

臺北市都市計畫委員會第 599 次委員會議紀錄

時間：中華民國 98 年 9 月 10 日（星期四）下午 2 時

地點：市政大樓 8 樓西南區本會委員會議室

主席：林兼主任委員建元

彙整：蔡昇晃

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

壹、宣讀上(598)次委員會議紀錄，無修正事項，予以確定。

貳、報告事項

報告事項一

案名：為賡續辦理本會組成之專案小組審查作業，提請 報告。

案情概要說明：

- 一、本會現有「變更臺北市辛亥國、高中用地主要計畫案」、「臺北市中華電信股份有限公司 32 處基地都市計畫通盤檢討(主要計畫及細部計畫)案」、「變更臺北市大同區延平段一小段 710 地號等 13 筆土地商業區為特定專用區主要計畫暨擬定細部計畫案」及「變更臺北市文山區景美溪左岸（萬壽橋至道南橋間）機關用地、公園用地、道路用地為第三種住宅區、道路用地、公園用地細部計畫案」4 案組成專案小組。
- 二、其中「變更臺北市辛亥國、高中用地主要計畫案」小組委員有張委員桂林、馮委員正民、洪委員鴻智、吳委員政吉、倪委員世標以及改聘之陳委員晉源擔任小組成員，已召開過 1 次會勘與 2 次專案會議，因召集人馮委員正民調任內政部都委會委員，請委員會重新指派召集人，以繼續召開專案小組會議。
- 三、另「臺北市中華電信股份有限公司 32 處基地都市計畫通盤

檢討（主要計畫及細部計畫）案」於 98 年 1 月 19 日第 590 次委員會議決議由邱局長大展（召集人）、陳委員武正及吳委員清輝組成專案小組，至今尚未提送資料到會召開審查會議，請委員參酌意願是否加入小組成員。

決議：

- 一、「變更臺北市辛亥國、高中用地主要計畫案」專案小組成員增加陳委員武正，並請陳委員武正擔任召集人續行專案小組審議。
- 二、「臺北市中華電信股份有限公司 32 處基地都市計畫通盤檢討（主要計畫及細部計畫）案」增加小組成員洪委員寶川。

報告事項二

案名：為市府劃定「臺北市士林區三玉段二小段 434 地號等 31 筆土地為更新單元」都市更新計畫案辦理情形，報請 公鑒。

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於天母東路 8 巷、忠誠路二段 130 巷、忠誠路二段 140 巷及忠誠路二段 140 巷 15 巷所圍街廓之東側，面積 3,704 平方公尺，土地使用分區為住三。
- 二、本案係市府於 97 年 12 月 5 日府都新字第 09731151100 號函送到本會，經提本會 97 年 12 月 29 日第 589 次會議審決：「有關本更新單元劃定範圍與「促進都市再生 2010 年臺北好好看-忠誠路二段案」申請案部分範圍有重疊乙項，經市府都市發展局列席代表表示「促進都市再生 2010 年臺北好好看」將請申請人於 98 年 1 月 23 日前提送都市計畫變更書圖資料，後續俟該局完成審查後，將結果向本會報告；如該案不符合申辦條件，則同意本更新單元範圍通過。」。
- 三、有關本案因未能取得「促進都市再生 2010 年臺北好好看」符合都市更新條例相關同意比例之門檻規定，故經市府 98 年 5 月 12 日以府都規字第 09831391000 號函文撤銷本案申

辦臺北好好看開發計畫之資格。

四、本案市府續依本會第 589 次會議決議事項，提報辦理情形，並擬於審議後辦理公告更新單元事宜。

決議：洽悉，本案同意備查。

報告事項三

案名：為本市都市更新（重建）案推動執行情形報告案，報請公鑒。

決議：洽悉。

報告事項四

案名：為本會審議「修訂臺北市『基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區土地使用分區與都市設計管制要點』（北段地區）計畫案」及「促進都市再生 2010 年臺北好好好看開發計畫」中「廣場式開放空間」容積獎勵適用疑義與獎勵容積上限，提請報告。

案情概要說明：

一、「修訂臺北市『基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區土地使用分區與都市設計管制要點』（北段地區）計畫案」經 98 年 7 月 31 日邀集本會委員、都市發展局及市府相關單位座談，獲下列結論提請委員會議報告作為後續審議參考：

（一）土地使用（商業區、娛樂區）：

1. 建築物低層部（地面層第一至第三層）應作指定之使用項目，其餘樓層經審議通過者得比照商三規定辦理。惟依本計畫開發許可條件申請放寬作住宅使用之容積樓地板面積不得超過申請基地容積樓地板面積之二分之一以上。
2. 為配合科技產業軸帶之發展，申請臺北好好看所增加之各項獎勵容積樓地板面積應作商三允許使用項目（除不准許作住宅使用），且不得計入前開規定有關商業使用容積樓

地板面積之計算。

3. 建築物第二層、第三層處應以天橋或人工平台串連全區之商業活動。
4. 後續於使用管理上，全棟建物雖可作為住商混合使用，惟活動之性質必須避免相互干擾，本項宜納入準則中予以規範。

(二) 建築物高度限制：

- 1、街廓編號 C1、C2（供觀光旅館使用）建築物高度以不低於 100 公尺為原則，文字上並需說明係維持全區最高之建物。
- 2、其餘商業區及娛樂區之建築物高度以不超過 90 公尺為原則。
- 3、有關建物鄰棟間隔之規定及二、三層樓處空中花園之設置，建議於都市設計管制中予以納入。
- 4、基於高層防災之需求，本案全區建物建議得設置天橋連通並可免計入容積。

(三) 好好看基地申請獎勵之開放空間對環境貢獻規定：

1. 申請獎勵之廣場式公共開放空間應具有通視性、穿越性及公用性。
2. 廣場式公共開放空間未設置阻隔性設施或作為建築物主要出口之通道使用者，始得申請獎勵，且應 24 小時開放供公眾使用。
3. 開放空間留設之位置應與本計畫附圖「指定留設之公共開放空間系統」整合使用，並可通達 20 公尺以上之主要計畫道路。
4. 街廓編號 A1、A2、B1、B2 內每單一土地細分規模留設之廣場式開放空間形狀應完整，且每處達 500 平方公尺以

上，並設置公共藝術。

5. 開放空間設計應對都市環境提出具體生態貢獻。
6. 開放空間設計應配合附表之指定使用組別進行空間規劃，以提升活動之強度。

(四) 獎勵額度上限

本計畫區維持原計畫各項容積增加上限不得超過 50% 之規定。接受容積移轉 20% 及申請台北好好看獎勵容積部份亦須符合前項規定。

(五) 開發許可規定

因有關開發許可需要檢討的公共設施配套部分非僅針對公園綠地，且其變更作住宅超過一定規模部分，所應負擔公共設施內容與規模亦尚待研議，故請都市發展局續予研擬後再議。

(六) 回饋計畫規定

目前所提回饋係指原核准之變更，未來新申請之回饋辦法為何，請都市發展局一併研提具體辦法後再議。

二、「促進都市再生 2010 年臺北好好看」容積獎勵機制中「廣場式開放空間」獎勵適用對象與條件以及臺北好好看容積獎勵與都市開發其他各項獎勵值及其上限

- (一) 查徵求參與「促進都市再生 2010 年臺北好好看」開發計畫，係市府於 97 年 1 月 31 日府都規字第 09730020100 號政策公告（如附件一），其「容積獎勵機制」所適用條件及獎勵樓地板面積乙項，對於「廣場式開放空間」僅明訂商業區及住宅區，故於 98 年 6 月 30 日本會第 595 次與 98 年 7 月 14 日第 596 次委員會審議皇昌建設公司申請蘆洲里工業區 2010 年臺北好好看開發計畫案時決議：

1. 有關本案為工業區是否得比照商業區申請「2010 年臺北好好看『廣場式開放空間』容積獎勵」一節，鑒於原政

策公告內容廣場式開放空間獎勵並無工業區適用之相關規定，多數委員傾向認定工業區不得比照辦理。

2.前項擬採比照方式請市府就法令層面再予釐清，併獎勵係數值之比照方式續送專案小組再做討論。

3.為利於本案後續之審議，有關「2010 台北好好看」申請案之容積獎勵上限及其額度，係採通案適用或個案因地制宜方式，請都委會另案召開座談會先予討論確定。

(二) 經查 2010 年臺北好好看開發計畫申請案中，申請「廣場式開放空間」獎勵非屬商業區及住宅區之個案計有 7 案，其使用分區及土地使用管制相關規定表列如下：

提案範圍及申請者	使用分區名稱	土地使用項目	其他規定	備註
科技軸帶【皇昌】	第二種工業區	依台北市土地使用分區管制規則第二種工業區規定		
科技軸帶【華固】	辦公服務區(二)	都市計畫書內表列，偏重倉儲及第三種工業區允許之使用	<ul style="list-style-type: none"> ■計畫內未規定事項依第一種商業區規定辦理 ■採用綜合設計放寬容積獎勵者，應就容積獎勵部分辦理回饋 	<u>未規定事項</u> (不包括計畫書已明確規範之以下各項，容許之土地使用組別、建蔽率、容積率、容積移轉、容積獎勵之回饋及上限、開放空間系統、都市設計管制等)
科技軸帶【寶佳】	工商混合區(二)	都市計畫書內表列，允許服務業、零售業及工業使用	同上	同上
科技軸帶【驪暉】	科技工業區D區	都市計畫書內表列+第三種工業區允許使用	■計畫內未規定事項依第三種工業區規定辦理	
老舊社區【艋舺大道-都更公司】	特定專用區(一)	都市計畫書內表列，允許住宅、商業、服務業、辦公室、工	■計畫內未規定事項依第四種住宅區規定辦理	

		業等使用	■建築基地作住宅使用樓地板面積不得少於 2/3	
老舊社區【民生東路新社區-誠美建設】	住宅用地	都市計畫書內表列		適用民生東路新社區特定專用區相關使用規定
科技軸帶【大彎北段】	娛樂區 商業區	都市計畫書內表列	計畫內未規定事項比照第三種商業區規定辦理	

(三) 案經於 98 年 7 月 31 日邀本會委員、市府都市發展局、法規會以及市府相關單位召開座談會，經由市府都市發展局說明，及會上的討論和溝通，對於「廣場式開放空間」容積獎勵適用及獎勵容積上限做成結論；茲彙整如下：

1. 申請「廣場式開放空間」之容積獎勵適用條件如下：

第一類：土地使用為工業區者，且其相關管制皆依工業區相關規定辦理者，不適用「廣場式開放空間」之申請條件。

例如：科技軸帶【皇昌】、科技軸帶【驪暉】

第二類：位於 97 年 6 月重劃完成內湖五期範圍，可比照第一種商業區申請綜合設計放寬（因工業區無綜合設計放寬規定），但其所增加容積需 1/2 回饋者，先依原都市計畫規定適用綜合設計容積獎勵應依規定需 1/2 回饋；再申請台北好好看「廣場式開放空間」獎勵。

例如：科技軸帶【華固】、科技軸帶【寶佳】

第三類：計畫名稱雖非屬商業區、住宅區，但其土地使用及相關規定屬於商業區、住宅區者，得依現行土地使用比照申請「廣場式開放空間」之獎勵。

例如：老舊社區【艋舺大道-都更公司】、【民生東路新社區-誠美建設】與科技軸帶【大彎北段】

2. 對於臺北好好看所給予之獎勵，仍應尊重原都市計畫所規範之發展紋理，如現行都市計畫已有容積增加上限之規定，從其規定，不宜突破；如現行都市計畫未規定者，則視個案之地區發展容受力、環境改善貢獻與影響分別訂之。

決議：

- 一、洽悉。
- 二、大彎北段除 C1、C2 外，商業區及娛樂區之建築物高度以不超過 90 公尺為原則，惟經都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過者，得為高度之調整，但以正負 10 公尺為限。
- 三、另大彎北段適用台北好好看獎勵辦法的基地以可通達 20 公尺以上之主要計畫道路為原則。

參、討論事項

討論事項 一 (原主持人林主委另有要公，以下會議由陳委員武正代為主持)

案名：變更臺北市中正區中正段二小段 48 地號等 37 筆土地第 3 種住宅區及第 3-2 種住宅區為第 3 種住宅區(特)及第 3-2 種住宅區(特)暨劃定都市更新地區細部計畫案

案情概要說明：

- 一、計畫範圍及面積：本計畫區位於仁愛路二段、仁愛路二段 20 巷、仁愛路二段 38 巷及杭州南路一段 101 巷所圍之街廓，計畫面積 5,442.38 平方公尺。
- 二、本計畫範圍目前土地使用分區為第 3 種住宅區及第 3-2 種住宅區。
- 三、計畫緣起：仁愛路於新生南路與杭州南路間的範圍，缺乏公共開放空間或藝文景觀可以將都市景觀及藝文休閒的都市環境提升，且計畫區內建築物年代久遠，結構耐震係數不足，居住環境安全堪慮。為促進該區土地再開發利用，復甦都市機能，改善生活環境，增進公共利益等，依都市更新條例等相關規定，劃定為更新地區，擬定都市更新計畫，以加速當地都市更新事業之實施。經提本府「徵求參與『促進都市再生 2010 年臺北好好看』開發計畫案」，符合「交通樞紐」及「老舊社區」等範圍條件，審查委員會審查同意推薦，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理本變更案。

四、原公展計畫內容：

- (一)「第 3 種住宅區」變更為「第 3 種住宅區(特)」(2,999 m²)、
「第 3-2 種住宅區」變更為「第 3-2 種住宅區(特)」(2,443.38 m²)。建蔽率 45%、容積率分別為 225%及 400%，計畫書未規定事項分別適用「第 3 種住宅區」及「第 3-2 種住宅區」規定辦理。
- (二)土地及建築物使用組別依「臺北市土地使用分區管制規則」之「第 3 種住宅區」及「第 3-2 種住宅區」相關規定辦理。
- (三)計畫區得適用「促進都市再生 2010 年臺北好好看」開發計畫案三項容積獎勵：「廣場式開放空間」、「地面人行通道」及「挑空室內開放空間」。
- (四)劃定本案計畫範圍為更新地區。

五、本案係市府 98 年 4 月 15 日以府都規字第 09830419103 號函送到會，自 98 年 4 月 16 日起公開展覽 30 日。

六、申請單位：合康工程顧問股份有限公司。

七、辦理機關：臺北市政府。

八、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款、都市更新條例第 6、8 條。

九、公民或團體陳情意見：另詳綜理表。

十、98.5.18 專案小組審查意見：

- (一)程序上請申請「2010 年臺北好好看」開發計畫單位，於一個月內提送符合其門檻條件（都市更新條例第 22 條）之參與都市計畫變更或都市更新同意書予發展局確認後，俾併修正案提委員會續審；否則因不符申請要件，提請委員會撤案。
- (二)有關本案之法令依據適用疑義，同意市府採行將申請單位修改為「台北市政府」的方式辦理，並請修正計畫書內相

關文字。

- (三) 計畫書中有關「本計畫範圍周邊臨計畫道路未達八公尺者，應退縮達八公尺」一節，應詳確補述係提供作公共通行及車道之使用，且該部分與擬留設之人行通道應分別劃設，本項所涉及計畫書第 16 頁「公共開放空間系統示意圖」亦請併同修正。
- (四) 有關計畫書第 16 頁原劃設之「自行車停放位置」，建議予以刪除以保留未來細部設計之彈性。
- (五) 本案未來退縮留設供作車道使用部分之維護管理因尚涉及私有產權之處理，這部份請市府洽法規會了解後並提委員會做文字確認與討論。
- (六) 計畫書文字修正及補充部分：
 - 1、本案並未涉及法定容積、建蔽及土地使用變更，計畫案名維持原使用分區名稱，不另附加(特)，並請配合修正案名。
 - 2、計畫書第 15 頁中「本計畫範圍周邊計畫道路未達八公尺者」一節，文字建議加註為「本計畫範圍周邊臨計畫道路未達八公尺者」，以符原意。
 - 3、計畫書附件一「促進都市再生 2010 年臺北好好看」中「三、作業流程：(六)、(七)」兩項 (P28) 加註底線部分之文字，經查並非原公告內容，且與計畫書主文之「事業及財務計畫」內容相牴觸，應予刪除。
 - 4、為維持廣場空間公眾性，應加註「不得設置阻攔性設施，應維持公共使用」。
 - 5、說明書第 12 頁，刪除「並依該案之審查機制辦理」文字。
 - 6、說明書第 15 頁「開挖率以不超過建蔽率加 10% 為原則，如經『臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會』審議通過者，不在此限」，應予刪除依現行規定辦理。

7、對於說明書要求留設人行步道（P16），請明確標示寬度以為依循，同時並請更正「公共開發空間系統示意圖」為「公共開放空間示意圖」。

（七）全案修正後資料及相關補充說明請規劃單位彙整並研提修正前後對照表，續提委員會審議確認。

十一、98.8.13 市府都市發展局依專案小組審查意見函送「專案小組審查結論辦理情形表」、「計畫書修正前後對照表」、「修正後計畫書」到會，續提委員會審議。

決議：

一、本案請規劃單位就申請好好看所應提供之環境貢獻度等議題，補充詳確規劃設計圖說併幕僚單位所擬意見，續由專案小組檢視後再提大會討論。

二、下次專案小組會議請加邀姚委員仁喜、郭委員瓊瑩、李委員素馨加入小組參與討論。

討論事項 二

案名：變更臺北市大同區捷運圓山站西側庫倫街南北兩側部分第三種商業區（特）為廣場用地暨修訂土地使用管制細部計畫案

案情概要說明：

一、計畫範圍：

本案位於大同區與中山區交界處，位處圓山貝塚遺址、圓山公園、中山足球場西側地區；計畫範圍包括庫倫街南北兩側區塊，北側基地東與交通廣場用地相鄰，西以大同區大龍段一小段265-28地號地籍線為界，南至庫倫街為界，北至6公尺計畫道路為界；南側基地東與交通廣場用地相鄰，西至承德路三段，南以承德路三段247巷6公尺計畫道路為界，北至庫倫街為界，面積約8,073 平方公尺。

二、計畫緣起：

- (一) 計畫區位於捷運圓山站西側，東臨圓山公園、中山足球場、臺北市立美術館、城市博物館預定地等多項本市文化及休閒遊憩地點。市府93年起辦理大龍峒文化園區儒學大道環境改造工程(包含庫倫街由孔廟至承德路三段北側路面人行道拓寬、植栽綠美化、設置特色燈具等)，向西銜接至孔廟歷史城區觀光再生計畫地域(即北大同文化園區含孔廟、大龍國民小學、保安宮等歷史文化資產)，串連成中外知名之觀光遊憩帶。
- (二) 另計畫區位址位處本市2010年臺北國際花卉博覽會會場及北大同文化園區之中軸，與關鍵地理位置。惟自圓山站西側出口至承德路三段間庫倫街兩側之行人步行空間狹隘，未能提供友善、安全無虞之人行空間，且周邊建物現況窳陋零亂，影響地區環境景觀及周邊公共資源之整合，環境改善刻不容緩。
- (三) 考量計畫區內約有2%為市有土地，餘皆為台灣銀行股份有限公司所有；為能有效利用閒置土地並為改善市容之示範區，提供捷運圓山站北側出口完整且連續性之步行系統，將捷運圓山站東西兩側本市重要公共空間作有效地串接，故變更部分商三特用地為廣場用地與要求於商三特用地以整體開發範圍規模整體開發辦理，經市府認定符合都市計畫法第27條第1項第4款規定，辦理變更作業程序。

三、計畫內容概述：

(一) 土地權屬：

1. 公有土地：所有權人臺北市(管理單位：財政局)，面積：160平方公尺，占總面積2%。
2. 私有土地：屬台灣銀行股份有限公司，面積：7,852平方公尺，占總面積97%。其餘私人土地，面積61平方公尺，占總面積1%。

(二) 變更土地使用分區：

1. 大龍段一小段 265-25(部分)、265-28(部分)、265-29(部分)、265-34(部分)、265-40(部分)，原計畫第三種商業區(特)(原屬第三種住宅區)變更廣場用地，面積 945 m²。
2. 大龍段一小段 265-9(部分)、296-1(部分)、297(部分)，原計畫第三種商業區(特)(原屬第三種住宅區)變更廣場用地，面積 300 m²。

(三) 土地使用管制：

1. 計畫區之廣場用地範圍內係為延續鄰近交通廣場用地大眾運輸轉乘所需之人行空間，並得提供人行、自行車、簡易之環境綠美化，或其他經工務主管機關認屬之必要相關設施，以符實際需要。
2. 廣場用地係為有效串聯東西兩側之公共開放空間，保障行人步行之安全性，故不得於本案廣場用地上設置停車場或離街裝卸貨停車場之出入口或通道，必要時僅得設置一處車輛出入口於庫倫街側。
3. 計畫範圍內除公共設施用地外，其餘第三種商業區(特)應依整體開發範圍規模整體開發。
4. 另土地使用管制項目悉依84年9月27日府都二字第84064377號公告「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」及94年8月29日府都規字第09420279000號公告「變更『修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案』內有關商業區變更回饋相關規定案」之規定辦理。

(四) 事業及財務計畫(詳計畫書 P8)：

以徵購、有償撥用、無償撥用方式取得土地(北側、南側廣場用地)，開闢經費由市府工務局公園路燈工程管理處編列預算執行。

四、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

五、辦理單位：臺北市政府。

六、本案審議歷程：市府（都市發展局）於 98 年 7 月 30 日以府都規字第 09833756000 號公告，98 年 7 月 31 日起公開展覽 30 天。

七、公民或團體所提意見：共 1 件。（詳後附公民或團體所提意見綜理表）

決議：

本案係配合市府重大政策 2010 年臺北國際花卉博覽會辦理都市計畫變更作業程序，藉以改善圓山捷運站周邊環境與串連觀光遊憩資源等目的。會中經市府觀光傳播局與會代表說明刻與土地所有權人臺灣銀行股份有限公司進行協商作業中，故本案先予保留，後續俟市府與臺銀協議確認並符合本案市府政策目標，再行提會續審。

討論事項 三

案名：劃定臺北市文山區木柵段三小段 389 地號等 5 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於文山區忠順街二段 85 巷以西，忠順街二段 87 巷（未開闢計畫道路）以南，興隆路四段 145 巷 83 弄以東，忠順街二段 85 巷 1 弄以北所圍街廓之東北側，面積 1,336 平方公尺，土地使用分區為第三種住宅區。
- 二、更新單元內計有 7 棟違章建築物，無合法建築物，皆為 40 年以上之 1-2 層磚造鐵皮屋。土地部分公有土地佔 50%，分屬市府財政局與財政部國有財產局，私有土地佔 50%。目前同意參與更新比例之土地所有權人及面積比例已達 66.67% 以上。本案基地均屬老舊違章建物且低矮老舊，與現況土地使用、防救災機能不符，有礙市容觀瞻。更新計畫實施後，可促進土地再開發利用、改善都市景觀與生活環境，加強地區防救災機能與生活安全與提供舒適人行空間，創造良好都市環境品質。

三、本件係市府以 98 年 7 月 14 日府都新字第 09830587900 號函送到會。

四、申請單位：蔡建和 君。

五、辦理單位：臺北市政府。

六、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5、6、8、11 條暨臺北市都市更新條例第 15 條。

七、本更新單元劃定業經市府審查符合更新單元劃定基準。

決議：本案更新單元劃定範圍照案通過。

討論事項 四

案名：劃定臺北市大同區延平段三小段 749 地號等 27 筆土地為更新單元

案情概要說明：

一、本更新單元位於民生西路及環河北路一段、民生西路 423 巷所圍之街廓範圍內，面積約 1,776 平方公尺。

二、本案位於「擬定臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」範圍內，土地使用分區為特專三、特專四（建蔽率分別為 60%、60%，容積率分別為 300%、400%），單元內現有 15 棟 2-4 層樓加強磚造建築物。

三、本更新單元土地權屬公有佔 10.59%、私有佔 89.14%，建物權屬則均為私有。更新單元東側為狹長停車場用地，因考量地下排水箱涵通過，及需加倍設置停車位，因而不納入。未來更新單元臨民生西路及環河北路側退縮留設騎樓、臨停車場側退縮 2 公尺留設無遮簷人行道。

四、本件係市府以 98 年 7 月 16 日府都新字第 09830616300 號函送到會。

五、申請單位：陳鄭秀英。

六、辦理單位：臺北市政府。

七、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5、6、8、

11 條及臺北市都市更新自治條例第 15 條。

八、本更新單元劃定業經市府審查符合「臺北市都市更新自治條例」劃定基準及環境評估標準。

決議：本案更新單元劃定範圍照案通過。

討論事項 五

案名：劃定臺北市大安區仁愛段三小段 684 地號等 3 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於大安區安和路一段 141 巷以南、信義路四段 239 巷以西、信義路四段以北及安和路一段以東所圍街廓之西南側，計畫面積 1,275 平方公尺。
- 二、本案更新單元土地使用分區為第三種商業區（特）、第四種住宅區及第四之一種住宅區，更新單元現況 1 樓僅一戶為服飾業，其餘均已閒置；2 樓以上為辦公大樓使用。單元內有 1 棟合法建築物，為民國 66 年建築完成之鋼筋混凝土造建物，屋齡已逾 30 年。
- 三、本件係市府以 98 年 7 月 22 日府都新字第 09830775700 號函送到會。
- 四、申請單位：林益如。
- 五、辦理單位：臺北市政府。
- 六、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5 條、第 6 條、第 8 條、第 11 條及臺北市都市更新自治條例第 15 條。
- 七、本更新單元劃定業經市府審查符合「臺北市都市更新自治條例」劃定基準及環境評估標準。

決議：本案更新單元劃定範圍照案通過。

附帶決議：本案未來進行實質規劃與開發時請知會台北捷運公司，就西側捷運信義線出入口移置於基地內之可行性

進行評估。

討論事項 六

案名：劃定臺北市大安區學府段二小段 159-2 地號等 21 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本案位於大安區復興南路 2 段以西、復興南路段 340 巷以北、和平東路 2 段 118 巷以東及復興南路 2 段 308 巷以南所圍街廓範圍內，面積 2,622 平方公尺。
- 二、計畫書第 1 頁敘明本案西北側 68 年完成之 7 層樓建物，經協調無人回覆是否參與更新，故申請人未予納入。
- 三、本更新單元土地使用分區為第三種住宅區及第三之一種住宅區，土地及建物均為私有。
- 四、本案基地北、西、南側退縮留設至少 2 公尺以上無遮簷人行道，並作順平處理；東側臨復興南路 2 段則留設騎樓；開放空間將集中留設，加以綠化後提供行人、住戶休憩。
- 五、本案市府 98 年 7 月 22 日以府都新字第 09830720500 號函送到會。
- 六、申請單位：白健蓉。
- 七、辦理單位：臺北市政府。
- 八、法令依據：都市計畫法第 66 條；都更條例第 5 條、第 6 條、第 8 條、第 11 條；北市都市更新自治條例第 15 條。
- 九、本更新單元前經市府審查符合更新單元劃定基準及環境評估標準。

決議：本案更新單元劃定範圍照案通過。

討論事項 七

案名：劃定臺北市中山區中山段二小段 484 地號等 15 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於中山區中山北路二段以西、錦西街以北、錦西街五巷以東及中山北路二段 116 巷以南所圍街廓內東南側，面積 1,785 平方公尺，土地使用分區為商三。
- 二、更新單元內計有 10 棟合法建築物，其中 1 棟為 3 層加強磚造建物，8 棟為 4 層、1 棟為 10 層加強磚造或鋼筋混凝土造建物，屋齡皆逾 40 年。土地及建物權屬均為私有。目前同意參與更新比例之土地及合法建築物所有權人已達 30% 以上。本案基地屋齡逾使用年期、多數建物低矮老舊，與現況土地使用、都市機能不符。更新計畫實施後，可促進土地再開發利用、改善整理都市景觀，加強地區防救災機能與生活安全與提供舒適人行空間，創造良好都市環境品質。。
- 三、本件係市府以 98 年 7 月 24 日府都新字第 09830751200 號函送到會。
- 四、申請單位：周永裕 君。
- 五、辦理單位：臺北市政府。
- 六、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5、6、8、11 條暨臺北市都市更新條例第 15 條。
- 七、本更新單元劃定業經市府審查符合更新單元劃定基準。

決議：本案更新單元劃定範圍照案通過。

討論事項 八

案名：劃定臺北市中山區中山段一小段 729 地號等 30 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 四、本更新單元位於民權東路一段以南、民權東路一段 70 巷以西、中山北路二段 137 巷以北、民權東路一段 58 巷以東所圍之街廓範圍內，面積約 2,888 平方公尺。
- 五、本案土地使用分區為商四特，(原屬商三，建蔽率 65%、容積率 560%)，單元內現有 21 棟 3-6 層樓合法建物，為民國 50 至 65 年間建築完成之建物。
- 六、本更新單元土地、建物權屬均為私有。未來更新單元臨民權

東路側退縮 3.64 公尺留設騎樓、其餘三側均退縮留設 4 公尺帶狀人行空間，東、西兩側配合消防救災需求，退縮補足道路 8 公尺寬度並與道路齊平。

四、本件係市府以 98 年 7 月 27 日府都新字第 09830386300 號函送到會。

五、申請單位：張銘仁。

六、辦理單位：臺北市政府。

七、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5、6、8、11 條及臺北市都市更新自治條例第 15 條。

八、本更新單元劃定業經市府審查符合「臺北市都市更新自治條例」劃定基準及環境評估標準。

決議：本案更新單元劃定範圍照案通過。

討論事項 九

案名：劃定臺北市中山區吉林段二小段 856 地號等 14 筆土地為更新單元

案情概要說明：

一、本案位於中山區一江街、四平街、松江路 140 巷及松江路所圍街廓範圍內，面積 1,515 平方公尺。

二、計畫書第 2 頁敘明，本案東側經協調土地及建物所有權人，同意參與更新比例低，故申請人未予納入本案劃定範圍。

三、本更新單元土地使用分區為第三種住宅區，土地及建物均為私有。

四、本案基地北、西側退縮留設至少 6 公尺以上無遮簷人行道，南側留設 4 公尺以上無遮簷人行道，並作順平處理；綠美化空間則留設於更新單元東側。

五、本案市府 98 年 7 月 27 日以府都新字第 09830687100 號函送到會。

六、申請單位：王陳發珍。

七、辦理單位：臺北市政府。

八、法令依據：都市計畫法第 66 條；都更條例第 5 條、第 6 條、第 8 條、第 11 條；北市都市更新自治條例第 15 條。

九、本更新單元前經市府審查符合更新單元劃定基準及環境評估標準。

決議：

一、本案更新單元劃定範圍照案通過。

二、計畫書第 6 頁及第 11 頁圖例內「無遮簷人行步道」，文字請比照本案規劃構想圖修正為「無遮簷人行道」。

討論事項 十

案名：劃定臺北市中山區長春段一小段 219-5 地號等 23 筆土地為更新單元

案情概要說明：

七、本更新單元位於遼寧街東側、遼寧街 209 巷南側、長春路 327 巷西側、長春路北側所圍街廓範圍內，面積約 1,951 平方公尺。

八、本案土地使用分區為商二、商二特（原屬住三），建蔽率分別為 65%、45%，容積率分別為 630%、225%，單元內現有 14 棟合法建物，構造為加強磚造及鋼筋混凝土造，6 成以上建築物使用年期超過 30 年。

九、本更新單元土地、建物權屬均為私有。未來更新單元臨長春路側退縮留設 3.64 公尺騎樓、北側配合消防救災需求，退縮補足道路 8 公尺寬度並與道路齊平。開放空間集中留設於基地北側。

四、本件係市府以 98 年 8 月 4 日府都新字第 09830752200 號函送到會。

五、申請單位：洪春木。

六、辦理單位：臺北市政府。

七、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5、6、8、11 條及臺北市都市更新自治條例第 15 條。

八、本更新單元劃定業經市府審查符合「臺北市都市更新自治條例」劃定基準及環境評估標準。

決議：本案更新單元劃定範圍照案通過。

討論事項 十一

案名：劃定臺北市中山區正義段三小段 630 地號等 12 筆土地為更新單元

案情概要說明：

一、本更新單元位於中山區中山北路一段 53 巷以南、天津街以西、中山北路一段 33 巷以北、中山北路一段以東街廓範圍內東側，計畫面積 1,756 平方公尺。

二、本案更新單元土地使用分區為第三種商業區，更新單元臨天津街部分，一樓多作為商業使用，二樓以上則以住宅使用為主。單元內現有 11 棟建物，其結構為 3 樓或 4 樓之加強磚造及鋼筋混凝土造，平均屋齡已逾 34 年。

三、本件係市府以 98 年 8 月 19 日府都新字第 09830802300 號函送到會。

四、申請單位：陳偉誠。

五、辦理單位：臺北市政府。

六、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5 條、第 6 條、第 8 條、第 11 條及臺北市都市更新自治條例第 15 條。

七、本更新單元劃定業經市府審查符合「臺北市都市更新自治條例」劃定基準及環境評估標準。

決議：本案更新單元範圍劃定照案通過。

討論事項 十二

案名：劃定臺北市萬華區莒光段三小段 155 地號等 7 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於萬華區艋舺大道以南、興寧街以西、西園路二段 11 巷以東及興寧街 66 巷 2 弄所圍街廓之北側，計畫面積 1,690.79 平方公尺。
- 二、本案更新單元土地使用分區為第三種住宅區，更新單元現況以住宅使用為主，臨艋舺大道部分一樓為商業使用。單元內現有 6 棟建物，分別為 2 棟 3 層樓鋼筋混凝土造建築物，1 棟 2 層樓及 3 棟 1 層樓之木造建築物，使用年限均已超過 30 年。
- 三、本件係市府以 98 年 7 月 27 日府都新字第 09830726100 號函送到會。
- 四、申請單位：邵中南。
- 五、辦理單位：臺北市政府。
- 六、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5 條、第 6 條、第 8 條、第 11 條及臺北市都市更新自治條例第 15 條。
- 七、本更新單元劃定業經市府審查符合「臺北市都市更新自治條例」劃定基準及環境評估標準。

決議：本案更新單元劃定範圍照案通過。

討論事項 十三

案名：劃定臺北市松山區民生段 137 地號等 5 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於松山區民生東路四段 75 巷 5 弄、民生東路四段 75 弄、民生東路四段 55 巷 3 弄及敦化北路 305 巷所圍之街廓內，面積 3,189 平方公尺，土地使用分區為住宅用地（民生社區特定專用區）。

- 二、更新單元內計有 11 棟建築物，其中 3 棟為 4 層鋼筋混凝土造合法建築物；餘 8 棟為 1 層磚造建物，無謄本；屋齡皆逾 33 年。土地及建物權屬均為私有，目前同意參與更新比例之土地及合法建築物所有權人僅 5.88%以上。本案基地位處民生社區、臨敦化專用區，未符合發展現況與強度與不符都市機能；建物老舊，過度密集有礙公共安全與防救災之虞。更新計畫實施後，可促進土地再開發利用、改善整理都市景觀，加強地區防救災機能與生活安全與提供舒適人行空間，創造良好都市環境品質。
 - 三、本件係市府以 98 年 7 月 28 日府都新字第 09830845800 號函送到會。
 - 四、申請單位：陳聖珠 君。
 - 五、辦理單位：臺北市政府。
 - 六、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5、6、8、11 條暨臺北市都市更新條例第 15 條。
 - 七、本更新單元劃定業經市府審查符合更新單元劃定基準。
- 決議：**本案更新單元劃定範圍照案通過。

討論事項 十四

案名：修訂臺北市大安區懷生段 1 小段 931 地號等 20 筆土地之第三之二種住宅區及第三之一種住宅區(特)土地使用分區管制規定細部計畫案

案情概要說明：

- 一、本案位於市民大道三段與建國南路一段交叉口東南側街廓，基地東側臨隆昌公園、南側臨瑠公圳公園，計畫面積約 9244.79 平方公尺。
- 二、計畫區現況：
 - (一) 基地西側沿建國高架道路多為 1、2 層舊違章建築物，其餘土地則多為空地或搭建鐵皮屋違建
 - (二) 土地使用分區為道路用地、第三之一種住宅區(特)、及第三之二種住宅區。

(三) 土地權屬：公有佔12.85%，管理單位為國有財產局及臺北市政府新工處，其餘87.15%為私有土地，所有權人計16人。

三、計畫緣起：

本案係市府審查通過推薦之「促進都市再生 2010 年臺北好好看」開發計畫案（老舊社區類）。

四、計畫內容：

- (一) 維持原計畫使用強度及項目，東、西兩基地其建蔽率、容積率及使用可彈性分別配置於街廓內。
- (二) 計畫區得適用「徵求參與『促進都市再生 2010 年臺北好好看』開發計畫案」3 項容積獎勵：廣場式開放空間、地面人行通道及挑空室內開放空間。
- (三) 本案以都市更新方式開發，本基地不適用「變更臺北市市民大道(新生北路至基隆路段)兩側第三種住宅區及道路用地為第三之一種住宅區(特)、公園用地、第四種住宅區為第四之一種住宅區(特)、停車場用地為公園用地細部計畫暨劃定都市更新地區計畫案」內之開發時程獎勵。

五、全案係市府98年5月15日府都規字第09831208000號公告公開展覽並函送到會。

六、公民或團體所提意見：計5件。

七、辦理單位：臺北市政府。

八、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。

九、本案經98年6月23日及98年7月28日「促進都市再生2010年臺北好好看」開發計畫老舊社區B組第4次及第6次專案小組會議（審查意見詳如附件），申請單位業於98年8月26日提送修正資料，依專案小組審查意見提請委員會議討論。

決議：

一、本案依專案小組審查意見適用申請臺北好好看「廣場式開放

空間、「地面人行通道」及「挑空室內開放空間」三項容積獎勵；另本案基地開發對周圍交通、公共設施容受力等衝擊分析，請臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審查本案時整體審視。

二、本案除應修正及增列以下規定外，其餘依本府本次會議所送修正計畫書內容通過。

- (一) 計畫書第 12 頁圖 7「地面人行通道」應標示連慣性，至於汽車出入口不予標示，於都市設計審議時討論。另將車行人行系統融入設計構想示意圖(圖 7)，圖 8 請予刪除。
- (二) 「廣場式開放空間」獎勵範圍，除應於都市設計準則中註明不得設置任何形式阻攔式設施供公眾使用外，另應載明供作自宅住戶使用空間部分，不得計入獎勵範圍。
- (三) 「挑空室內開放空間」獎勵範圍除計畫書第 15 頁所述維持 24 小時開放供公眾使用外，應特別註明包括住戶及辦公以外任何人，以茲明確。
- (四) 所申請好好看獎勵範圍，除於計畫書中應明確載明開發者確實執行後續維護管理之責外，並不得以任何情形改變其開放性。
- (五) 為利於申請好好看容積獎勵之後續規範，請於計畫書「其他」項內，比照其他好好看申請案例增列「本案若無法依臺北好好看規定時程申請建照及開工，應回復原都市計畫」等文字敘述，以為周延。

三、公民或團體所提意見審決如後附綜理表。

臺北市都市計畫委員會公民或團體所提意見綜理表

案名	變更臺北市大安區懷生段 1 小段 931 地號等 20 筆土地之第三之二種住宅區為第三之二種住宅區(特)暨修訂第三之一種住宅區(特)土地使用分區管制規定細部計畫案		
編號	1	陳情人	吳正憲、黃雅雯、彭文榮、黃子亮、

			陳美蓉、黃柏鈞、柯秀琴、張瑞玲、黃證源、葉金娥、張姿玲、高永華、賴雅慧、楊祝華、余思慎、黃萬才、呂清福、莊中任、林采萱、張哲綸、李國彰、戴金生、黃旭志、賴森榮等 24 人
陳情理由	<p>這個案子之前就已經送審送到一半，依我了解，現在要依計畫書規定的時間根本不可能，九月開工也很趕，因為現在都市更新處那邊根本就還沒審完，再加上這個案子還要走都更，之前本來建商就有這個顧慮，所以不想申請「臺北好好看」，是我們地主去打聽都更案有放寬期限，才一直要求他們去申請的，現在大家錢都投下去了，突然才又有當初沒規定的 99 年 3 月前取得建築執照限制，我們也是遵守當初規定去申請，若不過，本案的地上物更難解決，市容無法改善，地主也蒙受損失，根本就是雙輸。</p>		
建議辦法	—		
專案小組審查意見	有關開發期程及開工日期之規定，請依市府統一規定修改。		
委員會決議	依專案小組審查意見		
編號	2	陳情人	吳正憲
陳情理由	<p>本案配合「臺北好好看」開發計畫，都市審議有 99 年 3 月取得建照、99 年 9 月開工之規定，現在審查進度 3 月取得建照有困難。</p>		
建議辦法	<p>放寬限定 99 年 3 月一定要取得建照之規定，改為 99 年 9 月開工即可。</p>		
擬建議處理意見	請發展局說明		
專案小組審查意見	有關開發期程及開工日期之規定，請依市府統一規定修改		
委員會決議	依專案小組審查意見		
編號	3	陳情人	莊中任
陳情理由	<ol style="list-style-type: none"> 1. 在本里停車難覓，希望能通過獎勵車位，保障大家方便。 2. 為臺北好好看計畫速度能加快一些！ 		
建議辦法	<ol style="list-style-type: none"> 1. 希望能分出獎勵及法定車的獨立車道，請予設置，謝謝。 2. 臺北好好看如此好的計畫，政府相關單位能加快完成審查速度，謝謝。 		
擬建議處理意見	請發展局說明		

委員會決議	請都市設計委員會審查本案時整體審視。		
編號	4	陳情人	戴金生
陳情理由	本案之公車僅一線，請同意將停靠站牌移至昌隆公園。		
建議辦法	請移站牌。		
擬建議處理意見	請發展局說明		
委員會決議	請都市設計委員會審查本案時整體審視。		
編號	5	陳情人	葉金娥
陳情理由	人行步道是否可綠化種植行道樹，以創造城市綠軸。		
建議辦法	—		
擬建議處理意見	請發展局說明		
委員會決議	請都市設計委員會審查本案時整體審視。		

參、散會 (17時50分)。

列席單位	職稱	姓名	聯絡電話
交通局		江文堂	
都市發展局	副局長	許河亭	
觀光傳播局	局長	陳宇華	
停車管理處		歐陽怡怡	
都市更新處	處長	柯守傑	
新工處		楊德夫	
公園處	處長	高必嫻	
建築管理處		李發成	
國有財產局		王陽登	
台灣銀行		林樹成	
軍備局			
民意代表			
捷運局	副局長	張子陽	
本會		董立克	
		張正立	張正立
		謝慶雲	胡方理

臺北市都市計畫委員會會議簽到表

會議名稱：臺北市都市計畫委員會第599次委員會議			
時間：98年9月10日(四)下午14時00分			
地點：市政大樓8樓西南區委員會議室			
主席：林建元		紀錄彙整：林樹成	
委員簽名		委員簽名	
楊副主任委員錫安		李委員素馨	李素馨
張委員桂林		洪委員鴻智	洪鴻智
郭委員瓊瑩	郭瓊瑩	黃委員麗玲	
喻委員肇青		許委員中光	許中光
郭委員肇立		于委員俊明	于俊明
姚委員仁喜	姚仁喜	邱委員大展	邱大展
陳委員武正	陳武正	陳委員雄文	陳雄文
邊委員泰明		倪委員世標	倪世標
吳委員清輝		陳委員晉源	陳晉源
洪委員寶川	洪寶川	羅委員孝賢	羅孝賢