

臺北市都市計畫委員會第 744 次委員會議紀錄

時間：中華民國 108 年 3 月 21 日（星期四）下午 2 時 0 分

地點：市政大樓 2 樓北區 N206 審議室

主席：彭兼主任委員振聲

彙整：郭泰祺

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

案件一覽表：

報告事項

「臺北市大安區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案」及「臺北市大安區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」簡報會議

審議事項

- 一、變更臺北市大安區辛亥段五小段 94-5 地號等土地部分保護區、自來水廠用地、學校用地為道路用地（部分兼供護坡使用）、自來水廠用地主要計畫案
- 二、變更臺北市中正區公園段一小段 19 地號等土地地區商業用地、人行步道用地及道路用地為地區商業用地、綠地用地及道路用地細部計畫案
- 三、中華郵政股份有限公司為臺北青田郵局申請於郵政用地作多目標臨時使用案

壹、報告事項

報告事項

案名：「臺北市大安區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案」及
「臺北市大安區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」簡
報會議

案情概要說明：

一、申請單位：臺北市政府
二、法令依據：都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢
討實施辦法

三、計畫緣起與目的

(一) 大安區為早期建成地區，具有優勢的發展條件，除了豐富的教育資源、商圈、公園綠地、文化古蹟與便捷的生活服務機能，近年來區內捷運路網皆已完工通車，包括板南線、松山新店線、文湖線、中和新蘆線、淡水信義線等五條捷運線行經本區，負擔臺北都會區就學、就業、居住、觀光等市中心都市活動機能。自臺北市實施都市計畫以來，大安區尚未辦理行政區都市計畫通盤檢討，故有必要透過都市計畫通盤檢討，使都市空間機能與發展型態符合市中心都市活動的需求，爰依都市計畫法第 26 條規定辦理通盤檢討。

(二) 檢討目的：

1. 順應產業結構調整的空間使用需求，檢討土地使用分區與研擬發展策略。
2. 配合政策需求或實際使用情形，檢討公共設施用地。
3. 考量地區捷運佈設完備與推動都市更新事業之需

要，檢討都市設計準則範圍與內容。

4. 考量氣候變遷與都市降溫、防洪等議題，提升都市防災機能。

四、計畫內容：詳公展計畫書、圖。

五、公開展覽：

(一) 本案主要計畫、細部計畫自 107 年 9 月 21 日起至 107 年 10 月 30 日止公開展覽 40 天，並以 107 年 9 月 20 日府授都規字第 10760254184 號函送到會。

(二) 本案市府於 106 年 10 月 11 日舉辦公展前地方說明會。

(三) 本案市府於 107 年 10 月 2 日舉辦公展說明會。

六、公展期間公民或團體陳情意見：

本案公展期間迄今本會接獲公民或團體陳情意見綜理表編號共計 26 件，計有 282 人次。(詳後附綜理表，「通案」計編號 2 件、「新生生活圈」計編號 1 件、「敦南生活圈」計編號 1 件、「安和生活圈」計編號 2 件、「臺大生活圈」計編號 2 件、「臥龍生活圈」計編號 1 件，此外「師大生活圈」陳情意見最多，計編號 17 件、226 人次。)

決議：

一、本案組成專案小組先進行討論後再提委員會審議，請張治祥委員、林崇傑委員、林志峯委員、王秀娟委員以及黃台生委員擔任小組委員，並請張治祥委員擔任召集人。

二、後續專案小組請市府就計畫人口、交通系統、韌性城市指導原則等總體內容進行說明，並針對公園、綠地、道路等未開闢公共設施之存廢檢討與後續開闢時程規劃

予以補充；另因應人口結構之改變，請一併提出具 EOD 發展潛力之學校用地盤整，與長照等社福設施設置需求。

三、各行政區都市計畫通盤檢討宜因應地區都市更新需要，提出相關配套措施，以加速地區更新推動。請市府補充計畫範圍內都市更新案辦理情形，盤整目前所申請都市更新案中，是否有因應更新發展需要、地區公益設施需求以及公共設施用地取得等，而須配合辦理都市計畫變更檢討者，並請評估一併納入本通檢案辦理。

貳、審議事項

審議事項 一

案名：變更臺北市大安區辛亥段五小段 94-5 地號等土地部分保護區、自來水廠用地、學校用地為道路用地（部分兼供護坡使用）、自來水廠用地主要計畫案

案情概要說明：

- 一、申請單位：臺北市政府（交通局）
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款
- 三、計畫緣起：

臺北市政府為改善臺北市第二殯儀館(簡稱二殯)設施老舊問題及因應未來人口老化而增加的治喪需求，辦理推動二殯二期整建工程，預計民國 111 年底前完成整建工程，同時檢討推動三期工程。二殯緊鄰辛亥路 3 段，該路段為文山區及大安區往來之主要聯絡道路之一，平日尖峰時段交通量大，且屬二殯唯一聯外動線，導致進出二殯車輛干擾辛亥路主線車流，加以未來二殯二期整建工程完工後，預期將衍生大量進出車流，爰為減緩

其對辛亥路衝擊並配合二殯二期整建工程期程，市府交通局受殯葬處委託規劃新闢二殯聯外道路。

本聯外道路路線採避免對地方居民造成嚴重衝擊（拆遷徵收最少）及不影響臺北自來水事業處長興場區供水影響為原則規劃，案經市府交通局及殯葬處於106年11月30日共同辦理「二殯二期整建工程暨聯外道路地方說明會」，並提107年5月3日本會第725次委員會研議，考量該聯外道路闢建後可改善當地交通，經市府認定符合都市計畫法第27條第1項第4款規定，爰辦理本次變更主要計畫。

四、計畫範圍及權屬：

- (一) 本計畫區東起二殯西側，經自來水處場區南端圍牆，西迄臺灣大學永齡生醫工程館東側基隆路三段155巷176弄，並銜接至芳蘭路。
- (二) 計畫面積為6,779.69平方公尺。
- (三) 土地權屬：公有土地占91.95%，其中國有土地15.39%，管理機關分屬財政部國有財產署、國立臺灣大學，市有土地76.56%，管理機關分屬臺北市殯葬管理處、臺北市自來水事業處；私有土地佔8.05%。

五、計畫內容：詳公展計畫書、圖。

六、公開展覽：

- (一) 本案市府自107年12月11日起至108年1月9日止公開展覽30天，並以107年12月10日府授都規字第10760448574號函送到會。
- (二) 市府於106年11月30日舉辦「臺北市第二殯儀館二期整建工程暨聯外道路」地方說明會。

(三) 市府於108年1月4日舉辦公展說明會。

七、公民或團體陳情意見：4 件。

決議：

一、本案依公展計畫書、圖，及本次會議市府補充會議資料之修正對照表修正通過。

二、公民或團體陳情意見，同意依市府回應說明辦理。

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	「變更臺北市大安區辛亥段五小段94-5地號等土地部分保護區、自來水廠用地、學校用地為道路用地（部分兼供護坡使用）、自來水廠用地主要計畫案」		
編號	1	陳情人	林慧瑜
訴求意見與建議	請與各殯葬業溝通，確實不讓靈車入道，連夜間也能控管道路出入。感恩。		
市府回應說明	現行本市殯葬特種車輛（靈車），多已不若早期臺灣社會有喧嘩或吵雜之情形，惟考量所述意見，本計畫道路開闢後，本市殯葬處將透過本市殯儀商業同業公會定期座談與殯葬業者溝通及要求殯儀館特種車輛（靈車）行駛辛亥路，並由二殯停車場委託營運管理廠商執行現場控管(含夜間時段)。		
委員會決議	一、本案依公展計畫書、圖，及本次會議市府補充會議資料之修正對照表修正通過。 二、公民或團體陳情意見，同意依市府回應說明辦理。		
編號	2	陳情人	彭耀華

<p>訴求意見 與建議</p>	<p>有關本案新增第二殯儀館用地，應徵收自來水廠用地陳情。</p> <p>事實及理由：</p> <p>一、本件「大安區辛亥段五小段 94-5 地號土地部分保護區、自來水廠用地、學校用地為道路用地、自來水廠用地主要計畫案」，殯葬設施認為人口老化，而增加治喪需求，辦理推動第二期整建工程，規劃為興建地下四層、地上五層殯葬館綜合大樓一棟，預計民國 111 年完工，並推動第三期工程，預計興建地上四層及地下四層建築物。本案係依都市計畫法第 22 條檢討，併予更正。</p> <p>二、查計畫書並未說明第二期、第三期空間需求量、且我國傳統文化就是「慎終追遠」，對親友亡者，係多數顯係年長者到殯儀館敬禮，不應有樓梯或電梯限制，故主張徵收自來水廠用地，建築物為一樓，及有空地停車場等，自來水廠他移，被徵收土地上的現有建築物調查等，需經詳細徵收土地及建築物面積，以公共設施需求為原因，由都市及建築計畫的專業者評估。</p>
<p>市府 回應說明</p>	<p>一、查本案係為配合二殯未來治喪需求及三期整建工程計畫，藉興闢本計畫道路後，改善當地及周邊地區之交通壅塞情形，和減緩二殯進出場車輛對辛亥路之衝擊；變更範圍係以「道路用地（部分兼供護坡使用）」為主，並非為二殯所在之「殯儀館用地」，係主要計畫變更，無須擬定細部計畫，故法令依據非屬都市計畫法第22條。</p> <p>二、有關徵收自來水廠用地以增加二殯用地部分，因案址為臺北自來水事業處處本部辦公場所，以及長興淨水場所在地，處理供水量占大臺北地區約13%，圍牆內臨二殯側設有大型抽水站、特高壓變電站、地下清水池、辦公大樓及藥槽等重大建物設施，已無多餘土地供二殯相關規劃使用。至民眾陳情應將自來水廠他移之構想，因自來水廠目前仍有用地使用需求，且無遷移計畫，為確保大臺北地區供水安</p>

	全，建議不予採納。		
委員會 決議	同編號1。		
編號	3	陳情人	國立臺灣大學
訴求意見 與建議	<p>108年2月27日校總字第1070107830A號函說明二有關旨案本校意見說明如下：</p> <p>(一) 為避免本計畫道路開闢後，衍生殯葬行業進駐周邊社區造成環境質變等問題。建請於都市計畫書中載明本案計畫範圍內禁止設立相關之土地使用分區組別：</p> <p>1、第36組：殯葬服務業。</p> <p>(1) 殯儀館。</p> <p>(2) 葬儀用品。</p> <p>2、第48組：容易妨礙衛生之設施1組。</p> <p>(1) 靈骨(灰)塔(堂)。</p> <p>(2) 火葬場。</p> <p>(3) 動物屍體焚化場。</p> <p>(二) 建請將計畫書「附錄一、臺北市都市計畫委員會第725次委員會會議紀錄」決議七、「有關臺灣大學所提避免殯儀館特種車輛行經本路段之建議，亦請一併納入後續管理計畫，本路段應作為提供一般車輛分流之用。」列入都市計畫書、「柒、其他事項」：「殯葬處須於後續制定管理計畫，本計畫道路應僅作為提供一般車輛分流之用。殯儀館特種車輛應行走於主要道路，不允許行經本路段。」</p>		

市府 回應說明	<p>一、查本案變更範圍涉及「道路用地（部分兼供護坡使用）」、「自來水廠用地」，主要係作為地區道路之通行使用，以及整併周邊零星保護區土地予臺北自來水事業處作其使用，並非作為第36、48組等使用，且未來若有違反殯葬管理條例情事，本市殯葬處將依規定查處，故毋須於計畫書內載明。</p> <p>二、同編號1，殯葬處已規範相關配套措施，建議不須於計畫書內載明。</p>		
委員會 決議	同編號1。		
編號	4	陳情人	財政部國有財產署北區分署
訴求意見 與建議	<p>(108年3月19日台財產北改字第10800070690號函) 旨案範圍內涉本署經管同小段109、119、119-2、126、134、136、137地號7筆國有土地（部分）擬變更為道路用地（部分兼供護坡使用）乙節，本分署原則尊重審議結果。請貴府於都市計畫變更完成發布實施後依「國有財產法」、「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」及「國有不動產撥用要點」等相關規定辦理撥用，以符管用合一。</p>		
委員會 決議	同編號1。		

審議事項 二

案名：變更臺北市中正區公園段一小段 19 地號等土地地區
商業用地、人行步道用地及道路用地為地區商業用地、
綠地用地及道路用地細部計畫案

案情概要說明：

一、申請單位：臺北市都市更新處

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款、都市更新條例第 20 條

三、計畫緣起：

本計畫係實施者依都市更新條例相關規定，擬具「擬訂臺北市中正區公園段一小段 19 地號等 41 筆土地都市更新事業計畫案」，於 100 年 6 月 14 日報核事業計畫在案。因更新單元內 4 公尺寬計畫道路（中山北路一段 26 巷）自 82 年 9 月 6 日公告「擬（修）訂台北車站特定專用區細部計畫案」劃設至今，仍未徵收及開闢完成，現況亦無法與周邊道路系統貫通形成完整之車行動線，實施者擬廢除上開計畫道路。

依都市更新條例施行細則第 12 條規定，及本市配合都市更新辦理都市計畫變更之通案處理原則，變更後之公共設施用地面積不得減損，爰實施者擬將中山北路一段 26 巷廢止變更為地區商業用地，並將計畫範圍西側 4 公尺寬之計畫道路拓寬 2 公尺為 6 公尺寬後，於計畫範圍南側留設等面積之綠地用地，以維持公共設施用地總面積於變更前後一致。本案並提本會 106 年 11 月 23 日第 719 次委員會議研議。

另配合計畫道路變更及路型調整之需要，本案事業計畫經提 107 年 7 月 30 日本市都市更新及爭議處理審議會第 335 次會議審議，同意將公園段一小段 40、59（部分）、60-1 地號等土地納入更新單元範圍並配合調整計畫範圍。本案屬都市更新條例第 20 條規定需配合辦理細部計畫變更，市府爰依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定辦理細部計畫變更。

四、計畫範圍與權屬

(一) 本計畫區位於中正區中山北路一段以西、中山北路一段 34 巷以南、中山北路一段 8 巷以北及以東所圍街廓之部分道路用地、人行步道用地及部分地區商業用地。

(二) 面積約 2,927 平方公尺。

(三) 土地權屬：全為私有土地。

五、計畫內容：詳公展計畫書、圖。

六、公開展覽

(一) 本案市府自 108 年 1 月 25 日起至 108 年 3 月 5 日公開展覽 40 天，並以 108 年 1 月 24 日府都規字第 10760370034 號函送到會。

(二) 市府於 108 年 2 月 20 日召開公展說明會。

七、本案審議歷程：

(一) 本計畫區前經市府配合實施者更新事業計畫需要，依都市更新條例第 20 條規定申請個案變更，經提 104 年 12 月 28 日本會第 680 次委員會議：

1. 決議：

(1) 案經綜整各位委員及周邊相關權利人之意見，均非反對都市更新，而是依實施者所提擬變更整併計畫範圍內中山北路一段 26 巷道路用地及廢止 34 巷既成巷道後，經交通局、消防局及工務局等權管單位表示，其對車站地區整體交通系統和地區消防救災等具相當之影響，認為該區道路不宜逕為廢巷但道路係有調整空間，另該區都市更新涉及區內外民眾之權益，亦有整合之困難性。本案僅進行計畫範圍

內 26 巷、34 巷的道路用地變更和整併仍有所不妥，故全案退回市府進行相關檢討後，再另依程序辦理。

(2) 本案究其原因在於缺乏都市更新計畫地區的計畫指導綱領，請市府行政部門主動就北平西路、中山北路一段、中山北路一段 8 巷所圍街廓優先提出地區行政指導：

- i. 明確表明都市更新地區的行政指導，包括交通、消防及上下水道管線的興闢等，如目前實施者所提更新計畫範圍如需先行實施，其有關附帶條件為何，應先行提列。
- ii. 原則同意行政機關進行都市更新的分期、分單元執行計畫，並請詳列與環境相對應之準則和條件。
- iii. 針對都更的環境設計準則及計畫條件，建議市府可考慮基於公共利益之必要，進行容積之調整及沿街騎樓設置之條件放寬或型式之變動。

(3) 公民或團體陳情意見審決同決議。

2. 附帶決議：前項依都市更新計畫所授權之行政指導計畫，請市府發展局於 6 個月內續提本會報告相關進度。

(二) 市府依前開會議決議，擬具臺北車站特定專用區 A10 及 A11 街廓都市更新地區行政指導計畫，並提 105 年 9 月 8 日本會第 696 次委員會議報告。

(三) 惟實施者針對前開行政指導計畫有關計畫道路留設、人行空間留設等規定，認有窒礙難行之處，經再提 106 年 11 月 23 日本會第 719 次委員會議研議，意見

如下：

1. 本案前經提本會 104 年 12 月 28 日第 680 次委員會議審議決議退回市府再進行相關檢討(包括全區交通系統、消防救災動線等)，並於 105 年 9 月 8 日第 696 次會議提會報告行政指導計畫，歷經多次會議討論及府內單位討論共識，本次會議委員所提建議，提供市府及更新案實施者納入計畫參考。另本案如後續開發並須符合以下幾點原則：
 - (1) 本計畫區東西向通路具有通行迴路功能，有留設之必要性，故本案原則同意取消 26 巷之道路用地，另 34 巷得不變更為道路用地，惟建議應留設淨寬達 4 公尺以上供車行使用之基地內通路，且應 24 小時開放供通行，不得約定專用，並列入建照載記。
 - (2) 為維護更新地區及周邊之環境品質，本案仍應依都市更新施行細則第 12 條規定，及本市配合都市更新辦理都市計畫變更之通案處理原則，變更後之公共設施用地面積不得減損，故案內變更計畫道路用地部分，建議應等面積劃設為本地區所需之公共設施用地(如以道路用地、公園用地、廣場用地等公共設施用地補足)，不宜改以代金繳納。
 - (3) 東側鄰接中山北路一段部分，應自基地線退縮留設 4 公尺以上開放空間，並應銜接至基地南側，與市府既有 3 公尺人行道系統一併整合規劃設計；至於退縮留設之形式(騎樓、無遮簷或有遮簷人行道等)則不予限制，以保留其設計彈性。

2. 本案前於 104 年 12 月 28 日提本委員會第 680 次委員會議審議過程，周邊地區居民對本計畫區開發所造成之交通動線、消防救災、以及希望本案鄰近地區整併開發等議題(包括北側中本大樓現場所提之書面陳情意見)仍有諸多建議，故本案後續請市府再協助更新案實施者與計畫區內及周邊地區居民妥善溝通(包括應詳予說明不影響周邊地區劃設更新單元之權益等)，並評估市民所提建議方案之可行性。

八、公民或團體意見：10 件。

決議：請市府協調實施者就人行及車行交通系統、防救災動線、綠地留設型式與位置之適切性等議題，連同委員所提意見以及公民團體陳情訴求，再作周全評估檢討，另有關之前相關協調研商等歷程資料亦請一併提送到會以續行審議。

發言摘要

宋鎮邁委員

1. 個人理解實施者推動更新案在整合過程中所遇到的困難與辛苦，委員會也希望協助解決問題以加速地區更新。然市府在協助實施者解決困難的同時，也必須兼顧居民的意願及地區整體發展的需要。
2. 本案應先思考進行都市計畫變更的目的，是因為土地整合的需要，還是因公益上的需求？變更後是可作為該地區更新的典範，以刺激周邊地區的更新，還是會限制周邊的發展？開發者應就變更前後對基地與地區環境的影響先進行優劣分析，包括計畫變更前後對於基地本身之容積獎勵

申請、更新效益之影響，以及對整個地區環境改善等公益性之差異。

3. 本次提會資料僅有都市計畫公開展覽之變更前後計畫圖說，以及變更後之開發建物配置，然而本次市府所提計畫變更案仍有民眾陳情表達反對廢除中山北路一段 26 巷，請實施者補充說明過去與市府相關單位研商過程或提委員會研議時，是否曾評估依現行都市計畫規定以兩宗基地開發之方案內容，或針對民眾陳情訴求研提其他替代方案。
4. 請市府及實施者提供本案辦理歷程與相關說明圖面，包括計畫變更前後方案比較與其效益優劣分析，以及交通影響評估報告等資料，以利委員會了解目前面臨困難之癥結點，討論出更佳方案有助於本更新案的推動。

潘一如委員

1. 本案個人要先聲明的是，市府提出都市計畫個案變更致影響原有之整體都市計畫內容時，必須能提供足夠的理由說服委員會，只有當其變更後對整體地區發展是有所助益之前提下，委員會方能同意變更。
2. 本案目前規劃基地係以中山北路一段 8 巷 L 型道路為其對外連通道路，然而 8 巷西段目前尚未開闢，往北至北平西路側仍有部分尚未開通且有高差，而本案未來更新後是高層建築，勢必有大量的車輛透過 L 型道路進入基地內，這部分的交通影響評估是否確定已通過，應予釐清。
3. 個人完全贊成本案現況確實造成臺北市市容之障礙，需要辦理都市更新，然而從大範圍的觀點來看，本基地緊鄰臺北火車站，整個西區門戶從火車站到華山、市民大道，整

個綠帶系統主要集中在北平西路以北與中山北路之方向，因此，以都市空間的角度來看，目前規劃方案所留設之綠地用地位置並不恰當，宜規劃留設臨中山北路側，方符合都市整體綠地系統以及西區門戶之規劃架構。不宜將無法成為公園型式之小綠地空間，作為個案基地開發獎勵之手段，且對於整個街廓開發之公益性亦無助益。

4. 因此，在地區整體都市計畫道路尚未開闢完成之前，如欲採個別開發，似仍必須遵守現有的都市計畫規定，而不宜透過都市計畫變更甚至連道路系統都一併調整變更，如此會違背原來都市計畫的方向與原則。且本案位於西區門戶計畫範圍內，市府有必要先思考整體都市空間綠帶系統之串聯，而不是僅以一個小綠地的留設跟建築基地獎勵的關係去思考本變更案與其配置計畫。

劉玉山委員

1. 本案前提本會第 719 次都委會研議，更新單元範圍也提更新爭議處理審議會第 335 次審議，因 A10、A11 街廓三塊商業區整合有困難，但三個區塊面積都超過 500 平方公尺，未來均可以各自申請自行劃定更新單元，因此本案計畫範圍是依照都更審議會的結論就已整合的部分先提出申請，建議本會應只需針對細部計畫變更內容，依照本會第 719 次委員會議研議意見，並參考第 335 次都更審議會之方案進行討論；另部分民眾陳情騎樓留設的議題，屬於都市設計範疇，亦屬於細部計畫內容的一環，可以一併進行討論。

2. 本案位於臺北車站特定專用區很重要的區位，亦屬於西區門戶計畫的一環，如果能早日都更，也許更能帶動周邊地區推動都市更新促成地區環境改善。
3. 部分民眾陳情應該等到 A10、A11 街廓整區整合完成再進行都市更新，這應是本案原來的目標，但從 101 年到 108 年多年的努力下，顯見實際上整合有相當的困難度。本案雖然廢除 26 巷計畫道路用地，但能增加一塊綠地，同時把西側 8 巷計畫道路部分拓寬，雖然不是最佳方案，但應也是一個可以推動的方案。

白仁德委員

1. 在經濟學的觀點裡會尋求最佳解，也就是達成原來的都市計畫是目標，但是在期望都更推動的情形下，因為我們是民主國家，並不能以強拆來推動，所以退一步尋求次佳解，在這個前提之下，現在不是在審議都市更新事業計畫而是都市計畫，期望能實現更好的公共利益。
2. 剛剛請教交通影響評估之問題，主要想了解本案變更後交通的需求及道路的供給狀況，有關交通，景觀、居住品質等是否相較現行計畫能成就更好的效益？如果可以，則支持本次所提出的折衷解。本案從第 719 次委員會議研議來看，已形成本次提案的共識，至於都市更新的權利關係並不是都委會審查的重點，就計畫變更內容，如果有比原計畫更好，則應該支持，目前看是有較佳。其中綠地用地是因為公共設施用地等面積留設的規定，能將南側中山北路一段 8 巷打開會是更好的選擇，不過顯然有其困難度。
3. 希望本案的更新效應能帶動周邊地區逐步進行更新，惟針對累積性的交通影響、環境變化與衝擊，建議市府應責成

相關單位預為評估提出地區未來整體計畫，並引導個案因應未來可能之環境衝擊。

王价巨委員

1. 個人覺得都市更新不能只作建築更新，現在的方案好像都是為了建築量身打造，包括最後的建築圖都已經設計出來了，實際上後續還有都市設計審議、都更審議等程序。
2. 本案在防災方面是否已與相關局處確認過？個人從防災的觀點檢視本案的消防救災是有待商榷的，現在的道路系統沒有迴路，消防車進入以後必須要倒車出來，這個時間的拖延會導致火災蔓延，所以可能要釐清之前的行政指導原則是否都已經把這些面向的問題談清楚了，要從整個區域、都市的角度來探討本變更計畫是否確實比現行計畫有更好的整體環境效益。
3. 本計畫區對面即是行政院，以國家安全的觀點，不應該在最高行政機關周邊興建一個這麼高的建築物，現在規劃二十幾層樓，可以俯視整個行政院，個人認為並非妥適，雖然容積獎勵與民眾權利有關，但仍要顧及國家安全。
4. 就消防救災觀點來看，建議綠地可以往北移變成一個可以迴車的通道，因為中山北路一段 34 巷若無法再拓寬，還是要從中山北路一段 8 巷進出，很多狀況就會出現在西北側的角落，原計畫的整體交通迴路其實是較好的，現在的方案會讓消防車沒有系統性迴路，而且計畫區內的車輛出入也都只能使用計畫區西側巷道，可能會造成地區交通問題。因此交通影響評估，除了現況以外，未來的使用狀況也應納入考量。至於騎樓部分，剛剛提到中山北路其實都沒有騎樓，但在本計畫區有兩個層次，中山南、北路兩側

很多行政機關，都是退縮留設開放空間的型態，但本計畫區未來會不會因銜接臺北車站而有一些沿街店面的使用然後有騎樓的需求，我覺得應該要一併考量。整個計畫上，除非能補充變更說明與依據，否則個人覺得現行計畫比變更後計畫來的好。

5. 本案的配置圖有點失真，真正的圖面會依建築法規、綠覆率檢討，並規劃植栽、人行通道等，但目前圖面都沒有標示，因此實施者說基地西側道路未來有 12 公尺寬可能會誤導委員會，建議圖面要標示清楚。
6. 實施者說消防車可以經由 8 巷進入基地內倒車進去再出來，消防局應該表示意見。臺北市平均每起火災出動消防車為 6 部，如果讓消防車依序排隊進去救火，將會延誤救災，都市更新應該要去盤點地方的問題，讓地區更新後比以前更安全，非為了成就都更案，讓這個地方還是跟以前一樣危險。
7. 有關 34 巷留設車行通路，只要不是道路用地就不用檢討建築削線，請實施者提出完整圖面說明本案退縮留設 4 公尺後，基地容積為何設計不完。

郭瓊瑩委員

1. 都市發展局有提到本計畫區西側 A12、A14 街廓與本計畫區的關係，確實應該給民眾一個完整的全區構想。另外，臺北市議會舊址目前也在規劃中，本計畫區作為進入西區門戶的入口，其未來更新發展確實是相當重要的，個人認同王价巨委員所說，本地區的容積率應做適度的管控，也希望藉由本案更新進一步往南帶動沿忠孝西路一側老舊建物逐步來推動都市更新。

2. 本案實施者說明計畫區西側道路拓寬後寬度可達 8 公尺（註：依變更後計畫內容，西側道路用地為 6 公尺寬），但往北銜接北平西路部分路段有高差，請說明這兩條道路在轉彎時是否會有交通問題，應該請交通技師再評估。另外，本案綠地用地建議可以考慮改為廣場用地，至少在轉彎時可作為緩衝，若作為綠地，小朋友在這裡遊玩的安全性不佳，若改為廣場兼道路用地可能會更好。我也認同白仁德委員的見解，本案屬於折衷解，但因為這一帶從我小時候至今一直都是現在的狀態，對臺北市來說是停滯未發展的空間，希望實施者多思考一下對周邊環境之貢獻，若交通等各方面能多一些公益性，委員會會更願意支持。

彭建文委員

1. 本會第 719 次委員會議的三項指導原則的第一項，北側 34 巷應留設 4 公尺之車行通路，但實施者會中說明可由中山北路一段 8 巷取代 26 巷，且 34 巷若留設 4 公尺，未來建物地下須開挖至 10 層，所以希望 34 巷維持留設 2 公尺人行通道，是否不符行政指導原則？請釐清。
2. 部分陳情民眾提到反對廢除 26 巷，實施者也說明要以 8 巷取代原 26 巷之交通機能。若不影響周邊居民通行權利的狀況下，為了讓基地能妥善發展，個人支持本案。我曾擔任過都更委員，了解全區整合當然是最好，但有一定的難度，考量現實層面，只要現行方案不會影響南北兩側商業區的都更權益，個人是同意的。

邱裕鈞委員

個人認為中山北路一段 26 巷之替代道路絕對不是 8 巷，應該是 34 巷，整個道路系統才會形成一個循環，車子進

入後才不用倒車，所以 34 巷的寬度就是本案關鍵，目前看起來 4 公尺的寬度都不夠，而且 8 巷進出之寬度未來為 6 公尺，其實也不夠寬，現在據實施者表示將計畫區西側道路規劃 8 公尺(依前附註說明為 6 公尺寬)，只是為了成就本案的停車場進出，所以本地區全部巷道可否變為 8 公尺，不然至少也要有 6 公尺，34 巷僅有 4 公尺是很危險的，這是本計畫最困難的地方。

黃台生委員

1. 本案是都市更新導向的案子，所以實施者整合到什麼程度，都市計畫內容就配合調整，但一個前提是，計畫區南北兩側之街廓是否還有整合的可能？北側建築物樓層數較多，整合可能困難，但南側多屬 5 層樓以下建築物，理論上是有可能的。請都市更新處確認本案東南側是否確已無法整合？若是如此，那委員會只能在這樣的計畫範圍來討論計畫內容。
2. 個人完全同意邱裕鈞委員的看法，西側 8 巷道路用地規劃 8 公尺是沒有意義的(依前附註說明為 6 公尺寬)，唯一的原因就只是為了停車場出入口路寬的要求，因為中山北路一段 34 巷僅規劃 4 公尺、中山北路一段 8 巷入口僅有 6 公尺(註：依變更後計畫內容，南側 8 巷之道路用地為 4 公尺寬，基地再退縮 2 公尺補足路寬為 6 公尺並與道路順平處理)。個人建議 8 巷留 6 公尺寬是可接受的，因為未來另一側要都更時也會退縮，反而是西側的道路寬度建議減少 2 公尺改為北側 34 巷增加 2 公尺，整個道路系統都是 6 公尺較為平衡，因為周邊其他巷道也多是 6 公尺寬，硬要拓寬為 8 公尺巷道，其實不是很妥適。

3. 本案綠地的功能與意義不大，這點個人同意實施者的建議，是否能不硬性要求，讓實施者在設計上有更多的彈性，只要能保持開放，例如用廣場或是綠化空間整體搭配都可。
4. 本區域只有一個進出通道，在防災方面是很危險的，個人認為並不是要將 34 巷變更成計畫道路，而仍然是基地內的通路，只是應該要留設到 6 公尺寬才合理。西側中山北路一段 8 巷則可以稍微窄一點，如果真的如實施者所說，基地北側留設 4 公尺，南側留設 6 公尺(如前附註說明)，則西側道路留設 12 公尺 (註:依變更後計畫內容，西側 8 巷之道路用地為 6 公尺寬)的目的為何？有關消防問題，消防車可以進去再倒車出來，但若道路塞住了該怎麼辦？這些問題應考慮要周詳一點。

張治祥委員

1. 個人支持本案廢除中山北路一段 26 巷，也支持邱裕鈞委員、黃台生委員所說，34 巷應該是協助本更新地區交通順暢之迴路。實施者說因為 34 巷之退縮，地下要開挖到 10 層，大概有點誇張了，地上留設通路應該不會有這個問題。同意剛剛黃台生委員提醒，其實本案之綠地，不一定要留為公園用地，變成未來市府養護的責任，本案應責成實施者納入整體開發設計，但是必須要留設相當之開放空間，未來由管委會、地主自行維護環境，可能比配置成公共設施用地後交給市府來維管會更理想。
2. 如果周邊道路皆維持 6 公尺，可能會變成單行道，本案西北側人行步道用地為台鐵土地，且往北有高差，使用機率不高，所以整個迴路最大受益者仍是本案基地，因此請實施者針對本計畫區之交通系統妥予完整規劃。

交通局

實施者在103年都市更新事業計畫審議時有連同交通影響評估一併送審，但誠如都市發展局與都市更新處的說明，本基地的交通應該併同周邊的道路系統一起檢討。交通局曾配合都市發展局之整體規劃針對行政指導原則提供意見。通案原則上，計畫道路都希望能達8公尺寬，車行動線才會順暢，但因為本案已討論多年，希望成就本案之推動，在指導原則討論中，本局就周邊道路系統整體考量，因為8巷拓寬為6公尺對整體路網需求仍不足，所以希望廢除26巷之後，34巷至少要留設4公尺淨寬，且24小時無償開放供人車通行，才能滿足此區的交通需求。

都市發展局

1. 有關臺北車站特定專用區內之都市更新辦理情形，本案位於A10、A11街廓，西側A12、A14街廓協調辦理更新也歷經十幾年的整合，目前已經提出都市更新事業計畫，另也併同提出廢除街廓中間人行步道用地整併兩個街廓之都市計畫變更方案。都市發展局102年即召開都市計畫變更可行性研商會議，建議把該人行步道用地移到A14街廓西側變成道路用地，並與北平西路銜接，近期該案將會進行公開展覽法定程序。
2. 市府受理都市更新案件，配合更新需變更都市計畫時，不希望實施者依照期待中的計畫方案直接進行建築設計，因為都市計畫變更方案不一定會通過審議。所以目前市府針對這一類案件，在都市計畫變更可行性會議召開後，會請實施者修正相關資料，在進行法定程序前，先提都委會進行研議。

3. 有關部分民眾陳情本基地過去原使用分區為商四，應屬誤解。臺北車站特定專用區在 67 年即公告主要計畫與細部計畫，於 82 年計畫書裡已載明本區為地區商業用地，容積率為 560%。目前在行政院以西這棟建築大樓，因為是在實施容積率管制之前所興建，但不代表基地的容積率是 800%。基本上以臺北市的紋理來說，在忠孝西路以北，除了 C1、D1 街廓，其他街廓容積率都未達 800%。而 C1、D1 街廓因為肩負了機場捷運線作為國門的重大建設，加上本來機場捷運是要高架進入臺北市，經過市府與交通部協調後採地下化，相關建設經費要由市府負擔，所以就由 C1、D1 聯合開發案來挹注，此為其歷史背景，也一併向委員會說明。
4. 本案留設之綠地用地雖然面積不大，但實施者有配合規劃開放空間與綠地銜接，中山北路側也有留設開放空間。另 34 巷無法規劃為道路用地，一方面也是考量北側基地未來更新之可行性，倘變更為道路用地，則北側基地未來建築需符合建物削線的規範，會限制其建築設計形態。

都市更新處

本更新案因為需要同時變更都市計畫，在都市計畫公展前的研商會議已做了很多討論，在都更幹事會也針對交通、都市更新進行初步討論，才提出本次變更案，廢除中山北路一段 26 巷並調整公共設施項目與留設位址。是因為更新案橫跨兩個街廓且皆非完整街廓，又涉及臺北車站特定專用區東南側都市更新地區的整體發展議題，因此提出行政指導計畫讓本案有所依循，當時考慮到本區議題相對複雜，才優先就 A10、A11 兩街廓來做行政指導計畫，並訂

定都市設計原則。然而考量到本案實施者已經整合達更新門檻，因此附帶將已報核之事業計畫一併提供都委會討論。本案前已先提第 719 次委員會議進行研議，更新單元範圍原始送件時之範圍較小，為 2485.33 平方公尺，但在討論都市計畫變更的同時，為配合計畫道路變更及路型調整的需要，又新增加部分道路用地，即為本次提案變更的範圍共 2927 平方公尺，業提經更新爭議處理審議會第 335 次會議通過。

更新案實施者(楊昇建設股份有限公司)

1. 實施者於此區域整合辦理都更其實非常困難，因現有都市計畫不合理，且計畫道路亦有多處未開闢，如中山北路一段 8 巷為計畫道路，但未完全開闢，臨中山北路一段出口處現況丈量僅 3.2 公尺，往北還有 1.5 公尺高差，無法通行至北平西路。原本也有規劃整合東南側基地，但時程上來不及。
2. 依 106 年 11 月 23 日都委會第 719 次委員會議研議之決議，中山北路一段 34 巷應留設淨寬 4 公尺以上供車行之通路。因 34 巷是既成道路，路幅寬窄不一，若依研議意見留設，則部分路段淨寬將需要留設 5 至 6 公尺，本案可建築基地減少將造成地上須蓋至 38 層、地下須開挖至 10 層，增加營建施工困難度。此外，留設淨寬 4 公尺供車行通路也會造成機車隨意停車之管理問題，增加居民困擾。目前 34 巷現況約 1.24 公尺寬，希望委員會同意本案 34 巷維持現況寬度，車輛由 8 巷進出即可，本案亦會於本基地範圍內配合拓寬 8 巷之計畫道路路寬。
3. 另前次研議決議原則同意取消基地內中山北路一段 26 巷

道路用地，在變更後公共設施面積不得減損之前提下，本案目前規劃於基地西南側規劃留設綠地用地，惟因其面積僅 136.44 平方公尺，考量後續市府維護管理不易，希望同意免規劃綠地用地，不足之公共設施面積改以繳交代金方式處理，並可規範於該處規劃留設開放空間。

4. 本案 101 年實施者即已申請都市更新事業計畫報核，相關議題已與市府相關單位研商，有關交通影響評估亦已完成，依原來交通局的建議是從南側中山北路一段 8 巷進入，因基地西側部分有拓寬，車子可再由 8 巷出來；但交通局後來又建議從 34 巷出去，且 34 巷必須留設淨寬達 4 公尺供公眾通行。其實交通技師不建議從 34 巷進出，因為其距離北平西路口太近，容易造成衝突點，所以實施者自始至終都希望從 8 巷進出，未來將南側 8 巷拓寬、基地西側順平之後銜接 8 巷可達 8 公尺，足供本開發案未來停車場 179 部車輛的進出。目前都市計畫變更完成更新開發後，初步模擬 3 個情境，經評估均達 D 級服務水準，相關資料可提供參考。
5. 有關道路用地的規劃配置，基地西側 8 巷將由原來的 4 公尺拓寬 2 公尺為 6 公尺，在對側基地未開發完成前，本基地將再順平 2 公尺，使道路寬度達到 8 公尺，未來對側基地開發時，也要退縮 2 公尺，總計可達 12 公尺，所以從長期來看本地區並不需要有迴路。在消防安全方面，消防車是停在本基地開放空間上，且可經由 8 巷進出基地西側。至於北側 34 巷是否劃為計畫道路並拓寬，一方面顧及北側街廓未來更新改建會受到削線影響，另一方面本區現況交通量非常的少，我們也有評估過未來本基地以雙向進出

的方式是沒有問題的，因為是作住宅使用，尖峰特性屬單向性，可透過調撥、交通管理來處理進出的交通需求。

6. 有關委員詢問依現行都市計畫不予變更之更新可行性，實施者已經經過評估，分兩宗基地之容積獎勵申請量會變少，建築物也會因臨接計畫道路有側院退縮等規定造成設計受限，故更新效益不高，也直接影響到居民參與意願。

審議事項 三

案名：中華郵政股份有限公司為臺北青田郵局申請於郵政用地作多目標臨時使用案

案情概要說明：

- 一、申請單位：中華郵政股份有限公司
- 二、法令依據：都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第3條第1項第5款
- 三、計畫緣起：

臺北青田郵局位於和平東路一段與青田街交叉口西北側街廓，1、2層樓為郵務及儲匯營業空間，3至6樓原供臺北郵局郵件投遞使用，後因場地作業空間狹小、停車空間不足等原因而遷離，爾後即作為倉庫使用迄今。為促進資產有效運用，中華郵政公司爰積極辦理招租，現由財團法人中國文化大學租用，擬作為該校推廣教育使用（教室、附屬辦公室及宿舍），考量本項使用不僅可增加教育訓練場所，更增益國人成人教育、老人教育及終身學習之社教資源，中華郵政公司爰依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第3條第1項第5款申請臨時使用。

- 四、基地位置及面積：

(一) 基地位於和平東路一段及青田街交叉口西北側。(大安區金華段二小段 478 地號)。

(二) 郵政用地。

(三) 面積約 1,329 平方公尺。

五、本案係市府 107 年 12 月 25 日府都規字第 1076050233 號函送到會。

決議：本案青田郵局同意依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條第 1 項第 5 款規定，提供文化大學作為教室、附屬辦公室及宿舍等使用。

參、散會(17 時 30 分)

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 744 次委員會議 時間：108 年 3 月 21 日 (四) 下午 2 時 00 分 地點：市政大樓 2 樓北區 N206 會議室 主席：彭兼主任委員振聲 劉柏聲 紀錄彙整：郭素瓊			
委員	簽名	委員	簽名
張兼副主任委員哲揚	請假	彭委員建文	彭建文
王委員价巨	王价巨	董委員娟鳴	請假
王委員秀娟	請假	潘委員一如	潘一如
王委員惠君	請假	劉委員玉山	劉玉山
白委員仁德	白仁德	陳委員家蕃	陳家蕃
邱委員裕鈞	邱裕鈞	張委員治祥	張治祥
宋委員鎮邁	宋鎮邁	林委員崇傑	林崇傑
郭委員瓊瑩	郭瓊瑩	陳委員學台	陳學台
黃委員台生	黃台生	林委員志華	林志華
曾委員光宗	請假	劉委員銘龍	劉銘龍

列席單位	姓名	列席單位	姓名
都市發展局	邱香明	財政局	謝其臣
	楊智益	工務局	黃以方
交通局	孫瑜敏	產業局	侯玉珊
消防局		商業處	江美玲 吳健
新工處	陳淑萍	更新處	謝明倫
建管處	簡光朝	殯葬處	朱曉玉 孫宜志
公園處	詹以如	大地處	方偉
自來水處	陳文彬	政風處	程廣宜
國立台灣大學	林家榮 吳利莉	財政部國產署 北區分署	
中國文化大學	黃冠忠 邱坤忠	中華郵政股份 有限公司	唐協傑
民意代表	簡沛慈 鍾意 何昭 翁博 翁博 翁博 翁博 翁博	本會	劉永倫 丁秋霞 胡若瑾 蔡士嘉 程文倫 郭素瓊 黃書