

臺北市都市計畫委員會第 777 次會議紀錄

時間：中華民國 110 年 3 月 11 日（星期四）下午 2 時 30 分

地點：市政大樓 2 樓北區 N202 會議室

主席：彭兼主任委員振聲

彙整：蔡立睿

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

案件一覽表：

審議事項

- 一、變更臺北市中山區長春段二小段 773 地號等第三種住宅區及道路用地為第三種住宅區及綠地用地細部計畫案
- 二、臺北市大安區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案內編號「細臺 3、細臺 4、細臥 2、細新 1、細師 1、細師 3、細師 4、細師 5、細敦 3、細安 1、細大 3」等 11 案暨擬（修）訂相關管制規定案
- 三、劃定臺北市大安區通化段四小段 524 地號等 3 筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案
- 四、訂定臺北市大同區-4-蘭州斯文里整建住宅更新地區暨承德路三段以西街廓（含部分大同-5 更新地區）都市更新計畫案
- 五、訂定臺北市中正區-2-捷運 LG03 站暨南機場整建住宅及周邊更新地區（含部分萬華-7 更新地區）都市更新計畫案

壹、審議事項

審議事項一

案名：變更臺北市中山區長春段二小段 773 地號等第三種住

宅區及道路用地為第三種住宅區及綠地用地細部計畫案

案情概要說明：

- 一、辦理單位：臺北市都市更新處
- 二、法令依據：108 年 1 月 30 日修正公布前都市更新條例第 20 條、都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款
- 三、計畫緣起

本計畫範圍現況為空地及停車場使用，為促進土地合理利用、改善現況窳陋環境，本案更新實施者前於 106 年 12 月 22 日申請報核之「擬定臺北市中山區長春段二小段 773 地號等 16 筆土地都市更新事業計畫案」範圍。

因計畫範圍內有未徵收開闢之 6 公尺寬計畫道路，將計畫區分為南北兩塊第三種住宅區土地，考量該道路型態非屬連續性道路，僅供本計畫基地內部進出使用，在公共設施用地面積不減少之前提下，擬透過都市計畫變更將土地整併成完整基地並規劃綠地用地，有助街廓土地整體發展，亦可簡化車行動線減少路口交通衝突。

相關內容前提經 109 年 8 月 13 日臺北市都市計畫委員會第 769 次會議研議，決議同意市府所提研議內容，市府爰依都市更新條例規定及都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款，辦理本次細部計畫變更。

四、計畫範圍、面積及權屬

- (一) 本計畫區位於中山區南京東路三段 89 巷、南京東路三段 89 巷 27 弄及建國北路二段 3 巷 14 弄所圍範圍內，其西側臨接未開闢之計畫道路。
- (二) 面積為 2,874.76 平方公尺，其中公有土地佔 0.79%、私有土地佔 99.21%。

五、計畫內容：詳計畫書、圖。

六、公開展覽

(一) 本案自 110 年 1 月 22 日起至 110 年 2 月 20 日公開展覽 30 天，並以 110 年 1 月 21 日府授都規字第 10931014294 號函送到會。

(二) 本案於 106 年 12 月 5 日舉辦公開展覽前公聽會。

(三) 市府於 110 年 2 月 5 日召開公展說明會。

七、公民或團體意見：1 件。

決議：本案依公展計畫書、圖，及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	變更臺北市中山區長春段二小段 773 地號等第三種住宅區及道路用地為第三種住宅區及綠地用地細部計畫案		
編號	1	陳情人	財政部國有財產署北區分署
訴求意見與建議	110 年 3 月 9 日台財產北改字第 11000057490 號函(摘錄說明二)文字：本分署原則尊重審議結果。		
委員會決議	本案依公展計畫書、圖，及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。		

審議事項二

案名：臺北市大安區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案內編號「細臺 3、細臺 4、細臥 2、細新 1、細師 1、細師 3、細師 4、細師 5、細敦 3、細安 1、細大 3」等 11 案暨擬(修)訂相關管制規定案

案情概要說明：

一、辦理單位：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、辦理歷程

(一) 「臺北市大安區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案」暨「臺北市大安區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」，前經 108 年 8 月 22 日臺北市都市計畫委員會第 753 次及 108 年 10 月 31 日第 757 次會議審決修正通過，主要計畫並經 109 年 8 月 11 日內政部都市計畫委員會第 974 次會議審決修正後通過。

(二) 依前揭內政部都委會決議(略以)：「…新增或超出原公開展覽範圍者，建請臺北市政府於委員會審議通過後，依都市計畫法第 19 條規定補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體提出異議或與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；如公開展覽期間公民或團體提出異議且與本變更案有直接關係者，則再提會討論…」。

(三) 市府爰依前揭內政部都委會決議辦理主要計畫案內編號「主臺 4、主臺 7、主臺 8、主臺 9、主臺 10、主臺 11、主臺 12、主臥 2、主臥 3、主新 1、主師 1、主師 2、主敦 1、主安 1、主大 1、主大 2」等 16 案重新公開展覽事宜。其中，配合上開主要計畫案內(編號主臺 4、主臥 3、主新 1、主師 1、主師 2、主敦 1、主安 1、主大 1)第 2 次公開展覽，擬定本細部計畫(編號細臺 4、細臥 2、細新 1、細師 4、細師 5、細敦 3、細安 1、細大 3)案。

(四) 另除上述內政部都委會決議補辦公開展覽外，本案於臺北市都市計畫委員會審議期間，決議新增變更內容「細臺3、細師1、細師3」等3案，併同補辦公開展覽；又擬訂「臺北市音樂與圖書中心北側街廓都市設計管制規定」，依108年10月31日臺北市都委會第757次會議決議續依程序補辦理公開展覽；「中正紀念堂周圍特定專用區（不含華光社區）土地使用分區管制」已於「臺北市中正區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」內修訂，並經109年7月2日臺北市都委會第767次會議審議通過，因其範圍橫跨中正區、大安區，本計畫案配合修正相關規定，爰就前開內容依都市計畫法定程序辦理重新公告公開展覽。

四、計畫內容：詳計畫書、圖。

五、公開展覽：

(一) 本案自110年1月15日起至110年2月23日公開展覽40天，並以110年1月14日府授都規字第11030070132號函送到會。

(二) 市府於110年1月28日召開公展說明會。

六、公民或團體意見：共2件。


決議：

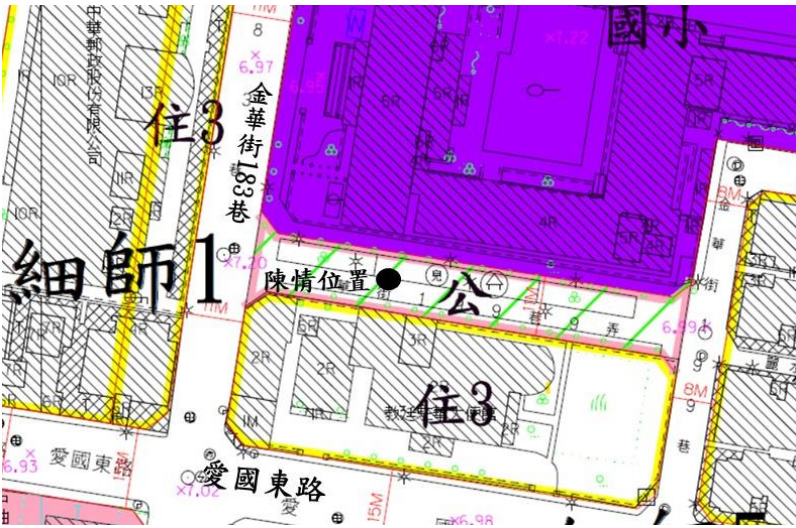

一、本案依公展計畫書、圖通過。

二、公民或團體陳情意見，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	臺北市大安區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案內編號「細臺3、細臺4、細臥2、細新1、細師1、細師3、細師4、細師5、細敦3、細安1、細大3」等11案暨擬(修)訂相關管制規定案
----	--

編號	1	陳情人	黃○傳
位置	<p>變更編號細師3</p> 		
訴求意見與建議	<p>臺北市大安區都市計畫通盤檢討案內編號細師3</p> <p>反對變更部分道路用地為第三種住宅區用地，造成破碎區塊，完全違反都市計畫發展之精神。</p> <p>反對都市計畫道路用地未變更為第三種住宅區用地即行利用，興建新建築。</p>		
市府回應說明	<p>一、查陳情地點係屬「道路用地」，為部分歷史建築「錦町日式宿舍群」公告坐落土地範圍，該歷史建築96年登錄理由及保存範圍載明「具全區保存之價值」、「杭州南路2段61巷49、51號建物全棟保存」。本府文化局向原管理機關撥用土地建物後，以公告資料、歷史圖資及現勘調查等為依據，辦理歷史建築修復作業，並依「文化資產保存法」第26條及「古蹟歷史建築紀念建築及聚落建築群建築管理土地使用消防安全處理辦法」規定提出因應計畫並經相關主管機關審核通過。</p> <p>二、又依前開辦法第3條規定(略以)：「……歷史建築……修復或再利用所涉及之土地或建築物，與當地土地使用分區管制規定不符者，主管機關得請求……歷史建築……所在地之都市計畫……主管機關依都市計畫法……相關規定辦理土地使用分區或用地變更……。前項變更期間，……歷史建</p>		

	<p>築……修復或再利用計畫得先行實施。」，因陳情地點涉及歷史建築範圍致有道路開闢之困難，爰本府工務局新建工程處建議變更都市計畫。考量該計畫道路因有歷史建築致無法開闢，且道路範圍內含私有土地，為避免影響土地所有權人權益，爰廢止該道路並建議依毗鄰分區變更為「第三種住宅區」，故本案陳情意見不予採納。</p>		
<p>委員會 決議</p>	<p>一、本案依公展計畫書、圖通過。 二、公民或團體陳情意見，依市府回應說明辦理。</p>		
<p>編號</p>	<p>2</p>	<p>陳情人</p>	<p>財政部國有財產署北區分署</p>
<p>位置</p>	<p>變更編號細師 1</p>  <p>變更編號細師 3</p> 		

110年3月9日台財產北改字第11000057490號

前述變更內容涉本署經管國有土地案件為細師1、細師3兩案，本分署業以110年1月22日台財產北改字第11000012440號函表示意見有案，本分署原則尊重審議結果。

110年1月22日台財產北改字第11000012440號函

訴求意見
與建議

檔 號:
保存年限:

財政部國有財產署北區分署 函

地址：106433台北市大安區忠孝東路4段
290號3樓
聯絡方式：東小姐 (02)27814750分機
1513

受文者：臺北市府

發文日期：中華民國110年1月22日
發文字號：台財產北改字第11000012440號
送別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴府為辦理臺北市都市計畫「臺北市大安區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案內編號『主臺4、主臺7、主臺8、主臺9、主臺10、主臺11、主臺12、主臥2、主臥3、主新1、主師1、主師2、主敦1、主安1、主大1、主大2』等16案」及「臺北市大安區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案內編號『細臺3、細臺4、細臥2、細新1、細師1、細師3、細師4、細師5、細敦3、細安1、細大3』等11案暨擬(修)訂相關管制規定案」第2次公開展覽訂於110年1月28日召開說明會一案，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

一、復貴府110年1月14日府授都規字第10931173893號函。
二、據案附都市計畫書所載，旨案發展變更內容涉國有土地為細部計畫細師1、細師3等2案，就該等案件分述如下：
(一)細部計畫細師1：本署經管金華段三小段103地號國有土地自道路用地變更為公園用地一節，本分署原則尊重審議結果，後續請需用機關循撥用程序辦理國有土地撥用。

第 1 頁，共 2 頁

臺北市府 1100122
AAAA1100103324

(二)細部計畫細師3：本案範圍涉本署經管金華段四小段63-3、64-5、80-1地號國有土地，自道路用地變更為第三種住宅區，本分署原則尊重審議結果。

正本：臺北市府
副本：電 27814750 文 1513 換如寄

委員會
決議

同編號 1。

審議事項三

案名：劃定臺北市大安區通化段四小段 524 地號等 3 筆土地
為更新地區及訂定都市更新計畫案

案情概要說明：

- 一、辦理單位：臺北市政府
- 二、法令依據：都市更新條例第 5 條及第 6 條第 1 項第 2、3 款
- 三、計畫緣起

本更新地區位於大安區安和路二段、通安街、安和路二段 59 巷及 69 巷所圍街廓之東南側，現況主要作為停車場，另其上合法建築物為 47 年完成之 1 樓磚造建築物，尚有 1 戶為警察局眷舍使用，整體現況並未符合都市應有之機能。

為改善基地建物老舊，因應使用機能調整，期藉由政府主導辦理都市更新方式，進行老舊空間之實質環境改善，並提昇市有土地價值，促進都市活化與再生，爰依都市更新條例第 5、6 條規定，辦理本次劃定更新地區及擬定都市更新計畫。

四、更新地區範圍、面積及權屬

- (一) 計畫範圍位於安和路二段以東、通安街以西、安和路二段 59 巷以南及 69 巷以北所圍街廓之東南側。
- (二) 面積 861 平方公尺。
- (三) 使用分區為第三種住宅區、第三之一種住宅區。
- (四) 土地權屬及建物權屬
 1. 土地權屬：皆為臺北市所有，管理機關包括財政局、警察局。
 2. 建物權屬：合法建築物為 47 年完成之 1 樓磚造建築

物，樓地板面積為 149.63 平方公尺，皆為臺北市所有，管理機關包括警察局、消防局。

五、計畫內容：詳計畫書、圖。

六、公開展覽

(一) 本案自 110 年 1 月 12 日起至 110 年 2 月 10 日公開展覽 30 天，並以 109 年 12 月 29 日以府都新字第 10970162303 號函送到會。

(二) 市府於 110 年 2 月 1 日召開公展說明會。

七、公民或團體意見：1 件。

決議：

一、請市府調查鄰地參與都更之意願後，再依程序辦理。

二、至於日光安和大廈管委會陳情納入更新地區，如三個月內該管委會可取得 90% 以上同意參與都市更新，市府再予協助。

審議事項四

案名：訂定臺北市大同區-4-蘭州斯文里整建住宅更新地區暨承德路三段以西街廓(含部分大同-5 更新地區)都市更新計畫案

案情概要說明：

一、辦理單位：臺北市政府

二、法令依據：都市更新條例第 5 條

三、計畫緣起

民國 87 年都市更新條例發布實施，市府因應實質環境窳陋、整宅弱勢照顧、震災、捷運系統地下穿越以及公辦都更等需求，依都市更新條例及都市計畫規定陸續公告劃定更新地區。市府考量都市更新推動迄今，都市

發展及社經環境已有大幅度變動，爰整合各行政區都市計畫通盤檢討作業，配合本市長期發展願景，針對全市更新地區進行全面檢討，並於 107 年 12 月 10 日發布實施「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」。

本案更新地區位於承德路三段及昌吉街交叉路口西北側街廓，範圍包含斯文里一期、斯文里二期與蘭州國宅，為前案所劃定之更新地區(編號大同-4 及部分大同-5 地區)。依該案規定，應配合斯文里三期公辦都更規劃構想，另案訂定更新計畫，市府爰依都市更新條例第 5 條規定擬訂本都市更新計畫。

四、更新地區範圍、面積及權屬

- (一) 本更新地區北起民族西路，西臨昌吉街 61 巷，南側昌吉街，東接承德路三段。
- (二) 面積 3.39 公頃。
- (三) 使用分區

空間區分	使用分區
蘭州國宅	第一種商業區
斯文里一、二期	第四種住宅區
承德路沿線地區	第四種住宅區、第三種商業區(特)(原屬住 4)、第三種商業區(特)(原屬住 4-1)

(四) 土地權屬及建物權屬

1. 土地權屬：本更新地區土地權屬以私有地為主，面積約 2.1 公頃，佔更新地區面積 63%；公有地面積約 0.4 公頃，佔更新地區面積 11%；其餘公私共有土地面積約 0.9 公頃，佔更新地區面積 26%。
2. 建物權屬：建物以私有為主，區內有三處公有建築物，

分別位於蘭州國宅及斯文里二期內。

五、計畫內容：詳計畫書、圖。

六、公開展覽

(一) 本案依自 110 年 1 月 22 日起至 110 年 3 月 2 日公開展覽 40 天，並以 110 年 1 月 19 日府都新字第 10970134734 號函送到會。

(二) 市府於 110 年 2 月 3 日召開公展說明會。

七、公民或團體意見：無。

決議：本案有關歷史紋理的保留(含昌吉街南側範圍外既有通路)、開放空間與人行系統之留設、街角廣場設置之必要性、整建維護地區實際執行策略等請市府依委員意見檢討後納入修正，以作為後續都市更新之參考，其餘依公展計畫書、圖，及本次會議市府所送補充資料之修正對照表通過。

審議事項五

案名：訂定臺北市中正區-2-捷運 LG03 站暨南機場整建住宅及周邊更新地區(含部分萬華-7 更新地區)都市更新計畫案

案情概要說明：

一、申請單位：臺北市政府

二、法令依據：都市更新條例第 5 條

三、計畫緣起

民國 87 年都市更新條例發布實施，市府因應實質環境窳陋、整宅弱勢照顧、震災、捷運系統地下穿越以及公辦都更等需求，依都市更新條例及都市計畫規定陸續公告劃定更新地區。市府考量都市更新推動迄今，都市發展

及社經環境已有大幅度變動，爰整合各行政區都市計畫通盤檢討作業，配合本市長期發展願景，針對全市更新地區進行全面檢討，並於 107 年 12 月 10 日發布實施「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」。

本案更新地區位於中正區忠勤里、廈安里及萬華區新忠里，範圍含南機場一期、二期、三期整建住宅基地及中華路二段、汀州路一段與國興路、南海路所圍街廓，為前案所劃定之更新地區(編號中正-2 及部分萬華-7 地區)。依該案規定中正-2 更新地區，為加強該區內公益性服務，維持公共設施服務水準，將與萬華-7 更新地區共同配合南機場整宅公辦都更，另案訂定更新計畫，市府爰依都市更新條例第 5 條規定擬訂本都市更新計畫。

四、更新地區範圍、面積及權屬

(一) 計畫範圍位於中華路二段與汀州路一段交會處以南、國興路以東、南海路以北、汀州路一段以西所圍範圍內。

(二) 面積約 12.5 公頃。

(三) 使用分區：

空間區分	使用分區
南機場整宅	第三種住宅區、第三之一種住宅區、第三種住宅區(特)、第三之一種住宅區(特)、道路用地
其餘更新地區	第三種住宅區、第三之一種住宅區

(四) 土地權屬及建物權屬

1. 土地權屬：公私共有土地面積 6.2 公頃，占 49%。公有土地面積 2.1 公頃，占 17%。私有土地面積 4.2 公頃，占 34%。

2. 建物權屬：更新地區內有多處公有建物，部分集中在更新地區北端的中華路二段 107 至 113 巷，其餘分散在南機場第一、二、三期整建住宅。

五、計畫內容：詳計畫書、圖。

六、公開展覽

(一) 本案自 110 年 1 月 22 日起至 110 年 3 月 2 日公開展覽 40 天，並以 110 年 1 月 19 日以府都新字第 10970134734 號函送到會。

(二) 市府於 110 年 2 月 9 日召開公展說明會。

七、公民或團體意見：無。

決議：本案有關歷史紋理與南機場建築意象之保留、開放空間與人行系統之留設、大眾運輸導向(TOD)的落實等請市府依委員意見檢討後納入修正，以作為後續都市更新之參考，其餘依公展計畫書、圖，及本次會議市府所送補充資料之修正對照表通過。

參、散會(下午 4 時 10 分)

臺北市都市計畫委員會第777次會議

時間：110年3月11日(星期四)14時30分

地點：市政大樓N202會議室

主席：彭副市長振聲

紀錄：蔡技士立睿

職稱	姓名	簽名
主任委員	彭振聲	員工卡簽到 14:31:22
副主任委員	陳志銘	(請假)
委員	林志峯	台北通簽到 15:21:52
委員	陳家義	員工卡簽到 14:29:30
委員	張治祥	員工卡簽到 14:29:26
委員	林崇傑	台北通簽到 14:22:45
委員	陳學台	台北通簽到 14:25:23
委員	劉銘龍	員工卡簽到 14:32:06

會議代碼:110463402

委員	簽名	委員	簽名
何委員芳子		馮委員正民	
李委員永展		黃委員台生	黃台生
宋委員鎮邁	請假	潘委員一如	
周委員美伶		薛委員昭信	
徐委員國城		陳委員明吉	請假
郭委員瓊瑩		張委員良吉	
許委員阿雪			

單位	職稱	姓名	簽名
臺北市都市發展局	副總工程司	袁如瑩	員工卡簽到 14:23:07
臺北市都市發展局	科長	楊智盛	員工卡簽到 14:21:53
臺北市工務局	技士	林仲柏	員工卡簽到 14:28:06
臺北市交通局	股長	吳瑄俞	員工卡簽到 14:28:13

臺北市文化局	秘書	蔡佩欣	員工卡簽到 14:28:49
臺北市財政局	科長	游素蘭	員工卡簽到 14:45:01
臺北市警察局			
臺北市消防局			
臺北市社會局			
臺北市工務局新建工程處	副處長	王健忠	員工卡簽到 16:11:17
臺北市工務局水利工程處	副總工程司	施俊達	員工卡簽到 14:19:02
臺北市工務局公園路燈工程管理處			
臺北市殯葬管理處	課長	朱增士	員工卡簽到 14:26:38
臺北市都市更新處	處長	陳信良	台北通簽到 14:18:24
臺北市都市更新處	科長	陳品先	員工卡簽到 14:13:58

單位	職稱	姓名	簽名
臺北市都市更新處	科長	鄭明書	員工卡簽到 14:22:31
臺北市政風處			
都市計畫委員會副主任委員辦公室	技監	謝慧娟	員工卡簽到 14:28:34

會議代碼:110463402

列單位	姓名	列單位	姓名
國有財產署北區分署		行政院農業委員會農田水利署	
台灣電力股份有限公司		民意代表	

單位	職稱	姓名	簽名
臺北市都市計畫委員會執行秘書室	執行秘書	劉秀玲	台北通簽到 13:52:40
臺北市都市計畫委員會簡任技正室	技正	丁秋霞	台北通簽到 13:45:27
臺北市都市計畫委員會第一組	組長	謝佩砵	台北通簽到 11:28:26
臺北市都市計畫委員會第一組	技正	胡方瓊	員工卡簽到 13:50:43
臺北市都市計畫委員會第一組	技士	蔡立睿	台北通簽到 11:26:04
臺北市都市計畫委員會第一組	技士	賴彥伶	員工卡簽到 14:11:38
臺北市都市計畫委員會第一組	技士	黃書宜	台北通簽到 13:42:10
臺北市都市計畫委員會第一組	技士	郭泰祺	台北通簽到 14:58:03

會議代碼:110463402