檔　　號:
保存年限:

臺北市政府 函

地址：110204臺北市信義區市府路1號9樓（南區）
承辦人：戚名葳
電話：02-27208889或1999轉8265
傳真：02-27593317
電子信箱：f86440@gov.taipei

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國115年8月11日
發文字號：府授都規字第11530360543號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送本市都市計畫「修訂臺北市松山區延壽段一小段418地號等第三種住宅區土地使用分區管制規定細部計畫案」公告及公開展覽計畫書各2份，請查照辦理。

說明：

一、依照都市計畫法第19條之規定，請將公告及計畫書，自115年8月12日起於貴區公所公告欄公開展覽30天；另計畫書1份，請妥為保管隨時提供市民閱覽。

二、配合本府推動公文資訊化業務及電子公文節能減紙政策，副本單位除另有標註者外，其餘單位請逕至本府都市發展局網站\公展公告\都市計畫公展項下下載計畫書。

正本：臺北市松山區公所（另檢附公告1份）
副本：臺北市議會、臺北市都市計畫委員會、臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會、臺北市松山區新東里辦公處、臺北市政府地政局、臺北市政府工務局水利工程處、臺北市建築管理工程處、臺北市政府都市發展局都市設計科、臺北市政府都市發展局都市規劃科（以上單位請依說明二辦理）、臺北市都市更新處、欣聯建設開發股份有限公司、臺北市政府都市發展局都市測量科（均檢附公告及計畫書1份）

電子公文交換章 2026/08/11 09:23:48

臺北市政府　公告

發文日期：中華民國115年8月11日
發文字號：府都規字第11530360541號
附件：計畫書1份

主旨：公告公開展覽本市都市計畫「修訂臺北市松山區延壽段一小段418地號等第三種住宅區土地使用分區管制規定細部計畫案」計畫書。

依據：都市計畫法第19條。

公告事項：

一、展覽期間：115年8月12日起公開展覽30天。

二、展覽地點：本府、臺北市松山區公所公告欄。

三、公開展覽期間任何公民或團體如有意見，請以書面（載明姓名或名稱及地址）向臺北市都市計畫委員會提出，作為審議本案之參考。

市長 蔣萬安

臺北市都市計畫書

修訂臺北市松山區延壽段一小段418地號等第三種住宅區土地使用分區管制規定細部計畫案

臺北市政府

115年8月11日府都規字第11530360541號公告公開展覽

臺北市都市計畫書

修訂臺北市松山區延壽段一小段418地號等第三種住宅區土地使用分區管制規定細部計畫案

臺北市政府

115年8月11日府都規字第11530360541號公告公開展覽

目錄

壹、 辦理緣起 1

貳、 原都市計畫發布情形 2

一、原都市計畫發布情形 2

二、計畫範圍與面積 3

參、 發展現況 5

一、土地及建築物使用現況 5

二、土地權屬 5

三、公共設施及開闢情形 8

四、交通系統 8

肆、 放寬建築物高度限制之檢討 12

一、民權大橋、撫遠街擋水牆、麥帥公路、撫遠街所圍地區建築管制要點第三點之建築物高度管制規定訂定沿革 12

二、本府 115 年 4 月 27 日公告公開展覽「臺北市都市計畫細部計畫（通盤檢討）案」 14

伍、 計畫目標與構想 16

一、計畫目標 16

二、計畫構想與放寬建築物高度對附近環境影響之因應措施 16

陸、 修訂土地使用分區管制內容 20

柒、 都市設計準則 21

捌、 事業及財務計畫 21

玖、 其他 21

附件一　臺北市政府文化局 113 年 1 月 15 日北市文化資源字第 1133000361 號函 22

附件二　研商會議會議紀錄回應綜理表 24

附件三　臺北市政府地政局土地開發總隊 114 年 1 月 7 日北市地發重字第 1147010078 號函、臺北市政府地政局土地開發總隊 114 年 6 月 6 日北市地發重字第 1147014885 號函 45

表目錄

表 1　歷年都市計畫發布情形彙整表 2

表 2　計畫範圍內土地清冊一覽表 5

表 3　計畫範圍周邊公共設施綜整表 8

表 4　計畫範圍周邊公車路線綜整表 9

表 5　更新地區周邊 YouBike 微笑單車站點綜整表 9

表 6　「臺北市都市計畫細部計畫（通盤檢討）案」草案內「民權大橋、撫遠街擋水牆、南京東路五段、撫遠街所圍地區建築管制要點」修正對照表 14

表 7　細部計畫變更內容表 20

圖目錄

圖 1　計畫範圍位置示意圖 4
圖 2　計畫範圍土地使用現況照片示意圖 6
圖 3　計畫範圍土地權屬示意圖 7
圖 4　計畫範圍周邊公共設施用地位置示意圖 10
圖 5　計畫範圍周邊交通系統示意圖 11

案　　名：修訂臺北市松山區延壽段一小段418地號等第三種住宅區土地使用分區管制規定細部計畫案

申 請 單 位：臺北市都市更新處

辦 理 單 位：臺北市政府

計 畫 範 圍：詳如計畫示意圖

類　　別：修訂

法 令 依 據：都市計畫法第27條第1項第3款及都市更新條例第35條

壹、辦理緣起

本計畫範圍位臺北市松山區塔悠路側，現況為汽車零件販售、汽車修理廠及保養廠等商業使用。另塔悠路東側至堤防間之建物近期已發生多起火災，且範圍內多數建物屋齡多已逾30年，顯有更新改建之急迫性。為能改善地區環境品質、提升消防救災機能，實施者採都市更新方式開發，業於113年5月7日擬具「擬訂臺北市松山區延壽段一小段418地號等6筆土地都市更新事業計畫案」申請都市更新事業報核。

本計畫範圍於72年2月9日公告實施「配合高速公路及松山、大直、內湖堤防，修訂基隆河（麥帥公路與中山橋間）附近地區主要計畫案」由農業區變更為住宅區，並規範建築物高度以不超過四層樓為原則。其後於77年10月17日公告實施「擬訂民權大橋、撫遠街擋水牆、麥帥公路、撫遠街所圍地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案」,細部計畫擬定為「第三種住宅區」，並於建築管制要點內載明:「為維護本地區生活品質及良好居住環境,建築物高度以不超過四層樓為原則，本地區建築基地基礎設計、開挖時，應考量擋水牆之安全。」。

考量該建築管制要點訂定建築物高度之原意為生活品質及良好居住環境，惟隨著都市發展型態轉變及都市更新政策推動，四層樓限制將使基準容積樓地板面積難以用罄，且已無法滿足未來辦理都市更新申請容積獎勵之需求，影響地主更新改建權益，故放寬高度有其必要性。本案針對本計畫範圍內土地使用分區管制內容進行檢討，修訂建築物高度限制之規定，以利都市更新

推動、改善地區環境，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款及都市更新條例第 35 條規定辦理細部計畫修訂。

貳、原都市計畫發布情形

一、原都市計畫發布情形

本計畫區歷年都市計畫公告案彙整詳表 1 所示。

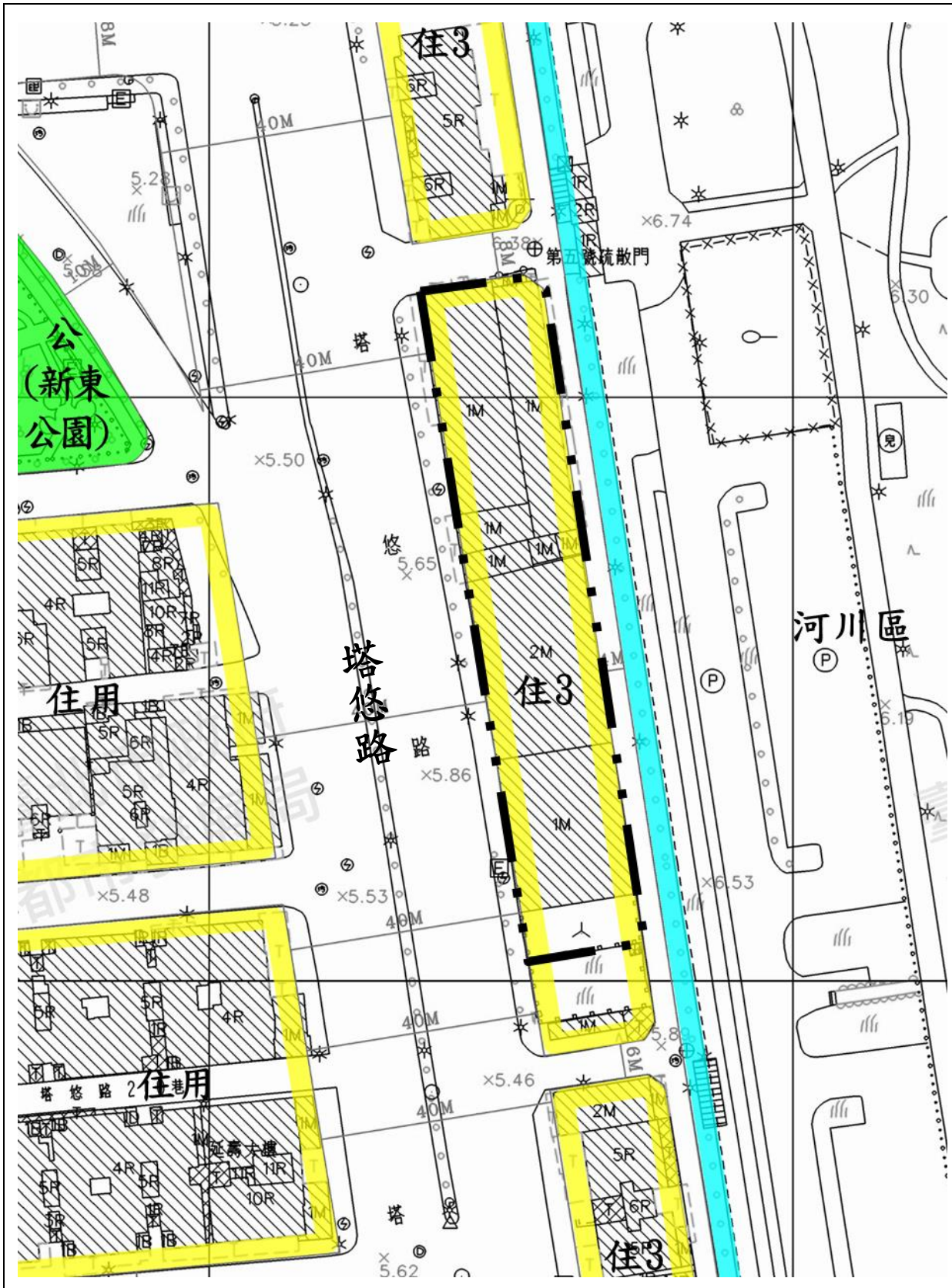
表 1　歷年都市計畫發布情形彙整表

編號	原計畫案名稱	發布日期	發布文號
1	配合高速公路及松山、大直、內湖堤防，修訂基隆河（麥帥公路與中山橋間）附近地區主要計畫案	72 年 02 月 09 日	府工二字第 02656 號
2	擬訂民權大橋、撫遠街擋水墻、麥帥公路、撫遠街所圍地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案	77 年 10 月 17 日	府工二字第 278287 號
3	修訂台北市土地使用分區(保護區、農業區除外)計畫（通盤檢討）案	79 年 09 月 13 日	府工二字第 79049926 號
4	臺北市松山區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案	108 年 03 月 12 日	府都規字第 10800905451 號
5	臺北市松山區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案	108 年 04 月 25 日	府都規字第 10830178021 號
6	擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案	113 年 3 月 28 日	府都規字第 11330206031 號
7	擬定「臺北市開發基地體感降溫專案」細部計畫案	113 年 11 月 12 日	府都設字第 11300917561 號
8	修訂「臺北市防災型都市更新細部計畫案」	114 年 5 月 9 日	府都規字第 11430273291 號

資料來源：本計畫整理。

二、計畫範圍與面積

本計畫範圍座落於塔悠路以東之臺北市松山區延壽段一小段 418、419、420、421、422 及 423 地號等 6 筆土地，土地面積為 2,365.31 平方公尺（詳圖 1），土地使用分區為第三種住宅區。



圖例及說明				指北
計畫範圍	住3 第三種住宅區	河川區 河川區		N
住用 住宅用地	公 公園用地			

圖 1　計畫範圍位置示意圖

參、發展現況

一、土地及建築物使用現況

本計畫範圍內共有 6 棟建築物，建物皆為 1 或 2 層樓鐵皮造建築物，屋齡均已超過 30 年，現況為汽車零件販售、汽車修理廠及保養廠等商業使用；另 423 地號現況為空地，現況雜草與樹木叢生（案內樹木經文化局認定，均非屬受保護樹木）（詳圖 2、附件一）。

二、土地權屬

本計畫範圍內土地包括臺北市松山區延壽段一小段 418、419、420、421、422、423 地號等 6 筆土地，土地面積共計 2,365.31 平方公尺，土地權屬皆為私人所有（詳表 2、圖 3）。

表 2　計畫範圍內土地清冊一覽表

編號	地段/小段	地號	土地面積(㎡)	土地權屬	所有權人數(人)
1	延壽段一小段	418	828.43	私有	20
2		419	215.31		
3		420	179.79		
4		421	779.24		
5		422	192.56		
6		423	169.98		
合計	6 筆		2,365.31	-	20

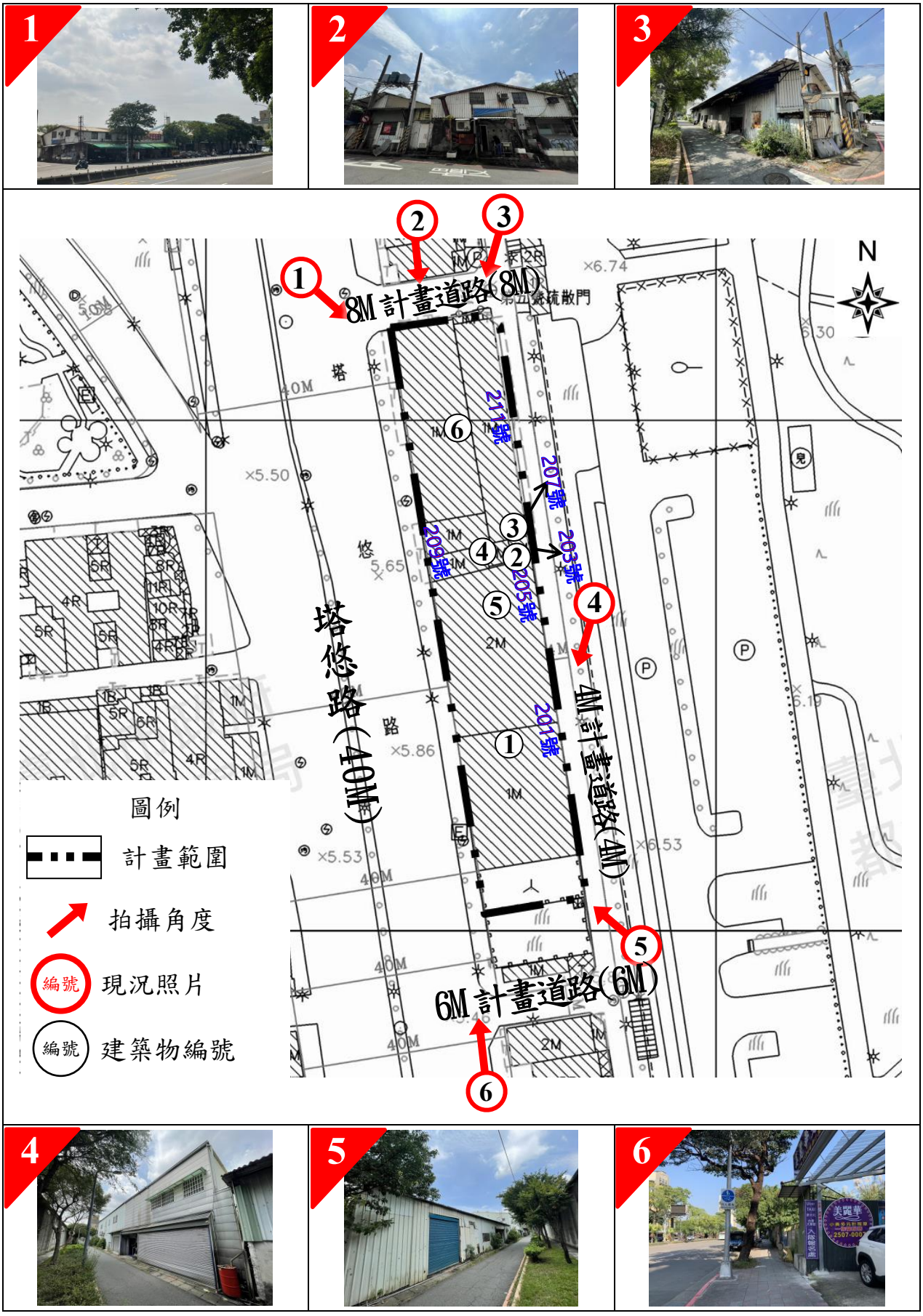


圖 2　計畫範圍土地使用現況照片示意圖

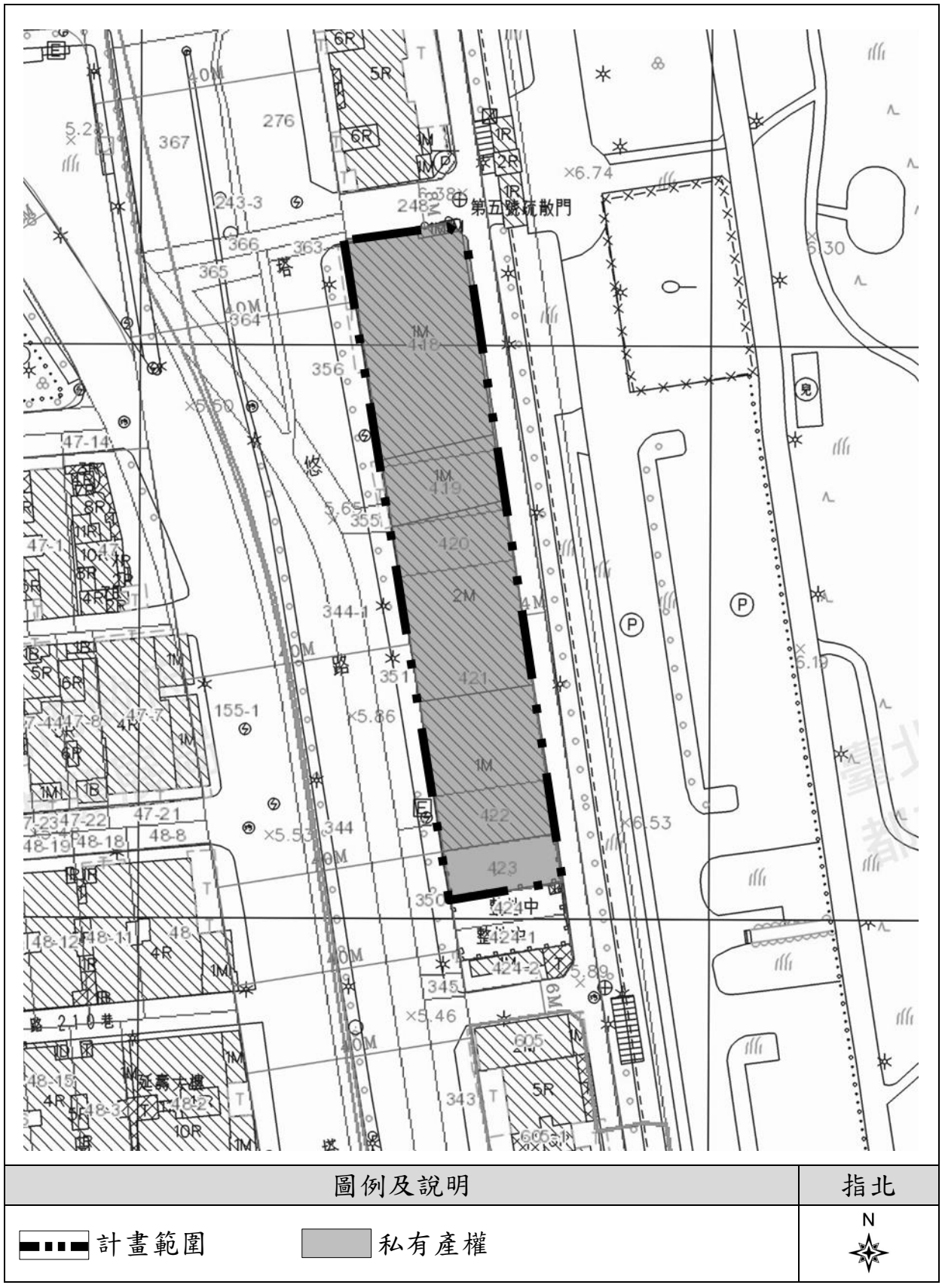


圖 3　計畫範圍土地權屬示意圖

三、公共設施及開闢情形

本計畫 500 公尺範圍內公共設施綜整如下（詳表 3、圖 4）：

表 3　計畫範圍周邊公共設施綜整表

公共設施用地類別	公共設施名稱	開闢情形
電信用地	中華電信臺北營運處 第二網路維運中心	已開闢
郵政用地	民生郵局	已開闢
抽水站用地	撫遠抽水站	已開闢
	松山抽水站	已開闢
	新民權抽水站	已開闢
公園用地	新東公園	已開闢
	鵬程公園	已開闢
	舊宗一號環保公園	已開闢
	舊宗二號環保公園	已開闢
	健康公園	已開闢
	三民公園	已開闢
	富民公園	已開闢
學校用地	民生國中	已開闢
	西松高中	已開闢
市場用地	全聯福利中心	已開闢
變電所用地	松山變電所	已開闢

資料來源：本計畫整理自全國土地使用分區查詢系統網站。

四、交通系統

本計畫範圍西臨 40 公尺計畫道路（塔悠路）、北臨 8 公尺計畫道路、東臨 4 公尺計畫道路（防汛道路）及南側隔著鄰地與 6 公尺計畫道路相接（詳圖 5）。

本計畫 500 公尺範圍內設有 8 處公車站牌（表 4、詳圖 5），提供 17 條市區公車路線、12 處 YouBike 站點（詳表 5、圖 5）。

表 4　計畫範圍周邊公車路線綜整表

編號	公車站牌名稱	停靠路線
1	撫遠抽水站	262、262 區間車
2	塔悠路	262、262 區間車
3	新東里	63、286 副線、307 經莒光路、棕 1、民生幹線、藍 27
4	發電所（西松高中）	63、286 副線、307 經莒光路、棕 1、民生幹線、藍 27
5	民生國中	0 東、278、286 副線、307 經莒光路、307 經西藏路、505、521、652、藍 10、藍 27
6	新東街口	0 東、63、262、262 區間車、278、307 經西藏路、505、521、652、棕 1、民生幹線、藍 10、通勤 25
7	富泰里	53
8	西松高中	53

資料來源：本計畫整理自大臺北公車資訊系統網站。

表 5　更新地區周邊 YouBike 微笑單車站點綜整表

編號	YouBike 站點名稱	車輛數（輛）
1	三民公園（塔悠路）	20
2	三民公園	26
3	新東公園	51
4	民生郵局	14
5	延壽街 119 巷口	15
6	鵬程公園	23
7	西松高中（健康路 325 巷）	31
8	西松高中	13
9	堤頂大道新湖一路口	20
10	新東延壽街口	25
11	延壽街 18 巷口	17
12	健康公園	25

資料來源：本計畫整理自 YouBike 微笑單車-站點地圖。

圖例及說明	指北
半徑 500 公尺範圍　電信/郵政/抽水站用地　公園用地 學校用地　市 市場用地　變 變電所用地	N

圖 4　計畫範圍周邊公共設施用地位置示意圖

圖 5　計畫範圍周邊交通系統示意圖

肆、放寬建築物高度限制之檢討

一、民權大橋、撫遠街擋水牆、麥帥公路、撫遠街所圍地區建築管制要點第三點之建築物高度管制規定訂定沿革

經查考都市計畫原意，本案建築物高度管制與擋水牆安全並無直接關聯性，歷年都市計畫高度管制規定之訂定歷程，綜整說明如下：

（一）72 年 2 月 9 日公告實施「配合高速公路及松山、大直、內湖堤防，修訂基隆河（麥帥公路與中山橋間）附近地區主要計畫案」相關討論紀錄

1. 66 年 6 月 15 日市都委會第 118 次會議

就本案地區辦理自辦市地重劃進行研議，該次會議結論：本案撫遠街四十公尺計畫道路與擋水牆間現為農業區之土地，同意變更為住宅區，其建築高度以不超過四層樓為限。

2. 72 年 2 月 9 日主要計畫修訂

本案於 72 年 2 月 9 日公告「配合高速公路及松山、大直、內湖堤防，修訂基隆河（麥帥公路與中山橋間）附近地區主要計畫案」，該計畫案內載明案址由「農業區」變更為「住宅區」，並備註「本地區建築物之高度依照本市都委會決議『建築物高度以不超過四層樓為原則』」。

（二）77 年 10 月 17 日公告實施「擬訂民權大橋、撫遠街擋水牆、麥帥公路、撫遠街所圍地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案」

1. 76 年 11 月 26 日市都委會第 352 次會議

本次會議審決提送內政部都委會審議之計畫書草案載明:「本地區住宅用地為維護擋水牆安全，建築物高度以不超過四層樓為原則。基礎設計、開挖時，應考量擋水牆之安全。」。案經 77 年 2 月 10 日內政部都委會第 311 次委員會審議決議:「為維護擋水牆安全，商業區部分應參照住宅區限制建築物高度，以不超過四層樓為原則。」。

2. 77 年 4 月 1 日建築物高度限制申復

本府就內政部都委會前揭決議提報市都委會後，並於 77 年 4 月 1 日向內政部提出申復，說明本案住宅區係自農業區變更而來，原規定建築物高度不得逾四層樓；惟本案商業區屬計畫發布前既有劃定，非屬農業區變更，其使用性質與強度亦與住宅區有別，如將其併同受相同高度限制，與原都市計畫意旨不符，且擋水牆之安全可於建築施工階段督飭注意。內政部都委會後於 77 年 4 月 28 日第 313 次會議決議，本案退請本府重新研議後再提會討論。

3. 77 年 6 月 23 日函送修正後之計畫圖說

內政部都委會退請本府研議期間，本府工務局都市計畫處曾於 77 年 6 月 23 日函本府工務局檢陳修正後之計畫圖說，其中涉及上開 77 年細部計畫案規定住宅區及商業區限制樓層事項部分，經查考原卷後說明如下：

(1) 工務局都市計畫處曾函詢養工處，養工處回覆住宅用地係位於堤防用地含防汛道路範圍外，水利法並無要求建築物需因擋水牆而留設特定安全距離或限制高度。

(2) 當時考量土管規定已有院落深度限制，建築物與擋水牆間又有防汛道路相隔，故已有安全距離，加以撫遠街擋水牆已規劃改建加高，無改建前之顧慮，同時即將發包施工，故於計畫書中註明該地區建築基地基礎設計、開挖時，應考量擋水牆之安全。

4. 77 年 7 月 15 日核定細部計畫

再查本府工務局於 77 年 7 月 15 日依內政部都委會意見將條文重新研議修訂為：「為維護本地區生活品質及良好居住環境，本地區第三種住宅區，建築物高度.....」，明顯與原提送市都委會審議條文：「本地區住宅用地為維護擋水牆安全，建築物高度以不超過四層樓為原則.....」不同；該修訂後條文經內政部都委會

77 年 9 月 8 日第 316 次會議審議決議「照案通過」，並載於 77 年 10 月 17 日公告細部計畫書內。

二、本府 115 年 4 月 27 日公告公開展覽「臺北市都市計畫細部計畫（通盤檢討）案」內檢討方案（草案）

原建築管制要點訂定建築物高度之原意為生活品質及良好居住環境，惟四層樓限制已無法滿足未來辦理都市更新申請容積獎勵之需求，爰本府 115 年 4 月 27 日公告公開展覽「臺北市都市計畫細部計畫（通盤檢討）案」內修訂「臺北市松山區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案」內「民權大橋、撫遠街擋水牆、南京東路五段、撫遠街所圍地區建築管制要點」如下表。

表 6　「臺北市都市計畫細部計畫（通盤檢討）案」草案內「民權大橋、撫遠街擋水牆、南京東路五段、撫遠街所圍地區建築管制要點」修正對照表

修訂內容	原計畫內容	修訂說明
（刪除）	三、為維護本地區生活品質及良好居住環境，本地區第三種住宅區，建築物高度以不超過四層樓為原則，本地區建築基地基礎設計、開挖時，應考量擋水牆之安全。	1. 本計畫範圍於本府 72 年 2 月 9 日府工二字第 02656 號公告「配合高速公路及松山、大直、內湖堤防修訂基隆河（麥帥公路與中山橋間）附近地區主要計畫案」內由農業區變更為住宅區，並載明建築物高度以不超過四層樓為原則；當時係因擋水牆安全考量，限制住宅區之建築高度。 2. 查本府 77 年 10 月 17 日府工二字第 278287 號公告「擬訂民權大橋、撫遠街擋水墻、麥帥公路、撫遠街所圍地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案」內建築管制要點「三、為維護本地區生活品質及

修訂內容	原計畫內容	修訂說明
		良好居住環境，本地區第三種住宅區，建築物高度以不超過四層樓為原則，本地區建築基地基礎設計、開挖時，應考量擋水牆之安全。」經查考當時計畫書修正前後文意對照，擋水牆已改建，無改建前維護擋水牆安全之顧慮，爰建築物樓層限制與擋水牆無直接關聯，係為維護地區生活品質及良好居住環境。 3. 考量該建築管制要點訂定建築物高度之原意為生活品質及良好居住環境，惟四層樓限制已無法滿足未來辦理都市更新申請容積獎勵之需求，故放寬高度有其必要性爰擬刪除建築物樓層限制，回歸第三種住宅區通案規定。 4. 另擋水牆之安全執行，在建築基地開發時，於建照及施工階段依通案原則由相關技師簽證負責。

伍、計畫目標與構想

一、計畫目標

因應社會經濟環境變遷及都市發展需求，並保障土地所有權人辦理都市更新之權益，爰修訂放寬建築物高度管制規定。

二、計畫構想與放寬建築物高度對附近環境影響之因應措施

（一）計畫構想

1. 為利基地更新再開發，放寬建築高度管制

隨著都市發展型態轉變及都市更新政策推動，既有建築管制要點內樓高限制已無法滿足未來辦理都市更新申請容積獎勵之需求，影響地主更新改建權益，為改善原有居住品質及消防救災環境，確保居住安全，並提高所有權人參都市更新之意願，修訂原計畫土地使用管制第三點之建築物高度限制，提升容積使用效益，充分發揮都市計畫所賦予之機能及區位特性。

2. 透過都市更新，改善都市防救災系統

藉由都市更新重建方式，建構耐震永續現代化建築物，並留設外部開放空間，改善計畫範圍周邊巷道狹小問題，提升消防救災及逃生避難可及性、消弭基地內治安死角，塑造安全的都市生活環境。

3. 增加塑造地區整體建築風格及建築設計彈性

放寬本計畫範圍建築高度管制規定，增加建築設計之彈性，藉由都市更新整體規劃，整體設計美化都市空間，塑造建築風格，提升市容景觀。

（二）放寬建築物高度對附近環境影響之因應措施

考量建築物高度放寬後仍須維護本地區生活品質及良好居住環境，爰針對放寬後之建築物量體進行相關模擬與分析，經綜合模擬分析結果，放寬後之建築物量體均可兼顧本地區環境品質及和諧之居住環境，並可維持都市計畫原有之精神與土地使用目標。

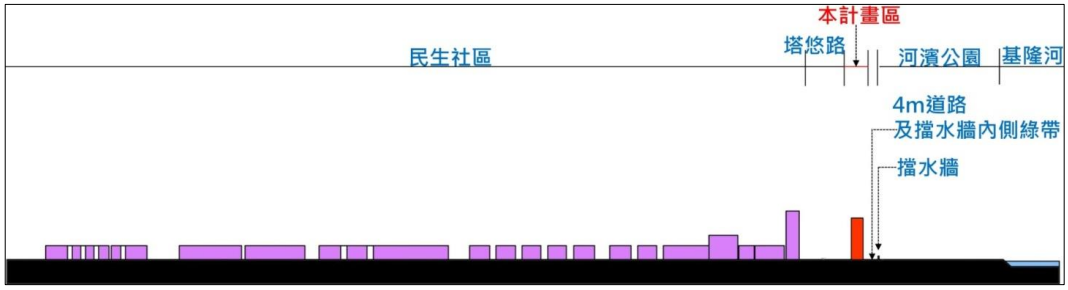
1. 本計畫區高度放寬後之建築物量體模擬分析

本案預計規劃一幢兩棟面寬各約 39.5 公尺，高度分別為 39 及 49.2 公尺之建築物；且自建築線退縮 2～6 公尺供人行空間，依本市土地使用分區管制自治條例第 19 條規定，同幢建築物相對部分之距離應達 11.025 公尺以上，本案間隔已逾 25 公尺，符合規定，整體量體比例及穿透性皆適當。

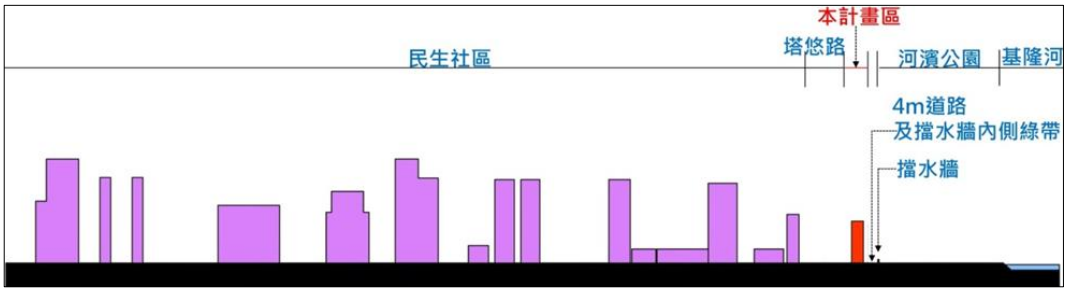
2. 本計畫區高度放寬後與周邊建築物量體分析

本計畫區放寬高度限制後，與鄰近地區建築量體進行模擬，經模擬分析後顯示，鄰近建物無論現況或未來更新後，本案建築量體均屬適中，整體規模與周邊環境相協調，並未過大。

- 本計畫高度放寬後與鄰近地區現況之建築量體模擬：

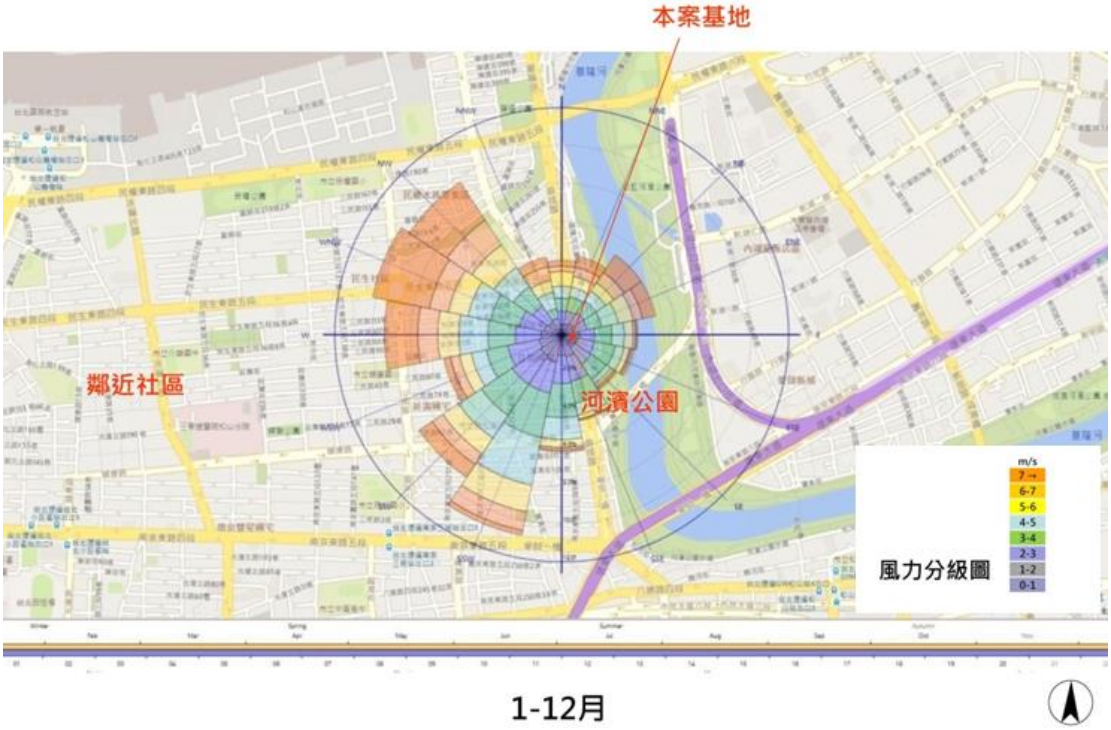


- 本計畫高度放寬後與鄰近地區更新後之建築量體模擬：



3. 本計畫區環境風場分析

依風力玫瑰圖顯示，本區域多年盛行風向主要為西風，風流自西側之民生社區往東側河濱公園方向吹拂。由於主要風向與本基地建築物配置方向一致，且周邊並無形成狹風效應或阻斷風道之量體關係，故本案建築物高度放寬後，仍不致對鄰近社區造成不良風場影響，整體風環境可維持既有之舒適性與安全性。



陸、修訂土地使用分區管制內容

配合修訂本府 108 年 4 月 25 日府都規字第 10830178021 號公告實施「臺北市松山區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案」內「民權大橋、撫遠街擋水牆、南京東路五段、撫遠街所圍地區建築管制要點」，本計畫範圍內建築管制規定修訂如下表：

表 7　細部計畫變更內容表

本次修訂內容	原條文	修訂理由
（刪除）	三、為維護本地區生活品質及良好居住環境，本地區第三種住宅區，建築物高度以不超過四層樓為原則，本地區建築基地基礎設計、開挖時，應考量擋水牆之安全。	1. 原建築管制要點訂定建築物高度之原意為生活品質及良好居住環境，惟四層樓限制已無法滿足未來辦理都市更新申請容積獎勵之需求，爰於本府 115 年 4 月 27 日公告公開展覽「臺北市都市計畫細部計畫（通盤檢討）案」內已刪除原管制要點內建築高度規範；惟考量本計畫範圍因辦理都市更新之急迫性故依都市更新條例第 35 條併同辦理細部計畫變更。 2. 另擋水牆之安全，在建築基地開發時，於建照及施工階段依通案原則由相關技師簽證負責。

柒、都市設計準則

為促進本計畫區土地、建築物合理使用，塑造良好都市景觀、創造地區特色及維持良好環境品質，特訂定本準則。

一、 本案位處河岸側，為維護水岸區域天然島風之風場環境、促進整體通風散熱及氣流流通，建築物之棟距以不小於 6 公尺為原則。

二、 為降低建物量體過大之衝擊，避免產生建築物片牆效應，單幢建築物之對角線長度以不超過 45 公尺為原則。

三、 本都市設計準則中部分列為「原則」性之規定，如經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」或「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議通過，得不受此「原則」性規定限制。

捌、事業及財務計畫

本案採都市更新方式辦理。

玖、其他

一、 有關捷運民生汐止線地下穿越部分土地，除依大眾捷運法第 19 條規定另案辦理外，於申領建造執照前，其有關設計須經捷運主管機關同意。

二、 本計畫未規定事項，悉依原計畫及臺北市土地使用分區管制自治條例及相關規定辦理。

附件一　臺北市政府文化局 113 年 1 月 15 日北市文化資源字第 1133000361 號函

正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府文化局　函

106062
臺北市大安區仁愛路四段433號5樓
受文者：振皓工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國113年1月15日
發文字號：北市文化資源字第1133000361號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

地址：11008 臺北市信義區市府路一號四樓東北區
承辦人：張瑋芸
電話：02-27208889或1999轉3663
傳真：02-27236464
電子信箱：es2498@gov.taipei

主旨：有關貴公司函詢「本市松山區延壽段一小段418地號等6筆土地」範圍是否涉及本市受保護樹木一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司113年1月9日（113）皓字第JH-11207-004號函。

二、依「臺北市樹木保護自治條例」現行規定，受保護樹木係採現地量測方式認定；本市轄區內各工程之建設開發者，應檢送「施工全區內喬木樹籍資料」至本局；如施工全區之樹木有達受保護認定標準者，則需依「臺北市受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫審議作業要點」規定，提送保護計畫或移植與復育計畫至本局轉陳「臺北市樹木保護委員會」審查，待審查同意後始得施作。另如所提供之資料有致使本局登載不實事項於公文書，足以生損害於公眾或他人者，其應負相關法律責任，以上規定，合先敘明。

三、案經貴公司檢附之現況樹木調查資料，目前區內樹木皆未達「臺北市樹木保護自治條例」第2條第1項第1、2款認定標準，暫無涉本自治條例相關事宜，惟樹木係持續生長狀態，倘日後生長量體符合前揭認定標準，須依本市樹木保護自治條例規定辦理。另為維護本市珍貴綠色

資源，仍建請貴公司擇優將樹木原地保存。

正本：振皓工程顧問股份有限公司
副本：

局長蔡詩萍

本案依分層負責規定授權人員決行

附件二　研商會議會議紀錄回應綜理表

■ 第一次研商會議

開會事由：召開都市計畫變更可行性研商會議

會議時間：113 年 11 月 13 日（星期三）下午 2 時 30 分

會議地點：市政大樓西南區 9 樓 903 會議室

依據 113 年 12 月 6 日北市都新字第 1136036395 號及 114 年 1 月 10 日北市都新字第 1146008083 號函辦理

審查單位	審查意見	回覆及處理情形	修正頁次
都市計畫委員會（出席並提供書面意見）	（一）111 年 4 月 7 日研商會議結論，涉該地區第三種住宅區建築高度原則性規範與執行，都更容積獎勵值將影響高度限制放寬程度，另擋水牆安全以何種審議或審查程序確認，宜先予釐清。	1. 查「民權大橋、撫遠街擋水牆、麥帥公路、撫遠街所圍地區建築管制要點」因限制住宅區高度以不超過 4 層樓為原則，影響地主更新改建之意願甚鉅，爰參依臺北市都市發展局 111 年 7 月 5 日北市都規字第 1113040793 號函說明四略以:「爰建議本案如因都市更新重建需要，而受限都市計畫樓層規範時，得循都市更新條例第 35 條規定…由實施者擬具事業計畫報核後，併同辦理細部計畫變更。」。 2. 本案業依臺北市政府 113 年 3 月 28 日府授都新字第 1136000929 號核准劃定為更新單元，證實確有辦理都市更新之必要性，爰併案辦理都市計畫變更，放寬高度限制。 3. 依 114 年 2 月 19 日北市都新事字第 1146014933 號函都市規劃科彙整「民權大橋、撫遠街擋水牆、麥帥公路、撫遠街所圍地區建築管制要點」第三點變更歷程說明第五點，有關擋水牆安全與建築物高度並無直接關聯性。 4. 惟為保障擋水牆之安全，	- - - -

審查單位	審查意見	回覆及處理情形	修正頁次
		後續仍會依 114 年 1 月 2 日議秘服字第 11419000660 號函協調結論，於施工前向水利工程處申請擋水牆安裝監測儀器，並於基地旁側擋水牆安裝監測儀器，以維護施工期間擋水牆之安全；另會提具施工期間擋水牆之監測計畫送請水利工程處審查。	
	（二）請申請單位補充說明依 77 年 10 月 17 日公告實施之計畫案內規定之「民權大橋、撫遠街擋水牆、麥帥公路、撫遠街所圍地區建築管制要點」檢討情形。另考量前揭管制要點第四點規定，本地區建築基地規模應以 1,000 平方公尺以上為原則，故建議考量同街廓南側空地（面積約 483.52 平方公尺）是否納入本計畫範圍，避免影響其開發權益。	1. 遵照辦理，本案業補充「民權大橋、撫遠街擋水牆、麥帥公路、撫遠街所圍地區建築管制要點」檢討情形，均符合規定。 2. 另查 108 年 4 月 25 日公告之臺北市松山區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案，已將「基地規模 1,000 平方公尺以上為原則」之字樣刪除，且本案已於 112 年 9 月 25 日召開鄰地協調會，鄰地所有權人並無併同更新重建之意願。	- -
交通局（出席並提供書面意見）	（一）本案基地臨路側已退縮留設 2～6 公尺人行步道，爰就人行空間部分本局原則無意見；惟請留意有效人行空間淨寬應留設 2 公尺以上，並標示於圖面。	遵照辦理，已補充標示有效人行空間淨寬留設 2 公尺以上。	-
	（二）本案車道出入口留設於基地西側臨主要道路塔悠路（40 公尺），惟考量本基地東北側即為第五號水門之進出口（周邊車輛前往堤防之	本案車道出入口距最近之路口約 20M。	-

審查單位	審查意見	回覆及處理情形	修正頁次
	主要出入口），北側道路面寬不足 20 公尺，及東側道路為寬度 4 公尺之單行道，爰就出入口設置於塔悠路側本局原則無意見；惟停車場出入口應距路口 10 公尺以上為宜。		
	（三）依本府 108 年 4 月 25 日府都規字第 10830178021 號公告發布實施之「臺北市松山區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案」都市設計管制規定修訂內容，有關交通規劃第二點記載「建築基地臨接二條道路者，除基地條件限制外，車道出入口應設置於次要道路側」，並敘明「本管制準則中部分原則性規定，如申請案經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審查通過，得不受此原則性之規定。」，惟本案非位於都市設計審議範圍內，是否適用得不受原則性之規定應先釐清。	1. 本案考量基地東北側鄰近第五號水門出入口，周邊道路條件受限，其中北側道路面寬不足 20 公尺，東側僅為 4 公尺單行道，交通動線無法負荷車輛進出需求，故本案車道出入口擬設置於塔悠路側，以降低對水門出入口及周邊交通之衝擊。 2. 查 108 年 4 月 25 日公告臺北市松山區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案規定：「…除『基地條件限制』外，車道出入口應設置於次要道路側」；另依 114 年 8 月 5 日北市都新字第 1146032934 號會議紀錄會議結論第三點，本案車道出入口配置已符上述所稱「基地條件限制」之適用情形，無須於本細部計畫中再行修訂相關內容，爰本次土管修正內容已刪除原涉及該議題之內容。	- -
消防局（書面意見）	（一）計畫書 P.9-16 內抄錄之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」條文內容非 102 年 7 月 22 日修正版本，請再檢視修正。	遵照辦理，已依 102 年 7 月 22 日版本修正並重新檢討。	-
	（二）計畫書 P.4-5、P.9-62 及 P.9-63，規劃之救災活動空間數量不一致，請再檢視修	查計畫書 P.4-5 為本案 113 年 3 月 28 日申請自行劃定「臺北市松山區延壽段一小段 418 地號等 6 筆土地為更	-

審查單位	審查意見	回覆及處理情形	修正頁次
	正。	新單元」之更新單元構想示意圖，因本案後續規劃一幢二棟地上 11 層及地上 14 層，依規定不同棟之各自開口均應在 11M 救災半徑範圍內，爰塔悠路上需增設兩處消防救災活動空間以符規定。	
	（三）如同一基地有2棟以上建築物，或建築物之同一樓層以無出入口牆壁分隔者，應分別檢討設置救災活動空間。	遵照辦理，本案目前設計一幢二棟建築物，且已於塔悠路側設置 3 處消防救災空間，符合規定。	-
	（四）計畫書 P.9-62 及 P.9-63，規劃之救災活動空間與植栽及停車格位置部分重疊，請確認所規劃之雲梯車操作空間範圍內應保持平坦，亦無突出固定設施，其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作，請於圖示中說明。	1. 遵照辦理，本案雲梯消防救災空間與植栽重疊部分，已修正雲梯車操作空間範圍示意圖。 2. 另與停車格位置重疊部分，後續現況停車格將申請塗銷並於後續建照申請時列管。	- - -
工務局（書面意見）	（一）細部計畫書 P.13 第陸章修訂計畫內容表 8 民權大橋、撫遠街擋水牆、麥帥公路、撫遠街所圍地區建築管制要點修訂內容對照表，請將新計畫「（略以）…且經技師切結者不影響保擋水牆安全者，不受之限制。」修改為「（略以）…且經技師切結不影響擋水牆安全者，不受此限制。」。	經都市發展局都市規劃科釐清本案都市計畫辦理歷程，高度限制是為確保生活品質及良好居住環境，與擋水牆安全無直接關係，爰本次土管修正內容已刪除原涉及該議題之內容。	P.12～14

審查單位	審查意見	回覆及處理情形	修正頁次
都市發展局都市規劃科（出席並提供書面意見）	（一）討論議題一：有關細部計畫變更緣由、變更前後效益、建築量體高度與對擋水牆之衝擊影響模擬分析等。 1. 有關建築量體高度，倘經本府工程單位審認申請人提送之建築計畫方案確實對擋水牆安全無虞，同意案址擬不受77年10月17日公告都市計畫書樓層限制，回歸本市土地使用分區管制自治條例，提送市都委會審議。	敬悉。	-
	2. 另有關77年10月17日公告都市計畫案建築管制要點三，第三種住宅區建築物高度樓層限制，因仍須確保建物施工對擋水牆安全之虞，建議仍以個案變更方式申請，不納入通檢辦理。	敬悉。	-
	（二）討論議題二：建築基地地質調查報告及應有之監察、檢核機制、施工階段採用之開挖方式與工法、對擋水牆結構之保護措施及監測等。 1. 上述項目係為確保擋水牆安全之措施，倘經本府工程單位審認相關機制確有其功效，建議將相關資料及證明文件等	1. 依114年8月5日北市都新字第1146032934號會議紀錄會議結論第一點，本案經都市發展局都市規劃科查調都市計畫研擬歷程後，已釐清該建築管制要點第三點有關建築物高度與擋水牆安全無直接關聯，僅屬施工階段應由專業技師依通案規定辦理簽證之事項，故無須於細部計畫中處理。 2. 爰此，為確保擋水牆之結構安全，本案將於後續施	- -

審查單位	審查意見	回覆及處理情形	修正頁次
	納入都市計畫書附件，並於都市更新審議及都委會審議階段併同審認。	工前向水利工程處申請安裝監測儀器，並提具施工期間之擋水牆監測計畫送請相關權責機關審查，以避免施工過程破壞擋水牆之結構。	
	2. 亦請建管處於施工階段檢視監查、檢核機制是否符合規定，並於建造執照內加註說明，需確認擋水牆安全無虞，始得核發使照。	敬悉。	-
	（三）討論議題三：更新後建築量體與周邊環境之模擬。 1. 同討論議題一第1點意見。	遵照辦理，已檢附更新後建築量體與周邊環境之模擬分析示意圖。	P.17
都市發展局都市設計科（出席並提供書面意見）	（一）查本案位屬77年10月17日公告「民權大橋、撫遠街擋水牆、麥帥公路、撫遠街所圍地區建築管制要點」範圍內，非屬都市設計審議地區，本次增列管制事項將變相有條件放寬該地區建築高度限制，建議先釐清原計畫管制目的，並補充現況及興建後河岸景觀模擬圖，始能確認放寬高度是否有維原計畫精神。	遵照辦理，參照都市計畫變更歷程，高度限制是為維護地區生活品質及良好居住環境為目的，爰本案已補充現況及興建後河岸景觀模擬示意圖，經檢視，本案更新後僅興建地上11層及地上14層樓，建物高度仍低於塔悠路西側之大樓，降低對周邊環境之衝擊，以維都市計畫原有之精神。	P.17
	（二）另倘同意突破原管制要點高度限制規定，未來建築量體仍建議考量基地環境、氣候及風向等條件妥適規劃，透過量體退縮、棟距、對角線等增加風廊路徑，並儘量壓低建築	1. 本基地未來興建一幢兩棟建物，地上11層及地上14層，建築物高度39M及49.2M，分成A、B二棟。量體彼此間鄰棟間隔25.1M，建築外牆自基地境界線退縮至少2M以上，建築主外牆臨主要計畫道路建築線退縮6M以	P.17

審查單位	審查意見	回覆及處理情形	修正頁次
	量體，以維護河岸整體景觀。	上。 2. 整體量體規模相較於鄰近民生社區，未來更新後建築量體將達 90M~100M 建築高度，本案量體規模並未過大。 3. 依據本地區風場環境四季風向分析，均對鄰近環境未產生明顯差異。	P.18 P.19
工務局水利工程處（出席並提供書面意見）	（一）有關本次會議修訂要點考量擋水牆的安全，且經技師切結不影響擋水牆安全，本處無意見。	依 114 年 8 月 5 日北市都新字第 1146032934 號會議紀錄會議結論第一點，本案經都市發展局都市規劃科查調都市計畫研擬歷程後，已釐清該建築管制要點第三點有關建築物高度與擋水牆安全無直接關聯，僅屬施工階段應由專業技師依通案規定辦理簽證之事項，故無須於細部計畫中處理，爰本次土管修正內容已刪除原涉及該議題之內容。	-
	（二）一般針對穿越堤防或與堤防共構等確實影響堤防之工程，施工單位須提送相關報告供本處審查，惟本案為鄰近堤防旁之建築物施工，尚無相關審議案例，後續如何規範類此機制，尚需再釐清。	為確保擋水牆之結構安全，本案將於後續施工前向水利工程處申請安裝監測儀器，並提具施工期間之擋水牆監測計畫送請相關權責機關審查，以避免施工過程破壞擋水牆之結構。	-
建築管理工程處（出席並提供書面意見）	（一）有關本案擬爭取放寬建築物高度，不受 4 層樓之原則限制，本處無意見。	敬悉。	-
	（二）如係危老申請案件涉及增加個案基地容積，後續可能發生限高問題，倘都發局確認撫遠街建築管制要點後續高度放寬之執行方式，本處	敬悉。	-

審查單位	審查意見	回覆及處理情形	修正頁次
	得配合於建照程序會辦工務單位（主管機關）確認個案基地涉及擋水牆安全事宜，並於建造執照內加註說明。		
申請單位回應及說明	（一）有關建築量體高度與對擋水牆之衝擊影響模擬分析將依都發局都市規劃科及都市設計科意見，於都市計畫書圖內補充說明。	遵照辦理，已依都發局都市規劃科及都市設計科意見於都市計畫書圖內補充說明。	P.17
	（二）建築基地地質調查報告及應有之監察、檢核機制、施工階段採用之開挖方式與工法、對擋水牆結構之保護措施及監測，基地自施工至完工將持續做擋水牆安全監測，於基地內外設置監測系統並回報給主管機關，針對監測期間若大於警戒值將停止施工，至排除障礙始繼續施工。施工期間保護計畫於地下室開挖階段以分區塊開挖、減少震動、圍籬、防溢、防落物及防塵等保護避免影響鄰地及擋水牆之安全。	遵照辦理。	-
	（三）更新後建築量體與周邊環境之模擬，建築物分成3棟儘量拉開各建物棟距，設計上配合減低衝擊，後續將修正模擬圖以避免建築物變形。	本案規劃興建一幢兩棟、地上 11 層及 14 層建築，建築高度分別為 39M 及 49.2M，分為 A、B 二棟配置，間距約 25.1M，建築外牆自基地境界線退縮至少 2M，且臨主要計畫道路建築線退縮 6M 以上。	P.17

審查單位	審查意見	回覆及處理情形	修正頁次
	（四）本更新案之周邊人行與開放空間系統，以及交通規劃等規劃構想，塔悠路側已有 3～4 公尺之人行步道，本案再配合退縮留設2公尺無遮簷人行步道，以及於基地北側與東側留設 4～6 公尺之人行步道，俾利與周邊人行空間串聯，並提升堤岸周邊之通行環境。考量本基地東北側即為第五號水門之進出口，為周邊車輛前往堤防停車之主要出入口，且北側道路面寬不足 20 公尺、東側道路亦為寬度僅有4公尺之單行道，爰將本案車道出入口留設於塔悠路側，據以降低對進出水門之交通衝擊。	敬悉。	-
	（五）防災與避難計畫部分將依內政部102年7月22日修正版本函文檢討「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，並依據消防局意見修正。	遵照辦理，已依 102 年 7 月 22 日版本修正並重新檢討。	-
	（六）關於「民權大橋、撫遠街擋水牆、麥帥公路、撫遠街所圍地區建築管制要點」各要點檢討情形將於都市計畫書內補充。另前揭管制要點第四點規定，本地區建築基地規模應以 1,000 平方公尺以上為原則一節，經查詢已於108年4月25日府都	遵照辦理，已於都市計畫書補充歷年都市計畫發布情形，並說明臺北市松山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案（108 年 4 月 25 日公告）業已刪除基地 1,000 平方公尺興建規模限制之內容。 另本案計畫書於前次審閱已配合調整內容，故目前計畫書已無旨揭相關說明。	-

審查單位	審查意見	回覆及處理情形	修正頁次
	規字第 10830178021 號公告發布實施之臺北市松山區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案刪除基地興建規模之限制。		
會議結論	（一）本案源於本府 77 年 10 月 17 日公告計畫案內所訂「民權大橋、撫遠街擋水牆、麥帥公路、撫遠街所圍地區建築管制要點」第三點「為維護本地區生活品質及良好居住環境，本地區第三種住宅區，建築物高度以不超過四層樓為原則，本地區建築基地基礎設計、開挖時，應考量擋水牆之安全。」，現擬以擋水牆安全與否作為解除前開建築物高度以不超過四層樓為原則之論述，惟依文意解釋「應考量擋水牆之安全」似係指「本地區建築基地」尚非僅限於第三種住宅區，故建築物高度不超過四層樓之原則與擋水牆安全是否關連尚待釐清，又查本案於台北市及內政部都委會審議歷程曾就建築物高度與擋水牆安全規範迭有討論，請都市規劃科查調相關資料釐清後，提供實施者說明資料。另請實施者補充說明本都市計畫案研擬歷程對	1. 依 114 年 2 月 19 日北市都新事字第 1146014933 號函都市規劃科彙整「民權大橋、撫遠街擋水牆、麥帥公路、撫遠街所圍地區建築管制要點」第三點變更歷程說明，有關擋水牆安全與建築物高度並無直接關聯，高度限制係為維護本地區生活品質及良好居住環境，爰本案已補充現況及興建後河岸景觀模擬示意圖，以茲說明高度放寬後對周邊環境之影響及因應措施，以維都市計畫原有之精神。 2. 遵照辦理，已於計畫書內補充說明民權大橋、撫遠街擋水牆、麥帥公路、撫遠街所圍地區建築管制要點第三點之建築物高度訂定歷程。	P.17 P.12～14

審查單位	審查意見	回覆及處理情形	修正頁次
	擋水牆安全之規範緣由。		
	（二）本案依 77 年公告計畫書記載「本計畫地區採市地重劃方式予以整體開發」，如採市地重劃開發應已完成拆遷始進行配地，似無實施者所指該處建築物多為老舊違建，請都市規劃科及都市更新處釐清本案基地是否已完成市地重劃，地上建築物係於重劃完成前或後興建，及本案是否適用都市更新方式辦理。	1. 依臺北市政府地政局土地開發總隊民國 114 年 1 月 7 日北市地發重字第 1147010078 號函說明第二點，本案係位於松山區第五期市地重劃區範圍內，並業於民國 79 年 11 月完成重劃作業。 2. 前開重劃計畫書僅規定位於公共設施用地上之地上物應辦理拆遷及補償外，其餘地上物由原所有權人自行拆除，且重劃後按現況點交，不再另行辦理土地點交，導致重劃後有部分重劃前原有建築物仍坐落於重劃後土地上之情形，研判應係重劃當時原所有權人未自行拆除地上物所致。 3. 另臺北市政府地政局土地開發總隊於 114 年 6 月 6 日函復臺北市都市更新處：「……住宅街廓內之地上物，因未妨礙重劃土地分配及工程施工，係由原土地所有權人自行決定是否拆除及負責拆除，且不予補償，亦不列入重劃負擔。至於旨揭土地得否辦理都市更新，要與重劃無涉，仍請貴處依權責卓處。」 4. 依地政局土地開發總隊函復內容，現況原有地上物係於重劃當時即已存在，並由原所有權人自行決定是否拆除且不予補償，且並無不得以都市更新方式代為拆除之限制，並經都	P.45 - - -

審查單位	審查意見	回覆及處理情形	修正頁次
		市更新處就所有權人依現況建物條件申請更新單元劃定，經檢討本案符合都市更新條例第 23 條及本市都市更新自治條例第 15 條之規定。	
	（三）為釐清該要點所稱「本地區建築基地基礎設計、開挖時，『應考量擋水牆之安全』」實務上如何運作，請建管處於收受本會議紀錄起一個月內調閱2件本都市計畫區內已申請建造執照案例並提供案例予水利處研析以確認如何檢討本規定，再請建管處及水利處將相關意見提供予實施者參考。	1. 依 114 年 1 月 2 日議秘服字第 11419000660 號函協調結論，本案後續施工前會向水利工程處申請擋水牆安裝監測儀器，並於基地旁側擋水牆安裝監測儀器，以維護施工期間擋水牆之安全。 2. 本案後續施工前會提具施工期間擋水牆之監測計畫送請水利工程處審查，另建管處參依 114 年 2 月 19 日北市都建照字第 1146078769 號函，僅就基地範圍內之相關建築作業進行審查。	- -
	（四）有關該要點第四點規定原規定本地區建築基地規模應以 1000 平方公尺以上部分，經實施者說明已於 108 年 4 月 25 日公告臺北市松山區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案內業已修訂該要點刪除基地興建規模之限制，請實施者於都市計畫書內補充。	遵照辦理，已於都市計畫書內補充歷年都市計畫發布情形，並說明臺北市松山區都市計畫通盤檢討(細部計畫）案（108 年 4 月 25 日公告）業已刪除基地 1,000 平方公尺興建規模限制之內容。 另本案計畫書於前次審閱已配合調整內容，故目前計畫書已無旨揭相關說明。	-
	（五）本案未來都市計畫委員會審議仍將著重於建築物高度放寬後對附近地區都市及河岸景觀之影響，請實施者依都市設計科意見檢討除修正本案建築物量體模擬外，因該建築	遵照辦理，已補充量體模擬示意圖，經模擬分析結果，放寬後之建築物量體均可兼顧本地區環境品質及和諧之居住環境並可維持都市計畫原有之精神與土地使用目標。	P.17

審查單位	審查意見	回覆及處理情形	修正頁次
	物高度放寬將擴及本計畫區第三種住宅區範圍，並請就該範圍進行初步量體模擬，以瞭解建築物高度放寬對周邊環境、擋水牆及天際線等影響。		
	（六）有關本案非位於都市設計審議範圍內，經查依108年4月25日公告臺北市松山區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案內陸、六、交通規劃、「(二)建築基地臨接二條道路者，除基地條件限制外，車道出入口應設置於次要道路側」規定非屬原則性規定，本案車道出入口設於主要道路與該規定不符，爰請依都市計畫規定檢討。	1. 本案考量基地東北側鄰近第五號水門出入口，周邊道路條件受限，其中北側道路面寬不足20公尺，東側僅為4公尺單行道，交通動線無法負荷車輛進出需求，故本案車道出入口擬設置於塔悠路側，以降低對水門出入口及周邊交通之衝擊。 2. 查108年4月25日公告臺北市松山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案規定：「…除『基地條件限制』外，車道出入口應設置於次要道路側」；另依114年8月5日北市都新字第1146032934號會議紀錄會議結論第三點，本案車道出入口配置已符上述所稱「基地條件限制」之適用情形，與都市計畫規定並無牴觸。	- -
	（七）防災與避難計畫，經實施者表示配合辦理，故請依消防局意見逐一回覆及確認。	遵照辦理，有關消防局意見已逐一重新檢視修正，並已取得回覆函。	-
	（八）請相關單位及申請單位檢討釐清上開疑義後，再召開第二次會議討論。	敬悉。	-

■ 第二次研商會議

開會事由：召開都市計畫變更第二次可行性研商會議

會議時間：114 年 7 月 4 日（星期五）上午 10 時 00 分

會議地點：市政大樓西南區 9 樓 903 會議室

依據 114 年 8 月 5 日北市都新字第 1146032934 號函辦理

審查單位	審查意見	回覆及處理情形	修正頁次
都市計畫委員會（書面意見）	本案俟方案確定，後續進行都市計畫相關法定程序時，本會再行協助。	敬悉。	-
消防局（書面意見）	（一）如同一基地有2棟以上建築物，或建築物之同一樓層以無出入口牆壁分隔者，應分別檢討設置救災活動空間。	遵照辦理，本案已修正為 1 幢 2 棟 11 層及 14 層之建築物，並設置 3 處救災活動空間。	-
	（二）雲梯消防車係於車身後側進行梯臂升梯及操作，本案規劃救災活動空間（北側）與建物垂直，請確認救災活動空間與相對應之各層緊急進口、替代窗戶或開口位置均位於水平距離 11 公尺範圍內，並建議救災活動空間與建物採平行規劃，以利縮短雲梯消防車升梯救援時間。	本案 3 處救災活動空間與建物均採平行規劃，建築物之替代窗戶或開口位置均位於雲梯車水平距離 11 公尺範圍內。	-
	（三）請申設單位提供計畫書，以供本局協助審查救災活動空間。	遵照辦理，已提送「劃設消防車輛救災活動空間指導原則審查報告書」予消防局審查，並已取得回覆函。	-
地政局土地開發總隊（書面意見）	討論事項無涉市地重劃相關業務，爰本總隊無相關意見。	敬悉。	-
交通局	（一）考量本基地東北側	敬悉。	-

審查單位	審查意見	回覆及處理情形	修正頁次
（出席並提供書面意見）	即為第五號水門之進出口，堤外設置停車場格位數403格，若車道出入口設置於次要道路，面寬約25公尺且鄰接上下游距離不足10公尺，又基地東側為單行道，因此對於本案車道出入口因基地條件限制而設置於西側主要道路（塔悠路），本局原則無意見。		
	（二）修訂都市計畫書細部計畫內容： 1. P.14，新增「依都市更新條例重建者，上述基地條件限制由臺北市都市更新及爭議處理審議委員會審議」，本局原則無意見，後續配合本市都市更新及爭議處理審議會進行審查。	1. 本案考量基地東北側鄰近第五號水門出入口，周邊道路條件受限，其中北側道路面寬不足20公尺，東側僅為4公尺單行道，交通動線無法負荷車輛進出需求，故本案車道出入口擬設置於塔悠路側，以降低對水門出入口及周邊交通之衝擊。 2. 查108年4月25日公告臺北市松山區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案規定：「…除『基地條件限制』外，車道出入口應設置於次要道路側」；另依114年8月5日北市都新字第1146032934號會議紀錄會議結論第三點，本案車道出入口配置已符上述所稱「基地條件限制」之適用情形，無須於本細部計畫中再行修訂相關內容，爰本次土管修正內容已刪除原涉及該議題之內容。	- -
	2. P.8，表6更新地區周邊YouBike微笑單車站點綜	遵照辦理，已依微笑單車官網資料修正站點及車輛數。	P.9

審查單位	審查意見	回覆及處理情形	修正頁次
	整表，車輛數有誤及漏站，請參考微笑單車官網修正。		
工務局	無新增意見。	敬悉。	-
工務局 水利工程處 （出席並提供書面意見）	（一）議題一「有關本都市計畫研擬歷程經釐清建築物樓層限制與擋水牆安全無直接關聯，爰請實施者針對細部計畫所載『為維護地區生活品質及良好居住環境，本地區第三種住宅區，建築物高度以不超過四層樓為原則』之樓層高度對於環境品質、河岸景觀、天際線及量體模擬等項目進行說明，並請都市規劃科及都市設計科表示意見後，提請討論。」：有關本區建築物樓層限制，就撫遠街擋水牆附近興建四層樓以上建築一節，在不影響堤防安全之下，原則無意見。	遵照辦理，已補充量體模擬示意圖，經模分析結果，放寬後之建築物量體均可兼顧本地區環境品質及和諧之居住環境並可維持都市計畫原有之精神與土地使用目標。	P.17
	（二）議題二「有關本案施工期間擋水牆之安全維護如何運作，請實施者說明，並請工務局水利工程處及建管處表示意見後，提請討論。」：本項原則同意在鄰近堤防安置監測儀器，由廠商及權責機關進行判讀及核定後，送至本處備查。	為確保擋水牆之結構安全，本案將於後續施工前向水利工程處申請安裝監測儀器，並提具施工期間之擋水牆監測計畫送請相關權責機關審查，以避免施工過程破壞擋水牆之結構。	-
都市發展局 都市規劃科	（一）擋水牆安全一事，經釐清建築物樓層限制與擋水牆無直接	遵照辦理，已修正都市計畫書內容。	-

審查單位	審查意見	回覆及處理情形	修正頁次
	關聯，有關擋水牆安全監測計畫、建築物高度檢討適用都市更新條例、對周邊環境之模擬分析等仍應依相關規定辦理，另於都市計畫書內不用檢附技師簽證等資料。		
	（二）另依本府108年4月25日公告臺北市松山區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案規定：「…除基地條件限制外，車道出入口應設置於次要道路側」，已有因基地條件限制得予以放寬之規範，爰本案應依前開規範辦理，而無須再納入本修訂細部計畫內載明。	遵照辦理，已修正本案細部計畫條文內容。	-
	（三）本案計畫書之緣起及發展課題，建議將本地區透過建築物四層樓高度限制以維護環境品質等，然因應都市發展辦理都市更新所需，現擬爭取放寬建築物高度之相關背景歷程加強說明，並加強說明建築物高度放寬後如何維護本地區生活品質及良好居住環境。	1. 遵照辦理，已於計畫書內補充說明民權大橋、撫遠街擋水牆、麥帥公路、撫遠街所圍地區建築管制要點第三點之建築物高度訂定歷程。 2. 另已補充現況及興建後河岸景觀模擬示意圖，以茲說明高度放寬後對周邊環境之影響及因應措施，以維都市計畫原有之精神。	P.12～14 P.17
都市發展局都市設計科（出席並提供書面意見）	量體規劃與風環境部分，雖經表示鄰棟間隔5公尺，惟為提供良好風廊路徑，及避免臨河岸之連續牆面所造成之量體感，建議再評估增加鄰棟間隔以不小於6公尺為原則，並建議建築物對角線以不超過45公尺為原則。	遵照辦理，本案建築設計已調整為1幢2棟分別為11層及14層之建築物，鄰棟間隔為25.1公尺；對角線長度為41.09公尺，相關建築設計均符合都市設計準則之規定。	P.17、21

審查單位	審查意見	回覆及處理情形	修正頁次
建築管理工程處	（一）有關基地施工期間，基地外公共設施依臺北市建築物施工中妨礙交通及公共安全改善方案辦理，基地內開挖安全請實施者依建管相關法令，在開挖期間由專業技師針對地質及水文分析做適當之擋土支撐措施。	敬悉。	-
	（二）簡報 P.10 都市規劃科意見第（二）2 點實施者回應，建議修正為基地內施工安全由專業技師做適當開挖安全措施，維護基地內開挖安全，而非確認擋水牆安全無虞後始得核發使照。	遵照辦理，已調整回應說明。	-
申請單位回應及說明	（一）本案消防救災活動空間，業已依消防局意見修正，相關內容經檢討後均符合規定。	敬悉。	-
	（二）有關建築物樓層高度對於環境品質、河岸景觀、天際線及量體模擬等議題，已依都市規劃科及都市設計科所提之意見進行相關模擬分析。	敬悉。	-
	（三）為確保擋水牆之結構安全，本案將於後續施工前向水利工程處申請安裝監測儀器，並提具施工期間之擋水牆監測計畫送請相關權責機關審查，以避免施工過程破壞擋水牆之結構。	敬悉。	-
	（四）本案考量基地東北	敬悉。	-

審查單位	審查意見	回覆及處理情形	修正頁次
	側鄰近第五號水門出入口，周邊道路條件受限，其中北側道路面寬不足 20 公尺，東側僅為 4 公尺單行道，交通動線無法負荷車輛進出需求，故本案車道出入口擬設置於塔悠路側，以降低對水門出入口及周邊交通之衝擊。		
會議結論	一、有關討論議題二針對施工期間擋土牆之安全維護如何運作等節，既本案經本局都市規劃科查調都市計畫研擬歷程後，已釐清該建築管制要點第三點有關建築物高度與擋水牆安全已無直接關聯，僅涉及該建築管制要點第三點「…本地區建築基地基礎設計、開挖時，應考量擋水牆之安全。」規定之執行，由實施者於建照及施工階段時依照通案原則由相關技師簽證負責，不再於本細部計畫內處理，請實施者調整回應說明。	遵照辦理，已調整回應說明內容。	-
	二、有關消防救災活動空間部分，請實施者依消防局書面意見確實檢討逕洽消防局溝通確認，並取得同意函文。	遵照辦理，已提送劃設消防車輛救災活動空間指導原則審查報告書予消防局審查，並已取得回覆函。	-
	三、有關議題三擬於本細部計畫內就本案車道出入口設置研擬放寬機制部分，查 108 年 4 月 25 日公告臺北市松山區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案規	遵照辦理，本次土管修正內容已刪除原涉及該議題之內容。	-

審查單位	審查意見	回覆及處理情形	修正頁次
	定：「…除『基地條件限制』外，車道出入口應設置於次要道路側」，該「基地條件限制」已屬放寬機制，依實施者所提基地條件限制說明，經交通局表示：「本局原則無意見」，請於後續審議時併同處理，毋須再於本細部計畫內處理。		
	四、有關議題一擬於本細部計畫內放寬建築物高度部分，經本局都市規劃科表示建築管制要點訂定建築物高度之原意應為生活品質及良好居住環境，惟四層樓限制已無法滿足未來辦理都市更新申請容積獎勵之需求，故放寬高度有其必要性，後續將於通盤檢討內就管制要點內建築高度規範一併檢討調整。考量本案因辦理都市更新之急迫性而擬循都市更新條例第 35 條併同辦理細部計畫變更，請實施者於都市計畫書新增專章說明（一）管制要點第三點建築物高度部分之訂定歷程、（二）放寬建築物高度限制之理由、（三）放寬建築物高度對附近環境影響之因應措施，建議都市設計準則增加如納入如建築物棟距以 6 公尺、對角線以不超過 45 公尺等予以回應。另可視情況補充建物模擬圖說。	1. 遵照辦理，已於都市計畫書內補充說明。 2. 本案建築設計已調整為 1 幢 2 棟分別為 11 層及 14 層之建築物，鄰棟間隔為 25.1 公尺；對角線長度為 41.09 公尺，爰已於計畫書中增列都市設計準則相關內容，相關建築設計均符合本案準則之規定。	P.12～14、P.17～19 P.17、21

審查單位	審查意見	回覆及處理情形	修正頁次
	五、有關第一次會議結論實施者就有關 77 年公告計畫書記載採市地重劃整體開發而衍生得否辦理都市更新等節回應部分，請實施者引用相關主管機關正式函文（如地政局土開總隊）據以說明建築物拆除、補償並辦理都市更新之關係。	遵照辦理，已引用相關主管機關正式函文內容。	P.45
	六、有關本案細部計畫書內容部分，案名、變更計畫內容等之體例建議參考「修訂臺北市內湖區碧湖段四小段 94 地號等第二種住宅區及第三種住宅區容積移轉相關規定細部計畫案」。為利後續查考，請於計畫書附件補充歷次研商會議紀錄回應表。	1. 遵照辦理，已參考「修訂臺北市內湖區碧湖段四小段 94 地號等第二種住宅區及第三種住宅區容積移轉相關規定細部計畫案」之體例，並依建議調整本案細部計畫書內容。 2. 遵照辦理，已於計畫書附件補充本案研商會議紀錄回應綜理表。	- P.24～44

附件三　臺北市政府地政局土地開發總隊 114 年 1 月 7 日北市地發重字第 1147010078 號函

副　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府地政局土地開發總隊　函

110201
臺北市信義區仁愛路4段507號
受文者：臺北市議會李傅中武議員

發文日期：中華民國114年1月7日
發文字號：北市地發重字第1147010078號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

地址：110015臺北市信義區莊敬路391巷11弄2號3樓
承辦人：賴映伃
電話：02-87807056轉514
傳真：02-87806119
電子信箱：bc9089@gov.taipei

裝

主旨：有關本市議會市民服務中心協調臺端陳為本市松山區延壽段一小段418地號等6筆土地辦理都市更新疑義一案，請查照。

說明：

一、依本市議會114年1月2日議秘服字第11419000660號書函（副本諒達）附會議紀錄辦理。

訂

二、有關協調結論請本總隊釐清旨揭土地辦理市地重劃相關疑義一節：

(一)按旨揭地號等6筆土地係位於本市松山區第五期市地重劃區範圍內，並業於79年11月完成重劃作業。

(二)依前開市地重劃案重劃計畫書及報告書所載，重劃當時除位於公共設施用地上之地上物經依規定辦理拆遷及補償外，其餘地上物係由原所有權人自行拆除，且重劃後按現況點交，不再另行辦理土地點交，導致重劃後有部分重劃前原有建築物仍坐落於重劃後土地上之情形。復依臺端所附更新單元檢討書內容所示，旨揭土地上之地上物於重劃當時即已存在，經研判應係重劃當時原所有權人未自行拆除地上物所致。

線

正本：林琮凱君
副本：臺北市議會、臺北市議會李傅中武議員、臺北市政府交通局、臺北市政府都市發展局、臺北市都市更新處、臺北市建築管理工程處、臺北市政府工務局水利工程處

總隊長黃群

臺北市政府地政局土地開發總隊 114 年 6 月 6 日北市地發重字第 1147014885 號函

檔　　號:
保存年限:

臺北市政府地政局土地開發總隊　函

地址：110015臺北市信義區莊敬路391巷11弄2號3樓
承辦人：賴映伃
電話：02-87807056轉514
傳真：02-87806119
電子信箱：bc9089@gov.taipei

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國114年6月6日
發文字號：北市地發重字第1147014885號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：所詢「修訂臺北市松山區延壽段一小段418地號等土地土地使用分區管制規定細部計畫案」涉及市地重劃疑義一案，請查照。

說明：

一、復貴處114年6月2日北市都新事字第1146024887號函。

二、按市地重劃實施辦法第38條第1項規定略以：「.....應行拆遷之土地改良物或墳墓，以有妨礙重劃土地分配或重劃工程施工所必須拆遷者為限。」及本市松山區第五期市地重劃（旨揭土地所屬重劃案）計畫書及報告書略謂：「重劃當時除位於公共設施用地上之地上物經依規定辦理拆遷及補償外，其餘地上物係由原所有權人自行拆除，且重劃後按現況點交，不再另行辦理土地點交。」是以，上揭重劃案重劃當時除位於公共設施用地上之地上物依上開規定應辦理拆遷補償外，其餘在住宅街廓內之地上物，因未妨礙重劃土地分配及工程施工，係由原土地所有權人自行決定是否拆除及負責拆除，且不予補償，亦不列入重劃負

擔。至於旨揭土地得否辦理都市更新，要與重劃無涉，仍請貴處依權責卓處。

正本：臺北市都市更新處
副本：電子公文交換章 2025/06/09 07:46:21

親愛的市民：

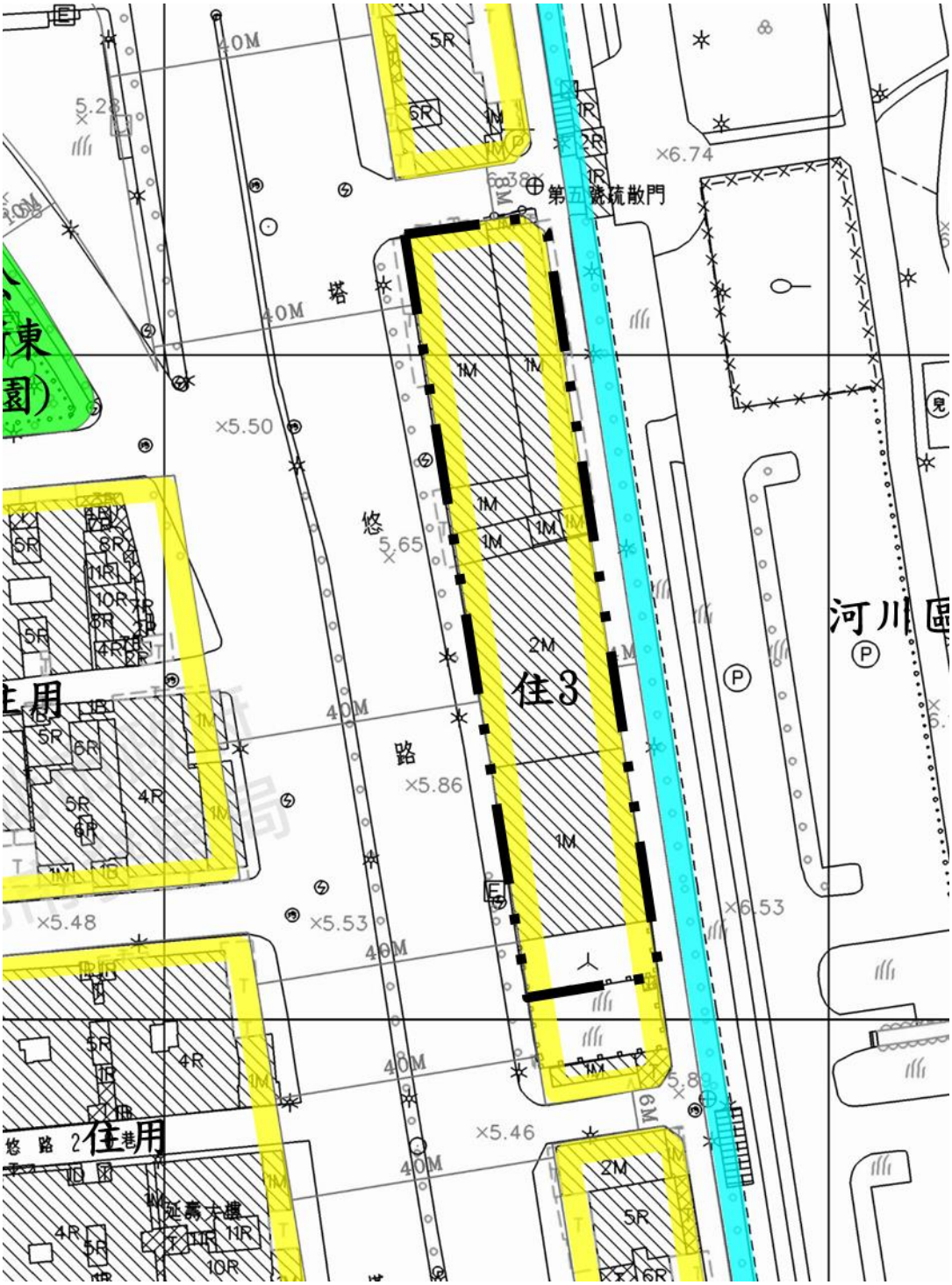
本市都市計畫「修訂臺北市松山區延壽段一小段 418 地號等第三種住宅區土地使用分區管制規定細部計畫案」自 115 年 8 月 12 日起在本府及本市松山區公所公告欄公開展覽 30 天，敬請就近閱覽。另計畫書電子檔等文件及說明會相關資訊請至**臺北市政府都市發展局網站/公展公告/都市計畫公展項下查詢（QRCode 詳本傳單下方）。**

又為使市民進一步瞭解該項計畫之內容，本府**訂於 115 年 8 月 26 日（星期三）下午 3 時整假本市松山區鵬程區民活動中心（松山區健康路 399 號 3 樓）舉行都市計畫說明會**，敬請踴躍參加。

各公民或團體對計畫案如有任何意見，請利用公民或團體意見表或臺北市都市計畫委員會網站，於公開展覽期間向臺北市都市計畫委員會（臺北市信義區市府路 1 號 10 樓西北區）提出。如有疑義，請撥打市民熱線 1999（外縣市請撥打 02-27208889）轉 8265，洽本府都市發展局都市規劃科戚小姐。

臺北市政府
都市發展局網址

115 年 8 月臺北市政府印製



「修訂臺北市松山區延壽段一小段 418 地號等第三種住宅區土地使用分區管制規定細部計畫案」計畫範圍位置示意圖

註：本案公開展覽之都市計畫書圖資料可至「臺北市政府都市發展局網站/公展公告/都市計畫公展」下載。（網址 http://www.udd.gov.taipei/）

修訂臺北市松山區延壽段一小段418地號等第三種住宅區土地使用分區管制規定細部計畫案

公開展覽說明會議程

時間：115年8月26日(星期三)下午3時

地點：本市松山區鵬程區民活動中心(松山區健康路399號3樓)

時間	內容
15:00-15:05	主席致詞、會議流程說明
15:05-15:20	計畫內容簡報
15:20-15:50	現場民眾提問（依發言單順序）及市府相關單位回應
15:50-16:00	結語

議程實際時間視現場出席及發言狀況調整

臺北市政府
都市發展局網址

115年8月 臺北市政府都市發展局