

臺北市政府 函

地址：110204臺北市市府路1號9樓(南區)
承辦人：洪鈺翔
電話：02-27208889或1999轉8268
傳真：02-27593317
電子信箱：udd-xiang90123@gov.taipei

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國114年12月8日
發文字號：府授都規字第11430807463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「變更臺北市大同區市府段一小段288-4地號等第三種商業區、道路用地為道路用地、第三種商業區（特）細部計畫案」第2次公開展覽計畫書圖各2份，請查照辦理。

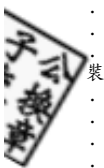
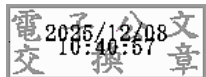
說明：

- 一、依本市都市計畫委員會114年8月26日北市畫會一字第1143002722號函辦理。
- 二、本案業經臺北市都市計畫委員會114年8月14日第830次會議審決，本次修正計畫超出公開展覽部分，請依「都市計畫法」第19條規定，另案辦理公開展覽；另依「臺北市都市計畫案件審議事項處理原則」內「一、審議通過案件涉及重新公開展覽之後續作業」規定：「（一）公開展覽期間倘無公民或團體提出意見，或意見與計畫案無直接關係者，授權由市府逕予核定，免再提會審議。（二）陳情意見與計畫案已受理之陳情意見相同者，提會報告處理情形。（三）非屬上述二項情事者，提會審議。」

- 三、依照「都市計畫法」第19條之規定，請將公告及計畫書圖，自114年12月9日起於貴區公所公告欄公開展覽30天；另計畫書圖1份，請妥為保管隨時提供市民閱覽。
- 四、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圖。

正本：臺北市大同區公所（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、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、臺北市大同區建泰里辦公處、澎湖縣望安鄉公所、臺北市政府地政局、臺北市政府交通局、臺北市政府財政局、臺北市政府工務局新建工程處、臺北市建築管理工程處、臺北市政府都市發展局都市規劃科（以上單位請依說明二辦理）、臺北市都市更新處、聖得福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（均檢附計畫書圖各1份）



訂



臺北市府 公告

發文日期：中華民國114年12月8日
發文字號：府都規字第11430807461號
附件：細部計畫書、圖各1份



主旨：公告第2次公開展覽本市都市計畫「變更臺北市大同區市府段一小段288-4地號等第三種商業區、道路用地為道路用地、第三種商業區（特）細部計畫案」計畫書圖。

依據：「都市計畫法」第19條及本市都市計畫委員會114年8月26日北市畫會一字第1143002722號函。

公告事項：

- 一、展覽期間：114年12月9日起公開展覽30天。
- 二、展覽地點：本府、臺北市大同區公所公告欄。
- 三、本案業經臺北市都市計畫委員會114年8月14日第830次會議審決，本次修正計畫超出公開展覽部分，請依「都市計畫法」第19條規定，另案辦理公開展覽；另依「臺北市都市計畫案件審議事項處理原則」內「一、審議通過案件涉及重新公開展覽之後續作業」規定：「（一）公開展覽期間倘無公民或團體提出意見，或意見與計畫案無直接關係者，授權由市府逕予核定，免再提會審議。（二）陳情意見與計畫案已受理之陳情意見相同者，提會報告處理情形。（三）非屬上述二項情事者，提會審議。」
- 四、公開展覽期間任何公民或團體如有意見，請以書面（載明姓名或名稱及住址）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

變更臺北市大同區市府段一小段 288-4 地號等第
三種商業區、道路用地為道路用地、第三種商業
區（特）細部計畫案



臺北市政府

114 年 12 月 8 日府都規字第 11430807461 號公告第 2 次公開展覽
(依臺北市都市計畫委員會 114 年 8 月 14 日第 830 次會議決議辦理)

案 名：變更臺北市大同區市府段一小段 288-4 地號等第三種商業區、道路用地為道路用地、第三種商業區(特)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：詳如計畫圖所示

類 別：變更

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 35 條

詳細說明：

壹、計畫緣起

本計畫範圍位於臺北市大同區承德路一段、承德路一段 69 巷、承德路一段 41 巷 33 弄、承德路一段 41 巷、長安西路 53 巷所圍之街廓內，本案屬臺北市政府 107 年 12 月 10 日府都新字第 10720232311 號公告「大同區-大同 7-捷運中山雙連站周邊更新地區」範圍內。計畫範圍現有建物屋齡均為數十年之老舊建築物，在缺乏管理及維護，以致逐漸衰敗形成窳陋地區，對於住戶之公共安全，衛生及當地市容觀瞻均影響甚鉅，急需透過更新重建，達到改善實質環境及提高生活品質的目的。

計畫範圍內有一東西向之 4 公尺寬計畫道路，現況有部分路段未完全開闢，已開闢路段則作為汽機車停放及供人、車通行使用。考量該路段無法提供周邊地區道路串聯至承德路功能，且其南側約 25 公尺處尚有與其平行之承德路一段 41 巷可以作為替代道路連接至承德路；又 4 公尺寬計畫道路與周邊道路並非正 T 字型路口，亦不利於車輛轉向及行駛，並將計畫範圍分成南北兩部分。基於土地整併成完整基地，且 4 公尺寬計畫道路已無開闢之必要性，爰將該計畫道路廢除，並將計畫範圍北側計畫道路由 5 公尺拓寬為 8 公尺。計畫範圍經本府 111 年 4 月 19 日「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 8 次專案小組會議決議（略以）：「因統聯汽車客運股份有限公司代表現場表達不願參與本案都更之意願，同意實施者將其所有土地（453、454、454-1 地號）及 453-2 地號等 4 筆土地劃出更新範圍……」後因前開 453、454、454-1 地號土地所有權人於本案第一次公告公開展覽期間陳情建議納入更新單元。為促進基地土地使用效率、改善社區環境安全，並避免同街廓剩餘之 453-2 地號土地成為畸零地，爰將該等土地一併納入計畫範圍，並經本府認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款及都市更新條例第 35 條規定（如附件一），辦理本都市計畫變更。

本案經臺北市都市計畫委員會 114 年 2 月 20 日第 823 次會議、114 年 8 月 14 日第 830 次會議審議修正通過，因計畫範圍擴大超出第一次公開展覽部分，辦理第二次公開展覽作業。

貳、原都市計畫情形

一、原發布實施都市計畫名稱及文號

表 1 歷年都市計畫發布情形整理表

都市計畫名稱	頒訂日期			文號
	年	月	日	
本市長安西路重慶北路一段淡水線鐵路南京西路所包括範圍圖	53	7	15	府工字第 31715 號
擬修訂南京西路、中山北路、鄭州路、塔城街、長安西路、重慶北路所圍地區細部計畫案	62	1	31	府工二字第 564 號
變更原轄區使用分區調整商業區、行政區及混合區案	65	7	7	府工二字第 25576 號
拓寬承德路（南京西路至鄭州路）為四十公尺擬取銷附近地區更新計畫案	66	10	13	府工二字第 43813 號
修訂民生西路、中山北路、鄭州路、重慶北路所圍地區細部計畫（通盤檢討）案	69	2	25	府工二字第 04627 號
修訂民生西路、中山北路、鄭州路、重慶北路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）暨配合修訂主要計畫案	74	1	14	府工二字第 02325 號
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	9	13	府工二字第 79049926 號
劃定台北市都市更新地區案	89	6	26	府都四字第 8904521800 號
擬定臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案	108	1	24	府都綜字第 10720254091 號
臺北市大同區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案	109	11	19	府都規字第 10931176661 號
臺北市大同區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案	110	1	13	府都規字第 10931150331 號
修訂臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案	111	5	24	府都綜字第 11100005681 號
擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案	113	3	28	府都規字第 11330206031 號
修訂「臺北市大同區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案」都市設計管制規定案	113	11	5	府都規字第 11300917481 號
擬定「臺北市開發基地體感降溫專案」細部計畫案	113	11	12	府都設字第 11300917561 號
修訂「臺北市防災型都市更新細部計畫案」	114	5	9	府都規字第 11430273291 號

二、計畫範圍

本計畫區範圍位於臺北市大同區承德路一段、承德路一段 69 巷、承德路一段 41 巷 33 弄、承德路一段 41 巷、長安西路 53 巷所圍街廓內（詳見圖 1），面積為 3,186.45 平方公尺；使用分區為第三種商業區及道路用地（詳見圖 2）。

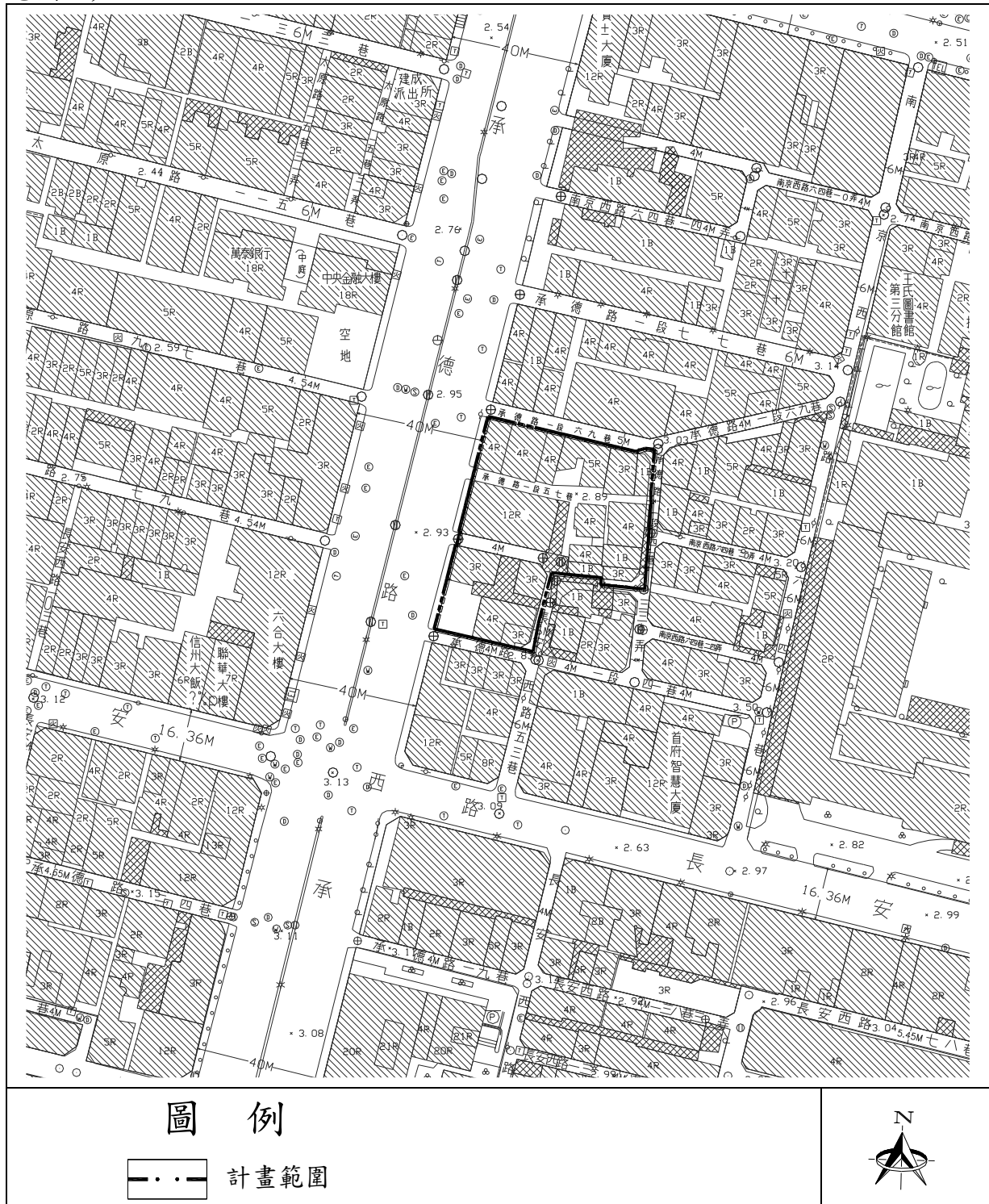




圖 2 現行都市計畫示意圖

二、土地權屬

計畫範圍為臺北市大同區市府段一小段 288-4 地號等 78 筆土地，面積共計 3,186.45 平方公尺。其中，公有土地面積為 186.45 平方公尺（占 5.85%），所有權人為中華民國及臺北市；公私共有土地面積為 29 平方公尺（占 0.91%）；私有土地面積為 2,971 平方公尺（占 93.24%）。其土地權屬詳表 2 及圖 4 所示。

表 2 土地權屬分析表

權屬（管理機關）		位置	面積 (m ²)	比例 (%)
		大同區市府段一小段		
公有土地	中華民國（財政部國有財產署）	288-4、363、364、368-1、461-3、461-5 地號	151	4.74%
	中華民國（臺北市政府工務局新建工程處）	368-2、368-3、461-4、461-6 地號	10	0.31%
	臺北市（臺北市政府工務局新建工程處）	350-2、437-1、437-4（部分）、438-1（部分）、438-3、440-2、441-2 地號	17.45	0.55%
	臺北市（臺北市政府財政局）	453-1 地號	8	0.25%
	小計		186.45	5.85%
公私共有	望安鄉（澎湖縣望安鄉公所）、私有	433-1、433-2 地號	26	0.82%
	中華民國（財政部國有財產署）、臺北市（臺北市政府工務局新建工程處）、私有	455-1 地號	3	0.09%
	小計		29	0.91%
私有土地		350、351、352、353、354、355、358、359、362、365、365-1、367、367-1、422、422-1、423、423-1、424、424-1、425、425-1、426、427、428、429、429-1、429-2、429-3、429-4、434、434-1、434-2、435、435-1、435-2、436、436-1、436-2、437、437-2、437-3、438-2、438-4、439-1、439-2、453、453-2、454、454-1、455、456、456-1、457、457-1、460、460-2、461-1 地號	2,971	93.24%
合計			3,186.45	100.00%

註：土地面積應依地政機關鑑界結果為準。



圖 4 土地權屬示意圖

肆、地區發展現況

一、交通系統現況

(一) 主要道路

- 1.主要道路：南北向之重慶北路一段、承德路一段、承德路二段、中山北路一段及東西向之南京西路、市民大道等。
- 2.次要道路：南北向之太原路及東西向之長安西路等。
- 3.服務道路：南向單行之南京西路 64 巷、東向單行之承德路一段 77 巷、西向單行之承德路一段 69 巷、東西向之長安西路 53 巷。

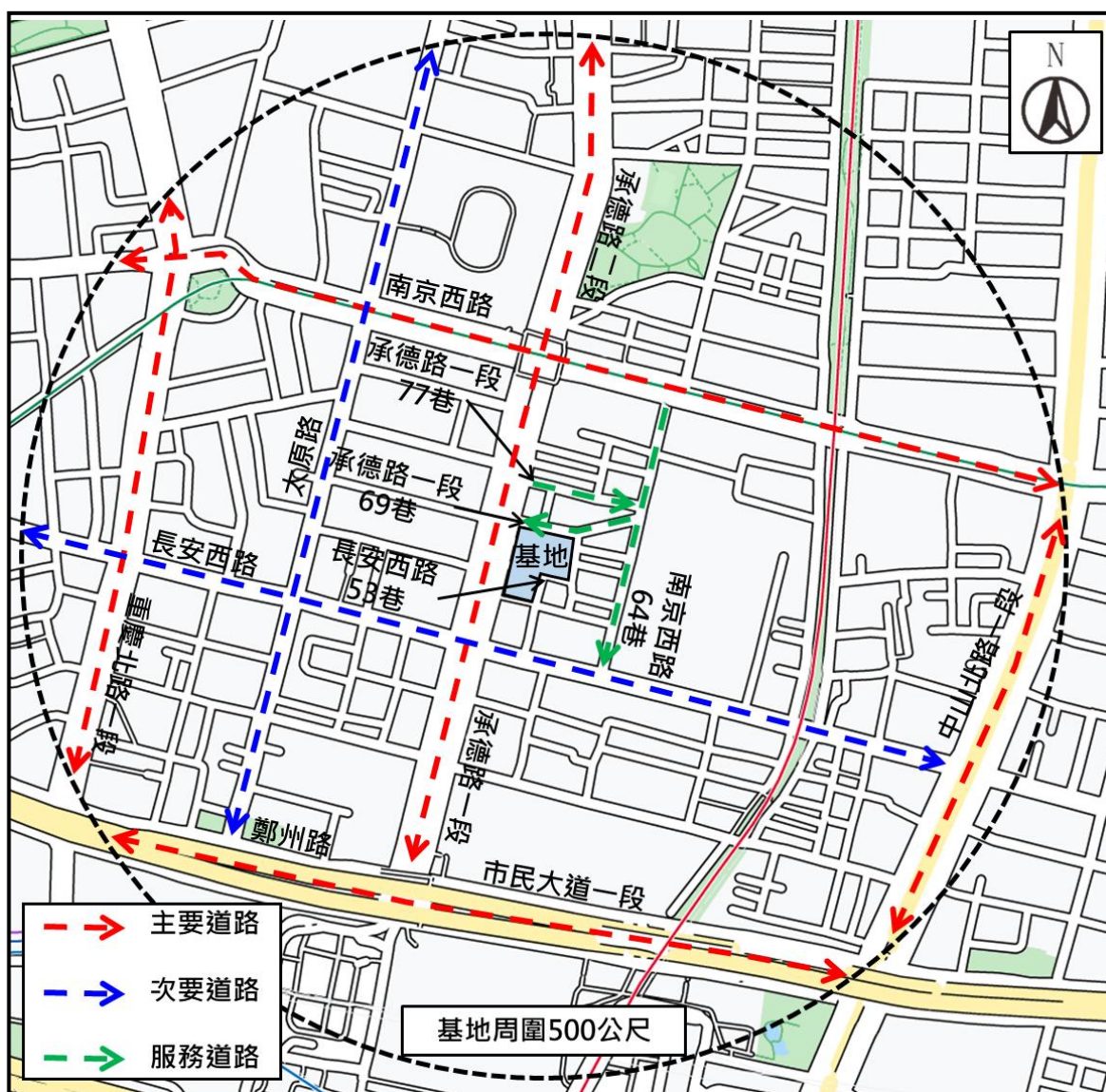


圖 5 道路系統示意圖

(二) 大眾運輸系統

計畫區周邊之大眾運輸系統為中山捷運站、多處公車站牌與YouBike 站點，公車行駛路線以中山北路六段為主，鄰近之公車站為長安西路站、台北車站（承德）站、後車站、圓環（承德）站及台北車站（鄭州）站。另計畫區鄰近捷運淡水信義線，距中山站約200 公尺，可經捷運系統連絡大台北地區。



圖 6 基地周邊大眾運輸系統示意圖

(三) 人行系統

本案基地周圍人行空間，主要以道路兩側行人專用道，作為人行通道設施，有關基地周邊詳細行人空間分佈情形請參見圖 7 內容所示。各路段人行道寬度彙整如表 3 所示。

表 3 各路段人行道寬度表

路寬	路名
2m 以下	太原路、長安西路
2m~4m	承德路一段、南京西路 64 巷
4m 以上	重慶北路一段、承德路二段、市民大道一段、中山北路一段、南京西路、市民大道一段、鄭州路

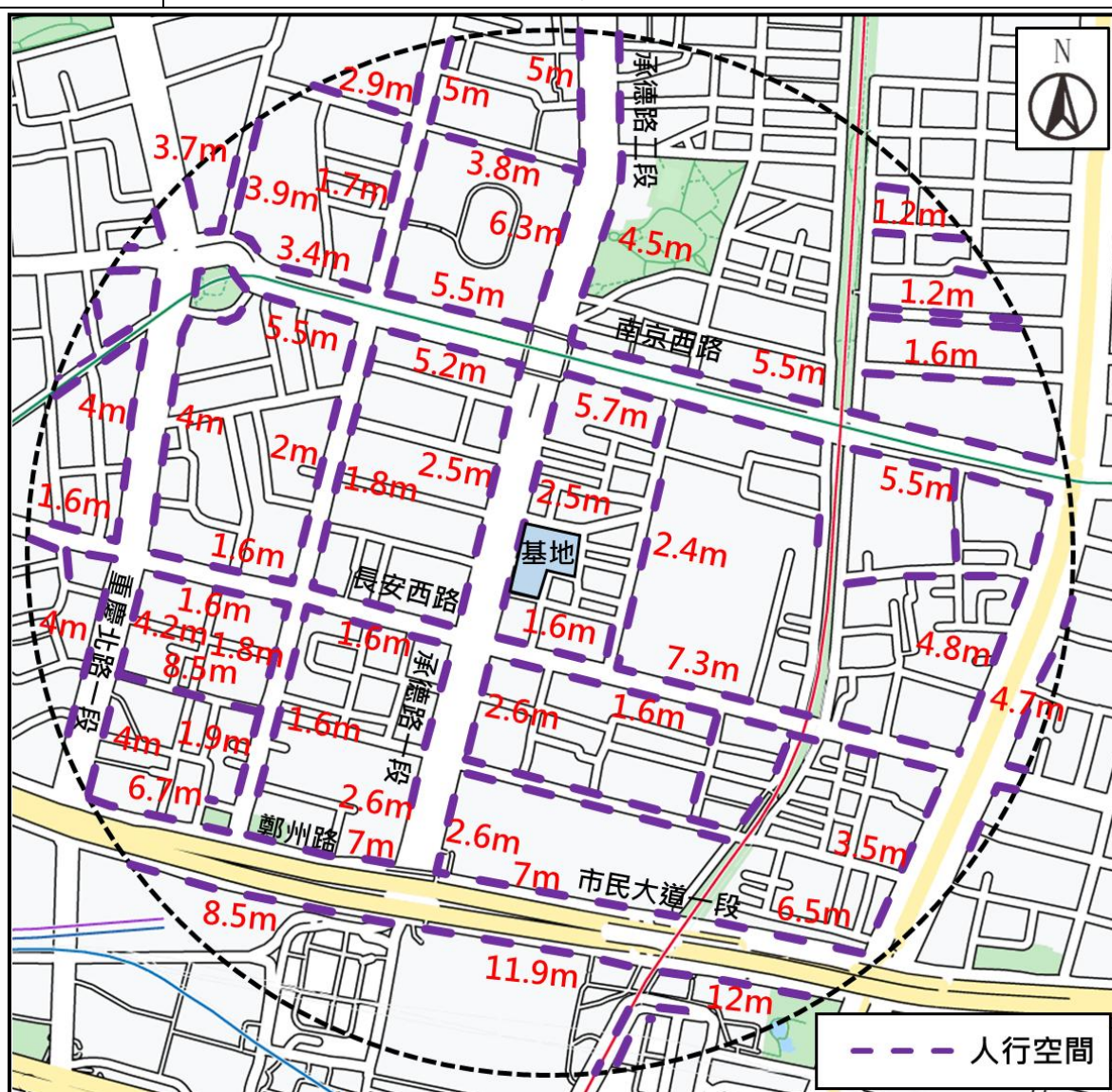


圖 7 基地周邊行人空間分布位置示意圖

(四) 基地周邊停車供需分析

本案對基地周圍地區進行路外停車場使用調查，有關路外停車場之位置及使用情形呈現如表 4 及圖 8 內容所示。

表 4 基地周圍地區之路外停車場使用狀況一覽表

編號	停車場名稱	停車供給	停車需求	尖峰使用率	費率 (元/小時)
P1	建成公園地下停車場	238	231	97.06%	50
P2	建成國中地下停車場	330	286	86.67%	40
P3	京站停車場	536	326	60.82%	100
P4	台北地下街停車場	392	208	53.06%	40
P5	台北車站西區地下停車場	179	100	55.87%	100
P6	台北車站西區地上停車場	96	70	72.92%	100
P7	台北車站東區地下停車場	258	246	95.35%	100
P8	華陰街臨時平面停車場	25	24	96.00%	40
P9	市民大道停車場(公中段)	180	158	87.78%	40

資料來源：台北市停車資訊導引系統及本案調查整理。

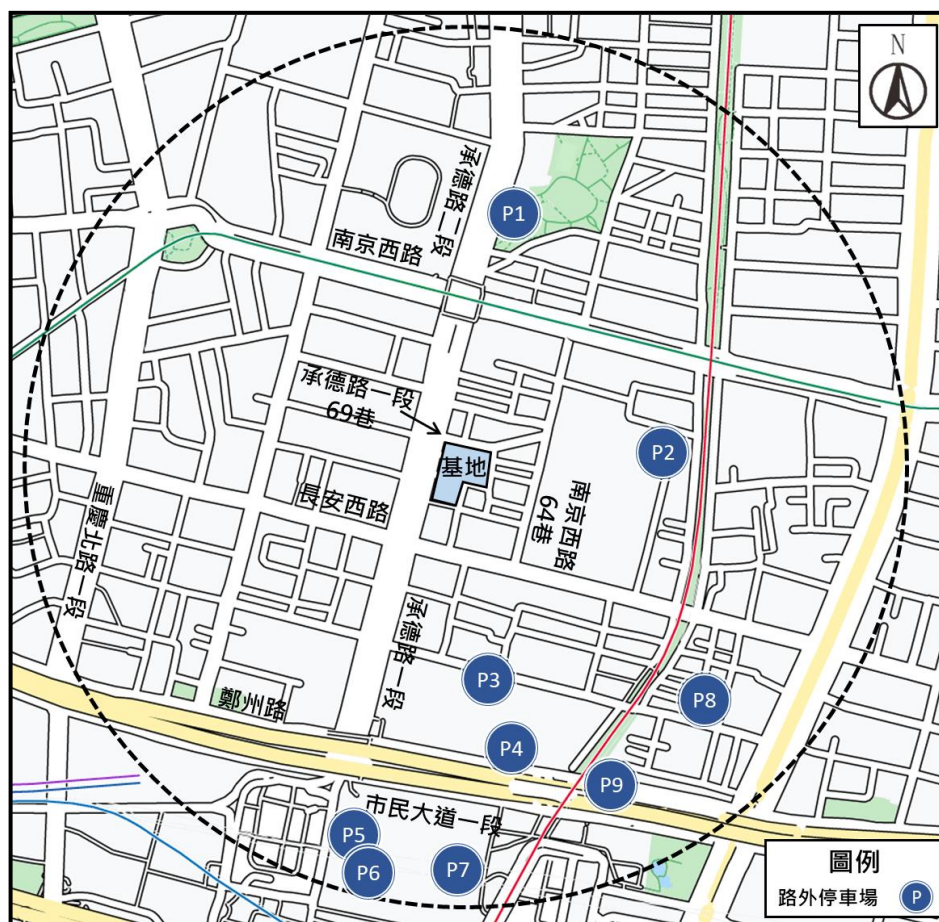


圖 8 基地周圍地區之路外停車場位置圖

本案針對基地開發影響範圍內之汽車停車系統進行現況調查，以 500 公尺衝擊圈作為調查範圍。依據臺北市停車管理工程處 111 年度臺北市汽機車停車供需調查內容，彙整基地周邊停車分區之路邊停車空間及對外開放之公民營路外停車場供給與需求數量。

經調查結果，各分區路邊停車供需狀況及需供比如表 5 及圖 9 內容。整體而言，基地周邊汽車需供比為 0.92，顯示現況基地周邊汽車停車位供給尚且足夠。

表 5 各分區汽車停車供需數量比較表

分區		30 區	31 區	34 區	35 區	38 區	39 區	57 區	69 區	合計
路邊供給(席)		114	38	59	0	37	16	2	3	269
路外供給(席)		702	232	42	384	513	603	270	218	2964
供給(合計)		816	270	101	384	550	619	272	221	3233
路邊需求(席)	合法	149	102	85	2	18	21	6	10	393
	違規	33	54	69	48	80	32	26	6	348
	合計	182	156	154	50	98	53	32	16	741
路外需求(席)		509	223	33	332	327	321	260	219	2224
需求(合計)		691	379	187	382	425	374	292	235	2965
需/供比		0.85	1.40	1.85	0.99	0.77	0.60	1.07	1.06	0.92

資料來源：停管處 111 年度停車供需調查報告及本案調查整理。

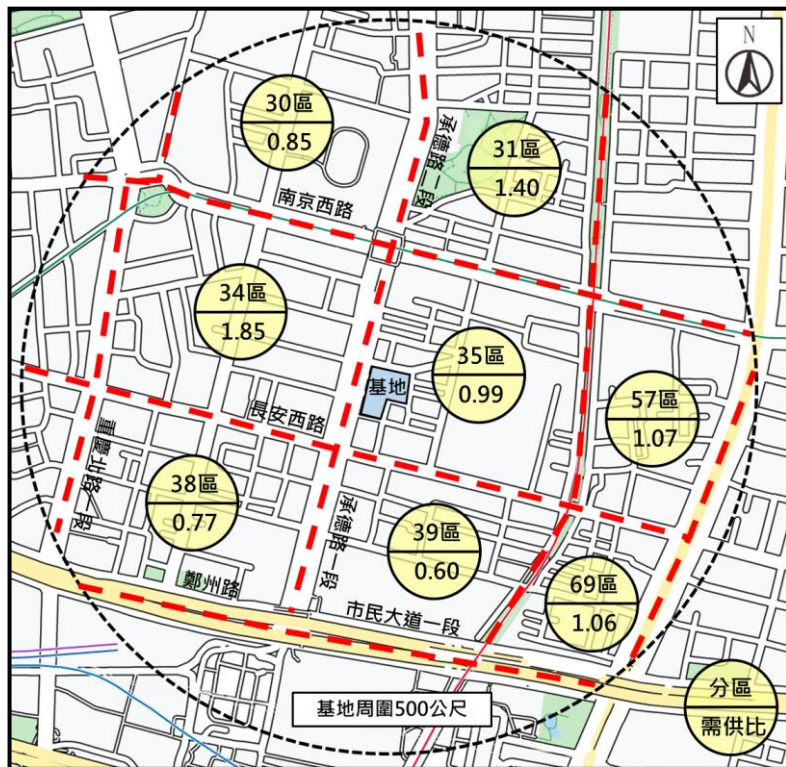


圖 9 各分區範圍汽車停車需供比特性示意圖

二、附近公共設施現況

本計畫周邊 500 公尺半徑範圍之公共設施詳見圖 10。

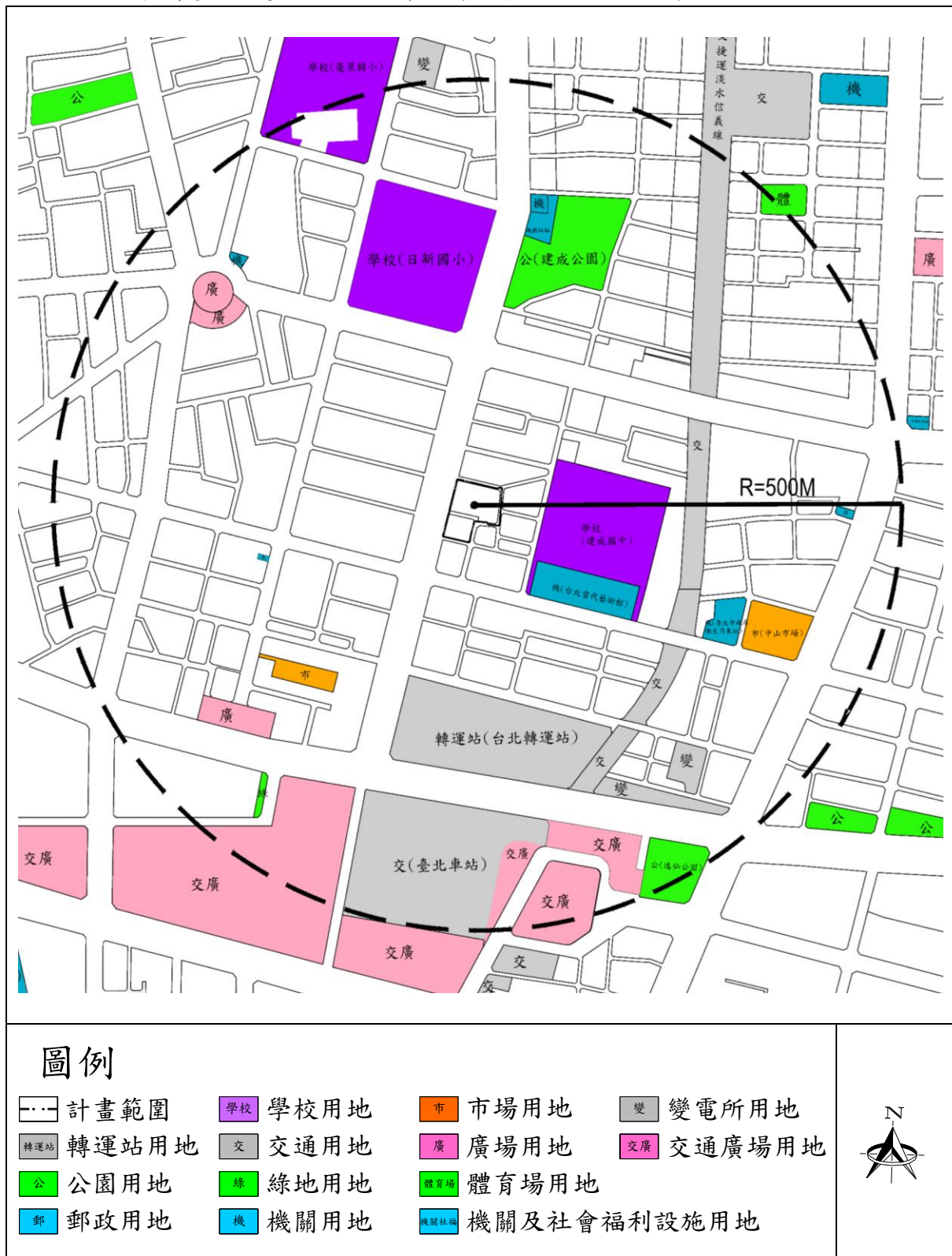


圖 10 周邊公共設施分布示意圖

伍、計畫目標

一、促進計畫區內整體開發，以提升土地使用效率

透過建築景觀設計，將土地利用達到最大效益及效用，以此提升地區整體之生活品質。

二、拓寬計畫道路並留設帶狀式開放空間，改善消防救災可及性

現況老舊建築社區之救災效能不足，透過計畫範圍北側道路拓寬，並於計畫範圍內留設帶狀式開放空間，提供消防救災空間及動線，以提高社區環境安全。

三、都市更新改建老舊建物，提升社區消防、防災、耐震能力

本基地內建物為屋齡逾 30 年以上之老舊中低樓層建築，消防設施不完備，耐震設計與現行規範有所差距，期透過都市更新重建方式，解決公共安全問題。

陸、規劃構想

藉由未開闢計畫道路廢止，將原先分隔之兩街廓整併為一宗基地，使基地得整體進行開發，並將廢止之計畫道路以等面積配置於基地北側，使基地北側道路拓寬至 8 公尺，改善地區交通環境、增進消防救災可及性。

另建築基地北側、東側及南側留設 4 公尺帶狀式開放空間，且人行淨寬應達 2.5 公尺。其中臨承德路一段 41 巷 33 弄以西及承德路一段 41 巷以北應自道路境界線先退縮 2 公尺車行空間後，再依前開規定留設 4 公尺帶狀式開放空間。前述 2 公尺車行空間應供公眾通行使用，不得變更為其他用途，並得計入法定空地面積。

柒、計畫內容

一、變更土地使用分區

本計畫範圍內臺北市大同區市府段一小段 365-1、367-1、368-2、422-1、423-1、424-1、425-1、460 地號等 8 筆道路用地不涉及變更，維持原計畫，面積為 127 m²，其餘變更內容詳表 6 及圖 11。

表 6 細部計畫變更內容表

位置	變更內容			變更理由
	原計畫	新計畫	面積 (m ²)	
大同區市府段一小段				
358、368-1、368-3、422、423、424、425、426、427、428、429、429-2、429-4、433-2、434、435、436、437、437-1、438-3、438-4、439-2、440-2、441-2、453、453-1、453-2、454、454-1、455、455-1、456、456-1、457、457-1、460-2、461-1、461-3、461-6 地號及部分 350、350-2、351、352、353、354、355、359、364、365、367 地號	第三種商業區	第三種商業區(特)	2,751.32	配合基地整體開發，爰將 4 公尺寬計畫道路廢除，並拓寬基地北側計畫道路至 8 公尺。
288-4、362、363 地號及部分 350、350-2、351、352、353、354、355、359、364、365、367 地號	第三種商業區	道路用地	154.85	
429-1、429-3、433-1、434-1、434-2、435-1、435-2、436-1、436-2、437-2、437-3、438-2、439-1、461-4、461-5 地號及部分 437-4、438-1 地號	道路用地	第三種商業區(特)	153.28	

備註：本計畫變更後之面積大小、位置及形狀應依地籍線為準。

二、土地使用分區管制

- (一) 第三種商業區(特)之建蔽率不得超過 65%，容積率因計畫範圍內路型調整致北側 1.57 平方公尺第三種商業區變成道路用地，為保障原有權益，爰以變成道路用地部分容積 8.79 平方公尺(1.57 平方公尺×560%)調派至本計畫範圍內第三種商業區(特)，計算出其基準容積為 560.30% (實際調派面積應以地籍逕為分割面積為準) (計算式=(2,904.6 m²×560%+8.79 m²)÷(2,904.6 m²)=560.30%)。
- (二) 第三種商業區(特)除基準容積本計畫另有規定外，其餘管制依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第三種商業區規定辦理。

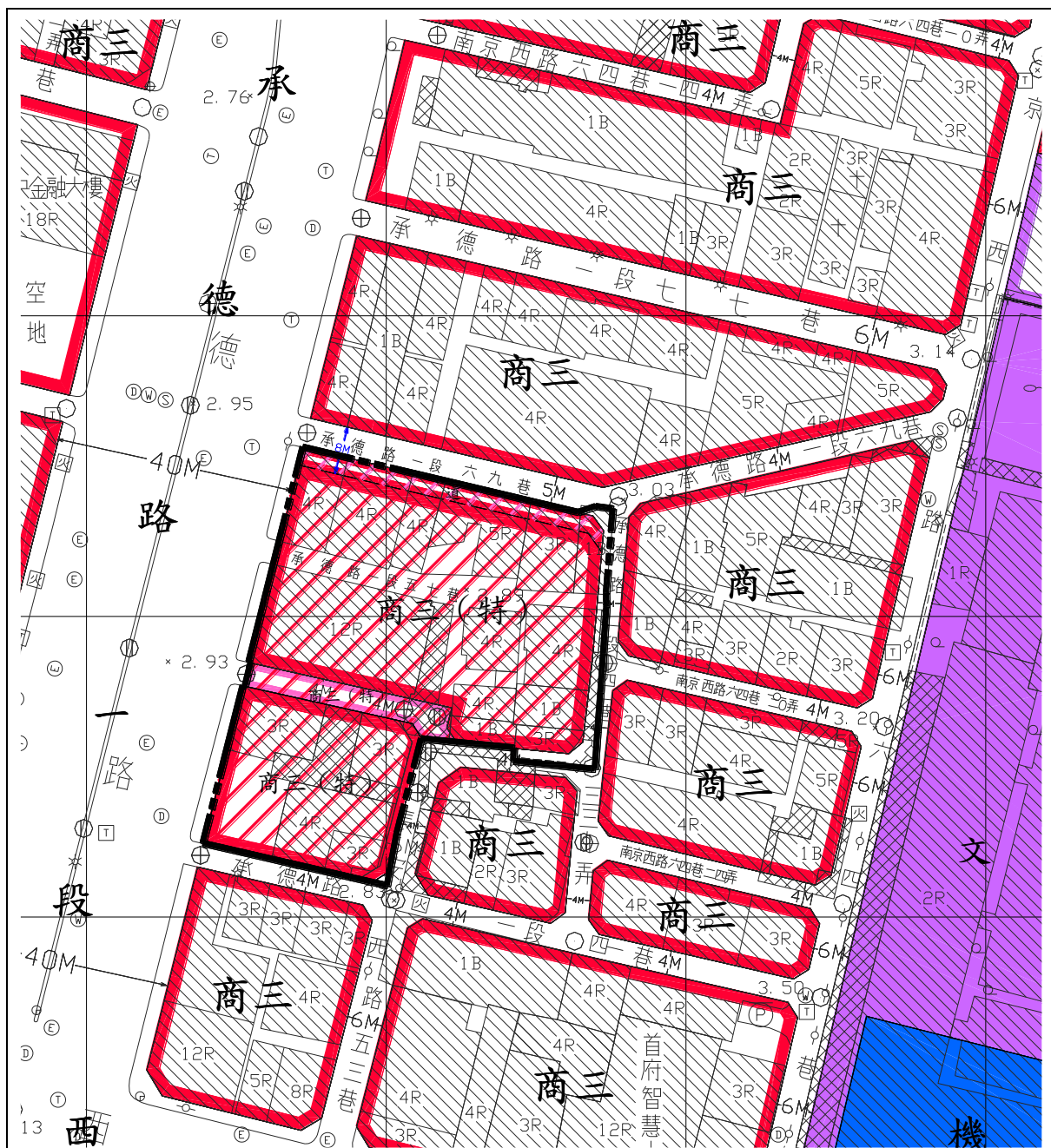


圖 例

- | | | | | | |
|--|------------------|--|--------------------|--|------|
| | 計畫範圍線 | | 第三種商業區 | | 機關用地 |
| | 學校用地 | | 變更第三種商業區為第三種商業區(特) | | |
| | 變更第三種商業區為道路用地 | | | | |
| | 變更道路用地為第三種商業區(特) | | | | |



圖 11 都市計畫變更示意圖

捌、都市設計準則

為配合塑造良好都市景觀，並形塑街區整體建築風貌，特訂定本準則。

一、開放空間

- (一) 建築基地西側依大同區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案規定留設 3.64 公尺騎樓。
- (二) 建築基地北側、東側及南側留設 4 公尺帶狀式開放空間，且人行淨寬應達 2.5 公尺。其中臨承德路一段 41 巷 33 弄以西及承德路一段 41 巷以北應自道路境界線先退縮 2 公尺車行空間後，再依前開規定留設 4 公尺帶狀式開放空間，詳圖 12。
- (三) 前項 2 公尺車行空間應供公眾通行使用，不得變更為其他用途，並得計入法定空地面積。

二、建築量體與設計

- (一) 地面層沿街空間以優先配置商業空間為原則，且全區不得設置圍牆。
- (二) 本案範圍內新建建築物均應採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上為原則，並取得綠建築標章。
- (三) 開放空間或法定空地以盡量增加綠化，且不得影響人行之通行。
- (四) 建築基地綠覆率應達 100%。
- (五) 貯集滯洪量以基地面積每平方公尺應貯集 0.08 立方公尺之雨水體積為計算基準。

三、交通及動線規劃

- (一) 車道出入口以設置一處並配置於次要道路側為原則，並應自指定退縮之開放空間後留設 4.5 公尺以上緩衝空間為原則。
- (二) 車道出入口地坪應與相鄰人行空間順平，鋪面應延續人行鋪面型式，並考量車輛防滑及警示設施。

四、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。

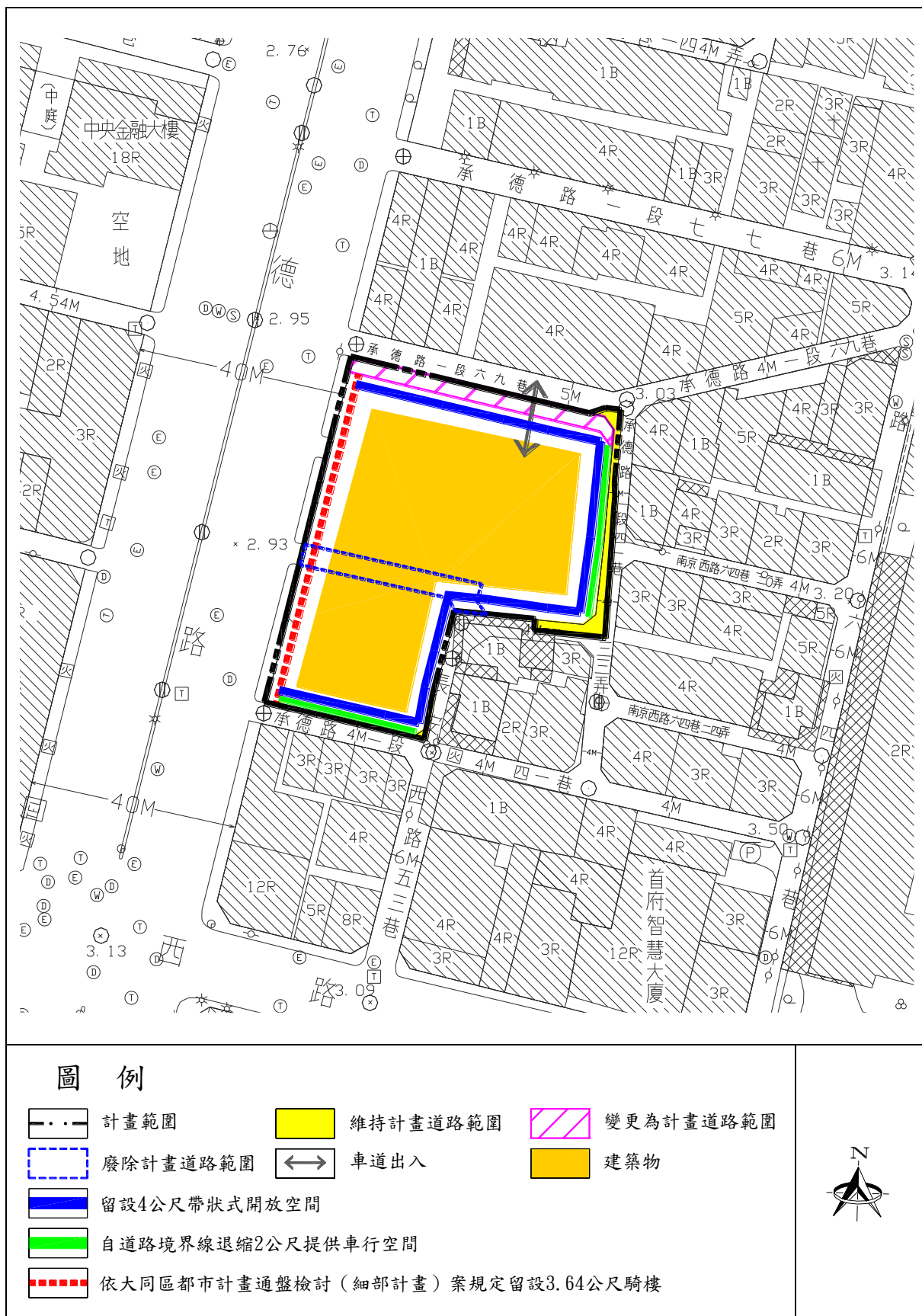


圖 12 都市設計準則構想示意圖

玖、事業及財務計畫

本計畫區內因都市計畫變更所增加道路用地 1.57 平方公尺應捐贈予臺北市所有，其餘原劃設道路用地應配合都市更新事業計畫興闢，其產權依都市更新事業計畫及權利變換計畫登記予臺北市所有。

表 7 事業及財務計畫概估表

公共設施種類	面積 (m ²)	土地取得方式				開闢經費 (萬元)	開闢單位	經費來源
		價購	土地 重劃	獎勵 投資	其他			
道路 用地	281.85				√	127	實施者	由實施者先行墊付，地主以權利變換後之房地價值抵付共同負擔

註：本案經費及完成期限依都市更新事業審議結果或實際情形予以調整。

拾、其他

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、其他相關法令規定辦理。

拾壹、臺北市都市計畫委員會審議情形

一、本案經提臺北市都市計畫委員會 114 年 2 月 20 日第 823 次委員會審議決議：

- (一) 本案基地同意將街廓西南側同段同小段 453、453-2、454、454-1 地號等 4 筆土地納入擴大更新單元範圍。
- (二) 考量救災需求及公益性，請實施者先研擬將申請廢除之道路用地等面積配置至基北側及東側，使基地北側及東側道路得以拓寬至 6 公尺之可行性後，再提會討論。
- (三) 本案都市設計準則有關綠化部分請依委員意見修正，以增加建築基地綠化之彈性。
- (四) 另請交通局就本地區整體道路路網進行檢討、規劃，俾作為爾後本地區其他更新案件及都市設計審議時之指導依據。

二、本案經提臺北市都市計畫委員會 114 年 8 月 14 日第 830 次委員會審議決議：

- (一) 本案依公展計畫書及本次會議市府所送提會資料之修正對照表修正通過。
- (二) 公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。
- (三) 本次修正計畫超出公開展覽部分，請依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽。

附件一、105 年 11 月 1 日府授都新字第 10531491610 號函

檔 號：
保存年限：

臺北市政府 函

地址：10488臺北市中山區南京東路三段168
號17樓

承辦人：李惠閔
電話：2781-5696#3066
傳真：2781-0577

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國105年11月1日
發文字號：府授都新字第10531491610號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本市擬訂或變更都市更新事業計畫案等情事，涉及都市計畫變更者，其辦理都市計畫變更之法令依據，請查照。

說明：

- 一、依據都市更新條例第20條規定擬訂或變更都市更新事業計畫案，涉及都市計畫變更者，同意依都市計畫法第27條第1項第3款規定辦理，並考量類此案件日益增加，爾後免再逐案報府核定。
- 二、依「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫行動計畫一：以都市計畫專案變更方式協助更新重建案」申辦之都市更新案件，其都市計畫變更之法令依據為都市計畫法第27條第1項第4款。
- 三、另公辦都市更新案件仍應配合本府政策，逐案簽報本府變更計畫內容及法令依據。

正本：臺北市都市計畫委員會

副本：臺北市政府都市發展局、臺北市都市更新處



附件二、111 年 8 月 16 日北市都新字第 1116021399 號函

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府都市發展局 書函

114739

臺北市內湖區提頂大道二段285號12樓

受文者：聖得福建設開發股份有限公司

發文日期：中華民國111年8月16日

發文字號：北市都新字第1116021399號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄1份

地址：10488臺北市中山區南京東
路3段168號17樓

承辦人：江柏緯

電話：02-27815696轉3063

電子信箱：ur00730@mail.taipei.
gov.tw

主旨：檢送本局111年8月10日召開聖得福建設開發股份有限公司
擔任實施者辦理「變更臺北市大同區市府段一小段288-4
地號第三種商業區及部分道路用地為道路用地、第三種商
業區(特)細部計畫案」都市計畫變更可行性研商會議紀錄
1份，請查照。

說明：依本局111年8月3日北市都新字第1116011247號開會通知
單（諒達）續辦。

正本：臺北市都市計畫委員會、臺北市政府都市發展局都市規劃科、臺北市政府都市發
展局都市設計科、臺北市政府交通局、臺北市政府消防局、財政部國有財產署、
財政部國有財產署北區分署、交通部臺灣鐵路管理局、臺北市政府工務局新建工
程處、澎湖縣望安鄉公所、聖得福建設開發股份有限公司

副本：臺北市都市更新處更新事業科

臺北市政府都市發展局

聖得福建設開發股份有限公司擔任實施者辦理「變更臺北市大同區市府段一小段 288-4 地號第三種商業區及部分道路用地為道路用地、第三種商業區(特)細部計畫案」都市計畫變更可行性研商會議會議紀錄

壹、 時間：民國 111 年 8 月 10 日（星期三）下午 2 時 30 分

貳、 地點：市政大樓西南區 9 樓 905 會議室(臺北市信義區市府路 1 號)

參、 主持人：張立立專門委員

肆、 出席單位及人員：(詳簽到簿) 紀錄：江柏緯

伍、 實施者(規劃單位)簡報：(略)

陸、 出席單位及人員發言意見：

一、 財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(書面意見)

(一) 依都市更新條例第 35 條後段規定略以，僅涉及細部計畫之擬定、變更者，都市更新事業計畫得先行依第 32 條規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更；次依內政部營建署 104 年 1 月 5 日營署更字第 1030083006 號函示略以，採權利變換方式實施且屬都市更新事業計畫與權利變換計畫併同報核者，其各筆土地之更新前權利價值應以上開計畫報核當時之都市計畫土地使用分區規定作為價值評估之基礎，而更新後之規劃設計及權利價值評估，則依都市計畫變更後之內容為之。

(二) 另查同小段 461-4 地號國有土地管理機關為臺北市政府工務局新建工程處，請惠予修正細部計畫書第 7 頁土地權屬資料。

二、 交通部臺灣鐵路管理局(公有土地管理機關)

(一) 本案都市計畫變更方案，本局原則無意見。

(二) 本案後續辦理重新選配作業，請實施者將本局 110 年 11 月 12 日函所提原更新單元範圍之共同負擔比例 55.32%過高不合理意見，納入計畫內容檢討評估財務計畫之合理性。

三、 臺北市政府工務局新建工程處(公有土地管理機關)

本處無意見。

四、 都市計畫委員會(書面意見)

有關貴局 111 年 8 月 10 日召開聖得福建設開發股份有限公司擔任申請人擬具之「變更臺北市大同區市府段一小段 288-4 地號第三種商業

區及部分道路用地為道路用地、第三種商業區(特)細部計畫案」都市計畫變更可行性研商會議，本會不克派員，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。

五、 交通局

- (一) 有關本案規劃廢除長安西路 53 巷之部分東西向路段計畫道路，變更為第三種商業區(特)，並將計畫道路調整至北側承德路 1 段 69 巷(5 公尺)及拓寬為 8 公尺寬計畫道路(即基地部分第三種商業區變更為道路用地)，以整併土地為完整基地一事 (詳都市計畫書 P.19~20、23 及會議簡報 P.13~14)，長安西路 53 巷為近似 T 字型之都市計畫道路，寬 4-6 公尺，且部分路段未完全開闢；本案規劃廢除之東西向路段，計畫道路寬為 4 公尺，現況開放汽機車停放及供人、車通行使用，考量該路段係供地區道路串聯至承德路之用，惟其南側約 25 公尺處尚有與其平行之承德路 1 段 41 巷之 4 公尺寬計畫道路可供串聯至承德路，且原計畫道路非正 T 字型，亦不利於車輛轉向及行駛，爰有關計畫道路廢除一事，本局無意見。
- (二) 至有關本案更新單元周邊人行與開放空間系統、交通規劃等規劃構想部分，考量本案更新單元臨計畫道路側均規劃依通案原則退縮補足 8 公尺路寬後，再退縮淨寬 2 公尺以上人行空間，爰本局無意見，惟請補充標示「前揭退縮空間亦不得有植栽」。
- (三) 另都市計畫書 P.10，服務道路系統一節，承德路 1 段 53 巷似誤植，請釐清道路名稱，並併同修正圖 5 道路系統示意圖。

六、 消防局 (書面意見)

本案用地將第三種商業區變更為第三種商業區(特)、第三種商業區變更為道路用地、道路用地變更為第三種商業區(特)，本局無意見。另有關變更後更新範圍建築物涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，仍請依內政部(營建署)102 年 7 月 22 日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理，逐條檢討說明並應規劃消防車輛順向進入及駛離救災活動空間之動線。

七、 都市發展局都市規劃科

- (一) 計畫書第 3 頁，「表 1 歷年都市計畫發布情形整理表」內大同通檢(細計)部分文號誤植。
- (二) 計畫書第 8 頁，「圖 3 土地權屬示意圖」圖例有「公私共有」項目，惟

第 7 頁「表 2 土地權屬分析表」未見相關欄位。

- (三) 計畫書第 24 頁，「捌、都市設計準則」一、開放空間」第(一)點部分，建議分點撰寫(1. 2. 3.)，以利閱讀。
- (四) 計畫書第 24、25 頁，「捌、都市設計準則」部分，請申請單位補充下列都市設計準則內容：
 - 1.開放空間或法定空地之綠化，應盡量以創造視覺景觀美質及改善微氣候之目標設置，種植之喬木並須考量不影響建築之維護管理，且不得影響人行之通行為原則。
 - 2.建築基地綠覆率達 100%為原則。
 - 3.本案範圍內新建建築物均應採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上為原則，並取得綠建築標章。
 - 4.貯集滯洪量以基地面積每平方公尺應貯集 0.08 立方公尺之雨水體積為計算基準。
- (五) 計畫書第 26 頁「玖、事業及財務計畫」部分，「開闢單位」誤植。
- (六) 請申請單位說明本案都市計畫變更前後，是否符合本市土地使用分區管制自治條例第 25 條內有關基地 15 倍面寬所圍最大面積及法定容積率上限等檢討內容。
- (七) 請申請單位說明本案計畫範圍納入南側臨承德路一段凸出部分(市府段一小段 453-1 地號，本市新工處管有，詳計畫書第 8 頁)，是否會影響本案基地鄰地(同段 453、454 地號，統聯客運 所有)未來改建權益。

八、都市發展局都市設計科

- (一) 有關都市計畫變更方案部分，本科予以尊重。惟針對都市設計準則部分，建議依下列意見修正：
 - 1.都市設計準則應具體並輔以量化數據規範，故請再優化相關準則內容(如屋頂降溫措施應具體說明、雨水貯集滲透槽應量化規範等)，以利後續開發案依循。
 - 2.公共開放空間部分：
 - (1)依基地規劃構想所示，本案開發後將取消基地內既有東西向計畫

道路及現有巷，地區既有通行紋理之延續性及巷弄端景與街角空間之形塑應妥善考量，並提出對應之準則規範。

- (2)基地臨承德路一段側，屬 110 年 1 月 13 日「臺北市大同區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案」指定留設騎樓路段，故準則文字建議修正為「基地臨承德路一段側應退縮留設 3.64 公尺騎樓，並與相鄰開放空間順平銜接。」。
- (3)基地北側於都市計畫變更後，屬商業區內臨接 8 公尺以上道路之建築基地，依土管自治條例第 87 條規定，應留設 3.64 公尺騎樓或無遮簷人行道，故請修正準則規範。
- (4)考量沿街都市景觀及人行舒適性，請評估於基地北側、西側及南側開放空間栽植沿街喬木之可行性，並納入準則規範。另各開發案皆應符合綠化實施要點，無須重複規範，請刪除。
- (5)維持商業活動之延續性，建請將地面層沿街空間以優先配置商業空間為原則納入準則規範，且全區不得設置圍牆。

3.建築設計部分：

- (1)考量都市空間品質且本案屬商業區，建議增加建築物對角線以不超過 70 公尺規劃為原則之規範。
- (2)有關無障礙空間部分，請以具體量化數據規劃（例如：符合臺北市居住空間通用設計指南、建築物主出入口應與開放空間順平處理為原則等），以利執行。

4.交通及動線規劃部分：

- (1)車道出入口以設置 1 處並配置於次要道路側為原則，並應自指定退縮之開放空間後留設 4.5 公尺之緩衝空間為原則。
- (2)車道出入口鋪面以延續人行鋪面為原則，避免使用車道磚。

柒、會議結論：

- (一) 同意本計畫範圍廢除東西向(長安西路 53 巷)4 公尺計畫道路，及拓寬北側(承德路 69 巷)計畫道路至 8 公尺等路型調整。
- (二) 請申請單位釐清說明將西南側土地(市府段一小段 453、453-2、454、454-1 地號等 4 筆)劃出本計畫範圍理由、與其協商之過程及對其容積率、建築規劃設計等影響；另有關納入西南側土地(市府段一

小段 453-1 地號 1 筆土地)，請申請單位說明合理性，並請本市都市更新處協助釐清。

(三) 請申請單位依各單位意見覈實檢討後，檢送修正都市計畫書圖，憑俾辦理後續都市計畫法定程序。

捌、散會（下午 4 時 0 分）。

「變更臺北市大同區市府段一小段 288-4 地號等第三種商業區、道路用地為道路用地、第三種商業區（特）細部計畫案」

都市計畫變更可行性研商會議審查意見回應綜理表

發文日期：臺北市府都市發展局 111 年 8 月 16 日北市都新字第 1116021399 號

發表單位	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、財政部國有財產署北區分署（公有土地管理機關）（書面意見）	(一)依都市更新條例第 35 條後段規定略以，僅涉及細部計畫之擬定、變更者，都市更新事業計畫得先行依第 32 條規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更；次依內政部營建署 104 年 1 月 5 日營署更字第 1030083006 號函示略以，採權利變換方式實施且屬都市更新事業計畫與權利變換計畫併同報核者，其各筆土地之更新前權利價值應以上開計畫報核當時之都市計畫土地使用分區規定作為價值評估之基礎，而更新後之規劃設計及權利價值評估，則依都市計畫變更後之內容為之。 (二)另查同小段 461-4 地號國有土地管理機關為臺北市府工務局新建工程處，請惠予修正細部計畫書第 7 頁土地權屬資料。	敬悉。	
二、交通部臺灣鐵路管理局（公有土地管理機關）	(一)本案都市計畫變更方案，本局原則無意見。 (二)本案後續辦理重新選配作業，請實施者將本局 110 年 11 月 12 日函所提原更新單元範圍之共同負擔比例 55.32%過高不合理意見，納入計畫內容檢討評估財務計畫之合理性。	敬悉。 本案共同負擔各項費用皆依臺北市「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」標準提列，未來皆依審議會審查通過為準，應屬合理。	P.6-P7
三、臺北市府工務局新建工程處（公有土地管理機關）	本處無意見。	敬悉。	
四、都市計畫委員會（書面意見）	有關貴局 111 年 8 月 10 日召開聖得福建設開發股份有限公司擔任申請人擬具之「變更臺北市大同區市府段一小段 288-4 地號第三種商業區及部分道路用地為道路用地、第三種商業區(特)細部計畫案」都市計畫變更可行性研商會議，本會不克派員，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。	
五、交通局	(一)有關本案規劃廢除長安西路 53 巷之部分東西向路段計畫道路，變更為第三種商業區(特)，並將計畫道路調整至北側承德路 1 段 69 巷(5 公尺)及拓寬為 8 公尺寬計畫道路(即基地部分第三種商業區變更為道路用地)，以整併土地為完整基地一事(詳都市計畫書 P.19~20、23 及會議簡報 P.13~14)，長安西路 53 巷為近似 T 字型之都市計畫道路，寬 4-6 公尺，且部分路段未完全開闢；本案規劃廢除之東西向路段，計畫道路寬為 4 公尺，現況開放汽機車停放及供人、車通行使用，考量該路段係供地區道路串聯至承德路之用，惟其南側約 25 公尺處尚有與其平行之承德路 1 段 41 巷之 4 公尺寬計畫道路可供串聯至承德路，且原計畫道路非正 T 字型，亦不利於車輛轉向及行駛，爰有關計畫道路廢除一事，本局無意見。	敬悉。	

發表單位	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
五、交通局	(二)至有關本案更新單元周邊人行與開放空間系統、交通規劃等規劃構想部分，考量本案更新單元臨計畫道路側均規劃依通案原則退縮補足8公尺路寬後，再退縮淨寬2公尺以上人行空間，爰本局無意見，惟請補充標示「前揭退縮空間亦不得有植栽」。	因考量現行都市更審議原則已刪除基地退縮補足8公尺道路寬度之規定，故依113年9月27日mail都市設計科意見修正為臨路側帶狀式開放空間，以沿街栽植喬木綠化、人行淨寬達2.5公尺為原則。	P.17- P.18
	(三)另都市計畫書P.10，服務道路系統一節，承德路1段53巷似誤植，請釐清道路名稱，並併同修正圖5道路系統示意圖。	遵照辦理，道路名稱修正為長安西路53巷。	P.8
六、消防局 (書面意見)	本案用地將第三種商業區變更為第三種商業區(特)、第三種商業區變更為道路用地、道路用地變更為第三種商業區(特)，本局無意見。另有關變更後更新範圍建築物涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，仍請依內政部(營建署)102年7月22日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理，逐條檢討說明並應規劃消防車輛順向進入及駛離救災活動空間之動線。	遵照辦理，已於本案事業計畫「防災與逃生避難計畫」章節逐條檢討說明。	
	(一)計畫書第3頁，「表1歷年都市計畫發布情形整理表」內大同通檢(細計)部分文號誤植。	遵照辦理，已修正。	P.2
	(二)計畫書第8頁，「圖3土地權屬示意圖」圖例有「公私共有」項目，惟第7頁「表2土地權屬分析表」未見相關欄位。	遵照辦理，已修正。	P.6
	(三)計畫書第24頁，「捌、都市設計準則」「一、開放空間」第(一)點部分，建議分點撰寫(1.2.3.)，以利閱讀。	遵照辦理，已修正「捌、都市設計準則」「一、開放空間」撰寫方式。	P.17
七、都市發展局都市 規劃科	(四)計畫書第24、25頁，「捌、都市設計準則」部分，請申請單位補充下列都市設計準則內容： 1.開放空間或法定空地之綠化，應盡量以創造視覺景觀美質及改善微氣候之目標設置，種植之喬木並須考量不影響建築之維護管理，且不得影響人行之通行為原則。 2.建築基地綠覆率達100%為原則。 3.本案範圍內新建建築物均應採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上為原則，並取得綠建築標章。 4.貯集滯洪量以基地面積每平方公尺應貯集0.08立方公尺之雨水體積為計算基準。	遵照辦理，已將第2-4點補充於「捌、都市設計準則」「二、建築量體與設計」；另第1點依113年9月27日mail都市設計科意見建議敘明具體規範，修正為「開放空間或法定空地以盡量增加喬灌木綠化，且不得影響人行之通行為原則」。	P.17
	(五)計畫書第26頁「玖、事業及財務計畫」部分，「開闢單位」誤植。	遵照辦理，已修正。	P.19
	(六)請申請單位說明本案都市計畫變更前後，是否符合本市土地使用分區管制自治條例第25條內有關基地15倍面寬所圍最大面積及法定容積率上限等檢討內容。	遵照辦理，已補充檢討說明。	附件三
	(七)請申請單位說明本案計畫範圍納入南側臨承德路一段凸出部分(市府段一小段453-1地號，本市新工處管有，詳計畫書第8頁)，是否會影響本案基地鄰地(同段453、454地號，統聯客運所有)未來改建權益。	遵照辦理，後續將依臺北市畸零地使用自治條例規定辦理。	
	有關都市計畫變更方案部分，本科予以尊重。惟針對都市設計準則部分，建請依下列意見修正：		
八、都市發展局都市 設計科	(一)都市設計準則應具體並輔以量化數據規範，故請再優化相關準則內容(如屋頂降溫措施應具體說明、雨水貯集滲透槽應量化規範等)，以利後續開發案依循。	遵照辦理，已補充「捌、都市設計準則」「二、建築量體與設計(五)貯集滯洪量以基地面積每平方公尺應貯集0.08立方公尺之雨水體積為計算基準」規範；另屋頂降溫措施考量市府已訂有「擬定臺北市開發基地體感降溫專案細部計畫案」，爰本案不另行訂定相關規範，避免重複管制。	P.17

發表單位	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
九、都市發展局都市設計科	<p>(二)公共開放空間部分：</p> <p>1.依基地規劃構想所示，本案開發後將取消基地內既有東西向計畫道路及現有巷，地區既有通行紋理之延續性及巷弄端景與街角空間之形塑應妥善考量，並提出對應之準則規範。</p> <p>2.基地臨承德路一段側，屬 110 年 1 月 13 日「臺北市大同區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」指定留設騎樓路段，故準則文字建議修正為「基地臨承德路一段側應退縮留設 3.64 公尺騎樓，並與相鄰開放空間順平銜接。」。</p> <p>3.基地北側於都市計畫變更後，屬商業區內臨接 8 公尺以上道路之建築基地，依土管自治條例第 87 條規定，應留設 3.64 公尺騎樓或無遮簷人行道，故請修正準則規範。</p> <p>4.考量沿街都市景觀及人行舒適性，請評估於基地北側、西側及南側開放空間栽植沿街喬木之可行性，並納入準則規範。另各開發案皆應符合綠化實施要點，無須重複規範，請刪除。</p> <p>5.維持商業活動之延續性，建請將地面層沿街空間以優先配置商業空間為原則納入準則規範，且全區不得設置圍牆。</p>	<p>第 1 點考量本案為商業區，且鄰承德路一段商業活絡，南側建築設計上亦有留設緩衝空間與原既有通行紋理延續，已具有異曲同工之街角空間之形塑。</p> <p>第 2 點依 113 年 9 月 27 日 mail 都市設計科意見修正為「基地西側留設 3.64 公尺騎樓，並與相鄰開放空間順平銜接」。</p> <p>第 3.4 點依 113 年 9 月 27 日 mail 都市設計科意見修正為「基地東側及南側退縮 6 公尺、北側退縮 4 公尺帶狀式開放空間並與計畫道路順平處理；臨路側帶狀式開放空間，以沿街栽植喬木綠化、人行淨寬達 2.5 公尺為原則」。</p> <p>第 5 點已補充於「捌、都市設計準則」「二、建築量體與設計（一）為維持商業活動之延續性，地面層沿街空間以優先配置商業空間為原則，且全區不得設置圍牆」。</p>	P.17- P.18
	<p>(三)建築設計部分：</p> <p>1.考量都市空間品質且本案屬商業區，建議增加建築物對角線以不超過 70 公尺規劃為原則之規範。</p> <p>2.有關無障礙空間部分，請以具體量化數據規劃(例如：符合臺北市居住空間通用設計指南、建築物主出入口應與開放空間順平處理為原則等)，以利執行。</p>	<p>依 111 年 11 月 9 日拜會都市發展局之都市設計科修正建議刪除本項規範。</p>	
	<p>(四)交通及動線規劃部分：</p> <p>1.車道出入口以設置 1 處並配置於次要道路側為原則，並應自指定退縮之開放空間後留設 4.5 公尺之緩衝空間為原則。</p> <p>2.車道出入口鋪面以延續人行鋪面為原則，避免使用車道磚。</p>	<p>已依 113 年 9 月 27 日 mail 都市設計科意見修正「捌、都市設計準則」「三、交通及動線規線」(一)車道出入口以設置一處並配置於次要道路側為原則，並應自指定退縮之開放空間後留設 4.5 公尺以上緩衝空間為原則。</p> <p>(二)車道出入口地坪應與相鄰人行空間順平，鋪面應延續人行鋪面型式，並考量車輛防滑及警示設施。</p>	P.17
會議結論	<p>(一)同意本計畫範圍廢除東西向(長安西路 53 巷)4 公尺計畫道路，及拓寬北側(承德路 69 巷)計畫道路至 8 公尺等路型調整。</p>	敬悉。	
	<p>(二)請申請單位釐清說明將西南側土地(市府段一小段 453、453-2、454、454-1 地號等 4 筆)劃出本計畫範圍理由、與其協商之過程及對其容積率、建築規劃設計等影響；另有關納入西南側土地(市府段一小段 453-1 地號 1 筆土地)，請申請單位說明合理性，並請本市都市更新處協助釐清。</p>	<p>市有土地(453-1 地號)因為本身為畸零地，未來唯一合併地為目前預計續行之範圍，如果排除更新範圍，後續申請執造部分必須面對這塊公有地，可能會因為執造的程序被迫要納入更新範圍，日後仍需依程序通知讓售。</p> <p>綜上，本案都市更新範圍爰經臺北市政府 111 年 4 月 19 日召開臺北市都市更新及爭議處理審議會第 8 次專案小組會議決議(略以)：『…原則同意…，擴</p>	

發表單位	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		大後範圍為「擬訂臺北市大同區市府段一小段288-4地號等72筆土地都市更新事業計畫及權利變換變換計畫案」…』同意本案都市更新單元範圍(如附件四)。	
	(三)請申請單位依各單位意見覈實檢討後，檢送修正都市計畫書圖，憑俾辦理後續都市計畫法定程序。	遵照辦理。	

附件三、是否符合「台北市土地使用分區管制自治條例」第 25 條檢討

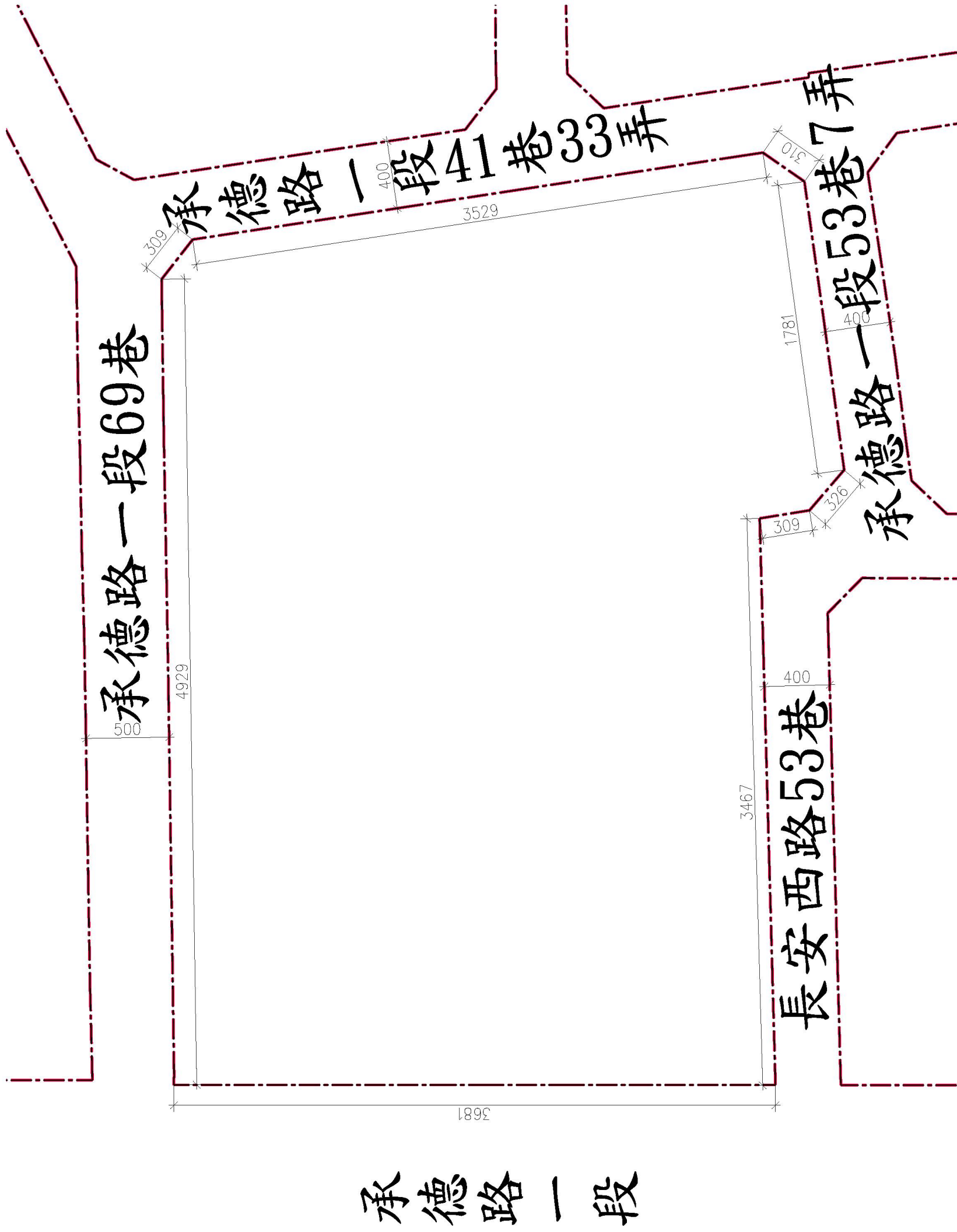
說明 1：

依「台北市土地使用分區管制自治條例」第二十五條規定

基地面臨承德路一段長度為: 36.81 公尺

基地周長: 36.81+49.29+3.09+35.29+3.1+17.81+3.26+3.09+34.67=186.41 公尺

186.41 公尺 < 36.81x15=552.15 公尺...ok



附件三、是否符合「台北市土地使用分區管制自治條例」第 25 條檢討

說明 2：

依「台北市土地使用分區管制自治條例」第二十五條規定

基地面臨承德路一段長度為:27.06 公尺

基地周長:27.06+28.88+3.01+22.96+3.04+28.8=113.78 公尺

113.78 公尺 < 27.06x15=405.9 公尺...ok



附件三、是否符合「台北市土地使用分區管制自治條例」第25條檢討

說明 3 :

依「台北市土地使用分區管制自治條例」第25條規定

基地面臨承德路一段長度為:64.85公尺

基地周長: $64.85+49.25+4+31.56+3.1+24.48+23.16+3.04+28.83=232.27$ 公尺

$$232.27 \text{ 公尺} < 64.85 \times 15 = 972.75 \text{ 公尺} \dots \text{ok}$$


附件四、111年4月19日臺北市都市更新及爭議處理審議會第8次專案小組會議

111.4.19 臺北市都市更新及爭議處理審議會第8次專案小組會議紀錄

臺北市都市更新及爭議處理審議會第8次專案小組會議紀錄

111年4月29日 府都新字第1116012802號

壹、時間：民國111年4月19日（星期二）下午2時00分

貳、地點：市政大樓北區2樓N206會議室專區

參、主持人：朱萬真委員

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

紀錄彙整：高俊銘

伍、實施者已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理
陸、討論提案：

- 一、申請自行劃定「臺北市內湖區潭美段三小段726地號1筆土地為更新單元」
都市更新審議案（承辦人：企劃科 鄭萬羽 02 2781-5696 轉 3033）

討論發言要點：

- （一）財政局 陳鈺芳幹事（書面意見）
本次討論事項無涉本局財務協審，爰無意見。
- （二）地政局 沈冠佑幹事（書面意見）
討論事項無涉本局協審事項，無意見。
- （三）交通局 蔡于婷幹事（陳昇陽代）（書面意見）
本次討論事項無涉本局交通議題，爰無意見。
- （四）消防局 廖家銘幹事（書面意見）
本案係申請劃定為更新單元，未涉本局權管；另日後建物涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，請依內政部（營建署）102年7月22日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。
- （五）都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事（書面意見）

無意見。

- （六）都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事（書面意見）

1. 本案申請自行劃定部分，無意見。
2. 查本案位屬本府108年7月17日府都規字第10800049031號公告「臺北

正 本
檔 號：
保存年限：

臺北市政府 函

11493
臺北市內湖區堤頂大道二段285號12樓
受文者：聖得福建設開發股份有限公司
地址：臺北市中山區南京東路三段168號17樓
承辦人：高俊銘
電話：02-27815696轉3060
電子信箱：ur00809@mail.taipei.gov.tw
(討3)

發文日期：中華民國111年4月29日
發文字號：府都新字第1116012802號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議紀錄1份

主旨：檢送本府111年4月19日召開「臺北市都市更新及爭議處理審議會第8次專案小組會議」會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府111年4月13日府都新字第1116011899號開會通知單續辦（諒達）。
- 二、有關本次會議討論提案一及提案二，將提至審議會進行追認，請申請人或實施者依審議會追認結果辦理後續更新審議事宜。
- 三、陳情人之書面資料及發言內容，不列入會議紀錄，由本都市更新處收錄備考，另請實施者詳為紀錄陳情人發言內容，後續納入計畫書之陳情意見綜理回應表內載明。
- 四、倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條等相關規定，於111年5月9日前提出書面意見，送本府都市發展局彙辦。

正本：臺北市都市更新處、更新企劃科(討1)、冠霖不動產顧問股份有限公司(討3)、丹棠開發股份有限公司(討1)、統聯汽車客運股份有限公司(討3)、耀達建設股份有限公司(討1)、三橋建設股份有限公司(討2)、三橋建設股份有限公司*(討2)、台北再開發規劃股份有限公司(討2)、久太聯合建築師事務所(討2)、羅興華聯合建築師事務所(討3)、聖得福建設開發股份有限公司(討3)、宏大不動產估價師聯合事務所(討3)、巨聚不動產估價師聯合事務所(討3)、敏達不動產估價師聯合事務所(討3)
副本：臺北市都市更新及爭議處理審議會

市長柯文哲

本案依分層負責規定授權人員決行

除中間現有巷可成為基地方整的單獨更新單元，比納入本基地範圍較為合理可行。

決議：

(一) 原則同意本案更新單元範圍，惟實施者說明南側鄰地內現有巷為77年指定建築線之現有巷道，請實施者依「臺北市都市更新自治條例」第14條檢討，是否有造成西南側鄰地範圍無法劃定更新單元之情事；若有，則請實施者依自治條例第14條規定補辦自辦公聽會，徵詢鄰地參與更新意願並協調，經協調後一定期間內鄰地出具達更新之法定門檻之同意書，應納入更新範圍。

(二) 請本市都市更新處將審議會專案小組會議紀錄提請本市都市更新處及爭議處理審議會追認，並請實施者收受審議會追認結果會議紀錄起3個月內檢具前開檢討結果及修正後計畫書圖送都市發展局續行審議，逾期應再重新提會審議。

三、**「擬訂臺北市大同區市府段一小段 429-2 地號等 30 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及更新單元範圍討論案(承辦人：事業科 江柏緯 02 2781-5696 轉 3063)**

討論發言要點：

(一) 財政局 黃于珊幹事 (書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，爰無意見。

(二) 地政局 陳憶萍幹事(書面意見)

討論事項無涉本局協審事項，無意見。

(三) 交通局 吳瑄俞幹事 (葉英斌代) (書面意見)

有關更新範圍調整，本局無意見；惟簡報P.16涉併案後建築初步構想一頁，整併後之基地臨接承德路1段69巷(6公尺)、長安西路53巷(4公尺)、承德路1段41巷(4公尺)及承德路1段41巷33弄(4公尺)等都市計畫道路，依都更通案原則應退縮補足8公尺路寬後，再退縮淨寬2公尺以上人行空間，且前揭退縮空間亦不得有植栽，後續請納入本案規劃內容內調整。

(四) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

本案係涉及都市更新單元範圍調整案，未涉本局權管，無意見。

(五) 文化局 江彩禎幹事(書面意見)

1. 本案經本局以110年10月19日北市文化資源字第1103024349號函告基地

內無達受保護樹木標準之樹木，本局無特殊列管事項。

2. 本案後續若辦理開發範圍擴大，請就擴大範圍部分依規定提送樹籍資料過局確認是否涉及受保護樹木議題。

(六) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事(書面意見)

無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

無意見。

(八) 建築管理工程處 林正泰幹事

簡報P.3所排除的範圍為畸零地，並非可建築用地，所引用之「臺北市畸零地使用自治條例」第4條第4款：「地界線整齊，平均寬度符合土管自治條例規定，深度在十一公尺以上」，係指地界非常整齊之狀態，一般係處於市地重劃地區，其前後院線非常整齊，但本案並非整齊，故無法沿用該款之規定。另統聯明確表示不參與更新，提醒實施者，預計排除之市有土地(453-1地號)，未來唯一合併地為目前預計續行之範圍，日後仍有合併之問題。後續申請執照部分必須面對這塊公有土地，可能會因為執照的程序被迫要納入更新範圍。倘若實施者將其(453-1地號)排除後，因為其本身為畸零地，日後仍須依程序通知讓售。

(九) 鍾少佑委員

請問實施者，簡報P.14兩個單元間之461-4及461-5地號為國有地，並屬於道路用地部分，是否亦包含在本次擴大之更新單元範圍內？

(十) 林昆華委員

1. 依「都市更新條例」第46條規定，市有土地除另有合理之利用計畫，確無法併同實施都市更新事業者外，於舉辦都市更新事業時，應一律參加都市更新。
2. 另依「臺北市市有不動產參與都市更新處理原則」第6點規定，市有不動產與都市更新事業，實施者擬具都市更新事業計畫召開公聽會之次日起，停止受理出售案件。

(十一) 楊欽文委員

有關本案更新程序是否由北側或是南側進行擴大範圍，實施者應先與更新處確認相關程序。本次提請審議會專案小組為南側更新案(大同區市府段一小段 429-2 地號等 30 筆土地)作為主體，應先確認是否將南側統聯基地進行排除，並且仍需檢討畸零地之疑義。另如果係以本更新案北側基地進行擴

合理性，至於相關程序是否可以以110年版本的提列總表執行。

決議：因統聯汽車客運股份有限公司代表現場表達不願參與本案都更之意願，同意實施者將其所有土地(453、454、454-1地號)及453-2地號等4筆土地劃出更新範圍；另原則同意實施者將北側之「擬訂大同區市府段一小段288-4地號等44筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」及461-4、461-5地號等2筆道路用地納入本更新單元範圍，擴大後範圍為「擬訂臺北市大同區市府段一小段288-4地號等72筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，請實施者於收受審議會專案小組會議紀錄起6個月內檢具修正後計畫書圖申請重行公展。另北側已報核之更新案後續請實施者於重行公展前，辦理撤案事宜。

大南側更新範圍，因基地範圍不一致可能對於統聯的利益有所變動，是否需要與統聯溝通及洽詢其更新意願。今日審議會應僅需針對南側部分進行決議即可。

(十二) 鄭凱文委員(另提供書面意見)

涉及範圍排除統聯土地後，請實施者依「臺北市畸零地使用自治條例」第8條以書面通知畸零地所有權人。

(十三) 都市更新處

1. 本次提請審議會專案小組為南側(大同區市府段一小段429-2地號等30筆土地)更新案為主體，如果誠如實施者所提預期以北側更新案(111年2月14日事業計畫報核)擴大範圍並以其法令適用日進行檢討，如排除統聯土地則可能造成鄰地無法更新之情況，則需依「臺北市都市更新自治條例」第14條規定，補辦自辦公聽會並徵詢統聯之參與意願，另後續則以北側更新案調整範圍時再提會討論。

2. 另實施者詢問法令適用部分，如果以南側合併北側，則法令適用日係以南側更新案報核之法令適用日為主，如果更新提列總表等要適用新版本則須重新公展。

實施者說明及回應

1. 近期更新處於111年1月7日邀集統聯辦理公辦協調會，當時統聯即表示不同意參與更新，且前幾次協調會及審查過程中皆有表達，後更新處拜訪統聯，其仍表示不願意參與更新但願以買賣方式處理，但其出售之價格遠超出市場行情。
2. 針對建管處提醒部分，若排除統聯土地則臨接之市有地(453-1地號)亦會一併排除，而非在本更新單元範圍內，因當時檢討時市有地部分是因重測之後始被分割出來，所以當時並無畸零地之情形，至其他私有土地不願意參與本更新範圍，所以縱是其為畸零地也不會參與更新案，另市有地若參與更新則統聯土地鄰接之計畫道路則為承德路一段41巷。
3. 有關範圍筆數的部分，南側基地為30筆土地，如果排除統聯3筆土地及1筆私有土地，則為26筆土地，另再納入右上角國有土地(461-4及461-5地號2筆土地)及北側報核之44筆土地，則共有72筆土地為調整後之更新範圍。
4. 因南側基地排除統聯等土地後範圍不完整及基地較小，是否將南側更新案撤案然後併入北側更新案執行，且因為北側更新案有一棟12樓的建築物為海砂屋，因涉及海砂屋列管時間，所以實施者將儘快將範圍調整的部分再提會討論，不論是哪一更新案撤案，後續是否由實施者再與更新處確認程序的

附件五、113 年 11 月 19 日北市都規字第 1133085030 號函

檔 號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

地址：110204臺北市市府路1號9樓(南區)
承辦人：洪鈺翔
電話：02-27208889或1999轉8268
傳真：02-27593317
電子信箱：udd-xiang90123@gov.taipei

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國113年11月19日
發文字號：北市都規字第1133085030號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴處檢送「變更臺北市大同區市府段一小段288-4地號等第三種商業區、道路用地為道路用地、第三種商業區（特）細部計畫案」都市計畫書圖一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴處113年8月7日北市都新事字第1136014184號函。
- 二、查旨揭案計畫範圍位於本市大同區承德路一段、承德路一段69巷、承德路一段41巷33弄、承德路一段41巷、長安西路53巷所圍街廓內；次查計畫範圍西南側呈狹長型並留有約0.5公尺寬無法配置建築土地，不利依「臺北市大同區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案」規定留設騎樓，請貴處再行確認西南側狹長型土地納入計畫範圍之合理性及適宜性。

正本：臺北市都市更新處

副本：電 2023/11/19 文
交 11:36:11 章



附件六、113 年 12 月 9 日北市都新字第 1136021752 號函

副 本

檔 號：

保存年限：

臺北市都市更新處 函

114739

地址：104105臺北市中山區南京東

臺北市內湖區堤頂大道二段285號12樓

路3段168號17樓

受文者：聖得福建設開發股份有限公司

承辦人：黃映婷

發文日期：中華民國113年12月9日

電話：02-27815696轉3054

發文字號：北市都新事字第1136021752號

傳真：02-27810577

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送聖得福建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區市府段一小段288-4地號等74筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之都市計畫書圖，請鈞局辦理後續都市計畫法定程序事宜，請查照。

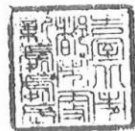
說明：

- 一、復鈞局113年11月19日北市都規字第1133085030號函及依實施者113年12月3日（113）建字第129號函辦理。
- 二、查旨案係實施者於109年10月21日向本府申請報核，因調整更新單元範圍，實施者於112年7月13日申請重行公開展覽，本府於112年12月7日至113年1月5日辦理第2次公開展覽30日，112年12月29日舉辦第2次公辦公聽會，113年3月28日召開都市更新案幹事及權利變換計畫審查小組（權變小組A組）會議，會議決議(略以)：「...於收受都市計畫委員會審議通過會議紀錄起45日內，修正計畫書相關書圖內容並檢附修正內容對照表後，申請召開幹事及權利變換計畫審查小組複審會議。」，先予敘明。

三、今實施者業依鈞局113年11月19日北市都規字第1133085030號函所提內容補充說明，並檢送修正相關計畫書圖，故惠請鈞局賡續辦理提報本市都市計畫委員會及辦理公展事宜。另倘後續涉及範圍調整疑義，本處將配合鈞局辦理相關程序。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：聖得福建設開發股份有限公司、臺北市都市更新處更新事業科



處長 詹育齊



附件七、臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	變更臺北市大同區市府段一小段 288-4 地號等第三種商業區、道路用地為道路用地、第三種商業區(特)細部計畫案		
編號	編號1	陳情人	統聯汽車客運股份有限公司
位置	<p>大同區市府段一小段 453、454、454-1 地號</p> 		
訴求意見與建議	<p>本公司坐落之 453、454、454-1 地號等 3 筆土地願意參與實施者聖得福建設開發股份有限公司擬訂之「臺北市大同區市府段一小段 288-4 地號等 74 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，懇求臺北市都市計畫委員會同意。</p>		
第 823 次會議申請單位及市府回應說明	<p>一、本案係聖得福建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區市府段一小段 288-4 地號等 74 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，報核時基地範圍為大同區市府段一小段 429-2 地號等 15 筆土地(包含 453、454、454-1 地號)，嗣於都市更新審議程序中，該筆土地所有權人表示不願意參與都市更新，故經本市都市更新處於 111 年 1 月 7 日召開公辦協調會及 111 年 4 月 19 日召開審議會第 8 次專案小組會議決議(略以)：「因統聯汽車客運股份有限公司代表現</p>		

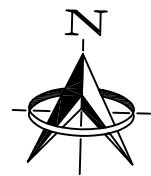
	<p>場表達不願參與本案都更之意願，同意實施者將其所有土地(453、454、454-1地號)及453-2地號等4筆土地劃出更新範圍……」，先予敘明。</p> <p>二、為促進計畫區內整體開發，提升土地使用效率，及地區整體之生活品質，改善消防救災空間及動線，提高社區環境安全，實施者配合陳情人將其持有之大同區市府段一小段453、454、454-1地號等3筆土地納入本案更新單元，併同本案辦理都市計畫變更。</p> <p>三、另考量更新單元納入陳情人持有土地後，恐造成該街廓南側同地段453-2地號土地成為畸零地，爰實施者亦將上述地號土地一同納入更新單元併辦都市計畫變更，本案擴大計畫範圍部分提請委員會討論。</p>		
本次申請單位及市府新增回應說明	<p>依114年2月20日臺北市都市計畫委員會第823次會議決議一，將大同區市府段一小段453、453-2、454、454-1地號等4筆土地納入擴大更新單元範圍。</p>		
委員會決議	<p>一、本案依公展計畫書及本次會議市府所送提會資料之修正對照表修正通過。</p> <p>二、公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。</p> <p>三、本次修正計畫超出公開展覽部分，請依都市計畫法第19條規定，另案辦理公開展覽。</p>		
編號	編號2	陳情人	財政部國有財產署北區分署
訴求意見與建議	<p>(113年12月31日台財產北改字第11300437190號函)</p> <p>一、旨案涉財政部國有財產署(下稱本署)經管同小段368-1、455-1(權利範圍596909/2284800)、461-3、364、288-4、363、461-5地號7筆國有土地，使用分區擬由「第三種商業區」、「道路用地」變更為「道路用地」、「第三種商業區(特)」，本分署原則同意變更內容。</p>		

	<p>二、又細部計畫書第6頁，表2土地權屬分析表內有關本署經管土地僅列288-4地號等6筆，經核對結果，漏列455-1地號，敬請修正，並一併更正合計面積。</p>
<p>第 823 次 會議申請 單位及市 府回應說 明</p>	<p>一、財政部國有財產署經管之本市大同區市府段一小段455-1地號國有土地，經查該筆土地係列於計畫書內表2土地權屬分析表之「公私共有」項下。</p> <p>二、至財政部國有財產署經管土地面積及比例誤植部分，將納入計畫書修正。</p>
<p>本次新增 回應</p>	<p>同編號 2 第 823 次會議申請單位及市府回應說明。</p>
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號 1。</p>

臺北市政府 都市發展局
業務主管
承辦人員

繪圖員
校對員

變更臺北市大同區市府段一小段288-4地號等第三種商業區、道路用地為道路用地、第三種商業區（特）細部計畫案計畫圖



比例尺：1/1000

圖 例



計畫範圍



第三種商業區



聯合開發區



文教區（供私立志仁高級中學職業進修學校使用）



學校用地



機關用地



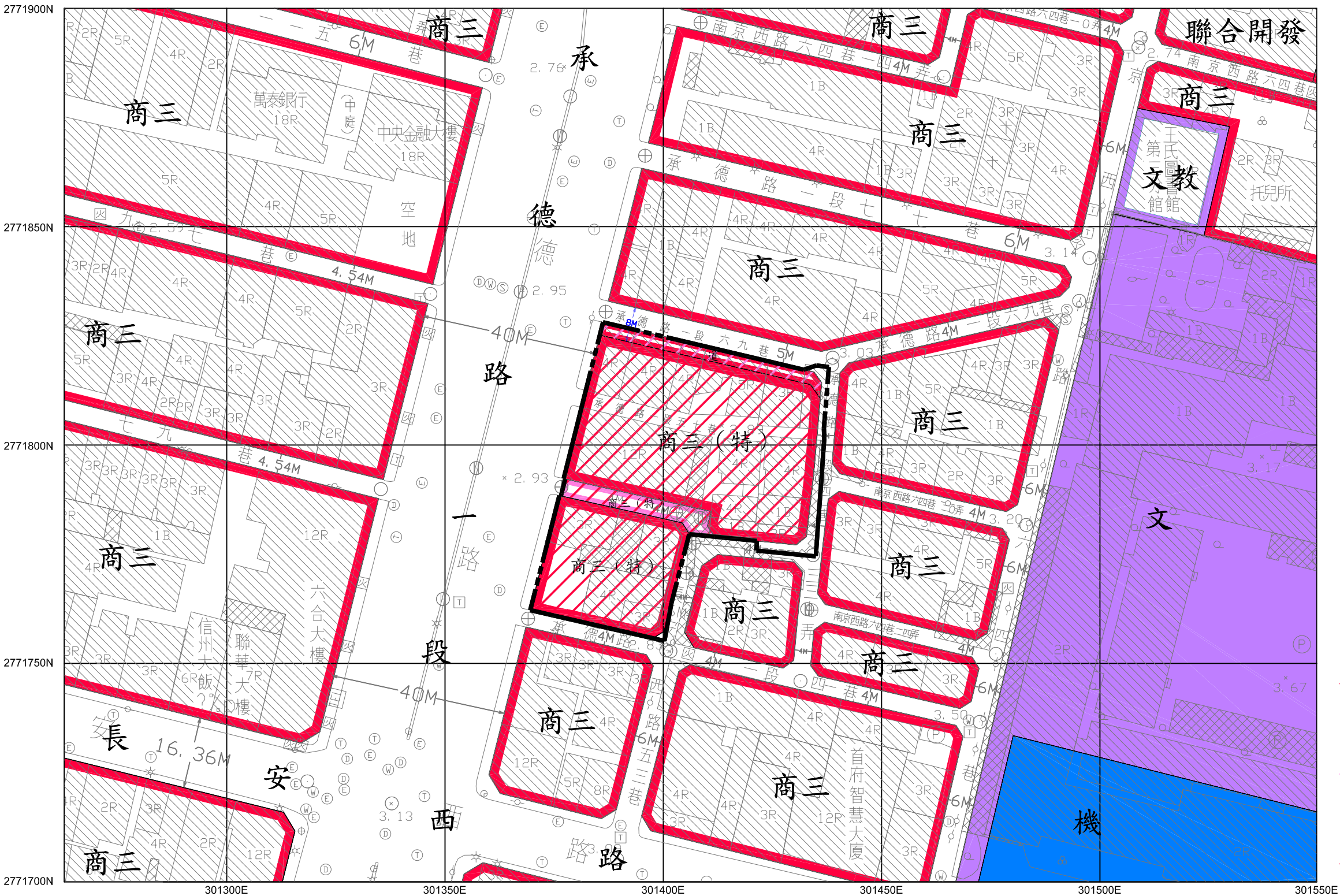
變更第三種商業區為第三種商業區(特)



變更第三種商業區為道路用地



變更道路用地為第三種商業區(特)



變更臺北市大同區市府段一小段288-4地號等第三種商業區、 道路用地為道路用地、第三種商業區（特）細部計畫案

公開展覽說明會議程

114年12月24日(星期三)
中山區民安區民活動中心演講廳

流程	時間	內容
1	14:30-14:35	主席致詞、會議流程說明
2	14:35-14:50	計畫內容簡報
3	14:50-15:15	現場民眾提問（依發言順序） 及市府相關單位回應
4	15:15-15:20	結語

議程實際時間視現場出席及發言狀況調整

臺北市都市發展局 114年12月

親愛的市民：

本市都市計畫「變更臺北市大同區市府段一小段 288-4 地號等第三種商業區、道路用地為道路用地、第三種商業區（特）細部計畫案」自 114 年 12 月 9 日起在本府及大同區公所公告欄第 2 次公開展覽 30 天，敬請就近閱覽。另計畫書圖電子檔等文件及說明會相關資訊請至臺北市都市發展局網站/公展公告/都市計畫公展項下查詢(QR Code 詳本傳單下方)。

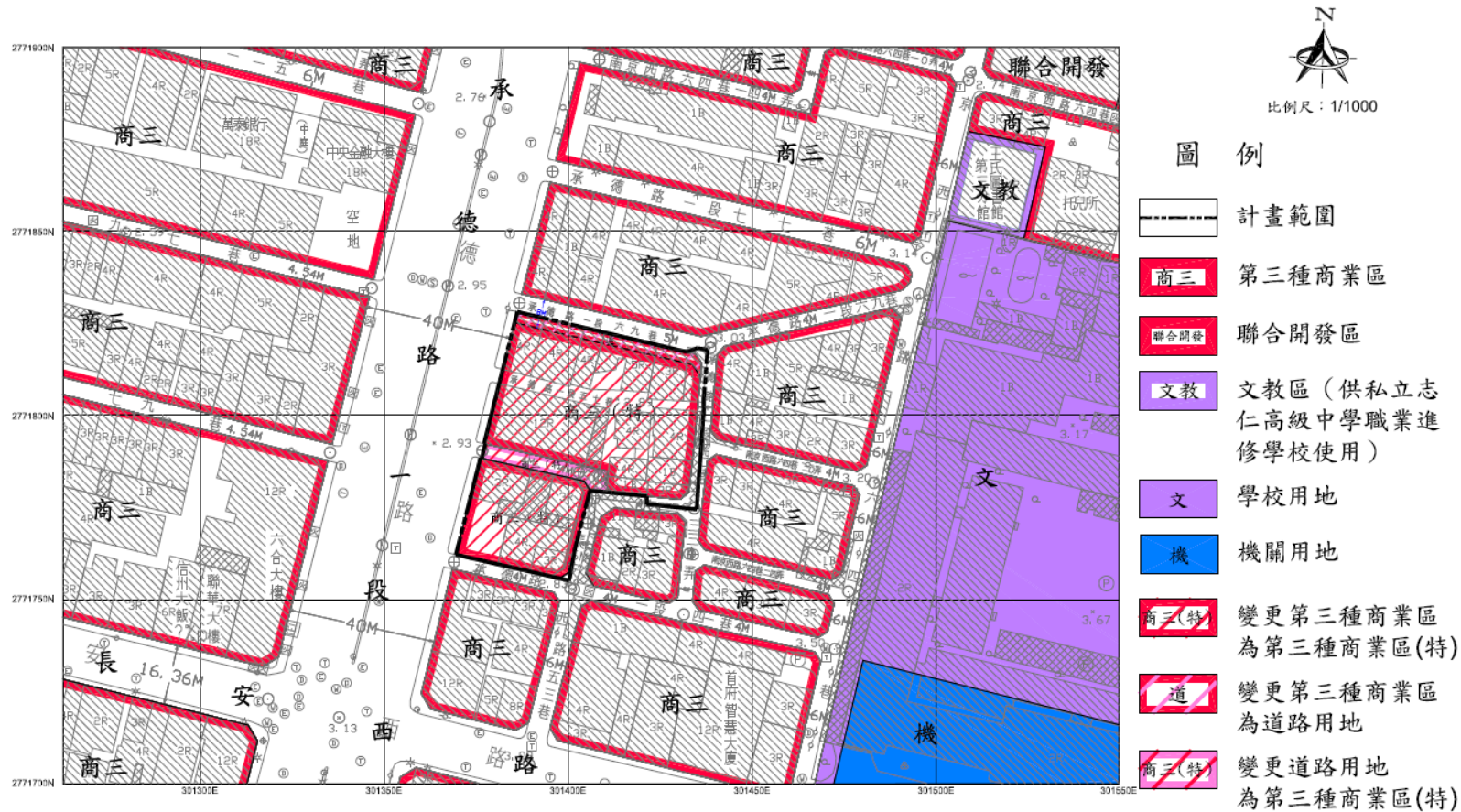
又為使市民進一步瞭解該項計畫之內容，本府訂於 114 年 12 月 24 日（星期三）下午 2 時 30 分假「中山區民安區民活動中心演講廳」（臺北市中山區長安西路 3 號 3 樓之 1）舉行都市計畫說明會，敬請就近踴躍參加。

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 02-27208889）轉 8268 洽本府都市發展局都市規劃科洪先生）。



114 年 12 月臺北市政府印製

變更臺北市大同區市府段一小段288-4地號等第三種商業區、道路用地為道路用地、第三種商業區（特）細部計畫案計畫圖



變更臺北市大同區市府段一小段 288-4 地號等第三種商業區、道路用地為道路用地、第三種商業區（特）細部計畫案示意圖

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 <https://udd.gov.taipei/exhibition/qgobmwh>）