

# 臺北市都市計畫書

變更臺北市士林區蘭雅段一小段 52 地號等土地第三  
種住宅區及部分道路用地為道路用地、綠地用地、  
第三種住宅區(特)細部計畫案



臺北市政府

111 年 4 月 8 日府都規字第 11130041411 號公告發布實施

# 臺北市都市計畫書

變更臺北市士林區蘭雅段一小段 52 地號等土地第三  
種住宅區及部分道路用地為道路用地、綠地用地、  
第三種住宅區(特)細部計畫案

臺北市政府

111 年 4 月 8 日府都規字第 11130041411 號公告發布實施



## 臺 北 市 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明
都 市 計 畫 名 稱	變更臺北市士林區蘭雅段一小段52地號等土地第三種住宅區及部分道路用地為道路用地、綠地用地、第三種住宅區(特)細部計畫案
都 市 計 畫 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
申 請 單 位	臺北市都市更新處
辦 理 單 位	臺北市政府
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	自民國106年2月8日起公開展覽30日，並刊登於民國106年2月8日之聯合報與民國106年2月9日之自由時報。
本 案 說 明 會 舉 辦 日 期	民國106年2月22日下午7時整假士林區蘭雅國小樸實樓1樓蘭心雅集(臺北市士林區磺溪街57號)舉辦。
公 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳公民或團體對本計畫案所提意見綜理表
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	<p><b>壹、本案經提臺北市都市計畫委員會 106 年 5 月 11 日 第 709 次委員會，審議決議如下：</b></p> <p>一、本案係都市設計及土地使用開發許可審議委員建議，並先提本會 105 年 3 月 18 日第 683 次委員會研議，才進行本次公展及審議程序。肯定本案都市更新對於周邊地區的發展是有助益的，尤其是實施者對於協助闢建南北兩側計畫道路的貢獻，以及配合對於變更後所增加之道路及綠地用地(計 82.53 平方公尺)，不納入申請都市更新△F4 容積獎勵的部分，是值得本會肯定的。惟有關以下幾點委員所提意見，期能於下次提會時加以補充說明：</p> <p>(一) 維持原有計畫道路與變更道路位置兩種方案的優缺點、效益及衝擊的比較。</p> <p>(二) 有關委員提及現有受保護樹木是否可原地保留，建議就變更後計畫內容之南側道路用地路型及綠</p>



地用地位置、面積再作檢討。

- (三) 變更後計畫內容，有關開放空間係集中留設於南側，針對民眾陳情提及基地北側日照權將受影響，其建築量體如何因應？請評估將建物南移，北側留設多一點開放空間之可行性。

二、本案請市府協助與實施者溝通，針對委員所提意見進行整理與補充說明後，再行提會審議。

**貳、本案經提臺北市都市計畫委員會 106 年 11 月 23 日第 719 次委員會，審議決議如下：**

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、公民與團體陳情意見審決同決議。

三、附帶決議：

- (一) 有關市府說明本案實施者對於變更後增加之道路及綠地用地(計 82.53 平方公尺)，其開闢費用不得另行申請都市更新△F4 之容積獎勵，且開闢後捐贈予臺北市政府，本會予於肯定，並請後續都市更新及爭議處理審議會審議參考。
- (二) 另建議市府再與實施者協調，就中山北路六段 277 巷側之車道出入口及建築退縮再予檢討，儘可能使鄰棟間隔更友善化，並納入後續都市更新及都市設計審議時考量。

## 目錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、原都市計畫情形.....	2
參、基地發展現況.....	5
肆、地區發展現況.....	8
伍、周邊都市更新辦理情形.....	16
陸、基地規劃構想.....	19
柒、變更計畫內容.....	21
捌、都市設計準則.....	23
玖、事業及財務計畫.....	26
拾、計畫效益.....	26
拾壹、其他.....	27
拾貳、臺北市都市計畫委員會審議情形.....	27
拾參、本計畫案業依臺北市都市計畫委員會 106 年 5 月 11 日第 709 次 委員會及 106 年 11 月 23 日第 719 次委員會決議修正完竣.....	28
附件一、96 年 10 月 17 日劃定更新單元公告(公函).....	31
附件二、104 年 11 月 13 日都市計畫變更可行性會議紀錄.....	32
附件三、105 年 3 月 18 日臺北市都市計畫委員會第 683 次委員會議紀 錄.....	35
附件四、105 年 11 月 1 日府授都新字第 10531491610 號函.....	40
附件五、107 年 1 月 17 日北市都新事字第 10632904100 號函.....	41
附件六、109 年 4 月 15 日北市都規字第 1093016279 號函.....	42
附件七、110 年 10 月 1 日北市地發繪字第 1107018749 號函.....	44
附件八、110 年 10 月 26 日北市都新事字第 1106023386 號函.....	47
附件九、110 年 10 月 28 日北市都規字第 1103092657 號函.....	49
附件十、111 年 1 月 10 日第 523 次都市更新審議會紀錄.....	51

## 圖目錄

圖 1 計畫範圍位置示意圖.....	3
圖 2 都市計畫現況示意圖.....	4
圖 3 現有喬木位置示意圖.....	6
圖 4 土地權屬示意圖.....	7
圖 5 周邊相關重大建設示意圖.....	10
圖 6 道路系統示意圖.....	11
圖 7 基地周邊車行動線示意圖.....	12
圖 8 人行動線示意圖.....	13
圖 9 周邊公共設施分布示意圖.....	15
圖 10 周邊都市更新案分布示意圖.....	18
圖 11 基地規劃構想示意圖.....	20
圖 12 都市計畫變更示意圖.....	22
圖 13 開放空間系統示意圖.....	25

## 表目錄

表 1	歷年都市計畫發布情形整理表 .....	2
表 2	土地權屬分析表 .....	5
表 3	周邊都市更新情形一覽表 .....	17
表 4	細部計畫變更內容表 .....	21
表 5	事業及財務計畫概估表 .....	26



案名：變更臺北市士林區蘭雅段一小段 52 地號等土地第三種住宅區及部分道路用地為道路用地、綠地用地、第三種住宅區(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 1 項第 3 款、都市更新條例第 20 條

詳細說明：

### 壹、計畫緣起

本計畫範圍位於中山北路六段 277 巷南側、中山北路六段西側、蘭雅段一小段 272 地號北側及 167、167-1 及 177-1 地號西側地界線所圍範圍，地上建物多為三樓以下土造或加強磚造之老舊房屋，居住環境窳陋，為改善本地區之整體環境品質，計畫範圍內之土地權利關係人依都市更新條例相關規定申請劃定本計畫區為更新單元，業經本府 96 年 10 月 17 日府都新字第 09606206500 號函公告劃定為更新單元。(詳附件一)

計畫範圍內有未徵收開闢之 6 公尺計畫道路將其分為南北兩部分，基於土地整併成完整基地並集中留設空地，以增設鄰里開放空間及步道，爰配合將計畫道路南移，業經提 105 年 3 月 18 日臺北市都市計畫委員會第 683 次委員會研議，決議(略以)：「本案對整體環境具正面效益，未來依程序提出變更都市計畫，本會樂觀其成……」在案經本府認之符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定(如附件)，辦理本都市計畫變更。

## 貳、原都市計畫情形

### 一、原都市計畫發布情形

表 1 歷年都市計畫發布情形整理表

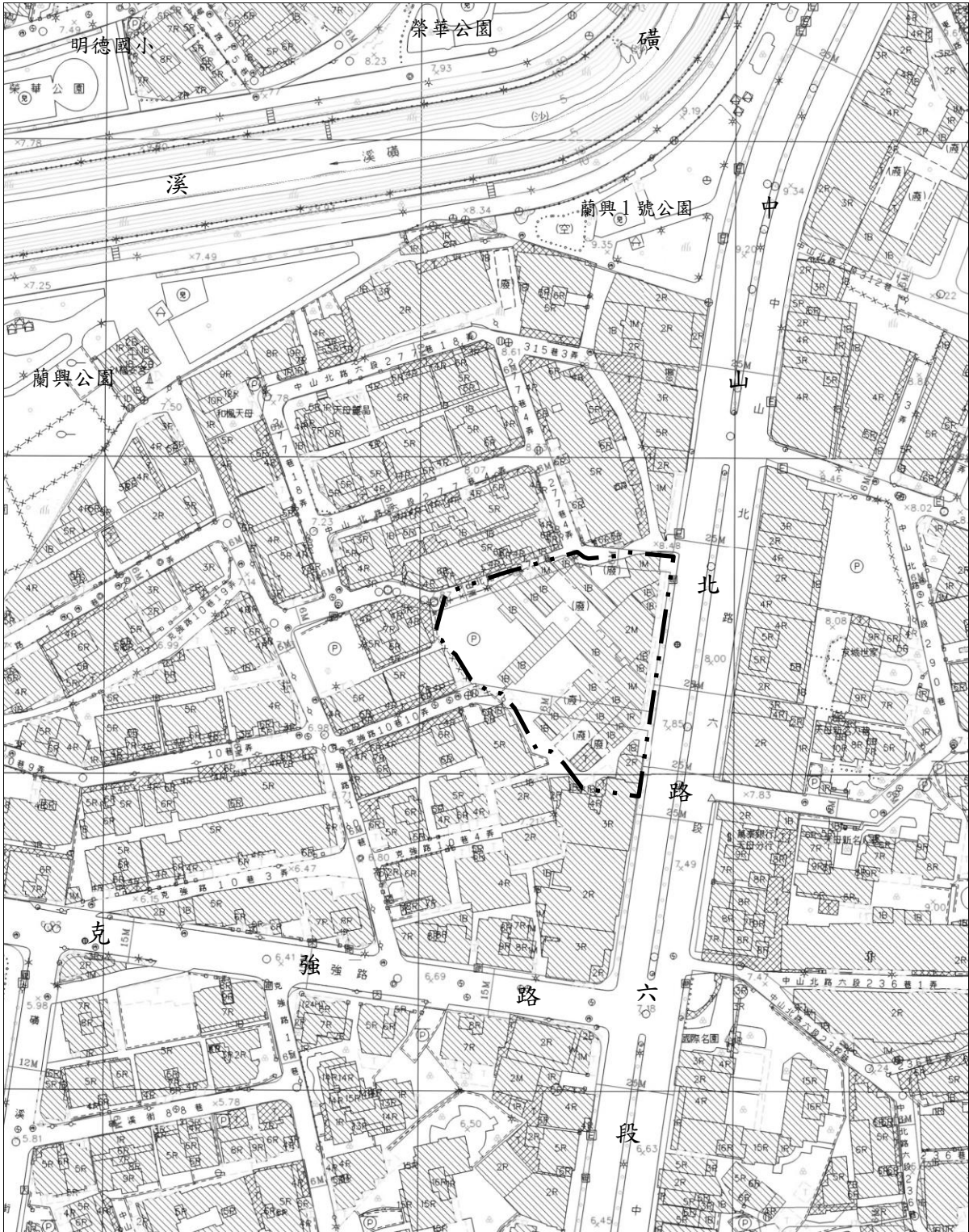
都市計畫名稱	公告日期文號
陽明山管理局轄區主要計畫案	59年07月04日 府工二字第29248號
擬定士林區堤防以北，磺溪以東，中山北路以西附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案	65年08月26日 府工二字第32876號
修訂士林區雙溪堤防以北、磺溪堤防以東、中山北路以西所圍地區細部計畫（通盤檢討）案	71年06月24日 府工二字第23737號
修訂臺北市土地使用分區（保護區、農業區除外）計畫（通盤檢討）案	79年09月13日 府工二字第79049926號
修訂士林區雙溪堤防以北、磺溪堤防以東、中山北路以西所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）暨配合修訂主要計畫案	81年07月13日 府工二字第81041007號

### 二、計畫範圍

本計畫區位於中山北路六段 277 巷南側、中山北路六段西側、蘭雅段一小段 272 地號北側及 167、167-1 及 177-1 地號西側地界線所圍範圍(詳圖 1、圖 4)。

### 三、土地使用分區

計畫區土地使用分區包含第三種住宅區及道路用地，面積共計 4,008.00 平方公尺(詳圖 2)。



圖例及說明

指北

— · — · — 計畫範圍

S:1/2000



圖 1 計畫範圍位置示意圖



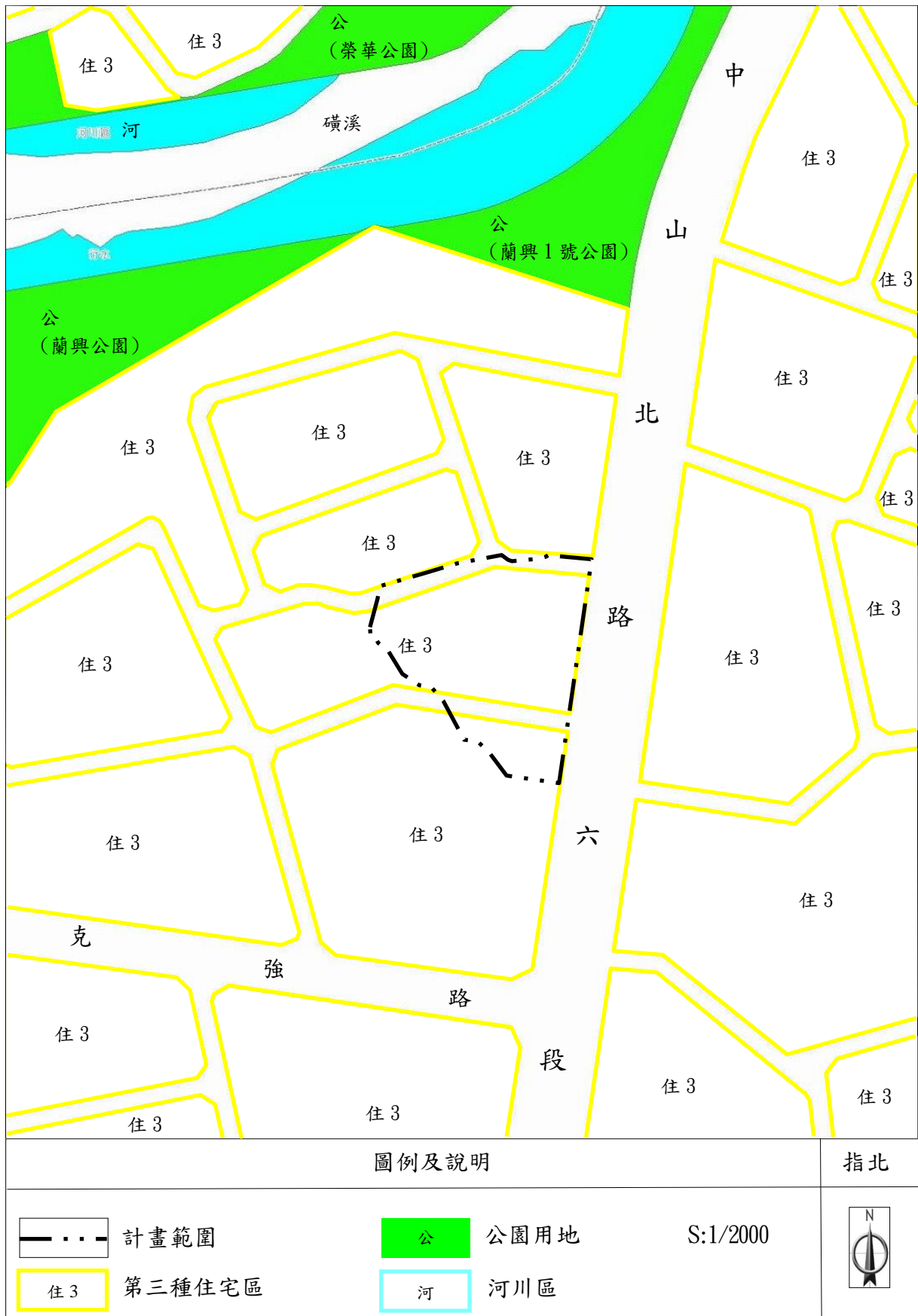


圖 2 都市計畫現況示意圖

## 參、基地發展現況

### 一、土地使用現況

計畫範圍土地使用分區為第三種住宅區及道路用地；計畫範圍內 7 戶合法建築物為一層土造及三層加強磚造建物及 20 戶違章建築，建物屋齡多超過 30 年，皆為老舊低矮建物，目前為空置。部分空地做停車場使用。

計畫範圍內 2 條計畫道路(1 條部分未開闢、1 條未開闢)皆有建物占用情形，環境麻陋。

計畫範圍內有 1 株受保護樹木(烏柏)，後續移植保育計畫以「臺北市樹木保護委員會」審議通過為準。

### 二、土地權屬

計畫範圍為臺北市士林區蘭雅段一小段 52、53、54、55、167、167-1、167-2、167-3、168、169、170、170-1、170-2、171、172、177-1、271、271-1 地號 18 筆土地，面積共計 4,008.00 平方公尺，其中公有土地面積為 511.97 平方公尺(占 12.77%)，所有權人分別為中華民國(管理機關為臺北市政府工務局新建工程處)、中華民國(財政部國有財產署)；私有土地面積為 3,496.03 平方公尺(占 87.23%)。其土地權屬詳表 2 及圖 4 所示。

表 2 土地權屬分析表

土地權屬	所有權人 (管理機關)	位置	土地面積 (平方公尺)	比例(%)
		士林區蘭雅段一小段		
公有土地	中華民國(財政部國有財產署)	54、55、171(部分土地)	49.97	12.77%
	中華民國(臺北市政府工務局新建工程處)	53、167、167-1、167-2、167-3	462.00	
私有土地	--	52、168、169、170、170-1、170-2、171(部分土地)、172、177-1、271、271-1	3,496.03	87.23%
合計			4,008.00	100.00%

備註：土地面積應依地政機關鑑界結果為準。

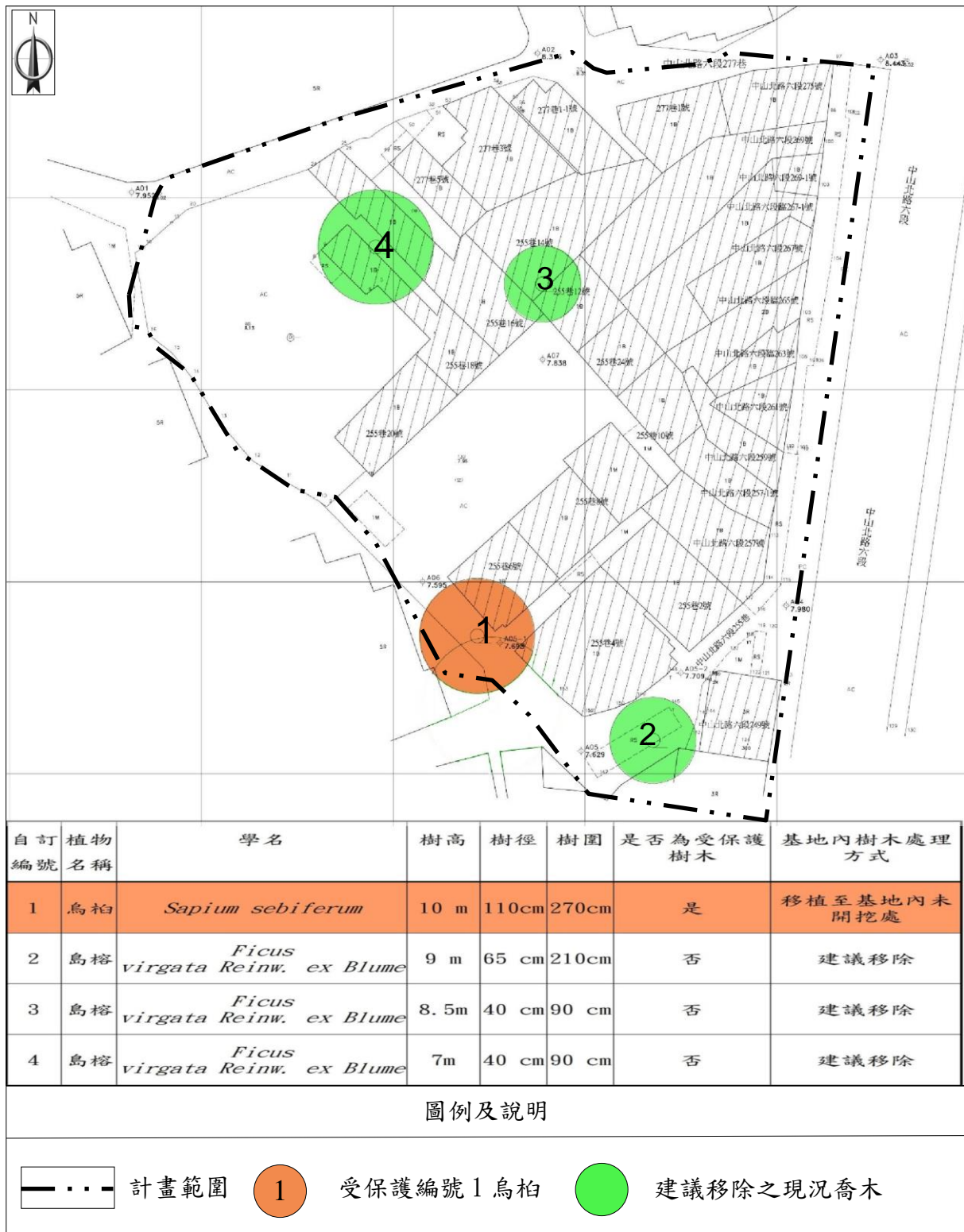
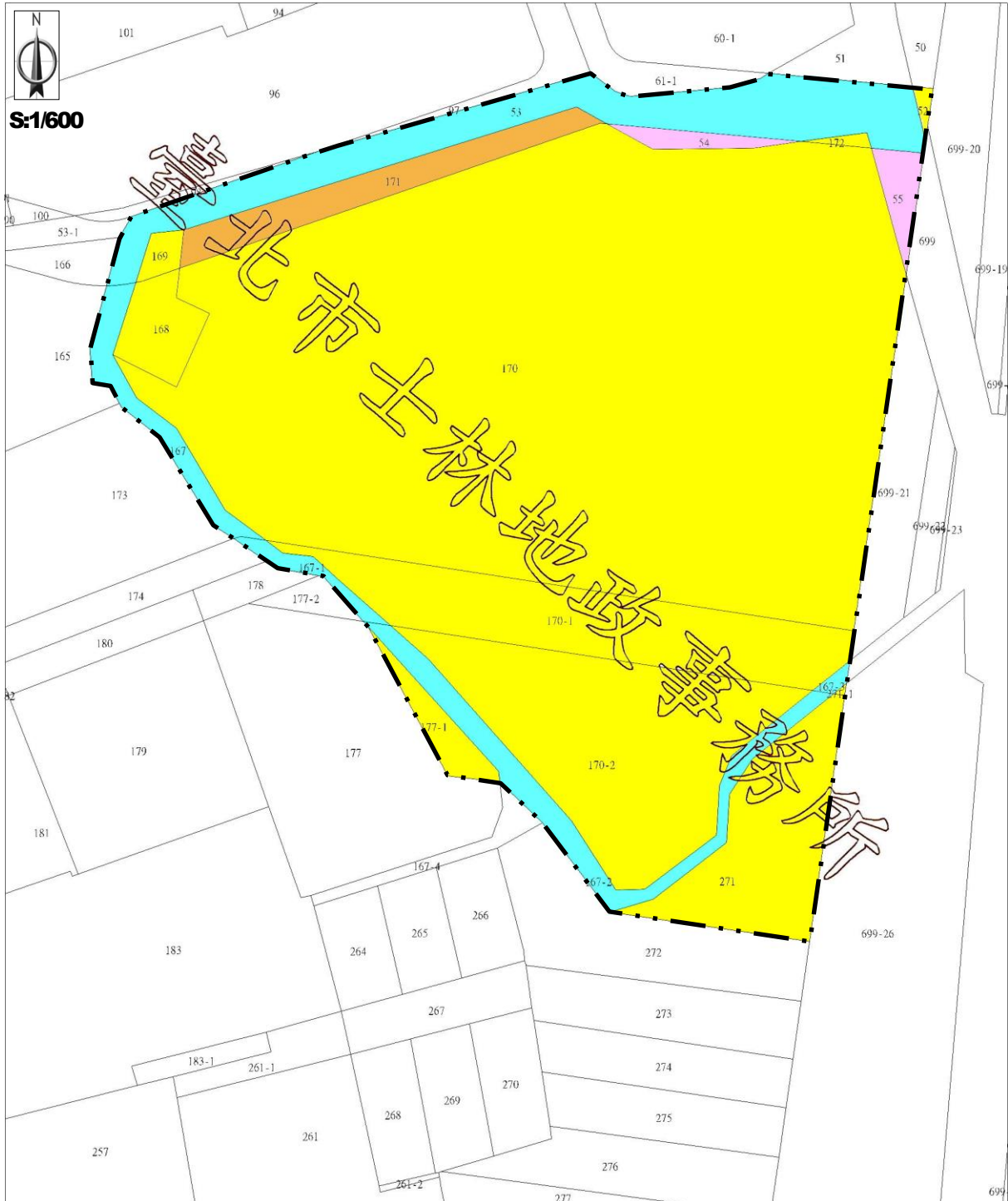


圖 3 現有喬木位置示意圖



圖例及說明






	計畫範圍		國有土地(財政部國有財產署)
	私有土地		國有土地(臺北市政府工務局新建工程處)
	公私共有土地		

圖 4 土地權屬示意圖

## 肆、地區發展現況

### 一、附近地區重大建設

近年來士林地區推動多項重大建設，周邊相關重大建設包括：天母棒球場、天母運動公園、芝山文化生態綠園、臺北數位藝術中心、捷運淡水線等(詳圖 5)。

### 二、交通系統現況

計畫區位於中山北路六段 277 巷南側、中山北路六段西側、蘭雅段一小段 272 地號北側及 167、167-1 及 177-1 地號西側地界線所圍範圍內，附近地區係以中山北路六段、克強路、德行東西路、士東路為主要道路及次要道路。(詳圖 6、7)

#### (一) 主要道路

中山北路六段(25 公尺)，往北可達天母地區、陽明山地區，往南可達中山區。

#### (二) 次要道路

1. 克強路(15 公尺)往東接中山北路六段，往西接明德橋可抵北投區。
2. 士東路(12 及 25 公尺)往東可達陽明山地區，往西接中山北路六段。
3. 德行東、西路(15 公尺)往東可達陽明山地區，往西接文林橋北轉可抵北投區，南轉可抵中山區、萬華區。

#### (三) 大眾運輸系統

計畫區周邊之大眾運輸系統為公車及捷運，公車行駛路線以中山北路六段為主，鄰近之公車站為克強游泳池站、士東國小站及蘭雅國小站。另計畫區鄰近捷運淡水信義線，距明德站約 600 公尺，可經捷運系統連絡大台北地區。

#### (四) 人行及自行車系統

計畫區周邊人行空間系統於中山北路六段、克強路現有人行步道或騎樓，巷弄內未設置人行道；另計畫區周邊於蘭興 1 號公園、蘭雅公園、蘭雅國小設有 YouBike 微笑單車系統，已正式啟用。(詳圖 8)





圖 5 周邊相關重大建設示意圖

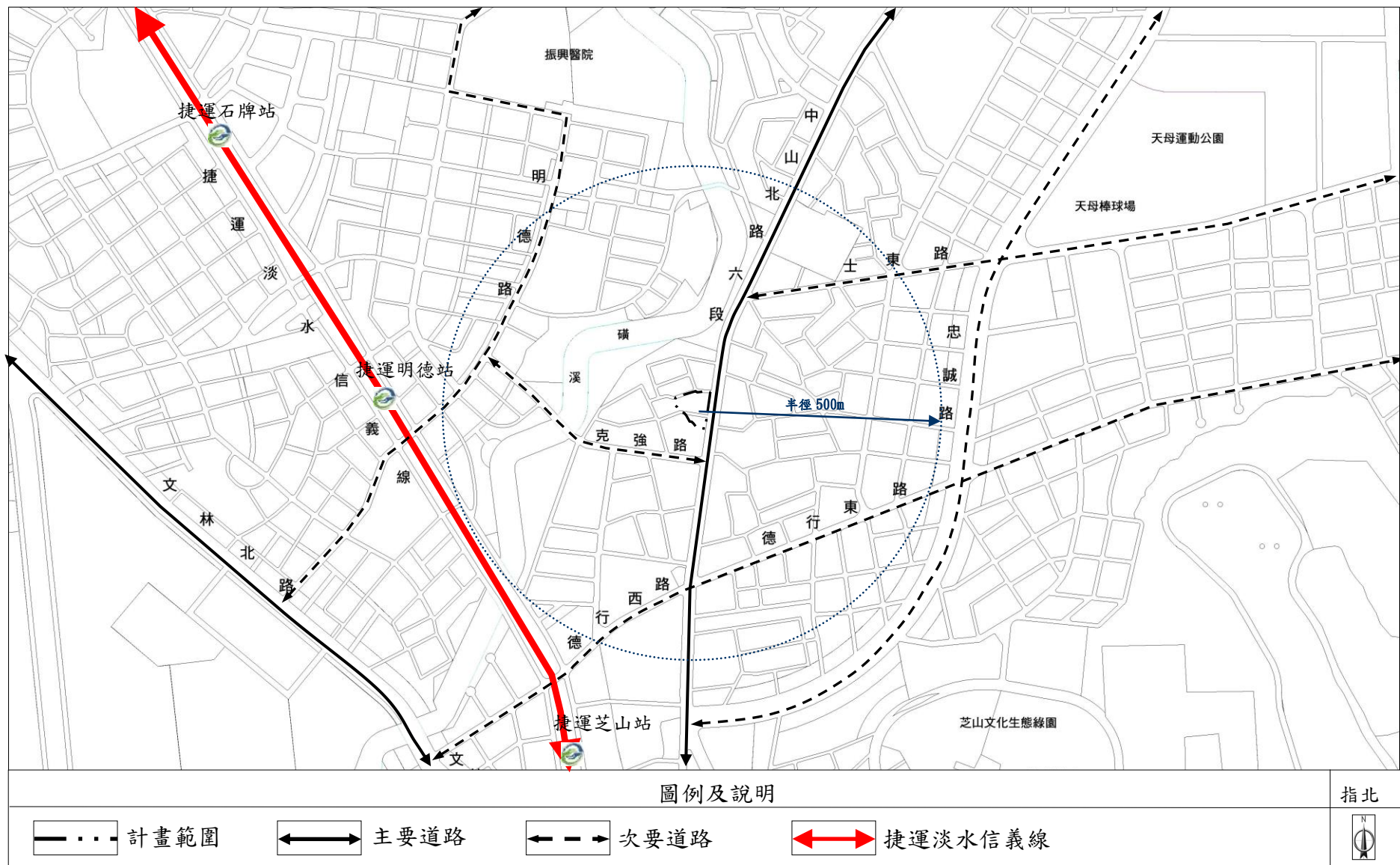


圖 6 道路系統示意圖



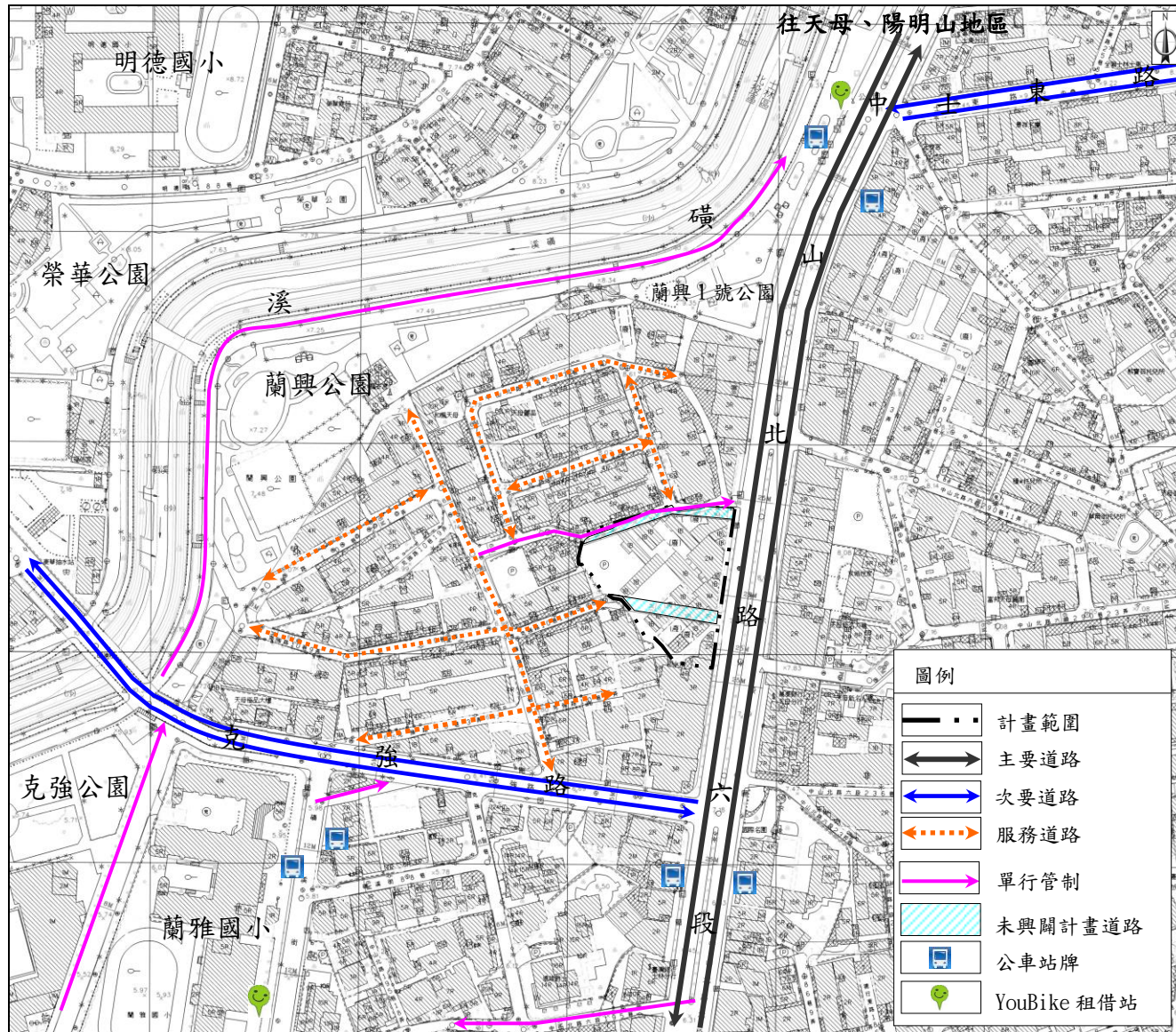


圖 7 基地周邊車行動線示意圖

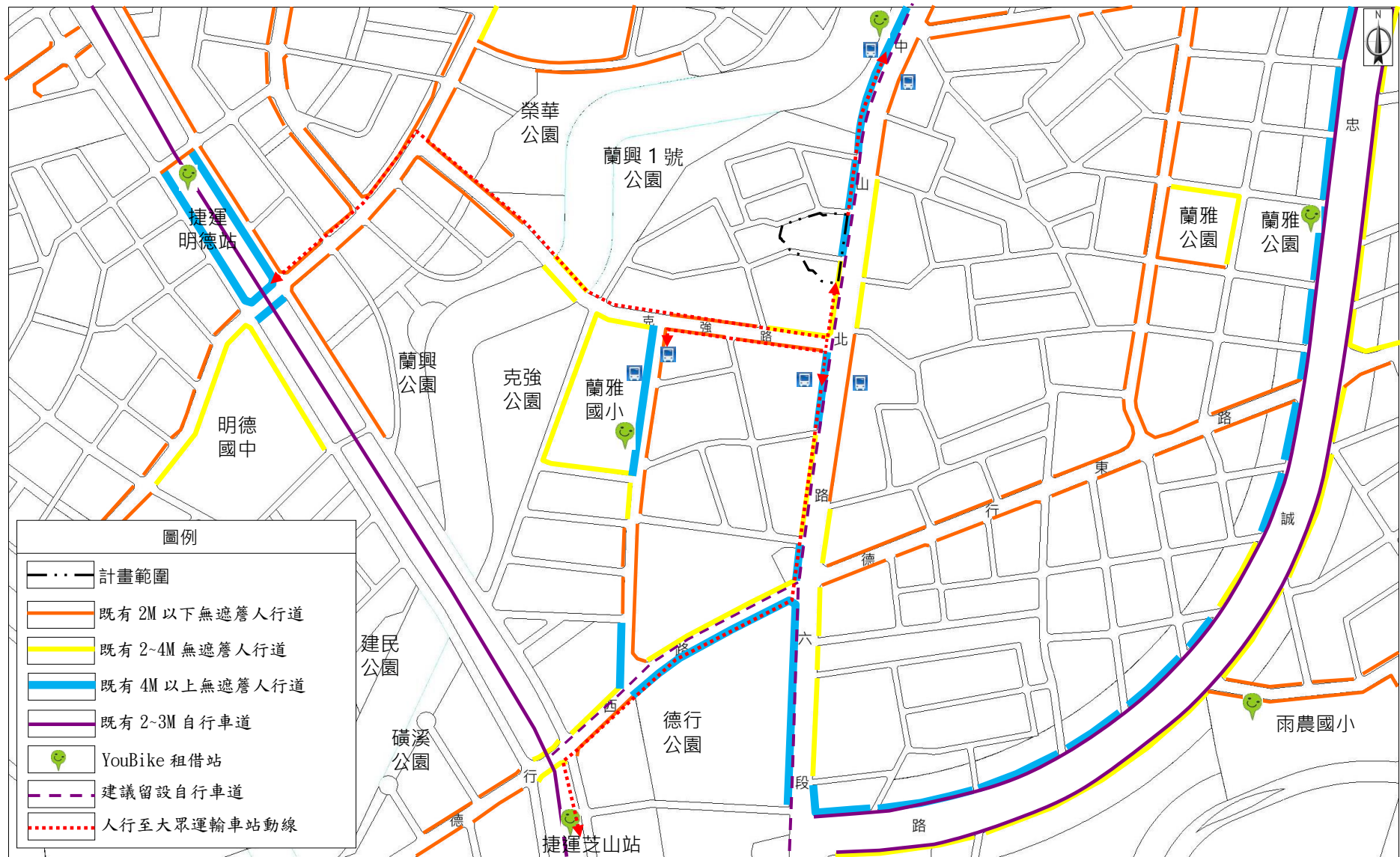


圖 8 人行動線示意圖



### 三、附近公共設施現況

計畫區周邊 500 公尺範圍內之公共設施大多已興闢完成(詳圖 9)，如下說明：

#### (一) 學校用地

計畫區周邊計有奎山國中、明德國小、士東國小及蘭雅國小等 4 處學校用地。

#### (二) 公園用地

計畫區周邊計有磺溪公園、蘭興公園、蘭雅公園、德行公園、克強公園、榮華公園等 6 處鄰里性公園。

#### (三) 機關用地

計畫區周邊計有蘭雅派出所、臺北數位藝術中心、石牌圖書館等 3 處機關用地。

#### (四) 市場用地

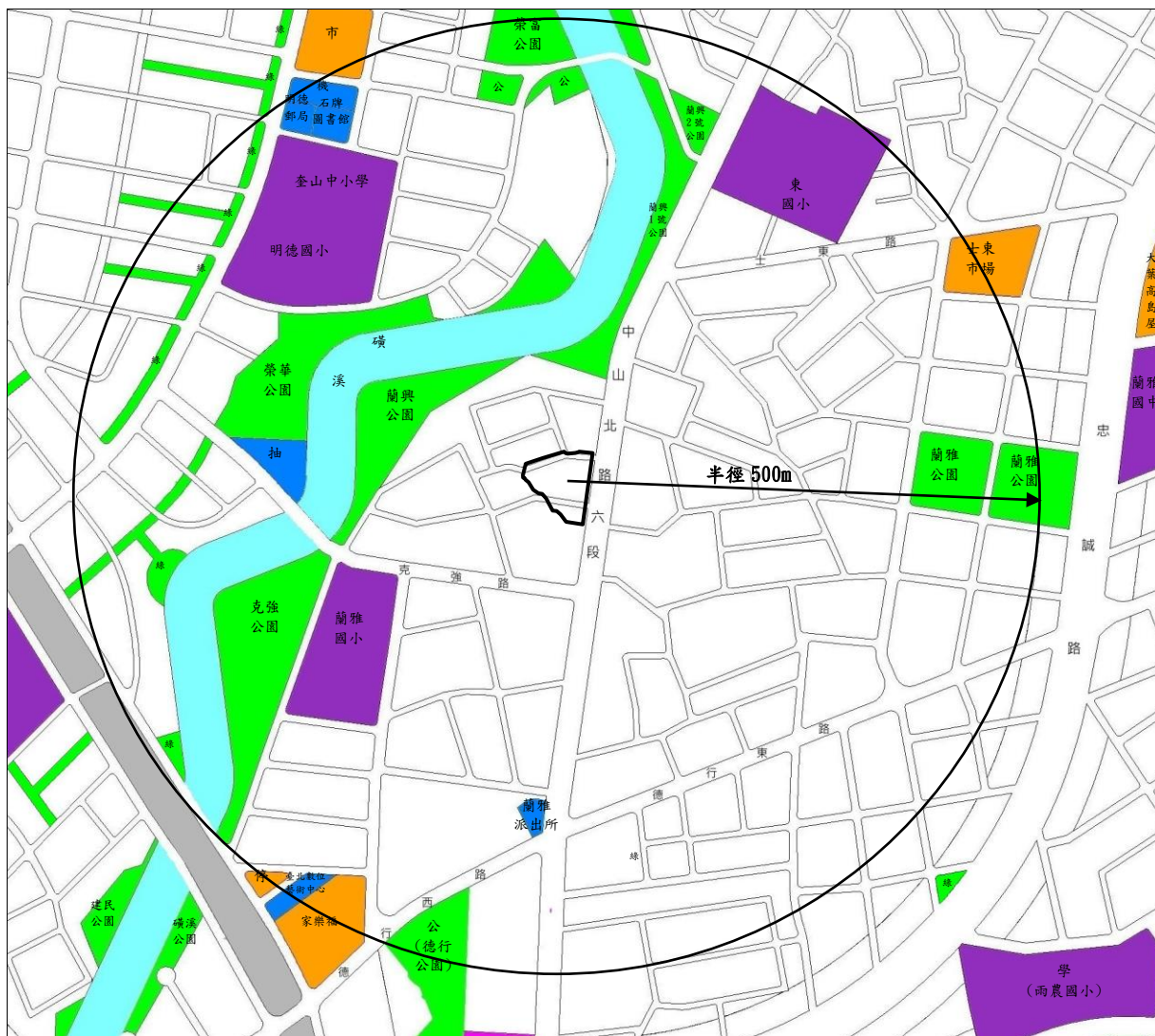
計畫區周邊計有 2 處市場用地，1 處為士東市場，另一處現況為量販商場使用。

#### (五) 停車場用地

計畫區周邊計有 1 處停車場用地。

#### (六) 抽水站用地

計畫區周邊計有 1 處抽水站用地。



圖例及說明			指北
	計畫範圍		公園用地
	抽水站用地		綠地用地
	機關用地		市場用地
	學校用地		停車場用地
			廣場用地
			交通用地
			河川區

圖 9 周邊公共設施分布示意圖

## 伍、周邊都市更新辦理情形

本計畫範圍業於96年10月17日府都新字09606206500號函經臺北市政府公告劃定為更新單元；97年3月11日依府都新字第09730060600號函公告核准都市更新事業概要案(第一次)；102年12月24日依府都新字第10132630402號函公告核准都市更新事業概要案(第二次)；102年12月25日擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫報核，於104年3月18日至104年4月16日擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫公開展覽30日；於104年7月16日召開都市設計及土地使用開發許可審議案幹事會；於104年8月5日召開擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫案幹事及權利變換計畫審查小組會議；於108年12月11日至108年12月25日擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫第2次公開展覽15日；109年2月3日召開都市設計及土地使用開發許可審議案幹事會；109年7月30日召開都市設計及土地使用開發許可審議案專案委員會；110年4月15日召開都市更新168專案審查會議；110年7月14日辦理168專案小組(書面審查)；110年11月29日舉行聽證；111年1月10日召開都市更新及爭議處理審議會第523次會議。

本計畫區周邊500公尺範圍內公劃更新地區有2處，另已公告劃定或核准之自劃更新單元有15處。已完工取得使照的有6件，已核定實施之事業計畫(及權利變換計畫)有1件，已報核審議中的有3件。詳圖10。

表 3 周邊都市更新情形一覽表

編號	類別	案名	公告時間	辦理進度
A	政府劃定	中山北路、士東路東南側更新地區(士林區三玉段四小段 449 地號等 18 筆土地)	89.06.26 公告	事業及權利變換計畫報核審議中
B	政府劃定	變更北投區榮華一路、榮華三路東南側更新地區範圍	100.04.12 公告	
1	自行劃定	士林區三玉段三小段 328 地號 1 筆土地	100.07.28 公告劃定	已完工
2	自行劃定	士林區三玉段四小段 271 地號等 9 筆土地	102.06.21 核准劃定	已完工
3	自行劃定	士林區三玉段四小段 481 地號等 8 筆土地	101.06.27 核准劃定	事業及權利變換計畫報核審議中
4	自行劃定	士林區三玉段四小段 162 地號等 15 筆土地	97.12.10 公告劃定	
5	自行劃定	士林區三玉段四小段 176 地號等 14 筆土地	101.07.12 核准劃定	單元已失效
6	自行劃定	士林區三玉段四小段 194 地號等 4 筆土地	100.04.26 公告劃定	事業計畫報核審議中
7	自行劃定	士林區三玉段五小段 11 地號等 12 筆土地	98.07.10 公告劃定	
8	自行劃定	士林區三玉段五小段 445 地號等 20 筆土地	102.09.24 核准劃定	事業及權利變換計畫已核定
9	自行劃定	士林區蘭雅段一小段 386 地號等 18 筆土地	93.11.08 公告劃定	已完工
10	自行劃定	士林區蘭雅段一小段 581 地號等 9 筆土地	97.05.14 公告劃定	已完工
11	自行劃定	士林區蘭雅段一小段 562 地號等 13 筆土地	100.11.15 公告劃定	
12	自行劃定	士林區蘭雅段一小段 530 地號等 25 筆土地	98.01.09 公告劃定	
13+14	自行劃定	士林區芝山段二小段 19 地號等 21 筆土地	98.04.08 公告劃定	
14	自行劃定	士林區芝山段二小段 63 地號等 5 筆土地	103.11.27 核准劃定	單元已失效
15	自行劃定	士林區芝山段二小段 33 地號等 24 筆土地	95.11.28 公告劃定	已完工
16	自行劃定	士林區蘭雅段一小段 633 地號等 4 筆土地	101.10.11 核准劃定	已完工
17	自行劃定	北投區振興段一小段 791 地號等 19 筆土地	99.04.08 公告劃定	

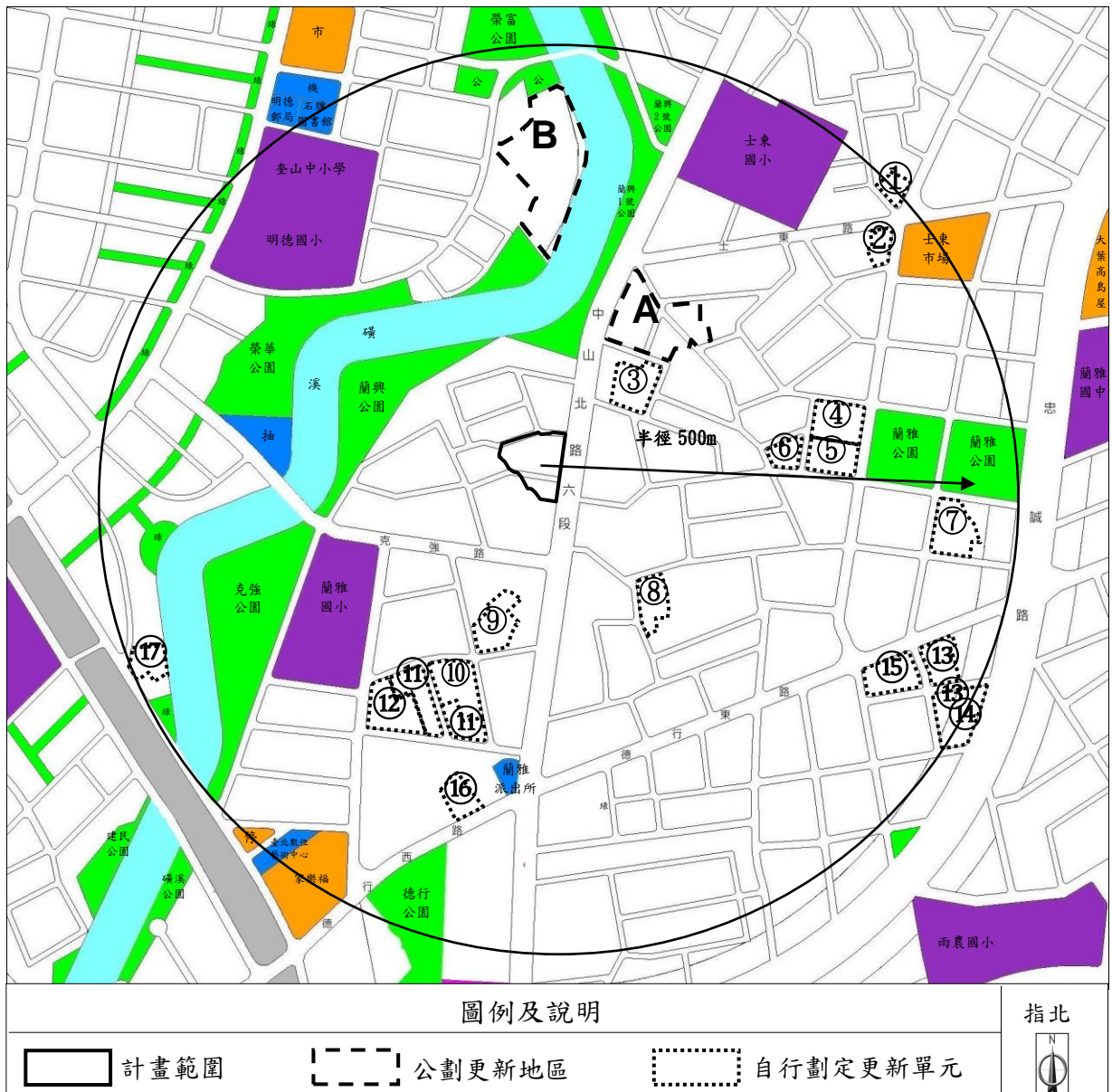


圖 10 周邊都市更新案分布示意圖

## 陸、基地規劃構想

### 一、促進計畫區內整體開發，以提升土地使用效率

(一)計畫區內有尚未興闢 6 公尺寬計畫道路將更新單元分為南北兩部分，將原道路調整至基地南側後，於建築基地內集中留設廣場式開放空間，並於計畫區南側增設綠地用地乙處。

(二)道路用地調整後，原第三種住宅區將縮減 83.00 平方公尺，為保障既有權益，該容積得調派至本計畫區內第三種住宅區(特)基地。

### 二、基地沿計畫道路退縮留設無遮簷人行道帶狀系統，改善消防救災可及性及安全性。

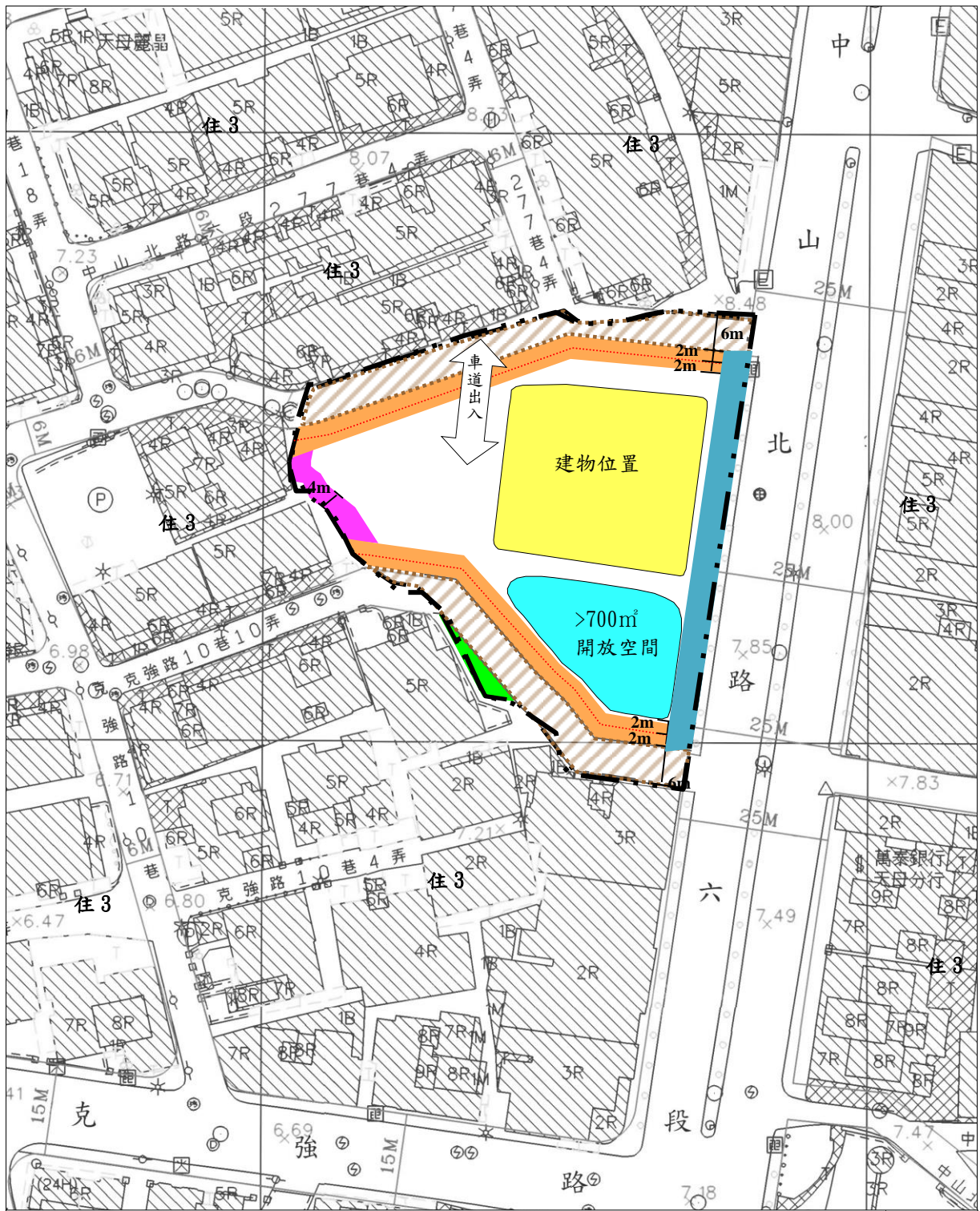
(一)計畫區北側及南側臨 6 公尺計畫道路側，先退縮 2 公尺補足道路寬度達 8 公尺並與計畫道路順平處理，再退縮留設 2 公尺無遮簷人行道。

(二)沿中山北路六段側退縮留設 4 公尺無遮簷人行道。

(三)西側應留設 4 公尺無遮簷人行道，且維持 2.5 公尺淨寬，以連結克強路 10 巷 10 弄至中山北路六段 277 巷。

### 三、法定空地應集中留設作為廣場式開放空間，提供鄰里居民休閒活動空間。











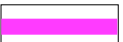











圖例及說明			指北
	計畫範圍		 S:1/1000
	綠地用地		
	開放空間		
	建築物		
	先退縮 2 公尺補足 8 公尺，再退縮 2 公尺無遮簷人行道		
	留設 4 公尺無遮簷人行道，維持至少 2.5 公尺淨寬		
	維持至少 2.5 公尺淨寬		
	維持至少 2.5 公尺淨寬		
	維持至少 2.5 公尺淨寬		

圖 11 基地規劃構想示意圖

## 柒、變更計畫內容

### 一、變更土地使用分區

計畫範圍之第三種住宅區為臺北市士林區蘭雅段一小段 54、55、167、167-2、168、170、170-2、177-1、271 地號等 9 筆土地，面積共計 3,298.00 平方公尺。（詳參表 4 及圖 12）

表 4 細部計畫變更內容表

位置	變更內容				變更理由
	原計畫	面積(m <sup>2</sup> )	新計畫	面積(m <sup>2</sup> )	
士林區蘭雅段一小段 167-3、271-1 地號 及部分 170-1 地號	道路用地	234.00	第三種住宅 區(特)	234.00	配合都市更新事業計畫，以整體開發構想，調整計畫道路路型，促進地區發展，提升土地使用效益。
54、55、167、168、 170 地號及部分 167- 2、170-2、271 地號	第三種住宅 區	2,981.00	第三種住宅 區(特)	2,981.00	
177-1 地號及部分 167-2、170-2、271 地號	第三種住宅 區	317.00	道路用地 綠地用地	285.00 32.00	

註：本面積僅供參考，實際變更面積以地籍分割測量為準。

### 二、土地使用分區管制

#### (一)使用強度

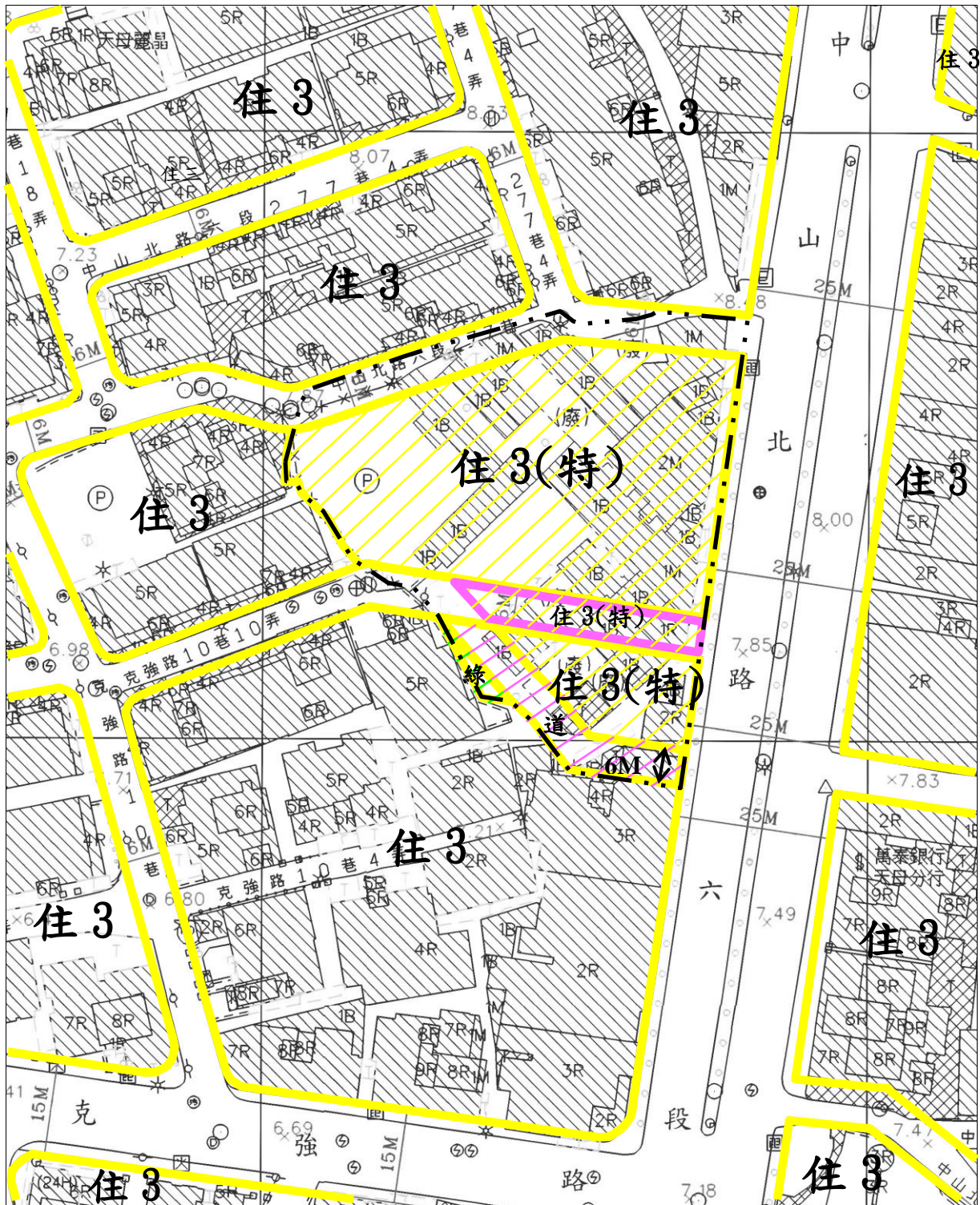
第三種住宅區(特)內之法定建蔽率不得超過 45%，法定容積率不得超過 225%。

(二)本計畫區之土地比照「臺北市土地使用分區管制自治條例」之第三種住宅區規定辦理。

### 三、容積調派

本計畫區內因調整路型致第三種住宅區面積縮減 83.00 平方公尺，為保障既有權益，該容積 186.75 平方公尺調派至本計畫範圍內第三種住宅區(特)，但調派容積不得作為申請都市更新容積獎勵之基數。





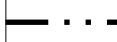

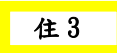
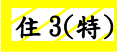
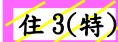


圖例及說明		指北
	計畫範圍(更新單元範圍)	 S:1/1000
	住3 第三種住宅區	
	住3(特) 變更第三種住宅區為第三種住宅區(特)	
	住3(特) 變更道路用地為第三種住宅區(特)	
	綠 變更第三種住宅區為綠地用地	
	道 變更第三種住宅區為道路用地	

圖 12 都市計畫變更示意圖

## 捌、都市設計準則

為塑造良好都市景觀及合宜環境品質，特訂定本準則。

### 一、開放空間

#### (一)帶狀式無遮簷人行道

1. 臨中山北路六段應退縮 4 公尺作無遮簷人行道。
2. 臨中山北路六段 277 巷、南側 6 公尺計畫道路，先退縮 2 公尺補足道路寬度達 8 公尺並與計畫道路順平處理，再退縮 2 公尺無遮簷人行道。
3. 西側處留設 4 公尺無遮簷人行道，且應維持至少 2.5 公尺淨寬供人行，以連結克強路 10 巷 10 弄至中山北路六段 277 巷。

#### (二)廣場式開放空間

本計畫區南側法定空地應集中留設作為廣場式開放空間。

### 二、防災規劃

- (一)本基地內規劃設計雨水貯集滲透槽，以吸納貯集雨水並再排放或利用，增加防災機能。
- (二)本基地配置透水性鋪面或留設透水性高之綠地可增加地下水涵養量與雨水滲流量，加強開放空間鋪面透水性並兼具防災避難空間。

### 三、停車規劃

- (一)本計畫區建築基地以設置 1 處車道出入口為原則。
- (二)基地開發後所衍生停車、臨時停車與裝卸貨停車需求應於基地內滿足。

四、本計畫區建築基地與建築物採內政部綠建築評估系統，通過綠建築分級評估取得綠建築候選證書銀級以上，並取得綠建築標章。

五、本計畫區沿中山北路六段沿街面以設置適當之商業店舖為原則，延續街道商業行為。

六、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」審議通過，得不受該「原則」性規定限制。



圖 13 開放空間系統示意圖

## 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 51.00 平方公尺及綠地用地 32.00 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捐贈予臺北市所有，後續道路用地及綠地用地管理維護機關為臺北市政府。

表 5 事業及財務計畫概估表

公共設施種類	面積(m <sup>2</sup> )	土地取得方式				開闢經費(元)	開闢單位	經費來源
		價購	土地重劃	獎勵投資	其他			
綠地用地	32.00	--	--	--	√	64,000	臺北市士林區蘭雅段一小段 52 地號等 18 筆地號都市更新案之實施者	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
道路用地	761.00	--	--	--	√	3,424,500		
合計						3,488,500		

## 拾、計畫效益

### 一、促進土地利用，增進都市景觀

興建建築現代化的大樓，促進土地利用，強化都市機能，增進都市生活環境的舒適與便利。沿地界線退縮建築，增加與周邊建築棟距及緩衝空間，美化視覺環境增進市容觀瞻。

### 二、提供完善之人行步道系統

本計畫區東側中山北路側應退縮 4 公尺無遮簷人行道、南側克強路 10 巷 10 弄及北側中山北路六段 277 巷之 6 公尺計畫道路，先退縮 2 公尺補足道路寬度達 8 公尺並與計畫道路順平處理，再退縮 2 公尺無遮簷人行道，供人行道使用。西側留設 4 公尺無遮簷人行道，且維持至少 2.5 公尺淨寬，供民眾通行，以連結克強路 10 巷 10 弄至中山北路六段 277 巷。



### 三、集中留設廣場式開放空間，增加都市綠化面積

於建築基地南側之法定空地集中留設，並應增加都市綠地面積，以提供鄰里居民之休憩綠化空間及緊急避難防災場所。

### 四、提昇地區防救災效能、以降低災損風險

基地周邊計畫道路開通後，留設之無遮簷人行道系統及車輛救災活動空間可改善毗鄰街廓之防救災機能，便於疏散周邊地區民眾，來降低意外災害發生時之損失。

## 拾壹、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。

## 拾貳、臺北市都市計畫委員會審議情形

一、本計畫案經提臺北市都市計畫委員會 106 年 5 月 11 日第 709 次委員會審議決議如下：

(一)本案係都市設計及土地使用開發許可審議委員建議，並先提本會 105 年 3 月 18 日第 683 次委員會研議，才進行本次公展及審議程序。肯定本案都市更新對於周邊地區的發展是有助益的，尤其是實施者對於協助闢建南北兩側計畫道路的貢獻，以及配合對於變更後所增加之道路及綠地用地(計 82.53 平方公尺)，不納入申請都市更新△F4 容積獎勵的部分，是值得本會肯定的。惟有關以下幾點委員所提意見，期能於下次提會時加以補充說明：

1. 維持原有計畫道路與變更道路位置兩種方案的優缺點、效益及衝擊的比較。
2. 有關委員提及現有受保護樹木是否可原地保留，建議就變更後計畫內容之南側道路用地路型及綠地用地位置、面積再作檢討。
3. 變更後計畫內容，有關開放空間係集中留設於南側，針對民眾陳情提及基地北側日照權將受影響，其建築量體如何因應?請評估將建物南移，北側留設多一點開放空間之可行性。



(二)本案請市府協助與實施者溝通，針對委員所提意見進行整理與補充說明後，再行提會審議。

二、本計畫案經提臺北市都市計畫委員會 106 年 11 月 23 日第 719 次委員會審議決議如下：

(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)公民與團體陳情意見審決同決議。

(三)附帶決議：

1.有關市府說明本案實施者對於變更後增加之道路及綠地用地(計 82.53 平方公尺)，其開闢費用不得另行申請都市更新△F4 之容積獎勵，且開闢後捐贈予臺北市政府，本會予於肯定，並請後續都市更新及爭議處理審議會審議參考。

2.另建議市府再與實施者協調，就中山北路六段 277 巷側之車道出入口及建築退縮再予檢討，儘可能使鄰棟間隔更友善化，並納入後續都市更新及都市設計審議時考量。

三、本計畫書內圖 11 基地規劃構想示意圖及圖 13 開放空間系統示意圖，經實施者依附帶決議「2、另建議市府再與實施者協調，就中山北路六段 277 巷側之車道出入口及建築退縮再予檢討，儘可能使鄰棟間隔更友善化，並納入後續都市更新及都市設計審議時考量。」已另調整建築設計及車道出入口，且經提本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會 1090730 專案委員會及本市都市更新及爭議處理審議會第 523 次會議決議修正通過有案。

**拾參、本計畫案業依臺北市都市計畫委員會 106 年 5 月 11 日第 709 次委員會及 106 年 11 月 23 日第 719 次委員會決議修正完竣。**

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	變更臺北市士林區蘭雅段一小段 52 地號等 18 筆土地第三種住宅區及部分道路用地為道路用地、綠地用地、第三種住宅區(特)細部計畫案		
編號	1	陳情人	林友婷
陳情理由	<p>1.住在 277 巷的住戶進出危險，且車輛進出聲音影響住戶安寧。</p> <p>2.高樓建築影響住戶日照權益。</p>		
建議辦法	<p>1.將停車場的出入口移至中山北路六段上較不影響安全。</p> <p>2.先降低建物高度，不要蓋到 24 層樓，不要太靠近南側住戶，會完全遮蔽日照。</p>		
市府回應說明	<p>1.查中山北路六段係 25 公尺寬之計畫道路，車行速度較快，倘將車道出入口設置於該路段，易與臨時停等車輛發生行人及車輛通行危險，故為考量周邊道路特性及減少交通衝擊為設置原則，仍宜將本案車道出入口配置於北側 277 巷道路。</p> <p>2.有關高樓建築影響日照權益部分，係屬建築規劃設計範疇，應依建築相關法令檢討，並經本市都市更新及爭議處理審議。後續仍須依建築法相關規定檢討(含日照、採光)。</p>		
委員會決議	<p>決議：</p> <p>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。</p> <p>二、公民與團體陳情意見審決同決議。</p>		

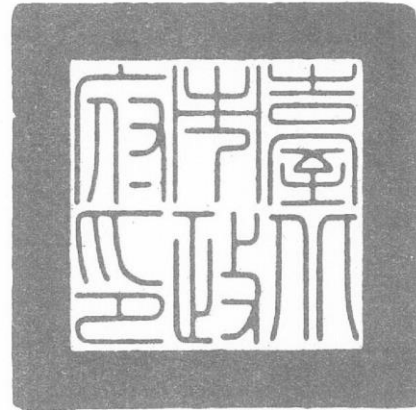
案名	變更臺北市士林區蘭雅段一小段 52 地號等 18 筆土地第三種住宅區及部分道路用地為道路用地、綠地用地、第三種住宅區(特)細部計畫案		
編號	2	陳情人	財政部國有財產署北區分署
陳情理由	<p>106 年 5 月 10 日台財產北改字第 10600121140 號函</p> <p>1.案涉本署經管同小段 54、55、171 地號 3 筆土地，該 54、55 地號 2 筆土地之土地使用分區擬由第三種住宅區變更為第三種住宅區（特），本分署原則尊重審議結果。</p> <p>2.查計畫書第 21 頁三、容積調派所載因調整路型，本案變更後第三種住宅區面積縮減 82.53 平方公尺，為保障既有權益，擬將該容積 185.69 平方公尺調派至本計畫範圍內第三種住宅區(特)，且不作為申請都市更新容積獎勵之基數。本分署原則尊重審議結果，惟本案請依內政部營建署 104 年 1 月 5 日營署更字第 1030083006 號函示，估價部分應以報核當時之都市計畫使用分區規定作為價值評估之基礎，以維國產及全民權益。</p>		
市府回應說明	<p>1.遵照辦理。</p> <p>2.本案後續將由實施者委託三家以上專業估價者以 102 年 12 月 25 日報核時各筆土地之土地使用分區（即都市計畫變更前土地使用分區）評定個人更新前權利變換價值。</p>		
委員會決議	同編號 1。		

附件一、96年10月17日劃定更新單元公告(公函)

檔 號：  
保存年限：

臺北市政府 公告

發文日期：中華民國96年10月17日  
發文字號：府都新字第09606206500號  
附件：計畫書、圖各1份



主旨：公告「劃定臺北市士林區蘭雅段一小段170地號等12筆土地為更新單元」都市更新計畫案，並自民國96年10月18日零時起生效。

依據：都市更新條例第8條。

公告事項：

- 一、詳如「劃定臺北市士林區蘭雅段一小段170地號等12筆土地為更新單元」都市更新計畫案計畫書、圖。
- 二、張貼處：1. 本府公告欄、2. 臺北市士林區公所公告欄、3. 臺北市都市更新處公告欄、4. 刊登本府公報。

市長 郝龍斌

都市發展局局長 許志堅 決行

第1頁 共1頁

註1:本案更新單元劃定公告後，於97年4月21日依都市計畫定樁地籍分割及97年6月30日依更新單元範圍地籍分割。

註2:依「台北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項」規定以最小地號為代表地號，故調整案名為「擬訂臺北市士林區蘭雅段一小段52地號等18筆土地都市更新事業計畫案」。

## 附件二、104年11月13日都市計畫變更可行性會議紀錄

### 研商力麒建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區蘭雅段一小段52地號等18筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市計畫變更可行性會議

#### 會議紀錄

壹、會議時間：民國104年11月13日(星期五)下午2時30分

貳、會議地點：臺北市政府都市發展局905會議室(臺北市信義區市府路1號南區9樓)

參、會議主持人：劉總工程司惠雯 記錄：李惠閔

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、申請人(規劃單位)簡報：(略)

陸、出席單位及人員發言要點：

#### 一、財政部國有財產署北區分署(公有地管理機關)(書面意見)

(一) 依都市計畫書所載，本案都市計畫變更內容範圍雖無涉本署經管國有土地，僅涉貴府工務局新建工程處(以下簡稱新工處)經管同小段167-2地號國有土地自第三種住宅區變更使用分區為道路用地、綠地用地及同小段167-3地號國有土地自道路用地變更為第三種住宅區。

(二) 查新工處前以102年7月31日北市工新配字第10266771000號函、103年7月14日北市工新配字第10366510900號函委託本署參與本案都市更新在案，次查本案計畫書第15頁伍、變更計畫內容所載略以，本案雖調整路型致第三種住宅區面積縮減82.53平方公尺，為保障既有權益，原計畫容積7,420.5平方公尺得調派至計畫範圍內第三種住宅區基地。本分署原則尊重審議結果，惟本案請依內政部營建署104年1月5日營署更字第1030083006號函示，估價部分應以報核當時之都市計畫使用分區規定作為價值評估之基礎，以維國產及全民權益。

#### 二、都市計畫委員會(書面意見)

有關都市更新事業計畫申請，程序中有配合辦理都市計畫變更者，本會前業於104年10月29日召開作業流程研商會議(紀錄諒達)，爾後相關案件，請惠依研商會議結論辦理。

### 三、 消防局(書面意見)

- (一) 計畫道路請儘量規劃 8 公尺以上，若未能達 8 公尺以上，道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求(請參考「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」)。
- (二) 新建建築物規劃之消防車輛救災動線及救災活動空間部分，亦請依內政部(營建署)訂定「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。

### 四、 工務局新建工程處

- (一) 針對道路設計部分，道路規劃、轉折方式尊重本府交通局意見。
- (二) 本案 167、167-2 等地號於本案權利變換計畫階段已委由財政部國有財產署辦理選配，更新後受配人為國產署；後續變更都市計畫後，仍委由財政部國有財產署辦理權利變換計畫之選配作業，更新後受配人仍為國產署。
- (三) 基地臨 6 公尺計畫道路需退縮 2 公尺以補足 8 公尺，並與道路順平部分，其側溝排水位置係設置在 6 公尺計畫道路與退縮 2 公尺之間，或退縮 2 公尺與之後人行道之間？將涉及後續維管問題。

### 三、 交通局

#### (一) 都市計畫書：

- 1. 請補充大範圍車行及人行動線圖，車行圖請標明道路單行管制情形及至周邊主要道路車行動線，人行圖請標明周遭人行道寬度及至附近大眾運輸車站之動線。並檢討與鄰地之人行動線銜接。
- 2. 請新增「都市設計計畫準則」章節，內容應含開放空間示意圖標明人行及自行車道留設寬度、周邊現有人行道寬度；行人動線規劃等；另說明停車規劃，將「基地開發所衍生停車、臨時停車與裝卸貨停車需求應於基地內滿足」文字納入，且為鼓勵綠色運具發展，建議基地內設置自行車停車空間。

#### (二) 更新事業計畫：

- 1. 本基地變更後仍規劃有商業單元，裝卸貨及訪客停車需求請於基地內部設置，基地規劃 188 席汽車位，請提供交通影響評估併更新計畫書審查。
- 2. 基地鄰中山北路側建議留設人行道淨寬 4 公尺以上，以供行人及



自行車通行使用，其餘計畫道路建議原規劃留設 4 公尺無遮簷人行道改為基地退縮補足 8 公尺道路供緊急救災使用，另再退縮設置淨寬 2 公尺以上連續帶狀人行空間。且考量自行車騎乘需求增加，建議再退縮淨寬 2 公尺設置自行車道。

3. 變更後南側計畫道路非平直路型，請於妥適位置增設反射鏡及於轉彎處管制停車。

#### 四、 都市發展局都市規劃科

- (一) 考量變更道路系統造成多處轉彎，建議維持原路型規劃設計，不廢除克強路 10 巷 10 弄，將南側集中留設開放空間變更為綠地，倘經如此，可建築容積得調派至北側基地共同規劃設計。
- (二) 倘經評估仍維持現有計畫，因調整路型致道路面積增加、可建築面積減少，變更為道路之容積得調派至北側基地，但不得作為申請都市更新獎勵之基數。
- (三) 市府新制，舉凡都市更新配合變更都市計畫者，完成都市計畫可行性評估會議後，應提送都委會研議後再續審。

#### 柒、 結論：

- 一、 請依各單位意見修正及補充都市計畫書。另依都市計畫委員會意見於進行都市計畫審議前應先提送該會研議，研議提送之資料請更新處洽都委會確認後，提供申請者辦理。
- 二、 都市更新案涉及都市計畫變更有一致處理原則，基地臨接計畫道路若未達 8 公尺，須先退縮 2 公尺以補足 8 公尺，並順平處理供防救災車輛通行所需，而後再退縮留設人行步道或自行車道，請更新處要有一致之文字說明，並要求申請者記載於都市計畫說明書內。另前述退縮 2 公尺以補足 8 公尺道路之鋪面應為柏油或人行步道鋪面，則依都市更新審議之一致處理原則辦理。
- 三、 請於都市計畫書內補充都市設計準則章節、防災計畫內容，另都市計畫書圖內容之撰寫若有疑問請洽都市規劃科確認。
- 四、 變更為道路之容積得調派至北側基地，但不得計入都市更新獎勵容積計算基準，請列入都市計畫書內說明。
- 五、 有關計畫道路退縮涉及側溝排水地點設置之疑義，請依通案處理。

#### 捌、 散會（下午 3 時 40 分）。

附件三、105年3月18日臺北市都市計畫委員會第683次委員會議紀錄

臺北市都市計畫委員會第683次委員會議紀錄

時間：中華民國105年3月18日（星期五）上午9時30分

地點：市政大樓8樓西南區本會委員會議室

主席：林兼主任委員欽榮

彙整：賴彥伶

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

案件一覽表：

**壹、審議事項**

一、「變更臺北市萬華區福星段一小段240(部分)及256-4地號等2筆土地文教區為住宅區主要計畫案」暨「擬定臺北市萬華區福星段一小段240(部分)地號等2筆土地第四種住宅區(特)細部計畫案」。

二、「變更臺北市大同區大龍段一小段52-6地號等7筆土地機關用地為轉運站用地及道路用地主要計畫案」暨「擬定臺北市大同區轉運站用地(北區轉運站)土地使用規定案」

**貳、研議事項**

有關「變更臺北市士林區蘭雅段一小段52地號等18筆土地部分第三種住宅區為道路用地、綠地用地及部分道路用地為第三種住宅區暨修訂土地使用分區管制細部計畫案」提請研議。

案名	變更臺北市大同區大龍段一小段52-6地號等7筆土地機關用地為轉運站用地及道路用地主要計畫案暨擬定臺北市大同區轉運站用地(北區轉運站)土地使用規定案
	<p>環河北路，期透過分流、交通管理等手段，降低當地居民交通安全疑慮。</p> <p>2. 學校交通安全評估如前述。</p> <p>3. 另就大客車出口及鄰近新路口增設號誌，並於大客車及停車場出入口前方設置設置閃光警示燈號。</p>
委員會決議	<p>一、依市府回應意見辦理。</p> <p>二、公民或團體所提陳情意見審決同決議一。</p>

## 貳、研議事項

**案名：**有關「變更臺北市士林區蘭雅段一小段 52 地號等 18 筆土地部分第三種住宅區為道路用地、綠地用地及部分道路用地為第三種住宅區暨修訂土地使用分區管制細部計畫案」提請研議。

### 說明：

- 一、本案係實施者（力麒建設股份有限公司）所提都市更新事業計畫案涉及都市計畫變更，其更新範圍位於中山北路六段277巷南側、中山北路六段西側、蘭雅段一小段272地號北側及同地段167、167-1、177-1地號西側地區所圍範圍。業經市府96年10月17日府都新字第09606206500號函公告劃定為更新單元。惟本更新單元為兩宗建築基地，係因更新範圍內尚有未徵收開闢之計畫道路，為改善消防救災可及性及安全性，擬變更調整計畫道路路型，俾利整體開發。

- 二、經查本案前於104年7月16日經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議幹事會審議在案，前開會議決議（略以）：「未開闢都市計畫道路部分請依規定辦理。另請考量變更計畫道路之可行性，並提供都更審議會參考」。嗣於104年8月5日都市更新案幹事及權利變換審查小組審查決議（略以）：「...本案涉及都市計畫變更...；另請再檢討其變更調整合理性，並將周邊交通系統納入分析後提本局召開變更可行性研商會議，俟都市計畫委員會通過後再續行辦理都更程序」。
- 三、另本案係都市更新案涉及都市計畫道路變更調整路型、位置及增設一處綠地用地，前經臺北市政府都市發展局104年11月13日召開都市計畫變更可行性會議初步獲致共識。
- 四、爰依本會104年12月10日第679次會議「報告事項：為本市依都市更新條例第二十條規定擬定或變更都市更新事業計畫案時，涉及都市計畫變更之檢核與審議作業流程一案」，決議：「本案洽悉。本次會議所提檢討作業流程與修正後流程圖，作為市府日後受理該等案件之依據」，提請本會研議檢視都市計畫變更之適宜性及合理性，以利辦理後續都市計畫法定程序。

**決議：**

- 一、本案為民間申請都更案所提之都市計畫變更案依本會決議所提研議，委員意見提供市府納入計畫修訂參考。
- 二、本案對整體環境具正面效益，未來依程序提出變更都

市計畫，本會樂觀其成，但若召開公聽會民眾對量體、開放空間等有反對意見，則仍可依原都市計畫提出都市更新事業計畫，並無強制變更之規定。

- 三、由都市防災觀點，此一開放空間具有高樓的防災空地的功能，未來進行都市計畫變更時，市府應就都市設計及都更計畫審議時如何確保基地南側開放空間具有公共開放性及穿透性說明之。

**委員發言摘要：**

**黃委員台生**

支持本案，是雙贏。

**焦委員國安**

支持本案，變更理由充分。

**李委員永展**

1. 變更路型不影響南邊街廓居民的出入動線，本案可行。
2. 基地南側設置開放空間對南邊街廓的居民較無壓迫感，但應維持開放空間的開放性及穿透性。

**陳委員良治**

本案似乎好得不真實，提醒應加強與基地周邊居民的協調。

**郭委員城孟**

贊成本案所提方案二。

**蘇委員建榮(游副局長適銘代)**

由都更事業計畫提出都市計畫調整以利建築環境以往也有案例，本案是政府建議民間辦理，實施者或有意見，但從分配的角度而言，建物規劃由原計畫的二棟一高一低建築

物改為變更後的一棟建築物，分配較不會引起爭議，唯一的顧慮是周圍居民對新建築量體有無意見。

#### **鍾委員慧諭**

贊成本案，就交通而言多了人行道空間，包括未來佈設自行車道的空間。

#### **財政部國有財產署北區分署(書面意見)(105年3月15日台財產北改字第10500063290號函)：**

1. 依都市計畫書所載，本案都市計畫變更內容範圍雖無涉本署經管國有土地，僅涉貴府工務局新建工程處（以下簡稱新工處）經管同小段 167-2 地號國有土地自第三種住宅區變更使用分區為道路用地、綠地用地及同小段 167-3 地號國有土地自道路用地變更為第三種住宅區。
2. 查本案計畫書五、議題討論（二）因路型調整，本案變更後第三種住宅區面積縮減 82.53 平方公尺，為保障既有權益，擬將原容積調派至變更後之可建築土地，且不作為申請都市更新容積獎勵之基數，且將調整之道路用地捐贈予市政府。本分署原則尊重審議結果，惟本案請依內政部營建署 104 年 1 月 5 日營署更字第 1030083006 號函示，估價部分應以報核當時之都市計畫使用分區規定作為價值評估之基礎，以維國產及全民權益。

#### **叁、散會(13時00分)**



附件四、105年11月1日府授都新字第10531491610號函

檔 號：  
保存年限：

臺北市府 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：臺北市府都市發展局、臺北市都市更新處

2016-11-01  
14:38:40  
章



檔 號：  
保存年限：

臺北市都市更新處 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：02-27815696轉3066  
傳真：02-27810577

10459  
台北市中山區吉林路99號8樓

受文者：力麒建設股份有限公司

發文日期：中華民國107年1月17日  
發文字號：北市都新事字第10632904100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：檢送修正後「變更臺北市士林區蘭雅段一小段52地號等土地  
第三種住宅區及部分道路用地為道路用地、綠地用地、第三  
種住宅區(特)細部計畫案」細部計畫書圖，請鑒核。

說明：

- 一、復鈞局106年12月13日北市都規字第10602346900號函。
- 二、旨揭變更細部計畫書圖前經本市都市計畫委員會第719次委員會議審決通過，並依會議決議修正完竣，另因本案為推動都市更新事業併同辦理本次細部計畫變更，爰請鈞局俟都市更新權利變換計畫審議通過後，再辦理旨揭細部計畫書圖核定公告實施作業。

正本：臺北市政府都市發展局  
副本：力麒建設股份有限公司、臺北市都市更新處更新事業科

處長方定安

附件六、109年4月15日北市都規字第1093016279號函

正 本

檔 號：  
保存年限：

隱密打封

臺北市政府都市發展局 函



臺北市中山區吉林路99號8樓  
受文者：力麒建設股份有限公司  
發文日期：中華民國109年4月15日  
發文字號：北市都規字第1093016279號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：修正後計畫書等資料1份


地址：臺北市信義區市府路1號9樓  
南區  
承辦人：郭馨蘭  
電話：02-27208889/1999轉8269  
傳真：02-27593317  
電子信箱：udd-HS10874@mail.  
taipei.gov.tw



主旨：有關本市都市更新處檢送貴公司「變更臺北市士林區蘭雅段一小段52地號等土地第三種住宅區及部分道路用地為道路用地、綠地用地、第三種住宅區(特)細部計畫案」修正後計畫書、圖，函請本局辦理後續相關事宜一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依本市都市更新處109年2月26日北市都新事字第1097003757號函辦理。
- 二、有關貴公司因109年2月3日本案都市設計幹事會決議：「請釐清本變更都市計畫草案，有關『南側法定空地集中留設作為廣場式開放空間』之規定，是否得作為公設容移環境補償開放空間，以利後續相關審查」而擬修正細部計畫內廣場式開放空間一節，查旨揭案計畫書、圖及提案資料前經本市都市計畫委員會106年11月23日第719次會議審議決議修正通過在案，依提會簡報第9頁已就南側開放空間面積載明「開放空間包括容移回饋開放空間546.47平方公尺，自行留設開放空間181.83平方公尺，共計728.3平方公尺」，故該審議計畫書所載「> 700m<sup>2</sup>空地集中留設」原意即已包括容移回饋開放空間。
- 三、有關貴公司擬刪除旨揭都市計畫案「圖11基地規劃構想示意圖」標示車道出入圖示一節：查旨揭都市計畫書之



都市設計準則相關規定，尚無明訂汽機車出入口位置需配置於中山北路六段277巷，僅於計畫書「圖11基地規劃構想示意圖」標示車道出入於中山北路六段277巷。且依都委會附帶決議：「另建議市府再與實施者協調，就中山北路六段277巷側之車道出入口及建築退縮再予檢討，儘可能使鄰棟間隔更友善化，並納入後續都市更新及都市設計審議時考量」，故該出入口之實際設置位置，已授權都市更新及都市設計審議時綜合考量，故後續如出入口位置非配置於中山北路六段277巷，亦無涉違反都市計畫規定而需再予修正。

四、綜上所述，貴公司所提意見經查明尚無須辦理原審定都市計畫之修正，爰檢還所送計畫書。

正本：力麒建設股份有限公司

副本：臺北市都市更新處、臺北市政府都市發展局都市設計科

局長黃景茂

附件七、110年10月1日北市地發繪字第1107018749號函

檔 號：  
保存年限：

臺北市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：徐千雅  
電話：02-87807056轉416  
傳真：02-87800583  
電子信箱：gz\_14056@mail.tapei.gov.  
tw

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國110年10月1日  
發文字號：北市地發繪字第1107018749號  
速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：預為分割土地清冊及參考圖各1份 (17373931\_1107018749\_1\_ATTACHMENT1.pdf、  
17373931\_1107018749\_1\_ATTACHMENT2.pdf)

主旨：檢送本市士林區蘭雅段一小段167-2、170-1、170-2、  
177-1及271地號等5筆土地預為分割土地清冊及參考圖各1  
份，請查照。

說明：

- 一、依貴處110年6月4日北市都新事字第1106011420號函附會議紀錄續辦。
- 二、本案測量成果係依貴處於110年5月14日召開之「擬訂臺北市士林區蘭雅段一小段52地號等18筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及變更細部計畫後之土地預為分割疑義研商會議中所提供之資料辦理。

正本：臺北市都市更新處

副本：



本市士林區蘭雅段一小段



AE0804 110.9.27 SCALE=1/500



預 為 分 割 土 地 清 冊

No. 1

臺北市 士林區 蘭雅段 一小段		圖幅第號		用地別	所有權人	備註
分割地號	前標示面積(公頃)	分割後地號	後標示面積(公頃)			
167-2	0.010500	167-2	0.002600			
		167-A	0.007900			
計			0.010500			
170-1	0.027900	170-1	0.022900			
		170-A	0.005000			
計			0.027900			
170-2	0.040800	170-2	0.028900			
		170-B	0.011900			
計			0.040800			
177-1	0.003700	177-1	0.003200			
		177-A	0.000500			
計			0.003700			
271	0.020000	271	0.011800			
		271-A	0.008200			
計			0.020000			

附件八、110年10月26日北市都新事字第1106023386號函

副本

檔號：  
保存年限：

臺北市都市更新處 函

106693

臺北市大安區信義路四段98號8樓之2

受文者：合邑都市更新股份有限公司

地址：104105臺北市中山區南京東  
路三段168號17樓

承辦人：李惠閔

電話：02-27815696轉3066

發文日期：中華民國110年10月26日

發文字號：北市都新事字第1106023386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

主旨：檢送本處110年10月19日召開「擬訂臺北市士林區蘭雅段一小段52地號等18筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及變更細部計畫後之土地預為分割疑義第二次研商會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本處110年10月12日北市都新事字第1106022626號開會通知單續辦。
- 二、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，於文到10日內提出書面意見，送本處彙辦。

正本：臺北市府地政局、臺北市府地政局土地開發總隊、臺北市府都市發展局(都市測量科)、臺北市府都市發展局(都市規劃科)

副本：力麒建設股份有限公司(含附件)、合邑都市更新股份有限公司(含附件)、張維哲建築師事務所(含附件)、臺北市都市更新處更新事業科

處長陳信良 請假  
副處長陳建華 代行

**「擬訂臺北市士林區蘭雅段一小段 52 地號等 18 筆土地  
都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及變更細部計畫後之土  
地預為分割疑義第二次研商會議  
會議紀錄**

壹、時間：110 年 10 月 19 日（星期二）下午 2 時 0 分

貳、地點：臺北市都市更新處 1701 會議室

參、主持人：陳信良處長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）紀錄：李惠閔

伍、實施者（規劃單位）簡報：（略）

陸、出席單位及人員發言意見：（略）

柒、會議結論

一、有關本府地政局土地開發總隊檢具之土地預為分割參考圖及土地清冊所載 167-2 地號等 5 筆土地面積，經本府地政局土地開發總隊說明，並經本府都市發展局都市測量科表示無意見後，實施者表示依預為分割面積重新檢討容積獎勵額度些微調降，惟不影響建築設計，且共同負擔費用減少，故請實施者於接獲研商會議紀錄 7 日內，依前開預為分割面積修正都市更新事業計畫及權利變換計畫書相關內容後，再辦理聽證。

二、上開各筆土地預為分割面積與本市都市計畫委員會第 719 次委員會審議通過之變更細部計畫書內容所載各土地使用分區面積不一致部分，經本府都市發展局都市規劃科表示尊重地政主管機關意見，以實際地籍分割測量面積為準，無涉修正變更細部計畫書、圖及相關審查程序。

捌、散會。

附件九、110年10月28日北市都規字第1103092657號函

副本

檔號：  
保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

106693

臺北市大安區信義路四段98號樓之2

受文者：合邑都市更新股份有限公司

發文日期：中華民國110年10月28日

發文字號：北市都規字第1103092657號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

地址：臺北市信義區市府路1號9樓  
南區

承辦人：郭馨蘭

電話：02-27208889/1999轉8262

傳真：02-27593317

電子信箱：udd-HS10874@mail.  
taipei.gov.tw

主旨：有關貴處110年10月19日召開「擬訂臺北市士林區蘭雅段一小段52地號等18筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及變更細部計畫後之土地預為分割疑義第二次研商會議紀錄一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴處110年10月26日北市都新事字第1106023386號函。
- 二、按旨揭會議紀錄會議結論二：「上開各筆土地預為分割面積與本市都市計畫委員會第719次委員會審議通過之變更細部計畫書內容所載各土地使用分區面積不一致部分，經本府都市發展局都市規劃科表示尊重地政主管機關意見，以實際地籍分割測量面積為準，無涉修正變更細部計畫書、圖及相關審查程序。」
- 三、旨揭倘因地籍分割致實際面積與計畫書所載面積不一致之情形，其中尚涉及容積調派面積增減，建議於後續細部計畫公告實施時就實際面積予以釐正並配合修正計畫書相關內容，以利後續追考。
- 四、考量該面積之調整尚無違計畫原意免再提會討論，請申請單位（貴處）檢送修正後計畫書圖過局辦理公告實施作業時，應一併提供前開修正面積之緣由及修正對照表，俾供本局簽報細部計畫公告實施時參酌修正。

正本：臺北市都市更新處

副本：力麒建設股份有限公司、合邑都市更新股份有限公司

局長黃一平

本案依分層負責規定授權人員決行

附件十、111年1月10日第523次都市更新審議會紀錄

檔 號：  
保存年限：



臺北市政府 函

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.tapei.gov.tw

受文者：力麒建設股份有限公司(討2)

發文日期：中華民國111年2月7日  
發文字號：府授都新字第1116005633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 (19281126\_1116005633\_1\_ATTACHMENT1.pdf)

主旨：檢送本府111年1月10日召開「臺北市都市更新及爭議處理審議會第523次會議」會議紀錄1份，請查照。

說明：

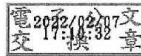
- 一、依本府110年12月30日府都新字第1106028137號開會通知單續辦（諒達）。
- 二、陳情人之書面資料及發言內容，不列入會議紀錄，由本市都市更新處收錄備考，另請實施者詳為紀錄陳情人發言內容，後續納入計畫書之陳情意見綜理回應表內載明。
- 三、倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條等相關規定，於文到10日內提出書面意見，送本府彙辦。

正本：臺北市政府都市發展局 黃一平召集人、臺北市政府都市發展局 羅世譽副召集人、臺北市政府都市更新處 陳信良副召集人、臺北市政府財政局 林昆華委員、臺北市政府地政局 黃熾雲委員、臺北市政府交通局 楊欽文委員、臺北市政府建築管理工程處 洪德豪委員、臺北市都市計畫委員會 劉秀玲委員、臺北市政府法務局 宋慶珍委員、臺北市政府消防局 許志敏委員、葉玉芬委員、蕭麗敏委員、陳玉霖委員、鄭淳元委員、鍾少佑委員、鄭凱文委員、何芳子委員、賀士庶委員、林光彥委員、唐惠群委員、朱萬真委員、張興邦委員、張剛維委員、簡文彥委員、臺北市都市更新處 陳建華執行秘書、臺北市都市更新處 詹育齊執行秘書、臺北市政府財政局 黃于珊幹事、臺北市政府財政局 許珍妮幹事、臺北市政府財政局 陳鈺芳幹事、臺北市政府財政局 黃怡潔幹事、臺北市政府財政局 蘇振華幹事、



臺北市府地政局 徐子偉幹事、臺北市府地政局 陳憶萍幹事、臺北市府地政局 吳丹鈴幹事、臺北市府地政局 沈冠佑幹事、臺北市府交通局 洪瑜敏幹事、臺北市府交通局 吳瑄俞幹事、臺北市府交通局 蔡于婷幹事、臺北市府社會局 白善印幹事、臺北市府文化局 蔡佩欣幹事、臺北市府文化局 江彩禎幹事、臺北市建築管理工程處 林正泰幹事、臺北市建築管理工程處 陳東璘幹事、臺北市府工務局新建工程處 丁仲仁幹事、臺北市府工務局新建工程處 陳家邦幹事、臺北市府法務局 董孟好編審、臺北市府消防局 廖家銘幹事、臺北市府消防局 蔡長銘幹事、臺北市府都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事、臺北市府都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事、臺北市府都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事、臺北市府都市發展局 江中信幹事、臺北市都市更新處 陳品先幹事、臺北市府政風處、臺北市建築師公會、社團法人臺北市都市更新整合發展協會、社團法人中華民國建築技術學會、台北市不動產開發商業同業公會、台北市不動產估價師公會、社團法人臺北市都市更新學會、臺北市都市計畫技師公會、國防部政治作戰局(討1)、財政部國有財產署(討1、討2)、財政部國有財產署北區分署(討1、討2)、臺北市府工務局公園路燈工程管理處(討2)、臺北市府地政局土地開發總隊(討2)、臺北市府工務局新建工程處(討2)、內政部建築研究所(討2)、財團法人台灣建築中心(討2)、日觀實業股份有限公司(討1)、大宇建築師事務所(討1)、力麒建設股份有限公司(討2)、張維哲建築師事務所(討2)、擎禹規劃顧問股份有限公司(討1)、中華不動產估價師聯合事務所(討1)、李林國際不動產估價師事務所(討1)、葉美麗不動產估價師事務所(討1)、誠繹工程顧問股份有限公司(討1)、合邑都市更新股份有限公司(討2)、宏大不動產估價師聯合事務所(討2)、敏達不動產估價師聯合事務所(討2)、麗業不動產估價師聯合事務所(討2)、王世存(討2)、王世珍(討2)、尤美華(討2)、黃一中(討2)、黃靜枝(討2)、張星儀(討2)、張裕祥(討2)、張裕祥\*(討2)、莊文連(討2)、鐘景昇(討2)、扶炳元(討2)

副本：臺北市都市更新及爭議處理審議會(含附件)



(都市發展局代決)



討論發言要點：

- (一) 本案討論前，陳玉霖委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8點規定，自行離席迴避。
- (二) 財政部國有財產署北區分署（公有土地管理機關）（書面意見）
  1. 案涉財政部國有財產署經管同小段54、55、171地號及貴府工務局新建工程處經管同小段167、167-2地號國有土地，請實施者依本分署110年11月26日台財產北改字第11050015490號函說明二、(一)及(四)，於事業計畫書適當章節完整載明處理方式及排除信託範圍。
  2. 本案營業稅計算及法定工程造价涉圍牆及挖方費用一節，提請大會審議。
- (三) 臺北市政府工務局新建工程處（公有土地管理機關）（書面意見）
  1. 167、167-2地號等2筆土地使用分區係為「第三種住宅區」，已由財政部國有財產署參與權變並已完成選配，後續將管變移撥回該署。
  2. 167-1地號土地使用分區係為「道路用地」，則依規定納入抵充。
- (四) 財政局 黃于珊幹事（書面意見）
  1. 本案提列合法建築物拆遷安置費用649萬8,488元(建物所有權人皆為實施者)，經實施者表示目前無人居住，且無租金水準來源資料，故建請刪除此項費用提列。
  2. 事業計畫表11-1，以下意見請實施者釐正：
    - (1) 營業稅提列說明不含現地安置2位賴君之房屋持分面積，惟本案現地安置戶計有3位，產權面積是否已扣除所有現地安置戶之部分。
    - (2) 人事行政管理費之計算因子「權利變換費用」、「貸款利息」數值前後不一致。
    - (3) 風險管理費之計算因子「貸款利息」、「稅捐」、「人事行政管理費」數值前後不一致。
  3. 其餘168專案小組書面審查所提意見，業經承辦科提請本次大會審議，無補充意見。
- (五) 地政局 徐子偉幹事（書面意見）
  1. 估價部分，無意見。
  2. 共同負擔比部分，請實施者說明後逕提大會討論。

(六) 交通局 吳瑄俞幹事 (葉英斌代) (書面意見)

依權變計畫 P.9-11 本案所設無障礙車位已計入大公登記，未來由管委會管理，爰建請於事業計畫住戶管理規約註明：「無障礙停車位係供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用」。

(七) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

本案規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無修正意見，後續以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。

(八) 工務局新建工程處 陳家邦幹事 (書面意見)

本案經實施者說明已加強辦理 166 及 177-2 地號道路用地興闢之徵詢說明會及意願徵詢函等事宜，惟仍無法取得地主及地上物所有權人同意，故本處無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

1. 本案因涉都市計畫變更尚未公告，爰以預審程序提都審1090730專案委員會決議通過(詳附件都審會議紀錄)，並應俟都市計畫公告後30天內辦理都審核定。開放空間配置方案，後續倘依都更審議決議修正致未符都審委員會決議，仍應重提都審委員會審議，並依都審核定內容為準，先予敘明。
2. 有關東北角、南側臨圍牆側開放空間植栽穴未順平、南側廣場風環境品質及喬木間距等，仍未依前次意見修正完竣，仍請依都審委員會決議辦理。

(十) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 現行法令規定，現有巷道係指供公眾通行且因時效而形成公用地役關係之非都市計畫巷道。本案前經變更細部計畫，部分現有巷廢止範圍位於細部計畫變更後之道路地上，該部分依規定非屬現有巷範圍，道路範圍以外之現有巷才屬於全段位於更新單元範圍內，符合現行廢巷規定，建議實施者於計畫書內明確標示已變更為計畫道路之範圍，其餘計畫道路範圍外的部分才是本次申請廢巷之範圍。
2. 高層建築特別安全梯規定，在通往地上與地下不能直通，本案通往地下有2支梯要在1樓斷開，故本案特別安全梯的構造請再檢討修正。
3. 緊急昇降機設置排煙室有2處出口，請修正。
4. 本案汽車出入口配置於變更細部計畫後之計畫道路，尚未鋪設柏油，請實施者確認道路是否能開闢以供基地內車輛通行。
5. 依內政部函釋，高層建築緩衝空間係供高層建築人員出入、上下車輛、裝

卸貨物使用，因實施者提及177-2地號尚未能協助開闢，而本案高層緩衝空間位於177-2地號正前方，故該高層緩衝空間之車行進出路徑能否確實由已開闢道路進出，請再明確標示車行軌跡並說明。

(十一) 賀士庶委員

1. 變更細部計畫後所增加之三角型綠地，最深深度為幾公尺？
2. 基地東側(鄰中山北路六段側)留設之無遮簷人行步道與公有人行道之間是否有順平?坡度多少?

(十二) 簡文彥委員

1. 西側都市計畫的規定為留設4公尺無遮簷人行道，淨寬為2.5公尺，請於建築配置確實依都市計畫標示4公尺人行道範圍。(圖8-13)
2. 基地調查有2棵受保護樹木，請實施者標示老樹移植前、後之位置，並說明是否與道路開闢範圍重疊。
3. 本案申請容積移轉獎勵是否包含容積調派之面積，請說明。

(十三) 蕭麗敏委員

1. 事業計畫書，關於變更細部計畫規劃構想圖，與實施者簡報內容不一致，請檢視修正。
2. 更新前估價條件
  - (1) 第4點，請實施者協助檢附權利人之協議書。
  - (2) 本案於報核後有涉及變更細部計畫，建議可適當納入估價條件中說明。
3. 領銜估價報告書
  - (1) P. 23，
    - A. 面積與規劃潛力關係，請檢視比較標的一、二之調整率(P. 76同)。
    - B. 接近市場之程度，比較標的二之距離未顯示、接近商圈之程度，勘估標的距離未顯示，請調整格式(P. 104、P. 121、P. 127同)。
  - (2) P. 98，比較標的一面積與規劃潛力調整率請釐清。
  - (3) P. 138，採用二個擬租案例，請檢視住宅擬租租金議價空間之合理性，並檢視各比較標的間租金價格層次之合理性，或再檢視是否有合適之租金成交案例。

(4) P. 141，請確認比較標的19，樓層位置調整率是否與P. 149一致，為-3.2%。

(十四) 鄭凱文委員

1. P. 21車道前方之人行步道開放空間，進出如何管理?是否有進出管制?
2. 車道出入口位於道路轉彎點，建議車道出入口與人行道應採不同顏色之鋪面，避免使用車道磚。

(十五) 何芳子委員(另提供書面意見)

1. 綠建築系統總得分已由41.51調增為43.05，予以肯定。
2. 已分析雖容移後共負比由32.18%變為40.93%，而以分配權值仍對權利人有利，無意見。

(十六) 劉秀玲委員

本案於106年提市都委會審議時，計畫書規劃構想是在南側要留設大於700平方公尺之開放空間，惟目前依開放空間面積計算，南側開放空間僅留設約547.49平方公尺，加上西側自行留設及東北側容移回饋空間始達700平方公尺，似與當時提都市計畫審議時不符，請釐清說明。

(十七) 黃嫩雲委員(另提供書面意見)

部分陽台寬度漏未標示(第15-3頁至第15-10頁)。

(十八) 陳信良副召集人

1. 請實施者說明鄰棟間隔部分是否依都委會決議檢討。
2. 建請刪除合法建築物拆遷安置費用。

實施者說明及回應:

- (一) 基地南側樹穴設置座椅為公共休憩設施，高度 $\leq 45\text{cm}$ 。A及F剖面未順平2處擬修正圖(詳簡報頁65-67)，修正後皆已順平。
- (二) 風環境效益評估，擬修正圖(詳簡報頁69)，本案基地測點7較空曠為短時間站坐，其餘測點皆為長時間站坐。
- (三) 部分喬木株距不足，已修正喬木株距 $>5$ 公尺。
- (四) 有關無障礙車位之管理，將於事業計畫之住戶管理規約內註明：「無障礙停車位係供身心障者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用」。

- (五) 基地東側(鄰中山北路六段側)留設之無遮簷人行步道與公有人行道之間有順平，將再補充更清楚之剖面圖。
- (六) 後續將於計畫書內補充標示受保護樹木移植位置，並於平面圖上補充標示西側留設4公尺人行步道寬度。
- (七) 容積移轉獎勵額度之計算未包含容積調派面積。
- (八) 有關本案開放空間留設面積與變更細部計畫提都委會審議之規劃構想不一致部分，變更細部計畫書之規劃構想示意圖標示開放空間集中配置於南側，建物配置於北側，而當初提都委會審議時，南側及東北側均有規劃留設開放空間，且依都委會決議：「…就中山北路六段277巷側之車道出入口及建築退縮再予檢討，儘可能使鄰棟間隔更友善化，並納入後續都市更新及都市設計審議時考量。」，及北側建物居民陳情日照權，故實施者同意將更新後建物配置南移2公尺，並將車道出入口改配置於南側，符合都委會決議，另開放空間設計亦於109年7月30日經都市設計專案委員會決議通過。
- (九) 基地南側車道出入口旁及社區出入口大門圍牆外的開放空間為完全開放。
- (十) 車道出入口鋪面與人行步道之材質不同，將再補充標示。
- (十一) 本案特別安全梯、緊急升降機設置排煙室之1處門及1處窗，將修正相關圖說標示。另高層緩衝空間之車行進出路徑是經由基地內車道進出，不須經177-2地號道路用地，將再明確標示車行軌跡。
- (十二) 依100年1月20日「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」規定實施者須提列合法建築物拆遷安置費，實施者同意依審議會決議提列或刪除。
- (十三) 產權面積不含3戶現地安置戶。因本案7位土地所有權人分配房屋之產權面積共計13,479.10平方公尺，其中2位土地所有權人賴君分配單元產權面積214.79平方公尺含其現地安置產權持分面積74.16平方公尺(詳權變計畫P.10-14)，故營業稅之計算因子「土地所有權人實際分配房屋之產權面積」13,404.94平方公尺(=13,479.10-74.16)。
- (十四) 表11-1人事行政管理費及風險管理費數值正確，有關提列說明未連動調整部分，將予以修正。
- (十五) 有關權利人協議書將於後續檢附於估價報告書附件。
- (十六) 本案係於報核後辦理變更細部計畫，該變更細部計畫尚未公告，故以價格日期當時之土地使用分區進行估價，後續將於估價條件補充敘明更新

前估價係以變更前土地使用分區評估，故變更細部計畫不影響更新前估價價值。

- (十七) 更新後收益法採用2個擬租案例，將再檢視102年價格日期當時是否有適合的租賃成交案例來作調整。
- (十八) 本案協助開闢更新單元內北側及變更細部計畫後之南側計畫道路並申請△F4-2容積獎勵，該部分將參與權利變換並登記予臺北市政府。
- (十九) 有關南側計畫道路協助興闢部分，實施者正積極協助另一合建建商與克強路10巷10弄○號達成危老重建方式更新，預計於111年6月前177-2地號(南側)私有道路地及地上物拆除完畢，若於本案計畫核定實施前177-2地號私有道路地上物圍牆鐵門尚未拆除時，實施者願出具書面切結「保證於本案使用執照申請前177-2地號(南側)私有道路地及地上物清空，以使本案南側6公尺計畫道路興闢開通」，以連結克強路10巷10弄。

決議：

(一) 廢巷改道部分

本案擬廢止更新單元範圍內之現有巷道(中山北路六段 255 巷)，是否符合本市都市更新自治條例第 10 條第 1 款全部位於更新單元範圍內規定，經實施者說明現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內，並經審議會討論後，予以同意。惟仍請實施者依建管處幹事意見明確標示廢巷範圍。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案依更新處110年10月19日涉及變更細部計畫後之土地預為分割疑義第二次研商會議紀錄及本府地政局土地開發總隊於110年10月1日檢送之預為分割面積修正計畫書相關內容，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案都市設計審議已於109年7月30日審議通過，惟尚未核定，有關通風井風口位置，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另東北角、南側圍牆側開放空間植栽穴未順平、南側廣場風環境品質及喬木間距等都市設計審議意見修正情形，請依都市發展局都市設計科幹事意見修正。
3. 有關本案變更細部計畫案經106年11月23日本市第719次都委會附帶決議：「另建議市府再與實施者協調，就中山北路六段277巷側之車道出入口及建築退縮再予檢討，儘可能使鄰棟間隔更友善化，並納入後續都市更新及都市設計審議時考量。」，經實施者說明配合北側鄰地居民陳情意見，將建物配置南移2公尺，且車道出入口改配置於南側，並經審議會討論後，予以同意。另有關於開放空間規劃內容與變更細部計畫提請本都會審議



時之規劃構想不一致部分，請實施者依委員意見於計畫書內補充說明。

4. 本案建築設計內容(含畸零地檢討、刪除地面層陽台、一樓一般零售業之無障礙設施等)，以及交通規劃部分(停車供需調查資料、設置自行車停車空間、車道出入口是否符合相關規定，以及交評報告書修正情形)，業經 168 專案小組書面審查，經實施者說明，並經審議會確認後，予以同意。另老樹移植前、後之位置，以及車道出入口與人行道應採不同顏色之鋪面等，請依委員意見修正。
5. 本案現有巷範圍、安全梯開口相關規定及廣告物設置位置規劃等建築規劃設計是否符合建管相關法令，以及未留設自行車道等檢討情形，經實施者說明，並經審議會討論後，廣告物設置位置規劃及未留設自行車道部分，予以同意。另現有巷範圍、高層建築特別安全梯構造、緊急升降機設置排煙室出口、基地內車輛及高層緩衝空間之車行能否確實由已開闢計畫道路進出等，以及無障礙車位管理於住戶管理規約註明等，請依交通局及建管處幹事意見修正。
6. 本案擬協助開闢中山北路六段 277 巷(北側)，並透過變更細部計畫將原更新單元內未開闢計畫道路南移後協助開闢，以連接克強路 10 巷 10 弄計畫道路，惟前揭路段尚有地上物阻隔致通行寬度似無法達 6 公尺，經實施者說明北側 166 地號土地所有權人經徵詢後無意願協助開闢計畫道路，另預計於 111 年 6 月前將南側 177-2 地號私有道路用地地上物拆除完畢，且倘若 177-2 地號私有道路地上物圍牆鐵門於本事業計畫案核定實施前尚未拆除時，實施者願出具書面切結「保證於本案使用執照申請前 177-2 地號(南側)私有道路地及地上物清空，以使本案南側 6 米計畫道路興闢開通」，並經審議會討論後，予以同意。

### (三) 財務計畫部分

1. 本案提列更新前測量費 191,100 元，惟未依提列總表規定檢附合約(僅檢附廠商估價單及發票)，經實施者說明於 97 年委託旌原工程有限公司以估價單為依據，故檢附廠商估價單及發票，並經審議會討論後，予以同意。另計算營業稅之產權面積是否已扣除所有現地安置戶之部分，請依財政局幹事意見釐清。
2. 本案提列受保護樹木規劃費 451,500 元，並提列合法建築物拆遷安置費用 6,498,488 元，惟建物所有權人皆為實施者，另貸款利息以 42 個月計算，高於安置期間(36 個月)等，經實施者說明提列必要性及合理性，並經審議會討論後，請實施者刪除合法建築物拆遷安置費用，餘受保護樹木規劃費及貸款利息以 42 個月計算，予以同意。

3. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)以上限提列，風險管理費已酌減1%(12.5%)，業經168專案小組書面審查，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另人事行政管理費及風險管理費之計算因子數值前後不一致部分，請依財政局幹事意見修正。

(四) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形，2樓以上均價為1,145,168元/坪，共同負擔比40.93%，請實施者依委員意見檢討修正。另部分陽台寬度漏未標示等，請依委員意見修正。

(五) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予361.69平方公尺 (法定容積5%) 之獎勵額度。
2. △F4-2 (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 經實施者表示預計於111年6月前將177-2地號私有道路地及地上物拆除完畢，若於本案核定實施前177-2地號私有道路地上物圍牆鐵門尚未拆除時，實施者願出具書面切結於本案使用執照申請前177-2地號私有道路地及地上物清空，以使本案南側6公尺計畫道路興闢開通後，原則同意給予514.79平方公尺(法定容積7.12%)之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度。另協助開闢計畫道路位於更新單元範圍內，採權利變換方式參與都市更新，後續登記予本府。
3. △F5-1 (考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積) 同意給予723.38平方公尺 (法定容積10%) 之獎勵額度。
4. △F5-3 (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予791.29平方公尺 (法定容積10.94%) 之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。另西側都市計畫規定留設之4公尺無遮簷人行道，請依委員意見補充標示範圍。
5. △F5-5 (更新基地規模之獎勵容積) 同意給予231.48平方公尺 (法定容積3.2%) 之獎勵額度。
6. △F5-6 (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予434.03平方公尺 (法定容積6%) 之獎勵額度，並請實施者後續依「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，惟不得納入本案共同負擔費用提列；另請實施者依協議書約定取得綠建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過綠建築分級評估「銀級」以上。

7. △F6 (處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積) 原則同意給予 612.11 平方公尺 (法定容積 8.46%) 之獎勵額度; 請實施者於核定前檢附違章建築戶的證明文件及拆遷安置協議書, 並授權更新處核實計算後給予。

8. 其他獎勵項目

本案申請容積移轉部分, 同意依本府都市發展局審查結果, 給予 2,293.18 平方公尺 (法定容積 31.7%) 之獎勵額度。因涉都市計畫變更尚未公告, 後續應俟都市計畫公告後 30 天內辦理都市設計審議核定, 並取得容移許可證明。

(六) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	<p>財政部國有財產署北區分署 (當事人)</p> <p>(1) 本案更新單元涉財政部國有財產署(下稱本署)經管同小段54、55地號2筆國有土地及臺北市工務局新建工程處(下稱新工處)經管同小段167、167-2地號2筆國有土地(新工處102年7月31日北市工新配字第10266771000號函無公用需求),面積合計206平方公尺,占本案更新單元總面積4,008平方公尺之比例為5.14%,依財政部110年10月8日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第8點規定,按應有權利價值選擇分配更新後房、地。又依處</p>	<p>1-1 合邑都市更新股份有限公司 姜義哲規劃師</p> <p>(1) 依說明列入後續計畫適當章節完整載明。</p>	<p>第 1、2、4 點意見予以採納、第 3 點意見無爭點</p> <p>理由如下:</p> <p>第 1 點 實施者已說明配合辦理,予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>理原則第5點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達500平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第13點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地；另本署經管同小段171地號國有抵稅道路用地，依處理原則第12點規定屬都更條例第51條規定應共同負擔之七項公共設施用地，屬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第一項但書規定應辦理有償撥用者，領取現金補償。請實施者納入事業計畫書適當章節完整載明。</p> <p>(2)本案營業稅計算按 100 年總表計算公式提列，嗣財政部 109 年 9 月 14 日針對都市更新營業稅額計算發布最新令釋，建請實施者</p>	<p>(2)本案依 100 年 1 月 20 日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列營業稅金額為 984 萬，共負比為 40.93%，若</p>	<p>第 2 點 有關營業稅提列內容，經實施者說明採用 100 年版提列總表規定提列營業稅為對所有權人最</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	說明各方案計算結果，並採有利於所有權人方案提列。	依 109 版都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」可提列營業稅 9,798 萬，共負比為 41.74%，故本案依 100 年版提列營業稅為對所有權人最有利方案。	有利方案，並經審議會討論後，予以採納。
	(3)本案建築設計費及公寓大廈管理基金按法定工程造價之工程造價基準提列營建費用另加計圍牆及挖方費用計算，請實施者說明合理性。	(3)本案建築設計費及大廈管理基金法定工程造價中含圍牆及挖方依 101 年 3 月 1 日臺北市建造執照工程雜項工作物土地改良等工程造價表提列，此圍牆及挖方法定工程造價 538 萬約為總法定工程造價 5.5323 億之 0.97%。請審議會同意提列法定工程造價內含圍牆及挖方。	第 3 點 有關法定工程造價計算內容，經實施者表示法定工程造價中含圍牆及挖方費用係依 101 年 3 月 1 日臺北市建造執照工程雜項工作物土地改良等工程造價表提列，並經審議會討論後，無爭點。
	(4)國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內文及附錄十三-10 信託合約內容，均未載明已排除國有土地，請實施者說明確認信託範圍並未包含本署經營國有土地，並確實載明。	(4)信託範圍未包含國有地列入後續計畫適當章節完整載明。	第 4 點 實施者已說明配合辦理，予以採納。

- (七) 同意本案擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫修正通過，俟完成都計變更公告、都設核定及取得容移許可證明後 1 個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。







臺 北 市 政 府 都 市 發 展 局
業 務 主 管
承 辦 人 員

繪 圖 員
校 對 者