

## 臺北市都市計畫委員會第 585 次委員會議紀錄

時間：中華民國 97 年 8 月 19 日（星期二）下午 14 時

地點：市政大樓 8 樓西南區本會委員會議室

主席：楊兼副主任委員錫安

記錄彙整：陳福隆

出席委員：錢委員學陶

姚委員仁喜

陳委員博雅

洪委員鴻智

吳委員清輝

于委員俊明

林委員建元（賴佩技代）

羅委員孝賢（鄭淳元代）

倪委員世標（呂登隆代）

陳委員雄文（周伯愷代）

黃委員錫薰

列席單位人員：

發展局：許阿雪

地政處：（未派員）

更新處：方定安

教育局：梁永裴

產業發展局：林明威

交通局：周進發

財政局：賴佩技

文化局：林文淵

民政局：吳敏慧

新工處：郭玉仙

公園處：李明宗

停車管理處：（未派員）

水利處：林岳勳

衛工處：（請假）

文山區公所：沈梓文

本會：黃文光、張立立、劉惠雯、張蓉真、蔡昇晃、陳福隆、  
胡方瓊、黃若津

**壹、**宣讀上（584）次委員會議紀錄，無修正事項，予以確定。另臨時提案「變更臺北市士林區光華段四小段 794 地號機關用地（供天文科學館使用）為機關用地（供臺北藝術中心使用）細部計畫案」，同意依市府本次會議所提補充修正資料，增列決議如下：「為保留設計彈性，計畫書附件一，一、開放空間及景觀系統（一）前段文字同意修正為：『本建築基地臨接道路側，應沿道路境界線退縮留設 10 公尺以上之帶狀式公共開

放空間為原則。……』」。

## 貳、報告事項

案由：為「本市市有資產經營管理評核委員會第 4 次委員會會議裁示事項涉及都市計畫變更或都市更新事業等回饋處理原則」，提報本市都市計畫委員會做為未來審議相關計畫參考一案

案情概要說明：

- 一、 本案係市府都市發展局針對本市「市有資產經營管理評核委員會」聽取『有關臺北市現行管有民間回饋之公益設施所造成之管理問題，以及就市府各機關接受民間辦理都市計畫變更或都市更新事業等回饋公益設施之使用方式、辦理現況及問題解決』專案報告之決議，提會報告，並作為本會未來審議都市計畫案件之參考。
- 二、 案依發展局就現行「都市計畫變更」、「都市設計審議」、「都市更新事業審議」之法令依據、案例彙整、回饋方式（代金、停車位、公共設施或公益設施）予以敘明，並整理該等審議制度執行問題。
- 三、 有關市有資產經營管理評核委員會聽取發展局簡報後之決議事項如下：
  - （一）為提高回饋設施使用效益暨挹注市庫收入，除有特殊需求外、應優先以『現金回饋』方式辦理。
  - （二）如確有接受捐贈回饋公益(共)設施之必要，應優先接受公共開放空間、提供公共通行及不特定對象使用的標的(如道路、公園、停車場等)，並避免接受捐贈僅有使用權而無所有權或僅供特定對象才能使用之公益(共)設施。
  - （三）嗣後接受回饋設置區民活動中心，應考慮後續維護管理，並依下列原則辦理：
    1. 須通過民政局的區民活動中心初評及複評機制，並經本府核定。

2. 回饋居民活動中心設置，須有獨立出入口，避免大樓住戶以影響居家安全及生活品質為由，進行抗爭。
3. 為提升使用率，回饋居民活動中心應設置於1樓，並絕對避免設置於地下室。

**決議：**洽悉備查。

## **參、討論事項**

### **討論事項 一**

案名：變更臺北市內湖區西湖段2小段353-4、365-3地號等2筆  
部分保護區為防洪調節池用地計畫案

案情概要說明：

一、本案計畫位於內湖區文湖路21巷既有巷道底北側約70公尺處之山谷間凹地，計畫面積729平方公尺。

二、計畫緣起與目的：

本案位於北安抽水站排水系統集水區內，集水面積約8.7公頃，上游集水區經2條山溝匯流後，排入文湖街21巷西側之側溝式排水箱涵排放。因山溝為土渠構造，通水斷面不足，當遇暴雨時山溝溢流直接流入下游巷道，且逕流夾帶之土石、枯枝等亦影響既有排水系統通水能力。

為提升區域防洪能力及促進環境品質，依「總合治水對策規劃」於內湖區北安抽水站排水系統上游規劃1作防洪調節池，擬於文湖路21巷底北側設置調洪沉沙池。

三、計畫內容：

(一) 依本市總合治水對策「上游保水、中游減洪、下游防洪」概念，以「貯留」及「滲透」方法，回覆都市自然水文循環。

(二) 提高北安抽水站集水區排水保護標準，有效蓄攔上游山溝

土石泥沙。

(三) 變更保護區為防洪調節池用地。

四、全案係市府97年6月26日府都規字第09732635203號函送到會。

五、公民或團體所提意見：計0件。

六、申請單位：臺北市政府。

七、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。

#### 決議：

一、本案防洪調節池之設置係為環境安全之考量，法令依據請增列第27條第1項第2款。

二、本案計畫內容增列開發防洪調節池時，應以融合自然生態環境之處理方式予以施作。

三、全案除前述各項，其餘依公展計畫書內容修正後通過。

#### 討論事項 二

案名：「變更臺北市南港車站特定專用區部分特定商業區及部分體育場用地為道路用地暨修訂土地使用管制規定計畫案」

案情概要說明：

一、本案計畫區包括2處，東側基地面積0.41公頃，西側基地面積2.16公頃，總計計畫區面積為2.57公頃。

二、本計畫係為疏導舊庄地區通往市區之交通量，並增加「國家生技研究園區」連接南港高鐵站區之聯外交通便利性，故規劃一條貫穿生技研究園區北向連接現行興中路南端之服務性道路，爰辦理本計畫案，除變更部分使用分區及用地為道路用地外，並配合調整土地使用分區管制及都市設計相關規定。

三、本案係市府97年6月20日以府都規字第09732257203號函送到會，並自97年6月21日起公開展覽30日。

四、申請單位：臺北市政府。

五、辦理機關：臺北市政府。

六、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

七、公民或團體陳情意見：3 件。

### 決議：

- 一、本案有關特定商業區（A）之建蔽率規定，考量建築物底層商業經營需求，建蔽率仍維持為 60%，但建築物高度超過 15 公尺部分，其量體投影面積不得超過該建築基地面積之 40%。
- 二、特定商業區（A）最小建築基地規模，同意配合市府抵價地面積，調降為 1600 平方公尺。
- 三、計畫書第 6 頁「參、變更計畫內容」「二、土地使用分區管制規定」第 2 列，原計畫與新計畫之分區名稱應修正為「特定商業區（A）」。
- 四、本案除應依前述各項決議修正外，其餘依市府公展計畫書圖內容通過。
- 五、公民或團體所提意見審決如後附綜理表。

臺北市都市計畫委員會 公民或團體陳情意見綜理表

案 名	變更臺北市南港車站特定專用區部分特定商業區及部分體育場用地為道路用地暨修訂土地使用管制規定計畫案		
編 號	1	陳情人	張惠美
陳情理由	關於由忠孝東路製勤力橋延伸中研里 12 巷通路，將會嚴重影響本社區安寧及停車問題。		
建議辦法	是否能將忠孝東路至勤力橋之路段改建為捷運支線，這樣更能符合節能減碳，而政府不是鼓勵大家儘量搭乘大眾運輸工具嗎。		
委員會 決議	1.本項建議經市府表示關於舊庄地區設置捷運支線議題，捷運局前於 96 年業綜合考量該區公車服務系統狀況、土地取得及興建費用等，評估為不可行。		



案 名	變更臺北市南港車站特定專用區部分特定商業區及部分體育場用地為道路用地暨修訂土地使用管制規定計畫案		
	2.本案除特定商業區（A）建蔽率及最小建築基地規模應依決議辦理，部分文字誤繕應予更正外，其餘依市府公展計畫書圖內容通過。		
編 號	2	陳情人	<p>特定商業區（B）： 全國加油站股份有限公司、黃清柳、楊文義、詹至賢、詹西城</p> <p>特定商業區（C）： 郭佩、陳哲雄、黃招治、詹至賢、李吉福、黃幸貞</p>
陳情理由	<p>1.92 年 12 月 31 日公告之「擬定臺北市南港車站特定專用區細部計畫案」規定：「為鼓勵本計畫區建築基地以大規模方式進行開發，提高土地所有權人整合意願，本計畫區內建築基地合併建築面積大於 4000 平方公尺以上者，給予基準容積 10%之獎勵」。</p> <p>2.原細部計畫之特定商業區（B）及特定商業區（C）之基地本為完整街廓，惟因特定商業區（B）及特定商業區（C）中間為人行步道用地（台電地下管線留設位置）及特定商業區（B）西側設置沉砂池，故將此完整基地一分為四，個別基地面積因此未達 4000 平方公尺，以致無法申請規模獎勵甚感不解。另由於特定商業區（B）土地所有權人計 5 人，特定商業區（C）之土地所有權人計 6 人，因權利人眾多且對於上述解釋結果更是認知紛異，致使整合難度增加。</p>		
建議辦法	<p>依據原細部計畫之特定商業區（B）及特定商業區（C）之合併建築基地面積為：<math>2114+1900=4014</math>（平方公尺），已超過 4000 平方公尺，達規模獎勵值。故為鼓勵本計畫區建築基地以大規模且完整方式進行開發，提高土地所有權人意願，建議應將特定商業區（B）及特定商業區（C）兩區塊得規範為整體街廓開發或合併建築基地來整體開發，並給予基準容積 10%之規模獎勵，以達都市計畫之目的與精神。</p>		
委員會決議	<p>1.本項建議經市府表示特定商業區（B）及特定商業區（C）為人行步道用地阻隔，無法合併建築，依現行計畫規定原即無法適用合併獎勵。</p> <p>2.本案除特定商業區（A）建蔽率及最小建築基地規</p>		

案 名	變更臺北市南港車站特定專用區部分特定商業區及部分體育場用地為道路用地暨修訂土地使用管制規定計畫案								
	模應依決議辦理，部分文字誤繕應予更正外，其餘依市府公展計畫書圖內容通過。								
編 號	3	陳情人	龍巖人本服務股份有限公司						
陳情理由 一	<p>依「變更台北市南港車站特定專用區部分特定商業區及部分體育場用地土地為道路用地暨修訂特定商業區土地管制規定計畫案」之土地使用分區管制規定：特定專用區（A）之建蔽率由原計畫之 60% 擬修訂為 40% ，同時在都市設計管制要點修訂（五）建築物管制：計畫區內特定商業區（A）之建築物高度以不超過 80 公尺為原則，並增加限制建築物高度 15 公尺以上部份之連續牆面線不得大於 65 公尺及建築物棟距不得小於 20 公尺的規定，目的是為鼓勵建築量體間留設更寬裕之棟距及避免建築量體及連續性過大致遮蔽山景。但以建蔽率 40% ，容積率 436% ，高度限制 80 公尺之條件，如以原法定容積加上時程獎勵、開放空間設計獎勵及建築技術規則允許免計入容積（陽台梯廳及機電空間等）計算後之容積作為建築設計及法規檢討之依據，本計畫之商業建築如於地面層規劃一至二層建築量體底座設計作為商業使用時，因需留設合理且必要之公共設施空間，若允建建蔽率只有 40% ，將難以提供合理的商業基座空間使用需求，再者在建建築物棟距 20 公尺與高度 80 公尺規定之雙重限制下，想有效完全使用允建之總容積樓地板面積實有困難，所以陳情放寬本計畫建築物高度限制至”以不超過 110 公尺為原則”，將建築物高度限制之條件再予提高實有必要，如此亦有助於增進都市天際線之變化，而維持建築物棟距 20 公尺之規範，實有利於整體視覺穿透性與減少山景之遮蔽作用。整體而言，本計畫之開發興建應以形塑其成為此地區商務中心的環境與建築意象為目標。</p> <table><tr><th colspan="2">建蔽率 40%與建蔽率 60%之比較</th></tr><tr><th>建蔽率 40%</th><th>建蔽率 60%</th></tr><tr><td>一、容積率分析： 1.容積率 436% 2.開發時程獎勵（區段徵收完</td><td>一、容積率分析： 1.容積率 436% 2.開發時程獎勵（區段徵收完</td></tr></table>			建蔽率 40%與建蔽率 60%之比較		建蔽率 40%	建蔽率 60%	一、容積率分析： 1.容積率 436% 2.開發時程獎勵（區段徵收完	一、容積率分析： 1.容積率 436% 2.開發時程獎勵（區段徵收完
建蔽率 40%與建蔽率 60%之比較									
建蔽率 40%	建蔽率 60%								
一、容積率分析： 1.容積率 436% 2.開發時程獎勵（區段徵收完	一、容積率分析： 1.容積率 436% 2.開發時程獎勵（區段徵收完								

案 名	變更臺北市南港車站特定專用區部分特定商業區及部分體育場用地為道路用地暨修訂土地使用管制規定計畫案	
	<p>成後 2 年內開發)： 基準容積×10%</p> <p>3.規模獎勵（全街廓開發基地 建築面積&gt;7000 m<sup>2</sup>）： 基準容積×15%</p> <p>4.開放空間獎勵（上限 20%， 暫以 15%計算）</p> <p>5.獎勵後容積率 <math>436\% \times (1+10\%+15\%+15\%) = 610.4\%</math></p> <p>6.建築技術規則允許免計入容 積（機電空間） <math>610.4\% \times (1+15\%) = 701.96\%</math></p> <p>7.建築技術規則允許免計入容 積（陽台梯廳） <math>701.96\% \times (1+15\%) = 807.25\%</math></p>	<p>成後 2 年內開發)： 基準容積×10%</p> <p>3.規模獎勵（全街廓開發基地 建築面積&gt;7000 m<sup>2</sup>）： 基準容積×15%</p> <p>4.開放空間獎勵（上限 20%， 暫以 15%計算）</p> <p>5.獎勵後容積率 <math>436\% \times (1+10\%+15\%+15\%) = 610.4\%</math></p> <p>6.建築技術規則允許免計入容 積（機電空間） <math>610.4\% \times (1+15\%) = 701.96\%</math></p> <p>7.建築技術規則允許免計入容 積（陽台梯廳） <math>701.96\% \times (1+15\%) = 807.25\%</math></p>
	<p>二、規劃設計構想說明：</p> <p>1.底座 15 公尺以建蔽率 40%， 樓層數二層作設計。</p> <p>2.三層以上規劃兩棟主建築， 一為商務飯店，一為辦公大 樓，且每層層高 4.0 公尺，然 為配合棟距規範及建築群樓 效果，使用建蔽率將縮減為 約 33%。</p>	<p>二、規劃設計構想說明：</p> <p>1.底座 15 公尺以建蔽率 60%， 樓層數二層作設計。</p> <p>2.三層以上規劃兩棟主建築， 一為商務飯店，一為辦公大 樓，且每層層高 4.0 公尺，然 為配合棟距規範及建築群樓 效果，使用建蔽率將縮減為 約 33%。</p>
	<p>三、建蔽率 40%建築規模分析：</p> <p>1.1~2 樓 <math>40\% \times 2 = 80\%</math></p> <p>2.核算三樓以上建蔽率約 33% 時，建築樓層數需求為 <math>(807.25\% - 80\%) \div 33\% = 22.03</math> 層（取 23 層）</p>	<p>三、建蔽率 60%建築規模分析：</p> <p>1.1~2 樓 <math>60\% \times 2 = 120\%</math></p> <p>2.核算三樓以上建蔽率約 33% 時，建築樓層數需求為 <math>(807.25\% - 120\%) \div 33\% = 20.82</math> 層（取 21 層）</p>
	<p>四、建築高度需求分析：</p> <p>1.規劃二層建築量體底座之建 築高度計 15 公尺</p>	<p>四、建築高度需求分析：</p> <p>1.規劃二層建築量體底座之建 築高度計 15 公尺</p>



案 名	變更臺北市南港車站特定專用區部分特定商業區及部分體育場用地為道路用地暨修訂土地使用管制規定計畫案	
	<p>2.三樓以上每層以 4.0 公尺作設計時，其高度需求為 23 層×4.0 公尺=92.0 公尺，所以合計 107.0 公尺</p> <p>五、綜合分析：</p> <p>1.以建蔽率 40%，高度限制 80 公尺規劃之規畫二層商業基座建築量體之公共設施空間，在限制建築物高度 15 公尺以上部份連續牆面線不得大於 65 公尺及建築物棟距不得小於 20 公尺的規定下，因 40% 之建蔽率過低，實難以適當規劃合理的商業基座空間使用需求，前已敘明；現經核算在高度 80 公尺限制下，將無法有效完全使用允建之總容積樓地板面積，故陳情放寬本計畫之建築物高度限制至「以不超過 110 公尺為原則」。</p>	<p>2.三樓以上每層以 4.0 公尺作設計時，其高度需求為 21 層×4.0 公尺=84.0 公尺，所以合計 99.0 公尺</p> <p>五、綜合分析：</p> <p>1.建蔽率若為 60%時方可留設合理且必要之公共設施空間，適當規劃合理的商業基座空間使用需求，且經核算其建築總高度需求亦較低，但仍大於 80 公尺之限制條件；所以如能放寬本計畫建築物高度限制至「以不超過 110 公尺為原則」，確有其必要。</p>
建議辦法一	<p>依原計畫 92 年 12 月 31 日府都二字第 09228455700 號公告之「擬訂台北市南港車站特定專用區細部計畫案」之土地使用分區管制規定，建議市府維持原訂特定專用區（A）建蔽率 60% 之規定，以滿足商業建築規劃建築底座設計時，需留設合理且必要之公共設施空間為符合商用土地使用；並建議考量依都市 A 級商業大樓規劃之趨勢與實際需求及對照本基地周邊之南港機廠新開發案建築量體高度規模，再放寬本計畫建築物高度限制至”以不超過 110 公尺為原則”，將原建築物高度限制 80 公尺之條件再予提高，實有助於增進都市天際線之高低變化，在建築物棟距 20 公尺之規範下，亦有利於整體視覺穿透性及山景的開放度；本計畫因位處南港車站對面，合理的建築物高度放寬與棟距要求將有助於提昇該區域之都市與建築景觀特性；再者在新增之連續牆面長度之</p>	

案 名	變更臺北市南港車站特定專用區部分特定商業區及部分體育場用地為道路用地暨修訂土地使用管制規定計畫案
	限制，亦有助於提供街區景觀之多樣性，俾利反應商業土地特色之整體規劃與開發利用，期以配合南側自然山勢地形與基地空間立體化綠化景觀之結合，創造環境共生之優質都市綠能商務中心的環境與建築意象。
委員會 決議	1.同決議第一點。 2.建築物高度規定依市府公展計畫書內容通過。
陳情理由 二	「變更台北市南港車站特定專用區部分特定商業區及部分體育場用地土地為道路用地暨修訂特定商業區土地管制規定計畫案」乃為配合國家生技研究園區聯外道路需求，規劃興闢寬 23 公尺之計畫道路貫穿園區並連接至興中路而做修訂。其中「附件：修訂後台北市南港車站特定專用區都市設計管制要點」之第二條計畫區內管制事項第（七）項：基地安全防護第 3 點規定「防災緩衝空間之綠覆率應達百分之八十以上，其中喬木綠覆率以達七十以上為原則。」原意留設 5 公尺以上之防災緩衝空間為考量山坡地保育、景觀需求及公共安全，塑造具親山特色之自然環境。但因南側鄰山之基地地界曲折，為有效使本計畫土地之商業利用開發及地下停車空間出入動線規劃需要並考量山坡地安全而將此留設防災緩衝空間除坡地必要之安全防護措施並放寬寬度合併兼做為道路車行服務與逃生避難疏散之用，恐將難以達到「修訂後台北市南港車站特定專用區都市設計管制要點」之第二條計畫區內管制事項第（七）項：基地安全防護第 3 點「防災緩衝空間之綠覆率應達百分之八十以上，其中喬木綠覆率以達七十以上為原則」之規定。因為在有限的退縮緩衝空間兼做為道路車行疏散之外，又須兼顧高水準的綠覆率規定，實務規劃上實有困難，所以是否酌予調降綠覆率的同時，對於「喬木綠覆率以達七十以上為原則」亦應調整下修。
建議辦法 二	本計畫基於有效使用基地之商業利用開發目的及因應本計畫之主要幹道忠孝東路連接該寬 23 公尺新開闢之計畫道路，構想規劃基地之聯外車行動線以利用沿山坡地界之防災緩衝空間作單向進出規劃，如此除了可使本計畫保有較完整之商業沿街面使用及留設

案 名	變更臺北市南港車站特定專用區部分特定商業區及部分體育場用地為道路用地暨修訂土地使用管制規定計畫案
	<p>更多都市開放空間外，亦可作為本計畫基地內地下停車空間之進出口安排，所以在考量山坡地安全之同時，考慮將此留設防災緩衝空間兼做為道路車行服務與逃生避難疏散之用，除了可維持原計畫目的外，亦有利於都市交通、都市環境及建築發展之需要。然在加強既有邊坡表面之綠覆植生保護部份；建議（七）基地安全防護第 3 點對防災緩衝空間之綠覆率規定是否酌予調降，該防災緩衝空間並得比照「附件：修訂後臺北市南港車站特定專用區都市設計管制要點」之第二條計畫區內管制事項第（四）項之景觀綠化原則「1.本計畫區內之建築物、法定空地及依本要點規定留設之公共開放空間應予綠化，其綠化規定依『臺北市建築物暨法定空地綠化實施要點』辦理。2.本計畫區內之綠地每滿 64 平方公尺，栽植喬木一棵，且應以有花期可供觀賞、枝葉密度較疏之終年長綠喬木為原則」等之規定，以及依照臺北市綜合設計公共開放空間設置及管理維護要點第六點「公共開放空間之設施基準規定如左：（一）面臨道路留設之公共開放空間不得設置欄柵、土丘等障礙物，避免影響公眾使用之便利性。但得設置花台或灌木樹叢，其花台高度不得高於 45 公分，灌木樹叢不得高於 100 公分，並應至少保持該面臨道路長度 3 分之 1 為無障礙出入空間且其寬度最小不低於 4 公尺。（五）公共開放空間之植被、植栽穴與土壤裸露處，應做防止土壤沖刷流失之處理。（六）公共開放空間臨 2 條道路境界線交角 10 公尺範圍內，植栽之灌木高度不得高於道路路面 80 公分，喬木樹冠底部距地平面淨高不得低於 3 公尺，並不得遮擋交通設施號誌」等規定辦理。</p>
委員會 決議	本案除特定商業區（A）建蔽率及最小建築基地規模應依決議辦理，部分文字誤繕應予更正外，其餘依市府公展計畫書圖內容通過。

### 討論事項 三

案名：擬定臺北市文山區木柵路一段中興山莊附近地區細部計畫案

## 案情概要說明：

一、計畫範圍：本計畫區以木柵路一段為界，分為南北二基地。北基地西以保護區為界、南至木柵路一段，東側緊臨再興中學，面積約 3.1 公頃。南基地西臨光輝路，南至下崙路光輝公園及台電公司機關用地，東接木柵公園、中山國小，面積約 4.3 公頃；合計為 7.4 公頃。

## 二、計畫目標與構想：

- (一) 國小用地結合鄰近地區自然資源，發展為具生態特色之小學。
- (二) 建立由計畫區西北側仙跡岩經南基地歷史建築至東南側木柵公園之公共開放空間軸帶。
- (三) 本計畫之住宅區比照周邊住宅區，依第三種住宅區之規定管制開發強度及使用內容。
- (四) 住宅區透過整體規劃設計，塑造公共開放空間軸線、串聯地區生態綠廊，並確保區內歷史建築物、老樹群資源維護，及降低外部環境衝擊。

## 三、實質計畫內容：

- (一) 土地使用分區：第三種住宅區。計畫容納人口：3570 人。
- (二) 擬具交通計畫、都市防災計畫，及考量地區自然環境條件與生態考量之其他防災避難事項。
- (三) 事業財務計畫部分：國小用地開闢經費由臺北市政府教育局編列預算支應。公園用地、道路用地之開闢由元利建設股份有限公司辦理之。回饋計畫部分係針對元利建設股份有限公司應盡之權利義務予以載明。
- (四) 擬定臺北市文山區木柵路一段中興山莊附近地區細部計畫都市設計管制要點。

四、擬定法令依據：都市計畫法第 22 條。



五、申請及辦理單位：臺北市政府。

六、本案審議歷程：市府（都市發展局）於 97 年 6 月 25 日以北市府都規字第 097329028500 號公告，97 年 6 月 26 日起公開展覽 30 天。

七、公民或團體所提意見：共 3 件（詳後附錄：綜理表）。

**決議：**

- 一、法令依據以都市計畫法第 22 條提列。
- 二、計畫書第 10 頁「伍、實質計畫內容一、土地使用分區管制中，有關第三種住宅區使用性質」部分，刪除供市民居住使用文字。
- 三、有關本案都市設計管制要點規範南基地鄰光輝路側退縮 10 公尺帶狀式開放空間，除維持 3.5 公尺寬車行空間外，原規範留設 4 公尺寬人行空間、2 公尺寬自行車道部分，調整為規範留設 6.5 公尺寬之人行與自行車道空間，俾利彈性配置。
- 四、另都市設計管制要點內國小用地設計管制所附之配置示意圖，應以本案細部計畫範圍為考量，範圍外保護區之相關圖示予以刪除，避免造成混淆。
- 五、本案除應依前述各項決議修正外，其餘依市府公展計畫書圖內容通過。
- 六、有關公民或團體陳情意見審議情形詳如後附綜理表。

臺北市都市計畫委員會

公民或團體所提意見綜理表

案名		擬定臺北市文山區木柵路一段中興山莊附近地區細部計畫案					
編號	1	陳情人	元利建設股份有限公司				
陳情理由	1. 本案計畫書第 17 頁回饋計畫第（四）點敘及「南側第三種住宅區開發時，所有權人(元利建設股份有限公司)應提供 1,650 平方公尺(約 500 坪)樓地板之公益性設施並捐贈予臺北市。本案捐贈之公益性設施，未來由需求機關負責維護管理。」內容，並無異議，先予敘明。 2. 惟關於上述公益性設施之區位，考量歷史性建築物與公益性設施之活動相容性與地區機能配置之彈性，建議於細部計畫中暫不指定位置。在顧及公益性設施使用之便利性及公共可及性之前提下，授權予「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議。						
建議辦法	修正文字內容如下： <table><tr><th>原條文內容</th><th>建議修正條文內容</th></tr><tr><td>(四)南側第三種住宅區開發時，所有權人(元利建設股份有限公司)應提供 1,650 平方公尺(約 500 坪)樓地板之公益性設施並捐贈予臺北市。本案捐贈之公益性設施，未來由需求機關負責維護管理。<u>另考量上開公益性設施使用之便利性及公共可及性，該設施留設位置以鄰近 2500 平方公尺之廣場式開放空間為原則，結合歷史性建築物、公共開放空間，形塑為具歷史文教意象之公共空間。</u></td><td>(四)南側第三種住宅區開發時，所有權人(元利建設股份有限公司)應提供 1,650 平方公尺(約 500 坪)樓地板之公益性設施並捐贈予臺北市。本案捐贈之公益性設施，未來由需求機關負責維護管理。<u>上開公益性設施考量使用之便利性及公共可及性，其設施留設位置，應經「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。</u></td></tr></table>			原條文內容	建議修正條文內容	(四)南側第三種住宅區開發時，所有權人(元利建設股份有限公司)應提供 1,650 平方公尺(約 500 坪)樓地板之公益性設施並捐贈予臺北市。本案捐贈之公益性設施，未來由需求機關負責維護管理。 <u>另考量上開公益性設施使用之便利性及公共可及性，該設施留設位置以鄰近 2500 平方公尺之廣場式開放空間為原則，結合歷史性建築物、公共開放空間，形塑為具歷史文教意象之公共空間。</u>	(四)南側第三種住宅區開發時，所有權人(元利建設股份有限公司)應提供 1,650 平方公尺(約 500 坪)樓地板之公益性設施並捐贈予臺北市。本案捐贈之公益性設施，未來由需求機關負責維護管理。 <u>上開公益性設施考量使用之便利性及公共可及性，其設施留設位置，應經「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。</u>
原條文內容	建議修正條文內容						
(四)南側第三種住宅區開發時，所有權人(元利建設股份有限公司)應提供 1,650 平方公尺(約 500 坪)樓地板之公益性設施並捐贈予臺北市。本案捐贈之公益性設施，未來由需求機關負責維護管理。 <u>另考量上開公益性設施使用之便利性及公共可及性，該設施留設位置以鄰近 2500 平方公尺之廣場式開放空間為原則，結合歷史性建築物、公共開放空間，形塑為具歷史文教意象之公共空間。</u>	(四)南側第三種住宅區開發時，所有權人(元利建設股份有限公司)應提供 1,650 平方公尺(約 500 坪)樓地板之公益性設施並捐贈予臺北市。本案捐贈之公益性設施，未來由需求機關負責維護管理。 <u>上開公益性設施考量使用之便利性及公共可及性，其設施留設位置，應經「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。</u>						
發展局回應	有關公益性設施留設之區位，前於本市都委會審議主要計畫時即已討論確定，並以鄰近 2500 平方公尺之廣場式開放空間為原則，惟考量未來住宅區開發時設計配置彈性及公益性設施公共可及性等因素，擬於原條文後方加註：「其設施留設位置，若經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會同意者不在此限」，以維持彈性。						
委員會決議	依市府（發展局）回應內容辦理。						
編號	2	陳情人	林永鍾				
陳情理由	北側基地規畫為國小用地，四周道路應優先闢建以維師生安全及方便進出學校，原規劃案界址僅到八公尺計畫道路邊緣，未含八公尺計畫道路，忽略鄰地居民權益，及登山民眾需求。						

建議辦法	建議計畫範圍納入八公尺計畫道路，並闢建具特色之登山道路，與「發現之旅」社區已開闢道路銜接，完成後木柵路可通往辛亥路，道路系統完整形成，方便周邊居民通行。		
發展局回應	1. 本陳情地點不在本案計畫範圍內，且目前已是未開闢之計畫道路，無涉都市計畫變更事宜。 2. 有關登山道路部份，本案都市設計管制要點（二）國小用地設計管制第4點規定「西側坡地應配合生態教學，且登山步道口應與校園建築相融合。」以及第5點「西側坡地應配合生態教學及登山步道，作景觀步道之設計。」因此，建議後續俟元利建設取得保護區土地後，由本府產業發展局及教育局等權管單位協助進行該步道整體規劃。		
委員會決議	依市府（發展局）回應內容辦理。		
編號	3	陳情人	華興里辦公處-周德斌里長
陳情理由	<p><b>環境方面：</b></p> <p>一、保護區暴雨量對開發之影響？</p> <p>二、基地內（原衛工處箱涵之維護）？</p> <p>三、保護區為何併入計畫範圍，同一街廓住宅區得考量併入計畫範圍？</p> <p>四、仙跡岩登山步道是否配合開闢？</p> <p>五、第9頁圖五所示最右方橙色圈處開發時，依山坡地開發原則檢討？</p> <p><b>交通方面：</b></p> <p>一、現有巷道與永建國小使用關係：</p> <p>1. 住三單獨使用？</p> <p>2. 永建國小行政車輛進出，學童由大門進出？</p> <p>3. 消防救災道路？</p> <p>二、建案開發對交通影響，建議：</p> <p>1. 光輝路9米計畫道路改為12米？</p> <p>2. 下崙路5米計畫道路改為10米？</p> <p>3. 木柵路378巷原8道路開闢接通下崙路？</p> <p>三、下崙路機關用地併入本案細部計畫通盤檢討？</p> <p><b>整體開發原則：</b></p> <p>一、仙跡岩保護區之私有地徵收以方便統一規劃？</p> <p>二、周遭舊有建築可否放寬容積，以便日後重新建設？</p> <p>三、未來人口密度及消費能力增加，對於里內之住宅可否變更成商業區？</p> <p>四、永建國小舊有校地如何規劃使用？</p> <p>五、現有停車位不足是否加蓋停車場以供里民停放？</p>		
建議辦法	--		
發展局回應	<p><b>環境方面：</b></p> <p>一、保護區暴雨量對開發之影響：為維護生態保育及水土保持，</p>		

本案基地西北側平均坡度超過 30% 土地，業於本案主要計畫內變更為保護區，將維持原地形地貌，且未來並無任何開發行為，並業經本市都委會 97.4.15 審議通過。

二、原基地內排水箱涵及管道經詢本府工務局水利工程處表示未來將集中留設於基地內 8 公尺計畫道路下方，並由該處負責維護。

三、本案細部計畫並未包含主要計畫之保護區範圍。另為維護基地內山林資源，本案主要計畫內依自然地形條件，將原行政區內平均坡度 30% 以上不適建築之土地，變更為保護區，並非將保護區併入計畫範圍。本案係為永建國小遷校用地，透過變更回饋方式變更原中興山莊土地，並依主要計畫內容擬定。至基地外相鄰之住宅區已有細部計畫，無須納入本計畫。

四、目前本案北側基地西側已有登山步道通往仙跡岩，另本案都市設計管制要點除要求配合仙跡岩登山步道入口留設 150 平方公尺廣場式開放空間，並於（二）國小用地設計管制第 4、5 點規定：4. 西側坡地應配合生態教學，且登山步道口應與校園建築相融合。5. 西側坡地應配合生態教學及登山步道，作景觀步道之設計。建議俟元利建設取得保護區土地後，由本府產業發展局及教育局等權管單位協助進行登山步道整體規劃及闢建。

五、本案第 9 頁規劃構想示意圖橙色圈處，係指可建築開發之住宅區。為利於閱讀，將於圖上加強標示。

#### 交通方面：

一、現有巷道與永建國小使用關係：

1. 計畫區內劃設 8 公尺計畫道路供永建國小及住宅區進出使用。
2. 本案交通計畫業規定國小用地應於基地內留設學童接送停等空間，俾將臨時停車需求內部化，以避免影響木柵路車流。
3. 計畫區內 8 公尺道路、木柵路一段及光輝路等，已規劃為緊急輸送、救援道路，並可延續通達本市其他地區。另於都市設計管制要點要求南基地第 3 種住宅區基於消防救災之需要，應留設南北向及東西向寬度至少 8 公尺之通道各 1 條，並連接計畫道路。

二、建案開發對交通影響，建議：

1. 本案都市設計管制要點二、（三）車行空間已載明：本計畫住宅區臨光輝路側，應於帶狀公共開放空間內留設 3.5 公尺寬車行空間。故未來原 9 公尺寬之光輝路車行空間將達



	<p>12.5 公尺。</p> <p>2. 查本市都委會 95.9.28 審議通過之臺北市文山區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案內編號細木 8 已拓寬下崙路為 10 公尺。</p> <p>3. 本建議非屬本案計畫範圍，另查該計畫道路南側部分路段因地形坡度施工不易，業經本市都委會 95.9.28 審議通過之臺北市文山區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案內編號細木 7 變更為公園用地。</p> <p>4. 經查下崙路側機關用地為臺灣電力公司使用，目前仍有使用需求。另本案係依據主要計畫內容辦理細部計畫，建議維持原計畫範圍。</p> <p><b>整體開發原則：</b></p> <p>一、本意見係屬保護區，不在細部計畫範圍，另查本案主要計畫書捌、變更回饋內第三點已載明：為保障北基地西北側保護區內私有土地地主權益，元利建設公司須於本案變更完成後，依 96 年公告現值協議價購「保護區」內有意願移轉之其他私有土地(面積約 0.70 公頃)。為確保本承諾之履行，元利建設公司須提具與該等土地公告現值同額之款項，於主要計畫公告之日起 10 日內設置信託專戶，為期 1 年（自公告之日起計算），以專款專用方式供前述地主領取。</p> <p>二、基地週遭舊有建築放寬容積重新建設部分，非屬本案計畫範圍，建議另循都市更新方式辦理。</p> <p>三、華興里內住宅區可否變更為商業區部分，非屬本案計畫範圍，惟依臺北市主要計畫商業區通盤檢討計畫案規定，即使變更住宅區為商業區，僅有允許使用組別之改變，其容積率及建蔽率仍需維持原來使用強度。</p> <p>四、本意見將俟本計畫案審議通過後，整體考量當地實際需要予以檢討規劃。</p> <p>五、本計畫區內國小用地及公園用地可依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」使用，故本地區現有停車位如經停車管理處檢討不敷使用，當可配合興建停車場。</p>
<b>委員會決議</b>	依市府（發展局）回應內容辦理。

## 討論事項 四

案名：變更臺北市辛亥國、高中用地主要計畫案

案情概要說明：

一、本案計畫範圍為臺北市文山區，辛亥路4 段以東、萬美街2 段以南、臺北市公務人員訓練中心西界線以東、興德路66 巷以北所圍之範圍，計畫面積約3.966 公頃。

二、計畫緣起與目的：

本案基地係於民國58 年4 月28 日公告「修訂本市景美、木柵兩區主要計畫案」內劃定為學校用地，目前為辛亥國民中學及高級中學預定地。本府地政處於民國77 年間辦理徵收私有土地及公有土地撥用作業，惟軍方不同意將土地撥用於本府，歷經多次協商，均無共識，致影響該校地闢建，並因未於開闢期限內依使用計畫使用，部分土地業經原土地所有權人申請發還。

文山區近年來人口成長趨緩，經本府教育局評估文山區國、高中學校已足因應就學需求，前開學校用地已無開闢需求。又本計畫區屬於興隆幹線排水系統，該系統於興隆路與辛亥路口、興德路及福興路等處，為本市7 處易積水地點之一，經本府工務局評估，以總合治水方式，劃設貯留池，貯留降雨逕流尖峰流量，削減洪峰量、降低排水系統負荷及下水道溢流。

三、計畫變更內容：

- (一) 辛亥路4 段、萬美街2 交叉口東南側變更國中用地為防洪調節池用地。
- (二) 鄰辛亥路之國中用地、高中用地變更為機關用地。
- (三) 本計畫區內道路(北段)東側國中用地、高中用地變更為公園用地。
- (四) 本案計畫區東北側國中用地及東南側高中用地變更為保護區。
- (五) 為健全地區交通系統，並保留原既有道路通行功能，變更

國中用地高中用地及住宅區為道路用地。

(六) 本案計畫區內道路以西至現有軍事營區之間國中用地，高中用地變更為排水溝用地。

四、全案係市府97年7月10日府都規字第09732907403號函送到會。

五、公民或團體所提意見：計62件。

六、申請單位：臺北市政府。

七、法令依據：都市計畫法第27條第1項第2、4款。

### 決議：

- 一、本案委請陳委員博雅擔任專案小組召集人，本會其他委員對本案議題有興趣歡迎參與提供寶貴建議，就學校用地變更、軍營搬遷與否、防洪滯洪規劃、辛亥站整體規劃等各層面不同發展課題，以及民眾之建議意見，作綜合討論，秉於合理性、公平性及整體資源運用尋求共識後再提會審議。
- 二、防洪調節池若基於公共安全上的考量需設置，仍需充分與居民溝通並獲得居民認同後再設置。

### 討論事項 五

案名：劃定「臺北市中正區臨沂段二小段 86-1 地號等 10 筆土地為更新單元」都市更新計畫案

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於臺北市中正區臨沂街 33 巷、濟南路二段 62 巷、新生南路一段 120 巷以及仁愛路二段 91 巷所圍街廓範圍內北側，計畫面積 2,232 平方公尺。
- 二、本基地周邊鄰接道路均為計畫道路，惟寬度僅 3.6-6 公尺，現況狹小，影響消防救災。本更新單元 5 棟建築物，包括 2 棟日式木造建物、1 棟加強磚造以及 2 棟 RC 構造建物。建

- 物年代均相當老舊，其中一棟已傾倒，且建築物棟距狹小、周邊道路寬度亦不足，有妨礙公共安全之虞，亟待更新改建。
- 三、本件係市府以 97 年 7 月 7 日府都新字第 09730524700 號函送到會。
- 四、申請單位：林楊麗芬。
- 五、辦理單位：臺北市政府。
- 六、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5 條、第 6 條第 1 項第 2 款、第 11 條及臺北市都市更新自治條例第 15 條。
- 七、本更新單元劃定業經市府審查符合「臺北市都市更新自治條例」劃定基準及評估指標。
- 決議：**本案更新單元劃定範圍照案通過。

## 討論事項 六

案名：「劃定臺北市大安區龍泉段一小段 423 地號等 22 筆土地為更新單元案」都市更新計畫案

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於溫州街以東、新生南路 3 段以西及新生南路 3 段 54 巷以北之範圍內，為一完整街廓，面積 3,843 平方公尺。
- 二、更新單元內計有 6 棟合法建築物，其中 1 棟為 7 層樓鋼筋混凝土建物、5 棟為 4 層樓鋼筋混凝土建物，均於民國 67 年前興建完竣。土地權屬除龍泉段一小段 431-4、443-1、447、447-2 為國有土地，管理單位為財政部國有財產局、國防部軍備局，494 地號為市有土地，管理單位為國立台灣大學，餘為私有；建物所有權皆為私有。目前同意參與更新比例之土地及合法建築物所有權人約達 11%以上。本案



基地屋況老舊、周邊計畫道路未開闢、公私有土地夾雜未有效利用、停車空間不足等，有公共安全之虞。更新計畫實施後，可強化土地使用機能與防災安全、改善窳陋環境與提昇居住品質、提供人行與公共開放空間，有助於市容觀瞻。

三、本件係市府以 97 年 7 月 11 日府都新字第 09730364300 號函送到會。

四、申請單位：岑永康 君。

五、辦理單位：臺北市政府。

六、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5、6、8、11 條暨臺北市都市更新條例第 15 條。

七、本更新單元劃定業經市府審查符合更新單元劃定基準。

**決議：**本案申請範圍鄰新生南路側之龍泉段一小段 437-2、502 兩筆地號土地，其使用分區為第三之一種住宅區，並屬申請範圍街廓內之土地，故併同納入本更新單元劃定範圍後通過。

**附帶決議：**本更新單元日後建築物之配置，應與其內既有瑠公圳之保存與再生併同考量，作為本市都市更新及爭議處理審議會之審議參考。

## **討論事項 七**

案名：劃定「臺北市大安區復興段一小段 490 地號等 21 筆土地為更新單元」都市更新計畫案

案情概要說明：

一、本更新單元臨敦化南路一段，位於敦化南路一段以西、忠孝東路四段 101 巷以東、敦化南路一段 160 巷以南、109 巷以北之街廓內，面積 2,864 平方公尺。

- 二、本案位「台北市敦化南北路特定專用區」內，土地使用分區現為敦化專用區（A 區），建蔽率不超過 65%、容積率依原使用分區規定辦理，為第四種住宅區、第四之一種住宅區。單元內合法建物計 9 棟，均為四層樓加強磚造，屋齡均已逾 40 年，有屋況老舊、結構不耐震、環境品質不佳、無停車設施等問題。
- 三、本更新單元土地、建物權屬均為私有，未來將規劃數棟住商混合大樓，並符合綠建築設計原則；考量人行空間及防救災需求整體規劃，四周臨巷道、馬路留設至少 3.64 公尺寬之騎樓或無遮簷人行道，並集中規劃開放空間，規劃街角廣場，進行綠美化，並兼做防救災避難場所。
- 四、本件係市府以 97 年 7 月 11 日府都新字第 09730415700 號函送到會。
- 五、申請單位：林國立。
- 六、辦理單位：臺北市政府。
- 七、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5、6、8、11 條及臺北市都市更新自治條例第 15 條。
- 八、本更新單元劃定業經市府審查符合「臺北市都市更新自治條例」劃定基準及評估指標。

#### 決議：

- 一、本案更新單元劃定範圍建議照案通過。
- 二、另附帶建議載明本更新單元臨敦化南路側依都市計畫規定留設騎樓。

#### 討論事項 八

案名：劃定「臺北市大安區通化段一小段 812 地號等 6 筆土地為更新單元」都市更新計畫案

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於臺北市大安區通化街 19 巷與通化街 39 巷

49 弄東南街廓內西側，計畫面積 1,386 平方公尺。

- 二、本案更新單元範圍內計有 19 棟建築物，興建年期皆逾 30 年以上老舊建築物，其中 2 棟為鋼筋混凝土造，其餘皆為加強磚造。更新單元內之現有建築物老舊，且土地使用無法配合當地發展，長久以來無法改建成為重要課題。
- 三、本件係市府以 97 年 7 月 29 日府都新字第 09730379500 號函送到會。
- 四、申請單位：廖曾三榮。
- 五、辦理單位：臺北市政府。
- 六、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5 條、第 6 條、第 8 條、第 11 條及臺北市都市更新自治條例第 15 條。
- 七、本更新單元劃定業經市府審查符合「臺北市都市更新自治條例」劃定基準及評估指標。

#### 決議：

- 一、本案除計畫書第 3 頁表 2 私有土地及合法建物所有權人意願統計表「全區總數土地面積 1,386 m<sup>2</sup>」應予修正為「私有土地面積 306 m<sup>2</sup>」外，其更新單元劃定範圍照案通過。
- 二、另附帶建議於本基地及週遭土地未來更新時要求集中留設公共開放空間，開放供公眾使用，以彌補公園綠地等公共設施之不足。

#### 討論事項 九

案名：劃定「臺北市大安區辛亥段一小段 161-5 地號等 10 筆土地為更新單元」都市更新計畫案

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於臺北市大安區臥龍街、和平東路三段 416 巷、和平東路三段、和平東路三段 464 巷所圍街廓之西南

側，計畫面積 1,760 平方公尺。

- 二、本案更新單元範圍內建築物多為老舊公寓集合住宅，8 棟建築物中有 5 棟 5 層樓之公寓住宅，餘 1 棟磚造之閒置建築物、2 棟組合屋，現況為飲食業使用，屬非合法建築物。更新單元距台北捷運麟光站約 85.9 公尺，因公共設施不足，環境品質不符現代化都市住宅的水準。
- 三、本件係市府以 97 年 7 月 29 日府都新字第 09730423100 號函送到會。
- 四、申請單位：謝光宇。
- 五、辦理單位：臺北市政府。
- 六、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5 條、第 6 條、第 8 條、第 11 條及臺北市都市更新自治條例第 15 條。
- 七、本更新單元劃定業經市府審查符合「臺北市都市更新自治條例」劃定基準及評估指標（詳計畫書第 4、5 頁）。

#### 決議：

- 一、本案更新單元劃定範圍照案通過。
- 二、計畫書第 2 頁第 1 行所載述「5 棟 5 層樓之公寓住宅」誤植部分，請修正為 3 棟。同頁所載樓地板面積 2,658.43 m<sup>2</sup>請一併更正為 2,396.33 m<sup>2</sup>。
- 三、另「表 2 私有土地及合法建物所有權人意願統計表」中「全區總合土地面積 1,760 m<sup>2</sup>」請修正為「私有土地面積 858 m<sup>2</sup>」，目前已同意比例一併更正為 41.62%。

#### 討論事項 十

案名：劃定「臺北市松山區敦化段二小段 41 地號等 2 筆土地為更新單元」都市更新計畫案

案情概要說明：



- 一、本更新單元位於臺北市松山區敦化北路 4 巷、南京東路三段 338 巷、敦化北路 50 巷為界所圍之街廓東側，計畫面積 1,729 平方公尺。
- 二、本案更新單元位於「臺北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點」範圍內，目前土地使用現況為商辦大樓，一樓為餐飲業，二樓以上多為公司行號；更新單元內為一棟 11 層之鋼筋混凝土合法建築物，民國 61 年建造，屋齡逾 30 年。
- 三、本件係市府以 97 年 7 月 17 日府都新字第 09730625800 號函送到會。
- 四、申請單位：華固建設股份有限公司。
- 五、辦理單位：臺北市政府。
- 六、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5 條、第 6 條第 4 項、第 8 條、第 11 條及臺北市都市更新自治條例第 15 條。
- 七、本更新單元劃定業經市府審查符合「臺北市都市更新自治條例」劃定基準及評估指標。

#### 決議：

- 一、本案更新單元劃定範圍照案通過。
- 二、計畫書中所載述「西南側為已公告劃定…更新單元，目前為『再興大樓興建工程』施工中工地」乙節，文字修正為「『敦化段二小段 68 地號等 4 筆土地都市更新單元』目前辦理都市更新事業計畫程序中」。

#### 討論事項 十一

案名：劃定「臺北市內湖區文德段二小段 232 地號等 4 筆土地為更新單元」都市更新計畫案

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於臺北市內湖區文德路、文德路 90 巷、文德路 66 巷 11 弄、文德路 66 巷所圍之街廓南側，計畫面積 1,643 平方公尺。
- 二、本案更新單元範圍內計有 2 棟建築物，興建年期皆逾 24 年以上之鋼筋混凝土造老舊建築物，建物現況以住宅使用為主。本更新單元鄰近捷運內湖線文德站及內湖科學園區，惟範圍內建物窳陋，未符合發展需求與強度。
- 三、本件係市府以 97 年 7 月 16 日府都新字第 09730569600 號函送到會。
- 四、申請單位：吳俊儀。
- 五、辦理單位：臺北市政府。
- 六、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5 條、第 6 條、第 8 條、第 11 條及臺北市都市更新自治條例第 15 條。
- 七、本更新單元劃定業經市府審查符合「臺北市都市更新自治條例」劃定基準及評估指標。

#### 決議：

- 一、本案更新單元劃定範圍照案通過。
- 二、附帶建議本案基地範圍內既有樹木，於後續都市更新階段應予充份考量，非必要不予全數剷除為宜。

#### 討論事項 十二

案名：劃定臺北市南港區中南段一小段 190 地號等 55 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於中南街以西、中南公園以北、中南街 134 巷以東，以及中南街 144 巷以南所圍街廓範圍內，面積為 4465

平方公尺。

- 二、本更新單元土地使用分區為第三種住宅區，土地包括公有及私有，建物則全數為私有。
- 三、本更新單元西側中南街 134 巷路寬 6 公尺，東側中南街路寬僅 5.5 公尺，更新單元臨東、西兩側將退縮留設無遮簷人行道，使道路未來消防救災操作空間可達 8 公尺以上。另於更新單元東南隅臨公園步道入口處留設小型開放空間，塑造公園入口意象。
- 四、本案係市府 97 年 7 月 17 日以府都新字第 09730580500 號函送到會。
- 五、申請單位：莊羅鶴。
- 六、辦理單位：臺北市政府。
- 七、法令依據：都市計畫法第 66 條；都市更新條例第 5 條、第 6 條、第 8 條、第 11 條；臺北市都市更新自治條例第 15 條。
- 八、本更新單元業經市府審查符合更新單元劃定基準。

#### 決議：

- 一、本案更新單元劃定範圍照案通過。
- 二、計畫書第 7 頁圖 1 使用分區商三特誤標為住三部分請予修正。

#### 討論事項 十三

案名：劃定「臺北市南港區玉成段五小段 180-1 地號等 21 筆土地為更新單元」都市更新計畫案

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於南港區忠孝東路六段 110 巷以南、忠孝東路以東及龍華三村國宅以北所圍範圍內，距捷運後山埤站 200 公尺，面積 2,233 平方公尺。
- 二、土地使用分區為第三之二種住宅區、及第三種住宅區。單元內

- 合法建物計 15 棟，均為三層樓加強磚造，屋齡均已逾 30 年，有屋況老舊、建物鄰棟距離不足、結構不耐震等公共安全問題。
- 三、本更新單元公有土地佔 5.73%、其餘私有土地佔 94.27%，建物權屬則均為私有，目前約近 3 成居民表示有意願參與更新，未來將考量人行空間及防救災需求整體規劃，沿忠孝東路留設至少 3.64 公尺寬之騎樓或無遮簷人行道，並集中規劃開放空間，創造優質視覺景觀。
- 四、本件係市府以 97 年 7 月 17 日府都新字第 09730596500 號函送到會。
- 五、申請單位：藍燕秋。
- 六、辦理單位：臺北市政府。
- 七、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5、6、8、11 條暨臺北市都市更新自治條例第 15 條。
- 八、本更新單元劃定業經市府審查符合「臺北市都市更新自治條例」劃定基準及評估指標。

**決議：**本案更新單元劃定範圍照案通過。

#### 討論事項 十四

案名：「劃定臺北市信義區三興段一小段 458 地號等 21 筆土地為更新單元案」都市更新計畫案

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於基隆路二段 79 巷 17 弄、同段 39 巷、同段 79 巷及吳興街 50 巷所圍街廓西南側，面積 1,770 平方公尺；另同街廓內 442 地號等 9 筆土地表示不願參加，故不納入更新單元範圍。
- 二、更新單元內計有 8 棟 1~4 層樓加強磚造及鋼筋混凝土建物，使用年期多逾 30 年以上，其中有 5 棟合法建築物。土地權屬除三興段一小段 704、710、711、712 為國有土地，管理單位為臺北市政府財政局、新工處、信義區三興國民小學，餘為私有；建物所有權三棟為公有建物，管理機關為信義區三興國民小學，餘為私有。目前同意參與更新比例之土



地及合法建築物所有權人約達 41%以上。本案基地屋況老舊、耐震防災不佳，停車空間不足等，有公共安全之虞。更新計畫實施後，可強化土地使用機能與防災安全、改善窳陋環境與提昇居住品質、提供人行與公共開放空間，有助於市容觀瞻、創造優質居住環境。

三、本件係市府以 97 年 7 月 17 日府都新字第 09730413700 號函送到會。

四、申請單位：郭素華 君。

五、辦理單位：臺北市政府。

六、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5、6、8、11 條暨臺北市都市更新條例第 15 條。

七、本更新單元劃定業經市府審查符合更新單元劃定基準。

**決議：**本案引用更新單元劃定指標（六）距離本市重大建設二百公尺以內之規定，經都市更新處查明「眷村文化公園」與本更新單元之確切距離超過 200 公尺，未符合臺北市都市更新自治條例第十五條規定，本更新單元範圍劃定案不予通過。

## 討論事項 十五

案名：劃定臺北市信義區吳興段二小段 790-6 地號等 29 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於吳興街 600 巷 76 弄、吳興街 600 巷，以及吳興街 600 巷 86 弄所圍街廓範圍內，面積為 1563 平方公尺。
- 二、本更新單元土地使用分區為第三種住宅區，土地包括公有及私有，計畫範圍內無合法建築物。
- 三、本更新單元將於西側臨 6 公尺寬計畫道路一側退縮留設 2 公尺無遮簷人行步道，以確保防救災功能。另以生態工法整治東側現有溝渠，並配合基地內開放空間進行整體綠化。

四、本案係市府 97 年 7 月 21 日以府都新字第 09730491700 號函送到會。

五、申請單位：林楊麗芬。

六、辦理單位：臺北市政府。

七、法令依據：都市計畫法第 66 條；都市更新條例第 5 條、第 6 條、第 8 條、第 11 條；臺北市都市更新自治條例第 15 條。

八、本更新單元業經市府審查符合更新單元劃定基準。

**決議：**本案更新單元劃定範圍照案通過。

### **討論事項 十六**

案名：「劃定臺北市中山區中山段一小段 254 地號等 13 筆土地為更新單元案」都市更新計畫案

案情概要說明：

一、本更新單元位於農安街 1 巷以東、德惠街以南、雙城街以西及雙城街 32 巷以北所圍街廓西側，面積 1,604 平方公尺。

二、更新單元內計有 12 棟 3~5 層樓加強磚造建築物，使用年期多逾 40 年以上，皆屬合法建築物。土地與建物權屬皆屬私有。目前同意參與更新比例之土地及合法建築物所有權人約達 86% 以上。本案基地屋況老舊、周邊停車空間不足、開放空間不足等，有公共安全之虞。更新計畫實施後，可強化土地使用機能與防災安全、改善窳陋環境與提昇居住品質、提供人行與公共開放空間，有助於市容觀瞻。

三、本件係市府以 97 年 7 月 23 日府都新字第 09730606900 號函送到會。

四、申請單位：高月嬌 君。

五、辦理單位：臺北市政府。

六、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5、6、8、

11 條暨臺北市都市更新條例第 15 條。

七、本更新單元劃定業經市府審查符合更新單元劃定基準。

**決議：**本案更新單元劃定範圍照案通過。

### 討論事項 十七

案名：劃定臺北市中山區中山段三小段 773 地號等 18 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於中山北路二段 27 巷以北、南京東路一段 13 巷 7 弄以南、南京東路一段 13 巷以東及南京東路一段 31 巷以西之完整街廓，面積為 2542 平方公尺。
- 二、本更新單元土地使用分區為商四特（原屬第三種商業區），土地及建築物均為私有。
- 三、本更新單元南側、西側及北側面臨之計畫道路均不滿 8 公尺寬，更新單元將配合消防救災需求退縮補足 8 公尺，留設 2 公尺以上無遮簷人行道，另於東側臨 8 公尺計畫道路退縮 3.64 公尺設置無遮簷人行道。
- 四、本案係市府 97 年 7 月 31 日以府都新字第 09730591300 號函送到會。
- 五、申請單位：徐暉。
- 六、辦理單位：臺北市政府。
- 七、法令依據：都市計畫法第 66 條；都市更新條例第 5 條、第 6 條、第 8 條、第 11 條；臺北市都市更新自治條例第 15 條。
- 八、本更新單元業經市府審查符合更新單元劃定基準。

**決議：**本案更新單元劃定範圍照案通過。

#### 肆、臨時提案

案名：變更臺北市南港經貿園區特定專用區編號 2-1 道路用地為人行步道用地暨修訂 C6、C7、C8、C9 街廓商業區（供商務設施使用）土地使用管制規定計畫案

案情概要說明：

- 一、本案計畫範圍為南港經貿園區特定專用區內 C6、C7、C8、C9 街廓商業區（供商務設施使用）及編號 2-1 道路，西鄰三重路、北鄰經貿二路，南側鄰接 P1 公園街廓，計畫面積 3.3 公頃。
- 二、計畫緣起與目的：中國信託股份有限公司企業總部擬以大街廓整體開發，創造最佳之實質環境效益，並提高土地利用價值，且藉由變更編號 2-1 號道路用地為人行步道用地，以紓緩捷運車站通往商務中心人潮。經提本府 97 年 4 月 28 日「徵求參與『促進都市再生 2010 年臺北好好看』開發計畫案」審查委員會審查原則通過，爰依都市計畫法第 24 條研提本變更案。
- 三、本案係市府 97 年 5 月 29 日府都規字第 09732449103 號函送到會。
- 四、公民或團體所提意見：無。
- 五、申請單位：中國信託股份有限公司。
- 六、法令依據：都市計畫法第 24 條。
- 七、97 年 7 月 22 日本會第 584 次委員會審議決議：
  - （一）本案同意編號 2-1「道路用地」變更為「人行步道用地」並供地下停車場之連通使用。
  - （二）本案依循「徵求參與『促進都市再生 2010 年臺北好好看』開發計畫案」審查通過所擬增加之容積獎勵機制，請市府於都市計畫書中補充載述。



(三) 本案都市設計管制事項除為本案特殊考量須研提適切文字於計畫書內規範外，其餘涉南港經貿園區整體性及一致性之都市設計管制項目應另依該區通盤檢討案審決內容及相關法令規定辦理。

(四) 全案土地使用分區管制規定及都市設計管制之修訂，請市府重新檢討研提修正計畫說明書，再續提本會審議。

八、市府於 97 年 8 月 13 日函送修正後計畫書到會，全案續提委員會審議。

**決議：**本案除下列各點，其餘依本次會議檢送之修正計畫書通過。

一、本案「人行步道用地」加註「得供停車場、交通轉運設施及捷運設施之必要設施使用」及「得以多目標使用方式附建停車場…並得與 C6—C9 街廓商業區停車空間整體規劃」乙節，應明確載述係供「地下」停車場之連通使用，並刪除「以多目標使用方式」等文字，以區隔內政部訂頒「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之適用。

二、本案依循「徵求參與『促進都市再生 2010 年臺北好好看』開發計畫案」所擬適用之三項容積獎勵，依該案之審查機制辦理。

三、本案土地使用與都市設計管制要點內綜合設計放寬規定，有關廣場式開放空間認定仍維持現行台北市土地使用分區管制規則規定。

**伍、散會** (17 時 35 分)。