

臺北市都市計畫委員會第 574 次委員會議紀錄

時間：中華民國 96 年 9 月 6 日（星期四）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：林兼主任委員崇一

記錄彙整：陳福隆

出席委員：李兼副主任委員述德

錢委員學陶 郭委員肇立

陳委員武正 喻委員肇青 姚委員仁喜 練委員福星

江委員彥霆 蔡委員淑瑩 郭委員瓊瑩 林委員建元

沈委員世宏 倪委員世標 羅委員孝賢（蘇崇昆代）

陳委員雄文（鍾弘遠代）

列席單位人員：

發展局：許志堅、劉秀玲

地政處：鍾天仁

建設局：張錦明

交通局：周進發

財政局：沈榮銘

社會局：鄭文惠

文化局：鄧文宗

捷運局：張澤雄

環保局：（未派員）

公園處：莫華榕

更新處：邊子樹

停管處：周嘉錡

新工處：陳建程

水利處：林岳勳

市場管理處：許文華

土地開發總隊：林芳儀

國有財產局：（請假）

國防部軍備局：陳淮華

北投區公所：莊慧鴛

民意代表：吳議員思瑤（彭文龍代）

本會：楊 綱、吳家善、郭健峯、張蓉真、謝佩砵、陳福隆、

胡方瓊、蔡昇晃

壹、宣讀上（573）次委員會議紀錄，除討論事項一「擬定臺北市南港區南港路 3 段以南、東新路以東、南港路 3 段 149 巷以西商業區及道路用地細部計畫案」應增列原會中決議：「捐獻代金應於取得建照執照前交予臺北市政府，捐贈公共設施用地應於取得使用執照前完成興闢並辦理產權移轉予臺北市政

府。」外，其餘無修正事項，予以確定。

貳、報告事項

案名：「宣導都市計畫相關業務於政府機關易滋生弊端之研析與防制對策案」，報請 公鑒。

說明：

- 一、本案係依內政部 96 年 7 月 27 日內授營都字第 0960804856 號函及市府 96 年 8 月 16 日北市都規字第 09633649100 號函辦理。
- 二、對於提昇政府施政廉潔度及都市計畫的公信力，內政部都市計畫委員會於 96 年 7 月 10 日第 662 次委員會議再針對各政府機關於都市計畫作業相關程序中易滋生弊端議題予以宣導，並決議請各縣市政府向首長及各該都市計畫委員會進行專案報告，以預防都市計畫業務滋生弊端。

決議：洽悉，本會之運作機制均已依法務部所提報告之原則辦理，且已有多項措施較其所規範之原則更為嚴謹，仍應予以繼續維持。

參、臨時報告事項

案由：為依 96 年 8 月 2 日第 573 次臺北市都市計畫委員會議審查「臺北市大安區通化段一小段 108 地號等 20 筆土地為更新單元案」研提附帶決議處理情形，報請公鑒。

說明：

- 一、有關首揭申請自劃都市更新單元案，前經提貴會 96 年 8 月 2 日第 573 次委員會議審決：「照案通過」，並附帶決議：「有關以完整之計畫街廓申請自行劃定更新單元案件，是否得依都市更新條例及其子法等規定逕擬都市更新計畫乙項，請都市更新處、都市發展局檢討後有關處理原則提委員會報告」。

二、市府於 96.9.3 以府授都新字第 09630849300 號函送上述附帶決議研提處理情形資料到會，提請本會報告。

決議：本案請都市更新處釐清有關完整之計畫街廓申請自行劃定更新單元案件是否得逕擬都市更新事業計畫，送都市更新審議委員會進行審議，而無須提送都市計畫委員會劃定範圍，請整理其法令規定及處理原則，提送下次委員會議報告。

肆、討論事項

討論事項 一

案名：變更臺北市北投區奇岩新社區主要計畫案暨擬定臺北市北投區奇岩新社區細部計畫案

案情概要說明：

- 一、本件係市府以 96 年 5 月 8 日府都規字第 09631609203 號，並自 96 年 5 月 9 日起公開展覽 30 天。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款、都市計畫法第 22 條。
- 三、申請單位：臺北市政府。
- 四、計畫範圍：位於北投區奇岩里，西以北投十七號道路及磺港溪為界，東側及南側以公館路及清江國小為界，北側與北投六十一號公園相鄰。計畫面積：16.88 公頃。
- 五、公民或團體所提意見：計 12 件詳綜理表。
- 六、本案變更理由係於進行區段徵收公共工程計畫及樹木保護計畫審查作業之際，因都市計畫及配合周邊高程、區域排水系統之整地挖填方式，以及原劃設之國中用地經本府教育局評估已無劃設之需求等因素；加以近年來「生態社區」乃至於「生態城市」之推動，擬透過合理規劃設計，維持原有生

態系統，減少對環境的干擾和破壞，結合奇岩新社區既有環境資源、生態及既有聚落紋理，規劃更具可居性及生態性之生態或健康示範社區，爰辦理本變更都市計畫案。

七、辦理情形：

(一) 本案經提 96.7.10 本會第 572 次委員會議審議，決議：「本案請市府地政處土地開發總隊及都市發展局依照本會委員、市府各單位與人民陳情之意見，針對都市計畫未完成變更，區段徵收作業之適法疑義與其依據，分就區內公園綠地配置之連貫性與合理性；磺港溪兩側水泥護岸重塑自然護岸；老樹保存與移植、生物多樣性維持，區內道路系統過於彎曲不規則易造成路衝與停車交通問題，劃設其他性質機關用地；細部計畫之建築規劃設計如何達成生態社區之具體作法等課題予以釐清，並將本案先前歷次專案小組已討論之議題、結論及相關背景資料，彙整提報下次委員會議再進行審議。」

(二) 市府以 96.8.14 府都規字第 09633646400 號函送補充及修正資料到會，提請本會續審。

決議：請都市發展局徵詢對本案細部計畫管制議題有參與討論意願之委員，並召集市府相關單位以討論會方式進行觀念溝通與尋求共識，請於兩個月內召開 2-3 次討論會，研討議題區分細部計畫規範項目及非屬細部計畫法令管制範疇兩部分，並俟取得具體結論後再提送本會審議；同時研議建置相關行政審查管制機制，俾能落實推動本案為符合生態社區規劃理念之作為。

討論事項 二

案名：變更臺北市北投區豐年段 1 小段 479 地號土地農業區為保存區（農禪寺）都市計畫案

案情概要說明：

- 一、本案係市府以 96 年 8 月 1 日府都規字第 09633781600 號函送到會，
- 二、法令依據：都市計畫法第 22 條。
- 三、申請單位：臺北市政府（文化局）
- 四、計畫範圍：本案基地位於大業路 65 巷 89 號，為農禪寺開山寺院，計畫面積：8,980 平方公尺
- 五、公民或團體所提意見：無
- 六、變更理由係因農禪寺二層農舍與山門於 93 年 7 月公告登錄為歷史建築，並於重點維護事項具體建議「應變更都市計畫為保存區」。本案原本已於 94 年 12 月 20 日本會第 550 次委員會議審議修正通過。惟主要計畫於內政部都委會審議時以附帶修正相關細部計畫為前提通過，故本案需重提本市都委會報告審議修正內容。提案單位已就內政部歷次會議決議建議事項分別據以修正細部計畫書。

決議：照案通過。

討論事項 三

案名：修訂臺北市士林區光華段 4 小段 571 等 22 筆地號土地（基河路、小西街與大南路所圍三角形街廓）第 3 種商業區（特）土地使用分區管制計畫案

案情概要說明：

- 一、本案係市府以 96 年 7 月 4 府都規字第 09632501400 號函送到會，並自 96 年 7 月 5 日起公開展覽 30 天。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。
- 三、申請單位：臺北市政府（都市更新處）
- 四、計畫範圍：本案基地位於本市士林區基河路小西街與大南路（尚未開闢）所圍之三角形街廓，計畫面積：3,256 平方公尺

五、變更理由係配合士林市場改建計畫，為達成士林市場攤販重整及本案土地更新之效，並考量本案基地更新分配之彈性，改善老舊市場擁擠意象故辦理都市計畫變更調整建蔽率及增設都市設計管制條文。

決議：

- 一、為增加本案與士林市場改建設計之彈性，建蔽率調整修正為80%。
- 二、於都市設計管制要點增列以下條文：為適切引導本基地與周邊其他建築物間之人行動線，得與對街之基地或臺北藝術中心基地立體連通。
- 三、其餘照案通過。

附帶決議：

- 一、有關本案後續的推動，請本府工作小組邀請都市計畫委員會、都市設計委員會、更新審議委員會相關專長委員，透過說明與討論，對於本案將來發展提供更細緻的建議。
- 二、有關士林區未來整體性的發展請都市發展局研究透過適當機制建立指導性藍圖。

討論事項 四

案名：配合臺北市捷運系統信義線象山站工程變更公園用地為交通用地主要計畫案

案情概要說明：

- 一、本案係市府 96 年 7 月 11 日府都規字第 09632722903 號函送到會。
- 二、申請單位：臺北市政府（捷運工程局）。
- 三、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。
- 四、本計畫位於信義路 5 段 150 巷東側。
- 五、計畫面積：997 平方公尺。

六、公民或團體所提意見：無。

七、捷運信義線象山站地面突出物之設計成果依據計畫書規定提送臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會第 155 次會議審議獲結論略以：「有關出入口 C 請與出入口 B 整併設置，且以設置於信義路 5 段 150 巷東側公園用地內為原則，以符合當地行人實際使用需求」。由於前揭用地目前尚屬國有土地，依土地法第 26 條、都市計畫法第 52 條及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規定，須以有償撥用方式辦理用地取得，爰依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款進行本次都市計畫變更案。

決議：照案通過。

討論事項 五

案名：劃定「臺北市大安區通化段四小段 121 地號等 38 筆土地為更新單元」都市更新計畫案

案情概要說明：

一、本案係市府 96 年 8 月 2 日以府都新字第 09630621800 號函送到會。

二、申請人：游毓德。

三、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。

都市更新條例施行細則第 5 條。

四、計畫位置及面積：

（一）本更新單元位於安和路 2 段、安和路 2 段 23 巷、文昌街與通安街所圍街廓內。

（二）面積 2246 平方公尺。

五、土地使用分區第三種住宅區及第三之一種住宅區，法定建蔽

率不得超過 45%，法定容積率分別不得超過 225% 及 300%。

現況平均建蔽率 56.66%、平均容積率 296.10%。

六、更新單元內土地及建物包括公有及私有。

七、本更新單元已經市府審查符合劃定基準。

決議：照案通過。

討論事項 六

案名：劃定「臺北市文山區興隆段三小段 622 地號等 8 筆土地為更新單元」都市更新計畫案

案情概要說明：

一、本案係市府以 96 年 8 月 2 日府都新字第 09630566000 號函送到會。

二、法令依據：都市計畫法第 66 條，都市更新條例第 5、6、8、11 條，都市更新條例施行細則第 5 條。

三、計畫範圍：本計畫位於羅斯福路五段以東、羅斯福路五段 97 巷以北所圍地區，南臨南區盆花批發市場(詳計畫書第 14 頁)。

四、計畫面積：1052 平方公尺。

五、本更新單元 2 棟 4 層樓建築物，屋齡均超過 32 年，設備老舊、結構耐震及衛生防火安全堪慮，生活環境品質不良。為促進土地再開發利用、復甦都市機能、改善環境及增進公共利益，自行劃定更新單元，加速都市更新事業實施。

六、基地西南側 620 地號土地，因市府水利處（前養工處）於 94 年 7 月 1 日核准改建在案，故未納入更新單元。

七、本更新單元劃定業經市府審查符合「都市更新自治條例」劃定基準。

決議：本案更新單元劃定範圍照案通過，建議未來建築規劃時將開放空間考量留設於排水溝側。

討論事項 七

案名：劃定「臺北市文山區華興段三小段 35 地號等 58 筆土地為更新單元」都市更新計畫案

案情概要說明：

一、本件係市府以 96 年 8 月 2 日府都新字第 09630599100 號函送到會。

二、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5、6、8、11 條、都市更新條例施行細則第 5 條。

三、計畫範圍：本計畫位於木柵路 1 段以南、光輝路以西及木柵路 1 段 238 巷以東所圍街廓內北側，即為目前光明戲院鄰近地區。

四、計畫面積：6,498 平方公尺。

五、本案更新單元內建物現況老舊，建築物屋齡大多約 40 年以上，環境雜亂、年久失修、窳陋傾頹，有公共安全及衛生之虞，且與鄰近整體建築環境極不協調，已無法提供都市發展之機能需求，及都市應必備之安全、舒適之空間環境，致使其周遭生活品質低落。為促進土地有計畫之再開發利用、復興都市機能、改善環境安全、增進公共利益等，爰依都市更新條例等規定，自行劃定更新單元，擬定都市更新計畫，以加速更新單元內實質環境之改善。

六、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。

決議：照案通過。

討論事項八

案名：劃定「臺北市士林區蘭雅段一小段 581 地號等 9 筆土地為更新單元」都市更新計畫案

案情概要說明：

一、本案係市府 96 年 8 月 14 日以府都新字第 09630574600 號函

送到會。

二、申請人：林政邦。

三、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。

都市更新條例施行細則第 5 條。

四、計畫位置及面積：

(一) 本更新單元位於中山北路 6 段 195 巷、中山北路 6 段 195 巷 8 弄、中山北路 6 段 195 巷 17 弄及中山北路 6 段 157 巷所圍街廓內部分土地。

(二) 2708 平方公尺。

五、土地使用分區第三種住宅區，法定建蔽率不得超過 45%，法定容積率不得超過 225%。

六、更新單元內土地及建物均為私有。

七、本更新單元已經市府審查符合劃定基準。

決議：照案通過。

討論事項 九

案名：劃定「臺北市大安區懷生段二小段 316、316-2 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、本件係市府以 96 年 8 月 14 日府都新字第 09630688300 號函送到會。

二、申請單位：鄭麗華（登峰大廈管理委員會主任委員）。

三、法令依據：都市計畫法第 66 條；都市更新條例第 5 條第 7 條、第 8 條、第 11 條及都市更新條例施行細則第 5 條。

四、本更新單元位於臺北市大安區復興南路一段及復興南路一段 340 巷交叉口西南側街廓內。計畫面積：約 988 平方公尺。

- 五、本更新單元內共計 1 棟地上 12 層、地下 1 層鋼筋混凝土造之合法建築物，產權屬私有。區內建築物因「九二一大地震」受損，經臺北市政府工務局複勘結果為黃單「需注意」建物。本單元業已取得 80%以上土地及建物所有權人同意循都市更新方式辦理改建。
- 六、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。

決議：照案通過。

討論事項 十

案名：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

案情概要說明：

- 一、本件係市府以 96 年 8 月 20 日府都新字第 09630653000 號函送到會。
- 二、申請人：力麒建設股份有限公司。
- 三、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、3 款）、第 8 條、第 11 條及都市更新條例施行細則第 5 條。
- 四、本更新單元位於中山北路六段 277 巷南側、中山北路六段西側街廓，面積 4032.895 平方公尺。
- 五、本案範圍建物老舊，且產權夾雜被違章建築佔用的國有土地，故辦理都市更新。
- 六、本案更新單元劃定業經市府審查符合更新單元劃定基準。

決議：照案通過。

伍、臨時提案

臨時提案 一

案名：劃定「臺北市大安區復興段三小段 373-3 地號等 30 筆土地為更新單元」都市更新計畫案

案情概要說明：

一、本件係市府以 96 年 8 月 28 日府都新字第 09630716300 號函送到會。

二、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5、6、8、11 條、都市更新條例施行細則第 5 條。

三、計畫範圍：本更新單元位於信義路四段、四維路西北側街廓內。

四、計畫面積：3,872 平方公尺。

五、本案計畫範圍內除 1 棟 6 層樓房外，其餘房屋已逾 30 年，老舊窳陋、內部採光不良，無法提供現代都市發展所必備之安全、整體及舒適之居住環境。又因違章建築佔用，致四維路 84 巷尚有部分巷道未開闢，西側 8 公尺計畫道路完全無法通行，常見任意堆放垃圾等易燃物，影響本區公共衛生及公共安全。為促進土地有計畫之再開發利用、復興都市機能、改善生活環境、並增進公共利益，爰依都市更新條例等規定，申請自行劃定更新單元，擬定都市更新計畫，以加速當地都市更新事業之實施。

六、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」第 12 條劃定基準。

決議：本案暫予保留，有關計畫書第 11 頁「柒、其他」項中所載述「更新單元西南側係為大坵塊空地（384 地號）不得適用臺北市都市更新自治條例中有關都市更新獎勵△F3 更新時程獎勵及△F5 規劃設計之更新單元規模獎勵」乙節，請市府就是否符合法令規範及本會審議權責進行釐清後，再續提委員會審議。

臨時提案 二

案名：劃定「臺北市中山區中山段一小段 665 地號等 9 筆土地為更新單元」都市更新計畫案

案情概要說明：

- 一、本件係市府以 96 年 8 月 21 日府都新字第 09630660500 號函送到會。
- 二、申請單位：賴美君。
- 三、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 條暨都市更新條例施行細則第 5 條。
- 四、本更新單元位於臺北市中山區民權東路一段以北及雙城街四巷以南街廓內。計畫面積約 1,555 平方公尺。
- 五、本更新單元臨施工中捷運新莊線中山國小站、捷運淡水線民權西路站等重大建設，更新單元內建築物多為 1~2 層磚造、鐵皮違章建築物，使用年限已超過 40 年，現況建蔽率 85.1 %、現況容積率 113.93%，現況巷道狹窄外觀老舊窳陋，未能符合周邊發展區域與地區需求。本更新單元劃定後，進行更新改建，勢能復甦都市機能、改善居住環境及形塑現代化都市景觀，促進該地區發展。
- 六、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。

決議：照案通過。

臨時提案 三

案名：劃定「臺北市中山區中山段三小段 688 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、本案係市府 96 年 8 月 24 日以府都新字第 09630638700 號函送到會。

二、申請人：李秋明。

三、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。

都市更新條例施行細則第 5 條。

四、計畫位置及面積：

(一) 本更新單元位於中山北路 2 段 39 巷、南京東路 1 段 27 巷、南京東路 1 段 13 巷與南京東路 1 段 13 巷 7 弄所圍街廓內部分土地。

(二) 面積 1999 平方公尺。

五、土地使用分區為第四種商業區（依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第四種商業區使用）（原屬第三種商業區），法定建蔽率不得超過 65%，法定容積率不得超過 560%。現況建蔽率為 47.45%，現況容積率為 173.22%。

六、更新單元內土地及建物包括公有及私有。

七、本更新單元已經市府審查符合劃定基準。

決議：照案通過。

陸、散會（12 時 45 分）。