

## 臺北市都市計畫委員會第 646 次委員會議紀錄

時間：中華民國 102 年 6 月 26 日（星期三）上午 9 時

地點：市政大樓 8 樓西南區本會委員會議室

主席：張兼主任委員金鶚

彙整：胡方瓊

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

### 壹、確認上（第 645）次委員會議紀錄

第 645 次委員會議紀錄，無修正事項，予以確定。

### 貳、審議事項

#### 審議事項 一

案名：變更臺北市中山區德惠段一小段 194 地號等 7 筆土地體育場用地、機關用地及道路用地為會展特定專用區及公園用地主要計畫案

擬定臺北市中山區德惠段一小段 194 地號等 6 筆土地會展特定專用區細部計畫案

案情概要說明：

#### 一、計畫緣起

本計畫區自花博結束後，持續提供會展服務迄今，市府考量中山足球場（花博之爭豔館）建築本體經專業建築師檢核尚處勘用年限內，而流行館未來將規劃作為城市博物館園區之主題館，亦具長期保留使用價值。另配合會展產業已列為行政院核定之十大重點服務業，市府希望利用既有建築，規劃為「會展特定專用區」，提供作為臺北市西區會展活動場地，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理主要計畫變更，接續依都市計畫法第 22 條辦理細部計畫擬訂。

## 二、計畫範圍與面積

本計畫位於中山足球場所座落街廓，西臨玉門街、南臨民族西路、東臨中山北路三段。變更主要計畫面積為 66,209 平方公尺，並就變更後之會展特定專用區擬定細部計畫，細部計畫面積 66,197 平方公尺。

## 三、土地權屬與使用現況

本案土地權屬包括國有及市有，現行土地使用分區為體育場用地、機關用地（供文化設施使用）及道路用地（酒泉街）。

## 四、計畫內容

### （一）變更主要計畫：土地使用分區及用地變更

原分區	變更後分區	面積 (m <sup>2</sup> )
體育場用地	會展特定專用區	66197
機關用地(供文化設施使用)		
道路用地		
道路用地	公園用地	12
		66209

### （二）擬定細部計畫：就會展特定專用區訂定土地使用管制及都市設計管制。

- 1.建蔽率：不得超過 60%。
- 2.容積率：不得超過 280%。
- 3.允許使用項目：

（1）以臺北市土地使用分區管制自治條例第 15 組社教設施、第 16 組文康設施之使用項目為主。

（2）得作藝術工作必要之非量產性產業製造行為，以及提供作為文化產業展售處所及辦公空間、文化交流空間、多

功能表演廳、展覽場、會議室、研討室、交誼廳等使用。

(3) 餘得附屬作臺北市土地使用分區管制自治條例以下組別之使用，附屬使用部分不得超過總容積樓地板之 30%。

◎第 6 組社區遊憩設施◎第 8 組社會福利設施◎第 13 組公務機關◎第 14 組人民團體◎第 17 組日常用品零售業◎第 19 組一般零售業甲組◎第 20 組一般零售業乙組◎第 21 組飲食業◎第 22 組餐飲業◎第 27 組一般服務業  
(二十) 室內裝潢、景觀、庭院設計承攬、(二十三) 產品包裝設計業、(二十五) 產品展示服務業及(二十六) 電影、電視攝製及發行業◎第 28 組一般事務所(二十五) 文化藝術工作室◎第 32 組娛樂服務業(一) 戲院、劇院、劇場、電影院及(四) 兒童樂園◎第 41 組一般旅館業。

4. 訂定都市設計管制要點。

五、本案經市府 102 年 4 月 15 日府都規字第 10230760402 號函送公告及計畫書、圖到會，全案自 102 年 4 月 16 日起公開展覽 30 日。

六、申請單位：臺北市政府（產業發展局）。

辦理機關：臺北市政府。

七、法令依據：

(一) 變更主要計畫：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

(二) 擬定細部計畫：都市計畫法第 22 條。

八、公展期間公民或團體陳情意見：無。

決議：

一、主要計畫案決議如下：

本案除以下內容應再作補充與修正外，其餘依市府公展計畫書圖內容通過。

- (一) 本案請補述周邊圓山地區歷史發展背景及地區整體發展構想，並闡述本計畫區之發展定位、未來使用規劃內容，以及變更之必要性及正當性。
- (二) 計畫書第 1 頁增列申請單位：臺北市政府（產業發展局）。

## 二、細部計畫案決議如下：

本案除以下內容修正外，其餘依市府公展計畫書圖內容通過。

- (一) 有關計畫區擬引進之旅館使用（青年旅館），請於計畫書內補充旅館定位、區隔與市場需求等說明。
- (二) 允許使用項目，同意市府本次會議所提修正內容。
- (三) 計畫區未來衍生之停車空間等交通需求應於基地內部化處理。
- (四) 計畫書第 1 頁修正為申請單位：臺北市政府（產業發展局）、辦理單位：臺北市政府。
- (五) 計畫書第 6 頁圖三為計畫區現況使用之配置示意圖，請移列至第 2 頁二、土地使用現況輔助說明。
- (六) 計畫書第 10 頁三、都市設計，增列「都市設計管制要點詳附件一」等文字，以資周延。

## 審議事項 二

案名：變更臺北市內湖區潭美段五小段 21、21-1、22、22-1 地號「辦公服務區（一）」及同小段 35、35-1 地號「工商服務展售區」為「影視音產業專用區」細部計畫案

案情概要說明：

### 一、計畫緣起

在全球創意經濟的潮流趨勢下，影視音產業已成為現今民間企業積極投資的文化創意產業項目。臺北市原本就擁有豐沛的影視音產業發展條件，「臺北市影視音產業園區」並已列入市政府「新十大建設」。

市府優先選定內湖五期重劃區內市有土地作為影視音產業園區發展用地，將引入影視、文創、娛樂、觀光等複合式產業。市府爰配合「臺北市政府徵求民間自行規劃申請參與投資臺北市影視音產業園區 BOT 案」，依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理都市計畫變更。

## 二、計畫範圍與面積

本計畫範圍位於臺北市內湖區金莊路與石潭路附近，共分為二塊基地，西側基地一面積 6,407.79 平方公尺，使用分區為辦公服務區（一）；東側基地二面積 8,160.01 平方公尺，使用分區為工商服務展售區，總面積為 14,567.80 平方公尺。

## 三、土地權屬

本計畫範圍共 6 筆土地，土地權屬為臺北市，管理單位為臺北市政府地政局土地開發總隊。

## 四、變更計畫內容

## (一) 使用分區及使用強度

位置	項目	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
基地一 (內湖區潭美段五小段21、21-1、22、22-1地號)	使用分區	辦公服務區(一)	影視音產業專用區	1. 為利影視音產業特殊設備使用或映演場地規劃,並考量計畫範圍受限「臺北松山機場飛航管制區禁止、限制建築」規定影響建築物高度,放寬建蔽率之規定。 2. 參採國內外現有影視城發展規模及媒體總部營運發展需求,且提高自償率及可行性,經衡酌計畫範圍周邊現況開發情形及整體環境容受力,酌予調整、提高法定容積率。
	面積(公頃)	0.64	0.64	
	容積率	225%	360%	
	建蔽率	40%	60%	
基地二 (內湖區潭美段五小段35、35-1地號)	使用分區	工商服務展售區	影視音產業專用區	
	面積(公頃)	0.81	0.81	
	容積率	225%	360%	
	建蔽率	50%	60%	

## (二) 允許使用項目

本計畫範圍允許使用項目主要以影視音產業及其附屬事業(設施)為主

組別編號	使用分區名稱 組別名稱	變更前		變更後
		辦公服務區(一)	工商服務展售區	影視音產業專用區
1	獨立、雙併住宅			
2	多戶住宅			
3	寄宿住宅	○		
4	學前教育設施	○		
5	教育設施			
6	社區遊憩設施	○	△	
7	醫療保健服務業	○	△	
8	社會福利設施	○	△	
9	社區通訊設施	○	○	
10	社區安全設施	○		
11	大型遊憩設施			
12	公用事業設施(其他項目)			
	(無線電或電視設施、有線廣播電視系統、有線廣播送系統、社區電臺、廣播公司、電視公司、電信機房)	△	△	○
13	公務機關	○		○
14	人民團體	○		
15	社教設施	○	△	○
16	文康設施之其他項目	○	○	○
17	日常用品零售業(其他項目)	△		
	(飲食成品、糧食、水果(營業樓地板面積300平方公尺以下))	△	△	△
18	零售市場			
19	一般零售業甲組		○	○



20	一般零售業乙組		○	○
21	飲食業	○	□	○
22	餐飲業	○	○	○
24	特種零售業甲組			
25	特種零售業乙組			
26	日常服務業	○		○
27	一般服務業(其他項) (機車修理、汽車保養)	○	○	○
28	一般事務所	○	○	○
29	自由職業事務所(文化藝術工作室)	○	#	○
30	金融保險業	○	○	○
31	修理服務業(其他項)	#	#	
	乙種汽車修理業	○	○	
32	娛樂服務業(其他項) 戲院、劇院、劇場、樂隊業、電影院、錄影帶 節目帶播映業及視聽歌唱業、舞場、舞蹈表演 場、電腦網路遊戲			○
33	健身服務業(不含營業性浴室(含三溫暖))	#	#	#
34	特種服務業			
35	駕駛訓練場			
36	殮葬服務業			
37	旅遊及運輸服務業(其他項目) 貨櫃、貨運業辦事處，航空、海運、內河運輸 公司辦事處，報關行、快遞辦事處、船務代理 業 計程車客運業、小客車 租賃業車輛調度停放場	○	△	
			△	
38	倉儲業(其他項目) 貨運、貨櫃貨運、航空運輸、報關、快遞等業 之車輛調度停放場及貨物提存場房	# △	# △	
39	一般批發業			
40	農產品批發業			
41	一般旅館業		○	
42	國際觀光旅館			
43	攝影棚	#	#	○
44	宗祠及宗教建築			
45	特殊病院			
46	施工機料及廢料堆置或處理			
47	容易妨害衛生之設施甲組			
48	容易妨害衛生之設施乙組			
49	農藝及園藝業			
50	農業及農業建築			
51	公害最輕微之工業	○	○	
52	公害較輕微之工業	○	○	
53	公害輕微之工業(其他項) (樂器製造業)	○	○	○
54	公害較重之工業	○	○	
55	公害嚴重之工業(其他項目) 原料藥製造業、生物製劑製造業及因應製程改 變，經市政府認定無影響公共安全、衛生及違 反工業區之劃設目的者	□	□	
56	危險性工業			
	策略性產業	□	□	
	企業營運總部及其關係企業	□	□	□
	其他經本府產業發展局依「臺北市內湖輕工業 區輔導管理辦法」第四條第五款公告認可之產 業	○	○	

註：1. ○：允許使用。

2. △：依本市土地使用分區管制規則第三種工業區附條件允許使用。

3. #：允許比照內湖科技園區次核心產業項目使用，相關回饋條件由本府另訂

4. □：比照內湖輕工業區輔導管理辦法附條件允許使用

### （三）其他

本計畫範圍不得申請容積獎勵，且不得作為容積移轉接受基地。

五、本案經市府 102 年 2 月 18 日府都規字第 10230902902 號函送公告及計畫書、圖到會，全案自 102 年 2 月 19 日起公開展覽 30 日。

六、申請單位：臺北市政府文化局。

七、辦理機關：臺北市政府。

八、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

九、公民或團體陳情意見：2 件。

決議：本案除以下內容修正外，其餘依市府公展計畫書圖內容通過。

一、請補充說明推動媒體暨影視音產業之政策歷史背景，以及擇定本計畫區進行細部計畫變更之必要性及正當性等論述。

二、本案「影視音產業專用區」名稱修正為「影視音產業區」。

三、計畫區未來衍生之停車空間等交通需求應於基地內部化處理。

四、請於計畫書內補充提高容積率之考量因素，以及對周邊地區環境衝擊之評估結果等論述。

五、計畫書第 4 頁表一編號第 5 及第 6 之計畫文號有誤，請予更正。第 21 頁使用組別表附註第 2 點，應為「臺北市土地使用分區管制自治條例」，文字請予更正。

六、公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理（詳綜理表）。

附帶決議：爾後市府提送至本會審議之計畫案，請加強地區文化歷史發展脈絡、變更之必要性與正當性等論述，以利委員瞭解。另外，辛委員晚教所提，各使用分區名稱訂定，應依都市計畫法相關規定，就主要計畫及細部



計畫層級審慎訂定之建議，請市府後續辦理都市計畫變更作業時妥予處理。

臺北市都市計畫委員會 公民或團體所提意見綜理表

案 名	變更臺北市內湖區潭美段五小段 21、21-1、22、22-1 地號「辦公服務區（一）」及同小段 35、35-1 地號「工商服務展售區」為「影視音產業專用區」細部計畫案		
編 號	1	陳情人	周玫卉
陳情理由 1	本計畫受限「臺北松山機場飛航管制區禁止、限制建築」規定限制建築物高度，「表七 變更計畫內容表」容積率提高至 360%，而建蔽率放寬至 60%，仍有容積未能用盡之疑慮，或因增加地下開挖深度而提高工程費用。		
建議辦法 1	建請建蔽率放寬至 70%。		
市府回應	本計畫為促進民間參與臺北市影視音產業園區公共建設之投資開發，已衡酌影視音產業特性及松山機場航高管制而予以放寬建蔽率及容積率，可開發規模已較周邊地區高，在維持一定開放空間品質下，建議不予採納。		
委員會決議	依市府回應說明辦理		
陳情理由 2	「表九 事業及財務計畫表」之預定完工期程為 104 年，考量本案為民間自行申請規劃申請之案件，且本案需經都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後始得發照建築，初估預定完工期程應至少為 106 年。		
建議辦法 2	建請修正預定完工期程為 106 年。		
市府回應	1. 查旨揭表九已附註：「表列預定完成期程，得由主辦單位視實際規劃需要酌予增減調整」，且開發方式係採「民間自行規申請參與公共建設」，故完成期程可依後續主辦單位與民間投資人簽訂之投資契約加以規範。 2. 建議無須修正。		
委員會決議	依市府回應說明辦理		
陳情理由 3	依據 97.08.05 府都規字第 09733252100 號函公告實施之「變更臺北市『基隆河（中山橋至成美橋段）計畫案（南段地區）』及『內湖區		

	<p>新里族段羊稠小段附近地區都市計畫案』計畫案」都市設計管制要點，本計畫區內人行空間系統應按附圖 2-2 規定辦理。</p> <p>惟本計畫基地係包含 21、21-1、22、22-1 四筆地號，指定位置留設人行空間恐影響基地整體建築配置。</p>
建議辦法 3	建請取消指定位置留設人行空間，僅指定留設之寬度。
市府回應	<p>1. 依旨揭陳情地點，陳情內容所述指定位置留設人行空間，應係指旨揭案附圖 2-2 規定「最小規模基地境界線兩側各退縮 3 公尺留設無遮簷人行道，得計入公共開放空間」。</p> <p>2. 旨揭計畫之規劃原意，係考量整體開放空間系統及人行動線之串聯及延續性，倘取消指定留設人行空間，恐將影響行人通行往來區內及周邊開放空間之便利及權利，再查鄰近開發案業已依前揭計畫案之都市設計管制要點留設公共開放空間及人行通道，故本開發案<u>仍建議維持全區開放空間及人行動線之規劃原則。</u></p> <p>3. 另本計畫案內已載明：「相關都市設計管制要點，悉依本府 97 年 8 月 5 日公告之計畫書規定辦理。並得經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，不受管制要點之規定。」，故本開發案後續如因建築物配置，確有需要調整都市設計管制規定，<u>得透過都市設計審議過程，考量全區動線情形予以調整。</u></p>
委員會決議	依市府回應說明辦理
陳情理由 4	<p>使用項目表八 變更土地及建築物使用組別</p> <p>1. 第 37 組之旅遊及運輸服務業變更前於辦公服務區（一）為允許使用，變更後並非允許使用，較無法達到 P2 變更緣起與目的之影視音產業園區首發標的，以發展垂直鏈結、異業結盟提升國際的競爭力下，將引入影視、文創、娛樂、觀光等複合式產業等目的。</p> <p>2. 有關使用組別之策略性產業、其他經本府產業發展局依「臺北市內湖輕工業區輔導管理辦法」第四條第五款公告認可之產業於變更後並非允許使用項目，由於影視音產業範疇較為廣泛，除 貴府政策公告之基本需求主體事業以建築物樓地板面積 70%以上外，尚其餘設施得依都市計畫允許組別規劃，建請考量未來影視音產業之跨業整合及可能發展，仍維持原允許使用。</p>
建議辦法 4	建議維持原允許使用組別第 14 組人民團體及第 37 組之旅遊及運輸服務業、策略性產業、其他經本府產業發展局依「臺北市內湖輕工業區輔導管理辦法」第四條第五款公告認可之產業。

市府回應	<p>1. 查旨揭允許使用組別第 14 組之人民團體之使用項目包含「職業團體、社會團體、政治團體」，第 37 組之旅遊及運輸服務業包含「貨櫃、貨運業辦事處；公路、市區汽車客運業辦事處；旅遊業及遊覽車客運公司辦事處；航空、航運、內河運輸公司辦事處；報關行、快遞辦事處；營業性停車空間；計程車客運業、小客車租賃業車輛調度停放場；船務代理業」。兩組使用組別與促進影視音產業垂直鏈結、異業結盟提升國際競爭力之目標並無關聯性。</p> <p>2. 本計畫變更目的係為發展影視音產業，與原計畫為科技產業發展所訂部分使用內容並不相符，且策略性產業使用項目中，與影視音產業發展相關者(文化藝術工作室、劇場、舞蹈表演場、剪接錄音工作室、電影電視攝製及發行業)已納入本計畫允許使用項目。</p> <p>3. 考量本計畫目標及臺北市影視音產業園區政策希冀達到的產業推動效益四大面向，建議仍應維持本計畫允許使用項目之規定。</p>
委員會決議	依市府回應說明辦理
陳情理由 5	該地位處原基隆河截彎取直地，地質條件無法深挖，向上又受限於飛航區的建築高度，周邊又都是私有地，也不可能興建公有停車場，希望未來都委會審查時能特別考慮給予停車獎勵。
建議辦法 5	考量本案之政策目的給予停車獎勵。
市府回應	依本府 97 年 8 月 5 日公告「變更臺北市『基隆河（中山橋至成美橋段）計畫案（南段地區）』及『內湖區新里族段羊稠小段附近地區都市計畫案』計畫案」內規定， <u>案址現行計畫即不適用停獎。且本市已取消停車獎勵政策，故建議不予採納。</u>
委員會決議	依市府回應說明辦理
陳情理由 6	由於基地交通不便，未來並無捷運規劃，亦無公車路線規劃，未來對外交通恐無法達到 貴府就影視音園區引入影視、文創、娛樂、觀光等複合式產業等目的之期待。
建議辦法 6	市府規劃園區聯外及整體城市觀光旅遊之大眾運輸系統建置。
市府回應	1. 查本府 97 年 8 月 5 日公告之都市計畫案內已載明：「為鼓勵本地區各建築基地使用能充分利用或提供大眾運輸工具，各基地於申請都市設計審議時應擬具大眾運輸使用計畫及停車空間提供公共使用計畫，併同審議後據以實施。」；另本案 BOT 政策公告內亦規定：「應評估本基地開發衍生之交通衝擊，…並以內部化方式設置。」。故

	<p>本開發案應秉持外部成本內部化原則，由開發者擬具大眾運輸及轉乘接駁等交通配套措施。</p> <p>2. 另有關公車路線規劃部分，將配合未來本地區整體發展情形，由本府交通單位評估設置。</p>		
委員會決議	依市府回應說明辦理		
陳情理由 7	<p>有關本次變更增加「本計畫範圍不得申請容積獎勵」之條文，惟本基地依都市計畫說明書規定需留設 5 公尺帶狀公共開放空間及留設廣場式開放空間供公眾使用，留設之供公共使用開放空間因容積上限規定無任何獎勵值，然留設之開放空間仍須負擔設計規劃施工及日後維護成本。</p> <p>參考依據 97.08.05 府都規字第 09733252100 號函公告實施之「變更臺北市『基隆河（中山橋至成美橋段）計畫案（南段地區）』及『內湖區新里族段羊稠小段附近地區都市計畫案』計畫案」公民或團體所提意見綜理表編號 2 之精神與委員會決議，建請維持原都市計畫書及「臺北市土地使用分區管制規則」之綜合設計放寬及容積獎勵規定，以符合公平原則並提高開發意願。</p>		
建議辦法 7	建請維持原都市計畫書及「臺北市土地使用分區管制規則」之綜合設計放寬及容積獎勵規定。		
市府回應	<p>1. 本計畫變更目的係為利民間參與投資臺北市影視音產業園區之公共建設開發，由臺北市政府取得土地後，提供民間規劃興建使用，故由民間投資人負責開放空間之規劃設計、施工及維護，除可符合促參之公私合作、利益回饋等精神，且完善設計與維護之開放空間實有助提升建築環境品質與資產使用價值。</p> <p>2. 查 97 年 8 月 5 日公告計畫案內之公民或團體所提意見綜理表編號 2，係為容積率 225% 之情形，本計畫案提高容積率至 360%，已高於原容積獎勵上限(337.5%)，並考量松山機場航高管制限制，已無給予容積獎勵之需要，建議不予採納。</p>		
委員會決議	依市府回應說明辦理		
編號	2	陳情人	遠雄藝朗管理委員會
陳情理由	<p>政府為提升華人文化創意產業之發展，並有利影視音園區推動和產業需求。有意提高容積率及建蔽率，其立意良善，值得鼓勵。惟在本重劃區內，並不如信義計畫區及大直重劃區，有公有停車場及大眾運輸交通工具，且本區也不適用停車獎勵辦法，因此恐造成區域交通之負擔，期望市府在規劃上一併考慮員工及廠商出入交通問題。</p>		



建議辦法	可於明美公園地下規劃公有停車空間，及儘速審議民生汐止線、環狀南北線等大眾運輸交通計畫，或放寬地區使用，以利本區及內科整個文化產業間之串連。
市府回應	1. 查本府 97 年 8 月 5 日公告之都市計畫案內已載明：「為鼓勵本地區各建築基地使用能充分利用或提供大眾運輸工具，各基地於申請都市設計審議時應擬具大眾運輸使用計畫及停車空間提供公共使用計畫，併同審議後據以實施。」；另本案 BOT 政策公告內亦規定：「應評估本基地開發衍生之交通衝擊，…並以內部化方式設置。」。故本開發案應秉持外部成本內部化原則，由開發者擬具大眾運輸及轉乘接駁等交通配套措施。 2. 另有關公車路線規劃部分，將配合未來本地區整體發展情形，由本府交通單位評估設置。
委員會決議	依市府回應說明辦理

### 參、研議事項

案名：為「本市八德路四段、東寧路、市民大道五段及八德路四段 106 巷所圍街廓解除整體開發規定都市計畫變更案之法律依據」1 案，提請大會研議。

說明：

一、查旨案範圍原為唐榮鐵工廠舊址，市府前依都市計畫法第 26 條規定辦理之「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」中，建議將其由工業區變更為住宅區，經威京公司向本會陳情變更以多目標多元化原則開發，復經本會決議同意變更為商業區（第三種商業區），並限作公眾服務空間、國際購物中心、國際觀光旅館、辦公大樓、文化休閒設施、停車場等 6 大項使用，另為避免土地開發後畸零破碎而決議由威京公司整體開發。全案業於 80 年 2 月 13 日府工二字第 80003366 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』內有關八德路 4 段、東寧路、縱貫鐵路、八德路 4 段 106 巷所圍地區（原唐榮鐵

工廠)土地使用計畫案」公告在案。

二、次查旨案範圍中京華城公司於 99 年間向都發局提出開發構想，都發局於 100 年 8 月 1 日就「松山區西松段三小段 156 地號(原京華城)都市計畫變更涉基準容積率認定及住宅使用比例」提本會研議，過程如下：

(一)全案組成專案小組，並於 100 年 10 月 3 日、101 年 3 月 27 日、101 年 5 月 16 日召開三次專案小組會議，第三次專案小組結論：

1. 本案有關市府所提研議議題，本專案小組建議如下：

(1) 本案都市計畫書規定「本案開發計畫應由威京公司整體開發」，兩造當事人都已無意願，同意依市府所提辦理修訂細部計畫方式解除整體開發規定。

(2) 有關住宅使用比例業者已撤回要求提高至 50%，同意依市府意見維持 30%。

(3) 有關本案基準容積認定問題，請都市發展局就本街廓究係粗或淨容積率 392%及 560%之文件紀錄過程，兼顧本地區附近未來發展之潛力與現行法規規定，提出可容受之建蔽率、容積等擬定分析方案，併委員發言紀錄提大會。

2. 本案牽動周邊鄰近巨蛋、松菸文化園區等建設已陸續展開，以及台鐵機廠、混凝土預拌廠等區塊未來改變，另外捷運建設投資龐大，建議市府盡速就周邊地區提出具未來性的整體規劃構想。

(二)全案經 101 年 8 月 30 日本會第 637 次委員會議決議：

1. 本案基準容積認定部分，鑒於內政部曾函釋，略以『各級都市計畫委員會之職掌並無該項權責，自應由行政單位協



調辦理』，請市府依權責辦理。

2. 本案基地未來開發構想涉都市計畫變更部分，專案小組委員意見請市府納入後續作業綜合考量。

三、現因旨案範圍西北側地主擬辦理都市更新，於 101 年 11 月 19 日檢送劃定更新單元及變更細部計畫案，惟因無法取得全部所有權人同意，故無法依都市計畫法第 24 條辦理細部計畫變更。又依「本市土地及合法建築物所有權人申請自行劃定更新單元（重建區段）作業須知」之「五、相關規定及注意事項（一）… 都市計畫書規定應整體開發地區且尚未整體開發…不受理申請劃定更新單元」規定，故無法劃定更新單元，亦無法循辦理都市更新併同修訂細部計畫方式辦理。

四、考量旨案範圍因已無整體開發需求，且土地所有權人囿於 80 年 2 月 13 日公告都市計畫案之整體開發規定，故無法辦理更新改建，為維護民眾權益及促進地區發展，擬由市府辦理都市計畫變更解除整體開發規定。

五、有關變更法源依據係援引都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定，抑或都市計畫法第 26 條規定，經市府研議應得援引都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定辦理都市計畫變更，惟依內政部 93 年 1 月 7 日內授營都字第 0920091111 號函（略以）：「有關本部以往辦理個案變更都市計畫之通案性處理方式『請直轄市、縣（市）政府詳實查明，如不影響該地區都市計畫整體發展，且不妨礙鄰近土地使用分區者，准依都市計畫法第二十七條第一項第三、四款規定，辦理個案變更都市計畫』乙節，就是否影響該地區都市計畫整體發展，及有無妨礙鄰近土地使用分區等事項，得於該管都市計畫委員會審議時，再予考量審查。」，本案為求審慎，提請本市都委會研

議。

決議：

- 一、本案綜合委員意見支持解除整體開發規定，惟市府仍需就本案開發之歷史沿革、目前僅部分開發之緣由、以及由都市發展的角度解除整體開發限制等論述，納入後續作業考量，並依都市計畫法定程序辦理。
- 二、至於本案變更都市計畫法源依據之適用，請市府依都市計畫法及內政部 93 年 1 月 7 日函釋規定逕予認定，必要時提請內政部予以認定。

肆、散會（12 時 00 分）

# 臺北市都市計畫委員會會議簽到表

會議名稱：臺北市都市計畫委員會第646次委員會會議			
時間：102年6月26日（三）上午9時00分			
地點：市政大樓8樓西南區委員會會議室			
主席：張兼主任委員金鶚 張金鶚 紀錄彙整：郭芳瓊			
委員簽名		委員簽名	
陳兼副主任委員永仁	陳永仁	黃委員志弘	黃志弘
王委員惠君	請假	魏委員國彥	魏國彥
辛委員晚教	辛晚教	羅委員孝賢	請假
李委員永展	李永展	邱委員大展	邱大展
林委員楨家	林楨家	王委員聲威	王聲威
姚委員仁喜	請假	吳委員盛忠	吳盛忠
陳委員小紅	陳小紅	張委員培義	張培義
張委員桂林	張桂林	黃委員啟瑞	
黃委員台生	請假	陳委員春銅	陳春銅
黃委員世孟	黃世孟	許委員俊美	許俊美

列席單位		席 位
都市發展局	鄭可雪	郭芳瓊
產業發展局	陳建甫	高振源 李永祥
觀光傳播局		薛秋火
文化局	李曉暉	
交通局	張向立	
體育局	陳長輝	
財政局		
地政局	王瑞榮	
土地開發總隊		
新工處	郭玉仙	郭玉仙
公燈處	詹新祥	詹新祥
國有財產署北區分署	請假	
交通部臺灣鐵路管理局	請假（書面意見）	
本 會	張立立	
	丁秋霞	丁秋霞 黃若津