

臺北市都市計畫委員會第 671 次委員會議紀錄

時間：中華民國 104 年 6 月 11 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：林兼主任委員欽榮

彙整：蔡立睿

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

壹、報告事項

報告事項一：

案名：本會審議市府「修訂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」都市計畫變更案件審議程序及重點，提請報告。

報告單位：臺北市都市計畫委員會

說明：

一、緣起：依 104 年 4 月 9 日第 669 次委員會議決議辦理

1. 有關「修訂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，將由市府另行召開行政會議，就各相關審議委員會之權責分工、申請案件提都委會應備文件以及計畫書內容項目等進行確認，以利後續案件之審議。
2. 有關容積增加以及獎勵之額度，仍應於都委會進行審定。

二、案經市府於 104 年 4 月 20 日、104 年 5 月 1 日、104 年 5 月 27 日邀集都委會、發展局、更新處召開三次會議進行研議。

決議：本案依本次會議所提修正內容（如後附件）洽悉備查。

附件

「修訂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」都市計畫變更案件審議程序及重點

一、依據

臺北市都市計畫委員會(以下簡稱本會)104年6月11日第671次委員會議決議。

二、目的

確保老舊公寓更新專案申請案件對於公共利益及都市景觀有正面效益、並降低交通及環境影響衝擊，依循都市計畫審議程序，訂定容積獎勵總量額度，俾增進整體審議時效。

三、期程：

本審議程序及重點適用期程以本專案經市府都市發展局依公告時限(104年8月1日)受理、公展後送達本會之案件為限。

四、程序：

(一)市府受理民間申請老舊公寓更新專案之案件，需先由都市更新及爭議處理審議會幹事會，以及都市設計及土地使用開發許可審議委員會進行預審，就該案申請老舊公寓更新專案容積獎勵、都市更新等其他容積獎勵，以及本審議規範進行檢核後，研提全案容積獎勵上限之推薦值，併同審核後之都市設計準則，納入都市計畫書，據以辦理都市計畫公告公開展覽並送本會審議。

(二)老舊公寓更新專案之都市計畫案，由本委員會就計畫內容之合理性、公平性、環境衝擊、交通、景觀，以及本審議規範之市府檢核結果等，進行計畫內容、容積獎勵上限，以及都市設計準則之審議。

(三)都市計畫審議流程：



五、整體環境與空間規劃原則：

(一)量體與環境衝擊

1、基地整體建築設計與量體應考量周邊都市紋理之調整。

2、容積獎勵應考量對周邊交通之影響與衝擊

(二)開放空間

1、建築基地所留設之公共開放空間需具可視性、可及性及開放性，並應和基地周邊原有開放空間系統進行有效之連結。

2、開放空間應集中設置且連續，並臨接面前道路。

(三)交通動線規劃

1、建築基地交通動線應考量地區交通系統及停車出入口之設置

2、地面層開放空間應維持人行動線之延續，車道出入口以留設一處為原則。

3、應配合交通主管機關指認留設自行車道、公車彎、公車停等設施。

六、應檢具必要圖件：

市府提本會審議之老舊公寓更新專案都市計畫案，除公展都市計畫書、圖外，應一併提供交通影響說明書、風環境影響說明書、建築量體模型(包含計畫區以及周邊至少一個街廓內之範圍)，以及日照陰影之檢討和本審議重點之檢核結果表，供委員會審議參考。

報告事項二：

案名：內政部都委會104年6月2日第852次委員會議審議市府「配合臺北市捷運信義線東延段工程變更住宅區為土地開發區（捷）主要計畫案」，審議結果提請報告。

報告單位：臺北市政府捷運工程局

說明：

「配合臺北市捷運信義線東延段工程變更住宅區為捷運開發區主要計畫案」前經本府捷運工程局依內政部 103 年 10

月 28 日第 838 次委員會決議調查 R04 站土地所有權人意願，R04 站北側無人同意參與開發，南側同意參與開發人數僅約 40%，故無足夠用地設置出入口及通風井設施，縱設站也無法提供服務。另考量象山站（R05）至廣慈博愛園區站（R03）間距約 1379 公尺，尚屬市區內可接受之捷運站服務範圍，經本府研商確認無法設置 R04 站。

市府爰修正主要計畫書圖刪除 R04 站範圍，以 104 年 4 月 28 日函提請內政部都委會審議，並經內政部都委會 104 年 6 月 2 日第 852 次委員會議審議通過（會議決議尚未到府），決議摘要如下：

- （一）照市府 104 年 4 月 28 日所提主要計畫書圖通過。
- （二）鑑於廣慈博愛園區刻辦理都市計畫變更作業（104 年 5 月 12 日起公開展覽），計畫書圖中有關廣慈博愛園區商業區之文字，請一併配合修正。

考量主要計畫已剔除 R04 站範圍，與貴委員會審議時計畫內容已有大幅調整，後續俟內政部都委會第 852 次會議決議到府後，本府將配合修正細部計畫書圖內容，並提 貴委員會確認。

決議：本案洽悉備查。

貳、審議事項

審議事項

案名：「變更臺北市信義區信義段四小段32、33（部分）地號機關用地、部分廣場用地為商業區主要計畫案」

「擬定臺北市信義區信義段四小段32、33（部分）地號土地一般商業區(A26)細部計畫案」

案情概要說明：

一、計畫位置、面積及權屬：

本案位於本市信義區松智路以東、松仁路以西、信義路五段以北及松廉路以南所圍街廓內，基地面積合計 7,893 平方公尺。土地權屬（信義區信義段四小段 32 地號及 33 地號部分土地）均屬臺北市市有土地。

二、基地土地使用現況：

- （一）信義段四小段 32 地號土地之使用分區為機關用地，現為本市信義區公所、信義區戶政事務所、稅捐稽徵處信義分處及選舉委員會等單位使用。
- （二）信義段四小段 33 地號部分土地為廣場用地，現況為廣場使用。

三、計畫緣起：

- （一）信義區公所大樓經鑑定為高氯離子混凝土建築物，最遲應於民國 108 年前搬遷，經市府綜合考量後，決定將其搬遷至廣慈博愛院現址與本市公共住宅、社福設施等合併規劃設計。
- （二）本計畫區位於本市信義計畫地區商業精華地帶，並緊鄰著名景點台北 101，土地利用潛力極佳；另考量信義區為台灣國際級金融、商務、購物及休閒娛樂中心之定位，為鼓勵多樣性之商業活動，爰擬併同西側廣場用地合併規劃設計，將現址機關用地及部分廣場用地變更為商業區，以配合本地區之發展狀況，延續地區商業活動，並挹注本市公共住宅及公共建設之經費。
- （三）另查本案前於 104 年 3 月 5 日臺北市都市計畫委員會第 668 次委員會議審議「修訂臺北市信義計畫地區細部計畫（第三次通盤檢討）案」決議(略以)：「……同意市府所提併同西側廣場用地合併規劃設計，將現址機關用地及部分廣場用地變更為商業區，以配合信義區發展狀況，延續地區商業活動。……，至於涉及

主要計畫變更部分，考量其急迫性，另案以主要計畫個案變更方式辦理……」。

- (四) 本案經市府認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款，爰依前開決議辦理都市計畫個案變更。

四、計畫目標與構想

- (一) 配合信義計畫地區為台灣國際級金融、商務、購物及休閒娛樂中心之定位，鼓勵多樣性商業活動，並與北側南山廣場及西側台北 101 大樓相互呼應，創造地標型建築景觀。
- (二) 提高市有土地使用經濟效益，挹注公共住宅及公共設施建設財源。
- (三) 以全基地開發為原則，透過整體規劃西側廣場，與商業空間、開放空間結合。
- (四) 配合周邊建築景觀及附近地區之公共開放空間及人行道系統整體規劃設計，建立符合人性尺度之都市環境。

五、變更主要計畫、擬定細部計畫內容概述：

(一) 變更主要計畫：

1. 使用分區變更及其理由：

位置	變更內容			變更理由
	原計畫	新計畫	面積(m ²)	
信義段四小段 32 地號土地	機關用地	商業區	5,685	1. 配合信義區公所遷移計畫，重新檢討土地使用。 2. 延續地區商業活動，增強土地使用強度及效益。 3. 變更為可建築用地挹注市府財源。
信義段四小段 33 地號土地(部分)	廣場用地		2,208	
合計			7,893	

註：本案變更範圍面積與形狀均應以實地釘樁測量分割為準。

2. 實施進度與經費：本計畫預計於 106 年辦理土地開發作業。

3. 其他：

(1) 本計畫係配合信義區公所搬遷計畫，後續開發收益將挹注於公共住宅、公辦都更及相關公共建設等公益性質使用，故免予回饋。

(2) 計畫書內未規定事項悉依本市土地使用分區管制自治條例暨相關規定辦理。

(二) 擬定細部計畫：

1. 計畫範圍與面積：同變更主要計畫內容。

2. 土地使用計畫：

本細部計畫配合信義計畫特定專用區為台灣國際級金融、商務、購物及休閒娛樂中心之定位，考量整體發展方向，基地區位條件及實質環境，將本計畫區劃設為一般商業區(A26 街廓)，以提供多樣性商業活動。

3. 土地使用分區管制：

(1) 使用強度：法定建蔽率不得超過50%、法定容積率不得超過560%。

(2) 土地使用及建築物使用項目：除住宅、特種零售業、殮葬服務業等不得使用外，餘比照本市土地使用分區管制自治條例第四種商業區之使用規定辦理。

(3) 為創造地標型建築，本計畫規範之高度比得以松智路加計公園、廣場寬度認為最寬道路進行檢討，其餘則以次寬道路進行檢討。

4. 都市設計準則：

為維護本計畫區良好之環境品質，並配合信義計畫特定專用區及附近地區整體建築景觀，訂定都市設計管制準則，以加強實施建築管理，未來本計畫範圍之開

發建築應經「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，始得核發建造執照。

5. 事業及財務計畫：

本計畫範圍未來以公開招標設定地上權或其他開發方式辦理，並預計於 106 年開始辦理招商作業。

6. 其他：

本計畫書內未規定事項，應先依「修訂臺北市信義計畫特定專用區細部計畫(第三次通盤檢討)案」，如上開計畫案未規定者，則應依本市土地使用分區管制自治條例有關第四種商業區暨相關規定辦理。

六、本二案係市府 104 年 05 月 04 日府都規字第 10432385303 號函送到會，自 104 年 05 月 05 日起公開展覽 30 天。

七、申請單位：臺北市政府。

八、辦理機關：臺北市政府。

九、法令依據：

(一) 主要計畫：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款

(二) 細部計畫：都市計畫法第 22 條

十、公民或團體陳情意見：無。

決議：

本二案除依本次會議市府補充會議資料修正下列內容外，餘依市府所提公展計畫書、圖內容，修正通過。

一、變更主要計畫：

(一) 案名修正為：「變更臺北市信義區信義段四小段32、33(部分)地號機關用地、部分廣場用地(原信義區公所及部分信義廣場)為商業區主要計畫案」。

(二) 計畫書第1頁壹、計畫緣起之敘述，納入104年3月5日臺北市都市計畫委員會第668次委員會議審議「修訂臺北市

信義計畫地區細部計畫（第三次通盤檢討）案」決議事項第六點及第八點之全數文字。

- （三）計畫書第6頁第1點道路系統，有關信義路五段之路寬修正為30公尺。
- （四）計畫書第7頁第2點大眾運輸系統，有關臺北市公共自行車(YOUBIKE)租賃站，英文修正為YouBike，併同修正附圖五之圖例。
- （五）計畫書第10~11頁增列防災計畫示意圖。

二、擬定細部計畫：

- （一）案名修正為：「擬定臺北市信義區信義段四小段32、33(部分)地號土地(原信義區公所及部分信義廣場)為一般商業區(A26)細部計畫案」。
- （二）計畫書第8頁(二)開放空間第1點「本計畫範圍基地北側應自建築線退縮留設至少10公尺無遮簷人行道…」修正為「本計畫範圍基地北側及東側應自建築線退縮留設至少10公尺無遮簷人行道…」；併同修正附圖二之示意圖與圖例文字。
- （三）計畫書第9頁(二)開放空間之內容，新增「5. 本基地內既有植栽以原地保留為原則，若經檢討確需移植時，應儘量減少移植數量，並依照『臺北市樹木移植作業規範』辦理移植事宜」。
- （四）計畫書第9頁（三）交通停車規劃第2點「…設置大客車停車空間」，於後增列「另應酌予開放供公眾停車使用。」等文字。
- （五）計畫書第9頁（三）交通停車規劃第3點「…應自該開放空間或無遮簷人行道緣線再退縮2公尺以上或1個車身緩衝空間…」修正為「…應自該開放空間或無遮簷人行道緣線再退縮至少4.5公尺緩衝空間為原則…」。








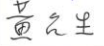


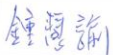
(六) 計畫書第9、10、13頁有關立體連通設施部分，考量由A26往東延伸至捷運象山站係經過機關用地，未有大量商業人潮，使用效益不大且須穿越私人土地，工程施作尚須協商等因素，故同意市府建議予以取消，請併同修正附圖三圖示。

附帶決議：請市府邀集相關局處研議，於規劃信義計畫地區、西區門戶台北車站周邊地區，以及東區門戶南港車站周邊地區之整體發展計畫時，一併將人行立體連通系統納入規劃，並充份考量以下幾點原則：















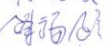
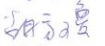
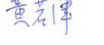
- 一、人行空間仍以地面層使用為優先，系統之規劃不應犧牲地面層人行空間之環境品質。
- 二、立體連通為城市人行空間之大型輔助系統，並應同時兼具交通、都市防災整備、休閒功能，並重視環境氛圍之塑造。
- 三、應依據不同地區之需求，訂定出各區段不同的樣態、使用規範、空間設計準則，以成為豐富臺北都市景觀與城市生活的一環。
- 四、應一併考量後續管理維護計畫。

參、散會(10時50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671次委員會議			
時間：104年6月11日（四）上午9時30分			
地點：市政大樓8樓西南區委員會議室			
主席：林兼主任委員欽榮  紀錄彙整： 			
委員	簽名	委員	簽名
蘇兼副主任委員麗瓊		黃委員世孟	
王委員惠君		黃委員麗玲	
王委員俊雄		喻委員肇青	(請假)
李委員永展	(請假)	焦委員國安	(請假)
林委員盛豐		彭委員光輝	(請假)
陳委員亮全	(請假)	彭委員振聲	
郭委員城孟		蘇委員建榮	
張委員勝雄		李委員得全	
黃委員台生		林委員崇傑	
黃委員志弘		鍾委員慧諭	

1

列席單位	姓名	列席單位	姓名
都市發展局	  	更新處	
交通局		公園處	
財政局		停管處	
捷運工程局		信義區公所	
		政風處	
民意代表		本會	      

2