

## 臺北市都市計畫委員會第 606 次委員會議紀錄

時間：中華民國 98 年 12 月 29 日（星期二）下午 2 時

地點：市政大樓 8 樓西南區本會委員會議室

主席：林兼主任委員建元

彙整：胡方瓊

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

**壹、**宣讀上(605)次委員會續會紀錄，除討論事項四決議三有關案內擬預留之 21.6%土地面積捐贈時機點文字確認為「本案所應捐贈之『道路用地』及『第二種工業區』，申請單位應於本案科技工業區 B 區（特）開工前完成捐贈予臺北市。所應捐贈土地申請單位應於民國 100 年 6 月 30 日前完成道路路面興闢，且負責該用地於所在地區市地重劃公告前之維護管理」外，其餘無修正事項，予以確定。

## **貳、討論事項**

### **討論事項 一**

案名：變更臺北市中山區吉林段一小段 829、846 地號土地停車場用地為第二種商業區(特)及第三種住宅區暨擴大都市更新地區範圍細部計畫案

案情概要說明：

- 一、本變更計畫範圍位於中山區民生東路 2 段 93 巷以東、民生東路 2 段 115 巷以西、吉林路 161 巷以南、民生東路二段以北所圍街廓內西側部分地區，總面積為 218 平方公尺，使用分區為停車場用地，土地權屬為臺北市停車管理工程處。
- 二、計畫區現況：該二筆土地形狀為狹長型，長各約 40 公尺，深度約 3 公尺，緊臨民生東路 2 段 93 巷，已於民國 82 年以停車場基金預算，完成開闢。惟該二停車場用地區目前供周邊民眾停車使用，現況並未劃設停車格進行收費管理。

### 三、計畫緣起：

- (一) 本變更計畫範圍緊臨市府 89 年 06 月 26 日公告劃定之「中山區吉林路、民生東路附近更新地區」旁，惟當時劃定案並未將該二筆停車場用地納入更新地區範圍。另查 97 年 12 月底，吉林段一小段 846 地號毗鄰之街廓已由民間實施者提送都市更新事業計畫報核在案，惟經臺北市都市更新處協商後，實施者表示同意納入 846 地號停車場用地，一併辦理更新。
- (二) 考量該二筆停車場用地併入更新地區後對後續經營管理、土地使用效益及更新單元地區整體環境品質，將有利於更新單元整體開發，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及都市更新條例第 6、8 條提出變更。計畫內容概述如下：

### 四、變更土地使用分區：

#### (一) 土地使用分區變更：

位置	原計畫	新計畫	面積(m <sup>2</sup> )	變更理由
臺北市中山區吉林段一小段 829 地號土地。	停車場用地	第二種商業區(特)	116.00	1. 納入毗鄰基地之更新地區，採完整街廓整體開發，促使土地有效利用，提升生活環境品質。 2. 本案範圍原停車需求，為周邊住戶臨停使用；變更細部計畫納入更新地區後，更新單元內將可提供自給自足之停車需求，並透過增設獎勵車位，滿足周邊街廓之停車需求解決巷內臨停狀況，提升道路服務品質。 3. 促使更新地區可以完整街廓開發及適當之規劃，提升防救災品質，並提供完整之人行道系統。
臺北市中山區吉林段一小段 846 地號土地。	停車場用地	第三種住宅區	102.00	

#### (二) 擴大都市更新地區範圍：

中山區吉林段一小段 829、846 地號土地併入市府 89 年 06 月 26 日公告劃定之「中山區吉林路、民生東路附近更新地區」，成為一完整街廓之更新地區範圍。

#### (三) 土地使用分區管制：

1. 第二種商業區(特)(原屬第三種住宅區)：應依 84 年 9

月 27 日府都二字第 84064377 號公告「修訂臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案」及 94 年 8 月 29 日府都規字第 09420279000 號公告「變更『修訂臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案』內有關商業區變更回饋相關規定案」都市計畫書規定辦理回饋後，始得作第二種商業區使用（原屬第三種住宅區）。使用強度比照原毗鄰分區為第三種住宅區之建蔽率與容積率。

2. 第三種住宅區：依「臺北市土地使用分區管制規則」第三種住宅區相關規定辦理。

（四）事業暨財務計畫：

1. 本案計畫範圍原為住宅區，於民國 62 年 8 月 20 日變更為停車場用地，民國 79 年由本市停車場基金完成徵收，民國 82 年完成開闢。現為提升該區整體土地使用效率，將該範圍回復為原使用分區並納入毗鄰之更新地區應不影響該地區整體風貌；且因分區變更之增值收益，亦應依法繳回停車場基金作為公共使用，無涉分區變更回饋金相關事宜。

2. 本案事業及財務計畫由本案都市更新實施者依都市更新條例相關規定經市府核定後辦理之。

（五）其他：本案範圍未來參與都市更新計畫之土地權屬處理，得依「臺北市市有不動產參與都市更新處理原則」相關規定辦理。

五、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及都市更新條例第 6、8 條。

六、辦理機關：臺北市政府。

七、本案審議歷程：市府（都市發展局）於 98 年 11 月 02 日以府都規字第 09836517800 號公告，98 年 11 月 03 日起公開展覽 30 天。

八、公民或團體所提意見：無。

**決議：**本變更案停車場用地現況使用之經濟效益與規模偏低確有調整之必要，且變更內容依法亦不影響原公共設施徵收計畫與目的，惟該 2 筆停車場用地當時係以徵收方式取得，現又將其變更為第二種商業區（特）及第三種住宅區，確有產生社會觀感不佳之疑慮，請市府查明原徵收地主是否亦為本變更案內參與都市更新事業計畫之所有權人，及其變更產生之效益評估等內容後，再行提會續審。

## 討論事項 二

案名：變更臺北市中正區南海段五小段 56-1 地號等 5 筆土地（植物園北側）道路用地為公園用地、第三種住宅區暨修訂土地使用分區管制案

案情概要說明：

- 一、本案位於植物園北側（博愛路出入口東側），範圍包括中正區南海段五小段 56-1、57-1、462-2（以上為道路用地，由行政院農業委員會林業試驗所管有）、47-2、51-3、54、55（以上為第三種住宅區，私有）、54-1、55-1、59、60-4（以上為道路用地，私有）地號等 11 筆土地，面積計 3,968 平方公尺。
- 二、計畫區現況：南海段五小段 56-1、57-1、462-2 地號等 3 筆土地，現況為植物園「裸子植物區」範圍，其餘土地均為空地或作巷道使用。
- 三、計畫緣起與變更理由：

- （一）本市植物園北側（博愛路出入口東側）南北向計畫道路，包括中正區南海段五小段 56-1、57-1、462-2 地號等 3 筆土地，其中 57-1、462-2 地號部分，係本府 60 年 1 月 23 日府工二字第 58097 號公告「為本市愛國西路和平西路羅斯福路中華路所圍地區細部計畫案」內劃定計畫道路之部分，另 56-1 地號則係本府 69 年 4 月 15 日府工二字第 10713 號



公告「修訂愛國西路、羅斯福路、和平西路、縱貫鐵路所圍地區細部計畫（通盤檢討）案」內，為增加市民遊憩場所及維護植物園之完整，變更博愛路東側住宅用地為 8 公尺計畫道路迄今。

- （二）由於該計畫道路現況為植物園使用範圍，有珍貴的樹木及鳥類棲息，為維護生態及維持植物園之完整性，實有重新檢討之必要，爰由本府依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理都市計畫變更。
- （三）案經市府前於 98 年 6 月 11 日以府都規字第 09832525203 號公告公開展覽，並提 98 年 7 月 30 日臺北市都市計畫委員會第 597 次委員會審議決議：「一、本變更道路用地為公園用地案照案通過。二、另有關公民或團體所提意見綜理表中對於本變更案東側住宅區土地所有權人提出之權益補償建議方案，請市府發展局與土地所有權人協商，並將結果提下次委員會議報告。」。
- （四）市府考量前開 3 筆計畫道路用地變更為公園用地，致使毗鄰住宅區發展權益受限及價值減損，為兼顧環境衝擊與路網完整，爰修訂土地所有權人所提之建議方案，經提臺北市都市計畫委員會 98 年 8 月 11 日第 598 次委員會審議，決議如下：「本案變更道路用地為公園用地，應考量東側住宅區土地所有權人權益，請市府就原計畫範圍加上上述所屬土地擴大計畫範圍，並依法定程序補行公開展覽。」，市府爰依前開決議事項調整計畫範圍，並依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理本計畫變更並補行公開展覽程序。

#### 四、計畫內容概述：

(一) 變更土地使用分區：

編號	變更位置	原計畫內容	變更計畫內容	變更面積	變更理由
1	臺北市中正區南海段五小段 56-1、57-1 及 462-2 地號等 3 筆土地	道路用地	公園用地	478 平方公尺	計畫道路預定地位於植物園現況範圍內，屬園區不可分割之部分，爰將道路用地變更為公園用地，以維持本市植物園之完整。
2	臺北市中正區南海段五小段 54-1 地號土地	道路用地	第三種住宅區	6 平方公尺	本地號原係重慶南路二段 6 巷與計畫區西側未開闢計畫道路之道路截角，配合變更事項 1，已無留設需求。
3	臺北市中正區南海段五小段 55-1 地號土地	道路用地	第三種住宅區	5 平方公尺	本地號原係計畫區南側未開闢計畫道路與計畫區西側未開闢計畫道路之道路截角，配合變更事項 1，已無留設需求。

(二) 土地使用分區管制：

- 1.為維護區域公共安全留設消防通道，並考量原計畫道路用地東側住宅區之發展權益，本變更範圍南側之未開闢道路用地（南海段五小段 59、60-4 地號等 2 筆土地）應配合北側住宅區（南海段五小段 47-2、51-3、54、55 地號等 4 筆土地）開發時程一併完成開闢，並得依「都市計畫容積移轉實施辦法」將容積移入北側住宅區基地。
- 2.除本計畫書圖之規定外，應依「臺北市土地使用分區管制規則」之規定辦理。

(三) 事業暨財務計畫：

- 1.本計畫區內 56-1、57-1 及 462-2 地號等 3 筆土地權屬為中華民國，由行政院農業委員會林業試驗所管有，變更後續由該所負責維護管理。
- 2.計畫區南側 8 公尺計畫道路部分（南海段五小段 59、60-4 地號等 2 筆土地）應配合住宅區基地開發時程，由土地所有權人自願興闢並捐贈予臺北市。

(四) 其他：

- 1.本計畫區西側道路用地變更後，為因應南側之東西向 8 公尺計畫道路未來開闢後迴車空間需求，計畫區內住宅區應依建築技術規則之規定，於基地南側配合檢討留設。
- 2.為維護區域路網完整及市定古蹟孫運璿故居之交通便利性，計畫區東側連通重慶南路二段 6 巷之既有巷道（中正區南海段五小段 47-2 地號土地），土地所有權人應提供公眾通行使用，未來計畫區內住宅區基地申請建築時，亦不得提出廢巷之申請。
- 3.計畫區東側既有巷道與重慶南路二段 6 巷及與南側 8M 計畫道路之交叉口處，須依臺北市道路截角標準留設截角，以維公眾通行安全。
- 4.計畫區內第三種住宅區不適用「臺北市建築物增設室內公共停車空間鼓勵要點」之規定。
- 5.本案計畫範圍需提「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過始可建築。

五、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及都市更新條例第 6、8 條。

六、辦理機關：臺北市政府。

七、本案審議歷程：市府（都市發展局）於 98 年 6 月 11 日以府都規字第 09832525203 號公告，98 年 6 月 12 日起公開展覽 30 天。

八、公民或團體所提意見：無。

**決議：**本案依市府所送公展計畫書圖及市府都市發展局會議當日所送補充會議資料內容修正通過。

### 討論事項 三

案名：配合捷運系統松山線北門站工程變更商業區為交通用地主要計畫案

案情概要說明：

- 一、計畫位置及面積：本計畫位於北市大同區塔城街、忠孝西路交叉口西北側（玉泉段二小段 371-4 地號部分土地）。計畫面積 386 平方公尺。
- 二、計畫緣起：捷運松山線北門站出入口 A 及通風井 X 原規劃設置於塔城街西南側，捷運工程局於站體開挖施工期間發現地下蘊藏清代機器局四進衙門古蹟遺址，經本府文化局於 96 年 9 月 26 日召開之「清代機器局遺構文化資產價值鑑定專案小組第 2 次會勘」會議中指定為臺北市市定古蹟，致使出入口 A 及通風井 X 無法設於該地。案經捷運工程局委託細設顧問及施工廠商陸續進行塔城街西側文化資產考證及調查完成出入口 A 及通風井 X 調整位置之試挖作業，擬將出入口 A 及通風井 X 移設至塔城街西側中間區域，經套繪文獻資料，將可完全避開清代四進衙門古蹟遺址，不涉及古蹟維護事宜，惟出入口 A 及通風井 X 移設後所需用地範圍將超出原有之捷運交通用地約 386 平方公尺，該用地均係屬臺灣鐵路管理局所有；為配合捷運松山線北門站施工及松山線整體計畫時程，屬本市重大建設，符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款，爰進行本次都市計畫變更。
- 三、計畫內容：變更「商業區」為「交通用地」。
- 四、本案係市府 98 年 11 月 13 日府都規字第 09837566603 號函送到會。
- 五、公民或團體所提意見：1 件（詳後附綜理表）。
- 六、申請單位：臺北市政府（捷運工程局）。
- 七、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

#### 決議：

- 一、照案通過。本案尊重古蹟維護與保存，於後續之施工時間點應儘量參考臺灣鐵路管理局所委託探勘結果，且施工過程中若涉及文資法所規範事宜亦應依法處理。



## 二、公民或團體陳情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所提意見綜理表

案 名	配合捷運系統松山線北門站工程變更商業區為交通用地主要計畫案		
編 號	1	陳情人	交通部臺灣鐵路管理局
陳 情 理 由	<p>1. 查本案 E1、E2 基地因 95 年 6 月 29 日經北市文化資產審議委員會決議略以「台鐵北門官舍區為清代機器局及淡水河河溝頭碼頭所在位置，E1、E2 基地開發前應先進行歷史遺構探勘，並將探勘結果提送委員會審核後始可進行」，本局已於 98 年 8 月專案委請國立成功大學及中央研究院辦理全區歷史遺構探勘，目前正積極進行中。</p> <p>2. 復查本基地業已列為政府都市更新優先推動單元，目前 貴府規劃「臺北捷運松山線」為國家重大交通建設，本局當配合辦理。但 貴府捷運局就單方捷運建設需要，忽視歷史遺構與都市更新及發展，逕將本局經管之 E1、E2 基地部分土地切割變更為交通用地，勢必不利「臺北車站特定專用區」更新再生及未來發展，故本變更案應俟遺構探勘完成後，再併同文化資產保存、都市更新及捷運建設等議題整體規劃變更，方為妥適。</p>		
建 議 辦 法	本變更案應俟遺構探勘完成後，再併同文化資產保存、都市更新及捷運建設等議題整體規劃變更，方為妥適。		
委員會決議	照案通過。本案尊重古蹟維護與保存，於後續之施工時間點應儘量參考臺灣鐵路管理局所委託探勘結果，且施工過程中若涉及文資法所規範事宜亦應依法處理。		

### 討論事項 四

案名：變更「臺北市士林區福林段三小段 236 地號等 19 筆土地為同小段 236 地號等 16 筆土地更新單元」範圍案

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於臺北市中山北路五段以東、中山北路五段 756 巷及中山北路五段 740 巷之間所圍街廓內，計畫面積 1,832 平方公尺。
- 二、本案更新單元土地使用分區為第三之一種住宅區，案前經市府於 97 年 6 月 11 日公告劃定為更新單元，包含臺北市士林

區福林段三小段 236、237、243、244、245、246、247、248-1、276、277、278、279、280、281、291、292、292-1、291-2、290（292-1、291-2、290 為道路用地）地號等 19 筆土地，總面積為 2,031 平方公尺。

三、茲因 98.6.30 台內營字第 0980100402 號函示，非屬更新單元「周邊」公共設施，自無都市更新建築容積獎勵辦法第 5 條之適用。故為保障有意願參與更新重建之所有權人之權益，辦理變更劃定更新單元範圍。

四、變更計畫內容：計畫範圍排除福林段三小段 292-1、291-2、290 地號 3 筆土地（面積 199 平方公尺）。。

五、本件係市府以 98 年 11 月 23 日府都新字第 09831448800 號函送到會。

六、申請人：施蘇秀椿。

七、辦理單位：臺北市政府。

八、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。

**決議：**本案暫予保留，請市府就變更更新單元範圍排除未開闢公共設施與否之利弊得失先進行研析，並建立通案處理原則後再議。

## 討論事項 五

案名：劃定臺北市士林區芝山段二小段 912 地號等 25 筆土地為更新單元

案情概要說明：

一、本更新單元位於士林區至誠路二段 120 巷以東、至誠路二段 92 巷以西、中山北路五段 850 巷以南，至誠路二段以北所圍街廓東南側。土地使用分區為第三種住宅區，面積 3,050 平方公尺。

- 二、更新單元內計有 24 棟合法建築物，皆為 2 層樓之加強磚造，屋齡均超過為 35 年。土地權屬 29.31% 為公有土地、70.69% 為私有土地；建物權屬 32.35% 為公有、67.65 為私有土地，目前同意參與更新比例之土地及合法建築物所有權人約為 12.20%。本案單元內建物老舊耐震防火不足，居住品質不佳，東側道路未達 8 公尺有消防救災之虞，另停車空間亦不足。更新計畫實施後，可促進土地再開發利用、改善整理都市景觀，加強地區防救災機能、生活安全，提供舒適人行空間與規劃停車位，創造良好都市環境品質。
- 三、本件係市府以 98 年 11 月 11 日府都新字第 09831271800 號函送到會。
- 四、申請單位：楊秀光 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 六

案名：劃定臺北市士林區三玉段二小段 631 地號等 31 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於士林區士東路 91 巷東側、士東路 91 巷 40 弄南側、忠誠路二段 98 巷 7 弄西側、士東路 91 巷 26 弄北側所圍街廓範圍內，計畫面積 4,278 平方公尺。
- 二、本案更新單元土地使用分區為第三種住宅區，更新單元內土地使用現況除臨士東路 91 巷及士東路 91 巷 40 弄之地面層部分作為學前教育設施及商業使用，其餘多作住宅使用。單元

內現有建物 17 棟，皆為 2 層及 5 層建築物，構造為加強磚造及鋼筋混凝土造，6 成以上屋齡超過 30 年。

三、本件係市府以 98 年 11 月 17 日府都新字第 09831307600 號函送到會。

四、申請單位：莊英傑。

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」劃定基準及環境評估標準。

**決議：**本案更新單元劃定範圍照案通過。

## 討論事項 七

案名：劃定臺北市士林區福林段三小段 472 地號等 9 筆土地為更新單元

案情概要說明：

一、本更新單元位於士林區中山北路五段以東、幸福街以北、幸福街 5 巷以西及中山北路五段 698 巷以南所圍街廓範圍內，面積 1340 平方公尺。

二、本更新單元土地使用分區為第一種商業區（特），土地及建物均屬私有。

三、本案西側留設騎樓或 3.64 公尺以上無遮簷人行道，東側面臨之計畫道路未達 8 公尺，將退縮補足 8 公尺，再留設 2 公尺以上無遮簷人行道。

四、本案市府 98 年 11 月 17 日以府都新字第 09831362200 號函送到會。

五、申請單位：黃常富、張清鴻、林洪金珠。

六、辦理單位：臺北市政府。



- 七、法令依據：都市計畫法第 66 條；都更條例第 5 條、第 6 條、第 8 條、第 11 條；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及環境評估標準。

**決議：**本案更新單元劃定範圍照案通過。

## 討論事項 八

案名：劃定臺北市內湖區文德段一小段 223-10 地號等 92 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於內湖路二段以南、文德路以北、內湖路二段 122 巷以西所為之街廓西側，面積約 8,809 平方公尺。
- 二、本案土地使用分區為住三、住三之一及綠地(建蔽率 45%、容積率分別為 225%、300%)，更新單元內共計 50 棟合法建物，建築年限為 25 至 46 年之加強磚造及鋼筋混凝土造。
- 三、本更新單元土地權屬公有佔 25.10%、私有佔 74.90%、建物權屬均為私有。未來更新單元將導入綠建築理念，臨文德路及內湖路二段留設 4 公尺以上之無遮簷人行道，規劃保留現有內湖路二段 76 巷到，便於學童及居民通行。惟實質發展計畫分 2 規劃方案，方案一將綠地東移與更新單元東側文德一號公園相連，方案二則維持現有都市計畫不予變更。
- 四、本件係市府以 98 年 11 月 17 日府都新字第 098310080900 號函送到會。
- 五、申請單位：項海濤。
- 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」劃定基準及環境評估標準。

### 決議：

- 一、本案更新單元劃定範圍照案通過。
- 二、本案市府公園處 97 年 11 月 24 日函覆：「…因綠地集中發揮較大效益，倘旨揭更新單元內之綠地不能調整區位使與東側綠地相連合併，則本處不同意參與更新計畫」。故本案未來辦理都市更新事業計畫，應透過變更都市計畫調整更新單元內綠地區位；另計畫書規劃構想及規劃構想圖亦請配合修正。

### 討論事項 九

案名：劃定臺北市大安區金華段一小段 110-2 地號等 14 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於大安區信義路二段以南、信義路二段 198 巷以東、信義路二段 228 巷以西及永康街 7 巷以北所圍街廓內。土地使用分區為第三種商業區（原屬第二種商業區及第三種住宅區），面積 1,220 平方公尺。
- 二、更新單元內計有 6 棟合法建築物，皆為 2 層樓之加強磚造，4 棟屋齡超過 32 年、2 棟為 6-7 年屋齡。土地與建物權屬均為私有，目前同意參與更新比例之土地及合法建築物所有權人約為 10.53%。本案單元內建物、管線老舊、防救災空間不足，有安全之虞。更新計畫實施後，可改善生活環境品質，提升地區防救災機能，提供舒適人行空間，創造良好都市環境品質。
- 三、本件係市府以 98 年 11 月 23 日府都新字第 09831439200 號函送到會。
- 四、申請單位：張陳寶猜 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

案名：劃定臺北市大安區瑞安段三小段 629-1 地號等 18 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本案位於和平東路二段以北、和平東路二段 107 巷以東、和平東路二段 107 巷 11 弄以南所圍街廓範圍內，面積 1,907 平方公尺。
- 二、本更新單元土地使用分區為第三種商業區（特），土地及建物均包括公有及私有。
- 三、本案將協助開闢東側尚未開闢之計畫道路，基地南側規劃留設騎樓，北側及東側退縮 2 公尺以上無遮簷人行道，並採順平處理。
- 四、本案市府 98 年 11 月 24 日以府都新字第 09831380300 號函送到會。
- 五、申請單位：財團法人中台山佛教基金會。
- 六、辦理單位：臺北市政府。
- 七、法令依據：都市計畫法第 66 條；都更條例第 5 條、第 6 條、第 8 條、第 11 條；北市都市更新自治條例第 15 條。
- 八、本更新單元前經市府審查符合更新單元劃定基準及環境評估標準。

**決議：**本案更新單元劃定範圍照案通過。

## 討論事項 十一

案名：劃定臺北市大安區學府段四小段 16 地號等 7 筆土地為更新

## 單元

### 案情概要說明：

- 一、本更新單元位於大安區和平東路二段以南、和平東路二段 36 巷以西，新生南路三段 11 巷以北及和平東路二段 18 巷以東街廓。土地使用分區為第三種商業區（特），面積 1,792 平方公尺。
- 二、更新單元內計有 3 棟建物，1 棟為 12 層教堂大樓、餘 2 動惟 4 層樓，屋齡已逾 30 年。土地與建物權屬皆屬私有；目前僅 1 人（即申請單位）同意參與更新，其土地及合法建築物所有權人之比例約為 5.88%。本案單元內建物老舊耐震防火不足，南側計畫道路尚未開闢，缺乏防救災機能且停車位不足。更新計畫實施後，可促進土地再開發利用、改善整理都市景觀，加強地區防救災機能、生活安全，提供舒適人行空間、停車空間，創造良好都市環境品質。
- 三、本件係市府以 98 年 11 月 30 日府都新字第 09831577900 號函送到會。
- 四、申請單位：財團法人臺北市中國基督教靈糧世界佈道會台北靈糧堂 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 十二

案名：劃定臺北市大安區復興段三小段 301-1 地號等 16 筆土地為更新單元

### 案情概要說明：



- 一、本更新單元位於大安區復興南路一段 279 巷 30 弄以西，東豐街以南，復興南路一段以東，復興南路一段 279 巷以北所圍街廓之範圍。土地使用分區為第三種住宅區，面積 1,231 平方公尺。
  - 二、更新單元內計有 5 棟建築物，3 棟三層樓加強磚造建物、1 棟二層樓鋼筋混凝土造建物、1 棟鐵皮屋。平均屋齡約 35 年。土地權屬 5.93% 為公有土地、94.07% 為私有土地，目前同意參與更新比例之土地及合法建築物所有權人約為 45.83%。本案單元內建物老舊耐震防火不足，缺乏完善人行步道，缺乏防救災機能。更新計畫實施後，可促進土地再開發利用、延續商業機能，改善整理都市景觀，加強地區防救災機能、生活安全，提供舒適人行空間，創造良好都市環境品質。
  - 三、本件係市府以 98 年 12 月 9 日府都新字第 09831584200 號函送到會。
  - 四、申請單位：李炳寬 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 十三

案名：劃定臺北市中山區吉林段三小段 136 地號等 18 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於新生北路二段以東、中原街以西、民權東路二段以南及新生北路二段 149 巷以北所圍街廓中間，面積約 1,361 平方公尺。

- 二、本案土地使用分區為商三特（原屬住三之二及住三，建蔽率 45%、容積率分別為 400%、225%）。更新單元內共計 14 棟合法建物，為 2-5 層樓加強磚造或鋼筋混凝土造，屋齡均超過除 1 棟為 29 年外，其餘均超過 40 年。
- 三、本更新單元土地權屬公有佔 2.35%、私有佔 97.65%，建物權屬均為私有。未來更新單元北側臨民權東路側留設 3.64 公尺無遮簷人行道或騎樓，鄰新生北路二段 149 巷側退縮留設 4 公尺人行空間。
- 四、本件係市府以 98 年 11 月 23 日府都新字第 09831492900 號函送到會。
- 五、申請單位：周姝憶。
- 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」劃定基準及環境評估標準。

#### 決議：

- 一、本案更新單元劃定範圍照案通過。
- 二、更新單元臨民權東路側為延續沿街騎樓及商業使用，建議留設騎樓。

#### 討論事項 十四

案名：劃定臺北市松山區西松段一小段 17 地號等 26 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於松山區延壽街 330 巷以西，延壽街 330 巷 20 巷以南，延壽街 56 巷以東，健康路以北所圍街廓之範圍。土地使用分區為第三種住宅區，面積 5,491 平方公尺。

二、更新單元內計有 17 棟 4 樓以上鋼筋混凝土造建築物，臨健康路部分一樓為商業行為、餘為住宅使用。屋齡均超過為 30 年。土地權屬 18.76% 為公有土地、81.24% 為私有土地，目前同意參與更新比例之土地及合法建築物所有權人約為 25.6%。本案單元內建物老舊耐震防火不足，缺乏防救災機能。更新計畫實施後，可促進土地再開發利用、改善整理都市景觀，加強地區防救災機能、生活安全，提供舒適人行空間，創造良好都市環境品質。

三、本件係市府以 98 年 11 月 25 日府都新字第 09831477500 號函送到會。

四、申請單位：舒豐年 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：**

一、本案更新單元劃定範圍照案通過。

二、有關實質再發展之整體規劃構想內空地集中留設於基地北側一項，建議留設於基地西側，俾銜接國軍松山醫院、健康路與婦聯公園。

#### **討論事項 十五**

案名：劃定臺北市松山區敦化段二小段 189 地號等 14 筆土地為更新單元

案情概要說明：

一、本更新單元位於八德路二段 451 巷、敦化北路 4 巷 25 弄、八德路二段 437 巷 1 弄及八德路二段 437 巷 7 弄所圍街廓範圍內，面積約 1,571 平方公尺。

- 二、本案土地使用分區為住三（建蔽率 45%、容積率 225%）。更新單元內共計 7 棟合法建物，為 4 層樓加強磚造，屋齡均超過 40 年。
  - 三、本更新單元土地、建物權屬均為私有。未來更新單元東側、北側留設退縮 6 公尺以上無遮簷人行道，南側退縮留設 6 公尺以上無遮簷人行道並與道路齊平。
  - 四、本件係市府以 98 年 12 月 15 日府都新字第 09831558900 號函送到會。
  - 五、申請單位：林美香。
  - 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」劃定基準及環境評估標準。
- 決議：**本案更新單元劃定範圍照案通過。

## 討論事項 十六

案名：劃定臺北市信義區信義段一小段 74 地號等 17 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於虎林街以東、虎林街 141 巷以南、虎林街 141 巷 15 弄以西、松德路以北所圍街廓內，面積約 2,274 平方公尺。
- 二、本案土地使用分區為住三、住三之一（建蔽率 45%、容積率分別為 225%、300%），惟本案第三之一種住宅區建築基地臨接道路面寬在 16 公尺以下蔽率為（未臨接松德路），容積率仍以第三種住宅區 225% 規定辦理。更新單元內共計 8 棟 4 層樓合法建物，屋齡均超過 30 年。



- 三、本更新單元土地及建物權屬均為私有。未來更新單元將導入綠建築理念，北側臨虎林街 141 巷部分將退縮補足 8 公尺，更新單元北側及西側均留設 2 公尺以上之無遮簷人行道。
- 四、本件係市府以 98 年 12 月 2 日府都新字第 09831348700 號函送到會。
- 五、申請單位：黃明麗。
- 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」劃定基準及環境評估標準。

**決議：**本案更新單元劃定範圍照案通過。

## 討論事項 十七

案名：劃定臺北市信義區雅祥段四小段 364-1 地號等 19 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本案位於永吉路 30 巷以西、永吉路 30 巷 102 弄以南、永吉路 30 巷 118 巷以北所圍街廓範圍內，面積 1,484 平方公尺。
- 二、本更新單元土地使用分區為第三種住宅區，土地包括市有及私有，建物則均屬私有。
- 三、本案臨公園用地及道路用地側均退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道。
- 四、本案市府 98 年 12 月 7 日以府都新字第 09831332200 號函送到會。
- 五、申請單位：周施秀峰。
- 六、辦理單位：臺北市政府。
- 七、法令依據：都市計畫法第 66 條；都更條例第 5 條、第 6 條、

第 8 條、第 11 條；北市都市更新自治條例第 15 條。

八、本更新單元前經市府審查符合更新單元劃定基準及環境評估標準。

#### **決議：**

一、本案更新單元劃定範圍照案通過。

二、計畫書第 2 頁表一，本案公有土地所有權為臺北市，非國有地，表格內文字請修正。

#### **討論事項 十八**

案名：劃定臺北市萬華區萬華段一小段 628-1 地號等 20 筆土地為更新單元

案情概要說明：

一、本案位於南寧路、南寧路 48 巷、三水街以及三水街 39 巷所圍完整街廓，面積 893.86 平方公尺。

二、本更新單元土地使用分區為第三之一種住宅區，土地包括市有及私有，建物則均屬私有。

三、計畫書內敘明更新單元四周將退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道，另本更新單元北側及南側計畫道路均未滿 8 公尺，將退縮補足 8 公尺。

四、本案市府 98 年 12 月 7 日以府都新字第 09831595900 號函送到會。

五、申請單位：林秀華。

六、辦理單位：臺北市政府。

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

八、本更新單元前經市府審查符合更新單元劃定基準及環境評估標準。

**決議：**本案更新單元劃定範圍照案通過。

## 討論事項 十九

案名：劃定臺北市中正區南海段二小段 164-2 地號等 6 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於中正區羅斯福路二段、和平西路一段、南昌路二段、南昌路二段 71 巷及羅斯福路二段 66 巷所圍街廓中段，計畫面積 1,278 平方公尺。
- 二、本案更新單元土地使用分區為第三種商業區（特）（原屬第二種商業區及第四種住宅區），更新單元現況以一般性零售業及飯店使用為主。單元內現有 2 棟合法建物，為民國 73 年興建之 2 層樓及 69 年興建之 11 樓鋼筋混凝土造建築物。
- 三、本件係市府以 98 年 12 月 8 日府都新字第 09831438200 號函送到會。
- 四、申請單位：富邦建設股份有限公司。
- 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 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」劃定基準及環境評估標準。

**決議：**本案更新單元劃定範圍照案通過。

## 討論事項 二十

案名：劃定臺北市南港區南港段四小段 332-5 地號等 9 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於南港區南港路二段 172 巷 21 弄與東明街、東明街 108 巷所圍街廓之東北側，計畫面積 1,265.28 平方公尺。
- 二、本案更新單元土地使用分區為第三種住宅區，更新單元內土

地使用現況均作為住宅使用。單元內現有建物 6 棟，皆為民國 64 年興建之 3 層樓鋼筋混凝土造建築物，屋齡已超過 30 年。

三、本件係市府以 98 年 12 月 4 日府都新字第 09831455200 號函送到會。

四、申請單位：隋宋美壽。

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」劃定基準及環境評估標準。

#### 決議：

一、本案更新單元劃定範圍照案通過。

二、計畫書第 2 頁所載述「合法建築物總樓地板面積」之數值誤植，請修正為 2771.94 平方公尺。

#### 參、臨時提案

##### 臨時提案 一

案名：指定「北投士林科技園區（區段徵收範圍）細部計畫案」內由市府取得街廓編號 T16、T17 及 T18 計 3 處科技產業專用區用地

案情概要說明：

一、申請及辦理單位：臺北市政府。

二、北科都市計畫審議及發布實施情形：

（一）主要計畫

1.審議結果：

北科主計前經內政部都委會 93 年 5 月 25 日第 586 次委員會議決議（略以）：「審議通過，惟案內擬以區段徵收



開發地區，請市府先行辦理徵收，於細部計畫審定及區段徵收發價完成後，再檢具主要計畫書、圖，報請內政部逕予核定」。

## 2.發布實施情形：

公告發布實施	計 畫 名 稱
94/2/23	北科主計（不含區段徵收及特定專用區範圍）
98/7/31	北科主計（區段徵收範圍）

### （二）細部計畫

北科細計業經本會 93 年 2 月 19 日第 524 次委員會議審議決議修正通過，惟市府目前尚未公告發布實施。

## 三、本案辦理緣起：

（一）內政部都市計畫委員會第 586 次會議紀錄，有關專案小組審查意見五、建議事項（二）：「本案科技產業專用區擬採區段徵收將產專區土地發還原土地所有權人，惟為避免土地所有權人與開發投資廠商不一致，造成開發進度延緩甚或目標落空，是否考量應由臺北市政府取得一處科技產業專用區，作為示範地區，辦理相關招商作業，以加速該地區發展」。

（二）本案係市府考量內政部都委會上開意見，爰規劃街廓編號 T16、T17 及 T18 等 3 處科技產業專用區由市府取得，主動辦理招商與行銷，以作為北科科技產業專用區之開發引導與示範。擇定該等街廓之考量因素如下：

- 1.該等街廓集中，可達到集中開發之目的。
- 2.位置臨近承德路及福國路延伸段，交通便利亦有助產業發展。
- 3.T16 街廓建築最小基地面積為 7,500 m<sup>2</sup>，係區內最大規模開發，如由本府進行開發，可解決土地所有權人難以選配抵價地之問題。

4.T16 街廓北面之機關用地可設置科技產業服務中心，協助本市科技產業發展所面臨各項問題，並提供企業於產業發展中所需之行政支援。

(三) 本案變更後內容，經市府評估對於目前進行之區段徵收之財務計畫及各項工程並無影響。

#### 四、計畫變更內容：

本案擬於細部計畫書柒、其他，增列下列文字：「三、因科技產業專用區土地將以區段徵收方式開發並發還原土地所有權人，為避免土地所有權人與開發投資廠商不一致，造成開發進度延緩甚至目標落空，本府依內政部都委會專案小組之建議，擇定街廓編號 T16、T17、T18 等 3 處科技產業專用區規劃由本府取得作為示範開發區，主動辦理相關招商作業，以加速地區發展並達成開發目標」。

#### 決議：

- 一、本案同意市府所提變更內容，惟細部計畫書內增列之文字修正如下：「三、為落實科技產業專用區開發之目標，有效促進地區發展與繁榮，增加土地所有權人利益，避免土地所有權人與開發投資廠商不一致，導致開發進度延緩，本府依內政部都委會專案小組之建議，擇定街廓編號 T16、T17、T18 等 3 處科技產業專用區規劃由本府取得，並主動辦理相關招商作業，以加速地區發展，及達成旗艦開發的效果」。
- 二、另市府目前尚未公告發布實施之北投士林科技園區區段徵收範圍細部計畫，自本會審議通過迄今，市府業配合區段徵收作業、公民陳情及市政需要提出多次計畫內容變更，考量資訊公開並求程序周延，請市府於細部計畫公告發布實施前，先就該等本會審議通過之變更內容，再辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間如無陳情意見或陳情意見與該等變更內容無關者，則由市府逕行公告發布實施。

## 臨時提案 二

案 名：「變更「臺北市士林區光華段士林紙廠土地」第三種商業區（特）細部計畫案」

案情概要說明：

一、計畫緣起：

- （一）本案係市府受理陽光士林開發股份有限公司申請「促進都市再生 2010 年臺北好好看」之開發計畫（老舊社區組），經市府審查通過推薦，爰依都市計畫法第 24 條提出本細部計畫變更案。本案於 98 年 4 月 20 日以府都規字第 09830545603 號公告，98 年 4 月 21 日起公開展覽 30 天。
- （二）依 98 年 1 月 19 日本會第 590 次委員會議決議（略以）：臺北好好看計畫案件逕由各專案小組進行審查後再提委員會議審議。本案業於 98 年 6 月 9 日、12 月 11 日召開 2 次專案小組會議討論完畢。

二、公展計畫內容概述：

- （一）計畫範圍與面積：位處士林夜市西北側，範圍原屬士林紙業股份有限公司士林紙廠舊址。東以福德路連接捷運士林站，西南側臨基河路，東南側以 6 公尺排水溝用地（西運河舊址）為界，東北側、西北側分別以 8 公尺計畫道路與鄰近住宅社區相接，總面積為 42,560.61 平方公尺。
- （二）計畫區現況：計畫範圍現為閒置廠房，僅廠長室部分為局部辦公之用，範圍內東南角為士林街福德宮，土地權屬公有土地佔 7.7%，私有土地佔 92.3%。
- （三）變更計畫內容：

1. 變更土地使用分區：

編號	位置	變更內容			變更理由
		原計畫	新計畫	面積(m <sup>2</sup> )	
1	基河路側公園用地	公園用地	第三種商業區(特)	2863	1. 配合串連士林官邸、士北科技園區及臺北藝術中心黃金三角都市活動調整之。 2. 臨基河路保留 20 m，維持基
2	計畫區西北側公園用地	公園用地	第三種商業區(特)	675	

編號	位置	變更內容			變更理由
		原計畫	新計畫	面積(m <sup>2</sup> )	
3	計畫區中央商三(特)	第三種商業區(特)	公園用地	3538	<p>河路側之可視性及可及性。</p> <p>3. 公園位置配合可體驗區調整，整體規劃設計，結合本計畫公共及公益性空間，提供台北市民特殊都市空間體驗。</p> <p>4. 公園位置配合可體驗調整留設，有利縮短士林夜市-士林北投科技園區方向都市防災疏散之可及性。</p> <p>5. 打通士林舊市區現有景點人潮各自獨立，無法互相遊逛之都市活動瓶頸，作到四通八達，形塑對都市活動真正可用的人行網絡開放空間系統。達成全基地使用公共化目標。</p>
4	計畫區西北側及東北側商三(特)	第三種商業區(特)	道路用地	227	<p>1. 本案申請單位以自行拓寬 1 公尺道路，調整西北側及東北側都市計畫原道路(捐地)，由原 92 年 9 公尺計畫道路，調整為 10 公尺計畫道路，自行吸納週邊交通衝擊。</p> <p>2. 本次拓寬 10 公尺計畫道路部份，由申請單位自行捐贈，超出原 92 年都市計畫捐地 20% 部份，由申請單位自行捐贈提供。</p>
5	計畫區臨福德街 57 巷側	公園用地	道路用地	125	<p>1. 本案申請單位以自行拓寬 1 公尺道路，調整西北側及東北側都市計畫原道路(捐地)，由原 92 年 9 公尺計畫道路，調整為 10 公尺計畫道路，自行吸納週邊交通衝擊。</p> <p>2. 公園面積應依 92 年都市計畫地籍分割結果維持不變，配合本次拓寬 10 公尺計畫道路部份，由申請單位自行補足捐地面積。</p>

註：實際變更面積以地籍分割測量為準。

## 2. 土地使用分區管制：

(1)使用強度：本計畫區建蔽率、容積率不得超過下表規定

分區別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
第三種商業區(特)	45	225	另計畫區原 92 年 1 月 9 日公告實施細部計畫規定舊建築物修建、改建部分(約佔商三(特)面積 14.1%)，得不計入建蔽率之原則下，放寬建蔽率為 60%。但舊建物擅予拆除時，則限作空地使用，同時建蔽率回復為 45%。本基地如因依本計畫案之相關規定致容積無法充分使用時，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，得於建蔽率 5%範圍內調配有頂蓋之開放空間使用。

- (2) 本案除都市更新容積獎勵以外，申請臺北好好看之容積獎勵與其他各項依法申請之容積獎勵總額，以不超過原分區法定容積率之1.5倍為上限。
- (3) 本案建築基地得適用「徵求參與『促進都市再生 2010 年臺北好好看』開發計畫案」之「廣場式開放空間」、「其他具形塑都市意象、創造特殊都市生活體驗空間等」二項容積獎勵之審查機制辦理。
- (4) 使用項目：本案建築物允許使用項目依據臺北市土地使用分區管制規則第三種商業區規定辦理。
- (5) 其他：
- 本計畫區公共設施用地得適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定。
  - 本案新建區部分，取消原有建築設計限高30公尺規定，依臺北市土地使用分區管制規則規定辦理，可體驗區高度限制仍依原都市計畫規定辦理。
  - 取消本案原細部計畫陸、一：「不得適用都市更新條例第四十四條第一項第一、二、四、五各款之規定給予建築容積獎勵」規定，依都市更新條例規定辦理。
  - 為提供士林夜市周邊停車需求，取消本案原細部計畫陸、四：「本計畫區不適用『台北市建築物增設室內公



用停車空間鼓勵要點』」規定，依現行法令規定辦理。

(6)擬定都市設計管制準則。

(7)開發方式：計畫區採都市更新方式整體開發，以確保基地範圍內公私有土地權益以及基地整體環境品質。

(8)開發期程：本案預估於都市更新權利變換計畫公告後五年內分期分區開發完成，總開發經費約276億元。

(9)其他：

A. 本案依修訂「臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案」之規定，於 92 年依原都市計畫，應回饋捐贈 20% 土地供當地所最需之各項公共設備與服務使用之規定，依原計畫辦理。應回饋道路用地及公園用地土地產權應移轉登記為臺北市所有，道路用地及公園用地於計畫公告實施後配合可體驗區興闢完成，於取得使用執照前，完成產權移轉捐贈程序。

B. 配合臺北好好看專案都市設計構想，本計畫區北側、西北側道路，由民國 92 年都市計畫之 9 公尺計畫道路，調整為 10 公尺計畫道路，所捐贈之土地，超過原都市計畫規定應捐地 20%部份，由申請單位自行捐贈，無償提供。

C. 計畫區內新設之公園及道路用地，由申請單位負責開闢，內容詳下表：

項目	面積 (m <sup>2</sup> )	開闢經費 (萬元)	主辦單位	預定 完成期限	經費來源	興闢完成後土地 捐贈臺北市所有 之主管機關
公園用地	7156	3803	陽光士林 開發股份 有限公司	民國 101 年	申請單位 自行措籌	工務局公燈處
道路用地	2922	1754		民國 101 年		工務局新工處

註：開闢經費依據相關案例推估，僅供參考，實際應依施工費用為準。

- D. 計畫區內可體驗空間之建築物應計入容積樓地板外，不得移轉其土地及建築物所有權，由申請單位永續經營。另未來開發建設經營，優先晉用輔導原士紙員工職訓課程。
- E. 前述回饋內容與興建闢之公共設施，應依簽訂協議書及細部計畫內容辦理。未依期限與協議內容完成者，市府得依都市計畫程序檢討恢復原計畫使用。
- F. 申請單位應於開發案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，並經市府核備後，於 99 年 9 月 30 日前開工。
- G. 本計畫案若無法於 99 年 9 月前開工或未能依開發期程辦理時，則不得適用「徵求參與『促進都市再生 2010 年臺北好好看』開發計畫案」容積獎勵，且該部分之容積得予撤銷。

三、本案業於 98 年 12 月 11 日召開本案第二次專案小組會議討論完畢，結論提請大會討論。市府(都市發展局)並於 98 年 12 月 23 日提送修正後資料到會。

四、公民或團體陳情意見：共 4 件。

#### 決議：

- 一、本案「陽光士林股份有限公司」申請台北好好看開發計畫辦理變更細部計畫，涉及原主體（92 年擬訂細部計畫）與附屬（行政契約）之法律主從關係及相關權利義務部份，以及原協議事項未履行事項等事項，業經市府都市發展局於 98 年 8 月 26 日召開研商會議，並以 98 年 10 月 2 日府授都規字第 09836514300 號函予以釐清確認。本案係於維持原回饋基礎（回饋項目及面積比例）之先決條件下，依都市計畫法第 24 條規定辦理變更細部計畫，本委員會尊重市政府行政處理程序。
- 二、本案除以下幾點應再作修正與增列外，其餘依本案專案小組審查意見、市府與申請單位本次提會審議資料及會議當日所送補充資料內容修正通過：

- (一) 本案同意申請臺北好好看「廣場式開放空間」、「其他具形塑都市意象、創造特殊都市生活體驗空間等」2項容積獎勵項目，實際容積獎勵額度，由「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」依本案所規劃之開放空間，審酌其必要性、開放性及公益性，就實際面積再核予容積獎勵額度。
- (二) 本案同意取消原 92 年細部計畫規範之『原有建築設計限高 30 公尺』、『不適用「台北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」之獎勵』規定，同意有條件取消原都市計畫「不得適用都市更新條例第 44 條第 1、2、4、5 各款…」之規定，並於計畫書內註明。另比照台北好好看老舊社區組本會審議通過案例，除都市更新容積獎勵以外，申請臺北好好看之容積獎勵、停車獎勵及其他各項依法申請之容積增加總額，以原分區法定容積率之 1.5 倍為上限。
- (三) 為能配合中央推動都市更新方案、結合士林夜市、台北藝術中心等開發案，刺激地方經濟繁榮與帶動士林紙廠周邊地區之環境改善積極作為，「都市更新容積獎勵需配合本變更案內所提將原計畫（92 年）規定開發單位應回饋之福德街造街計畫與認養，調整為『參與台北好好看系列二』計畫，其綠美化施工及維護費用由開發單位負責，並不得另行申請容積獎勵」，並應於 99 年 7 月 1 日前完成驗收；至於該等環境改造內容、範圍與驗收等事宜授權臺北市政府都市發展局確認。前開內容若無法於期限內完成，該等都市更新容積獎勵應取消並回復原 92 年計畫之規範。
- (四) 至於本案捐贈公園位置、形狀與原計畫不同，原則同意本次會議市府都市發展局與申請單位所提公園面寬調整幅度與開放空間系統結合之方案；另本案與基地東北側(福德街 48 巷)緊鄰士林國小，其後續都市設計管制與國小之管制規

範事項，請併同前述公園位置、開放空間系統予以檢討。

(五) 配合「臺北好好看」之政策期程，請於計畫書內載明本案如無法於 99 年 9 月 30 日前開工，除不適用「2010 年臺北好好看」之容積獎勵外，並應回復為原都市計畫。

(六) 另本案基地之建築高度、量體、造型與特殊都市生活體驗空間之老舊廠房設計等內容，併同前述事項考量，並授權由「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議確認。

三、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所提意見綜理表

案 名	變更「臺北市士林區光華段士林紙廠土地」第三種商業區（特）細部計畫案		
編 號	1	陳情人	劉俐音 君、吳淦榮 君、陳中和里長、楊錦宗里長
陳 情 理 由	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 將旅館挪至計畫區中央，與操場區域交換；以保持原公教住宅日照環境品質。</li><li>2. 路幅寬度應規劃雙巷道規定寬度，以保障用路人權益。</li><li>3. 公園用地部分規劃為商三(特)後，深度變小，規劃之綠化及設施利用率不佳。</li><li>4. 請將士林街福德宮併入都市更新範圍。</li><li>5. 建議於公園用地範圍內，設置區民活動中心，做為民眾活動休憩使用。</li><li>6. 原計畫之公園用地位於基地西側，集中且完整，屬開放性空間；本計畫變更公園位置於商場中央，成為商業大樓中庭，靠基河路側出口過小，影響市民整體活動空間及防救災通路。</li><li>7. 基地北側舊有福德路為既成道路，供公眾通行多年，如併入整體開發，應規劃替代道路，以免造成附近居民出入不便及交通衝擊。</li></ol>		
建 議 辦 法	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 士林國小南側與本開發案兩者間之道路寬度應取一致，避免雙向來車與行人發生意外事故。</li><li>2. 將深度過深之公園地適當調整使用面積。</li><li>3. 請士林紙廠回饋設置區民活動中心。</li><li>4. 為保留公園原規劃位置完整性，不同意變更。</li></ol>		



案 名	變更「臺北市士林區光華段士林紙廠土地」第三種商業區（特）細部計畫案		
	5. 請審慎考量廢道後之交通動線妥善規劃替代道路。		
委員會決議	<p>1. 依 98 年 12 月 11 日專案小組決議略以：「…（五）動線及交通規劃部分：計畫區西北側福德街 57 巷與東北側福德街 48 巷之道路調整寬度一項，業經開發單位與市府交通局討論同意調整寬度為 10 公尺。（六）其他：有關本案人民陳情請開發單位與市府就提供里民活動中心供當地居民使用一項，後續俟公園用地完成捐贈市府程序後，由市府依相關規定辦理。…」</p> <p>2. 本案捐贈公園位置、形狀與原計畫不同，原則同意本次會議市府都市發展局與申請單位所提公園面寬調整幅度與開放空間系統結合之方案；另本案與基地東北側（福德街 48 巷）緊鄰士林國小，其後續都市設計管制與國小之管制規範事項，請併同前述公園位置、開放空間系統予以檢討。</p>		
編 號	2	陳情人	邱德旺里長等 32 人
陳 情 理 由	<p>1. 士林街內原商三特，今士林紙廠又改為商三特，而士林區大西街 31-79 號與大北路 100-118 號及小北街 56-62 號，原為住三尚未列入商三特。</p> <p>2. 本件公告士林區光華段三小段 896 地號等數十筆土地原為住三，應變更為商三特以示公允。</p>		
建 議 辦 法	請將以上列為商三特以示公允。		
處 理 意 見	陳情位置位於計畫範圍外，已錄案納入臺北市士林區通盤檢討案內檢討。		
委員會決議	請市府都市發展局另案參考辦理。		
編 號	3	陳情人	邱德旺里長(含大北路住民)
陳 情 理 由	為配合臺北市士林區光華段士林紙廠土地第三種商業區（特）細部計畫案(98.4.20 府都規字第 09830545600 號公告公開展覽)，請將數百名建議案：北市都規字第 09604297600 號共同討論。		
建 議 辦 法	打通士林區大北路至士林紙廠邊八公尺計畫道路。		
處 理 意 見	陳情位置位於計畫範圍外，已錄案納入臺北市士林區通盤檢討案內檢討。		
委員會決議	請市府都市發展局另案參考辦理。		
編 號	4	陳情人	楊錦宗里長
陳 情 理 由	1. 依據區民活動中心設置要點 3-2 項，附近活動中心使用率達百分之七十以上，已無法滿足里民之需求。另		



案 名	變更「臺北市士林區光華段士林紙廠土地」第三種商業區（特）細部計畫案		
	<p>3-2-2 項，都市更新回饋案或經都市涉及及土地開發許可審議委員會決議通過設立者。附近的義信活動中心達百分之百、公民會館達百分之七十以上、福林活動中心達百分之九十以上，確已無法滿足里民之需求。士林區公所已通過初評，複評也送市府。每次本里辦各類節慶活動因無適當場所，都是將巷道圍起來辦理，如遇刮風下雨苦不堪言，真不知如何是好，且本里為老舊社區，居民也以長者及小孩居多，平時居民也沒有一個活動休閒場所。巧遇士紙紙廠都市更新計畫案，懇請委員長官基於愛民、親民的理念，協助本里爭取士林紙廠回饋於公園用地處上設置 1 處約 50-70 坪區民活動中心，讓老人家有一處休閒活動的好地方。</p> <p>2. 士林紙廠回饋公園原設計於南側及西側角為長方形公園，合乎整體性、開闊性，遇天災地變時又方便疏散。現變更設計為南側細長到西側進入基地中心為倒三角，視野不夠開闊抬頭所看到的都是高樓大牆，又不具整體性，且倒三角出口也較小。</p> <p>3. 基地規劃由基河路進入從福德路(6 米道路)通捷運及西側(8 米道路)出基河路，以目前假日上述道路就已經塞爆了，更何況是開發完成後恐與士林電機一樣大塞車造成民怨。建請基地內的福德路為既有道路併入開發後是否應有替代道路，建請相關單位研議打通樹林街至中正路之路段，以紓解開發後的交通問題。</p> <p>4. 每遇都市開發更新案交通擁塞問題一大堆，懇請重視交通及停車路線問題。</p>		
建 議 辦 法	同上		
委員會決議	同編號 1 決議。		
編 號	5	陳 情 人	楊志清 君
陳 情 理 由	建議士林紙廠旁大南路口巷道作為「福德休閒街」提案。		
建 議 辦 法	同上。		
委員會決議	<p>為能配合中央推動都市更新方案、結合士林夜市、台北藝術中心等開發案，刺激地方經濟繁榮與帶動士林紙廠周邊地區之環境改善積極作為，本變更案依原計畫規定開發單位應回饋之福德街造街計畫與認養，其綠美化施工費用由開發單位負責，並應於 99 年 7 月 1 日前完成；至於該等環境改造內容、範圍與驗收等事宜授權臺北市政府都市發展局與申請單位確認。</p>		

肆、本次會議因時間已晚，且部分委員離席後，本次會議委員出席人數則無法達法定應出席人數，故臨時提案三及臨時提案四留待下次會議優先討論。

## 伍、散會（17：45）

列席單位	職稱	姓名	聯絡電話
財政局	專員	張士純	6302
產業發展局	股長	邱敬文	
都市發展局	股長	陳信良	
捷運工程局	副局長	黃正	
土地開發總隊	副隊長	謝志忠	
交通局	股長	歐陽恬恬	
停車管理處	股長	林長生	
文化局	股長	林育德	0989362049
法規會	股長	高必輝	2321532-15
新工處	正工	黃志正	27258232
公園處	正工	黃志正	
水利處	正工	黃志正	
建築管理處	副處長	黃志正	
都市更新處	副處長	黃志正	
民政局	股長	張士純	

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606次委員會			
時間：98年12月29日（二）下午2時00分			
地點：市政大樓8樓西南區委員會議室			
主席：張建元 紀錄彙整：吳國治			
委員簽名	委員簽名	委員簽名	委員簽名
楊副主任委員錫安	李委員素馨	李委員素馨	李委員素馨
張委員桂林	洪委員鴻智	洪委員鴻智	洪委員鴻智
郭委員瓊瑩	黃委員麗玲	黃委員麗玲	黃委員麗玲
喻委員肇青	許委員中光	許委員中光	許委員中光
郭委員肇立	于委員俊明	于委員俊明	于委員俊明
姚委員仁喜	邱委員大展	邱委員大展	邱委員大展
陳委員武正	陳委員雄文	陳委員雄文	陳委員雄文
委員秦明	倪委員世標	倪委員世標	倪委員世標
委員清輝	陳委員晉源	陳委員晉源	陳委員晉源
委員寶川	羅委員孝賢	羅委員孝賢	羅委員孝賢



列席單位	職稱	姓 名	聯絡電話
國有財產局			
台鐵管理局	局長	王嘉福	
國防部軍備局			
本會		張立立	蔡雲
		陳福隆 黃若軍	張智文

張立立