

# 臺北市都市計畫委員會第 630 次委員會議紀錄

時間：中華民國 100 年 11 月 24 日（星期四）上午 9 時

地點：市政大樓 8 樓西南區本會委員會議室

主席：陳兼副主任委員永仁代

彙整：陳福隆

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

**壹、確認上(629)次委員會議紀錄無修正事項，予以確定。**

## **貳、報告事項**

案由：有關本會終止受理審議土地及合法建築物所有權人申請自行劃定更新單元案件，提請 委員會議報告

說明：

- 一、關於更新單元審查程序，依據原「臺北市都市更新自治條例」第 15 條第 2 項規定「自行劃定更新單元應送經主管機關核轉本市都市計畫委員會審議通過後，公告實施之」。
- 二、有關更新單元範圍劃定案件，依 97 年 2 月 20 日本會第 579 次委員會議決議，在都市更新條例第 8 條修法後，主管機關確認負責審議之機構成立前，暫由本會委員組成初審小組進行預審再提送委員會議確認。
- 三、今「臺北市都市更新自治條例」第 15 條刪除第 2 項規定，已於 100 年 11 月 10 日府法 3 字第 10033877800 號函公告，得簡化程序以專責單位完整受理民間自行申請都市更新單元案，鑒此，提請大會報告自本會期即刻起終止受理該等申請案件之審議。
- 四、本會即刻起不受理審議土地及合法建築物所有權人申請自行劃定更新單元申請案件，包括：
  - （一）對於已送件及經審議需再協調或補充資料者。
  - （二）更新單元範圍劃定公告實施案，因後續執行需變更範圍或

修訂申請書內容者。

五、本案向委員會報告說明後，將對上述申請案件退回市府。

**決議：**本案洽悉。

## 參、討論事項

### 討論事項 一

**案名：**變更臺北市文山區華興段一小段 253 地號等第一種商業區（特）、第三種住宅區、市場用地及停車場用地為第一種商業區（特）及第三種住宅區（特）細部計畫案

### 案情概要說明：

一、計畫範圍：文山區木柵路二段南側、興隆路四段之東西側，鄰近木柵公園與明道國小，計畫面積3.52公頃。

二、計畫緣起與目的：

臺北市政府除配合中央政策對於弱勢市民提供租金及購屋貸款利息補貼外，尚提供出租國民住宅戶及平價住宅供本市弱勢民眾租住與借住，惟其數量與國際先進城市相較比例仍有不足。經參考世界各國住宅政策與國內專家學者之建議，本府逐步確立不再興建國民住宅出售，而以「住宅租賃市場」滿足市民居住權之基本原則，並以供給面興辦公營住宅與需求面辦理租金補貼並重之方式，推展本市住宅相關計畫。

未來除持續增加公營住宅之存量外，既有之平價住宅更新亦是重要課題，其中安康平價住宅完工於民國61年，時至今日因屋齡老舊及建物窳陋需修建改善，為提供較佳的居住品質及改善社區與周遭地區的景觀風貌，故將該社區併同鄰近低度利用之安康市場與停車場等市有土地，重新規劃並作為本市公營住宅之示範型社區。

三、原都市計畫及土地使用現況

#### （一）安康平宅

現為社會局管有，面積約2.9公頃。其建築於61年起興建，64至68年間完工啟用，共計64棟4層樓平宅（以樓梯數計）。其住宅規格為12、14坪兩類，計有1,024個單元。

至100年4月30日止，入住總戶數為844戶，入住率達8成，總人數2,680人。

安康平宅業於本府89年6月26日府都四字第8904521800號公告「劃定台北市都市更新地區案」內劃設為更新地區。

#### (二) 安康市場

於民國74年完工，為傳統市場，原劃設攤位為64攤，地下室有汽車停車位32個。本市場已於95年12月15日停止使用。目前經本府環保局重新整修後，作為文山區再生家具展示拍賣場使用。

#### (三) 公有停車場

本計畫區東側之公有平面停車場目前共有93個小汽車停車位，本府於92年10月1日委託民間機構經營，平日使用率約有6至8成。

### 四、變更細部計畫內容：

#### (一) 變更細部計畫

編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (m <sup>2</sup> )	變更理由
1	臺北市文山區華興段一小段253 地號	第一種商業區(特)(原屬第三種住宅區)	第一種商業區(特)	1,511	推動本市興建公營住宅政策，增加住宅供給，以滿足市民基本的居住需求，並提升生活環境品質。
2	臺北市文山區華興段一小段256、303、305地號及同區木柵段三小段674-2、675、710、712及714 地號	第三種住宅區	第三種住宅區(特)	24,240	
3	臺北市文山區華興段一小段318 地號部分土地	第三種住宅區	第三種住宅區(特)	3,596	
4	臺北市文山區木柵段三小段582、669 及669-1地號	停車場用地	第三種住宅區(特)	2,787	
5	臺北市文山區木柵段三小段670 地號	市場用地	第三種住宅區(特)	3,135	

#### (二) 土地使用分區管制

##### 1. 使用強度

使用分區	原計畫	新計畫	變更理由
第一種商業區(特)	建蔽率 45% 容積率 225%	建蔽率 50% 容積率 450%	配合公營住宅政策，提高土地利用效能，增加公營住宅供給，調整建蔽率與容積率。
第三種住宅區(特)	建蔽率 45% 容積率 225%	建蔽率 50% 容積率 450%	

## 2. 使用管制

- (1) 本計畫案內第三種住宅區（特）比照臺北市土地使用分區管制自治條例第三種住宅區規定辦理。
- (2) 本計畫案內第一種商業區（特）比照臺北市土地使用分區管制自治條例第一種商業區規定辦理。惟第1 及第2 層樓應作商業使用。
- (3) 本計畫區之建築基地得放寬高度限制，但其建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍。
- (4) 本案不適用臺北市建築物增設室內公用停車空間獎勵、都市更新及其他容積獎勵。
- (5) 為增加公營住宅開發彈性與效益，本計畫區內建築基地之容積得互為調派運用。
- (6) 本計畫區開發時應考量地區停車需求，設置適當數量之停車空間並開放部分作為公共使用。

## 3. 都市設計管制

本計畫案內未來之開發建築須經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過後始得核發建造執照。

## 五、事業及財務計畫

### （一）土地取得與預算編列

本計畫案內土地權屬均為本市所有，其公營住宅之規劃與興建，將由本府編列預算經費興闢。其總開發經費預估約為新臺幣120億元。

### （二）開發方式

本計畫區將先以華興段一小段318 地號部分土地、原安康市場及停車場為第一期優先推動興建公營住宅，於101年10月完成規劃設計及施工廠商招商作業，並預計於104年6月興建完成。。

六、全案係市府100年9月27日府都規字第10035448700號公告公開展覽並函送到會。

七、公民或團體所提意見：計3件。

八、辦理單位：臺北市政府。

九、法令依據：都市計畫法第27 條第1 項第4 款。



## 決議：

- 一、 本案第一期開發基地（文山區華興段一小段318、582、669、669-1、及670地號等5筆土地）變更第三種住宅區、市場用地及停車場用地為第三種住宅區（特）先予通過，建蔽率維持45%，容積率最高450%，其餘土地使用項目、建築高度比、前後院深度比、側院寬度、鄰幢間隔等悉依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第三種住宅區規定，案名併同修正。
- 二、 其餘地區為使計畫更斟完善以及減少後續執行疑義，請都市發展局補充公共設施之承載量及交通衝擊分析、全區都市設計準則、整體開發計畫，並考量周圍街區共同開發的可行性後，再提會審議。
- 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	變更臺北市文山區華興段一小段 253 地號等第一種商業區（特）、第三種住宅區、市場用地及停車場用地為第一種商業區（特）及第三種住宅區（特）細部計畫案		
編 號	1	陳情人	張斌賢 君
建議位置	文山區華興段一小段 320 地號		
陳情理由	320 地號原為 D 基地 318 地號之法定空地，是否研議納入 D 基地開發。		
都市發展局建議	一、 查本案D基地將來之開發建築範圍不包括320地號，故其法定空地檢討亦不涉及320地號。 二、 另320地號未位於本計畫範圍內，現況亦遭佔用，且未來320地號之開發可與鄰近土地一併辦理都市更新等事宜，故建議320地號不再納入本計畫範圍。		
委員會決議	依都市發展局建議辦理，不納入本計畫範圍。		
編 號	2	陳情人	張斌賢 君
建議位置	文山區華興段一小段 409、407 地號		
陳情理由	D 基地旁邊未開闢計劃道 407 地號，是否在本次開發時，協助開闢，因本計畫道路已規劃 30 年，社區居民進出道路僅 378 巷不敷使用。		
都市發展局建議	一、 查407地號並未位於本次計畫範圍內。 二、 本案建議由本府採行政程序協助處理。		
委員會決議	陳情事項非屬審議範疇，採都市發展局建議由市府依行政程序協助處理。		
編 號	3	陳情人	文山區明義里 高德四里長等 22 人

建議位置	文山區華興段一小段260地號等32筆土地及文山區華興段一小段252地號等26筆土地
陳情理由	<p>依100.09.27府都規字第10035448700號公告公開展覽「變更臺北市文山區華興段一小段253地號等第一種商業區（特）、第三種住宅區、市場用地及停車場用地為第一種商業區（特）及第三種住宅區（特）細部計畫案」之計畫書內容，劃定範圍僅納市有土地，並未考量緊鄰同一街廓之私有土地之整體環境改善問題，為創造安全舒適的居住環境，建議緊鄰劃定範圍之同一街廓土地（編號B、C、H、F）等，應納計畫整體規劃。</p> <p>本次陳情緊鄰編號B、C之同一街廓內土地（文山區華興段一小段260等32筆土地及文山區華興段一小段252等26筆土地），現況大抵為四、五樓之低樓層建築物，部分建物經擴建道路就地整建後，亟需進行更新重建。近來已由熱心居民發起都市更新整合作業中，於閱覽本次都市計畫變更內容，期使本區環境改造能繼續推行，並與完工後公營住宅合為一整體環境，特提出以下陳情意見：</p> <p>一、為求開發建築基地之完整性，建議陳情土地納B、C基地整體考量：陳情土地扣除安康社區土地（為303、253地號）後呈L型基地，受限基地深度，難完善規劃。</p> <p>二、為求土地開發之公平性，建議容積率同編號B、C基地變更為450%：陳情土地使用分區同為住三及商一特（原住三），現況大抵為四、五樓之低樓層建築物，亟需進行更新，俾與未來公營住宅社區，形成完整的居住環境。</p> <p>三、為能繼續推行本案更新重建，建議陳情土地以都市計畫專案變更方式辦理更新重建時，排除開發強度達一坪換一坪後，雖未達開發強度2倍法定容積上限，將不得再給予額外獎勵容積之限制，以符合原住戶的期望</p>
委員會決議	<p>一、本案第一期開發基地（文山區華興段一小段318、582、669、669-1、及670地號等5筆土地）變更第三種住宅區、市場用地及停車場用地為第三種住宅區（特）先予通過，建蔽率維持45%，容積率最高450%，其餘土地使用項目、建築高度比、前後院深度比、側院寬度、鄰幢間隔等悉依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第三種住宅區規定，案名併同修正。</p> <p>二、其餘地區為使計畫更斟完善以及減少後續執行疑義，請都市發展局補充公共設施之承載量及交通衝擊分析、全區都市設計準則、整體開發計畫，並考量周圍街區共同開發的可行性後，再提會審議。</p>

## 討論事項 二

案名：修訂臺北市萬華區萬大段一小段 291-3、359 地號等 2 筆土地  
使用分區管制暨劃定臺北市文山區萬慶段一小段 345、  
346 地號等 2 筆土地為容積調派接受區細部計畫案

### 案情概要說明：

#### 一、計畫緣起：

- (一) 93 年 9 月 21 日府都規字第 09319100500 號公告實施「修訂臺北市萬華區都市計畫細部計畫通盤檢討案」內，將萬華區東園街交通部公路局第二辦公處部分土地及相鄰土地（萬大段一小段 291-3、359、360 及 360-1 等地號）變更原第三種住宅區為公園用地（即萬華 411 號公園），面積約 2,262 平方公尺，其中除萬大段一小段 360、360-1 地號等 2 筆土地為私有外，其餘萬大段一小段 291-3、359 地號等 2 筆係為國有土地（面積約 2,148 平方公尺）。
- (二) 有關該 2 筆國有土地之取得，該計畫規定原可建築容積調派至該公園用地北側交通部公路總局所管有的機關用地（萬大段一小段 290-1 及 291-2 等地號）內，該機關用地之容積率配合由 225% 調整為 300%，交通部公路總局則將該 2 筆公園用地移轉登記為臺北市所有，俾設置蚵蚵地方文化中心。
- (三) 惟經國有財產局及市府再作檢討，本案萬大段一小段 291-3、359 地號等 2 筆國有土地依細部計畫通盤檢討規定，將容積移至萬大段一小段 290-1 及 291-2 地號土地後，仍剩餘 121 平方公尺土地面積之容積尚未移出（依 99 年公告土地現值計算）。
- (四) 本案計畫書敘明符合內政部 98 年 6 月 10 日台內營字第 0980805096 號函釋示（略以）：「國有土地如經管理機關及財政部與當地都市計畫主管機關充分協調溝通雙方合意，

透過都市計畫變更程序將部分國有土地由低價值變更為高價值使用，依都市計畫法第 27 條之 1 規定及行政院秘書長 94 年 12 月 14 日院臺財字第 0940051723 號函示意旨，另將部分國有公共設施用地所有權提供或捐贈予當地地方政府，在充分保障國家資產價值前提下，既可落實使用者負擔、受益者付費之公平原則，並可共創雙贏，應屬適法」。

- (五) 另計畫書亦敘明，國有財產局已於 99 年 7 月 14 日以台財產局改字第 09900208421 號函同意本案萬大段一小段 291-3、359 地號 2 筆國有土地剩餘未移出 121 平方公尺土地面積（依 99 年公告土地現值計算）之容積，再移轉至該局指定之容積接受基地後，則依都市計畫法第 27 條之 1 規定將該等國有土地所有權捐贈予本市。
- (六) 案經市府都市發展局 100 年 2 月 23 日召開會議結論，確定「本市文山區萬慶段一小段 345、346 地號等 2 筆土地」作為本案接受基地，爰辦理本計畫變更。

## 二、計畫區位置與面積：

### (一) 本案容積送出基地：

本市萬華區萬大段一小段 291-3、359 地號 2 筆土地，計畫區面積 2,148 平方公尺，使用分區為公園用地。

### (二) 本案容積接受基地

本市文山區萬慶段一小段 345、346 地號 2 筆土地，計畫區面積 2,554 平方公尺，使用分區為「第參種商業區（依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用）（原屬第參種住宅區）」。

## 三、修訂計畫內容

- (一) 修訂萬大段一小段 291-3、359 地號公園用地原第三種住宅區容積調派規定：



1.為促使萬大段一小段 291-3、359 地號公園用地順利完成國有地捐贈程序及公園用地之闢用，該土地原第三種住宅區容積調派至萬大段一小段 290-1 及 291-2 地號土地後，未用畢之 121 平方公尺土地（依 99 年公告土地現值計算）之容積，得依「都市計畫容積移轉實施辦法」計算方式，再調派至本市文山區萬慶段國有財產局管有土地（萬慶段一小段 345、346 地號）。

2.該公園用地之容積全數移出後，土地應無償捐贈登記予本市（事業及財務計畫）。

（二）劃定文山區萬慶段一小段 345、346 地號為容積調派接受基地。該容積調派接受基地須提出建築計畫，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始得核發建造執照。

四、本案係市府 100 年 9 月 30 日府都規字第 10035445303 號函送到會，自 100 年 10 月 1 日起公開展覽 30 天。

五、公民或團體所提意見：無。

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、第 27 條之 1。

#### **決議：**

一、本案除以下事項應予修正外，其餘依市府所送計畫書通過。

二、應修正事項包括：

（一）計畫書第 1 頁法源依據，請刪除「都市計畫法第 27 條之 1」。

（二）計畫書第 8 頁事業及財務計畫，萬大段一小段 360、360-1 地號非屬本細部計畫範圍，不應於本計畫內規範其土地取得方式（徵購），請予刪除。

（三）本案容積送出基地及容積接受基地之計畫圖（圖一、圖三），請標示出計畫區周邊土地都市計畫使用分區及用地名稱。

### 討論事項 三

案名：變更臺北市南港區南港段一小段720 地號等103筆土地第三種住宅區為第三種住宅區（特）細部計畫案

#### 案情概要說明：

一、計畫範圍：位於南港路一段以北、興東街以西、新民街以南，鄰近南港經貿園區及南港捷運站及南港火車站，計畫面積9,219平方公尺。

二、計畫緣起與目的：

本計畫區內建物老舊窳陋，於91年10月28日經本府公告劃定為更新地區，但由於面積廣且區內所有權人數眾多，現況使用容積高，改建誘因不足，迄今仍無法順利重建。故依本府100年9月20日公告「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」，爭取本專案相關容積獎勵。

三、原都市計畫及土地使用現況

##### （四）原都市計畫

本案屬「修訂臺北市南港經貿園區部分住宅區土地使用分區管制規定案」計畫範圍內，使用分區為第三種住宅區，建蔽率45%，容積率225%。

##### （五）土地使用現況

本計畫區內建物以住宅使用為主，僅沿街一樓有零星商業使用，區內建築物多為三至五層樓鋼筋混凝土及加強磚造建築，使用年限多已逾30年；另基地內四樓建築計27戶，五樓建築計48戶，四五樓建築佔總戶數126 戶近六成比例。

四、變更細部計畫內容：

##### （一）變更土地使用分區

位置	原計畫	新計畫	面積 (m <sup>2</sup> )	變更理由
新民街以南、興東街以西、南港路一段以北	第三種住宅區	第三種住宅區(特)	9,219	配合「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」，變更原計畫內容。

##### （二）土地使用分區管制

###### 1. 使用強度

使用分區	原計畫	新計畫
------	-----	-----

第三種住宅區（特）	建蔽率45% 容積率225%	建蔽率45% 容積率225%
-----------	-------------------	-------------------

## 2. 使用管制

本計畫之使用比照臺北市土地使用分區管制自治條例第三種住宅區之使用組別。

3. 本計畫區得適用100年9月20日公告之「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」之容積獎勵。本計畫區總容積上限不得超過建築基地2倍法定容積。

4. 本計畫區獎勵容積核給額度，依本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會及都市更新及爭議處理審議會審議結果辦理。

五、全案係市府100年10月17日府都規字第10037067100號公告公開展覽並函送到會。

六、公民或團體所提意見：計0件。

七、辦理單位：臺北市政府。

八、法令依據：都市計畫法第27 條第1 項第4 款。

## 決議：

一、 本案得適用臺北市政府 100 年 9 月 20 日公告「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」。至於得申請適用之容積獎勵項目及額度，請臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會、臺北市都市更新及爭議處理審議會審查本案時就其環境貢獻度、社經環境條件、開發影響等整體審視。

二、 市府都市更新處依「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」辦理相關申請案件一年後，應由市府向本委員會提出該專案獎勵所增加之容積對地區交通衝擊評估報告。

三、 本案除以下內容應再作修正與增列外，其餘依計畫書內容及會議初研意見回復表通過。

（一）請於計畫書第1頁加列申請人，並於「壹、計畫緣起」內補充敘明專案適用對象之檢核。

- (二) 本變更案若無法依「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」規定時程申請建照及開工，則其回復原都市計畫之處理方式，請將市府100年9月20日公告之申請人「承諾與實踐」內容，載明於計畫書第15頁拾壹、其他項內；並請確實載明本申請人與未來辦理都市更新事業計畫實施者之關係及其權利義務。
- (三) 本計畫書第11頁捌之二係有關土地使用管制之規定，請刪除(五)之1. 建築設計內容(與第14頁四之(一)重覆)，並刪除2. 「承諾與實踐」(已於前項第15頁載明)。

## 肆、散會 (11:40)

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630次委員會議			
時間：100年11月24日(四)上午9時00分			
地點：市政大樓8樓西南區委員會議室			
主席：陳永仁代 紀錄彙整：陳福臨			
委員簽名		委員簽名	
陳副主席委員永仁	(代理主席)	李委員素馨	李素馨
陳委員小紅		洪委員鴻智	洪鴻智
張委員桂林	張桂林	林委員楨家	林楨家
陳委員武正	(請假)	吳委員政吉	吳政吉
陳委員宏宇	陳宏宇	陳委員春鋼	陳春鋼
姚委員仁喜	(請假)	邱委員大展	邱大展
邊委員泰明	邊泰明	陳委員雄文	陳雄文
曾委員成德		林委員志盈	林志盈
吳委員清輝	吳清輝	李委員成亨	李成亨
蘇委員瑛敏	蘇瑛敏	吳委員盛忠	吳盛忠

列席單位	職稱	姓名	聯絡電話
財政局	股長	林昆華	
都市發展局	副科長	許阿明 許建國	
交通局	技士	葉靖崎	
社會局	科長	林淑娥	
環保局	股長	周立安	
法規會		黃碧涵 戴慶天	
都市更新處		鄭世聰	
停管處		陳錦輝	
公園處	股長	黃輝	
建管處			
政風處	股長	鍾玄仲	
國有財產局 北區辦事處			
交通部 公路總局	科長	廖瑞紋 徐榮聰	
民意代表		廖耿桂芳	0938-43-668
本會		董文亮 張立立 劉東雲	
明泰昌		黃文亮 黃文亮	黃文亮
		黃文亮	黃文亮