

## 臺北市都市計畫委員會第 570 次委員會議紀錄

時間：中華民國 96 年 6 月 7 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

紀錄彙整：胡方瓊

出席委員：李兼副主任委員述德

錢委員學陶 郭委員肇立

邊委員泰明 江委員彥霆

蔡委員淑瑩 蘇委員瑛敏

洪委員寶川 練委員福星

林委員建元

陳委員雄文（陳志慎代）

倪委員世標（陳君烈代）

沈委員世宏（呂登隆代）

羅委員孝賢（鄭淳元代）

列席單位人員：

發展局：許阿雪、張立立

更新處：方定安

民政局：葉傑生

建設局：陳守強

交通局：周進發、曾敬文

環保局：簡育本

文化局：鄧文宗

自來水處：劉鍾芳

新工處：章立言

建管處：梁志遠

水利處：莫巒儲

交工處：（未派員）

停管處：黃惠如

松山慈惠堂：郭葉子

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（569）次委員會議紀錄，無修正事項，予以確定。

### 貳、報告事項

#### 報告事項一

案由：為明確劃分都市計畫委員會、都市更新審議委員會及都市設計審議委員會對於都市更新案件之審議事項案，報請公鑒。

說明：

- 一、依據 96 年 5 月 11 日本會第 568 次委員會議決議辦理。
- 二、有關都市計畫委員會、都市更新審議委員會及都市設計審議委員會審議事項，依法令規定分別運作，為能對於都市更新申請案件明確劃分各自審議權責，經本會與都市更新處及都市發展局再作檢視，其分別於 5 月 24 日、5 月 21 日以電子及公文便簽送交本會彙整。
- 三、前開各司審議職掌之審議內容已分列如後對照表，提請作為後續議案之審議參考。
- 四、併將都市更新申請要件及作業流程，提供參考。

#### 決議：

- 一、報告資料請委員先行參閱，下次委員會議再請本會幕僚單位主管人員重作報告。
- 二、依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 27 條對於舊市區更新申請面積達 20 公頃以上者，應實施環境影響評估之規定，請都市更新處增加列入審查要件。

#### 報告事項二

案由：為「變更臺北市大安區青田街附近住宅區商業區為保存區及聚落風貌保存專用區主要計畫案」經內政部都市計畫委員會審議決議修正通過，後續細部計畫應檢討考量事項涉及「擬定臺北市大安區青田街保存區聚落風貌保存專用區細部計畫、變更部分第三種住宅區、第三種商業區（特）為第三種住宅區（特）（日式宿舍）及第三種商業區（特）（日式宿舍）暨劃定週邊地區都市設計管制計畫」配合案

#### 說明：

- 一、依據臺北市政府都市發展局 96 年 5 月 7 日北市都規字第 09632279600 號函有關「變更臺北市大安區青田街附近住宅

區商業區為保存區及聚落風貌保存專用區主要計畫案」經內政部都市計畫委員會 96 年 4 月 24 日第 657 次委員會審議決議事項辦理。

- 二、上述該委員會決議涉及『擬定臺北市大安區青田街保存區聚落風貌保存專用區細部計畫、變更部分第三種住宅區、第三種商業區（特）為第三種住宅區（特）（日式宿舍）及第三種商業區（特）（日式宿舍）暨劃定週邊地區都市設計管制計畫案』之應考量事項，市府已預為研議（詳報告資料第 2-3 頁）並納入細部計畫載明，提請委員會報告並予備查。

**決議：**本案准予備查。

## **參、討論事項**

### **討論事項一**

**案名：**變更臺北市北投區行義路一小段四九地號等保護區為溫泉產業特定專用區都市計畫案

**案情概要說明：**

- 一、本案係市府自 93 年 8 月 2 日起以府都綜字第 09310659500 號函公開展覽 30 天。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款
- 三、考量行義路溫泉儼然已成為臺北市民的重要休閒據點，然數十年來的零星開發已對當地造成環境生態之二度破壞，故本府依據溫泉法之精神，以行義路兩側溫泉發展及考量現況地形為原則，劃定變更為溫泉產業特定專用區。
- 四、變更面積：19.09 公頃。
- 五、公民或團體所提意見：計 17 件詳綜理表。
- 六、本案辦理情形：

- (一) 本案係 93 年 10 月 29 日第 535 次委員會議決：「變更臺北市北投區行義路一小段四九地號等保護區為溫泉產業特定專用區都市計畫案」由張委員桂林、吳委員光庭、黃委員書禮、黃委員武達、李委員永展、陳委員武正、蔡委員淑瑩、徐委員木蘭、黃呂委員錦茹、張委員章得組成專案小組，請李委員永展擔任召集人。
- (二) 於 93 年 12 月 6 日召開專案小組現場會勘及審查會議。
- (三) 由於李永展委員轉任內政部都委會委員，本專案小組於 94 年 1 月 27 日本會第 539 次委員會議改請黃委員書禮擔任召集人。
- (四) 94 年 3 月 14 日專案小組第一次會議結論：
1. 經專案小組委員討論本特定專用區之功能主要仍界定在溫泉產業及餐飲業為主，初步排除經營民宿的使用方式。
  2. 磺溪屬於公共財，專案小組支持有關退縮相關規定。
  3. 本地區發展應儘量充分與溫泉協會或社區發展委員會等相關民間單位聯繫，以達雙向溝通的功能，將來亦能達到業者自律的功能。
  4. 請發展局補充下列資料於下次專案小組會議報告：
    - (1) 計畫範圍線明確標示（含剔除範圍、大比例的圖示）
    - (2) 土地利用現況相關詳細資料（含經營狀況、植被、水岸範圍）
    - (3) 建蔽率容積率的計算來源與現況比較。
    - (4) 溫泉水量（最大供給量、尖峰使用、平日使用量、儲存量）。
    - (5) 停車需求及詳細規範。
    - (6) 磺溪的堤線位置。

(7) 申請核定時市府作業流程及評估開發許可期限。

(8) 本區環境規劃後的 3D 模擬、整體景觀。

(五) 94 年 5 月 5 日專案小組第二次審查會議結論：

1. 有關本計畫公告實施後之既有原不合臺北市土地使用分區管制規則之建築，修改為「應於公告實施後依本案開發許可原則 3 年內完成申請核定，核定後 2 年建築完成。」
2. 除以下各點外，原則同意本次會議發展局所提各項資料：
  - (1) 公展計畫案有關水岸空間有關臨磺溪水岸之建築物須與水岸保持距離 5 公尺以上之退縮，建議重新考量配合適當洪水頻率年及地形或對建築採取不同洪水頻率年考量等方式進行規範。
  - (2) 有關本案範圍所採建蔽率容積率，請發展局提供相關參考照片，提下次會議討論。
  - (3) 有關人民陳情意見請發展局先檢視回應，下次會議時一併逐一處理。

(六) 94 年 6 月 6 日專案小組第三次審查會議，結論：

1. 有關水岸空間退縮相關規定，同意發展局修正後階段性做法，惟請加註現況量測資料送經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審定前先送市府水利主管機關認定。
2. 同意本計畫案建蔽率與容積率分別不得超過 40% 及 80 %。
3. 有關有關各項營業樓地板面積總合規定修正「為溫泉相關室內使用面積總合不得低於總樓地板面積 1/3」。
4. 有關本計畫範圍土地使用分區管制是否增加旅館使



用，請發展局再研議，提請委員會議討論。

5. 有關停車空間是否設限請發展局和交通局協商處理，再提委員會議報告。

6. 公民或團體所提意見審查結論詳如綜理表。

(七) 96 年 4 月 3 日市府以府授都綜字第 09631090800 號函送研析意見彙整表、計畫內容修正對照表提請本會審議。

### 決議：

- 一、本案暫予保留。後續作業將透過邀集所有委員儘速進行討論會，研討內容請都市發展局就過去本案長期進行的研究內容及政策形成與落實方式，呈現整體開發構想，其後再將研討結論據以分別修正主要計畫及細部計畫內容後再提會審議。
- 二、整體開發構想除都市計畫面的處理外，應包含未來的管制輔導計畫，囊括建設局主政溫泉管理、發展局主政開發許可制、環保局主政環境影響評估、交通局主政觀光、自來水處主政取供事業、水利處主政磺溪整治等項目。請依過去所關切各項議題依權責歸納為都市計畫變更、市政府主動辦理、業者積極配合互動三個部分進行整合報告，同時並補充都市計畫階段即應納入的潛在環境限制不適宜開發者、總水量分析、景觀規劃等內容，藉以使委員瞭解及形成共識。

### 討論事項二

案名：變更臺北市信義區信義段三小段五三之三四地號人行步道用地為道路用地計畫案

案情概要說明：

- 一、本案係市府以 93 年 11 月 10 日府都規字第 09321526000 號

函送到會，並自 93 年 11 月 11 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。

四、計畫範圍：信義區博愛國小及興雅國中南側人行步道。

五、計畫面積：936 平方公尺。

六、公民或團體陳情意見：詳綜理表（共計九件）。

七、本案變更理由係因信義計畫區最初重劃配地時，本案南側土地臨接人行步道，除透過整合外無法直接指定建築線單獨建築。經地主陳情，考量整合確實不易，故辦理本案。

八、辦理情形：

（一）本案經提 94 年 1 月 27 日本會第 539 次委員會議審議，決議：「本案請都市發展局參考委員意見研擬可行方案及相關配套規定，並先與地主及當地居民協調後，再提會審議。」

（二）發展局於 94 年 10 月 18 日函送相關資料到會，提請本會第 551 次委員會議決議：本案組成專案小組，並由陳委員武正擔任召集人，計畫內容原則上朝維持原人行步道及南側基地得以出入並指定建築線方向進行。

（三）本會於 95 年 2 月 20 日召開專案小組會議結論如下：

1. 為考量消防救災需求同意變更信義區三小段五三之三  
四地號人行步道用地為道路用地，該道路用地應配合  
鄰近道路交通動線實施單行道系統，同時為考量該道  
路安全性將該道路定位為社區道路（建議交管處道路  
兩端設置高度為 40 公分的自動柵門，行人可自由跨  
越；設置跳動路面及限速 20 km/hour、單行道等標誌  
進行管制）。

2. 考量人行步道系統之完整性，本計畫道路南側之建築基

地應退縮 1.5 公尺建築，退縮空間應作為無遮簷人行道供公眾通行，並得計入法定空地及院落之寬深度。

3. 為保障土地所有權人原有之權益，自本案公告實施起 5 年內申請送件，給予 3%開發時程容積獎勵。

(四) 發展局於 95 年 3 月 17 日函送相關資料到會，經提本會第 555 次委員會議決議：都市計畫不宜對道路管制方法作相關規定，本案建議以囊底路或其他方式規劃防止一般車流快速穿越且緊急救災時可達搶救目的之功能。本案請發展局依委員意見研擬具體方案，提專案小組重行審查後再提委員會議討論。

(五) 本會於 95 年 6 月 15 日召開專案小組會議結論如下：

1. 本專案小組考量設置囊底路將直接破壞計畫範圍北側人行道動線及甫完工之信義三六九號公園相關建設，同時雙向通行車道寬度明顯不足。為考量消防救災需求及臨接土地開發權益，同意變更信義區三小段五三之三四地號人行步道用地為道路用地，該道路用地應配合鄰近道路交通動線實施單行道系統，另外有關單行道方向及為降低車速維護社區安寧及學校學童安全所應設置之相關設施，移請市府交通主管單位考量實際需要做適當處置。

2. 其餘有關南側之建築基地應退縮 1.5 公尺建築及開發時程容積獎勵，同上次專案小組會議結論。

(六) 95 年 7 月 8 日第 557 次委員會議決議：本案因地主黃淵蓬先生陳情已著手處理整體開發之意願整合事宜，請發展局協助於 2 個月內賡續進行相關土地所有權人意願協調與整合，俟有具體結果再提委員會議審議。

(七) 發展局於 96 年 4 月 27 日北市都規字第 09631609700 號



函送相關資料到會，提請本會續審。

**決議：**請都市發展局再依委員意見，考量採路段管制方式僅供住戶車輛進出，並於消防救災時能迅速移除路障維持暢通；或以透過適度獎勵，修正退縮寬度提供進出車道等方案，提委員會議審議。

### 討論事項三

案名：「變更臺北市信義區福德段四小段 135 地號等 7 筆保護區土地為宗教特定專用區（松山慈惠堂）主要計畫案」暨「擬定臺北市信義區福德段四小段 135 地號等 7 筆宗教特定專用區（松山慈惠堂）細部計畫案」

案情概要說明：

- 一、本案係市府 95 年 6 月 19 日府都規字第 09577717603、09578147303 號函送到會。
- 二、申請單位：松山慈惠堂。
- 三、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款、都市計畫法第 22 條。
- 四、本計畫位於臺北市信義區及南港區交界處之都市計畫保護區內，計畫範圍包含信義區福德段四小段 135、139、209-1 地號全部，及部分 137 地號、137-4 地號、210-5 地號及 210-6 地號等 7 筆土地。
- 五、計畫面積：15,645 平方公尺。
- 六、公民或團體所提意見：如後附綜理表。
- 七、松山慈惠堂創立於民國 58 年，於民國 86 年取得合法寺廟登記，其歷經三十餘年的修繕、擴建，依照社會需求逐步提供福利設施與服務，確切落實民間機構協助政府推展慈善、教育、文化等社會服務事業，案經本府檢視合於都市

計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定，爰辦理變更保護區為宗教特定專用區，俾利整體規劃並與實際使用情況相符。

八、95 年 9 月 28 日第 560 次委員會議決議：本案組成專案小組，於「既有量體不再增加」的前提下，針對交通動線、水土保持、環境影響、建蔽率、容積率及公益設施之目的性、必要性等議題進行深入檢討後，再續提委員會議討論。

九、95 年 10 月 30 日至 96 年 3 月 22 日共計召開 4 次專案小組審查會議，研獲結論略以：「全案請規劃單位彙整歷次專案小組審查意見，檢送修正後計畫說明書及修正前後內容對照表續提大會討論」。

十、案經市府都市發展局依上述結論以 96 年 5 月 22 日北市都規字第 09631931000 號函送修正後補充說明資料到會，提請委員會審議。

**決議：**本案請發展局就委員所關切環評之適用、回饋依據、骨灰罈管制方式、道路設計處理、水土保持及野溪排洪等多項議題再做整理研析後，再續提委員會審議。

#### **討論事項四**

案名：修訂臺北市信義區逸仙段 3 小段 294-4 地號第 4-1 種住宅區（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 4 月 26 都規字第 09631250203 號函送到會，並自 96 年 4 月 27 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 2 款。

三、申請單位：臺北市信義區逸仙段 3 小段 294-4 地號土地都市更新案（尚華仁愛大樓）都市更新會。

四、計畫面積：908 平方公尺。

五、公民或團體所提意見：詳綜理表。

六、變更理由係尚華仁愛大樓因九二一震災受損至今已近八年，依現行該地區規定辦理重建，將使 1 樓店面面積與每層可配置戶數縮減，不符現住戶需求，故提案要求放寬建蔽率，以利更新事業推動。

決議：

一、照案通過。

二、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陳所提意見綜理表

案 名	修訂臺北市信義區逸仙段 3 小段 294-4 地號第 4-1 種住宅區（特）土地使用分區管制計畫案		
編 號	1	陳情人	吳國賢
陳 情 理 由	<p>一、尚華仁愛大樓因九二一震災受損至今已 8 年，為促進本受災區能早日重建，盼市府放寬建蔽率為 69%，以利住戶整合成功，早日改建，免得未來天災發生造成公共行人之危害。</p> <p>二、本尚華仁愛大樓位於仁愛路光復南路交叉口，交通及行人來往繁多，更處於國父紀念館及光復國小之人行必經要道，且市府假日、節日舉辦各項活動甚多；早晨晨操年長者及附近上學的國家未來主人翁小朋友們；及各項活動之舉辦時各地湧入之人潮，為考慮公共之方便及安全，讓來往人潮有遮風蔽雨之便，且台灣處亞洲颱風帶，為免行人受到公共建設或樹木或招牌等掉落擊傷等，盼市府能修正第二項得設置騎樓。</p>		
建 議 辦 法	<p>一、將建蔽率提高至 69%。</p> <p>二、變更內容第二項修正為「本案基地沿仁愛路、光復南路側應留設騎樓或無遮簷人行道」。</p>		
委員會決議	維持原公展計畫。		
編 號	2	陳情人	陳顯雄
陳 情 理 由	<p>一、依修正變更內容第二項所載：本基地沿仁愛路、光復南路應退縮留設 3.64 公尺之無遮簷人行道。亦即不得設置騎樓不同現行法規規定，本案基地沿仁愛路光復南路側應設置騎樓之規定。造成本案重建建築牆面線與他日</p>		

案 名	修訂臺北市信義區逸仙段3小段294-4地號第4-1種住宅區（特）土地使用分區管制計畫案		
	<p>沿線道路之新建建築物牆面線產生不一致之情事，影響市容觀瞻。</p> <p>二、依修正變更內容第二點所載不設置騎樓勢必肇使學童、過往行人及至國父紀念館運動之老人家得遭受無法遮陽蔽雨之苦！</p> <p>三、規定不得設置騎樓：此舉限制本案設計規劃及住戶整合彈性空間，勢必增加整合重建之困難。</p> <p>四、新計畫建蔽率為60%，雖對本案有所助益，但仍小於現住戶之產權面積</p>		
建 議 辦 法	<p>一、修正變更內容第一項新計畫建蔽率；可否體恤新計畫建蔽率仍小於現住戶每戶之產權面積及本案尚有多數容積率未能用完之因素。適度提高建蔽率以利住戶整合，使改建順遂。</p> <p>二、修正變更內容第二項改載：依現行法規規定本案基地沿仁愛路光復南路側應設置騎樓或退縮留設3.64公尺之無遮簷人行道。</p>		
委員會決議	維持原公展計畫。		
編 號	3	陳情人	陳林素琬
陳 情 理 由	修正應退縮3.64公尺無遮簷人行道之規定，此舉增加整合重建困難。		
建 議 辦 法	請依現行法規規定應設置三分之二以上騎樓或退縮3.64公尺之無遮簷人行道。		
委員會決議	維持原公展計畫。		
編 號	4	陳情人	周旻寬
陳 情 理 由	雖修訂計畫建蔽率改為60%，但是仍比現在住戶之產權面積小。		
建 議 辦 法	請以原地面樓層產權面積加上騎樓以利本大樓之重建。		
委員會決議	維持原公展計畫。		
編 號	5	陳情人	蔡麗華
陳 情 理 由	依修正變更內容第二項所載：本基地沿仁愛路、光復南路應退縮留設3.64公尺之無遮簷人行道。此舉限制住戶整合彈性空間，增加整合重建困難。		
建 議 辦 法	修正變更內容第二項為依現行法規規定本基地沿仁愛路光復南路側應設置騎樓或退縮3.64公尺之無遮簷人行道。		
委員會決議	維持原公展計畫。		
編 號	6	陳情人	邱鳳琴



案 名	修訂臺北市信義區逸仙段3小段294-4地號第4-1種住宅區（特）土地使用分區管制計畫案		
陳 情 理 由			
建 議 辦 法	修正變更內容第二項為依現行法規規定本基地沿仁愛路光復南路側應設置騎樓或退縮 3.64 公尺之無遮簷人行道。		
委員會決議	維持原公展計畫。		
編 號	7	陳情人	馮意蘭
陳 情 理 由	建蔽率改為 60%，但是依然比目前住戶之每戶產權面積小。		
建 議 辦 法	請以原地面之樓層產權面積加上騎樓才利於本大樓之重建。		
委員會決議	維持原公展計畫。		
編 號	8	陳情人	高姝香
陳 情 理 由	每日行經仁愛路與光復南路人行道上的路人很多，如能設有騎樓俾使光復國小的學童與行人能有遮風避雨的地方。		
建 議 辦 法	建議能設有騎樓。		
委員會決議	維持原公展計畫。		
編 號	9	陳情人	高泉亮
陳 情 理 由	一、一致性：由延吉街至臺北市政府常有早上陳操老人可有避雨遮風之利。 二、跨年會時亦可活用。 三、里民學生上班、上課皆可受益。 四、考量 30 年後的長遠發展與規劃。		
建 議 辦 法	沒設置騎樓提請高建蔽率與容積率（並支付適當補償金）		
委員會決議	維持原公展計畫。		
編 號	10	陳情人	蔣沈凌雲
陳 情 理 由	本案尚華仁愛大樓為九二一震災戶至今已近 8 年若得設置騎樓可使住戶整合有更大空間容易成功以免危害公共安全。		
建 議 辦 法	本案基地沿仁愛路與光復南路側應設置騎樓。		
委員會決議	維持原公展計畫。		
編 號	11	陳情人	蔡文鎮
陳 情 理 由	依修正內容第二項所載，應退縮 3.64 公尺人行道，意是不得設建騎樓，此舉限制住戶整合彈性空間，勢必增加整合重建困難。		
建 議 辦 法	如修正變更內容第二項改為依現行法規規定本基地沿仁愛路光復南路側應設置騎樓或退縮 3.64 公尺之無遮簷人行道。		
委員會決議	維持原公展計畫。		
編 號	12	陳情人	尹俊富里長
陳 情 理 由	本修正變更內容，涉及本里居民生活活動與都市建築之美		



案 名	修訂臺北市信義區逸仙段3小段294-4地號第4-1種住宅區（特）土地使用分區管制計畫案
	感；有關修正變更內容第二項所示：本案基地沿仁愛路、光復南路側應退縮3.64公尺之無遮簷人行道。悖逆現有法規可設置騎樓之規定，侵害過往光復國小學童、行人及至國父紀念館晨操之老人家遮陽蔽雨之權力。
建 議 辦 法	修正內容第二項改載：本案基地沿仁愛路、光復南路側需設置騎樓。
委員會決議	維持原公展計畫。

## 討論事項五

案名：變更臺北市內湖區康樂街東湖聯外道路以北部分保護區為道路用地計畫案

案情概要說明：

- 一、本件係市府以96年4月19日府都規字第09630404403號，並自95年4月19日起公開展覽30天。
- 二、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第四款。
- 三、申請單位：臺北市政府（工務局水利工程處）。
- 四、計畫範圍：本計畫範圍包括康樂街於東湖聯外道路以北至瓏山林橋北側（詳計畫書位置圖）。
- 五、計畫面積：約840平方公尺。
- 六、公民或團體所提意見：無。
- 七、本案變更理由係臺北市政府辦理「內溝溪中游段河道整治工程」，基於防洪需求考量，須提升內溝溪瓏山林橋等橋面高程。另為銜接提升後之橋面高程，內湖區康樂街之路面高程須予配合墊高，考量前述路面高程位處保護區，且現況已施作完成並作通行使用，為利銜接瓏山林橋等橋面高程，符合長期使用計畫，須先完成由「保護區」變更為「道路用地」之程序，方得辦理用地取得事宜（詳計畫書第1、

6 頁)，以茲完備。

**決議：**照案通過。

肆、因會議時間已晚，經委員同意，討論事項六至九及臨時提案，

移下次委員會議討論。

伍、散會（13 時 30 分）。