

臺北市都市計畫委員會第 624 次委員會議紀錄

時間：中華民國 100 年 5 月 26 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：陳兼主任委員威仁

彙整：蔡昇晃

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

壹、確認會議紀錄及依決議需說明事項辦理情形

- 一、確認上(623)次委員會議紀錄，無修正事項，予以確定。
- 二、另上(623)次委員會議討論事項十五「劃定臺北市萬華區莒光段二小段655地號等20筆土地為更新單元」決議事項之辦理情形，因市府都市更新處表示尚未完成協調會，請於下次大會報告鄰地協調會之結果。

貳、上(623)次委員會議未審事項

案名：變更臺北市南港區中南段一小段 1 地號等 11 筆土地第三種住宅區、道路用地及河道用地為抽水站用地細部計畫案

案情概要說明：

一、計畫區位置與面積：

本計畫區位於臺北市南港區研究院路一段（南深橋）以東，四分溪與大坑溪交會處，現況為市府 96 年底完工啟用的「大坑溪南港橋至四分溪匯流口抽水站」，面積計 526 平方公尺（分為四分溪以北及以南兩處基地）。

二、計畫緣起：

本計畫區現況為已完工啟用之抽水站，惟土地權屬仍有 5 m² 屬於私有，其餘市有土地管理機關亦分屬不同單位（分屬財政局、新工處、水利處、自來水事業處），為符管用合一，須辦理無償撥用、有償撥用及徵收，爰由市府依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定（為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時），辦理本次都市計畫變更。

三、計畫內容：

原計畫內容		變更內容	變更面積 (m ²)
第三種住宅區	126 m ²	抽水站用地	526
道路用地	171 m ²		
河道用地	229 m ²		

四、本案係市府 100 年 2 月 21 日以府都規字第 09940115703 號函送到會，自 100 年 2 月 22 日起公開展覽 30 日。

五、申請單位：臺北市政府（工務局水利工程處）。

六、辦理機關：臺北市政府。

七、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款（為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時）。

八、公民或團體陳情意見：無。

決議：

有關研究院路一段 151 巷之道路用地範圍既經市府查明並未跨越四分溪河道，本案除以下幾點應再作修正外，其餘依市府公展之計畫書、圖通過。

一、計畫書第 3 頁變更計畫內容之表格，依下列以四分溪以北、四分溪以南兩處基地分別表列之表格通過。

位 置	變更內容		面 積 (平方公尺)
	原計畫	新計畫	
四分溪 以北	第三種住宅區	抽水站用地	126
	道路用地		171
	河道用地		17
四分溪 以南	河道用地	抽水站用地	212

二、計畫區內之抽水站，為本都市計畫辦理變更前即已完工之既有建築，計畫書第 4 頁有關得不受「臺北市土地使用分區管制規則」第 89 條應退縮 3.64 公尺建築之規定，應無規範必要，請予刪除。

三、本案計畫書、圖相關圖面請套繪最新地形圖，以符實際。

參、報告事項

案由：為審議「臺北市士林區外雙溪地區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」，報請籌組專案小組，以利審議。

說明：

一、「臺北市士林區外雙溪地區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」於 100 年 2 月 25 日起公開展覽三十天，於 100 年 3 月 25 日公展結束。

二、本計畫案計畫面積 170.81 公頃，公展期間本會接獲公民及團體陳情 31 件，陳情意見繁瑣，且說明書所稱「大故宮文創園區」亦尚待市府與故宮博物院及文化建設委員會進一步整合。

決議：本案配合大故宮計畫變更主要計畫，希望外雙溪地區軸帶能有一番改變，但陳情者眾，故同意組成專案小組以整合各方意見。本案專案小組請邊委員泰明擔任召集人，成員由張委員桂林、蘇委員瑛敏、姚委員仁喜、林委員楨家、陳委員宏宇、李委員素馨、邱委員大展、陳委員雄文、吳委員盛忠、林委員志盈等組成。召開專案會議時請通知所有委員，歡迎其他有興趣的委員與會。

肆、討論事項

討論事項 一

案名：劃定臺北市文山區萬慶段一小段 121 地號等 42 筆土地為

更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於文山區景仁街以南、羅斯福路六段 142 巷以北、景福街以東及景仁街 77 巷以西所圍街廓，計畫面積 6,240 平方公尺。
- 二、本案更新單元土地使用分區為第三種住宅區，現況空地 1,812 平方公尺，餘為二樓以上住宅使用之公寓，面積 4,428 平方公尺。更新單元內共有 19 棟合法建築物，除景福街 47 號為 31 年建物外，其餘皆為 42 年以上磚造建築物。
- 三、本件係市府以 100 年 4 月 11 日府都新字第 10030571600 號函送到會。
- 四、申請單位：張耿暉。
- 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

案名：劃定臺北市文山區木柵段一小段 533 地號等 6 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於文山區木柵路三段 49 巷以東、久康街 24 巷以南、木柵路三段 77 巷以西及木柵路三段以北所圍之街廓西側，使用分區為第三種商業區，面積為 2,208 平方公尺。
- 二、更新單元內計有 5 棟合法建物，使用年期已逾 25 年。其土地權屬公有佔 81.20%、私有佔 18.80%；建物權屬公有佔

29.18%、私有佔 70.82%，目前同意參與更新比例之土地所有權人為 40%，建物所有權人為 35.29%。本更新單元內建物老舊，有結構安全之慮，影響都市景觀，防震及防火功能不足。更新計畫實施後，將可改善整體都市景觀、強化土地使用機能與防災安全、改善窳陋環境、提供人行道空間與停車空間，有助於提升基地周邊環境品質。

三、本件係市府以 100 年 4 月 20 日府都新字第 10030374500 號函送到會。

四、辦理單位：臺北市政府。

五、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自治條例第 15 條規定辦理。

六、本更新單元劃定業經市府 100 年 2 月 24 日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不予通過。
- 二、公有土地有其社會責任，應優先補充地區公共設施之不足或提供公益使用，本案公有土地請發展局調查並檢討是否有公共或公益性之需求。
- 三、基於公有土地之社會責任以及國有與眷改土地之性質及處理方式，類似計畫範圍內有一定面積以上或較高比例之公有土地是否納入民間申請劃定更新單元宜有通案性處理原則，先由市府相關單位予以協調釐清。建議市府擬定處理原則或作業準則針對類似案件予以過濾後，再送市都委會審議。

討論事項 三

案名：劃定臺北市北投區振興段三小段 611 地號等 62 筆土地為更新單元

案情概要說明：

一、本案位於北投區東陽街、東華街東南側街廓內，面積 6672 平

方公尺。南側為市府 98 年 2 月 5 日公告劃定的更新單元。

二、本更新單元土地使用分區為第三種住宅區及綠地用地，土地包括公有（1.45%）及私有（98.55%），建物均為私有。

三、本案提出 2 個規劃構想：

（一）依現行都市計畫規定：協助開闢綠地，另基地北側及西側留設 2 公尺以上無遮簷人行道，東側面臨之計畫道路僅 6 公尺，將退縮留設 4 公尺以上無遮簷人行道，並與道路順平處理。

（二）變更都市計畫綠地用地位置及範圍：將更新單元內綠地用地集中留設於東南側，另基地北側及西側留設 2 公尺以上無遮簷人行道，東側面臨之計畫道路僅 6 公尺，將退縮留設 4 公尺以上無遮簷人行道，並與道路順平處理。

四、本案市府 100 年 4 月 18 日以府都新字第 10030145800 號函送到會。

五、申請單位：許秀鳳。

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（指標三、六、九）。

決議：

一、本案更新單元劃定範圍照案通過。

二、本案申請更新單元劃定，係於現行都市計畫架構下進行審議，為避免誤解，請刪除計畫書第 6 頁方案一第 1 點「故採方案一（詳圖 3-1）為本更新單元之規劃構想」等文字。另計畫書第 6 頁實質再發展（二）整體規劃構想，請調整為方案一：依現行都市計畫規定，方案二：變更都市計畫綠地用地位置

及範圍，相關圖面亦請配合調整。

- 三、計畫書第 1 頁計畫面積誤繕為 66720 平方公尺，第 3 頁市有土地地號應為 711，非 611，請予修正。另請於圖 1 一併標註南側已公告劃定之更新單元範圍及公告日期。
- 四、經查南側已公告劃定之更新單元計畫案，未來沿東華街一段 438 巷（保留既成巷道）將退縮留設 2 公尺無遮簷人行道及開放式廣場。故有關本更新單元與南側更新單元之規劃構想與界面處理，以及與既有巷道、綠地之關係，建議臺北市都市更新及爭議處理審議會就整個街廓作整體考量。

討論事項 四

案名：劃定臺北市北投區文林段一小段 297-5 地號等 65 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本案更新單元位於文林北路、文林北路 80 巷 60 弄、文林北路 16 巷及磺溪所圍街廓內，面積約 4,918.33 平方公尺。
- 二、本案土地使用分區為住三及住三之二（建蔽率為 45%、容積率分別為 225%、400%），現有 38 棟合法建築物，屋齡多逾 30 年。
- 三、更新單元土地權屬公有佔 15.68%、私有佔 84.32%，管理單位分屬臺北市政府財政局及國防部總政治作戰局，建物權屬皆為私有。
- 四、本案前經市府以 99 年 12 月 31 日府都新字第 09931472400 號函送到會，經提本會第 621 次委員會議，決議：「本案暫予保留。請申請人朝將西側更新單元北邊未開闢計劃道路（包含七星農田水利會所屬溝渠）納入更新單元整體考量後，再行提會討論。」，市府復於 100 年 5 月 2 日以府都新字第 10030611500 號函送到會續審。

五、申請單位：張義晃。

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、本案仍請依本會第 621 次委員會議決議：「請申請人朝將西側更新單元北邊未開闢計劃道路（包含七星農田水利會所屬溝渠）納入更新單元」部分再做溝通協調。

二、請申請單位併就對地區環境貢獻度部分再做努力與思考。

討論事項 五

案名：劃定臺北市北投區文林段一小段 459 地號等 19 筆土地為更新單元

案情概要說明：

一、本案更新單元位於文林北路以北、文林北路 80 巷 60 弄以東、文林北路 60 巷 8 弄以南、磺溪以西所圍街廓東南側，面積約 1,106 平方公尺。

二、本案土地使用分區為住三及住三之二（建蔽率為 45%、容積率分別為 225%、400%），現有 14 棟 2-3 層樓加強磚造建築物，屋齡逾 30 年。

三、更新單元土地權屬公有佔 4.70%、私有佔 95.30%，案內公有土地為市有，土地管理單位為臺北市政府財政局建物權屬均為私有。

四、本件係市府以 100 年 5 月 9 日府都新字第 10030160100 號函送到會。

五、申請單位：林伯聰。

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：本更新單元劃定是否符合「臺北市都市更新自治條例」第 12 條第 1 項第 4 款規模規定尚有疑義，且考量本案範圍內既成巷道通行需求，以及本案與北側申請劃定更新單元整合可提高更新效益等問題，故本案更新單元劃定範圍不予通過。

討論事項 六

案名：劃定臺北市北投區崇仰段四小段 517-1 地號等 27 筆土地
為更新單元

案情概要說明：

一、本更新單元位於北投區東華街二段 300 巷以北、東華公園及住 2 山限區以南所圍之街廓範圍內，計畫面積 4,720.31 平方公尺。

二、本案更新單元土地使用分區為第二種住宅區，現況皆為住宅使用。更新單元內計有 2 棟合法建築物，構造分別為土造及磚造、15 棟違章建築物，構造皆為磚造，屋齡多已逾 30 年，屋況老舊。

三、本件係市府以 100 年 5 月 2 日府都新字第 10030090400 號函送到會。

四、申請單位：施鍊岸。

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 12、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、本案計畫書圖應補充標示應合併開發之住二山限區範圍。
- 三、計畫書中圖 1 及圖 5 比例尺標示不符，應予更正。

討論事項 七

案名：劃定臺北市北投區立農段三小段 6-5 地號等 64 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本案位於北投區運動中心東北側完整街廓，面積 4856 平方公尺。
- 二、本更新單元土地使用分區為第三種住宅區，土地包括公有（4.48%）及私有（95.52%），建物均為私有。
- 三、本案基地西側、南側及東側面臨之計畫道路僅 6 公尺，將退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道，並與道路順平處理，北側則留設 2 公尺以上無遮簷人行道。
- 四、本案市府 100 年 5 月 2 日以府都新字第 10030270800 號函送到會。
- 五、申請單位：崧富建設開發股份有限公司。
- 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（指標三、六、九）。

決議：

- 一、本案更新單元劃定範圍照案通過。
- 二、圖面及文字應修正部分：
 - （一）本案係申請劃定更新單元，非更新地區，第 9 頁圖 2 圖面標註「都市更新地區」，文字請予修正，圖面大小與標註之

比例尺不相符，併請修正。

(二) 計畫書第 10 頁圖 3 圖面之「人行步道」，文字請配合圖例及計畫書第 5 頁文字，修正為「無遮簷人行道」。

(三) 計畫書第 11 頁圖 4 更新單元東側及南側所標示界線有誤，圖面大小與標註之比例尺亦不相符，請予修正。

(四) 計畫書第 12 頁圖 5 重大建設距離標示圖，圖面大小與重大建設之距離，與所標註之比例尺不相符，請予修正。

討論事項 八

案名：劃定臺北市中山區長安段二小段 625 地號等 7 筆土地為更新單元

案情概要說明：

一、本案更新單元位於八德路二段 174 巷以東、八德路二段 174 巷 9 弄以南、八德路二段 21 巷以西、及八德路二段 174 巷 11 弄以北所圍街廓北側，面積約 1,418 平方公尺。

二、本案土地使用分區為住三（建蔽率為 45%、容積率為 225%），現有 3 棟 4 層樓加強磚造及 1 棟 1 樓木造建築物，屋齡逾 30 年。

三、更新單元土地權屬公有佔 77.22%、私有佔 22.78%，案內國有土地管理單位分屬國有財產局及國防部政治總作戰局，建物權屬公有佔 10.16%、私有佔 89.84%。

四、本件係市府以 100 年 4 月 22 日府都新字第 09932278300 號函送到會。

五、申請單位：謝靜萍。

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不予通過。
- 二、本案公有土地所佔比例甚高且地塊完整，同意市府都市發展局建議先函詢各單位是否有公共設施或公益需求。
- 三、未來更新單元劃設應整合南側鄰地共同納入更新單元。
- 四、基於公有土地之社會責任以及國有與眷改土地之性質及處理方式，類似計畫範圍內有一定面積以上或較高比例之公有土地是否納入民間申請劃定更新單元宜有通案性處理原則，先由市府相關單位予以協調釐清。建議市府擬定處理原則或作業準則針對類似案件予以過濾後，再送市都委會審議。

討論事項 九

案名：劃定臺北市中山區吉林段二小段 738 地號等 3 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於臺北市吉林路以東、吉林路 51 巷以南、松江路 131 巷 15 弄以西及松江路 132 巷以北所圍街廓之西側，計畫面積 1,266 平方公尺。
- 二、本案更新單元土地使用分區為商二特及第三種住宅區，更新單元內土地使用均作為住宅使用。更新單元內計有 2 棟 1 層樓加強磚造建築物及 1 棟 4 樓鋼筋混凝土造建築物，平均屋齡逾 40 年，建物外觀老舊，對周邊地區整體都市景觀產生衝擊。
- 三、本件係市府以 100 年 4 月 22 日府都新字第 09932278400 號函送到會。
- 四、申請單位：王建國。
- 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不予通過。
- 二、本案公有土地所佔比例甚高且地塊完整，同意市府都市發展局建議先函詢各單位是否有公共設施或公益需求。
- 三、基於公有土地之社會責任以及國有與眷改土地之性質及處理方式，類似計畫範圍內有一定面積以上或較高比例之公有土地是否納入民間申請劃定更新單元宜有通案性處理原則，先由市府相關單位予以協調釐清。建議市府擬定處理原則或作業準則針對類似案件予以過濾後，再送市都委會審議。

討論事項 十

案名：劃定臺北市松山區民生段 127 地號等 20 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富錦街以南、富錦街 107 巷以西、民生東路四段 97 巷以東、民生東路四段 97 巷 6 弄以北所圍之完整街廓，使用分區為住宅用地，面積為 5,949 平方公尺。
- 二、更新單元內計有 10 棟鋼筋混凝土造建物，使用年期已逾 30 年。其土地與建物權屬皆屬私有，目前同意參與更新比例之土地所有權人為 8.73%，建物所有權人為 8.73%。本更新單元內建物老舊，影響都市景觀，防震及防火功能不足。更新計畫實施後，將可改善整體都市景觀、強化土地使用機能與防災安全、改善窳陋環境、提供人行道空間與規劃停車空間等，有助於基地周邊環境品質提升。
- 三、本件係市府以 100 年 4 月 29 日府都新字第 10030084400 號函送到會。

四、辦理單位：臺北市政府。

五、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自治條例第 15 條規定辦理。

六、本更新單元劃定業經市府 100 年 1 月 3 日審查符合更新單元劃定基準。

決議：

一、本更新單元劃定範圍照案通過。

二、另依更新處說明因案內道路截角分割，修正該更新單元面積為 5,942 平方公尺。

附帶建議：考量案內臨富錦街側之樹木林蔭為本市少有街道景觀，請臺北市都市更新及爭議處理審議會於後續審議本案都市更新事業時，對於現況樹木應注意保留。

討論事項 十一

案名：劃定臺北市士林區三玉段三小段 328 地號等 1 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 89 巷 16 弄、士東路 91 巷及士東路 89 巷所圍街廓南側，使用分區為第三種住宅區，面積為 911 平方公尺。

二、更新單元內計有 1 棟 7 層樓鋼筋混凝土造建物，使用年期已逾 20 年，為鑑定高氯離子混凝土建築物，影響住戶及行人安全與當地市容觀瞻。其土地與建物權屬皆屬私有，目前同意參與更新比例達 100%。本更新單元內災損建物改建後可改善整體都市景觀、強化土地使用機能與防災安全、改善窳陋環境、規劃停車空間等，有助於基地居住品質與美化市容。

三、本件係市府以 100 年 5 月 2 日府都新字第 10030547900 號函送到會。

四、辦理單位：臺北市政府。

五、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自治條例第 13、15 條規定辦理。

六、本更新單元劃定業經市府 100 年 2 月 10 日審查符合更新單元劃定基準。

決議：本更新單元劃定範圍照案通過。

附帶決議：請市府都市發展局就本委員會歷次會議審議之民間申請更新單元範圍劃定案，就其個案之地區環境條件、公共利益與環境貢獻度等事項，檢討研擬通案處理原則或規範條件，修訂受理及審理民間申請更新單元範圍劃定案之條件。本案由市府都市發展局儘速研析提報委員會，並請副主任委員擔任召集人。

伍、散會（10 時 55 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 624 次委員會議

時間：100 年 5 月 26 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：陳威仁 紀錄彙整：張麗

委 員 簽 名		委 員 簽 名	
陳副主任委員永仁	陳永仁	李委員素馨	李素馨
陳委員小紅	陳小紅	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	(請假)
陳委員宏宇	陳宏宇	陳委員春銅	(請假)
姚委員仁喜	姚仁喜	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	李委員咸亨	李咸亨
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			
都市發展局		陳信良	
都市更新處		鄭如惠	
公園處		邱奕勝	
新工處	總工	沁蘭生 劉春輝	
國有財產局 北區辦事處			
總政治作戰局			
水利處		陳正育	
本會		張立立	
		張立立	
		劉東安 張福順 黃若蘭	