

臺北市都市計畫委員會第 573 次委員會議紀錄

時間：中華民國 96 年 8 月 2 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

記錄彙整：謝佩砮

出席委員：

李副主任委員述德 張委員桂林 錢委員學陶 郭委員肇立 邊委員泰明 江委員彥霆 喻委員肇青 蔡委員淑瑩 郭委員瓊瑩 蘇委員瑛敏 洪委員寶川 練委員福星 林委員建元（賴佩技代） 陳委員雄文（于凱代） 沈委員世宏（蕭少基代） 倪委員世標（陳君烈代） 羅委員孝賢（鄭淳元代）

列席單位人員：

發展局： 脫宗華、張立立 更新處： 簡裕榮、賴芳美

交通局： 周進發 文化局： 鄧文宗

建設局： 徐玉娜 新建工程處： 章立言

地政處： 楊明玉 台灣大學： 郝正先

教育局： 房振昆 范賢媛

公園路燈工程管理處：高必嫻

台灣銀行：林炳鴻

台灣鐵路管理局：洪元森

國防部軍備局：陳高俊

國有財產局：（請假）

本會：楊綱、吳家善、郭健峰、張蓉真、謝佩砮、陳福隆、

胡方瓊、蔡昇晃

壹、宣讀上（572）委員會議紀錄，無修正事項，予以確定。

貳、討論事項

討論事項一

案名：「變更臺北市南港區南港路 3 段以南、東新路以東、南港路 3 段 149 巷以西街廓策略型工業區土地為道路用地及商業區主要計畫案」暨「擬定臺北市南港區南港路 3 段以南、東新路以東、南港路 3 段 149 巷以西商業區及道路用地細部計畫案」

案情概要說明：

- 一、本件係市府以 96 年 6 月 7 日府都規字第 09632499303 號函至本會，並自 96 年 6 月 8 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 3 款、第 22、24 條。
- 三、申請單位：臺北市政府。
- 四、計畫範圍：計畫區北以南港路 3 段，西以東新街，南以南港調車場使用之交通用地為界，東以南港路 3 段 149 巷（10 公尺至 15 公尺計畫道路）為界，為一完整街廓，總面積 4.02 公頃。
- 五、公民或團體所提意見：共 2 件詳綜理表。
- 六、本案變更理由係南港地區位屬臺北市東陞，過去以工業發展為主，隨著產業結構改變，工業區的閒置反形成都市發展阻礙；鑑此，臺北市政府於 90 年 9 月 28 日公告之南港地區都市計畫通盤檢討案內檢討不合時宜之土地使用，並配合相關重大建設，提出南港地區發展的新綱領，其中以南港鐵路地下化的影響最受到重視，配合鐵道地下化後，地面作為林蔭大道的規劃，將沿線舊有的工業區規劃為商業區、住宅區以及策略型工業區使用，期望轉化過去工業城印象，引入優質住宅、商務辦公大樓及購物商圈，成為臺北市國際化的新舞臺。本計畫區策略型工業區，在都市發展趨勢下已非作工業使用，國揚實業股份有限公司期望藉此契機，為南港區鐵路地下化後沿線工業區土地轉型開發塑立一良好典範，依都市

計畫法提本變更案及細部計畫，以作為後續實施都市計畫之依據。

決議：

一、主要計畫：照案通過。

二、細部計畫：除於計畫書內載明公園用地增設自行車道，刪除肆、計畫內容二、土地使用分區管制（一）之「惟得經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議同意得予以放寬，但最高不得超過 80%」，都市設計管制要點 五、夜間景觀照明設計（一）之文字，另建議本案未來提送都市設計審議時，應儘量考量地面層留設開放空間等內容外，其餘照案通過。

「擬定臺北市南港區南港路 3 段以南，東新路以東，南港路 3 段 149 巷以西商業區及道路用地細部計畫案」臺北市都市計畫委員會公民或團體所提意見

綜理表

編號	1	陳情人	王正財
陳情理由	南港區為文化沙漠區，僅以圖書館數目只有 2 家分館，比起文山區等其他地區，政府實在太不重視南港區民之文教需求，請改進。		
建議辦法	南港區缺少文教設施，請多蓋圖書館等文教設施。		
委員會決議	有關興建圖書館一節，查本案回饋公園面積 0.95 公頃，已規定得做多目標使用，其中包含可設置圖書館；至於是否適宜興建，後續再由市府研處。		
編號	2	陳情人	交通部臺灣鐵路管理局
陳情理由	市府為國揚實業股份有限公司等擬定「臺北市南港區南港路 3 段以南，東新路以東，南港路 3 段 149 巷以西街廓策略型工業區土地為道路用地及商業區主要計畫案暨細部計畫案」辦理公		

	開展覽案，本局經管土地併同參與變更。
建議辦法	辦理市地重劃應依平均地權條例第60條規定重劃折價抵付共同負擔之土地其合計面積以不超過各該重劃區總面積45%為限。
委員會決議	本區台鐵土地參與重劃，其折價抵付共同負擔之土地，請開發單位依市地重劃相關法規辦理。

討論事項二

案名：變更臺北市士林區陽明山山仔后地區第二種住宅區為特定住宅區細部計畫案

案情概要說明：

一、本件係市府以96年6月15日府都規字第09631608903號函送到會，並自96年6月20日起公開展覽30天（說明會日期：96年7月5日）。

二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。

三、申請及辦理單位：臺北市政府。

四、計畫區係以陽明山山仔后地區為檢討範圍。

五、變更理由及內容：

（一）陽明山地區交通服務水準已趨飽和，且供水、供電也屆吃緊；加上山仔后地區現存百餘棟美軍宿舍建築，是目前台灣規模最大、保存最完整的美軍宿舍區，而其中已有22棟建築物於95年5月19日經臺北市文化資產審議委員會審查通過將登錄為歷史建築。因此，對於山仔后地區未來發展，有必要從整體容受力、歷史、自然與人文景觀的保存維護以及生態社區等觀點重新檢討都市計畫內容，以保存特殊地景、整合地區資源、活絡地區發展。

（二）市府前於95年12月13日以府都規字第09506405600號公

告，針對山仔后地區公有及國營事業所有土地實施禁建。

六、公民或團體所提意見：14 件。

決議：

- 一、本案考量計畫區地理位置十分重要、牽涉範圍廣大且現況發展問題較為複雜，請市府就委員及民眾陳情關切的都市發展課題再作研析，並諮詢公正專業人士意見後，再提送修正資料到會續審。
- 二、臺灣銀行代表於本次會議所提有關該行土地權屬取得之緣由，請市府再作查明，本計畫之文字如有誤述，則請一併修正。

討論事項三

案名：劃定「臺北市大安區通化段一小段 108 地號等 20 筆土地為更新單元」都市更新計畫案

案情概要說明：

- 一、本件係市府以 96 年 6 月 29 日府都新字第 09630474300 號函送到會。
- 二、申請單位：林佐文。
- 三、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 條及都市更新條例施行細則第 5 條。
- 四、本更新單元位於光復南路以西、信義路四段 400 巷以東、信義路四段以南及文昌街以北，為一完整街廓。計畫重建區段為 4,797 平方公尺；整建維護區段為 623 平方公尺；總面積為 5,420 平方公尺。
- 五、本更新單元位於信義路與光復南路口，鄰近信義計畫區、世貿中心、文昌街，為臺北市重要之交通節點。區內建築物多

屬商辦或住商混合使用，其使用年期平均為 30 年，其中重建區段之建物現況為加強磚造 2 層樓高之建物 2 棟、3 層樓高及 4 層樓高各 1 棟，合計 4 棟，鋼筋混凝土造 4 層樓高之建物共 16 棟，平均現況建蔽率為 39.48%、平均現況容積率為 190.73%。另整建區段目前為 1 棟鋼筋混凝土造 12 層樓高之建物，平均現況建蔽率為 62.18%、平均現況容積率為 470.98%。就商業區而言，本區段屬低度利用。考量本區建物窳陋影響景觀及生活環境品質，且缺乏完整且連續之人行步道，沿街面商業活動被阻斷，無法連續等因素，區內土地及合法建物所有權人同意採都市更新方式重建，目前同意比例約 17%。本更新單元劃定後，進行更新改建與整建維護，勢能改善都市景觀、促進都市土地再開發利用、復甦都市機能，提升生活環境品質。

六、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：照案通過。

附帶決議：

有關以完整之計畫街廓申請自行劃定更新單元案件，是否得依都市更新條例及其子法等規定逕擬都市更新計畫乙項，請都市更新處、都市發展局檢討後有關處理原則提委員會議報告。

討論事項四

案名：劃定「臺北市大安區懷生段三小段 249 地號等 18 筆土地為更新單元」都市更新計畫案

案情概要說明：

一、本案係市府 96 年 7 月 2 日以府都新字第 09630482400 號函送到會。

二、申請人：彭文榮。

三、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、都市更新條例施行細則第 5 條。

四、本更新單元位於建國南路 1 段、濟南路 3 段、新生南路 1 段 103 巷所圍街廓東側。面積 1447 平方公尺。更新單元內土地及建物包括國有及私有。

五、土地使用分區第三種住宅區及第三之二種住宅區，法定建蔽率均不得超過 45%，法定容積率分別不得超過 225% 及 400%。現況平均建蔽率 65%、平均容積率 145%。

六、本更新單元已經市府審查符合劃定基準。

決議：

一、本案除計畫書第 17 頁附圖八，更新單元北側道路文字誤繕應予修正外（為 103「巷」，非 103「號」），更新單元劃定範圍審議通過。

二、有關本案未來建築量體與西側基地間合適的鄰棟間距，以及更新單元南側對於濟南路街道意象之維護與延續，建請本市都市更新審議委員會加以考量。

討論事項五

案名：劃定「臺北市大同區迪化段一小段 2 地號等 21 筆土地為更新單元」都市更新計畫案

案情概要說明：

一、本件係市府以 96 年 7 月 3 日府都新字第 09630542000 號函送到會。

二、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5、6、

8、11、27 條、都市更新條例施行細則第 5 條。

三、本計畫位於臺北市大同區重慶北路 2 段、民生西路西南側街廓範圍內。計畫面積：1,568 平方公尺。

四、本案更新單元內多為 3 至 5 層樓之加強磚造建築物，現況窳陋與附近建築環境不協調，嚴重影響市容觀瞻。為促進本更新單元有計畫之再開發利用，復甦都市機能、改善居住環境，增進公共利益，爰依都市更新條例等規定，自行劃定更新單元，擬定都市更新計畫，期以都市更新之理念再造優質生活環境。

五、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。

決議：本案除建議未來於送都市更新審議委員會時，應就其立面保存與兩側騎樓延伸等相關問題妥為考量外，其餘照案通過。

討論事項六

案名：劃定「臺北市大安區仁愛段四小段 225 地號等 25 筆土地為更新單元」都市更新計畫案

案情概要說明：

一、本件係市府以 96 年 7 月 5 日府都新字第 09630516500 號函送到會。

二、申請單位：建喬營造股份有限公司。

三、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 1 項第 2 款、第 8 條、第 11 條及都市更新條例施行細則第 5 條。

四、本更新單元位於本市大安區仁愛圓環東南側，敦化南路一段 295 巷、仁愛路四段 122 巷、112 巷及敦化南路一段 329 巷所圍之街廓北段。計畫面積約 3,112 平方公尺。

五、本更新單元鄰近仁愛圓環及「臺北市敦化南北路特定專用區」，「捷運板南線忠孝敦化站」及「捷運信義線 R07 站」，惟目前由於更新單元建物老舊，周邊計畫道路較窄，明顯已完全無法反應該區位整體都市土地應有之機能。區內現有 15 棟 4 層加強磚造之合法造建築物，均興建於民國 54 年，使用年限均已超過 40 年，平均現況建蔽率 61.10%，平均現況容積率 245.21%。區內土地及合法建物所有權人同意採都市更新方式重建，同意比例約 40%；另公有土地其中財政部國有財產局原則同意依都市更新條例劃入都市更新地區。更新單元周邊地區，北側、東側及南側街廓為 4~8 層樓鋼筋混凝土造及加強磚造之合法建築物；西側街廓則有部分土地尚未建築完成，目前作為停車場使用，部分土地為 7 層樓以上之鋼筋混凝土造之合法建築物。另更新單元內目前通行之安和路一段 78 巷，係屬 54 使字 0650 號及 54 使字 0653 號使用執照所留設之 6 公尺私設通路，未來擬透過都市更新辦理廢巷。本更新單元劃定後進行更新改建，勢能復甦都市機能、改善居住環境及形塑現代化都市景觀，促進該地區發展。

六、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：本案除建議未來於送都市更新審議委員會時，應考量區內現有樹木是否需予適度保存外，其餘照案通過。

討論事項七

案名：劃定「臺北市中山區長安段二小段 684 地號等 12 筆土地為更新單元」都市更新計畫案

案情概要說明：

一、本案係市府 96 年 7 月 6 日以府都新字第 09630554700 號函送

到會。

二、申請人：朱膺州。

三、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、都市更新條例施行細則第 5 條。

四、本更新單元位於八德路 2 段 174 巷、174 巷 10 弄、174 巷 24 弄所圍街廓內。面積：1386 平方公尺。

五、土地使用分區第三種住宅區，法定建蔽率不得超過 45%，法定容積率不得超過 225%。現況平均建蔽率 68.16%、平均容積率 144%。更新單元內土地及建物均屬私有。

六、本更新單元已經市府審查符合劃定基準。

決議：

一、本案除計畫書第 19 頁規劃構想示意圖，更新單元之範圍線應予修正外（人行步道用地非屬本更新單元範圍），更新單元劃定範圍審議通過。

二、依市府表示本更新單元以西人行步道用地及道路用地將另案辦理，有關該道路用地是否仍有車行需求，是否可併同人行步道用地規劃為人行空間，請市府再與雙方申請者溝通協調。

討論事項八

案名：劃定「臺北市大同區玉泉段二小段 353 地號等 18 筆土地為更新單元」都市更新計畫案

案情概要說明：

一、本件係市府以 96 年 7 月 11 日府都新字第 09630571600 號函送到會。

二、申請人：謝武雄。

三、法令依據：都市計畫法第 66 條；都市更新條例第 5、6、8、11、27 條暨都市更新條例施行細則第 5 條。

- 四、本更新單元座落本市大同區延平北路 1 段與鄭州路之交叉口。
- 五、本案範圍建物老舊，且產權夾雜被違章建築佔用的國有土地，原基地的法定容積達 560%，但現況土地使用僅達 146.27%，顯示未有效運用，且窳陋情形有礙市容觀瞻，故辦理都市更新。
- 六、本案更新單元劃定業經市府審查符合更新單元劃定基準。

決議：照案通過。

討論事項九

案名：劃定「臺北市大安區龍泉段一小段 116 地號等 12 筆土地為更新單元」都市更新計畫案

案情概要說明：

- 一、本件係市府以 96 年 7 月 20 日府都新字第 09630516500 號函送到會。
- 二、申請單位：四方開發建設股份有限公司。
- 三、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 1 項第 2 款及第 4 款、第 8 條、第 11 條及都市更新條例施行細則第 5 條。
- 四、本更新單元位於新生南路三段、新生南路三段 16 巷、22 巷及溫州街所圍之街廓內。計畫面積約 3,919 平方公尺。
- 五、本更新單元鄰近建國高架道路，北側為市定古蹟紫藤廬，南側之公務人力發展中心為機關用地，東側為龍安國小。更新單元內有 12 棟建物，全為合法建築物，平均現況建蔽率 48.64%、平均現況容積率 167.82%，區內無違章建築物；建物屋齡多逾 30 年、屋況老舊窳陋，部分木造房屋甚有傾頹朽壞之虞，結構上亦有耐震及防火安全的顧慮，潛藏居住環境與公共安全問

題，對於都市景觀亦具負面影響。唯透過辦理都市更新，改善生活環境，居民多樂觀其成，同街廓內龍泉段一小段 141 地號土地（其上為 12 層建物），經協調該筆地號土地所有權人參與更新意願不高，且其建物使用年期尚未逾構造年期標準（未達鋼筋混凝土造之三十年以上年限）故未納入更新單元範圍內；另有關公有土地管理機關均表示，原則同意參與都市更新。本更新單元劃定後，進行更新改建，勢能復甦都市機能、改善居住環境及形塑現代化都市景觀，促進該地區發展。

六、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：本案除建議未來於送都市更新審議委員會時，應就留設開放空間之位置予以適度考量外，其餘照案通過。

討論事項十

案名：劃定「臺北市中正區臨沂段一小段 258 地號等 14 筆土地為更新單元」都市更新計畫案

案情概要說明：

一、本件係市府以 96 年 7 月 20 日府都新字第 09630485800 號函送到會。

二、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5、6、8、11 條、都市更新條例施行細則第 5 條。

三、本計畫位於臺北市中正區忠孝東路 2 段以南，臨沂街以東，臨沂街 13 巷以北所圍之街廓範圍內。面積 1,422 平方公尺。

四、本案更新單元鄰近華山藝文特區及華山資訊專用區（光華商場）。更新單元內為 50～60 年代興建之老舊四樓建築物及閒置空地，未能與當地環境景觀配合，有礙本地區之都市景觀及國際觀感，單元內土地低度利用、各筆土地基地面積狹小且部分

荒置，未能發揮應有土地使用機能及效益。為促進都市土地再開發利用，復甦都市機能、改善居住環境，增進公共利益，爰依都市更新條例等規定，自行劃定更新單元並研擬都市更新計畫，以利推動都市更新事業。

五、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。

決議：本案除建議未來於送都市更新審議委員會時，應就其開放空間與銜接忠孝東路通道之留設妥為考量外，其餘照案通過。

參、散會（13 時 25 分）