

臺北市都市計畫委員會第五四四次委員會議會議紀錄

時間：中華民國九十四年七月七日下午二時

地點：市政大樓八樓西南區本會委員會議室

主席：葉兼主任委員金川

記錄彙整：陳福隆

出席委員：陳兼副主任委員裕璋 歐委員晉德 黃呂委員錦茹

蔡委員淑瑩 錢委員學陶 張委員章得 顏委員愛靜

邊委員泰明 黃委員武達 陳委員武正 陳委員鴻明

蘇委員瑛敏 紀委員聰吉（吳永福代） 陳委員威仁

林委員志盈 林委員聖忠（陳志慎代）

列席單位人員：

經濟部：鍾興國、蘇盟斌、鄭良學

國防部（飛彈司令部）：簡建忠、謝素真

國有財產局臺灣北區辦事處：（未派員）

地政處：高麗香、徐忠賢

建設局：周君和

財政局：（未派員）

交通局：羅兆廷

工務局：孫定一

公園處：楊長三

養工處：傅祖盛

土地重劃大隊：鄭黛雯

建管處：梁志遠

文化局：潘玉芳

新工處：劉志光

停車管理處：李亢正

都市發展局：許志堅 張立立

都市更新處：方定安

台電輸變電工程處北區施工處：張譯文、吳岳忠

南港區新光段自辦市地重劃籌備會：洪傑

海華建設股份有限公司：吳春木

本會：楊綱、吳家善、郭健峰、張蓉真、陳福隆

壹、宣讀上（五四三）次委員會議紀錄，無修正事項，予以確

定。

## 貳、討論事項

### 討論事項一

案名：擬定臺北市南港區新光段2 小段27-2 等地號13 筆土地  
細部計畫案

說明：

一、本案係市府以94年4月13日府都規字第09412545400  
號函送到會，並自九十四年四月十四日起公開展覽三十  
天。

二、法令依據：都市計畫法第二十二條、第二十四條。

三、申請單位：臺北市南港區新光段自辦市地重劃籌備會

四、計畫範圍：詳計畫圖所示。

五、變更理由及內容：詳計畫說明書所示。

決議：本案除示意圖中「住2(特)」修正為「住2」外，其餘  
照案通過。

### 討論事項二

案名：擬劃定「臺北市南港區新光段二小段一四二等六筆地號  
土地為更新地區(更新單元)」計畫案

說明：

一、本件係市府以九十四年四月十九日府都新字第0九四0  
六00二一00號函送到會。

二、申請單位：海華建設股份有限公司。

三、法令依據：都市計畫法第六十六條、都市更新條例第五  
條、第六條(第一項第一、二、六款)、第八條、第十一

條及都市更新條例施行細則第五條。

四、計畫位置：詳計畫範圍圖所示。

五、計畫理由及內容：詳計畫書。

決議：本案照案通過。

### 討 論 事 項 三

案名：變更臺北市內湖區碧山段二小段 166 地號等土地部分保護區、高壓鐵塔用地為電力設施用地計畫案

說明：

一、本件係市府以 94 年 4 月 21 日府都規字第 09402258303 號函送到會，並自 94 年 4 月 22 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。

三、申請單位：臺北市政府。

四、計畫範圍：詳計畫圖所示。

五、變更理由及內容：詳計畫書。

六、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除市府養護工程處所管之道路護坡用地外，其餘同意變更為電力設施用地。

附帶決議：本案劃設後所造成畸零土地及電力架空線路通過之土地處理問題請台電公司妥為研究處理。

### 討 論 事 項 四

案名：修訂臺北市南港經貿園區特定專用區經貿段 12-1、12-2、12-3 地號商業區（供世貿中心使用）土地使用分區管制與都市設計管制要點計畫案

說明：

一、本案係市府以九十四年五月二日府都規字第 09411956500

號函送到會，並自九十四年五月三日起公開展覽三十天。

二、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第三款。

三、申請單位：經濟部

四、計畫範圍：詳計畫圖所示。

五、變更理由及內容：詳計畫說明書所示。

決議：本案「土地及建築物使用組別容許表」再增列第 17 組日常用品零售業（●）及第 21 組飲食業（△），其餘照案通過。

#### 討 論 事 項 五

案名：變更「修訂台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

說明：

一、本件係市府以九十三年五月十四日府都規字第○九三○五一三一四○二號函送到會，並自九十三年五月十八日起公開展覽三十天。

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。

四、計畫範圍：詳計畫圖所示。

五、變更理由及內容：詳計畫書。

六、說明會日期：九十三年五月二十七日（士林區行政中心）、  
九十三年五月二十八日（中山區松花區民活動中心）、九  
十三年六月一日（大安區行政中心）、九十三年六月四日  
（松山區行政中心）。

七、公民或團體所提意見：共計 8 件（詳綜理表）。

八、本案於九十三年七月二十九日本會第五三二次委員會議決議：「本案因涉及本市商業區發展政策，由李委員永展、張委員桂林、張委員章得、陳鴻明委員組成專案小組，請李委員永展擔任召集人，詳予審查後再提會審議；至於其他未與會委員則於會後逐一調查是否加入本專案小組」。

九、本案於九十三年九月三日本會第五三三次委員會議決議：「專案小組成員增加吳委員光庭、黃委員武達、邊委員泰明、徐委員木蘭、林委員志盈五位委員」。

十、本專案小組因李委員永展受聘為內政部都市計畫委員會委員，於九十四年一月二十七日本會第五三九次委員會議決議：「請邊委員泰明擔任召集人」。

十一、本會依委員會議決議共召開六次專案小組審查會議，其會議決議分述如下：

（一）九十三年十一月一日專案小組審查會議結論：

1. 本案應先釐清下列主要議題，將有助於後續細部條文的討論：

（1）發展局已將依照八十四年商業區通檢案申請案件作大略分析，但申請案件鮮少的背後因素，應做分類探討，作為本案檢討的依據。

（2）於變更回饋內容，似乎針對變更後所增加的利益要求回饋，但對於變更為商業使用之後所產生的外部衝擊，其所消耗的社會成本，已經不能單就社會公平、正義原則方式計算利益基礎，必須界定清楚並說明該如何進一步處理？否則從外部性觀點而言，變更者並未消彌外部成本。

- (3) 對於變更案所回饋的樓地板面積或停車位，後續的管理問題，必須有制度的改變。
- (4) 回歸現有台北市土地使用分區中商業區的使用並沒有這麼大的需求量的情況下，對於商業檢討基地容積放寬是否恰當？應再詳細分析；且其容積獎勵的門檻應明確訂定，容積增加幅度是否合乎比例原則。

- 2. 關於建物變更使用除同層及以下諸樓層供住宅使用之住戶同意書之外，建議賦予「公寓大廈管理委員會」部分否決權力。
- 3. 針對第二十四組特種零售業甲組（煤氣、瓦斯、煤油等燃料）、第三十二組娛樂服務業（歌廳、夜總會、俱樂部）等外部性使用比較強烈者，避免社區參與無法彰顯功能，應直接限制使用。
- 4. 本計畫案的檢討原意既以活絡商業開發為旨意，在兼顧原建築住宅品質之下，因此變更申請案應以建物分層分戶變更使用從「嚴」，建物整棟變更使用、基地新建改建及土地整體規劃從「寬」為辦理原則。

(二) 九十三年十一月十九日第二次專案小組審查會議結論：

- 1. 就這二次專案小組所討論內容，尤其針對使用組別放寬、回饋公式計算部分，做具體的整理。
- 2. 對於「公寓大廈管理條例」納入管制條文乙項，內容已符合管制的精神，但是其文字部分為求嚴謹，應徵詢法規專業人員協助。
- 3. 八十四年公告實施之商業區通盤檢討案對於未申請商



業使用著，將回歸住宅分區等強制商業使用申請議題，於本次檢討計畫中無法彰顯；因此本次通盤檢討除在增加商業申請之外，於公共利益與都市發展間取得平衡，甚至要考慮未來面臨結構性檢討（例如分區的回復）的困難度。

4. 為降低使用分區名稱的混淆，建議分區名稱應要有所區分；另有關容積獎勵、都市更新、通盤檢討等全市性法規以及發展局目前委託林建元教授研究「臺北市發展為適當容積都市之規劃」，跟本案作相互的檢討，希望有機會將三百多公頃商三（特）的土地，作基本面的調整。
5. 針對第二十四組特種零售業甲組（煤氣、瓦斯、煤油等燃料）等鄰避使用，同意建設局的建議直接限制使用。
6. 回饋公式計算同意地政處之建議，應將利得與外部成本分項計算。
7. 檢討商業區使用可以依（1）為尋求符合合法使用（2）為改建增加容積（3）為地區整體開發等不同使用者的目的性之類型分別訂定計畫規定。
8. 藉由商業區容積鬆綁並管制空地比、結合都市更新、促使建築改建真的發生，以激化都市結構實質的改變，是爾後商業區檢討值得思考研究的方向。

（三）九十三年十二月十五日第三次專案小組審查會議結論：

1. 針對第二次專案小組會議結論第五項「針對第二十四組特種零售業甲組（煤氣、瓦斯、煤油等燃料）等鄰避使用，同意建設局的建議直接限制使用」以及第六項「回饋公式計算同意地政處之建議，應將利得與外部成本分

項計算」二項決議保留外，其餘予以確認。

2. 同意在「不調整土地使用分區」前提下，討論申請商業區變更及回饋之相關機制；但對於土地分區使用的檢討，市府仍須秉持積極態度來處理。
  3. 對於新建、改建申請商業使用者，為符合商業區的精神同意設定樓地板使用比例的門檻，但是是否如發展局所提二分之一門檻，應確實評估後再做確認。
  4. 為解決商業使用或增加容積後所帶來的停車問題，法定停車位可否做為回饋計算項目？另停車位回饋部分轉為代金，是否恰當？發展局與交通局必須再斟酌考量。
  5. 針對停車管理處所提 150 輛停車位才符合接管成本，其計算依據如何？請下次會議提供資料說明。
- (四) 九十四年三月十七日第四次專案小組審查會議結論：
1. 同意變更基本條件第 3、4 條規定，基地規模應達 2000 平方公尺以上者，得申請容積獎勵。
  2. 關於基地新建、改建、增建需達 1/2 商業使用得申請容積率、建蔽率獎勵等條文（變更基本條件第 2、5 條），回歸現有相關條文之規定，予以刪除。
  3. 對於地政處所提回饋公式將利得與外部成本分開計算乙項，經發展局評估確難執行，仍依原公展方案進行討論。
  4. 針對停車管理處所提 100 個停車位才符合接管成本乙項，此等案例將會越來越多，請交通局及停管處再詳細精算之外，並請評估委外經管模式，於下次會議時提出說明。

(五) 九十四年三月三十一日第五次專案小組審查會議結



論：

1. 專案小組第四次審查會議結論第二點修正為「關於基地新建、改建、增建需達 1/2 商業使用得申請容積率、建蔽率獎勵等條文（變更基本條件第 2 條）乙節，予以刪除，依現有相關條文之規定」。
  2. 關於建設局針對基地新建、增建、改建時，建議直接排除第 12 組公用事業（加油、加氣站）設置乙項，仍請市府於「社區參與實施辦法」等法令層次中針對商業區鄰避使用作嚴格、詳盡的規定。
  3. 變更回饋金之計算公式，建議作下列修正：
    - V1：以二公里內，同級商業區街廓的平均公告現值做為計算基數。
    - 回饋停車格位仍維持 37 格以上，至於回饋停車位之處理，則由市府財政及交通單位另擬處理辦法。
    - 上述停車車位以 20 平方公尺為一個計算單位。
    - R3：應註明其計算基準，並修正其參數名稱，以避免產生錯誤認知。
  4. 變更基本條件（公展說明書第 5 條）原住宅區變更為商業區之建築基地，其新建、改建時有關適用綜合設計放寬規定，請發展局敘明制定原委，於下次會議續行審查。
  5. 變更基本條件第 1 條對於建物變更使用中社區參與欄之規定內容，於下次專案會議時確認；其中針對毗鄰建築物則以建築本體四周 15 公尺範圍為計算範圍。
- （六）九十四年五月十六日第六次專案小組審查會議結論：
1. 會議結論第三條第三款修正為「上述回饋停車車位以 20 平方公尺為一個計算單位」。

2. 關於會議結論二，依建設局 94 年 4 月 18 日北市建二字第 09431200400 號函建議修正為：「關於建設局針對基地新建、增建、改建時，建議直接排除第 12 組公用事業（加油、加氣站）設置乙項，仍請市府於『社區參與實施辦法』、『臺北市土地使用分區管制規則附條件允許使用核准標準』等法令層次中針對商業區鄰避使用作嚴格、詳盡的規定」。
3. 變更基本條件（公展說明書第 5 條）同意發展局建議刪除，依現行規定辦理。
4. 同意發展局所提變更基本條件第 1 條對於建物變更使用中社區參與欄及備註欄之規定內容。
5. 變更回饋條件第 2 條對於 R3 參數制訂標準，請加註說明並提委員會議確認。
6. 公民或團體所提意見審查結論如后附綜理表。

十二、都市發展局以 94 年 6 月 30 日北市都規字第 09432792700 號函送經專案小組審議後之修正結果變更前後對照表，併同原公展計畫書提請委員會議審議。

決議：

- 一、本案依專案小組審查結論及都市發展局修正內容對照表修正通過。
- 二、公民或團體所提意見審決如后附綜理表。

### 臺北市都市計畫委員會公民團體陳情意見綜理表

案 名	變更「修訂台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		
編 號	1	陳情人	許秀綢
陳 情 理 由	建議位置：信義區忠孝東路五段 499 號一樓。 建議理由： 希望變更為商二，自從捷運通了之後房屋裡面都有變化，		

案 名	變更「修訂台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		
	外面下大雨裡面下小雨。		
建議辦法	希望能改建，回饋任何條件都可接受。		
專案小組 審查結論	一、 本案係針對 84 年商業區檢討案內所劃設商業區回饋條件之檢討，而非分區之變更，特予說明。 二、 至於因捷運通車造成房屋損壞之情形，則已由捷運工程局處理。		
委員會 決議	依專案小組審查結論辦理。		
編 號	2	陳情人	溫玉麟等二人、許榕芳、蕭碧香、許秀綢、江德榮、莊建杰、彭勝謀、陳明星、畢大清等二人
陳情理由	一、 本區為供全市之零售業、服務業、娛樂業、金融事務所其有關商業活動，現場房舍老舊、防火避難已妨礙公共安全之虞，為滿足日後實際發展需求，應儘速予以考量發展。 二、 變更商業區之開發規模限制，依 84.9.27（八四）府都二字第 八四〇六四三七七號函變更商業區通盤檢討案，開發方式：本案商業區檢討原則上以不變更使用強度為原則，惟基地規模 <u>達一千平方公尺以上</u> 或與鐵路、捷運車站聯合開發者，得經台北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會或台北市都市計畫委員會審議決定....。 三、 修訂後公展案 93514 府都規字第 09305131400 號之基地規模卻提高門檻 <u>達二千平方公尺以上</u> 得開發，已阻礙實際執行面之可行性，無法改善房舍老舊、非商業使用區之街廓做商業使用等違規使用、貨車裝卸貨佔用路幅，增加道路壅塞之情形。		
建議辦法	為改善、提升我等社區生活品質及環境景觀，及兼顧發展現況與適度滿足居民需求，懇請針對開發基地規模仍維持 <u>達一千平方公尺以上</u> 之限制。		
專案小組 審查結論	關於本陳情意見已於 94.3.17 第四次專案小組審查會議時說明，本計畫案關於 2000 平方公尺的門檻，屬於申請容積獎勵所制訂內容，至於基地新建、增建或改建，仍可依規定申請辦理。		
委員會 決議	依專案小組審查結論辦理。		

案 名	變更「修訂台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		
編 號	3	陳情人	李秀雲
陳 情 理 由	<p>建議位置：</p> <p>信義區虎林段四小段4、5、6地號。</p> <p>信義區松隆路294號。</p> <p>建議理由：</p> <p>本地段位於松山車站服裝商業圈，全省服裝批發集散地，來往人潮每日聚增，原規劃住宅已改為服裝批發買賣，急需導正為商業區。</p>		
建 議 辦 法	<p>一、獎勵都市更新，以提高容積率來鼓勵住戶改建商業大樓。</p> <p>二、應調降放寬容積率之回饋金，其回饋金應延到土地過戶時連同增值稅一併課徵。</p>		
專 案 小 組 審 查 結 論	<p>一、有關都市更新部分，可依都市更新條例及「臺北市都市更新自治條例」規定申請辦理。</p> <p>二、本次計畫即檢討變更回饋金之調降，請參酌計畫內容辦理，至於回饋金是否可延到土地過戶時連同增值稅一併課徵乙項建議，非屬本會審議權責，移請執行單位參考。</p> <p>三、本案係針對84年商業區檢討案內所劃設商業區回饋條件之檢討，而非分區之變更，因此有關松山車站服裝批發區變更為商業區建議，本陳情案已於93.11.1第一次專案小組審查會議時移請市府參考。</p>		
委 員 會 議 決 議	依專案小組審查結論辦理。		
編 號	4	陳情人	吳進明
陳 情 理 由	<p>建議位置：</p> <p>士林區光華段一小段。</p> <p>士林區中正路187巷。</p> <p>建議理由：</p> <p>本計畫將社區參與簡化及回饋降低，那誰能為居民防範環境因此惡化？尤其煤氣、瓦斯、爆竹煙火、歌廳、夜總會、餐飲業、機車修理、殮葬業都是破壞居住品質的行業，在導正商業健全發展之時，可考慮過原屬住宅區居民的居住權益？我們都是在台北置產居住的小市民，請不要為了商家犧牲居民。</p>		
建 議 辦 法	（空白）		



案 名	變更「修訂台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		
專案小組 審查結論	為促進商業發展並兼顧原有住宅區品質，所提之行業除應依臺北市社區參與實施辦法規定辦理外，專案小組已將公寓大廈管理組織機制納入變更條件中。		
委員會 決議	依專案小組審查結論辦理。		
編 號	5	陳情人	羅秀一、何逸松、李日南、林坤松、高阿良等五〇〇人
陳 情 理 由	<p>建議理由：</p> <p>八十四年九月二十七日公告之「修訂臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案」將本市三〇三公頃住宅區變更為商業區（商三），依「臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準」規定，商業區（商三）得設置加油站但應辦理社區參與。另九十一年八月二十七日公告修訂「臺北市土地使用分區管制規則」，不允許住宅區設置加油站。</p> <p>一、本計畫主要原則之一為「避免環境品質惡化」，近年來加油站事業蓬勃發展造成環境品質惡化及直接威脅人身安全已多有實證，且發展局於九十一年以發佈新聞表示「...住宅區居民仍普遍存有公共安全疑慮，造成心理不安...不再允許住宅區設置加油站」，則何以不應保護遭本計畫變更為商業區的住宅區居民？</p> <p>二、本計畫主要原則之二為「落實民眾參與」，然依現行「臺北市社區參與實施辦法」第十六條規定，社區參與結果僅為目的事業主管機關之參考，且議員亦曾質疑其限制過嚴，參與太難，於如此機制之下，居民想透過社區參與禁止加油站之設置無異緣木求魚。</p> <p>三、近年來，加油站事業蓬勃發展，因設置數量、密度過高，已發生多起民眾抗爭加油站設置之案例，如士林芝山加油站、南港區西新里加油站，本區居民於九十二年三月亦為反對社區內新設第三做大型加油站而群起動員陳情，並籌組成立「反對設置士林加油站自救會」，其間投注人力、耗費心神之巨，非親身體驗難知其中之苦。今年，加油站業者又再次提出設置申請，</p>		



案 名	變更「修訂台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		
	本區居民又要再一次面臨抗爭的夢魘。陳情檢討八十四年修訂之「修訂臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案」，將「臺北市土地使用分區管制規則」內「住宅區內禁設加油站」之精神納入，勿讓原屬住宅區的居民為本市商業健全發展付出犧牲生活品質的代價。		
建議辦法	陳情人林坤松等五〇〇人為士林區中正路 187 巷周邊居民，本區原屬第三種住宅區，經八十四年九月二十七日公告之「修訂臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案」變更為第三種商業區。自八十四年以來，本區居民才赫然發現----本區由住宅區變更為商業區後，加油站竟可合法設置於住宅咫尺之內，而九十一年八月二十七日修訂「臺北市土地使用分區管制規則」所新增「住宅區內禁設加油站」之規定，竟無法保護本區民免受加油站威脅？故本區居民特連署要求將「住宅區內禁設加油站」之精神納入本計畫，勿讓原屬住宅區的居民為本市商業健全發展付出犧牲生活品質之代價。		
專案小組審查結論	<p>一、 有關加油站之設置，除依臺北市土地使用分區管制規則規定申請外，應依「臺北市社區參與實施辦法」規定辦理社區參與。</p> <p>二、 另為保障生活環境，專案小組第五次審查會議時，依建設局之建議針對第 12 組公用事業（加油、加氣站）設置乙項，請市府於『社區參與實施辦法』、『臺北市土地使用分區管制規則附條件允許使用核准標準』等法令層次中針對商業區鄰避使用作嚴格、詳盡的規定。</p>		
委員會決議	依專案小組審查結論辦理。		
編號	6	陳情人	張炳輝等四十四人
陳情理由	<p>一、 從政策面檢討：自從臺北市政府實施住三變更為商三特容積率不變，仍須回饋。實施十多年來，僅有十多個案件申請，換言之，平均一年只有一個案件申請，可以說是該都市計畫不適用，而且是失敗的政策。</p> <p>二、 從地方繁榮面檢討：住三變更為商三特之路段，大部分皆在面臨三十米以上道路，尤其在老舊社區，以本案件為例，陳情人等之房屋位置在松山路與松隆路邊，位於松山火車站正對面，生意興隆，地區繁榮，</p>		

案 名	變更「修訂台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		
	<p>自然形成成衣批發市場加工區，民眾已將住宅變更為商業（營業）使用，這是實際需要，而政府的都市計畫係民國四十八年編定住宅區至今，房屋已老舊、龜裂、漏水，急需更新，才能促進地方繁榮進步。</p> <p>三、從回饋面檢討：現有規定住三變更為商三特容積率不變，住戶無法將現有房屋更新，本人等現有房屋係四層樓房，如容積不變拆除重建也是四樓，還要回饋，是都市更新的障礙。</p>		
建議辦法	<p>一、目前編定商三特之地段，大部分都在老舊社區，而且已變更為商業使用之住三，政府應將容積率比照商三，其增加容積，產生之受益，地主應繳回饋金可在建築設計規範明訂，於申請使用執照核准，地主辦理土地過戶繳納增值稅附帶一併開徵，如同工程受益費方式開徵，因房屋出售地主才有錢繳回饋金。</p> <p>二、政府應鼓勵並且獎勵都市更新，才能繁榮地方，增加稅收，政府與住戶皆受益才是量好的政策。</p>		
專案小組審查結論	<p>一、本案係針對 84 年商業區檢討案內所劃設商業區回饋條件之檢討，並未涉及該計畫分區變更及容積率調整等議題。</p> <p>二、關於繳交回饋金之建議，非屬都市計畫討論範圍，請執行單位參考。</p> <p>三、都市更新部分，可依都市更新條例及「臺北市都市更新自治條例」相關規定辦理。</p>		
委員會決議	依專案小組審查結論辦理。		
編號	7	陳情人	臺北市建築開發商業同業公會
陳情理由	<p>辦理本市都市計畫「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」中，針對商業區變更基本條件新訂第二條「基地新、增、改建需達 1/2 商業使用其建蔽率始得依商業區規定辦理」及第五條「基地新、改建需達 1/2 商業使用始得申請綜合設計放寬」等規定，對商（特）基地而言，上揭規定之公平性及合理性有待商榷：</p> <p>一、商業區基地區位不一，除合適地點規劃為大型百貨賣場外，商業活動可及樓層有限，觀諸本市現有商業區使用情形，商用樓板多僅及於地面鄰近樓層即為明</p>		

案 名	變更「修訂台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		
	<p>證。故商特基地變更後准其適用商業區建蔽率規定，恰可提升商特基地改建意願，並可於低層規劃較多商用面積。而「商特」基地若已繳交回饋申請變更為商業區，強責基地過半作商業使用始准適用綜合設計獎勵規定，對於「商特」基地而言實有不公，更阻滯「商特」基地配合政策目標申請新、改建之意願。</p> <p>二、另查行政院於 93 年 3 月 31 日第 2884 次院會通過經濟建設委員會會同各部會所研提的「服務業發展綱領及行動方案」，秉持「開放、競爭」的思維模式，鬆綁土地使用管制，將商業區土地使用項目由正面表列改採負面表列，除不相容使用項目外，積極放寬商業區使用彈性以支撐服務業發展平台，變更計畫中前述規定與經建會政策目標背道而馳。</p>		
建議辦法	建請刪除商業區變更回饋相關規定案第二條「基地新、增、改建需達 1/2 商業使用其建蔽率始得依商業區規定辦理」及第五條「基地新、改建需達 1/2 商業使用始得申請綜合設計放寬」等規定。以建構公平、合理計畫內容，促進計畫目標之達成。		
專案小組審查結論	依本案專案小組第四次及第六次審查會議決議已刪除所陳二項規定，其開發則依現行規定辦理。		
委員會決議	依專案小組審查結論辦理。		
編號	8	陳情人	周亦平（09430168800）
陳情理由	<p>建議住址：臺北市延吉街 60 號 4 至 7 樓。</p> <p>建議理由：</p> <p>一、華大賓館成立於 75 年，自 78 年起經市府列為輔導合法化之旅館之一。</p> <p>二、延吉街 60 號原屬住四，現已改為商三特。華大賓館所處建物，樓高七層，一樓店鋪、二樓二戶及三樓一戶為住宅、三樓一戶及四至七樓均為華大賓館所有。</p> <p>三、依規定，必須二樓二戶及三樓一戶均非住宅使用或均出具住戶同意書，華大賓館才可能符合條件，變更使用。如此條件，實非陳情人所能控制。一般旅館業，於第三種商業區原本允許設置，並未附加任何條件。華大賓館所處地區，已變更為第三種商業區，依劃設目的，華大賓館應得變更為一般旅館使用，似不應受</p>		

案 名	變更「修訂台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
	到所訂樓層及規模限制，對於存在已久既有旅館，應酌情寬容，不應一體適用。
建議辦法	對於「修訂台北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫」中「建物變更使用」之「樓層及規模」限制，建議修正為：原住宅區變更為商業區者，其建築物申請變更為非住宅使用時，需符合下列條件之一： 一、其同層及以下諸樓層需均非供住宅使用或取得同層及以下諸樓層供住宅使用之住戶同意書。 二、符合商業區核准條件且使用已達十年以上者，得不受前項條件限制。
專案小組審查結論	（本案於專案小組審查完竣後提出，無專案審查意見。）
委員會決議	本陳情地點目前仍屬於第三種住宅區，依法需整棟建築申請才得做為旅館使用，關於其陳情議題，則由市府另案處理。

## 討論事項 六

案名：臺北市都市計畫容積移轉審查許可條件（草案）

說明：

一、提案單位：台北市政府

二、法源依據：都市計畫容積移轉實施辦法

三、本案係市府九十四年六月二十八日以府都綜09413353700號函送到會。

決議：本案請黃委員武達、張委員桂林、錢委員學陶、邊委員泰明、陳委員武正、張委員樞、蘇委員瑛敏、黃呂委員錦茹、顏委員愛靜、蔡委員淑瑩、張委員章得、陳委員鴻明、陳委員威仁組成專案小組詳加審查再提會審議，並請黃委員武達擔任專案小組召集人。

## 討論事項 七

案名：為修正「擬訂臺北市文山區貓空纜車路線用地細部計畫案」內，交通用地二（指南宮站）高度限制事項案

說明：

一、本案係市府九十四年七月五日以前府交規字第 09405897300 號函送到會。

二、申請單位：台北市政府（交通局）

三、修訂理由及內容：詳報告書所示。

決議：照案通過。

參、散會：（十七時十五分）