

臺北市都市計畫委員會第 582 次委員會議紀錄

時間：中華民國 97 年 5 月 20 日（星期二）下午 2 時 0 分

地點：市政大樓 8 樓西南區委員會議室

主席：林兼主任委員崇一

記錄彙整：胡方瓊

出席委員：

張委員桂林 郭委員肇立 郭委員瓊瑩 馮委員正民
丁委員育群 洪委員鴻智 吳委員清輝 王委員惠君
于委員俊明 林委員建元（賴佩技代） 陳委員雄文（許維倫代）
羅委員孝賢（梁恆德代）

列席單位人員：

產發局：徐玉娜 發展局：許志堅、劉秀玲
文化局：陳冠甫、王逸群 更新處：方定安
捷運工程局：張澤雄 地政處：徐忠賢
交通局：周進發 民政局：李富錦
土地開發總隊：陳名利 停管處：黃惠如
市場處：王三中 財政局：賴佩技
民意代表：王浩、王孝維

本 會：黃文光、劉惠雯、張蓉真、陳福隆、蔡昇晃、黃若津、
胡方瓊

壹、宣讀上（581）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：調整「擬定北投士林科技園區（區段徵收範圍）細部計畫案」部分分區及用地計畫案

案情概要說明：

一、「北投士林科技園區主要計畫案」前經內政部都委會 93 年 5

月 25 日第 586 次委員會議決議（略以）：「審議通過，惟案內擬以區段徵收開發地區，請市府先行辦理徵收，於細部計畫審定及區段徵收發價完成後，再檢具主要計畫書、圖，報請內政部逕予核定」。

- 二、「擬訂北投士林科技園區細部計畫案」業經本會 93 年 2 月 19 日第 524 次委員會議審議決議修正通過，然本案區段徵收預算因故至今（97）年度方可動支，故目前市府尚未完成內政部都委會上開決議所列應辦事項，因此「北投士林科技園區（區段徵收範圍）」主要計畫及細部計畫迄今尚未公告實施。
- 三、本案係因當地居民近年來不斷陳情，經市府評估後並考量區段徵收拆遷安置作業之有效執行，故擬調整上開經本會審議通過，市府尚未公告實施之細部計畫內容。
- 四、本案變更內容係將安置區段徵收拆遷戶之市民住宅調整至福國路延伸段旁，並配合增設細部計畫道路用地。本次變更後之計畫內容，業經市府評估不會影響原計畫預計安置之拆遷戶數，區段徵收之財務計畫亦屬可行。
- 五、申請及辦理單位：臺北市政府（都市發展局）。

決議：照案通過。

討論事項二

案名：變更臺北市「基隆河（中山橋至成美橋段）計畫案（南段地區）」及「內湖區新里族段羊稠小段附近地區都市計畫案」計畫案

案情概要說明：

- 一、計畫位置與面積：包括基隆河（中山橋至成美橋段）計畫案南段地區，面積 145.2 公頃；內湖區新里族段羊稠小段附近地區（內湖第五期重劃區），面積 42.31 公頃。
- 二、變更理由：

- (一) 內湖科技園區近年來蓬勃發展，現有開發率已達九成以上，可再開發土地有限；為能提供其未來發展腹地，延伸發展動能並擴大科技產業群聚效應，市府擬將鄰近基隆河截彎取直之『大彎南段工業區』（原規劃供低污染之輕工業、倉儲中心等使用）及已於 96 年 7 月完成重劃工程之『內湖第五期重劃區內工商綜合特定專用區』進行檢討。
- (二) 除維持部分原倉儲功能外，並比照內湖科技園區允許使用之範疇，放寬科技發展相關產業進駐，建立更具彈性之管制機制，提升本市產業競爭力。

三、變更法令依據：都市計畫法第 19 條。

四、申請及辦理單位：臺北市政府。

五、變更內容概要：

- (一) 維持大彎南段地區原供倉儲、物流產業之功能與取消五期重劃區工商綜合特定專用區內各分區允許使用組別比例之限制，並增加區內比照內湖科技園區允許使用項目範疇，放寬科技產業相關使用進駐。
- (二) 提供科技產業發展之辦公服務空間，調整五期重劃區原倉儲專業區為供辦公服務區。
- (三) 修訂前述分區之使用性質、土地及建築物使用管制、與調整原計畫之都市設計管制要點等內容。

六、本案審議歷程：

- (一) 市府以 96 年 12 月 20 日函送到會，96 年 12 月 21 日起公開展覽 30 天。
- (二) 經提本會 97 年 2 月 20 日第 579 次委員會議決議：『本案請市府都市發展局與本會幕僚參照本會委員所提意見，針對『「基隆河（中山橋至成美橋段）計畫案（南段地區）」街廓編號 G1-G10 之科技工業區（供倉儲使用）是否仍有維持第三十八組倉儲業使用之容積樓地板面積應達申請基地總容積樓地板面積之二分之一以上或是否適合比照其內科

技工業區 C 區之使用規定調整』，併同公民或團體所提議意見之回應及本次會議所提增列相關都市計畫規定等內容，進行研議與評估後，彙整提報下次委員會議審議。』。

(三) 市府現依前項會議決議，並經本會幕僚予以檢視其修正內容後，提送補充說明資料到會續審。

七、公民或團體所提意見：共 11 件。

決議：

- 一、案內「基隆河（中山橋至成美橋段）計畫案（南段地區）」街廓編號 G1-G10 之科技工業區（供倉儲使用）第三十八組倉儲業使用之容積樓地板面積，調整為應達申請基地總容積樓地板面積之「三分之一」以上。
- 二、另為利計畫後續執行與辨識，併同修改前項使用分區名稱為「科技工業區 D 區」，並於其使用項目載記面積規模規定，以茲完備。同時為考量市場機制之彈性及對土地利用之完整性，於計畫書內加註同一街廓內各宗開發基地得採合併開發集中留設方式予以規劃設計。
- 三、案內附件一表 1-1 土地及建築物使用組別容許表增列允許第 40 組「農產品批發業」第 1 目「果菜批發業」之使用。
- 四、餘依市府補充會議資料及簡報資料等內容，修正後通過。
- 五、有關公民或團體陳情意見決議情形詳如綜理表。

臺北市都市計畫委員會 公民或團體所提意見綜理表

編號	1	陳情人	張典儒
陳情理由	本重劃區公園北邊商業使用區域，計畫書中所載「本計劃內未規定事項，依本市土地使用分區管制規則第一種商業區規定辦理」因適用範圍未明確，造成土地使用產生疑義。		
建議辦法	建請比照 86.3.5 府都二字第 01496200 號「台北市主要計畫商業區（通盤檢討）相關疑義」之規定辦理。		
發展局回應	一、經查旨揭陳情地點應係指計畫書附件三內湖區新里族段羊稠小段地區（內湖第五期重劃區）原都市計畫規定（90 年 9 月 14 日公告計畫案及 93 年 4 月 22 日公告修訂計畫案）：倉儲專業區（即本計畫辦公服務		

	<p>區(二))、辦公服務區(本計畫區辦公服務區(一))、工商混合區、工商服務展售區，除容許使用項目及其他相關規定外，本計畫未規定部分，依土地使用分區管制規則第一種商業區規定辦理。</p> <p>二、目前該地區範圍已有多筆土地刻正申辦或已完成都市設計審議程序，應無上開土地使用產生疑義之問題。</p>		
委員會決議	<p>為利計畫執行一致性，有關「內湖區新里族段羊稠小段附近地區都市計畫案(五期重劃區)」增列「辦公服務區(一)」、「辦公服務區(二)」、「工商混合區」及「工商服務展售區」適用綜合設計放寬容積獎勵及應辦理回饋之相關規定；餘依市府(發展局)回應內容辦理。</p>		
編號	2	陳情人	邱明宏
陳情理由	<p>一、本基地依規定之使用管制上限建蔽率 50%、容積率 225%，未規定者則依本市土地使用分區管制規則第一種商業區規定辦理。</p> <p>二、本基地依都市計畫說明書規定需留設 5 公尺帶狀公共開放空間及留設 500 平方公尺以上之廣場型開放空間供公眾使用，留設之供公共使用開放空間因容積上限規定無任何獎勵值，然留設之開放空間仍須負擔設計規劃施工及日後維護成本。</p> <p>三、本計畫區緊臨「基隆河(中山橋至成美橋段)附近地區」，該計畫區依規定提供公共開放空間者，容積率及高度皆得以放寬，本計畫區性質及區位與其一致，卻限制容積上限值，有損所有權人之權益。</p>		
建議辦法	<p>建請本區比照「基隆河(中山橋至成美橋段)附近地區都市計畫」及「臺北市土地使用分區管制規則」之綜合設計放寬及容積獎勵規定，訂定採綜合設計留設公共空間者酌予放寬容積及高度限制以符合公平原則並提高開發意願，鼓勵公共開放空間之留設創造本區位優質之都市環境。</p>		
發展局回應	<p>一、旨揭陳情地點，應係指內湖區新里族段羊稠小段地區(內湖第五期重劃區)，經查該地區之規劃原意，係為建構多功能工商服務之特定專用區，其容許使用項目包括倉儲、批發、物流運輸、製造業、策略性產業、會展產業及辦公服務等，經查與「基隆河(中山橋至成美橋段)附近地區都市計畫」適用綜合設計放寬規定之「商業區」及「娛樂區」發展性質並不相同。</p> <p>二、本計畫區內「辦公服務區(一)(原辦公服務區)」、「辦</p>		

	公服務區（二）（原倉儲專業區）」、「工商混合區」及「工商服務展售區」之未規定事項，既依本市土地使用分區管制規則第一種商業區規定辦理，自得適用綜合設計放寬容積獎勵，但應就容積獎勵部分辦理回饋，回饋數量以增加容積之半數計算。另刪除附表 1-1 各使用分區之容積率「上限」文字，併請提會審議。		
委員會決議	為利計畫執行一致性，有關「內湖區新里族段羊稠小段附近地區都市計畫案（五期重劃區）」增列「辦公服務區（一）」、「辦公服務區（二）」、「工商混合區」及「工商服務展售區」適用綜合設計放寬容積獎勵及應辦理回饋之相關規定；併同刪除案內各使用分區之容積率「上限」文字。		
編 號	3	陳情人	驪暉實業股份有限公司
陳 情 理 由	<p>一、 本計畫案內之變更目的載明，係為因應產業變化及需求，進而放寬科技產業發展相關產業進駐，建立彈性土地使用管制機制，以促進本市科技產業之持續發展。</p> <p>二、 五期重劃區內之倉儲專業區，緊鄰中山高速公路成功交流道及環東基河快速道路，為內湖舊有工業區及南港經貿園區產業垂直分工之區位中樞其轉運配送交通順暢，為都市計畫最好之規劃案。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 公告中已將之調整為以科技產業為主之辦公服務區。但保有可設立為倉儲業及一般批發業之彈性使用並取消原計劃『其供第三十八組倉儲業，第三十九組一般批發業使用之樓地板面積需達二分之一以上』之規定。 • 綜上可知調整之考量應可證明本地區已無設置倉儲之必要且為考量避免同棟建物有辦公室與批發倉儲混用之不良規劃，也取消倉儲批發業使用面積需達 1/2 以上之規定，上述之調整應屬最佳之方案。 <p>三、 大彎南段工業區（供倉儲使用）原即已允許比照『臺北市土地使用分區管制規則』第三種工業區可使用組別，但有『其供第三十八組倉儲使用之容積樓地板面積，應達申請基地總容積樓地板面積之二分之一以上』之限制。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 本次計畫案內漏未審酌上述之取消限制。 • 本計畫書第十三頁發展課題案內亦載明大彎南段工業區（供倉儲使用），部分倉儲批發業者變相經營大型賣場，致原倉儲物流功能模糊化。 		

- 未來大眾運輸系統民生線、南北線二站體間將帶來人潮。
- 因區域內道路全部均需繞經舊宗路達鄰近快速道路，因而倉儲運送轉運會增加運貨卡車之交通流量，為此將會為本區交通帶來極大衝擊，甚至影響人之安全。
- G1~G10 土地為大內科範圍之核心位置，目前僅有美福食品作為倉儲使用。
- 臺北市近郊因土地成本取得低，倉儲業早已林立，而本區域土地及建物成本較高自無進駐之意願，為此本區倉儲使用已不符市場需求。
- 又依土地使用情況列表於后：

位置	容積率	建蔽率	開挖率	公告現值
五期重劃區之倉儲專業區	225%	40%	50%	18,400 元 /m ²
G1~G10 土地（供倉儲使用）	200%	40%	50%	19,400 元 /m ²

- 容積率較高者土地公告現值較低，公告地現值較高者卻限制其土地使用強度，上情已不符公平原則。

四、申請人領有 96 建字第 0237 號建照執照，現已辦理變更設計及都市設計審議中，目前規劃地下四層、地上六層。

- 為滿足實際停車需求，特參考基地附近已獲 貴局審查通過且完成興建之一般批發業現況，作為規劃本案停車數量之依據。但扣除地下一層機車停車空間及其他機電設備空間後，停車位之留設必須開挖至地下四層才能滿足需求。今建物結構行為水浮力分析，地上六層地下室不宜超過三層。為此，除增加新建地下四層一層之造價外，基礎工程另需追加壁樁以改善水浮力。

五、本計劃案內第七頁土地使用亦載明，本區目前已開發建築基地僅約佔五成，第十三頁另述大眾運輸系統不足，日後交通流量擴增，隨著園區逐漸開發，交通問題將浮現。目前本區內路邊停車格均已滿載，停車空間顯已極為不足，未來若將路邊停車格取消時，停車問題必將更益嚴重。原大彎北段可為前車之鑑。

建議辦法	<p>一、G1~G10 土地請比照調整為辦公服務區，並取消『其供第三十八組倉儲業使用之容積樓地板面積應達申請基地總容積樓地板面積之二分之一以上』之限制。</p> <p>二、為解決第四條所述之結構問題，請比照相鄰 F5~F27 街廓將建物高度提高至 36 公尺，可興建地上七層，增加重量以改善水浮力。</p>
發展局回應	<p>一、經查 G1~G10 街廓係屬科技工業區（供倉儲使用），其位於交通樞紐位置並緊鄰內湖科技園區，規劃原意係為供倉儲、運輸、轉運及配送等使用為主，且為因應未來科技產業蓬勃發展可能衍生之物流、倉儲需求，以及松山機場直航後本市產業走向之調整，故建議仍應維持倉儲業須達二分之一以上樓地板面積之規定。</p> <p>二、有關建議放寬建築物高度限制以增加重量改善水浮力等節，經查本案業已於都市設計管制中，基於維護整體環境景觀，將 G1~G10 街廓建築物高度由原計畫「以不超過 24 公尺為原則」修訂為「高度不得超過 30 公尺」。至於建築工程設計內容涉及增加造價及追加壁樁以改善水浮力等節，因基地之地質條件各異，無法藉由建築物高度統一規範，建議仍應納入個別基地建築開發計畫初期之成本效益中評估。</p>
委員會決議	<p>一、案內「基隆河（中山橋至成美橋段）計畫案（南段地區）」街廓編號 G1-G10 之科技工業區（供倉儲使用）第三十八組倉儲業使用之容積樓地板面積，調整為應達申請基地總容積樓地板面積之「三分之一」以上。</p> <p>二、另為利計畫後續執行與辨識，併同修改前項使用分區名稱為「科技工業區 D 區」，並於其使用項目載記面積規模規定，以茲完備。同時為考量市場機制之彈性及對土地利用之完整性，於計畫書內加註該分區內之各街廓得採合併開發集中留設方式予以規劃設計。</p> <p>三、餘依市府（發展局）回應內容辦理。</p>
編號	4 陳情人 徐正雄、陳怡誠、徐偉峰、吳寶珠
陳情理由	<p>一、規劃南段工業區（供倉儲使用）即容許倉儲批發業者進駐，最近併入本科技園區之羊稠段辦公特區（二）（原倉專）與南段工業區（倉儲）為同一性質之工業使用分區，現羊稠段辦公特區（二）原已容許第 40 組農產品批發業，為避免造成法令複雜度與公平正義</p>

	<p>原則。</p> <p>二、 在本都市計畫書科技工業區土地佔本都市計畫約 36.77%，惟商業區土地僅規劃 0.67%，其餘公共設施用地亦佔本都市計畫 44.82%，而且都市計畫是以人的需求而劃分分區使用，且台灣省都市計畫法關於工業區亦放寬對於一般性商業設施即事務所及一般零售業等的使用限制。</p>		
建議辦法	<p>一、 建議將南段科技工業區（供倉儲使用）比照增加第 40 組農產品批發業。</p> <p>二、 建議相當於台灣省工業區屬性科技工業區除比照第三種工業區之外應可額外放寬第 19、27、49 組別，以符合現況的需求。</p> <p>三、 為使本區段容積率能充分使用建請 G1~G10 區塊應保留原規劃之高度以不超 30 公尺為原則。</p>		
發展局回應	<p>一、經查羊稠小段地區之辦公服務區（二）（原倉儲專業區），依據 90 年 9 月 14 日公告計畫案及 93 年 4 月 22 日公告修訂計畫案，其規劃原意係為建構多功能工商服務之特定專用區，並已明訂允許使用項目。故與大彎南段地區「科技工業區（供倉儲使用）」（即原工業區（供倉儲使用））之工業區性質並不完全相同。又依本市土地使用分區管制規則第五條土地及建築物使用組別之使用項目「第 40 組：農產品批發業」係指「果菜批發業、家畜（肉品）家禽、魚產批發市場等」，屬批發市場性質，尚不宜於本地區設置，且本計畫區目前已允許第 38 組：倉儲業及第 39 組：一般批發業使用，建議陳情人改以上開組別申設。</p> <p>二、另查本案業已於都市設計管制中，基於維護整體環境景觀，修訂 G1~G10 街廓建築物高度規定，由原計畫「以不超過 24 公尺為原則」，修訂放寬為「高度不得超過 30 公尺」。</p>		
委員會決議	<p>一、案內附件一表 1-1 土地及建築物使用組別容許表第 40 組「農產品批發業」增列允許第 1 目「果菜批發業」。</p> <p>二、餘依依市府（發展局）回應內容辦理。</p>		
編號	5	陳情人	王慈彬
陳情理由	<p>一、 本人居住於內湖區多年，對於 貴府近年來因應產業變化快速之需求，將原內湖輕工業區變更為符合世界</p>		

	<p>經貿潮流的內湖科技園區，創造足以媲美國際之市街，提昇本市產業競爭力，甚為感激！綜觀本次計畫案內五期重劃區之倉儲專區已變更為辦公服務區，且取消倉儲使用應達申請面積百分之五十以上之限制，其立意極佳並可促進區域開發繁榮。惟對於大彎南段工業區（供倉儲使用）之放寬，在未取消『其供第三十八組倉儲業使用之容積樓地板面積，應達申請基地總容積樓地板面積之二分之一以上』之限制時，俟無實質放寬之作用，無法達本計畫案變更之目的，誠屬可惜。</p> <p>二、依本計畫案內第十三頁發展議題所述：【本計畫書大彎南段工業區（供倉儲使用），部分倉儲批發業者變相經營大型賣場，致原規劃倉儲物流功能模糊化】。可見於原都市計畫對於本區倉儲區之規劃根本不符產業變化及需求甚且造成極大之交通衝擊，為此本計畫理應勿再囿於原都市計畫土地使用分區之不宜，而應遵循原『內湖輕工業變更為符合世界經貿潮流的內湖科學園區』成功之模式予以大格局調整。</p> <p>三、由基隆河案之河濱公園遠眺大彎南北段，就其開發速度及建物外觀型式而言，顯而易見大彎南段之開發已大幅落後大灣北段，而南段工業區（供倉儲使用）之建物，亦與所謂的「科技園區」極不相稱，設若日後倉儲業經營者為降低建物成本，而不願以成本較高較宜搭配高科技產業大樓之外觀型式興建，而以較低廉建材興建倉儲時，對於整個大內科都市景觀全貌，定會有極大衝擊。可見本倉儲區之存在對於所謂的「台北產業軸帶計畫」之推行確有其美中不足之處，值得深思。又大彎南段工業區（供倉儲使用），其開發率僅約百分之四十，且部分之大型賣場係為租地使用。日後亦可能移至他處經營。需知都市景觀之良窳可視為已開發國家之高低水平指標，為此在政府積極實施都市更新計畫的同時本計畫當以高瞻遠矚之視野未雨綢繆，並跳脫原規劃不宜之桎梏，而比照五期重劃區之倉儲專區全面開放為辦公室專區使用，以避免影響本區之長遠發展。</p>
建議辦法	大彎南段工業區（供倉儲使用）比照五期重劃區原倉儲專區變更為半公服務專區，或取消『其供第三十八組倉儲業使用之容積樓地板面積，應達申請基地總容積樓地板面積

	之二分之一以上』之限制。一者可避免開發業者變相使用，再者更可鼓勵開發業者興建外觀型式較符合現代美學之建築。		
發展局回應	經查 G1~G10 街廓係屬科技工業區（供倉儲使用），其位於交通樞紐位置並緊鄰內湖科技園區，規劃原意係為供倉儲、運輸、轉運及配送等使用為主，且為因應未來科技產業蓬勃發展可能衍生之物流、倉儲需求，以及松山機場直航後本市產業走向之調整，故建議仍應維持倉儲業須達二分之一以上樓地板面積之規定。		
委員會決議	<p>一、案內「基隆河（中山橋至成美橋段）計畫案（南段地區）」街廓編號 G1-G10 之科技工業區（供倉儲使用）第三十八組倉儲業使用之容積樓地板面積，調整為應達申請基地總容積樓地板面積之「三分之一」以上。</p> <p>二、另為利計畫後續執行與辨識，併同修改前項使用分區名稱為「科技工業區 D 區」，並於其使用項目載記面積規模規定，以茲完備。同時為考量市場機制之彈性及對土地利用之完整性，於計畫書內加註該分區內之各街廓得採合併開發集中留設方式予以規劃設計。</p>		
編號	6	陳情人	陳月玲、陳文志、陳文一
陳情理由	請求允許農產品批發業納入本區土地及建築物使用容許組別。		
建議辦法	--		
發展局回應	同編號 4-發展局回應一之內容。		
委員會決議	同編號 4 決議一。		
編號	7	陳情人	黃益聯等 4 人
陳情理由	<p>一、本地段土地（大彎南段）已開發 10 年，但根據計畫書第 7 頁所載，倉儲業僅佔 3%，可見倉儲業進駐本區的意願低落，而我們地主已苦等了 10 年無法開發，難道要本區地主再等幾個 10 年嗎？</p> <p>二、目前內科及大彎段工業區進駐之廠商，絕大部分都是以辦公研發為主，幾乎沒有真正的製造業進駐，所以倉儲物流業需求有限。</p> <p>三、大彎南段倉儲用地 97 年公告現值 70,000 元/平方公尺（231,405 元/坪），市價更達 40 萬元/坪，即使真有需求者也不願進駐本區，而選擇設在低單價之工業</p>		

	區如：林口、三重、新莊等。		
	四、大彎南段目前已有六家大型量販店進駐，每逢假日都要實施交通管制，如再加上花市開始營運，交通問題令人困擾，而且容易進出之基地都已被各大量販店進駐，剩餘之未開發基地大都面臨較窄之道路，且基地散落在不同街廓，不利拖車或大貨車進出，要發揮倉儲業之功能有實際之困難性。		
建議辦法	大彎南段工業區（供倉儲使用），街廓編號 G1~G10 部分之土地使用管制，建議取消其供第三十八組倉儲業使用之容積樓地板面積應達申請基地總容積樓地板面積之二分之一以上。		
發展局回應	同編號 5-發展局回應內容。		
委員會決議	同編號 5 決議。		
編號	8	陳情人	陳兆樑、陳文輝、謝梅
陳情理由	本倉儲區因有樓地板面積限制，降低建商開發意願，同時亦影響產業進駐意願。		
建議辦法	取消容積樓地板面積亦達申請基地總容積樓地板面積之二分之一之限制。		
發展局回應	同編號 5-發展局回應內容。		
委員會決議	同編號 5 決議。		
編號	9	陳情人	祭祀公業藍引（管理人：藍淥喬）
陳情理由	一、內湖第五期重劃區為加速本區發展，建議比照基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區土地使用分區與都市設計管制要點計畫案第四條，鼓勵街廓內基地合併使用，以促進基地大型化之開發。 二、本期公告（96.12.20）放寬使用項目增加 53、54 項目，實在本末倒置，本重劃區內如允許公害較輕或公害較重之工業進駐，勢必污染環境品質。		
建議辦法	一、可針對 1/4 街廓以上且面積大於 3,000 平方公尺之基地，給予容積之獎勵及高度放寬。 二、其公告表列組別編號 51、52、53、54 應全部給予刪除，以提升本區優異之環境品質，祈請務必採納。		
發展局回應	一、經查內湖第五期重劃區依據 90 年 9 月 14 日公告計畫案，為提升土地開發效益，配合產業用地特性，已明確規範重劃區內屬特定專用區部分需採大規模開發，其中工商混合區部分建築基地不得小於 1500 平方公尺；辦公服務區（一）、部分辦公服務區（二）以及部		

	<p>分工商服務展售區，其開發規模須達 2000 平方公尺；部分辦公服務區（二）及部分工商服務展售區業已指訂需全街廓開發，即可達到大規模開發及俾利相關產業進駐之立意。</p> <p>二、有關調整放寬允許第 51-54 組製造業進駐 1 節，係考量臺北內湖科技園區發展已達飽和，為延伸及擴大科技產業群聚效應，提供新興發展腹地，遂比照內湖科技園區允許使用之範疇，放寬相關科技發展相關產業進駐。另計畫區內（大彎南段地區及羊稠小段地區）皆依據個別區位之不同，訂有都市設計管制要點，規範建築物造型、色彩、高度、公共開放空間系統、人行動線系統等，將可透過都市設計審議機制，維護整體環境品質。</p>		
委員會決議	依市府（發展局）回應內容辦理。		
編號	10	陳情人	新豐窯業建設股份有限公司（代表：張世昌）
陳情理由	<p>一、為促進臺北市科技產業的持續發展，提升臺北市產業的競爭力，本區應以高科技辦公園區及住宅區為主。</p> <p>二、本次計劃之修訂已取消部分限制，故無論是辦公服務區（一）（二）、工商混合區或工商服務展售區的使用項目已十分雷同。</p>		
建議辦法	<p>一、建議請勿放寬公害較輕微之工業、公害輕微之工業及公害較重之工業進駐本區，以提升本區的環境品質。</p> <p>二、建議請將辦公服務區（一）（二）、工商混合區、工商服務展售區等四種分區之容許項目皆能統一放寬，以促進本區的均衡發展</p>		
發展局回應	<p>有關建議勿調整放寬允許公害較輕微之工業、公害輕微之工業及公害較重之工業進駐，及將辦公服務區（一）（二）、工商混合區、工商服務展售區等四種分區容許使用項目統一放寬等節，經查上開各使用分區之使用性質本不相同，故其容許使用項目即不相同。另為考量臺北內湖科技園區發展已達飽和，為延伸及擴大科技產業群聚效應，提供新興發展腹地，遂比照內湖科技園區允許使用之範疇，放寬相關科技發展相關產業進駐（包括公害較輕微之工業、公害輕微之工業及公害較重之工業等）。另計畫區內訂有都市設計管制要點，規範建築物造型、色彩、高度、公共開放空間系統、人行動線系統等，未來亦可透過都市設計審議機制，維護整體環境品質。</p>		

委員會決議		依市府（發展局）回應內容辦理。	
編	號	11	陳情人 華固建設股份有限公司（聯絡人：蕭嘉銘）
陳 情 理 由		<p>一、本區住商混合區規定供住宅使用樓層需退縮八米為其牆面線，非供住宅使用需退縮五米為其牆面線，若同基地（或不同基地）供住宅與非供住宅使用以分幢設計，二種不同途之退縮距離不同，各基地規劃非供住宅使用之樓層高度也不盡相同，已失去指定牆面線之用意；且本區基地深度為三十米，於基地後側與住宅區土地相鄰地界規定需退縮二米半作為無遮簷人行道，若全基地以住宅設計（面前退八米、後側退二米半）該區可供設計使用之深度僅剩十九米半，依其限制本區完成建築物均是瘦瘦薄薄之建築，對於塑造都市景觀及建築物風格有負面之影響。</p> <p>二、住商混合區使用用途以住宅為主，為維護住宅使用之安全性應允許合理設置圍牆。</p> <p>三、本次變更允許「基隆河（中山橋至成美橋段）計畫案（南段地區）」科技工業區（供倉儲使用）及科技工業區C區設置土地及建築物使用組別第55組（公害嚴重之工業），本區與相鄰之「內湖區新里族段羊稠小段附近地區都市計畫案」均以住宅用地及學校用地為主，嚴重影響居住品質及校園安全，應取消允許設置該組別。</p>	
建 議 辦 法		<p>一、比照「臺北市基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區細部計畫暨配合修定主要計畫案內『基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區』土地使用分區與都市設計管制要點」及「臺北市基隆河成功橋上游截彎取直後兩側土地細部計畫暨配合修訂主要計畫案」內土地使用分區與都市設計管制要點計畫等修定案取消住商混合區牆面線之限制，改以退縮四米無遮簷人行道取代指定牆面線之規定；且可規定一樓以限制以非供住宅使用並應留設騎樓，以符合設置供住商混合使用之規劃原意，並提供民眾良好之通行空間（四米退縮加三米六四騎樓地共有七米六四之通行空間）。</p> <p>二、建議取消住商混合區基地後側與住宅區土地相鄰地界規定需退縮二米半作為無遮簷人行道之規定，因本區街廓規模不大，應鼓勵大基地開發，過度分割無助於都市景觀之塑造；且相對於停車需求，基地過小除需採用機械設備外，也造成開挖深度加速造成基地保</p>	

	<p>水不佳之影響。</p> <p>三、住商混合區使用用途以住宅為主，為維護住宅使用之安全性應比照住宅區合法設置圍牆相關規定。</p> <p>四、取消「基隆河（中山橋至成美橋段）計畫案（南段地區）」科技工業區（供倉儲使用）及科技工業區C區設置土地及建築物使用組別第55組（公害嚴重之工業）規定。</p>
發展局回應	<p>一、有關「住商混合區」牆面線退縮之相關規定，經檢討為維持全區牆面線之一致，營造連貫之步行空間及延續商業行為，擬將陳情意見有關「住商混合區」供住宅使用之樓層，其牆面線應自面前道路境界線退縮8公尺修正為5公尺，併同納入審議。</p> <p>二、為營造本地區全區視覺景觀之穿透性，考量住商混合區之使用除住宅外仍可比照第三之一種住宅區允許多樣化的商業使用，故建議維持不設圍牆之規定。</p> <p>三、有關本計畫案內擬調整比照「臺北市內湖輕工業區輔導管理辦法」附條件允許第55組公害嚴重之工業使用1節，係考量其附條件允許之項目，主要僅限原料藥製造業及生物藥劑製造業等生物科技產業，並得從事業務產品之研發、設計等相關業務，且尚須符合藥事相關法令等規定，並非允許所有第55組其他公害嚴重之工業進駐本區域。</p>
委員會決議	<p>為利計畫執行一致性，有關「內湖區新里族段羊稠小段附近地區都市計畫案（五期重劃區）」內住商混合區之牆面線，修正應自面前道路境界線退縮為5公尺。餘依市府（發展局）回應內容辦理。</p>

討論事項三

案名：變更臺北市士林區光華段四小段794地號機關用地（供天文科學館使用）為機關用地（供臺北藝術中心使用）細部計畫案

案情概要說明：

一、本案位於捷運劍潭站西側，面積20753平方公尺，為市有土地。

二、依市府94年7月1日公告之「擬（修）訂北投士林科技園

區（不含區段徵收及特定專用區範圍）細部計畫案」，「臺北藝術中心」係規劃於美崙公園西側市有商三土地，後經市府評估後決定移設至本案機關用地，爰辦理本變更案。

三、本案市府以 97 年 3 月 21 日府都規字第 09730807403 號函送到會，並公告自 97 年 3 月 24 日起公開展覽 30 天。

四、申請及辦理單位：臺北市政府（文化局）。

五、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

六、公民或團體所提意見：計有 3 件，詳如綜理表。

決議：本案因牽涉議題面向廣泛，且委員尚有不同見解。請開發單位文化局及都市計畫主管單位都市發展局，針對臺北藝術中心設置於本機關用地之適宜性與交通衝擊影響、法定建蔽率上限與公共開放空間之間的權衡、人行空間系統與交通動線系統規劃，以及開放空間與景觀綠美化等委員關切議題，針對不同層次課題，再作問題歸納與研析，並可請教委員意見後，提出問題之因應對策、方案與具體建議，再提會審議。

討論事項四

案名：「配合臺北市捷運松山線松山站變更第三種商業區及市場用地為聯合開發區（捷）主要計畫案」暨「擬定臺北市捷運松山線松山站聯合開發區（捷）暨劃定都市更新地區細部計畫案」

案情概要說明：

一、本案計畫區包括 2 處，位於八德路松山火車站西北側地區，面積合計 2325 平方公尺。

二、捷運松山線松山站出入口 A 原規劃使用松山市場用地，與市場整體規劃開發，期兼顧捷運建設與市場攤商之安置，該計畫案業於 94 年 3 月 24 日公告發布實施。嗣後因松山市場

經市府指定為市定古蹟，致原計畫無法執行，市府爰另覓地規劃設置捷運出入口，並配合將原位於八德路側人行道上之出入口一併調整改設於聯合開發基地內。本案係變更第三種商業區及部分市場用地為聯合開發區（捷），並配合劃定西側聯開基地為都市更新地區。

三、本主要暨細部計畫案係市府 96 年 12 月 12 日以府都規字第 09635188803 號函送到會，並自 96 年 12 月 13 日辦理公開展覽。

四、申請及辦理單位：臺北市政府。

五、法令依據：

主要計畫：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

細部計畫：都市計畫法第 22 條。

六、本案前經提 97 年 1 月 25 日本會第 578 次委員會議決議：本案請捷運工程局及相關單位，在捷運設施需求性的考量下，就民眾所提陳情意見與疑慮，先釐清擬採行之開發方式對於土地及建物所有權人之權利義務處理內涵，讓民眾充分瞭解後，再提報下次大會審議。

七、市府捷運工程局業於 97 年 3 月 3 日召開說明會，市府並於 97 年 4 月 21 日檢送會議資料到會。

八、公民或團體所提意見：計有 18 件，詳如綜理表，陳情重點如下。

（一）針對西側聯合開發區（捷）一之陳情重點：

本基地鄰接饒河街及八德路，聯合開發將影響地面層商業使用面積。

（二）針對東側聯合開發區（捷）二之陳情重點：

本基地業經市府公告劃定為更新地區，多數建物所有權人雖未擁有土地所有權，惟依都市更新條例規定，仍享有獨

立參與都市更新分配的權利。然現本案增劃本基地為聯開區後，依市府捷運局目前向市民說明的法令規定，建物所有權人原享有的獨立參與權將因此喪失，影響權益甚劇。

決議：本案請郭委員肇立、王委員惠君、丁委員育群協助市府捷運工程局、都市發展局等相關單位，針對捷一、捷二基地不同發展課題，討論出可行具體方案後再提會審議。另請本會幕僚於發送開會通知時，亦通知本會其他委員，歡迎對本案議題有興趣且屆時有時間之委員亦可參與討論提供寶貴建議。

討論事項五

案名：修訂臺北市「基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區土地使用分區與都市設計管制要點」（北段地區）計畫案

案情概要說明：

- 一、本計畫檢討範圍屬基隆河截彎取直之「基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區」（北段地區），即北安路、內湖一路、堤頂大道、樂群一路及明水路所圍範圍，計畫面積約 105 公頃。
- 二、計畫緣起與目的：本計畫區都市計畫自 92 年 1 月 7 日檢討後公告，迄今逾 5 年，隨著產業景氣之變化及時空環境之變遷，該地區尚有多項課題待解決，包括：（1）使用分區允許使用組別調整（2）容積總量控制（3）建築高度及都市設計準則變更等。為使本計畫區能支援大內科地區及松山機場之服務機能、保留未來發展為全市副都心之潛力，期於兼顧全市發展定位、產業發展需求、地區發展限制、及土地所有權人與周邊地區民眾權益與公平性情形下，有條件調整土地使用分區允許使用組別及都市設計管制內容，爰辦理本計畫之修訂。
- 三、本案係市府 97 年 1 月 30 日府都規字第 09635914203 號函送

到會。

四、公民或團體所提意見：計 22 件。

五、申請單位：臺北市政府。

六、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

決議：本案請市府都市發展局繼續徵集並參酌地區民意，加以收集整理後，併委員意見進行檢討、考量、修訂；再送由都委會以討論會方式邀請全體委員參與討論，充分溝通後，再續提委員會審議。

討論事項六

案名：劃定「臺北市中正區臨沂段一小段 455 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、本更新單元位於臺北市忠孝東路二段以南、杭州南路一段以東、杭州南路一段 11 巷以北所圍部分街廓，計畫面積 2,640 平方公尺。
- 二、本案更新單元鄰近學校、政府機關、華山創意文化園區等藝文特色地區，以及華山市場等，學風鼎盛、社區生活機能便利；惟單元內建築物結構老舊窳陋，有耐震及防火安全之顧慮，且發展密度低，未能與週邊捷運南港線等重大建設配合，無法充分發揮該土地應有使用機能與效益。為促進土地利用，改善居住環境，增進公共利益，爰由土地及合法建築物所有權人依都市更新條例相關規定，申請自行劃定都市更新單元，研擬都市更新計畫，俾利未來推動都市更新事業。
- 三、本件係市府以 97 年 4 月 17 日府都新字第 09730191500 號函送到會。
- 四、申請單位：許大鍊。
- 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 1 項第 4 款）、第 8 條、第 11 條及都市更新條例施行細則第 5 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」劃定基準及評估指標。

決議：本案更新單元劃定範圍照案通過。

討論事項七

案名：劃定「臺北市中正區臨沂段四小段 21 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、本更新單元位於仁愛路 2 段以南、仁愛路 2 段 92 巷以西、臨沂街以東、臨沂街 57 巷以北所圍街廓，面積 1530 平方公尺。

二、本更新單元土地使用分區為第三之二種住宅區以及第三種住宅區，土地包括公有（國有）及私有，建物則均為私有。

三、本更新單元南側計畫道路路寬僅 6 公尺，案內規劃基地臨南側計畫道路一側至少退縮留設 2 公尺以上人行步道，北側臨仁愛路則留設騎樓。

四、本案鄰地經協調後均無參與更新之意願。

五、本案係市府 97 年 4 月 22 日以府都新字第 09730249200 號函送到會。

六、申請單位：璞慧建設股份有限公司。

七、辦理單位：臺北市政府。

八、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；更新條例施行細則第 5 條。

九、本更新單元業經市府審查符合更新單元劃定基準。

決議：本案更新單元劃定範圍照案通過。

討論事項八

案名：劃定「臺北市士林區三玉段二小段 373 地號等 26 筆土地為更新單元案」都市更新計畫案

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於臺北市士林區忠誠路二段、忠誠路二段 130 巷、忠誠路二段 140 巷及忠誠路二段 140 巷 15 弄所圍街廓內，面積為 4,043 平方公尺。
- 二、更新單元內計有 12 棟 2 層加強磚造建物、11 棟 5 層鋼筋混凝土造建物，屋齡皆超過 30 年以上。現況一樓為住商混合使用、餘為住宅使用。土地權屬除三玉段二小段 377 地號屬公有土地外（19 平方公尺），餘均屬私有；建物權屬均屬私有。整體建物使用年限已逾 30 年，其鄰棟間隔不足、缺乏停車空間，加以耐震標準未符合現行法規規定，有影響公共安全、衛生之虞。目前同意參與更新比例之土地及合法建築物所有權人達 20% 以上。更新計畫實施後，將可強化土地使用機能與防災安全、改善窳陋環境、提供人行與公共開放空間，有助於環境品質提升。
- 三、本件係市府以 97 年 4 月 22 日府都新字第 09730235400 號函送到會。
- 四、申請單位：李苡榕 君。
- 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、6、8、11 條暨都市更新條例施行細則第 5 條。
- 七、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：本案更新單元劃定範圍照案通過。

討論事項九

案名：劃定「臺北市中山區長安段三小段 124 地號等 17 筆土地為更新單元」都市更新計畫案

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於臺北市建國北路一段以西、長安東路二段以北、長安東路二段 129 巷以東及建國北路一段 78 巷以南所圍之街廓內，計畫面積 2,323 平方公尺。
- 二、本案更新單元鄰近建國高架橋及中山女中，更新單元內建築物屋齡均為四十年以上加強磚造之老舊建物，結構上有耐震及防火安全之顧慮，且年久失修，長期缺乏管理維護，逐年形成衰敗、居住環境品質不佳的地區，威脅更新單元內之居民生活安全，影響市容觀瞻甚鉅。為促進土地再開發利用，爰由土地及合法建築物所有權人依都市更新條例相關規定，申請自行劃定更新單元，擬定都市更新計畫推動該地區之都市更新事業。
- 三、本件係市府以 97 年 4 月 29 日府都新字第 09730257800 號函送到會。
- 四、申請單位：孫志忠。
- 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 條及都市更新條例施行細則第 5 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」劃定基準及評估指標。

決議：

- 一、本案更新單元劃定範圍照案通過。
- 二、計畫範圍文字修正為「建國北路一段以西、長安東路二段以北、長安東路二段 129 巷以東及建國北路一段 78 巷以南所圍之街廓北側」。

參、散會（18 時 50 分）。