

## 臺北市都市計畫委員會第 669 次委員會議紀錄

時間：中華民國 104 年 4 月 9 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：林兼主任委員欽榮

彙整：黃若津

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

### 審議事項

#### 審議事項一

案名：擬定臺北市華光社區暨周邊地區（不含中華電信及中華郵政部分）特定專用區細部計畫案

案情概要說明：

##### 一、計畫緣起

(一)本案為市府依都市計畫法第 22 條擬定之細部計畫案，計畫區位於杭州南路 2 段、金華街、金山南路 2 段，以及杭州南路 2 段 25 巷所圍範圍內部份土地，面積約 4.94 公頃，土地權屬包括國有、市有、台電公司以及部分私有。國有土地上原有地上物均業經法務部騰遷或拆除，目前多為空地。

(二)本區域為中央列為優先推動都市更新之示範地區，主要計畫「變更臺北市華光社區暨周邊地區住宅區、電信用地、郵政用地及變電所用地土地為特定專用區、公園用地及道路用地主要計畫案」業經審議修正通過，主要計畫辦理歷程如下：

- 1.主要計畫前提本會 98 年 7 月 14 日第 596 次委員會議決議修正通過，決議(略以)：「一、本案除下列幾項應作修正外，餘依市府本次提會審議資料內容通過。…。二、

有關本計畫特定專用區未來使用項目，同意納入住宅使用。另外，有關拆遷安置之民眾陳情及延續中正紀念堂至永康商圈都市活動之委員建議，建請開發單位納入後續再開發計畫擬訂考量」。

2.主要計畫復經內政部都市計畫委員會 100 年 8 月 23 日第 762 次會議決議修正通過，決議(略以)：「.....應俟臺北市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具主要計畫書、圖報請核定」。

(三)主要計畫範圍內，因中華電信及中華郵政公司所有土地將另案納入臺北市電信用地及郵政用地通盤檢討案內辦理，市府爰就其餘範圍，依都市計畫法第 22 條提出本細部計畫擬定案。

## 二、公展細部計畫內容

### (一) 訂定土地使用計畫及分區使用管制內容

#### 1.使用分區、使用強度及允許使用

使用分區	使用強度	允許使用	備註
特定專用區(一)	建蔽率及容積率依住三、住三之一規定辦理 ※住三建蔽率不得超過 45%、容積率不得超過 225%。 ※住三之一建蔽率不得超過 45%、容積率不得超過 300%。	除部分組別不得使用以及建築物之第一、二層限供商業及公共使用外，餘比照臺北市土管自治條例商三辦理。	※特定專用區(二)區內有公告登錄之歷史建築。
特定專用區(二)			
特定專用區(三)			
特定專用區(四)	建蔽率 45%，容積率為 400%。	1. 未來可作為本府公務機關、市政建設或公營住宅籌備基地。	1. 特定專用區(四)、(五)為本計畫變更回饋之土地。
特定專用區(五)			

使用分區	使用強度	允許使用	備註
		2. 除部分組別不得使用以及建築物之第一、二層限供商業及公共使用外，餘比照臺北市土管自治條例商三辦理。	2. 特定專用區（四）、（五）區內有公告指定、登錄之古蹟與歷史建築。

2.劃設公園用地、人行步道用地以及變電所用地，部分公園用地及人行步道用地為計畫變更回饋土地。

3.特定專用區（一）（二）、（三）國有土地部分容積率得提高至百分之四百，增加之容積應由開發者向臺北市政府以市價購買，其價金由財政部與臺北市政府各百分之五十均分。除前開增額容積外，本計畫不得申請任何容積獎勵及容積移入。

## （二）調整更新地區範圍

本計畫區除西北側私有土地外，國有土地復經行政院核定係採地上物騰空、設定地上權方式開發，已無辦理都市更新之必要性，故調整都市更新地區範圍。

## （三）回饋計畫

- 1.特定專用區（一）私有土地部分，應依「修訂臺北市商業區主要計畫通盤檢討案」相關規定辦理回饋。
- 2.特定專用區（一）、（二）、（三）國有土地部分，依「修訂臺北市主要計畫商業區通盤檢討案」內住宅區變更為第三種商業區規定，應回饋至少百分之 20 土地。

本計畫回饋土地包括主要計畫案內公園及道路用地，以及本計畫特定專用區（四）、（五）、公園用地及

人行步道用地，合計約占本計畫範圍內國有土地面積 31 %。

(四) 訂定都市設計管制

(五) 文化資產保存及樹木保護：區內有市府指定及登陸之古蹟、歷史建築，以及受保護樹木，應依相關規定辦理。

三、公民或團體陳情意見

本案經市府民國 103 年 3 月 21 日府都規字第 10330147003 號函送公告及計畫書、圖到會，全案自 103 年 3 月 22 日起公開展覽 30 天，於 103 年 4 月 20 日公展期滿。迄今受理之公民或團體陳情意見共計有 46 個編號，陳情內容及市府回應說明詳市府提會審議資料之公民或團體陳情意見綜理表回應。

經歸納後陳情重點包括：華光社區拆遷之違占建戶及臨水宮陳情安置、文化資產保存及老樹保護，以及規劃興建區民活動中心等議題。

本案多位民意代表關切，103 年 4 月 29 日臺北市議會第 11 屆第 7 次定期大會工務委員會第 6 次會議，就本案辦理單位市府都市發展局所提專案報告提出意見如下：「為兌現政府過去承諾及保障本市市民權益，本案『華光社區特定專用區開發案』在財政部未就違占建戶及臨水宮擬定妥善安置計畫之前，市府應暫停細部計畫審議」。

四、本案審議歷程：

(一) 本案為中央列為優先推動之都市更新示範地區，本細部計畫案內有關土地使用分區管制、回饋規定以及都市設

計管制要點等，需配合主要計畫發展目標、文化資產保存與再利用，以及受保護樹木之維護等，進行綜合討論，且本會受理之公民或團體陳情意見，亦提出對於華光社區拆遷違占建戶以及地方信仰臨水宮之安置等議題，多位民意代表亦十分關切。經提本會 103 年 5 月 29 日第 659 次委員會議報告決議：本案依委員建議組成專案小組討論，俟獲具體結果再提委員會議審議。請脫委員宗華擔任專案小組召集人，專案小組成員經會後徵詢委員意願為李委員永展、黃委員志弘、劉委員小蘭、羅委員孝賢、張委員桂林、王委員惠君、陳委員盈蓉、王委員聲威。

(二)案經專案小組召開 3 次會議（103 年 7 月 3 日、103 年 10 月 30 日、103 年 11 月 18 日），並召開 1 次現勘會議（103 年 7 月 8 日）。

(三)市府依專案小組審查意見檢討後，以 103 年 11 月 24 日府授都規字第 10336771900 號函送書面資料到會，經提 103 年 12 月 8 日第 666 次委員會議，決議：

1.本會本著公平、公正、公開之原則進行都市計畫案件審議，不因市府市長任期將屆而有所延宕。案件之計畫內容及對於公開展覽期間民眾所提陳情意見之處理與回應，若獲得多數委員支持，本會當續行審議。惟本案有關增額容積及計畫區原住戶與臨水宮陳情安置等事宜，事涉市府政策，屬於重大都市計畫案件，且委員仍有其他不同意見，實宜尊重即將上任市府團隊，俟市府就上開政策性議題進行確認後，交由下屆都委會續行審議，至於專案小組相關審查意見，屆時併提委員會議審議參考。

2.本案請都市發展局就委員關切議題及民眾陳情重點進行整理，提供下一屆委員會審議參考。

#### 五、市府本次提會審議資料

本案市府以 104 年 4 月 1 日府授都規字第 10430034400 號函送書面資料到會，本次提會資料包括

(一)修正計畫書。

(二)重要議題之公展計畫內容與本次提會審議之修正對照表。

(三)公民或團體陳情意見綜理表市府之回應說明

#### **決議：**

一、本計畫案位處北市重要區位，考量地區未來發展以及原住戶安置與文化資產保存等議題，仍應由市府與中央政府繼續共同協力合作。故請市府就以下幾點意見研議檢討後再提會審議，必要時請併同檢討主要計畫內容。

二、本案後續檢討重要議題應包括以下 5 點：

(一)宜慎重處理華光社區原住戶的居住權問題，有關本計畫案變更後應回饋之土地及區位，應集約回饋變更後之用地給市府以優先作為公共住宅基地使用；另基於當地居民情感，建議市府檢討是否依臺北市社會住宅出租辦法第 20 條規定，專案就原住戶租金、租期予以調整，並建立通案原則。

(二)有關增額容積適用之區位擇定，及其利得之分配比例等宜再作審慎規劃，並明定其用途應作為公共住宅及文化資產維管之用。

(三)有關計畫範圍外中華電信與中華郵政用地之土地利用，應重視其在產業鏈所扮演之角色與發展潛力，併同本計

畫區之土地使用進行整體的考量與規劃，以引導該兩國營事業所在街廓之未來發展，保留有擴充之機會。

- (四)有關計畫區內古蹟、歷史建築等文化資產保存與再利用，請考量增額容積挹注的財務性及文化地景的塑造，並以市府文化資產審議委員會審議結果為基準之前提下，請市府文化局及都發局共同合作，提出文資調查資料，並規劃如何活化利用。
- (五)基於本計畫區所在區位之重要性，西側緊鄰中正紀念堂，向東可延續至大安森林公園，本計畫區的發展應從臺北市的生態(包括雨水滲透與逕流等)、智慧城市、區域交通系統以及地區公共設施需求等議題詳予分析，並提出整體性的規劃。

## 審議事項 二

**案名：**變更臺北市中山區榮星段六小段 306 地號等 16 筆土地第三種住宅區為第三種住宅區（特）細部計畫案

**案情概要說明：**

### 一、計畫位置：

本計畫區範圍位於臺北市中山區民權東路二段152巷6弄以南、6公尺計畫道路以西、建國北路二段226巷以北及民權東路二段152巷以東所圍街廓內。

### 二、計畫緣起：

本計畫區鄰近建國北路二段，距離建國南北路高架道路約120公尺，範圍內現況全數為四層樓建物，屋齡均逾35年，耐震能力不佳，區內建物排列密集，造成鄰棟間隔不足，又缺乏電梯及停車位無法滿足高齡化社會需求，整體環境及生活品質亟待提升。

本計畫區經臺北市政府於民國102年10月18日府都新字第10231730900號函公告「劃定臺北市中山區榮星段六小段306地號等16筆土地為更新單元」。但由於現況使用容積高，改建誘因不足，導致整合重建困難。又經檢討符合臺北市政府101年11月27日府都新字第10132108100號公告第二次修訂『「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」行動計畫一：以都市計畫專案變更方式協助更新重建』之條件：1. 本計畫區之土地使用分區屬第三種住宅區；2. 本計畫區之土地面積為2,307平方公尺，達2,000平方公尺以上；3. 本計畫範圍現況均為4層樓老舊建築物，戶數合計64戶；4. 本計畫區雖非屬完整街廓，但並無街廓內相鄰土地無法劃定更新單元之情形，符合申請條件，故實施者東亞建築經理股份有限公司配合市政府政策，藉由都市計畫專案辦理細部計畫變更，期爭取本專案相關容積獎勵，改善居住及周邊環境，爰依都市計畫法第27條第1項第4款規定，辦理本次都市計畫變更。

### 三、計畫變更內容：

(一)使用分區變更：本計畫區內第三種住宅區面積為2,307平方公尺，變更為第三種住宅區(特)。

#### (二)土地使用分區管制：

##### 1.土地使用強度

第三種住宅區(特)之建蔽率為45%，容積率為225%。

2.第三種住宅區(特)之土地使用管制項目比照本市土地使用分區管制自治條例第三種住宅區規定辦理。

3.本計畫區得適用臺北市政府101年11月27日府都新



字第 10132108100 號公告「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」之容積獎勵，本專案計畫總容積上限不得超過各該建築基地 2 倍法定容積。

4. 本計畫區專案獎勵容積核給額度，依臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會及都市更新及爭議處理審議會審議結果辦理。

#### 四、訂定都市設計準則

#### 五、其他：

1. 實施者應於更新事業計畫審議通過後依時程報核，並自都市更新事業計畫經核定之日起二年內申請建造執照。以權利變換計畫實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，申請建造執照時間得再延長一年。未依前述時程辦理者，依本專案變更之都市計畫則變更回復原都市計畫。
2. 本計畫未規定之事項，悉依原都市計畫及相關法令規定辦理。

六、本案係市府 103 年 12 月 4 日府都規字第 10338924603 號函送到會，自 103 年 12 月 5 日起公開展覽 30 天。

七、申請單位：臺北市都市更新處。

八、辦理機關：臺北市政府。

九、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

十、公民或團體陳情意見：1 件。

#### **決議：**

- 一、有關「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」行動計畫一：以都市計畫專案變更方式協助更新重建，將由市府另行召開行政會議，就各相

關審議委員會之權責分工、申請案件提都委會應備文件以及計畫書內容項目等進行確認，以利後續案件之審議。

二、有關容積增加以及獎勵之額度，仍應於都委會進行審定。

三、本案以及本次會議審議事項三與審議事項四，均屬老舊公寓專案計畫之都市計畫變更案，本次會議暫不進行實質內容討論，請市府依前項行政會議結論，再檢送相關資料提會審議。

### **審議事項三**

**案名：**變更臺北市松山區敦化段二小段449-12地號等25筆土地第三種住宅區、綠地用地、道路用地為第三種住宅區（特）及公園用地細部計畫案






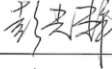

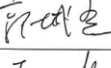
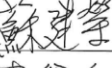
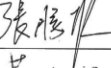
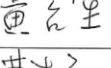

### **審議事項四**


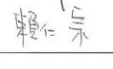
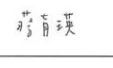


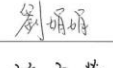
**案名：**變更臺北市北投區大業段四小段460-1 地號等25 筆土地第三種住宅區、第三之二種住宅區為第三種住宅區（特）、第三之二種住宅區（特）細部計畫案

審議事項三與審議事項四，均屬老舊公寓專案計畫之都市計畫變更案，本次會議暫不進行討論，請市府依審議事項二結論完成資料修正後再提會審議。

**散會（13：15）**

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 669 次委員會議			
時間：104 年 4 月 9 日（四）上午 9 時 30 分			
地點：市政大樓 8 樓西南區委員會議室			
主席：林兼主任委員欽榮  紀錄彙整：			
委員	簽名	委員	簽名
蘇兼副主任委員麗瓊		黃委員世孟	(請假)
王委員惠君		黃委員麗玲	
王委員俊雄		喻委員肇青	
李委員永展		焦委員國安	
林委員盛豐		彭委員光輝	
陳委員亮全		彭委員振聲	
郭委員城孟		蘇委員建榮	
張委員勝雄		李委員得全	
黃委員台生		林委員崇傑	
黃委員志弘		鍾委員慧諭	

列席單位	姓名	列席單位	姓名
都市發展局		法務部 (台北地方法院)	吳華錦
交通局		財政部	張潘
財政局		國產署	邊子彬
環保局		國產署北區分署	張智傑
文化局		台電公司	
捷運局		政風處	陳日新
公園處	許文瑩		
新工處	沈蘭生		
更新處	簡宏榮		
民意代表	屬取楊芳 周威佑 李新 簡舒瑋 蘇建榮 陳國材 劉金全 林榮輝 本會 周福成 廖瑞 市議員 王隆生 周主任 劉香吟 張立立		