

臺北市都市計畫委員會第 701 次委員會議紀錄

時間：中華民國 105 年 11 月 10 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（蘇兼副主任委員麗瓊代） 彙整：蔡立睿

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

案件一覽表：

壹、審議事項

- 一、劃定臺北市士林區陽明段三小段 627 地號等 3 筆土地為更新地區
- 二、變更臺北市中正區中正段二小段 255 地號等土地第三種住宅區為公園用地細部計畫案
- 三、變更臺北市內湖區舊宗段 40 地號土地高中用地(河濱高中)為產業支援設施用地及社會福利設施用地主要計畫案

貳、研議事項

變更臺北市士林區芝山段三小段 361 地號等土地第三種住宅區、第三之一種住宅區變更為第三種住宅區(特)、第三之一種住宅區(特)暨劃定芝山岩周邊景觀管制區細部計畫案

壹、審議事項

審議事項一

案名：劃定臺北市士林區陽明段三小段 627 地號等 3 筆土地為更新地區

案情概要說明：

一、申請單位：臺北市政府

二、法令依據：都市更新條例第6條第1項第2款

三、計畫緣起：

本案為臺北市士林區華榮市場基地，現況建物為一棟地上3層、地下1層之鋼筋混凝土造建物，屋齡約29年，都市計畫使用分區為市場用地，土地管理機關為臺北市市場處，現況使用為超級市場及市立圖書館。

本更新地區建物於103年10月經臺灣省結構工程技師公會鑑定為高氯離子建築物，結構安全鑑定結果為建議拆除重建。考量建物結構安全，並為有效利用市有房地，及加速更新配合臺北市政府公辦都市更新政策進行開發利用，故劃定更新地區。除完善既有市場等設施機能外，並配合公共設施多目標使用，複合圖書館、公共托育等設施以完善週邊生活機能，另配合興建公共住宅以作為周邊更新案之中繼住宅。

四、更新地區範圍：

(一) 本更新地區範圍位於本市士林區華聲街以東、美崙街49巷以南、華光街以西及華聲公園以北所圍之街廓範圍。

(二) 土地面積約3,090平方公尺。

(三) 法定建蔽率60%，容積率360%。

五、土地權屬：100%皆為臺北市所有，管理機關為臺北市市場處。

六、建物權屬：100%為臺北市所有，管理機關為臺北市市場處及臺北市市立圖書館。

七、本案係市府於 105 年 10 月 20 日以府都新字第 10531630900 號函送到會。

決議：請市府就委員所建議之環境韌性、交通、防救災路線、停車及周邊街廓基盤設施之改善與公有土地之利用等議題進行檢討修正後，再行提會審議。

審議事項二

案名：變更臺北市中正區中正段二小段255地號等土地第三種住宅區為公園用地細部計畫案

案情概要說明：

- 一、申請單位：臺北市政府工務局公園路燈工程管理處
- 二、辦理單位：臺北市政府
- 三、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款
- 四、計畫緣起：

為建構宜居城市、提升居住環境品質，市府近年來以公有土地為引擎，致力於改善都市基盤設施及公共建設、美化都市景觀，另一方面亦致力於積極清理及利用市有非公用之閒置土地，除提供公用使用外，短期無處分或利用計畫者，則辦理標租、提供短期使用或予以綠美化或圍籬，以加強管理並維護市容觀瞻。

本計畫範圍周遭住宅密集，鄰里公園的設置相對較為欠缺，範圍內閒置之市有土地亦已簡易綠美化，以提升都市景觀及周邊居住環境品質。本次擬依現況變更上開市有土地為公園用地，以落實後續之管理維護工作。經市府認定係屬本市重大建設，符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，爰辦理專案變更。

五、計畫範圍及權屬：

(一) 計畫範圍及面積：

計畫範圍位於中正區杭州南路一段、杭州南路一段

111 巷、信義路二段 17 巷、杭州南路一段 131 巷所圍街廓之東側，範圍內包括中正區中正段二小段 255、256、257 地號等 3 筆土地，面積計 537 平方公尺。

(二) 土地權屬：

計畫範圍皆屬市有地，管理機關分別為臺北市政府財政局及中正區公所。

六、計畫內容：變更第三種住宅區為公園用地(詳公展計畫書)。

七、公開展覽：本案係市府以 105 年 7 月 20 日府都規字第 10535043703 號函送到會，並自 105 年 7 月 21 日起至 105 年 8 月 19 日止公開展覽 30 天。

八、公民或團體陳情意見：共 7 件。

九、本案審議歷程：全案經提 105 年 9 月 1 日本會第 695 次委員會議決議：

(一) 本案經綜整委員意見，基於公地公用以及都市發展過程中公園綠地之需求，且可啟動周邊地區都市更新的契機等因素，多數委員贊成本案第三種住宅區土地變更為公園用地。

(二) 後續請財政局主政，邀集公園處、都發局、都更處等單位，針對陳情人意見，再至地區召開說明會，並做成正式會議記錄，針對本地區過去數年推動都更之過程及調查結果、後續周邊如何推動都更、以及變更為公園用地後之公園管理機制等，妥予向當地居民及里辦公處溝通說明後，全案再提大會審議。

十、市府本次提會審議資料：本案市府於 105 年 10 月 6 日至地區辦理溝通說明會，並於 105 年 11 月 3 日以北市都規字第 10539585700 號函送資料到會。

決議：

- 一、本案經市府至地區辦理溝通說明會仍未獲共識，故仍請市府詳予瞭解市民意見，並持續進行溝通協調。
- 二、本案歷經委員會議兩次審議，委員一致認同公有土地應優先作為公共使用之原則，惟於此原則下，要維持現行住宅區以利長期市有資產得以彈性規劃運用，或變更為公園用地以增加地區公園綠地質量，請市府再進一步思考。

審議事項三

案名：變更臺北市內湖區舊宗段40地號土地高中用地(河濱高中)為產業支援設施用地及社會福利設施用地主要計畫案

案情概要說明：

- 一、申請單位：臺北市政府
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款
- 三、計畫緣起：

內湖區舊宗段 40 地號現址土地使用分區為高中用地，惟長期未設校，且經臺北市政府教育局評估未來無設校需求。

內湖科技園區產業經營隨新經濟興起，園區企業亦面臨創新、轉型壓力，市府提出內科 2.0 計畫，其中擬利用河濱高中預定地位在大彎南段工業區之特性及區位，串聯大內湖科技園區周邊既有產業群聚優勢，作為支持內科轉型發展及引入新創與高附加價值產業進駐的場域。另規劃提供公共住宅等社會福利設施，以落實本府公共住宅政策並解決內科居住問題。基地內保留未來捷運機廠、車站出入口、通風井設施及公車調度站所需用地。經檢討認屬本府重大政策，爰依都市計畫法第

27 條第 1 項第 4 款規定辦理本案都市計畫變更案。

四、計畫範圍：

本案位於內湖區舊宗段 40 地號土地，為行善路、舊宗路一段、新湖一路及行愛路所圍街廓，總面積約 43,875 平方公尺。

土地權屬為臺北市有，管理機關為臺北市政府教育局。

五、計畫內容：詳見公展計畫書。

六、公開展覽：本案市府自 105 年 9 月 30 日起至 105 年 10 月 29 日止公開展覽 30 天，並以 105 年 9 月 29 日府都規字第 10537046003 號函送到會。

七、公民或團體書面意見：無。

決議：

- 一、本案依公展計畫書、圖，以及本次會議市府所送補充資料與修正對照表修正通過。
- 二、本案產業支援設施用地使用項目同意原則比照「內湖區西湖四小段 6、6-1 及 7 地號之產業支援設施用地」使用，並增加 41 組：一般旅館業(面積不得超過總容積樓地板面積之 10%)及會展產業使用。未來開發計畫如需變更使用組別，需經本市都市計畫委員會審議通過。
- 三、本案應考量整體地區交通轉運功能，並將氣候變遷、韌性城市等全球性議題，一併納入本案都市設計相關規範內，以為後續開發依循。

貳、研議事項

案名：變更臺北市士林區芝山段三小段 361 地號等土地第三種住宅區、第三之一種住宅區變更為第三種住宅區(特)、第三之一種住宅區(特)暨劃定芝山岩周邊景觀管制區細部計畫案

案情概要說明：

- 一、本案前提本會105年8月11日第693次大會研議，復經本會105年8月25日第694次會議提示，請市府依第693次委員會議意見修正後，提送本會進行第二次研議。
- 二、市府業於105年11月3日以府授都規字第10539290500號函送研議資料到會。

決議：本案歷經兩次委員會研議，大致方向皆肯定同仁的努力。故本案有關委員所提建議請市府納入參考，並儘速辦理公開展覽法定程序。

委員發言摘要：

陳亮全委員

看見都發局的用心，提供以下幾點建議：

1. 市府表示雨農路兩側退 4 公尺無遮簷人行道，塔樓再退縮，然建議能在此地區較高層樓的設計上再進行調整，除了退縮之外，可透過建築高層的斜率管控，使塔樓的量體再退後，增加軸線上層建築視角。
2. 關於中山北路一區若是依本案所訂定之限制高度 68 公尺進行開發，會造成於福林橋上無法看到右側的景觀，目前該區已有高度超過 60 公尺的兩棟建築物通過都設審議，將來此區很容易像是一個視覺上的大屏障，此外該地區因位於雙溪附近地質較不佳，又近橋下堤防邊，不了解當時是如何將限制高度放寬至 68 公尺，也不了解為何此區突然變為商業區。且於文林路一區目前已為商業區，附近又有許多建商蠢蠢欲動的欲進行開發，故請市府再從台北市整體面向思考。原先在臺北市過了圓山與官邸應是不同的景觀，是否需要劃設為商業區，另外對於此地區於開發上的限制應訂定清楚，避免此地區過度開發造成周邊地區環境的壓力。

3. 市府對於東北側軍情局目前是規範維持其原有建物高度，此地區目前也想改建，惟其對於周遭影響會很大，故軍情局這一區域的管制是一大議題，這個地區能管制好，對地區的衝擊可以少一些。其後側仰德大道一帶，也要注意其開發，避免高樓群起。
4. 於芝山公園西南側部分目前管制的限制高度為 30 公尺，而目前已有一棟 7 層樓建物，這棟建物當時是有經都設審議通過，且於都設審議時自原有 8 樓降低為 7 層樓。則此地區未來管制下之建物高度是類似該建案，還是會更高？且是否會如市府畫出的未來地區模擬圖一樣呈現具有穿透性的視覺景觀？期待未來能於個案都審時進行思考，避免讓建物呈現整排形成視覺屏障，影響該地區的視覺景觀。
5. 簡報第 12 頁文字說明「不影響法定容積及更新獎勵之權益」，此部分會造成解釋上的誤會，請市府修正文字說明。

黃台生委員

1. 市府與當地居民、文史團體是否有溝通？記得當時民眾有提到惠濟宮及龍山寺中間有些關聯，對於此部分的說明在今天簡報好像不清楚，請都發局補充說明。若對於此議題在經過與民眾溝通後無異議，那我也沒問題。
2. 針對今日簡報第 12 頁文字說明「不影響法定容積及更新獎勵之權益」，與前面說明「不保證更新權益」的部分相互矛盾。建議此部分應改寫成「不影響法定容積，但不保證可以加入更新獎勵容積」。

張勝雄委員

對於本案無太多意見，僅針對塔樓對角線之規範提供建議，塔樓對角線的規範似乎是要保持通透，但建築物設計的較方正或扁平，也會對於視覺景觀造成影響，為什麼是用對角線而不是使用視覺線上平面寬度進行管制？建議市府加強

說明。

王秀娟委員

1. 贊成。
2. 請市府針對民眾權益部分加強與居民之間的溝通，包含法定容積的計算與未來高度限制等內容。
3. 本計畫臨中山北路地區建築絕對高度規範以 68 公尺為限，然現在經過此地區已無法看到芝山岩，在保障建物權益前提下，應如何管控才能增加公共視域開闊的機會，例如角地及基地臨雙溪側規範退縮等方式，請市府再更精確的思考與說明。此外本計畫區的開發，不可忽略參道因素，現在延續原來的都市紋理及歷史，訂定出相關規範，對都市發展具有正面的影響，惟在作法上市府需更精確的掌握。
4. 士林過去近似台北的郊區，多為四五層的建物，其環境的優勢在於可以看到綠山和天空，但近年高樓紛紛蓋起來，士林區的建築景觀越來越像市中心。市府需思考如何引導民間推動都市更新模式，而非僅由建商主導都市更新，一直興建高樓。由於士林區的風景極佳，該鼓勵以何種開發模式以提高居民更新意願，同時也能保有士林區的優勢，請市府再思考。

陳良治委員

1. 支持。
2. 本案計畫範圍也就是管制範圍是如何界定的，請市府補充說明。

參、散會(12 時 30 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 701 次委員會議			
時間：105 年 11 月 10 日（四）上午 09 時 30 分			
地點：市政大樓 8 樓西南區委員會會議室			
主席：林兼主任委員欽榮 薛昭峰 紀錄彙整：陳瑞			
委員	簽名	委員	簽名
蘇兼副主任委員麗瓊	薛昭峰	黃委員世孟	
王委員秀娟	王秀娟	黃委員台生	黃台生
林委員盛豐		焦委員國安	焦國安
林委員靜嫻		彭委員建文	
陳委員亮全	陳亮全	彭委員振聲	陳振聲
陳委員良治	陳良治	陳委員志銘	陳志銘
郭委員城孟		李委員得全	李得全
郭委員瓊瑩		林委員崇傑	高振源代
張委員勝雄	張勝雄	張委員哲揚	張哲揚
		劉委員銘龍	黃玟琳代

1

列席單位	姓名	列席單位	姓名
都市發展局	黃惠和	交通局	黃惠和
	黃惠和	財政局	黃惠和
文化局	李金輝	教育局	李金輝
產發局	李宗奇	捷運局	鄭良
更新處	張正立	公園處	曹立輝
市場處	陳峰輝	建管處	楊明行代
中正區公所	李啓瑞	市立圖書館	王淑娟 陳建德
政風處	林克忠	本會	劉喬治
民意代表			謝佩如
			胡文慶
			張育倫
			謝育仁
			謝亭

2