

## 臺北市都市計畫委員會第 721 次委員會議紀錄

時間：中華民國 106 年 12 月 21 日（星期四）上午 9 時 30 分

地點：市政大樓 2 樓北區 N206 審議室

主席：林兼主任委員欽榮

彙整：賴彥伶

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

案件一覽表：

### 審議事項

- 一、「變更臺北車站特定專用區 E1、E2、D1 西半街廓暨周邊地區為特定專用區、博物館特定專用區及道路用地主要計畫案」及「擬定臺北車站特定專用區 E1、E2、D1 西半街廓暨周邊地區細部計畫案」
- 二、「『修訂台北市土地使用分區（保護區、農業區除外）計畫（通盤檢討）案』內有關八德路四段、東寧路、縱貫鐵路、八德路四段 106 巷所圍地區（原唐榮鐵工廠）土地使用計畫案」土地使用分區管制細部計畫案（第二次修訂）」
- 三、變更臺北市萬華區華江段二小段 704 地號等土地停車場用地、抽水站用地、道路用地為批發市場用地主要計畫案
- 四、擬定臺北市信義區三興段一小段 972 地號等土地都市更新計畫暨配合變更細部計畫案

## 壹、審議事項

### 審議事項一

案名：「變更臺北車站特定專用區 E1、E2、D1 西半街廓暨周邊地區為特定專用區、博物館特定專用區及道路用地主要計畫案」及「擬定臺北車站特定專用區 E1、E2、D1 西半街廓暨周邊地區細部計畫案」

案情概要說明：

一、申請單位：交通部臺灣鐵路管理局

二、法令依據：

(一)主要計畫：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3、4 款

(二)細部計畫：都市計畫法第 22 條、都市更新條例第 6 條

三、計畫緣起：

依交通部 101 年 4 月 3 日提報行政院之「交通部臺灣鐵路管理局資產活化償債計畫書」，臺北車站特定專用區 E1、E2 基地列為臺鐵局資產活化償債計畫之重大開發計畫，又臺鐵局償債計畫業經行政院 101 年 10 月 18 日核備。為使償債計畫得以落實，臺北車站特定專用區 E1、E2 及 D1 西半街廓（即本計畫區）開發計畫業經交通部 102 年 2 月 4 日核准辦理，內政部並於 102 年 2 月 18 日內授營都字第 1020101026 號函同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3、4 款辦理個案變更都市計畫。

本計畫區自 82 年 6 月 11 日第 362 次內政部都市計畫委員會因文化資產因素而將臺北車站特定專用區 E1、E2 及 D1 西半街廓列為「暫予保留範圍」後，囿於土地使用分區不明，土地長期處於低度利用之狀態。然近年

來，臺鐵局已就計畫範圍內之文化資產與價值陸續釐清，而本計畫區位於臺北市西區商圈之核心，亦為西區門戶計畫之重要推動工作，鄰近臺北車站六鐵共構、C1D1雙子星大樓、臺北轉運站、臺北郵局公辦都市更新案等重大建設；因此，本計畫配合都市空間演變趨勢、都市發展與社會經濟需求，重新檢討約 5 公頃土地，擬打造臺北市西區的活動新亮點，重新賦予計畫區嶄新的都市機能與活力，期望於兼顧都市發展與空間脈絡之情形下，引入飯店管理式住宅、文化、商業、休閒、娛樂…等新興都會活動，並延續鐵道文化資產歷史意義，以落實都市土地永續利用之目標。

#### 四、計畫範圍及權屬：

##### (一)計畫範圍及面積：

##### 1. 主要計畫範圍

包括臺北車站特定專用區 E1、E2、D1 西半街廓及部分交廣 10 用地。其中，E1、E2 街廓為塔城街以西、鄭州路以南、西寧北路以東、交廣 12 用地以北所圍成之區塊；D1 西半街廓為塔城街以東、鄭州路以南、延平北路東側境界線以西、交廣 10 用地以北所圍成之區塊；另交廣 10 用地係配合延平北路劃定為 30 公尺計畫道路，配合修正街廓形狀。計畫區全區面積約 5 公頃。

##### 2. 細部計畫範圍

本案細部計畫範圍包括主要計畫範圍及其南側相鄰之兩處交通廣場用地(包括 E1、E2 街廓南側之交廣 12 用地、以及 D1 西半街廓南側之交廣 10 用地)，總面積約 6 公頃。

## (二)土地權屬

本計畫範圍內多為國有土地，分由不同管理機關（包括臺鐵局、國產署、高鐵局、衛福部臺北醫院及北市府新工處等）管理，另有部分市有土地（由捷運局及公園處管有），全區皆為公有土地。

五、計畫內容：詳公展計畫書圖。

六、研議過程：本案前經提本會 105 年 9 月 1 日第 695 次委員會及 106 年 3 月 9 日第 708 次委員會研議。

七、公開展覽：本案市府自 106 年 8 月 15 日起至 106 年 9 月 13 日止公開展覽 30 天，並以 106 年 8 月 14 日府都規字第 10634591203 號函送到會。市府於 106 年 8 月 28 日召開公展說明會。

八、公民或團體陳情意見：共 7 件。

九、案件審議歷程：本案前經提 106 年 11 月 9 日第 718 次委員會議審議，決議如下：

(一)決議：本案先不作最終結論，惟先作成以下幾點共識：

1. 基於對臺鐵局開發權益之保障，以下事項原則先予同意該局所提公展計畫書圖內容，包括：

(1)D1 西半街廓變更「交通用地」為「博物館特定專用區」，建蔽率 80%、容積率 400%。

(2)延平北路原可建築容積，得以公告現值等值調派至其他臺鐵局管理之可建築土地。

(3)E1、E2 街廓變更「商業區」為「特定專用區」，建蔽率 80%、容積率 560%。如本案最後經決議仍維持於本街廓進行開發，則應以臨鄭州路及西寧北路 L 型區域做較高強度之開發，並應審慎就景觀、風環境以及交

通衝擊等進行詳細評估。

(4) 交通廣場用地(編號交廣 10 及交廣 12)，經臺鐵局同意，由該局統一負責編列經費開闢。

2. 惟全案為同時兼顧公共利益及文化資產保存，E1E2 街廓之開發須再作進一步評估與比較，以尋求最佳規劃方案。請市府依委員所提建議，組成跨局處的專案小組，儘速於 1 至 2 個月內提出 E1E2 街廓與玉泉公園相互換地興建之可行性評估及替代方案，綜合評估包括工程可行性(包括相關捷運線隧道、區域排水及供電設施等)、公共利益(包括七星山山景視覺景觀之可視性與淡水河水域之串連)、行政程序面之可行性以及尊重臺鐵局意願等議題，全案再續提委員會審議。

(二) 附帶決議：E1E2 街廓都市計畫尚未核定之前，建議市府洽臺鐵局合作，短期可由市府先就建物及環境進行修復與整理，將開放空間優先提供公眾使用。

十、本案經市府以 106 年 12 月 11 日府授都規字第 10640602100 號函檢送 106 年 11 月 9 日第 718 次委員會議決議辦理情形回應說明、土地交換可行性評估說明及公民團體所提意見綜理表之市府回應說明，提請委員會續審。

#### **決議：**

一、本案延續上次會議決議，有關 E1E2 街廓與玉泉公園相互換地興建之可行性，經市府召開跨局處會議討論，因考量玉泉公園地上及地下有多處公用設備及管線，且部分土地前係徵收私地取得，無論於法律層面或維生設備之遷移，執行上皆有不可行之處，故同意市府及臺鐵局

協議之公展計畫，維持於 E1E2 街廓開發，並同意 E1E2 街廓變更為特定專用區，其建蔽率 80%、容積率為 560%。

- 二、有關文化部古蹟歷史建築審議會對於 E1E2 街廓以 L 型基地作為高強度開發區域所提疑慮，以及本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會針對本案之都市設計管制準則，建議在不影響臺鐵局開發權益及都市風廊景觀之前提下，E1E2 街廓之建築於該街廓北側予以配置乙節(即維持忠孝西路南側境界線往北將近 100 公尺的風廊帶前提下)，同意臺鐵局所研擬之方案三(塔樓集中北側方案)，將建築物集中配置於北側，另 L 型南側部分裙樓量體則以不超過 10 層樓(48 公尺)為原則，以符合都市設計審議決議，並盡量保障臺鐵局開發權益。
- 三、本案交通廣場用地(編號交廣 10 及交廣 12)，仍依第 718 次委員會決議，由臺鐵局統一負責編列經費開闢。
- 四、全案除上述第二點，餘依公展計畫書、圖及本次會議市府補充會議資料之修正對照表修正通過。
- 五、公民或團體意見審決同決議。

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	「變更臺北車站特定專用區 E1、E2、D1 西半街廓暨周邊地區為特定專用區、博物館特定專用區及道路用地主要計畫案」及「擬定臺北車站特定專用區 E1、E2、D1 西半街廓暨周邊地區細部計畫案」		
編號	1	陳情人	文化部

<p>陳情理由 及 建議辦法</p>	<p>第一次意見</p> <p>一、 依文化資產保存法第35條規定(修法前為第31條)，古蹟所在地都市計畫之訂定或變更，應先徵求主管機關之意見，旨案涉及國定古蹟臺灣總督府交通局鐵道部所在地都市計畫之變更，應先徵求本部意見，惟貴府僅於100年提送臺北市文化資產審議委員會審議，與前開規定不符。</p> <p>二、 另依文化資產保存法第37條規定，本部已著手擬定「國定古蹟臺北府城暨總督府交通局鐵道部保存計畫」，刻正辦理上網公告中，為求審慎，旨案都市計畫規劃原則及構想，將提送本部古蹟歷史建築審議會審議，並將審議結果函請貴府納入文化資產主管機關意見。</p>
<p>申請單位 及 市 府 回應說明</p>	<p>一、 本都市計畫變更案(下稱本案)前經臺北市政府都市發展局(下稱都發局)於102年3月28日、7月16日及105年5月3日召會研商，3次會議均邀請文化部及所屬文化資產局(下稱文資局)與會，文化部及文資局均於歷次會議中表示意見；且針對文資局於105年5月3日研商會議之發言內容，略以：「未來若有新增建築物鄰近國定古蹟鐵道部周邊，營建工程或其他開發行為恐涉及文化資產保存法(下稱文資法)第30條規定，後續個案仍應送文化部古蹟歷史建築審議委員會進行審議，建議於細部計畫書第31頁增加相關文字」，本案申請單位業已參採並於本案細部計畫案內「陸、都市設計管制」明訂：「『博物館特定專用區』未來於申請新建築時，應經文化部古蹟歷史建築審議委員會及臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後，始得核發建造執照」之規定，爰本案實已踐行文資法第35條之程序。</p> <p>二、 另都發局再於106年9月15日針對文化部陳情意見召會研商，並邀集本案申請人、國立臺灣博物館、文化部、市府文化局、都發局都市設計科、及臺北市都市計畫委員會等相關單位與會，文化</p>

	<p>部於是日會中表示，略以：「...訂於106年9月22日召開『古蹟歷史建築審議會』第13次會議，將邀請臺鐵局及臺北市政府與會...」。本案申請人及都發局遂於9月22日出席前開審議會，並於會中說明本案都市計畫規劃原則及構想，且依是日會議主席決議，略以：「各委員所提意見，將納入後續都市計畫審議作業參考」。</p> <p>三、 另本案針對D1西半街廓都市計畫，即係以保存鐵道遺址、重現原鐵道工業遺構之價值為目標，變更為「博物館特定專用區」，並於細部計畫訂定都市設計管制準則等規範，以維護文化資產之風貌。</p>									
陳情理由 及 建議辦法	<p>第二次意見 (都發局 106 年 12 月 8 日函轉文化部 106 年 12 月 1 日文授資局蹟字第 1063013726 號函檢送會議紀錄)</p> <p>106 年 9 月 22 日文化部第六屆「古蹟歷史建築審議會」第 13 次會議紀錄</p> <p>審議案三：臺北市政府辦理「變更臺北車站特定專用區 E1、E2、D1 西半街廓暨周邊地區為特定專用區、博物館特定專用區及道路用地主要計畫案」及「擬定臺北車站特定專用區 E1、E2、D1 西半街廓暨周邊地區細部計畫案」</p> <p>(二) 委員意見：</p> <table><tr><th>委員</th><th>審查意見</th><th>綜合意見</th></tr><tr><td>委員 1</td><td>請提供審議委員意見，做為鐵路局都市規劃的參考。</td><td>同意。</td></tr><tr><td>委員 2</td><td>(1) 本案開發區包括 E1、E2、D1，均為清代機器局所在地，其基址仍存在，今後如開發必然涉及文資法第57、58條考古遺址之保存及維護事宜。 (2) 另依文資法第37、39條規定，在古蹟周遭之都市計畫劃定，應先有「古蹟保存計畫」。 (3) 以上應請擬定開發計畫時，先作評估與協調。</td><td>同意。</td></tr></table>	委員	審查意見	綜合意見	委員 1	請提供審議委員意見，做為鐵路局都市規劃的參考。	同意。	委員 2	(1) 本案開發區包括 E1、E2、D1，均為清代機器局所在地，其基址仍存在，今後如開發必然涉及文資法第57、58條考古遺址之保存及維護事宜。 (2) 另依文資法第37、39條規定，在古蹟周遭之都市計畫劃定，應先有「古蹟保存計畫」。 (3) 以上應請擬定開發計畫時，先作評估與協調。	同意。
委員	審查意見	綜合意見								
委員 1	請提供審議委員意見，做為鐵路局都市規劃的參考。	同意。								
委員 2	(1) 本案開發區包括 E1、E2、D1，均為清代機器局所在地，其基址仍存在，今後如開發必然涉及文資法第57、58條考古遺址之保存及維護事宜。 (2) 另依文資法第37、39條規定，在古蹟周遭之都市計畫劃定，應先有「古蹟保存計畫」。 (3) 以上應請擬定開發計畫時，先作評估與協調。	同意。								



	委員 3	<p>(1) 本案 E1、E2 街廓範圍內，涵蓋多項臺北市市定古蹟、歷史建築，臺北市文化局作為文資主管機關，其專業意見為何，文資審議會之意見是否被納入討論？</p> <p>(2) 依文資法第 37 條，應訂定古蹟保存計畫，並應依據該計畫制定或變更都市計畫，準此精神，都市計畫之制定應依古蹟之重要考量，與其先行擬定都計之變更，但一年後又因保存計畫而變更，更應於本案擬訂時，慎重考量文資整體環境之各項因子，以避免後續可預見之衝突。</p>	同意。
	委員 4	<p>(1) 前清機器局遺構之保存應作為開發的重要課題。</p> <p>(2) 建築物高度，應適當抑制，不能有違文資法 34 條之現象。</p>	同意
	委員 5	<p>(1) E1、E2 L 型開發區內，可能還有清末或日治時期之遺址尚未確認，應依 100 年 7 月 29 日臺北市文化資產審議委員會第 37 次會議決議，進行開發前地面上之建築物調查，以及地面建築遺構之發掘測繪調查。</p> <p>(2) 開發區內如有老樹也應加以考慮。</p>	同意。
	委員 6	<p>(1) E1、E2 區內有依臺北市老樹保護條例符合保護對象條件之老樹數量，未來臺鐵 L 型基地之開發會遇見阻力。</p> <p>(2) E1、E2 區內仍有劉銘傳臺北機器局工廠遺構，未來臺鐵 L 型基地之開發亦會遇見考古遺址之保存問題。</p> <p>(3) 依此都市計畫上，以目前 L 型作為開發適當之基地，應有難以執行之處，請慎審考量。</p> <p>(4) 建議 E1、E2 與玉泉公園用地做整合規劃，部份公園用地改至 E1、E2，部份玉泉公園用地改為開發用地。</p>	同意。
	委員 7	為維護及保全古蹟之環境景觀，請依文資法第 37 條規定，就開發區域訂定古蹟保存計畫，以避免開發行為與古蹟保存計畫之扞格。	同意。
	委員 8	(1) 此案範圍涵括多處國定古蹟、市定古蹟及歷史建築，依照文化資產保存法第卅七條，為維護古蹟並保存其環境	同意。

		景觀，主管機關應會同有關機關訂定古蹟保存計畫，後續之區域計畫、都市計畫皆須依循古蹟保存計畫規範，此案需依法辦理。	
		(2) 被列入高強度開發之鄰鄭州路及西寧北路 L 型區之土地下方可能尚有清代遺構，遺先進行探勘，未來開發行為請依文資法第五十七條辦理。	
	委員 9	基地內有河溝頭接遺址及原機器局遺構，此部分因涉及基地開發及未來建築物配置，宜有考古及因應文字納入設計準則內容。	
	委員 10	無。	同意。
	委員 11	目前 E1、E2 範圍內有許多的古蹟或歷史建築，其次尚有許多未來需要考古的範圍。由於此處具有豐富的文化資產價值，目前不支持研擬的空間規劃。	不同意
	委員 12	本案應依文資法第 37 條辦理；如有時間壓力，則應依第 35 條辦理。	同意。
(三) 決議：			
請將委員意見提供臺北市都市計畫委員會審議參考。			
申請單位及市府回應說明	(未及回應，已影送供委員會議審議參考)		
委員會議決	<p>一、本案延續上次會議決議，有關 E1E2 街廓與玉泉公園相互換地興建之可行性，經市府召開跨局處會議討論，因考量玉泉公園地上及地下有多處公用設備及管線，且部分土地前係徵收私地取得，無論於法律層面或維生設備之遷移，執行上皆有不可行之處，故同意市府及臺鐵局協議之公展計畫，維持於 E1E2 街廓開發，並同意 E1E2 街廓變更為特定專用區，其建蔽率 80%、容積率為 560%。</p> <p>二、有關文化部古蹟歷史建築審議會對於 E1E2 街廓以 L 型基地作為高強度開發區域所提疑慮，以及本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會針對本</p>		

	<p>案之都市設計管制準則，建議在不影響臺鐵局開發權益及都市風廊景觀之前提下，E1E2 街廓之建築於該街廓北側予以配置乙節(即維持忠孝西路南側境界線往北將近 100 公尺的風廊帶前提下)，同意臺鐵局所研擬之方案三(塔樓集中北側方案)，將建築物集中配置於北側，另 L 型南側部分裙樓量體則以不超過 10 層樓(48 公尺)為原則，以符合都市設計審議決議，並盡量保障臺鐵局開發權益。</p> <p>三、本案交通廣場用地(編號交廣 10 及交廣 12)，仍依第 718 次委員會決議，由臺鐵局統一負責編列經費開闢。</p> <p>四、全案除上述第二點，餘依公展計畫書、圖及本次會議市府補充會議資料之修正對照表修正通過。</p> <p>五、公民或團體意見審決同決議。</p>		
編號	2	陳情人	李應雀
陳情理由及建議辦法	<p>第一次陳情</p> <p>茲建議研究台北車站特定專用區台鐵E1、E2 基地及D1 西部，規劃雙層商業店鋪走廊，連接週邊大樓、銀行、車站、百貨商業大樓等。二樓騎樓走廊有蓋空橋橫跨馬路及巷道，提供大眾免受日曬雨淋、等候車輛紅綠燈的安全通行空間，增加行走便利性，在E1、E2 及D1 建造空中走廊並設置座位，有空調及風扇通風設備，提供大眾生活、閱讀、休息空間及通行便利。</p>		
陳情理由及建議辦法	<p>第二次陳情</p> <p>台灣自西元 1987 年解嚴以來，開放言論、到報禁、黨禁、出版、宗教信仰...等自由，至今已 30 年，政治上已名符其實成為民主自由國家，應該更多方面提高食衣住行等民生相關建設，提高經濟發展與生活水準，市府施政以建設成果與創新市政同時兼顧。</p> <p>以台北車站特定專用區台鐵E1、E2 基地及D1 西半部，建議可建造商住混合建築大樓。地下樓層可為停車場或另建停車專用大樓，另可規劃高七米空間，開放青</p>		

	<p>年舞蹈、歌星演唱會所、多元文化展覽、美食街...等，飲食部分保有傳統台灣小吃文化，如切仔麵、碗糕、魚丸湯、彰化肉丸、客家小吃、臭豆腐等，包含台灣及原住民特色產品。</p> <p>一、二樓雙層商業店鋪並留有五米走廊，二樓廊道可以有蓋空橋連接週邊大樓、銀行、車站、百貨商業大樓等。二樓騎樓走廊有蓋空橋橫跨馬路及巷道，提供大眾免受日曬雨淋、等候車輛紅綠燈的安全通行空間，增加行走便利性。此部分可參考信義計畫區世貿展覽館、台北 101 大樓、華納威秀、新光三越百貨各館連接至貴婦商場之空橋設計。</p> <p>特別在E1、E2 及D1 建造空中透明玻璃空橋，走廊並設置座位，有空調及風扇通風設備，提供大眾生活、閱讀、休息空間及通行便利。</p> <p>建築資金可由企業界、銀行、金融保險以及發行小型股籌資足額資金，必要時可依法向銀行貸款，不必政府聯保。辦理國際型的標案，讓規劃更為多元、完整。敬請參考指教。</p>
申請單位及市府回應說明	<p>一、就特定專用區未來可能之建築座落區位，北側有市民高架道路阻隔、南側與東側隔有遺構區(約1.23公頃)、西側則為玉泉公園，恐難與周邊大樓採空橋連結。然而，經檢視臺北車站特定專用區之人行空間系統，未來特定專用區內之新興建築物將可增設地下連通道與臺北捷運松山線北門站、臺北地下街等設施連結，形塑友善便利之人行立體連通系統。</p> <p>二、根據本案細部計畫之土地使用分區管制內容，特定專用區土地及建築物允許使用項目，除不得供作第24組(特種零售業甲組)、第25組(特種零售業乙組)、第36組(殮葬服務業)、第43組(施工機料及廢料堆置處理)外，其餘比照第三種商業區辦理。</p> <p>三、特定專用區後續將由臺鐵局依都市更新條例或促進民間參與公共建設法、國有財產法...等其他法令，徵求民間開發商之方式辦理開發作業，期</p>

	結合民間資源(金)、創意與專業能力，打造特定專用區為西區門戶新亮點。		
委員會議決	同編號 1。		
編號	3	陳情人	黃雅訢
陳情理由	<p>一、就目前計畫變更目的及變更說明內容，看不到變更特定專用區與文化資產兩者之間的關係及能創造結合加值之實質效益，僅看到以高強度為發展之主軸，並由目前內容看來，缺乏與周邊實質環境納入考量(如周邊開放空間連結性、停車容受力、微氣候影響等)，並且不如計畫中提到考量台北車站東西軸帶的視覺景觀，令人感到憂心及可惜。</p> <p>二、由計畫劃設之開發強度分級的範圍來看，其人行及自行車動線在E1E2地區明顯被壓縮僅剩於忠孝西路旁的帶狀空間，而其於整體計畫空間之構想，隨著變更需求，反而減少了留設公共開放空間的面積，然，台鐵土地屬於國有，對市民而言，應以優先考量市民之公共利益為優先，增加市民享有開闊舒適的使用空間及與文化資產交流之機會。</p> <p>三、以基地發展潛力而言，E1E2為西區範圍內文化價值最高的一區，且其位於西門町及大稻埕兩塊最具台北人文特色之間的關鍵角色，並緊臨玉泉公園的藍綠帶旁，更具有其文化潛力及台北車站周邊公共開放空間之責任與角色，因此其變更之前提應考量其容積比例是否會切割公園與鐵道博物館之間之空間開放性，建議須重新思考是否需藉由變更用地及都市更新的手法活化，反而造成後續建築物密集度太高、面積太大反而影響台北車站人潮的集散、周邊環境的微氣候、開放空間的日照等。</p> <p>四、有關計畫中提到借鏡之案例，台北車站周邊已有</p>		

	<p>C1D1雙子星、京站、台北郵局公辦都更等複合型大樓，其未來似乎未必有類似再建造大量量體之發展定位，在西區門戶之形象塑造上，建議應重新調整參考案例及方向，並且更應與政府推動之西區門戶計畫之發展目的相符，以重視早期地區發展紋理及整體環境視野軸線的塑造為目的合作，以避免過去台北車站內部結構未有整體空間調配之失敗案例。</p>
建議辦法	<p>一、建議調整變更的範圍或高強度開發之範圍，增加與周邊環境的空間及景觀連結性、文化資產保存範圍的開放性及保存價值。</p> <p>二、建議重新調整開發手法及變更為容積較高用地之必要性，現今規劃活化地區的方法有很多，範圍內的整體發展方向更應著重於與文化資產保存價值的整體加值效益為主，並增加對於周邊環境之連結及未來環境發展需求之技術分析內容。</p>
申請單位及市府回應說明	<p>一、本案變更範圍包括E1E2街廓及D1西半街廓等，面積約達5公頃，除作為道路用地、交通廣場用地外，亦保留相當面積之文化資產，包括：博物館特定專用區(即D1西半街廓)，及特定專用區(即E1E2街廓)之遺構區，約估計畫區總面積70%。其餘30%土地(即特定專用區之開發區)，則配合西區門戶計畫之發展、並兼顧文化資產之財務永續性，藉由植入新的都市機能，以新舊融合方式，達成文化資產的永續經營，並促進都市再發展。</p> <p>二、另就臺北車站特定專用區視覺軸帶乙事，於忠孝橋引道拆除、北門廣場等公共工程施工完竣後，整體視覺軸線係以「北門」為中心形成多軸發展，至臺北車站特定專用區之東西向開放空間軸線，由西至東分別為：玉泉公園、交廣12、特定專用區遺構區、博物館特定專用區、交廣10、北門廣場、交廣8、交廣6...等；倘單從特定專用區空間尺度觀之，其開發區南界線至忠孝西路之深度，至短逾50公尺、至長則達140公尺，實無壓</p>

	<p>縮人行及自行車動線之虞，且根據本案都市設計管制準則內容，於特定專用區之地面層，須留設5公尺寬之東西向人行空間，並連結文化資產坐落地區，以串聯博物館特定專用區、捷運北門站與玉泉公園。</p> <p>三、文化資產保存與活化地區發展確實有很多種方式，故於兼顧財務永續性考量下，應允許植入新的都市機能與活動，以新舊融合的方式，激發文化保存與新興創意產業之發展，促進周邊地區再發展。</p>		
委員會議決	同編號 1。		
編號	4	陳情人	陳鳴誼
陳情理由	<p>一、台鐵土地屬於國有，國人均有其監督的權利與義務，請說明未來E1E2的開發經營計畫，如何運用現有容積，以及未來經營內容的市場可行性。</p> <p>二、反對新興開發區西南側的開發量體，嚴重阻礙東西向的視覺軸線，且對於文化活動區造成極大的壓迫。</p> <p>三、E1E2開發所得之獲利，應撥出一定比例做為文資修繕或再利用之費用，有效活化文化資產及古蹟。</p> <p>四、因E1E2表土層之下可能有清代重要機關的遺構存在，若未來新興開發區西南側工程進行時，挖掘到清代遺構，請予以保留逕送文資審議委員會確認，並立即停工變更設計內容。</p> <p>五、面對極端氣候以及熱島效應的影響，E1E2街廓位處台北市核心地區，請先進行未來開發量體的微氣候環境分析，詳細評估地面層人行環境的舒適度。另外請詳細說明E1E2對於「韌性城市」議題下的對應方式，以及實際執行的工程技術、區位。</p> <p>六、以上內容請勿以「非本階段執行內容」回應，請確實回應人民監督的權利與義務。</p>		

建議辦法	<p>①文資委員會100年7月29日第37次會議決議：...臨鄭州路及西寧北路L型區可做較高強度之開發，遺構區可做低強度嵌入式開發...</p> <p>②都委會106年3月9日第708次會議研議決議：...未來開發區域原則同意...L型範圍，惟最南側之範圍線應以...較高強度開發區域西南側較長段水平延伸至西寧北路為界</p> <p>遺構區範圍涵蓋E1E2街廓及交廣12用地，其土地下有清代機器局等建築遺址。</p> <p>建議調整後的開發區</p>
申請單位及市府回應說明	<p>一、 本案變更範圍包括E1E2街廓及D1西半街廓等，面積約達5公頃，除作為道路用地、交通廣場用地外，亦保留相當面積之文化資產，包括：博物館特定專用區(即D1西半街廓)，及特定專用區(即E1E2街廓)之遺構區，約佔計畫區總面積70%。其餘30%土地(即特定專用區之開發區)，則配合西區門戶計畫之發展、並兼顧文化資產之財務永續性，藉由植入新的都市機能，透過新舊融合方式，達成文化資產的永續經營，並促進都市再發展。</p> <p>二、 本案之博物館特定專用區將作為國家級鐵道博物館園區，特定專用區則預計引入知識匯流中心、旗艦辦公室、生活服務站、購物商場、都會商務旅館、飯店式管理住宅等新興都會活動。其中，知識匯流中心係以會議、展演、共享空間(e.g. collabo office, salon)為發展主軸，希冀滿足下一世代新創產業的發展需求，並呼應市府國家創新創意中心之開發計畫；旗艦辦公室則係以跨國企業、文化創意產業為主要招募(進駐)廠商，以呼應西區門戶計畫之跨國交流特色及歷史文化氛圍。</p> <p>三、 根據臺北市政府文化資產委員會100年7月29日</p>



	<p>第37次會議決議內容及臺北市政府都市計畫委員會106年3月9日第708次會議研議決議內容，特定專用區之可開發區域限於：「臨鄭州路及西寧北路L型範圍，且最南側之範圍線應以西南側較長段水平延伸至西寧北路為界」；且特定專用區未來於開發時，將依100年7月29日臺北市文化資產審議委員會第37次會議決議內容辦理，略以：「...開發前地面上之建築物應進行測繪及影像錄製，地面下之建築遺構應以人工方式進行發掘測繪調查，並將前述資料送文化局核備後，始可進行開發...」，自無疑慮。</p> <p>四、 本案細部計畫已訂定都市設計管制要點，以落實地區開放空間之留設，並確保生態景觀及綠化，爰已具備韌性城市之規劃理念。</p> <p>五、 其餘同編號3申請單位及市府回應說明二。</p>		
委員會議決	同編號 1。		
編號	5	陳情人	財政部國有財產署北區分署
陳情理由	<p>(106 年 10 月 27 日台財產北改字第 10600291600 號函)</p> <p>主旨：貴會訂於 106 年 11 月 9 日召開市都委會第 718 次委員會議，本分署不克派員出席，僅提供意見如說明二，請查照。</p> <p>說明：</p> <p>一、依貴會 106 年 10 月 19 日北市畫會一字第 10630475700 號開會通知單辦理。</p> <p>二、查旨述會議涉本分署業務為審議事項一、二，謹分案陳述如下：</p> <p>(一) 審議事項一、「變更臺北車站特定專用區E1、E2、D1 西半街廓暨周邊地區為特定專用區、博物館特定專用區及道路用地主要計畫案」及「擬定臺北車站特定專用區E1、E2、D1 西半街廓暨周邊地區細部計畫案」：查本分署前以 106 年 8 月 28 日台財產北改字第 10600224340 號函及 106 年 9 月 7 日</p>		

台財產北改字第 10600242210 號函復意見在案，  
請貴會依本分署前述函辦理。

財政部國有財產署北區分署 函

機關地址：台北市忠孝東路4段290號3樓  
聯絡方式：黃小姐 02-27814750#1749

受文者：如正副本

發文日期：中華民國106年9月7日

發文字號：台財產北改字第10600242210號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴府辦理「變更臺北車站特定專用區E1、E2、D1西半街廓暨周邊地區為特定專用區、博物館特定專用區及道路用地主要計畫案」及「擬定臺北車站特定專用區E1、E2、D1西半街廓暨周邊地區細部計畫案」，謹提供意見如說明二，請查照。

說明：

- 一、依本署106年8月16日台財產署改字第10600263760號書函交下臺北市政府都市發展局106年8月15日北市都規字第10635870400號函、貴府106年8月14日府都規字第10634591202號函及臺北市政府都市發展局106年9月1日北市都規字第10608255400號函辦理。
- 二、D1西半街廓範圍內本署經營臺北市大同區玉泉段二小段365-7地號國有土地，使用分區自「道路用地」（經內政部都市計畫委員會決議為臺北車站特定專用區之暫予保留範圍）變更為「博物館特定專用區」，本分署同意其變更計畫內容。

正本：臺北市政府

副本：臺北市政府都市發展局

	<p style="text-align: center;"><b>財政部國有財產署北區分署 函</b></p> <p style="text-align: right;">機關地址：台北市忠孝東路4段290號3樓 黃小姐 02-27814750#1749</p> <p>受文者：如正副本</p> <p>發文日期：中華民國106年8月28日 發文字號：台財產北改字第10600224340號 類別：普通件 密等及解密條件或保密期限： 附件：</p> <p>主旨：貴府辦理「變更臺北車站特定專用區E1、E2、D1西半街廓暨周邊地區為特定專用區、博物館特定專用區及道路用地主要計畫案」及「擬定臺北車站特定專用區E1、E2、D1西半街廓暨周邊地區細部計畫案」，訂於106年8月28日舉行說明會，本分署不克派員出席，謹提供意見如說明二，請查照。</p> <p>說明：</p> <p>一、依本署106年8月16日台財產署改字第10600263760號書函交下臺北市政府都市發展局106年8月15日北市都規字第10635870400號函及貴府106年8月14日府都規字第10634591202號函辦理。</p> <p>二、旨案主要計畫及細部計畫案變更內容綜理表涉本署經管國有土地，分案說明如下：</p> <p>(一)D1西半街廓範圍內大同區玉泉段二小段365-7地號國有土地，計畫書載「道路用地」，惟貴府都市發展局分區查詢結果載「暫予保留範圍區」(臺北車站特定專用區)，兩者不相符，請貴府查告後，再表示意見。</p> <p>(二)交廣10用地街廓範圍內中正區公園段一小段213-1地號持分國有土地，擬自「交通廣場用地(公共設施用地)」變更為「道路用地」。本分署同意其變更計畫內容。</p> <p>正本：臺北市政府</p>		
申請單位及市府回應說明	敬悉。		
委員會決議	同編號1。		
編號	6	陳情人	(106/11/13 市府單一陳情系統未署名留言)
陳情理由及建議辦法	<p>台北車站特定區E1E2與玉泉交換案，建議E1E2改為秋虹谷或植物園，以增加門戶休憩綠地，讓國內外旅客，來台或離台留下美好印象，且E1E2又有許多台鐵宿舍古蹟，本不宜量體開發。周圍又有雙子星，郵政雙塔，若再加上台鐵都更3大樓，剛好圍繞E1E2，就防災逃生，休憩，維護古蹟均可兼顧，建議交換土地。為讓台鐵同意，應將北門捷運站1號或3號出口以地下推進(搭配電動步道)，連接至玉泉公園土地，以連接台鐵都更</p>		

	大樓。		
申請單位 及 市 府 回應說明	<p>一、 根據臺北市都市計畫委員會第718次會議決議，略以：「...請市府依委員所提建議，組成跨局處的專案小組...提出E1E2街廓與玉泉公園相互換地興建之可行性評估及替代方案，綜合評估包括工程可行性(包括相關捷運線隧道、區域排水及供電設施等)、公共利益(包括七星山山景視覺景觀之可視性與淡水河水域之串連)、行政程序面之可行性以及尊重臺鐵局意願等議題，全案再續提委員會審議。」</p> <p>二、 爰此，市府組成跨局處之專案小組，就換地衍生之工程可行性(包括相關隧道、區域排水及供電設施等)及行政程序面可行性等進行研究，並分別於11月13日及11月23日召開研商會議。依11月23日研商會議決議內容，略以：「經評估E1E2街廓土地及玉泉公園土地之現況及相關法令規定，本案兩宗土地交換確有難度...玉泉公園地上、下設施、設備、管線等遍布，且部分設施無法於短時間內遷移，土地交換勢必對於當地甚至大同區之公用設備服務將造成影響。土地交換須依國有財產法相關規定辦理，非僅直接兩宗土地等面積交換，且行政程序冗長...」再者，本案申請人已於歷次會議明確表達不同意E1E2街廓土地及玉泉公園土地交換之立場。</p> <p>三、 綜合考量工程及行政程序面可行性、以及申請人意願等，「E1、E2街廓與玉泉公園互相換地」實有窒礙難行之處。</p>		
委 員 會 決 議	同編號 1。		
編 號	7	陳情人	柯得隆(臺鐵局 106.11.30 函送)
陳情理由 及	<p>受文者：台灣鐵路管理局主任秘書室</p> <p>發文日期：106 年 11 月 17 日</p>		

建議辦法	<p>主旨：為貴局規劃「北車E1、E2 開發案」用地被北市府建議以鄰地玉泉公園交換由，謹提供個人管見，如說明，敬請查照。</p> <p>說明：</p> <p>一、 依據自由時報本年11月10日相關報導辦理。</p> <p>二、 查中興橋的引道皆建設於堤防之內(有異於忠孝橋之引道均在堤防之外)，所以每天早上環河南路一段南往北的堵塞車流必須到玉泉公園旁的開闊車道處才稍獲紓解。復以南北引道下的五金專賣街每每佔據北往南車道，又洛陽停車場阻塞時也會造成南往北的車道被堵，因此，嚴重影響下班與周休時的交通順暢。這已是萬華區居民長久以來被迫忍受的苦難。</p> <p>三、 玉泉公園位於萬華區及大同區的交界，對大同區而言是一塊值得愛惜綠地，而對於萬華區而言則是環河南路一段車流阻塞解脫的關鍵，因為西邊只有堤防，所以車道增加，東邊是公園，沒有停車場，也沒有店面。如果三棟大樓之量體塞入玉泉公園，將帶來南北雙向交通負荷大幅增加，甚至造成周遭交通新的衝擊(尤其市民大道上下與堤防內外)，萬華區居民的苦難更將淪落萬劫不復！而遭受波及者也將包括每天由中興橋進入北市後往東、往北的機車騎士以及從新北經由南邊各橋樑進入北市或由中永和經環河南路往北的汽機車騎士們。</p> <p>四、 另查玉泉公園座落土地之南、溪、北三面分別為忠孝橋上下坡車道、堤防上之環河高架快速道路與忠孝橋左右盤繞複雜的引道、市民大道高架道路等交通建設所環繞，僅剩鄰西寧北路的東方直視沒有障礙。如此三面受困之基地上如構築高樓建物將造成陽宅風水之不利影響，例如：高低橫斷之刀煞等。</p> <p>五、 綜合上述各項可證玉泉公園維持現狀乃最適之土地利用，貴局似宜努力促其繼續扮演市容美化</p>
------	--

	與交通紓解關鍵之角色，而為免貽笑大方，切忌以貴局所有條件優良的E1、E2用地與台北市府進行類此地勢、地理皆遜的土地交換交易。(如果換地成真，甚至將規劃中地開發量體移置交換後基地也成真，那將是令人無法想像的交通新瓶頸，也將造成貴局權益的嚴重損害；可是市府竟然逕自進行沒有周遭環境影響評估之模型模擬就對媒體發佈消息，令人不禁對提議者之起心動念存疑！)
申請單位及市府回應說明	同編號 6 申請單位及市府回應說明。
委員會決議	同編號 1。

## 審議事項二

案名：「『修訂台北市土地使用分區（保護區、農業區除外）計畫（通盤檢討）案』內有關八德路四段、東寧路、縱貫鐵路、八德路四段 106 巷所圍地區（原唐榮鐵工廠）土地使用計畫案」土地使用分區管制細部計畫案（第二次修訂）

案情概要說明：

- 一、辦理單位：臺北市政府
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款
- 三、計畫緣起：

本案都市計畫係 80 年 2 月 13 日公告實施，依該計畫載明：「(一)本案土地(八德路、東寧路、縱貫鐵路及八德路四段一〇六巷所圍地區)依多目標多元化之開發

原則，同意變更為第三種商業區並限制僅供作下列六種使用：1. 公眾服務空間 2. 國際購物中心 3. 國際觀光旅館 4. 辦公大樓 5. 文化休閒設施 6. 停車場。(二)本案應捐地 30%規劃設計為公園、廣場之用，並登記為市政府所有，以回饋社會大眾。捐地後，其建蔽率依商三之標準(70%)為標準；容積率依工務局於 78 年 11 月 2 日第六次專案小組會議所提(78 年 10 月 27 日製表)「京華再開發計畫案不同使用強度建築面積比較表」之第六案計算(即容積率依整個基地面積計算為 392%(70%X560%)，但不應損及其原已申請執照之樓地板面積(共 120,284.39 平方公尺)為標準有關獎勵部分則依現行相關法令規定辦理；同時應增建捐地後土地 20%之樓地板面積，作為停車空間，並開放供公眾使用。(三)並應由威京公司整體開發」。

但因威京公司無法順利整合西北側土地導致延滯多年無法開發，市府基於本案已捐地並登記為本市所有，故於 85 年同意採分期分區開發，並由京華城公司進行第一期基地建築開發，於 90 年取得使用執照。

惟近年來都市結構改變，京華城公司於 99 年 4 月起依都市計畫法第 24 條規定，提出都市計畫個案變更，但市府與土地所有權人對於案址容積率主張不同。市府依 80 年 2 月 13 日公告計畫之規劃原意，認為該案商業區之容積率為 392%，但土地所有權人主張其容積率為 560%。經市府多次召開會議研商均未能有共識。

該爭議經監察院自 102 年起 9 次函詢市府本都市計畫案相關事宜，於 102 年提出調查報告，並於 105 年 1

月 11 日提出糾正（調查報告及糾正文詳計畫書），監察院 105 年 1 月 11 日糾正案文敘及，經調查該基地係以第三種商業區容積率 560% 作為計算基礎，市府就該計畫案原基地容積率認定(392%)存有重大疑義，嚴重損及民眾權益。爰依法對市府提案糾正，移送行政院督飭確實檢討改善。復經監察院依監察法第 25 條於 106 年 6 月 8 日辦理質問，經市府於質問會議中說明，再以 106 年 6 月 30 日綜整回覆後，監察院復於 106 年 8 月 7 日再次提出審核意見。

本案市府依監察院審核意見「認定京華城公司『似』已完成整體開發，且依現行都市計畫規定其開發方式與強度為『2 個分區開發，容積率 560%』」，為避免後續爭議，爰依都市計畫法 27 條第 1 項第 3 款規定辦理都市計畫變更，依監察院審核意見認為本案已完成整體開發故各基地之容積率為 560%。另考量地區更新發展需要，併同解除 103 年 5 月 13 日公告修正之「分區開發」規定。

#### 四、計畫範圍及權屬：

（一）本計畫區位於臺北市松山區八德路四段、東寧路、市民大道五段、八德路四段106巷所圍之街廓範圍內。

（二）面積總計2.66公頃。

#### 五、計畫內容：詳公展計畫書圖。

六、公開展覽：本案市府自 106 年 11 月 1 日起至 106 年 11 月 30 日公開展覽 30 天，並以 106 年 10 月 31 日府都規字第 10638529703 號函送到會。市府於 106 年 11 月 21 日召開公展說明會。

七、公民或團體意見：16 件。



### **決議：**

- 一、本計畫案之修訂係市府依監察院糾正文、審核意見及內政部函文意旨，釐正 80 年 2 月 13 日都市計畫書有關容積率之規定，於本次修訂計畫案明確載記容積率為 560%，本會無權置喙，予以尊重。
- 二、本計畫案使用分區名稱同意修訂為「第三種商業區(特)」，以資明確；且土地使用項目仍依市府 80 年 2 月 13 日公告都市計畫案內載明限制僅供作公眾服務空間、國際購物中心、國際觀光旅館、辦公大樓、文化休閒設施及停車場共 6 種使用。
- 三、本案為全體地主權益考量，同意解除 103 年 5 月 13 日計畫書規定本計畫區應分兩區各自整體開發之規定，最小建築基地規模逕依臺北市土地使用分區管制自治條例等相關規定辦理。
- 四、有關部分陳情人建議降低建蔽率比照商三乙節，鑑於西北側小基地未來建築開發權益應予照顧，且建蔽率所規範係為上限，土地所有權人仍得於規劃設計時自行降低，故建蔽率部分維持公展方案。
- 五、全案除上述幾點，餘依公展計畫書、圖及本次會議市府補充資料之修正對照表修正通過。
- 六、公民或團體意見審決同決議。

### **委員發言摘要：**

#### **劉玉山委員**

1. 本案容積率部分，同意市府說法，因本案經監察院調查、糾正、質問後，所提出之 560%看法，市府對於監察院的意見表示尊重並採納，故容積率部分目前大家一致看法應採 560%。

2. 本案分區開發部分，個人也支持，因過去分兩區開發，故影響到第二區(西北側小地主)之開發，故支持本次市府解除分區開發，於第一區(京華城)已經開發之後，對第二區(西北側小地主)亦可有所保障。
3. 商三特是否要加註「特」字，因目前使用項目似無太大差別，亦即仍限制該六項使用，因此是否要加註特字，建議採過去都市計畫的通案作法。

### **張勝雄委員**

1. 本案過去也討論了很多，基於市府還是要同意監察院的質問，故同意容積率 560%。
2. 同意本案仍維持六項使用限制，以及商三「特」之分區，以確定其有使用上的一些限制，以免時間一久，變更歷程就不見了。

### **郭城孟委員**

本案過去討論很久，今天既然監察院已有審核意見，基本上贊成張勝雄委員的看法。

### **彭建文委員**

1. 意見與前面兩位委員一樣，本案確實滿特別的，從過去工業區變更一路走來，裡面有一些特殊的規範，針對容積率的部分，個人無意見，尊重監察院的看法。
2. 至於是否要加商三「特」的部分，既通案會加特，且本案又有其特殊性，如僅以一般商三載明，確實較不合適。

### **焦國安委員**

1. 都發局今天對過去歷史的陳述做了非常完整的說明，亦解釋得滿合理的，從過去市府堅持的立場到尊重監察院

認定容積率為 560%

2. 另有關解除分區開發、分區註明為商三特等，市府也解釋的蠻合理的，故支持都發局意見。

### 白仁德委員

前面委員大多從三個方面表示支持市府：

1. 同意本案回歸原來商三的容積率管制。
2. 本案解除分區開發，應該也是保障地主的權益。
3. 商三特之分區是依照通例，惟本人有個疑問，如依現行規定之六種使用，未來分區開發是否可以作這些使用，又現在是做何使用？

另本案是否須規範最小開發規模，或是單獨零星基地就可開發？

### 陳亮全委員

1. 今天講的我都同意，因為所謂容積率 560%或 392%，乃在於其對應的基地的母面積到底是多少；當時的 392%就是將捐出的 30%基地面積算進來，反之以扣掉捐出 30%後的基地面積計算就是 560%，故本人同意。
2. 解除分區開發規定，也是讓西北側的地主有機會，當時應是希望可以整體開發，但現實上拖延至今，因此基本上若能夠趕快促進開發，就同意解除。
3. 加上「特」字是通例，臺北市還有許多其他地方的分區也都會加註「特」字，本案主要是要表明限制為六種使用，讓使用內容敘述能夠更清楚。即便把特字拿掉也還是有其使用限制，故加註特字只是讓通例更有一致性；本案之所以加註乃因當時是由工業區變更為商業區，本來就會有這樣的限制。

4. 關於陳情意見建議將建蔽率上限由 70%降為 65%，但因現行規定之建蔽率上限就是 70%，而且也應該要照顧西北側小地主未來建設的權益，所以同意維持建蔽率為 70%。如果，基地面積大的地主，要自行降低建蔽率當然歡迎，不只是 65%，要設計成為 50%也可以。

#### **曾光宗委員**

本案議題背景確實滿複雜的，個人對於此議題不是很熟悉，故沒有意見。

#### **邱裕鈞委員**

1. 感謝都發局今天將本案過去的歷程講的非常詳細，想請問這樣的案子有必要提到都委會決議嗎？我們對於容積率 392%變成 560%有任何置喙的空間嗎？
2. 聽完今天的說明就知道使用分區為什麼要加「特」字，或許計畫書寫的還不夠清楚，故建議計畫書內可加強敘述使用項目要限制作 6 種使用的原因。

#### **彭振聲委員(黃一平副局長代)**

沒有意見，同意。

#### **鄭凱文委員**

1. 感謝都發局清楚的說明，有關容積率部分，個人同意 560%的看法。
2. 支持本案解除分區開發規定。
3. 商三「特」的註記，如是屬於通例，則依通例作法。

#### **陳志銘委員(黃蕙庭專門委員代)**

本案既然是依照監察院的糾正意見來做修訂，另民眾陳情有關開發權利的疑慮市府也在現場做了回應說明，故

支持本案修訂內容。

**李得全委員(曾能穎專門委員代)**

同意主辦單位依監察院的糾正意見做修正。

**林崇傑委員**

支持都發局所提內容，另有關陳情意見在討論分區為商三或商三特，那應不是實質的問題，因實質問題來自於都市計畫規定的六種使用，該六種使用如果要放寬，依所瞭解的都市計畫變更，是需要回饋的，因此與其爭執表面的分區名稱，不如回到實質問題，要放寬使用則涉及到回饋。

**陳學台委員(陳榮明主任秘書代)**

同意發展局的意見。

**都市發展局回應**

1. 本案商業區分區名稱調整仍屬商業區範疇，係配合計畫性質，於商業區加註「特」字，並不違背主要計畫規定，亦無涉及主要計畫變更，依中央及地方都市計畫權責劃分，係屬臺北市都委會審議權責。
2. 有關本案計畫書所載「容積率不得超過....建蔽率不得超過....」係依臺北市土地使用分區管制自治條例第 25 條有關商業區之容積率及建蔽率規定，此為法定用語。但此寫法不代表其不能申請容積獎勵、容積移入、或其他依法所賦予之都市更新等相關獎勵，是以，對其權利並無影響，此部分陳情人可能有所誤解。
3. 本案於第三種商業區後加註「特」字是通例處理，因其使用項目規定不同於第三種商業區。又其為何要加註

「特」，因為在市場交易時，如果土地使用分區名稱相同但內容不同時會造成交易困擾，故過去在內政部審議住宅區變更商業區的案例，即希望於分區上註記清楚，以利在市場交易時界定明確化。

4. 本案限制六種使用是 80 年工業區變更為商業區時，都市計畫所規範之內容。
5. 有關是否要規範最小建築基地規模，因考量西北側基地須達一定規模才能都更，而依目前土地所有權人整合的狀況，要達到都更的單元都有困難，故建議不要限制最小基地規模。
6. 本案今日提送都委會之原因在於，因本次修訂主要是因為 80 年 2 月 13 日都市計畫書之文字規定不明確，如果僅由行政機關釐清，可能會造成不同人或不同行政單位做出不同解釋的狀況，因此最正本清源的方式，就是回歸都市計畫明確明載，讓後續執行有所本。
7. 有關京華城現況建築執造所載之樓地板面積 120,284 平方公尺是其於實施容積率前所申請的建造執照，屬於一次性的保障，故現在應回歸到容積率管制。

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	『修訂台北市土地使用分區（保護區、農業區除外）計畫（通盤檢討）案』內有關八德路四段、東寧路、縱貫鐵路、八德路四段106巷所圍地區（原唐榮鐵工廠）土地使用計畫案」土地使用分區管制細部計畫案(第二次修訂)		
編號	1	陳情人	京華城股份有限公司

<p>陳情理由 及 建議辦法</p>	<p>京華城陳述意見要點，說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依照公展檢討意旨，本次修訂的計畫檢討原則係為解除本計畫區基地之整體開發，因此建議將『解除西北側基地需整體開發』之文字，調整為：『解除本計畫區基地需整體開發』（計畫書第15、19頁）。</li> <li>2. 本次修訂係為確認土地使用管制規定除6種使用限制外，其餘事項均依照「臺北市土地使用分區管制自治條例」第三種商業區規定辦理，因此新計畫註明為第三種商業區(特)，為避免執行上的疑義，將定義予以明確，建議調整新計畫文字為：『第三種商業區(特)除土地使用管制之允許使用項目，依本計畫說明書規定者外，其他適用「臺北市土地使用分區管制自治條例」第三種商業區有關規定，其餘未規定事項悉依有關法令辦理。』（計畫書第16頁）。</li> <li>3. 本次修訂係依照監察院意見確認本計畫基地容積率為560%，新計畫將土地使用強度敘述為：建蔽率不得超過70%，容積率不得超過560%。為回歸土地管制規定，提供友善都市空間，創造人性化尺度的都市空間，穩定水紋系統，建議調整新計畫文字為：『土地使用強度：建蔽率、容積率依照「臺北市土地使用分區管制自治條例」第三種商業區規定辦理。』（計畫書第17頁）。</li> </ol> <p>逐項說明如下表：</p>
----------------------------	---

第一類 建議使用『第三種商業區』，刪除『(特)』字			
編號	建議辦法	建議理由	備註
1	伍、修訂計畫內容 一、修訂土地使用分區名稱 新計畫 第三種商業區(特)	依照公展檢討意旨，避免執行上的疑義，建議刪除『特』字。	第16頁
2	伍、修訂計畫內容 一、修訂土地使用分區名稱 修訂理由 本計畫之第三種商業區之土地使用管制規定與允許使用項目載明於本計畫內，與臺北市土地使用分區自治條例所規定之第三種商業區不同，故釐正使用分區名稱為第三種商業區(特)。	依照公展檢討意旨，避免執行上的疑義，建議刪除修訂理由中： <ol style="list-style-type: none"> <li>第三行『規定』2字。</li> <li>倒數第一行『特』字</li> </ol>	第16頁
3	二、修訂土地使用管制規定 新計畫 參、計畫內容 三、土地使用分區管制： <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">             (一)第三種商業區(特)除土地使用管制之允許使用項目，依本計畫說明書規定者外，其他適用「臺北市土地使用分區管制自治條例」第三種商業區有關規定，其餘未規定事項悉依有關法令辦理。           </div>	依照公展檢討意旨，避免執行上的疑義，建議增刪本點中： <ol style="list-style-type: none"> <li>刪除第2行『特』字。</li> <li>第1行末起增加『土地使用管制之允許使用項目，依』等字。</li> <li>第4行增加『其他』2字。</li> </ol>	第16頁
第二類 如採用『第三種商業區(特)』，建議按照公展意旨調整文字			
編號	建議辦法	建議理由	備註
1	肆、計畫檢討原則 二、基於保障西北側土地所有權人居住安全及改建權益，解除 <u>西北側本計畫區</u> 基地需整體開發之規定，以利都市更新重建。	將文字明確化，以符合公展檢討意旨，避免執行上的疑義，略為調整文字。刪除本點第3行『西北側』3字，其後增加『本計畫區』4字。	第15頁
2	伍、修訂計畫內容 一、修訂土地使用分區名稱 修訂理由 本計畫之第三種商業區之土地使用管制規定與允許使用項目載明於本計畫內，與臺北市土地使用分區自治條例所規定之第三種商業區不同，故釐正使用分區名稱為第三種商業區(特)。	依照公展檢討意旨，避免執行上的疑義，略為調整文字，刪除本點第2行『規定與』等3字。	第16頁



3.	<p>二、修訂土地使用管制規定。</p> <p>新計畫。</p> <p>參、計畫內容。</p> <p>三、土地使用分區管制：</p> <p>(一)第三種商業區(特)除土地使用管制之允許使用項目，依本計畫說明書規定者外，其他適用「臺北市土地使用分區管制自治條例」第三種商業區有關規定，其餘未規定事項悉依有關法令辦理。</p>	<p>依照公展檢討意旨，避免執行上的疑義，略為調整本項文字：</p> <p>1. 第1行末起增加『土地使用管制之允許使用項目，依』等字。</p> <p>第4行增加『其他』2字。</p>	第16頁。
4.	<p>新計畫。</p> <p>(三)土地使用強度：建蔽率不得超過70%，容積率不得超過560%。建蔽率、容積率依照「臺北市土地使用分區管制自治條例」第三種商業區規定辦理。</p>	<p>1. 回歸土地管制規定，提供友善都市空間，創造人性化尺度的都市空間，穩定水紋系統。</p> <p>2. 增加法定空間。</p> <p>3. 舊土地管制規定建蔽率70%，現行土地管制規定建蔽率為65%，為避免執行上的疑義，建議增刪本項為：</p> <p>①.刪除『建蔽率不得超過70%，容積率不得超過560%。』等字。</p> <p>②.增加『建蔽率、容積率依照「臺北市土地使用分區管制自治條例」第三種商業區規定辦理。』等字。</p>	第17頁。
5.	<p>修訂說明。</p> <p>...爰刪除本基地採分區開發方案辦理規定。以解除本計畫區基地須整體開發之規定。</p>	<p>依照公展檢討意旨，避免執行上的疑義，參照計劃檢討原則之修訂，於本項文末增加『以解除本計畫區基地須整體開發之規定。』等字。</p>	第19頁。
6.	<p>陸、其他。</p> <p>一、本計畫第三種商業區(特)係指，除土地使用管制之允許使用項目，依本計畫說明書規定者外，其他適用「臺北市土地使用分區管制自治條例」第三種商業區規定辦理。</p>	<p>依照公展檢討意旨，避免執行上的疑義，參照計劃檢討原則之修訂，增加第一項如左列文字。</p>	第19頁。

## 肆、計畫檢討原則

一、依監察院 102 年調查報告(102 內調 102) 及 105 年糾正案(105 內正 5)(附件一至二)，確認本案商業區之容積率，以解決爭議。

二、基於保障西北側土地所有權人居住安全及改建權益，解除~~西側~~  
~~北側~~基地須整體開發之規定，以利都市更新重建。

建議調整文字為：

本計畫區

### 伍、修訂計畫內容

#### 一、修訂土地使用分區名稱

位置	新計畫	原計畫	面積(m <sup>2</sup> )	修訂理由
西松投三小段 156 等 21 筆地號	第三種商業區(特)	商業區(第三種商業區)	18,462	本計畫之第三種商業區之土地使用管制規定與允許使用項目載明於本計畫內，與臺北市土地使用分區自治條例所規定之第三種商業區不同，故更正使用分區名稱為第三種商業區(特)。

建議刪除

建議增加文字：

土地使用

管制之允

許使用項

目，依

建議增加文字：

其他

#### 二、修訂土地使用管制規定

新計畫	原計畫	修訂說明
參、計畫內容 三、土地使用分區管制： (一)第三種商業區(特)除本計畫說明書規定者外，適用「臺北市土地使用分區管制自治條例」第三種商業區有關規定，其餘未規定事項悉依有關法令辦理。 (二)土地使用性質管制限制僅供下列六種使用： 1. 公眾服務空間-(1)社教機構(2)醫療衛生機構(3)公眾服務停車場。 2. 國際購物中心-(1)百貨公司(2)超級市場(3)專賣店(4)飲食街。 3. 國際觀光旅館-(1)出租客房(2)客廳、宴會廳(3)國際會議廳。 4. 辦公大樓-(1)金融主	參、計畫內容 三、土地使用分區管制： (一)除本計畫說明書規定者外，本計畫區適用「臺北市土地使用分區管制規則」第三種商業區有關規定，其餘未規定事項悉依有關法令辦理。 (二)土地使用性質管制限制僅供下列六種使用： 1. 公眾服務空間-(1)社教機構(2)醫療衛生機構(3)公眾服務停車場。 2. 國際購物中心-(1)百貨公司(2)超級市場(3)專賣店(4)飲食街。 3. 國際觀光旅館-(1)出租客房(2)客廳、宴會廳(3)國際會議廳。 4. 辦公大樓-(1)金融主	一、臺北市土地使用分區管制規則案於 100 年 7 月 22 日依地方制度法第 25 條規定，按其性質，修正公布名為「臺北市土地使用分區管制自治條例」，故修訂法規名稱。 二、依監察院 106 年 8 月 7 日審核意見(略以)：「1、依 80 年都市計畫書規定，系爭計畫之容積率部分：本院基於調查所得各項人經與事經，已

新計畫	原計畫	修訂說明
<p>4. 辦公大樓 - (1) 金融主要、分支機構(2)一般、自由業事務所。</p> <p>5. 文化休閒設施(1)娛樂、健身服務設施(2)文教設施 6. 停車場。</p> <p><del>(三) 土地使用強度: 建築率不得超過 70% 容積率不得超過 560%</del></p>	<p>要、分支機構(2)一般、自由業事務所。</p> <p>5. 文化休閒設施(1)娛樂、健身服務設施(2)文教設施 6. 停車場。</p> <p>(三) 允建之樓地板面積得不低於原已申請執照之樓地板面積(120,284.39 平方公尺)。</p> <p>(四) 為採用「大街廓整體開發」理念，並符合台北市土地因時零不整且坵塊過於瑣碎而必須採取「整合與集約使用」之特性，本基地採分區開發方式辦理<sup>1</sup>。</p>	<p>在調查意見及糾正文認為系爭計畫依 80 年計畫書規定，捐地後所餘 70% 土地之容積率係以 560% 為計算基礎。……因此，系爭計畫扣除捐地後所餘之 70% 土地，如未能採整體開發時，則應考量相關要件、容受力與機能，就容積率進行檢討，而其整體開發之容積率既然為 560%，檢討時亦應當以 560% 為基準，而非 392%。2、依現行都市計畫書規定，系爭計畫之開發方部分：……京華城公司確實依都市設計審議規定，於 86 年完成捐地回饋（之後又回饋 2.2 億）、87 年通過都市設計審核，87 年領得建造執照、90</p>

建議調整文字為：

**建築率、容積率依照**

**「臺北市土地使用**

**分區管制自治條例」**

**第三種商業區規定**

**辦理。**

<sup>1</sup>本府 103 年 5 月 13 日公告「修訂『修訂台北市土地使用分區(保護區、農業區除外)計畫(通盤檢討)案』內有關八德路四段、東寧路、復興鐵路、八德路四段 106 巷所圍地區(原唐榮鐵工廠)土地使用計畫案」開發方式細部計畫案」之規定。

	<table><tr><th>新計畫</th><th>原計畫</th><th>修訂說明</th></tr><tr><td></td><td></td><td>「修訂『修訂台北市土地使用分區(保護區、農業區除外)計畫(通盤檢討)案』內有關八德路四段、東寧路、縱貫鐵路、八德路四段106巷所圍地區(原唐榮鐵工廠)土地使用計畫案」開發方式細部計畫案」解除應由威京公司整體開發之規定,並將80年計畫書「本基地開發方式應採大街廓整體開發為原則」之規定修訂為「本基地採分區開發方式辦理」。基於保障西北側土地所有權人居住安全及改建權益,爰刪除本基地採分區開發方案辦理規定。</td></tr></table> <p>陸、其他</p> <p>本計畫未規定事項,應依80年2月13日府工二字第80003366號公告原都市計畫及相關法令規定辦理。</p> <p>建議增加第一項:本計畫第三種商業區(特)係指,除土地使用管制之允許使用項目,依本計畫說明書規定者外,其他適用「<u>臺北市土地使用分區管制自治條例</u>」第三種商業區規定辦理。</p>	新計畫	原計畫	修訂說明			「修訂『修訂台北市土地使用分區(保護區、農業區除外)計畫(通盤檢討)案』內有關八德路四段、東寧路、縱貫鐵路、八德路四段106巷所圍地區(原唐榮鐵工廠)土地使用計畫案」開發方式細部計畫案」解除應由威京公司整體開發之規定,並將80年計畫書「本基地開發方式應採大街廓整體開發為原則」之規定修訂為「本基地採分區開發方式辦理」。基於保障西北側土地所有權人居住安全及改建權益,爰刪除本基地採分區開發方案辦理規定。	<p>建議增加: <u>以解除本計畫區基地須整體開發之規定。</u></p>
新計畫	原計畫	修訂說明						
		「修訂『修訂台北市土地使用分區(保護區、農業區除外)計畫(通盤檢討)案』內有關八德路四段、東寧路、縱貫鐵路、八德路四段106巷所圍地區(原唐榮鐵工廠)土地使用計畫案」開發方式細部計畫案」解除應由威京公司整體開發之規定,並將80年計畫書「本基地開發方式應採大街廓整體開發為原則」之規定修訂為「本基地採分區開發方式辦理」。基於保障西北側土地所有權人居住安全及改建權益,爰刪除本基地採分區開發方案辦理規定。						
市府 回應說明	<p>1. 有關本次公展計畫內容釐正分區名稱為第三種商業區(特)一節,係因本計畫之第三種商業區之土地使用管制允許使用項目(僅供六種使用)載明於本計畫內,與臺北市土地使用分區管制自治條例所規定之第三種商業區不同,故依都市計畫通案辦理方式稱為「第三種商業區(特)」,以有別於一般第三種商業區,故仍建議維持原公展計畫內容。</p> <p>2. 有關建蔽率、容積率是否載明比照第三種商業區規定一節,考量本案80年都市計畫載明「本案土地之建蔽率依商三之標準(70%)為標準」,爰依80年都市計畫原意,本案商業區之建蔽率應比照第三種商業區之規定辦理;又依監察院102年調查報告、105年糾正文及106年8月6日審核意見意旨認定本案商業區之容積率應為560%,與現行本市土地使用管制自治條例第三種</p>							

	<p>商業區之規定一致，故同意採納陳情人所提意見，修正第三種商業區(特)之土地使用強度為「比照臺北市土地使用分區管制自治條例第三種商業區規定辦理」。</p> <p>3. 有關解除整體開發一節，本次公展計畫內容業依監察院意見意旨並基於保障西北側土地所有權人居住安全及改建權益立場，刪除本基地採分區開發方式辦理規定，使第三種商業區(特)土地均得個別開發。惟為求明確，參考陳情人意見酌予修正計畫內容文字。</p>		
委員會 決議	<p>一、本計畫案之修訂係市府依監察院糾正文、審核意見及內政部函文意旨，釐正80年2月13日都市計畫書有關容積率之規定，於本次修訂計畫案明確載記容積率為560%，本會無權置喙，予以尊重。</p> <p>二、本計畫案使用分區名稱同意修訂為「第三種商業區(特)」，以資明確；且土地使用項目仍依市府80年2月13日公告都市計畫案內載明限制僅供作公眾服務空間、國際購物中心、國際觀光旅館、辦公大樓、文化休閒設施及停車場共6種使用。</p> <p>三、本案為全體地主權益考量，同意解除103年5月13日計畫書規定本計畫區應分兩區各自整體開發之規定，最小建築基地規模逕依臺北市土地使用分區管制自治條例等相關規定辦理。</p> <p>四、有關部分陳情人建議降低建蔽率比照商三乙節，鑑於西北側小基地未來建築開發權益應予照顧，且建蔽率所規範係為上限，土地所有權人仍得於規劃設計時自行降低，故建蔽率部分維持公展方案。</p> <p>五、全案除上述幾點，餘依公展計畫書、圖及本次會議市府補充資料之修正對照表修正通過。</p> <p>六、公民或團體意見審決同決議。</p>		
編號	2	陳情人	吳訂
陳情理由	<p>1. 商三(特)記載應與法規不符，建議刪除「特」字。</p> <p>2. 商三特定義日後易生爭議，建議文字宜符合法律最大保障，應將文字更明確化。</p>		

	3. 第17頁提到「建蔽率不得超過70%，容積率不得超過560%」，此部分建議是否改為依照臺北市土地使用分區管制自治條例中第三種商業區的規定辦理就好，不必特別規範。		
建議辦法	1. 刪除「第三種商業區(特)」的「特」字。 2. 建議商三特定義修改為，「依本計畫書規定者外，其他適用」臺北市土地使用分區管制自治條例」第三種商業區有關規定，其餘未規定事項悉依有關法令辦理」。 3. 建蔽率、容積率改為依照臺北市土地使用分區管制自治條例中第三種商業區的規定辦理。 4. 請貴府允許同意未來解除本案限制6種使用項目組別時，計畫區內兩個分區能各自分開提出申請都市計畫變更。		
市府 回應說明	1. 有關分區名稱及建蔽率、容積率規定部分，同陳情編號1市府回應說明。 2. 本次公展計畫內容係依照監察院意見確認本案基準容積率並解除分區開發規定，未涉及容許使用項目之調整，故有關土地使用管制項目仍依原計畫規定僅供六種使用辦理。		
委員會 決議	同編號1。		
編號	3	陳情人	陳嘉慧
陳情理由	1. 關於這次公展內容，本人的疑問是依照監察院調查報告內容本計畫區內土地分區係「第三種商業區」時，為何後面都會加一個「特」字，這不是與法不符嗎？建議避免不必要的爭議，應該予以刪除。 2. 有關第16頁提及第伍點提及修訂土地使用名稱部分，本人認為文字上仍有令人產生爭議的地方，建議名稱定義上如認為本區性質特殊與一般商三情形不同，是否定義為「本計畫之商三用地除允許使用項目外，其他使用適用有關商三法令規定辦理。」		



建議辦法	1. 刪除都市計畫書內有關「第三種商業區(特)」的「特」字。 2. 刪除「第三種商業區(特)」的「特」字。或修正定義為「本計畫之商三用地除允許使用外，其他使用適用有關商三法令規定辦理」。		
市府 回應說明	同陳情編號1市府回應說明。		
委員會 決議	同編號1。		
編號	4	陳情人	張東安
陳情理由	這次本案處理的目的是要解除所有基地的整體開發限制，所以建議將計畫書第15、19頁文字修改成「解除本計畫區基地需整體開發」，而非單單只是解除「西北側」。		
建議辦法	計畫書第15、19頁「解除西北側基地需整體開發」文字修改成「解除本計畫區基地需整體開發」。		
市府 回應說明	同陳情編號1市府回應說明。		
委員會 決議	同編號1。		
編號	5	陳情人	吳春風
陳情理由	1. 商三(特)記載應係多餘，且易生爭議，建議刪除“特”。 2. 所謂「建蔽率不得超過70%，容積率不得超過560%」，跟商三法律規定有異，為免日後官民爭議，是否改為依照「臺北市土地使用分區管制自治條例」中第三種商業區的規定辦理就好，不必特別規範。		
建議辦法	1. 刪除商三特的「特」字，依相關商三法令規定辦理即可。 2. 建蔽率、容積率改為依照臺北市土地使用分區管制自治條例中第三種商業區的規定辦理。		

市府 回應說明	同陳情編號1市府回應說明。		
委員會 決議	同編號1。		
編號	6	陳情人	鄭麗分
陳情理由	對我們地主而言，這次都市計畫公展是解救了我們多年的無奈，也希望所有問題能一次解決，所以針對都市計畫書內，提到有關「第三種商業區」時，後面都會加一個「特」字，這部分實在讓我們很存疑，為了避免日後衍生其他爭議，是不是能按照法律規定，第三種商業區就是第三種商業區，沒有附帶任何「特」字。		
建議辦法	刪除都市計畫書內有關「第三種商業區(特)」的「特」字。		
市府 回應說明	同陳情編號1市府回應說明。		
委員會 決議	同編號1。		
編號	7	陳情人	吳宗勳
陳情理由	我是本計畫區內一位小地主，本案延宕至今已超過20餘年，我們很多人都黑髮變白髮，很高興今天市府願意依照監察院調查報告辦理，導正本案為第三種商業區容積率560%，但我們心中仍有疑惑是依照監察院調查報告本計畫區應比照商三規定辦理，那就不應該再加上所謂「特」字，所以我想建議在都市計畫書內有關「第三種商業區(特)」時，能夠刪除「特」字樣，這樣才對，以免日後府民紛爭。拜託。拜託。		
建議辦法	都市計畫書內寫到有關「第三種商業區(特)」時，刪除「特」字。		
市府 回應說明	同陳情編號1市府回應說明。		



委員會 決議	同編號1。		
編號	8	陳情人	吳莉莉
陳情理由	計畫書第17頁記載「建蔽率不得超過70%，容積率不得超過560%。」此部分建議改為依照台北市土地使用分區管制條例中第三種商業區的規定辦理。		
建議辦法	建蔽率、容積率改為依照台北市土地使用分區管制條例中第三種商業區的規定辦理。		
市府 回應說明	同陳情編號1市府回應說明。		
委員會 決議	同編號1。		
編號	9	陳情人	吳彩仙
陳情理由	為什麼商三用地還要加一個「特」字？全國有被列為商三用地的還加一個「特」字限制嗎？這樣子有徹底解決問題嗎？我希望都委會如果有心要解決問題就要真的為人民最大利益著想，不要再讓本案衍生其他問題，商三就商三，不要加「特」字。		
建議辦法	1. 刪除商三後面「特」字。 2. 請市政府能同意本案受限制使用的6個項目，未來若要申請都市計畫變更，可由各區地主分別申請變更，免受京華城公司綁架。		
市府 回應說明	1. 有關使用分區名稱部分同陳情編號1市府回應說明。 2. 有關使用組別部分同陳情編號2市府回應說明。		
委員會 決議	同編號1。		
編號	10	陳情人	林克銘
陳情理由	依監察院調查報告及糾正案文精神，本案應依臺北市土地使用分區管制自治條例所規定之第三種商業區意義認定商三土地使用性質，為了讓本案問題能夠一次解決，		

	請貴府於此次都市計畫書內將「第三種商業區(特)」的「特」字刪除，去除爭議		
建議辦法	1. 刪除都市計畫書內有關「第三種商業區(特)」的「特」字。 2. 計畫區內受限可使用組別的6個項目，由各地主分別申請都市計畫變更。		
市府 回應說明	1. 有關使用分區名稱部分同陳情編號1市府回應說明。 2. 有關使用組別部分同陳情編號2市府回應說明。		
委員會 決議	同編號1。		
編號	11	陳情人	張志澄
陳情理由	第1次陳情(106.11.27) 1. 本案計畫書第16頁有關「第三種商業區(特)」記載不合法，應刪除「特」字。 2. 如使用「第三種商業區(特)」文字，應依本次都市計畫書公展意旨，明確載明「第三種商業區(特)除土地使用管制之允許使用項目，依本計畫說明書規定者外，其他適用“台北市土地使用分區管制自治條例”第三種商業區有關規定，其餘未規定事項悉依有關法令辦理」		
建議辦法	1. 刪除「第三種商業區(特)」的「特」字。 2. 定義商三特文字改為「第三種商業區(特)除土地使用管制之允許使用項目，依本計畫說明書規定者外，其他適用“台北市土地使用分區管制自治條例”第三種商業區有關規定，其餘未規定事項悉依有關法令辦理」		
陳情理由 及 建議辦法	第二次陳情(106.11.30) 我們是京華城西北側小地主，京華城容積率560%爭議，臺北市政府雖於106年10月31日以府都規字第10638529700號公開展覽「『修訂臺北市土地使用分區(保護區、農業區除外)計畫(通盤檢討)案』內有關八德路四段、東寧路、縱貫鐵路、八德路四段106巷所圍地區		

	<p>(原唐榮鐵工廠)土地使用計畫案」土地使用分區管制細部計畫案(第二次修訂)，但看到的計畫書內容後我們又有些疑慮，為何原計畫第三種商業區的土地使用分區名稱在新計畫會變成「第三種商業區(特)」？</p> <p>因為在103年4月1日臺北市政府都發局就以北市都規字第10332353200號函(如附件)，明確表示本計畫基地使用分區應為「商三」而非「商三特」，且文內詳述「本案土地使用分區亦已明確載明為『第三種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理)』」，則有關計畫書內土地使用計畫名稱應依照都發局函文所認定記載為「第三種商業區」，才不致影響我們的權益，請 貴會諒察更正！</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>正本</p> <p style="text-align: center;">臺北市府都市發展局 函</p> <p>地址：11008臺北市府路1號9樓(南區) 承辦人： 電話：1999(府經市02-27208889) 轉8266 傳真：02-2750-3317</p> <p>10265 臺北市松山區八德路四段138號</p> <p>受文者：</p> <p>發文日期：中華民國103年4月1日 發文字號：北市都規字第10332353200號 類別：普通件 簽等及附件：圖說及圖則 附件：</p> <p>主旨：有關臺北市議會市民服務中心於103年3月19日協調 臺端陳情 <u>京華城所在基地之使用區分應為「商三」而非「商三特」</u>一案，詳如說明，請 查照。</p> <p>說明：</p> <p>一、依臺北市議會103年3月24日議秘服字第10319083150號書函辦理。</p> <p>二、有關京華城所在街廓涉及整體開發規定部分，本府業研提「修訂『修訂台北市土地使用分區(保護區、農業區除外)計畫(通盤檢討)案』內有關八德路四段、東寧路、縱貫鐵路、八德路四段106巷所圍地區(原唐榮鐵工廠)土地使用計畫案」開發方式細部計畫案」，該案經本市都市計畫委員會103年1月23日第654次委員會會議審議完竣，本局將依收到本市都市計畫委員會錄案通知後辦理都市計畫公告程序，該基地相關規定仍應依公告後之都市計畫案辦理。至京華城公司有關修訂該基地使用限制之都市計畫案，仍應依都市計畫法第24條規定相關程序另案向本局提出申請後，再予協助。</p> <p>三、至有關京華城所在街廓之都市計畫示意圖分區標示「商三特」一節，係因都市計畫法第40條規定「都市計畫經發布實施後，應依建築法之規定，實施建築管理」，本市早期部分劃設或</p> </div> <div style="width: 50%;"> <p>變更之商業區於都市計畫書另規定其管制事項，有別於當時「臺北市土地使用分區管制規則」(現為自治條例)之規定，為達簡政便民，提高行政效率，並避免後續管制混淆，故自84年9月27日公告實施之「修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」後，始於相關都市計畫書規定事項有別於臺北市土地使用分區管制規則(現為自治條例)者皆加註「特」，表示都市計畫書有「特別規定」，係屬通案之標示方式，而非表示加註「特」者皆為商業區通盤檢討變更個案，另因<u>本案土地使用分區亦已明確載明係為「第三種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理)」</u>，與該案於80年2月13日變更時之規定並無不同，爰應不致影響相關權益，尚請諒察。</p> <p>正本： 副本：臺北市議會、臺北市議會 應議員曉振、臺北市都市計畫委員會</p> <p style="text-align: right; font-size: 1.2em;">局長邊泰明</p> <p style="text-align: right;">第2頁 共2頁</p> </div> </div>		
市府 回應說明	同陳情編號1市府回應說明。		
委員會 決議	同編號1。		
編號	12	陳情人	王鶯娟
陳情理由 及建議辦 法	1. 為避免文字表達仍造成爭議，建議：本次修訂內有關商三(特)定義能改為「依本計畫說明書規定者外，其他適用『台北市土地使用分區管制自治條例』第三種		

	商業區有關規定，其餘未規定事項悉依有關法令辦理。」。		
	2. 公展第十七頁有關建蔽率不得超過70%、容積率不得超過560%乙節，請改為建蔽率、容積率依照臺北市土地使用分區管制自治條例第三種商業區規定辦理。		
市府 回應說明	同陳情編號1市府回應說明。		
委員會 決議	同編號1。		
編號	13	陳情人	蕭德裕
陳情理由 及建議辦法	請儘速辦理後續法定程序。		
市府 回應說明	本案於106年10月31日府都規字第10638529700號公告自106年11月1日公開展覽30日，公展完成後循法定程序提送本市都市計畫委員會審議。		
委員會 決議	同編號1。		
編號	14	陳情人	周兆鈞
陳情理由 及建議辦法	請儘速送交都審辦理。		
市府 回應說明	同陳情編號13市府說明。		
委員會 決議	同編號1。		
編號	15	陳情人	陳鳳樺(李進廉代)
陳情理由	本案第二次修訂計畫內容，本人陳鳳樺等10位地主皆同意接受，請市府依照本案公展內容，儘速審議通過及發布實施，以順民願。		

建議辦法	請市府依照本案公展內容，儘速安排都市計畫委員會進行審議。														
市府 回應說明	同陳情編號13市府說明。														
委員會 決議	同編號1。														
編號	16	陳情人	陳于君												
陳情理由 及 建議辦法	<p>一、建議將計畫書第 15、19 頁『解除西北側基地需整體開發』之文字，調整為：『解除本計畫區基地需整體開發』。</p> <p>二、建議將計畫書第 17 頁新計畫文字調整為：『土地使用強度：建蔽率、容積率依照「臺北市土地使用分區管制自治條例」第三種商業區規定辦理。允建之樓地板面積得不低於原已申請之樓地板面積 120,284.39 平方公尺，換算為基本容積率 678.91%。』</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th><th>建議辦法</th><th>建議理由</th><th>備註</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 15 頁</td><td>肆、計畫檢討原則 二、基於保障西北側土地所有權人居住安全及改建權益，解除本計畫區基地需整體開發之規定，以利都市更新重建。</td><td>明確文字，刪除本點第 3 行『西北側』3 字，增加『本計畫區』4 字。</td><td></td></tr> <tr> <td>2 17 頁</td><td> <p>新計畫</p> <p>(三)土地使用強度：建蔽率、容積率依照「臺北市土地使用分區管制自治條例」第三種商業區規定辦理。允建之樓地板面積得不低於原已申請之樓地板面積 120,284.39 平方公尺，換算為基本容積率 678.91%。</p> </td><td>1. 原已申請執照之樓地板面積 120,284.39 平方公尺換算基本容積率 678.91%，於 87 年 5 月 8 日取得北市府核發建造執照 (87 建字第 212 號)係因 86 年 11 月 28 日京都公司與北市府簽訂土地贈與契約，由威京公司及京都公司捐贈 30%公共設施用地予北市府；再由京都公司、威京公司、京華城公司於 90 年 10 月 16 日與北市府簽訂履約擔保契約書出資 2.2 億元捐建公園廣場、地下停車場及偶戲博物館設施。對照於西北</td><td></td></tr> </tbody> </table>			編號	建議辦法	建議理由	備註	1 15 頁	肆、計畫檢討原則 二、基於保障西北側土地所有權人居住安全及改建權益，解除本計畫區基地需整體開發之規定，以利都市更新重建。	明確文字，刪除本點第 3 行『西北側』3 字，增加『本計畫區』4 字。		2 17 頁	<p>新計畫</p> <p>(三)土地使用強度：建蔽率、容積率依照「臺北市土地使用分區管制自治條例」第三種商業區規定辦理。允建之樓地板面積得不低於原已申請之樓地板面積 120,284.39 平方公尺，換算為基本容積率 678.91%。</p>	1. 原已申請執照之樓地板面積 120,284.39 平方公尺換算基本容積率 678.91%，於 87 年 5 月 8 日取得北市府核發建造執照 (87 建字第 212 號)係因 86 年 11 月 28 日京都公司與北市府簽訂土地贈與契約，由威京公司及京都公司捐贈 30%公共設施用地予北市府；再由京都公司、威京公司、京華城公司於 90 年 10 月 16 日與北市府簽訂履約擔保契約書出資 2.2 億元捐建公園廣場、地下停車場及偶戲博物館設施。對照於西北	
編號	建議辦法	建議理由	備註												
1 15 頁	肆、計畫檢討原則 二、基於保障西北側土地所有權人居住安全及改建權益，解除本計畫區基地需整體開發之規定，以利都市更新重建。	明確文字，刪除本點第 3 行『西北側』3 字，增加『本計畫區』4 字。													
2 17 頁	<p>新計畫</p> <p>(三)土地使用強度：建蔽率、容積率依照「臺北市土地使用分區管制自治條例」第三種商業區規定辦理。允建之樓地板面積得不低於原已申請之樓地板面積 120,284.39 平方公尺，換算為基本容積率 678.91%。</p>	1. 原已申請執照之樓地板面積 120,284.39 平方公尺換算基本容積率 678.91%，於 87 年 5 月 8 日取得北市府核發建造執照 (87 建字第 212 號)係因 86 年 11 月 28 日京都公司與北市府簽訂土地贈與契約，由威京公司及京都公司捐贈 30%公共設施用地予北市府；再由京都公司、威京公司、京華城公司於 90 年 10 月 16 日與北市府簽訂履約擔保契約書出資 2.2 億元捐建公園廣場、地下停車場及偶戲博物館設施。對照於西北													

			<p>角小宗地主並未捐贈任何土地或回饋金予北市府，足證應保障京都公司、威京公司、京華城公司允建之樓地板面積得不低於原已申請之樓地板面積 120,284.39 平方公尺，換算為基本容積率 678.91%的基本權利。</p> <p>2. 回歸土地管制規定，建議增刪)刪除『建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 560%。』等字。增加『建蔽率、容積率依照「臺北市土地使用分區管制自治條例」第三種商業區規定辦理。允建之樓地板面積得不低於原已申請之樓地板面積 120,284.39 平方公尺，換算為基本容積率 678.91%。』等字。</p>	
	3 19 頁	<p>修訂說明</p> <p>…爰刪除本基地採分區開發方案辦理規定。<u>以解除本計畫區基地須整體開發之規定。</u></p>	<p>明確文字增加『以解除本計畫區基地須整體開發之規定。』等字。</p>	
市府 回應說明	<p>1. 有關整體開發文字部分同陳情編號1市府回應說明。</p> <p>2. 有關土地使用強度部分，本案原已申請執照之樓地板面積(120,284.39平方公尺)部分，本府已於87年5月8日核發建造執照(87建字第212號)在案，後續本案之土地使用強度應回歸容積率管制。至有關是否載明比照第三種商業區規定一節，同陳情編號1市府回應說明。</p>			
委員會 決議	同編號1。			

### 審議事項三

案名：變更臺北市萬華區華江段二小段 704 地號等土地停車場用地、抽水站用地、道路用地為批發市場用地主要計畫案

案情概要說明：

一、申請單位：臺北市市場處

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款

### 三、計畫緣起：

本配合環南市場改建，並確保營運不中斷，市府擇北側之停車場用地，興建臨時建築供家禽批發市場安置環南市場原有家禽攤商使用。為確保安全及衛生，該建物空間規劃及相關設備係依屠宰場設置要點等相關規定辦理，該建物已於 99 年 8 月 30 日申報竣工，攤商並於 100 年 3 月 14 日遷入營運。

惟市府目前因尚無其他適宜替代場所，經考量該家禽批發市場建物耐用年限為 55 年，尚符合永久建物使用需求，且空間規劃及設備均符合相關規定，故擬將該臨時建築之家禽批發市場，改為永久性使用，不再遷回未來改建完成後之環南市場。故擬以目前建物坐落區域之土地(包括停車場用地、抽水站用地及道路用地)變更為批發市場用地，然因目前建蔽率已達 74%，超過「臺北市土地使用分區管制自治條例」批發市場用地之建蔽率 60%規定，擬配合放寬建蔽率為 75%，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款之規定，辦理本次都市計畫變更。

### 四、計畫範圍及權屬：

(三) 本計畫範圍位於臺北市家禽批發市場，東側臨環河南路二段，西側緊鄰環河快速道路，北側為雙園抽水站，南側為環河快速道路出口匝道。

(四) 面積總計 0.76 公頃。

(五) 土地權屬：本計畫範圍皆為市有土地，分別由臺北市市場處、新工處及水利處管理。

### 五、計畫內容：詳公展計畫書圖。

### 六、公開展覽：本案市府自 106 年 11 月 3 日起至 106 年 12

月 2 日止公開展覽 30 天，並以 106 年 11 月 2 日府都規字第 10637794603 號函送到會。市府於 106 年 11 月 15 日召開公展說明會。

七、公民或團體陳情意見：無。

#### **決議：**

- 一、本案請市府依委員意見，就本計畫區與周邊環南市場、第一果菜市場之整體交通影響評估及基地之保水、排水規劃等補充說明，再續提本會審議。
- 二、本案為維護道路用地之完整性，西側道路用地原則不同意變更。

#### **審議事項四**

案名：擬定臺北市信義區三興段一小段 972 地號等土地都市更新計畫暨配合變更細部計畫案

案情概要說明：

- 一、申請單位：臺北市都市更新處
- 二、辦理單位：臺北市政府
- 三、法令依據：都市更新條例第 5 條、第 6 條；都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款及第 4 款
- 四、計畫緣起：

本計畫區位於信義路四段與光復南路交叉口，現況為綠美化空地及低度商業使用。本計畫區北側前經市府 72 年 12 月 16 日府工二字第 51133 號公告「仁愛路、基隆路、和平東路、敦化南路所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)案」變更「第二種商業區」為「機關用地」



(供作派出所使用)，原預定為興辦三張犁派出所辦公廳舍新建工程事業計畫，因興辦事業計畫註銷，奉內政部 90 年 6 月 7 日台(九十)內地字第 9073101 號函准予撤銷徵收。

考量原興辦事業計畫已註銷，且本計畫區經市府財政局於 104 年徵詢市府各機關皆無公務使用需求。市府依臺北市公辦都市更新實施辦法第 4 條第 2 款「地區範圍內公有土地面積超過五百平方公尺或占該地區總面積達百分之五十以上者」規定，選定本計畫區為公辦都更案，爰依都市更新條例第 5 條、第 6 條及都市計畫法第 27 條第 1 項第 3、4 款規定，辦理本次擬定更新計畫暨配合變更細部計畫。

#### 五、計畫範圍及權屬：

- (一) 本計畫區位於臺北市信義區信義路四段、信義路四段 450 巷、文昌街及光復南路所圍之街廓範圍內。
- (二) 面積總計 1,045 平方公尺。
- (三) 土地權屬：59.2%為市有土地(管理機關為臺北市都市更新處)、40.8%為私有土地。

#### 六、計畫內容：詳公展計畫書圖。

七、公開展覽：本案市府自 106 年 11 月 10 日起至 106 年 12 月 9 日公開展覽 30 天，並以 106 年 11 月 9 日府都規字第 10630067703 號函送到會。市府於 106 年 11 月 28 日召開公展說明會。

#### 八、公民或團體陳情意見：共 2 件。

#### 決議：

一、本案依公展計畫書、圖及本次會議市府補充會議資料之

修正對照表修正通過。

## 二、公民或團體陳情意見審決同決議。

**附帶決議：**市府推動公辦都市更新已有愈來愈多的成功案例，其程序亦一貫秉持公開透明之作法。本案市府推動公辦都更，並基於地區整體環境改善，故將周邊面積未符更新單元規模之私有土地及建物一併納入更新地區範圍。全案後續仍請市府再與私有土地與建物所有權人持續溝通。

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	擬定臺北市信義區三興段一小段 972 地號等土地都市更新計畫暨配合變更細部計畫案		
編號	1	陳情人	李澤汝、許銘桂、匯泰開發、匯懋建設
陳情理由	因實施方式尚不明確，為確保地主權益而提出建議。		
建議辦法	建議實施方式中，對於其他機關(構)亦希望以公平、公正及公開之方式評選，以加速都市更新事業之進行。		
市府回應說明	<p>更新地區範圍內依「都市更新條例」第 9 條規定，得由本府自行實施、或經公開評選程序委託都市更新事業機構，或同意其他機關(構)為實施者實施都市更新事業，採權利變換方式實施。</p> <p>市府委託都市更新事業機構或同意其他機關(構)為實施者遴選投資人實施都市更新事業，皆須透過公開評選之程序辦理，由府內委員及相關領域之專家學者組成甄審會審查，並於上網公告招商前辦理至少 1 場招商座談會，以確保評選程序公平、審查過程公正及招商資訊公開。</p> <p>故不論採前開何種方式辦理，對於土地所有權人權益保障均為公正且公開透明。</p>		

委員會 決議	<p>決議：</p> <p>一、 本案依公展計畫書、圖及本次會議市府補充會議資料之修正對照表修正通過。</p> <p>二、 公民或團體陳情意見審決同決議。</p> <p>附帶決議：</p> <p>市府推動公辦都市更新已有愈來愈多的成功案例，其程序亦一貫秉持公開透明之作法。本案市府推動公辦都更，並基於地區整體環境改善，故將周邊面積未符更新單元規模之私有土地及建物一併納入更新地區範圍。全案後續仍請市府再與私有土地與建物所有權人持續溝通。</p>		
編號	2	陳情人	李澤汝、許銘桂、匯泰開發
建議辦法	公開評選實施者。		
市府回應 說明	<p>更新地區範圍內依「都市更新條例」第9條規定，得由本府自行實施、或經公開評選程序委託都市更新事業機構，或同意其他機關(構)為實施者實施都市更新事業，採權利變換方式實施。</p> <p>市府委託都市更新事業機構或同意其他機關(構)為實施者遴選投資人實施都市更新事業，皆須透過公開評選之程序辦理，由府內委員及相關領域之專家學者組成甄審會審查，並於上網公告招商前辦理至少1場招商座談會，以確保評選程序公平、審查過程公正及招商資訊公開。</p> <p>故不論採前開何種方式辦理，對於土地所有權人權益保障均為公正且公開透明。</p>		
委員會 決議	同編號1。		

## 貳、散會(12 時 40 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 721 次委員會會議			
時間：106 年 12 月 21 日（四）上午 9 時 30 分			
地點：市政大樓 2 樓北區 N206 會議室			
主席：林基主任委員欽榮 紀錄彙整：張育伶			
委員	簽名	委員	簽名
張基副主任委員哲揚	(請假)	彭委員建文	彭建文
王委員秀娟	(請假)	曾委員光宗	曾光宗
白委員仁德	白仁德	鄭委員凱文	鄭凱文
林委員靜娟	(請假)	劉委員玉山	劉玉山
邱委員裕鈞	邱裕鈞	彭委員振聲	蕭一平代
陳委員亮全	陳亮全	陳委員志銘	黃志銘代
郭委員城孟	郭城孟	李委員得全	李得全
郭委員瓊瑩	(請假)	林委員崇傑	林崇傑
張委員勝雄	張勝雄	陳委員學台	陳學台
焦委員國安	焦國安	劉委員銘龍	(請假)

列席單位	姓名	列席單位	姓名
都市發展局	張育伶 李紹倫 李紹倫	產發局	
工務局	黃以方	交通局	黃惠如
法務局	何錦	文化局	張家仁
捷運局	江玉豐	財政局	
新工處	張景龍	公園處	楊國瑜
市場處	蕭一平	水利處	劉秉均
停管處	黃清海	都更處	傅舜華
政風處	陳又祥代	建管處	郭振聲
交通部		國有財產署 北區分署	(曹國龍見)
臺鐵局	朱幸順	文化部	張裕創 蘇志和
高鐵路	陳德松	臺灣博物館	
民意代表		臺北醫院	
		本會	謝育伶 謝佩琪 呂日蓮 張家仁