

臺北市都市計畫委員會第 773 次會議紀錄

時間：中華民國 109 年 11 月 26 日（星期四）下午 2 時 0 分

地點：市政大樓 2 樓北區 N206 審議室

主席：彭兼主任委員振聲

彙整：郭泰祺

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、擬定臺北市南港區玉成段一小段 169 地號等產業特定專用區（一）及道路用地細部計畫案
- 二、擬定臺北市南港區玉成段一小段 36 地號產業特定專用區（一）細部計畫案
- 三、變更臺北市信義區吳興段二小段 871-13 地號等第三種住宅區為道路用地及第三種住宅區（特）細部計畫案
- 四、「配合臺北市捷運萬大—中和—樹林線 LG04 站捷七用地變更捷運開發區為捷運系統用地及住宅區主要計畫案」及「擬定臺北市萬華區萬大段二小段 570-4 地號等捷運系統用地及第三種住宅區細部計畫案」

壹、審議事項

審議事項一

案名：擬定臺北市南港區玉成段一小段 169 地號等產業特定專用區（一）及道路用地細部計畫案

案情概要說明：

- 一、申請單位：臺北市都市更新處
- 二、法令依據：都市計畫法第 22 條、都市更新條例第 35 條
- 三、計畫緣起

本案係屬市府 107 年 12 月 17 日公告實施「臺北市南港區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」之暫予保留地區（一），原則同意變更工業區為特定專用區，應依主要計畫暫予保留範圍及其細部計畫都市更新單元範圍辦理，並由實施者擬具都市更新事業計畫草案辦理公開展覽後，檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。另細部計畫擬定應依通盤檢討案內有關第一類老舊聚落、第二類非老舊聚落不同之使用及回饋規定，據以載明土地使用分區管制、變更回饋規定及開闢公共設施等內容，依法定程序併同辦理。

本案業由都市更新實施者依都市更新條例規定於 108 年 9 月 3 日申請都市更新事業計畫報核，市府自 109 年 5 月 11 日起辦理公開展覽 30 日，並依前開規定程序，依都市計畫法第 22 條規定擬定細部計畫。

四、計畫範圍、面積及權屬

（一）計畫範圍：南港區南港路三段、南港路三段 130 巷、南港路三段 106 巷、松河街所圍街廓範圍內部分土地。

（二）面積約 13,786 平方公尺。

（三）土地權屬皆為私有土地。

五、計畫內容：詳計畫書、圖。

六、公開展覽

（一）本案自 109 年 9 月 22 日起至 109 年 10 月 21 日公開展覽 30 天，並以 109 年 9 月 21 日府都規字第 10930610254 號函送到會。

（二）市府於 109 年 10 月 14 日召開公展說明會。


七、公民或團體意見：1 件。

決議：

- 一、本案除公展計畫書第 18 頁都市設計準則（四）植栽設計管理第 1 點文字修正為「南港路三段 130 巷計畫道路未來應配合植栽設計規劃，以串連基隆河及南港山系之生態景觀廊帶」外，其餘依公展計畫書、圖，及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。
- 二、有關公民或團體陳情意見，除依本次會議市府回應說明辦理外，所提東北側鄰地（南港產專區「2-13」單元）後續更新事宜，請市府妥向陳情人說明，並積極協助鄰地所有權人依南港區都市計畫細部計畫（通盤檢討）案相關規定辦理。
- 三、本案涉及都市計畫分區及用地調整，後續如採權利變換方式，應俟都市更新權利變換計畫審議確定後再行公告實施。

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	擬定臺北市南港區玉成段一小段 169 地號等產業特定專用區（一）及道路用地細部計畫案		
編號	1	陳情人	胡○瑒
位置	南港路三段 106 巷 9 弄、11 弄、13 弄(2-12、2-13 單元)		

	
訴求意見 與建議	<p>主旨：</p> <p>為參與國賓大建設南港產業生活特區都更案，代表南港路三段106巷9、11、13弄相關住戶申請產專區單元範圍調整，以利順利參與此案。</p> <p>說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、臺北市南港區南港路三段 106 巷 5、7、9、11、13 弄 2-12、2-13 單元，欲與國賓大建設 2-10 單元協議合建，但 9 弄 3 號 1 樓釘子戶要求極不合理的回饋，經過多次溝通與協調皆無法達成共識，故經過其他住戶連署，欲申請更新單元範圍更動，將有釘子戶的 9 弄由 2-13 單元劃出，讓已經談妥的 11、13 弄可以順利併入國賓大建設基地，進行協議合建。 二、由於 11、13 弄這排 48 戶公寓已經 100%整合完畢，國賓大建設也確定願意將 11、13 弄納入基地範圍，因此若 9 弄 16 戶(獨立另一排公寓)若無法整合 100%意願，甚至有釘子戶獅子大開口，則應當將 9 弄切割出去，並視同 9 弄自行放棄偕同 11、13 弄併入國賓大基地進行南港產專區都市更新的機會，日後 9 弄若要再另案申請產專區都更，則須自行與鄰地協調併入其他更新單元。 三、都市更新處針對南港產專區更新單元調整，要求剩餘面積要大於 1000 平方公尺，明顯違背臺北市都市

更新條例第 12 條第 4 款，此項包含通盤計畫報告以及各項網路與紙本文宣資料全面修正，以正視聽，避免釘子戶誤解。



第十二條 經市政府劃定應實施更新之地區，其更新單元劃定基準應符合下列規定之一。但依都市更新條例第七條劃定之更新地區，不受本條之限制：四、街廓內相鄰土地業已建築完成，無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成，其面積在一千平方公尺以上者，但其面積在五百平方公尺以上，經敘明理由，提經審議會審議通過者。

Q 產專區範圍可否調整？

A 可以，但須經審議程序調整範圍，且應符合：

1. 臨接計畫道路
2. 單元及剩餘面積均大1000㎡



市府
回應說明

- 一、有關陳情人表示單元部分所有權人無法達成共識應予以劃出，說明如下：陳情人所陳範圍位於本更新單元東北側鄰地，位於南港產專區「2-13單元」，鄰地是否納入或排除，應依本府都市發展局109年9月29日北市都規字第1093094130號函文說明三之(二)規定(略以)：「…臺端應於申請範圍前，辦理協調會以徵詢該剩餘土地範圍內土地範圍內土地及其合法建築物所有權人參與更新之意願，並書面邀請2-12更新單元內土地及其合法建築物所有權人參加與會表達意見，再提請本市都市更新及爭議處理審議會審議…」辦理。
- 二、本更新案實施方式為「協議合建」，現況為工廠廠辦「產業使用」，未來亦規劃做產業使用，爰無涉及回饋問題。另實施者業於本市都市更新及爭議處理審議會第400次會議上表達，本案規劃係以產業使用為主，無提供住宅使用，故針對鄰地地主「2-13單元」表示有意願納入更新案範圍，其土地使用現況為「住宅使用」，與本更新範圍「產業使用」性質不同，將影響更新案原規劃設計及回饋事項。爰更新範圍是否調

	<p>整，應視實施者意願，並依本市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。</p> <p>三、有關南港產專區要求剩餘面積大於1,000平方公尺有違本市都更自治條例規定，說明如下：</p> <p>(1)「臺北市都市更新自治條例」第12條規定，係指依本府公告劃定應實施更新地區或未經劃定更新單元之劃定基準，更新單元面積1,000平方公尺以上為原則，倘有相鄰土地業已建築完成，無法合併更新情形，始得面積500平方公尺以上敘明理由提請審議會審議。</p> <p>(2)本案都市更新單元指示線係依本府108年1月18日府都規字第1076065715號公告「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」，對於南港產專區之更新單元劃定有特別規範，並未違反「臺北市都市更新自治條例」第12條規定，上開細部計畫案載明產業生活專用區實際申請都市更新案範圍如有調整，應經本市都市更新及爭議處理審議會同意後調整，但仍應符合上開細部計畫臨接計畫道路且基地面積大於1,000平方公尺。</p>
委員會 決議	<p>一、本案除公展計畫書第18頁都市設計準則(四)植栽設計管理第1點文字修正為「南港路三段130巷計畫道路未來應配合植栽設計規劃，以串連基隆河及南港山系之生態景觀廊帶」外，其餘依公展計畫書、圖，及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。</p> <p>二、有關公民或團體陳情意見，除依本次會議市府回應說明辦理外，所提東北側鄰地(南港產專區「2-13」單元)後續更新事宜，請市府妥向陳情人說明，並積極協助鄰地所有權人依南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案相關規定辦理。</p> <p>三、本案涉及都市計畫分區及用地調整，後續如採權利變換方式，應俟都市更新權利變換計畫審議確定後再行公告實施。</p>

審議事項二

案名：擬定臺北市南港區玉成段一小段 36 地號產業特定專用區（一）細部計畫案

案情概要說明：

一、申請單位：昌立鋼鐵廠股份有限公司

二、法令依據：都市計畫法第 22 條、第 24 條

三、計畫緣起

本案係屬市府 107 年 12 月 17 日公告實施「臺北市南港區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」之暫予保留地區（一），原則同意變更工業區為特定專用區，應依主要計畫暫予保留範圍及其細部計畫都市更新單元範圍辦理，並由實施者擬具都市更新事業計畫草案辦理公開展覽後，檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。另細部計畫擬定應依通盤檢討案內有關第一類老舊聚落、第二類非老舊聚落不同之使用及回饋規定，據以載明土地使用分區管制、變更回饋規定及開闢公共設施等內容，依法定程序併同辦理。

本案業由都市更新實施者依都市更新條例規定於 109 年 4 月 20 日申請都市更新事業計畫報核，市府自 109 年 5 月 11 日起辦理公開展覽 15 日，土地所有權人並依都市計畫法第 24 條規定擬定細部計畫。

四、計畫範圍、面積及權屬

（一）計畫範圍位於松河街南側、成功路一段 36 巷東側、成功路一段西側所圍街廓之西北角。

（二）計畫面積約 1,894.95 平方公尺。

（三）土地權屬皆為私有土地(昌立鋼鐵廠股份有限公司)。

五、計畫內容：詳計畫書、圖。

六、公開展覽

(一)本案自 109 年 10 月 13 日起至 109 年 11 月 11 日公開展覽 30 天，並以 109 年 10 月 12 日府都規字第 10930792394 號函送到會。

(二)市府於 109 年 10 月 27 日召開公展說明會。

七、公民或團體意見：無。

決議：本案依公展計畫書、圖，及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。

審議事項三

案名：變更臺北市信義區吳興段二小段 871-13 地號等第三種住宅區為道路用地及第三種住宅區(特)細部計畫案

案情概要說明：

一、辦理單位：臺北市都市更新處

二、法令依據：都市更新條例第 35 條、都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款

三、計畫緣起：

本計畫範圍內建物屋齡達三十年以上，且為建管處列管高氯離子建物，具居住安全之虞，需限期拆除重建。本計畫範圍之更新單元前經市府 104 年 4 月 9 日府都新字第 10332507200 號函核准，並由實施者「凱泰建設股份有限公司」辦理都市更新事業。

本計畫範圍及周邊住宅區並無劃設計畫道路，現況僅以北側及東側指定建築線有案之道路通行。本案爰依 108 年 9 月 19 日臺北市都市計畫委員會第 755 次會議

審議通過之「臺北市信義區都市計畫通盤檢討案」內有關私設巷路變更檢討原則，配合基地及周邊現況道路路型並考量必要性及合理性，將北側及東側指定建築線有案之道路劃設細部計畫道路，並將容積調派至建築基地內，將可改善地區環境品質、提升消防救災功能及明確道路維護管理單位。相關內容前提經 109 年 8 月 13 日臺北市都市計畫委員會第 769 次會議研議在案，爰依都市更新條例第 35 條及都市計畫法第 27 條 1 項第 3 款規定，辦理本次細部計畫變更。

四、計畫範圍及權屬：

- (一) 本計畫區位於臺北市信義區吳興街 600 巷 76 弄所圍部分土地。
- (二) 面積 1,364 平方公尺，其中國有土地約佔 2.13%、私有土地約佔 97.87%。

五、計畫內容：詳計畫書、圖。

六、公開展覽：

- (一) 全案自 109 年 10 月 14 日起至 109 年 11 月 12 日公開展覽 30 天，並以 109 年 10 月 13 日府都規字第 10931008444 號函送到會。

- (二) 市府於 109 年 10 月 26 日舉辦公展說明會。

七、公民或團體意見：1 件。

決議：

- 一、本案依公展計畫書、圖，及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。
- 二、本案係配合都市更新事業計畫辦理都市計畫變更，涉及分區及用地調整，後續如採權利變換方式，應俟都市更

新權利變換計畫審議確定後再行公告實施。

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	「變更臺北市信義區吳興段二小段871-13地號等第三種住宅區為道路用地及第三種住宅區（特）細部計畫案」		
編號	1	陳情人	財政部國有財產署北區分署
訴求意見與建議	(109年11月18日台財產北改字第10900346740號函) 本分署原則尊重審議結果。		
委員會決議	一、 本案依公展計畫書、圖，及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。 二、 本案係配合都市更新事業計畫辦理都市計畫變更，涉及分區及用地調整，後續如採權利變換方式，應俟都市更新權利變換計畫審議確定後再行公告實施。		

審議事項四

案名：「配合臺北市捷運萬大—中和—樹林線 LG04 站捷七用地變更捷運開發區為捷運系統用地及住宅區主要計畫案」及「擬定臺北市萬華區萬大段二小段 570-4 地號等捷運系統用地及第三種住宅區細部計畫案」

案情概要說明：

一、 辦理單位：臺北市政府（捷運工程局）

二、 法令依據：

（一）主要計畫：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款

（二）細部計畫：都市計畫法第 22 條

三、 計畫緣起：

捷運萬大線第一期路線及車站位於臺北市轄區共計 4 個車站，其主要計畫前於 104 年 9 月 16 日及 10 月

29 日公告實施，細部計畫並於 104 年 11 月 26 日及 105 年 3 月 21 日公告實施。

惟其中有關 LG04 站捷運開發區，經市府多次與地主協調仍協議不成，考量工程時程急迫，市府爰依大眾捷運法第 7 條及土地徵收條例相關規定，於 107 年 10 月 4 日、108 年 3 月 4 日向內政部報請徵收，經內政部以 108 年 3 月 29 日台內地字第 1080261702 號函(略以)：

「...倘本案土地所有權人已表達無意願參與土地開發，則以原都市計畫核定範圍採徵收方式辦理即非屬維護地主最大權益或對其損害最小之手段，恐有違司法院釋字第 732 號解釋意旨及行政程序法第 7 條所揭示之比例原則之虞，爰建請改以最小限度範圍而為劃設，再續依大眾捷運法第 6 條規定辦理用地取得，始為妥適。」。

因萬大線第一期工程已發包施工，為利捷運工程推動，市府再檢討 LG04 站用地就捷運必要設施最小限度範圍劃設修正，經市府認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，爰辦理本次都市計畫變更。

四、計畫範圍及權屬：

- (一) 本案變更位置位於臺北市萬華區萬大路與東園街交叉口西北側（萬大段二小段 570-4、570-5 地號）。
- (二) 計畫面積約 693 平方公尺。
- (三) 土地權屬：皆為私有土地。

五、計畫內容：詳計畫書、圖。

六、公開展覽：

- (一) 本案市府自 108 年 8 月 7 日起至 108 年 9 月 5 日公開展覽 30 天，並以 108 年 8 月 6 日府都規字第

