

臺北市都市計畫委員會第 711 次委員會議紀錄

時間：中華民國 106 年 6 月 15 日（星期四）下午 2 時 00 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：鍾侑芯

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、變更臺北市中正區南海段五小段 6 地號土地（嚴家淦紀念園區）住宅區為保存區主要計畫案
- 二、劃定臺北市中正區城中段一小段 31 地號等 7 筆土地為更新地區
- 三、修訂臺北市萬華區青年段二小段 679 地號等土地批發市場用地土地使用分區管制細部計畫案

研議事項

貓空地區開發許可都市計畫修訂研議案

壹、審議事項

審議事項 一

案名：變更臺北市中正區南海段五小段 6 地號土地（嚴家淦紀念園區）住宅區為保存區主要計畫案

案情概要說明：

一、申請單位：文化部（文化資產局）

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款

三、計畫緣起：

嚴家淦紀念園區坐落於臺北市舊城城南區，周邊鄰近孫運璿故居等多處文化歷史空間，北側為總統府等重要機關所在位置，南側則為臺北植物園。嚴家淦故居、自由之家及大同之家，分別興建於日據時期(西元 1900 年及 1902 年)及光復後(西元 1953 年)，曾為嚴家淦故總統寓所、臺灣銀行董事長、副董事長宅邸及美軍顧問團接待所，整體建築及空間具有重要時代意義與歷史意義，並自民國 89 年起陸續指定為國定及市定古蹟。

文化部為保存維護臺北市古蹟文化資產，爰依文化資產保存法第 33 條及第 36 條規定，並經內政部 105 年 7 月 17 日內授營都字第 1050050738 號函認定本案符合都市計畫法第 27 條規定得辦理個案變更在案，文化部爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理本都市計畫變更案。

四、計畫範圍：

(一) 計畫範圍及面積：

位於中正區愛國西路、博愛路、重慶南路二段及重慶南路二段 6 巷所圍街廓東側(不含該街廓 7-7 地號)。計畫範圍內包含國定古蹟「嚴家淦故居」、本市市定古蹟「自由之家」、「大同之家(含網球場)」以及嚴家淦故居東側與重慶南路所夾住宅區土地，總面積約為 13,745 平方公尺。

(二) 土地權屬：

計畫範圍內土地共計 20 筆，其中 2 筆為公有土地，管理機關為文化部文化資產局及臺北市政府財政局，土地面積 4,499 平方公尺(佔 32.73%)；其餘 18 筆土地皆

為私有土地，屬臺灣銀行所有，土地面積 9,246 平方公尺(佔 67.27%)。

五、計畫內容：詳公展計畫書及本次申請單位提會資料。

六、公開展覽：本案市府自 105 年 12 月 8 日起至 106 年 1 月 6 日止公開展覽 30 天，並以 105 年 12 月 7 日府都規字第 10537473403 號函送到會。

七、公民或團體書面意見：無。

八、審議歷程：

全案經提 106 年 1 月 20 日本會第 705 次委員會議決議：

「本案與會委員均表原則支持，惟仍請市府都市發展局偕同交通局、文化局等單位與文化部就以下四點再做協商並納入計畫書修正後，續提下次會議討論：

- (一)本案變更主要計畫擬一併取消範圍內現有細部計畫道路，將造成道路系統規劃的不合理現象，且影響計畫範圍以西住宅區未來對外之交通聯繫，請都發局釐清計畫範圍以西住宅區之都市更新是否有權益受損及後續處理方案。
- (二)本案納入都市設計審議與否，請都發局說明。
- (三)本案未來經營管理計畫，請文化部具體說明。
- (四)有關國安局所提書面意見(於 106 年 1 月 19 日傳真)，應一併納入計畫檢討。
 1. 為確保總統官邸周邊安全，紀念園區周邊請勿設置大型車指示標誌，僅設置行人標誌；另為避免遊覽車停放於周邊，建請設置禁止大客車進入標示，且不劃設大客車臨停區。
 2. 旨揭紀念園區對外開放參觀前，請申設單位邀集相關單位於現地實施會勘，俾助相關警衛安全規劃。」

九、本案市府於 106 年 5 月 2 日府授都規字第 10631958600 號函提送資料到會。

決議：本案依申請單位本次所提修正計畫書、圖內容通過，變更住宅區為保存區，範圍內細部計畫道路併同取消。

附帶決議：

- 一、本案文化資產之再利用計畫，非本委員會之權責，有關國安局及臺灣銀行之書面意見，請申請單位納入後續園區整體管理維護考量。
- 二、本案周邊因鄰近博物館群及教育部刻正進行之大南海園區計畫等重點發展地區，相關之環境整理與都市設計管制，請市府併同納入中正及萬華區通盤檢討予以整體考量。

審議事項二

案名：劃定臺北市中正區城中段一小段 31 地號等 7 筆土地為更新地區

案情概要說明：

- 一、辦理單位：臺北市政府
- 二、法令依據：都市更新條例第 5 條、第 6 條及第 8 條
- 三、計畫緣起：

本計畫為配合西區門戶計畫及行政院國家發展推動委員會「創新創業政策」與「亞洲矽谷推動方案」，定位為「國家創意創新中心」，提供新創的指揮中心及創業投資的中樞基地，並作為國際創新創意人才及金流匯集核

心。

同時因應郵政業務之轉型與整合國公有土地再利用，台北郵局古蹟將轉型為國家郵政通訊博物館，整合鄰近鐵道部博物館、國家攝影文化中心(公路總局)、國立臺灣博物館、及北門地景廣場等古蹟建築群，形塑西區門戶城市博物館園區意象，再現西區門戶風華。

綜上，為活化古蹟再利用並順應國際經濟發展新趨勢，本計畫以公辦都更整合中華郵政公司、交通大學、國有與市有土地，依都市更新條例第 5 條、第 6 條及第 8 條規定，辦理劃定更新地區。

四、更新地區範圍：

本計畫範圍為臺北市忠孝西路一段、博愛路、開封街一段及重慶南路一段所圍之街廓，面積 14,227 平方公尺。

五、土地及建築物權屬：

(一)土地權屬：本計畫範圍中國有土地管理單位分別為財政部國有財產署及國立交通大學，面積共計 7,039 平方公尺，占土地總面積 49.90%；市有土地管理單位為臺北市政府財政局，面積 60 平方公尺，占土地總面積 0.42%；私有土地為中華郵政股份有限公司所有，面積 7,128 平方公尺，占土地總面積 50.1%(如下表所示)。

土地權屬		管理單位	土地面積 (m ²)	產權比例 (%)	比例(%)
公有	中華民國	國有財產署	5,246	36.87%	49.90%
		交通大學	1,793	12.60%	
	臺北市	臺北市政府 財政局	60	0.42%	
私有	中華郵政股份有限公司	-	7,128	50.10%	50.10%
總計			14,227	100.00%	100.00%

(二)建築物權屬：本計畫範圍共四幢建物，除臺北郵局為市定古蹟，古蹟棟一半供交通大學教學使用外，其餘建物(包裹大樓、函件大樓、行政大樓、開封街自助郵局及檔案室)與整體建物所圍中庭全部為中華郵政台北郵局郵務使用。

六、本案市府以 106 年 5 月 1 日府都新字第 10630814400 號函送到會。

七、公民或團體陳情意見：無。

決議：本案依市府所提計畫書、圖及本次會議市府補充資料之修正對照表修正通過。

審議事項三

案名：修訂臺北市萬華區青年段二小段 679 地號等土地批發市場用地土地使用分區管制細部計畫案

案情概要說明：

一、申請單位：臺北市政府（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：

(一)臺北市第一果菜批發市場自 63 年完工啟用，另魚類批發市場自 64 年遷入，其營運迄今已逾 40 年，隨著經濟發展及需求量逐年增加，自 70 年以後市場即達飽和狀況，目前每日平均蔬果及魚類成交量已超過原設計範圍，因此陸續出現行政辦公區、業務管理辦公室、卸貨場地、停車數量及冷藏庫不足等問題，加以設備老舊、作業環境不佳、環境髒亂、通道狹小，購物環境不良等問題，亟需進行規劃改建，爰市府刻辦理該市場改建計畫。

(二)然考量市場及其相關設施必須配置於一樓之特殊性，經檢討現行規定之建蔽率不敷使用，為利未來改建順暢，爰配合修訂細部計畫提高建蔽率。另為保留空間使用彈性，併修正 93 年萬華區都市計畫通盤檢討案內規定「應」設置之公共服務設施之土地使用分區管制規定。前開修訂內容業經市府認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，爰辦理本次修訂計畫。

四、計畫範圍及權屬

本計畫範圍位於萬華區，由水源高架快速道路、萬大路、富民路所圍範圍，略呈三角形，面積 7.53 公頃，皆屬市有土地。

五、計畫內容：詳公展計畫書及本次市府提會資料。

六、公開展覽：本案市府自 106 年 4 月 18 日起至 106 年 5 月 17 日止公開展覽 30 天，並以 106 年 4 月 17 日府都規字第 10631858603 號函送到會。市府於 106 年 4 月 7 日召開公展說明會，現場無市民發言。

七、公民或團體陳情意見：共 1 件。

決議：

一、本案依公展計畫書圖及本次會議市府補充資料修正通過(包括建蔽率修正為不得超過 75%，另土地使用分區管制內容所載應提供之公共服務項目，修正為「『得』設置公共停車、公共設備等供本府相關公共服務設施之使用」，以維彈性。

二、公民或團體陳情意見審決同決議。


附帶決議：

一、有關批發市場之建蔽率，應顧及全市性通則規定，故建議後續修訂臺北市土地使用分區管制自治條例時，併同納入修訂參考。

二、本案後續於都市設計審議階段應特別重視交通外溢效應、韌性海綿城市、基地保水、以及對周邊社區之環境友善等，另臨富民路及萬大路側除留設足夠退縮開放空間外，應妥適運用法定空地，提供更友善的人行及綠化空間。

三、有關委員所提，基地內既有建築物為六〇年代特色建築形式，建議後續市場規劃設計，能思考保留其建築意象(例如透過影像保存、或以建築設計手法保留舊有意象等)，請市府各行政機關納入後續參採。

臺北市都市計畫委員會公民或團體所提意見綜理表

案 名	修訂臺北市萬華區青年段二小段 679 地號等土地批發市場用地土地使用分區管制細部計畫案案		
編 號	1	陳情人	江仁才
陳 情 理 由 與 建 議 辦 法	<p>各位委員好：</p> <p>我是萬華的當地居民，看到華中果菜和魚類批發市場要改建很高興，但是看到都市計畫內容覺得有很多問題都沒有談到解決策略或規範，希望委員能將以下四個問題納入都市計畫、或都市設計的管制內容。</p> <p>一、批發市場應規劃安全且足夠寬度的人車分道空間（請納入都市設計管制規範）：</p> <p>現況批發車輛、家用車輛、零售採買機車、零售販賣的攤商，全都擠在富民街兩側人行道；我們居民有好幾次在人行道上被機車撞的經驗。未來就算批發市場改建了，這些周邊的小型批發零售業一定也還是會冒出來，希望批發市場的規劃不要只想到自己的建築物，應該要提供行人安全、足夠寬度的通行環境、或是適當的零售空間、汽機車停車規劃等。（現況混亂的狀況請參見下列照片）</p>		
			



二、批發市場應規劃連通河堤的友善空間，或足夠寬度的人車分道規範（請納入都市設計管制規範）：

現況富民疏散水門那邊真的太危險了，那邊已經發生過很多次人車擦撞車禍。居民要去河堤也是冒著生命危險。目前南萬華要去華中河濱公園，只能走富民疏散水門，或是華中一疏散門，但是這兩個水門都非常危險，而且只為了車道設計；希望趁著華中果菜和魚類批發市場改建，能夠有比較好的友善交通配套，一起進行改善。

另外，柯市長有說：批發市場未來是要改建為觀光市場。請問是否有機會從改建的建築物直接連通到河堤外的河濱公

園。



（富民水門前面各種交通動線混亂）



（富民水門很窄，人行道不但很窄還只做一半，橋下面只有車道沒有人行道；但是車子多的不得了）

三、批發市場改建應提供空間容納周邊的加工業：

由於批發市場所引發的相關產業需求，現況周邊地區有許多與批發市場相關的加工生產業，必須與居住區一起使用相同空間（從萬大路、環河南路三段交匯口，一直延伸到環河南路三段、德昌街口），這一大片住宅區每天凌晨到中午前，近進出出的卡車，帶來龐大的噪音和隨處的並排停車；加工

所需要的設備也都堆在騎樓，嚴重影響周邊居住生活品質。



(生活環境混亂)



(住宅區到處堆滿加工設備、而且騎樓高低不平，車子隨意臨停併排)

四、萬大路東西兩側很難聯通，橋下的迴轉空間又窄又危險：萬大路中間被完全分隔，每次要從萬大路西側到果菜市場，

一定得走華中橋下的狹窄空間，非常危險。批發市場改建應該一起考量萬大陸東西側的安全銜接對策。



萬大路東西兩側完全被阻隔(從西側往東側看)



華中橋兩側空間很窄，但是公車班次很多；橋下的迴轉空間超窄但車子超多。

市 府 回 應
說 明

一、本案係位於 93 年 9 月 21 日公告「修訂臺北市萬華區都市計畫細部計畫通盤檢討案」都市設計管制範圍(一)萬華區重要景觀特色街廓地區 2. 淡水河沿岸地區內，未來市場改建須依前述計畫之都市設計管制規定及相關法令規定檢討規劃。爰無

	<p>另訂都市設計管制規範之必要。</p> <p>二、本次改建計畫於基地臨計畫道路側將配合退縮無遮簷人行道，且為改善富民路之行人交通問題，該側無遮簷人行空間將留設至 5 公尺，以提供充足友善人行空間。</p> <p>三、本次改建計畫預計增設匝道銜接華中橋，降低批發菜車進出市場之平面交通衝擊，並提供人車分離之人行空間和貨車進出交通系統，減少交通事故及增加行人安全。</p> <p>四、本案市場改建除規劃果菜、魚類批發零售空間外，農漁產公司亦於範圍內規劃相關附屬設施空間如魚類加工、蔬果低溫物流等空間。</p> <p>五、本案已於萬大路及富民路交叉口指定留設 1000 平方公尺之開放空間，並於四周規劃無遮簷人行道，可提供民眾於市場周邊之步行及活動之空間。至於萬大路中央分隔島及橋下迴轉空間過小問題，因非屬本計畫範圍，本府將由本府相關單位另案提出改善計畫。</p>
<p>委員會決議</p>	<p><u>決議：</u></p> <p>一、 本案依公展計畫書圖及本次會議市府補充資料修正通過（包括建蔽率修正為不得超過 75%，另土地使用分區管制內容所載應提供之公共服務項目，修正為「『得』設置公共停車、公共設備等供本府相關公共服務設施之使用」，以維彈性。</p> <p>二、 公民或團體陳情意見審決同決議。</p> <p><u>附帶決議：</u></p> <p>一、 有關批發市場之建蔽率，應顧及全市性通則規定，故建議後續修訂臺北市土地使用分區管制自治條例時，併同納入修訂參考。</p> <p>二、 本案後續於都市設計審議階段應特別重視交通外溢效應、韌性海綿城市、基地保水、以及對周邊社區之環境友善等，另臨富民路及萬大路側除留設足夠退縮開放空間外，應妥適運用法定空地，提供更友善的人行及綠化</p>

空間。

- 三、有關委員所提，基地內既有建築物為六〇年代特色建築形式，建議後續市場規劃設計，能思考保留其建築意象（例如透過影像保存、或以建築設計手法保留舊有意象等），請市府各行政機關納入後續參採。

貳、研議事項

案名：貓空地區開發許可都市計畫修訂研議案

說明：本案係市府以 106 年 5 月 1 日府授都規字第 10632598200 號函送資料提請研議。

本案因府內單位尚須就相關議題進行整合，故本次不予討論，先退回市府，俟整合後如仍有議題須提請研議，再另案辦理。

參、散會(16 時 02 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 711 次委員會議			
時間：106 年 6 月 15 日（四）下午 2 時 00 分			
地點：市政大樓 2 樓北區 N206 會議室			
主席：林義順主任委員致發 林新華 紀錄委員：鍾信宏			
委員	簽名	委員	簽名
蘇東副主任委員麗瓊	(請假)	彭委員建文	(請假)
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
焦委員國安	焦國安	劉委員玉山	劉玉山
林委員靜嫻	(請假)	彭委員振聲	彭振聲
邱委員裕鈞	(請假)	陳委員志銘	陳志銘
陳委員亮全	陳亮全	李委員得全	李得全
郭委員城孟	郭城孟	林委員雲傑	林雲傑
郭委員瓊瑩	郭瓊瑩	張委員智揚	張智揚
張委員勝雄	(請假)	劉委員銘龍	劉銘龍

列席單位	姓名	列席單位	姓名
都市發展局	邵明輝	產發局	王日唐
	葉家源	交通局	黃惠如
財政局	戴國正	文化局	王東玉
消防局	黃建華	更新處	陳信良
市場處	陳廷輝	新工處	穆祥運
商業處		大地處	
政風處	蔡文輝	文化部	陳嘉瑞
		文化資產局	林信宏
臺灣銀行		國家安全局	
國有財產署北區分署		國立交通大學	沈煥翔
中華郵政公司	陳瑞芳		劉奇玲
民意代表		本會	謝佩欣
			胡方遠
			顏秀玲
			許晴
			張信宏