

臺北市都市計畫委員會第 712 次委員會議紀錄

時間：中華民國 106 年 7 月 20 日（星期四）下午 2 時

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

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

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

芝山岩惠濟宮及芝山岩隘門經內政部於民國 74 年公告為古蹟，芝山岩遺址於民國 82 年亦經內政部公告為古蹟。前開 3 處古蹟配合民國 86 年文化資產保存法

修訂，改制為直轄市定古蹟。

市府考量芝山岩文化資產周邊建物整體景觀管制有其必要性，故於 102 年 11 月 12 日以府都設字第 10237912801 號令發布芝山岩周邊應提送都市設計審議之範圍，惟並未訂定相關管制事項。為具體落實景觀管制，市府現研擬芝山岩周邊景觀管制計畫，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理個案變更。

四、計畫管制範圍與面積：

本計畫範圍為士林區中山北路五段、忠誠路一段以東，中正路、福林路以北，忠義街以西，德行東路、忠義街 123 巷以南範圍。計畫面積為 103.84 公頃。

五、計畫內容：詳見公展計畫書。

六、公開展覽：

(一) 本案市府以 105 年 11 月 24 日府都規字第 10539291903 號函送到會。本案市府於 105 年 12 月 21 日舉辦公展說明會，說明會紀錄業併議程提供委員會議審議參考。

(二) 市府於 106 年 1 月 18 日舉辦地方座談會，座談會紀錄業併議程供參。

七、公民或團體陳情意見：共 253 件，陳情人次共 4,385 人次。

(王委員秀娟因戶籍地址涉及本案變更內容，故依照「各級都市計畫委員會組織規程」第 11 條規定自行迴避。)

決議：請市府就本案都市計畫辦理之法源依據、行政程序之合法性再作釐清，並就環境品質與產權價值之關係、管制規範對於法定容積與都市更新容積獎勵申請以

及景觀環境之影響，進行模擬與試算後，再行提會審議。

委員發言摘要

陳委員亮全

本案是否涉及居民財產權及都市更新權益，請市府再嘗試用簡單明瞭的方式與居民溝通。

彭委員振聲

本案法源依據目前修正為都市計畫法第27條第1項第3款，惟簡報中並未提及計畫區與經濟發展之間的關係，請市府補充說明法源的適用性。

陳委員志銘

有關計畫管制區內北市府財政局參與之都市更新案件，目前該案都市更新事業計畫仍在審議中，尚未核定。作為公有土地管理機關，財政局仍需主張確保法定容積的權利，至於都更容積獎勵部分，則仍須回歸各基地的條件與特性之本質。未來若需肩負環境景觀保護的責任，在土地持分權益能確保的前提下，財政局將盡可能配合。

張委員勝雄

市府簡報中提到雨農路的交通流量不大，有關規範雨農路兩側退縮建築，其對景觀的影響程度，建議市府補充模擬雨農路退縮與沒有退縮兩種情況下，對景觀所產生的影響情形。

劉委員玉山

請市府補充說明法源依據的適用性及行政程序的合法性。

彭委員建文

本案建議就環境品質與產權價值之間的關係再作分析與釐清。原則上環境品質的提升會使產權價值提升，但居民擔心限高這樣的環境品質提升方式，會使其都市更新、容積獎勵及容積移轉等權利受到限制。市府本次會議已說明有關居民的權利已保障，因此建議可從計畫管制範圍內正在審議程序中的都市更新案件，挑出 1、2 個案件作為案例進行試算來進一步向委員會及民眾說明。另外，都市更新實施者並非只有建設公司擔任這一種方式，還有其他途徑，也請市府一併試算，解除民眾的疑慮。

白委員仁德

1. 請市府補充說明法源依據及行政程序的適用性及合法性。
2. 同意彭委員建文的想法，建議市府利用計畫範圍內進行的都市更新案件配合高度管制等規定，進行更詳細的景觀模擬。

李委員得全

本案管制範圍與 102 年文化局委辦的計畫範圍有差異，包括東北側保護區等，請市府補充說明計畫管制範圍的訂定過程與依據。

林委員崇傑(高主任秘書振源代)

陳情發言中提到現場諮詢及說明會有些里長及民眾未收到通知，請市府補充說明開會通知及溝通過程。

張委員哲揚(陳主任秘書榮明代)

無意見。

劉委員銘龍(蘇主任秘書芳慧代)

無意見。

相關單位意見

國防部軍事情報局(發言單)

1. 士林區芝玉路一段部分路段屬機關用地(軍情局營區及岩山新村列管)，現況為道路使用，建議按道路現況使用範圍，變更為道路用地，以符管用合一。
2. 軍情局營區現有建築物為8層樓高(含頂棚設施)高度約為30公尺，請比照周邊土地，將營區絕對高度訂為30公尺。

貳、散會(17時50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 712 次委員會會議 時間：106 年 7 月 20 日 (四) 下午 2 時 地點：市政大樓 2 樓北區 N206 會議室 主席：林兼主任委員欽榮			
委員		簽名	
蘇兼副主任委員麗瓊	(請假)	彭委員建文	彭建文
王委員秀娟	(請假)	曾委員光宗	(請假)
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	(請假)	彭委員振聲	彭振聲
陳委員亮全	陳亮全	陳委員志銘	陳志銘
郭委員城孟	(請假)	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	張委員哲揚	張哲揚
焦委員國安	(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	張明倫	文化局	楊文生
	黃家原 林如月	財政局	林昭華
都更處	張明倫	教育局	蔡秋玲
國有財產署 北區分署	(書面意見)	政風處	丁肇祥
國防部 軍事情報局	劉心宇	臺北市立聯合 醫院陽明院區	
民意代表	潘懷宗 陳志銘 林昭華 莊為明	本會	劉香伶 謝麗敏 胡芳蓮 蔡其昌 鍾伯志 許晴