

臺北市都市計畫委員會第 729 次委員會議紀錄

時間：中華民國 107 年 6 月 28 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：黃書宣

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、「變更臺北市北投區行義段一小段 54 地號等土地保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」及「擬定臺北市北投區行義段一小段 54 地號等土地溫泉產業特定專用區細部計畫案」
- 二、「變更臺北市北投區行義段一小段 53 地號等土地保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」及「擬定臺北市北投區行義段一小段 53 地號等土地溫泉產業特定專用區細部計畫案」
- 三、「變更臺北市士林區福林段三小段 785 地號等土地機關用地為商業區主要計畫案」暨「擬定臺北市士林區福林段三小段 785 地號等土地為特定商業區(一)及特定商業區(二)細部計畫案」
- 四、劃定臺北市士林區福林段三小段 785 地號等 11 筆土地為更新地區

研議事項

修訂臺北市北投區桃源段四小段 424-8 地號等 15 筆土地第三種住宅區(特)土地使用分區管制規定案

壹、審議事項

審議事項 一

案名：「變更臺北市北投區行義段一小段 54 地號等土地保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」及「擬定臺北市北投區行義段一小段 54 地號等土地溫泉產業特定專用區細部計畫案」

案情概要說明：

一、申請單位：川湯溫泉有限公司

二、法令依據：

(一)主要計畫：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款

(二)細部計畫：都市計畫法第 24 條

三、計畫緣起：

北投行義路溫泉為市民假日重要休閒據點，然因其土地絕大部分位於保護區，數十年來的零星開發已造成當地建物、管線、景觀凌亂；另外溫泉資源毫無管制消耗，廢水排放於河川，造成環境生態破壞。為保育及永續利用溫泉資源，中央於 92 年 7 月公布「溫泉法」，依溫泉法第 13 條之精神：「溫泉區之劃設，應優先考量現有已開發為溫泉使用之地區，涉及土地使用分區……依相關法令配合辦理變更」。

市府遂以 102 年 10 月 8 日府都規字第 10202951300 號公告實施「變更臺北市北投區行義段一小段 49 地號等保護區為溫泉產業特定專用區（第一階段：可申請變更溫泉產業特定專用區開發許可範圍及處理原則）主要計畫案」，劃定行義路地區可申請開發許可範圍，103 年 3 月 28 日府都規字第 10300251700 號公告實施「擬定臺北市北投區行義段一小段 49 地號等保護區為溫泉

產業特定專用區（第一階段：可申請變更溫泉產業特定專用區開發許可範圍及處理原則）細部計畫案」之「開發許可審查原則」，以作為後續開發許可申請及審查依據。

本計畫區位於 102 年主要計畫劃設之 C 區開發許可範圍，市府 93 年列管之既有業者川湯，因原基地座落於河川行水區域範圍內須配合拆遷，故提出異地申請至本計畫區。溫泉使用計畫業經臺北市自來水事業處核定在案，溫泉使用計畫申請人同意由川湯溫泉有限公司辦理都市計畫變更。

本計畫依前開計畫開發許可規定，業於 107 年 1 月 16 日經臺北市政府核定 C 區整體開發原則，107 年 2 月 6 日提臺北市都市設計及開發許可審議委員會幹事會就個案基地審查完竣，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定辦理主要計畫案變更、都市計畫法第 24 條擬定細部計畫。

四、計畫範圍及權屬：

（一）計畫範圍及面積

本計畫範圍位於磺溪西側、行義路 300 巷東側，經 300 巷向北銜接 402 巷。面積約 1566.71 平方公尺，使用分區為保護區。

（二）土地權屬

本計畫範圍皆為國有土地，管理機關為財政部國有財產署。

五、計畫內容：詳公展計畫書、圖。

六、公開展覽：

（一）本案市府自 107 年 5 月 1 日起至 107 年 5 月 30 日公開

展覽 30 天，並以 107 年 4 月 30 日府都規字第 10733482103 號函送到會。

(二) 市府於 107 年 5 月 21 日召開公展說明會。

七、公民或團體意見：無。

(審議事項一、二案經市府表示業協調開發許可計畫案申請業者，將就本會 107 年 6 月 21 日第 728 次委員會議審議行義路溫泉產業特定專用區開發許可都市計畫案件之決議，包括建築設計、量體、視覺景觀以及基地周邊生態調查等議題，重新針對本二案之計畫內容與再作周全評估與檢討並配合調整建築配置，重提臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會幹事會審查完竣後，再提本會續審，故本次會議不進行討論)。

審議事項 二

案名：「變更臺北市北投區行義段一小段 53 地號等土地保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」及「擬定臺北市北投區行義段一小段 53 地號等土地溫泉產業特定專用區細部計畫案」

案情概要說明：

一、申請單位：昕櫻崗湯屋有限公司

二、法令依據：

(一) 主要計畫：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款

(二) 細部計畫：都市計畫法第 24 條

三、計畫緣起：

本計畫區位於 102 年主要計畫劃設之 C 區開發許可範圍，市府 93 年列管之既有業者湯屋溫泉浴室原座落 D 區，現異地申請至 C 區，以湯屋溫泉小吃店依規定申請溫泉使用計畫，經台北自來水處核定在案，溫泉使用計

畫申請人同意由昕櫻崗湯屋有限公司辦理都市計畫變更。

本計畫依前開計畫開發許可申請程序，業於 107 年 1 月 16 日經臺北市政府核定 C 區整體開發原則，107 年 2 月 6 日提臺北市都市設計及開發許可審議委員會幹事會就個案基地審查完竣，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定辦理主要計畫案變更、都市計畫法第 24 條擬定細部計畫。

四、計畫範圍及權屬：

(三) 計畫範圍及面積

本計畫範圍位於磺溪西側，基地北側銜接行義路 402 巷，行義路 300 巷從東側及南側通過，面積約 6759.67 平方公尺，使用分區為保護區。

(四) 土地權屬

私有土地面積為 5219.53 平方公尺，佔總面積 77.2%；
國有土地(管理機關為財政部國有財產署)面積為 1540.14 平方公尺，佔總面積 22.8%。

五、計畫內容：詳公展計畫書、圖。

六、公開展覽：

(一) 本案市府自 107 年 5 月 1 日起至 107 年 5 月 30 日公開展覽 30 天，並以 107 年 4 月 30 日府都規字第 10733482203 號函送到會。

(二) 市府於 107 年 5 月 21 日召開公展說明會。

七、公民或團體意見：無。

(審議事項一、二案經市府表示業協調開發許可計畫案申請業者，將就本會 107 年 6 月 21 日第 728 次委員會議審議行義路溫泉產業特定專用區開發許可都市計畫案件之決議，包括

建築設計、量體、視覺景觀以及基地周邊生態調查等議題，重新針對本二案之計畫內容與再作周全評估與檢討並配合調整建築配置，重提臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會幹事會審查完竣後，再提本會續審，故本次會議不進行討論）。

審議事項 三

案名：「變更臺北市士林區福林段三小段 785 地號等土地機關用地為商業區主要計畫案」暨「擬定臺北市士林區福林段三小段 785 地號等土地為特定商業區(一)及特定商業區(二)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：

(一)主要計畫：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及第 27 條之 1

(二)細部計畫：都市計畫法第 22 條

三、計畫緣起：

本基地於 59 年劃定為「機關用地」，並指定作為加油站、電信、郵政使用，惟因該等公營事業已公司/民營化，本基地已無留設提供開闢之需求，現況作為商業、零售及餐飲使用。

本案基地鄰士林區中山北路五段及中正路口，位臺北市南北重要交通要道，係市府執行「士林再生計畫」中之重要發展地區，期透過都市計畫變更活化土地利用，引導大規模私有土地開發，以都市更新活絡都市機能、提供商業活動，引領地區再生，並透過串聯士林創意基

地，鼓勵產業發展相關使用。本基地業納入士林區主要計畫通盤檢討案內辦理，案經提送臺北市都市計畫委員會105年12月1日第703次委員會議審議決議：(略)：「舊士林生活圈變更編號02(萬寶紡織)機關用地變更為商業區一項，同意市府建議，除回饋予市府之土地外，其餘商業區應整體開發；程序上由市府另案採個案變更方式報請內政部核定，屆時並可視需要併同劃定更新地區。後續細部計畫應就基地開發與周邊公園的有效銜接、建物量體的視覺景觀影響等公共性議題，擬訂相關規範納入都市設計準則。」。

為加速推動市府重大政策士林再生計畫，取得產業發展相關使用空間，具都市計畫變更迫切性，經市府認定符合配合市府重大建設，爰依都市計畫法第27條第1項第4款之規定辦理都市計畫變更。

四、計畫範圍及權屬：

- (一) 本計畫區位於臺北市士林區福林里，西臨中山北路五段、北臨接中正路、東側及南側毗鄰福林公園，計畫範圍包括主要計畫劃為機關用地之範圍，以及西北角(福林段三小段785-2地號)面積20平方公尺之道路用地。
- (二) 面積總計8,418平方公尺。
- (三) 土地權屬：99.15%為萬寶紡織廠股份有限公司(以下稱萬寶紡織公司)所有土地、0.55%為市有土地(管理者為臺北市政府財政局)、另有0.3%為其他私有土地。

五、計畫內容：詳公展計畫書、圖及本次提會資料。

六、公開展覽：

(一)本案市府自106年11月30日起至106年12月29日公開展覽30天，並以106年11月29日府都規字第10637988703號函送到會。

(二)市府於106年12月20日召開公展說明會。

七、公民或團體意見：1 件。

八、案件審議歷程：

(一)本案前提107年1月18日本會第722次委員會議審議，決議如下：

1. 決議：

(1)本案係為延續本委員會 105 年 12 月 1 日第 703 次委員會議針對士林通檢主要計畫案之審議決議，考量本案基地自 59 年即劃設為機關用地，迄今未編列經費取得，亦已無留供開闢之需求，且本變更案依通案回饋 40%土地予市府作為公共使用，故委員會原則支持本變更案。

(2)惟本案經綜整與會委員意見，仍有以下幾點議題待進一步討論，請市府補充資料後，再行提會審議：

A. 地區交通議題：包括捷運環狀線北環段後續預計期程、道路服務水準評估修正(如再納入路口延滯)、基地(含回饋土地)停車需求、停車場出入口設置適宜性，及對於基地所衍生之交通量及周邊交通問題所提出之因應改善措施等。

B. 地區特色及建築高度管制：本案南側士林官邸及北側芝山岩周邊地區皆有建築物高度管制計畫，本案(含回饋土地)是否亦應配合地區景觀管制，針對建築物高度予以規範？請市府就芝山岩與本案基地之區位關係及視覺軸線進一步分析，並請產業發展局就本案

所需之青創空間先予試算後，一併於下次會議提出說明。另基於周邊地區整體視覺景觀之維護，建議本案不要再另申請容積移入。

C. 基地與周邊生態系統之銜接：本案基地周邊鄰近大面積公園，請就本案土地規劃內容再進一步說明，以及如何強化並規範基地與周邊生態系統之銜接與共生。

2. 附帶決議：本案後續請市府更新處、都發局、交通局、產業局等相關單位，主動邀集萬寶紡織公司就後續補充資料再做進一步討論。

(二) 本案經再提107年3月15日本會第723次委員會議審議，決議如下：

1. 本案請市府相關單位進一步協調萬寶紡織公司，就本開發案對地區可能造成之交通影響(包括停車場出入口位置)、建築物高度管制、地區整體景觀等三項議題再予詳細評估並補充資料後，全案再提委員會續審。

2. 本案先不作具體結論，惟經與會委員討論後，先作成以下幾點共識：

(1) 委員會原則同意建蔽率酌予放寬至 65%。

(2) 基於考量基地周邊環境整體景觀以及地區交通容受力，有關本案變更回饋予市府之特定商業區(一)，請市府酌予考量容積不使用完竣之可行性，並酌予降低建築物高度，率先作為地區示範。

3. 捷運系統環狀線北環段都市計畫變更案已進行公開展覽之法定程序，且目前規劃之Y27站鄰近本計畫區，開發期程與本開發案或許可相互搭配，有關後續捷運線開通對地區交通量之影響，請都發局主政，並洽交通局、捷運

局等提供推估資料，以作為本案參考。

九、本案經市府以107年6月21日府都規字第1076004305號函檢送107年3月15日第723次委員會議決議辦理情形回應說明、修正對照表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、本案係為延續本委員會 105 年 12 月 1 日第 703 次委員會議針對士林通檢主要計畫案之審議決議，考量本案基地自 59 年即劃設為機關用地，迄今未編列預算取得，亦已無留供開闢之需求，基於本案為士林再生標竿案件以及捷運環狀線北環段路線已確定之情境下，故委員會同意本變更案，並依通案回饋 40%土地予市府作為公共使用。全案除以下幾點外，餘依公展計畫書、圖以及所送修正對照表修正通過。

(一)為維護周邊地區整體視覺景觀，同意市府參考北側芝山岩周邊地區建築物高度管制原則，訂定本案建築物之絕對高度管制以不超過 68 公尺為原則，且考量土地所有權人權益，酌予放寬建蔽率上限為 65%，且本計畫區不得作為容積移轉之接受基地。

(二)本案後續提臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會，應就以下幾點意見再作詳細審議：

1. 計畫區臨中山北路側以及東側與南側面臨福林公園處，建築物量體應逐層退縮並考量輕盈化、視覺穿透以及垂直綠化，俾與周邊環境有更友善的對話。
2. 特定商業區(一)及特定商業區(二)臨中正路之停車場出入口位置應併同公車停靠站，進行更審慎的規劃與評估，以降低地區交通衝擊。

二、公民或團體陳情意見審決同市府回應說明。

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	「變更臺北市士林區福林段三小段785地號等土地機關用地為商業區主要計畫案」暨「擬定臺北市士林區福林段三小段785地號等土地為特定商業區(一)及特定商業區(二)細部計畫案」		
編號	1	陳情人	士林區福林里江美珠里長
陳情理由	1. 為里內里民爭取福利。 2. 提供里民藝文休閒活動空間及老人健身復康教室。		
建議辦法	從萬寶回饋政府 40%土地，部分土地興建福林里里民才藝教室、健身教室及休閒教室。		
市府回應說明	考量地區產業發展需求，回饋市府土地朝向作為產業相關使用，後續由本府接管單位邀集相關單位共同研商空間使用規劃，並將里長所提建議納入參考。		
委員會決議	<p>一、 本案係為延續本委員會 105 年 12 月 1 日第 703 次委員會議針對士林通檢主要計畫案之審議決議，考量本案基地自 59 年即劃設為機關用地，迄今未編列預算取得，亦已無留供開闢之需求，基於本案為士林再生標竿案件以及捷運環狀線北環段路線已確定之情境下，故委員會同意本變更案，並依通案回饋 40%土地予市府作為公共使用。全案除以下幾點外，餘依公展計畫書、圖以及所送修正對照表修正通過。</p> <p>(一)為維護周邊地區整體視覺景觀，同意市府參考北側芝山岩周邊地區建築物高度管制原則，訂定本案建築物之絕對高度管制以不超過 68 公尺為原則，且考量土地所有權人權益，酌予放寬建蔽率上限為 65%，且本計畫區不得作為容積移轉之接受基地。</p> <p>(二)本案後續提臺北市都市設計及土地使用開發許可審</p>		

	<p>議委員會，應就以下幾點意見再作詳細審議：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 計畫區臨中山北路側以及東側與南側面臨福林公園處，建築物量體應逐層退縮並考量輕盈化、視覺穿透以及垂直綠化，俾與周邊環境有更友善的對話。 2. 特定商業區(一)及特定商業區(二)臨中正路之停車場出入口位置應併同公車停靠站，進行更審慎的規劃與評估，以降低地區交通衝擊。 <p>二、公民或團體陳情意見審決同市府回應說明。</p>
--	--

審議事項 四

案名：劃定臺北市士林區福林段三小段 785 地號等 11 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 3 款

三、計畫緣起：

本更新地區為市府公辦都更計畫之一環，於「士林再生計畫」內計畫作為青創基地及故宮前哨站，另基於士林區主要計畫通盤檢討同意本基地變更為商業區，市府已於 106 年 11 月 29 日辦理本基地都市計畫個案變更之公開展覽程序，本案爰依都市更新條例第 6 條第 1 項第 3 款之規定劃定更新地區，期達到環境品質改善與土地有效利用。

四、更新地區範圍及權屬：

(一) 本計畫區位於臺北市士林區福林里，西臨中山北路五段、北臨接中正路、東側及南側毗鄰福林公園。

(二) 面積總計 8,398 平方公尺。

(三) 土地權屬：99.15% 為萬寶紡織廠股份有限公司、所有

土地、0.55%為市有土地(管理者為臺北市政府財政局)、另有0.3%為其他私有土地。

五、計畫內容：詳計畫書、圖。

六、本案市府以 106 年 12 月 28 日府都新字第 10631913200 號函送到會。

七、案件審議歷程：

本案經分別提 107 年 1 月 18 日第 722 次委員會議以及 107 年 3 月 15 日第 723 次委員會議審議，決議：「本案係配合審議事項一之都市計畫變更案併同劃定更新地區，故配合前案決議，本案本次不進行討論，後續併同前案提會續審時再予審議」。

決議：

一、本案依市府所提計畫書、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、以下兩點建議提供市府及業者後續作業參考：

(一)市府取得之變更回饋土地特定商業區(一)，未來引入使用不應以營利為目的，宜以扶植青創產業為主，除相關附屬設施外，建議一併考量青年創業所需住宅以及托幼等服務。

(二)特定商業區(一)及特定商業區(二)之開發時程希望能儘量同步啟動，相互配合以縮短興建階段對地區環境之衝擊。

貳、研議事項

研議事項

案名：修訂臺北市北投區桃源段四小段 424-8 地號等 15 筆

土地第三種住宅區(特)土地使用分區管制規定案

說明：

一、提案單位：臺北市都市更新處

二、本案市府以 107 年 5 月 18 日府授都規字第 10734319700 號函送到會。

決議：本案本會支持建築物高度放寬，委員所提建議請市府納入參考，後續辦理都市計畫變更法定程序時，以下幾點設計原則，應納入計畫書內予以規範：

- 一、建築物高度放寬至 21 公尺，關於屋突等建築物頂部的處理，應與周邊地形地貌及當地環境相配合，並應維持視覺上之通透。
- 二、基地未來出入口的規劃，除基地內的考量外，東側既有巷道現有的出入權益以及地區的防救災需求，應有更完整的規劃。

發言摘要

鄭凱文委員

1. 臺北市許多第二種住宅區建物無法更新乃受限於建築物高度不得超過 17.5 公尺及 5 層樓，目前危老條例中，已將建築物高度放寬到 21 公尺，因此本案建築物高度放寬予以支持。
2. 針對這種類似建築物高度放寬的都市更新案是否有通案處理方式，還是必須透過個案變更方式處理，市府可以再予考量。

王委員秀娟

1. 支持本案放寬建築物高度，但因本案基地位於路口，建議

對於屋突及屋頂裝飾物能有一些管制，以免造成視覺衝擊。

2. 本案基地剛好位於路口，且基地西側為國中，建議未來法定空地能思考集中於臨路側留設綠帶或在街角部分退縮留出較好的人行空間及街角停等空間，營造友善人行環境。

劉玉山委員

如果藉由本案建築物高度放寬個案有助於臺北市土地使用分區管制自治條例修訂的通過，並能有助於帶動其他類似受限於高度限制地區的都市更新，原則上支持。

陳亮全委員

本個案未來會影響通案處理原則，個人對危老條例有些擔憂，因為將來建築改建、都市更新等對地區的公共設施服務水準會造成影響，因此建議在放寬的同時，也要討論對地區公共設施服務的改善。就本案來說，除考量獎勵容積的使用、建築物高度等議題外，對地區公共設施的改善，要提出配套措施，如此放寬規定才有意義。例如基地東側中央北路四段18巷似為無尾巷，本案基地東側是否可留設通路銜接18巷，以利地區緊急通行。

焦國安委員

同意本案。

彭振聲委員(張郁慧副局長代)

老舊建築物更新是目前所面臨一個普遍性的問題，不僅影響都市發展、景觀及個人生命財產安全，也會影響到公共安全，所以適度的放寬、調整是必要的，予以支持。

陳志銘委員(黃蕙庭專門委員代)

本案是依臺北市土地使用分區管制自治條例申請放寬，也與通案的修法內容沒有衝突，予以支持。

李委員得全(潘依茹科長代)

支持本案。

林委員崇傑(王三中副局長代)

支持本案。

陳委員學台(許文彬主任秘書代)

支持本案。

劉委員銘龍(蘇芳慧主任秘書代)

支持本案。

申請單位

1. 本案基地位於都市更新地區範圍，屋齡皆為超過 40 年的老舊建築物，但是在原有高度限制下，使得都市更新容積獎勵無法有效利用，而造成土地所有權人參與更新意願低，因此希望依據相關法源，放寬建築高度到 21 公尺，也懇請委員支持。
2. 本基地人行步道之留設，基地南側沿中央北路四段退縮 4 公尺，西側沿中央北路四段 30 巷受限基地條件及高程差，規劃退縮 2.5 公尺，東側巷道現況為 4 至 6 公尺寬，目前基地東側已退縮 8 公尺，亦可方便北側住戶進出。至於屋突部分目前設計為 2 層樓高。

都市發展局

1. 本案是依臺北市土地使用分區管制自治條例第 11 條之 1 的規定，申請放寬第二種住宅區的高度管制，有其適法性。本次申請擬由建築物高度不得超過 17.5 公尺 5 層樓，放寬

為建築物高度不得超過 21 公尺，放寬之內容尚符合本市因應中央危老條例，於臺北市土地使用分區管制自治條例草案通案放寬的修訂內容。

2. 為因應中央危老條例發布，市府於臺北市土地使用分區管制自治條例增訂第 95 條之 3，針對第二種住宅區改建，建築物高度同意放寬到 21 公尺，草案已經議會法規委員會審議通過，後續將排大會二讀。

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 729 委員會會議 時間：107 年 6 月 28 (四) 上午 9 時 30 分 地點：市政大樓 2 樓北區 N206 會議室 主席：林義主任委員欽崇 紀錄彙整：黃慧			
委員	簽名	委員	簽名
張憲副主任委員哲揚	(請假)	曾委員光宗	(請假)
王委員秀娟	王秀娟	鄭委員凱文	鄭凱文
白委員仁德	(請假)	劉委員玉山	劉玉山
邱委員裕鈞	(請假)	戴委員嘉惠	(請假)
陳委員亮全	陳亮全	彭委員振聲	彭振聲
郭委員城孟	(請假)	陳委員志銘	黃慧庭
郭委員瓊瑩	(請假)	李委員得全	黃淑雲
張委員勝雄	(請假)	林委員崇傑	王三
焦委員國安	焦國安	陳委員學台	許文林
彭委員建文	(請假)	劉委員銘龍	蘇芳

列席單位	姓名	列席單位	姓名
都市發展局	呂明輝	交通局	林永平
產業局	謝建龍	工務局	劉政仁
消防局	黃建華	環保局	王添榮
財政局		捷運局	黃世誠
水利處	張山明	大地處	
衛工處	李志明	停管處	楊靜峰
更新處	詹富源	新工處	連嘉玲
建管處	李冠儀	政風處	呂淑貞
北水處	陳博堃	國有財產署北區分署	(請假)
王介哲			
建築師事務所			
民意代表		本會	劉永仁 謝國忠 王明達 蘇芳 劉建仁