

臺北市都市計畫委員會第 720 次委員會議紀錄

時間：中華民國 106 年 12 月 6 日（星期三）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：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、「變更臺北市松山區松南營區及周邊土地機關用地、機場用地、民生社區特定專用區(住宅用地)為特定專用區暨北投區中心新村機關用地及住宅區為保存區主要計畫案」及「擬定臺北市松山區松南營區及周邊土地特定專用區細部計畫案」
- 二、修訂臺北市南港區南港段二小段 378 地號等土地第三種商業區（特）土地使用分區管制細部計畫案
- 三、修訂臺北市南港區南港段三小段 11 地號土地策略型工業區土地使用分區管制案

壹、審議事項

審議事項一

案名：「變更臺北市松山區松南營區及周邊土地機關用地、機場用地、民生社區特定專用區(住宅用地)為特定專用區暨北投區中心新村機關用地及住宅區為保存區

主要計畫案」及「擬定臺北市松山區松南營區及周邊
土地特定專用區細部計畫案」

案情概要說明：

一、申請單位：臺北市政府

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27條之1

(二)細部計畫：都市計畫法第22條

三、計畫緣起：

本計畫範圍位處松山機場南側，西側鄰近敦化南北路特定專用區，以金融辦公服務業為主；東側臨接民生社區為優質住宅區，公園綠地等公共設施完善，可提供本市重要交通、轉運、商業、居住與服務等機能。市府為提升與健全本地區金融商務之發展，及提供宜居舒適之居住環境，檢討位於松山機場南側低度利用之大型公有土地(國防部管有之「松南營區」、「慈恩廿六村」、「新通航聯隊」、「慈恩四村」、「富錦營區」、「國泰營區」等6處軍事基地)，變更為「特定專用區」以活化土地利用，並滿足周邊地區未來發展需求。變更回饋將採集中留設方式，另透過容積調派方式，由國防部無償捐贈北投區中心新村與信義區永春陂濕地公園土地。

北投區中心新村乃本市少數僅存規模完整之眷村，具保存與朝向公共使用之潛力，目前市府刻與國防部合作「中心新村保溫代管計畫」及文化局推動「北投中心新村保存及再發展計畫」，為利眷村保存與活化，擬變更機關用地與住宅區為保存區。另永春陂濕地公園土地依市府 105 年 4 月 20 日公告實施之「變更臺北市信義

區永春段三小段 1-6 地號等 59 筆土地住宅區為公園用地主要計畫案」及「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」，須以有償撥用方式取得。

本計畫案為配合中心新村保存與永春陂濕地公園工進，有取得用地之迫切性，經市府認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，爰辦理本都市計畫變更作業並依都市計畫法第 22 條擬定細部計畫。

四、計畫範圍及權屬：

(一)松南營區及周邊土地(松南營區、慈恩廿六村、新通航聯隊、慈恩四村、富錦營區、國泰營區)：位於松山區民權東路四段及光復北路交叉口兩側，面積約為 97,985.88m²。

(二)中心新村：位於本市三軍總醫院北投分院，鄰近新北投捷運站，面積約為 13,498 m²。

(三)土地權屬

1. 松南營區及周邊土地：

(1) 松南營區：99.98%為國有土地，管理者為國防部軍備局，私有土地約 0.02%。

(2) 慈恩廿六村基地：屬國有土地，管理者為國防部軍備局。

(3) 慈恩四村基地：屬國有土地，管理者為國防部政治作戰局。

(4) 富錦營區基地：屬國有土地，管理者為財政部國有財產署。

(5) 新通航聯隊基地：屬國有土地，管理者為國防部軍備局。

(6) 國泰營區：92.57%為國有土地，管理者為財政部國有財產署，市有土地約占 7.43%，管理者為臺北市政府新建工程處。

2. 中心新村：93.67%為國有土地、管理者為國防部政治作戰局；2.53%為新北市土地，管理者為新北市政府財政局；3.8%為市有地、管理者為臺北市政府財政局。

五、計畫內容：詳公展計畫書圖。

六、公開展覽：本案市府自 106 年 10 月 19 日起至 106 年 11 月 17 日止公開展覽 30 天，並以 106 年 10 月 18 日府都綜字第 10637200403 號函送到會。市府於 106 年 11 月 2 日、11 月 7 日召開兩場公展說明會。

七、公民或團體意見：共 6 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：有關委員建議北投中心新村後續再利用，除眷村聚落本身之保存外，也能對周邊公共環境改善有所助益，相關建議提供市府文化局作業參考。

委員發言摘要：

劉玉山委員

1. 個人基本上支持本案。本案基地分屬三個行政轄區，透過軍方土地容積調派，以達到中心新村之文化保存、信

義區永春陂濕地公園土地之取得、以及松山區敦北金融商圈之建設等目的，惟簡報提及中心新村與永春陂公園容積調派至此是依據其價值金額再換算為面積，其中價值是如何計算之？請補充說明是依據市價或公告現值、及其估價程序等。

2. 另計畫提及容積調派後加計其他容積獎勵不得超過2倍，此地區還有飛航高度之管制，請再清楚說明調派後的結果。
3. 臺北市有許多軍方管有的土地，建議市府未來再跟軍方進一步合作，了解各行政區還有多少軍方土地以及其是否仍有使用需求，如有閒置或未來要轉型之土地，將來亦可再進一步思考整體規劃並配合市政發展需要進行跨區容積調派的可行性。

王秀娟委員

1. 個人非常支持本案，本案是一個難得的機會，尤其是容積調派送出的兩塊基地都是在坡地。永春陂從歷史照片即可看出，過去就是作為農田水利灌溉用，是集水區內一個重要的水源處。因應氣候變遷，對於早期過度都市化發展的自然地區，如能慢慢將其恢復為低度利用，恢復其生態發展，將更能創造城市的歷史價值。
2. 本案容積調派到松山機場南側松南營區，該處基地條件佳，可說是精華區，故亦規範該基地未來不得作為住宅使用，須全部做商業使用，而其後續開發時要如何去引導這樣的商業行為？目前的商業發展多集中在敦化北路，要怎麼引導至民權東路，因其中間尚有一些住宅區，後續可能要有更有效的引導做法。

3. 本案基地受限於航高限制，故相對於臺北而言，其高度量體應不至於太大，而本案應有初步做過估算，故有適度放寬建蔽率，此部分應該充分與地區居民溝通，並提供較清楚的量體發展示意及綠廊帶的銜接規劃方式，讓地方居民瞭解。

林靜娟委員

1. 個人非常支持本案，本案市府運用彈性的容積調派方式，取得一個具文化性、一個具生態性的市政建設用地，是一個蠻棒的計畫。
2. 本案容積調派至不同街廓的發展量是否有考量到基地的規模大小，如 A3、A4 街廓調派後容積率為 465%；另 A5-1、A5-2 街廓調派後容積率為 400%，惟實際上 A3、A4 街廓之基地較大，而 A5-1、A5-2 街廓的基地深度較小，其於扣除前後院深度後以容積率 400% 的量體規劃，是否會對周邊造成壓迫感？建議此部分可作量體模擬。
3. 本案位松山機場南側，門戶意象重要，故土管及都市設計管制是否可以整體、更有彈性的方法整合規劃，例如地下停車場採整合性開挖，以避免過多出入口；或目前多處、小規模分布的公園，如整合集中配置，是否於使用及活動彈性上會有更好的可能性，也避免相同公園設施重複設置。
4. 本案都市設計規範留設的帶狀式開放空間主要規劃於民權東路側，惟民權東路的未來定位為何、想要型塑什麼樣的街道意象？如主要開放空間留設在光復北路、或民生社區方向側，是否會有更好的使用可能性？開放空間指定留設位置也關係到本案是希望創造外部或內部的開

放空間。

鄭凱文委員

1. 本案藉由容積調派完成三個基地的發展，首先是北投中心新村的保存，再來是永春陂濕地公園生態環境的保護，最後是容積調派到(松山機場)敦化北路金融商圈周邊，更提升了當地商業、居住服務機能，因此個人予以支持。
2. 在都市景觀上，民權東路兩側相較於民生東路沿街，都市活動相對冷清，希望能透過都市設計手法，藉由退縮或管制手段來劃設如同民生社區中舒適、帶有綠意的林蔭廊道。

郭城孟委員

1. 今天來都委會開會是很快樂的，一來是永春陂濕地的復育有希望、北投中心新村也能獲得保留，二來是敦化北路的商辦環境能發展起來，這是非常好的一個計畫，本案個人非常支持。
2. 另外個人對於計畫區內富錦街未來發展也相當關切，就我對民生社區的了解，富錦街的生活型態(Life Style)是非常特別的，台北市要能與全世界城市一較高下的關鍵，就是這種特別的文化、生態及市民在這種環境下的生活氛圍，因此我認為富錦街生活型態的氛圍將是決定這個地區特有文化、生態風貌的決定性因素。

白仁德委員

1. 個人對本案敬表支持，以前在敦化北路附近工作待過一陣子，二十年前松南營區周邊是昏暗的，現在也是。如今，我們創造了這地區的改造機會，也補償了其他被限

制發展地區的權益，這是非常好的，因此本案個人是支持的。

2. 針對本案提出幾個建議，北投中心新村劃為保存區，發展權調派至松南營區，希望中心新村未來能發揮改善周邊公共環境的功能，如停車空間或其他公益性設施。
3. A5 基地作為從機場出來國門意象的第一排基地，在都市設計、路口意象形塑及基地容積接受量之規劃，需要更整體性的考量。
4. 現在的趨勢越來越強調共享的機動性(Sharing Mobility)，如汽車共享(Car sharing)、機車共享(Motor sharing)或單車共享(Bike sharing)，甚至是無人車，未來城市中會有越來越多這類型的交通需求，因此必須在都市設計中預先納入考量。
5. 本案計畫中關於交通的分析，建議要納入大眾運輸等公共場站之連繫，如捷運站等，所衍生的交通動線及方向也要特別去分析。

工務局彭振聲委員(李沐磬專門委員代)

有關委員關切綠地配置稍嫌零散的問題，其實從松山機場一出來，直接面臨的就是敦化北路由樟樹組成，已經綠樹成蔭的林蔭大道，這條漂亮的綠帶為這個計畫提供了很好的生態基礎。工務局支持這個計畫。

地政局李得全委員(曾能穎專門委員代)

1. 本案對於文資保存及社區生態維護是非常正面的。另外 A5 街廓是市地重劃區，公設環境品質有一定規劃。本次變更有納入都市設計審議把關，個人認為對於整個重劃區的品質提升相當正面。

2. 支持本案。

產發局林崇傑委員

1. 對全案予以支持。

2. 另提供以下兩點意見參考：

- (1) A5 街廓目前規劃的街廓紋理與民生社區是可以相互呼應，惟因限制其未來不准做住宅使用，顯然會是以辦公室及未來新興產業所需求之空間利用為主。因此，以目前的街廓形態是否適合未來之發展？如果道路用地一定需要被劃設，那如果改從街廓中間以南北向劃設，是否可為比較完整的基地？以目前大約45公尺的街廓寬度，再加上航高限制，其實能做的建築形態有限，是否適合作為商業使用，建議需考慮上述限制。
- (2) 中心新村劃設為保存區，未來能否有商業使用的彈性。亦即保存區能保留建築、社會關係，但未來也能持續營運使用。因台灣有太多的保存區最後都成為蚊子館，個人並非反對眷村文化的留存，而是建議在這樣過程中，能否保留一些互動的可能性，不要被傳統文資保存法限制未來發展的可能，亦即以靜態博物館型態呈現不一定是唯一最適合的方式。

交通局陳學台委員(陳榮明任秘書代)

1. 支持本案。因松山機場在基地北側部分，未來透過本案規劃與都市設計讓整個綠地系統能夠銜接至富錦街，這個部分係屬可行。
2. 另呼應白委員意見，未來北投中心新村在規劃上可評估提供適當的停車空間使用。

環保局劉銘龍委員(蘇芳慧主任秘書代)

1. 支持本案。
2. 未來開發基地停車場之汽、機車停車位，應安裝充電系統或預留管線，以利後續安裝充電系統設置及自行車停放空間。另建議未來新建之建築物應取得銀級以上的綠建築標章。

都市發展局

1. 本次簡報資料修正之細部計畫 A5 街廓內廣場用地(即 A5-3，原屬道路用地)其位置無法調整之原因，是因為該用地係屬市地重劃由土地所有權人共同負擔之公共設施，故無法交換至重劃區以外地區。此外，市有土地之交換，尚需經過市議會之同意，故仍有變數，恐影響後續開發期程，故擬請委員會同意維持原道路用地區位並調整為廣場用地。
2. 有關委員提到細部計畫將 A5 街廓中間留設帶狀式之廣場用地(A5-3)是否會影響基地建築量體配置。因該街廓使用分區為特定專用區(三)，使用管制比照第三種商業區規定，故不需要檢討後院深度比。且其建蔽率係比照民生社區特定專用區規定為 50%，綜上條件應仍可滿足未來建築規劃設計之彈性與需求。
3. 本案容積調派計算，係以公告現值為基準。北投中心新村其容積價值係以 106 年公告現值估算為 15.8 億元，永春陂公園部分，其都市計畫案業於 105 年公告發布實施，當時國防部考量土地價值將調降，經協調後為保障國有土地權益，故以變更前 105 年度公告現值估算總值為 21.7 億。另本案容積調派之計算，係比照「都市計畫容積移轉實施

辦法」之公式，並非以市價估算，故無需進行估價。本案容積調派接受基地為特定專用區(二)(三)，因其現況屬公共設施用地公告現值較低，故參酌毗鄰之敦化南北路特定專用區(B)(比照住三之二)土地 106 年度公告現值，以作為移入容積量之計算基準。

4. 有關特定專用區(二)(三)調派增加之容積是否超過原基準容積之 30%部分一項，經計算本案容積調派後，接受基地增加的容積量，約佔該等街廓平均基準容積的 13%，尚不影響松南營區周邊地區既有環境品質，更可兼顧中心新村、永春陂國有土地權益。
5. 至於與地方加強溝通部分，本案係從 106 年 10 月 19 日起公開展覽，除公展期間舉辦說明會外，市府已先於 106 年 9 月 18 日至當地進行地區說明會，並於開會前至當地與精忠里、東榮里里長進行地方意見交流，並說明未來開發之量體與規劃等內容。
6. 有關民權東路四段沿線整體景觀風貌部分，從過去迄今本路段之發展與鄰近敦化商圈發展確實較不連續，臨松山機場側現況為 2 公尺高實體圍牆，其內為華航空廚、民航局機關等使用，故與街道關係較不密切。本案先針對計畫範圍內民權東路南側，透過都市設計手法留設退縮人行步道、自行車道與植栽等空間。至於民權東路北側部分，民航局與相關業者刻正進行民航關聯產業廊帶計畫之規劃，在松山機場搬遷前之周邊環境改善部分，市府仍將再與民航局進行研商討論。未來達成共識且方向較為明確後，期望民權東路兩側可規劃地下或地上之立體連通銜接，對於本案基地之活化將更有助益。

7. 有關計畫範圍內公園是否集中留設之建議，考量敦北公園與民權公園非屬本案計畫範圍，其皆已開闢且樹木植栽完整，本案並無破壞既有環境，加上以該等公園之規模，尚無集中性服務設施設置之需求。依「都市計畫細部計畫審議原則」規定，變更土地使用分區規模達1公頃以上地區，應劃設不低於該等地區總面積10%之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地。本案劃定A2街廓為公園用地，係考量其現況已作為市民農園使用，且其區位可串聯周邊綠地資源；未來A1、A3、A4街廓之特定專用區(一)、特定專用區(三)基地，其分屬40-45%建蔽率規定，在都市設計管制上可留設較大的地面開放空間，亦可作為與周邊綠軸之串接。至於民眾陳情將A5街廓變更為公園用地一節，考量其與目前國防部與國產署開發時序與內容期待不同，且其現況已騰空，為第一順位開發之基地，加上A5街廓所處區位位處東西向、南北向商業活動延續之關鍵位置，故不變更為公園用地。
8. 有關交通運輸系統與大眾運輸部分，於計畫書內有敘明主要、次要幹道系統、捷運站、公車系統、自行車租賃站，以及開發前後維持C~D級道路交通服務水準，未來並將要求開發時避免過多的交通破口，以免影響周邊交通。

林兼主任委員欽榮

1. 本案中心新村保存再利用以及永春陂濕地公園復育係屬市府重大政策，加以國防部亦有松南營區等軍營搬遷計畫之下，市府與國防部共同協商，藉由本案都市計畫之整體容積調派，無償取得國防部管有之北投中心新村以及信義區永春陂濕地公園；另本案市府亦同時取得松南

營區等基地變更回饋之公園用地及特定專用區，將作為市政建設儲備用地。

2. 本案松南營區位於松山機場門戶區位，透過本次變更機會，可將建構松山機場周邊地區之門戶意象。
3. 為維繫民生社區及富錦街所形塑代表台灣社區都市紋理與環境之特色，市府都市發展局已於都市設計管制上訂定相對應之準則與規範。另 A1 部分街廓及 A2 街廓之公園用地配置，將其留設於計畫區東側，其目的係為延伸與串聯民權公園，未來亦可連接民權東路側之 8 公尺帶狀式開放空間以及光復北路側 6 公尺帶狀式開放空間，係有其整體系統性之考量。
4. 有關 A5 街廓部分，A5-1 及 A5-2 之特定專用區(三)，未來將由國產署與國防部合作開發，透過本次都市計畫變更給予 A5-1、A5-2 街廓在開發上有串聯機會 (A5-3 廣場用地可作為地上連通與地下停車場連通之用)，另市府也回應民眾陳情意見之需求，規範其基地四周應退縮留設 4 公尺之帶狀式開放空間並延伸至敦北公園。

臺北市都市計畫委員會公民或團體所提意見綜理表

案名	「變更臺北市松山區松南營區及周邊土地機關用地、機場用地、民生社區特定專用區(住宅用地)為特定專用區暨北投區中心新村機關用地及住宅區為保存區主要計畫案」及「擬定臺北市松山區松南營區及周邊土地特定專用區細部計畫案」		
編號	1	陳情人	徐正林
陳情位置	<p>位置：國泰營區(A5 用地)</p>		
陳情理由	國泰營區 A5用地旁有兩個敦北公園，希望 A5用地改成公園與兩個敦北公園合成一個公園，讓出入松山機場的旅客有一個好的景觀。		
建議辦法	希望 A5原國泰營區用地改為公園用地。		
市府 回應意見	<p>1. 查依都市計畫法相關規定，變更計畫範圍達 1 公頃以上，應劃設至少 10%土地面積作為公共設施用地，故本計畫擬將變更回饋予本府之 A1 及 A2 街廓內，劃設約 1 公頃之公園用地。</p> <p>2. 另查 A5街廓(國泰營區)與敦北公園相鄰，公園面積約 0.84公頃，已可延續敦化北路綠軸系統，故建議 A5街廓做為特定專用區提供機場產業支援及複合商務功能，提升整體土地開發效益並透過都市設計準則，塑造</p>		


	良好都市景觀，串聯周邊綠地系統，劃設帶狀式開放空間並指定留設街角廣場，由東側民權公園建立綠軸，連結至西側敦北公園，以完備都市公園綠地系統。		
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：有關委員建議北投中心新村後續再利用，除眷村聚落本身之保存外，也能對周邊公共環境改善有所助益，相關建議提供市府文化局作業參考。</p>		
編號	2	陳情人	李俊賢
陳情位置	<p>位置：富錦營區慈恩四村(A2 用地)</p> 		
陳情理由	<p>目前有約一半作為開心農場已耕作第三年，每人一坪共180坪，可依照市府都市田園的政策，作為市府政績的宣揚及里民健身休閒觀光的園地。</p>		
建議辦法	<p>建議繼續做為開心農場，因為有很多國內外遊客來參觀，也有日本、香港、新加坡、泰國媒體來採訪，足以宣揚市府政績。</p>		

市府 回應意見	<p>1. 查依都市計畫法相關規定，變更計畫範圍達 1 公頃以上，應劃設至少 10%土地面積作為公共設施用地，故本計畫擬將變更回饋予本府之 A1 及 A2 街廓內，劃設約 1 公頃之公園用地。</p> <p>2. 有關市民意見將請目的事業主管機關納入 A1 及 A2 街廓公園用地未來開闢時規劃參考。</p>		
委員會 決議	同編號1		
編號	3	陳情人	邵亭魁
陳情位置	<p>位置：國泰營區(A5 用地)</p> 		
陳情理由	<p>因富錦街77巷原為狹窄單行道，若又在特三區(國泰營區)蓋上大樓，會讓住戶們覺得更為狹窄又壓迫。</p>		
建議辦法	<p>特三(國泰營區)北側已臨公園綠地，建議將規劃中北側 4m 帶狀空間併至南側(即共10m)，使住戶在空間上，不致有太大的壓迫感。</p>		

市府 回應意見	<p>1. 為本計畫擬定都市設計準則，規範各基地應整體規劃，並整體劃設帶狀式開放空間並指定留設街角廣場，以完整串聯周邊綠地系統，型塑良好都市景觀及維持環境品質。</p> <p>2. 考量 A5街廓未來將配合周邊發展調整土地使用作為特定專用區，故規劃該街廓四周皆須留設一定寬度之帶狀式開放空間，以降低使用干擾、延續地區街廓紋理，並完備人行空間系統；未來該街廓開發時，並需經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會就整體環境、建築量體及公共開放空間等審議，始得核發建照，將可維護整體環境品質。</p>		
委員會 決議	同編號1		
編號	4	陳情人	黃惠瑩
陳情位置	<p>位置：國泰營區(A5 用地)</p> 		
陳情理由	國泰營區南側到富錦街房屋過於老舊，政府在做都更計畫時應更加注重整體區域發展及美化。		

建議辦法	都發局可同步徵詢附近住戶，同步都更意願，才不至於落入景觀不協調的狀況，更可利用這開發案樹立都更典範。		
市府回應意見	有關國泰營區周邊地區老舊建築都市更新一節，非屬本計畫範圍，未來可另循都市更新相關法令提出申請。		
委員會決議	同編號1		
編號	5	陳情人	財政部國有財產署北區分署
陳情位置	<p>位置：A2 街廓(富錦營區、慈恩四村)、A5 街廓(國泰營區)</p> 		
陳情理由與建議辦法	<p>106年10月31日台財產北改字第10600292360號函： 旨案變更計畫內容涉本署經管臺北市松山區國有土地說明如下：</p> <p>一、 編號 A2街廓(富錦營區、慈恩四村)：濱江段四小段286-32、286-33、286-46地號計3筆土地，擬由「機場用地」變更為「特定專用區(公園用地)」。</p> <p>二、 編號 A5街廓(國泰營區)：民生段130、130-1、130-2、130-7、130-8、131、131-1、131-2、131-3、131-4、131-12、131-13地號12筆土地，擬由「住宅用地(民生社區特定專用區)」變更為「特定專用區(特三)」。</p>		

	<p>三、 前述本署經管15筆國有土地使用分區變更內容，本分署原則同意。惟就以下各點仍請貴府修正或說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案主要計畫書第 36 頁二、(三)，請刪除「後續由本署協助辦理設定地上權招標」之文字。 2. 本案回饋之計算基準，以松南營區及周邊土地(A1、A2、A3、A4、A5 街廓)計算土地面積乙節，宜比照「變更臺北市【臺北憲兵隊】等 5 處軍事營區機關用地、交通用地及防洪調節持用地為商業區、住宅區、公園用地、排水溝用地及道路用地主要計畫案」之原則辦理，即 A1、A2 街廓國有土地，係回饋捐贈予貴府，不應納入回饋負擔計算範圍，應僅就 A3、A4、A5 變更為特二、特三部分計算，請貴府都市發展局重新檢討應回饋土地面積。 3. 前述本署經管臺北市松山區民生段 130-7、130-8、131-12、131-13 地號 4 筆國有土地使用分區依貴府都市發展局公布使用分區資料為道路用地(公共設施用地)，惟旨案主要計畫書第 25、26 頁陸、變更計畫內容登載為「住宅用地(民生社區特定專用區)」，請貴府釐清說明。 <p>四、 國泰營區內涉本署經管臺北市松山區民生段131-4地號國有土地，原屬行政院國家發展基金財產，故請貴府於召開本案相關會議時應一併通知國家發展委員會。</p>
<p>市府 回應意見</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 主要計畫書第36頁二、(三)修正文字一節，本府將依財政部國有財產署北區分署建議納入計畫內容檢討。 2. 有關財政部國有財產署北區分署建議本案都市計畫變更回饋原則比照「變更臺北市【臺北憲兵隊】等5處軍事營區機關用地、交通用地及防洪調節持用地為商業區、住宅區、公園用地、排水溝用地及道路用地主要計畫案」一節，查前開計畫係屬個案情況，本案都市計畫變更回饋方式應以本市通案原則檢討應回饋的土地範圍(即 A1、A2、A3、A4、A5街廓)。 3. 有關財政部國有財產署北區分署經管本市松山區民生

	<p>段130-7、130-8、131-12、131-13地號等4筆國有土地，經查土地使用分區於主要計畫層級係屬住宅用地(民生社區特定專用區)；於細部計畫層級為道路用地(公共設施用地)，尚無疑義，故無涉計畫內容調整。</p>		
委員會決議	同編號1		
編號	6	陳情人	新北市政府財政局
陳情位置	<p>新民段二小段215-2地號</p> 		
陳情理由與建議辦法	<p>106年11月1日新北財用字第1062134177號函： 本案涉本市所有臺北市北投區新民段二小段215-2地號土地，依本案都市計畫書(主要計畫案)第36頁所示，該土地取得方式依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」辦理，查本案土地為公共建設用地基金財產，建請於計畫書內載明土地取得方式應辦理有償撥用，以茲明確。</p>		
市府回應意見	<p>查本市北投區新民段二小段215-2地號土地屬新北市政府財政局管有之公共建設用地基金財產，其取得方式應依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」規定辦理，尚無涉都市計畫書內容修正。</p>		
委員會決議	同編號1		

審議事項二

案名：修訂臺北市南港區南港段二小段 378 地號等土地第三種商業區（特）土地使用分區管制細部計畫案

案情概要說明：

- 一、申請單位：臺北市都市更新處
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款
- 三、計畫緣起：

本案位於市府 89 年 6 月 26 日公告劃定之「南港區：研究院路、南港路西側更新地區」範圍內，基地內合法建物多為屋齡 40 年以上之 4 樓鋼筋混凝土建物，建物皆不符合防火、耐震設計標準致安全堪慮，另外因屋齡較老舊，面臨到管線維修困難的問題。基地周遭現有巷道狹小，行人車輛通行困難，潛藏公共安全問題，整體生活品質不佳。

本計畫區屬第三種商業區（特），計畫面積達 2,000 平方公尺以上且四、五層樓戶數達計畫範圍總戶數 1/3 以上，本案實施者世豐國際建築開發股份有限公司爰依市府 104 年 1 月 20 日府都新字第 10332448100 號公告「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫『行動計畫一：以都市計畫專案變更方式協助更新重建』」提出申請，並經市府檢討符合該專案之條件，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，辦理本次都市計畫變更。

四、計畫範圍及權屬：

- （一）本計畫範圍位於南港區南港路一段 137 巷以東、中南街以西、南港路一段以南、市民大道八段以北側所圍

之街廓東南側。

(二) 面積總計2,119平方公尺。

(三) 土地權屬：97.33%為私有土地、2.67%為公有土地(分屬臺北市政府與中華民國所有)。

五、計畫內容：詳公展計畫書圖。

六、公開展覽：本案市府自106年10月6日起至106年11月4日公開展覽30天，並以106年10月5日府都規字第10637101603號函送到會。市府於106年10月24日召開公展說明會。

七、公民或團體意見：計1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：

一、市府本次會議重申依專案計畫規定，「公共設施補充原則」、「適當規模住宅誘導原則」、「環境貢獻度原則」三項申請獎勵額度須佔專案獎勵申請增加額度二分之一。本案後續審議核定實際獎勵額度，仍應依上開比例規定辦理。

二、有關委員所提增設公共自行車站、建物立面色彩、垂直綠化等建議，後續請實施者及臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會、臺北市都市更新及爭議處理審議會審議時納入參考。

臺北市都市計畫委員會公民或團體所提意見綜理表

案名	修訂臺北市南港區南港段二小段 378 地號等土地第三種商業區（特）土地使用分區管制細部計畫案		
編號	1	陳情人	財政部國有財產署北區分署
陳情位置	<p>南港段二小段408、475地號2筆國有土地位置</p> 		
陳情理由 與 建議辦法	<p>本案變更範圍內涉本署經管同小段408、475地號2筆國有土地，面積合計約27平方公尺，使用分區均為「第三種商業區(特)」，其容積獎勵調升等情，本分署原則尊重審議結果。</p>		
市府 回應意見	敬悉。		
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>一、 市府本次會議重申依專案計畫規定，「公共設施補充原則」、「適當規模住宅誘導原則」、「環境貢獻度原則」三項申請獎勵額度須佔專案獎勵申請增加額度二分之一。本案後續審議核定實際獎勵額</p>		

	<p>度，仍應依上開比例規定辦理。</p> <p>二、有關委員所提增設公共自行車站、建物立面色彩、垂直綠化等建議，後續請實施者及臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會、臺北市都市更新及爭議處理審議會審議時納入參考。</p>
--	---

審議事項三

案名：修訂臺北市南港區南港段三小段 11 地號土地策略型工業區土地使用分區管制案

案情概要說明：

- 一、申請單位：洪志鴻、洪輝宏
- 二、法令依據：都市計畫法第 24 條
- 三、計畫緣起：

本基地位於臺北市南港區北側策略型工業區內，依市府 90 年 09 月 28 日公告之「修訂臺北市南港區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」規定，維持原第二種工業區使用強度，如申請新建改建供策略型產業使用者，得獎勵申請容積之 10%，其他未規定事項悉依第三種工業區及相關規定辦理，且應另行擬訂細部計畫，妥予規範該工業區允許使用項目，及配合修正原報計畫內容之附條件規定，俾利執行。

申請人爰依上開規定擬定「臺北市南港區南港段三小段 11、12 地號等 2 筆土地（策略型工業區）細部計畫案」，市府前於 99 年 1 月 27 日府都規字第 09900015200 號公告實施，申請人並據以申請建造執照，業取得 103 使字第 0066 號使用執照在案。

惟因前開細部計畫案公告發布迄今，產業類型急遽變化，原擬定之土地使用分區管制內容已無法契合南港

五大新興產業及鄰近南港軟體工業園區之發展，致部分廠房閒置無法出租，申請人爰依市府 90 年 09 月 28 日公告之「修訂臺北市南港區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」規定，依都市計畫法第 24 條程序辦理細部計畫變更。

四、計畫範圍及權屬：

- （一）本計畫區位於興南街與重陽路交叉口北側，南臨重陽路，北近環東大道。
- （二）面積總計 4,144 平方公尺，使用分區為策略型工業區（原屬第二種工業區）。
- （三）計畫區僅南港區南港段三小段 11 地號 1 筆土地，屬私有土地。

五、計畫內容：詳公展計畫書圖。

六、公開展覽：本案市府自 106 年 10 月 27 日起至 106 年 11 月 25 日公開展覽 30 天，並以 106 年 10 月 26 日府都規字第 10638814203 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：本案依公展計畫書及本次會議市府補充會議資料之修正對照表修正通過。

貳、散會(12 時 0 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 720 次委員會議			
時間：106 年 12 月 6 日（三）上午 9 時 30 分			
地點：市政大樓 2 樓北區 N206 會議室			
主席：林秉主任委員欽榮 紀錄委員：郭本良			
委員	簽名	委員	簽名
張秉副主任委員哲揚	請假	彭委員建文	請假
王委員秀娟	王秀娟	曾委員光宗	請假
白委員仁德	白仁德	鄭委員凱文	鄭凱文
林委員靜嫻	林靜嫻	劉委員玉山	劉玉山
邱委員裕鈞	請假	彭委員振聲	李味聲 代
陳委員亮全	請假	陳委員志銘	黃慧庭 代
郭委員城孟	郭城孟	李委員得全	曾曉穎 代
郭委員瓊瑩	(請假)	林委員崇傑	林崇傑
張委員勝雄	(請假)	陳委員學台	陳學台
焦委員國安		劉委員銘龍	黃芳銘 代

1

列席單位	姓名	列席單位	姓名
都市發展局	邵奇峰	交通局	梁國明
	葉國倫 謝建中	財政局	謝建中
工務局	黃以方	產發局	謝慶龍
文化局	邱柏良	公園處	曹立倫
更新處	謝建中	大地處	梁國明
國有財產署 北區分署	曹立倫	政風處	梁國明
國防部		國發會	
國防部 政治作戰局	簡易強	國防部 軍備局	簡易強
洪志鴻	洪志鴻	新北市政府 財政局	
洪輝宏	洪輝宏	本會	劉春於
民意代表			謝建中 胡立瓊 張立倫 梁國明 黃芳銘 郭本良

2