

# 臺北市都市計畫委員會第 642 次委員會議紀錄

時間：中華民國 102 年 1 月 31 日（星期四）上午 9 時

地點：市政大樓 8 樓西南區本會委員會議室

主席：陳兼主任委員威仁

彙整：陳福隆

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

**壹、確認上(641)次委員會議紀錄無修正事項，予以確定。**

## **貳、報告事項**

### **報告事項 一**

**案名：**為「臺北市都市計畫委員會」審議作業及賡續辦理本會組成之專案小組審查會議事宜，提請 報告

說明：

一、本委員會依據行政院發佈「各級都市計畫委員會組織規程」第 3 條，置主任委員及副主任委員各 1 人，委員 19 人，共計 21 人。

二、「各級都市計畫委員會組織規程」第 2 條規定，都市計畫委員會之執掌：

- （一）關於都市計畫擬定變更之審議事項。
- （二）關於舊市區更新計畫之審議事項。
- （三）關於新市區建設計畫之審議事項。
- （四）關於都市計畫申請或建議案件之審議事項。
- （五）關於私人或團體投資辦理都市計畫事業之審議事項。
- （六）現行都市計畫實際施行情形及實施都市計畫財務之研究建議。
- （七）都市計畫現行法令之檢討建議。
- （八）都市計畫公共設施用地取得及多目標使用之研究建議。
- （九）其他有關都市計畫之交議及研究建議事項。

三、委員會議題報內容分為報告案、研議案以及審議案：

- (一) 報告案為提請委員會備查案件或報請委員會知悉事項。
  - (二) 研議案：針對重大議題或計畫案在進入都市計畫法定程序前，提請委員會討論提供專業建議，以供市府作為規劃參考。
  - (三) 審議案：包括都市計畫擬定、變更、更新地區劃定，由委員會討論後做成決議，經審議通過後，將正式函告錄案，以為本府後續辦理依據。
- 四、「各級都市計畫委員會組織規程」第 7 條規定，都市計畫委員會會議由主任委員召集之，並為會議主席；主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理之，副主任委員亦不克出席時，由出席委員互推一人代理之。
- 五、「各級都市計畫委員會組織規程」第 9 條規定，審議案件非有過半數以上委員之出席不得開會，並有出席委員過半數之同意始得決議，可否同數時，由主席裁決。
- 六、「各級都市計畫委員會組織規程」第 11 條規定，都市計畫委員會審議都市計畫時，與有利害關係之委員應自行迴避。
- 七、委員會原則一個月召開一次委員會會議，另為提升審議效率，對重大複雜案件經過委員會討論仍無法於短期研獲具體審查決議，乃邀請全體委員以討論會或以專案小組討論方式，針對計畫案特定議題詳加討論，釐清審議方向後，再提請委員會會議審議。
- 八、查 101 年度共計召開 10 次委員會會議、30 次專案小組（包括會勘）審查會議。

**決議：**本會 10 個計畫案組成專案小組審查，各小組召集人（其中編號 1、3、8 與 9 由原小組召集人擔任）及小組成員（原小組成員繼續參與及經幕僚單位徵詢委員參與意願），經彙整後委員名單如下所示：

表 1 專案小組統計表

	案 名	召 集 人	小 組 成 員
1	臺北市中華電信股份有限公司 32 處基地都市計畫通盤檢討（主要計畫及細部計畫）案	邱委員大展	辛委員晚教、張委員桂林、黃委員世孟、林委員志盈、黃委員啟瑞、張委員培義、許委員俊美
2	變更臺北市北投區泉源段四小段 771 地號等 7 筆土地保護區及新民段二小段 125-1 地號等 3 筆土地住宅區為文教區主要計畫暨擬定細部計畫案	張委員桂林	辛委員晚教、陳委員小紅、魏委員國彥、李委員永展、邱委員大展、張委員培義、許委員俊美、陳委員春銅
3	擬定臺北市文山區景美溪左岸老泉里附近地區細部計畫案	林委員楨家	陳委員小紅、黃委員志弘、邱委員大展、吳委員盛忠、許委員俊美、陳委員春銅
4	臺北市士林區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案	黃委員世孟	張委員桂林、辛委員晚教、姚委員仁喜、陳委員小紅、林委員楨家、李委員永展、黃委員台生、黃委員志弘、邱委員大展、黃委員啟瑞、林委員志盈、吳委員盛忠、陳委員春銅、許委員俊美
5	變更臺北市北投區豐年段四小段 408 地號等 13 筆土地工業區為商業區、公園用地、道路用地、綠地用地主要暨擬定細部計畫案	黃委員志弘	張委員桂林、辛委員晚教、陳委員小紅、李委員永展、邱委員大展、黃委員啟瑞、林委員志盈、張委員培義、許委員俊美、陳委員春銅
6	配合臺北市捷運萬大-中和-樹林線工程變更沿線土地為交通用地及土地開發區（捷）主要計畫及擬定暨劃定都市更新地區細部計畫案案	黃委員台生	張委員桂林、辛委員晚教、李委員永展、黃委員志弘、林委員楨家、許委員俊美
7	配合臺北市捷運信義線東延段工程變更住宅區為土地開發區（捷）	羅委員孝賢	張委員桂林、辛委員晚教、陳委員小紅、林委員楨家、黃委員台生、李委員永展、王委員惠君、林委員志盈、許委員俊美

	案 名	召 集 人	小 組 成 員
	主要計畫及擬定暨劃定都市更新地區細部計畫案		
8	變更臺北市文山區木柵段三小段623地號等27筆土地第三種住宅區為第三種住宅區（特）暨修訂木柵段三小段680地號等11筆第一種商業區（特）土地使用分區管制細部計畫案	張委員桂林	辛委員晚教、陳委員小紅、邱委員大展、林委員志盈、張委員培義、許委員俊美、陳委員春銅
9	變更臺北市文山區老泉里三小段358地號等5筆土地保護區為文化景觀保存區主要計畫案 擬定臺北市文化區「優人神鼓山上劇場」文化景觀保存區細部計畫案	林委員楨家	辛委員晚教、陳委員小紅、姚委員仁喜、王委員惠君、李委員永展、邱委員大展、林委員志盈、張委員培義、許委員俊美
10	變更臺北市內湖區成功路5段大湖公園北側部分保護區及道路用地為社會福利特定專用區主要計畫案 擬定臺北市內湖區成功路5段大湖公園北側社會福利特定專用區細部計畫案	辛委員晚教	張委員桂林、陳委員小紅、林委員楨家、黃委員台生、李委員永展、許委員俊美、邱委員大展、陳委員春銅

## 報告事項 二

案由：為辦理「修訂『變更臺北市文山區指南里、老泉里部分保

護區為機關用地（供休閒農業服務設施使用）、停車場用地及擬定可申請開發許可範圍細部計畫案』內開發許可處理原則計畫案」公告實施相關事宜

說明：

- 一、本案前係市府為保障期限內依規定提出申請店家之權益、兼顧公共安全並管控申請及開發時程，爰依都市計畫法第27條第1項第3款辦理「修訂『變更臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區為機關用地（供休閒農業服務設施使用）、停車場用地及擬定可申請開發許可範圍主要計畫案』內開發處理原則計畫案」及「修訂『變更臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區為機關用地（供休閒農業服務設施使用）、停車場用地及擬定可申請開發許可範圍細部計畫案』內開發許可處理原則計畫案」。
- 二、全案自101年3月9日起公開展覽30天，經提本會101年4月26日第634次委員會議審議，決議：「本案附帶下列決議後修正通過。」
- 三、本修訂主要計畫案提經內政部都市計畫委員會101年10月16日第790次會議審決修正通過並核定在案，惟內政部核定主要計畫書修正部分內容，故本會101年4月26日第634次委員會議審決之本修訂細部計畫案內容需配合調整。
- 四、本修訂細部計畫案將依內政部核定之修訂主要計畫案修正，提請委員會議報告後，由市府辦理公告實施事宜。

決議：本案洽悉備查。

## 參、審議事項

### 審議事項 一

案名：變更臺北市北投區榮民總醫院部分醫療用地為機關用地及保一總隊部分機關用地為醫療用地主要計畫案

案情概要說明：

## 一、計畫緣起

臺北榮民總醫院為臺灣地區主要醫學中心之一，為滿足日漸增加之醫療需求，故重新檢討院區整體規劃，並擬增設「新門診大樓」。惟榮總之醫療用地與西側內政部警政署保安警察第一總隊之機關用地交界之地界崎嶇不整，考量土地權屬均為公有，故擬透過都市計畫變更及公有土地撥用方式辦理，重新調整用地邊界，以利雙方土地管理及使用。

案經內政部 101 年 9 月 17 日內授營都字第 1010307386 號函同意本案依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理個案變更，爰由臺北榮民總醫院提出本都市計畫案。

## 二、計畫範圍與面積

本計畫範圍位於本市北投區榮總「醫療用地」(崇仰段三小段 252、253、254、255 地號部分土地)，保一總隊「機關用地」(崇仰段三小段 256-4、266 地號及振興段二小段 30、31-4 地號部分土地)，計畫面積約 776.84 平方公尺。

## 三、土地權屬

本計畫範圍內土地權屬皆為公有，「機關用地」分別由保一總隊、教育部及本府財政局管有，「醫療用地」部分由榮總及國有財產局管有。

## 四、變更計畫內容

計畫內容		變更面積 (平方公尺)	變 更 理 由
原計畫	新計畫		
醫療用地	機關用地	388.42	改善臺北榮民總醫院與內政部警政署保安警察第一總隊地界崎嶇不整，以利臺北榮民總醫院第三門診大樓整體規劃利用。
機關用地	醫療用地	388.42	

## 五、本案經市府 101 年 11 月 27 日府都規字第 10137995403 號函

送公告及計畫書、圖到會，全案自 101 年 11 月 28 日起公開展覽 30 日。

六、申請單位：行政院國軍退除役官兵輔導委員會臺北榮民總醫院。

七、辦理機關：臺北市政府。

八、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

九、公民或團體陳情意見：無。

### 決議：

一、本案除以下內容修正外，其餘依市府公展計畫書圖內容通過。

（一）本案於計畫書內載明有關保一總隊及各土地管理機關，同意配合申請單位臺北榮民總醫院辦理本都市計畫變更之相關說明，以資周延。

（二）本案計畫書第 6 頁伍、實施進度與經費有關「有償撥用」之文字，依本會相關已審議通過案件之決議修正為「撥用」，至於有償或無償，逕依現行規定辦理。

（三）計畫書第 1 頁案名「部分機關用地」文字有誤，予以更正。

二、有關保一總隊與會代表發言表示，本計畫公告實施後，建議由相關單位先以租用或合議方式執行用地交換事宜，俟完成購地預算編列後，再行辦理撥用，以及圍牆拆建工程所需經費，宜由本案申請單位臺北榮民總醫院負責等建議，因均非屬都市計畫審議範疇，請相關單位另循行政程序再作協調。

### 審議事項 二

案名：變更臺北市中正區成功段二小段86-1 地號等6筆土地第三種商業區(特)、道路用地為道路用地及第三種商業區(特)暨修訂土地使用分區管制細部計畫案

#### 案情概要說明：

##### 一、計畫緣起：

國軍老舊眷舍「周鐵英等散戶」（即本市中正區成功段二小

段86-1、93、94、94-2、96 地號等5筆土地)位於林森南路與青島東路交口附近，區域內原為1至2層磚造房舍，多屬環境窳陋已無人居住之狀態，與周邊都市發展現況形成強烈對比。嗣經本府推動「臺北好好看」系列計畫進行閒置空地綠美化，設置簡易公園提供民眾使用，對於周邊環境景觀始有改善，惟仍屬短期(至102 年底止)臨時性都市環境景觀改善策略。為活化再利用本市公有閒置土地，進而改善環境品質、促進就業機會及經濟發展，本府與國防部、財政部國有財產局以合作開發方式，就本市中正區成功段二小段86-1、93、94、94-2 地號等4 筆土地，與國防部於101年4月6日完成簽訂「國防部與臺北市政府公有土地合作開發契約書」，約定由本府以設定地上權方式辦理開發，並規劃開發模式及公告招商等相關事宜。期藉由提高土地使用效率，共創資產管理效益，並達成改善窳陋地區景觀、創造地區經濟環境目標。同時，亦協助中央單位增加收入及創造公有土地其他可運用之價值。

本計畫區以林森南路11巷及忠孝東路1段70巷分隔為3街廓，其中林森南路3巷及11巷所夾2處「第三種商業區(特)」街廓面積分別僅557平方公尺及482平方公尺，與南側「第3 種住宅區」街廓(面積2,569平方公尺)在道路用地面積不減損及不影響周邊交通系統之前提下，倘藉由北移林森南路11 巷而整併為1 宗基地，始能提高基地開發彈性並發揮土地使用效率。案經財政局101 年7月10日邀集軍方及本府交通局、都市發展局召開會議確認方案可行，嗣經101年9月19日簽奉市府核准都市計畫變更，為配合本府推動閒置公有土地活化再利用之政策，並建立與中央共同合作開發重大建設示範案例，進而改善地區環境、提高就業機會並促進經濟發展，爰依都市計畫法第27 條第1 項第3款辦理本變更案。

## 二、計畫範圍：

本計畫區位於林森南路以東、忠孝東路一段84巷以西、林森



南路3巷以南及青島東路以北所圍地區，鄰近捷運板南線善導寺站、華山市場及成功高中，面積約4,794平方公尺。

### 三、計畫目標：

#### (一) 提升公有土地開發效益

透過向北移設林森南路11 巷道路位置，使原成功段二小段86-1、93、94、94-2、96 地號土地合併為同一街廓，不僅有助於都市整體發展，亦可提升潛在投資廠商之投資意願，增進公有土地之開發效益。

#### (二) 滿足開放陸客來臺政策所增之旅館住宿需求

本市國際級觀光旅館主要聚集於兼具交通便利及商業機能之區位，本計畫區位於中正區核心區域，周邊集合機關、商業及文教中心，且位於捷運善導寺站旁，交通極為便利。透過計畫區之整併開發，將可引進商務、觀光旅館，滿足因開放大陸人士來臺倍增之住宿需求，並吸引逐漸成長的自由行旅客。

#### (三) 挹注市府財政收益

透過設定地上權方式供民間開發，本府可分得部分權利金，以穩定籌措本府之財政收益來源。

### 四、變更計畫內容：

#### (一) 變更土地使用分區

本計畫區部分第三種商業區（特）變更為道路用地；部分道路用地面積變更為第三種商業區（特）。

#### (二) 土地使用分區管制

- 1、本計畫區「第三種商業區（特）」之使用強度應依「修訂臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案」通案原則辦理，並依「變更『修訂臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案』內有關商業區變更回饋相關規定案」之規定辦理。
- 2、除本計畫書圖之規定外，應依「臺北市土地使用分區管制自治條例」之規定辦理。。

### 五、本案係市府 101 年 11 月 23 日府都規字第 10138193403 號函送

到會，自 101 年 11 月 24 日起公開展覽 30 天。

六、申請單位：臺北市政府財政局。

七、辦理機關：臺北市政府。

八、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

九、公民或團體陳情意見：共 3 件（詳後附綜理表）。

### 決議：

一、本案未來開發建築請「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」續就以下幾項納入考量：

（一）本案西向東交通動線經調整後，周邊車輛進出的順暢及居民交通的安全性。

（二）變更後基地北側退縮 5 公尺所呈現廣場或人行步道空間之規劃。

（三）周邊車流狀況。

（四）在維持基地北側二個「商三（特）」街廓之既有出入條件下，就進出本案 14.5 公尺寬之計畫道路必須有所管制。本項並請交通局提供變更前後相關交通流量之數據供審議單位參考。

二、本案除法令依據修正為都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款外，其餘照案通過。

三、公民或團體陳情意見審決如後附綜理表。

### 臺北市都市計畫委員會公民團體陳情意見綜理表

案 名	變更臺北市中正區成功段二小段 86-1 地號等 6 筆土地第三種商業區（特）、道路用地為道路用地及第三種商業區（特）暨修訂土地使用分區管制細部計畫案		
編 號	1	陳情人	葉昭良、幸福里蘇宏仁里長
陳 情 理 由	不同意目前計畫將原有社區既有車道取消為住宅地。		
建 議 辦 法	維持原有社區主要出入車道直線暢通。		
市 府 回 應 說 明	本計畫區現有東西向計畫道路（林森南路 3 巷、11 巷）路寬分別僅 5 公尺、7.27 公尺，並未規劃設置人行道及雙向車道。其		

	中林森南路 11 巷（忠孝東路 1 段 70 巷至紹興南街段）現為由西向東之單行道，屬地區性道路，主要功能為周邊社區出入聯絡道路，並非服務穿越性車流，因此調整位置對整體交通影響程度不大。另計畫道路寬度調整為 14.5 公尺後，除規劃雙向車道外，亦規劃人行、自行車及設施帶空間，可提升交通安全及車行動線之順暢。		
委員會決議	<p>一、本案未來開發建築請「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」續就以下幾項納入考量：</p> <p>（一）本案西向東交通動線經調整後，周邊車輛進出的順暢及居民交通的安全性。</p> <p>（二）變更後基地北側退縮 5 公尺所呈現廣場或人行步道空間之規劃。</p> <p>（三）周邊車流狀況。</p> <p>（四）在維持基地北側二個商三特街廓之既有出入條件下，就進出本案 14.5 公尺寬之計畫道路必須有所管制。本項並請交通局提供變更前後相關交通流量之數據供審議單位參考。</p> <p>二、同市府回應說明。</p>		
編號	2	陳情人	許文鼎
陳情理由	<p>1. 本計畫區位於捷運善導寺站 3 號與 4 號出口間，行人及車輛往來相當多，應顧及行人動線安全及交通順暢。</p> <p>2. 本計畫區面臨 20 米林森北路，東側及北側為集合住宅與華山市場，在高樓建築物充斥下，公園綠地可供居民休憩之用是調劑生活的最佳去處，更是市民們生活重心。</p>		
建議辦法	<p>1. 本計畫區未來開發所興建之停車場出入口應集中設置在基地南側從 16 米青島東路出入。</p> <p>2. 本計畫區未來開發應將空地及綠地集中設置於東側並規劃為公園綠地供居民休憩之用。</p>		
市府回應說明	本計畫區未來開發建築須經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議，有關未來建築基地停車場出入口、車行動線規劃及開放空間留設等，將於都市設計審議時規範並嚴格控管，以維交通安全及居民生活品質。		
委員會決議	同編號 1.。		
編號	3	陳情人	蘇芳春
陳情理由	<p>反對旨揭計畫案原因如下四點，請查照 惠復計畫案評議結果。</p> <p>（一）本計畫所提路段緊鄰成功高中及青島國宅，自捷運通車</p>		

	<p>後，更為民眾前往捷運善導寺站第 4 號出口主要通道。於平日上班上學尖峰時間，人潮、車潮相當頻繁。且因善導寺站其餘出入口皆位於主要幹道旁，此捷運出口於巷道中，經常做為轎車接駁捷運乘客上下處；儘管計畫內提及退縮五尺做為行人通道使用，屆時若有大型商業建物座落於此，善導寺站週邊將無較寬廣之腹地可提供轎車接駁捷運乘客之處。</p> <p>(二) 旨揭計畫案第七頁計劃目標第二點：『滿足開放陸客來臺政策所增之旅館住宿需求』，惟北市頗負盛名之高級飯店喜來登即在此基地北側，林森北路與北平東路交叉口亦有平價之商務旅館家美飯店，往南忠孝新生站亦有八方美學及凱統飯店，往北台北車站及西門町，更有多所新舊旅館供觀光旅客使用，善導寺站暨非主要商業區、亦非本市主要觀光景點，何需於此再興建一觀光旅館？</p> <p>(三) 自「台北好好看」將此基地整理做為公園，不僅市容美化，且人潮得到紓解，常見學生將此做為臨時集合地點，或社區長者散步聊天之用。雖不遠處有華山大草原及民主廣場等大型集會場所，林森北路以南、杭州南路以北、忠孝東路西側並無供民眾使用之開放空間。青島社區內長者極多，不需橫越幹道就有社區小型公園休憩，可說是社區民眾心願。</p> <p>(四) 旨揭計畫案第七頁計劃目標第三點：『挹注市府財政收益』現國家財政困難，整頓國有財產以換取最大財政利益，確是立意良善。然政府除財政收支外，另一重要責任，是否也應考慮人民看不見的生活品質，以當地居民心情考慮，而非使當地居民及學生飽受建築工程噪音及廢氣之苦後，換來的是水泥地、噪音及永無寧日之生活。</p>
建議辦法	
市府回應說明	<p>(一) 本計畫藉由林森南路 11 巷北移，將計畫道路寬度調整為 14.5 公尺後，除規劃雙向車道外，亦規劃人行、自行車及設施帶空間，除可提升交通安全，亦可改善地區交通系統並使捷運轉乘接駁人行、車行動線更加順暢，落實「人本交通」及大眾運輸導向發展之規劃。</p> <p>(二) 自 2008 年開放陸客來臺觀光，迄今已超過 730 萬人次來臺，為臺灣第一大觀光客源市場；且交通部觀光局刻研議提高大陸觀光團總量及陸客自由行上限倍增，故陸客來臺觀光規模將再擴大，亦將帶動旅館產業之擴增需</p>

	<p>求。為因應旅遊旺季尖峰期間訂房供給壓力問題，增加旅館住宿服務之供給乃為當務之急。又本府財政局於102年1月10日召開招商說明會，各潛在投資人於說明會上亦積極表達於本基地投資興建旅館之強烈意願，故本規劃模式不僅為因應前述之總體市場需求，亦符合絕大多數潛在投資人之規劃評估方向。</p> <p>(三) 本案基地內原為環境窳陋之老舊房舍，經本府於100年間進行拆除且施作綠美化，迄今業開放供公眾使用將近8個月，不僅改善外部整體環境景觀，更提供市民休憩場所。惟該綠美化係屬短期臨時性都市環境景觀改善策略，本案基地交通便利、區位良好，倘不予開發，將造成公有土地之閒置浪費，且透過活化再利用公有閒置土地，將提高就業機會並促進經濟發展。</p> <p>(四) 依本市土地使用分區管制自治條例規定，「一般旅館業」及「國際觀光旅館」為「第三種住宅區」即得附條件允許使用之項目。本案除計畫書規定計畫區未來開發衍生之停車需求應由基地內部自行吸收外，透過出入口動線、退縮建築、開放空間留設及都市設計審議之規範，使未來基地開發後得以兼顧周邊地區環境品質。</p>
委員會決議	同編號1。

### 審議事項 三

**案名：**變更臺北市中正區福和段二小段75地號等2筆土地第三種住宅區為第三種住宅區(特)細部計畫案

**案情概要說明：**

**一、計畫範圍：**

位於水源路、水源路35巷、水源路37巷及兒童交通公園所圍範圍（屬本市水源路四~五期整建住宅基地），行政區屬中正區林興里，計畫面積為3,008平方公尺，使用分區為第三種住宅區。

**二、計畫緣起與目的：**

- (一) 計畫地區為水源路四~五期整建住宅基地，係市府於民國57~59年間為安置公共工程拆遷戶專案興建整宅之一；因當時搬遷戶多為低收入戶，為減輕住戶負擔，係規劃8~12坪住宅單元，其屋齡迄今已逾40年。因居住空間狹小窳陋，且其社區內公共設施長期缺乏管理維護，導致環境衰敗與生活環境品質低落，公共安全堪慮，亟待更新重建。
- (二) 市府自87年起將整宅列為重大發展建設項目，除於89.6.26公告將本計畫區劃定為都市更新地區，並於99.1.13公告其為『指定臺北市整建住宅為策略性再開發地區案』之範圍。現有市府輔導所有權人依據都市更新條例自組「都市更新會」實施都市更新事業，惟因所有權人眾多，加以現況使用容積高，改建誘因不足，以致整合困難，迄今無法順利重建。
- (三) 另經本案實施者「臺北市中正區兒童交通博物館附近更新地區水源路四五期整宅都市更新會」檢討本計畫區屬第三種住宅區，計畫面積3,008平方公尺，達2,000平方公尺以上，計畫範圍內總戶數177戶，均屬五層建築物，其四、五層樓戶數達計畫範圍總戶數1/3以上，且不造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元，符合市府100.9.20公告「修訂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」，期爭取該專案容積獎勵，改善居住及周邊環境；爰依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理變更。

### 三、基地發展現況

#### (一) 土地使用現況

本計畫區內皆為五層樓合法建築物，總戶數為177戶，現況使用除原四期整宅半地下市場亦改作停車使用（目前閒置）外，多作住宅使用，屋齡均逾四十年以上，建物老舊窳陋且無電梯及法定車位之設置，結構上亦有耐震及防火安全的顧慮。

#### (二) 土地權屬

本計畫面積為3,008平方公尺，範圍為福和段二小段75、76地號等2筆土地，均為公私共有，土地所有權人166名，其中市有土地面積為235.97平方公尺，其中「臺北市都市更新處」管有228.33平方公尺（持分75、76地號土地），「臺北市政府都市發展局」管有7.64平方公尺（持分76地號土地），共佔7.84%；餘2,772.03平方公尺均為私人所有，占92.16%。

#### 四、變更細部計畫內容：

##### （一）變更土地使用分區

位 置	原計畫	新計畫	面積 (m <sup>2</sup> )	變更理由
中正區福和段二小段75、76地號等2筆土地	第三種住宅區	第三種住宅區(特)	3,008	配合「修訂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」，變更原計畫內容。

##### （二）土地使用分區管制

###### 1. 使用強度

使用分區	原計畫	新計畫
第三種住宅區（特）	建蔽率45% 容積率225%	建蔽率45% 容積率225%

###### 2. 使用管制

本計畫之使用比照「臺北市土地使用分區管制自治條例」之第三種住宅區規定辦理。

3. 本計畫區得適用100.9.20公告之「修訂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」之容積獎勵。本計畫區總容積上限不得超過建築基地2倍法定容積。

4. 本計畫區獎勵容積核給額度，依本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會及都市更新及爭議處理審議會審議結果辦理。

五、全案係市府101.11.29府都規字第10137659203號函送到會，並於101.11.30起公開展覽30天。

六、公民或團體所提意見：無。

七、申請單位：臺北市政府（都市更新處）。

八、辦理單位：臺北市政府。

九、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。

## 決議：

本案除以下內容修正外，其餘依市府公展計畫書、圖內容通過：

- 一、計畫書第 1 頁計畫緣起內容，加強說明本案依據「修訂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」內容辦理都市計畫變更申請專案獎勵之理由，以利加速推動本案整建住宅都市更新。
- 二、計畫書第 17 頁、18 頁 拾、計畫效益 四、居住環境量與質的提升一節，刪除概估之獎勵計算與面積數字等文字敘述，避免日後執行疑義。
- 三、計畫書內附件一，應依市府 101 年 11 月 27 日府都新字第 10132108100 號公告「修訂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」第二次修訂內容提列，併同修正計畫書、圖文字。
- 四、計畫書第 12、13 頁基地規劃構想，本基地東側應退縮留設通道或開放空間。
- 五、計畫書第 15 頁示意圖，兒童交通博物館應更正為臺北市客家文化主題公園，並請檢視相關圖說正確性。

## 審議事項 四

**案名：**變更臺北市中華路二段（愛國西路至汀洲路）兩側住宅區為商業區主要計畫案

### 案情概要說明：

- 一、本計畫區係以中華路二段(愛國西路至汀洲路)東側進深30公尺或第一街廓為界，北起愛國西路口，南迄汀州路一段；另為加強該路段兩側商業活動與西側商業中心之連結，併同變更西側國中用地(龍山國中)之南北兩街廓住宅區街廓所圍成之範圍（詳圖1），面積3.66 公頃。
- 二、計畫緣起與目的：



中華路為中正、萬華二行政區之界線道路，亦為本市西區南北向重要之交通幹道，88年7月21日完成臺鐵鐵路地下化通車營運、91年7月27日完成「艋舺大道—華翠大橋—縣民大道」快速道路全線通車後，「中華路一段—中華路二段（愛國西路至艋舺大道路段）—艋舺大道」成為臺北市與新北市往來主要交通幹道之一。

中華路二段（愛國西路至汀州路一段）除東側醫院用地（市立聯合醫院和平院區）及西側鐵路用地、國中用地（龍山國中）外，其餘皆屬住宅區，現況沿街商業活動包括旅館業、一般零售業、日常用品零售業、飲食業、服務業等。本路段北側之中華路一段有本市著名之電器街、西側和平西路有特色產業烏店街。

鑑於與該路段相連接之中華路一段及艋舺大道兩側已多規劃為商業區或為商業活動密集地帶，又本府持續推動「西區軸線翻轉」都市發展策略，臺北車站特定專用區之商業活動亦逐漸擴張，沿中華路軸線向南延伸發展，商業使用強度漸增。為配合都市整體發展需要，擬透過都市計畫變更引導地區商業活動軸線發展，並縫合南北兩側商業活動之落差，加以連結西門町及萬華車站周邊地區商業活動。

惟該路段兩側分別位屬中正區及萬華區，於個別行政區通盤檢討範圍內不易顯現其整體發展及沿線商業軸帶之連結性，另為加強中華路二段兩側商業活動與西側商業中心之連結，併同變更計畫範圍西側國中用地之南北兩街廓住宅區為商業區。

### 三、變更主要計畫內容：

變更位置	原計畫	新計畫	變更理由
臺北市中華路二段（愛國西路至汀州路段）東側30公尺範圍或第一街廓（住宅區部分）及西側兩處	住宅區	商業區	合理放寬本市中華路二段兩側住宅區商業允許使用項目，提供附近地區商業活動需求，引導地區商業活動發展，並連接西門町及萬華

住宅區全街廓範圍		車站周邊商業活動。
----------	--	-----------

四、全案係市府101年11月29日府都規字第10135723000號公告公開展覽並函送到會。

五、公民或團體所提意見：計12件。

六、申請單位：臺北市政府。

七、法令依據：都市計畫法第27條第1項第3款辦理。

決議：

一、本案依公展計畫書圖內容通過。

二、「公民團體陳情意見」審決如後附綜理表。

### 臺北市都市計畫委員會公民或團體所提意見綜理表

案 名	變更臺北市中華路二段（愛國西路至汀洲路）兩側住宅區為商業區主要計畫案		
編 號	1	陳情人	蔡金龍
陳情位置	萬華區和平西路二段 172 號 中正區中華路二段 91 號		
陳情理由	<p>我們是一群居住在台北市和平西路與臺北市中華路二段兩側居民，早期是工業區，木材業及建材業林立，任何行業都能進駐，相當熱鬧，車水馬龍，也是南北、東西要道，有早期 1 路公車及 12 路公車行駛。</p> <p>經馬路拓寬及興建和平高架橋造成衝擊，現已拆除但當年說要補償兩側居民是空頭支票，91 年陳情（如附件一）被列入萬華區的邊疆，過了中華路二段界線是中正區，每次陳情都是通盤檢討到何年何月？中正萬華兩區等 24 年。</p> <p>99 年陳情文又被中央都委會駁回理由很好笑！91 年將和平西路馬路南側改為商業區，30 米和平西路北側不變，不會包圍住宅區，99 年將艋舺大道 40 米以東中華路二段改為商業區就會包圍住宅區，莫名其妙？！再陳情市議員李仁人建議把被包圍住宅區也改為商業區，看都委會如何再駁回，不會再說改商業區又包圍「龍山國中」，那「福星國小」被西門町商業區包圍又如何解釋！福星國小被包圍 30 年沒事，否則遷校。</p> <p>91 年到 99 年再到 102 年陳情，市政府也公開展示及說明會，也建議不只改為商業區，也要放寬建蔽率及容積率，才能改造老舊區，就此擱筆，期待都委會召開能順利過關！</p>		

## 附件一 91 年陳情資料

編號	陳情人	陳情（建議）理由	處理	備註
18	蔡金龍	建議理由： 一、此區域原為住三之一拆橋後其他地段改為商四，此區段維持不變，相當不合理。 二、路橋已順利拆除，車流量大增，不太適合住家，商業街廓已慢慢恢復商機。當年召開拆橋公聽會時都發局表示橋帶西側商機沒落，拆橋後應補償並規劃兩旁商業區，以中華路二段以西為萬華後火車站發展腹地。結果只有改變艋舺大道以西的和平西路二段地區為商業區，是否合理？	由建議 和平西路二段（艋舺大道以東、中華路以西）由第三之一種住宅區變為商業區。 本項係專案小組會議召開完竣才接獲之建議案，建議由發展局補充說明其研析意見後，討論公決。	案所提意見綜理 委員會決議 備註

## 附件二 91-101 年陳情摘要

### 爭取台北市和平西路二段與中華二路改為商業區被駁回再陳情理由：

#### 陳述理由一／

- (1) 台北市都委會 99 年 9 月 8 日第 616 次邀請陳情人出席說明，通過。
- (2) 內政部都委會 99 年 12 月 28 日第 746 次沒有通知陳情人出席，結果被駁回。是台北市都發局或內政部營建署誰的錯？都沒有單位承認。

#### 陳述理由二／

- (1) 再陳情是「區域通盤」或「專案再提」，兩單位也是互踢皮球，權責在台北市政府再提，是否內容有缺失或其他原因被駁回，台北市政府就不再重提，又是誰的錯？
- (2) 「以第 82 條規定期限內申請復議 … 」所以駁回！  
沒有通知陳情人出席？  
根本不知道開會日期？  
怎麼會知道開會結果？

	<p>如何期限內申請復議？</p> <p>這又是誰的錯，沒有一個單位承認，只會用法規來逃避責任！</p> <p>陳述理由三／</p> <p>(1) 再次搬出護身符維持原計畫，納入「區域通盤」兩年內公文往返被耍了團團轉，最後回到原點，又是誰的錯？</p> <p>(2) 透過立委協調，內政部營建署代表提出法規，同意重提，建議由市長簽報內政部，結果都發局一直沒有消息，在躲問題，寫信向郝市長陳情也被攔截，相當不滿！又是誰在搞鬼！欺下瞞上，不對嗎？</p> <p>陳述理由四／</p> <p>(1) 由最後台北市都發局老羞成怒，來個殺手鐮「依行政程序第 173 條暨本府文書處理實施要點第 167 點規定，如無提出其他具體新事由，將不再處理。」</p> <p>(2) 這是一個什麼政府單位，一直躲避問題，不承認有錯，表面上依內政部都委會決議，其實是閃問題，有用嗎？陳情有用嗎？</p>		
建議辦法	<p>1. 除改為商業區，行業別放寬。</p> <p>2. 因為中華路二段南北主幹道車流量大，應放寬建蔽率及容積率。</p>		
都市發展局建議處理意見	<p>1. 本案變更住宅區為商業區係依「修訂臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案」通案原則辦理及「變更『修訂臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案』內有關商業區變更回饋相關規定案」辦理，故允許使用之行業別已有大幅放寬。</p> <p>2. 依前開商業區通檢之通案性原則，應維持原使用分區之建蔽率及容積率；如有增加建築容積之需求，仍建議循都市更新及容積移轉等相關獎勵規定辦理。</p>		
委員會決議	同意依都市發展局建議處理意見辦理。		
編號	2	陳情人	徐瑞麒
陳情位置	中正區中華路二段 101 號		
陳情理由	因房屋老舊希望更新，建議住宅區變更商業區同時比照商業區增加可建容積以利建築。		
建議辦法	變更商業區同時增加容積（比照商業區）		
都市發展局建議處理意見	<p>本案變更住宅區為商業區係依「修訂臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案」通案原則辦理及「變更『修訂臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案』內有關商業區變更回饋相關規定案」辦理，依前開商業區通檢之通案性原則，應維持原使用分區之建蔽率及容積率；如有增加建</p>		

	築容積之需求，仍建議循都市更新及容積移轉等相關獎勵規定辦理。		
委員會議決	同意依都市發展局建議處理意見辦理。		
編號	3	陳情人	胡誌明
陳情位置	中正區中華路二段 75 巷 1 弄 13 號		
陳情理由	因中華路二段鐵路地下化以後，路寬已成 40 公尺，符合住三之一規定。		
建議辦法	更改原住三之二成住三之一。		
都市發展局建議處理意見	<p>1. 為配合鐵路地下化及華翠大橋、萬板大橋通車，沿線土地使用分區已於93年萬華區都市計畫通盤檢討案內，調整鐵路沿線原住3地區之土地為住3-1（特）及住3-2（特），其土地使用管制內容為放寬使用項目（比照住3-1、住3-2），惟考量全市性容積率管制及公共設施供給程度，其使用強度（容積率及建蔽率）仍維持原分區住3之規定。</p> <p>2. 本案變更住宅區為商業區係依「修訂臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案」通案原則辦理及「變更『修訂臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案』內有關商業區變更回饋相關規定案」辦理，依前開商業區通檢之通案性原則，土地使用項目得酌予放寬，惟使用強度應維持原使用分區之建蔽率及容積率；如有增加建築容積之需求，仍建議循都市更新及容積移轉等相關獎勵規定辦理。</p>		
委員會議決	同意依都市發展局建議處理意見辦理。		
編號	4	陳情人	林玉華
陳情位置	中正區中華路二段 43 號		
陳情理由	若住三改為商三特，容積及建蔽不變，但一些不適合住宅區的營業種類都可進入，因改為商三特而破壞原本住宅品質。		
建議辦法	故而建議有商業區之名要有商業區之實，放寬容積及建蔽率增加，如此更名才有意義。		
都市發展局建議處理意見	同編號2		
委員會議決	同意依都市發展局建議處理意見辦理。		
編號	5	陳情人	林永堂
陳情位置	廣州街 59 號		

陳情理由	附近房子很老破需改善。		
建議辦法	一定要改為商一或商二、商三，來增加容積率、建蔽率，來使地方進步，房子的結構更加強。		
都市發展局建議處理意見	同編號2		
委員會議決	同意依都市發展局建議處理意見辦理。		
編號	6	陳情人	藍玉璋
陳情位置	萬華區南寧路 24 巷 8 號		
陳情理由	土地變更商業區，要求容積率及建蔽率提高，要按商業區法規辦理。		
建議辦法	提高容積率及建蔽率。		
都市發展局建議處理意見	同編號 2		
委員會議決	同意依都市發展局建議處理意見辦理。		
編號	7	陳情人	梁有學
陳情位置	萬華區廣州街 35 號		
陳情理由	土地變更商業區，要求容積率及建蔽率按商業區法規辦理。		
建議辦法			
都市發展局建議處理意見	同編號2		
委員會議決	同意依都市發展局建議處理意見辦理。		
編號	8	陳情人	許文輝
陳情位置	和平西路三段 30 巷 16 號		
陳情理由	更改為商業區無益都市更新，如和平西路南側早已改為商業區，商三特，但還是沒有更新。		
建議辦法	請改為商三增加容積率，使居民增加更新的意願。		
都市發展局建議處理意見	同編號2		
委員會議決	同意依都市發展局建議處理意見辦理。		
編號	9	陳情人	鄭秀蓮

陳情位置	萬華區南寧路 28 巷 1 號		
陳情理由	土地變更商業區，要求容積率及建蔽率按商業區法規辦理。		
建議辦法	我們本來是商業區，建愛國西路橋時被改為住宅區，現只是要求恢復原狀。		
都市發展局建議處理意見	同編號2		
委員會決議	同意依都市發展局建議處理意見辦理。		
編號	10	陳情人	倪達清
陳情位置	萬華區南寧路 24 巷 6 號		
陳情理由	土地變更商業區，要求容積率及建蔽率提高，要按商業區法規辦理。		
建議辦法	提高容積率及建蔽率。		
都市發展局建議處理意見	同編號2		
委員會決議	同意依都市發展局建議處理意見辦理。		
編號	11	陳情人	陳聰欽
陳情位置	萬華區南寧路 22 巷 6 號		
陳情理由	—		
建議辦法	土地變更為商業區，提高容積率及建蔽率。		
都市發展局建議處理意見	同編號2		
委員會決議	同意依都市發展局建議處理意見辦理。		
編號	12	陳情人	徐瑞麒（102.1.27）
陳情位置	中正區中華路二段 101 號		
陳情理由	中華路二段兩側住宅區大多數為屋齡三十年的老舊公寓，為舊法規及實施容積管制前建築。當時的法規結構要求低，其結構已經不足以因應目前天災的規模，極需要改建以因應目前天災的規模。惟依照當前實施容積管制住宅區的容積率過低，改建後將無法滿足原居住面積，以至遲遲無法改建。		
建議辦法	欣聞『變更台北市中華路二段兩側住宅區為商業區主要計劃案』，建議本變更案直接變更為第二種商業區同時將容積率提升為第二種商業區的容積率。以利老舊公寓的		

	改建。(若容積率無法增加) 否則變更商業區後若特種行業進入反而對原來的住宅將帶來禍害。
都市發展局建議處理意見	同編號2
委員會決議	同意依都市發展局建議處理意見辦理。

## 肆、散會 (11:15)

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642次委員會議			
時間：102年1月31日(四)上午9時00分			
地點：市政大樓8樓西南區委員會議室			
主席：陳永仁 紀錄彙整：陳福峰			
委員簽名		委員簽名	
陳副主委永仁	陳永仁	黃委員志弘	黃志弘
王委員惠君	王惠君	魏委員國彥	魏國彥
辛委員曉敏	辛曉敏	羅委員孝賢	(請假)
李委員永展	李永展	邱委員大展	邱大展
林委員楨家	林楨家	林委員志盈	林志盈
姚委員仁喜	(請假)	吳委員盛忠	吳盛忠
陳委員小紅	陳小紅	張委員培義	張培義
張委員桂林	張桂林	黃委員啟瑞	黃啟瑞
黃委員台生	黃台生	陳委員春鋼	陳春鋼
黃委員世孟	黃世孟	許委員俊美	許俊美

列席單位	職稱	姓名	聯絡電話
財政局	專員	陳國強 賴佩枝	
都市發展局		郭亞平	
交通局	股長	張國立	
新工處	科長	陳世杰	
都市更新處	副處	吳金龍 江中偉	
建管處	科長	謝慧柔	
國有財產署		不來員	
榮民總醫院		蔡金祿	
保安第一總隊	副總隊長	李漢卿	
教育部		書面意見	
國防部軍備局			
政風處			
國防部政戰局		毛文良	
本會		黃文光	
		張立立	丁秋霞
		古明燦 蔡輝 黃若津 張景夏	