

## 臺北市都市計畫委員會第 789 次會議紀錄

時間：中華民國 111 年 2 月 24 日（星期四）下午 2 時 00 分

地點：市政大樓 N206 審議室

主席：彭兼主任委員振聲

彙整：蔡立睿

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、變更臺北市文山區景美段一小段 448-1 地號等道路用地、第四種住宅區為第四種住宅區、道路用地及廣場用地細部計畫案
- 二、擬定臺北市南港區玉成段一小段 169 地號等產業特定專用區（一）（工）、產業生活特定專用區（一）（住）、公園用地及道路用地細部計畫案
- 三、訂定臺北市南港區-4-市民大道兩側及南港區-5-捷運南港展覽館站周邊更新地區暨編號 13 產業生活特定專用區都市更新計畫案

### 壹、審議事項

#### 審議事項一

案名：變更臺北市文山區景美段一小段 448-1 地號等道路用地、第四種住宅區為第四種住宅區、道路用地及廣場用地細部計畫案

案情概要說明：

- 一、辦理單位：臺北市都市更新處
- 二、法令依據：都市更新條例第 35 條及都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款

### 三、計畫緣起

本計畫範圍鄰近捷運萬隆站，現況建築物使用年限已逾 30 年，為促進土地合理利用、改善現況窳陋環境，更新實施者前於 101 年 6 月 6 日申請都市更新事業計畫報核。

因計畫範圍內有一未開闢之八公尺計畫道路(羅斯福路六段 159 巷 5 弄)斜向穿越，不利基地整體規劃配置，擬透過都市計畫變更調整計畫道路路型，俾利都市更新整體開發。

相關內容前提經 109 年 12 月 10 日臺北市都市計畫委員會第 774 次會議研議，決議同意市府所提研議內容，市府爰依都市更新條例第 35 條及都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款，辦理本次細部計畫變更。

### 四、計畫範圍、面積及權屬

- (一) 本計畫位於文山區羅斯福路六段以東、羅斯福路六段 39 巷以南、羅斯福路六段 159 巷 5 弄北側所圍地區，為一跨街廓基地。
- (二) 面積為 2,105.72 平方公尺，其中公有土地佔 2.80%、私有土地佔 97.20%。

### 五、計畫內容：詳計畫書、圖。

### 六、公開展覽

- (一) 本案自 110 年 12 月 28 日起至 111 年 1 月 26 日公開展覽 30 天，並以 110 年 12 月 27 日府都規字第 11030646724 號函送到會。
- (二) 本案於 109 年 6 月 19 日舉辦公開展覽前公聽會。
- (三) 市府於 111 年 1 月 13 日召開公展說明會。

七、公民或團體意見：8 件（綜理表詳後附）。

**決議：**

一、本案依公展計畫書、圖及本次會議市府所送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依市府回應說明辦理。


三、本案係配合都市更新事業計畫辦理都市計畫變更，涉及分區及用地調整，後續如採權利變換方式，應俟都市更新權利變換計畫審議確定後再行公告實施。

附帶決議：爾後配合都市更新事業計畫依都市更新條例第 35 條規定辦理之細部計畫變更案，無須先提都市計畫委員會研議，於市府檢視變更適宜性，並與民眾妥予溝通後，依都市計畫法第 19 條規定辦理法定程序，以簡化流程，加速推動都更。

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	變更臺北市文山區景美段一小段448-1地號等道路用地、第四種住宅區為第四種住宅區、道路用地及廣場用地細部計畫案		
編號	1	陳情人	李○星
位置	羅斯福路6段159巷5弄、景明街84巷、羅斯福路5段211巷26弄、羅斯福路6段159巷1弄		

	
訴求意見 與建議	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 羅斯福路6段159巷5弄，原都計規劃為與景明街84巷及羅斯福路5段211巷26弄形成平行於主要道路羅斯福路(36米)之道路，以提供各區域方整可開發之街廓，目前雖暫因變電所用地未能更新推動，而無法順利串接，形成系統性之交通動線。本計畫因單一開發個案需求，調整後之路線既彎曲亦不筆直，且僅改善單點 T 字路口斜交事宜，效益有限，亦無法處理羅斯福路6段159巷5弄其餘多處路口斜交情形，並將破壞原主要計畫之整體規劃與交通構想，導致日後變電所用地及周遭區域整體開發有所限制。</li> <li>2. 本計畫範圍中擬定之建築物車行出入動線，採由東南側新闢之8米巷道進出，而非規劃使用現有便捷寬敞之西側10米巷道(羅斯福路6段159巷1弄)進出，未來將導致本計畫開發案周遭交通量增加，及現有周遭停車空間因環場車流而招致取消情形。</li> </ol>

	
<p>市府 回應說明</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 變電所用地及周遭區域整體開發疑義： 現行都市計畫變電所用地為完整使用範圍，並無陳情人所示之細部計畫道路串接南北道路系統，於主要計畫亦無該道路系統之規劃，倘日後變電所用地開發仍將就地區發展紋理及其開發構整體規劃。是以，計畫道路變更不影響變電所用地及北側居民出入與地區系統性動線。</li> <li>2. 本案路線調整說明： 考量本案範圍內一計畫道路(羅斯福路6段159巷5弄)切割連棟建物，造成土地零碎難以有效率重建開發，並阻礙計畫道路現況無法開闢通行。且其銜接北側計畫道路路型交叉角度產生斜交 T 型路口，使交通視角不佳，爰透過本案調整路型並開闢計畫道路。至羅斯福路6段159巷5弄其餘路口斜交問題，可逐步透過其他基地再發展時檢討改善(如退縮人行道、街角廣場等)，提升路口交通的能見度與交通安全。</li> <li>3. 車行出入動線： 計畫區西側所臨羅斯福路六段159巷1弄為現有巷道、非計畫道路，本案依法令規定檢討車道出入口設置適宜性後，將車道出入口規劃設置於東側8公尺寬計畫道路(羅斯福路六段159巷5弄)，亦較符合車道出入口應留設於基地所面臨次要道路側之原則，且基地開發衍生之停車需求已於基地內自行滿足。</li> </ol>

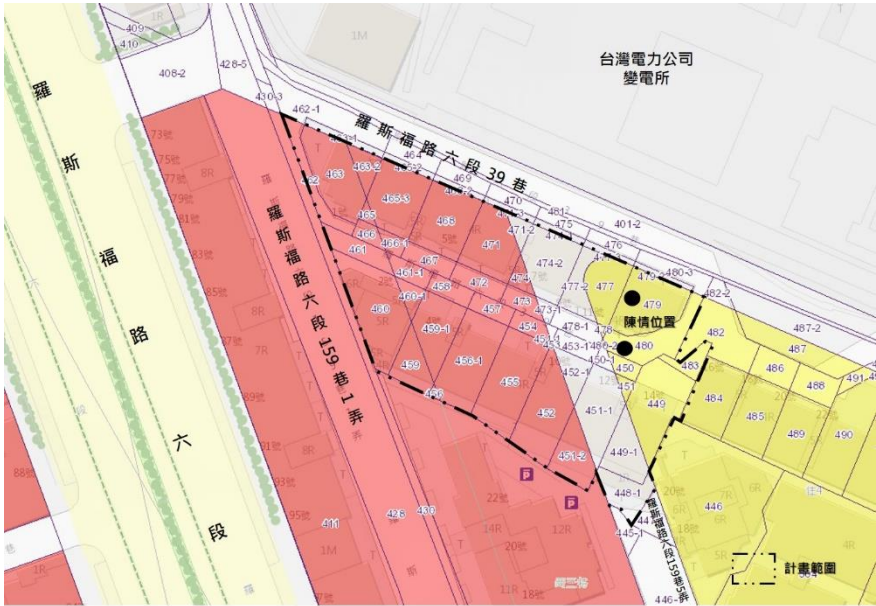


<p>委員會 決議</p>	<p>一、本案依公展計畫書、圖及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。</p> <p>二、公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。</p> <p>三、本案係配合都市更新事業計畫辦理都市計畫變更，涉及分區及用地調整，後續如採權利變換方式，應俟都市更新權利變換計畫審議確定後再行公告實施。</p> <p>附帶決議：爾後配合都市更新事業計畫依都市更新條例第35條規定辦理之細部計畫變更案，無須先提都市計畫委員會研議，於市府檢視變更適宜性，並與民眾妥予溝通後，依都市計畫法第19條規定辦理法定程序，以簡化流程，加速推動都更。</p>		
<p>編號</p>	<p>2</p>	<p>陳情人</p>	<p>劉○琴</p>
<p>位置</p>	<p>景美段一小段476、477、477-1、477-2、478地號</p> 		
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>主旨： 有關447-1地號等43筆都市更新事業計畫案變更道路用地、廣場用地影響土地所有人權益，請重新審理，敬請查照。</p> <p>內容：</p> <p>一、本案(0476-0000、0477-0001、0477-0000、0477-0002及0478-0000)土地皆為私有土地，未經土地所有權人同意擬變更為道路廣場用地，之後權利變換作業該筆土地登記為臺北市(政府)所有，導致權益受損，</p>		

	<p>請具體說明法源依據及緣由。又開闢道路及廣場用地之經費擬由實施者與地主以權利變換從房地折價抵付共同負擔，也請說明法源依據及緣由。</p> <p>二、本棟住戶共同持有土地持有土地地號為476及477，尚有28平方公尺，無納入都市更新範圍內，請重新審查。本戶(羅斯福路6段39巷11號1樓)對本案的疑義，請貴單位於文到後30個工作日內查明惠復。</p>
市府 回應說明	<p>1. 陳情地號說明：</p> <p>(1) 景美段一小段476地號為道路用地，非為本案計畫區範圍，至於是否納入更新範圍非屬本案變更都市計畫討論內容。</p> <p>(2) 景美段一小段477、478地號為第四種住宅區；景美段一小段477-2地號為道路用地，該三筆土地已納入更新單元範圍。</p> <p>(3) 景美段一小段477-1地號經查無該筆地號，請逕洽本市地政事務所查詢。</p> <p>2. 本案變更緣由與法令依據：</p> <p>本案係配合都市更新計畫併同變更都市計畫案，考量現行計畫道路切割難以有效率重建開發，且交通視角不佳(銳角)，爰依據都市更新條例第35條及都市計畫法第27條第1項第3款辦理都市計畫變更。</p> <p>3. 都市更新權利變換價值評估：</p> <p>本案係以細部計畫變更前之土地使用分區作為更新前權利價值之評估基礎，以維護各所有權人之權益，惟本案目前為事業計畫階段，估價應依權利變換計畫內容並經本市都市更新及爭議處理審議會之審議結果為準。另本案係為搭配同基地之都市更新案進行，都市計畫變更內容涉及土地使用分區或公共設施用地變更，故需俟權利變換計畫審議通過後都市計畫始得公告，不影響現行住宅區土地所有權人之權利價值。</p> <p>4. 道路及廣場用地開闢法源依據：</p> <p>有關開闢計畫道路及廣場用地之經費以權利變換從房地折價抵付共同負擔，係依都市更新條例第51條第1項規定辦理。</p>

委員會 決議	同編號1。		
編號	3	陳情人	范○峰(張○美代理人)
位置	<p>羅斯福路六段39巷14號</p> 		
訴求意見 與建議	<p>本人張○美(羅斯福路六段39巷14號1樓屋主)，針對貴府都發局辦理台北市文山區景美段一小段448-1地號等道路用地規劃，存有重大疑慮，市府規劃的道路用地因為經過本人持有的土地(羅斯福路六段39巷14號1樓)，將導致在日後進行都更時一坪換一坪時計價不明，是以道路用地計價還是住宅用地計價?請貴單位人員詳細說明清楚，希望貴府都發局在變更都市計畫道路設計時，能夠保障原有住戶的權益，請以白紙黑字紀錄，以免計畫通過時，口說無憑，特此陳情，請貴單位相關人員重視，感謝您。</p> <p style="text-align: right;">代理人 范○峰 與屋主關係：母子</p>		
市府 回應說明	同陳情編號2市府回應說明第3點。		
委員會 決議	同編號1。		



編號	4	陳情人	許○華
位置	景美段一小段479、480地號 		
訴求意見 與建議	<p>本人是「景美都更案」中文山區景美段一小段479、480地號等數筆土地持份部分所有權人之一(土地坐落於台北市文山區羅斯福路六段39巷13號)，該案由「寶興順建設股份有限公司」(下稱實施者)製作都市計畫書圖，於111年01月13日在文山區萬福區民活動中心進行說明會公開展覽，試圖公展過後，變更該都更案內多筆土地之使用分區。</p> <p>惟該實施者自介入本案後，自始至終皆不曾就該都更事宜或相關細節與本人進行任何研討與協商，現今更在未知會本人及未獲本人同意下，竟擅自將本人名下479、480地號原為「第四種住宅區」之土地任意申請變更為「道路用地」之土地使用分區的變更送審，業已嚴重侵害本人權益。</p> <p>現本人鄭重聲明立場：「反對該變更計畫內容」，堅決反對將本人名下土地之使用分區由第四種住宅區逕變更為道路用地(或廣場用地)，並要求貴局處自即刻起停止該變更計畫案中所有涉及本人名下土地使用分區之任何變更事宜，事關本都更案中眾多當事人重要權益，尚請貴局處嚴謹審慎處理之，以免徒生糾葛，不勝感謝！</p>		

## 捌、變更計畫內容

### 一、變更土地使用分區

本案都市計畫變更後，道路維持原有計畫寬度，但因路型變更，計畫道路面積略減，為維持範圍內公共設施用地不減損，故計畫道路減少部分將以變更為廣場用地之形式補足，變更後公共設施用地總面積不變，詳表五及圖七。

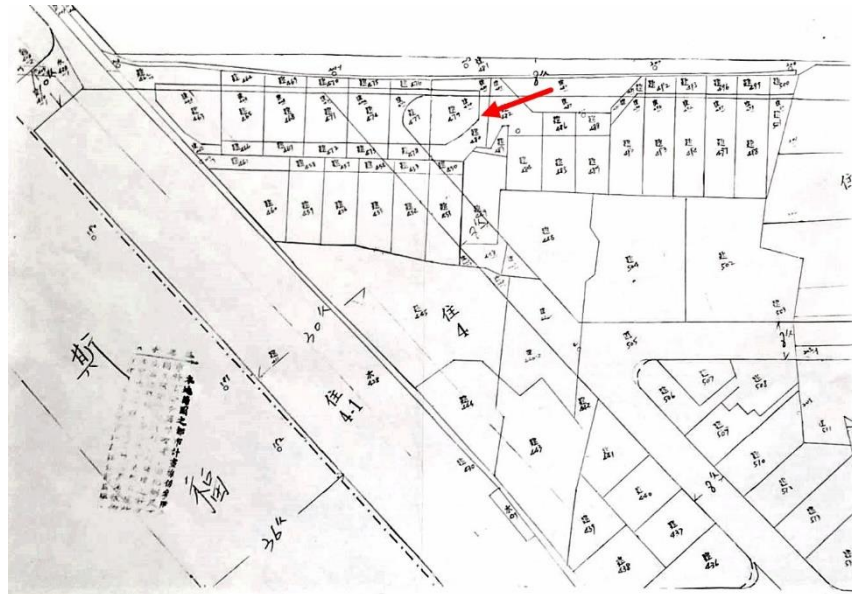
表五 細部計畫變更內容明細表

變更位置	變更前	面積 (平方公尺)	變更後	面積 (平方公尺)	變更理由	備註
文山區景美段一小段						
450-1、 451-1(部分)、 452-1、453-1、 454-1、471-2、 473-1、474-2、 477-2、478-1、 480-2地號	道路 用地	287.12	第四種 住宅區	287.12	增加行車及 人行安全並 集中可建築 用地，提高 土地利用效 率。另，道 路用地變更 前後差額面 積，配合於 計畫範圍東 側變更為廣 場用地。	變更後之 道路用地 及廣場用 地應併同 都市更新 權利變換 作業，將 土地登記 為臺北市 所有。
449、450(部分) 451(部分)、 477(部分)、 479(部分)、 480(部分)、483 地號	第四種 住宅區	287.12	道路 用地	202.26		
			廣場 用地	84.86		
合計		574.24		574.24		

註：實際變更面積以地籍分割測量為準，惟變更後公共設施用地面積不變。

### 二、土地使用分區管制

本計畫範圍土地依「臺北市土地使用分區管制自治條例」及相關規定辦理。



## 五、變更內容

12

### ■ 變更土地使用分區

- 本案都市計畫變更後，道路維持原有計畫寬度。
- 為維持範圍內公共設施用地不減損，故計畫道路減少部分將以變更為廣場用地之形式補足，變更後公共設施用地總面積不變。

變更前	面積 (平方公尺)	變更後	面積 (平方公尺)
道路用地	287.12	第四種住宅區	287.12
第四種住宅區	287.12	道路用地	202.26
		廣場用地	84.86

### ■ 土地使用分區管制

- 依「臺北市土地使用分區管制自治條例」及相關規定辦理。



市府  
回應說明

同陳情編號2市府回應說明第2、3點。

委員會  
決議

同編號1。

編號

5

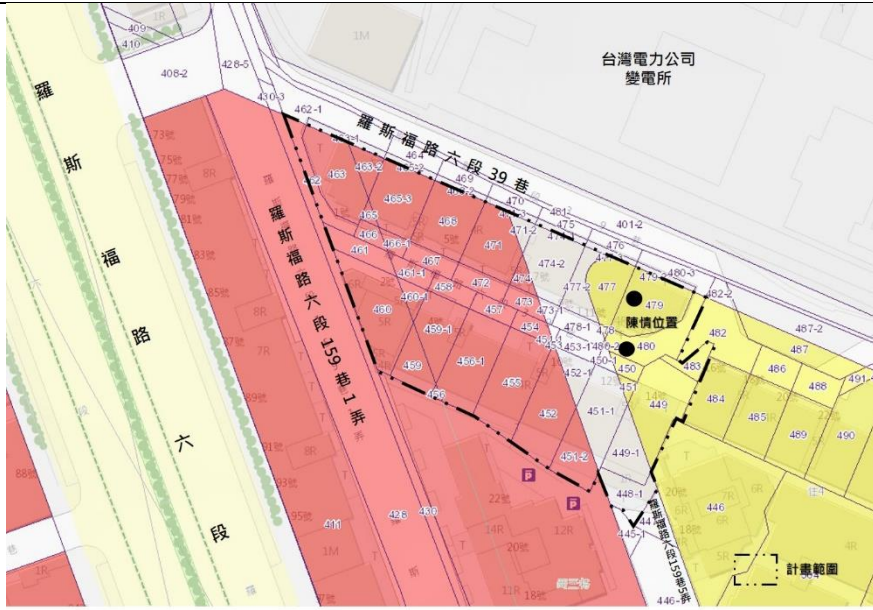
陳情人

范○娥

位置

景美段一小段479、480地號



	
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>臺北市都市計畫有關「變更臺北市文山區景美段一小段448-1地號等道路用地、第四種住宅區為第四種住宅區、道路用地及廣場用地細部計畫案」(以下簡稱變更計畫案)擬將本人現有第四種住宅區(地號：479及480；以下簡稱住宅用地)更改為道路用地或廣場用地，造成本人權益嚴重受損(本人所住房屋幾乎全部劃入道路用地)，本人強烈表達不同意本次變更計畫案，理由詳述如下：</p> <p>都市計畫變更不應損害人民財產權益：本次變更計畫案緣起於109年6月19日「寶興順建設股份有限公司擔任實施者擬具之擬訂臺北市文山區景美段一小段448-1地號等49筆(原447-1地號等43筆)土地都市更新事業計畫案」(以下簡稱都更案)，但本次變更計畫案之計畫書內容未揭露都更案之事業計畫核准進度，地主無從研判本次變更計畫案與都更案之間相互影響的程度。在地主與臺北市政府資訊不對稱前提下，臺北市政府就以「俾利都市更新整體開發」為由，擬將本人現有住宅用地(地號：479及480)更改為道路用地或廣場用地；無論未來都更案如何推動，本次變更計畫案恐有違反憲法第15條保障人民財產權之基本權益之虞。</p> <p>本案公平性有待商榷：本次變更計畫案將住宅用地及道路用地交換，是以「以地換地」之方式進行，惟該等土地多屬不同地主持有，造成部分地主權益被嚴重削弱(包括地號為449、450、451、477、479、480、483)，另一方面，</p>

部分地主權益增加(包括地號為450-1、451-1、452-1、453-1、454-1、471-2、473-1、474-2、477-2、478-1、480-2)，請參閱本次變更計畫案計畫書內容第15頁。本案以整體利益為由，造成個別利益受到侵害，缺乏公平性，違反憲法賦予人民在法律上不受差別對待的權利。

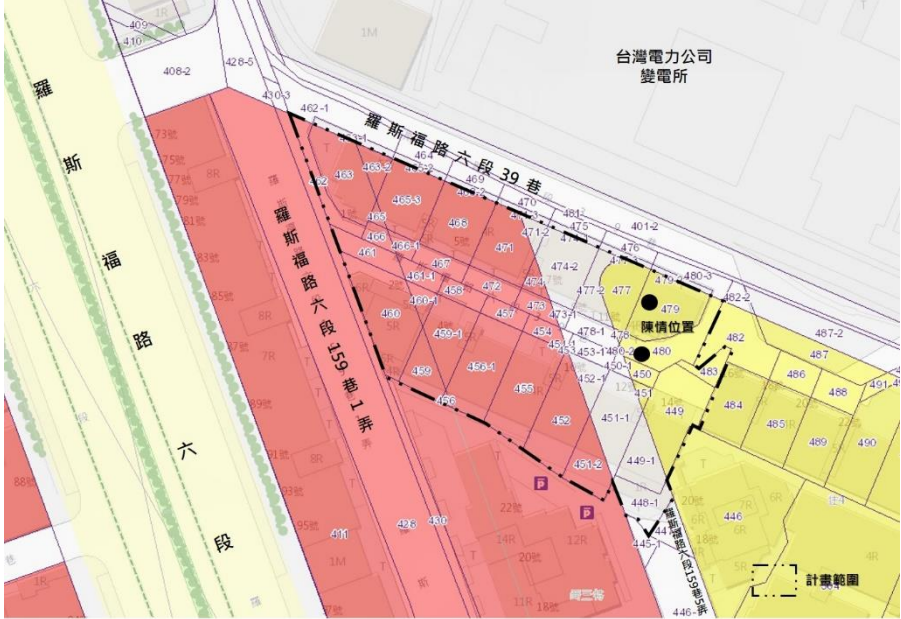
本案對個別地主權益之影響與變化難以預料：有關參與都更案地主與建商已簽訂之合建契約，其契約內容原本未涉及都市計畫變更等問題，但現今都更案擬透過都市計畫變更配合辦理，但建商並未向全部地主說明本案土地權狀變更對個別地主之影響，地主亦不清楚都更後住戶土地權狀的分配方式。

臺北市政府應書面保證都市計畫係於都更案公布實施後始得施行：倘都市計畫變更提前於都更案之前公布實施，部分地主的住宅用地將變更為道路用地或廣場用地，其權益受損之事實即形成，包括受損地主之房產價值下調且房產不易出售等。無論日後都更進行成功與否，部分地主已先蒙受實際損害，無須討論日後都更對社區有何利益。依大法官釋字第742號解釋及109年1月15日修正公布行政訴訟法之都市計畫審查程序：「人民得就違法之都市計畫，認為損害其權利或法律上利益者，提起訴訟以資救濟。」權益受損地主可依法定程序對核定機關(本案為臺北市政府)提起訴訟，並聲請管轄的行政法院(即臺北高等行政法院)暫時停止適用或執行都市計畫。臺北市政府擔任都市計畫核定者，有義務在事前與地主做好溝通，以避免日後與地主發生訴訟。

臺北市政府應於變更前對權益受損地主對提出實質的補償方案：都更案日後若要順利實施，必須要得到多數地主共同支持，但目前都更案之事業計畫核准進度尚無從確定，地主亦不知日後土地權狀要如何分配。甚至目前本人約有3坪無償供作道路用地之住宅用地，建商自始皆未將該地列入都更案用地(地號479其中0.68坪、地號480其中2.4坪)，爰亦無都更後房屋坪數分配權利，惟本次都市計畫變更擬將該3坪住宅用地全都登記於臺北市政府名下，等同本人因都市計畫變更損失3坪住宅用地權益給臺北市



	<p>政府，此舉是否變相侵犯地主財產權之嫌，臺北市政府應說明。在前述問題皆未與地主溝通之情形下，臺北市政府就先行處理都市計畫變更，恐會引發紛爭。倘若日後都更案受阻，甚至中斷無法執行，臺北市政府豈能保證將本案恢復原狀(即被更改為道路用地或廣場用地者又再恢復為住宅用地)？本變更計畫案不僅引發地主與臺北市政府之間紛爭、甚或訴訟，未來權益受損地主更不可能出具拆屋同意書，都更案必定難以繼續推動。本案以都市更新整體開發的理由起案，如果對都更案製造出更多紛爭及不確定性，恐非明智之舉。</p> <p>結論與建議：</p> <p>在資訊不對稱及無臺北市政府書面保證之前提下，本人不同意以都市計畫為由，將本人之住宅用地改為道路用地或廣場用地；並建議臺北市政府取消該變更計畫案之執行為宜，以釐清本案地主所提問題，俾利都更案做通盤檢討。</p>
<p>市府 回應說明</p>	<p>1. 本案辦理歷程：</p> <p>本案由寶興順建設股份有限公司擔任實施者擬具「擬訂臺北市文山區景美段一小段448-1地號等49筆(原447-1地號等43筆)土地都市更新事業計畫案」於101年6月6日申請報核、106年10月30日提請臺北市都市更新及爭議處理審議會第300次會議決議確認更新單元範圍、110年5月13日召開都市更新案幹事會議。實施者並依都市更新條例及相關規定向本府都市發展局申請辦理「變更臺北市文山區景美段一小段448-1地號等道路用地、第四種住宅區為第四種住宅區、道路用地及廣場用地細部計畫案」，經本府都市發展局於103年5月28日及12月03日召開研商會議、109年12月10日臺北市都市計畫委員會第774次會議研議、110年12月28日至111年1月26日辦理公開展覽，於111年1月13日辦理公開展覽說明會。</p> <p>2. 有關都市更新權利變換價值評估及本都計案公告時點一節，同陳情編號2市府回應說明第3點。</p>

委員會 決議	同編號1。		
編號	6	陳情人	鍾○英
位置	景美段一小段479、480地號(羅斯福路六段39巷13號) 		
訴求意見 與建議	<ol style="list-style-type: none"> <li>訴求地點：座落：臺北市羅斯福路6段39巷13號2樓 地段地號：文山區景美段一小段479號、480號</li> <li>訴求意見：            日前(111年1月13日)臺北市都市計畫單位舉辦都市計畫公開展覽說明會—『變更臺北市文山區景美段一小段448-1地號道路用地、第四種住宅區為第四種住宅區、道路用地及廣場用地細部計畫案』突然將本人座落臺北市羅斯福路6段13號地號479及480之住四住宅用地劃為道路用地，嚴重侵害本人及上下鄰居12住戶財產所有權。            試問住了2、30年的房宅一夕畫為道路理由何在！            憲法賦予財產安全保障何在！            又若將房宅規劃為道路，補償方案是否應備有！            結 論：我們不同意此次都市計畫方案。         </li> </ol>		
市府 回應說明	同陳情編號2市府回應說明第3點。		

委員會 決議	同編號1。		
編號	7	陳情人	李○信
位置	<p>羅斯福路六段39巷14號</p>		
訴求意見 與建議	<p>主旨： 對「文山區景美段一小段448-1地號等」用地細部計畫變更案提出疑議，變更程序應確認保障原地主在進行都更時，權益不因此次土地使用分區變更而受影響</p> <p>內容：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 陳情人: 李○信，與主旨所述變更案範圍內之14號4樓之地主(林○花)的關係為母子，代為陳情。</li> <li>2. 因都市更新計畫，陳情人之母親所持份之土地的使用分區將轉為道路用地，請政府主辦單位於整個都更案中，確保地主的都更權益不受影響；權利變換應以此變更案之前的原始情形做為鑑價基礎，不可發生因地主同意此變更案後，所持份之土地因轉為道路用地或其他用途，而於鑑價時權益受損。</li> <li>3. 此土地使用分區之變更與建商所提之改建計畫應視為一體，建商必須能保證地主在土地變更前的權益，而且可以確實執行後續的都更(拆除舊屋、改建新大樓)，若</li> </ol>		

	<p>任何前述的事項無法成立時，政府所規劃之此土地使用分區變更必須廢除。避免土地區分已經完成變更，但後續接手執行都更的建設公司僅以變更後的分區類型進行權利變換，損及地主權益。</p> <p>4. 臺北市居不易，雖是老屋，也是民眾努力一輩子所得之安身立命的所在，請政府承辦人員，確實照顧到民眾上述的擔憂，將上述問題的處理原則，明確的訂定下來（白紙黑字寫下來），要求建商履行，保障民眾權益，避免紛爭。</p>		
市府 回應說明	同陳情編號2市府回應說明第3點。		
委員會 決議	同編號1。		
編號	8	陳情人	蔡○麗
位置	<p>景美段一小段479、480地號(羅斯福路六段39巷13號)</p> 		
訴求意見 與建議	<p>臺北市都市計畫「變更臺北市文山區景美段一小段448-1地號等道路用地、第四種住宅區為第四種住宅區、道路用地及廣場用地細部計畫案」欲將本人現有住宅用地(地號：479及480)更改為道路用地或廣場用地，本人有以下意見：若都更案出現反覆延宕或實施過程中發生難以為繼，而土</p>		



	<p>地已由第四種住宅用地變更為道路用地之情形，勢必由我們(包括地號為449、450、451、477、479、480、483的地主)單獨直接承擔房產價值下降及未來權益受損的風險，另一方面，部分地主權益增加(包括地號為450-1、451-1、452-1、453-1、454-1、471-2、473-1、474-2、477-2、478-1、480-2)，極為不合理。實施者或市府應當提出風險共擔的機制或額外保證，以確保土地所有權人在權益變換前後皆不會因為在此計畫案發生的土地分區變更而蒙受損失。</p> <p>建議延遲土地分區變更手續至都更案同意比例超過8成、市府審議通過、都更信託簽署完成等等必要前置作業完成，都市更新計畫能在可預見的未來內達成的時候，市府再行變更。且萬一都市計畫發生無法推行下去之情形時，市府也應當將土地分區恢復原狀，以保障人民財產安全。</p>
市府 回應說明	同陳情編號2市府回應說明第3點。
委員會 決議	同編號1。

## 審議事項二

案名：擬定臺北市南港區玉成段一小段 169 地號等產業特定專用區（一）（工）、產業生活特定專用區（一）（住）、公園用地及道路用地細部計畫案

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 22 條
- 三、計畫緣起

本案係屬市府 107 年 12 月 17 日公告實施「臺北市南港區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」之



暫予保留地區（一），原則同意變更工業區為特定專用區，應依主要計畫暫予保留範圍及其細部計畫都市更新單元範圍辦理，並由實施者擬具都市更新事業計畫草案辦理公開展覽後，併同辦理細部計畫法定程序。

本計畫區前曾擬定細部計畫，並提 109 年 11 月 26 日第 773 次會議審議修正通過，該次計畫內容全區均作產業使用。後市府於 110 年 6 月 11 日函轉達實施者表示因參與都市更新地主使用需求改變，擬增加部分住宅使用，故撤回該計畫案。現市府配合計畫區更新需求，依都市計畫法第 22 條規定重新擬定本細部計畫。

#### 四、計畫範圍、面積及權屬

- （一）計畫範圍：南港區南港路三段、南港路三段 130 巷、南港路三段 106 巷、松河街所圍街廓範圍內部分土地。
- （二）面積約 13,786 平方公尺。
- （三）土地權屬皆為私有土地。

#### 五、計畫內容：詳計畫書、圖。

#### 六、公開展覽

- （一）本案自 111 年 1 月 12 日起至 111 年 2 月 10 日公開展覽 30 天，並以 111 年 1 月 11 日府都規字第 11030948074 號函送到會。
- （二）市府於 111 年 1 月 24 日召開公展說明會。

#### 七、公民或團體意見：1 件（綜理表詳後附）。

#### 決議：

- 一、本案除依以下幾點，其餘依公展計畫書、圖及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。

- (一) 計畫書第 15 頁圖 12 開放空間串連構想示意圖，請刪除本計畫案範圍外東側鄰地更新範圍之規劃綠廊串連空間圖示，保留未來更新單元規劃配置彈性。
- (二) 為提升本計畫區開放空間之可及性及街廓東西向人行空間串連，建議市府於審議東側更新事業計畫時，協調實施者配合本計畫綠廊規劃留設東西向人行、開放空間。
- 二、公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。
- 三、本案係配合都市更新事業計畫辦理都市計畫變更，涉及分區及用地調整，後續如採權利變換方式，應俟都市更新權利變換計畫審議確定後再行公告實施。

#### 臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	擬定臺北市南港區玉成段一小段169地號等產業特定專用區(一)(工)、產業生活特定專用區(一)(住)、公園用地及道路用地細部計畫案		
編號	1	陳情人	楊○達
訴求意見與建議	<p>細部計畫書第 19-20 頁關於容積上限部分，不管是住宅部分或產業部分均載明容積總量不得超過基準容積 2 倍上限，惟僅產業部分特別標註容積總量不得超過 450%。</p> <p>然查臺北市政府 107 年 12 月 17 日府都規字第 10720732431 號公告實施「臺北市南港區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案」規定，容積總量不得超過 450%之規定應是適用於整個特定專用區，並非限於產業部分。如果依照細部計畫書的內容，住宅部分的基準容積是 333%，如果設定 2 倍又沒有天花板限制的話，可以達到 666%，遠比臺北市合法住 3 使用分區的容積率 450%還高，未免有失公平，請市府再三斟酌。</p>		

<p>市府 回應說明</p>	<p>一、查本府 108 年 1 月 18 日府都規字第 10760657151 號公告實施「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」劃定之產業生活特定專用區(一)、(二)，經檢討符合第一類老舊聚落者得作住宅使用免予回饋，第二類非老舊聚落尚未回饋僅得作產業使用，考量其免回饋性質及毗鄰第三種住宅區容積率之公平一致性，故規範未辦理回饋之產業生活特定專用區不得超過第三種住宅區基準容積 2 倍(450%)為上限。</p> <p>二、次查本案產業生活特定專用區(一)(住)係以全區回饋，擬定為具住宅性質之使用分區，其使用管制比照第三種住宅區規定辦理，與未辦理回饋而作產業使用之產業生活特定專用區(一)(工)有別，故產業生活特定專用區(一)(住)容積上限不受前開 450%之限制，回歸前開通盤檢討案通案規定，容積總量不得超過基準容積二倍上限辦理，尚屬合理。</p>
<p>委員會 決議</p>	<p>一、本案除依以下幾點，其餘依公展計畫書、圖及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。</p> <p>(一)計畫書第15頁圖12開放空間串連構想示意圖，請刪除本計畫案範圍外東側鄰地更新範圍之規劃綠廊串連空間圖示，保留未來更新單元規劃配置彈性。</p> <p>(二)為提升本計畫區開放空間之可及性及街廓東西向人行空間串連，建議市府於審議東側更新事業計畫時，協調實施者配合本計畫綠廊規劃留設東西向人行、開放空間。</p> <p>二、公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。</p> <p>三、本案係配合都市更新事業計畫辦理都市計畫變更，涉及分區及用地調整，後續如採權利變換方式，應俟都市更新權利變換計畫審議確定後再行公告實施。</p>

### 審議事項三

案名：訂定臺北市南港區-4-市民大道兩側及南港區-5-捷運南港展覽館站周邊更新地區暨編號 13 產業生活特定專用區都市更新計畫案

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
- 三、計畫緣起

民國 87 年都市更新條例發布實施，市府因應實質環境窳陋、整宅弱勢照顧、震災、捷運系統地下穿越以及公辦都更等需求，依都市更新條例及都市計畫規定陸續公告劃定更新地區。市府考量都市更新推動迄今，都市發展及社經環境已有大幅度變動，爰整合各行政區都市計畫通盤檢討作業，配合本市長期發展願景，針對全市更新地區進行全面檢討，並於 107 年 12 月 10 日發布實施「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」。

本計畫案位於研究院路一段與市民大道八段、忠孝東路七段交叉口附近地區，除以 107 年所劃定更新地區（編號南港區-4、南港區-5）為基礎外，並納入 108 年 1 月 18 日公告之「臺北市南港區都市計畫細部計畫（通盤檢討）案」案內所劃定產業生活特定專用區編號 13 街廓。市府考量計畫範圍位處東區門戶計畫、緊鄰多項重大建設且鄰近南港車站及捷運南港展覽館站等重要交通節點，具有產業延伸及商業支援服務之優勢區位，惟區內含待轉型之老舊工業住宅聚落且都市服務機能不足，亟

需誘因引導地區再發展，爰依都市更新條例第 5 條規定擬訂本都市更新計畫。

#### 四、更新地區範圍、面積及權屬

(一) 本更新地區北起興東街，西臨惠民街，東臨南港路一段 2 巷，南面中南街 168 巷。

(二) 面積 14.94 公頃。

(三) 使用分區：以第三種住宅區及第三種商業區(特)為主。

(四) 土地權屬及建物權屬

1. 土地權屬：本更新地區以私有地為主，約佔 92.3%；公有地面積與公私共有土地面積約 7.6%；餘約 0.1%土地無權屬登記。

2. 建物權屬：建物以私有為主，區內有二處公有建物。

五、計畫內容：詳計畫書、圖。

#### 六、公開展覽

(一) 本案自 110 年 12 月 27 日起至 110 年 1 月 25 日公開展覽 30 天，並以 110 年 12 月 21 日府都新字第 11060001624 號函送到會。

(二) 市府於 111 年 1 月 12 日召開公展說明會。

七、公民或團體意見：5 件（綜理表詳後附）。

#### 決議：

一、本案除依以下幾點，其餘依公展計畫書、圖及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。

(一) 計畫第 37 頁圖 29 本計畫範圍周邊綠色運具銜接改善示意圖，請刪除文官學院北側「建議增設 YouBike 站」圖示，以保留未來檢討增設站位之彈性。



- (二) 第 41 頁圖 31 本計畫範圍都市設計原則示意圖與第 51 頁圖 37 本計畫範圍實質發展構想執行圖，請刪除產業生活特定專用區編號 13 街廓內沿更新單元線留設 4-6 公尺帶狀開放空間之圖示及相關文字規定。
- (三) 市府推動地區更新整建維護，係屬鼓勵性質、尚非強制，計畫書第 48 頁「指認」等文字請予修正。
- (四) 第 51 頁圖 37 本計畫範圍實質發展構想執行圖，建議中南街沿線留設騎樓並退縮道路補足 8 公尺，但危老重建時如何兼顧騎樓紋理之保存，請研議訂定相關指導原則。
- 二、公民或團體意見綜理表編號 2，有關市府回應說明敘及「中南街 6.5 公尺寬計畫道路，全線已供公眾通行，無涉新闢道路業務…」，針對民眾之陳情應妥予回復說明市府開闢道路之優先順序處理原則，後續計畫公告時請配合修正市府回應內容，其餘公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	訂定臺北市南港區-4-市民大道兩側及南港區-5-捷運南港展覽館站周邊更新地區暨編號13產業生活特定專用區都市更新計畫案		
編號	1	陳情人	陳○祥
訴求意見與建議	本次都市計畫中對南港區多條道路規定須退縮建築，但其容積幾乎都為 225%，雖然在中南街，研究院路二側有商三特的使用分區規定，但實際容積過低實難達到更新目的，建請主管單位調高容積為商三使用分區。		

市府 回應說明	基準容積調整非都市更新計畫能處理之範疇，考量容積率係屬公共財，基於本市容積率管制公平一致性及地區環境容受力，法定容積率不宜提高，建議可依相關規定爭取都市更新容積獎勵，並搭配臺北市土地使用分區管制自治條例第 80-2 條及臺北市大眾運輸導向等其他容積獎勵，或可再配合容積移轉，透過多元方式補足容積。		
委員會 決議	<p>一、 本案除依以下幾點，其餘依公展計畫書、圖及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。</p> <p>(一) 計畫第37頁圖29本計畫範圍周邊綠色運具銜接改善示意圖，請刪除文官學院北側「建議增設YouBike 站」圖示，以保留未來檢討增設站位之彈性。</p> <p>(二) 第41頁圖31本計畫範圍都市設計原則示意圖與第51頁圖37本計畫範圍實質發展構想執行圖，請刪除產業生活特定專用區編號13街廓內沿更新單元線留設4-6公尺帶狀開放空間之圖示及相關文字規定。</p> <p>(三) 市府推動地區更新整建維護，係屬鼓勵性質、尚非強制，計畫書第48頁「指認」等文字請予修正。</p> <p>(四) 第51頁圖37本計畫範圍實質發展構想執行圖，建議中南街沿線留設騎樓並退縮道路補足8公尺，但危老重建時如何兼顧騎樓紋理之保存，請研議訂定相關指導原則。</p> <p>二、 公民或團體意見綜理表編號2，有關市府回應說明敘及「中南街6.5公尺寬計畫道路，全線已供公眾通行，無涉新闢道路業務…」，針對民眾之陳情應妥予回復說明市府開闢道路之優先順序處理原則，後續計畫公告時請配合修正市府回應內容，其餘公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。</p>		
編號	2	陳情人	顏○陽
陳情地點	南港區中南街 105 號		

訴求意見 與建議	早期興建房屋，部分房屋都有留有面前道路或遭劃設成道路，政府始終沒有告知徵收時間；而面前道路土地也不能計入容積，是否面前道路土地也可併入新建案，避免房屋都蓋好了卻留下一小角土地無法利用。		
市府 回應說明	南港區中南街 105 號前道路併入新建案一事，經查該門牌面臨中南街 6.5 公尺寬計畫道路，全線已供公眾通行，無涉新闢道路業務。另上揭部分路段涉屬私人土地一節，建請土地所有權人可參與本府工務局新建工程處容積代金標購公共設施保留地標案，相關標購資訊可至本府工務局新建工程處網站 <a href="https://nco.gov.taipei/Default.aspx">https://nco.gov.taipei/Default.aspx</a> 內公告資訊之最新消息查詢。		
委員會 決議	同編號1。		
編號	3	陳情人	林○蓮
訴求意見 與建議	請問我家土地部分為商三特(原住三之一)，但因臨忠孝東路七段土地已被興建，建築線無法臨忠孝東路七段，只鄰接中南街的建築線，致使我家土地容積只可使用 225%計算；請問鄰接中南街的建築線因本次道路退縮建築是否可依(原住三之一 300%)容積計算。		
市府 回應說明	依本府 108 年 10 月 25 日公告修訂「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」(第二次修訂)案，容積率應依原分區(第三種住宅區及第三之一種住宅區)規定辦理。次依本市土地使用分區管制自治條例第 10 條第 2 項規定(略以)：「前項建築物面臨 30 公尺以上之道路…容積率得酌予提高。…」，案址房屋臨接中南街(6.5 公尺)，不符前開路寬規定，亦不得加計退縮部分，爰容積率仍應依「第三種住宅區」225%辦理。倘未來更新改建，建築基地臨接 30 公尺寬計畫道路(忠孝東路七段)，且臨接到路面寬達 16 公尺以上，容積率使得依「第三種之一住宅區」300%計算。		

委員會 決議	同編號1。		
編號	4	陳情人	陳○錚
訴求意見 與建議	中南街退縮補足道路寬度八米並加設騎樓，在現行危老改建中，基地臨面前道路需退縮四米，在本計畫中騎樓需留設三米以上，試問騎樓留設深度是否可計入危老改建退縮範圍內。		
市府 回應說明	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 經查中南街現行都市設計並未規範臨路側需退縮四米建築，而本更新計畫案為保留地區既有紋理，爰規範市民大道以南之中南街未來辦理都市更新時，應設置騎樓為原則，作為後續都市更新事業計畫指導。</li> <li>2. 後續市民大道以南中南街之基地，若以危老方式辦理重建，原則上可不受本更新計畫案設置騎樓規範限制，惟民眾如欲依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」申請基地退縮之容積獎勵，則應依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」規定辦理，退縮部分須採淨空設計及設置無遮簷人行步道。</li> </ol>		
委員會 決議	同編號1。		
編號	5	陳情人	陳○亨、呂○賢
訴求意見 與建議	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 南港區-4 及南港區-5 更新地區，尤其研究院路一段東側往南之臨路單號建物， <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)既緊鄰多項重大建設，依本案計畫書第28頁內容，建議本更新地區低樓層提供產業支援設施等發展策略及指導原則，且市府都市計畫要增設自行車道(P23)、又要求留設4公尺帶狀開放空間、又是要退縮4公尺補足道路35公尺寬(P24)之規定，但多年來市府仍無法提出，本更新區商三(特)僅同一般住宅之45%建蔽率及225%容積率之合理性，在「都市更新建築容積獎勵辦法」規定下，更新改建後最高1.5倍法定容積限制，影響居民原本居</li> </ol> </li> </ol>		

	<p>住權益之具體檢討及解決方案。</p> <p>(2)以研究院路一段多為 50 年老舊建物為主，都更急迫性高(P2)，又如何以整建或維護策略(P29)提供重建前多元都市更新誘因，達到前述都市更新計畫目標？</p> <p>2. 南矽公園面研究院路之路寬是否需退縮 4 公尺補足道路 35 公尺寬？否則僅要求過市民大道後之研究院路一段住家都更重建要退縮，南矽公園前屆時可能仍為交通壅塞瓶頸。</p> <p>3. 參閱計畫書第 24 頁八、居民意願(一)1. 有關居民希望提高容積率提升改善都更整合問題之意願，以及 111 年 1 月 12 日說明會議紀錄，居民意見之關鍵問題仍在容積率誘因不足；若如都更處於會議紀錄第 6 頁所提，容積不是本案可以討論，請問居民在哪裡或跟哪些單位或經過哪些程序可以討論解決容積率問題？但若連關鍵問題數年都無法解決，這樣的都市更新計畫如何能有具體進展？</p> <p>4. 建議：</p> <p>(1)在原有之容積率及相關獎勵就已無法提供足夠誘因予民眾參與都市更新，加以近年各項營建費用等以及都更廠商獲利滿足點不斷攀升，居民參與都市更新成本負擔越來越重，意願將更為低落。建議市府應積極面對容積率之關鍵問題，提出解決方案並加強與居民溝通，將居民意見及現實環境納入評估或提出解決方案及可行性評估，計畫才有推動落實之可能。</p> <p>(2)南港區-4 及南港區-5 更新地區屬 TOD 開發許可核心地區，請比照產專區單元 13 街廓容積獎勵爭取指導(簡報第 16-18 頁)，協助居民了解。</p> <p>(3)都更處人員流動性高，分機#3093 之法令諮詢為委外廠商提供，除利益衝突因素且派出代表良莠不齊，影響民眾正確資訊之取得，建請改善；並惠請設立駐點工作站，協助南港區-4 及南港區-5 更新地區里長提供居民自力更新更新團體所需的專業</p>
--	---



	<p>技術服務，並協助民眾解決都市更新推動過程中對更新基本認知與專業不足等課題。</p> <p>(4)請避免將說明會之會議紀錄於市府規定之陳情提出期間(P36, 1101227-1110125)最後一日才公告，壓縮到居民對會議紀錄內容意見提出之合理時間，敬請改善。</p> <p>(5)會議紀錄玖、現場民眾提問及訴求之民眾二(萬先生，第3頁)、民眾三(胡小姐，第3-4頁)、民眾四(周小姐，第5頁)及民眾五(楊先生，第5頁)之提問未見市府回復，煩請於都委會議後一併補充書面說明。</p> <p>(6)請將公展說明會影音檔置放於市府公開網站上，而非僅置放在廠商臉書，導致未有臉書帳號之不克出席之居民無法上網聆聽了解簡報內容及過程。</p>
<p>市府 回應說明</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依照都市更新條例第 65 條規定，都市更新後獎勵後之建築容積，除不得超過各該建築基地一點五倍之基準容積外，亦有以原建築容積計算之方式，於實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積之基地，可以建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積，或各該建築基地一點二倍之原建築容積計算都市更新後獎勵後之建築容積上限，故不影響居民原居住權益。另都市更新條例第 65 條僅針對都市更新容積獎勵上限進行規範，實際開發總容積上限應依照各都市計畫規定辦理。</li> <li>2. 針對整建或維護策略部分，本案已針對捷運南港展覽館站周邊及忠孝東路七段兩側之街廓劃設整建或維護策略地區(詳本案更新計畫第 48 頁至第 49 頁)，依照 臺北市都市更新整建維護實施辦法，整建或維護策略地區範圍內，補助額度得從 50%提高至總工程費 75%，以提高地區整建維護意願。</li> <li>3. 研究院路退縮 4 公尺為 108 年公告臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案規定，其退縮部分以設置人行道或自行車道為主，非供車道使用，南砂公園側</li> </ol>

	<p>現況已有留設人行道，故無需再退縮。</p> <p>4. 針對容積率調整，目前已有多元容積移轉、容積獎勵等制度，建議可爭取現有都市更新容積獎勵、臺北市土地使用分區管制自治條例第 80-2 條及臺北市大眾運輸導向相關容積獎勵，或可透過容積移轉方式補足。</p> <p>5. 公展說明會採統問統答方式辦理，針對民眾二(萬先生)、民眾三(胡小姐)之問題統一於三重里江輝吉里長後回復，民眾五(楊先生)問題於民眾六(戴先生)意見後回復。針對民眾四(周小姐)所提意見，本計畫範圍除產專區外亦涵蓋中南街之商三特街廓，故無其所提之問題。另本案並非著重於都市更新實質推動，其為地區性之都市更新指導上位計畫，作為地區未來進行都市更新研擬事業計畫時之參考。</p> <p>6. 其餘非屬本案更新計畫內容之行政事項，本市都市更新處業於 111 年 2 月 9 日北市都新企字第 1116005604 號函另回復說明。</p>
委員會 決議	同編號1。

參、散會(下午 15 時 40 分)

臺北市都市計畫委員會第 789 次會議

時間：111 年 2 月 24 日（星期四）14 時 0 分

地點：市政大樓 N206 審議室

主席：彭振聲副市長

紀錄：蔡立睿技士

單 位	職 稱	姓 名	簽 名
臺北市都市計畫委員會	主任委員	彭振聲	數位簽到
	副主任委員	陳志銘	(請假)
	委員	何芳子	台北通簽到
	委員	李永展	台北通簽到
	委員	宋鎮邁	台北通簽到
	委員	徐國城	台北通簽到
	委員	郭瓊瑩	(請假)
	委員	許阿雪	台北通簽到
	委員	陳明吉	台北通簽到
	委員	馮正民	台北通簽到
	委員	黃台生	台北通簽到
	委員	潘一如	台北通簽到
	委員	薛昭信	台北通簽到
	委員	陳春銅	台北通簽到
	委員	林靜娟	(請假)
	委員	林志峯	台北通簽到
	委員	陳家蓁	台北通簽到
	委員	張治祥	台北通簽到
	委員	林崇傑	台北通簽到
	委員	陳學台	台北通簽到
	委員	劉銘龍	台北通簽到

單 位	職 稱	姓 名	簽 名
都市發展局	總工程司	邵琇珮	台北通簽到
都市發展局 都市規劃科	正工程司	蘇芯慧	台北通簽到
	股長	涂之詠	台北通簽到
	工程員	陳韻仔	台北通簽到
	工程員	簡嘉伶	台北通簽到
消防局			(請假)
交通局	股長	洪瑜敏	台北通簽到
社會局	專員	劉靜燕	台北通簽到
工務局 新建工程處	正工程司	陳家邦	台北通簽到
工務局水利工程 處下水道工程科	正工程司	李振寰	台北通簽到
	助理工程員	廖一權	台北通簽到
工務局公園路 燈工程管理處 園藝科	股長	謝亞婷	台北通簽到
	技工	葉翠華	台北通簽到
	技工	林慧玟	台北通簽到
臺北市建築管理 工程處建照科	幫工程司	李御嘉	台北通簽到
臺北市 都市更新處	副總工程司	詹育齊	台北通簽到
臺北市都市更新處 更新事業科	科長	陳品先	台北通簽到
	股長	張雅婷	台北通簽到
	臨時人員	蔡彥廷	臨時人員

單 位	職 稱	姓 名	簽 名
臺北市都市更新處 更新企劃科	科長	廖漢章	台北通簽到
	助理工程員	邵明佐	台北通簽到
都市發展局 政風室	科員	吳冠毅	台北通簽到
副主任委員 辦公室	技監	謝慧娟	台北通簽到
桃園市政府 財政局			(請假)
臺北市都市 計畫委員會	執行秘書	劉秀玲	台北通簽到
	組長	謝佩珏	台北通簽到
	技正	胡方瓊	台北通簽到
	技士	蔡立睿	台北通簽到
	技士	賴彥伶	台北通簽到
	技士	鍾儉芯	台北通簽到

會議代碼:1118310818