

## 臺北市都市計畫委員會第 785 次會議紀錄

時間：中華民國 110 年 11 月 4 日（星期四）下午 3 時 30 分

地點：市政大樓 N206 審議室

主席：彭兼主任委員振聲

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：

### 報告事項

「變更『臺北市內湖區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案』內『北勢湖工業區』及『新明路工業區』工業區為特定專用區案」及「擬定臺北市內湖區北勢湖及新明路周邊地區(可申請產業生活特定專用區範圍及處理原則)細部計畫及劃(訂)定都市更新地區暨更新計畫案」

### 審議事項

- 一、變更臺北市內湖區潭美段五小段 21 地號等「影視音產業區」為「辦公服務區（一）」及「工商服務展售區」（回復原分區）細部計畫案
- 二、劃定臺北市中正區臨沂段一小段 487-2 地號等 48 筆土地為更新地區暨訂定都市更新計畫案

### 壹、報告事項

案名：「變更『臺北市內湖區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案』內『北勢湖工業區』及『新明路工業區』工業區為特定專用區案」及「擬定臺北市內湖區北勢湖及新明路周邊地區(可申請產業生活特定專用區範圍及處理原則)細部計畫及劃(訂)定都市更新地區暨更新計畫案」

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 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法

(二) 細部計畫：都市計畫法第 22 條

三、計畫緣起

「臺北市內湖區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」於市府 103 至 105 年辦理期間，參採公民團體陳情意見，原擬將北勢湖工業區及新明路工業區變更為「科技工業區」，並於 107 年 5 月 18 日重新辦理公開展覽 30 天，惟接獲地方居民表示仍有居住需求，建議比照南港區都市計畫通盤檢討案變更工業區為「產業生活特定專用區」，該案經提 108 年 5 月 9 日臺北市都市計畫委員會第 747 次會議審議決議(略)：「『細西 7』、『細河 2』等兩案工業區議題，因公民團體陳情訴求涉及主要計畫層級，同意市府本次會議所提處理原則，維持各該原使用分區(第二種工業區、第三種工業區)，不予變更。由市府視產業政策、地區發展特性及居民意見完成檢討評估後，視需要另案循法定程序辦理變更。」

市府檢討後，擬將該等工業區比照南港通檢變更為產業生活特定專用區，爰辦理主要計畫變更，並擬定細部計畫。

四、計畫內容概述：詳計畫書、圖。

五、公開展覽：

(一) 本案主要計畫、細部計畫自 110 年 9 月 17 日起至 110

年 10 月 16 日止公開展覽 30 天，並以 110 年 9 月 16 日府都規字第 11030489454 號函送到會。

(二) 市府於 108 年 9 月 25 日舉辦公開展覽前地區說明會。

(三) 市府於 110 年 10 月 4 日、10 月 7 日舉辦 2 場公展說明會。

#### 六、公民或團體意見：

本案公展期間迄今本會接獲公民或團體陳情意見綜理表編號共 22 件。(詳後附綜理表，其中「通案」4 件、北勢湖工業區 12 件、新明路工業區 6 件)。

**決議：**本案組成專案小組，詳細討論後再提會審議。請許阿雪委員擔任召集人，其餘小組成員由召集人指定。【會後經召集人指定並徵詢委員意願，由何芳子委員、李永展委員、周美伶委員、徐國城委員、馮正民委員、潘一如委員、陳明吉委員擔任本專案小組委員】

## 貳、審議事項

### 審議事項一

案名：變更臺北市內湖區潭美段五小段 21 地號等「影視音產業區」為「辦公服務區（一）」及「工商服務展售區」（回復原分區）細部計畫案

案情概要說明：

一、申請單位：臺北市政府文化局

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款

三、計畫緣起

本計畫範圍前於 102 年 9 月 9 日公告將位屬大內科區域（內湖五期重劃區）內之「辦公服務區（一）」及「工

商服務展售區」變更為「影視音產業區」，以推動「臺北市政府徵求民間自行規劃申請參與投資臺北市影視音產業園區 BOT 案」，惟於公開徵求投資人階段因申請人所提構想均未達市府所需公共建設之要求，故未選出合格候選人。案經市府評估檢討產業發展趨勢，並於 105 年 8 月 25 日公告修訂本案開發方式，由促進民間參與改為引進民間參與投資，並由市府決定以設定地上權方式辦理，惟市府 2 次公開招商亦未有廠商投標。

經檢討由於近年來影音數位串流平台興起，消費者擁有更多元影音數位平台之選擇，不再受限於以電視觀看固定時間播放之節目，致使電視台等業者已無影視音產業土地使用需求，市府爰辦理回復原都市計畫規定。

#### 四、計畫範圍及權屬

（一）本計畫範圍位於臺北市內湖區金莊路與石潭路附近，共分為二塊基地，其中基地一面積約 6,407 平方公尺、基地二面積約 8,160 平方公尺，總面積約 14,567 平方公尺。

（二）土地權屬皆為臺北市所有。

#### 五、計畫內容：詳計畫書、圖。

#### 六、公開展覽

（一）本案自 110 年 8 月 25 日起至 110 年 9 月 23 日公開展覽 30 天，並以 110 年 8 月 24 日府都規字第 11030499694 號函送到會。

（二）市府於 110 年 9 月 14 日召開公展說明會。

#### 七、公民或團體意見：5 件。

**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。

**臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表**

案名	變更臺北市內湖區潭美段五小段21地號等「影視音產業區」為「辦公服務區（一）」及「工商服務展售區」（回復原分區）細部計畫案		
編號	1	陳情人	陳○文
訴求意見與建議	<p>一、現狀：</p> <p>此兩處「影音產業區」相鄰周邊既有之「辦公服務區」及「工商服務展售區」在 15 年來的發展，相較於鄰近地區(如南港、內科、大直)而言，持續維持在低度開發(尚有多處未開發空地)的狀態，同時實際大樓使用內容也多有不符地目的狀態，顯示實際需求與 15 年前的規劃大大不同。</p> <p>二、建議-1</p> <p>為了繁榮內湖五期的發展，健全本區之生活機能，建議將此兩處用地改成商業用地，引進完整之商業環境，活絡整個五期的辦公商業機制，建立提高市政稅收與市民生活的雙贏都市計畫。</p> <p>建議-2</p> <p>為了緩解內湖交通問題，以在地工作在地生活為解決方案，建議利用現有兩塊空地更改地目的時機，同時專案考量整體內湖五期的都市計畫限制，增加"集合住宅"之適用範圍，以期更符合在地的工作與生活需求，並活絡內五之工商活動。</p>		
市府回應說明	<p>訴求意見與建議本府建議不予參採，理由如下：</p> <p>一、本都市計畫變更案係由於本府文化局評估內湖區潭美段五小段 21 地號等「影視音產業區」已無使用需求，故申請回復原土地使用分區-「辦公服務區（一）」及</p>		

	<p>「工商展售服務區」，後續由本府財政局續辦招商開發，變更範圍僅為市府所管之影視音產業區二基地，查所提內湖五期特專區之相關建議，非屬於本次都市計畫變更範圍。</p> <p>二、至訴求建議涉及內湖五期重劃區部分，因其交通便利且為內湖輕工業區及南港國際經貿園區產業垂直分工之區位中樞，為配合內科、大彎南段工業區之發展，將其規劃為特定專用區，提供物流、辦公、工商服務等產業使用，以建構多功能之工商服務中心。亦考量特定專用區及鄰近產業活動可能之居住需求，於計畫區西側規劃高品質之住宅社區，以利就業之近便。另後續為配合本市產業轉型將內湖五期特專區與大彎南段工業區一併增加比照內湖科技園區允許使用項目範疇，放寬科技產業相關使用進駐。</p> <p>三、另查內湖五期特專區位於「臺北科技走廊」產業軸帶核心且發展策略定位為鞏固核心產業地區，另為支援內科產業發展，查本地區內之土地分區：「辦公服務區（一）」、「辦公服務區（二）」得作為「第 28 組：一般事務所」、「策略性產業」等使用；「工商混合區」及「工商產售服務區」得作為「第 19、20 組：一般零售業」、「第 27 組：一般服務業」、「第 28 組：一般事務所」等使用，已涵蓋大多數辦公及商業之使用項目，並由於本地區發展目標為以支援內科發展產業使用並得作為工業使用，故目前暫無放寬其作住商工混合使用之計畫。</p> <p>四、綜上，本次變更案為影視音產業區恢復原分區，至本陳情意見涉及非屬本案變更範圍相關建議，後續再由本府另案檢討。</p>		
委員會 決議	<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>		
編號	2	陳情人	王○輝
訴求意見	內湖五期特定專用區不缺辦公大樓，十幾年來現有空屋一		

與建議	<p>大堆，影視音產業園區應該轉變成商業區，才能帶動地方活絡促進經濟。</p> <p>面對現今市民需要實在應該比照大彎南段各個大賣場放寬使用規定，讓特定專用區能夠從寄宿住宅放寬到多戶住宅！</p> <p>台北市已先於全國進入超高齡社會，目前人口紅利就經濟發展仍迫切需要銀髮族能在家工作貢獻社會，也可減少內湖地區上下班通勤的交通流量。而「在家工作」在新冠肺炎疫情後已經是世界發展趨勢，因此應該大力在內湖五期現有建設基礎，以「住商辦」區塊混合使用的都市計畫概念，推行全國第一個舒活 SOHO 社區！</p>		
市府 回應說明	<p>訴求意見與建議本府建議不予參採，理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有關內湖五期低度發展、建議變更影視音產業區為商業區及建議住商辦混合使用之回應，同編號 1。</li> <li>2. 另查大彎南段工業區之科技工業區(D 區)，自本府 83 年 6 月 1 日公告之細部計畫內即規定得作為「第 39 組：一般批發業」使用，後續未再放寬本項使用。另本府 97 年 8 月 5 日公告之細部計畫主要係比照內湖科技園區允許使用項目範疇，放寬大彎南段工業區及內湖五期特專區支援科技產業相關使用，大彎南段工業區配合放寬之使用項目為「第 28 組：一般事務所」、「第 33 組：健身服務業」(上述兩項目需繳交回饋金)、「第 40 組：農產品批發業」及企業總部及其關係企業。另寄宿住宅係限附設於工廠或機構，與多戶住宅使用性質不同。</li> </ol>		
委員會 決議	同編號1。		
編號	3	陳情人	涂○芬
訴求意見 與建議	<p>一、內湖五期特定專用區不缺辦公大樓，空屋一大堆，影視音產業園區應該轉變成商業區。</p> <p>二、比照大彎南段大賣場放寬使用規定，讓特定專用區從寄宿住宅放寬到集合住宅！</p> <p>三、面對現今市民需要及疫情後趨勢發展，再加上台北</p>		

	市已進入超高齡社會但國家經濟發展仍迫切需要銀髮族工作貢獻，因此在內湖五期現有建設基礎以「住商辦」區塊混合使用的都市計畫概念，推行全國第一個舒活 SOHO 社區！		
市府 回應說明	訴求意見與建議本府建議不予參採，有關內湖五期低度發展、建議影視音產業區變更為商業區及建議比照大彎南段大賣場放寬本區為住商辦混合等回應，同編號 2。		
委員會 決議	同編號1。		
編號	4	陳情人	劉○瑋
訴求意見 與建議	<p>內湖五期實際仍有許多空置辦公室，其實沒有新增辦公室的需求。</p> <p>內湖五期真實發展現況真的無法發展成類似濱江街的車市、文昌街的家具行的工商展售區。在回復辦公服務區一及工商展售區仍舊是空地很難有突破性的發展。</p> <p>期盼執政者能夠放大格局重新思考內湖五期的發展定位，面對後疫情的生活型態轉變，讓內湖五期轉型為住商混合、住辦混合、SOHO 居家辦公的多元化型態。</p> <div data-bbox="454 1216 1337 1713">  </div>		



## 重新檢視並放寬內湖五期使用規定

- 援引民國91年4月3日北市建一字第09131351100號公告公告「臺北市內湖輕工業區輔導管理辦法」第四條第五款「其他經主管機關認可之產業」。餐飲業進駐內湖科學園區。
- 援引民國96年12月20日府都規字第09635905500號公告：變更『變更台北市基隆河(中山橋至成美橋段計畫案及內湖區新里族羊稠小段附近地區都市計畫案』。
- 援引民國97年08月05日府都規字第09733252100號公告：變更『變更台北市基隆河(中山橋至成美橋段計畫案及內湖區新里族羊稠小段附近地區都市計畫案』。
- 簡稱『大灣南段』、『內湖五期』、『內湖科學園區』



## 大灣南段的發展

- 96年的都市計畫案，第1頁計畫緣起與目的、第6頁土地使用狀況、第7頁發展現況、第13頁發展課題以及第14計畫構想，清楚反映大灣南段發展現況與計畫不符。
- 原計畫之倉儲區實際上多為各式大型賣場、修車廠。原計畫之工業區多為科技辦公大樓。
- 放寬使用項目發展現況符合都市計畫後，大灣南段各式產業進駐，經濟蓬勃發展。



## 大灣南段的發展

- 97年8月5日都市計畫案，第17、18頁
- 科技工業區D區得允許第40組，農產品批發業之果菜批發業使用。
- 適用大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點
- 辦公服務區...得依“變更修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案”內有關商業區規定變更回饋相關規定案內相關計算代金繳交。



## 放寬使用規定的實例

- 大灣南段
  - 組別編號21、22，放寬飲食業、餐飲業。解決賣場區美食街的適法問題
  - 組別編號27，同意電視、電影攝製及發行。
  - 組別編號28，同意資訊服務業
  - 組別編號32，同意娛樂服務業
  - 組別編號55，同意設立企業營運總部
- 辦一、二、工商混和、工商展售-附件
  - 組別編號31，同意乙種汽車修理業
    - 保時捷
  - 組別編號55，同意設立企業總部
    - 葡萄王、炎洲集團、寶佳集團

## 內湖科學園區的發展

- 民國88年公佈修正「內湖輕工業區輔導管理辦法」，逐步放寬產業進駐的限制。
- 91年4月3日北市建一字第09131351100號公告放寬餐飲業可以進駐內湖科學園區，解決民生基本需求。
- 放寬餐飲業進駐園區解決民生基本需求、捷運文湖線解決交通需求，人才得以保留，經濟得以發展。大大加速廠商聚落效應，奠定了「臺北矽谷」的地位。



## 內湖五期影視音產業園區

- 因為國際大導演李安的少年pi的奇幻漂流之故，台北市政府為推廣影視音產業，依據都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理都市計畫變更
- 102年9月9日府都規字第10236368200號公告實施，將原本土地使用分區為辦公服務區一及工商服務展售區改為影視音產業園區。
- 因為沒有廠商願意投標以致影視音產業園區始終無人問問，市政府於105年6月6日府都規字第10534647500號公告放寬土地使用分區管制規定。
- 110年8月24日府都規字第11030499691號公告，準備再恢復為原本之辦公服務區一及工商服務展售區。

## 台北市政府有權放寬及變更

- 從上述幾點可以歸納幾點
- 計畫與發展現況產生落差時，市政府是可以放寬土地使用分組類別
- 計畫與發展現況產生落差時，市政府是可以變更土地使用分區規定
- 市政府想要發展影視音產業園區，就變更土地使用分區。
- 大財團想要土地使用分組類別，市政府就可以放寬土地使用分組類別。

## 大灣南段、內湖五期、內湖科學園區發展現況

- 大灣南段定位及發展策略清晰
  - 舊宗路以東。大型賣場、批發零售的產業聚落已成形。
  - 舊宗路以西。科技辦公大樓、媒體總部的發展樣態已然成形。
- 內湖科學園區-『台北矽谷』定位明確
  - 高科技產業進駐、瑞光宏匯廣場、企業總部的發展面向明確。
- 內湖五期-
  - 明美公園以東。住宅區同樣定位清晰且發展快速。
  - 明美公園以西，有辦一、辦二、倉儲區、工商混和區、工商展售區。土地使用分區多且雜，不利於產業聚集發展。15年過去了，仍舊是定位不明、發展落後。

## 內湖五期明美公園以西發展現況

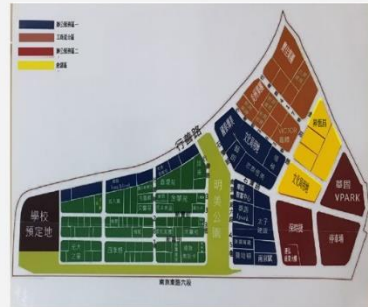
- 土地使用分區多且雜
  - 辦公室空屋率高、說明內湖五期並沒有更多的辦公室需求
  - 無工廠、倉儲業者進駐，2018年起台商回台風潮，沒有任何一個台商在內湖五期設置工廠及倉儲。說明內湖五期沒有工廠、倉庫的需求。
  - 土地使用分區雜亂，產業聚落無法聚集以致於發展現況與使用分區差異性大
  - 商業機能差、晚上猶如鬼城。





## 台北市文化局影視音產業園區建議方案

- 文化局的影視音產業園區用地建議作為商業用地，朝向百貨、商場、市集發展。
  - 目前內湖五期仍有多處空地為開發，表示沒有辦公室、工廠、倉儲的需求，再改回辦公服務區還是空地一塊。
  - 目前大灣南段、內湖科學園區、新民路一帶完全沒有社區型的百貨、商場、市集。
- 同時放寬辦公服務區一、工商混和區、工商展售區的土地使用分區規定組別編號2(多戶住宅)。讓都市計劃與發展現況相符
- 將內湖五期改造為住商混和、SOHO在家工作的多元發展型態，將更多的人才留在內湖。



## 內湖五期明美公園以西的發展建言

- 台塑企業2021年底將進駐TCBD園區，勢必造成交通阻塞嚴重以及民生需求嚴重不足
- 內湖五期-明美公園以西建議朝住商混合、SOHO在家工作的多元型態發展，搭配完整的交通建設計畫。完整建構大灣南段、內湖五期、內湖科學園區的經濟廊帶。
  - 文化局用地採用BOT案，委由民間經營發展運動、休閒、餐飲及生活百貨產業。
  - 放寬現有建案的使用規定，朝住商、住辦混合發展。
  - 檢討、簡化並放寬現有土地使用分類，逐步成形以住商為主產業聚落。
  - 開通新民路及南京東路六段地下道，將TCBD大樓的人潮引流至明美公園以西。



## 內湖五期明美公園以西的發展建言

- 台北市內湖區是全市交通狀況最嚴重的區域，尤其以民權東路六段、成功路二段以及舊宗路及堤頂大道。
- 將捷運汐東線延伸至潭美站。可以帶動更多人潮往內湖五期商園(影視音產業園區)消費、刺激內湖五期、大灣南段、新民路一代的發展。
- 打通內湖交通的任督二脈，民生汐止線潭美站SB07及捷運東環段潭美站Y35，更可以方便汐止、南港居民進入內湖、刺激消費，同時紓解交通問題。



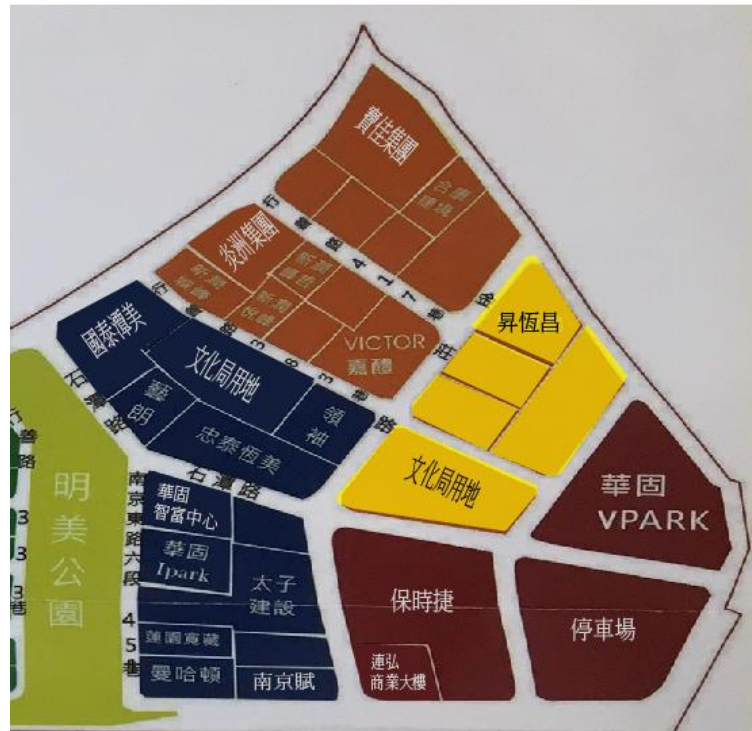
市府  
回應說明

訴求意見與建議本府建議不予參採，理由如下：

- 一、有關內湖五期低度發展、建議變更影視音產業區為商業區及建議住商辦混合使用之回應，同編號1。
- 二、經查大灣南段工業區之科技工業區(D區)，自本府83年6月1日公告之細部計畫內即規定得作為「第39

	<p>組：一般批發業」使用，後續未再放寬本項使用。另本府 97 年 8 月 5 日公告之細部計畫主要係比照內湖科技園區允許使用項目範疇，放寬大彎南段工業區及內湖五期特專區支援科技產業相關使用，大彎南段工業區配合放寬之使用項目為「第 28 組：一般事務所」、「第 33 組：健身服務業」、「第 40 組：農產品批發業」。內湖五期特專區之辦公服務區(一)、(二)、工商服務展售區及工商混合區(除原即允許使用外)亦配合放寬「第 28 組：一般事務所」、「第 38 組：倉儲業」、「第 51 組：公害最輕微之工業」至「第 54 組：公害較重之工業」(後二者為原即為大彎南段工業區允許使用項目)等使用。</p>		
委員會 決議	同編號1。		
編號	5	陳情人	賴○作
訴求意見 與建議	<p>第 1 次陳情</p> <p>自 2019 新冠肺炎肆虐以來，WFH:Work From Home 及 WAH:Work At Home 均明顯揭示了居家辦公是全世界面對疫情的共通趨勢，也是全世界對抗疫情蔓延的主要手段之一，在後疫情時代仍為主要生活方式之一，同時疫情過後，該工作與生活型態逐漸形成，並為未來主要方式之一。</p> <p>根據統計與預測，2025 年起台灣將進入超高齡社會，著眼於國家整體經濟發展需要，已經開始鼓勵銀髮族繼續就業以補充產業人口紅利，對於這些年長且具有工作經歷與知識者，在家工作就可以滿足職場需要下，這種 WAH 居家辦公的理想，只有舒活(SOHO:Small Office Home Office 既是住家也是公司)社區才能得以實現。目前內湖五期特定專用區之各社區都已於 108.12.31 前放棄自用住宅稅改繳商業稅率，這為台北市領先全國設立第一個舒活(SOHO)特定專用區奠定獨一有利條件。</p> <p>在內湖五期特定專用區內，僅有少數企業進駐，仍多為中小型公司與辦公室在此營運，同時貴府亦有多次依實際需求而進行調整之案例(如變更倉儲區等)，並配合現行週邊</p>		

發展情形(如新明路廠商進駐與即將顯見之產業需求，以及上下游產業之聚集)，近期發展情形(如影音園區變更狀況)，故依照上述之案例與經驗，在實際需求與顯而易見之現況下，懇請貴府於內五特專區內成立全國第一個舒活(SOHO)特定專用區。除了促進地區發展外，亦可增加整體產值，增進政府與人民雙贏。



#### 第2次陳情

大彎南段自民國 97 年放寬使用規定後，該地區蓬勃發展，主因整體辦公與生活居能皆屬完整，在同一開發範圍之內湖五期特定專用區中，原有預定文化局開發之影視音產業園區，現又欲變更為辦公服務區及工商混合區，惟內五特專區目前多為空置之辦公室，同時多處空地未開發，顯示無辦公室或生產事業等工商需求，再改回辦公服務區及工商混合區，仍為空地及無實際開發情形顯而易見。

目前大彎南段、內湖科學園區、新明路一帶完全沒有社區型的百貨、商場、市集，造成內湖五期內無可提供完整之生活機能之空間提供廠商進駐，造成不論是生活或辦公之居民不便，來自於缺乏整體生活機能，故建議原文化局用地作為商業用地，朝向百貨、商場、市集等型態進展，提供不論是居住或工作之在地人民完整之生活機能，以符合

	該區域未來整體之發展。
市府 回應說明	訴求意見與建議本府建議不予參採，有關內湖五期低度發展、建議影視音產業區變更為商業區、大彎南段工業區及五期特專區之使用比較及放寬住商辦混合使用等回應，同編號 4。
委員會 決議	同編號1。

## 審議事項二

案名：劃定臺北市中正區臨沂段一小段 487-2 地號等 48 筆土地為更新地區暨訂定都市更新計畫案

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 6 條
- 三、計畫緣起

本更新地區範圍位於忠孝東路二段南側，為一完整街廓，範圍內有數棟一層木造建築物，建築物皆存在逾 60 年。為促進土地有效發展利用、考量公共利益與公共安全，並提升地區都市生活品質、活化閒置公有土地及建物，本更新地區將以政府主導辦理都市更新並引入民間資金之方式，與中正區成功段三小段 3 地號等 46 筆土地(華山地區行政專用區(二)、行政專用區(三)區域)併同辦理都市更新事業，並以跨區權利變換機制，在維持前述區域之行政園區主體性的同時，保障私有土地所有權人、合法建築物相關權利人之權益，以及本都市更新全案之財務可行，爰依都市更新條例第 6 條規定，辦理本次劃定更新地區及擬定都市更新計畫。

## 四、更新地區範圍、面積及權屬

(一) 本更新地區範圍為中正區杭州南路一段 11 巷以南、齊東街 70 巷以東、忠孝東路二段 64 巷以北所圍街廓。

(二) 面積 3136.88 平方公尺。

(三) 使用分區：第三種住宅區。

(四) 土地權屬及建物權屬

1. 土地權屬：公有土地約佔 92.3%(其中國有土地 91.7%、國市共有 0.5%、市有土地 0.1%)、私有土地佔 7.7%。

2. 建物權屬：範圍內共有 15 筆建號，皆為一層樓木造建築物，其中位於公有土地上有 12 筆、位於私有土地上有 3 筆，建物總面積共 781.82 平方公尺。

五、計畫內容：詳計畫書、圖。

六、公開展覽

(一) 本案自 110 年 9 月 24 日起至 110 年 10 月 23 日公開展覽 30 天，並以 110 年 9 月 23 日以府都新字第 1106023514 號函送到會。

(二) 市府於 110 年 10 月 13 日召開公展說明會。

七、公民或團體意見：3 件。

(本案後續預定實施者為國家住宅及都市更新中心，周美伶委員因目前任職於該單位，故依「各級都市計畫委員會組織規程」第 11 條規定自行迴避)

**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。

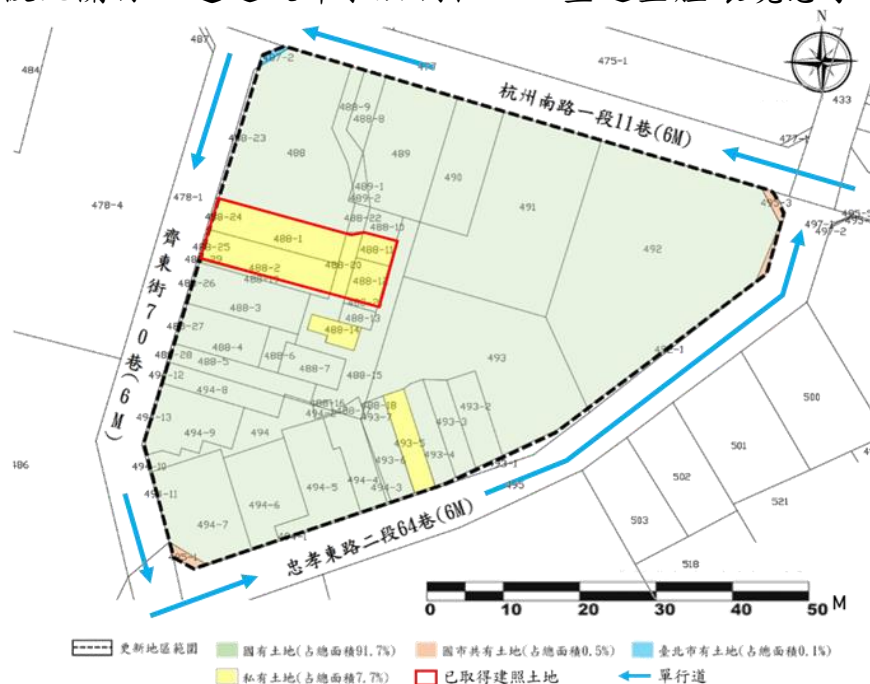
臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表



案名	劃定臺北市中正區臨沂段一小段487-2地號等48筆土地為更新地區暨訂定都市更新計畫案		
編號	1	陳情人	徐○月
訴求意見 與建議	<p>一、 本案土地位於忠孝東路、金山南路、濟南路、杭州南路圍起來的封閉區域內，周遭巷道狹窄彎曲，均屬單行道，目前救災消防通道不足，杭州南路 11 巷林務局旁道路長期被攤販占用，光是行人走路閃避摩托車已是危險，經查第 34 頁救災路線顯然錯誤(指從金山南路右轉杭州南路 11 巷往西)，那兒消防車根本進不來，爰建議應通盤檢討救災路線全面劃設消防通道，且降低都更建築物量體，減少住宅戶數及人口。</p> <p>二、 本案土地是三角形，面積僅 900 多坪，周圍道路彎曲狹窄，目前地上仍有多處破舊平房及違建，每年梅雨季白蟻紛飛很可怕，且有野貓跳蚤，電線杆上變電箱也曾爆炸漏油(指齊東街 70 巷與忠孝東路 2 段 64 巷交叉處)，這是本案土地所衍生的衛生安全問題，肯定市府改善市容的用心，但都更程序長，建議先請市府拆除平房違建，建立首都應有的市容且兼顧環境衛生。</p> <p>三、 本案土地僅 948 坪，但基地內；其中齊東街 70 巷 19 號目前已有建商拆屋後圍地預售賣屋中(案名 H25)，卻沒規劃退縮 2+4 公尺供人車通行，建議應立即協調請該建案停止，共同納入都更計畫，請加緊腳步俾利整塊土地最佳開發效益及維護市容美觀。</p>		
市府 回應說明	<p>一、 本案規劃之防災避難動線係配合道路方向進行檢討，考量杭州南路 11 巷為往西臨接次要道路杭州南路之單行道，且為唯一得自主要幹道金山南路進入本基地之道路，爰規劃為救援運輸道路，惟實際執行動線仍可配合消防救災需要現況調整，另為配合救災車輛運作，本案已規範沿計畫道路側應退縮 2 公尺建築，以補足 8 公尺路寬，後續建築設計時亦將依相關消防規定規劃消防車救災範圍及救災活動空間，並規劃合宜之開發量體，以維護居住安全。</p> <p>二、 另有關於更新事業計畫核定發布實施前先行拆除現有老舊平房及違建，查本案地上建物多為財政部國有財產署管有，本案於公告劃定更新地區後，倘建物未涉及法院爭訟及爭</p>		

議，依「臺北市建築物參與都市更新申請先行拆除作業要點」第二點規定，得由相關申請人(即合法建築物所有權人等)，檢附文件向本府申請核發建物先行拆除證明書後拆除建物，本案後續將由公辦都更預定實施者「國家住宅及都市更新中心」向相關所有權人等協調可能性。

三、至本案範圍內已有建案預售，查係位於基地臨齊東街 70 巷側(中正區臨沂段一小段 488-1 地號等 5 筆土地，面積 190 平方公尺)，現已取得建築執照並申報開工，因本案前於辦理更新意願調查時，該等土地所有權人表達有更新意願，且目前尚未取得使用執照，基於地區範圍完整性且後續更新事業辦理時，仍將依意願整合情形，確認更新單元範圍，故仍納入本次擬劃定更新地區範圍內，至相關退縮規劃，更新計畫之目的係在提供地區範圍內辦理更新事業計畫之參考，故後續範圍內建物以都市更新方式改建時，即須依循更新計畫相關規範規劃設計，本案後續開發將會同時考量各建築基地彼此關係，透過設計手法調和，以塑造整體環境意象。



委員會  
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。

編號

2

陳情人

中正區幸福里辦公處蘇宏仁里長

訴求意見 與建議	幸福里位處臺北市開發較早之地狹人稠區域，供居民公益使用之活動中心場地難尋，本里辦公處祈都委會於上開都市更新計畫案規劃 100 坪室內空間，作為當地區民活動中心使用，以提升當地居民生活品質。		
市府 回應說明	本案現階段為劃定更新地區作業，尚未涉及實質建築規劃設計，後續將由本案預定之實施者國家住宅及都市更新中心考量本區居民需求並經本府民政局評估後，於事業計畫階段研議本案提供區民活動中心之可行性。		
委員會 決議	同編號1。		
編號	3	陳情人	財政部國有財產署北區分署
訴求意見 與建議	(110 年 11 月 1 日台財產北改字第 11000305030 號函) 本分署原則尊重審議結果。		
市府 回應說明	敬悉。		
委員會 決議	同編號1。		

## 參、散會(下午 16 時 30 分)

臺北市都市計畫委員會第 785 次委員會議

時間：110 年 11 月 4 日（星期四）15 時 30 分

地點：市政大樓 N206 會議室

主席：彭振聲主任委員

紀錄彙整：賴彥伶

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		(請假)	
		委員		宋鎮邁		台北通簽到	
		委員		周美伶		台北通簽到	
		委員		徐國城		台北通簽到	
		委員		郭瓊瑩		台北通簽到	
		委員		許阿雪		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		陳明吉		台北通簽到	
		委員		陳春鋼		台北通簽到	
		委員		林志峯(李沐磐 專門委員代)		台北通簽到	
		委員		陳家基		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(黃莉琳 簡任持正代)		台北通簽到	

單 位	職 稱	姓 名	簽 名
都市發展局 都市規劃科	總工程司	邵瑋珮	台北通簽到
	正工程司	蘇芯慧	台北通簽到
	股長	涂之祿	台北通簽到
	幫工程司	郭毓菱	台北通簽到
	幫工程司	陳奕真	台北通簽到
工程員	陳韻仔	台北通簽到	
財政局非公用 財產開發科	科長	游素蘭	台北通簽到
財政局 金融管理科	專員	蔡育瑛	台北通簽到
	股長	陳怡璇	台北通簽到
交通局 綜合規劃科	股長	蔡于婷	台北通簽到
文化局	主任秘書	劉得堅	台北通簽到
文化局 藝術發展科	聘用企劃師	李嘉倩	台北通簽到
工務局 新建工程處	副總工程司	林慧忠	台北通簽到
工務局 公園大地科	股長	黃以方	台北通簽到
都市發展局 政風室	科員	林佳蓁	台北通簽到
臺北市 都市更新處	總工程司	簡慧芳	台北通簽到
國家住宅及都 市更新中心	組長	洪敬哲	台北通簽到
臺北市都市 計畫委員會	執行秘書	劉秀玲	台北通簽到
	簡任技正	丁秋霞	台北通簽到
	組長	謝佩瑛	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	郭泰祺	台北通簽到
	技士	鍾儋芯	台北通簽到
技士	賴彥伶	台北通簽到	

會議代碼:110584395