

## 臺北市都市計畫委員會第 746 次委員會議紀錄

時間：中華民國 108 年 4 月 18 日（星期四）下午 2 時

地點：本市市政大樓 2 樓北區 N206 審議室

主席：彭兼主任委員振聲

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：

### 報告事項

- 一、「臺北市中正區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」及「臺北市中正區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案」簡報會議
- 二、為提升「本市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」審議效率精進方案

### 審議事項

- 一、「變更臺北市北投區行義段一小段 51 地號等土地保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」暨「擬定臺北市北投區行義段一小段 51 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 82 地號等土地保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」暨「擬定臺北市北投區行義段一小段 82 地號等土地溫泉產業特定專用區細部計畫案」

## 壹、報告事項

案名：「臺北市中正區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」及  
「臺北市中正區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案」  
簡報會議

案情概要說明：

一、申請單位：臺北市政府

二、法令依據：都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討  
實施辦法

三、計畫緣起與目的

（一）中正區為臺北市較早發展地區，部分地區建築物老舊亟待更新，另自 90 年之後，本區陸續完成鐵路地下化、捷運系統藍線、臺北轉運站、華山藝文特區及光華數位新天地等建設，近年市府持續推動包含大八德商圈產業發展、捷運機場線、西區門戶計畫、捷運萬大線興建計畫、公辦都更與公共住宅新建計畫、水岸遊憩景觀計畫、中正橋改建計畫以及防災型都市更新計畫，預期中正區的土地使用、空間環境、交通運輸等將陸續產生重大變化。中正區至今未曾進行全區性通盤檢討，市府因應區內近年的發展轉變，爰進行本次都市計畫主要計畫及細部計畫之通盤檢討。

（二）檢討目的：

1. 配合中正區的發展轉變，研擬發展策略，及檢討土地使用內容。
2. 串連西區門戶計畫各項資源與城內文化資產，透過都市設計研擬，提供友善觀光休閒環境。
3. 考量 TOD 為緊密城市重要發展理念，且中正區大眾運

輸系統發達、再加上萬大線開發計畫，捷運站點密布等特性，應透過都市設計研擬，打造中正區友善綠色運輸、人行環境。

4. 配合政策需求或實際使用情形，全面檢討中正區公共設施用地。

5. 考量全球氣候變遷，及舊城區人口密集特性；納入防減災城市思維，提升中正區都市發展韌性。

四、計畫內容：詳公展計畫書、圖。

五、公開展覽：

(一) 本案主要計畫、細部計畫自 107 年 9 月 26 日起至 107 年 11 月 4 日止公開展覽 40 天，並以 107 年 9 月 25 日府授都規字第 10760282804 號函送到會。

(二) 本案市府於 106 年 10 月 12 日舉辦公開展覽前座談會。

(三) 本案市府於 107 年 10 月 12 日及 107 年 10 月 19 日舉辦公展說明會。

六、公展期間公民或團體陳情意見：

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 25 件，計有 108 人次。(詳後附綜理表，「通案」計編號 1 件、「城內生活圈」計編號 5 件、「華山東門生活圈」計編號 2 件、「城南生活圈」計編號 7 件、「公館生活圈」計編號 10 件)

**決議：**本案不另行組成專案小組，請市府於下次提委員會議審議時，比照已提會之各行政區通盤檢討案，就總體性原則、計畫內容進行說明，並針對公民團體陳情意見提出市府回應。另有關委員所提都市計畫對於熱島效應之因應以及城市風廊之建構，請市府一併納入評估檢討。

## 報告事項二

案名：為提升「本市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」審議效率精進方案

一、提案單位：臺北市都市更新處。

二、本案市府以 108 年 4 月 3 日府都新字第 1083007842 號函送到會。

**決議：**洽悉，同意市府後續依所提精進作為及修正程序辦理。

另建議加強個案與當地行政區都市計畫通盤檢討之連結，針對地區待補足之公共設施，能藉由更新獎勵提升公益性及落實公共環境的改善。

## 貳、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 51 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 51 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：金憶實業有限公司

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」。

市府遂於 102 年 10 月 8 日以府都規字第 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 B 區開發許可範圍，包含市府 93 年列管之既有業者：天祥溫泉餐廳，以紗帽山天祥小吃店依規定申請溫泉使用計畫，並經臺北自來水事業處初審同意在案，溫泉使用計畫申請人同意由金憶實業有限公司辦理都市計畫變更。

本案依前開計畫開發許可規定，業於 107 年 2 月 14 日經臺北市政府核定 B 區整體開發原則，107 年 9 月 7 日經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就個案基地審查完竣，爰依都市計畫法 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

本計畫範圍位於行義路 402 巷南側，面積 2,322.16 平方公尺。

##### (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 11 月 23 日起至 107 年 12 月 22 日公開展覽 30 天，並以 107 年 11 月 22 日府都規字第 10760487914 號函送到會。

(二) 市府於 107 年 12 月 5 日召開公展說明會。

#### 七、公民或團體陳情意見：2 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及其修正對照表修正通過。

二、公民或團體陳情意見，同意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	「變更臺北市北投區行義段一小段51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51地號等土地溫泉產業特定專用區細部計畫案」		
編號	1	陳情人	彭耀華

訴求意見 與建議	<p>一、查本案係國有土地，由台北市政府係都市計畫主管單位，依都市計畫法管理使用，依主要計畫書第 22 頁稱「...基地內屬公有土地管理機關同意，得以捐贈土地方式辦理。」，查台北市政府都市發展局回應稱「捐贈對象是指台北市政府」，但查「公有土地」的管理機關若有變動非以「捐贈」為名。則溫泉業者，是否自始即侵奪國有土地，請說明。</p> <p>二、簡報係溫泉業者委託，獲有都市發展局許可，到場簡報，稱「停車位內部化」，又稱「有接駁車」自石牌捷運站接送至本地點，查停車非得以內部化解決，此內部化如何解決停車問題，請解釋。又泡湯民眾自由前往，何故有意願乘坐接駁車泡湯，應命提出數據證明。稱停車位 178 個，主要計畫書第 22 頁稱「衍生停車位 6 席」有矛盾，請解釋。</p> <p>三、主要計畫書第 22 頁論及：回饋、代金、均已口頭報告，不再重覆，所稱「異地集中回饋」，請解釋。第 31 頁有「以必要服務設施及景觀道路、退縮人行空間等主要項目回饋。」，當該等景觀道路或退縮人行道，均係社區設計規劃當然項目，稱「回饋」有不當，又簡報說明稱：「本日簡報內容係依據 102 年及 103 年主要計畫、細部計畫而來」，認為第 2 頁第 5 行稱「兼顧溫泉產業及環境永續發展」作不到，則本次公告主要計畫及細部計畫，不能達於永續發展目標，此態樣下，請台北市政府審查，是否應變更主要計畫及細部計畫。</p> <p>四、本件簡報的範圍 2322.16 平方公尺，係細部計畫書第 2 頁「可變更溫泉產業特定專用區範圍圖」A、B、C、D 四區均係得申請變更範圍，今以 B 區提出申請，是四區的一小部分，何故未全部四區提出申請，有說明必要。主要計畫書第 2 頁稱：「107 年 2 月 14 日經臺北市都市設計及開發許可審議委員會審議核定 B 區整體規劃。」，請說明經核定的文號。」，則顯然該核准與整體範圍不符，有待市政府說明後，再提出意見。</p>
-------------	---

	<p>五、 因市政府準備資料不足，致核心議題：究竟市府擬准設或不擬同意設立溫泉區，範圍應設多大，攸關使用內容，此疑義澄清後，再就細部計畫及主要計畫內容再開說明會。</p>
<p>市府 回應說明</p>	<p>一、 有關變更溫泉產業特定專用區範圍及審核一節，回應如下：</p> <p>(一)本案開發許可範圍劃定係依據本府 102 年 10 月 8 日府都規字第 10202951300 號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)主要計畫案規定辦理。計畫區內包括 A、B、C、D 等開發許可分區，其劃分原則以現有業者集中分布位置劃設，作為申請分區整體規劃之實施範圍。</p> <p>(二)依前開計畫書規定，分區內申請開發時由申請人負起整合責任進行分區整體規劃，經本府審核通過後作為分區之整體開發原則，始得進行分區內個別基地申請開發許可。</p> <p>(三)查本案係位屬行義路地區 B 區整體規劃範圍，整體規劃方案及內容業經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會通過並經本府 107 年 2 月 14 日府都設字第 10730622000 號函核定在案。</p> <p>二、 有關公共設施開發回饋一節，回應如下：</p> <p>(一)為避免溫泉產業過度開發，在環境容受力許可條件下，允許適度強度開發行為，以兼顧環境保育與土地利用效益。爰本府特規劃溫泉產業特定專用區，以配合生態規劃理念，促使溫泉資源永續利用，結合地區周邊景觀遊憩資源，強化地區經營管理機制，促進溫泉產業永續發展，塑造地區特色。</p> <p>(二)本案係採開發許可制，在申請開發許可範圍之分區內，於申請變更溫泉產業特定專用區時，為建構高品質服務機能，並從開發者受益、使用者付費及公共設施成本內部化等原則，故本府要求申</p>



請開發所衍生之污水處理、停車場、接駁專車停車用地等公共服務性設施，由業者自行闢設。

(三)另查本案基地屬公有土地，依本案計畫書內規定，經公有土地管理機關同意得以捐贈土地方式辦理回饋，並經本府同意後以異地集中回饋於 102 年主要計畫之可申請開發許可範圍內。惟採異地集中回饋，係因有利本府整體規劃，並有效利用土地，故本項規定係載明於本案計畫書內，受贈單位係屬本府。

(四)有關本案辦理之法令依據、都市計畫與都市設計審議(含交通及停車空間)並行審查之機制、採取變更該年度土地公告現值 20%以代金繳交回饋之方式辦理回饋等內容，申請人皆依照本府 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」，及 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」辦理，前開事項皆明載於主要及細部計畫書內。

### 三、交通系統規劃暨停車位一節，說明如下：

(一)依據本府開發許可分區及整體規劃原則規定，分區內申請開發時由申請人負起整合責任進行分區整體規劃，經本府審核通過後作為分區之整體開發原則，始得進行分區內個別基地申請開發許可，分區內依本計畫訂定之個別開發基地條件劃分為限制開發區及可開發區，整體規劃項目包含交通改善計畫(接駁系統、道路系統拓寬開闢)及經本府認定應表明事項。

(二)另有關停車位 178 個，係指本案基地周邊可供停

	<p>車之私人停車場約有 6 處，約可提供小汽車停車位 178 席；主要計畫書第 22 頁稱「衍生停車位 6 席」部分，係指業者開發基地後，基地內所需提供之公共設施停車位，業者須依相關法令設置停車空間、裝卸位，已符合衍生交通量之需求。</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及其修正對照表修正通過。</p> <p>二、 公民或團體陳情意見，同意依市府回應說明辦理。</p>		
編號	2	陳情人	財政部國有財產署北區分署
訴求意見 與建議	<p>(108 年 4 月 17 日台財產北改字第 10800099400 號函)</p> <p>一、 主要計畫書及細部計畫書所提回饋計畫部分，依臺北市政府都市發展局 107 年 11 月 8 日「變更臺北市北投區行義段一小段 49 地號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」涉及公有土地回饋事宜研商會議紀錄，討論議題 1 結論略以，本署基於臺北市政府輔導行義路地區溫泉業者之政策，同意該區經管之土地參與都市計畫變更為溫泉產業特定專用區，並以異地集中回饋之方式辦理回饋。並請臺北市政府產業發展局評估行義路地區整體設施需求及可開發土地區位，後續邀集相關單位研議後，提供回饋區位、土地面積及取得順序、機關等資料供本署參考，再行商議後續集中回饋事宜。</p> <p>二、 另依主要計畫書陸、實施進度與經費略以，計畫範圍內國有土地依國有財產法相關法令辦理。故涉本署經管國有土地部分，後續依國有非公用財產委託經營實施要點等規定提供使用，惟倘該等國有土地位於河川區域則不得依前述實施要點提供使用，請轉知申請人。</p>		
委員會 決議	同編號1。		

## 審議事項二

案名：「變更臺北市北投區行義段一小段 82 地號等土地保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」暨「擬定臺北市北投區行義段一小段 82 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：草山文化溫泉餐廳

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 D 區開發許可範圍，市府 93 年列管之既有業者草山文化溫泉餐廳依規定申請溫泉使用計畫，經臺北自來水事業處初審同意在案。

本案依前開計畫開發許可規定，業於 106 年 12 月 28 日經臺北市政府核定 D 區整體開發原則，107 年 4 月 18 日經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

本計畫範圍西側臨行義路，南側為行義路 260 巷，面積 3,922.62 平方公尺。

(二)土地權屬

私有土地面積為 3761.73 平方公尺，佔總面積 95.9%；  
公有土地包括國有（管理機關為財政部國有財產署）  
及臺北市有（管理機關為工務局新建工程處），面積為  
160.89 平方公尺，佔總面積 4.1%。

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 10734020103 號函送到會。

（二）市府於 107 年 5 月 23 日召開公展說明會。

七、公民或團體意見：1 件。

八、本案審議歷程：

全案經提 107 年 6 月 21 日本會第 728 次委員會議決議：  
「本案請市府協調開發許可申請業者就行義路溫泉區入口意象輕盈化、建築設計、量體、視覺景觀與穿透性以及基地周邊生態調查等議題再作周全評估修正，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。」

九、市府依前述決議修正後，開發計畫經再提 107 年 10 月 25 日「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議」專案委員會審查完竣，市府爰於 108 年 3 月 6 日以府都規字第 1083005615 號函送第 728 次委員會議決議回應表及修正對照表到會續審。

**決議：**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。

## 臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	「變更臺北市北投區行義段一小段 82 地號等土地保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」暨「擬定臺北市北投區行義段一小段 82 地號等土地溫泉產業特定專用區細部計畫案」		
編號	1	陳情人	財政部國有財產署北區分署
訴求意見 與建議	<p>(108 年 4 月 17 日台財產北改字第 10800099400 號函)</p> <p>主要計畫書及細部計畫書所提回饋計畫部分，依臺北市政府都市發展局 107 年 11 月 8 日「變更臺北市北投區行義段一小段 49 地號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」涉及公有土地回饋事宜研商會議紀錄，討論議題 1 結論略以，本署基於臺北市政府輔導行義路地區溫泉業者之政策，同意該區經管之土地參與都市計畫變更為溫泉產業特定專用區，並以異地集中回饋之方式辦理回饋。並請臺北市政府產業發展局評估行義路地區整體設施需求及可開發土地區位，後續邀集相關單位研議後，提供回饋區位、土地面積及取得順序、機關等資料供本署參考，再行商議後續集中回饋事宜。</p>		
委員會 決議	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。		

# 參、散會(下午 4 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 746 次委員會議			
時間：108 年 4 月 18 日（四）下午 2 時 00 分			
地點：市政大樓 2 樓北區 N206 會議室			
主席：彭義主任委員振聲		紀錄彙整：黃書慧	
委員	簽名	委員	簽名
張義副主任委員哲揚	(請假)	彭委員建文	彭建文
王委員价巨	(請假)	董委員翊鳴	董翊鳴
王委員秀娟	王秀娟	潘委員一如	(請假)
王委員惠君	王惠君	劉委員玉山	劉玉山
白委員仁德	白仁德	陳委員家基	沈榮銘代
邱委員裕鈞	(請假)	張委員治祥	王瑞聖代
宋委員鎮邁	(請假)	林委員崇傑	林崇傑
郭委員瓊瑩	郭瓊瑩	陳委員學台	陳學台
黃委員台生	黃台生	林委員志峯	林昆虎代
曾委員光宗	(請假)	劉委員銘龍	劉銘龍

1

列席單位	姓名	列席單位	姓名
都市發展局	邵秀卿	工務局	黃以方
		交通局	張偉岸
產業局	何明育	消防局	吳尚欣
環保局		更新處	陳建輝
新工處	文德忠	大地處	才偉
衛工處	高淑惠	停管處	王永鏡
北水處	陳文彬	政風處	楊居宜
財政部國產署 北區分署	(音曉見)	申請單位	何國興 林龍
民意代表		本會	劉秀玲 丁秋霞 邱淑麗 陳志峰 陳君伶

2