

第 793 次委員會議

臺北市都市計畫委員會
會議資料

中華民國111年6月9日

議 程	申請/提案單位
報告事項	
臺北市文山區貓空地區檢討變更策略	臺北市政府(都市發展局、商業處)
審議事項	
一、臺北市文山區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案內編號「細木 06」等 11 案暨修訂相關管制規定案	臺北市政府 (都市發展局)
二、變更臺北市松山區西松段二小段 722-1 地號等第三種住宅區為第三種住宅區(特)細部計畫案	台北馥敦飯店股份有限公司
三、劃定臺北市中正區中正段二小段 244 地號等 9 筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案	臺北市政府 (都市更新處)

報告案

案名：有關「臺北市文山區貓空地區檢討變更策略」一案，提請報告。

提案單位：臺北市政府(都市發展局、商業處)

說明：

為活絡貓空在地產業發展，促進觀光人潮聚集，創造遊憩體驗價值，並強化三貓地區(動物園、貓空纜車、貓空地區，簡稱三貓)品牌意象，本府自 110 年起推動「三貓計畫 2.0」，整合大貓空地區資源，包含動物園、貓空纜車與貓空商圈及周邊景點的觀光能量，執行「三貓計畫 2.0」透過著力升級貓空軟硬體設備，導入藝術文化活動，打造特色景點等，以更加完善串聯三貓的觀光資源，吸引國內外旅客造訪，促進貓空地區的發展。

貓空地區因位處市郊且極富天然資源，多被劃設為「保護區」，依本市土地使用分區管制自治條例規定，保護區內作「餐飲業」僅限原有合法建築物且作「原來之使用」，惟現況貓空地區之店家為滿足遊客休閒遊憩之衍生性需求，原以提供品茗為主之業者，亦提供餐飲服務，其多屬違規使用。自 97 年以來本府訂有開發許可制度，給予地區店家一定期間內申請，但囿於整合體產權、開發條件等因素，僅有少數店家完成合法化。

該開發許可制度經本府參考三貓計畫 2.0 並重新檢討後，確立應以輔導店家朝合法化方向發展，後經本府納入「臺北市文山區都市計畫(第二次通盤檢討)案」內，原擬修訂開發許可申請期限與資格條件，並提 110 年 12 月 7 日內政部都市計畫委員會第 1003 次委員會議，惟經部都委會決議(略以)：「有關逕向本部陳情意見編號第 4 案涉及貓空地區開發許可申請時間修正 1 節，考量涉及臺北市政府對貓空地區產業發展政策及土地使用規劃之全面檢

討，且本案僅為逕向本部陳情意見，未經臺北市都市計畫委員會審議，爰未便採納，請該府重新檢視目前開發許可案件辦理情形、無法循原有開發許可程序辦理之理由後，如仍有調整變更之必要，另案循都市計畫法定程序辦理。」在案。

考量內政部都委會決議係請本府另案循法定程序辦理，基於輔導店家合法化之立場，本府以「先輔導，再變更」之策略，先推行「貓空商圈專案輔導計畫」，就地區店家公共安全、環境品質、衛生條件等進行專案輔導，後續取得專案輔導資格之店家，再循本府擬定之「臺北市文山區貓空地區檢討變更策略」，作為都市計畫變更之原則依循辦理都市計畫變更。爰此，本檢討變更策略為影響輔導店家合法化之關鍵因素，謹就檢討變更策略內容提會報告。

臺北市文山區貓空地區檢討變更策略

臺北市政府

111 年 4 月 25 日府都規字第 1113032793 號函送市都委會

目錄

壹、緣起.....	1
貳、貓空地區相關計畫盤點.....	2
一、貓空地區相關都市計畫.....	2
二、三貓計畫 2.0.....	3
二、三貓計畫 2.0 執行情形與目前成果.....	5
三、臺北市貓空商圈輔導計畫.....	8
參、貓空地區土地使用構想.....	11
一、貓空地區周邊資源盤點.....	11
二、貓空地區土地使用情形.....	12
三、貓空地區土地使用挑戰.....	14
四、建立土地使用檢討變更機制引導貓空地區合理發展.....	16
肆、貓空地區檢討變更策略.....	18
伍、總結.....	27
附錄 1、內政部都市計畫委員會 110 年 12 月 7 日第 1003 次會議紀錄.....	28
附錄 2、本府 108 年 11 月 25 日公告實施「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(第二次修訂)」案內開發許可處理原則(略摘).....	33

圖目錄

圖 1	三貓計畫 2.0 組織架構圖	4
圖 2	三貓計畫 111 年度各分組預計辦理項目	4
圖 3	生態主題園區政策公告前說明會	5
圖 4	貓空地區防災演練/攤販清除前後示意圖	5
圖 5	人車分道/貓纜更換作業示意圖	6
圖 6	三貓迎新派對開幕活動/貓空孝道感恩封茶暨冬至迎茶神	6
圖 7	樟樹步道波斯菊花海/貓纜貓空站外周邊裝置藝術布置示意圖	7
圖 8	「走靜貓空」相關活動示意圖	7
圖 9	「臺北市貓空商圈專案輔導計畫」申請範圍示意圖	8
圖 10	專案輔導說明會/專人諮詢示意圖	10
圖 11	貓空地區空間佈局及周邊資源盤點示意圖	11
圖 12	貓空地區發展資源示意圖	12
圖 13	貓空地區現行土地使用分區圖	13
圖 14	公告實施貓空地區休閒農業特定專用區分布示意圖	14
圖 15	原貓空地區開發許可案辦理情形示意圖	15
圖 16	貓空地區發展構想圖	17
圖 17	有意願申請專案輔導計畫之店家分布圖	20
圖 18	貓空地區都設準則擬定適用範圍示意圖	24
圖 19	貓空地區都市景觀示意圖	25
圖 20	貓空地區都市計畫專案變更策略架構示意圖	26

表目錄

表 1	貓空地區歷年相關都市計畫一覽表(略摘).....	2
表 2	貓空地區有意願申請專案輔導計畫之店家列表	19
表 3	停車位設置標準	36

壹、緣起

為活絡貓空在地產業發展，促進觀光人潮聚集，創造遊憩體驗價值，並強化三貓地區(動物園、貓空纜車、貓空地區，簡稱三貓)品牌意象，本府自 110 年起推動「三貓計畫 2.0」，整合大貓空地區資源，包含動物園、貓空纜車與貓空商圈及周邊景點的觀光能量，執行「三貓計畫 2.0」透過著力升級貓空軟硬體設備，導入藝術文化活動，打造特色景點等，以更加完善串聯三貓的觀光資源，吸引國內外旅客造訪，促進貓空地區的發展。

貓空地區因位處市郊且極富天然資源，多被劃設為「保護區」，依本市土地使用分區管制自治條例規定，保護區內作「餐飲業」僅限原有合法建築物且作「原來之使用」，惟現況貓空地區之店家為滿足遊客休閒遊憩之衍生性需求，原以提供品茗為主之業者，亦提供餐飲服務，其多屬違規使用。自 97 年以來本府訂有開發許可制度，給予地區店家一定期間內申請，但囿於整合體產權、開發條件等因素，僅有少數店家完成合法化。該開發許可制度經本府參考三貓計畫 2.0 並重新檢討後，確立應以輔導店家朝合法化方向發展，故本府現階段先以貓空商圈專案輔導計畫，就地區店家公共安全、環境品質、衛生條件等進行專案輔導，後續再依本檢討變更策略所定內容，輔導店家申請都市計畫變更，以達輔導店家合法化之目標。

爰此，囿於現階段都市計畫暫無明確檢討方向，本檢討變更策略將是影響輔導店家合法化之關鍵因素，藉由本策略之擬定，除配合貓空商圈輔導計畫執行，以利本府提升貓空地區之公共安全外，後續得供貓空地區店家作為申請都市計畫變更之依據，促使地區店家積極循都市計畫程序完成合法化，以提升貓空地區整體環境品質，增加遊憩意願及提升貓空品牌價值。

貳、貓空地區相關計畫盤點

一、貓空地區相關都市計畫

有關貓空原都市計畫發布實施日期及文號(略摘)如下表,基於促進貓空地區茶產業發展、文化推廣及提供市民觀光休閒遊憩空間,本府於考量環境容受力、店家權益、公共安全、在地經濟建設、扶植茶產業特色等面向,曾於 97 年、102 年間及 108 年間公告與修訂貓空地區相關開發許可制度之都市計畫案,以利輔導地區店家合法化,惟該開發許可制度申請期限已截止,目前地區店家尚無法循原都市計畫規定申請。

表1 貓空地區歷年相關都市計畫一覽表(略摘)

原都市計畫案名	公告日期及文號
擬修訂木柵、景美兩地區主要計畫案	58.04.28 府工二字第 20512 號
擬將本市景美、木柵、內湖、南港四區尚無都市計劃地區暫行指定為保護區案	59.03.09 府工二字第 7781 號
變更本市都市計畫保護區計畫(通盤檢討)案,內政部都市計畫委員會第 210 次會議決議通過部份	68.02.12 府工二字第 01786 號
變更台北市南港區、木柵區、大安區部分土地為高速公路用地計畫案	78.11.06 府工二字第 373130 號
變更臺北市文山區貓空纜車路線用地主要計畫案	94.06.03 府都規字第 09413317700 號
擬定臺北市文山區貓空纜車路線用地細部計畫案	94.08.11 府都規字第 09413579900 號
變更臺北市文山區指南路三小段 507 地號保護區土地為國小用地計畫案	96.01.09 府都規字第 09506604700 號
變更臺北市文山區指南里、老泉里部份保護區為機關用地(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	97.03.19 府都綜字第 09701148400 號

原都市計畫案名	公告日期及文號
變更臺北市文山區指南里、老泉里部份保護區為機關用地(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	97.08.22 府都綜字第 09733868200 號
臺北市文山區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案	98.01.23 府都規字第 09830046400 號
臺北市文山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案	99.08.31 府都規字第 09934139700 號
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	102.01.15 府都規字第 10103960000 號
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	102.04.24 府都規字第 10232551200 號
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(第二次修訂)	108.11.25 府都規字第 10830976711 號

二、三貓計畫 2.0

為活絡貓空在地產業發展，促進觀光人潮聚集，創造遊憩體驗價值，並強化三貓品牌意象，本府自 110 年起推動「三貓計畫 2.0」，歷經邀集相關局處及在地民間團體召開多次會議討論，訂定出「動物園整體升級」、「地區發

展整備」、「人本交通配套」、「體驗經濟推廣」、「特色景點營造」及「整合行銷」等 6 大工作分組及 1 民間推動平台、16 個執行方案、37 個工作項目，並串聯在地組織如：優人神鼓、指南宮、木柵區農會及在地青農茶農、貓空商圈組織等，並透過地方創生的能量與本府各單位公私協力同推動。

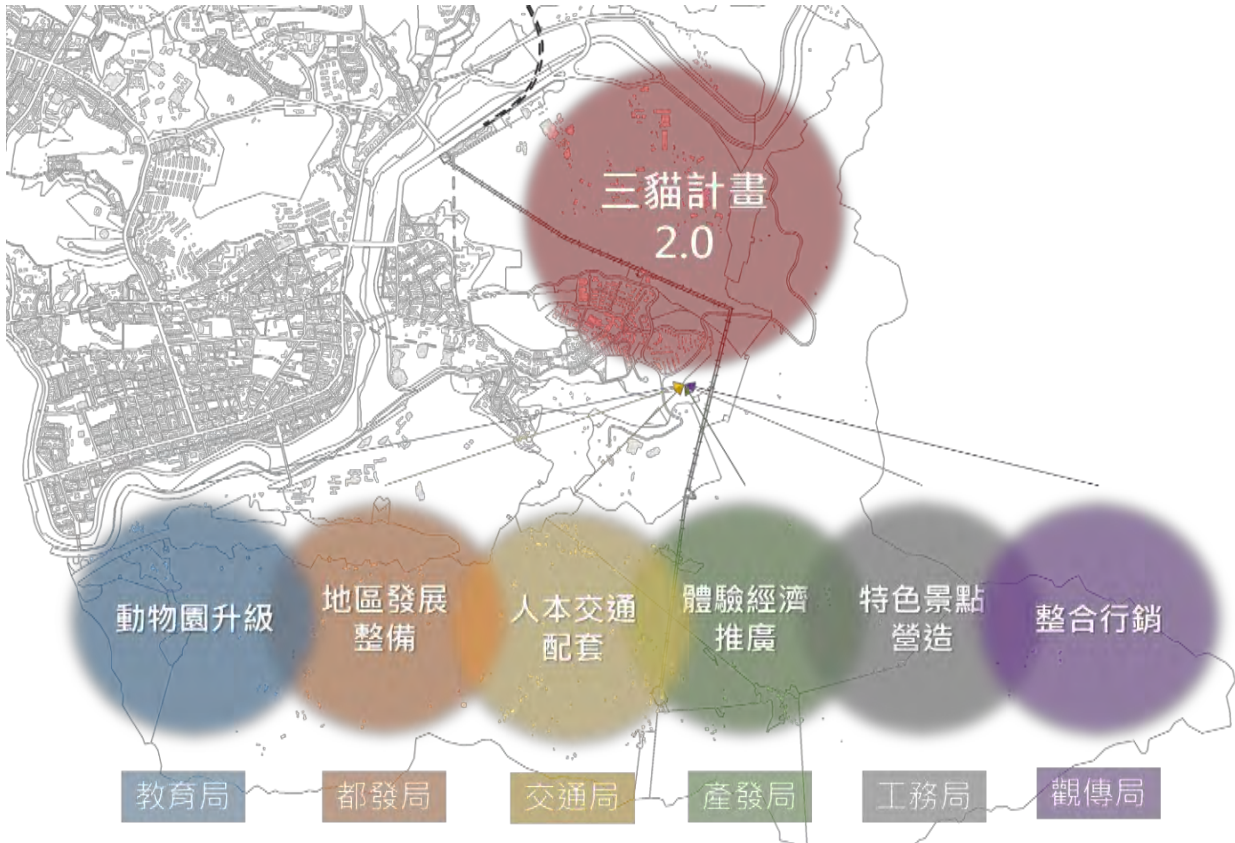


圖1 三貓計畫 2.0 組織架構圖

A.動物園升級	B.地區發展整備	C.人本交通配套	D.體驗經濟推廣	E.特色景點營造	F.整合行銷
生態主題園區開發案	貓空地區都市計畫檢討變更策略研擬	指標工程及人車分道木棧道	茶推貓空茶文化策展	貓空站光與環境的營造	111年整合行銷年曆
新生大貓熊場地調整及改善工程	貓空商圈專案輔導計畫	停車格位即時資訊提供及介接	動物園系列活動	纜車貓空站周邊林相整體營造	入口網站營運優化
園區設置三貓資訊	三貓地區都市設計準則彙整	建置智慧型站牌	大三貓藝術季	種植寒櫻	行銷系列活動
臺灣動物展示區先期規劃	三貓美學工作坊	設置人本交通相關設施	年度四季主題整合活動	貓空人行跨越橋土地取得地方說明會及設計	媒體行銷
大三貓生態大踏查(繪製生態地圖)	地區環境整頓及防災規劃輔導			12生肖園區步道周邊環境亮點改善工程	貓纜套票銷售

圖2 三貓計畫 111 年度各分組預計辦理項目

二、三貓計畫 2.0 執行情形與目前成果

(一)型塑三貓生態主題園區，提升動物園遊憩品質

為打造三貓生態主題園區並升級整體動物園，本府辦理政策公告說明會，共一家申請人提案，依促參法規定辦理公聽會及初審會議，並於 110 年 12 月 28 日完成第一階段徵求規劃構想書；另完成貓纜動物園園南站三貓視覺意象、三貓解說牆及進行新生大貓熊場地調整及改善工程細部設計。



圖3 生態主題園區政策公告前說明會

(二)改善三貓地區整體環境，提升三貓地區發展整備

為整頓並完備三貓地區整體發展，本府清除貓空地區違規使用攤販，改善貓空地區整體環境品質及都市景觀，並舉辦多場消防防救災演練，提升地區防救災安全意識，另同時向店家宣導並訂定「貓空商圈專案輔導計畫」，預計輔導協助 30 間貓空店家申請輔導計畫，就貓空地區公安面向進行改善。並協助輔導地區店家循都市計畫程序合法化。



圖4 貓空地區防災演練/攤販清除前後示意圖

(三)強化三貓地區人本交通配套，提供友善人行遊逛環境

為營造良好人車動線，本府新闢通勤 21 路公車及新增汽車位 380 席(貓空地區 32 席及堤外停車場 348 席)，另推出貓空纜車行動智慧導覽，將貓空纜車站周邊重要景點納入導覽介紹，完成貓空地區整體導覽指標系統規劃設計、人車分道木棧道 65m 及貓纜換纜作業，並配合貓纜復駛推出系列活動。



圖5 人車分道/貓纜更換作業示意圖

(四)推廣三貓地區產業及活動體驗，活化三貓地區發展

為活絡三貓地區發展，本府辦理逾 90 場茶產業推廣行銷活動(茶文化主題展、木柵小茶館等)及近 30 場在地特色行銷活動，並輔導青農返鄉與老青共同投入社區事務，深入茶產業發展與創新改變，打造貓空邁向「淨」的環境、「靜」的生活、「勁化」的產業，榮獲「第九屆台灣景觀大獎」社區營造/地方創生類獎項肯定，另自 110 年 12 月 12 日至 12 月 31 日串連在地團體優人神鼓、指南宮、木柵農會及在地青農茶農、貓空商圈組織、木柵國中及本府各局處，共同響應推動辦理「三貓迎新派對」，於活動期間貓空纜車總運量達 67,678 人次，較去年同期運量增加 6%。



圖6 三貓迎新派對開幕活動/貓空孝道感恩封茶暨冬至迎茶神

(五)營造三貓地區特色景點，以吸引民眾前往遊逛

為型塑三貓地區特色，本府營造樟樹步道3季花海、纜車貓空站外斜坡綠美化及種植指南風景區寒櫻，完成貓纜沿線左右100公尺範圍(除動物園土地)林相初步調查，辦理貓空人行跨越橋工作坊及12生肖園區步道周邊環境亮點改善細部設計，並邀請專家學者盤點十大景點優化建議等地區景點改造工作，另盤點纜車站周邊環境改善項目，調整優化貓空周邊公共區域照明。



圖7 樟樹步道波斯菊花海/貓纜貓空站外周邊裝置藝術布置示意圖

(六)行銷三貓地區在地特色，提高三貓地區旅遊知曉度及再訪率

為推廣三貓地區在地特色，本府以「走靜貓空」為主軸，結合三貓在地特色辦理5場行銷系列活動，並透過行銷影片、媒體議題宣傳、名人推薦，及與12家旅行業者合作開發18條遊程，加強推廣三貓觀光資源及吸引國內旅客前來踏訪，行銷活動累計約2300參與人次、觀看數2,238萬(含電子、平面及網路媒體新聞、Youtube廣告及網路節目等)。



圖8 「走靜貓空」相關活動示意圖

三、臺北市貓空商圈輔導計畫

(一) 輔導計畫緣起及目的

為提升貓空地區環境，保障來訪貓空遊客之安全，於貓空地區都市計畫檢討方向確立前，本府先行就貓空地區店家之公共安全、食品安全、環境品質等公安面向進行專案輔導，爰訂定相關輔導計畫，以提升環境品質、食品衛生及公共安全。

(二) 輔導計畫執行內容

1. 申請範圍及資格

- (1) 申請範圍：建物座落於西起老泉街四十五巷及樟山寺附近，東至草湳地區，北鄰政治大學、指南宮風景區及國道三號，南至臺北市(以下簡稱本市)文山區及新北市新店區交界處。
- (2) 申請資格：申請人於100年8月22日前於申請範圍內之既有建物有營業使用事實者。但既有建物不包含未顯示於本市歷史圖資展示系統104年版航測影像之違章建築。

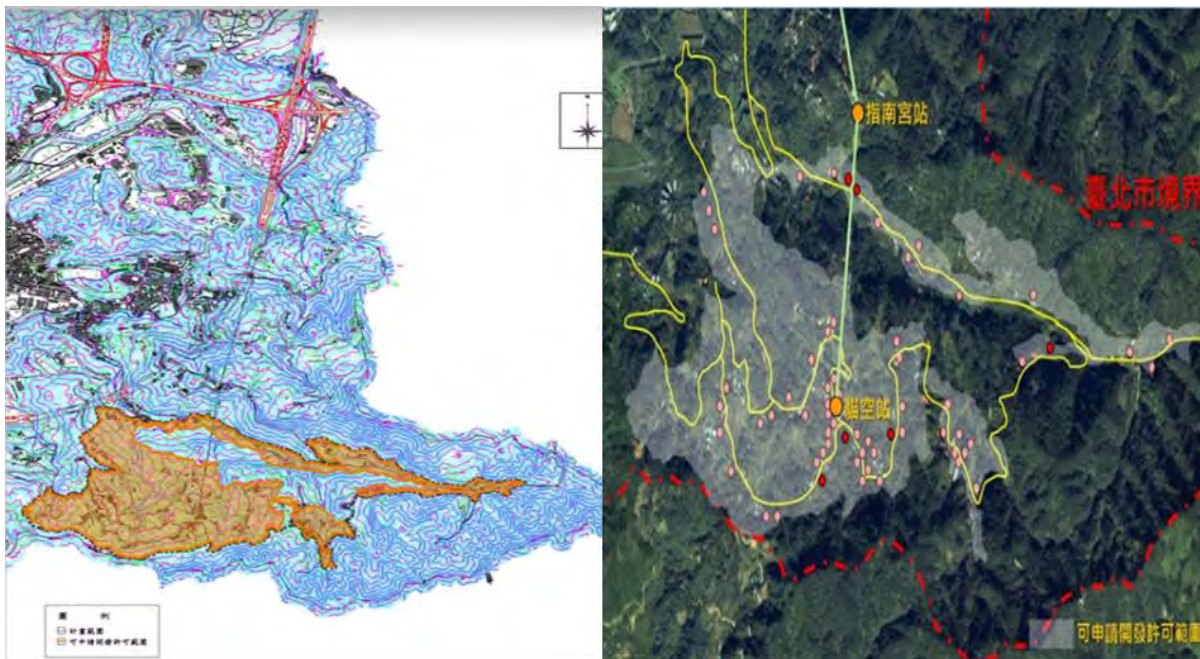


圖9 「臺北市貓空商圈專案輔導計畫」申請範圍示意圖

2. 申請及輔導期間

- (1) 申請期間：本計畫發布生效日起至111年12月31日止。
- (2) 輔導期間：取得輔導資格之日起至114年12月31日止，本府得視輔導辦理情形延長之。

3. 申請流程

- (1) 申請人應檢附輔導計畫申請書表文件，如：臺北市貓空商圈專案輔導計畫申請書、建物使用權同意書、公共安全、食品安全及環境品質等公安面向自我檢核表，並向本府提出申請。
- (2) 本府各權責機關將依申請人個案情況進行書面審查或實地查訪，倘申請人需補正者，經本府通知後應於文到之次日起三十日內補正，如因故無法於期限內補正者，應敘明理由申請展期，並以一次為限，申請展期補正之期限得依申請人個案情況酌定，屆期未補正者本府得予以駁回。
- (3) 申請人經審查通過取得輔導資格，始得納入本計畫之受輔導人。

4. 計點機制

- (1) 受輔導人應配合本府相關機關定期或不定期查核，如有違反建管、消防、水土保持、環保、食品衛生及道路交通管理等相關法令，將予以計點。
- (2) 受輔導人自首次計點時起二年內累計點數逾十點者，本府得廢止其輔導資格，並依相關法令規定辦理。

5. 其他

未於申請期間內依本計畫提出申請、申請經駁回或經廢止輔導資格者，經權責機關查察通報有違規營業使用事實，由本府都市發展局逕依都市計畫法規定裁處。

(三) 計畫執行情形

為提供貓空店家先行瞭解「臺北市貓空商圈專案輔導計畫」內容，本府於110年8月24日辦理第1場貓空專案輔導地區說明會，邀請貓空商圈理事長、指南里里長、貓空店家及本府各局處，針對計畫草案內容進行說明，並自110年8月25日起提供專人專線諮詢服務，協助輔導店家草案諮詢作業。

本案專案輔導計畫並於111年1月27日號令發布，並自111年2月7日起生效，市府並於111年2月23日辦理第二場專案輔導說明會，邀請貓空商圈理事長、指南里里長、貓空店家參與，共計35位店家代表出席與會。

後續市府商業處輔導團隊並於 111 年 3 月 22 日進行第 1 梯次計畫書申請指導與諮詢，持續輔導地區店家申請。



圖10 專案輔導說明會/專人諮詢示意圖

參、貓空地區土地使用構想

一、貓空地區周邊資源盤點

本區具有豐富人文及自然資源，其中鐵觀音與特殊地景壺穴均聞名遐邇，而週邊有北二高、信義快速道路，大眾運輸系統則有文湖線、貓空纜車交通之便捷，周邊亦有動物園、樟山寺、指南宮及臺北大縱走第七段等遊憩、關逛據點，得於區內形塑一日遊憩圈，配合未來捷運東環段及深坑輕軌的建設，本區實有與木柵、深坑等周邊地區共同發展成為都會區休閒觀光遊憩景點之潛力。



圖11 貓空地區空間佈局及周邊資源盤點示意圖

配合本府三貓計畫 2.0 政策，促使地區活化再生，並加強推廣貓空地區文化特色，輔以貓空纜車及動物園之發展，以觀光休閒遊憩為主軸，打造本區成為臺北市境內之遊憩景點，健全茶道文化、觀光遊憩等服務性產業能量；另持續推廣行銷特色產業與商圈，活絡凝聚商圈經濟，並引入地方民間團體及學術單位之力量，同時兼顧環境保育與生態平衡，塑造永續經營價值。

貓空地區發展潛力

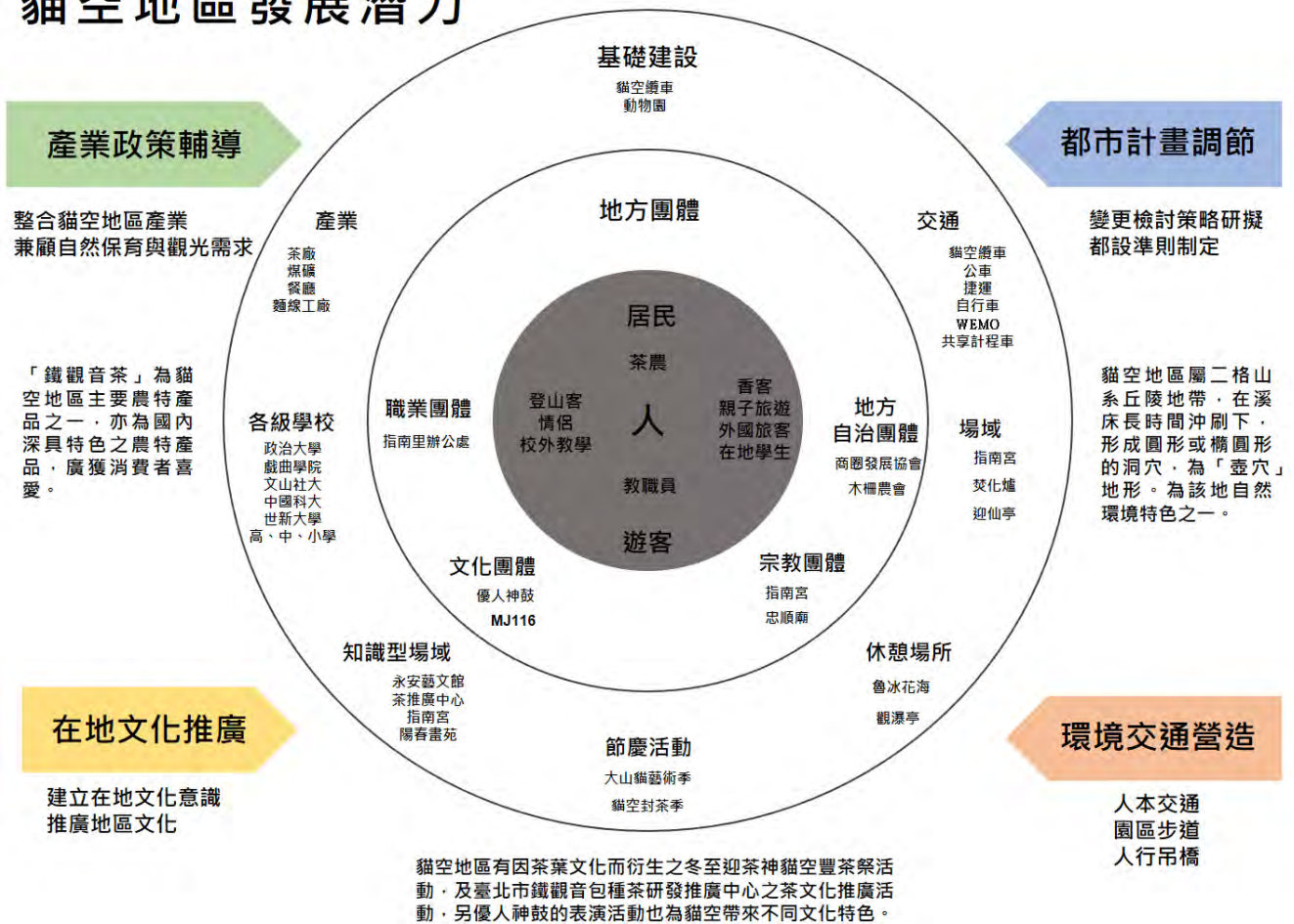


圖12 貓空地區發展資源示意圖

二、貓空地區土地使用情形

(一) 貓空地區土地使用分區與現況使用情形

貓空地區原可申請開發許可範圍，係以臺北市文山區指南里及老泉里部分保護區為計畫範圍，西起老泉街45巷及樟山寺附近，東至草湳地區，北鄰政治大學、指南宮風景區及國道3號，南至本市文山區及新北市新店區交界處，面積約189.32公頃，區內主要道路系統係以指南路三段及34巷、38巷、40巷為主線，均為產業道路非屬都市計畫道路，其路寬約6-8公尺不等。

本區現行土地使用分區多為「保護區」，部分土地已循97及102年公告之貓空地區開發許可制度之都市計畫案，依都市計畫程序由「保護區」變更為「休閒農業特定專用區」，另公共設施用地部分則有「機關用地」（台北市鐵觀音包種茶研發推廣中心）、「停車場用地」及「國小用地」等，目前貓空地區整體現況仍以農業、茶產業、寺廟及休閒遊憩衍生餐飲等零星

商業活動為主。另本區區內建物現況多為 1 至 2 層樓之磚造及加強磚造房屋，部分為臨時性建築，大多沿產業道路兩側建築，無明顯之街廓，建物以住宅使用居多，部分兼作商業使用，經營茶坊及土雞城等餐飲業，每逢星期例假日，吸引大量遊客與車輛湧入。區內農地則以種植茶葉為主，部分種植蔬菜或竹林等，觀光農園分為兩類，分別為市民農園及觀光茶園，觀光茶園多集中在指南國小到貓空一帶，除以鐵觀音茶聞名外，武夷茶與包種茶等茶種的品質亦佳。

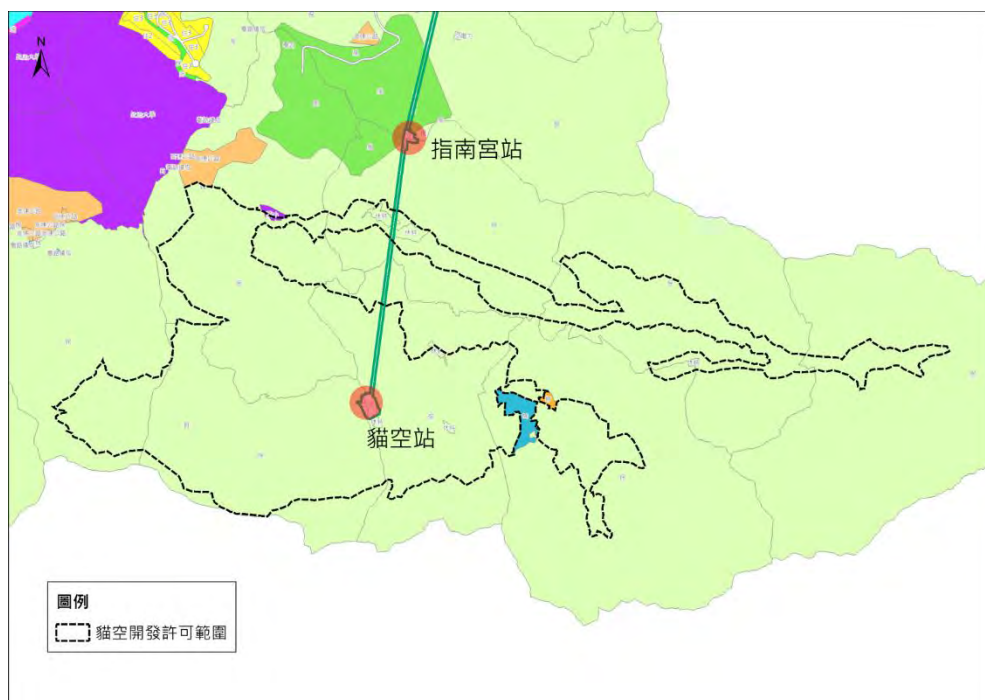


圖13 貓空地區現行土地使用分區圖

(二) 貓空地區休閒農業特定專用區

為推廣貓空地區自然及文化資源，提供優質之休閒環境，本府前於 97 年公告、102 年修訂公告實施「修訂『變更臺北市文山區指南里、老泉里部份保護區為機關用地(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』」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」，依前開計畫規定，將貓空地區部分保護區規範得以「開發許可」制度進行都市計畫變更申請，藉由都市計畫及都市設計審議開發適宜性，以確保各基地之

公共安全，並達到開發總量管控之目的。

依前開都市計畫規定，貓空地區店家計有 61 家店家於期限截止前(100 年 8 月 22 日止)提出開發許可申請，惟其中有部分店家因資金問題、產權複雜難以整合、基地條件不符等因素，並未於期限內補足相關申請資料，故前開 61 家店家中僅 12 家店家進入都市計畫程序，而進入都市計畫程序中之店家僅 7 家公告實施，其餘 49 間店家皆遭本府駁回其申請，致業者無法繼續依循開發許可機制申請合法化。

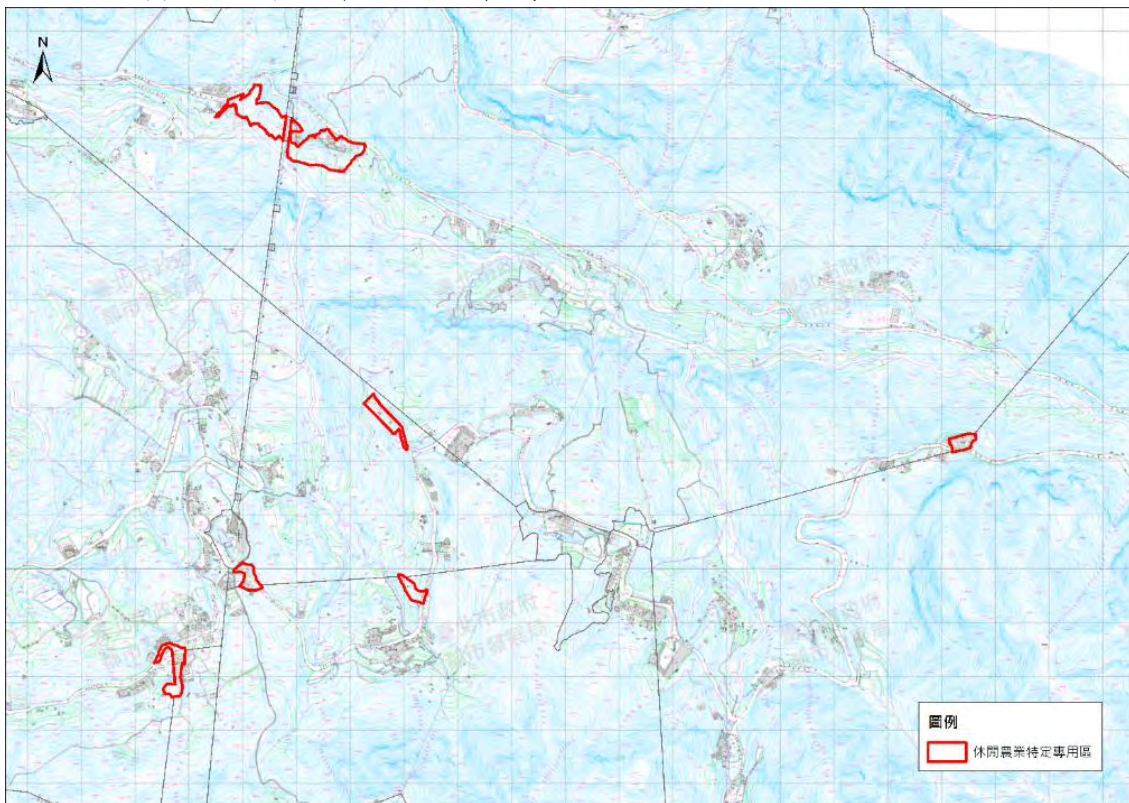


圖14 公告實施貓空地區休閒農業特定專用區分布示意圖

三、貓空地區土地使用挑戰

(一) 交通瓶頸待克服

貓空地區每逢例假日吸引大量遊客上山遊玩，車流量增加，惟主要進出道路(指南路三段)沿線路寬約為 6 至 8 公尺不等，無法負荷假日車潮，且假日雖實施交通管制，停車空間仍然無法滿足遊客需求，路邊違規停車情形嚴重，導致道路面積縮減，造成交通阻塞。且本區多屬山坡地範圍，因地質敏感脆弱，現況以 6 至 8 公尺之產業道路服務地區運輸需求，主要運輸方式則以大眾運輸為主，配合貓空纜車及小型公車方式接駁，故本府目前不再新闢山區道路，以避免對自然環境產生破壞。

(二) 違規使用情形處理方向

另依本市土地使用分區管制自治條例規定，保護區內除原有合法建築物原使用為「第 21 組：飲食業」者得作原來之使用外，未允許新設餐飲業，貓空地區現有茶坊、土雞城等多為違規使用。又商家業者為增加營業面積，自行增建樓層、擴大建築面積或搭建寮舍，亦產生許多違章建築，不僅破壞自然生態景觀，也影響水土保持功能，威脅當地公共環境安全。故如何在兼顧產業發展、文化傳承之下，亦能透過適當管理機制，保障遊客及店家之安全，係極為重要之課題。

為輔導貓空地區透過開發許可途徑合法經營，本府於 108 年 11 月 25 日核定公告修訂細部計畫內開發許可處理原則計畫案，調整申請開發基地條件，同意酌予減設停車空間及放寬建蔽率總量管制等，以降低申請之門檻。惟礙於前開已申請開發許可之業者業經本府於 103 年 12 月 12 日駁回在案，且申請期限已截止，造成之後符合 108 年 11 月 25 日核定公告修訂細部計畫申請資格並具改善意願之業者無法續循原有開發許可程序改善現有空間。因此，如何在兼顧環境保育及經濟發展之情形下取得平衡，改善貓空地區店家違規使用情形，係貓空地區所應檢討面對的關鍵議題。

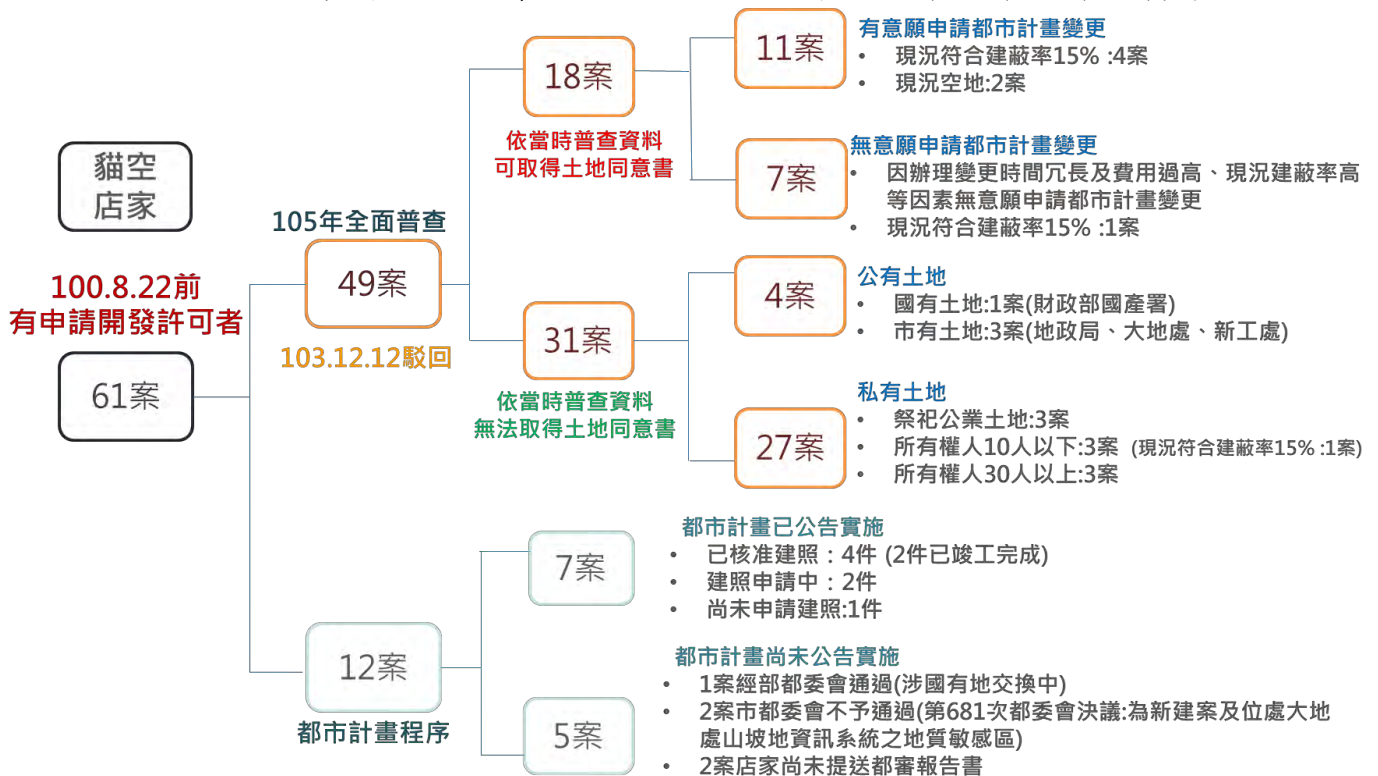


圖15 原貓空地區開發許可案辦理情形示意圖

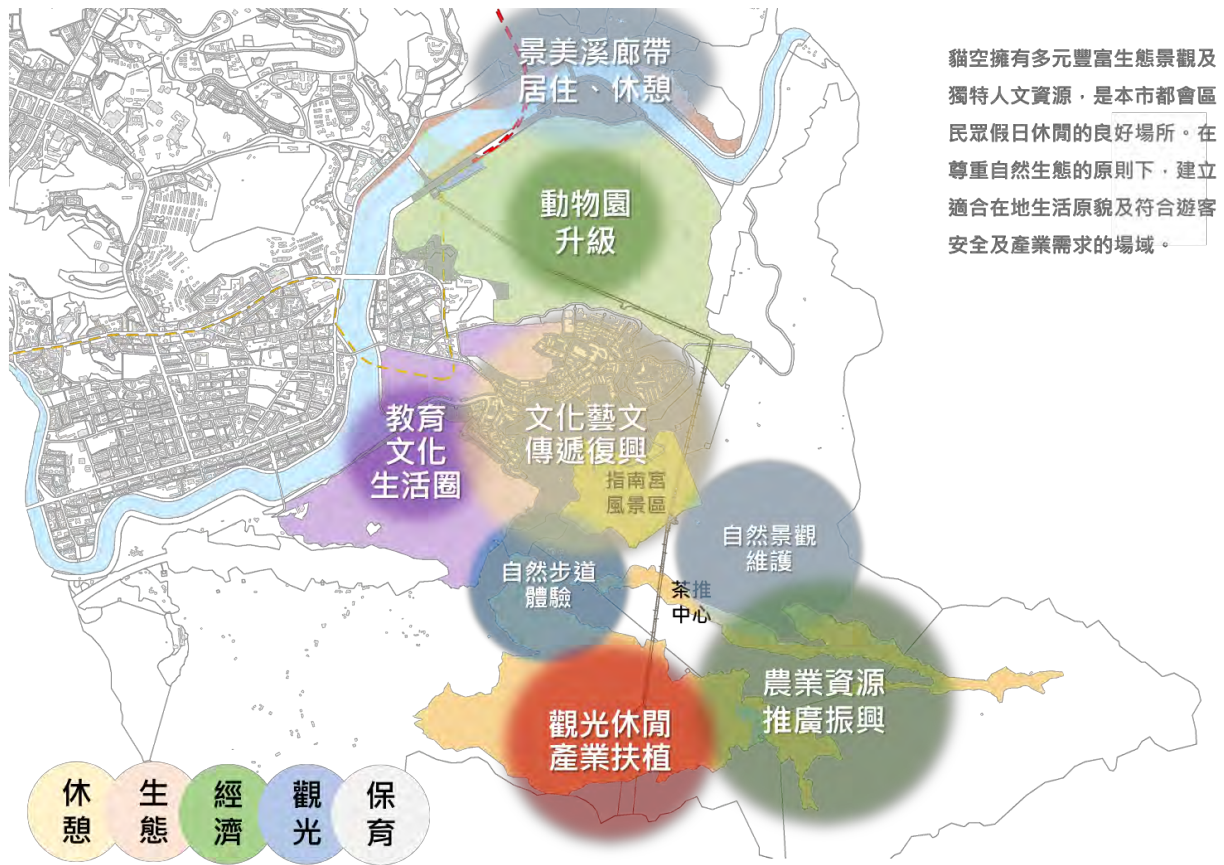
(三) 地質環境不宜高強度開發

考量貓空地區地質多屬山坡地及環境敏感地區，且部分地區地形陡峭，坡度逾 30%，本府為兼顧國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態功能，將該地區劃設為保護區，惟該地區係本市重要觀光據點，具有產業發展、休息遊憩等經濟價值。是以，如何於提昇貓空地區產業發展中與生態保育、水土保持間尋求平衡點，為貓空地區發展之重要課題。

四、建立土地使用檢討變更機制引導貓空地區合理發展

在結合貓空地區保護區內既有之自然生態資源前提下，利用都市計畫指導各區機能，建立貓空地區之山水環境以及自然地景風貌，提振精緻觀光茶園與休閒農業產業，並透過適當土地使用管制與都市設計手段形塑當地景觀與建築特色，結合大眾運輸及人行步道系統，整合區外遊憩資源，發展成為可體驗自然生態環境的休閒遊憩地區。此外，輔以產業轉型策略輔導地區轉作合法之休閒農業，透過地方特色與茶藝文化推廣，讓遊客體驗茶的種植及製作過程、如何泡茶品茗、貓空地名由來及遊覽地區內具文化意涵之特色地區。

另藉由土地使用變更策略指導，針對低潛勢、坡度平緩之地區劃定可申請都市計畫變更檢討之地區，鼓勵朝精緻農業及休閒遊憩發展，以觀光茶園、市民農場、農村生活體驗園區等使用為主，補足登山健行、品茗賞花等休憩活動衍生之消費性活動，滿足多樣化休閒遊憩需求。另計畫範圍坡度較陡及高度環境敏感地區，仍應維持為保護區，限制開發使用，以保護自然生態資源。透過建立相關檢討變更機制，得引導貓空地區發展方向，達到提升整體環境之目標。



貓空擁有多元豐富生態景觀及獨特人文資源，是本市都會區民眾假日休閒的良好場所。在尊重自然生態的原則下，建立適合在地生活原貌及符合遊客安全及產業需求的場域。

圖16 貓空地區發展構想圖

肆、貓空地區檢討變更策略

有關貓空地區都市計畫開發許可制度期限放寬一節，經本府綜合考量地區環境、產業政策、店家權益及公共安全等節，原納入「臺北市文山區都市計畫通盤檢討（第二次通盤檢討）案」，配合修正原計畫有關貓空地區開發處理原則及申請期限，惟該案經內政部都市計畫委員會 110 年 12 月 7 日第 1003 次委員會決議（略以）：「有關逕向本部陳情意見編號第 4 案涉及貓空地區開發許可申請時間修正 1 節，考量涉及臺北市政府對貓空地區產業發展政策及土地使用規劃之全面檢討，且本案僅為逕向本部陳情意見，未經臺北市都市計畫委員會審議，爰未便採納，請該府重新檢視目前開發許可案件辦理情形、無法循原有開發許可程序辦理之理由後，如仍有調整變更之必要，另案循都市計畫法定程序辦理。」（詳附錄 1），為利政策執行與商圈輔導計畫搭配，本府爰先行提送相關檢討變更策略提請各級都委會審議，後續視專案輔導情形，依本檢討變更策略內容及都市計畫法相關程序辦理。

策略一：推行「貓空商圈專案輔導計畫」引導店家先行提升公共安全及環境品質，確保遊客及地區住戶安全

於各案店家循都市計畫程序辦理申請變更作業前，本府先行推行「臺北市貓空商圈專案輔導計畫」，其申請期間由計畫發布生效日起至 111 年 12 月 31 日止，輔導期間由取得輔導資格之日起至 114 年 12 月 31 日止，受輔導之店家依輔導計畫規定，應達到消防安全、違章建築及防火檢核、水土保持、污染防治、食品衛生安全、社會秩序維護及道路通行安全等項目皆符合規定後，本府始得核准輔導申請。倘未申請專案輔導之店家、或未符規定遭本府駁回專案輔導申請之店家，至輔導申請期限截止後，未符規定之店家將依本府專案裁罰機制，就違規使用及違章建築部分進行裁處，並輔導轉作休閒農業及茶產業等符合規定之使用，以確保貓空地區居民及遊客整體消防、建築及公共安全，並提升整體環境品質。

另經本市商業處初步調查，目前有意願申請專案輔導之店家計有 20 間，大多集中在捷運貓空纜車貓空站周邊，以及本市鐵觀音包種茶研發推廣中

心周邊土地，本府將優先就有意願申請專案輔導之店家進行輔導，第二階段就較為集中之貓空站及茶推中心周邊之店家進行輔導，而後再逐步推行至其他區域，並以成功申請專案輔導核准之店家成果，作為輔導計畫之標竿，使其他店家得循成功案例之模式申請。

表2 貓空地區有意願申請專案輔導計畫之店家列表

序號	店家	地號
1	大茶壺	指南段二小段 141、144、145-2 地號等 3 筆
2	奉陪茶坊	指南段二小段 141、144、145-2 地號等 3 筆
3	正大茶園	指南段二小段 477-1、477-2、479、481 地號等 4 筆
4	大頭土雞城	指南段四小段 28、29 地號等 2 筆
5	山中茶	指南段二小段 464、476、477 地號等 3 筆
6	談天園茶坊	指南段四小段 274、284 地號等 2 筆
7	雙橡園茶坊	指南段二小段 464、477 等 2 筆地號
8	東昇園茶坊	指南段二小段 280 地號
9	找茶屋	指南段二小段 464、476、477 地號等 3 筆
10	龍門客棧	指南段四小段 182、187 地號等 2 筆
11	清泉廣場	指南段二小段 477-1、477-2、479、481 地號等 4 筆
12	清泉山莊	指南段二小段 529、530 地號等 2 筆
13	四哥的店	指南段二小段 464、476、477 地號等 3 筆
14	四爺	指南段四小段 3 地號
15	雪敲	指南段二小段 464、476、477 地號等 3 筆
16	小木屋	指南段二小段 464、476、477 地號等 3 筆
17	紅木屋	指南段二小段 464、476、477 地號等 3 筆
18	光羽塩	指南段四小段 42、274 地號等 2 筆
19	大觀園	指南段四小段 70、74、75 地號等 3 筆

序號	店家	地號
20	上暘茶莊	指南段四小段3地號

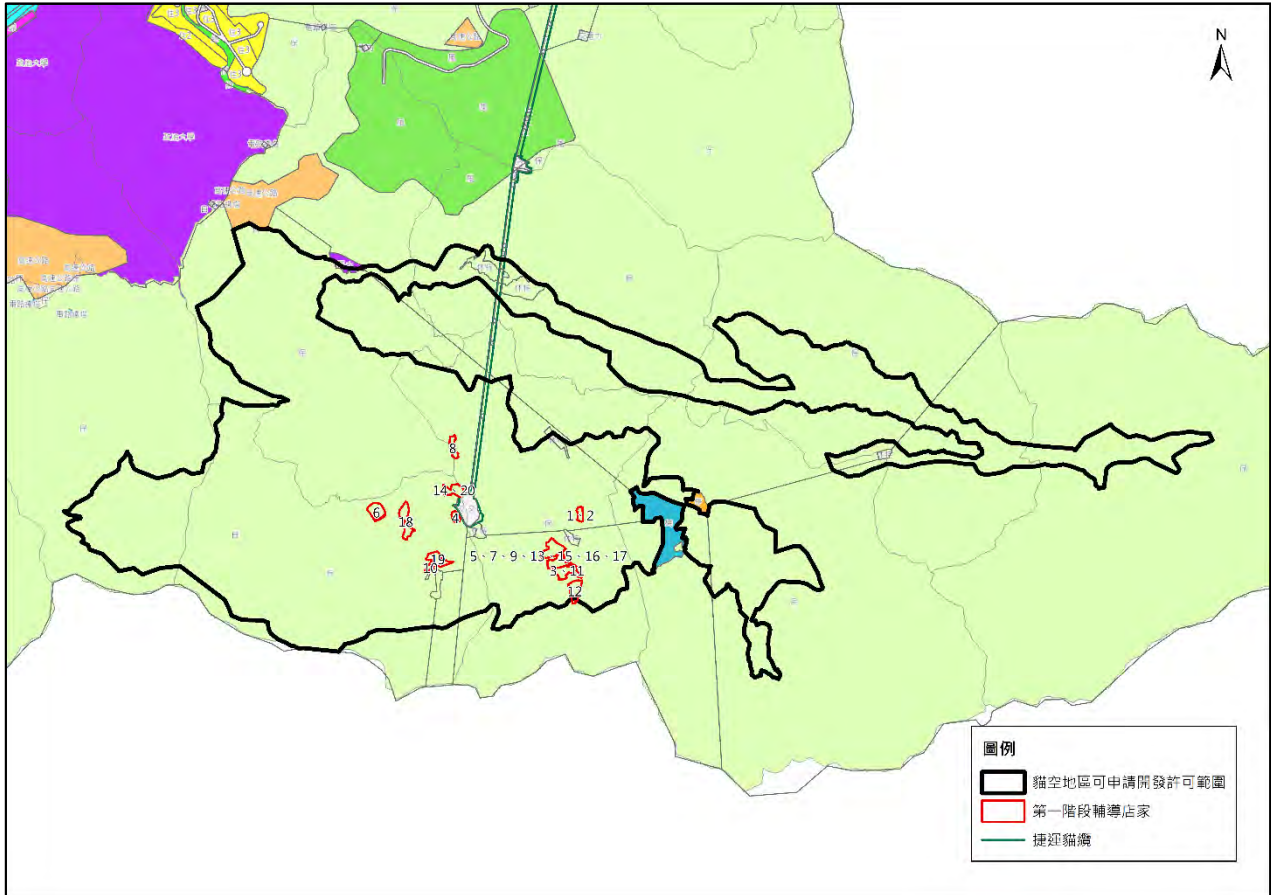


圖17 有意願申請專案輔導計畫之店家分布圖

基於促進地區公共環境品質的提升，並考量開發對環境可能產生之衝擊，未來各基地倘申請專案輔導核准後，仍應於專案輔導期間改善整體基地及建築物條件後，始得循都市計畫程序申請都市計畫變更。惟查仍有部分基地自始即位於地質敏感區或坡度較陡之地區，基地條件並不利開發，未來於輔導期間，本府將再請店家自行評估是否符合都市計畫變更之要件，以及所需投入之成本，如未能成就得以變更之要件或最終無意願申請都市計畫變更，將另由本府相關單位於輔導期間，輔導該店家轉型作其他合法之使用。

策略二：建立休閒農業特定專用區檢討原則暨處理方式

考量貓空地區環境保育及自然資源永續性，降低開發行為對環境的影響，著重環境保育、水土保持及污染防治等節，本府原則不主動變更「保

護區」內之土地使用分區，惟為因應貓空地區產業發展需求及維持土地使用彈性，爰參酌開發許可精神，研擬貓空地區變更申請條件，提供符合相關條件土地所有權人經整合並取得同意書後，依本府 108 年 11 月 25 日府都規字第 10830976711 號公告實施「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(第二次修訂)」規定，檢具主要計畫及細部計畫書、圖等相關文件，提出申請變更「保護區」為「休閒農業特定專用區」。其申請條件及通案性規範如下：

(一) 申請變更為「休閒農業特定專用區」者，須同時符合下列規定：

1. 申請者必須為本府「貓空商圈專案輔導計畫」之核准輔導店家，如申請者未經本府專案輔導核准，本府將駁回其申請。
2. 為避免全面開放貓空地區申請開發許可，造成坡地開發安全性及環境容受力之疑慮，後續得專案申請開發許可之店家，應以原 100 年 8 月 22 日前已提出開發許可之原有申請者為原則(49 家及都市計畫程序中之 5 家店家，共計 54 家)，其申請時並應提出原申請之店家名稱、地址或地段號作為後續再次申請開發許可之申請依據。

(二) 可申請都市計畫變更之基地認定標準：

1. 檢附原 100 年 8 月 22 日前曾申請開發許可有案之店家名稱、地址或地段號，及得以證明 100 年 8 月 22 日前已提出開發許可之既有申請證明文件。
2. 考量部分個案基地迄今可能歷經地號分割、調整，致與原申請基地地號相異，於基地面積及範圍相同，或新申請面積較原申請面積更小之情形下，得視為原有申請者。
3. 如店家因購入其他土地或搬遷至其他基地等情形，致新申請之基地與原申請之基地相異，得以新基地作為申請基地。惟基於坡地開發應審慎處理，其新申請之基地平均坡度，以不大於原申請土地基地平均坡度為原則。
4. 如因原申請時誤植基地地號，或店家改名致與原申請名稱不同，

應由申請人具結相關證明後提出申請，本府將視個案情形認定。

(三) 可申請都市計畫專案變更之期限

配合本府刻正執行之「臺北市貓空商圈專案輔導計畫」，有關都市計畫變更專案申請期限以 112 年 1 月 1 日至 114 年 12 月 31 日止，共計 3 年。嗣後未於期限內依規定申請開發許可並獲核准之店家，由本府依「臺北市關渡平原輔導納管地區及貓空商圈專案輔導計畫地區違反都市計畫法第七十九條第一項裁處作業原則」予以強制取締。

(四) 變更為「休閒農業特定專用區」之法令依據及受理申請程序：

考量輔導貓空地區店家循都市計畫程序合法化，得提升地區公共安全及環境品質，並達到促進地方經濟產業發展之效益，係本府三貓計畫 2.0 重大政策推動之重要子計畫，爰後續申請都市計畫專案變更者，得經市府認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定後，就下列受理申請程序擇一辦理：

1. 考量都市計畫規劃費用成本高昂，以及行政程序繁瑣等因素，各符合申請變更資格之店家應各自整合，將各宗基地之變更內容，統一彙整以「一案」都市計畫案提出申請。市府將協助就該案循法定程序辦理，該規劃費用得由申請案內之複數店家一起負擔，降低店家申請成本。
2. 倘個案店家有其變更急迫性，得單獨循程序向市府提出申請，並經市府確認具急迫性以及符合本檢討變更策略相關規定後，由申請人檢具相關計畫書圖循法定程序辦理個案變更。

(五) 申請變更「休閒農業特定專用區」通則性規範

1. 應依「臺北市都市計畫施行自治條例」第 6 條規定，檢具全部土地權利關係人之權利證明文件及同意書，提出申請變更「休閒農業特定專用區」。
2. 變更後之休閒農業特定專用區，其「都市計畫分區」、「申請開發基地條件」、「土地使用」、「開發強度」及「回饋原則」等，准照本府 108 年 11 月 25 日府都規字第 10830976711 號公告實施「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(第二次修訂)」相關規定辦理(詳附錄 2)。

3. 全區建築開發行為均應提送臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議，並依山坡地保育、山坡地建築、水土保持、環境影響評估及建築等相關法令規定辦理。
4. 基地申請開發許可，應依相關法令檢具有關水土保持計畫、基地開發計畫(含基地開發、強度、配置、污水及廢水處理計畫、垃圾處理計畫、自來水接管或替代用水計畫、交通與停車改善計畫、建築計畫等)，併送臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議，該委員會得視申請案件內容或水土保持、環境影響評估等相關法規要求，另案分請相關單位併同審查，俟相關單位審查通過併送該委員會審議通過核可後，且都市計畫公告實施，始得申請建築許可。

(六) 回饋處理原則

1. 本案未來可申請變更為非農業使用時，應依「農業用地變更回饋金撥款及分配利用辦法」、「山坡地開發利用回饋金繳交辦法」等規定辦理回饋。
2. 申請變更為「休閒農業特定專用區」之土地，考量使用項目，係以休閒農業為主要範疇，並符合「保護區」允許使用項目，使用強度未有大幅增加，故在減緩環境成本及使用者付費、公共設施成本內部化為原則下，因應地方特色發展需要、以必要性服務設施設置及景觀道路、人行空間退縮留設等項目為主要回饋項目，以符合未來整體地區發展需要。

策略三：彙整擬定貓空周邊地區都市設計準則，改善貓空地區都市景觀

考量貓空地區係本市重大觀光景點，為形塑本區之整體意象，促進本區成為本市國際級觀光據點，並使本區內之店家、纜車站及相關設施與周邊環境配合設計得有所依循，以提升環境品質、維護自然與人文環境和諧，

本府業研提都市設計準則，另案納入本府刻正辦理之「臺北市文山區都市計畫(第二次通盤檢討)案」內辦理，後續個案基地申請開發許可、各土地進行建築行為時，除依循計畫所載綱要性規範設計準則外，亦應依各地區發展特性，針對個案周邊之外部環境提出實質改善作為，就地區應補充之公共開放空間、道路用地與系統性人行空間留設等訂定明確規範，併提送臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議。

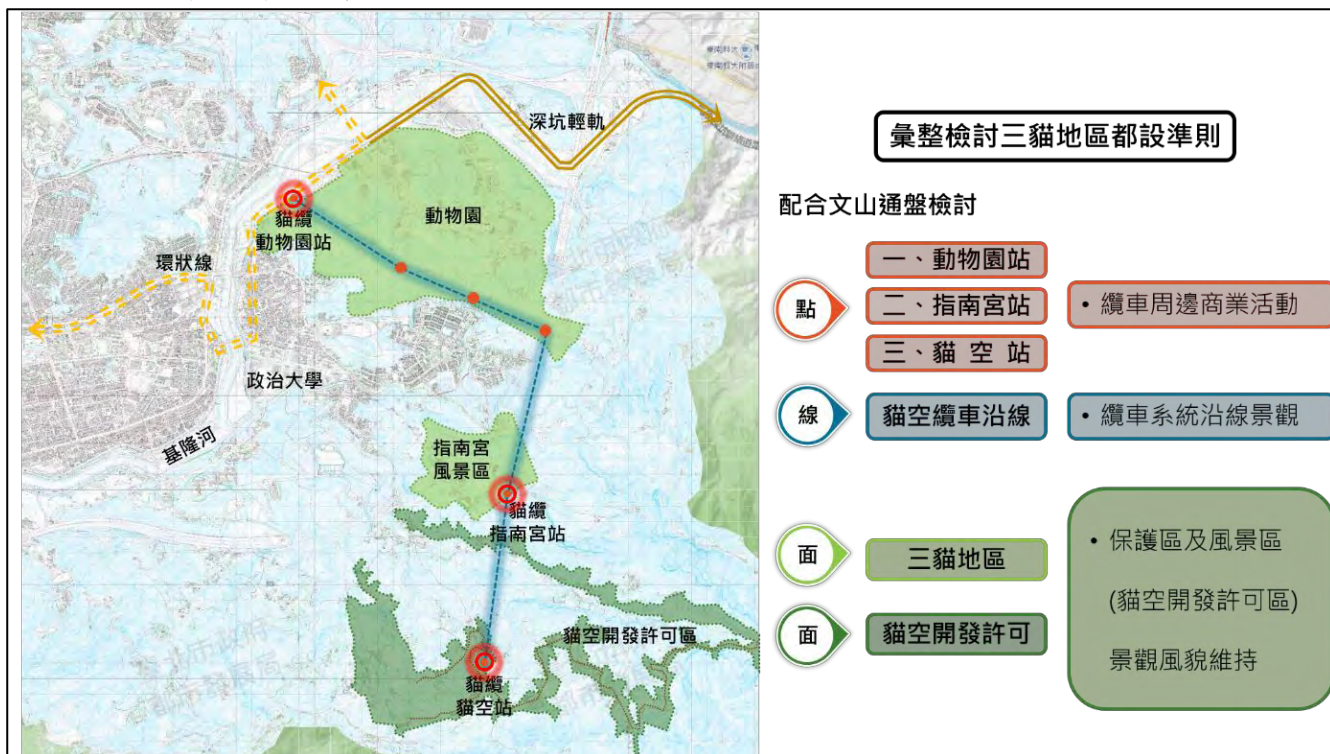


圖18 貓空地區都設準則擬定適用範圍示意圖

另配合本府刻正推行之「城市美學」政策，未來貓空地區將成為城市美學示範場域，有關貓空地區之都設準則，將由「點、線、面」三處進行。以「貓空站」、「指南宮站」及「動物園站」等3站纜車站作為「點」之改造；另「線」的部分則以「貓空纜車」沿線作為各站點之延伸，將貓纜沿線周邊之建築物及景觀設計統一；「面」則以整個貓空地區「保護區」、「風景區」及「休閒農業特定專用區」及「動物園用地」等整體景觀風貌維持，並融合貓空山區景觀為主要建築元素，打造貓空地區獨特之都市景觀。

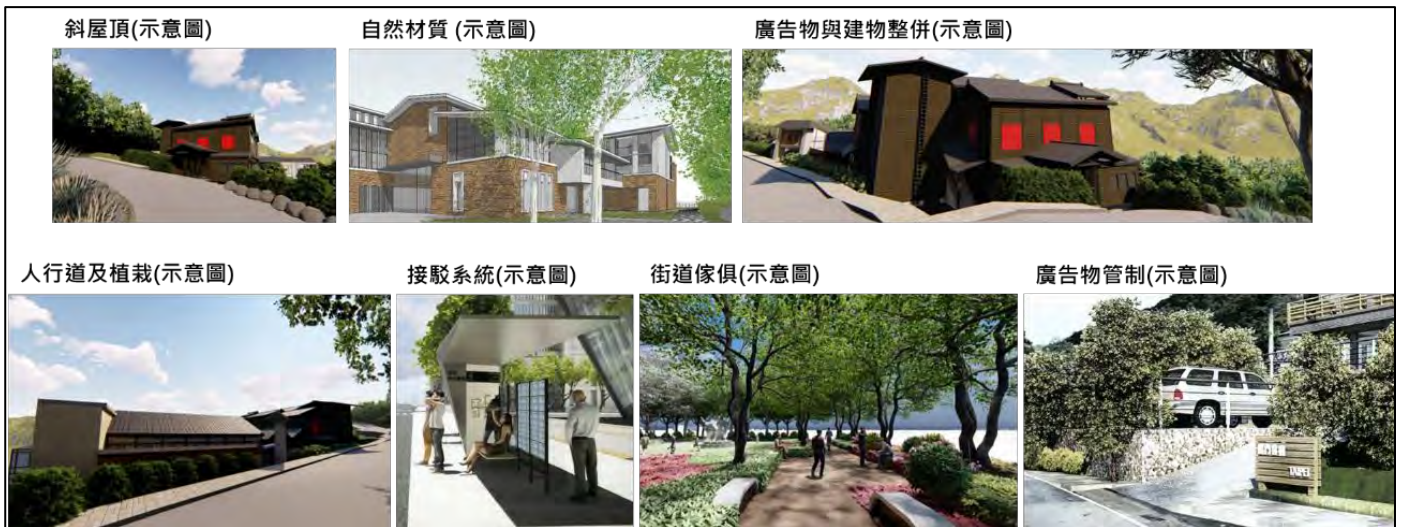


圖19 貓空地區都市景觀示意圖

策略四：建構貓空地區檢討變更策略架構，將相關執行模式流程化

考量貓空商圈輔導計畫及都市計畫專案申請合法化之程序及內容，涉及建管、交通、水保、衛生、環保、都計等各面向專業，且所費時程較長，市府除委託相關專業團隊進駐貓空地區，協助向店家及民眾說明整體程序外，一般民眾或店家仍有可能不理解後續申請專案輔導與都市計畫專案變更申請之程序與步驟，故市府同步訂定「貓空地區檢討變更策略架構與期程」，敘明後續申請之相關程序與時程，以利地區店家檢視。

於111年起，市府將優先協助貓空地區各店家先行改善基地本身消防、建築、公安、衛生、環保、水保等條件，並輔導地區店家申請專案輔導計畫，提升各宗基地整體公共安全與環境品質。後續於112年至114年間，再透過本案檢討變更策略指引，引導貓空地區店家整合土地所有權人意願後提出都市計畫變更申請，如有複數店家提出，得由店家統一委由相同之建築師事務所代為提出一案都市計畫案辦理，以節省相關規劃經費之支出。本案將相關專案輔導及變更申請程序制度化，俾店家了解俾有所依循，提升申請專案輔導之意願，透明化相關制度與流程，相關制度與流程必要時，得隨實際輔導情形與店家申請結果，滾動式調整。

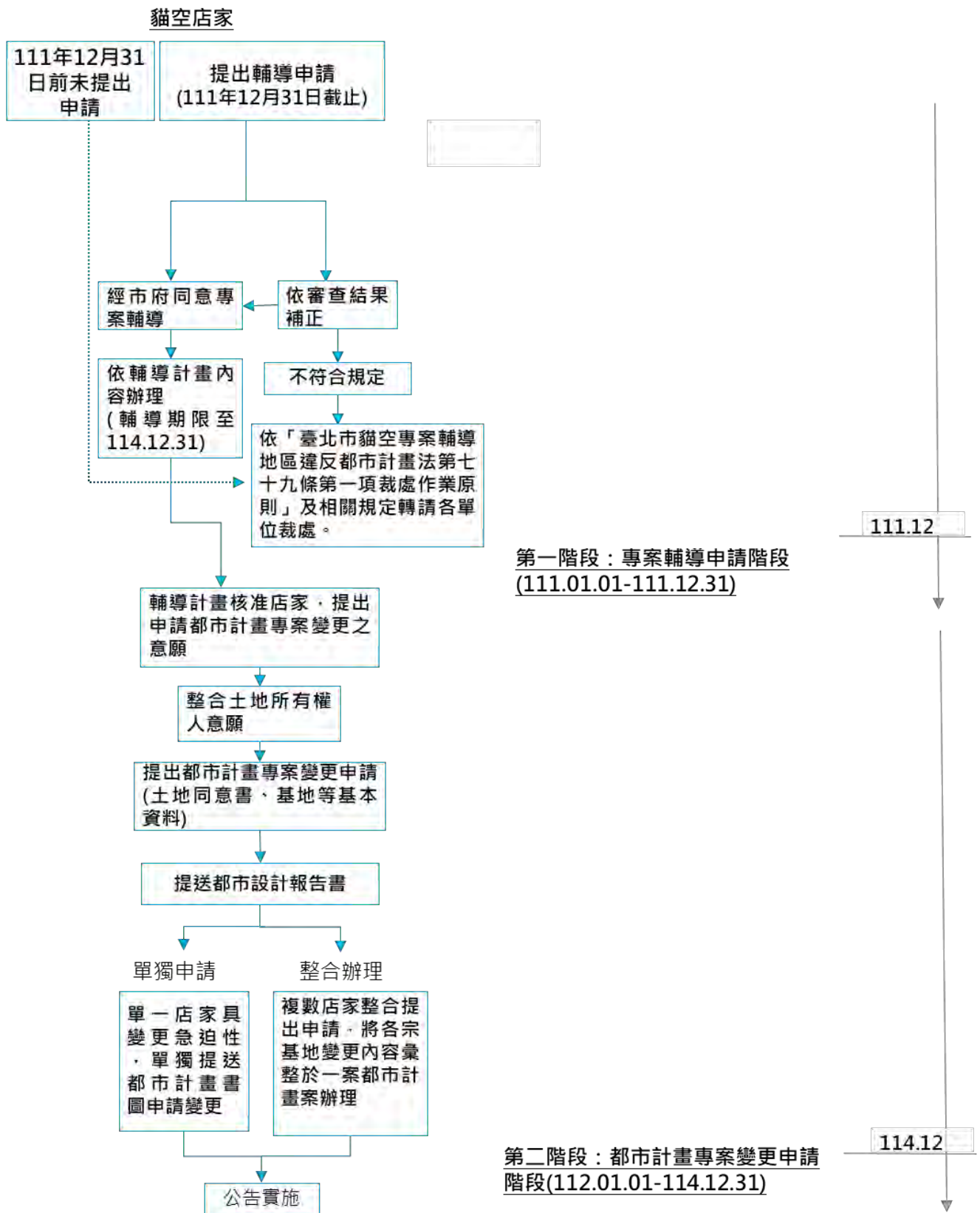


圖20 貓空地區都市計畫專案變更策略架構示意圖

伍、總結

貓空地區於清光緒年間起，即以種植茶葉維生，與茶有關的相關知識代代相傳，如種茶、採茶、製茶，今日貓空當地居民生活仍與茶緊密連結，貓空的茶產業成為臺灣珍貴的地方特色產業。加上區內擁有多條親山步道，以及多元豐富生態景觀及獨特人文資源，是本市都會區民眾假日休閒的良好場所，也是極具發展為國際性觀光景點潛力點。

在尊重自然生態的原則下，本府將建立適合在地生活原貌及符合遊客安全及產業需求的場域。並透過市府三貓計畫 2.0 執行，整合串聯貓空地區及其周邊整體休憩、觀光資源，並推廣當地特色農業及茶產業，並扶植相關文化資源傳遞，打造本區成為國際級觀光景點。透過三貓計畫 2.0 政策指導，型塑貓空地區成為兼顧休憩、生態、經濟、觀光、文化之國際性觀光場域。

另針對貓空地區店家土地使用議題，本府先行透過貓空商圈專案輔導計畫，輔導店家提升基地內建築、消防安全及地區環境品質，於兼顧公共安全及水土保持之前提下，得扶植地區農業及觀光休閒產業及其衍生之相關經濟性活動，確保遊客及當地住戶之安全。至有關貓空商圈專案輔導計畫之執行成果，都市計畫之方向至為關鍵，透過研擬本區「貓空地區發展及變更檢討策略」，讓貓空地區之店家能有所依循，避免本區發展定位不明確，造成本府貓空商圈專案輔導計畫成效不彰之情形產生。

未來貓空地區市府將優先協助各店家先行改善基地本身消防、建築、公安、衛生、環保、水保等條件，後續再透過本案檢討變更策略指引，引導貓空地區整體發展能兼顧產業需求、公共安全與環境保護。期盼整合市府資源，導引入民間力量，在尊重自然環境及確保公共安全之前提下，打造貓空地區成為臺北市國際性之觀光休憩場域。

附錄 1、內政部都市計畫委員會 110 年 12 月 7 日第 1003 次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 1003 次會議紀錄

一、時間：中華民國 110 年 12 月 7 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇 花兼副主任委員敬群代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。）

紀錄彙整：楊靜怡

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 1002 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件

第 1 案：新北市政府函為「變更板橋都市計畫（第二次通盤檢討）（配合再行公開展覽變更編號 3-2 案變更行水區為住宅區）再提會討論案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更平溪都市計畫（部分農業區及行水區為道路用地）案」。

第 3 案：苗栗縣政府函為「變更竹南頭份都市主要計畫（部分住宅區、農業區、人行步道用地為道路用地）案」。

第 4 案：彰化縣政府函為「變更彰化市主要計畫（部分機關用地（機 28）為停車場用地）案」。

第 5 案：嘉義縣政府函為「變更水上（北回地區）都市計畫（部分農業區、鐵路用地及道路用地為鐵路用地兼供道路使用）（配

合嘉義市區鐵路高架化計畫)案」。

第 6 案：嘉義縣政府函為「變更高速鐵路嘉義車站特定區主要計畫（國（高）中用地為體育場用地）案」。

第 7 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫（部分農業區、保護區為文大用地）（配合國立清華大學金門教育中心）案」。

第 8 案：花蓮縣政府函為「變更吉安都市計畫（部分文教用地刪除指定用途）案」。

第 9 案：臺中市政府函為「變更大肚都市計畫（部分河川區為河川區兼供道路使用）（配合臺中大肚-彰化和美跨河橋梁工程）案」。

第 10 案：臺北市政府函為「臺北市文山區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」。

第 11 案：臺北市政府函為「臺北市北投區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」。

八、散會：下午 1 時 5 分。

第10案：臺北市政府函為「臺北市文山區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」。

說明：

- 一、本案業經臺北市都市計畫委員會108年4月3日第745次會議及109年6月18日第766次會議審決通過，並准臺北市政府109年7月31日府都規字第1093080086號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。
- 二、法令依據：都市計畫法第26條。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會林委員秋綿（召集人）、彭委員光輝、張委員梅英、蘇委員瑛敏、王委員成機組成專案小組，於109年9月8日、110年1月20日及110年8月10日召開3次專案小組會議，獲致具體建議意見，並經臺北市政府110年10月18日府都規字第1103085184號函送修正計畫書、圖及處理情形對照表到部，故提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照臺北市政府110年10月18日府都規字第1103085184號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

- 一、有關變更內容明細表編號主木02恆光國小預定地擬變更為住宅區及公園用地部分，考量城鄉發展分署為住宅政策之所需，陳情變更為社福及機關用地，請該分署與臺北市政府及地方居民、國立臺灣戲曲學院妥為

溝通協調，凝聚共識，檢送相關資料送臺北市政府研提研析意見後送部，再交由本會專案小組繼續討論。

- 二、有關變更內容明細表編號主萬02保護區擬變更為住宅區部分，經臺北市政府列席代表補充說明，該府都市發展局業以110年10月1日北市都規字第1103082299號函請陳情人提供租約以利查核變更範圍，後續將俟陳情人提供後確認實際變更範圍，並提請該市都市計畫委員會審議通過，請臺北市政府於本會紀錄文到2年內依前開程序辦理完竣送本部續行審議，否則維持原計畫。
- 三、有關逕向本部陳情意見編號第4案涉及貓空地區開發許可申請時間修正1節，考量涉及臺北市政府對貓空地區產業發展政策及土地使用規劃之全面檢討，且本案僅為逕向本部陳情意見，未經臺北市都市計畫委員會審議，爰未便採納，請該府重新檢視目前開發許可案件辦理情形、無法循原有開發許可程序辦理之理由後，如仍有調整變更之必要，另案循都市計畫法定程序辦理。
- 四、有關逕向本部陳情意見編號第7案之案址2至6，涉及城鄉發展分署研提擬變更為社福及機關用地部分：
 - (一)案址2實踐段一小段226等地號及案址4華興段一小段446等地號涉及台灣電力股份有限公司管有土地部分，依臺北市政府研析意見辦理，未便採納，後續俟城鄉發展分署與台灣電力股份有限公司及當地居民溝通並獲致具體共識後，併決議一辦理。

- (二) 案址 3 木柵段三小段 242 等地號土地涉及變更內容明細表編號主木 02 恆光國小預定地變更，併決議一辦理。
 - (三) 案址 5 萬隆段二小段 590-1 等地號土地及案址 6 萬隆段二小段 580 等地號土地，業納入變更內容明細表編號主景 02 及主景 04 案擬變更為社福及機關用地，惟城鄉發展分署陳情增訂土地使用分區管制規定建蔽率 60%、容積率 400%及地下開挖面積占基地面積之比率為 70%部分，涉及細部計畫執行內容，建議請臺北市政府本於權責參處。
 - (五) 本會專案小組會議後逕向內政部陳情意見：詳附表本會決議欄。
- 五、本案變更計畫內容超出公開展覽變更範圍部分，請依都市計畫法規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。
- 六、因本計畫部分變更案件涉及整體開發或附帶條件之執行事宜，為避免影響地方發展，臺北市政府得視實際發展需要，分階段報請本部核定後依法公告發布實施。

附錄 2、本府 108 年 11 月 25 日公告實施「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(第二次修訂)」案內開發許可處理原則(略摘)

壹、可申請開發許可之基地條件

- (一) 全區申請基地之原始地形平均坡度計算方式依「臺北市山坡地開發建築管制規定」規定辦理，開發區域內原自然地形平均坡度超過 30% 者，不得計入建築基地面積檢討建蔽率與容積率，但可計入開發申請基地範圍。平均坡度在 40% 以上之地區，其面積之 80% 土地應維持原始地形地貌，不得開發利用，其餘 20% 土地得規劃作道路、公園及綠地等設施使用。平均坡度在 30% 以上未達 40% 之地區，以作為道路、公園及綠地或無建築行為之開放空間使用為限。坵塊圖上之平均坡度未達 30% 之地區，始得作為建築基地使用。但因建築基地之特殊水土保持處理與維護之需要，經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議同意後，不在此限。
- (二) 建築基地之面前道路最少寬度至少需為 6 公尺以上，建築基地主要出入口與面前道路轉彎處之距離至少應達 15 公尺以上。但面臨道路寬度不足 6 公尺者，應自道路中心線退縮補足 3 公尺寬度後，始得設置，其退縮部分需供公眾行人通行，不得設置屋簷、雨遮、圍牆或其他障礙物，且退縮部分用地應捐贈予臺北市。但因地形限制或為原有合法建築物已無法再退縮建築，或未臨接道路之基地，在提出消防緊急救災及公共安全因應計畫，經交通、消防主管機關認定無礙行車動線、會車安全及救災避難，且經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過者，不在此限。
- (三) 基地土地形狀應完整連接，連接部分最小寬度不得少於 15 公尺，以利整體規劃開發及水土保持計畫，惟因地形限制，在不影響水土保持情況下，經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過者，不在此限。但為產業道路分隔者，視同完整連接。
- (四) 基地內之公有土地或未登記土地，基於整體規劃開發及水土保持計

畫需要，應先依規定取得同意合併開發或核准讓售之文件，始得納入整體規劃。

貳、 土地使用管制

1. 全區未來使用內容將以形塑品茗及茶藝文化為主，輔以因應休閒產業允許所衍生之飲食及餐飲活動需求。允許土地及建築物使用組別如下：

(1) 第 7 組：醫療保健服務業

(2) 第 12 組：公用事業設施

(3) 第 17 組：日常用品零售業

(4) 第 19 組：一般零售業甲組

A. 古玩、藝品

B. 鮮花、禮品

C. 茶葉及茶具

D. 種子、園藝及其用品

(5) 21 組：飲食業（本組限於營業樓地板面積不超過 150 平方公尺之下列各款）

A. 點心店

B. 飲食店

C. 泡沫紅茶店

D. 餐廳（館）

E. 咖啡館

F. 茶藝館

(6) 第 22 組：餐飲業(不含酒店)

(7) 第 49 組：農藝及園藝業

(8) 第 50 組：農業及農業建築

A. 農業倉庫及農舍

B. 休閒農業之相關設施

(9) 第 51 組：公害最輕微之工業之製茶業

參、 土地使用強度

申請開發許可範圍之既有建物，其申請基地面積應達 1,000 平方公尺以上，另新申請基地面積應達 1,650 平方公尺以上，建蔽率不得超過 15%，其中涼亭部分之興建應符合「臺北市山坡地開發建築管制規定」及水土保持相關規定辦理。另基地中主建物建築面積合計不得超過 165 平方公尺，但申請基地面積超過 2,500 平方公尺以上者，其逾 1,650 平方公尺部分，建蔽率不得超過 5%，且最大建築面積不受 165 平方公尺限制。本案申請開發許可範圍內不適用其他有關容積獎勵相關法令之規定，且不得移入容積。

- 肆、 建物高度：高度不得超過 10.5 公尺，樓層不得超過 3 層樓。
- 伍、 涼亭設置：申請開發許可之基地內得設置涼亭設施，該構造物屋頂應設置斜屋頂，屋頂斜率不得小於 2：1 且不得大於 1：2（寬比高）其構造材料為 RC 混凝土、木、竹、鋼架，簷高不得超過 4 公尺，每 1 座面積不得超過 20 平方公尺，總面積不得超過 150 平方公尺。
- 陸、 地下開發規模限制：全區基地範圍內在地質無安全之虞條件下，允許其地下層開挖 1 層，且其開挖面積不得超過建築面積。
- 柒、 進出道路及停車管制：
 1. 建築基地內主要出入道路需足以容納開發行為所衍生之交通需求於開發計畫書中擬訂具體可行之交通改善計畫，並經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，始得設置。
 2. 全區停車位設置標準依下表規定核算應設置之最低車位數，並依基地地形與地質條件，做適當之配置。業者於申請開發時，應提送停車空間設置計畫。建築基地因地形特殊性限制，無法滿足最低停車位設置數量者，至少應設置各 1 格汽/機車停車位，並提送停車空間設置計畫。但建築基地因地形限制車輛無法通行並確實無法設置停車位，業者應依各基地之交通情況自行提出停車管理及交通配套計畫，得以免設停車位。前述事項皆應經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議同意後始得為之。

表3 停車位設置標準

建築物用途	應附設小汽車停車位數	應附設機車停車位數
第 7 組：醫療保健服務業 第 12 組：公用事業設施	每滿 100 平方公尺設置 1 輛。	每滿 100 平方公尺設置 1 輛。
第 13 組：公務機關 第 15 組：社教設施 第 16 組：文康設施	每滿 80 平方公尺設置 1 輛。	每滿 50 平方公尺設置 1 輛。
第 17 組：日常用品零售業 第 19 組：一般零售業甲組 第 21 組：飲食業 第 22 組：餐飲業	營業樓地板面積（含餐廳廚房、室內與戶外營業空間）每滿 100 平方公尺設置 1 輛。	營業樓地板面積（含餐廳廚房、室內與戶外營業空間）每滿 100 平方公尺設置 1 輛。
第 49 組：農藝及園藝業	免檢討設置。	免檢討設置。
第 50 組：農業及農業建築		免檢討設置。
第 51 組：公害最輕微之工業	每處應設置 1 輛，從業員工（含負責人）達 4 人以上，每滿 4 人增設 1 輛。	每處應設置 1 輛，從業員工（含負責人）達 4 人以上，每滿 4 人增設 1 輛。

3. 同 1 幢建築物內供 2 類以上用途使用時，其設置基準分別依上表規定計算予以累加後合併計算。依上表核算或供 2 類以上用途使用累加合併計算之停車位數量未達整數時，其零數應設置 1 輛。

捌、 必要性服務設施設置：

1. 依開發計畫之需求及特性，需自行規劃設置足數開發行為衍生所需之符合飲用水標準之飲水、給水系統及符合放流標準之適當排水系統、污水處理系統、垃圾處理等及其他必要性服務設施，並應於開發計畫書中詳列污水處理計畫及垃圾處理計畫，排水系統及污水處理系統應接通至經主管機關認可之地點，且其在自來水水源上之放流標準應符合放流水水源水質標準，以避免污染水源，廢棄物應設置儲存設施，以便收集處理。
2. 污水處理及垃圾處理設施得與其他開發基地共同設置共同使用，惟需足數開發行為所衍生之環保需求。不同開發基地共同設置或

共同使用污水處理及垃圾處理設施時，申請開發者應取得永久共同使用協議書，並於開發計畫書中說明設置成本分攤、共同使用方式、及付費方式等項目。

審議事項一

案名：臺北市文山區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)

案內編號「細木 06」等 11 案暨修訂相關管制規定案

案情概要說明：

一、辦理單位：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、辦理歷程

(一) 「臺北市文山區都市計畫主要計畫案(第二次通盤檢討)案」及「臺北市文山區都市計畫細部計畫案(第二次通盤檢討)案」，前經 109 年 6 月 18 日臺北市都市計畫委員會第 766 次會議審決修正通過，主要計畫並經 110 年 12 月 7 日內政部都市計畫委員會第 1003 次會議審決修正後通過。

(二) 依前揭內政部都委會決議(略以)：「本案變更計畫內容超出公開展覽變更範圍部分，請依都市計畫法規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。」。

(三) 市府爰依前揭內政部都委會決議辦理主要計畫案內編號「主政 02、主木 01、主木 06、主木 07、主景 03、主景 04、主興 02、主興 14、主興 15、主興 16、主興 17、主興 18、主興 19、主指 06、主動 01、主動 05」等 16 案重新公開展覽事宜(計畫書詳附件一)。其中，

配合上開主要計畫案內編號「主木 06、主木 07、主興 02、主景 03、主景 04、主動 05、主指 06」及其他變更案實際管制需要，擬定細部計畫（編號「細木 06、細木 07、細興 03、細興 04、細景 04、細景 05、細景 06、細動 02、細指 01」）案。

- (四) 另除上述配合主要計畫新增細部計畫外，變更內容「細萬 02、細景 03」，以及 109 年 6 月 18 日臺北市都市計畫委員會第 766 次會議審議通過之修訂博嘉段 410 地號等特定商業區土地使用分區管制規定、調整山限區範圍、修訂礦坑週邊興建管制規定及本次重新公展所新增 1 處、修訂 2 處都市設計管制規定，因超出原公開展覽範圍，故依法定程序重新辦理公開展覽。

四、計畫內容：詳細部計畫書、圖。

五、公開展覽：

- (一) 本案自 111 年 3 月 22 日起至 111 年 4 月 20 日公開展覽 30 天，並以 111 年 3 月 21 日府都規字第 11130206834 號函送到會。

- (二) 市府於 111 年 4 月 14 日召開公展說明會（紀錄詳附件二）。

六、公民或團體意見：共 2 件。（詳後附）

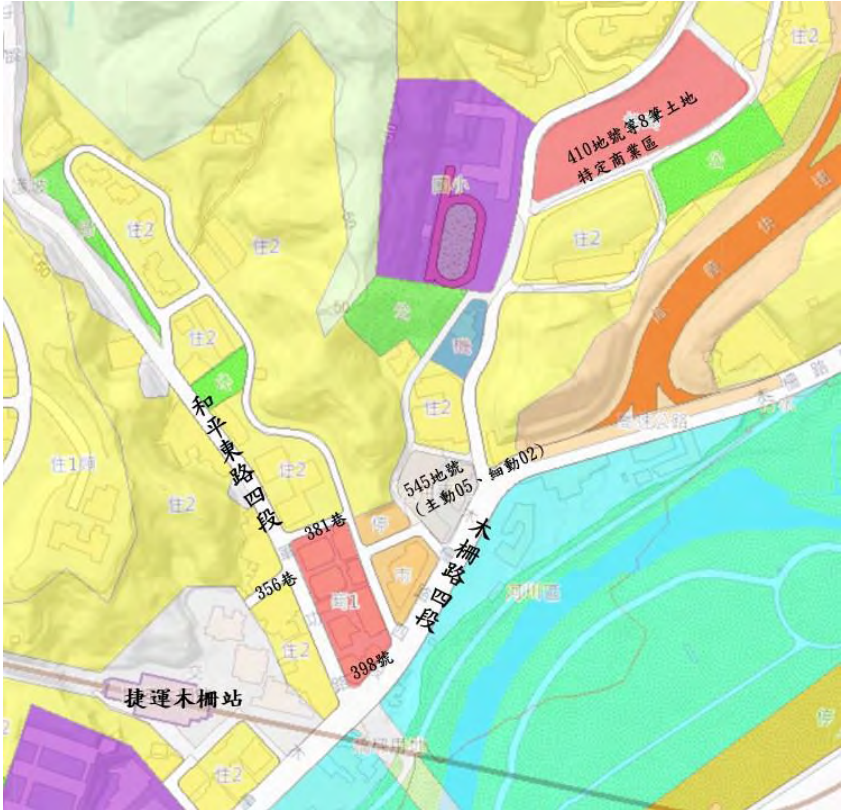

本會幕僚初研意見：


- 一、計畫書第 18 頁，有關適用山坡地開發建築管制地區解編兩處、增列一處、減列一處，請依 109 年 6 月 18 日臺北市都市計畫委員會第 766 次會議所提細部計畫修正版，於表 10 補列適用之解編原則，並分別標註其為解

編、增列或減列。

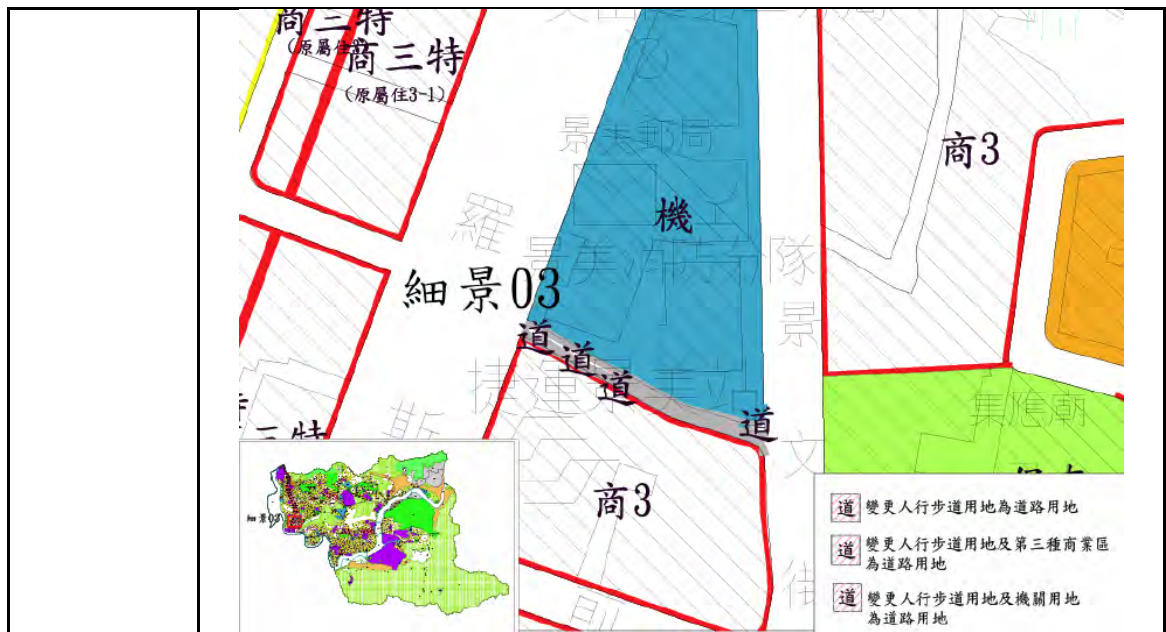
二、計畫書第 20 頁，本次新增指南宮風景區都市設計準則，請以圖說補充說明管制範圍，並納入計畫書。

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

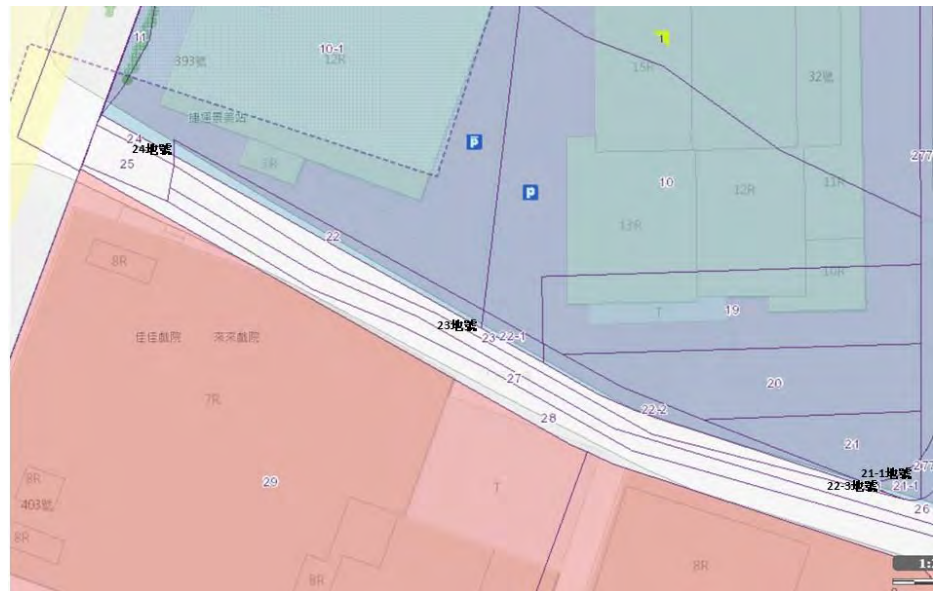
案名	臺北市文山區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討) 案內編號「細木06」等11案暨修訂相關管制規定案		
編號	1	陳情人	文山區博嘉里里幹事
位置	 <p>變更編號細動 02</p>  <p>河川區</p>		

<p>訴求意見 與建議</p>	<p>臺北市文山區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案內編號「主動 05」及臺北市文山區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)「細動 02」修訂相關管制規定案及道路擴建之陳情</p> <p>一、依主動 05，既然木柵路四段與和平東路四段口可變更為商業區，為何和平東路四段 356 巷周遭至和平東路四段 398 號及和平東路四段 381 巷附近地目均為住 2，目前房屋老舊無法更新，影響市容，亦使此區段發展受限，建請市府長官將此區段地目變更為住 3，以提升地方發展繁榮。</p> <p>二、依主動 05，博嘉段四小段 545 地號係屬「公共事業用地」，為私人所有，為何只能作為欣欣公司汽車修理廠業務使用？</p> <p>三、博嘉段四小段 410 地號等 8 筆土地特定商業區，配合中央住宅政策要蓋 400 多戶的公宅，建請市府長官整體規劃木柵路四段 159 巷之道路擴建，以因應公宅落成大量人口進出之交通壅塞問題。照片為木柵路四段周遭及 159 巷內塞車狀況。</p> 
<p>市府 回應說明</p>	<p>本案陳情建議不予採納，理由如下：</p> <p>1. 有關建請提高和平東路四段 356 巷、381 巷周遭「第二種住宅區」為「第三種住宅區」一節，查該陳情非屬第 2 次公開展覽範圍，又相關陳情內容前經本府考量容積</p>

	<p>率之調整牽涉於對價關係，須提供或回饋地區公共設施、公益設施或對周邊環境具正面影響之貢獻，始得換取增加之容積率，避免街廓使用強度造成當地環境及公共服務品質衝擊，建議不予放寬為第三種住宅區。該陳情並經本市都市計畫委員會 109 年 6 月 18 日第 766 次委員會議審議決議不予採納在案，先予敘明。</p> <p>2. 另有關陳情意見(二)所提案址僅供欣欣客運業務使用疑義一節，查本市文山區博嘉段四小段 545 地號係本府以 61 年 8 月 3 日府工二字第 32367 號公告實施「欣欣客運公司汽車修理變更使用分區案」內變更「住宅區」為「公用事業用地(公共設施用地)(欣欣公司汽車修理廠)」迄今，惟查依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，已民營化之公用事業機構，其設施用地應配合實際需求檢討變更，本局爰納入旨揭通盤檢討案內，分區擬由「公用事業用地(公共設施用地)(欣欣公司汽車修理廠)」變更為「特定專用區」，該「特定專用區」並無限縮使用對象，相關說明本府都市發展局業以 111 年 4 月 20 日北市都規字第 11130333451 號函復陳情人，併予敘明。</p> <p>3. 另有關陳情意見(三)所提中央興辦社會住宅將造成地區交通衝擊，應整體規劃拓寬木柵路四段 159 巷之道路等節，有關本案社會住宅後續興建時，本府將於都市設計審議及開發階段，視申請單位所提之規劃方案與規劃內容，責請申請單位確實辦理交通影響評估或提出交通配套措施，如有涉及都市計畫調整之必要，將另循法定程序辦理。</p>		
委員會 決議			
編號	2	陳情人	祭祀公業法人臺北市高積淵(代理人高○義)
位置	變更編號細景 03		



景美段五小段 21-1、22-3、23、24 地號



<p>訴求意見 與建議</p>	<p>一、景美段 5 小段 23 地號及 24 地號當初在建文山劇場及景美捷運出入口時建物毗鄰土地為何沒有一併徵收？ 二、景美段 5 小段 21-1 地號及 22-3 地號也要納入本案一併徵收。</p>
<p>市府 回應說明</p>	<p>本案陳情意見建議不予採納，理由如下： 1. 有關民眾陳情意見(一)，經查本市文山區景美段五小段 23、24 地號等 2 筆土地均屬「人行步道用地」，其與北側文山劇場所屬用地「機關用地」分區性質及目的事業主管機關不同，該機關用地所屬建物興建時，當未包含非屬該徵收興建工程所需之人行步道用地。有關前開 2</p>

	<p>筆人行步道用地後續徵收相關事宜，後續將由目的事業主關機關秉權責辦理。</p> <p>2. 另有關民眾陳情意見(二)，非屬本次重新公展範圍，且陳情事項涉及徵收等事宜，與都市計畫無涉，宜由本府相關單位依徵收法規等有關規定辦理，該陳情意見建議不予採納。</p>
<p>委員會 決議</p>	

臺北市都市計畫書

臺北市文山區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案內
編號「細木 06」等 11 案暨修訂相關管制規定案



臺北市政府

中華民國 111 年 3 月 21 日府都規字第 1113021651 號公告第 2 次公開展覽

臺北市都市計畫書

臺北市文山區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案內
編號「細木 06」等 11 案暨修訂相關管制規定案

臺北市政府

中華民國 111 年 3 月 21 日府都規字第 1113021651 號公告第 2 次公開展覽

目錄

壹、緣起.....	4
貳、變更暨擬定土地使用分區.....	5
一、 木柵生活圈部分.....	5
二、 興隆生活圈部分.....	7
三、 景美生活圈部分.....	9
四、 動物園生活圈部分.....	13
五、 萬芳生活圈部分.....	14
六、 指南生態保育圈部分.....	14
參、修訂土地使用分區管制規定.....	16
陸、修訂適用臺北市山坡地開發建築管制規定地區.....	18
肆、新增及修訂都市設計管制規定內容.....	20
伍、修訂特殊規定.....	27
陸、事業及財務計畫.....	28

表目錄

表 1	木柵生活圈變更計畫內容彙整表(細木 06-1).....	5
表 2	木柵生活圈擬定計畫內容彙整表(細木 06-2、07).....	5
表 3	興隆生活圈擬定細部計畫內容彙整表(細興 03).....	7
表 4	景美生活圈變更細部計畫內容彙整表(細景 03).....	9
表 5	景美生活圈擬定細部計畫內容彙整表(細景 01、04、05、06).....	10
表 6	動物園生活圈擬定細部計畫內容彙整表(細動 02).....	13
表 7	萬芳生活圈變更細部計畫內容彙整表(細萬 02).....	14
表 8	指南生態保育圈擬定細部計畫內容彙整表(細指 01).....	14
表 9	博嘉段四小段 410 地號等 8 筆土地特定商業區土地使用分區管制修正表.....	16
表 10	文山區適用臺北市山坡地開發建築管制規定地區修正對照表.....	18
表 11	修訂礦坑管制規定綜理表.....	27
表 12	文山區細部計畫公共設施財務計畫表.....	28

圖目錄

圖 1	細木 06 變更暨擬定位置示意圖.....	6
圖 2	細木 07 擬定位置示意圖.....	7
圖 3	細興 03 擬定位置示意圖.....	8
圖 4	細興 04 擬定位置示意圖.....	9
圖 5	細景 03 變更位置示意圖.....	10
圖 6	細景 04 擬定位置示意圖.....	11
圖 7	細景 05 擬定位置示意圖.....	12
圖 8	細景 06 擬定位置示意圖.....	12
圖 9	細動 02 擬定位置示意圖.....	13
圖 10	細萬 02 變更位置示意圖.....	14
圖 11	細指 01 擬定位置示意圖.....	16
圖 12	貓空開發許可地區都市設計審議管制範圍.....	25
圖 13	貓空纜車路線用地都市設計審議管制範圍.....	26
圖 14	礦坑管制範圍示意圖 1.....	27
圖 15	礦坑管制範圍示意圖 2.....	27
圖 16	歷年都市計畫礦坑管制範圍示意圖 1.....	27
圖 17	歷年都市計畫礦坑管制範圍示意圖 2.....	27

案 名： 臺北市文山區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案
內編號「細木 06」等 11 案暨修訂相關管制規定案
辦理機關： 臺北市政府
計畫範圍： 詳如計畫圖所示
類 別： 通盤檢討
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
詳細說明：

壹、緣起

「臺北市文山區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案」係於 106 年 1 月 10 日辦理公開徵求意見，於 107 年 12 月 5 日公告公開展覽，並經本市都市計畫委員會審議，歷經 5 次專案小組會議、2 次都市計畫委員會大會審議，於 109 年 6 月 18 日經本市都市計畫委員會第 766 次會議審決修正通過。嗣以 109 年 7 月 31 日府都規字第 1093080086 號函報內政部核定，經內政部都市計畫委員會 3 次專案小組會議，1 次內政部都市計畫委員會大會審議，於 110 年 12 月 7 日提內政部都市計畫委員會第 1003 次會議決議(略以)：「本案除下列各點外，其餘准照臺北市政府 110 年 10 月 18 日府都規字第 1103085184 號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。本案變更計畫內容超出公開展覽變更範圍部分，請依都市計畫法規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。」爰辦理案內編號「主政 02、主木 01、主木 06、主木 07、主景 03、主景 04、主興 02、主興 14、主興 15、主興 16、主興 17、主興 18、主興 19、主指 06、主動 01、主動 05」等 16 案重新辦理公開展覽事宜。

另配合上開主要計畫案內編號「主木 06、主木 07、主興 02、主景 03、主景 04、主動 05、主指 06」及其他變更案實際管制需要，併同擬定細部計畫「細木 06、細木 07、細興 03、細興 04、細景 04、細景 05、細景 06、細動 02、細指 01」。另變更及擬定計畫內容「細萬 02、細景 03」因超出原公展變更範圍，爰依都市計畫法定程序辦理重新公開展覽事宜。

貳、變更暨擬定土地使用分區

一、木柵生活圈部分

表1 木柵生活圈變更計畫內容彙整表(細木 06-1)

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	管制及相關規定
細木 06-1	試院路 104 號前至 154 巷口	第三種住宅區	道路用地	0.0016	1. 符合住宅區檢討原則(二)。 2. 配合內政部審議期間人民陳情綜理表編號 1 辦理檢討。 3. 案經本府都市發展局 109 年 10 月 23 日邀集交通局、新工處、世新大學及土地所有權人等召開研商會議，結論調整變更道路範圍，原則向南側變更 3 公尺寬計畫道路，與既有 5 公尺道路合併為 8 公尺，惟與世新大學圍牆重疊部分不予變更。	依相關法令規定辦理。

註：

1. 本計畫變更後，各使用分區之位置、面積、範圍及形狀，以計畫圖實地分割測量為準。
2. 實際變更範圍詳計畫圖所示。
3. 本案配合 110 年 12 月 7 日內政部都市計畫委員會第 1003 次會議審定之主要計畫擬定，本次僅就超出原公開展覽範圍辦理重新公開展覽。

表2 木柵生活圈擬定計畫內容彙整表(細木 06-2、07)

擬定編號	位置	使用分區	面積(公頃)	建蔽率	容積率	擬定理由及管制及相關規定
細木 06-2	試院路 104 號前至 154 巷口	道路用地	0.02	-	-	1. 符合其他檢討原則(二)。 2. 配合主要計畫變更編號主木 06 擬定細部計畫。 3. 配合內政部審議期間人民陳情綜理表編號 1 辦理檢討。 4. 本案原試院路 5 公尺寬部分之道路用地係屬細部計畫層級，主要計畫係屬「住宅區」。爰基於主細計層級一致性，細部計畫配合擬定為「道路用地」，以維完整性。 5. 除本計畫規定外，其餘未規定事項依相關法令規定辦理。
細木	私立中	文教區(供	0.30	40%	225%	1. 符合其他檢討原則(二)。

擬定編號	位置	使用分區	面積(公頃)	建蔽率	容積率	擬定理由及管制及相關規定
07	山國小(華興段一小段416、441地號等2筆土地)	私立中山國小使用)				2. 配合主要計畫變更編號主木07擬定細部計畫。 3. 參酌本府80年4月30日府都二字第83034539號「變更台北市私立各級學校用地(通盤檢討)案」之規定,建蔽率、容積率分別以40%、225%計。 4. 除本計畫規定外,其餘未規定事項比照「臺北市土地使用分區管制自治條例」文教區之相關法令規定辦理。

註：

1. 本計畫擬定後,各使用分區之位置、面積、範圍及形狀,以計畫圖實地分割測量為準。
2. 實際擬定範圍詳計畫圖所示。
3. 本案配合110年12月7日內政部都市計畫委員會第1003次會議審定之主要計畫擬定,本次僅就超出原公開展覽範圍辦理重新公開展覽。

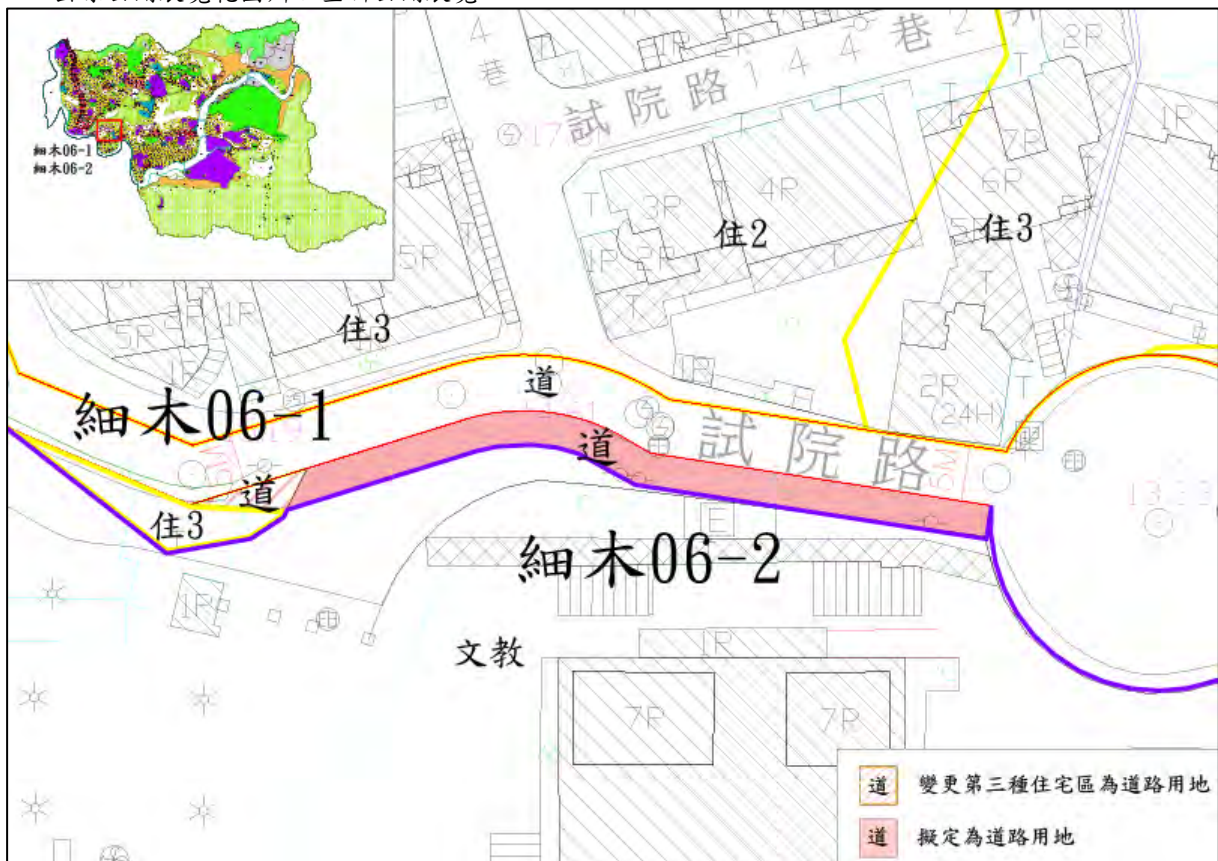


圖1 細木06變更暨擬定位置示意圖



圖2 細木 07 擬定位置示意圖

二、興隆生活圈部分

表3 興隆生活圈擬定細部計畫內容彙整表(細興 03)

擬定編號	位置	使用分區	面積(公頃)	建蔽率	容積率	擬定理由及管制及相關規定
細興 03	私立中國科技大學	文教區(供私立中國科技大學使用)	5.33	40%	240%	<ol style="list-style-type: none"> 1. 符合其他檢討原則(二)。 2. 配合主要計畫變更編號主興 01、主興 02 擬定細部計畫。 3. 參酌本府 83 年 7 月 1 日府都二字第 83034539 號「變更北市私立各級學校用地通盤檢討(私立中國工商專校、私立方濟中學、私立達人女中)案」之規定,建蔽率、容積率分別以 40%、240%計。 4. 除本計畫規定外,其餘未規定事項比照「臺北市土地使用分區管制自治條例」文教區之相關法令規定辦理。
細興	萬隆東	社福及機	0.11	80%	225%	<ol style="list-style-type: none"> 1. 符合其他檢討原則(二)。

擬定編號	位置	使用分區	面積(公頃)	建蔽率	容積率	擬定理由及管制及相關規定
04	營區西側機關用地	關用地				2. 配合主要計畫變更編號主興12擬定細部計畫。 3. 土地使用管制比照本府90年1月5日府都一字第8911455900號「台北市軍事用地一階段通盤檢討案內『軍法局』計畫案」規定，建蔽率80%、容積率225%計算。 4. 其餘未規定事項，依相關法令規定辦理。

註：

1. 本計畫擬定後，各使用分區之位置、面積、範圍及形狀，以計畫圖實地分割測量為準。
2. 實際擬定範圍詳計畫圖所示。
3. 本案配合110年12月7日內政部都市計畫委員會第1003次會議審定之主要計畫擬定，以及109年6月18日臺北市都市計畫委員會第766次會議審定內容，就超出原公開展覽範圍辦理重新公開展覽。

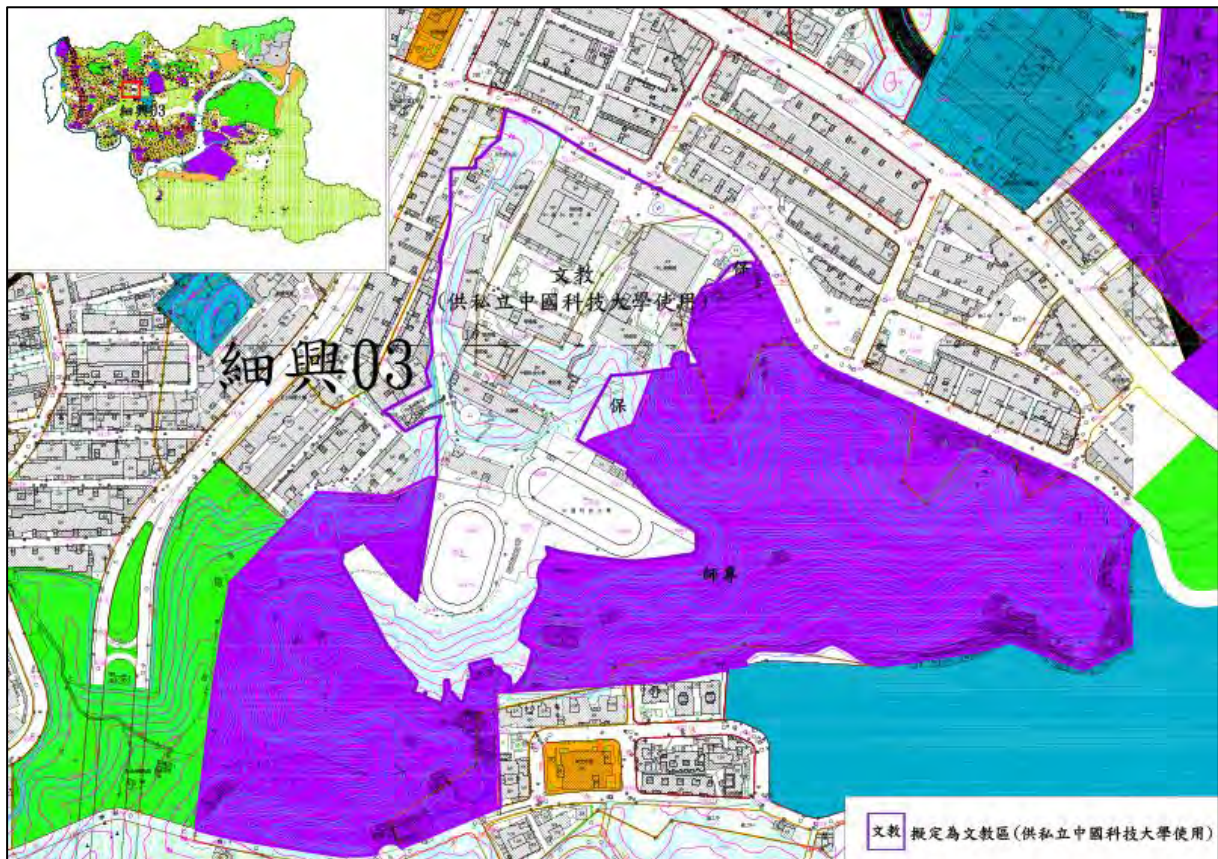


圖3 細興03擬定位置示意圖



圖4 細興 04 擬定位置示意圖

三、 景美生活圈部分

表4 景美生活圈變更細部計畫內容彙整表(細景 03)

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	管制及相關規定
細景 03	景美段五小段 23、24、25、27 等 4 筆土地	人行步道用地	道路用地	0.0121	1. 符合公共設施用地檢討原則(二)。 2. 依 105 年 11 月 29 日內政部營建署台內營字第 1050079403 號函釋:「人行步道用地係規劃供行人徒步使用之道路用地,不得作為停車空間車道出入通行使用。」 3. 考量現況已供車行,為符實際使用,故變更人行步道用地為道路用地。	依相關法令規定辦理。
	景美段五小段 26 地號	人行步道用地及機關用地		0.0055		
	景美段五小段 28 地號	人行步道用地及第三種商業區		0.0092		

註：

1. 本計畫變更後,各使用分區之位置、面積、範圍及形狀,以計畫圖實地分割測量為準。
2. 實際變更範圍詳計畫圖所示。
3. 本案業經 109 年 6 月 18 日臺北市都市計畫委員會第 766 次會議審定,本次僅就超出原公開展覽範圍辦理重新公開展覽。



圖5 細景 03 變更位置示意圖

表5 景美生活圈擬定細部計畫內容彙整表(細景 01、04、05、06)

擬定編號	位置	使用分區	面積(公頃)	建蔽率	容積率	擬定理由及管制及相關規定
細景 04	花木批發市場 (興隆段三小段 565 地號)	市場用地	1.70	60%	300%	<ol style="list-style-type: none"> 1. 符合公共設施用地檢討原則(一)。 2. 配合主要計畫變更編號主景 03 變更為市場用地擬定細部計畫。 3. 為避免變更為市場用地後，其容積提升造成周邊環境影響，爰建蔽、容積維持原批發市場用地之規定，以 60%、300%計，其餘依市場用地規定辦理。
細景 05	私立滬江中學	文教區 (供私立滬江中學使用)	1.86	40%	240%	<ol style="list-style-type: none"> 1. 符合其他檢討原則(二)。 2. 配合主要計畫變更編號主景 01 擬定細部計畫。 3. 參酌本府 80 年 4 月 30 日府工二字第 80021521 號「變更台北市私立各級學校用地(通盤檢討)案」之規定，建蔽率、容積率分別以 40%、240%計。 4. 除本計畫規定外，其餘未規定事項比照「臺北市土地使

擬定編號	位置	使用分區	面積(公頃)	建蔽率	容積率	擬定理由及管制及相關規定
						用分區管制自治條例」文教區之相關法令規定辦理。
細景06	文山區萬隆段二小段 580、580-1、580-2、585、586、587、588、589、590、590-3、593、594、595-1、597、598、599、599-4 地號等 17 筆土地	社福及機關用地	2.14	40%	400%	<ol style="list-style-type: none"> 1. 符合其他檢討原則(二)。 2. 配合主要計畫變更編號主景04擬定細部計畫。 3. 本基地不得申請容積獎勵，其餘未規定事項依機關用地規定辦理。

註：

1. 本計畫擬定後，各使用分區之位置、面積、範圍及形狀，以計畫圖實地分割測量為準。
2. 實際擬定範圍詳計畫圖所示。
3. 本案業經 109 年 6 月 18 日臺北市都市計畫委員會第 766 次會議審定，本次僅就超出原公開展覽範圍辦理重新公開展覽。

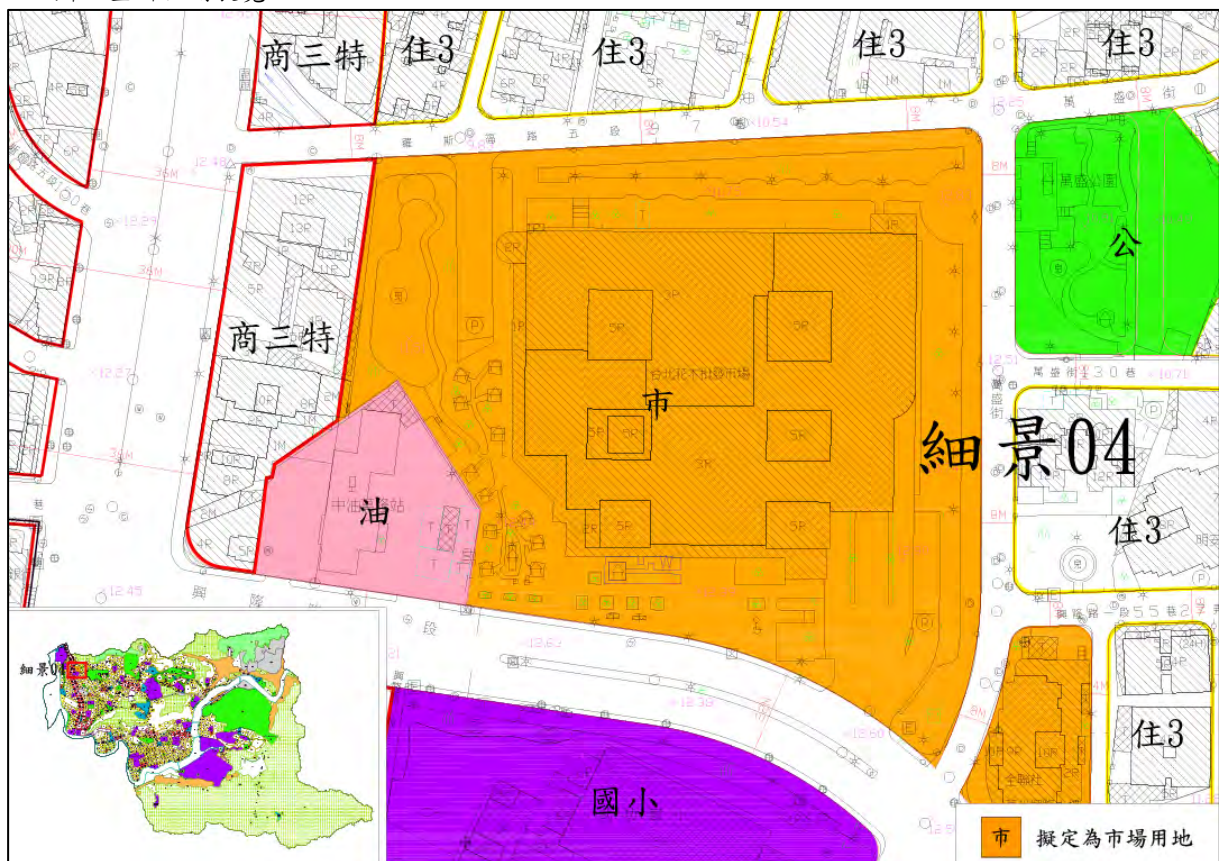


圖6 細景 04 擬定位置示意圖

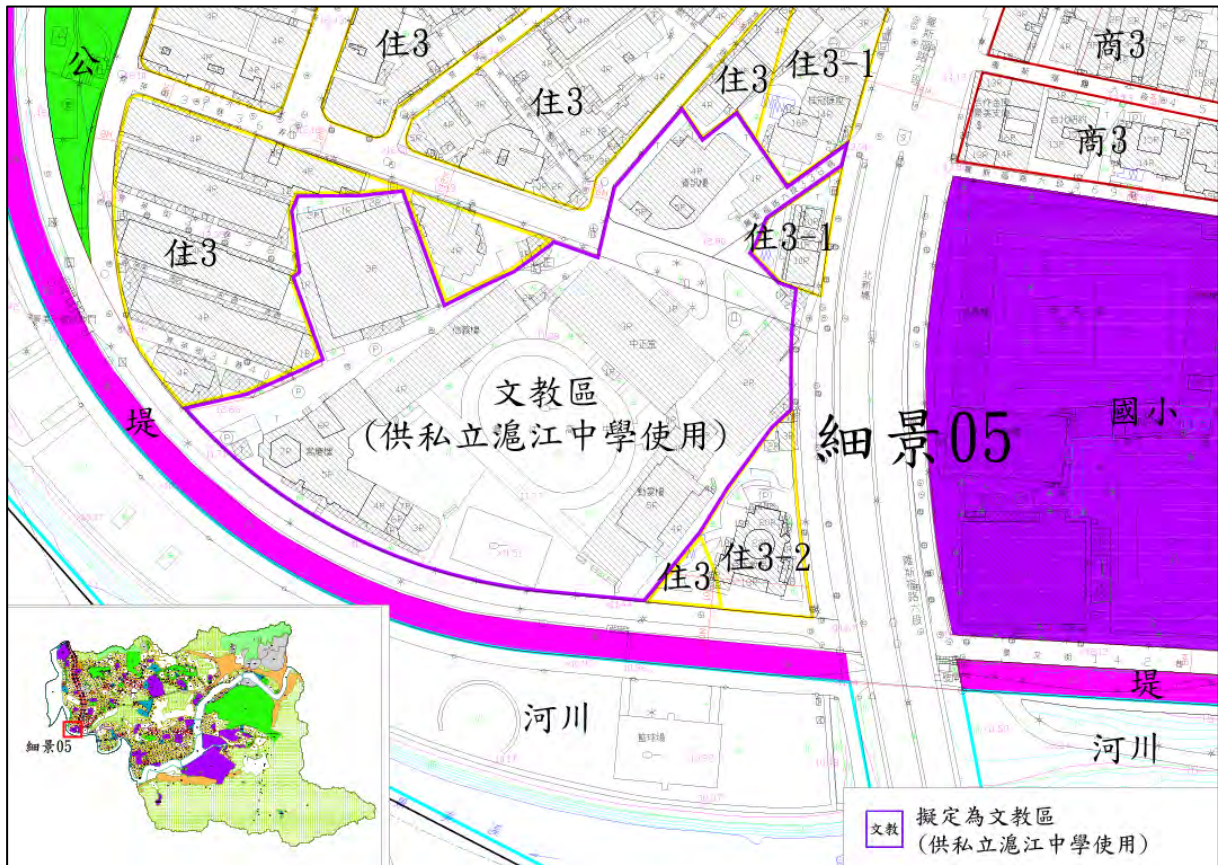


圖7 細景 05 擬定位置示意圖

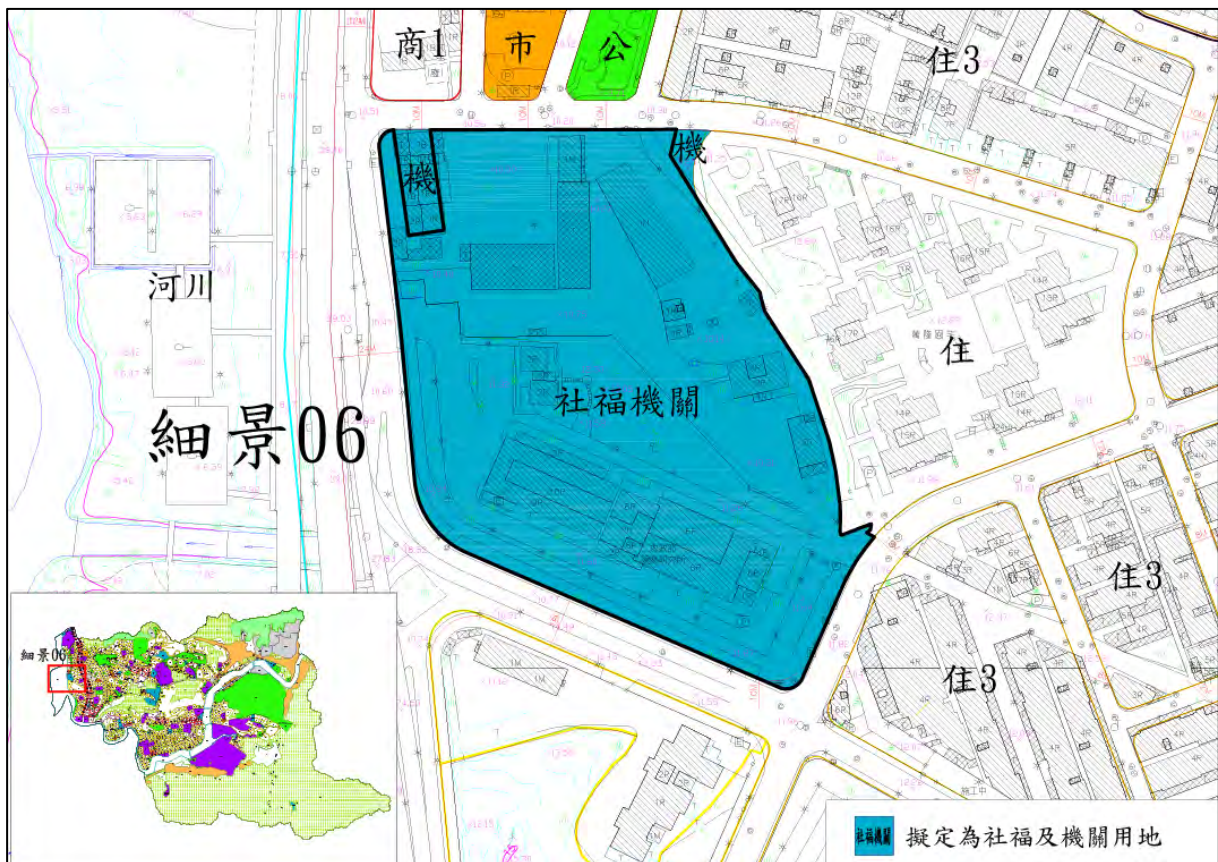


圖8 細景 06 擬定位置示意圖

四、動物園生活圈部分

表6 動物園生活圈擬定細部計畫內容彙整表(細動02)

擬定編號	位置	使用分區	面積(公頃)	建蔽率	容積率	擬定理由及管制及相關規定
細動02	博嘉段四小段536、545地號	特定專用區	0.30	40%	200%	1. 符合公共設施用地檢討原則(一)。 2. 配合主要計畫變更編號主動05擬定細部計畫。 3. 允許作本市土地使用分區管制自治條例使用組別第31組(修理服務業)及37組(旅遊及運輸服務業)使用。 4. 其餘未規定事項悉依「臺北市土地使用分區管制自治條例第二種工業區」相關規定辦理。

註：

1. 本計畫變更後，各使用分區之位置、面積、範圍及形狀，以計畫圖實地分割測量為準。
2. 實際變更範圍詳計畫圖所示。
3. 本案業經109年6月18日臺北市都市計畫委員會第766次會議審定，本次僅就超出原公開展覽範圍辦理重新公開展覽。



圖9 細動02擬定位置示意圖

五、萬芳生活圈部分

表7 萬芳生活圈變更細部計畫內容彙整表(細萬 02)

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	管制及相關規定
細萬 02	萬寧街 23 巷 (萬芳段一小段 64-6 地號)	第參類住宅用地	道路用地	0.10	1. 符合住宅區檢討原則(二)。 2. 現況為道路使用，具指定建築線需求，為符合管合一原則，爰變更為道路用地。	依相關法令規定辦理。

註：

1. 本計畫變更後，各使用分區之位置、面積、範圍及形狀，以計畫圖實地分割測量為準。
2. 實際變更範圍詳計畫圖所示。
3. 本案業經 109 年 6 月 18 日臺北市都市計畫委員會第 766 次會議審定，本次僅就超出原公開展覽範圍辦理重新公開展覽。

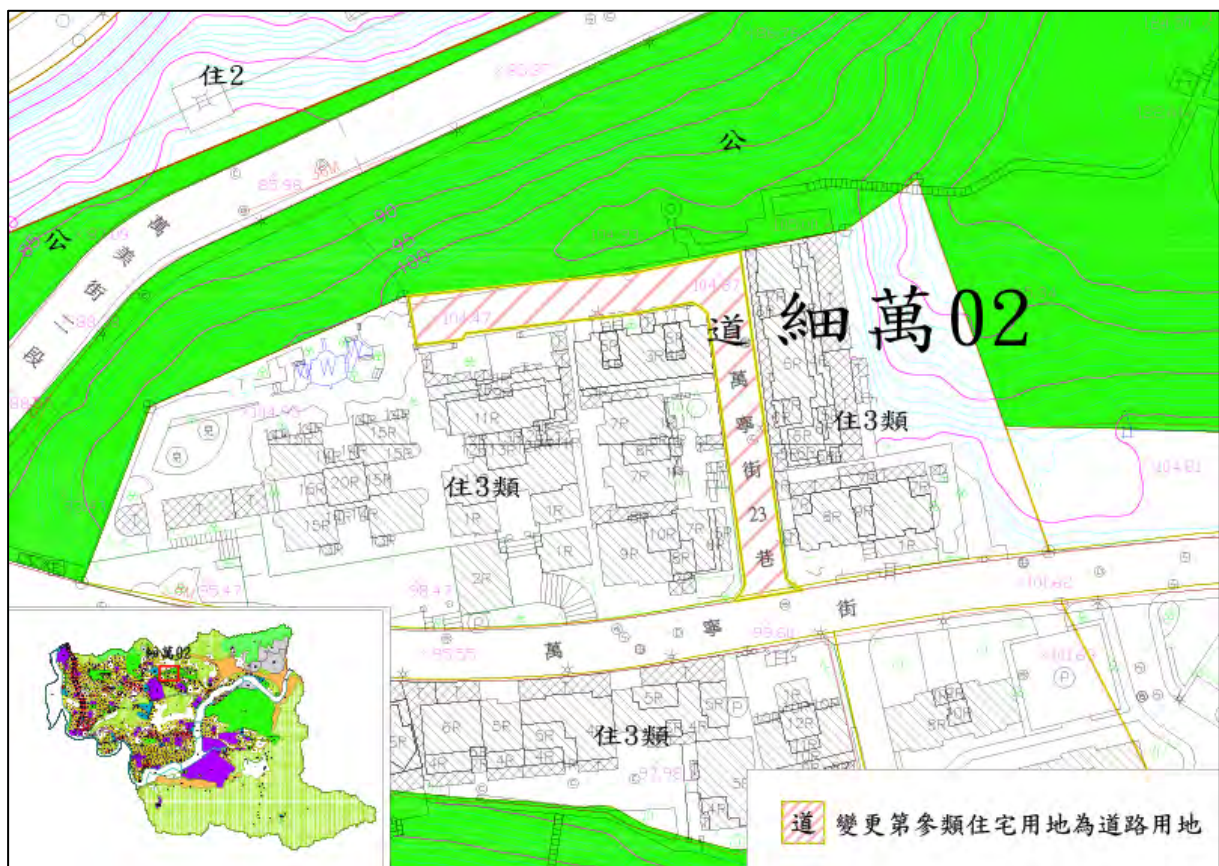


圖10 細萬 02 變更位置示意圖

六、指南生態保育圈部分

表8 指南生態保育圈擬定細部計畫內容彙整表(細指 01)

擬定編號	位置	使用分區	面積(公頃)	建蔽率	容積率	擬定理由及管制及相關規定
細指 01	私立東山高中	文教區(供私立東山)	0.95	35%	120%	1. 符合其他檢討原則(二)。 2. 配合主要計畫變更編號主

擬定編號	位置	使用分區	面積(公頃)	建蔽率	容積率	擬定理由及管制及相關規定
	(老泉段四小段471、473、474、475、476、477、478、479、480地號)	高中使用)(一)				<p>指 06 擬定細部計畫。</p> <p>3. 考量農業區、保護區變更之開發行為易衍生水土保持、坡地安全等疑慮，不宜採高強度之開發，爰參酌本府 92 年 1 月 7 日府都二字第 09202901600 號函釋及 99 年 5 月 18 日府都規字第 09932601000 號公開展覽「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」(未公告實施)之規定，建蔽率、容積率分別以 35%、120%計。</p> <p>4. 本基地適用「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」。</p> <p>5. 除本計畫規定外，其餘未規定事項比照「臺北市土地使用分區管制自治條例」文教區之相關法令規定辦理。</p>
	東山高中(老泉段四小段453地號等17筆土地)	文教區(供私立東山高中使用)(二)	3.4	40%	240%	<p>1. 符合其他檢討原則(二)。</p> <p>2. 配合主要計畫變更編號主指 06 擬定細部計畫。</p> <p>3. 參酌本府 88 年 6 月 4 日公告實施「修訂暨變更台北市私立各級學校用地通盤檢討(原國家公園、農業區、保護區部分之學校)案」規定，建蔽率、容積率分別以 40%、240%計。</p> <p>4. 本基地適用「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」。</p> <p>5. 除本計畫規定外，其餘未規定事項比照「臺北市土地使用分區管制自治條例」文教區之相關法令規定辦理。</p>

註：

1. 本計畫變更後，各使用分區之位置、面積、範圍及形狀，以計畫圖實地分割測量為準。
2. 實際變更範圍詳計畫圖所示。
3. 本案業經 109 年 6 月 18 日臺北市都市計畫委員會第 766 次會議審定，本次僅就超出原公開展覽範圍辦理重新公開展覽。

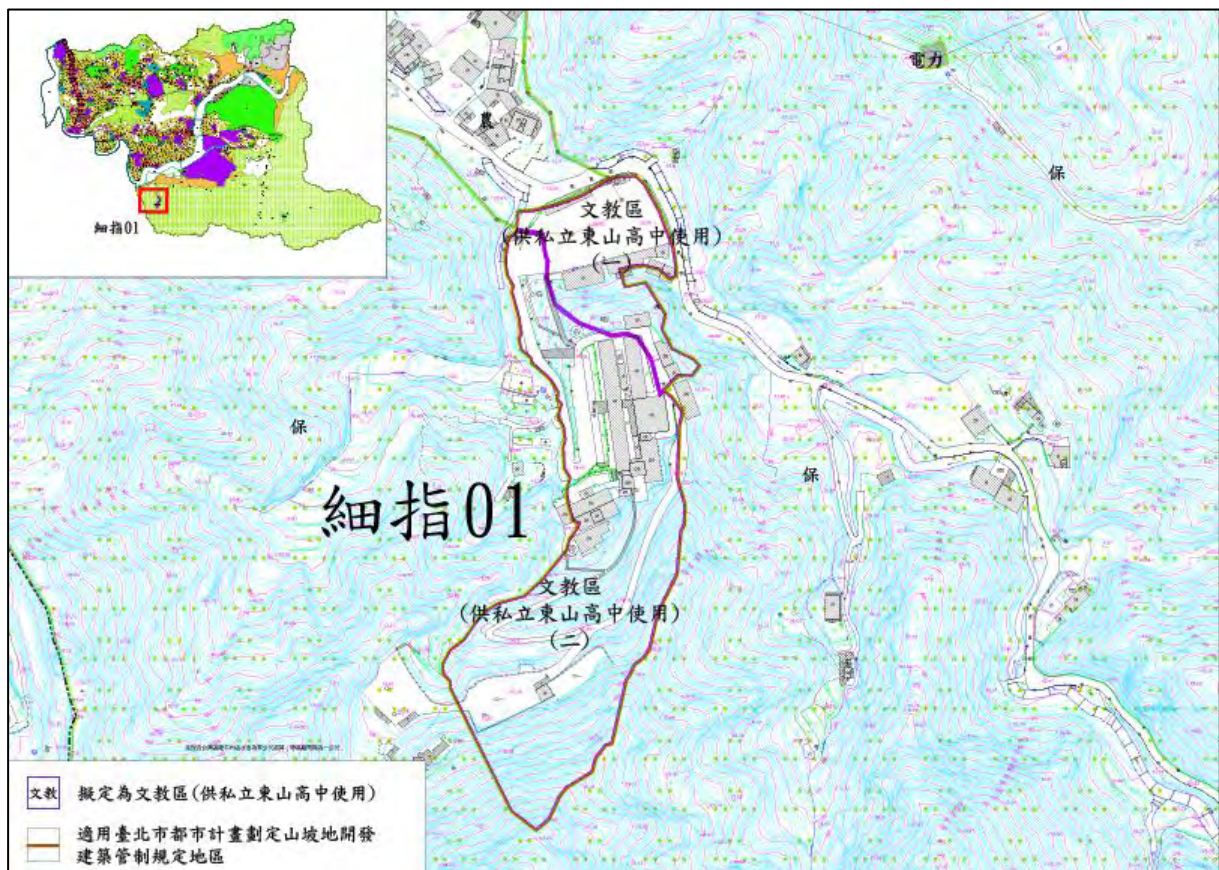


圖11 細指 01 擬定位置示意圖

參、修訂土地使用分區管制規定

依本府 92 年 5 月 15 日府都一字第 09214163400 號「變更臺北市文山區博嘉段四小段四一〇地號等八筆第二種住宅區土地為特定商業區計畫案」，修訂特定商業區土地使用分區管制如下表，其餘未修訂事項依前述都市計畫案辦理：

表9 博嘉段四小段 410 地號等 8 筆土地特定商業區土地使用分區管制修正表

新計畫	原計畫	修訂理由
<p>一、土地使用分區管制</p> <p>(一)本案特定商業區，容積率限定不得超過百分之二百一十七，建蔽率不得超過百分之五十五。</p> <p>未來開發應以會議中心及員工訓練中心使用為主，其樓地板面積不得低於總樓地板面積之五〇%，<u>另倘作社會住宅及其相關使用部分，不受前開有關總樓地板面積規定之限制</u>。另允許使用組別如左列，其餘土地使用分區管制事項均比照「臺北市土地使用分區管制規則」第一種</p>	<p>一、土地使用分區管制</p> <p>本案變更為特定商業區，容積率限定不得超過百分之二百一十七，建蔽率不得超過百分之五十五。</p> <p>未來開發應以會議中心及員工訓練中心使用為主，其樓地板面積不得低於總樓地板面積之五〇%，允許使用組別如左列，其餘土地使用分區管制事項均比照「臺北市土地使用分區管制規則」第一種商業區規定及依有關法令規章辦理。</p>	<p>一、為照顧青年族群及弱勢族群之居住需求，內政部營建署奉行政院於 106 年 3 月核定「社會住宅興辦計畫」，目標於 113 年累計達成政府直接興建 12 萬戶及包租代</p>

新計畫	原計畫	修訂理由
商業區規定及依有關法令規章辦理。		管 8 萬戶合計 20 萬戶社會住宅；臺北市地狹人稠，可利用公有建築用地難尋，現經評估文山區社會住宅缺額達 4,111 戶。
允許使用 第二組：多戶住宅 第六組：社區遊憩設施 <u>第四組：托兒教保服務設施</u> <u>第五組：教育設施</u> <u>第七組：醫療保健服務業</u> <u>第八組：社會福利設施</u> 第十三組：公務機關 第十五組：社教設施 第十六組：文康設施 第十七組：日常用品零售業 第十八組：零售市場 第十九組：一般零售業甲組 第二十組：一般零售業乙組 第二十一組：飲食業 第二十二組：餐飲業 第二十六組：日常服務業 第二十七組：一般服務業 第二十八組：一般事務所 第二十九組：自由職業事務所 第三十三組：健身服務業	允許使用 第二組：多戶住宅 第六組：社區遊憩設施 第十三組：公務機關 第十五組：社教設施 第十六組：文康設施 第十七組：日常用品零售業 第十八組：零售市場 第十九組：一般零售業甲組 第二十組：一般零售業乙組 第二十一組：飲食業 第二十二組：餐飲業 第二十六組：日常服務業 第二十七組：一般服務業 第二十八組：一般事務所 第二十九組：自由職業事務所 第三十三組：健身服務業	二、配合中央住宅政策之落實及因應高齡化、少子化社會趨勢，優先選用閒置國營事業土地興辦社會住宅及相關社會福利設施，擬興辦社會住宅，並保留一定空間供社會住宅所在地區公共服務，提供當地就業、就學、年長或社會弱勢者適宜之住宅及享有良好居住環境。爰允許特定商業區使用第八組社會福利設施。

陸、修訂適用臺北市山坡地開發建築管制規定地區

本計畫區內部分臺北市山坡地開發建築管制規定地區(山限區)，依規定檢討基地平均坡度、環境容受力及山坡地建築開發安全考量，解編兩處、增列一處及減列一處山限區範圍，其餘山限區維持原計畫不予變更，相關位置及調整前、後對照如下：

表10 文山區適用臺北市山坡地開發建築管制規定地區修正對照表

位置	調整前	調整後
公訓段二 小段 427-3 地號		
興隆段一 小段 275-4 地號		
老泉段四 小段 471 地 號等 9 筆土 地(東山高 中)		

位置	調整前	調整後
木柵第七公墓		

肆、新增及修訂都市設計管制規定內容

一、新增指南宮風景區都市設計準則

為維持指南宮風景區原有自然景觀風貌，本區內建造執照申請案，應依下列規定辦理：

- (一) 基地應自建築線或道路境界線留設 1.5 公尺以上淨寬之人行空間，與鄰地順平銜接。
- (二) 基地內現況樹型良好喬木或樹群，以基地內保存或移植於原基地內為原則。
- (三) 開放空間及法定空地應依低衝擊開發設施設計，導入生態滯留單元或植生溝。
- (四) 地下開挖率以法定建蔽率加 10% 以下為原則。
- (五) 街道家具及指標系統，造型應考量當地特色、色彩使用大地色系、採用自然且易維管材質。
- (六) 本準則中部分原則性規定，如申請案經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審查通過，得不受此原則性之規定。

二、修訂 97 年 8 月 22 日公告「變更臺北市文山區指南里、老泉里部份保護區為機關用地(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」內都市設計管制相關規定

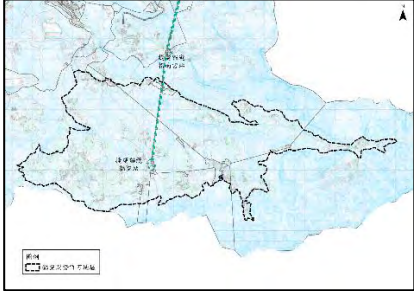
本次修訂內容	原都市計畫內容	修訂理由
壹、通則 為加強本地區未來開發成效，並塑造本計畫區獨特之都市景觀，特針對本計畫區特性研訂都市設計準則實施管理，本準則未規定事項依「臺北市山坡地開發建築都市設計準則」規定辦理。本地區建築物之規劃設計，以遵循內政部「綠建築評估指標系統」規範 <u>達合格級</u> 為原則。有關本要點內原則性規定，得經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會之審議同意後，予以適當調整。	壹、通則 為加強本地區未來開發成效，並塑造本計畫區獨特之都市景觀，特針對本計畫區特性研訂都市設計管制要點實施管理，本要點未規定事項依「臺北市山坡地開發建築都市設計準則」規定辦理。有關本要點內原則性規定，得經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會之審議同意後，予以適當調整。本地區建築物之規劃設計，以遵循內政部「綠建築評估指標系統」規範為原則。	原規範未明訂「綠建築評估指標系統」等級，經衡酌環境維護及開發權益，明定應達合格級，以利執行。

本次修訂內容	原都市計畫內容	修訂理由
貳、建築基地開放空間	貳、建築基地開放空間	無修正。
(刪除)	一、基地內既有林相與植栽應予以保存維護，非經市政府目的事業主管機關同意，不得進行整地與砍樹。法定空地之綠覆率應達 50% 以上，且應按開放空間面積，每滿 64 平方公尺至少植栽喬木一棵檢討計算，綠覆率計算方式依「臺北市建築物暨法定空地綠化實施要點」規定辦理。	本項刪除，考量山坡地整地及綠覆率等分別於「臺北市山坡地開發建築都市設計準則」及「臺北市新建建築物綠化實施規則」已有相關規範，故予刪除。
二、開放空間及應綠化之空地設置人行步道者，依樹冠大小，行距定為 4 公尺至 8 公尺，樹幹距地面 2 公尺以上，不得有分枝，栽植穴不得小於 1.5 平方公尺。 <u>基地開放空間</u> 高程應與鄰地順平為原則。鋪面之材料應符合本府工務局防滑標準，配合相鄰道路力求調和。其餘步道得與建築物材料、色澤相配合，但不得鋪設柏油路面。	二、開放空間及應綠化之空地設置人行步道者，依樹冠大小，行距定為 4 公尺至 8 公尺，樹幹距地面 2 公尺以上，不得有分枝，栽植穴不得小於 1.5 平方公尺，鋪面之材料應配合相鄰道路力求調和。其餘步道得與建築物材料、色澤相配合，但不得鋪設柏油路面。	為確保各基地開放空間之延續性，並提升人行通行品質，故增訂基地開放空間高程應與鄰地順平之原則，並補充鋪面防滑規範。
二、基地內法定空地應配合地形做適當的配置，作為防災避難使用之廣場或草坪空間，並儘量集中於臨道路側設置。空間設計需依下列規定： (一)各通道及出入口需配合各避難廣場空間佈設，並確保急救動線通暢。 (二)建築物主要出入口需與其留設之戶外開放空間相連接，或利用寬度 6 公尺以上之通道相連，通道不得設置大型設施物，以因應重大災害或緊急救災之需要。 (三)周邊種植之樹種採複合式構成，以塑造自然防火綠帶， <u>並搭配低衝擊開發設施設計原則，導入生態滯留單元或植生溝等設計手法，貯集滯洪量以基地面積每平方公尺應貯集 0.08 立方公尺之雨水體積為計算基準。</u>	三、基地內法定空地應配合地形做適當的配置，作為防災避難使用之廣場或草坪空間，並儘量集中於臨道路側設置。空間設計需依下列規定： (一)各通道及出入口需配合各避難廣場空間佈設，並確保急救動線通暢。 (二)建築物主要出入口需與其留設之戶外開放空間相連接，或利用寬度 6 公尺以上之通道相連，通道不得設置大型設施物，以因應重大災害或緊急救災之需要。 (三)周邊種植之樹種採複合式構成，以塑造自然防火綠帶。	配合本府政策執行方向，強化城市韌性、減緩熱島效應之概念，提高雨水貯集能力，並搭配低衝擊開發手冊，便捷推展以量帶質設計手法，實踐海綿城市之願景。
三、開放空間設施物、街道家	四、開放空間設施物之設置需	為提升開放空間品質

本次修訂內容	原都市計畫內容	修訂理由
<p>具、指標系統之設置需面向人行道或遊客活動較強之區域，並採取適當安全及衛生維護；<u>花臺及座椅高度不得超過 45 公分、造型應配合地方特色、色彩以大地色系為主、材質以石材、木構造、自然材質等且易維管為主</u>，反應整體之環境特性及風格。</p>	<p>面向人行道或遊客活動較強之區域，並採取適當安全及衛生維護；<u>材質上應配合地方特色</u>，以石材、木構造等為主，反應整體之環境特性及風格。</p>	<p>並利公眾使用，故明定花臺及座椅高度規範。另為強化設施物設計與地區環境特色風格之融合性，增訂色彩、材質等相關規範。</p>
<p><u>四、植栽綠化</u> (一)植栽之配置應以複層植栽方式提供生物棲地，創造生物多樣性環境，<u>植穴邊緣應與開放空間順平</u>。 (二)基地阻斷 2 個以上生物棲息區塊時，需以生態走廊方式相互串連。 (三)全區坡度 40% 以上之山坡地應維持其自然地形及保護原、次生林相。樹種應考量抗風性強，並以貓空地區原生樹種為原則。 (四)<u>綠化植栽之設計應考量沿街景觀完整性，並採用不同花期、花香、四季變化明顯之原生樹種為原則</u>，強化不同的開花季節所呈現的景觀，並搭配部分果樹、誘蝶、誘鳥、蜜源植栽配置運用、創造空間變化趣味性。 (五)道路轉彎處 5 公尺範圍內禁止新種植喬木與高度超過 60 公分之灌木，以免影響行車安全。</p>	<p><u>五、植栽綠化</u> (一)植栽之配置應以複層植栽方式提供生物棲地，創造生物多樣性環境。 (二)基地阻斷 2 個以上生物棲息區塊時，需以生態走廊方式相互串連。 (三)全區坡度 40% 以上之山坡地應維持其自然地形及保護原、次生林相。樹種應考量抗風性強，並以貓空地區原生樹種為原則。 (四)綠化植栽之設計應採用不同花期、花香、四季變化明顯之樹種，強化不同的開花季節所呈現的景觀，並搭配部分果樹、誘蝶、誘鳥、蜜源植栽配置運用、創造空間變化趣味性。 (五)道路轉彎處 5 公尺範圍內禁止新種植喬木與高度超過 60 公分之灌木，以免影響行車安全。</p>	<p>考量人行通行安全，植穴邊緣應與開放空間順平處理。</p> <p>補充規範緣由，並考量設計彈性調整為原則性規範。</p>
<p>參、建築設計</p>	<p>參、建築設計</p>	<p>無修正</p>
<p>一、建築物及各項必要性服務設施之建材及色彩應配合地形地貌，且選擇與自然環境調和者，並應避免採大量體之建築形式，<u>地面層通風設施、排油煙設備及相關設施應避開主要開放空間並美化遮蔽</u>，若有特殊需求，需經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過。</p>	<p>一、建築物及各項必要性服務設施之建材及色彩應配合地形地貌，且選擇與自然環境調和者，並應避免採大量體之建築形式，若有特殊需求，需經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過。</p>	<p>為避免地面層通風、排油煙及相關設備影響開放空間人行空間品質及地區景觀風貌，故針對其設置區位及遮蔽美化措施予以規範。</p>
<p>二、立面型式</p>	<p>二、立面型式</p>	

本次修訂內容	原都市計畫內容	修訂理由
<p>(一)建築物之立面需考量街區空間及相鄰房舍立面尺度予以適度分割。</p> <p>(二)各區域建築基地內應依分區特性彼此協調劃分，運用<u>立體綠化、色調及建物風格</u>表現，展現區域風格特色，使各建築外表都能呈現出不同表情，增加立面豐富度與變化性。</p> <p>(三)為提高室內、外空間品質，需控制建物立面開口百分比，增加通風與保持自然採光與穿透性，達到借景及內、外空間相互融合串連效果。</p> <p>(四)建物立面外牆色彩需採中、低明度及中、低彩度，並以<u>大地色系</u>為主色調與輔色調相配合為主，以免產生過多或過鮮豔之色彩搭配。</p>	<p>(一)建築物之立面需考量街區空間及相鄰房舍立面尺度予以適度分割。</p> <p>(二)各區域建築基地內應依分區特性彼此協調劃分，運用色調及建物風格表現，展現區域風格特色，使各建築外表都能呈現出不同表情，增加立面豐富度與變化性。</p> <p>(三)為提高室內、外空間品質，需控制建物立面開口百分比，增加通風與保持自然採光與穿透性，達到借景及內、外空間相互融合串連效果。</p> <p>(四)建物立面外牆色彩需採中、低明度及中、低彩度，並以主色調與輔色調相配合為主，以免產生過多或過鮮豔之色彩搭配。</p>	<p>為強化地區綠化環境並創造特色景觀，增訂立體綠化規範。</p> <p>考量地區既有山水景觀特質，明定建築色彩規範。</p>
<p>三、屋頂型式</p> <p>(一)建築物屋頂型式應順應地形地勢以融入山坡地天際線之景緻為原則，採斜屋頂型式，並配合周邊建築物景觀以營造地區特色。</p> <p>(二)建築物斜屋頂，應依「臺北市農業區保護區建築物及有頂蓋農業設施斜屋頂設置辦法」辦理。</p>	<p>三、屋頂型式</p> <p>(一)建築物屋頂型式應順應地形地勢以融入山坡地天際線之景緻為原則，採斜屋頂型式，並配合周邊建築物景觀以營造地區特色。</p> <p>(二)建築物斜屋頂，應依「臺北市農業區保護區建築物及有頂蓋農業設施斜屋頂設置辦法」辦理。</p>	未修正。
<p>四、使用材質</p> <p>(一)在建築材料的使用上，需儘可能符合綠建築指標，避免耗能高或易產生污染之材料，且整體考量地區風貌，不可使用簡陋或未修飾之鐵皮、石綿板或夾板等。</p> <p>(二)建築物面向主要道路、聯絡道路及開放空間之立面，其外牆飾材採木、磚、石或其他具自然風貌材質之面積至少需佔該立面面積 50%以上。</p>	<p>四、使用材質</p> <p>(一)在建築材料的使用上，需儘可能符合綠建築指標，避免耗能高或易產生污染之材料，且整體考量地區風貌，不可使用簡陋或未修飾之鐵皮、石綿板或夾板等。</p> <p>(二)建築物面向主要道路、聯絡道路及開放空間之立面，其外牆飾材採木、磚、石或其他具自然風貌材質之面積至少需佔該立面面積 50%以上。</p>	未修正。
<p>五、景觀道路</p> <p>(一)為塑造景觀道路風貌，建築基地線需自道路境界線向建築基地退縮至少 1.5 公尺</p>	<p>五、景觀道路</p> <p>(一)為塑造景觀道路風貌，建築基地線需自道路境界線向建築基地退縮至少 1.5 公尺</p>	未修正。

本次修訂內容	原都市計畫內容	修訂理由
<p>為原則；倘面臨道路最小寬度不足6公尺者，應先自道路中心線退縮補足3公尺寬度後，再依前述原則退縮建築。但既有合法建築物或受限於地形無法退縮建築者，經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議同意後不在此限。</p> <p>(二) 建築基地之退縮空間，應設置人行步道，彼此應互相銜接連貫，地坪需整平，並以開展型喬木植栽加以綠化，其退縮部分不得設置圍牆或其他障礙物。</p>	<p>為原則；倘面臨道路最小寬度不足6公尺者，應先自道路中心線退縮補足3公尺寬度後，再依前述原則退縮建築。但既有合法建築物或受限於地形無法退縮建築者，經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議同意後不在此限。</p> <p>(二) 建築基地之退縮空間，應設置人行步道，彼此應互相銜接連貫，地坪需整平，並以開展型喬木植栽加以綠化，其退縮部分不得設置圍牆或其他障礙物。</p>	
<p>六、夜間照明</p> <p>於現有道路兩側鄰接之建築物應設置夜間照明，有關夜間照明計畫，應符合生態設計原則。</p>	<p>六、夜間照明</p> <p>於現有道路兩側鄰接之建築物應設置夜間照明，有關夜間照明計畫，應符合生態設計原則。</p>	未修正。
<p>七、廣告招牌</p> <p>(一) 本地區之建築物設置廣告招牌應集中設置為原則，高度不得超過第2層樓之窗台，且其面積不得大於建築物地面層正立面總面積之1/10，另建築物名稱以1處為限。</p> <p>(二) 本地區廣告招牌之設置，不得採用具雷射、閃爍式霓虹燈及閃光燈等照明方式。</p> <p>(三) 各商家於建築基地外之廣告招牌應集中設置，並在型式、大小與色彩上取得協調，同時設置區位必須在指定地點內，避免破壞環境協調性。</p>	<p>七、廣告招牌</p> <p>(一) 本地區之建築物設置廣告招牌高度不得超過第2層樓之窗台，且其面積不得大於建築物地面層正立面總面積之1/10。</p> <p>(二) 本地區廣告招牌之設置，不得採用具雷射、閃爍式霓虹燈及閃光燈等照明方式。</p> <p>(三) 各商家於建築基地外之廣告招牌應集中設置，並在型式、大小與色彩上取得協調，同時設置區位必須在指定地點內，避免破壞環境協調性。</p>	為避免商家設置廣告物及建築物名稱影響貓空地區景觀風貌，故補充廣告物應集中及建築物名稱數量規範。
<p>八、停車空間</p> <p>(一) 停車場之鋪面需以高孔隙、透水性佳之材料為主，並植草加以綠化。</p> <p>(二) 基地之戶外停車場，需順應地形及地貌，採平面式分層設置，不得設置機械式停車升降設備。</p>	<p>八、停車空間</p> <p>(一) 停車場之鋪面需以高孔隙、透水性佳之材料為主，並植草加以綠化。</p> <p>(二) 基地之戶外停車場，需順應地形及地貌，採平面式分層設置，不得設置機械式停車升降設備。</p>	未修正。

本次修訂內容	原都市計畫內容	修訂理由
 <p data-bbox="215 488 608 560">圖12 貓空開發許可地區都市設計審議管制範圍</p>	無	

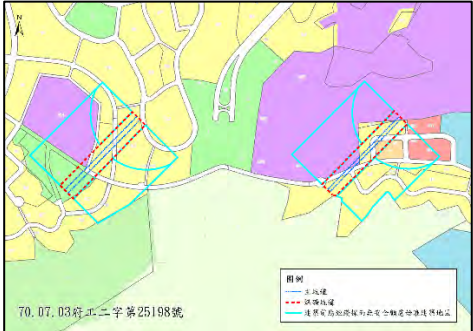


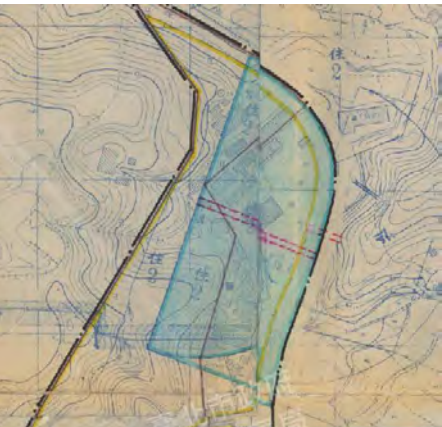
三、修訂 94 年 8 月 1 日公告「擬定臺北市文山區貓空纜車路線用地細部計畫案」內都市設計管制相關規定

本次修訂內容	原都市計畫內容	修訂理由
<p>一、為本計畫區之整體意象，促進本計畫區成為本市國際級觀光據點，並使本計畫區內之纜車站及相關設施與周邊環境配合設計有所依循，以提升環境品質，維護自然與人文環境和諧，未來纜車站、纜車系統沿線交通用地，其及相關設施建築之興闢須依本計畫規定，經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過後，始可建築。</p>	<p>一、為本計畫區之整體意象，促進本計畫區成為本市國際級觀光據點，並使本計畫區內之纜車站及相關設施與周邊環境配合設計有所依循，以提升環境品質，維護自然與人文環境和諧，未來纜車站及相關設施建築之興闢須依本計畫規定，經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過後，始可建築。</p>	<p>查本計畫範圍除纜車站外，尚包含纜線系統路線交通用地(支柱)，故予增訂以維周全。</p>
<p>二、本計畫區之建築物及周邊景觀設計，依下列規定辦理：</p>	<p>二、本計畫區之建築物及周邊景觀設計，依下列規定辦理：</p>	<p>未修正。</p>
<p>(一) 纜車站、纜車系統沿線交通用地，其相關設施之設置應配合所行經地區自然地形整體設計，避免大規模之地形改變，並儘量採用與自然現況相融合之工法進行設計，<u>綠化儘量採用原生樹種及複層植栽。</u></p>	<p>(一) 纜車站及相關設施之設置應配合所行經地區自然地形整體設計，避免大規模之地形改變，並儘量採用與自然、現況相融合之工法進行設計。</p>	<p>查本計畫範圍除纜車站外，尚包含纜線系統路線交通用地(支柱)，故予增訂以維周全。另為維護地區既有植被風貌，景觀規劃宜儘量採用原生樹種並以複層植栽手法設計。</p>
<p>(二) 計畫區內興建纜車站、<u>設置廣告物、建築物名稱、街道家具</u>或其他相關設施，應就其立面造型、色彩及形式，以整體設計方式並儘量減少纜車站體及配合周邊景觀設計畫為原則。</p>	<p>(二) 計畫區內興建纜車站或其他相關設施，應就其立面造型、色彩及形式，以整體設計方式並儘量減少纜車站體及配合周邊景觀設計畫為原則。</p>	<p>考量廣告物、建築物名稱、街道家具等相關設施之設計方式將影響周邊景觀風貌，故予納入規範。</p>
<p>(三) 纜車站體之設計應能與</p>	<p>(三) 纜車站體之設計應能與</p>	<p>刪除贅詞。</p>

本次修訂內容	原都市計畫內容	修訂理由
<p>本計畫區重要建築物(如動物園捷運站、動物園園內站、指南宮站、貓空站(三玄宮))相互協調,站體之屋頂設計應考慮纜車線揚昇之需求,及融合貓空山區景觀為主要建築元素。</p>	<p>本計畫區重要建築物(如動物園捷運站、動物園園內站、指南宮站、貓空站(三玄宮))相互協調,站體之屋頂設計應考慮、纜車線揚昇之需求,及融合貓空山區景觀為主要建築元素。</p>	
<p>(四)動物園內之纜車站及相關設施之興建應配合動物園空間意象整體規劃。</p>	<p>(四)動物園內之纜車站及相關設施之興建應配合動物園空間意象整體規劃。</p>	未修正。
<p>(五)纜車站應針對可能產生之遊客量,規劃合宜之購票及候車之停等空間。</p>	<p>(五)纜車站應針對可能產生之遊客量,規劃合宜之購票及候車之停等空間。</p>	未修正。
<p>(六)纜車站所衍生之交通量應於都市設計審議時提出配套措施及接駁系統與候車空間妥予處理,以避免造成周圍道路之交通衝擊。</p>	<p>(六)纜車站所衍生之交通量應於本計畫內提出配套措施妥予處理,以避免造成周圍道路之交通衝擊。</p>	<p>為減緩地區因纜車站設置衍生之交通衝擊並提供旅客便捷的接駁轉乘環境,纜車站規劃應妥予考量接駁動線系統及候車空間並提出配套措施。</p>
<div data-bbox="204 994 616 1281" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="220 1288 606 1361">圖13 貓空纜車路線用地都市設計審議管制範圍</p>	無	

伍、修訂特殊規定

表11 修訂礦坑管制規定綜理表

新計畫	原計畫	修訂理由																								
<p><u>靠近斷層、礦坑、崩塌地及文山區歷年都市計畫內載明「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」者，其建物興建前，應有地質鑽探調查，必要時以留設開放空間方式處理。</u></p>	<p>歷年都計相關規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 以礦坑口為中心，往坑道進行方向，半徑一百公尺範圍內列為建築前應經鑽探無安全顧慮並限建三樓以下地區。 2. 主坑道兩側各一百公尺範圍內列為建築應經鑽探無安全顧慮始可建築地區。 	<p>本案於109年2月11日召開「研商臺北市各行政區都市計畫內對於礦區開發限制規定」，經各技師公會表達意見，以現行更高精度之建築技術及鑽探評估尚能確認建物安全性，既有都市計畫規定禁限建規定似應配合檢討，且建築技術規管處業針對礦區周邊地區開發建築有相關規定，故放寬有關礦坑周邊開發限制條件。</p>																								
<p>表 歷年都市計畫有關礦坑規定列表</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>公告日期</th> <th>文號</th> <th>計畫案名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>70.07.03</td> <td>府工二字第25198號</td> <td>修訂景美區興福段(興隆路二段以南、三段以西、景興路以東)附近地區細部計畫(通盤檢討)案。</td> </tr> <tr> <td>71.02.08</td> <td>府工二字第01622號</td> <td>修訂木柵區博嘉里附近地區細部計畫(通盤檢討)案配合修訂主要計畫案。</td> </tr> <tr> <td>71.02.15</td> <td>府工二字第02696號</td> <td>修訂萬芳路、保護區界線、木柵路、二號道路、興隆路所圍地區細部計畫(通盤檢討)案。</td> </tr> </tbody> </table>	公告日期	文號	計畫案名	70.07.03	府工二字第25198號	修訂景美區興福段(興隆路二段以南、三段以西、景興路以東)附近地區細部計畫(通盤檢討)案。	71.02.08	府工二字第01622號	修訂木柵區博嘉里附近地區細部計畫(通盤檢討)案配合修訂主要計畫案。	71.02.15	府工二字第02696號	修訂萬芳路、保護區界線、木柵路、二號道路、興隆路所圍地區細部計畫(通盤檢討)案。	<p>表 歷年都市計畫有關礦坑規定列表</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>公告日期</th> <th>文號</th> <th>計畫案名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>70.07.03</td> <td>府工二字第25198號</td> <td>修訂景美區興福段(興隆路二段以南、三段以西、景興路以東)附近地區細部計畫(通盤檢討)案。</td> </tr> <tr> <td>71.02.08</td> <td>府工二字第01622號</td> <td>修訂木柵區博嘉里附近地區細部計畫(通盤檢討)案配合修訂主要計畫案。</td> </tr> <tr> <td>71.02.15</td> <td>府工二字第02696號</td> <td>修訂萬芳路、保護區界線、木柵路、二號道路、興隆路所圍地區細部計畫(通盤檢討)案。</td> </tr> </tbody> </table>	公告日期	文號	計畫案名	70.07.03	府工二字第25198號	修訂景美區興福段(興隆路二段以南、三段以西、景興路以東)附近地區細部計畫(通盤檢討)案。	71.02.08	府工二字第01622號	修訂木柵區博嘉里附近地區細部計畫(通盤檢討)案配合修訂主要計畫案。	71.02.15	府工二字第02696號	修訂萬芳路、保護區界線、木柵路、二號道路、興隆路所圍地區細部計畫(通盤檢討)案。	
公告日期	文號	計畫案名																								
70.07.03	府工二字第25198號	修訂景美區興福段(興隆路二段以南、三段以西、景興路以東)附近地區細部計畫(通盤檢討)案。																								
71.02.08	府工二字第01622號	修訂木柵區博嘉里附近地區細部計畫(通盤檢討)案配合修訂主要計畫案。																								
71.02.15	府工二字第02696號	修訂萬芳路、保護區界線、木柵路、二號道路、興隆路所圍地區細部計畫(通盤檢討)案。																								
公告日期	文號	計畫案名																								
70.07.03	府工二字第25198號	修訂景美區興福段(興隆路二段以南、三段以西、景興路以東)附近地區細部計畫(通盤檢討)案。																								
71.02.08	府工二字第01622號	修訂木柵區博嘉里附近地區細部計畫(通盤檢討)案配合修訂主要計畫案。																								
71.02.15	府工二字第02696號	修訂萬芳路、保護區界線、木柵路、二號道路、興隆路所圍地區細部計畫(通盤檢討)案。																								
 <p>圖14 礦坑管制範圍示意圖1</p>	 <p>圖16 歷年都市計畫礦坑管制範圍示意圖1</p>																									
 <p>圖15 礦坑管制範圍示意圖2</p>	 <p>圖17 歷年都市計畫礦坑管制範圍示意圖2</p>																									

陸、事業及財務計畫

本細部計畫公共設施開發進度預計自 107 年起，至 132 年完成，各項開發內容與經費列舉如下。

表12 文山區細部計畫公共設施財務計畫表

單位：億元

公共設施種類 (變更編號)	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢經費			主辦單位	經費來源
		徵購	土地重劃	獎勵投資	撥用	其他	土地	工程費	合計		
道路用地 (細木06-1)	0.0016	V	-	-	-	V	-	-	-	臺北市 政府新建工程處	目的事業主管機關編列預算
道路用地 (細木06-2)	0.02	V	-	-	-	V	-	-	-	臺北市 政府新建工程處	目的事業主管機關編列預算
道路用地 (細景03)	0.0121	V	-	-	V	V	-	-	-	臺北市 政府新建工程處	目的事業主管機關編列預算
	0.0055	-	-	-	V	V	-	-	-		
	0.0092	V	-	-	-	V	-	-	-		
道路用地 (細萬02)	0.10	-	-	-	-	V(管變)	-	-	-	臺北市 政府工務局新建工程處	目的事業主管機關編列預算

註1：有關本計畫區範圍內各項公共設施用地之土地使用，除另有規定，公有土地以撥用為原則，私有土地以徵購為原則。以上列舉之開發經費及實施進度得視主管機關財務狀況酌予調整，並應依實際編列之開發經費為準。

註2：本表面積僅供參考，應依計畫圖實地分割測量為準。

臺北市政府 都市發展局
業務主管

承辦人員

臺北市都市計畫書

臺北市文山區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案內
編號「主政 02」等 16 案



臺北市政府

111 年 3 月 21 日府都規字第 11130206831 號公告第 2 次公開展覽
(依 110 年 12 月 7 日內政部都市計畫委員會第 1003 次會議紀錄修正)

臺北市都市計畫書

臺北市文山區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案內
編號「主政 02」等 16 案

臺北市政府

111 年 3 月 21 日府都規字第 11130206831 號公告第 2 次公開展覽
(依 110 年 12 月 7 日內政部都市計畫委員會第 1003 次會議紀錄修正)

目錄

壹、	緣起	1
貳、	變更計畫內容	2
一、	政大生活圈部分	2
二、	木柵生活圈部分	3
三、	景美生活圈部分	6
四、	興隆生活圈部分	10
五、	指南生態保育圈部分	16
六、	動物園遊憩圈部分	18
參、	實施進度及經費	20
肆、	臺北市都市計畫委員會審議情形	21
伍、	內政部都市計畫委員會審議情形	28

表目錄

表 1	政大生活圈變更主要計畫內容彙整表(主政 02)	2
表 2	木柵生活圈變更主要計畫內容彙整表(主木 01、06、07)	3
表 3	景美生活圈變更主要計畫內容彙整表(主景 03、04)	6
表 4	興隆生活圈變更主要計畫內容彙整表(主興 02、14、15、16、17、18、 19)	10
表 5	指南生態保育圈變更主要計畫內容彙整表(主指 06)	16
表 6	動物園遊憩圈變更主要計畫內容彙整表(主動 01、05)	18
表 7	臺北市文山區主要計畫公共設施開發進度及經費表	20

圖目錄

圖 1	主政 02 變更位置示意圖	3
圖 2	主木 01 變更位置示意圖	5
圖 3	主木 06 變更位置示意圖	5
圖 4	主木 07 變更位置示意圖	6
圖 5	主景 03 變更位置示意圖	8
圖 6	主景 04 變更位置示意圖	9
圖 7	主興 02 變更位置示意圖	13
圖 8	主興 14、15 變更位置示意圖	14
圖 9	主興 16 變更位置示意圖	14
圖 10	主興 17、18 變更位置示意圖	15
圖 11	主興 19 變更位置示意圖	15
圖 12	主指 06 變更位置示意圖	17
圖 13	主動 01 變更位置示意圖	19
圖 14	主動 05 變更位置示意圖	19

案 名： 臺北市文山區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案
內編號「主政 02」等 16 案
辦理機關： 臺北市政府
計畫範圍： 詳如計畫圖所示
類 別： 通盤檢討
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
詳細說明：

壹、緣起

「臺北市文山區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」係於 106 年 1 月 10 日辦理公開徵求意見，於 107 年 12 月 5 日公告公開展覽，並經本市都市計畫委員會審議，歷經 5 次專案小組會議、2 次都市計畫委員會大會審議，於 109 年 6 月 18 日經本市都市計畫委員會第 766 次會議審決修正通過。嗣以 109 年 7 月 31 日府都規字第 1093080086 號函報內政部核定，經內政部都市計畫委員會 3 次專案小組會議，1 次內政部都市計畫委員會大會審議，於 110 年 12 月 7 日提內政部都市計畫委員會第 1003 次會議決議(略以)：「本案除下列各點外，其餘准照臺北市府 110 年 10 月 18 日府都規字第 1103085184 號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。五、本案變更計畫內容超出公開展覽變更範圍部分，請依都市計畫法規，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。」爰辦理案內編號「主政 02、主木 01、主木 06、主木 07、主景 03、主景 04、主興 02、主興 14、主興 15、主興 16、主興 17、主興 18、主興 19、主指 06、主動 01、主動 05」等 16 案重新辦理公開展覽事宜。

貳、 變更計畫內容

一、政大生活圈部分

表1 政大生活圈變更主要計畫內容彙整表(主政 02)

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	管制及相關規定
主政02	木柵第七公墓	住宅區	公園用地	0.67	1. 符合其他檢討原則(六)。 2. 木柵第七公墓已於106-107年完遷。 3. 依本府108年1月16日召開「研商本市公墓公園化暨鄰近土地通盤檢討其使用分區變更案會議結論辦理」，遷墓計畫範圍內土地併同周邊公有土地變更為公園用地，以符合公墓公園化政策實行。本案為配合其餘遷葬公墓用地公園化及公園完整性，故變更住宅區為公園用地。	依相關法令規定辦理。

註：

1. 本計畫變更後，各使用分區之位置、面積、範圍及形狀，以計畫圖實地分割測量為準。
2. 實際變更範圍詳計畫圖所示。
3. 全案業經110年12月7日內政部都市計畫委員會第1003次會議審定，本次僅就超出原公開展覽範圍部分辦理重新公展。

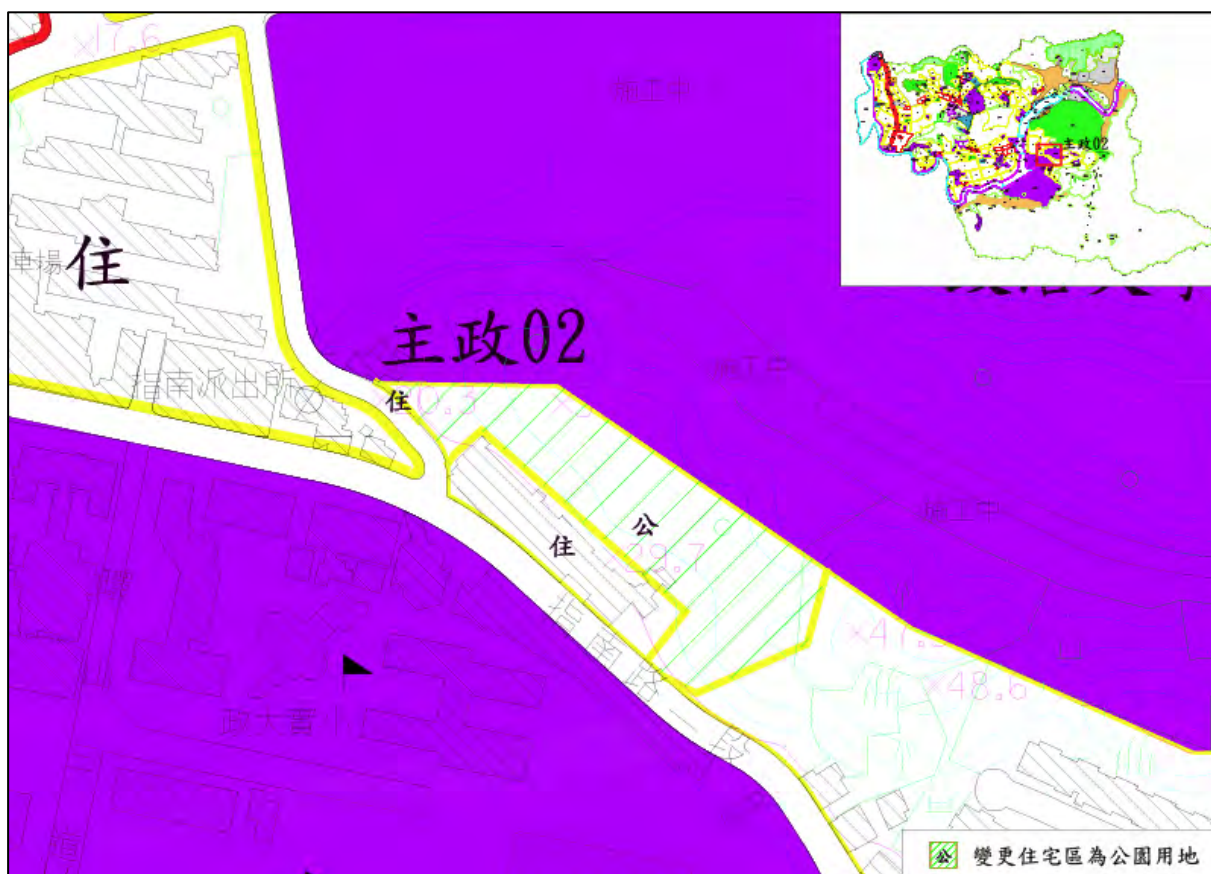


圖1 主政 02 變更位置示意圖

二、木柵生活圈部分

表2 木柵生活圈變更主要計畫內容彙整表(主木 01、06、07)

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	管制及相關規定
主木 01	永建國小(華興段二小段775地號土地)	商業區	文教區(本次重新公展範圍)	0.0075	1. 符合商業區檢討原則(二)。 2. 考量現況係作幼兒園使用，權屬為市有，爰一併變更為文教區。	依相關法令規定辦理。
主木06	試院路104號前至154巷口	文教區	住宅區	0.02	1. 符合住宅區變更原則(二)。 2. 配合內政部審議期間人民陳情綜理表編號1辦理檢討變更。 3. 案經本府都市發展局109年10月23日邀集交通局、新工處、世新大學及土地所有權人	依相關法令規定辦理。

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	管制及相關規定
					<p>等召開研商會議，結論調整變更道路範圍，原則向南側變更 3 公尺寬計畫道路，與既有 5 公尺道路合併為 8 公尺，惟與世新大學圍牆重疊部分不予變更。</p> <p>4. 另查本案原試院路 5 公尺寬部分之道路用地係屬細部計畫層級，其主要計畫係屬「住宅區」。爰基於主細計層級一致性，變更道路部分之主要計畫，由「文教區」變更為「住宅區」，細部計畫再另案配合變更及擬定為「道路用地」，以維完整性。</p>	
主木07	私立中山國小(華興段一小段416、441地號等2筆土地)	私立中山小學學校用地	文教區(供私立中山國小使用)	0.30	<p>1. 符合其他變更原則(二)。</p> <p>2. 案址現供私立學校使用，分區名稱配合私立學校應以文教區為之，配合校地範圍內之分區釐正及變更案，為統一分區名稱，變更其餘校地範圍為文教區(供私立中山國小使用)。</p>	依相關法令規定辦理。

註：

1. 本計畫變更後，各使用分區之位置、面積、範圍及形狀，以計畫圖實地分割測量為準。
2. 實際變更範圍詳計畫圖所示。
3. 全案業經 110 年 12 月 7 日內政部都市計畫委員會第 1003 次會議審定，本次僅就主木 01 超出原公開展覽範圍之華興段二小段 775 地號，以及其他變更案超出原公開展覽範圍部分辦理重新公展。

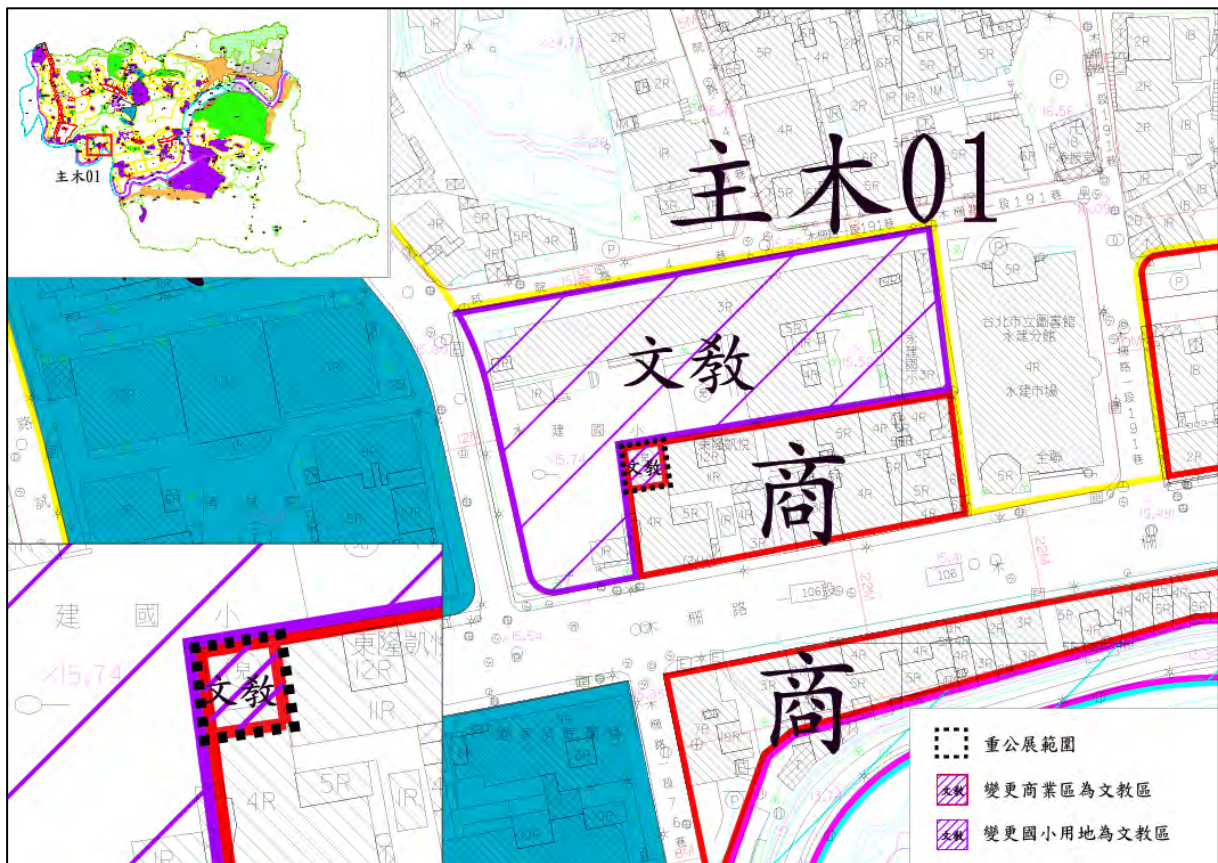


圖2 主木 01 變更位置示意圖

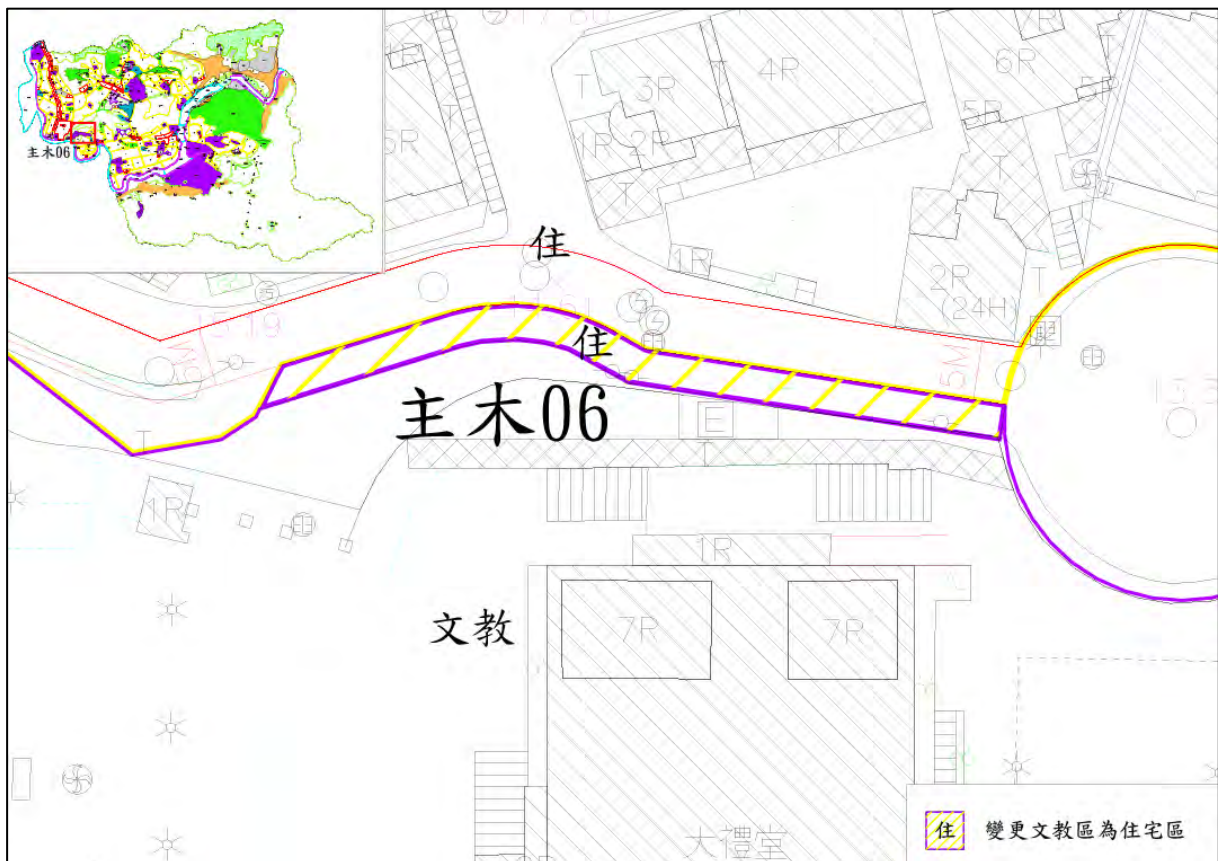


圖3 主木 06 變更位置示意圖

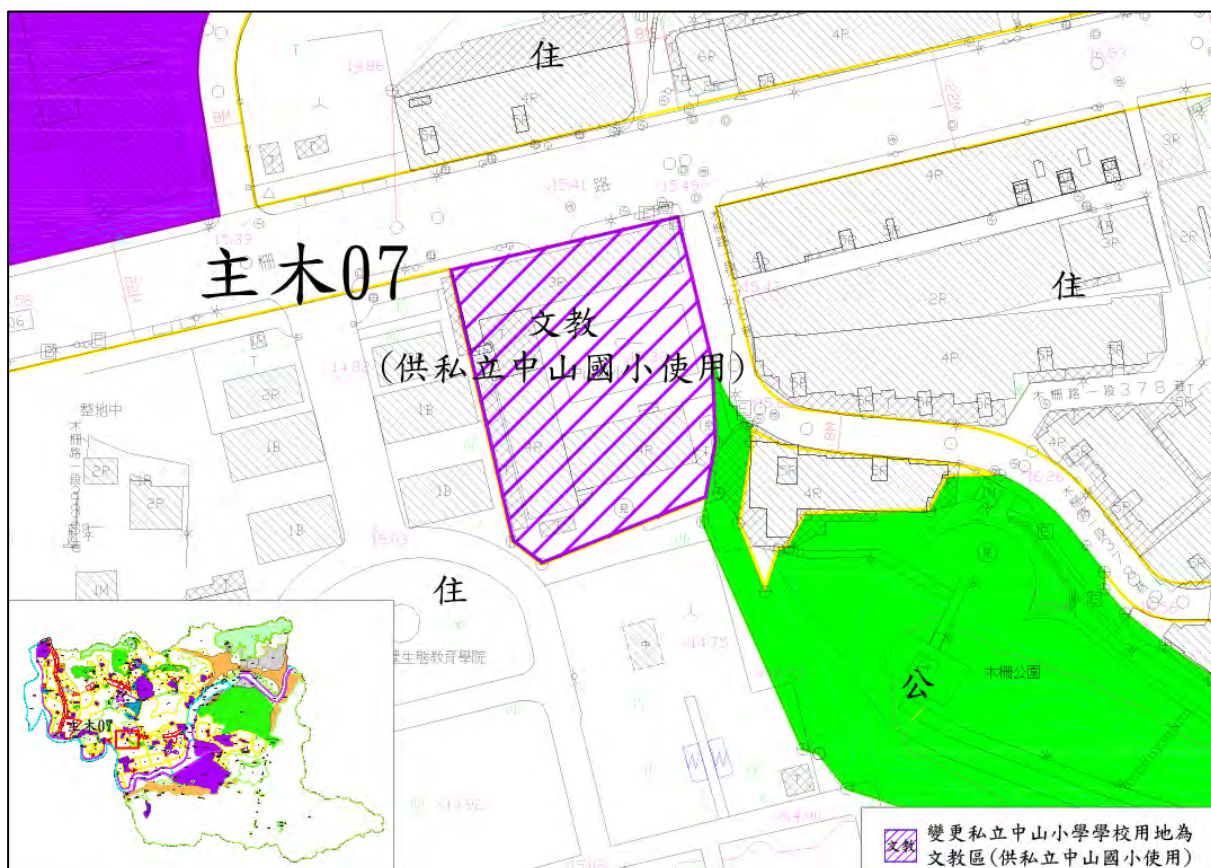


圖4 主木 07 變更位置示意圖

三、景美生活圈部分

表3 景美生活圈變更主要計畫內容彙整表(主景 03、04)

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	管制及相關規定
主景03	花木批發市場(興隆段三小段565地號)	批發市場用地	市場用地	1.70	<ol style="list-style-type: none"> 1. 符合公共設施用地檢討原則(一)。 2. 本案前經本市市場處以109年5月15日北市市批字第1093010879號函表示不違反原用地徵收目的變更為市場用地且可增加用地使用項目,有利於未來市場發展,另以109年10月12日北市市批字第1093023499號函表示(略以):「……經查花木批發市場現僅作盆花批發市場使用,難以擴張業務,考量本市現已有果菜、漁產、家禽及花卉批 	依相關法令規定辦理。

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	管制及相關規定
					發市場，目前無批發市場需求，爰該場地未來用途不限定批發市場用地使用，並變更成市場用地，可發展市場及多目標使用，俾以有效利用場地，使資產活化。……」，爰予以變更為市場用地。	
主景04	文山區萬隆段二小段580、580-1、580-2、585、586、587、588、589、590、590-3、593、594、595-1、597、598、599、599-4地號等17筆土地	機關用地	社福及機關用地	2.14	<ol style="list-style-type: none"> 1. 符合公共設施用地檢討原則(一)。 2. 依內政部營建署 109 年 6 月 12 日營署城更字第 1099009889 號函辦理。 3. 為照顧青年族群及弱勢族群之居住需求，內政部營建署業奉行政院於 106 年 3 月核定「社會住宅興辦計畫」，目標於 113 年累計達成政府直接興建 12 萬戶及包租代管 8 萬戶合計 20 萬戶社會住宅；臺北市地狹人稠，可利用公有建築用地難尋，現經評估文山區社會住宅缺額達 4,111 戶。 4. 本基地土地為國有，現況為內政部建築研究所智慧化居住空間展示中心、營建署秘書室檔案課庫房、城鄉發展分署北區規劃隊等單位進駐以及停車棚，營建署擬於案址興辦社會住宅。 5. 為利營建署後續興辦社會住宅，使基地彈性作相關設施使用，不受多目標使用辦法規定使用面積不得超 	依相關法令規定辦理。

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	管制及相關規定
					過總容積樓地板面積二分之一之限制，爰變更為「社福及機關用地」。	

註：

1. 本計畫變更後，各使用分區之位置、面積、範圍及形狀，以計畫圖實地分割測量為準。
2. 實際變更範圍詳計畫圖所示。
3. 全案業經 110 年 12 月 7 日內政部都市計畫委員會第 1003 次會議審定，本次僅就超出原公開展覽範圍部分辦理重新公展。

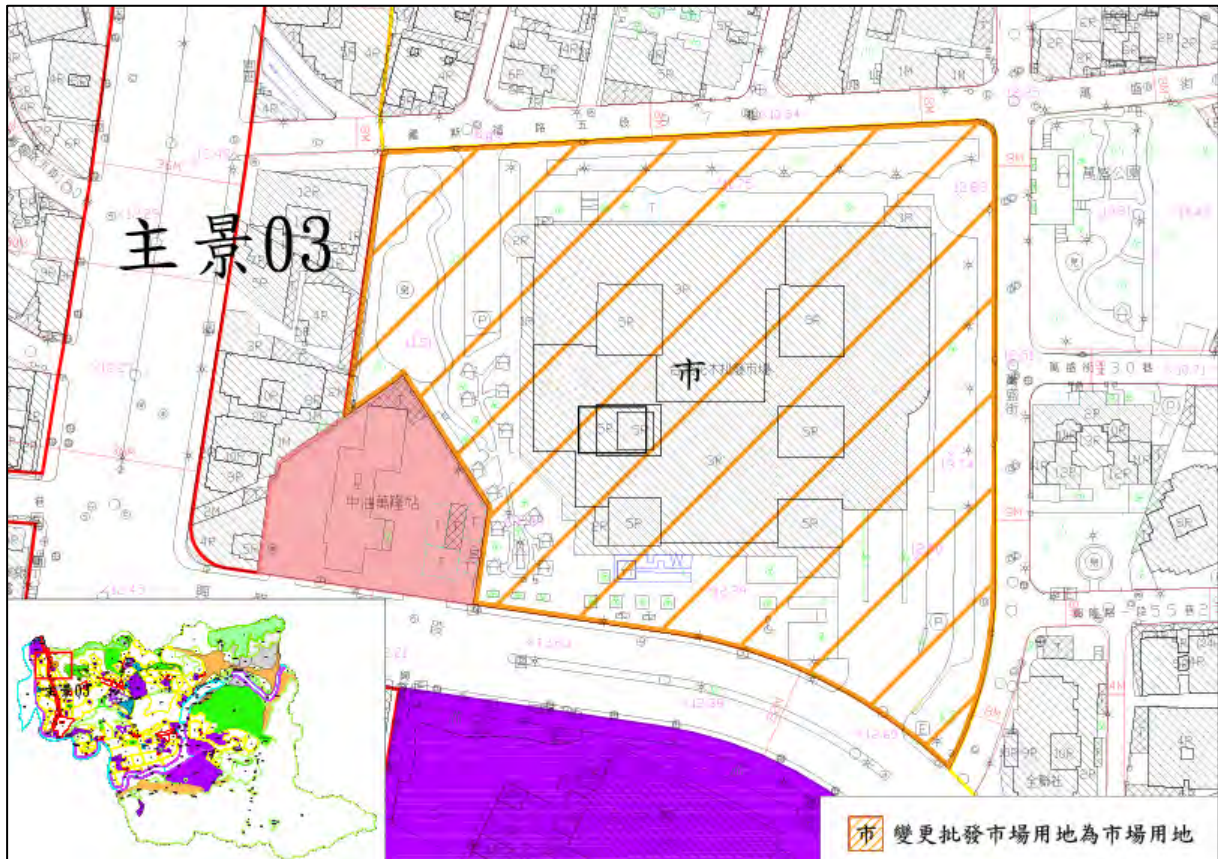


圖5 主景 03 變更位置示意圖

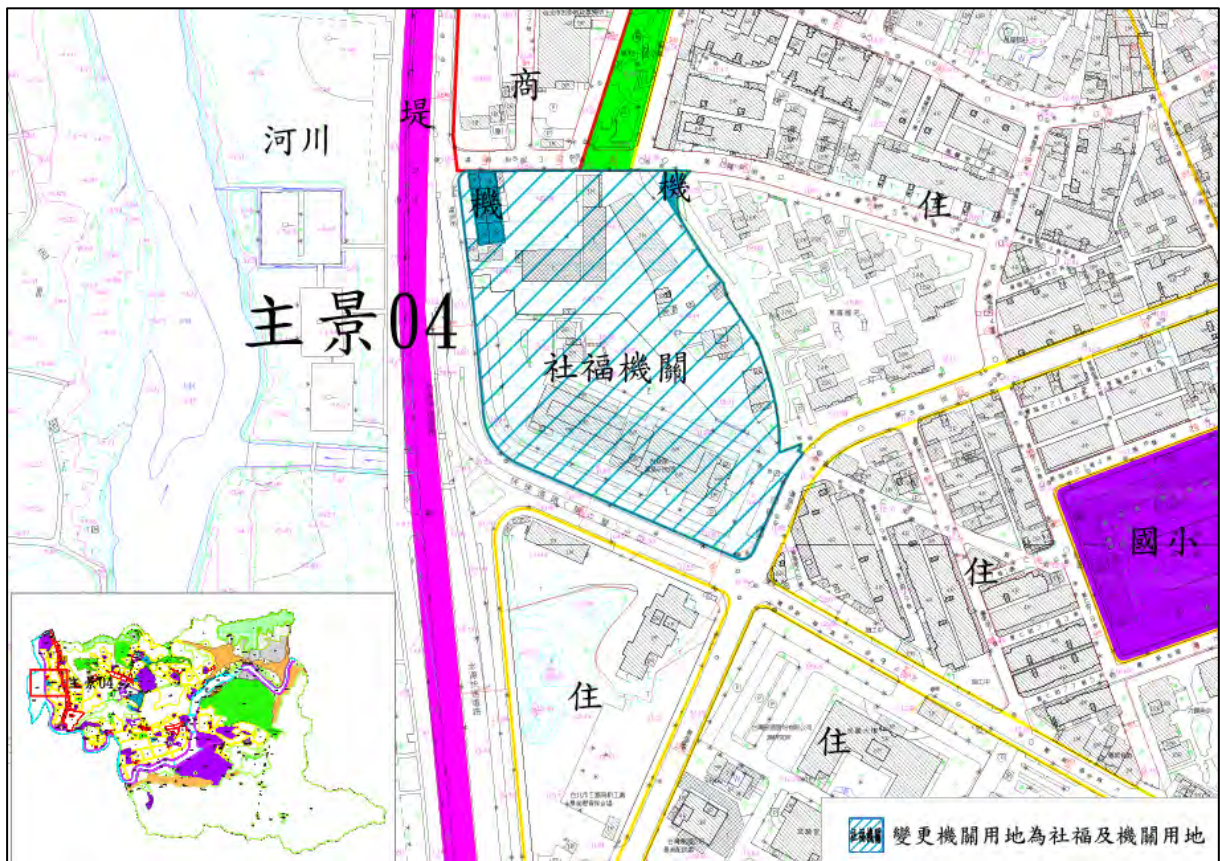


圖6 主景 04 變更位置示意圖

四、興隆生活圈部分

表4 興隆生活圈變更主要計畫內容彙整表(主興 02、14、15、16、17、18、19)

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	管制及相關規定
主興 02	私立中國科技大學及周邊住宅區(興安段一小段 397、398、399 地號)	住宅區	保護區(原公展範圍)	0.14	1. 符合住宅區檢討原則(二)。 2. 全區 80%以上土地為 4 級坡以上，平均坡度約 40%，基地 50%以上面積位於山崩與地滑地質敏感區，土地產權為國私共有土地與私有土地，且未臨接計畫道路，基於考量大部分土地為環境敏感區，故變更為保護區。	依相關法令規定辦理。
	私立中國科技大學及周邊住宅區(興安段一小段 391-1、392、地號)	住宅區	保護區(本次重新公展範圍)	0.02		
主興14	景美第一公墓(景美段四小段 398-1、409-8 地號、409-4(部分)、431-2 地號)	商業區	公園用地	0.10	1. 符合其他檢討原則(六)。 2. 景美第一公墓已於 104 年完遷。 3. 依本府 108 年 1 月 16 日召開「研商本市公墓公園化暨鄰近土地通盤檢討其使用分區變更案會議結論辦理」，遷墓計畫範圍內土地併同周邊公有土地變更為公園用地，以符合公墓公園化政策實行。	依相關法令規定辦理。
主興15	景美第一公墓(景美段四小	商業區	公園用地	0.12		

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	管制及相關規定
	段198-2、409-4(部分)等地號)					
主興16	景美第一公墓(景美段四小段153(部分)等地號)	住宅區	公園用地	0.21	<ol style="list-style-type: none"> 1. 符合其他檢討原則(六)。 2. 景美第一公墓已於104年完遷。 3. 依本府108年1月16日召開「研商本市公墓公園化暨鄰近土地通盤檢討其使用分區變更案會議結論辦理」，遷墓計畫範圍內土地併同周邊公有土地變更為公園用地，以符合公墓公園化政策實行。 	依相關法令規定辦理。
主興17	景美第五公墓(興泰段三小段320等地號)	住宅區	公園用地	0.66	<ol style="list-style-type: none"> 1. 符合其他檢討原則(六)。 2. 景美第五、第十三公墓預計112-113年完遷。 3. 依本府108年1月16日召開「研商本市公墓公園化暨鄰近土地通盤檢討其使用分區變更案會議結論辦理」，遷墓計畫範圍內土地併同周邊公有土地變更為公園用地，以符合公墓公園化政策實行。 	依相關法令規定辦理。
主興18	景美第十三公墓(興泰段二小段25、25-1等地號)	保護區	公園用地	0.006		
		公墓用地		0.86		
主興19	移民署北側住	機關用地	住宅區	0.24	<ol style="list-style-type: none"> 1. 符合公共設施用地檢討原則(二)。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依相關法令規定辦

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	管制及相關規定
	宅區 (興安段四小段 122-1、 204、 207-1、 208、 209、 210、 211、 214、 215、 216(部分)、 217、 218、 219-1、 220、 220-3、 220-4、 220-5、 220-8等18筆地號土地)				<p>2. 經內政部移民署108年11月1日移署北字第1080127745號函及財政部國有財產署北區分署108年12月18日台財產北改字第10800371060號函確認計畫範圍圍牆外之土地無使用規劃。</p> <p>3. 考量各機關已無需求且現況作住宅使用，故依毗鄰分區變更為住宅區並依規定回饋。</p>	<p>理。</p> <p>2. 本變更案之細部計畫，由土地所有權人自行整合後，依都市計畫法規辦理細部計畫擬定作業並依法定程序提臺北市都市計畫委員會審議通過後，併同公告主要、細部計畫。</p> <p>3. 未來辦理細部計畫擬定作業時，應依本市公共設施用地變更為可建築土地之通案處理原則，回饋30%土地，並以集中設置為公園用地為原則。</p> <p>4. 經市府同意得捐樓地板面積或繳納代金方式辦理，並於先完成回饋事項，始得核發建造執照。</p> <p>5. 本案回饋事項，土地</p>

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	管制及相關規定
						所有權人應於計畫核定前與臺北市政府簽訂協議書，並納入計畫書內，否則維持原計畫。

註：

1. 本計畫變更後，各使用分區之位置、面積、範圍及形狀，以計畫圖實地分割測量為準。
2. 實際變更範圍詳計畫圖所示。
3. 全案業經110年12月7日內政部都市計畫委員會第1003次會議審定，本次僅就主興02公開展覽地號漏植之興安段一小段391-1、392地號之案件，以及其他變更案超出原公開展覽範圍部分辦理重新公展。

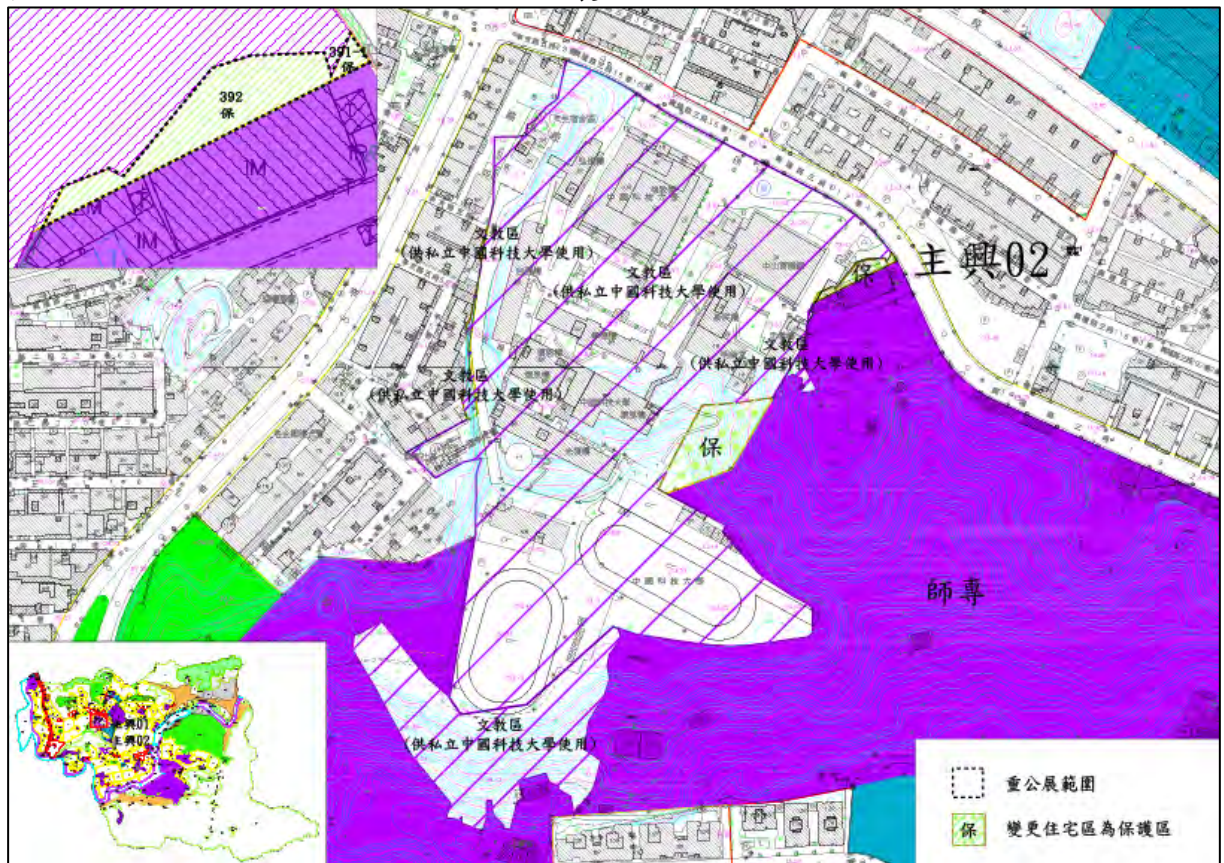


圖7 主興02變更位置示意圖

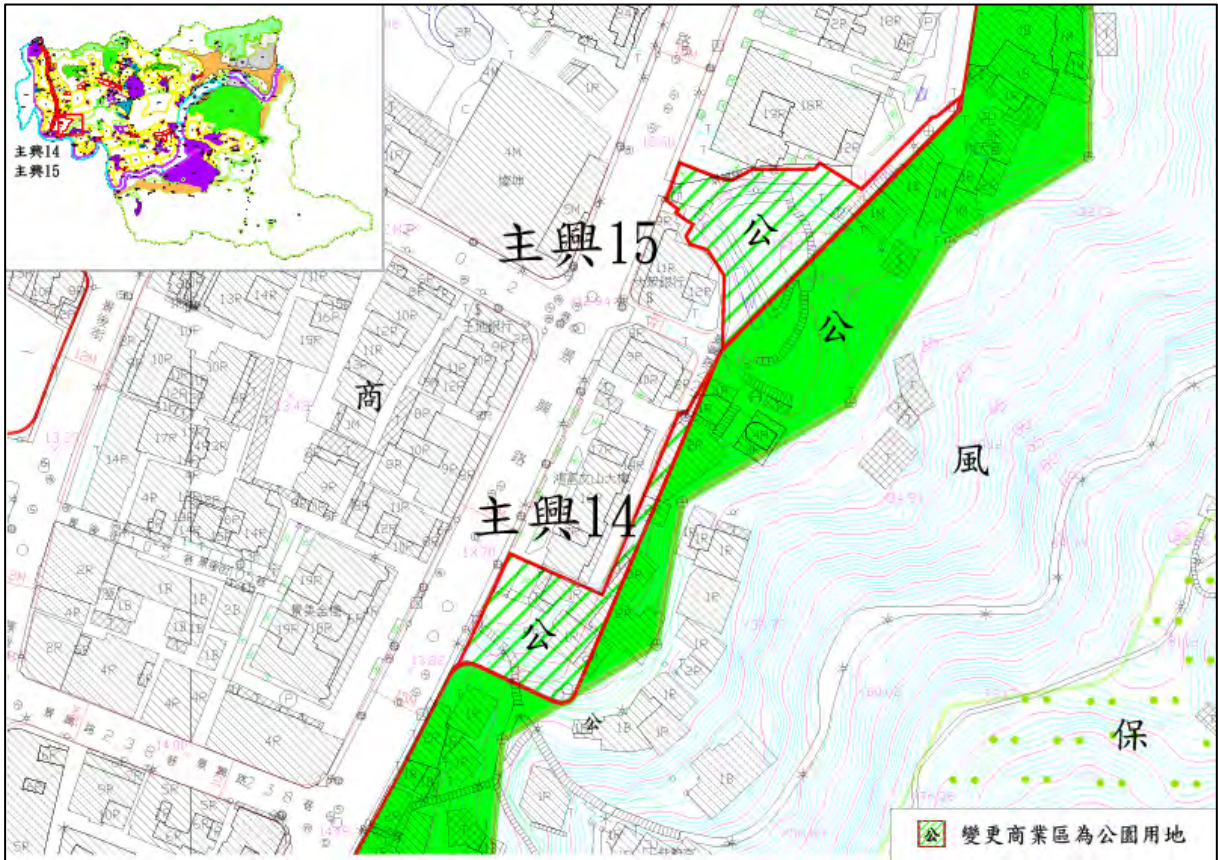


圖8 主興14、15 變更位置示意圖

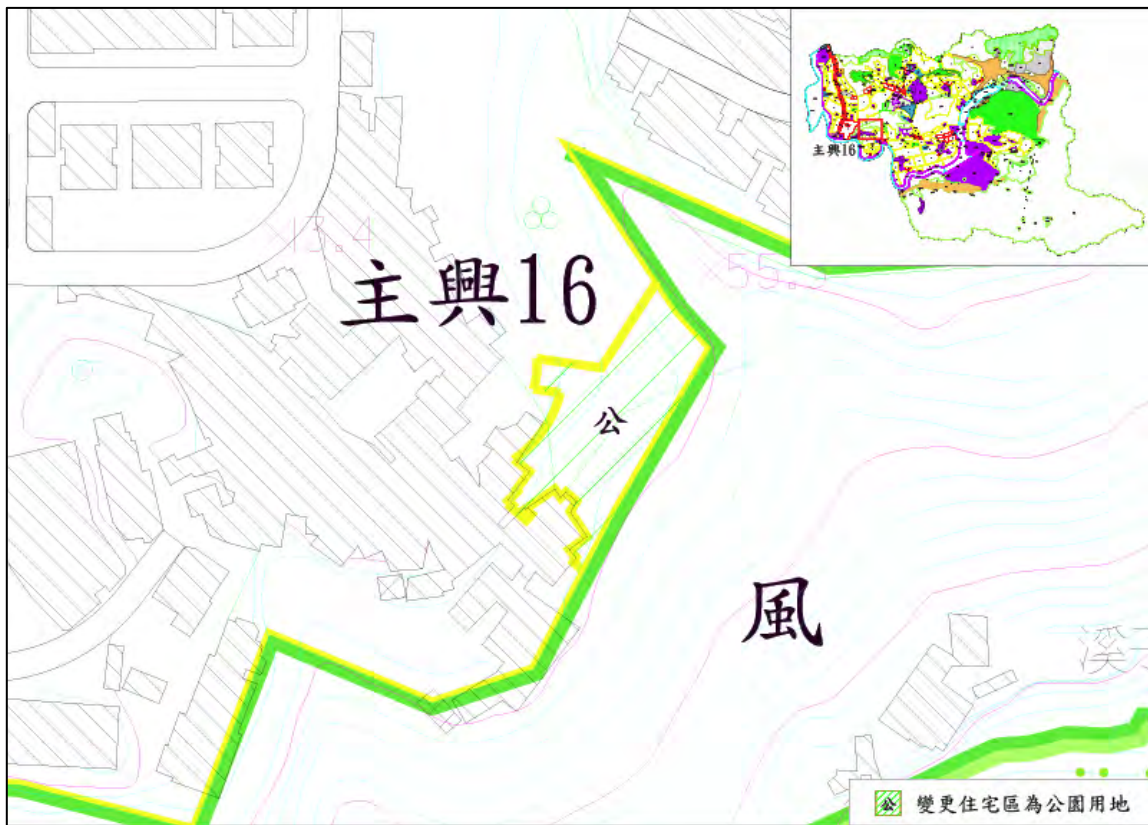


圖9 主興16 變更位置示意圖

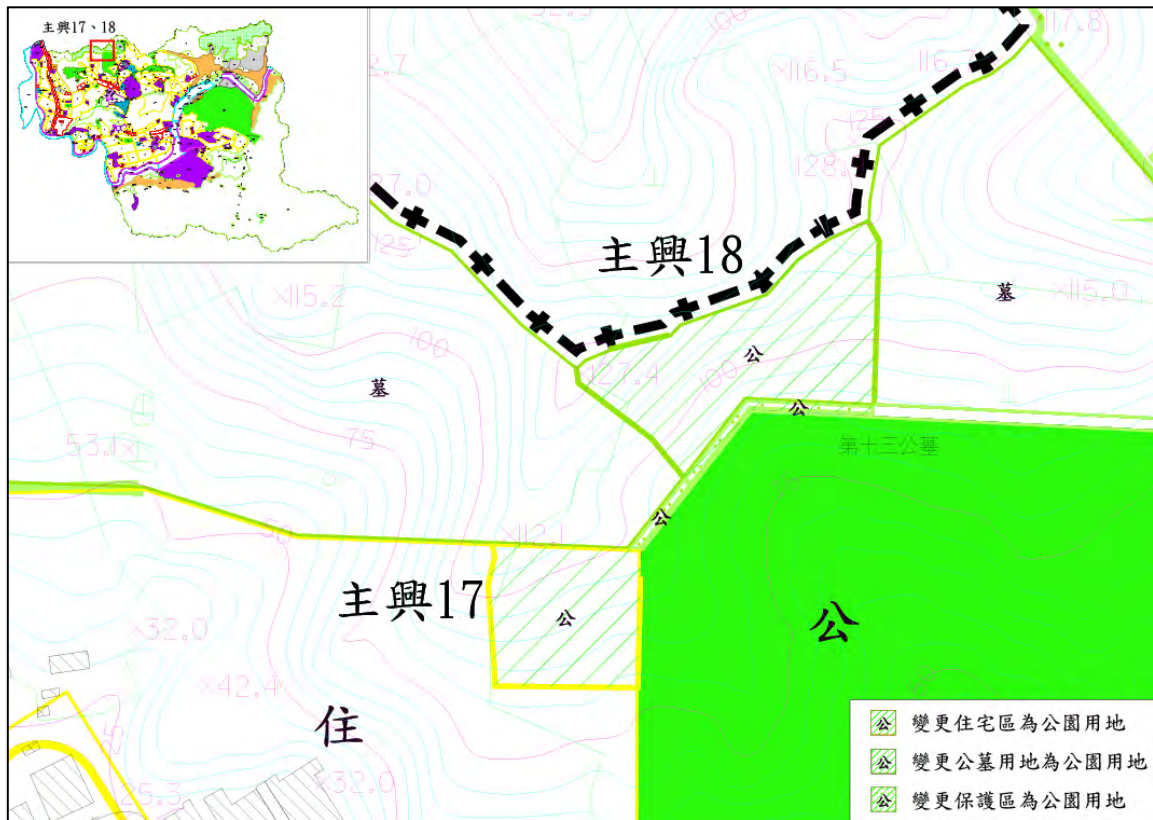


圖10主興 17、18 變更位置示意圖

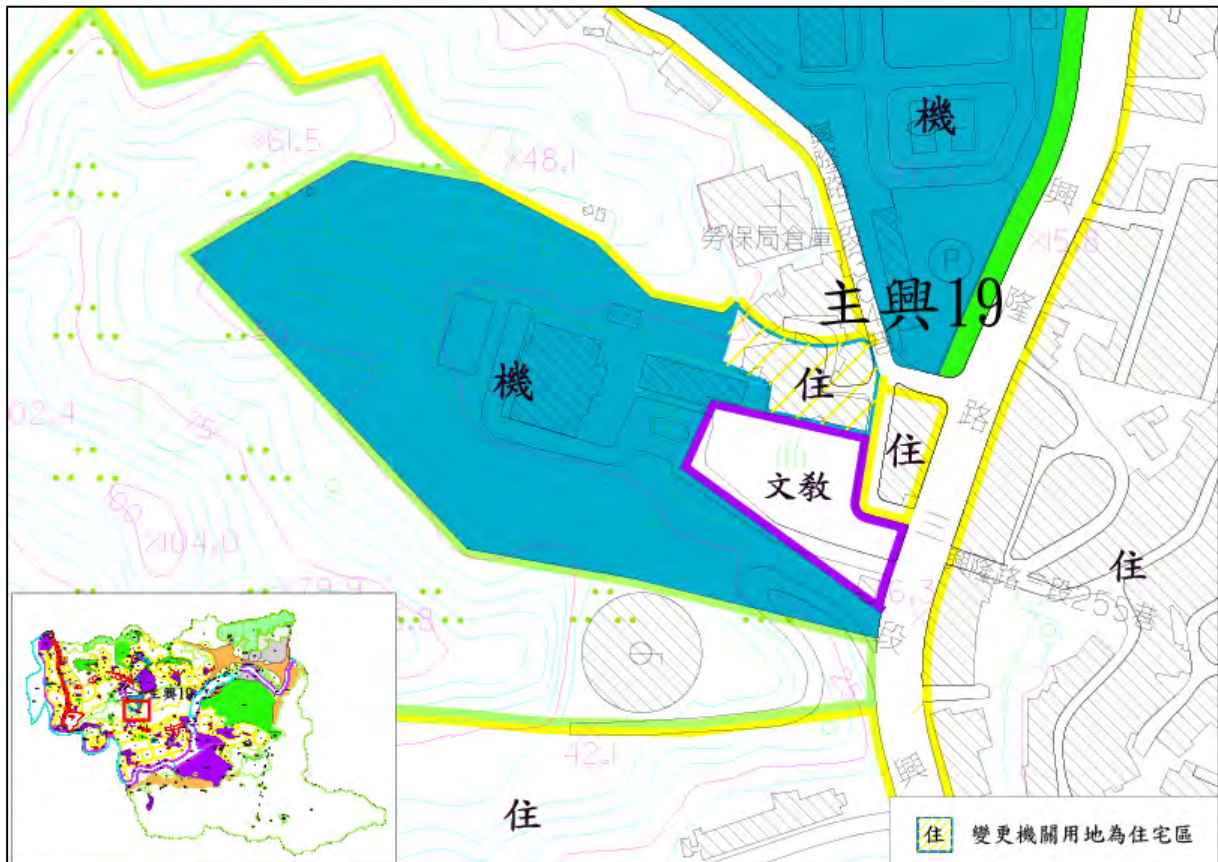


圖11主興 19 變更位置示意圖

五、指南生態保育圈部分

表5 指南生態保育圈變更主要計畫內容彙整表(主指 06)

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	管制及相關規定
主指06	東山高中(老泉段四小段471、473、474、476地號)	農業區	文教區(供私立東山高中使用)	0.16	<ol style="list-style-type: none"> 符合其他變更原則(二)。 依行政院76年11月5日台七十六內字第25400號函及行政院76年6月20日台內營字第五一三二六四號函辦理，案址已為財團法人台北市私立東山高級中學所有，未來將作為教育事業使用，且鄰接原校園範圍不影響都市計畫發展，符合「私立學校用地」(不包括補習學校)核示籌設四項條件，且符私校法之規定者。 本案經私立東山高中於公展期間提出人民陳情(指南1)，案址屬該校所有且經該校表示有用地需求，基於管用合一，希望變更為文教區(供私立東山高級中學使用)。相關陳情內容經本市都市計畫委員會專案小組審議建議東山高先洽教育主管機關取得同意，本府教育局後以109年3月12日北市教中字第10930210951號函同意該校興辦教育事業在案，且經查本案變更範圍非位於山崩與地滑地質敏感區，未違反「全市性保護區處理原則」檢視標準，爰予以變更。 	<ol style="list-style-type: none"> 相關變更回饋計畫准照私立東山高中以109年5月26日北市東校總字第1090002952號函所提內容，包含：里民租借校園活動中心、協助當地文教化與教育政策理念推廣、友善膳食供餐、校園資源服務社區里民、公共設施認養管理等，後續由本府教育局協調該校研議回饋計畫之執行方式、經費、範圍等細節內容，所有權人應於主要計畫核定前與臺北市政府簽訂協議書，並納入計畫書敘明，否則維持原計畫。 其餘未規定事項依相關法令規定辦理。
	東山高中(老泉段四小段475、477、478、479、480地號)	保護區		0.79		

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	管制及相關規定
	東山高中(老泉段四小段453地號等17筆土地)	文教區	文教區(供私立東山高中使用)	3.4	1. 符合其他變更原則(二)。 2. 案址屬財團法人台北市私立東山高級中學所有且經該校表示將有用地需求，基於管用合一，變更為文教區(供私立東山高級中學使用)。	依相關法令規定辦理。

註：

1. 本計畫變更後，各使用分區之位置、面積、範圍及形狀，以計畫圖實地分割測量為準。
2. 實際變更範圍詳計畫圖所示。
3. 全案業經 110 年 12 月 7 日內政部都市計畫委員會第 1003 次會議審定，本次僅就超出原公開展覽範圍部分辦理重新公展。

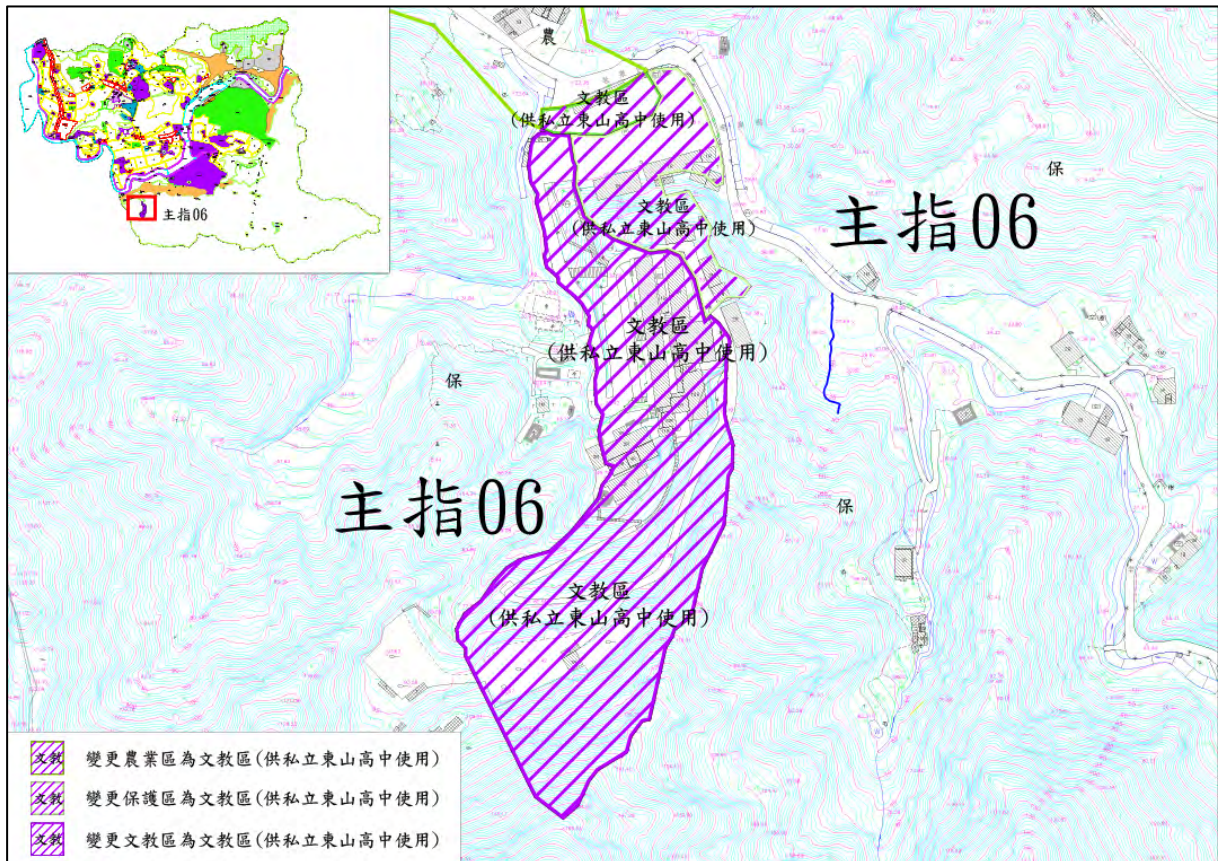


圖12主指 06 變更位置示意圖

六、動物園遊憩圈部分

表6 動物園遊憩圈變更主要計畫內容彙整表(主動01、05)

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	管制及相關規定
主動01	福德坑	公墓用地	垃圾處理場用地	25.88	1. 符合公共設施用地檢討原則(一)。 2. 殯葬處業於66年、68年與80年間徵收，並依徵收計畫開闢使用，現評估已無需求，且現況為福德坑垃圾處理場使用，基於管用合一，故變更為垃圾處理場用地。	依相關法令規定辦理。
主動05	博嘉段四小段536、545地號	公用事業用地	特定專用區	0.30	1. 符合公共設施用地檢討原則(一)。 2. 依《都市計畫定期通盤檢討實施辦法》第29條「已民營化之公用事業機構，其設施用地應配合實際需求，予以檢討變更。」 3. 現況由欣欣客運營運管理，其58年已為民營化公司，故變更為特定專用區。	依相關法令規定辦理。

註：

1. 本計畫變更後，各使用分區之位置、面積、範圍及形狀，以計畫圖實地分割測量為準。
2. 實際變更範圍詳計畫圖所示。
3. 全案業經110年12月7日內政部都市計畫委員會第1003次會議審定，本次僅就超出原公開展覽範圍部分辦理重新公展。

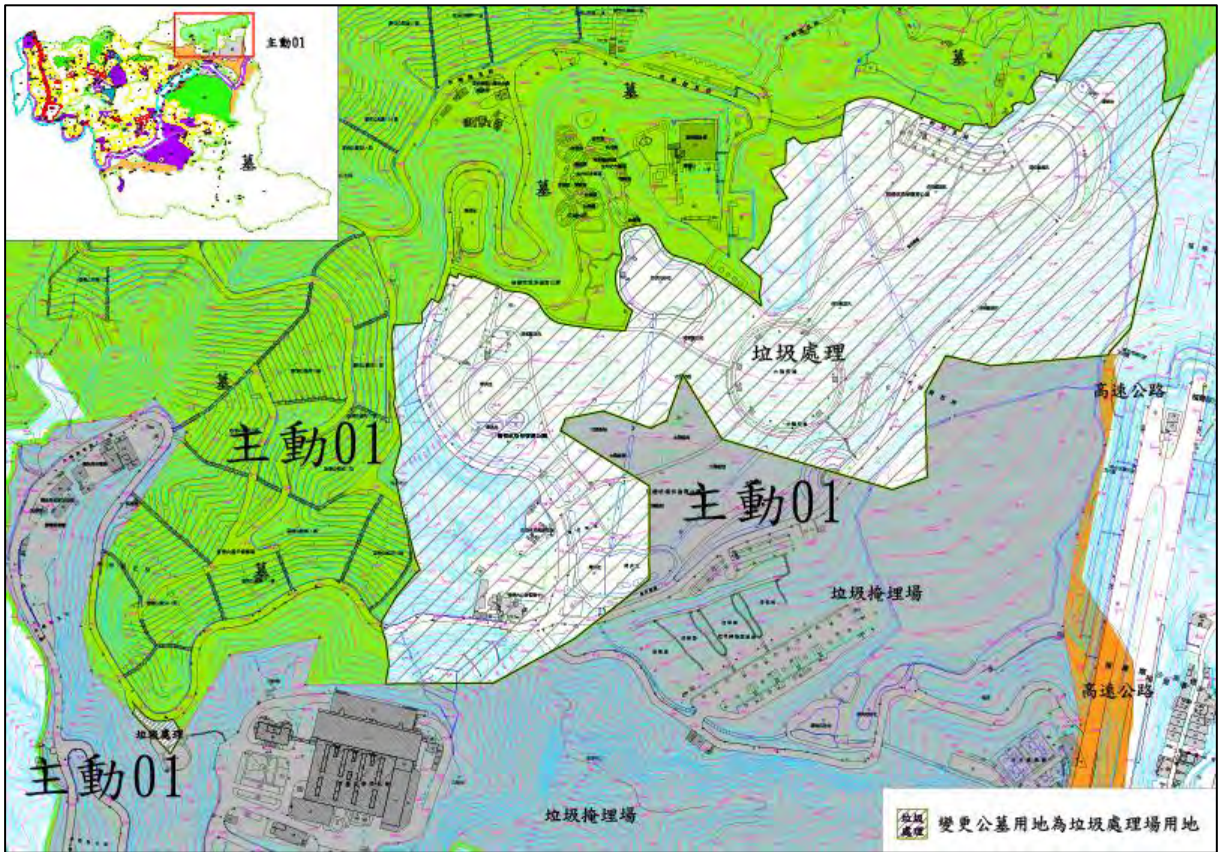


圖13主動 01 變更位置示意圖



圖14主動 05 變更位置示意圖

參、 實施進度及經費

本案主要計畫公共設施開發進度預計自 107 年起，至 132 年完成，各項開發內容與經費列舉如下：

表7 臺北市文山區主要計畫公共設施開發進度及經費表

單位：億元

公共設施種類(變更編號)	面積(公頃)	土地取得方式					開闢經費			主辦單位	經費來源
		徵購	土地重劃	獎勵投資	撥用	其他	土地	工程費	合計		
公園用地(主興 14)	0.10		-	-	v	-	-	0.07	0.07	臺北市 政府工 務局公 園路燈 工程管 理處	目的事 業主管 機關編 列預算
公園用地(主興 15)	0.12		-	-	v	-	-	0.08	0.08		
公園用地(主興 16)	0.21		-	-	v	-	-	0.14	0.14		
公園用地(主興 17)	0.66	v	-	-	v	-	-	0.429	0.429		
公園用地(主興 18)	0.87	v	-	-	v	-	-	0.566	0.566		
社福及機關用地(主景 04)	2.14	-	-	-	V	V	-	-	-	國家住宅及都市更新中心、內政部營建署、內政部建築研究所	目的事 業主管 機關編 列預算
垃圾處理場用地(主動 01)	25.88	-	-	-	-	V(管變)	-	-	-	臺北市 政府環 境保 護局	-

註 1：有關本計畫區範圍內各項公共設施用地之土地使用，除另有規定，公有土地以撥用為原則，私有土地以徵購為原則。以上列舉之開發經費及實施進度得視主管機關財務狀況酌予調整，並應依實際編列之開發經費為準。

註 2：本表面積僅供參考，應依計畫圖實地分割測量為準。

肆、 臺北市都市計畫委員會審議情形

一、本案經提 108 年 4 月 3 日本會第 745 次委員會議報告(簡報會議)，決議如下：

- (一) 本案組成專案小組先進行討論後再提委員會審議，請邱裕鈞委員、林志峯委員、劉銘龍委員、郭瓊瑩委員、白仁德委員、王惠君委員、董娟鳴委員擔任小組委員，並請邱裕鈞委員擔任召集人。
- (二) 後續專案小組請市府就計畫人口、交通系統、韌性城市指導原則及都市設計準則納入低衝擊開發策略等總體內容進行說明，另請比照中山、大安通盤檢討對以下議題進行補充：
 1. 公園、綠地、道路等未開闢公共設施之存廢檢討與後續開闢時程規劃；因應人口結構之改變，請提出具 EOD 發展潛力之學校用地盤整，與長照等社福設施設置需求。
 2. 請補充計畫範圍內都市更新案辦理情形，盤整目前所申請都市更新案中，是否有因應更新發展需要、地區公益設施需求以及公共設施用地取得等，而須配合辦理都市計畫變更檢討者，並請評估一併納入本通檢案辦理。

二、本案提經臺北市都市計畫委員會 109 年 6 月 18 日第 766 次委員會議，決議如下：

- (一) 本案除以下幾點及會議當天市府簡報所新增內容，其餘同意依專案小組建議意見，依公展計畫書、圖以及本次會議所送補充會議資料之修正對照表修正通過。
 1. 總體計畫之計畫人口下修為 28.6 萬人，土地使用分區檢討原則同意市府本次會議所提修正內容。
 2. 變更主要計畫部分

- (1) 編號主動 03，有關木柵路四、五段區段徵收案，同意市府本次會議所提修正，並參採公民或團體陳情意見，將富德段三小段 230 地號原屬 95 年區段徵收範圍內平均坡度低於 30%以下土地，納入本次區段徵收範圍。
- (2) 編號主興 01，師專用地同意市府本次會議說明，依第 2 次專案小組建議意見，參採公民或團體陳情意見，決議：
- A. 師專用地南側現由「國防部」使用中，為符合管用合一，變更為機關用地(興安段四小段 87-1、88-1 地號)。
 - B. 參採公民或團體編號興隆 33 陳情，私立中國科技大學管有之興安段一小段 389-2、389-3、394-1、421-1、441-1 等 5 筆土地，變更「師專用地」為「文教區(供私立中國科技大學使用)」，併同調整主興 01 開發許可制範圍，但維持現有山限區範圍。
 - C. 其餘師專用地維持原 98 年第 1 次文山通檢開發許可制規定：「經與土地所有權人協調，30%土地變更為住宅區，另由土地所有權人回饋 30%土地變更為公園用地，如土地所有權人再捐獻剩餘 40%之土地作公園用地，平地之住宅區的容積率得予調高。」
- (3) 編號主興 03、04、09，辛亥國、高中用地及防洪調節池用地，同意市府本次會議所提修正，採開發許可方案：
- A. 土地所有權人回饋 30%土地變更為公園用地或其他公共設施，30%土地得變更為住宅區，容積 160%，其餘 40%土地變更為保護區。如土地所有權人再捐獻剩餘 40%土地，平地之住宅區容積率得予調高至 225%。
 - B. 住宅區位於坡度 30%以上土地不計入建蔽率、容積率，坡度 30%以下土地，位於山崩地滑地質敏感區及其 50 公尺影響範圍不得配置建築物，但得計入建蔽率、容積率。
 - C. 申請開發許可時全區適用臺北市都市計畫劃定山坡地管制規定。

- (4) 編號主興 05，同意市府本次會議所提修正，變更「警察學校用地」為「捷運系統用地」。
- (5) 編號主興 07、08、主萬 01、主木 03，有關原公展隧道上方「綠地用地」變更為「保護區」，同意市府本次會議所提修正，維持綠地用地，不予變更。
- (6) 編號主興 14、15，同意市府本次會議所提修正，配合公墓公園化政策，變更「商業區」為「公園用地」。
- (7) 編號主興 16，同意市府本次會議所提修正，配合公墓公園化政策，變更「住宅區」為「公園用地」。
- (8) 新增變更編號主興 19，同意市府本次會議說明，參採公民或團體編號興隆 26 陳情，移民署北側機關用地經移民署及國有財產署北區分署確認圍牆外之土地無使用規劃，變更「機關用地」為「住宅區」，並由土地所有權人自行整合辦理細部計畫擬定作業，回饋 30%土地集中劃設為公園用地為原則。
- (9) 編號主木 01，同意市府本次會議所提修正，變更「國小用地」及「商業區」為「文教區」。
- (10) 編號主景 02，同意市府本次會議所提修正，變更「住宅區(專案國宅用地)」為「社福及機關用地」。
- (11) 新增變更編號主景 03，同意市府本次會議說明，為利後續花木批發市場多目標使用，變更「批發市場用地」為「市場用地」。
- (12) 新增變更編號主景 04，同意市府本次會議說明，配合中央社會住宅興辦計畫，參採內政部營建署建議，變更「機關用地」為「社福及機關用地」。
- (13) 新增變更編號主指 06，同意市府本次會議說明，除變更「文教區」為「文教區(供私立東山高中使用)」，另參採公民或團體編號指南 1 東山高中陳情，配合該校擴校計畫，變更校地範圍內「農

業區」及「保護區」為「文教區(供私立東山高中使用)」，相關變更回饋計畫依東山高中所提內容，納入計畫書載明。

- (14) 參採公民或團體編號萬芳 6 針對萬芳段二小段 507 地號等 16 筆土地所提陳情，請市府查明當時租約範圍，同意就租約範圍內平坦區域之保護區變更為住宅區，並依規定負擔回饋義務。

3. 變更及擬定細部計畫部分

- (1) 編號細動 01，配合變更編號主動 03，同意市府所提修正方案，並配合主動 03 參採公民或團體意見，調整計畫範圍。
- (2) 新增擬定編號細興 02，配合變更編號主興 02，擬定文教區(供私立中國科技大學使用)之建蔽率 40%，容積率 240%。
- (3) 新增變更編號細萬 02，同意依市府本次會議說明，變更「第參類住宅區」為「道路用地」。
- (4) 編號細景 01，配合變更編號主景 02 住宅區(專案國宅用地)變更為「社福及機關用地」，擬定「社福及機關用地」之建蔽率 40%，容積率 400%。
- (5) 新增變更編號細景 03，同意市府本次會議說明，考量羅斯福路六段 401 巷已供車行使用，變更「人行步道用地」、「人行步道用地及機關用地」及「人行步道及第三種商業區」為「道路用地」。
- (6) 新增擬定編號細景 04，配合新增變更編號主景 03，擬定「市場用地」之建蔽率、容積率維持原批發市場用地規定，建蔽率 60%，容積率 300%。
- (7) 新增擬定編號細景 05，配合變更編號主景 01，擬定「文教區(供私立滬江中學使用)」之建蔽率 40%，容積率 240%。
- (8) 新增擬定編號細景 06，配合新增變更編號主景 04，擬定「社福及機關用地」之建蔽率 40%，容積率 400%，且不得申請容積獎勵。
- (9) 新增擬定編號細指 01，配合新增變更編號主指 06：

- A. 擬定老泉段四小段 471、473、474、475、476、477、478、479、480 等 9 筆土地為「文教區(供私立東山高中使用)(一)」，建蔽率 35%，容積率 120%。
- B. 擬定原東山高中校址(老泉段四小段 453 地號等 17 筆土地)為「文教區(供私立東山高中使用)(二)」，建蔽率 40%，容積率 240%。
- C. 適用「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」

4. 修訂使用管制

- (1) 同意市府本次會議說明，配合中央社會住宅興辦計畫，部分參採內政部營建署建議，修訂「變更臺北市文山區博嘉段四小段 410 地號等八筆第二種住宅區土地為特定商業計畫案」土地使用管制：
 - A. 新增特定商業區允許第 4、5、7、8 組托兒、教育、醫療保健、社會福利設施使用。
 - B. 特定商業區土地如作社會住宅及相關使用，不受原計畫指定使用項目樓地板面積比例限制。
 - (2) 修訂礦坑周邊開發限制，同意市府本次會議說明，參採公民或團體編號興隆 28 陳情，考量現行建築技術規則及本市建管處已針對礦區周邊地區之開發訂有規定，為避免重複管制，爰刪除原都市計畫內有關礦區周邊限建三層樓以下之規定，修訂為「靠近斷層、礦坑、崩塌地及文山區歷年都市計畫內載明『建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區』者，其建物興建前，應有地質鑽探調查，必要時以留設開放空間方式處理。」
5. 山限區管制，同意市府本次會議說明，考量環境敏感因素，劃設歷程以及基地與周邊地區發展現況，參採公民或團體編號興隆 2、16、21 陳情，新增山限區範圍檢討原則，並據以檢討解除 3 處並新增 1 處山限區範圍，解除範圍分別為萬芳醫院西南側因捷運經過所截斷之獨立土丘(公訓段二小段 427-3 地號)、福興公園南側

之平坦土地(興隆段一小段 275-4 地號)，以及配合編號主政 02「住宅區」變更為「公園用地」，調整山限區範圍。新增範圍則為配合私立東山高中擴校計畫，原保護區及農業區範圍劃入山限區管制。

6. 都市設計管制

(1) 木柵路四段、五段區段徵收範圍及景美老街地區納入都市設計審議地區，其都市設計準則同意市府本次會議修正。

(2) 景美溪、新店溪沿岸地區都市設計準則，同意市府本次會議修正。

(3) 其他都市設計規定：

A. 指定留設騎樓或無遮簷人行道，同意市府本次會議修正。

B. 新增親山親水步道，同意市府本次會議說明。

7. 計畫書圖釐正

(1) 新增主要計畫釐正，同意市府本次會議說明，萬盛街北側住宅區，98年1月23日主要計畫通盤檢討計畫圖誤繪為道路用地，故釐正為住宅區。

(2) 細釐 03(原主興 11)，同意市府本次會議修正，改列為細部計畫，由原「道路用地」釐正為「保護區」。

(二) 公民或團體陳情意見除前述決議修正及以下幾點外，其餘同意市府本次會議所提回應意見辦理。

1. 綜理表編號興隆 3、8、12、13、19、20、22、31，有關辛亥國、高中用地及防洪調節池用地，依本次會議市府簡報新增回應。

2. 綜理表編號木柵 4，有關木柵路一段退縮人行道意見，依本次會議市府簡報新增回應。

3. 綜理表編號木柵 7，國立臺灣戲曲學院有關擴校用地之陳情，同意市府本次會議所提，由該校先行辦理地區說明會取得地方共識後，再提內政部都委會討論。

伍、內政部都市計畫委員會審議情形

一、本案經提 109 年 9 月 8 日第 1 次專案小組會議，初步建議如下：

- (一) 建請加強補充說明本案通盤檢討辦理之目的，並請補充說明計畫區內公共設施用地之檢討調整與刻正辦理之公共設施用地專案通盤檢討之區別。
- (二) 有關土地使用分區指導原則部分：
 1. 保護區之檢討原則擬依臺北市都市計畫委員會決議「全市性保護區處理原則」辦理，計畫書表 26 土地使用分區檢討原則表建請刪除前開處理原則之規定內容，以資簡潔。
 2. 商業區變更檢討原則暨處理方式部分，「土地所有權人經整合並取得同意書後，依規定檢具主要計畫及細部計畫書、圖等相關文件，提出申請變更為商業區。」與都市計畫法第 24 條規定似有不符，建請刪除前開主要計畫文字；另處理方式屬細部計畫執行事宜部分，建請於主要計畫刪除，納入細部計畫書規定，以資妥適。
- (三) 有關韌性城市指導原則及大眾運輸導向發展(TOD)指導原則部分，建請補充說明其中針對本計畫區地理環境特性之相關原則及策略。
- (四) 有關計畫人口調整為 28 萬 6 仟人部分，建議同意，並請新增納入變更內容綜理表，以利查考。
- (五) 有關公共設施計畫部分：
 1. 依都市計畫法第 45 條規定，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等公共設施用地不得少於全部計畫面積 10%，查通盤檢討前本計畫區 5 項公共設施用地未符前開規定，建請補充說明本次通盤檢討之相關因應配套措施，以及本計畫區對於補足公共設施用地之長期規劃構想。
 2. 計畫書第 78、79 頁有關師專用地及辛亥國、高中、防洪調節池用地擬採開發許可方式另案辦理部分，建請補充說明未納入公共設施用地專案通盤檢討之理由，下次續行討論。

- (六) 本計畫區劃分為 7 個生活圈作為都市計畫發展指導，建請補充前開生活圈之劃分原則，並請補充說明前開生活圈與防災計畫中 5 個防災圈之關聯性。
- (七) 有關都市防災計畫部分，建請針對本計畫區地理環境特性再詳予更新及補充相關計畫內容及空間發展配套措施。
- (八) 地政司書面意見：本通檢案依主要計畫書第 109、120 及 124 頁所載，變更編號「主動 03」木柵路四段五段附近地區涉及區段徵收開發方式，本次會議並未提供區段徵收評估資料，請市府確實依區段徵收實施辦法第 4 條及第 5 條規定應記載項目，製作經該府地政局認可之區段徵收評估報告書（含括安置計畫、參加區段徵收意願調查及繼續耕作意願調查情形、抵價地比例敏感度分析等財務計畫試算資料…），於後續討論該變更案時，提供小組委員審查參考，屆時並由本司簽辦組成之土地徵收審議小組專案小組聯席共同聽取簡報，於二專案小組獲有共識後，再續行該案之公益性及必要性評估報告程序。
- (九) 變更內容綜理表：詳附表。
- (十) 計畫書修正事項：
1. 計畫書第 11、12 頁商業區面積似有誤植，建請查明補正。
 2. 計畫書第 16 頁景觀遊憩計畫建請加註編號(七)；其中都市開放空間及遊憩系統部分，有關國營事業土地部分括弧內似非全為國營事業，建請重新檢視修正。
 3. 計畫書第 77 頁有關保護區之土地使用計畫內容「保護區土地……原則均應維持，在不影響……原則下變更為非保護區」二句話似有矛盾，建請重新檢視修正。
 4. 有關計畫名稱部分，據臺北市政府列席代表說明臺北市只有 1 個主要計畫，惟提報本會審議之各行政轄區通盤檢討之案名皆為○○區通盤檢討，似為各行政轄區各有 1 個主要計畫，建議臺北市政府研議是否調整修正轄內都市計畫案之計畫案名，以免造成誤解。

5. 本案建請就「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」有關規定說明其處理情形，並以對照表方式納入計畫書，以利查考。

二、 本案經提 110 年 1 月 20 日第 2 次專案小組會議，初步建議如下：

本案經臺北市政府依第 1 次專案小組會議初步建議意見，以 109 年 12 月 24 日府都規字第 1093128274 號函送處理情形對照表(詳附件)及相關資料，建議除下列各點外，其餘准照臺北市政府上開處理情形通過，並請該府依照修正後，檢送處理情形對照表(10份)到署，交由專案小組繼續聽取簡報說明。

- (一) 有關師專用地及辛亥國、高中、防洪調節池用地擬採開發許可方式另案辦理部分，因屬公共設施保留地檢討變更性質，建請納入本會刻正審議之「臺北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討(主要計畫)案」整體考量。
- (二) 變更內容明細表：詳附表。
- (三) 逕向本部陳情案件：因時間關係本次會議未及討論，下次會議續行討論。

三、 本案經提 110 年 8 月 10 日第 3 次專案小組會議，初步建議如下：

本案經臺北市政府依第 2 次專案小組會議初步建議意見，以 110 年 4 月 16 日府都規字第 1103023315 號函送處理情形對照表(詳附件)及相關資料，建議除下列各點外，其餘准照臺北市政府上開處理情形通過，並請該府依照修正後，除檢送修正後計畫書 30 份(修正部分請劃線)及處理情形對照表(註明修正頁次及摘要說明)到署後，提請委員會審議。

- (一) 有關變更內容明細表編號主動 03 木柵路四段、五段附近地區，涉及擬採區段徵收方式辦理，建議列為後續階段提委員會審議案件，請依下列各點補充資料後，下次專案小組會議續行討論。

1. 經臺北市政府列席代表補充說明，開發目的符合相關法令規定擬採區段徵收方式開發，下次會議請作業單位與土地徵收審議小組專案小組聯繫，召開聯席專案小組會議，就變更內容、公益性及必要性、區段徵收可行性部分，聽取臺北市政府簡報後，一併提供初步建議意見。
2. 涉及本變更案後續開發工程之相關資料，建請儘量提供最新年度資料，以供審議參考。

(二) 有關師專用地及辛亥國、高中、防洪調節池用地擬採開發許可方式另案辦理部分，經臺北市政府列席代表補充說明變更原則與臺北市政府刻正辦理之「臺北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討(主要計畫)案」變更原則一致，爰續行於本次通盤檢討案討論，建請臺北市政府依下列各點辦理：

1. 師專用地及辛亥國、高中、防洪調節池用地擬採開發許可方式部份，建議原則同意，請將開發許可範圍及相關規定內容增列至本案通盤檢討之變更內容明細表，以利查考。
2. 為提高上開開發許可範圍辦理之可行性，建請於附帶條件加註如未能於下次通盤檢討前辦理開發許可者，應於下次通盤檢討時變更為保護區。

(三) 變更內容明細表：除下列 3 變更案外，其餘詳附表一本會專案小組出席委員初步建議意見欄。

1. 編號主木 02 恆光國小預定地，擬變更為公園用地部分，臺北市政府列席代表建議維持該府報部方案變更為公園用地、國立臺灣戲曲學院陳情變更為文大用地、城鄉發展分署陳情變更為社福及機關用地，經與會委員討論後，臺北市政府擬變更方案與城鄉發展分署陳情建議方案較具公益性，建議請臺北市政府及城鄉發展分署各就所提方案補充未來開發使用構想，2 案併提委員會討論決定。
2. 編號主動 03 木柵路四段、五段附近地區，建請依初步建議意見(一)

辦理。

3. 編號主萬 02 保護區擬變更為住宅區部分，依臺北市政府列席代表補充說明，變更面積部分尚須依臺北市都市計畫委員會決議查明租約範圍後始能確定，爰建請臺北市政府依下列各點辦理：

- (1) 請臺北市政府查明租約範圍，並將本案變更面積提臺北市都市計畫委員會確認。

- (2) 如臺北市政府無法於本次通盤檢討案提委員會審議前依前點辦理，在無法確認本案之變更範圍情形下，本案暫予保留，請臺北市政府於本次通盤檢討案提委員會審議通過記錄文到 2 年內確認變更範圍送本部續行審議，否則維持原計畫。

(四) 有關臺北市政府因 98 年文山區第一次都市計畫主要計畫通盤檢討案計畫書圖不符、製作誤植，配合都市計畫整體發展修正為原計畫使用分區，於計畫書其他章節提出釐正計畫書圖誤植案件綜理表部分（詳附表二），建議准照臺北市政府核議意見通過，惟仍涉及土地使用分區之變更，建請納入變更計畫內容敘明，以資妥適。

(五) 逕向本部陳情案件：除下列 3 件陳情案件外，其餘詳附表三本會專案小組出席委員初步建議意見欄。

1. 編號 3 涉及變更內容明細表編號主萬 02 案，建請併初步建議意見(三)3 辦理。

2. 編號 4 建議請臺北市政府補充貓空地區開發許可目前辦理情形、無法循原有開發許可程序辦理之案件數、及建議修正之內容，提委員會討論決定。

3. 編號 7 陳情案址 2 至 6，建請營建署城鄉發展分署依照補充資料後，提委員會討論決定。

(六) 查本計畫區內仍有私立○○學校用地，因非屬政府應取得之公共設施用地，建請將其土地使用分區名稱調整變更為文教區（供私立○○學校使用），以資妥適。

- (七) 本案變更計畫內容超出公開展覽變更範圍部分，經本會審決通過後，建請依都市計畫法規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。
- (八) 因本計畫部分變更案件涉及整體開發或附帶條件之執行事宜，為避免影響地方發展，建議本計畫案經委員會審議通過後，臺北市政府得視實際發展需要，分階段報請本部核定後依法公告發布實施。

四、 本案經提 110 年 12 月 7 日第 1003 次大會審議，決議如下：

本案除下列各點外，其餘准照臺北市政府 110 年 10 月 18 日府都規字第 1103085184 號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

- (一) 有關變更內容明細表編號主木 02 恆光國小預定地擬變更為住宅區及公園用地部分，考量城鄉發展分署為住宅政策之所需，陳情變更為社福及機關用地，請該分署與臺北市政府及地方居民、國立臺灣戲曲學院妥為溝通協調，凝聚共識，檢送相關資料送臺北市政府研提研析意見後送部，再交由本會專案小組繼續討論。
- (二) 有關變更內容明細表編號主萬 02 保護區擬變更為住宅區部分，經臺北市政府列席代表補充說明，該府都市發展局業以 110 年 10 月 1 日北市都規字第 1103082299 號函請陳情人提供租約以利查核變更範圍，後續將俟陳情人提供後確認實際變更範圍，並提請該市都市計畫委員會審議通過，請臺北市政府於本會紀錄文到 2 年內依前開程序辦理完竣送本部續行審議，否則維持原計畫。
- (三) 有關逕向本部陳情意見編號第 4 案涉及貓空地區開發許可申請時間修正 1 節，考量涉及臺北市政府對貓空地區產業發展政策及土地使用規劃之全面檢討，且本案僅為逕向本部陳情意見，未經臺北市都市計畫委員

會審議，爰未便採納，請該府重新檢視目前開發許可案件辦理情形、無法循原有開發許可程序辦理之理由後，如仍有調整變更之必要，另案循都市計畫法定程序辦理。

(四) 有關逕向本部陳情意見編號第 7 案之案址 2 至 6，涉及城鄉發展分署研提擬變更為社福及機關用地部分：

1. 案址 2 實踐段一小段 226 等地號及案址 4 華興段一小段 446 等地號涉及台灣電力股份有限公司管有土地部分，依臺北市政府研析意見辦理，未便採納，後續俟城鄉發展分署與台灣電力股份有限公司及當地居民溝通並獲致具體共識後，併決議一辦理。
2. 案址 3 木柵段三小段 242 等地號土地涉及變更內容明細表編號主木 02 恆光國小預定地變更，併決議一辦理。
3. 案址 5 萬隆段二小段 590-1 等地號土地及案址 6 萬隆段二小段 580 等地號土地，業納入變更內容明細表編號主景 02 及主景 04 案擬變更為社福及機關用地，惟城鄉發展分署陳情增訂土地使用分區管制規定建蔽率 60%、容積率 400%及地下開挖面積占基地面積之比率為 70%部分，涉及細部計畫執行內容，建議請臺北市政府本於權責參處。
4. 本會專案小組會議後逕向內政部陳情意見：詳附表本會決議欄。

(五) 本案變更計畫內容超出公開展覽變更範圍部分，請依都市計畫法規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

(六) 因本計畫部分變更案件涉及整體開發或附帶條件之執行事宜，為避免影響地方發展，臺北市政府得視實際發展需要，分階段報請本部核定後依法公告發布實施。

臺北市政府 都市發展局
業務主管
承辦人員

「臺北市文山區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案內編號『主政 02』等 16 案」及「臺北市文山區都市計畫細部計畫（第二次通盤檢討）案內編號『細木 06』等 11 案暨修訂相關管制規定案」公展說明會會議紀錄

- 一、 時間：111 年 4 月 14 日(星期四)下午 7 時 00 分
- 二、 地點：本市文山區公所 10 樓大禮堂（本市文山區木柵路三段 220 號 10 樓）
- 三、 主席：臺北市政府都市發展局袁如瑩副總工程司
- 四、 出席單位：詳簽到表
- 五、 市府簡報說明：(略)
- 六、 民眾及單位發言要點

(一) 主席致詞

各位市民朋友大家好，我是臺北市政府都市發展局袁如瑩副總工程司，「臺北市文山區都市計畫(第二次通盤檢討)案」前經內政部 110 年 12 月 7 日審議通過，本次說明會係依內政部都委會決議，以及都市計畫法第 19 條等有關規定，就「臺北市文山區都市計畫(第二次通盤檢討)案」內超出原第 1 次公開展覽範圍之部分辦理第 2 次公開展覽，以利向市民朋友說明本案計畫內容。如市民朋友針對本次計畫案變更內容有相關建議，皆可以書面方式向臺北市都市計畫委員會或內政部營建署提出陳情，作為委員會審議時參考。

(二) 老泉里高進來里長

老泉里從 97 年就爭取開發變成住宅區，迄今卻仍無消息，現在東山高中申請要變更成文教區卻核准了，建議市府應考量附近周邊地區一併調整變更為住商混合，否則東山高中如果蓋新校舍了，道路沒有拓寬，將造成交通衝擊，也影響里民權益。

(三) 博嘉里吳坤輝里長

1. 和平東路四段 381 巷及木柵路四段 149 巷所圍街廓分區係屬「商業區」，惟其周邊及對側街廓仍係屬「第二種住宅區」，

建議將和平東路四段 356 巷到 398 號，以及和平東路 381 巷附近街廓土地一併變更為商業區。

2. 有關博嘉段四小段 545 地號土地為何僅能供欣欣客運使用？
3. 博嘉段四小段 410 地號台糖所屬之土地，中央預計興建 400 多戶社會住宅，該區域周邊 109 巷連通至木柵路四段的道路路幅不寬，希望屆時可以考慮拓寬道路，否則社會住宅興建完成將引進人口與車流，造成周邊社區道路容量負擔。

(四) 主席回應

1. 有關高里長所提「東山高中變更案」所衍生之交通議題，考量後續也有部分里民有提出相關建議，屆時一併請教育局說明。
2. 另有關吳里長所提變更和平東路周邊住宅區分區之議題，以及博嘉段四小段區域周邊道路路幅等問題，查該範圍皆非屬本次重新公開展覽之變更範圍，惟里長亦可提出相關書面意見予市府，以利市都委會審議參考。
3. 另有關博嘉段四小段 545 地號土地，原分區係屬「公用事業用地」，惟欣欣客運在早期即已民營化，非屬公用事業機構。故本案併同檢討該使用分區，解編該公共設施用地。惟欣欣客運未來要做相關業務使用，仍需與其他私地主洽商土地取得或租用等事宜，以維民眾權益。

(五) 民眾一

主席好，我代表我們法人出席發言，有關變更編號「細景 03」未納入道路轉彎處部分土地，包含景美段五小段 21-1 及 22-3 地號等土地。市府當初徵收周邊土地的時候，把這兩塊地分割施作人行步道，本次變更倘將轉彎處小小的土地漏掉，所餘土地面積狹小將不利使用。

(六) 民眾二

1. 主席好，我是老泉里里民，老泉里長期鮮少接收政府資訊，東山高中的道路沒有先解決要怎麼蓋？市府核准變更罔顧里民權益。且東山高中既有校車體積龐大且數量眾多，尖峰時段常佔據所有道路空間。請政府機關可至現場勘查，倘交通情形未有改善，則里民堅決反對東山高中變更案。

2. 另有關東山高中所提回饋協議計畫書，該回饋計畫書於今年3月1日東山高中就曾與市府洽商，但里民卻遲至3月30日才受邀參與，里民完全不同意相關協議內容，也沒有所有里民都知道此訊息，里長亦無召開里民大會，有損里民權益。
3. 再來是部分里民反應，東山高中擬變更為文教區，那老泉里其他保護區可否開放成觀光區，因老泉里係以綠竹筍為名，但無相關管道宣傳與推銷。

(七) 民眾三

有關東山高中變更案，東山高中校車於尖峰時段常佔用整條道路，建請都發局考慮以道路拓寬的方案來讓文教區的變更通過，否則有損里民權益。

(八) 主席回應

1. 有關「細景03」變更案僅針對現況分區屬「人行步道用地」分區之土地，於本次通盤檢討案內變更為「道路用地」，至有關景美段五小段21-1及22-3地號等土地，現況係屬「機關用地」，並不在本次變更範圍。倘民眾有其他建議，仍可以書面意見方式，送至本市都委會作為委員審議時之參考。
2. 另有關東山高中變更案民眾所提回饋協議書簽訂疑義一節，查該協議內容並未定案，目前仍由教育局與東山高中校方進行協商程序中；另有關東山高中衍生之交通議題，教育局也持續與相關單位、校方開會研議解決方式。至有關老泉里是否可開放為「觀光區」以推動綠竹筍等事宜，查中央業頒布「休閒農業輔導管理辦法」等規範，符合該法規條件自得申請劃設為「休閒農業區」。

(九) 教育局回應

1. 有關回饋協議書目前執行進度，考量相關回饋協議內容最終回饋對象多係回饋予老泉里里民，惟相關回饋計畫並未取得地區共識，爰本局請校方先至地區落實溝通後再續行後續程序，目前相關協議內容尚未簽訂。
2. 另外有關東山高中衍生之交通議題，教育局曾會同其他相關局處多次會勘地區道路交通流量情形，並請各局處依權責卓處。另外，教育局原則上亦請東山高中研議義交管制時間延長、學生分時段上放學等配套措施，並提醒家長來接送時盡量使用大

眾運輸工具來減少塞車情形。此外，教育局也與文山第一分局建立窗口，在特定路段加派人員去做疏導，未來也會持續與校方溝通大型校車巴士達汰換年限後改以中小型巴士替代等方案，以維地區民眾用路權益。

(十) 民眾四

各位長官好，我是老泉里里民，有關東山高中校務發展造成交通阻礙的部分，學生家長接送之車輛時常比校車多，再加上校車佔據道路，導致尖峰時段根本無法通行。老泉里里民學童上下學時段仍要通勤，惟本里盛產竹筍，早上須運送至市場，故尖峰時段道路容量根本不堪負荷，如以管制方式處理恐影響地區民眾權益。建議僅管制東山高中家長的車輛，停放在老泉里 1、2、3 號等較寬之道路，讓學生多走一點路到學校，以維護本里里民用路權益。

(十一) 民眾五

大家好，東山高中的交通二十年來已經造成很多困擾了，現在的問題是未來如果蓋新校舍，砂石車、混凝土車進來社區要怎麼生存，我們已經忍受 20 幾年的交通問題了，教學大樓蓋下去，大卡車進來那我們要怎麼出去？而且對學童來說十分危險。另外拓寬之道路取得係由政府還是東山高中負責？建議市府可至現場勘查，檢視路寬倘供砂石車車輛通行，是否嚴重影響地區交通？

(十二) 民眾六

建請市府將老泉里東山高中前方道路拓寬，另倘東山高中得變更為文教區，則請市府考慮沿著東山高中邊界之區塊，一併規劃為觀光區，變更周邊土地規劃為住三或商業區，併同規劃道路系統，以完善本區發展。

(十三) 主席回應

1. 有關東山高中變更案衍生之相關議題，市府相關單位會再要求東山高中必須落實敦親睦鄰、里民溝通與民眾參與等。有關市民朋友針對交通影響所提之建議，例如家長車輛停放時間的管制、讓學生多走一段路等配套措施，本局都將提供予教育局及東山高中校方參考，以利後續本府與東山高中校方開會時能納入討論。

2. 另部分民眾所提老泉里分區變更建議，考量該建議事項涉及規劃內容調整、容積率放寬等事宜，煩請各位民眾填寫書面意見，寄送到市府或現場轉交予都發局同仁，屆時都發局將協助轉送書面意見予都委會作為審議參考。

(十四) 民眾七

主席晚安，東山高中已經來老泉里很久了，而且沒有污水處理，有排污水的問題存在，我們里民無法使用自然水源，影響到我們的生活品質，建議應該要特別提前處理污水管制的部分，謝謝。

(十五) 主席回應

有關污水處理相關事宜非屬本次都市計畫通盤檢討案之範疇，本局將另案轉請府內其他單位協助。

(十六) 結語

現謝謝各位市民朋友今日的參與，本案公開展覽日期為 111 年 3 月 22 日至 111 年 4 月 20 日，共計 30 天，若市民朋友有任何意見，都可於公展期間透過線上陳情系統或填寫紙本意見表提出，屆時將作為本市都市計畫委員會審議參考。今天說明會到此結束，請各位市民朋友回程注意安全，謝謝。

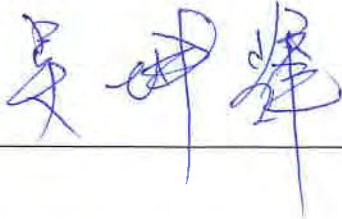
臺北市文山區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案內編號主政
 02 等 16 案及臺北市文山區都市計畫細部計畫（第二次通盤檢討）案
 內編號細木 06 等 11 案暨修訂相關管制規定案公展說明會
 公務機關及相關單位簽到簿

項次	單位	簽到
1	財政部國有財產署	請假
2	臺北市政府教育局	林致均
3	臺北市政府工務局公園 路燈工程管理處	葉學華
4	臺北市政府工務局 新建工程處	
5	內政部營建署 城鄉發展分署	李政以 許國璋 黃世宏 劉碩石 林育璇
6	臺北市市場處	張育琦

項次	單位	簽到
7	臺北市殯葬管理處	
8	臺北市政府環境保護局	
9	臺北市私立 中山國民小學	
10	中國科技大學	
11	臺北市私立 東山高級中學	張師豪
12	臺北市私立 滬江高級中學	

臺北市文山區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案內編號「主政02」等16案及臺北市文山區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案內編號「細木06」等11案暨修訂相關管制規定案公展說明會
里辦公處簽到簿

項次	里辦公處	簽到
1	臺北市文山區政大里 辦公處	
2	臺北市文山區華興里 辦公處	
3	臺北市文山區萬盛里 辦公處	
4	臺北市文山區萬隆里 辦公處	
5	臺北市文山區萬和里 辦公處	
6	臺北市文山區興得里 辦公處	
7	臺北市文山區景東里 辦公處	
8	臺北市文山區興旺里 辦公處	
9	臺北市文山區老泉里 辦公處	高進來 張恆銘

項次	里辦公處	簽到
10	臺北市文山區博嘉里 辦公處	
11	臺北市文山區興安里 辦公處	
12	臺北市文山區景美里 辦公處	
13	臺北市文山區萬美里 辦公處	
14	臺北市文山區試院里 辦公處	
15		
16		
17		
18		
19		
20		

臺北市文山區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案內編號「主政02」等16案及臺北市文山區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案內編號「細木06」等11案暨修訂相關管制規定案公展說明會議員簽到簿

項次	名稱	簽到
1	羅智強議員	
2	李柏毅議員	
3	徐弘庭議員	
4	鍾沛君議員	
5	苗博雅議員	李昱璋 代
6	簡舒培議員	雷明正

項次	名稱	簽到
7	耿葳議員	
8	陳錦祥議員	
9	李慶元議員	
10	王閔生議員	黃登洲代
11	王欣儀議員	
12	林穎孟議員	
13	阮昭雄議員	

審議事項二

案名：變更臺北市松山區西松段二小段 722-1 地號等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、申請單位：台北馥敦飯店股份有限公司
- 二、辦理單位：臺北市政府
- 三、法令依據：都市計畫法第 24 條
- 四、計畫緣起：

本案基地為坐落於南京東路上之馥敦飯店，自 67 年興建後，經營至今已逾 41 年之久，因建築物老舊及建物結構安全性能評估不佳，故申請危老重建計畫，並於 110 年 4 月 23 日取得建造執照，目前建築物已拆除完成，進行興建作業中。

因案址橫跨第二種商業區及第三種住宅區，基地呈 L 型，重建後建物配合建築物必要設施合理配置及結構穩定性等因素，於建築設計上分為一幢兩棟，A 棟作為集合住宅，B 棟作為旅館使用，兩棟之間動線獨立，惟旅館棟因橫跨第三種住宅區，未符合本市土地使用分區附條件允許使用標準「限整幢建物使用」之規定。基於商業使用整體規劃，並促進土地有效利用，擬放寬第三種住宅區作旅館使用之允許使用條件，爰由土地權利關係人依都市計畫法第 24 條規定申請辦理本細部計畫變更。

五、計畫範圍、面積及權屬：

- (一) 本計畫範圍位於松山區南京東路五段以南、光復南路北路 103 巷(南北向)以西、光復北路 103 巷(東西向)以北、光復北路以東所圍街廓之東南側。
- (二) 面積：1,994 平方公尺。

(三) 土地權屬：100%私有土地。

六、計畫內容：

(一) 變更土地使用分區：第三種住宅區變更為第三種住宅區(特)。

(二) 土地使用分區管制：

1. 第三種住宅區(特)之使用強度依本市土地使用分區管制自治條例第三種住宅區規定。
2. 第三種住宅區(特)之使用於完成回饋後，始得允許作「第四十一組：一般旅館業」、「第四十二組：觀光旅館業」，其餘依本市土地使用分區管制自治條例第三種住宅區規定。
3. 回饋金計算方式係依 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)」規定辦理，以申請基地於申請當期(110 年)之公告土地現值為依據，並於領得使用執照前向臺北市政府繳納完畢。

七、公開展覽：

(一) 本案自 111 年 4 月 13 日起至 111 年 5 月 12 日公開展覽 30 天，並以 111 年 4 月 12 日府都規字第 11130035824 號函送到會。

(二) 市府於 111 年 4 月 26 日召開公展說明會(紀錄詳附件)。

八、公民或團體意見：無。

本會幕僚初研意見：

一、請補充說明本計畫案回饋金計算公式，並概估回饋金額。

二、計畫書第 8 頁圖 6，南京東路五段標示位置錯誤，請修正。

臺北市都市計畫書

變更臺北市松山區西松段二小段 722-1 地號
等第三種住宅區為第三種住宅區（特）

細部計畫案



臺北市政府

111 年 4 月 12 日府都規字第 11130035821 號公告公開展覽

案 名：變更臺北市松山區西松段二小段 722-1 地號等第三種住宅區為第三種住宅區（特）細部計畫案

申請單位：台北馥敦飯店股份有限公司

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍：詳如計畫圖所示

類 別：變更

法令依據：都市計畫法第 24 條

詳細說明：

壹、計畫緣起

本案基地為坐落於南京東路上馥敦飯店，自 67 年興建後，經營至今已逾 41 年之久，因建築物老舊及建物結構安全性能評估不符，故申請危老重建計畫並核准計畫在案，並於 110 年 4 月 23 日取得建造執照，目前建築物已拆除完成、進行興建作業中。又基地為橫跨第二種商業區及第三種住宅區之 L 型基地，重建後建物因配合商業區整體規劃、建築物必要設施合理配置及結構穩定性等因素，於建築設計上分為一幢兩棟，A 棟作為集合住宅及 B 棟作為旅館使用，且兩棟之間動線獨立，惟旅館棟於第三種住宅區未符合整幢限制。

按「臺北市土地使用分區附條件允許使用標準」第六條規定：「本條文一百年十二月二十八日修正發布前之合法建築物跨商業區及住宅區，該住宅區附條件允許使用之組別，如符合下列各款情形之一，得免附條件允許使用：一、合於第四條第一款及第二款規定者。」，又同法第四條第一款及第二款規定為「一、建築物位於較高使用強度使用分區之樓地板面積占整棟建築物樓地板面積三分之二以上或其投影面積占整棟投影面積三分之二以上。二、建築物之主要出入口位於較高強度使用分區。」，本案雖符合第四條第一、二款規定，但因新建後已無法符合 100 年 12 月 28 日之規定致無法適用。

基於促進土地有效合理運用，維持南京東路沿線商業發展延續性，參考「臺北市土地使用分區附條件允許使用標準」第六條規定之精神，放寬住宅區作旅館使用之允許使用條件，爰依都市計畫法第二十四條規定由土地權利關係人申請辦理本次都市計畫變更。

貳、原都市計畫情形

一、原都市計畫發布情形

表 1 歷年都市計畫發布情形整理表

編號	都市計畫案名稱	公告日期文號
1	擬訂縱貫鐵路以北，光復路以東，南京東路以南，基隆路以西間地區細部計畫案	62.12.31 府工二字第 59505 號
2	擬定台北市舊市區內工業區變更使用計畫案	63.01.18 府工二字第 386 號
3	變更原轄區使用分區調整商業區、行政區及混合區案	65.07.07 府工二字第 25576 號
4	修訂南京東路、基隆路、縱貫鐵路、光復路所圍地區細部計畫（通盤檢討）案	68.10.11 府工二字第 38412 號
5	擬規定本市重要幹道兩側住宅區應留設騎樓或無遮簷人行道案	71.08.14 北市工二字第 65572 號
6	修訂南京東路、基隆路、仁愛路、光復路所圍地區（不包括信義計畫地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案	77.12.07 府工二字第 287858 號
7	修訂台北市土地使用分區（保護區、農業區除外）計畫（通盤檢討）案	79.09.13 府工二字第 79049926 號
8	修訂台北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案	84.09.27 府都二字第 84064377 號
9	變更「修訂台北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案」內有關商業區變更回饋相關規定案	94.08.29 府都規字第 09420279000 號
10	臺北市松山區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案	108.03.12 府都規字第 10800905451 號
11	臺北市松山區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案	108.04.25 府都規字第 10830178021 號
12	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）	108.10.25 府都規字第 10830977741 號

二、計畫範圍

本計畫範圍位於臺北市松山區南京東路五段以南、光復北路 103 巷（南北向）以西、光復北路 103 巷（東西向）以北及光復北路以東所圍街廓之東南側，面積為 1,994 平方公尺；土地使用分區為第三種住宅區及第二種商業區（詳圖 1）。

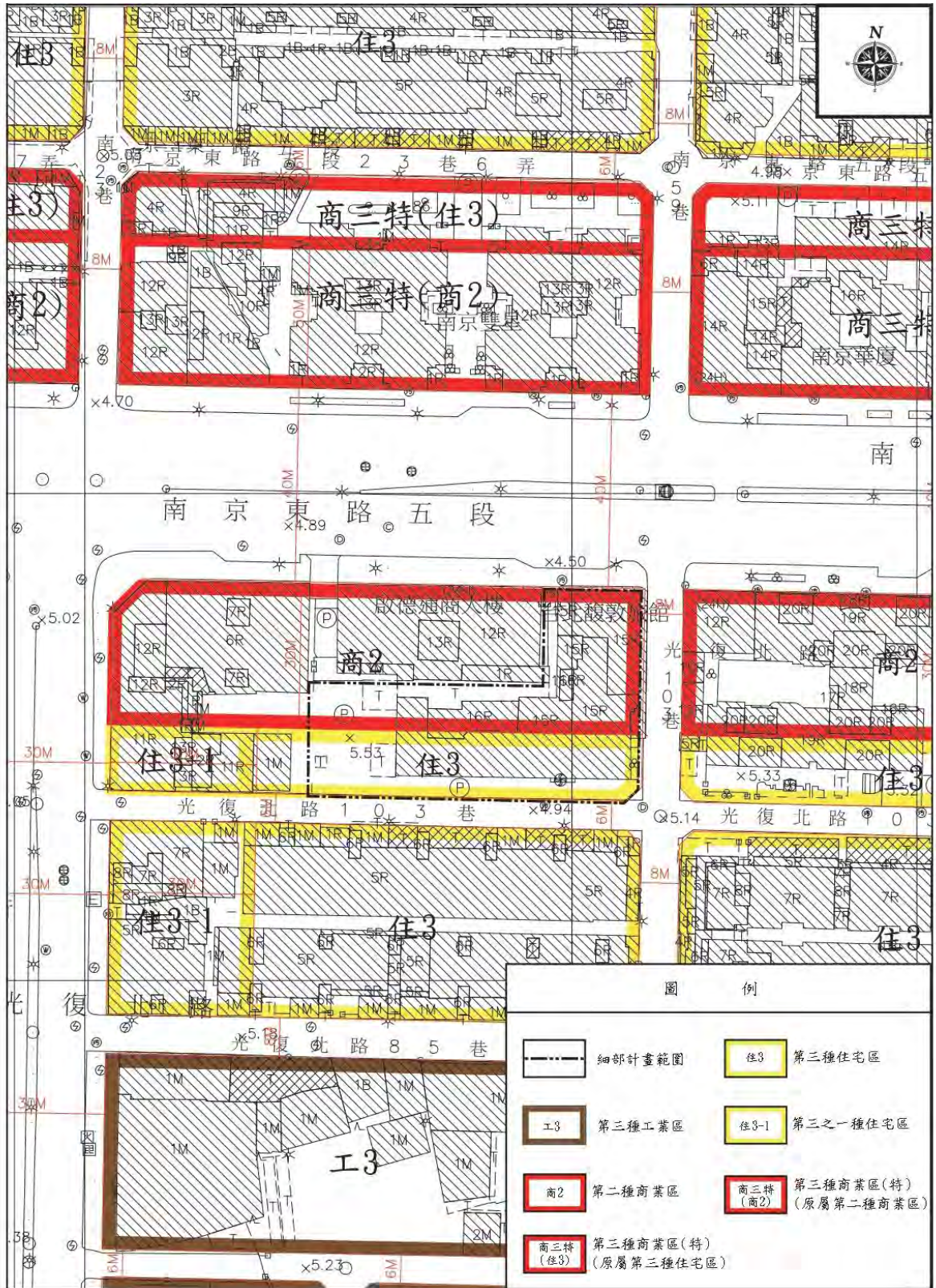


圖 1 計畫範圍示意圖

參、發展現況

一、土地權屬

本計畫範圍為臺北市松山區西松段二小段 722-1 地號等 4 筆土地，土地面積為 1,994 平方公尺；屬私有土地（詳表 2 及圖 2）。

表 2 本計畫區土地權屬表

地段	小段	地號	面積 (m ²)	使用分區	權屬
西松段	二小段	722	956.00	第二種 商業區	華南商業銀行股份有限公司 (信託委託人： 台北馥敦飯店股份有限公司)
西松段	二小段	722-1	919.00	第三種 住宅區	
西松段	二小段	723	34.00	第二種 商業區	
西松段	二小段	724	85.00	第二種 商業區	

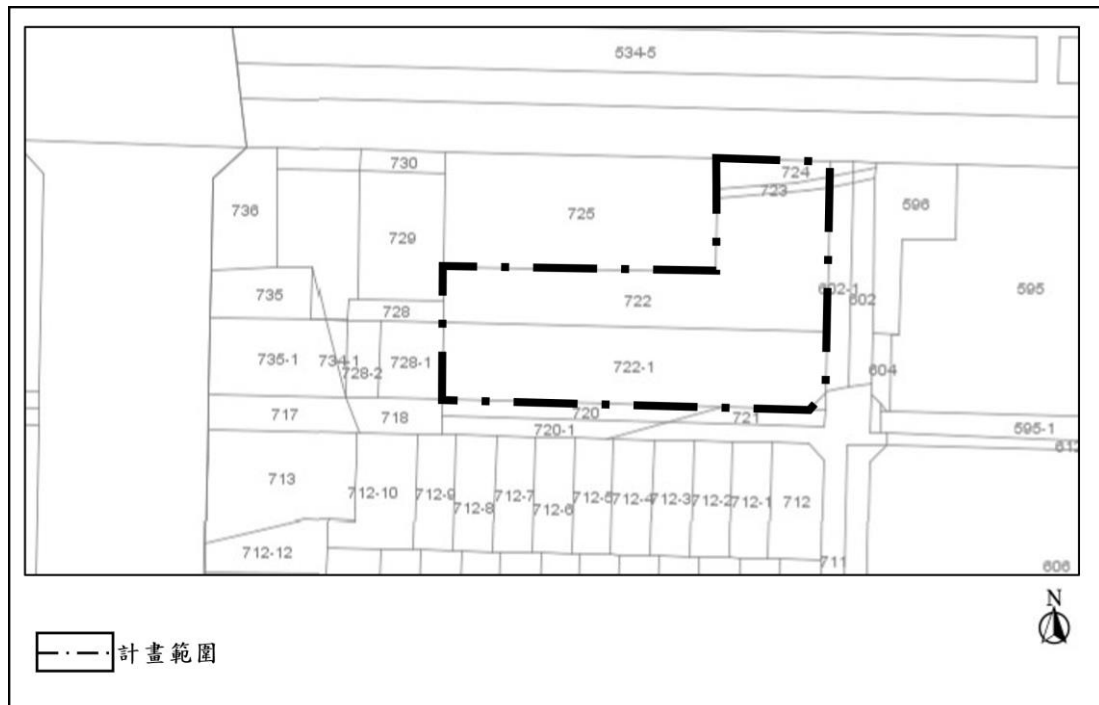


圖 2 計畫範圍地籍套繪示意圖

二、基地土地使用現況

本計畫現址為馥敦飯店，其興建於 1987 年，已有 41 年歷史，早期名為嘉年華飯店，由力霸集團收購後，改名「力霸皇冠大飯店」，直至 2008 年由馥敦飯店自法院拍賣標下取得經營權，目前現況已拆除（詳圖 3）。

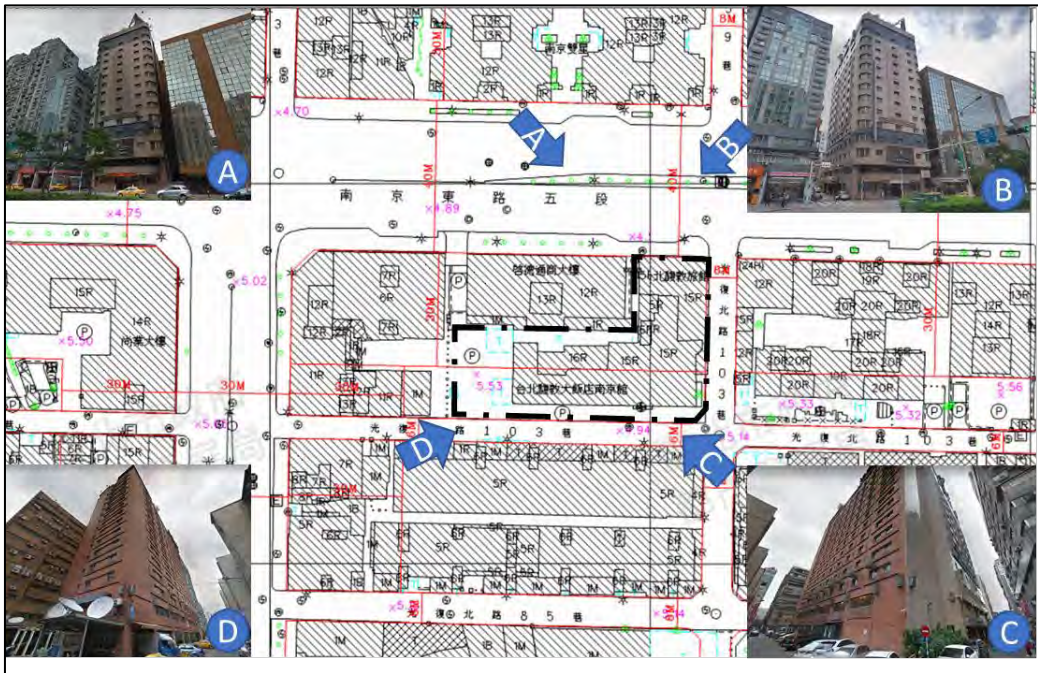


圖 3 基地現況照片示意圖

三、基地周邊土地使用現況

本基地周邊土地使用現況，西北側緊鄰啟德通商大樓，臨南京東路五段沿街兩側以商業使用為主，光復北路 103 巷（南北向）以東為商辦大樓，光復北路 103 巷（東西向）以南為公寓住宅，光復北路沿街兩側以商業使用為主（詳圖 4）。

周邊臨臺北小巨蛋、臺北體育館、臺北田徑場及松山文化創意園區，經常舉辦演唱會、商業展演、體育賽事等大型活動，有大量商業住宿、觀演、觀賽之旅館使用需求。

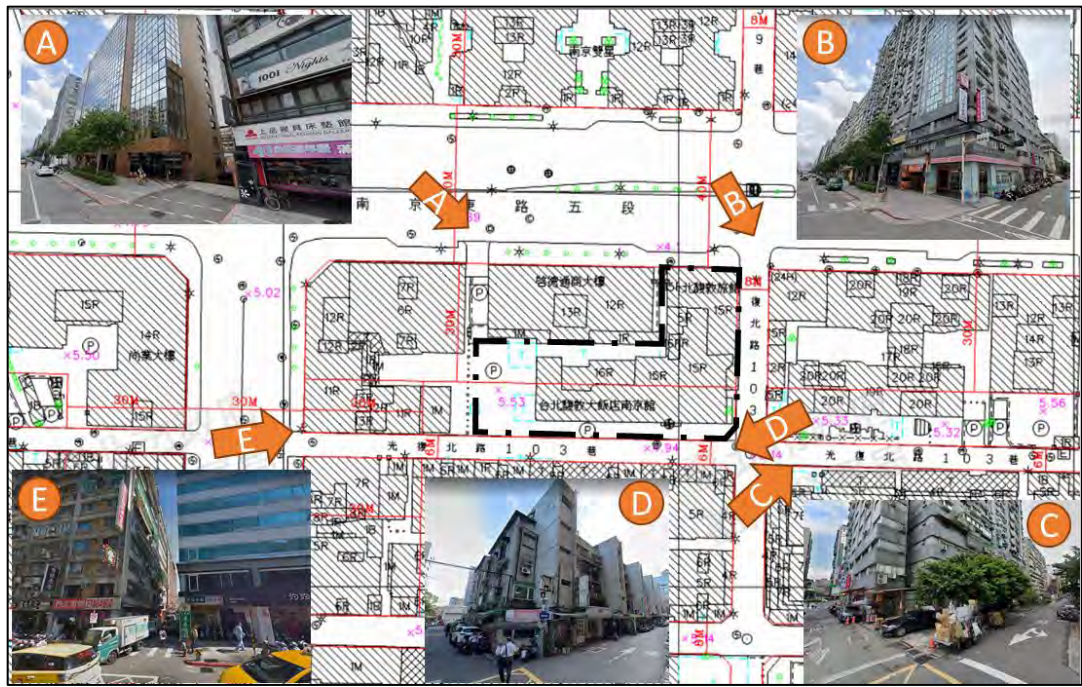


圖 4 基地周邊現況照片示意圖

四、交通系統

(一) 道路系統

主要道路包含東西向南京東路，而南京東路五段道路路寬為 40 公尺，採中央實體分隔路型，往西可通往中山區、大同區等區，往東可銜接麥帥橋通往內湖區。

次要道路包含南北向光復北路及東西向健康路。八德路路段寬約 22 公尺，往西可銜接中山區，往東可銜接松山區、內湖區。光復北路路寬約 20-30 公尺，往北可銜接松山機場，往南可銜接大安區。健康路路寬約 30 公尺，往西可銜接光復北路，往東可銜接塔悠路，主要功能係串聯服務道路與主要道路（詳圖 5 及表 3）。

表 3 道路路網一覽表

道路類型	道路名稱	方向	路寬 (m)	車道數
主要道路	南京東路	東西向	40	雙向 6 車道 (含 2 公車 道)
次要道路	光復北路	南北向	20-30	雙向 4、5 車道
	健康路	東西向	30	雙向 6 車道
	八德路	東西向	22	雙向 5 車道

(二) 公車系統

公車行駛路線多集中於南京東路、八德路、健康路及光復北路等道路路段為主，主要服務內湖區、松山區、中山區及往來大台北各地區乘客。在本案 500 公尺範圍內共設有 10 處公車站牌（詳圖 6）。

(三) 捷運系統

在捷運部份，本計畫範圍位於松山新店線沿線上，採高運量系統，全線皆為地下路線，離本計畫範圍最近的兩處捷運站站體為台北小巨蛋站、南京三民站，捷運便利性較佳，其中南京三民站位於本案 500 公尺範圍內（詳圖 6）。



圖 5 區域交通現況圖

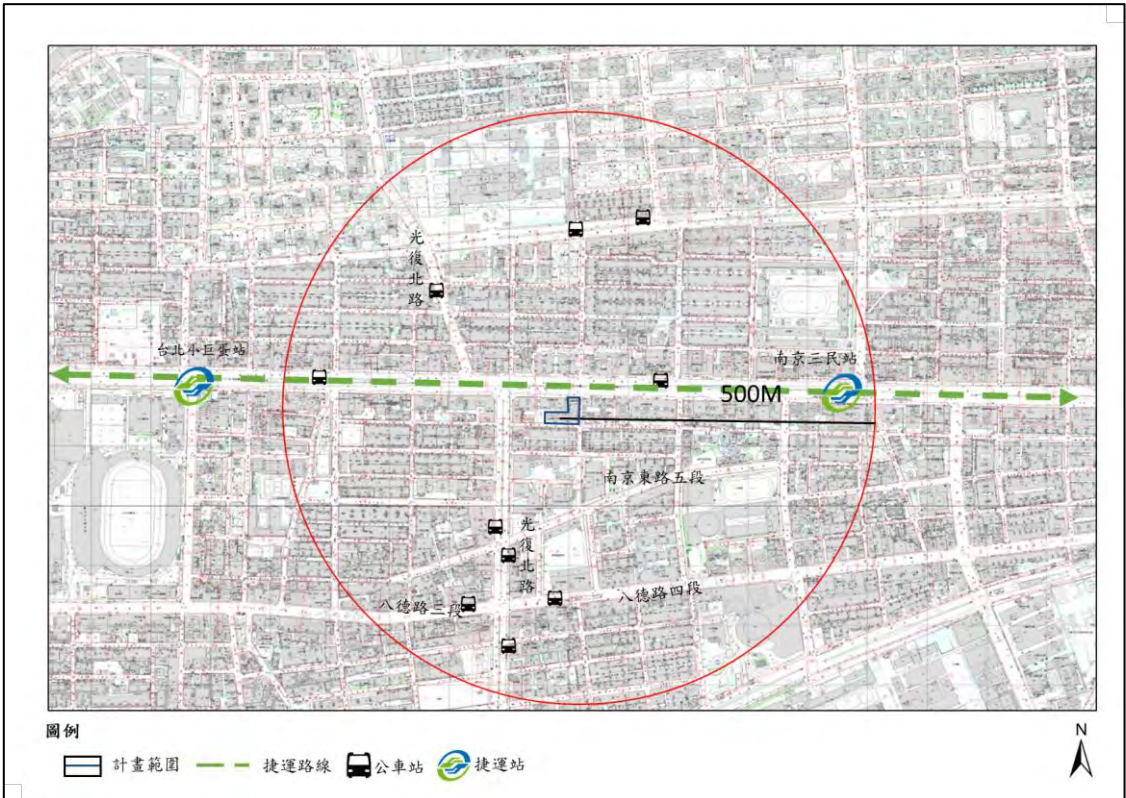


圖 6 計畫區 500 公尺範圍內公車站牌及捷運站位置示意圖

五、公共設施現況

計畫區周邊 500 公尺範圍之公共設施現況分佈如下（詳圖 7）：

- (一)學校用地:計畫範圍周邊計有西松國小、中崙高中等 2 處學校用地。
- (二)公園用地:計畫範圍周邊計有寧安公園、長壽公園、婦聯公園、復盛公園等 5 處公園用地。
- (三)機關用地:計畫範圍周邊計有臺北市監理所、台北市榮民服務處及台北光復郵局等 3 處機關用地。
- (四)停車場用地:計畫範圍周邊計有 2 處停車場用地。
- (五)醫療用地:計畫範圍周邊計有 1 處醫療用地為三軍總醫院松山分院。



圖 7 計畫區 500 公尺範圍內公共設施現況圖

肆、計畫構想

一、延續南京東路沿線商業發展

本計畫周邊匯集眾多金融服務業、旅館商務服務業，且交通位置便利，鄰近捷運松山新店線與未來捷運東環段等交通建設，方便前往區內知名景點，如臺北小巨蛋、松山文化創意園區等觀光勝地，為順應松山區商業、運輸、觀光之發展重心，吸引國內外旅客，打造國際旅館新風貌，提升南京東路捷運沿線商業發展。

二、重建後建築物設計規劃分棟，且住商動線分離

本計畫範圍橫跨第二種商業區及第三種住宅區，因基地為 L 型，為達成商業區整體規劃並考量建築物結構穩定性，重建後為一幢兩棟之建築物，本基地係先規劃商業區維持作旅館使用，為使容積有效利用，旅館棟須橫跨第二種商業區及第三種住宅區，使該建築物量體橫跨至住宅區，基地剩餘未使用土地再規劃作為集合住宅使用。而建築物主體雖為同一幢，但地面層以上動線分離（詳圖 8），旅館棟與住宅棟將做出區隔，不影響住宅生活品質。

三、配合商業區整體規劃放寬住宅區免附條件作旅館使用

依臺北市土地使用分區管制自治條例規定，第三種住宅區得附條件允許作「第四十一組：一般旅館業」及「第四十二組：觀光旅館業」使用，除「限整幢建築物使用，且該幢建築物總樓地板面積（不含停車場及防空避難設備）應在五、〇〇〇平方公尺以下」為共同允許使用條件外，依據不同使用項目，允許使用條件可再區分為「設置地點應臨接寬度十二或二〇公尺以上之道路」及是否「應辦理社區參與」。基地旅館棟雖未能符合於第三種住宅區限整幢建築物使用之允許使用條件，惟本計畫配合商業區整體規劃，重建之旅館棟橫跨第三種住宅區及第二種商業區，其量體位於商業區之樓地板面積占旅館棟樓地板面積三分之二以上，並將旅館棟之出入口規劃於商業區，參考「臺北市土地使用分區附條件允許使用標準」第

六條之精神，住宅區附條件允許使用組別得免附條件使用，但重建後之旅館棟非屬 100 年 12 月 28 日前合法建築物。為符合住宅區管制精神及公平原則，本計畫依「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）」規定之回饋金計算公式辦理回饋後，放寬第三種住宅區作「第四十一組：一般旅館業」、「第四十二組：觀光旅館業」使用免限整幢建築物使用及辦理社區參與等允許使用條件。

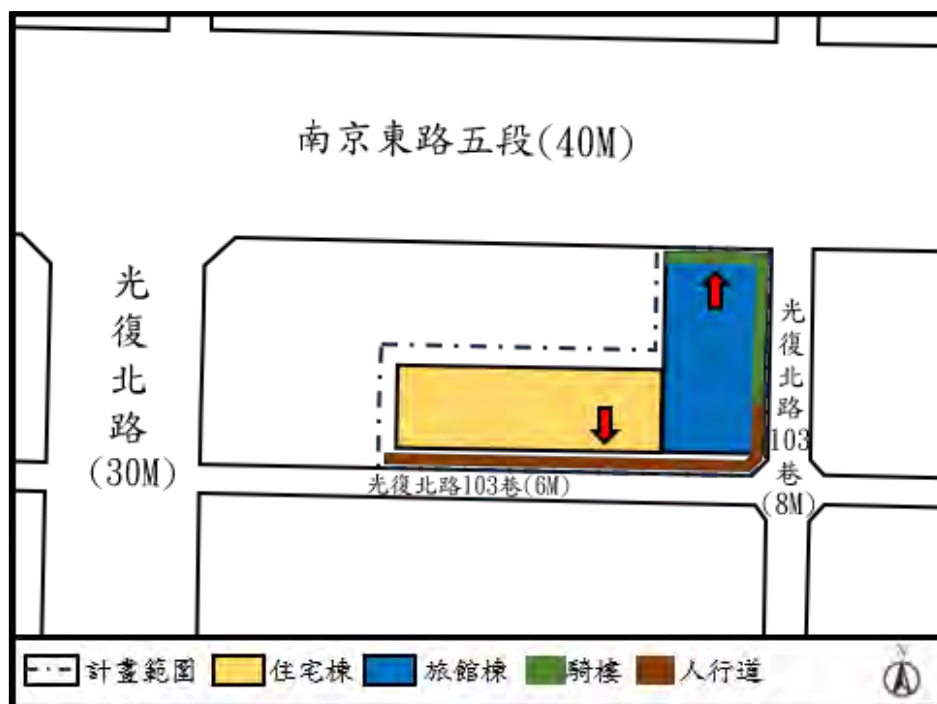


圖 8 計畫構想示意圖

伍、變更計畫內容

一、土地使用分區

本計畫變更內容詳表 4 及圖 9

表 4 細部計畫變更內容

位置	變更內容			變更理由
	面積 (m ²)	原計畫	新計畫	
臺北市 松山區 西松段 二小段 722-1 地 號	919	第三種 住宅區	第三種 住宅區 (特)	配合基地橫跨第二種商業區及第三種住宅區，重建後建物設計為一幢兩棟（集合住宅及旅館）使用，旅館棟因於第三種住宅區未能符合整幢限制，基於商業使用整體規劃並促進土地有效利用，放寬住宅區作旅館使用限制。

二、土地使用分區管制

- (一) 第三種住宅區（特）之使用強度依本市土地使用分區管制自治條例第三種住宅區規定辦理。
- (二) 第三種住宅區（特）之使用於完成回饋後始得允許作「第四十一組：一般旅館業」、「第四十二組：觀光旅館業」，其餘依本市土地使用分區管制自治條例第三種住宅區規定辦理。
- (三) 本計畫回饋金公式參照 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）」規定辦理。
- (四) 「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）」規定，回饋金之計算係依申請基地於申請當期之公告土地現值為依據，本案已於 110 年 4 月 23 日取得建造執照，並於 110 年 12 月 29 日掛件申請都市計畫變更，本計畫變更回饋金之計算以 110 年作為申請當期之公告土地現值（V）依據，並於領得使用執照前向臺北市政府繳納完畢。

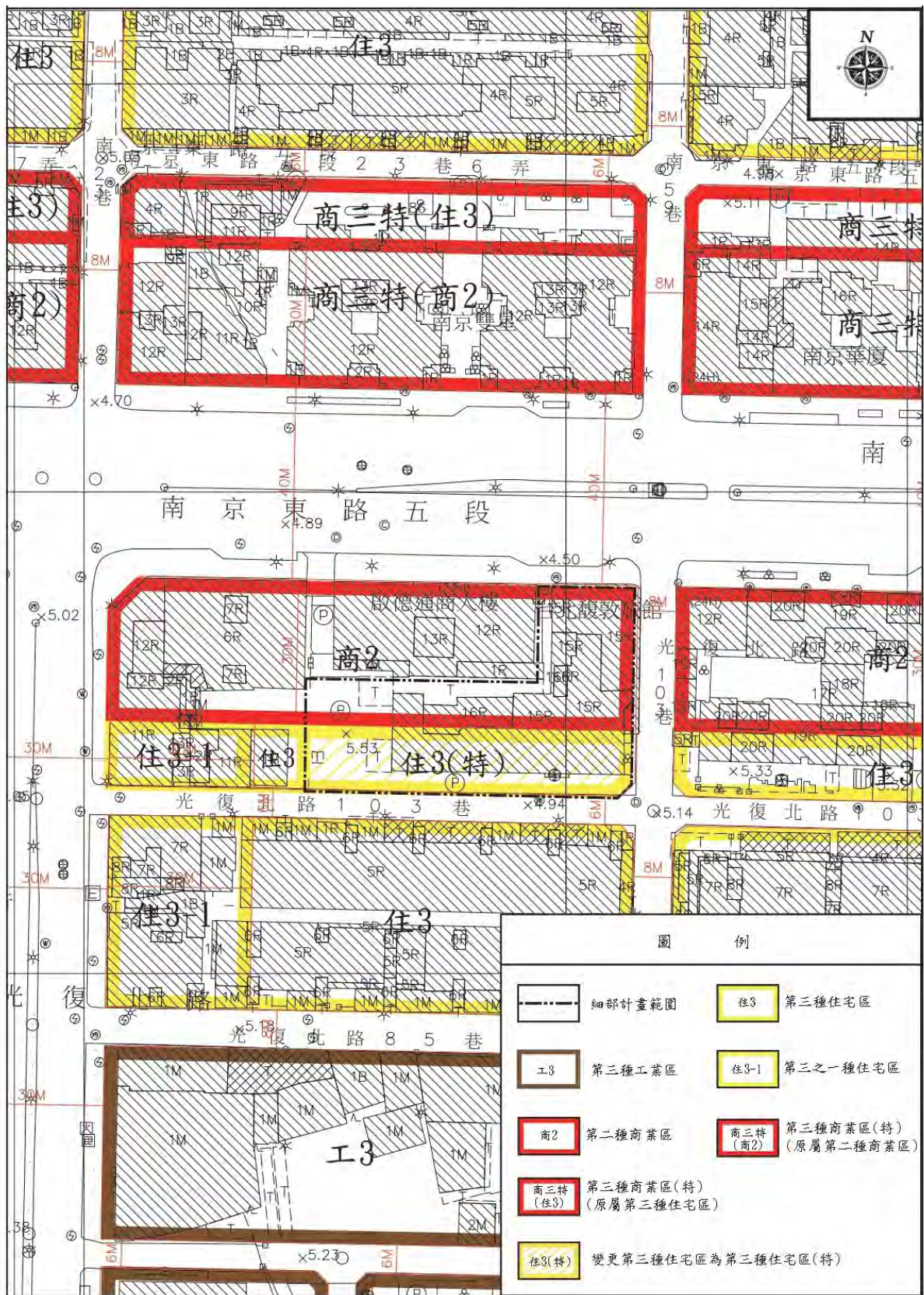


圖 9 都市計畫變更示意圖

陸、其他

本計畫書內未規定事項，悉依其他相關法令規定辦理。

附件一：土地同意書

土地同意書

茲同意本公司下列土地依都市計畫法第 24 條規定，辦理細部計畫變更事宜，特立此同意書為憑。

行政區	地段	小段	地號	面積 (m ²)	所有權人	持分	持分面積 (m ²)
松山區	西松段	二小段	722-1	919	華南商業銀行股份有限公司 (信託委託人: 台北馥敦飯店股份有限公司)	1/1	919

此致

臺北市政府

同意人

姓名：華南商業銀行股份有限公司

代表人：董事長 張雲鵬

統一編號：03192301

聯絡地址：台北市信義區松仁路123號15樓

聯絡電話：02-23713111

(蓋章)



中華民國 110 年 12 月 22 日

土地同意書

茲同意本公司下列土地依都市計畫法第 24 條規定，辦理細部計畫變更事宜，特立此同意書為憑。

行政區	地段	小段	地號	面積 (m ²)	所有權人	持分	持分面積 (m ²)
松山區	西松段	二小段	722-1	919	華南商業銀行 股份有限公司 (信託委託人： 台北馥敦飯店 股份有限公司)	1/1	919

此 致

臺北市政府

同意人

姓名：台北馥敦飯店股份有限公司

代表人：陳文榮

統一編號：13082118

聯絡地址：臺北市松山區復興北路315號1至7樓

聯絡電話：



中華民國 110 年 12 月 22 日

授權書

本公司華南商業銀行股份有限公司，茲就所擁有之土地所有權利授權台北馥敦飯店股份有限公司，於申請都市計畫變更使用，土地權利如下：

行政區	地段	小段	地號	面積 (m ²)	所有權人	持分	持分面積 (m ²)
松山區	西松段	二小段	722-1	919	華南商業銀行股份有限公司 (信託委託人： 台北馥敦飯店股份有限公司)	1/1	919
合計				919			

立授權書人

姓名：華南商業銀行股份有限公司

(蓋章)

代表人：張雲鵬

統一編號：03742301

地址：臺北市信義區松仁路123號15樓

連絡電話：02-23713111

中華民國 110 年 12 月 22 日

附件二：土地謄本

土地登記第二類謄本（地號全部）
松山區西松段二小段 0722-0000地號



列印時間：民國111年02月24日16時57分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由百辰創新有限公司自行列印
謄本種類碼：W*7M*QWP，可至https://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
松山地政事務所 主任 吳智維
松山電謄字第070927號
資料管轄機關：臺北市松山地政事務所 謄本核發機關：臺北市松山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國099年04月30日 登記原因：逕為分割
面積：*****956.00平方公尺
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)
民國111年01月 公告土地現值：**692,609元/平方公尺
地上建物建號：西松段二小段 01030-000
其他登記事項：重測前：頂東勢段563-17地號
因分割增加地號：0722-0001地號，0722-0002地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0004 登記原因：信託
登記日期：民國108年12月30日
原因發生日期：民國108年12月25日
所有權人：華南商業銀行股份有限公司
統一編號：03742301
住 址：台北市信義區松仁路123號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：108北松字第028618號
當期申報地價：111年01月**146,836.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
097年03月 **240,368.8元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0015-000
其他登記事項：信託財產，信託內容詳信託專簿：依108年12月25日收件松信字第0
03680號辦理
委託人：台北馥敦飯店股份有限公司

***** 土地他項權利部 *****

(0001) 登記次序：0015-000 權利種類：最高限額抵押權
收件年期：民國108年 字號：大松字第060100號
登記日期：民國108年11月08日 登記原因：設定
權利人：華南商業銀行股份有限公司
統一編號：03742301
住 址：台北市信義區松仁路123號
債權額比例：全部 ***1分之1***
擔保債權總金額：新臺幣*****3,107,000,000元正
擔保債權種類及範圍：擔保債務人對抵押權人現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來在
本抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務，包括借款、透支、
貼現、買入光票、墊款、承兌、委任保證、開發信用狀、進出口押匯
、票據、保證、信用卡契約、應收帳款承購契約、衍生性金融商品交
易契約及特約商店契約。
擔保債權確定日期：民國138年11月5日。
清償日期：依照各個契約約定
利息(率)：依照各個契約約定
遲延利息(率)：依照各個契約約定
違 約 金：依照各個契約約定
其他擔保範圍約定：1、取得執行名義之費用。2、保全抵押物之費用。3、因債務不履
行而發生之損害賠償。4、因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權
種類及範圍所生之手續費用。5、抵押權人墊付抵押物之保險費及按
墊付日抵押權人基準利率加碼年利率2.5%之利息。
(續次頁)



松山區西松段二小段 0722-0000地號

列印時間：民國111年02月24日16時57分

頁次：2

權利標的：所有權

標的登記次序：0004

設定權利範圍：全部 *****1分之1*****

證明書字號：108北松字第010197號

共同擔保地號：西松段二小段 0722-0000 0722-0001 0723-0000
0724-0000

其他登記事項：（空白）

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、本土地有下列類別之參考資訊：土地使用分區，請查閱土地參考資訊。土地建物參考資訊檔查詢網站網址：<https://moiref.land.moi.gov.tw/pubref/>
- 五、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



92



07

土地登記第二類謄本（地號全部）
松山區西松段二小段 0722-0001地號



列印時間：民國110年11月02日18時37分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由百辰創新有限公司自行列印
謄本種類碼：JRLPTV42，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
松山地政事務所 主任 吳智維
松山電謄字第415259號
資料管轄機關：臺北市松山地政事務所 謄本核發機關：臺北市松山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國099年04月30日 登記原因：逕為分割
面積：*****919.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國110年01月公告土地現值：**349,000元/平方公尺
地上建物建號：西松段二小段 01030-000
其他登記事項：分割自：0722-0000地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0004
登記日期：民國108年12月30日 登記原因：信託
原因發生日期：民國108年12月25日
所有權人：華南商業銀行股份有限公司
統一編號：03742301
住 址：台北市信義區松仁路123號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：108北松字第028619號
當期申報地價：109年01月**74,080.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
097年03月 **149,519.4元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0015-000
其他登記事項：信託財產，信託內容詳信託專簿：依108年12月25日收件松信字第003680號辦理
委託人：台北馥敦飯店股份有限公司

***** 土地他項權利部 *****

（0001）登記次序：0015-000
收件年期：民國108年 權利種類：最高限額抵押權
登記日期：民國108年11月08日 字號：大松字第060100號
權 利 人：華南商業銀行股份有限公司 登記原因：設定
統一編號：03742301
住 址：台北市信義區松仁路123號
債權額比例：全部 ***1分之1***
擔保債權總金額：新臺幣*****3,107,000,000元正
擔保債權種類及範圍：擔保債務人對抵押權人現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來在本抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務，包括借款、透支、貼現、買入光票、墊款、承兌、委任保證、開發信用狀、進出口押匯、票據、保證、信用卡契約、應收帳款承購契約、衍生性金融商品交易契約及特約商店契約。
擔保債權確定日期：民國138年11月5日。
清償日期：依照各個契約約定
利息(率)：依照各個契約約定
遲延利息(率)：依照各個契約約定
違 約 金：依照各個契約約定
其他擔保範圍約定：1、取得執行名義之費用。2、保全抵押物之費用。3、因債務不履行而發生之損害賠償。4、因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權種類及範圍所生之手續費用。5、抵押權人墊付抵押物之保險費及按墊付日抵押權人基準利率加碼年利率2.5%之利息。

權利標的：所有權

（續次頁）



松山區西松段二小段 0722-0001地號

列印時間：民國110年11月02日18時37分

頁次：2

標的登記次序：0004

設定權利範圍：全部 *****1分之1*****

證明書字號：108北松字第010197號

共同擔保地號：西松段二小段 0722-0000 0722-0001 0723-0000
0724-0000

其他登記事項：（空白）

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、本土地有下列類別之參考資訊：土地使用分區，請查閱土地參考資訊。
- 五、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



台北市松山地政事務所

土地登記第二類謄本（地號全部）
松山區西松段二小段 0723-0000地號



列印時間：民國111年02月24日16時57分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由百辰創新有限公司自行列印
謄本種類碼：W*7M*QWP，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
松山地政事務所 主任 吳智維
松山電謄字第070927號
資料管轄機關：臺北市松山地政事務所 謄本核發機關：臺北市松山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國066年08月22日 登記原因：地籍圖重測
面積：*****34.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國111年01月公告土地現值：1,089,000元/平方公尺
地上建物建號：西松段二小段 01030-000
其他登記事項：因分割增加地號：601地號
重測前：頂東勢段688-45地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0004 登記原因：信託
登記日期：民國108年12月30日
原因發生日期：民國108年12月25日
所有權人：華南商業銀行股份有限公司
統一編號：03742301
住 址：台北市信義區松仁路123號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：108北松字第028620號
當期申報地價：111年01月**231,200.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
097年03月 **507,000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0015-000
其他登記事項：信託財產，信託內容詳信託專簿：依108年12月25日收件松信字第0
03680號辦理
委託人：台北馥敦飯店股份有限公司

***** 土地他項權利部 *****

（0001）登記次序：0015-000 權利種類：最高限額抵押權
收件年期：民國108年 字號：大松字第060100號
登記日期：民國108年11月08日 登記原因：設定
權利人：華南商業銀行股份有限公司
統一編號：03742301
住 址：台北市信義區松仁路123號
債權額比例：全部 ***1分之1***
擔保債權總金額：新臺幣*****3,107,000,000元正
擔保債權種類及範圍：擔保債務人對抵押權人現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來在
本抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務，包括借款、透支、
貼現、買入光票、墊款、承兌、委任保證、開發信用狀、進出口押匯
、票據、保證、信用卡契約、應收帳款承購契約、衍生性金融商品交
易契約及特約商店契約。
擔保債權確定日期：民國138年11月5日。
清償日期：依照各個契約約定
利息(率)：依照各個契約約定
遲延利息(率)：依照各個契約約定
違 約 金：依照各個契約約定
其他擔保範圍約定：1、取得執行名義之費用。2、保全抵押物之費用。3、因債務不履
行而發生之損害賠償。4、因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權
種類及範圍所生之手續費用。5、抵押權人墊付抵押物之保險費及按
墊付日抵押權人基準利率加碼年利率2.5%之利息。
(續次頁)



松山區西松段二小段 0723-0000地號

列印時間：民國111年02月24日16時57分

頁次：2

權利標的：所有權

標的登記次序：0004

設定權利範圍：全部 *****1分之1*****

證明書字號：108北松字第010197號

共同擔保地號：西松段二小段 0722-0000 0722-0001 0723-0000
0724-0000

其他登記事項：（空白）

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、本土地有下列類別之參考資訊：土地使用分區，請查閱土地參考資訊。土地建物參考資訊查詢網站網址：<https://moiref.land.moi.gov.tw/pubref/>
- 五、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



92



07

土地登記第二類謄本（地號全部）
松山區西松段二小段 0724-0000地號



列印時間：民國111年02月24日16時57分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由百辰創新有限公司自行列印
謄本種類碼：W*7M*QWP，可至https://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
松山地政事務所 主任 吳智維
松山電謄字第070927號
資料管轄機關：臺北市松山地政事務所 謄本核發機關：臺北市松山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國066年08月22日 登記原因：地籍圖重測
面積：*****85.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國111年01月公告土地現值：1,089,000元/平方公尺
地上建物建號：西松段二小段 01030-000
其他登記事項：重測前：頂東勢段674-2地號
（一般註記事項）光復南路受益地

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0004 登記原因：信託
登記日期：民國108年12月30日
原因發生日期：民國108年12月25日
所有權人：華南商業銀行股份有限公司
統一編號：03742301
住址：台北市信義區松仁路123號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：108北松字第028621號
當期申報地價：111年01月**231,200.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
097年03月 **507,000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0015-000
其他登記事項：信託財產，信託內容詳信託專簿：依108年12月25日收件信字第0
03680號辦理
委託人：台北馥敦飯店股份有限公司

***** 土地他項權利部 *****

（0001）登記次序：0015-000 權利種類：最高限額抵押權
收件年期：民國108年 字號：大松字第060100號
登記日期：民國108年11月08日 登記原因：設定
權利人：華南商業銀行股份有限公司
統一編號：03742301
住址：台北市信義區松仁路123號
債權額比例：全部 ***1分之1***
擔保債權總金額：新臺幣*****3,107,000,000元正
擔保債權種類及範圍：擔保債務人對抵押權人現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來在
本抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務，包括借款、透支、
貼現、買入光票、墊款、承兌、委任保證、開發信用狀、進出口押匯
、票據、保證、信用卡契約、應收帳款承購契約、衍生性金融商品交
易契約及特約商店契約。
擔保債權確定期日：民國138年11月5日。
清償日期：依照各個契約約定
利息(率)：依照各個契約約定
遲延利息(率)：依照各個契約約定
違約金：依照各個契約約定
其他擔保範圍約定：1、取得執行名義之費用。2、保全抵押物之費用。3、因債務不履
行而發生之損害賠償。4、因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權
種類及範圍所生之手續費用。5、抵押權人墊付抵押物之保險費及按
墊付日抵押權人基準利率加碼年利率2.5%之利息。
（續次頁）



松山區西松段二小段 0724-0000地號

列印時間：民國111年02月24日16時57分

頁次：2

權利標的：所有權

標的登記次序：0004

設定權利範圍：全部 *****1分之1*****

證明書字號：108北松字第010197號

共同擔保地號：西松段二小段 0722-0000 0722-0001 0723-0000
0724-0000

其他登記事項：（空白）

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、本土地有下列類別之參考資訊：土地使用分區，請查閱土地參考資訊。土地建物參考資訊檔查詢網站網址：<https://moiref.land.moi.gov.tw/pubref/>
- 五、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



臺 北 市 政 府 都 市 發 展 局
業 務 主 管
承 辦 人 員

申 請 人

**「變更臺北市松山區西松段二小段 722-1 地號等第三種住宅區為
第三種住宅區(特)細部計畫案」公開展覽說明會會議紀錄**

壹、時間：111 年 4 月 26 日（星期二）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市松山區復盛區民活動中心第一教室

（臺北市松山區市民大道五段 99 號）

參、主持人：臺北市政府都市發展局 顏邦睿股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

伍、主席致詞：

本案係因位南京東路上之馥敦飯店將進行重建，惟重建基地為橫跨第二種商業區及第三種住宅區之 L 型基地，重建後建物為配合商業區整體規劃優先作為旅館使用，基於建築計畫及使用上等考量，導致基地屬住宅區部分無法依「臺北市土地使用分區附條件允許使用標準」設計為整幢使用。爰本案申請單位台北馥敦飯店股份有限公司，基於建築計畫所需之必要性及相關法令精神之合理性，依都市計畫法第 24 條規定，辦理本細部計畫案變更。

本次說明會係依都市計畫法第 19 條規定，於細部計畫案公開展覽期間舉行，透過說明會之舉辦使市民瞭解計畫內容並針對本細部計畫案變更徵求意見。今日會議程序先由申請單位進行簡報說明計畫內容，再依登記發言之順序發言，並請申請單位回應，列入會議紀錄，供後續都市計畫委員會審議參考。

陸、申請單位報告：略。

柒、民眾發言要點：

本案無民眾登記發言。

捌、會議結論：

市民如對本案尚有其他意見，可填寫公民團體陳情意見表並於公開展覽期間寄至「臺北市都市計畫委員會」，作為後續都委會審議參考，都委會將通知陳情人出席並說明意見。今天說明會進行到此，謝謝大家。

玖、散會（下午 2 時 50 分）

臺北市都市計畫公開展覽案說明會辦理情形紀錄表暨簽到簿

公開展覽案名	「變更臺北市松山區西松段二小段 722-1 地號等第三種住宅區為第三種住宅區(特)細部計畫案」	公開展覽日期	111 年 4 月 13 日起至 111 年 5 月 12 日止 公開展覽 30 天
說明會地點	松山區復盛區民活動中心第一教室(臺北市松山區市民大道五段 99 號)	說明會日期	111 年 4 月 26 日(星期二)下午 2 時 30 分
主持人	顏邦睿股長	記錄	
出席(列)席單位 簽到處	<p>臺北市議會/民意代表</p> <p>臺北市都市計畫委員會</p> <p>臺北市政府都市發展局</p> <p style="text-align: center;">洪鈺翔 張永詩</p> <p>臺北市松山區公所</p> <p>臺北市松山區吉祥里辦公處</p> <p>台北馥敦飯店股份有限公司</p> <p style="text-align: center;">陳名毅</p> <p>舜磐創新有限公司</p> <p style="text-align: center;">柯學存 吳培瑞 潘廷為</p> <p>市民(參後附簽到簿)</p>		
辦理情形	<p>一、出席人數： <u> 2 </u> 人</p> <p>二、出席男女人數比例：男性 <u> 2 </u> 人、女性 <u> 0 </u> 人</p> <p>三、傳單與出席人數比： <u> </u> 人/張</p>		

	男	女
民眾 簽到處	許 相續中	

審議事項三

案名：劃定臺北市中正區中正段二小段 244 地號等 9 筆土地為更新地區及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 條第 1 項第 3 款
- 三、計畫緣起

本更新地區位於信義路二段 17 巷、杭州南路一段 111 巷交口街廓內，現況有 2 棟四層樓建物、屋齡超過 45 年以上，房屋老舊且無設置電梯、停車位，建物未符合都市應有之機能；另區內中正段二小段 246 地號等 6 筆市有土地，目前暫為空地綠美化，並設置簡易運動器材供周邊居民使用。

因區內市有土地面積超過 500 平方公尺且其比例超過 50%以上，基於公共利益、加速公有土地活化利用，以帶動周邊都市再生，後續將依「臺北市市有不動產參與都市更新處理原則」第 3 點規定，由政府主導辦理都市更新方式推動，並引入民間資金活化利用公私有土地，爰依都市更新條例第 6 條第 1 項第 3 款規定，辦理劃定更新地區及訂定更新計畫。

四、更新地區範圍、面積及權屬

- (一) 本更新地區位於中正區信義路二段 17 巷以西、杭州南路一段 111 巷以南、杭州南路一段 131 巷以北及杭州南路一段以東所圍街廓東側。
- (二) 面積 922.54 平方公尺。
- (三) 使用分區：第三種住宅區、道路用地。
- (四) 土地權屬及建物權屬

1. 土地權屬：公有土地約佔 63.25%（分屬臺北市政府財

政局、工務局新建工程處管理)、私有土地佔 36.75%。

2. 建物權屬：更新地區內 2 棟合法建築物，皆屬私有。

五、計畫內容：依都市更新條例第 6 條劃定更新地區，並擬定都市更新計畫。

六、公開展覽

(一) 本案自 111 年 3 月 24 日起至 111 年 4 月 22 日公開展覽 30 天，並以 111 年 3 月 21 日以府都新字第 11160042254 號函送到會。

(二) 市府於 111 年 4 月 12 日召開公展說明會(紀錄詳附件)。

七、公民或團體意見：無。

本會幕僚初研意見：

一、本案請申請單位補充說明都市更新之整體規劃及初步配置構想。

二、有關更新範圍內之土地及建築物所有權人參與更新之意願，依計畫書第 7 頁所述，根據調查目前同意比例約為 60 % 左右，請說明後續如何加強推動更新整合。

三、其他書圖文字修正事項：

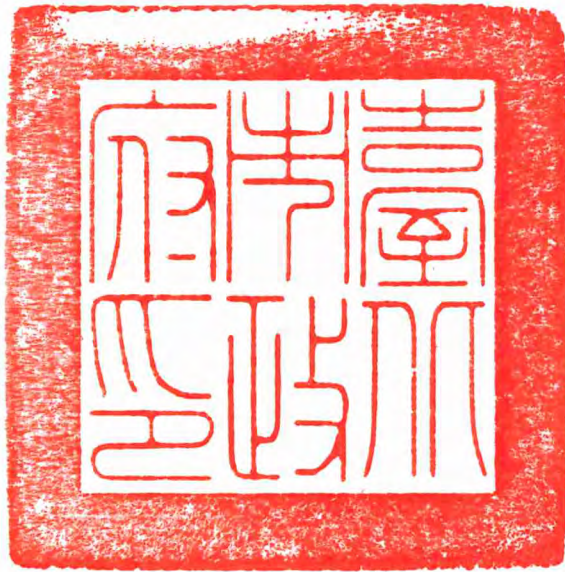
(一) 第 7 頁，表 1 歷年都市計畫一覽表，請刪除序列 2、3，並增列 78 年 10 月 4 日公告之「修訂忠孝東路、新生南路、信義路、杭州南路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）案」。

(二) 第 13 頁，都市設計原則構想(二)第 4 點，開放空間或法定空地之綠化，建議比照 110 年 11 月 24 日捷運東環段第 2 次專案小組意見，修正為「開放空間或法定空地之綠化，應盡量以創造視覺景觀美質及改善微氣候之目標配置，種植之喬木並須考量不影響建築之維護管理，且不得影響人之通行為原則。」，以保留景觀設計之彈性。另第 6 點

述及將留設人行淨寬 2.5 公尺以上通路，串聯基地西側開放空間與無遮簷人行道，請於第 26 頁圖 11 更新後平面配置構想示意圖內補充標示。

臺北市都市更新計畫書

劃定臺北市中正區中正段二小段 244 地號等 9 筆
土地為更新地區及訂定都市更新計畫案



臺北市政府

111 年 3 月 21 日府都新字第 11160042251 號公告公開展覽

案 名：劃定臺北市中正區中正段二小段 244 地號等 9 筆土地
為更新地區及訂定都市更新計畫案

辦理單位：臺北市政府

劃定範圍：臺北市中正區中正段二小段 244、244-1、245、246、
254-1、255、256、256-1、257 地號等 9 筆土地

計畫面積：922.54 平方公尺(實際面積依地籍測量及分割後之謄
本面積為準)

類 別：擬定

法令依據：都市更新條例第 6 條第 1 項第 3 款

目 錄

壹、 辦理緣起及目的	1
貳、 更新地區範圍	1
參、 發展現況	2
一 都市計畫情形	2
二 土地及建築物現況使用現況	2
三 交通系統	3
四 公共設施現況	4
五 土地權屬及建築物權屬	4
六 居民意願	7
七 原有社會、經濟關係	7
八 人文特色及整體景觀	7
肆、 劃定更新地區及其劃定基準	9
一 劃定更新地區	9
二 劃定基準	9
伍、 基本目標與策略	10
一 改善都市空間，增進環境安全	10
二 增進開發之公益性	10
三 活化公有土地，強化都市生活機能	10
四 設計適當人行動線與開放空間，形塑都市空間意象	10
陸、 實質再發展概要	11
一 土地利用計畫構想	11
二 公共設施改善計畫構想	11
三 交通運輸系統構想	11
四 防災、救災空間構想	12
五 都市設計原則構想	12
六 開發實施構想	14
柒、 其他應表明事項	15
附件一、臺北市府都市發展局北市都企字第 1103050594 號函	27
附件二、臺北市府社會局北市社綜字第 1103082957 號函	29

圖目錄

圖 1 更新地區範圍示意圖.....	16
圖 2 土地使用分區示意圖.....	17
圖 3 現況示意圖.....	18
圖 4 交通系統示意圖.....	19
圖 5 公共設施用地示意圖.....	20
圖 6 土地權屬示意圖.....	21
圖 7 建物套繪示意圖.....	22
圖 8 防災空間構想示意圖.....	23
圖 9 建築物配置規劃構想圖.....	24
圖 10 退縮空間剖面示意圖.....	25
圖 11 更新後平面配置構想示意圖及景觀剖面示意圖.....	26

表目錄

表 1 歷年都市計畫一覽表.....	2
表 2 土地權屬表.....	5
表 3 合法建築物權屬表.....	6
表 4 範圍內私有所有權人參與更新意願統計表.....	7
表 5 土地使用強度表.....	11

壹、辦理緣起及目的

中正區為本市早期發展地區，位處政治、經濟、文教、觀光、醫療之核心發展區，區內南側除知名景點如中正紀念堂等大型開放空間外，北側亦有華山1914文化創意產業園區，區域周邊為文創園區與藝文展演匯集之地，北市核心之一的博愛特區與中央政府機關亦座落於此區，加上中正區內的臺北車站為國內最大五鐵共構之主要交通樞紐，確立位居要津之地理位置。惟本更新地區現況私有地上建物皆為四層以上集合住宅，屋齡已高且早期興建室內面積狹小，室內皆無設置電梯設備以及法定停車位，建築物未符合都市應有之機能。

本更新地區內包含臺北市有之臺北市中正區中正段二小段 246、254-1、255、256、256-1、257 地號等 6 筆土地，目前市有土地暫為空地綠美化，並設置簡易運動器材供周邊居民休閒活動使用。基於公共利益、加速公有土地活化利用，並兼顧公共安全，提升地區之都市生活品質，帶動周邊都市再生。本更新地區市有土地面積超過 500 平方公尺，且市有土地比例超過 50% 以上，後續將依臺北市市有不動產參與都市更新處理原則第 3 點規定辦理，以政府主導辦理都市更新方式推動，並引入民間資金活化利用本計畫區內公私有土地，故依都市更新條例第 6 條第 1 項第 3 款規定，辦理劃定更新地區及訂定更新計畫。

貳、更新地區範圍

本更新地區位於臺北市中正區信義路二段 17 巷以西、杭州南路一段 111 巷以南、杭州南路一段 131 巷以北及杭州南路一段以東所圍街廓東側，包含臺北市中正區中正段二小段 244、244-1、245、246、254-1、255、256、256-1、257 地號等 9 筆土地，面積共計 922.54 平方公尺，詳圖 1 所示。

參、發展現況

一 都市計畫情形

本更新地區位於本府 72 年 8 月 8 日府工二字第 30522 號公告之「修訂忠孝東路、新生南路、信義路、杭州南路所圍地區細部計畫（通盤檢討）暨配合修訂主要計畫案」範圍內，土地現行使用分區為第三種住宅區以及道路用地。第三種住宅區建蔽率 45%，容積率 225%。歷年都市計畫發布情形詳如表 1。

表1 歷年都市計畫一覽表

都市計畫案	公告日期及文號
擬修訂信義路杭州南路、仁愛路、幸段重劃區界所圍地區細部計畫案	61 年 03 月 24 日府工二字第 8576 號
細部計畫通盤檢討 67 年檢討地區（高速公路、北淡鐵路、民族東路、新生北路、民生東路、松江路、新生南路、信義路、中山南路、羅斯福路、福和橋、水源路、雙源堤防、環河南街、忠孝西路、中山北路民生西路、重慶北路、民族西路、環河北街所圍地區暨著基隆河、松山及南港區界線	66 年 12 月 15 日府工二字第 55816 號
本市修訂細部計畫（通盤檢討）案 71 年度檢討地區範圍圖	71 年 01 月 11 日府工二字第 01256 號
修訂忠孝東路、新生南路、信義路、杭州南路所圍地區細部計畫（通盤檢討）暨配合修訂主要計畫案	72 年 08 月 08 日府工二字第 30522 號
修訂台北市土地使用分區（保護區、農業區除外）計畫（通盤檢討）案	79 年 09 月 13 日府工二字第 79049926 號

二 土地及建築物現況使用現況

(一) 周邊土地及建築物使用現況

街廓內建築物類型有公寓、華廈、住宅大樓等，新舊建物交錯之景觀。沿杭州南路一段側之土地，分區為第二種商業區，沿街面部分作商業使用，餘則為第三種住宅區，為一般集合住宅使用。街廓內鄰杭州南路一段側有基督教台灣信義會台北救恩堂，其興建於民國 63 年，為一棟 3 層樓建築物。周邊土地分區及建築物使用現況詳圖 2 及圖 3 所示。

(二) 更新地區範圍內土地及建築物使用現況

本更新地區內 244、245 地號土地上為 45 年以上建物，皆為四層之老舊公寓，以住宅使用為主，僅 1 戶作為一般事務所使用。市有之 246、254-1、255、256、256-1、257 地號土地現況為綠美化使用並設有簡易運動器材。

本更新地區內兩棟四層鋼筋混凝土造私有建物，分別為民國 63 及 64 年建造完成，其建物屋齡均超過 45 年以上，房屋老舊且未設置電梯設備及法定停車位，建築物未符合都市應有之機能。

三 交通系統

本更新地區道路系統及大眾運輸系統詳圖 4 所示，茲就道路系統與大眾運輸系統分述如下：

(一) 道路系統

1. 主要道路

本更新地區聯外主要道路為仁愛路(40 公尺)、信義路(40 公尺)、金山南路(30 公尺)以及杭州南路(16.36 公尺)，皆為聯通南北之重要幹道，於附近亦有建國高架道路暢通區域交通，道路系統完善、交通四通八達。

2. 服務道路

本更新地區周邊鄰接服務道路多僅為 4 至 7.27 公尺道路，包括信義路二段 17 巷(7.27 公尺)、杭州南路一段 131 巷(7.27 公尺)、杭州南路一段 111 巷(6 公尺)、仁愛路二段 8 巷(4 公尺)、仁愛路二段 20 巷(4 公尺)等，然周邊多有路邊停車的情形，道路通行空間將因路邊停車而不足，影響用路人權益。

(二) 大眾運輸系統

1. 捷運系統

本更新地區鄰近捷運中和新蘆線(新莊線)與淡水信義線(信義線)交會之東門站，距離僅 350 公尺，利於交通轉乘與商業發展。新蘆線

為中和、新莊、蘆洲、迴龍等地區市民進入市區之要徑。

2. 公車系統

本更新地區公車運輸系統，以仁愛路、信義路、金山南路一段為主，約有 20 餘線公車經過。鄰近之公車站為信義杭州路口站(位於信義路上、距離約 200 公尺)、仁愛杭州路口站(位於杭州南路一段上、距離約 70 公尺)、仁愛杭州路口(位於仁愛路一段上、距離約 250 公尺)、仁愛路二段站(位於金山南路一段上、距離約 270 公尺)，步行至本更新地區僅需 5-10 分鐘。

3. 公共自行車系統

本案半徑 500 公尺範圍內設有 8 處 YouBike 租借站，位於濟南紹興路口、仁愛林森路口、信義杭州路口(中華電信總公司)、金甌女中、金山信義路口、捷運東門站(5 號出口)、信義連雲街口、金杭公園等。

四 公共設施現況

本更新地區位處本市文教核心區域，半徑 500 公尺範圍內公共設施包括大專用地 3 處(台灣大學、台大醫院)、私立金甌高商學校用地(金甌女中)、國小用地 2 處(東門國小、金華國小)、機關用地 3 處(仁愛路派出所、交通部、消防局金華分隊)、電信用地 2 處(中華電信股份有限公司、中華電信股份有限公司北區營運處)、市場用地 1 處(東門市場)、停車場用地 1 處(金山停車場)、交通用地 1 處(捷運設施使用)、聯合開發區(捷運東門站聯合開發使用)、中正紀念堂用地 1 處(中正紀念堂)、公園用地 2 處(信愛公園、古蹟綠地)、保存區 1 處(李國鼎故居)等，範圍內公共設施皆已開闢完成，詳圖 5 所示。

五 土地權屬及建築物權屬

(一) 土地權屬

本更新地區內包括臺北市中正區中正段二小段 244 地號等 9 筆土地，面積為 922.54 平方公尺，其中 246、254-1、255、256、256-1、257 地號等 6 筆土地為市有土地，管理機關為臺北市政府財政局以及工務局新建工

程處，面積 583.54 平方公尺，另 244、244-1、245 地號等 3 筆土地為私有土地，分屬 17 位私有所有權人，面積為 339 平方公尺。本更新地區扣除市有之道路用地即 256-1 地號土地，其市有土地面積為 564.54 平方公尺，比例為 62.48%，而私有土地之面積為 339 平方公尺，其比例為 37.52%。土地權屬清冊詳如表 2 及圖 6 所示。

表2 土地權屬表

權屬	地號	土地所有權人	土地面積 (m ²)	比例 1 (%)	土地面積 扣除市有 道路(m ²)	比例 2 (%)
		(管理機關)				
公有	246	臺北市(臺北市政府財政局)	47.22	5.12%	47.22	5.23%
	254-1	臺北市(臺北市政府財政局)	1.23	0.13%	1.23	0.14%
	255	臺北市(臺北市政府財政局)	7.09	0.77%	7.09	0.78%
	256	臺北市(臺北市政府財政局)	502.00	54.41%	502.00	55.56%
	256-1	臺北市(臺北市政府工務局 新建工程處)	19.00	2.06%	-	
	257	臺北市(臺北市政府財政局)	7.00	0.76%	7.00	0.77%
	小計			583.54	63.25%	564.54
私有	244	魏 0 雪等 8 人	147.00	15.94%	147.00	16.27%
	244-1	魏 0 雪等 8 人	22.00	2.38%	22.00	2.44%
	245	陳 0 娥等 9 人	170.00	18.43%	170.00	18.81%
	小計			339.00	36.75%	339.00
總計			922.54	100.00%	903.54	100.00%

備註:土地面積僅供參考，正確面積須俟測量後確定。

(二) 建築物權屬

本更新地區內計有 2 棟合法建築物，共計有 12 筆建號，總面積為 835.13 平方公尺，皆屬於私人所有，分屬 17 位所有權人，範圍內合法建築物詳圖 7 及表 3 所示。

表3 合法建築物權屬表

建號	建物門牌號碼	坐落地號	所有權人	總樓地板面積(m ²)	比例(%)	建物登記日期/ 登記原因	主要建材
788	杭州南路一段 111巷20號	245	吳O蓉	101.71	12.18%	64年6月25日 第一次登記	鋼筋混 凝土造
789	杭州南路一段 111巷20號二樓		徐O瓏	101.71	12.18%	64年6月25日 第一次登記	鋼筋混 凝土造
790	杭州南路一段 111巷20號三樓		陳O娥	101.71	12.18%	64年6月25日 第一次登記	鋼筋混 凝土造
791	杭州南路一段 111巷20號四樓		陳O旭 等6人	101.71	12.18%	64年6月25日 第一次登記	鋼筋混 凝土造
810	信義路二段17巷 20號二樓	244	梁O節	54.42	6.52%	65年1月26日 第一次登記	鋼筋混 凝土造
811	信義路二段17巷 20號三樓		杞O蓮	54.42	6.52%	65年1月26日 第一次登記	鋼筋混 凝土造
812	信義路二段17巷 20號四樓		陳O慧	54.42	6.52%	65年1月26日 第一次登記	鋼筋混 凝土造
813	信義路二段17巷 20之1號二樓		魏O雪	55.09	6.60%	65年1月26日 第一次登記	鋼筋混 凝土造
814	信義路二段17巷 20之1號三樓		林O隆	55.09	6.60%	65年1月26日 第一次登記	鋼筋混 凝土造
815	信義路二段17巷 20之1號四樓		李O雪	55.09	6.60%	65年1月26日 第一次登記	鋼筋混 凝土造
816	信義路二段17巷 20號		王O宜	49.88	5.97%	65年1月26日 第一次登記	鋼筋混 凝土造
817	信義路二段17巷 20之1號		林O煨	49.88	5.97%	97年12月1日 第一次登記	鋼筋混 凝土造
總計				835.13	100%		

六 居民意願

110年2月5日由學聯不動產資訊顧問有限公司函文調查（以雙掛號寄送），徵詢本案更新地區範圍內之土地及建築所有權人參與更新之意願，調查期間為110年2月17日起至110年3月3日止，共計15日。並於同年2月26日召開更新地區範圍內說明會。本更新地區範圍內私有土地共3筆、建物共12筆，合計17名私有土地及建物所有權人，私有土地所有權人表達參與政府主導都市更新意願比例為58.82%，土地部分面積同意比例為62.50%；私有建物所有權人表達參與政府主導都市更新意願比例為58.82%，建物部分面積同意比例為62.65%。範圍內私有土地及合法建築物所有權人參與更新意願之情形如下表4。

表4 範圍內私有所有權人參與更新意願統計表

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積(m ²)	所有權人數 (人)	面積(m ²)	所有權人數 (人)
全區總合	922.54	18	835.13	17
公有	583.54	1	0	0
私有	339.00	17	835.13	17
排除公有計算	339.00	17	835.13	17
同意數	211.88	10	523.18	10
同意比例(%)	62.50%	58.82%	62.65%	58.82%

註:1.本表面積係以持分面積計之，計要至小數點第二位。

七 原有社會、經濟關係

本計畫區內共有3戶1樓，目前僅1戶做為一般事務所使用，其餘樓層則為住宅使用，居民大多長期居住於此，且鄰居關係活絡。但因建物老舊，年長者居住不便，亟待透過都市更新，更新老舊建物機能、提升居住環境，更新後可讓原住戶得以安居於此，維持鄰里關係。

八 人文特色及整體景觀

本案現有建築物多老舊窳陋，市有土地現況為綠美化使用，並設有簡易運動器材，提供民眾休憩使用，因綠美化空間有豐富多樣化的植栽，使得區內整體景觀綠意盎然。本計畫內植栽種類多樣，包括常見之櫻花、芒果樹、羊蹄甲、臺灣欒樹等，區內喬木植栽數量約19棵，其中以櫻花數量最多，合計達10棵，其

次為臺灣欒樹，計有 4 棵。區內最高之植栽為臺灣欒樹，其樹胸高直徑為 0.53 公尺、樹胸圍 1.67 公尺、樹高約 14 公尺，尚未達受保護樹木標準；範圍內植栽生長狀況良好，無枯萎之現象，亦無文化局列管之受保護樹木。

肆、劃定更新地區及其劃定基準

一 劃定更新地區

本案位屬臺北市都市更新處辦理之中正萬華復興計畫範圍內，周邊地區有不少重要交通幹道匯聚節點，西南側鄰近中正紀念堂，為臺北市主要國際觀光遊憩景點之一，是民眾活動聚會、休閒及婚紗攝影的勝地，更成為國外旅客必訪之地；東南側鄰近永康商圈，亦國際觀光客必逛的景點之一，往東串聯大安森林公園、台北 101 等，地區商業發展活絡、交通便捷。本更新地區屬中正區優質住宅區域，惟現況建物窳陋老舊，期望藉由都市更新手法加速地區再生，改善環境品質，創造優質居住地區，增補地區公共設施服務，並更進一步建構都市防災能力。

二 劃定基準

本案現有建築物未設置法定停車空間、未設置電梯設備，同時部分戶數居住樓地板面積低於臺北市每戶居住樓地板面積平均水準，本更新地區建築物未符合都市應有之機能，爰依都市更新條例第 6 條第 1 項第 3 款，將中正段二小段 244 地號等 9 筆土地劃定為更新地區，作為地區都市更新之發軔。

伍、基本目標與策略

本更新地區周邊擁有完整之文教設施（東門國小、金華國小、中正國中、金甌女中、台灣大學）、公園（信愛公園、古蹟綠地）及市場（東門市場），考量地區特性與環境，未來發展將定位為「高品質住宅寧適區」。且本更新地區及鄰近街廓以住宅使用為主，未來規劃將延續原有之都市紋理進行規劃設計，同時透過更新事業推動，提升地區居住環境品質、生活機能及公共服務。

本更新地區為活化利用公有土地，以政府主導都市更新方式辦理，整體規劃目標與推動策略說明如下：

一 改善都市空間，增進環境安全

透過政府主導都市更新進行重建，改善本更新地區範圍內老舊窳陋建物及非防火構造或鄰棟間隔不足之現況，提供安全舒適之生活環境。

二 增進開發之公益性

以整體規劃開發建築為原則，除改善現有建物機能外，亦可配合地區需求規劃作為公益設施空間及社會住宅空間等。

三 活化公有土地，強化都市生活機能

藉由政府主導都市更新增進土地使用效益、活化公有土地及更新周邊老舊建物，改善都市環境品質及調節地區機能，以帶動地區都市再生，復甦周邊環境都市機能。

四 設計適當人行動線與開放空間，形塑都市空間意象

藉由都市更新整體規劃，設計適當人行動線與開放空間，將停車需求內部化，以改善地區環境品質，在建築規劃設計考量建構良好之人行及緊急救災空間，集中留設開放空間，降低對周邊環境衝擊，並延續地區民眾休憩、活動之場域。

陸、實質再發展概要

一 土地利用計畫構想

本更新地區為第三種住宅區及道路用地，範圍內土地仍維持住宅及道路使用，未涉及都市計畫土地使用分區變更及強度變更。依臺北市土地使用分區管制自治條例規定第三種住宅區，其法定蔽率及法定容積率，詳表 5 所示。

表5 土地使用強度表

地號	土地使用分區	面積 (m ²)	法定建蔽率	法定容積率
中正區中正段二小段 244、245、246、254-1、 255、256、257 地號	第三種住宅區	881.54	45%	225%
中正區中正段二小段 244-1、256-1 地號	道路用地	41	-	-
總計		922.54	-	-

二 公共設施改善計畫構想

為提高都市更新之公益性，提升地區公共設施服務水準，臨計畫道路側均退縮建築，並配合退縮留設 4 公尺無遮簷人行道，以串聯公共設施與周邊鄰里環境，強化綠色動線及戶外空間之連結，兼具環境美化及實質功能性。

考量鄰里內公園與開放綠地相對缺乏，後續透過規劃與設計，保留部分現有開放空間綠地，並融入其建築方案中，藉以提升地區公共設施服務水準，詳圖 9 所示。

未來有關整體開放空間之實質設計將依循本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過之都市設計準則規劃，遵循地方紋理串連開放空間，提供完善舒適環境。

三 交通運輸系統構想

考量周邊道路特性與減少交通衝擊，基地以設置 1 處車道出入口為原則，集中留設停車空間，後續規劃內容悉依相關規定辦理。

四 防災、救災空間構想

當發生災害(如地震、火災)時為使建築內部人員能有效疏散避難，規劃救援輸送及緊急疏散動線、避難收容處所等，詳圖 8 所示。

(一) 防災避難動線

規劃信義路、仁愛路為救援輸送道路供醫護消防使用；金山南路一段、杭州南路一段、杭州南路一段 111 巷、杭州南路一段 131 巷、信義路二段 17 巷、仁愛路二段 14 巷等為緊急疏散道路供建築內部人員至臨時避難據點。

(二) 救災避難空間

規劃警察局仁愛路派出所為緊急災害應變指揮分站、消防局第二大隊大安中隊金華分隊為災害應變救援單位、台大醫院為地區緊急醫療救護據點。

五 都市設計原則構想

有關開放空間、建築規劃及交通系統等規劃構想內容如下：

(一) 住宅空間

為提升整體居住品質，並同滿足私有土地及建物所有權人居住需求，中高樓層規劃以集合住宅空間為主，提供部分居住空間予原土地所有權人，維繫地區發展脈絡。又為配合本市社會住宅政策之推動，依臺北市政府都市發展局 110 年 6 月 11 日北市都企字第 1103050594 號函示(詳附件一)，本案市有土地參與都市更新分回住宅單元戶數規模尚符合「臺北市公有土地參與都市更新分回納作社會住宅評估原則」，惟因涉案內公務需求調配及建築量體規劃，俟後續報府核定後據以辦理。

另低樓層空間規劃部分，依臺北市政府社會局 110 年 6 月 15 日北市社綜字第 1103082957 號函示(詳附件二)，衡酌中正區仍有公辦民營托育需求，本案低樓層 1、2 樓可規劃增設 1 處公辦民營托嬰中心(需求面積約 120 坪)，並設置獨立出入口，俟後續報府核定後納入本案辦理。

(二) 公共開放空間

1. 基地臨路側除退縮補足 8 公尺救災空間外，再留設 4 公尺無遮簷人行道為原則；該退縮補足 8 公尺消防救災空間，仍應以人行環境為主，其退縮部分與道路順平，必要時供緊急救災使用。
2. 基地東側退縮人行道空間以種植單排喬木為原則，並保留既有臨路側之喬木為原則。退縮人行道空間應留足至少 2.5 公尺人行淨寬。倘基地條件限制，得以開口小於 1.3 公分且與人行道順平之樹穴透空蓋板設置，以增加人行淨寬。
3. 生長良好之既有喬木以基地內保留為原則，倘無法保留則優先於基地內原地移植。
4. 開放空間或法定空地之綠化，以多樣化地被植物、複層綠化方式設計為原則，盡量避免單一人工草皮設計，種植之喬木以開展型且不竄根為原則，且不得影響人行可及性。
5. 建築基地綠覆率達 100% 為原則。
6. 考量維持既有開放空間區位之紋理，基地內開放空間除臨計畫道路退縮建築外，再以基地西側留設開放空間為原則，且留設人行淨寬 2.5 公尺以上通路與無遮簷人行道臨接，供公眾通行使用。
7. 本案全區不得設置圍牆，並避免設置圍閉式或阻隔性構造物為原則，開放空間應維持對外使用開放性。

(三) 建築物量體設計

1. 建築物立面色彩以中高明度、中低彩度為原則。
2. 考量建築物低樓層有社會福利設施使用，社會福利設施與集合住宅之人行出入動線以適度區隔為原則。
3. 本案範圍內新建建築物均應採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上為原則，並取得綠建築標章。

(四) 交通及停車空間

1. 考量周邊道路特性與減少交通衝擊，以設置一處車道出入口並配置於杭州南路一段 111 巷為原則，且應避免與道路對側車道出入口衝突。
2. 基地開發所衍生停車、臨時停車與裝卸貨停車需求於基地內自行滿足為原則。

3. 為鼓勵綠運具使用，於平面層增設自行車格位，並留設 2 公尺淨寬之操作空間為原則。

(五) 承洪韌性提升規劃

1. 貯集滯洪量以基地面積每平方公尺應貯集 0.08 立方公尺之雨水體積為計算基準。

六 開發實施構想

(一) 開發主體

本更新計畫係依「都市更新條例」第 12 條及「臺北市市有不動產參與都市更新處理原則」第 3 點及 4 點辦理。擬實施更新範圍內市有土地面積超過 500 平方公尺，且占更新單元土地總面積 50% 以上，得經專案報府核定後，由市府主導辦理都市更新事業，並得採下列方式之一實施：

1. 自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。
2. 同意其他機關(構)自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。

(二) 開發方式

本更新地區之都市更新處理方式為「重建」，並擬採「權利變換」方式實施，有關費用依「都市更新條例」相關規定辦理。

柒、其他應表明事項

- 一 本更新地區屬都市設計審議管制範圍，後續都市更新事業需經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通過，始得核發建築執照。
- 二 本案更新地區依地籍測量分割為準，如涉及道路用地截角，則剔除於更新地區範圍外，如分割出部分道路用地或可建築土地，則予以排除或納入更新地區範圍。
- 三 本計畫未規定事項，悉依都市計畫暨相關法令規定辦理。



圖例： [] 更新地區

0 30 60 Meters
SCALE: 1:1,000

圖1 更新地區範圍示意圖

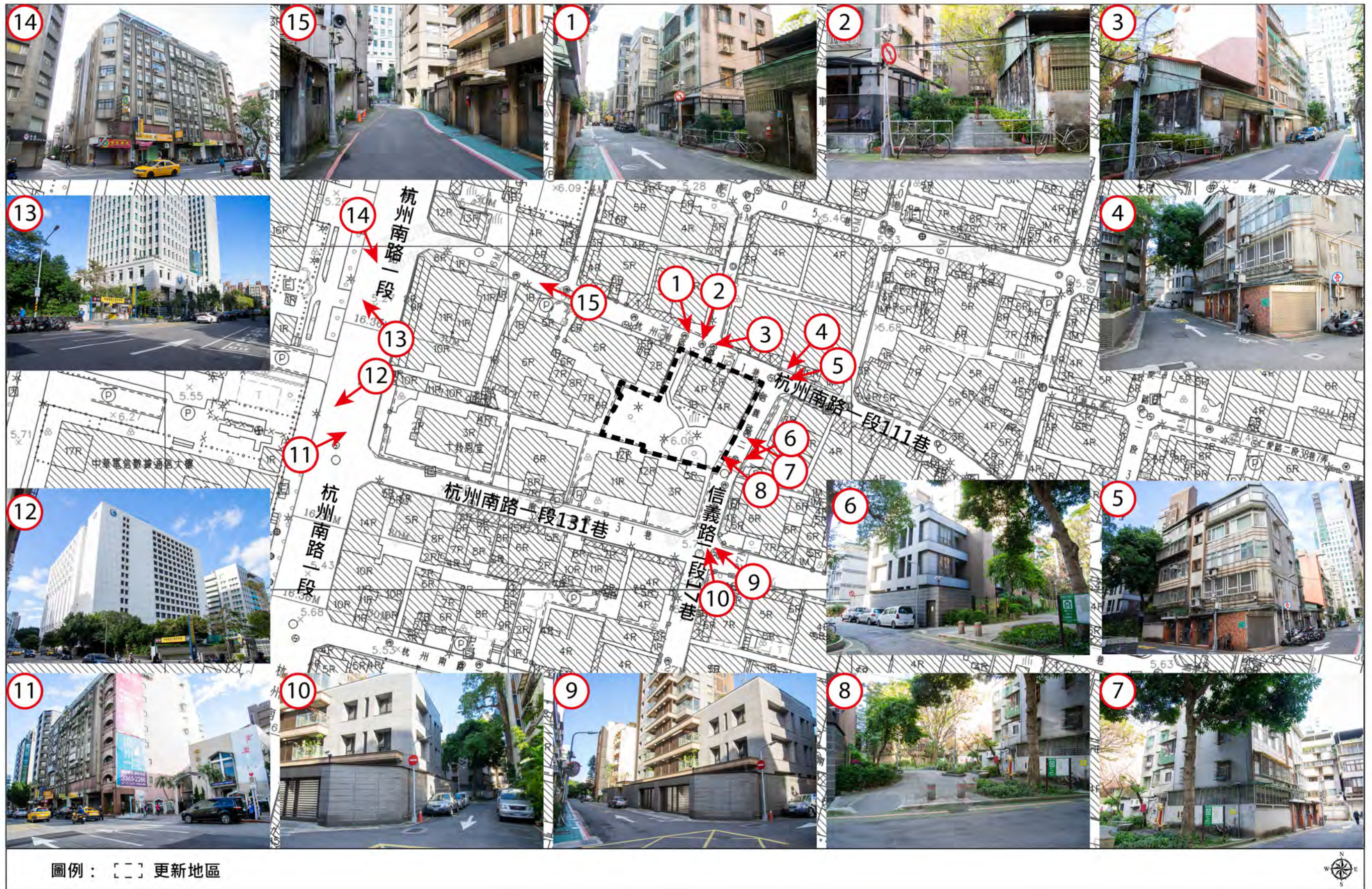


圖3 現況示意圖

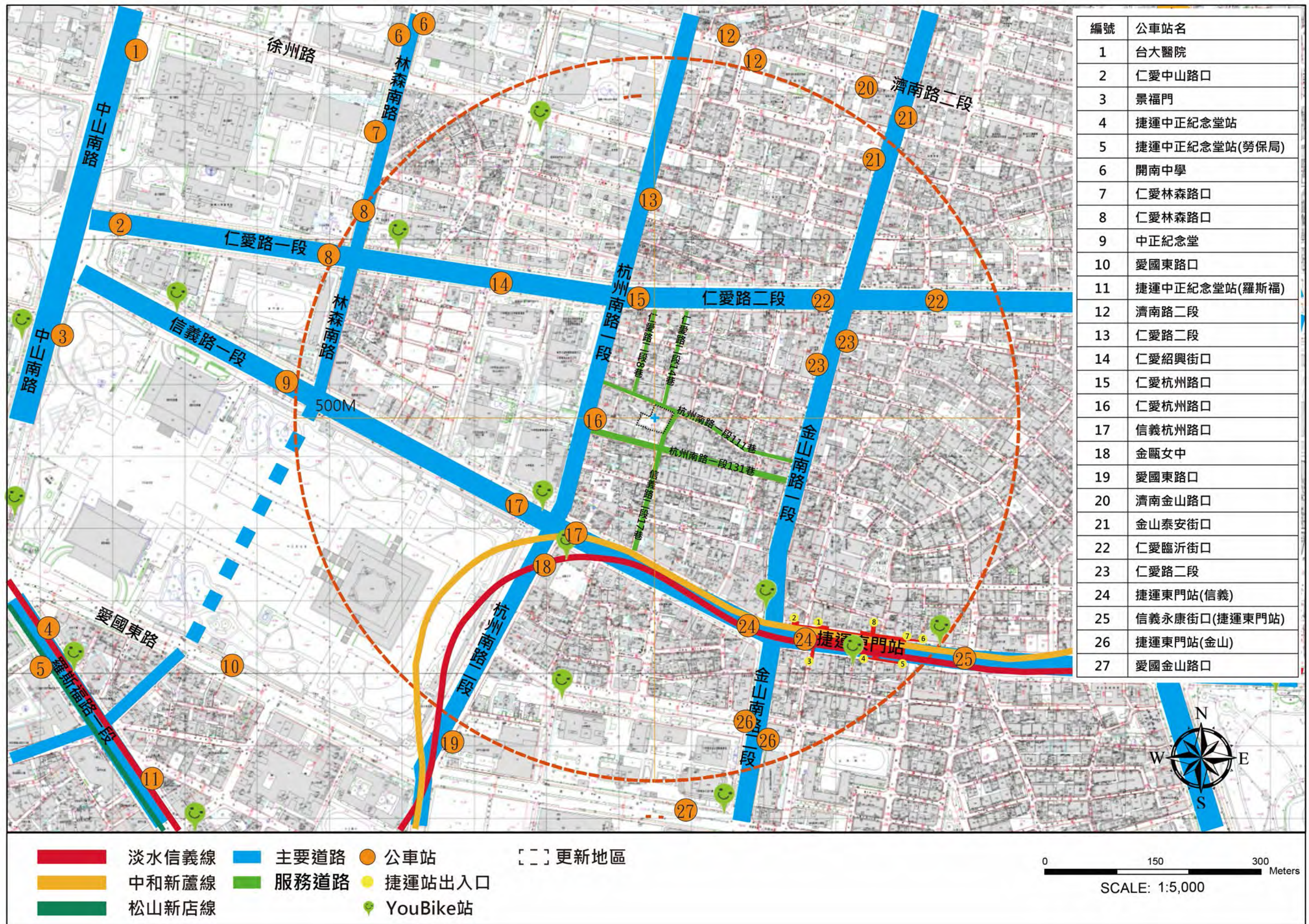


圖4 交通系統示意圖



圖5 公共設施用地示意圖



圖6 土地權屬示意圖



圖7 建物套繪示意圖

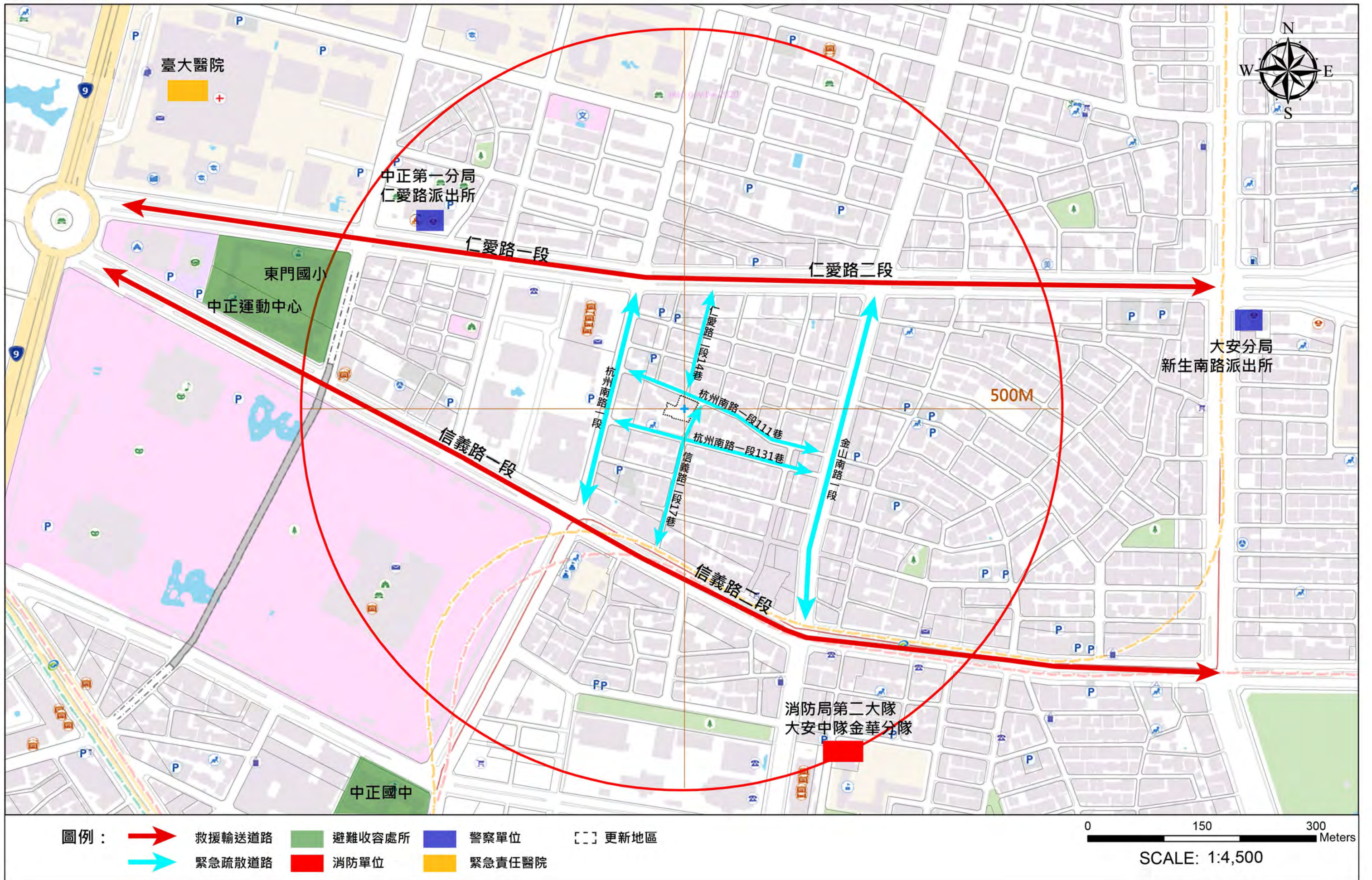


圖8 防災空間構想示意圖

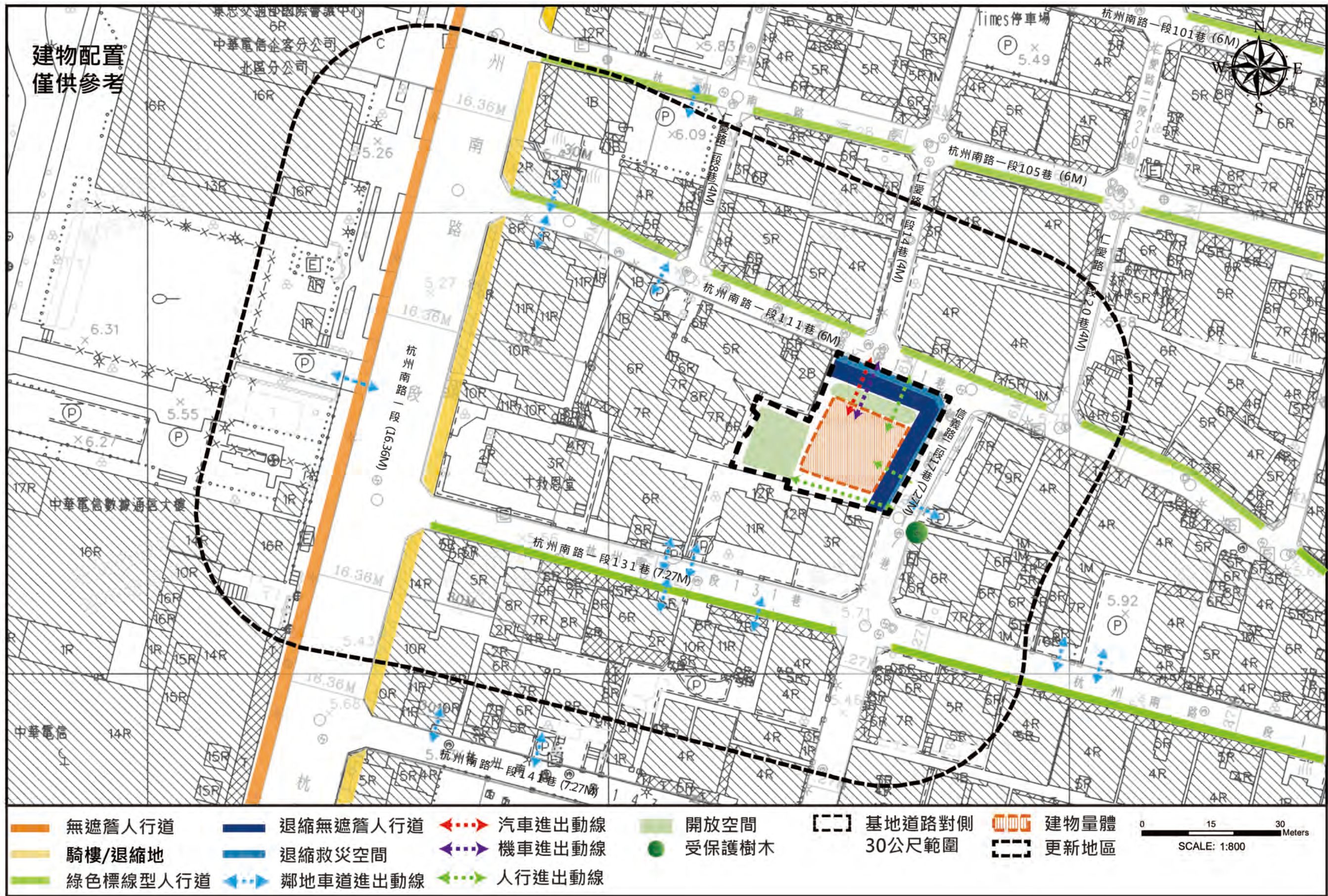


圖9 建築物配置規劃構想圖

建物配置
僅供參考

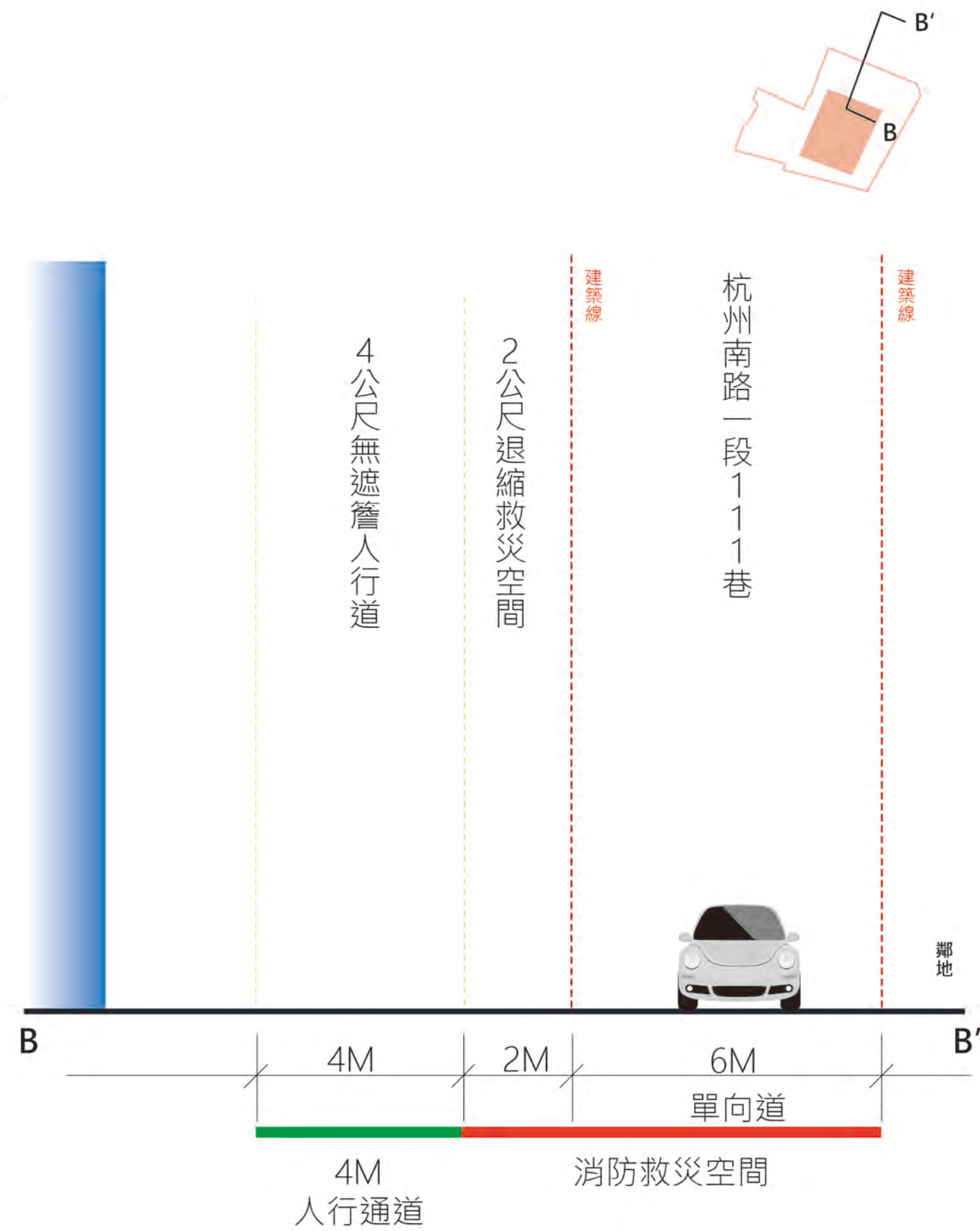
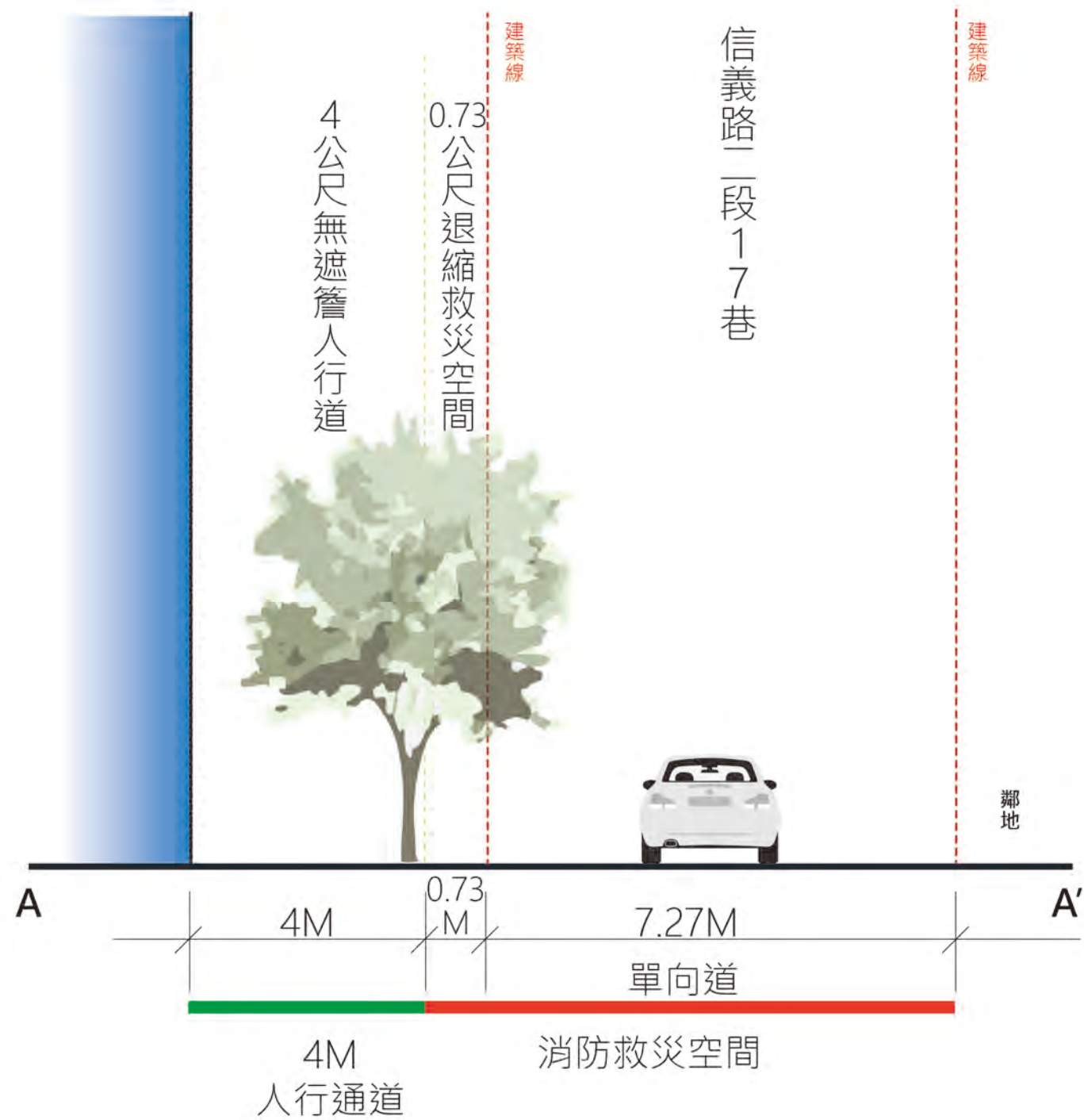


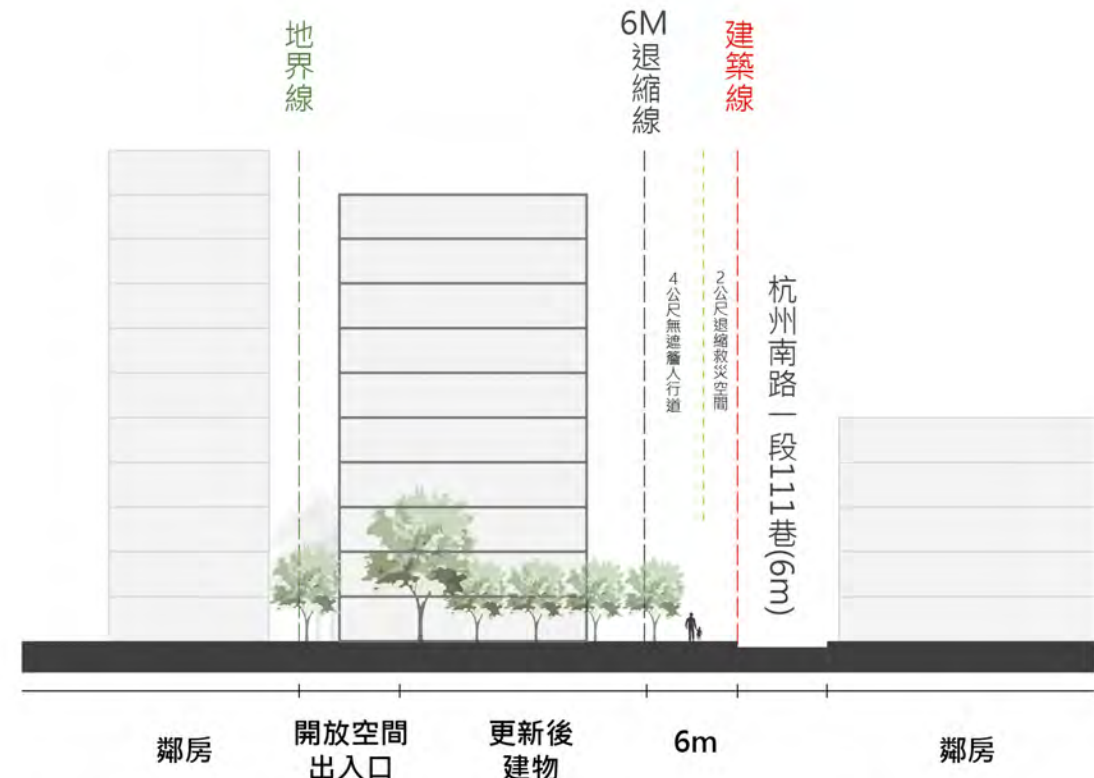
圖10 退縮空間剖面示意圖

建物配置
僅供參考

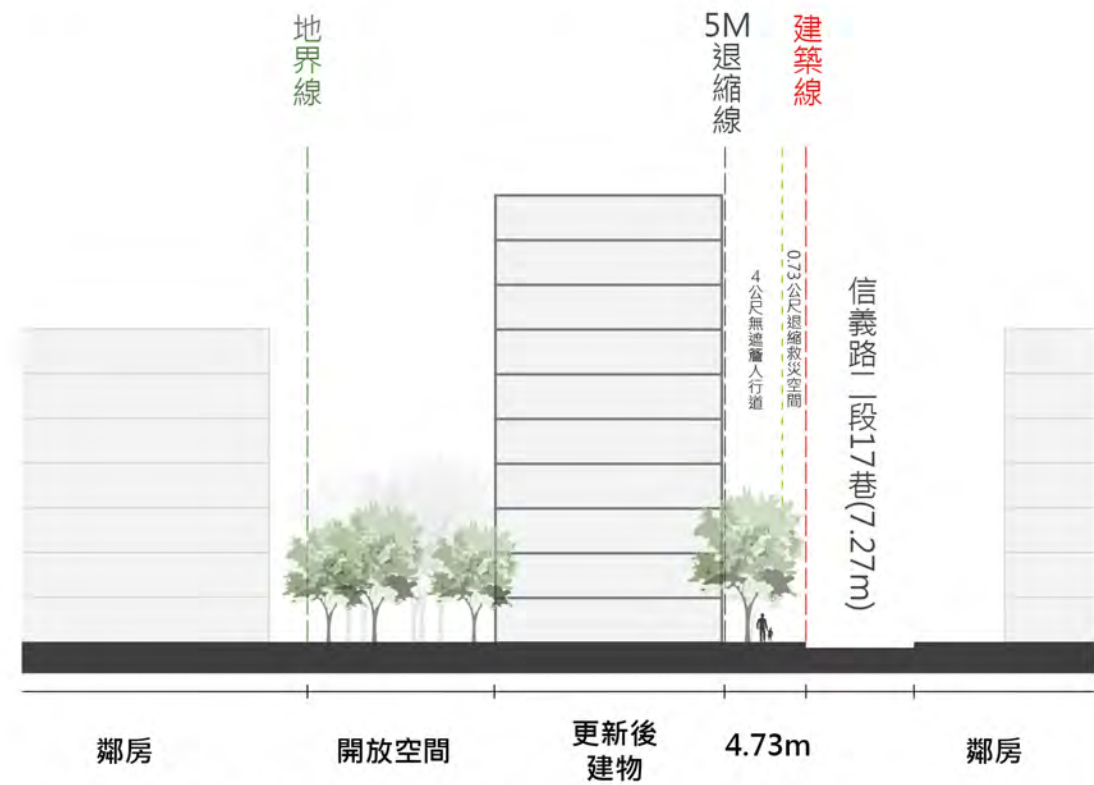


退縮補足8公尺救災空間
 4公尺無遮簷人行道
 開放空間出入口
 人行出入口
 更新地區
 ← 人行動線
 ← 車行動線

更新後平面配置構想示意圖 A3 / scale=1:500



A-A' 景觀剖面示意圖 A3 / scale=1:500



B-B' 景觀剖面示意圖 A3 / scale=1:500

圖11 更新後平面配置構想示意圖及景觀剖面示意圖

附件一、臺北市政府都市發展局 110.6.11.北市都企字第
1103050594 號函

檔 號:
保存年限:

臺北市政府都市發展局 函

地址：10488臺北市中山區南京東路三段
168號18樓
承辦人：黃于芸
電話：02-27772186轉2510
電子信箱：udd-10971@mail.tapei.gov.
tw

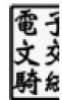
受文者：臺北市政府財政局

發文日期：中華民國110年6月11日
發文字號：北市都企字第1103050594號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴局函請本局就本府主導辦理「臺北市中正區中正段
二小段244地號等9筆土地都市更新案」市有土地更新後分
回房地是否納作社會住宅或有無公務需求一案，詳如說
明，請查照。

說明：

- 一、復貴局110年6月7日北市財開字第1103021857號函。
- 二、經查本案市有土地參與都市更新分回住宅單元戶數規模尚
符合本局109年公告之「臺北市公有土地參與都市更新分回
納作社會住宅評估原則」，若本府各單位有其他公務需
求，則納作社宅面積需達土地面積259.02621平方公尺以上
始符本局選取規模原則。
- 三、本案後續倘經貴局調查後，可供本局興辦社會住宅則請實
施者應依「臺北市社會住宅規劃設計基準需求」規劃設
計，並提供圖說予本局審視。
- 四、另有關土地機會成本影響後續市有財產處分利用之考量，
仍請貴局依權管衡量市產開發使用效益酌予評估，倘經貴



財政局 1100611

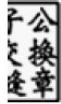


ADAA1103022544

局評估本案市有土地應有更有效益之使用或有其他使用計畫，本局當配合辦理。

正本：臺北市政府財政局

副本：



綠

附件二、臺北市府社會局 110.6.15.北市社綜字第 1103082957
號函

檔 號：
保存年限：

臺北市府社會局 函

地址：臺北市信義區市府路1號
承辦人：林家平
電話：1999轉6975
電子信箱：jiaping@mail.tapei.gov.tw

受文者：臺北市府財政局

發文日期：中華民國110年6月15日
發文字號：北市社綜字第1103082957號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關評估本府主導辦理「臺北市中正區中正段二小段244
地號等9筆土地都市更新案」市有土地更新後分回房地公
務使用需求一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局110年6月7日北市財開字第1103021857號函。
- 二、經本局評估衡酌中正區公辦民營托嬰設施計有3處，收托87人，候補人數尚有272人，仍有托育需求，依本案市有土地更新後分回樓地板方案一（由下往上分回），本局擬爭取旨案基地一樓50.2坪及二樓75.3坪增設1處公辦民營托嬰中心（收托40人，面積120坪）且以獨立出入口為佳。

正本：臺北市府財政局

副本：電 2021/06/15 文
交 10:38:02 章



臺 北 市
都 市 更 新 處

業 務 主 管

股長張詩林

承 辦 人 員

特用黃聰憲
工程員

「劃定臺北市中正區中正段二小段 244 地號等 9 筆土地為更新地區
及訂定都市更新計畫案」公開展覽說明會
會議記錄

- 壹、時間：111 年 4 月 12 日（星期二）下午 7 時 0 分
- 貳、地點：臺北市社區心理衛生中心 4 樓講堂（臺北市中正區金山南路 1 段 5 號 4 樓）
- 參、主持人：臺北市都市更新處 廖漢章科長 紀錄：黃聰憲
- 肆、出席單位：臺北市都市更新處、臺北市政府財政局、財團法人
臺北市都市更新推動中心、學聯不動產資訊顧問有限公司
- 伍、主席致詞

今天是劃定臺北市中正區中正段二小段 244 地號等 9 筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案的公開展覽說明會。本案是由本府財政局主導都市更新案，劃定更新地區及訂定更新計畫依規定須公開展覽 30 日，公展自今年 3 月 24 日持續到 4 月 22 日止，本次依法於公展期間舉辦說明會，讓民眾瞭解計畫內容，若對公開展覽的計畫內容有意見，得以書面方式表達。現場民眾對於本案內容有任何建議都可以提出，今日現場發言皆會做成紀錄供臺北市都市計畫委員會作為審議之參考。以下就由財政局委辦團隊學聯不動產資訊顧問有限公司針對案件做簡報說明。

- 陸、簡報說明：(略)
- 柒、現場民眾提問及訴求：無
- 捌、會議結論：

- 一、 本次會議為公展期間說明會，後續將續辦相關作業。
- 二、 民眾於公展期間若有陳情意見，可上臺北市單一陳情系統 HELLO TAIPEI 填寫，或以郵寄、書面傳真至臺北市都市計畫委員會，屆時會通知到場陳述。

- 玖、散會（下午 7 時 15 分）

公開展覽案名	劃定臺北市中正區中正段二小段 244 地號等 9 筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案	公開展覽日期	自 111 年 3 月 24 日至 111 年 4 月 22 日止公開展覽 30 天
說明會地點	臺北市社區心理衛生中心-4 樓講堂 (臺北市中正區金山南路一段 5 號 4 樓)	說明會日期	111 年 4 月 12 日 19 時 00 分
主持人	臺北市都市更新處廖漢章科長	紀錄	黃聰震
出(列)席單位 簽到處	臺北市政府財政局 黃怡潔 蔡世偉		
	臺北市政府工務局新建工程處		
	臺北市都市更新處 龐山 張海林 張凱翔		
	臺北市議會		
	臺北市中正區公所		
	臺北市中正區文祥里辦公處		
	學聯不動產資訊顧問有限公司 蔡自明 蘇信忠 胡子翔		
	杜映濤 呂佳音		
	市民(參後附簽到簿)		
辦理情形	一、出席人數： <u>11</u> 人 二、出席男女人數比例：男性 <u>7</u> 人、女性 <u>4</u> 人 三、傳單與出席人數比： <u>0.11</u> 人/張		

公開展覽 案名	劃定臺北市中正區中正段二小段 244 地號等 9 筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案	公開展覽 日期	自 111 年 3 月 24 日至 111 年 4 月 22 日止公開展覽 30 天
說明會 地點	臺北市社區心理衛生中心-4 樓講堂 (臺北市中正區金山南路一段 5 號 4 樓)	說明會 日期	111 年 4 月 12 日 19 時 00 分
主持人	臺北市都市更新處廖漢章科長	紀錄	黃聰憲

民眾簽到簿

簽到處	男性	女性