

臺北市都市計畫委員會第 775 次會議紀錄

時間：中華民國 109 年 12 月 24 日（星期四）下午 2 時

地點：市政大樓 2 樓北區 N206 審議室

主席：彭兼主任委員振聲

彙整：黃書宣

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

案件一覽表：

審議事項

- 一、擬定臺北市文山區頭廷段四小段 256 地號服務中心用地細部計畫案
- 二、修訂臺北市松山區西松段三小段 156 地號第三種商業區（特）土地使用分區管制規定細部計畫案

壹、審議事項

審議事項一

案名：擬定臺北市文山區頭廷段四小段 256 地號服務中心用地細部計畫案

案情概要說明：

- 一、申請單位：臺北市政府（臺北市立動物園）
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款、第 24 條
- 三、計畫緣起

本服務中心現況係作為臺北市立動物園保育公園使用，且後續將為捷運環狀線及文湖線交會站，於市府刻正推動之三貓地區計畫（貓空、貓纜、貓熊），規劃本計畫區為三貓計畫之門戶，未來除將建構動物園生態主題園區，擴展旅客服務功能範疇外，另與捷運車站共構，串聯動物園、捷運環狀

線、文湖線及貓纜等公共設施，型塑三貓地區門戶意象並帶動周邊地區發展，故市府承主要計畫發展定位，並配合未來發展需要，依都市計畫法擬定細部計畫。

四、計畫範圍、面積及權屬

(一) 本計畫區位於捷運文湖線動物園站與貓空纜車動物園站之間，臨新光路二段。

(二) 計畫面積約 11,810 平方公尺。

(三) 土地權屬皆為市有土地。

五、計畫內容：詳計畫書、圖。

六、公開展覽

(一) 本案自 109 年 11 月 6 日起至 109 年 12 月 5 日公開展覽 30 天，並以 109 年 11 月 5 日府都規字第 10930964964 號函送到會。

(二) 市府於 109 年 11 月 20 日召開公展說明會。

七、公民或團體意見：無。

決議：本案依公展計畫書、圖，及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。

審議事項二

案名：修訂臺北市松山區西松段三小段 156 地號第三種商業區（特）土地使用分區管制規定細部計畫案

案情概要說明：

一、申請人：京華城股份有限公司

二、法令依據：都市計畫法第 24 條

三、計畫緣起

本案爭議多年之容積率認定疑義，市府前依照監察院糾

正文、審核意見及內政部函文意旨，以 107 年 1 月 18 日府都規字第 10602424800 號公告實施都市計畫案，明確載記本案容積率為 560%。

本案申請人前與市府研商，本計畫區重建希望透過公益性、公共性之規劃設計，並配合韌性城市發展理念，以創造臺北市新地標，帶動松山區的開發建設，故擬申請容積獎勵，經市府提臺北市都市計畫委員會 109 年 7 月 30 日第 768 次會議研議，研議意見(略以)：陳情單位與市府本次所提方案，本會予以尊重，惟後續相關容積獎勵項目都應符合公益性與對價性等通案原則，並依都市計畫法相關規定及程序辦理。申請人爰依都市計畫法第 24 條提出本次修訂細部計畫，增列容積獎勵項目並修訂土地使用分區管制等規定。

四、計畫範圍、面積及權屬

- (一) 計畫範圍位於八德路四段、東寧路、市民大道五段及八德路四段 106 巷所圍街廓內。
- (二) 計畫面積約 16,485 平方公尺。
- (三) 土地權屬全為私有土地(京華城股份有限公司信託登記予凱基商業銀行股份有限公司)。

五、修訂計畫內容：詳計畫書。

六、公開展覽

- (一) 本案自 109 年 11 月 17 日起至 109 年 12 月 16 日公開展覽 30 天，並以 109 年 11 月 16 日府都規字第 10931021584 號函送到會。
- (二) 市府於 109 年 11 月 27 日召開公展說明會。

七、公民或團體意見：3 件。

八、本案研議歷程：

- (一)本案市府前因應京華城股份有限公司針對本計畫區 107 年 1 月 18 日公告之都市計畫內容，以及原 80 年 2 月 13 日公告計畫案內有關「允建樓地板面積得不低於原已申請執照之樓地板面積(120,284.39 平方公尺)」之適用資格疑義提案研議，經提 109 年 5 月 21 日臺北市都市計畫委員會第 765 次會議研議意見：本案歷經監察院糾正、103 年解除整體開發及 107 年都市計畫變更，具有一定複雜性，請白仁德委員擔任召集人組成專案小組，並請陳情單位、市府都市發展局補充相關資料後，提專案小組詳細討論後再提會研議，其餘專案小組成員請召集人指定。【會後經召集人徵詢委員意願後請劉玉山委員、曾光宗委員、潘一如委員、徐國城委員擔任專案小組委員】
- (二)專案小組業於 109 年 6 月 20 日召開第 1 次專案小組會議研議建議意見：本案專案小組經過充分討論，對於本基地都市計畫法定容積率 560%之規定無異議，建議申請單位依照本次會議委員所提意見再與市府都發局研擬依法可行的適當補救方案後，逕提大會研議。
- (三)全案復經市府與京華城股份有限公司研商提出新增容積獎勵構想，經提 109 年 7 月 30 日臺北市都市計畫委員會第 768 次會議研議意見：
1. 本會對於 107 年 1 月 18 日公告京華城之容積率 560% 無異議，至於陳情單位與市府本次所提方案四，本會予以尊重，惟後續相關容積獎勵項目都應符合公益性與對價性等通案原則，並依都市計畫法相關規定及程序辦理。

2. 專案小組會議建議陳情單位與市府研擬依法可行的適當補救方案，係基於當時行政訴訟程序尚在進行中，現本案既經行政法院判決確定駁回原告之訴，市府應無須予以補救。

決議：本案組成專案小組，就容積獎勵項目之公益性、對價性、適法性等議題詳細討論後再提會審議。請徐國城委員擔任召集人，其餘小組成員由召集人指定，委員所提建議請申請單位及市府納入檢討修正。

委員發言摘要

曾光宗委員

1. 本案來來往往已花很長時間，個人認為申請單位沒有正本清源好好提出規劃構想，卻一直希望市府開一張無限期的空白支票，讓申請單位想要多少樓地板面積自己填，這個心態很不對，因此個人堅決反對申請人所提出來的方案。剛剛申請單位說明不適用臺北市現有獎勵規定的理由，都是從私人的角度出發，只因為申請單位做不到，所以就要市府給予容積獎勵，這個邏輯應該先對臺北市民解釋，為何申請單位做不到的事情，市府就要給容積獎勵？舉例而言，申請單位設計的地下室開挖率 81.05%，達不到臺北市土地使用管制自治條例綜合設計放寬之開挖率 70%標準，所以要適用別的法令，讓市府給你們容積獎勵，但這是申請單位的問題、不是臺北市的問題、也不是臺北市民的問題，而申請單位要的容積是臺北市民的容積，申請單位做不到的事情，卻要求給予容積，這邏輯申請單位必須先解釋清楚。

2. 又提到民航法，民航法的位階很高，申請單位卻因受限而另外要容積。再者，本案提到有關建築設計、韌性城市的想法，是城市建築設計的基本要求，申請單位卻將基本的設計拿來要求全臺北市民給容積獎勵，請問怎麼說得過去？申請單位已經提案這麼多次，上次會議我就已經有提醒，不要拿每次會議的結論來作為下一次會議的理由，請先把這件事情釐清楚後再討論，臺北市政府、都委會都不該是開支票的單位，先把申請的邏輯講清楚才是重點。

白仁德委員

1. 上次擔任研議案專案小組召集人，當時會議的兩個結論，第一個是有關都市計畫的確定，包括最早 80 年到最近的都市計畫商三特，都市計畫有其一致性、恆定性，所以對於都市計畫的部分是確定的。
2. 在之前研議案的專案小組會議乃至於到後來的專家學者諮詢會議，有討論到因為京華城原來是一個城市的節點，對於帶動都市繁榮是有幫助的，今天看到幾個陳情意見，也提到希望它還是有開發的動能，把城市點亮起來。所以，上次幾位委員大概也有個共識，希望它能夠有比較好的發展方式，把這個城市給帶亮起來。所以才會請申請單位提出細部計畫修訂，看能不能達到原來的容積水準。希望申請單位能夠在創造對周邊環境有正向、友善的幫助下，也能有比較適當的開發水準去作後續的發展。
3. 申請單位提出細部計畫修訂，主要是基於城市發展，今天申請單位有說明對於土管中各項相關的容積獎勵項目、條件，可能無法在基地裡面完成，所以經過上次專家學者諮詢小組會議討論，申請單位希望能夠創造一些剛才提

到的公益性、對價性的發展，讓都委會來審議他們所提的細部計畫是否適當，這部分主要是基於讓其在城市未來發展上，能有再一次的機會。

徐國城委員

申請單位這次希望透過容積獎勵的方式來增加容積，相對於之前的訴求是比較合理一點。至於申請單位現在提出的這些容積獎勵項目，它的合理性、公益性、必要性、對價性，這部分或許還需要更細緻的討論。所以我贊成剛才主席所提建議，組專案小組來作更細緻的討論與釐清。

宋鎮邁委員

1. 支持白仁德委員所提，這個案子若能往前推動，市府及都委會都樂見其成，但我也同意曾光宗委員提醒的，針對本案不能適用本市土管條例、都更條例、危老條例而另要放寬容積獎勵項目之理由，申請單位應提出更充分的說明，從今日的簡報無法理解本案不適用的原因，亦無法在本次會議短時間內釐清，個人贊成主席所提建議，本案需要就容積獎勵項目的合理性、公益性及對價性的部分作更細緻的討論。
2. 本案臨市民大道對側還有文化資產，應該要有更多詳細的套疊圖說或相關資料的蒐集彙整，確實說明現有容積獎勵規定沒有辦法適用。而且市民大道側還有高架橋引道，會有斷面、淨高等問題，可以請建築師協助申請單位提出相關圖資，才能在專案小組中有更細緻的討論，再提送大會審議，因此個人贊成主席組成專案小組之提議。

郭中端委員

1. 本案基地隔市民大道對面是國家鐵道博物館，是一個開

放空間，建物較低矮，最高的行政大樓才 2 層樓，本案未來開發與該基地之關係是如何規劃設計的？是否有剖面圖或模型可以補充說明。

2. 本案基地對面是松菸文創園區及大巨蛋，離基地非常近，之前為了大巨蛋跟高鐵地下軌道的問題曾經吵了好幾年，申請單位應該要有前車之鑑。對於本案地下開挖面積的比率，為什麼是 81.05%我不理解，然後對面又是文化資產，臺北機廠底下還有支援高鐵或台鐵的維修通路等，所以本案與周遭文化資產、文化創意產業的關係應該要說明清楚，而不是只有討論商業空間，加上後疫情時代到來，許多傳統的商業空間已不合適，建議考量未來性。
3. 本案只是一味地爭取容積，可能對於整體環境不是很好，建議申請單位再跟建築師重新討論，本案鄰近臺北最後一塊廣大的文資、文化、文創區域，應該朝結合文創或文資的方向去考量，更積極思考如何與區域共榮，而不是開發後把文創、文資的空間壓迫掉。特別是地下層的部分要特別注意，我記得臺北機廠底下有火車的維修通道，本案基地地下為何要開挖這麼大，應從長計議，並小心地看待。

何芳子委員

個人贊成在具合理性、公益性、對價性之前提下給予容積增額，但我覺得今天的提案，缺少獲得容積獎勵開發後對於周邊環境的協調、融合、共存的論述，所以沒辦法讓委員會覺得這是一個適合通過的計畫。















彭振聲兼主任委員




1. 基地原建築物地下層開挖面積占基地面積比率 81.05%，現在如果改為 70%，等於要重新開挖一次，所以這個部分

市府原則上支持對土地擾動比較小的方向。至於剛剛曾光宗委員提到京華城每次提出來的方案都有很多變動，又都市計畫的修訂要有一致性，今天對於公益性、對價性、適法性沒有辦法充分討論，所以建議組成專案小組詳細討論後，再提委員會審議。

2. 今天很多委員都有提到，申請單位京華城股份有限公司提出這樣的容積獎勵要求，依法就算可行，為何委員會就要給予？申請單位的提案應該要有對價性並說明跟周邊環境的關係，有沒有什麼公益性？是否會改善周邊的環境品質？申請單位應該要加強這些部分的論述，都委會才有辦法去作細部討論。今天委員提出很多原則性的指導意見，請申請單位把這些意見內化後納入後續規劃，提專案小組討論後，再提大會審議。

貳、散會(下午 15 時 30 分)

<p>臺北市都市計畫委員會第 775 次會議 時間：109 年 12 月 24 日 (星期四)14 時 0 分 地點：市政大樓 N206 審議室 主席：彭副市長振聲 紀錄：黃技士書宣</p>					
職稱	姓名	簽名	委員	周美伶	
主任委員	彭振聲	 14:05:11	委員	徐國城	 13:55:39
副主任委員	陳志銘	(請假)	委員	郭中端	 14:08:12
委員	邱裕鈞	(請假)	委員	劉玉山	 14:17:26
委員	白仁德	 14:01:21	委員	曾光宗	 14:01:41
委員	宋鎮邁	 14:02:04	委員	黃台生	 13:55:11
委員	潘一如	 14:08:39	委員	王价巨	(請假)
委員	何芳子	 13:45:52	委員	林志峯	 14:41:13
			委員	陳家蕃	 14:01:01
			委員	張治祥	 13:56:38

委員	林崇傑	 14:39:29
委員	陳學台	 13:58:34
局長	劉銘龍	 14:38:31

會議代碼:1094710660

列席單位	姓名	列席單位	姓名
都市發展局	呂陽春	教育局	劉長發 蔡國興
	楊智強	法務局	王廷憲
捷運局	王偉晉	更新處	許明同
建管處	曾國朝	市立動物園	劉世芳 張明傑
政風處	謝外明	副主委辦公室	謝慧貞
京華城股份有限公司	陳乙坤	都委會	謝春玲 丁秋霞 謝佩山 孫明遠 張厚倫 謝建忠 蔡正志 黃登
民意代表			