

臺北市都市計畫委員會第 813 次會議紀錄

時間：中華民國 113 年 1 月 25 日（星期四）下午 2 時

地點：市政大樓 N206 審議室

主席：李四川兼主任委員

彙整：郭泰祺

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

案件一覽表：

報告事項

- 一、臺北市都市計畫委員會會議注意事項
- 二、臺北市都市計畫委員會待提會審議案件

審議事項

- 一、變更臺北市北投區-4-捷運石牌站周邊更新地區（振興段四小段 656 地號等 24 筆土地部分）及訂定都市更新計畫案
- 二、修訂臺北市南港區玉成段一小段 169 地號等產業特定專用區（一）（工）及產業生活特定專用區（一）（住）土地使用分區管制暨都市設計準則細部計畫案

研議事項

本市北投區關渡路西側住宅區容積檢討方案

壹、報告事項

報告事項一

案名：臺北市都市計畫委員會會議注意事項

提案單位：都市計畫委員會

說明：

- 一、本會為落實民眾參與並提升會議效率，訂定「臺北市都市計畫委員會會議注意事項」，作為本會會議訊息公開、專案

小組會議召開、公民或團體書面意見受理、會議旁聽與受理公民或團體登記發言、以及會場秩序維護之依據，運作迄今，業具成效。

二、本會議注意事項共計 9 點，各點規範重點如下：

- (一)第一點敘明本會議注意事項訂定目的。
- (二)第二點規定會議訊息、會議資料及會議紀錄公開方式。
- (三)第三點規定專案小組之組成及召集人指定方式。
- (四)第四點規定公民或團體書面意見之處理方式。
- (五)第五點規定公民或團體針對非依法得提出陳情之案件所提書面意見之處理方式。
- (六)第六點規定公民或團體旁聽及登記發言規定。
- (七)第七點規定計畫案審議前先提會報告之進行方式、會議訊息公布及公民或團體發言規定。
- (八)第八點規定會場應遵守事項及違反時必要之處理。
- (九)第九點規定案件定期稽催方式。

三、本次報告案謹就會議注意事項之重點規定向委員會說明，後續會議召開相關事宜，悉依本注意事項規定辦理。

決議：洽悉。

報告事項二

案名：臺北市都市計畫委員會待提會審議案件

提案單位：都市計畫委員會

說明：

一、本會依都市計畫法、都市更新條例等相關法令辦理都市計畫、更新地區及都市更新計畫之審議作業，目前待提會審議案件計有 11 案，包括：

- (一)公開展覽結束後提會，計 6 案。(詳表 1)

(二)待補充資料到會，計 5 案。(詳表 2)，其中已逾三個月未有資料到會計 3 案(表 2 編號 1-3)，另編號 2「修訂臺北市中正區臨沂段四小段 9 地號等第三種住宅區及第三之二種住宅區土地使用分區管制規定細部計畫案」，經申請單位 113 年 1 月 9 日函請撤案。

二、個案審議情形，除公布於本會網站外，並依本會會議注意事項定期函請市府就已逾三個月未有資料到會之案件說明其辦理進度，並視需要提委員會報告。

表 1 公開展覽結束後提會案件表

編號	申請單位	計畫案名	公展結束日	辦理進度
1	臺北市政府	變更臺北市北投區-4-捷運石牌站周邊更新地區(振興段四小段 656 地號等 24 筆土地部分)及訂定都市更新計畫案	112/12/12	提本(第 813)次會議審議
2	國賓大建設股份有限公司	「修訂臺北市南港區玉成段一小段 169 地號等產業特定專用區(一)(工)及產業生活特定專用區(一)(住)土地使用分區管制暨都市設計準則細部計畫案」	112/12/15	提本(第 813)次會議審議
3	臺北市政府工務局大地工程處	變更臺北市文山區都市計畫(配合貓空地區人行跨越橋興建工程)保護區及休閒農業特定專用區為交通用地主要計畫案	113/1/24	公展結束後提會
4	臺北市政府	「臺北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討(主要計畫)案內編號『主山 3、主山 7、主信 4』等 3 案」及「臺北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討(細部計畫)案內編號『細山 3、細信 2』等 2 案」	113/1/24	公展結束後提會
5	臺北市政府(捷運工程局)	修訂臺北市捷運系統環狀線南環段及北環段地下穿越路段土地使用分區管制暨劃定都市更新地區細部計畫案	113/2/7	公展結束後提會
6	臺北市政府	修訂本市都市計畫「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定第二點、第五點、第六點及第八點」案	113/2/24	公展結束後提會

表 2 待補充資料到會案件表

編號	申請單位	計畫案名	公展 結束日	審議歷程	目前辦理進度
1	國土管理 署城鄉發 展分署	擬定臺北市大 安區學府段三 小段 374 地號 等第三種住宅 區及第三之二 種住宅區細部 計畫案	110/12/07	<p>1. 提 112/05/18 第 805 次會議決議： 本案地方民眾表示 地區有很大的公共 服務需求，採異地回 饋之妥適性有待補 充說明，請申請單位 與地方溝通協調後， 再提會討論。</p> <p>2. 提 113/01/25 第 813 次會議報告： 本案計畫內容將大 幅修正，請申請單位 務必先行地方溝通 協調。</p>	案經城鄉分署提 112 年 10 月 31 日中央興辦社會住宅推動小組第 41 次會議，決議變更為社會福利設施用地，後續將先提內政部都委會修正主要計畫，再配合辦理細部計畫修訂。
2	統一工商 綜合區開 發股份有 限公司	修訂臺北市中 正區臨沂段四 小段 9 地號等 第三種住宅區 及第三之二種 住宅區土地使 用分區管制規 定細部計畫案	111/11/10	<p>1. 提 111/12/01 第 801 次會議決議： 本案請市府參酌委 員意見，針對未符 TOD2.0 計畫案基地 規模條件，而依都市 計畫法第 24 條提出 之個案變更案件，建 立通案審議原則，本 件個案併請配合檢 討修正後再提會審 議。</p> <p>2. 112/05/18 第 805 次會議審議「未達 TOD2.0 計畫案基地規模之都市計畫變更案審議原則」決議： 請市府擴大徵詢委 員意見檢討後再提 會。</p> <p>3. 112/09/21 第 809 次會議審議「未達 TOD2.0 計畫案基地規模之都市計畫變更案審議原則」決議： (1)照案通過。 (2)有關中正區臨沂段四小段9地號等修</p>	申請單位 113 年 1 月 9 日函復都發局表示，依 112 年 10 月 12 日公告「未達『修訂臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案』(下稱 TOD2.0 計畫案)基地規模之都市計畫案審議原則」，基地區位須全部或部分坐落於核心區，惟經檢視本案基地皆坐落於一般區，故決定先行撤回本案。

編號	申請單位	計畫案名	公展 結束日	審議歷程	目前辦理進度
				訂細部計畫案，請都市發展局與申請單位配合審議原則檢討後，另案提會審議。 4. 提 113/01/25 第 813 次會議報告同意撤案。	
3	臺北市政府	劃定中山區長春段二小段 522-4 地號等 12 筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案	112/08/11	1. 提 112/08/24 第 808 次會議決議：有關委員所提建議，請市府協助國家住宅及都市更新中心從地區環境整體考量研提細部計畫調整方案後，再提會討論。 2. 提 113/01/25 第 813 次會議報告：請申請單位加速作業並掌握時效。	112 年 11 月 17 日都發局召開跨局處研商會議，申請單位刻依會議結論修正計畫相關內容，預計 113 年 3 月提送資料到會。
4	雄域建設股份有限公司	擬定臺北市南港區玉成段一小段 374 地號等產業生活特定專用區(一)(住)、綠地用地細部計畫案	112/11/16	提 112/12/14 第 812 次委員會議決議：請申請單位依委員建議補充資料後再提會討論。	申請單位依委員會議決議辦理中
5	臺北市政府	擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案	112/12/06	提 112/12/14 第 812 次委員會議決議：請市府依委員建議補充資料後再提會討論。	申請單位依委員會議決議辦理中

決議：洽悉。

貳、審議事項

審議事項一

案名：變更臺北市北投區-4-捷運石牌站周邊更新地區(振興段四小段 656 地號等 24 筆土地部分)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 5 條及第 6 條
- 三、計畫緣起：

本計畫範圍位於國立陽明交通大學校門口正對面，為避免個別土地開發，造成車道破口增加、人行步道不延續、都市景觀缺乏整體性等問題，為市府 107 年 12 月 10 日公告「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」內之「北投區-北投-4-捷運石牌站周邊更新地區」。112 年 1 月 18 日實施者報核「擬訂臺北市北投區振興段四小段 656 地號等 20 筆土地都市更新事業計畫案」，惟鄰地(北投區振興段四小段 666、666-1、683、684-2 地號等 4 筆土地)因面積過小，無法自行劃定更新單元，故實施者依「臺北市政府受理民間建議變更公告劃定更新地區範圍作業程序」，向市府建議變更更新地區範圍。112 年 1 月 10 日辦理說明會與前揭 4 筆土地之所有權人協調說明後，同意參與意願為 100%，爰市府依都市更新條例第 5 條及第 6 條第 1、2 款規定變更更新地區及訂定都市更新計畫。

四、計畫範圍、面積及權屬：

- (一) 本計畫範圍位於立農街二段以南、東華街二段 102 巷以西、東華街二段以東所圍街廓。

(二) 計畫面積共計 3,456 平方公尺，其中本次新增之振興段四小段 666、666-1、683、684-2 地號等 4 筆土地面積為 510 平方公尺。

(三) 使用分區：第三種住宅區。

(四) 土地權屬及建物權屬：

1. 土地權屬：私有土地面積占 85.39%，公有土地面積占 14.61%(管理機關為國立陽明交通大學)。
2. 建物權屬：共計 6 棟合法建築物、1 棟未登記建築物，建號共 48 筆，產權均屬私有。

五、計畫內容：詳計畫書、圖。

六、公開展覽：

(一) 本案自 112 年 11 月 13 日起至 112 年 12 月 12 日公開展覽 30 天，並以 112 年 11 月 9 日府都新字第 11260000824 號函送到會。

(二) 市府於 112 年 11 月 28 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：修訂臺北市南港區玉成段一小段 169 地號等產業特定專用區(一)(工)及產業生活特定專用區(一)(住)土地使用分區管制暨都市設計準則細部計畫案

案情概要說明：

一、申請單位：國賓大建設股份有限公司

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

本計畫區原依市府 108 年 1 月 18 日公告實施「臺北市南港區都市計畫細部計畫（通盤檢討）案」內產業生活特定專用區（以下簡稱產專區）機制及土地使用分區管制規定，擬定細部計畫內容，前經臺北市都市計畫委員會 111 年 2 月 24 日第 789 次委員會審議決議修正通過，市府於 112 年 4 月 7 日公告實施「擬定臺北市南港區玉成段一小段 169 地號等產業特定專用區（一）（工）、產業生活特定專用區（一）（住）、公園用地及道路用地細部計畫案」在案。

惟市府檢討 108 年公告細部計畫（通盤檢討）案內產專區之規定，並於 111 年 12 月 1 日公告實施「修訂『臺北市南港區都市計畫細部計畫（通盤檢討）案』內產業生活特定專用區土地使用分區管制案」，案內業修訂容積總量上限、容積移轉、建築設計等通案性規定。為使本計畫區與 111 年公告之規定一致，爰依都市計畫法第 24 條規定修訂細部計畫。

五、計畫範圍、面積及權屬

（一）計畫範圍：

1. 位於南港區南港路三段、南港路三段 130 巷、南港路三段 106 巷、松河街所圍街廓範圍內部分土地。
2. 因原計畫（112 年 4 月 7 日公告）公園用地及道路用地不涉及本次修訂土地使用管制及都市設計準則規定，故僅包括南港區玉成段一小段 169 及 169-3 地號等 2 筆土地。

（二）面積約 11,090.18 平方公尺。

（三）土地權屬皆為私有。

六、修訂計畫內容：詳計畫書。

七、公開展覽

(一) 本案自 112 年 11 月 16 日起至 112 年 12 月 15 日公開展覽 30 天，並以 112 年 11 月 15 日府都規字第 11230624274 號函送到會。

(二) 市府於 112 年 11 月 28 日召開公展說明會。

八、公民或團體意見：無。

決議：本案依公展計畫書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。

參、研議事項

案名：本市北投區關渡路西側住宅區容積檢討方案

案情概要說明：

一、提案單位：臺北市政府都市發展局

二、市府以 113 年 1 月 15 日府授都規字第 1133003620 號函送會議資料到會。

三、本案住宅區因臨接 40 公尺關渡路，73 年公告都市計畫標示為「住 3-2」（容積率得提高至 400%…）、「住 2-2」（容積率得提高至 300%…）。

四、關渡路於 82 年公告縮減為 20 公尺，本案住宅區不符市府「住 3-2」及「住 2-2」加給原則。

五、市府 97 年公告都市計畫，將上開住宅區變更為「住 3-1」、「住 2-1」，辦理歷程如下：

(一) 92 年市府公開展覽計畫，該等街廓範圍並無變更案。

(二) 94 年市府考量關渡路已於 82 年公告縮減為 20 公尺，提出修正內容納入通檢案，並經 94 年 12 月 7 日本會第 549 次委員會議「同意有關本計畫案公展後新增變更項目經市都

委會通過後毋須再行補辦公開展覽程序」。

(三) 97年3月4日市府公告實施。

六、經地區民眾反映權益受損，市府爰就本案住宅區提出容積檢討方案，並於112年12月22日進行地方溝通。為利後續納入通盤檢討或個案變更依循，建議就調整方案之妥適性提請本會研議。

研議意見：

- 一、本案洽悉。
- 二、請市府都市發展局將本案路寬縮減理由及變更歷程納入檢討方案，並向地區民眾妥予說明。

委員與出席單位發言摘要

薛昭信委員

1. 關渡路路寬從 40 公尺調整至 20 公尺有其發展背景，原則上不反對本次所提檢討方案。
2. 都市更新案是否有突破性之作法？目前都更案，在土地及建築基地都是過小的情況，基地面積大多介於 300 坪至 500 坪，如採都市更新方式，增加百分之百的獎勵容積後，未來的市容會呈現什麼樣態？建議兼顧民眾權益，且同時思考都市更新對整體都市發展之積極目的。
3. 本案如增加百分之百的獎勵容積，且在既有的小基地內再規定退縮 10 公尺，對於基地街廓深度較淺的建物影響衝擊大且影響地區景觀。建議是否採附加條件方式規範基地以街廓整併開發才能放寬容積，此對於開放空間增加、地區氣流跟風向的融合、都市景觀環境，尤其從大度路往關渡路側看的沿街面景觀，才具有較大的改變。如此權衡作法既能顧及人民既有權益，亦能擴大都更基地規模對都市發

展之助益。

4. 簡報第 17 頁所示的都更案，如街廓內較大的基地開發完成後，剩下較小的基地是否變得更不可能開發。從圖示來看，更新案實施者已解決可參與更新較困難的部分，反而變成剩餘淺街廓的基地，需依本次所提檢討原則於未來開發時退縮 4 公尺，這部分是否有矛盾？請補充說明。

許阿雪委員

1. 對於本次所提檢討方案無反對意見。
2. 就關渡路東北側農業區，其南側臨景觀公園，該等公園用地部分等於是一個永久性的開放空間，其對面街廓也比較符合本次所提容積檢討原則。
3. 回到農業區來看，將來如變更為可建築用地，其路段對面街廓就無法符合調整容積加給的條件。而以目前所提採整條關渡路側街廓一併檢討放寬之下，倘將來確有變更使用情形時，該等住宅基地街廓是否就不能符合住宅區容積加級原則？

馮正民委員

1. 本案討論議題提及個案建築基地倘有辦理時程之急迫性，得循程序以個案方式辦理細部計畫變更一項，請說明急迫性的定義及適用條件。
2. 另是否本案街廓內某一塊基地，如需要個案變更，依容積檢討原則於關渡路側退縮 10 公尺後，並經市都委會審議通過後，即可享有住宅區容積加給的規定？

劉玉山委員

本案會議資料提及本案道路寬度縮減不可歸責於民眾一節，其原因何在？建議就路寬縮減理由與變更歷程敘明清楚。

李四川兼主任委員

1. 有關關渡路路寬縮減理由，請都發局就關渡路由都會區主要幹道系統調整為地區道路的過程予以補述。
2. 本案併同委員建議意見，納入後續全市都市計畫通盤檢討案辦理。相關行政程序與檢討方案內容，請都發局向當地民眾說明以利其了解。

都市發展局張立立專門委員

1. 經調查關渡路側住宅區建築基地大多為第一個街廓的縱深，除了部分較小塊基地外，全街廓的平均縱深為 55 公尺。就本局所提退縮 10 公尺方案，該等街廓內建築基地仍可改建。至於委員提及基地整併開發的建議，就都更整合而言，愈大基地整合在實務上有其困難度。本局至當地溝通說明，民眾大部分是希望以自己所在街廓內的建物進行更新。如基地合併開發，未來在住戶的整合上更為不容易。
2. 道路進深第二排街廓是第三種住宅區，經由現地勘查第一排建築物仍有留設間隔與開放空間，使第二排建物間具有視覺景觀穿透性。
3. 依 59 年計畫圖所示，當時的構想是從大臺北主要幹道系統預留幹道系統劃設關渡路 40 公尺，穿越現今的自然公園與水鳥濕地到達社子島。82 年計畫圖所示，當時已開始有生態公園的發想，也就是目前已開闢 50 公頃的自然公園。因此關渡路原本是屬於都會的主要幹道系統，但因為受到自然公園保育因素已經無法穿越，因此就由主要幹道回歸到地區性道路，地區性道路以 20 公尺規劃就足以服務地區所衍生的交通量。
4. 關渡路東側現況為自然公園、景觀公園，臨大度路三段側

為農業區，原來為抽水站用地，之後變更為學校用地，後因少子化因素又變更為農業區。本局再檢討方案時針對農業區部分或許將來有變更的可能，惟畢竟當時關渡路是 40 公尺寬，因此才有加級規定。以目前現況 20 公尺寬，如果有恢復加給規定的話，從都市計畫角度來看會希望是關渡路沿線的住宅街廓皆一體適用。

5. 至於本局所擬討論議題提及如有急迫性之個案處理，主要係因本地區從民國 79 年、82 年、97 年皆係透過都市計畫通盤檢辦理變更，而本次所提關渡路側住宅街廓加給規定理應依原有通盤檢討精神於目前進行全市性通盤檢討案內辦理。惟因考量地區民眾有急需更新改建，亦有社區建物有疑似海砂屋之情況，因此所謂急迫性的條件是指如為建物都更或者是危險老舊建築之狀況下，得以採取個案變更方式。故本案仍以納入通盤檢討案內辦理為原則。如個案基地確有急迫性需求得以個案變更方式辦理。
6. 目前清查關渡路西側建築基地大部分都是全街廓的深度，只有編號 11、12 這兩塊基地比較小，考量建築基地有前院跟後院的深度比規定，而該等編號基地只有約 20 公尺，如再要求退縮 10 公尺，將來要更新改建更為困難。針對建築基地個案情形特殊者，本局研擬較有彈性留設平均寬度 4 公尺等作法，至於要退縮多少後續由建築設計作妥適規劃。

都市更新處葉家源副處長

1. 有關委員建議都市更新基地規模可以適當擴大，目前中央訂定之都市更新容積獎勵辦法第 15 條已有相關規範，針對完整街廓給予獎勵容積 5%、土地面積達 3,000 公尺以上未滿 10,000 平方公尺給予獎勵容積 5%，每增加 100 平方公尺，

另給予基準容積 0.3%等相關內容。

2. 本案後續納入 114 年通盤檢討辦理，真正完成通檢程序還需要一段時間，故個案有急迫性可循都市更新條例第 35 條規定來辦理細部計畫修訂，以利更新的推動。

肆、散會(下午 15 時)

臺北市都市計畫委員會第 813 次委員會會議

時間：113 年 1 月 25 日(星期四) 下午 2 時

地點：市政大樓 N206 審議室

主席：李四川兼主任委員

紀錄：郭泰祺技士

單位	職稱	姓名	簽名
臺北市都市計畫委員會	兼主任委員	李四川	數位簽到
	兼副主任委員	李泰興	(請假)
	委員	王秀娟	(請假)
	委員	白仁德	台北通簽到
	委員	吳玉珍	(請假)
	委員	林莉萍	台北通簽到
	委員	郭瓊瑩	(請假)
	委員	許阿雪	台北通簽到
	委員	馮正民	台北通簽到
	委員	劉玉山	台北通簽到
	委員	薛昭信	台北通簽到
	委員	邊泰明	(請假)
	委員	蘇瑛敏	台北通簽到
	委員	林靜娟	(請假)
	委員	陳春銅	台北通簽到

單 位	職 稱	姓 名	簽 名
	委員	黃一平 (曾俊傑副總工程師代理)	台北通簽到
	委員	胡曉嵐 (鍾智耀副局長代理)	台北通簽到
	委員	陳信良 (王秀玲專委代理)	台北通簽到
	委員	陳俊安 (莊玫紅主秘代理)	台北通簽到
	委員	謝銘鴻 (楊欽文簡任技正代理)	台北通簽到
	委員	吳盛忠 (黃莉琳簡任技正代理)	台北通簽到

單 位	職 稱	姓 名	簽 名
都市發展局	專門委員	張立立	台北通簽到
	幫工程司	陳韻仔	台北通簽到
交通局	-	-	-
工務局	工程員	林仲柏	台北通簽到
更新處	副處長	葉家源	台北通簽到
	股長	王湘晴	台北通簽到
	聘用規劃師	王沛慈	台北通簽到
新工處	副總工程司	林慧忠	台北通簽到
	聘用幫工程師	江卉如	台北通簽到
公園處	正工程司	胡士壕	台北通簽到
政風處 (都發局政風室)	科員	許峻豪	台北通簽到
副主任委員 辦公室	技監	謝慧娟	台北通簽到
臺北市都市 計畫委員會	執行秘書	邵琇珮	台北通簽到
	簡任技正	丁秋霞	台北通簽到
	組長	洪佳慧	台北通簽到
	技正	蔡立睿	台北通簽到
	技士	賴彥伶	台北通簽到
	技士	郭泰祺	台北通簽到
	技士	鍾侑芯	台北通簽到

會議代碼：113557739

第 813 次委員會議(府外)出席單位：

議案	單位	職稱	簽名
報告事項一： 臺北市都市計畫委員會 會議注意事項	-	-	-
報告事項二： 臺北市都市計畫委員會 待提會審議案件	城鄉分署		
	國家住都中心		
	統一工商綜合 區開發股份有 限公司		
審議事項一： 變更臺北市北投區-4- 捷運石牌站周邊更新地 區(振興段四小段 656 地 號等 24 筆土地部分)及 訂定都市更新計畫案	財政部國有財 產署北區分署		書面意見
	國立陽明交通 大學		
審議事項二： 修訂臺北市南港區玉成 段一小段 169 地號等產 業特定專用區(一) (工)及產業生活特定 專用區(一)(住)土 地使用分區管制暨都市 設計準則細部計畫案	國賓大建設股 份有限公司 規劃單位=育辰		鄭元中 陳芊灼
研議事項： 本市北投區關渡路西側 住宅區容積檢討方案	-	-	-