

## 臺北市都市計畫委員會第 812 次會議紀錄

時間：中華民國 112 年 12 月 14 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：蔡立睿

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、劃定臺北市中山區北安段一小段 110-2 地號等 9 筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案
- 二、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
- 三、修訂國父紀念館周圍特定專用區土地使用分區管制暨都市設計管制規定細部計畫案
- 四、修訂臺北市士林區至善段五小段 3-1 地號等機關用地（國立故宮博物院）山坡地管制範圍細部計畫案
- 五、擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案

### 壹、審議事項

#### 審議事項二

案名：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

案情概要說明：

- 一、申請單位：雄域建設股份有限公司
- 二、辦理單位：臺北市政府
- 三、法令依據：都市計畫法第 22 條、第 24 條

#### 四、計畫緣起：

本案屬市府 107 年 12 月 17 日公告實施「臺北市南港區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」之暫予保留地區（一），原則同意變更工業區為特定專用區，應依主要計畫暫予保留範圍及細部計畫都市更新單元範圍辦理，並由實施者擬具都市更新事業計畫草案辦理公開展覽後，併同辦理細部計畫法定程序。

本計畫區業於 112 年 4 月 26 日申請都市更新事業計畫報核，並於 112 年 5 月 18 日起公開展覽 15 日。申請單位爰依前揭主要計畫案規定，依都市計畫法第 22 條及第 24 條規定，擬定本細部計畫。

#### 五、計畫範圍、面積及權屬

（一）計畫範圍：南港區南港路三段、南港路三段 80 巷、南港路三段 106 巷、松河街所圍街廓範圍內部分土地。

（二）面積約 3,007 平方公尺。

（三）土地權屬皆為私有土地。

#### 六、計畫內容：詳計畫書、圖。

#### 七、公開展覽：

（一）本案自 112 年 10 月 18 日起至 112 年 11 月 16 日公開展覽 30 天，並以 112 年 10 月 17 日府都規字第 11230509064 號函送到會。

（二）市府於 112 年 11 月 1 日召開公展說明會。

#### 八、公民或團體意見：無。

#### 決議：

一、本案應回饋 37% 部分，請以全部捐贈土地進行規劃。

二、有關回饋內容與區位，請市府與申請單位參考委員意見，綜合考量公共利益與地主權益提出替代方案後，再提會討論。

### 委員與出席單位發言摘要

#### 劉玉山委員

1. 簡報第 10 頁載明，依都市計畫工業區檢討變更審議規範規定，有關回饋 37% 公共設施用地及可建築土地是「應」回饋，目前回饋 37% 的土地分成兩個部分，一部分是 30% 的綠地用地，一部分是 7% 的可建築用地，請問本案 30% 與 7% 如何分配得出？
2. 回饋 7% 可建築土地的部分約 200 多平方公尺，經市府評估無法單獨興建，7% 如果提高至 10% 或 15%，是否即得以單獨興建，這是一個方向。另一個方向是若市府不需要可建築用地，7% 的部分是否可移作公共設施用地，即 37% 都作為綠地使用，從市府及公共利益立場，建議應回饋 37% 全數為捐贈土地，與審議規範規定之回饋精神較為相符。

#### 王秀娟委員

1. 請說明回饋 37% 土地部分是如何分配。
2. 本案西側街廓回饋所留設之公園留在街廓中間，未能銜接松河街、南港路串聯河岸建構公共可行性高之步行系統，亦衍生日後管理維護疑慮，惟該案已完成都市計畫公告作業，於都市設計審議階段已無法要求調整回饋區位及形狀。
3. 本案擬回饋綠地北側未來將興建 20 層以上住宅大樓，該綠地日照、綠化條件不佳，亦不利周邊民眾使用，不宜

以申請單位之發展需求逕行決定，建議市府可於都市計畫階段就回饋類型與區位有更上位的指導，並考量公共遊憩需求。

### **林靜娟委員**

1. 本案基地回饋土地的位置其實是會影響整體街廓，在這個大街廓中，本案基地是最先開發，理論上考量整個街廓的環境，回饋之綠地留在基地的南側或西側會是二個完全不同的結果。以現行方案而言，建築是北邊面向河岸，南邊面向綠地，對地主而言是最佳方案。
2. 建議市府應以公共利益的角度來思考，若留在基地西側，未來是可以逐步形成一個生活系統，並且與河岸有較多連結，街廓內其它建築可能都可透過這開放空間延伸至河岸的開放性。本案基地綠地留在南側及西側，一個是對私人利益最大，一個是對公共利益最大，建議應以公共利益為主要考量。

### **薛昭信委員**

1. 以目前所提方案回饋綠地設置於基地南側，對地主而言是最佳方案，因前面面河岸，後面又有公園，對建商而言是 100 分，但對公益性而言，可能沒有對地主受益來的大。
2. 就申請單位會上補充會前評估回饋綠地留設區位的方案中，方案 1 及方案 2 對地主而言，根本無法與現行方案比，故建議可以是將方案 1 與本次所提方案折衷考量，形成一個 L 型開放空間，如此不會犧牲太多面寬，又至少能將中間的通路留設出來，如此無論是空氣流通或太陽日照，未來皆可能透過此廊道與河岸之間有所連結。

## 申請單位說明

1. 本案一開始是提出回饋 37% 的公共設施用地作綠地使用，112 年 5 月與市府研商會議討論結果是回饋 37% 綠地用地。但至臺北市市有資產供需整合會議討論，決議將計畫改為回饋 30% 綠地用地及 7% 改繳代金。其中回饋 30% 是依都市計畫工業區檢討變更審議規範規定，捐贈之公共設施用地不得低於總面積 30%，故本案回饋至少 30% 作綠地用地，剩下的可建築用地僅 7%，惟本案是以都市更新方式開發，一旦增加可建築用地之回饋比例，會影響地主分配的權益，所以無法再提高回饋比例。綜上述原因，本案回饋計畫就調整成回饋 30% 綠地用地和 7% 改以回饋代金方式辦理。
2. 有關綠地位置部分，本案基地所在街廓屬狹長型，在都市計畫上，不管是細部計畫道路要求退縮，或基地臨路部分需退縮人行道，都已有完善規範南北向的動線，可呈現綠廊軸帶，反倒是街廓內較缺乏串連東西向步行空間。若東西向有一些開放空間錯落於街廓內，可以使整個街廓不會這麼壅擠，鄰棟間距和通風採光較好。另若將綠地用地配置在基地南側，開放性反而較足夠，因基地南側現況是屬第一類老舊聚落，基本上不太可能透過回饋而留設大型開放空間。綜合以上考量，本案將綠地設在基地南側是最能滿足周邊民眾與就業者者需求，加上面寬充足，約 27 公尺，會是寬敞、通風、採光好的開放空間。

## 都市發展局楊智盛總工程師

1. 有關回饋計畫內容，依都市計畫工業區檢討變更審議規範規定，應捐贈之公共設施用地不得低於總面積 30%。過去是有回饋 37%皆為公共設施用地之案例，所以我們初審也是這樣處理。但本案提到本市市有資產供需整合會議後，該次會議是認為原訂回饋之 7%可建築土地若無法興建，回饋代金予市政府也可行，故有此決議。
2. 有關留設綠地位置的部分，在我們初審討論過程中有提到三個方案，即簡報所示方案 1、2 及本次所提方案。當時我們是比較希望以方案 1 為主，惟申請單位認為方案 1 對建築物的配置不好，而方案 2 則是本案基地夾在 2 個建築基地中間。另又考量本案基地之南側是屬於第一類老舊聚落，未來實際上不可能像本案是回饋公共設施用地，故最終討論是以讓這些綠地空間串聯的方案。但這部分尊重委員會討論結果。
3. 考量公共利益最大化並兼顧地主權益，建議申請單位研析後，再提會討論。

## 李四川兼主任委員

1. 市府在受贈回饋土地後，負有公共設施用地之管理維護責任，但若公共設施用地僅有開發案或少數人獲益，則有待商榷，仍須進一步討論。
2. 建議先明確本案回饋 37%部分，全數調整為捐贈土地。至於回饋內容與區位，就請市府與申請單位綜合公共利益與地主權益，提出可行方案後再提會討論。

## 臺北市都市計畫委員會第 812 次委員會議

時間：112 年 12 月 24 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：蔡立睿技正

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	台北通簽到
	兼副主任委員	李泰興	(請假)
	委員	王秀娟	台北通簽到
	委員	何芳子	台北通簽到
	委員	吳玉珍	(請假)
	委員	林莉萍	台北通簽到
	委員	徐國城	台北通簽到
	委員	郭瓊瑩	台北通簽到
	委員	陳明吉	(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	林靜娟	台北通簽到
	委員	陳春銅	台北通簽到

單 位	職 稱	姓 名	簽 名
	委員	黃一平 (洪燕萍副總工程司代理)	台北通簽到
	委員	胡曉嵐 (黃蕙庭副局長代理)	台北通簽到
	委員	陳信良	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 (黃莉琳技正代理)	台北通簽到

單 位	職 稱	姓 名	簽 名
都市發展局	總工程司	楊智盛	台北通簽到
	都市規劃科 科長	蘇芯慧	台北通簽到
	都市設計科 科長	謝佩珊	台北通簽到
	都市規劃科 股長	謝昕穎	台北通簽到
	都市設計科 股長	陳芝伊	台北通簽到
	都市規劃科 副工程司	曾昭揚	台北通簽到
	都市規劃科 工程員	鄭宇鈞	台北通簽到
工務局	工程員	林仲柏	台北通簽到
交通局綜規科	股長	紀韋廷	台北通簽到
文化局	文化資產科 視察	楊雅芳	台北通簽到
	股長	王佳于	台北通簽到
捷運局	土木建築設計處 正工程司	莊建忠	台北通簽到
	土木建築設計處 副工程司	呂詩倫	台北通簽到
	一區工程處土二所 助理工程員	楊長曄	台北通簽到
公園處	副總工程司	王棟樑	台北通簽到

單 位	職 稱	姓 名	簽 名
大地處	審查科工程員	梁嘉殷	台北通簽到
更新處	處長	陳建華	台北通簽到
	更新企劃科 科長	許偉恩	台北通簽到
	更新企劃科 幫工程司	陳姿晴	台北通簽到
建管處			(請假)
政風處 (都發局政風室)	科員	陳妙玲	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:1121688310

第 812 次委員會議(府外)出席單位：

議案	單位	職稱	簽名
審議事項一： 劃定臺北市中山區北安段一小段 110-2 地號等 9 筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫	台北市住都中心	副主任	劉淑芬
審議事項二： 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	雄域建設股份有限公司	規劃單位： 陳芊如	陳芊如
審議事項三： 修訂國父紀念館周圍特定專用區土地使用分區管制暨都市設計管制規定細部計畫案	文化部		
	國父紀念館		藍智育 傅文禮
審議事項四： 修訂臺北市士林區至善段五小段 3-1 地號等機關用地(國立故宮博物院)山坡地管制範圍細部計畫案	國立故宮博物院	院長 呂世長 副院長 李承	黃宗星 李承
	國有財產署 北區分署		(書面資料)
	農業部 林業及自然保育署	台北站 譚晉良	郭安華
	農業部 農村發展及水土保持署		(書面資料)

議案	單位	職稱	簽名
	規劃單位： 宗遠建築師 事務所	建築師	費宗蔭 費琨 許奕堃
審議事項五： 擬定臺北市防災型都市 更新細部計畫案			