

臺北市都市計畫委員會第 699 次委員會議紀錄

時間：中華民國 105 年 10 月 20 日（星期四）上午 9 時 30 分

地點：市政大樓 8 樓西南區本會委員會議室

主席：林兼主任委員欽榮

彙整：許婷

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

案件一覽表：

壹、報告事項

105 年 5 月 12 日第 687 次委員會議「變更臺北市大安區大安段 3 小段 14-1 地號等土地部分道路用地為廣場用地（兼供市場使用）細部計畫案」附帶決議：請市府於完成都市設計審議程序後，將其結果提本委員會報告。

貳、審議事項

- 一、擬定臺北市大安區瑞安段二小段 838 地號等 19 筆土地都市更新計畫暨配合變更細部計畫案
- 二、修訂臺北市「基隆河（中山橋至成美橋）附近地區土地使用分區與都市設計管制要點」（北段地區）內商業區、娛樂區規定計畫案
- 三、變更「臺北市南港區鐵路地下化沿線土地細部計畫案」部分特定商業區（一）為道路用地及修訂都市設計管制要點案

壹、報告事項

案名：105 年 5 月 12 日第 687 次委員會議「變更臺北市大安區大安段 3 小段 14-1 地號等土地部分道路用地為廣場用地（兼供市場使用）細部計畫案」附帶決議：請市

府於完成都市設計審議程序後，將其結果提本委員會報告。

案情概要說明：

- 一、本案前經105年5月12日臺北市都市計畫委員會第687次會議審議決議：有關防救災動線及視覺景觀，請納入都市設計準則規範。
 - (一) 於臨鳳雛公園一側（四維路198巷）留設足供緊急消防救災車輛通行之通道外，並應將成功國宅等周邊地區一併納入檢討，提出完整的地區防救災計畫。
 - (二) 本案作為廣場用地，其景觀及綠化設計，應符合一般公園綠覆率標準，並一併考量自敦化南路經由本基地延伸至成功國宅開放空間的景觀視覺廊帶。並附帶決議：請市府於完成都市設計審議程序後，將其結果提本委員會報告。
- 二、本案都市設計準則前經105年6月30日第445次及105年8月25日第450次臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會決議修正後通過(會議紀錄詳附件一)，都市設計摘要內容附件二，並配合修正本案都市設計準則內容(修正對照表如附件三)。
- 三、本案依105年5月12日臺北市都市計畫委員會第687次會議附帶決議提臺北市都市計畫委員會報告。

決議：

- 一、本案洽悉。所提配合都市設計準則增列事項同意納入計畫書修正。
- 二、另基地南側四維路198巷於本案都市計畫內業已規定至少留設寬度8公尺以上之消防救災通道，惟為期更謹慎於地區消防安全與民眾疑慮，請產業發展局（市場處）後續於申請核發建築執照程序之際應會同消防局進行消防安全實際之模擬作業，並持續與當地里長溝通。

貳、審議事項

審議事項一

案名：擬定臺北市大安區瑞安段二小段 838 地號等 19 筆土地
都市更新計畫暨配合變更細部計畫案

案情概要說明：

- 一、申請單位：臺北市都市更新處
- 二、法令依據：都市更新條例第 5 條、第 6 條、第 8 條及
都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款
- 三、計畫緣起：

本計畫區位於捷運文湖線科技大樓站西側，交通便捷且沿線商業行為活絡，惟目前捷運科技大樓站僅東側設有出口，人行動線須穿越平面道路至西側，實屬不便。另本計畫區內中段為停車場，北側現況為閒置公有老舊建築物，擬藉由都市更新契機，活化利用公有土地及強化地區商業機能，並透過全區整體規劃開發，增設捷運出入口暨連通道，以強化本區域交通機能。

市府將本計畫地區選定為公辦都更案，配合國防部眷改土地開發計畫，以公辦都更引入民間資金活化利用計畫區內公私有土地，故依都市更新條例第 5 條、第 6 條、第 8 條及都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，擬定本案更新計畫暨配合變更都市計畫。

- 四、計畫範圍與權屬：

(一) 本計畫位於捷運文湖線科技大樓站西側，為復興南路二段、復興南路二段 210 巷、和平東路二段 219 巷及和平東路 175 巷 5 弄所圍之街廓，面積約 4,746 平方公尺。

(二) 土地權屬(如下表)

所有權人	管理機關	持有面積(m ²)	百分比(%)
中華民國	國防部政治作戰區	2,561	53.96%
臺北市	臺北市停車管理工程處	1,825	38.45%
	臺北市政府財政局	21	0.44%
臺北市瑠公農田水利會	-	315	6.64%
祭祀公業王遯山	-	24	0.51%
合計		4,746	100%

五、劃定更新地區：

依「都市更新條例」第6條第1項第4款及「臺北市公辦都更實施辦法」第4條第1項第2款規定，劃定停車場用地以外土地為更新地區，面積約2,921平方公尺。並依前開實施辦法第4條規定選定為公辦都更地區。

六、計畫內容：詳見公展計畫書

七、公開展覽：本案市府自105年9月8日起至105年10月7日止公開展覽30天，並以105年9月7日府都規字第10535929603號函送到會。

八、公民或團體書面意見：共1件。

決議：

一、本案除下列事項，餘依本次會議所送補充資料、修正對照表及公展計畫書圖內容修正通過。

(一)考量後續招商及建築規劃設計彈性，同意市府刪除計畫書第31頁圖16示意圖，都市設計準則(二)建築物量體設計一節之規範文字配合作彈性修正。另計畫書第21頁圖11建築物量體規劃示意圖之地下停車空間示意併請修正，以避免誤解。

(二)本案停車場用地未來將提供之公益性設施，應瞭解地區需求，另建議市府應建立全市性公益設施設置原則。

二、公民或團體陳情意見審決同決議。

三、本案涉及都市計畫變更，應俟都市更新權利變換計畫審議確定後再行公告實施，惟案內劃定更新地區部分，同意市府得先行公告。

臺北市都市計畫委員會公民或團體所提意見綜理表

案 名	擬定臺北市大安區瑞安段二小段 838 地號等 19 筆土地都市更新計畫暨配合變更細部計畫案		
編 號	1	陳情人	都發局檢送 105.9.21 公展說明會紀錄
陳 情 理 由 與 建 議 辦 法	<p>大安區龍生里沈里長鳳雲</p> <p>(一) 本計畫位於大安區龍生里，範圍內現況為自行車停車場及空地，已閒置超過 20 年，感謝市府協助整合範圍內土地所有權人更新意願，期望儘速以整體規劃全區開發，興建商辦大樓，另外興闢捷運第二出入口及連通道，並提供公園及公共服務設施，讓市民朋友能享有捷運轉乘便利性與優質都市生活機能，里民可以不用等紅綠燈就可以直接搭乘捷運至本區。</p> <p>(二) 目前也有部分市府單位接受我的建議，將留設公共空間，如展覽廳、畫廊及會議廳等，地下層能夠作高級的超級市場，讓里民能坐完捷運下來就能購買食材回家，也樂觀其成本案能順利完成，歡迎各位可以來我們龍生里活動。</p> <p>(三) 另外這裡未來有 24 小時的停車場，在和平東路二段 175 巷 5 弄八米巷規劃上留設了四公尺，等於有十二公尺寬，並全面整修排水系統，兩邊留設人行專用道，讓本巷道至少還有八到九米寬可以雙向通車，對當地的住戶衝擊降到最小。</p>		
市 府 回 應 說 明	<p>(一) 敬悉。</p> <p>(二) 本計畫範圍內土地使用計畫未來將依據計畫書所載規劃方式實施興建，包含商業空間、捷運第二出入口暨連通道及公園綠地等，另停車場用地使用計畫將依「都</p>		

	<p>市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規範下提供公益性服務設施空間。</p> <p>(三) 本計畫範圍西側未來將退縮 4 公尺無遮簷人行道，另車道出入口以考量周邊道路特性及減少交通衝擊為設置原則。</p>
<p>委員會決議</p>	<p>一、本案除下列事項，餘依本次會議所送補充資料、修正對照表及公展計畫書圖內容修正通過。</p> <p>(一) 考量後續招商及建築規劃設計彈性，同意市府刪除計畫書第 31 頁圖 16 示意圖，都市設計準則(二)建築物量體設計一節之規範文字配合作彈性修正。另計畫書第 21 頁圖 11 建築量體規劃示意圖之地下停車空間示意併請修正，以避免誤解。</p> <p>(二) 本案停車場用地未來將提供之公益性設施，應瞭解地區需求，另建議市府應建立全市性公益設施設置原則。</p> <p>二、公民或團體陳情意見審決同決議。</p> <p>三、本案涉及都市計畫變更，應俟都市更新權利變換計畫審議確定後再行公告實施，惟案內劃定更新地區部分，同意市府得先行公告。</p>

審議事項二

案名：修訂臺北市「基隆河（中山橋至成美橋）附近地區土地使用分區與都市設計管制要點」（北段地區）內商業區、娛樂區規定計畫案。

案情概要說明：

一、申請單位：臺北市政府

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款

三、計畫緣起：

「基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區」（北段地區）屬基隆河截彎取直之新生地，該地區之都市計畫自 83 年公告實施後，為因應實際需求，曾於 90 年間辦理修訂

「臺北市基隆河(中山橋至成美橋段)附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案內『基隆河(中山橋至成美橋段)附近地區土地使用分區與都市設計管制要點』」案，並於92年1月7日公告實施。

為使本計畫區商業區、娛樂能支援大內科地區之服務機能、保留未來發展為全市副都心之潛力，期於兼顧全市發展定位、產業發展需求及土地所有權人與周邊地區民眾權益情形下，調整土地使用分區規定、高度管制內容及容積獎勵規定，經市府認定符合都計畫法第27條第1項第3款規定，爰辦理本計畫之變更。

四、計畫範圍：

基隆河截彎取直之「基隆河(中山橋至成美橋段)附近地區」(北段地區)，位北安路、內湖路一段、堤頂大道、樂群一路及明水路所圍範圍，本次修正商業區(供一般商業使用)、商業區(供商業購物中心使用)、商業區(供觀光旅館使用)、娛樂區(供娛樂健身使用)、娛樂區(供娛樂購物中心使用)、娛樂區(供觀光旅館使用)位樂群二路北側，約39.55公頃。

五、計畫內容：詳見公展計畫書。

六、公開展覽：本案市府自105年8月8日起至105年9月6日止公開展覽30天，並以105年8月5日府都規字第10536117303號函送到會。

七、公民或團體書面意見：計8件(詳後附)。

決議：

一、本案除下列事項，餘依本次會議所送補充資料、修正對照表及公展計畫書圖內容修正通過。

- (一)計畫緣起及計畫構想應強調本案「副都心」之發展定位，係於民國 83 年都市計畫即已明定，而非因松山機場遷建所規劃之定位，文字載記請予修正。
- (二)為保留建築規劃彈性，同時兼顧地面層商業活動使用效率，同意市府修正本案申請綜合設計放寬建築基地之遮蔽率為不得低於 40%。

二、公民或團體陳情意見審決同決議。

附帶決議：

- 一、有關民眾陳情開放住宅使用之訴求，市府仍應掌握原計畫發展本地區為副都心之精神，商業區及娛樂區不宜開放住宅使用。至於市府補充說明，已針對大彎北段商業區、娛樂區內違規住宅使用，成立專案進行防止與查處，請持續辦理。
- 二、另建議市府都發局、建管處等相關單位在土地使用（都市設計）及建築管理上嚴格把關，以確保該區南北向敬業三路兩側基地綜合設計放寬留設空間之公共性；此外，區內公有停車場用地也建議市府(交通局)預為籌劃，以配合提供該地區發展之公共服務需要。
- 三、有關市府本次會議說明，為利查閱，本案後續公告實施計畫書將整併大彎北段已公告實施之計畫變更內容之建議，同意授權市府依此原則辦理。

臺北市都市計畫委員會公民或團體所提意見綜理表

案名	修訂臺北市「基隆河(中山橋至成美橋段)附近地區土地使用分區與都市設計管制要點」(北段地區)內商業區、娛樂區規定計畫案		
編號	1	陳情人	瞿○泉、甘○君、吳○麗、侯○瓊、高○慧、吳○慧、黃○女、謝○育、謝○倫、蘇○鳳、吳○瑩、李○穎、李○靜、謝○雅、謝○傑、李○哲、蕭○佐、陳○松
陳情理由	一、大彎北段我們自86年區段徵收領回迄今近逾二十個年		

<p style="text-align: center;">與 建議辦法</p>	<p>頭，但我們彷彿也是被遺忘的一群，我們可以理解市場機制、可以理解內科園區開放11次的歷史背景、可以理解大彎北段與內科、南港科學園區的競合問題，更明白主事者難為之處。</p> <p>二、 這次好不容易終於有方略的政務官可以提出地主、市府、產官學都相對不是太滿意但也相較能接受之方案，讓我們這群白髮蒼蒼的地主終有朝一日可以好好將先人留下的產業發揚光大，也間接促進地方發展、增加政府稅收，實在是地主、地方、政府三贏的大功德，我們這群地主更是由衷感佩。</p> <p>三、 在歷年的陳情建言中，我們提醒政府能夠正視市場機制、放眼國際，檢討原都市計畫規定的使用組別及高度，我們深感安慰於本次公展版都有一併被主管機關重視並予以檢討，在此我們仍再度表達對政府、主事者的謝意。</p> <p>四、 但我們仍有一請求，就是希望後續進度可以再加速，最好今年年底前就能完成通盤檢討作業，別再讓我們這群年邁地主一個個抱憾離世。</p>
<p style="text-align: center;">市府回應 說明</p>	<p>本計畫將依都市計畫法定程序加速進行。</p>
<p style="text-align: center;">委員會決議</p>	<p>決議：</p> <p>一、 本案除下列事項，餘依本次會議所送補充資料、修正對照表及公展計畫書圖內容修正通過。</p> <p>(一)計畫緣起及計畫構想應強調本案「副都心」之發展定位，係於民國 83 年都市計畫即已明定，而非因松山機場遷建所規劃之定位，文字載記請予修正。</p> <p>(二)為保留建築規劃彈性，同時兼顧地面層商業活動使用效率，同意市府修正本案申請綜合設計放寬建築基地之建蔽率為不得低於 40%。</p> <p>二、 公民或團體陳情意見審決同決議。</p> <p>附帶決議：</p> <p>一、 有關民眾陳情開放住宅使用之訴求，市府仍應掌握原計畫發展本地區為副都心之精神，商業區及娛樂區不</p>

	<p>宜開放住宅使用。至於市府補充說明，已針對大彎北段商業區、娛樂區內違規住宅使用，成立專案進行防止與查處，請持續辦理。</p> <p>二、另建議市府都發局、建管處等相關單位在土地使用(都市設計)及建築管理上嚴格把關，以確保該區南北向敬業三路兩側基地綜合設計放寬留設空間之公共性；此外，區內公有停車場用地也建議市府(交通局)預為籌劃，以配合提供該地區發展之公共服務需要。</p> <p>三、有關市府本次會議說明，為利查閱，本案後續公告實施計畫書將整併大彎北段已公告實施之計畫變更內容之建議，同意授權市府依此原則辦理。</p>		
<p>編 號</p>	<p>2</p>	<p>陳情人</p>	<p>謝○正</p>
<p>陳 情 理 由 與 建 議 辦 法</p>	<p>本人謝○正(以下將自稱小弟)，係為先父先母於中年，所生之公兒，由於父母於這些年，分別高齡過世，小弟因而與兄姐們，成為中山區大直金泰段○與○的地主。</p> <p>小弟所繼承的土地，係為先人們，歷經四代辛苦累積，再由基隆河截彎取直之重劃，重新發放之土地，此地深具家族歷史意義。</p> <p>能夠繼承祖業，本是前世累積及先人憐愛之福份，但十餘年來，小弟所承祖產，因為位於大直大彎北段之商業區，該區域相關法令始終比其他區域更多及更嚴，進而使有意合作之各建商，常常是困擾萬分而選擇放棄，並造成小弟家人不時產生是否要賣地之爭執，是故，小弟只好親自書文，向都委會提出個人的淺見，以供參考。</p> <p>小弟過去曾是機械工程師，七八年前，因故而轉行成一個推廣建築五金工具之業務員，目前工作內容，主要是拜訪台灣北部(最南邊是新竹縣竹北市)，以及東部宜蘭等地之五金行。</p> <p>小弟工作範圍極廣，因此習於先研究地圖，模擬當日行車動線，以避開各種會塞車或紅綠燈過多的路段；若針對大直這個區域來探討，攤開地圖，細觀地理環境，這地區有如注音符號之ㄣ，為何如此說？原因如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 北邊及西邊皆是數百公尺高的山巒 2. 南邊有基隆河 <p>若就現況來看，進出大直的最快模式，大致如下</p>		

1. 往東是通過內湖科學園區，接高速公路或麥帥一二橋
2. 往南則無路，因為該處是數百公尺內，無橋可過的基隆河
3. 往西是走忠烈祠前方，經過上下班必塞車的圓山短型隧道
4. 往北則是走兩個車道的自強隧道

這樣的先天環境及交通條件，並沒有比小弟四處造訪的基隆市，或是新北市比較外圍的城鄉要好到哪，小弟整天觀看其他城鄉之規劃，至今常覺得大直一帶，應該是目前四處走訪客戶，所看過的最奇特之重劃區，僅是隔了一條馬路，就有很多奇特現象。

1. 隔一條馬路，在重劃區之外，有些新建樓層比重劃區高
2. 在重劃區之內，期望商用用途之大樓，使用高度竟比住宅矮。
3. 土地及建物之基本成本高過內湖科學園區，租金有比科學園區要高，若蓋成商業大樓，只會造成屋主很難跟承租人達成共識。

小弟我是覺得台北市市政府，當前除了限高應放寬，最好也能盡量將土地使用之決定權還給民眾，讓民眾自己思索土地該怎麼運用，小弟不是只為自己家族而寫建議文，而是深深感覺到一個事實，任何一個受到過多限制的區域，總是難以完全開發或狀況百出。

小弟有一個不失為一石二鳥，但可能與委員會的初始理念有重大衝突之策，也就是大彎北段商娛區，不妨再放寬到住商適度混合之模式，除了能提高地主及建商願意參與之熱情，也能適度降低商業區最常出現的問題，也就是常態性車流量對交通之影響。

不論日後如何定案，針對行車通道及停車問題，都應提出因應措施，並對難以處理的停車問題，多給予獎勵措施，否則全數開發之後，車輛變多，停車位變少，屆時恐成為另一個內湖科學園區。

如果台北市市政府，因小弟之建議，索性認定此地不要提高任何獎勵，這樣的概念只會是重蹈舊策，畢竟近年來，景氣不佳，建商紛紛改為保守政策，而建築物之興建與買賣，能為國家帶來不少各類稅收，若稅收銳減，政府縱有各種理想，也會因缺錢而難以實現。

姑且不論每個人是怎麼看待孫中山先生，但我個人常常佩服他對國家經濟的各類分析能力，畢竟他於一百年前便提倡幾個大方向，也就是人盡其才，地盡其利，物盡其用，貨暢

	<p>其流,以現狀來看,大直一大堆限制,讓頗多找地不易的建商打退堂鼓,始終沒發揮其位處於北市,最後的精華地帶之最大產能效益,這事著實可惜。</p> <p>在此,敦請都委員主席及與會人士,既然有意放寬,則應盡量多聽取住戶、里長、地主群、興建屋宅之新舊建商、建商公會、各仲介公司之建議,再行綜合個人的專業素養與人生智慧,讓延宕十幾年,限制過多,造成地區開發,遲滯不進又狀況百出的問題,得以迅速圓滿解決,否則過去已延宕十餘年,當真要再拖個三五年耶。</p> <p>在這最後,由衷感謝諸君,不吝棄嫌而閱文,內文僅是小弟單就個人所見所聞,進而提出的看法,或許有不合市政府通盤考量之處,但小弟身為市民,有義務於此際盡快提出建言,倘若與諸君,在看法上有諸多相左之處,則懇請諸君務必海涵見諒,甚祈甚幸。</p> <p>彈丸之地,規定過繁,放寬規定,予民便利 景氣變差,政策應寬,納諫而決,興邦惠國</p>		
<p>市 府 回 應 明 說</p>	<p>一、 本區定位為基隆河北岸全市型商業中心,服務基隆河北岸地區商業機能,為促使商業發展增加投資意願,本次放寬土地使用項目及建築物形式,以提升開發意願。本區前經 97 年第 582 次市都委會審議有關開放住宅使用議題,未獲支持且考量商業區及娛樂區使用型態所產生噪音、光害、進出貨物等外部性干擾與住宅區寧靜、舒適氛圍特質之分區目的不同,故本計畫仍維持不開放作住宅使用。</p> <p>二、 本計畫區內案本次修訂係促進商業開發使用,無涉調整容積調升,故交通計畫(含停車)仍維持原計畫。另本府交通局業針對內湖(大內科)交通壅塞問題,以大眾傳輸系統、提升道路系統效率及降低私人車輛需求三大改善策略中研擬改善方案施行。</p>		
<p>委員會決議</p>	<p>同編號 1。</p>		
<p>編 號</p>	<p>3</p>	<p>陳情人</p>	<p>連○祥</p>
<p>陳 情 理 由 與 建 議 辦 法</p>	<p>牆面線2/3規定設置建築量體規定,是否可因高度放寬而予以調整,因同樣容積拉高高度後量體勢必變小,與此項規定有衝突。</p>		
<p>市 府 回 應 明 說</p>	<p>指定牆面線之規定,係為維繫整體商業環境之延續性,故以沿街面量體應達 2/3 管制措施,與建蔽率配套維持地面層一定商業使用量體。</p>		

委員會決議	同編號 1。		
編號	4	陳情人	良茂建設
陳情理由 與 建議辦法	建議位置：中山區金泰段91-10~91-14 基地僅單邊臨路，不符技術規則300平方公尺以上商場需面臨二條以上道路之規定，無法作商場。		
市府回應 說明	已納入本次修訂計畫內容。 陳情人所提應為 3000 平方公尺。 考量 A2、B2 分區計畫原意即為作大面積商業空間使用，且由最小規模基地境界線或其他指定線之兩側退縮之人行道為帶狀式公共空間，可供實質人行出入、人潮疏散、防災等功能，使計畫落實並符合相關法規檢討。		
委員會決議	同編號 1。		
編號	5	陳情人	都發局檢送 105.8.26 說明會紀錄
陳情理由 與 建議辦法	<p>一、金泰里游里長：本次公展計畫書有關高度及土地使用管制之檢討內容，有利本區商業發展，請市府儘速檢討辦理。</p> <p>二、成功里李里長：本計畫區商業區A8街廓部分基地狹長，難以開發作為商業使用，是否得作為住宅使用，請市府協助。另本計畫區商業區得否開放住商混合之可行性，請市府協助。</p> <p>三、現場民眾：街廓編號A1、A2、B1、B2指定牆面線2/3總長度設置建築量體之規定，是否可因高度放寬予以調整？因本次檢討放寬建物放寬高度後，倘建物抽高建蔽率縮減，與該項規定有衝突。</p> <p>四、現場民眾：以本地區條件而言，市府應鼓勵建物蓋高，不應以「突破」概念，要求地主提供公益性、景觀影響等作為超過70公尺建築的交換條件。另請市府加速辦理計畫檢討。</p> <p>五、現場民眾：本地區之基地合併容積獎勵（5%）是否可回復？</p> <p>六、現場民眾：本人所有之土地位於本計畫區A8街廓，因基地狹長又位於隧道口，致使基地開發及利用不易，請市府協助檢討，得否作為住宅使用。</p>		
市府回應 說明	<p>一、 同編號 1。</p> <p>二、 同編號 2。</p>		

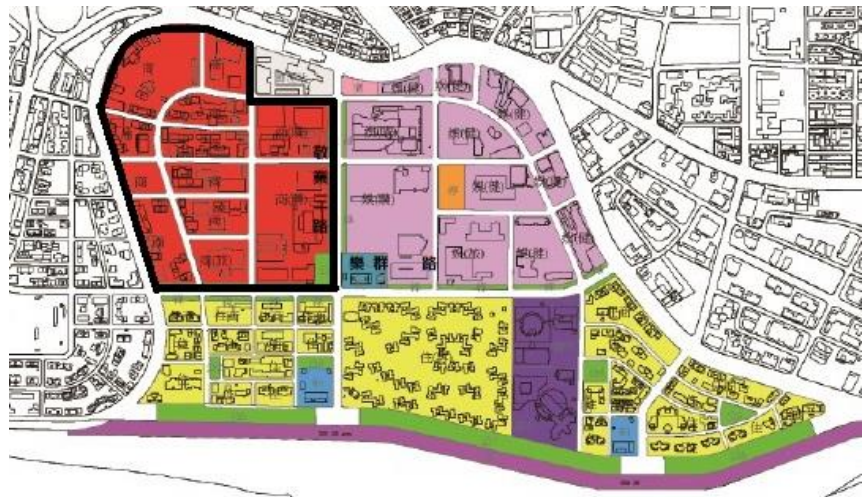
	<p>三、同編號3。</p> <p>四、本計畫已修訂建築物高度管制。在符合飛航管制等相關規定下，放寬商業區及娛樂區建築高度，惟為符合商業、娛樂定位及維持地區整體風貌，仍應予以適當之審查機制，故申請單位所提之規劃設計，經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過者，其高度始可不受高度限制。另同編號1</p> <p>五、於92年1月7日公告實施有關容積放寬規定適用時程，應自本地區辦理區段徵收後土地點交完竣之日起十年內為限，本適用時程已逾十年，故基地合併容積獎勵（5%）已不適用。</p> <p>六、同編號5。</p> <p>另涉陳情位置，臨接明水路側尚未開發基地係因區段徵收分回土地，倘所有權人持有土地係因土地形狀狹長致建築配置受限而遲未開發，得優先與鄰接基地整合開發。</p>		
委員會議	同編號1。		
編號	6	陳情人	李勝凱(李勝凱地政士事務所)
陳情理由	<p>土地標示：中山區金泰段全部地號</p> <p>一、主旨： 本區土地使用分區與都市設計管制要點規定將住宅使用為排除規定取消並建議增加其使用彈性。</p> <p>二、理由說明</p> <p>(一)事實： 臺北市於91年7月26日公告實施「變更臺北市『臺北內湖科技園區』（原內湖輕工業區）計畫案」，進而擬定「臺北市大內湖科技園區次核心產業使用許可回饋規定」，其前後並歷經12次公告放寬進駐產業，以提供園區充足支援性公共服務設施、建立具彈性的土地使用管制機制，形塑優質的就業環境、創造具有競爭優勢之科技產業發展環境。</p> <p>(二)問題之發生： 平均地權一直是土地行政最高指導原則，其揭隳地盡其利、地利共享，現今內湖科技園區(簡稱內科)，原</p>		

	<p>本為輕工業區使用之土地，因繳納回饋金而得以進駐公司，其依公司法完成登記後可就地為辦公室之使用，非但影響內科園區內(原內湖輕工業區之規劃)之交通運輸，亦嚴重影響基隆河(中山橋至成美段)附近地區土地使用分區整體分派商業區部分之供給、需求均衡。A1、A2提供住宅區商業購物需求，依其閒置土地過多觀之，其需求足矣。A3~A11與內科分隔娛樂區，形成商業發展阻礙(barrier height)，無法與內科放寬使用之商業用土地競爭，地盡其利？實有疑義。因繳納回饋金而得以進駐公司，放任本區商業區閒置，享受其進駐辦公商業之利用，地利共享？不無疑問。</p> <p>(三)對本區之影響：</p> <p>儘管學者認為內科的成功發展，是一種巧合或意外的結果，主要指內科的初期發展是建商大舉圈地興建的廠辦(計劃城事:戰後臺北都市發展歷程，林秀澧、高名孝主編)。惟本區分派商業區之供給、需求均衡失調，主要係因內科產業進駐產生之群聚效應及有娛樂區隔離之影響。均衡失調的結果，使本區成為內湖區、中山區的商業孤島，無法與內科發展並駕齊驅。A3~A11與內科分隔娛樂區，形成商業發展阻礙(barrier height)，無法與內科放寬使用之商業用土地競爭。商業區未開發土地過剩，空地閒置土地過多，宛如鬼城，輪為台北市治安之死角。台北萬豪酒店，美其名為「台北好好看」，放寬使用類別限制，實為基隆河北岸規劃，分派商業區空間供給、需求失衡之最佳寫照，其全部完工後地上有42層的A、B兩幢，為飯店式住宅。其亦是迫於與內科差異過大之無奈，而規劃有住宅之使用。準此，當今本區計畫實非為地盡其用之理想規劃。</p>
<p>建議辦法</p>	<p>一、建議：</p> <p>本區毗鄰娛樂區及住宅區。考量其現今為商業區之使用，為減少現狀變更之衝擊，避免外部成本之發生、公共設施之充足，符合都市成長管理原則。在現狀維持，前計畫無法回復原則下，建議於娛樂使用、住宅使用、商業使用間為更彈性規劃之考量。以地盡其用，活絡地區發展。</p> <p>二、辦法及目的：</p>

建議比照臺北市土地使用分區管制規則之商業區使用，將使用組別除不准許作住宅使用外之特殊規定刪除，另增加其使用彈性，期待目的如下所述：

- (一)促使本區參與內科土地整體開發利用、多元化使用。調節本區與內科間商業區、居住空間之需求均衡。
- (二)本區與內科間商業區交通方面，建議給與稅金、交通運輸的優待或減少交通設施容受力負擔之獎勵，引導內科工作人居住於本區，實現台北TOD及都市智慧成長（Smart growth）理論。
- (三)增加內湖科技園區工作人口於本地區之居住空間，減少交通運輸，以滿足當今交通公共設施容受力，進可舒緩當今內湖科技園區之交通問題。
- (四)增加使用彈性，達到城市智慧成長。所謂智慧成長（Smart growth）是一個城市規劃和交通運輸理論，意指城市之成長宜集中在市中心以避免城市延伸，且土地利用應住商混合、交通導向(TOD)、行人優先，並對單車友善。著重可持續性多於短期利益。

備註：因為工作所需，每天往返大直北安路、內湖瑞光路與舊宗路間。據了解，內湖交通問題起源於原內湖輕工業區之放寬使用，與當初都市計畫配合不當有關。基於對地理法政研究思考熱衷，歷史為繼承事實，檢討錯誤，改進未來的發展，故建議本通盤檢討之商業區引導住宅使用。



【圖一】建議位置圖



【圖二】內湖科技園區外地(桃園-台北)通勤意象一撇

市府回應說明	同編號2。		
委員會決議	同編號1。		
編號	7	陳情人	鄭○庭、張○界、黃○暖、蔡○田、蔡○初、林○根、張○輝、張○坤
陳情理由與建議辦法	<p>陳情位置：中山區金泰段9、9-1地號《娛樂區(供娛樂健身使用)》</p> <p>一、 建請放寬娛樂區(供娛樂健身使用)使用組別增列可設置公寓式酒店(月租房或短期租賃)供不特定人士使用空間,因公寓式酒店不但租金較低且享受的空間較大,同時又可享受飯店化的服務,能大幅節省商務出差費用,對商務型的旅客是更理想的選擇,參考如新光信義傑仕堡、新光天母傑仕堡。</p> <p>二、 長期照顧服務法已於去年公布並將於明年生效施行,長照為未來的趨勢,建請放寬娛樂區(供娛樂健身使用)使用組別,增列可設置老人住宅(長期租賃)以飯店式管理供特定人士(健康的老人)使用空間的申請,增加此使用分區的彈性,也杜絕違法使用情形產生。</p> <p>三、 娛樂區(供娛樂健身使用)之土地,其使用組別,除不允許住宅使用外,其土地使用修訂比照第四種商業區;高度從36公尺放寬至70公尺;高度放寬但容積卻未相對放量,若容積率不能調整,則建議調整商業區容積獎勵規定得增加容積總和上限從原50%調高至70%(20%開放空間+50%容積移轉)。住宅區或住商混合區仍維持原計畫50%。</p> <p>四、 既然未來無航高限制,比照信義計畫區之商業區及娛樂區,建議取消建蔽率45%下限之限制,減少基層面積,增加開放空間留設,以活絡區域商業的延續。</p>		
市府回應說明	一、 本計畫娛樂區(第四種商業區),允許作「第41組:		

	<p>一般旅館業」及「第 42 組：國際觀光旅館」使用。</p> <p>二、基於商業區及娛樂區整體定位考量，本計畫區不開放作長期特定人士住宅使用。</p> <p>三、考量交通及土地容受力，以及全市性通案規則，應維持總量 50%之規定。</p> <p>四、同編號 3。</p>
委員會決議	同編號 1。
編號	8 陳情人 廖○耀
陳情理由與建議辦法	<p>一、大塞車問題： 目前聯外道路：北安路、明水路、堤頂大道等，每天上下班時間都已大塞車。未解決塞車問題前，變更使用項目必然造成更多大塞車問題，造成大直、內湖居民相當不便，居家環境生活品質下降。</p> <p>二、變更使用項目： (一) 調整娛樂區土地之使用項目，除不允許使用項目，並比照第四種商業區。是否要有相關回饋社區之方式，否則是圖利建商？ (二) 所有權人大多為建商養地多年等變更，是否有圖利財團之嫌。</p> <p>三、高度限制： 請說明公展內容第 2 頁高度限制，D1、E1 街廓高度限制 36m，較不公平，因左右兩旁建築物高度都在 56m、70m 以上，而大彎北段娛樂區卻可蓋 70m 是否有失公平性？</p>
市府回應說明	<p>一、同編號 2</p> <p>二、本計畫案係為鼓勵及扶植商業發展，使本計畫區商業區、娛樂區能支援大內科地區之服務機能、保留未來發展為全市副都心之潛力，期於兼顧全市發展定位、產業發展需求及土地所有權人與周邊地區民眾權益情形下，調整放寬檢討條件，爰比照 104 年 5 月 11 日公告信義計畫區（第三次通盤檢討）放寬特定業務區比照第三種商業區使用且免予回饋之案例，允許免予回饋。</p> <p>三、大彎北段住宅區都市計畫已於 105 年 8 月 9 日公告實施，公告當時住宅區部分開發率已達 9 成。續考量商業區、娛樂區發展定位，營造商業氛圍適度放寬高度限制輔以景觀廊道強化管制，故大彎北段商業區、娛</p>

	樂區經都市設計審議通過得酌予放寬高度。
委員會決議	同編號 1。

審議事項三

案名：變更「臺北市南港區鐵路地下化沿線土地細部計畫案部分特定商業區(一)為道路用地及修訂都市設計管制要點案。

案情概要說明：

- 一、申請單位：臺北市政府地政局
- 二、辦理單位：臺北市政府
- 三、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款
- 四、計畫緣起：

(一) 市府前於 101 年 5 月 15 日公告實施「擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地細部計畫案」辦理本市南港區第三期市地重劃案，其範圍有編號 BRJ、CRJ、DRJ、ERJ 等 4 大區塊，其中為配合中央推動「建設北部流行音樂中心計畫案」，將 CRJ 區規劃為公園用地、另 ERJ 區配合南港車站規劃為轉運站用地。

(二) 本案重劃計畫書於 101 年 8 月 1 日公告期滿無人異議，惟公民團體始自 102 年下半年起持續陳請保留 DRJ 區之南港瓶蓋工廠內地上物，歷經市府 8 次文資審議結果，於 104 年 4 月 29 日公告南港瓶蓋工廠文資保存範圍，並登錄 8 項地上物為歷史建築，惟於重劃工程開工、土地分配結果公告後，仍再度引發公民團體陳情瓶蓋工廠應全區保留之爭議。考量文化保留並兼顧地主權益，市府前成立專案小組與重劃區土地所有權人、地方領袖及公民團體進行對話，惟因會議中所提方案均未能形成各方共識，爰依法進行非歷史

建築拆除作業。重劃土地分配結果及 ERJ 區土地分配更正結果分別於 104 年 10 月 14 日及 104 年 12 月 20 日公告期滿在案，復於 105 年 1 月 26 日完成全區土地權利變更登記作業。

- (三) 惟本案重劃過程中遇 BRJ 區土地有一排水箱涵(4 公尺寬×3 公尺高) 橫跨，影響重劃後土地所有權人使用權益；另 DRJ 區西側(部分)土地及建築物，因 104 年 4 月 29 日公告南港瓶蓋工廠文資保存範圍並登錄 8 項地上物為歷史建築之因素，涉及區內 10 公尺計畫道路兩側基地退縮空間之都市設計內容配套修正等相關事宜；又重劃土地分配公告結果，BRJ 區及 DRJ 區之抵費地面積未達最小建築基地規模，且 DRJ 區西側東南角廣場面積需檢討留設大小。為保障重劃後土地所有權人權益、因應文資保存範圍及重劃土地分配公告結果，需變更部分土地使用分區並配套修正都市設計管制內容，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理本案都市計畫變更。

五、計畫範圍及權屬

(一) 計畫範圍及面積：

本計畫範圍包括編號 BRJ、CRJ、DRJ、ERJ 共 4 區塊，基地分布於南港區東新街以東、研究院路以西、南港路以南及忠孝東路以北，各基地位置、分區及面積詳如下表。其中本次變更計畫內容包括 BRJ 及 DRJ 兩區塊。

編號	基地位置	使用分區	面積(m ²)
BRJ	昆陽街 60 巷以南、公園以東第 1 排街廓及交通用地	特定商業區(一)	15,215.81
		道路用地	2,784.72

CRJ	中華電信南港機房用地及大華鋼鐵廠	公園用地(供北部流行音樂中心使用)	23,737.74
DRJ	瓶蓋工廠及原交通轉運站用地	特定商業區(二)	19,300.76
		道路用地	1,018.16
		公園用地	1,896.13
ERJ	南港車站東南側部分商業區土地	轉運站用地	4,889.88
合計			68,843.2

(二) 土地權屬：包括國有、市有及私有(詳計畫書 P5 表 5、P14 圖八)

六、計畫內容：詳見公展計畫書。

七、公開展覽：本案係市府以 105 年 8 月 22 日府都規字第 10536775603 號函送到會，並自 105 年 8 月 23 日起至 105 年 9 月 21 日止公開展覽 30 天。

八、公民或團體書面意見：1 件(詳後附)。

決議：

一、本細部計畫變更乃因應文化資產保存及地區排水系統之設置，確有其必要性，且併同增列綠建築、生態工法等相關規範，亦符合市府政策發展，同意依本次會議所送補充資料、修正對照表及公展計畫書圖內容修正通過。

二、公民或團體陳情意見審決同決議。

附帶決議：

一、有關兩位里長的發言，併納為南港區都市計畫通盤檢討案之陳情意見，提供委員會審議參考。

二、承王秀娟委員及郭城孟委員之提醒，後續南港區都市計畫通盤檢討市府應重新檢視區內相關生態議題。

三、本案 BRJ 街廓西側 62 號公園，建議市府後續規劃興闢時，應特別加強生態及水文的考量。

臺北市都市計畫委員會公民或團體所提意見綜理表

案名	變更「臺北市南港區鐵路地下化沿線土地細部計畫案」部分特定商業區(一)為道路用地及修訂都市設計管制要點案		
編號	1	陳情人	都發局檢送 105.9.6 公展說明會紀錄
陳情理由與建議辦法	<p>一、西新里邱里長：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 玉成國小旁土地原徵收作學校使用，現況作住宅，建議變更使用分區，辦理都市更新。 2. 西新里內工業越來越少，工業土地應變更為住宅區，辦理都市更新，並且要降低回饋比例，照顧百姓。 3. 為避免大雨淹水，BRJ排水箱涵不要縮小。 <p>二、康小姐：玉成國小旁土地原屬公共設施保留地，之前撤銷徵收並把土地還給地主，現況公共設施用地地主無法使用，建議應變更為住宅區。</p> <p>三、吳小姐：我是成功路一段82巷住戶，建議這邊的工業住宅要變更為住宅區。</p> <p>四、合成里巫里長：BRJ排水箱涵式處理從山上流下來的水一直到玉成抽水站，之前大雨容易造成南港淹水，建議可以再多蓋一座排水箱涵，避免雨水阻塞。</p>		
市府回應說明	<p>一、陳情內容非屬本計畫案變更範圍，有關民眾關心玉成國小旁土地及工業區檢討一案，已另案納入本市南港區都市計畫通盤檢討案，民眾可於本府都市發展局網站參閱計畫書。</p> <p>二、另有關建議增設排水箱涵一事，查本案係就既有排水箱涵座落之土地辦理都市計畫變更，本建議意見與本變更及修訂計畫案無涉，建請由本府工務局水利工程處作整體檢討。</p>		
委員會決議	<p>決議：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、本細部計畫變更乃因應文化資產保存及地區排水系統之設置，確有其必要性，且併同增列綠建築、生態工法等相關規範，亦符合市府政策發展，同意依本次會議所送補充資料、修正對照表及公展計畫書圖內容修正通過。 二、公民或團體陳情意見審決同決議。 		

附帶決議：

- 一、有關兩位里長的發言，併納為南港區都市計畫通盤檢討案之陳情意見，提供委員會審議參考。
- 二、承王秀娟委員及郭城孟委員之提醒，後續南港區都市計畫通盤檢討市府應重新檢視區內相關生態議題。
- 三、本案 BRJ 街廓西側 62 號公園，建議市府後續規劃興闢時，應特別加強生態及水文的考量。

參、散會(12 時 40 分)

臺北市都市計畫委員會會議簽到表

會議名稱：臺北市都市計畫委員會第 699 次委員會議			
時間：105 年 10 月 20 日（四）上午 09 時 30 分			
地點：市政大樓 8 樓西南區委員會議室			
主席：林兼主任委員欽榮 <i>林欽榮</i> 紀錄彙整：許婷			
委員	簽名	委員	簽名
蘇兼副主任委員麗瓊		黃委員世五	<i>黃世五</i>
王委員秀娟	<i>王秀娟</i>	黃委員台生	
林委員盛豐		焦委員國安	
林委員靜娟		彭委員建文	
陳委員亮全		彭委員振聲	<i>彭振聲</i>
陳委員良治		陳委員志銘	<i>陳志銘</i>
郭委員城孟	<i>郭城孟</i>	李委員得全	<i>李得全</i>
郭委員瓊瑩		林委員崇傑	<i>林崇傑</i>
張委員勝雄	<i>張勝雄</i>	張委員哲揚	<i>張哲揚</i>
		劉委員銘龍	<i>劉銘龍</i>

列席單位	姓名	列席單位	姓名
都市發展局	<i>劉惠雯</i>	地政局	<i>許雅慧</i>
	<i>葉家源</i>	文化局	王秉仁
產發局	<i>王三冲</i>	財政局	
交通局	<i>陳萊州</i>	捷運局	<i>王偉</i>
土地開發總隊	<i>范乾華</i>	水利處	<i>范俊華</i>
公園處	<i>郭國英</i>	建管處	<i>鄭人豪</i>
更新處	<i>鍾立</i>	新工處	<i>沈蘭生</i>
停管處		市場處	<i>陳廷輝</i>
國有財產署北區分署		交通部臺灣鐵路管理局	
國防部政治作戰局		政風處	<i>沈又峰</i>
民意代表		本會	<i>謝怡吟</i> <i>許怡涵</i> <i>許怡瑋</i> <i>蔡廷豪</i> <i>張銘一</i>