

## 臺北市都市計畫委員會第820次會議紀錄

時間：中華民國113年10月17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：鍾侑芯

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、「變更臺北市萬華區都市計畫(配合臺北市華江社會住宅新建計畫)批發市場用地為社福及機關用地主要計畫案」及「擬定臺北市萬華區華江段二小段147-13地號社福及機關用地細部計畫案」
- 二、變更臺北市文山區實踐段二小段667地號機關用地為社福及機關用地細部計畫案
- 三、修訂「臺北市內湖區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」內土地使用分區管制規定及其他說明事項案

### 壹、審議事項

#### 審議事項一

案名：「變更臺北市萬華區都市計畫(配合臺北市華江社會住宅新建計畫)批發市場用地為社福及機關用地主要計畫案」及「擬定臺北市萬華區華江段二小段147-13地號社福及機關用地細部計畫案」

案情概要說明：

一、申請單位：臺北市政府都市發展局

二、辦理單位：臺北市政府

### 三、法令依據：

- (一)主要計畫：都市計畫法第27條第1項第4款
- (二)細部計畫：都市計畫法第22條

### 四、計畫緣起：

本案基地自74年變更為批發市場用地迄今，因建物老舊，經本市市場處評估規劃重建肉品市場，惟地方憂心造成交通及噪音問題，復經政策調整，不作批發市場使用。又考量本市尚有社會住宅、社會福利設施之急迫性需求，經市府檢討本基地符合社會住宅選址評估原則，且經盤點檢討地方尚有公園、圖書閱覽室、健身房、老人托兒所、停車場、賣場、都市更新中繼住宅等需求，爰將本基地變更為社福及機關用地，以有效運用低度利用之市有土地，充實地方社福及公共服務需求，及提升本市社會住宅存量。

本案經核屬本市重大建設，且經檢討具急迫性，不及納入通盤檢討辦理，經市府認定符合都市計畫法第27條第1項第4款規定(詳主要計畫書附錄二)，爰辦理變更主要計畫併同擬定細部計畫。

### 五、計畫範圍與權屬：

- (一)計畫範圍：本市萬華區和平西路三段382巷12弄、環河南路二段250巷56弄、環河南路二段250巷及環河南路二段250巷33弄所圍之街廓。
- (二)面積約2,794平方公尺。
- (三)使用分區：批發市場用地。
- (四)土地權屬：臺北市所有(由臺北市市場處管理)。

### 六、計畫內容：詳計畫書、圖。

## 七、公開展覽：

- (一) 本二案市府自113年8月23日起至113年9月21日公開展覽30天，並以113年8月22日府都規字第11330602564號函送到會。
- (二) 申請單位於113年1月27日辦理變更都市計畫草案公開展覽前座談會。
- (三) 市府於113年9月3日召開公展說明會。

## 八、公民或團體意見：2件。

### 決議：

- 一、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。
- 二、公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。
- 三、有關委員建議本計畫基地開放空間集中留設於東南側，及開挖率以不超過60%為原則，請納入本案都市設計準則檢討。

## 委員發言與列席單位回應

### 許阿雪委員

1. 個人對於變更為作為社福用地部份沒有意見。
2. 計畫緣起提到原第三區肉品批發市場是因老舊而要重建，惟經政策調整改作社會住宅，請說明該肉品市場功能需求是否有規劃並已經滿足。
3. 有關基地開挖率部分，考量基地面積恐不足容納地下停車場空間需求，而致於都市設計審議需再予討論，建議本基地開挖率以60%為原則。

### 林靜娟委員

1. 個人支持本計畫規劃方向。

2. 簡報第 8 頁，基地周邊公共設施有不少國中、小學校，若加上基地南側為「萬華安居」，由國家住都中心興建約 300 戶社會住宅，需考量其對整個地區的人口或學齡兒童人數是否有所影響，或許在未來都市計畫通盤檢討中，較能清楚判斷此地區人口變動是否有影響學校縮班、減班、併校等情形，或其他公共設施的需求。
3. 本基地僅 2700 餘平方公尺，不太可能承載地方所有公共服務需求的期望，若全部設置應該也無法提供很好的品質，加上基地南側之「萬華安居」社會住宅一定也有提供相關社福服務空間，建議在本計畫中說明本基地未來可能承載的設施，作為引導未來建築計畫之參考。
4. 簡報第 15 頁，都市設計準則部分，個人理解在老舊地區中，常利用基地「退縮」改為帶狀式開放空間或人行步道並予以綠化的方法增加建築與道路間空間尺度開闊感。本基地建蔽率 40%，法定空地約 1600 平方公尺，並於基地周圍四邊退縮為帶狀式開放空間，考量本基地西側為環河快速道路，該處環境品質並不好，且周邊無鄰里公園，未來本基地加上「萬華安居」社會住宅約 300 戶，共計將有約 400 戶進駐，為能提供好品質的開放空間，建議能採開放空間能集中留設在基地的東南側，讓本基地、「萬華安居」社會住宅及周邊社區間有小型開放空間，會比基地退縮更具意義。

### 王秀娟委員

1. 民眾所提需求中，除了社福設施之外，也包括公園、綠地空間。本基地建蔽率比較低，僅 40%，惟若無法集中，即便建蔽率低，法定空地也很難成就好的戶外空間品質。個人認同 40 公尺寬的環快道路因為路寬，所以退縮 6 公尺，但以人的實際步行需求而言，基地西側環快旁邊是河堤，接著是河，除非鄰接該處有水門可以前往堤外綠地，否則大部分居民的活動空間應該是往基地東側方向，宜顧及未來實際行

為活動的動線及使用效益，並串連「萬華安居」社會住宅之開放空間配置，具體建議規範本基地開放空間集中留設，以作為未來建築設計指導。

2. 方才議員提到地區有停車需求，一般都設規定開挖率最多是建蔽率+10%，因此本基地開挖率是 50%。考量屆時開挖率因停車空間需要提出增加，如此又會影響法定空地綠化的品質，這之間有些競合，建議再研析。

### 吳玉珍委員

1. 簡報第 15 頁「(二)本計畫建築基地綠覆率應達 100%」，請都發局說明該比率的分子、分母的定義，及如何達到 100%。配合市府體感降溫專案政策，建議未來計畫案內提到「綠覆率」，請於簡報中說明該比率的分子、分母定義，及該基地「綠覆率」之整體構想並輔以情境模擬圖。
2. 個人對於開挖率部分沒有意見。

### 市場處

三區市場原先是規劃要重建，目前是於萬華的台北畜產公司所在地點營運。至其他物流冷鍊部份，尚有二區和四區，後續視產業轉型或有相關需求，再另作規劃。

### 都市發展局

1. 有關綠覆率部分，依據本市新建建築物綠化實施規則規定，綠覆率指總綠覆面積與法定空地面積的比例，因此分母為法定空地，分子則是實際種植開放空間、法定空地、屋頂平臺或立體面部份的綠覆狀況。
2. 針對整體開放空間部分，建議都市設計改為退 4 公尺為原則，並於都市計畫中，規範開放空間或是法定空地集中留設在東南側，若委員會同意此方案，建議後續納入本案都市設計準則辦理。

3. 簡報第 9 頁，市府在盤點地區公共服務空間時，會經過本溪市有資產供需整合會議討論。各目的事業主管機關，如社會局、衛生局等，評估參建需求時，會依照各種設施設置的相關標準，盤點附近的公、私使用空間，評估是否足夠。因此有關本基地未來使用空間，將俟都市計畫變更後，同步啟動細部規劃，屆時都發局將在本基地的規劃設計階段，會商相關單位評估地區需求是否已滿足，並確認納入本基地之設施。另委員所提建築設計或規劃設計部分，後續也將納到細部設計中一併處理。
4. 有關委員建議酌予放寬地下開挖率部分，因本案尚未進行建築規劃設計，不確定開挖率需放寬至 60%或 70%，這個部分尊重委員會決定。

#### 臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	「變更臺北市萬華區都市計畫(配合臺北市華江社會住宅新建計畫)批發市場用地為社福及機關用地主要計畫案」及「擬定臺北市萬華區華江段二小段 147-13 地號社福及機關用地細部計畫案」		
編號	1	陳情人	周○英
訴求意見 與建議	我們希望有游泳池，現在小學生都要上游泳課，華江國小沒有都要去其他學校租借。		
市府回應 說明	陳情意見建議不予採納。依本府體育局 113 年 9 月 27 日北市體設字第 1133032518 號函，查本案基地至青年公園游泳池距離約 2 公里，鄰近地區開放供民眾使用之游泳池有華江高中運動中心、鷹萬游泳學校、萬華運動中心等，周邊已有足夠之游泳池，經本府體育局評估，倘再行規劃增設游泳池，尚難符合委外經營之財務需求，為發揮更大使用效益，可規劃為游泳池以外之其他用途。		
委員會 決議	一、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。 二、公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。		

	三、有關委員建議本計畫基地開放空間集中留設於東南側，及開挖率以不超過 60%為原則，請納入本案都市設計準則檢討。		
編號	2	陳情人	鞠○華
訴求意見與建議	<p>1. 針對「變更臺北市萬華區都市計畫(配合臺北市華江社會住宅新建計畫)批發市場用地為社福及機關用地主要計畫案」及「擬定臺北市萬華區華江段二小段 147-13 地號社福及機關 用地細部計畫案」提出建議。</p> <p>2. 該區段都發局已規劃社福用地，因附近為社區有中小學，建議主管機關規劃設施，應包含圖書館與健身房，以利整體區域發展。</p>		
市府回應說明	<p>本案基地規劃由市場用地變更為社福及機關用地，並興辦社會住宅與設置公共及社會福利設施，為利整體區域開發及效益，未來將參考地方需求意見並依本府機關評估情形，於細部規劃設計階段與地方居民溝通討論預計設置之公共及社會福利設施。</p>		
委員會決議	同編號 1。		

## 審議事項二

案名：變更臺北市文山區實踐段二小段667地號機關用地為社福及機關用地細部計畫案

案情概要說明：

- 一、申請單位：臺北市政府都市發展局
- 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：

本案址原市場用地因已無作市場使用需求，前於98年變更為機關用地，惟因周邊地區有停車需求，暫維持作臨時停車場使用迄今。

依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法，機關用地雖可多目標作社會福利設施使用，但有「使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積二分之一」之限制條件。市府為推動本市社會住宅政策，提升社會住宅存量，擬將本計畫範圍由「機關用地」變更為「社福及機關用地」。

本案經核屬本市重大建設，且經檢討具急迫性，不及納入通盤檢討辦理，經市府認定符合都市計畫法第27條第1項第4款規定(詳計畫書附錄一)，爰辦理本案都市計畫變更。

#### 五、計畫範圍、面積及權屬：

- (一) 計畫範圍：位本市文山區一壽街東側、一壽街3巷南側、一壽街17巷北側所圍之街廓西側。
- (二) 面積約1,305平方公尺。
- (三) 土地使用分區：機關用地。
- (四) 土地權屬：臺北市所有(由臺北市市場處管理)。

#### 六、計畫內容：詳計畫書、圖。

#### 七、公開展覽：

- (一) 本案自113年8月29日起至113年9月27日公開展覽30天，並經市府以113年8月28日府都規字第11330622034號函送到會。
- (二) 市府於113年9月21日召開公展說明會。

#### 八、公民或團體意見：5件(編號5登記發言)。

**決議：**公民團體陳情針對木新市場中繼之設置問題，請市府協調確認木新市場改建方案後，再提會審議。



### 審議事項三

案名：修訂「臺北市內湖區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案」  
內土地使用分區管制規定及其他說明事項案

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：

本市內湖區於市府64年10月20日、65年2月14日及65年4月15日公告計畫書內，為維護礦區周邊開發安全，劃設「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」及「建築前應經鑽探而無安全顧慮並限建三樓以下地區」，並於108年7月17日公告「臺北市內湖區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案」規範「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」不得作為容積移轉接受基地。

本市都市計畫書為維護礦區周邊開發安全劃設之「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」分布於內湖區及文山區，劃設距今多已逾40年，本市已無現存礦區。考量建築技術規則等法規已針對礦區周邊開發訂有相關規範，市府111年9月23日公告「臺北市文山區都市計畫細部計畫（第二次通盤檢討）案（第一階段）」案為免重覆管制，已刪除限建樓層規定，且未限制不得作為容積移轉接受基地（詳計畫書附件二）。

113年內湖區有2處位屬「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」不得作為容積移轉之接受基地，為推動都市更新，提出個案變更，經本會113年4月11日第815次會議、113年4月25日第816次會議審議修正通過。又815次會議決議（略）：「…考量全市礦坑周邊開發限制一致性，請將

本次會議市府所提通案處理原則納入計畫書內載明」。其通案處理原則(略):「…(二)後續將循都市計畫變更程序,通案修訂內湖區礦坑周邊開發管制規定,回歸建築相關法令規範,不予重複管制。」(詳計畫書附件三),市府爰考量全市礦坑周邊開發管制一致性,依都市計畫法第27條第1項第3款規定修訂內湖區都市計畫通盤檢討案內「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」及容積移轉之相關規定。

四、計畫範圍：以臺北市內湖區行政區界為範圍。

五、計畫內容：詳計畫書。

六、公開展覽：

(一) 本案自113年8月7日起至113年9月5日公開展覽30天，並經市府以113年8月6日府都規字第11330426154號函送到會。

(二) 市府於113年8月23日召開公展說明會。

七、公民或團體意見：1件。

決議：

一、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。

二、公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	修訂「臺北市內湖區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」內土地使用分區管制規定及其他說明事項案		
編號	1	陳情人	經濟部地質調查及礦業管理中心
訴求意見與建議	(113年10月16日地礦行字第11300556370號函) 就涉重複舊煤礦坑道分佈地區部分,經查臺北市轄區範圍內,已無現存礦區,如貴管欲修正開發案有關規定1節,		

	請逕依權責辦理，本中心無意見。
市府回應 說明	敬悉。
委員會 決議	一、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。 二、公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。

## 貳、散會(下午3時10分)

## 臺北市都市計畫委員會第 820 次會議

時間：113 年 10 月 17 日 (星期四)14 時 0 分

地點：市政大樓 N206 審議室

主席：李四川兼主任委員

紀錄：鍾倫芯 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	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	白仁德	台北通簽到
	委員	吳玉珍	台北通簽到
	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	台北通簽到
	委員	蘇瑛敏	台北通簽到
	委員	林靜娟	台北通簽到
	委員	陳春銅	(請假)
	委員	黃一平 (李沐磬專門委員代理)	台北通簽到
	委員	胡曉嵐	台北通簽到
	委員	陳信良	台北通簽到
	委員	陳俊安 (莊玫紅主任秘書代理)	台北通簽到
	委員	謝銘鴻 (楊靜婷簡任技正代理)	台北通簽到
委員	徐世勳	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
	科長	蘇芯慧	台北通簽到
	科長	張家純	台北通簽到
	專員	林成韻	台北通簽到
	股長	關仲芸	台北通簽到
	幫工程司	簡嘉伶	台北通簽到
	聘用幫工程司	潘玉婕	台北通簽到
	科員	游芷玲	台北通簽到
	臨僱高級技術師	呂韋儒	台北通簽到
教育局	股長	陳淑瑜	台北通簽到
交通局	股長	紀韋廷	台北通簽到
社會局	股長	陳彰立	台北通簽到
衛生局	簡任技正	林夢蕙	台北通簽到
	衛生稽查員	尤映勻	台北通簽到
體育局	股長	莊育珊	台北通簽到
	約僱人員	李仲涵	TAIPEION 簽到
	約僱人員	蘇君偉	台北通簽到
市立圖書館	秘書	劉振中	台北通簽到
市場處	科長	許鉦國	台北通簽到
	科長	蔡萬春	台北通簽到
停管處	副總工程司	黃朝誠	台北通簽到
	助理工程員	邱士銘	台北通簽到
更新處	科長	董妍均	台北通簽到
	約僱工程員	蕭嘉甫	台北通簽到
建管處	幫工程司兼股長	鄭絮祐	台北通簽到
政風處	科員	吳錚芳	台北通簽到


單 位	職 稱	姓 名	簽 名
臺北市都市 計畫委員會	簡任技正 (代理執行秘書)	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	賴源聰	台北通簽到
	技士	鍾侑芯	台北通簽到
	技士	王傳榮	台北通簽到

會議代碼:1131070725

第 820 次委員會議(府外)出席單位：

議案	單位	職稱	簽名
<p><b>審議事項一：</b> 「變更臺北市萬華區都市計畫(配合臺北市華江社會住宅新建計畫)批發市場用地為社福及機關用地主要計畫案」及「擬定臺北市萬華區華江段二小段 147-13 地號社福及機關用地細部計畫案」</p>	<p>學工工程</p>		<p>施序亨</p>
<p><b>審議事項二：</b> 變更臺北市文山區實踐段二小段 667 地號機關用地為社福及機關用地細部計畫案</p>	<p>學工工程</p>		<p>施序亨</p>
<p><b>審議事項三：</b> 修訂「臺北市內湖區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」內土地使用分區管制規定及其他說明事項案</p>	<p>經濟部地質調查及礦業管理中心</p>	<p>-</p>	<p>(書面意見)</p>

第 820 次委員會議關心議案民意代表：

議 案	簽 名
<p>審議事項一： 「變更臺北市萬華區都市計畫(配合臺北市華江社會住宅新建計畫)批發市場用地為社福及機關用地主要計畫案」及「擬定臺北市萬華區華江段二小段 147-13 地號社福及機關用地細部計畫案」</p>	<p>鍾小平議員、焦旭美代  </p>
<p>審議事項二： 變更臺北市文山區實踐段二小段 667 地號機關用地為社福及機關用地細部計畫案</p>	<p>趙怡翔議員 助理李宗信代</p>
<p>審議事項三： 修訂「臺北市內湖區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」內土地使用分區管制規定及其他說明事項案</p>	