

臺北市都市計畫委員會第 676 次委員會會議紀錄

時間：中華民國 104 年 10 月 15 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：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：

壹、報告事項

為內政部都委會 104 年 8 月 25 日第 858 次委會議，孔委員憲法提出共同參與都市計畫公共設施保留地檢討變更及推動區域城鄉均衡發展一案之決議，提請報告。

貳、審議事項

- 一、「變更臺北市南港區中南段一小段 482 地號等 21 筆土地機關用地為特定專用區主要計畫案」及「擬定臺北市南港區中南段一小段 482 地號等 21 筆土地生技產業特定專用區細部計畫案」
- 二、變更臺北市萬華區莒光段三小段 71（部份）、71-2 地號等 9 筆土地道路用地為第三種商業區（特）暨修訂第三種商業區（特）土地使用分區管制細部計畫案
- 三、變更臺北市中山區長春段一小段 35 地號等 35 筆土地第三種商業區（特）為交通用地暨修訂土地使用分區管制細部計畫案

參、研議事項

為解除本府 103 年 5 月 13 日公告修訂「『修訂台北市土地使用分區（保護區、農業區除外）計畫（通盤檢討）案』內有關八德路四段、東寧路、縱貫鐵路、八德路四段 106 巷所圍地區（原唐榮鐵工廠）土地使用計畫案」有關開發方式規定研議案

肆、臨時報告事項

「擬定臺北市捷運萬大—中和—一樹林線捷運開發區(LG01)細部計畫案」配合內政部核定之主要計畫內容修正計畫書圖，提請報告。

壹、報告事項

案名：為內政部都委會 104 年 8 月 25 日第 858 次委會議，孔委員憲法提出共同參與都市計畫公共設施保留地檢討變更及推動區域城鄉均衡發展一案之決議，提請報告。

提案單位：臺北市都市計畫委員會

說明：

- 一、本案係依臺北市政府都市發展局 104 年 9 月 14 日北市都規字第 10414498100 號函轉內政部都市計畫委員會第 858 次會議臨時動議案件第 2 案「孔委員憲法提出共同參與都市計畫公共設施保留地檢討變更及推動區域城鄉均衡發展乙案」會議紀錄辦理。(如附件)
- 一、有關前開提出內容及會議紀錄，涉及本委員會之部分摘錄如下：
「一、奉行政院 102 年 11 月 11 日院臺建字第 1020065999 號函原則同意「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，內政部於 102 年 11 月 29 日台內營字第 10203489291 號函訂定前開作業原則請各部(會)、各地方政府配合依照辦理有案，目前各地方政府依上開作業原則及內政部補助之經費委外辦理專案通盤檢討作業；基於都市計畫公共設施保留地之檢討變更，將促使有限之土地資源合理利用，發揮效能，同時減輕政府取得公共設施保留地之財務負擔，未來進入變更都市計畫法定程序，各級都委會委員應共同參與，協助檢討變更不必要之公共設施保留地，減少民怨。……」。
- 二、案經討論後，會議紀錄決定略以，「一、有關都市計畫公共設

施保留地檢討變更事宜，請各地方政府及各級都委會委員共同參與。……」。

決議：本案洽悉。

貳、審議事項

審議事項 一

案名：「變更臺北市南港區中南段一小段482地號等21筆土地機關用地為特定專用區主要計畫案」及「擬定臺北市南港區中南段一小段482地號等21筆土地生技產業特定專用區細部計畫案」

提案單位：臺北市政府（產業發展局）

說明：

一、計畫緣起：

為推動「臺北東區門戶計畫」，市府以南港車站為中心提出五大計畫，包含強化交通轉運樞紐、打造創新產業廊帶、加速推動公辦都更、建設公共住宅社區以及建構人行連通系統等作為推動主軸。

配合前開打造創新產業廊帶之計畫構想，市府將忠孝營區暨西側市有土地、南港轉運站東側第三種商業區(特)、僑泰興麵粉廠工業區變更回饋市府土地等三處列為策略基地，並與中央研究院合作開發臺北市生技產業廊帶，結合中研院究、國家生技研究園區，建構本市生技產業價值鏈，以補足目前本市生技產業聚落新藥與臨床試驗端點之缺口。

前開生技產業廊帶中，忠孝營區位於核心樞紐位置，未來可透過南港車站三鐵共構之交通轉運優勢串聯竹北生醫園區，建立國家級生技產業廊帶，為重大政策建設計畫，市府爰辦理

變更主要計畫併同擬定細部計畫。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款、都市計畫法第 22 條。

三、公展計畫範圍及內容：詳公展計畫書圖。

四、公展期間：本案係市府 104 年 8 月 31 日府都規字第 10434213903 號函送到會，並自 104 年 9 月 1 日起至 104 年 9 月 30 日止公開展覽 30 天。

五、公民或團體陳情意見：無。

決議：本案除以下幾點應再修正補充外，餘原則依市府公展計畫書圖及本次會議所提補充會議資料之修正對照表修正通過。惟以下各項應於修正後提下次會議報告：

- (一) 考量本計畫區南側為保護區，計畫區內有關退縮留設之緩衝空間、水文與防災規劃等應再作檢討，並請工務局協助檢視其緩衝空間留設區位與寬度，是否足敷未來設置防洪防災設施所需。
- (二) 本案都市設計準則請參採委員意見重新再作調整與修訂。
- (三) 有關本案開發意圖、開發方式、西側市有特商區土地整體規劃之開發構想，以及市府與中研院所簽訂之協議內容等應再作補充敘明。

審議事項 二

案名：變更臺北市萬華區莒光段三小段71(部份)、71-2地號等9筆土地道路用地為第三種商業區(特)暨修訂第三種商業區(特)土地使用分區管制細部計畫案

提案單位：臺北市政府

說明：

一、計畫緣起：

近年因金融面、財稅面等因素及民間資金回潮推波助瀾，帶動大臺北地區房屋價格上漲致使居住成本提高，影響市民及弱勢族群居住權益。市府前已參酌國內外專家學者意見及各國經驗，研議「租屋取代購屋」新思維，刻由政府主導興辦「公共住宅」，並提出多元租屋補貼整合方案，讓市民皆可安居於臺北。

本計畫將計畫範圍街廓之低度利用土地規劃興建公共住宅，透過適度調高土地使用強度，並配合鄰近公共設施整體規劃，提升居住品質並充實本市公共住宅存量，係屬重大建設，市府爰辦理專案變更。

二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。

三、公展計畫範圍及內容：詳公展計畫書圖。

四、公展期間：本案市府自104年8月20日起至104年9月18日止公開展覽30天，並以104年8月19日府都規字第10435387503號函送到會。

五、公民或團體書面意見：無。

決議：本案除以下幾點修正外，餘依市府公展計畫書圖及本次會議所提補充會議資料修正通過。

(一) 基於對周邊地區環境品質維護之考量，本案容積率由450%調降為350%，另為滿足周邊社區對公共服務的需求，本案於建築物低樓層所提供之社會福利、社教、文康等公共服務設施空間得不計入容積。

(二) 為符合第三種商業區土地使用之常規管理，同意依市府本次會議簡報說明，於變更計畫內容二、(二)土地使用管制，新增地面層1至4樓應作公共服務及商業使用之規定。

(三) 為強化計畫區與萬華火車站之人行、自行車動線，都市設計準則一、(一)公共開放空間第1點規定修正為「臨萬大路側先留設4公尺帶狀式開放空間，再留設3.64公尺騎樓」，第5點刪除，圖5開放空間規劃示意

圖請配合修正。

- (四) 依交通局所提之停車需求，刪除二、土地使用管制(二)第2點有關停車空間得予減設之規定。

審議事項 三

案名：變更臺北市中山區長春段一小段35地號等35筆土地第三種商業區(特)為交通用地暨修訂土地使用分區管制細部計畫案

提案單位：臺北市政府（都市更新處）

說明：

一、計畫緣起：

本計畫範圍內之土地權利關係人為改善本地區之整體環境品質，業於94年依都市更新條例相關規定，申請劃定更新單元，辦理都市更新事業計畫。該都市更新事業計畫案經提送103年4月7日「臺北市都市更新及爭議處理審議會」第162次會議審議，考量本計畫範圍未來將有捷運民生汐止線經過，該計畫可行性研究報告前於100年12月19日奉行政院核定，其中SB04站出入口及通風井位置將規劃於本計畫區內，惟該案刻正辦理綜合規劃中，尚未奉中央核定，故決議「本案需留設捷運設施用地（排風口及入口）請合併規劃至基地東側，並以國有地優先劃設，相關的範圍面積請實施者與本府捷運工程局及公有地機關溝通協調後據以調整面積及容積獎勵。」

為避免日後更新完成、產權移轉後，土地產權更形複雜，未來徵收取得該用地恐有困難，爰配合於計畫範圍東側留設捷運民生汐止線 SB04站務捷運設施所需用地，透過細部計畫變更取得交通用地，俾供未來捷運車站出入口及通風井等相關設施，市府爰辦理專案變更。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

三、公展計畫範圍及內容：詳公展計畫書圖。

四、公展期間：本案係市府 104 年 8 月 13 日府都規字第 10434718403 號函送到會，並自 104 年 8 月 14 日起至 104 年 9 月 13 日止公開展覽 30 天。

決議：本案除以下幾點修正外，餘依市府公展計畫書圖及本次會議所提補充會議資料修正通過。

(一) 計畫書第 13 頁 伍、計畫目標及規劃構想 二、規劃構想內之編碼順序，以及「考量計畫區西側變更後」之文字應為「考量計畫區『東』側變更後」等誤繕，請予修正。

(二) 有關案內變更後之交通用地由本案實施者於建築基地領取使用執照前，配合市府需求，興闢為「機車停車場」並以鋪面美化一節，請修正為「停車場」並以鋪面美化。

(三) 請於計畫書捌、其他 增列本案於都市更新事業計畫、都市更新權利變換計畫審議通過後，再行公告實施。

參、研議事項

案名：為解除本府103年5月13日公告修訂「『修訂台北市土地使用分區(保護區、農業區除外)計畫(通盤檢討)案』內有關八德路四段、東寧路、縱貫鐵路、八德路四段106巷所圍地區(原唐榮鐵工廠)土地使用計畫案」有關開發方式規定研議案

提案單位：臺北市政府都市發展局

說明：

一、查旨案範圍原為唐榮鐵工廠舊址，市府前依都市計畫法第26

條規定辦理之「修訂台北市土地使用分區（保護區，農業區除外）計畫（通盤檢討）案」中，建議將其由工業區變更為住宅區，經威京公司向本會陳情變更以多目標多元化原則開發，復經本會決議同意變更為商業區，並限作公眾服務空間、國際購物中心、國際觀光旅館、辦公大樓、文化休閒設施、停車場等6大項使用，另為避免土地開發後畸零破碎而決議由威京公司整體開發。全案業於80年2月13日府工二字第80003366號「『修訂台北市土地使用分區（保護區，農業區除外）計畫（通盤檢討）案』內有關八德路4段、東寧路、縱貫鐵路、八德路4段106巷所圍地區（原唐榮鐵工廠）土地使用計畫案」公告在案。

- 二、次查市府考量地區居民對都市更新之殷切期盼，並為提升居住環境、促進地區發展，且避免後續開發過於畸零等因素，爰經市府103年5月13日公告修訂「『修訂台北市土地使用分區（保護區、農業區除外）計畫（通盤檢討）案』內有關八德路四段、東寧路、縱貫鐵路、八德路四段106巷所圍地區（原唐榮鐵工廠）土地使用計畫案」開發方式細部計畫案為「本計畫採2個分區開發方式辦理」。
- 三、復經旨案範圍中部分京華城西北側地主（共計10位）於104年3月起向都發局及臺北市議會劉耀仁議員、高嘉瑜議員提出陳情，表示採「2個分區開發方式辦理」規定實不可行，因威京公司僅就其土地進行開發，未依市府80年2月13日公告規定整體開發，致陳情人及鄰近土地所有權人之土地20餘年來均閒置荒廢，其上房屋破爛不堪無法修繕居住，不但影響市容觀瞻，亦影響當事人財產權益。另該等地主亦表示威京公司於京華城西北側仍擁有少部分土地，而威京公司與陳情人等兩造就市府80年公告回饋負擔內容仍在訴訟中，尚無整合開發之可能，故該等地主訴求變更細部計畫，並於104年7月15日提出撤回申請更新劃定案件，市府業於104年7月17日同意撤回備查。
- 四、考量旨案範圍西北側地區既經陳情人等表示已無分區整體開發之可行性，且土地所有權人囿於103年5月13日公告都市計畫案之2個分區開發規定致無法辦理更新改建，考量旨案基地南

側之臺北機廠、臺北文化體育園區等重大建設，未來將帶動鄰近地區發展，且屋齡近50年之建物無法更新改建，恐有公共安全之虞，故為促進都市土地有效利用及地區經濟發展、改善窳陋市容並提升都市整體環境品質，建議依都市計畫法第27條第1項第3款規定，辦理都市計畫變更解除「2個分區開發方式辦理」規定。另為求公平性，本案土地使用仍應同旨案範圍東側京華城土地，須依前揭80年公告都市計畫規定，容積率不得超過392%，土地使用採6種商業使用規定辦理。

五、本案後續將依法定程序辦理都市計畫變更，爰先就本案計畫內容之妥適性，提請委員會研議。

決議：本案為市府所提研議案，本委員會依程序不會作成結論，以下綜整委員意見，提出幾點建議供市府參考。

(一) 本案經部分委員表示，民國80年公告實施之都市計畫變更案，將工業區變更為商業區，既經市府公告實施，且已完成回饋，係屬不可逆之結果，本委員會無權作成西北側地區回復為原工業區之決定。

(二) 本案西北側地區之更新，因仍涉及民事爭訟，本委員會並無職權介入處理，惟建議市府可出面居中協調促成整合。

(三) 基於本區塊長年以來無法進行更新改建，建議市府評估「公辦都更」之可行性，以市府公正無私之角色予以協助，期望本地區能早日更新。

肆、臨時報告事項

案名：「擬定臺北市捷運萬大—中和—樹林線捷運開發區(LG01)細部計畫案」配合內政部核定之主要計畫內容修正計畫書圖，提請報告。

提案單位：臺北市政府捷運工程局

說明：

一、捷運萬大—中和—樹林線於本市範圍計4個車站，於內政部都

市計畫委員會審議該路線沿線土地使用變更案主要計畫時，將 LG01 與其餘 3 車站 (LG02-LG04) 分別審議，「配合臺北市捷運萬大—中和—樹林線工程變更沿線土地為交通用地及捷運開發區(LG01)主要計畫案」業經內政部都委會 104.6.2 第 852 次委員會議審議通過，並經內政部 104 年 8 月 24 日台內營字第 10408263800 號函核定。

二、本次提會報告係配合該主要計畫核定內容，修訂本會 103 年 10 月 23 日審議通過之「擬定臺北市捷運萬大—中和—樹林線土地開發區(捷)細部計畫案」有關 LG01 車站部分，一併刪除捷十一用地相關規定。計畫書圖修正如附件，提請報告，俾利辦理公告實施事宜。

決議：本案洽悉。

肆、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 676 次委員會議			
時間：104 年 10 月 15 日 (四) 上午 9 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 <u>林欽榮</u> 紀錄彙整： <u>陳嘉</u>			
委員	簽名	委員	簽名
蘇兼副主任委員麗瓊	<u>蘇麗瓊</u>	黃委員世孟	<u>黃世孟</u>
王委員惠君	<u>王惠君</u>	黃委員麗玲	(請假)
王委員俊雄	<u>王俊雄</u>	喻委員肇青	(請假)
李委員永展	(請假)	焦委員國安	<u>焦國安</u>
林委員盛豐	(請假)	彭委員光輝	(請假)
陳委員亮全	<u>陳亮全</u>	彭委員振聲	<u>彭振聲</u>
郭委員城孟	<u>郭城孟</u>	蘇委員建榮	<u>蘇建榮</u>
張委員勝雄	<u>張勝雄</u>	李委員得全	<u>李得全</u>
黃委員台生	<u>黃台生</u>	林委員崇傑	<u>林崇傑</u>
黃委員志弘	<u>黃志弘</u>	鍾委員慈諭	<u>鍾慈諭</u>

列席單位	姓名	列席單位	姓名
都市發展局	<u>張世平</u>	產業發展局	<u>莊淑惠</u>
	<u>劉惠農</u> <u>葉家源</u>	捷運工程局	<u>王居恩</u> <u>黃建斌</u>
財政局	<u>鄭凱昇</u> <u>連錦華</u>	交通局	<u>黃惠如</u>
地政局	<u>賴政銜</u> (開會)	新工處	<u>沈蘭生</u>
更新處	<u>簡啟榮</u>	政風處	<u>陳日新</u>
國有財產署 北區處		國防部軍備局	<u>上尉 邱建華</u>
國防部 政治作戰局			<u>謝明法</u> <u>胡方瓊</u> <u>胡怡婷</u> <u>黃若蘭</u> <u>賴君怡</u>
民意代表	<u>高嘉瑜</u> <u>曹辰波</u>	本會	