

## 臺北市都市計畫委員會第 793 次會議紀錄

時間：中華民國 111 年 6 月 9 日（星期四）上午 9 時 30 分

地點：視訊會議(Cisco Webex Meetings)

主席：彭振聲兼主任委員

彙整：賴彥伶

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

臺北市文山區貓空地區檢討變更策略

### 審議事項

- 一、臺北市文山區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案內編號「細木 06」等 11 案暨修訂相關管制規定案
- 二、變更臺北市松山區西松段二小段 722-1 地號等第三種住宅區為第三種住宅區(特)細部計畫案
- 三、劃定臺北市中正區中正段二小段 244 地號等 9 筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案

### 壹、報告事項

案名：臺北市文山區貓空地區檢討變更策略

說明：

- 一、提案單位：臺北市政府(都市發展局、商業處)
- 二、本案市府以 111 年 4 月 25 日府都規字第 1113032793 號函送到會。

**決議：**本案洽悉，另有關委員所提貓空地區應有整體上位計畫，就交通運輸、接駁系統、人行動線、景觀設計、觀光行銷及公私協力等擬定相關策略，並針對位於環

境敏感地區既有店家評估得否採整建維護方式之意見，請市府作為後續規劃之參考。

## 貳、審議事項

### 審議事項一

案名：臺北市文山區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案內編號「細木 06」等 11 案暨修訂相關管制規定案

案情概要說明：

- 一、 辦理單位：臺北市政府
- 二、 法令依據：都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法

### 三、 辦理歷程

- (一) 「臺北市文山區都市計畫主要計畫案(第二次通盤檢討)案」及「臺北市文山區都市計畫細部計畫案(第二次通盤檢討)案」，前經 109 年 6 月 18 日臺北市都市計畫委員會第 766 次會議審決修正通過，主要計畫並經 110 年 12 月 7 日內政部都市計畫委員會第 1003 次會議審決修正後通過。
- (二) 依前揭內政部都委會決議(略以)：「本案變更計畫內容超出公開展覽變更範圍部分，請依都市計畫法規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。」。
- (三) 市府爰依前揭內政部都委會決議辦理主要計畫案內編號「主政 02、主木 01、主木 06、主木 07、主景 03、

主景 04、主興 02、主興 14、主興 15、主興 16、主興 17、主興 18、主興 19、主指 06、主動 01、主動 05」等 16 案重新公開展覽事宜。其中，配合上開主要計畫案內編號「主木 06、主木 07、主興 02、主景 03、主景 04、主動 05、主指 06」及其他變更案實際管制需要，擬定細部計畫（編號「細木 06、細木 07、細興 03、細興 04、細景 04、細景 05、細景 06、細動 02、細指 01」）案。

- (四) 另除上述配合主要計畫新增細部計畫外，變更內容「細萬 02、細景 03」，以及 109 年 6 月 18 日臺北市都市計畫委員會第 766 次會議審議通過之修訂博嘉段 410 地號等特定商業區土地使用分區管制規定、調整山限區範圍、修訂礦坑週邊興建管制規定及本次重新公展所新增 1 處、修訂 2 處都市設計管制規定，因超出原公開展覽範圍，故依法定程序重新辦理公開展覽。

四、計畫內容：詳計畫書、圖。

五、公開展覽：

- (一) 本案自 111 年 3 月 22 日起至 111 年 4 月 20 日公開展覽 30 天，並以 111 年 3 月 21 日府都規字第 11130206834 號函送到會。

- (二) 市府於 111 年 4 月 14 日召開公展說明會。


六、公民或團體意見：共 3 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。

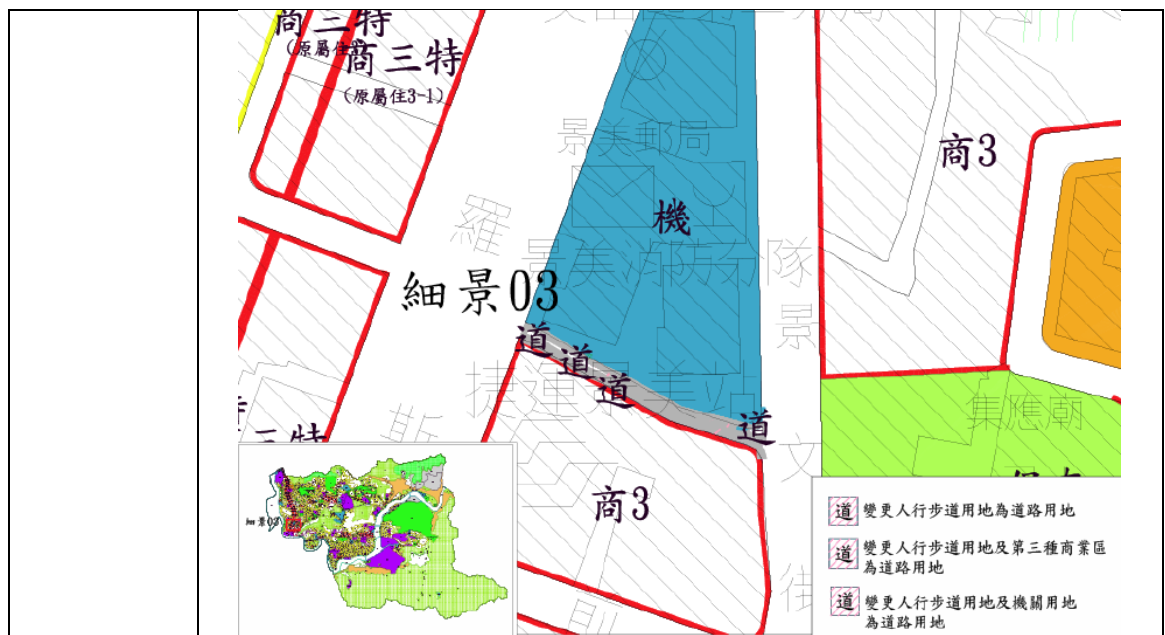
臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	臺北市文山區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討) 案內編號「細木06」等11案暨修訂相關管制規定案		
編號	1	陳情人	文山區博嘉里里幹事
位置	 <p>變更編號細動 02</p>		

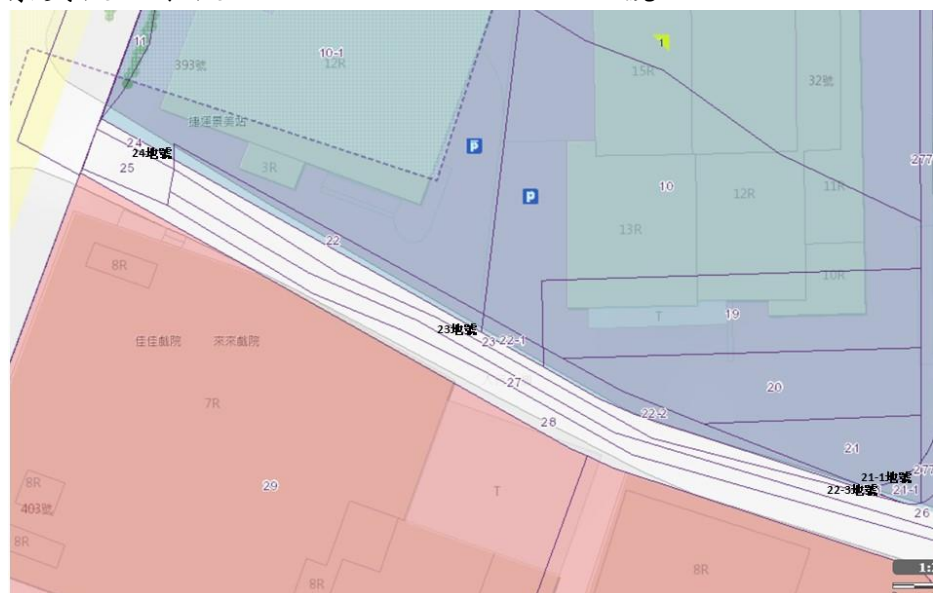
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>臺北市文山區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案內編號「主動 05」及臺北市文山區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)「細動 02」修訂相關管制規定案及道路擴建之陳情</p> <p>一、依主動 05，既然木柵路四段與和平東路四段口可變更為商業區，為何和平東路四段 356 巷周遭至和平東路四段 398 號及和平東路四段 381 巷附近地目均為住 2，目前房屋老舊無法更新，影響市容，亦使此區段發展受限，建請市府長官將此區段地目變更為住 3，以提升地方發展繁榮。</p> <p>二、依主動 05，博嘉段四小段 545 地號係屬「公共事業用地」，為私人所有，為何只能作為欣欣公司汽車修理廠業務使用？</p> <p>三、博嘉段四小段 410 地號等 8 筆土地特定商業區，配合中央住宅政策要蓋 400 多戶的公宅，建請市府長官整體規劃木柵路四段 159 巷之道路擴建，以因應公宅落成大量人口進出之交通壅塞問題。照片為木柵路四段周遭及 159 巷內塞車狀況。</p> 
<p>市府 回應說明</p>	<p>本案陳情建議不予採納，理由如下：</p> <p>1. 有關建請提高和平東路四段 356 巷、381 巷周遭「第二種住宅區」為「第三種住宅區」一節，查該陳情非屬第 2 次公開展覽範圍，又相關陳情內容前經本府考量容積</p>



	<p>率之調整牽涉於對價關係，須提供或回饋地區公共設施、公益設施或對周邊環境具正面影響之貢獻，始得換取增加之容積率，避免街廓使用強度造成當地環境及公共服務品質衝擊，建議不予放寬為第三種住宅區。該陳情並經本市都市計畫委員會 109 年 6 月 18 日第 766 次委員會議審議決議不予採納在案，先予敘明。</p> <p>2. 另有關陳情意見(二)所提案址僅供欣欣客運業務使用疑義一節，查本市文山區博嘉段四小段 545 地號係本府以 61 年 8 月 3 日府工二字第 32367 號公告實施「欣欣客運公司汽車修理變更使用分區案」內變更「住宅區」為「公用事業用地(公共設施用地)(欣欣公司汽車修理廠)」迄今，惟查依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，已民營化之公用事業機構，其設施用地應配合實際需求檢討變更，本局爰納入旨揭通盤檢討案內，分區擬由「公用事業用地(公共設施用地)(欣欣公司汽車修理廠)」變更為「特定專用區」，該「特定專用區」並無限縮使用對象，相關說明本府都市發展局業以 111 年 4 月 20 日北市都規字第 11130333451 號函復陳情人，併予敘明。</p> <p>3. 另有關陳情意見(三)所提中央興辦社會住宅將造成地區交通衝擊，應整體規劃拓寬木柵路四段 159 巷之道路等節，有關本案社會住宅後續興建時，本府將於都市設計審議及開發階段，視申請單位所提之規劃方案與規劃內容，責請申請單位確實辦理交通影響評估或提出交通配套措施，如有涉及都市計畫調整之必要，將另循法定程序辦理。</p>		
<p>委員會 決議</p>	<p>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。</p> <p>二、 公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。</p>		
<p>編號</p>	<p>2</p>	<p>陳情人</p>	<p>祭祀公業法人臺北市高積淵(代理人高○義)</p>
<p>位置</p>	<p>變更編號細景 03</p>		



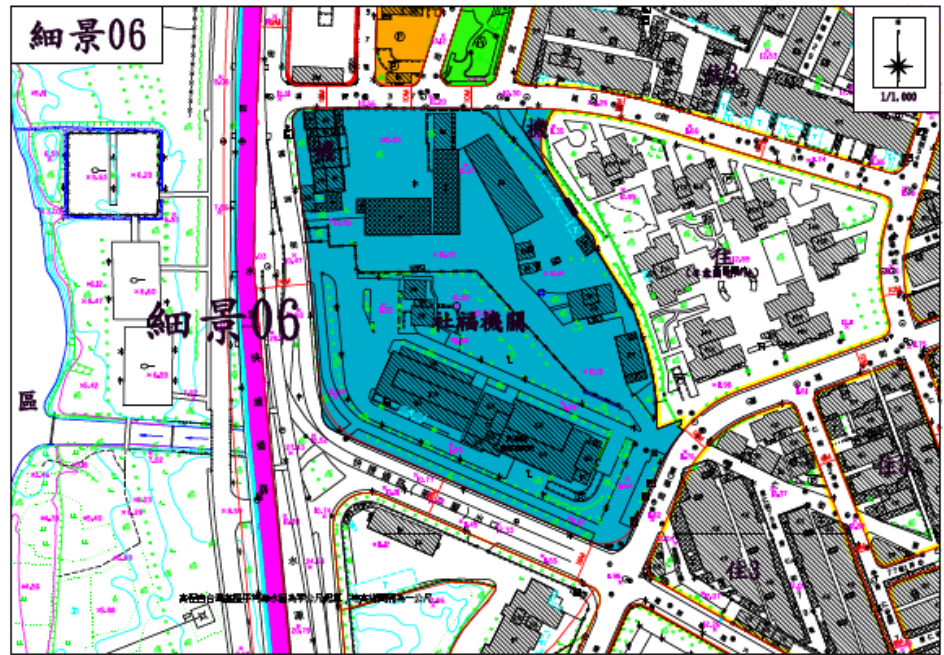
景美段五小段 21-1、22-3、23、24 地號



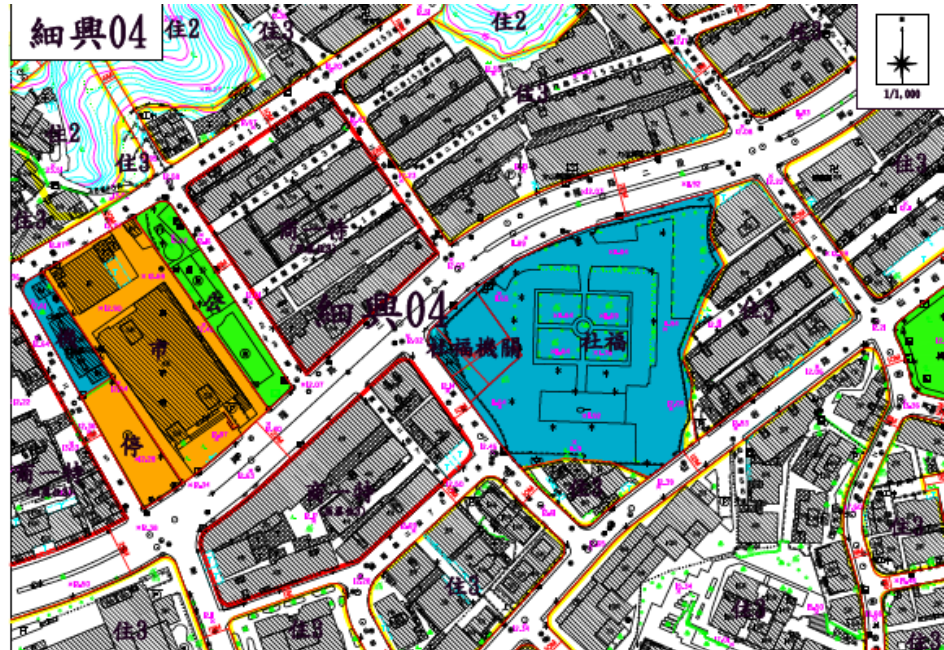
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>一、景美段 5 小段 23 地號及 24 地號當初在建文山劇場及景美捷運出入口時建物毗鄰土地為何沒有一併徵收？ 二、景美段 5 小段 21-1 地號及 22-3 地號也要納入本案一併徵收。</p>
<p>市府 回應說明</p>	<p>本案陳情意見建議不予採納，理由如下： 1. 有關民眾陳情意見(一)，經查本市文山區景美段五小段 23、24 地號等 2 筆土地均屬「人行步道用地」，其與北側文山劇場所屬用地「機關用地」分區性質及目的事業主管機關不同，該機關用地所屬建物興建時，當未包含非屬該徵收興建工程所需之人行步道用地。有關前開 2</p>

	<p>筆人行步道用地後續徵收相關事宜，後續將由目的事業主關機關秉權責辦理。</p> <p>2. 另有關民眾陳情意見(二)，非屬本次重新公展範圍，且陳情事項涉及徵收等事宜，與都市計畫無涉，宜由本府相關單位依徵收法規等有關規定辦理，該陳情意見建議不予採納。</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>財政部國有財產署北區分署</p>
<p>位置</p>	<p>變更編號細景 03</p>  <p>變更編號細景 06</p>		






變更編號細興 04



訴求意見  
與建議

(111年5月27日台財產北改字第11100163890號函)  
涉財政部國有財產署經管國有土地變更內容為細景03、細景06及細興04等3案，本分署前以111年4月1日台財產北改字第11150004010號函原則同意在案。

	<p style="text-align: right;">檔 號: 保存年限:</p> <p style="text-align: center;"><b>財政部國有財產署北區分署 函</b></p> <p style="text-align: right;">地址：106433台北市大安區忠孝東路4段 290號3樓 聯絡方式：洪千惠 (02)27814750分機 1518</p> <p>受文者：臺北市府</p> <p>發文日期：中華民國111年4月1日 發文字號：台財產北改字第11150004010號 送別：普通件 密等及解密條件或保密期限： 附件：</p> <p>主旨：貴府辦理臺北市都市計畫「臺北市文山區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案內編號『主政02』等16案」及「臺北市文山區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案內編號『細木06』等11案暨修訂相關管制規定案」，自111年3月22日起第2次公開展覽計畫書、圖30天，並訂於同年4月14日舉行說明會一案，本分署不克派員與會，請查照。</p> <p>說明：</p> <p>一、依貴府111年3月21日府授都規字第11130206833號函辦理。</p> <p>二、依旨揭公開展覽計畫書所載土地標示，涉財政部國有財產署經營國有土地變更內容為主景04、主興16、主興19、細景03、細景06、細興04等6案，本分署原則同意。</p> <p>正本：臺北市府 副本：</p>
<p style="text-align: center;">委員會 決議</p>	<p>同編號1。</p>

## 審議事項二

案名：變更臺北市松山區西松段二小段 722-1 地號等第三種住宅區為第三種住宅區(特)細部計畫案

案情概要說明：

- 一、申請單位：台北馥敦飯店股份有限公司
- 二、辦理單位：臺北市府
- 三、法令依據：都市計畫法第 24 條
- 四、計畫緣起：

本案基地為坐落於南京東路上之馥敦飯店，自 67 年興建後，經營至今已逾 41 年之久，因建築物老舊及建物結構安全性能評估不佳，故申請危老重建計畫，並於 110 年 4 月 23 日取得建造執照，目前建築物已拆除

完成，進行興建作業中。

因案址橫跨第二種商業區及第三種住宅區，基地呈 L 型，重建後建物配合建築物必要設施合理配置及結構穩定性等因素，於建築設計上分為一幢兩棟，A 棟作為集合住宅，B 棟作為旅館使用，兩棟之間動線獨立，惟旅館棟因橫跨第三種住宅區，未符合本市土地使用分區附條件允許使用標準「限整幢建物使用」之規定。基於商業使用整體規劃，並促進土地有效利用，擬放寬第三種住宅區作旅館使用之允許使用條件，爰由土地權利關係人依都市計畫法第 24 條規定申請辦理本細部計畫變更。

#### 五、計畫範圍、面積及權屬：

- (一) 本計畫範圍位於松山區南京東路五段以南、光復南路北路 103 巷(南北向)以西、光復北路 103 巷(東西向)以北、光復北路以東所圍街廓之東南側。
- (二) 面積：1,994 平方公尺。
- (三) 土地權屬：100%私有土地。

#### 六、計畫內容：詳計畫書、圖。

#### 七、公開展覽：

- (一) 本案自 111 年 4 月 13 日起至 111 年 5 月 12 日公開展覽 30 天，並以 111 年 4 月 12 日府都規字第 11130035824 號函送到會。
- (二) 市府於 111 年 4 月 26 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、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。

### 審議事項三

案名：劃定臺北市中正區中正段二小段 244 地號等 9 筆土地  
為更新地區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 6 條第 1 項第 3 款
- 三、計畫緣起

本更新地區位於信義路二段 17 巷、杭州南路一段 111 巷交口街廓內，現況有 2 棟四層樓建物、屋齡超過 45 年以上，房屋老舊且無設置電梯、停車位，建物未符合都市應有之機能；另區內中正段二小段 246 地號等 6 筆市有土地，目前暫為空地綠美化，並設置簡易運動器材供周邊居民使用。

因區內市有土地面積超過 500 平方公尺且其比例超過 50% 以上，基於公共利益、加速公有土地活化利用，以帶動周邊都市再生，後續將依「臺北市市有不動產參與都市更新處理原則」第 3 點規定，由政府主導辦理都市更新方式推動，並引入民間資金活化利用公私有土地，爰依都市更新條例第 6 條第 1 項第 3 款規定，辦理劃定更新地區及訂定更新計畫。

#### 四、更新地區範圍、面積及權屬

- (一) 本更新地區位於中正區信義路二段 17 巷以西、杭州南路一段 111 巷以南、杭州南路一段 131 巷以北及杭州南路一段以東所圍街廓東側。
- (二) 面積 922.54 平方公尺。
- (三) 使用分區：第三種住宅區、道路用地。
- (四) 土地權屬及建物權屬



1. 土地權屬：公有土地約佔 63.25% (分屬臺北市政府財政局、工務局新建工程處管理)、私有土地佔 36.75%。

2. 建物權屬：更新地區內 2 棟合法建築物，皆屬私有。

五、計畫內容：依都市更新條例第 6 條劃定更新地區，並擬定都市更新計畫。

六、公開展覽

(一) 本案自 111 年 3 月 24 日起至 111 年 4 月 22 日公開展覽 30 天，並以 111 年 3 月 21 日以府都新字第 11160042254 號函送到會。

(二) 市府於 111 年 4 月 12 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。

# 參、散會(上午 11 時 40 分)

臺北市都市計畫委員會第 793 次會議

時間：111 年 6 月 9 日(星期四)9 時 30 分

地點：視訊會議

主席：彭振聲主任委員

紀錄：賴彥伶技士

職 稱	姓 名	簽 名
主任委員	彭振聲	台北通簽到
副主任委員	陳志銘	(請假)
委員	何芳子	台北通簽到
委員	宋鎮邁	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	許阿雲	台北通簽到
委員	陳明吉	台北通簽到
委員	馮正民	台北通簽到
委員	黃台生	台北通簽到
委員	劉玉山	台北通簽到
委員	潘一如	台北通簽到
委員	薛昭信	台北通簽到
委員	陳春鋼	台北通簽到
委員	林靜嫻	台北通簽到
委員	林志峯(李沐馨專門委員代)	台北通簽到
委員	陳家蒸(林昆華專門委員代)	台北通簽到
委員	張治祥(王秀玲專門委員代)	台北通簽到
委員	林崇傑(李昌輝專門委員代)	台北通簽到
委員	陳學台	台北通簽到
委員	劉銘龍	台北通簽到

單 位	職 稱	姓 名	簽 名
都發局	總工程司	邵琇珮	台北通簽到
都發局 規劃科	科長	楊智盛	台北通簽到
	股長	涂之詠	台北通簽到
	股長	顏邦睿	台北通簽到
	幫工程司	溫靖儒	台北通簽到
	工程員	陳韻仔	台北通簽到
	工程員	簡嘉伶	台北通簽到
都發局 設計科	股長	楊子嫻	台北通簽到
	聘用幫工程司	李建輝	台北通簽到
工務局	專門委員	李沐馨	台北通簽到
	股長	黃以方	台北通簽到
財政局 開發科	科長	游素蘭	台北通簽到
	股長	黃怡潔	台北通簽到
交通局	股長	蔡子婷	台北通簽到
產業局	股長	白善印	台北通簽到
	專門委員	楊淑妃	台北通簽到
教育局	股長	林致均	台北通簽到
	股長	周函熾	台北通簽到
	科員	陳以璇	台北通簽到
	約僱科員	周庭儀	台北通簽到
	簡任技正	黃莉琳	台北通簽到
環保局			(請假)
觀傳局	副總工程司	游百崧	台北通簽到
新工處	聘用幫工程師	許哲聖	台北通簽到
	技佐	李倫承	台北通簽到
市場處	副處長	江美玲	台北通簽到
商業處	副處長	簡瑟芳	台北通簽到
	股長	張詩林	台北通簽到
更新處	幫工程司	李御嘉	台北通簽到
建管處			
政風處			
副主委辦公室	技監	謝慧嫻	台北通簽到
國有財產署 北區分署			(書面意見)

單 位	職 稱	姓 名	簽 名
內政部營建署 城鄉發展分署	副分署長	姚克勛	
	課長	李政欣	台北通簽到
	工程員	鄭婉玉	台北通簽到
審一規劃單位		劉郁芬	台北通簽到
		蔡佳明	台北通簽到
馥敦飯店		胡宇翔	台北通簽到
審三規劃單位		林榮祥	台北通簽到
臺北市住宅及 都市更新中心	規劃師	蘇信忠	台北通簽到
臺北市都市 計畫委員會	執行秘書	杜映儒	台北通簽到
	簡任技正	劉秀玲	台北通簽到
	組長	丁秋霞	台北通簽到
	技正	謝佩珺	台北通簽到
	技士	胡方瓊	台北通簽到
	技士	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	鍾儉芯	台北通簽到	

會議代碼:111053942