

## 臺北市都市計畫委員會第 732 次委員會議紀錄

時間：中華民國 107 年 8 月 2 日（星期四）上午 9 時 00 分

地點：市政大樓 2 樓北區 N206 審議室

主席：林兼主任委員欽榮

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：

### 審議事項

臺北市松山區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案及臺北市松山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案

### 壹、審議事項

案名：「臺北市松山區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」  
及「臺北市松山區都市計畫通盤檢討（細部計畫）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 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法

三、計畫緣起與目的

（一）松山區發展迄今，隨著各項重大建設、捷運文湖線及松山新店線等大眾運輸路網建置完成、產業結構及地區人口結構等均發生轉變，因此區內土地使用與公共服務需求應配合檢討，以引導都市永續發展，市府爰依都市計

畫法第 26 條規定辦理通盤檢討。

(二)檢討目的：

1. 順應產業結構調整的空間使用需求，檢討土地使用與研擬策略。
2. 配合政策需求或實際使用情形，檢討公共設施用地。
3. 考量地區捷運佈設完備與推動都市更新事業之需要，檢討都市設計準則範圍與內容。
4. 考量氣候變遷與都市降溫、防洪等議題，提升都市防災機能。

四、計畫範圍與年期

(一)計畫範圍：

1. 臺北市松山區行政區界為範圍，涵蓋松山區 33 個行政里，面積 928.78 公頃。
2. 另案辦理地區：松山機場南側國防部管有「松南營區」、「慈恩廿六村」、「新通航聯隊」、「慈恩四村」、「富錦營區」、「國泰營區」等六處軍事基地，刻依法定程序辦理「變更臺北市松山區松南營區及周邊土地機關用地、機場用地、民生社區特定專用區（住宅用地）為特定專用區暨北投區中心新村機關用地及住宅區為保存區主要計畫案」及「擬定臺北市松山區松南營區及周邊土地特定專用區細部計畫案」。

(二)計畫年期以 132 年(西元 2043 年)為目標年。

(三)計畫目標年人口為 26 萬人。

五、計畫內容：詳公展計畫書、圖。

六、公開展覽：

- (一)本案主要計畫、細部計畫係市府以 107 年 6 月 7 日府都規字第 10734996003 號函送到會，自 107 年 6 月 8 日起至 107 年 7 月 17 日止公開展覽 40 天。
- (二)本案市府於 106 年 10 月 19 日舉辦公開展覽前座談會。
- (三)本案市府於 107 年 6 月 27 日舉辦公展說明會。

七、公展期間公民或團體陳情意見：

本案公展期間迄今本會接獲公民或團體陳情意見綜理表編號共計 11 件。(其中「通案」有 3 件、「松山機場再發展生活圈」2 件、「南京復興生活圈」1 件、「延壽生活圈」1 件、「中崙生活圈」4 件)。

**決議：**

一、本案除以下幾點，其餘依公展計畫書圖及本次會議市府補充會議資料修正通過：

- (一)有關松山機場遷建及未來發展政策，請將 2016 年首都圈論壇所整合北、北、基、桃縣市首長意見之相關共識與結論，摘要納入主要計畫書。
- (二)計畫人口維持現有計畫人口 249,000 人。
- (三)主要計畫同意變更西松國小部分校地國中用地為國小用地，變更行水區及堤防用地為河川區。
- (四)松南營區都市計畫變更案業經內政部核定，案內新增約 1 公頃公園用地，將可透過周邊基地退縮留設之開放空間，串聯現有敦北公園、民權公園、富錦街以及民生社區，建立綠色廊帶系統，相關計畫內容及圖面請補充納入計畫書。
- (五)同意「民權大橋、撫遠街擋水牆、麥帥公路、撫遠街所圍地區建築管制」解除住宅用地建築物基地規

模應以 1000 平方公尺以上為原則整體興建之規定。

(六)同意「民生東路新社區特定專用區建築管制」訂定較具彈性規定，並改為都市設計審議地區。

二、公民或團體陳情意見經逐案討論，除以下幾點，其餘同意依市府回應說明辦理(詳後附綜理表)

(一)陳情編號通-2(陳情修訂計畫書通案內容):依市府都市發展局書面回應辦理。

(二)陳情編號南-1(陳情變更住宅區為商業區):本案陳情訴求增加容積以利更新，但不適宜以都市計畫變更使用分區辦理，請市府依都市更新相關規定，協助土地所有權人申請容積獎勵或以容積移轉方式辦理。

(三)陳情編號延-1(陳情變更道路用地為住宅區):為保障土地所有權人權益，請市府依計畫辦理徵收作業，或依都市更新相關規定，協助土地所有權人與周邊地主整合辦理都市更新。

(四)陳情編號中-2(陳情地點松山區西松段三小段 156 地號)、中-3、中-4(陳情地點八德路 4 段 106 巷周邊):有關京華城公司及民眾針對其陳情地點希望解除現行計畫所規範之 6 種使用項目，比照第三種商業區之意見，關於 6 種使用項目之規定，係 80 年當時申請人與市府行政協議，市府同意該分區變更之附帶條件且明載於公告之都市計畫書內。又有關該基地容積率之認定，前經監察院糾正並提出審核意見認定容積率應為 560%，經本會 106 年 12 月

21 日第 721 次委員會審議通過，決議依監察院糾正及審核意見釐正容積率為 560%。至於西北側小基地，市府亦考量其更新權益，已解除全區整體開發限制。有關本次通檢所提放寬使用項目之陳情意見，仍應依當時行政協議，維持現行計畫規定。

**附帶決議：**有關委員所提住商混合使用如何與時精進以確保環境品質等議題，係屬法令制度議題，請市府於後續辦理臺北市土地使用分區管制自治條例修訂時一併納入檢討。

## 發言摘要

### 陳亮全委員

1. 本計畫書敘明人口逐年下降，但計畫人口卻上修為 26 萬人，松山區人口並不是沒有增加的空間，但請市府明確說明推估之考量因素。
2. 本計畫區白天人口與夜間人口差異較大，本次通檢並沒有將兩類人口分別規劃，但無論是環境品質或是都市防災，人口活動的差異都是需要被考量，建議仍應因應不同類型人口之活動特性進行都市規劃。
3. 有關韌性城市與都市防災是相互併同考量的，不適宜分別討論說明，防災不僅是疏散避難，市府應思考城市的韌性與防災議題，同時，韌性與防災規劃如何因應日夜人口的差異性，也應納入一併檢討。
4. 本計畫區部分地區之建物老舊、巷弄狹窄，建議應納為市府要推動的公劃都更地區一併考量，尤其對於防災避難的議題更須重視。
5. 本案將河濱公園納入公園、綠地系統規劃，惟河濱公園若

真的要作為藍帶、綠帶之一環，其可及性是必要條件，如何提升河濱公園之可及性是全市性議題，建議市府針對此議題再作檢討。

6. 有關陳情編號延-1 建議變更道路用地為住宅區之意見，請市府補充說明其維持道路用地之交通必要性。
7. 簡報第 33 頁有關整體發展構想，松山區緊鄰東區門戶，與南港區發展息息相關，未來整體發展要跟周邊地區一起考量。

### 邱裕鈞委員

1. 本計畫案對於松山機場是否遷移並沒有進一步說明，目前機場南側松南營區已經進行規劃，會不會影響松山機場未來遷建及其土地使用規劃，還是會等松山機場遷移後再一起整體考量，請市府補充說明。
2. 市府說明本計畫區部分地區屬於早期發展地區，故目前包括公園、綠地、廣場等 5 項公共設施面積不足，但加計河濱公園後則可滿足法規檢討標準。以個人使用經驗，河濱公園距離較遠，假日或許有可能使用，若要作為平日使用則有困難，是否有其他策略可以增加公園等 5 項公共設施用地。
3. 今天會議簡報有部分數據與計畫書內容不同：如簡報 51 頁敘及五大公共設施占計畫區面積比例為 3.19%，但主要計畫書第 85 頁所占比例則為 5.45%；另簡報 52 頁所列為 130 年計畫人口數，但本案計畫目標年是 132 年，究以何為標準，併請查明釐清。
4. 有關京華城都市計畫的限制，有其歷史背景，應該是合適的。但對於其附近基地面積較小之私有土地所有權人，不

太可能依指定之 6 項使用項目進行大規模開發，是否有分別性的處理作法，以協助小基地更新改建。

### 張勝雄委員

1. 松山區發展較為成熟，故本次通盤檢討提出變更的個案也比較少。提出幾點通案議題供市府參考。首先是針對沿街型商業區，因商業活動而產生之通勤及停車需求，包含長期及臨停之需求如何滿足？需要更進一步思考。停車位的提供有 3 個層次，第一是透過都市計畫層次劃設停車場空間，如在西門町、信義商圈內劃設停車場用地。若都市計畫無法解決，第二個層次是藉由建築層次依建築技術規則等規定在建築空間留設停車位，若建築層次仍無法落實，尤其沿街型商業區，基地規模較小，無法自行提供足夠停車位，則只能透過交通管理層次來提供，例如路邊停車，本計畫區之南京東路，其沿街型商業活動便常衍生違規停車議題，建議市府思考如何在促進產業發展的同時，配套針對沿街型商業停車需求提出因應對策。
2. 有關住宅區跟商業區的住商混合使用議題，本市住宅區允許商業使用，以本計畫區之民生社區為例，部分沿街一樓可以做商業使用，使用型態包括餐飲、服飾、辦公室等，附近居民或許覺得生活機能很方便，但對於該樓上住戶的環境品質是有影響的，所以對於住商混合使用應思考如何規範。同樣的，不只住宅區可作商業使用，商業區也未禁止作住宅使用，常見重要路段如敦化北路、民權東路、南京東路等沿街商業區都有新建豪宅，雖然符合規定，但當商業區原本應該提供的商業使用空間被住宅使用取代，則意味商業空間減少，而商業需求自然蔓延至住宅區，這是

否是我們想要的都市生活品質？建議市府應就住商混合對環境影響議題、住宅區與商業區的使用，併同本市 TOD 發展計畫之構想，提出一個較具整合性的規劃。

3. 本市建築基地退縮留設人行道多與現有人行道斜坡產生高程落差，不利無障礙跟步行舒適度，建議是否針對斜坡設計訂定規範。

### 曾光宗委員

1. 本案市府對於整個松山區的都市計畫分項議題提出詳細說明，但缺乏彼此的關聯性考量與論述。例如簡報第 12 頁，敘及松山區現況人口未達計畫人口數，人口密度相較於臺北市擁擠，但成長率卻是負成長，然後計畫人口要上修為 26 萬人，文字上是矛盾的。松山區計畫人口應併全市及周邊其他行政區整體來看，雖有可能是因為公宅興建而增加，但幅度應不致那麼大，所以計畫人口增加至 26 萬人，應要論述的更清楚。
2. 本案提及景觀綱要計畫、韌性城市，並以串連校園、鄰里公園，形成地區生態系統為韌性城市指導策略，惟這樣的構想是否有真的落實？在空間上三橫三縱是區內重要的景觀規劃主軸，市府規劃塔悠路延續至撫遠街、三民路、民生社區一帶為優質住宅區，其現況既有公園、綠地資源相當豐富，則本案之景觀綱要計畫就不應僅僅是沿主要幹道的三橫三縱，現況既有串聯公園、綠地及學校用地特殊的生態綠資源也應該納入，並與韌性城市一起進行整合規劃，並可進一步往西連接至市府規劃中之松南營區所規劃的公園用地等綠網，形成松山區綠地系統微笑曲線。
3. 本計畫發展構想所規劃之金融商務區、優質住宅區，不同



使用性質之發展區對於人行空間之需求型態也有差異，辦公區或許需要較寬敞的開放空間，住宅區則需要沿巷弄佈設較完善的人行道系統，建議市府在人行及公共開放空間系統的規劃上要考量不同活動及不同的需求型態。

4. 簡報第 63 頁修訂民生社區建築管制要點第 8 點，刪除「外牆牆面線應與原有建物齊平，不得突出」，因目前民生社區現有街道空間是很有趣的，人走在街道上，建築物與人的關係很親切，如果刪除前開規範，未來建築物外牆不再齊平，請教市府修訂之原意為何？
5. 有關陳情編號中-2、中-3 建議放寬 6 項使用限制之意見，市府是否有跟西北側地主充分溝通說明都市計畫變更歷程？現今有使用項目的限制是有原因的，係當時變更有其條件，故該使用限制現仍有效。另請市府補充說明，當時計畫為何將 L 型區域規劃併在一起開發。

### 彭建文委員

1. 本案計畫書第 65 頁說明松山區相關發展潛力與限制，整體而言松山區發展潛力相當好，而限制因素主要是松山機場的噪音影響跟周邊土地航高限制，以及五項公共設施比例較低。其中，松山機場不應僅帶來限制，因為其為國際線機場，具有國際連結功能，有機會使松山區的商業層級提高。對於未來機場是否要遷移，計畫書目前僅說明其涉及中央決策，並未清楚表達市府的立場與構想，建議市府仍應有自己的立場，並加強與中央的溝通。
2. 松山區、中山區、內湖區等區域的連結具有發展為國際金融軸帶之潛力，目前計畫僅檢討松山區沿街鄰里型商業類型，建議可加強論述其與周邊中山區、內湖區的互動與整

合，提升本計畫區的商業發展層次。

3. 民生社區有非常優質的鄰里環境，但建物本身已老舊，都市更新是未來發展重要議題，主要計畫書第 69 頁也將本計畫區定位是優質住宅區，建議針對松山區地區特性提出較具都更誘因的都更策略。
4. 本計畫區內尚有塔悠路及大台北瓦斯等零星工業區，主要計畫書第 66 頁敘述過於簡化，有關如何協助工業區轉型變更，建議市府能做更完整的說明。
5. 有關京華城使用項目限制部分，尊重前面幾位委員看法。有關當時計畫規範是什麼？目前這些規範是否合理？市府要提出清楚的說明。之前已經透過都市計畫變更回復為較高的容積率，有關使用項目部分，是不是合適要再配合調整？這部分應該再具體一點。有關鄰近土地的使用，也同意前面幾位委員的建議。

#### **鄭凱文委員**

1. 本案市府針對敦化南北路特定專用區提出金融服務發展定位，另針對民生社區則定位為舒適住宅社區發展，同時提出明確管制規範，個人予以支持。
2. 本案細部計畫將都市設計管制作為區分為都市設計審議地區及都市設計準則地區，本項簡化措施，個人相當支持。
3. 有關簡報第 73 頁擬解除建築基地規模 1000 平方公尺以上原則之規定，市府說明目前該地區多已開發完成，僅剩 423、424-2 土地基地未達 1000 平方公尺且鄰近基地亦已開發完成，個人支持解除建築基地規模限制。

#### **陳志銘委員(沈榮銘副局長代)**

1. 本案市府所提松山區都市計畫通檢之建議，予以支持。

2. 另外陳情編號通-2 陳情人舉了幾個公共設施闢建，例如小巨蛋、中崙市場、立體停車場，應依照都市計畫規範來辦理，其闢建係以政府編列預算或是引進民間投資方式處理，要依個案主辦單位意見，也不會因個案的闢建來發行公債。

#### **李得全委員(曾能穎專門委員代)**

1. 有關本案計畫人口與重大公共設施規劃，無法以單一行政區做考量，同意委員意見，建議以納入多個行政區來共同檢討。
2. 韌性城市以 TOD 為指導原則，但在都市熱島的高溫影響下，是否能以 TOD 為基礎，進一步擴大納入水、綠、人文、智慧網路等 50D 來規劃，以提升生活環境品質。
3. 有關京華城相關陳情部分，同意委員建議，有關本案之計畫變更原委，應向當事人講清楚，且本案已經監察院調查及糾正，以社會正義面考量，建議依原計畫來執行。

#### **彭振聲委員**

有關京華城西北側居民，若原居住在此，亦受 6 種使用項目限制，請市府將原委解釋清楚，其餘支持市府規劃。

#### **林崇傑委員(高振源主任秘書代)**

1. 本案規劃過程中產業發展局都有參與，相關意見已被考慮，因此無其他意見。
2. 有關八德路四段、東寧路所圍地區，在民國 80 年申請變更都市計畫案內有回饋也有使用規範，建議維持原計畫。

#### **陳學台委員(陳榮明副局長代)**

1. 有關人行空間留設，本局希望能留設越寬越好，但基於現

況考量，所以同意都發局所建議現況人行道寬度及通案指定至少留設 1.5 公尺無遮簷人行道或未來配合都更留設 2 公尺人行空間，尚可滿足 3.5 公尺以上開放空間。

2. 有關都市計畫之停車議題，本計畫區屬於新舊市區銜接地區，在主要計畫書第 53 頁已敘明，汽車停車需供(含建物附設)目前尚且足夠，將來在提都設或建物新建時，基地均會要求停車需求內部滿足；至未含建物附設之汽車停車需供比約為 1.04-1.06，及機車停車供給較為不足部分，後續都設審議時將要求基地內依相關規定設置。
3. 有關委員提到沿街商業活動造成違規停車問題，屬國內普遍存在現象，因土地使用改變，而新增遊覽車停車需求；香港在 70 年代規範旅館業者都必須要留設大客車停車空間，實施後就解決違規停車問題，後續對有大客車停車使用需求之基地可在都設審議時要求其於基地內留設大客車停車空間。

## 教育局

西松國中用地變更為西松國小用地，因西松國中用地在 86 年遷到健康路現址後，國中用地即改由西松國小使用，因此本案本局無意見。

## 都市發展局

1. 有關陳情編號通-2 所提意見，很多意見已納通盤檢討計畫書內說明，另有關公共工程個案的事業及財務計畫，會於相關公共工程事業及財務計畫載明，非屬都市計畫處理範疇。
2. 有關陳情編號南-1 針對市民大道兩側所提意見，市民大道兩側地區在 97 年公告之都市計畫案中，針對容積率調整

議題，委員會決議是維持原計畫分區規定，僅同意使用限制可由第三種住宅區放寬為第三之一種住宅區，基於政策的一致性，有關容積率調整，建議不予採納。

3. 有關陳情編號延-1 所提意見，交通局在 107 年 3 月已表示因南北向仍有開闢通行需求，因此建議維持原計畫。有關陳情人所提之既成道路屬建築基地留設之通路，非屬市府劃設之道路用地，考量交通系統整體性，所以交通局認為應該還是要維持原計畫。
4. 有關陳情編號中-2、中-3、中-4 所提意見，106 年提會審議的都市計畫案已針對本案使用項目進行討論，當時委員會決議維持 6 項使用，不予變更。另有關京華城西北側地主陳情意見，在 106 年都市計畫案中已經同意免整體開發，僅須依土管自治條例之建築基地相關規定辦理。有關解除使用項目部分建議應整體考量 80 年都市計畫變更時計畫原意後綜合考量之。
5. 有關計畫人口之規劃，松山區原計畫人口 24 萬 9 千人，本案因應松南營區及松山機場遷建，調整計畫人口為 26 萬人。惟考量委員所提意見，以及近期內政部都委會審議內湖區通檢與南港區通檢對於計畫人口都決議維持原計畫人口之共識，故本案現況人口 20 萬 6 千人，建議維持現有計畫人口 24 萬 9 千人，提請委員會討論。
6. 有關委員關切住商混合議題，目前市府正著手進行土地使用管制的修訂，也會將本議題納入考量。至於民生社區當地都市計畫之建築管制規定，需面臨 12 公尺以上計畫道路始得於一樓作商業使用，相較全市其他地區，本地區對於商業使用之管制是較為嚴格的。

7. 有關委員提到南京東路沿線金融服務區跟住宅區對於人行空間需求不同，本案對於南京東路、民權東路以及民生東路等主要幹道仍指定留設騎樓，除本計畫指定及土管規定以外之住宅區，本案通案規範至少應留設 1.5 公尺人行空間，加計現有 1.5 至 2 公尺的人行道，期望達到 3.5 公尺至 4 公尺以上舒適的人行步行環境。
8. 有關取消民生社區特定專用區牆面線齊平規定，現行牆面線規定應依舊有牆面線辦理，考量部分建築物留設院落較大，牆面線較後面，不利於未來改建，故採較彈性的作法取消牆面線規定，載明未來改建應考量附近紋理等彈性字眼，並配合本次計畫內將民生社區都市計畫區改為實施都市設計審議地區，未來個案之牆面線設計則提交都設審議委員會討論。
9. 本計畫區目前兩處工業區是較為零星的工業區，因工業區變更須依都市計畫工業區檢討變更審議規範辦理，故針對零星工業區是否變更，建議仍依中央規定由土地所有權人整合後再行提出。
10. 京華城於 80 年時由工業區變更商業區，當時同意變更是有條件的，即是計畫書內載明應由威京公司整街廓整體開發、捐贈公園並限制六項使用項目，故基於開發許可的精神，目前仍宜維持現有 6 項使用項目。至於西北側地主，市府已考量其開發權益，於去年提經都委會審議通過之變更計畫案，已取消本街廓整體開發限制。
11. 另本案部分計畫書圖誤植，已補充於本次會議補充資料，併提審議。

## 環境保護局(會後補充書面意見)

1. 臺北松山機場位於本市松山區，依法針對受影響地區劃定航空噪音防制區，最新公告內容業於 106 年 9 月 12 日公告，防制區圖及分級表詳附件一。
2. 依據噪音管制法第 18 條：「直轄市、縣(市)主管機關應依下列原則，檢討、規劃各級航空噪音防制區內之既有土地使用及開發計畫：一、第一級航空噪音防制區：應檢討現有土地使用及開發計畫。二、第二級航空噪音防制區：不得新建學校、圖書館及醫療機構。三、第三級航空噪音防制區：不得新建學校、圖書館、醫療機構及不得劃定為住宅區。前項學校、圖書館及醫療機構採用之防音建材，於新建完成後可使室內航空噪音日夜音量低於五十五分貝，並經當地主管機關許可者，不受前項不得新建規定之限制，且不得向各目的事業主管機關申請補助。」
3. 本局前於 104 年 7 月 2 日(北市環一字第 10434635600 號)函知本府都發局、本市建管處前項法令規定(附件 2)。

臺北市府 公告

發文日期：中華民國106年9月12日  
 發文字號：府環空字第10634802100號  
 附件：臺北松山機場航空噪音防制區圖（臺北市部分）  
 航空噪音防制區（臺北市部分）範圍及分級表



主旨：公告重新劃定臺北松山機場航空噪音防制區圖（臺北市部分）範圍及分級。

依據：噪音管制法第18條暨機場周圍地區航空噪音防制辦法第4條及第8條。

公告事項：

- 一、臺北松山機場航空噪音防制區（臺北市部分）範圍及分級如附圖及附表所示劃定。
- 二、本公告自106年10月6日起實施，104年9月1日府環一字第10436074701號公告，自本公告實施日起廢止。

市長 柯文哲

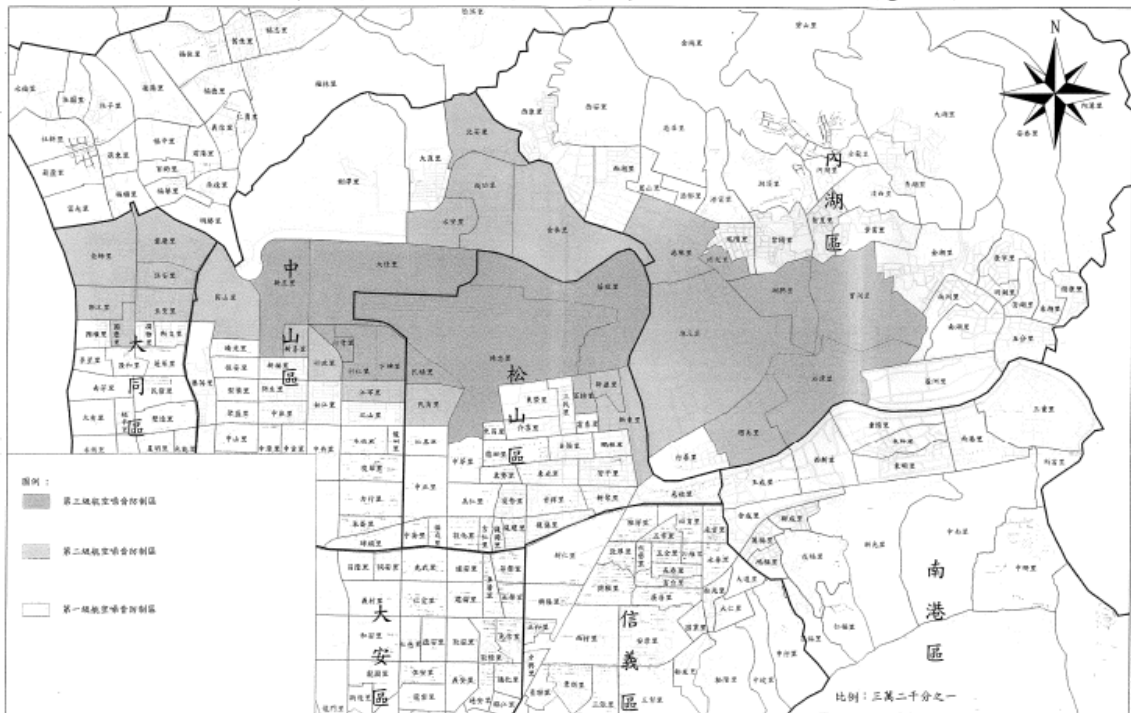
環境保護局局長劉銘龍 請假  
 副局長蔡玲儀 代行

臺北松山機場航空噪音防制區（臺北市部分）範圍及分級表：

（106年9月12日府環空字第10634802100號公告）

行政區別	防制區級別	範圍
中山區	第三級	大佳里、行仁里、下埤里、行孝里、新庄里
	第二級	成功里、行政里、圓山里、新喜里、金泰里、北安里、永安里、江寧里
	第一級	劍潭里、新福里、松江里、集英里、江山里、新生里、大直里、中庄里
松山區	第三級	民福里、精忠里、莊敬里
	第二級	富錦里、新益里、新東里、民有里
內湖區	第二級	港墘里、瑞光里、湖元里、湖興里、石潭里、週美里、寶湖里
	第一級	西康里、行善里、瑞陽里、紫陽里、紫星里、葫洲里、東湖里、五分里、樂康里、西湖里、紫雲里、金湖里、蘆洲里、康寧里、明湖里、安湖里、南湖里
大同區	第二級	鄰江里、國慶里、至聖里、保安里、老師里、重慶里
	第一級	國順里、揚雅里、斯文里
南港區	第一級	西新里、玉成里、合成里、聯成里、萬福里、鴻福里、東新里、三重里、東明里、南港里、重陽里

臺北松山機場航空噪音防制區（臺北市部分）公告圖  
 <106年9月12日府環空字第10634802100號公告>





臺北市政府環境保護局 函

地址：11008臺北市市府路1號7樓東北區  
承辦人：劉昕嵐  
電話：(02) 27287241  
傳真：(02) 27233093  
電子信箱：la-vupx06@mail.taipei.gov.tw

發文日期：中華民國104年7月2日  
發文字號：北市環一字第10434635600號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：本市航空噪音防制區圖

主旨：為管制為降低航空噪音對環境之衝擊，維護民眾環境安寧，請貴單位依噪音管制法第18條規定辦理相關事宜，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據「噪音管制法」第18條規定，如開發地點位於第一級航空噪音防制區，應檢討現有土地使用及開發計畫，第二級航空噪音防制區，不得新建學校、圖書館及醫療機構，第三級航空噪音防制區則不得新建學校、圖書館、醫療機構及不得劃定為住宅區。另前項學校、圖書館及醫療機構採用之防音建材，於新建完成後可使室內航空噪音日夜音量低於55分貝，並經當地主管機關許可者，不受前項不得新建規定之限制，且不得向各目的事業主管機關申請補助，合先敘明。
- 二、行政院環保署於噪音管制法第18條中，規定直轄市、縣（市）主管機關應檢討、規劃各級航空噪音防制區之土地使用及開發計畫，其立法意旨係為避免航空噪音防制區內之土地使用目的與噪音防制需求相衝突，亦即避免學校、圖書館、醫療機構及住宅等敏感場所，在未考量航空噪音影響之情形下於航空噪音防制區內新建相關設施，導致學生及相關民眾遭受航空噪音影響。
- 三、懇請貴單位爾後有土地使用及開發計畫涉及前項管制規定者，依規定辦理後續事宜，以維護民眾權益，檢附本市航空噪音管制區圖及臺北松山機場航空噪音防制區（臺北市部分）範圍及分級表供參。

正本：臺北市府都市發展局、臺北市建築管理工程處  
副本：

## 臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

### 通案

案名	「臺北市松山區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」及「臺北市松山區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案」		
編號	通-1	陳情人	王誼喬
位置	松山區敦化段三小段 568 號 		
訴求意見 與建議	<p>台北市土地使用分區商業區(商三)4樓老公寓進行都更，更新重建後全棟依都市計畫法原意本應做商業使用，但卻有所謂「全市性商業區都市更新案件商業使用規劃原則規定1~4樓不得作住宅、停車及管委會使用，且商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之70%乘以4倍」，此規定法源依據？是否逾越母法商業區應做商業使用規範？市中心商業區四樓老公寓本來容積就沒用完，輕易蓋回原四層樓作商業用，四樓以上樓層可作為住宅使用，此規則難道不違背都市計畫土地使用分區管制原意？變相豪宅、高級住宅可假都市更新之名在商業區產生，任憑商業區大樓夾雜住宅成為住商混合大樓，台北市都市計畫走回頭路？藉本次台北市各行政區都市計畫通盤檢討契機，懇請委員們連結都市更新與都市計畫相關法規，使都市更新更具正當性與公益性，而非使都市更新淪為住宅改建、創造精華地段商業區土地上可建築高級住宅及私人利益超過公共利益之巨大怪獸！。</p>		
市府 回應說明	查本市土地使用分區管制自治條例規定商業區允許作住宅使用，並未就設置住宅訂有比例限制，故於都市設計、都市更新案審議時迭有商業區作商業使用應達一定比例		

	<p>之要求。</p> <p>本局初步研擬本市商業區之商業使用比例規劃原則供審議時之參酌，個案作商業使用仍應於審議時考量基地狀況之決定，至商業區作商業使用係屬全市一致性規範，市府將納入後續修法內參考，不另行於本次通盤檢討內處理。</p>
<p>委員會 決議</p>	<p>一、本案除以下幾點，其餘依公展計畫書圖及本次會議市府補充會議資料修正通過：</p> <p>(一)有關松山機場遷建及未來發展政策，請將 2016 年首都圈論壇所整合北、北、基、桃縣市首長意見之相關共識與結論，摘要納入主要計畫書。</p> <p>(二)計畫人口維持現有計畫人口 249,000 人。</p> <p>(三)主要計畫同意變更西松國小部分校地國中用地為國小用地，變更行水區及堤防用地為河川區。</p> <p>(四)松南營區都市計畫變更案業經內政部核定，案內新增約 1 公頃公園用地，將可透過周邊基地退縮留設之開放空間，串聯現有敦北公園、民權公園、富錦街以及民生社區，建立綠色廊帶系統，相關計畫內容及圖面請補充納入計畫書。</p> <p>(五)同意「民權大橋、撫遠街擋水牆、麥帥公路、撫遠街所圍地區建築管制」解除住宅用地建築物基地規模應以 1000 平方公尺以上為原則整體興建之規定。</p> <p>(六)同意「民生東路新社區特定專用區建築管制」訂定較具彈性規定，並改為都市設計審議地區。</p> <p>二、公民或團體陳情意見經逐案討論，除以下幾點，其餘同意依市府回應說明辦理(詳後附綜理表)</p> <p>(一)陳情編號通-2(陳情修訂計畫書通案內容):依市府都市發展局書面回應辦理。</p> <p>(二)陳情編號南-1(陳情變更住宅區為商業區):本案陳情訴求增加容積以利更新，但不適宜以都市計畫變更使用分區辦理，請市府依都市更新相關規定，協助土地所有權人申請容積獎勵或以容積移轉方式辦理。</p> <p>(三)陳情編號延-1(陳情變更道路用地為住宅區):為</p>

	<p>保障土地所有權人權益，請市府依計畫辦理徵收作業，或依都市更新相關規定，協助土地所有權人與周邊地主整合辦理都市更新。</p> <p>(四)陳情編號中-2(陳情地點松山區西松段三小段156地號)、中-3、中-4(陳情地點八德路4段106巷周邊)：有關京華城公司及民眾針對其陳情地點希望解除現行計畫所規範之6種使用項目，比照第三種商業區之意見，關於6種使用項目之規定，係80年當時申請人與市府行政協議，市府同意該分區變更之附帶條件且明載於公告之都市計畫書內。又有關該基地容積率之認定，前經監察院糾正並提出審核意見認定容積率應為560%，經本會106年12月21日第721次委員會審議通過，決議依監察院糾正及審核意見釐正容積率為560%。至於西北側小基地，市府亦考量其更新權益，已解除全區整體開發限制。有關本次通檢所提放寬使用項目之陳情意見，仍應依當時行政協議，維持現行計畫規定。</p> <p><b>附帶決議：</b>有關委員所提住商混合使用如何與時精進以確保環境品質等議題，係屬法令制度議題，請市府於後續辦理臺北市土地使用分區管制自治條例修訂時一併納入檢討。</p>		
<p>編號</p>	<p>通-2</p>	<p>陳情人</p>	<p>彭耀華</p>
<p>訴求意見與建議</p>	<p>107.06.29 第一次陳情</p> <p>壹、</p> <p>一、本地區人口未作成預測，應預測25年後的人口數，分為5年、10年、15年、20年，及第25年的人口數。第25年(民國132年)的人口預測，分樂觀、持平、悲觀三向度，預測本地區人口總數量。列表及圖說明。</p> <p>二、前項人口預測，採持平預測值，分配至各里，作為各里人口預測數的基準，列表及圖。其中就現行人口即啟動各里中低收入戶及老年人口作整體調查(紀錄各里老年人口數及各年齡層人數(參考主計處，65歲以</p>		

上，每5歲為一層)，並詳實紀錄其數量、家庭組成及家庭人口數等經濟狀況數據，並作適當預測。

三、松南營區都市計畫變更案，位於機場南側，總面積為9.7公頃，專案變更為特定專用區，供金融、商業、辦公等使用，請提出證據說明，金融、商業及辦公有何不足。所謂回饋市府，規劃為公宅、社福設施及青創基地，請問臺北市人口預測增加嗎！社福設施那一類，不足的量與質，請說明。

四、北市府 BOT 案的實施進度及內容說明：(一)健康公宅計畫目前進度。請列出財務計畫及目前的營造費用。107年招租入住基準，日間照護服務方式、供居住內容。(二)中崙市場 BOT 案，(三)八德立體停車場 BOT 案。

五、小巨蛋運動場使用情形

該公共設施基礎資料，有關配置平面圖、面積、觀眾席承載量、已使用年期、每年營運費用，當年營建費用、資產價值，均載述於細部計畫書圖內。(大巨蛋比照辦理)。

六、松南營區都市計畫變更案(松南營區、新通航聯隊、國泰營區、富錦營區)變更為特定專用區，理由為何、何故可以供金融、商業、辦公用途，何故「分回」3.5公頃土地，何故作公宅、社福設施及青創基地。

七、捷運民生汐止線、東環線

捷運民生汐止線，及東環線的連結，其必要性，建站位置，每站預計服務人數，財務預算來源，票價收入，均請說明。

八、有關：(一)、大眾捷運工具轉乘串連及空間規劃具體內容，請說明。(二)、強化場站周邊開發範圍及開發方式，符合人需求的內涵，請說明。(三)、捷運場站周邊人行空間留設，請實例各別說明。(四)、公共綠色運具推廣內涵，其設置請說明，(五)、規劃個人運具與落實大眾運輸導向具體內容。(六)、捷運場站周邊增設自行車停車格位的具體數字及位置，請以圖示。

九、此地區的商業需求原因。

三民路、南京東路五段交口的西松國中廢除，完全變更為國小用地的原因請說明，在緊臨國小旁邊設置「聯合開發」的具體內容，又該南京東路五段，新增路線商業區原因，兼有大片商業區在體育場四周，及機場南側，在本地區的西側，尚設有「金融專用區」如圖示，有何種商機需求，該地區發展自住宅區變更為住商混合區，必要性說明(即：若不作此變更，將阻礙該地區發展)。敦化南北路建築物不得超過建築面積×建蔽率×2×70%，真意請說明。

## 貳、請補充部分

### 一、醫院基礎調查

醫院位置、規模、樓層數、病床數、醫師人數、救護車數目、每月門診掛號、病床使用率請作詳細調查，並紀錄其位置於細部計畫圖內。另、安養院數量、規模、服務項目及容納老人人數。

### 二、路線商業區大樓內使用人數及停車容量

本地區商業屬高強度的路線商業地區，紀錄土地(建築物)使用方法，先就敦化南北路兩側各大樓，逐層逐戶訪問，其使用(銀行、金融、百貨公司等)方式及固定人員數額。續行南京東路兩側訪問，並予紀錄。另紀錄各該大樓所附設停車位數量。

### 三、10層以上住宅大樓的樓層數、面積、地點、地下停車數量，居住人口。民生社區建築管制之土地使用分區管制先請說明。

### 四、松山機場服務效能

松山機場本身面積、服務貨物重量、載客人數、班機起降次數，就過往25年情形回顧，於假定不搬遷狀況下，就未來25年可能擴張乘載人數及貨物數量，作分析。

### 五、停小轎車車數量收集：各個里平面及立體(地下停車空間)及獨立停車場位置及供停車數量紀錄，分別調查。

### 六、公共運輸情形

本地區公車站牌位置，於都市計畫圖內標示，其過往25年載客量紀錄並分析，並就未來5年內變化可能性分析。

### 七、水、電、瓦斯公共設備使用情形

(一)供水情形：本地區年雨水量，提出25年來歷年雨量

資料，自來水廠年供水量，各里年用水量、請自來水廠提供漏水比率。並將給水幹管及給配水池紀錄(含：配水量、河川)及其走向圖。

(二)污水收集情形：1、家庭污水收集情形，污水下水道、收集家庭污排水總量。2、醫院、廢水處理情形。3、工業廢水處理情形，及下水道流向圖。

(三)供電情形：本通盤檢討地區總供電量、各里供電量、各醫院、工業大戶供電情形，各變電所位置及其主要功能及電纜配置線圖。

(四)瓦斯供應情形：本地區瓦斯供應路線圖及瓦斯使用量說明。

八、各公共設施 BOT 委外經營者，其合約公布於細部計畫書圖內。例如：松山火車站，服務松山地區居民，服務良莠，松山區居民有表達意見的機會，該 BOT 合約，當應公布於細部計畫書內由里民檢視。

九、古蹟使用情形：本區古蹟位置、規模、屬性，記錄使用情形，並每年作適當考核監督，令管理有成效(無需說明無遮簷人行道係法定空地)。

參、容積移轉及容積獎勵無效，應予撤銷事項。

查容積移轉，係未使用的容積，自古蹟基地移至其他同類用途基地，始為適法，查道路地本無容積，如何以容積為名，移轉容積。再查土地使用分區管制自治條例第 80 條以下「容積放寬」，所依「臺北市都市計畫施行自治條例」第 26 條所稱依都市計畫法第 32 條第 2 項的土地使用「限制」，背道而馳，該土地使用管制自治條例，違背法律屬無效，凡引自治條例作成「容積放寬」規定違反都市計畫法第 32 條限制規定均無效，本通盤檢討不適用。

補充資料

一、本件主要計畫書第 81 頁，國家發展委員會已作成人人口預測，民國 132 年為 22,097 千人，現行台灣地區 106 年底人口為 23,595 千人，則本市人口應遵循中央機關人口預測為基礎，又第 82 頁，表 33 國發會預測民國 132 年台北市人口 2,514,672 人，亦較相對應

的 106 年人口 2,724,720 人減少，減少幅度達 8.4%，松山區人口占全台北市 7.7%，松山區人口減至 193,630 人。依此人口數分配至各里，始為適當，請列表及圖說明。再有第 82 頁，常住人口與設籍人口高出 233,069 人，常住人口來源請說明。

- 二、人口既減少，在未調查得有遊民人口前，松南營區都市計畫變更總面積為 9.7 公頃，分回 3.5 公頃土地作為公宅，即無必要(第 83 頁，民國 132 年總樓地板容納人口數為 274,011 人，有過剩)。另社福設施不應集中劃設，應撤銷此構想，至於青創基地，不應恣意設置，故松南營區都市計畫變更，建議全案撤銷。
- 三、主要計畫書第 39 頁稱，松山機場等用地未徵收，面積達(13.71+0.83+0.26=)14.80 公頃。現在作為汽車零件及保養場用地，建議就地合法，汽車保養廠有必要設置，否則遷至何地。此外，該計畫書提及松山機場遷址事，係口頭說說，仍應就松山機場對交通運輸服務提相關數據，年服務旅客人數、貨運量及其他產值資訊等，以符合通盤檢討本旨。
- 四、主要計畫書第 36 頁，稱「慶城街周邊劃設金融專用區、現況為旅館、金融銀行、零售業、餐飲業為主」，劃設「金融專用區」與不劃設，有何區別。所謂「特定專用區」，若真有必要劃設，應冠上「商」字，以符都市計畫法第 32 條規定。
- 五、主要計畫書第 84 頁稱「饒河街周邊地區為核心型都會性商業區」，但查饒河街在八德路四段及虎林街附近，近松山捷運站及火車站，但此地距基隆河約尚不達 100 公尺，發展受限制，且與敦化南北路及南京東路三段之金融區甚遠，故不為都會發展核心，敬請調整。
- 六、第 85 頁第三、2 五大類公共設施(含綠資源)檢討，其中「含綠資源」四字，第四頁至第 6 頁，過往發布都市計畫，請編碼。第 97 頁表 39，訂名「非都市發展區」，無必要，請刪除。
- 七、第 92 頁「六、景觀綱要計畫與都市設計準則」1 頁內，



並無「景觀綱要計畫」，此已發展地區所稱「仁愛路為景觀軸」等，並無意義，僅係宣示既有都市景觀內容，況都市計畫主要計畫係以都市計畫法第 15 條社會經濟條件配合建築物內容為表彰，綱要計畫即無必要。另所謂都市設計原則，「三橫軸、三縱軸」不過是道路幾何形態樣描述，與都市設計準則無關，且不影響本都市計畫內容，請刪除。第 87 頁，「人本導向綠色運輸」請改為「人行及自行車道」正式用語。第 88 頁「友善人行系統」，「友善」二字請刪除，細部計畫係法律文書，用語避免含糊。

八、第 86 頁，(四)、機關用地，請列明松山區公所、稅捐處、法院、地政事務所、警察局、消防隊、派出所、郵局、圖書館位置(門牌)、面積及所配置人員額，並附事業計畫及財務計畫。

九、第 77~79 頁，「柒、相關指導原則..一、韌性城市原則...二、大眾運輸導向發展(TOD)指導原則」，...三、都市更新指導原則、...」，該等原則內容，仍係抽象內容，例如：「韌性」、三(二)、TOD 規劃理念，「...人流停等需要的街角廣場與街道傢俱，卸貨車位及排氣孔位置等面向，以實踐都市 TOD 設計理念。」，查「原則」標題下，次標題為「理念」，該「理念」下是「面向」，仍極度抽象，請以實例說明，或刪除該「柒、指導原則」1 頁。至於第 79 頁，「鐵路地下化廊帶，有許多舊產業遺址的大面積土地...」，既為遺址，就應依都市計畫法第 15 條第 1 項第 5 款規定，屬「古蹟、具紀念性建築物」，應調查其範圍，且照相存主要計畫書內予以保存，並提出經營古蹟的事業計畫及財務計畫，由都委會審議通過後，知會文化局。

#### 細部計畫部分

一、第 14 頁「公共設施用地中，劃有公園用地 42 處(1 處未開闢)，綠地用地 4 處，學校用地(國小用地 5 處、國中用地 4 處、高中用地 1 處)，機關用地 7 處、公

共建築用地 2 處，醫療用地 1 處，市場用地 7 處，停車場用地 4 處，變電所用地 4 處，電信用地 1 處，自來水加壓站用地 1 處，郵政用地 2 處，加油站用地 2 處，污水處理場用地 1 處，抽水站用地 1 處。」，請就以上公共設施全部以 1/500 配置圖顯示其尺寸，並載明主要建築物高度，樓地板面積，及服務內容(例如：學校，即說明學生及教職員總數及建築物層數及樓地板面積，建築物完成年)等，再例如：公園用地則記錄每月使用人數，及管理人數及方式，均包括人員薪資及修繕費用，每一公共設施均列明使用計畫，即都市計畫法第 22 條第一項所稱的事業計畫及財務計畫。

- 二、第 42 頁以下，係「陸、都市設計管制規定修訂內容」，都市設計事項，非都市計畫論及都市內社、經條件所應涵括，請全部刪除。若有得訂為建築設計依據者得保留。都市設計準則以自治條例設置，明確與都市計畫界分，兩者不容混淆。
- 三、第 40 頁原計畫七，於新計畫(刪除)者，所敘及商業區及住宅區附設停車空間設置辦法，與建築技術規則，有相銜接效果，請保留，都市計畫通盤係專業法令，與自治條例不同，該等停車位規定，於細部計畫書內保留，俾得予其他公共設施兼顧。第 26 頁欄位 2、3，有關容積移轉及容積獎勵規定，僅保留古蹟遺容積移轉辦法，餘均刪除。就台北市政府「古蹟容積移轉辦法」，請作業單位提至都市計畫委員會審查。
- 四、第 35 頁新計畫，欄位內第 8 項，論及「... 變更台北市市民大道... 劃定都市更新地區計劃案...」，請依都市計畫法第 65 條規定，提出事業計畫及財務計畫等。
- 五、第 31 頁第(六)項，建築物外觀夜間照明項，稱「沿街行人尺度範圍，其照明應配合街道燈光... 舒適之行人光環境」，請具體說明該「光」環境具體內容，何謂「舒適」。
- 六、第 20 頁敘及「五、都市設計 歷年都市計畫案中訂有

都市設計規定，計 5 處。」，並列明於該頁五件都市計畫公告的名稱，另由第 22 頁「二、都市設計檢討原則，係以：1、整體性原則、2、都市設計管制範圍、3、公共開放空間系統。」為審查，但由第 53 頁「三、都市設計準則範圍 下列範圍應依各該都市設計準則辦理，始得核發建造執照。(一)、市民大道(新生北路至基隆路段)兩側地區...」，由該段說明，看不出都市設計準則內容，縱「指定牆面線及騎樓地退縮」，本係建築管理一環，建築師提出建造執照圖申請建造執照前，今由都市設計審議委員會審查，建築師修正其圖面即可。另第 53 頁「臺北市都市設計委員會」審查「土地使用開發許可」，恐有專業不符疑慮。

七、第 39 頁，在新計畫項下，「二、本計畫區除下列規定外，其餘悉依照『臺北市土地使用分區自治條例』之規定辦理。」，請刪除，都市計畫內容由都市計畫委員會審查係適當的機關，且依都市計畫法第 26 條規定，每 3~5 年檢討一次，但自治條例係非專業的台北市議會審查，對專業的法令施行，自治條例規定對法的周延性，不會優於都市計畫通盤檢討，故請求刪除，其餘公展書面有出現此文字者，均依此主張辦理。

八、第 41 頁，刪除「原計畫十一、」，請提出「中央目的事業主管機關對建築物高度限制、機場禁限建及重要軍事設施管制區已有相關規範。」，請提出規範說明。

九、第 38 頁，第十一、第十二、第十三項，所稱「回歸都市設計通案性原則」及「本市已有相關規範」，請提該規範說明。所謂「都市設計通案性原則」，請提出說明。該頁增列「十二、本管制要點中，部分『原則』性之規定，如申請案經臺北市都市設計及土地使用開發審議委員會審議通過，得不受『原則』性規定限制」，該條文似說明都市設計委員會決定，可以否定「原則」之都市設計不確定特質，與都市計畫公告生效的確定效力有基礎認定不同。於第 57 頁「八、其他」有此同一意思。再查，都市計畫委員會係依都市計畫法第 74 條規定的法定委員會，「都市設計及土

	<p>地使用開發許可」委員會，無從自都市計畫委員會以公告細部計畫，發生法律效果，則「都市設計及土地使用開發許可」委員會職掌事項，應移出細部計畫書內。第 69 頁至 104 頁，附件一之一至附件一之十，均係都市設計審查原則相關說明，均應自細部計畫書內移出。</p> <p>十、第 57 頁「六、交通規劃（一）、建築基地開發均應將其自身之停車、臨時停車、裝卸貨等需求內部化。...」，請說明停車位需求如何內部化。於不可內部化時，請探求替代方案，尤其主要計畫書第 52 頁表 26，某些路段服務水準達 E、F 級不可容忍地步。</p> <p>十一、公共設施雖無新開闢，但學校用地或河川用地之土地合併、地目變更仍需測量、登記費，第 67 頁稱無財務計畫，與實際不符。</p> <p>十二、第 3~9 頁，就過往都市計畫案全部按序編碼。</p> <p>107.07.04 第二次陳情</p> <p>請登錄於主要計畫及細部計畫書、圖：醫院位置、規模(樓層、面積)、老年長照、路線商業標示(銀行、百貨公司、服務人數)、老年人口數、各里人口、里範圍、人口預測(25 年)5 年、10 年、15 年等、(位置)古蹟(維護方式)、各里低收入戶量、收入、捷運站各站(進出站人數進出)、松山機場(進出人數、物量、飛機起降數量)、地下水汙水排水、自來水量、變電站位置、容積移轉僅限古蹟、容積獎勵不合法、BOT 的公共設施哪些，公布合約、服務內容、公共汽車站標示。</p>
<p>市府 回應說明</p>	<p>一、查本案係依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 5 條規定進行計畫地區之基本調查及分析推計，作為通盤檢討之基礎，並研擬發展課題、對策及願景，進行檢討。至陳情建議應調查或補充之資料，無涉都市計畫檢討，建議維持原計畫。</p> <p>二、有關本案人口組成及人口預測等內容，詳見主要計畫書「人口概況」及「計畫人口推估」章節。</p>

- 三、松南營區都市計畫變更案業經內政部核定，刻正辦理公告程序，故松南營區都市計畫變更案係本次通檢內之另案辦理地區，爰涉及上開計畫案部分不予採納。
- 四、松山機場遷建係本府與中央共同推動之重大政策，目前持續與中央討論，考量松山機場坐落松山區，故納入本次通檢計畫案說明。
- 五、三民路、南京東路五段交口之國中用地，係依本府教育局 107 年 5 月 8 日北市教工字第 10734251200 號函辦理，考量現況已為西松國小校地使用，符合公共設施檢討原則，建議變更為國小用地，以符管用合一。
- 六、至聯合開發區、路線型商業區、金融服務專用區、敦化南北路、民生社區建築管制要點...等，皆有其相關都市計畫書規定。本案主要計畫書「產業概況」章節內亦有各級產業人口分析、行業組成及變動情形、產業密度分布等進行檢討，並於「土地使用現況分析」章節說明路線型商業使用南北向主要沿復興南北路、敦化南北路、光復南北路，以及東西向沿民權東路、民生東路、南京東路、長春路、八德路等。惟其中涉及都市設計、建築管制要點部分係考量計畫管制與實際使用相符，爰修訂相關規定，以利形塑前開各分區意象；再查饒河街商業活絡，鄰近捷運松山站、台鐵松山車站，考量未來捷運東環段行經，係為本市市中心區域重要交通節點之一，具發展潛力，爰相關陳情意見不納入本次通檢辦理。
- 七、未查「都市計畫法」第 85 條規定：「本法施行細則，在直轄市由直轄市政府訂定，送內政部核轉行政院備案；在省由內政部訂定。」，故本府訂有「臺北市都市計畫施行自治條例」及「臺北市土地使用分區管制自治條例」，並據以管制本市土地使用分區。
- 八、另有關資料補充部分，將依陳情人意見斟酌納入計畫書內載明。

委員會 決議	同編號通-1。		
編號	通-3	陳情人	梁小姐
訴求意見 與建議	<p>1. 目前北市區長已非民選，故區域需求需要展現公民社區，希望區計畫能納入以里為單位的現況報告及里的需求與問題及都發局針對以上之解決策略與行動方案。</p> <p>2. 跨局處未整合，針對松山區問題與解決策略提出共同計畫才更有價值。</p>		
市府 回應說明	<p>一、查本次通檢計畫書內有關人口數及人口密度、人口密度分布、高齡人口與高齡照護機構位置分布、幼齡人口與幼齡照護機構位置分布等資料皆係以里為單位辦理的現況分析。</p> <p>二、另查都市計畫定期通盤檢討實施辦法並未規定以里為單位進行資料分析，至有關地方需求與問題之整合、跨機關單位溝通等，係由地方區公所為銜接窗口，以便進行議題綜整及通報，落實機關權責分工、有效解決問題之效能，本案陳情意見無涉都市計畫範疇，爰不納入本次通檢辦理。</p>		
委員會 決議	同編號通-1。		

### 松山機場再發展生活圈

案名	「臺北市松山區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」及「臺北市松山區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案」		
編號	松機-1	陳情人	左曉明
訴求意見 與建議	「松山機場遷建政策」不宜出現計畫中，因目前尚無共識或法定政策。		
市府 回應說明	松山機場遷建係本府與中央共同推動之重大政策，目前持續與中央討論，考量松山機場坐落松山區，爰納入本次通檢案說明。		
委員會	同編號通-1。		

決議			
編號	松機-2	陳情人	財政部國有財產署北區分署
訴求意見與建議	<p>107年8月1日台財產北改字第10700207930號函(摘錄來文涉本案文字如下):</p> <p>經審視本署經管國有土地,係涉主2松山機場再發展生活圈、民生生活圈、松山車站生活圈之使用分區變更案,為配合「河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」,地理形勢自然形成之河川流經都市計畫區者,統一劃定名稱為「河川區」,本分署原則尊重審議結果。</p>		
委員會決議	同編號通-1。		

### 南京復興生活圈

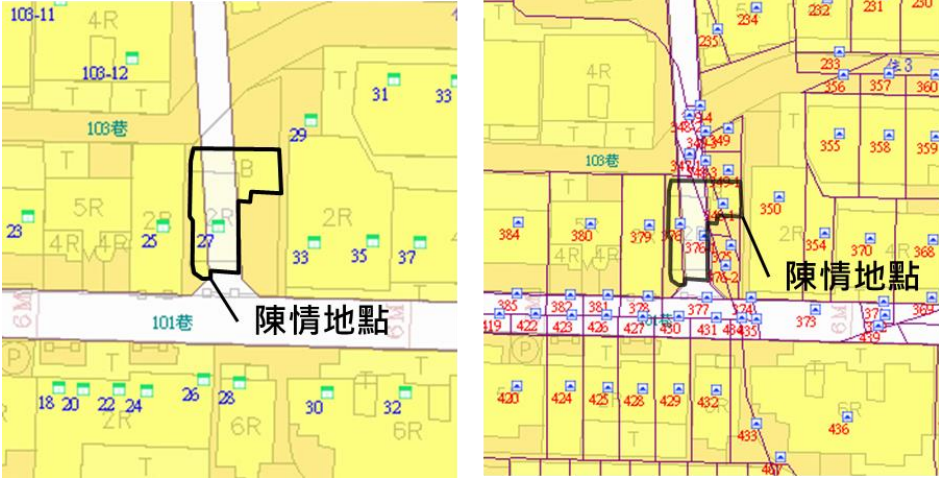
案名	「臺北市松山區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案」及「臺北市松山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」		
編號	南-1	陳情人	福成里第8、9鄰劉正雄鄰長
位置	<p>松山區敦化段三小段 296-349 地號周邊</p>		

訴求意見 與建議	<p>因興建市民大道東西向快速道路時徵收民等土地，以公告現值補償民等配合政府重大建設，未曾抗爭，原土地的使用分區為住三，後改為住三之一時容積未增加，居家附近改為住三之一(特)後，可進行商業行為，造成環境髒亂、汙染。適逢市府進行通盤檢討，是否可以將此地變更為商業區或住三之一，案址房屋老舊，屋齡已屆六十年，因容積未能增加，都更進行不易，希望審查委員可實地勘查。</p>
市府 回應說明	<p>一、查旨揭陳情位置係本府 97 年 9 月 30 日府都規字第 09705499400 號公告「變更臺北市市民大道（新生北路至基隆路段）兩側第三種住宅區及道路用地為第三之一種住宅區（特）、公園用地、第四種住宅區為第四之一種住宅區（特）、停車場用地為公園用地細部計畫暨劃定都市更新地區計畫案」內由第三種住宅區變更為第三之一種住宅區（特），次查上開計畫案內載明：「…基於市民大道為本市東西重要之景觀軸線及考量實際發展需求、本市容積發展總量限制及土地利用效益，以不提高使用強度為原則，放寬允許使用項目比照第三之一種住宅區，將其變更為第三之一種住宅區（特）。」。</p> <p>二、考量地區容受力、全市一致性標準，不宜逕行提高單一地區之基準容積率，如有容積需求，應循都市更新相關規定申請容積獎勵或以容積移轉方式辦理。</p> <p>三、有關陳情人建議變更使用分區為商業區或住三之一一節，不予採納。</p>
委員會 決議	同編號通-1。

## 延壽生活圈

案名	「臺北市松山區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」及「臺北市松山區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案」		
編號	延-1	陳情人	吳林○清



<p>位置</p>	<p>松山區寶清街 101 巷 27 號、松山區寶清段一小段 349，349-3，376，376-1，376-2，377 等地號</p> 
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>本人所有建物座落於台北市松山區寶清段一小段 349、349-3、376、376-1、376-2、377 地號等共 6 筆土地，建物門牌：台北市松山區寶清街 101 巷 27 號，屬未辦保存登記建物，上開建物係於民國 53 年 1 月 13 日興建成，並有甲式建物附表可資證明，依台北市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書之資訊，亦可知該建物之屋齡已達 57 年，約民國 50 年左右所興建；台電之用電裝設紀錄，則可溯及民國 52 年 1 月 1 日。</p> <p>貴府於民國 58 年 8 月 27 日府工二字第 40064 號公告「擬定本市第四十二號之 1.2.(敦化北路以東、南京東路四、五段以北、空軍保留地以南)細部計畫案」後，349-3、376-1、377 地號等 3 筆土地之土地使用分區自「XXX 用地」(等待都發局回函)變更為「道路用地」。</p> <p>該土地使用分區之變更已近 50 年，然政府迄今仍未進行徵收，致使本人之建物大部分座落於道路用地 376-1 地號土地之上，而無合法土地使用權，該分區之變更實已嚴重影響本人之權益，監察院亦於 102 年 5 月 9 日審議通過糾正內政部及各級地方政府有關「各級都市計畫權責機關任令部分都市計畫公共設施保留地長達 3、40 年迄未取得，嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權」。</p> <p>依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」第十三條第(一)項之規定，「道路系統之檢討調整應配合交通主管機關之交通建設計畫及預算，調整後應不影響交通</p>


系統之完整性。」而 376-1 地號土地因時空背景變更之故，本規劃作為糧食局宿舍用地(同地段 341 地號，即現今新潤之都更建案基地)之聯外道路，唯上開糧食局宿舍用地於 376-1 地號土地未閉關為道路前，乃藉由寶清街 103 巷作為巷道通行之用，已歷時至少 33 年之久，故已屬具公有地役關係之私有土地，即所謂「既成道路」。

新潤建設股份有限公司所擬具之「擬訂臺北市松山區寶清段一小段 341-1 地號等 28 筆土地都市更新事業計畫案」於民國 103 年 9 月 29 日取得建造執照，寶清街 103 巷之土地使用分區為第三種住宅區，被劃入上開都市更新之計畫範圍內，並保留為既成巷道，以供社區居民通行使用，寶清街 103 巷作為不特定公眾通行之巷道已屬既定事實，若廢道將有損公眾利益。

因寶清街 103 巷之存在，已能完全提供周邊通行聯外之用，並同時考量政府之財政，若要求政府徵收 376-1 地號之土地，除損害本人及親屬之居住權外，依監察院於民國 102 年之新聞稿，「若要全面徵收公共設施保留地，所需經費預算高達新臺幣 7 兆元以上，恐已遠遠超過政府所能負擔」。因 376-1 地號土地迄今已將近 50 年之久而仍未徵收，基於類似之情況，監察院民國 102 年之新聞稿亦提及「把不需用到的公共設施保留地，予以解編，『還地於民』，不僅符合民眾期望，且解編後的公共設施保留地，除土地價值可望提高外，釋出的土地亦能朝向更有效能的方式利用，可以紓解都市其他用地不足的窘境，發揮土地無限的潛在價值，創造公、私雙贏的局面。」

鑑此，本人在此提出請求，將 376-1 地號之土地使用分區，變更為與 376-1 地號鄰接之住宅用地(同地段 348-1, 376, 376-2 地號)相同之土地使用分區(第三種住宅區)，除可減少政府財政支出外，因寶清街 103 巷業已存在，376-1 地號作為道路用地之計畫，似已無存在之必要性，變更為第三種住宅區後，亦可提供本建物土地之合法使用權源。

本人並建議，同時變更同地段 349-3 地號(土地所有權人亦為本人)及 348-3 地號(土地所有權人為瑠公農田水

	<p>利會)之土地使用分區為第三種住宅區，以達都市規劃之完整性。</p> <p>綜此，望貴局以顧及公益及私益，同意變更 376-1 地號、349-3 地號及 348-3 地號土地為第三種住宅區，以達公、私雙贏的局面。</p> <p>以上所請屬實，如蒙惠准，實感德便。</p> <p>附件 寶清段一小段348-3, 376-1地號變更使用分區後之土地使用分區圖</p> 
<p>市府 回應說明</p>	<p>一、查旨揭地號土地係本府 45 年 5 月 4 日北市工字第 14417 號公告「臺北市都市計畫圖(土地使用分區)(民國 45 年)」劃設為「住宅區」，後續依都市計畫法規定陸續分區擬定細部計畫，松山區以敦化南北路區域為優先，次為民生東路附近地區，再為旨揭案附近區域，爰本府續於 58 年 8 月 27 日府工二字第 40064 號公告「為擬定本市第 42 號之 1、2 (敦化路以東、南京東路 4、5 段以北空軍保留地以南)細部計劃案」劃設「道路用地(公共設施用地)」迄今。</p> <p>二、次查本案前經本府交通局 107 年 3 月 13 日北市交規字第 10732429600 號函復評估：「…考量本案計畫道路開闢有助於南北向串聯，建議仍予維持。」，另有關陳情人所提都更計畫範圍內得留既成道路部分，尚非都市計畫道路，基於公共通行及整體交通系統完整性，有關陳情人建議變更道路用地為第三種住宅區一節，爰不採納。</p>
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號通-1。</p>

## 中崙生活圈

案名	「臺北市松山區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案」及「臺北市松山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」		
編號	中-1	陳情人	王○喬
位置	<p>松山區美仁段二小段 743-10 地號</p>		
訴求意見 與建議	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本人所有土地面積 2 平方公尺，107 年度公告現值 355,000 元/平方公尺。</li> <li>2. 不知何時土地使用分區無端變為「私立育達商職學校用地」，查育達商職未向本人購地即直接占用使用，本人土地權益受損，敬請委員主持公道。</li> </ol>		
市府 回應說明	<ol style="list-style-type: none"> <li>一、查本府 80 年 4 月 30 日府工二字第 80021521 號公告「變更台北市私立各級學校用地(通盤檢討)案」私立育達商職學校使用土地地號由「第三種住宅區」變更為「私立育達商職學校用地」，次查本案陳情地號係因道路截角由本府地政局土地開發總隊於 86 年 7 月 9 日辦理逕為分割後認定為「私立育達商職學校用地」。</li> <li>二、又查本案本局前於 97 年 5 月 27 日北市都建字第 09762714700 號函(略以)：「業經本市畸零地調處委員會第 9703(240)次全體委員會議決議：同意申請單獨建築，惟應切結：『於申報開工前(至遲於另得使用執照前)，如擬合併第 743-10 地號土地願以當年期公告現值 2 倍價額讓售時，申請地應負責承買合併使</li> </ol>		

	用。」，該筆土地至今仍未被學校取得，故仍應由私立育達商職學校取得，本案土地遭佔用後續將由私立育達商職學校洽陳情人，無涉都市計畫範疇。		
委員會 決議	同編號通-1。		
編號	中-2	陳情人	京華城股份有限公司
位置	松山區西松段三小段 156 地號(京華城) 		
訴求意見 與建議	107.06.22 第一次陳情(代表人陳玉坤) 一、本次松山區通盤檢討程序應一併解除京華城基地六種使用限制。 請北市府解除六種使用限制，使京華城契合本次通盤檢討之區域發展目標、配合松山區都市計畫內容中對附近地區之規劃，進一步活化經營策略、調整經營方針，達到帶動區域發展的最終目標。 二、依本次松山區通盤檢討計畫書，目標在於永續發展及改善都市空間機能。 本次臺北市松山區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案之計畫書中，明確說明松山區、京華城基地所在之復盛里為提供商業服務以及居住機能的住商混合區(參見計畫書第 65 頁、第 69 頁~第 74 頁、第 84 頁)。 三、京華城現受限六種使用限制，顯與通盤檢討目標背道而馳。 (一)回顧二十年以來，京華城恪遵 80 年 2 月 13 日都市		

計畫規定努力經營，卻屢因受限六種使用限制導致用途過於僵化，最為人所知的即為薇閣精品汽車旅館曾有意進駐，卻囿於不符國際觀光旅館標準而無疾而終。

(二)由於六種使用限制係台北市政府於 80 年代的都市計畫發展政策，京華城長期以來經營狀況對地區環境產生互益互惠的發展效益一直無法進一步擴大，更無法反映都市發展趨勢，顯非北市府都市計畫之目標。

四、京華城位居台北市市中心，完善其發展規劃將帶動區域產業競爭力、強化產業機能！

松山區位於台北市市中心，而從 107 年 4 月 24 日台北市都市計畫通盤檢討作業專區公告之地圖資料可見，京華城正是坐落松山區連結信義區的門戶(參見信義區簡報第 21 頁)，在如此重要的地區加諸六種使用限制，將完全無法達到本次通盤檢討(主要計畫)案之計畫書中開宗明義闡明所欲達成兼顧都市空間機能並引導都市永續發展之目標!(參見計畫書第 1 頁)。

五、懇請北市府於本次通盤檢討程序中，解除京華城六種使用限制，以促進區域發展前景及配合達成主要計畫與細部計畫通盤檢討目標。

107.07.04 第二次陳情(聯絡人曾政勳)

本次松山區通盤檢討應考量一併解除京華城基地六種使用限制，因本次松山區通盤計畫檢討目標在於永續發展及改善都市空間機能，而京華城目前受限於六種使用限制，顯與通盤檢討目標背道而馳，故懇請北市府於本次通盤檢討程序中，解除京華城六種使用限制，以達成此次主要計畫及細部計畫通盤檢討目標。

107.07.16 第三次陳情(代表人陳玉坤)

一、建議：

懇請於本次松山區通盤檢討解除京華城基地六種使

用限制，回歸台北市土地使用管制自治條例第三種商業區之使用，以符合通盤檢討之精神。

## 二、理由：

(一)為契合本次通盤檢討對此區域都市紋理之規劃，提升區域認同感及歸屬感，本次通盤檢討應將京華城基地回歸一般第三種商業區。

(二)京華城依北市府之要求已完成捐地及回饋責任，然而北市府研處改善經營環境之配套措施均未落實。

依 80 年 2 月 13 日計畫案，京華城已完成捐地 30% 做為公園、廣場之用，並登記予北市府所有；且增建捐地後土地 20% 樓地板面積作為停車空間，開放供公眾使用。

然再開發案過程中，京華城曾向北市府說明，並要求研處協助改善經營環境配套措施包含(參見附件一威京開發投資股份有限公司 81 年 1 月 9 日陳情書附件研究建議報告第 5 頁至第 6 頁)：

- (1) 設置東西向快速道路進出匝道
- (2) 設置人行道連接捷運國父紀念館
- (3) 將東寧路南延
- (4) 於八德路設置引道
- (5) 規劃東西向快速道路兩側景觀
- (6) 沿快速道路設置附近地區公共設施用地等。

並經北市府研處(參見附件二北市府 81 年 2 月 20 日，(81)府工二字第八〇〇二九三一七書函)，惟北市府均未落實，造成京華城開發過程倍嘗艱辛。

(三)「京華再開發計畫」原構想帶動東區發展，然因改善經營環境配套措施均未落實，造成開發過程備嘗艱辛、開發計畫推行困難；而後續北市府又將發展核心遷移至信義計畫區，京華城因橫互台北機廠，發展條件始終未達計畫的目標。

民國 80 年前後威京開發投資股份有限公司進行京華再開發計畫，原立意在於透過推動大型休閒購物中心帶動東區發展，然而因北市府改善經營環

境配套措施均未落實，致開發過程備嘗艱辛、開發計畫推行困難；反觀信義計畫區因後續北市府資源投入、行政機關入駐，台北市發展核心遷移至信義計畫區。然京華城與信義計畫區之間橫互台北機廠，又無空橋等交通配套，歷經諸多經營挫折，造成計畫難以實現，實為非戰之罪。

(四)既原以整體開發購物中心帶動本地區發展之構想，在缺乏市府公共建設投資配合之狀況，致本公司所投入之心血幾同虛擲。

復依 106 年 8 月 9 日監察院審核意見，北市府既已從善如流解除整體開發，且允許依照商三最小基地規模（5 米\*18 米）即可進行開發建築，則本公司於 80 年 2 月 13 日公告之都市計畫案變更過程中所自提，用以整體開發建設購物中心之六種使用限制已失去依附意義。自應遵照都市計畫法、都市計畫定期通盤檢討實施辦法之精神，解除該六種使用限制，回歸台北市土地使用管制自治條例第三種商業區之使用，始符監察院意見。

依據監察院 106 年 8 月 9 日審核意見，本基地使用開發強度與捐地回饋具不可分性，應與周邊整體環境容受力與都市機能一併檢討、整體考量（參見附件三監察院審核意見第 1 頁）。而回復京華城基地為一般第三種商業區之使用，將開發強度下修，不但不會對環境容受力造成負面影響；反而可改善經營環境，進一步達成都市機能提升的功能。

而北市府既已依監察院審核意見解除整體開發限制，同意得以商三之最小基地規模進行開發，自應完成最後一哩路，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第四條規定，辦理主要計畫或細部計畫全面通盤檢討時應考慮未來發展的需要，並參考機關、團體或人民建議作必要之修正。現今「京華再開發計畫」未達計畫目標，於本次通盤檢討時應考量未來發展性，解除使用限制，回歸第三種商業區使用，始符合監察院意見。



(五)解除使用限制強化區域特色，與信義計畫區「商務產業升級地區」相互輝映，創造多元都市空間，為都市計畫之任務。

綜觀台北市國際商務重心的規劃，係以北市府及信義計畫區周邊為核心；而依照本次臺北市松山區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案之計畫書中，京華城基地所在之復盛里為住商混合區（參見附件四計畫書第 72~第 74 頁、第 84 頁），顯見作為國際購物中心與國際觀光旅館等附帶使用限制已不合時宜！應解除使用限制，回歸第三種商業區使用，強化區域特色，創造台北市多元化都市空間、豐富都市紋理層次。

(六)懇請北市府從善如流，於本次通盤檢討程序中，解除京華城六種使用限制，回歸第三種商業區使用，促進松山區及台北市中心之發展前景，並配合達成主要計畫與細部計畫通盤檢討目標。

附件(節錄與建議內容相關部分)

附件一(研究建議報告 5-6 頁)

項目	建議內容	說明	法令分析	分析
四、過公共設施及配合	<p>1 為改善本區境內重大交通流量，請 府府審慎評估東西向快速道路工程，與本案密切配合配置方便進出道路之交通。</p> <p>2 為發揮快速道路與公共設施之最大功能，應設計開闢新式全天候之人行通道，縱經中心區與到達本案基地，沿線設置適當之出入口，以適應人口聚集之防範。</p> <p>3 請 府府於道路南側都市計劃道路設計時，應配合路向兩側伸至市外東路，及考慮路上現狀道路與線路與建設，以維地區交通之順暢。</p>	<p>1 東西向快速道路之興建，目的在暢通台北市東西向交通流量，本案及道路兩側中山區等計畫，未來將為本區交通提供所花，是故，在設計規劃上應通盤考慮，密切配合，如此方能發揮大區域之交通。</p> <p>2 捷運系統為城市系統中，運輸量最大之道路，而本案及中山區等計畫，恰為捷運系統與公共設施之服務範圍，自應以最先進國家現代化建設，以全天候之人行通道相連，沿線設置適當之出入口，並可提供新之都市體驗，更可就近便向八德路、南京東路一帶行人，且減少附近地區車輛使用之壓力。其經費及效益之比率，當為各個捷運系統重大投資之最佳投資，應為廣大市民所樂見。(附件七)</p> <p>3 由於松山菸廠及鐵路局台北機場之限制，東寧路於該處被截斷，現松山菸廠及鐵路機房均將重新規劃，若東寧路向南直接延伸至東寧路，將利於地區交通順暢，流暢八德路東側發展力。</p>	<p>1 依「都市計畫地區公共設施用地多目標使用方案」及「獎勵民間投資興建公共設施辦法」第十二條第一款「公共設施之聯外道路、上下水道、結構等相關公共設施，由本府特別配合」處理之。</p> <p>2 同前項分析。</p> <p>3 同前項分析。</p> <p>4 同前項分析。</p>	

項目	描述內容	說明	法令分析
<p>4. 在八德路中央路直線段兩側之地下引道，以左左側進入本基地車道之導線形成交通阻礙。</p> <p>5. 該段道路應儘量維持現有路況，尚無進行必要。</p> <p>6. 該段道路應儘量維持現有路況，尚無進行必要。</p> <p>7. 該段道路應儘量維持現有路況，尚無進行必要。</p> <p>8. 該段道路應儘量維持現有路況，尚無進行必要。</p>	<p>4. 本案在八德路中央路地下道段之設置係因應進駐服務水準，將主動線縮一至二、五米，除供利專車出入，並可達成與本案停車功能相輔相成之效果。</p> <p>5. 該段道路係本案應達成目標，並完成前項目標。</p> <p>6. 由於東西向快速道路之完成，將導致其周邊土地使用需求大量增加，彼此能相互配合，以減少交通擁擠之狀況，因此，擬請，均對對中山路國庫車場設施能畫模規劃，以便本地區能儘快完成停車空間，改善本地未來可能停車不足之現狀。</p>	<p>5. 同第一項分析。</p> <p>6. 同第一項分析。</p>	

附件二

附件三

臺北市市政府	
函 書	
受文者	發文者
威京開發投資股份有限公司	臺北市市政府
本府財政局、交通局、捷運局、工務局(第一、二、三科)、臺所房務科、地政處、都工處、臺工處、公園處	日期 中華民國八十一年一月二十一日
文	主旨 即府工二字第八〇〇九二七號
日期	別本局檢用威京公司即工字號函件及附件影本七份，正本無附件

1. 本案公共設施之開發和符合「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」及「台北市獎勵投資興建公共設施辦法」之規定，自應依上開規定辦理。

2. 本案公園廣場用地依都市計畫說明會之規定，仍當登記為本府所有權，始得准其興建，並當捐贈百分之廿年使用，因非屬本府撥資，應由本府財政局專案核示中央後辦理。

3. 有關減免增值稅20%之建議，因本案並非以市地重劃方式辦理，故無平均地權條例第五十八條之適用。

本案擬變更公園廣場用地以解決停車問題，容候本府辦理該地區都市計畫通盤檢討時參考。

送 查 查 核 時 參 考。

【本案整體規劃及分期分區開發】

1. 依都市計畫說明會規定之旨意，本案宜先將計畫區整體開發之建築況別及分期分區開發計畫送

請台北市都市計畫委員會會議通過並補地完竣後，再依「建築部分使用執照發給辦法」等規定辦理。

2. 查計畫說明會委一三「四」為採用「大街道整體開發」理念，並符合台北市土地「因時制宜且其現況於預備而必須採取「整合與集約使用」之特性，本案地開發方式應採「大街道整體開發為原則」。依此規定旨意，本案宜由相關所有權人依「台北市時空地使用規則」及「台北市時空地征收管理程序作業要點」等規定辦理。

3. 本案公共設施如僅依「台北市獎勵投資興建公共設施辦法」辦理，自應依其規定向本府申請協助撥資事宜。

【因應公共設施及整體配合】

本案建議有關設置車輛快速進出區，應人得直接進出紀念塔塔，將車庫與塔

於八樓樓層連通，以利車輛快速進出及附近地區公共設施用地儘量沿快速進出區設置事宜先由本府交通、捷運局、新工處、郵政處等相關相關單位審慎研析其可行性，尤屬可行則貴公司仍當負擔部分或全部之成本，以落實使用者付費原則。

附件三

### 審 核 意 見

本院 102 年調查意見及 105 年糾正案意旨：(一) 本都市計畫案(下稱系爭計畫)原 80 年公告之都市計畫書(下稱 80 年計畫書)乃係基於開發許可及土地變更回饋之精神，以附帶捐地、限定容許使用項目、大街廓整體開發及保障可建築樓地板面積等作為條件，其中申請細部計畫變更後之開發使用強度與核等條件具不可分性，應與周邊整體環境容受力與都市機能等一併檢討整體考量，並循都市計畫變更程序辦理，不宜遽為割裂之處理；其捐地所餘 70% 土地之容積率應為 560%，至於將來若要再變更，其容積率應由都委會審議決定，本院均予以尊重。(二) 臺北市政府受理京華城公司 99 年間申請系爭計畫之細部計畫變更案，延宕多年仍未有具體審查結果，且該計畫原基地容積率認定，存有重大疑義，嚴重損及民眾權益，均有違失。依據該府針對貴會質詢會議委員提示事項書面說明(下稱針對質詢之說明)，仍有以下各點應予說明釐清或妥處，以利本院後續之處理：

- 1、依 80 年都市計畫書規定，系爭計畫之容積率部分：
  - (1) 按系爭計畫依 80 年計畫書規定：「容積率依工務局於 78.11.2 第 6 次專案小組會議所提(78.10.27 製表)『京華再開發計畫案不同使用強度建築面積比較表』之第 6 案計算[即容積率依整個基地面積計算為 392% (70%×560%)]，但不應損及其原已申請執照之樓地板面積(共 120,284.39 平方公尺)為標準」本院基於調查所得各項人證與事證，已在調查意見及糾正文認為系爭計畫依 80 年計畫書規定，捐地後所餘 70% 土地之容積率係以 560% 為計算基礎。

### 附件四



圖 38 松山區整體規劃構想示意圖

(二) 生活圈規劃構想  
配合規劃構想內容及地區發展紋理，茲將生活圈分為民生、延壽、南京復興、中寧、松山車站、松山機場再發展等六大生活圈，有關各生活圈範圍、空間機能及規劃構想說明如表 29。

表 29 松山區生活圈規劃構想整理表

編號	生活圈	範圍	構想	說明
1	民生生活圈	東榮里、三民里、寶興里、柳林里、新東里、東昌里、介壽里、富春里、勝安里、莊敬里	居住、休閒	大抵以民權東路及延壽街為範圍，區內除黃金園第一或第二外無抽換，除諸多大小不齊公園綠地，地區景觀極富自然，透過都市設計方式，沿路地區包升改造。
2	延壽生活圈	中興里、隆田里、自強里、瑞成里、東榮里、東光里、安平里	居住、休閒、醫療服務	以延壽路及民生東路三區為範圍，上述發展住宅服務及部分金融商業服務功能，配合松山車站及松山機場再發展計畫，完善地區人行空間，應包含綠地與公共運通系統。
3	南京復興生活圈	民權里、民富里、徐德里、中正里、中寧里、瑞成里	金融商務、辦公服務	以松山車站南側多處金融服務、運輸商業為主，配合敦化南北路特定專用區，發展金融服務、商務服務服務，強化土地使用用途，海濱商務服務功能。
4	中寧生活圈	萬仁里、復興里、音祥里、新泰里、欣光里、復興里、復興里、復興里、音仁里	商業服務、居住機能、綠地建設	探討地區休閒服務、居住機能、商業服務、辦公服務，配合未來運輸建設、綠地建設、居住機能、綠地建設、居住機能、綠地建設、居住機能、綠地建設。
5	松山車站生活圈	忠誠里	住商混合使用、交通轉運	松山車站周邊地區主要提供商業服務、商務辦公及交通轉運功能，配合交通建設計畫，落實大眾運輸導向發展，完善地區人行空間，提供友善進行環境。
6	松山機場再發展生活圈	精忠里、莊敬里	水景景觀、休閒服務	以環境整備為原則，促進地區發展與水岸連結，並提升水岸景觀與都市生活品質，未來配合松山機場再發展計畫，營造重要人行空間及都市景觀的組織一部份。

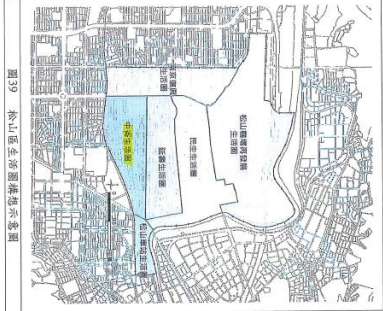


圖39 松山區全市區圖(部分)

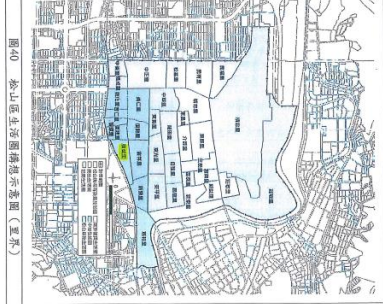


圖40 松山區全市區圖(部分)

二、土地使用計畫

(一) 住宅區

住宅區主要分布於民生、延壽及中興生活圈，南京復興生活圈住宅區主要分布於民權東路兩側、市民大道北側等地區。

考量計畫區人口成長趨於穩定，除配合地區發展情形檢討外，住宅區以維持原土地使用分區及使用強度為原則，以維持良好居住環境品質。

(二) 商業區

松山區商業區包含都會性、全市性、地區性層級，饒河街周邊地區為都會性商業區，地理位置鄰近捷運及臺鐵松山站，透過雙鐵共構便利交通引入觀光商務服務機能；全市性路線型商業區包含民權東路、南京東路、復興南北路、光復南北路；民生東路圓環及八德路沿線則屬地區性商業區。

表34 松山區商業類別分布區位表

地區	商業層層	商業類型	功能
饒河街周邊地區	都會性 全市性 地區性	核心型	以零售、批發、餐飲、事務所、觀光旅館、金融保險、百貨公司為主。
民權東路	全市性	路線型	以零售、批發、餐飲服務、事務所、金融保險等為主。
南京東路	地區性	路線型	以零售、批發、餐飲服務、事務所、金融保險等為主。
復興南北路	地區性	路線型	以零售、批發、餐飲服務、事務所、金融保險等為主。
光復南北路	地區性	路線型	以零售、批發、餐飲服務、事務所、金融保險等為主。
民生東路圓環 八德路	地區性	路線型	以零售、批發、餐飲服務、事務所、金融保險等為主。

(三) 工業區


配合本市產業結構變遷，傳統工業區多已轉型發展，松山區大台北區瓦斯股份有限公司、塔塔路工業區現況皆有使用需求，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「臺北市工業區檢討變更策略原則」檢視，配合周邊都市再生計畫，視地區發展需求整體規劃調整。


(四) 農業區

農業區位於松山機場北側，現況以作為官廟、加氣站、鐵工廠、汽

市府  
回應說明

一、查陳情位置原為第三種工業區，後經威京投資開發股份有限公司(下稱威京公司)研提土地利用計畫，經本市都市計畫委員會審議通過，本府於80年2月13日公告之「修訂『臺北市土地使用分區(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」由第三種工業區變更為商業區(第三種商業區)，並限制供六種使用，後本府依監察院審核意見102年調查報告一、(五)載明：「……查本案京華城所坐落街廓於80年間由都市計畫第3種工業區變更為第3種商業區，乃係基於開發許可及土地變更回饋之精神，以附帶捐地、限定容許使用項目、大街廓整體開發及保障可建築樓地板面積等條件所為……，其變更後之開發使用強度與該等條件具不可分性，……」，於107年1月18日府都規字第10602424800號公告「『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」土地使用分區管制細部計畫案(第二次修訂)」案。考量陳情位置位於市民大道，鄰近捷運松山線及台北機廠(後續預計發展為鐵道文化園區)，屬於信義計畫區的延伸區，具有零

	<p>售、餐飲、事務所、休閒、娛樂等功能，故仍應以原計畫六種商業使用為原則。</p> <p>二、本基地 80 年間由都市計畫第三種工業區變更，乃係基於開發許可及土地變更回饋之精神，以附帶捐地、限定容許使用項目、整體開發所為，惟現陳情人未說明本基地未來發展、開發方式及市場分析等整體性之構想與開發計畫，故建議仍依地區發展定位，維持原計畫六種商業使用。</p>		
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號通-1。</p>		
<p>編號</p>	<p>中-3</p>	<p>陳情人</p>	<p>張○澄、陳○慧、吳○仙、王○娟</p>
<p>位置</p>	<p>松山區八德路四段 106 巷 1 號</p> 		
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>一、本次通檢完全沒解決我們小地主的居住問題，談何「符合都市空間機能」？</p> <p>我們的居住問題數十年如一日，延宕整整 20 餘年仍未解決！再沒解決民生最基本「住」的問題前，別說通檢要以「符合都市空間機能」為目標！</p> <p>二、六種使用限制遺毒殘害至今，臺北市政府究竟何時要處理？</p> <p>現今個別基地各自開發，如仍僅能作六種使用，對所有權僅自家區區幾坪的我們而言簡直一大笑話！我們這些平民老百姓能蓋國際購物中心？國際觀光旅館？或是文化休閒設施？只能眼睜睜看著自家愈來愈破舊不堪！連「回家」都有困難！</p>		


	<p>三、本區復盛里已劃歸商業住宅混合區，請長官連同通檢一併處理！</p> <p>本次通檢計畫書已明文將復盛里劃歸中崙生活圈，既然屬於商業住宅混合區，趁現在一併處理就是最適當的時機！如仍繼續擺爛，這問題永遠不會有結果！持續侵害人民權益！我們只想請問市府長官，保留六種使用限制的用意何在？通檢過後居住正義問題是否又將石沉大海？</p>		
市府 回應說明	同編號中-2 市府回應說明辦理。		
委員會 決議	同編號通-1。		
編號	中-4	陳情人	張志澄
位置	<p>松山區八德路四段 106 巷周邊(京華城旁)</p> 		
訴求意見 與建議	<p>107 年 5 月 4 日已有發函向都發局陳情，未有結果。</p> <p>本人住在京華城旁小區塊，因房子已 30 年，破舊漏水不能住，要都更受限六種使用用途，實在是苦不堪言。</p> <p>事關市民住的權益，且本區復盛里在都市計畫已劃歸為商業住宅混合區，請委員會重視，並納入通盤檢討，幫忙小市民解決問題。</p>		
市府 回應說明	同編號中-2 市府回應說明辦理。		
委員會	同編號通-1。		







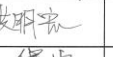

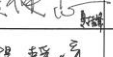

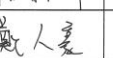


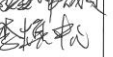

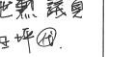



決議	
----	--

## 貳、散會(10時50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 732 次委員會議			
時間：107 年 8 月 2 日 (四) 上午 9 時 00 分			
地點：市政大樓 2 樓北區 N206 會議室			
主席：林兼主任委員欽榮  紀錄彙整：賴居伶			
委員	簽名	委員	簽名
張兼副主任委員哲揚	(請假)	曾委員光宗	
王委員秀娟	(請假)	鄭委員凱文	
白委員仁德	(請假)	劉委員玉山	
邱委員裕鈞		戴委員嘉惠	(請假)
陳委員亮全		陳委員志銘	
郭委員城孟	(請假)	李委員得全	
郭委員瓊瑩	(請假)	彭委員振聲	
張委員勝雄		林委員崇傑	
焦委員國安	(請假)	陳委員學台	
彭委員建文		劉委員銘龍	(請假)

列席單位	姓名	列席單位	姓名
都市發展局		交通局	
		產業局	
地政局		教育局	
捷運局		工務局	
環保局		公園處	
新工處		水利處	
停管處		更新處	
建管處		西松國小	
政風處		國有財產署 北區分署	(書面意見)
民意代表		本會	