

臺北市政府 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號9樓南區

承辦人：陳朱廷

電話：02-27208889或1999轉8262

傳真：02-27593317

電子信箱：bs2939@gov.taipei

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國114年12月29日

發文字號：府授都規字第11430766723號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：計畫書圖及公告2份

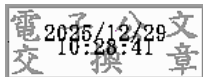
主旨：檢送本市都市計畫「變更臺北市北投區關渡段二小段55地號等第三之一種住宅區為第三之二種住宅區（特）細部計畫案」公開展覽計畫書圖2份，請查照辦理。

說明：

- 一、依照「都市計畫法」第19條之規定，請將公告及計畫書圖自114年12月30日起於貴區公所公告欄公開展覽30天；另計畫書圖1份，請妥為保管隨時提供市民閱覽。
- 二、配合本府推動公文資訊化業務及電子公文節能減紙政策，副本單位除另有標註者外，其餘單位請逕至本府都市發展局網站\公展公告\都市計畫公展項下下載計畫書圖。

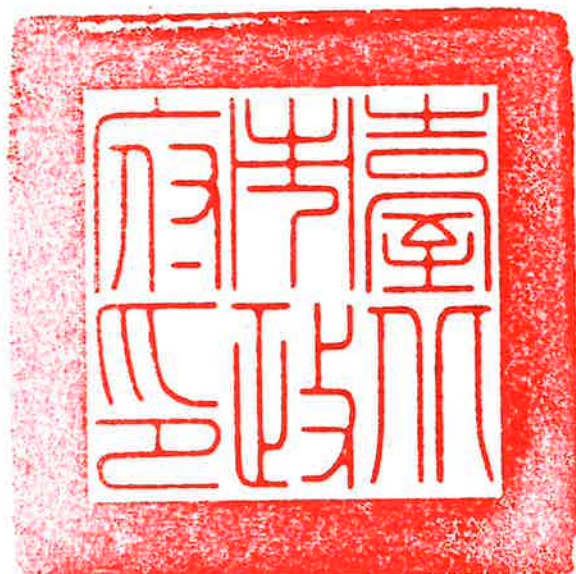
正本：臺北市北投區公所(另檢附公告1份)

副本：臺北市議會、臺北市都市計畫委員會、臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會、臺北市北投區關渡里辦公處、臺北市政府地政局、臺北市建築管理工程處、臺北市政府都市發展局都市設計科、臺北市政府都市發展局都市規劃科(以上單位請依說明二辦理)、臺北市都市更新處(含附件)、臺北市政府都市發展局都市測量科(以上單位均檢附公告文及計畫書圖各1份)(含附件)



臺北市政府 公告

發文日期：中華民國114年12月29日
發文字號：府都規字第11430766721號
附件：細部計畫書圖1份



主旨：公告公開展覽本市都市計畫「變更臺北市北投區關渡段二小段55地號等第三之一種住宅區為第三之二種住宅區（特）細部計畫案」計畫書圖。

依據：「都市計畫法」第19條。

公告事項：

- 一、展覽期間：114年12月30日起公開展覽30天。
- 二、展覽地點：本府及臺北市北投區公所公告欄。
- 三、公開展覽期間任何公民或團體如有意見，請以書面（載明姓名或名稱及住址）向臺北市都市計畫委員會提出，作為審議本案之參考。
- 四、張貼處：
 - (一)本府公告欄（無附件，計畫書圖另置於本市市政大樓1樓東區都市計畫工作站）。
 - (二)臺北市北投區公所。
 - (三)刊登本府公報（無附件）。

市長 蔣萬安

臺北市都市計畫書

變更臺北市北投區關渡段二小段 55 地號等第三之一
種住宅區為第三之二種住宅區（特）細部計畫案



臺北市政府

中華民國 114 年 12 月 29 日府都規字第 11430766721 號公告公開展覽

臺北市都市計畫書

變更臺北市北投區關渡段二小段 55 地號等第三之一
種住宅區為第三之二種住宅區（特）細部計畫案

臺北市政府

中華民國 114 年 12 月 29 日府都規字第 11430766721 號公告公開展覽

目錄

壹、計畫緣起	1
貳、原都市計畫發布情形	3
參、基地現況	4
肆、地區發展現況	10
伍、計畫構想	13
陸、「臺北市北投區關渡路西側住宅區容積檢討方案」檢討.....	14
柒、變更內容	17
捌、都市設計準則	19
玖、其它	20

附錄一、臺北市都市計畫委員會第 813 次會議紀錄(摘要)－「臺北市北投區關渡 路西側住宅區容積檢討方案」	附錄-1
附錄二、都市計畫變更可行性研商會議紀錄及回應綜理表.....	附錄-9

案 名：變更臺北市北投區關渡段二小段 55 地號等第三之一種住宅區為第三之二種住宅區（特）細部計畫案
申請單位：臺北市都市更新處
辦理單位：臺北市政府
計畫範圍：詳如計畫示意圖所示
類 別：變更
法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款與都市更新條例第 35 條
詳細說明：

壹、計畫緣起

本計畫地區於 111 年 6 月 22 日申請報核「擬訂臺北市北投區關渡段二小段 55 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，更新單元位於本府 110 年 5 月 12 日公告劃定「臺北市北投區關渡段二小段 56 地號 1 筆土地更新地區」及 110 年 9 月 2 日公告劃定「臺北市北投區關渡段二小段 55 地號 1 筆土地更新地區」範圍內（因 55 地號逕為分割新增 55-1 地號、56 地號新增 56-2 地號，故更新範圍為 4 筆地號）。本案範圍內建築物皆屬於高氯離子混凝土建築物，建物現況外牆龜裂、混凝土剝落及鋼筋外露，結構上有耐震及防火安全的顧慮，故更新重建有其必要性。

本計畫依本府 73 年 2 月 9 日公告實施「修訂關渡區與大渡路平原區細部計畫（通盤檢討）暨配合修訂主要計畫案」之土地使用分區管制內訂為「第三種住宅區」，並規定「計畫圖上標示『住 3-2』地區其容積率得提高至 400%，惟建築基地面臨 40 公尺計畫道路之面寬應在十六公尺以上為原則，否則其容積率仍應依『住 3』（225%）之規定辦理。」，惟後依本府 82 年 1 月 15 日公告實施「擬（修）訂關渡平原特定專用區（大度路以南、洲美堤防以西、關渡堤防以北部份）主要計畫案」，為遊憩及防洪需求劃設自然景觀及運動公園，載明「於自然景觀公園西側，保留廿公尺寬之地區性計畫道路」，將部分道路用地變更為綠地用地、抽水站用地及公園用地，爰關渡路寬由 40 公尺變更為 20 公尺計畫道路。再依本府 97 年 3 月 4 日公告實施「臺北市北投區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案」將本計畫所屬編號「宮四」地區由「第三種住宅區（計畫圖標示為住 3-2）」變更為「第三之一種住宅區」，致現況僅得以加一級地區容積（住 3-1：300%）申請建築，面臨更新改建困難。

本計畫依 113 年 1 月 25 日臺北市都市計畫委員會第 813 次會議之「臺北市北投區關渡路西側住宅區容積檢討方案」研議內容辦理（詳附錄一），考量關渡路西側住宅區內屬 82 年以前取得建照之基地已適用加二級地區容積（住 3-2：400%），為保障同範圍地主權益並促進土地有效利用，故有條件調整建築基地容積率，以加二級地區容積辦理。

另因本計畫範圍內全數建築物業經本府都市發展局鑑定公告為高氯離子混凝土建築物，更新重建有其急迫性，難以俟通盤檢討完成再辦理，

故採個案變更方式辦理，現依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款、都市更新條例第 35 條規定申請辦理變更細部計畫程序。

貳、原都市計畫發布情形

表 1 歷年都市計畫發布情形整理表

原都市計畫案名	發布日期及文號
為陽明山管理局轄區主要計劃乙案	59.07.04 府工二字第 29248 號
擬定關渡區與仙渡路平原區細部計畫暨配合修訂主要計畫案	65.03.02 府工二字第 05372 號
修訂關渡區與大渡路平原區細部計畫(通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案	73.02.09 府工二字第 01251 號
本市 77 年度辦理都市細部計畫通盤檢討範圍圖	76.11.04 府工二字第 200286 號
「本市都市計畫公共設施保留地通盤檢討案」範圍圖	77.01.22 府工二字第 215536 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	79.09.13 府工二字 79049926 號
修訂關渡地區與大度路平原地區細部計畫(第二次通盤檢討)案	80.04.16 府工二字 80017425 號
變更臺北市北投區都市計畫通盤檢討(主要計畫)(不含陽明山國家公園區、住宅區(保變住)、關渡農業區等地區)案	96.08.15 府都規字第 09604422900 號
臺北市北投區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案	97.03.04 府都規字第 09730017400 號
臺北市北投區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案(第一階段)	111.08.04 府都規字第 11100958801 號
臺北市北投區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案(第一階段)	111.10.07 府都規字第 11130730551 號
臺北市北投區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案(第二階段)	112.07.28 府都規字第 11200049101 號
臺北市北投區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案(第二階段)	112.11.23 府都規字第 11230555731 號
擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案	113.03.28 府都規字第 11330206031 號
擬定「臺北市開發基地體感降溫專案」細部計畫案	113.11.12 府都設字第 11300917561 號
臺北市防災型都市更新細部計畫案	114.05.09 府都規字第 11430273291 號

參、基地現況

一、基地位置

本計畫範圍位於臺北市北投區關渡路以西、知行路 292 巷以北、知行路 316 巷 22 弄以東及知行路 316 巷以南所圍街廓內，屬於非完整街廓，詳圖 1。

二、使用分區

本計畫範圍內現行土地使用分區為第三種住宅區及第三之一種住宅區，建蔽率 45%、容積率為 225%及 300%。其中第三種住宅區土地面積 1,788 平方公尺、第三之一種住宅區土地面積 1,445 平方公尺，合計為 3,233.00 平方公尺，詳圖 2。

三、土地使用現況

本計畫範圍內及周邊土地現況多為住宅使用，僅少數建物一層作為商業使用。範圍內合法建築物為 11 棟 5 層樓及 2 棟 4 層樓之鋼筋混凝土造建物，屋齡皆逾 30 年，建物老舊窳陋、無電梯及缺乏停車空間，並經臺北市政府都市發展局鑑定公告為高氯離子混凝土建築物，結構上亦有耐震及防火安全的顧慮，亟待透過更新方式強化公共安全，並促進土地有效及合理利用，詳圖 3。

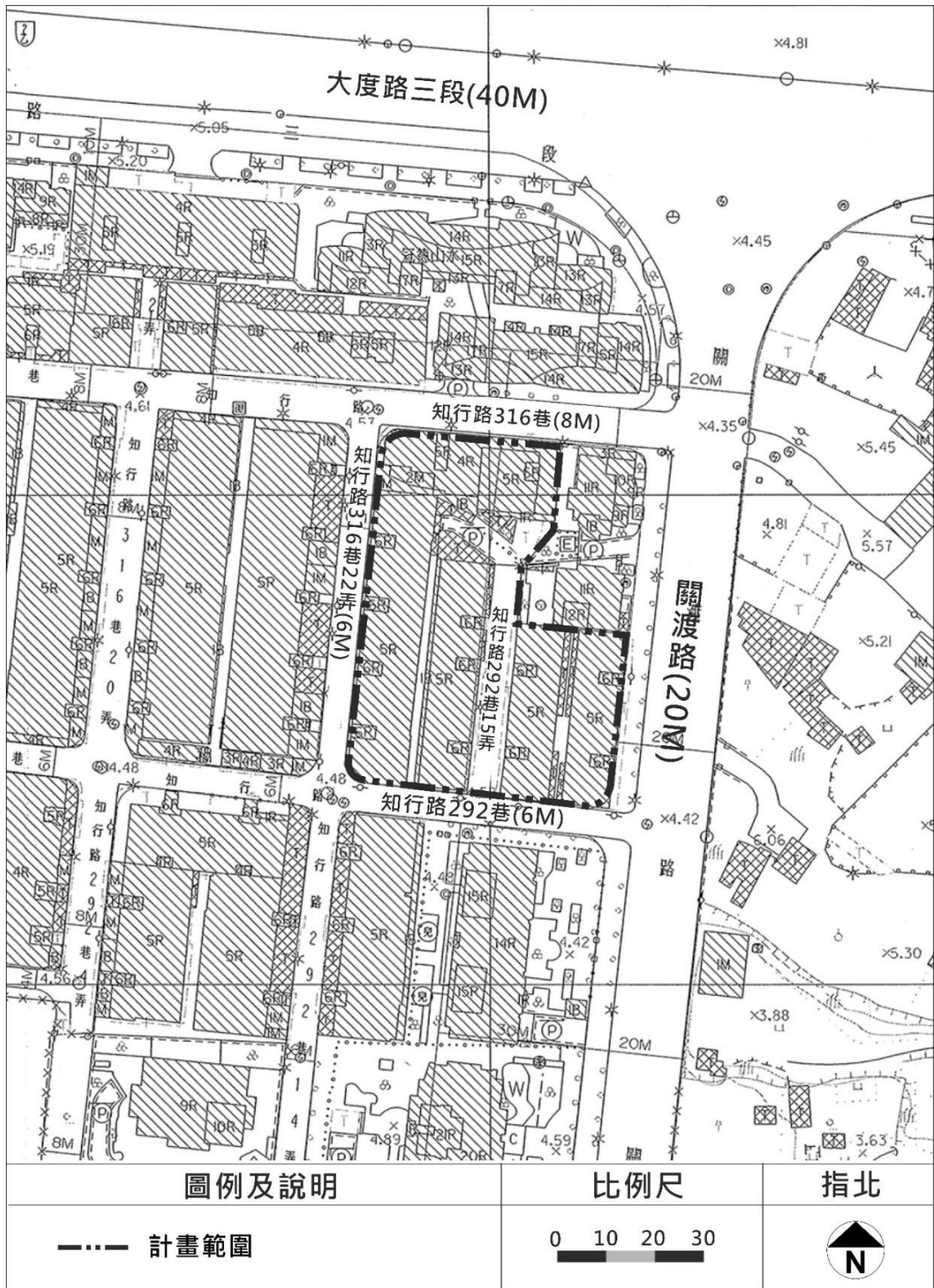


圖 1 計畫範圍位置示意圖

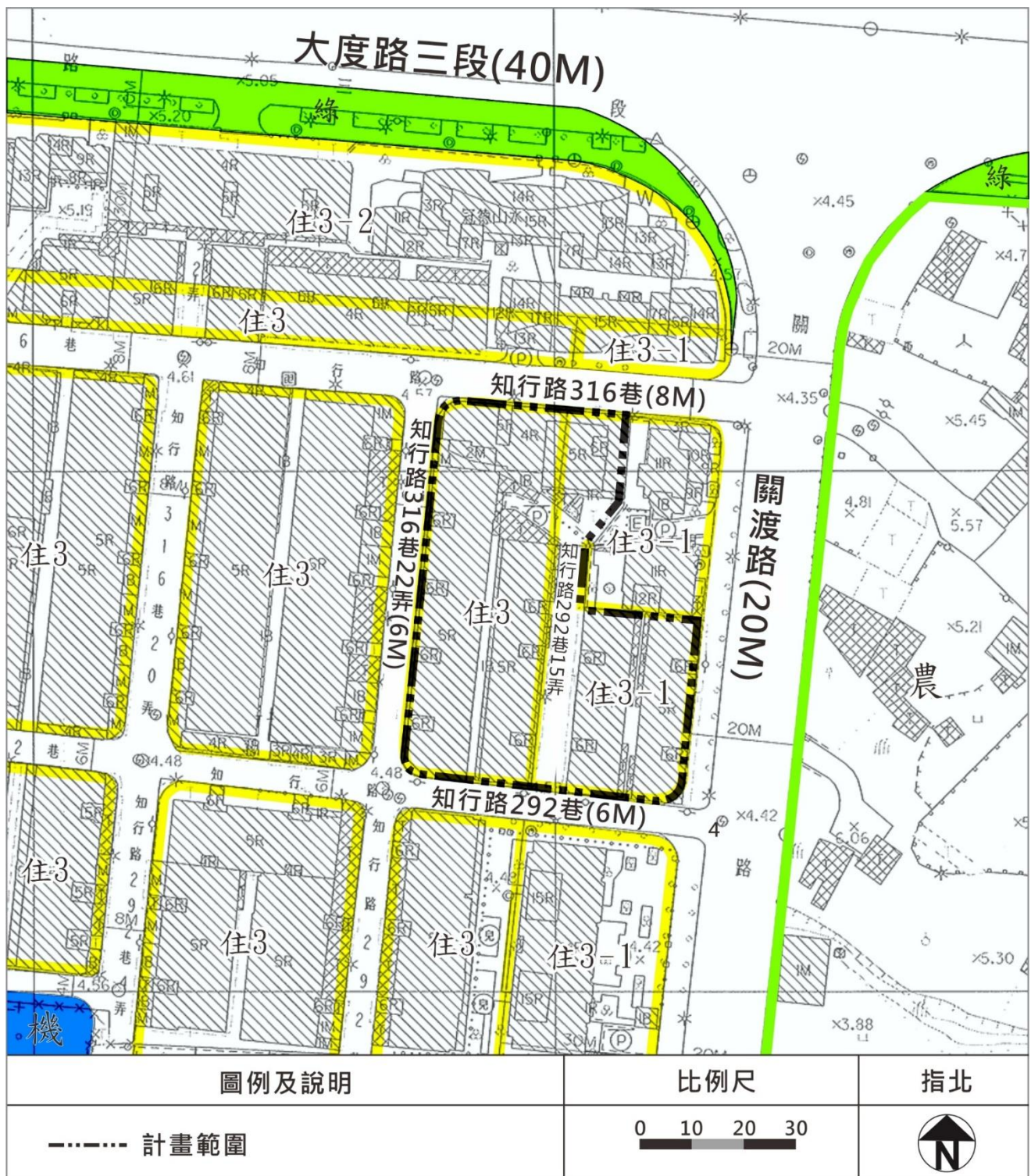


圖 2 土地使用分區圖

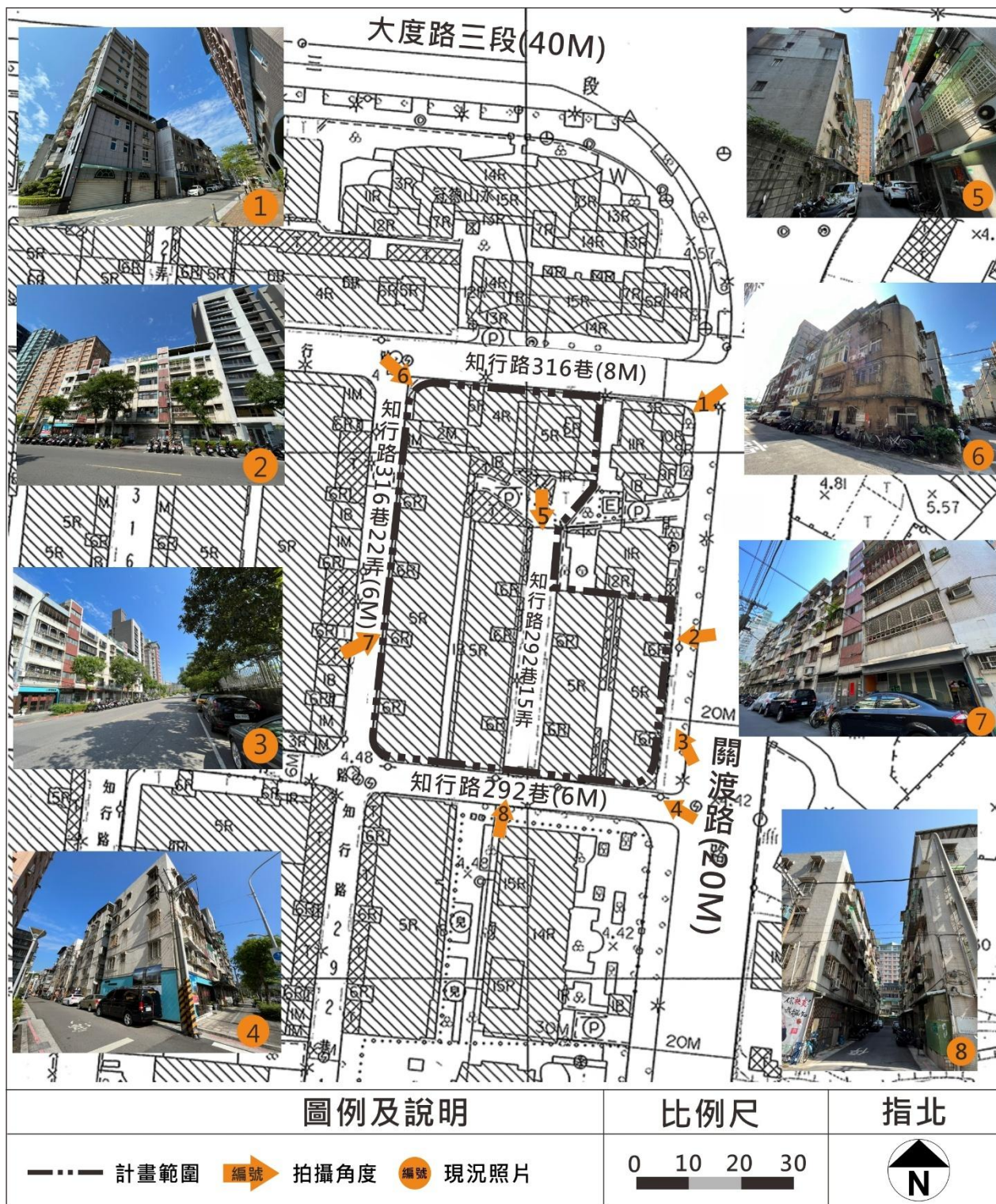


圖 3 土地使用現況圖

四、土地權屬

本計畫範圍包含關渡段二小段 55、55-1、56、56-2 地號等 4 筆土地，土地面積合計為 3,233.00 平方公尺，土地及合法建物權屬均為私有(詳表 2 及圖 4)。

表 2 土地權屬表

地段	地號	土地面積 (m ²)	權屬	比例 (%)
關渡段二小段	55	278.00	私人	100
	55-1	342.00		
	56	1,167.00		
	56-2	1,446.00		
合計		3,233.00	—	100

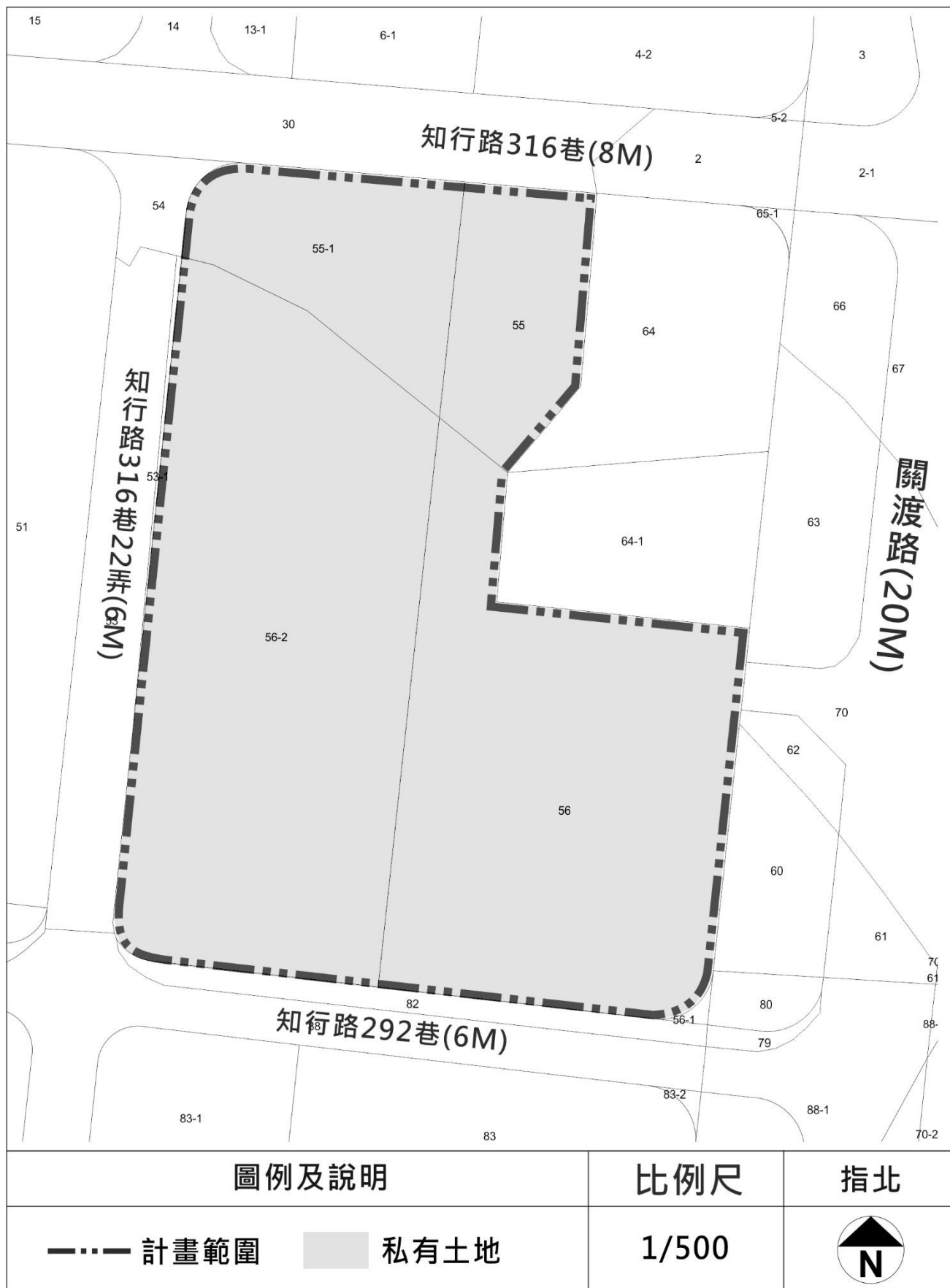


圖 4 土地權屬示意圖

肆、地區發展現況

一、附近公共設施現況

(一)公共設施現況

本計畫周邊 500 公尺範圍內之公共設施計有公園用地 2 處(關渡自然公園及知行公園)；綠地用地 8 處；堤防用地 1 處；電力設施用地 1 處(仙渡變電所)；機關用地 3 處(關渡派出所)；醫療用地 1 處(關渡醫院)；抽水站用地 2 處；國中用地 1 處(臺北市立關渡國民中學)；大專用地 1 處(馬偕護專)；市場用地 1 處；社福及機關用地 1 處；另有停車場用地 1 處，公共設施分布位置詳圖 5。

(二)公共設施服務水準檢討

本計畫周邊 500 公尺範圍內鄰近鄰近之公園、綠地共計 10 處，公園綠地可及性高且面積充足，故無需增設之需求。

二、交通系統

(一)主要道路

- 1、大度路三段(40M)為重要聯外道路，大度路三段往北可通往新北市淡水區，往東及往南可通往天母、士林及臺北市區。
- 2、關渡路(20M)為重要聯外道路，關渡路往北可銜接至大度路三段，往南可通往關渡自然公園，服務各區域之交通需求。

(二)次要道路

計畫區周邊次要道路為知行路(15M)，往北可連接大度路三段，往南可至關渡國中。

(三)大眾運輸

大眾運輸系統有公車及捷運，計畫區周邊之捷運站為關渡站；公車停靠站總計有 15 處，包括捷運關渡站、立功立德路口、大度立德路口、大度立德路口(對向)、大愛電視台、慈濟志業中心、知行路口、關渡里、關渡里(對向)、關渡醫院、關渡國中(關渡醫院)、關渡國中(關渡醫院)(對向)、關渡路口、關渡自然大樓、關渡自然公園、關渡自然公園(對向)。

(四)人行及自行車道系統

本計畫區東側臨接關渡路，北側臨接知行路 316 巷，南側臨接知行路 292 巷，西側臨接知行路 316 巷 22 弄，臨道路側均設有退縮人行空間，可供計畫範圍內外行人通行使用。自行車道系統部分，現況僅大度路三段、關渡路西側規劃人車共道系統；YouBike 公共自行車部分，基地 500 公尺範圍內設有 6 處 YouBike 場站。(詳圖 6)

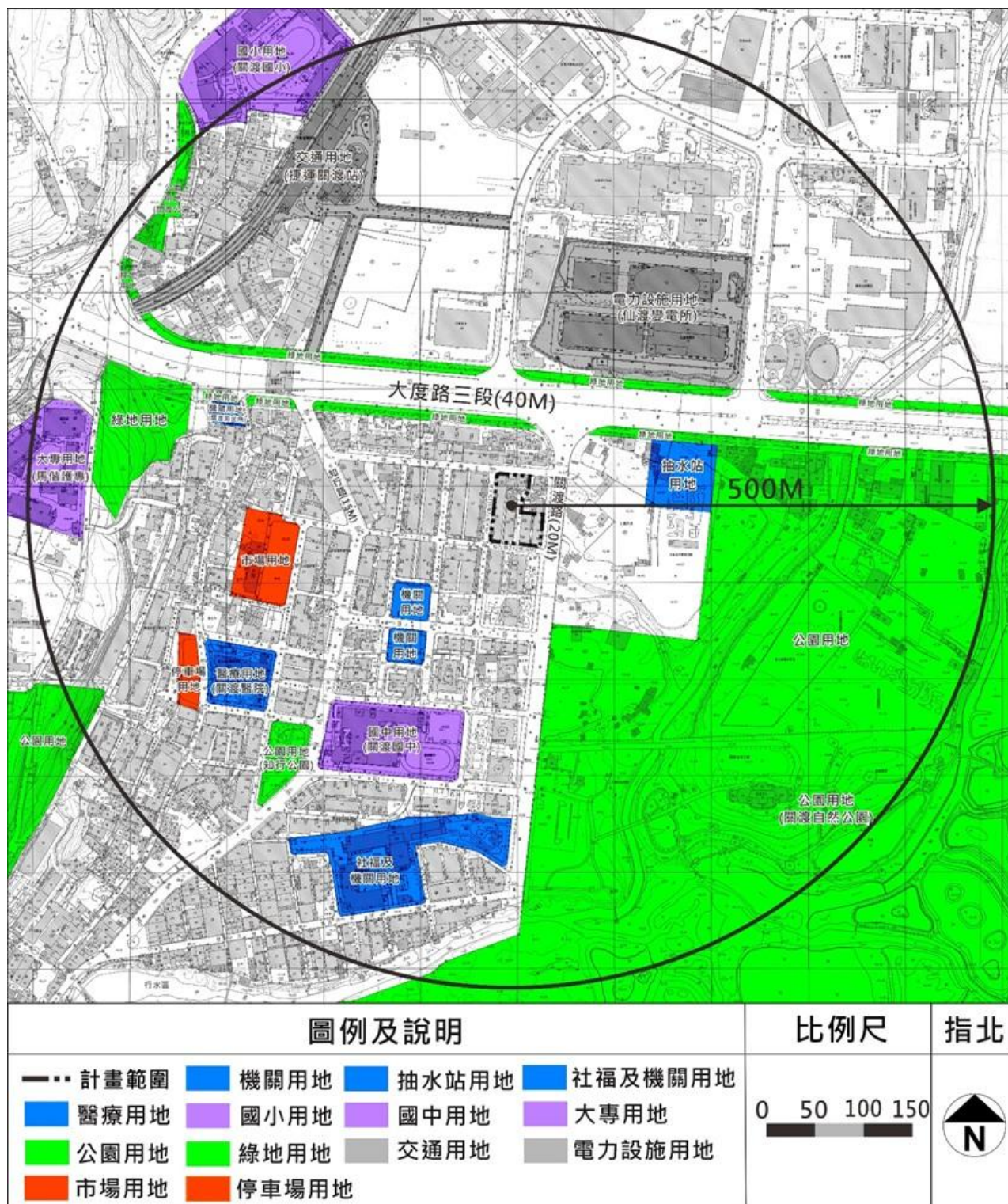


圖 5 本計畫範圍 500 公尺內公共設施分布示意圖

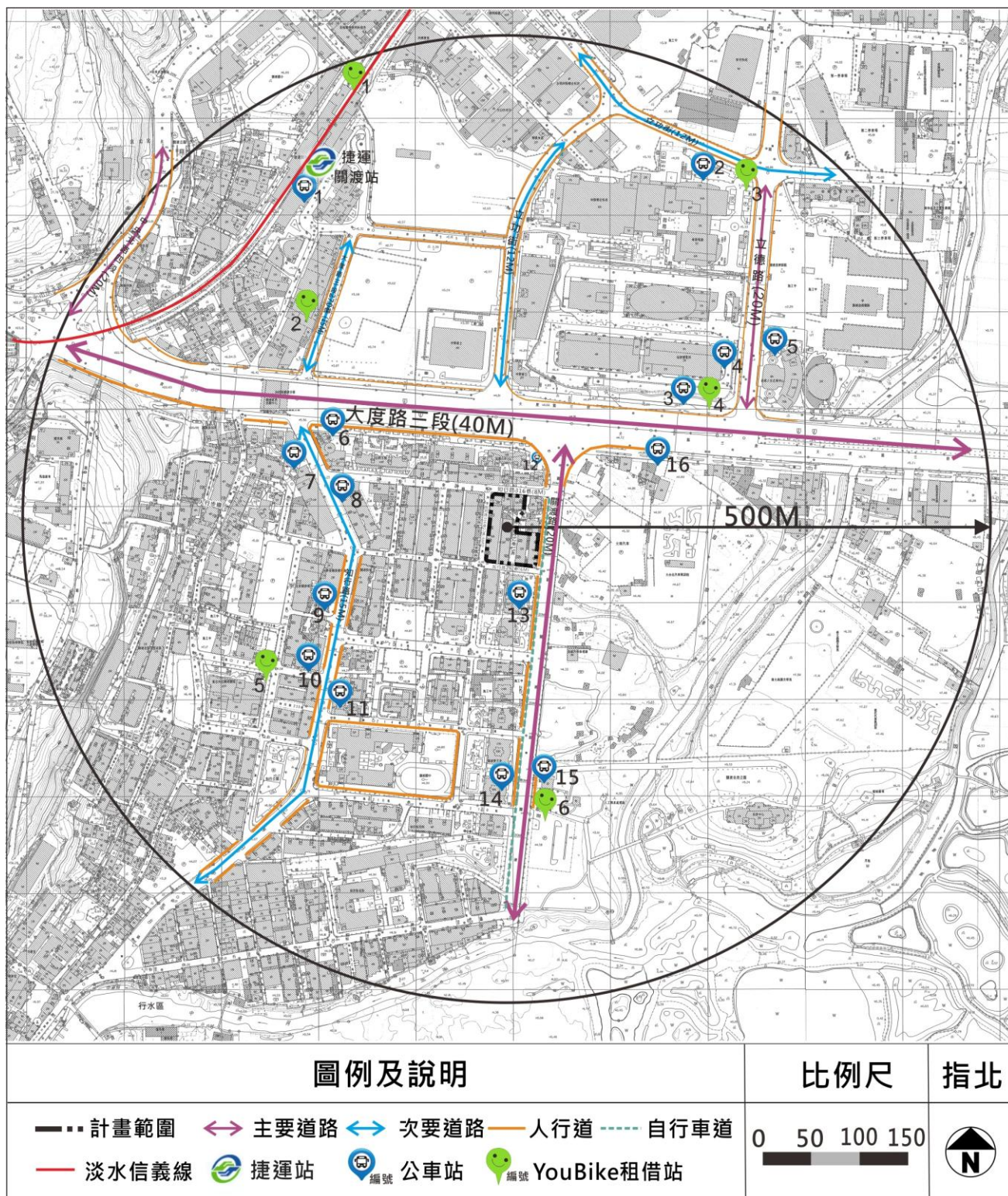


圖 6 交通系統示意圖

伍、計畫構想

- 一、本計畫範圍內建築物皆屬高氯離子混凝土建築物，結構上有耐震及防火安全的顧慮，為保障原有住戶更新改建權益，依「臺北市北投區關渡路西側住宅區容積檢討方案」，循個案變更細部計畫並透過都市更新的方式，改善都市環境。
- 二、臨關渡路側建築基地退縮 10 公尺，加計關渡路路寬(20 公尺)後合計達 30 公尺，符合加級地區精神，且人行淨寬規劃 2.5 公尺以上。本計畫範圍臨計畫道路側皆規劃 2 公尺以上人行步道，提供整體連續之帶狀開放空間。

陸、「臺北市北投區關渡路西側住宅區容積檢討方案」檢討

一、檢討方案背景

- (一)本計畫原屬加二級地區，惟因本府 82 年 1 月 15 日公告「擬（修）訂關渡平原特定專用區（大度路以南、洲美堤防以西、關渡堤防以北部分）主要計畫案」考量遊憩及防洪需求，劃設自然景觀公園，將部分道路用地變更為綠地用地、抽水站用地及公園用地，爰關渡路寬由 40 公尺變更為 20 公尺，致本計畫不符合住宅區加二級原則。
- (二)考量關渡路西側住宅區範圍內部分屬 82 年以前取得建照之基地已適用加二級地區容積（住 3-2：400%、住 2-2：225%），為保障同範圍地主權益並促進土地有效利用，且本市無其他因道路縮減致住宅加級地區條件降級案例，故本府提具「臺北市北投區關渡路西側住宅區容積檢討方案」經 113 年 1 月 25 日本市都市計畫委員會第 813 次會議研議確認檢討原則。

二、通案原則

- (一)建築基地符合加級條件者，循都市更新或危老建築方式重建，並自關渡路退縮留設平均寬度 10 公尺寬之帶狀式開放空間供公眾使用，且該退縮空間之人行淨寬不得小於 2.5 公尺，並應種植雙排喬木，其容積率得以加二級地區辦理。退縮部分得計入法定空地，並得依都市更新或危老建築等相關規定申請容積獎勵。
- (二)倘建築基地個案情形特殊，無法符合前開退縮規定，則應符合下開規定，並經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過：
 - 1、留設平均寬度 4 公尺寬之帶狀式開放空間，該退縮空間之人行淨寬不得小於 2.5 公尺。
 - 2、取得綠建築分級評估銀級以上標章。
 - 3、「建築能效分級」應達 1 級能效標準。
 - 4、貯集滯洪量以基地面積每平方公尺應貯集 0.08 立方公尺之雨水體積為計算基準。
 - 5、建築物本體應採立體綠化，建築基地綠覆率應達 100%以上。
- (三)原則納入全市性都市計畫通盤檢討案辦理，惟如基地內個案確有急迫性需求，得以個案變更方式辦理。
- (四)檢討方案適用範圍：關渡路西側進深 30 公尺範圍，土地使用分區為住 3-1、住 2-1 如下圖 7 之檢討方案適用範圍所示：

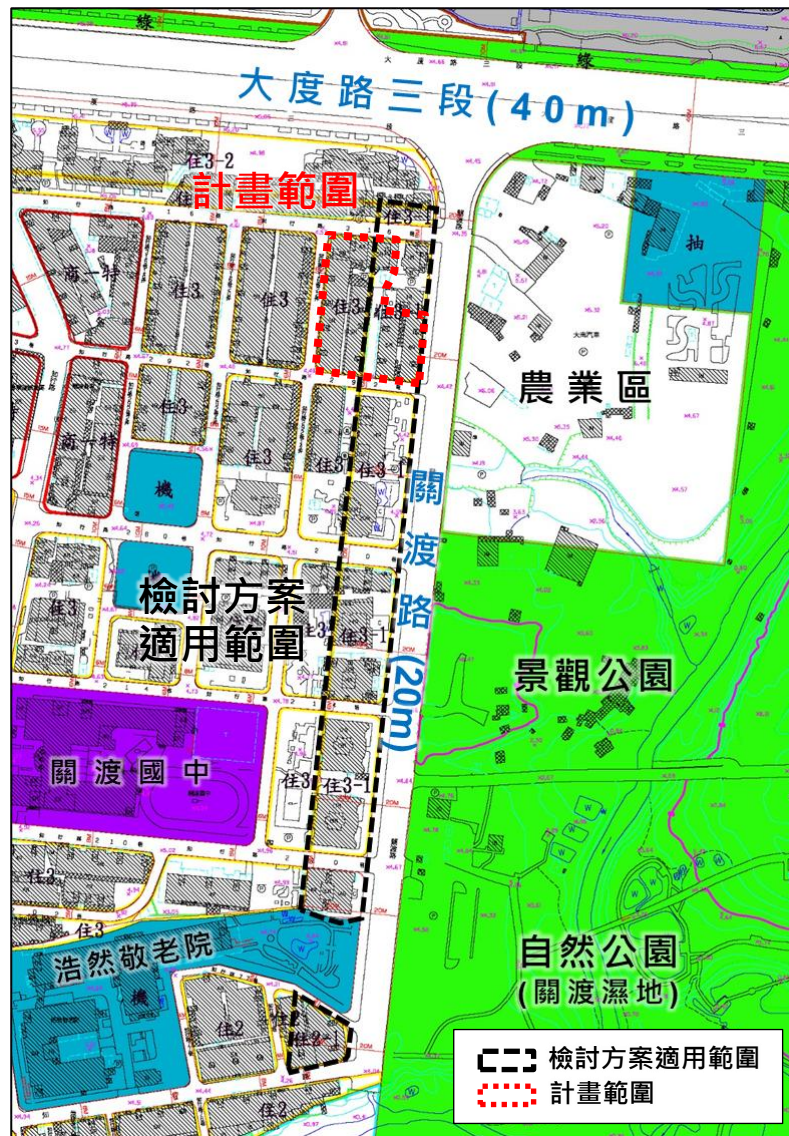


圖 7 檢討方案適用範圍示意圖

三、本計畫檢討結果

- (一)基地範圍：本計畫範圍位屬「臺北市北投區關渡路西側住宅區容積檢討方案」內之關渡路西側進深 30 公尺範圍內住 3-1，如圖 7 之計畫範圍。
- (二)重建方式：採都市更新方式重建。
- (三)退縮範圍如圖 8：
 - 1、自關渡路退縮已留設 10 公尺寬之帶狀式開放空間供公眾使用。
 - 2、退縮空間淨寬分別為 3.07 公尺、2.55 公尺符合人行淨寬不小於 2.5 公尺，並種植雙排喬木。
- (四)本計畫範圍內建築物皆屬於高氯離子混凝土建築物，建物現況外牆龜裂、混凝土剝落及鋼筋外露，結構上亦有耐震及防火安全的顧慮，更新重建有其急迫性，無法依研議方案俟通檢完成後再辦理，故採個案變更方式，依都市更新條例第 35 條併同辦理細部計畫變更。

(五)本次細部計畫變更經檢討符合臺北市北投區關渡路西側住宅區容積檢討方案。



圖 8 本計畫規劃構想示意圖

柒、變更內容

一、變更土地使用分區

本計畫區內第三之一種住宅區面積為 1,445.00 平方公尺，變更為第三之二種住宅區（特）（詳表 3 及圖 9）。

表 3 細部計畫變更內容表

位置	變更內容			變更理由
	原計畫	新計畫	面積 (平方公尺)	
臺北市 北投區 關渡段 二小段 55、56 地號	第三之一 種住宅區	第三之二 種住宅區 (特)	1,445.00	本計畫原屬加二級地區，惟配合本府 82 年 1 月 15 日公告「擬（修）訂關渡平原特定專用區（大度路以南、洲美堤防以西、關渡堤防以北部分）主要計畫案」將關渡路寬由 40 公尺變更為 20 公尺，致不符合住宅區加級原則，經檢討符合「臺北市北投區關渡路西側住宅區容積檢討方案」且自關渡路退縮留設 10 公尺寬之帶狀式開放空間供公眾使用，且該退縮空間之人行淨寬不得小於 2.5 公尺，並應種植雙排喬木，其容積率得以加二級地區辦理，故配合變更為第三之二種住宅區（特）。

二、土地使用分區管制

(一)使用強度

- 1、建築基地符合加級條件者，循都市更新方式重建，並自關渡路退縮留設 10 公尺寬之帶狀式開放空間供公眾使用，且該退縮空間之人行淨寬不得小於 2.5 公尺，並應種植雙排喬木，其容積率得以加二級地區辦理。
- 2、第三之二種住宅區（特）之法定建蔽率不得超過 45%，基準容積率依本市土地使用分區管制自治條例第 10 條第 3 項規定，建築基地鄰關渡路面寬達 16 公尺，容積率以 400%計。面寬在 16 公尺以下者，其容積率仍應依第三種住宅區計。

(二)本案除使用強度外，其餘未規定者皆比照第三之二種住宅區規定。

(三)退縮範圍得計入法定空地，並得依都市更新條例等相關規定申請容積獎勵。

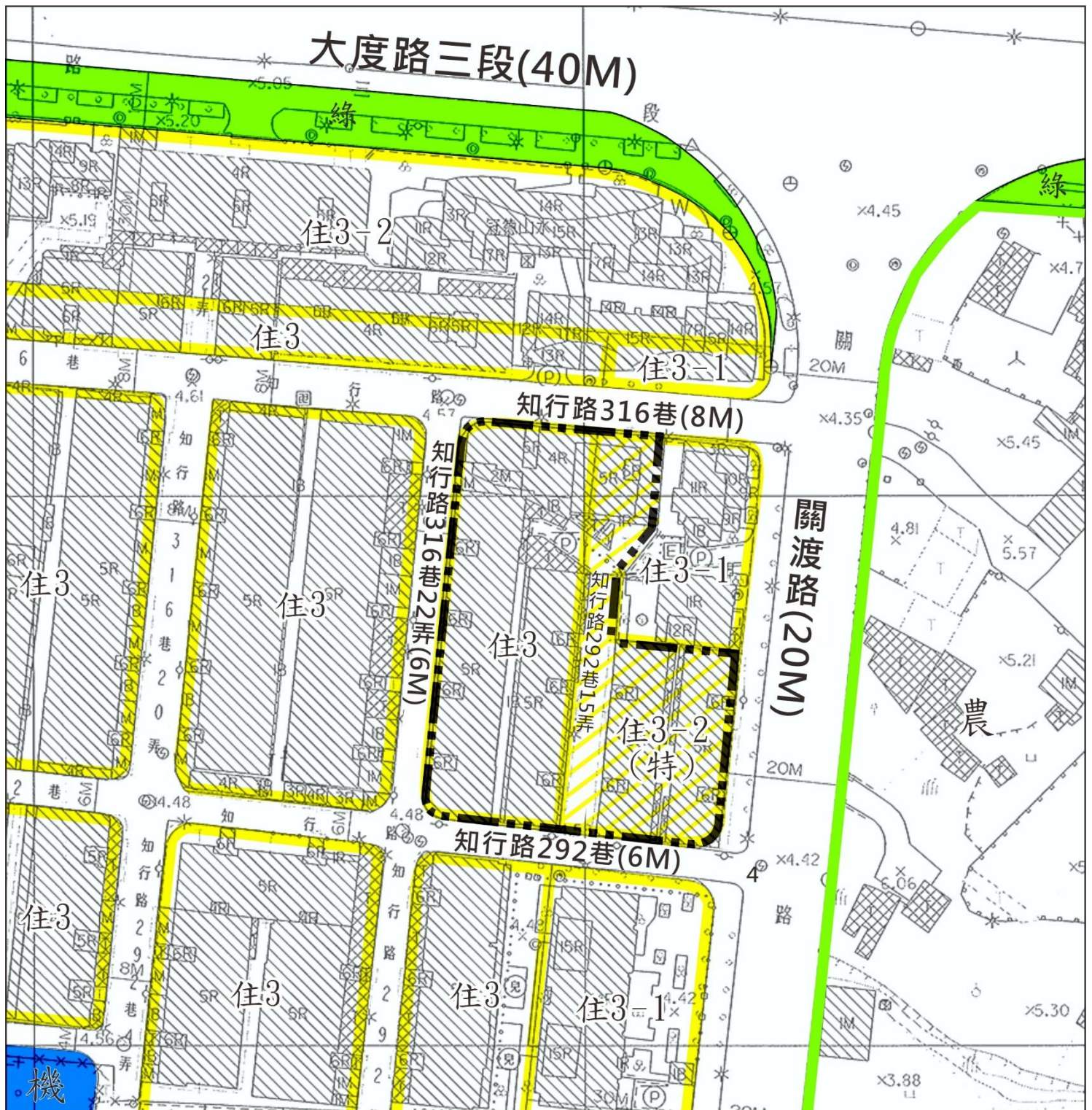


圖 9 都市計畫變更示意圖

捌、都市設計準則

- 一、自關渡路退縮留設 10 公尺寬之帶狀式開放空間供公眾使用，該退縮空間之人行淨寬不得小於 2.5 公尺，並應種植雙排喬木。
- 二、其餘臨都市計畫道路側退縮留設 2 公尺以上帶狀式開放空間。

玖、其它

本計畫未規定之事項，悉依臺北市土地使用分區管制自治條例及相關法令規定辦理。

附錄一、臺北市都市計畫委員會第 813 次會議紀錄(摘要)－

「臺北市北投區關渡路西側住宅區容積檢討方案」

臺北市都市計畫委員會第 813 次會議紀錄

時間：中華民國 113 年 1 月 25 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：郭泰祺

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

- 一、臺北市都市計畫委員會會議注意事項
- 二、臺北市都市計畫委員會待提會審議案件

審議事項

- 一、變更臺北市北投區-4-捷運石牌站周邊更新地區（振興段四小段 656 地號等 24 筆土地部分）及訂定都市更新計畫案
- 二、修訂臺北市南港區玉成段一小段 169 地號等產業特定專用區（一）（工）及產業生活特定專用區（一）（住）土地使用分區管制暨都市設計準則細部計畫案

研議事項

本市北投區關渡路西側住宅區容積檢討方案

六、修訂計畫內容：詳計畫書。

七、公開展覽

(一) 本案自 112 年 11 月 16 日起至 112 年 12 月 15 日公開展覽 30 天，並以 112 年 11 月 15 日府都規字第 11230624274 號函送到會。

(二) 市府於 112 年 11 月 28 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、研議事項

案名：本市北投區關渡路西側住宅區容積檢討方案

案情概要說明：

一、提案單位：臺北市政府都市發展局

二、市府以 113 年 1 月 15 日府授都規字第 1133003620 號函送會議資料到會。

三、本案住宅區因臨接 40 公尺關渡路，73 年公告都市計畫標示為「住 3-2」（容積率得提高至 400%…）、「住 2-2」（容積率得提高至 300%…）。

四、關渡路於 82 年公告縮減為 20 公尺，本案住宅區不符市府「住 3-2」及「住 2-2」加給原則。

五、市府 97 年公告都市計畫，將上開住宅區變更為「住 3-1」、「住 2-1」，辦理歷程如下：

(一) 92 年市府公開展覽計畫，該等街廓範圍並無變更案。

(二) 94 年市府考量關渡路已於 82 年公告縮減為 20 公尺，提出修正內容納入通檢案，並經 94 年 12 月 7 日本會第 549 次委員會議「同意有關本計畫案公展後新增變更項目經市都

委會通過後毋須再行補辦公開展覽程序」。

(三) 97年3月4日市府公告實施。

六、經地區民眾反映權益受損，市府爰就本案住宅區提出容積檢討方案，並於112年12月22日進行地方溝通。為利後續納入通盤檢討或個案變更依循，建議就調整方案之妥適性提請本會研議。

研議意見：

- 一、本案洽悉。
- 二、請市府都市發展局將本案路寬縮減理由及變更歷程納入檢討方案，並向地區民眾妥予說明。

委員與出席單位發言摘要

薛昭信委員

1. 關渡路路寬從 40 公尺調整至 20 公尺有其發展背景，原則上不反對本次所提檢討方案。
2. 都市更新案是否有突破性之作法？目前都更案，在土地及建築基地都是過小的情況，基地面積大多介於 300 坪至 500 坪，如採都市更新方式，增加百分之百的獎勵容積後，未來的市容會呈現什麼樣態？建議兼顧民眾權益，且同時思考都市更新對整體都市發展之積極目的。
3. 本案如增加百分之百的獎勵容積，且在既有的小基地內再規定退縮 10 公尺，對於基地街廓深度較淺的建物影響衝擊大且影響地區景觀。建議是否採附加條件方式規範基地以街廓整併開發才能放寬容積，此對於開放空間增加、地區氣流跟風向的融合、都市景觀環境，尤其從大度路往關渡路側看的沿街面景觀，才具有較大的改變。如此權衡作法既能顧及人民既有權益，亦能擴大都更基地規模對都市發

展之助益。

4. 簡報第 17 頁所示的都更案，如街廓內較大的基地開發完成後，剩下較小的基地是否變得更不可能開發。從圖示來看，更新案實施者已解決可參與更新較困難的部分，反而變成剩餘淺街廓的基地，需依本次所提檢討原則於未來開發時退縮 4 公尺，這部分是否有矛盾？請補充說明。

許阿雪委員

1. 對於本次所提檢討方案無反對意見。
2. 就關渡路東北側農業區，其南側臨景觀公園，該等公園用地部分等於是一個永久性的開放空間，其對面街廓也比較符合本次所提容積檢討原則。
3. 回到農業區來看，將來如變更為可建築用地，其路段對面街廓就無法符合調整容積加給的條件。而以目前所提採整條關渡路側街廓一併檢討放寬之下，倘將來確有變更使用情形時，該等住宅基地街廓是否就不能符合住宅區容積加級原則？

馮正民委員

1. 本案討論議題提及個案建築基地倘有辦理時程之急迫性，得循程序以個案方式辦理細部計畫變更一項，請說明急迫性的定義及適用條件。
2. 另是否本案街廓內某一塊基地，如需要個案變更，依容積檢討原則於關渡路側退縮 10 公尺後，並經市都委會審議通過後，即可享有住宅區容積加給的規定？

劉玉山委員

本案會議資料提及本案道路寬度縮減不可歸責於民眾一節，其原因何在？建議就路寬縮減理由與變更歷程敘明清楚。

李四川兼主任委員

1. 有關關渡路路寬縮減理由，請都發局就關渡路由都會區主要幹道系統調整為地區道路的過程予以補述。
2. 本案併同委員建議意見，納入後續全市都市計畫通盤檢討案辦理。相關行政程序與檢討方案內容，請都發局向當地民眾說明以利其了解。

都市發展局張立立專門委員

1. 經調查關渡路側住宅區建築基地大多為第一個街廓的縱深，除了部分較小塊基地外，全街廓的平均縱深為 55 公尺。就本局所提退縮 10 公尺方案，該等街廓內建築基地仍可改建。至於委員提及基地整併開發的建議，就都更整合而言，愈大基地整合在實務上有其困難度。本局至當地溝通說明，民眾大部分是希望以自己所在街廓內的建物進行更新。如基地合併開發，未來在住戶的整合上更為不容易。
2. 道路進深第二排街廓是第三種住宅區，經由現地勘查第一排建築物仍有留設間隔與開放空間，使第二排建物間具有視覺景觀穿透性。
3. 依 59 年計畫圖所示，當時的構想是從大臺北主要幹道系統預留幹道系統劃設關渡路 40 公尺，穿越現今的自然公園與水鳥濕地到達社子島。82 年計畫圖所示，當時已開始有生態公園的發想，也就是目前已開闢 50 公頃的自然公園。因此關渡路原本是屬於都會的主要幹道系統，但因為受到自然公園保育因素已經無法穿越，因此就由主要幹道回歸到地區性道路，地區性道路以 20 公尺規劃就足以服務地區所衍生的交通量。
4. 關渡路東側現況為自然公園、景觀公園，臨大度路三段側

為農業區，原來為抽水站用地，之後變更為學校用地，後因少子化因素又變更為農業區。本局再檢討方案時針對農業區部分或許將來有變更的可能，惟畢竟當時關渡路是 40 公尺寬，因此才有加級規定。以目前現況 20 公尺寬，如果有恢復加給規定的話，從都市計畫角度來看會希望是關渡路沿線的住宅街廓皆一體適用。

5. 至於本局所擬討論議題提及如有急迫性之個案處理，主要係因本地區從民國 79 年、82 年、97 年皆係透過都市計畫通盤檢辦理變更，而本次所提關渡路側住宅街廓加給規定理應依原有通盤檢討精神於目前進行全市性通盤檢討案內辦理。惟因考量地區民眾有急需更新改建，亦有社區建物有疑似海砂屋之情況，因此所謂急迫性的條件是指如為建物都更或者是危險老舊建築之狀況下，得以採取個案變更方式。故本案仍以納入通盤檢討案內辦理為原則。如個案基地確有急迫性需求得以個案變更方式辦理。
6. 目前清查關渡路西側建築基地大部分都是全街廓的深度，只有編號 11、12 這兩塊基地比較小，考量建築基地有前院跟後院的深度比規定，而該等編號基地只有約 20 公尺，如再要求退縮 10 公尺，將來要更新改建更為困難。針對建築基地個案情形特殊者，本局研擬較有彈性留設平均寬度 4 公尺等作法，至於要退縮多少後續由建築設計作妥適規劃。

都市更新處葉家源副處長

1. 有關委員建議都市更新基地規模可以適當擴大，目前中央訂定之都市更新容積獎勵辦法第 15 條已有相關規範，針對完整街廓給予獎勵容積 5%、土地面積達 3,000 公尺以上未滿 10,000 平方公尺給予獎勵容積 5%，每增加 100 平方公尺，

另給予基準容積 0.3%等相關內容。

2. 本案後續納入 114 年通盤檢討辦理，真正完成通檢程序還需要一段時間，故個案有急迫性可循都市更新條例第 35 條規定來辦理細部計畫修訂，以利更新的推動。

肆、散會(下午 15 時)

附錄二、都市計畫變更可行性研商會議紀錄及回應綜理表

「變更臺北市北投區關渡段二小段55地號等第三之一種住宅區為第三之二種住宅區（特）細部計畫案」都市計畫變更可行性研商會議紀錄

壹、 時間：民國114年2月26日（星期三）上午10時0分

貳、 地點：臺北市政府都市發展局9樓903會議室

參、 主持人：臺北市政府都市發展局 楊智盛總工程司

肆、 出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：黃婷筠

伍、 實施者（規劃單位）簡報：（略）

陸、 出席單位及人員發言意見：

一、 都市計畫委員會（書面意見）

有關都市變更內容，本會尊重相關主管機關意見，俟後續進行都市計畫相關法定程序時，本會再行協助。

二、 消防局（書面意見）

- （一）本案涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，本局無修正建議，後續仍應以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。
- （二）另為利救災，請建築管理工程處於建造執照注意事項列表註記「建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽……等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。」。
- （三）建議電動車充電設備等設施設置於地下1層以上為原則。

三、 交通局

有關本案之周邊人行與開放空間系統，以及交通規劃等構想，本案於112年都市設計及土地使用開發許可審議核定在案，倘本案容積率放寬後，戶數及停車位數量調整，仍請實施者檢討應以一戶一車位為原則。另周邊人行與開放空間系統原則無意見。

四、 都市發展局都市規劃科(出席並提供書面意見)

- （一）「議題（一）：變更緣由」及「議題（二）：是否符合市都委會第813次會議研議方案」

1. 經檢視來文附件，本次規劃設計內容尚符市都委會第813次會議研議「本市北投區關渡路西側住宅區容積檢討方案」意見，本科無意見。
2. 次有關「二、土地使用分區管制」「(二)本計畫區之使用比照本市土地使用分區管制自治條例第三之二種住宅區之使用組別。」一節，查市都委會第813次會議僅針對本案容積率部分討論，其餘如使用組別、院落、高度比等則應回歸土管通案規定。又按土管自治條例規定，第三之一種住宅區及第三之二種住宅區除容積率外，其餘檢討項目（如使用組別、院落、高度比）皆一致，爰建議該點修正為本案除使用強度外，其餘未規定者皆比照第三之二種住宅區規定。

(二)「議題(三)：都市設計準則」

1. 量體規劃及都市設計準則擬請都市設計科說明。
2. 次有關「捌、都市設計準則」內第二點「二、倘建築基地個案情形特殊，無法符合前開退縮規定，則應符合下開規定，並經本市都市設計及開發許可審議委員會審議通過：」一節，按市都委會第813次會議研議簡報，前述規定係考量編號11、12基地面積較小且深度不足而增訂，本案非屬前開基地，且依目前建築規劃設計，已可滿足退縮10公尺開放空間規定，爰建議刪除前開文字。

(三)其他書圖修正意見：

1. 「貳、原都市計畫發布情形」：本府前於113年3月28日及113年11月12日公告實施「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」及「擬定『臺北市開發基地體感降溫專案』細部計畫案」，擬請更新處釐清本案是否須增列前開都市計畫（計畫書內未說明本案都更事業計畫報核日期）。
2. 「玖、其他」：第二點有關市都委會第813次會議研議內容已於計畫緣起章節說明，並將會議紀錄列於附件，建議刪除該項規定。

五、都市發展局都市設計科(出席並提供書面意見)

(一) 查本都設準則於都市計畫書及會議簡報所提內容不一致(都計書 P. 14、簡報 P. 11)，應請申設單位確認都設準則內容，另相關建議如下：

1. 有關本地區容積檢討方案研議內容，非屬都市設計準則，仍請就基地周邊概況研提適切之開放空間系統整體規劃，並提出具體可行之退縮尺度及配置方案。
2. 另請配合本府降溫城市政策，評估立體綠化、增加沿街喬木或遮簷等納入，其餘材質、色彩及基座等規範敘述較為抽象，不利後續依循及審查，建議取消或提出具體措施取代，亦可提出開發配置及量體模擬，供都委會審議參考。
3. 關渡路側開放空間內喬木覆土深度，申設單位已說明與地下開挖重疊範圍採降版方式處理達1.5公尺，後續於都審程序再就該案實質規劃設計方案審議。

六、申請單位回應及說明

- (一) 有關消防局第三點意見，本案目前未設置充電樁，至於變電設備及機電空間增設設備皆配置於地下一層；另停車空間係依建築技術規則第62條第4款規定預留充電設備管線。
- (二) 有關本更新案之周邊人行與開放空間系統，以及交通規劃等，前經112年8月1日都市設計及土地使用開發許可審議核定在案，倘容積率放寬後，僅增加建築物高度，未調整開放空間及綠化設計，汽機車位數量依量體增加後之規劃設計內容重新檢討，符合一戶一汽車位之原則。
- (三) 有關本案更新後建築量體與周邊環境之模擬，將配合都市設計科意見調整為：
 1. 臨關渡路側退縮留設平均寬度10公尺之無遮簷人行空間。
 2. 其餘臨都市計畫道路側退縮留設2公尺以上無遮簷人行空間。
 3. 開放空間或法定空地盡可能增加喬、灌木綠化。
 4. 車道出入口以設置一處為原則。

(四) 配合都市規劃科意見，修正計畫書之都市設計準則第二點規定及土地使用分區管制內容。

(五) 本案為高氯離子混凝土建物，建物內部已有坍塌情形，且近期地震頻繁，更新改建有其急迫性，懇請市府協助加速本案進行。

柒、會議結論

- 一、 本案防災與避難計畫，經實施者說明均得依消防局書面意見辦理，惟請實施者洽消防局就書面意見(三)應設置於地下1層所指「電動車充電設備等設施」是否包含依技規規定預留充電設施管線，並依消防局意見辦理。
- 二、 本案有關人行與開放空間系統等業經112年都市設計審議核定在案，經實施者說明本次都市計畫變更後所增加之容積僅增加建築物樓層原則不會更動開放空間系統等配置，故請實施者依交通局意見檢討是否符合一戶一車位之原則。
- 三、 本案基地臨關渡路段人行空間種植雙排喬木，部分植栽位於開挖範圍內，經檢核圖面覆土深度尚符規定，至足夠及有利於生長，請於後續都市設計審議時一併檢視。
- 四、 本案都市設計準則等內容，請實施者依都市設計科意見就實際開放空間及退縮人行空間、綠化等事項簡要規範。另請實施者就都市計畫變更前後量體增加等相關事項預為準備，俾作為都委會審議時供委員參考。
- 五、 有關都市計畫書內容部分，查本案係依市府於市都委會第813次會議研提「臺北市北投區關渡路西側住宅區容積檢討方案」研議案，擬由「第三之一種住宅區」變更為「第三之二種住宅區(特)」，請於計畫構想補充「臺北市北投區關渡路西側住宅區容積檢討方案」及本案依該方案檢討情形，並請加強說明本案無法依方案所述俟通盤檢討完成再辦理，而須採改個案變更之必要性。又本案係依都市更新條例第35條規定辦理細部計畫變更，請緣起補充本案事業計畫辦理情形，餘請依都市規劃科意見修正計畫書。

六、 請實施者依本次會議結論及各單位意見修正後，檢送都市計畫書圖送都市更新處憑辦。

捌、 散會（上午10時30分）

「變更臺北市北投區關渡段二小段 55 地號等第三之一種住宅區為第三之二種住宅區（特）細部計畫案」

都市計畫變更可行性研商會議回應綜理表

開會時間：114 年 2 月 26 日（星期三）上午 10 時

開會地點：市政大樓西南區 9 樓 903 會議室（臺北市信義區市府路 1 號）

依據 114 年 3 月 11 日北市都新字第 1146015700 號函

項次	單位/人員	審查意見內容	意見回應及處理情形
一	都市計畫委員會 (書面意見)	有關都計變更內容，本會尊重相關主管機關意見，俟後續進行都市計畫相關法定程序時，本會再行協助。	遵照辦理。
二	消防局 (書面意見)	(一)本案涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，本局無修正建議，後續仍應以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。	遵照辦理。
		(二)另為利救災，請建築管理工程處於建造執照注意事項列表註記「建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽……等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。」。	敬悉。
		(三)建議電動車充電設備等設施設置於地下 1 層以上為原則。	本案目前未設置充電樁，變電設備及機電空間增設設備皆配置於地下一層；另停車空間係依建築技術規則第 62 條第 4 款規定預留充電設備管線。
三	交通局	有關本案之周邊人行與開放空間系統，以及交通規劃等構想，本案於 112 年都市設計及土地使用開發許可審議核定在案，倘本案容積率放寬後，戶數及停車位數量調整，仍請實施者檢討應以一戶一車位為原則。另周邊人行與開放空間系統原則無意見。	本更新案之周邊人行與開放空間系統以及交通規劃等，前經 112 年 8 月 1 日都市設計及土地使用開發許可審議核定在案，倘容積率放寬後，僅增加建築物高度，並依量體增加後之規劃設計內容重新檢討汽機車位數量，符合一戶一汽車位之原則。
四	都市發展局 都市規劃科 (出席並提供書面意見)	(一)「議題(一):變更緣由」及「議題(二):是否符合市都委會第 813 次會議研議方案」 1. 經檢視來文附件，本次規劃設計內容尚符市都委會第 813 次會議研議「本市北投區關渡路西側住宅區容積檢討方案」意見，本科無意見。	敬悉。
		2. 次有關「二、土地使用分區管制」「(二)本計畫區之使用比照本市土地使用分區管自治條例第三之二種住宅區之使用組別。」一節，查市都委會第 813 次會議僅針對本案容積率部分討論，其餘如使用組別、院落、	遵照辦理，已修正計畫書內容。

項次	單位/人員	審查意見內容	意見回應及處理情形
		高度比等則應回歸土管通案規定。又按土管自治條例規定，第三之一種住宅區及第三之二種住宅區除容積率外，其餘檢討項目（如使用組別、院落、高度比）皆一致，爰建議該點修正為本案除使用強度外，其餘未規定者皆比照第三之二種住宅區規定。	
		(二)「議題(三):都市設計準則」 1. 量體規劃及都市設計準則擬請都市設計科說明。	敬悉。
		2. 次有關「捌、都市設計準則」內第二點「二、倘建築基地個案情形特殊，無法符合前開退縮規定，則應符合下開規定，並經本市都市設計及開發許可審議委員會審議通過:」一節，按市都委會第813次會議研議簡報，前述規定係考量編號11、12基地面積較小且深度不足而增訂，本案非屬前開基地，且依目前建築規劃設計，已可滿足退縮10公尺開放空間規定，爰建議刪除前開文字。	遵照辦理，配合意見修正相關內容並修正都市設計準則。
		(三)其他書圖修正意見: 1. 「貳、原都市計畫發布情形」:本府前於113年3月28日及113年11月12日公告實施「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」及「擬定『臺北市開發基地體感降溫專案』細部計畫案」，擬請更新處釐清本案是否須增列前開都市計畫(計畫書內未說明本案都更事業計畫報核日期)。	遵照辦理，已補充本案都更事業計畫報核日期及歷年都市計畫發布情形整理表。
		2. 「玖、其他」:第二點有關市都委會第813次會議研議內容已於計畫緣起章節說明，並將會議紀錄列於附件，建議刪除該項規定。	遵照辦理，已刪除該項內容。
五	都市發展局 都市設計科 (出席並提供書面意見)	(一)查本都設準則於都市計畫書及會議簡報所提內容不一致(都計畫P.14、簡報P.11)，應請申設單位確認都設準則內容，另相關建議如下: 1. 有關本地區容積檢討方案研議內容，非屬都市設計準則，仍請就基地周邊概況研提適切之開放空間系統整體規劃，並提出具體可行之退縮尺度及配置方案。	遵照辦理，已修正都市設計準則內容。
		2. 另請配合本府降溫城市政策，評估立體綠化、增加沿街喬木或遮簷等納入，其餘材質、色彩及基座等規範敘述較為抽象，不利後續依循及審查，建議取消或提出具體措施取代，亦可提出開發配置及量體模擬，供都委會審議參考。	遵照辦理，已修正都市設計準則內容。
		3. 關渡路側開放空間內喬木覆土深度，申設單位已說明與地下開挖重疊範圍採降版方式	敬悉。

項次	單位/人員	審查意見內容	意見回應及處理情形
		處理達 1.5 公尺，後續於都審程序再就該案實質規劃設計方案審議。	
六	申請單位回應及說明	<p>(一)有關消防局第三點意見，本案目前未設置充電樁，至於變電設備及機電空間增設設備皆配置於地下一層；另停車空間係依建築技術規則第 62 條第 4 款規定預留充電設備管線。</p> <p>(二)有關本更新案之周邊人行與開放空間系統，以及交通規劃等，前經 112 年 8 月 1 日都市設計及土地使用開發許可審議核定在案，倘容積率放寬後，僅增加建築物高度，未調整開放空間及綠化設計，汽機車位數量依量體增加後之規劃設計內容重新檢討，符合一戶一汽車位之原則。</p> <p>(三)有關本案更新後建築量體與周邊環境之模擬，將配合都市設計科意見調整為：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 臨關渡路側退縮留設平均寬度 10 公尺之無遮簷人行空間。 2. 其餘臨都市計畫道路側退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行空間。 3. 開放空間或法定空地盡可能增加喬、灌木綠化。 4. 車道出入口以設置一處為原則。 <p>(四)配合都市規劃科意見，修正計畫書之都市設計準則第二點規定及土地使用分區管制內容。</p> <p>(五)本案為高氣離子混凝土建物，建物內部已有坍塌情形，且近期地震頻繁，更新改建有其急迫性，懇請市府協助加速本案進行。</p>	-
七	會議結論	<p>一、本案防災與避難計畫，經實施者說明均得依消防局書面意見辦理，惟請實施者洽消防局就書面意見(三)應設置於地下 1 層所指「電動車充電設備等設施」是否包含依技規規定預留充電設施管線，並依消防局意見辦理。</p> <p>二、本案有關人行與開放空間系統等業經 112 年都市設計審議核定在案，經實施者說明本次都市計畫變更後所增加之容積僅增加建築物樓層原則不會更動開放空間系統等配置，故請實施者依交通局意見檢討是否符合一戶一車位之原則。</p> <p>三、本案基地臨關渡路段人行空間種植雙排</p>	<p>本案目前未設置充電樁，至於變電設備及機電空間增設設備皆配置於地下一層；另停車空間係依建築技術規則第 62 條第 4 款規定預留充電設備管線，地下層車位配置內容業依臺北市政府消防局 114 年 5 月 8 日北市消救字第 1143024582 號函復內容辦理。</p> <p>本更新案之周邊人行與開放空間系統以及交通規劃等，前經 112 年 8 月 1 日都市設計及土地使用開發許可審議核定在案，倘容積率放寬後，僅增加建築物高度，並依量體增加後之規劃設計內容重新檢討汽機車位數量，符合一戶一汽車位之原則。</p> <p>遵照辦理。</p>

項次	單位/人員	審查意見內容	意見回應及處理情形
		喬木，部分植栽位於開挖範圍內，經檢核圖面覆土深度尚符規定，至足夠及有利於生長，請於後續都市設計審議時一併檢視。	
		四、本案都市設計準則等內容，請實施者依都市設計科意見就實際開放空間及退縮人行空間、綠化等事項簡要規範。另請實施者就都市計畫變更前後量體增加等相關事項預為準備，俾作為都委會審議時供委員參考。	遵照辦理，另已修正都市設計準則。
		五、有關都市計畫書內容部分，查本案係依市府於市都委會第 813 次會議研提「臺北市北投區關渡路西側住宅區容積檢討方案」研議案，擬由「第三之一種住宅區」變更為「第三之二種住宅區(特)」，請於計畫構想補充「臺北市北投區關渡路西側住宅區容積檢討方案」及本案依該方案檢討情形，並請加強說明本案無法依方案所述俟通盤檢討完成再辦理，而須採改個案變更之必要性。又本案係依都市更新條例第 35 條規定辦理細部計畫變更，請緣起補充本案事業計畫辦理情形，餘請依都市規劃科意見修正計畫書。	遵照辦理，已修正計畫書相關內容。
		六、請實施者依本次會議結論及各單位意見修正後，檢送都市計畫書圖送都市更新處憑辦。	遵照辦理。

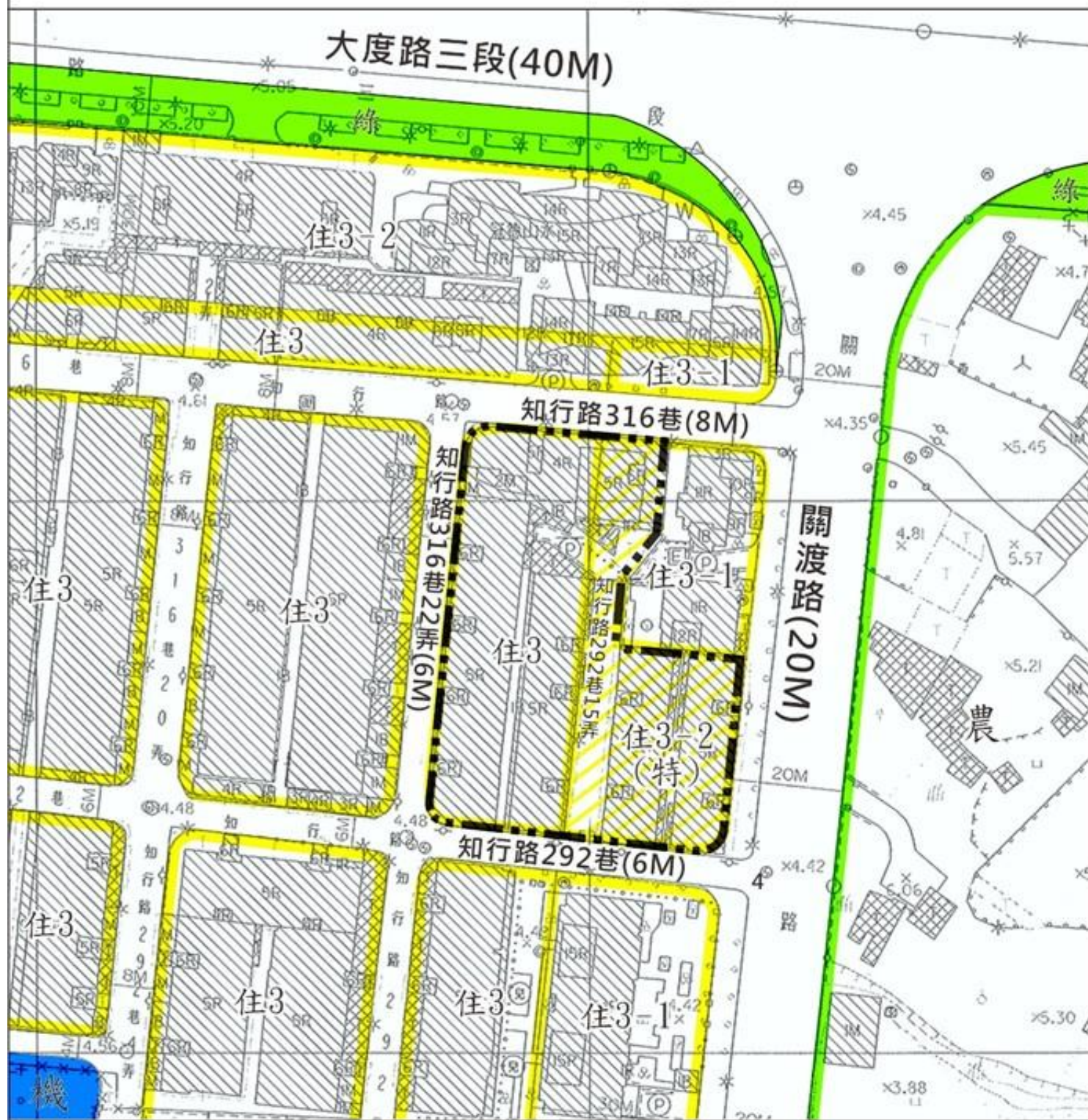
臺北市政府
都市發展局
業務主管

承辦人員

繪圖者

校對者

變更臺北市北投區關渡段二小段55地號等第三之一種住宅區
為第三之二種住宅區(特)細部計畫案計畫圖



- 圖例：
- 計畫範圍
 - 農 農業區
 - 機 機關用地
 - 住3 第三種住宅區
 - 住3-1 第三之一種住宅區
 - 住3-2 第三之二種住宅區
 - 綠 綠地用地
 - 住3-2(特) 變更第三之一種住宅區為第三之二種住宅區(特)
 - 比例尺：1/1000

臺北市政府 都市發展局
業務主管
承辦人員

繪圖者
校對者

變更臺北市北投區關渡段二小段55地號等第三之一種 住宅區為第三之二種住宅區（特）細部計畫案

公開展覽說明會議程

115.01.14 (三)

唶哩岸區民活動中心

（臺北市北投區立農街一段366號4樓）

流程	時間	內容
1	14:00~14:05	主席致詞、會議流程說明
2	14:05~14:25	計畫內容簡報
3	14:25~14:55	現場民眾提問（依發言單順序） 及相關單位回應
4	14:55~15:00	結語

親愛的市民：

本市都市計畫「變更臺北市北投區關渡段二小段 55 地號等第三之一種住宅區為第三之二種住宅區（特）細部計畫案」，自 114 年 12 月 30 日起在本府及北投區公所公開展覽 30 天，敬請就近閱覽。另計畫書電子檔等文件及說明會相關資訊請至臺北市都市發展局網站/公展公告/都市計畫公展項下查詢(QR Code 詳本傳單下方)。

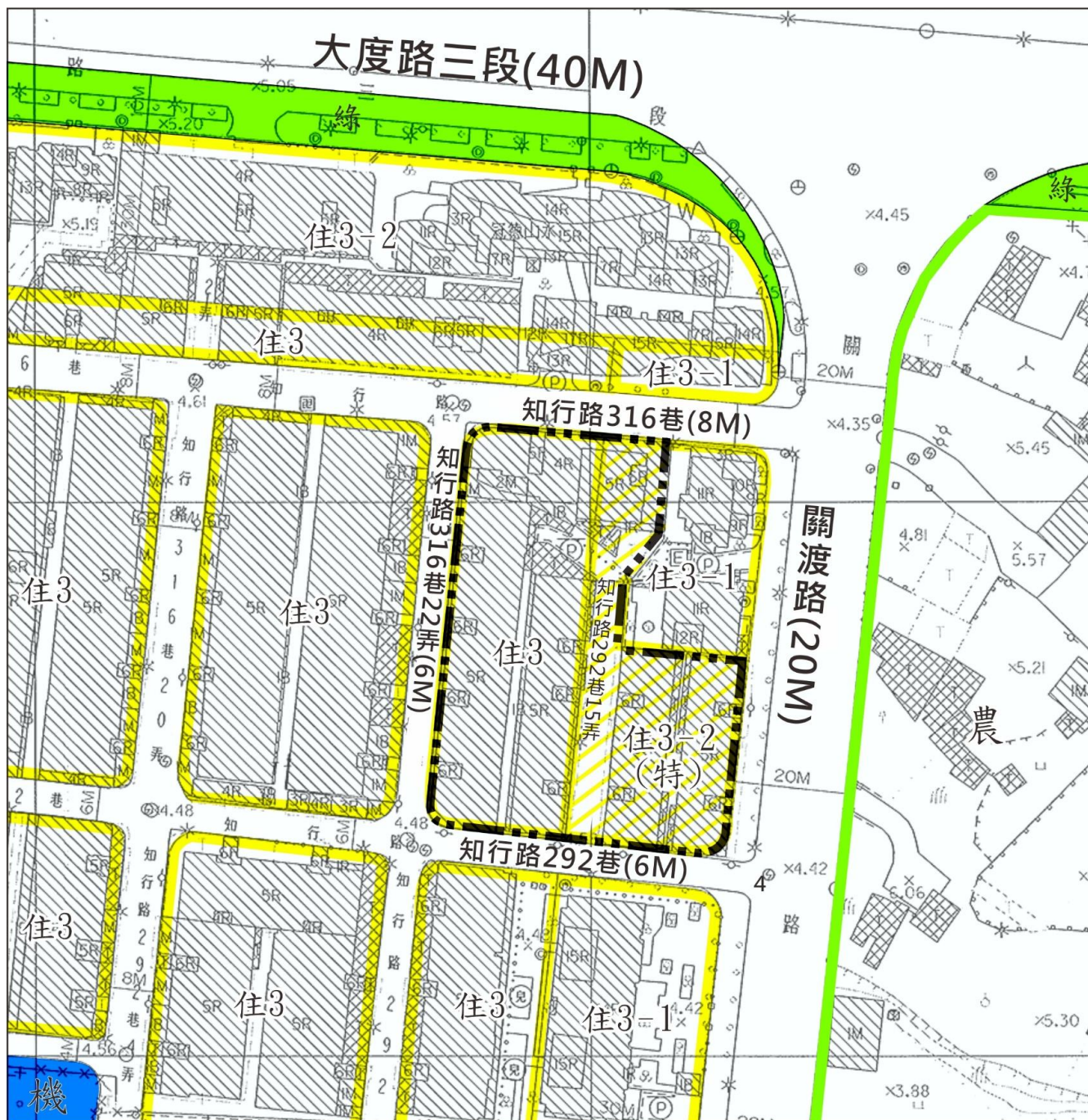
又為使市民進一步瞭解該計畫之內容，本府訂於 115 年 1 月 14 日（星期三）下午 2 時 0 分假「唹哩岸區民活動中心」（臺北市北投區立農街一段 366 號 4 樓）舉行都市計畫說明會，敬請踴躍參加。

各公民或團體對計畫案如有任何意見，請利用公民或團體意見表或臺北市都市計畫委員會網站，於公開展覽期間向臺北市都市計畫委員會（臺北市信義區市府路 1 號 10 樓西北區）提出。如有疑義，請撥打市民熱線 1999（外縣市請撥 02-27208889）轉 8262，洽本府都市發展局都市規劃科陳先生。

計畫書電子檔
查詢網址



114 年 12 月臺北市政府印製



- 圖例：
- 計畫範圍
 - 農 農業區
 - 機 機關用地
 - 住3 第三種住宅區
 - 住3-1 第三之一種住宅區
 - 住3-2 第三之二種住宅區
 - 綠 綠地用地
 - 住3-2(特) 變更第三之一種住宅區為第三之二種住宅區(特)
 - ↑
 比例尺：1/1000

細部計畫案示意圖