

## 臺北市都市計畫委員會第 752 次委員會議紀錄

時間：中華民國 108 年 8 月 8 日（星期四）下午 2 時 0 分

地點：市政大樓 2 樓北區 N206 審議室

主席：彭兼主任委員振聲

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：

### 審議事項

- 一、「臺北市中山區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」及「臺北市中山區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案」（總體、建國南京生活圈、建國民權生活圈、圓山生活圈、中山生活圈及跨生活圈）
- 二、變更臺北市萬華區華江段三小段 568-8 地號等特定專用區（一）及道路用地為特定專用區（一）、綠地用地及道路用地細部計畫案
- 三、臺北市政府依都市更新條例第 23 條規定辦理「臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準」修正案（第二次修正）

### 臨時動議

劉委員玉山針對市府刻正辦理各行政區都市計畫通盤檢討案提出建議事項

## 壹、審議事項

### 審議事項一

案名：「臺北市中山區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」  
及「臺北市中山區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案」  
（總體、建國南京生活圈、建國民權生活圈、圓山  
生活圈、中山生活圈及跨生活圈）

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：

自臺北市實施都市計畫以來，中山區尚未辦理整體行政區都市計畫通盤檢討，隨著重大建設完成、大眾運輸路網建置、產業結構轉變、地區人口結構調整等外在條件變化，區內土地使用與公共服務需求也應配合檢討，中山區同時負擔臺北都會區就學、就業、居住、觀光等市中心都市活動機能，有必要透過都市計畫通盤檢討，提供符合市中心都市活動需求的空間機能與型態，以引導都市永續發展。

另大彎北段地區自 81 年公告實施都市計畫，即定位為臺北市商業娛樂中心，惟因臺北市近年來交通建設、產業結構、房地產市場變化等因素，該地區商業區、娛樂區部分街廓出現住宅使用情形，市府除已按照規定予以清查與裁罰外，並基於其發展歷程、重大設施投入、公平負擔等因素綜合考量，於本次通盤檢討納入開發許可機制，針對較集中之既有住宅使用

地區，提供彈性土地使用項目，且公平負擔其增加住宅使用之影響。綜上，為使本地區都市空間機能與發展型態符合需求，爰依都市計畫法第 26 條規定辦理通盤檢討。

四、計畫內容：詳公展計畫書、圖。

五、公開展覽：

(一) 本案主要計畫、細部計畫市府自 107 年 10 月 1 日起至 107 年 11 月 9 日止公開展覽 40 天，並以 107 年 9 月 28 日府都規字第 10760360614 號函送到會。

(二) 本案市府於 106 年 10 月 25 日舉辦公開展覽前地方說明會。

(三) 本案市府於 107 年 10 月 28 日舉辦公展說明會。

六、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綜理表編號共計 116 件，其中「大直生活圈」計編號 103 件，已於 108 年 7 月 11 日第 751 次委員會議討論完竣，本次審議「建國南京生活圈」計編號 2 件、「建國民權生活圈」計編號 1 件、「圓山生活圈」計編號 5 件、「中山生活圈」計編號 3 件、「通案及跨生活圈」計編號 2 件。

七、本案審議歷程：

(一) 本案經提 108 年 3 月 7 日本會第 743 次委員會議報告(簡報會議)決議：

1. 本案組成專案小組先進行討論後再提委員會審議，專案小組召集人請劉玉山委員擔任。專案小組成員請都委會幕僚另簽由主任委員指定。

2. 請市府以圖面補充說明本計畫範圍內都市更新案之辦理情形（含已劃定都更單元、程序中或已核定更新事業計畫案、已完工都更案、老舊公寓專案等之區位），並納入通檢計畫書中敘明。
3. 請市府盤整目前所申請都市更新案中，是否有因應地區更新發展需要、公益設施需求以及公共設施用地取得，而須配合都市計畫變更檢討者，並評估一併納入本通檢案辦理。
4. 專案小組會議請市府就本通盤檢討案之總體內容包含計畫人口、公共設施檢討、交通系統、韌性城市指導原則等，以及大彎北段商業區既有住宅使用開發許可機制、大直生活圈變更計畫內容、公民或團體所提意見進行說明。」。

（二）專案小組業於 108 年 3 月 19 日、4 月 17 日、5 月 2 日召開第 1、2、3 次會議，就通案性議題及各生活圈變更內容逐一審視，並依序聽取公民或團體陳情意見後進行綜合討論。

八、前述專案小組會議召開後，有關案內涉及大彎北段都市計畫內容，因民眾仍有不同意見，市府都市發展局爰於 108 年 5 月 16 日召開「大彎北段地區都市計畫檢討」市政顧問及產業界諮詢會議、108 年 6 月 4 日召開「大彎北段敬業二路以東商業區及娛樂區（不含本府列管既有住宅建築）檢討方案」地區座談會，並參採相關意見再作方案研修。

九、有關涉及「大直生活圈」之計畫內容及公民或團體陳情意見，經提 108 年 7 月 11 日本會第 751 次委員會議

審議決議修正通過。

- 十、本次續就本通盤檢討案之總體內容、建國南京生活圈、建國民權生活圈、圓山生活圈、中山生活圈及跨生活圈之計畫內容及公民或團體陳情意見提會審議。市府於 108 年 7 月 30 日府都規字第 1083069387 號函送資料提會審議。

#### 決議：

- 一、本案變更編號主跨 1 有關公園用地變更後之名稱，依經濟部水利署意見變更為河川區，管制及相關規定內加註「國定圓山考古遺址座落於本河川區範圍內，分區使用需符合水利法及文化資產保存法相關規範。」其餘「建國南京生活圈」、「建國民權生活圈」、「圓山生活圈」、「中山生活圈」、「通案及跨生活圈」之計畫內容，同意專案小組建議意見，依公展計畫書圖以及本次會議市府補充會議資料之修正對照表修正通過。
- 二、全案依公展計畫書圖及本次會議提會之修正計畫書以及市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。
- 三、公民或團體陳情意見除以下幾點，其餘同意專案小組建議意見，依市府回應意見辦理。

#### (一)綜理表編號建南-1：

陳情地點長春段一小段 1078 地號等 5 筆土地，依專案小組建議意見，變更為商三特(原屬商二)及商三特(原屬住三)。至於市府考量都市計畫管制一致性，建議將陳情基地之西側中華航空公司大樓基地(中山區長春段一小段 1063-1、1082 地號土地)一併變更一項，經市府說明函詢土地所有權人均表示暫不檢討變更，故維持原計畫。

#### (二)綜理表編號圓-2、圓-4：

本次會議市府補充說明臺北市土地使用分區附條件允許使用標準業於 108 年 7 月 24 日修正發布，其中第三種住宅區得附條件作第 28 組一般事務所使用之條件增列第 4 點：「既有建築物整棟各樓層均為非住宅使用，且臨接寬度六公尺以上之道路者，不受前三款規定之限制。」，故符合前揭條件者得依規定作一般事務所使用。有關市府會中說明內容請一併納入本二項陳情編號之市府回應，俾利民眾了解。

(三)綜理表編號圓-3：

依本次會議市府說明主要計畫之變電所用地變更回復為公園用地。另依本次會議市府說明，後續用地取得由市府與台電公司協商後依相關規定辦理，土地取得以徵購或其他方式辦理。

(四)綜理表編號中山-3、建民-1（原編號通-2：北一機房基地、北三機房基地）：

依市府本次會議說明，北一機房電信用地變更回復為商四特(原屬商三)、北三機房電信用地變更回復為第三種住宅區及第三之一種住宅區。未來並應依照內政部都委會對中華電信公司專案通檢之通案性決議，須提供社區公益性設施或社會服務，與市府簽訂協議書後，始得核發建造執照。

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

通案及跨生活圈

案名	「臺北市中山區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」及「臺北市中山區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案」		
編號	通-1	陳情人	經濟部水利署

訴求意見與建議	<p>107 年 10 月 24 日經水地字第 10753262320 號函查旨揭通盤檢討主要計畫變更編號「主跨 1」，其中原計畫「公園用地」擬變更為「公園用地（兼供河川使用）」部分，查該區位河段屬貴府轄管範疇，爰請查明如預定變更區域位屬基隆河河川區域內，應依 92 年 12 月 26 日本部經水字第 09202616140 號及內政部台內營字第 0920091568 號會銜函及本部 93 年 1 月 13 日經水字第 09302600470 號函頒「河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」劃定為「河川區」。</p>
市府回應說明	<p>一、旨揭位址為中山區德惠段一小段160-4地號部分土地，係屬「河川區域」範圍，本案爰依經濟部、內政部92年12月26日經水字第09202616140號及台內營字第0920091568號會銜函頒「河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」及經濟部水利署93年1月13日經水字第09302600470號函釋，配合於旨揭案內辦理土地使用分區變更事宜。</p> <p>二、另旨揭位址亦屬國定圓山考古遺址範圍，經文化部文化資產局108年1月17日「研商臺北市中山區都市計畫通盤檢討(主要計畫案)」公告公開展覽案會議結論，為維護國定圓山考古遺址及保全其環境景觀，並考量現行土地使用現況及因應水利法相關規定，有關圓山考古遺址之「臺北市中山區德惠段一小段160-4地號（部分）土地」，同意市府所提該筆土地為「公園用地（兼供河川使用）」。爰此，仍建議變更為「公園用地（兼供河川使用）」。</p>
專案小組建議意見	<p>本項除公園用地變更後之分區及用地名稱，因涉及現有公園以及國定古蹟圓山考古遺址，水利法與文化資產保存法之中央主管機關，以及專案小組委員仍有不同見解，故究變更為公園用地(兼供河川使用)或河川區抑或河川區(兼供公園使用)等等，相關單位及委員意見（詳後發言摘要），請市府都市發展局先予分析後，一併提委員會審議。</p>
委員會決議	<p>一、 本案變更編號主跨 1 有關公園用地變更後之名稱，依經濟部水利署意見變更為河川區，管制及相關規定內</p>

	<p>加註「國定圓山考古遺址座落於本河川區範圍內，分區使用需符合水利法及文化資產保存法相關規範。」其餘「建國南京生活圈」、「建國民權生活圈」、「圓山生活圈」、「中山生活圈」、「通案及跨生活圈」之計畫內容，同意專案小組建議意見，依公展計畫書圖以及本次會議市府補充會議資料之修正對照表修正通過。</p> <p>二、全案依公展計畫書圖及本次會議提會之修正計畫書以及市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。</p> <p>三、公民或團體陳情意見除以下幾點，其餘同意專案小組建議意見，依市府回應意見辦理。</p> <p>(一) 綜理表編號建南-1：</p> <p>陳情地點長春段一小段 1078 地號等 5 筆土地，依專案小組建議意見，變更為商三特(原屬商二)及商三特(原屬住三)。至於市府考量都市計畫管制一致性，建議將陳情基地之西側中華航空公司大樓基地(中山區長春段一小段 1063-1、1082 地號土地)一併變更一項，經市府說明函詢土地所有權人均表示暫不檢討變更，故維持原計畫。</p> <p>(二) 綜理表編號圓-2、圓-4：</p> <p>本次會議市府補充說明臺北市土地使用分區附條件允許使用標準業於 108 年 7 月 24 日修正發布，其中第三種住宅區得附條件作第 28 組一般事務所使用之條件增列第 4 點：「既有建築物整棟各樓層均為非住宅使用，且臨接寬度六公尺以上之道路者，不受前三款規定之限制。」，故符合前揭條件者得依規定作一般事務所使用。有關市府會中說明內容請一併納入本二項陳情編號之市府回應，俾利民眾了解。</p> <p>(三) 綜理表編號圓-3：</p> <p>依本次會議市府說明主要計畫之變電所用地變更回復</p>
--	---



	<p>為公園用地。另依本次會議市府說明，後續用地取得由市府與台電公司協商後依相關規定辦理，土地取得以徵購或其他方式辦理。</p> <p>(四) 綜理表編號中山-3、建民-1 (原編號通-2：北一機房基地、北三機房基地)：</p> <p>依市府本次會議說明，北一機房電信用地變更回復為商四特(原屬商三)、北三機房電信用地變更回復為第三種住宅區及第三之一種住宅區。未來並應依照內政部都委會對中華電信公司專案通檢之通案性決議，須提供社區公益性設施或社會服務，與市府簽訂協議書後，始得核發建造執照。</p>		
編號	通-2	陳情人	彭耀華
訴求意見與建議	<p>主要計畫陳情</p> <p>一、松山機場面積、跑道數、每日、每月、每年飛航班次、載人、貨出入量(貨品體積量)，及其載貨價值金額，均請載明於都市計畫細部計畫書內，另、現行機場內建築物樓地板面積及棟數，均請說明。</p> <p>二、主要計畫書第 4~8 頁，歷年都市計畫發布實施情形，原都市計畫案名，請編號。</p> <p>三、主要計畫書第 10 頁，「6、娛樂區」內容請說明，「9、建築用地」，係非都市土地名稱，於都市計畫區內，係何使用分區，希說明。第 12 頁「(三)、公共設施 表 3 中山區公共設施統計表」：1、請編號，2、面積合計 381.29 公頃應以數據列明，且說明各用地使用功能情形。</p> <p>四、主要計畫書第 20 頁，「表 4 中山區與全市都市計畫人口」，來源出處台北市主計處，請直接記下網頁。第 21 頁大佳里人口密度，請扣除松山機場面積後，重新計算人口密度。各里人口數再以人口金字塔分離出老年人口數及年幼人口數。里別除里名外，請編號排序。第 28~31 頁，(二)、歷史建築物、表 10 共 28 項歷史建築，各項各建築物管理方式，請文化局說明，並記錄。第 31 頁</p>		

	<p>(三)、考古遺址(圓山遺址)地點共 15.23 公頃，管理方式，請文化局說明，並列入記錄。</p> <p>五、主要計畫書第 36 頁，表 14、住宿業及餐飲業，第 37 頁「國際旅館 13 間、一般觀光旅館 8 間、一般旅館 130 間」，請另以圖標示位置及以表列該等旅館從業人數及年產值。</p> <p>六、主要計畫書第 41 頁，(一)、住宅區，(二)、商業區、(三)、工業區，(四)、特定專用區，各使用分區戶籍數及現住人口數，及房屋使用執照棟數及戶數(自使用執照資料)，請統計說明。</p> <p>七、主要計畫書第 46 頁，六、公共設施現況分析，面積共 381.29 公頃，與第 12、13 頁，固有各分區面積，但仍請就各區塊面積分別以地號標明。第 48 頁，機關 44.88 公頃，各種類用地面積，請列表說明。並請載明使用方法及使用人數(國防機密除外)。第 49 頁、(四)~(十)，各類公共設施，均標明地號地點，分別以區塊圖(例如：萬分之 1 圖)說明。補充：(一)、松山機場及其週邊地區，週邊地區機場用地 11.98 公頃，機場面積請列入，(二)、第 51 頁、中山區未開闢公共設施用地分布示意圖，請增列比例尺。</p> <p>八、主要計畫書第 54 頁，中山區主要道路上午尖峰時間服務水準分析，服務水準以流量為準則以管狀流量粗細圖示。</p> <p>九、主要計畫書第 56 頁，表 22 中山區內捷運站總運量統計表，各站編號，且作成直角坐標圖，以年為橫坐標，以人數為縱標，說明各站載運人數比較圖。</p> <p>十、主要計畫書第 62 頁，「(三) 停車狀況... 中山區之汽車尖峰小時發生於『12：00~13：00』，機車尖峰小時發生於『11：00~12：00』...」，請提實際數據證明。該頁「表 27 停車需供等級劃分一覽表」，共 A~F 級，所稱：停車情況良好、少許時間、容忍，分可容忍、不可容忍、嚴重不可容忍、十分嚴重不可容忍，如何劃分，請說明。於汽車、機車供需比值，就路邊停車需求為若干，計算出數據後，供未來規畫汽車、機車停車位供給參考(62 頁末稱：機車停車位供給不足)，但汽車停車位扣除大樓</p>
--	--

附設後、顯然不足，第 63 頁表 28 之不足，劃分至各里表示不足量。

十一、主要計畫書第 72 頁，「(一)松山機場遷移...」，請先作好松山機場貢獻旅客數量、貨物進出口量、班機次數、建築物棟數、樓地板面積等空運數據蒐集後再論。

「(三)、建國啤酒廠...尚須回饋公園用地等開放空間...」，請說明「回饋」本意為何。「(四)、中山女高南側地區公辦都更...基地面積 3.47 公頃...透過都市更新方式分期分區開發，刻正辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫審查」，查此非都市計畫法第 63 條的窳陋地區，則非得重建地區，即不適用都市更新的權利變換辦理都市更新，顯有容積獎勵等，於本計畫書恐漏未記載，陳情人以此函對此更新案的權利變換表示異議。

「(五)、捷運大直站北安段公辦都更...面積 2,113.07 平方公尺...基地有 12 筆國有土地業經本府 103 年 5 月 9 日公告為都市更新地區...於 106 年 5 月徵得投資人參與更新，預計於 107 年報核都市更新事業計畫及權利變換計畫，並於 108 年開工興建。」，查二、重大計畫，不適用擬採為更新之計畫，包括本案「公辦都更」亦同，凡有權利變換者，均係採用重建更新，但並房屋窳陋致不堪使用現象，必有容積獎勵但規劃書卻隱瞞不寫，係行政行為不依據法律(明知有容積獎勵，卻於公文書不載述，造成都市計畫書內計畫人口數未來黑數增加，未計入本都市計畫書內，人口失去管理，有不法)。故本案因不法，應撤銷。「(六)、行天宮公共住宅...位於松江路 237 號」，查本項共構宅既係公、私所有人間共構，請說明土地面積、戶數、提供共購合約再表示共構內容意見，所稱供一般民眾申請，應全部係限於中低收入戶，若有空戶，係行政機關無規劃所致結果，無理由依據民間租屋行情打 8 折後出租。「(七)、培英基地公共住宅 位於中山區北安段三小段 582 地號，基地面積 2,898.24 平方公尺，為落實居住正義，預計 108 戶...」，何謂居住正義，

該正義落實有何執行內容，達到該地區幼兒園、社區公共托育、日間照護...目標，該等目標的計畫內容，請說明實務面內容(配合該地點人口數說明)後再議。

「(八)、錦州街基地公共住宅...吉林段 3 小段等 2 筆土地，總面積 5,234 平方公尺，基地預計規劃 387 戶，除公共住宅外，尚提供區民活動中心，商店、非營利幼兒園、...老人活動據點、身障日間機構等社福設施及日間照護服務。...公有停車場，開放市民承租，並提供周邊里民租金優惠。...」，查本件所興建，違反都市計畫法第 40 條，尚未完成都市計畫前，竟先進行建築物施工，應立即勒令停工。以免妨害都市計畫程序進行。有依都市計畫法第 15 條規定，就公共服務設施需求估算需求後，核估經費及進度。「(九)、捷運中山雙連段帶狀公園改進案...光點臺北，蔡瑞月舞蹈社、當代藝術文藝館、五金店區、汽車零件行等，均應作詳細該等產業調查其屬社會、經濟範圍內相關事項，即：營業地點、營業設施、營業內容、營運金額、營業人員等。期為本計畫管理落實。「(十)、中山段都市更新案...南京西路 23 巷，中山北路二段 42 巷...中山北路二段 44 巷所圍街廓...面積 1,233 平方公尺(約 372.98 坪)，屬本府財政局所管有之土地，開發規模為地上 15 層及地下 3 層，刻正辦理事業計畫報核作業，尚未進入權利變換計畫審議階段。」，查本案顯擬依都市更新獎勵等方式，進行權利變換等，該市有土地應逕依都市計畫法第 42 條規定作為公共設施用地或第 45 條公園、綠地使用，現行為建造大樓的事業計畫應撤銷。

十二、以上重大建設案，自第 69 頁至第 74 頁，應依都市計畫法第 15 條所規定社福設施(或其他相關設施)面積需求量、設備採購、提供就業人數等，依都市計畫法第 15 條第一項「九、實施進度及經費。十、其他應加表明之事項。...」，就該社福社施等空間需求量，及經費及實施進度應於主要計畫標明。

十三、主要計畫書自第 69 頁至第 74 頁，凡有引述都市更新

	<p>者，全部撤銷。第 89 頁(二)、商業區變更檢討原則暨處理方式，僅係注意到發展可能趨勢，行政機關有住宅區變更為商業區注意其發展，不論是否施行開發許可制，均應作基本產業調查、房價調查，並予相當程度的分析、即捷運站週邊都市活動商業及居住行為的變化調查。第 99 頁表 35 中山區商業類別分布區位表，各路段地區請編號，不論都會性、全市性、地區性、鄰里性，均應作基本調查。第 100~104 頁就各使用分區及現行實質使用功能發揮作評估(Evaluation)，載入本計畫書圖內，不逐一論述。</p> <p>十四、主要計畫書自第 109~122 頁，「六、景觀綱要計畫與都市設計原則」，非都市計畫內容，請移至附錄內。</p> <p>十五、主要計畫書自第 123 頁，「實施進度及經費」，所需經費，稱「以上列舉之開發經費之實施進度得視主管機關財務狀況酌予調整，並應依實際編列之開闢經費為準」者，顯有不當，就「開發經費...視主管機關財務狀況酌予調整」者刪除。請列明實施進度，應於主要計畫中確定分年實施進度，其所需經費(含金額細目)應依都市計畫法第 78 條規定發行公債。</p> <p>十六、主要計畫書第 124 頁，稱「德惠段一小段 87-4 等地號抽水站用地」，原計畫名稱為「機關用地(抽水站)」請提出土地謄本說明。</p> <p>細部計畫陳情</p> <p>一、細部計畫書第 3~9 頁表 1「原都市計畫發布實施名稱及文號整理表」請編碼。本計畫書對公共設施取得及營運無事業計畫及財務計畫，請補充。</p> <p>二、細部計畫書第 10 頁稱「人口密度 225 人/公頃」，請說明資料來源，計畫人口 308,000 人，係那一年計畫人口，現在 106 年人口數及未來 111 年、116 年預測人口及 132 年預測人口數，及其金字塔人口圖均請註明。各里的預測人口數請分別列表說明。又該 308,000 人分別在商業區及住宅區的人口數各為若干，並請圖示於各街廓圖內(該說明得以公文發文予陳情人)。但該頁續稱：住宅區面積 1368.21 公頃，商業區面積</p>
--	--

	<p>185.59 公頃，經核對 12 頁，表 2「中山區現行都市計畫土地使用分區面積表」所列各使用分區，但未見道路地及其面積，請列明道路地面積於各使用分區內。</p> <p>三、細部計畫書第 10 頁，(一)、住宅區內有住宅區第三之一及第三之二種及第四種住宅區等，面臨中山北路、民權西路等，請以都市計畫圖四碼圖幅編號分別說明。(二)、商業區內有第一種、第二種、第三種、第四種商業區，且有第一種(特)、第二種(特)、第三種(特)，均請以都市計畫圖四碼圖幅編號分別說明。</p> <p>四、細部計畫書第 11 頁，「(四)、特定專用區...有四處，面積約 11.44 公頃...」，請說明各處面積及使用方法，另有(五)~(十三)說明使用分區使用內容及其未來 25 年計畫使用方法及其事業計畫及財務計畫。「(九)建築用地面積約 0.12 公頃」，為何非以都市計畫法第 32 條規定以「區」界定使用分區，卻以「用地」作為土地的使用名稱，請記錄原因。</p> <p>五、細部計畫書第 15~16 頁，「三、公共設施用地...表三「中山區公共設施用地面積統計表」，請逐項編號，請說明服務性設施：機關用地等 7 項具體服務內容，例如機關用地，供予何類機關使用，土地面積、建物面積、樓層、設立年期等，並說明使用面積是否不足等。</p> <p>六、細部計畫書第 18 頁「交通運輸」請說明本地區各路段路邊停車格數量，本地區所開列停車罰單數量及金額。捷運站在中山區各站每月運載量(列表及圖分別說明)、公車在本地區月各站年、月運載量。</p> <p>七、細部計畫書第 21 頁「五、都市設計...表 4 指定都市設計審議地區之都市計畫名稱及文號綜理表」，均有「都市設計」四字，陳情人認為該四字應變更為「都市土地使用分區管制」10 字，若不同意變更，請說明理由。該「土地使用分區管制」8 字係都市計畫法第 3 章章名，此明確表達陳情意見，請不要抹去陳情人陳情，請明確說明不改「都市設計」四字為「土地使用分區管制」8 字之理由。在表 4 中，編號 1~6 無「都市設計」四字，在編號 7 將「都市設計」四字刪除，不減其意思表達。在編號第 10、13 有「都市更新」四字者，請重新提出計畫，以供瞭解實體內容後，撤銷</p>
--	--

	<p>都市更新部分。</p> <p>八、細部計畫書第 25 頁「肆、檢討原則 一、土地使用檢討原則...表五、細部計畫土地使用檢討原則表中，列有住宅區、商業區、其他共三項目，今有捷運站興建完成，且各捷運站令該該地點，與未興建捷運站前的都市風貌完全不同，各使用分區的檢討內容，當應點出該檢討事項，分別以地點、運具、影響到居民生活、鄰里關係、扶老社福機構供需，房屋使用情形等具體的公眾事務。</p> <p>(一)、縱使土地使用計畫住宅區部份檢討，依「依據發展現況，及實際使用需求，劃設公共設施用地」，試問：(1)、發展現況描述在那一頁、(2)、實際使用需求實際狀況為何?(3)、因為該等原因劃設的公共設施是什麼，記在那一頁，請說明？</p> <p>(二)、商業區的回饋，稱「大彎北段商業區回饋」，基於什麼原因回饋，有何落差而回饋，請說明。</p> <p>(三)、公共設施：土地使用(含建物)在無確定使用目的前，反對刪除「...將刪除現有使用目的註記，修正為『供本府相關單位公務使用』。...」。</p> <p>九、細部計畫書第 25 頁：「二、都市設計檢討原則..表 6」，因非都市計畫書所應載明事項，請移至附錄。</p> <p>十、細部計畫書第 26~31 頁：各表及圖，並未逐項於說明會說明，請另開說明會說明。</p> <p>十一、細部計畫書第 31~37 頁，大彎北段因居民有 1000 人到場抗議，公式回饋代金計算公式，<math>A/L \times S(V+R) \times 50\% - X</math>，並未舉例說明，第 36 頁第 8~9 行所稱「考量可適用開發許可之土地皆已建築完成，故回饋公共設施土地項目，以回饋代金項目支付。」，所質疑：(1)、鄉民稱：內湖科技園區回饋金 2.0 億元，市政府裁收後，現行使用方法，(2)、建築物興建完成前，市府是否知悉應回饋，(3)、市府何時發回饋金繳款書，X 的折減率 6 萬元訂定基準，請說明。另，全區大彎北段原始面積請說明，開發目的，目前有公共設施待補充否，請說明。</p>
--	--

	<p>十二、細部計畫書第 38~43 頁，並未於都市計畫通盤檢討會中說明，請擇期另開會說明。其中第 38 頁「捌、都市設計管制規定」，請變更為「土地使用分區管制」規定。</p> <p>十三、細部計畫書第 51~94 頁，全部均未於說明會中說明，請再開說明會說明。</p>
市府 回應說明	<p>一、本案內容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。至本案陳情建議應調查或補充之資料，已有相關二手資料或非屬通檢必要之資料，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> <p>三、基於大彎北段地區在本市長遠之發展中所扮演的角色定位並解決既有住宅使用之事實，以不影響商業娛樂中心之發展方向，以公平及法制基礎為前提，劃設可申請土地使用開發許可範圍，未來土地所有權人得依照細部計畫之「開發許可申請原則」申請變更細部計畫並採開發許可方式辦理。而開發許可機制係增加住宅使用為主，其使用強度雖未有大幅增加，惟引入人口後仍造成地區公共設施負擔之影響，並考量適用開發許可之土地皆屬建成地，故在減緩環境成本及使用者付費為原則下，以引入人口所需開放型公共設施用地土地價值換算回饋代金為回饋項目。</p>
專案小組 建議意見	請市府就陳情人所提陳情意見再予審視並詳細分項回應後，提請委員會審議。
委員會 決議	同編號通-1決議。



## 建國南京生活圈

編號	建南-1	陳情人	國泰人壽股份有限公司
位置	<p>長春段一小段 1078、1079、1080、1081 及 1084-2 地號等 5 筆土地</p> 		
訴求意見與建議	<p>一、本基地原係 60 年代依政策目標做為航運廣場</p> <p>臺北市中山區長春段一小段 1078、1079、1080、1081 及 1084-2 地號等 5 筆土地(以下簡稱本基地)之土地使用分區，臨南京東路一側進深 30 公尺範圍屬第三種商業區(特)(原屬第二種商業區)，其餘則為第三種住宅區。土地權屬原為財政部經管之國有土地，民國 65 年財政部為配合桃園國際機場之啟用、航運業務發展之需求，暨改善周圍環境、增進都市景觀，爰於 66 年 5 月 27 日公告實施之「變更本市中山區朱厝崙段 211-1 等地號計畫巷道為建築用地案」(以下簡稱變更計畫巷道案)之詳細說明(二)說明使用計畫(略以)：「…計畫興建十三層航運大樓，及十四層國際觀光旅館(八百零四房間)合稱航運廣場。」。其中國際觀光旅館(即本基地)擬由財政部國有財產局(現為國有財產署)標租地上權後由得標者投資興建；惟經多次標租地上權流標後，行政院爰於民國 75 年核准國有財產署逕改以標售方</p>		

式處理該等土地，且其標售公告並無限作觀光旅館使用之註記，後由國泰人壽保險股份有限公司(以下簡稱本公司)於民國 76 年得標價購。

考量當時國有土地處分方式已由標租地上權改為標售方式，且標售公告並無限制使用用途，本公司爰擬以辦公大樓用途申請建築執照；惟臺北市都市計畫處(現為臺北市政府都市發展局)要求釐清變更計畫巷道案之財政部原使用計畫疑義，本公司爰於 79 年 2 月 6 日函詢國有財產署，並經國有財產署於 79 年 3 月 6 日以台財產二字第 79002996 號函復本基地內土地標售公告內容並無有關限制使用之註記(詳附件一)；本公司旋於 79 年 6 月 15 日向臺北市政府提出陳情納入「修訂民生東路、敦化路、縱貫鐵路、復興路、南京東路、松江路、長春路、建國北路所圍地區細部計畫(第三次通盤檢討)案」(以下簡稱細計三通案)，申請將變更計畫巷道案中說明為國際觀光旅館使用之限制撤銷，並回復為原土地使用分區及土地使用分區管制之規定；案經臺北市都市計畫委員會 81 年 6 月 23 日第 397 次委員會議決議(略以)：「同意計畫案所提，依本市土地使用分區管制規則『住三』、『商二』之規定辦理，不另限制。」(詳附件二)；惟本公司乃配合內政部都市計畫委員會決議，於 82 年 4 月 23 日獲交通部觀光局觀業字第 07771 號函核准籌設國際觀光旅館(六福皇宮飯店)，並於 88 年 6 月 24 日取得使用執照營業迄今。

## 二、近年配合政策相關機能轉移，已完成階段性目標

航空業自 1987 年鼓勵民間業者加入後進入百家爭鳴的時代，近年推動桃園航空城相關計畫，該案係因應未來物流與客運等潛在龐大需求，豐富機場綜合服務機能力所規劃，包括本案配合興建之航運大樓(中華航空總部)已遷移至桃園 Novotel 飯店，且六福皇宮飯店自民國 88 年營運以來已將近 20 年，其「配合桃園國際機場之啟用、航運業務

發展之需求，暨改善周圍環境、增進都市景觀」之階段性目標業已達成，加上北市府重要政策—松山機場遷建帶動航運產業重新布局，相關業務發展核心已逐漸發生轉移。

### 三、基地周邊為金融服務核心，國際觀旅市場飽和

近年臺北市都市發展從單核心轉為多核心發展，相關土地使用亦應配合調整，加上信義計畫區、大直金泰段、南港高鐵周邊、臺北車站雙子星等副都心發展所帶動的磁吸效應，引動臺北市產業再布局。近年臺北市國際觀光旅館市場日趨飽和，中山區國際觀光旅館數、一般觀光旅館、一般旅館數量位居全市之冠，新興國際觀旅亦配合副都心核心轉移，加上本案地處沿街路線型商業區，周邊南京東路更是全市金融保險、支援服務重要核心，基地鄰近南京復興站亦在全區產業密度、商業活動密集度指標名列前茅。綜上所述，本基地無論國家整體政策、全市產業發展、地區市場競爭等條件來看，實無限制作為觀光旅館之必要，故為使本基地能因應周邊未來產業發展趨勢，應適時調整其使用型態，達到都市土地有效利用及永續發展之目標。

### 建議：順應空間結構調整，配合通檢取消土管額外限制

緣上，為配合本區通盤檢討之計畫目的及整體發展構想，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，強化地區商務金融發展，本公司希望能取消本基地僅得做國際觀光旅館使用之限制，回歸本市土地使用分區管制自治條例規定，避免土地使用分區管制規定疊床架屋，期能促進南京東路沿線商業活動多元發展，進而增加土地使用之有效利用。



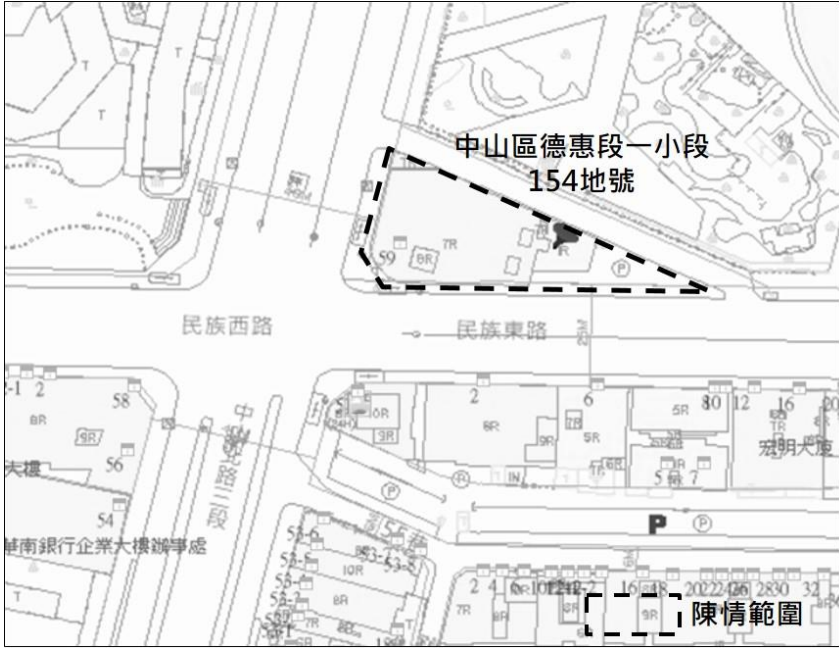
	<p>討論事項 七</p> <p>案名：修訂民生東路、敦化路、縱貫鐵路、復興路、南京東路、松江路、長春路、建國北路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）案。</p> <p>說明：</p> <p>一、本案係市府以80.9.26府工二字第八〇〇六九四九六號函送到會，並自80.10.1起公展冊天。</p> <p>二、本計畫區面積一二九・三九公頃，土地使用分區計有第二種商業區及第三種住宅區，預計容納人口六五・二九四人。</p> <p>三、經綜合檢討結果擬修訂計畫七處；另公開徵求意見期間，收到公民或團體陳情意見計有五件，經初步研析，擬採納三件。</p> <p>四、公展期間，本會計收到公民或團體陳情意見乙件。</p> <p>五、案經提80.12.27第三九五次委員會議及81.3.6第三九六次委員會議審議，尚有修訂計畫部分編號6和公民陳情意見仍未審決，再提請審議。</p> <p>決議：</p> <p>一、修訂計畫編號6經出席委員無記名投票結果，同意計畫案所擬，依本市土地使用分區管制規則「住三」、「商二」之規定辦理，不另限制。（7票比2票）</p> <p>二、公民或團體陳情之決議詳如附件綜理表。</p> <p>討論事項八因時間不敷，留供下次會議討論。</p> <p>散會。</p>
市府 回應說明	<p>一、查旨揭地號為本府於66年5月27日府工二字第21747號「變更中山區朱厝崙段211-1等地號計畫巷道為建築用地案」規範使用項目作航運大樓及國際觀光旅館合稱航運廣場。</p> <p>二、考量地區位於南京東路沿線商業區，為提供多元複合商業環境，增進土地利用效益，原則同意變更為「商三特(原屬第二種商業區)」及「商三特(原屬第三種住宅區)」，放寬土地使用管制容許使用，惟不得作住宅使用，該建蔽率、容積率依原使用分區規定辦理。有關回饋金繳納依商業區通盤檢討變更回饋之規定辦理。</p>
專案小組 建議意見	<p>1.依市府本次會議所提回應。</p> <p>2.至於市府考量都市計畫管制一致性，建議陳情基地西側中華航空公司大樓基地部分亦比照一併變更一節，考量尚無民眾陳情，請市府審視當地66年都市計畫規範其作為航運廣場之緣由及相關規定與所有權人意願，提委員會說明。</p>
委員會 決議	<p>同編號通-1決議。</p>



編號	建南-2	陳情人	中山區埤頭里辦公處
位置	<p>中山區安東街 4 之 1 號(長安段二小段 559 地號)</p> 		
訴求意見與建議	<p>主旨：香傳食品有限公司涉違都市計畫法為都市發展局裁處案，詳如說明及建議。</p> <p>說明：</p> <p>一、依據都市發展局 107 年 11 月 27 日北市都築字第 10760580272 號函送之裁處書。</p> <p>二、該局裁處理由摘要如下：</p> <p>(一)使用性質：依商業處認定該公司營業態樣屬餐館業，對照本市土地使用分區管制自治條例(下稱本條例)為符第 5 條規定中第 21 組別之「飲食業」無訛。</p> <p>(二)使用強度：營業處所位於第三種住宅區，故核准條件僅限於 1 樓及地下 1 樓作為飲食業使用始屬合法，然該公司使用現況為原址 1 樓及 2 樓，故涉違使用在案。</p> <p>三、查該建物坐落於本市安東街 4 之 1 號(地號：長安二小段 0420 第 559 號，建號：長安段二小段 420-01788000)，依據臺北市政府地政局揭示資料顯示該建物位於舊市區最早於民國 45 年 5 月 4 日開始實施建築管理，故推測該建物屋齡恐早於該期日前建成且無地下 1 樓可供利用。</p>		


	<p>四、該公司恐因不諳本條例之規範，而承租本址建物全部範圍作為營業處所，致違反都市計畫法相關規定情有可原之處，然立法之初亦有事竟周全之難隅；究其原因恐在商業登記與土地使用分區管制兩者雙軌並行勾稽不易。</p> <p>五、依據都市計畫法第 34 條「住宅區為保護居住環境而劃定，其土地及建築物之使用，不得有礙居住之寧靜、安全及衛生」。同法第 35 條「商業區為促進商業發展而劃定，其土地及建築物之使用，不得有礙商業之便利。」本屬涇渭分明；惟本市土地使用分區管制自治條例第三種住宅區容許地下 1 樓及 1 樓商業使用形成混合使用型態，導致使用上難免競合，實有因地制宜而難分難解之憾。</p> <p>建議：</p> <p>一、基於本條例容許使用蘊含因地制宜之核心，否請都市發展局對於本案諒研說明五之可能性，即 45 年以前無地下 1 樓之建築物者，得酌寬至 2 樓及 1 樓；然 2 樓以上因非商業區，為保護居住環境應嚴格禁止設商業。</p> <p>二、另為解決本市類似情形，否請該局提請本條例卓修擬辦一之法案，以收本市土地使用分區管制之長效。</p>
市府 回應說明	<p>本案係屬第三種住宅區，依現行土管規定得附條件允許作「第21組飲食業」使用，營業樓地板面積不超過150平方公尺，查本案陳情位址面前道路為8公尺，總樓層數為2層樓，爰限於建築物第一層及地下一層使用，不得於二樓作「第21組飲食業」使用。</p>
專案小組 建議意見	<p>依市府本次會議所提回應。</p>
委員會 決議	<p>同編號通-1決議。</p>

## 圓山生活圈

編號	圖-1	陳情人	正中企業股份有限公司
位置	<p>中山區德惠段一小段 154 地號</p> 		
訴求意見與建議	<p>主旨：陳情貴會同意將臺北市中山區德惠段一小段 154 地號「中央各軍事學校同學會館建築用地」變更為「商業區」，並提請臺北市都市計畫委員會審議。</p> <p>說明：</p> <p>一、本公司所有臺北市中山區德惠段一小段 154 地號土地前於民國 84 年申請「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案內『中山區民族西路、中山北路口東北側(北區海霸王)』土地變更使用」一案，經 88 年 4 月 17 日臺北市都市計畫委員會第 447 次委員會決議原則通過「中央各軍事學校同學會館建築用地」變更為「商業區」，將來更新改建時，基地容積率面臨中山北路進深 30 公尺範圍部分為 400%，其餘部分仍維持 225%，並依規定繳納回饋代金。</p> <p>二、本案現況建築物於民國 59 年取得使用執照迄今已近 50 年，建築物屋齡已屆改建週期，現況土地使用分區為「中央各軍事學校同學會館建築用地」，允許使用項目不明確，建築物無相關使用內容依據可循，無法妥善利用做</p>		



	<p>為商業使用以符合中山北路及民權東路之路線型商業區發展，考量本基地前於 88 年 4 月 17 日經臺北市都市計畫委員會第 447 次委員會決議原則通過變更為「商業區」，貴府業於 107 年 9 月 28 日公開展覽「臺北市中山區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案」，本公司同意依循該計畫案內「圓山生活圈」之發展構想，並依「商業區變更檢討原則暨處理方式」之通案原則辦理回饋，變更為「商業區」，以利基地更新改建，並配合週邊地區臺北當代藝術園區及臺北創新中心之發展構想，引入產業及園區發展所需之支援性服務業進駐，提供所需之附屬使用，創造加乘效果。</p>		
市府 回應說明	<p>一、旨揭地號為本府於 54 年 3 月 5 日府工字第 5386 號「變更第二號公園部分預定地為建築用地案」變更「公園用地」為「中央各軍事學校同學會館建築用地」。</p> <p>二、依據 88 年 4 月 12 日市都委第 447 次委員會會議決議，另考量基地位於中山北路，為配合地區商業特性，以延續周邊路線型商業行為，原則同意變更為商業區，並依本市通案變更原則，公設用地變更為可建築用地應回饋變更範圍 40% 可建築土地、等值樓地板面積或代金。並由土地所有權人另擬細部計畫，參考 88 年都委會決議，就土地使用、強度、回饋事項予以明定。</p>		
專案小組 建議意見	<p>因 88 年 4 月 12 日本會第 447 次委員會會議已原則同意變更為商業區，故依市府本次會議所提回應，惟其中回饋事項依本市通案變更原則，以回饋變更範圍內 40% 可建築土地、等值樓地板面積或代金。</p>		
委員會 決議	<p>同編號通-1 決議。</p>		
編號	圓-2	陳情人	陳○仲

<p>位置</p>	<p>中山區吉林路 218 巷 22 號 3 樓</p> 
<p>訴求意見與建議</p>	<p>通過這封陳情書，我想請求臺北市都委會考慮我所在地址變換成可以在中山區吉林路 218 巷 22 號 3 樓設立一個出口貿易辦公室。再說很多臺北市區像大同，萬華等區多有不少變成商二了，甚至比如大同區整大塊區是商二。時代不一樣了，二、三年的規定在現今已沒有這些性質了！比如交通，因為捷運解決很多交通商業性問題。我想拜託都委會考慮照顧中山區民眾讓我們也可以像其他臺北市區可以變成商二。請參考附加文件。</p> <p>讓我下文提出一些主要點和原因：</p> <p>第一點：</p> <p>我的所在的地址吉林路 218 巷 22 號是跟其他的巷子不一樣，它是兩邊有直接出口，走向右邊出口(頭)就是吉林路，走向左邊出口(尾)就是中原街，這兩出口是大馬路，它不是巷子出口接另外一個巷子裡再另外小巷子，所以根本不會干擾阻擋交通流動，是跟其他很多臺北市巷子不一樣，左右兩邊有出口直接到大馬路，臺北市很多區是這種巷子性質，但都改為了商二。</p> <p>第二點：</p> <p>我所在的地址的巷子寬度是八米，幾乎臺北市的巷子都是這</p>

個寬度，有很多的臺北市各區巷子都變換成商業區，這些巷子的特點或性質是跟我所在地點是完全一樣，八米寬度、四五樓層，有出口等等。在臺北市別區已有很多八米巷子再連接弄已變成商二區了，我所在的地址的性質是比這些巷子狀況還來得恰當，請參考第二頁！

第三點：

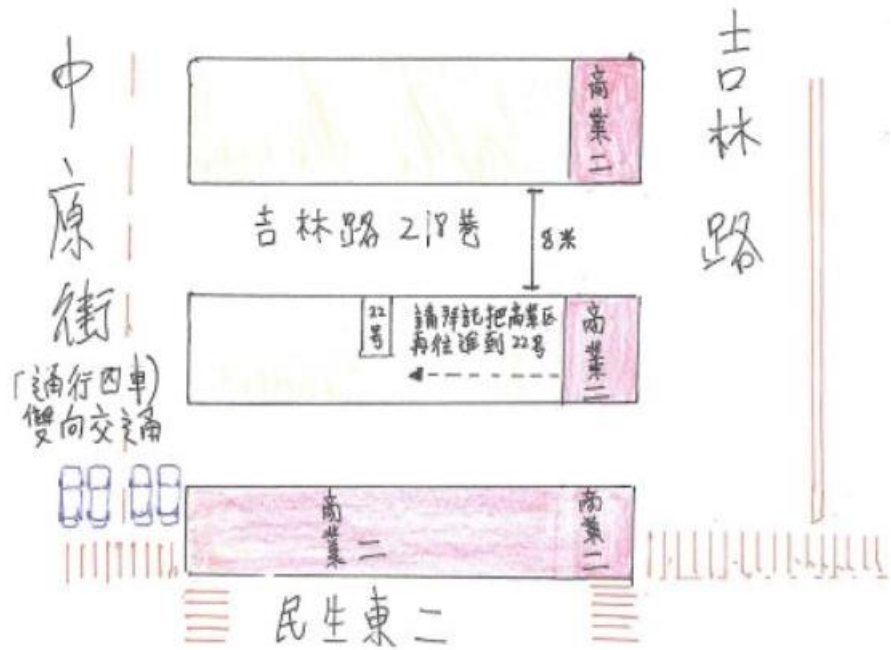
也完全不會影響人進出因為整樓層房子都是我們的，更不要說我想做商業行為出口貿易辦公是直接針對國外不是國內買主，不會有人進出，也不會有人來看產品或樣品或買東西。整個商業程序是從工廠直接出貨到國外，不會有貨進出從我所在的地點巷子，也就是說不會影響或造成交通干擾，我也特別提出在臺北市別區有弄路接巷子變更成商二，而我所在地點比這些巷子更適合變成商二。

第四點：

出口辦公室也不是一個公司會造成大噪聲、臭味、油味、抽煙影響其他人或鄰居，講難聽你們有允許美容業者在二樓經營，又嘈雜又氣味又電吹風、人進出，這種商業行為都可以了，一個簡單辦公室只一台電腦和書桌為什麼不行呢？這種商業型式更不會影響別人的。

第五點：

我在第二點有提出了有不少臺北市各區巷子變換成商業行為變換性質有整塊一條的，有三分之一的。剛好很剛好我所在的這一條 218 巷子往吉林路口那部分是被變換成紅色，也就是商業區，既然是這樣，如果再往進來一點就是我家了。再說，上文寫到的我提出這些思維不但符合現今規定，而且在中山區已經有一條巷子性質拉近超過一半變成商二區，請參考附加文件(A 點)。我請你們把紅色往吉林路那部分再擴展進來一點就是 22 號我的所在位置了，請參考以下圖案。



第六點：

在三十年前我所在地點以前有合法設立過工廠辦公專只做出口貿易和國內市場，我們是有土地使用執照，是有使用執照！我很清楚因為去年6、7月我把資料申請出來參考。以前就可以！但被變更了！現在又不行了！看不到原因，看不明確思維！整這塊區從三十年前到現在沒怎麼改變！巷子寬度還是八米，巷子樓層也是三、四樓，整區性質都幾乎保持一樣，如果以前是可以的，那麼為什麼現在又不行了！只中山區不行被整區一大區變更成住宅區，但是其他臺北市區是保持不變或變成了商二區，更不要說中山區包括我所在小塊區是有比其他市大區還來得有條件再變成商二區。

我只建議把在吉林路那部分已經是商業行為區再往進來一點到22號，既然已經在臺北市別區那麼多巷子和弄裡面變成了商二區，包含附加文件的(A點)，我相信我提出建議是據實。

第七點：

除了臺北市中山區被幾乎整區認定住宅區，有些其他區被變成商二區，也就是說中山區民眾沒有機會做任何商業行為，

連在家偶爾作網路拍賣也不行，中山區民眾看起來沒機會在自己所在地點設立一個簡單辦公得收入，與其他臺北市區相比中山區我所在那小區的特點還更有條件變更成商業區，請參考附加文件(B點)。讓我舉一個例子，我所在地址旁的右邊，上下的整區是商業區二，如果你們看清楚查，那整區全部是商業二，有很多巷子包含弄子塊區也多是商業區，而且有些只是六米寬度更不要說弄子。

第八點：

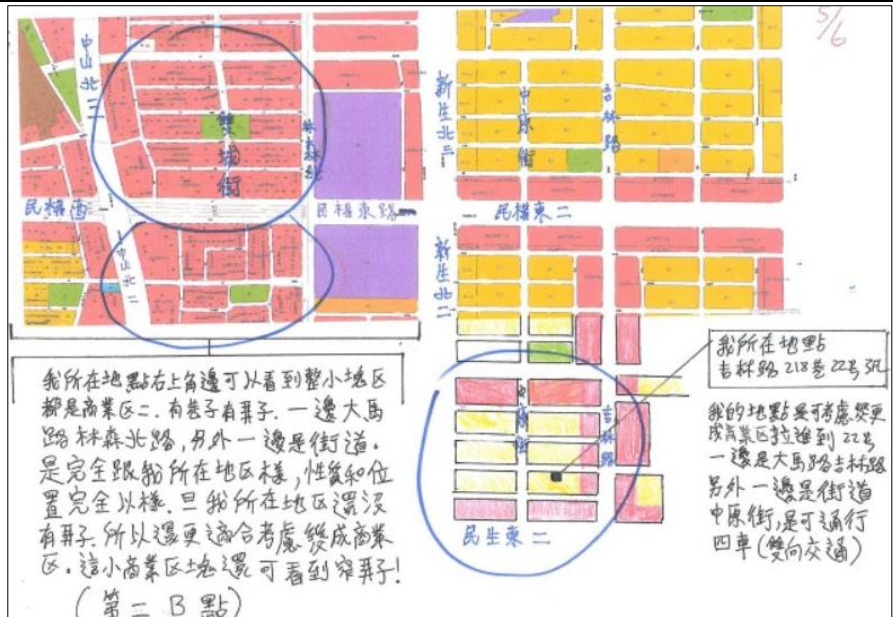
我想做的商業行為只是出口貿易，我這種的商業模式不影響交通、行人、鄰居等等。而且是可以帶來經濟發展，有機會貢獻台灣整體國家經濟，出口會帶外匯進來！別忘記台灣是靠出口起飛起來的！台灣經濟一直往下走讓再一個出口商設立是對台灣經濟有貢獻。

總結就是請你們好好的思考讓中山區的民眾有機會跟其他臺北市的那麼多區塊一樣，把吉林路 218 巷再往進來一點到 22 號，讓中山區民眾可以有依靠自己能力帶一點收入，也幫中山區有經濟發展和整國臺灣經濟貢獻。


附件



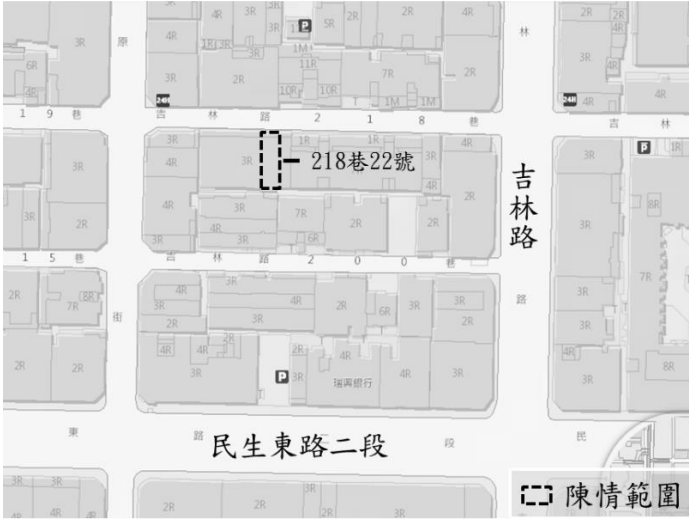




市府 回應說明	<p>一、查旨揭土地係本府於69年2月22日府工二字第04601號「修訂民族東路、松江路、民生東路、新生北路所圍地區細部計畫（通盤檢討）案」規劃「住宅區」至今。</p> <p>二、依84年9月27日府都二字第84064377號「修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」之商業區變更原則檢視未符變更原則，建議維持原計畫。</p> <p>三、另查現行土管規定住三可附條件允許作「第28組一般事務所」使用，本案陳情位址面前道路為8公尺，總樓層數為3層樓，不符合「臨接路寬8公尺以上者，限於地面層以上總樓層數三分之一以下樓層設置」，爰不得於該地址作出口貿易辦公室使用。</p>		
專案小組 建議意見	依市府本次會議所提回應。		
市府 回應說明 (108.8.8 第 752 次 委員 會議現場補充)	臺北市土地使用分區附條件允許使用標準業於108年7月24日修正發布，其中第三種住宅區得附條件作第28組一般事務所使用之條件增列第4點：「既有建築物整棟各樓層均為非住宅使用，且臨接寬度六公尺以上之道路者，不受前三款規定之限制。」，故符合前揭條件者得依規定作一般事務所使用。		
委員會 決議	同編號通-1決議。		
編號	圖-3	陳情人	台灣電力股份有限公司輸變電工程處北區施工處
位置	中山區德惠段一小段105-1地號		

			
訴求意見與建議	<p>旨開用地原係規劃作為變電所使用，惟因鄰近居民抗爭而移位興建，致此用地已無變電所使用規劃，為都市計畫整體性考量並與鄰近土地使用情形相符，懇請貴府將本案回復原使用分區「公園用地」，無任公感。</p>		
市府回應說明	<p>一、查旨揭地號係本府於68年1月18日府工二字第00456號「變更第四號公園保留地部份為變電所用地案」變更「公園用地」為「變電所用地」迄今。</p> <p>二、考量現況變電所用地無使用規劃，原則同意調整使用，惟建議臺電公司針對全市變電所用地檢討，後續納入全市公共設施用地專案檢討方式辦理。</p>		
專案小組建議意見	<p>依本次會議討論變電所用地回復原公園用地，惟財務計畫請市府協調台電公司後提委員會說明。</p>		
委員會決議	<p>同編號通-1決議。</p>		
編號	圖-4	陳情人	陳蘇○女



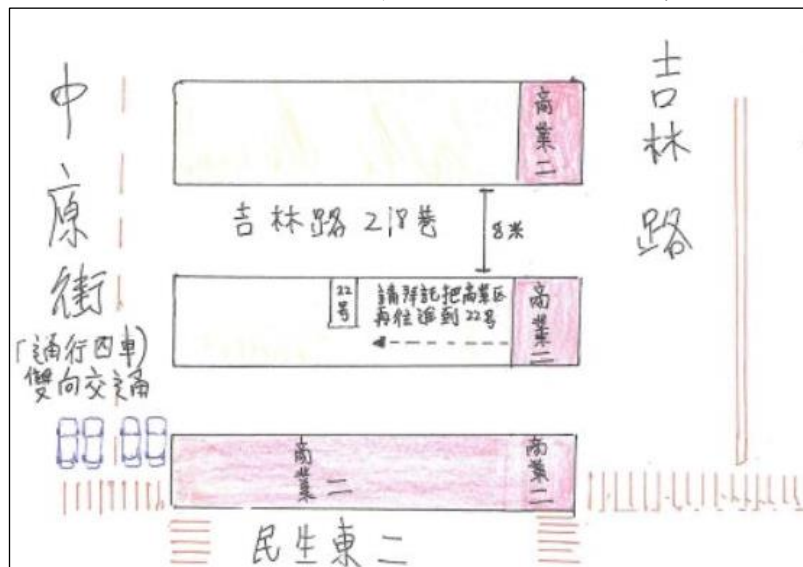
<p>位置</p>	<p>中山區吉林路 218 巷 22 號 3 樓</p> 
<p>訴求意見與建議</p>	<p>柯市長，</p> <p>經過那麼多年的期待的四，五年舉行一次的中山區都市計畫通盤檢討，今年 107 剛好在一個月會再檢討一次。去年 106 我特別請我兒子向都市發展局提出建議把我所在的地址（台北市吉林路 218 巷 22 號 3 樓）可以變更成商業區。這樣我們才有機會設立一個辦公室在 3 樓，但是都發局拒絕我們的案件說不會考慮納入在今年中山區通盤檢討會。不過他們建議我再向都市計畫委員會特別提出，我的兒子也有寫給都市計畫委員會了！通盤檢討的意義是檢討民眾意見、憂慮、看法、想法、建議等等，如果都發局都不納入討論，那麼通盤檢討是要檢討什麼？都發局的作法看起來似乎是拒絕住三民眾的意見，包含個案。在通盤檢討您們又不納入中山區住三民眾的建議，那麼不是稱為通盤檢討，而叫做內部開會。在臺北市別區很多住三已變更成商業二或三，為什麼中山區連一點、一點變化都並不行？</p> <p>我想要向市長請求考慮放寬規定讓中山區民眾跟其他臺北市區像萬華區、大同區等等也有機會開一間簡單辦公室能為了生存做一點生意。其他臺北市區已變更成商業區，有小和大形塊區都被變更了！有的區有巷子再接弄子，部分路線和寬度還來得比我所在的地址更不適合變更成商業區，但這些</p>

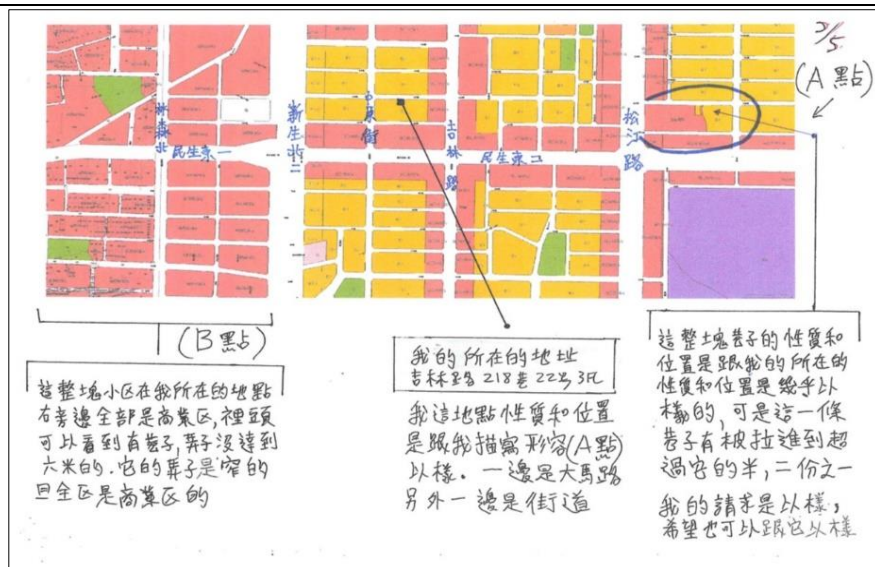
區已變更完成商業區了。有的道路在這些地點還比我所在的地點更糟糕，請參考附加的 2, 3 圖的 B 點。

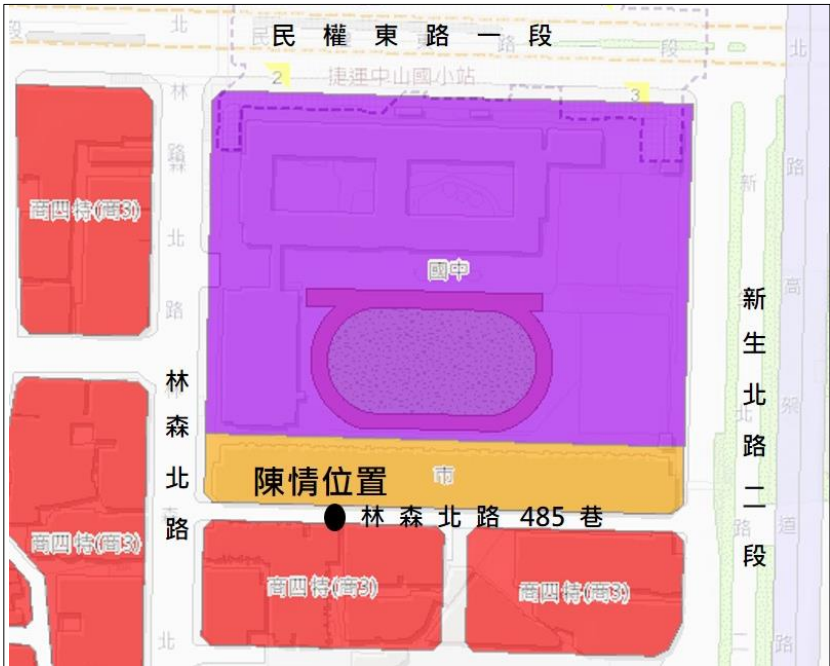
我的請求只是把往吉林路 218 巷的右邊那一小塊的商業區再往裡面到中間的 22 號(我所在地址吉林路 218 巷 22 號 3 樓)請參考以下圖。在中山區也有一條巷子的一小塊商業區從大馬路往裡面超過它的中間(請參考附加的圖 A 點)，它的性質是大約跟我的地點一樣。

市長，請拜託讓中山區民眾可以有機會生存，做自己的生意，設立一家辦公室。已經快二十多年了中山區都市計畫都一直保持住三，沒有變化，一點變化都沒有，我不是要求一大區和一小區變更而只是再把已經商業區那小塊再拉一點裡面。

我希望您可以把我的案件在都市計畫委員會檢討時被納入往上再繼續辦下去。我相信我的請求不是一件難事，因為我所在地點是適當可滿足條件的，8 米寬(是 3 個車可通行)，更不要說右邊巷子是大馬路吉林路，右邊巷子是一個街道，中原街(它是雙向街道，4 車可通行)，請參考一下圖！





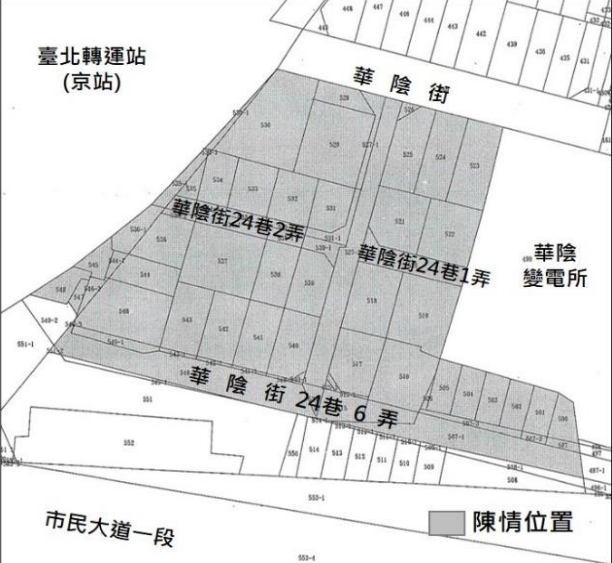
市府 回應說明	同編號圖-2市府回應說明。		
專案小組 建議意見	依市府本次會議所提回應。		
市府 回應說明 (108.8.8 第 752 次 委員 會議現場補充)	臺北市土地使用分區附條件允許使用標準業於108年7月24日修正發布，其中第三種住宅區得附條件作第28組一般事務所使用之條件增列第4點：「既有建築物整棟各樓層均為非住宅使用，且臨接寬度六公尺以上之道路者，不受前三款規定之限制。」，故符合前揭條件者得依規定作一般事務所使用。		
委員會 決議	同編號通-1決議。		
編號	圖-5	陳情人	葉○山
位置	<p>林森北路 485 巷</p> 		

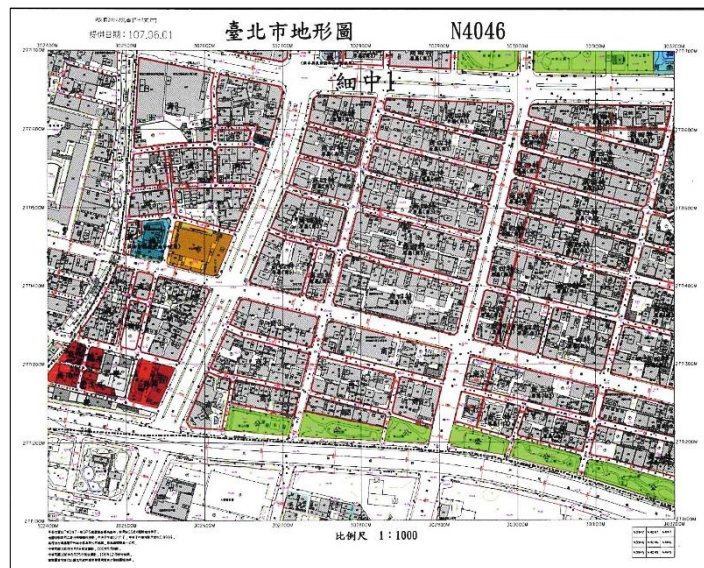
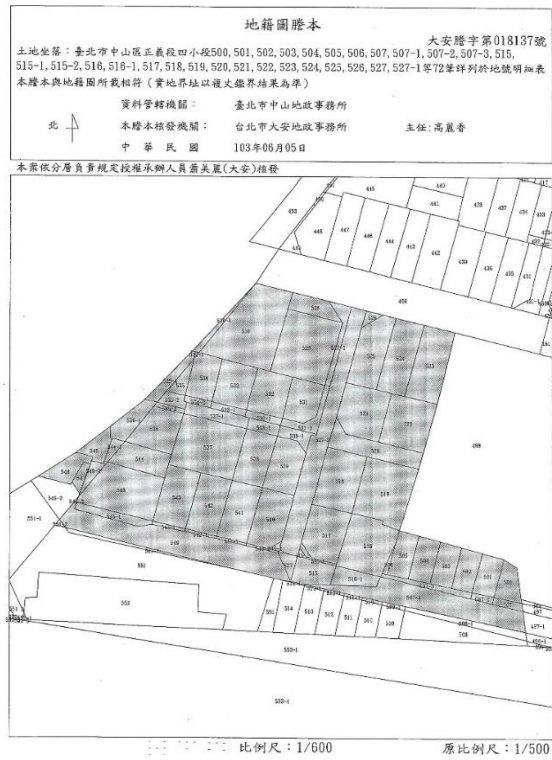
訴求意見與建議	<p>林森北路485巷計畫道路由6米擴為8米，以符合現代消防法規需求</p> <p>一、林森北路、林森北路485巷、民權東路二段、新生北路二段所圍完整街廓均為公共設施用地。</p> <p>二、林森北路485巷南側圍商三土地，多數完成建築。</p> <p>三、調整林森北路485巷現有北側公共設施用地(市場用地)為道路用地，以達8米路寬計畫道路，來符現代消防需求。</p>
市府回應說明	<p>一、查旨揭巷道係本府於53年7月15日府工字第31714號公告「北市新生北路二、三段45號路線間舊地區細部計畫圖」劃設6公尺「道路用地」迄今。</p> <p>二、經查林森北路485巷兩側建築物以4樓-6樓為主，以及臨林森北路14樓建築，依據內政部93年10月7日台內營字第0930086386號修定「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢視，符合消防車輛救災動線寬度規定，建議未來配合都市更新退縮留設開放空間，以補足8公尺路寬之需求。</p>
專案小組建議意見	依市府本次會議所提回應。
委員會決議	同編號通-1決議。

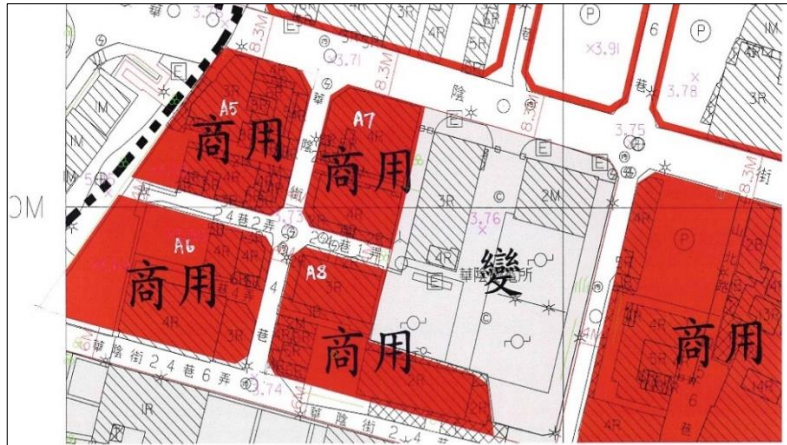
### 中山生活圈

編號	中山-1	陳情人	彭○亮
----	------	-----	-----

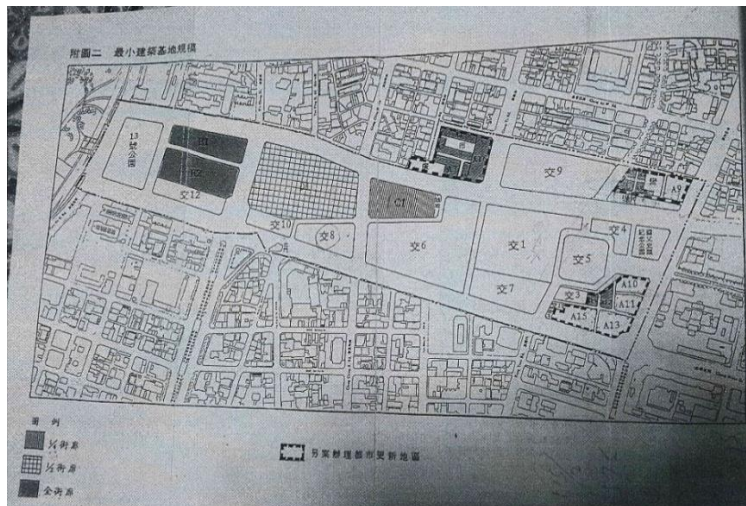
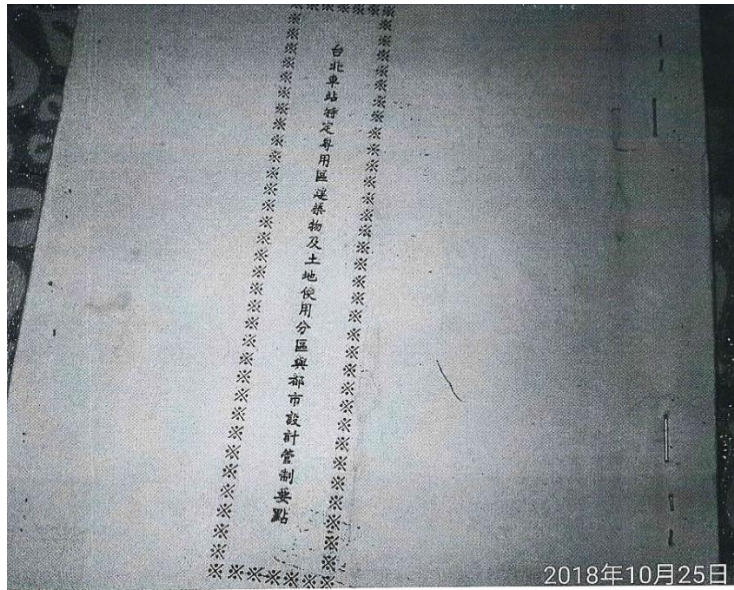


<p>位置</p>	<p>中山區正義段四小段520、531-1、532-1、533-1、534-1、535-2、536-2、537-1、538-1、539-1等地號 中山區華陰街24巷1弄及2弄</p> 
<p>訴求意見與建議</p>	<p>一、計畫巷道24巷1弄為單向通道(巷尾為華陰變電所用地)、24巷2弄亦為單向通道(巷尾為捷運交通用地，土地標高差有1.72公尺。分別為3.75M及5.45M)</p> <p>二、本區域在台北車站特定區管制要點規定(附圖二)，最小建築規模為全街廓，故無巷道兩側建地指定建築線問題。</p> <p>建議：</p> <p>一、建請檢討廢除華陰街24巷1弄及2弄兩段計畫巷道現況，整合A5A6、A7A8街廓，使其合理的面臨華陰街。</p> <p>二、道路用地中山區正義段四小段520、531-1、532-1、533-1、534-1、535-2、536-2、537-1、538-1、539-1等，回復為建地使用。</p>









市府  
回應說明

- 一、查旨揭巷道係本府62年1月31日府工二字第564號公告「擬修訂南京東路、中山北路、鄭州路、塔城街、長安西路、重慶北路所圍地區細部計劃案」劃設為「道路用地」迄今。
- 二、經查兩條計畫道路現況皆已作道路使用，建議維持原計畫。倘若有整併街廓之需求，建議依都市更新相關規定辦理。後續倘整併街廓集中留設道路，仍應考量周邊整體系統性交通功能，並先洽交通主管機關評估道路調整合理性與必要性，或可考量變更為綠地開放供公眾使用。

專案小組 建議意見	依市府本次會議所提回應。		
委員會 決議	同編號通-1決議。		
編號	中山-2	陳情人	台北富邦商業銀行股份有限公司
位置	<p>中山區中山段四小段 483 地號</p> 		
訴求意見與 建議	<p>一、本案原為路線商業區及住宅區供台北市銀行使用</p> <p>本計畫區位於台北市中山區中山北路二段，原為申請人前身台北市銀行使用，台北市銀行於民國 65 年申請建照興建台北市銀行大樓，並於 72 年 5 月取得使用執照，使用執照註記之土地使用分區，同原建造執照，為「路線商業區及住宅區」、建築物核准用途為「辦公室」。另基於土地權屬為市有且刻正興建台北市銀行大樓，配合實際且符合現況，於 69 年 2 月 25 日公告「修訂民生西路、中山北路、鄭州路、重慶北路所圍地區細部計畫(通</p>		

盤檢討)案」內變更為「機關用地」，專供台北市銀行大樓使用。

## 二、北銀行民營化後期機關用地使用項目不符民營銀行營利事業之需求

自民國 76 年 7 月 7 日市政府作價投資予台北市銀行「公司化」後之私法人台北市銀行股份有限公司(後更名為台北銀行股份有限公司)起，本案土地已非供政府機關使用之公共設施用地，又台北銀行股份有限公司於民國 88 年 11 月 30 日民營化，91 年 12 月 23 日加入富邦金融控股股份有限公司，成為富邦金融控股股份有限公司百分之百持股之子公司，台北市政府已非申請人之股東，94 年 1 月 1 日台北銀行股份有限公司合併富邦商業銀行股份有限公司，並更名為台北富邦商業銀行股份有限公司。

台北銀行民營化後已逾 20 年，建物使用維護狀況良好，現況仍使用中。惟礙於本土地為「機關使用」，無法正常提供民間金融機關作為銀行總行、金融保險業及一般事務所等合法登記，產生實際使用需求之迫切性問題。

## 三、未造成外部成本且未有龐大利得

都市計畫之機關用地以作為行政機關及相關公務機關使用為主，附條件多目標使用並無銀行之使用項目，因此無法提供銀行業作為總行之使用，故產生土地使用上之適法性疑慮，爰申請變更機關用地為商業區，可供銀行金融公司合法登記。

本案原分區為住宅區以及商業區，目前地區發展係以金融為主體，在考量都市發展紋理及民營銀行業務使用實際需要，及近年來臺北市為支持金融產業之活絡(例如合作金庫)，需配合細部計畫變更機關用地為商業區，以符合土地使用現況。

	<p>申請人為金融業，未來此用地亦將以金融為主要使用。</p> <p>建議：順應銀行營利事業之需求，配合通檢變更本公司土地以協助合法使用</p> <p>緣上，台北銀行民營化後已逾 20 年，期間之使用不符民營銀行營利事業之需求，亦礙於本土地為「機關使用」而產生實際使用適法性問題。市政府於民國 90 年回覆本案以都市計畫通盤檢討辦理，惟迄今皆未能及時辦理。為此，懇請台北市政府協助本土地進行變更，以協助現況合法使用。</p>		
市府 回應說明	<p>一、查旨揭地號係本府於69年2月25日府工二字第04627號「修訂民生西路、中山北路、鄭州路、重慶北路所圍地區細部計畫（通盤檢討）案」變更「商業區」及「住宅區」為「機關用地」。</p> <p>二、考量基地位於中山北路，為配合地區商業特性，以延續周邊路線型商業行為，爰同意變更為商業區，並維持原使用強度(建蔽率40%，容積率400%)，並依機關用地變更商業區通案處理原則，回饋40%可建築土地、等值樓地板面積或代金。並由土地所有權人另擬細部計畫，就土地使用、強度(400%)、回饋事項予以明定。</p>		
專案小組 建議意見	依市府本次會議所提回應。		
委員會 決議	同編號通-1決議。		
編號	中山-3	陳情人	中華電信股份有限公司
位置	北一機房(中山段三小段 637 地號)		



	
訴求意見與建議	<p>107年10月30日信管產字第1070000600號</p> <p>本公司為電信維運所需，建請貴會將北一機房、北三機房及濱江機房預定地，納入「臺北市中山區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」辦理土地使用分區變更作業，俾利充實臺北市電信基礎設施。</p> <p>說明：</p> <p>一、本公司原屬交通部國營事業，依「公營事業移轉民營條例」於94年8月12日完成民營化，民營化後本公司仍持續專注電信事業之經營，並積極投資網路及機房建設，全力配合國家關鍵基礎建設及各縣市電信建設所需。</p> <p>二、為使民營化後本公司所有土地，符合土地使用管制規定，內政部前於92年4月3日召開「研商中華電信股份有限公司所送『電信專用區使用項目草案』及該公司所有電信、機關用地變更為『電信專用區』事宜」會議之結論（三）：「請中華電信股份有限公司就其所有電信用地或機關用地基地規模及區位予以清查彙整，並循都市計畫通盤檢討規定程序辦理，必要時得依都市計畫法第27條第一項第三款及第四款規定迅行變更，以利時效。」（如附件1）。</p> <p>三、旨揭擬變更之3處基地如下（如附件2）：</p>

(一)北一機房：

1. 土地座落本公司所有中山區中山段三小段637地號，面積4,510.29平方公尺，現為機房、服務中心及辦公室等電信本業使用。
2. 由於現有建物老舊且使用空間不足，擬原地進行改建作業，建請同意變更為「第四種商業區（特）（原屬第三種商業區）」，並按全市通案性規定辦理回饋。

附件

一

部長 余政憲

正本：行政院秘書處、行政院經濟建設委員會、交通部、交通部電信總局、臺北市政府、高雄市政府、臺  
灣省轄二十一縣（市）政府、金門縣政府、連江縣政府、中華電信股份有限公司、本部中部辦公室  
（營建業務）、本部法規委員會、本部地政局、本部營建署都市規劃局  
副本：本部部長室、本部政務次室、本部林務次長室、本部簡務次長室、本部營建署署長室、本部營  
建署陳副署長室、本部營建署建築管理組、本部營建署都市計畫組二科、本部營建署都市計畫組一  
科  
說明：依據本部九十二年三月二十日台內營字第0九二00八五二九六號開會通知單續  
辦。  
主旨：檢送本部本（九十二）年四月三日召開之研商「中華電信股份有限公司所送『電  
信專用區使用項目草案』及該公司所有電信、機關用地變更為『電信專用區』事  
宜」會議紀錄乙份，請查照。  
發文字號：台內營字第0920085862號  
發文日期：中華民國九十二年四月二十三日  
密等及解密條件：普通  
送別：  
受文者：中華電信股份有限公司  
內政部 函  
機關地址：100台北市中正區徐州路五號  
聯絡電話：（02）8712610

(一) 有關中華電信股份有限公司研提之「電信專用區使用項目」草案，第一款至第四款之建議俾

用項目，與會代表充分討論後，咸認城區電信專用區應以電信業務之必要之土地為限，不得混用項目，符合設置電信專用區之目的；第五款有關電信專用區提供金融保險業、一般批發業、一般零售業、娛樂業、餐飲業及一般商業辦公大樓使用之建議，應變革或發展電信事業之必要或相關設施以外之商業設施，為符合電信專用區設置之目的，其使用之樓地板面積應不得超過上開分區地樓地板面積之（二分之一）；第六款有關「適用此地區土地使用分區之土地使用項目」，違反都市計畫土地使用分區設置及管制之精神，應予刪除。上開討論，由內政部綜整對於檢討修正都市計畫法臺灣省施行細則時予以納入，以利各縣、市政府盡速辦理；至於關都市計畫法臺北市、高雄市政府施行細則及臺北市土地使用分區管制規則規定部分，請臺北市政府、高雄市政府錄案作為研修相關規定之依據，或由直轄市、縣（市）政府錄案於國庫或變更細部計畫時予以納入。

(二)電信用地或機關用地於依都市計畫法定程序變更為電信專用區時，如依上開使用項目並無五款供商業設施使用時，應予回饋。由中華電信股份有限公司與當地直轄市、縣（市）政府進行協議，其回饋標準，可參考相關使用分區變更審議規範之規定，並須另行訂定。

(三) 請中華電信股份有限公司就其所有之電信用地或機關用地之基地規模及區位予以清並據都市計畫通盤檢討規定程序辦理變更，必要時得依都市計畫法第二十七條第一及第四款之規定辦理進行變更，以利時效。

七、散會：下午四時。

一 土地登記第二類謄本（地號全部）  
一 中山區中山段三小段 0637-0000地號

頁次：1

本圖本係網路申領之電子圖本，由中華電信股份有限公司督建處三科自行刊印  
圖本編號為：1JAT3V4APTRS，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查詢本圖本之正確性  
中山地政事務所 主任 張麗美  
中山地政事務所第492419號  
資料管理機關：臺北市中山地政事務所 圖本核發機關：臺北市中山地政事務所

## 部 中中中中中中中中

登記日期：民國08年08月01日  
 面積：\*\*\*\*4,510.29平方公尺  
 使用分區：(空白)  
 民國107年01月 公告土地現值：\*\*568,021元/平方公尺  
 地上建物建號：中二段二小段 02278-000  
 02278-001 02278-002 02278-003  
 其他登記事項：重劃前：三橋段13地號  
 分期增加地號：0637-0001地號、0637-0

\*\*\*\*\*

(0001) 登記文件: 0002  
 發售日期: 民國88年04月14日  
 發售地點: 民國88年02月05日  
 所有權人: 中華電信股份有限公司  
 統一編號: 96979933  
 住 址: 台北市中正區信義路一段2之13號  
 權利範圍: 全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
 權利字號: 080北字第01970號  
 面積與地價: 0.076公頃 \*\*\*\*\*33.0元/平方公尺  
 土地取得與使用規定摘要:  
 088年02月 \*\*\*\*\*078.0元/平方公尺  
 歷次取得權利範圍: 全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
 其他登記事項: (空白)

※注意：一、本電子體本係依電子簽章法規定辦理，其所產製為一數位檔與地政事務所核發紙本圖本具有同等效力。  
二、若經印出或生成已為解密之明文資料，僅供閱覽，本電子體本要具文書證明效力，應上載網址：<https://land.mgt.gov.tw> 網站查詢，以上標註體本密文號碼，或經已解密之明文資料之電子體本，其內容係屬秘密，查驗體本之密性，以資保護，以免洩露，本電子體本有效期限為一個月。  
三、本電子體本處理及利用，申請人應注意個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第22條規定辦理。  
四、本土地所有權利用之限制資料：土地使用分區，請查詢土地參考說明。  
五、前文轉錄與圖資資料，於臺灣土地資訊網，應以公開透明原則供民眾查詢者為原則。




比例尺: 1/1000 照比例尺: 1/500



市府 回應說明	<p>北一機房</p> <p>(一) 查旨揭地號為本府於72年3月22日府工二字第07826號「修訂民生東路、松江路、南京東路、中山北路所圍地區細部計畫(通盤檢討)案」變更「商業區」為「電信用地」至今。</p> <p>(二) 考量未來使用多元化及合理性，參照都市計畫變更歷程恢復為原分區「商四特」(原屬第三種商業區)，依照內政部都委會對中華電信股份有限公司專案通盤討之通案性決議，本案屬恢復為原來土地使用分區者，免負擔回饋，但基於中華電信公司在社會公益扮演之積極角色，需提供社區公益性設施或社會服務。另未來除電信服務外，以公司其他合法登記營業項目使用為主，並維持原使用強度建蔽率40%，容積率400%，涉及鄰里公益性設施或社會服務回饋項目請中華電信公司與本府協商，續經都委會審議通過以及與本府簽訂協議書後，再予公告核定。</p>
專案小組 建議意見	<p>1.依市府本次會議所提回應。</p> <p>2.請市府協調中華電信股份有限公司儘速依內政部都市計畫委員會之通案決議提出符合地方需求之公益性設施或社會服務等敦親睦鄰措施。</p>
委員會 決議	同編號通-1決議。

### 建國民權生活圈

編號	建民-1	陳情人	中華電信股份有限公司
位置	北三機房(榮星段六小段 59 地號)		

	
訴求意見與建議	<p>107年10月30日信管產字第1070000600號</p> <p>本公司為電信維運所需，建請貴會將北一機房、北三機房及濱江機房預定地，納入「臺北市中山區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」辦理土地使用分區變更作業，俾利充實臺北市電信基礎設施。</p> <p>說明：</p> <p>一、 本公司原屬交通部國營事業，依「公營事業移轉民營條例」於94年8月12日完成民營化，民營化後本公司仍持續專注電信事業之經營，並積極投資網路及機房建設，全力配合國家關鍵基礎建設及各縣市電信建設所需。</p> <p>二、 為使民營化後本公司所有土地，符合土地使用管制規定，內政部前於92年4月3日召開「研商中華電信股份有限公司所送『電信專用區使用項目草案』及該公司所有電信、機關用地變更為『電信專用區』事宜」會議之結論（三）：「請中華電信股份有限公司就其所有電信用地或機關用地基地規模及區位予以清查彙整，並循都市計畫通盤檢討規定程序辦理，必要時得依都市計畫法第27條第一項第三款及第四款規定迅行變更，以利時效。」（如附件1）。</p>

1. 基地座落榮星段六小段59地號，係臺北市政府73年10月22日府工二字第44594號「修訂民權東路、敦化北路、民生東路、建國北路、長春路、松江路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）案」變更住宅區為電信用地至今。
2. 考量本案係回復原分區，依內政部通案原則規定，將電信用地回復為「第三種住宅區」及「第三之二種住宅區」，並維持原使用強度，本公司將依該原則提供相關鄰里社區公益設施或社會服務。

部長 余政憲

內政部 函

受文者：中華電信股份有限公司

送別：

密等及解密條件：普通

發文日期：中華民國九十二年四月二十三日

發文字號：台內營字第0920085862號

附件：如左

主旨：接送本部本（九十二）年四月三日召開之研商「中華電信股份有限公司所送「電信專用區使用項目草案」及該公司所有電信、機關用地變更為「電信專用區」事宜」會議紀錄乙份，請查照。

說明：依據本部九十二年三月二十日台內營字第0九二〇〇八五二九六號開會通知單頒

辦。

正本：行政院秘書處、行政院經濟建設委員會、交通部、交通部電信總局、臺北市政府、高雄市政府、臺南市政府、十一縣（市）政府、金門縣政府、連江縣政府、中華電信股份有限公司、本部中部辦公室（營建業務）、本部法規委員會、本土地政司、本部營建署各鄉鎮分局（營建業務）、本部營建署次長室、本部營建署務次長室、本部營建署署長室、本部營建署副署長室、本部營建署各建築管理組、本部營建署都市計畫組二科、本部營建署都市計畫組一科

機關地址：100台北市中正區徐州路五號

聯絡電話：(02) 87762510

(三) 請中華電信股份有限公司就其所有之電信用地或機關用地之基地規模及區位予以清查備都市計畫通盤檢討規定程序辦理變更，必要時得依都市計畫法第二十七條第一及第四款之規定辦理進行變更，以利時效。

七、散會：下午四時。

	<p>案」變更「住宅區」為「電信用地」至今。</p> <p>(二) 考量未來使用多元化及合理性，參照都市計畫變更歷程恢復為原分區「第三種住宅區」、「第三之二種住宅區」，依照內政部都委會對中華電信股份公司專案通盤討之通案性決議，本案屬恢復為原來土地使用分區者，免負擔回饋，但基於中華電信公司在社會公益扮演之積極角色，需提供社區公益性設施或社會服務。涉及鄰里公益性設施或社會服務回饋項目，請中華電信公司與本府協商，續經都委會審議通過以及與本府簽訂協議書後，再予公告核定。</p>
專案小組建議意見	<p>1.依市府本次會議所提回應。</p> <p>2.請市府協調中華電信股份有限公司儘速依內政部都市計畫委員會之通案決議提出符合地方需求之公益性設施或社會服務等敦親睦鄰措施。</p>
委員會決議	同編號通-1決議。

## 審議事項二

案名：「變更臺北市萬華區華江段三小段 568-8 地號等特定專用區（一）及道路用地為特定專用區（一）、綠地用地及道路用地細部計畫案」

案情概要說明：

一、申請單位：臺北市都市更新處

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款及都市更新條例第 35 條

三、計畫緣起：

本計畫範圍位於萬華區艋舺大道及西園路二段50巷交叉路口西南側非完整街廓，屬市府89年6月26日公告劃定之「大理街附近更新地區」。實施者依據都市更新條例相關規定擬具都市更新事業計畫及權利變換計畫，於104年4月29日申請報核在案。

本計畫區依91年12月6日公告之「擬(修訂)臺北市萬華區大理街附近地區細部計畫案」規定，得依指定街廓合併後予以申請獎勵，惟實施者配合都市更新需要及周邊公共設施開闢情形擬調整合併之街廓，前提本會107年1月18日第722次委員會議研議，實施者依據研議建議(詳附件一)修正後，市府爰依都市更新條例第35條及都市計畫法第27條1項第3款規定辦理細部計畫變更。

#### 四、計畫範圍及權屬：

- (一) 本計畫區位於萬華區，東以西園路二段50巷，南以西園路二段52巷，西以艋舺大道336巷及北以艋舺大道所圍地區，為一處完整街廓及二處非完整街廓。
- (二) 面積總計6,172平方公尺。
- (三) 土地權屬：94.84%為私有、4.29%為國有土地(管理機關為財政部國有財產署)、0.87%為市有土地(管理機關為臺北市政府財政局)。

#### 五、計畫內容：詳公展計畫書、圖。

#### 六、公開展覽：

- (一) 本案市府自108年5月23日起至108年6月21日公開展覽30天，並以108年5月22日府都規字第10830099794號函送到會。
- (二) 市府於108年6月5日召開公展說明會

七、公民或團體陳情意見：共 4 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、為營造行人友善步行環境，本案都市設計準則有關帶狀公共開放空間規範應留設之 2 公尺以上無遮簷人行道，留設寬度修正為 4 公尺以上。另有關 F5 街廓建築物法定空地的規劃留設應依第 722 次委員會研議結論，一定比例以上面積應集中留設於西側，與臨接之綠地一併規劃並順平銜接，且應開放供公眾使用。相關文字請納入都市設計準則及示意圖內，以資明確。
- 三、本案未來開發建築須經「臺北市都市設計及土地使用開發許可委員會」審議通過後，始得核發建造執照。
- 四、公民或團體陳情意見審決同決議。

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	變更臺北市萬華區華江段三小段568-8地號等特定專用區（一）及道路用地為特定專用區（一）、綠地用地及道路用地細部計畫案		
編號	1	陳情人	許○昌
位置	萬華區莒光段 4 小段 35、35-2、35-3、39 地號。 艋舺大道 336 巷		




	
訴求意見 與建議	<p>主旨：全體都更住戶同意廢除西園路 2 段 50 巷 8 弄巷道。</p> <p>事由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 整體建築規劃完整能擴大公共空間，符合現代化都市潮流。</li> <li>2. 免除社區貧窮和老人化並逐步改善，盼能提升社區年輕化，進而活絡區域經濟。</li> <li>3. 要求政府協助民間打通艋舺大道 336 巷，健全提升整體社區防災功能。</li> </ol> <p>以上均是社區大眾需求，呈請臺北市政府准予施行。</p>
市府 回應說明	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案配合都市更新辦理都市計畫變更一節，其變更方案經提 107 年 1 月 18 日本市都市計畫委員會第 722 次會議研議，該次研議意見（略以）：「鑑於 91 年大理街附近地區細部計畫內所載之指定街廓整併係屬鼓勵而非強制性質，且實施者同意協助開闢西側編號 26 道路用地（艋舺大道 336 巷）及拓寬後之東西向編號 26-3 道路用地（西園路二段 50 巷 4 弄），故委員會原則支持街廓編號 F1 和 F3 合併。」，是以本次提會審議之計畫書圖業依該次研議意見修正變更內容。</li> <li>2. 有關打通艋舺大道 336 巷一節，查 336 巷北側銜接艋舺大道路口處土地係屬國有土地，其管理機關為交通部臺</li> </ol>

	<p>灣鐵路管理局，本府工務局新建工程處已於 108 年 6 月 21 日北市工新設字第 1083062434 號函說明因本市亟待開闢之計畫道路已達 800 餘項，所需開闢總經費約達 2 千餘億元，實礙於本府財源所限，以致無法滿足各界需求，短期無法籌措財源辦理徵收開闢。後續將配合重大公共建設、消防救災、交通需求及各界建議等，逐年按標準作業程序檢討道路開闢工程。</p>		
委員會 決議	<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、為營造行人友善步行環境，本案都市設計準則有關帶狀公共開放空間規範應留設之 2 公尺以上無遮簷人行道，留設寬度修正為 4 公尺以上。另有關 F5 街廓建築物法定空地的規劃留設應依第 722 次委員會研議結論，一定比例以上面積應集中留設於西側，與臨接之綠地一併規劃並順平銜接，且應開放供公眾使用。相關文字請納入都市設計準則及示意圖內，以資明確。</p> <p>三、本案未來開發建築須經「臺北市都市設計及土地使用開發許可委員會」審議通過後，始得核發建造執照。</p> <p>四、公民或團體陳情意見審決同決議。</p>		
編號	2	陳情人	彭耀華
訴求意見 與建議	<p>第 1 次陳情</p> <p>一、本件應依都市計畫法第 15、22 條為主要、細部計畫依據。房屋窳陋，應依都市計畫法第 63~66 條規定辦理，提出事業計畫及財務計畫。(本案於 108 年 6 月 5 日公開說明會)</p> <p>二、主要計畫內至少應保留廟宇(左右兩側及後側，應保留至少 3 公尺)及其空地(現況空地被建築物所占所圍成之範圍)，另應設置停車場。另有社會(人口組成、年齡分布、男女比例、未來人口預測、社會扶狀態樣)、經濟狀況(平均所得、家庭收入、就業人口</p>		

	<p>等)，應記載。細部計畫書內應記載：為家戶空間調查、居住人口，現況建築平面繪製、構造種類，屋齡及其他重大生活品質相關事項。更新計畫應依維護、整建、重建方案(低度到重度改建方案的可能性分析)，另依都市計畫法第 65 條規定，有財務計畫、事業計畫。30 年以上房屋，屋齡不是更新的原因。僅於重建更新必要時，始適用都市更新條例條款，相關合建協議或權利變換等。</p> <p>三、查都市計畫書第 8 頁，土地使用現況既係住宅使用，共有 81 戶，則本地區當不應編定使用分區為「特定專用區」(顯為逃避高度等限制)，本地區係一層樓的木造、磚造建築物，供住宅使用，當應依住宅區高度限制，受都市計畫法第 39 條規定拘束。第 16 頁臨艋舺大道(編號 4)應留設寬達 4 公尺以上無遮簷人行道者，「無遮簷人行道」應變更為騎樓使用，以供人行得避風避雨，其他無遮簷人行道，亦作此變更，不另贅述。而本地區北側:艋舺大道臨接 F1 地區，有不屬更新單元劃設地區，不在本案更新範圍內，呈鋸齒狀地區，在 F1 以外地區，但與 F1 相連，應同屬窳陋地區，竟形成某些地區更新，某些地區則否的不公平，應請調整。此地區改善居民生活環境，無開發必要，應不得適用「開發許可辦法」，本案僅係窳陋地區的改善方案，非有「開發」增加人口意思。請斟酌是否考慮比照斯文里，設計費及工程款予以補助。</p> <p>四、有關「變更後之綠地用地完成捐贈」，贈與臺北市政府是什麼意思，又稱「一次繳納 25 年維護管理經費給予臺北市政府(工務局公園路燈工程管理處)。」原因何在，有何法令依據，請說明。</p> <p>第 2 次陳情</p> <p>本地區係窳陋地區，應由臺北市政府維護、整建方式補助興建經費，但非重建方式更新。</p>
市府 回應說明	<p>1. 本案位於 89 年 6 月 26 日公告劃定之「大理街附近更新地區」，採重建方式辦理都市更新事業，並由忠泰建設</p>

	<p>股份有限公司擔任實施者於104年7月27日申請都市更新事業計畫及權利變換計畫報核在案，爰本案申請辦理都市更新於法有據，實施者期以透過都市更新重建方式，配合留設開放空間塑造良好都市景觀，藉以改善環境品質，尚無都市更新條例之適法性疑義。又本案都市更新範圍內涉及細部計畫之變更，故依都市計畫法第27條第1項第3款及都市更新條例第35條辦理，係屬個案變更，爰本案計畫書圖僅就細部計畫變更部分予以敘明。另事業及財務計畫已於細部計畫書第18頁載明。</p> <p>2. 本案未涉及主要計畫變更，且本計畫範圍內未涉及廟宇之拆遷或改建；另有關停車空間檢討後續將依本市土地使用分區管制自治條例相關規定辦理，基地開發衍生之停車、臨停需求及裝卸貨應自行滿足並採內部化處理，尚無另設停車場之必要；又本案配合辦理細部計畫變更部分未涉及計畫人口之調整，爰相關人口分析及預測等悉依原計畫內容辦理。</p> <p>3. 有關案址及附近地區屬「特定專用區」部分，係於本府91年12月6日公告「變更臺北市萬華區大理街附近地區主要計畫案」內，為配合都市再發展需要，帶動地區經濟產業復甦與提升環境品質，並積極推動更新整建之目標，調整土地使用模式，變更工業區與住宅區為特定專用區。又配合該主要計畫於91年12月6日公告之「擬（修）訂臺北市萬華區大理街附近地區細部計畫」亦已載明特定專用區（一）及特定專用區（二）之未規定事項，分別比照本市第四種住宅區及第三種住宅區辦理，爰有關本案屬特定專用區（一）部分之院落、基地寬深度及高度比管制部分之未規定事項皆依第四種住宅區規定辦理。</p> <p>4. 依91年12月6日本府公告「擬（修）訂臺北市萬華區大理街附近地區細部計畫案」所訂定之「大理街特定專用區都市設計管制要點」（略以）：「…，三、騎樓及無遮簷人行道，…，（一）特定專用區（一）與特定專用區（二）應依左列規定設置騎樓或留設無遮簷人行道：…」，爰本案設置騎樓或無遮簷人行道尚無強制性</p>
--	---

	<p>規定，以保留規劃設計之彈性。</p> <p>5. 本案原預計以完整 F1 街廓範圍辦理都市更新，實施者多次與鄰地溝通協調參與更新意願，經本市都市更新處公辦協調後，鄰地所有權人仍明確表示無意願納入本案共同參與更新，爰本案更新單元範圍經提 102 年 2 月 4 日本市都市更新及爭議處理審議會第 125 次會議決議，不納入東北側及西北側鄰地。未來東北側及西北側鄰地未納入範圍部分經檢討均可自行依法辦理都市更新，已保障其餘鄰地所有權人另案申請都市更新之權利。另本案之都市設計準則規定，未來開發建築須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後始得核發建造執照，旨在確保本計畫區良好環境品質且形塑當地特色及風格，該審議許可之相關規範與人口是否增加係屬二事。</p> <p>6. 有關「變更後之綠地用地完成捐贈時，將一次繳納 25 年維護管理經費給予臺北市政府(工務局公園路燈工程管理處)」係依 107 年 5 月 21 日都市計畫變更研商會議結論辦理，實施者及相關單位已獲致共識，以提升辦理都市更新公益性。</p> <p>第二次陳情</p> <p>有關本計畫都市更新之實施方式同回應說明 1，本案實施者以重建方式申請辦理都市更新於法有據。</p>		
委員會 決議	同編號1。		
編號	3	陳情人	陳○澤
位置	萬華區莒光段四小段 35-3 號		

	
訴求意見 與建議	<p>簡報第一頁，我好像看到上面寫實施者協助開闢 336 巷，但是就我知道，在巷口，也就是在我們基地範圍外的地方，那裡有一間民宅及石敢當，他們佔用道路且不在我們基地範圍內，這應該是被佔用的地主要去主張的，無論我們或實施者都沒有權利，建議市府長官這頁文字要修改一下，應該是實施者就都更範圍內的 336 巷協助開闢才對。</p> <p>關於我們這個細部計畫裡面有提到鼓勵廢除四弄卻保留八弄，市府長官你們有沒有看到地圖上面顯示，八弄走完我們這個基地後，就碰到房子了，但是四弄就不一樣了，它可以一直走一直走，走到接艋舺大道。所以我認為當時在訂都市計畫時就沒有實地勘查、不尊重在地生活，把該廢的八弄不廢，反而鼓勵廢四弄。實際上四巷前段的 4 樓公寓住戶分不回，所以沒更新意願，如果按市府的概念廢四巷也無法整條廢啊！所以我們贊成現在實施者的提案。</p>
市府 回應說明	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有關艋舺大道 336 巷開闢一節同編號 1 市府回應說明 2。</li> <li>2. 有關原計畫道路調整部分同編號 1 市府回應說明 1。</li> </ol>
委員會 決議	同編號1。

編號	4	陳情人	財政部國有財產署北區分署
訴求意見 與建議	(108 年 8 月 1 日台財產北改字第 10800219810 號函) 查旨揭會議涉本分署業務為審議事項二-「變更臺北市萬華區華江段三小段568-8地號等特定專用區(一)及道路用地為特定專用區(一)、綠地用地及道路用地細部計畫案」，經查細部計畫書所載變更內容明細表，並無涉本署經管國有土地，是本分署原則尊重變更結果。		
委員會 決議	同編號1。		

### 審議事項三

案名：臺北市政府依都市更新條例第 23 條規定辦理「臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準」修正案(第二次修正)

案情概要說明：

一、提案單位：臺北市都市更新處

二、法令依據：都市更新條例第 23 條

三、計畫緣起

(一)都市更新條例前於 108 年 1 月 30 日修正公布，其中第 23 條明定主管機關應於都更條例發布 3 年內修訂「更新單元劃定基準」，並應依第六條第一款至第三款及第六款之意旨，明訂「建築物及地區環境狀況之具體認定方式」，同時需經該管政府都市計畫委員會審議通過後發布實施之。

(二)有關建築物及地區環境狀況之具體認定方式，市府前已於 107 年 8 月 1 日修正發布「臺北市自行劃定更新



單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準」，並於 108 年 5 月 30 日至 6 月 12 日預告修正相關指標及規定，經檢討後提出評估標準修正案。

#### 四、審議歷程

前開標準修正案經提 108 年 6 月 27 日本會第 750 次委員會議審議決議：「有關臺北市政府依都市更新條例第 23 條規定辦理更新單元劃定基準-『臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準』修正案，依委員會逐條確認之文字內容通過，除第二條第一項第二款納入公會所提建議，增列『含本府消防局公告之搶救不易狹小巷道』，其餘同意依市府本次會上簡報之條文對照表內容修正通過，後續並請市府依程序辦理」。

五、嗣後，內政部營建署於 108 年 7 月 11 日召開「協助危險及老舊建築物採都市更新方式實施」座談會，針對危老案件轉軌都更提出相關建議，市府參酌各界建議後針對前開本會已審竣之評估標準再作檢討修正，爰再提會審議。

六、市府以 108 年 7 月 29 日府都新字第 1083013974 號函送資料到會，本次再修正內容包括：

- (一)修正本標準第二條各項指標部分文字。
- (二)增訂第三條規定，針對更新單元內所有建物符合本標準規定構造年限，且經專業機構依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法，辦理初步評估結果為未達最低等級者，得劃定為更新單元，不須依本標準第二條各項指標檢討。

**決議：**本案除第二條第一項第三款，為利文意明確，修正如下外，其餘依本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過：

「三、更新單元內建築物符合下列各種構造者之面積比例達二分之一以上者：

- (一) 土磚造、木造、磚造及石造建築物。
- (二) 二十年以上之加強磚造及鋼鐵造。
- (三) 三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造。
- (四) 四十年以上之鋼骨混凝土造。

經專業機構依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理，其結構安全耐震能力初步評估結果為未達最低等級或未達一定標準者之棟數佔單元內建築物總棟數比例須達二分之一以上。」

## **壹、臨時動議**

案由：劉委員玉山針對市府刻正辦理各行政區都市計畫通盤檢討案提出建議事項

決議：

- 一、市府刻正辦理本市各行政區都市計畫通盤檢討案內，有關所提計畫人口之檢討係分散於 12 個行政轄區而無法看出對整個臺北市未來計畫人口之關係，建議市府應重新檢視本市總體計畫人口暨其分派至各行政區計畫人口之內容，俾供後續本委員會與內政部都市計畫委員會審議各行政區都市計畫通盤檢討之參考。
- 二、中山區大彎北段地區過去市府將其規劃為都會型商業區，惟通盤檢討案討論過程中對其定位認為有檢討

必要。建議市府應對於 84 年臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案之全市商業層級重新檢討全市未來商業發展構想與定位。

- 三、對於都市計畫發布實施後諸多使用管理的問題，例如大彎北段地區都市計畫書內規範商業區、娛樂區不得作住宅使用，惟現況卻出現違規使用，建議市府應考量都市計畫實施後，如何加強落實後續執行面之建築管理與使用管理。

### 參、散會(17 時 30 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 752 次委員會議			
時間：108 年 8 月 8 日(四)下午 2 時			
地點：市政大樓 2 樓北區 N206 會議室			
主席：彭兼主任委員振聲 紀錄彙整：郭素琪			
委員	簽名	委員	簽名
張兼副主任委員哲揚		彭委員建文	建文
王委員介巨	王介巨	董委員燭鳴	
王委員惠君	王惠君	潘委員一如	潘一如
白委員仁德		劉委員玉山	劉玉山
邱委員裕鈞	邱裕鈞	陳委員家蕃	陳家蕃
宋委員鎮邁		張委員治祥	王瑞雲代
洪委員迪光		林委員崇傑	林崇傑
郭委員瓊瑩		陳委員學台	陳學台
黃委員台生	黃台生	林委員志峯	林志峯
曾委員光宗		劉委員銘龍	劉銘龍

列席單位	姓名	列席單位	姓名
都市發展局	邵喬治	工務局	黃以方
	謝孝昆	交通局	吳瑞倫
財政局	謝其臣	文化局	
環保局		民政局	黃曉晴
警察局		法務局	王道憲
新工處	林翠娥	水利處	張中興
公園處	莫曼玲	更新處	詹子豪
建管處	陳良期	政風處	王超弘代
國有財產署北區分署		經濟部水利署	陳建宏
文化部文化資產局	黃云亭	台電輸變電工程處北區施工處	高建德、李致賢
民意代表	陳怡宏、林冠群、李俊毅	本會	劉永松、丁秋霞、白昭慶、侯友宜、黃鏡