

臺北市都市計畫委員會第 735 次委員會議紀錄

時間：中華民國 107 年 9 月 20 日（星期四）上午 9 時 0 分

地點：市政大樓 2 樓北區 N202 會議室

主席：林兼主任委員欽榮

彙整：黃書宣

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、擬定臺北市大同區圓環段三小段 560 地號等土地保存區（陳德星堂）細部計畫案
- 二、修訂「變更臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區為機關用地（供休閒農業服務設施使用）、停車場用地及擬定可申請開發許可範圍細部計畫案」內開發許可處理原則計畫案（第二次修訂）
- 三、擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地（編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處）細部計畫案
- 四、「臺北市大同區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」及「臺北市大同區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案」

壹、審議事項

審議事項 一

案名：「擬定臺北市大同區圓環段三小段 560 地號等土地保存區（陳德星堂）細部計畫案」

案情概要說明：

一、申請人：財團法人陳德星堂

二、法令依據：都市計畫法第 22 條、第 24 條

三、計畫緣起：

陳德星堂坐落於臺北建成圓環北側地區，經內政部 74 年 8 月 19 日 (74) 台內民字第 338095 號公告指定為古蹟。為保存維護本市文化資產、保全古蹟定著範圍整體環境景觀，臺北市政府於 107 年 6 月 27 日以府都規字第 10720807061 號公告實施「變更臺北市大同區圓環段三小段 560 地號等 4 筆土地國小用地為保存區（陳德星堂）主要計畫案」。

本細部計畫案前併同主要計畫提 106 年 10 月 12 日本會第 717 次委員會會議審議，附帶決議：「本案之細部計畫草案同意市府依內政部相關函示，並參考鄰近地區發展，訂定容積率為 560%；有關回饋內容，依本次所提原則辦理，容積率（560%）與本計畫區與毗鄰國小用地平均容積率（392%）差額的二分之一，捐助臺北市都市更新基金，指定作為基地周邊寧夏路等公共環境改善。」。

為配合主要計畫之指導，並促進文化資產保存維護與利用，本案申請人財團法人陳德星堂依都市計畫法第 24 條及其相關規定，辦理細部計畫擬定事宜。

四、計畫範圍及權屬：

本計畫區位於大同區平陽街北側、蓬萊國小南側，面積為 3,522.00 平方公尺，土地均為財團法人陳德星堂。

五、計畫內容：詳公展計畫書圖。

六、公開展覽：

(一)本案市府自 107 年 8 月 9 日起至 107 年 9 月 7 日公開展覽 30 天，並以 107 年 8 月 8 日府都規字第 10760040264 號函送到會。

(二)市府於 107 年 8 月 28 日召開公展說明會。

七、公民或團體陳情意見：1 件。

決議：

一、本案依公展計畫書、圖及本次會議市府補充會議資料之修正對照表修正通過。

二、本會尊重蓬萊國小百年老校及教育體系行政完整，惟基於地區環境之共榮共生發展，仍應透過都市計畫、古蹟保存計畫等，就古蹟、學校與周邊地區融合作全面考量。

三、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	「擬定臺北市大同區圓環段三小段560 地號等土地保存區(陳德星堂)細部計畫案」		
編號	1	陳情人	彭耀華
訴求意見與建議	107 年 8 月 28 日說明會後意見 一、該陳德星堂古蹟設定容積率 560%為無理由無理由。以該容積與 392%訂定的差額一半，允其容積移轉，亦無理由。容積移轉，係本應得興建但不准興建的容積轉至他基地使用，方為容積移轉。今古蹟為修復原因，應由機關補助兼補償其修復費，除自用者外，應全額挹注工程費。 二、該古蹟的屋瓦，顏色過度明亮，明度應與原顏色大		

	<p>約相當。</p> <p>三、遇有慶點活動及發展觀光，於擇期開放時，蓬萊國小校地，應配合供使用。歷史建築物與歷史性建築物，應合併由文化局就維修部分由文化局管轄，其活化利用的決策部分，由都市發展局管轄(功能分工)。</p>
<p>市府 回應說明</p>	<p>一、查依「古蹟土地容積移轉辦法」第4條第1項第2款規定(略以):「.....但劃定或變更為古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區前，尚未實施容積率管制或屬公共設施用地者，以其毗鄰可建築土地容積率上限之平均數，乘其土地面積所得之乘積為準。」及內政部103年3月10日內授營字1030102693號函說明二釋示:「.....毗鄰之學校用地是否屬上開規定所稱之可建築土地乙節，查學校用地得興建之建築物及設施使用性質均為公共用途，尚不宜認屬本辦法所稱之可建築土地。」爰本案容積率訂定事宜，業併同主要計畫書提經本市都市計畫委員會106年10月12日第717次委員會審決並附帶決議:「本案之細部計畫草案同意市府依內政部相關函示，並參考鄰近地區發展，訂定容積率為560%;有關回饋內容，依本次所提原則辦理，容積率(560%)與本計畫區與毗鄰國小用地平均容積率(392%)差額的二分之一，捐助「臺北市都市更新基金」，指定作為基地周邊寧夏路等公共環境改善。」在案，遂於本細部計畫訂定容積率為560%，並載明相關回饋機制。</p> <p>二、另有關古蹟修復補助、建築顏色及維修活化等節，應回歸文化資產法令規範內處理。</p>
<p>委員會 決議</p>	<p>一、本案依公展計畫書、圖及本次會議市府補充會議資料之修正對照表修正通過。</p> <p>二、本會尊重蓬萊國小百年老校及教育體系行政完整，惟基於地區環境之共榮共生發展，仍應透過都市計畫、古蹟保存計畫等，就古蹟、學校與周</p>

	邊地區融合作全面考量。 三、公民或團體陳情意見審決同決議。
--	----------------------------------

審議事項二

案名：修訂「變更臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區為機關用地（供休閒農業服務設施使用）、停車場用地及擬定可申請開發許可範圍細部計畫案」內開發許可處理原則計畫案（第二次修訂）

案情概要說明：

- 一、申請單位：臺北市政府(產業發展局)
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3、4 款
- 三、計畫緣起：

為推廣貓空地區自然及文化資源，提供優質之休閒環境，市府前於 97 年 3 月 19 日及 97 年 8 月 22 日公告「變更臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區為機關用地（供休閒農業服務設施使用）、停車場用地及擬定可申請開發許可範圍主要計畫案」及「變更臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區為機關用地(供休閒農業服務設施使用)、停車場用地及擬定可申請開發許可範圍細部計畫案」，擬定「貓空地區」可申請開發許可範圍，明訂申請開發許可時，由申請人自行擬具主要計畫、細部計畫說明書，依「臺北市政府受理貓空地區開發許可案標準作業流程」辦理都市計畫變更事宜。前揭都市計畫案(含主要計畫及細部計畫)復經市府 102 年間考量申請及開發時程、土地權屬複雜、資金不足等問題，重新檢討修訂公告實施在案。

依市府 102 年修訂公告之都市計畫案規定，貓空

地區開發許可申請期限至 100 年 8 月 22 日截止，截止日前提出開發許可申請個案共計 61 案，除 49 案經本府 103 年 12 月駁回在案外，其餘 12 件案件仍於都市計畫變更、都市設計審議及建造執照申請程序等申請程序中。後為配合市府「三貓計畫」政策，市府商業處針對 103 年駁回之 49 件申請案進行全面性普查後研提都市計畫修正建議，並提經本會 107 年 3 月 15 日第 723 次委員會研議決議(略以)：「一、本研議案同意就 100 年 8 月 22 日開發許可申請截止日前，市府受理之申請案，但仍未能符合規定之案件，在不違反安全、公平原則、建蔽容積不得增加並確保生態保護的前提下，不變更主要計畫，僅作細部計畫的修訂，以積極輔導店家合法化。……」，市府爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3、4 款辦理本次都市計畫修訂。

四、計畫範圍：

以文山區指南里及老泉里部分保護區為計畫範圍，西起老泉街 45 巷及樟山寺附近，東至草湳地區，北鄰政治大學、指南宮風景區及國道 3 號，南至本市文山區及新北市新店區交界處，面積約 239 公頃。

五、計畫內容：(詳公展計畫書)

六、公開展覽：

(一)本案市府自 107 年 8 月 10 日起至 107 年 9 月 8 日公開展覽 30 天，並以 107 年 8 月 9 日府都規字第 10760072694 號函送到會。

(二)市府於 107 年 8 月 22 日召開公展說明會。

七、公民或團體意見：1 件。

八、研議歷程：本案前經提本會 107 年 3 月 15 日第 723 次委員會研議。

決議：本案本會原則支持，請就以下幾點檢討修訂後再行提會。

- 一、基地連接部分最小寬度不得少於15公尺之規定應予保留，惟經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議，在不影響水土保持的情況下始得以排除。
- 二、停車空間原則同意得予減設，但是否訂定減設之下限，並課責業者相對應之責任，例如得改採繳納停車代金或其他因應措施，請市府再行檢討。
- 三、請市府產業發展局商業處，補充市府針對貓空地區之行政優化計畫，說明配合休閒農業之開發許可，市府相關輔導團機制、環境設計優化以及個案輔導狀況等。
- 四、請市府交通局補充貓空地區目前白天公車運輸、共乘汽車等之數量及需求量。

審議事項三

案名：擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地(編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處)細部計畫案

案情概要說明：

- 一、申請單位：臺北市都市更新處、台灣電力股份有限公司
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款
- 三、計畫緣起：

本計畫區位於市府 101 年 4 月 10 日公告實施「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案」之

編號 AR-1 及 CR-1 地區，屬暫予保留區，內政部都委會原則同意變更為商業區，惟應俟實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施，細部計畫得依法定程序併同辦理。

市府為因應東區門戶計畫，將台電中心倉庫（AR-1）及台電電力修護處（CR-1）兩處基地整體考量，研擬變更回饋可建築土地集中配置方案，供作公共住宅、市政建設、藝術實驗及金融科技創新育成等產業發展，並於 106 年 2 月 14 日與台灣電力股份有限公司簽訂土地合作意向書（MOU）。前開集中回饋方案，業經 106 年 7 月 25 日內政部都市計畫委員會第 904 次會議同意將 AR-1 及 CR-1 此兩處基地合併為一案，惟仍須以都市更新方式開發。

臺北市都市更新處業已擬具「擬訂臺北市南港區玉成段三小段 545 地號等 8 筆土地及南港段四小段 474-1 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫案」，於 107 年 6 月 1 日申請更新事業計畫審議作業，並依上開鐵路地下化主要計畫案規定，併同辦理細部計畫擬定。

四、計畫範圍及權屬：

（一）計畫範圍包括「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案」內 AR1 及 CR1 兩處基地。

1. AR-1（台電中心倉庫）：位於市民大道七段與東新路口西南側，面積約 36,947 平方公尺。
2. CR-1（台電電力修護處）：位於市民大道八段與向陽路口東北側，面積約 33,951.82 平方公尺。

(二) 土地權屬

1. AR-1：台電持有面積 36,899 平方公尺 (佔 99.87%)、國有土地有 4 平方公尺 (佔 0.011%)、市有土地(財政局管有)44 平方公尺 (佔 0.119%)
2. CR-1：台電持有面積 33,951.82 平方公尺、市有土地 (漏列)。

五、計畫內容：詳公展計畫書圖及本次提會資料。

六、公開展覽：

- (一) 本案市府自 107 年 8 月 9 日起至 107 年 9 月 7 日公開展覽 30 天，並以 107 年 8 月 8 日府都規字第 10760014934 號函送到會。
- (二) 市府於 107 年 3 月 31 日舉辦都市計畫案公展前都市更新事業計畫公聽會。
- (三) 市府於 107 年 8 月 22 日召開公展說明會。

七、公民或團體意見：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之修正對照表修正通過：

- (一) 法令依據修正為都市計畫法第 22 條，申請單位併同修正為臺北市政府(都市更新處)。
- (二) 本案同意市府基於本計畫區位屬「擬定臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」商業產業軸帶，為延續地面層商業活動利用，參酌南港鐵路地下化沿線基地土地使用分區管制通案之規定，訂定建蔽率為 55%。

- (三) 本案特定商業區(九)、特定商業區(十)與特定商業區(十一)作住宅使用之樓地板面積比例，依本會 106 年 8 月 17 日第 714 次委員會議審竣「擬定臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」之規定，調整上限為不得超過 50%。
 - (四) 本案同意市府依前開本會第 714 次委員會議審議通過之南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案，就該案有關捷運以及與鐵路共構或連通之車站周邊範圍法定停車空間減設原則，納入本計畫書予以規範。
 - (五) CR-1 南側臨接計畫道路部分漏列之三筆市有土地(南港段四小段 474-7、475-4、479-8 地號)屬 CR-1 計畫範圍，應予納入並同意市府依更新及權利變換方式辦理開發，計畫書相關內容請一併修正。
 - (六) 本案同意市府所提修正，可建築土地回饋方式改由土地所有權人各自回饋。
 - (七) 本案 AR-1-1 變更回饋項目之所有權移轉時點，同意市府本次會議所提修正，應於細部計畫公告實施 1 年內，捐贈應回饋之可建築用地(特定商業區(九))及公共設施用地(廣場用地)，並登記為臺北市所有。
 - (八) 本案因應 CR-1 納入三筆市有土地，以及可建築土地改由土地所有權人各自回饋等修正，計畫書各分區面積及相關數據之調整，授權市府詳予檢核。
- 二、本細部計畫案編號 AR-1-2 及 CR-1 兩開發區，應分別俟該區事業計畫及權利變換計畫審議通過後，再行公告實施。
- 三、公民或團體陳情意見審決同決議。

附帶決議：

- 一、里長陳情有關於緊鄰 AR-1 之變電所用地部分，因非屬本案範圍，故本次不予討論，惟建議台電公司相關變電所設施可參考國外案例，加強設計、安全以及與地區共融，並與地區再妥善溝通以爭取民眾支持。
- 二、本案所劃設之公園用地及綠地用地，後續規劃設計時應秉於韌性城市理念，併納入地區滲水及儲水功能。

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	「擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地(編號 AR-1台電中心倉庫及編號CR-1台電電力修護處)細部計畫案」		
編號	1	陳情人	財政部國有財產署北區分署 (107年8月22日台財產北改字第 10700224400號函)
訴求意見 與建議	本案計畫範圍涉本署經管同小段 562 地號國有土地，面積為 4 平方公尺，擬由「第三種工業區」變更為「商業區」，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，本署捐贈回饋予貴府 0.4 平方公尺之公共設施用地及 1.22 平方公尺之之可建築土地【即特定商業區(九)】，並分回 2.38 平方公尺可建築土地【即特定商業區(十)】，原則尊重審議內容。		
市府 回應說明	敬悉，依審議結果辦理。		
委員會 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之修正對照表修正通過： (一) 法令依據修正為都市計畫法第 22 條，申請單位併同修正為臺北市政府(都市更新處)。 (二) 本案同意市府基於本計畫區位屬「擬定臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」商業產業軸帶，為延續地面層商業活動利用，參酌南港鐵路地下化沿線基地土地使用分區管制通		

案之規定，訂定建蔽率為 55%。

- (三) 本案特定商業區(九)、特定商業區(十)與特定商業區(十一)作住宅使用之樓地板面積比例，依本會 106 年 8 月 17 日第 714 次委員會議審竣「擬定臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」之規定，調整上限為不得超過 50%。
- (四) 本案同意市府依前開本會第 714 次委員會議審議通過之南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案，就該案有關捷運以及與鐵路共構或連通之車站周邊範圍法定停車空間減設原則，納入本計畫書予以規範。
- (五) CR-1 南側臨接計畫道路部分漏列之三筆市有土地(南港段四小段 474-7、475-4、479-8 地號)屬 CR-1 計畫範圍，應予納入並同意市府依更新及權利變換方式辦理開發，計畫書相關內容請一併修正。
- (六) 本案同意市府所提修正，可建築土地回饋方式改由土地所有權人各自回饋。
- (七) 本案 AR-1-1 變更回饋項目之所有權移轉時點，同意市府本次會議所提修正，應於細部計畫公告實施 1 年內，捐贈應回饋之可建築用地(特定商業區(九))及公共設施用地(廣場用地)，並登記為臺北市所有。
- (八) 本案因應 CR-1 納入三筆市有土地，以及可建築土地改由土地所有權人各自回饋等修正，計畫書各分區面積及相關數據之調整，授權市府詳予檢核。

二、本細部計畫案編號 AR-1-2 及 CR-1 兩開發區，應分別俟該區事業計畫及權利變換計畫審議通過後，再行公告實施。

三、公民或團體陳情意見審決同決議。

附帶決議：

- 一、里長陳情有關緊鄰 AR-1 之變電所用地部分，因非屬本案範圍，故本次不予討論，惟建議台電公司

	<p>相關變電所設施可參考國外案例，加強設計、安全以及與地區共融，並與地區再妥善溝通以爭取民眾支持。</p> <p>二、本案所劃設之公園用地及綠地用地，後續規劃設計時應秉於韌性城市理念，併納入地區滲水及儲水功能。</p>		
編號	2	陳情人	合成里巫永仁里長
訴求意見與建議	<p>一、堅決反對變電所在合成里興建。</p> <p>二、請臺電另找地方蓋變電所。</p> <p>三、我們需要電，但是請不要把變電所蓋在人口密集的地方，以防止爆炸，來保障人(里)民的安全。</p> <p>四、如果臺電不採納，將來開發案將會有不順利的發生，責任將由臺電負責。</p> <p>五、請都發局將變電所預定地納入在一同變更，才符合民意。</p>		
市府回應說明	<p>一、本細部計畫案係延續本府 101 年 4 月 10 日府都規字第 10100985700 號公告實施之「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案」內暫予保留案規定，將編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電修護處由工業區變更為商業區，查前開主要計畫範圍未包含變電所用地，故本細部計畫亦不涉及變電所用地之變更。</p> <p>二、查玉成變電所於 106 年 8 月 17 日本市都市計畫委員會第 714 次會議（案由：臺北市南港區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討案））討論，因台電公司 104 年 3 月 25 日表示仍有使用設施需求，合適替選基地難覓，建議維持原變電所用地，俟台電覓得合適場所另予規劃。</p>		
委員會決議	同編號1。		
編號	3	陳情人	東明里曾漢祺里長
訴求意見與建議	不贊成變電所由 AR-1 更改至 CR-1		

<p>市府 回應說明</p>	<p>一、本細部計畫案係延續本府 101 年 4 月 10 日府都規字第 10100985700 號公告實施之「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案」內暫予保留案規定，將編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電修護處由工業區變更為商業區，查前開主要計畫範圍未包含變電所用地，故本細部計畫亦不涉及變電所用地之變更。</p> <p>二、查玉成變電所於 106 年 8 月 17 日本市都市計畫委員會第 714 次會議（案由：臺北市南港區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討案））討論，因台電公司 104 年 3 月 25 日表示仍有使用設施需求，合適替選基地難覓，建議維持原變電所用地，俟台電覓得合適場所另予規劃。</p>		
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號1。</p>		
<p>編號</p>	<p>4</p>	<p>陳情人</p>	<p>彭耀華</p>
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>一、主要計畫書法令依據 本案「南港區鐵路地下化沿線土地（編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處）」細部計畫應依都市計畫法第 22、23 條規定辦理，依據都市計畫法第 19~21 條檢討主要計畫。</p> <p>二、細部計畫該有財務計畫、事業計畫不能少。此地區不是都市計畫法第 63 條的窳陋地區（迪化街區，應能建築但不允許建築等），則 101 年台北市因五鐵共構所形成的新發展地區，與區域發展走向衰敗不同，再由發展情況言，亦係漸漸發展，不是突然發展。本地區由工業區轉為商業區，係不合現實需要的土地使用變更，此地區甚荒涼，有何商業需求，令人不解，請求撤銷該使用分區變更。AR-1 及 CR-1 使用分區變更，該週邊商業區全部請另案撤銷。</p> <p>三、今以更新條例所規定尋找實施者不合法。</p>		
<p>市府 回應說明</p>	<p>一、依本府 101 年 4 月 10 日府都規字第 10100985700 號公告實施之「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案」內暫予保留案規定，編號</p>		

	<p>AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電修護處為配合鄰近土地使用與發展，已原則同意變更工業區為商業區，後續應依都市更新方式開發。</p> <p>二、104 年本府啟動臺北東區門戶計畫，除建構生技、會展、軟體、文創及車站等五大中心外，更以南港車站為核心發展產業廊帶為主軸，積極推動公辦都更提供優質公共住宅社區，改善地區整體生活環境，將使商業需求增加，可服務未來地區居住及服務人口。為因應東區門戶計畫，本府爰將台電中心倉庫（AR-1）及修護處（CR-1）兩處基地整體考量，研擬變更回饋可建築土地集中配置方案，供作公共住宅、市政建設、藝術實驗及金融科技創新育成等使用。</p> <p>三、承上，本府業於 107 年 6 月擬具都市更新事業計畫報核，同年 8 月 9 日依都市計畫法擬定細部計畫辦理公開展覽法定程序，辦理過程皆符合法定程序。</p> <p>四、本案事業及財務計畫業詳列於細部計畫書第陸章、事業及財務計畫。</p> <p>五、本案都市更新採分期分區方式辦理，AR-1-1 由臺北市政府依都市更新條例第 9 條自行實施，AR-1-2、CR-1 由臺北市政府依都市更新條例第 9 條同意台灣電力股份有限公司公開徵求實施者，實施主體皆符合都市更新條例相關規定。</p>
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號1。</p>

審議事項 四

案名：「臺北市大同區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」
及「臺北市大同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)大同區為本市最早發展地區之一，過去因屬水運交通優越區位，曾為北台灣茶葉、布業之首要集散地及貿易中心，附近地區之經濟、人文活動亦隨之蓬勃發展。惟因淡水河之淤積，鐵路交通取代原有的水運交通，本區優勢不在，加上都市發展東移與區內都市發展用地趨於飽和，相較於其他行政區而言整體發展已呈停滯，亟待突破。

(二)為提升整體都市機能及環境品質、振興傳統產業與活化歷史街區，並改善交通基盤設施，市府除透過推動大同再生計畫外，另鑑於本區發展瓶頸，衍生之都市空間課題，以及捷運淡水線的營運通車改變原有交通運輸模式，對於本區未來發展方向及都市機能再造，應有全面檢討與修正的必要；加上近年來市府與地方居民、團體針對居住環境的改善、產業活動的引入及文化資產的保存提出各種陳情意見與構想，藉由都市計畫之調整、創造都市再造契機，爰依都市計畫法第26條規定辦理通盤檢討。

(三)檢討目的：

1. 配合大同區的發展轉變，研擬發展策略及檢討土地使用內容。
2. 考量西區門戶政策延伸發展及TOD理念，透過都市設計研擬，提供友善都市環境。
3. 配合政策需求或實際使用情形，全面檢討公共設施用地。

4. 考量全球氣候變遷，及舊城區人口密集特性；納入防災城市思維，提升都市發展韌性。

四、計畫內容概述

(一)計畫範圍：

1. 本計畫案以臺北市大同區行政區界為範圍，涵蓋 25 里，面積 568.15 公頃。
2. 大稻埕歷史風貌特定專用區另案辦理。

(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 16 萬人。

(四)本通檢案配合規劃構想內容及地區發展紋理，茲將生活圈分為北大同生活圈（蘭州次分區、大龍次分區）與南大同生活圈（延平次分區、建成次分區）。

(五)計畫內容：詳公展計畫書、圖。

五、公開展覽：

(一)本案主要計畫、細部計畫係市府以 107 年 7 月 20 日府授都規字第 10760044454 號函送到會，自 107 年 7 月 21 日起至 107 年 8 月 29 日止公開展覽 40 天。

(二)市府於 106 年 9 月 11 日舉辦公開展覽前座談會。

(三)市府於 107 年 8 月 10 日召開公展說明會。

六、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 4 件。(其中「通案」有 2 件、「延平次分區」2 件)。

決議：本案請市府依與會委員意見，並評估民眾陳情訴求，就各項議題進行檢討後，再行提會審議。

發言摘要

郭瓊瑩委員

1. 大同區是臺北市比較老舊的社區，因此在都市計畫通檢時應先有願景，並考慮到人口高齡化嚴重的情形。上次委員會審議公共設施用地多目標使用案件時，討論到學校用地未來可以有哪些可能的發展使用，建議本次大同區都市計畫通檢能將大同區內學校用地提供托育、托嬰、或者是長照等等設施使用的可行性一併納入考量。
2. 本案有關大同區的歷史脈絡，除了既有文化資產外，對孔廟暨其周邊環境較少著墨，建議未來都市更新應從地區歷史脈絡去檢視北大同有哪些部分可以與既有的歷史作鏈結。
3. 簡報中提及大同區水岸第一排與淡水河的關係，如從新北市回望北市，臺北市與新北市兩邊的都市景觀差異很大，建議本案都市設計管制應對天際線作管控，不僅止於水岸第一排，也包括從淡水河回望北市，大同區與跟大屯山天際線之間的關係，尤其早期臺北城的發展跟這條景觀視覺軸線的關係非常密切，建議一併於都市計畫通檢時作思考。

劉玉山委員

1. 市府所提大同區主要計畫與細部計畫通盤檢討案，將過去已有的 9 個細部計畫通檢內容作整體性的整合，變成一個完整的行政轄區計畫，這個方向是正確的，過去以個別的細部計畫進行管制，常常在土地利用、交通系統等方面無法作適度的銜接與串聯。

2. 有關計畫人口部分，大同區現況人口約為 12900 人，如考慮白天活動人口、未設籍人口等，大同區的計畫人口應介於 13 萬到 16 萬之間，本次會議簡報中市府經檢討後將維持原來 132 年的計畫人口為 15 萬人，這個方向是比較折衷也較合理。
3. 大同區是一個老社區，老年人口比例較高，因此建議可著重兩個方向，第一點是觀光業的發展，因為區內有古蹟、老樹、以及很多值得作為療癒的地方，如大稻埕仍保存著過去的景象與味道、還有宗教節慶、寺廟文化等可吸引本國與外國的觀光客，因此觀光對於本地區是一個非常值得發展的產業，也是未來大同區發展的希望。第二點就是都市更新，市府在大同區推動旗艦計畫，如斯文里整宅更新、大龍國宅、明倫國小公宅等，在這些計畫陸續完成後，亦可以帶動周邊的都更，更能帶動地方整體發展。
4. 雖然本次所提的是大同區都市計畫通盤檢討案，但其周邊幾個行政轄區也陸續進行都市計畫通盤檢討作業，建議市府應整合周邊士林、中山、萬華等行政區之土地利用、交通系統等內容作系統性的規劃。

郭城孟委員

1. 個人認為大同區可能是臺北市行政轄區之中最值得用動畫的手法去呈現出其異質性的地區。過去個人在大英博物館服務時，館內有很多關於大稻埕的資料。如能以動畫的方式把大同區從西元 1860 年到日據時期的發展，一直到近代的發展予以描述，從發展的過程中可以看到其帶動的產業發展，例如太原路五金產業以及打鐵街等。

2. 很多人喜歡到大同區，不管是歷史發展、生活空間或是其產業。建議大同區都市計畫通盤檢討不應該以均質的環境來作看待，而是隨著大同區時間軸的發展，將每個較異質性的空間尋找出來，像是過去生活的方式等，如能透過些異質性的空間呈現它過去的發展到現在的特性、以及現在的發展問題為何，再從都市計畫角度來審視，計畫內容應該會更客觀。

曾光宗委員

1. 臺北市每個行政區的特性是完全不一樣的，但從市府簡報來看，發現對於大同區非常重要的歷史，以及其在臺北市都市發展的脈絡似乎被稀釋與簡化。因為目前對大同區的所有分析，幾乎都是很均質包含交通、人口等等，然而大同區跟南港區、內湖區、松山區等之最大差異就是它有擁有非常多的歷史，有些是具有文化資產身份、有些是尚未進入文資法的程序，從文化資產與景觀綱要計畫的角度來看，大同區這些具有歷史價值的建築物應該要被突顯出來，惟在相關發展課題或策略上，並沒有以文化資產為主或以歷史為主，提出比較具體或者比較系統性的都市計畫內容。現在通檢計畫內所呈現的次分區概念，像是北大同、南大同或其他次分區，對從歷史角度著墨部分不多，建議需要重新作盤點與整理，將其建構並反映於在大同區都市計畫通盤計畫內。
2. 依簡報內容所述，大同區的特色基本上是大稻埕，然而大稻埕與北門兩者其實是緊鄰的。北門是市府目前推動的西區門戶計畫，但思考的方向，只從淡水河岸由西往東來作思考，其實從清朝到日據時期從大稻埕地區進入

北門也是有其歷史路徑的。之前本委員會在討論萬華區都市計畫通盤檢討時，也提及台北第一街進入西門，形成萬華地區非常重要的一條歷史路徑。因此，針對大稻埕進入到北門的這條歷史路徑，建議於都市計畫通盤檢討之都市設計管制內容，將綠帶、人行道等一併予以考量。

3. 目前市府推動北門暨其周邊計畫是很成功的，建議更加重視北門往北延伸，不管由重慶北路或是延平北路，其延伸不只是淡水河與台北車站之間的關係，也是臺北城與大稻埕的關係，這部分需要在大同區通盤檢討時予以反映，對於沿線的更新能有上位性的指導，將可以避免現在大同區內有非常多具有歷史性的建築物，因未具備文資法的身份，所以在更新過程中一個個被拆除。本案建議補充大同區歷史脈絡與發展及其應被銜接的路徑，這部分可透過整個臺北市都市發展脈絡疊圖分析，將相關內容納入通檢計畫內。

焦國安委員

1. 針對簡報有關舊市區通盤檢討草案前置作業聽取會(第一次)之目前辦理情形提出以下幾點意見：
 - (1)有關加強自然環境(水岸)、歷史脈絡、軸帶等之連結關係，雖簡報第 20 頁指出要打造水岸景觀廊道，但未見如何把大稻埕豐富的文化遺跡、步行商店區、迪化街等之人潮活動連結到水岸。個人上個月到聖彼得堡參觀並搭乘它的觀光船，導遊表示要看聖彼得堡的整個歷史發展，是須從水岸來講解城市的歷史發展，從水岸經過所見的每一棟建築物它的歷史是非常棒的經驗，而且在每

個很短的距離就有上下船的地方，就好像觀光雙層巴士一樣，水岸就成為城市觀光非常重要的歷史解說範圍。因此本計畫內所提加強與自然環境(水岸)之間的關係，除了觀光廊道外，其與大稻埕的歷史發展關係為何，應再予加強說明。

(2)簡報第 6 頁有關 TOD 原則，市府已經提出非常棒的 TOD 發展模式，建議本案針對大同區這個老舊社區之街區，在考量街道不是很寬敞之限制下，應以完整街道方式並銜接至社區廣場，以建置人行道、自行車道等宜居空間設施，這部分必須要有突破性與策略性的想法將其變成完整街道，道路不光是提供汽車行駛、快速通過之用，而須進一步考慮到老年人步行空間、使用自行車所需之環境等，建議在都市計畫通檢時，應將完整街道計畫及其銜接至社區廣場的方式訂定規範。

2. 有關自行車道網之規劃，簡報所述目前臺北市總共有 500 公里的自行車道路網，相較於同時期推動自行車路網的紐約市來比較實在太少。大同區自行車道現況總長度為 19.8 公里，是不是會再擴增？如果希望讓大同區老區重生，透過自行車道與完整街道方式讓人們可以有很適宜的、較緩慢的步調作移動也有利於留住人流使其消費讓經濟發展有希望。因此建議本次通盤檢討計畫內之自行車道路網應增加長度使其更為綿密，同時也帶動其街區旁邊兩側的商業發展。這部分從紐約、舊金山、洛杉磯等街區發展的經驗來看，對於大同區再生是具體可行的。

白仁德委員

1. 有關於本案與水岸的關係，提出三點建議：

- (1) 宜蘭縣政府針對其整治後的河川區土地，提出容積移轉方案。本案也有把行水區變更成河川區的計畫，不曉得其土地權屬為何？是否也有可能因為河川區沒有辦法徵收，有機會讓其可以容積移轉。
 - (2) 本地區的河川親水區都被高大的堤防擋住，形成非常不親水的形式。針對未來臨河岸的第一排景觀，建議鼓勵做大型的人工基盤，然後形成一個 SuperLave(超級堤壩)的概念並與道路結合，當然也適度的給予獎勵，或許可以結合都市更新提供這樣的設施。
 - (3) 過去市府有成立一個淡水河流域管理委員會，對於從淡水河引入到本地區的水路連結有所規劃，像是後巷的整治、comprestreet 與都市設計之連結等，建議可以再適度審視大同區的水路脈絡及其如何與公共空間作結合。
2. 有關迪化街周邊都市發展，考量其歷史特色風貌區產生的問題，以及現在市府規劃將大稻埕歷史風貌專用區以蛋黃區與蛋白區框架其發展之規定，似乎也造成區內很多已經整合到一半的都更案件受到影響。建議盤點該等內容並於本次都市計畫通盤檢討案內予以處理。
 3. 有關計畫人口部分，計畫人口是一個基準，然而活動人口也應被兼顧考量。以本地區迪化街來看，到過年時期舉辦年貨大街，其所產生人的溢流跟交通量，建議在本地區土地上的活動如何與交通運輸系統結合，亦應一併討論與改進。

鄭凱文委員

1. 大同區擁有很好的水岸資源，本地區的景觀視覺廊道應加強說明如何透過都市設計管制方式予以落實。

2. 大同區是一個有故事、有資源、有歷史價值的社區，區內老年人口多、建物型態老舊、歷史悠久的學校也很多。過去本委員會在討論南港區通盤檢討時，也一直在思考如何讓該區域年輕化，在整宅、公宅陸續進行動工下，未來十年或二十年可以預期將有很多年輕人會進駐，並與老年人口混居。建議應一併思考本地區有哪些產業是可以吸引年輕人進來，讓年輕人可以工作於此，使大同區有真正年輕化的機會。

貳、散會(12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 735 次委員會議			
時間：107 年 9 月 20 日（四）上午 9 時 0 分			
地點：市政大樓 2 樓北區 N202 會議室			
主席：林兼主任委員欽榮 <u>林欽榮</u> 紀錄彙整： <u>黃善堂</u>			
委員	簽名	委員	簽名
張兼副主任委員哲揚	(請假)	曾委員光宗	<u>曾光宗</u>
王委員秀娟	(請假)	鄭委員凱文	<u>鄭凱文</u>
白委員仁德	<u>白仁德</u>	劉委員玉山	<u>劉玉山</u>
邱委員裕鈞	(請假)	戴委員嘉惠	(請假)
陳委員亮全	<u>陳亮全</u>	陳委員志銘	<u>陳志銘</u>
郭委員城孟	<u>郭城孟</u>	李委員得全	<u>李得全</u>
郭委員瓊瑩	<u>郭瓊瑩</u>	彭委員振聲	<u>林昆虎</u> 代
張委員勝雄	<u>張勝雄</u>	林委員崇傑	<u>高振源</u> 代
焦委員國安	<u>焦國安</u>	陳委員學台	<u>許敏材</u> 代
彭委員建文	(請假)	劉委員銘龍	<u>劉銘龍</u>

列席單位	姓名	列席單位	姓名
都市發展局	<u>郭志強</u> <u>程增榮</u>	文化局	<u>林坤如</u>
財政局	<u>黃怡潔</u>	產業局	
交通局		教育局	
消防局	<u>吳尚欣</u>	水利處	
都更處	<u>陳信良</u>	建管處	<u>單皓若</u> 代
大地處	<u>葉成彬</u>	商業處	<u>江美玲</u>
公園處	<u>楊國瑜</u>	新工處	<u>王健忠</u>
政風處	<u>蔡希宜</u>	蓬萊國小	<u>陳和文</u>
北區分署	(請假)	台電公司	<u>陳來進</u>
中華電信		環保局	<u>蘇芳志</u> <u>劉齊吟</u> <u>謝世山</u>
申請單位	<u>梁專鋼</u>	本會	<u>邱瓊瑩</u> <u>張勝雄</u> <u>陳崇傑</u> <u>高振源</u> <u>許敏材</u> <u>劉銘龍</u>