

臺北市都市計畫委員會第 751 次委員會議紀錄

時間：中華民國 108 年 7 月 11 日（星期四）下午 2 時

地點：本市市政大樓 2 樓北區 N206 審議室

主席：彭兼主任委員振聲

彙整：蔡立睿

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」
（大直生活圈）

壹、審議事項

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」
（大直生活圈）

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 115 件。(「建國南京生活圈」計編號 2 件、「圓山生活圈」計編號 5 件、「中山生活圈」計編號 3 件、「大直生活圈」計編號 103 件、「通案及跨生活圈」計有 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、市府於108年7月3日府都規字第1083059497號函送資料(大直生活圈)提會審議。

決議：

一、本案「大直生活圈」公展計畫內容依以下幾點修正通過：

(一) 變更主要計畫部分，共計5項(編號主直1、主直2、主直3、主直4、主直5)，同意照專案小組建議意見，依公展計畫書、圖內容通過。

(二) 變更及擬定細部計畫部分：

1. 編號細直1、細直3：同意照專案小組建議意見，依公展計畫書、圖內容通過。

2. 編號細直2、細直4、細直5、細直6、細直7：同意照專案小組建議意見，依市府所提修訂內容將原公展「機關用地(供本府及相關單位公務使用)」調整為「社福及機關用地(供本府及相關單位公務使用)」修正通過。

(三) 有關大彎北段地區既有住宅處理、使用放寬規定以及配套之變更主要計畫及細部計畫分區內容，除以下幾

點外，其餘同意依市府本次會上簡報所提內容修正通過。

1. 商(旅)既有建築允許住宅使用之比例，調整為小於 50% 法定容積。
2. 核心區(商(購)、娛(購))新建建築允許住宅使用規定，調整為開放 3 樓以上樓層且小於 50% 法定容積。
3. 回饋代金公式之申請時程調整參數 R 值，採 5 年內單一數值，並由「0.7」調整為「0.6」。

二、 公民或團體陳情意見依以下幾點辦理：

- (一) 大直-102 (原編號為通-2) (濱江機房預定地，金泰段 17 地號)，及非屬大彎北段放寬住宅使用機制意見 (包括大直-13、大直-18、大直-24、大直-69、大直-70、大直-71、大直-72)，同意照專案小組建議意見，依市府回應內容辦理。
- (二) 其他編號屬大彎北段放寬住宅使用機制意見，依前開決議第一之(三)點辦理。另有關陳情大彎北段既有建築 1 樓得作住宅使用之議題，同意依市府本次會上簡報所提個案認定標準辦理。