

內政部都市計畫委員會第 978 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 10 月 13 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 107 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇

花兼副主任委員敬群代

邱委員昌嶽代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持；至第 4 案時，因副主任委員及吳委員欣修另有要公離席，由委員互推邱委員昌嶽代理主持。）

紀錄彙整：莊主民

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 977 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件

第 1 案：臺北市政府函為「臺北市中山區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」。

第 2 案：臺北市政府函為「臺北市士林區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」再提會討論案。

第 3 案：臺中市政府函為「變更烏日都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）案」再提會討論案。

第 4 案：嘉義縣政府函為「變更國立中正大學特定區主要計畫（第二次通盤檢討）（配合第二期發展區擬定細部計畫涉及變更主要計畫）案」。

第 5 案：嘉義縣政府函為「變更民雄（頭橋地區）都市計畫（部分特Ⅱ及13-2號道路用地取得方式）案」。

第 6 案：嘉義市政府函為「變更嘉義市都市計畫（配合台18線軍輝橋改建工程）案」。

第 7 案：臺東縣政府函為「變更八仙洞風景特定區計畫（計畫書圖重製專案通盤檢討）案」。

第 8 案：臺東縣政府函為「變更三仙台風景特定區計畫（計畫書圖重製專案通盤檢討）案」。

第 9 案：臺東縣政府函為「變更小野柳風景特定區計畫（計畫書圖重製專案通盤檢討）案」。

第 10 案：臺南市政府函為「擬定北門都市計畫案」。

第 11 案：內政部逕為「變更汐止都市計畫（配合國道 1 號汐止交流道增設南入匝道改善工程）案」再提會討論案。

八、報告案件

第 1 案：臺北市政府函為「臺北市北投區保護區擬變更為溫泉產業特定專用區開發許可案件」。

九、散會：下午 12 時 55 分

七、核定案件

第 1 案：臺北市政府函為「臺北市中山區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」。

說明：

一、本案業經臺北市都委會 108 年 8 月 8 日第 752 次會議審決修正通過，並准臺北市政府 108 年 9 月 27 日府都規字第 1083084625 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會彭委員光輝（召集人）、謝委員靜琪、蘇前委員淑娟、張委員馨文、蘇委員振維等 5 人組成專案小組，於 108 年 11 月 4 日、109 年 2 月 6 日、4 月 21 日召開 3 次專案小組會議，獲致具體建議意見（如附錄），並經臺北市政府 109 年 6 月 12 日府都規字第 1093060333 號函送修正計畫書、圖到部，故提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照臺北市政府 109 年 6 月 12 日府都規字第 1093060333 號函送計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、變更內容彙整表變更編號主直 7（擬變更娛樂區為商業區），有違規使用之事實，前經監察院調查有案，經本會討論後，對於變更娛樂區為商業區之必要性、

回饋措施之適當性、實際執行之配套措施，以及透過都市計畫變更手段處理違規使用等議題，仍有疑慮，請臺北市政府研擬臺北市都市發展暨商業區檢討變更策略，先行提請委員會議報告。至於變更內容彙整表變更編號主直 7，俟上開臺北市都市發展暨商業區檢討變更策略提請本會報告後，再另案提會審議。

- 二、變更內容彙整表變更編號主圓 1（變更中央各軍事學校同學會館建築用地為商業區部分）及主中 1（變更住宅區（細部計畫為機關用地）為商業區），涉及公共設施用地變更為商業區，因本部於 102 年 11 月 29 日函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，而本通盤檢討案於 107 年 10 月 1 日始辦理公開展覽，上開 2 變更案參照臺北市其他行政區通盤檢討案例，納入全市公共設施用地通盤檢討案內辦理。
- 三、有關淹水潛勢之防災規劃，以及捷運民生汐止線之規劃內容，請再檢討及修正相關內容。
- 四、逕向內政部陳情意見：詳附錄-附表四，併變更內容彙整表變更編號主跨 1 及本會決議文二。
- 五、專案小組會議後逕向內政部陳情意見：詳附表。
- 六、本通盤檢討案變更計畫內容，超出公開展覽範圍者，請依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。
- 七、本案臺北市政府得視實際發展需要，檢具變更都市計畫書、圖，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。

附表：專案小組會議後逕向內政部陳情意見

編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見	本會決議
1	<p>陳情人：內政部營建署(城鄉發展分署)</p> <p>1. 為落實社會住宅政策所需，建請變更中山區吉林段三小段 972、980、982-3、997、1000 地號之都市計畫主要計畫商業區為變電所及社會福利設施用地、細部計畫變電所用地為變電所及社會福利設施用地。</p> <p>2. 為照顧青年族群及弱勢族群之居住需求，本署業奉行政院於 106 年 3 月核定「社會住宅興辦計畫」，目標於 113 年累計達成政府直接興建 12 萬戶及包租代管 8 萬戶合計 20 萬戶社會住宅；臺北市地狹人稠，可利用公有建築用地難尋，現經評估中山區社會住宅缺額達 1,729 戶；配合中央住宅政策之落實及因應高齡化、少子化社會趨勢，優先選用閒置公有土地興辦社會住宅及相關社會福利設施，提供周邊地區就業、就學、年長或社會弱勢者等居民適宜之住宅及享有良好居住環境。</p> <p>3. 本陳情變更基地權屬為台灣電力股份有限公司，現況為台灣電力股份有限公司露天變電所。為考量社會住宅及其必要附屬設施皆屬於都市計畫法第 42 條之社會福利設施，且台灣電力股份有限公司之變電所亦有其重要性，爰陳情變更為變電所及社會福利設施用地。</p> <p>4. 建請於細部計畫增訂變電所及社會福利設施用地土地使用分區管制規定(建蔽率 40%、容積率 400%；地下層開挖率面積佔基地面積之比率為 70%)，相關規劃建議內容詳附件說明資料。</p>	<p>1. 基於中央政府推動社會住宅政策，由內政部營建署盤點土地及由國家住宅及都市更新中心於本市內興建社會住宅，本府原則同意該項政策之公益性。</p> <p>2. 查本案主要計畫土地使用分區係「商業區」，細部計畫分區為「變電所用地」，依本市土地使用分區管制自治條例規定，其建蔽率為 40%，容積率為 400%，另依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定，該用地得多目標作社會福利設施使用，亦無比例之限制，該署擬興建社會住宅應無窒礙難行之處，經評估應無變更都市計畫之必要。</p> <p>3. 次查台灣電力股份有限公司以 109 年 9 月 8 日電財字第 1090016896 號函表示，本案現供該公司中山二次變電所使用，為滿足地區用電負載需求，提供穩定可靠之電力，將改建為配電變電所，業納入該公司「變電所整所改建一期專案計畫」，並奉行政院同意辦理。考量該變電所是否適合採多目標與社會住宅共構，尚需就經濟面、財務面、環境面、民情面、工程面等多方評估可行性，且依據都市計畫法第 3 條附表及第 4 條規定，變電所用地原即可申請作社會福利設施之多目標使用，爰尚無變更都市計畫之必要，並請本府維持原變電所用地之劃定。</p> <p>4. 又變電所設施與社會住宅與相關社福設施置於同一基地之相容性等，宜請內政部營建署(城鄉發展分署)說明變更都市計畫之必要性，並建議提請委員會討論。</p>	<p>本案主要計畫同意依內政部營建署(城鄉發展分署)意見，變更為變電所及社會福利設施用地。至於細部計畫陳情意見，轉請市府參處。</p>

附錄：本會專案小組出席委員初步建議意見

案經臺北市政府依歷次專案小組會議建議意見，以 109 年 3 月 24 日府都規字第 1093028801 號函送計畫書、圖及處理情形（如附件），建議除下列各點外，其餘准照臺北市政府上開修正計畫書、圖通過，並請該府依照修正後，檢送修正計畫書 32 份（修正內容請劃線）、計畫圖 2 份及處理情形對照表（註明修正頁次及簡要說明）到署，再提委員會議討論。出席委員及未出席委員對於本專案小組初步建議意見，如有修正意見，請於文到 7 日內送回本署彙整處理，以資周延。

（一）整體性意見：

- 1、有關國土功能分區及相關上位計畫對本計畫區之指導，以及臺北市產業發展策略中有關本計畫區之發展方向，請補充相關說明。
- 2、規劃構想部分，請再加強補充全市性之規劃構想、相關發展計畫及發展願景，並敘明本計畫區之定位及發展構想，最後再落實到相關策略及實質計畫，以強化本次通盤檢討之積極作為。
- 3、韌性城市指的是城市面對各種面向的衝擊及壓力下的調適能力，除氣候變遷產生的自然環境因素外，還包含人口老化、經濟發展…等社會環境因素，本案請再詳予補充全市性的韌性城市指導原則，以及因應本計畫區特性之相關因應策略。
- 4、本案請參考本會已審決之其他縣市都市計畫書製作格式，修正計畫內容。

（二）變更計畫內容：詳附表一、二、三，除變更編號主直7提請委員會議討論決定，以及變更編號主中1後續應簽訂協議書

外，其餘市府已修正計畫書、圖完竣。

(三) 逕向內政部陳情意見：詳附表四。

- 1、本案相關公民或團體已列席說明，如認為列席說明內容必須提供本會審議參考，請以書面方式載明姓名、地址及具體陳情內容函送臺北市政府或本署，並請臺北市政府研提具體處理意見及敘明採納與否，彙整成陳情意見綜理表（包括編號、陳情人及陳情事項、市府研析意見等欄位），供審議參考。至於非屬主要計畫之陳情意見，則請臺北市政府參處。
- 2、相關陳情人列席說明提及大灣北段地區細部計畫規定不得供住宅使用，是否違背都市計畫規劃原意 1 節，因涉及細部計畫內容，係屬臺北市政府權責，請市府妥為向陳情人說明。

(四) 後續辦理事項：

- 1、本通盤檢討案變更計畫內容，如有超出公開展覽範圍者，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第19條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。
- 2、本案經本會審決後，得視實際發展需要，檢具變更都市計畫書、圖，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。

(五) 建議事項：

- 1、本案土地及建築物之使用，如有違反相關法令規定者，請市府依法查處。
- 2、臺北市各行政區商業區之檢討規劃，因各行政區發展時序

及發展定位不同，請市府於後續檢討規劃時，以全市性觀點通盤考量。

- 3、臺北市都委會審議通過之細部計畫內容，建請上網公開，讓相關民眾能提供相關意見。

附表一：變更內容彙整表（一）

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	管制及相關規定	出席委員初步建議意見
主直 1	中山橋北側	風景區	道路用地	0.08	<p>一、符合風景區檢討原則。</p> <p>二、依本府工務局公園路燈工程管理處106年11月14日北市工公配字第10636161200號函暨本府工務局新建工程處106年11月21日北市工新配字第10640311700號函辦理。</p> <p>三、該土地屬本府45年5月4日(45)北市工字第14417號公告實施之「臺北市都市計畫」案內規劃風景區及35號計畫道路(現為北安路)，計畫道路寬度為25公尺，復經本府66年7月27日府工二字第30878號公告「擬訂松江橋及匝道路線計畫案」內拓寬前開計畫道路迄今，且道路現況已開闢完成作北安路使用，並由本府工務局新建工程處維管在案，爰變更風景區為道路用地。</p>	依相關法令規定辦理。	本案除請詳述檢討原則外，其餘建議准予通過。
主直 2	北安段四小段339-1地號	自來水用地	風景區	0.94	<p>一、符合公共設施檢討原則1。</p> <p>二、依臺北自來水事業處103年9月16日北市水財字第10331821600號函辦理。</p>	依相關法令規定辦理。	本案除請詳述檢討原則外，其餘建議准予通過。

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	管制及相關規定	出席委員初步建議意見
					三、自來水事業處表示無規劃自來水設施設備需求，故回復為風景區。		
主直3	力行三號公園北側	風景區	住宅區	0.01	<p>一、符合風景區檢討原則。</p> <p>二、依本府都市發展局104年2月25日北市都規字第10431518900號函暨107年1月26日北市都規字第10730150900號函辦理。</p> <p>三、國防部軍備局表示無使用需求，公園處表示同意接管，未來施工應加強水土保持與坡地管理。變更為住宅區。</p>	於細部計畫另指定為公園用地。	本案除請詳述檢討原則外，其餘建議准予通過。
主直4	通北街145巷	機關用地	道路用地	0.03	<p>一、符合風景區檢討原則、公共設施檢討原則3。</p> <p>二、依本府都市發展局107年4月27日北市都規字第10734015000號函辦理。</p> <p>三、考量現況為通北街145巷(8M)，為符合實際發展需要及管用合一，變更為道路用地、護坡用地及風景區。</p>	<p>一、依相關法令規定辦理。</p> <p>二、考量道路路線之地質狀況特殊，為維公共通行安全得配合地形及實際狀況採各種型式之護坡措施。</p>	本案除請詳述檢討原則外，其餘建議准予通過。
		風景區	道路用地	0.54			
		風景區	護坡用地	0.03			
		風景區	機關用地	0.01	<p>一、符合風景區檢討原則、公共設施檢討原則1。</p> <p>二、配合通北街145巷(8M)計畫道路劃設，調整周邊零星土地，檢討變更為</p>	變更為住宅區部分於細部計畫指定為機關用地。	
		機關用地	風景區	0.001			
		風景區	住宅區	0.01			

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	管制及相關規定	出席委員初步建議意見
					機關用地、風景區及住宅區。		
主直5	下塔悠福爺宮(金玉禪寺)	住宅區	宗教特定專用區	0.13	<p>一、符合住宅區檢討原則2、其他原則2。</p> <p>二、依本府地政局105年10月24日北市地開字第10532833400號函辦理。</p> <p>三、現況為金玉禪寺，為符合實際發展需要，促進宗教文化多元發展，並強化與周邊社區之環境結合，變更為宗教特定專用區。</p>	另於細部計畫明訂使用管制等相關規範。	本案除請補充宗教主管機關同意變更文件、變更專用區之特殊理由及詳述外，其餘建議准予通過。
主直6	中華電信濱江機房	機關用地	電信專用區	0.46	<p>一、符合其他檢討原則2。</p> <p>二、金泰段17地號考量案址係因應未來大直及內湖地區電信及網路服務需求，故亟需於該址興建濱江機房，爰變更為「電信專用區」。</p>	另於細部計畫明訂使用管制等相關規範。	本案除請免回納全市公用設施通盤檢討辦理之理由及詳述外，其餘建議准予通過。
主直7	大彎北段娛樂區	娛樂區	商業區	24.15	<p>一、符合商業區檢討原則2。</p> <p>二、娛樂區現行規定係比照商四(但不得作住宅)使用，已無81年專供娛樂使用(特定專用)之定位，檢討變更娛樂區為商業區，以符合實際發展。</p>	另於細部計畫修訂使用管制等相關規範。	本案經市府109年3月24日函送計畫書修正相關內容，建議再就原主要功能定位、都市計畫歷程、市府欲達成之政策目標，以

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	管制及相關規定	出席委員初步建議意見
							及變更後對當地環境之效益等，補充納入計畫敘明後，請委員討論決定。
主圖 1	德惠段一小段154地號	中央各軍事學校同學會館建築用地	商業區	0.12	<p>一、符合公共設施檢討原則2。</p> <p>二、經人民陳情案址允許使用項目不明確，建築使用無依據可循，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，爰變更為商業區。</p>	<p>一、本變更案之細部計畫，由土地所有權人依都市計畫法規定辦理細部計畫擬定作業並依法定程序提臺北市都市計畫委員會審議通過後，併同公告主要計畫、細部計畫。</p> <p>二、未來辦理細部計畫擬定作業時，應依本市公共設施用地變更可建築之通案原則，回饋40%可建築土地、等值樓地板面積或代金，如採代金回饋應以市價計算；容積率面臨中山北路進深30公</p>	<p>本案除下列各點外，其餘建議予以通過。</p> <p>一、本案請補充都市計畫變更歷程、未納入全市公共設施用地通盤檢討案內辦理之理由(含102年11月29日前已辦理公開展覽及提市會審議)及詳述檢討原則。</p> <p>二、有關管制及相關規定一欄內屬於細部計畫內容部分，請市府本行核處。</p>

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	管制及相關規定	出席委員初步建議意見
						尺部範圍部分為400%，其餘部分為225%。	三、本案請市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。
	德惠段一小段153地號	未編定地	道路用地	0.05	一、符合公共設施檢討原則3。 二、考量現況為道路使用，為符合實際發展需要及管用合一，變更為道路用地。	依相關法令規定辦理。	本案除請詳述檢討原則外，其餘建議准予通過。
主圓2	德惠段一小段105-1地號	變電所用地	公園用地	0.11	一、符合公共設施用地檢討原則1。 二、經目的事業主管機關表示現況變電所用地無使用規劃，故回復為公園用地。	依相關法令規定辦理。	本案除請詳述檢討原則外，其餘建議准予通過。
主南1	長春段一小段1078等5筆土地	住宅區	商業區	0.28	一、符合住宅區檢討原則2。 二、經人民陳情取消原都市計畫指定僅得作國際觀光旅館使用之規定，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，爰變更為商業區。	依相關法令規定辦理，並於細部計畫明定使用管制規範。	本案除請補充回饋原則及詳述檢討原則外，其餘建議准予通過。
主中1	中山段四小段483地	住宅區	商業區	0.18	一、符合住宅區檢討原則2。 二、經人民陳情本變更案細部計畫分區	一、本變更案應併同東側商業區擬定細部計畫	一、本案業經市府補充未納入全市公共

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	管制及相關規定	出席委員初步建議意見
	號				為機關用地，供臺北市銀行使用，惟因後續銀行民營化，現況作銀行不符原機關用地使用，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，爰變更為商業區。	(即中山段四小段 483 地號土地範圍)，由土地所有權人依都市計畫法規定辦理細部計畫擬定作業並依法定程序提臺北市都市計畫委員會審議通過後，併同公告主要計畫、細部計畫。 二、考量本案細部計畫土地現屬機關用地，故未來辦理細部計畫時，應依本市公共設施用地變更為可建築用地之處理原則，回饋 40% 可建築土地、等值樓地板面積或代金。	設施用地通盤檢討案內辦理之理由及詳述檢討原則，建請依市府 109 年 3 月 24 日函送修正計畫書通過。 二、本案請市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定；如未能簽訂協議者，則維持原計畫。
主跨 1	基隆河	行水區	河川區	156.83	一、符合其他檢討原則 1。 二、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	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	本案除公園用地外，更考部刻化資保存
		堤防用地		10.00			

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	管制及相關規定	出席委員初步建議意見
		公園用地		2.31	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」地理形勢自然形成之河川流經都市計畫者，統一劃定名稱為「河川區」。至於都市計畫「河川區」範圍境界線認定原則，應依本署 93 年 1 月 13 日經水字第 09302600470 號函釋以「河川區域」為其範圍辦理。 三、依本府工務局水利工程處 106 年 2 月 17 日北市工水河字第 10630552700 號函辦理。	存法相關規範。	擬定國定圓山考古遺址保存計畫，暫予維持原計畫外，其餘建議准予通過。
		道路用地	道路用地(兼供河川使用)	0.02			

附表二：變更內容彙整表（二）

本次修訂內容	原管制要點內容	修訂理由	出席委員初步建議意見
<p>拾、計畫容納人口： 本計畫區預計容納人口為<u>33,000</u>人(註1)，計畫人口係考量細部計畫規劃佈設必要公共設施與計畫道路後之住宅區、商業區面積概算。</p>	<p>拾、計畫容納人口： 本計畫區預計容納人口為 22,000 人，計畫人口係考量細部計畫規劃佈設必要公共設施與計畫道路後之住宅區面積概算。未來本計畫區內之商業區、娛樂區及工業區均以不容納人口方式管制。</p>	<p>基於大彎北段地區未來朝向商住混合使用發展，建立使用許可機制，允許商業區土地所有權人得依循該機制，完成回饋負擔者得允許住宅使用。</p>	<p>查容納人口係都市計畫法第22條規定細部計畫應表明事項，本案請市府本於權責自行核處。</p>
<p>四、都市更新 為推動本計畫南京東路三段一二三巷西側已建成地區再發展，改善其土地使用與都市景觀，將該地區(含中山區長春段一小段七六九、七七〇、七七五、七七六、七七七、七七七之一、七七八、七七九、七八〇、七八一及部份七八二地號土地)劃設為「都市更新地區」整體規劃開發，並適用「都市更新條例」及相關法令規定。</p>	<p>四、都市更新 為推動本計畫南京東路三段一二三巷西側已建成地區再發展，改善其土地使用與都市景觀，將該地區(含中山區長春段一小段七六九、七七〇、七七五、七七六、七七七、七七七之一、七七八、七七九、七八〇、七八一及部份七八二地號土地)劃設為「都市更新地區」整體規劃開發，並適用「都市更新條例」及相關法令規定。</p>	<p>考量原計畫規定之整體開發範圍較大，有整合之困難，且現已有多種建物重建之管道，故建議取消整體開發之規定，以推動地區儘速更新發展。</p>	<p>本案業經市府納入建國南京生活圈主要計畫變更內容彙整表，並修正相關地號及誤繕部分，建議依市府109年3月24日函送修正計畫書通過。</p>

附表三、新增變更內容彙整表

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	管制及相關規定	出席委員初步建議意見
主圓 3	德惠段一小段 103 地號	抽水站用地	變電所用地	0.25	原主要計畫為「機關用地(抽水站)」，本次通檢配合實際情形名稱釐正為「抽水站用地」。惟本案細部計畫業於 94 年變更為變電所用地，並已開闢為松江一次配電變電所，考量主要計畫與細部計畫用地一致性與合理性，爰配合變更為變電所用地，提升為主要計畫層級。	依相關法令規定辦理。	建議照案通過。
主圓 4	私立稻江護家職校	私立稻江護家職校學校用地	文教區(供私立稻江護家職校學校使用)	0.71	案址現供私立學校使用，土地權屬係私人土地，且非屬依都市計畫法第 48 條規定留待由各事業機構及目的事業主管機關取得之公共設施用地，故變更為文教區(供私立稻江護家職校學校使用)。	依相關法令規定辦理。	建議照案通過。
主圓 5	德惠段一小段 160-10 地號	道路用地	公園用地	0.0026	考量現況為擋土牆及貝塚遺址，且鄰圓山史蹟公園預定地，為符管用合一，變更道路用地為公園用地。	依相關法令規定辦理。	建議照案通過。

附表四、逕向內政部陳情意見

編號	陳情人及陳情事項	臺北市府 研析意見	出席委員初 步初步建議
1	<p>陳情人：文化部</p> <p>為維護國定考古遺址及保全其環境景觀，且考古遺址為全民共同資產，經查有關中山區德惠段一小段 160-4 地號土地已設有防汛堤防，基於保護文化資產為後代子孫保存歷史記憶，本部仍堅持該地號部分土地維持為「公園用地」。</p>	<p>本府都市發展局業於 108 年 12 月 6 日邀集文化部文化資產局、經濟部水利署等相關單位召開「『臺北市中山區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案內』圓山公園涉及河川範圍分區變更研商會議」討論在案，會議結論為本變更案業經本市都委會審議決議變更為「河川區」在案，故市府仍以該方案提送內政部都委會審查。另考量文化部刻依文化資產保存法辦理擬定國定圓山考古遺址保存計畫，該計畫內容後續可能辦理分區變更為「保存區」或「保存用地」等，故與會單位皆不反對暫予維持原使用分區「公園用地」，待未來配合保存計畫檢討時，由文化部會同有關單位研議適當之分區。本變更案提經 109 年 2 月 6 日第 2 次專案小組出席委員初步建議意見，維持原使用分區「公園用地」，爰不變更分區為「河川區」。</p>	<p>併變更內容彙整表變更編號主跨 1。</p>
2	<p>陳情人：正中企業股份有限公司</p> <p>1. 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)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將「中央各軍事學校同學會館建築用地」變更為「商業區」。本案非屬新案，且使用執照取得迄今已近 50 年，允許使用項</p>	<p>1. 經查本陳情案址本府於 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>2. 前於本案公開展覽時提出陳情中山區德惠段一小段 154 地號土地由「中央各軍事學校同學會館建築用地」變更為「商業區」，經本府考量本案前於 88 年 4 月 17 日臺北市都市計畫委員會第 447 次委員會決議同意變更在案，且該基地位於中山北路，配合地區商業特性，以延續周邊路線型商業行為，爰原則同意變更為商業區。復經 108 年 8 月 8 日臺北市都市計畫委員會第 752 次</p>	<p>併變更內容彙整表變更編號主圓 1。</p>

編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府 研析意見	出席委員初 步初步建議
	<p>目不明確，建築物無相關使用內容可循，無法妥善改建。</p> <p>2. 建築物屋齡已屆改建週期，本案後續尚須擬定細部計畫辦理回饋事宜，耗時費力；且「全市公共設施用地通盤檢討案」甫於108年12月進行公開展覽程序，後續尚有冗長之審議時程，改建路程遙遙無期。</p> <p>3. 請貴署維持臺北市都市計畫委員會108年8月8日第752次審議通過之變更理由與管制及相關規定，同意將旨揭案併入「臺北市中山區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」內檢討審議變更，不宜再納入全市公共設施用地通盤檢討內辦理。</p>	<p>委員會議同意納入本次通盤檢討變更(變更編號：主圓1)，其中回饋事項依本市通案變更原則辦理。</p> <p>3. 查109年2月6日第2次專案小組會議紀錄：「查本部於102年11月29日函頒『都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則』，而本通盤檢討案於107年10月1日始辦理公開展覽，本案經市府同意納入全市公共設施用地通盤檢討案內辦理。」。惟查「臺北市公共設施用地專案通盤檢討整體檢討構想」前經內政部107年12月7日審查原則同意在案，本市各行政區通盤檢討案內涉及公共設施檢討時即依該整體檢討構想內變更檢討原則辦理，故不論本案納入本通盤檢討案或全市公共設施用地通盤檢討案內辦理，其處理方式皆為一致。</p> <p>4. 考量本案應依本市通案處理原則另擬細部計畫辦理回饋，且陳情人敘明其建築物改建需求，基於本案已符合本市公共設施變更檢討原則，為減少重複審查耗費行政資源，加速地區更新推動，故本案仍建議納入本次通檢辦理。</p>	

附件：內政部都委會專案小組聽取臺北市政府簡報「臺北市中山區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」第2次會議處理情形對照表

內政部都委會專案小組審查意見	處理情形說明
<p>本案建議除下列各點外，其餘准照臺北市政府核議意見通過，並請該府依照修正，檢送修正計畫書 10 份（修正內容請劃線）、計畫圖 2 份及處理情形對照表（註明修正頁次及簡要說明）到署後，再召開專案小組會議。出席或未出席委員對於本專案小組初步建議意見，如有修正意見，請於文到 7 日內送回本署彙整處理，以資周延。</p>	<p>遵照辦理。</p>
<p>（一）整體性意見</p>	<p>-</p>
<p>1. 第 1 次專案小組建議意見有關綜合性意見部分，臺北市政府業以 108 年 12 月 27 日府都規字第 1083123845 號函補充相關說明（處理情形詳附件），除計畫人口外，請適度納入計畫書修正。</p>	<p>1. 有關公共設施用地之服務水準檢討，詳計畫書 P.102「捌、計畫方案：三、公共設施計畫（一）公園、綠地及廣場」。 2. 修正計畫檢討原則，詳計畫書 P.90「陸、都市發展定位及檢討原則：四、土地使用檢討原則」。 3. 有關私立學校用地檢討，新增「主圖 4」變更「私立稻江護家職校學校用地」為「文教區（供私立稻江護家職校學校使用）」，詳計畫書 P.90「陸、都市發展定位及檢討原則：四、土地使用檢討原則」、P.102「捌、計畫方案：二、土地使用計畫」，及 P.124「玖、變更計畫綜理：二、圓山生活圈」。 4. 有關經濟部水利署於會中所提「水利法增修逕流分擔與出流管制專章」之建議意見，詳計畫書 P.92「柒、相關指導原則：一、韌性城市指導原則」。 5. 補充「都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關規定檢核表」，詳計畫書 P.172 附件四。 6. 刪除計畫書附件三裁處作業原則。</p>
<p>2. 本案計畫人口為 30.8 萬人，現況人口約 23 萬人，本計畫區如何引進人口及應否適當調降計畫人口，請從全市性觀點再詳加檢討，以作為檢討規劃各類公共設施用地之重要參據，並請納入計畫書敘明，下次會議繼續聽取簡報。</p>	<p>1. 透過世代生存法、國發會、民政局設籍人口推估，以及戶籍人口加上常住未設籍人口推估，需求面人口約落在 21.6 萬至 33.7 萬人之間。從土地供給層面，以總樓地板面積進行人口推估，可容納人口為 37.2 萬人。經檢視中山區現況人口約 22.7 萬人，考量成長趨緩及少子化情形，參採本府民政局設籍人口推估數值，透過全市各行政區人口趨勢分派，</p>

內政部都委會專案小組審查意見	處理情形說明
	訂定中山區 132 年計畫人口為 24 萬人。 2.詳計畫書 P.97「捌、計畫方案：一、計畫人口推估」。
(二) 變更計畫內容	-
主直 1：本案除請詳述檢討原則外，其餘建議准予通過。	已補充說明。詳計畫書 P.116「玖、變更計畫綜理：一、大直生活圈」。
主直 2：本案除請詳述檢討原則外，其餘建議准予通過。	已補充說明。詳計畫書 P.116「玖、變更計畫綜理：一、大直生活圈」。
主直 3：本案除請詳述檢討原則外，其餘建議准予通過。	已補充說明。詳計畫書 P.90「陸、都市發展定位及檢討原則：四、土地使用檢討原則」、P.102「捌、計畫方案：二、土地使用計畫」、P.117「玖、變更計畫綜理：一、大直生活圈」。
主直 4：本案除請詳述檢討原則外，其餘建議准予通過。	已補充說明。詳計畫書 P.117「玖、變更計畫綜理：一、大直生活圈」。
主直 5：本案除請補充宗教主管機關同意變更文件、變更為宗教特定專用區之特殊理由及詳述檢討原則外，其餘建議准予通過。	已補充說明。詳計畫書 P.117「玖、變更計畫綜理：一、大直生活圈」。
主直 6：本案除請補充免回饋理由、未納入全市公共設施用地通盤檢討案內辦理之理由及詳述檢討原則外，其餘建議准予通過。	已補充說明。詳計畫書 P.118「玖、變更計畫綜理：一、大直生活圈」。
主直 7：本案請依下列各點修正計畫內容，下次會議繼續聽取簡報。 一、本案請就未來發展需要、目前發展情況及變更後衍生回饋議題，補充相關變更理由及說明，並請配合修正計畫書相關內容及詳述檢討原則。 二、請於細部計畫再詳細規範土地使用管制及變更回饋相關規定。	1.已補充說明。詳計畫書 P.90「陸、都市發展定位及檢討原則：四、土地使用檢討原則」、P.118「玖、變更計畫綜理：一、大直生活圈」。 2.遵照辦理。
主圓 1： (1)德惠段一小段 154 地號：查本部於 102 年 11 月 29 日函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，而本通盤檢討於 107 年 10 月 1 日始辦理公開展覽，本案經市府同意納入全市公共設施用地通盤檢討案內辦理。 (2)德惠段一小段 153 地號：本案除請詳述檢討原則外，其餘建議准予通過。	1.遵照辦理，已刪除該變更內容，後續納入全市公共設施用地通盤檢討案內辦理。 2.已補充說明。詳計畫書 P.123「玖、變更計畫綜理：二、圓山生活圈」。
主圓 2：本案除請詳述檢討原則外，其餘建議准予通過。	已補充說明。詳計畫書 P.123「玖、變更計畫綜理：二、圓山生活圈」。
主南 1：本案除請補充回饋原則及詳述檢	已補充說明。詳計畫書 P.128「玖、變更計

內政部都委會專案小組審查意見	處理情形說明
討原則外，其餘建議准予通過。	畫綜理：三、建國南京生活圈」。
<p>主中 1：</p> <p>一、本案請補充未納入全市公共設施用地通盤檢討案內辦理之理由及詳述檢討原則，下次會議繼續聽取簡報。</p> <p>二、本案後續如經本會審議通過，請市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。</p>	<p>1. 考量主要計畫為住宅區變更為商業區，故納入本案辦理，涉及回饋內容將由土地所有權人另擬細部計畫一併處理。已補充說明。詳計畫書 P.130「玖、變更計畫綜理：四、中山生活圈」。</p> <p>2. 遵照辦理。</p>
主跨 1：本案除公園用地變更部分因考量文化部刻依文化資產保存法辦理擬定國定圓山考古遺址保存計畫，暫予維持原計畫外，其餘建議准予通過。	遵照辦理。詳計畫書 P.131「玖、變更計畫綜理：五、跨生活圈」。
計畫容納人口：查容納人口係都市計畫法第 22 條規定細部計畫應表明事項，本案請市府本於權責自行核處。	遵照辦理，已刪除該修正內容。
都市更新：本案除請納入建國南京生活圈主要計畫變更內容彙整表外，其餘建議准予通過。	遵照辦理，已配合調整。詳計畫書 P.128「玖、變更計畫綜理：三、建國南京生活圈」。
主圓 3：建議照案通過。	遵照辦理。詳計畫書 P.123「玖、變更計畫綜理：二、圓山生活圈」。
主圓 4：建議照案通過。	遵照辦理。詳計畫書 P.124「玖、變更計畫綜理：二、圓山生活圈」。
主圓 5：建議照案通過。	遵照辦理。詳計畫書 P.124「玖、變更計畫綜理：二、圓山生活圈」。
(三) 公民或團體陳情意見：本案相關公民或團體已列席說明，如認為列席說明內容必須提供本會審議參考，請以書面方式載明姓名、地址及具體陳情內容函送臺北市政府或本署，並請臺北市政府研提具體處理意見及敘明採納與否，彙整成陳情意見綜理表（包含編號、陳情人及陳情事項、市府研析意見等欄位），供審議參考。至於非屬主要計畫之陳情意見，則請臺北市政府參處。	遵照辦理。
(四) 後續辦理事項	-
1. 本通盤檢討案變更計畫內容，如有超出公開展覽範圍者，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本	遵照辦理。

內政部都委會專案小組審查意見	處理情形說明
變更案有直接關係者，則再提會討論。	
2. 本案經本會審決後，得視實際發展需要，檢具變更都市計畫書、圖，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。	遵照辦理。
(五) 建議事項	-
1. 本案土地及建築物之使用，如有違反相關法令規定者，請市府依法查處。	遵照辦理，本府已訂定「臺北市中山區大彎北段商業區及娛樂區作住宅使用違反都市計畫法第七十九條第一項裁處作業原則」，如有違反規定者將依法查處。
2. 臺北市各行政區商業區之檢討規劃，因各行政區發展時序及發展定位不同，請市府於後續檢討規劃時，以全市觀點通盤考量。	遵照辦理。
3. 臺北市都委會審議通過之細部計畫內容，建請上網公開，讓相關民眾能提供相關意見。	遵照辦理，有關本府提送審議之「臺北市中山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」修正計畫書(108年8月8日臺北市都市計畫委員會第752次大會)等相關資料皆已上網。

附件：內政部都委會專案小組聽取臺北市政府簡報「臺北市中山區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」第1次會議處理情形對照表

內政部都委會專案小組審查意見	處理情形說明
一、綜合性意見	-
<p>1. 本案計畫人口為 30.8 萬人，現況人口約 23 萬人，本計畫區如何引進人口，請再加強相關論述及說明，以作為檢討規劃各類公共設施用地之重要參據，並請納入計畫書敘明。</p>	<p>1. 考量中山區人口現況約 23 萬人，且成長趨緩，與土地供給推估值相較尚有餘裕，惟考量本次大彎北段朝向商住混合使用發展且未來中山區有培英社宅、錦州街社宅、北安段公辦都更、中山女高南側公辦都更、捷運北環段、捷運東環段等重大建設推動中，皆可能帶動地區就業及居住人口。另中山區為臺北市市中心地區，肩負重要辦公、商務、觀光、就學服務等多元機能與特性，爰考量現行計畫區內公共設施服務水準、環境承载力及本計畫區發展性質，本次中山區通盤檢討計畫人口，維持計畫人口數 308,000 人。</p> <p>2. 詳修正對照表第 7 項「捌、計畫方案：一、計畫人口推估」。</p>
<p>2. 本計畫區內各類公共設施用地之服務水準，以及公園、體育場所、綠地、廣場與兒童遊樂場等 5 項公共設施用地是否符合都市計畫法第 45 條規定比例等，請補充說明。公共設施用地如有不足，請研提具體改善措施。</p>	<p>1. 依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 18 條規定檢討五大類公共設施（含主細計）面積為 77.95 公頃，佔計畫面積 5.68%；另考量基隆河兩側之大佳河濱公園、美堤河濱公園以及中山區北側圓山風景區規劃劍潭山親山步道，營造親山親水環境，提供地區居民充足之休閒遊憩空間，爰依內政部 106 年 5 月 22 日內授營都字第 1060807396 號函送都市計畫通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」審議原則，加計河濱公園（91.87 公頃）、風景區（140.18 公頃），佔本計畫面積 22.66%。</p> <p>2. 另為達成本市「宜居永續城市」之發展目標，爰配合研擬相關改善措施，補充中山區五大類公共設施：1.藉由土地變更、都市更新等回饋機制，增加公園綠地及開放空間整體規劃。2.強化人本交通、友善步行系統等規劃，增加綠覆環</p>

內政部都委會專案小組審查意見	處理情形說明
	<p>境，改善市容景觀，縫補都市綠網。3. 透過都市設計原則，規範建築基地之開放空間區位、形式、綠化、保水等內容，提供優質之開放空間，補充公共設施機能。</p> <p>3. 詳修正對照表第 11 項「捌、計畫方案：三、公共設施計畫（一）公園、綠地及廣場」。</p>
<p>3. 本案計畫檢討原則請配合變更計畫內容，做適當之修正，並加強相關土地使用分區變更之論述，以及補充說明商業區規劃面積是否符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」有關規定。</p>	<p>1. 已增修檢討原則。詳修正對照表第 8~13 項「陸、都市發展定位及檢討原則：四、土地使用檢討原則」。</p> <p>2. 查本市 84 年「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」，係以全市為範圍，依循商業發展紋理劃設不同層級之商業區，且以全市範圍及人口數作為劃設商業區之基準，確立臺北市商業發展空間架構；經統計 108 年上半年全市商業區面積約 897.88 公頃，佔都市發展用地 6.92%，符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 31 條之商業區面積規定。由於臺北市早期商業發展多集中於中山區、大同區、萬華區等舊市區，中山區位於市中心地區，105 年三級產業從業人數佔全市約 18.94%，三級產業生產總額亦達全市 17.19%，仍具有支撐全市所需商業空間重要性，以滿足國際性商務發展趨勢與地區商辦、多元服務機能需求等特殊性的。</p>
<p>4. 本通盤檢討範圍內之私立學校用地，新計畫名稱請統一修正為文教區（供私立○○學校使用），並請增列變更計畫內容。</p>	<p>1. 已增列變更計畫內容。新增「主圖 4」變更「私立稻江護家職校學校用地」為「文教區(供私立稻江護家職校學校使用)」。</p> <p>2. 詳修正對照表第 5 項「陸、都市發展定位及檢討原則：四、土地使用檢討原則」、第 10 項「捌、計畫方案：二、土地使用計畫」，及附表三新增變更內容彙整表。</p>
<p>5. 有關經濟部水利署於會中所提「水利法</p>	<p>1. 已配合水利署意見修正。</p>

內政部都委會專案小組審查意見	處理情形說明
增修逕流分擔與出流管制專章於108.2.1正式施行，土地開發利用案面積達一定規模以上，應依相關法令提出出流管制計畫，避免因土地開發導致地表逕流增加而提高淹水風險，其中韌性城市指導原則（計畫書 P.92）請考量：1. 避免高淹水潛勢地區之開發或限度使用，並考量因地制宜擬定土地使用管制，提高國土防洪韌性。2. 對於公有土地或公共設施可推動多目標使用規劃，同時兼顧原目的使用及逕流分擔功能，以降低淹水風險及提升土地耐淹能力。」之建議意見，請納入計畫書修正。	2. 詳修正對照表第6項「柒、相關指導原則：一、韌性城市指導原則」。
6. 本案請就「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」有關規定（詳附件），依附件檢核表格式說明其處理情形，相關內容如尚未納入計畫書者，請補充敘明。	遵照辦理，詳附表二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關規定檢核表。
7. 計畫書附件三裁處作業原則非都市計畫審議事項，請予以刪除。	遵照辦理。
二、變更計畫內容	-
主直1：下次會議繼續聽取簡報。	遵照辦理。
主直2：下次會議繼續聽取簡報。	遵照辦理。
主直3：本案除請詳述檢討原則外，其餘建議准予通過。	已補充說明。詳修正對照表第5項「陸、都市發展定位及檢討原則：四、土地使用檢討原則」、第9項「捌、計畫方案：二、土地使用計畫」、第18項「玖、變更計畫綜理：一、大直生活圈」。
主直4：本案除請詳述檢討原則外，其餘建議准予通過。	已補充說明。詳修正對照表第19項「玖、變更計畫綜理：一、大直生活圈」。
主直5：下次會議繼續聽取簡報。	遵照辦理。
主直6：本案除請補充免回饋理由、未納入全市公共設施用地通盤檢討案內辦理之理由及詳述檢討原則外，其餘建議准予通過。	已補充說明。詳修正對照表第20項「玖、變更計畫綜理：一、大直生活圈」。
主直7：下次會議繼續聽取簡報。	遵照辦理。
主圓1：下次會議繼續聽取簡報。	遵照辦理。
主圓2：本案除請詳述檢討原則外，其餘	已補充說明。詳修正對照表第21項「玖、

內政部都委會專案小組審查意見	處理情形說明
建議准予通過。	變更計畫綜理：二、圓山生活圈」。
主南 1：下次會議繼續聽取簡報。	遵照辦理。
主中 1：下次會議繼續聽取簡報。	遵照辦理。
主跨 1：本案原計畫公園用地變更部分，因涉及文化資產保存法及水利法相關規定，請市府基於都市計畫擬定機關之立場，會商相關機關研提具體意見後，下次會議繼續聽取簡報。	本府都市發展局業於 108 年 12 月 6 日邀集文化部文化資產局、經濟部水利署等相關單位召開「『臺北市中山區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案內』圓山公園涉及河川範圍分區變更研商會議」討論在案，會議結論為本變更案業經本市都委會審議決議變更為「河川區」在案，故市府仍以該方案提送內政部都委會審查。另考量文化部刻依文化資產保存法辦理擬定國定圓山考古遺址保存計畫，該計畫內容後續可能辦理分區變更為「保存區」或「保存用地」等，故與會單位皆不反對暫予維持原使用分區「公園用地」，待未來配合保存計畫檢討時，由文化部會同有關單位研議適當之分區。本變更案提請內政部都市計畫委員會審決。
計畫容納人口：下次會議繼續聽取簡報。	遵照辦理。
都市更新：下次會議繼續聽取簡報。	遵照辦理。
三、公民或團體陳情意見：本案相關公民或團體已列席說明，如認為列席說明內容必須提供本會審議參考，請以書面方式載明姓名、地址及具體陳情內容函送臺北市政府或本署，並請臺北市政府研提具體處理意見及敘明採納與否，彙整成陳情意見綜理表（包含編號、陳情人及陳情事項、市府研析意見等欄位），供審議參考。至於非屬主要計畫之陳情意見，則請臺北市政府參處。	遵照辦理。
四、後續辦理事項	-
3. 本通盤檢討案變更計畫內容，如有超出公開展覽範圍者，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政	遵照辦理。

內政部都委會專案小組審查意見	處理情形說明
部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。	
4. 本案經本會審決後，得視實際發展需要，檢具變更都市計畫書、圖，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。	遵照辦理。
五、建議事項	-
1. 本案土地及建築物之使用，如有違反相關法令規定者，請市府依法查處。	遵照辦理，本府已訂定「臺北市中山區大彎北段商業區及娛樂區作住宅使用違反都市計畫法第七十九條第一項裁處作業原則」，如有違反規定者將依法查處。
2. 臺北市都委會審議通過之細部計畫內容，建請上網公開，讓相關民眾能提供相關意見。	遵照辦理，有關本府提送審議之「臺北市中山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」修正計畫書(108年8月8日臺北市都市計畫委員會第752次大會)等相關資料皆已上網。
六、臺北市政府新增內容	5. 新增變更編號「主圓3」：變更抽水站用地為變電所用地，詳附表三。
	6. 新增變更編號「主圓5」：變更道路用地為公園用地，詳附表三。

附件：都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關規定檢核表

	現行條文	臺北市政府處理情形
第五條	<p>都市計畫通盤檢討前應先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，其內容至少應包括下列各款：</p> <p>一、自然生態環境、自然及人文景觀資源、可供再生利用資源。</p> <p>二、災害發生歷史及特性、災害潛勢情形。</p> <p>三、人口規模、成長及組成、人口密度分布。</p> <p>四、建築密度分布、產業結構及發展、土地利用、住宅供需。</p> <p>五、公共設施容受力。</p> <p>六、交通運輸。</p> <p>都市計畫通盤檢討時，應依據前項基本調查及分析推計，研擬發展課題、對策及願景，作為檢討之依據。</p>	<p>1. 有關本案相關基本調查及分析推計，參閱主要計畫 P.16「參、都市發展現況」。</p> <p>2. 配合基本調查及分析推計之結果研擬發展課題、對策及願景，作為檢討之依據，參閱主要計畫 P.76「伍、發展潛力、課題與對策」、P.81「陸、都市發展定位及檢討原則」。</p>
第六條	<p>都市計畫通盤檢討時，應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，並調整土地使用分區或使用管制。</p>	<p>有關都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形相關說明，參閱主要計畫 P.65「參、都市發展現況：八、都市災害類型及分布」以及 P.108「捌、計畫方案：五、都市防災計畫」。</p>
第七條	<p>辦理主要計畫通盤檢討時，應視實際需要擬定下列各款生態都市發展策略：</p> <p>一、自然及景觀資源之管理維護策略或計畫。</p> <p>二、公共施設用地及其他開放空間之水與綠網絡發展策略或計畫。</p> <p>三、都市發展歷史之空間紋理、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存建築之風貌發展策略或計畫。</p> <p>四、大眾運輸導向、人本交通環境及綠色運輸之都市發展模式土地使用配置策略或計畫。</p> <p>五、都市水資源及其他各種資源之再利用土地使用發展策略或計畫。</p>	<p>參閱主要計畫 P.112~115「七、景觀綱要計畫與都市設計準則」；P.112「六、文化資產與文史風貌」；P.93「二、大眾運輸導向發展(TOD)指導原則」；P.92「一、韌性城市指導原則」。</p>
第八條	<p>辦理細部計畫通盤檢討時，應視實際需要擬定下列各款生態都市規劃原則：</p> <p>一、水與綠網絡系統串聯規劃設計原則。</p> <p>二、雨水下滲、貯留之規劃設計原則。</p> <p>三、計畫區內既有重要水資源及綠色資源管理維護原則。</p> <p>四、地區風貌發展及管制原則。</p> <p>五、地區人行步道及自行車道之建置原則。</p>	<p>參閱細部計畫「柒、都市設計管制規定」。</p>
第九條	<p>都市計畫通盤檢討時，下列地區應辦理都市設計，納</p>	<p>參閱細部計畫「柒、都</p>

現行條文		臺北市政府處理情形
	<p>入細部計畫：</p> <p>一、新市鎮。</p> <p>二、新市區建設地區：都市中心、副都市中心、實施大規模整體開發之新市區。</p> <p>三、舊市區更新地區。</p> <p>四、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存建築物之周圍地區。</p> <p>五、位於高速鐵路、高速公路及區域計畫指定景觀道路二側一公里範圍內之地區。</p> <p>六、其他經主要計畫指定應辦理都市設計之地區。</p> <p>都市設計之內容視實際需要，表明下列事項：</p> <p>一、公共開放空間系統配置及其綠化、保水事項。</p> <p>二、人行空間、步道或自行車道系統動線配置事項。</p> <p>三、交通運輸系統、汽車、機車與自行車之停車空間及出入動線配置事項。</p> <p>四、建築基地細分規模及地下室開挖之限制事項。</p> <p>五、建築量體配置、高度、造型、色彩、風格、綠建材及水資源回收再利用之事項。</p> <p>六、環境保護設施及資源再利用設施配置事項。</p> <p>七、景觀計畫。</p> <p>八、防災、救災空間及設施配置事項。</p> <p>九、管理維護計畫。</p>	<p>市設計管制規定」。</p>
第十條	<p>非都市發展用地檢討變更為都市發展用地時，變更範圍內應劃設之公共設施用地面積比例，不得低於原都市計畫公共設施用地面積占都市發展用地面積之比。前項變更範圍內應劃設之公共設施，除變更範圍內必要者外，應視整體都市發展需要，適當劃設供作全部或局部計畫地區範圍內使用之公共設施，並以原都市計畫劃設不足者或汽車、機車及自行車停車場、社區公園、綠地等項目為優先。</p>	<p>變更編號「主直3」變更「風景區」為「住宅區」，另於細部計畫指定為「公園用地」。參閱主要計畫 P.116「玖、變更計畫綜理：一、大直生活圈」。</p>
第十一條	<p>都市街坊、街道傢俱設施、人行空間、自行車道系統、無障礙空間及各項公共設施，應配合地方文化特色及居民之社區活動需要，妥為規劃設計。</p>	<p>參閱主要計畫 P.89「陸、都市發展定位及檢討原則：三、規劃構想（三）開放空間軸線系統構想」；P.106~107「捌、計畫方案：四、交通運輸計畫（三）友善人行系統」</p>
第十二條	<p>都市計畫通盤檢討時，應針對舊有建築物密集、畸零破舊，有礙觀瞻、影響公共安全，必須拆除重建，就地整建或特別加以維護之地區，進行全面調查分析，劃定都市更新地區範圍，研訂更新基本方針，納入計畫書規定。</p>	<p>參閱主要計畫 P.95~96「柒、相關指導原則：三、都市更新指導原則」。</p>
第十七條	<p>遊憩設施用地之檢討，依下列規定辦理：</p> <p>一、兒童遊樂場：按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於零點一公頃為原則。</p>	<p>參閱主要計畫 P.103~104「捌、計畫方案：三、公共設施計</p>

	現行條文	臺北市政府處理情形
	<p>二、公園：包括閭鄰公園及社區公園。閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於零點五公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於四公頃為原則，在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。</p> <p>三、體育場所：應考量實際需要設置，其面積之二分之一，可併入公園面積計算。</p> <p>通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。</p>	<p>畫(一)公園、綠地及廣場」。</p>
第十八條	<p>都市計畫通盤檢討變更土地使用分區規模達一公頃以上之地區、新市區建設地區或舊市區更新地區，應劃設不低於該等地區總面積百分之十之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，並以整體開發方式興闢之。</p>	<p>參閱主要計畫 P.103~104「捌、計畫方案：三、公共設施計畫(一)公園、綠地及廣場」。</p>
第十九條	<p>學校用地之檢討依下列規定辦理：</p> <p>一、國民中小學：</p> <p>(一)應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。</p> <p>(二)檢討原則：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、有增設學校用地之必要時，應優先利用適當之公有土地，並訂定建設進度與經費來源。 2、已設立之學校足數需求者，應將其餘尚無設立需求之學校用地檢討變更，並儘量彌補其他公共設施用地之不足。 3、已設立之學校用地有剩餘或閒置空間者，應考量多目標使用。 <p>(三)國民中小學校用地得合併規劃為中小學用地。</p> <p>二、高級中學及高級職校：由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依照實際人口發展趨勢，檢視國小用地、國中用地皆符合檢討標準。參閱主要計畫 P.104「捌、計畫方案：三、公共設施計畫(二)學校用地」。 2. 另考量土地使用性質，變更「私立稻江護家職校學校用地」為「文教區(供私立稻江護家職校學校使用)」，參閱主要計畫 P.124「玖、變更計畫綜理：二、圓山生活圈」。
第二十條	<p>機關、公用事業機構及學校應於主要出入口處，規劃設置深度三公尺以上、適當長度之緩衝車道。</p>	<p>參閱細部計畫「柒、都市設計管制規定」。</p>
第二十一條	<p>零售市場用地應依據該地區之發展情形，予以檢討。已設立之市場足數需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更。</p>	<p>中山區市場用地現況皆已開闢使用，無需檢討變更，參閱主要計畫 P.49「參、都市發展現況：六、公共設施現況分析(五)市場用地」。</p>
第二十二條	<p>停車場用地面積應依各都市計畫地區之社會經濟發展、交通運輸狀況、車輛持有率預測、該地區建物停</p>	<p>以計畫人口評估車輛預估數 20%之停車需</p>

	現行條文	臺北市府處理情形
	<p>車空間供需情況及土地使用種類檢討規劃之，並不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求。但考量城鄉發展特性、大眾運輸建設、多元方式提供停車空間或其他特殊情形，經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。</p> <p>市場用地、機關用地、醫療用地、體育場所用地、遊憩設施用地，及商業區、特定專用區等停車需求較高之用地或使用分區，應依實際需要檢討留設停車空間。</p> <p>前二項留設之停車場及停車空間，應配合汽車、機車及自行車之預估數，規劃留設所需之停車空間。</p>	<p>求為 18,172 位，現有停車位供給數約 98,108 格，停車供給充足，符合規定；以停車需供比值檢討為 0.84，尚能滿足停車需求，本次檢討無新增變更。參閱主要計畫 P.62 「參、都市發展現況：七、交通運輸現況分析（三）停車供需現況」</p>
第二十三條	<p>公共汽車及長途客運場站除依第三十八條規定劃設專用區外，應按其實際需求並考量轉運需要檢討規劃之。</p> <p>遊覽車之停車用地應考量各地區之實際需求檢討劃設之，或選擇適當公共設施用地規劃供其停放。</p>	<p>計畫範圍無變更需求。</p>
第二十四條	<p>道路用地按交通量、道路設計標準檢討之，並應考量人行及自行車動線之需要，留設人行步道及自行車道。</p> <p>綠地按自然地形或其設置目的、其他公共設施用地按實際需要檢討之。</p>	<p>參閱主要計畫 P.106~107 「捌、計畫方案：四、交通運輸計畫（三）友善人行系統」</p>
第二十五條	<p>已劃設而未取得之公共設施用地，應全面清查檢討實際需要，有保留必要者，應策訂其取得策略，擬具可行之事業及財務計畫，納入計畫書規定，並考量與新市區建設地區併同辦理市地重劃或區段徵收，或舊市區地區併同辦理整體開發，以加速公共設施用地之取得開闢。</p>	<p>參閱主要計畫 P.49~51 「參、都市發展現況：八、公共設施現況分析」，及 P.135 「拾、實施進度及經費」。</p>
第二十六條	<p>公共設施用地經通盤檢討應增加而確無適當土地可供劃設者，應考量在該地區其他公共設施用地多目標規劃設置。</p>	<p>參閱主要計畫 P.92 「柒、相關指導原則：一、韌性城市指導原則」</p>
第二十七條	<p>污水處理廠用地或垃圾處理場（廠）用地應配合污水下水道系統、垃圾焚化廠或衛生掩埋場之興建計畫及期程，於適當地點檢討劃設之。</p>	<p>計畫範圍無變更需求。</p>
第二十八條	<p>整體開發地區之計畫道路應配合街廓規劃，予以檢討。</p> <p>計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。</p>	<p>參閱主要計畫 P.112 「捌、計畫方案：六、文化資產與文史風貌」。另變更編號「主直 1」、「主直 4」、「主圓 1」皆考量現況道路使用情形變更。參閱主要計畫 P.116、117 「玖、變更計畫綜理：一、大直生活圈」、123 「玖、變更計畫綜理」</p>

現行條文		臺北市政府處理情形
第二十九條	<p>已民營化之公用事業機構，其設施用地應配合實際需求，予以檢討變更。</p>	<p>二、圓山生活圈」。</p> <p>變更編號「主直6」中華電信濱江機房，變更「機關用地」為「電信專用區」。參閱主要計畫 P.118「玖、變更計畫綜理：一、大直生活圈」。</p>
第三十條	<p>住宅區之檢討，應依據都市發展之特性、地理環境及計畫目標等，區分成不同發展性質及使用強度之住宅區，其面積標準應依據未來二十五年內計畫人口居住需求預估數計算。</p> <p>原計畫住宅區實際上已較適宜作為其他使用分區，且變更用途後對於鄰近土地使用分區無妨礙者，得將該土地變更為其他使用分區。但變更為商業區者，不得違反第三十一條之規定。</p>	<p>以土地供給推估，中山區可容納約 372,132 人，大於計畫目標年 132 年計畫人口 308,000 人，符合標準。參閱主要計畫 P.99~100「捌、計畫方案：一、計畫人口推估（二）計畫目標年人口推估」。</p> <p>此外，變更編號「主南1」變更「住宅區」為「商業區」，參閱主要計畫 P.127「玖、變更計畫綜理，二、建國南京生活圈」。變更編號「主中1」變更「住宅區」為「商業區」，參閱主要計畫 P.128「玖、變更計畫綜理：四、中山生活圈」。</p>
第三十一條	<p>商業區之檢討，應依據都市階層、計畫性質及地方特性區分成不同發展性質及使用強度之商業區，其面積標準應符合下列規定：</p> <p>一、商業區總面積應依下列計畫人口規模檢討之：</p> <p>（一）三萬人口以下者，商業區面積以每千人不得超出零點四五公頃為準。</p> <p>（二）逾三萬至十萬人口者，超出三萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點五零公頃為準。</p> <p>（三）逾十萬至二十萬人口者，超出十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點五五公頃為準。</p> <p>（四）逾二十萬至五十萬人口者，超出二十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點六零公頃為準。</p> <p>（五）逾五十萬至一百五十萬人口者，超出五十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點六</p>	<p>查本市 84 年「修訂臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案」，係以全市為範圍，依循商業發展紋理劃設不同層級之商業區，且以全市範圍及人口數作為劃設商業區之基準，確立臺北市商業發展空間架構；經統計 108 年上半年全市商業區面積約 897.88 公頃，佔都市發展用地 6.92%，符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 31 條之商業區面積規定。由於臺北市早</p>

	現行條文	臺北市政府處理情形
	<p>五公頃為準。</p> <p>(六) 逾一百五十萬人口者，超出一百五十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點七零公頃為準。</p> <p>二、商業區總面積占都市發展用地總面積之比例，依下列規定：</p> <p>(一) 區域中心除直轄市不得超過百分之十五外，其餘地區不得超過百分之十二。</p> <p>(二) 次區域中心、地方中心、都會區衛星市鎮及一般市鎮不得超過百分之十。</p> <p>(三) 都會區衛星集居地及農村集居中心，不得超過百分之八。</p> <p>前項第二款之都市發展用地，指都市計畫總面積扣除農業區、保護區、風景區、遊樂區及行水區等非都市發展用地之面積。</p> <p>原計畫商業區實際上已較適宜作其他使用分區，且變更用途後對於鄰近土地使用分區無妨礙者，得將該土地變更為其他使用分區。</p>	<p>期商業發展多集中於中山區、大同區、萬華區等舊市區，中山區位於市中心地區，105年三級產業從業人數佔全市約 18.94%，三級產業生產總額亦達全市 17.19%，仍具有支撐全市所需商業空間重要性，以滿足國際性商務發展趨勢與地區商辦、多元服務機能需求等特殊性的。</p>
第三十二條	<p>工業區之檢討，應依據發展現況、鄰近土地使用及地方特性區分成不同發展性質及使用強度之工業區，並應依下列規定檢討之：</p> <p>一、工業區面積之增減，應參考區域計畫之指導，依工業種類及工業密度為準。</p> <p>二、工業區之位置，因都市發展結構之改變對社區生活環境發生不良影響時，得予變更為其他使用分區。</p> <p>三、計畫工業區實際上已較適宜作為其他使用分區，且變更用途後，對於鄰近土地使用無妨害者，得將該部分土地變更為其他使用分區。但變更為商業區者，不得違反前條之規定。</p>	<p>參閱主要計畫 P.101「捌、計畫方案：二、土地使用計畫(三)工業區」。</p>
第三十三條	<p>大眾捷運及鐵路之場站、國道客運及公共汽車之轉運站周邊地區，應依大眾運輸導向之都市發展模式檢討土地使用強度，並研擬相關回饋措施，納入計畫書規定。</p>	<p>1. 參閱主要計畫 P.90「陸、都市發展定位及檢討原則：四、土地使用檢討原則」提出捷運場站周邊地區申請變更為商業區之原則暨處理方式。</p> <p>2. 參閱主要計畫 P.93「柒、相關指導原則：二、大眾運輸導向發展(TOD)指導原則」提出捷運場站周邊土地利用發展調節原則。</p>
第三十四條	都市計畫經通盤檢討後仍無法依第二十二條規定留	本計畫已依規定提供

	現行條文	臺北市政府處理情形
	設足夠停車場空間者，應於計畫書訂定各種土地使用分區留設停車空間基準規定；必要時，並訂定增設供公眾停車空間之獎勵規定。	充足停車空間。
第三十五條	都市計畫通盤檢討時，應檢討都市計畫容積總量；都市計畫容積獎勵規定與其他法令容積獎勵規定應併同檢討。	配合辦理。
第三十六條	農業區之檢討，應依據農業發展、生態服務功能及未來都市發展之需要檢討之。 前項農業區內舊有聚落，非屬違法建築基地面積達一公頃以上、人口達二百人以上，且能適當規劃必要之公共設施者，得變更為住宅區。	參閱主要計畫 P.102「捌、計畫方案：二、土地使用計畫(六)農業區」。
第三十八條	都市計畫通盤檢討時，應就施工機械車輛放置場、汽車修理服務業、廢棄物回收清除處理業、高壓氣體儲存分裝業務、物流中心業、倉儲批發業、軟體工業、汽車客貨運業、殯葬服務業及其他特殊行業之實際需求進行調查，如業者可提出具體可行之事業財務計畫及實質開發計畫者，則應納入通盤檢討內，妥予規劃各種專用區。	變更編號「主直5」變更「住宅區」為「宗教特定專用區」，參閱主要計畫 P.118「玖、變更計畫綜理，一、大直生活圈」。
第四十條	都市計畫通盤檢討時，應就都市計畫書附帶條件規定應辦理整體開發之地區中，尚未開發之案件，檢討評估其開發之可行性，作必要之檢討變更。 前項整體開發地區經檢討後，維持原計畫尚未辦理開發之面積逾該整體開發地區面積百分之五十者，不得再新增整體開發地區。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。	配合辦理。
第四十六條	都市計畫線之展繪，應依據原都市計畫圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁位，參酌地籍圖，配合實地情形為之；其有下列情形之一者，都市計畫辦理機關應先修測或重新測量，符合法定都市計畫圖比例尺之地形圖： 一、都市計畫經發布實施屆滿二十五年。 二、原計畫圖不合法定比例尺或已無法適用者。 三、辦理合併通盤檢討，原計畫圖比例互不相同者。	配合辦理。
第四十七條	都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢止。	配合辦理。
第四十八條	都市計畫分區發展優先次序，應視計畫地區範圍之發展現況及趨勢，並依據地方政府財力，予以檢討之。	配合辦理。

