

臺北市都市計畫書

臺北市中山區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案內編號
「主直 6、主圓 1、主圓 2、主圓 3、主圓 4、主圓 5、主圓
6、主南 1、主南 2」等 9 案

臺北市政府

110 年 2 月 1 日府都規字第 10931327151 號公告第 2 次公開展覽

(依內政部都市計畫委員會 109 年 10 月 13 日第 978 次大會決議修正)

目錄

壹、前言.....	3
一、緣起.....	3
貳、變更計畫綜理.....	4
一、大直生活圈.....	4
二、圓山生活圈.....	5
三、建國南京生活圈.....	11
參、臺北市都市計畫委員會審議情形.....	13
肆、內政部都市計畫委員會審議情形.....	27

圖目錄

圖 1	主直 6 變更位置示意圖	5
圖 2	主圓 1 變更位置示意圖	8
圖 3	主圓 2 變更位置示意圖	8
圖 4	主圓 3 變更位置示意圖	9
圖 5	主圓 4 變更位置示意圖	9
圖 6	主圓 5 變更位置示意圖	10
圖 7	主圓 6 變更位置示意圖	10
圖 8	主南 1 變更位置示意圖	12
圖 9	主南 2 變更位置示意圖	12

表目錄

表 1	大直生活圈主要計畫變更內容彙整表	4
表 2	圓山生活圈主要計畫變更內容彙整表	5
表 3	建國南京生活圈主要計畫變更內容彙整表	11

案 名：臺北市中山區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案內編號「主直 6、主圓 1、主圓 2、主圓 3、主圓 4、主圓 5、主圓 6、主南 1、主南 2」等 9 案

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍：詳如計畫圖所示

類 別：通盤檢討

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

詳細說明：

壹、前言

一、緣起

「臺北市中山區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」係於 106 年 1 月 10 日辦理公開徵求意見，於 107 年 10 月 1 日公告公開展覽，並經本市都市計畫委員會審議，歷經 3 次專案小組審議、3 次都市計畫委員會大會審議，於 108 年 8 月 8 日經本市都市計畫委員會第 752 次會議審決修正通過。嗣本府以 108 年 9 月 27 日府都規字第 1083084625 號函報內政部核定，經內政部都市計畫委員會 3 次專案小組會議，於 109 年 10 月 13 日提內政部都市計畫委員會第 978 次會議審決除變更編號「主直 7」另案提會審議、「主圓 1、主中 1」納入全市公共設施用地通盤檢討案內辦理外，其餘修正通過，依前開內政部都市計畫委員會決議(略以)：「本通盤檢討案變更計畫內容，超出原公開展覽範圍者，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。」爰辦理案內編號「主直 6、主圓 1、主圓 2、主圓 3、主圓 4、主圓 5、主圓 6、主南 1、主南 2」等 9 案重新公開展覽事宜。

貳、變更計畫綜理

一、大直生活圈

表1 大直生活圈主要計畫變更內容彙整表

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
主直 6	中華電信濱江機房(中機 I-5)	機關用地	電信專用區	0.46	<p>一、考量地方特性、符合實際發展需要與法令規定，經評估得因其他特定目的而劃設特定專用區。</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> <p>三、依內政部都市計畫委員會 98 年 1 月 20 日第 699 次會議附帶建議，有關中華電信股份有限公司之用地檢討通案處理原則處理，故不納入公共設施用地通盤檢討案內辦理。</p>	<p>一、另於細部計畫明訂使用管制等相關規範。</p> <p>二、未來開發行為係屬原細部計畫電信用地允許使用，且使用強度維持不變，故免予回饋。</p>

註 1：本計畫變更後各用地之大小、面積、位置及形狀應依計畫圖實地分割測量為準。

註 2：實際變更範圍請詳計畫圖所示。

註 3：本案業經 109 年 10 月 13 日內政部都市計畫委員會第 978 次會議審定，本次僅就超出原公展範圍部分辦理重新公展。

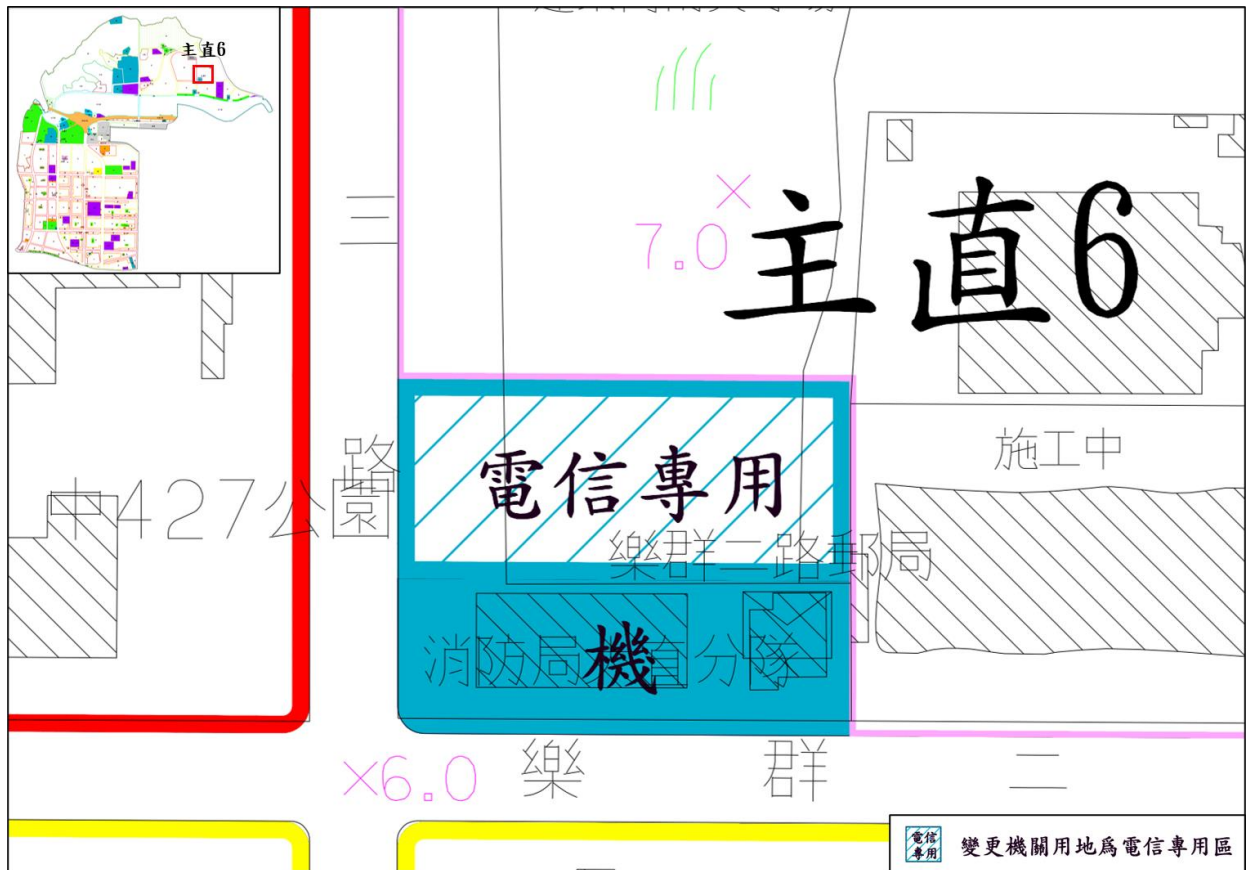


圖1 主直 6 變更位置示意圖

二、圓山生活圈

表2 圓山生活圈主要計畫變更內容彙整表

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
主圓 1	德惠段一小段 153 地號	未編定地	道路用地	0.05	一、依各公共設施目的事業主管機關之實際需求、人民陳情案建議，如屬既有公務、公益使用，為落實管用合一，得變更為適當公共設施用地。 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。

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
主圓 2	德惠段一小段 105-1 地號 (中變 I-1)	變電所用地	公園用地	0.11	一、未開闢公共設施用地經各該目的事業主管機關認定確無開闢需要，檢討調整為其他使用分區或公共設施用地。 二、經目的事業主管機關台灣電力公司表示現況變電所用地無使用規劃，故回復為公園用地(中公 I-7)。	依相關法令規定辦理。
主圓 3	德惠段一小段 103 地號 (中抽 I-4)	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(中變 I-4)，提升為主要計畫層級。	依相關法令規定辦理。
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。

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
主圖 5	德惠段一小段 160-10 地號	道路用地	公園用地	0.0026	<p>一、依各公共設施目的事業主管機關之實際需求、人民陳情案建議，如屬既有公務、公益使用，為落實管用合一，得變更為適當公共設施用地。</p> <p>二、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(中公 I-4)。</p>	依相關法令規定辦理。
主圖 6	中山區吉林段三小段 972、980、982-3、997、1000 地號	商業區	變電所及社會福利設施用地	0.32	<p>一、依內政部 109 年 8 月 20 日內授營綜字第 1090819986 號函辦理。</p> <p>二、吉林段三小段 972、980、982-3、997、1000 地號等 5 筆土地為台灣電力股份有限公司持有，配合行政院照顧青年族群及弱勢族群之居住需求，依社會住宅興辦計畫由國家住宅及都市更新中心辦理都市更新，配合變更商業區為變電所及社會福利設施用地。</p>	另於細部計畫明訂使用管制等相關規範。

註 1：本計畫變更後各用地之大小、面積、位置及形狀應依計畫圖實地分割測量為準。

註 2：實際變更範圍請詳計畫圖所示。

註 3：本案業經 109 年 10 月 13 日內政部都市計畫委員會第 978 次會議審定，本次僅就超出原公展範圍部分辦理重新公展。

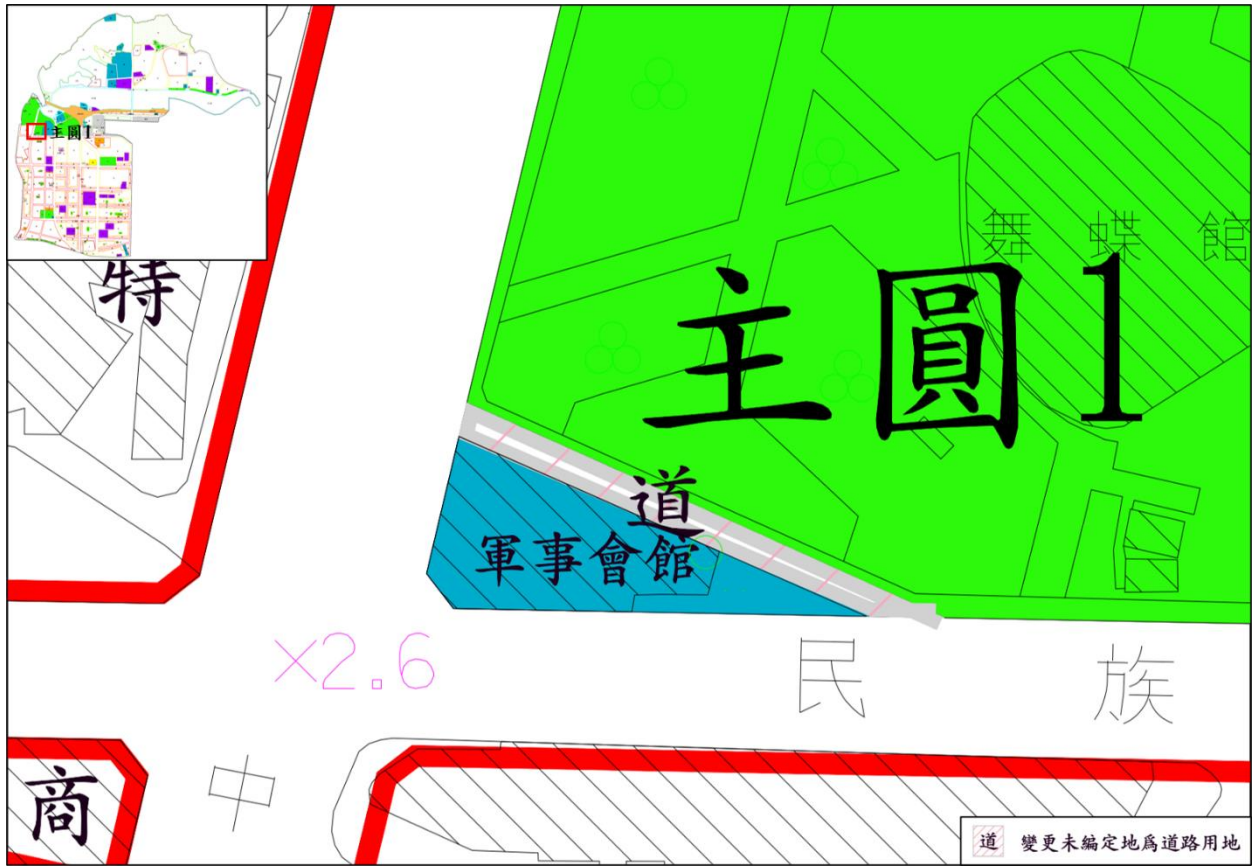


圖2 主圓 1 變更位置示意圖

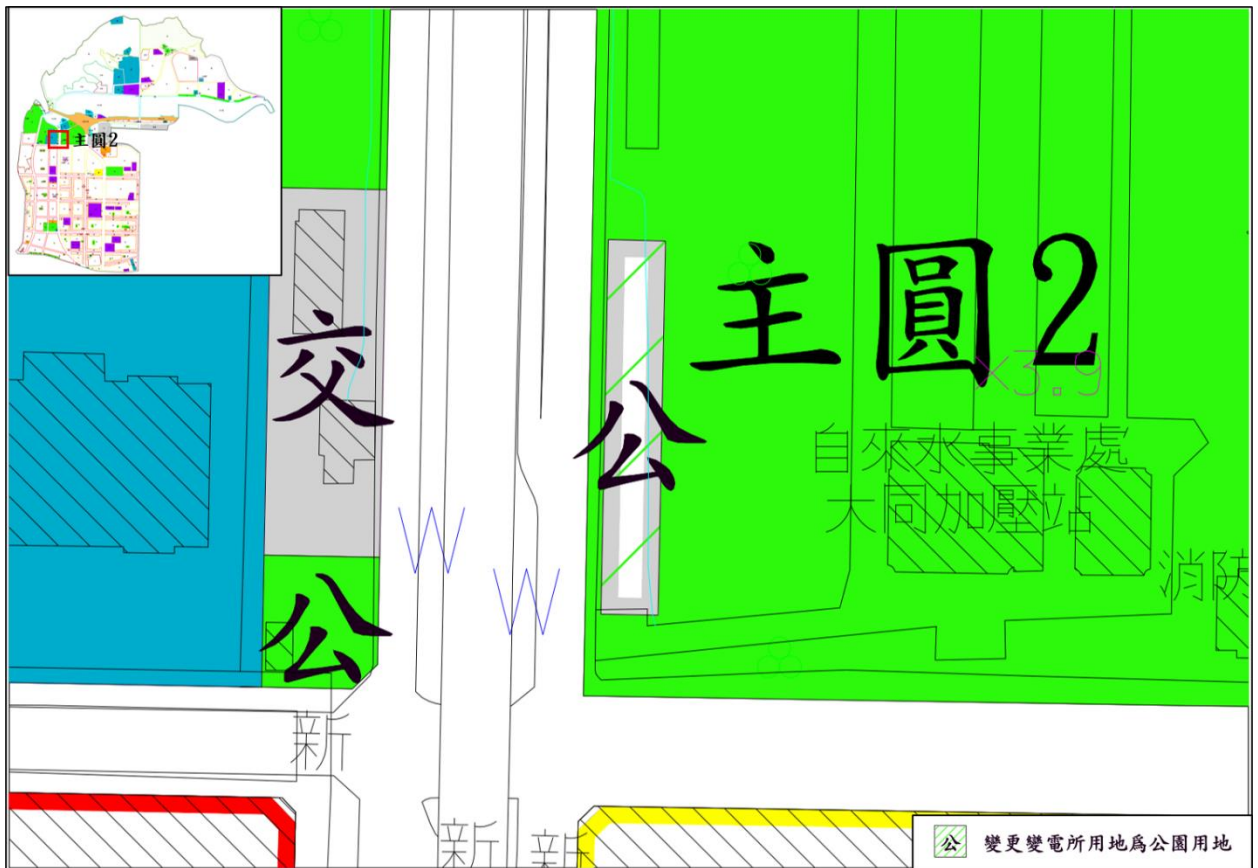


圖3 主圓 2 變更位置示意圖

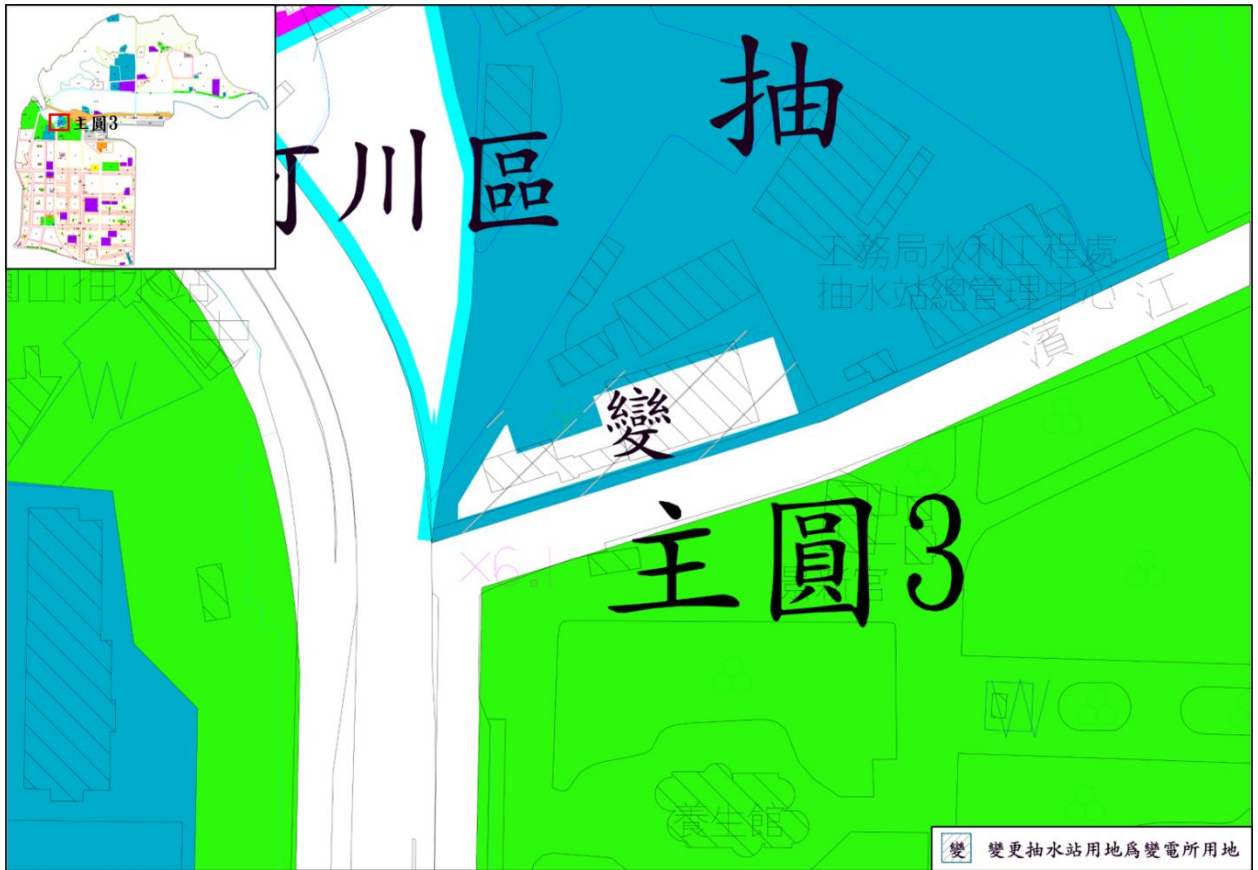


圖4 主圓3 變更位置示意圖

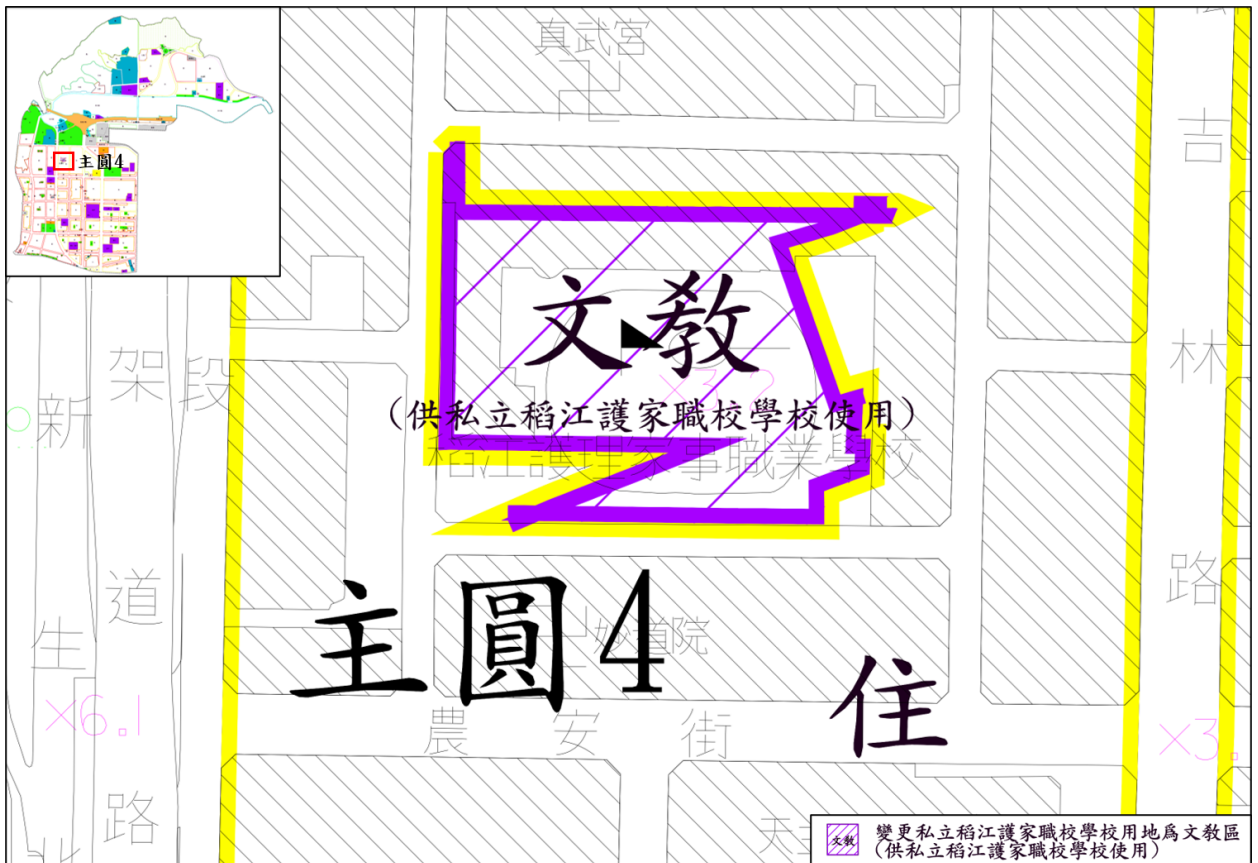


圖5 主圓4 變更位置示意圖

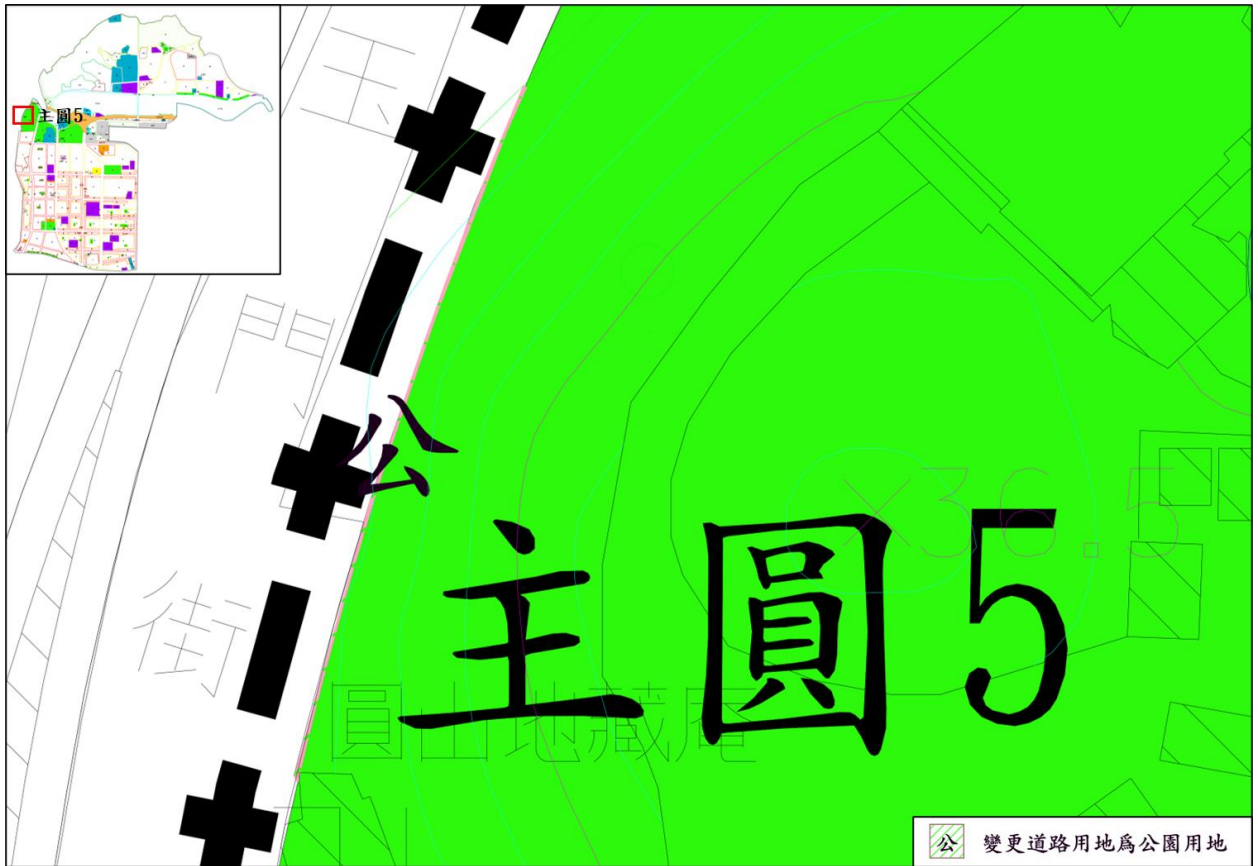


圖6 主圓 5 變更位置示意圖

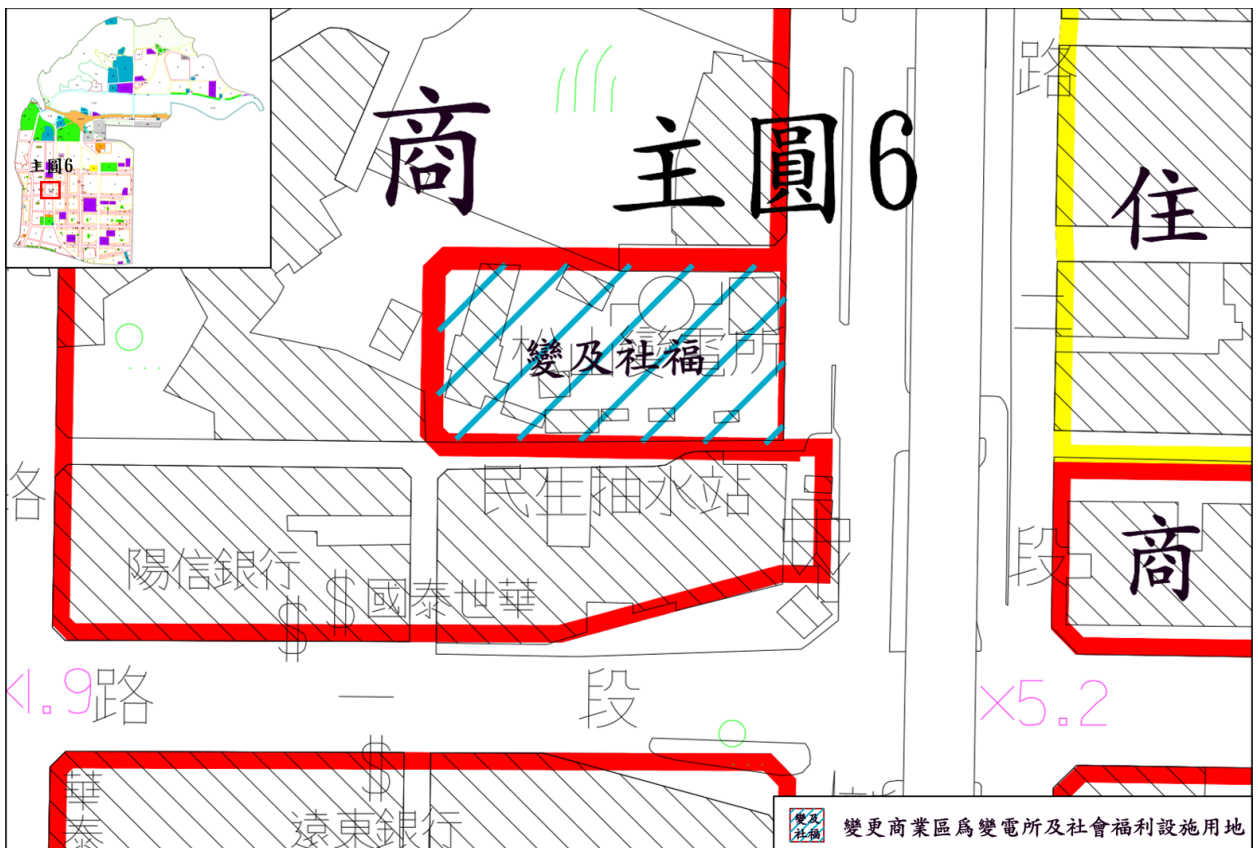


圖7 主圓 6 變更位置示意圖

三、建國南京生活圈

表3 建國南京生活圈主要計畫變更內容彙整表

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
主南1	長春段一小段1078等5筆土地	住宅區	商業區	0.28	<p>一、為符合使用發展需要，落實管用合一，得變更為適當使用分區或用地。</p> <p>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。</p>	<p>一、依相關法令規定辦理，並於細部計畫明定使用管制規範。</p> <p>二、回饋規定依本市商業區通盤檢討相關規定辦理。</p>
主南2	南京東路三段223巷西側更新地區	<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二二三巷西側已建成地區再發展，改善其土地使用與都市景觀，將該地區劃設為「都市更新地區」，並適用「都市更新條例」及相關法令規定。</p>	-	<p>一、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>二、原計畫巷名誤植修正，另考量部分地號已辦理分割，為避免疑義，刪除文字，變更位置參閱圖9。</p>	依相關法令規定辦理。

註1：本計畫變更後各用地之大小、面積、位置及形狀應依計畫圖實地分割測量為準。

註2：實際變更範圍請詳計畫圖所示。

註3：本案業經 109 年 10 月 13 日內政部都市計畫委員會第 978 次會議審定，本次僅就超出原公展範圍部分辦理重新公展。

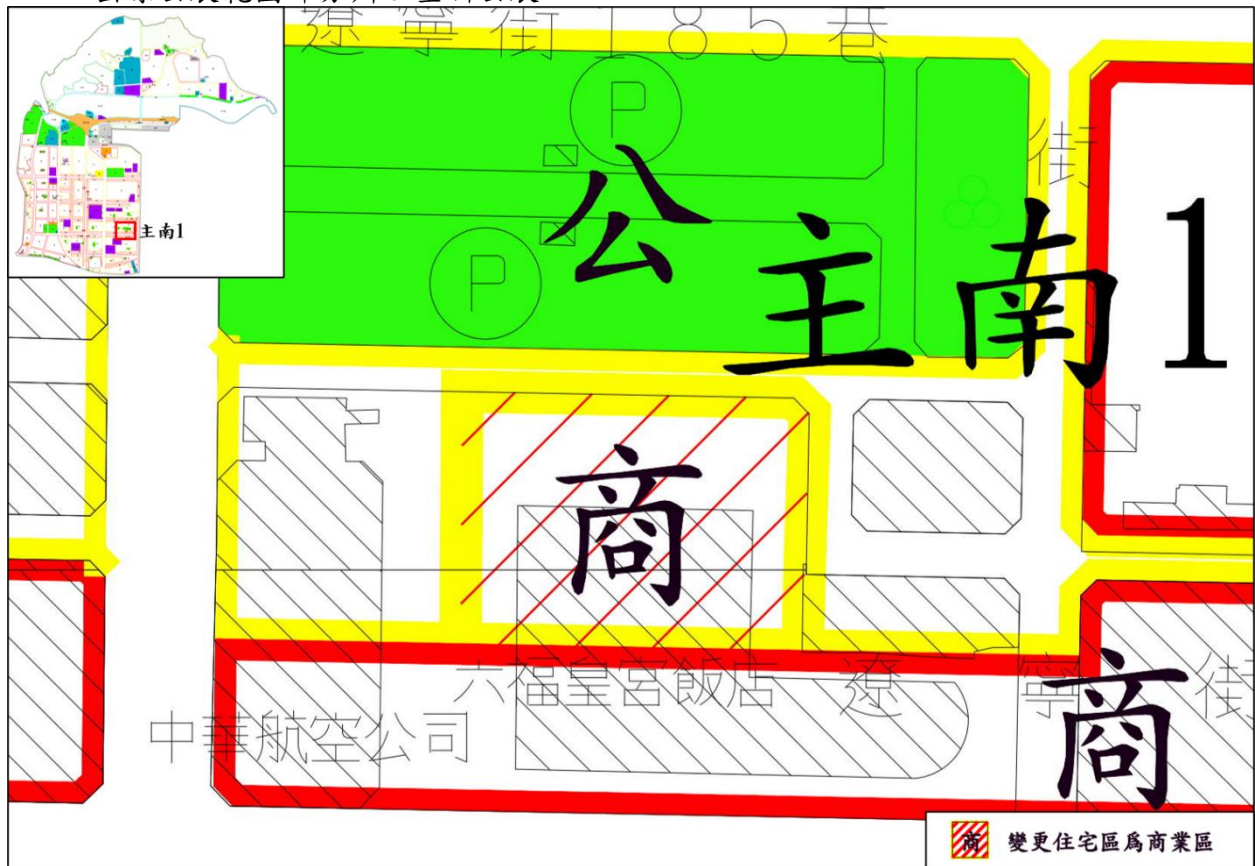


圖8主南1變更位置示意圖

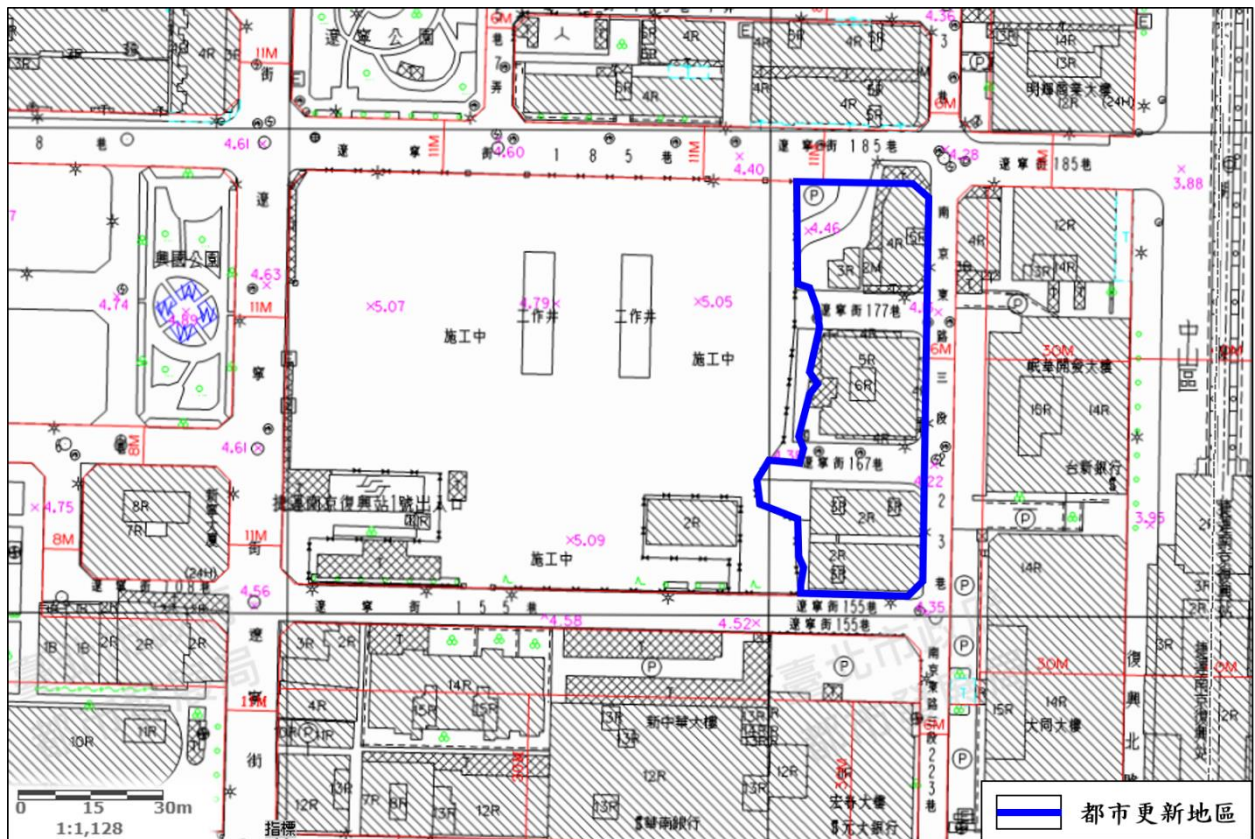


圖9主南2變更位置示意圖

參、臺北市都市計畫委員會審議情形

一、本案提經臺北市都市計畫委員會 108 年 3 月 7 日第 743 次委員會議，決議如下：

- (一) 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。
- (二) 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。
- (三) 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。
- (四) 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、108 年 3 月 19 日第一次專案小組會議審查結論：

- (一) 本次會議專案小組經聽取陳情民眾意見，請市府秉持以下三點基本原則與態度，就公民或團體陳情意見予以詳細回應：
 - 1. 行政單位應依法處理相關議題。
 - 2. 透過本次通盤檢討，解決既有問題，以消弭民怨。
 - 3. 案內大彎北段商業區如採開發許可機制，其開發許可回饋金之計算，應採簡政便民方式辦理。
- (二) 除以上幾點意見，下次會議一併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、韌性城市指導原則以及大直生活圈變更計畫內容等進行討論。

三、108年4月17日第二次專案小組會議審查結論：

(一) 本次會議經聽取市府就本通盤檢討案之總體內容包含計畫年期、計畫人口推估、公共設施檢討、交通運輸系統、韌性城市指導原則等簡報說明後，原則予以支持。以下幾點請市府予以補述相關說明，提請委員會審議：

1. 會議資料所示中山區 106 年戶籍人口為 230,710 人，因應本地區人口成長逐年趨緩，請加強論述本通檢案計畫目標年(132年)人口數仍維持 308,000 人之理由。
2. 就中山區人口結構高齡化、少子化之情形，對應於未來都市計畫內有關機關及社福設施之公共設施需求與作法。
3. 有關韌性城市指導原則，請補充其對應於都市計畫與都市設計之相關規範內容。

(二) 大直生活圈計畫內容：

1. 變更主要計畫，共計 5 項(編號主直 1、主直 2、主直 3、主直 4、主直 5)，依公展計畫書、圖內容提請委員會審議。

2. 擬定細部計畫

(1) 編號細直 1、細直 3：依公展計畫書、圖內容提請委員會審議。

(2) 編號細直 2、細直 4、細直 5、細直 6、細直 7：依市府本次會議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(供本府及相關公務單位使用)」提請委員會審議。

(三) 有關大彎北段地區住宅使用區開發許可機制，經兩次專案小組會議聽取市府簡報、公民或團體陳情意見與民意代表意見後，原則支持市府本次會議所提修正方向，請市府依以下內容並作必要補充說明後，提請委員會審議：

1. 申請範圍：

(1) 本次會議市府依 84 年臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫

案之商業區整體規劃架構，並衡酌大彎北段地區在現有捷運文湖線基礎下，未來將陸續投注的捷運北環段與東環段等重大交通建設，提出敬業二路以東街廓保留作為全市性核心型商業區之規劃，考量 84 年臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案內所定之全市商業層級已逾 20 年，請依目前發展現況、三鐵共構及全市未來商業發展構想作必要檢討，以支持本案作為核心型商業區之妥適性。另本次會議民意代表陳述敬業二路以東地區，應併同敬業二路以西地區，就區域發展的合理性以及公平性進行通盤檢討，併請市府納入檢討，併提委員會議審議。

- (2) 本次會議市府說明大彎北段地區違規住宅建築集中於敬業二路以西地區，目前商住混合發展之現況難以符合核心型商業發展目標，為求該區塊發展及管理之一致性，擬修訂敬業二路以西地區全區為住宅使用許可機制適用範圍。原則支持市府所提修正方向，請併同所提以下兩種管制措施，提請委員會議審議。
- A. 「商業區(供一般商業使用)」變更為「商業區(供商住混合使用)」。
- B. 商業區(供觀光旅館使用)之基地，仍依原都市計畫定位功能以觀光旅館為主，分區不予變更，但比照娛樂區(供觀光旅館使用)(街廓編號 C2)之管制規範，其作為住宅使用之容積樓地板面積不得超過 1/2 總樓地板面積。至於適用許可機制之回饋規定，請就公平性及一致性再釐清確認。
- (3) 本次會議市府說明敬業二路以東街廓內之「商業區(供購物中心使用)」、「娛樂區」既有列管有案之 5 處住宅建築，基於既有違規住宅建築一致性處理原則、既有住宅使用尚難以回復為商業使用，以及該 5 處基地位處較外圍地區，對於整體商業、娛樂區之服務機能影響較小等考量，擬修訂亦得適用住宅使用許可機制。原則支持市府所提修正方向，惟請補充其相關列管資料，並請市府再作清查是否尚有其他領得 103 年 12 月 31 日前核發使用執照，惟違規作住宅使用但市府未予列管，然亦

有適用許可機制之建築。

1.申請條件：

- (1) 取消以同一使照為申請單元，改以各戶為單元。於指定街廓內之建築物，得以各戶為單元逕向市府申請使用許可(即繳納回饋代金後允許作住宅，免再個案提出細部計畫開發許可之申請)。
- (2) 取消僅得於細部計畫公告實施後 5 年內提出申請之期限；惟取消申請期限後，針對既有列管違規作住宅使用之建築，是否應配合訂定住宅許可申請及繳交回饋金時限，以及逾期是否進行裁罰等規範，請市府一併檢討後提委員會審議。
- (3) 有關一、二樓不得作住宅使用之規定，調整為以下兩種方式管制：
 - A.既有建築物第一層作商業使用且不得作住宅使用，第二層得適用使用許可機制繳交回饋代金後作住宅使用。
 - B.新建建築物地面層仍維持第一層至第二層作商業使用且不得作住宅使用，其餘樓層得適用使用許可機制。
- (4) 本次會議簡報資料所述商業區(供一般商業使用)既有住宅建築共 34 處使用執照二樓無獨立出入口之資料，請於提委員會審議時全數列舉呈現，以利審議參考。

3.回饋代金：

- (1) 回饋代金公式原則支持市府公展計畫書所示。
- (2) 引用參數：
 - A.支持因應前述取消細部計畫公告實施後 5 年內必須提出申請之期限，且本通盤檢討案期望地區能儘速完成合法使用申請，仍予保留「申請時程調整參數 R」，並基於簡政便民，5 年內 R 值改採單一數值，並請市府考量公平性與民眾負擔能力試算後，提委員會審議；至於 5 年後之申請者，原則支持其 R 值為 1。
 - B.公式內代號 L (平均每人居住面積)、代號 S (原計畫公共設

施標準)之認定標準究採臺北市、臺北市中山區抑或大彎北段地區，標準宜有一致性。若市府檢討後確有分別採計之合理性，請將緣由及相關數值註記清楚，俾利回應公民或團體陳情意見。

C.有關公民或團體建議調整回饋代金公式再乘以 R1(人口增加調整參數)之意見，因增加公式複雜度，不符簡政便民原則，不予考慮。

(3)有關公民或團體建議分期繳納期數增加之意見，考量本案係積極處理既有住宅使用之情形，並參考現行臺北市本市主要計畫商業區通盤檢討繳納回饋金案例以 5 年計，故支持維持市府公展計畫書內容，分期繳納以 1 年 1 期，最多 5 期之方案。

(4)有關公民或團體建議「就地合法免繳回饋金」、「政府及建商繳交回饋金」等內容，同意依市府本次會議市府回應。

(四)其餘公民或團體陳情意見：

1.通案及跨生活圈

(1)「通-2」(濱江機房預定地，金泰段 17 地號)：依市府本次會議市府回應提請委員會審議。

(2)「通-3」：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。

2.大直生活圈(非屬大彎北段地區住宅使用開發許可意見)，包括大直-13、大直-18、大直-24、大直-69、大直-70、大直-71、大直-72，依市府本次會議市府回應提請委員會審議。

(五)以上專案小組建議意見，請市府就大彎北段商業區既有住宅使用開發許可機制進行評估、修正後先提供專案小組本次與會委員檢視，再提大會審議。

(六)下次專案小組會議續就本通盤檢討案其他之建國南京生活圈、建國民權生活圈、圓山生活圈、中山生活圈、跨生活圈變更內容，以及

公民或團體陳情意見暨市府回應進行討論。

(七)建議市府清查本市其他地區是否可能有類似大彎北段地區違規使用議題，請市府預為因應處理。

四、108年5月2日第三次專案小組會議審查結論：

(一)本次會議經聽取市府就本通盤檢討案之建國南京生活圈、建國民權生活圈、圓山生活圈、中山生活圈及跨生活圈等變更內容與公民或團體陳情意見市府回應，經專案小組討論後，以下內容請市府併同第1、2次專案小組會議建議意見綜整後，提請委員會審議。

(二)計畫內容依以下內容提請委員會審議：

1.主要計畫

(1)變更編號主跨1：

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。其餘分區及用地變更依公展計畫書、圖內容，面積則依市府本次會議所提修正內容提委員會審議。

(2)新增修訂規定，公展計畫書拾、變更計畫綜理第三點，依市府本次會議所提修訂，增列第(二)點，「臺北市中山區捷運南京東路車站西北側第三種住宅區、道路用地為第三種商業區(特)及公園用地暨劃定部分地區為都市更新地區計畫案」，刪除案內四、都市更新有關「整體規劃開發」之文字。

2.細部計畫

(1)變更編號細圓1、變更編號細中1：依市府本次會議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)」，比照通案調整為「社福及機關用地(供本府及相關公務單位使用)」。

(2) 新增變更編號細中 2，依市府本次會議所提修正內容基於中山區市民運動中心現況使用及其管用合一，變更「第四種住宅區」為「體育場用地」。

(3) 都市設計管制規定，包含新增「建國啤酒廠東側及南側地區」為實施都市設計準則範圍，依公展計畫書內容提請委員會審議。

(三) 公民或團體陳情意見依以下內容提請委員會審議：

1. 通案及跨生活圈

(1) 綜理表編號通-1：有關經濟部水利署意見，同本次會議建議意見第二之(一)第 1 點。

(2) 綜理表編號通-2 (北一機房基地、北三機房基地)：

A. 依市府本次會議所提回應。

B. 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。

2. 建國南京生活圈：

(1) 綜理表編號建南-1：

A. 依市府本次會議所提回應。

B. 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。

(2) 綜理表編號建南-2：依市府本次會議所提回應。

3. 圓山生活圈：

(1) 綜理表編號圓-1：因 88 年 4 月 12 日本會第 447 次委員會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。

(2) 綜理表編號圓-2、圓-4：依市府本次會議所提回應。

(3) 綜理表編號圓-3：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。

(4) 綜理表編號圓-5：依市府本次會議所提回應。

4. 中山生活圈

(1) 綜理表編號中-1：依市府本次會議所提回應。

(2) 綜理表編號中-2，依市府本次會議所提回應。

(四) 附帶建議：

1. 請市府於會議簡報時就摘錄公民或團體陳情意見表之訴求意見及其建議，應妥適就重點部分予以呈現，俾利審議與資料查閱。

2. 請市府說明案件歷程時，究為都市計畫委員會審議決議，或屬市府行政機關研商會議應分列說明，以資明確。

(五) 變更編號主跨 1 委員及相關單位人員發言摘要：

1. 經濟部水利署

(1) 查本案土地位處基隆河旁臺北市轄段，其治理及管理由臺北市政府辦理，並公告河川區域線。依水利法及河川管理辦法第 7 條規定：「河川區域劃定或變更時，主管機關應同時函送當地都市或非都市計畫主管機關配合辦理變更使用分區為河川區」。

(2) 考量河川區域係供河川水流通洪之用，該位址既經市府公告為「河川區域」，建議依 92 年經濟部及內政部函頒「河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」予以劃定為河川區。

(3) 本案公展計畫內容擬將公園用地變更為公園用地(兼供河川使用)一項，本署建議仍宜變更為河川區。考量公園用地是有遮蔽率與容積率之規定，而河川區並無，因此兩者在使用上有競合之情形。

(4) 至於河川區範圍內之圓山考古遺址，因其同時要符合水利法及

文化資產保存法規範，並不會影響考古遺址之保存。

- (5) 本區域既經由臺北市政府劃設為河川區域線範圍，意謂未來在氣候變遷之下可能有淹水之虞，這部分是否仍適宜作為公園用地建請再予斟酌。
- (6) 有關本地區河段之治理與管理，係由臺北市政府執行，其河川區域線之公告及調整應由市府評估。

2. 文化部文化資產局

- (1) 本部 108 年 1 月 17 日研商會議，係依文化資產保存法第 58 條規定「考古遺址所在地都市計畫之訂定與變更，應先徵求主管機關之意見」，故邀請經濟部水利署、臺北市政府(含都發局、文化局、水利處)參加，共同研商。當時會議結論考量的兩個面向：第一個是公園具有民眾可親近性，對於考古遺址文化價值內涵之教育推廣具有正面意義，因此在實質保存考古遺址的現況上有其相容性。第二個是公園之現況保存方式，係為未來本國定圓山考古遺址公園保存區作整備。準此，為維護國定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，故本部同意中山區德惠段 160-4 地號部分土地變更為「公園用地(兼供河川使用)」。
- (2) 國定考古遺址為全民的共同資產，中山區德惠段 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變更為「公園用地(兼供河川使用)」，而且需載明土地之使用須依文化資產保存法第 48、49 條、51 條及考古遺址類相關子法規定辦理，以利國定圓山考古遺址之保存與活化。
- (3) 公園用地對於考古遺址的教育推廣幫助真的很大，公園用地雖可以蓋部分的建築，但考古遺址受到文資法的保護，考古遺址的發掘也要經過考古遺址審議會審查，不能任意蓋建築。至於為何堅持要保留公園用地，因為考古遺址最重要的意義在於教

育推廣，需要讓民眾易於親近，才能進一步了解文化遺產，因此建議仍維持公園用地(兼供河川使用)較為妥當。

(4)水利法及文化資產保存法兩法各有其法意，惟此案的爭執點在於是否有可取代之可能，也就是行水區行水的情況有沒有可以取代的方案與機會?但考古遺址沒有取代的可能，它就是位處於此，是老祖宗留下給我們的資產。今天若變更為行水區，行水區是否有改變的可能，河川區域線是否有檢討的必要?如果可以調整，本項爭議就有機會可以解決，如果不能調整，那麼洪患會不會破壞考古遺址，這也是我們一直很擔心的，所以下一步期待解決防洪線的競合問題。本地區的山頭是一個獨立山頭，若要討論其是否有防洪可能的話，是否可往前調?很多面向的考量很特殊也很奇怪，如果是有防洪需求，當初為何老祖宗會把遺跡留在這個地方，現在的決定不但是為現在負責，也要對未來子孫作保障，我們要留一些東西給後代，保留共同的歷史記憶。

3.曾光宗委員

經聽取經濟部水利署及文化部的意見，似乎經濟部水利署建議劃為河川區，河川區之管制很嚴格較能保護考古遺址，而文化部建議變更為「公園用地(兼供河川使用)」的話，未來反而有可能部分面積有開發建築之情形，文化部是希望蓋建築物嗎?對古蹟遺址是否有幫助?個人想瞭解文化部的想法。

4.王秀娟委員

(1)個人建議採市府所提公展方案「公園用地(兼供河川使用)」，因該基地位處日據時代已劃設之一號公園用地，且附近即為一、二、三、四號公園，當時並無設置堤防，其具有台北歷史上開創公園系統之關鍵意義。

(2)且該考古遺址同時受水利法與文化資產保存法之管制與雙重保障，但如採變更為河川區之名稱，則該基地的獨特性會被弱

化。且該基地亦為過去兒童樂園，因此基於回應都市計畫發展歷史之考量，其使用分區之名稱實有相當的重要性。

- (3) 至於該土地未來發展是否會有其它設施或建築，也未盡不可，因其非屬平地而屬坡地，未來整個基地的再生、考古遺址保留以及歷史的定位等，仍有很多因素要考量，應保留未來的彈性。然而，因其為國有土地，且同時受水利法及文資法管制，所以對於未來利用是不需要太擔心的，均需由相關主管單位依規定審查。因該基地在公園發展歷史上具有相當關鍵地位，因此建議還是把公園用地寫在前面。
- (4) 本地區是位於山脊線以北的坡地，如果變更為河川兼公園使用，與一般河川旁高灘地的河濱公園，意義是完全不同的。圓山是北市臺北湖時代唯二露出的山頭，另一處是芝山岩。既然在臺北湖時代就露出的地區，於今卻認定為河川區，這從整個地景脈絡來看是相當奇怪的，變成我們自己把地區特色給弱化掉，甚至模糊掉，因此建議大家可從這個面向思考。另所有的管制都是政府公部門共同管理，應該更有信心。否則，建議仍維持原使用，不變更。

5.黃台生委員

本區域劃設為河川區未來是否有水?個人意見是如果有行水功能的話，則河川區之行水考量應比公園用地為高，因此在名稱上或許可以調整為河川區兼公園使用，亦即將河川區應受多一點重視放在前面，在安全考量之餘下可以兼作公園、考古遺址暨其教育性質之使用。

6.劉委員玉山(兼召集人)

- (1) 本地區應先釐清權屬是屬於國有，另外請市府說明於本地區劃設河川區域線的考量。
- (2) 本次都市計畫通盤檢討是依據都市計畫法，而本項變更涉及水利法及文化資產保存法，目前的爭議是若河川區域線不在本區，

就沒有水利法適用的問題了，但若是河川區域線行經此處，則本地區就具有河川區的功能了。

7.臺北市政府工務局水利工程處

本河段之河川區域線係本處依據當時的水文條件與水理計算作成治理計畫，認為有必要才劃設的河川區域線。考量氣候變遷情形越顯嚴重之現況下，該區域線能否調整檢討，往後調是有可能，但往前調，目前較無可能。

五、本案提經臺北市都市計畫委員會 108 年 7 月 11 日第 751 次委員會議，決議如下：

(一) 本案「大直生活圈」公展計畫內容依以下幾點修正通過：

- 1.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。
- 2.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。
- 3.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：

1. 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。
2. 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。

六、本案提經臺北市都市計畫委員會 108 年 8 月 8 日第 752 次委員會議，決議如下：

- (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。

1. 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。

2.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。

3.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。

4.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。

肆、內政部都市計畫委員會審議情形

一、本案依本市都市計畫委員會決議內容修正後報請內政部核定，案經內政部都市計畫委員會 108 年 11 月 4 日召開第 1 次專案小組聽取簡報會議，出席委員初步建議意見如下：

本案請臺北市政府依下列各點意見，補充處理情形對照表及相關資料後，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。

（一）綜合性意見

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。
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。
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。
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。
5. 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。

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。

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。

（二）變更計畫內容：詳附表一、二。

（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。

（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。

二、案經內政部都市計畫委員會 109 年 2 月 6 日召開第 2 次專案小組聽取簡報會議，出席委員初步建議意見如下：

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。

（一）整體性意見

- 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。
- 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。

（二）變更計畫內容：詳附件一、二、三。

（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。

（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。

三、案經內政部都市計畫委員會 109 年 4 月 21 日召開第 3 次專案小組聽取簡報會議，出席委員初步建議意見如下：

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，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。
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。

四、本案經提內政部都市計畫委員會 109 年 10 月 13 日第 978 次大會，審議決議如下：

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。

編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見	出席委員初步建議
1	陳情人：文化部 為維護國定考古遺址及保	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	併變更內容 彙整表變更

編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見	出席委員初步建議
	<p>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>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>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，允許使用項目不明確，建築物無相關使用內容可循，無法妥善改建。</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</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	出席委員初步建議
	<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>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>	

(五) 專案小組會議後逕向內政部陳情意見：詳附表。

編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見	本會決議
3	<p>陳情人：內政部營建署</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</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</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>

編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見	本會決議
	<p>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>之必要。</p> <p>3.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、臺電公司檢討區域電網系統之可行性、及臺電公司是否同意變更等，宜請內政部營建署說明變更都市計畫之必要性，並建議提請委員會討論。</p>	

(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。

臺 北 市 政 府
都 市 發 展 局
業 務 主 管
承 辦 人 員