

「臺北市大安區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」及
「臺北市大安區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案」

第2次專案小組會議（師大生活圈有關師大路周邊住宅區允許使用項目陳情意見）

臺北市政府
108年07月25日



前言

- 大安區主要計畫及細部計畫之通盤檢討案，由臺北市政府自107年9月21日起至107年10月30日止公開展覽40天，並以107年9月20日府都規字第10760254184號函送到會。
- 本案於公開展覽期間接獲民眾陳情希望放寬師大周邊地區土地使用分區管制之建議，故於108年4月19日第1次專案小組會議中提出，在符合具地區共識前提下始得辦理，參酌開發許可機制精神，放寬部分使用項目及使用條件，並經專案小組討論後決議提請委員會審議。
- 會後仍有許多民眾對於開發許可機制表達意見，爰另於108年6月21日辦理「臺北市大安區都市計畫通盤檢討案內人民團體陳情放寬師大社區土地使用分區管制公聽會」廣諮各界意見，各界就師大社區是否放寬部分使用項目及使用條件等意見分歧，故建議再次召開專案小組會議討論。

簡報大綱

- 壹、師大社區開發許可機制(草案)說明
- 貳、師大社區開發許可機制公民團體陳情意見
- 參、修正對照說明
- 肆、師大社區開發許可機制市府回應



壹

師大社區開發許可機制(草案)說明

開發許可機制(草案)說明

一、檢討變更原則

為因應未來都市發展需求及維持土地使用彈性，爰參酌開發許可精神，研擬師大社區適用之第三種住宅區變更申請條件，提供符合相關條件土地所有權人經整合並取得同意書後，依規定檢具細部計畫書、圖等相關文件，提出申請變更為第三種住宅區(特)附條件放寬六種使用項目。

二、變更條件

範圍

考量商業使用延續性，建議適用開發許可機制範圍為泰順街38巷以南、泰順街38巷6弄及雲和街75巷以西、師大路以東、師大路135巷以北之住三街廓。

許可原則

應先取得完整街廓範圍內50%以上土地所有權人同意書，再另案擬具計畫書圖循都市計畫變更法定程序申請第三種住宅區變更為第三種住宅區(特)放寬使用。

允許使用內容

使用項目原則同意放寬臨接5公尺寬以上計畫道路之建築基地1樓及地下1樓得附條件允許使用「第17組：日常用品零售業」、「第19組：一般零售業甲組」、「第21組：飲食業」、「第26組：日常服務業」、「第28組：一般事務所」、「第29組：自由職業事務所」等六種使用項目。



三、變更程序 取得同意書後提案→都市計畫變更程序(公開展覽、說明會及委員會審議)

貳

師大社區開發許可機制 公民團體陳情意見回應

- 師大社區公民團體陳情意見-132件

陳情意見-共132件

項目分類	市府回應
<p>有關輔導成立商圈、劃設人行步道、空氣汙染、規劃商業街區動線等商圈管理及環境問題【7件】</p>	<p>陳情內容係屬交通環境改善、商圈街區動線規劃及取締店家油煙問題、輔導商圈發展建議、力行減污問題等，<u>不涉及調整土地使用分區，陳情人意見將轉請本府權責機關卓處。</u></p>
<p>違規店家處理【1件】</p>	<p>查本市大安區龍泉里、古風里自102年迄107年年底，涉違反本府都市發展局訂定之「臺北市各項違反都市計畫法案件通案處理原則」案件共有78件(77間店家)，前開店家後依「臺北市政府處理建築物及其基地違反都市計畫法第七十九條第一項事件查處作業程序」裁處之案件共有18件(14間店家)，累計裁處164萬元罰鍰。<u>倘後續仍有店家涉及違反都市計畫法、本市土地使用分區管制自治條例規定，經權責機關確認有營業樣態者，本府當依法執行。</u></p>
<p>其他(5件) 安靜環境與安居家園訴求【1件】</p>	<p>本府各局處訂有其權管法規，倘經權責機關確認違規事項屬實者，本府當依法執行。</p>
<p>修改臺北市土地分區管制自治條例【2件】</p>	<p>一、如將本市住宅區土地使用分區管制由正面表列改採負面表列，未來新興產業將可無條件進駐住宅區，其若屬外部成本(如消防安全、噪音、油煙、氣味、交通、治安)較高之產業，<u>須費時修法始得加以管制</u>，恐造成管制之空窗、<u>影響住宅區住戶之安寧及財產權，且與住宅區維護住宅環境安寧之劃設目的不相符，故不宜將本市住宅區改採負面表列管制。</u></p> <p>二、第三種住宅區占本市可發展土地比例甚高(約占全市住宅區67%)，放寬飲食業於8公尺以下道路設置涉及消防安全、噪音、油煙、氣味等議題，且各行政區發展現況與條件不一，<u>宜視地區發展趨勢個案討論，不宜逕予放寬臨接道路路寬限制規定。</u></p>
<p>修正都計書圖文字【1件】</p>	<p>有關陳情建議修正都市計畫書內「土地使用現況分析」及「生活圈規劃構想」<u>章節文字說明，本府將參採陳情人意見修正於計畫書內。至建議修正各土地使用分區檢討原則表一節，因建議內容非屬檢討原則，爰不予採納。</u></p>

陳情意見-共132件

項目分類	
商業發展建議 (32件)	贊成商業發展【10件】
	變更為商一(特)【5件】
	贊成住商混合【1件】
	擴大或縮小師大社區開發許可機制範圍【6件】
	贊成住三(特)或師大社區開發許可機制放寬使用組別【16件】
	降低機制同意比例【1件】
	放寬6米巷道土管規定【4件】
反對商業發展 (95件)	反對變更作商業使用或商特區使用樣態【11件】
	反對變更為住三(特)或師大社區開發許可機制放寬使用組別【85件】
	反對變更為商業區【1件】
	提高機制同意比例【33件】

● 師大社區開發許可機制陳情人分布位置示意圖

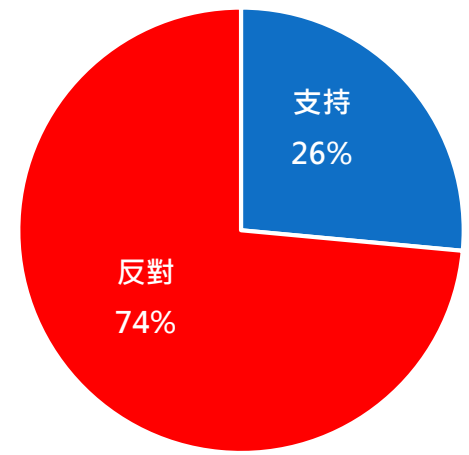


■ 陳情戶數：829戶

- 非大安區13戶
- 大安區內816戶

項目	陳情戶數	比例
支持	216	26%
反對	600	74%

大安區內陳情比例





修正對照說明

項次	修正內容	公展內容	說明																				
1	<p>參、都市發展現況</p> <p>五、土地使用現況分析</p> <p>大安區發展現況以住宅使用為主，而住商混合使用主要分布於敦南生活圈之忠孝東路頂好商圈附近地區，以及師大生活圈之永康街、師大路東側等地區商業較為活絡；……。</p>	<p>參、都市發展現況</p> <p>五、土地使用現況分析</p> <p>大安區發展現況以住宅使用為主，而住商混合使用主要分布於敦南生活圈之忠孝東路頂好商圈附近地區，以及師大生活圈之永康街、師大路東側等地區商業較為活絡；……。</p>	配合現況修正文字說明																				
2	<p>(一) 住宅使用</p> <p>純住宅使用主要分布於信義路及辛亥路之間內部街廓，包括成功國宅、大安國宅等；信義路以北街廓永康街周邊、師大路東側等地區<u>有商業活動進駐，但有部分活動未符合土地使用分區管制之情形。</u></p> <p>大安區內以4至5層樓建物最多，多位於區內住宅區土地，佔總面積之33.93%；建物屋齡多為31年以上集中分布於復興南路與敦化南路之間街廓內，以及師大、臺大周邊，亦有許多建物屋齡為11~20年之新開發案零星分布於住宅區土地，詳圖19、圖20。</p>	<p>(一) 住宅使用</p> <p>純住宅使用主要分布於信義路及辛亥路之間內部街廓，包括成功國宅、大安國宅等；住商混合使用分布於信義路以北街廓、永康街周邊、師大路東側等地區。</p> <p>大安區內以4至5層樓建物最多，多位於區內住宅區土地，佔總面積之33.93%；建物屋齡多為31年以上集中分布於復興南路與敦化南路之間街廓內，以及師大、臺大周邊，亦有許多建物屋齡為11~20年之新開發案零星分布於住宅區土地，詳圖19、圖20。</p>	配合現況修正文字說明																				
3	<p>陸、都市發展定位及檢討原則</p> <p>三、規劃構想</p> <p>(二) 生活圈規劃構想</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>生活圈</th> <th>範圍</th> <th>構想</th> <th>說明</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3</td> <td>師大生活圈</td> <td>光明里、永康里、福住里、錦泰里、龍安里、錦安里、錦華里、古莊里、龍泉里、龍坡里、古風里</td> <td>文教、居住、地區商業服務</td> <td><u>地區內臺灣師範大學歷史悠久，且周邊學校及公園林立，因應地區文教特性，住宅區住戶對生活環境品質維護意識高，宜加強地區公共設施之補充，降低使用空間之外部性，維持良好品質之居住生活環境。</u></td> </tr> </tbody> </table>	編號	生活圈	範圍	構想	說明	3	師大生活圈	光明里、永康里、福住里、錦泰里、龍安里、錦安里、錦華里、古莊里、龍泉里、龍坡里、古風里	文教、居住、地區商業服務	<u>地區內臺灣師範大學歷史悠久，且周邊學校及公園林立，因應地區文教特性，住宅區住戶對生活環境品質維護意識高，宜加強地區公共設施之補充，降低使用空間之外部性，維持良好品質之居住生活環境。</u>	<p>陸、都市發展定位及檢討原則</p> <p>三、規劃構想</p> <p>(二) 生活圈規劃構想</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>生活圈</th> <th>範圍</th> <th>構想</th> <th>說明</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3</td> <td>師大生活圈</td> <td>光明里、永康里、福住里、錦泰里、龍安里、錦安里、錦華里、古莊里、龍泉里、龍坡里、古風里</td> <td>文教、居住、地區商業服務</td> <td>以師範大學城為中心向外延伸，商業行為活絡，滿足青年學子及當地居民多樣化的生活需求，未來商圈發展應以不影響當地民眾之居住權益。</td> </tr> </tbody> </table>	編號	生活圈	範圍	構想	說明	3	師大生活圈	光明里、永康里、福住里、錦泰里、龍安里、錦安里、錦華里、古莊里、龍泉里、龍坡里、古風里	文教、居住、地區商業服務	以師範大學城為中心向外延伸，商業行為活絡，滿足青年學子及當地居民多樣化的生活需求，未來商圈發展應以不影響當地民眾之居住權益。	依生活圈特性修正文字說明
編號	生活圈	範圍	構想	說明																			
3	師大生活圈	光明里、永康里、福住里、錦泰里、龍安里、錦安里、錦華里、古莊里、龍泉里、龍坡里、古風里	文教、居住、地區商業服務	<u>地區內臺灣師範大學歷史悠久，且周邊學校及公園林立，因應地區文教特性，住宅區住戶對生活環境品質維護意識高，宜加強地區公共設施之補充，降低使用空間之外部性，維持良好品質之居住生活環境。</u>																			
編號	生活圈	範圍	構想	說明																			
3	師大生活圈	光明里、永康里、福住里、錦泰里、龍安里、錦安里、錦華里、古莊里、龍泉里、龍坡里、古風里	文教、居住、地區商業服務	以師範大學城為中心向外延伸，商業行為活絡，滿足青年學子及當地居民多樣化的生活需求，未來商圈發展應以不影響當地民眾之居住權益。																			



肆

師大社區開發許可機制市府回應

有關公民或團體針對師大附近地區土地使用分區管制所提意見，鑑於本府108年6月21日辦理「臺北市大安區都市計畫通盤檢討案內人民團體陳情放寬師大社區土地使用分區管制」公聽會，雖有部分民眾表達贊成放寬使用之意見，惟多數民眾仍明確表達反對意見，尚無法獲致共識，是否俟地區居民有共識後再行討論，提請委員會討論。



簡報結束 敬請指教

