

「臺北市中山區都市計畫(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」

第二次專案小組會議(總體、大直生活圈)紀錄

會議時間：中華民國 108 年 4 月 17 日(三)下午 15 時 30 分

會議地點：市政大樓 2 樓北區 N206 審議室

主席：劉委員玉山(召集人)

記錄：蔡立睿

出席委員及列席單位人員：(詳如後附)

專案小組建議意見：

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：

- (一) 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。
- (二) 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。
- (三) 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：

- (一) 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。

(二) 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，提請委員會議審議：

(一) 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，提請委員會審議。

- (1) 「商業區(供一般商業使用)」變更為「商業區(供商住混合使用)」。
 - (2) 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。

(二) 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：
 - (1) 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。
 - (2) 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。

(三) 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：
 - (1) 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。

- (2) 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。
 - (3) 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：

(一) 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。

(二) 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。

散會（18時15分）。

臺北市都市計畫委員會 會議簽到表

會議名稱：「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」第二次專案小組會議			
時間：108年4月17日(二)下午3時30分			
地點：市政大樓2樓北區N206會議室			
主席：劉委員玉山(召集人) 劉玉山 紀錄彙整：張瑞			
委員	簽名	列席單位	簽名
王委員秀娟	(請假)	都市發展局	吳世瑩
邱委員裕鈞	邱裕鈞		楊智登
黃委員台生	(請假)	工務局	李洋聲
曾委員光宗	曾光宗	交通局	吳瑞倫
彭委員建文	彭建文	文化局	江彩禎
潘委員一如	(請假)	財政局	李俊銘
		地政局	鄭亦廷
		產發局	莊淑惠
		民政局	傅智文

列席單位	姓名	列席單位	姓名
法務局	王道善	環保局	
消防局	林淑慧	公園處	謝亞婷
新工處		大地處	葉新華
都更處		建管處	
自來水事業處		稅捐處	周啟輝
市立圖書館	王群雅	國防部軍備局	王群雅 辛慶州
國產署北區分署	(請假)	中華電信股份有限公司	邱春風
民意代表	陳其山 陳炳南 林田成 李慶元 李村傳	本會	劉香吟 丁秋霞 胡芳夏

張瑞 彙整