審議事項一

案名：修訂臺北市中正區臨沂段四小段 9 地號等第三種住宅區及第三之二種住宅區土地使用分區管制規定細部計畫案

案情概要說明：

一、 申請單位：統一工商綜合區開發股份有限公司

二、 法令依據：都市計畫法第 24 條

三、 計畫緣起

市府 111 年 5 月 24 日號公告實施「修訂臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案」(以下簡稱 TOD2.0 計畫案)，修訂全市大眾運輸場站 500 公尺範圍內為「可申請開發許可地區」，並調整基地規模為 2,000 平方公尺以上或 1,000 平方公尺以上之完整街廓，透過整體開發留設公共開放空間，促進大眾運輸之使用率，改善人行及綠色運具通行空間。

本計畫範圍北側緊鄰仁愛路，距捷運忠孝新生站及東門站分別約 350、400 公尺，屬前案指述「第一級場站」之一般區，計畫面積為 1,646 平方公尺，西側財團法人台北市東門基督長老教會，經調查無意願與本基地合併申請開發許可；東側 95 年建成之 15 層樓建築物，未達都市更新之年限且現況使用情形良好，目前未有重建之需要。因本基地未能整併鄰地以符合申請開發許可之面積規模，爰依 TOD2.0 計畫案規定:「如基地符合下列情事之一，得另依都市計畫法相關規定辦理，不受前開 1、2 項之規模限制：(1)基地未達 2,000 平方公尺，但超過 1,000 平方公尺。…」，循都市計畫法第 24 條規定申請修訂細部計畫，使得適用 TOD2.0 計畫案，申請容積獎勵及增額容積。

四、 計畫範圍及權屬

（一）計畫範圍位於臺北市中正區仁愛路二段、仁愛路二段 92

巷、臨沂街 57 巷與臨沂街所圍之街廓內。

（二）面積共 1,646 平方公尺。

（三）使用分區：第 3 種住宅區及第 3-2 種住宅區。

（四）土地權屬：皆為私有(申請單位所有)。

五、計畫內容：

（一）修訂本計畫範圍得依 111 年 5 月 24 日公告之 TOD2.0 計畫案規定申請開發許可，申請容積獎勵及增額容積。

（二）都市設計準則

1. 公共開放空間：

(1) 臨仁愛路側應留設騎樓或 3.64 公尺以上之無遮簷人行道，人行淨寬以至少 2.5 公尺為原則。

(2) 基地應自東側地界線退縮留設淨寬至少 2.5 公尺之人行及自行車通道，通道兩端銜接仁愛路及臨沂街 57 巷，且法定空地以配合本通道集中留設為原則。

(3) 南側臨臨沂街 57 巷(6 公尺寬計畫道路)應退縮補足 8 公尺，並與道路順平。

2. 基地交通規劃及停車空間：公共自行車停車空間及供公眾使用之一般自行車停車空間應留設於地面層且臨道路側，具開放性，周邊不得設置實牆。自行車停車格後應留設 2 公尺淨寬之操作空間。

六、公開展覽

（一）全案自 111 年 10 月 12 日起至 111 年 11 月 10 日公開展覽 30 天，並以 111 年 10 月 11 日府都綜字第 11130576114 號函送到會。

（二）市府於 111 年 11 月 2 日召開公展說明會(紀錄詳附件)。

七、公民或團體意見：無。

本會幕僚初研意見：

一、本案擬申請適用 111 年 5 月 24 日公告實施之 TOD2.0 計畫案相關容積獎勵及增額容積規定，請申請單位先說明基地初步規劃構想，以及對 TOD2.0 計畫案大眾運輸導向目標之達成與地區環境改善之貢獻及公益性。

二、承上，請補充說明本案基地預計申請之容積獎勵項目，並估算獎勵值（含增額容積）。

三、為鼓勵使用大眾運輸工具，111 年 5 月 24 日公告實施之 TOD2.0 計畫案訂有法定停車空間折減規範，惟本案附件五所載實設汽車位(140)多於法定車位數(109)，請補充說明本案停車位檢討原則供委員會審議參考。另實際停車位數仍應於個案申請開發許可階段由都市設計審議會審定，故有關計畫書附件五停車空間檢討規劃，請予以刪除。

四、圖 10 建築規劃構想示意圖，本案擬於基地南側 6 公尺寬之臨沂街 57 巷旁設置 YouBike 站點，請市府先說明規劃地點是否具開放性以利公眾使用，另南側基地規劃退縮補足 8 公尺，並與道路順平，又擬設置 YouBike 站點，請申請單位補充說明南側人行空間規劃。

五、承上，東側留設之南北向通道為折線型，請補充說明如何確保南北向通道人行及自行車使用之開放性。

六、其他書圖修正事項：

（一）本案係增列土地使用分區管制規定，以適用 111 年 5 月 24 日公告 TOD2.0 計畫案規定申請開發許可，相關土地使用項目、容積獎勵、增額容積、法定停車空間折減規定等，均應依前揭計畫案規定辦理，後續透過開發許可機制由都市設計審議會審定，故有關第 21~22 頁伍、土地使用分區管制內容之二至六項請予刪除。另案名部分

建議參酌市府老舊公寓更新專案之作法，以變更細部計畫方式辦理，變更後分區名稱加註「特」，並加註「配合大眾運輸導向計畫」等文字，以利後續查核。

（二）第 3 頁原都市計畫名稱第 3、7 案與本案無涉，請刪除。另請新增 108 年 1 月 24 日公告「擬定臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案」。

（三）附件六所附身分證，請予適當個資遮罩。