

臺北市都市計畫書

變更臺北市中山區大直橋以東、明水路以北部分第三種住宅區為第三之二種住宅區計畫案

臺 北 市 政 府

中 華 民 國 96 年 3 月

案 名：變更臺北市中山區大直橋以東、明水路以北部分第三種住宅區
為第三之二種住宅區計畫案

申請單位：臺北市政府

計畫範圍：如計畫圖示

類 別：變更

法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3、4 款

詳細說明：

壹、計畫緣起

一、大直橋與明水路東北側街廓，土地使用分區屬第三種住宅區，因捷運內湖線穿越該街廓地下，本府捷運局除依「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理審核辦法」等相關規定對住戶予以補償外，為鼓勵該街廓能配合捷運工程更新改建，並依據捷運地下穿越街廓通案處理方式，於「配合臺北市捷運系統內湖線工程變更沿線機場用地、第二種住宅區為交通用地及交通用地為第一種商業區（特）、第三種住宅區計畫案」內，配合將該街廓劃為都市更新地區，該計畫案已於 93.1.12 以府都二字第 09305127100 號公告實施。

二、惟該街廓住戶預估辦理更新所得之容積獎勵不足以支付更新成本，無法吸引建商參與更新，並認為該街廓面臨明水路(現有路寬 42 公尺)及大直橋(現有路寬 51 公尺)應符合臺北市土地使用分區管制規則第 10 條住宅區加級規定，申請將該街廓加級至第 3-2 種住宅區，以利更新改建

三、目前本市住宅區容積加級地區劃設原則係依照 79.9.13「修訂臺北市土地使用分區（保護區、農業區除外）計畫（通盤檢討）案」內「住宅區放寬分區管制作業要點」，該作業要點針對住宅區加級地區訂定劃設原則，規定加一級地區：臨接寬度 15 公尺以上至未滿 30 公尺之道路且該道路對側為(寬度 30 公尺、面積 5000 平方公尺)以上之公園、廣場、綠地、河川等之地區；加二級地區：臨接寬度 30 公尺以上之道路且該道路對側為(寬度 30 公尺、面積 5000 平方公尺)以上之公園、廣場、綠地、河川等之地區。

四、查目前明水路(大直橋至樂群一路)現行車行道路範圍內，部分屬都市計畫道路用地，寬度自 12 公尺至 20 公尺不等；部分則屬堤防用地之防汛道路。由於捷運地下穿越街廓住戶認為明水路道路用地寬度與實際現況未符，影響其劃設為容積加級地區之權益，遂請本府就堤防用地內屬防汛道路部分變更為道路用地之可行性進行檢討。案經本府養工處於 93 年 3 月 31 日檢討函復略以：「經查該堤防法線位置係位於堤防臨水面處，此區域堤防(大直堤防)用地係於 68 年 12 月 3 日由本府以府工二字第 47005 號函公告，寬度約為 18 公尺不等，其中包含約 8 公尺之防汛道路，道路下方並設有排水箱涵。目前該段防汛道路已當成地區道路(併入明水路)使用，經評估如將堤防用地往南縮至目前既有道路邊緣，應屬可行。」

五、惟該捷運地下穿越街廓依照前函修正後之道路用地寬度檢討其適用

容積加級規定，結果因街廓中段部份所面臨之道路用地未達 30 公尺，不符前揭作業要點劃設為住 3-2 住宅區之規定。嗣後台北市議會召開協調會，於會中提出市區道路條例第 2 條對於「道路」定義為「都市計畫區域內所有道路」，不同於都市計畫法臺北市施行細則第 2 條對於道路之定義，倘依市區道路條例第 2 條，其堤防上現有防汛道路及與堤防共構之大直橋下匝道均得視為「道路」範疇，是以本案基地面臨之道路寬度均得達到 30 公尺以上，全街廓第三種住宅區均得加級至第三之二種住宅區。

六、有關本案適用住宅區加級規定，就居民訴求、都市計畫變更之適切性、未來其他地區之適用性、相關法令運用之合理性等諸多因素考量分別衡酌，則有不同處理方式，遂於 94 年 4 月 28 日提送 2 方案，請本市都委會研議，2 方案分述如下：

方案一：除街廓西側自道路境界線進深 30 公尺範圍加 2 級外（即第三之二種住宅區，容積率 400%），並變更街廓南側堤防用地全線（自大直橋至樂群一路）現供防汛道路使用部分為道路用地，該街廓南側自道路境界線進深 30 公尺範圍內，除自西側進深 30 公尺部分外，賸餘部分依其所面臨變更後計畫道路之寬度（經量測自 25 公尺至 38 公尺），分別認定加級等級，面臨道路寬度 15 公尺以上至未滿 30 公尺部分加一級（第三之一種住宅區），面臨道路寬度 30 公尺以上部分加二級（第三之二種住宅區）

方案二：援引議會協調會提出市區道路條例第 2 條對於「道路」之解釋

(都市計畫區域內所有道路)，將本案所面臨之堤防地上現有防汛道路及與堤防共構之大直橋匝道視為「道路」範疇。全街廓變更為第三之二種住宅區(容積率400%)。

七、業經臺北市都市計畫委員會於94年6月8日第543次委員會議審議決議：本案同意方案二處理方式，請市府依程序辦理。並於94年7月18日北市畫會一字第09430202300號函錄案通知在案。爰辦理本計畫案。

貳、原都市計畫情形及發展現況：

一、原發布實施計畫名稱及文號：

原計畫案名	日期文號
·擬修訂北安路(圓山隧道至內湖區界)計畫路線案	61年4月28日府工二字第14651號
·公告基隆河大直堤防及內湖堤防計畫線位置	67年3月6日府工養字第45014號
·擬變更大直部分風景區及住宅區、農業區為堤防及抽水站用地案	68年12月3日府工二字第47005號
·修訂大直地區細部計畫暨基隆河以北、劍潭寺以南附近地區細部計畫(通盤檢討)案	69年10月20日府工二字第40501號
·擬(修)訂北安路以東、大直堤防以西附近地區細部計畫案	71年8月10日府工二字第31697號
·修訂大直地區細部計畫暨基隆河以北劍潭寺以南附近地區細部計畫(第二次通盤檢討)案	74年8月21日府工二字第37158號
·配合基隆河(中山橋至成美橋段)整治計畫擬(修)訂主要計畫案	81年5月19日府工都字第81030112號
·擬訂基隆河(中山橋至成美橋段)附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案	83年6月1日府都二字第83027894號
·配合臺北市捷運系統內湖線工程變更沿線機場用地、第二種住宅區為交通用地及交通用地為第一種商業區(特)、第三種住宅區計畫案	93年1月12日府都二字第09305127100號

二、發展現況：

大直堤防用地(大直橋至樂群一路)，其中包含約8公尺之防汛道路，目前該段防汛道路已當成地區道路(併入明水路)使用。另於大直橋與明水路東北側街廓，土地使用分區屬第三種住宅區，捷運內湖線穿越該街廓地下，該街廓住戶現況為4層樓建物，於66年興建完成，目前刻計畫配合捷運工程辦理都市更新事業。

參、修訂計畫內容：

一、計畫內容：

位置	原計畫	新計畫	面積 (平方公尺)	變更理由	備註
大直橋、北安路458巷、明水路所圍街廓部份	第三種住宅區	第三之二種住宅區	3112.3		變更範圍包含北安路458巷道路地境界線以東進深30公尺及明水路道路地境界線以北進深30公尺範圍。

註：本表面積僅供對照參考之用，變更後用地之實際形狀、大小及位置應依計畫圖及本表備註所示，經實地測量或地籍分割線為準。

二、本變更計畫書內未規定事項悉依「臺北市土地使用分區管制規則」

等相關法令規定辦理。

肆、本案提經臺北市都市計畫委員會94年10月6日第547次委員會議審議決

議：「本案依發展局提報修正堤防用地西端之變更範圍，其餘照案通過」。

伍、有關修正堤防用地係屬主要計畫範疇，已依前項決議修正完竣，並以
96年3月15日府授都規字第09601127100號公告「變更臺北市中山區大
直堤防（大直橋至樂群一路）部分堤防用地、抽水站用地為道路用地
（兼供河川使用）主要計畫案」發布實施。

臺北市申請變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都市計畫名稱	變更臺北市中山區大直橋以東、明水路以北部分第三種住宅區為第三之二種住宅區計畫案
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 3、4 款
變更都市計畫機關	臺北市政府
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	臺北市政府
本案公開展覽之起訖日期	自民國 94 年 8 月 20 日起至 94 年 9 月 19 日止共計 30 天（刊登於 94 年 8 月 20 日聯合報、94 年 8 月 21 日自由時報）
本案說明會舉辦日期	民國 94 年 8 月 31 日於慈音講堂
公民團體對本案之反映意見	無
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	提經臺北市都市計畫委員會 94 年 10 月 6 日第 547 次委員會審議，決議：「修正通過」。
附 註	