

# 變更臺北市大同區市府段一小段288-4 地號等第三種商業區、道路用地為道路 用地、第三種商業區（特）細部計畫案

## 公開展覽說明會

時間：114年1月6日下午3時

地點：臺北市大同區光能區民活動中心

(臺北市大同區承德路二段33號二樓)

申請單位：臺北市都市更新處

公展計畫書、圖連結

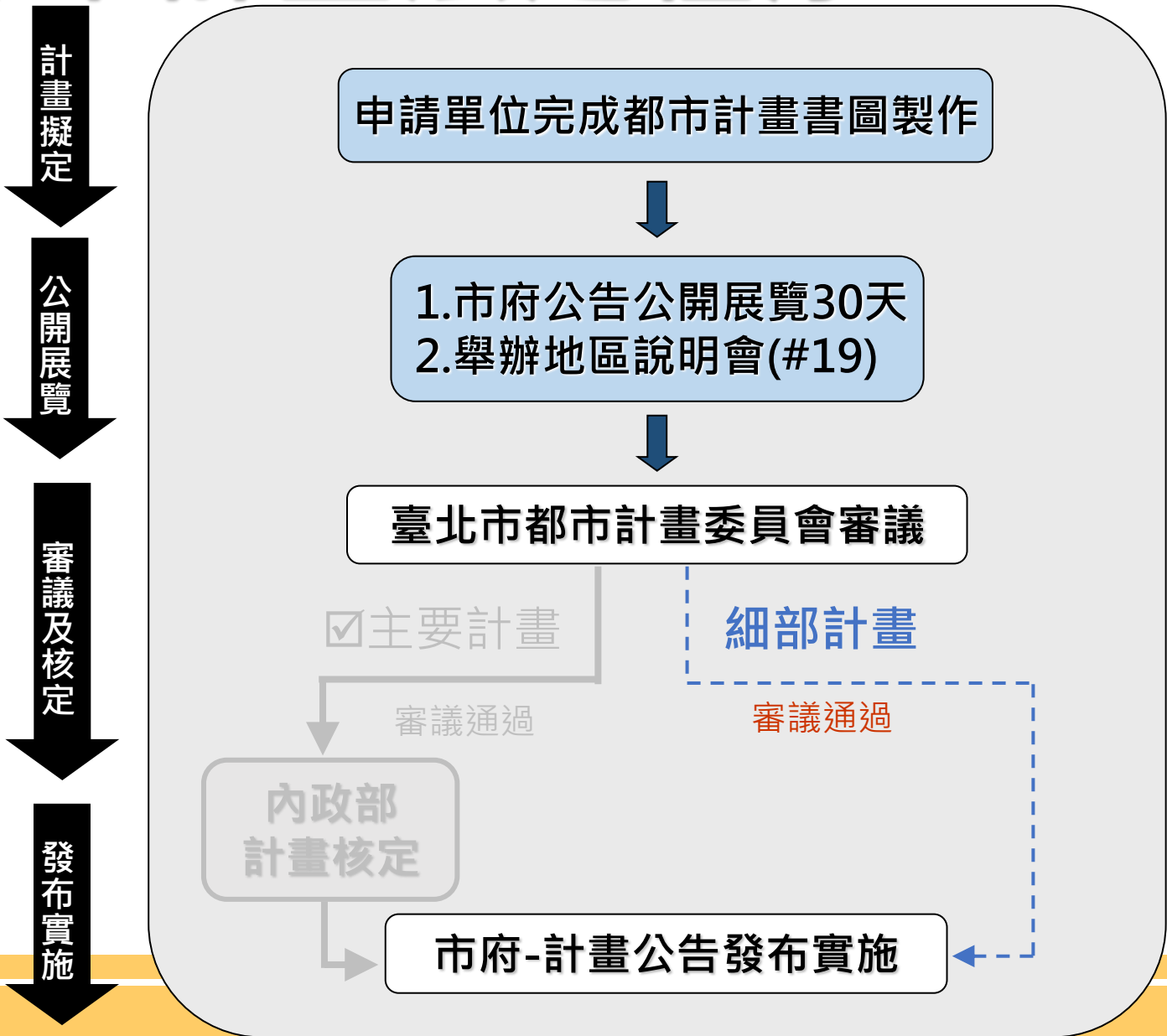


# 會議議程

流程	時間	內容
1	15:00~15:05	主席致詞、會議流程說明
2	15:05~15:20	計畫內容簡報
3	15:20~15:45	現場民眾提問（依發言順序） 及市府相關單位回應
4	15:45~15:50	結語

註：議程實際時間視現場出席及發言狀況調整。

# 都市計畫法定程序



計畫擬定

公開展覽

審議及核定

發布實施

申請單位完成都市計畫書圖製作

1.市府公告公開展覽30天  
2.舉辦地區說明會(#19)

臺北市都市計畫委員會審議

主要計畫

細部計畫

審議通過

審議通過

內政部  
計畫核定

市府-計畫公告發布實施

公開展覽期間  
113/12/27 ~ 114/1/25

公開展覽說明會  
114/1/6

細部計畫於臺北市政府公告公開展覽期間，民眾有任何主張意見，可以向「**臺北市都市計畫委員會**」提出，供審議參考。

# 簡報大綱

- 1 計畫緣起
- 2 計畫範圍與權屬
- 3 發展現況
- 4 計畫目標與規劃構想
- 5 變更內容
- 6 都市設計準則
- 7 事業及財務計畫
- 8 都市計畫書圖電子檔  
下載處
- 9 公展階段人民陳情方式說明

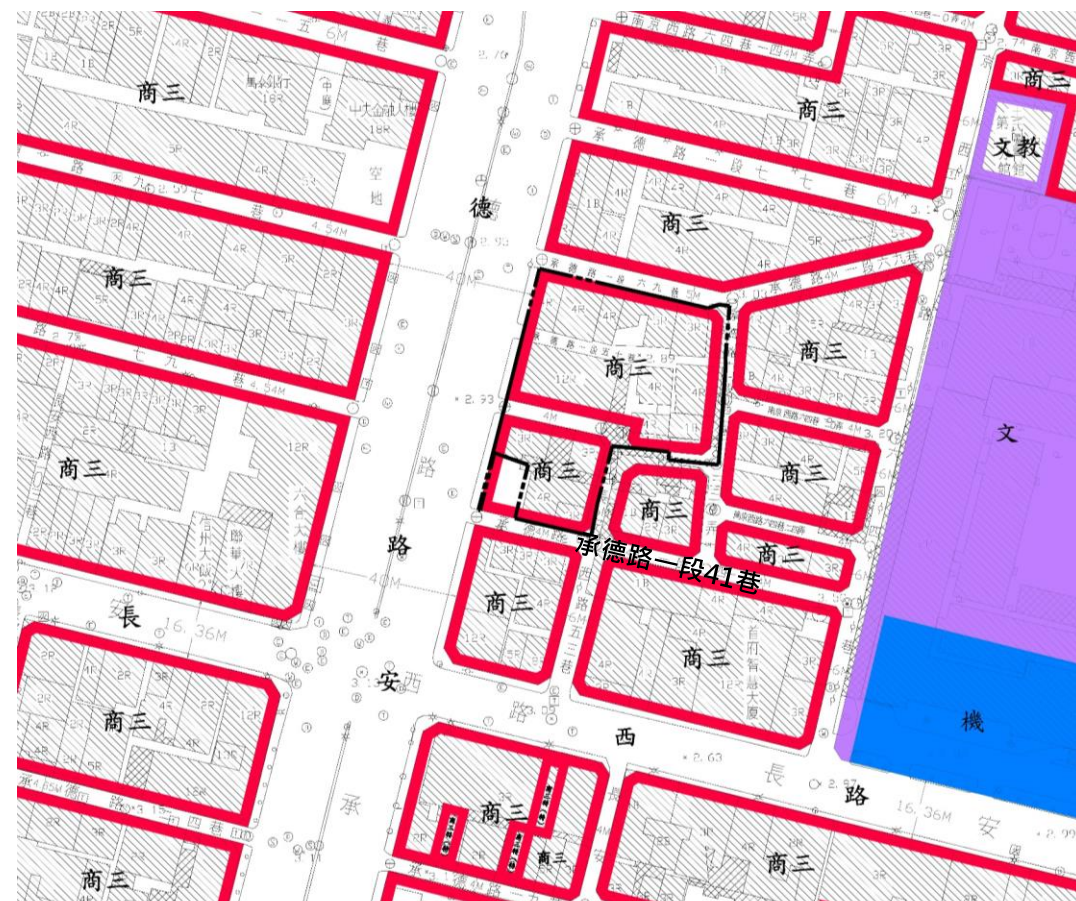
# 計畫緣起

## ● 計畫緣起

- 計畫範圍內有一東西向4公尺寬計畫道路與周邊道路並非正T字型路口，不利於車輛轉向及行駛，並將計畫範圍分成南北兩部分。
- 該路段無法提供與周邊地區道路串聯功能，且其南側約25公尺處尚有與其平行之承德路一段41巷可作為替代道路連接至承德路。
- 計畫範圍現有建物老舊急需透過更新重建，達到改善實質環境及提高生活品質的目的。爰將該計畫道路廢除，並拓寬計畫範圍北側5公尺計畫道路至8公尺，使計畫範圍整併成完整基地，俾利都市更新整體開發。

## ● 法源依據

依都市計畫法第27條第1項第3款、都市更新條例第35條辦理都市計畫變更。



圖例

計畫範圍	第三種商業區	第三種商業區(特)	聯合開發區
文教區(供私立志仁高級中學職業進修學校使用)	機關用地		
地區商業用地(台北車站特定專用區)	轉運站用地	學校用地	



# 計畫範圍與權屬

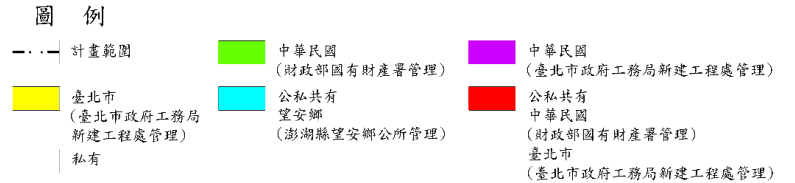
## 計畫範圍

臺北市大同區承德路一段、承德路一段69巷、承德路一段41巷33弄、承德路一段41巷、長安西路53巷所圍街廓內。

## 計畫面積

計畫面積共 3,036.45m<sup>2</sup>，其中公有土地面積 187.23m<sup>2</sup>；公私共有土地面積 29m<sup>2</sup>；私有土地面積 2,820.22m<sup>2</sup>。

項目	土地所有權人/管理者	面積(m <sup>2</sup> )
公有	中華民國(財政部國有財產署)、中華民國(臺北市政府工務局新建工程處)、臺北市(臺北市政府工務局新建工程處)	187.23
公私共有	望安鄉(澎湖縣望安鄉公所)、中華民國(財政部國有財產署)、臺北市(臺北市政府工務局新建工程處)、私有	29
私有	私有土地	2,820.22
合計		3036.45



# 發展現況

## ● 土地使用分區

本計畫範圍現行土地使用分區為第三種商業區及道路用地。

使用分區/用地	面積(m <sup>2</sup> )
第三種商業區	2,756.17
道路用地	280.28
合計	3,036.45



圖例

- 計畫範圍
- 商三 第三種商業區
- 商三(特) 第三種商業區(特)
- 聯合開發區
- 文教 文教區(供私立志仁高級中學職業進修學校使用)
- 機 機關用地
- 地區商業用地(台北車站特定專用區)
- 轉運站 轉運站用地
- 文 學校用地

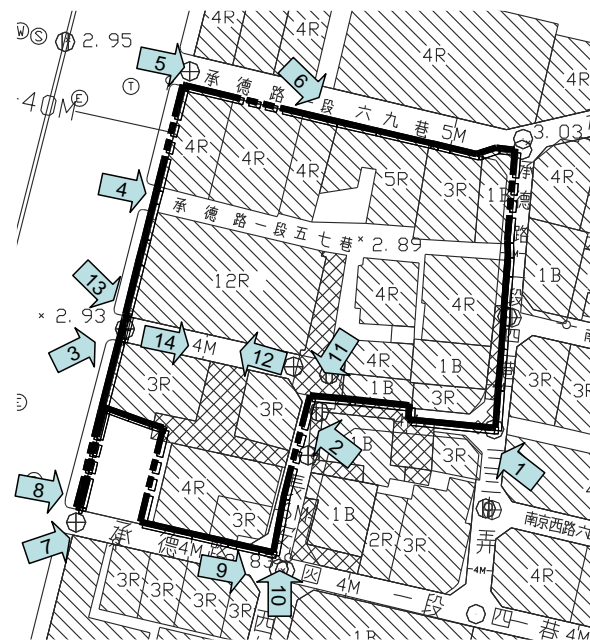


# 發展現況

## ● 土地使用現況

本案計畫範圍內合法建築物共22棟，其構造為鋼筋混凝土、加強磚造、鐵皮屋，屋齡為逾30年之1-5層樓老舊建築物，臨承德路一段一樓為商業店面、空地使用，臨長安西路53巷部分一樓為倉庫使用，其餘皆作住宅使用。

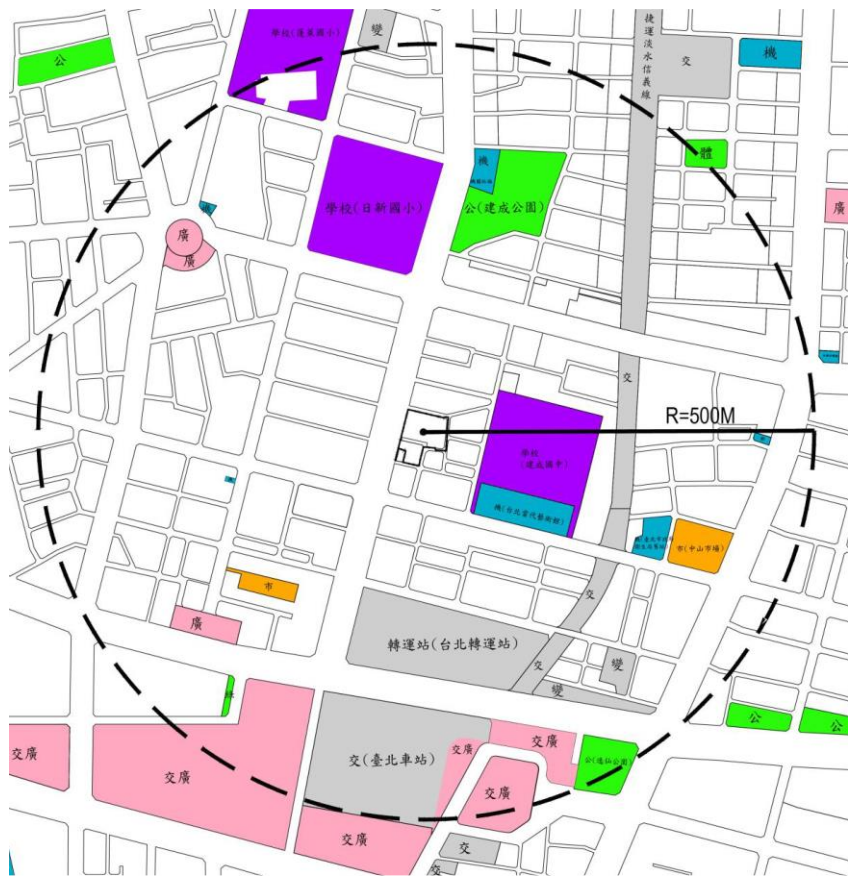
計畫範圍內未徵收開闢之4公尺寬計畫道路（長安西路53巷）將基地分為南北兩部分，現況開放汽機車停放及供人、車通行使用。



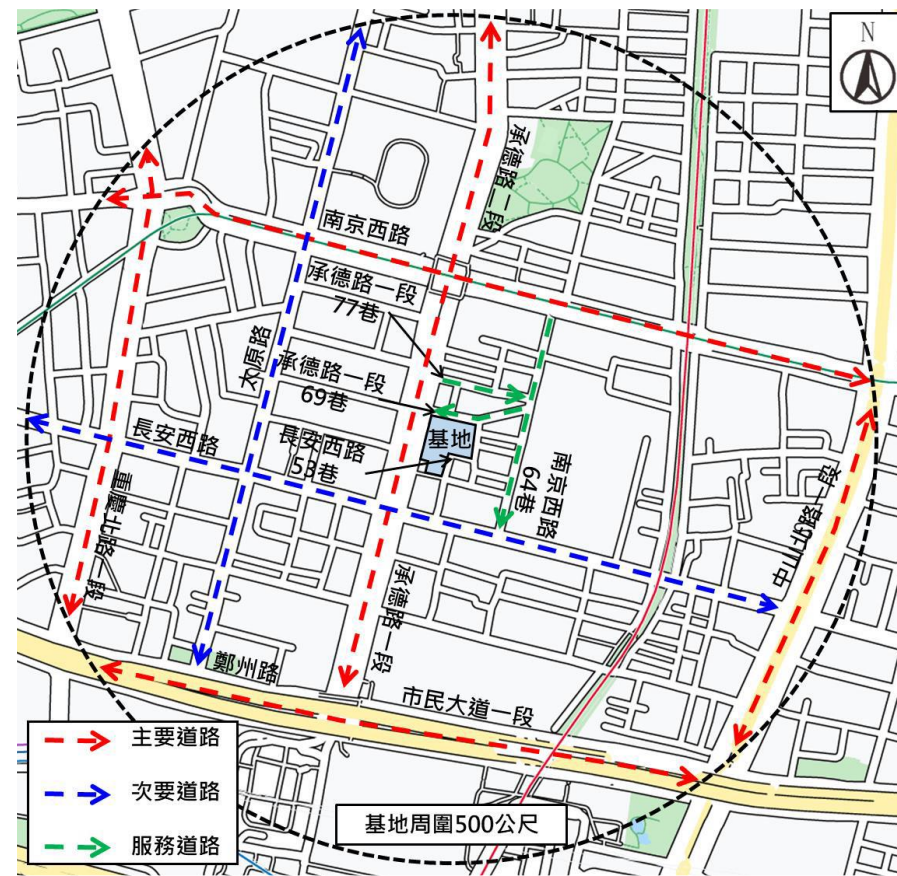


# 發展現況

## • 公共設施



## • 交通運輸道路系統

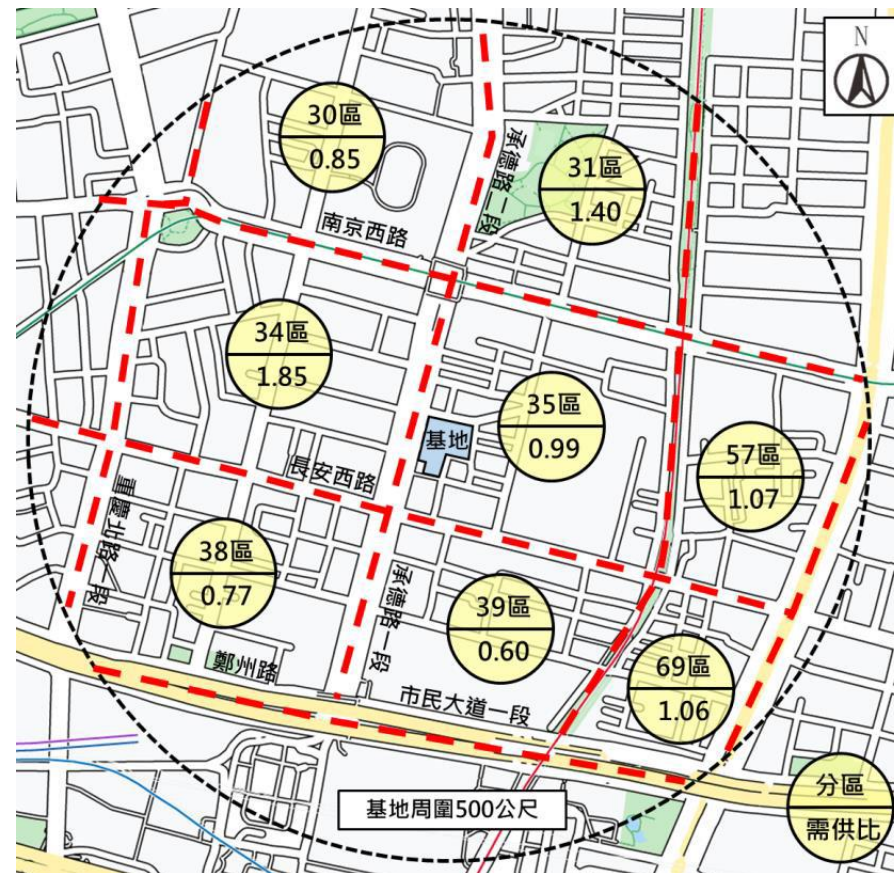


# 發展現況

## • 交通運輸大眾運輸系統



## • 交通運輸停車供需



# 計畫目標與規劃構想

## 計畫目標

- 促進計畫區內整體開發，以提升土地使用效率
- 拓寬計畫道路並留設帶狀式開放空間，改善消防救災可及性
- 都市更新改建老舊建物，提升社區消防、防災、耐震能力

## 規劃構想

藉由未開闢計畫道路廢止，將原先分隔之兩街廓整併為一宗基地，使基地得整體進行開發，並將廢止之計畫道路以等面積配置於基地北側，使基地北側道路拓寬至8公尺，改善地區交通環境、增進消防救災可及性。

# 變更內容

## ● 變更土地使用分區

本計畫範圍內臺北市大同區市府段一小段365-1、367-1、368-2、422-1、423-1、424-1、425-1、460地號等8筆道路用地不涉及變更，維持原計畫，面積為127m<sup>2</sup>。

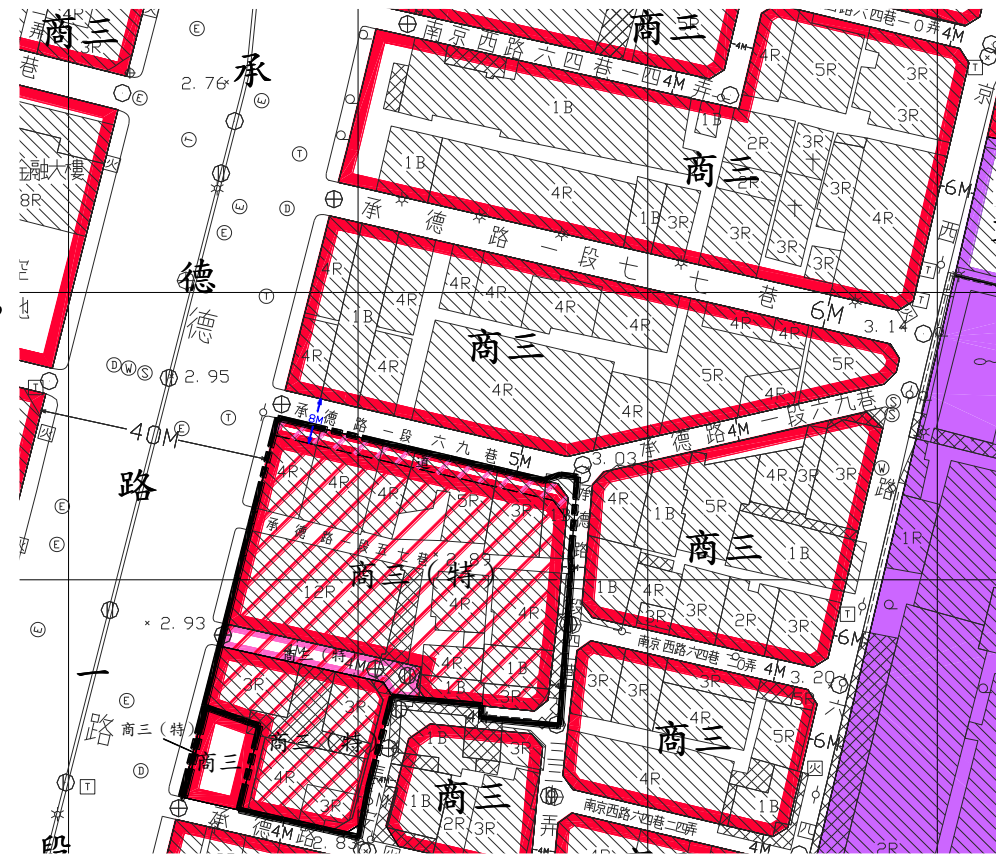
位置	變更內容			變更理由
	原計畫	新計畫	面積 ( m <sup>2</sup> )	
大同區市府段一小段 358、368-1、368-3、422、423 424、425、426、427、428、 429、429-2、429-4、433-2、 434、435、436、437、437-1、 438-3、438-4、439-2、440-2 441-2、453-1、455、455-1、 456、456-1、457、457-1、 460-2、461-1、461-3、461-6 地號及部分350、350-2、351、 352、353、354、355、359、 364、365、367地號	第三種商業區	第三種商業區(特)	2,601.32	配合基地整體開發，爰將4公尺寬計畫道路廢除，並拓寬基地北側計畫道路至8公尺。
288-4、362、363地號及部分350 350-2、351、352、353、354、 355、359、364、365、367地號	第三種商業區	道路用地	154.85	
429-1、429-3、433-1、434-1 434-2、435-1、435-2、436-1 436-2、437-2、437-3、438-2 439-1、461-4、461-5地號及部 分437-4、438-1地號	道路用地	第三種商業區(特)	153.28	
合計			2,909.45	

# 變更內容

## ● 土地使用分區管制

1. 第三種商業區（特）之建蔽率不得超過65%，容積率因計畫範圍內路型調整致北側1.57平方公尺第三種商業區變成道路用地，為保障原有權益，爰以變成道路用地部分容積8.79平方公尺（1.57平方公尺×560%）調派至本計畫範圍內第三種商業區（特），計算出其基準容積為560.32%（實際調派面積應以地籍逕為分割面積為準）（計算式=（2,754.6m<sup>2</sup>×560%+8.79m<sup>2</sup>）÷（2,754.6m<sup>2</sup>）=560.32%）。

2. 第三種商業區（特）除基準容積本計畫另有規定外，其餘管制依「**臺北市土地使用分區管制自治條例**」第三種商業區規定辦理。



圖例

- 計畫範圍線
- 商三 第三種商業區
- 機 機關用地
- 文 學校用地
- 商三(特) 變更第三種商業區為第三種商業區（特）
- 道 變更第三種商業區為道路用地
- 商三(特) 變更道路用地為第三種商業區（特）

# 都市設計準則(摘要)

## ● 開放空間

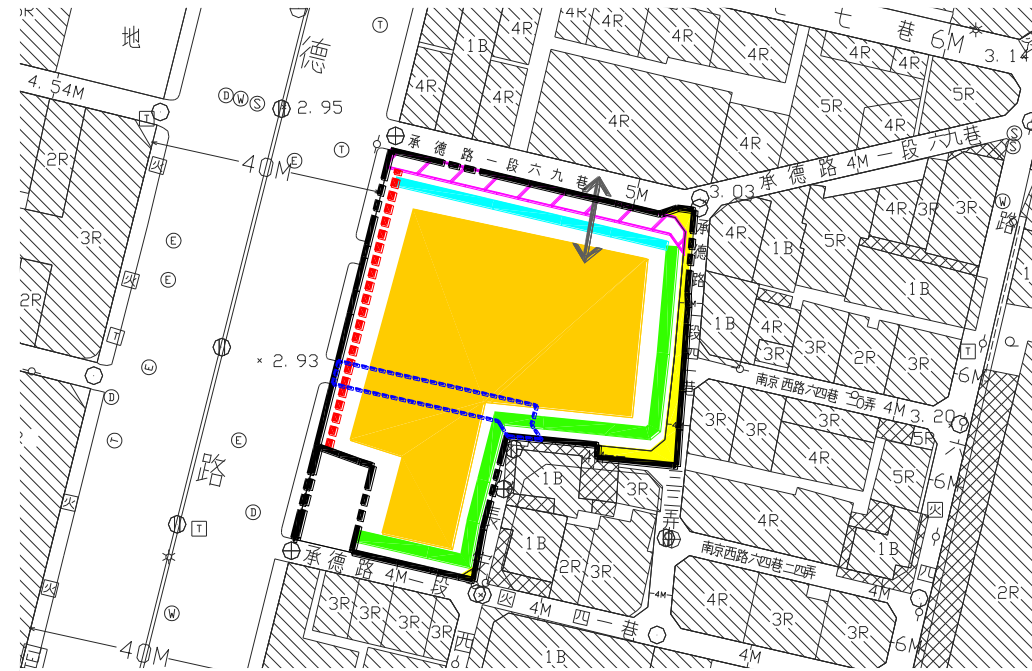
- 西側留設3.64公尺騎樓，並與相鄰開放空間順平銜接
- 東側及南側退縮6公尺、北側退縮4公尺帶狀式開放空間並與計畫道路順平處理。

## ● 建築量體與設計

- 地面層沿街空間以優先配置商業空間為原則。
- 新建建築物均應採內政部綠建築評估系統。
- 開放空間或法定空地以盡量增加喬、灌木綠化。
- 建築基地綠覆率達100%為原則。
- 貯集滯洪量以基地面積每平方公尺應貯集0.08立方公尺之雨水體積為計算基準。

## ● 交通及動線規劃

- 車道出入口以設置一處並配置於次要道路側為原則，並應自指定退縮之開放空間後留設4.5公尺以上緩衝空間為原則。
- 車道出入口地坪應與相鄰人行空間順平，鋪面應延續人行鋪面型式，並考量車輛防滑及警示設施。



圖例

計畫範圍	維持計畫道路範圍	變更為計畫道路範圍
廢除計畫道路範圍	車道出入口	建築物
退縮6公尺帶狀式開放空間	退縮4公尺帶狀式開放空間	
依大同區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案規定留設3.64公尺騎樓		

# 事業及財務計畫

本計畫區內因都市計畫變更所增加道路用地1.57平方公尺應捐贈予臺北市所有，其餘原劃設道路用地應配合都市更新事業計畫興闢，其產權依都市更新事業計畫及權利變換計畫登記予臺北市所有。

公共設施種類	面積 ( m <sup>2</sup> )	土地取得方式				開闢經費 ( 萬元 )	開闢單位	經費來源
		價購	土地重劃	獎勵投資	其他			
道路用地	281.85				√	127	實施者	由實施者先行墊付，地主以權利變換後之房地價值抵付共同負擔

註：本案經費及完成期限依都市更新事業審議結果或實際情形予以調整。

# 都市計畫書圖電子檔下載處

網站導覽 | 民眾參與 | 陳情系統 | 消息訂閱 | 常見問答 | 台北通 | 更新處 | 建管處 | 雙語詞彙 | English



願景施政 | 認識我們 | 業務服務 | 公展公告 | 重要工作 | 業務法令 | 網站信箱

首頁 > 公展公告 > 都市計畫公展



## 都市計畫公展

- 都市計畫公展
- 都市計畫公告
- 都市計畫座談會公告
- 徒步區公告
- 廢巷及改道公告
- 廢巷及改道公展
- 容積移轉公告
- 樁位公告

變更臺北市大同區市府段一小段 288-4 地號等第三種商業區、道路用地為道路用地、第三種商業區(特)細部計畫案

公展日期：113/12/27 ~114/01/25

附件下載

變更臺北市中山區北安段一小段 110-2 地號等第三種住宅區為第三種住宅區(特)細部計畫案

公展日期：113/12/10 ~114/01/08

附件下載

修訂「臺北市防災型都市更新細部計畫案」

公展日期：113/11/14 ~113/12/13

附件下載

擬定臺北市信義區福德段四小段395-1地號等第三種住宅區細部計畫及(訂)定都市更新地區暨更新計畫案

公展日期：113/09/13 ~113/10/12

附件下載

變更臺北市大同區市府段一小段 288-4 地號等第三種商業區、道路用地為道路用地、第三種商業區(特)細部計畫案

公展日期：113/12/27 ~114/01/25

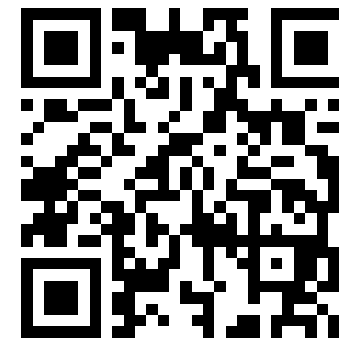
LINE

附件下載

- 公告文 73KB
- 細部計畫書 6MB
- 細部計畫圖 424KB
- 人陳意見表 348KB
- 說明會傳單 458KB
- 說明會議程 110KB

附件下載

上架/更新日期：113/12/26  
資料檢視日期：113/12/26





# 公展階段人民陳情方式說明

## ● 直接上網填寫

公民或團體對【變更臺北市大同區市府段一小段288-4地號等第三種商業區、道路用地為道路用地、第三種商業區（特）細部計畫案】提出意見

### ① 直接上網填寫

臺北市陳情系統

<https://1999.gov.taipei/Front/main>

(建議使用 Google Chrome)



QR Code

### 臺北市陳情系統畫面

案件主旨*	請輸入主旨	← <b>【請填列計畫案】</b>
具體內容*	請輸入具體內容 <small>① 內容文字請勿超過4,000個中文字，如內容過長請改以附檔方式提供！</small>	← <b>【請提供1.訴求地點之地段地號或地址，2.訴求意見與建議】</b>
相關地點	點選右邊按鈕方便帶出地址	
上傳檔案	選取檔案 <small>① 1.上傳總容量限制為40MB，最多10個檔案，附檔檔名請使用半形中英數字命名。2.可上傳的檔案類型為 jpg, jpeg, gif, bmp, png, tif, tiff, doc, docx, xls, xlsx, txt, rtf, ppt, pptx, pdf, odt, odg, odp, ods, odt, mpg, mpeg, avi, wmv, rm, mov, mkv, dat, 3gp, mp3, mp4, wav, zip, rar, 7z *</small>	

- 依據「臺北市政府及所屬各機關處理人民陳情案件注意事項」規定：人民陳情以書面為之者，包括電子郵件及傳真等在內，應載明具體陳情內容、真實姓名及聯絡方式。如未提供上述資料將不予處理，本資料將提供承辦人參考辦理。
- 本資料依個人資料保護法相關規定辦理。

真實姓名*	請輸入
性別	<input type="radio"/> 男性 <input checked="" type="radio"/> 女性 <input type="radio"/> 其他 <input type="radio"/> 不提供
電子信箱*	請輸入 <small>① 本府網路屬「政府網際服務網」(GSN)，請勿使用大陸地區之電子信箱，造成您的不便尚祈見諒。</small>
聯絡電話*	市話 <input type="text"/> - <input type="text"/> # <input type="text"/> 行動電話 <input type="text"/> <small>① 「市話」格式為：02-87654321#123 「行動電話」格式為：0910123456 「市話」與「行動電話」請至少填寫一項</small>
傳真	<input type="text"/> - <input type="text"/>
聯絡地址	請選擇 <input type="text"/> 請選擇 <input type="text"/> 請輸入 <input type="text"/>

**【請務必輸入通訊地址，以利書面通知會議日期及地點，可到場旁聽、登記發言】**

# 公展階段人民陳情方式說明

## ● 郵寄或傳真至臺北市都市計畫委員會

- 主辦單位：臺北市都市計畫委員會
- 說明位置
- 說明訴求意見與建議
- 務必書寫個人資料與聯絡方式
- 書寫字體請務必工整

### ● 郵寄地址：

11008 臺北市信義區市府路 1 號 10 樓西北區  
臺北市都市計畫委員會

### ● 傳真：02 2759-3013( 傳真後請務必來電確認 )

### ● 電話：02 2720-8889 轉 3298

- 如對本案有任何意見與建議 請於本案公開展覽期間內 113.12.27~114.1.25至本市單一陳情系統填寫或以書面方式向本市都市計畫委員會提出意見。
- 本市都市計畫委員會審議時會通知有提出書面意見之陳情人到場旁聽 陳情人並得登記進場發言3分鐘如市民於本次說明會後仍對本案有意見 可循單一陳情系統填寫或書面方式向本市都市計畫委員會提出。

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見表

計畫案名	【變更臺北市大同區市府段一小段288-4地號等第三種商業區、道路用地為道路用地、第三種商業區(特)細部計畫案】
位置 【若不知地段地號或住址，請於其他欄敘明相關位置說明】	地段地號：_____區_____段_____小段_____號 地 址： 其 他：
訴求意見 與建議	

姓名/團體名稱：

性別：男 女 其他 不提供

通訊地址：

電話：

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

簡報結束

