

編號：P080010

案名：修訂民族西路，北淡捷運線，民生西路，重慶北路所圍地區細部計劃(第三次通盤檢討)案

公告文：台北市政府 公告

中華民國八十年四月十二日

80 府工二字第 80017276 號

主旨：公告發布實施本市都市計劃「修訂民族西路，北淡捷運線，民生西路，重慶北路所圍地區細部計劃(第三次通盤檢討)案」計畫圖說，並自民國八十年四月十三日零時起生效。

依據：

- 一、內政部八十年三月十六日台內營字第九〇七八二二號函。
- 二、都市計畫法第二十一條。

公告事項：詳如都市計畫圖書說。

市長 黃大洲出國

秘書長 莊志英代行

說明書：台北市都市計畫說明書

案名：修訂民族西路、北淡捷運線、民生西路、重慶北路所圍地區細部計畫(第三次通盤檢討)案

申請單位：台北市政府。

計畫範圍：大同區斯文、蓬萊、民權、雙連、揚雅全都及隆和里部分，詳如計畫所示。

類別：細部計畫通盤檢討

法令依據：都市計畫法第廿十六條

詳細說明：

壹、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	日期及文號
本市錦西街附近地區細部計畫案	47.12.27 北市工字第 39335 號准予備查
第二十號都市計畫地區細部計畫	48.11.20 北市工字第三九四二一號
擬定民權西路以南、蘭州街、寧夏路以西、長安西路以北、環河北街以東地區細部計畫案	63.10.18 府工二字第四七一三四號
修訂民族西路、北淡鐵路、民生西路、重慶北路所圍地區細部計畫(通盤檢討)案	68.10.11 府工二字第三八四一七號
變更台北市大同區雙連段三小段四〇七地號土地為機關用地案	70.06.18 府工二字第二二八七八號
為擬定空軍醫院舊址指定為學校預定地案	57.04.18 府工都字第一五一九三號

為請將蘭州街屠宰場指定為學校保留地作為國民中學建校用地案	58.04.11 府工二字第八〇一三號
擬將蘭州街昌吉街相交處西北角學校保留地變更為市場留地案	61.03.15 府工二字第八九五二號
為擬變更本市寧夏路北端原定計畫案	58.06.10 府工二字第二四三八七號
擬變更蘭州街市場保留地(原屠宰場)為建地並將原分區使用變更為商業區案	62.05.28 府工二字第二一六九一號
修訂民族西路、北溪鐵路、民生西路、重慶北路所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案	73.10.24 府工二字第四五三四三號
擬變更大同區大同段二小段三五三等地號部分土地住宅區為機關用地案	75.10.14 府工二字第一一五八〇〇號
變更北溪鐵路沿線土地為交通用地計畫案	78.01.26 府工二字第二九九三二八號
修訂台北市土地使用分區(保護區、農業區除外)計畫(通盤檢討)案	79.09.13 府工二字第79049926號

## 二、原都市計畫概況：

分區使用：寧夏路、重慶北路(民權西路以南)、民權西路、民生西路旁等為第三種商業區及樹德公園西側為第一種商業區，重慶北路三段(民族西路與民權西路間)沿街第一街廓卅公尺以內為第二種商業區，其餘為第四種住宅區。

## 道路系統：

主要道路	民生西路(25公尺)、重慶北路(40公尺及30公尺)、民族西路(25公尺)、承德路(40公尺)、民權西路(40公尺)
地區性次要道路	寧夏路(15.35公尺)、保安街、錦西街、昌吉路(15公尺)、部分蘭州街、大龍街(11公尺)
地區內並配置十一公尺以下之出入性道路。	

公共設施：學校用地四處(大同國小、雙連國小、民權國中、成淵國中)、公園綠地四處、市場用地兩

處(其中一處含停車場)、停車場用地兩處(其中乙處與市場用地整體配置興建)、機關用地二處(大同區衛生所、寧夏分局)、加油站一處、交通用地三處。

### 三、發展現況：

現有人口及居住密度：

地區	人口數(人)	居住密度(人／公頃)	備註
第一種商業區	一、七一〇	九二六	人口數係依77年十月底登記人口資料計算。 居住密度之計算係以建築基地為準，不包括公共設施用地在內。
第二種商業區	七四三	五六三	
第三種住宅區	八、六九五	九二六	
第四種住宅區	一七、二〇六	五六三	
公共設施	一〇〇		
合計	二八、四五四	六七三	

土地及建築物使用現況：

依據民國七十七年十月間調查資料統計各項使用現況如下：

樓地板總面積	商業使用	八〇・四五二〇公頃	七四・二一％
	住宅使用	二二・五五二〇公頃	二〇・八〇％
	工業使用	一・四三二九公頃	一・三二％
	其他使用	三・九六九二公頃	三・六七％
	合計	一〇八・四〇六一公頃	一〇〇・〇〇％
現有平均容積率	二七六・四九％		
現有平均建蔽率	五九・七九％		

平均每人使用居住樓地板面積	一二·五六平方公尺
空地面積及百分比	〇·五九四八公頃，占全區面積〇·六八％

交通狀況：（與鄰近地區之關係）

本地區可由重慶北路、承德路往北通往士林、北投地區，往南到達市中心，並可經由交流道接高速公路，貫穿本區之民權西路西接台北橋，通往三重市。淡水捷運路線位於本地區東側經此往北可通往淡水。

公共設施開闢情形：

目 項 目	已 開 闢	國中	成淵國中、民權國中
		國小	大同國小、雙連國小
		公園	錦西公園、樹德公園、蘭州公園、德鄰公園
		機關	寧夏分局
		市場	蘭州市場
		道路	占全區計畫道路面積九九·二五％
目 項 目	未 開 闢	加油站	民權加油站
		停車場	大龍街與重慶北路三段一一三巷交叉口
		交通用地	民族西路以南至民生西路以北
		市場及停車場	保安街、寧夏路、寧夏路一〇四巷、重慶北路所圍地區
		道路	占全區計畫道路面積〇·七五％
目 項 目		機關	大同區衛生所

貳、檢討計畫內容：

一、土地使用分區及計畫容納人口：

依據本市發展趨勢及主要計畫分區使用，擬訂本計畫地區為第一種商業區、第二種商業區、第三種商業區、第四種住宅區，其人口密度及計畫人口如下表：

地區	面積(公頃)	居住密度(人／公頃)	可容納人口數(人)	計畫每人使用住宅樓地板面積㎡
第一種商業區	〇・九八	六〇〇	五九〇	三〇
第二種商業區	一・三二	一五〇〇	一、九八〇	
第三種商業區	九・三九	五二五	四、九三〇	四〇
第四種住宅區	三〇・五六	一五〇〇	四五、八四〇	二〇
合計			五三、三四〇	

二、土地使用分區管制：

本地區除下列規定外適用「台北市土地使用分區管制規則」：

本地區建築物附設之停車空間設置標準，除第二種商業區另有規定外，其餘均應依下列規定辦理。

1. 供商業使用之建築物，以每一〇〇〇平方公尺之樓地板面積，需設置一輛停車位計算。
2. 供住宅使用之建築物，以每一五〇〇方公尺之樓地板面積，需設置一輛停車位計算。

下列並依「台北市土地使用分區管制規則」第十條，但書訂定：

計畫圖上標示「住4-1」地區，其容積率得提高至百分之四〇〇，惟建築基地面臨四十公尺寬之計畫道路，其臨接面寬應在十六公尺以上為原則，否則其容積率仍應依「住4」（百分之三〇〇）之規定辦理。

本計畫案內之第二種商業區，除下列規定者外，其餘適用「台北市土地使用分區管制規則」辦理。

建築基地於第一次申請新建、增建、改建或變更使用時，應預留20%土地作停車場使用。

如土地所有權人願將其留設於建築物內時，除應符合建築技術規則第五十九條表列規定外，基地面積每滿二十五平方公尺應另增設一輛停車空間，但基地面積未達三〇〇平方公尺者，至少應增設十二輛停車空間。

上述配合變更使用所留設之停車場用地或停車空間，應無條件捐獻予台北市政府，登記為台北市政府所有，並由台北市政府管理及運用。

日後如有關法令允許以繳交代金替代停車場時，可依相關規定辦理。

土地所有權人願比照都市計畫法第五十六條依前四點規定辦理者，其土地使用性質管制得比照商業區辦理，但其建築強度管制仍悉依一原住宅區之規定辦理；土地所有權人不願依前四點辦理者，其有關土地使用項目及建築強度之管制，悉依原住宅區之規定辦理。

市場及停車場用地(寧夏分局西側)：

建蔽率：百分之八十。

容積率：百分之五百六十。

交通用地之土地使用分區管制規定適用「變更北淡鐵路沿線土地為交通用地計畫案」說明書之規定。另成淵國中開闢時應依照該案規定，配合捷運站留設所需之停車空間，興建地下停車場。

寧夏路與涼州街交叉口處西側之市場及停車場用地，為促進土地經濟及整體有效使用，並為有效管制，健全都市發展，指定一樓供作市場使用，二樓以上供作停車使用。

其他未規定事項，悉依有關法令規定辦理。

### 三、公共設施：

本計畫地區原計畫各類公共設施之服務水準，經檢討結果，與內政部訂頒之檢討標準比較相去甚遠(詳如下表)，由於缺乏適當之公有土地可資利用，故不擬再予增設，而維持原計畫。為加速都市計畫公共設施保留地之開闢，並強化公共設施用地之有效利用，本計畫區內之公共設施用地，凡符合「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定者，得視將來實際需要作多目標使用。

1. 公共設施用地 項目	2. 設置面積(公頃)	3. 計畫服務水準(平方公尺／人)	4. 內政部訂頒檢討標準(m <sup>2</sup> ／人)	5. = 3. / 4. 百分比%
國中	三・八四	〇・七二	一・三〇	55.38
國小	五・〇二	〇・九四	一・六〇	58.75
公園	一・三三	〇・二五	三・三〇	7.58
市場	部分用地與停車場整體興建〇・九六		應設置0.98公頃	107.87
停車場	部分用地與市場整體興建〇・五〇		應設置1.43公頃	34.97

四、本計畫經檢討結果，土地使用計畫除增加土地使用分區管制若干規定外，均維持原計畫其土地使用面積分配情形仍與原計畫相同，列表如下：

區分	原計畫		備註
	面積(公頃)	百分比(%)	



第四種住宅區	三〇	五六	三四	八〇
第一種商業區	〇	九八	一	一二
第二種商業區	一	三二	一	五〇
第三種商業區	九	三九	一〇	六九
國中用地	三	九一	四	四五
國小用地	五	一二	五	八三
市場用地	〇	五七	〇	六五
加油站用地	〇	一〇	〇	一一
公園用地	一	三三	一	五一
機關用地	〇	六二	〇	七一
停車場用地	〇	〇五	〇	〇六
市場及停車場用地	〇	四五	〇	五一
交通用地	五	三四	六	〇八
道路	主要計畫	一三	一五	八一
	細部計畫	一四	一六	一七
合計	八七	八二	一〇〇	〇〇

表列數字係僅對照參考之用，其形狀大小及位置，應依計畫圖所示以實地測量分割者為準。

#### 五、事業及財務計畫：

本計畫地區尚未開闢使用之公共設施，其事業及財務計畫詳如附件一，本計畫區內公共設施用地取得情形統計表，詳如附件二。

#### 六、其他：

本計畫案除有說明變更者外，悉依照原計畫及第一次、第二次通盤檢討計畫規定辦理。並依下列原則繪製計畫線。

1. 已埋設樁位之地區，依據樁位資料，參照現況繪製計畫線實施時以樁位為準。

2. 未埋設樁位之地區，依原計畫資料，並參照現況繪製實施時應以原計畫為準。

道路截角除人行步道與計畫道路交叉口處免設截角外，其餘悉依照本市道路截角標準表規定，採直線截角。

本地區內私立學校部分，本府已納入檢討，另案依程序辦理中，本案仍維持原計畫。

本計畫區開放空間及法定空地之綠化，應依本府 75.1.9. 府工建字第六六五四〇號函發佈實施之「台北市建築基地之法定空地實施綠化要點」辦理。

參、公民或團體所提意見之研析：

本計畫地區收到計畫意見書乙件，經初步研析結果，詳如附件三。

肆、本案經提本市都委會 79.8.17. 第三八二次委員會議審議決議如下：

一、照案通過。

二、公民或團體陳情意見之決議詳如附件綜理表。

伍、本計畫案內涉及「修訂台北市土地使用分區(保護區、農業區除外)計畫(通盤檢討)案」部分業

經 79.09.13 府工二字第 79049926 號公告發布實施，故本計畫說明書、圖配合該案重新修正完竣。

附件一 「修訂民族西路、北淡捷運線、民生西路、重慶北路所圍地區細部計畫(第三次通盤檢討)案事業及財務計畫表 填表日期：78年06月

公共設施種類	大同區衛生所	國中用地	市場(含停車場)	停車場	交通用地	合計
面積(m <sup>2</sup> )	929	2,268	4,558	496	53,367	61,618
土地取得方式	征購				√	
	土地重劃					
	獎勵投資		√	√		
	其他	√	√	√	√	
開闢經費(千元)	37,395	86,000	98,452	930	5321523	5544300
主辦單位	大同區衛生所	教育局	建設局	交通局	捷運局	
預定完成期限	79年7月至81年6月	78年6月至79年6月	83年6月至86年6月	79年6月至80年6月	78年03月至81年12月	
經費來源	由衛生局在執行年度額定預算內編列及動支78年度預備金支應。	由教育局在執行年度額定預算內編列支應	由建設局在執行年度額定預算內編列支應	由交通局在執行年度額定預算內編列支應	由捷運局在捷運工程預算內編列支應。	

備註：

- 一、本計畫預定完成期限得由主辦單位視年度實際財務狀況酌予調整。
- 二、八公尺寬以下之細部計畫道路未列入。
- 三、本表所列之開闢經費包括土地徵購費、工程費及補償費等三項統計，其經費之估算標準係以製表年度之土地公告現值，各項工程及補償單價為依據。

附件二 都市計畫公共設施用地取得情形統計表 單位：公頃

公共設施用地別	計畫面積	已取得情形			未取得面積權屬	
		已開闢面積	未開闢面積	%	公有土地	私有土地
大同區衛生所	0.0929	0	0.0929	100	0	0
蘭州市場	0.5728	0.5728	0	100	0	0
停車場	0.0496	0	0.0494	99.6	0	20
成連市場(包括停車場)	0.4558	0	0	0	0.4558	0.0004
寧夏分局	0.5655	0.5655	0	100	0	0
成淵國中	2.8756	2.6488	0	92.11	0	0.2268
民權國中	1.0344	1.0344	0	100	0	0
大同國小	2.3520	2.3520	0	100	0	0
雙連國小	2.7688	2.7688	0	100	0	0
交通用地	5.3367	0	5.3367	0	0	0
德鄰公園	0.1627	0.1627	0	100	0	0
錦西公園	0.5060	0.5060	0	100	0	0
蘭州公園	0.22	0.22	0	100	0	0
樹德公園	0.4549	0.4549	0	100	0	0

附件三 公民或團體對「修訂民族西路、北碚捷運線、民生西路、重慶北路所圍地區細部計畫(第三次通盤檢討)案」所提意見綜理表

編號	申請者	建議位置	建議辦法	建議理由	初研意見
一	楊雅里鄰長 陳金萬街交叉口	重慶北路二段 二〇巷與大龍 場用地。	建議重新考慮 不要作為停車。	面積只有一四 ○坪杯水車薪 無大作用	本地區土地為公有，且對側即為商業區，為解決 本地區停車位不足，宜保留為停車場用地。

台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	修訂民族西路、北淡捷運線、民生西路、重慶北路所圍地區細部計畫(第三次通盤檢討)案
擬定、變更都市計畫法令依據	都市計畫法第廿六條
變更都市計畫機關	台北市政府
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	
本案徵求公民意見之起訖日期	自民國77年12月29日起至78年01月27日止共計卅天(刊登於中央日報、聯合報、大華晚報)
本案公開展覽之起訖日期	自民國79年03月07日起至79年04月05日止共計卅天(刊登於中央日報、中國時報、青年日報)
本案說明會舉辦日期	民國79年03月23日
公民團體對本案之反映意見	如公民或團體對本案所提意見綜理表
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	提經本市都市計畫委員會79年8月17日第382次委員會議決議：「照案通過」
附註	

公民或團體對修訂民族西路、北溪捷運線、民生西路、重慶北路所圍地區細部計畫(第三次通盤檢討)案所提意見綜理表					
編號	陳情人	陳情(建議)理由	建議辦法	委員會決議	備註
1	郭明光先生等九人	<p>陳情位置：大同區大同段一小段354, 354-1, 355, 357地號。</p> <p>陳情理由：</p> <p>本土地因事涉產權爭議，請緩議本地區為機關用地。</p> <p>依據都市計畫法之宗旨：係為改善居民生活環境，對土地使用作合理規劃及應依現在及既往情況而為合理的修訂，且本地區無視居民之權益，將原住宅區變更為機關用地有失公允</p>	請維持原73年都市計畫之住宅區	本用地已為市府所有，並擬有興建計畫，所提意見，無法採納。	79-07740853
2	林天賜先生	<p>陳情位置：大同區雙連段三小段270-1, 270-18地號(興城街與萬全街88巷間)</p> <p>陳情理由：</p> <p>前開地區東臨承德路，南為民生西路帶狀商業區，而興城街南北貫通為全省聞名之五金集散，商賈鼎盛地區，卻規劃為住四。</p> <p>反觀寧夏路西邊、民生西路以北、靜修女中天主堂、幼稚園附近形成公娼街，不合商業區條件。</p>	<p>請將靜修女中附近之商三移設於上開陳情地點，以利地方發展(即變更上開地點為商三)</p> <p>請將民生西路121巷及萬全街103巷其22寬計畫道路變更為22寬以利交通順暢。</p>	<p>所提意見涉及主要計畫使用分區變更，非本案審議範圍，留供工務局作業單位參考。</p> <p>該22計畫道路兩側均已建築完成，拓寬將拆除民房，所提意見，無法採納。</p>	79-0795
3	張振聲	<p>陳情位置：大同區雙連段一小段105-5, 105-7地號。</p> <p>上述土地位於北溪捷運線，雙連站對面，其附近商店林立為已既成之商業中心，為配合事</p>	請變更住四為商業區。	同編號2決議一。	79-0840

4	王震震先生等 15人	<p>實及環境之影響，請變更為商業區為宜。</p> <p>陳情位置：大同區雙連段一小段416-22地號。</p> <p>陳情理由：</p> <p>上開土地原係住宅區，依省府70年08月函轉行政院修訂之「中央各機關學校國有眷舍房地處理作業要點」及有關法令，可按「已建讓售」之規定向產權機關承購。詎料聯名向鐵路局申請方知上開土地於73年已編定為「第三種商業區」，致無法承購。</p> <p>按「第三種商業區」之構成，應有零售業、服務業、遊樂業、批發業及其他有關商業使用。而萬全街一巷道路寬僅約八公尺，巷內並無上述經營之各種行業；且據聞將來本眷舍對面於捷運系統興建完成後乃屬一片空曠綠地，可見本地區應為「住宅區」，殆無疑義。</p>	請將本眷舍仍恢復為原來之「住宅區」，以便進行申請讓售。	同編號2決議一。	79-0971
---	---------------	---	-----------------------------	----------	---------