

臺北市政府都市發展局

「南松山地區發展再生計畫」都市計畫公開展覽前座談會 會議紀錄

壹、會議時間：111年4月27日（星期三）下午7時30分

貳、會議地點：慈祐區民活動中心

參、主席：袁如瑩副總工程司

肆、出席人員：（詳如簽到表）

伍、主席致詞：（略）

陸、禾拓規劃設計顧問有限公司簡報：（略）

柒、發言摘要：

一、議員及里長意見

（一）秦慧珠議員

- 1、因應本市人口高齡化、少子化趨勢，未來八德監理所基地必須考量到托老、托幼、親子館等需求並提供地方使用，讓居民的生活品質更好，但目前社會局表示已滿足「一國中學區日照」、「一區一親子館」故無設置托老、親子設施之需求，該評估依據不符合長遠的規劃趨勢及地方需求。
- 2、為何把動產質借處納入行政機關大樓？應以行政及社福等地方需求為主。
- 3、未來松山區公所搬遷後，原址空間為何由財政局統籌？建議應交由民政及社政單位管理，並規劃可供周邊居民使用之相關設施。

（二）徐巧芯議員

- 1、感謝都發局的努力，有了初步成果，希望後續能延續執行，歡迎大家提供意見給都發局參考，讓規劃成果更貼近民意。
- 2、南松山地區比鄰信義區，雖目前走路或騎自行車至信義區很近，但搭乘大眾運輸卻困難重重，建議南松山地區周邊路網應與信義區串聯，如能重新發展起來，整個地區會變得更好。
- 3、本案應藉由改善道路景觀植栽及創造更多公園綠地來提升居

民的生活品質。

(三) 張茂楠議員

- 1、零售市場普遍具有區域性，且既有攤商的生存是重要議題，相較於商業大樓模式，南松市場更適合以集合式共同經營模式來發展。
- 2、南松市場未來改建除原有商業行為外，應導入社福機構，整體作更多元使用。多功能活動中心、日照中心及半日托等亦應評估納入。
- 3、因應未來高齡化、少子化趨勢，社會局就目前「一國中學區一日照」、「一區一親子館」、托嬰供需等評估標準應重新檢討，針對亞健康的需求也應納入。

(四) 慈祐里 李祖民里長

- 1、南松市場改建係希望循類似「南門市場」模式，將行政中心移至市場樓上，創造新的經營模式。
- 2、市場處以市場攤商低於原攤位數之三分之一，達政策停止市場使用門檻為由，排除未來維持市場用地的發展，又本計畫擬將南松市場的土地使用分區由市場用地變更為商業用地，原攤商將無地可去。南京東路五段 291 巷現有許多無照攤商，建議將這些攤商移至南松市場內共存共榮。
- 3、南松市場納入本計畫內改建曠日廢時而且被邊緣化，建議將南松市場排除於南松山計畫之外，另外成立專案處理。

(五) 吉祥里 陳永昌里長

監理所要等到 115 年才搬遷，希望搬遷年期能再提早，並請市府加速推動計畫。

二、民眾意見

(一) 民眾 1

- 1、南松市場要進行都市更新，但不能忽略掉原本的市場使用，既有 57 個攤商的家庭生計也應該要照顧，建議應有原攤商原址安置方案，不要把攤商趕走引入財團。

2、可比照南門市場，高樓層為行政機關，低樓層為市場是一個好的共榮模式，且未來市場內部亦可朝向五星級品質來發展。另目前地區周邊並無像樣的市場，且商業規模還未發展到一定程度，在不夠了解地方民情下，貿然興建商業設施很可能落得跟京華城一樣下場。

(二)民眾 2

八德監理所基地模擬圖中，行政機關大樓高達 14 層樓，希望建築配置能調整，不要影響周邊低矮建築通風採光。

(三)民眾 3

希望人本路網改善方案增加東興路北邊路段(市民大道路口以北路段)。

(四)民眾 4

周邊停車位不足，希望八德監理所及公園地下層作停車場並開放公眾使用。

(五)民眾 5

本人有準備書面意見(詳附件二)，請規劃單位協助投影播放並建請市府採納。

三、都市發展局回應

- 1、有關里長建議將南松市場排除於計畫範圍一節，考量該區位係鏈結周邊商業發展的關鍵節點，亦是南松山地區重要都市再生基地，宜納入本案考量整體都市計畫定位。
- 2、有關自治會代表關心南松市場開發方案一節，因該基地後續將由都更處進行公辦都更相關方案評估，屆時有關開發方向及進駐單位等議題，該處將持續傾聽地方意見並納入計畫考量。
- 3、八德監理所相對南松市場而言，區位上較接近松山區中心位置，且現況已為機關用地，相關單位進駐意願亦較高，故初步評估較適合作為行政中心。至民眾反映建築量體一節，本案模擬圖僅為初步示意，未來主政單位評估開發方案時會再參考民眾意見進行建築設計。

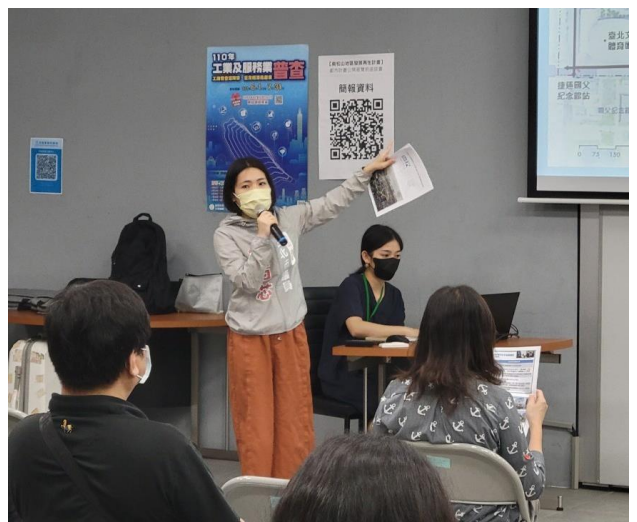
- 4、有關民眾建議人本路網增加東興路北邊路段一節，後續請規劃單位納入本計畫研議。
- 5、有關簡報說明原松山區公所大樓空間由財政局統籌利用一節，係指本市市有房地原則通案由財政局作為管理機關進行盤整及協調大樓內進駐單位，非指僅限財政局使用，本案後續將針對相關文字進行修正以避免誤解。
- 6、動產質借處因現址松山圖書館大樓屬高氣離子建築物而有搬遷之需要，又本案 EOD 盤整過程，該處曾表示有搬遷至八德監理所基地之意願，爰初步納入本案整體規劃。
- 7、有關議員、里長及民眾建議未來托老、托嬰、托幼、運動及親子設施等進駐八德監理所、南松市場基地及松山區公所大樓一節，今日會議府內相關權責單位皆有出席，後續也會將大家的意見納入評估。
- 8、周邊停車需求主要納入八德監理所基地地下層整體規劃設置，至西側停車場變更為公園用地後，其設置地下停車場是否具有可行性及效益，未來得由主管機關依公共設施多目標使用辦法及相關法令進行評估。

捌、會議結論

- 1、民眾針對計畫範圍及初步規劃方向有具體建議者，得於本座談會結束次日起 7 日內，以書面向本局表示意見。
- 2、有關議員、里長及民眾建議未來托老、托嬰、托幼、運動及親子設施等進駐八德監理所、南松市場基地及松山區公所大樓一節，請本府社會局、衛生局、體育局等權責單位於後續主政單位評估開發方案時，協助妥予研議設置之可行性。

玖、散會：下午 9 時 00 分（以下空白）。

附件一：座談會照片

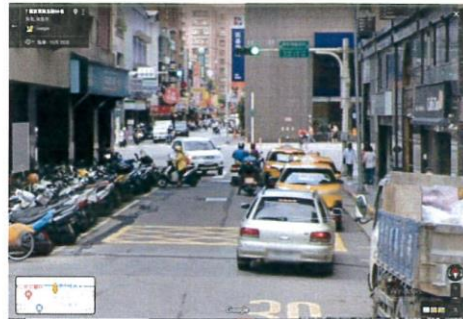


附件二：民眾書面意見

南松山地區發展再生計畫 都市計畫公開展覽前座談會 相關建議 (人本交通改善及監理所遷移部分)

都發局在施政報告中提到要改善南北向人本交通路線。
除京華商辦所提回饋方案，看不到具體相關改善規劃。

(一)在南北向通行上，平面有市民大道及鐵博館阻隔，地下又有台鐵，
推動無圍牆博物館受阻，開放園區通道又設限時段。
是否考量直接延伸京華商辦回饋陸橋做一空中走廊打通阻隔？



(二)南京東路五段66巷這條雙向道，是附近通往武昌市場的通道，交通壅擠，
常人行走都不方便何況菜籃族。
希望將兩側路邊停車格塗銷回歸路外停車空間(吉祥平面停車場)，
增加人行道寬度以利通行。再觀TOD將縮減30%法停，卻不塗銷路邊停車格，本末倒置。



項目	地下1層	地下2層	地下3層	地1層	地上1層	地上2層	地上3層
建築面積	29,14.19	2914.19	2914.19	1912.77	1618.57	1627.32	1617.39
樓高層數	3.30	3.60	3.60	3.60	3.40	3.40	3.40
容積率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
建築基地	1828.28	1691.13	1691.13	1691.65	243.76	439.18	2372.42
建築高度	3.78~5.53	3.46	3.60	3.55	2.50	2.30	2.30
高層用途	商業服務辦公	商業服務辦公	商業服務辦公	商業服務辦公	商業服務辦公	商業服務辦公	商業服務辦公

注意事項：
1. 由於建築總量1675.59㎡中，其中內政部核准增建總量1000㎡，其餘675.59㎡係由原計畫核准增建總量1000㎡中，扣除已核准增建總量324.41㎡後，尚餘675.59㎡，此部分應由開發商自行負擔增建經費。
2. 本計畫核准增建總量1000㎡中，其中內政部核准增建總量1000㎡，其餘0㎡係由原計畫核准增建總量1000㎡中，扣除已核准增建總量1000㎡後，尚餘0㎡，此部分應由開發商自行負擔增建經費。
3. 本計畫核准增建總量1000㎡中，其中內政部核准增建總量1000㎡，其餘0㎡係由原計畫核准增建總量1000㎡中，扣除已核准增建總量1000㎡後，尚餘0㎡，此部分應由開發商自行負擔增建經費。
4. 本計畫核准增建總量1000㎡中，其中內政部核准增建總量1000㎡，其餘0㎡係由原計畫核准增建總量1000㎡中，扣除已核准增建總量1000㎡後，尚餘0㎡，此部分應由開發商自行負擔增建經費。

(三)同樣通往武昌市場通道，工業區光復北路11巷33號東西側計畫道路，
建物使照註明供公眾通行，30年被佔用希望儘速開通。

(四)松山區五大類公共設施僅佔全區面積3.31%，加計河濱公園才符合檢討標準。
都市計畫不是數學，如無法合理配置，加計河濱公園部分應導引民眾使用。
希望都發局能規劃將鐵博館自行車道與堤外自行車道相連結。

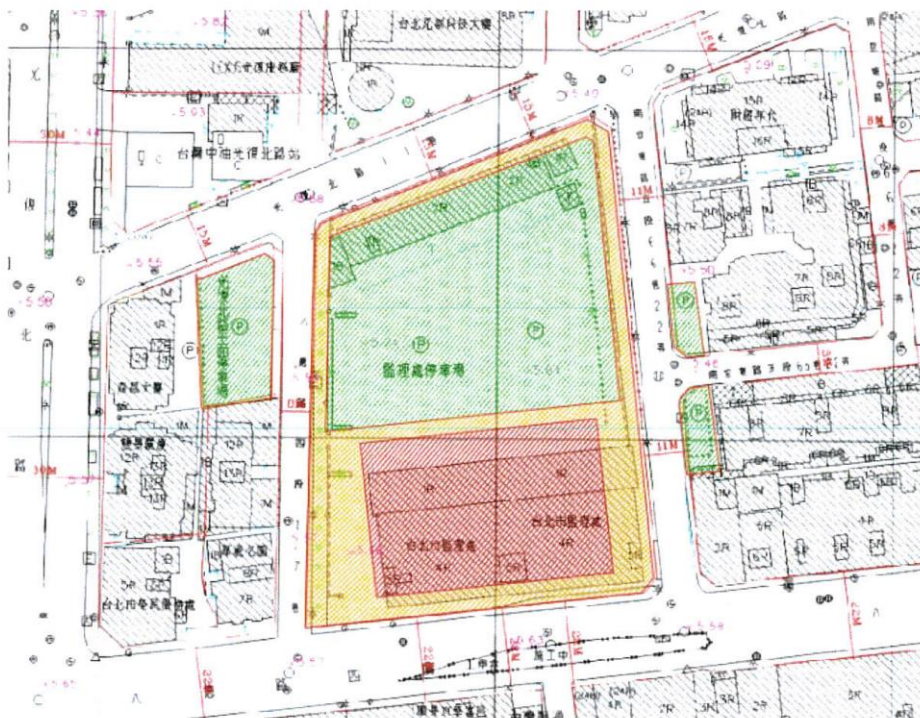
「臺北市土地使用分區管制自治條例」以下簡稱「土管自治條例」
「臺北市市有建物及用地整合運用導向之規劃開發(EOD)作業程序」
以下簡稱「EOD作業程序」

(五)今松山區公園綠地大部分分布在北區的民生社區(日前再添松榮公園7265.88㎡)·
監理所這塊基地可否闢建為公園?
若無法增闢公園綠地·應將公共開放空間集中最大化並闢建公園。

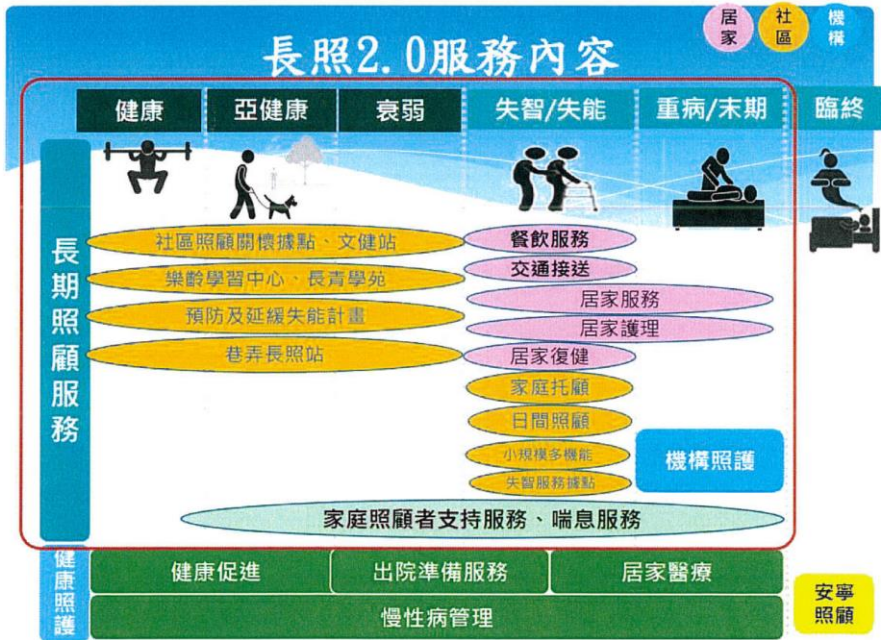
監理所機關用地面積9302㎡·建蔽率40%·至少有60%法定空地可做開放空間使用。

依「土管自治條例」第81條規定
公共開放空間之設置在缺少公園、綠地之各種住宅區內·
公共開放空間應集中留設闢建公園。

(六)今擬變更旁邊停車場為公園用地·監理所基地公共空間闢建公園的適法性是否會消失?
都發局可否先承諾將監理所改建案之公共開放空間集中留設(最大化)並闢建公園後·
再行變更·勿使民眾因小失大。



(七)社區民眾可以不要住宿式長照機構嗎？住宿長照機構固定少數人長年使用、收費昂貴。
 「EOD作業程序」非學校用地需考量機關之獨特性與相容性，
 非營利幼兒園、住宿式長照機構皆須採封閉保護設計且為低樓層，具排擠性。
 行政中心都要分棟，我們怎麼又會想要共存？



臺北市立聯合醫院中興院區-中興住宿長照機構-優活居

服務對象

- 一、入住機構條件：身心功能部分或全部喪失，致其日常生活需他人協助，持續已達或預期六個月以上者(以身心障礙手冊之核發日期為依據)
- 二、一般失能者及有技術性護理需求者
- 三、鼻胃管、導尿管及氣切、造瘻口等需要專業性照護者
- 四、收案排除條件：罹患傳染病或精神病患者、呼吸器依賴者、具行動能力之失智者

臺北市立聯合醫院中興院區-中興住宿長照機構-優活居

收費標準

- 一、一人房：60,000元/月、二人房：49,000元/月、三人房：45,000元/月
- 二、費用包括伙食費、管灌飲食另計(補差額/天)
- 三、不包括消耗用品，如紙尿布、看護墊、衛生紙等
- 四、酌收費用項目：特殊醫療耗材、蒸氣吸入、氧氣使用等
- 五、保證金：50,000元整，入住當天繳交保證金5萬元及當月住房費用(入住當日起計算)，解約時無息退還

(八)大多數民眾要的公共設施應以開放全年齡層使用、高服務人次為原則，符合在地化、社區化、可近性、可負擔性。
老人福利部分應著重預防及延緩失能，老人照顧老人、讓長輩在社區健康慢老。
公共設施選項眾多，請以多元規劃並整合，非大面積一項交付財團使用！

(九)可否考量下列設施進駐或整合？

【運動中心】

【樂齡健康運動中心】 C級運動站每里一個，整合吉祥、復盛、復勢、復建四里銀髮健身俱樂部(國民健康署)銀髮健康促進中心(大同區)

【青少年育樂中心】(中正區)

【圖書館】樂齡學習中心(樂齡學堂) 白天的樂齡社區大學

【台北高齡健康前瞻中心】(北投區) 樂齡學習、樂齡活力、樂齡參與、樂齡健康

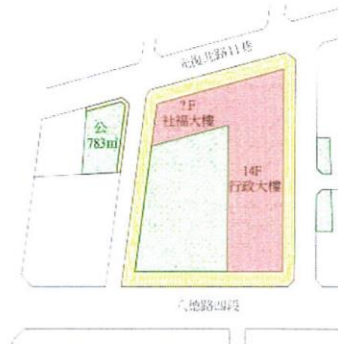
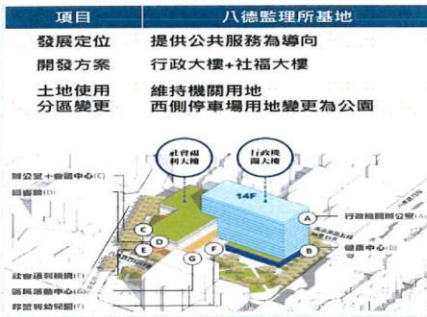
【非營利幼兒園】親子館假日開放

(十)樓地板各單位使用強度為何？釋出多少樓地板面積供公眾使用？

建築物、人行道、帶狀開放空間、公園綠地配置為何？

2-3 八德監理所初步規劃構想

開發方案初步規劃構想



(十一)依簡報資料P21建議新增6~8M帶狀式開放空間(監理所街廓四周)，查得面積將高達2497㎡，該規劃方案若建蔽率用滿，公園面積將降至33.16%以下。可否改以「建議方案」規劃？

項目	面積㎡	佔比(建蔽率)	樓層	樓板面積㎡	容積率
基地	9302	100.00%			
規劃方案					
人行道6~8M退縮	2497	26.84%			
開放空間(綠帶)	0	0.00%			
建物(分棟)	3721	40.00%	(10)	37208	400.00%
公園	3084	33.16%			
建議方案					
人行道4M退縮	1502	16.15%			
開放空間(綠帶)	1084	11.65%			
建物(單棟62*40)	2480	26.66%	15	37200	399.91%
公園	4236	45.54%			

「土管自治條例」第84條 公共設施用地內建築物之高度比不得超過1.8，並比照第12條、第13條規定辦理。

(十二)在11M側巷弄只退縮6M，建物高度受限30.6M以下，何以規劃14層樓高？14層樓高需退縮多少？又在基地長邊做退縮將犧牲多少公園面積？(轉為帶狀開放空間)無論配置在哪一側，14層樓高矗立在巷弄居民眼前，誰也不願。監理所本來就是低密度開發，驗車衍生的問題及商業聚落型態可眼不見為淨，但民眾無法接受環境、採光、通風、視野整體都較現況差的規劃方案！

(十三)有關監理處改建案低樓層的使用，在「土管自治條例」及「EOD作業程序」中，皆明文揭示以指定目的使用機關(行政中心)需求為優先。機關用地在「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」中僅列立體多目標使用(上下層關係)，不存在平面多目標使用(分棟使用)。請府方不應為財團營運考量而量身訂製社福大樓。

(十四)監理所改建案規劃應符合施政目標，改善八德路景觀及達到商業空間延續。可否採「建議方案」規劃(下圖)？原地單棟配置！讓兩側的住戶都可以親近公園！



(十五)請問監理所遷移進度為何？目前進行到哪一階段？應加監控防止搬遷延宕。目前監理所在EOD作業程序哪一階段？市府為何第一時間還沒將概念和流程告訴民眾？

(十六)監理所改建案應獨立依「EOD作業程序」辦理，不應夾帶在本案眾多議題中。座談應提供多個方案供民眾選擇，而不是只有一個方案且非接受不可。作業程序中應重視由下而上的檢核過程，廣納地方意見做為後續規劃之依據。