

【內政部都市計畫委員會 第1009次會議】

「臺北市中正區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」 變更編號主公3案

臺北市政府

111年4月12日



內政部都市計畫委員會第998次會議處理情形說明

項次	內政部都委會第998次會議決議	處理情形說明 (摘要)
1	<p>本案除下列各點外，其餘准照臺北市政府110年5月26日府都規字第1103040354號函送計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定</p>	<p>遵照辦理。</p>
2	<p>一、變更計畫內容編號(主公3)及專案小組會議後逕向本部陳情意見(編號3及4)，有關國防部及臺灣大學管有土地擬變更部分住分住宅區、道路用地為公園用地，部分公園用地為住宅區(4.13公頃)等，市府擬以都市更新方式辦理開發，因涉及國防部權利價值分配及臺灣大學參與都市更新後分回土地建物撥用之合理性，爰請臺北市政府再會同國防部、臺灣大學及財政部國有財產署等相關機關，協商釐整上開國有土地之取得程序及疑義，並研提變更處理方案後，再提會討論。</p>	<p>本府都發局分別於110年10月27日、110年11月29日召集國防部(軍備局、工營中心、北區工營處、政戰局)、國立臺灣大學、財政部國有財產署及北區分署等相關機關就「國防部權利價值分配」及「臺灣大學參與都市更新後分回土地建物撥用之合理性」召開2次研商會議，說明如下：</p> <p>(1)有關「國防部權利價值分配」</p> <p>A.經國防部說明：考量南區防災公園規劃及災害應變分區備援任務，再查本次變更公園用地為住宅區範圍內計有軍備局管有757平方公尺(扣除臺大使用範圍)、政治作戰局管有10,006平方公尺，得由政戰局報請行政院將其管有土地剔除眷改基金財產總冊後，再由軍備局取得其同意函報請行政院同意納列營改土地並用以參與都更分回作職舍使用，倘依國防部所屬單位管有土地參與都更並分回房地作職舍使用，應能滿足安置需求，並得援例透過容積調派等方式予以協助，故本府都市發展局建議主要計畫主公3案管制及相關規定新增得採異地回饋、容積調派等方式並另於細部計畫法定程序辦理</p> <p>B.考量國防部係配合職務宿舍需求、透過區位調整可使防災公園形狀方整，公有土地參與永春街都市更新作業亦可加速地區環境改善，建議內政部同意本案變更內容後續由國防部參與都市更新後分回房舍以滿足既有職務宿舍需求，長期倘職務宿舍階段性任務完成，亦可評估轉型社會住宅使用。</p>

內政部都市計畫委員會第998次會議處理情形說明

項次	內政部都委會第998次會議決議	處理情形說明 (摘要)
2		<p>(2) 有關「臺灣大學參與都市更新後分回土地建物撥用之合理性」</p> <p>A. 本市中正區福和段二小段267-29地號土地係國立臺灣大學83年以懷仁新村、岩山新村、精誠營區、梅莊營區等土地與國防部國防醫學院及大安區學府段等土地互相撥用土地協議範圍，且該土地經國防部89年點交臺大使用迄今，惟因該地係屬公園用地致尚未能完成撥用作業。</p> <p>B. 本次通檢擬將該土地變更為住宅區，未來細計原則擬定為第三種住宅區，經臺大說明該址擬作校舍空間使用，依本市土地使用分區管制自治條例規定，第三種住宅區允許作教育設施使用，再經國產署說明倘臺大作教學使用之撥用原因，於使用分區變更後，可取得無妨礙都市計畫證明文件，本府都發局協助核發無妨礙都市計畫證明，請臺大併取具管理機關國防部軍備局同意撥用文件依法申請撥用。</p> <p>C. 後續由臺大依前述程序辦理撥用及參與都更作業。</p>
3	<p>二、變更計畫內容編號(主南1)，擬變更部分停車場用地為商業區(0.11公頃)，准照市府核議意見通過，維持於本通盤檢討案辦理，無須納入全市公共設施用地專案通盤檢討。</p>	<p>遵照辦理。</p>
4	<p>三、計畫區內私立○○學校用地，因非屬政府應取得之公共設施用地，建請將其土地使用分區名稱調整變更為文教區(供私立○○學校使用)，並請同時更新計畫書內經調整後之相關內容，以資妥適。</p>	<p>遵照辦理。</p>

內政部都市計畫委員會第998次會議處理情形說明

項次	內政部都委會第998次會議決議	處理情形說明（摘要）
5	四、本通盤檢討案變更計畫內容，如有超出公開展覽範圍者經本會審決通過後，建議依都市計畫法第19條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。	本府針對超出107年公開展覽範圍，以110年12月23日府都規字第11030866961號公告第2次公開展覽，並於111年1月11日辦理第二次公展說明會，公展期間經財政部國有財產署北區分署110年12月29日台財產北改字第11000376890號函說明原則同意變更編號主華3及主南1變更內容，無公民或團體陳情意見。
6	五、本案經本會審決後，得視實際發展需要，檢具變更都市計畫書、圖，分階段報請本部核定，依法公告發布實施	遵照辦理。
7	六、請依下列事項配合辦理補充或修正計畫書相關內容：	-
8	(一)有關都市防災計畫章節，請以防災公園整體發展之角度，強化「水源營區防災公園」之層級定位與必要性，及說明「水源營區防災公園」內歷史建物和其他防災空間後續如何相容使用，並以圖示說明本計畫區主要及次要救援動線分布情形。	1.已補充「水源營區防災公園」之層級定位、必要性說明，以及針對定位與必要性之規劃準則及構想。詳計畫方案之都市防災計畫，有關臺北市防災園區：水源營區防災公園內容。 2.本次補充歷史建物和其他防災空間後續相容使用之圖面及文字說明，並以圖示及文字說明「臺北市南區防災公園」與周邊服務範圍主要及次要救援動線分布情形。
9	(二)請重新檢視「都市更新綱要指導原則」內容是否合理後，加以整理及修正，以資妥適。	遵照辦理。
10	(三)本案計畫書、圖請依「都市計畫書圖製作要點」規定辦理	遵照辦理。
11	(四)請補充章節「實施進度及經費」內經費來源之目的事業主管機關，並請敘明主辦機關或單位名稱。	遵照辦理，修正情形請參照公共設施開發進度及經費表。
12	(五)如有配合專案小組初步建議意見刪減文字部分，請完全刪除，以資簡潔。	遵照辦理。
13	(六)請將相關數據資料更新至最新年度，並請檢視資料單位的一致性，以利查考。	遵照辦理。

- 壹、水源地區防災公園規劃
- 貳、主公3案變更計畫內容
- 參、實施進度及經費
- 肆、公民或團體陳情意見回應說明

壹、水源地區防災公園規劃

(一) 整體發展定位

1. 整合基地周邊生態、文化資源，營造區域性水岸綠意開放軸帶

- 南側銜接寶藏巖以及自來水博物館園區
- 北側銜接客家文化主題公園與城南文學生活群落

2. 結合周邊開放空間及醫療資源，打造臺北市南區臨近水源之防災避難空間

- 緊鄰三軍總醫院汀州院區、臺大水源校區
- 串聯周邊開放空間防災避難腹地：螢橋國中、客家文化園區、自來水園區、古亭水門與河濱公園



壹、水源地區防災公園規劃

(二)防災公園必要性

1. 位屬臺北市南區核心樞紐

- 可銜接舊市區、市中心與文山景美一帶、具有指揮調度、協調聯繫防救災勤務與行動之機能。

2. 本市第二防災備援量能

- 為因應未來大型災害或地震發生時之避難需求，本市已於12行政區各規劃一處防災公園(本區為二二八和平公園)，
- 有別於行政區防災公園之服務特性，本市尚須全市性防災備援量能，**規劃於中正區設置「臺北市南區防災公園」**，以其廣大腹地同時結合周邊開放空間及生態、文化、醫療等資源後續規劃建置災害控制備援中心及消防據點，以**提升本區後續作為本市第二災害應變中心之完備性**。



壹、水源地區防災公園規劃

(三)防災公園及其周邊支援空間規劃構想與準則

1. 規劃構想

- 水源地區防災公園以「**臺北市南區防災公園**」為定位，規劃為「地區性防災公園」。
- 周邊土地則具有支援性功能，規劃為「小型防災開放空間」及「鄰里緊急避難場所」。

分區名稱	開放空間配置原則	空間功能
地區性防災公園	以南區防災公園的角度，規劃開放空間。	提供臺北市南區避難收容、緊急救護、物資儲備及災後復原等，並作為消防局救援行動的基地。
小型防災開放空間	配合嘉禾新村及學人新村空間規劃。	作為緊急避難空間。
鄰里緊急避難場所	未來回饋之公共設施用地應緊鄰主要道路，其道路須與地區防災公園連接。	作為住宅區居民之緊急避難空間。



2. 防災空間設施需求及規劃準則

依本府消防局之北市消整字第10636983900號文、第1076007544號文與「臺北市防災公園檢核測試計畫」辦理，相關規劃原則如下：

- (1) 檢視優先開闢公共設施用地及安置建物區位，透過分期分區方式逐步實踐。
- (2) 周邊開放空間保持景觀視覺開放性，整合鄰近文化、醫療等資源，提升地區防災機能。
- (3) 整合周邊可建築土地留設串聯公園所需之適當通路及開放空間。
- (4) 植栽計畫

除上述規劃原則外，防災空間應滿足本府消防局「**第二災害應變中心**」與「**直升機停機坪**」，兩者配置於水源營區西側及臨水源快速道路位置。

壹、水源地區防災公園規劃

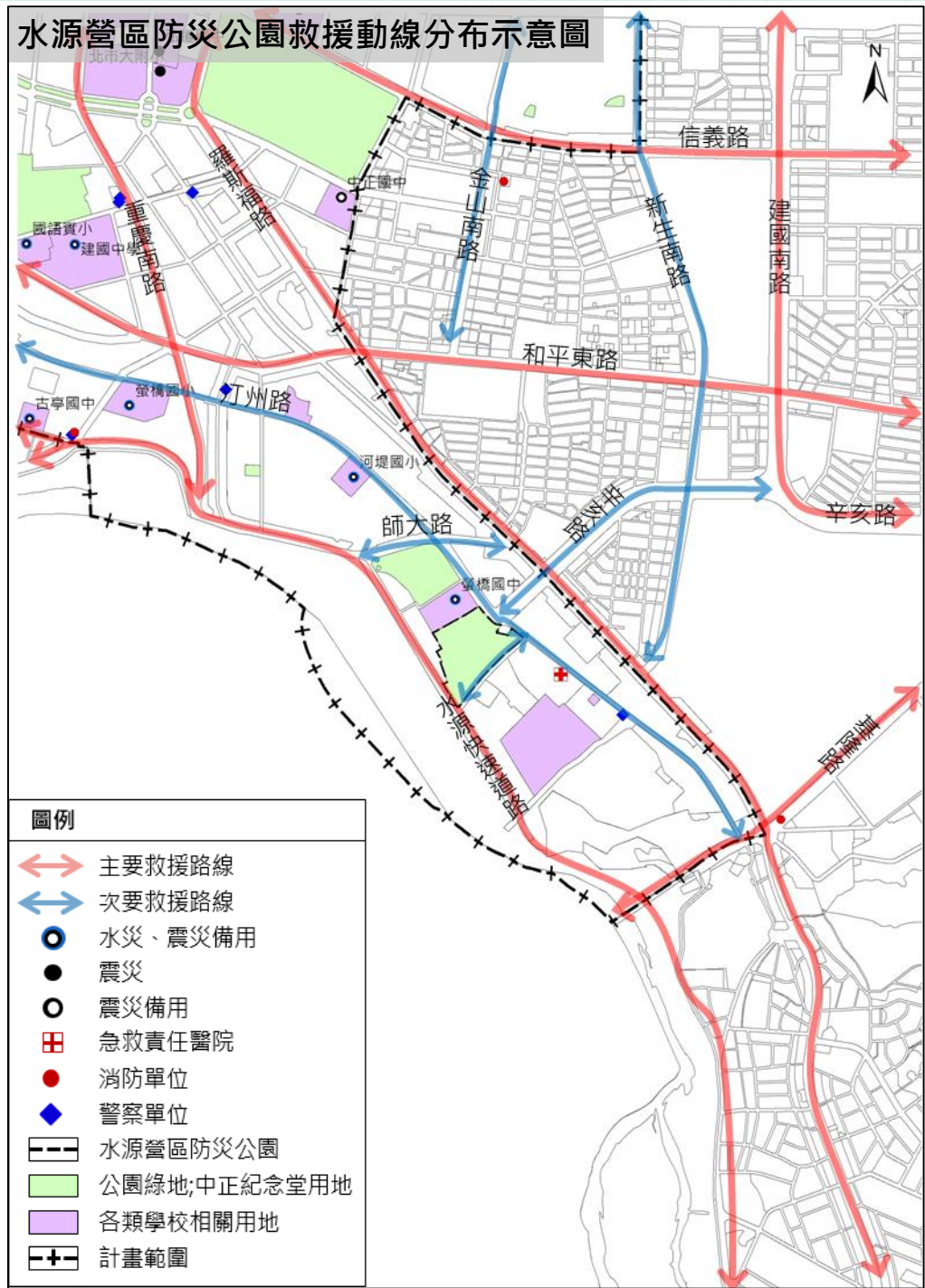
(四)防救災動線規劃

1.本計畫區整體防救災動線規劃

- 緊急救援路線之選定考量各災害潛勢分析及銜接行政區指揮中心、醫療院所與避難收容處所等空間，並且維持對外交通聯繫順暢。

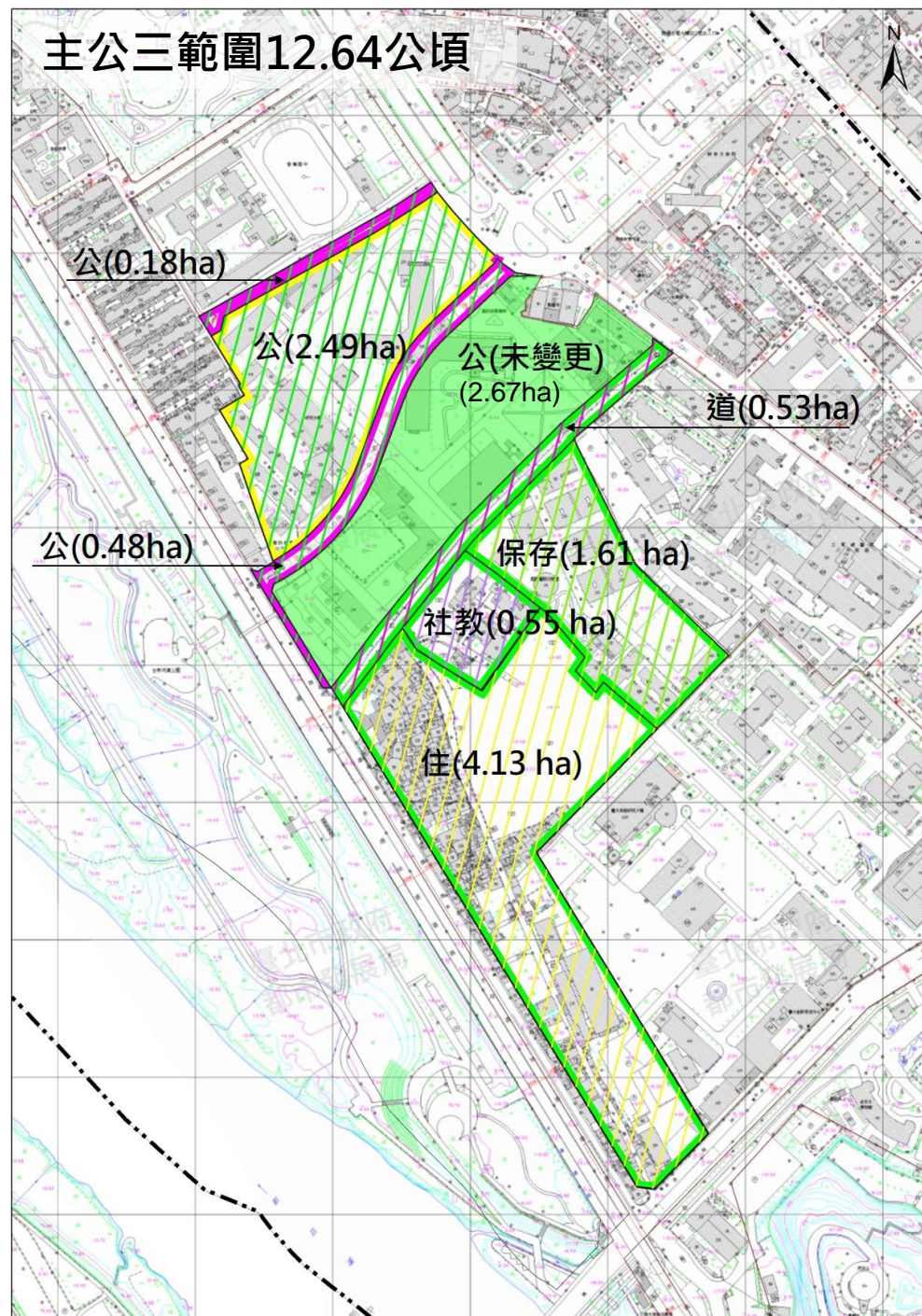
2.水源營區防災公園周邊防救災動線規劃

- 水源營區防災公園新劃設之15公尺計畫道路，作為次要救援動線，西側聯繫銜接主要救援道路 - 水源快速道路(35-40公尺)，東側則聯繫銜接汀州路(15公尺)及辛亥路(70公尺)等次要救援道路。
- 周邊住宅區、商業區皆可透過主、次要救援動線，與水源營區防災公園快速聯繫；東側救援動線汀州路則可與三軍總醫院汀州院區銜接。



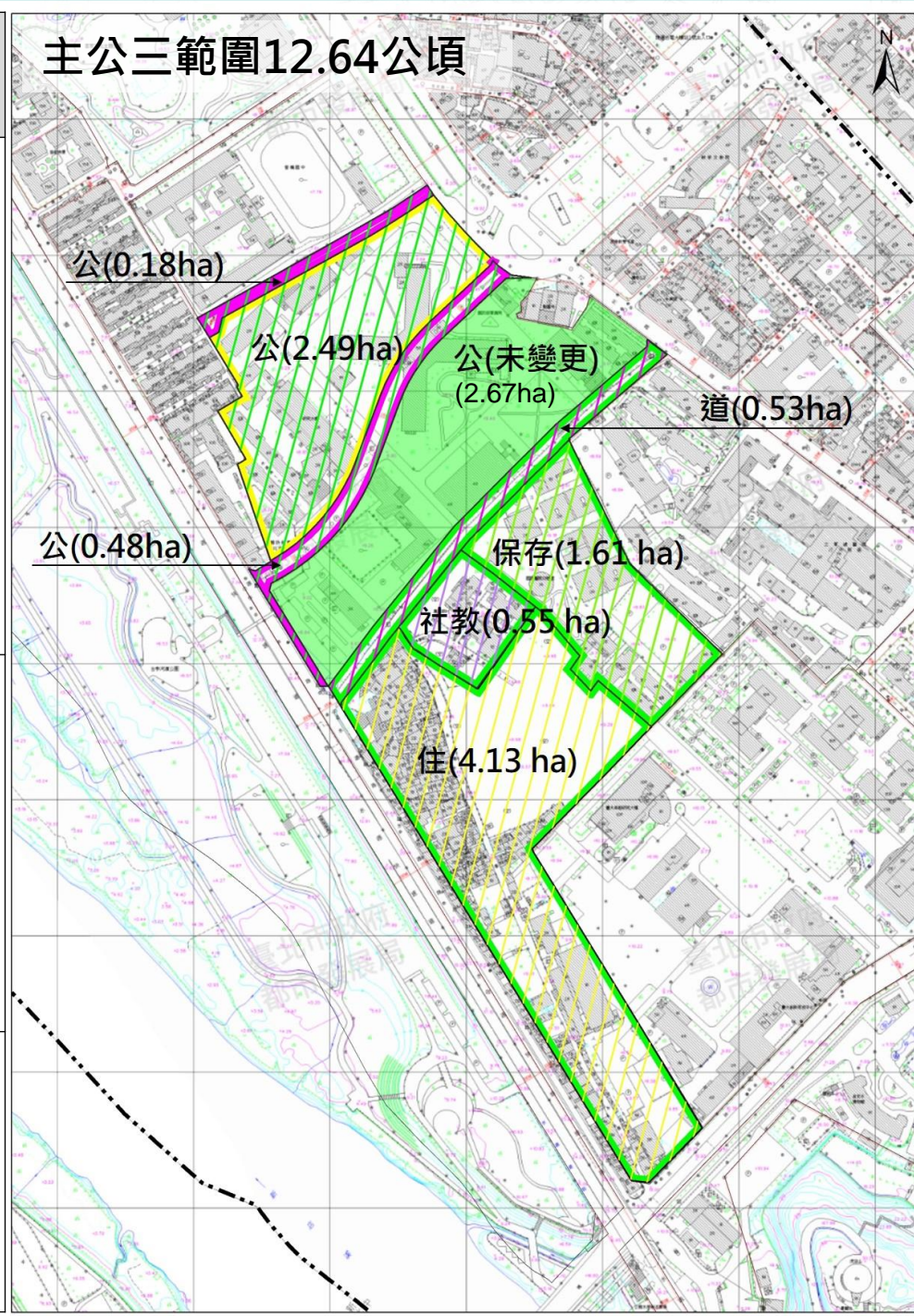
貳、主公3案變更計畫內容 **三總舊址水源地區**

原計畫	新計畫	面積 (ha)	變更理由 (重點摘要)	管制及相關規定 (重點摘要)
住宅區	公園用地	2.49	1. 十字樓暨附屬設施業經指定為歷史建築，又為配合建置中正區南區大型防災避難空間，爰變更為公園用地。	1. 歷史建築得不計入建蔽率及容積率。 2. 防災公園興闢應配合國防部現有職務宿舍安置進度 3. 防災公園國有土地取得方式依『各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則』規定辦理
道路用地		0.66	2. 原螢橋國中及住宅區中間之計畫道路， 一併變更為公園用地。	
公園用地	住宅區	4.13	1. 符合公共設施用地檢討原則1，以及公共設施用地檢討原則2 2. 本案土地權屬複雜，違占建戶多，為保障土地所有權人權益及兼顧弱勢住戶安置， 加速都市更新與地區發展，爰變更為住宅區。	1. 變更為住宅區部分， 應回饋30%之土地 ，詳細位置回饋方式於細部計畫內另案訂定。 2. 應採都市更新方式辦理。 3. 配合國防部職務宿舍安置需求得以下列方式辦理： (1) 異地回饋：國防部管有土地變更為住宅區 應回饋30%予臺北市部分，得以防災公園異地回饋。 (2) 容積調派：國防部管有土地得容積調派至已回饋之住宅區內，並 另循細部計畫法定程序辦理。



貳、主公3案變更計畫內容 三總舊址水源地區

原計畫	新計畫	面積 (ha)	變更理由 (重點摘要)	管制及相關規定
公園用地	保存區	1.61	1. 考量範圍內包含「國防醫學院附設學人新村暨愛德幼兒園」等歷史建築，為維護既有之歷史紋理脈絡， 爰針對歷史建築及周邊地區變更為保存區	<ol style="list-style-type: none"> 屬106年8月10日公告登錄「國防醫學院附設學人新村暨愛德幼兒園」歷史建築，考量國防部仍有職舍需求，由該部維持既有使用並依文化資產保存法及其相關法令規定辦理。 其餘非歷史建築定著土地由國防部維持既有使用，比照機關用地使用，其遮蔽率40%、容積率240%
	社教用地	0.55	2. 依臺北市政府文化局108年1月7日北市文化文資字第1076029647號函，將107年8月8日公告登錄「嘉禾新村」歷史建築及其定著土地範圍變更。	<ol style="list-style-type: none"> 由本府文化局辦理土地取得、後續再利用及維護管理等事宜。 依文化資產保存法及其相關法令規定辦理。
	道路用地	0.53	1. 提供地區性服務道路及供汀州路三段及水源路進出聯絡功能，劃設汀州路三段24巷為15公尺寬計畫道路	依相關法令規定辦理。



參、實施進度與經費

- 本案主要計畫公共設施開發進度，預計至民國132年完成。

公共設施 總類	面積 (公頃)	土地取得方式			開關經費(萬元)			主辦單位	經費來源
		徵購	撥用	其他	土地取得	工程費用	合計		
公園用地 (主公3)	3.15	V	V	V	378,500	9,458	390,332	臺北市政府工務局 、消防局	臺北市政府工務局 、消防局編列預算 支應
道路用地 (主公3)	0.53	V	V			2,374		臺北市政府工務局	臺北市政府工務局 編列預算支應
社教用地 (主公3)	0.55	V (含協議價購)			186,630	-	186,630	臺北市政府文化局	臺北市政府文化局 編列預算支應

註1：本案計畫範圍內各項公共設施用地之土地使用，除另有規定，公有土地以撥用為原則，私有土地以徵購為原則；開關經費及預定完成期限得依實際情形予以調整。

註2：本表面積僅供參考，應以實際地籍分割面積為準。

註3：主公3內公園用地屬國有涉及營改基金財源土地，其取得方式應依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」辦理。

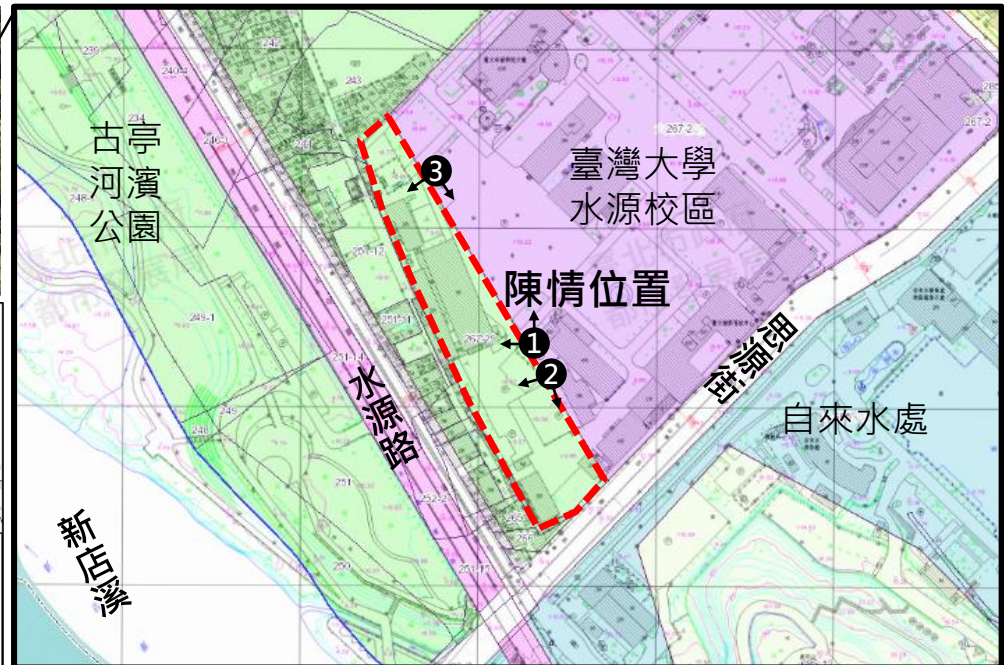
註4：公園用地得配合國防部職務宿舍安置需求，以異地回饋、容積調派等方式辦理。

編號1：陳情變更公園用地為學校（台大）用地

編號1	陳情人：國立臺灣大學 (110.04.28)	臺北市府研析意見	內政部都市計畫委員會第998次會議決議
位置	陳情事項		
臺北市中正區福和段二小段267-29地號	<p>一、臺北市中正區都市計畫通盤檢討 (主要計畫)案擬將臺北市中正區福和段二小段267-29地號土地使用分區由公園用地變更為住宅區一案，因該地位於本校水源校區，作教學研究校舍使用，為符管用合一，擬請變更為「學校(台大)用地」(仍屬公共設施)，本校說明如下：</p> <p>(一)早期為解決國防部於光復初期執行國家國防政策需要借用臺大士林校地無法騰還問題，經教育部居中協調，本校勉予同意國防部以國防醫學院舊址房地 (約7.7公頃)與本校士林校地(約9.6公頃)互撥，雙方於83年簽訂土地互撥協議書，國防部於89年6月30日將本址房地點交予臺大管理使用，成為本校水源校區。</p> <p>(二)本校85年6月8日函請臺北市政府變更都市計畫，將原上開國防醫學院舊址「醫院及醫學研究中心用地」變更為「學校(台大)用地」，惟臺北市政府92年3月11日僅公告同意將其中約6.8公頃土地變更為大學用地供本校使用，其餘0.9公頃土地(主要為中正區福和段二小段267-29地號土地)市府表示因配合防災公園需要，於93年7月16日變更為公園用地(公共設施用地)，致本校迄今尚未能依程序完成267-29地號土地撥用作業。</p> <p>(三)本校於臺北市政府都發局107年1月19日召開「三總舊址水源地區防災型都更策略規劃暨調查作業 (含嘉禾新村)委託專業服務案」協調會議、108年至109年間臺北市都市計畫委員會會議及旨揭專案小組會議中均多次表達本案土地使用分區變更為「學校(台大)用地」，查267-29地號房地實際管理使用單位為本校，倘市府已無防災公園需要，應請將267-29地號土地使用分區變更為「學校(台大)用地」，又國防部軍備局於103年已同意變更非公用財產並請本校續辦管理機關變更。</p>	<p>本案陳情事項建議不採納，說明如下：</p> <p>一、查本市中正區福和段二小段267-29地號係由本府93年7月16日公告「變更臺北市中正區三總醫院附近地區主要計畫案」內變更「醫院及醫學研究中心」為「公園用地」迄今，為國防部軍備局管有之國有土地依陳情內容說明實際管理使用單位為台大，案涉國防部軍備局與台大訂有契約或協議關係，先予敘明。</p> <p>二、有關陳情內容涉及變更編號「主公3」，查該變更方案係以本府都發局106年辦理「三總舊址水源地區防災型都更策略規劃暨調查作業 (含嘉禾新村)委託專業服務案」研究成果為基礎，進行都市計畫變更之法定程序，本府都發局前於107年1月19日召開前揭委辦案協調會議，並以107年1月24日北市都規字第10730154200號函送會議紀錄 (略以)：「(四)國立臺灣大學.....4.267-29地號土地、房舍實際使用單位為本校，倘貴局規劃該區域為住宅區辦理公辦都更，本校原則同意依相關規定參與都更計畫及分配房地，作為學人宿舍延攬優秀學人來校服務。.....」，是以，本案前經相關機關協調在案，併予敘明。</p> <p>三、考量永春街地區於93年劃設為公園用地時，尚有規劃專案住宅區以安置公共工程拆遷戶，惟遲未開闢及徵收，又現況環境品質低落，影響地區權益，故本次通檢變更為住宅區並採都市更新方式開發，再因該區形狀狹長，倘扣除台大使用土地後，剩餘土地不利規劃設計及建築配置，爰仍建議維持原計畫，不予變更為學校用地，故本件陳情建議不採納。</p>	<p>請併變更計畫內容編號(主公3)及本會決議文一辦理。</p>

編號1：陳情變更公園用地為學校（台大）用地

編號1	陳情人：國立臺灣大學 (110.04.28)	臺北市政府研析意見	內政部都市計畫委員會第998次會議決議
位置	陳情事項		請併變更計畫內容編號(主公3)及本會決議文一辦理。
臺北市中正區福和段二小段267-29地號	<p>二、本校自89年起即使用本案土地作為水源校區，該區房地現供師生從事學術教學、執行研究計畫之用，已投入相關教學研發設備。本案土地如變更為住宅區，將導致該區地上校舍必須拆除，相關教學研究中斷，將嚴重影響師生權益。為符合管用合一，本校建請將臺北市中正區福和段二小段267-29地號土地使用分區變更為「學校(台大)用地」，以符原案實情。依本次會議紀錄，旨揭都市計畫通盤檢討案將續提報內政部都市計畫委員會審議，屆時本校希望能向委員現場陳述意見，敬請通知本校與會。</p>	<p>內政部都市計畫委員會第998次會議後，經本府召集各單位研商，說明如下：</p> <p>本府於110年10月27日召開「水源地區涉及國防部軍備局管有土地後續土地取得及都市更新開發程序」研商會議，決議(略以)：「本市中正區福和段二小段267-29地號土地經軍備局說明係為83年與臺大雙方簽訂換地協議，並由臺大使用迄今，經本次會議邀集財政部國有財產署、國防部軍備局、國立臺灣大學研商，該筆土地後續取得部分依本局110年8月3日研商決議，請臺大取得本局無妨礙都市計畫證明文件及軍備局同意撥用文件後，依法辦理撥用土地 及參與都更作業。」，故後續由臺大依前揭程序辦理撥用土地及參與都市更新作業。</p>	

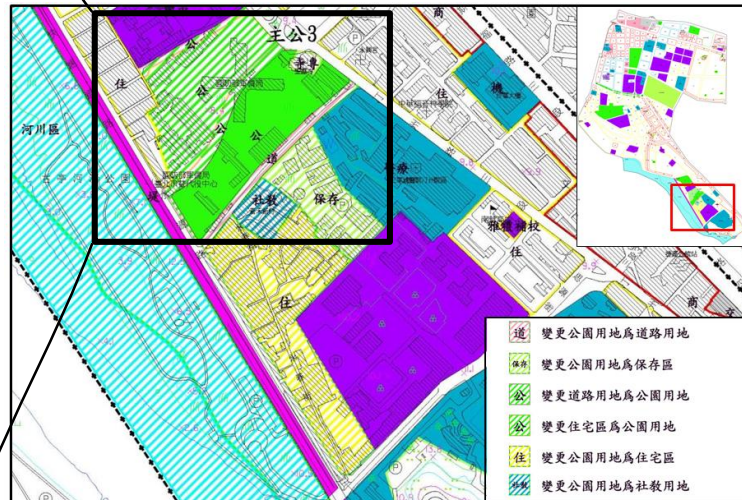
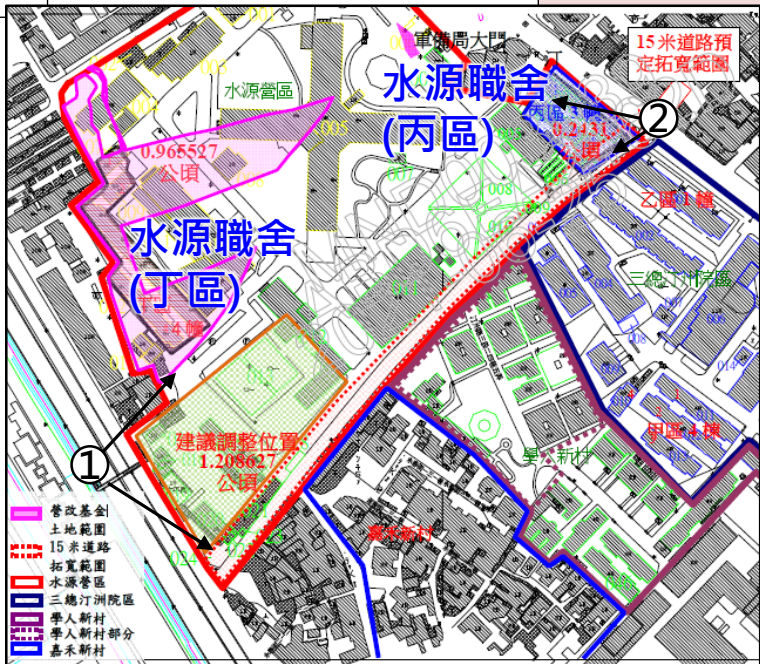


編號2：陳情與市府辦理土地互相撥用，並變更分區為機關用地

編號2	陳情人：國防部軍備局工程營產中心 (110.06.30)	臺北市府研析意見	內政部都市計畫委員會第998次會議決議
位置	陳情事項		
臺北市中正區福和段二小段等20筆地號	<p>旨揭都市計畫通盤檢討案，涉及本部「水源營區」(職務宿舍丁區)坐落臺北市中正區福和段二小段136-3地號等20筆營改基金土地，以及「水源職舍」(職務宿舍丙區)坐落同小段180-1地號等2筆土地範圍，請貴署惠予協調臺北市府同意以等值互相撥用土地方式，調整職務宿舍基地至同小段176地號等5筆土地位置(如示意圖範圍)，並變更使用分區為「機關用地」，除可興建職務宿舍大樓，維護國軍權益及滿足官兵住用需求外亦可減輕臺北市府有償撥用價款負擔。(隨函檢附意見表及示意圖)</p>	<p>本案陳情事項建議不採納，說明如下：</p> <p>一、查陳情案址職務宿舍丙區前經國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營產處107年11月2日、108年7月17日向本府陳情，經本府考量水源營區後續建置中正區南區大型防災避難空間之需求，基於防災公園完整性及使用效益，宜維持公園用地及道路用地，有關既有房舍使用需求，應依本市土地使用分區管制自治條例及相關規定辦理，該案並經本市都市計畫委員會109年7月2日第767次委員會議決議依本府所提回應意見辦理，先予敘明。</p> <p>二、次查陳情案址職務宿舍丁區前經國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營產處於109年10月15日內政部都市計畫委員會專案小組第1次會議上陳情並經本府都市發展局110年2月8日召開研商會議，相關處理情形詳陳情編號10本府研析意見，併予敘明。</p> <p>三、有關本次陳內容涉及前揭職務宿舍(丙區及丁區)與本府等值撥用土地並變更公園用地為機關用地一事，經本府都市發展局110年8月19日邀集相關單位研商，會議結論「本案公園用地係定位為本市防災公園，並有多處文化資產影響未來使用規劃，考量防災設施空間需求及公園用地完整性，維持目前水源地區之都市計畫規劃內容，國防部軍備局工程營產中心陳情意見不予採納。」。</p>	<p>請併變更計畫內容編號(主公3)及本會決議文一辦理。</p>

編號2：陳情與市府辦理土地互相撥用，並變更分區為機關用地

編號2	陳情人：國防部軍備局工程營產中心 (110.06.30)	臺北市政府研析意見	內政部都市計畫委員會第998次會議決議
位置	陳情事項		請併變更計畫內容編號(主公3)及本會決議文一辦理。
臺北市中正區福和段二小段等20筆地號		<p>內政部都市計畫委員會第998次會議後，經本府召集各單位研商，說明如下：</p> <p>110年10月27日、110年11月29日召開2次「水源地區涉及國防部軍備局管有土地後續土地取得及都市更新開發程序」研商會議，結論(略以)：「(一) 有關軍備局於本次會議仍堅持本案後續應保障參與住宅區都更並分回房地供安置150戶職務宿舍需求並應配合安置期程開闢公園，.....」故本局建議於主要計畫主公3案管制及相關規定新增事項：「1.防災公園與關應配合國防部現有職務宿舍安置進度。2.防災公園國有土地取得方式除得依『各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則』等規定辦理外，尚得配合國防部職務宿舍安置需求以下列方式(1)異地回饋：國防部管有土地變更為住宅區應回饋30%予臺北市部分，得以防災公園異地回饋。(2)容積調派：國防部管有土地得容積調派至已回饋之住宅區內，並另細部計畫法定程序辦理。」，供未來軍備局於住宅區安置職舍需求之彈性作法.....」，爰配合前述內容修正變更編號主公3案管制及相關規定事項。</p>	



簡報完畢 敬請指教
