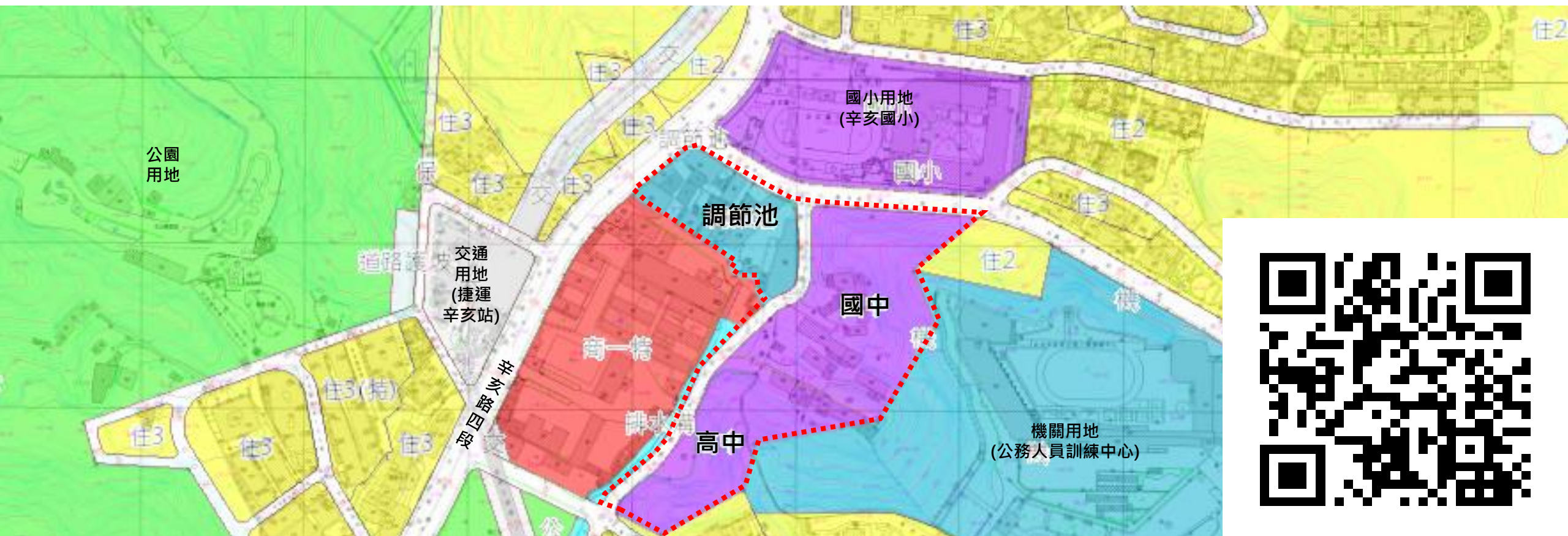


文山區辛亥國、高中及防洪調節池都市計畫變更方案 地區說明會

112年6月29日



臺北市政府都市發展局

會議資料請掃描QR CODE連結通檢官網-文山區-
公展說明會項下下載

文山區辛亥國、高中及防洪調節池都市計畫 變更方案地區說明會 會議議程

流程	時間	內容
1	19:00~19:05	主席致詞、會議流程說明
2	19:05~19:20	方案說明
3	19:20~20:20	民眾現場提問(依發言單順序) 市府相關單位回應
4	20:20~20:30	結語

壹、緣起

貳、基地分析

參、都市計畫方案歷程摘要說明

肆、調整方案說明

伍、後續程序及公民、團體提供意見方式

陸、綜合討論

緣起及基地分析

- 文山區「辛亥國、高中預定地」及其周邊之「防洪調節池用地」，前經目的事業主管機關確認已無使用需求，於107年納入文山通檢案內辦理檢討。
- 原公展方案係將「國、高中用地」變更為「保護區」，「調節池用地」變更為「住宅區」；二級都委會審議則修正為以一宗基地合併開發之開發許可制，惟於法定程序期間經地主多次表達不同意見，目前本案變更內容尚未定案。
- 案經內政部都委會111.10.04第1020次會議決議，請本局**研擬相關變更方案**，**並取得地區共識後再提會討論**，本局爰依部都委會決議研擬變更方案，並辦理本次地區說明會。

辛亥國高中用地及防洪調節池用地分析

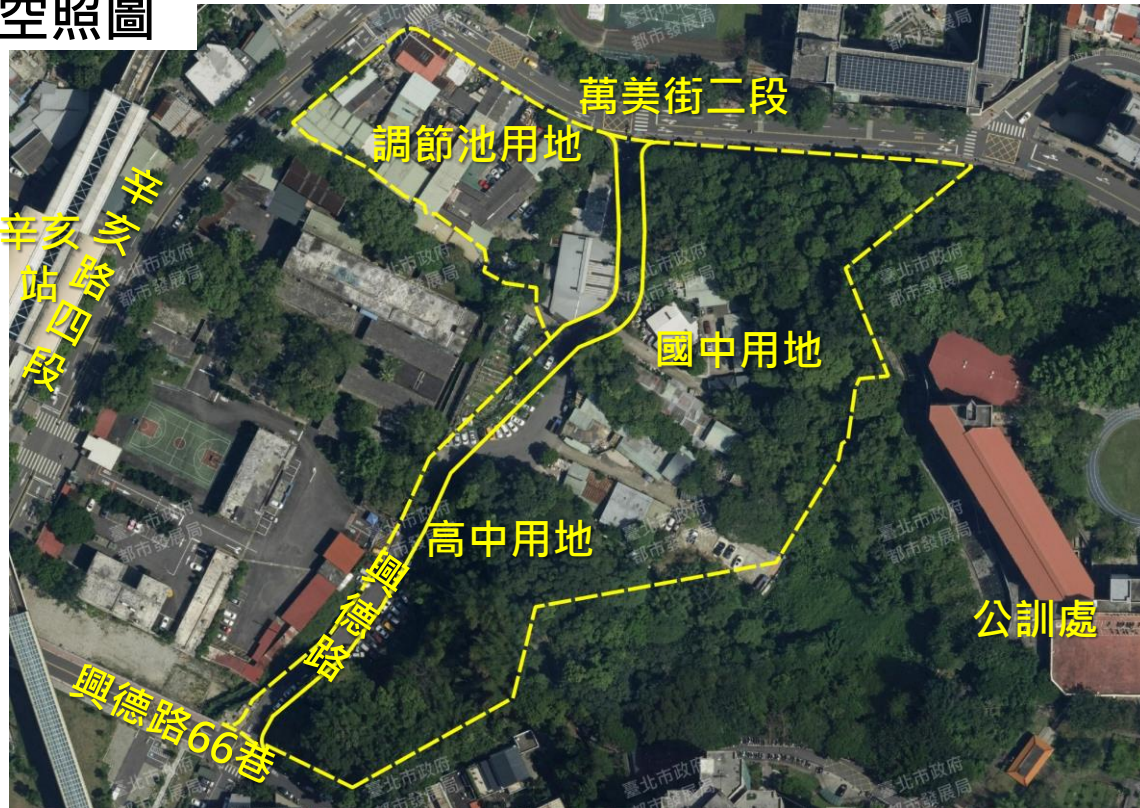
➤ 位置：

本計畫區位於辛亥路四段東側、萬美街二段南側、公務人員訓練中心西側、興德路66巷以北所圍街廓(如示意圖)。

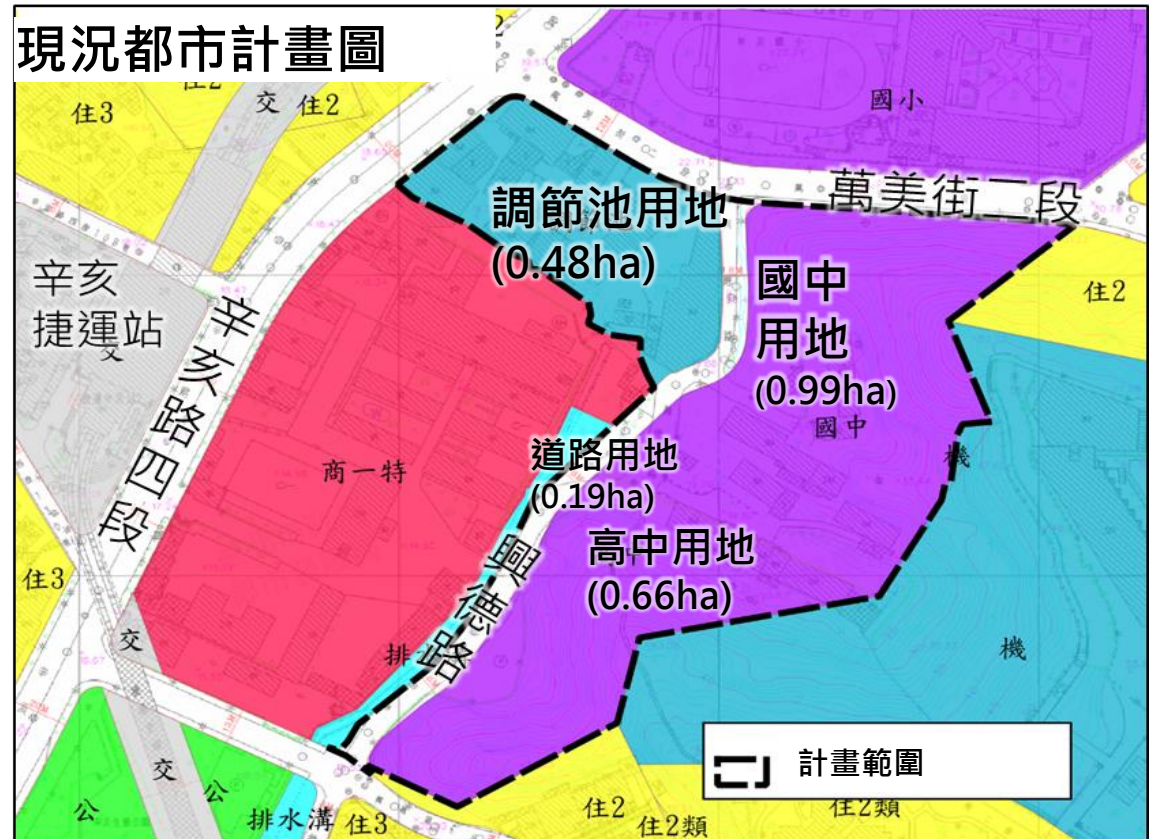
➤ 面積：

- 防洪調節池用地：0.48公頃
- 國、高中用地：1.65公頃(國中：0.99、高中：0.66公頃)
- 道路用地(興德路)：0.19公頃

空照圖



現況都市計畫圖



辛亥國高中用地及防洪調節池用地分析

防洪調節池：

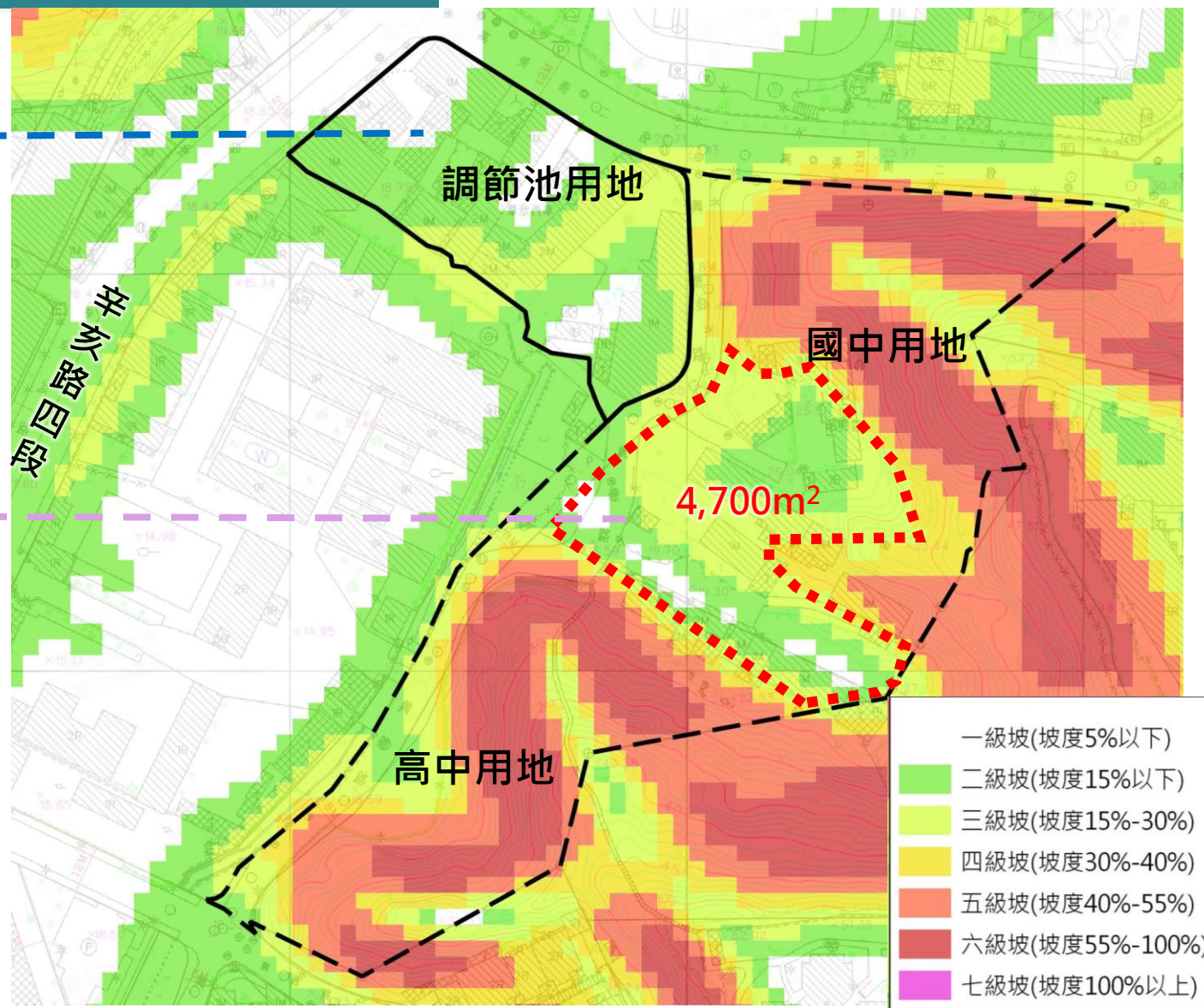
基地平坦，平均坡度低於30%。

辛亥國高中：

- 國、高中用地內坡度30%以下土地約5,800m²，其中約4,700m²集中於國中用地及高中用地間，占國、高中面積約28%。

山開規定：

平均坡度超過30%者...不得開挖整地及作為建築使用。



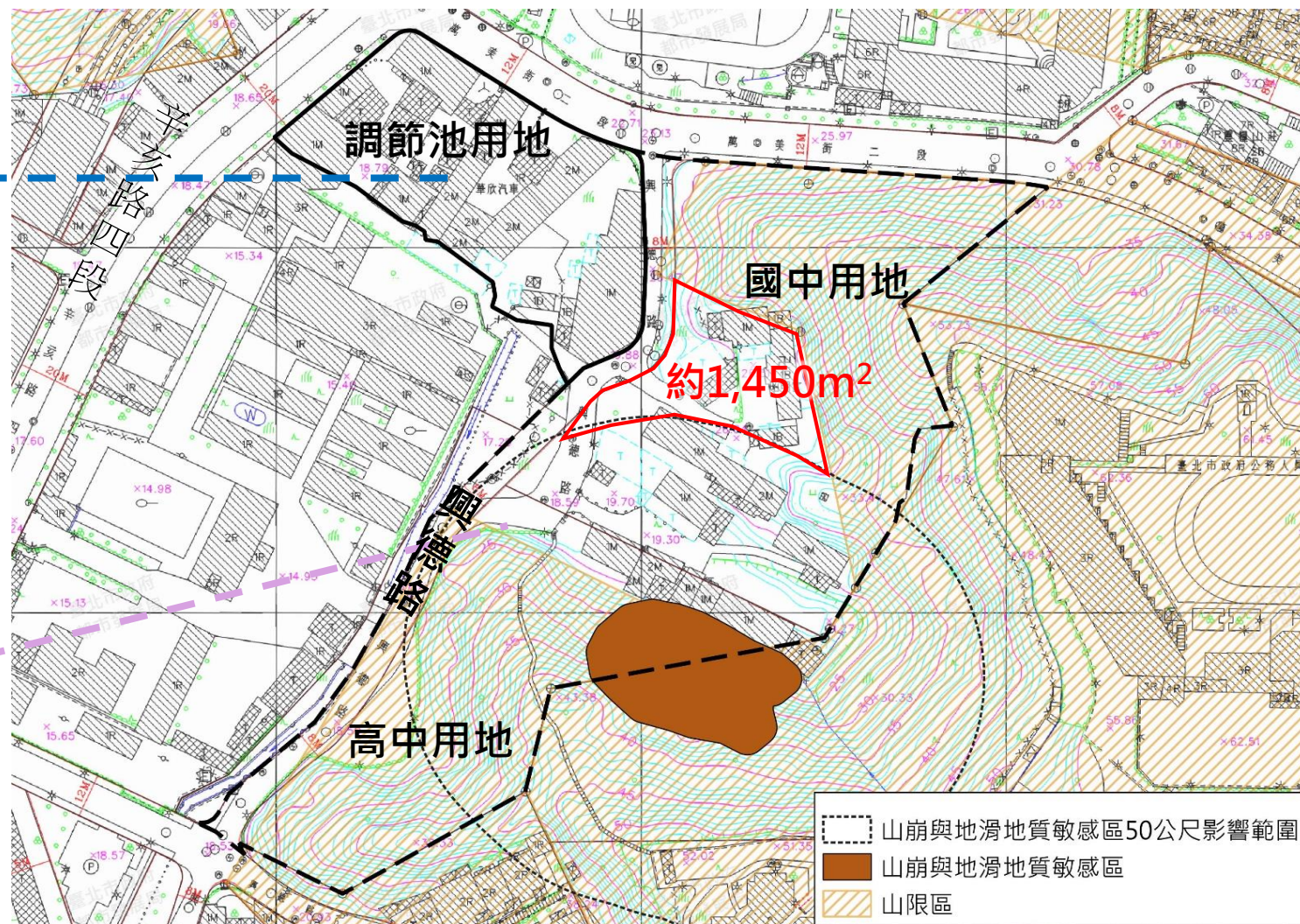
辛亥國高中用地及防洪調節池用地分析

防洪調節池：

區內非屬山限區、無山崩地滑地質敏感區及其50公尺影響範圍地區。

辛亥國高中：

- 區內約2/3土地位於山限區及山崩地滑地質敏感區及其50公尺影響範圍地區。
- 無山崩地滑、山限區範圍約1,450m²，佔國、高中用地面積約9%。



都市計畫方案歷程摘要說明

107年公展方案：變更防洪調節池用地為住宅區(主興09)

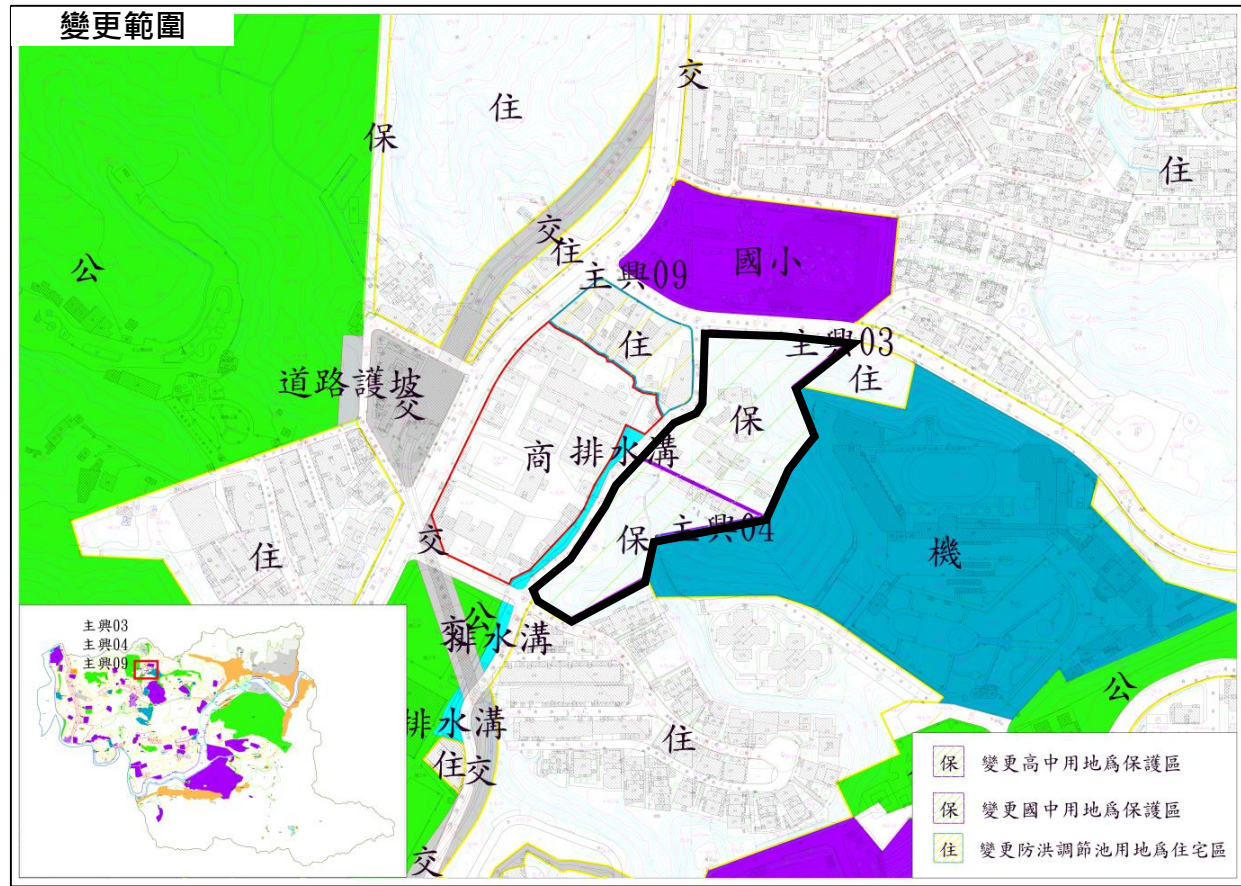
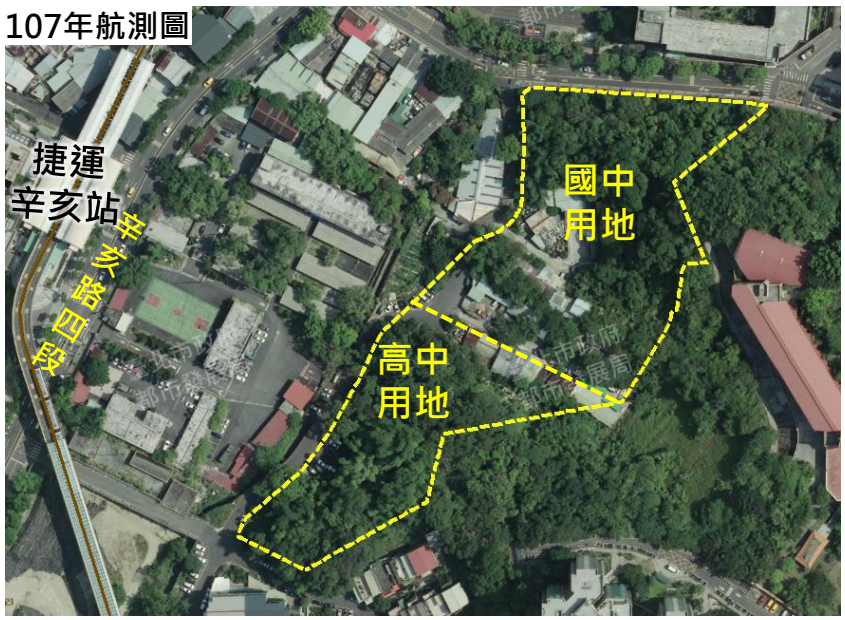
原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由
防洪調節池用地	住宅區	0.48	<ol style="list-style-type: none"> 1. 原防洪調節池已移至南側公園用地內興建，故基地經市府評估已無防洪調節池用地需求。 2. 考量本區周邊土地使用現況與需求，且土地多屬私有，爰配合公共設施用地予以解編為住宅區並應辦理回饋30%土地



107年公展方案：變更辛亥國高中用地為保護區(主興03、04)

原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由
國中用地	保護區	0.99	<ul style="list-style-type: none"> 經本市教育局評估後，已無開闢國中及高中之需求 考量區內林相完整，59%土地之坡度超過30%以上 基於大部分土地為環境敏感區，變更國中用地及高中用地為保護區。
高中用地	保護區	0.66	

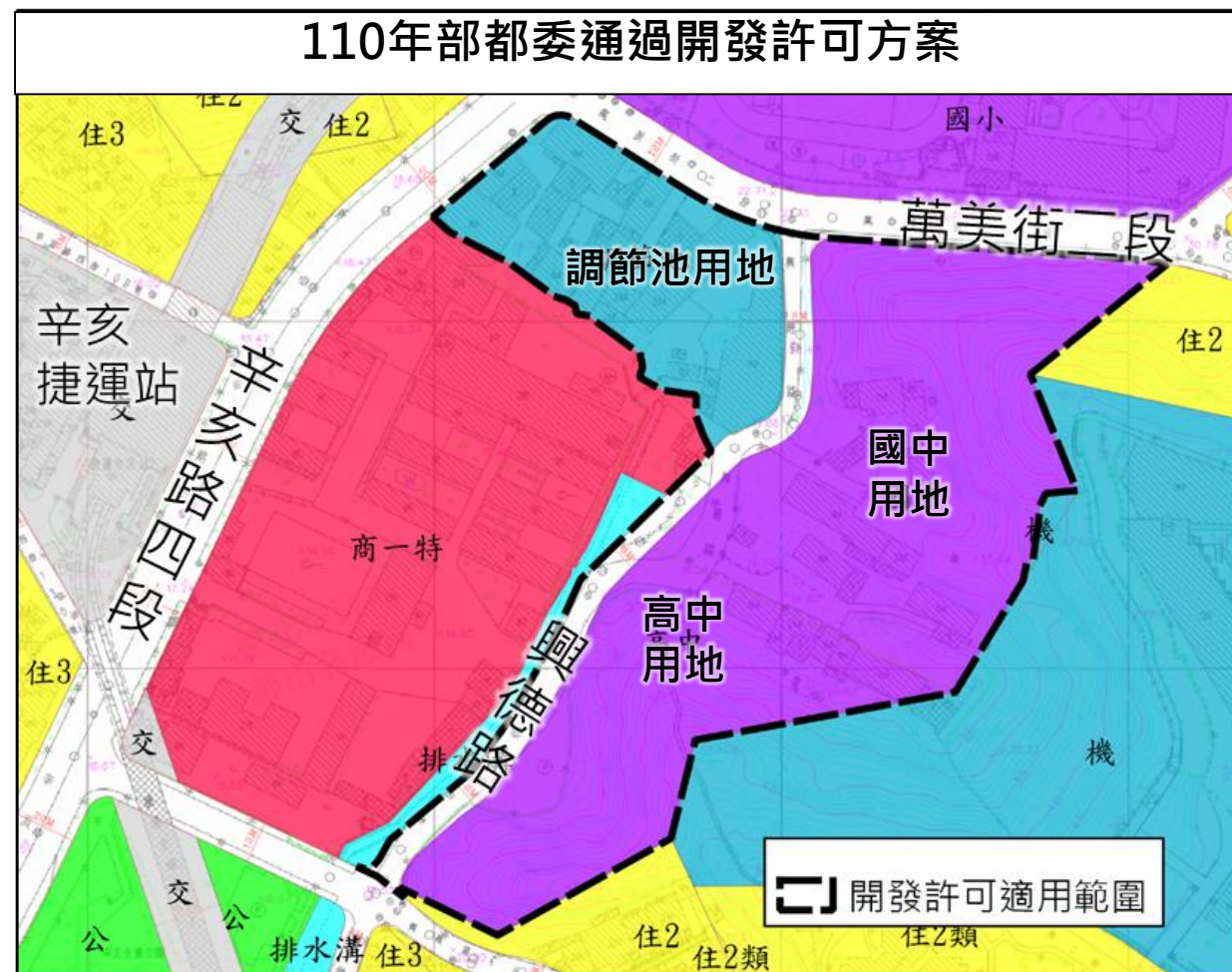
107年航測圖



110年部都委會審議通過內容

1003次內政部都委會審議通過開發許可內容 (合併開發)

1. 土地所有權人回饋30%土地變更為公園用地或其他公共設施用地，30%土地得變更為住宅區，其容積160%，其餘40%土地變更為保護區。如土地所有權人再捐獻前開40%保護區土地作公園用地或其他公共設施用地使用，則該30%住宅區之容積率得予調高至225%。
2. 住宅區位坡度30%以上土地不計入建蔽、容積，住宅區位坡度30%以下土地，位於山崩地滑地質敏感區及其50公尺影響範圍不得配置建築物，但得計入建蔽率、容積率。
3. 本案土地申請開發許可時全區適用臺北市都市計畫劃定山坡地管制規定。
4. 本案如未能於下次通盤檢討前辦理開發許可者，應於下次通盤檢討時變更為保護區。



調整方案說明

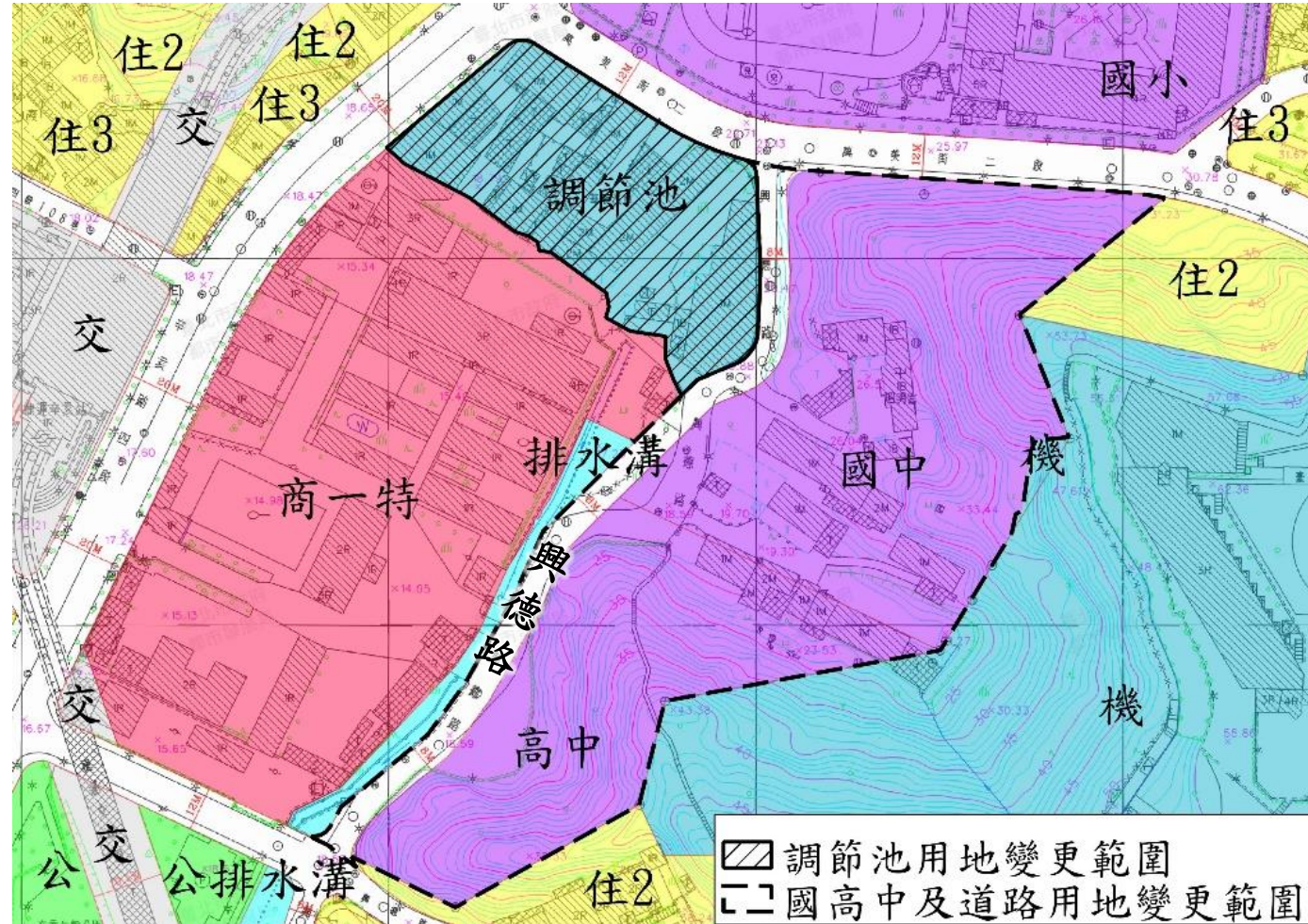
調整方案說明

辛亥國、高中及道路用地變更方案(107年公展方案為變更保護區，修正為以下內容)：

- (1) 土地所有權人回饋70%土地變更為公園用地、道路用地或其他公共設施用地，30%土地得變更為住宅區，其容積率以225%計。
- (2) 本案開發範圍內道路用地(興德路)指定作為回饋項目，並得計入回饋比例計算。
- (3) 土地開發基地有全部或一部位於地質敏感區內者，應依地質法等有關規定，進行地質調查及地質安全評估，並由主管機關辦理審查。

防洪調節池用地變更方案：

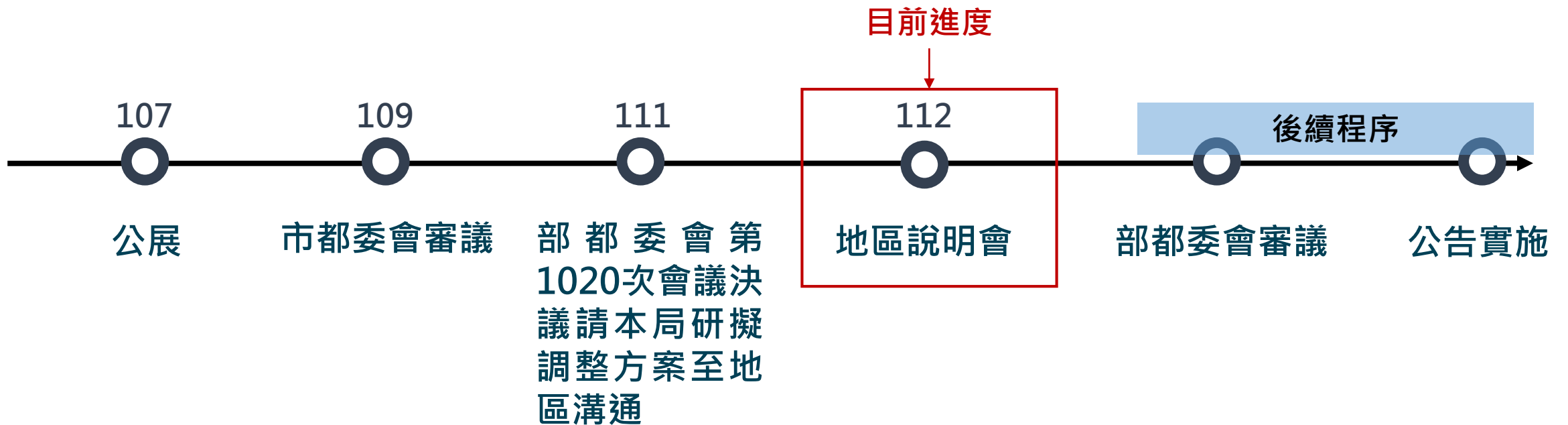
土地所有權人回饋30%土地後變更為住宅區，該住宅區容積率以225%計。



分區	項目	107年公展方案	110年部都委會審議通過方案(開發許可制)	調整方案
國高中及道路用地	變更內容	變更為 保護區	變更為住宅區 (與調節池及道路用地合併為一宗基地開發)	變更為 住宅區
	容積率	-	160%(回饋30%) 225%(回饋70%)	225%
	回饋	無	30%或70%	70%
調節池用地	變更內容	變更為 住宅區	變更為住宅區 (與國、高中及道路用地合併為一宗基地開發)	變更為 住宅區
	容積率	未載明	160%(回饋30%) 225%(回饋70%)	225%
	回饋	30%	30%或70%	30%

後續程序及公民、團體提供意見方式說明

- 本案刻於內政部都委會審議中，公民、團體有陳情意見均可於112年7月31日前以書面方式向本局提出，本局將彙整後函送內政部都委會作為審議參考。



途徑1

直接至 臺北市單一陳情系統

(<https://hello.gov.taipei/Front/main>) 填寫意見

✓ 步驟一 填寫意見

Ⓛ 為加速案件處理，一個案件請反映一件事情，若有二件以上之事情，請分別立案

案件分類	非屬前述各類之其他事項 - 其他事項
案件主旨*	請輸入主旨 請填列案名
具體內容*	請輸入具體內容 <small>Ⓛ 內容文字請勿超過4,000個中文字，如內容過長請</small> 請提供1.訴求地點之地段地號或地址，2.訴求意見與建議
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.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, odf, odg, odp, ods, odt, mpg, mpeg, avi, wmv, rm, mov, mkv, dat, 3gp, mp3, mp4, m4v, wav, zip, rar, 7z。</small>

✓ 步驟二 填寫個人資料

✓ 步驟三

案件送出後，至電子郵件信箱點選「請求確認信函」，取得案件編號及安全密碼



QR Code

途徑2

紙本郵寄或傳真至臺北市政府都市發展局

傳真號碼：(02)27593317 (傳真後請務必來電確認)

地址：臺北市信義區市府路1號9樓

聯絡電話：02-27208889轉8288

受文對象：
臺北市政府都市發展局

說明位置

說明訴求意見與建議

個人資料務必書寫
(請務必留下地址以利回復)

1

通盤檢討作業專區→點選文山區
<https://www.udd.gov.taipei/overall-review/>



文山區

x

主要計畫



公展說明會	
	1071221-「臺北市文山區都市計畫主要計畫案(第二次通盤檢討)案」及「臺北市文山區都市計畫細部計畫案(第二次通盤檢討)案」第一次公展說明會-會議紀錄.pdf
	1071221-「臺北市文山區都市計畫主要計畫案(第二次通盤檢討)案」及「臺北市文山區都市計畫細部計畫案(第二次通盤檢討)案」第一次公展說明會-簡報.pdf
	1090117-「臺北市文山區都市計畫主要計畫及細部計畫(第二次通盤檢討)案內木柵路四五段、辛亥園、高中用地及防洪調節池都市計畫」變更方案說明會-會議紀錄.pdf
	1090117-「臺北市文山區都市計畫主要計畫及細部計畫(第二次通盤檢討)案內木柵路四五段、辛亥園、高中用地及防洪調節池都市計畫」變更方案說明會-簡報.pdf
	1110414-「臺北市文山區都市計畫主要計畫及細部計畫(第二次通盤檢討)案內編號主政02等16案及經木06等11案暨修訂相關管制規定案」第二次公展說明會-簡報.pdf
	1110414-「臺北市文山區都市計畫主要計畫及細部計畫(第二次通盤檢討)案內編號主政02等16案及經木06等11案暨修訂相關管制規定案」第二次公展說明會-會議紀錄.pdf
	1120629-文山區辛亥園、高中及防洪調節池都市計畫變更方案-說明會簡呈.pdf

掃描
QR Code
連結



通盤檢討
作業專區

簡報結束，謝謝指教