

內政部都市計畫委員會第1014次會議

「臺北市大安區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案內
編號『主大2』暨劃定策略性更新地區案」

臺北市政府
111年06月28日



簡報大綱

- 一、辦理歷程與範圍
- 二、現況與變更內容
- 三、修正對照說明
- 四、公民或團體陳情意見

- 營建署於部都委會審議大安通檢時逕為陳情軍事機關用地變更為住宅區並劃定為策略性更新地區，經部委員會第974次會議同意。
- 於擬定細部計畫公開展覽期間，公民或團體陳情意見涉及主要計畫變更內容及本府調整回饋方式，故提請委員會審議。
- 計畫範圍位於建國南路二段及辛亥路二段交口，龍門國中旁，面積總計3,179 m²。



■ 發展現況

- 原為國防部建國營區(南區憲兵隊)，建築物已於109年8月拆除，**現況閒置**。

■ 土地權屬

- 均為國防部軍備局管有之公有土地。

■ 營建署陳情內容

- 配合行政院照顧青年族群及弱勢族群之居住需求。
- 依社會住宅興辦計畫由國家住宅及都市更新中心辦理都市更新。
- **變更分區並劃定策略性更新地區**。

■ 部委員會第974次會議審議大安通檢(主要計畫)案

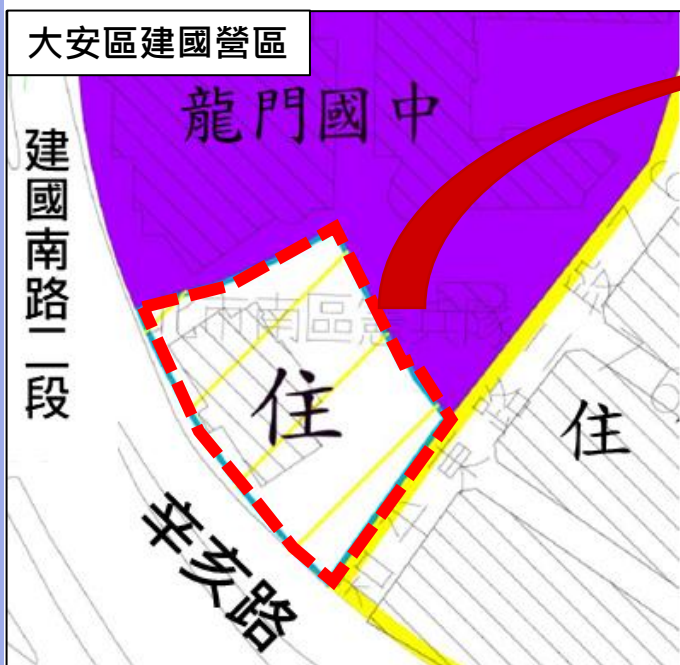
- 同意**變更軍事機關用地為住宅區**。
- 同意**劃定策略性更新地區**。



配合回饋方式調整修訂管制及相關規定

內政部都委會109/08/11第974次決議(摘錄)：

- 同意由軍事機關用地變更為住宅區並依臺北市公共設施通案處理原則回饋30%土地，並採等價值異地回饋於南港成德營區內。.....該等價值回饋得以成德營區興建及未來營運社會住宅成本予以抵付，...



■ 等價值(5.06億元)

$$3,179 \text{ m}^2 * 30\% = 953.7 \text{ m}^2$$

$$\text{公告現值總額} 16.87 \text{ 億元} * 30\% = 5.06 \text{ 億元}$$



配合回饋方式調整修訂管制及相關規定

- 經檢討應循市府通案回饋處理原則捐贈土地。
- 城鄉分署同意於南港成德營區內回饋土地，所有權登記臺北市。
- 配合社會住宅興建期程向本府依法撥用土地，刪除回饋協議書簽訂。
- 其餘僅調整章節順序、酌修文字說明，請參閱修正對照表。

位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	管制及相關規定
建國營區	軍事機關用地	住宅區	0.32	<p>一、依109年8月11日內政部都市計畫委員會第974次大會決議辦理。</p> <p>二、學府段三小段374、375-1、375-2、375-3、376、376-1、377、377-1、503地號等9筆土地為國防部軍備局管有，配合行政院照顧青年族群及弱勢族群之居住需求，依社會住宅興辦計畫由國家住宅及都市更新中心辦理都市更新，配合周邊分區變更軍事機關用地為住宅區。</p>	<p>1. 本變更編號範圍土地未來應由內政部自行擬定細部計畫，併同南港區成德營區變更辦理都市計畫變更。一並該細部計畫應載明土地使用分區、使用強度、回饋內容及使用管制等規定。</p> <p>2. 回饋方式依臺北市公共設施通案處理原則回饋30%土地，並得採等價值異地回饋於南港成德營區內回饋捐贈所有權予臺北市。考量社會住宅具有公益性且部分樓地板面積可提供地區公共服務使用，該等價值回饋得以成德營區興建及未來營運社會住宅成本予以抵付。</p> <p>3. 涉及回饋內容應與本臺北市政府簽訂協議書並納入細部計畫，並俟臺北市都市計畫委員會審竣後，主要計畫再報請內政部核定。</p>

四、公民或團體陳情意見

陳情內容	公民或團體陳情意見編號及陳情人		研析意見回應
維持為機關用地，增設公共服務設施	1	龍門里黃絹家里長等37人	<ul style="list-style-type: none"> ■ 陳情設施依「臺北市土地使用分區管制自治條例」規定係屬(第三之二種及第三種)住宅區允許使用或附條件允許使用之項目，後續經各該目的事業主管機關確認需求後，再規劃納入。 ■ 考量大安區可利用之公有建築用地難尋，為滿足青年族群及弱勢族群之高居住需求，本基地配合社會住宅興辦計畫辦理，將於建築基地內提供社會福利設施或其他公益設施。
	6	李添寶等12人	
	8	宋克家	
變更為公園綠地(或體育場所)	2	呂冠緯、周坦弘	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本案依社會住宅興辦計畫及住宅法第19條、第21條興辦社會住宅，未來變更為住宅區辦理都市更新後，將全部做為社會住宅使用。 ■ 本基地周邊半徑500公尺範圍內已有大安森林公園等共6座公園，距最近之龍門公園及敦親公園皆不到200公尺。 ■ 本案細部計畫已於都市設計管制內訂定基地須留設開放空間，並對其綠化進行規範，該開放空間將提供地區居民使用。
	3	劉宜倫等63人	
	4	梁友英、蔡叔芹	
	9	呂冠緯	

四、公民或團體陳情意見

陳情內容	公民或團體陳情意見編號及陳情人	研析意見回應
公有土地辦理招商進行土地開發之疑義	2 呂冠緯、周坦弘 3 劉宜倫等63人 7 郭錦靜等8人	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本營改土地基於公共利益，由國家住宅及都市更新中心辦理價購及都市更新業務。 ■ 相關計畫辦理程序公開透明，由董事會(政府相關機關(構)代表及住宅、都市更新、法律或財務相關之學者、專家)進行監督，並按臺北市公辦都市更新實施辦法辦理，由臺北市都市更新及爭議處理審議會審議。
異地回饋予南港成德營區之疑義	8 宋克家	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本基地面積僅0.32公頃，為能儘量符合大安區社會住宅需求量能，都市計畫土地變更回饋計畫以地區性調整為原則。 ■ 考量南港成德營區辦理社會住宅之規劃面積及可行性等足以作為回饋基地，故採等價值異地僅於南港成德營區內回饋土地，以達本基地土地使用效益最大化。
作為國宅使用	5 林○○	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本案配合行政院核定之社會住宅興辦計畫辦理。 ■ 依住宅法興辦社會住宅之方式，未來變更為住宅區辦理都市更新後，將全部做為社會住宅使用。



簡報結束 敬請指教

