

臺北市都市計畫委員會第 726 次委員會議紀錄

時間：中華民國 107 年 5 月 31 日（星期四）上午 9 時 30 分

地點：市政大樓 2 樓北區 N206 審議室

主席：林兼主任委員欽榮

彙整：蔡立睿

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

案件一覽表：

審議事項

- 一、臺北市萬華區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案暨臺北市萬華區都市計畫細部計畫（第二次通盤檢討）案
- 二、變更臺北市中山區北安段三小段 582 地號土地機關用地為機關及社會福利設施用地細部計畫案

壹、審議事項

審議事項一

案名：臺北市萬華區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案暨臺北市萬華區都市計畫細部計畫（第二次通盤檢討）案

案情概要說明：

- 一、申請單位：臺北市政府
- 二、法令依據：都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法

三、計畫緣起與目的

- (一)萬華區為本市早期發展地區，多數地區建築物老舊，居住品質低落，亟需進行都市更新。市府於 90 年代初期，以公共設施改善及特色商圈等硬體建設為主要方針，期帶動萬華地區再生發展，並辦理全區都市計畫通盤檢討，主要計畫通盤檢討案及細部計畫通盤檢討案分別於 93 年 6 月 11 日及 9 月 21 日發布實施。
- (二)而後市府於萬華區再陸續完成捷運系統藍線延伸、十二號公園、西藏大橋、萬板快速道路、鐵路地下化、萬華車站等重要建設，以及推動中的捷運萬大線、萬華車站周邊環境整備計畫、批發市場改建更新計畫，以及公辦都更與公共住宅新建計畫等，可預期萬華地區的土地使用、空間環境、交通運輸等都將陸續產生重大變化。
- (三)萬華區通盤檢討案發布至今已逾 13 年，有必要配合近十餘年的發展轉變，再進行全面性通盤檢討，藉以重新檢視萬華區的在地課題，調整萬華區的整體發展及構想。
- (四)檢討目的：
1. 配合萬華區近十餘年的發展轉變，研擬全區發展策略，及檢討土地使用內容。
 2. 考量 TOD 為緊密城市重要發展理念，及萬大線的開發將影響南萬華地區，應透過都市設計研擬，提供友善都市環境。
 3. 配合政策需求或實際使用情形，全面檢討萬華區公共設施用地。
 4. 考量全球氣候變遷，及舊城區人口密集特性，納入防災城市思維，提升萬華區都市發展韌性。

四、計畫範圍與年期

- (一) 本計畫範圍以臺北市萬華區行政區界為範圍，涵蓋萬華區 36 個行政里，面積 885.22 公頃。
- (二) 計畫年期以 132 年(西元 2043 年)為目標年。
- (三) 計畫目標年人口為 25 萬人。
- (四) 本通檢案分為 3 個生活圈，包括「北萬華-西門生活圈」、「中萬華-艋舺生活圈」及「南萬華-加蚋仔生活圈」。

五、計畫內容：詳公展計畫書、圖。

六、公開展覽：

- (一) 本案主要計畫、細部計畫(第二次通盤檢討)係市府以 107 年 4 月 11 日府授都規字第 10732741103 號函送到會，自 107 年 4 月 12 日起至 107 年 5 月 21 日止公開展覽 40 天。
- (二) 本案市府於 107 年 4 月 23 日、4 月 30 日舉辦兩場公展說明會。

七、公展期間公民或團體陳情意見：

本案公展期間迄今本會接獲公民或團體陳情意見綜理表編號共計 14 件，計有 15 人次。(其中「北萬華-西門生活圈」1 件、「中萬華-艋舺生活圈」11 件、另「南萬華-加蚋仔生活圈」2 件)。

決議：本案經綜整與會委員意見，請市府針對以下議題詳予檢討並補充資料後，再行提會審議：

- 一、請市府立基於萬華地區特有的都市紋理，並針對萬華區長期更新困境課題，提出適用於在地之創新更新策略與作法。

- 二、有關公民及團體陳情增加容積以提高更新誘因部分，請市府評估以萬華區內既有的捷運場站與萬華火車站、以及興建中的捷運萬大線場站為據點，於一定範圍半徑內，訂定 TOD 策略以引導地區更新之可行性，同時兼顧公平性及必要公益設施之提供或相關回饋規定，一併研擬適用原則與配套方案。
- 三、目標年計畫人口之推估，應再提出完整說明。
- 四、萬華區內多老舊社區，有關韌性城市、都市防災之規劃原則、策略以及相關管制規範，應再補充作完整說明。
- 五、區內學校用地應進行全面檢討，朝多功能公設用地發展，以賦予新的公共服務機能，並請一併補充說明市府進行之萬華學園計畫內容。
- 六、原則肯定本案簡化都市設計管制、程序及縮小審議範圍，下次並請完整說明。
- 七、支持交通局基於人本交通、綠色運輸之理念，針對全區長遠發展提出退縮留設自行車及人行空間系統之規劃建議，惟仍應一併考量鄰地地籍狀況及未來更新之可行性，故請市府下次針對指定路線之計畫道路寬度、路型等提供剖面圖、並就沿線兩側土地之權屬、基地深度、未來基地更新可行性等不同面向提出進一步分析，以利委員會討論。
- 八、有關公園處建議將萬華車站西北側之萬華 401 號公園保留地(目前實際作為道路使用)變更為其他公共設施用地，以符管用合一，請市府一併檢討全區之公設用地，並考量使用性及管理有效性，再視需要作必要變更。

發言摘要

劉玉山委員

1. 就整體市容而言，萬華區的建築物確實較為老舊，陳情人的發言與書面意見，也多圍繞在容積增加與分區變更，萬華區人口老化情形嚴重，遠高於全市平均，亦有少子化問題，再加上萬華區的容積使用率高，可建築的空地很少，因此，針對萬華區這個較老舊的行政區，建議可以借鏡過去南港工業區轉型，都委會所通過的幾種的作法，讓萬華區可以轉型活化發展、更有生機。例如面臨的道路較寬的地區，其原建築容積高於法定容積者，都更之可行性較低建議可以設定一些條件：如面臨路寬、容積使用率、開發後提供部分回饋予市府等規範，讓容積能酌予增加，雖然不能增加太多容積，但至少能提供一些誘因，提高都更的機會，對於市容改善、都市防災都是有助益的。因此，建議市府檢視整個萬華區是否有條件可來操作容積增加機制。
2. 本案目標年 132 年之計畫人口，從現況人口 19 萬增加到 25 萬，個人認為預測有點偏高，可能性不高。從統計資料顯示，萬華區人口從 103 年以後是減少的，從國發會的資料也可以看到 103 年以後全台灣人口也一直減少，因此本案計畫人口個人建議調整下修較為務實，不然則需配套增加公共設施用地。

張勝雄委員

1. 個人贊同本案有關韌性城市指導原則所提到的低衝擊開發並提出保水、透水性鋪面等規範，但這類工程指導策略，未來工程是否可行應與市府工務局討論，因過去曾經跟工務局提過類似的建議，但當時工務局認為不可行，建議工

務局在這方面應表示意見。

2. 市府交通局建議部分路段於現有的騎樓之外再退縮2公尺做為自行車道，雖整體而言對於人行及自行車都有更大的好處，但依個人經驗，在3公尺的騎樓外的2公尺人行道騎自行車其實不是很舒適，因為萬華地區的店面並不寬，且柱子非常多，隨時可能會有行人走出來，所以實際上在萬華騎自行車大多是騎乘在道路上，因此就一些寬度較小的街道，其實讓自行車直接騎在道路上並無不妥，不一定要騎在人行道上，當然如果有更好的退縮環境，讓人行有更多空間個人並不反對，但是否要將自行車路線劃在人行道上，個人認為仍有疑慮，另外也要考慮到此退縮規範對於未來都市更新建蔽率及容積率是否會造成影響。
3. 萬華區目前以洛陽、峨嵋兩個路外汽車停車場為主，機車停車空間非常少。本案很可惜並未提出對於路邊機車停車的處理方式，建議可指認幾處公共設施，並以公共設施多目標的方式闢建路外機車停車場，以提供較佳的停車空間，同時收費納管。
4. 建議本案針對蓬勃發展的物流業，檢討提供允許設置的使用分區，依臺北市現行土管規定，商一到商四都不允許設置倉儲業，雖然我不太確定宅配、物流的使用歸組，但原預期這類使用項目應可設置於商業區土地，但似乎商業區及住宅區都不允許，這些產業目前究竟可以設立在那些分區，請都發局補充說明。

曾光宗委員

1. 本案在面對都市防災的課題上，所提出的因應對策是研訂韌性城市指導原則，該指導原則並提出要研擬既有綠地開

放空間之防災與微型減災功能來因應，然本案目前僅盤整既有的防災避難場所，如指定青年公園作為防災公園，以及幾處優先安置的學校等，惟萬華區幅員廣闊，此策略可能不足以解決未來的都市防災需求。建議市府補充完整的防災需求評估，包含需要新開闢、變更使用或是維持使用的防救災據點。

2. 本案都市更新綱要指導計畫提到南機場等幾處整宅，要協助居民自主更新、並配合提供社會福利設施等作法，個人表示認同。惟南機場整宅尚包括一、二、三期，該建築物在臺灣住宅發展史上屬於非常特殊的住宅類型，因此個人建議市府在進行南機場整宅更新時，能保留部分原有建築物，並於更新修繕與結構補強後作為公共設施用途，如此可使南機場整宅在更新之外，也能將其歷史透過原有建築物的保存與再利用，保留住臺灣 50 年代的住宅類型與都市歷史，故建議在指導計畫原則上能納入以上觀點。
3. 部分民眾陳情希望能增加容積，但市府基於全市一致標準以及地區容受力，認為不宜逕行提高，個人支持此觀點，但建議刪除市府回應「如有容積需求，建議優先依都市更新相關規定申請容積獎勵或以容積移轉方式辦理」等文字內容，因為現在許多容積移轉及容積獎勵對環境造成負面的影響，故市府應無須主動建議申請。

鄭凱文委員

1. 本案盤點萬華區觀光文化資源、西區門戶計畫及果菜市場改建計畫等，並以 TOD 發展策略帶動地區發展，全案架構清楚並各有因應對策，個人予以支持。
2. 非常贊同本案將都市設計管制及程序簡化，劃分為審議管

制範圍及準則管制範圍，此可減少都市設計審議的不確定性，並提高審議效率。

3. 市府交通局提出退縮留設人行道及自行車道的建議，立意良善，然現況規定退縮 3.64 公尺，若未來要改成由建築線內退縮 2 公尺自行車道，再退縮 3 公尺人行道，確實可能會面臨到土地細碎的問題，也擔心未來改建上會有難度。

陳亮全委員

1. 萬華區屬於老舊、密集、人口老化地區，其通盤檢討應有與其他地區不同、符合在地特性及地區紋理的策略，目前本案所提出的都市更新綱要指導原則、社福設施的設置、狹窄街道的路邊停車問題、或都市災害類型等，似乎皆並未針對地區特性提出改善策略。
2. 簡報中有提及韌性城市指導原則，但是否能落實？畢竟本區的建築物相當密集，又簡報提到要檢討無使用需求之公共設施，但陳情民眾提到郵政用地多年來依舊閒置，故所提的這些準則是否能執行個人感到懷疑，在建物密集的萬華地區，是否一定要整合到一定規模才能進行都更？或是可以針對基地細碎的問題及地區特性，提出不同的策略？又目前的都市防災計畫僅是將學校規劃為緊急避難處所，惟要如何與整個地區規劃作結合，應再進一步思考。
3. 萬華區的發展手段應與其他地區不同，必須有針對地區特性的特殊規劃策略，例如給予容積微調機會、公共設施系統的改善等。以 TOD 帶動地區發展是策略之一，但萬華也有很多住宅區，尤其是南萬華，這樣獨特的都市紋理應與防災、韌性城市、公共設施(尤其是社會福利設施)一起整合思考，才能凸顯萬華區的特色，並提升都市韌性。

郭瓊瑩委員

1. 萬華通檢的定位應與東區不同，因其區內人口老化且街廓小，如就防災角度來看，人行空間或車行空間都應該配合檢討調整。
2. 萬華區有非常多的歷史紋理，以廟宇及宗祠為核心所輻射出來的空間紋理應如何看待？目前並沒有看到文化局有提出想法，但這些空間紋理應該不是用現在的都市更新單元來看，應該是要提出有所突破的想法。
3. 柳鄉社區是 1982 年興建的國宅，雖然建築物現況品質不佳，但其空間設計是非常好的，希望其部分空間可以保留，成為社會住宅在臺北的歷史代表與典範。
4. 本案應強化區內與水門的對話，因目前水門被環河南路所切割，無法跨越，故應思考要如何作連結？
5. 萬華車站於完工後出現了兩棟新大樓，如從頂樓往水岸看景觀非常漂亮，但如果從新北市眺望本區，萬華最美的應該是西南側臨河岸的河彎，故這一區的容積率應思考從新北市河岸看回來想要塑造的天際線意象，個人並不反對出現幾棟高樓建築物，因這樣也能配合留設出公共開放空間。
6. 本案未檢討學校用地，建議學校用地應與老人社會福利設施，以及剝皮寮內部活力無法展現等議題，一併納入本通檢案檢討解決。
7. 環河高架橋下的空間利用應提出新思維及相對應的都市設計準則，可參考日本高架橋下空間活用的案例。
8. 萬華區從水岸到西門町到區內，是否可在兼顧歷史發展脈絡的原則下，提出全盤性空間想法，正如東京的老社區，也是道路狹窄，甚至部分地區只供步行，但仍一區一區逐

步去溝通處理，本地區希望是以感性與歷史文化為主軸，而不是只用理性的都市更新模式切割。

邱裕鈞委員

1. 本案所提方向大致贊成，惟仍有幾處要提醒，本案計畫人口從目前 19 萬人到目標年增加為 25 萬人，但本案看不出人口增加的原因及用意，故建議再多作一些說明。
2. 個人贊成市府交通局所提，將自行車及人行步道的空間透過退縮方式留設，惟這樣的設計是否有可能配合道路寬度作更細緻的設計，例如在道路寬度較寬的路段，因其車速較快、交通流量較高，考量到自行車與其他機動車輛共用路權較危險，就會建議於該路段的人行道上規劃設置自行車道；但如在道路寬度沒那麼寬的路段，或許透過速限的控制，讓自行車騎乘於一般道路上亦為可行，如此也不致因為規範退縮而造成後續都更難以推動。
3. 本案似未反映出萬華西門町的特色，尤其捷運西門站的日韓港背包客多，捷運公司也特別設置多種語言的售票方式及服務櫃台，但本案通盤性設計似乎沒有思考如何引導這些不同國籍的遊客去探索萬華的特色。從西門町的經濟活動方向來看，捷運西門站以南的活動明顯大幅降低，有點可惜，因此建議可以再進一步思考對西門町的規劃。
4. 萬華雙子星 BOT 在多年前大家都認為未來將成為帶動地區發展的火車頭，但營運至今落差還蠻大的，故有關里長建議提高周邊的容積，個人覺得可以從 TOD 角度考量，將車站旁的容積作適度的放寬，以鼓勵帶動商業活動與提高住宅密度。另容積獎勵是否可與住宅的規劃單元大小作結合？即針對規劃小住宅單元為主的建築，給予較高的容積獎勵，以提高其居住使用密度。
5. 陳情民眾提到郵政用地部分，該案並不適合於本案討論，

而適合在郵政用地專案通檢一併檢討，但希望都發局積極與中華郵政公司協調，不要放任其成為都市的毒瘤。

都市發展局

針對民眾陳情議題，先簡略回應如下：

1. 有關大理街容積率從 300%降為 225%的部分，陳情民眾所說的地點原本容積率即為 225%，91 年公告的大理街都市計畫是維持原容積，並沒有調整，先予澄清。
2. 目前閒置的郵政用地部分，因中華郵政為國營事業單位，其在臺北市共有 32 處郵政用地，故建議循專案性通盤檢討方式辦理，以利一併計算回饋比例，之前有郵政用地專案通盤檢討案進行中，惟因其回饋比例尚無法達成共識，後續將再重啟與中華郵政討論專案通檢內容。
3. 有關地區所關心的容積率，或是帶動地方更新的机会，尤其是萬華雙子星、艋舺大道這一帶，其實現行土地使用分區管制自治條例針對幹道旁已訂有容積加級的機制，但鐵道沿線過去在政府部門投入大量經費改善後雖皆已地下化，且整段都作為道路使用，因其土地使用分區仍為鐵路用地，無法符合土管容積加級的規定，故有關市民所提建議，後續將在符合此條件之原則下，作全市通案性的檢討，並兼顧公平負擔原則，於研擬全市通案執行方式後提會報告。

審議事項二

案名：變更臺北市中山區北安段三小段 582 地號土地機關用地為機關及社會福利設施用地細部計畫案

案情概要說明：

一、申請單位：臺北市政府

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款

三、計畫緣起：

市府自 104 年致力推動 4 年興辦 2 萬戶公共住宅計畫，係屬中央興辦社會住宅政策之一環，內政部前亦於 104 年 8 月 7 日函釋認定機關用地立體多目標使用之「社會福利設施」包括社會住宅，增加社會住宅用地取得之彈性。

本案基地前於 71 年劃為市場用地，98 年因市府已無開闢需求變更為機關用地，提供地區民眾相關公共服務及社會福利設施使用。後市府選定本案機關用地透過都市計畫多目標使用方式開闢機關用地並設置區民活動中心、幼兒園、社區公共托育家園、身障日間活動據點、小規模多機能日間照顧中心及公共住宅等使用，以提供周邊居民服務並增加公共住宅存量，已編列 106 年度預算推動中，並於 106 年 4 月及 106 年 9 月至當地辦理說明會與居民溝通。

惟內政部於 106 年 9 月 20 日修正「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第三條之「立體多目標使用」之附表，增加限制機關用地多目標使用之容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積二分之一，限縮社會福利設施使用樓地板，以致影響本案興辦效益，市府遂建請內政部研修上開辦法，建議刪除作社會福利設施使用容積二分之一限制，案經內政部營建署於 107 年 3 月 26 日函復市府（略以）：「……個案機關用地為推動興辦社會住宅有調整作為社會福利設施使用之需求，建議可循都市計畫變更程序辦理檢討變更為適當之用地。」。

為利推動本市社會福利與公共住宅政策，市府爰依

前開函釋循都市計畫變更程序，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，將本案土地由機關用地變更為機關及社會福利設施用地。

四、計畫範圍及權屬：

- (一) 本計畫區位於捷運大直站東北側、明水公園北側、永安國小西側。
- (二) 面積總計 2,898 平方公尺。
- (三) 土地權屬：100%為市有土地(管理單位為臺北市市場處)。

五、計畫內容：詳公展計畫書、圖。

六、公開展覽：

- (一) 本案市府自 107 年 4 月 3 日起至 107 年 5 月 2 日公開展覽 30 天，並以 107 年 4 月 2 日府都規字第 10732740303 號函送到會。
- (二) 市府於 107 年 4 月 17 日召開公展說明會。

七、公民或團體意見：36 件。

決議：本案市府擬變更機關用地為機關及社會福利設施用地，經出席委員逐一發言後，多數委員支持市府所提變更內容，且都市計畫變更案之提出，市府於法制上也有其明確適法性。惟陳情民眾表達不滿市府溝通過程，故全案朝變更為機關及社會福利設施用地，但請市府與社區民眾再作溝通後，再提本委員會議決。

發言摘要

鄭凱文委員

臺北市目前確實面臨公共住宅需求量龐大的住宅問題，好的都市計畫變更案亦需要地區居民跟公部門達成共識。因此，除了本次會議市府簡報所提改善的公宅數量調整及其比例持續降低之外，有關民眾陳情對本案變更程序之疑慮，請市府規劃團隊一併加強補充說明。

曾光宗委員

1. 本案建議市府向民眾加強說明變更理由與想法。
2. 個人支持市府所提方案與規劃內容，建物規劃包含公共住宅等多元的社福設施與空間，從民眾陳情意見中亦表示其不反對公共住宅，個人認為以公共住宅需求作為變更的理由尚屬合理。
3. 就本基地興建公共住宅之區位條件來看，因臨近大直捷運站，相較於本市其他公宅基地條件，有其大眾運輸之區位優勢。
4. 本案並無變更原有的容積率 400%，從都市計畫的角度來看，其對土地承载力沒有太大改變，亦屬合理的變更案。
5. 本案應從臺北市整體公共利益的角度來看，而非僅從地區居民的利益角度來看，也希望地區居民能夠瞭解本案公共利益的真正精神所在，共同討論都市計畫內容。
6. 本案公共住宅實質內容的調整，其中降低樓層數與降低戶數之數據兜不太起來，例如簡報資料所示降了 9 公尺，但戶數只少了 3 戶；另從單元平面來看的話，似乎其戶數應該會較多才是，這個部分屬技術性問題，之後再作精算即可。

7. 本案民眾對公共住宅的誤解，請市府再尋求其他可能的方法溝通解決，期能讓民眾理解公共住宅對大家是有利的，且其效益會直接反映在基地周邊住戶。

劉玉山委員

1. 陳情民眾發言重點，主要係圍繞在本案用地變更的適法性，以及其程序是否合乎正義，這個部分請市府應作較詳細的說明。
2. 本案係屬細部計畫變更案，過去將市地重劃後共同負擔的市場用地變更為機關用地，現在擬再變更為機關及社會福利設施用地。個人認為都市發展是一個配合社會脈動、市政及公共利益需要動態變更的過程，這部分亦請市府主管機關再予加強說明。
3. 有關內政部建議可以循都市計畫程序，檢討變更為適當用地一項，現在如果將機關用地變更為機關及社會福利設施用地後，是否就不受到 2 分之 1 限制？另市府現在規劃 96 戶公共住宅加上其他的社福設施，仍然超過 2 分之 1，所以實際上公共住宅規劃 96 戶或 198 戶，與該 2 分之 1 上限並沒有直接關係。
4. 個人認為市府有其施政目標，惟因公共住宅目前有一點點被汙名化，不容易被大家所接受。但實際上相信整個社會發展過程，未來公共住宅被接受的程度將會越來越高，個人基本上也較支持本次市府所提細部計畫變更的方案。

陳亮全委員

1. 都市計畫委員會審議著重在都市計畫公共性與公益性，居民的意見委員們也理解，個人認為本案有一個很大的議題在於本計畫內容隨著時間一直在變動，但居民對這樣的過程其實不是很了解，對於本計畫之內涵亦非完全了解，市府應再努力溝通，讓民眾知道市府與本委員會是希望地方能有所發展，且這樣的規劃與決策對地方是正面的。
2. 從本案變更結果的圖說可以看到，原計畫以公共住宅為主，現在變成以社會福利設施附加公共住宅，社福設施是可以服務地方居民的，這部分建議市府應一併讓民眾瞭解本案對地區環境的效益。
3. 本案社福設施項目及使用空間所佔建物樓層之比例也很高，因此不應再將其稱為培英公宅，加上這些社福設施是要提供給地方民眾使用的，這部分一併加以強調說明，讓居民瞭解本案對地區並不是衝擊，反而是有所助益的。個人也能夠理解居民對於原本居住的公園旁邊未來新建一棟建築物的憂慮，如何減少其對公園或學校的衝擊，也要多聆聽居民的聲音，妥善溝通應可創造雙贏。
4. 公共住宅應該要越來越受重視，但本案為何會規劃那麼多一房型公宅？是因為鄰近捷運站嗎？如果是這樣的考量方式，則其地下停車場應該可以提供作為公眾使用，諸如此類較細緻的議題是否可更清楚地說明，讓民眾減少誤解。

郭瓊瑩委員

1. 民眾擔心未來誰會來住公共住宅，建議市府可以把公共住宅的申請條件讓民眾瞭解，並將市府目前在全市有哪些公共住宅以圖示方式說明，讓民眾瞭解公宅之數量與規模是有大有小，並非都是要有一定規模的。
2. 本基地周邊民眾都在哪裡買菜？變更後的用地是否也能規劃超市、超商的空間，這樣會是比較圓滿的解決方式。
3. 市府應該要持續讓民眾理解公共住宅，雖然在臺灣才剛起步，但在國外的案例中公共住宅對周邊環境是良性的、有助益的，而且可以促進社區友善互動，如此才能改變民眾的價值觀，並且能客觀來回應民眾的陳情意見。

邱裕鈞委員

1. 公共住宅的區位原則是須鄰近公共運輸場站，本案基本上符合此條件，然其前提是不希望因為新建了公共住宅，而造成當地交通更多的負荷。
2. 本案規劃有地下停車場，其原則應是優先提供給附近居民使用，而非提供給公宅住戶使用，此部分建議要做一些限制與區隔。

陳志銘委員(沈榮銘副局長代)

經聽取地區民眾陳情意見後，本案內容尚須與民眾再作溝通。本基地規劃的公共住宅數量明顯下降，並納入地區比較需要的公共空間，這個方向予以支持。

彭振聲委員(李沐磬專門委員代)

本案已規劃納入更多社福設施需求，支持本變更案內容，惟仍期待能有更好的溝通才能獲得地區民眾普遍支持。

李得全委員(曾能穎專門委員代)

1. 本案變更程序市府已說明經請示中央主管機關在相關法令上之釋疑與見解，並無明文禁止重劃後共同負擔之公共設施用地都市計畫變更為非共同負擔之機關用地。
2. 從整個公共設施的需求來看，誠如前述委員所說，其一定是跟著社會的發展有所調整，才能符合民眾最大利益。當時本地區以市地重劃方式開發，規定從共同負擔的 10 項公共設施取其中之 4 項(市場、國小、公園、道路)而非其他 6 項，應係考慮到 30 年前地區環境所需求的項目，而 30 年後本案考量現況及符合民眾所需，將公共設施用地變更都市計畫，在整個方向上應無問題。

林崇傑委員(高振源主任秘書代)

1. 本案原市場用地考量連鎖量販店、超市大量興起，民眾消費型態改變，且其附近又有大直市場，因此於 98 年經市府評估無開闢需求，故將其變更為機關用地。
2. 本案所提變更內容與規劃項目，建議再妥與地區民眾作溝通。

陳學台委員(陳榮明副局長代)

1. 基本上民眾所談基地交通問題係指北安路 554 巷十字型路口，因其係屬雙 T 路口，本局將再予檢討調整號誌連鎖續進。
2. 本案基地現況周邊巷道有路邊停車需求，未來基地開發後其停車場亦部分提供公共停車使用。

劉銘龍委員(蘇芳慧主任秘書代)

1. 本案都市計畫變更程序在法律層面尚無疑義。
2. 部分地區民眾對本案仍有疑義，建議再妥予審慎溝通。

林兼主任委員欽榮

1. 臺北市的每一處土地都是精華區，不只是今天陳情民眾所陳情因為這塊基地是精華區，所以不應該用來蓋僅僅是 96 戶的公共住宅。相信市府團隊都會用心規劃每一處臺北市土地的使用發展。
2. 本委員會無法在陳情民眾於旁聽席動輒大聲鼓譟的情況下，做最終決定。惟依今日委員會各委員的發言，絕大多數是表示支持本都市計畫變更案，且法制上也有明確之適法性，至有關居民對於都發局溝通之作為尚有不滿，建議市府仍須與居民意見盡力溝通。
3. 本次會議陳情民眾發言表達對本基地鄰近環境有優越感，有其堅持，可惜今天會議沒有邀請或出現對於公共住宅有迫切需求的年輕人出來發言。後續大會會議召開時，可邀請需要公共住宅的年輕人或團體代表與會發言，也建議市府團隊要妥善辦理相關行政事宜及民眾社會溝通。
4. 本委員會係基於都市計畫法而設立之獨立審議機關，其權責乃對都市計畫變更案件作出客觀中立的妥適決定。至於民眾質疑公務員或機關是否涉有違失部分，當可另循其他法律途徑處理，市府應可受民眾檢驗。
5. 建議市府再評估檢討本案之空間使用配比等內容，並與社區民眾多予溝通。

都市發展局

1. 有關本案適法性與變更歷程，市場用地變更為機關用地並非本次會議要討論的部分，其於 98 年間就已循都市計畫法定程序與內政部函釋辦理變更完成。
2. 委員詢問是否仍有市場需求一項，本基地附近有大直市場，而本基地從市地重劃完成後就一直沒有開闢，現況作為停車場使用。
3. 本基地變更為機關用地之後，因 104 年內政部函示認定機關用地立體多目標使用之「社會福利設施」包括社會住宅，市府爰將培英基地作為公共住宅選址基地，並於 105 年簽報核准作為公共住宅基地並編列規劃設計預算，經臺北市議會通過預算，接續於 106 年進行規劃設計招標作業。
4. 本局進行公共住宅規劃設計時會徵詢相關市府一級機關是否有參建需求，在辦理初期因相關單位沒有參建需求，為了有效運用公有土地，本局爰規劃以公共住宅使用為主，這也是本案第一次地區說明會時所提高度 70 公尺、公共住宅 198 戶之方案。惟本案在辦理兩次地區說明會之後，民眾提及有托老、托幼、閱覽室、區民活動中心等相關需求，經本局蒐集意見後，再向市府相關主管機關徵詢參建之需求，並納入本案修訂規劃內容。
5. 另回應民眾陳情訴求，公共住宅戶數從一開始規劃 198 戶減少到現在 96 戶，並非是為了規避公共設施多目標 2 分之 1 的比例限制，因為包括社福設施、幼稚園、托兒所等，都是歸類在社福設施的項目，亦即都受到該 2 分之 1 上限的限制，只有環保局辦公室才是屬於公務機關。故公共住宅從 198 戶降到 96 戶是當時因應地區民眾對其他社福設

施的空間需求，並不是為了要符合 2 分之 1 的規定。但依民眾所提建議整棟都做社福設施，反而超出該 2 分之 1 上限更多。

6. 本案規劃設計之過程中，內政部於 105 年底預告增訂機關用地多目標使用上限 2 分之 1 之規定，惟預告修法係屬研議階段尚未定案，市府當然希望能夠在法令完成修法之前完成培英基地多目標使用計畫核准，不過在 106 年 4 月、9 月接續至地區辦理說明會後，因應民眾之需求不斷調整本案基地之公共設施多目標使用計畫與空間需求，所以也就無法在 106 年 9 月 2 日內政部修法完成前核准該多目標使用計畫。
7. 為解決前述議題，市府函請內政部是否能將前述機關用地多目標使用上限 2 分之 1 規定再予修法解決，或可解釋本案公宅基地有政策推動之需求而排除該規定。案經內政部營建署 107 年 3 月函示，本局爰依其建議循都市計畫程序變更成適當的用地，於 107 年 4 月 3 日依都市計畫法規定進行本案都市計畫變更公開展覽、辦理公展說明會，在相關適法性與正當性上並無疑慮。
8. 市府一般公宅房型規劃配比為一房型：二房型：三房型＝6:3:1，本案目前規劃 96 戶公共住宅，其中一房型規劃 72 戶佔 4 分之 3 比例，係因本基地鄰近大直捷運站，希望能吸引青年族群進住並利用大眾運輸系統作為通勤工具等考量之緣故。

地政局

有關重劃共同負擔之公共設施用地變更適法性一項，依內政部 93 年 3 月 1 日函示，市地重劃區共同負擔之公共設施用地，於重劃後登記為直轄市或縣市所有，屬公有土地，嗣後無論有無變更為非共同負擔之公共設施用途，需用機關自應依土地法相關規定辦理撥用。相關市地重劃法令規定並無禁止重劃後共同負擔之公共設施用地經都市計畫變更為非共同負擔之公共設施用途，故本案無變更適法性的問題。

參、散會(13 時 10 分)

臺北市都市計畫委員會會議簽到表

會議名稱：臺北市都市計畫委員會第 726 次委員會議 時間：107 年 5 月 31 日（四）上午 9 時 30 分 地點：市政大樓 2 樓北區 N206 審議室 主席：林兼主任委員欽榮 林兼主任委員 紀錄彙整：			
委員	簽名	委員	簽名
張兼副主任委員哲揚		曾委員光宗	曾光宗
王委員秀娟		鄭委員凱文	鄭凱文
白委員仁德		劉委員玉山	劉玉山
邱委員裕鈞	邱裕鈞	戴委員嘉惠	
陳委員亮全	陳亮全	彭委員振聲	彭振聲
郭委員城孟		陳委員志銘	陳志銘
郭委員瑩登	郭瑩登	李委員得全	李得全
張委員勝雄	張勝雄	林委員崇傑	林崇傑
焦委員國安		陳委員學台	陳學台
彭委員建文		劉委員銘龍	劉銘龍

列席單位	姓名	列席單位	姓名
都市發展局	邱香卿	交通局	梁以鈞
產業局	魏忠 魏忠芬	地政局	黃凱康
文化局	江佩以	教育局	副局長 洪哲民
消防局	吳尚欣	警察局	張嘉祥 邱子明 張承
民政局	黃麗娟	社會局	楊雅晶
衛生局	王靜	環保局	葉明
更新處	楊心涵	新工處	吳再敏
公園處	王棟樑 楊國華 楊國華	水利處	張中明
市場處	蔣輝輝	市立圖書館	翁振中
中華郵政股份有限公司	邱雲采	中山區公所	雷冰娟
國有財產署北區分署		政風處	蔡又璋 代
民意代表	林錫良 郭明義	本會	劉香公 謝鳳城 謝國政 謝國政 謝國政 謝國政