

內政部都市計畫委員會第 978 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 10 月 13 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 107 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇

花兼副主任委員敬群代

邱委員昌嶽代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持；至第 4 案時，因副主任委員及吳委員欣修另有要公離席，由委員互推邱委員昌嶽代理主持。）

紀錄彙整：莊主民

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 977 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件

第 1 案：臺北市政府函為「臺北市中山區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」。

第 2 案：臺北市政府函為「臺北市士林區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」再提會討論案。

第 3 案：臺中市政府函為「變更烏日都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）案」再提會討論案。

第 4 案：嘉義縣政府函為「變更國立中正大學特定區主要計畫（第二次通盤檢討）（配合第二期發展區擬定細部計畫涉及變更主要計畫）案」。

第 5 案：嘉義縣政府函為「變更民雄（頭橋地區）都市計畫（部分特 II 及 13-2 號道路用地取得方式）案」。

第 6 案：嘉義市政府函為「變更嘉義市都市計畫（配合台 18 線軍輝橋改建工程）案」。

第 7 案：臺東縣政府函為「變更八仙洞風景特定區計畫（計畫書圖重製專案通盤檢討）案」。

第 8 案：臺東縣政府函為「變更三仙台風景特定區計畫（計畫書圖重製專案通盤檢討）案」。

第 9 案：臺東縣政府函為「變更小野柳風景特定區計畫（計畫書圖重製專案通盤檢討）案」。

第 10 案：臺南市政府函為「擬定北門都市計畫案」。

第 11 案：內政部逕為「變更汐止都市計畫（配合國道 1 號汐止交流道增設南入匝道改善工程）案」再提會討論案。

八、報告案件

第 1 案：臺北市政府函為「臺北市北投區保護區擬變更為溫泉產業特定專用區開發許可案件」。

九、散會：下午 12 時 55 分

第 2 案：臺北市政府函為「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案」再提會討論案。

說明：

- 一、本案業經臺北市都委會 106 年 1 月 20 日第 705 次會議審決修正通過，並准臺北市政府 106 年 3 月 14 日府都規字第 10601150600 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。
- 二、法令依據：都市計畫法第 26 條。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會劉前委員小蘭（召集人）、宋前委員立堯、林前委員旺根、謝委員靜琪、蘇委員振維組成專案小組，於 106 年 4 月 20 日、5 月 18 日、107 年 2 月 5 日、2 月 14 日、6 月 15 日召開 5 次專案小組會議，獲致具體建議意見，案准臺北市政府以 108 年 4 月 15 日府授都規字第 10830316771 號函及 108 年 5 月 20 日府授都規字第 10801194731 號函補充相關資料，因專案小組召集人及部分委員任期屆滿卸任，經重新簽奉核可，由本會林前委員旺根（召集人）、彭委員光輝、洪前委員鴻智、邱前委員英浩、蘇委員振維組成專案小組，於 108 年 6 月 13 日召開第 6 次專案小組會議，獲致具體建議意見，案准臺北市政府 108 年 10 月 25 日府都規字第 1080008541 號函送修正計畫書、圖到部，提經本會 108 年 11 月 26 日第 958 次會議審決略以：「本案除下列各點外，其餘准照臺北市政府 108 年 10 月 25 日府都規字第 1080008541 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。……五、本通盤檢討案變更計畫內容，超出公開展覽範圍者，請依都市計畫法第 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，則報由本部逕予核定，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。」。

七、案經臺北市政府以 109 年 7 月 31 日府授都規字第 1090131193 號函送公民團體陳情意見及擬修正內容到部，故再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會 108 年 11 月 26 日第 958 次會議決議通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

- 一、臺北市政府擬修正變更內容：詳附表一，除「變更編號士 02 案內『其他相關規定及補充說明』欄位第 7 點有關土壤及地下水污染控制場址之相關說明，請再查明修正」外，其餘同意依市府修正內容辦理。
- 二、公民或團體陳情意見：詳附表二，除「編號重 5 及重 7 等案，涉及變更計畫內容變更編號外 31 案擬變更機關用地為保護區部分，因該土地於民國 59 年曾規劃為住宅區，為維護民眾權益，納入全市公共設施用地通盤檢討案內再行檢討」外，其餘准照臺北市政府研析意見辦理。
- 三、本通盤檢討案變更計畫內容，超出公開展覽範圍者，請依都市計畫法第 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。

附表一：臺北市政府擬修正變更內容

108年11月26日內政部都市計畫委員會第958次會議審決內容							本次提會修正內容
變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	其他相關規定及補充說明	
外 34	至善路二段西側(憲兵隊辦公室)	440地號：機關用地	住宅區	0.0050	1、現況已供國防部作公務使用，配合實際需求調整機關用地與住宅區範圍。 2、本案範圍無實際增加使用面積及強度，僅用地調整，爰免予回饋。	變更範圍包括士林區至善段二小段438-1、440地號等2筆土地。其中440地號土地變更機關用地為住宅區(細部計畫為第一種住宅區)，438-1地號土地變更住宅區為機關用地。	本案修正內容說明如下： 1、面積：有關本案面積經重新測量後，新計畫住宅區面積修正為「0.0024公頃」、機關用地面積為「0.0026公頃」。 2、變更理由：因本案原95年細部計畫案內業已規定應予辦理回饋在案，為符原都市計畫規定，爰予以刪除「2、本案範圍無實際增加使用面積及強度，僅用地調整，爰免予回饋。」。
		438-1地號：住宅區	機關用地	0.0050			
外 35	雙溪河道	行水區、河道用地、堤防用地	河川區	8.3500	1、依本府工務局水利工程處108年9月3日北市工水河字第1086057191號函辦理(詳附件1)。 2、依經濟部、內政部92年12月26日會銜	依相關法令規定辦理。	本案修正內容說明如下： 1、原計畫：經重新查核變更範圍原都市計畫為「行水區」，故刪除「河道用地、堤防用地」。 2、面積：有關本案面積經重新

108年11月26日內政部都市計畫委員會第958次會議審決內容							本次提會 修正內容
變更 編號	位置	原計 畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定 及補充說明	
					函頒「河川及區域排水系統流經都市計畫之使用分區劃定原則」規定及經濟部水利署93年1月13日函釋河川區域範圍境界線劃設原則辦理，使用分區名稱統一為「河川區」。		測量後，行水區面積修正為「3.3346公頃」。
士02	中山北路五段中正路交叉口(福林段三小段785地號等11筆土地)	機關用地	商業區	0.8407	<p>1、本基地鄰近地區已有相關郵政、電信之服務與營運據點，故本區已無機關用地之需求。</p> <p>2、基地周邊現況已有多家加油站可提供服務。伴隨都市發展與轉型，加油站已成為鄰避設施，且與重要景觀廊道入口意象不符。</p> <p>3、依本府72年8月12日公告「修訂士林舊市區細部計畫(通盤檢討)案」指出本區位居城市商圈及生態軸帶交界的特殊地理</p>	<p>1、本案曾經臺北市都市計畫委員會99年2月25日第608次委員會議審議決議修正後通過。</p> <p>2、本案經內政部都市計畫委員會99年9月7日第738次會議審議，因考量已無法達成「徵求參與都市再生2010年台北好好看開發計畫」之政策目標等因素，決議應維持原計畫，並建議應優先補充不足之公共設施用地，如有變更為商業區之必要，應</p>	<p>本案修正內容說明如下： 變更編號士02案前經本部都委會108年11月26日第958次會議審議通過，規定得以簽訂協議書或都市更新方式擇一辦理，惟遺漏「……由實施者擬具都市更新事業計畫草案及辦理公開開展覽後，再核定主要計畫」之決議，建議補列。</p>

108年11月26日內政部都市計畫委員會第958次會議審決內容							本次提會 修正內容
變更 編號	位置	原計 畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定 及補充說明	
					位置,都市定 位應加強發 展觀光遊 憩、文化創意 與商業活 動,整合周邊 遊憩資源,提 昇觀光遊憩 質與量爰變 更為商業 區。	<p>於該地區通 盤檢討時考 量。</p> <p>3、回饋計畫:本 計畫案應回 饋基地面積 40%之土地予 臺北市。</p> <p>4、本案應另行擬 定細部計 畫,相關開發 方式、回饋計 畫、使用項 目、使用強度 及都市設計 管制等於細 部計畫案內 擬定;並須俟 細部計畫經 審議通過 後,始得變更 主要計畫。細 部計畫應就 基地開發與 周邊公園的 有效銜接、建 物量體的視 覺景觀影響 等公共性議 題,擬訂相關 規範納入都 市設計準則。</p> <p>5、有關士林區整 體商業區發 展需求部 分,士林區現 行商業區面 積 65.6 公 頃,僅占都市 發展用地面</p>	

108年11月26日內政部都市計畫委員會第958次會議審決內容							本次提會 修正內容
變更 編號	位置	原計 畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定 及補充說明	
						<p>積 9.99%，考 量士林區商 業係以地區 性商業為主，而本案基 地於空間層 面上為士林 區重要交通 幹道交會節 點，亦為前進 故宮之前哨 站。又基地西 側為士林繁 華之捷運商 圈，東側為大 型公共設施 與自然資源 聚集處，且配 合士林再生 計畫重點策 略之引入，本 案基地確為 商業、文化、 生態發展之 最佳節點。且 考量本府刻 正推動TOD策 略規劃，配合 北環線 Y26 站，提高捷運 場站周邊土 地使用密度， 型塑地區商 業中心，增 加商業使用 機能，擴大商 業區服務範 疇，綜合策略 之引入及區 位優勢，本案</p>	

108年11月26日內政部都市計畫委員會第958次會議審決內容							本次提會 修正內容
變更 編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定 及補充說明	
						<p>基地確有劃設商業區之需求。</p> <p>6、基地開發前後交通影響比較分析部分，本案開發前周邊交通服務水準為C-D級，開發後道路服務水準並未下降，僅部分路段旅行速率略有小幅下降。查未來本案基地開發時，業已配合周邊捷運商圈及福林公園規劃設計人行及車行動線，基地內已留設部分供行人穿越、通行之空間，且車行動線部分以中山北路或中正路為主；整體交通系統之規劃業已串聯步行軸線，並活絡商業空間節點。且未來本府將於捷運士林站及Y26引入TOD規劃</p>	

108年11月26日內政部都市計畫委員會第958次會議審決內容							本次提會 修正內容
變更 編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定 及補充說明	
						<p>略，配合大眾運輸系統轉乘等措施，降低私人運具使用，應可維持既有道路服務水準並減輕地區交通負荷。</p> <p>7、土壤及地下水污染控制場址部分，本案現況為加油站使用，已於105年12月8日提送汙染控制計畫取得同意備查，且開發基地不涉及捐贈回饋範圍，該控制場址預計108年底完成整治，不影響整體開發時程。</p> <p>8、加油站使用需求部分，查基地半徑一公里內，已有4處加油站可供服務(中油芝山加油站、台灣中油福林站、台灣中油文林路站、西歐加油站基河站)，且本案位於文化及商業</p>	

108年11月26日內政部都市計畫委員會第958次會議審決內容							本次提會 修正內容
變更 編號	位置	原計 畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定 及補充說明	
						<p>場域之重要節點，更為為景觀遊憩廊道之入口門戶，考量景觀視覺，確應變更其使用。</p> <p>9、有關本市士林區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案係於100年辦理都市計畫公告公展，惟內政部前以102年11月29日台內營字第10203489291號函頒佈都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則在案，基於士林區通盤檢討(主要計畫案)之一致性，故公展後新增之人陳案件涉及公共設施變更為其他可建築土地者，免納入全市公共設施用地案通盤檢討案內辦理。</p> <p>10、本案可採簽訂協議書或以都市更新</p>	

108年11月26日內政部都市計畫委員會第958次會議審決內容							本次提會 修正內容
變更 編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定 及補充說明	
						<p>方式辦理，並請依下列各點擇一辦理。</p> <p>(1) 簽訂協議書：請土地所有權人與本府簽訂協議書，納入計畫書規定；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。</p> <p>(2) 辦理都市更新：本案採都市更新方式辦理，應俟實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書圖報由內政部逕予核定後實施，細部計畫得依法定程序併同辦理。未依上開事項辦理前，仍維持原使用分區。</p>	
社 02	社正公園西側、西北側	機關用地	商業區	0.8376	1、本案前經本府民政局97年9月22日北市民二字第09732401600號函表示，經士林區公所評估鄰近1.5公	1、本案回饋計畫以回饋40%土地並採整體開發方式辦理，其容積率、回饋比例、方式等及土地使用管制規定將於	<p>本案修正內容說明如下：</p> <p>1、其他相關規定及補充說明：本案經本府評估採都市更新辦理之可行性，惟本案範圍龐大、產權複</p>

108年11月26日內政部都市計畫委員會第958次會議審決內容							本次提會 修正內容
變更 編號	位置	原計 畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定 及補充說明	
					<p>里範圍內已有永新、葫東、葫蘆堵及富光等4座區民活動中心，尚無作公共設施用地（區民活動中心）需求。</p> <p>2、依中華電信股份有限公司97年11月7日信管規字第0970000974號函表示未來確無電信使用需求。</p> <p>3、依都市發展局99年6月11日北市都規字第09934133400號函檢送99年6月2日研商會議結論：「…有關本市士林區社正公園西側（中正路延平北路六段交叉口）機關用地、加油站用地，經初步討論，經捷運局及交通局提出使用需求，原則訂定作為交通等相關用地（如捷運場站、車站、轉運站、調度站等）以</p>	<p>細部計畫規定。</p> <p>2、有關本市士林區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案係於100年辦理都市計畫公告公展，惟內政部前以102年11月29日台內營字第10203489291號函頒佈都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則在案，基於士林區通盤檢討（主要計畫案）之一致性，故公展後新增之人陳案件涉及公共設施變更為其他可建築土地者，免納入全市公共設施用地通盤檢討案內辦理。</p> <p>3、本案採都市更新方式辦理，應俟實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書圖報由內政部逕予核</p>	<p>雜，倘以整體開發方式辦理，則難以配合捷運興建工程開闢。爰修正第1點內容：</p> <p>「本案回饋計畫以回饋40%土地並採整體開發方式辦理，其容積率、回饋比例、方式等及土地使用管制規定將於細部計畫規定。惟如因土地產權整合困難得採分期分區辦理。分期分區之範圍，由申請者於研提細部計畫時，提送整體規劃及分期分區構想，並經本市都市計畫委員會審議通過納入計畫書據以實施。」。</p>

108年11月26日內政部都市計畫委員會第958次會議審決內容							本次提會 修正內容
變更 編號	位置	原計 畫	新計 畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定 及補充說明	
					維持公共設施 使用。」 4、經本府捷運工 程局評估已無 交通用地之必 要需求。考量 地區發展現況 及毗鄰分區， 爰修正變更為 商業區。	定後實施，細 部計畫得依 法定程序併 同辦理。未依 上開事項辦 理前，仍維持 原使用分區。	

附表二：公民或團體陳情意見

編號	公民團體	陳情事項	臺北市政府研析意見
重1	林伯雄君	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建議外37案變更為第二種住宅區，並維持容積率240%。本案變更回饋30%對住戶造成損失，不合理。 2. 主要計畫部分先以住宅區通過，至於回饋金比率，應符合開發實質效益為主，回饋內容建議留待市府細部計畫階段再向民眾說明討論定案。 	<p>本案陳情意見將於細部計畫層級處理，主要計畫不予討論。</p> <p>說明： 經查陳情位置係位於變更編號外37案，其陳情建議應予變更為第二種住宅區並維持容積率240%及回饋內容一事，因涉及細部計畫層級之檢討，爰主要計畫不予討論。</p>
重2	黃雀華君	<ol style="list-style-type: none"> 1、陳情位置：士林區至善段一小段515、516、517地號土地。 2、撤銷非必要之建地使用限制，恢復原住宅建地使用，憲法保障人民使用財產權益，還民公道。 	<p>本案陳情意見建議不予採納。</p> <p>說明： 經查陳情地號土地係位於變更編號外35範圍內，該範圍內未曾劃設為住宅區，且本次主要計畫變更係依據依經濟部、內政部92年12月26日會銜函頒「河川及區域排水系統流經都市計畫之使用分區劃定原則」規定及經濟部水利署93年1月13日函釋河川區域範圍境界線劃設原則辦理，更改使用分區名稱，將行水區改為河川區，並無陳情人所提情事，爰陳情人所提意見，建議不予採納。</p>
重3	何榮華君	<ol style="list-style-type: none"> 1、原文教區容積率為240%，改為住宅區需回饋30%，應維持原來的容積率240%才符合公平正義。 2、社區發展、都市進步，政府應整合民眾及高階有能力之建設公司共同打造現代化美麗城市。 	<p>本案陳情意見將於細部計畫層級處理，主要計畫不予討論。</p> <p>說明： 經查陳情位置係位於變更編號外28，有關陳情人建議容積率、回饋事項，涉及細部計畫層級之檢討，爰主要計畫不予討論。</p>
重4	陳琰亮君	<p>有關至善路拓寬時已徵購至善路二段450號，該地址建有多間寮舍，周邊築有堅固坡堤，地勢與至善路同高，原為著名養鰻池，從不淹水或妨礙河道，拓寬部分</p>	<p>本案陳情意見建議不予採納。</p> <p>說明： 經查陳情地號土地係位於變更編號外35範圍內，該範圍內未曾劃設為住宅區，且本次主要計畫變更係依據依經濟部、內政部92年12月26日會銜函頒</p>

編號	公民團體	陳情事項	臺北市政府研析意見
		<p>被徵購並變更使用分區，讓寸土寸金土地荒廢至今，建議恢復使用分區比照上下游持有人依法使用或由政府徵購誠為德政。</p>	<p>「河川及區域排水系統流經都市計畫之使用分區劃定原則」規定及經濟部水利署93年1月13日函釋河川區域範圍境界線劃設原則辦理，更改使用分區名稱，將行水區改為河川區，並無陳情人所提情事，爰陳情人所提意見，建議不予採納。</p>
重5	王壯臺君	<p>1、建議士林區福林段二小段 36-2、56、56-2 地號等 3 筆土地已劃定為機關用地餘 46 年，監察院於 102 年 5 月 9 日糾正內政部及各級地方政府有關公共設施保留地迄今未取得者應予檢討公共設施保留之必要。</p> <p>2、經多年等待，臺北市政府都發局無視監察院之意見及陳情人長期受損害之情狀，將陳情人之土地變為更不利之保護區，使陳情人權益更加受損，建議所陳土地變更機關用地為住宅用地。</p>	<p>本案陳情意見建議不予採納。</p> <p>說明：</p> <p>1、經查陳情地號係位於變更編號外 31，該等土地係 59 年「為陽明山管理局轄區主要計劃案」劃設為住宅區，於 62 年「變更陽明山管理局轄區外雙溪地區主要計劃案」由「住宅區」變更為「機關用地」，供國防戰備使用。考量本案經國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營產中處 105 年 7 月 11 日備北工營字第 1050003376 號函表示：「軍方以營區現有範圍使用，營區範圍內檢討獲得之私有土地，建議維持機關用地，營區現有範圍外之私有土地請依權責處理。」爰於本案通盤檢討予以變更機關用地為保護區、住宅區。</p> <p>2、該變更編號係經檢討該機關用地及周邊地區涉及坡地範圍，軍事管制禁建範圍、山坡地管制區域範圍及土地利用完整性，將該機關用地屬可開發利用之土地變更為住宅區、基地條件不適宜開發者變更為保護區。惟陳情位置劃設為保護區係考量位於軍事管制禁建範圍，應依海岸、山地及重要軍事設施管制區與禁建、限建範圍劃定、公告及管制作業規定辦理，且其鄰近都市計畫劃設山坡地管制區及既有保護區，故予以劃設為保護區。綜上考量因素，爰有關陳情人所提意見，建議不予採納。</p>
重6	臨溪福邸	(109.04.04-第一次陳情)	本案陳情意見將於細部計畫層級處

編號	公民團體	陳情事項	臺北市政府研析意見
	管理委員會	<p>1、臨溪福邸至善段五小段 27 地號土地所有權人針對主外 37 變更案之細部計畫提反對回饋 30%之意見。</p> <p>2、本土地於民國 72 年行政院政策核定改建公教住宅，76 年 2 月國有財產局專案讓售土地完成配售，卻在 76 年 6 月無端變為機關用地，至我等權益受損，30 多年來政府未提出賠償，現在還我實質住宅用地又何來回饋？</p> <p>3、當年本土地可以 240% 的容積率，但僅以容積率 120% 建築住宅，已屬住二標準。此時變更為住二並未增加分毫，何來回饋？</p> <p>4、以土地計價值角度來看，北市府對本土地之公告現值和地價，數年來也是以住二標準訂定，所有權人也依此繳交地價稅。108 年 1 月本地之公告現值為 183,349 元/平方公尺，與對街同為至善路二段的住二土地，相差無幾。因此本土地由機關用地變更為住二並未因此得利，又何來回饋？</p> <p>5、臨溪社區土地建築使用權狀明白登記是住家用途，但民國 76 年貸款 3 個月後，市府忽變更我住宅用地為機關用地，經監察院(院台內字第 1011930485 號)糾舉已函送行政院予都發局。</p>	<p>理，主要計畫不予討論。</p> <p>說明：</p> <p>1、經查陳情位置係位於變更編號外 37 案，有關陳情建議使用強度、回饋內容一節，涉及細部計畫層級之檢討，爰主要計畫不予討論。</p> <p>2、至有關陳情變更示意圖應依照內政部審議結果，清楚標示變更的三塊基地位置一節，經查本案部分機關用地現況供道路使用，本次變更內容於主要計畫層次，係將機關用地變更為住宅區，至於現況供道路使用部分，得於細部計畫再檢討其合理使用。</p>

編號	公民團體	陳情事項	臺北市政府研析意見
		<p>我等住戶 30 餘年隱忍不斷陳情至今，如今回歸我原住宅用地之居住正義，不應加徵 30% 之回饋。</p> <p>6、為能落實未來細部計畫都更的可行性，建議放寬容積率 200% 以下，免予回饋。因本案與外 28 案許先生說明會中所提回饋，同樣面臨不務實，不可行的問題；建商估算容積多少？成本多少？買賣多少？何見多少？回饋後所剩無幾？不符居住正義，問題困難重重，初步無法整合再呈報，則計畫形同虛設。</p> <p>(109.04.04 第二次陳情)</p> <p>1、都發局在審議時一直使用的圖，清楚標示三塊變更的土地位置，內政部都委會通過了也是這 3 塊土地的變更為住宅案。</p> <p>2、但主要計畫(重新公展)變更示意圖中，以白色區塊顯示此外 37 案包含了故宮下山道路至善路二段 133 巷。</p> <p>3、此道路實際有使用道路，也是故宮下山重要通道，居然此時變更為住宅用地。</p> <p>4、合理懷疑都發局又魚目混珠，將重演至善段五小段 27 地號當年莫名其妙被變更為機關用地的烏龍事件。</p> <p>5、建議變更示意圖應依照內政部審議結果，清楚標示變更的三塊基地位</p>	

編號	公民團體	陳情事項	臺北市政府研析意見
重7	徐承忠君	<p>置。</p> <p>1、陳情位置：士林區福林段二小段 27、28、28-1、28-2、28-3、28-4、28-5、28-6、28-7、28-8、28-9、29、29-1 等地號(變更編號：外 31)。</p> <p>2、懇請將陳情土地與細外 05 區域共同變更為第二種住宅區。</p>	<p>本案陳情意見建議不予採納</p> <p>說明：</p> <p>1、經查本案陳情地號係位於變更編號外 31 範圍內，該等土地係 59 年「為陽明山管理局轄區主要計劃案」劃設為住宅區，於 62 年「變更陽明山管理局轄區外雙溪地區主要計劃案」由「住宅區」變更為「機關用地」，供國防戰備使用。考量本案經國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營產中處 105 年 7 月 11 日備北工營字第 1050003376 號函表示：「軍方以營區現有範圍使用，營區範圍內檢討獲得之私有土地，建議維持機關用地，營區現有範圍外之私有土地請依權責處理。」爰於本案通盤檢討予以變更機關用地為保護區、住宅區。</p> <p>2、該變更編號係經檢討該機關用地及周邊地區涉及坡地範圍，軍事管制禁建範圍、山坡地管制區域範圍及土地利用完整性，將該機關用地屬可開發利用之土地變更為住宅區、基地條件不適宜開發者變更為保護區。惟陳情位置劃設為保護區係考量位於軍事管制禁建範圍，應依海岸、山地及重要軍事設施管制區與禁建、限建範圍劃定、公告及管制作業規定辦理，且其鄰近都市計畫劃設山坡地管制區及既有保護區，故予以劃設為保護區，爰有關陳情人所提意見，建議不予採納。</p>
重8	陽明里里辦公處-黃裕倉里長	<p>1.本案變更保護區為文教區，土地價格飆升為可建地，又位於環境敏感區，88-92 年興建大孝館時已變更近 2 萬坪為文教區，此建物已破壞陽明山自然景觀，本次變更又擴大 4 千坪範圍，少子化趨勢</p>	<p>本案陳情意見建議不予採納。</p> <p>說明：</p> <p>1、經查本案陳情位置係位於變更編號天 07 案，有關陳情人建議本案位於環境敏感區、不宜擴大範圍及回饋內容一節，綜合說明如下：經檢視本案係由中國文化大學陳情變更需求，並經教育部同意在案；經檢視</p>

編號	公民團體	陳情事項	臺北市政府研析意見
		<p>下不應再擴大。</p> <p>2.本案回饋條款完全無用，破壞的自然景觀永久無法回復。</p>	<p>本市山坡地資訊整合系統，本變更案範圍非屬山崩與地滑地質敏感區，且依據本市全市性保護區處理原則，本案尚符合該原則內保護區內鄰接非保護區之既有合法建物或聚落之型態，故予以檢討變更。有關回饋一節，本案係依據行政院 88 年 2 月 9 日 88 內字第 06064 函釋規定辦理回饋，該校應依「都市計畫農業區變更使用審議規範」之精神，由私立學校規劃適當之設施兼供附近居民使用，以適度回饋地方，爰訂定計畫書內之回饋內容。綜上因素，陳情人所提意見，建議不予採納。</p>
重9	郭春陽君	<p>(109.03.30-第一次陳情) 依都市計畫公告圖說標示，原至善路二段 113 巷道路地變更為住宅區，原既成道路是否消失廢除？是否為故宮申請變更？為何沒有辦理公聽會或公展說明會告知？未來居民如何進出？</p> <p>(109.04.06-第二陳情) 有關士林區至善段五小段 28、29(部分)、76 地號土地係為公有公用供居民通行之重要道路，且排水溝等公共設施已設置完成，且種植珍貴柏樹，建議應符合現況，不應變更為住宅區，建議變更為道路用地。</p>	<p>本案陳情意見將於細部計畫層級處理，主要計畫不予討論。</p> <p>說明： 1、經查陳情位置係位於變更編號外 37 案，有關陳情建議使用強度、回饋內容一節，涉及細部計畫層級之檢討，爰主要計畫不予討論。 2、至有關陳情變更示意圖應依照內政部審議結果，清楚標示變更的三塊基地位置一節，經查本案部分機關用地現況供道路使用，本次變更內容於主要計畫層次，係將機關用地變更為住宅區，至於現況供道路使用部分，得於細部計畫再檢討其合理使用。</p>
重10	葫蘆里里辦公室-許振禮里長	<p>有關延平北路五段 165、177、179 號過去都市計畫畫設市場用地所有權人並未同意，目前市場生意逐漸凋零，建議都發局將 40 年以上老舊社區劃定為都市更新公劃區，回饋捐贈 30%、40% 部分，改捐公益設施，如：文創、博物館。</p>	<p>本案陳情意見將於細部計畫層級處理，主要計畫不予討論。</p> <p>說明： 經查陳情位置係位於變更編號社 03 案，有關回饋內容及劃定為公劃都市更新地區一節，涉及細部計畫層級之檢討，爰主要計畫不予討論。</p>
重11	郭肇富君	1、陳情有關士林區至善段	本案陳情意見將於細部計畫層級處

編號	公民團體	陳情事項	臺北市政府研析意見
		<p>五小段 16 地號(變更編號外 37)於民國 52 年 2 月 1 日陽明山管理局時期完成建地目，76 年不知原因變更為機關用地亦未補償，如今變更為建地卻要回饋 30%，非常不合理，請委員會查明取消回饋變回建地</p> <p>2、另至善路二段 113 巷依公展圖為外 37 變更範圍，其屬故宮下山道路，如變更請另開說明會讓里民了解道路規劃內容。</p>	<p>理，主要計畫不予討論。</p> <p>說明：</p> <p>1、經查陳情位置係位於變更編號外 37 案，有關陳情建議使用強度、回饋內容一節，涉及細部計畫層級之檢討，爰主要計畫不予討論。</p> <p>2、至有關陳情變更示意圖應依照內政部審議結果，清楚標示變更的三塊基地位置一節，經查本案部分機關用地現況供道路使用，本次變更內容於主要計畫層次，係將機關用地變更為住宅區，至於現況供道路使用部分，得於細部計畫再檢討其合理使用。</p>
重12	許博澄君	<p>陳情外 28 案之將整合比例降低到全部面積的 50%即可提出都市更新需求一節、容積建議容積率維持 240%免予回饋。</p>	<p>本案陳情意見將於細部計畫層級處理，主要計畫不予討論。</p> <p>說明：</p> <p>1、經查陳情位置係位於變更編號外 28 案，本案業於 108 年 11 月 26 日經內政部都市計畫委員會審議通過在案，並決議：「一、同意市府建議採都市更新方式開發，並依出席委員初步建議意見（四）-3，由實施者擬具都市更新事業計畫草案及辦理公開展覽後，再核定主要計畫。二、至於市府建議回饋 30%土地及容積率等事項，請於細部計畫再詳細考量。」本局考量該案後續開發需自行辦理都市更新事業及擬定細部計畫事宜，爰未將該案納入本市士林區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案內辦理。</p> <p>2、有關陳情建議容積率維持 240%，並增加本市都市計畫變更通則變更使用分區不調降容積率一節，涉及細部計畫層級之檢討，爰主要計畫不予討論。</p>
重13	內政部營建署	<p>1、為落實社會住宅政策所需，更正變更位置，變更士林區蘭雅段二小段 83、82-1 地號之都市計</p>	<p>本案陳情意見建議予以採納。</p> <p>說明：</p> <p>1、有關陳情單位原以 109 年 5 月 4 日營授城更字第 1090819898 號陳情</p>

編號	公民團體	陳情事項	臺北市政府研析意見
		<p>畫主要計畫、細部計畫「電信用地」為「電信及社會福利設施用地」；82、82-3、84地號之都市計畫主要計畫「住宅區」為「電信及社會福利設施用地」、細部計畫「第三種住宅區」為「電信及社會福利設施用地」。</p> <p>2、為照顧青年族群及弱勢族群之居住需求，本署業奉行政院於106年3月核定「社會住宅興辦計畫」，目標於113年累計達成政府直接興建12萬戶及包租代管8萬戶合計20萬戶社會住宅；臺北市地狹人稠，可利用公有建築用地難尋，現經評估士林區社會住宅缺額達2,477戶。本基地土地為財政部國有財產署(82、82-1、82-3地號等3筆土地)及該署與中華電信股份有限公司共同持有(83、84地號等2筆土地)，現況部分為中華電信公司臺北營運處第七客網中心使用外，部分土地為閒置狀態。經協調財政部國有財產署及中華電信股份有限公司同意提供本基地興辦社會住宅，並依住宅法第33條保留一定空間供社會住宅所在地區公共服務之用。考量社會住宅屬於都市計畫法第42條之社會福利設施，且中華電信公司</p>	<p>在案，後以109年7月9日城更字第1090007192號函更正陳情內容在案，先予敘明。</p> <p>2、經查本次陳情範圍為士林區蘭雅段二小段83、82-1、82、82-3、84地號等5筆土地，經陳情單位表示，業與中華電信股份有限公司獲致共識，本次更新陳情內容增加82、82-3、84地號等3筆住宅區土地，一併變更為電信及社會福利設施用地。</p> <p>3、經查所陳地號士林區蘭雅段二小段82、82-3、84地號土地係於59年7月4日府工二字第29248號「為陽明山管理局轄區主要計劃乙案」劃定為住宅區迄今；另士林區蘭雅段二小段83、82-1地號土地係於71年6月24日府工二字第23737號「修訂士林區雙溪堤防以北磺溪堤防以東中山北路以西所圍地區細部計畫(通盤檢討)案」內變更第三種工業區為電信用地，後於79年9月13日府工二字第79049926號「修訂台北市土地使用分區(保護區、農業區除外)計畫(通盤檢討)案」變更工業區為住宅區迄今。</p> <p>4、次查有關電信用地之規定，依內政部90年10月30日台內營字第9085988號函釋規定：「按都市計畫劃設之『電信用地』，係提供公營公用事業機構使用，若由私人民營業者使用上開用地，恐有違反都市計畫土地使用管制規定之虞，應先循都市計畫變更程序，將該等用地變更為『電信專用區』後，再提供予私人民營業者開發使用，以資適法。」另依內政部營建署91年11月1日營署都字第0910067146號函釋規定：「(略以)一、.....是以電信事業民營化後，都市計畫劃設之電信事業用地在尚未完成都市計畫變更前，依上開規定意旨，自得繼</p>

編號	公民團體	陳情事項	臺北市政府研析意見
		<p>台北營運處第七客網中心亦有其重要性，爰陳情變更為電信及社會福利設施用地。另基地北側士林區蘭雅段二小段 85 地號土地(842m²)，權屬為財政部國有財產署、中華電信股份有限公司各持有二分之一，因計畫道路用地尚未開闢完全屬私有公共設施保留地，為利本案基地出入道路開闢需求，建議以容積調派方式，將其容積調派至本案變更基地範圍內，並將其道路用地無償捐贈登記土地所有權予臺北市政府。</p> <p>3、因中華電信股份有限公司所有之地下電信管道、電信機房搬遷不易，且搬遷金額龐大，爰本基地擬保留前述電信管道及機房。</p> <p>4、考量本基地保留前述電信管道及機房後，未來可興辦社會住宅範圍將受其影響，且臺北市可利用公有建築用地難尋，爰建請同意增加本案可建築用地範圍，並增訂電信及社會福利設施用地土地使用分區管制規定(建蔽率 60%、容積率 400%，地下層開挖面積佔基地面積之比率為 70%)。</p>	<p>續原來電信事業之使用。三、為避免爾後公營事業機構逐漸民營化後，造成土地使用之困擾，請貴府於都市計畫通盤檢討時，就現行公營事業機構使用之公共設施用地，適時予以檢討變更為其他適當之使用分區。」</p> <p>5、綜上所述依現行主要計畫及上開函釋規定，涉及主要計畫建議參採意見，有關本次陳情範圍士林區蘭雅段二小段 83 地號等 8 筆土地同意主要計畫由住宅區、電信用地變更為「電信及社會福利專用區」。</p> <p>6、至土地使用管制相關規定，涉及於細部計畫案內另擬「電信及社會福利專用區」相關規定，另依細部計畫程序辦理，主要計畫不予討論。</p>
重14	台神學校財團法人台灣神學研究學院	1、本校因向教育部申請籌設所需，向貴局申請土地使用區分變更，變更土地範圍為台北市士林	<p>本案陳情意見建議予以採納。</p> <p>說明： 1、經查陳情地號土地係位於變更編號陽 02 範圍內，查本案業於 108 年 11</p>

編號	公民團體	陳情事項	臺北市政府研析意見
		<p>區至善段五小段 371,372,及同段四小段 712,722,724,725,7362 等 7 筆土地。</p> <p>2、申請期間貴局幾次來函表達暨教育部內複審會議長官及委員們亦同意(為考量都市規劃整體性及校區完整性,爰請本校針對至善段五小段 426,426-2,426-3,426-4 及同段四小段 712,735 地號是否一併納入變更申請範圍)(台神研校字第 1090000055 號_附件一.pdf),本校業已於 102 年 7 月 18 日回函增納上述 6 筆土地一併申請變更(如台神研校字第 1090000055 號_附件二.pdf)。</p> <p>3、然貴局 109 年 5 月 4 日北市都規字第 1093036805 號函(如台神研校字第 1090000055 號_附件三.pdf)本校申請使用之土地變更案業經內政部都市計畫委員會於 108 年 11 月 26 日審議通過在案並決議應符合行政院核示私立學校籌設四條件始得報內政部核定。惟本校土地變更範圍內因配合都市規劃整體性及校區完整性政策,內含一筆 735 國有土地及一筆 712 私人土地所有權非屬本校。</p> <p>4、為符合行政院核示私立學校籌設四條件規定,本校已於 109 年 5 月 13</p>	<p>月 26 日經內政部都市計畫委員會審議通過在案,並決議陽 02 案:「本案經市府將新計畫名稱正為文教區(供私立台灣神學研究院使用),除請將符合行政院核示私立學校籌設四項條件,納入計畫書修正外,其餘建議同意依市府 107 年 5 月 31 日修正計畫內容通過。」</p> <p>2、至有關該校陳情剔除主陽 02 計畫範圍內之本市士林區至善段四小段 712 地號土地一節,查至善段四小段 712 地號需依土地法第 73-1 條列冊管理至 116 年,始得依規定移請財政部國有財產署辦理公開標售作業。考量該校目前實有取得該筆土地之困難,建議採納該校意見,將該筆地號土地剔除於變更範圍。</p>

編號	公民團體	陳情事項	臺北市政府研析意見
		<p>日發函教育部協助向國有財產署承租 735 地號土地(如附件四);但屬私人土地 712 地號,因所有權人已死亡且無人辦理繼承,該土地已被北市地政局自 101 年 07 月 03 日列管(如附件五),依土地法 73-1 條須列管 15 年(如附件六),以致於本校無法向其承租或承購。</p> <p>5、懇請貴局協助剔除上述 712 地號土地變更申請,以利本校土地使用區分變更案能早日通過內政部審議核定。</p>	
重15	芝山岩 好土聯盟	<p>1、台灣神學院欲將 6.68 公頃土地從保護區變更為文教區,其中 1.6 公頃為國產署土地,該地現況為樹林,且為坡地,未來若進行開發行為須審慎評估,原因如下:</p> <p>(1) 神學院所在位置沒有汙水下水道系統,開發所帶來的人為汙染接排入雙溪?造成汙染問題。</p> <p>(2) 近年極端氣候下,水泥地越不含水,增加地表逕流,已經造成仰德大道嚴重積、淹水,然受限地形因素,仰德大道無法增建排水系統,加上仰德大道的排水系統現況市往山下住宅區排放,每逢大雨山下住宅區隨時有淹水危機,若缺乏總體區域評估就各自開</p>	<p>本案陳情意見將於細部計畫層級處理,主要計畫不予討論。</p> <p>說明:</p> <p>1、經查陳情位置位於變更編號陽 02 案,考量台灣神學院基於管用合一有其變更土地使用分區需求,爰陳情有關於汙水下水道系統及地表逕流之建議,將於細部計畫內建請神學院考量該意見,於後續校舍新、增、改建時妥予處理,因涉及細部計畫層級之檢討,爰主要計畫不予討論。</p> <p>2、另有關於陳情陽 07 案華興中學開發強度一節,涉及細部計畫層級之檢討,爰主要計畫不予討論。</p>

編號	公民團體	陳情事項	臺北市政府研析意見
		<p>發，後果將是其他民眾承擔。</p> <p>(3) 林地是城市最好的海綿，柯市長提的韌性城市不應是口號，沒有整體區域性評估就開發，將導致不可收復的災難。</p> <p>2、華興中學開發強度已超過周圍林地，呈上，欲強降雨時，若校內雨水排泄不及，則雨水會往仰德大道邊坡沖刷，造成下方居民擔心落石及走山，未來又容許其「為保留學校長期發展之彈性，因應校淤服務設施需求，計畫範圍內個合法建築物之總建築面積之總容積樓地板面積已超出上開法定建蔽率及容積率之規定，未來允許於原建築面積及原容積樓地板面積範圍內拆除新建」，實有必要因應極端氣候而重新檢討。</p>	
重16	臺北市政府工務局新建工程處	<p>依本府工務局新建工程處109年7月7日北市工新設字第1093068242號來函表示，有關本市士林區通河東街2段旁之未開闢計畫道路，考量未來雙溪濕地(河口)公園的完整性，穿越基地之都市計畫道路擬變更為公園用地(約2,841平方公尺)，另其餘計畫道路部分基於管用合一原則擬變更為抽水站用地(約913平方公尺)。</p>	<p>本案陳情意見建議予以採納。</p> <p>說明： 經查陳情地號位於士林區陽明段四小段707(部分)、712、699-2、永新三小段2、8-1(部分)、9-1(部分)地號等6筆土地，原道路用地經檢討無開闢作為道路之需求，將由本府工務局配合南側公園用地之濕地規劃供作市民休憩使用，變更為公園用地；另該道路用地部分路段目前以作為抽水站設施使用，基於管用合一變更為抽水站用地。</p>
重17	內政部營建署	<p>為落實社會住宅政策所需，建請變更士林區天山段二小段327-1地號等17筆</p>	<p>本案陳情意見建議予以採納。</p> <p>說明： 1、經查陳情地號位於士林區天山段二</p>

編號	公民團體	陳情事項	臺北市政府研析意見
		<p>土地之都市計畫主要計畫機關用地(供外僑文化會館、區民活動中心及本府機關公務設施使用)為社福及機關用地(供天母消防隊及社會福利設施使用)。</p> <p>為照顧青年族群及弱勢族群之居住需求，本署業奉行政院於106年3月核定「社會住宅興辦計畫」，目標於113年累計達成政府直接興建12萬戶及包租代管8萬戶合計20萬戶社會住宅；臺北市地狹人稠，可利用公有建築用地難尋，現經評估士林區社會住宅缺額達2,477戶；配合中央住宅政策之落實及因應高齡化、少子化社會趨勢，優先選用閒置公有土地興辦社會住宅及相關社會福利設施，提供周邊地區就業、就學、年長或社會弱勢者等居民適宜之住宅及享有良好居住環境。臺北市消防局天母消防分隊現址位於本計畫範圍北側500公尺處之機關用地，由於建物老舊、空間狹隘等因素不敷使用，亦亟需興建新駐地以提供民眾更良善服務。</p> <p>考量社會住宅及其必要附屬設施皆屬於都市計畫法第42條之社會福利設施，且消防設施亦有其重要性，爰陳情變更為社福及機關用地。</p> <p>考量天母消防分隊所提一樓樓地板面積需求(約870m²)及社會住宅一樓出入管理及店鋪需求，建請於細部計畫增訂本基地社福</p>	<p>小段 327-1、328、332、333、334、335、336、337、338、339、345、346、360、361、365、366、407地號等17筆土地，為配合中央社會住宅政策所需及考量消防設施之重要性，涉及主要計畫建議參採意見，有關本次陳情範圍士林區天山段二小段 327-1地號等17筆土地同意主要計畫由機關用地(供外僑文化會館、區民活動中心及本府機關公務設施使用)變更為「社福及機關用地」。</p> <p>2、至土地使用管制相關規定，涉及於細部計畫案內另擬「社福及機關用地」相關規定，另依細部計畫程序辦理，主要計畫不予討論。</p>

編號	公民團體	陳情事項	臺北市府研析意見
		及機關用地土地使用分區管制規定，並建議建蔽率採80%。	
重18	內政部營建署	<p>1、為落實社會住宅政策所需，建請同意士林區陽明段四小段 614-1、617、621、621-3、653-1、655-1、657、661-1、665、665-1、668-1 地號等 11 筆土地之都市計畫主要計畫機關用地變更為社福及機關用地、細部計畫機關用地變更為社福及機關用地。</p> <p>2、為照顧青年及弱勢族群之居住需求，行政院 106 年 3 月核定「社會住宅興辦計畫」，預計於 113 年達成 20 萬戶社會住宅目標。臺北市地狹人稠，可利用公有建築用地難尋，現經評估士林區社會住宅缺額達 2,477 戶。</p> <p>3、本基地全為公有土地（市有地佔 97%），管理機關分別為交通部公路總局、臺北市停車管理工程處、臺北市政府財政局管理，現況主要供交通部公路總局臺北市區監理所士林監理站、經濟部標準檢驗局使用。為配合中央住宅政策之落實及因應高齡化、少子化社會趨勢，優先選用閒置或低度使用之公有土地興辦社會住宅及相關社會福利設施，及促成管用合一，本署已積極協調士林監理站與標準檢驗局搬</p>	<p>本案陳情意見建議予以採納。</p> <p>說明：</p> <p>1、經查陳情地號位於士林區陽明段四小段 614-1、617、621、621-3、653-1、655-1、657、661-1、665、665-1、668-1 地號等 11 筆土地，現況主要供交通部公路總局臺北市區監理所士林監理站、經濟部標準檢驗局使用，案址前經本府評估，市有土地管理機關尚無後續使用計畫，可納入本府社會住宅儲備基地，並請內政部營建署洽交通部公路總局及經濟部標準檢驗局協調搬遷事宜，俾利本府評估後續規劃興辦期程。</p> <p>2、現案址國有土地管理及使用機關業經內政部營建署協調後同意搬遷，為配合中央社會住宅政策所需，涉及主要計畫建議參採意見，有關本次陳情範圍士林區陽明段四小段 614-1 地號等 11 筆土地同意主要計畫由機關用地變更為社福及機關用地。</p> <p>3、至土地使用管制相關規定，涉及於細部計畫案內另擬「社福及機關用地」相關規定，另依細部計畫程序辦理，主要計畫不予討論。</p>

編號	公民團體	陳情事項	臺北市政府研析意見
		<p>遷，臺北市政府都市發展局亦函復旨揭用地後續無相關使用計畫，可納入社會住宅儲備基地，爰建請使用分區由機關用地變更為社福及機關用地。</p> <p>4、本基地興辦社會住宅及其必要附屬設施，因屬都市計畫法第42條之社會福利設施，爰陳情變更主要計畫、細部計畫之機關用地(約4.13公頃)為社福及機關用地用地，建蔽率40%、容積率400%。</p> <p>5、另為增進社會住宅所在地區公共服務品質，本基地如供作社會住宅使用，將依住宅法第33條，保留一定空間供作社會福利服務、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園、青年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施之用。</p>	