「臺北市都市計畫主要計畫(通盤檢討)案」及「臺北市都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」

都市計畫公開展覽說明會(第11場)會議紀錄

壹、時間：115年7月9日（星期四）下午7時整

貳、地點：臺北市中山區公所大禮堂（臺北市中山區松江路367號10樓）

參、主持人：臺北市政府都市發展局楊少瑜專門委員　　紀錄：葉紹棋

肆、出列席單位：詳簽到表

伍、主持人致詞：

各位市民朋友大家晚安，今天辦理中山場公展說明會，非常感謝大家特地前來關心臺北市都市計畫通盤檢討案的內容。中山區幾項重要的討論議題包括住宅區商圈土地使用管制檢討、市民大道兩側容積率調整方案、因應松山機場航高限制放寬建蔽率等;另外,如果有從其他行政區前來的市民朋友,包括保變住地區等，我們稍後也將說明變更案內容，您也可以洽場內市府工作人員諮詢，並歡迎到書圖閱覽區及電腦諮詢區查詢。

陸、會議簡報說明：略。

柒、民眾發言及市府單位回應摘要：

一、民眾發言摘要（依首次發言順序）：

(一)民眾一

都發局在處理住宅區商圈爭議的時候，有一個措施我覺得蠻進步的，就是109年以前非明火商家直接進行納管，那如果是明火商家就必須進行社區參與的流程，拿到社區同意。我們有跟社區各里長和商家討論本次細部計畫變更，我們支持針對部分土地使用項目放寬路寬的做法。但我們也提供一點意見就是，社區認為如果能夠保留飲食業以非明火為原則，那使用明火必須經過社區參與的流程，是不是更有利於整個住商的和諧。

(二)民眾二

有關松山機場周邊農業區變更案及相關規定，針對大佳段，也就是民族東路、松江路一帶，原本是車站用地(公共設施保留地)要作為長途客運轉運站。從70幾年到現在都沒有開闢，公共設施保留地久未解編，一直到民國102年監察院糾正臺北市政府，久未使用的公共設施保留地，損害民眾財產權益，因此要求當時的工務局彭振聲彭局長審慎評估解編，結果最後也無果。

在本次都市計畫書中，車站用地和農業區變更為機場邊緣特定專用區，我們很肯定市政府的做法，但是計畫書敘明「土地權利關係人應依都市計畫法第24條自行擬定細部計畫辦理變更」，是不合理的。依照都市計畫法令規定，計畫擬定之主體應為都發局，而不是責由土地所有權人辦理，我要求將「應」由土地所有權人自擬細部計畫改為「得」由土地所有權人自擬細部計畫。因為，事實上我們沒有辦法提出申請，我們的專業和能力有限，土地範圍又不完整，這邊又受到機場航高限制，地價這麼低，我們沒辦法提出細部計畫書，所以應由市府代為擬定。否則，沒有細部計畫的話，土地是不是就沒有辦法作其他利用？當初果菜市場成立時，我們曾經針對公共設施保留地提出土地使用計畫，但是都發局說沒有細部計畫，所以不同意我們想做的任何事情。

有關車站用地變更為排水溝用地，因為早期地政局錯誤測量和合併，造成土地公私共有的情形，這是不對的，請地政局回復原本土地各自持分的權屬狀態，該屬於私有的就還給私人、該徵收的就徵收、該屬於公有地就變更為排水溝用地。土地公私共有是很奇怪的事情，我們從以前土地重劃大隊到現在的開發總隊都有去開過會，但是都沒有辦法解決。

有關車站用地的規劃，請交通局在規劃客運轉運站的時候，一定要詳細地規劃。臺北轉運站、市府轉運站已經很夠用，你們在這塊車站用地根本沒有要做轉運站規劃或交通用途，你就任意把老百姓的權利劃為公

共設施保留地幾十年，老百姓的權益就這樣被沒收。所以市政府這次還要求我們要回饋16%是有點過分的，我們要求降低回饋比例。

二、臺北市政府都市發展局回應摘要：

(一)有關住宅區商圈土地使用調整，經過長期的商家納管和社區參與後，市政府整合住戶及商家的意見與共識，納入本次都市計畫通盤檢討調整土地使用管制，放寬使用項目之道路寬度限制。至於使用明火的餐飲業店家是否應再做社區參與，就涉及管理及執行方式，會再納入研議。

(二)有關松山機場周邊農業區及車站用地變更，須經過土地所有權人自行整合土地、辦理回饋(留設計畫道路)及自擬細部計畫。依照通案性農業區變更規定，應回饋30%土地。但是考量松山機場周邊土地受到航高限制建築高度，故市府提出降低回饋比例至16%，並放寬建蔽率。至於回饋部分，涉及到回饋土地、樓地板面積或代金等，尚須土地所有權人整合及討論。如果由市政府直接劃設單元的話，有可能當土地權利關係人無法整合到市府建議的道路系統留設位置，那反而限制土地開發的可能性，所以才需要由土地權利關係人自行整合及擬定細部計畫。

(三)另外，有關都市計畫法定程序，雖然在本次都市計畫通盤檢討案中，變更農業區及車站用地為機場邊緣特定專用區，並訂定土地使用項目規定。但主要計畫經過二級都委會審議通過後，只是同意變更為機場邊緣特定專用區的大方向而已，詳細土地使用方式、開發細節等還是要請土地所有權人透過擬定細部計畫提出，也經臺北市都市計畫委員會審議通過，不需再提送至內政部都市計畫委員會審議，就可以公告實施。而在完成細部計畫之前，這些農業區和車站用地還是維持原計畫和使用，沒有辦法做其他土地利用。

捌、結語

本次全市通檢在中山區做了許多調整，不管是市民大道或是住宅區商圈機場周邊土地使用計畫調整等，其實都是市府的一個嘗試。如果有任何陳情意見，也請各位市民透過線上或紙本方式填寫意見，後續會再通知您到臺北市都市計畫委員會旁聽及現場陳述意見。都委會也會參考都發局所提報方案以及市民陳情意見，再予審酌。謝謝各位市民朋友撥冗參與公開展覽說明會，會議就到此結束。