臺北市都市計畫書

臺北市都市計畫

公共設施用地專案通盤檢討(主要計畫)案內編號「主山5、主內5」等2案

臺北市政府

115年10月28日府都規字第11530682661號公告第5次公開展覽

(依內政部都市計畫委員會111年7月12日第1015次、113年5月28日第1057次會議、115年6月30日第1103次會議紀錄修正)

臺北市都市計畫書

臺北市都市計畫

公共設施用地專案通盤檢討(主要計畫)案內編號「主山5、主內5」等2案

臺北市政府
115年10月28日府都規字第11530682661號公告第5次公開展覽
(依內政部都市計畫委員會111年7月12日第1015次、113年5月28日第1057次會議、115年6月30日第1103次會議紀錄修正)

目錄

壹、 計畫緣起 1

貳、 變更計畫內容 2

一、中山區 2

二、內湖區 5

參、 實施進度及經費 7

肆、 臺北市都市計畫委員會審議情形 8

伍、 內政部都市計畫委員會審議情形 17

圖目錄

圖 1　中山區變更位置示意圖(主山 5).....4

圖 2　內湖區變更位置示意圖(主內 5).....6

表目錄

表 1　中山區變更計畫內容綜理表 2

表 2　內湖區變更計畫內容綜理表 5

案　　名：　臺北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討（主要計畫）案內編號「主山5、主內5」等2案
辦理機關：　臺北市政府
計畫範圍：　詳如計畫圖所示
類　　別：　通盤檢討
法令依據：　都市計畫法第26條
詳細說明：

壹、 計畫緣起

「臺北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討（主要計畫）案」係於103年3月17日辦理公開徵求意見，於108年12月9日公告公開展覽，並經本市都市計畫委員會審議，歷經2次專案小組會議、再經本市都市計畫委員會109年8月13日第769次及同年10月29日第772次會議審決修正通過。嗣以110年1月15日府都規字第1093120206號函報內政部核定，全案業經內政部都市計畫委員會2次專案小組會議、內政部都市計畫委員會111年7月12日第1015次、112年8月29日第1040次、113年5月28日第1057次委員會審議。

前揭第1057次委員會決議，編號主山5、主南1、主內2、主內5及主南6等變更計畫內容，由內政部都市計畫委員會委員組成專案小組先行聽取簡報說明，俟獲致具體建議意見後，再提會討論。故本案經114年2月13日、114年3月25日2次專案小組討論後，前開案件復提115年6月30日內政部都市計畫委員會第1103次會議審議，決議（略以）:「本案除下列各點外，其餘准照臺北市政府114年7月18日府都規字第1143047827號函送修正計畫書、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，免再提會討論。……五、本通盤檢討案變更計畫內容，如有超出公開展覽範圍者，經本會審決通過後，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。……」，爰辦理案內編號「主山5、主內5」等2案重新公開展覽事宜。

貳、 變更計畫內容

一、中山區

表1　中山區變更計畫內容綜理表

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	管制及相關規定
主山5	德惠段一小段154地號	中央各軍事學校同學會館建築用地	商業區	0.12	1.符合變更原則（五）經檢討無維持公共設施用地之必要，且無其他合適之公共設施用地有需求者，配合地區及周邊需求變更為適當分區，並依檢討原則（二）辦理回饋。 2.查本案建築物於59年取得使用執照（59使字第1232號），登載建築物用途為餐廳（1至2樓）及旅社（3至7樓）。於110年8月10日經本府公共安全聯合稽查小組現場稽查，發現3至7樓現場經營餐廳使用，與使用執照登載原核准用途（旅社）不符，後經本市建築管理工程處於111年6月21日以違反建築法相關規定，處以罰鍰。其建築使用年限已久，分區亦與周邊發展定位不同，確有檢討之必要。 3.本案係54年3月5日府工字第5386號「變更第二號公園部分預定地為建築用地案」變更「公園用地」為「中央各軍事學校同學會館建築用地」。 4.案址前於81年由本府納入本市商業區通檢案內檢討，符合本府81年2月28日公告公開展覽之商業區通檢案內之商業區變更原則(略以):「現況商業使用達商一平均值面臨2條20米以上道路或為五叉路以上路口街廓者。」，本案提經本市都市計畫委員會82年10月12日第404次會議，結論(略以):「政府主動變更部分中山區編號2.(民族西路、中山北路口東北側)留俟第二階段審議。」。	1.本變更案之細部計畫，由土地權利關係人自行整合後，依都市計畫法規定辦理細部計畫擬定作業，依法定程序提本市都市計畫委員會審議通過後，併同公告實施主要、細部計畫。 2.未來辦理細部計畫擬定作業時，應依本案檢討原則（二）樣態1回饋40%土地，以集中留設為原則。經市府依回饋類型之順序評估後得以捐贈樓地板面積或因回饋面積過小致無法回饋土地者，得以繳納代金方式辦理。 3.請土地權利關係人與本府

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	管制及相關規定
					5.本案續於本市都市計畫委員會 88 年 4 月 12 日第 447 次會議討論本案土地使用變更案，決議（略以）：「一、本案原則通過變更為商業區。二、回饋代金依有關規定計算，依法繳納；按未來申請時地價、工程造價計算金額。三、將來更新改建時，基地容積率面臨中山北路進深 30 公尺範圍部分為 400%，其餘部分仍維持 225%。」，惟土地所有權人未依決議研提都市計畫書圖、且未依規定繳納回饋金，故未完成都市計畫變更程序，維持原計畫。 6.本府 107 年辦理中山區都市計畫主要計畫通盤檢討案公開展覽期間，經人民陳情案址允許使用項目不明確，建築使用無依據可循，考量基地位於中山北路，為配合地區商業特性，以延續周邊路線型商業行為，爰變更為商業區（變更編號「主圓 1」），惟依內政部都委會 109 年 10 月 13 日第 978 次會議決議，案址涉及公共設施用地變更為商業區，且中山區通盤檢討案於 107 年 10 月 1 日始辦理公開展覽，晚於 102 年 11 月 29 日函頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，故應納入全市公共設施用地通盤檢討案內辦理。 7.本案經檢討無維持原公共設施用地之必要，至有關變更為鄰近公共設施用地（公園用地）部分，查案址旁花博公園美術園區刻正辦理臺北市立美術館擴建工程，將整體規劃並留設大量綠地供市民休憩，且案址半徑 500 公尺內已有花博公園圓山園區、新生園區及雙城公園，已有多處綠資源，故無變更為公園用地之急迫性。另考量本案址	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。 4.本案如未能於下次通盤檢討前完成協議書簽訂，則本案應檢討變更為鄰近分區或其他適當之土地使用分區。

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	管制及相關規定
					土地取得成本費用及本府財政狀況等因素，變更為公園用地並完成取得開闢之可行性較低。 8.另考量案址位於中山北路三段、民族西路口，周邊為連續性沿街商業與晴光商圈，為配合地區商業特性，以延續周邊路線型商業行為，爰變更為商業區，並依規定辦理回饋。	

註 1：本計畫變更後各用地之大小、面積、位置及形狀應依計畫圖實地分割測量為準。
註 2：實際變更範圍請詳計畫圖所示。

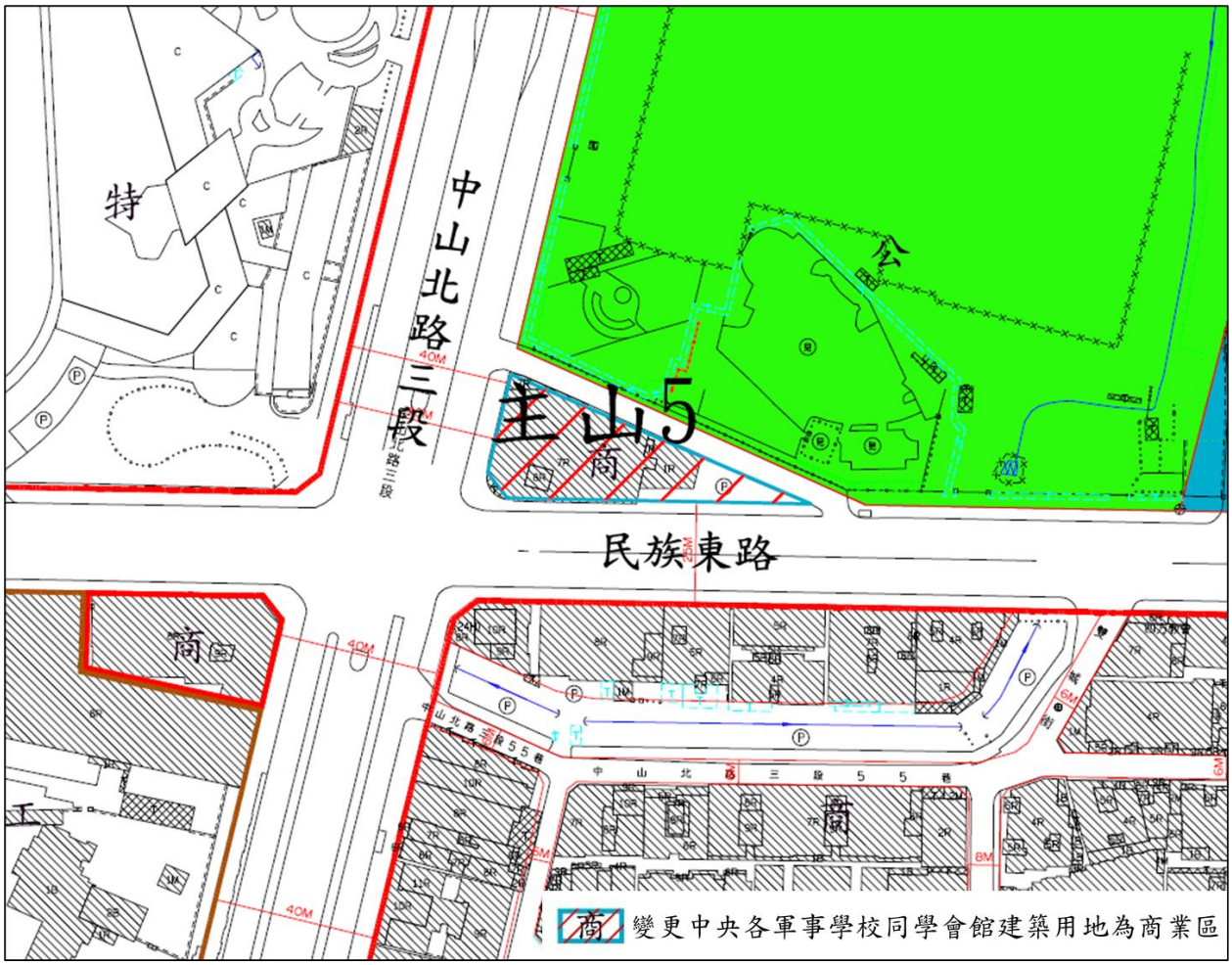


圖1　中山區變更位置示意圖(主山 5)

二、內湖區

表2　內湖區變更計畫內容綜理表

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	管制及相關規定
主內5	臺北市私立文德女子高級中學(內湖區文德段二小段37等地號)	私立文德女中學校用地	文教區(供臺北市私立文德女子高級中學使用)	0.9968	1.符合變更原則（六）、2 其他全市性公共設施名稱檢討調整：現供私立學校使用之各級學校用地非屬依都市計畫法第 48 條規定留待由各事業機構及目的事業主管機關取得之公共設施保留地，若土地權屬為私有，統一分區名稱變更為「文教區」。 2.案址係本府以 80 年 4 月 30 日府工二字第 80021521 號公告「變更台北市私立各級學校用地（通盤檢討）案」內由住宅區、道路用地變更為私立文德女中學校用地迄今。 3.案址土地屬財團法人臺北市私立文德女子高級中學所有，現況為該校使用。查該校係於 55 年建立，其中財團法人臺北市私立文德女子高級中學於 62 年完成法人登記，分別於 54 及 75 年間買賣取得該校目前使用範圍。符合行政院核示私立學校籌設四項條件：已取得土地所有權、已辦妥財團法人設立登記、不影響都市計畫整體規劃、如學校籌設因故被撤銷時，應恢復都市計畫原有編定，爰本案變更為「文教區(供臺北市私立文德女子高級中學使用）」。	依相關法令規定辦理。

註 1：本計畫變更後各用地之大小、面積、位置及形狀應依計畫圖實地分割測量為準。

註 2：實際變更範圍請詳計畫圖所示。

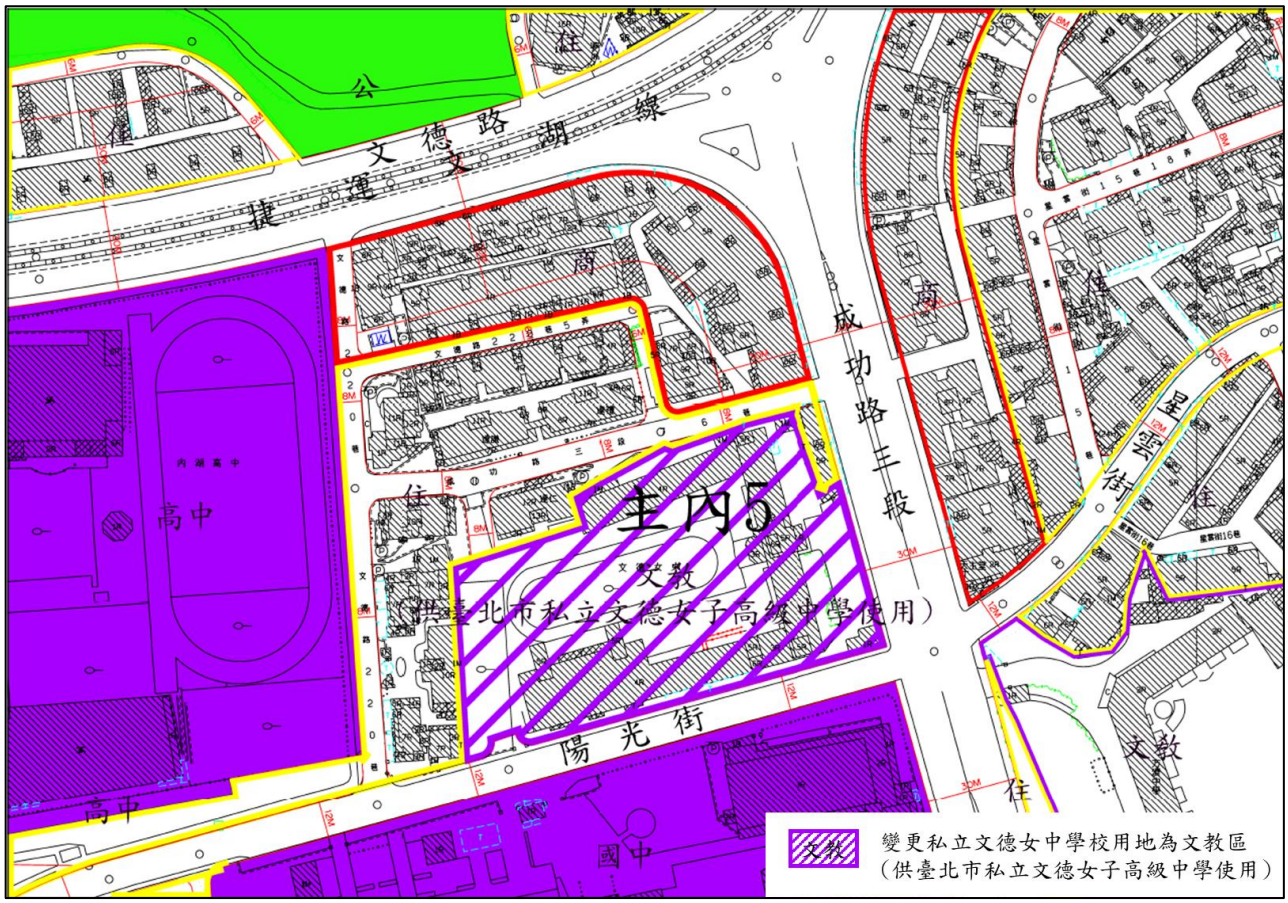


圖2　內湖區變更位置示意圖(主內 5)

參、 實施進度及經費

本次主要計畫變更內容無預計取得或開闢之公共設施用地。

肆、 臺北市都市計畫委員會審議情形

一、本案經提臺北市都市計畫委員會 109 年 2 月 13 日第 761 次會議報告，決議如下：

本案先組成專案小組進行討論後再提委員會審議，請林志峯委員擔任召集人，府內涉及財政、地政及交通之委員(陳家蓁委員、張治祥委員、陳學台委員)為小組當然成員，其餘專案小組成員請召集人指定。【會後經召集人表示，府外委員邀請劉玉山委員、白仁德委員、潘一如委員、何芳子委員、徐國城委員擔任專案小組委員】。

二、109 年 4 月 9 日第一次專案小組會議審查結論：

（一）本案公共設施用地變更原則先原則同意，並視後續個案討論情形，確認後再提請委員會審議。

（二）主要計畫依以下內容提請委員會審議：

編號主士 1、主士 2、主士 3、主山 1：依公展計畫書、圖內容。

（三）細部計畫依以下內容提請委員會審議：

1. 編號細士 1：依公展計畫書、圖內容。
2. 編號細山 1：原公展內容擬定部分土地為綠地用地之部分，考慮後續維護管理，同面積修正為道路用地，另區位修正為計畫範圍之東側及南側，並沿現有道路用地順接劃設。

（四）公民或團體陳情意見依以下內容提請委員會審議：

1. 綜理表編號士林-2、3、4、6，依本次會議市府回應。
2. 綜理表編號士林-5、中山-2，有關國產署北區分署針對該等變更內容原則尊重之書面意見，一併提委員會審議。

（五）本案變更編號主內 1（內湖 72 號公園）等大型山區公園，請先安排全體委員至現地會勘後，併本次會議未及討論之變更內容及公民團體陳情意見提下次專案小組討論。

三、109 年 6 月 11 日第二次專案小組會議審查結論：

（一）主要計畫依以下內容提請委員會審議：

1. 內湖區

(1) 編號「主內 1」：因所涉及之內湖 72 號公園及陳情意見所提之 65 號、71 號公園區域很大，且地形並非全部陡峭，全面變更為保護區是否適宜（例如臨民權東路六段側、緊臨住宅區側留設緩衝設施等）？建議都發局、公園處、大地處等相關單位就區位條件、地主權益，並參酌委員意見，再進行詳細的調查分析後，逕提委員會審議。

(2) 編號「主內 2、3、4」：依公展計畫書、圖內容。

2. 文山區

(1) 編號「主文 1、2」：依公展計畫書、圖內容。

(2) 編號「主文 3」：依本次會議市府所提修正變更範圍。

3. 松山區

編號「主松 1」：依公展計畫書、圖內容。

4. 信義區

(1) 編號「主信 1、2」：依公展計畫書、圖內容。

(2) 編號「主信 3」：依本次會議市府所提修正變更範圍。

5. 南港區

(1) 編號「主南 1、4」：依公展計畫書、圖內容。

(2) 編號「主南2」：依本次會議市府所提修正，新增袋地申請通行應支付償金之規定。

(3) 編號「主南3」：依本次會議市府所提變更機關用地為社福及機關用地。

6. 大安區

本次會議市府釐清細部計畫（編號細安3）應屬主要計畫層級並新增變更編號「主安1」：依本次會議市府所提修正內容，變更住宅區為聚落風貌保存專用區。

7. 本次會議新增提案內容

編號「主士4、主士5、主文4、主山2、主信4、主山3、主士6、主南5」：依本次會議市府所提變更內容。

（二）細部計畫依以下內容提請委員會審議：

1. 文山區

(1) 編號「細文1、2」：依公展計畫書、圖內容。

(2) 編號「細文3」：依本次會議市府所提修正變更範圍。

2. 信義區

編號「細信1」：依本次會議市府所提修正變更範圍。

3. 南港區

編號「細南1、2」：依本次會議市府所提修正回饋機制相關文字內容。

4. 大同區

編號「細同1」：依公展計畫書、圖內容。

5. 大安區

(1) 編號「細安1、2」：依公展計畫書、圖內容。

(2) 編號「細安3」：依本次會議市府所提修正內容，配合新增變更編號「主安1」擬定為「聚落風貌保存專用區」。

(3) 編號「細安 4」：依本次會議市府所提修正回饋機制相關文字內容。

6. 中正區

編號「細正 1」：依本次會議市府所提修正面積為 0.2209 公頃。

7. 萬華區

編號「細萬 1」：依本次會議市府所提修正內容，本變更案撤回不予變更。

8. 本次會議新增提案內容

(1) 編號「細正 2」：依本次會議市府所提內容，變更廣場用地為道路用地。

(2) 編號「細正 3」：依本次會議市府所提內容，變更廣場用地為道路用地，惟變更後之路型規劃，請新工處與交通局再作討論調整。

（三）公民或團體陳情意見依以下內容提請委員會審議：

1. 綜理表編號「通案-1」，依本次會議市府回應。

2. 綜理表編號「士林-1、5、7」，依本次會議市府回應。

3. 綜理表編號「中山-1、2」，依本次會議市府回應。

4. 綜理表編號「內湖-1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14、15、16」，同本次會議建議意見第一之（一）第 1 點。

5. 綜理表編號「文山-1」，依本次會議市府回應。

6. 綜理表編號「信義-1、2、3、4」，依本次會議市府回應。

7. 綜理表編號「南港-1、2、3、4、5、6、7」，依本次會議市府回應。

8. 綜理表編號「萬華-1」，依本次會議市府回應。

9. 綜理表編號「北投-1、2」，依本次會議市府回應。

10. 綜理表編號「中正-1」，依本次會議市府回應。

（四）本案檢討後之土地使用分區面積及徵收經費增減，請配合2次專案小組討論內容修正。

四、本案經提臺北市都市計畫委員會109年8月13日第769次委員會議，決議如下：

（一）本案除以下幾點，其餘同意依專案小組建議意見，依公展計畫書、圖以及本次會議市府所送補充會議資料修正通過：

1. 「公共設施變更原則」同意依市府本次會議所提修正內容。

2. 變更主要計畫部分

(1) 變更編號「主士1」、「主士2」、「主士7」有關士林大型山區公園之檢討，請釐清陳情變更農業區的範圍、保護區與農業區之容許使用差異(包括觀光休閒農場)，並就地形地質條件、使用分區及土地所有權人權益等整體考量評估後，再提會審議。

(2) 新增變更編號「主士5」中庸一路接中庸五路道路，同意本次會議市府所提修正內容，並增劃「道路護坡用地」。

(3) 新增變更編號「主士6」士林翠山里公車調度站用地，同意本次會議市府所提修正內容，變更為「社福及機關用地(供本府及相關單位公務使用)」，並增訂使用強度。

(4) 新增變更編號「主山4」道明國小預定地，同意本次會議市府所提修正內容，將國小用地分別變更為以下分區：

A. 西側土地屬臺北市私立道明外僑學校所有，變更為「文教區(供臺北市私立道明外僑學校使用)」。

B. 西北側土地考量私立道明外僑學校表示無使用需求，爰變更為「文教區」。

C. 東南側土地教育局表示已無使用需求，考量多為私有地且周邊多為住宅區，變更為「住宅區」，並依本次會議所提修正回饋機制相關規定辦理。

(5) 變更編號「主文 3」變更公墓用地為殯葬專用區，同意本次會議市府所提修正面積為 16.3168 公頃。

(6) 變更編號「主文 4」仙跡岩自然步道後段，同意本次會議市府所提修正內容，除變更「住宅區」(細計為道路用地)為「保護區」外，另考量經過隧道上方之都市計畫道路兩側高差大，將造成大量挖填土方，併同變更「道路用地」為「保護區」。

(7) 變更編號「主南 1」玉成國小西北側國小用地變更為住宅區，同意本次會議市府所提修正回饋機制相關文字內容。

(8) 變更編號「主南 2」南港國宅福德街 373 巷東側機關用地變更為住宅區，同意本次會議市府所提修正回饋機制相關文字內容。

(9) 變更編號「主南 3」軍人公墓以南、研究院路三段北側機關用地，同意本次會議市府所提修正內容，變更為「社福及機關用地(供本府及相關單位公務使用)」，並增列使用強度。

3. 細部計畫

(1) 變更及擬定細部計畫部分

A. 編號「細山 1」，同意本次會議市府依第 1 次專案小組建議所提修正內容，擬定為「汽車修護展售工業區」及「道路用地」。

B. 編號「細文 3」擬定殯葬專用區，同意本次會議市府所提配合「主文 3」修正面積。

C. 編號「細安 4」大安 215 號公園東側（立人中小學東北側），同意本次會議市府所提修正內容，變更「公園用地」為「第三種住宅區(特)」，土地所有權人應依都市計畫法第 24 條規定自擬細部計畫另案辦理變更，並依本次會議所提修正回饋機制相關規定辦理，故列為暫予保留。

D. 編號「細南 1」、「細南 2」，同意本次會議市府所提修正內容，土地所有權人應依都市計畫法第 24 條規定自擬細部計畫另案辦理

變更，並依本次會議所提修正回饋機制相關規定辦理，故列為暫予保留。

E. 編號「細正 1」南昌變電所預定地，同意本次會議市府所提修正內容，變更「變電所用地」為「第三種住宅區」及「第三種住宅區(特)」，並依本次會議所提修正回饋機制相關規定辦理，故列為暫予保留。

F. 編號「細正 3」中正 10 號廣場用地變更為道路用地，同意本次會議市府所提修正面積為 0.0726 公頃。

G. 編號「細萬 1」變更機關用地為第四種住宅區，同意本次會議市府所提撤回不予變更。

(2) 山限區管制，同意市府本次會議說明，「主士 4」及「主南 5」因已變更為保護區，無劃設山限區之必要，配合刪除山限區管制。

（二）公民或團體陳情意見，除前述決議修正及以下幾點外，其餘同意市府本次會議所提回應意見辦理：

1. 綜理表編號「士林-1、3、4、6」陳情有關士林大型山區公園議題，同本次會議決議第一之(二)第 1 點。

2. 綜理表編號「士林-7」陳情廢除計畫道路案，請市府釐清案址劃設為計畫道路及建築物存在之先後時點，併補充周邊道路現況及該計畫道路之必要性，再提會討論。

3. 綜理表編號「北投-1」，請釐清案址是否為北投綠帶系統之一環以及容積移轉申請狀況，並就劃設合宜性、周邊公園綠地分布情形、是否有開闢需求等一併考量，修正回應說明後再提會討論。

五、本案經提臺北市都市計畫委員會 109 年 10 月 29 日第 772 次委員會議，決議如下：

（一）本案除以下幾點，其餘依本次會議市府所送補充會議資料修正通過：

1. 變更主要計畫部分

(1) 變更編號「主內 1」、「主士 1」、「主士 2」、「主士 7」等大型山區公園：同意本次會議市府所提修正內容，維持現行公園用地，不予變更。俟市府委託調查作業完成後，再行辦理法定程序。

(2) 變更編號「主士 4」士林 12 號公園內道路用地：配合前點決議修正，維持現行道路用地，不予變更。

(3) 變更編號「主山 4」道明國小：同意本次會議市府所提修正內容，除第 769 次會議已審決之變更範圍，新增納入部分西側住宅區(細計為道路用地)範圍，變更為「文教區」及「文教區(供臺北市私立道明外僑學校使用)」。

(4) 變更編號「主南 5」舊莊國小南側：同意本次會議市府所提修正內容，調整第 769 次會議已審決之變更範圍，不納入西側細長型步道區域(面積約 173 平方公尺)，變更面積修正為 1.6131 公頃。山限區管制範圍配合於細部計畫案內修正。

2. 細部計畫

(1) 新增編號「細山 2」：同意本次會議市府所提配合「主山 4」擬定為「文教區」及「文教區(供臺北市私立道明外僑學校使用)」。

(2) 山限區管制，同意本次會議市府說明，配合「主南 5」之變更範圍修正山限區管制範圍。

（二）公民或團體陳情意見，依市府本次會議所提回應說明辦理。

六、本案經提臺北市都市計畫委員會 112 年 7 月 27 日第 807 次委員會議，決議如下：

（一）本案編號細南 3 不得作為容積移轉接受基地，其餘依公展計畫書、圖及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。

（二）本次新增計畫內容超出公開展覽部分，請依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽。

（三）公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。

七、本案經提臺北市都市計畫委員會 113 年 2 月 27 日第 814 次委員會議，決議如下：

照案通過。

八、本案經提臺北市都市計畫委員會 113 年 11 月 14 日第 821 次委員會議，決議如下：

照案通過。

伍、 內政部都市計畫委員會審議情形

一、本案經提 110 年 2 月 9 日第 1 次專案小組會議，初步建議如下：

本案建議除下列各點外，其餘准照臺北市政府核議意見通過，並請該府依照修正，檢送修正計畫書 10 份（修正內容請劃線）、計畫圖 2 份及處理情形對照表（註明修正頁次及簡要說明）到署後，再召開專案小組會議。出席或未出席委員對於本專案小組初步建議意見，如有修正意見，請於文到 7 日內送回本署彙整處理，以資周延。

（一）綜合性意見

1. 有關公共設施用地檢討原則內之相關用語(如長期市政建設儲備基地、變更為公共設施前原屬一般分區採公權力取得者、公共設施用地開闢後之使用效率等)，請明確說明其意涵。另外，本案通盤檢討後都市計畫法第 45 條所列 5 項公共設施用地之檢討分析，請補充說明。

2. 本案經檢討後無跨區整體開發之計畫內容，請於計畫書補充說明其原因。

3. 變更回饋原則內之回饋比例，因涉及容積率管制規定，主要計畫建議刪除相關內容，並於細部計畫再詳細檢討。

4. 計畫書所附臺北市都市計畫委員會公民或團體所提意見綜理表，非都市計畫書必要文件，請予以刪除。

5. 臺北市相關行政區都市計畫主要計畫通盤檢討案目前正由本會其他專案小組聽取簡報中，有關各行政區公共設施用地之檢討變更，其變更原則經市府補充說明與本專案通盤檢討案相同，相關變更內容得於該計畫案逕行處理。惟如必須納入本專案通盤檢討案內辦理者，請提本會審議後再交由本專案小組繼續聽取簡報，或請臺北市政府正式行文敘明理由，再列為本專案通盤檢討案之新增變更計畫內容。

（二）變更計畫內容：詳附表。

（三）逕向內政部陳情意見：相關公民或團體陳情意見請市府研提具體處理意見及敘明採納與否後，下次會議繼續聽取簡報。

（四）後續辦理事項

1. 本通盤檢討案變更計畫內容，如有超出公開展覽範圍者，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第 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。
2. 本案經本會審決後，得視實際發展需要，檢具變更都市計畫書、圖，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。
3. 擬以都市更新方式開發部分，為避免本案發布實施後未實施都市更新前，衍生都市計畫法第 17 條第 2 項但書規定核發建築執照問題，於本會審定後，先依審定之都市計畫書、圖及都市更新條例有關規定，由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、圖報由本部逕予核定後實施；屆時如涉及需調整本會決議文者，則再提會討論。

二、本案經提 110 年 8 月 27 日第 2 次專案小組會議，初步建議如下：

案經臺北市政府依第 1 次專案小組會議建議意見，以 110 年 6 月 1 日府都規字第 1103030640 號函送計畫書、圖及處理情形(如附件)，建議除下列各點外，其餘准照臺北市政府上開修正計畫書、圖通過，並請該府依照修正後，檢送修正計畫書 35 份（修正內容請劃線）、計畫圖 2 份及處理情形對照表（註明修正頁次及簡要說明）到署，再提委員會議討論。出席委員及未出席委員對於本專案小組初步建議意見，如有修正意見，請於文到 7 日內送回本署彙整處理，以資周延。

（一）綜合性意見

本案通盤檢討後都市計畫法第 45 條所列 5 項公共設施用地之檢討分析，表格數據與相關文字說明不一致，請重新查明修正，並請補充 5 項公共設施用地佔都市發展用地之比例。

（二）變更計畫內容：詳附表一，除變更編號主山 1、主山 3、主山 4、主山 5、主山 6、主內 2、主南 1、主南 2 及主南 3 外，其餘市府已修正計畫書、圖完竣。

（三）逕向內政部陳情意見：詳附表二。

（四）後續辦理事項

1. 本通盤檢討案變更計畫內容，如有超出公開展覽範圍或差異較大者，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第 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。

2. 本案經本會審決後，得視實際發展需要，檢具變更都市計畫書、圖，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。

3. 擬以都市更新方式開發部分，為避免本案發布實施後未實施都市更新前，衍生都市計畫法第 17 條第 2 項但書規定核發建築執照問題，於本會審定後，先依審定之都市計畫書、圖及都市更新條例有關規定，由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、圖報由本部逕予核定後實施；屆時如涉及需調整本會決議文者，則再提會討論。

三、本案經提 111 年 7 月 12 日第 1015 次大會審議，決議如下：

本案除下列各點外，其餘准照臺北市政府 110 年 11 月 2 日府都規字第 1103084280 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。

（一）有關法令依據引用錯誤、計畫年期合理性、不合時宜之上位計畫檢討、國土計畫規劃內容、全市性公共設施用地編號與分類、變更理由之妥適性(如引述本會專案小組會議紀錄、暫無新闢學校用地需求等)、私立學校用地名稱全面檢討、計畫面積統計之正確性，請再查明修正或檢討。另外，留待政府取得之公共設施用地，請儘可能於實施進度與經費章節敘明。

（二）變更計畫內容：本案除請依下列各點修正計畫書、圖後，逕提本會討論外，其餘准予通過。

1. 變更編號主山 1、主山 4、主山 5、主山 6、主內 2、主南 1 及主南 2 等案，涉及變更回饋部分，請補充全市性變更回饋原則(包括回饋比例、捐贈土地或回饋代金之樣態、回饋時機等)，以及各變更編號之回饋內容。

2. 變更編號主山 5(原計畫為中央各軍事學校同學會館建築用地)，請查明該用地劃設之意旨、變更歷程、現況使用合法性、違規查處情形、擬變更為商業區之原則與理由，以及變更為公園用地之可行性。

3. 變更計畫內容變更編號主內 2 及主南 1 等案，擬依都市更新方式開發，土地產權較為複雜，請補充公共設施用地及分期分區整體開發構想。

4. 變更編號主南 6，涉及社會福利設施用地之開闢，請補充變更急迫性、土地取得方式及未來不作社會福利設施之因應措施。

（三）計畫圖變更內容之變更範圍（如變更編號主南 2）如有錯誤，請查明修正。

（四）逕向內政部陳情意見：詳附錄-附表二，除併決議文二再提會討論者外，其餘同意依本會專案小組出席委員初步建議意見辦理。

（五）專案小組會議後逕向內政部陳情意見：詳附表。

（六）本通盤檢討案變更計畫內容，如有超出公開展覽範圍或差異較大者，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。

（七）本案得視實際發展需要，檢具變更都市計畫書、圖，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。

四、本案經提 112 年 8 月 29 日第 1040 次大會審議，決議如下：

本案除下列各點外，其餘准照本會 111 年 7 月 12 日第 1015 次會議決議辦理，並退請臺北市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

（一）第 2 次公開展覽公民團體陳情意見：詳附表。

（二）公民團體陳情意見經採納者，其變更內容如有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。

五、本案經提 113 年 5 月 28 日第 1057 次大會審議，決議如下：

本案除編號主山 5、主南 1、主內 2、主內 5 及主南 6 等變更計畫內容，由本會委員組成專案小組先行聽取簡報說明，俟獲致具體建議意見後，再提會討論外，其餘准照臺北市政府 112 年 3 月 31 日府授都規字第 1120001064 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。

（一）變更計畫內容

1. 編號主山 5（中央各軍事學校同學會館建築用地變更為商業區）：請查明該用地劃設之意旨、變更歷程、現況使用合法性、違規查處情形、

臺北市商業區通檢案 88 年審議通過之理由及方案、擬變更為商業區之原則與理由，以及變更為公園用地之可行性。

2. 編號主南 1 及主內 2（部分學校用地變更為住宅區）：請補充評估以市地重劃方式辦理之可行性，抑或依開發許可或都市更新方式開發之公共設施用地留設區位適宜性、都市更新分期分區整體開發構想之可行性、主要計畫應敘明之指導事項、容積總量控管原則等。

3. 編號主內 5（私立文德女中學校用地變更為文教區（供臺北市私立文德女子高級中學使用及其他教育、文化或社會福利事業使用））：請洽教育部對於私校停招惟尚未停辦階段，依照私立學校法第 71 條第 1 項略以「得變更其目的，改辦理其他教育、文化或社會福利事業」之規定，檢討變更為適宜之土地使用分區（如，文教區等）及土地使用分區管制規定。

4. 編號主南 6（部分保護區變更為社會福利設施用地）：請補充原劃設保護區目的有無消失、有無符合全市性保護區檢討變更處理原則、區位適宜性與可及性、防災避難與交通動線、有無符合公共設施用地專案通盤檢討範疇與類型。

（二）其他計畫書修正事項

1. 審核摘要表之法令依據，請刪除都市計畫定期通盤檢討實施辦法，改納入內文敘明；各級都委會審議結果請精簡呈現，其餘決議文字改納入計畫書附件。

2. 計畫書 57 頁，救災困難地區認定標準為 108 年提供，是否有最新版本，請予釐清補充。

3. 本次變更計畫內容請就都市災害情形之分析結果，補充對應之規劃策略及調適構想，以避免公共設施用地解編後影響地方整體防災系統性機能。

4. 有關表 3、表 44 主要計畫土地使用分區及用地面積分配表，請將檢討後之私校用地以「文教區」、公立大學用地以「學校用地」為主分類進行小計，以利檢核檢討後之總體發展情形。

（三）變更編號主山 1、主山 4、主山 6 及主南 2 等案，涉及變更回饋部分，請市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。

（四）公民或團體陳情意見：詳附表。

（五）本通盤檢討案變更計畫內容，如有超出公開展覽範圍者，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第 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。

（六）本案經本會審決後，得視實際發展需要，檢具變更都市計畫書、圖，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。

六、本案經提 114 年 2 月 13 日、114 年 3 月 25 日後續辦理案件第 1、2 次專案小組會議，初步建議如下：

本案後續辦理案件計 5 案（含相關公民或團體陳情意見 4 案），除下列各點外，其餘建議准照臺北市政府 113 年 12 月 31 日府都規字第 1133090361 號函送修正計畫內容通過，並請該府依照修正後，檢送修正計畫書、圖及處理情形對照表到署後，提請委員會審議。

（一）變更編號主山 5（中央各軍事學校同學會館建築用地）：請依下列各點修正或補充後，提請大會討論決定。

1. 請補充本案公共設施檢討變更態樣之關係，以及對應之處理方式。

2. 有關變更回饋之類型，考量沿街面活動之延續性、基地條件及既有合法使用執照之建築強度，建請檢視回饋土地之可行性；另考量周邊地

區之實際使用需要，請臺北市政府提出具體回饋項目（等值樓地板面積之公益設施或代金等），並考量附帶條件回饋執行之可行性，結合適當之開發方式（如都市更新或協議捐贈），避免檢討後遲未依附帶條件執行而影響都市計畫之整體發展。

3. 有關回饋項目之附帶條件，請市府補充落日條款規定，如未能於下次通盤檢討前完成者，應檢討變更為鄰近分區或其他適當之土地使用分區。

4. 本案建物使用已逾 50 年，建請市府文化局協助釐清是否涉及列冊追蹤或其他確認文化資產之機制，以確保未來檢討變更後新建、改建之適法性。

（二）變更編號主內 2（新明國小）：

1. 考量本案檢討面積達 1 公頃，且有公共設施用地留設之需要，回饋項目請修正以捐贈公共設施用地為原則，附帶條件請刪除改採捐贈樓地板面積或繳納代金之規定；又本案變更後，對於地區防災計畫之影響請一併檢討。

2. 另經市府列席代表說明本案因土地權屬細分，如採市地重劃方式辦理多數地主無法達到最小分配面積門檻，將使補償費用過高且有違市地重劃之精神，故同意採都市更新方式辦理開發。惟為確保市府訂定都市更新計畫能落實指導其公共設施區位及分期規劃構想，附帶條件請刪除簽訂協議書之機制，以確保都市更新整體規劃之公益性。

（三）變更編號主內 5（私立文德女中）：經市府列席代表說明，私校退場轉型涉及停辦計畫之核准及改辦計畫經目的事業主管機關同意轉型之程序，惟私立文德女中迄今尚未完備相關程序，故本次僅同意變更為「文教區（供私立文德女子高級中學使用）」，如該校完成核准停辦且經同意改辦者，請市府納入下次通盤檢討時再行協助檢討變更為適當分區。

（四）變更編號主南1（玉成國小）：

1. 考量本次僅檢討變更部分公保地範圍，原計畫請註明為「部分」國小用地。

2. 有關公共設施及開放空間之留設構想，建議再洽市府教育局及玉成國小確認公共設施機能之需求,並釐清與現行玉成國小校區之使用關聯。如確有補足相關公共設施之需要時，建議敘明公共設施留設之指導原則，納入都市更新計畫辦理。

3. 另經市府列席代表說明本案因土地權屬細分，如採市地重劃方式辦理多數地主無法達到最小分配面積門檻，將使補償費用過高且有違市地重劃之精神，故同意採都市更新方式辦理開發。

（五）變更編號主南 6（保護區變更為社福設施用地）：考量變更私有保護區非屬本次專案通盤檢討之範疇，後續如經申請人提送籌設計畫經目的事業主管機關核准許可,且有辦理變更之必要性與急迫性者,請市府另循法定程序辦理，本次維持原計畫。

（六）有關變更編號主內2、主南1 案配合劃定更新地區部分，係屬細部計畫範疇,請於主要計畫書僅敘明規劃策略及指導構想,另於細部計畫法定程序再行劃定，以符法制。

（七）公民或團體陳情意見綜理表：詳附表。

七、 本案經提115年6月30日第1103次大會審議，決議如下：

本案除下列各點外，其餘准照臺北市政府114年7月18日府都規字第1143047827號函送修正計畫書、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，免再提會討論。

（一）有關變更編號主山 5 北側鄰接公園用地（花博園區）之已開闢計畫道路範圍,鑑於本案變更後之商業使用性質、公園用地之完整性及減少主要道路交會路口等考量，附帶建議請臺北市政府評估計畫道路存廢之

需求後，得併入後續通盤檢討程序檢討變更為適當之土地使用分區或公共設施用地，以確保沿街面使用之完整性。

（二）變更編號主山 5、主內 2 及主南 1 等案，涉及變更回饋部分，請市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。

（三）變更編號主內 2 及主南 1 等案採都市更新方式辦理部分，為避免本案發布實施後未實施都市更新前，衍生都市計畫法第 17 條第 2 項但書規定核發建築執照及相關稅賦減免問題，故請臺北市政府先依審定之都市計畫書、圖及都市更新條例有關規定，由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、圖報由本部逕予核定後實施；屆時如涉及需調整本會決議文者，則再提會討論。另經與會委員垂詢有關本案及都市更新事業計畫之辦理程序部分，都市更新事業計畫之草案經公開展覽後，將先由本部核定都市計畫之主要計畫，再由市府接續辦理都市更新事業計畫之審議及核定，故本會審議類案之通案性作法，尚符兩部法令對於各該計畫對於審議、核定及發布實施之先後順序要件規定，併予敘明。

（四）專案小組會後公民或團體陳情意見：詳附表，准照市府研析意見辦理。

（五）本通盤檢討案變更計畫內容，如有超出公開展覽範圍者，經本會審決通過後，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。

（六）本案經本會審決後，得視實際發展需要，檢具變更都市計畫書、圖，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。

臺北市政府 都市發展局
業務主管
承辦人員