

臺北市都市計畫書

臺北市文山區都市計畫主要計畫 (第二次通盤檢討)案(第二階段)



臺北市政府

113年6月7日府都規字第11300034071號公告發布實施

臺北市都市計畫書

臺北市文山區都市計畫主要計畫 (第二次通盤檢討)案(第二階段)

臺北市政府

113年6月7日府都規字第11300034071號公告發布實施

臺北市都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	臺北市文山區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案(第二階段)	
變 更 都 市 計 畫 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	
申 請 單 位	臺北市政府	
辦 理 單 位	臺北市政府	
本 案 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期	公 開 展 覽	第 1 次公開展覽： 自 107 年 12 月 6 日起至 108 年 1 月 14 日止公開展覽 40 天。(刊登於 107 年 12 月 6 日聯合報、107 年 12 月 7 日自由時報、107 年 12 月 8 日中國時報) 第 2 次公開展覽： 自 111 年 3 月 22 日起至 111 年 4 月 20 日止公開展覽 30 天。(刊登於 111 年 3 月 22 日聯合報、111 年 3 月 23 日自由時報)
	公 開 說 明 會	第 1 次公開展覽： 107 年 12 月 21 日(五)下午 7 時 0 分於文山區公所大禮堂。 第 2 次公開展覽： 111 年 4 月 14 日(四)下午 7 時 0 分於文山區公所大禮堂。
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳公民團體所提意見綜理表	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 議 結 果	直 轄 市	臺北市都市計畫委員會 108 年 4 月 3 日第 745 次及 109 年 6 月 18 日第 766 次委員會議審議通過。
	內 政 部	一、內政部都市計畫委員會 110 年 12 月 7 日第 1003 次委員會議審議通過。 二、內政部都市計畫委員會 111 年 10 月 4 日第 1020 次委員會議審議通過。 三、內政部都市計畫委員會 113 年 1 月 30 日第 1050 次委員會議審議通過。

臺北市文山區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案 （第二階段）

目錄

壹、	前言	1
一、	計畫緣起	1
二、	檢討目的	3
三、	計畫範圍與計畫年期	3
貳、	都市計畫發布情形	5
一、	歷年都市計畫發布情形	5
二、	原都市計畫情形	12
參、	變更計畫內容	19
一、	指南生態保育圈部分	19
肆、	實施進度及經費	21
伍、	臺北市都市計畫委員會審議情形	21
陸、	內政部都市計畫委員會審議情形	21
柒、	本計畫書圖業依內政部都市計畫委員會審議決議修正完竣，並經內政部 113 年 5 月 17 日台內國字第 1130021026 號函核定在案。	23
附件一、	暫予保留變更案	附-1
附件二、	本府 112 年 12 月 19 日府授教中字第 1123109701 號函	附-3
附件三、	主指 06 案協議書	附-5
附件四、	本計畫案公民或團體所提陳情意見	附-31

表目錄

表 1	文山區歷年主要計畫發布實施名稱及文號綜理表.....	5
表 2	現行主要計畫土地使用分區面積表.....	13
表 3	現行主要計畫公共設施用地面積表.....	13
表 4	指南生態保育圈變更主要計畫內容彙整表(主指 06).....	19
表 5	暫予保留地區原則同意變更機關用地為住宅區綜理表(主興 19).....	附-1

圖目錄

圖 1	文山區主要計畫通盤檢討範圍.....	4
圖 2	文山區現行主要計畫示意圖.....	15
圖 3	主指 06 變更位置示意圖.....	20
圖 4	暫予保留地區原則同意變更機關用地為住宅區位置示意圖（主興 19） ...	附-2

案 名： 臺北市文山區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案（第二階段）
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、都市計畫定期通盤檢討實施辦法
詳細說明：

壹、 前言

一、 計畫緣起

本市文山區於臺北盆地南端，整體地勢以北、東、南三面為山脈圍繞，區內山坡地所占面積廣大，多為地質敏感潛在地區。臺北市政府（以下簡稱本府）58 年 4 月 28 日公告「修訂木柵景美地區主要計畫案」，後續歷經多次個案變更及地區性專案都市計畫通盤檢討，因此本府於 94 年起辦理文山區都市計畫主要計畫通盤檢討作業，並於 98 年公告實施「臺北市文山區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案」。

本次文山區(以下稱本計畫區)都市計畫通盤檢討案，應從本計畫區的區位特性與人口發展來檢討，尤其本計畫區位處依山親水之環境，應考量氣候變遷與極端降雨現象的減災措施；而人口結構的高齡化、少子化下，也應滿足社會福利設施與社會住宅需求，此外，配合捷運環狀線的建設，必須思考大眾運輸導向發展（TOD）等都市策略。

本計畫區內有景美溪、萬盛溪、瑠公圳等水系流經，近年來全球暖化、極端氣候現象頻傳，為建構具有韌性與安全的都市防災環境，應針對環境敏感地區，從預防角度訂定適當之規範。在高齡化、少子化趨勢下，為配合政府推動長照 2.0 等政策，整體公共設施需求項目與面積已與原有都市計畫規劃有所不同，有必要針對公共設施用地進行全面檢討。

交通運輸部分，除營運中之文湖線、松山新店線之外，未來環狀線南環段完工後將會大幅提升本計畫區內捷運服務範圍占都市計畫面

積比例。本府亦同時推動大眾運輸導向發展(TOD)之整體戰略計畫，擬針對捷運站周邊地區之都市計畫檢討、都市更新地區重新劃設、都市設計規範、交通管理等各項政策整合，以引導本市朝向更具效率的緊密發展城市之型態，使都市機能與未來發展趨勢結合，並符合實際需求，並依都市計畫法第 26 條規定辦理通盤檢討。

本案於 107 年 12 月 5 日公告公開展覽，於 108 年 4 月 3 日、109 年 6 月 18 日臺北市都市計畫委員會第 745 次及第 766 次會議審議通過，復經 110 年 12 月 7 日內政部都市計畫委員會第 1003 次會議審議決議(略以)：「……五、本案變更計畫內容超出公開展覽變更範圍部份，請依都市計畫法規定，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陳情意見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。」。

本府針對本案超出 107 年原公開展覽範圍之變更案，以 111 年 3 月 21 日府都規字第 11130206831 號公告第 2 次公開展覽，並於 111 年 4 月 14 日辦理第 2 次公展說明會，111 年 6 月 28 日「臺北市文山區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案(第一階段)」公告發布實施。

本次第二階段案件包含變更編號「主興 19」及「主指 06」二案，其中變更編號「主興 19」案，經提 111 年 10 月 4 日內政部都市計畫委員會第 1020 次會議審議決議(略以)：「本案除請依附表本會決議欄辦理外，其餘請臺北市政府併同本會 110 年 12 月 7 日第 1003 次會議決議文依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論」；另有關變更編號「主指 06」案，經提 113 年 1 月 30 日內政部都市計畫委員會第 1050 次會議審議決議(略以)：「三、有關人陳編號 20 涉及變更內容明細表編號主指 06 文教區(供私立東山高中使用)：臺北市政府與本案土地所有權人東山高中業依本會第 1020 次會議決議辦理，爰同意准照該府 112 年 12 月 27 日函送修正變更內容通過」。爰依程序辦理「臺北市文山區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案(第二階段)」之核定暨公告實施程序。

二、檢討目的

- (一) 文山區前次通檢為 98 年，考量近十餘年的發展轉變，研擬文山區發展策略，及檢討土地使用內容。
- (二) 針對高齡、少子化等人口結構變遷，檢討本計畫區公共設施用地轉用或取得、開闢之必要性，無需求者應予以變更為其他公共設施用地或其他分區，另配合未來發展需求或實際使用情形，研擬土地使用變更方案及發展方向，以滿足未來發展需要。
- (三) 配合全市大眾運輸導向發展(TOD)之發展目標，及捷運環狀線南環段開發等重大建設，檢討捷運場站周邊地區空間架構及都市更新之可能性，以開發許可機制引導文山區都市發展，以容積獎勵提高開發強度，並回饋提供充足公共及公益設施，補足地區公共機能之不足，並透過都市設計落實大眾運輸導向(TOD)策略。
- (四) 因應全球氣候變遷，透過本次通盤檢討重新檢視本區都市災害地區，並重新盤點本市藍、綠資源及開放空間，考量本計畫區涵蓋大規模山坡地、原有水圳與溪流等水路環境，故應以建構韌性城市、海綿城市為目標，並研訂相關開發規定及都市設計準則，納入低衝擊開發理念，提供友善的都市環境，並透過指認地區救災道路及短、中、長期安置、收容場所，強化本區防災、調適之機能。
- (五) 盤整市區內既有老舊建築物，並配合捷運南環段、社會住宅等本市重大公共工程建設，訂定都市更新綱要指導原則，改善周邊地區居住環境。
- (六) 指認地區藍、綠帶與具歷史文化資源之處，透過都市設計管制手段串連各開放空間，保留歷史紋理並活絡生活空間形貌。

三、計畫範圍與計畫年期

(一) 計畫範圍

本計畫區以本市文山區行政區界為範圍，涵蓋 43 個里，面積約為 3,150.90 公頃，如圖 1。

(二) 計畫目標年

以 132 年 (西元 2043 年) 為計畫目標年。

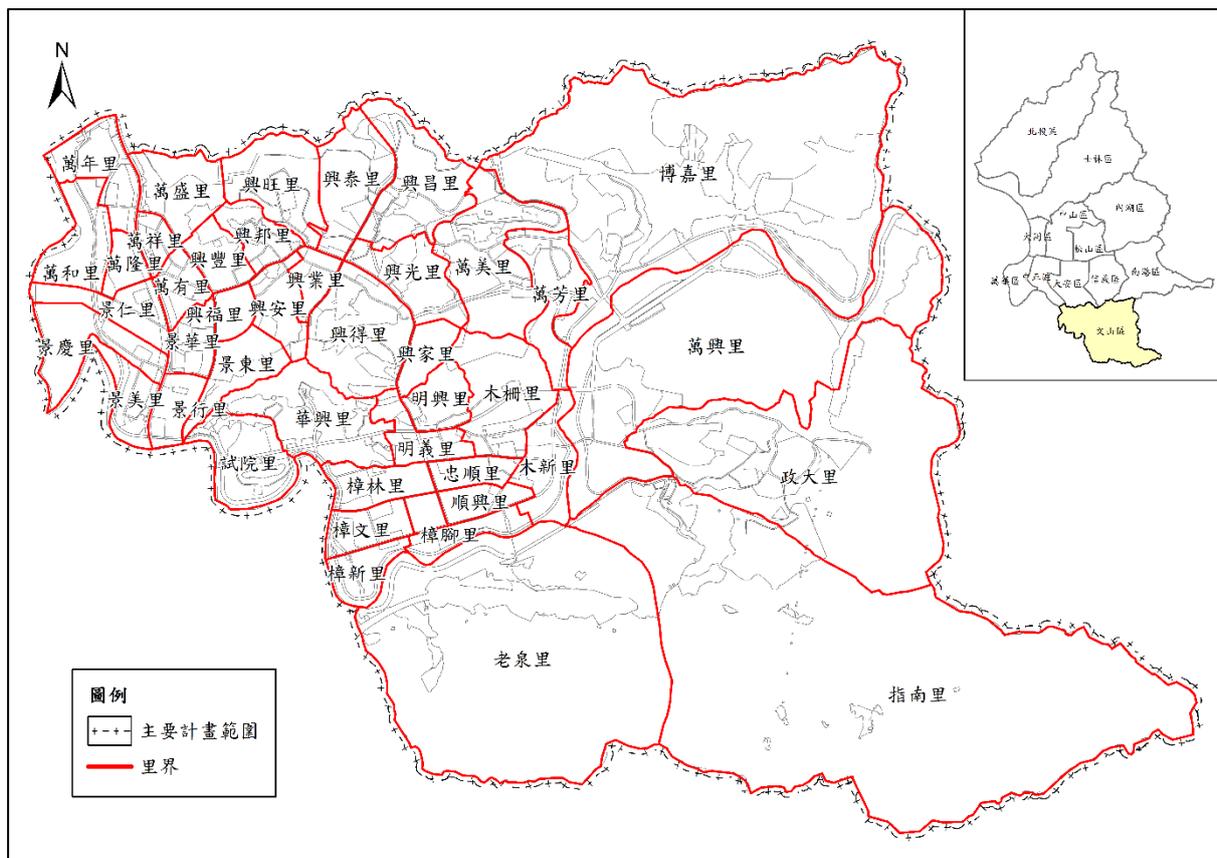


圖1 文山區主要計畫通盤檢討範圍

貳、 都市計畫發布情形

一、 歷年都市計畫發布情形

本計畫區自 56 年劃入臺北市後，於 58 年公告「擬修訂木柵景美兩地區主要計畫案」，98 年公告實施「臺北市文山區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」，其後歷經多次主要計畫變更，下列彙整歷年都市計畫如表 1。

表1 文山區歷年主要計畫發布實施名稱及文號綜理表

序號	都市計畫案名	公告日期	公告文號
1.	修訂木柵景美兩地區主要計畫案	58.04.28	府工二字第 20512 號
2.	擬將本市景美木柵內湖南港四區尚無都市計劃地區暫行指定為保護區案	59.03.09	府工二字第 7781 號
3.	擬訂南一號隧道及南北側引道主要計畫案	60.09.03	府工二字第 42632 號
4.	擬訂景美區興得里附近地區細部計劃暨變更景美區興得國校保留地乙案（主要計畫）	60.10.12	府工二字第 48824 號
5.	擬訂本市木柵區華興里附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案	61.01.25	府工二字第 57505 號
6.	擬訂木柵區樟腳里細部計畫暨配合修訂主要計畫乙案	61.02.07	府工二字第 1090 號
7.	擬訂本市南二號隧道及其南北側道路計畫案	61.02.09	府工二字第 1752 號
8.	擬具景美木柵兩區主要計畫說明書案	61.03.20	府工二字第 8577 號
9.	擬變更木柵區指南山莊東南側住宅區與保護區分界處主要計畫十二公尺計畫道路案	61.07.20	府工二字第 33206 號
10.	欣欣客運汽車修理廠變更使用分區案	61.08.03	府工二字第 33367 號
11.	修訂南一號隧道引道隧道口綠地縮小計畫案	61.09.22	府工二字第 48533 號
12.	木柵國小指南分校擬變更保護區為學校保留地案	61.10.13	府工二字第 49366 號
13.	擬訂木柵區木新里附近地區細部計劃暨配合修訂主要計畫案	61.11.09	府工二字第 46253 號
14.	擬訂福和大橋附近地區都市計畫案	62.02.21	府工二字第 4976 號
15.	變更北市景美區第九號主要道路以東及第一號計畫道路西北等地區主要計畫案	62.05.04	府工二字第 17748 號
16.	擬變更景美木柵 X1-2 號主要道路計畫案	62.08.14	府工二字第 36489 號

序號	都市計畫案名	公告日期	公告文號
17.	擬訂木柵區老泉里恆光橋北端引道計畫案	62.08.14	府工二字第36494號
18.	擬訂景美區興福里附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案	62.10.24	府工二字第47593號
19.	擬訂景美區萬盛段附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案	62.10.24	府工二字第47594號
20.	擬訂木柵區老泉里恆光橋北端引道計畫案	62.08.14	府工二字第36494號
21.	景美溪東岸(木柵路保儀路以南)木柵華興里景美興福里興得里公館臺北自來水廠後等地區內臺北區第三期自來水擴建工程原水導水涵渠及隧道進出口工程用地變更都市計畫案	62.11.21	府工二字第53889號
22.	擬訂木柵區頭廷里附近地區細部計畫及配合修訂主要計畫案	63.02.01	府工二字第383號
23.	變更木柵馬明潭及溝子口小段都市計畫以利興建平價住宅案	63.03.09	府工二字第10353號
24.	擬訂南三號隧道暨其南北側引導主要計畫並配合擬修訂景美興福里木柵樟腳里華興里細部計畫案	63.10.16	府工二字第47084號
25.	擬訂本市木柵區木柵路一段以南地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案	64.01.24	府工二字第0843號
26.	變更木柵區建興里、木柵里附近及景美區臺灣省警察學校以南,興隆路以東附近地區細部計畫及配合修訂主要計畫案	64.12.05	府工二字第56713號
27.	擬訂景美區萬盛段附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案內尚未核定部份(七號及一號計畫道路機一、機二)計畫案	64.12.24	府工二字第56739號
28.	擬訂木柵區博嘉里附近地區細部計畫案及配合修訂主要計畫案	64.12.24	府工二字第60800號
29.	擬訂景美區興得里南一號隧道口附近地區細部計畫及配合修訂主要計畫及市民陳錦塘申請案	64.12.26	府工二字第61093號
30.	擬訂木柵區六號道路以北與保護區間附近地區(南二號隧道南端附近)細部計畫暨配合修訂主要計畫案	65.02.13	府工二字第2435號
31.	變更木柵頭廷里部份保護區及農業區為遷建本市動物園用地並配合修訂頭廷里細部計畫	65.04.09	府工二字11821號
32.	變更本市實踐國小南側住宅區用地為學校用地案	65.04.27	府工二字15267號
33.	通盤檢討變更本市污水處理廠保留地並配合新設抽水站維護場等計畫案	65.09.30	府工二字第39196號
34.	變更臺北市都市計畫(士林區、北投區除外)公共設施保留地計畫(通盤檢討)案	66.10.28	府工二字第44282號
35.	景美溪兩岸木柵路四段與新光路計畫路堤線位置	67.04.01	府工二字第08867號
36.	變更本市木柵景美萬芳路140高地附近地區主要計畫案	67.10.19	府工二字第42737號

序號	都市計畫案名	公告日期	公告文號
37.	擬訂配合木柵區無名溪堤防用地修訂附近地區都市計畫案	68.02.14	府工二字第02801號
38.	本市景美區萬盛段附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案尚未核定部份(第七號計畫道路)計畫案	68.03.12	府工二字第06297號
39.	擬變更(恢復)木柵華興里、景美興福里、興德里等地區內臺北區第三期自來水擴建工程原水導水涵渠及隧道進出口工程用地用餘土地為住宅區案	68.03.22	府工二字第07805號
40.	擬變更木柵區內湖段待老坑小段六二一八地號等土地為糧倉專用區都市計畫案	68.07.24	府工二字第26298號
41.	變更師大分部西北側部分河川地及福和橋工程用地為機關用地(抽水站)都市計畫案	68.12.05	府工二字第47008號
42.	變更臺北市木柵區部分保護區農業區及河川用地為學校用地計畫案	68.12.07	府工二字第47007號
43.	擬訂木柵區頭廷里附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案內虛線部分(學校保留地)計畫案	69.07.10	府工二字第24513號
44.	變更140高地萬芳社區聯外道路位置案	69.08.27	府工二字第32970號
45.	修訂本市木柵景美萬芳路140高地附近地區主要計畫案	69.10.13	府工二字第40141號
46.	配合景美溪堤防修訂附近地區主要計畫案	69.12.04	府工二字第47531號
47.	修訂木柵區樟腳里附近地區細部計畫(通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案	70.02.11	府工二字第01635號
48.	擬變更本市木柵區萬芳路與木柵路交叉處東北側國中及高中保留地為高級工職用地	70.04.11	府工二字第14637號
49.	變更本市景美區部分保護區、中山區部分公園用地、士林區部分保護區、農業區、公園用地、住宅區、北投區部分保護區、農業區、公園用地為自來水用地案	70.08.20	府工二字第35924號
50.	變更本市木柵區坡內坑段密婆坑小段部分保護區土地為垃圾處理廠用地計畫案	70.11.27	府工二字第52943號
51.	擬變更木柵區頭廷里新動物園預定地北側部分保護區為停車場用地計畫案	70.12.30	府工二字第57658號
52.	修訂木柵區博嘉里附近地區細部計畫(通盤檢討)案暨配合修訂主要計畫案	71.02.08	府工二字第01622號
53.	修訂木柵區指南里及萬興里附近地區細部計畫(通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案	71.02.15	府工二字第02752號
54.	擬變更景美區興福段興德國小對側「機三」用地原分配使用機關為「區行政中心用地」及景文街西側「機一」原分配區公所在地為「社教館用地」計畫案	71.02.15	府工二字第02755號
55.	配合景美溪(辛亥路七段至新店溪)右岸堤防擬(修)訂附近地區主要計畫案	71.05.11	府工二字第16789號
56.	擬變更本市木柵區內湖段部分道路及住宅用地為機關用地及道路用地案	71.06.17	府工二字第22688號
57.	擬訂木柵路五段(木柵路四段-臺北市縣界)主要計畫道路案	72.02.09	府工二字第02460號

序號	都市計畫案名	公告日期	公告文號
58.	變更本市木柵區坡內坑段福德坑小段三十八等地號、密婆坑小段二十四等地號和象頭埔小段六十八等地號及石壁坑小段一三八之一等地號部分保護區土地為垃圾掩埋處理場用地計畫案	72.12.09	府工二字第 51134 號
59.	擬變更木柵區實踐段一小段一九五等地號部份住宅區及道路用地為機關用地及道路用地案	73.09.06	府工二字第 36472 號
60.	擬變更木柵路五段（木柵路四段-臺北縣市界）主要計畫道路案內跨景尾溪段計畫案	74.05.14	府工二字第 19848 號
61.	修訂木柵區華興里、景美區興光里附近地區細部計畫（第二次通盤檢討）暨配合修訂主要計畫案	75.03.19	府工二字第 73207 號
62.	變更景美區萬隆段二小段 477 地號停車場用地及部分瀝青拌合場用地為道路用地案	75.09.22	府工二字第 110645 號
63.	變更木柵動物園東北角部份停車場及道路護坡用地為交通（中運量捷運機廠）用地計畫案	77.06.03	府工二字第 243940 號
64.	修訂木柵區樟腳里附近地區細部計畫（第二次通盤檢討）暨配合修訂主要計畫案	77.12.16	府工二字第 289530 號
65.	變更景美區部份福和橋工程用地、停車場為污水抽水站用地及部份污水抽水站用地為大專用地計畫案	78.04.13	府工二字第 318806 號
66.	變更臺北市南港區、木柵區、大安區部分土地為高速公路用地計畫案	78.11.06	府工二字第 373130 號
67.	變更木柵路五段（風動石附近）部份保護區及綠地為道路用地案	79.03.09	府工二字第 79007621 號
68.	變更臺北市私立各級學校用地（通盤檢討）案	80.04.30	府工二字第 80021521 號
69.	變更本市動物園遷建計畫用地範圍內之公共服務設施用地、綠地及部份道路用地為動物園用地計畫案	80.10.23	府工二字第 80072388 號
70.	變更本市文山區政大段一小段 51 地號學校用地為自來水事業用地計畫案	82.04.15	府工都字第 82019488 號
71.	變更文山區瀝青拌合場用地為住宅區（專案國宅用地）計畫案	82.11.30	府都二字第 82090757 號
72.	變更臺北市私立各級學校用地通盤檢討（私立中國工商專校、私立方濟中學、私立達人女中）案	83.07.01	府都二字第 83034539 號
73.	變更臺北市文山區頭延段一小段 298、313、314、315、316 等五筆土地部份保護區為電力設施案	83.08.12	府都二字第 83044864 號
74.	修訂臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案	84.09.27	府都二字第 84064377 號
75.	變更本市文山區政大段二小段 121-1、233、237 地號第三種住宅區暨同段 235 地號部份道路用地為學校用地案	85.12.19	府都二字第 85085870 號
76.	變更臺北市文山區政大段二小段三一六地號等十二筆土地部分保護區為電路鐵塔用地計畫案	86.12.08	府都二字第 8607266700 號
77.	變更臺北市景美溪右岸部份堤防用地（萬慶街至羅斯福路六段）為公園用地、道路用地及住宅區計畫案	87.06.29	府都二字第 8703544600 號
78.	變更臺北市文山區興泰段二小段一五三地號等公園用地為道路護坡用地計畫案	88.05.20	府都二字第 8802707800 號

序號	都市計畫案名	公告日期	公告文號
79.	修訂暨變更臺北市私立各級學校用地通盤檢討(原國家公園、農業區、保護區部分之學校)案	88.06.04	府都二字第 8802526700 號
80.	變更臺北市文山區老泉里、指南里、萬興里、博嘉里部分農業區、保護區、學校用地、道路用地、停車場用地、高速公路用地、行水區等為堤防用地、行水區計畫案	88.07.27	府都二字第 8804388000 號
81.	變更臺北市文山區政大段一小段四七等地號國中用地為高中用地計畫案	89.03.31	府都二字第 8902126300 號
82.	變更台北市文山區政大段三小段機關用地第二種住宅區為大專用地(國立政治大學)保護區計畫案	89.05.09	府都二字第 8902962100 號
83.	變更臺北市國立臺灣科技大學附近地區部分住宅區、停車場用地、道路用地、機關用地為學校用地(國立臺灣科技大學)計畫案	89.10.11	府都二字第 8908919700 號
84.	變更「北二高臺北聯絡線信義支線工程」都市計畫案	89.11.06	府都二字第 8909129300 號
85.	臺北市軍事用地第一階段通盤檢討案內「軍法局」計畫案	90.01.05	府都一字第 8911455900 號
86.	臺北市軍事用地第一階段通盤檢討案內「原聯勤財務學校」計畫案	90.04.13	府都一字第 9003281400 號
87.	變更臺北市警光市場用地等十處尚未開闢市場用地暨毗鄰停車場道路用地為學校道路公園機關社會福利設施停車場用地等計畫案	90.11.30	府都二字第 9014358700 號
88.	變更臺北市文山區老泉段四小段 324 地號部分保護區為電路鐵塔用地計畫案	91.05.14	府都二字第 09114170300 號
89.	變更臺北市文山區景隆街北側部分第四種住宅區道路用地為變電所用地及部分變電所用地為道路用地案	91.12.20	府都二字第 09128756200 號
90.	變更中油公司臺北市十六處加油站用地為第三種商業區(特)第三種第三之一種及第三之二種住宅區公園停車場高速公路用地案	92.01.15	府都二字第 09128352500 號
91.	變更臺北市文山區萬壽路中段北側部分保護區及動物園用地為道路用地(供護坡使用)案	92.03.10	府都二字第 09207843500 號
92.	變更臺北市文山區博嘉段四小段 410 地號等八筆第二種住宅區土地為特定商業區計畫案	92.05.15	府都一字第 09214163400 號
93.	變更臺北市文山區部分瀝青拌合場用地為機關用地案	92.9.25	府都二字第 09221965700 號
94.	變更臺北市文山區萬壽路中段北側部分保護區及動物園用地為道路用地(供護坡使用)案	92.10.2	府都二字第 09222080000 號
95.	變更中油公司台北市十六處加油站用地第三種商業區(特)、第三種、第三之一種及第三之二種住宅區、公園、停車場、高速公路用地計畫案	93.3.19	府都規字第 09302867600 號
96.	變更臺北市文山區頭廷段四小段二四三地號廣場用地及九七、二四三之一地號停車場用地為動物園用地計畫案	93.3.25	府都規字第 09309072700 號

序號	都市計畫案名	公告日期	公告文號
97.	變更臺北市文山區原義芳化工廠附近地區都市計畫案	93.10.20	府都規字第09321522000號
98.	變更臺北市文山區實踐國中東側部分住宅區為國中用地計畫案	93.12.31	府都規字第09328500800號
99.	變更臺北市文山區貓空纜車路線用地主要計畫案	94.6.3	府都規字第09413317700號
100.	變更臺北市文山區老泉段三小段73地號部分保護區暨老泉段四小段294、295地號部分農業區為電力設施用地計畫案	94.6.28	府都規字第09415336000號
101.	變更臺北市文山區原義芳化工廠北側第二種住宅區第三種住宅區及道路用地為公園用地及道路用地計畫案	94.8.8	府都規字第09419840000號
102.	變更臺北市文山區公訓段二小段213地號等部分第二種住宅區及第三種住宅區土地為電力設施用地(供地下電纜使用)計畫案	94.12.22	府都規字第09427540900號
103.	變更臺北市文山區指南段三小段507地號保護區土地為國小用地計畫案	96.1.9	府都規字第09506604700號
104.	變更臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區為機關用地(供休閒農業服務設施使用)、停車場用地及擬定可申請開發許可範圍主要計畫案	97.3.19	府都綜字第09701148400號
105.	臺北市文山區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案	98.01.23	府都規字第09830046400號
106.	臺北市文山區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案內『變更博嘉段4小段70地號住宅區為保護區』、『變更興隆路三段海岸巡防署東側機關用地為綠地用地』及『變更辛亥隧道東北側第二種住宅區為公園用地』	98.05.04	府都規字第09802091700號
107.	變更臺北市文山區木柵路一段中興山莊附近地區主要計畫案	98.10.07	府都規字第09804257300號
108.	變更臺北市文山區指南山莊機關用地為大專用地(國立政治大學)主要計畫案	100.04.25	府都規字第1001070700號
109.	修訂『變更臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區為機關用地(供休閒農業服務設施使用)、停車場用地及擬定可申請開發許可範圍主要計畫案』內開發處理原則計畫案	102.01.15	府都規字第10103960000號
110.	變更臺北市文山區頭廷段二小段部分219地號、頭廷段三小段部分258、262地號、指南段三小段部分13地號暨老泉段四小段部分120、121地號等保護區及風景區土地為電力設施用地主要計畫案	102.05.20	府都規字第10201230000號
111.	變更臺北市文山區部分辛亥國、高中用地及住宅區為防洪調節池用地、機關用地、道路用地及排水溝用地主要計畫案	103.02.12	府都規字第10300199200號
112.	變更臺北市文山區指南段二小段163地號土地保護區為休閒農業特定專用區主要計畫案	103.04.08	府都規字第10300450100號
113.	變更臺北市文山區草湳段三小段1、1-1地號等2筆土地保護區為休閒農業特定專用區主要計畫案	103.04.08	府都規字第10300537900號

序號	都市計畫案名	公告日期	公告文號
114.	變更臺北市文山區指南段二小段 383 地號土地保護區為休閒農業特定專用區主要計畫案	103.04.08	府都規字第 10300450200 號
115.	變更臺北市文山區指南段四小段 178、178-3 地號土地保護區為休閒農業特定專用區主要計畫案	103.05.30	府都規字第 10301269700 號
116.	變更臺北市文山區實踐段三小段 789 地號土地住宅區(供本府安置公共工程拆遷戶使用)為住宅區主要計畫案	106.03.14	府都規字第 10603031600 號
117.	變更臺北市文山區指南段一小段 257-1 地號等 24 筆土地保護區為休閒農業特定專用區主要計畫案	106.08.02	府都規字第 10603256100 號
118.	變更臺北市「臺北憲兵隊」等 5 處軍事營區機關用地、交通用地及防洪調節池用地為商業區、住宅區、公園用地、排水溝用地及道路用地主要計畫案	106.11.01	府都規字第 10603370500 號
119.	配合臺北市捷運系統環狀線第二階段路線工程變更沿線土地為捷運系統用地及捷運開發區主要計畫案	108.08.30	府都規字第 10800087331 號
120.	變更臺北市文山區指南段二小段 80 地號土地保護區為休閒農業特定專用區主要計畫案	108.10.04	府都規字第 10800931261 號
121.	臺北市文山區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案(第一階段)	111.06.28	府都規字第 11100948231 號
122.	配合臺北市捷運系統環狀線東環段路線工程變更沿線土地為捷運系統用地及捷運開發區主要計畫案	111.10.13	府都規字第 11100976711 號
123.	臺北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討(主要計畫)案(第一階段)	113.02.02	府都規字第 11300002261 號

資料來源：彙整自臺北市都市計畫整合查詢系統。

二、原都市計畫情形

(一) 原計畫目標年

依 98 年 1 月 23 日府都規字第 09830046400 號公告「臺北市文山區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案」，計畫目標年訂為 114 年(西元 2025 年)。

(二) 原計畫人口

檢討至計畫目標年 114 年(西元 2025 年)，可容納 384,000 人。

(三) 原發展定位

本計畫區之都市發展原定位為「臺北市南區居住、文教、休憩與保育功能的都市」，融合山水資源的生活環境，並運用自然資源發展觀光產業，建立自然及人文和諧並存的新都市環境。

(四) 現況土地使用

本計畫區總面積約 3,150.90 公頃，均屬都市計畫區，其中住宅區、商業區、工業區、文教區、古蹟保存區、特定專用區及公共設施用地等都市發展地區合計 1,701.77 公頃，占本計畫區面積 54.01%，其餘為保護區、農業區、河川區及風景區，占本計畫區面積 45.99%。

1. 住宅區

住宅區主要分佈於木柵地區、景美地區及萬芳社區等區域，住宅區面積占本計畫區總面積 20.13%，乃居住為主的行政區。

2. 商業區

主要地區型商業區計有 2 處，共計 67.28 公頃，分別為景美市場、木柵市場周邊地區。兩區之商業層級均不高，以提供地區性之消費及商業服務為主。

3. 古蹟保存區

本計畫區內有 1 處古蹟保存區，為三級古蹟景美集應廟座落之街廓。

4. 風景區

本計畫區內劃有 2 處風景區，分別為景美地區之仙跡岩風景區及位於指南山麓之指南宮風景區。

表2 現行主要計畫土地使用分區面積表

項目	面積(公頃)	占都市計畫面積比例	
都市發展用地	住宅區	631.59	20.04%
	住宅區(國宅專案住宅)	2.74	0.09%
	商業區	67.28	2.14%
	文教區	18.13	0.58%
	保存區	0.57	0.02%
	糧倉專用區	0.76	0.02%
	休閒農業特定專用區	1.98	0.06%
	捷運開發區	0.0951	0.003%
	公共設施用地	978.63	31.06%
小計	1,701.77	54.01%	
非都市發展用地	農業區	19.92	0.63%
	保護區	1,222.05	38.78%
	河川區	163.54	5.19%
	風景區	43.63	1.38%
	小計	1,449.14	45.99%
總計	3,150.90	100.00%	

註：本表面積僅供參考，應依計畫圖實地分割測量為準。

5. 公共設施用地

本計畫區之公共設施用地共計 978.63 公頃，占本計畫區都市計畫面積 31.06%。其中包括許多全市性公共設施，如動物園用地、垃圾掩埋場用地、海巡署機關用地及政治大學用地等，另有區域性設施如萬芳醫院醫療用地、其他服務設施用地等，詳表 3。

表3 現行主要計畫公共設施用地面積表

公共設施用地	面積(公頃)	占公共設施用地比例
機關用地	24.29	2.48%
機關(老人自費安養中心)用地	1.15	0.12%
軍事機關用地	0.10	0.01%
國小用地	37.18	3.80%
國中用地	14.56	1.49%
高中用地	7.44	0.76%
高職用地	3.92	0.40%
大專用地	2.06	0.21%
師專用地	11.05	1.13%
政治大學用地	107.43	10.98%

公共設施用地	面積(公頃)	占公共設施用地比例
師範大學用地	9.98	1.02%
警察學校用地	14.63	1.50%
私立中山小學學校用地	0.30	0.03%
私立滬江中學學校用地	1.85	0.19%
公園用地	58.92	6.02%
綠地用地	10.98	1.12%
體育場用地	0.66	0.07%
動物園用地	164.79	16.84%
交通用地	15.37	1.57%
道路用地	130.68	13.35%
護坡用地	2.34	0.24%
隧道用地	4.34	0.44%
橋樑用地	0.65	0.07%
停車場用地	0.30	0.03%
高速公路用地	130.32	13.32%
道路護坡用地	0.09	0.01%
人行步道用地	0.48	0.05%
捷運系統用地	0.057	0.002%
郵政用地	0.09	0.01%
電信用地	0.89	0.09%
醫療用地	2.28	0.23%
自來水用地	0.04	0.00%
抽水站用地	0.99	0.10%
加油站用地	0.19	0.02%
排水溝用地	0.40	0.04%
變電所用地	4.24	0.43%
調節池用地	0.48	0.05%
服務中心用地	1.18	0.12%
批發市場用地	1.70	0.17%
電路鐵塔用地	0.33	0.03%
電力設施用地	0.41	0.04%
自來水工程用地	0.20	0.02%
自來水事業用地	0.98	0.10%
污水抽水站用地	0.38	0.04%
垃圾掩埋場用地	39.47	4.03%
垃圾處理場用地	7.26	0.74%
公用事業用地	0.30	0.03%
社會福利設施用地	0.91	0.09%
堤防用地	33.16	3.39%
公墓用地	126.83	12.96%
小計	978.63	100.00%

註：本表面積僅供參考，應依計畫圖實地分割測量為準。

(五) 交通運輸計畫

1. 本計畫區已建構捷運軌道系統，包括文湖線與松山新店線，可與新北市捷運路網串連，架構臺北都會東南區之捷運路網。另臺北市立動物園北側，於 85 年已完成設置捷運機廠，隨著文湖線通車投入調度服務。
2. 貓空纜車於 96 年設置完成並啟用，其串接動物園、指南宮與貓空等景觀遊憩景點，並增補貓空遊園公車，建構完整之大眾運輸系統。另配合假日交通管制，實施單向通行及取締違規路邊停車車輛，提昇地區觀光品質。
3. 本計畫區未來將設置捷運環狀線南環段地下化系統，增補木柵地區與新北市之捷運設施串連，並配合捷運出入口及相關設施所需用地另案辦理都市計畫變更。
4. 配合木柵路四段、五段區段徵收開發案，將原有公車調度站集中於木柵路五段東北側，並拓寬木柵路四段及五段道路，改善交通壅塞問題。

(六) 都市防災計畫

本計畫區部分老舊社區巷道狹窄(如景美街、景後街、景興路、景華街、汀州路 4 段、福興路、集英街、和興路等道路)，傳統市集及住宅區人口稠密，道路寬度 4 公尺以下，地區性公共開放空間嚴重不足，致使都市防災基礎薄弱。為避免及減輕本計畫區可能發生重大都市災害的損失，有關都市防災之計畫概分為避難空間與場所、救援道路系統規劃、醫療據點、物資發放、消防與警察治安據點等項目之規劃。

防災圈規劃分為 3 個類型，里鄰防災圈：以國小、國中學校設施為中心，以小學之服務半徑為里鄰防災圈之範圍；分區防災圈：由市政府協助各地區設置防災支援中心；全區防災圈：以區公所為中心之總合性防災據點。防災生活圈計畫以次分區劃分為 5 處(景美、興隆、木柵、萬芳及二格山)，並劃設緊急救災、避難動線系統、避難場所及臨時收容所(公園、綠地及河濱公園等開放空間)、火災延燒防止地帶(寬度十

五公尺以上之道路規劃為防火綠軸)及防災據點(醫療、消防、警察)。另針對指定道路系統規劃為緊急道路、救援輸送道路、避難輔助道路，保持各防災路徑之暢通性。

(七) 景觀遊憩計畫

本計畫區豐富且優良之觀光資源，保育山域、水域之自然特色，形塑山水共聚之景觀意象，景觀遊憩計畫分為「親山景觀及遊憩系統」、「親水景觀及遊憩系統」、「都市開放空間及遊憩系統」及「景觀道路」。

「親山景觀及遊憩系統」以生態環境保育為發展並結合廟宇文化，輔以環境教育功能，提供多樣性戶外之遊憩活動(貓空、指南宮、樟山寺等)；以現有登山步道為親山遊憩系統之基礎，賦予環境教育機能及遊憩機能(仙跡岩步道、茶展中心步道等)；以兼顧自然生態、開發安全及休閒產業發展，執行土地使用的總量管制(貓空觀光茶園)；以環境復育為發展方向，維持山系之完整(蟾蜍山、福德坑垃圾掩埋場、福德公墓等)。

「親水景觀及遊憩系統」主要為都市親水藍帶及親水動線，都市親水藍帶以景美溪及新店溪(景美、木柵、道南三處景美溪河濱公園)。親水動線將由環河快速道路、辛亥路經木新路連結到動物園，並計畫結合景美溪遊憩型腳踏車道，成一完整之親水景觀及遊憩系統，並配合景美溪水活動提供必要之停車空間及相關設施。

「都市開放空間及遊憩系統」分為都會型及地區性開放空間，都會型主要以動物園為核心，向外發展，並以人行步道、二格山系步道、景美溪河濱休閒腳踏車道、環區公車將動物園、景美溪親水樂園與附近觀光遊憩據點串聯，成為一複合功能的開放空間；另老泉里地區應結合當地特有之山水景觀進行規劃，塑造休閒產業及生活環境，並留設大型開放空間。地區性開放空間結合自行車及人行步道之規劃設計，在無安全顧慮及不影響使用機能之情況下，儘量供民眾使用，包括鄰里公園(木柵1號公園、文山1號公園)、帶狀公園(景美6號公園、景美河濱公園)及大面區公用事業、國營事業土地等開放空間。

「景觀道路」主要以植栽綠化形成自然的生態走廊，規劃區內主要道路(羅斯福路五、六段；新光路一、二段；木柵路四段；木新路一、二、三段)，配合建物退縮留設人行步道、腳踏車道。

另本府業以 111 年 6 月 28 日府都規字第 11100948231 號公告發布實施「臺北市文山區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案(第一階段)」,有關本案都市發展現況、上位及重大建設計畫、發展潛力與限制、計畫目標與規劃構想、相關指導原則、計畫方案等章節，詳本案第一階段公告內容。

參、 變更計畫內容

一、 指南生態保育圈部分

表4 指南生態保育圈變更主要計畫內容彙整表(主指 06)

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
主指06	東山高中(老泉段四小段471、473、474、476地號)	農業區	文教區(供私立東山高中使用)	0.16	<ol style="list-style-type: none"> 符合其他變更原則(二)。 依行政院76年11月5日台七十六內字第25400號函及行政院76年6月20日台內營字第五一三二六四號函辦理,案址已為東山學校財團法人所有,未來將作為教育事業使用,且鄰接原校園範圍不影響都市計畫發展,符合「私立學校用地」(不包括補習學校)核示籌設四項條件,且符私校法之規定者。 本案經私立東山高中於公展期間提出人民陳情(指南1),案址屬該校所有且經該校表示有用地需求,基於管用合一,希望變更為文教區(供私立東山高級中學使用)。相關陳情內容經本市都市計畫委員會專案小組審議建議東山高中先洽教育主管機關取得同意,本府教育局後以109年3月12日北市教中字第10930210951號函同意該校興辦教育事業在案,且經查本案變更範圍非位於山崩與地滑地質敏感區,未違反「全市性保護區處理原則」檢視標準,爰予以變更。 	<ol style="list-style-type: none"> 相關變更回饋計畫准照本府112年12月19日府授教中字第1123109701號函送回饋計畫協議書辦理,所提內容包含:里民租借校園活動中心、協助當地文化與教育政策理念推廣、提供老泉里里民生活發展基金、校園資源服務社區里民、公共設施認養管管理等,後續由本府教育局主政依協議書內容督導所有權人確實執行,並定期查核辦理情形。 其餘未規定事項依相關法令規定辦理。
	東山高中(老泉段四小段475、477、478、479、480地號)	保護區		0.79		

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
	東山高中(老泉段四小段453地號等17筆土地)	文教區	文教區(供私立東山高中使用)	3.4	1. 符合其他變更原則(二)。 2. 案址屬東山學校財團法人所有且經該校表示將有用地需求,基於管用合一,變更為文教區(供私立東山高中使用)。	依相關法令規定辦理。

註：

1. 本計畫變更後,各使用分區之位置、面積、範圍及形狀,以計畫圖實地分割測量為準。
2. 實際變更範圍詳計畫圖所示。

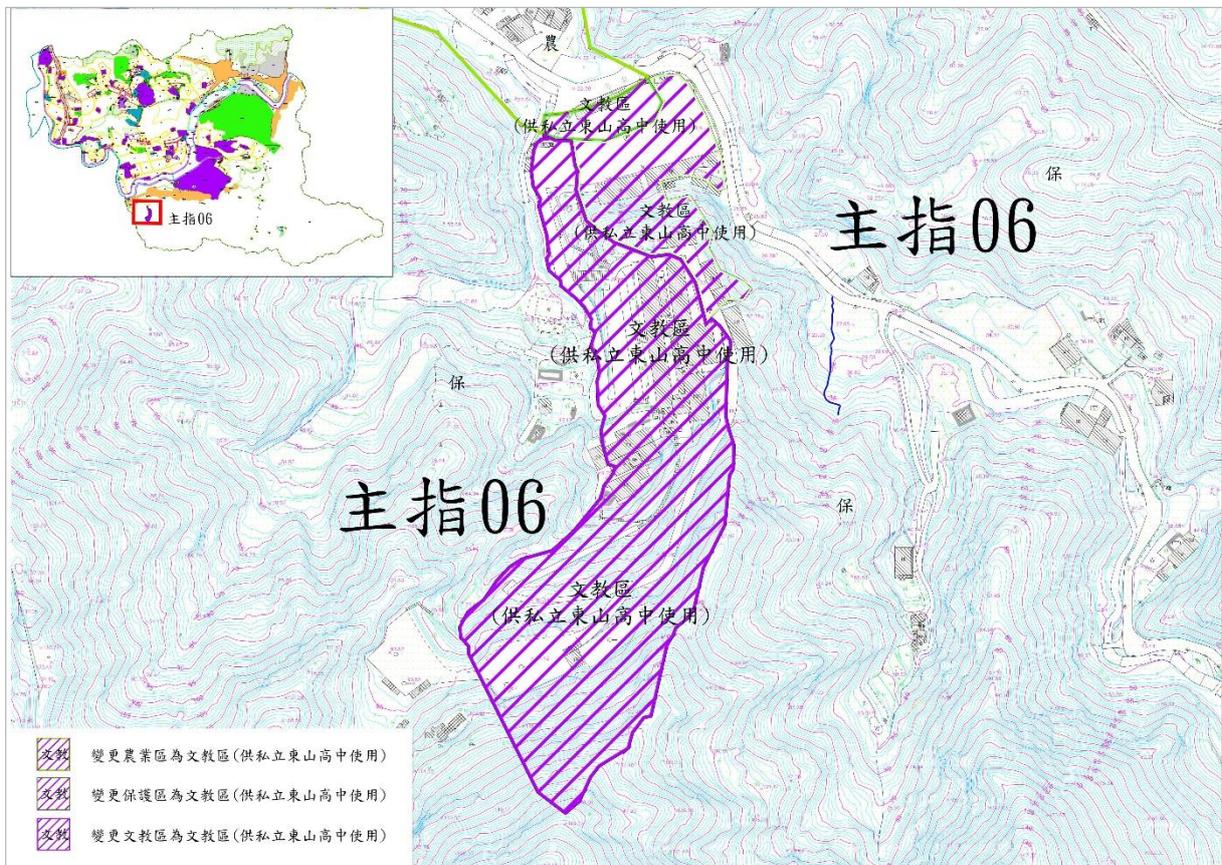


圖3 主指 06 變更位置示意圖

肆、 實施進度及經費

有關本案主要計畫公共設施開發內容與經費，詳見本府 111 年 6 月 28 日府都規字第 11100948231 號公告發布實施「臺北市文山區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案（第一階段）」，至變更編號主指 06 因變更計畫無涉用地取得及開闢事宜，故本章無該案實施進度及經費內容。

伍、 臺北市都市計畫委員會審議情形

有關本案臺北市都市計畫委員會審議情形，詳見 111 年 6 月 28 日府都規字第 11100948231 號公告發布實施「臺北市文山區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案（第一階段）」。

陸、 內政部都市計畫委員會審議情形

一、有關本案內政部都市計畫委員會 109 年 9 月 8 日、110 年 1 月 20 日、110 年 8 月 10 日召開 3 次專案小組聽取簡報會議初步建議意見，以及內政部都市計畫委員會 110 年 12 月 7 日第 1003 次會議決議內容，詳見 111 年 6 月 28 日府都規字第 11100948231 號公告發布實施「臺北市文山區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案（第一階段）」。

二、本案提經內政部都市計畫委員會 111 年 10 月 4 日第 1020 次會議，決議如下：

本案除請依附表本會決議欄辦理外，其餘請臺北市政府併同本會 110 年 12 月 7 日第 1003 次會議決議文依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

三、本案提經內政部都市計畫委員會 113 年 1 月 30 日第 1050 次會議，決議如下：

本案除下列各點外，其餘准照本會 110 年 12 月 7 日第 1003 次會議及 111 年 10 月 4 日第 1020 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) 有關變更內容明細表編號主萬 02 擬變更部分保護區為住宅區：臺北市政府業依本會第 1003 次會議決議，提臺北市都市計畫委員會 112 年 10 月 26 日第 810 次會議決議修正通過，爰同意准照該府 112 年 11 月 17 日函送修正內容通過(如附表 2 及附表 3)；另逕向本部陳情意見(如表 1 編號萬 1)，係屬同案由變更案件，併同上開修正內容及臺北市政府研析意見通過。
- (二) 上開編號主萬 02 變更計畫範圍超出原公開展覽變更範圍，請依都市計畫法規定，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陳情意見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。
- (三) 有關人陳編號 20 涉及變更內容明細表編號主指 06 文教區(供私立東山高中使用)：臺北市政府與本案土地所有權人東山高中業依本會第 1020 次會議決議辦理，爰同意准照該府 112 年 12 月 27 日函送修正變更內容通過(如附表 3)。
- (四) 有關人陳編號 14 及 23 涉及辛亥國、高中、防洪調節池用地開發許可案範圍：臺北市政府業依本會第 1020 次會議決議另案研擬變更方案並於 112 年 6 月 29 日召開地方說明會後，考量涉及本案之逕向本部陳情意見分歧(詳附表 1 編號辛 1~辛 7)，尚未有具體共識，且本案涉及開發方式、回饋比例及後續執行可行性，請臺北市政府將該變更方案及前開陳情意見提臺北市都市計畫委員會審議通過後，再提會討論。
- (五) 有關逕向本部陳情意見編號師 1(詳附表 1)，涉及師專用地之開發方式、回饋比例及後續執行可行性，請臺北市政府將該變更方案及

前開陳情意見提臺北市都市計畫委員會審議通過後，再提會討論。

柒、本計畫書圖業依內政部都市計畫委員會審議決議修正完竣，並經內政部 113 年 5 月 17 日台內國字第 1130021026 號函核定在案。

附件一、暫予保留變更案

本案原則同意變更機關用地為住宅區，應由土地所有權人自行整合後，依都市計畫法規定辦理細部計畫擬定作業並依法定程序提臺北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。

表5 暫予保留地區原則同意變更機關用地為住宅區綜理表(主興 19)

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
主興 19	移民署北側住宅區(興安段四小段122-1、204、207-1、208、209、210、211、214、215、216(部分)、217、218、219-1、220、220-3、220-4、220-5、220-8等18筆地號土地)	機關用地	住宅區	0.24	<ol style="list-style-type: none"> 符合公共設施用地檢討原則(二)。 經內政部移民署108年11月1日移署北字第1080127745號函及財政部國有財產署北區分署108年12月18日台財產北改字第10800371060號函確認計畫範圍圍牆外之土地無使用規劃。 考量各機關已無需求且現況作住宅使用，故依毗鄰分區變更更為住宅區並依規定回饋。 	<ol style="list-style-type: none"> 依相關法令規定辦理。 本變更案之細部計畫，由土地所有權人自行整合後，依都市計畫法規定辦理細部計畫擬定作業並依法定程序提臺北市都市計畫委員會審議通過後，併同公告主要、細部計畫。 未來辦理細部計畫擬定作業時，應依本市公共設施用地變更為可建築土地之通案處理原則，並回饋30%土地，並以集中留設劃設為公園用地為原則。 經市府同意得以捐贈樓地板面積或繳納代金方式辦理，並於先完成回饋事項，始得核發建造執照。 本案回饋事項，土地所有權人應於計畫核定前與臺北市政府簽訂協議書，並納入計畫書內，否則維持原計畫。

註：

1. 本計畫變更後，各使用分區之位置、面積、範圍及形狀，以計畫圖實地分割測量為準。
2. 實際變更範圍詳計畫圖所示。

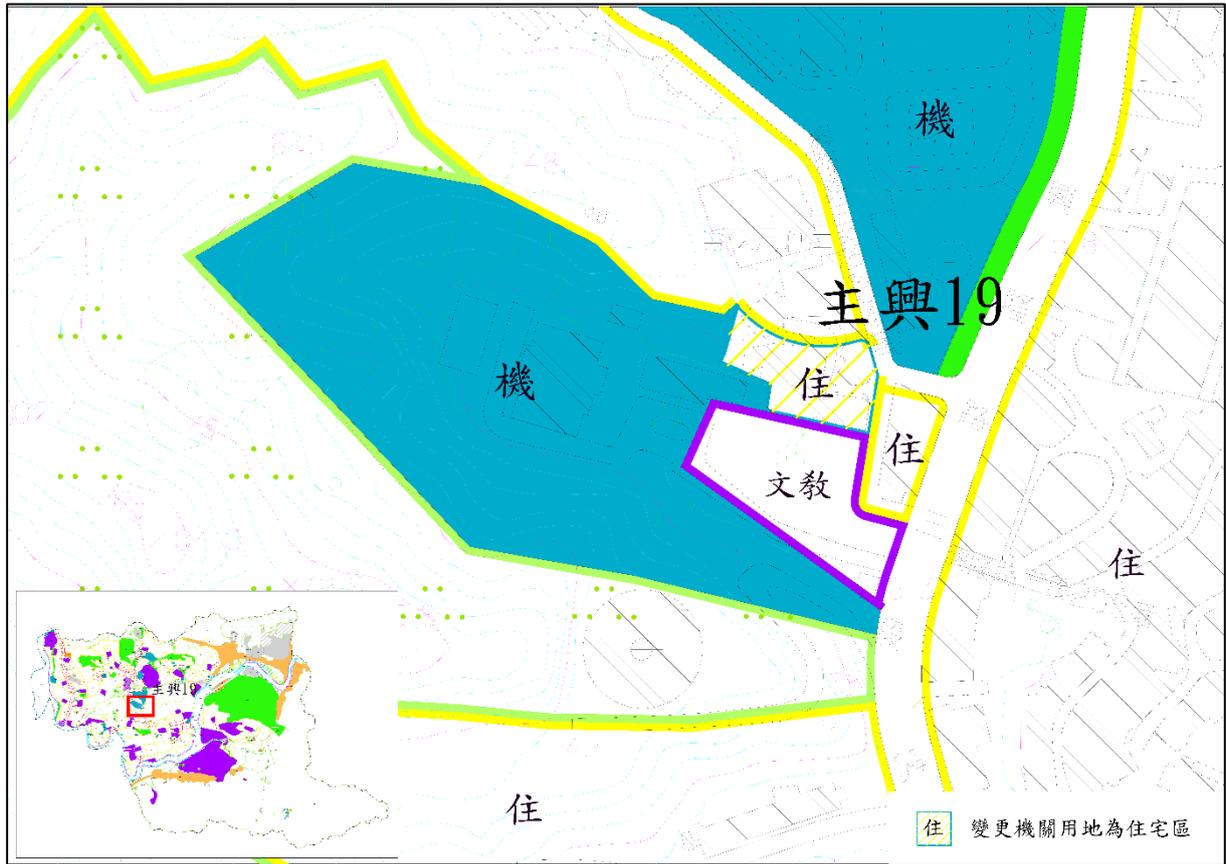


圖4 暫予保留地區位置示意圖（主興19）

附件二、本府 112 年 12 月 19 日府授教中字第 1123109701 號函

檔 號：
保存年限：

臺北市政府 函

地址：110204 台北市信義區市府路1號8樓
北區
承辦人：林沂玟
電話：02-27208889轉6352
電子信箱：q53972@gov.taipei



受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國112年12月19日
發文字號：府授教中字第1123109701號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：回饋計畫協議書（府用印版）1份（29451534_1123109701_1_ATTACHMENT1.pdf）

主旨：本市私立東山學校財團法人與本府簽訂「臺北市文山區都市計畫（第二次通盤檢討）案內編號主指06、細指01」之回饋計畫協議書一案，惠請納入後續都市計畫變更審議事宜，請查照。

說明：

- 一、依據貴局111年11月2日北市都規字第1110143109號函辦理。
- 二、旨案私立東山學校財團法人所設私立東山高級中學業於112年2月21日召開回饋里民說明會、112年3月13日召開回饋計畫及周邊交通改善方案決議事項確認會議，已取得共識，並業與本府簽訂回饋計畫協議書。
- 三、旨案回饋計畫協議書之回饋項目為法人所設私立東山高中及老泉里代表雙方協議結果，其表示111年12月25日新任里長周良富先生就職後，持續與老泉里辦公處協商各項回饋內容，其中原都市計畫規定所涉回饋事項「友善膳食供餐」一項，經該法人所設學校表示將由老泉里辦公處籌劃





裝



訂

線

之「老泉里社區發展協會」提供，爰刪除上開回饋項目，改由「提供老泉里里民生活發展基金」回饋內容等取代。

四、有關該法人所設學校地區交通問題一節，短期將請警察單位於放學時間於校門口加強巡查，取締違規停車車輛，且加強宣導學生搭乘專車，並請接送家長於適當臨停區停放，同時請交工處設置加強警示牌面；長期將由本府工務局水利處相關單位評估側溝加蓋可行性。

五、有關使用分區名稱一節，「文教區（供私立東山高中使用）」係為先期提送之寫法，考量本案土地所有係為學校法人，仍維持以本協議書所書「（供私立東山學校財團法人使用）」。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：東山學校財團法人、臺北市私立東山高級中學



附件三、主指 06 案協議書

臺北市文山區都市計畫(第二次通盤檢討)案內

編號主指 06、細指 01

回饋計畫協議書

甲方：東山學校財團法人

乙方：臺北市政府



協議書

立協議書人 東山學校財團法人 (以下簡稱甲方)、臺北市政府 (以下簡稱乙方) 茲經雙方同意簽訂本協議書，協議條款如下：

第一條 協議書簽訂之依據

本協議書之簽訂係依據本都市計畫案規定辦理，並依據 110 年 12 月 7 日內政部都市計畫委員會第 1003 次會議決議附帶條件：「本案回饋事項，土地所有權人應於主要計畫核定前與臺北市政府簽訂協議書，並納入計畫書敘明，否則維持原計畫。」辦理。

第二條 申請變更標的及用途

甲方所有座落臺北市文山區老泉段四小段 471、473、474、475、476、477、478、479 及 480 地號之 9 筆地號，面積共計 9,066.0 平方公尺(實際面積應以測定樁位辦理地籍分割登記後為準)，申請農業區及保護區變更為文教區(供東山學校財團法人使用)。申請變更之土地明細、土地所有權狀、地籍圖謄本詳如附件一至附件三。

第三條 回饋期間

- 一、臺北市文山區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案內編號細指 01 公告實施後之次日起算 12 年。
- 二、回饋期間如因天災、疫情等不可抗力或不可歸責於甲方之事由，致甲方未能於一定期間內為一部或全部回饋項目之給付，經乙方通知甲方展延者，應按未能給付之期間展延該一部或全部回饋項目之回饋期間。但展延之回饋期間最長以 2 年為限。



第四條 甲方回饋內容

一、推廣臺北市文山區老泉里（以下簡稱老泉里）特色農產品(例如：綠竹筍)。

(一) 甲方依據臺北市文山區老泉里辦公處提供之特色農產品資訊，於甲方所設之私立東山高級中學網路媒體(例如：Facebook 粉絲團、校方官網等)宣傳在地農產品，並結合校園活動(例如：園遊會、座談會等)，推廣老泉里在地農產品(例如：綠竹筍)。

(二) 甲方辦理網路媒體宣傳或校園推廣活動，每年至少應辦理四次。

二、甲方向中華郵政申請設立 i 郵箱據點，提供設籍於老泉里之里民(以下簡稱老泉里里民) 郵件包裹寄送。

甲方應向中華郵政公司申請於甲方所設之私立東山高級中學校門口設置 i 郵箱，提供里民收寄包裹及信件。但甲方辦理活動、施工需管制校園進出致無法提供服務時不在此限。

三、提供老泉里里民家庭一般廢棄物及資源回收物丟棄及處理。

(一) 甲方提供老泉里里民丟棄家庭一般廢棄物及資源回收物(不含事業廢棄物、廚餘、大型廢棄物、大型家具、不可燃廢棄物、醫療及建築廢棄物)至甲方所設之私立東山高級中學校園子母車回收處理。

(二) 前目提供一般廢棄物丟棄時間為星期一至星期五 17:00 至 18:00；資源回收物丟棄時間為每週星期二及星期四晚上 17:00 至 18:00 止。但於寒暑假期間、國定假日，甲方無法提供服務時不在此限。

(三) 老泉里里民應配合出示身分證件，並向甲方登記，俾利甲方廢棄物收取管理作業。

四、提供座落於國道三號 26K 高架橋下之籃球場清潔維護費用。

(一) 甲方應提供國道三號 26K 高架橋下籃球場清潔維護費用共計新臺幣(下同)柒拾貳萬元整。甲方應分 12 期給付(每期新臺幣陸萬元整)，



第 1 期於回饋期間開始之日起算 30 日前給付，其餘期數於每年 1 月底前給付。

(二) 甲方為履行前日各期之給付應成立回饋專戶，並將各期金額匯入該回饋專戶，並核實支付清潔維護費用。

(三) 回饋期間屆滿後，經核實支付清潔維護費用後，回饋專戶內如有剩餘，由甲方取回使用。

五、提供符合資格之國中或高中學子就讀甲方所設之私立東山高級中學免付學費及雜費。

(一) 老泉里里民設籍滿 6 年(以該生入學為基準日)且實際居住老泉里，如就讀於甲方所設之臺北市私立東山高級中學國中部或高中部，免付每學期學費及雜費。

(二) 前目所定「每學期學費及雜費」係指扣除政府補助款項後尚需繳交之學費及雜費金額。

(三) 甲方為確認是否符合本款回饋資格，得請老泉里里民提供戶籍謄本。經甲方查證居住屬實後，始享有本款回饋資格。

六、開放教學課後課程及開設樂齡課程供老泉里里民免費參加。

(一) 甲方應開放教學課後課程及開設樂齡課程，提供老泉里里民參加。上開教學課後課程僅提供 6 歲至 18 歲老泉里里民報名參加；樂齡課程，由老泉里里民向老泉里辦公處登記報名且人數達 7 人以上，甲方始開班授課。

(二) 甲方開設課程之種類，僅限甲方所設之私立東山高級中學既有場地、設備及師資等可提供之範圍為限。

七、提供老泉里里民生活發展基金。

(一) 甲方提供民國 111 年 12 月 31 日前已設籍於老泉里之老泉里里民生活發展基金(以戶號為單位)共計新臺幣壹仟參佰貳拾萬元整。甲方應分 12 期給付(每期新臺幣壹佰壹拾萬元整)，第 1 期於回饋期間開始之日起算 30 日前給付，其餘期數於每年 1 月底前給付。



(二) 甲方為履行前目各期之給付應成立回饋專戶，並將各期金額匯入該回饋專戶，並核實支付。

(三) 甲方每年依據符合領取生活發展基金之戶號及戶數造冊後(有關個人資料之蒐集、處理及利用，須符合個人資料保護法之規範)，由甲方成立之回饋專戶於每年12月底前支付購買等值商品禮券(每戶每年新臺幣參仟元整)，由老泉里里辦公處依造冊戶號，通知各戶簽收後領取。

(四) 回饋期間屆滿後，經核實支付後，回饋專戶內如仍有剩餘，由甲方取回使用。

八、開放老泉里里民無償使用後續興建之圖書館及活動中心。

(一) 甲方後續興建之圖書館及活動中心於取得使用執照後，於回饋期間，應開放老泉里里民無償使用。

(二) 前目開放無償使用之時段為無學生返校參與課程或活動之星期六、日上午8點至下午4點。但寒暑假期間、國定假日、逢甲方舉辦活動致無法提供無償使用者，不在此限。若甲方舉辦活動致無法提供無償使用者，甲方應於2週前公告週知無法提供無償使用之時程。

(三) 本款回饋之申請，應由甲方公告周知里民應於擬使用日1週前經老泉里里辦公處向甲方提出申請，老泉里里民不得逕向甲方提出申請。

第五條 提報執行成果與查核

甲方應於每年2月底前向臺北市政府教育局提報上年度回饋執行情形；必要時，臺北市政府教育局得進行查核，甲方應予配合，不得規避、妨害或拒絕。

第六條 產權移轉後之權利義務

甲方於簽訂本協議書後，非經乙方同意不得將第2條所定之土地所有權或第4條第8款後續興建之圖書館及活動中心起造權利或所有權移轉予第三人。如經乙方同意甲方將上開土地所有權或建築物起造權利移轉予第三人，甲方應告知該第三人本協議書之內容及其應受拘束之意



旨，且甲方應要求第三人與乙方另訂相同權利義務之協議書。但如係因開發貸款之信託移轉或變更受託人之移轉，甲方與受託人之信託契約內有約定本協議書為信託條件之一者，雙方同意得免另訂定相同權利義務之協議書。

第七條 違約責任

本都市計畫案(臺北市文山區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案內編號細指01)公告實施後之次日起算12年，除因天災、疫情等不可抗力或不可歸責於甲方之事由外，如甲方未能依第4條各款回饋內容約定辦理者，經乙方查明後，應限甲方於1個月內改正並提出檢討報告書向乙方述明緣由，如屆期未改正或拒絕改正，乙方得計罰新臺幣(下同)1萬元之懲罰性違約金，並再限期1個月內改正，屆期仍未改正者，乙方得按月連續計罰1萬元之懲罰性違約金，至改正完成之月止。如違反第4條自首次通知甲方改正之日起算逾一年仍未改正、違反本協議書其他約定或其他相關法令規定，或第6條所定權利轉予之第三人不願與乙方簽訂相同權利義務之協議書時，乙方得禁止其後續開發、建築行為，並得循都市計畫法定程序將本都市計畫案變更回復為原使用分區管制，且已履行之回饋不得請求歸還；甲方不得以任何理由提出異議或要求補償及賠償，並應對乙方及第三人因此所受損害負賠償責任。

第八條 協議書修訂

一、本協議書如有與都市計畫不一致之情形或有未盡事宜，悉依本都市計畫案計畫書圖、行政程序法相關規定辦理。如另有需要，雙方得以書面議訂修正或補充協議。

二、甲乙雙方每2年得檢討回饋執行情形，並得以書面議訂修正或補充協議。

第九條 送達

除本契約另有約定外，應送達本契約當事人之通知、文件或資料，均應以中文書面為之，並於送達對方時生效。除於事前書面通知他方變更地址者外，雙方之地址應以下列為準：

一、甲方地址：臺北市文山區老泉街 26 巷 3 號。

二、乙方地址：臺北市信義區市府路 1 號。

當事人之任何一方未依前項規定辦理地址變更，他方按原址，並依當時法律規定之任何一種送達方式辦理時，視為業已送達對方。

前項按址寄送，其送達日以掛號函件執據、快遞執據或收執聯所載之交寄日期，視為送達。

第十條 管轄

本協議書為行政契約，雙方應依誠信原則確實履行，如有涉訟，其標的之金額或價額在 150 萬元以下者，以臺北高等行政法院地方行政訴訟庭為第一審管轄法院，餘以臺北高等行政法院高等行政訴訟庭為管轄法院。

第十一條 執行

甲方依本協議書所負擔之義務不履行時，同意接受乙方依行政程序法第 148 條規定，以本契約為強制執行名義逕為執行。

第十二條 協議書份數

本協議書一式 8 份，正本 2 份、副本 6 份，由甲、乙雙方各執正本 1 份及副本 3 份。



立協議書人

甲 方：東山學校財團法人
負 責 人：陳金發 董事長
地 址：臺北市文山區老泉街 26 巷 3 號
電 話：(02)2939-5826



市長 蔣萬安

乙 方：臺北市政府
法定代理人：蔣萬安 市長
地 址：臺北市信義區市府路 1 號
電 話：(02)2720-8889



中 華 民 國 1 1 2 年 1 2 月 1 3 日



附件一、土地明細



鄉鎮市區	地段	地號	面積(m ²)	所有權人	管理者
文山區	老泉段 四小段	471	5.0	東山學校財團法人	東山學校財團法人
文山區	老泉段 四小段	473	52.0	東山學校財團法人	東山學校財團法人
文山區	老泉段 四小段	474	995.0	東山學校財團法人	東山學校財團法人
文山區	老泉段 四小段	475	1,430.0	東山學校財團法人	東山學校財團法人
文山區	老泉段 四小段	476	521.0	東山學校財團法人	東山學校財團法人
文山區	老泉段 四小段	477	1,353.0	東山學校財團法人	東山學校財團法人
文山區	老泉段 四小段	478	1,155.0	東山學校財團法人	東山學校財團法人
文山區	老泉段 四小段	479	1,846.0	東山學校財團法人	東山學校財團法人
文山區	老泉段 四小段	480	1,709.0	東山學校財團法人	東山學校財團法人
合計			9,066.0	--	--

註：一、表內實際面積依核定計畫圖經地政事務所實地分割測量為準。

二、「財團法人臺北市私立東山高級中學」法人名稱更名為「東山學校財團法人」(臺北市政府教育局 108 年 11 月 18 日北市教中字第 1083100269 號函、臺灣臺北地方法院 108 證他字第 000555 號法人登記證)



附件二、土地所有權狀



臺北市古亭地政事務所

土地所有權狀

登記日期：中華民國94年12月12日
發狀日期：中華民國112年07月14日
權狀字號：112北古字第011564號

所有權人：東山學校財團法人

統一編號：03808014

土地標示：

坐落：文山區老泉段四小段

地號：0471-0000

面積：*****5.00平方公尺

權利範圍：全部*****1分之1*****



以上土地所有權業經依法登記完畢，合行發給本權狀以憑執管。
本地籍資料管轄機關為臺北市古亭地政事務所。

主任 蔣門鑑

本權狀物權是否變更或設定他項權利請查詢本所登記之權利資料

111047230



臺北市古亭地政事務所

土地所有權狀

登記日期：中華民國90年07月11日
發狀日期：中華民國112年07月14日
權狀字號：112北古字第011565號

所有權人：東山學校財團法人

統一編號：03808014

土地標示：

坐落：文山區老泉段四小段

地號：0473-0000

面積：*****52.00平方公尺

權利範圍：全部*****1分之1*****

權狀註記事項：建築基地地號：老泉段四小段453、454、455、456
、457、458、459、460、461、462、463
、464、465、466、467、468、469、473
地號

以上土地所有權業經依法登記完畢，合行發給本權狀以憑執管。
本地籍資料管轄機關為臺北市古亭地政事務所。



主任 蔣門鑑

本書狀物權是否變更或設定他項權利請查詢本所登記之權利資料

111047231



臺北市古亭地政事務所

土地所有權狀

登記日期：中華民國94年12月12日
發狀日期：中華民國112年07月14日
權狀字號：112北古字第011566號

所有權人：東山學校財團法人

統一編號：03808014

土地標示：

坐落：文山區老泉段四小段

地號：0474-0000

面積：****995.00平方公尺

權利範圍：全部*****1分之1*****



以上土地所有權業經依法登記完畢，合行發給本權狀以憑執管。
本權狀資料管轄機關為臺北市古亭地政事務所。

主任 蔣門鑑

本書狀物權是否變更或設定他項權利請查詢本所登記之權利資料

111047232



臺北市古亭地政事務所

土地所有權狀

登記日期：中華民國94年12月12日
發狀日期：中華民國112年07月14日
權狀字號：112北古字第011567號

所有權人：東山學校財團法人

統一編號：03808014

土地標示：

坐落：文山區老泉段四小段

地號：0475-0000

面積：***1,430.00平方公尺

權利範圍：全部*****1分之1*****



以上土地所有權業經依法登記完畢，合行發給本權狀以憑執管。
本地籍資料管轄機關為臺北市古亭地政事務所。

主任 蔣門鑑

本權狀物權是否變更或設定他項權利請查詢本所登記之權利資料

111047233



臺北市古亭地政事務所

土地所有權狀

登記日期：中華民國94年10月25日
發狀日期：中華民國112年07月14日
權狀字號：112北古字第011568號

所有權人：東山學校財團法人

統一編號：03808014

土地標示：

坐落：文山區老泉段四小段

地號：0476-0000

面積：****521.00平方公尺

權利範圍：全部*****[分之]*****



以上土地所有權業經依法登記完畢，合行發給本權狀以憑執管。
本地籍資料管轄機關為臺北市古亭地政事務所。

主任 蔣門鑑

本書狀物權是否變更或設定他項權利請查詢本所登記之權利資料

111047234



臺北市古亭地政事務所

土地所有權狀

登記日期：中華民國094年10月25日
發狀日期：中華民國112年07月14日
權狀字號：112北古字第011569號

所有權人：東山學校財團法人

統一編號：03808014

土地標示：

坐落：文山區老泉段四小段

地號：0477-0000

面積：**1,353.00平方公尺

權利範圍：全部*****1分之1*****



以上土地所有權業經依法登記完畢，合行發給本權狀以憑執管。
本地籍資料管轄機關為臺北市古亭地政事務所。

主任 蔣門鑑

本書狀物權是否變更或設定他項權利請查海本所登記之權利資料

111047235



臺北市古亭地政事務所

土地所有權狀

登記日期：中華民國94年10月25日
發狀日期：中華民國112年07月14日
權狀字號：112北古字第011570號

所有權人：東山學校財團法人

統一編號：03808014

土地標示：

坐落：文山區老泉段四小段

地號：0478-0000

面積：***1,155.00平方公尺

權利範圍：全部*****1分之1*****



以上土地所有權業經依法登記完畢，合行發給本權狀以憑執管。
本地籍資料管轄機關為臺北市古亭地政事務所。

主任 蔣門鑑

本權狀物權是否變更或設定他項權利請查詢本所登記之權利資料

111047236



臺北市古亭地政事務所

土地所有權狀

登記日期：中華民國85年12月11日
發狀日期：中華民國112年07月14日
權狀字號：112北古字第011571號

所有權人：東山學校財團法人

統一編號：03808014

土地標示：

坐落：文山區老泉段四小段

地號：0479-0000

面積：***1,846.00平方公尺

權利範圍：全部*****1分之1*****



以上土地所有權業經依法登記完畢，合行發給本權狀以憑執管。
本地籍資料管轄機關為臺北市古亭地政事務所。

主任 蔣門鑑

本書狀物權是否變更或設定他項權利請查詢本所登記之權利資料

111047237



臺北市古亭地政事務所

土地所有權狀

登記日期：中華民國109年04月08日
發狀日期：中華民國112年07月14日
權狀字號：112北古字第011572號

所有權人：東山學校財團法人

統一編號：03808014

土地標示：

坐落：文山區老泉段四小段

地號：0480-0000

面積：***1,709.00平方公尺

權利範圍：全部*****1分之1*****



以上土地所有權業經依法登記完畢，合行發給本權狀以憑執管。
本地籍資料管轄機關為臺北市古亭地政事務所。

主任 蔣門鑑

本書狀物權是否變更或設定他項權利請查詢本所登記之權利資料

111047238



1. 6. 2. 1

附件三、地籍圖謄本

7



地籍圖繪本

古亭電線字第04008號
 土地坐落：臺北市文山區景美段四小段471地號共1筆

本繪本與地籍圖冊相符（實地測量以竣工圖冊為準）
 資料提供機關：臺北市古亭地政事務所
 本繪本有效期限：臺北市政府公告日期
 中華民國 110年03月02日 1448013

主任：潘啟祐



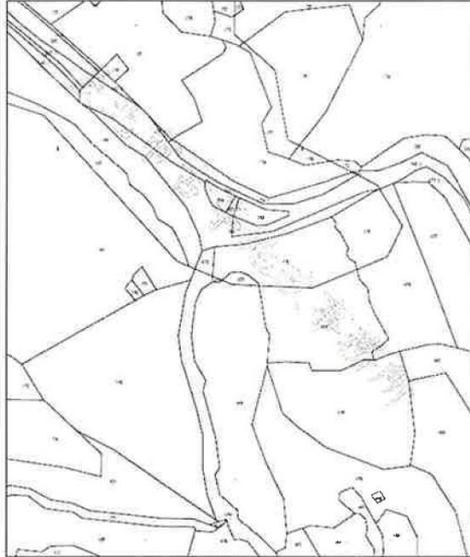

本繪本係根據地籍圖冊繪製，其內容與地籍圖冊相符，如有錯誤，應以地籍圖冊為準。本繪本僅供參考，不得作為其他用途之依據。如有需要，請向本所洽詢。

地籍圖繪本

古亭電線字第04011號
 土地坐落：臺北市文山區景美段四小段473地號共1筆

本繪本與地籍圖冊相符（實地測量以竣工圖冊為準）
 資料提供機關：臺北市古亭地政事務所
 本繪本有效期限：臺北市政府公告日期
 中華民國 110年03月02日 1448013

主任：潘啟祐

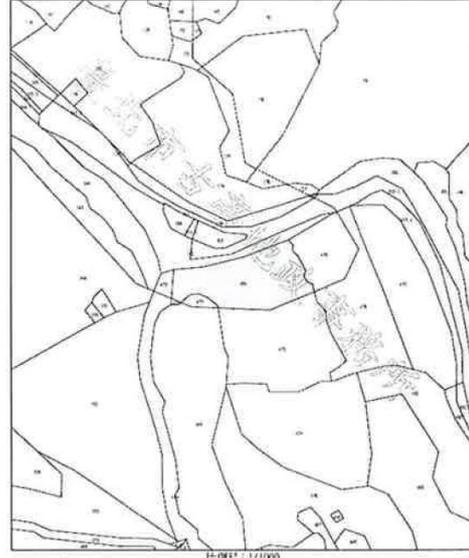
本繪本係根據地籍圖冊繪製，其內容與地籍圖冊相符，如有錯誤，應以地籍圖冊為準。本繪本僅供參考，不得作為其他用途之依據。如有需要，請向本所洽詢。

地籍圖繪本

古亭電線字第04091號
 土地坐落：臺北市文山區景美段四小段474地號共1筆

本繪本與地籍圖冊相符（實地測量以竣工圖冊為準）
 資料提供機關：臺北市古亭地政事務所
 本繪本有效期限：臺北市政府公告日期
 中華民國 110年03月02日 1449013

主任：潘啟祐

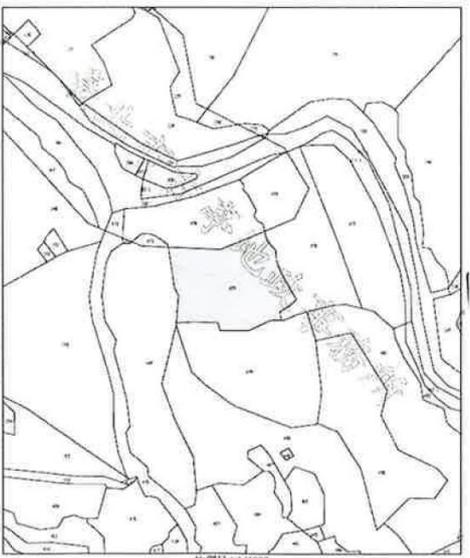
本繪本係根據地籍圖冊繪製，其內容與地籍圖冊相符，如有錯誤，應以地籍圖冊為準。本繪本僅供參考，不得作為其他用途之依據。如有需要，請向本所洽詢。

地籍圖繪本

古亭電線字第04091號
 土地坐落：臺北市文山區景美段四小段475地號共1筆

本繪本與地籍圖冊相符（實地測量以竣工圖冊為準）
 資料提供機關：臺北市古亭地政事務所
 本繪本有效期限：臺北市政府公告日期
 中華民國 110年03月02日 1449013

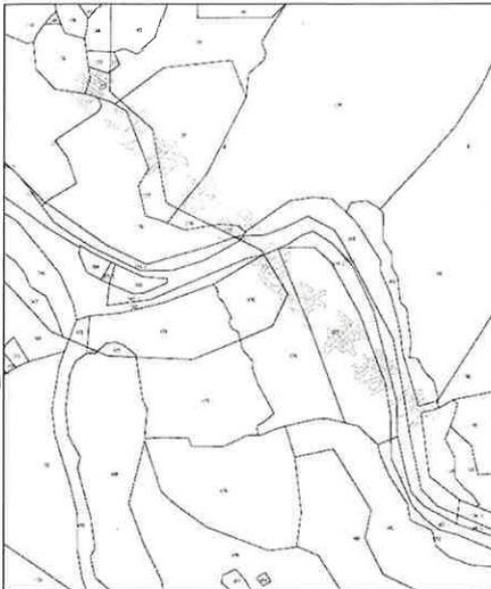
主任：潘啟祐

本繪本係根據地籍圖冊繪製，其內容與地籍圖冊相符，如有錯誤，應以地籍圖冊為準。本繪本僅供參考，不得作為其他用途之依據。如有需要，請向本所洽詢。



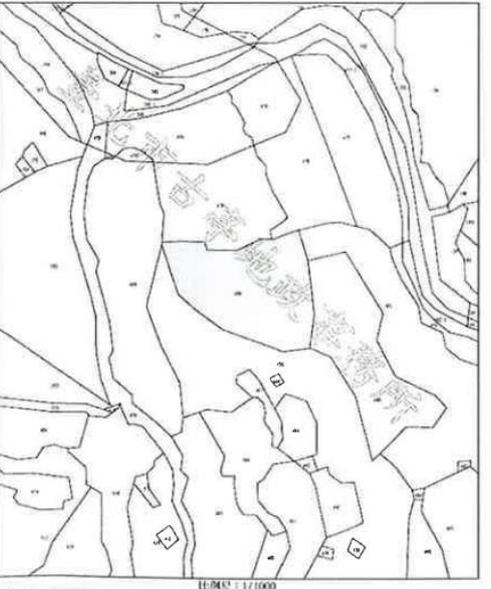
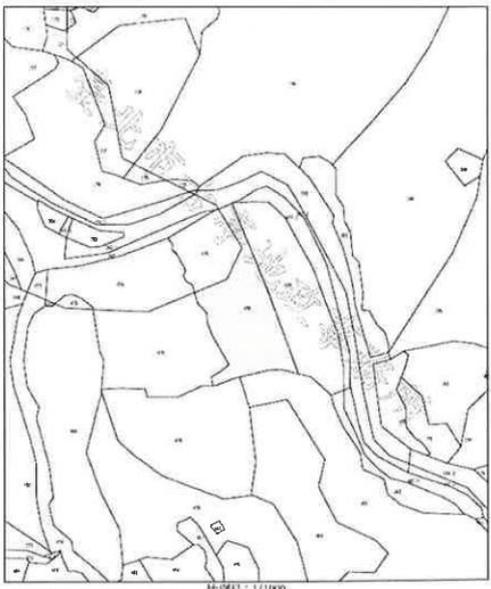
<p style="text-align: center;">地籍圖謄本</p> <p>古亭電桿字第040911號 土地坐落：臺北市文山區老農路四小段479地號共1筆</p> <p>本圖土地權屬所載內容（實地界址以權丈圖冊結果為準） 北 資料資料機關：臺北市政府地政事務所 本圖資料採集時間：臺北市政府地政事務所 中華民國 110年03月02日14時01分 主任：潘俊瑋</p>	<p style="text-align: center;">地籍圖謄本</p> <p>古亭電桿字第040911號 土地坐落：臺北市文山區老農路四小段479地號共1筆</p> <p>本圖土地權屬所載內容（實地界址以權丈圖冊結果為準） 北 資料資料機關：臺北市政府地政事務所 本圖資料採集時間：臺北市政府地政事務所 中華民國 110年03月02日14時01分 主任：潘俊瑋</p>
--	--



此圖本局經向地籍電子檔案、地籍測量機關及地籍資料中心查詢取得
圖面編繪日期：110年03月02日 資料採集時間：110年03月02日 圖面繪製人員：潘俊瑋
地籍資料採集時間：110年03月02日 資料採集人員：潘俊瑋

此圖本局經向地籍電子檔案、地籍測量機關及地籍資料中心查詢取得
圖面編繪日期：110年03月02日 資料採集時間：110年03月02日 圖面繪製人員：潘俊瑋
地籍資料採集時間：110年03月02日 資料採集人員：潘俊瑋

<p style="text-align: center;">地籍圖謄本</p> <p>古亭電桿字第040911號 土地坐落：臺北市文山區老農路四小段479地號共1筆</p> <p>本圖土地權屬所載內容（實地界址以權丈圖冊結果為準） 北 資料資料機關：臺北市政府地政事務所 本圖資料採集時間：臺北市政府地政事務所 中華民國 110年03月02日14時01分 主任：潘俊瑋</p>	<p style="text-align: center;">地籍圖謄本</p> <p>古亭電桿字第040911號 土地坐落：臺北市文山區老農路四小段479地號共1筆</p> <p>本圖土地權屬所載內容（實地界址以權丈圖冊結果為準） 北 資料資料機關：臺北市政府地政事務所 本圖資料採集時間：臺北市政府地政事務所 中華民國 110年03月02日14時01分 主任：潘俊瑋</p>
--	--



此圖本局經向地籍電子檔案、地籍測量機關及地籍資料中心查詢取得
圖面編繪日期：110年03月02日 資料採集時間：110年03月02日 圖面繪製人員：潘俊瑋
地籍資料採集時間：110年03月02日 資料採集人員：潘俊瑋

此圖本局經向地籍電子檔案、地籍測量機關及地籍資料中心查詢取得
圖面編繪日期：110年03月02日 資料採集時間：110年03月02日 圖面繪製人員：潘俊瑋
地籍資料採集時間：110年03月02日 資料採集人員：潘俊瑋



地籍圖謄本

古亭電桿字第04911號
 土地坐落：臺北市文山區老泉路四小段480地號共1筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以竣工產界45桿為準）

北
 資料提供機關：臺北市古亭地政事務所
 本謄本檢發機關：臺北市古亭地政事務所
 中 華 民 國 110年03月02日14時01分 主任：潘依純

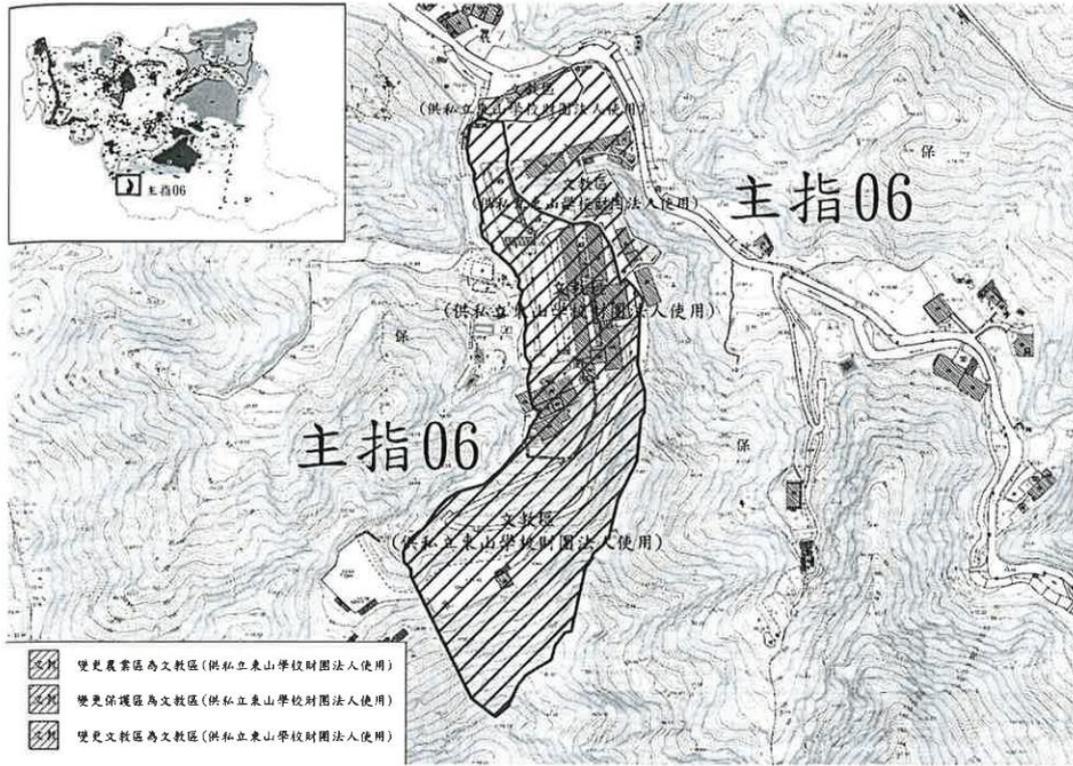



本圖由地籍局中地政電子謄本，由國新工程顧問有限公司自行刊印。
 謄本編號：SNG522，可至：<https://epg.taipei.gov.tw> 查詢本謄本之正確性。
 圖為本局電腦圖資中心之資料與處理，圖上所有圖號均與圖冊一致。



四、變更位置示意圖





附件四、本計畫案公民或團體所提陳情意見

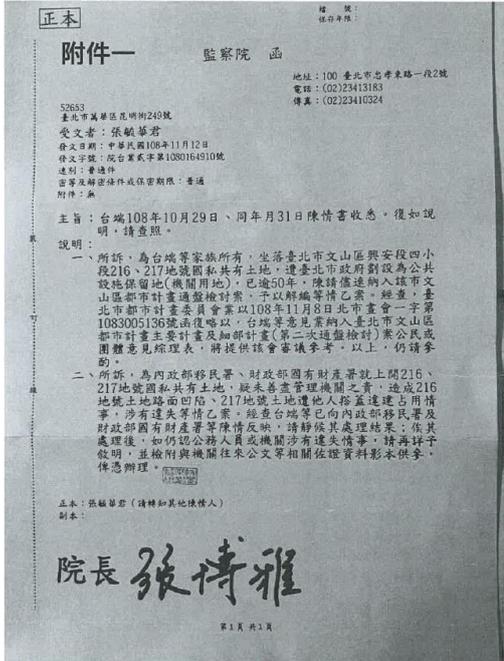
本案公民或團體所提意見綜理表，詳見111年6月28日府都規字第11100948231號公告發布實施「臺北市文山區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案（第一階段）」，另內政部都市計畫委員會111年10月4日第1020次會議、113年1月30日第1050次會議所涉逕向內政部都市計畫委員會陳情綜理表如下：

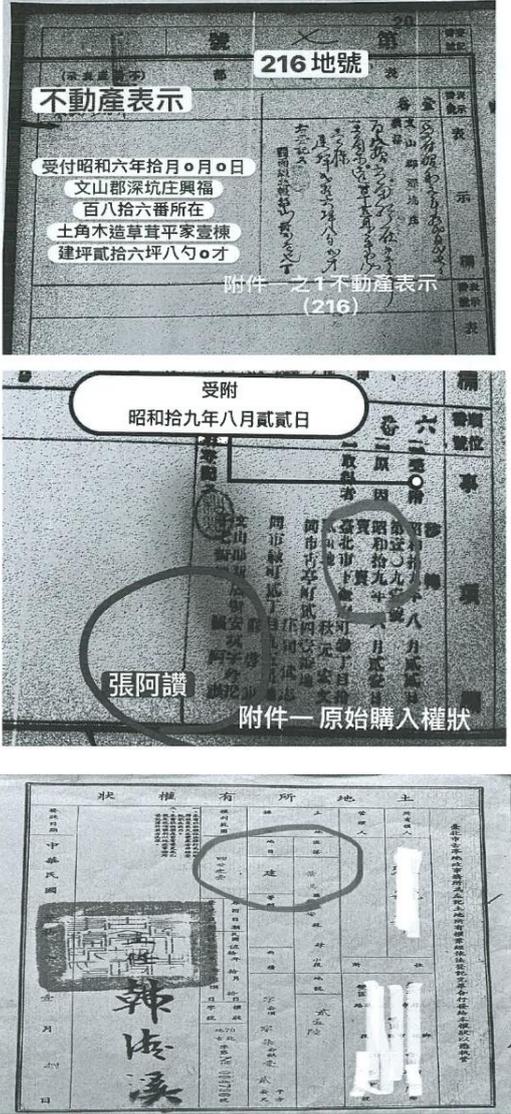
一、內政部都市計畫委員會111年10月4日第1020次會議紀錄附表：第2次公開展覽公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情事項	臺北市府研析意見	本會決議
2	<p>陳情人：張○華等人</p> <p>第2次陳情(111.04.15)</p> <p>主旨：</p> <p>1. 請檢討修正主興 19 之管制及相關規定。</p> <p>2. 本變更案之細部計畫由台北市政府擬定細部計畫及相關規定</p> <p>3. 主興19案內土地若符合臺北市府公共設施用地專案通盤檢討變更回饋原則2-(2)免於回饋原則，則取消回饋30%土地之要求。</p> <p>說明：</p> <p>(一)主興19主要計畫相關規定2不合情理法且不可行，家族土地本為私有建地文山區興安段四小段216及217地號自108年9月19多次陳情，至今始獲市府納入通盤檢討同意變更恢復為住宅使用，但需併入<u>台北市都市計畫主要計畫通盤檢討主興19案內開發</u>，惟其計畫管制及相關規定：2、本變更案之細部計畫，由土地所有權人自行整合後，依都市計畫法規定辦理細部計畫擬定作業並依法定程序提台北市都市計畫委員會審議通過後，併同公告主要、細部計畫，此顯有違通盤檢討變更之原意，不合情理法治，</p>	<p>本案陳情意見建議不予採納，理由如下：</p> <p>一、 有關陳情案址於日治時期購入，依公設通盤檢討回饋原則應免予回饋一節，查依本府刻正辦理之「臺北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討(主要計畫)案」內回饋原則規定(略以)：「……公共設施用地變更為住宅區、商業區或其他分區等可建築用地，應予回饋，回饋比例依本案細部計畫回饋原則辦理，其回饋細節由土地權利關係人另案於細部計畫內規範之。……公共設施用地變更有以</p>	<p>1. 據臺北市府列席代表補充說明，回饋比例係依該市通案性規定辦理，爰涉及回饋規定部分准照臺北市府研析意見辦理。</p> <p>2. 考量主興19案變更範圍內公私有土地夾雜，由私人整合確有困難，爰本案請臺北市府納入協助推動辦理都</p>

編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見	本會決議
	<p>且不具可行性，應予修正。</p> <p>家族土地及房屋原屬家父張阿讚所有，國民政府遷台後，遭軍方占用，於民國 58 年劃設為機關用地長達 50 餘年，拖延至今不但未依法價購徵收開闢，管理機關財政部國有財產署就上述土地未善盡管理機關之責，遭違法佔用土地部分經檢舉後，財政部國有財產署台北分署始回覆業依國有非公用土地處理要點辦理違法占用及土地塌陷等公安問題；另陳情監察院回覆：另陳情監察院回覆：內政部移民署疑未善盡管理機關之責，並去文要求處理（如附件一），以上種種皆因為政府便宜行事及用地機關不依法價購徵收，也未盡管理之責放任違建違法占用，此常年累積的問題尚未見用地管理機關改善處理，拖延 50 餘年至今檢討結果才確認無機關使用需求，市府才被動同意變更回住宅區，本期待市府應善意擔起政策錯誤的責任並且無償回歸人民早在 50 年前就應有的權利，但依台北市政府 111 年 3 月 21 日府都規字第 11130206831 號公告第二次公開展覽案內主要計畫將家族土地 216、217 併入主興 19 案內，並附加管制及相關規定：2. 本變更案之細部計畫由所有權人自行整合及擬定細部計畫及相關規定 3. 未來辦理細部計畫應回饋 30% 土地等不合理的規定，本期待政府應善意無償回復家族土地為原有的住宅，但看到的卻是美其名要解編回復，卻牽制更多條件限制開發，圖將 50 餘年來政府違法、管理疏失以及未盡職責（都市計畫未依法每三至五年辦理通盤檢討）的責任推給長年權力遭受剝奪的私有土地所有權人。</p> <p>本案主興 19 案是依照都市計畫法 26 條辦理通盤檢討，理應由台北市政府依都</p>	<p>下情形之一者，得免予回饋……變更為公共設施前原屬一般分區，係以買賣取得並變更為公共設施用地者，經檢討無公共使用需求，再變更恢復為原使用分區者……」，經查案址自劃進本市起（民國 58 年起）其分區即屬「機關用地（公共設施用地）」迄今從未變更，歷年皆無公共設施用地以外一般分區身分，尚不符前開恢復為原使用分區之規定得免予回饋，且後續回饋計畫仍須由土地所有權人另案於細部計畫擬定，先予敘明。</p> <p>二、次查本案係透過都市計畫變更程序由公共設施用地變更為可建築土地，本府爰依都市計畫法第 27 條之 1 及本市公共設施用地解編通案回饋原則等規定，規範本案負擔相關回饋義務（略以）：「……應依</p>	<p>市更新之案件，後續於細部計畫擬定作業時再妥予協助土地所有權人依都市更新相關法令規定辦理。</p>

編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見	本會決議
	<p>市計畫法第 10、22 及 26 條規定，擬定細部計畫，依法定程序提台北市都市計畫委員會審議通過後，併同公告主要及細部計畫，以符合法制作業。</p> <p>本案主興 19 要求由土地所有權人自行整合後提出細部計畫，試問私有土地所有權人在不具任何法定職掌與公權力的情況下，如何整合主興 19 國有土地佔比 45% 的管理機關以及其他私有土地所有權人的意見？而後知後覺的市府僅技術性的公文公告公展就試圖抹去 50 年來的政策錯誤的責任，主興 19 的土地所有權人一介平民如何整合擬定細部計畫，逼迫大家最後接受土地開發公司代理整合及提出細部計畫的高額索價... 本案理應由市府團隊依都市計畫法第 10、22 及 26 條之規定，併同擬定細部計畫，如此不論是所有權人民眾自主或專業團體代行，都將更有效率及符合民意。不然人民因為過多的規定限制且因資訊專業不足而形成的民怨將接踵而至。</p> <p>(二) 主興 19 主要計畫之相關規定:3 細部計畫擬定作業時... 回饋 30% 土地不合理</p> <p>根據台北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討變更回饋原則 (108/12/9 府都規第 10831127881 號公告) 變更回饋原則 2. 公共設施用地變更有以下情形之一者，得免予回饋：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 變更為公共設施前原屬一般分區，係以買賣取得。 2. 變更為公共設施用地者，經檢討無公共使用需求，再變更恢復為原使用分區。 <p>家族位於主興 19 案內的土地(地號:216、217) 原是家父小時候的住宅，是由祖父</p>	<p>本市公共設施用地變更為可建築土地之通案處理原則，回饋 30% 土地，並以集中留設劃設為公園用地為原則。」在案。惟倘因回饋項目致整合有困難，本案計畫亦規定(略以):「……經市府同意得以捐贈樓地板面積或繳納代金方式辦理，並於先完成回饋事項，始得核發建造執照。……」，相關回饋項目得由土地所有權人視自身條件評估整合後提出，以利彈性。</p> <p>三、 另有關陳情本案細部計畫應由市府擬定等節，查本案規定細部計畫由土地所有權人自行整合再提出申請，係考量細部計畫涉及回饋處理方式及回饋計畫等內容，涉及土地所有權人開發意願及回饋構想，為避免由市府擬定之開發構想未符私地主之需求致細部計畫仍未</p>	

編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見	本會決議
	<p>在日治昭和拾九年購得之建地（權狀如附件二），原始權狀清楚標示是經由買賣購入不動產，於民國 58 年改制納入台北市都市計畫劃定為機關用地之前，屬一般分區之建地，今逾半世紀管理單位始檢討無公共使用需求，應根據以上變更回饋原則(2)理無條件恢復原住宅使用。</p> <p>本案鑒請委員會審酌實際案情，依都市計畫公共設施用地變更回饋原則 2 無償回復家族土地(216、217)原始買賣住宅使用，若仍一廂決議要將家族土地納如主興 19 計畫，也應改由臺北市政府依法定職權協調各政府機關及私地主，主動擬定細部計畫，依法定程序提台北市都市計畫委員會審議通過後併同公告主要、細部計畫實施，俾利計畫具體可行。</p> 	<p>能執行，爰相關細部計畫內容仍須由土地所有權人自行整合後，再依本計畫規定向本府申請辦理細部計畫擬定，市府當予以協助。</p>	

編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見	本會決議
	<p>附件二原始購得土地憑證</p> 		
14	<p>陳情人：陳〇昀</p> <p>第 4 次陳情(111.03.31)</p> <p>主旨：針對辛亥國高中用地，內政部都市計畫委員會第 1003 次會議-第 10 案，之通過許可開發案，需達 100%全部土地所有權人同意，使能通過開發一案，未達於下次通盤檢討時變更為保護區。</p> <p>於 111 年 3 月 28 日透過簡舒培議員於台北市議會陳情，以記錄在案。</p> <p>因需達 100%土地所有權人全部同意，始能通過開發一案，未達於下次通盤檢討就會被劃定保護區，這根本不合理，這已經嚴重侵犯財產權。</p>	<p>本案陳情意見建議部分採納，理由如下：</p> <p>一、有關陳情內容涉及整體開發整合不易，難以整宗基地 100%全部土地所有權人同意一節，經查相關陳情前經本府提 110 年 12 月 7 日內政部都市計畫委員會第 1003 次會議決議（略以）：「惟基於民眾陳情整體開發整合不易，後</p>	<p>1. 本陳情案涉及編號 23，皆屬辛亥國、高中、防洪調節池用地開發許可案範圍，據臺北市政府列席代表補充說明，考量依現行開</p>

編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見	本會決議
	<p>因整合困難度極高，如果當中有找不到地主戶通知或很多複雜性的因素，怎可以因為少許的 1%，而導致 99%的人受到影響。</p> <p>於臺北市議會陳情時，北市都發局已口頭答應，回去內部，再做研議。</p> <p>要求變更其比例，請求回函回覆！！</p> <p>第 5 次陳情(111.10.04)</p> <p>主旨：針對原地主財產權侵害 陳情訴求。憲法第 15 條規定人民之財產權應予保障，徵收人民土地，屬於人民財產權最嚴重之侵害手段；北市教育局為原需用土地單位，嚴重瀆職，未依當初使用需用而開發，所謂的廢止徵收，現在後續又把複雜性的問題，丟回給我們原地主。</p> <p>由此而生的財產權侵害陳情訴求，要求北市教育局主導，上提事業主管機關核准，向中央主管機關申請核定，徵收做區段徵收，請內政部都委會同意。</p>	<p>續如因土地產權整合困難得採整體規劃、分期分區開發方式辦理。分期分區之範圍由申請者於自擬細部計畫時一併提送整體規劃、分期分區構想及公共設施配置，並經本市都市計畫委員會審議通過納入計畫書據以實施。」爰本案後續得採整體規劃、分期分區開發之方式辦理，由土地所有權人視實際整合情形申請分期分區開發。</p> <p>二、另考量本區私有產權確屬複雜，整合有一定難度，規範 100%土地所有權人同意，恐無法執行影響所以權人權益甚鉅。經本府研議建議增列開發許可計畫範圍內，後續得以「市地重劃或其他方式」辦理之相關規定，以利彈性。</p> <p>三、另查本案相關規定(略以)「本案如未能於下次通盤檢討前辦理開發許可，應於下次通盤檢討時變更為保護區」一節，係依內政部都委會第 1003 次委員會議決議辦理。為加速地區整合，</p>	<p>發許可機制規定辦理，地區民眾意見不一，整合確有一定難度，建請暫緩審議本案，准照該府研析意見辦理，後續俟臺北市政府另案研擬相關變更方案，並取得地區居民共識後，再提會討論。</p> <p>2. 陳情人 111.10.4 列席會議陳情意見，請臺北市政府錄案，俟另案研擬相關變更方案時與陳情人妥予溝通說明。</p>

編號	陳情人及陳情事項	臺北市府研析意見	本會決議
		<p>仍有必要規範時程。惟考量「下次通盤檢討」將有時程未定之疑慮，再查都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，每3至5年至少應辦理一次通檢，惟本案開發許可範圍約2.3公頃且權屬複雜，基於地區整合有一定時程與難度，恐無法於3-5年內整合完成，建議將相關期限調整為「本案如未能於本次主要計畫發布實施後8年內向市政府申請開發許可，則應於通盤檢討時變更為保護區。」。</p> <p>四、另考量本次通檢內「師專用地開發許可制度」情形與本案類同，亦屬山坡地公設保留地解編並涉及回饋，且以開發可制度辦理。爰二者開發許可制度規定應一致以維公平性，爰併同修正師專用地之開發許可制度規定。</p>	
19	<p>陳情人：陳○裕</p> <p>陳情意見(111.04.14)</p> <p>主旨：有關台北市文山區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案內編號主興02事宜，請查核。</p>	<p>本案陳情意見建議採納，理由如下：</p> <p>一、查案址係本府於58年4月28日府工二字第20512號公告實施「擬修訂木柵、</p>	<p>准照臺北市府研析意見通過。</p>

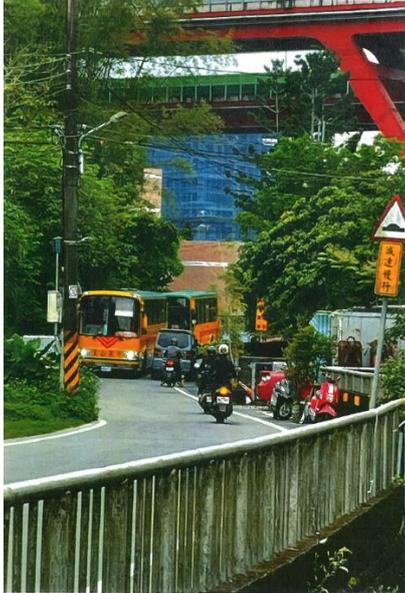
編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見	本會決議
	<p>說明：</p> <p>陳情位置：台北市文山區興安段一小段 392 地號</p>  <p>陳情理由：</p> <p>一、 本案基地全區坡度為 5% 以下，且經雨水之沖刷後，現為平緩坡度之空地。</p> <p>二、 本基地與師專用地 389 地號土地相鄰，389 地號土地亦為本人所有，現兩筆土地共同使用中。</p> <p>依本次公展資料，392 地號現為住宅區規劃變更為保護區，基於地盡其利以免浪費土地資源之情事，可否請貴府及都市計畫委員會，通盤檢討時將 392 地號土地與師專用地一併檢討，規劃為同一分區使用，避免造成土地的孤兒。</p>	<p>景美兩地區主要計畫案」內劃設為「住宅區」，並經本府以 70 年 7 月 3 日府工二字第 25198 號公告實施「修訂景美區興福段(興隆路二段以南，三段以西，景興路以東)附近地區細部計畫(通盤檢討)案」內指定為「第二種住宅區」迄今。惟其西側原屬「住宅區」之土地，業經本府於 83 年 7 月 1 日府都二字第 83034539 號公告實施「變更北市私立各級學校用地通盤檢討(私立中國工商專校、私立方濟中學、私立達人女中)案」內變更為「文教區」迄今，該文教區現況係由私立中國科大使用，先予敘明。</p> <p>二、次查本市文山區興安段一小段 392 地號及 391-1 地號等 2 筆土地，其基地面積狹小且西側臨接文教區、東側臨接「師專用地(公共設施用地)」，尚難以單獨建築開發，本府爰納入本次通盤檢討，分區擬變更為「保護區」。</p>	

編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見	本會決議
		<p>三、有關民眾陳情案址基地坡度平緩，應地盡其利併同鄰地整體規劃一節，查案址坡度僅約 15.7% 未達 30%，亦非屬環境敏感區，又東側臨接之「師專用地」，經本次通盤檢討訂定開發許可制度，由地主整合提出開發許可申請並負擔回饋後，「師專用地」坡度平坦之土地得變更為「住宅區」，爰未來案址仍有機會併同鄰地開發。</p> <p>四、本案經本府綜整評估都市計畫歷程、基地地形、鄰地開發情形等，考量陳情案址歷年皆劃設為住宅區且基地確屬平坦，未來仍有機會併同鄰地(師專用地)開發，倘逕為變更為保護區將損及民眾權益。故同意採納人陳意見，維持原分區不予變更，以維民眾權益。</p>	
20	<p>陳情人：周○富</p> <p>陳情意見(111.04.14)</p> <p>一、建議理由：</p> <p>(一)東山高中更改為文教區，要建新大樓</p>	<p>本案都市計畫歷程及本府針對陳情意見目前執行相關配套措施說明如下，建議由東山高中說明相關校務發展計畫及交通影響配套措施後，一併</p>	<p>本案涉及變更內容明細表編號主指 06 案及東山高中周邊交通系統與配</p>

編號	陳情人及陳情事項	臺北市府研析意見	本會決議
	<p>(二)回饋計畫協議書</p> <p>(三)發展山上部分為觀光區，推廣綠竹筍</p> <p>二、建議辦法：</p> <p>(一)優先考量交通改善以便里民行車安全</p> <p>(二)道路是否拓寬或其他方式</p> <p>(三)回饋計畫方案先與里民達成協議才可定案</p> <p>三、備註：</p> <p>東山高中於3月30日才與里民開說明會</p>	<p>提請委員會討論：</p> <p>一、旨揭計畫案前經私立東山高中向本府提出變更陳情，並表示案址已於60年代即為該校使用，考量學校完整性，同時解決教學與辦公空間的不足，以及國家教育發展政策所需，於本通檢陳情變更為文教區或私立東山高中學校用地，先予敘明。</p> <p>二、次查東山高中現有校地有部分範圍已於88年6月4日本府公告實施之「修訂暨變更台北市私立各級學校用地通盤檢討(原國家公園、農業區、保護區部分之學校)案」內變更為「文教區」，惟依東山高中陳情所述，本次陳情範圍礙於88年時尚未取得完整土地所有權，故並未於前開計畫案內一併變更。</p> <p>三、有關東山高中所提變更陳情內容及該校校務發展計畫，前經本府教育局以109年3月12日北市教中字第10930210951號函及</p>	<p>套措施、回饋計畫協議書相關內容，請臺北市府與東山高中、地區民眾持續研商獲致具體共識後，再提會討論。</p>

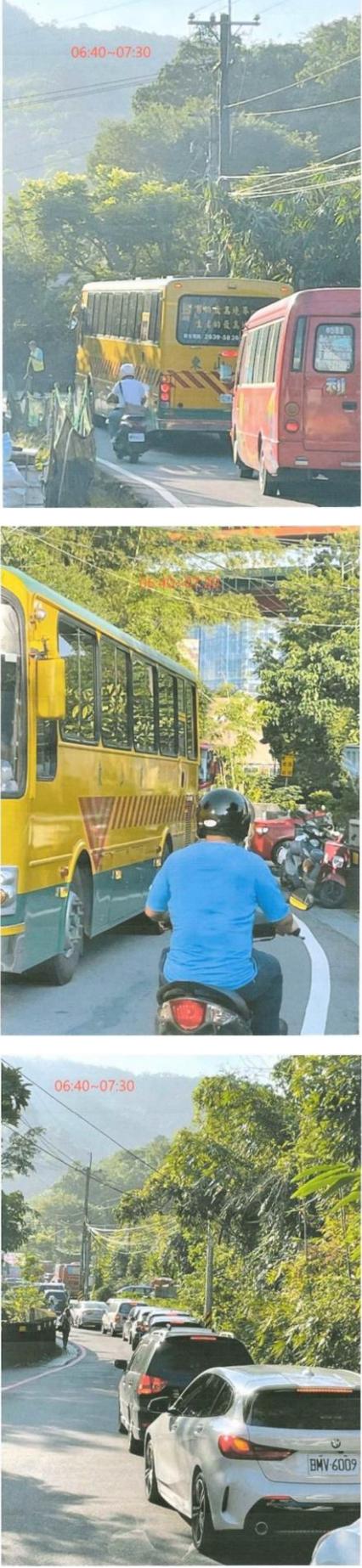
編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見	本會決議
		<p>109年6月10日北市教中字第10930519401號函表示同意，並請本府都市發展局協助納入都市計畫變更審議事宜。考量該校確有校務發展使用需求，且該址現況確已供該校使用中，本府都市發展局爰配合納入「臺北市文山區都市計畫（第二次通盤檢討）案」內辦理。</p> <p>四、另有關地區民眾所提東山高中校車進出衍生之交通問題，經本府大地處、交工處及教育局於110年7月起多次邀集相關單位及民眾進行會勘，並研擬討論相關配套措施及道路管制方案，考量地區道路東側臨溝渠無法加蓋且部分有民宅聚落，西側臨接山坡地不易開闢，且多數為私有地土地同意書取得困難等因素，短期尚難以拓寬，初步改善建議包含延長義交管制時段、校方大型校車汰換為中小型巴士、管制車輛進出時間等取代方案等，並持續由教育局等相關單位與</p>	

編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見	本會決議
		<p>東山高中溝通。</p> <p>五、另有關回饋計畫協議書相關內容，刻由本府教育局與東山高中研擬細節，本府持續請校方與地區里民妥為溝通，評估納入地區居民意見，凝聚共識後再行簽訂。</p> <p>六、本案請東山高中說明相關校務發展計畫地區溝通情形，以及校車進出衍生之改善配套措施等辦理情形後，併人民陳情意見提請委員會討論公決。</p>	
21	<p>陳情人：周○富等人</p> <p>第1次陳情意見(111.04.20)</p> <p>一、事由：為老泉里私立東山高中用地變更文教區及擴建校區，導致影響本里交通、環境及居住安全等乙事，提出陳情。</p> <p>二、說明：</p> <p>1. 本里里民長期備受東山高中校車、家長接送出入等之交通壅擠及堵塞之苦，上學期間每天下午四點左右近百輛大型校車、自用轎車大量進出，空污、噪音、引擎聲、喇叭聲，充滿老泉街26巷，長期影響本里居民純樸民風及居家安靜。多年前曾向現任里長市府單位陳情，希望市府提出改善方案卻無任何回應。</p> <p>2. 今因文山區通盤檢討將校區內農業區、保護區、文教區，至東山高中未來將朝擴校前進，對本里居民未來交通</p>	同編號 20 本府回應內容。	同編號 20 本會決議。

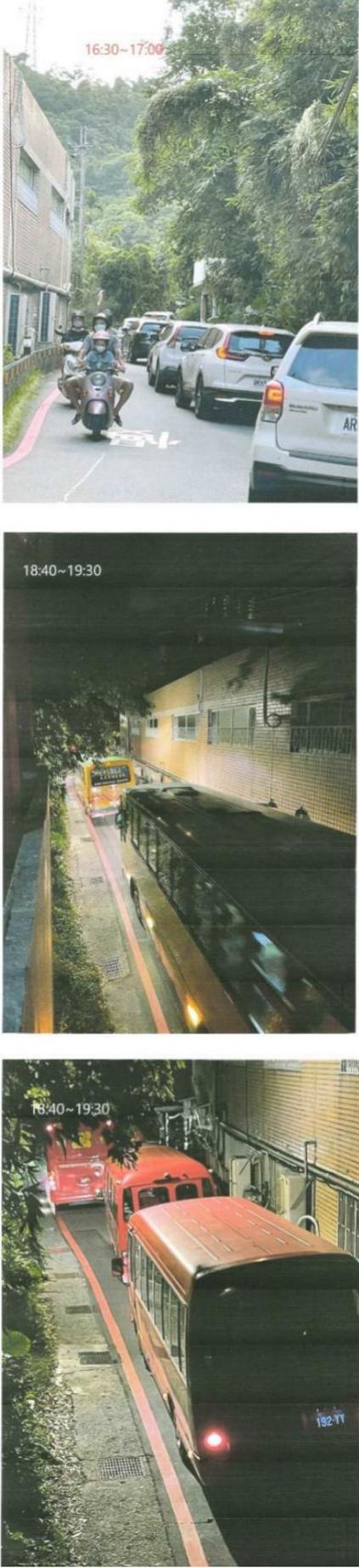
編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見	本會決議
	<p>及生活環境勢必影響甚鉅，無異雪上加霜，里民憂心忡忡，無所適從。</p> <p>3. 我們願意配合市府對於都市發展與建設的願景，但不能犧牲民眾對居住地的權利及品質。</p> <p>4. 在市府未提出交通及環境改善方案之前，堅決反對擴校乙事，若校方一意孤行，本人堅決捍衛全里里民生活環境及居住安全，勢必抗爭到底，望鈞所體恤民情。</p>  		

編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見	本會決議
	 <p data-bbox="300 795 710 840">第 2 次陳情意見(111.08.22)</p> <p data-bbox="300 862 861 1041">一、事由：為老泉里私立東山高中用地變更文教區及擴建校區，導致影響本里交通、環境及居住安全等乙事，提出陳情。</p> <p data-bbox="300 1064 454 1108">二、說明：</p> <ol data-bbox="300 1131 861 2038" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="300 1131 861 1556">1. 本里居民長期備受東山高中校車、家長接送出入等之交通壅擠及堵塞之苦，上學期間每天下午四點左右近百輛大型校車、自用轎車大量進出，空污、噪音、引擎聲、喇叭聲，充滿老泉街 26 巷，長期影響本里居民純樸民風及居家安靜。多年前曾向現任里長市府單位陳情，希望市府提出改善方案卻無任何回應。 <li data-bbox="300 1579 861 1825">2. 今因文山區通盤檢討將校區內農業區、保護區、文教區，至東山高中未來將朝擴校前進，對本里居民未來交通及生活環境勢必影響甚鉅，無異雪上加霜，里民憂心忡忡，無所適從。 <li data-bbox="300 1848 861 1982">3. 我們願意配合市府對於都市發展與建設的願景，但不能犧牲民眾對居住地的權利及品質。 <li data-bbox="300 2004 861 2038">4. 在市府未提出交通及環境改善方案之 		

編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見	本會決議
	<p>前，堅決反對擴校乙事，若校方一意孤行，本人堅決捍衛全里里民生活環境及居住安全，勢必抗爭到底，望鈞所體恤民情。</p> <p>第 3 次陳情意見(111.10.04)</p> <p>一、事由：為老泉里私立東山高中用地變更文教區及擴建校區，導致影響本里交通、環境及居住安全等乙事，提出陳情。</p> <p>二、說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本里里民長期備受東山高中校車、家長接送出入等之交通壅擠及堵塞之苦，上學期間每天下午四點左右近百輛大型校車、自用轎車大量進出，空污、噪音、引擎聲、喇叭聲，充滿老泉街 26 巷，長期影響本里居民純樸民風及居家安靜。多年前曾向現任里長市府單位陳情，希望市府提出改善方案卻無任何回應。 2. 今因文山區通盤檢討將校區內農業區、保護區、文教區，至東山高中未來將朝擴校前進，對本里居民未來交通及生活環境勢必影響甚鉅，無異雪上加霜，里民憂心忡忡，無所適從。 3. 我們願意配合市府對於都市發展與建設的願景，但不能犧牲民眾對居住地的權利及品質。 4. 在市府未提出交通及環境改善方案之前，堅決反對擴校乙事，若校方一意孤行，本人堅決捍衛全里里民生活環境及居住安全，勢必抗爭到底，望鈞所體恤民情。 		

編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見	本會決議
	 <p>The first photograph shows a yellow bus and a red van on a road, with a timestamp '06:40-07:30' in red text at the top left. The second photograph shows a yellow bus and a person on a motorcycle. The third photograph shows a line of cars on a road, with a timestamp '06:40-07:30' in red text at the top left.</p>		

編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見	本會決議
	  		

編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見	本會決議
	 <p>16:30~17:00</p> <p>18:40~19:30</p> <p>18:40~19:30</p>		

編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見	本會決議
	 <p>18:40~19:30</p> <p>18:40~19:30</p> <p>18:40~19:30</p>		

編號	陳情人及陳情事項	臺北市府研析意見	本會決議
22	<p>陳情人：文山區老泉里辦公處</p> <p>第1次陳情意見(111.04.20)</p> <p>主旨：有關東山高中申請變更為文教區案，請貴所協助函轉都發局本里辦公處表達道路須徵收，改善交工後再予審議，請查照。</p> <p>說明：</p> <p>一、本里交通因東山高中校車及家長接送學生上、下學私家車集中於上下學期間同時於學校周邊進出，致交通打結影響里民權益甚鉅。</p> <p>二、日前東山高中申請變更為文教區案，成案後恐對本里交通阻塞等狀況將更為嚴重。請都發局積極研擬道路徵收之急迫性，道路擴寬或徵收前該校所提變更文教區案請都發局審慎評估。</p>	<p>同編號 20 本府回應內容。</p>	<p>同編號 20 本會決議。</p>
23	<p>陳情人：陳○清君</p> <p>陳情書</p> <p>受文者：台北市政府都市發展局</p> <p>主旨：台北市辛亥國、高中防洪調節池用地主要計畫，應依照民國107年12月5日公展方案公告實施</p> <p>(一)、大事記</p> <p>1. 本基地於民國58年4月28日公告，定學校用地</p> <p>2. 民國64年12月26日設國中地、高中地。</p> <p>3. 民國97年7月變更國、高中用地為：</p> <p>(1)防洪調節池用地。</p> <p>(2)機關用地。</p> <p>(3)公園用地</p> <p>(4)保護區</p>	<p>本案建議暫緩審議，俟本府另案研擬相關變更方案，並取得地區居民共識後再提委員會討論。理由如下：</p> <p>1. 查「防洪調節池用地」，原公展方案係考量該區周邊土地使用現況與需求，且土地多屬私有，爰配合公共設施用地予以解編為住宅區並應辦理回饋30%土地；另「國、高中用地」則係考量區內林相完整，且大部分土地之坡度超過30%以上，爰變更「國、高中用地」為保護區，先予敘明。</p>	<p>據臺北市政府列席代表補充說明，依現行辛亥國、高中、防洪調節池用地開發許可制度機制規定辦理，地區民眾意見不一，整合確有一定難度，建請暫緩審議本案，准照該府研析意見辦理，後續俟臺北市政府另案研擬</p>

編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見	本會決議
	<p>(5)道路用地。</p> <p>(6)排水溝用地。</p> <p>4. 防洪池調節用地，原由工務局水利工程處編列預算支應，土地款 3 億 84 萬元，工程經費 1 億 8 千萬元。後於 10 年取消徵收，引起里長地方反彈，市長在地方座談會有承諾文山通檢，要將滯洪池用地解編為住宅用地。</p> <p>5. 民國 107 年 12 月 5 日公展方案公告實施：</p> <p>(1) 防洪調節池用地變更為住宅用地。</p> <p>(2) 機關用地變更為商一特用地。</p> <p>(3) 保護區變更為公園用地、保護區。</p> <p>6. 公告保護區地主提出異議，而防洪調節池用地地主，因為沒收到任何通知，也不知道要參加法定說明會，以致未能提出反對意見，109 年 6 月 18 日通過方案 4，109 年 7 月 31 日函請內政部審議，110 年 12 月 7 日內政部都委會通過。</p> <p>(二)、防洪調節用地地主，反對方案 4 的理由：</p> <p>1. 民國 107 年公展是防洪調節池變更為住宅用地，回饋 30%，而方案 4 卻為了保護區的主，要回饋 70%，傷害太大，毫無理由。</p> <p>2. 此案歷經 43 年尚未定案，陳情人對政府政策絕對配合，然此案後續計畫變更，皆未通知陳情人，直至本年 6 月 18 日保護區地主通知開會，會中才知原住宅區方案已變更為國、高中、調節池聯合開發。陳情人認為此變更影響本人權益，整體開發須配合保護區地主，多達 50 多人地主，增加開發進度及難度。</p> <p>3. 調節池和機關用地同時變更為住區用地及商業用地，為何單獨要求調節池和</p>	<p>2. 惟本案經本市都市計畫委員會審議期間，「國、高中用地」地主反對變更為「保護區」，並表示建議納入「調節池用地」一併規劃。案經本府評估，納入調節池用地一併計入規劃範圍，確可增加可建築土地比例，提高整體開發可行性，故將「調節池用地」、「國、高中用地」一併納入規劃範圍，以「開發許可制度」辦理，並規範回饋 30%，容積率得以 160% 計算，如再捐贈 40% 土地，容積率得提升至 225%。</p> <p>3. 前開開發許可制度並經本府於 109 年 1 月 17 日至地區召開說明會與地區溝通後，再提本市都市計畫委員會 109 年 6 月 18 日第 766 次委員會議審議通過，並經本府據以函報內政部審議，後經內政部都委會 110 年 12 月 7 日第 1003 次委員會議審議通過在案。</p> <p>4. 惟本案後經調節池用地地主向本府提出陳情，「調節池用地」原依公展方案只需回饋 30% 土地即可變更為住宅區且容積率 225%，</p>	<p>相關變更方案，並取得地區居民共識後，再提會討論。</p>

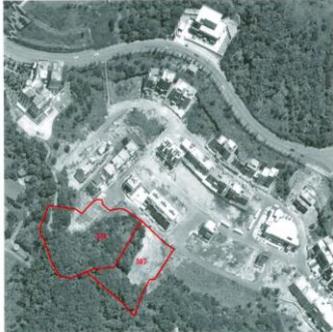
編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見	本會決議
	<p>保護區聯合開發，而原機關用地卻能單獨開發？</p> <p>4. 國中、高中用地分別規劃，不能視為一宗土地，如可視為一宗土地，那國防部管轄之商業地也應一併開發才對。</p> <p>5. 方案 4: 為保護區之容積，因受地形度而無法興建房屋，必須建於調節池住宅用地上。</p> <p>6. 可建築用地，跟不可建築用地，卻都同樣回饋，明顯圖利保護區地主，而傷害住宅區的地主，保護區如何規劃，我們沒有意見但是不能影響住宅區地主的權益，更何況還要割地給保護區地主</p> <p>7. 土地為有制，解編為住宅區，本就可以回饋 30%，變更為住宅區。</p> <p>8. 期盼市府能考慮到住宅區及保護區差異，否則當初為何要分編住宅區、保護區，不全部編為住宅區？</p> <p>9. 希望市府能讓滯洪池地主，有再陳訴意見的權利跟機會。</p> <p>10. 懇請市府此後有關本案公文通知，能確實送達每位地主，讓全部地主能夠獲得出席會議的機會，尋求共識，以早日完成開發。</p>	<p>倘採開發許可制度，須回饋 70% 土地其容積率方能提升至 225%，有損其權益。且依開發許可制度規定，須配合國高中地主保護區地主開發，產權複雜亦增加整合難度；又國、高中及調節池土地條件不盡相同，不應以同一宗基地開發等由，建請本府依原公展方案公告實施。</p> <p>5. 考量依現行開發許可制度辦理，地區民眾意見不一，整合確有一定難度。爰建請貴部暫緩審議本案，俟本府再予研擬、調整相關變更方案，並與地區居民溝通取得共識後，再行提會審議。</p>	
	<p>第 2 次陳情意見(111.10.04)</p> <p>111.10.4 內政部都委會陳情內容基於以下三個原因，懇請委員會各位委員支持暫緩審議本案，將之退回臺北市都委會，讓防洪調節池的 30 位公私有地主可以再充分討論最適合的方案：</p> <p>1. 110.12.7 內政部 1003 次都委會的決議，我們防洪調節池的地主事先並沒有收到臺北市都委會的通知，事後也沒有接到審議結果，所以沒有辦法及時表示意見，我們是在今年 5 月間收</p>		

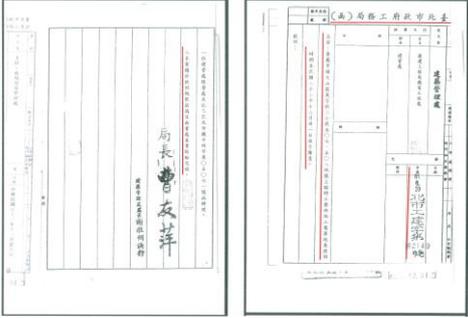
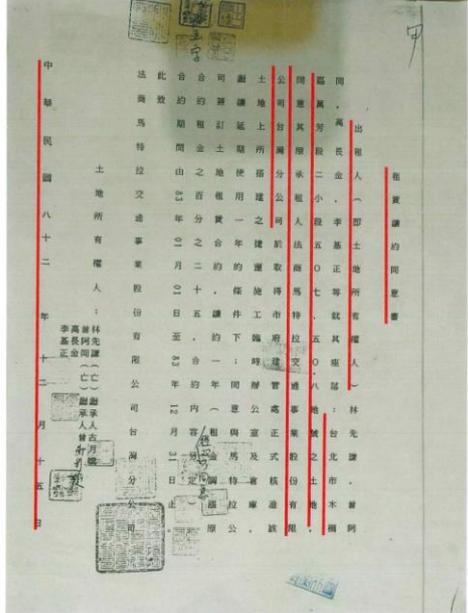
編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見	本會決議
	<p>到民間土地開發公司的通知，才得知此事。</p> <p>2. 防洪調節池用地與國高中用地，二者的地形地貌相差甚大，國高中用地有大部分土地坡度超過 30%，把二種用地併入同一範圍，用同一種開發許可制度來辦理，這是相當偏頗，對防洪調節池用地的地主極度不友善、不公平。</p> <p>3. 依原公展方案，防洪調節池用地只需回饋 30% 土地即可變更為住宅區且容積率 225%，若依開發許可制度來辦理，則須回饋 70% 土地，其容積率方可提高到 225%，前後差異鉅大，嚴重損及防洪調節池用地的基本權益。</p>		

二、內政部都市計畫委員會113年1月30日第1050次會議紀錄附表1：逕向內政部陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見
萬 1	<p>陳情人：劉○鑫</p> <p>陳情意見</p> <p>敬致：內政部、內政部國土管理署、內政部都市計畫委員會</p> <p>主旨：有關臺北市政府 112 年 11 月 17 日府都規字第 1120091872 號函呈送內政部「臺北市文山區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案內編號『主萬 02』案」，本案有以下實涉權利人多年權益待平反之事實說明，懇請得以儘速續行都市計畫委員會審議，並允許陳情人列席內政部都市計畫委員會說明，實感德便。</p> <p>一、本案係同屬保護區同經臺北市政府「整體開發」之 68 年「擬定及配合修訂本市木柵、景美萬芳路一四零高地附近地區細部計畫案」之文山區萬芳段二小段之 507 地號分割後為 507、507-2、507-3、507-4、507-5、</p>	<p>一、本案陳情意見所提請內政部儘速續行都市計畫委員會審議，並允許列席部委會說明，本府後續將俟內政部部委會開會時轉知陳情人相關會議訊息。</p> <p>二、另有關陳情人所述原文山區萬芳段二小段 507、508 地號等土地範圍歷年都市計畫情形說明如下：</p> <p>1. 查陳情人所述原文山區萬芳段二小段 507、508 地號等土地範圍，自 58 年即劃設為「保護區」，且並未納入 68 年「擬定及配合修訂本市木柵、景美萬芳路一四零高地附近地區細部計畫案」案內指定之區段徵收開發範圍，故仍維持保護區。</p> <p>2. 另依本府 78 年「修訂木柵、景美萬芳路一四 0 高地附近地區細部計畫」規定所載(略以)：「本地區原計畫南側範圍內之保護區部分，非社區發展土地，剔除本計</p>

編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見
	<p>507-6、507-7)、508 地號(分割後為 508、508-1、508-2、508-5、508-6、508-7、508-8、508-9)合計面積為 9,771 平方公尺保護區土地(見附件一、民國 71 年航測圖),其部分經市府整體開發後(見附件二、民國 78 年航測圖),意外經 78 年「修訂木柵、景美萬芳路一四 0 高附近地區細部計畫(通盤檢討)案」剔除於範圍外,致留有二處「未完成區段徵收」(見附件三、萬芳段二小段 508-5、508-6 地號都市計畫套繪圖暨附件四、土地使用分區證明書)之道路用地(即萬芳段二小段 508-5、508-6 地號之 68 平方公尺土地)之特例。</p> <p>二、陳情位置為曾配合捷運文湖線(原木柵線)工程興建租予捷運承包商法商馬特拉公司,經捷運局向工務局申請核准作為捷運施工所需之臨時工寮基地,復經臺北市工務局函明延長使用准予備查(見附件五、臺北市工務局 81.6.20 北市工建字第 6249 號函),方經整理建築基並完成水保...者,已非保護區使用。有關二級都委會(臺北市都委會第 766 次、內政部都委會第 1003 次)所囑應提出兩造之租賃文件,業經市府相關單位確認為捷運木柵線承包商法商馬特拉公司曾申請於案址租用(見附件六、捷運文湖線(木柵線)承包商法商馬特拉公司租賃契約),乃由土地所有權人配合協助政府捷運公共建設所需辦理。</p> <p>三、經臺北市都市計畫委員會第 810 次會議決議:「... ,經二級都委會審議同意後變更為其他使用分區。」者,為有關當年配合政府重大建設捷運木柵線通車已逾 30 餘年,多年來陳</p>	<p>畫範圍。」在案,故 78 年計畫並未納入保護區範圍土地。</p> <p>3. 另陳情人所述萬芳段二小段 508-5、508-6 地號等 2 筆道路用地係於前開 78 年計畫書內規定(略以):「配合道路交通需要,部分並已開闢完成。」,故由「保護區」變更為「道路用地」迄今,與區段徵收無涉,併予澄清。</p> <p>三、另本案陳情意見涉及變更保護區為住宅區之相關訴求,業經本府提 112 年 10 月 26 日本市都市計畫委員會第 810 次會議審議通過。</p>

編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見
	<p>情土地荒廢且陳情人部分年事已高，今乃再向 大部陳情，懇請 大部委員會關切民瘼儘速審議，以維民權。</p> <p>附件一 民國 71 年航測圖</p>  <p>附件二 民國 78 年航測圖</p>  <p>附件三 萬芳段二小段 508-5、508-6 地都市計畫套繪圖</p>  <p>附件四 使用分區證明書</p>  <p>附件五 臺北市工務局 81.6.20 北市工建字第 62149 號函</p>	

編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見
	 <p>附件六 捷運文湖線(木柵線)承包商法商馬特拉公司租賃契約</p> 	
辛 1	<p>陳情人：陳○清</p> <p>陳情意見：有關今日台北市都市發展局所提出的一防洪調節池用地變更方案，本人提出以下二點不盡公平之處：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 原防洪調節池範圍有部份土地係屬軍方土地，但該軍方土地已經與防洪調節池用地分離，而自變更為容積率較第三種住宅區還高的第一種商業區，而就今日防洪節用地只變更為 225% 的住宅區，顯見對毗鄰的防洪調節池用地地主不公平。 2. 前柯 P 市長曾經承諾防洪調節用地只須捐地 20%，就可以變更為 225% 的住宅區，而今日方案需要捐地 30% <p>雖然有上述不公平之處，但是本人仍支持今日都發局所提出來的防洪節池用地變更方案與國、高中用地變更方案，脫勾</p>	<p>有關本案陳情意見，本府建議部分採納，理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、有關本案應採「合併規劃」或「分開辦理」之方案一節，基於防洪調節池用地與國、高中用地地形、地質條件差異大，且屬不同街廓，又現況防洪調節池用地地主不願意與國、高中用地地主整合，合併規劃開發實務上難以推動，為務實檢討公共設施保留地，故採納陳情建議有關「防洪調節池用地」及「國、高中用地」分開辦理之方案。 二、有關陳情防洪調節池回饋比例應再予降低、容積率再予提高一節，查本次有關「防洪調節池用地」調整方案，係考量本府確無相關使用需求且權屬多為私有，爰變更為住宅區並依本市公設用地解編通案回饋原則辦理回饋 30%，基

編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見
	<p>分開處理，因為：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 因為防洪調節池用地與國、高中地，二者的地形地貌相差甚大，國高中地有大部份土地度超過 30，把二種用地併入同一範圍，用同一種開發許可制度來辦理，這是相當偏頗，對防洪調節池用地的地主極度不友善、不公平。況且都發局最初始的公展方案也是分開處理變更。 2. 防洪調節池用地與國、高中用地間有一條計劃道路區隔開，不相毗鄰的用地如何視為同一建築基地進行開發。本人希望都發局能體察地主被公設用地捆綁多年，政府既不徵收，地主也不得開發利用土地的辛酸，盡量准予只捐地 20% 且讓變更後的容積率比 225% 高，彌補地主多年的損失。 	<p>於全市一致性原則，本案土地回饋比例不宜再予降低；另有關於容積率規定宜考量本區周邊住宅區土地使用現況及基地地形、地質條件等，容積率亦不宜再予提高，爰有關陳情人所提相關陳情意見建議不予採納。另陳情人所指位於本案南側軍方土地係屬「第一種商業區(特)」一節，查該址係由國防部(軍備局)於 106 年併同全市其餘國防部管有本市轄區國有土地進行檢討，透過適度變更回饋集中留設、容積調派及調整土地使用強度方式辦理變更及回饋，其回饋比例亦較變更住宅區高，並無陳情人所指不公平之情形，併予澄清。</p>
辛 2	<p>陳情人：劉○真等 19 人</p> <p>陳情意見：</p> <p>關於 112 年 6 月 29 日文山區辛亥國、高中及防洪調節池都市計畫變更方案地區說明會提供之變更方案，陳情建議說明如後：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 開發方式建議：考量本案私有地主人數眾多，縱使取得全數私有地主同意，仍須取得全部公有土地管理機關之同意文件，方能推動與執行惟各公有土地管理機關在出具同意文件參與各類型開發案時，均有其各該管理機關之規定與程序，建議本案在開發許可前提下，可併同採市地重劃方式開發，其權利價值及土地分配均有明確之法規可供依循，以減少爭議，增加本案實務推動執行之可行性。 2. 不同開發分區建議：倘因基地條件不同致使防洪調節池與辛亥國高中用地可拆分為兩宗基地，惟國、高中用地就公共設施用地別與坡度條件亦不盡相 	<p>有關本案陳情意見，本府建議部分採納，理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、有關陳情人建議以開發許可併同市地重劃方式開發一節，經本府地政局評估函復，倘以市地重劃辦理，預估公設用地負擔比例超過 57.8%，已逾法定上限之 45%，需取得土地所有權人同意始得辦理。惟考量防洪調節池用地地主主要訴求，係該區依原公開展覽方案僅需回饋 30% 土地即可變更為住宅區，倘依市地重劃方式辦理，共同負擔較高，不符防洪調節池地主方訴求，致難以取得同意書據以推動市地重劃，爰陳情人所提有關採市地重劃方式建議不予採納。 二、有關本案拆分為「防洪調節池」、「國中用地」及「高中用地」獨立申請開發一節，回應同人陳編號辛 1。 三、有關本案開發回饋條件一致性一節，本次調整方案已考量各基地地形、地質條件，並參酌周邊土地使用現況與需

編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見
	<p>同，依此原則，建議本案應拆分為 1. 防洪調節池、2. 國中用地、3. 高中用地，得分別就其基地條件獨立申請開發。</p> <p>3. 開發回饋條件建議：依本次說明會檢附資料，調節池用地與國、高中用地開發所需回饋土地比例不同。僅以原公共設施用地之類別及坡度情形為界，區分不同回饋比例，較缺乏合理依據；又本案同屬公共設施用地無使用需求辦理解編，故各公共設施用地應適用相同之開發原則，建議皆以「回饋 30% 土地，剩餘土地得變更為住宅區，住宅區容積率以 225% 計」之規定進行開發。</p> <p>4. 原有道路用地分擔：有關開發範圍內道路用地(興德路)指定由國、高中用地回饋，惟本案計畫道路同時供調節池、國、高中用地進出使用，故建議應由調節池、國、高中用地地主平均負擔該道路用地。</p> <p>5. 取消原開發許可條件山崩地滑限制：本案倘位處山崩地滑敏感地區，應回歸地質法相關規定辦理，建議取消原開發許可條件有關山崩地滑敏感地區 50 公尺範圍之開發限制。</p>	<p>求訂定。「防洪調節池用地」因地形平坦，全區坡度均低於 30%，爰依公共設施用地予以解編為住宅區並應辦理回饋 30% 土地，容積率得以 225% 計。「國、高中用地」區內約 6 成土地位於坡度 30% 以上，且部分土地位於山崩與地滑地質敏感區及其 50 公尺範圍，非適宜高強度、大規模開發之建築基地，參酌本市山坡地開發之住宅區通案容積率規範(住 1 容積率僅 60%、住 2 容積僅 120%)，本案「國、高中用地」回饋 30% 土地，容積率得以 160% 計，倘回饋 70%，容積率得提升至 225%，本府已適度放寬回饋比例及容積率規定。</p> <p>四、有關開發許可範圍內「道路用地」(興德路)回饋分擔一節，查該道路用地鄰接「國、高中用地」平坦區域土地，係「國、高中用地」開發所需必要聯外道路，故與國高中用地一併辦理開發許可可以完整開闢、取得，相關回饋得計入回饋比例計算。又防洪調節池基地北側與西側已有聯外道路，興德路之開闢及取得非其開闢之必要條件，爰相關陳情意見建議不予採納。</p> <p>五、有關環境敏感地區開發許可限制一節，查地質法係為有效管理及揭露國土地質資料，無土地開發准駁之規定。土地開發基地位有全部或一部位於地質敏感區內者，即應依地質法相關規定，進行地質敏感區基地地質調查及地質安全評估，並由主管機關辦理審查。爰採納陳情人相關建議，刪除原開發許可條件有關山崩地滑敏感地區 50 公尺範圍之開發限制，回歸地質法相關規定辦理。</p>
辛 3	<p>陳情人：陳 0 昀</p> <p>陳情意見：</p> <p>一、堅決反對 112 年 6 月 29 日由都發局</p>	<p>有關本案陳情意見，本府建議不予採納，理由如下：</p> <p>一、有關本案變更緣由、合併開發可行性、</p>

編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見
	<p>招開文山區辛亥國高中及防洪調節池都市計畫變更方案地區說明會，會議都發局所提二宗基地各自開發方案。</p> <p>二、請回原規劃依據 110 年 12 月 7 日內政部都市計畫委員會第 1003 次大會審議，決議如下：准照臺北市政府 110 年 10 月 18 日府都規字第 1103085184 號函送修正計畫圖通過「擬定臺北市文山區辛亥國、高中防洪調節池用地採開發許可方式及處理原則」開發許可範圍及相關內容細部計畫規定辦理，本案採用一宗土地整體開發模式開發，因主興 03、04 之住宅用地容積調配至主興 09 基地集中興建後，主興 09 量體增加甚多，地下室之開挖面積調整為[主興 09+主興 03、04 之住宅用地面積) x 55%]，主興 03、04 之住宅用地經容積調配至主興 09 後，全區保留為法定空地，不得設置任何形式之圍牆，並開放供公眾使用。</p> <p>說明：</p> <p>壹、112 年 6 月 29 日都發局說明會擬將國高中用地與防洪調節池分為二塊基地各自開發，民等堅決反對。查高中用地(含 8 米計道路興德路)土地面積合計 1.185 公頃，捐獻 70%土地後，住宅區面積為(18175 m²x0.3)=5452.5 m² (1649.38 坪)，如依都市計畫書所附「附圖五主興 03.04.09 計畫範圍及面積位置」圖所示，僅 2112.54 m² (639.04 坪) 適合做為住宅區用地，其餘 339.96 m² (1010.34 坪)則因位於山崩地滑地質敏感區 50 公尺範圍內而無法配置建築物。又如將附圖五住宅區套入同計畫書附圖之坡度分析圖，如該坡度分</p>	<p>山崩地滑地質敏感區開發限制、容積率訂定原則、市府主導開發(市地重劃)可行性及回饋比例等節，研析意見同人陳編號辛 1、2 市府研析意見。</p> <p>二、另有關案內涉及開挖率、建蔽率、高度比放寬等節，宜由土地所有權人未來規劃時，參酌地形條件及周邊住宅區，並考量基地建築設計等構想於細部計畫內擬定並提本市都市計畫委員會審議，本案開發許可規定不另規範。另有關捐地是否有稅務相關優惠等節，與都市計畫無涉。</p> <p>三、另有關本案規定細部計畫由土地所有權人自行整合再提出申請一節，係考量本案涉及建蔽、容積率、回饋處理方式及回饋計畫等管制內容訂定，涉及個別土地所有權人權益及開發時程、構想等，相關計畫內容仍宜由土地所有權人自行整合後，再依規定向本府申請辦理細部計畫擬定，以維各土地所有權人之權益，屆時本府各單位當依相關規定配合辦理。</p> <p>四、另有關陳情人所述市府應解除山坡地開發限制一節，查本區部分土地坡度大於 30%以上，基於全市性一致原則，並確保基地開發安全，仍宜維持山限區管制規定。</p>

編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見
	<p>析圖精準無誤，則會發現其中將近一半之土地坡度大於 30 度，依規定將無法開發。如此將導致國高中用地劃設的 5452.5 m² (1649.38 坪)，住宅用地形同虛設，將來必定產生巨大糾紛。</p> <p>貳、依文山區都市計畫細部計畫(第二次通盤討)案第一階段 111 年 9 月 23 日公告，將案 3 處申請開許可時全區適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」民等認為似有不妥，且其與他建築開發時之相關適用法令亦欠詳盡明確。秉此民等提出以下建議：</p> <p>參、變更後之土地使用分區請明確標示為第三種住宅區，容積率 225%，建蔽率 45%，地下室開挖率為 45% + 10% = 55%。</p> <p>肆、明確定義一宗土地整理開發模式，本區因地形特殊住宅用地被分為二塊，位於防洪調節池之住宅區地形平坦適合建築開發，而位於國高中用地間之住宅區則形狹長且臨山崩地滑地敏感區，具潛在危險性，因此在建築開發時擬將此區的容積全部移往防洪調節池住宅區集中規劃設計，此區則在不改變地形地貌的原則下做為法定空地，提供社區及附近居民使用，此民等與建築師討論所認為之最值開發方式，請市府同意此辦法。</p> <p>伍、辛亥國高中之土地，已有多位地主因無力等款贖地，因而轉賣其親友卻已過戶完成，而這些新的地主，是基於信賴保護原則，相信市府會依照府都規字第 1103085184 號函送修正書通過「擬定台北市文山區辛亥國、高中防洪調節池用地採開發許可方式及處理原則」開發許可範圍及相關內容</p>	

編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見
	<p>細部計畫規定辦理，本案採用一宗土地，整體開發模式開發，如今市府若一意孤行，將本案土地分成二塊開發，將來靠近山邊的那一塊，很有可能因為坡度及地質關係無法申請建照，則這些地主豈肯甘休，市府豈不自找麻煩，治絲益棼，將來如何收拾這一殘局，勢必成為市府的另一挑戰。</p> <p>陸、因容積集中於防洪調節池住宅區使用，將導致建築樓層高度戶數停車位均大幅增加，建議明確定義本區建築規劃時，相關規定如下：</p> <p>一、建蔽率之 45%為(A 住宅區+B 住宅區)x45%，且應集中配置。</p> <p>二、地下室開挖率之 55%為(A 住宅區+B 住宅區)x55%，且應集中配置。</p> <p>三、建築物之高度比由 1.5 放寬至 2.0 或面前道路中心線起算之 5 倍。</p> <p>四、捐予市府之土地，地主騰空建築物後依現況點交予市府即可，完全不影響地形地貌，市府取得後逕行編列為公園或其他公共設施。另捐地後是否有抵稅優惠，亦請市府說明。</p> <p>五、地主如依規定比例捐地並集中建築時，市府應解除本案之山坡地開發限制。</p> <p>一、山坡地開發準則第 9 條第二款，建築物連續牆面線應不超過 30 公尺，導致每層面積無法加大以降低樓層數。</p> <p>二、防洪調節池住宅區地勢平坦，且有 8 米計道路與德路區隔，在建築物集中使用於此區的情況下，應不受山坡地開發限制。</p> <p>三、免除山坡地管制，則可免繳回饋金，降低地主抗性。</p>	

編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見
	<p>柒、本案需 100%地主產權同意才可提出辦理細部計畫，不合理。市府應主動協助(如同都更)，不可放任很少部分地主不出席消極不作為影響大家權益。府可定一定比率(如面積及人數 90%以上)同意即可依多數決辦理細部計畫，如地主經書面通知二次仍未出席亦不同意之地主，為了保障其權益，可於細部計畫上，於國高中用地之住宅區保留適用住三用地之最小開發面積 8x16m 以上之土地，既不影響所有同意開發地主之權益，也保留少數不同意者之利益。最後因辛亥國高中、防洪調節池此區域，公家地佔比不少，請明確回覆，公家地需一併配合一宗基地整合開發計畫。</p>	
辛 4	<p>陳情人：李○</p> <p>陳情意見：政府應有擔當，如果要求 100%全體同意，是不切實際的要求，應該挺起胸膛，照顧大多數人之意見，而且這是可依土地法 34-1，2/3 之地主就可以處理出售土地之立法意旨，則方案推展就可順利。</p> <p>不該畏首畏尾，任令少數貪婪地主無理要求，延宕多數人之利益。</p>	<p>有關本案陳情意見，本府建議不予採納，理由如下：</p> <p>陳情人所提本案採土地法第 34-1 條辦理一節，查該法條適用共有土地或建築改良物之處分、變更、設定地上權、設定負擔、變更等處分，本案都市計畫變更程序尚無法適用。</p>
辛 5	<p>江○生建築師、林○裕律師</p> <p>陳情內容</p> <p>一、主旨： 建請 貴局重新審議民國 108 年 11 月 21 日北市都市計畫委員會第 4 次專案小組會議有關「編號主興 03、04、09，辛亥國、高中用地及防洪調節池用地」相關決議，以維護全體地主之土地所有權及憲法保障人民財產權之意旨。</p> <p>二、說明： (一)經查，民國 108 年 11 月 21 日臺北市都市計畫委員會第 4 次專案小組會議，編號「主興 03、04、09：辛亥</p>	<p>有關本案陳情意見，本府建議部分採納，理由如下：</p> <p>一、有關陳情內容提及重新審議 108 年 11 月 21 日臺北市都市計畫委員會第 4 次專案小組會議之相關內容，查該次市都委會專案小組會議係就辛亥國、高中用地不同之變更方案進行討論，該次專案小組並建議本府至地區辦說明會後逕提委員會討論，未有相關決議。其係本案於市都委會討論之過程，先予敘明。</p> <p>二、另有關陳情案內提及不應比照師專用地，並應參酌市地重劃精神等，將本案</p>

編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見
	<p>國、高中及防洪調節池用地變更方案，建議以市府所提方案 1、2、4 先作說明後，提委員會審議。另方案 4 經由土地所有權人回饋 30% 土地後，如再捐獻剩餘 40% 土地，坡度 30% 以下住宅區得比照師專用地變更方案，容積率由 160% 提升至 225%，相關規定於計畫書內敘明，以資明確」，參台北市文山區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案(以下均稱主要計畫)第 138 頁。</p> <p>(二)次查，參見主要計畫第 78 頁載明：「師專用地係 58 年間所劃定之第一期公共設施保留地，因地形陡峭...」等語，第 143 頁載明：其餘師專用地維持原 98 年第 1 次文山通檢開發許可制規定：「經與土地所有權人協調，30% 土地變更為住宅區，另由土地所有權人回饋 30% 土地變更為公園用地，如土地所有權人再捐獻剩 40% 之土地作公園用地，平地之住宅區的容積率得予調高。」等語，合先敘明。</p> <p>(三)按等者等之，不等者不等之，為憲法平等原則之基本意涵。是如對為差別待遇而無正當理由，或對於不同事物未為合理之差別待遇，均屬違反平等原則。又法規範是否符合平等原則之要求，其判斷應取決於該法規範所以為差別待遇之目的是否合憲，其所採取之分類與規範目的之達成間，是否存有一定程度之關聯性而定(司法院釋字第 593 號、第 682 號、第 694 號、第 701 號、第 760 號及第 764 號解釋參照)。</p> <p>(四)比對【師專用地變更方案】及【辛亥國、高中及防洪調節池二案變更計畫】內附之坡度分析圖：</p> <p>1. 師專用地：坡度 30% 以下之土地面</p>	<p>再捐贈比例降為 30%、變更為住宅區比例提升為 40% 一節，查國、高中用地區內約 63.76% 土地坡度大於 30%，又部分平坦土地位於山限區及山崩地滑地質敏感區及其 50 公尺影響範圍，而無山崩地滑、非山限區範圍約 1,450 平方公尺，僅占國、高中用地面積約 9%；另防洪調節池用地面積約 4,788 平方公尺，合計適宜建築土地占「防洪調節池及國、高中用地」比例將近 30%，故本府始訂定變更為住宅區比例 30%，再予捐贈其他土地，住宅區容積率得酌予提高之相關規定，併予敘明。</p> <p>三、另有關本案後續採「防洪調節池」、「國、高中用地」分開辦理之方案，國、高中用地平坦土地約 4,700 平方公尺集中於國中用地及高中用地間，僅占國、高中用地面積約 28%，實無 40% 土地變更作可建築土地使用，故仍建議維持 30% 變更為住宅區及 40% 再捐贈比例。</p>

編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見
	<p>積，約占 30%。</p> <p>2. 辛亥國、高中及防洪調節池用地：坡度 30%以下之土地面積，約占 40%。</p> <p>依上開司法院釋字意旨，對於不同事物未為合理之差別待遇，均屬違反平等原則，因此以【師專用地變更案】之方案，逕行將「坡度 30%以下住宅區得比照師專用地變更方案」適用於辛亥國、高中及防洪調節池變更計畫案，顯與憲法意旨有違，因前揭「比照師專用地變更方案」之結論，致計畫無從推動，戕害私有地主之財產權，亦與現況嚴重扞格。</p> <p>(五)再查，計畫所附「主興 03、04、09 計畫範圍及面積位置圖」之住宅區，包括下列範圍：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 防洪調節池位置:0.478970 公頃。 2. 國、高中位置:0.211254 公頃 <p>以上合計 0.690224 公頃，此部分佔全區總面積 2.2964 公頃之 30%。</p> <p>(六)惟，經建築師將本圖之住宅區及捐贈土地之地界線，套入本案之坡度分析圖後，得知下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 國、高中用地位置(0.211254 公頃)之住宅區，約有 45%之土地，位於坡度大於 30 度之區域，將來開發時，依法規將無法計入建蔽率及容積率。 2. 約 0.30 公頃坡度小於 30 度之土地，位於山崩與地滑地質敏感區 50 公尺影響範圍內，被排除於住宅區之外，故違反「坡度 30 度以下之土地，位於山崩與地滑地質敏感區及其 50 公尺影響範圍不得配置建築物，但得計入建蔽率、容積率」之相關規定。 <p>(七)按市地重劃實施辦法第 29 條第 1 項</p>	

編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見
	<p>及重劃負擔及分配面積之計算順序及公式規定：「重劃負擔及分配面積之計算，以土地登記總簿所載之面積為準…(以下略)」為市地重劃實施辦法第 29 條第 1 項及附件二重劃負擔及分配面積之計算順序及公式所規定；再按土地徵收條例第 4 條第 6 項規定：「區段徵收範圍勘選、計畫之擬定、核定、用地取得、拆遷補償、工程施工、分配設計、地籍整理、權利清理、財務結算及區段徵收與都市計畫配合等事項之實施辦法，由中央主管機關定之。」第 39 條規定：「(第 1 項)區段徵收土地時，應依第 30 條規定補償其地價。除地價補償得經土地所有權人申請，以徵收後可供建築之抵價地折算抵付外，其餘各項補償費依第 31 條至第 34 條規定補償之。(第 2 項)抵價地總面積，以徵收總面積百分之 50 為原則，因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之 40。依上開法規，市地重劃分回土地比例至少應為百分之 45；區段徵收分回抵價地面積，以徵收總面積百分之 50 為原則，情況特殊者仍不得少於百分之 40。……。」</p> <p>綜上所述，懇請貴局依據市地重劃及區段徵收之基本精神，重新審議本案：</p> <p>【編號主典 03、04、09, 辛亥國、高用地及防洪調節池用地】之地形條件、土地價值，與【師專用地】明顯不同，原 108 年 11 月 21 日臺北市都市計畫委員會第 4 次專案小組議，將編號主典 03、04、09, 辛亥國、中用地及防洪調節池用地】自比照師專用地變更方案之結論，與憲法</p>	

意旨有違，且住宅區位置之劃設，具嚴重瑕疵，為維護全體百位私有土地所有權人之財產權，請將住宅區面積比例，調高至百分之 40，容積率維持百分之 225、回饋土地面積百分之 30、捐贈土地面積百分之 30。

方案綜理表

方案	方案1	方案2	方案3	方案4
面積	1.6公頃	1.6公頃	2.08公頃	2.08公頃
方案內容	<ul style="list-style-type: none"> 103年內設部審決未公告區、高中用地變更及保留區 防洪調節池用地 變更為住宅區(回饋土地30%) 	<ul style="list-style-type: none"> 103年內設部審決未公告區、高中用地變更及保留區 防洪調節池用地 變更為住宅區(回饋土地30%) 	<ul style="list-style-type: none"> 保留06(西南)防洪調節池用地(原體積) 保留30%以下土地變更為住宅區、原由土地所有權人捐贈30%土地回饋，如土地所有權人同意捐贈40%土地、坡度30%以下土地住宅區之容積率不予調高。 	<ul style="list-style-type: none"> 保留06(西南)防洪調節池用地(原體積) 保留30%以下土地變更為住宅區、原由土地所有權人捐贈30%土地回饋，如土地所有權人同意捐贈40%土地、坡度30%以下土地住宅區之容積率不予調高。
優點	<ul style="list-style-type: none"> 地主將目前部分土地、不徵收公地開發費用。 部分中區土地得單獨申請變更或會等低度開發利用。 保留回饋稅。 	<ul style="list-style-type: none"> 部分中區土地得依現定程序申請轉移。 適用本府回饋轉移基金撥款公地開發。 公地得免徵地價稅。 	<ul style="list-style-type: none"> 地主取得可建築區位及山麓地地質及50公尺影響範圍之土地(坡度30%以下) 	<ul style="list-style-type: none"> 地主捐贈70%、取得可建築土地+住宅區容積率提高至225%
建議問題	<ul style="list-style-type: none"> 地主不得辦理開發轉移。 地價下降影響權益。 	<ul style="list-style-type: none"> 102年評估取得土地需花費約17億。 108年評估取得土地需花費約20億。 若將108年以臺北市5區軍用用地回饋調劑集中區建設公園、未來地區將有足夠公園用地。 	<ul style="list-style-type: none"> 地主捐贈30%土地、保留可建築土地及部分不可建築土地。 3區房地產共有困難、將提高私有地主整合困難。 	<ul style="list-style-type: none"> 3區房地產共有困難、將提高私有地主整合困難。

方案3 & 方案4 比較

比較項目	方案3	方案4
範圍	辛亥國高中+調節池	
整體面積	2.08公頃	
可建築土地	0.624公頃(佔整體面積30%) (排除環境敏感、坡度30%以上土地)	
公私有持分面積	1.1045公頃 / 0.9755公頃	
變更分區	住宅區+公共設施用地 或 保留區	
容積率	住宅區：160%	
回饋制度	<ul style="list-style-type: none"> 公設用地提案性變更後，土地所有權人回饋30%、保留區回饋40%土地、坡度30%以下土地住宅區容積率得予調高。 	<ul style="list-style-type: none"> 開發許可制度：30%、保留區回饋40%土地、坡度30%以下土地住宅區容積率得予調高。
變更後土地分配	<ul style="list-style-type: none"> 捐30%土地 領回可建築土地+部分不可建築土地 	<ul style="list-style-type: none"> 捐70%土地 領回可建築土地、住宅區容積率提高至225%



辛 6

陳情人：劉○真
陳情意見
關於 112 年 6 月 29 日文山區辛亥國、高中及防洪調節池都市計畫變更方案地區說明會提供之變更方案，陳情建議說明如後：
1. 開發方式建議：考量本案私有地主人數眾多，縱使取得全數私有地主同意，仍須取得全部公有土地管理機關之同意文件，方能推動與執行。惟各公有土地管理機關在出具同意文件參與各類型開發案時，均有其各該管理機關之規定與程序，亦因開發許可缺乏土地所有權人與公有土地管理機關之協調困難，建議本案在開發許可前提下，可併同採都市更新方式辦理，由市府劃定策略性更新地區，其權利價值及土地分配均有

有關本案陳情意見，本府建議不予採納，理由如下：
一、有關陳情人所述建議劃設策略性更新地區，或以公辦都更方式進行一節，本府說明如下：
1. 依都市更新條例規定，策略性更新地區係由各級主管機關視實際需要劃定或變更，且尚須敘明劃定必要性、預期效益、財務計畫、開發實施構想、計畫年期及實施進度等，爰策略性更新地區之劃定或變更應配合具體開發規劃辦理。
2. 另有關陳情人建議本案辦理公辦都更一事，查辛亥國高中用地及防洪調節池用地之公有土地占範圍內總面積比率皆未達 50%以上，且該範圍非屬公劃更新地區，亦非屬本府

編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見
	<p>明確之法規可供依循，以減少爭議，亦增加土地所有權人參與動機，增加本案實務推動執行之可行性。</p> <p>2. 不同開發分區建議：倘因基地條件不同致使防洪調節池與辛亥國高中用地可拆分為兩宗基地，惟國、高中用地就公共設施用地別與坡度條件亦不盡相同，依此原則，建議本案應拆分為 1. 防洪調節池、2、國中用地、3. 高中用地，得分別就其基地條件獨立申請開發。又依 112 年 6 月 29 日都市計畫變更方案地區說明會提供之變更方案，本案採開發許可方式開發，需取得全數所有權人同意，倘後續能拆分三區獨立申請開發，更能獨立反映各區所有權人之參與意願，亦有利於本案實務上之整合與推動。</p> <p>3. 開發主體建議：本案因權屬複雜多次配合陳情修改方案致計畫時程延宕，自 107 年納入通檢案變更為保護區、住宅區方案後調整至一宗基地合併開發，本次再調整為防洪調節池、國高中用地兩宗基地獨立開發，依此情形，倘後續由土地所有權人自行開發亦難以整合：本案位於辛亥捷運站前，因土地使用混亂、建築窳陋，致使與周遭都市發展迥異，為合理都市土地利用，加速所有權人整合，建議本案除開發許可外，可再增列公辦都更為開發方式。</p>	<p>因政策指定須配合更新開發地區、整建住宅地區或為放射性污染建築物及迅行劃定之更新地區，爰本案範圍建議不辦理公辦都更。</p> <p>3. 綜上所述，考量都市更新涉及土地、建物所有權人重要權益，須有範圍內多數人充分溝通協調方能順利推動，建議所有權人先行整合都市更新共識，市府給予適宜之行政協助。</p> <p>二、有關陳情人建議本案應拆分為防洪調節池、國中用地、高中用地，得分別就其基地條件獨立申請開發一節，查依本次修正後方案，防洪調節池用地已可單獨申請開發，另基於「國中用地」、「高中用地」地理位置相近且位屬同一街廓，建議仍宜以整宗基地合併規劃為宜，惟後續如因土地產權整合困難得採整體規劃、分期分區開發方式辦理。</p>
辛 7	<p>陳情人：李○君</p> <p>陳情意見</p> <p>關於 112 年 6 月 29 日文山區辛亥國、高中及防洪調節池都市計畫變更方案地區說明會提供之變更方案，陳情建議說明如後：</p> <p>1. 開發方式建議：考量本案私有地主人數眾多，縱使取得全數私有地主同意，仍須取得全部公有土地管理機關之同</p>	<p>本案人陳建議不予採納，回應同人陳編號辛 6。</p>

編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見
	<p>意文件，方能推動與執行。惟各公有土地管理機關在出具同意文件參與各類型開發案時，均有其各該管理機關之規定與程序，亦因開發許可缺乏土地所有權人與公有土地管理機關之協調困難，建議本案在開發許可前提下，可併同採都市更新方式辦理，由市府劃定策略性更新地區，其權利價值及土地分配均有明確之法規可供依循，以減少爭議，亦增加土地所有權人參與動機，增加本案實務推動執行之可行性。</p> <p>2. 不同開發分區建議：倘因基地條件不同致使防洪調節池與辛亥國高中用地可拆分為兩宗基地，惟國、高中用地就公共設施用地別與坡度條件亦不盡相同，依此原則，建議本案應拆分為 1. 防洪調節池、2、國中用地、3. 高中用地，得分別就其基地條件獨立申請開發。又依 112 年 6 月 29 日都市計畫變更方案地區說明會提供之變更方案，本案採開發許可方式開發，需取得全數所有權人同意，倘後續能拆分三區獨立申請開發，更能獨立反映各區所有權人之參與意願，亦有利於本案實務上之整合與推動。</p> <p>3. 開發主體建議：本案因權屬複雜多次配合陳情修改方案致計畫時程延宕，自 107 年納入通檢案變更為保護區、住宅區方案後調整至一宗基地合併開發，本次再調整為防洪調節池、國高中用地兩宗基地獨立開發，依此情形，倘後續由土地所有權人自行開發亦難以整合：本案位於辛亥捷運站前，因土地使用混亂、建築窳陋，致使與周遭都市發展迥異，為合理都市土地利用，加速所有權人整合，建議本案除開發許可外，可再增列公辦都更為開發方式。</p>	
師 1	陳情人：林○光	有關本案陳情意見，本府建議部分採納，理

編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見
	<p>陳情意見：</p> <p>主旨：師專用地之都市計畫使用分區變更，請求兼顧地主權益及都市發展之可行，以免土地繼續閒置。</p> <p>一、本計畫案現有都市計畫主要計畫要求所有地主「整體開發」但本案土地被限制長達 50 年以上，地主多有轉手或繼承，人數已達五百多人，且多次召開整合會議（以雙掛號寄出通知）均有多人不參加，故欲達「整體開發」之 100% 同意，時有困難。方導致本都市計畫主要計畫自民國 98 年通過至今，遲遲無法推動。故，建議「整體開發」之精神下，酌以調整為：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 土地連接計畫道路或 6m 既成巷道者。 2. 土地為完整街廓或土地面積連續達一公頃以上（連續寬度 8 公尺以上）。 3. 得擬定細部計畫，辦理都市計畫變更。 <p>二、本計畫範圍內，土地涉及山坡地及非山坡地範圍，其土地價值與開發利用限制差異甚大，故建議如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 師專用地之土地位於非山限區部分，使用分區請求變更為「住三（建蔽率：45%、容積率：225%）」不用回饋土地（依重劃法、平均地權條例等相關規定，本案不用公設用地負擔，因此就不用回饋土地）。 2. 師專用地之土地位於山限區部分（依台北市都發局發文坡度分析圖，附件一），其坡度 30% 以下者，使用分區請求變更為「住二（建蔽率 40%、容積率 120%）」不用回饋土地（依重劃法、平均地權 	<p>由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、有關本案陳情意見所提整體開發困難，故調整相關方案一節，考量本案範圍內產權細碎，且開發條件有所差異影響整合意願，本次已新增本案後續得採整體規劃、分期分區開發之方式辦理，由土地所有權人視實際整合情形申請分期分區開發，於自擬細部計畫時一併提送整體規劃、分期分區構想及公共設施配置，並經本市都市計畫委員會審議通過納入計畫書據以實施。 二、另有關陳情本案免予回饋，且依坡度 30% 決定使用分區與容積率一節，查依本市公設用地解編通案回饋原則，變更為住宅區通案須回饋 30% 土地，基於全市一致性原則，本案土地仍須辦理回饋。另有關坡度低於 30% 變更為住宅區及其容積率之訂定，本案已訂有回饋 30%、容積率採 160% 計、再捐贈 40% 土地，容積率得提高至 225% 之相關規定，仍建議維持現行規定。另有關坡度位於 30% 以上土地請求變更為公園用地一節，涉及徵收取得及開闢可行性、地形環境敏感分析及都市發展情形評估等節，尚須由目的事業主管機關評估。

編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見
	<p>條例等相關規定，本案不用公設用地負擔，因此就不用回饋土地)。</p> <p>3. 師專用地之土地位於山限區(依台北市都發局發文坡度分析圖，附件一)，其坡度30%以上部份，使用分區請求變更為「公園用地」，不用回饋土地(依重劃法、平均地權條例等相關規定，本案不用公設用地負擔，因此就不用回饋土地)且公共設施保留地可依容積移轉相關辦法辦理容積移轉，亦可兼顧地主50多年來之權益。</p> <p>三、上述意見，敬請參酌。</p> <p>理由如下：</p> <p>1. 110年12月7日內政部都市計畫委員會第1003次大會審議，決議如下：准照「台北市政府110年10月18日府都規字第1103085184函送修正畫書圖通過」台北市文山區師專用地開發許可，本案採用一宗土地整體模式開發，目前師專用地土地持有人人數約500人依北市府規定送審細部計畫同意人數須達100%，如要完成送審細部計畫不太可能。</p> <p>2. 文山區仙跡岩風景區面積10.8公頃，登山步道有八個支線，部分登山步道占用在師專用地土地上，依北市工務局大地工程處長林裕益說：「仙跡岩向來是文山、景美地區的地景地標，也是民眾經常上山健行去處，區內遊憩設施及步道年久老舊破損，市府自99年起整體規劃，分年分期改善。」</p> <p>3. 前述所提三個方案，如內政部審議委會同意所提方案，師專用地可依個別持有土地之特性做不同模式之處理，師專用地方有解套之可能。</p>	

編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見
	<p style="text-align: center;">師專用地計畫方案</p>  <p>面積</p> <ul style="list-style-type: none"> - 住宅區(特) 3.36公頃 - 回饋公園A 3.36公頃 - 公園B(私) 4.48公頃 - 總計 11.20公頃 <ul style="list-style-type: none"> • 採市地重劃方式開發，回饋公園用地為重劃負擔項目。 • 公園用地B為原地主共同持有。 • 住宅區容積率160% • 捐贈公園用地B，則住宅區容積率提高為225% 	

臺北市政府
都市發展局

業務主管

承辦人員