

# 【內政部都市計畫委員會 第1064次大會】

「臺北市文山區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」

再提會討論案(主萬02)

113.10.01

# 簡報 大綱

- 壹、部都委會第1050次會議決議回應及本案緣起
- 貳、再提會案件 - 主萬02計畫內容
- 參、本次提會情形概要
- 肆、人民陳情意見處理
- 伍、內政部初審意見及處理情形說明

# 壹、部都委會決議回應綜理表

內政部都市計畫委員會 第1050次會議決議	本府處理情形說明
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。	遵照辦理。
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。	本案經本府 <b>113年5月20日公告公開展覽</b> ，公開展覽期間，地區民眾多針對本案倘由保護區變更為住宅區開發後， <b>是否影響既有周邊住宅區環境品質及居住安寧、是否衍生之負面交通衝擊、開發將破壞當地環境生態等提出反對意見</b> ，考量本案地區民眾反對意見較多，又本案係由地主於通盤檢討審議期間提出陳情，經二級都委會審議採納人陳意見，本府始納入變更案辦理，故建議 <b>本案應由地主與地區民眾妥為溝通</b> ，就在地居民提出之開發後相關生態影響、交通衝擊、環境品質維護等節妥為規劃因應，並取得地區居民共識後， <b>如確有變更必要，再循都市計畫法定程序辦理</b> 。
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， <b>另案辦理公開展覽及說明會</b> ，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， <b>則再提會討論</b> 。	

# 壹、部都委會決議回應綜理表

內政部都市計畫委員會 第1050次會議決議	本府處理情形說明
<p>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)。</p>	<p>遵照辦理。本案前經本府函報內政部核定，並經本府113年6月7日公告實施在案。</p>
<p>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。</p>	<p>遵照辦理。本府後續將另案提本市都市計畫委員會審議，俟本市都委會審議通過後，再提會討論</p>
<p>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。</p>	

# 壹、計畫緣起

109.01.02

## 文山通檢 陳情

案址前曾出租給法商馬特拉公司作為捷運施工所需之材料製造廠，盼由保護區變更為住宅區以利土地之使用。

109.06.18

## 766次市都 委會決議

請市府查明當時租約範圍，同意就租約範圍內平坦區域之保護區變更為住宅區，並依規定負擔回饋義務。

110.12.07

## 1003次部都委會 決議

俟陳情人提供租約後確認實際變更範圍，並提市都委會審議通過，請臺北市政府於本會紀錄文到2年內辦理完竣送本部續行審議，否則維持原計畫。

112.6.21

## 陳情人 檢附租約

陳情人檢附當年租約及相關資料，並提供坡度30%以下範圍，爰依陳情人所提資料提送市都委會審議。

112.10.2

## 810次市都 委會決議

增訂保護區檢討原則文字修正、增訂管制規定依本市山開要點辦理，其餘修正後通過。

113.01.30

## 1050次部都委會 決議

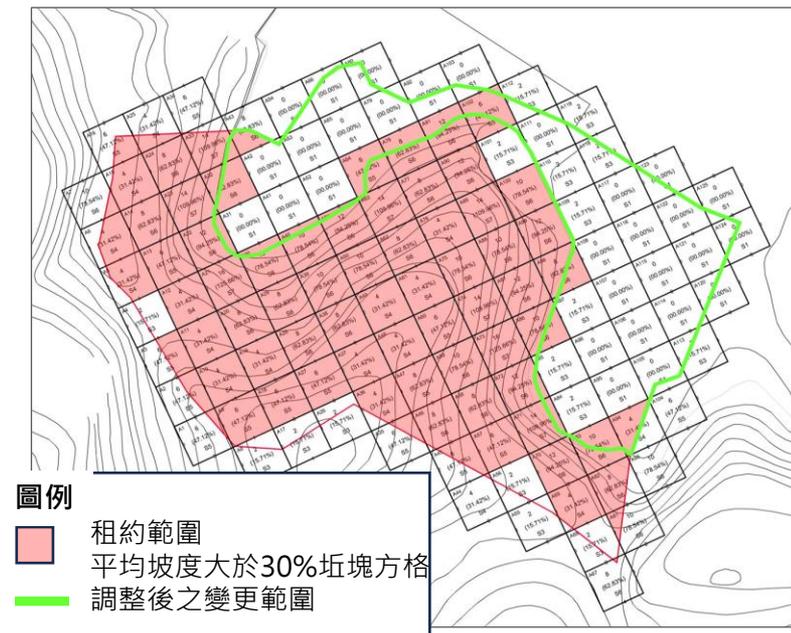
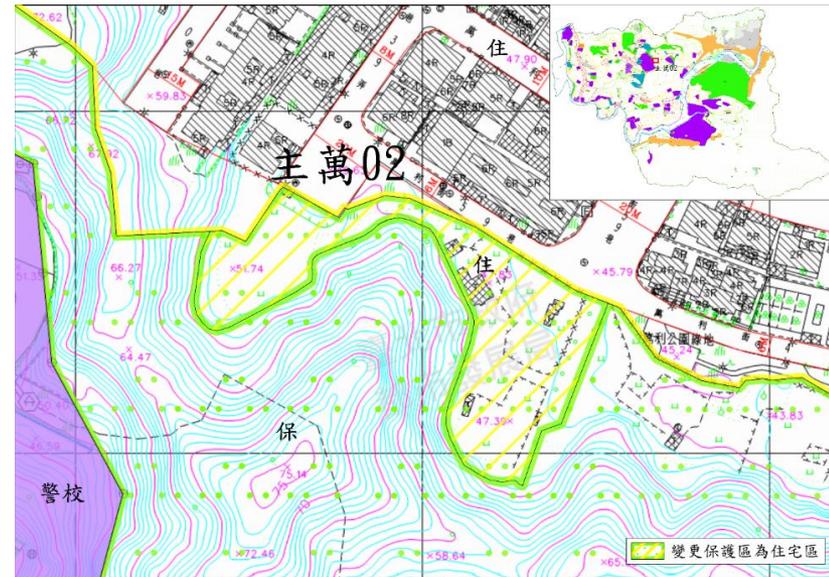
同意准照市府函送修正內容通過，並請依都計法規定另案辦理公開展覽說明會。

本府依內政部都委會決議，於113年5月20日公告公開展覽本案，並於113年6月13日辦竣公展說明會，另公開展覽期間收到16件陳情意見，故依規定再提會審議。

# 貳、主萬02計畫內容

## 主萬02變更綜理表

編號	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由
主萬02	保護區	住宅區	0.34	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 符合保護區檢討原則2。</li> <li>2. 109年文山通檢市都委審議期間，經市民陳情案址曾出租馬特拉公司作為捷運施工材料製造廠，盼由保護區變更為住宅區。經市都委會109年6月18日第766次委員會決議，請市府查明當時租約範圍，同意就租約範圍內平坦區域變更為住宅區，並依規定負擔回饋義務。</li> <li>3. 經內政部都委會110年12月7日第1003次會議決議，請陳情人提供租約以利查核變更範圍。請台北市政府於本會紀錄文到2年內依前開程序辦理完竣送本部續審，否則維持原計畫。</li> <li>4. 陳情人於112年6月21日提供租約同意書及範圍並經本市建管處確認法商馬特拉公司曾申請於案址作臨時工寮基地使用。</li> <li>5. 陳情人函送租約範圍內坡度30%以下範圍約3,188.11m<sup>2</sup>，該範圍係依坵塊方格法計算，考量都市計畫完整性，爰參酌陳情人所提範圍及第766次市都委會決議意旨，依實際地形等高線、地籍線酌予調整變更範圍，面積約3,402.73m<sup>2</sup>。</li> </ol>



## 貳、主萬02計畫內容

### • 主萬02管制規定

#### 管制及相關規定

1. 土地所有權人**自擬細計**，提市都委會審議通過後，併同公告實施主細計。
2. 參酌本市近期保護區變更為可建築用地案例(黎忠里保護區開發許可制)，本案未來辦理細計擬定時**應回饋至少45%土地**，實際回饋內容應依「臺北市政府受理都市計畫、都市設計及都市更新回饋捐贈作業要點」辦理。
3. 基於本案毗鄰保護區且地形地貌坡度陡峭，參酌本市農業區、保護區變更可建築土地案例，為確保基地開發安全，本案**容積率以160%計算**。
4. 基地建築開發時，其建蔽率、容積率及坡度認定與計算方式，應比照「**臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定**」。
5. 本案**應由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，則維持原計畫
6. 其餘未規定事項依相關法令規定辦理。

## 參、本次提會情形概要

- 1. 提會案由：**本案經本府113年5月20日公告公開展覽，公開展覽期間，地區民眾多針對本案倘由保護區變更為住宅區開發後，是否影響既有周邊住宅區環境品質及居住安寧、是否衍生之負面交通衝擊、開發將破壞當地環境生態等提出反對意見爰依1050次會議決議辦理，再提會審議。
- 2. 陳情意見情形：**本次公展期間收受16件人陳案件，多為基於環境保護、生態永續、動植物多樣性、坡地開發安全、交通衝擊等由，**建議維持保護區不予變更。**

## 陳情重點

1. 主萬2是黑箱作業，之前不公開說明、不透明、不與社區居民協調溝通，影響環保、生態保育動物棲息，且程序嚴重瑕疵，**建議撤銷變更案，重新協調溝通及審議。**
2. 這片保育地對我們的環境有著不可替代的作用。樹木不僅可以淨化空氣，減少二氧化碳，還能調節氣候，防止水土流失。如果將保育地改建為住宅區，這些環境效益將不復存在，甚至可能會導致空氣品質下降和城市熱島效應的加劇。大量的水泥和混凝土取代綠地，只會加劇環境問題。
3. 這片森林是社區居民日常休閒娛樂的重要場所。無論是散步、跑步或學校生態戶外教學，居民們都能在這裡找到放鬆和享受自然的機會。如果建設住宅區，居民們將失去這樣一個重要的公共空間，這無疑會影響大家的生活品質。
4. 這片森林還是許多野生動物及保育珍禽的家園。如果進行開發建設，這些動物將失去棲息地，生態平衡將受到嚴重破壞。**強烈反對在家對面森林上建設住宅區的計畫。**我們應該珍惜和保護我們的自然環境，為未來留下一片綠色的天地。

## 臺北市政府研析意見

1. 本變更案非屬文山區都市計畫第二次通盤檢討原107年公開展覽時之案件，係審議期間經人民陳情，二級都委會審議同意後始納入之變更案，故本府就超出公開展覽範圍部分依都市計畫法等相關規定辦理公開展覽程序，民眾有意見仍能於公展期間提出陳情，並無陳情所述「黑箱作業，之前不公開說明、不透明、不與社區居民協調溝通」之情形，先予澄清。
2. 另地區民眾多針對本案倘由保護區變更為住宅區開發後，將影響既有周邊住宅區環境品質及居住安寧、衍生負面交通衝擊、開發將破壞當地環境生態等由提出反對意見，且本區生態資源經本市動物處表示該保護區周遭應有保育類及特有種生物活動及棲息。
3. 考量本案地區民眾反對意見較多，且本案係由地主於通盤檢討審議期間提出陳情，經二級都委會審議採納人陳意見，本府始納入變更案辦理，故建議本案應由地主就在地居民提出之開發後相關生態影響、交通衝擊、環境品質維護等節妥為規劃因應，並與地區居民溝通取得共識後，倘有變更必要再另循都市計畫法定程序辦理。

檔 號：  
保存年限：

## 臺北市動物保護處 函

地址：11048 臺北市信義區吳興街600巷109號  
承辦人：徐芷陶  
電話：87897158#7014  
傳真：87864223  
電子信箱：tcapo386@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國113年6月25日  
發文字號：動保產字第1136023317號  
速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

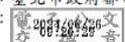
附件：大冠鷲棲息照1、大冠鷲棲息照2、臺灣藍鵲棲息照、臺北市生物多樣性資料庫查詢鄰近樣點截圖 (32333443\_1136023317\_1\_ATTACH1.jpg、32333443\_1136023317\_1\_ATTACH2.jpg、32333443\_1136023317\_1\_ATTACH3.jpg、32333443\_1136023317\_1\_ATTACH4.jpg)

主旨：關於貴局113年6月13日辦理「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」公開展覽說明會並請本處進予生態評估建議一案，請查照。

說明：

- 一、復貴局113年6月18日北市都規字第1133046290號函。
- 二、旨案保護區生態狀況，本處並無相關專案評估規劃，另依本處蒐集當地居民目擊及拍攝之部分物種資料，輔以臺北市生物多樣性指標調查計畫資料顯示，鄰近樣點物種資料推估，該保護區周遭應有保育類及特有種生物活動及棲息（詳附件民眾提供照片暨本處「臺北市生物多樣性資料庫」查詢結果圖）。
- 三、建議貴局慎加審核本案施作範圍，或於案主執行建造時加以監督，或考慮縮小核准變更範圍，或規劃相關生態補償措施（如於其他閒置用地植樹、移植原有樹木等措施），以避免加速都市內動物棲地破碎化，造成臺北市未開發綠地大量減少，而影響生態之虞。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：

# 人陳意見：編號再萬2、3、4、6、7、9、10(1)

陳情人：吳○樺、王○琳、李○麗、朱○菱、陳○立、黃○麗、吳○宗

## 人陳編號2、6陳情重點

有關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，擬「變更文山區萬利街59巷南側0.34公頃保護區為住宅區」，黑箱作業，之前不公開說明、不透明、不與社區居民協調溝通，影響環境、生態，且程序嚴重瑕疵，**建議撤銷變更案**，重新溝通協調審議。

## 人陳編號3陳情重點

萬利街59巷對面的土地原先是保護區，但是現在收到公文表示要把上述土地變更成住宅區（公文上是寫主萬02號的地），擔憂此變更會影響到當地的生態，且都發局也沒有直接跟當地住戶公告，雖然都發局表示於109年有在區公所公告，但是一般民眾不會沒事到區公所，民眾認為相關流程應該要公開透明，請單位查處。

## 人陳編號4、7、9、10(1)陳情重點

1. 『主萬02』案黑箱作業，之前不公開說明、不透明、不與社區居民協調溝通，影響環境、生態，且程序嚴重瑕疵，**建議撤銷變更案**，重新協調溝通及審議。
2. 英國自2024年2月12日起，開始執行「生物多樣性淨增益」，確保與開發前相比，開發後對生物多樣性須產生正面效益(至少10%的淨增益)，敬請卓參。

## 臺北市政府研析意見

- 1.有關本案陳情意見涉及反對保護區變更及程序一節，本府**建議部分採納**，理由同人陳**編號再萬1**。
- 2.另有關陳情意見所述都發局表示109年有在區公所公告一節，查本府都市發展局並無於109年公告與本案相關之案件內容，併予澄清。

## 人陳編號5陳情重點

1. 有關臺北市文山區都市主要計畫（第二次通盤檢討案內編號《主萬02案》）擬變更文山區萬利街59巷南側0.34公頃保護區為住宅區，黑箱作業，立案之前不公開說明、不透明、不先與居民溝通協調，影響環境生態，且程序嚴重瑕疵，**建議撤銷變更案**。
2. 該計劃5月21號公開展覽30天，本人6月13號前往文山區公所閱覽，但該計畫內容並未放置公告欄公開展覽。
3. 在公開展覽已將結束時間的最後一週，6月13號下午3:00舉辦公開說明會，離譜的是該通知單通知時間是在前1日才從信箱看到，因為承辦人員沒有及早通知居民，致使很多居民無法提前請假參與會議充份表達意見。

## 臺北市政府研析意見

1. 有關本案陳情意見涉及反對保護區變更及程序一節，本府建議採納，理由同人陳編號再萬1。
2. 另有關陳情人所述公展程序事宜，查本案前經本府113年5月20日公告公開展覽本府除函請區公所放置計畫書圖供市民閱覽、協助發放說明會傳單外，相關資訊亦刊登於本府電子公報、報紙、本府都市發展局網站，並透過發文予里辦公處等多種方式將資訊傳遞，以利民眾了解，相關程序均係依都市計畫法等有關規定辦理。

## 人陳編號8陳情重點

1. 本案件不公開、不透明、不與居民協調溝通，預定於2024年6月13日（四）下午3:00召開說明會，但是居民於前一日（2024年6月12日）晚間才收到相關傳單，在此之前，居民一概不知此案及土地變更事件，得知時僅剩下不到一週時間供大家思考、理解甚或是進行陳情，完全沒有提供任何資訊給居民，行政程序及通知系統非常不透明、不即時，更加不便民，請詳查該案件全過程是否有嚴重黑箱及程序不公正，**於此建議撤銷該具有嚴重瑕疵之變更案，進行重新溝通與審議。**
2. 從主萬02保護區變更案各次會議紀錄上來看，均未見對上述生態保育列項有所討論，嚴重影響且迫害生態環境、珍稀物種的棲息地，該片森林及果園區域具有高度生物多樣性，包含許多珍稀鳥類(大冠鷲、領角鴉、黃嘴角鴉、臺灣藍鵲等)，該生態環境不僅是重要的生物棲息場所，也提供許多學校及孩童學習生態保育珍貴的機會，基於全球環保意識為主流、淨零碳排為近期目標，臺灣理應以「環境保護」、「生態保育」為主要關注及積極推動之方向，而非變更為住宅地進而破壞「人與自然」之和諧，迫害生存於此區域之珍稀鳥類及物種。若「恣意變更開發」，將是臺灣、臺北市、文山區於環境保育意識及態度之一大污點，並與世界環保價值方向背道而馳！籲請相關承辦機關務必將此案撤銷，重新仔細調查及審議。

## 臺北市府研析意見

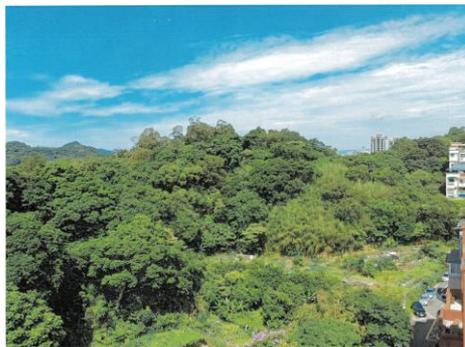
有關本案陳情意見**涉及反對保護區變更及程序**一節，本府建議部分採納，理由同人陳編號再萬1，另有關民眾質疑相關行政程序一節，回應同人陳編號再萬5。

# 人陳意見：編號再萬10(2)、12

陳情人：吳O宗、沈O等人

## 人陳編號10(2)、12陳情重點

1. 主萬2缺評估資料，未調查環境、生物多樣性、地質、地形、自然景觀、社區民意，之前不公開說明、不透明、不與社區居民協調溝通，影響環境、國土保安、森林、生態保育、生物多樣性、自然景觀、自然水文循環、自然保水、氣候自然解方、不利氣候韌性(社區韌性)、惡化熱島效應，且程序嚴重瑕疵，**建議退回、撤銷變更案。**
2. 萬利街社區位於山坡地，經過30幾年的開發、建設，住宅容量已經飽和，**不宜變更保護區為住宅區。**
3. 英國自2024年2月12日起，開始執行「生物多樣性淨增益」，確保與開發前相比，開發後對生物多樣性須產生正面效益(至少10%的淨增益)，敬請卓參。



## 臺北市政府研析意見

有關本案陳情意見涉及反對保護區變更及程序一節，本府建議部分採納，理由同人陳編號再萬1。

## 人陳編號11陳情重點

1. 預定回饋45%土地是否有註記使用用途？其使用分區
2. 地主擬訂回饋之土地臨6米巷弄內，其後使用用途應充分考慮對居民的影響，包括但不限於停車、噪音等問題。
3. 保護區劃設為國土保安、水土保持、生態保育、天然及文化資源維護之目的，從主萬02 保護區變更案各次會議紀錄上來看，均未見對上述生態保育列項有所討論，而此片區確實有台灣保育類鳥種-稀有的台灣藍鵲(台灣國鳥)長期於此棲息(如附照片)，**建議應請相關單位對此片區內前述保育類鳥種先作生態評估再續行，較為妥適。**



## 臺北市政府研析意見

1. 有關本案陳情意見涉及反對保護區變更一節，本府建議採納，理由同人陳編號再萬1。
2. 另有關陳情意見涉及45%回饋土地使用用途一節，依計畫書所載，本案後續須由土地所有權人自行擬定細部計畫內容另回饋內容應依「臺北市政府受理都市計畫、都市設計及都市更新回饋、捐贈作業要點」辦理。

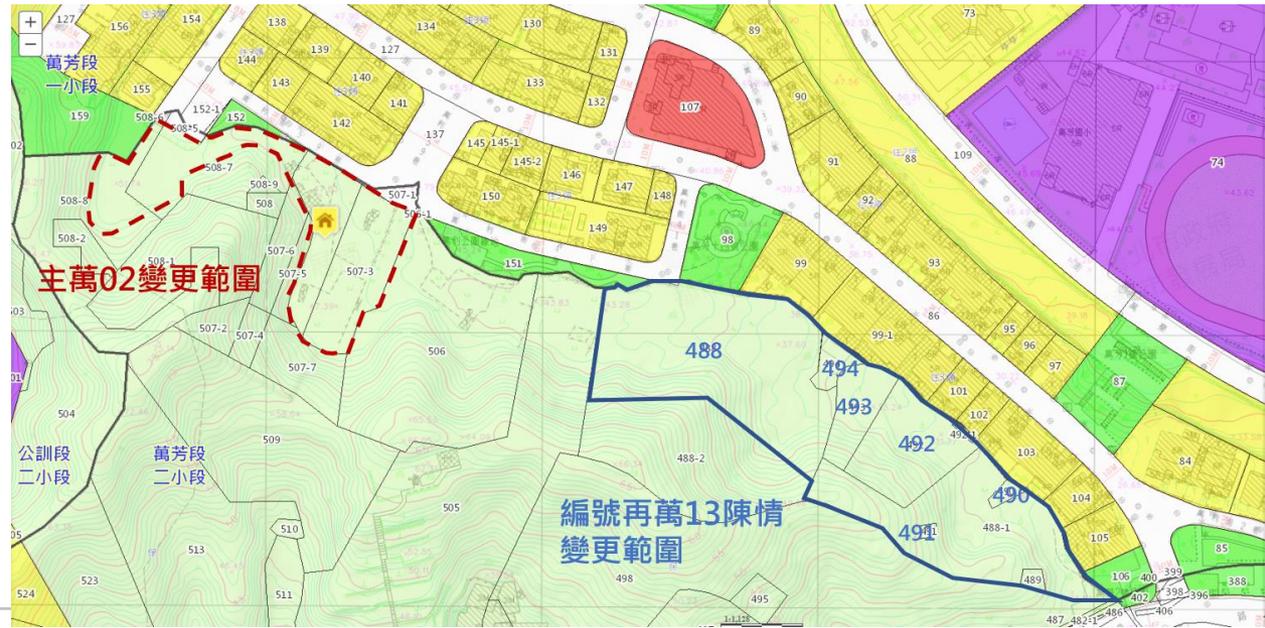
## 人陳編號13陳情重點

1. 臺北市文山區萬美里萬利街1號至萬利街22號，約10m路寬，已不符使用，目前無人行紅磚道路，上下班人較多，不安全，建議於萬芳2小段488、490、491、492、493、494地號，檢討變更住宅及人行道路6m及增設人行道路和衛生下水道系統接萬芳路系統。
2. 擬請都發局檢討6個地號，變更為住宅區及一條道路約6米寬。

## 臺北市政府研析意見

**陳情範圍非屬本案計畫範圍，建議不予採納理由如下：**

查本市文山區萬芳段二小段488地號等土地係屬「保護區」，保護區劃設為國土保安、水土保持、生態保育、天然及文化資源維護之目的，爰以維持原分區為原則，經檢視前開6筆土地並無既有合法聚落或建物，本府各目的事業主管機關亦尚無施作公共設施用地之需求，且本區仍有生態保育之相關需求，故未符本市保護區處理原則，仍宜維持保護區



## 人陳編號14陳情重點

1. 我是萬利街的住戶，也是這片農地的見證者。多年來，這裡不僅是我們生活的一部分，更是我們珍視的綠色樂土。這裡的生態豐富，在我的記憶裡，只要從樓上往下望，總是能看到爺爺奶奶在裁員間穿梭，對他們來說不僅是一種休閒，更是他們與大自然親密接觸的機會。
2. 雖然深知住宅發展對於城市發展的重要性，但生態跟發展必須找到平衡，一昧的追求經濟發展，對生態的傷害是無法復原的。這裡生活著各種野生動植物，豐富的生態環境也是為何被規劃為保護區的原因。土地更改為住宅區，勢必對生態系統造成重大損害，而且是不可逆、無法彌補的損失。希望市政府能夠深思熟慮這一決定。我不反對城市發展，但也希望在發展的過程中能夠保留這些珍貴的自然資源，為未來世留下一片綠色的生態環境。也可以進一步思考，是否有比保護區改住宅區更好的方式？如補助地主等等，既然地主覺得這塊地被浪費、沒有經濟價值，是否能有維持保護區的綠色補助？
3. 作為這片土地的居民，**誠摯地希望這個專案必須被謹慎考慮，並期望將這片保護區保留下來**，以供我們與大自然和諧共處。我也願意積極參與任何可能的保護和永久性保留這片寶貴土地的計劃。我由衷相信，保護我們居住的土地，與生態共榮共存比發展更為重要，更是我們對於未來世代的責任。

## 臺北市政府研析意見

有關本案陳情意見涉及反對保護區變更一節，本府建議採納，理由同人陳編號再萬1。

## 人陳編號15陳情重點

### 建議理由：

1. 都市計畫變更請市府主動通知附近相關所有權人及居民。
2. 請考量對社區居民停車問題。
3. 59巷道路拓寬。
4. 計畫變更應考慮現有住戶視野景觀的衝擊。

### 建議辦法：

1. 市都委會議前應主動蒐集利害關係人意見後，再平衡審議。
2. 二、三、四請提出規劃及45%回饋地的使用規劃，降低對原住戶影響並給予補償。

## 臺北市政府研析意見

有關本案陳情意見涉及反對保護區變更一節，本府建議採納，理由同人陳編號再萬1。

## 人陳編號16陳情重點

主萬02案由森林保育區變更為住宅用地一事，因該案鄰近山坡，其中一部分甚至是開挖山的一角形成的平地，若變更為住宅用地並經再次開挖蓋住宅，恐影響山坡穩定度，造成山體土石崩落或土石流，嚴重影響附近居民居住安全及原山坡地形地貌。故不贊成此變更案。

2.主萬02案所在區域存有許多珍貴樹木樹種及鳥類，從環保的角度應予以保育，若變更為住宅地，這些珍貴樹木樹種及鳥類將消失而難以回復。

3.主萬02案由保育(護)區變更為住宅用地對於現有環境的有利因素是什麼？若無，為何市府同意變更？當初居民會選擇居住在此地，就是因為鄰近保護區，若要變更為住宅用地，應先向鄰近居民說明，而不是同意變更後再來說明。

4.基於維護保護區的立場，**建議維持原計畫(保護區)**，或由政府徵收該地，並將該保護區(主萬02)規劃為公園或市民農園等能夠維持原地貌的公共用途。

## 臺北市政府研析意見

有關本案陳情意見涉及反對保護區變更一節，本府建議採納，理由同人陳編號再萬1。

# 內政部初審意見及處理情形說明

項次	內政部初審意見	臺北市政府處理情形說明
1	<p>變更內容明細表編號主萬02之變更內容，經臺北市政府113年5月20日公告公開展覽，共接獲16件陳情意見(詳表1)，建議請臺北市政府列席代表補充說明後，准照該府研析意見通過，編號主萬02維持原計畫，後續如地主與地方居民就生態影響、交通衝擊、環境品質維護等取得共識後，倘有變更必要，再另循都市計畫法定程序辦理。</p>	<p>遵照辦理。</p>

# 簡報結束 提請討論

