

內政部都市計畫委員會第 1066 次會議紀錄

一、時間：中華民國 113 年 11 月 5 日(星期二)上午 9 時 30 分。

二、地點：本部國土管理署 601 會議室。

三、主席：劉兼主任委員世芳

吳委員堂安代

(依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主席。本次會議董兼副主任委員建宏因有要公不克出席，依上開規定由委員互推吳委員堂安代理主席至會議結束。)

紀錄彙整：張景涵

四、出席委員：(詳會議簽到簿)。

五、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)。

六、確認本會第 1065 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件

審議案件一覽表

第 1 案：高雄市政府函為「變更澄清湖特定區計畫(部分公園用地、社教用地、機關用地、停車場用地、車站用地為運動休閒專用區、捷運開發區)(配合澄清湖運動休閒園區暨捷運黃線 Y3 站建設計畫)案」。

第 2 案：高雄市政府函為「變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」再提會討論案。

第 3 案：內政部為「變更高雄新市鎮特定區主要計畫(文教區為文中小用地及文中 2 用地為住宅區)案」及「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫(文教區為文中小用地及文中 2 用地為第四種住宅區)案」再提會討論案。

第 4 案：臺北市政府函為「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。

第 5 案：南投縣政府函為「變更集集主要計畫(第三次通盤檢討)案」再提會討論案。

第 6 案：臺南市政府函為「變更佳里都市計畫(農田水利設施專用區為機關用地)(配合佳里區第三聯合活動中心新建工程)案」。

第 7 案：臺南市政府函為「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(主要計畫)第二次通盤檢討案(報部編號二-8A 案及 109 年 4 月 7 日報部-變 1-1 案)開發期程展延」再提會討論案。

第 8 案：屏東縣政府函為「變更車城都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。

第 9 案：澎湖縣政府函為「變更白沙鄉通梁地區都市計畫(第五次通盤檢討)案」再提會討論案。

八、散會：下午 12 時 15 分。

第 4 案：臺北市政府函為「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。

說明：

- 一、本案前經本會110年12月7日第1003次會議審議，有關變更內容明細表編號主動03部分，依本會專案小組會議初步建議意見辦理(略以)：「（一）有關變更內容明細表編號主動03木柵路四段、五段附近地區，涉及擬採區段徵收方式辦理，建議列為後續階段提委員會審議案件，請依下列各點補充資料後，下次專案小組會議續行討論。1、經臺北市政府列席代表補充說明，開發目的符合相關法令規定擬採區段徵收方式開發，下次會議請作業單位與土地徵收審議小組專案小組聯繫，召開聯席專案小組會議，就變更內容、公益性及必要性、區段徵收可行性部分，聽取臺北市政府簡報後，一併提供初步建議意見。2、涉及本變更案後續開發工程之相關資料，建請儘量提供最新年度資料，以供審議參考。」。
- 二、案經臺北市政府110年6月23日府授都規字第1103054754號函及110年9月3日府授都規字第1103075149號函送區段徵收相關補充資料到部，由本會專案小組（召集人：林前委員秋綿）與土地徵收審議小組專案小組於110年11月2日召開1次聯席會議，獲致具體建議意見（詳附錄）有案；嗣臺北市政府將區段徵收公益性及必要性提113年1月3日內政部土地徵收審議小組第279次會議報告後，該府以113年8月2日府授都規字第1133055936號函送處理情形對照表（詳附件1及2）及提會補充資料到部，故再提會討論。

決議：本案變更內容明細表編號主動03之變更內容，經臺北市政府列席代表補充說明後，除下列各點外，其餘准照該府修正變更內容(詳表1)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、有關變更後社福及機關用地之空間配置規劃，建議臺北市政府將活動人口及防救災動線納入整體考量。
- 二、據臺北市政府列席代表補充說明，本案都市計畫面積與區段徵收面積有差異，因區段徵收工程包含部分未變更之河川區範圍，後續請於實施進度及經費1節妥予敘明，並請補充相關示意圖，以利查考。
- 三、本案變更計畫內容超出公開展覽變更範圍部分，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。
- 四、本案應依下列各點辦理，以配合區段徵收整體開發之期程，確保計畫具體可行。

(一)請臺北市政府另依土地徵收條例第4條規定，先行辦理區段徵收，於臺北市都委會審定細部計畫及符合土地徵收條例第20條規定後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內完成者，請臺北市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

(二)委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟

如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

表 1：動物園遊憩圈變更主要計畫內容彙整表（主動 03）

| 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 |
|----------|--------------|------------|----------------------|-------------|--|---|
| 主動 03 | 木柵路四段、五段附近地區 | 橋樑 用地 | 住宅區 | <u>0.07</u> | <p>1. 符合其他檢討原則（四）。</p> <p>2. 本府前於 92 年間基於整體環境變遷需要及文山區未來發展趨勢，曾針對木柵路五段地區進行都市計畫變更檢討，並擬以區段徵收方式開發，相關計畫前經二級都市計畫委員會審議完成，惟後續進行區段徵收基本資料調查時，發現東側基地範圍內存有廢棄礦坑及火藥，為避免開發後建築安全疑慮，於 98 年暫停區段徵收相關作業，辦理後續都市計畫檢討，重新調整都市計畫方案。</p> <p>3. 本案係本府為因應防洪計畫提升景美溪畔防洪能力、交通環境改善、打造宜居生活環境、提供充足公共設施用地、保障既有居民生命財產安全，以及配合本府長照及社宅政策劃設提供社福及機關用地，爰配合辦理都市計畫變更，並以區段徵收方式辦理整體開發，經提內政部土徵小組第 279 次會議審查結論(略以)：「經檢視計畫內容尚具公益性及必要性」。</p> <p>4. 為改善地區交通壅塞問題，劃設道路用地以利</p> | <p>1. 考量計畫範圍木柵路五段東側地下多處有礦坑片道，為確保基地開發安全，位於木柵路五段東側基地開發時均應比照《臺北市特殊結構建築物委託審查原則》辦理結構外審。</p> <p>2. 其餘依相關法令規定辦理。</p> |
| | | | 道路用地 | <u>0.02</u> | | |
| | | 保護區 | 住宅區 | <u>4.02</u> | | |
| | | | 特定專用區 | <u>0.25</u> | | |
| | | | 河川區 | <u>0.88</u> | | |
| | | | 道路用地 | <u>0.10</u> | | |
| | | | 公園用地 | <u>0.17</u> | | |
| | | | 停車場用地 (兼供公車調度站使用) | <u>3.82</u> | | |
| | | | 社福及機關用地 | <u>0.77</u> | | |
| | | 道路 用地 | 住宅區 | <u>0.07</u> | | |
| | | | 停車場用地 (兼供公車調度站使用) | <u>0.04</u> | | |
| | | 道路護 坡用地 | 特定專用區 | <u>0.11</u> | | |
| | | | 停車場用地 (兼供公車調度站使用) | <u>0.11</u> | | |
| | | 河川區 | 住宅區 | <u>3.53</u> | | |
| | | | 道路用地 | <u>0.60</u> | | |

| 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 |
|------|----|-----|-----|--------|--|---------|
| | | | | | <p>拓寬既有木柵路四段(拓寬 6 公尺)及五段(拓寬 3 公尺)道路。</p> <p>5. 本府工務局水利工程處評估木柵路五段西側地區有新建堤防之需求，故變更部分保護區為河川區，供設置堤防相關設施。</p> <p>6. 配合中央及市府社會住宅、長照等使用需求，劃設社福及機關用地，並配合中央社會住宅政策，調整計畫方案之社福及機關用地面積為 0.77 公頃，達區段徵收面積之 5%。</p> <p>7. 配合地區公共設施使用需求，規劃停車場用地(兼供公車調度站用地使用)及公園用地。</p> <p>8. 為維持天然氣供應穩定，規劃特定專用區作天然氣減壓站使用。</p> | |

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。

附件1：本會專案小組初步建議意見處理情形對照表(僅摘錄主動03案部分)(臺北市政府113年8月2日府授都規字第1133055936號函送)

| 專案小組初步建議意見 | 臺北市政府處理情形說明 |
|---|--|
| <p>109年9月8日本會專案小組第1次會議： 地政司書面意見： 本通檢案依主要計畫書第109、120及124頁所載，變更編號「主動03」木柵路四段五段附近地區涉及區段徵收開發方式，本次會議並未提供區段徵收評估資料，請市府確實依區段徵收實施辦法第4條及第5條規定應記載項目，製作經該府地政局認可之區段徵收評估報告書(含安置計畫、參加區段徵收意願調查及繼續耕作意願調查情形、抵價地比例敏感度分析等財務計畫試算資料…)，於後續討論該變更案時，提供小組委員審查參考，屆時並由本司簽辦組成之土地徵收審議小組專案小組聯席共同聽取簡報，於二專案小組獲有共識後，再續行該案之公益性及必要性評估報告程序。</p> | <p>遵照辦理。 本案本府已製作區段徵收公益性及必要性評估報告，並提經113年1月3日內政部土地徵收審議小組第279次會議審議決議本計畫尚具公益性及必要性。</p> |
| <p>110年1月20日本會專案小組第2次會議： 建議請臺北市政府就下列各點補充說明，下次會議續行討論。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建請補充說明本案東側基地範圍內廢棄礦坑及火藥之現況及相關配套措施，以釐清本案開發是否仍有安全疑慮。 2. 建請補充說明本案保護區劃設理由是否已消失。 3. 本案前於92年辦理迄今，且臺北市近年來人口成長趨緩，建請補充說明本案是否仍有開發需求。 4. 建請補充說本案變更範圍是否與河川治理線相符。 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關本案東側基地廢棄礦坑部分說明如下： <ol style="list-style-type: none"> (1) 考量木柵路五段東側基地地下有礦坑片道，為確保基地開發安全，經本府都市發展局113年4月9日邀集臺北市建築師公會、大地工程技師公會、臺北市土木技師公會及相關單位討論，經技師公會代表表示有關本府98、99年委託辦理地質調查報告，就地質情況及覆土深度提出之分界線及配套措施係屬參考及建議性質，與實際鑽探情形不一定吻合，後續需於開發階段時辦理鑽探，才能得知實際地質情況，並回歸依建築技術規則等規定檢討，至有關開發安全性議題，可透過規範基地開發時須辦理結構外審，以確保其安全性。故本案於都市計畫書中要求木柵路五段東側基地開發時均需辦理結構外審，確保安全無虞始得建築。 (2) 另有關木柵路五段東側基地地下炸藥及雷管之安全疑慮，依本府都市發展局99年委託中華民國土木技師公會全國聯合 |

| 專案小組初步建議意見 | 臺北市政府處理情形說明 |
|------------|---|
| | <p>會之鑑定結果，該炸藥及雷管已失藥效，倘不移除，並無安全之虞。</p> <p>2. 有關本案保護區劃設理由、以及本案開發需求說明如下：</p> <p>(1) 查本區位於臺北市郊區，南鄰景美溪、北鄰山坡地，東臨新北市深坑區，於58年劃設進臺北市轄區時，因木柵路五段地區當時尚無一萬分之一地形圖，故58年文山區都市計畫僅限於已有地形圖地區(不含本案地區)。後為配合全面實施都市平均地權，本府於59年將前開未列入58年主要計畫範圍內之地區暫行指定為保護區(含本案地區)迄今，並於計畫書內敘明後續再視實際情形辦理都市計畫變更事宜，後於68年再次針對全市暫行指定保護區地區進行檢討，惟當時並未對本案地區有變更檢討之內容。</p> <p>(2) 惟查地區現況已有58年都市計畫發布實施前既有合法之建物、聚落，以及部分違章建築，亟待都市更新、整體環境改善。再者，木柵路四、五段附近及周邊地區實已有多項大型公共設建設開闢，(如：木柵路五段新設道路、捷運文湖線、萬芳交流道、信義快速道路、木柵焚化爐、垃圾處理廠、動物園、等)，且皆係於58年迄今陸續闢設、興建，木柵路四、五段附近地區整體都市發展情形與58年時相比，實已有大幅度變遷，確有必要配合檢討周邊地區之使用分區。</p> <p>(3) 再查依「臺北市土地使用分區管制自治條例」規定，「保護區」係為國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態功能而劃定之分區。本次納入由保護區變更部分，係經檢討尚無國土保安、維護天然資源、保護生態功能之需求，且現況確有既有聚落，後續規劃係朝向低強度、低密度方式，生態導向方式開發，得落實水土保持，其餘範圍均維持保護區。</p> <p>(4) 本案依行政院79年8月10日台內字第23088號函核示內容：「農業區、保護區變更為可建築土地一律採區段徵收方</p> |

| 專案小組初步建議意見 | 臺北市政府處理情形說明 |
|------------|---|
| | <p>式開發」，基於整體環境變遷需要及文山區未來發展趨勢，將木柵路五段保護區地區，依「全市性保護區處理原則」進行檢討，將平均坡度低於 30%、無安全疑慮之區域檢討變更，重新規劃為其他適當分區，並以區段徵收方式開發，以利整體都市發展，改善地區環境，增進公共利益。另查本案尚有部分區段徵收範圍位於山崩與地滑地質敏感區邊陲地區，惟其用地範圍上存有 58 年前既有合法建築物，故一併納入區段徵收範圍，以保障其權益。</p> <p>(5) 本計畫地區長期受限保護區、河川區土地使用管制，地區房屋老舊、環境窳陋、生活品質惡劣，公共安全堪慮，極待老舊建物更新、地區環境改善。是以，為塑造地區環境品質，提升土地開發效益，使本區成為安全、宜居之優良住宅區，爰檢討變更都市計畫，並以區段徵收方式整體開發，以優化地區生活環境及防災能力，並提升面對氣候及災變潛勢之調節能力，保障居民居住安全。</p> <p>(6) 本計畫地區長期道路服務水準不足，常造成交通壅塞，影響用路適宜性與安全，實有拓寬道路用地之必要，本案爰將木柵路四段拓寬 6 公尺、五段拓寬 3 公尺，以舒緩交通壅塞情形。</p> <p>(7) 再查木柵路四段之堤防設施已於 100-103 年間逐段落成，木柵路四段屬河川區但已無防洪安全疑慮之地區，自應配合調整都市計畫使用分區，本計畫爰將木柵路四段已無防洪安全疑慮之部分納入區段徵收範圍。另查木柵路五段西側迄今仍未有相關堤防設施之興建，為完善整體防洪設施、以利防洪計畫執行，爰將木柵路五段部分保護區納入區段徵收範圍，興建 28 公尺寬堤防設施，以完善本區防洪計畫，保障地區居民生命財產安全。</p> <p>(8) 為提升整體都市景觀與地區環境，本計畫劃設公園用地，串聯本區綠資源。另劃設社福及機關用地，充實本區公共服務機能；並配合設置停車場用地(兼供公</p> |

| 專案小組初步建議意見 | 臺北市政府處理情形說明 |
|---|---|
| | <p>車調度站使用),以因應未來電動公車等相關綠色運輸之需求,使本區成為臺北市南區交通運輸之重要節點。</p> <p>(9) 綜上,基於居民生命財產安全、改善窳陋環境、增進社會公益等,本地區有其開發之必要性,若非以區段徵收辦理整體開發,則無法在兼顧土地所有權人間公平性、居民安置及整體開發期程與公共設施取得與建設之情況下,一次取得河川區內興建堤防基礎設施所需範圍土地、木柵路四、五段拓寬道路用地、停車場兼調度站用地、社福及機關用地及公園用地等公共設施。為提供當地居民良好的生活環境與保障居民生命財產安全,爰採區段徵收方式辦理,並搭配安置計畫保障現住戶居住權益。</p> <p>3. 另有關本案是否符合河川區域線一節,本案變更範圍經本府水利處檢討,並與本府 102 年 9 月 3 日公告之「淡水河水系新店溪支流景美溪(自新店溪匯流口至草地尾市界處止)河川區域」套疊比對後,變更範圍與河川區域線相符。</p> |
| <p>110 年 8 月 10 日本會專案小組第 3 次會議:</p> <p>(一) 有關變更內容明細表編號主動 03 木柵路四段、五段附近地區,涉及擬採區段徵收方式辦理,建議列為後續階段提委員會審議案件,請依下列各點補充資料後,下次專案小組會議續行討論。</p> <p>1、經臺北市政府列席代表補充說明,開發目的符合相關法令規定擬採區段徵收方式開發,下次會議請作業單位與土地徵收審議小組專案小組聯繫,召開聯席專案小組會議,就變更內容、公益性及必要性、區段徵收可行性部分,聽取臺北市政府簡報後,一併提供初步建議意見。</p> <p>2、涉及本變更案後續開發工程之相關資料,建請儘量提供最新年度資料,以供審議參考。</p> | <p>遵照辦理。</p> <p>本案業由內政部土徵小組及都市計畫委員會於 110 年 11 月 2 日召開聯席專案小組會議在案。</p> |

附件2：本會專案小組及土徵小組聯席會議處理情形對照表(僅摘錄主動03案部分)(臺北市政府113年8月2日府授都規字第1133055936號函送)

| 編號 | 110.11.2內政部土地徵收審議小組專案小組與本會專案小組之初步建議意見 | 臺北市政府處理情形說明 |
|----|---|---|
| 1 | <p>本案係保護區、河川區土地變更案，原保護區劃設之理由是否已消失？95年曾經都市計畫變更審定通過但未公告實施，當時劃設理由如何，以及該理由目前是否已消失？(都計、土徵小組委員意見)</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1. 查本市土地使用分區管制自治條例規定，「保護區」係為國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態功能而劃定之分區，本次納入保護區變更部分，經檢討尚無國土保安、維護天然資源、保護生態功能之需求，且後續規劃朝向低強度、低密度之生態導向方式開發，並落實水土保持，爰無維持保護區必要，相關劃設理由確已消失。 2. 次查為配合捷運木柵線、北二高聯絡道等交通建設，本府曾於95年針對木柵路五段地區空間發展架構進行檢討，考量本區位鄰近捷運木柵站及動物園站，南區則有動物園、貓空地區之觀光遊憩資源，俟貓纜站啟用後，本計畫區之開發，將有效吸引各區遊客休憩、用餐及住宿之需求，故為提供鄰近地區遊客住宿、餐飲、休憩等支援性設施，創造結合休閒、遊憩、住宿與商業機能之優質生活環境，本府於當時擬變更「保護區」為低密度之「休閒商業區」及「市民住宅區」並採區段徵收方式開發，且業經內政部都市計畫委員會審議通過，惟後於區段徵收工程時發現部分基地下方有廢棄礦坑及炸藥而暫緩進行，並重新檢討都市計畫。 3. 經本府檢視，木柵路五段地區現況多為屋齡50年以上既有老舊建築物存在，其耐震結構與公共安全堪慮，且周邊環境亦多窳陋破敗，嚴重影響都市景觀及居民安全，惟受限於保護區土地使用管制迄今未能更新，地區環境長期亦無法整頓，經評估仍有必要檢討本地區都市計畫，以整體開發方式解決地區整體建物老舊及環境品質不佳之課題。另因應木柵路四段地區堤防於103年興築完成，堤內原屬河川區土地，現已無防洪安全疑慮，自應配合調整土地使用分區。惟木柵路四段沿線現況亦多有老舊建築物、環境窳陋情形亟待整頓，且地區亦有交通壅塞等其他都市發展劣勢情形亟待改善，納入本計畫除可配合調整土地使用分區外，得一併處理地區環境品質不佳、交通壅塞之情形。 4. 考量地區商業發展需求已不存在，本次規劃木柵路五段東側基地之方案，朝向由本府統一配置停車場用地(兼供公車調度站使用)、公園用地及社福機關用地等公共設施用地，除提升本案整體公益性外，透過區段徵收重新配置住 |

| | | |
|----|---|---|
| 編號 | 110.11.2內政部土地徵收審議小組專案小組與本會專案小組之初步建議意見 | 臺北市政府處理情形說明 |
| | | <p>宅區於較為安全之木柵路五段西側及木柵路四段地區，得一併保障既有住戶居住安全並解決地區環境窳陋之問題。</p> <p>5. 綜上，透過本計畫，以原 95 年內政部審議通過之木柵路五段變更範圍為基礎，並納入木柵路四段部分範圍整體規劃，一併解決木柵路四段、五段附近地區長期發展所面對之瓶頸，促進地區發展、提升環境品質、保障居民生命財產安全。</p> |
| 2 | <p>區內規劃有住宅區、河川區、社福及機關用地等，建議補充人口成長等相關佐證資料證明此地區真有該等土地使用配置之需求，以及說明目前河川區規劃是否符合滯洪、防災、救災的規劃需求。 (土徵小組委員意見)</p> | <p>1. 經查本市文山區整體人口近年雖呈現負成長之情形，惟依戶政人口統計資料顯示，文山區博嘉里（計畫區所在里）人口 105 年 1 月計有 5,911 人，109 年 12 月計有 6,069 人，人數歷年來呈現逐漸上漲的趨勢，另未來配合捷運南環段、東環段興建，預估將為文山區再引入人口。又本市各項政策規劃，除須將現有戶籍人口納入考量外，尚須將非戶籍人口但於本市租屋、就學、就業等旅次產生於本市者納入考量，務實評估未來發展需求，據以檢討土地使用，以因應實際發展情形。</p> <p>2. 有關本計畫土地使用配置需求規劃理由，說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 第三種住宅區（特）：依既有建物聚落分布情形、當地居民生活習慣、交通可及性與腹地大小、基地寬深度等因素規劃，供區段徵收後土地所有權人領回抵價地。 (2) 專案住宅區：為提供受本開發案影響而拆遷之住戶安置劃設，並以先建後拆方式處理，保障地區居民權益。 (3) 河川區：河川區域線內土地配合變更為河川區，另為利防洪計畫執行，納入部分範圍以利興建堤防設施。 (4) 道路用地：配合木柵路四段、五段道路拓寬，變更部分河川區、保護區為道路用地，拓寬道路並重新規劃區內道路系統，以解決地區交通長期壅塞問題。 (5) 停車場用地（兼公車調度站使用）：為滿足地區公共運輸及停車需求，並配合未來捷運南環、東環及深坑輕軌建設，因應大眾運輸導向發展，整合地區轉運機能設置。 (6) 社福及機關用地：配合少子化、高齡化等社會發展情形，充實地區社會福利及公共服務機能。 (7) 其餘用地則係依當地地形、環境條件或其他單位使用需求劃設。 <p>3. 有關本計畫河川區之治理規劃，本府於 80 年完成「景美溪河川整治檢討規劃研究規劃報告」，並以 82 年 7 月 12</p> |

| | | |
|-----------|---|---|
| <p>編號</p> | <p>110.11.2內政部土地徵收審議小組專案小組與本會專案小組之初步建議意見</p> | <p>臺北市政府處理情形說明</p> |
| | | <p>日八二府建水字第 166895 號函暨 82 年 7 月 9 日 82 府工養字第 82051284 號函聯銜公告水道治理計畫線及用地範圍；嗣本府於 87 年配合規劃之「景美溪親水公園（萬壽橋至萬福橋段）」提出「景美溪中上游（萬壽橋至萬福橋）水理檢討」成果報告，修訂萬壽橋至萬福橋河段兩岸水道治理計畫線，並經經濟部以 87 年 9 月 9 日經（八七）水字第 87261041 號函同意；又經濟部水利署嗣於 92 年完成「景美溪治理規劃檢討」報告，修訂水道治理計畫線及用地範圍由 87 年公告之位置恢復至 82 年公告之位置，並以 97 年 10 月 13 日經授水字第 09720207810 號公告在案。</p> <p>4. 有關本計畫河川區之劃設，係依經濟部水利署 102 年 7 月 17 日經授水字第 10220207060 號函核定，由本府以 102 年 9 月 3 日府工水字第 10260849100 號函公告之河川區域線（綠線，詳圖 1）劃設，河川區域線依「河川區域劃定及變更原則與審查要點」等相關規定檢討，符合滯洪、防災、救災的規劃需求。</p>  <p>圖 1、河川區域平面圖</p> |
| <p>3</p> | <p>有關本案保護區變更理由，市府略以「58年前確有既有聚落存在迄今，亟重新規劃」1節，按有聚落不代表一定得重新規劃開發，建議論述上再精細一點，並就本案開</p> | <p>本計畫區變更必要性及開發需求說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 隨著國道三號萬芳交流道、臺北聯絡道、信義快速道路等交通建設興建迄今，本區實已肩負文山區居民通往信義、南港、市中心及外縣市重要之聯外道路樞紐，惟木柵路四段地區道路服務水準尖峰時刻卻長年維持 F 級，交通壅塞情形頻繁。為利根本改善交通壅塞，提升用路人之用路品質及安全，本區實有拓寬道路、整體重新規劃交通系統之必要。 2. 次查本區河川區域線業於 97 年調整，而木柵路四段堤防業 |

| | | |
|----|---|---|
| 編號 | 110.11.2內政部土地徵收審議小組專案小組與本會專案小組之初步建議意見 | 臺北市政府處理情形說明 |
| | 發之必要性論述其核心理由，併同提出開發需求的佐證資料。 (土徵小組委員意見) | <p>於 100 至 103 年間逐段興建完成，區內原屬河川區土地現已無防洪需求，其與道路境界線非河川區域之土地自應配合調整使用分區。又該範圍內之土地現況多為 58 年前既有聚落存在，屋齡多已逾 50 年以上，惟受限於河川區土地使用管制，建物老舊、結構安全堪慮而未能更新，且鄰里周邊環境窳陋破敗，除影響都市景觀外，亦嚴重影響當地居民居住權益及生命財產安全；另為配合木柵路四段拓寬道路需求，本區亦有部分土地須配合變更為道路用地，故本府採整區重新規劃、區段徵收整體開發方式，一併解決地區環境窳陋、建物老舊安全堪慮、交通壅塞等問題，並搭配專案住宅安置拆遷戶，以保障既有住戶權益。</p> <p>3. 再查木柵路五段附近地區，其亦面臨建築物屋齡多逾 50 年以上，結構老舊性能不佳，周邊環境亦多窳陋老舊，嚴重影響居民安全及都市景觀，惟迄今受限於保護區土地使用管制未能更新，故仍有必要檢討本區都市計畫，以整體開發方式解決地區整體建物老舊、公共安全堪慮及地區環境品質不佳之情形。</p> <p>4. 另查木柵路五段（萬芳交流道至萬福橋）迄今則未有建置堤防設施，惟該段位於景美溪右岸，尚有部分河段河岸高程未符合 200 年計畫洪水位加上 1.5 公尺出水高，當遭遇極端降雨及洪水災害時，將嚴重影響地區民眾之生命財產安全，故為完善本市南區防洪能力，因應氣候變遷產生之都市災害，一併興建堤防完善防洪計畫，以保障地區居民生命財產安全。</p> <p>5. 綜上，為提升防洪安全、解決交通壅塞、充實公共服務機能、因應地區發展及塑造地區環境品質，本區實有改善地區環境、解決交通壅塞、完善防洪計畫、充實地區公設服務機能、提升整體都市環境品質之必要。若非以區段徵收辦理整體開發，採一般徵收辦理，以市府財政及預算編列程序恐曠日廢時，進而影響當地居民人身安全，且無法在兼顧土地所有權人間公平性、居民安置及整體開發期程與公共設施取得與建設之情況下，一次取得河川區內興建堤防基礎設施所需範圍土地及拓寬道路用地、停車場兼調度站用地、社福及機關用地及公園用地等公共設施用地，故仍應全區採區段徵收方式辦理，並搭配拆遷安置計畫保障現住戶居住權益。</p> |
| 4 | 本案開發目的之一係為疏緩改善區內交通現況交通壅塞 | 1. 本計畫區周邊萬芳交流道及信義快速道路係來往木柵地區至本市信義區、南港區及外縣市之主要聯絡樞紐，木柵路四段、五段為 20 公尺寬計畫道路（雙向各 2 車道），木柵 |

| 編號 | 110.11.2內政部土地徵收審議小組專案小組與本會專案小組之初步建議意見 | 臺北市政府處理情形說明 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------|--|--|-----|-----|-----|----|-------|---|----|-------|--|----|-------|--|----|-------|--|-----|-----|-----|-----|-------|--------|----|---|---|---|---|---|---|------|----|---|---|---|---|---|---|----------|----|---|---|---|---|---|---|--|----|---|---|---|---|---|---|
| | <p>情形，何以須透過開發手段解決？又區段徵收何以是最好的解決方式？開發後引進更多住宅及人口，會否加重交通負擔？ (都計、土徵小組委員意見)</p> | <p>路四段尖峰時段交通量多，受限於道路容量，屬於交通壅塞情形易發生地區，導致本區道路服務水準於尖峰時刻長年皆維持F級。本府交通局曾多次以調整交通號誌、管制交通車流、建置交管設施等方式緩解交通壅塞，惟長期仍無法有效解決地區交通瓶頸，為利根本改善交通問題，提升用路人用路品質及安全，本區實有拓寬道路、整體重新規劃交通系統之必要。</p> <p>2. 木柵路四段道路拓寬倘以一般徵收方式辦理，道路沿線周邊多有既有建築存在，恐衍生拆遷安置之需求而致地區居民反對，又該地區部分土地深度不足20公尺，道路拓寬將使其深度不足不利配置建築物。是以，透過區段徵收整體開發，可避免造成個別基地負擔並提升居民參與意願，又本區道路興闢時得一併於區段徵收公共工程處理，布設共同管道留設電力、電信、自來水等系統，避免重複挖掘，未來道路工程亦得於區段徵收範圍內基地整地工程時一併施作，與住宅區基地順平銜接，避免建築基地高程與道路未齊平影響通行安全。</p> <p>3. 又開發後，本計畫區預估引入人口約2,600人，木柵路四段、五段道路拓寬改善情形說明如下：</p> <p>(1) 木柵路四段(萬芳路-萬芳交流道)拓寬6公尺路段，服務水準由現況F級提升至D級以上，改善尖峰時段交通壅塞情形。(詳表1)</p> <p>表1：木柵路四段拓寬前後服務水準</p> <table border="1" data-bbox="602 1262 1349 1738"> <thead> <tr> <th rowspan="3">路名</th> <th rowspan="3">路段</th> <th rowspan="3">方向</th> <th colspan="3">晨峰</th> <th colspan="3">昏峰</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">現況</th> <th colspan="2">區域開發後</th> <th rowspan="2">現況</th> <th colspan="2">區域開發後</th> </tr> <tr> <th>未拓寬</th> <th>拓寬後</th> <th>未拓寬</th> <th>拓寬後</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">木柵路四段</td> <td>萬芳交流道-</td> <td>往北</td> <td>F</td> <td>F</td> <td>D</td> <td>D</td> <td>D</td> <td>B</td> </tr> <tr> <td>和平東路</td> <td>往南</td> <td>F</td> <td>F</td> <td>D</td> <td>F</td> <td>F</td> <td>D</td> </tr> <tr> <td>和平東路-萬芳路</td> <td>往北</td> <td>F</td> <td>F</td> <td>D</td> <td>D</td> <td>D</td> <td>B</td> </tr> <tr> <td></td> <td>往南</td> <td>D</td> <td>D</td> <td>B</td> <td>F</td> <td>F</td> <td>D</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 木柵路五段(萬芳交流道-新光路)拓寬3公尺路段，往南服務水準由開發後E級提升至B級以上，可作為貓空地區(政大)往市區之替代動線。(詳表2)</p> | 路名 | 路段 | 方向 | 晨峰 | | | 昏峰 | | | 現況 | 區域開發後 | | 現況 | 區域開發後 | | 未拓寬 | 拓寬後 | 未拓寬 | 拓寬後 | 木柵路四段 | 萬芳交流道- | 往北 | F | F | D | D | D | B | 和平東路 | 往南 | F | F | D | F | F | D | 和平東路-萬芳路 | 往北 | F | F | D | D | D | B | | 往南 | D | D | B | F | F | D |
| 路名 | 路段 | 方向 | | | | 晨峰 | | | 昏峰 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | 現況 | 區域開發後 | | 現況 | 區域開發後 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 未拓寬 | 拓寬後 | 未拓寬 | | 拓寬後 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 木柵路四段 | 萬芳交流道- | 往北 | F | F | D | D | D | B | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 和平東路 | 往南 | F | F | D | F | F | D | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 和平東路-萬芳路 | 往北 | F | F | D | D | D | B | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 往南 | D | D | B | F | F | D | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | |
|----|---------------------------------------|-------------|
| 編號 | 110.11.2內政部土地徵收審議小組專案小組與本會專案小組之初步建議意見 | 臺北市政府處理情形說明 |
|----|---------------------------------------|-------------|

表 2：木柵路五段拓寬前後服務水準

| 路名 | 路段 | 方向 | 晨峰 | | | 昏峰 | | |
|-------|--------------|----|----|-------|-----|----|-------|-----|
| | | | 現況 | 區域開發後 | | 現況 | 區域開發後 | |
| | | | | 未拓寬 | 拓寬後 | | 未拓寬 | 拓寬後 |
| 木柵路五段 | 木柵路五段43巷-新光路 | 往北 | B | B | B | A | A | A |
| | 新光路-萬芳交流道 | 往南 | A | A | A | A | B | A |
| | 木柵路五段43巷-新光路 | 往北 | B | C | C | A | B | B |
| | 新光路-萬芳交流道 | 往南 | D | E | B | C | C | A |

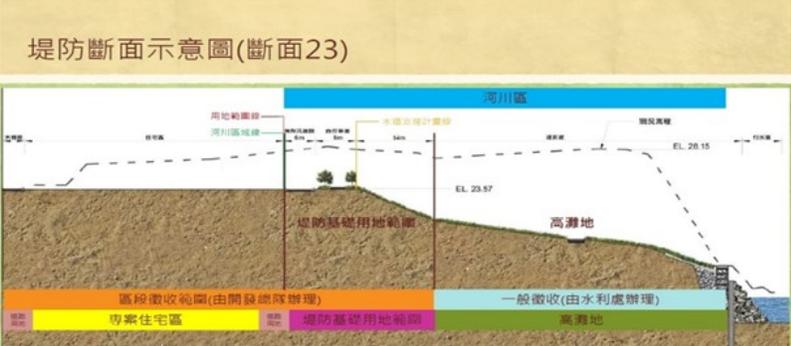
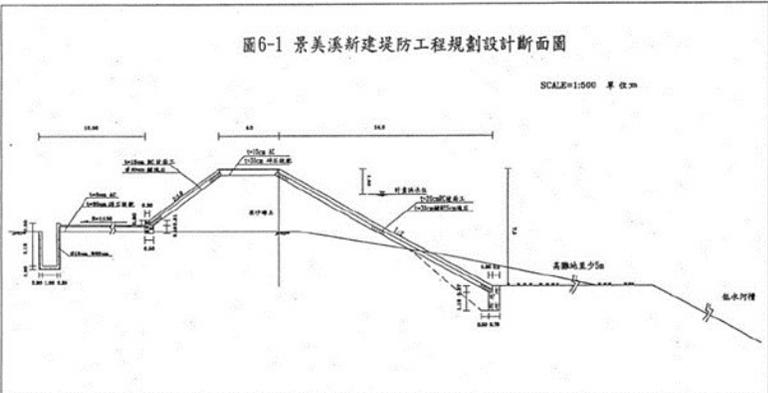
5 有關河川區域部分，建議以一圖面完整呈現標明用地範圍線及河川區域治理計畫線。又本案為何規劃設置28公尺寬之堤防設施？興建該堤防致行水區河道縮減14公尺，會否阻礙洪水對於防洪產生影響？建請補充原治理計畫與興建28公尺寬堤防設施後之水位差異性分析資料，並納入評估報告書內。另本案部分河川區域土地逕為劃設變更為公園等其他使用，是否符合水利法或河川管理辦法相關規定？
(土徵小組委員意見)

1. 堤防基礎用地範圍係依 97 年（同 82 年）公告之水道治理計畫線（黃線，詳圖 2、3）分別向堤內及堤外兩側各劃設 14 公尺，共計 28 公尺之用地範圍，作為未來施築堤防之基礎用地。其中，堤內側 14 公尺係依用地範圍（紅線，詳圖 2、3）為劃設依據，堤外側 14 公尺係依「景美溪治理規劃檢討」（92 年 6 月）「景美溪新建堤防工程規劃設計斷面圖」，其中臨河側堤肩至坡趾距離（14 公尺）為劃設依據。



圖 2、河川區域線及堤防基礎範圍示意圖

2. 本計畫新建堤防工程係依 97 年（同 82 年）公告之水道治理計畫線位置施作，其相關水文、水理分析、堤頂高程及各影響因素分析，亦依照經濟部水利署 92 年完成之「景美溪治理規劃檢討」報告為依據。本計畫新建堤防範圍為河

| | | |
|-----------|--|---|
| <p>編號</p> | <p>110.11.2內政部土地徵收審議小組專案小組與本會專案小組之初步建議意見</p> | <p>臺北市政府處理情形說明</p> |
| | | <p>道断面 21.20 至 23.02，現況為高崁，未來水道治理計畫線（堤肩）至低水護岸間之灘地採削緩坡方式辦理並規劃為河濱公園，並無縮減河道及阻礙水流情形，堤防設施後應可符合原治理計畫之規劃断面及防洪標準。</p> <p>堤防断面示意圖(断面23)</p>  <p>圖 3、堤防断面示意圖</p> <p>圖6-1 景美溪新建堤防工程規劃設計断面圖</p>  <p>圖 4、景美溪新建堤防工程規劃設計断面圖</p> <p>3. 有關河川區域土地逕為劃設變更為公園等其他使用，查該等變更為公園用地等之範圍均位於河川區域線外，非屬河川區域，無違背水利法相關規定之虞。</p> |
| <p>6</p> | <p>有關木柵路5段之礦坑調查報告所指炸藥、雷管已失效，是指法令管制期限的失效或經過一定時間自然不具引爆效力？該等炸藥、雷管的存在是否確定已無安全疑慮抑或存在多少風險？並請補充此地</p> | <p>1. 依據本府委託中華民國土木技師公會及本市礦業技師公會所作之地質調查報告評估結果，本案於73年6月3日水災時地下坑道即遭水淹沒，坑內炸藥及雷管被水浸潤多年已失藥效，又依火藥庫設置期限及設置標準規定，炸藥類與雷管類須儲存於不同庫房，並規定須有安全距離，即使炸藥及雷管仍有效力，也因分開存放無法引爆。又藥汁浸水後，炸藥內硝化甘油已分解或溢出由岩面吸收，其單位含量極低，故經技師公會專業判斷，本案炸藥（含雷管），倘不移除亦安全無虞。</p> <p>2. 另經本府檢視，木柵路五段地區現況多有屋齡50年以上既有老舊建築物存在，其耐震結構與公共安全堪慮，且周邊</p> |

| | | |
|----|--|--|
| 編號 | 110.11.2內政部土地徵收審議小組專案小組與本會專案小組之初步建議意見 | 臺北市政府處理情形說明 |
| | 區必須開發之理由。 (土徵小組委員意見) | 環境亦多窳陋破敗，嚴重影響都市景觀及居民安全，惟受限於保護區土地使用管制迄今未能更新，地區環境長期亦無法整頓，經評估仍有必要檢討本地區都市計畫，以整體開發方式解決地區整體建物老舊及環境品質不佳之課題。 |
| 7 | 又木柵路5段劃設之社福及機關用地處都市邊緣，交通可及性較低，請強化其劃設之適宜性，以及未來相對應之配套措施。 (土徵小組委員意見) | 依據本計畫人民陳述意見內容、地區輿情蒐集之結果，土地所有權人選配抵價地多期望位於木柵路四段地區(開發較完整區域且交通較為便利)，木柵路五段選配意願相對較低；且部分現住戶亦期望專案住宅區能儘量位於木柵路四段。爰本府考量民眾抵價地選配意願及拆遷戶安置之需求，並衡酌開發之可行性、木柵路四段基地配置公設侷限性等因素，本計畫將公共設施集中配置於木柵路五段之東側基地，該區域未來配合捷運南環、東環交會之契機，搭配未來擬興建之區域性公車調度站，提升大眾運輸往來班次，提高可及性。 |
| 8 | 意願調查問卷回收部分，其中不贊成區段徵收者面積超過25%，不贊成原因為何？ (土徵小組委員意見) | 截至113年5月27日止，總計回收401/579份問卷，回收率為69.26%，贊成區段徵收比率為76.31%，不贊成區段徵收比率為18.45%及無意見或未填答者比率為5.24%；如以面積計算，回收率達77.95%，贊成區段徵收比率為71%，不贊成區段徵收比率為25.33%及無意見或未填答者比率為3.67%。其中，不贊成以區段徵收開發者，經分析其填列問卷內容，可分為「未將萬福橋下游右側全部保護區土地納入區段徵收範圍內」(占不贊成人數之15%)、「想維持現狀」(占不贊成人數之14%)、「應將山坡地一併徵收」(占不贊成人數之4%)等，其餘則僅勾選不贊成以區段徵收開發而未表示具體意見。 |
| 9 | 區內劃設之特定專用區係擬供中油公司配回抵價地以設置天然氣減壓站使用，相關試算之處分價格及應繳納差額地價是否與中油公司獲有共識？倘未來該公司不選配該特專區土地，如何因應？ (土徵小組委員意見) | 1. 有關中油公司參與區段徵收後之土地徵收補償及用地取得方式，本府地政局土地開發總隊前以107年11月2日函知該公司，惟差額地價試算部分，已與中油公司說明將俟後續辦理區段徵收公告後，再依相關程序計算差額地價實際金額。 |

| 編號 | 110.11.2內政部土地徵收審議小組專案小組與本會專案小組之初步建議意見 | 臺北市政府處理情形說明 |
|----|--|--|
| 10 | <p>木柵路4段之房地分離產權複雜及交通問題大，與5段產權清楚、有礦坑安全疑慮等現況情形不同，建議本案以環境整頓為主軸，重新檢視土地使用配置之合理性，研議僅就木柵路4段辦理開發（木柵路5段不開發），或以其他方式辦理開發之可行性。 （都計、土徵小組委員意見）</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1. 查木柵路四段、五段區域之土地內皆有 58 年前既有聚落存在，屋齡多已逾 50 年以上，建物老舊、結構安全堪慮、鄰里環境窳陋破敗，影響都市景觀及居民居住權益，實有必要重新檢討都市計畫，以整體開發方式解決地區發展瓶頸。 2. 木柵路四段附近地區：除有既有老舊建築物及環境品質不佳等劣勢亟待解決外，其亦涉道路拓寬議題。倘以一般徵收方式辦理，將面臨前述木柵路四段沿線既有建築物拆遷補償及原住戶安置議題，恐致居民反對；又倘以原地改建、開發許可回饋制度辦理，因木柵路四段地區土地、建物權屬多屬不同人所有，其亦將面臨整合上之困難而不易推動，故經本府考量仍宜採區段徵收整體開發方式辦理，以利時效。惟以木柵路四段單獨辦理區段徵收，經評估範圍內扣除所需公共設施後，將導致抵價地面積不足而不可行。 3. 木柵路五段附近地區：其東側基地腹地雖相對完整，但因部分基地下有炸藥及礦坑，開發許可回饋、原地改建並無法解決區域性安全疑慮，且考量礦坑分布情形，土地使用規劃僅能設置公共設施，僅以木柵路五段單獨辦理區段徵收，剩餘土地不足抵價地分配而不可行。 4. 綜上，經本府評估木柵路四段、五段附近地區仍應一併規劃整體開發，以利統籌規劃各基地使用，並整體規劃配置公共設施為宜。 |
| 11 | <p>建議將本區現行都市計畫（58年公告實施）、95年變更審定通過未公告實施之都市計畫土地使用配置圖，以及區內公、私有土地權屬分佈等相關圖表，納入後續相關評估報告書，俾方便對照說明及參考。 （土徵小組委員意見）</p> | <p>遵照辦理，已配合納入本案區段徵收評估報告書及公益性及必要性評估報告敘明，並提 113 年 1 月 3 日內政部土徵小組第 279 次會議決議本案尚具公益性、必要性。</p> |
| 12 | <p>東側基地內廢棄礦坑之安全疑慮是否已解除，並補充說明後續開發是否有</p> | <p>有關東側基地廢棄礦坑安全疑慮一節，經本府都市發展局 113 年 4 月 9 日邀集臺北市建築師公會、大地工程技師公會、臺北市土木技師公會及相關單位討論，經技師公會代表表示有關本府 98、99 年委託辦理地質調查報告，就地質情況及覆土深度</p> |

| | | |
|----|---|--|
| 編號 | 110.11.2內政部土地徵收審議小組專案小組與本會專案小組之初步建議意見 | 臺北市政府處理情形說明 |
| | 相關具體配套措施，以確保安全無虞。 (都計委員意見) | 提出之分界線及配套措施係屬參考及建議性質，與實際鑽探情形不一定吻合，後續需於開發階段時辦理鑽探，才能得知實際地質情況，並回歸依建築技術規則等規定檢討，至有關開發安全性議題，可透過規範基地開發時須辦理結構外審，以確保其安全性。故本案於都市計畫書中要求木柵路五段東側基地開發時均需辦理結構外審，確保安全無虞始得建築。 |
| 13 | 考量本案範圍內除廢棄礦坑外，又鄰近河川區，計畫範圍屬「易致災地區」，建請補充相關具體因應配套作法。 (都計委員意見) | 因應本區屬「易致災地區」，相關具體配討作法說明如下： 1. 河川區域線內土地配合變更為河川區，另為利防洪計畫執行，納入部分範圍以利興建堤防設施，滿足滯洪、防災、救災的規劃需求。 2. 可建築土地以生態導向、低強度方式開發，避免對地區環境造成衝擊，且全區皆列入都市設計審議地區，相關開發須須經都市設計審議確認。 3. 透過都市設計手段，於臨河側退縮留設開放空間，另基地有廢棄礦坑安全疑慮部分，均劃設為公共設施用地，不作為可建築土地使用；另可建築土地臨山坡地之間，劃設道路或公園區隔，以確保建築基地安全。 4. 本區於區段徵收工程階段，亦會就區內基地進行詳盡的地質調查，必要時將會辦理礦坑道細部勘測、坑道口附近地表補強處理等措施。 5. 考量木柵路五段東側地下有礦坑片道，於都市計畫載明開發時均應辦理結構外審，確保安全性。 |

附錄：本會專案小組出席委員初步建議意見

本案變更內容明細表編號主動03木柵路四段、五段附近地區(詳附表)，建議請臺北市政府依照下列各點辦理，並檢送修正後計畫書30份(修正部分請劃線)及處理情形對照表(註明修正頁次及摘要說明)到署後，提請委員會審議。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) 本案辦理目的係為整頓現況環境長期未有合理都市規劃，且為解決交通壅塞及既有住戶的問題，前提本會95年11月14日第646次會議決議略以，勉予同意開發。惟本案後續因地質條件而暫緩，本次通盤檢討納入木柵路四段一併整體開發，建議請依下列各點補充說明，以強化本案辦理之理由。

- 1、請加強說明保護區劃設之理由是否已消失，及東側基地內廢棄礦坑之安全疑慮是否已解除，並補充說明後續開發是否有相關具體配套措施，以確保安全無虞。
- 2、建請加強補充說明將木柵路四段納入之理由、原廢棄礦坑位置如不納入開發範圍對本案之影響，並加強說明評估採不同開發方式之相關資料。
- 3、本案土地使用規劃內容，建議朝解決既有問題為優先，避免較高強度之發展；另考量本案範圍內除廢棄礦坑外，又鄰近河川區，計畫範圍屬「易致災地區」，建請補充相關具體因應配套作法。
- 4、計畫範圍因區位鄰近萬芳交流道，交通易造成壅塞，但本案開發後可建築用地的增加又會衍生交通量的增加，建請補充交通衝擊影響評估資料。

(二) 本案擬以區段徵收方式開發，建請依下列各點辦理：

- 1、建請檢附地政單位認可之區段徵收可行性評估相關證明文件，納入計畫書敘明。
- 2、建請將本案區段徵收公益性及必要性報告再妥予依上開各點意見補充後，提報本部土地徵收審議小組報告（請一併提出區段徵收範圍及抵價地比例自行評估檢覈表），前開土地徵收小組提出之具體建議意見如有涉及都市計畫部分，建請予以具體回應，提委員會討論。
- 3、本案應依下列各點辦理，以配合區段徵收整體開發之期程，並確保計畫具體可行。
 - (1)請臺北市政府另依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收，於臺北市都委會審定細部計畫及符合土地徵收條例第 20 條第 1 項及第 2 項但書規定後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內完成者，請臺北市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
 - (2)委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

附表：變更內容綜理表(動物園遊憩圈部分編號主動 03)

| 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 |
|----------|--------------|------|-------|--------|---|------------|
| 主動 03 | 木柵路四段、五段附近地區 | 橋樑用地 | 住宅區 | 0.052 | 1. 符合其他檢討原則(四)。 2. 本府前於 92 年間基於整體環境變遷需要及文山區未來發展趨勢，曾針對木柵路五段地區進行都市計畫變更檢討，並擬以區段徵收方式開發，相關計畫前經二級都市計畫委員會審議完成，惟後續進行區段 | 依相關法令規定辦理。 |
| | | | 道路用地 | 0.017 | | |
| | | 保護區 | 住宅區 | 4.01 | | |
| | | | 特定專用區 | 0.36 | | |
| | | | 河川區 | 0.9 | | |
| | | | 道路用地 | 0.1 | | |

| 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 |
|------|----|----------|---------------------------------|--------|---|---------|
| | | | 公園用地 | 0.40 | <p>徵收基本資料調查時，發現東側基地範圍內存有廢棄礦坑及火藥，為避免開發後建築安全疑慮，於 98 年暫停區段徵收相關作業，辦理後續都市計畫檢討，重新調整都市計畫方案。</p> <p>3. 基於居民生命財產安全、改善窳陋環境、增進社會公益等，本地區有其開發之必要性，若非以區段徵收辦理整體開發，則無法在兼顧土地所有權人間公平性、居民安置及整體開發期程與公共設施取得與建設之情況下，一次取得河川區內興建堤防基礎設施所需範圍土地、木柵路四、五段拓寬道路用地、停車場兼調度站用地、社福及機關用地及公園用地等公共設施。為提供當地居民良好的生活環境與保障居民生命財產安全，爰採區段徵收方式辦理，並搭配安置計畫保障現住戶居住權益。</p> <p>4. 配合地區發展需求，變更部分地區為住宅區，採區段徵收方式辦理。</p> <p>5. 為維持天然氣供應穩定，規劃特定專用區作天然氣減壓站使用。</p> <p>6. 本府工務局水利工程處評估木柵路五段西側地區有新建堤防之需求，故變更部分保護區為 28 公尺寬之河川區，供設置堤防相關設施。</p> <p>7. 配合地區公共設施使用需</p> | |
| | | | 停車場 (兼供公車調度站 用地使用) | 3.96 | | |
| | | | 社福及機關 用地 (供本府及相關單 位使用) | 0.53 | | |
| | | 道路 用地 | 住宅區 | 0.07 | | |
| | | 河川區 | 住宅區 | 3.48 | | |
| | | | 道路用地 | 0.62 | | |
| | | | | | | |

| 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 |
|----------|----|-----|-----|------------|--|-------------|
| | | | | | <p>求，規劃停車場(兼供公車調度站土地使用)、社福及機關用地(供本府及相安單位公務使用)及公園用地。</p> <p>8. 另配合地方需求劃設道路用地解決地方交通問題。</p> | |