

「臺北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討(主要計畫)案」及
「臺北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討(細部計畫)案」
公開展覽說明會(第四場)會議紀錄

壹、會議日期：109年1月8日(星期三) 下午7時00分

貳、會議地點：臺北市青少年發展處 六樓國際會議廳

參、主持人：臺北市政府都市發展局 葉副總工程司家源

肆、出席單位及人員：詳簽到表

伍、發言摘要(按發言順序)：

一、民眾一

1. 我主要是針對主南3提出意見，這個街廓的土地三面環路、地勢平坦，它既非山坡地，也沒有天然資源，為什麼變更為保護區？依它的地形、地理還有公設保留地解編原則，它其實應該檢討為更適當的使用分區。
2. 第二個就是說，我這塊地有部分是三、四十年前父親就買了，二十多年前繼承的。可是，有一部分大概一、二十多年前陸續購入，那時候是以容積率120%換算價值，可是你現在檢討的保護區，它的容積率基本上大概都是30%，某些到60%，那這樣的話它會造成土地價值的喪失。市政府這樣變更，就是為了解除多年來對地主框限，但變更不應該去變更它的容積率，建議無論變更為什麼，原有的容積率就不應該降低。
3. 第三，我想問的是整個公共設施保留地檢討案辦理時程大概是多久，最快到最慢區間大概是多久？謝謝。

二、民眾二

主辦單位、各位鄉親大家好，三分鐘對我限制太大，而且沒有必要，現在是7時45分，時間應該是8點才要結束，一般來說至少要一小時，是不是可以讓我多一些時間說話，謝謝。我是學都市計畫、是建築師，所以需要多一點時間來講一下。

1. 首先，第一個因為這次解編是根據大法官做過解釋，是說如果沒有必要公共設施的話，是不是可以還回土地所有權人。現在的狀況有徵收，臺北市政府是有沒有錢徵收，跟這個有沒有關係呢？我覺得，事實上應該要做些說明，如果是沒有錢徵收，而有必要作為原分區、住宅區使用的話，而且你們現在的狀況是根據現在的情況下，是不是有必要變更為住宅區，恢復為住宅區，這個台電，其實台電的

變電所可以為這個歷史解釋說明。現在回歸到五十八年，這個已經是五十年前的事，這麼多年前的事情，與現在狀況一定是不一樣，所以說你要回歸為住宅區的話、返回原本使用分區的話，是不是有恰當？或者是說，公園設施用地是不是可以有變更為其他公共設施的必要，這些方面要先做檢討，如果說變更為其他使用分區有必要，就是說作停車場也可以，或是其他的公園綠地也可以，但是如果變更為其他分區有必要的話，那你如果是在實施一個、再設法考量在這種狀況之下有必要，還是作其他用途，因為公共設施用途變更為住宅區，在作業需求方面，已經有完全不同的原貌了，所以都市計畫在中間層次，應該加入考慮，這是第一個。

2. 第二點，我沒有看到關於松山機場公設的一個使用，它也應該劃為機場用地，這方面應該要把它加進去。
3. 第三，在 101 後面，就是更北的地方，目前是空地作為停車場用地，在這個部分的話，他現在是沒有必要作為停車場，但他現在並沒有劃為停車場用地，這種狀況的話，變成是說由民間租用作為停車場用地，這並不恰當，因為在 101 附近，的確是有停車場用途，所以說，這部分是不是直接劃為停車場，因為你不能說過去做的錯誤，要一直留下來，就如同今天的公共設施的檢討一樣，該怎麼做就應該要變更做使用。
4. 第三個，所謂公共設施改為住宅區或其他使用區要回饋 30%，這未免太籠統。這個恰當嗎？你應該是個價值比例推算，是說有 30%，還是說有其他公共設施，如果說提供更多公共設施是不是回饋更少一些？政府這些應該加以考量。
5. 再來，就是關於南港保護區、公共設施用地，在保護區部分是不是作綠地也可以，而不是以保護區為名稱，名稱部分我建議再檢討。
6. 在這些方面我認為說，公共設施今天做一個檢討，不管是主要計畫，主要計畫是說 123 公頃，細部計畫是 69 公頃，這樣子目前來看，也只有一個說明而已，並不是真正的檢討，而是說很籠統說明，什麼原因與理由都沒有說明，所以今天的公共設施好像是個彙總而已，沒有任何檢討的性質在，這部分的話，我希望如果今後公告之後，有其他疑義的話，或者是居民有什麼意見的話，應該要隨時隨地作為下一次檢討，作為下一次主要計畫、細部計畫檢討。所以說，公共設施照理來說，應該是主要計畫的內容裡面，所以你今天卻全部的十二行政區的全部主要計畫、細部計畫通通拿來討論，這和都市計畫機制並不相吻合。我們當然說，民間不能做什麼指涉，因為地目是行政機關很重要的一件事情，根據實際需要，分配到各個行政區加以檢討，每一個地區的公共設施，形成一個生活圈的時候，公共設施劃分的一個功能在哪？不管是小的生活圈，或者是三五個生活圈，組合成一個大的生活圈的時候，公共設施提供是否恰當，應在每一個生活圈、行政區做檢討。以上是我的說明，謝謝。

三、都市發展局回應

1. 先就前面 2 個問題先做初步回應，然後大家還有什麼問題再提出來討論。有關主南 3 的部分，民眾反應因為地勢是相對平的，為甚麼把它變更為保護區，其實我們檢討的時候，大家可以接受它為公共設施，但主管機關沒有需求了，所以我們把它變更檢討掉。這個之所以變成保護區原因主要是因為它過去其實就是保護區，在沒有相關單位有需求情況下，我們選擇把它變更為原本的分區，故民眾如果對於那塊土地認為相對平坦，也沒有相關的環境敏感地等，是不是可以建議變成其他使用分區，建議可以寫下來，我們後續進市都委會再做相關分析與討論。
2. 再來有關民眾提到的公設通檢計畫內容，其實我們公設通檢也不是這個時候才提出來，之前內政部就督促各縣市去做這件事情，前面其實有比較縝密的分析，並且訂出整體檢討構想，因內政部也會審查，臺北是也在 107 年底的時候，整體檢討構想經內政部審查通過，然後我們才把它落實到變更案中處理。過程中，有一些目的事業主管機關沒有需要的公共設施，我們也會去問其他單位還有沒有需求，都沒有其他單位有需求時，再去檢討、解編還給大家。至於是不是有錢徵收，我們會在我們每一個變更案中，稍微說明財源、坡度或其他相關單位意見等。
3. 有關 101 附近作停車場部分，因為該塊土地其實是可建築土地，原則上私有土地我們還是尊重土地所有權人利用自由。再來有關回饋部分，提到 30% 的回饋，乍聽下有點籠統，但我們其實會在內容寫明土地、代金或樓地板面積回饋，至於民眾建議如果提供多一點公共設施，代表可能 30% 會多以土地作回饋，其實也是一種，不一定 30% 都屬於錢的部分。
4. 再來有關建議南港區變成保護區部分，是不是一定是保護區，或是其他建議，相關意見建議寫下來，我們一併討論。最後，因為公設通檢屬全市性，剛好臺北市也在做各個行政區的通盤檢討，所以像是南港區我們去年剛公告實施，其他包含信義、文山等行政區，尚在臺北市都委會審議中，所以部分公共設施在各行政區通盤檢討都有處理，只是每個階段實施不同，有些來不及放到行政區通檢裡面，或者內政部決定放入公共設施通盤檢討裡面談的，就會在這個案子一併處理。後續不管是公共設施檢討或其他通盤檢討案，各個階段我們有機會的時候，我們會放到行政區或全市性裡面做處理，可以讓土地使用與實際管制一致。

四、主持人

補充有關時程問題，後面接下來要花多少時間才會審議完畢、公告實施？因為現在公設通檢還在公展期間，目前還算是草案，還沒定案，後續仍需經過臺北市都市計畫委員會及內政部都市計畫委員會審議。照過往經驗，這次公設通檢主要計畫有 19 案，細部計畫有 15 案，共 34 案，勢必在審議過程中，花一點時間討論，所以審竣時間其實不確定，但依照過往經驗，大概要 1 年左右，我們也希望如果

在審議過程中，大家有意見盡量提出來，今天雖然說明會會作成紀錄，且紀錄會檢送至市都委會參酌，但今天這個紀錄，發言的人名會遮蔽，所以都委會只會看到有這個意見。但如果有個別需求意見，建議還是要提個別陳情書，因為個別人陳情書於送到都委會後，開市都委會的時候，會通知您開會時間，希望也一起到會場旁邊旁聽，必要的時候也可以登記現場跟委員會說明、陳述意見，這樣你的意見才能更詳盡的讓審查委員知道，也最能保障、瞭解大家的意思。所以再次提醒，我們也希望大家盡可能在此階段就瞭解這個計畫內容，有什麼疑問可以提出來，有什麼建議、陳情，我們也可以提到都委會參酌。

五、民眾三

1. 我有主信 3、細信 1 的問題請教，第一是說，公共設施變更之後，原本註記私有公設保留地會取消嗎？還是仍會保留？
2. 第二個是原本公墓用地變成殯葬專用區，對我們來說有什麼好處？比如說，原本的公墓用地建蔽率 5%、容積率 150%，變成建蔽率 10%與限高三層等，對我們有什麼好處嗎？適用新的《殯葬管理條例》之後，我們又有什麼機會可以發展？

六、民眾二(第二次發言)

1. 謝謝主席讓我第二次發言，謝謝。我現在要說明的是兩個問題。第一個，公共設施保留地的話，是不是應該把地號、謄本，都列在這個計畫書內，有些稍微遮蔽沒關係，這樣才能知道說這個有沒有錯，到時候解編的時候，程序上不會有問題，這個我覺得是說務必要把它加進去。
2. 第二個，我們 101 北側那邊，現在重劃之後劃為商業區，但現在可以看得到那個地方的確是需要一個停車場，所以說，我們不能說，視而不見把需求應是以行政手段來阻擋，這方面我覺得不恰當。我覺得說，當時土地重劃的時候就是個土地分配，功能完全沒有處理，所以我在士林科技園區也有提出我的主張，土地重劃並不代表你的功能已經作了分配，所以說，該回饋的地方還是要回饋。再往前推到 101 土地上的話，的確有停車需求，不能說，規定的是商業區、私人土地，那你當時閒置，好像七十幾年的時候處理就不恰當了，不恰當之後，現在總檢討，該解編的解編，那你當然要該作為公共設施的地方，就要作為公共設施，你要克服之前的困難，處理這些問題，這方面我覺得是說很有必要的。
3. 第三點，剛剛我說的，松山機場沒有劃進來，你也沒有說明出來，你松山機場該要劃設的還是要劃設，不能說這個地方可以閃避，重要核心部份卻不管它，這樣也不恰當，全部公共設施應該都要檢討，不管你有什麼成敗，都要容納進來才恰當，謝謝。

七、都市發展局回應

1. 首先，有關主信 3 的部分，因為原本是公墓用地，假設審議通過且公告實施變更為殯葬專用區之後，它就不再是公共設施用地，自然就不會註記是或不是公保地，因為理論上會註記的應該是公共設施用地，因此，在土地使用分區上面就不會再寫公共設施用地。變更為殯葬專用區後，使用方面是作殯葬相關使用，只是公共設施用地是由公部門來做，而如果是殯葬專用區則是由私人自行運用。考量這塊土地特性，變成殯葬專用區，而管制方面是規範依據殯葬管理條例使用。因為該計畫範圍內之土地及變更後的計畫內容，它的性質與保護區相近，所以除非我們有特別訂定維持現況或依殯葬管理條例使用等相關土地使用分區管制，其他規範包含樓層、建蔽率等，其實也比較接近保護區的規定。
2. 另有關建議把地號列於計畫內容，因為有些範圍不完全是依照完整地號去劃設，所以現在都是以圖形方式表示，所以目前會先列出主要地號，後續審議通過後，會再把相關資料提供給土地使用單位，或稅捐單位等相關單位參考。因為地段地號非必要載列事項，所以暫時不會列上去。
3. 再來有關 101 附近交通事宜，建議將意見寫下來，我們可以轉交給交通相關單位，評估該地點是不是真的有停車需求，需求量是多少？真的必要的時候再看有沒有適當土地來做劃設。
4. 有關松山機場部分，松山機場確實是機場用地、公共設施用地，所以它在我們計畫書內確實有劃進去，只是因為目前沒有檢討變更，所以變更案上看不到。

八、民眾二(第三次發言)

謝謝主席給我這個機會，還是要回應一下，是不是由交通局評估 101 附近土地做停車場用途的評估，我們不是說交給交通局評估，而是我們都市計畫者來評估，我們做計畫專業評估，交通局他的評估非常草率，比方說像是溫泉區，他的確說交通不會擁擠，他很多的這個什麼，自發性的公車之類的，我忘記這個名稱了。這些交通局的評估，我覺得實在非常不可採，我實在認為應該要由都市計畫者評估，再由交通局做他的計算，他只有專業那塊而已。土地使用是我們都市計畫專業，所以說哪個地方該作為停車場，我們就應該指定他來做停車場，在他的策略上決定之後，再往下做評估，謝謝。

陸、會議結論

若大家沒有其他的問題想問，我們今天說明會就到這裡結束。我們還會在這待一陣子，如果大家私底下還有想要提問，都可以提出。剛剛同仁講的 QRcode，大家可以拿這張單子回去看，回家隨時掃一下、看一下，有什麼疑問、陳情，歡迎

大家提出來，表達自己的意見、捍衛自己的權益，今天說明會就到這邊，謝謝大家。

柒、散會：(下午 8 時 00 分)

捌、說明會照片



