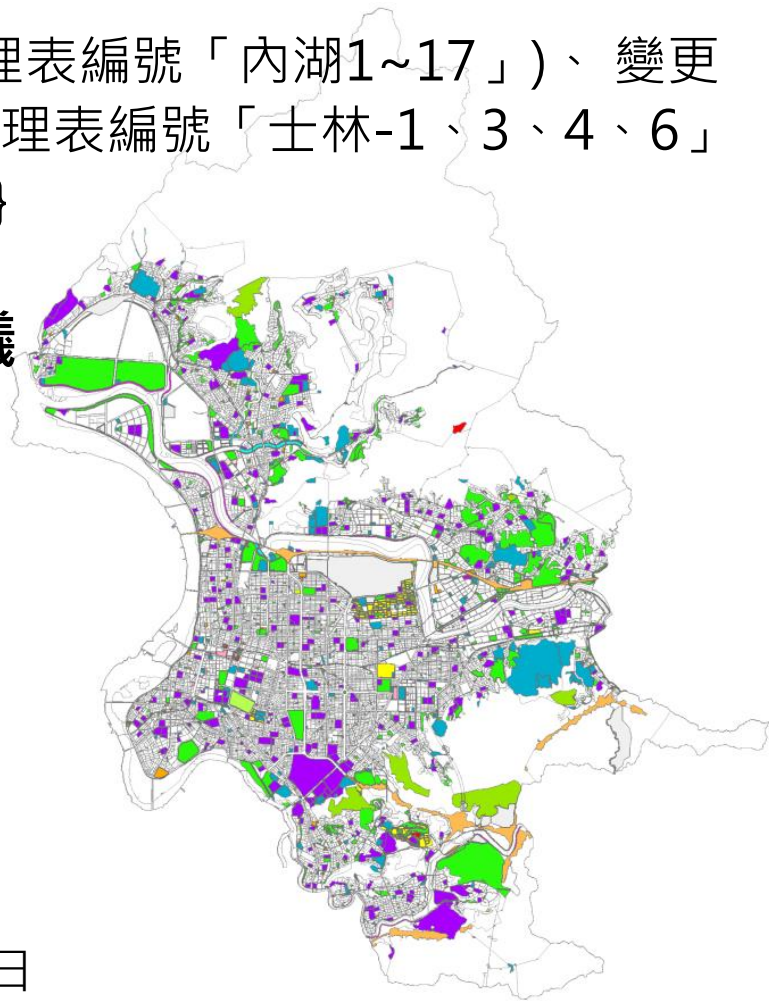


「臺北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討(主要計畫)案」 及「臺北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討(細部計畫)案」

{大型山區公園議題[變更編號「主內1」(含綜理表編號「內湖1~17」)、變更編號「主士1」、「主士2」、「主士7」(含綜理表編號「士林-1、3、4、6」)]、以及綜理表編號「士林7」、「北投-1」}

臺北市都市計畫委員會第772次會議



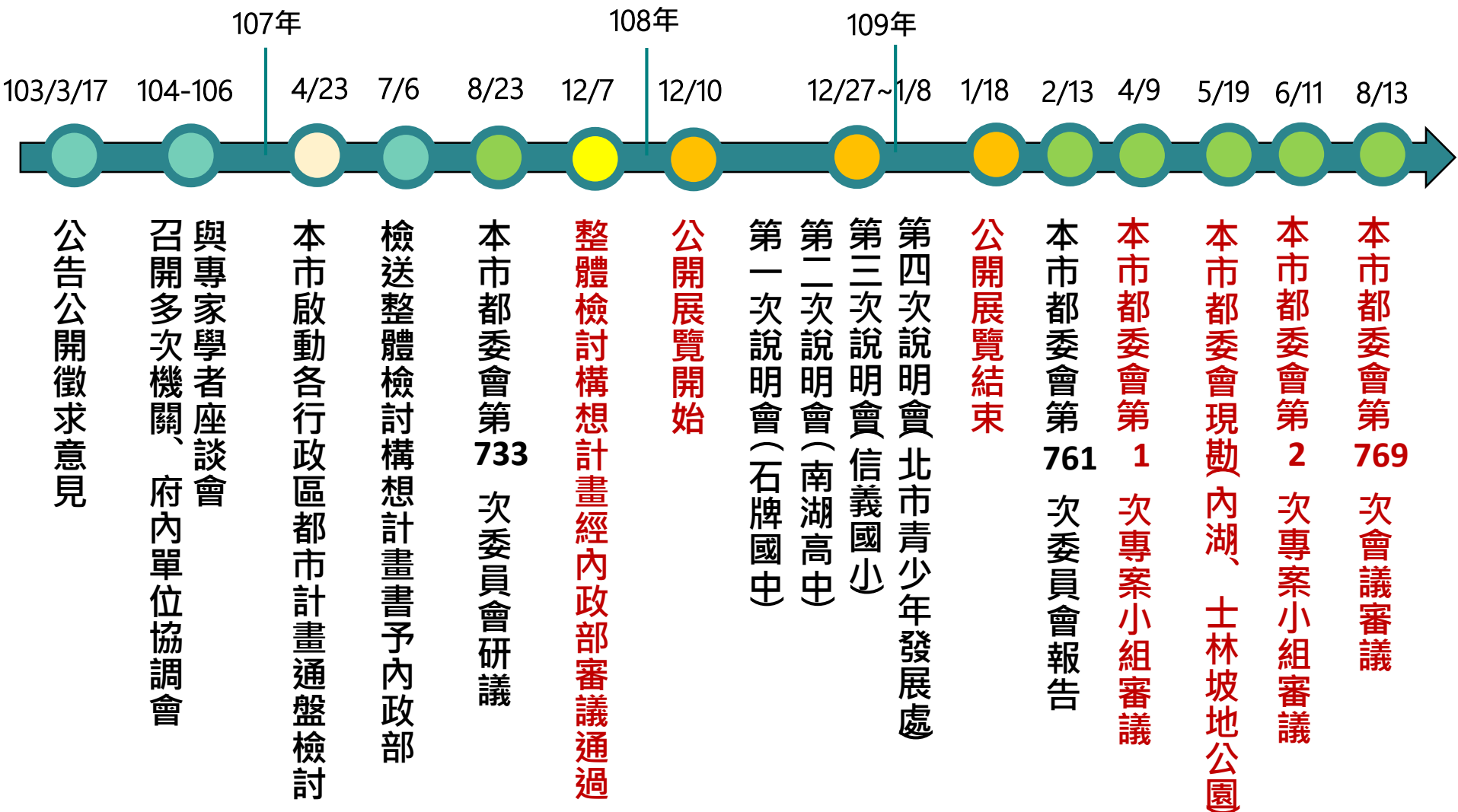
109年10月29日



簡報大綱

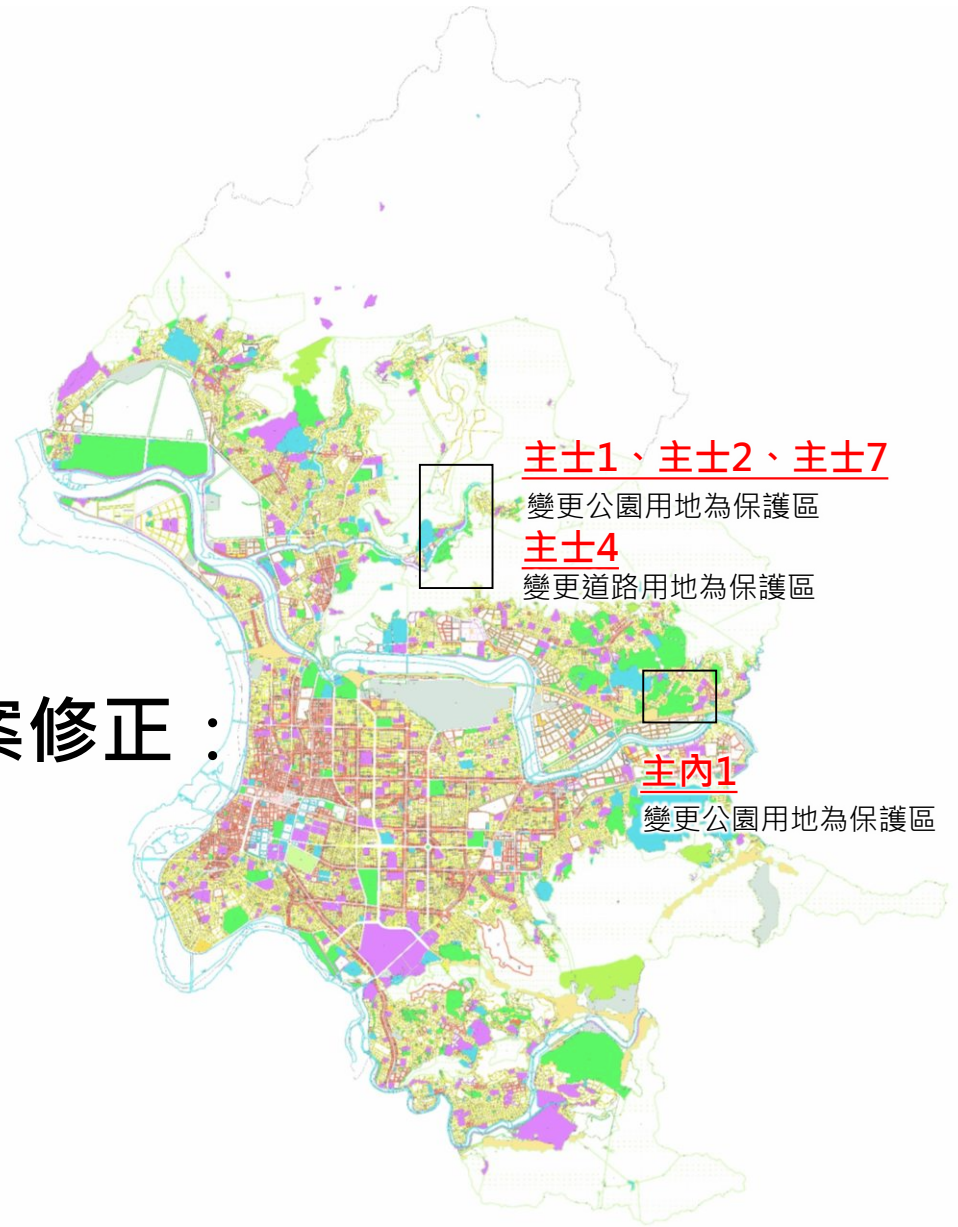
- 壹、辦理歷程
- 貳、涉及山坡地公園變更案及相關陳情回應說明
- 參、前次委員會未審決陳情回應說明
- 肆、修正變更範圍說明
- 伍、檢討後面積、徵收費用
- 陸、市都委會初研意見回應

壹、辦理歷程



貳、涉及山坡地公園變更案及相關陳情 回應說明

- 一、前次未審竣：
 - 主內1(72號公園)
 - 主士1(11號公園)
 - 主士2(12號公園)
 - 主士7(10號公園)
- 二、已審竣並配合前開案修正：
 - 主士4(道路用地)
- 三、陳情編號內湖1~17、士林1、3、4、6



一、主內1(72號公園)、主士1(11號公園)、主士2(12號公園) 主士4(道路用地)、主士7(10號公園)



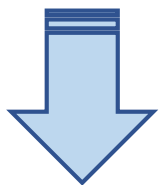
一、主內1(72號公園)、主士1(11號公園)、主士2(12號公園) 主士4(道路用地)、主士7(10號公園)

本次擬變更之大型山區公園

1 主內1(72號公園) → 未審議

2 主士1(11號公園)
主士2(12號公園)
主士7(10號公園) → 未審決
第769次大會決議：士林大型山區公園應釐清陳情變更農業區的範圍、保護區與農業區之容許使用差異等，並經整體考量提會續審

3 主士4(12號公園內
道路用地) → 已審決
惟配合12號公園整體考量



依本府工務局公園處109.9.8函表示：「由本府工務局大地工程處主辦、本處協辦方式，於110年委託專業顧問公司辦理本市大型山區公園用地調查分析作業...」

1. 「主內1、主士1、主士2、主士4、主士7」，維持公園用地及道路用地，俟本府工務局大地處暨公園處委託調查分析作業完成後，倘涉都市計畫變更，再另案辦理法定程序
2. 陳情編號「內湖1~17」及「士林1、3、4、6」陳情意見均維持公園用地不予變更

二、內湖1~17、士林-1、3、4、6人陳意見與回應

市府回應：配合本府工務局大地處暨公園處委託調查分析作業完成後，如涉都市計畫變更再行辦理相關檢討作業，有關陳情意見均維持公園用地不予變更。

編號	內容簡述	陳情位置
內湖-1	內湖72號公園不宜變更保護區，請市府儘快徵收，倘無法完成徵收，請在一年內解除公園預定地計畫歸還給地主。	主內1
內湖-2	希望維持公園用地。	主內1
內湖-3	<p>第一次陳情重點： 石潭段二小段89地號等4筆公園用地迄未開闢，宜就各土地個別平均坡度(30%以下)及非環境敏感區者，酌以劃為可建築用地，並捐獻對等土地面積予北市府。又民權東路六段280巷69弄之出入道路僅寬度為4公尺，嚴重影響住宅區出入安全，建議都計道路寬度增為8公尺。</p> <p>第二次陳情重點： 經陳情人僱請水保技師初步分析為平坦地區(即三級坡，平均坡度30%以下)約為15,430平方公尺，且非位於地質敏感區。建議應予重新考量「該平坦地」之屬性、區位與現況，應規劃為何種分區與用地，實方為正途。又附近民權東路六段280巷69弄巷道寬度，起碼拓寬為台北市住宅區之最小寬度六米道路，陳情人亦願捐獻全數拓寬部分之道路面積予貴府。</p> <p>第三次陳情重點： 願意回饋所有私地(內湖區石潭段二小段90地號)1.5公頃面積土地，供作社區公園使用。</p> <p>第四次陳情重點： 宜重新考慮所有公園內私人土地的屬性、適宜性、交通條件與鄰地使用狀況等，再重新進行土地規劃。非將整個36餘公頃面積的72號公園，一竿子全部改劃為「保護區」。</p> <p>第五次陳情重點： 民權東路六段280巷69弄計畫道路僅為4公尺，路幅寬度極為窄小，嚴重影響社區消防安全、緊急救護通行、垃圾車進出等。建議修正計畫道路為8公尺寬度，並願意無條件提供土地。</p>	主內1
內湖-4	解編為與周邊的使用分區相同，如第三種住宅區。	主內1

二、內湖1~17、士林-1、3、4、6人陳意見與回應

編號	內容簡述	陳情位置
內湖-6	衡量民眾因為政策修改造成的損失，進而提出相對應的補償	主內1
內湖-7	家族所擁有之石潭段三小段60地號等11筆土地，面積2381.37平方公尺，同意依原公園用地用途及開闢為閩鄰公園	主內1
內湖-8	規劃研擬相關徵收與補償措施方案	主內1
內湖-9	應維持原來之「公園用地」	主內1
內湖-10	希望透過區段徵收、整體開發方案辦理	主內1
內湖-12	第一次意見：尊重變更內容(國產署) 第二次意見(109.10.28)：同意「主內1」撤案	主內1
內湖-14	第一次陳情重點： 48年前劃為公園無法使用亦未開闢影響權益至鉅。反對變更為保護區，應變更為可建地。 第二次陳情重點： 水保技師表示石潭段二小段 85、86 地號都沒在地質敏感區裡面，有沒在 50 公尺範圍裡面，周邊地區可以蓋10層以上大樓為什麼我不能蓋房子？ 第三次陳情重點： 48年前劃為公園未開闢影響權益至鉅，檢討後劃為保護區是便宜行事。陳情位置平坦、非地質敏感區、非土石流斷層地下水潛勢區等，北市府捏造文書。監察院要求改為保護區是否有此事？	主內1
內湖-15	1.劃為公園用地近50年，如今不徵收開闢直接變成保護區不合理，反對變更為保護區。 2.86地號土地是零度坡，無陡峭，且非地質敏感區，幕僚單位是如何審的，請說明。 3.相隔4公尺計畫道路之住宅區可以蓋大樓，為什麼我的土地很平只能種菜？建議除陳情位置0.988公頃變更為可建地，其餘同意市府保留為保護區。 4.調整進入本基地住三兩側計畫道路路寬由4公尺改為8公尺	主內1

二、內湖1~17、士林-1、3、4、6人陳意見與回應

編號	內容簡述	陳情位置
內湖-16	陳情位置非地質敏感地區、無山崩紀錄，反對變更保護區， 建議變更為可建用地 。	主內1
內湖-17	<p>第一次陳情重點： 若臺北市針對上述敏感區因緊鄰住宅區之課題，欲施作保護設施(或水土保安設施整治工程)，地主願提供其所有內湖區石潭段二小段89、90、91等三地號之部分土地供施作。</p> <p>第二次陳情重點： 建議另訂「生態保護區」概念之分區與配套規定，納入容積移轉概念。</p> <p>第三次陳情重點： 公設地仍有保留需求者，應補償人民損失。私有地上遭政府擅自拓寬道路、鋪設柏油、施作擋土牆，請立案調查。</p>	主內1
內湖-11	<p>第一次陳情重點： 應檢討使用分區擴大發展之可能性</p> <p>第二次陳情重點：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.臺北市山崩與地滑地質敏感區初步劃定範圍資料公開迄今是否有實質調查、地質鑽探及現場測量？若沒有又坡度分析如何檢討？ 2.經濟部中央地質調查工作包括劃定公告地質敏感區與訂定地質敏感區基地地質調查及地質安全評估準則，不為禁止土地開發，只為避災減災，國土永續經營。並非禁止開發建築使用依據？市府指稱開發風險為何？ 3.檢討變為保護區部分，如何保障私有地地主權益？ <p>第三次陳情重點： 應有地質鑽探依據與地形測量。可以保留部分公園、變更為長照或設福等。</p>	主內1 71號 公園

二、內湖1~17、士林-1、3、4、6人陳意見與回應

編號	內容簡述	陳情位置
內湖-5	建議內湖71號公園用地 變更為保護區 。	71號公園
內湖-13	62年劃設為65號公園用地迄今，其現況平均坡度過於陡峭，且範圍內多屬私有土地，其徵收金額過於龐大恐非市府財政所能負擔，另65號公園預定地北側即為已開闢之大型綠地大湖公園，本案實無開闢之必要性，本案經劃為公園用地，所有權人既無法開發使用亦無法獲得徵收補償，形同人民權益之特別犧牲，希望 檢討變更為保護區 。	65號公園

編號	內容簡述	陳情位置
士林-3	士林11號公園現況為農業使用，請求依現況 變更為農業區 。	主士1
士林-6	士林11號公園部分土地希望 變更為較低密度住宅區 。	主士1
士林-4	士林12號公園部分土地於57年以前屬陽管局管轄土地規劃為住宅用地，隔年改為公園預定地，歷經50幾年亦不徵收開闢為公園，希望 恢復原規劃之住宅用地 。	主士2
士林-1	士林10號公園較相鄰之士林11及12號公園更陡峭、細長，為何不解編，如 不解編請即編預算徵收之 。	10號公園 (主士7)

參、前次委員會未審決陳情回應說明

- 一、陳情編號士林-7(華僑新村-道路用地有無開闢)
- 二、陳情編號北投-1(吉利公園北側綠地用地)

一、士林-7人陳意見與回應

人陳 士林-7

陳○昌

陳情位置：士林區陽明段二小段348地號

訴求及意見	市府回應
<ul style="list-style-type: none">● 66年劃設公共用地後未徵收。● 非現行巷弄，地上有房，屋後有華僑新村大型社區圍牆，理應無巷弄開設必要性。● 屋齡已久，想整修，有疑慮。	<ul style="list-style-type: none">■ 查案址建物於66年劃設為道路用地前即已存在。■ 都發局109.9.3召會討論，交通局表示宜維持計畫道路；消防局表示陳情位置非搶救困難範圍，且周邊巷弄亦非狹隘巷弄或消防巷道；新工處表示因市府預算考量，倘該計畫道路需求性不高，較不易優先開闢。■ 交通局109.9.14來文：「考量街廓範圍過大、建物密集、地區巷道串聯、消防救災及地區未來發展交通需求，建議維持計畫道路」。■ 道路解編事宜，擬依士林通檢(細部計畫)案經109年10月15日本市都市計畫委員會第771次會議決議，維持道路用地，不予變更。



二、北投-1人陳意見與回應

人陳 北投-1 禾聯公司等

陳情位置：北投區立農段五小段165、165-2、165-3地號

訴求及意見

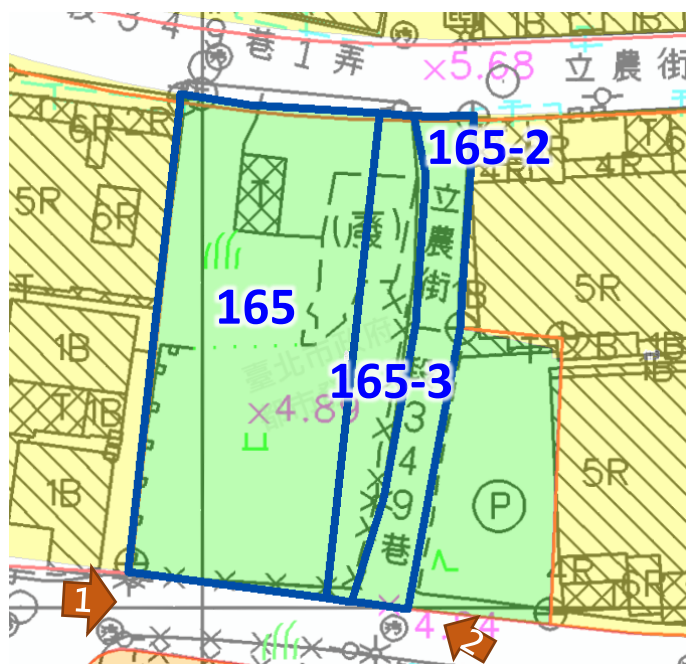
為促進土地有效利用，懇請將陳情土地檢討變更為住宅區；本基地擬變更為住宅區，將回饋30%土地或等值樓地板面積或代金

市府回應

都發局109.9.3召會討論，公園處表示考量本市綠地面積不足建議仍維持綠地用地。經綜合考量唛哩岸站(西安街二段)以南至石牌、明德國中間之綠地系統串聯與完整性。依都市計畫法第45條，北投區之公園、兒童遊戲場、運動場、綠地及廣場占都市計畫面積9.95%，未達到法定目標，故為改善都市綠地品質，陳情意見不予採納，維持原綠地用地。



1



2

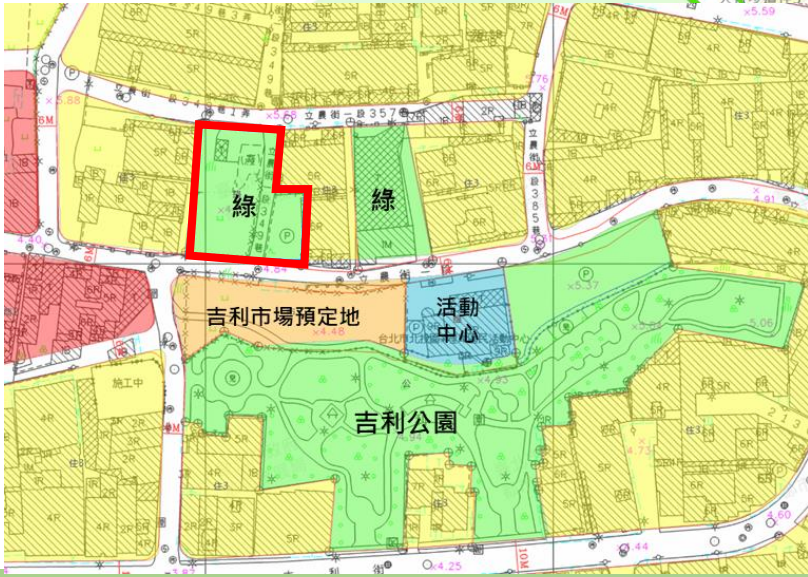
二、北投-1人陳意見與回應

位置與周邊概況

陳情位置(綠地用地)與北側捷運綠帶、東華公園、南側吉利公園、石碑公園及石碑綠地系統具串連性，建議保留原用地，待取得後開闢



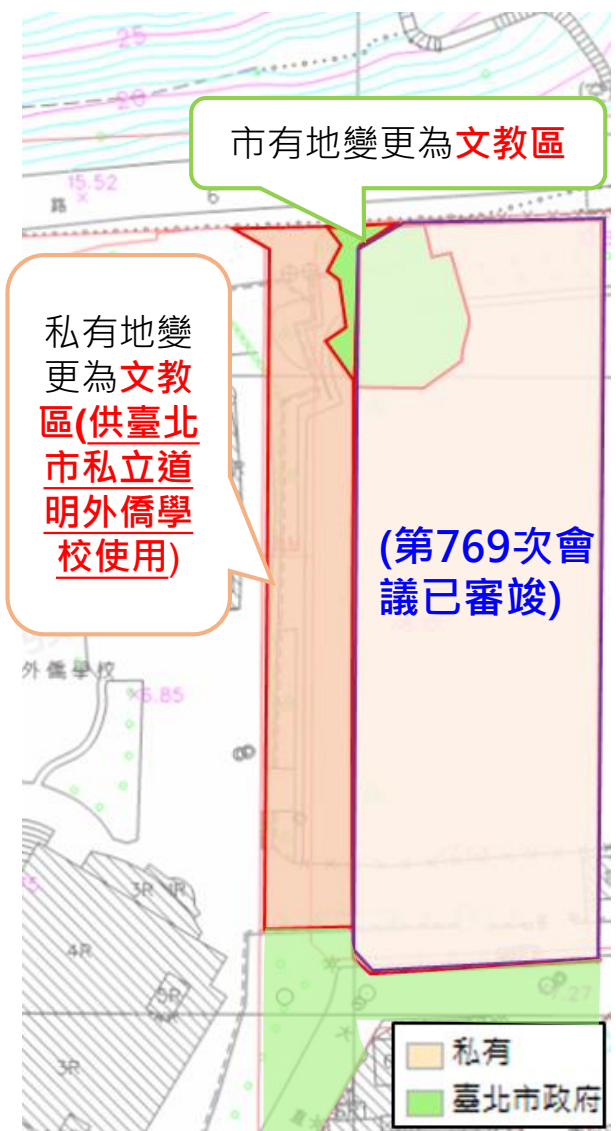
北投-1



肆、修正變更範圍說明

- 一、主山4、細山2(私立道明外僑學校)
- 二、主南5(舊莊國小)

主山4：變更住宅區(道路用地)、國小用地為文教區、文教區(供臺北市私立道明外僑學校使用)、住宅區



一、第769次大會審決：

「主山4」國小用地變更為文教區、文教區(供臺北市私立道明外僑學校使用)、住宅區

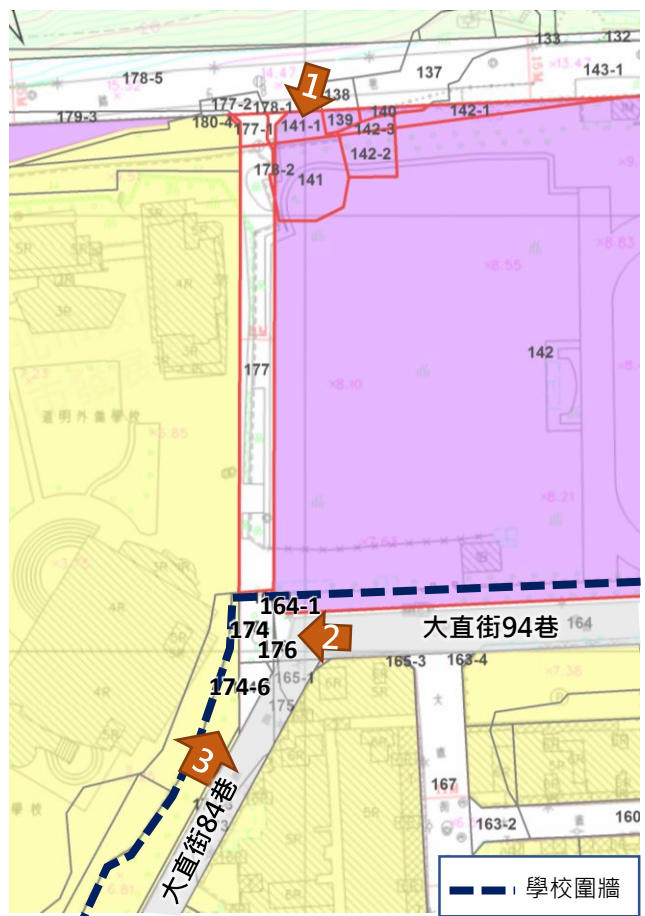
二、修正變更範圍

- ❑ 本府都發局109.7.9研商會議決議：確認西側道路用地是否仍有開闢需求
- ❑ 本府交通局(109.7.29函)：該國小西側未開闢計畫道路倘變更分區**不致影響整體地區交通系統**
- ❑ 本府工務局新工處(109.8.17函)：道路用地變更為文教區**本處無意見**



主山4：變更住宅區(道路用地)、國小用地為文教區、文教區(供臺北市私立道明外僑學校使用)、住宅區

基地北側現況已開闢為學校使用
 基地南側(圍牆以南)現況除北安段一小段164-1、174、174-6、176地號等土地為綠化植栽範圍外，餘均開闢作道路使用，並已順平處理



主山4：變更住宅區(道路用地)、國小用地為文教區、文教區(供臺北市私立道明外僑學校使用)、住宅區

位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	管制及相關規定
中山區道明國小預定地	<u>住宅區(道路用地)</u>	<u>文教區</u>	<u>0.0024</u>	<u>1.符合變更原則(六)、2。</u> <u>2.案址西側之道路用地依本府交通局、新工處表示暫無編列預算開闢，且倘變更亦不致影響整體地區交通系統，爰將道路用地市有部分變更為文教區；私立道明外僑學校所有所有部分變更為文教區(供臺北市私立道明外僑學校使用)</u>	依相關法令規定辦理。
		<u>文教區(供臺北市私立道明外僑學校使用)</u>	<u>0.0864</u>		

109.10.28 新增人陳

訴求及意見	市府回應
財政部國有財產署北區分署： 本分署前以109年8月12日台財產北改字第10900235270號函復原則同意在案	敬悉。

細山2：擬定文教區、文教區(供臺北市私立道明外僑學校使用) (新增)

位置	使用分區	面積(公頃)	建蔽率	容積率	擬定理由	管制及相關規定
<u>中山區道明國小 預定地(北安段一 小段141等地號)</u>	<u>文教區</u>	<u>0.0448</u>	<u>40%</u>	<u>225%</u>	<u>1.符合變更原則(六) 2。</u> <u>2.配合主要計畫變更編 號主山4擬定細部計畫</u>	<u>依相關法令規定 辦理。</u>
	<u>文教區(供 臺北市私 立道明外 僑學校使 用)</u>	<u>1.5127</u>				



主南5：變更國小用地為保護區

一、第769次大會審決

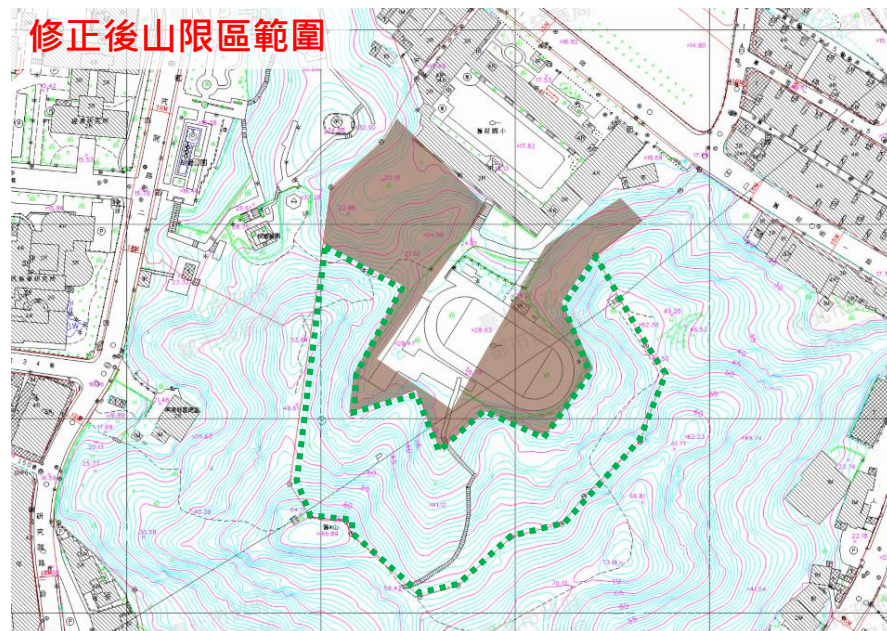
「主南5」國小用地變更為保護區，無劃設山限區之必要，配合刪除山限區管制。

二、修正變更範圍


- 本府教育局109.8.5研商會議決議(109.8.13北市教工字第1093074523號函送會議紀錄)：原變更計畫範圍西側細長型步道區域，依大地處意見修正**不納入變更範圍**。
- 本次變更範圍由1.6304公頃修正為**1.6131公頃**

三、調整山限區管制範圍

本次配合變更範圍修正，於**細部計畫中調整山限區管制範圍**。



主南5：變更國小用地為保護區

位置	原計畫	新計畫	面積	變更理由	管制及相關規定
南港區舊莊國小(中南段四小段764等部分地號)	國小用地	保護區	1.6304公頃 	1.符合變更原則(三) 2.案址係本府以58年劃設為國小用地61年擴大國小用地迄今。現況部分已開闢，部份未開闢迄今。 3.舊莊國小109年6月3日北市舊國總字第1096003235號函表示部分校地無學校使用之需求，考量多數無使用需求之校地位於四級坡以上之山坡地，可及性低且臨接保護區，故變更為保護區。	依相關法令規定辦理。

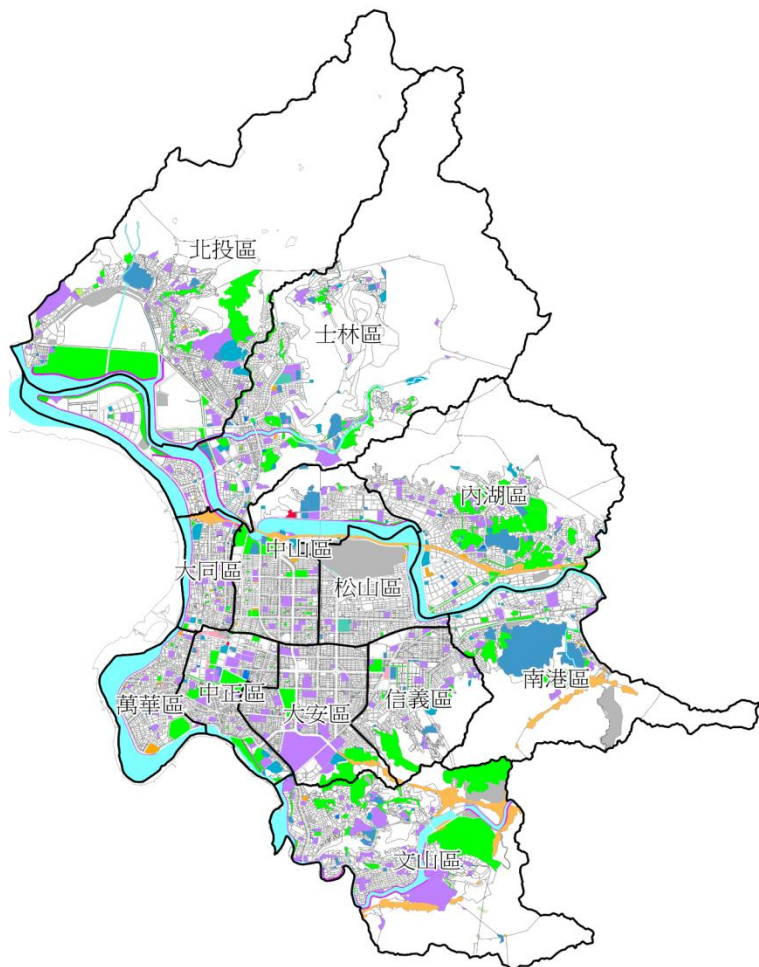
伍、檢討後面積、徵收費用

- 一、主要計畫土地使用分區
- 二、細部計畫土地使用分區
- 三、徵收費用

主要計畫土地使用分區

□ 公設用地共解編約71公頃

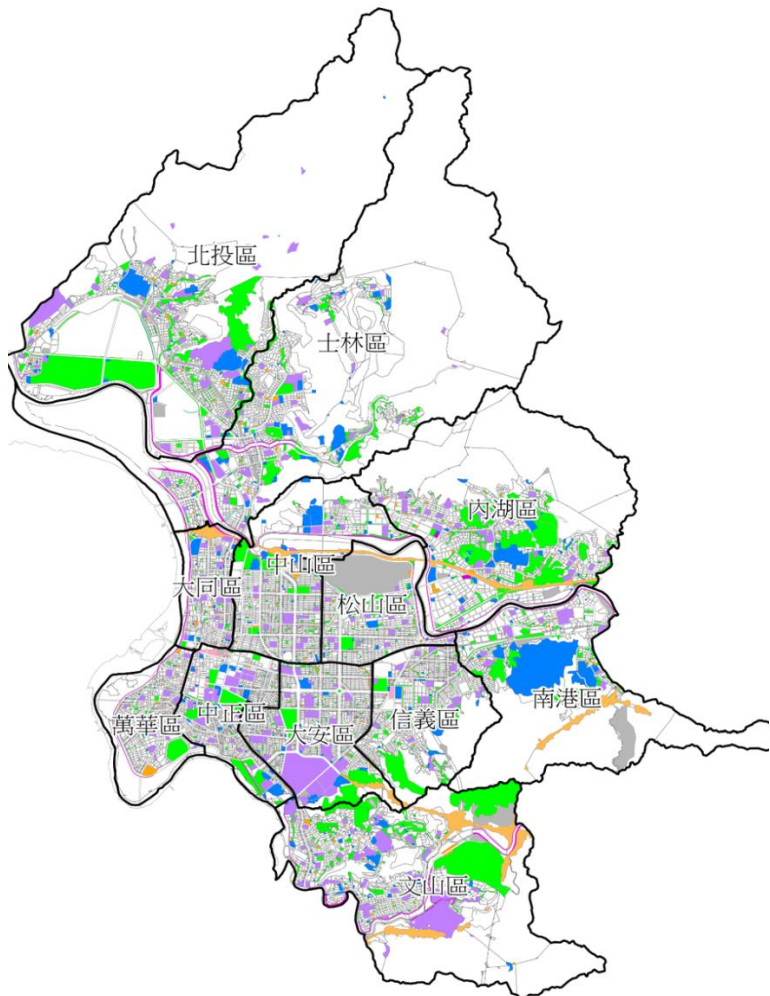
- ✓ 公墓用地變更為殯葬專用區約66.91公頃
- ✓ 其他公設變更為住宅區等約1.38公頃



類別	土地使用分區	面積(公頃)	占都市計畫面積百分比	占都市發展區百分比
都市發展用地	住宅區	4,457.6	19.84%	34.36%
	商業區	971.5	4.32%	7.49%
	工業區	434.0	1.93%	3.35%
	其他分區	870.1	3.87%	6.71%
	公共設施用地	6,238.9	27.77%	48.09%
	道路	1,770.5	7.88%	13.65%
	公園綠地	1,149.0	5.11%	8.86%
	學校	1,050.0	4.67%	8.09%
	機關	645.1	2.87%	4.97%
	交通	435.1	1.94%	3.35%
	殯葬	237.3	1.06%	1.83%
	機場	240.7	1.07%	1.86%
	其他	711.1	3.17%	5.48%
	都市發展地區小計	12,972.0	57.74%	100.00%
發展用地 非都市	保護區	6,938.8	30.89%	-
	其他	2,553.9	11.37%	-
	非都市發展地區小計	9,492.7	42.26%	-
都市計畫地區總計		22,464.70		

細部計畫土地使用分區

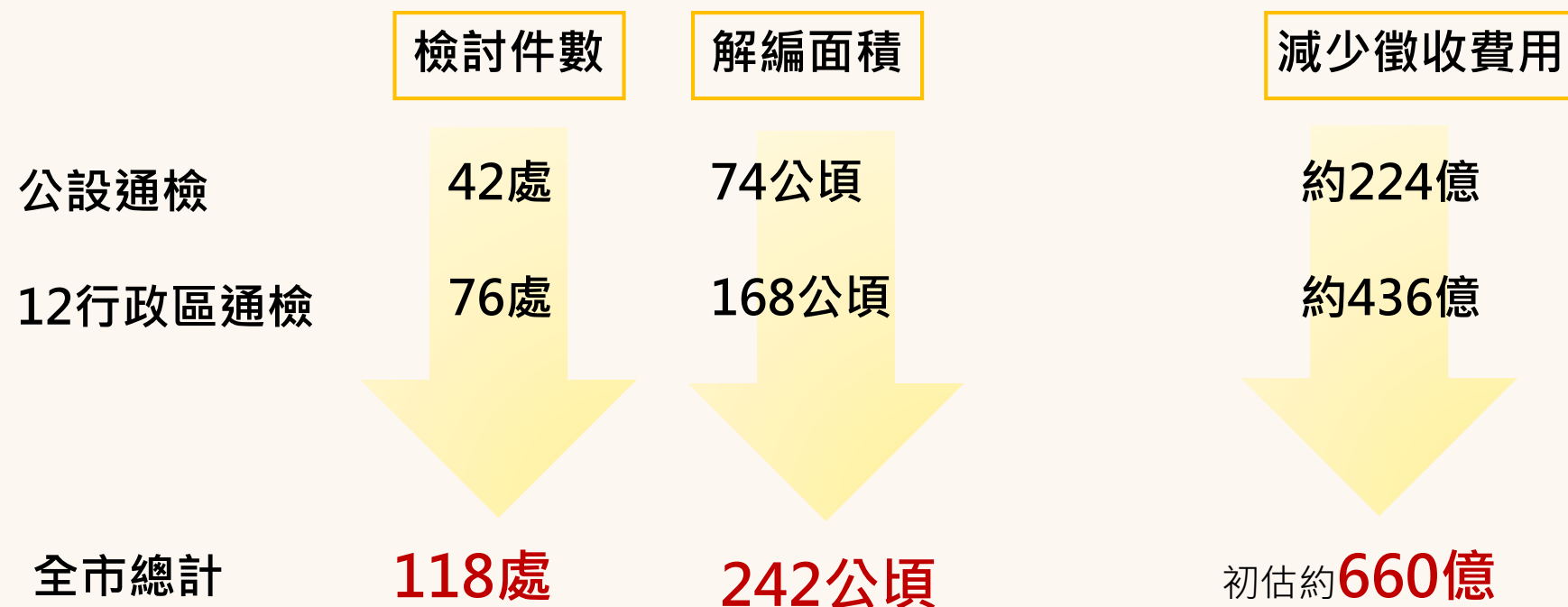
- 公設用地共解編約70公頃
 - ✓ 擬定殯葬專用區約66.91公頃
 - ✓ 其他公設變更為住、工等其分區約2.64公頃(含須自擬細計者)



類別	土地使用分區	面積 (公頃)	占都市計畫 面積百分比	占都市發展 區百分比
都市發展用地	第三種住宅區	1,937.2	8.62%	15.86%
	第二種住宅區	493.7	2.20%	4.04%
	第三種商業區(特)	288.4	1.28%	2.36%
	其他分區	2,241.7	9.98%	18.35%
	公共設施用地	7,255.2	32.30%	59.39%
	道路	2,571.1	11.45%	21.05%
	公園綠地	1,259.6	5.61%	10.31%
	學校	1,048.2	4.67%	8.58%
	機關	722.2	3.21%	5.91%
	交通	498.3	2.22%	4.08%
	殯葬	173.7	0.77%	1.42%
	機場	242.1	1.08%	1.98%
其他	740.0	3.29%	6.06%	
都市發展地區小計		12,216.1	54.38%	100%
非都市發展用地	保護區	6,958.2	30.97%	-
	其他	2,621.1	11.67%	-
	非都市發展地區小計	9,579.2	42.64%	-
	保變住地區	375.3	1.67%	-
	社子島地區	294.1	1.31%	-
都市計畫地區總計		22,464.7	-	-

公共設施專案通盤檢討案小結

□ 全市部分公共設施用地變更案已納於12行政區通檢辦理



陸、都委會初研意見回應

幕僚初研意見	市府回應說明
<p>一、本案除第769次委員會尚未討論及未審決案件，另針對該次已審決之變更編號「主土4」、「主山4」、「主南5」提出修正內容，並新增擬定細部計畫「細山2」。請市府就本次會議討論議題，併同下列意見進行簡報說明，提請大會討論公決。</p>	<p>敬悉。</p>
<p>二、「主山4」私立道明外僑學校本次修正變更範圍，依權屬納入西側住宅區(細計為道路用地)，惟將造成南側計畫道路轉角處未能順平，請補充說明是否影響未來路型規劃及交通安全。</p>	<p>考量地區現況及權屬，將現況已開闢為學校操場部分納入變更範圍，其南側圍牆外土地現況已開闢為道路使用，並配合路型已有綠化植栽，故道路轉角處均有順平處理。</p>

感謝聆聽
敬請指教

