

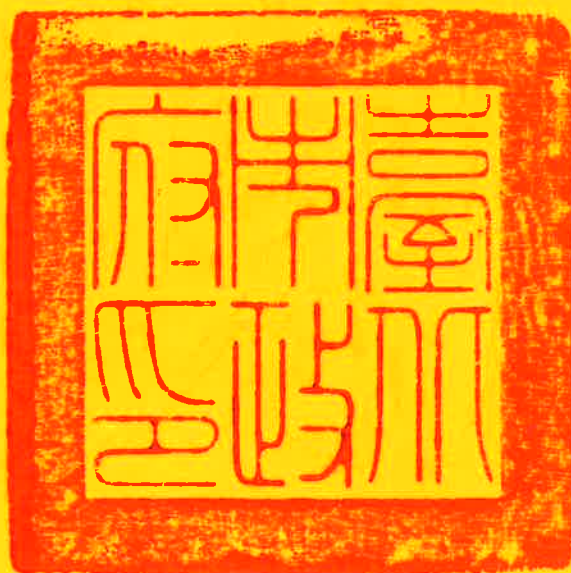
臺北市都市計畫書

臺北市都市計畫

公共設施用地專案通盤檢討(細部計畫)案內

編號「細山3、細正2、細正3、細南3」

等4案



臺北市政府

111年10月20日府都規字第1113080361號公告第2次公告展覽

臺北市都市計畫書

臺北市都市計畫

公共設施用地專案通盤檢討(細部計畫)案內
編號「細山3、細正2、細正3、細南3」
等4案

臺北市政府

111年10月20日府都規字第1113080361號公告第2次公告展覽

目錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、變更暨擬定計畫內容.....	2
一、中山區.....	2
二、中正區.....	3
三、南港區.....	5
參、修訂適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定地區	6
肆、事業及財務計畫.....	7
伍、臺北市都市計畫委員會審議情形	8

圖目錄

圖 1	中山區擬定計畫位置示意圖(細山 3).....	2
圖 2	中正區變更位置示意圖(細正 2).....	4
圖 3	中正區變更位置示意圖(細正 3).....	4
圖 5	南港區擬定計畫位置示意圖(細南 3).....	5

表目錄

表 1	中山區擬定細部計畫內容綜理表.....	2
表 2	中正區變更計畫內容綜理表.....	3
表 3	南港區擬定細部計畫內容綜理表.....	5
表 4	山限區解編調整對照表.....	6
表 5	事業及財務計畫表.....	7

案 名： 臺北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討(細部計畫)案內編號
「細山 3、細正 2、細正 3、細南 3」等 4 案
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、 計畫緣起

「臺北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討(主要計畫)案」係於 103 年 3 月 17 日辦理公開徵求意見，於 108 年 12 月 9 日公告公開展覽，並經本市都市計畫委員會審議，歷經 2 次專案小組會議、2 次都市計畫委員會大會審議，分別於 109 年 8 月 13 日及 10 月 29 日經本市都市計畫委員會第 769 次及第 772 次會議審決修正通過。嗣以 110 年 1 月 15 日府都規字第 1093120206 號函報內政部核定，經內政部都市計畫委員會 2 次專案小組會議，1 次內政部都市計畫委員會大會審議，於 111 年 7 月 12 日提內政部都市計畫委員會第 1015 次會議決議(略以)：「本案除下列各點外，其餘准照臺北市政府 110 年 11 月 2 日府都規字第 1103084280 號函送計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。……。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。」爰辦理案內編號「主士 5、主士 6、主士 8、主山 2、主山 3、主山 7、主文 4、主信 4、主南 5」等 9 案重新辦理公開展覽事宜。

另配合上開主要計畫案內編號「主山 3、主南 3」，併同擬定細部計畫「細山 3、細南 3」，而變更及擬定計畫內容「細正 2、細正 3」因超出原公展變更範圍，爰依都市計畫法定程序辦理重新公開展覽事宜。

貳、變更暨擬定計畫內容

一、中山區

表1 中山區擬定細部計畫內容綜理表

擬定編號	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
細山3	中山區北安國中北側	醫療、機關及社福設施用地	0.9494	40%	400%	1. 符合變更原則(四)。 2. 配合主要計畫變更編號主山3擬定細部計畫。	1. 土地使用強度及管制比照機關用地規定。 2. 餘依相關法令規定辦理。

註1：本計畫擬定後各用地之大小、面積、位置及形狀應依計畫圖實地分割測量為準。

註2：實際變更範圍請詳計畫圖所示。

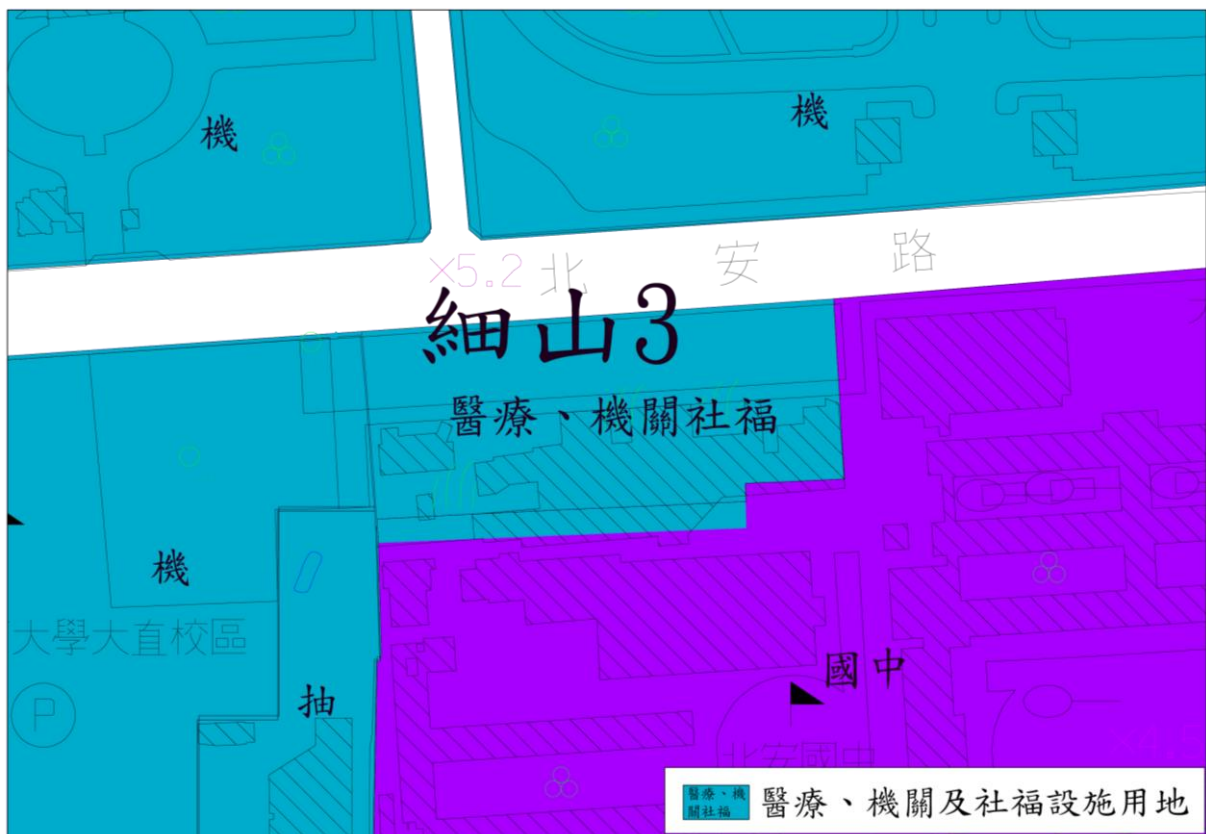


圖1 中山區擬定計畫位置示意圖(細山3)

二、中正區

表2 中正區變更計畫內容綜理表

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
細正 2	中正 3 號廣場(中山堂旁部分廣場用地)	廣場用地	道路用地	0.226	<ol style="list-style-type: none"> 1.符合變更原則(二)1 2.案址係本府以 69 年 1 月 28 日府工二字第 53530 號公告「修訂忠孝西路、中山南路、愛國西路、縱貫鐵路所圍地區細部計畫(通盤檢討)案」內劃設為廣場用地迄今。 3.經本府工務局公園路燈工程管理處 109 年 1 月 3 日北市工公藝字第 1083078303 號函表示案址現況部分為道路使用(延平南路)，故為符管用合一，變更為道路用地。 	依相關法令規定辦理。
細正 3	中正 10 號廣場(汀州路及羅斯福路三段 316 巷交界處)	廣場用地	道路用地	0.0726	<ol style="list-style-type: none"> 1.符合變更原則(二)1 2.案址係本府以 46 年 6 月 14 日北市工字第 41350 號公告「第十八號部分都市計畫案」內劃設為廣場用地迄今。 3.經本府工務局公園路燈工程管理處 109 年 1 月 3 日北市工公藝字第 1083078303 號函表示案址現況部分為道路使用(汀州路)，故為符管用合一，變更為道路用地。 	依相關法令規定辦理。

註 1：本計畫變更後各用地之大小、面積、位置及形狀應依計畫圖實地分割測量為準。

註 2：實際變更範圍請詳計畫圖所示。

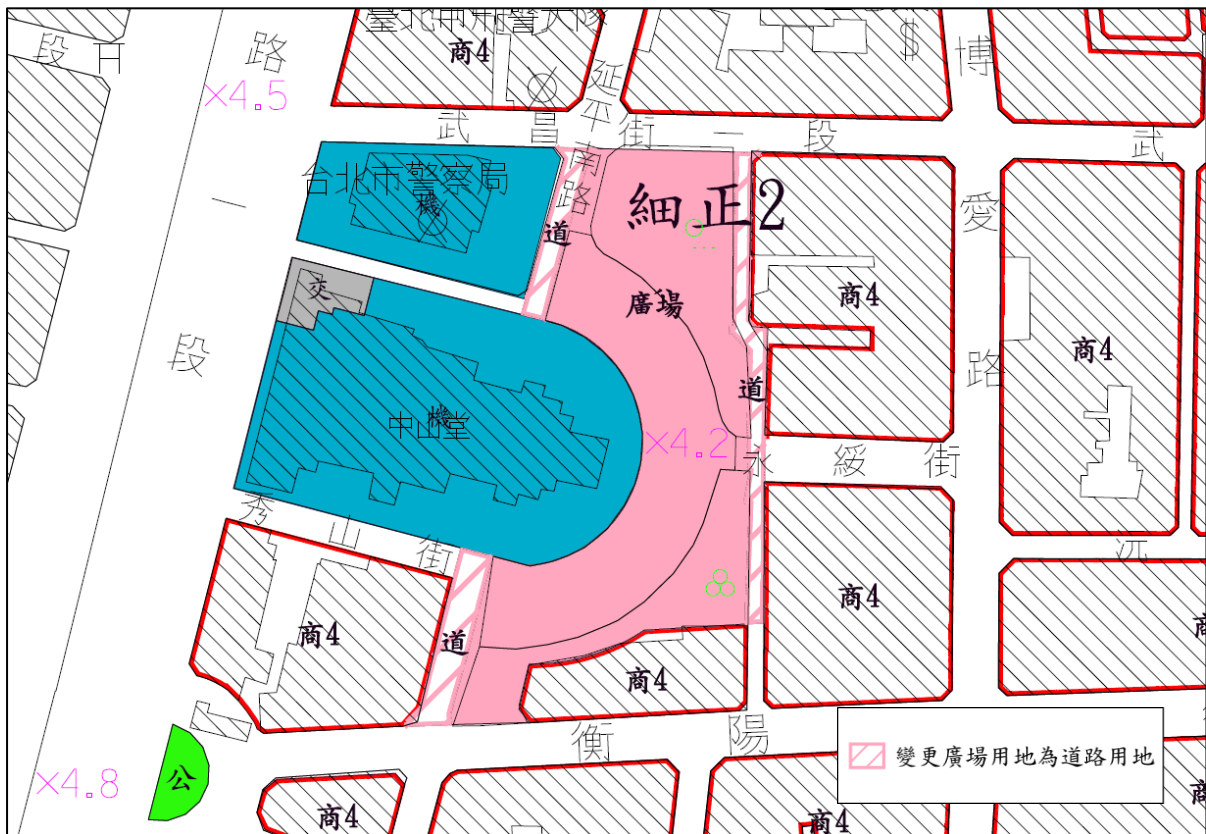


圖2 中正區變更位置示意圖(細正 2)



圖3 中正區變更位置示意圖(細正 3)

三、南港區

表3 南港區擬定細部計畫內容綜理表

擬定編號	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
細南3	臺北市軍人公墓以南、研究院路三段以北(南港區中南段五小段447等地號)	社福及機關用地	0.9500	40%	120%	配合主要計畫變更編號主南3擬定細部計畫。	依相關法令規定辦理，使用強度比照原機關用地建蔽率40%，容積率120%。

註1：本計畫擬定後各用地之大小、面積、位置及形狀應依計畫圖實地分割測量為準。

註2：實際變更範圍請詳計畫圖所示。

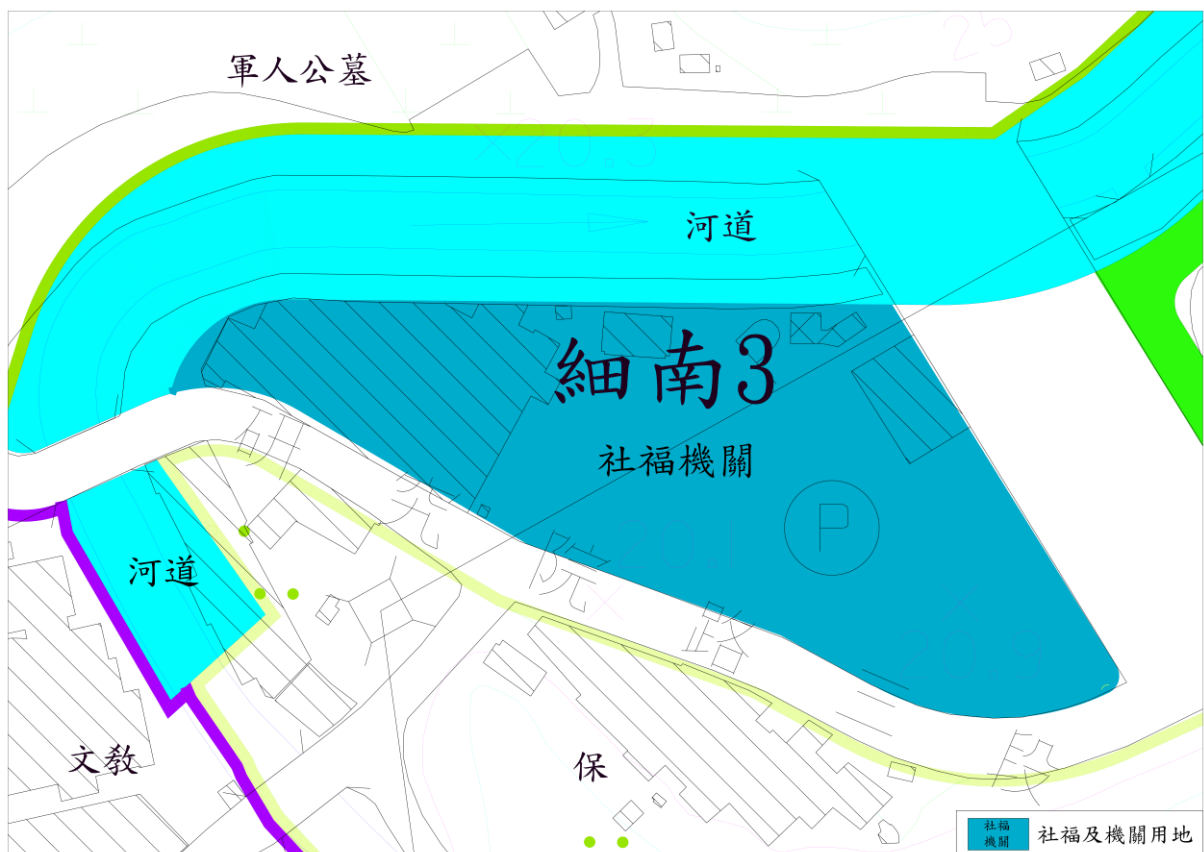




圖5 南港區擬定計畫位置示意圖(細南3)

參、修訂適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定地區

本府為落實山坡地安全管理，兼顧坡地保育及土地所有權人權益，已依「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」劃設之地區(以下簡稱山限區)進行管制。本案主要計畫變更計畫內容中，「主南 5」變更為保護區後即無劃設山限區之必要，因此予以解編以下山限區範圍，相關位置及調整前、後對照如下：

表4 山限區解編調整對照表

位置	調整前	調整後	調整原因
主南 5：南港區舊莊國小南側(中南段四小段 764 等部分地號)			因本案主要計畫主南 5 已由部分國小用地變更為保護區，故解列其坐落之山限區。

肆、事業及財務計畫

本次細部計畫公共設施開發進度預計自民國 111 年起，至民國 132 年完成。事業及財務計畫預估如下表 5。

表5 事業及財務計畫表

單位：億元

公共設施種類 (變更編號)	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢經費			主辦 機關	經費 來源
		徵 購	土 地 重 劃	獎 勵 投 資	撥 用	其 他	土 地	工 程 費	合 計		
細山 3 (中山區北 安國中北 側)	0.9494	V			V	V				臺北 市 政 府 衛 生 局 / 內 政 部 營 建 署	由目的事業 主管機關以 徵購、撥用 或其他方式 辦理
細正 2 (中正 3 號廣 場用地變更 為道路用 地)	0.2260				V	V				臺北 市 政 府 工 務 局 新 建 工 程 處	由主辦機關 以撥用、其 他方式辦理
細正 3 (中正 10 號 廣場用地變 更為道路用 地)	0.0726	V			V	V				臺北 市 政 府 工 務 局 新 建 工 程 處	由主辦機關 編列年度預 算取得及開 闢，或以撥 用、其他方 式辦理
細南 3 (南港區中 南段五小段 447 等地號)	0.9500	V		V	V	V				臺北 市 政 府	由目的事業 主管機關以 徵購、獎勵 民間投資興 建公共設 施、撥用或 其他方式辦 理

伍、 臺北市都市計畫委員會審議情形

一、 本案提經臺北市都市計畫委員會 109 年 2 月 13 日第 761 次會議報告，決議如下：

本案先組成專案小組進行討論後再提委員會審議，請林志峯委員擔任召集人，府內涉及財政、地政及交通之委員(陳家蓁委員、張治祥委員、陳學台委員)為小組當然成員，其餘專案小組成員請召集人指定。【會後經召集人表示，府外委員邀請劉玉山委員、白仁德委員、潘一如委員、何芳子委員、徐國城委員擔任專案小組委員】。

二、 109 年 4 月 9 日第一次專案小組會議審查結論：

- (一) 本案公共設施用地變更原則先原則同意，並視後續個案討論情形，確認後再提請委員會審議。
- (二) 主要計畫依以下內容提請委員會審議：
編號主士 1、主士 2、主士 3、主山 1：依公展計畫書、圖內容。
- (三) 細部計畫依以下內容提請委員會審議：
 1. 編號細士 1：依公展計畫書、圖內容。
 2. 編號細山 1：原公展內容擬定部分土地為綠地用地之部分，考慮後續維護管理，同面積修正為道路用地，另區位修正為計畫範圍之東側及南側，並沿現有道路用地順接劃設。
- (四) 公民或團體陳情意見依以下內容提請委員會審議：
 1. 綜理表編號士林-2、3、4、6，依本次會議市府回應。
 2. 綜理表編號士林-5、中山-2，有關國產署北區分署針對該等變更內容原則尊重之書面意見，一併提委員會審議。
- (五) 本案變更編號主內 1 (內湖 72 號公園) 等大型山區公園，請先安排全體委員至現地會勘後，併本次會議未及討論之變更內容及公民團體陳情意見提下次專案小組討論。

三、109年6月11日第二次專案小組會議審查結論：

(一) 主要計畫依以下內容提請委員會審議：

1. 內湖區

(1) 編號「主內1」：因所涉及之內湖72號公園及陳情意見所提之65號、71號公園區域很大，且地形並非全部陡峭，全面變更為保護區是否適宜（例如臨民權東路六段側、緊臨住宅區側留設緩衝設施等）？建議都發局、公園處、大地處等相關單位就區位條件、地主權益，並參酌委員意見，再進行詳細的調查分析後，逕提委員會審議。

(2) 編號「主內2、3、4」：依公展計畫書、圖內容。

2. 文山區

(1) 編號「主文1、2」：依公展計畫書、圖內容。

(2) 編號「主文3」：依本次會議市府所提修正變更範圍。

3. 松山區

編號「主松1」：依公展計畫書、圖內容。

4. 信義區

(1) 編號「主信1、2」：依公展計畫書、圖內容。

(2) 編號「主信3」：依本次會議市府所提修正變更範圍。

5. 南港區

(1) 編號「主南1、4」：依公展計畫書、圖內容。

(2) 編號「主南2」：依本次會議市府所提修正，新增袋地申請通行應支付償金之規定。

(3) 編號「主南3」：依本次會議市府所提變更機關用地為社福及機關用地。

6. 大安區

本次會議市府釐清細部計畫(編號細安3)應屬主要計畫層級並新增變更編號「主安1」:依本次會議市府所提修正內容,變更住宅區為聚落風貌保存專用區。

7. 本次會議新增提案內容

編號「主士4、主士5、主文4、主山2、主信4、主山3、主士6、主南5」:依本次會議市府所提變更內容。

(二) 細部計畫依以下內容提請委員會審議:

1. 文山區

(1) 編號「細文1、2」:依公展計畫書、圖內容。

(2) 編號「細文3」:依本次會議市府所提修正變更範圍。

2. 信義區

編號「細信1」:依本次會議市府所提修正變更範圍。

3. 南港區

編號「細南1、2」:依本次會議市府所提修正回饋機制相關文字內容。

4. 大同區

編號「細同1」:依公展計畫書、圖內容。

5. 大安區

(1) 編號「細安1、2」:依公展計畫書、圖內容。

(2) 編號「細安3」:依本次會議市府所提修正內容,配合新增變更編號「主安1」擬定為「聚落風貌保存專用區」。

(3) 編號「細安4」:依本次會議市府所提修正回饋機制相關文字內容。

6. 中正區

編號「細正1」:依本次會議市府所提修正面積為0.2209公頃。

7. 萬華區

編號「細萬 1」：依本次會議市府所提修正內容，本變更案撤回不予變更。

8. 本次會議新增提案內容

(1) 編號「細正 2」：依本次會議市府所提內容，變更廣場用地為道路用地。

(2) 編號「細正 3」：依本次會議市府所提內容，變更廣場用地為道路用地，惟變更後之路型規劃，請新工處與交通局再作討論調整。

(三) 公民或團體陳情意見依以下內容提請委員會審議：

1. 綜理表編號「通案-1」，依本次會議市府回應。
2. 綜理表編號「士林-1、5、7」，依本次會議市府回應。
3. 綜理表編號「中山-1、2」，依本次會議市府回應。
4. 綜理表編號「內湖-1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14、15、16」，同本次會議建議意見第一之（一）第 1 點。
5. 綜理表編號「文山-1」，依本次會議市府回應。
6. 綜理表編號「信義-1、2、3、4」，依本次會議市府回應。
7. 綜理表編號「南港-1、2、3、4、5、6、7」，依本次會議市府回應。
8. 綜理表編號「萬華-1」，依本次會議市府回應。
9. 綜理表編號「北投-1、2」，依本次會議市府回應。
10. 綜理表編號「中正-1」，依本次會議市府回應。

(四) 本案檢討後之土地使用分區面積及徵收經費增減，請配合 2 次專案小組討論內容修正。

四、本案提經臺北市都市計畫委員會 109 年 8 月 13 日第 769 次委員會
議，決議如下：

(一) 本案除以下幾點，其餘同意依專案小組建議意見，依公展計畫書、圖以及本次會議市府所送補充會議資料修正通過：

1. 「公共設施變更原則」同意依市府本次會議所提修正內容。
2. 變更主要計畫部分
 - (1) 變更編號「主士 1」、「主士 2」、「主士 7」有關士林大型山區公園之檢討，請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(包括觀光休閒農場)，並就地形地質條件、使用分區及土地所有權人權益等整體考量評估後，再提會審議。
 - (2) 新增變更編號「主士 5」中庸一路接中庸五路道路，同意本次會議市府所提修正內容，並增劃「道路護坡用地」。
 - (3) 新增變更編號「主士 6」士林翠山里公車調度站用地，同意本次會議市府所提修正內容，變更為「社福及機關用地(供本府及相關單位公務使用)」，並增訂使用強度。
 - (4) 新增變更編號「主山 4」道明國小預定地，同意本次會議市府所提修正內容，將國小用地分別變更為以下分區：
 - A. 西側土地屬臺北市私立道明外僑學校所有，變更為「文教區(供臺北市私立道明外僑學校使用)」。
 - B. 西北側土地考量私立道明外僑學校表示無使用需求，爰變更為「文教區」。
 - C. 東南側土地教育局表示已無使用需求，考量多為私有地且周邊多為住宅區，變更為「住宅區」，並依本次會議所提修正回饋機制相關規定辦理。
 - (5) 變更編號「主文 3」變更公墓用地為殯葬專用區，同意本次會議市府所提修正面積為 16.3168 公頃。

- (6) 變更編號「主文 4」仙跡岩自然步道後段，同意本次會議市府所提修正內容，除變更「住宅區」(細計為道路用地)為「保護區」外，另考量經過隧道上方之都市計畫道路兩側高差大，將造成大量挖填土方，併同變更「道路用地」為「保護區」。
- (7) 變更編號「主南 1」玉成國小西北側國小用地變更為住宅區，同意本次會議市府所提修正回饋機制相關文字內容。
- (8) 變更編號「主南 2」南港國宅福德街 373 巷東側機關用地變更為住宅區，同意本次會議市府所提修正回饋機制相關文字內容。
- (9) 變更編號「主南 3」軍人公墓以南、研究院路三段北側機關用地，同意本次會議市府所提修正內容，變更為「社福及機關用地(供本府及相關單位公務使用)」，並增列使用強度。

3. 細部計畫

(1) 變更及擬定細部計畫部分

- A. 編號「細山 1」，同意本次會議市府依第 1 次專案小組建議所提修正內容，擬定為「汽車修護展售工業區」及「道路用地」。
- B. 編號「細文 3」擬定殯葬專用區，同意本次會議市府所提配合「主文 3」修正面積。
- C. 編號「細安 4」大安 215 號公園東側(立人中小學東北側)，同意本次會議市府所提修正內容，變更「公園用地」為「第三種住宅區(特)」，土地所有權人應依都市計畫法第 24 條規定自擬細部計畫另案辦理變更，並依本次會議所提修正回饋機制相關規定辦理，故列為暫予保留。
- D. 編號「細南 1」、「細南 2」，同意本次會議市府所提修正內容，土地所有權人應依都市計畫法第 24 條規定自擬細部計畫另案辦理變更，並依本次會議所提修正回饋機制相關規定辦理，故列為暫予保留。

E. 編號「細正 1」南昌變電所預定地，同意本次會議市府所提修正內容，變更「變電所用地」為「第三種住宅區」及「第三種住宅區(特)」，並依本次會議所提修正回饋機制相關規定辦理，故列為暫予保留。

F. 編號「細正 3」中正 10 號廣場用地變更為道路用地，同意本次會議市府所提修正面積為 0.0726 公頃。

G. 編號「細萬 1」變更機關用地為第四種住宅區，同意本次會議市府所提撤回不予變更。

(2) 山限區管制，同意市府本次會議說明，「主士 4」及「主南 5」因已變更為保護區，無劃設山限區之必要，配合刪除山限區管制。

(二) 公民或團體陳情意見，除前述決議修正及以下幾點外，其餘同意市府本次會議所提回應意見辦理：

1. 綜理表編號「士林-1、3、4、6」陳情有關士林大型山區公園議題，同本次會議決議第一之(二)第 1 點。
2. 綜理表編號「士林-7」陳情廢除計畫道路案，請市府釐清案址劃設為計畫道路及建築物存在之先後時點，併補充周邊道路現況及該計畫道路之必要性，再提會討論。
3. 綜理表編號「北投-1」，請釐清案址是否為北投綠帶系統之一環以及容積移轉申請狀況，並就劃設合宜性、周邊公園綠地分布情形、是否有開闢需求等一併考量，修正回應說明後再提會討論。

五、本案提經臺北市都市計畫委員會 109 年 10 月 29 日第 772 次委員會
議，決議如下：

(一) 本案除以下幾點，其餘依本次會議市府所送補充會議資料修正通過：

1. 變更主要計畫部分

- (1) 變更編號「主內 1」、「主士 1」、「主士 2」、「主士 7」等大型山區公園：同意本次會議市府所提修正內容，維持現行公園用地，不予變更。俟市府委託調查作業完成後，再行辦理法定程序。
- (2) 變更編號「主士 4」士林 12 號公園內道路用地：配合前點決議修正，維持現行道路用地，不予變更。
- (3) 變更編號「主山 4」道明國小：同意本次會議市府所提修正內容，除第 769 次會議已審決之變更範圍，新增納入部分西側住宅區(細計為道路用地)範圍，變更為「文教區」及「文教區(供臺北市私立道明外僑學校使用)」。
- (4) 變更編號「主南 5」舊莊國小南側：同意本次會議市府所提修正內容，調整第 769 次會議已審決之變更範圍，不納入西側細長型步道區域(面積約 173 平方公尺)，變更面積修正為 1.6131 公頃。山限區管制範圍配合於細部計畫案內修正。

2. 細部計畫

- (1) 新增編號「細山 2」：同意本次會議市府所提配合「主山 4」擬定為「文教區」及「文教區(供臺北市私立道明外僑學校使用)」。
- (2) 山限區管制，同意本次會議市府說明，配合「主南 5」之變更範圍修正山限區管制範圍。

(二) 公民或團體陳情意見，依市府本次會議所提回應說明辦理。

臺北市政府 都市發展局
業務主管
承辦人員