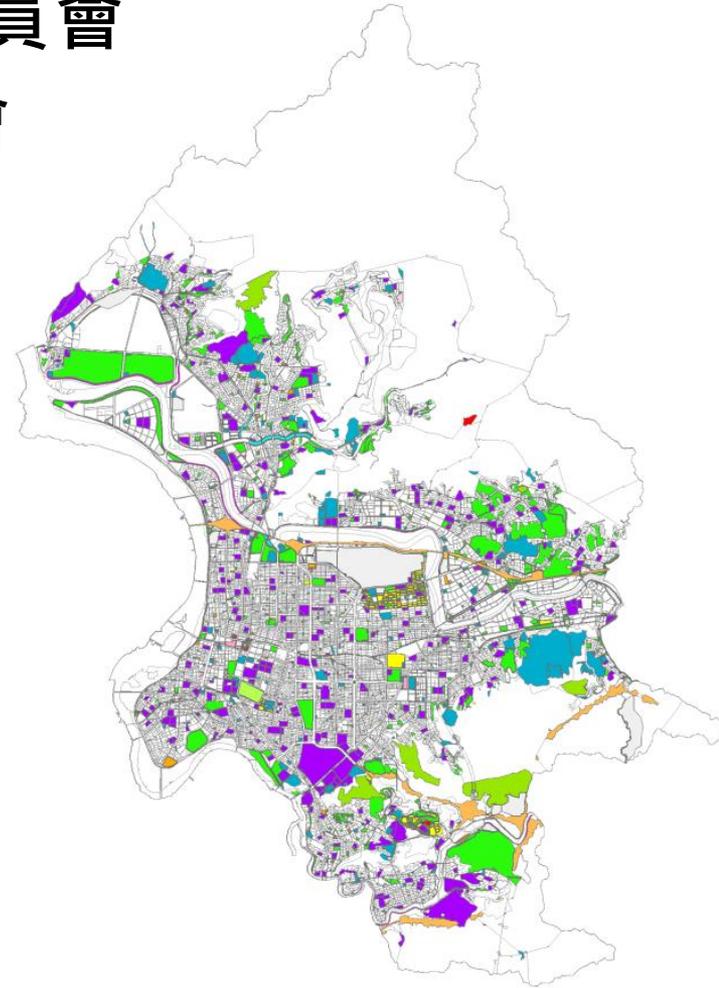


內政部都市計畫委員會  
第1,040次大會

臺北市都市計畫公共設施用地  
專案通盤檢討(主要計畫)案  
再提會討論案



112年8月29日



臺北市政府都市發展局

# 簡報大綱

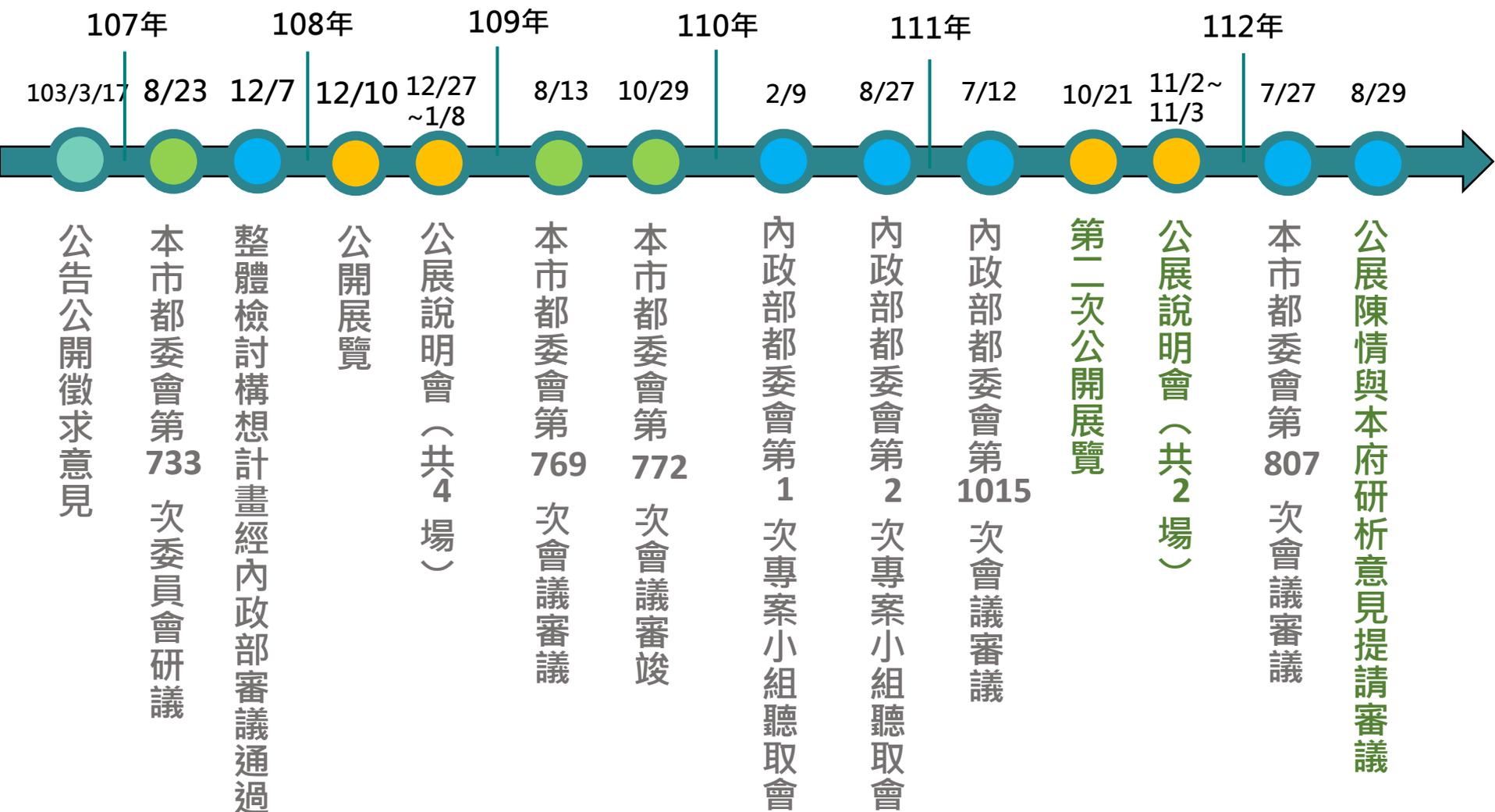
---

壹、辦理歷程

貳、第1015次會議處理情形

參、第2次公展期間人民陳情意見回應

# 壹、辦理歷程



# 內政部都委會第1015次會議決議回應綜理表(1)

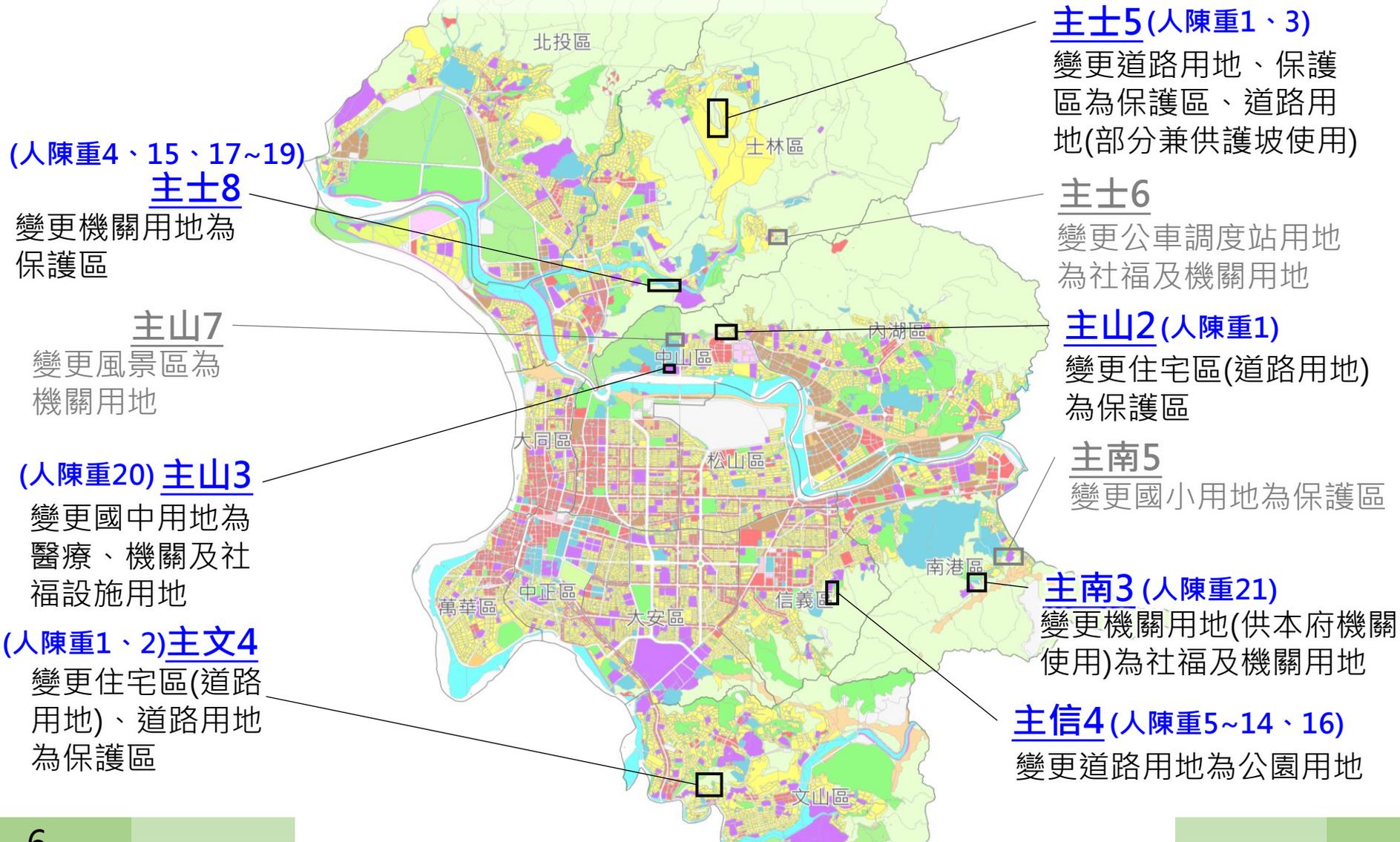
委員會決議	處理情形說明
<p>本案除下列各點外，其餘准照臺北市政府110年11月2日府都規字第1103084280號函送計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。</p>	<p>依決議續行辦理。</p>
<p>一、有關法令依據引用錯誤、計畫年期合理性、不合時宜之上位計畫檢討、國土計畫規劃內容、全市性公共設施用地編號與分類、變更理由之妥適性(如引述本會專案小組會議紀錄、暫無新闢學校用地需求等)、私立學校用地名稱全面檢討、計畫面積統計之正確性，請再查明修正或檢討。另外，留待政府取得之公共設施用地，請儘可能於實施進度與經費章節敘明。</p>	<p>已查明、修正或補充於計畫書中。</p>
<p>二、變更計畫內容：本案除請依下列各點修正計畫書、圖後，逕提本會討論外，其餘准予通過。</p> <p>(一)變更編號主山1、主山4、主山5、主山6、主內2、主南1及主南2等案，涉及變更回饋部分，請補充全市性變更回饋原則(包括回饋比例、捐贈土地或回饋代金之樣態、回饋時機等)，以及各變更編號之回饋內容。</p>	<p>主山1、主山4、主山5、主山6、主內2、主南1、主南2及主南6等變更案屬未審決案件，且非本次重公展範圍，相關補充及修正相關內容，已於112年3月31日另案提請內政部都市計畫委員會排會審議。</p>
<p>(二)變更編號主山5(原計畫為中央各軍事學校同學會館建築用地)，請查明該用地劃設之意旨、變更歷程、現況使用合法性、違規查處情形、擬變更為商業區之原則與理由，以及變更為公園用地之可行性。</p>	
<p>(三)變更計畫內容變更編號主內2及主南1等案，擬依都市更新方式開發，土地產權較為複雜，請補充公共設施用地及分期分區整體開發構想。</p>	
<p>(四)變更編號主南6，涉及社會福利設施用地之開闢，請補充變更急迫性、土地取得方式及未來不作社會福利設施之因應措施。</p>	

# 內政部都委會第1015次會議決議回應綜理表(2)

委員會決議	處理情形說明
<p>三、計畫圖變更內容之變更範圍（如變更編號主南2如有錯誤，請查明修正。</p>	<p>已檢視修正計畫圖，並已於112年3月31日另案提請內政部都市計畫委員會排會審議。</p>
<p>四、逕向內政部陳情意見：詳附錄-附表二，除併決議文二再提會討論者外，其餘同意依本會專案小組出席委員初步建議意見辦理。</p>	<p>已於112年3月31日另案提請內政部都市計畫委員會排會審議。</p>
<p>五、專案小組會議後逕向內政部陳情意見：詳附表</p>	<p>依決議續行辦理。</p>
<p>六、本通盤檢討案變更計畫內容，如有超出公開展覽範圍或差異較大者，請依都市計畫法第19條規定，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。</p>	<p>本案已就超出原公開展覽範圍之變更案，於111年10月20日以府都規字第11130690891號公告公開展覽，並於111年11月2日、111年11月3日舉辦說明會。公開展覽期間尚有主士5、主士8、主山2、主山3、主信4、主文4、主南3等公民或團體提出陳情意見且與本變更案有直接關係，故再提會討論。</p>
<p>七、本案得視實際發展需要，檢具變更都市計畫書圖，分階段報請本部核定，依法公告發布實施</p>	<p>本案就內政部都市計畫委員會第1015次會議已審決內容，先行辦理重新公開展覽，報部核定等程序，至本次再提會討論內容，視內政部都市計畫委員會審議情形，納為後續階段報部核定之內容。</p>

# 本次提會討論7案

■ 第2次公展展覽期間尚有主士5、主士8、主山2、主山3、主信4、主文4、主南3等7案  
公民或團體提出陳情意見且與本變更案有直接關係，故再提會討論。



# 新增人民陳情案處理情形彙整

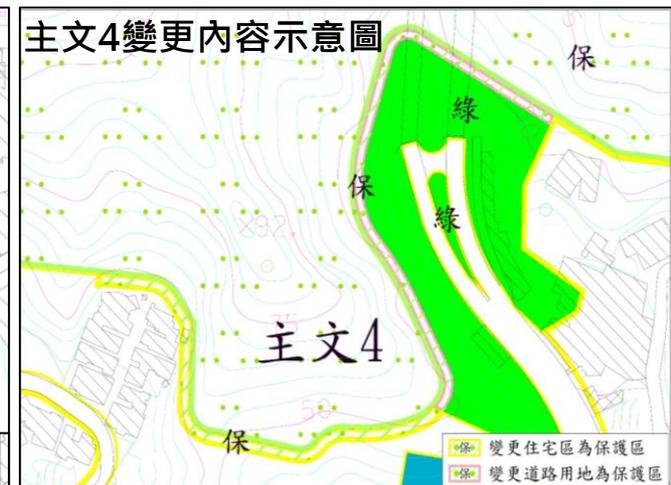
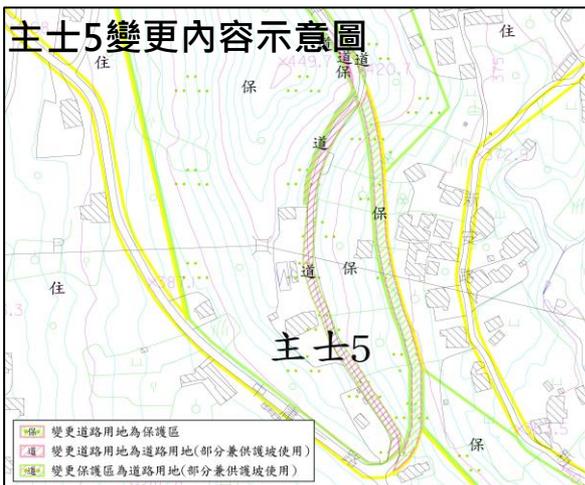
變更編號	陳情編號	計畫內容	陳情內容	臺北市政府研析意見
主士5	重1、重3	變更道路用地、保護區為保護區、道路用地(部分兼供護坡使用)	原則同意	洽悉
主士8	重4、15、17~19	變更機關用地為保護區	變更為住宅區	不予採納
主山2	重1	變更住宅區(道路用地)為保護區	原則同意	洽悉
主山3	重20	變更國中用地為醫療、機關及社福設施用地	北市聯醫放棄醫療規劃	採納並修正變更內容
主信4	重5~14、16	變更道路用地為公園用地	不同意變更為公園 希望公辦都更	部分採納並修正部分變更內容
主文4	重1	變更住宅區(道路用地)、道路用地為保護區	原則同意	洽悉
	重2		無法指定建築線	不予採納
主南3	重21	變更機關用地(供本府機關使用)為社福及機關用地	提高容積、建蔽率 願興建醫院、日照 等衛福機構	部分採納並修正變更內容，容積、建蔽率等另於細部計畫辦理

# 人民陳情編號重1

編號	陳情人及陳情事項(重點)	臺北市府研析意見
重1	<p>陳情人：國有財產署北區分署</p> <p>陳情位置：主士5、主山2、主文4</p> <p>陳情意見：            ( 111 年 10 月 24 日 台 財 產 北 改 字 第 11100332630 號 函 )</p> <p>查旨案涉財政部國有財產署經管國有土地之變更案為主士5、主山2、主文4、細正3及細南3，<b>本分署原則同意</b>。</p>	洽悉。

## 第1015次會議審議通過內容

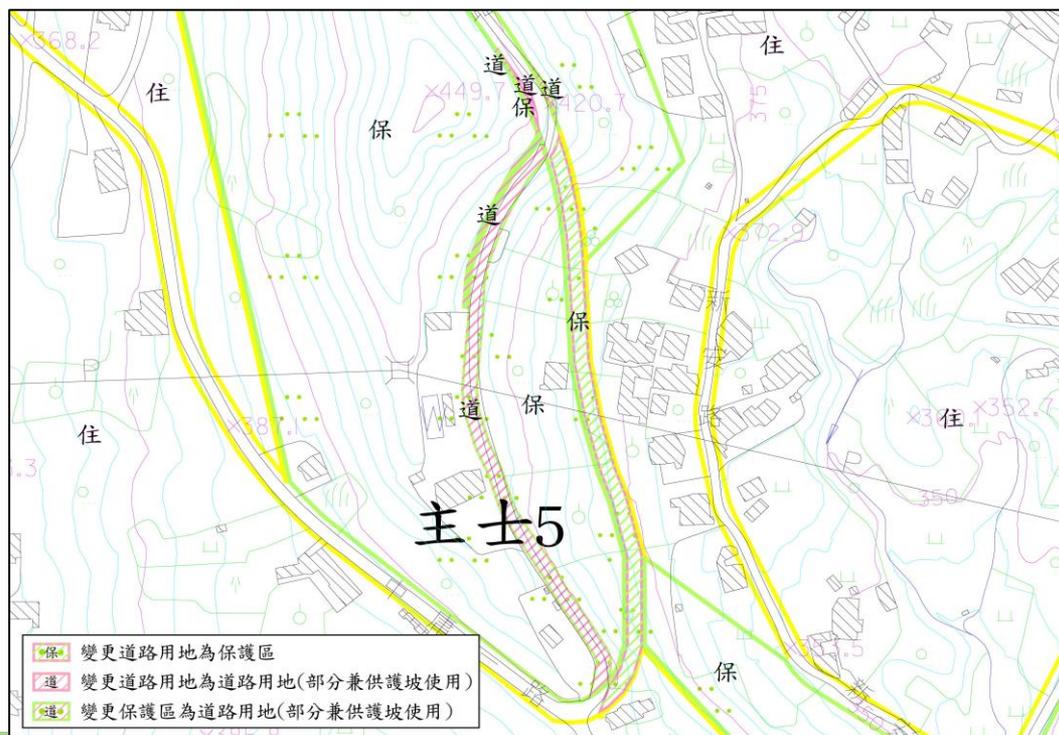
主士5、主山2、主文4，皆為**開關困難道路變更案**



# 人民陳情編號重3

編號	陳情人及陳情事項(重點)	臺北市政府研析意見
重3	<p>陳情人：陳○天 (代理人：林○川)</p> <p>陳情位置：士林區新安段二小段552-1、552-2、560-1、561-1地號 (士林區新安路276號) 【主士5】</p> <p>陳情意見：</p> <p>非常感謝政府考量到實際地形之險峻，而決定變更「原道路用地計劃」，改為「保護區」。感謝德政！</p>	洽悉。

第1015次會議審議通過內容  
主士5變更內容示意圖  
為開闢困難道路變更案



編號	陳情人及陳情事項(重點)
重2	陳情人：林○朝 陳情標的：文山區華興段二小段420-1、420-2、428-3地號【主文4】 陳情意見： 道路變保護區，將來住二、住三土地沒建築線，無法申請建照，無法蓋房子。

## 臺北市府研析意見

本案陳情意見**建議不予採納**，理由如下

一、案經本府工務局新建工程處108年號函表示案址道路**兩側高差約5至10公尺**，將**造成大量挖填土方**，致計畫**道路開闢困難**，爰配合周邊環境變更為保護區，先予敘明。

二、查案址南側為第二種住宅區，且位於都市計畫劃設山坡地管制地區，應依相關法令規定進行整體開發，該**第二種住宅區臨接之西側與南側尚有道路可供指定建築線**。考量案址計畫道路開闢困難，而南側住宅區得以其他臨接計畫道路指定建築線，故**建議陳情意見不予採納**。

## 第1015次會議審議通過內容

### 主文4變更內容示意圖

變更住宅區(道路用地)、道路用地為保護區



# 人民陳情編號重4、15、17、18、19

陳情位置：主士8

編號

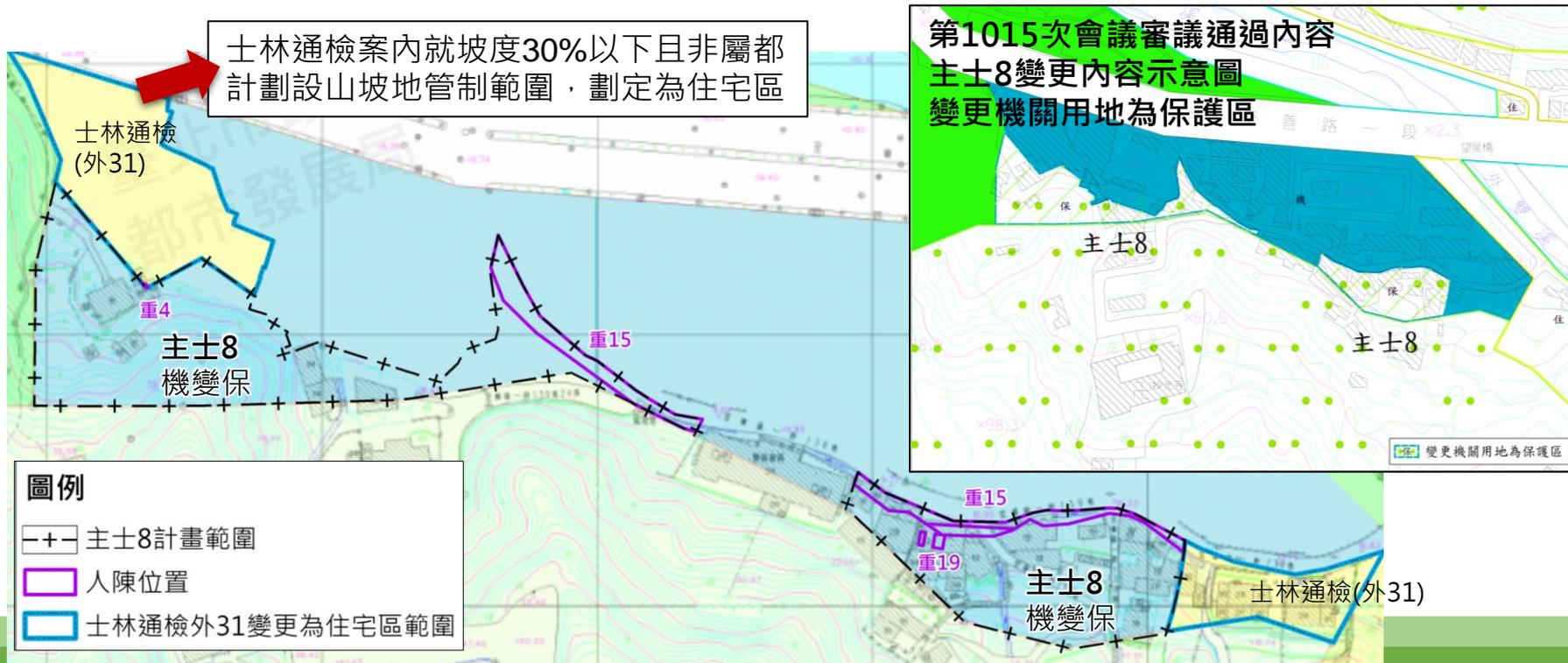
陳情人及陳情事項(重點)

陳情人：邱○桂、邱○勝、行政院農業委員會農田水利署七星管理處、林○怡、林○華等  
15人、劉○絹

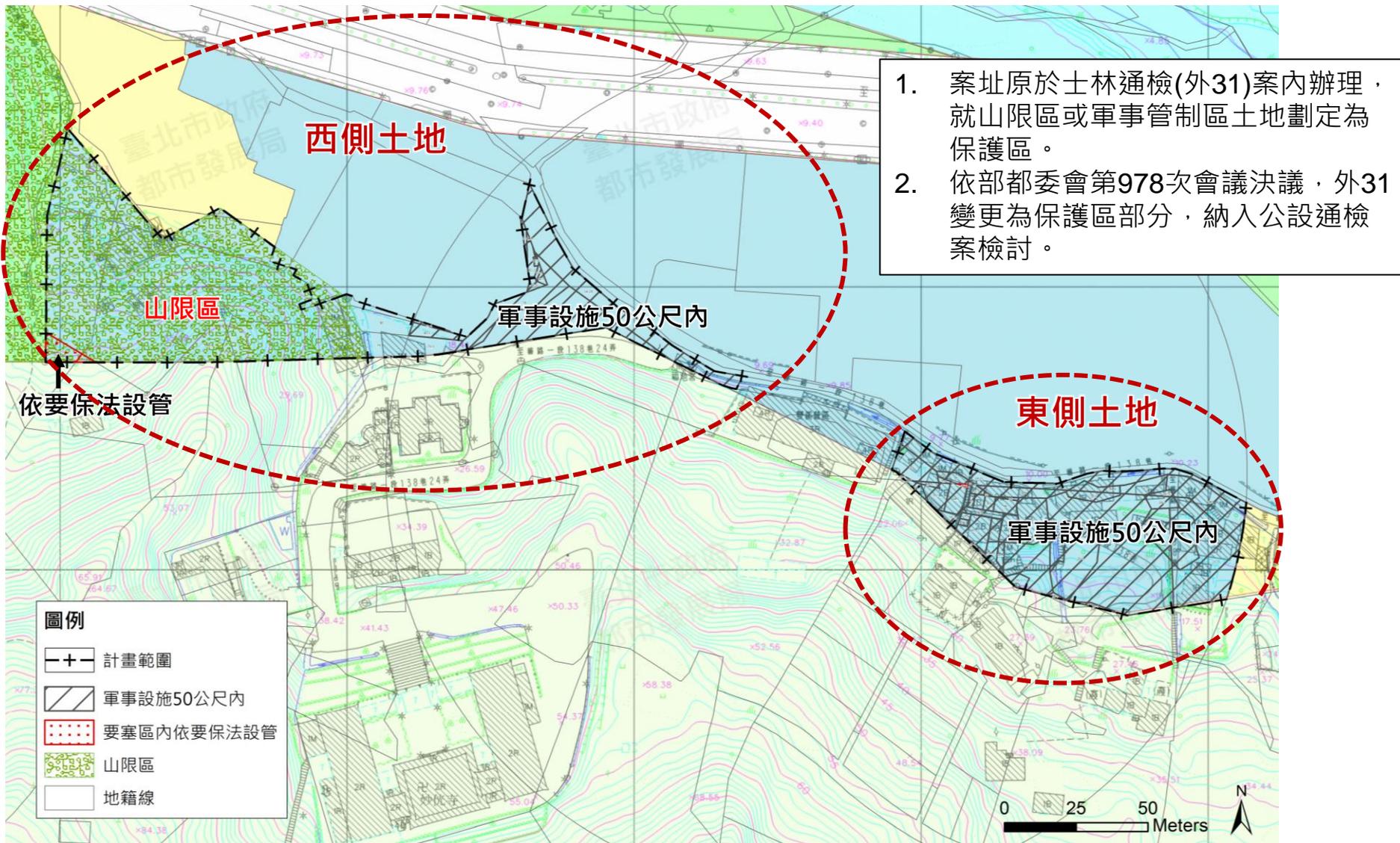
重4、  
15、  
17、  
18、  
19

陳情意見(重點)：

- 一、我們住此地是世居幾百年了，軍方是後來才遷入住，碉堡都已撤掉或掩埋了，何來保護區？士林官邸都已成觀光地區了，我們住宅變更保護區實不合理！。
- 二、考量土地有效利用，惠請**變更使用分區為住宅區**（住二特）
- 三、**住戶已私有住宅5-60年以上**，民國52年或更早既有地上建物、反而是關渡指揮部等後期才進駐至善路一段營區迄今，如今營區旁國防軍宅宿舍，近期也大部分拆除，兵源銳減甚多，應以現況居民住宅現況情形**還地於民，予以解編變更為住宅區**。



## 變更範圍涉及軍事禁限建、都市計畫劃設山坡地管制示意圖



本案陳情意見**建議不予採納**，理由如下：

一、本案原於士林通檢內辦理（外31），經國防部105年表示以營區現有範圍使用，範圍外之私有土地請依權責處理。該通檢案內辦理情形：1. 坡度30%以下且非屬都計劃設山坡地管制範圍，劃定為住宅區。2. 受「要塞堡壘地帶法」、「海岸、山地及重要軍事設施管制區與禁建、限建範圍劃定、公告及管制作業規定」、山限區或軍事管制區、保護區所夾之土地（考量土地利用完整性），則劃定為保護區。依部都委會109年第978次會議決議，外31變更為保護區部分，納入全市公設通檢案檢討（即主士8）。

二、查**陳情案址福林段二小段106-2地號**，因非屬營區使用範圍、亦非山限區且為坡度30%以下，故**已變更為住宅區**，經本府110年公告士林通檢外31在案。

**三、主士8範圍土地檢討情形，說明如下：**

(一)依國防部憲兵指揮部111年號函說明，位於「大直要塞及重要軍事設施範圍50公尺內」應依「要塞堡壘地帶法」及「海岸山地及重要軍事設施管制區與禁建限建範圍劃定公告及管制作業規定」**禁止或限制建築**。

(二)變更範圍涉及軍事禁限建、都市計畫劃設山坡地管制、環境敏感、坡度等情形：

1. **西側土地**：半數以上土地屬**山限區**，**坡度達30%以上**，部分屬**山崩與地滑地質敏感區50公尺範圍**內，或為「要塞堡壘地帶法」及「海岸山地及重要軍事設施管制區與禁建限建範圍劃定公告及管制作業規定」管制範圍。

2. **東側土地**：坡度15%以上，1/3達坡度30%，**全區位於「海岸山地及重要軍事設施管制區與禁建限建範圍劃定公告及管制作業規定」**管制範圍。

(三)綜上，考量土地限制建築情形、環境保育避免產生負面效應、土地利用完整性等因素，爰**維持原計畫內容變更為保護區**。

(四)又範圍屬都計劃設前即存在之建築物，得依「本市土地使用分區管制自治條例」使用、「臺北市保護區及農業區原有合法建築物申請整建要點」申請整建，包括新建、增建、改建或修建，以維護原有合法建築物使用之權益，故陳情意見建議不予採納。



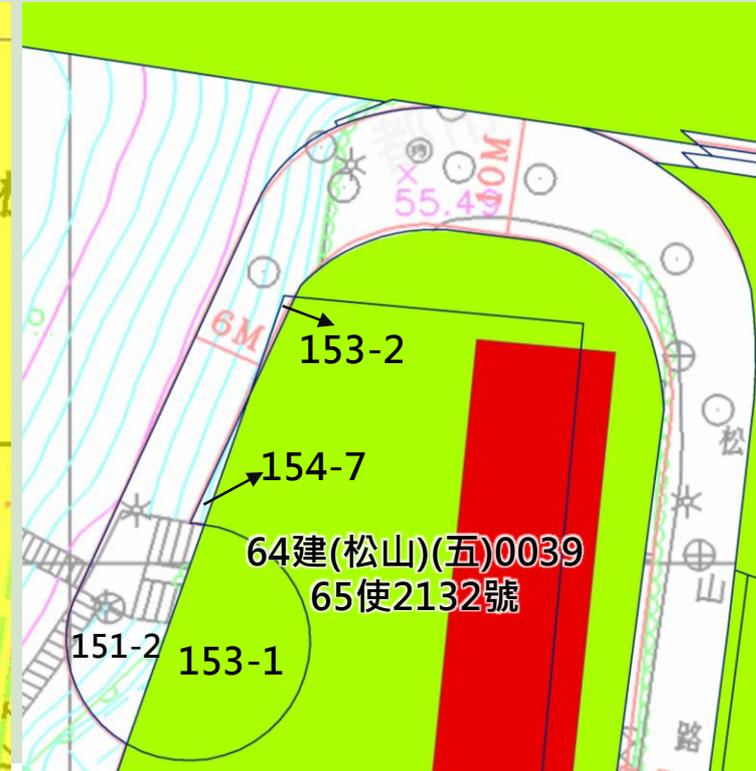
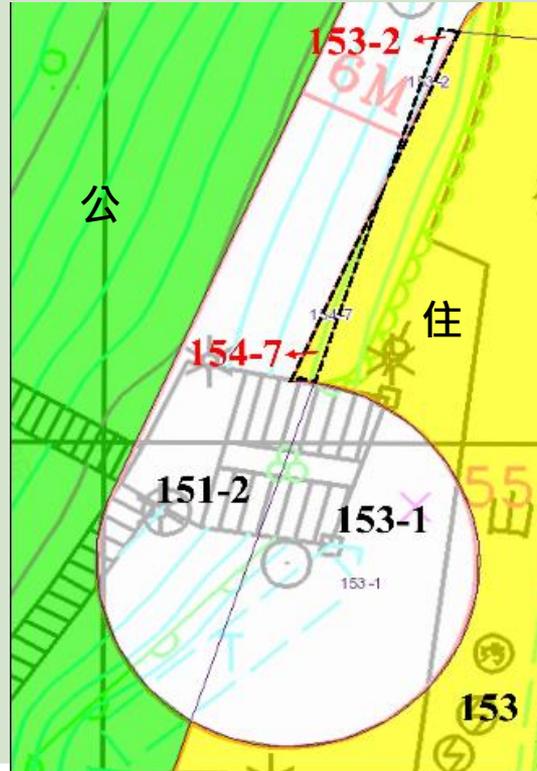
編號

臺北市府研析意見(1)

本案陳情意見**建議部分採納**，理由如下：

- 一、經本府新工處108年表示案址(永春段三小段153-1、153-2地號及151-2部分地號)寬度6至10公尺，兩側高差達5公尺致開闢困難，且既有道路已可供人車通行。考量臨接永春崗公園得納入整體規劃設計，故變更為公園用地，經1015次部都委會准予通過。
- 二、本案辦理第2次公展說明會經多位民眾表示永春段三小段153-1地號屬私人共有產權，並與東側建築物屬同一建照。查永春段三小段153-1地號、毗鄰之畸零地153-2地號(第2次公展範圍內)及154-7地號(第2次公展範圍外)，3筆土地涉及建照與回饋說明如下：

(一)查永春段三小段153-1地號為私有土地，與153等地號上之建築物屬同一使用執照(65使字2132號)之坐落範圍；經本市建管處112年號函表示同小段153-2地號土地係都市計畫劃定之道路用地，154-7地號土地無申請建造執照紀錄。



現行土地使用分區暨地籍示意圖

建照套繪暨地籍示意圖

重  
5~14、  
16

編號

臺北市政府研析意見(2)

重5~14、  
16

(二)永春段三小段**153-1地號**土地之都市計畫歷程：

係本府**64年**公告「指定五分埔段**563-1**等地號為國民住宅等用地並配合修訂本市松山路底附近山邊地區細部計畫案」內劃定為「**國民住宅用地**」，後於**70年**公告「修訂忠孝東路、松山南港區界線、保護區界線、信義計畫界線所圍地區細部計畫（通盤檢討）暨配合修訂主要計畫案」內劃設為「**道路用地**」迄今。

(三)永春段三小段**153-1地號**土地之修正變更內容及回饋情形：

考量**153-1地號**係屬**東側住宅區建築物使用執照範圍**，且於都市計畫變更為道路用地之前即取得執照，故本案**陳情意見建議部分採納**，將屬該執照範圍內之土地**回復住宅區**，依本案變更回饋原則其屬恢復原使用分區者，得**免予回饋**。

(四)永春段三小段**154-7地號**畸零地納入檢討變更範圍：

**154-7地號**係**臺北市政府**管有，**無申請建造執照紀錄**，考量該土地面積僅有7平方公尺、無法獨立建築且西側臨接永春崗公園，得納入公園整體性規劃設計，故**建議變更住宅區為公園用地**。另考量該筆土地超出原公展範圍，其涉及重公展程序建請同意併入下階段案件程序處理。

編號

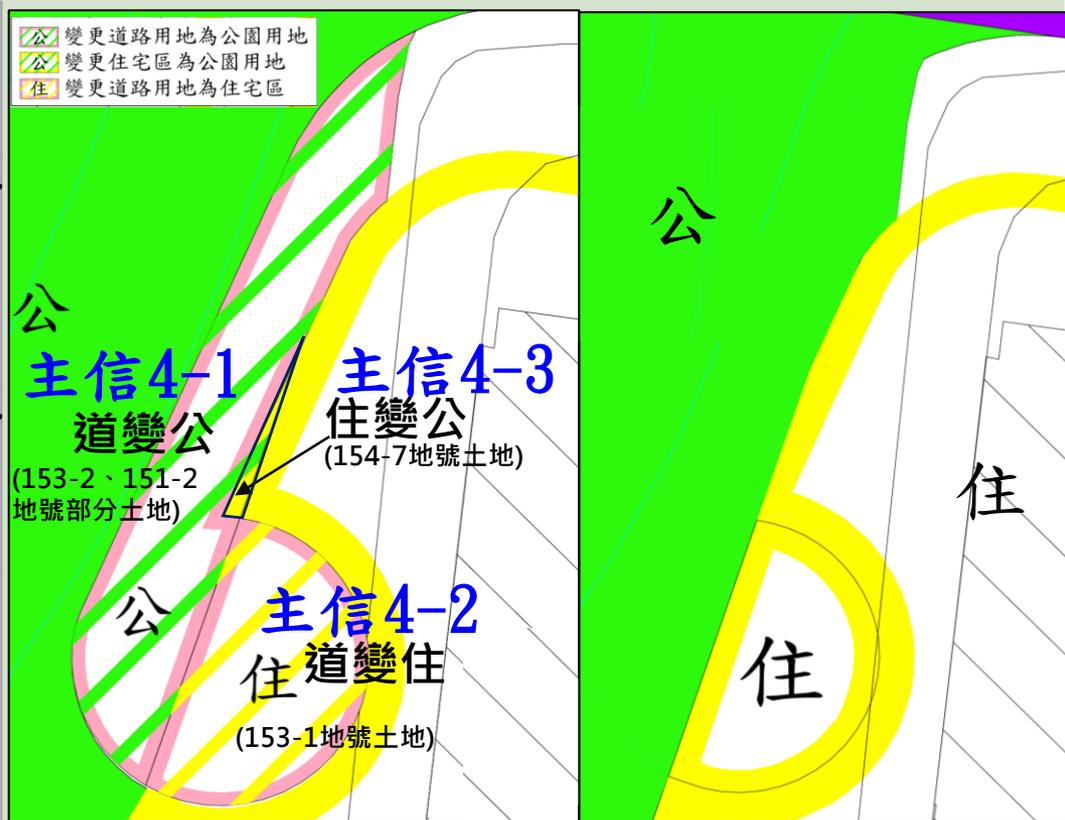
臺北市政府研析意見(3)

三、綜上所述，本案陳情意見建議部分採納，本次建議修正主信4案部分變更內容：

- (一)永春段三小段153-1地號土地，變更「道路用地」為「住宅區」（編號主信4-2，配合人陳意見調整）。
- (二)永春段三小段154-7地號土地，變更「住宅區」為「公園用地」（編號主信4-3，第2次公展範圍外土地，基於土地使用完整性予以檢討變更）。

重  
5~14、  
16

編號	位置 (永春段 三小段)	原計畫	新計畫	備註
主信 4-1	153-2 地號、 151-2 地號(部 分)	道路 用地	公園 用地	公展範圍 維持公展 內容
主信 4-2	153-1 地號	道路 用地	住宅 區	公展範圍 配合人陳 意見調整
主信 4-3	154-7 地號	住宅 區	公園 用地	本次新增 變更範圍 ，考量土 地利用完 整性檢討 變更



本次調整  
主信4變更內容示意圖

變更後主要計畫示意圖

編號

臺北市政府研析意見(3)

四、有關「公園路口遷移」部分，依本府都市發展局111年12月12日研商會議，經本府工務局公園路燈工程管理處表示**後續擬於永春崗公園北側評估設置出入口，以與松山路656巷之道路用地連通**，並洽大地工程處就相關工程施作及水土保持情形**研商**。至有關目前涉及64年建築執照範圍之公園出入口既有階梯設施物，該處後續將併同評估處理。

五、有關「公辦都更」部分，陳情意見將由本市都市更新處研議，理由如下：

(一)案址主信4 (永春段三小段153-1、153-2地號及151-2部分地號) 擬變更道路用地為公園用地，並經內政部都市計畫委員會第1015次會議決議准予通過，故經審定為公園用地部分，屬政府應取得開闢之公共設施用地，應無都市更新適用，先予敘明。

(二) 依編號重5之市府回應說明，建議永春段三小段153-1地號回復住宅區，涉及都市更新之陳情意見轉請本市都市更新處參處。

重5~14、  
16

編號	陳情人及陳情事項 (重點)	臺北市政府研析意見
----	------------------	-----------

**陳情人：臺北市政府衛生局**

**陳情意見：**

(111年11月29日北市衛企字第1113184332號函)

旨案經臺北市立聯合醫院回復，該院暫無醫療規劃，且目前未悉中央社會住宅是否規劃低樓層提供醫療服務，按內政部營建署110年12月6日土地開發方案研商會議，預留醫院比例不敷建院規模及需求，且土地價購成本高昂，該院放棄規劃。

本案陳情意見建議配合修正主山3變更內容，理由如下：

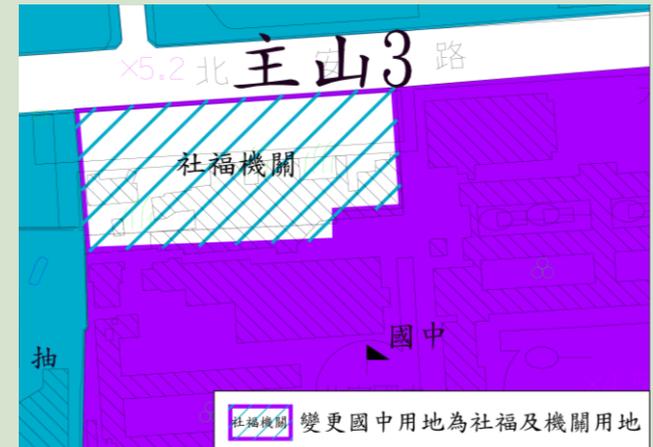
- 一、案址因本府衛生局及市立聯合醫院原有設立醫院之需求，內政部營建署有興辦社會住宅需求，而土地所有權機構（臺灣銀行股份有限公司）有留設部分土地興建分行行庫需求，故主要計畫為保持未來土地利用之彈性，變更「國中用地」為「醫療、機關及社福設施用地」。
- 二、考量臺北市立聯合醫院於案址**已無醫療使用之規劃，建議採納陳情意見，故主要計畫「主山3」擬變更國中用地為「社福及機關用地」。**

重  
20

第1015次會議審議通過內容  
變更國中用地  
為醫療、機關及社福設施用地



本次調整後內容  
變更國中用地  
為社福及機關用地



編號

陳情人及陳情事項(重點)

臺北市政府研析意見

陳情人：佳○康健股份有限公司

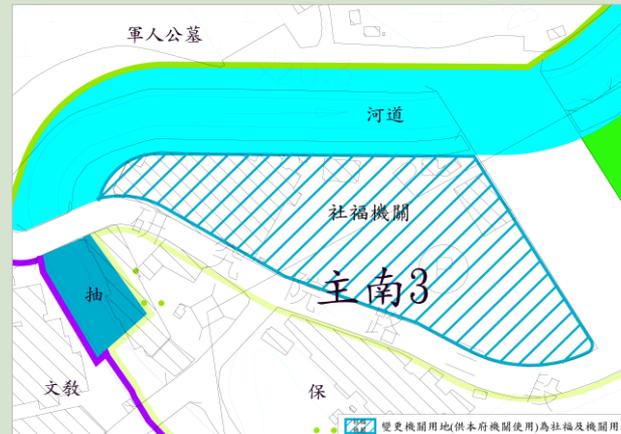
陳情意見：

- 一、陳請調整細南3（主南3）之使用強度，恢復機關用地容積率400%、建蔽率至60%。
- 二、願依都計法第30條與臺北市獎勵投資興建公共設施自治條例等規定，投資興建地區醫院、日照暨住宿式長照機構等醫療衛生與社會福利公共建設，業於111年向衛生局檢送醫院設立計畫書。
- 三、陳情人願切結於細部計畫發布實施5年內，申請投資興建公共設施並興關完成。

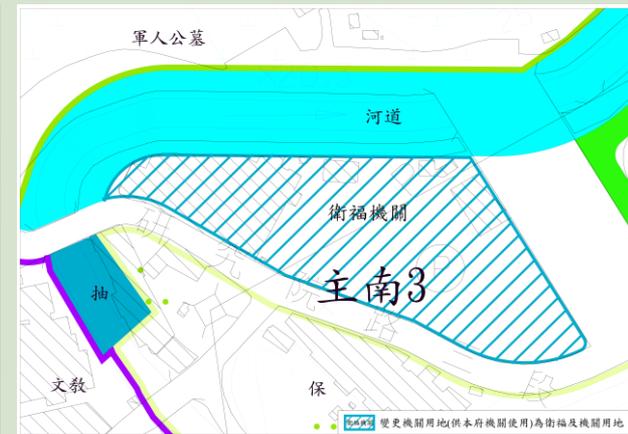
陳情意見**建議部分採納**，理由如下：

- 一、依本府社會局110年號函（略以）：「...本市南港區目前僅1家私立小型老人福利機構、1家護理之家及1家住宿式長照機構，服務量能尚須提升，確實有住宿式長照機構設立之需求。」本府衛生局111年號函（略以）：「...有設置住宿式長照機構需求，以滿足本市失能民眾長期照顧需求。」故陳情人擬作日照暨住宿式長照機構，與本市公共建設目標相符。
- 二、考量陳情人訴求興建地區醫院、日照暨住宿式長照機構等複合使用，故**主要計畫「主南3」擬由社福及機關用地調整變更為「衛福及機關用地」**。至其餘**建蔽率、容積率、土地取得方式**等涉及細部計畫管制之陳情事項，另於細部計畫案內研議辦理。

第1015次會議審議通過內容  
變更為社福及機關用地



本次調整後內容  
變更為**衛福及機關用地**



重  
21

感謝聆聽  
敬請指教

