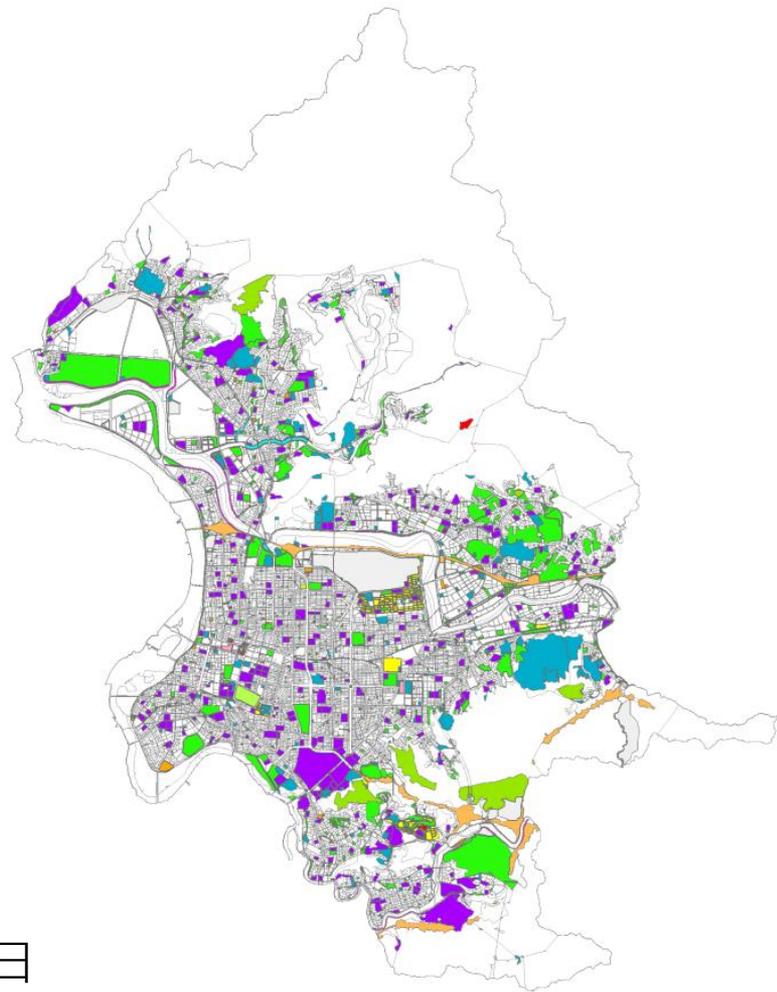


臺北市都市計畫公共設施用地 專案通盤檢討(主要計畫)案

內政部都市計畫委員會
第1057次大會



113年5月28日

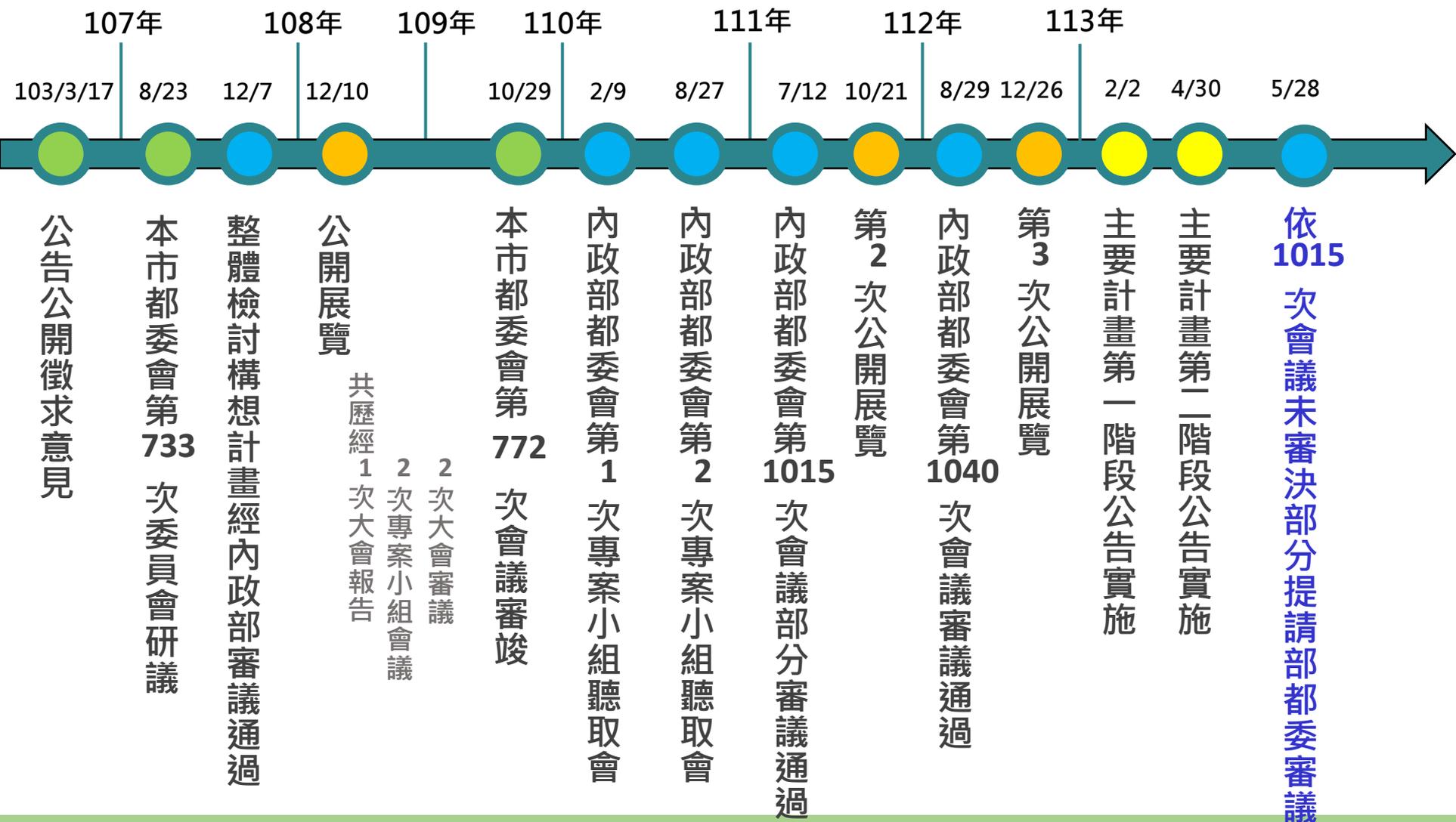


臺北市政府都市發展局

簡報大綱

- 壹、辦理歷程
- 貳、第1015次會議處理情形及相關
人民陳情意見回應
- 參、部都委會初審意見回應

壹、辦理歷程



內政部第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>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)、<u>私立學校用地名稱全面檢討</u>、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>除<u>涉及私立學校檢討者</u>，於本次新增主內5、主內6兩案，其餘意見已依決議修正計畫書、圖，經內政部113年1月8日台內國字第1130800097號函及113年4月10日台內國字第1130014921號函核定，並分別於113年2月2日及113年4月30日公告發布實施主要計畫第一及第二階段</p>
<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>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>五、專案小組會議後逕向內政部陳情意見：詳附表。</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>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>	

內政部第1015次會議決議回應綜理表(2)

委員會決議	處理情形說明
<p>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>有關本市之通案回饋比例、捐贈土地或回饋代金之樣態、回饋時機等規範，已補充修正於檢討原則內，並於變更編號主山1、主山4、主山5、主山6、主內2、主南1及主南2補充回饋比例、捐贈土地或代金之樣態及回饋時機等依循方式。(詳後續簡報p.6~8)</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>有關變更編號主山5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等事項，已分項回應並納入計畫書詳述。(詳後續簡報p.9~10)</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>變更編號主內2及主南1案，已分別補充公共設施用地及分期分區整體開發構想，並納入計畫書敘明。(詳後續簡報p.15、18)</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>	<p>已於計畫書之變更理由納入變更急迫性、土地取得方式及未來不作社會福利設施之因應措施等說明。(詳後續簡報p.19~20)</p>

臺北市公共設施用地變更回饋原則

依1015次會議決議，補充修正通案回饋比例、捐贈土地或回饋代金之樣態、回饋時機。

依初審意見，補充個案簽訂協議書及擬定細部計畫之辦理程序、計畫擬定之權責與時限，以及各該案件回饋之管控時點。

各樣態回饋類型、時點等內容於另擬細部計畫並納入規範，概述如下：

1.樣態1：變更為可建築用地，涉及回饋者

(1)可建築用地及回饋比例

- A.變更為住宅區者以回饋30%土地為原則
- B.變更為商業區者以回饋40%土地為原則
- C.變更為工業區者以回饋16%土地為原則

(2)回饋類型之順序評估：

A.土地

B.代金：回饋面積過小致無法回饋土地者，應以市價查估計算

C.樓地板：經本府相關單位評估有樓地板空間使用需求者

(3)回饋時點：

- A.未來市府辦理細部計畫擬定作業時，應依前列原則辦理回饋，由土地權利關係人與本府簽訂協議書，納入計畫書規定，並應於細部計畫公告實施後1年內將應回饋土地之所有權移轉登記予本市所有；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。
- B.由土地權利關係人自行整合、依都市計畫法規定辦理細部計畫擬定作業，並依前列原則辦理回饋，由土地權利關係人與本府簽訂協議書，納入計畫書規定。細部計畫依法定程序提本市都市計畫委員會審議通過後，併同公告實施主要、細部計畫；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。

變更案回饋比例、內容(1)

依1015次會議決議，補充各變更編號之回饋內容。

編號	原計畫	新計畫	面積(公頃)	回饋比例與內容
主山1	軍事機關用地	工業區	0.0747	應依本案檢討原則(二)樣態1辦理回饋， <u>以回饋16%土地為道路用地，集中於計畫範圍東側及南側，並沿現有道路用地順接劃設為原則</u> 。並應於 <u>細部計畫公告實施後1年內將應回饋土地之所有權移轉登記予本市所有</u> 。
主山4 (部分)	國小用地	住宅區	0.3371	應依本案檢討原則(二)樣態1 <u>回饋30%土地</u> ，以 <u>集中留設</u> 為原則。經市府依回饋類型之順序評估後得以捐贈樓地板面積或因回饋面積過小致無法回饋土地者，得以繳納代金方式辦理。
主山5	中央各軍事學校同學會館建築用地	商業區	0.12	應依本案檢討原則(二)樣態1 <u>回饋40%土地</u> ，以 <u>集中留設</u> 為原則。經市府依回饋類型之順序評估後得以捐贈樓地板面積或因回饋面積過小致無法回饋土地者，得以繳納代金方式辦理。
主山6	住宅區(機關用地)	商業區	0.18	應依本案檢討原則(二)樣態1 <u>回饋40%土地</u> ，以 <u>集中留設</u> 為原則。經市府依回饋類型之順序評估後得以捐贈樓地板面積或因回饋面積過小致無法回饋土地者，得以繳納代金方式辦理。

變更案回饋比例、內容(2)

依1015次會議決議，補充各變更編號之回饋內容。

編號	原計畫	新計畫	面積(公頃)	回饋比例與內容
主內2	國小用地	住宅區	1.0291	應依本案檢討原則(二)樣態1 <u>回饋30%土地</u> ，以 <u>集中留設</u> 為原則。經市府依回饋類型之順序評估後得以捐贈樓地板面積或因回饋面積過小致無法回饋土地者，得以繳納代金方式辦理。
主南1	國小用地	住宅區	0.2141	應依本案檢討原則(二)樣態1 <u>回饋30%土地</u> ，以 <u>集中留設</u> 為原則。經市府依回饋類型之順序評估後得以捐贈樓地板面積或因回饋面積過小致無法回饋土地者，得以繳納代金方式辦理。
主南2	機關用地	住宅區	0.08	應依本案檢討原則(二)樣態1 <u>回饋30%土地</u> ，回饋土地應以 <u>集中留設</u> 為原則。經市府依回饋類型之順序評估後得以捐贈樓地板面積或因回饋面積過小致無法回饋土地者，得以繳納代金方式辦理。

主山5劃設意旨、變更歷程、現況使用合法性等情形

劃設之意旨

- 54年經中央奉准於案址興建中央各軍事學校同學會館，故變更「公園用地」為「中央各軍事學校同學會館建築用地」。

依1015次會議決議，補充劃設意旨與變更歷程、現況使用合法性及違規查處情形。

變更歷程

- (1) 81年由本府納入本市商業區通檢案內。
- (2) 88年4月12日市都委會第447次會議決議，原則同意變更為商業區，並繳納回饋金。
- (3) 惟土地所有權人未依決議研提都市計畫書圖過局、且未依規定繳納回饋金，故未完成都市計畫變更程序，維持原計畫。
- (4) 復經土地所有權人於中山區通檢案107年公展期間陳情允許使用項目不明確，建築使用無依據可循，建議變更為商業區
- (5) 考量基地位於中山北路，為配合地區商業特性，以延續周邊路線型商業行為，經108年8月8日本市都委會第752次會議審議通過變更為商業區
- (6) 109/10/13第978次部都委會決議納入公設通檢案內辦理。

現況使用合法性及違規查處情形

- (1) 查旨揭建築物於59年取得使用執照(59使字第1232號)，登載建築物用途為餐廳(1至2樓)及旅社(3至7樓)。
- (2) 另查旨揭建築物前於110年8月10日經本府公共安全聯合稽查小組現場稽查，發現3至7樓現場經營餐廳使用，與使用執照登載原核准用途(旅社)不符，後經本市建築管理工程處於111年6月21日以違反建築法相關規定，處以罰鍰。

主山5變更理由及變更為公園可行性

擬變更為商業區之原則與理由

- 基地位於中山北路三段、民族西路口，兩路段皆為**連續性之沿街式商業**，**周邊街廓為大面積第四種商業區(特)及第三種商業區**，且鄰近晴光、雙城街商圈，考量配合地區商業特性，以延續周邊路線型商業行為，爰變更為商業區。



依初審意見，補充說明前於臺北市商業區通檢案88年審議通過之理由及方案，與目前變更內容之差異。

- ✓ 88年北市商通因20米道路以上交會，以地區複合商業構想變更為商業區，進深30米部分容積率為400%，其餘225%，應繳納代金。
- ✓ 本案以延續中山北路商業使用考量變更為商業區，並應回饋40%土地價值，採自擬細部計畫(另訂容積、遮蔽率)依法定程序辦理。

依1015次會議決議，變更為商業區之原則與理由、變更為公園之可行性。

變更為公園之可行性

- 查案址於54年起即為可建築土地，並於59年取得使照使用迄今，得為延續周邊路線型商業特性。
- 案址半徑500公尺內已有花博公園圓山園區、新生園區及雙城公園，已有多處綠資源，且案址旁花博公園美術園區刻正辦理臺北市立美術館擴建工程，將整體規劃並留設大量綠地供市民休憩，故無變更為公園用地之急迫性。
- 另考量本案址土地取得成本費用及本府財政狀況等因素，變更為公園用地並完成取得開闢之可行性較低。

主山5案88年審議通過理由及方案與本案差異

現行土地使用管制：中央各軍事學校同學會館建築用地，建蔽率、容積率等強度管制比照第三種住宅區，但未明定使用項目。

依初審意見，補充88年審議通過理由及方案與本案差異

<p>案名</p>	<p>88年臺北市都委會第447次會議審議通過「<u>修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案</u>」內「<u>中山區民族西路、中山北路東北側(北區海霸王)土地使用變更案</u>」</p>	<p>臺北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討(主要計畫)案內編號「<u>主山5</u>」</p>
<p>變更理由</p>	<p>符合商通變更原則三：「面臨2條20米以上道路交會或為五叉路以上路口，且其商業發展達商一平均值以上之街廓」</p>	<p>案址位於中山北路三段、民族西路口，周邊為連續性沿街商業與晴光商圈，為配合地區商業特性，以<u>延續周邊路線型商業行為</u>，爰變更為<u>商業區</u>。</p>
<p>回饋內容</p>	<p>(1)本案原則通過變更為商業區。 (2)<u>回饋代金</u>依有關規定計算，依法繳納；按未來申請時地價、工程造價計算金額。 (3)將來更新改建時，基地容積率面臨中山北路進深30公尺範圍部分為400%，其餘部分仍維持225%。 (4)附帶決議：有關回饋金對本區公共設施及環境改善事宜，市府應有明確之運用辦法，建請市府參考辦理。</p>	<p>(1)<u>回饋40%土地</u>，以集中留設為原則。經市府依回饋類型之順序評估後得以捐贈樓地板面積或因回饋面積過小致無法回饋土地者，得以繳納代金方式辦理。 (2)由土地權利關係人自行整合後，依都市計畫法規定辦理細部計畫擬定作業，依法定程序提本市都市計畫委員會審議通過後，併同公告實施主要、細部計畫。</p>

主山5修正後變更內容

位置	原計畫	新計畫	面積	變更理由(重點摘要)	管制及相關規定
德惠段 一小段 154地號	中央各軍事學校同學會館建築用地	商業區	0.12公頃	<ol style="list-style-type: none"> 符合變更原則(五)，並依檢討原則(二)辦理回饋。 本案係54年變更「公園用地」為「中央各軍事學校同學會館建築用地」。 查本案經88年臺北市都委會第447次委員會審議原則同意變更為商業區在案，惟土地所有權人未依決議研提都市計畫書圖、且未依規定繳納回饋金，故維持原計畫。 107年中山區通檢經人民陳情案址允許使用項目不明確，建築使用無依據可循，考量延續周邊路線型商業行為，爰變更為商業區(編號主圓1)，惟依內政部都委會109年第978次會議決議，納入全市公共設施用地通盤檢討案內辦理。 本案建築物於110年經本府公共安全聯合稽查小組現場稽查，發現3至7樓與使用執照登載原核准用途(旅社)不符，後經本市建管處處以罰鍰。 查案址旁花博公園美術園區刻正辦理臺北市立美術館擴建工程，將整體規劃並留設大量綠地供市民休憩，且案址半徑500公尺內已有花博公園圓山園區、新生園區及雙城公園，已有多處綠資源故無變更為公園用地之急迫性。 考量案址於54年起即為可建築土地，並於59年取得使照使用迄今，且案址位於中山北路三段、民族西路口，周邊為連續性沿街商業與晴光商圈，為配合地區商業特性，以延續周邊路線型商業行為，爰變更為商業區。 	<ol style="list-style-type: none"> 本變更案之細部計畫，由土地權利關係人自行整合後，依都市計畫法規定辦理細部計畫擬定作業，依法定程序提本市都市計畫委員會審議通過後，併同公告實施主要細部計畫。 未來辦理細部計畫擬定作業時，應依本案檢討原則(二)樣態1回饋40%土地，以集中留設為原則。經市府依回饋類型之順序評估後得以捐贈樓地板面積或因回饋面積過小致無法回饋土地者，得以繳納代金方式辦理。 請土地權利關係人與本府簽訂協議書納入計畫書規定；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。



人民陳情編號3

陳情位置：主山5(德惠段一小段154地號)

編號

陳情人及陳情事項(重點)

臺北市政府研析意見(重點)

3

陳情人：王○玲

陳情標的：台北市中山區德惠一小段154地號變更商業區案(北區海霸王現址)

第一次陳情意見

案件主旨：**(略以)**...該地及週邊冤氣、怨氣甚重...，未超渡乾淨以前，此地不宜擅為變更，以免再有他人受此怨氣冤氣顯化喊冤而遭驚擾，並符合佔多數之本地傳統民俗宗教信仰。

第二次陳情意見

主旨：據悉該案正進行解編程序，此請進行由「軍事用地(特定專用區)」解編改回原「公園用地」，依法予以徵收，完善二號公園，更有義務為市民權益查明該地實際所有權誰屬。而非依81.02.18、88.04.12計畫案變更為「商業區」，以免非法圖利私人，損及台北市民利益。

(後略)

第三次陳情意見

主旨：**(略以)**.....本人對此綜理表再提出陳情意見，請依下列說明辦理，並以此文向不當黨產委員會檢舉該土地及正中企業有限公司為不當黨產。

第一次陳情

查陳情人陳訴情事無涉本案主山5變更內容，亦非都市計畫檢討範疇，陳情意見建議不予採納。

第二次陳情

陳情意見建議不予採納，說明如下：

1. 案址係54年變更公園用地為「中央各軍事學校同學會館建築用地」。
2. 案址前經88年臺北市第447次都委會審議原則同意變更為商業區在案，惟土地所有權人未依決議辦理後續都市計畫變更程序未完成，爰維持原計畫。
3. 本府107年辦理中山區通檢經人民陳情案址允許使用項目不明確，考量基地為配合地區商業特性，延續周邊路線型商業行為，爰擬變更為商業區，惟依內政部都委會109年第978次會議決議納公設通檢辦理。
4. 依本府公園處111年號函(略以)：「案址旁刻正辦理美術館擴建，將整體規劃並留設大量綠地供市民休憩且案址半徑500公尺內已有花博公園圓山園區、新生園區及雙城公園，已有多處綠資源」，故無變更為公園用地之急迫性。考量地取得成本及財政狀況等，爰陳情意見建議不予採納。

第三次陳情

陳訴情事無涉變更內容，亦非都市計畫檢討範疇，陳情意見建議不予採納。同第一次陳情意見說明。

主內2分期分區整體開發構想(1)

依1015次會議決議，補充主內2公共設施用地及分期分區整體開發構想

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由
主內2	新明國小(內湖區潭美段四小段6等地號)	國小用地	住宅區	1.0291	<p>1.符合變更原則(五)經檢討無維持公共設施用地之必要且無其他合適之公共設施用地有需求者，配合地區及周邊需求變更為適當分區，並依檢討原則(二)辦理回饋</p> <p>2.案址係以58年8月22日府工二字第44104號公告「擬訂本市南港內湖兩區主要計畫案」劃設為「國小用地」迄今，經本府教育局97年7月3日北市教工字第09735783900號函表示已無開闢需求，且因應本市人口呈少子化趨勢，暫無新闢學校用地之需求。</p> <p>3.考量本區周邊土地使用現況需求，及案址內土地約97.23%為私有，爰予以解編，變更為住宅區，並應辦理回饋。</p>



主內2分期分區整體開發構想(2)

依1015次會議決議，補充主內2公共設施用地及分期分區整體開發構想

管制及相關規定

- 1.本變更案之細部計畫，由土地權利關係人自行整合後，依都市計畫法規定辦理細部計畫擬定作業，依法定程序提本市都市計畫委員會審議通過後，併同公告實施主要、細部計畫。
- 2.未來辦理細部計畫擬定作業時，應依本案檢討原則(二)**樣態1回饋30%土地，並以集中留設為原則。經市府依回饋類型之順序評估後得以捐贈樓地板面積或因回饋面積過小致無法回饋土地者，得以繳納代金方式辦理。**
- 3.如因土地產權整合困難得採分期分區辦理，分期分區之範圍由申請者於研提細部計畫時提送整體規劃及分期分區構想並經本市都市計畫委員會審議通過納入計畫書據以實施。
- 4.**考量案址地籍分布、土地所有權人持分情形及回饋區位，建議採北側、南側分期分區開發。案址北側連結內湖科技工業區與規劃中捷運場站，南側為第三種住宅區與新明路工業區基地東側之新明路298巷亦與成美橋相連，為內湖區銜接南港區之主要幹道，伴隨大眾運輸發展，將衍生人流、通行需求，建議回饋土地應以集中留設於東側，並以留設公園綠地等開放空間，提供街角廣場等休憩空間為原則。有關建議回饋土地留設位置及分期分區整體構想，詳圖49。**
- 5.本案可採簽訂協議書或以都市更新方式辦理，並請依下列各點擇一辦理。
 - (1)簽訂協議書：請土地權利關係人與本府簽訂協議書，納入計畫書規定；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。
 - (2)辦理都市更新：本案採都市更新方式辦理，應俟實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書圖報由內政部逕予核定後實施，細部計畫得依法定程序併同辦理。未依上開事項辦理前，仍維持原使用分區。



主內2分期分區暨回饋土地整體構想示意圖

註:本圖係屬建議參考性質，實際分期分區情形、回饋內容與位置應視本市都市計畫委員會審議通過並公告實施之細部計畫為準。

公私共有
私有



權屬

人民陳情編號1

陳情位置：主內2(新明國小，內湖區潭美段四小段6等地號)

編號

陳情人及陳情事項(重點)

臺北市政府研析意見(重點)

1

陳情人：邱○瑁等59人

懇請市府將本案劃為都市更新地區，以依回饋原則擬定細部計畫，理由如下：

- 一 市府107年公告劃定「環東大道、南京東路六段南側更新地區」未將本基地納入。變更為住宅區後，希望本區也能透過都更的方式辦理。
- 二 若能一併劃為更新地區，亦能夠減去後續劃定為更新單元之行政流程，盡早進行都更的實質規劃。
- 三 基地內所有權人眾多(逾200人)，整合難度甚高，地主意見紛紜，擔心建商避而遠之，希冀透過劃為更新地區，減少開發外部因素，及增加開發誘因。
- 四 劃定為都市更新地區，能退縮留設開放空間，改善因巷弄狹窄、人車共道或道路死角而可能產生的危險，也能提供未來學齡孩童上下學時良好安全的行走路線。
- 五 懇請本案亦比照「主南1」，請市府增列採簽訂協議書或以都市更新方式辦理，以增加本區土地所有權人整合及開發方式之彈性。

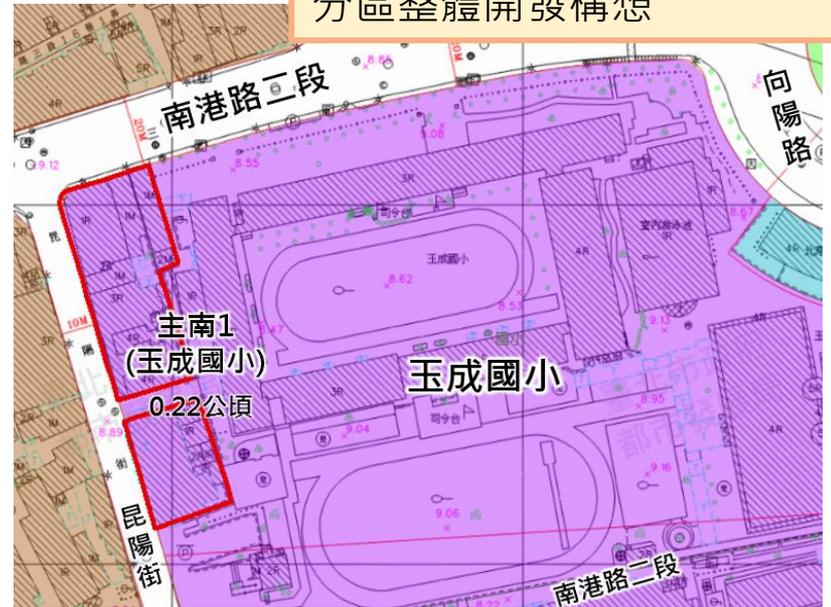
本案**陳情意見建議採納**，說明如下：

- 一、有關劃定都市更新地區一事，綜合考量適法性及地主權益，依本市都市更新處110年3月26日北市都新企字第1106007504號函表示，考量本案範圍**產權複雜，且現況極待更新改建，原則同意後續採都市更新方式辦理**。
- 二、本案為利土地所有權人整合及增加開發方式之彈性，於主要計畫中增列可採簽訂協議書或以都市更新方式辦理，其管制規定如下：
 - (一)**簽訂協議書**：請土地權利關係人與本府簽訂協議書，納入計畫書規定；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。
 - (二)**辦理都市更新**：本案採都市更新方式辦理，應俟更新地區或單元劃定後，由實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書圖報由內政部逕予核定後實施，細部計畫得依法定程序併同辦理。未依上開事項辦理前，仍維持原使用分區。
- 三、本案經評估**符合都市更新條例規定劃定更新地區之條件，於主要計畫中新增劃定「主內2」變更範圍全區為更新地區(「主南1」併同辦理劃定更新地區)**。
- 四、綜上，本案陳情意見建議參採。

主南1分期分區整體開發構想(1)

依1015次會議決議，補充主南1公共設施用地及分期分區整體開發構想

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由
主南1	玉成國小西北側(南區成一段545等號)	國小用地	住宅區	0.2141	<ol style="list-style-type: none"> 1.符合變更原則(五)。 2.案址係58年劃設為國小用地迄今。後經本府教育局103年表示暫無新闢學校用地之需求。 3.依內政部都委會107年7月17日第926次會議決議：「原變更草案內回饋規定低於內部訂頒之『都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則』，爰納入全市公共設施用地通盤檢討案內辦理」。 4.考量周邊土地使用現況，且案址土地權屬多為私有，爰予以解編，變更為住宅區，並應辦理回饋。



主南1分期分區整體開發構想(2)

依1015次會議決議，補充主南1公共設施用地及分期分區整體開發構想

管制及相關規定

- 1.本變更案之細部計畫，由土地權利關係人自行整合後，依都市計畫法規定辦理細部計畫擬定作業，依法定程序提本市都市計畫委員會審議通過後，併同公告實施主要、細部計畫。
- 2.未來辦理細部計畫擬定作業時，應依本案檢討原則(二)**樣態1回饋30%土地，並以集中留設為原則。經市府依回饋類型之順序評估後得以捐贈樓地板面積或因回饋面積過小致無法回饋土地者，得以繳納代金方式辦理。**
- 3.如因土地產權整合困難得採分期分區辦理，分期分區之範圍由申請者於研提細部計畫時提交整體規劃及分期分區構想並經本市都市計畫委員會審議通過納入計畫書據以實施。
- 4.考量案址地籍分布、各期開發規模大小及回饋區位，建議採北側、南側分期分區開發。為學校師生與社區居民休憩需求，建議集中留設綠地等開放空間於玉成國小西側校門之西北側；此外，該校門前之巷道路寬僅6公尺，建議南北兩側再退縮留設1公尺，以達寬度8公尺通路。有關建議回饋土地留設位置及分期分區整體構想，詳圖53。
- 5.本案可採簽訂協議書或以都市更新方式辦理，並請依下列各點擇一辦理。
 - (1)簽訂協議書：請土地權利關係人與本府簽訂協議書，納入計畫書規定；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。
 - (2)辦理都市更新：本案採都市更新方式辦理，應俟實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書圖報由內政部逕予核定後實施，細部計畫得依法定程序併同辦理。未依上開事項辦理前，仍維持原使用分區。



主南1分期分區暨回饋土地整體構想示意圖

註:本圖係屬建議參考性質，實際分期分區情形、回饋內容與位置應視本市都市計畫委員會審議通過並公告實施之細部計畫為準。

主南6變更急迫性、土地取得方式及未來不作社福設施之因應措施

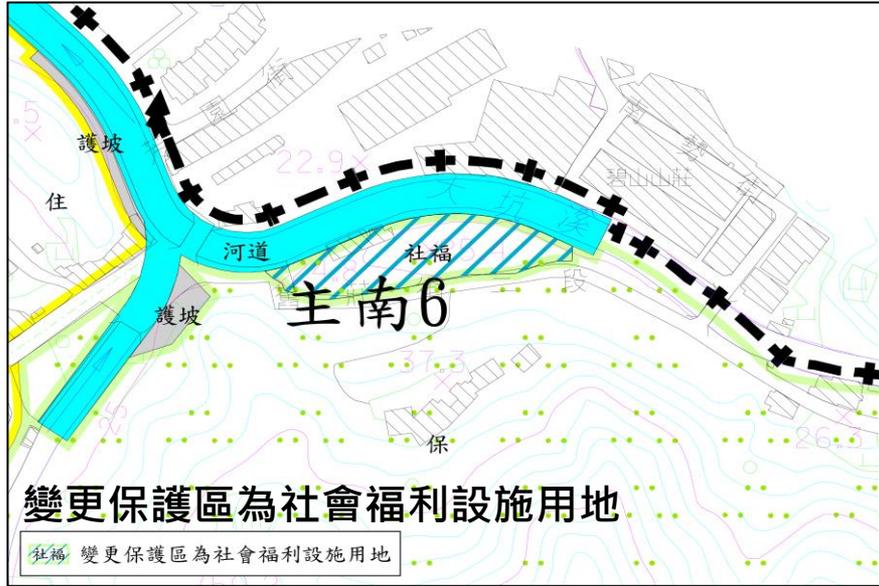
依1015次會議決議，補充變更急迫性、土地取得方式及未來不作社福設施之因應措施。

變更急迫性

- (1) 陳情人表示願投資興建社會福利設施，經本府社會局110年號函、本府衛生局110年號函及111年號函說明，本市南港區僅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。
- (2) 本市截至111年7月尚缺2,500餘床，故有設置住宿式長照機構需求，並鼓勵民間投資興建及輔導籌設。
- (3) 經本府目的事業主管機關表示符合本市長照政策並鼓勵民間投資興建，且具興關急迫性。

土地取得方式及未來不作社會福利設施之因應措施

- 案址未來將採促進民間參與公共建設或獎勵民間投資興建社會福利設施辦理。
- 倘違反經核准之事業計畫或其他相關規定時，本府得禁止後續開發、建築行為，並應回復原都市計畫。



主南6修正後變更內容

位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	管制及相關規定
南港區大豐段三小段10~13等地號	保護區	社會福利設施用地	0.3197	<p>1.符合變更原則(四)。</p> <p>2.案址係59年劃設為「保護區」迄今。</p> <p>3.案址非屬山坡地範圍，鄰接非保護區邊界，未坐落山崩與地滑地質敏感區，現況地勢平坦。</p> <p>4.本府社會局以110年5月17日北市社老字第1103071403號函(略以)：「老人福利機構數量逐年遞減，且本市南港區目前僅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。」另本府衛生局以110年5月14日北市衛長字第1103123413號函(略以)：「因應人口急速老化，住宿式長照機構需求增加，...並鼓勵民間投資興建及輔導申請籌設。」，又於111年8月12日北市衛長字第1113160907號函(略以)：「為因應本市已邁入超高齡社會門檻，現有之住宿式長期照顧機構(以下稱住宿式長照機構)床數仍不足使用，截至111年7月本市尚缺2,500餘床故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。」本案目的事業主管機關表示符合本市長照政策並鼓勵民間投資興建，且具興關急迫性。</p> <p>5.案址由保護區變更為公共設施用地，公共設施用地屬非建築用地，其使用應符合指定目的並採獎勵民間投資興建，其移轉受都市計畫法、核准使用計畫(契約)及相關法規之拘束，故無涉回饋事宜。</p>	<p>1.考量案址周邊均屬保護區及本案開發對周邊環境之影響，其建蔽率、容積率另於細部計畫規定之。</p> <p>2.案址得依促進民間參與公共建設法或本市獎勵投資興建公共設施自治條例等相關規定辦理，倘違反經核准之事業計畫或其他相關規定時，本府得禁止案址後續開發、建築行為，並應回復原都市計畫。</p>

編號

陳情人及陳情事項(重點)

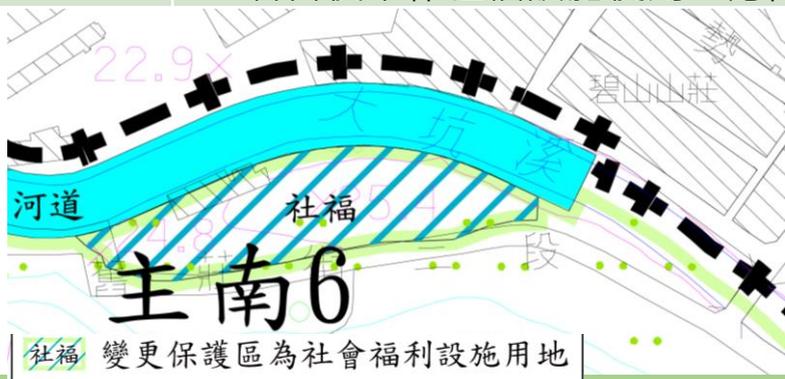
2

陳情人：黃○發

- 一 希冀案址作為社會福利設施用地，陳情人願依都計法第30條與臺北市獎勵投資興建公共設施自治條例，投資興建社會福利公共建設。
- 二 北市老人高達19.31%，市府住宿長照需求尚有3,000多床缺口亟待解決。
- 三 南港高齡人口比例與老化指數高於全市平均值，社會福利設施用地僅佔0.03%。
- 四 案址非屬山坡地且無涉環境敏感區位，全區平坦、交通便利。
- 五 倘依北市土管之保護區附條件允許做社福設施，難以滿足長照床位需求，建請變更為社會福利設施用地。

第2次陳情

- 一 長期照顧服務量能現況嚴重短缺，且失能人數不斷攀升，社會局、衛生局皆鼓勵本案興辦住宿式長照機構，本案符合公共設施專案通盤檢討意旨，並開發內容極具公益性
- 二 陳情人擬依「臺北市獎勵投資興建公共設施自治條例」興建社福設施，於投資計畫經核准後2年內取得用地使用權或所有權，否則市政府得撤銷其投資許可。本案已出具南港區大豐段三小段9~13地號等5筆土地使用同意書，可供開闢為社會福利設施。
- 三 陳情人除已備齊開闢所需經費約8.3億元。陳情人願切結於細部計畫發布實施後立即興闢若日後不作社福設施使用，應回復為保護區，陳情人願切結自行拆遷地上物，恢復現況。



編號

臺北市政府研析意見

2

本案**陳情意見建議採納**，說明如下：

- 一 案址係59年劃設為保護區迄今。**非屬山坡地範圍，未坐落山崩與地滑地質敏感區**，現況地勢平坦，並自86年起作大有巴士舊庄站停車場使用迄今。
- 二 依**北市土管**保護區得附條件允許作「第八組：社會福利設施(三)長期照顧服務機構」，惟其**允建量體經業者評估尚難符合長照機構設立標準**。
- 三 本府**社會局**以110年號函(略以)：「老人福利機構數量逐年遞減，且本市南港區目前僅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。」另本府**衛生局**以110年號函(略以)：「因應人口急速老化，住宿式長照機構需求增加，本局目前積極於市有土地空間或社會住宅基地參建住宿式長照機構，無規劃徵收私有土地興建機構，並鼓勵民間投資興建及輔導申請籌設。」，**本案業經目的事業主管機關表示符合本市長照政策並鼓勵民間投資興建**。
- 四 本案**陳情意見建議採納**，變更保護區為社會福利設施用地，並採獎勵興建投資方式辦理，有關開發強度另訂於細部計畫中。另**大豐段三小段9地號部分位於堤線範圍內，依水利法規定屬河川區域不得開發建築，建議剔除變更範圍**。
- 五 案址擬變更公設地屬非建築用地，**其使用應符合指定目的，採獎勵民間投資興建**，其移轉受都市計畫法、核准使用計畫(契約)及相關法規之拘束，**尚無涉及回饋事項**。
- 六 為求本案確實依都市計畫及本府核准後之事業計畫興闢公共設施，案址得依促進民間參與公共建設法或本市獎勵投資興建公共設施自治條例等相關規定辦理，倘違反經核准之事業計畫或其他相關規定時，本府得禁止案址後續開發、建築行為，並應回復原都市計畫。
- 七 有關本案陳情容積率不足部分，因屬細部計畫事項，本府將考量案址周邊均屬保護區及本案開發對周邊環境之影響，就建蔽率、容積率予已研議，並另於細部計畫規定之。

私立學校檢討變更為文教區(1)

依1015次會議決議，全面檢討私立學校名稱，新增主內5。

主內5：變更私立文德女中學校用地為文教區(供臺北市私立文德女子高級中學使用及其他教育、文化或社會福利事業使用)

位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	管制及相關規定
臺北市私立文德女子高級中學(內湖區文德段二小段37等地號)	私立文德女中學校用地	文教區(供臺北市私立文德女子高級中學使用及其他教育、文化或社會福利事業使用)	0.9968	<ol style="list-style-type: none"> 符合變更原則(六)、2其他全市性公共設施名稱檢討調整：<u>現供私立學校使用</u>之各級學校用地非屬依都市計畫法第48條規定留待由各事業機構及目的事業主管機關取得之公共設施保留地，若土地權屬為私有，<u>統一分區名稱變更為「文教區」</u>。 案址係80年由住宅區、道路用地變更為私立文德女中學校用地迄今。 案址土地屬財團法人台北市私立文德女子高級中學所有，現況為該校使用。查該校係於55年建立，其中財團法人台北市私立文德女子高級中學於62年完成法人登記，分別於54及75年間買賣取得該校目前使用範圍。<u>符合行政院核示私立學校籌設四項條件</u>：已取得土地所有權、已辦妥財團法人設立登記、不影響都市計畫整體規劃、如學校籌設因故被撤銷時，應恢復都市計畫原有編定。 <u>考量本市長照需求人口日增，又該校業經教育局核定自112學年度起停招，並已於112年董事會通過籌設長照機構，本府教育主管機關表示予以尊重，目的事業主管機關亦表示符合本市長照需求，爰本案變更為文教區(供臺北市私立文德女子高級中學使用及其他教育、文化或社會福利事業使用)。</u> 	<p>依相關法令規定辦理</p> <p>採納人民陳情(編號4)意見修正</p>



陳情人及陳情事項(重點)

臺北市政府研析意見(重點)

4

陳情人：財團法人臺北市私立文德女子高級中學董事會秘書何○敏小姐

因少子化，文德女中停辦後改辦住宿型長照機構，應變更為文教區（供私立文德女中學校暨其他教育、文化或社會福利事業使用）：

- 一 文德女中董事會於112/4/25召開董事會通過與永和耕莘醫院合作籌設長照機構以解決台北市人口日益老化的問題。
- 二 北市教中字第11230358991號函，臺北市政府教育局核定自112學年度起停招。
- 三 高三學生自114年7月31日畢業，文德女中自114學年度起（114年8月1日）停辦
- 四 臺北市政府112年3月31日函送到內政部都委會的臺北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討（主要計畫）（第二階段案，新增變更編號「主內5」，變更「私立文德女中學校用地」為「文教區（供臺北市私立文德女子高級中學使用）」
- 五 文德女中114年8月1日停辦後，要變更為「文教區（供私立文德女中學校暨其他教育、文化或社會福利事業使用）」文德女中停辦後，才能改辦成住宿型長照機構。

本案陳情意見建議採納，說明如下：

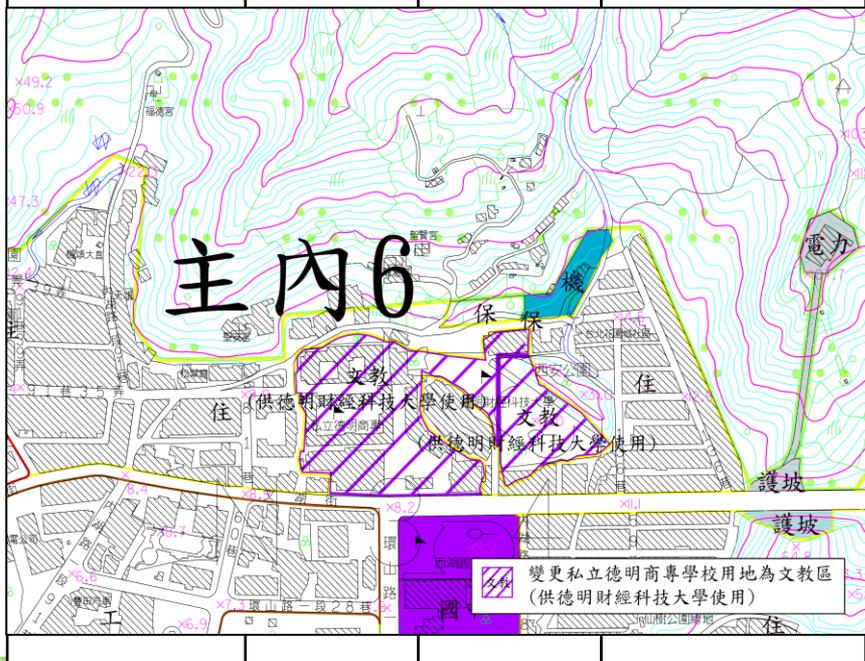
- 一 案址係80年變更為私立文德女中學校用地迄今。
- 二 案址符合行政院核示私立學校籌設四項條件，依本案變更原則（六）、2，變更為「文教區」。
- 三 本府目的事業主管機關及教育主管機關意見如下
 - (一)社會局112年號函（略以）：「……因應長照需求人口日增，概估該區長照需求人口數為1萬147人經評估該區確有長照布建需求。」。
 - (二)衛生局112年號函（略以）：「如學校法人因停辦等因素，……需另行申請長照法人，…向主管機關申請籌設許可；後依同法申請設立許可通過後始得營運。」。
 - (三)教育局112年號函（略以）：「查私立學校法第70條規定…已依前條規定停辦所設各私立學校後經董事會決議及法人主管機關許可，得變更其目的，改辦理其他教育、文化或社會福利事業。」及112年號函(略以)：「…本案本局予以尊重…」
- 四 考量本市長照需求人口日增，又該校業經教育局核定自112學年度起停招，且該校已於112年董事會通過籌設長照機構，並經本府教育主管機關表示予以尊重，目的事業主管機關亦表示符合本市長照需求。故本案陳情意見建議採納，爰變更為『文教區（供臺北市私立文德女子高級中學使用及其他教育、文化或社會福利事業使用）』

私立學校檢討變更為文教區(2)

依1015次會議決議，全面檢討私立學校名稱，新增主內6。

主內6：變更德明財經科技大學為文教區(供德明財經科技大學使用)

位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	管制及相關規定
德明財經科技大學(內湖區西湖段一小段264等地號)	私立德明商專學校用地	文教區(供德明財經科技大學使用)	3.58	<p>1.符合變更原則(六)、2其他全市性公共設施名稱檢討調整：<u>現供私立學校使用</u>之各級學校用地非屬依都市計畫法第48條規定留待由各事業機構及目的事業主管機關取得之公共設施保留地，若土地權屬為私有，<u>統一分區名稱變更為「文教區」</u>。</p> <p>2.案址係73年由第三種住宅區、公園用地、道路用地變更為私立德明商專用地；80年部分土地由第三種住宅區變更為私立德明商業專科學校用地迄今。</p> <p>3.案址土地屬財團法人德明財經科技大學所有，現況為該校使用。查該校係於54年建立，其中財團法人私立德明商業專科學校於54年完成法人登記，於54至55年間透過贈與、交換等方式取得該校目前使用範圍。<u>符合行政院核示私立學校籌設四項條件</u>：已取得土地所有權、已辦妥財團法人設立登記、不影響都市計畫整體規劃、如學校籌設因故被撤銷時，應恢復都市計畫原有編定。爰本案變更為文教區(供德明財經科技大學使用)。</p>	依相關法令規定辦理。



內政部都委會初審意見及回應(1)

初審意見	處理情形說明
<p>四、有關前述4項再提會討論事由，建議臺北市政府依下列各點補充說明後，提請討論決定。</p> <p>(一)有關變更內容採樣態1回饋方式辦理部分，請補充個案簽訂協議書及擬定細部計畫之辦理程序、計畫擬定之權責與時限，以及各該案件回饋之管控時點，並於計畫書補充原則性規定。另主山6變更住宅區為商業區範圍是否符合全市路線型商業區之規劃原則，亦請補充說明。</p>	<p>1.有關回饋方式將於計畫書補充原則性規定。(詳簡報P.7-8)</p> <p>2.查主山6案址原為<u>臺北銀行使用、管有土地</u>，主要計畫為商業區及住宅區、細部計畫為<u>機關用地</u>，因民營化、與富邦銀行合併後，已與公設用地性質不符，故納入本案檢討公設用地，依現況之銀行使用及沿線商業使用性質變更為商業區且應依通案辦理回饋。</p>
<p>(二)主山5請補充說明前於臺北市商業區通檢案88年審議通過之理由及方案，與目前變更內容之差異。</p>	<p>查88年係以20米道路以上交會，並採地區複合商業構想變更為商業區，進深30公尺部分容積率為400%，其餘為225%，應繳納代金(按未來申請時地價、工程造價計算)；本案以延續中山北路商業使用考量變更為商業區，並應回饋40%土地價值，採自擬細部計畫(另訂容積、建蔽率)依法定程序辦理。(詳簡報P.11)</p>
<p>(三)主內2及主南1涉及陳情意見編號2，擬於本計畫併同劃定更新地區部分，建議應依都市更新條例第9條第3項規定，於計畫書將分期分區發展、公共設施用地回饋區位構想及都市更新計畫之應表明事項納入計畫書敘明，或另依都市更新條例第6條規定訂定都市更新計畫，俾作為後續都市更新事業計畫之指導。</p>	<p>本府擬依都市更新條例第6條規定訂定都市更新計畫，俾作為後續都市更新事業計畫之指導</p>

內政部都委會初審意見及回應(2)

初審意見	處理情形說明
<p>五、本次提會之變更計畫內容如經本會審議同意變更者請依下列各點辦理。</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，請市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。</p>	<p>遵照辦理。已於計畫書納入規定。</p>
<p>(二)變更編號主內2及主南1等案，亦可採都市更新方式辦理，惟為避免本案發布實施後未實施都市更新前衍生都市計畫法第17條第2項但書規定核發建築執照問題，於本會審定後，先依審定之都市計畫書、圖及都市更新條例有關規定，由實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。</p>	<p>遵照辦理。已於計畫書納入規定。</p>
<p>公民或團體陳情意見綜理表，編號4。</p> <p>本案陳情意見變更計畫內容綜理表編號主內5，已變更私校用地為文教區（供臺北市私立文德女子高級中學使用）；至於涉及文教區增列允許使用項目部分，係屬土地使用管制規定事項，建議由臺北市政府依法另行於細部計畫檢討辦理。</p>	<p>查本府士林區通盤檢討案內「士16」與本案「主內5」土地使用項目相同，該案主要計畫已變更為文教區(供私立泰北高級中學學校暨其他教育、文化或社會福利事業使用)，為求本市分區名稱統一及主要計畫指導之一致性，建議依本府變更內容辦理。</p>

感謝聆聽
敬請指教

