

內政部都市計畫委員會第 1057 次會議紀錄

一、時間：中華民國 113 年 5 月 28 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部國土管理署 601 會議室。

三、主席：劉兼主任委員世芳

董兼副主任委員建宏代

（本次會議由兼主任委員召集主持，進行核定案件第 1 案時，因有要公先行離席，依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主席。核定案件第 3 案與陳委員玉雯有間接利害關係，第 5 案與王委員翠雲有間接利害關係，故依前開組織規程第 11 條規定自行迴避。）

紀錄彙整：宋旻駿

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、劉兼主任委員世芳提示事項：（詳內文）

七、確認本會第 1056 次會議紀錄。

決 定：確定。

八、核定案件

審議案件一覽表

第 1 案：臺北市政府函為「臺北市大安區都市計畫通盤檢討（主要計畫）（第二階段）案」再提會討論案。

第 2 案：臺北市政府函為「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。

第 3 案：彰化縣政府函為「變更埤頭都市計畫（部分農業區為社福兼機關用地）案」。

第 4 案：嘉義縣政府函為「變更嘉義縣治都市計畫（「機五」機關用地為社會福利設施用地）案」。

第 5 案：嘉義縣政府函為「變更水上都市計畫（取消社教用地指地用途）案」。

第 6 案：臺南市政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區

計畫(配合鹽水溪鹽行堤段L18~L20整體改善工程)案」。

第 7 案：屏東縣政府函為「變更滿州都市計畫(配合公共設施用地專案通盤檢討)案」。

九、散會：中午11時30分。

六、劉兼主任委員世芳提示事項：

感謝都委會委員們在都市計畫審議過程中，提供許多寶貴建議。

內政部做為國土規劃與都市發展的中央主管機關，未來有三大目標。

首先，積極落實2050淨零碳排轉型的國家政策，淨零碳排不僅是環境部的業務，內政部也肩負著關鍵任務，必須將都市土地管理管制，從觀念性、學理性的討論，透過具體可行措施逐步實現在都市發展當中。

其次，為了建立良好的建築使用管理制度，尤其像近期發生的花蓮大地震，或是氣候變遷造成的強降雨，我們更應思考如何透過土地及建築管理，有效降低災害影響，並持續推動各地均衡發展。未來都市計畫的變更，都應從更長遠、更全面的角度來擘劃遠景。

此外，我過去擔任民意代表，也曾在地方政府服務，常聽到希望內政部都委會加速審議的聲音。因此，都委會往後可透過提升審議效能、委員與產官學界專家討論，加速一般性單純案件，或是地方政府重要施政案件的審議時程；針對沉痾案件或涉及法令競合的都市計畫案，也能經由專業討論凝聚共識，協助各部會及縣市政府解決都市計畫執行上的重大議題，打造更宜居且符合人民期待的生活環境。期盼都委會繼續集結眾人的智慧與專業，全力促進臺灣的均衡發展。

第 2 案：臺北市政府函為「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。

說明：

- 一、本通盤檢討案前經本會111年7月12日第1015次會議審決略以：「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。……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。（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。（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。（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。（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。……」有案。
- 二、案准臺北市政府112年3月31日府授都規字第1120001064號函送第二階段計畫書、圖及112年8月17日府授都規字第1123054304號函、12月12日府授都規字第1120152127號函及113年1月8日府授都規字第1123076249號函送陳情意見綜理表到部，故再提會討論。

決議：本案除編號主山5、主南1、主內2、主內5及主南6等變更計畫內容，由本會委員組成專案小組先行聽取簡報說明，俟獲致具體建議意見後，再提會討論外，其餘准照臺北市政府112年3月31日府授都規字第1120001064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。

一、變更計畫內容

- (一)編號主山5(中央各軍事學校同學會館建築用地變更為商業區):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、臺北市商業區通檢案88年審議通過之理由及方案、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。
- (二)編號主南1及主內2(部分學校用地變更為住宅區):請補充評估以市地重劃方式辦理之可行性，抑或依開發許可或都市更新方式開發之公共設施用地留設區位適宜性、都市更新分期分區整體開發構想之可行性、主要計畫應敘明之指導事項、容積總量控管原則等。
- (三)編號主內5(私立文德女中學校用地變更為文教區(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)):請洽教育部對於私校停招惟尚未停辦階段，依照私立學校法第71條第1項略以「得變更其目的，改辦理其他教育、文化或社會福利事業」之規定，檢討變更為適宜之土地使用分區(如，文教區等)及土地使用分區管制規定。
- (四)編號主南6(部分保護區變更為社會福利設施用地):請補充原劃設保護區目的有無消失、有無符合全市性保護區檢討變更處理原則、區位適宜性與可及性、防

災避難與交通動線、有無符合公共設施用地專案通盤檢討範疇與類型。

二、其他計畫書修正事項

- (一)審核摘要表之法令依據，請刪除都市計畫定期通盤檢討實施辦法，改納入內文敘明；各級都委會審議結果請精簡呈現，其餘決議文字改納入計畫書附件。
- (二)計畫書57頁，救災困難地區認定標準為108年提供，是否有最新版本，請予釐清補充。
- (三)本次變更計畫內容請就都市災害情形之分析結果，補充對應之規劃策略及調適構想，以避免公共設施用地解編後影響地方整體防災系統性機能。
- (四)有關表3、表44主要計畫土地使用分區及用地面積分配表，請將檢討後之私校用地以「文教區」、公立大學用地以「學校用地」為主分類進行小計，以利檢核檢討後之總體發展情形。

三、變更編號主山1、主山4、主山6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。

四、公民或團體陳情意見：詳附表。

五、本通盤檢討案變更計畫內容，如有超出公開展覽範圍者，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第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。

六、本案經本會審決後，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。

附表：公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見	本會決議
1	<p>陳情人：邱○瑠等 59 人</p> <p>陳情意見</p> <p>1. 本案為公設通檢編號《主內 2》，過去 50 年來一直受到公共設施保留地的限制規範，無法自由的使用土地，且政府亦未執行徵收，致使土地使用效率不彰，基地內現況建物窳陋、有結構安全及消防安全之虞，基地內現有巷道非常狹窄且彎曲不齊，巷道內路邊停車情形嚴重，影響基地內及公眾之行走安全及舒適性。本基地面臨環東大道，鄰近交通要道一成美橋，屬通往南港區及松山區往來必經路徑，在其主要道路街角路口竟有如此區域之未開發之老舊地區，實屬可惜且應極力爭取改善。</p> <p>2. 今依《臺北市內湖區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案》內容，載明本區符合變更原則(三)，且提及「本區原為新明國小之預定地，今因該校已無開闢需求，且其多屬私有土地，故同意變更為住宅區...」，基地內 200 餘名所有權人終於獲得改建及改善環境之機會，在此也非常感謝市政府的努力。</p> <p>3. 為考量本區後續變更為住宅區之發展可能，因目前基地面積逾 1 公頃，現況建物多為 1 層建物及鐵皮棚架，考量未來本區偌大土地作住宅區土地，想懇請市府重行召開市都委會，將本案標的併案劃為都市更新地區，以利本案依政府要求的回饋原則擬定細部計畫，理由如下：</p> <p>(1) 都市更新乃政府之重要政策，本案過去多年為未開闢之公設用地，如今土地終於能活化利用，惟依 107 年 12 月 10 日臺北市政府公告之「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」，其中劃定之「環東大道、南京東路六段南側更新地區」更新地區，將本區大多地區劃為都市更新地區，唯獨本基地未能劃入更新地區(詳附件 1)，臆測可能像因當時為國小用地(公共設施用地)，故未能一併劃入。如今變更為住宅區後，希望本區也能透過都更的方式，成為都市更新成功案例之一，一改</p>	<p>本案陳情意見建議採納，說明如下：</p> <p>1. 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。</p> <p>2. 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：</p> <p>(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。</p> <p>(2) 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。</p> <p>(3) 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)。</p> <p>(4) 綜上，本案陳情意見建議參採。</p>	<p>併變更計畫內容綜理表編號主內 2，由本會委員組成專案小組先行聽取簡報，俟獲致具體建議意見後，再提會討論。</p>

編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見	本會決議
	<p>從前帶給人雜亂的印象，成為標竿性都更案例，為周邊潛在開發中的都更案件打一劑強心針。</p> <p>(2)此地已停擺了逾半百年之久，要推動及整合基地內每一位地主有其必要性，同時也有困難性，期望能透過劃為更新地區，讓本區更有使命感，加速全區改建之效率及增強地主改善環境之決心。本區若能併同本次公共設施通盤檢討一併劃為更新地區，亦能夠減去後續劃定為更新單元之行政流程，以及無法預期的時程，讓我們盡早進行都更的實質規劃。</p> <p>(3)基地內所有權人眾多(逾200人)，整合難度甚高，且多為低樓層建物，未來溝通協商成本很高，眾多地主意見紛紜，更無法透過都市更新會或自地自建之方式重建，基地內現有巷道彎曲複雜，基地西側及南側計畫道路未能開闢，與都市計畫規劃內容不符，考量未來開發難度、擔心建商避而遠之、本案最終無人聞問，希冀透過劃為更新地區，降低都更申請門檻，減少開發上的外部因素，也增加本區開發誘因。</p> <p>(4)考慮到日後此地將會變更為住宅區，本基地斜對面即為潭美國小，實屬於學區範圍內，基地目前多屬老舊鐵皮造一樓平房，現況情形有修車廠、二手車行、檳榔攤等店家，不具明顯人文特色，也未能符合都市應有之機能，倘若能藉由都市計畫劃定為都市更新地區，未來若能透過都更方式退縮留設開放空間，提供開闊的空間，改善因巷弄狹窄、人車共道或道路死角而可能產生的危險，能夠預防事故發生，也能提供未來學齡孩童上下學時良好安全的行走路線。</p> <p>(5)為維持貴府政策一致性，懇請本案亦比照公共設施用地專案通盤檢討內容之「主南1」內容，同為變更國小用地為住宅區之情形，請市府增列本案可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，進而加速本區土地有效利率。</p>		

編號	陳情人及陳情事項	臺北市府研析意見	本會決議
	<p>4. 綜上所述，希望市政府重行召開市都委會，允許此地併案劃為都市更新地區，同時比照本次通檢「主南1」內容，增列未來辦理方式得以簽訂協議書或以都更方式，以利本案依政府要求的回饋原則擬定細部計畫，讓本區未來亦能有選擇都市更新方式實施之機會，以增加未來整合開發之彈性，並讓本區得以解決長期以來受公共設施用地限制興建所苦的最有效方式。</p>		
2	<p>陳情人：黃○發等3人 陳情意見 (110年4月20日黃陳字第11004201號函) 案件主旨：土地所有權人黃○發等3人陳請將南港區大豐段三小段9-13等5筆私有土地(原大有巴士舊庄站停車場)納入「臺北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討(主要計畫)案」併同檢討，作為社會福利設施用地。陳情人願依「都市計畫法」第三十條與「臺北市獎勵投資興建公共設施自治條例」規定，投資興建社會福利公共建設。 說明： 1. 依衛福部110年3月截止統計資訊得知，台北市老人人口比例已高達19.31%，位居六都第一，顯現高齡照護迫切需求，同時少子化趨勢影響將造成更為嚴峻情勢，身為相關從業背景之陳情人實甚為憂心，不時關注產業發展動態，近期相關新聞更有報導指出，市府社會局與衛生局兩相關單位推估至民國111年長照需求總額將屆10萬8,166人，其中住宿長照床位需求高達1萬2,000多床，目前已有6,000多床，尚須約4,000床，然就市府近三年自行規劃預計新增1,000床，惟尚有3,000多床缺口亟待解決。 2. 台北市南港區總人口數為118,758人，65歲以上人口數為20,029人，佔全區人口16.9%，老化指數為134.04，兩項指數皆高於全國平均，然陳情人見臺北市南港區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)內容，機關及社會福利設施用地百分比於檢討後僅0.03%。陳情人於新北市經營長照機構數十年經驗觀察，臺北市長照機構鼎盛時期有203家，目前僅剩不到百家，多</p>	<p>本案陳情意見部分採納，說明如下： 1. 查案址係本府59年3月9日府工二字第7781號公告實施「擬將本市景美、木柵、內湖、南港四區尚無都市計畫地區暫行指定為保護區案」劃設為「保護區」迄今。另查陳情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，並自86年起作大有巴士舊庄站停車場使用迄今。 2. 依臺北市土地使用分區管制自治條例規定，雖保護區得附條件允許「第八組：社會福利設施(三)長期照顧服務機構」，其建蔽率不得超過15%，且高度不得超過7公尺以下之二層樓。查案址面積約3,658平方公尺，經陳情人檢討允建量體尚難符合長期照顧服務機構設立標準，希變更為社福設施用地。 3. 本案陳情變更為社會福利設施用地，並以獎勵投資方式興辦。案經本府社會局以110年5月17日北市社老字第1103071403號函(略以)：「本市因法令更迭且舊有房舍問題，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</p>	<p>併變更計畫內容綜理表編號主南6，由本會委員組成專案小組先行聽取簡報，俟獲致具體建議意見後，再提會討論。</p>

編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見	本會決議
	<p>數北市須照護之長者只能送到新北市或桃園市等鄰近地區，更何況失能長者的安置床位需求，台北市長照量能不足之困境，似無法等待政府即時闢建社會福利公共設施，因此深感憂心。</p> <p>3. 適接到本市正辦理公共設施專案通檢消息，經再檢視公開展覽資訊，發現社會福利設施用地僅規劃一案且僅可提供數十床位，經詢問北市府都市發展局得知，都市計畫法有以私人投資辦理公共設施之方式，甚喜。陳請基地為 100% 自有土地，合法整地完成做大眾運輸停車場站之公共設施迄今逾 30 多年，非屬山坡地且無涉環境敏感區位，全區均為平坦水泥鋪面，總面積 1,000 餘坪，離南港展覽館捷運站也僅需 5 分鐘車程，離南港交流道僅 3 分鐘車程，若能建設為長照機構，可為台北市提供數百床長照床位並提供市府安置需要，造福台北市長者。</p> <p>然而考量陳情基地倘依本市土管自治條例規定之保護區附條件允許作第八社會福利設施，則允建量體尚難滿足長照床位需求，故希將本基地變更為社福設施用地。陳情人已請建築師著手規劃具體投資草案，願在北市南港區為長者盡一份心力，以民間力量響應公共建設。本案之建設，依陳請人經營長照經驗，參考南港都市計畫劃設之社會福利用地或鄰近住三強度評估，最多可規劃近 500 床位，並達適切之永續經營，其中更可提供部分床位提供市府安置，銜接社福政策。土地所有權人願具切結，於劃設為公共設施用地後，依都市計畫法第三十條與臺北市獎勵投資興建公共設施自治條例等相關規定辦理，投資興建社會福利公共建設。</p>	<p>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。」又以 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，且具興闢急迫性，得依民間參與公共建設、獎勵民間投資興建公共設施等相關法規辦理後續事宜。</p> <p>4. 又變更保護區現況平坦，亦非屬山坡地，且未坐落山崩與地滑地質敏感區，爰陳情意見予以採納，變更保護區為社會福利設施用地，並採獎勵興建設投資方式辦理。另查大豐段三小段 9 地號土地部分位於堤線範圍內，該部分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。</p> <p>5. 另本案由保護區變更為公共設施用地，依本市都市計畫變更回饋通案規定，公共設施用地其使用應符合指定目的，採民間參與興辦公設施者，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。</p> <p>6. 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，</p>	

編號	陳情人及陳情事項	臺北市府研析意見	本會決議
		<p>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> <p>7. 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。</p>	
	<p>第 2 次陳情意見 (111 年 11 月 16 日黃陳字第 11111161 號函) 案件主旨：為南港區大豐段三小段 9~13 地號等 5 筆土地所有權人黃○發等 3 人見北市長者有社會福利公共設施之迫切需要，於 110 年 4 月 20 日陳請將自有土地變更為社會福利設施用地，續依都市計畫法第 30 條等相關規定以獎勵投資公共設施方式開闢。陳情意見經列為本主要計畫案變更編號「主南 6」(下稱本案) 並獲專案小組建議准予通過，鑒於 111 年 7 月 12 日內政部都市計畫委員會第 1015 次會議決議，本案應補充變更急迫性、土地取得方式及未來不作社會福利設施之因應措施等，爰此，陳情人以本函補充公私合作，共同提供社會福利事業之堅定信念，懇請委員同意本案之變更，為北市長者之幸。 說明： 1. 本案係鑑於多數北市須照護之長者只能送到新北市或桃園市等鄰近地區，有在地安老之迫切需求，復以本市高齡化之趨勢下，長照服務能量不足之困境，似無法等待政府即時興闢社會福利公共設施；又本市民間長期照護缺乏適當可利用土地，服務能量逐年遞減，其結構性問題嚴峻刻不容緩。陳情人認為本案符合「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」所提「因應高齡少子女化社會發展需要」之公共設施用地檢討構想以及都市計畫定期通盤檢討之意旨，應藉由臺北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討，依實際需要重新檢討公共設施劃設情形，故於主要計畫辦理期間逕向內政部都市計畫委員會陳情，並獲市府社會局及衛生局函文予以支持。茲</p>	<p>同前項本府研析意見。</p>	<p>併變更計畫內容綜理表編號主南 6，由本會委員組成專案小組先行聽取簡報，俟獲致具體建議意見後，再提會討論。</p>

編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見	本會決議
	<p>補充本案應即時納入本次公共設施專案通盤檢討之理由如下：</p> <p>2. 長期照顧服務量能現況嚴重短缺，且失能人數不斷攀升</p> <p>(1) 衛生福利部長期照顧管理資訊平台統計資料顯示，110 年臺北市長照服務涵蓋率為 35.26%，全國排名僅高於金門縣 32.55%、連江縣 17.40%，遠不及新北市 50.03%、基隆市 44.47%、桃園市 54.53% 等北部行政區，長期照顧服務提供顯有不足。</p> <p>(2) 陳情人認為，長期照顧服務量能之短缺有其市場與結構性原因，其中，北市缺乏適當地價之可用土地，間接影響本市近年來老人長期照顧、安養機構及照顧之機構數、服務員數量逐年遞減，成為惡性循環。根據臺北市主計處 109 年「臺北市失智、失智者人口及照護需求推估」統計應用分析報告，因老人長期照顧及安養機構數呈減少趨勢，可供進住人數亦隨之減少，惟照顧服務員人數略為下降，以致照護比反倒略為上升，若照顧服務員人數持續減少終將使長期照顧服務品質無可逆轉。</p> <p>(3) 經衛生福利部推估，110 年臺北市長照需求人數為 109,832 人，僅次於新北市，並依據臺北市主計處預測，113 年底臺北市失能人數將達到 111,437 人，亟需持續提升長照服務能量，擴大相關照護資源佈建。</p> <p>3. 市府社會局、衛生局皆鼓勵本案興辦住宿式長照機構</p> <p>(1) 本次陳情檢附之興辦事業計畫業於 110 年 5 月提供市府社會局與衛生局參考(詳附件)，並於本案市府研析意見中具體表明支持，如下。</p> <p>(2) 市府社會局 110 年 5 月 17 日北市社老字第 1103071403 號函表明臺北市老人福利機構數量逐年遞減，並南港區合計僅 3 家服務機構，服務量能尚須提升，實有設立住宿式長照機構之需求。</p> <p>(3) 市府衛生局 110 年 5 月 14 日北市衛長字第 1103123413 號函表明住宿式長照機構</p>		

編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見	本會決議
	<p>需求因應人口急速老化而增加，除透過市有土地或社會住宅基地提供外，鼓勵民間投資興建及輔導申請籌設。</p> <p>4. 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</p> <p>(1) 本案係為因應臺北市人口高齡化所衍生公共設施需求所劃設，「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」優先考量高齡化社會發展之社會福利設施需求、「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」等法令辦理之意旨，符合本次公共設施專案通盤檢討辦理目的，乃基於人口結構改變所造成之社會變遷，詳加檢討公共設施用地需求，提出具體可行之土地取得方式，回應社會現狀及未來發展趨勢。</p> <p>(2) 為回應老人長照服務需求，並減輕家庭照顧者之負擔，臺北市社會局業已訂有老人收容安置補助計畫，陳情人願承諾將提供本案住宿式長照機構 10% 床位數量，提供市民申請收容安置，使本案不僅僅滿足臺北市現況所缺乏長照資源，更加強對弱勢族群關懷，擴大本案開發公益性。</p> <p>5. 陳情人擬依「臺北市獎勵投資興建公共設施自治條例」辦理投資興建社會福利設施，依前開自治條例第 9 條，公共設施用地屬於私有者，應由投資人於投資計畫經核准後 2 年內取得公共設施用地使用權或所有權，否則臺北市政府得撤銷其投資許可。本案用地範圍皆屬陳情人所有私人土地，並於第一次陳情時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，配合市府長照政策投資興建公共建設，符合第 9 條規範，可供立即申請開闢為社會福利設施。</p> <p>6. 承上，陳情人除已備齊開闢所需經費約 8.3 億元，並在本身營運數十年之專業背景下，邀集都市計畫、建築等所需專業組成團隊，擬具住宿式長照機構興辦事業計畫（詳附件）。本案周邊大眾運輸與公路系統發達，未來將以服務南港區長者為主，信義區、內湖區為輔，透過設立 3 家住宿式長期照顧機構，規劃 464 床以上，並依相關法令規定配置護理師與照護服務員等合</p>		

編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見	本會決議
	<p>計 121 人以上，可達適切之經營規模。本案將以「康健同行共享樂齡」為經營策略，致力提供專業化、個別化、人性化照護服務，使長者在護理、藥事、復健、營養等方面獲得妥善照料，為住戶建構良好生活環境，並為臺北市整體社會福利環境盡一己之力。</p> <p>7. 有關本案未來若不作社會福利設施使用乙事，在提供長照服務之壓力增劇趨勢下，陳情人就市場因素認為可能性極低，惟仍提出可能與願配合之因應措施說明如下：</p> <p>(1) 由於本陳情案將自有土地由保護區變更為社會福利設施用地，若日後不作社會福利設施使用，應將社會福利設施用地透過通盤檢討解編，回復為原分區保護區，陳情人願切結屆時自行拆遷地上物，將土地恢復現況。</p> <p>(2) 陳情人願切結不得以任何理由申請將本土地由社會福利設施用地變更為住宅與商業等使用分區。</p> <p>8. 本案若奉委員同意變更為社會福利設施用地，陳情人願切結於細部計畫發布實施後，立即依前開自治條例申請投資興建住宿式長期照顧機構，並依核定之投資計畫書期程興闢完成，否則回復原分區保護區，以利管用合一。</p>		
3	<p>陳情人：王○玲</p> <p>第一次陳情意見</p> <p>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)</p> <p>陳情意見</p> <p>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。</p>	<p>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。</p>	<p>本案陳情意見非屬都市計畫審議事項，請臺北市政府轉請相關機關參處。</p>
	<p>第二次陳情意見</p> <p>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)</p> <p>陳情意見</p> <p>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</p>	<p>陳情意見建議不予採納，說明如下：</p> <p>1. 本案址係 54 年 3 月 5 日公告「變更第二號公園部分預定地為建築用地案」內變更「公園用地」為「中央各軍事學校同學會館建築用地」。</p> <p>2. 查本案址前經 88 年 4 月 12 日臺</p>	<p>併變更計畫內容綜理表編號主山 5，由本會委員組成專案小組先行聽取簡報，俟</p>

編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見	本會決議
	<p>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，損及台北市市民利益。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 詳如本人 111.12.06 都市計畫人民陳情書面意見。 2. 根據內政部都市計畫委員會第 978 次會議 109.10.13 台北市都市計畫通盤檢討（主要計畫）案記載：台北市政府於 54 年 3 月 5 日府工字第 5386 號將德惠段一小段 154 地號「變更第二號公園部分預定地為建築用地案」變更「公園用地」為「中央各軍事學校同學會館建築用地」。惟查坐落該地中山北路三段 59 號現址，未依變更之「特定專用區」用地項目使用，而係經營北區海霸王餐廳等，已經不符合使用目的。本案基地原為二號公園預定地，以及相鄰德惠段一小段 153 地號道路用地，自應恢復原編定使用為二號公園預定地，市府除依法徵收外，更有義務為市民權益查明該地取得緣由實際所有權誰屬。 	<p>北市都市計畫委員會第 447 次委員會審議「『修訂臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案』內『中山區民族西路、中山北路口東北側（北區海霸王）』土地使用變更案」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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. 本府 107 年辦理中山區都市計畫主要計畫通盤檢討案公開展覽期間，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，爰擬變更為商業區（變更編號「主圓 1」），惟後續依內政部都委會 109 年 10 月 13 日第 978 次會議決議內容納入全市公共設施用地通盤檢討案內辦理。 4. 有關本案變更為公園用地之可行性一節，依本府工務局公園路燈工程管理處 111 年 8 月 18 日北市工公藝字第 1113042423 號函（略以）：「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。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，爰陳情意見建議不予採納。 	<p>獲致具體建議意見後，再提會討論。</p>
	<p>第三次陳情意見</p> <p>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）。</p> <p>檢舉標的：台北市中山區德惠一小段 154 地號土地及正中企業有限公司為不當黨產。</p>	<p>查中山區德惠段一小段 154 地號土地係為私有，陳情該土地之移轉歷程是否涉及不當黨產事宜非為都市計畫檢討變更之範疇，本府研析意見同第一次陳情意見說明。</p>	<p>本案陳情意見非屬都市計畫審議事項，請臺北市政府轉請相關機關參</p>

編號	陳情人及陳情事項	臺北市府研析意見	本會決議
	<p>陳情意見</p> <p>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。</p> <p>說明：(略)</p>		處。
4	<p>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</p> <p>陳情地點：台北市內湖區文德段二小段 35、36、37、44-3、44-6、44-7、44-9、48-2、50、90-12（私立文德女中學校用地，地址：台北市內湖區成功路三段 70 號）</p> <p>主旨：因為少子化，文德女中停辦後要改辦成住宿型長照機構，因此要將「文教區（供臺北市私立文德女子高級中學使用）」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）」。</p> <p>說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 文德女中董事會於 112 年 4 月 25 日召開第 16 屆第 8 次董事會議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。 2. 北市教中字第 11230358991 號函，臺北市政府教育局核定文德女中自 112 學年度起（112 年 8 月 1 日）停招。 3. 文德女中的高三學生自 113 學年度結束（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。 4. 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）」。 5. 文德女中 114 年 8 月 1 日停辦後，「文教區（供臺北市私立文德女子高級中學使用）」無法改辦成住宿型長照機構，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。 	<p>本案陳情意見建議採納，說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 案址係本府以 80 年 4 月 30 日府工二字第 80021521 號公告「變更台北市私立各級學校用地（通盤檢討）案」內變更住宅區、道路用地為私立文德女中學校用地迄今。 2. 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。符合行政院核示私立學校籌設四項條件：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。因此，案址符合本案變更原則（六）、2 其他全市性公共設施名稱檢討調整：現供私立學校使用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，統一分區名稱變更為「文教區」。 3. 本案陳情變更為「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）」。本府目的事業主管機關及教育主管機關意見如下： <ul style="list-style-type: none"> (1) 社會局 112 年 7 月 18 日北市社老字第 1123117380 號函（略以）：「二、查本市內湖區…… 	併變更計畫內容綜理表編號主內 5，由本會委員組成專案小組先行聽取簡報，俟獲致具體建議意見後，再提會討論。

編號	陳情人及陳情事項	臺北市府研析意見	本會決議
		<p>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。」及「三、……本局原則同意該校變更使用目的為『文教區（供臺北市私立文德女子高級中學使用暨其他教育、文化或社會福利事業使用）』」。</p> <p>(2)衛生局 112 年 7 月 12 日北市衛長字第 1123127979 號函（略以）：「四、如學校法人因停辦等因素，……需另行申請長照法人，再以長照法人為申請人，依『長期照顧服務機構設立許可及管理辦法』第 6 條規定向主管機關申請籌設許可；完成籌設後依同法申請設立許可，經審查通過，發給設立許可證書後，始得營運。」。</p> <p>(3)教育局 112 年 7 月 27 日北市教中字第 1123057344 號函（略以）：「二、查私立學校法第 70 條規定……同法第 71 條第 1 項規定：『學校法人因情事變更，致不能達到捐助章程所定目的，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 8 月 7 日北市教中字第 1123072282 號函（略以）：「二、本局前業同意核定臺北市私立文德女子高級中學自 112 學年度起停止招收新生。爰本案評估其變更為文教區（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），尚不影響該校目前停招事宜，本案本局予以尊重，惟該法人尚未完成停辦作業，後續本局將俟該法人停辦計畫申請通過後依高級中等</p>	

編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見	本會決議
		<p>以下學校及其分校分部設立變更停辦辦法、私立學校法及其施行細則等相關規定辦理。」。</p> <p>4. 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，爰調整變更內容為「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）』」。</p>	