

臺北市都市計畫委員會第 708 次委員會議紀錄

時間：中華民國 106 年 3 月 9 日（星期四）上午 9 時 30 分

地點：市政大樓 8 樓西南區委員會議室

主席：林兼主任委員欽榮

彙整：許婷

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

案件一覽表：

壹、審議事項

- 一、「變更臺北市『東區憲兵隊』等 6 處軍事營區機關用地及防洪調節池用地為商業區、住宅區及排水溝用地主要計畫案」及「擬定臺北市『東區憲兵隊』等 6 處軍事營區細部計畫暨劃定臺北市大安區辛亥段三小段 554 地號等土地為容積調派接受區案」
- 二、臺北市大同區勞動文化園區規劃為「台北數位產業園區 Taipei digiBlock」申請於機關用地多目標臨時使用

貳、研議事項

- 一、交通部臺灣鐵路管理局申請臺北車站特定專用區 E1、E2 街廓（暫予保留範圍）都市計畫變更案
- 二、臺北市公共設施用地專案通盤檢討

壹、審議事項

審議事項一

案名：「變更臺北市『東區憲兵隊』等 6 處軍事營區機關用

地及防洪調節池用地為商業區、住宅區及排水溝用地
主要計畫案」及「擬定臺北市『東區憲兵隊』等 6 處
軍事營區細部計畫暨劃定臺北市大安區辛亥段三小
段 554 地號等土地為容積調派接受區案」

案情概要說明：

一、申請單位：國防部（軍備局）

二、辦理單位：臺北市政府。

三、法令依據：

（一）主要計畫：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及第 27 條之 1

（二）細部計畫：都市計畫法第 22 條及第 27 條之 1

四、計畫緣起：

（一）國防部為落實行政院國有土地活化政策及配合地方都市發展需要，檢討位於臺北市轄內計畫整併或廢止使用之 6 處軍事營區，期透過都市計畫變更活化土地利用，以符合都市發展實際使用需求，參酌既有發展狀況及地區發展需求檢討之，俾低度閒置使用之機關用地得以變更為地區可發展用地。

（二）另本案為配合市府「公共住宅興建策略」，原擬透過變更回饋無償取得之土地興建公共住宅，惟經提送 105 年 10 月 27 日本會第 700 次委員會議審議，地區居民對於公共住宅與滯洪池共構所衍生議題仍多有疑慮。另本案經市府多次與國防部軍備局協調確認，為提供地區滯洪、休憩等機能，並兼顧國有土地權益，經市府重新評估後，擬修正方案，將興德路 66 巷以南之興德里營區皆劃設為公園用地。

- (三) 考量該公園用地規模及服務範圍均已達區域型公園之水平，且地區防洪為市府重大政策，仍具都市計畫變更迫切性，爰持續辦理本都市計畫變更作業。

五、審議歷程

本案市府前以 105 年 9 月 8 日府都規字第 10536996803 號函送到會，自 105 年 9 月 9 日起至 105 年 10 月 8 日止公開展覽 30 天。案經提 105 年 10 月 27 日本會第 700 次委員會議審議決議如下：

(一) 決議：

本案請市府就以下幾點再作評估，並加強與民眾及民意代表的溝通後再提會續審。

1. 本案肯定市府因應民眾訴求主動提出修正方案，將興德里營區內擬規劃作公共住宅之「第三種住宅區(特)(二)」容積率自 350%降為 225%，降低公宅戶數，並擴大公園用地面積為 0.7 公頃。
2. 有關地區居民表達並不反對公宅，惟對於公共住宅與滯洪池共構所擔憂之衛生及安全疑慮、公共住宅可能衍生之交通問題以及學生就學權益等議題，請市府都發局、教育局及水利處等相關單位備妥詳細資料後，再與地區居民、里辦公處及民意代表妥善溝通。
3. 通信大隊營區變更為第三種商業區(特)部分，請市府思考配合本區周邊活動特性，降低商業使用層級並調降容積，將容積調派至其它合適基地之可行性，並重啟與國防部及財政部的協商程序，俟有共識後再提會審議。
4. 本案應加強公園用地與周邊地區藍綠帶及人行步道系統之銜接。

(二) 附帶決議：

1. 本案於治洪優先之目標下，原則肯定市府本次所提出修正方案，惟其涉及預算，非本委員會審議權責，請市府續與議會溝通。
2. 本次提會修正方案將興德里營區北側變更為公園用地(總計變更後公園用地約 0.7 公頃)，有關市府前允諾於該處興建社區活動中心，可考慮於該公園用地採多目標方式辦理。
3. 本案通信大隊營區以東之原辛亥國高中預定地，市府說明已另案納入通盤檢討，請市府積極辦理。

六、本次修正重點

本案市府以 106 年 3 月 1 日府授都規字第 10631437700 號函送修正計畫書到會，修正重點概述如下：

- (一) 東區憲兵隊位屬「敦化南北路特定專用區」範圍，主要計畫仍維持原計畫，細部計畫變更為「敦化南北路特定專用區(A區)」
- (二) 興德里營區(基地編號 6)內、興德路 66 巷南側：原公展規劃變更為住宅區部分(包括軍方土地及變更回饋給市府之土地)，本次修正變更為公園用地及部分道路用地，且不興建公宅。其中回饋市府土地部分，地下以公園用地多目標使用方式闢建滯洪池；其餘軍備局管有且非屬回饋之土地，則將土地容積調派至大安區基信營區。另北側興德路 66 巷現行 8 公尺計畫道路本次併向南側拓寬為 10 公尺寬。
- (三) 通信大隊營區(基地編號 5)：原公展方案擬變更為第三種商業區(特)部分，本次降低商業使用層級，修

正變更為第一種商業區(特)，容積率維持原機關用地容積率 400%。

七、公民或團體陳情意見：共 13 件。

決議：本案除以下幾點，其餘依市府本次提送修正計畫書圖及補充資料修正通過：

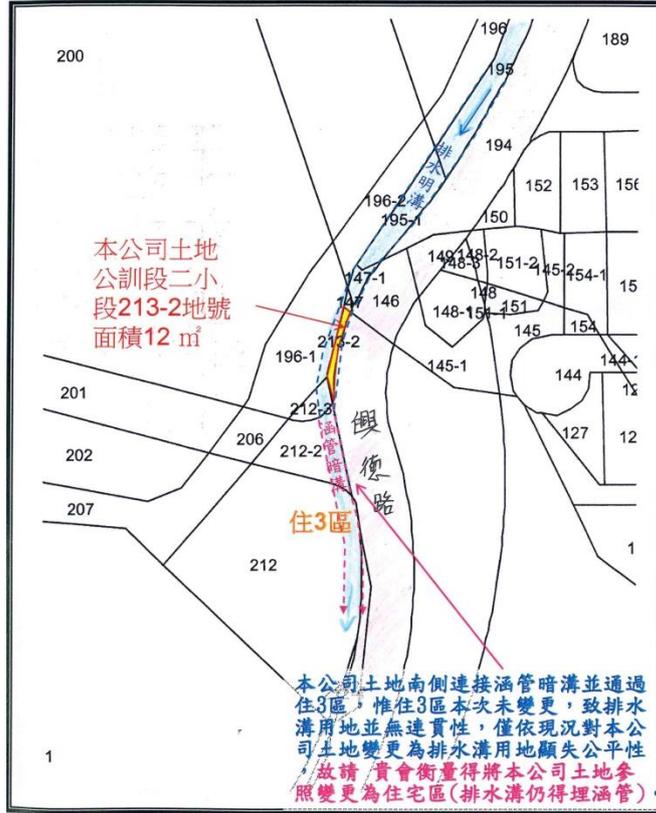
- 一、「通信大隊」及「興德里營區北側」變更為第一種商業區(特)，容積率維持原機關用地容積率400%。另為落實TOD理念，鼓勵使用大眾運輸系統，降低對辛亥路的交通衝擊，停車位應予減設，以法定停車位80%為上限。
- 二、考慮地區長期交通系統規劃，興德路66巷由原本提案拓寬為10公尺，修正為拓寬至12公尺。
- 三、本案計畫範圍各基地(含容積調派接受區)，市府均已納入都市設計審議範圍，並訂定都市設計準則，其中興德里營區之公園用地及商(一)特請加強低衝擊開發(LID)、水敏感城市及大眾運輸導向規劃理念(TOD)，另基地與西側捷運辛亥站間之人行立體連通，亦請納入規劃設計考量。

附帶決議：

- 一、本案基地後續辦理公共工程、景觀設計與都市設計審議時，市府相關單位，包括都發局、工務局(含水利處、公園處等)應加強與周邊地區居民溝通說明，並參酌地方需求提供社會福利設施等機能。
- 二、市府已另案進行文山區都市計畫通盤檢討，除納入通信大隊北側之調節池用地及東側剩餘之學校用地外，有關周邊地區大範圍之山水資源保育、整體交通系統改善等，亦均應全面檢討。

臺北市都市計畫委員會公民或團體所提意見綜理表

<p>案 名</p>	<p>「變更臺北市『東區憲兵隊』等6處軍事營區機關用地及防洪調節池用地為商業區、住宅區及排水溝用地主要計畫案」及「擬定臺北市『東區憲兵隊』等6處軍事營區細部計畫暨劃定臺北市大安區辛亥段三小段 554 地號等土地為容積調派接受區案」</p>		
<p>編 號</p>	<p>1</p>	<p>陳情人</p>	<p>國泰建設股份有限公司</p>
<p>陳 情 理 由 與 建 議 辦 法</p>	<p>一、 本公司文山區公訓段二小段213-2地號土地(以下稱本公司土地,面積12m²,詳附件一~四)由原計畫之機關用地(公共設施用地)擬變更為新計畫之排水溝用地,因其南側仍鄰接原住三用地,致排水溝用地無連貫性,故請 貴會衡量變更之必要性及公平性,得將本公司土地比照變更範圍內多數地主亦變更為住宅區。</p> <p>二、 經查「臺北市土地使用分區管制自治條例」並無排水溝用地之使用分區,故請 貴會一併釐清排水溝用地是否為都市計畫使用分區類別,並釐清是否屬公共設施用地。</p> 		



	
<p>市府回應 說明</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫範圍原為機關用地，本府係遵循公共設施用地優先作為公共設施使用之原則，配合本府工務局水利工程處 105 年 4 月 27 日北市工水下字第 10564226000 號函示，考量該等土地現況皆為排水溝使用，且具未來公共使用需求，為配合使用現況及未來需要，檢討變更為排水溝用地。 2. 另查北側通信大隊東側部分土地於本府 103 年 2 月 12 日府都規字第 10300199200 號公告「變更臺北市文山區部分辛亥國、高中用地及住宅區為防洪調節池用地、機關用地、道路用地及排水溝用地主要計畫案」內配合現況排水溝使用變更為排水溝用地，故本案參酌周邊案例變更。
<p>委員會決議</p>	<p>決議：本案除以下幾點，其餘依市府本次提送修正計畫書圖及補充資料修正通過：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、「通信大隊」及「興德里營區北側」變更為第一種商業區(特)，容積率維持原機關用地容積率400%。另為落實TOD理念，鼓勵使用大眾運輸系統，降低對辛亥路的交通衝擊，停車位應予減設，以法定停車位80%為上

	<p>限。</p> <p>二、考慮地區長期交通系統規劃，興德路66巷由原本提案拓寬為10公尺，修正為拓寬至12公尺。</p> <p>三、本案計畫範圍各基地(含容積調派接受區)，市府均已納入都市設計審議範圍，並訂定都市設計準則，其中興德里營區之公園用地及商(一)特請加強低衝擊開發(LID)、水敏感城市及大眾運輸導向規劃理念(TOD)，另基地與西側捷運辛亥站間之人行立體連通，亦請納入規劃設計考量。</p> <p>附帶決議：</p> <p>一、本案基地後續辦理公共工程、景觀設計與都市設計審議時，市府相關單位，包括都發局、工務局(含水利處、公園處等)應加強與周邊地區居民溝通說明，並參酌地方需求提供社會福利設施等機能。</p> <p>二、市府已另案進行文山區都市計畫通盤檢討，除納入通信大隊北側之調節池用地及東側剩餘之學校用地外，有關周邊地區大範圍之山水資源保育、整體交通系統改善等，亦均應全面檢討。</p>		
編號	2	陳情人	高希文
陳情理由與建議辦法	開會通知我。		
市府回應說明	本市都市計畫委員會於會議前，均會以正式函文將相關訊息通知陳情人。		
委員會決議	同編號1。		
編號	3	陳情人	盧仁厚
陳情理由與建議辦法	通信部隊應改為公園，不該變為商業區，公宅不應蓋在滯洪池上。		
市府回應說明	1. 經查本計畫本府業就文山地區未來都市發展潛力條件，重新檢討興德里營區之變更方案，於提供地區完		

	<p>整、友善之休憩空間之前提下，檢討變更為公園用地，故興德里營區已非變更為住宅區，亦不作為公共住宅使用。</p> <p>2. 另滯洪池部分係因本府水利處評估原辛亥國高中滯洪池土地產權複雜，及該地區地形地勢等因素，調整滯洪池位置至南邊之興德里憲兵營區土地。後因國防部軍備局委託本府都市發展局辦理本都市計畫變更案，軍備局期以都市計畫變更方式活化利用閒置國有土地後，挹注營改基金，本府期望透過都市計畫變更回饋及容積調派方式取得興德里營區全區土地，闢建地下滯洪池，並施作公園用地。</p>		
<p>委員會決議</p>	<p>同編號 1。</p>		
<p>編 號</p>	<p>4</p>	<p>陳情人</p>	<p>李天浩</p>
<p>第 一 次 陳 情 理 由</p>	<p>一、 本次公聽只講興德營區 $12117 \times 3.5 = 42409.5$ 規劃七百多戶公宅，但是還有 $(3776 + 11093 + 1024) \times 4 = 63572$ m² 商三(特)估計多 5000 人以上，簡報說對交通無影響，怎麼可能?(辛亥路四段是文山區主要出入口)</p> <p>二、 這兩個營區未來車輛出入是怎麼設計的?行人如何穿過辛亥路四段?怎樣才能對辛亥路四段交通的衝擊降低?</p> <p>三、 建議公宅基地為開放空間。</p> <p>四、 簡報中表示行天宮、萬隆的公宅興建帶動附近房價，但那是 2010 年，房子都在漲，不蓋公宅也會漲價，當年不蓋公宅可能漲更多。這是最糟的舉證，甚至不誠實。</p>		
<p>第 二 次 陳 情 理 由 (105.10.11)</p>	<p>反對意見一：興德營區和通信大隊營區公宅、住商量體太大，會嚴重衝擊辛亥路四段、辛亥隧道的交通。</p> <p>1. 公宅量體太大和居民人數太多的問題。</p> <p>A. 興德營區開發面積為 12,117 平方米，都市計畫用地由原來的機關用地變更為第三種住宅區(特)，容積率 350%，計算得到建築樓地板面積為 42,409.5 平方米，根據簡報興建公共住宅 717 戶，估計人口 1500~2000 人。</p> <p>B. 通信大隊營區開發面積為 3,776+11,093 平方米，加上興德營區的 1,024 平方米，都市計畫用地由原來的機關用地變更為第三種商業區(特)，容積率</p>		

400%，計算得到建築樓地板面積為 63,572, 平方米，為興德營區建築樓地板面積的 1.5 倍，按照興德營區興建公共住宅 700 多戶換算估計，可興建住宅超過 1,000 戶，估計人口 2200~3000 人。

C. 辛亥路四段 21 巷和 77 巷共約有 1400 多戶，101 巷為早期較低密度的住宅，興德營區加上通信大隊營區的 1700 多戶，住戶和人口約等同於 21 巷、77 巷、101 巷的總和，不論居民是使用捷運、公車，或是使用機車、汽車運輸，衝擊都會太大。

2. 對於辛亥路四段、辛亥隧道交通的衝擊。

A. 辛亥路四段和辛亥隧道是文山區最重要的出入口之一，在目前現況下，工作日上下班時間均有車流緩慢、甚至塞車的問題。

B. 上班時間從辛亥隧道往台北市區的车，加上國道三號台北聯絡道進入台北市的車流，使得：左轉或右轉基隆路的車流通常要兩到三個紅綠燈才能通過；前往車行地下道的車流，因為秒差分配使得從辛亥隧道出來的車流通常會回堵到大安區的辛亥隧道口；如果二殯再有較多人車，停車場前排隊甚至容納部下，車流就可能回堵到萬美街口，甚至更遠。

C. 下班時間往文山區的車流通過辛亥隧道後，因為辛亥路四段兩線車道的左線，往往會由迴轉 21 巷、左轉 77 巷、左轉 101 巷、左轉萬美街，以及在萬美街口加油後迴轉的車流佔用，迫使前往興隆路和懷恩隧道的車流，只有右線車道可以使用，緩慢車流通常會回堵到文山區端辛亥隧道口或辛亥隧道內。

D. 開發興德營區和通信大隊營區為公宅與住商混和社區後，估計車流是以無道路、無引導的方式直接匯入辛亥路四段，對於辛亥路的交通和對社區本身的衝擊均大。如果設計兩區車輛利用興德路銜接萬美街，再轉辛亥路四段的方式前往台北市區，上班時間會因為萬美街的車流原本已多，同時興德路口很接近萬美街的辛亥路四段出口，長度不足以提供足夠車流容量，對於萬美街交通的衝擊也會極大；下班時間則會因為辛亥路四段從 101 巷口到萬美街口的左轉道長度不足，影響前往興隆路和懷恩隧道車流的順暢，甚至回堵。

E. 台北市政府將松山區的東區憲兵隊、中正區的台北

	<p>憲兵隊、萬華區的西區憲兵隊、文山區的保儀營區、大安區的基信營區和興德—通信大隊營區等六區回饋給台北市的容積，都集中到興德—通信大隊營區興建公宅，但是文山區辛亥隧道的交通問題，比松山區、中正區、萬華區和大安區等四塊營區的交通問題都嚴重，這不是合理的都市規劃作法。</p> <p>反對意見二：公宅不是正確的長期住宅策略，文山區需要的是都市更新手段汰換老舊住宅。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 在氣候變遷趨勢下，台北盆地的水災風險、區域土地無法負擔高密度住民基本需求的壓力，會逐漸升高到無法承擔，合理的長期策略是遷都台中。 2. 台北盆地未來房屋需求降低趨勢：台灣少子化，經濟條件佳者送子女到國外求學，未來台灣白領年輕人就業全球化，全球就業類型和所得M形化，加上台北高房價超過年輕人薪資所能負擔，勢必推動交通建設有助住宅密度平均化，機場捷運、三峽鶯歌桃園八德等連結台北—桃園的捷運系統完成，和在家工作的未來趨勢，台北盆地未來的房屋需求會逐漸降低，不宜現在投入大量資源興建公宅。 3. 興德營區規劃的建築樓地板面積 42,409.5 平方米，興建公共住宅 717 戶，平均每戶 59.15 平方米或 17.89 坪，扣除電梯、樓梯等公共設施，每戶平均約僅 14 坪，這種低居住品質的公共住宅，流動性會很高，管理成本很高，也容易發生糾紛。 4. 通信大隊營區改變為商業用地，不符合文山區作為住宅和文教區的特性，在交通方便的條件下，台北各類商圈已經形成，未必會有商家願意進駐通信大隊營區，商業區開發計畫可能會失敗。 <p>此區的興隆路兩側老舊住宅多，居民主要希望能用都市更新手段汰換老舊住宅，改建為每戶 30 坪以上、增加開放空間的高品質住宅，取消路邊停車格納入新大樓地下空間、增加道路和人行道寬度等，將文山區打造為台北市的綠色家園。</p>
<p>建議辦法</p>	<p>興德營區和通信大隊營區使用低交通需求量開發計畫；重整學區，以廢校區為種子地帶動都市更新；將華興國小和萬芳國高中改建為高品質老人社區和長照中心。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 降低居住人口，或是有居住人口，但不增加（上下班尖峰時間）車流量的方式有三，一是公園和運動場地，二是學校用地，三是老人社區和長照中心。

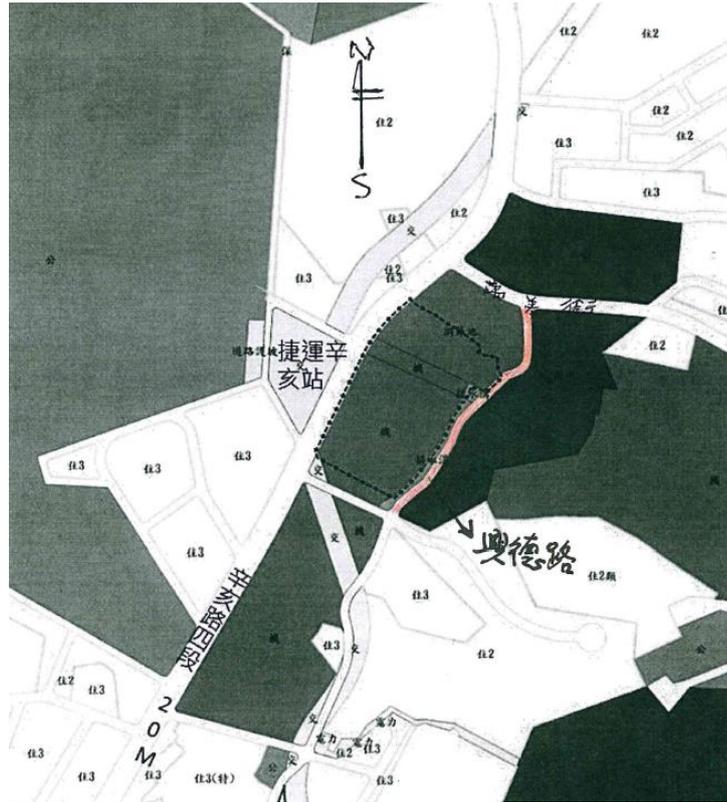
	<p>2. 建議聯合興德營區、通信大隊營區，興建為辛亥國高中、公園和開放式的戶外運動場地，完成後逐步關閉校地不理想的萬芳國高中、績效不佳的興福國中、招生不足的興德國小、華興國小與芳和國中，作為種子地帶動都市更新，並以逐區都市更新後的住宅，分批回饋給國防部。</p> <p>3. 華興國小、萬芳國高中緊鄰萬芳醫院和萬芳捷運站，建議開發為老人公宅社區和長照中心，這會是台北市醫療條件和居住品質最好組合的老人公宅社區和長照中心。在人口老化的趨勢下，退休老人出售或抵押房產，改住老人公宅，不會增加車流，能帶動房地產流動性，集中居住還可以有更好的活動和互動，社會福利、服務成本會更低。</p> <p>對年輕人來說，有恆產斯有恆心，並且歷史經驗證明資產保值超過薪資成長。在景氣低迷的低利時代，應該獎勵都更、鼓勵年輕人買房可以帶動經濟成長；在興德一通信大隊營區蓋公宅不會帶動經濟，長期還可能會變成台北市政府的噩夢。</p>
<p>市府回應說明</p>	<p>1. 為免除文山居民對於興德里營區興建公共住宅衍生之各項疑慮，並重新考量地區交通衝擊後，經本府政策評估確定，興德里營區後續將不作為公共住宅使用。</p> <p>2. 另考量地區防洪、休憩等需求，並參採地區居民意見，興德路以南之興德里營區全區變更為公園用地，合計可提供地區約 1.8 公頃之公園用地，打造友善之休憩環境。</p> <p>3. 另未免未來通信大隊開發後，對地區交通造成過大衝擊，本府亦調降通信大隊之商業使用層級，且併於案內透過都市計畫變更方式，拓寬興德路 66 巷計畫道路之路寬為 10 公尺(原 8 公尺)，以改善地區交通。</p>
<p>委員會決議</p>	<p>同編號 1。</p>
<p>編號</p>	<p>5 陳情人 陳瑄昀</p>
<p>陳情理由與建議辦法</p>	<p>陳情位置：文山區公訓段二小段 19. 20. 21. 22. 23. 25. 26. 27. 28. 52 地號 我是原國高中預定地之地主，主要訴求：到底何年何月我方土地政府能給予明確還我原有財產之權力？而不是政府土地要使用時，就掐住我們要拿去用，無需求使用時就把我們權力財產土地丟棄視而不管，我們要的只是一個合理計畫的確</p>

	認時間表，請勿漠視原地主權益，期望不要再讓我們等到天荒地老還是遙遙無期!拜託了，感謝。		
市府回應說明	<ol style="list-style-type: none"> 1. 陳情地號為調節池用地及國中用地，非屬本次變更範圍。 2. 至其餘調節池用地（非屬通信大隊部分）本府已納入文山區都市計畫通盤檢討案內辦理，後續將因應基地條件檢討變更為適當之使用分區或公共設施用地。 		
委員會決議	同編號 1。		
編號	6	陳情人	林靜鈴
陳情理由	<ol style="list-style-type: none"> 一、辛亥隧道每天塞車，捷運已久但塞車依然，再增加國宅 717 戶，我們生活上下班更加痛苦。 二、我們爭取已久的綠地請還給我們允諾，勿強力奪取，分析報表全錯誤。 三、預算已編列，開說明會沒有決策者入席，形同虛設，民意根本不用，不尊重文山區民眾，政治鬥爭，踐踏文山里民，暫緩水利處預算土地計畫變更。 		
建議辦法	反對興建國宅，還我綠地、滯洪池及里民活動中心。		
市府回應說明	<ol style="list-style-type: none"> 1. 同編號 4。 2. 另依本府目前修正方案，興德里營區變更為公園用地後，得循都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定，以多目標方式作滯洪池及民眾活動中心使用。 		
委員會決議	同編號 1。		
編號	7	陳情人	鄭天齡
陳情理由	<ol style="list-style-type: none"> 一、公宅周邊 50 公尺內，公宅加附近新建住宅，大概是將 1500 戶左右，嚴重影響交通、居住品質，不是市政府講的這麼簡單，等未來發生問題像內湖一樣，你們這些官員都不在了，可憐的住民、當地的百姓。 二、全台灣沒有一個滯洪池上面蓋那麼多戶公宅。 三、民主政治公共政策的執行，要與當地權益受影響的居民溝通，不能鴨霸專制。 四、要公園綠地，不要公宅。 五、為什麼公宅大部分要蓋在文山區？ 		
建議辦法	停止蓋公宅、要公園、要綠地。		

市府回應說明	同編號 4。		
委員會決議	同編號 1。		
編號	8	陳情人	羅啟文
陳情理由	陳情位置：文山區公訓段二小段 147.193 地號 位於興德里營區東側，新計畫改為排水溝用地，反對新計畫中將土地改編為排水溝用地。		
建議辦法	應原有機關用地全部改為住宅區整體開發。		
市府回應說明	同編號 1。		
委員會決議	同編號 1。		
編號	9	陳情人	賴元山(李剛代)
陳情理由	陳情位置：文山區公訓段二小段 73 地號 本人之土地被編為公園用地，但是又寫了「尚未公告」，等於把土地判送給市政府，將來作為大眾使用之公園，但又不辦理徵收，好比小姐定名份，將來要娶，別人不得染指，但又不告知，何時來娶，實不公平。		
建議辦法	一、應盡速公告。 二、市府如果沒預算來辦徵收，就應准許可容積移轉。 三、讓我們可以有變現的希望。 四、給個時間表有那麼困難嗎？		
市府回應說明	1. 查「變更臺北市文山區部分辛亥國、高中用地及住宅區為防洪調節池用地、機關用地、道路用地及排水溝用地主要計畫案」業經本府以 103 年 2 月 12 日府都規字第 10300199200 號公告發布實施。另查內政部都市計畫委員會 102 年 5 月 14 日第 803 次會議審議決議(略以)：「本案擬變更國中用地及高中用地為保護區部分，為維護原計畫公共設施用地地主權益及增加公共開放空間需要，新計畫請修正為公園用地。」，及 102 年 11 月 26 日第 816 次會議審議決議(略以)：「基於維護相關地主權益及學校用地已無使用需求，本案都市計畫變更內容仍維持本會 102 年 5 月 14 日第 803 次會議審決內容。惟考量防洪減災之急迫性與目前市府財政狀況等因素，增列『本案臺北市政府得視實際需要，檢具變更都市計畫書、圖，分階段報請本部核定，依法公告實施』		

	<p>之決議，以符實際。」。</p> <p>2. 有關上開決議「保護區」修正為「公園用地」部分，本府將俟財政狀況許可時，報請內政部核定並依都市計畫法定程序發布實施。</p>		
委員會決議	同編號 1。		
編號	10	陳情人	劉淑嫻
陳情理由	<p>反對變更為住宅區及商業區，反對理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 辛亥隧道及辛亥路 4 段均無法拓寬，目前上下班已是堵車狀態。 2. 市府規劃公宅面積 12,117 平方米，容積率 350%，蓋 700 多戶，每戶 3 人計算，預計入住 2100 人。 3. 商業區面積 15,893 平方米，容積率 400%，預估增加 2500-3000 人。 4. 目前興隆路、辛亥路口 4~5 樓公寓，預計 5-20 年都更計畫將陸續完成，人口預計增加 3000-5000 人， 5. 上述人口增加光是大眾運輸是無法消化這樣的運輸，更何況一定會有人自行開車。 		
建議辦法	<ol style="list-style-type: none"> 1. 兩區軍營均變回辛亥國高中，與辛亥國小結合，12 年教一氣呵成。 2. 與萬芳國高中換地，該校地勢畸零，無適當的操場可用。 3. 廢興福國中，該校招生一直不足。 4. 兩塊校地與兩個軍營換地。 5. 原兩塊校地，規劃公宅及長照中心。 6. 原校地鄰近醫院及商業區，非常適合長照中心及公宅 7. 這兩塊地增加的人口，往信義計畫區的，走信義快速道路；往公館、火車站方向的，走羅斯福路；往東區、松山機場的，走辛亥隧道，分散人流、車流。 8. 軍營規劃為辛亥國高中，以因應老房子都更後帶來新人口的小孩需求。 9. 學生不需出入隧道，且上下課時間與上班人士分開，也不會大量增加隧道出入。 10. 不反公宅、不反商，而是道路及隧道無法改變，這樣一來只會造成災難。 		
市府回應說明	同編號 3、4。		
委員會決議	同編號 1。		

編 號	11	陳情人	劉麗真、林宏正、詹德勝、楊仁住、李明君 (105.10.25)
陳 情 理 由	依據市府公展資料(主要計畫)p27表6，現在通信大隊、興德里營區周邊交通服務等級甚低，甚至為F級，而該計畫的新商業區、住宅區將再增加大量人口與交通需求，公展計畫並無針對此狀況的交通升級規劃，新市區勢將壅塞不堪。		
建 議 辦 法	將通信大隊、興德里營區及防洪調節池東側的「興德路」(附圖箭頭處)，納入此次變更都市計畫的範圍，同時拓寬興德路與整建水溝，提高區域道路服務等級與排水功能，以利新商業區、住宅區整體規劃。		
第 二 次 建 議 辦 法 (105.10.27)	<p>建議辦法補件如下：(通信大隊案)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 將來「通信大隊」改為商業區局部或全部開發，則西側辛亥路四段勢必絕對無法負荷容納尖峰時段的交通量，影響整個辛亥路至鉅，因此建請將東側的排水溝及8公尺道路納入本商業區一併開發整治加蓋，及拓寬徵收範圍或道路改為10公尺，否則不得開發。 2. 此段之整治拓寬是極為需要，此可將南側公宅區及本商業區之交通流量，經由本段疏散到北側萬美街右轉萬芳路或軍功路，並可銜接信義快速道路及3、5號高速公路等等，解決了辛亥路四段及興隆路嚴重交通阻塞狀況。 3. 此道路及水溝地區均為辛亥國高中用地範圍，民國58年徵收，當初軍方以國防機密為由拒絕搬遷致無法設校，而75年後少子化，於是於78年退還給原地主，迄今已進入48年之久，政府需要時按公告地價每平方公尺新台幣貳十貳元(22)，而不使用時，依78年當時地價現值13,550及繳交增值稅791450，即漲幅616倍，致使部分地主因而無法繳納而放棄，現仍有近一半土地歸市府所有。 <p>以上懇請主席及委員諸公們能為我們想想。 補件申請人：詹德勝、林宏正等</p>		



反省公宅政策 柯提三大改善方向

【記者何世高／台北報導】市長柯文哲昨早赴市議會專案報告。談及公宅議題，柯表示，北市府經反省後對公宅做出三大改善。從改善交通、下修量體，並提前思考公宅物業管理方法修正；同時柯也要求副市長林欽榮、都發局長林洲民更謙卑，勿一味追求公宅戶數。

柯文哲指出，他已叮囑林欽榮副市長、林洲民局長，不要一味為了數字而數字，而是要盡快讓市民看到具體的公宅規劃，才能爭取更多支持。針對民意意見，北市府也有交辦並做出三大改善：第一，居民關心交通，特別是文山區擁擠很多，這意見我們有聽進去；第二，抱怨公宅開發量太大，市府決定下修量體；第三，用實際公宅當示範做為測試，藉此預演未來如何管理幾萬戶的公宅。

柯文哲指出，落實居住正義，公宅只是其中一環，另還有包租代管、租金補貼等手段。他說，經統計發現，台北市超過十二個月未居住的空屋，多達三萬五千戶；空屋率高，而北市府又大量蓋公宅，柯也認為，「如此政策可能要調整」。

此外，柯文哲也針對社子島開發進度表示，社子島歷經四次北市都委會審查，現已送內政部審核；防洪計畫則送經濟部審核，並轉送行政院審查；另北市府主動提出兩級環境評估，北市環評會通過後，再送環保署審核。柯表示，用最嚴格標準進行，以免日後再掀爭議。

柯文哲強調，「不會因為社子島開發，讓本來有房子住的，卻變成沒房子住」，另柯補充，社子島環境與荷蘭狀況相似，因此對此開發案有濃厚興趣，並表示願給予協助；未來開發案會參酌荷蘭意見。



105.10.25
自由時報

市府回應說明	同編號 3、4。
委員會決議	同編號 1。
編號	12 陳情人 孫啟榕(105.10.27 會上提供)
陳情理由	「辛亥國高中預定地」都市計畫專案變更

與建議辦法	<p>懇請支持：</p> <ol style="list-style-type: none"> 保留辛亥國高中預定地，落實社區高中政策。減少文山區子弟跨區就讀的困境。解決目前文山區公立高中數量嚴重不足的問題。 解決交通問題，堅決反對設置高密度商業區。辛亥路交通超載，文湖線的運量早已飽和。若變更為商業區，將造成嚴重的交通問題!若無解決交通問題的具體對策，堅決反對設置高密度商業區。 請設置興隆生活圈的中央公園。面對未來極端氣候的來臨，臺北城南的文山區負擔著都市熱島的嚴重影響，考慮文山區滯洪生態防災的特殊性，於興德路西側設置 50 公尺寬的綠帶，背側連接辛亥國小，南側連接百年傳統市場與商業區，以興德路旁的老圳溝為基礎，有備而來設置小型的調節池，以高雄市本和里所設置的滯洪溼地公園為典範，銜接目前在憲兵營區所設置的筏式基礎滯洪池，成為興昌、興光、興泰及萬美四里的中央公園。 支持政府的公宅理念!但是反對目前以數量為目標的操作模式，本案是建立公共住宅典範的契機。應該嘗試建立回應各種不同需求類型的典範公共住宅，在建立典範之後再來擴大興建。本案是一個難得的機會，可以建立臺北市山坡地社區，以捷運站所建構的生活圈為主要議題，建立公共住宅典範。 <p>文山大安社區規劃師/文山大安社區規劃服務中心/中國科技大學建築系 孫啟榕</p>		
市府回應說明	同編號 3、4。		
委員會決議	同編號 1。		
編號	13	陳情人	財政部國有財產署北區分署
陳情理由與建議辦法	<p>本計畫案內機關用地（興德里營區）變更為住宅區（第三種住宅區（特）（二））涉下列本署經管國有土地，請市府配合修正本計畫書「實施進度及經費」與「事業及財務計畫」內，興德里營區作為公共住宅使用之土地取得方式相關內容：</p> <ol style="list-style-type: none"> 本署經管臺北市文山區公訓段二小段 277-2 地號國有土 		

	<p>地為抵稅地，依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」第1項但書第5款規定，應辦理有償撥用。</p> <p>2. 本署經管同小段284-2地號國有土地，請優先作為機關用地（通信大隊）變更為商業區（第三種商業區（特））之回饋捐贈標的，回饋剩餘國有土地由市府依規定辦理撥用。</p>
市府回應說明	<p>依本府目前計畫修正方案，興德里營區已非變更為住宅區作公共住宅使用，而係為提供地區完整之休憩空間，變更為公園用地，都市計畫書內之相關「實施進度及經費」與「事業及財務計畫」等內容，業已配合方案修正完竣，並以106年3月1日府都規字第10631437700號函檢送修正後都市計畫書、圖予財政部國有財產署知悉。</p>
委員會決議	<p>同編號1。</p>

審議事項二

案名：臺北市大同區勞動文化園區規劃為「台北數位產業園區 Taipei digiBlock」申請於機關用地多目標臨時使用

案情概要說明：

- 一、申請單位：臺北市政府（產業發展局）
- 二、法令依據：都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第3條第1項第5款
- 三、計畫緣起：

本市大同區承德勞動文化園區內現有三棟建物，分別為勞動局所屬之勞工教育館及北市就業服務處、勞檢處之用。前述建物於民國64年起使用迄今已40餘年，為配合市府建置「北區轉運站」政策，業於105年12月上旬完成遷移至本市萬華區萬華車站雙子星大樓，勞工教

育館亦已完成遷移，目前該園區為空置狀態。

市府產業發展局為有效活化再利用搬遷後之空間，並考量該址長期規劃為轉運站使用，在轉運站建置完成前擬以規劃短期使用，期透過創新數位科技，結合跨域整合平台與創新服務的模式，建構本市數位產業發展環境，爰規劃本址以數位產業為發展主軸，強化本市數位產業發展之基盤設施，並兼顧發揮本市公有房地資源有效利用。爰依據都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第3條第1項第5款提請審議作為臨時使用。

四、基地位置及面積：

基地位處承德路三段以西、哈密街以北、庫倫街以南、玉門街以東所圍街廓，總計畫面積為10,264平方公尺

五、本案係市府106年2月21日府授都規字第10631352400號函送到會。

決議：本案機關用地同意依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第3條第1項第5款規定，提供作「台北數位產業園區 Taipei digiBlock」使用。

貳、研議事項

研議事項一

案名：交通部臺灣鐵路管理局申請臺北車站特定專用區 E1、E2 街廓（暫予保留範圍）都市計畫變更案

案情概要說明：

- 一、本案址位處臺北車站特定專用區內E1、E2街廓，係屬國有、交通部臺灣鐵路管理局管有土地，前於82年主要計畫於內政部都市計畫委員會審議時，經委員會決議劃為「暫予保留範圍」並另案處理，以兼顧都市計畫與保存古蹟。

- 二、本案前提本會105年9月1日第695次委員會議研議，會中決議針對住宅使用型態、提供本市之產業空間與就業機會、開發量體等議題請臺鐵局提出相關補充說明，再續提研議。
- 三、前述內容經臺鐵局檢具回應說明及補充資料至市府（都市發展局），復於106年1月24日以府都規字第10630355100號函送第二次研議資料到會。

決議：

本案屬於「台北車站特定專用區主要計畫案」內之暫予保留範圍，20多年來都市計畫未予確定，歷經兩次研議案討論已獲初步共識，在活化公有資產並確保更高的公共性等前提下，以下建議與委員所提意見提供作為都市計畫修正參考，後續請市府都發局儘速協助臺鐵局進行都市計畫法定程序：

- 一、住宅使用議題，基於本區不僅是北市西區門戶，機場捷運通車後，已成為對外國際門戶。因應北市產業國際化，臺鐵局所規劃因應產業服務之飯店式管理住宅，原則支持，但應有比例上的限制。至於市府所需之公共住宅，則不必然於此區設置。
- 二、有關本案後續都市更新容積獎勵之申請，以及更新實施方式等，與都市計畫內容無涉，逕依都市更新等相關規定辦理。市府與臺鐵局協力推動本案更新改建，本委員會均予以尊重。
- 三、本案臺鐵局擬劃定 E1、E2 街廓為特定專用區，容積率 560%。在 100 年 7 月 29 日第 37 次臺北市文化資產審議委員會決議「…臨鄭州路及西寧北路 L 型區可做較高強度之開發，遺構區可做低強度嵌入式開發…」之規定下，未來開發區域原則同意臺鐵局所提 L 型範圍，惟最南側之範圍線應以前開文資審議委員會決議之較高強度開發區域西南側較長段水平延伸至西寧北路為界，如下附圖。

郭委員瓊瑩

1. 同意臺鐵局所提商業服務型住宅使用之方案。
2. 對於視覺開放性議題，都發局所提之視點暨其視覺軸線對本地區發展都是非常關鍵的部分，包含從台北三線道到本基地周邊，還有市府正進行之洛陽停車場，建議都發局應針對前述視點與視覺廊帶之高度管制予以審視，以本地區未來建物量體規範之依據。
3. 從簡報資料來看開發範圍內似有受保護樹木，請文化局協助檢視。
4. 另從臺鐵局所提 42 層之建築量體方案來看，已擋住既有大屯山系之視覺軸帶，建議在規劃設計上應考量視覺穿透、降低量體高度等方式處理。另建議本地區整體規劃應涵蓋環河快速道路側，思考如何讓人可以跨堤親近淡水河，這對於台北建城發展亦為重要關鍵一環。

劉玉山委員

1. 針對容積獎勵部分，從上次研議所提本案欲申請都市更新容積獎勵項目不得超過法定容積之 30% 一項，就所瞭解目前內政部規定不得超過法定容積之 50%，或許可在這部分斟酌其上限值，以便未來本地區發展之公益性與考量地區實際發展強度之需求。
2. 其他討論議題無意見。

林委員靜娟

1. 個人支持都發局所提對本案量體模擬與視覺控制範圍之提案。而就其對臺北車站之公共性、透過都市開放空間系統之作法，在臺北市又可建立一個新典範。
2. 本基地周邊發展應有更多機會思考如何將其與淡水河之延續性納入開放空間系統作整體考量。

3. 過去本委員會討論西區門戶計畫中，曾提及本地區內擁有博物館、古蹟等資源，如何就其開放空間系統規劃上同時思考南北銜接，對本地區未來發展將有助益。
4. 對於未來所開發量體是否有機會與玉泉公園串聯一項，贊同都發局所提量體模擬方案透過裙樓延續至玉泉公園、淡水河岸以作為內部廊道與開放空間系統建置，建議後續一併納入考量。

王委員秀娟

1. 以門戶之視角而言，應就臺北車站周邊整體來看，若可以模型呈現3度空間，將可很容易感受到空間感，最重要的是從忠孝橋方向看過來，究竟是要看到哪些視覺景觀、展現的內容又為何？是臺北車站、抑或臺北車站周邊整體範圍。另本地區還有一條很重要的視覺廊道是中華路，也是很大、很重要的幹道，其兩側建物配置亦會影響本地區之視覺。
2. 就目前本案 E1、E2 街廓作討論基礎來看，其南側街廓部分，現況已有民間更新完成的新興高層建物，其與鄰近新光三越站前大樓高度相當、建物外觀、色系與周邊較為突兀等情形，皆已打亂本地區之視覺軸線與天際線。因此，對於都發局本次簡報中就本地區視覺控制線、公共視域予以保障之方案，予以支持。
3. 至於玉泉公園是否併本案基地一併規劃，宜就其功能性、使用性與安全性等議題再予加強考量。

彭委員建文

1. 就本案都更實施方式較無爭議，予以尊重。
2. 都市更新獎勵部分，就本市都市更新審議委員會處理類似大面積、單一產權土地辦理都市更新與申請容積獎勵之經驗，係採較為審慎嚴謹方式予以審議。惟仍須視個案對地

區環境貢獻、責任或義務等內容給予適度獎勵。

3. 視覺開放性部分，尊重前述市府都發局與委員所提，在確保視域公共性下，能夠維持一定程度開發強度使建物配置更為合理化，並呼應西區門戶計畫之精神。
4. 至於本案臺鐵局規劃欲作為商務型出租住宅使用一項，非採以豪宅方式規劃，本人予以支持。

白委員仁德

1. 本案基地規劃之空間，其住宅使用比例不宜過多。本地區較宜提供作為青創、創新空間，因此建議應增加較多商業或產業型態之功能，提供休閒或更多活動在此發生的可能。
2. 至於賦予容積獎勵部分，既然本基地位處最精華、最中心的部分，應可考量與兼顧公益性、視覺穿透、都市間喘息縫隙等條件下，能夠給予其足夠發展條件的容積量。

鄭委員凱文

1. 就使用定位上，尊重台鐵局所提方案。
2. 有關都更獎勵部分，考量本案基地位處北市的交通節點，作為北市之門戶，而採都市更新辦理亦有其優勢像是建物採綠建築設計、或提供公益設施等；如能做到該等項目，適度給予都更獎勵亦無妨；加上本案在開發上已有航高限制之規定，在設計上不用太擔心量體會過高之情事。因此，對於本案申請都更獎勵部分亦予以尊重。

彭委員振聲

1. 本次簡報未搭配模型說明；又其未來規劃興建三棟大樓與鄰近 C1、D1 之關係為何，亦請加強說明。
2. 贊成臺鐵局亦可自行辦理公辦都更，在現有基地開發限制的條件下能夠發揮最大之回饋。

陳委員志銘（沈副局長榮銘代）

未來本案興建時在視覺上應多加考慮。

林委員崇傑

1. 臺鐵局在鐵道沿線上之土地、建物因被劃設為古蹟、又有歷史建築、老樹等等，其開發權益與範圍確實有限。
2. 前述委員提及創新創業空間部分，就整個地區來看，北門郵局未來改造上會提供創業育成空間、臺北車站於未來台鐵局辦公室搬遷後其三樓以上空間，市府也積極與臺鐵局研議成為臺北關創業櫥窗基地之可行性。如本案未來臺鐵局在規劃過程中，如欲就其產業發展與產權上提供創新創業、育成空間，市府當予以支持並可提供技術上協助與臺鐵局共同合作。
3. 多年前市府都發局曾就臺北車站周邊地區之生態規劃進行研究，當時係與欲引入淡水河風廊，其建築形態之規劃與現在所提水平式建物配置不同，而係採斜角方式以將季風引入本地區，再沿著鐵路廊帶往城市南北兩側密集區域流去，一方面可有降溫、一方面又可引入新鮮空氣。因此，未來在都市設計審議時，建議與提醒臺鐵局在建築設計與配置上應更有彈性，除就委員提示對大屯山系之視覺處理，同時一併考量城市風廊引導，以降低都市熱島效應。

張委員哲揚（陳主任秘書榮明代）

將來本案基地開發時亦應考慮與鄰近捷運系統路線與場站（捷運松山線北門站、機場捷運線 A1 站）之關係。

研議事項二

案名：臺北市公共設施用地專案通盤檢討

本案因會議時間考量未及討論，續提之後會議研議。

貳、散會(13時00分)

臺北市都市計畫委員會會議簽到表

會議名稱：臺北市都市計畫委員會第 708 次委員會議			
時間：106年3月9日(四)上午9時30分			
地點：市政大樓8樓西南區委員會議室			
主席：林兼主任委員欽榮 林欽榮 紀錄彙整：許婷			
委員	簽名	委員	簽名
蘇兼副主任委員麗瓊		彭委員建文	彭建文
王委員秀娟	王秀娟	曾委員光宗	
白委員仁德	白仁德	鄭委員凱文	鄭凱文
林委員靜娟	林靜娟	劉委員玉山	劉玉山
邱委員裕鈞	邱裕鈞	彭委員振聲	彭振聲
陳委員亮全	陳亮全	陳委員志銘	陳志銘
郭委員城孟		李委員得全	李得全
郭委員瓊瑩	郭瓊瑩	林委員崇傑	林崇傑
張委員勝雄		張委員哲揚	張哲揚
焦委員國安	焦國安	劉委員銘龍	劉銘龍

列席單位	姓名	列席單位	姓名
都市發展局	柯淑萍	地政局	
	劉憲賢 華富源	工務局	李泮諤
產發局	陳文金榮	教育局	許子萍
交通局	黃厚倫	文化局	陳雅慧
財政局	王日燕	觀傳局	陳雅慧
都更處	程以修	建管處	李御嘉
公園處	葉謙 曹立倫	政風處	陳日新代
水利處	吳以音	台鐵公司	朱華順
就業服務處	游漢真	國防部軍備局	
國有財產署 北區分署		國防部軍備局 工營中心 北區工營處	林育生
民意代表	柯舒培	捷運局	邱靖棠 江
	陽耿松	本會	劉香玲
	王國生		謝佩欣
	李慶元		胡方瓊
	吳吳吳		張為倫 許婷