

臺北市都市計畫委員會第 810 次會議紀錄

時間：中華民國 112 年 10 月 26 日（星期四）下午 2 時

地點：市政大樓 N206 審議室

主席：李四川兼主任委員

彙整：郭泰祺

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

案件一覽表：

審議事項

- 一、修訂國父紀念館周圍特定專用區土地使用分區管制暨都市設計管制規定細部計畫案
- 二、變更臺北市內湖區都市計畫（配合捷運汐止東湖線建設計畫）工業區及公園用地為捷運系統用地主要計畫案
- 三、臺北市文山區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案內編號「主萬 02」案

壹、審議事項

審議事項一

案名：修訂國父紀念館周圍特定專用區土地使用分區管制暨都市設計管制規定細部計畫案

案情概要說明：

- 一、辦理單位：臺北市政府
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款
- 三、計畫緣起：

國父紀念館周圍特定專用區計畫於民國 67 年擬定，分別於 78 年及 93 年修訂，因計畫範圍橫跨大安區及信義區，於 110 年公告實施大安區都市計畫通盤檢討案及

112 年公告實施信義區都市計畫通盤檢討案內亦修訂土地使用分區管制規定及都市設計管制要點。該特定專用區計畫範圍內，因建築物老舊有都市更新需求，民眾陳情原都市計畫內訂有高度管制相關規定，影響建築物更新改建權益，提出放寬建築物高度訴求。

經市府都市發展局徵詢古蹟主管機關市府文化局及國立國父紀念館意見，表示尊重都市計畫、都市設計審議程序作法。都市發展局參酌單位意見進行視覺模擬，經分析忠孝東路兩側及信義計畫區現況高層建築林立，館區東、西側喬木生長良好且有光復國小為緩衝，北向視覺範圍內建築物高度仍受松山機場航高限制，經評估刪除建築物高度管制規定尚不影響國父紀念館立面完整性。另考量原都市計畫部分規定未能符合實際需求及發展趨勢，併同修訂土地使用分區管制暨都市設計管制規定。

本案經市府認定係為適應經濟發展之需要，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定辦理細部計畫修訂。

四、計畫範圍：

(一) 國父紀念館周圍特定專用區。

(二) 土地及建物使用現況：

計畫範圍北側為臺北文化體育園區及財政部財政資訊中心，西側及南側有商業區及住宅區，多為 12 層樓建築物，1 樓多為零售業、餐飲業使用；東側除臺北市議會及信義 350 號公園外，其餘為住宅區，1 樓主要作為零售業、服務業及郵局使用。全區多為屋齡 30 年以上老舊建築物。

五、計畫內容：詳計畫書。

六、公開展覽：

(一) 本案自 112 年 8 月 29 日起至 112 年 9 月 27 日公開展覽 30 天，並以 112 年 8 月 28 日府都規字第 11230498604 號函送到會。

(二) 市府於 112 年 9 月 11 日召開公展說明會。

七、公民或團體意見：29 件。

決議：請就本案放寬建物高度限制補充視覺模擬動畫，並就本次會議委員所提意見檢討修正後再提會審議。

委員與出席單位發言摘要

薛昭信委員

1. 最近參觀東京丸之內第一期跟第二期計畫，日本是真的把都市層面考慮到計畫內，包括人行道、大街廓開發等。反過來看臺北市的都市更新，大概都只是重建而已，對都市發展的影響或是公益貢獻幾乎等於零，甚至是負。
2. 本案個人覺得南邊跟西邊的街廓因為距離國父紀念館較遠，對於這兩側放寬建物高度規定沒有意見。另外北邊的建物已經完成，大巨蛋高度尚不影響國父紀念館視覺景觀，不過大巨蛋東側的旅館就有點突出，更不用講聯合報那一棟建築。較有疑慮的是東邊街廓，也是本案距離國父紀念館最近的地方，如採一視同仁的作法把高度限制取消，在邏輯理論基礎上非常薄弱，至少要考慮建築物削線，假使完全取消高度限制，對原來整個高度管制立意堅持這麼多年，而因為推動都更沒有很好的結果就放寬，對市容反而造成負面影響。
3. 建議都發局應該要檢視都市更新政策，是否還是一棟棟建物的更新改建？如果這個地區比較特別，是否可以將區域

範圍劃擴大一點，讓管制能夠達成一定的效益。否則，大家都是為私利在做都市更新，這也不叫作都市更新，應該改名為危老重建。

4. 請問都發局是否研究過這邊建物原有容積是多少，個人的瞭解原有容積的 1.3 倍，都更獎勵後可能是法定容積的 2.3 倍左右。所以未來本案基地附近新建建物應該都有可能會超過法容 2 倍，而不會有 1.5 倍的狀況出現，會比現在進行的視覺模擬量體更大。另外東側逸仙路的建物距離國父紀念館比較近，放寬高度後壓迫感勢必會更大，這些是個人比較擔心的部分。
5. 在都市設計審議審查量體模擬其實成效非常有限，以新北市淡水、八里的開發經驗，當時大概用四、五個視點去模擬，希望可以看到近鄰的山丘或是後面的大屯山，但這部分對委員而言是很難有能力去審查的。考量未來本計畫範圍內案件多，要用什麼動態去模擬，可能要先訂定標準，而且應該要採更多個重要視點進行模擬。
6. 現況國父紀念館東側的人行道環境不佳、壓迫感較大，國父紀念館東側街廓建物高度要放寬多少？是用斜率放寬或是採新北市 Benchmarking 的做法，即從後面最高的高度拉個斜率過來用人眼視角作為高度限制，這也是一種方法。另外一個可以解決問題的方式，至少是採一整個街廓開發，就有可能可以退縮更多，因此不應該完全取消高度限制，至少要規定臨逸仙路側要留多少開放空間，像是仁愛路、敦化南北路的基本規範，如此才能夠確保環境不會比現況更惡化。

郭瓊瑩委員

呼應薛委員的建議，東京丸之內的設計理念中間是一個谷地的形狀，從本次會議簡報第 8 頁或第 9 頁來看，不管是採用 1.5 倍或 2 倍的基準容積，假設我們同意這樣做，但是如果沒有做到控制所謂谷地形狀的弧形與建築物削線，就會出現參差不齊的情形，也有可能變成一面牆的量體感。至於本案所提到的範圍，有沒有可能再做一個 50 公尺以外的大面積規範，然後再聚焦回到國父紀念館周邊的建築物削線議題。

陳春銅委員

1. 國父紀念館北側大巨蛋已經完工，且國父紀念館特定區的範圍外有 90.45 公尺的航高限制，就算是未來有都更改建，對國父紀念館正面的視覺影響應該有限。在這個特定區範圍外的周邊地區陸續有新建的高樓，像信義計畫區就是明顯的例子，所以要求限高 60 公尺實在意義不大，個人贊成本案刪除 60 公尺的高度規定。
2. 簡報第 16 頁修訂計畫內容廣告招牌部分，直接面向國父紀念館該側建築物，除二樓頂板以下可設置招牌外，均不得設置任何廣告物。仁愛路，光復南路口西南側街廓之建築物，算是斜對而不是正對面，是否屬於該項規定適用範圍。
3. 本次新增退縮留設淨寬 1.5 公尺無遮簷人行道一項，與信義區、大安區的都市計畫通盤檢討細部計畫規定相同，是否可直接適用而無須重複規定？另外對於有特殊情況之基地適用上有困難之處，市府在今年 10 月份函文有關本市

各行政區通盤檢討細部計畫案內都市設計管制規定人行步道系統留設處理原則，本案既屬個案變更而非通盤檢討，所增訂退縮人行道的規定是否適用該函文。

許阿雪委員

1. 個人贊成簡報第 14 頁留設騎樓的規定，但請教原計畫已有相關退縮的規定，惟所附圖說較不清楚，看不出來原來規範的內容是什麼？其中，國父紀念館東側臨逸仙路街廓解除沿線留設騎樓規定，但實際上逸仙路側這邊的建物距離國父紀念館最近，依都發局說明，取消國父紀念館東側街廓留設騎樓的規定，將來建築時可能可以退縮更多，但本次修訂並未規範要退縮多少，還是依照通案規範退 1.5 公尺？如果這個地區是比較特殊的區域，是不是應該有較寬退縮之規範。
2. 剛才陳委員建議本案逕依大安區都市計畫通盤檢討細部計畫案規定人行空間退縮一項，個人覺得還是要留設騎樓，尤其是重要地區應該要留設騎樓，本案現況也確實都有騎樓。

劉玉山委員

1. 今天討論內容涉及都市設計管制要點及土地使用分區管制兩部分的修訂。有關都市設計管制要點，個人贊成市府所提放寬高度限制。
2. 有關土地使用分區管制，民眾陳情本案規範「計畫範圍內住宅區供非住宅使用者，其同層及以下諸樓層均應供非住宅使用或取得同層及以下諸樓層供住宅使用之住戶同意

書」規定，此項規定執行上較為困難，建議一併回歸全市土地使用分區管制通案性規範，無須於本案另為規範。

林靜娟委員

1. 簡報第8頁國父紀念館西側用較大的建蔽率和較小的建蔽率所作的模擬，基本上是兩種不同的都市空間型態。國父紀念館為臺北市的公共開放空間，周邊建物設計高一點、瘦一點的建築物，對國父紀念館前後的視覺穿透性是比較好的。像紐約的中央公園，從公園往外看很多建築是高但是瘦，所以不會形成一座牆的視覺感。個人覺得還是要提出對整個地區的都市設計想法，建議都發局再深入探討什麼樣的形態對整體地區是更好的。
2. 有關土地使用的想法，當國父紀念館周邊限高放寬後，對整個地區都市活力跟活動的想像其實是不太一樣的。個人比較傾向低建蔽率、然後有流動性公共空間可以串聯低樓層，並產生一些公共性的活動，比如說文創業、商業等，像在松菸附近的巷弄已經開始有很多類似的小店出現，希望本案相關規定的修訂，可以引導整個都市新的轉型，而不只是樓房蓋高而已，進而能讓整個都市活動、地區意象也一併更開放。
3. 本案所提供的視覺模擬，個人認為應該用動態模擬方式呈現。目前的做法是在國父紀念館中軸線採取定點方式模擬，然而實際上所有活動都是移動的，所以未來在都市設計審議時應該採動態模擬處理會更佳。
4. 本案量體是如何決定採用1.5倍、2倍的容積進行模擬？因為市府的TOD計畫中訂有放寬容積的條件，目前模擬的

1.5 倍、2 倍的容積是否已經將其考慮進來?或者已經是這些基地的最高上限。

5. 都發局所呈現的模擬很完整，同時也說明是依每個基地的狀態作實務上的模擬。不過從模擬圖面上可看到在國父紀念館南側這一排建物感覺像是一道牆，甚至從東入口、西入口看過來所呈現的視覺可能會是一個背景，這也就是建物業體呈現的型式對於國父紀念館重要入口處的視覺影響。個人可以理解本案是從國父紀念館正面作模擬，不過應該不只從正面看，應該也要有從側面看的效果。既然打算放寬高度限制，有沒有可能再多考量如何在放寬後讓整個地區未來發展朝向更好的都市空間狀態。

李四川兼主任委員

1. 很多委員提及都市更新的狀況，都更原本是希望能夠採大街廓一次開發、類似重劃的角度，不過實際上在臺灣要參與都更，有時候也不希望範圍太大，範圍太大都更也很難談成，所以就演變成現在的狀況。
2. 當年在蓋臺北市議會的時候，高度被限制在 35 公尺，連地下室的游泳池都挖到地下 4 層，後來蓋市政大樓也受到航高限制 60 公尺，結果還沒完工，旁邊就在興建 101 大樓，就當時的狀況來看確實也多少有些不合理。像光復南路這一側的建物，如果受到建物高度限制，後續要與周邊的建物一起更新，可能會因為高度限制規定不同而不易整合。
3. 本案依委員發言意見都贊成可提高建物高度，從陳情民眾的訴求期望能解除高度管制讓都市更新順利推動，不過，

逸仙路這一側的建物因距離國父紀念館較近，如放寬高度限制後比較擔心會產生壓迫感，請都發局再作檢討，並就國父紀念館周邊補充視覺模擬動畫，檢視現有建物的原有容積、加上容積獎勵後，將呈現什麼樣的高度樣貌。

都市發展局楊智盛總工程司

1. 有關劉委員提到同層及以下各樓層的規定，其規定主要係為維護現有住戶的安寧。因此建議假使本案範圍內基地建物未來改建後，在全部土地使用情況都已改變的話，就會建議回到全市一致性的規定。不過，因為現況還是有一些房子尚未改建，所以建議維持現有的規定，而未來改建的部分就回歸全市一致性的規定。
2. 委員提到退縮留設 1.5 公尺無遮簷人行道的規定，本案主要與目前全市各行政區都市計畫通盤檢討的 1.5 公尺規定是一致的，所以未來在相關函示的適用上是可以處理的。
3. 至於廣告招牌的部分，位於仁愛路，光復南路口西南側建築物，因為它不是直接面向國父紀念館，所以不適用本項規定。
4. 簡報第 14 頁所示退縮規定，原計畫逸仙路側有留設騎樓，本次修訂內容將其刪除，主要係信義區都市計畫通盤檢討內一致性的處理，考量該路段在整個脈絡上面沒有騎樓的處理，因此作稍微調整。而未來逸仙路側的改建，修訂計畫可以要求退縮，基於上述考量，將該路段原本要求留設騎樓為原則的部分予以取消。

都市發展局都市設計科謝佩珊科長

1. 都市設計科就本案相關量體模擬作說明。就國父紀念館的限高檢討，首先是先了解國父紀念館被指定為古蹟的理由是什麼，就都市景觀面而言，主要是國父紀念館屋簷起翹之立面完整性。
2. 在擇定視點之前其實每一個面向都有做相關分析，最後發現最主要影響面向還是由南往北的這一個面向。國父紀念館靠南側的視點範圍旁邊的主軸都已有列植喬木，是可以很有效地遮擋旁邊的量體。視覺真正開始變得開闊、旁邊建物的量體可能會影響國父紀念館主要是在前面的映池這個視點，這部分也回應郭委員的意見，最開始做相關的模擬時是希望可以維持國父紀念館現況立面的完整性為前提，另也跳脫原先都市計畫的計畫範圍框架，這也是為什麼視覺模擬的範圍最後呈現出來的是一個扇形範圍，是希望可以保留 1/2 屋脊立面的完整性，以回應指定國父紀念館為古蹟的重要議題。
3. 北側的部分現在大巨蛋已建築完成，而在 50 公尺範圍之外，北側原本就已有航高限制，因此解除國父紀念館現有 60 公尺的限高規定，其實不會影響現況國父紀念館立面的完整性。
4. 本局進行相關量體模擬時，將範圍內每一個基地的建築物套繪圖拿出來做模擬。模擬時分成兩個建蔽率不同方案去進行，用最大的建蔽率做分析，從簡報第 32 頁所示可以看到它的高度大概控制在 60 到 70 公尺，但在實務上尚須考慮住宅的坪效還有基地的大小進深等。依照都市設計審議的經驗，一般大基地超過 1500 平方公尺基本上它的建

蔽率會是 35%左右，而 35%的建蔽率設計是可以符合剛才林委員提到建築物會比較瘦高的狀態，它的視覺通透性也較好。反之，如果是在有高度管制的前提下，較易衍生所謂像城牆的視覺壓迫感。

5. 委員提到國父紀念館東側是否還要有削線的規範，跟委員說明全市相關的建築量體削線檢討都是統一的規範，只是本案現行都市計畫規定又再多一個 60 公尺的限高規定。當修訂計畫把 60 公尺的限高取消，仍需回歸到通案性的量體與削線檢討。
6. 剛才許委員提到東側留設騎樓的意見，經檢視現況逸仙路側的商業活動並不活絡，再者本局在模擬時亦考慮到東側的基地比較靠近國父紀念館。因此將留設騎樓的規定解除後，在做建築設計時，量體就會離道路側再更退縮，對於國父紀念館的壓迫感相對有效的減低。
7. 有關林委員提到低樓層還是要有一些商業活動，這部分也是都市設計審議時注重的議題，本案在光復南路或仁愛路還是有指定騎樓。另外也希望底層部有商業活動的前提下訂定牆面線規範，至少 1、2 樓的商業活動是大的、商業行為是可以貼近都市活動面。而在比較高樓層部分，考量它可能是做住宅會有住宅安寧、採光的需求等，因此後面的量體是採往後退縮。
8. 逸仙路側因為原計畫本來就已經有規範退縮 3.64 公尺的騎樓，可於修訂計畫中再加註規定，退縮空間至少要退到 3.64 公尺的無遮簷人行道，以確保量體是可以往後退縮的。
9. 有關 1.5 倍跟 2 倍的基準容積的估算，主要是申請容移與

都更獎勵，分別都是可以爭取 50%的法定容積。所以 2 倍容積的來源就是以 50%的都更獎勵、加上 50%的容移，因此 2 倍的法定容積基本上是一般在模擬的上限。

10. 本計畫範圍區域雖然解除限高，但它還是屬於都市設計審議地區，因此在都審案件送審時，每個案件都須檢附現況的實景模擬圖，這也是都市設計審議必備文件。之後都審就會針對每個個案基地對於國父紀念館周邊地區風貌影響進行審查。另外，因為國父紀念館本身是古蹟，所以都審時也會依照文資法第 38 條，會同文化局針對所提量體的妥適性一同做審議。
11. 委員提到簡報的量體模擬，於國父紀念館南側的仁愛路街廓看起來像是一面牆，因為南側的基地比較狹長，進深只有 20 公尺左右。基於這些條件，考量街廓的進深與坪效因素，建蔽率很難再縮的更小。簡報上所示的量體是採齊頭式方式作模擬，按照實務上作法應該不會出現所謂一面牆的量體感。

審議事項二

案名：變更臺北市內湖區都市計畫（配合捷運汐止東湖線建設計畫）工業區及公園用地為捷運系統用地主要計畫案

案情概要說明：

- 一、申請單位：新北市政府捷運工程局
- 二、辦理單位：臺北市政府
- 三、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款
- 四、計畫緣起

為滿足臺北市東區的民生社區、內湖至新北市汐止

地區的旅運需求，及分散捷運路網東西向各路線間尖峰時段的旅次，臺北市政府捷運工程局辦理民生汐止線可行性研究，經行政院 100 年 12 月 19 日核定。其第一期路線(內湖至汐止)環境影響評估書件與第二期路線段(內湖至大稻埕段及東湖支線)環境影響說明書分別於 99 年 1 月 21 日、109 年 11 月 2 日獲行政院環境保護署同意備查。

交通部於 109 年 10 月 13 日邀集臺北市、新北市及基隆市政府，確認基隆捷運與民生汐止線汐止到東湖段，將整合為中運量捷運系統同步推動，後續分工初步共識由新北市政府辦理「捷運汐止東湖線建設計畫」綜合規劃與環評作業，臺北市政府再依該計畫成果進行民生汐止線北市段推動評估。

新北市政府整合基隆捷運及民生汐止線北市段需求，辦理捷運汐止東湖線綜合規劃作業，計畫長度約 5.56 公里(皆屬於高架段)，設有 6 座高架車站及 1 座地面機廠(社后)。路線行經臺北市內湖蘆洲里、規劃連接捷運文湖線、終點站汐止區公所，部分場站可與臺鐵、基隆捷運銜接轉乘，其中位處臺北市段為 1 座高架車站(SB10 站)及高架捷運路線段(SB10 至 SB11 路線段)。本案經臺北市政府認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，爰辦理變更主要計畫。

五、計畫範圍及權屬

(一) 計畫範圍

1. 變更編號 1 (SB10 站月台及出入口用地)，位於安康路與康寧路 3 段交叉口西南側。面積 1,836.76

平方公尺。

2. 變更編號 2(SB10 至 SB11 路線段高架橋梁墩柱用地)，位於國道一號南側，內溝溪西側。面積 1,527.69 平方公尺。

(二) 土地權屬：

1. 變更編號 1：公私共有土地面積 189.21 平方公尺（財政部國有財產署管有），佔 10.30%，私有土地面積 1,647.55 平方公尺，佔 89.70%。
2. 變更編號 2：公有土地面積 160.68 平方公尺（分屬財政部國有財產署、臺北市政府工務局水利工程處管有），佔 10.52%、私有土地面積 1,367.01 平方公尺，佔 89.48%。

六、計畫內容：詳計畫書、圖。

七、公開展覽：

(一) 本案市府自 111 年 12 月 14 日起至 112 年 1 月 12 日公開展覽 30 天，並以 111 年 12 月 13 日府都規字第 11130620054 號函送到會。

(二) 申請單位於 111 年 4 月 27 日召開公開展覽前座談會。

(三) 市府於 112 年 1 月 6 日召開公展說明會。

八、公民或團體意見：共 4 件。(詳後附綜理表)

九、辦理歷程：

(一) 本案市府都市發展局於 112 年 2 月 18 日以北市都規字第 1123011357 號函轉申請單位新北市政府捷運工程局 112 年 2 月 16 日新北捷規字第 1120294666 號函，申請單位表示，捷運汐止東湖

線 SB10 車站之變更範圍面積，尚需考慮中油油管與建築配置、道岔位置、墩柱、基礎配置等可行性及未來延伸臺北市段之線型，將與相關單位研商，爰請暫緩。

(二) 市府於 112 年 10 月 5 日以北市都規字第 1123062199 號函送修正資料到會，本次修正重點包括：

1. 配合 SB10 車站規劃及邊坡設置需求調整變更範圍，公開展覽計畫之面積為 1836.76 平方公尺，本次擴大為 2442.55 平方公尺。另為配合該地區現行細部計畫道路系統，故調整部分工業區之變更內容為捷運系統用地兼供道路使用。
2. SB10 至 SB11 路線段使用公園用地部分，公開展覽計畫以墩柱範圍進行變更，面積 1527.69 平方公尺，本次調整為高架橋梁及墩柱全線公園用地變更為捷運系統用地，面積擴大為 4619.42 平方公尺。
3. 計畫範圍部分土地為山限區，因係公共設施用地興建捷運車站供公眾使用，擬解除山限區管制規定。

決議：

- 一、本案依公展計畫書、圖及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。
- 二、公民或團體陳情意見依申請單位與市府回應說明辦理。

附帶決議：

- 一、有關因應 SB10 站未來施工、營運階段之交通衝擊影響

等意見，請申請單位新北市政府捷運工程局納入規劃設計。

二、公園用地未來整體規劃相關建議，請市府工務局公園路燈工程管理處錄案參考。

委員發言摘要

林靜娟委員

1. 變更編號 1 SB10 站出入口 B 設置的必要性、適當性，周邊土地使用分區為科技工業區及垃圾處理場用地，該站使用者之可及性與規劃構想為何？另部分範圍坡度較陡，又涉及排除山坡地開發建築管制範圍，請補充說明有關場站及出入口設置之整體規劃構想與評估過程。
2. 變更編號 2 座落之公園用地可及性不佳，且為高速公路與河道所包圍。本案變更部分公園用地作為捷運路線高架橋梁墩柱使用，對該公園用地的影響以及公園未來的使用應有整體想法與規劃。

郭瓊瑩委員

差不多 20 年前臺北市政府規劃親山步道系統，當時都發局局長提及整個步道系統做完後還缺一塊，就是指中山高速公路南側河岸的串連。如果未來公園能被徵收及開闢，就能把新北市跟臺北市的環山、親山步道系統完整串聯。從今天計畫內容來看，似僅就捷運路線高架橋梁墩柱所需範圍作變更，致該範圍長條狀的公園用地就不見了。當時臺北市進行親山親水整體系統計畫，建置十幾條的步道系統，那一塊所缺的拼圖，看起來現在是有機會把它串聯起來，這部分個人

覺得是很好的一步，未來如果市府公園路燈工程管理處能夠妥善規劃的話，那就更完美。

謝銘鴻委員(楊欽文簡任技正代)

變更編號 1 SB10 站現況聯外道路僅有一條三至四公尺寬之現有巷，建議新北市政府捷運局(申請單位)應考慮未來施工期間工程車輛進出，以及車站開闢完成後是否會引入接駁車輛的需求，併同周邊都市計畫道路予以整體評估。

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	變更臺北市內湖區都市計畫(配合捷運汐止東湖線建設計畫)工業區及公園用地為捷運系統用地主要計畫案		
編號	1	陳情人	財政部國產署北區分署
訴求意見與建議	<p>第一次陳情 (111年12月16日台財產北改字第11100393530號) 旨案涉財政部國有財產署經管國有土地分述如下：</p> <p>(一)變1：內湖區潭美段一小段112-1、114地號國有持分土地，經查上述2筆持分面積31.22平方公尺，惟據貴府計畫書所載為189.21平方公尺，請確認變更面積。至於使用分區由「道路用地」變更為「捷運系統用地」，基於公地公用原則，本分署原則同意，請依法辦理撥用。</p> <p>(二)變2：內湖區潭美段一小段11、11-1、11-2、16地號國有土地，由「公園用地」部分變更為「捷運系統用地」，基於公地公用原則，本分署原則同意，請依法辦理撥用。</p>		

財政部國有財產署北區分署 函

地址：106433台北市大安區忠孝東路4段
290號3樓
聯絡方式：王淑慧 (02)27814750#1514

受文者：臺北市府

發文日期：中華民國111年12月16日
發文字號：台財產北改字第11100393530號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴府函送都市計畫「變更臺北市內湖區都市計畫（配合捷運汐止東湖線建設計畫）工業區及公園用地為捷運系統用地主要計畫案」公開展覽計畫書、圖一案，請查照。

說明：

一、依貴府111年12月13日府授都規字第11130620053號函辦理。

二、旨案涉財政部國有財產署經營國有土地分述如下：

(一)變1：內湖區潭美段一小段112-1、114地號國有持分土地，經查上述2筆持分面積31.22平方公尺，惟據貴府計畫書所載為189.21平方公尺，請確認變更面積。至於使用分區由「道路用地」變更為「捷運系統用地」，基於公地公用原則，本分署原則同意，請依法辦理撥用。

(二)變2：內湖區潭美段一小段11、11-1、11-2、16地號國有土地，由「公園用地」部分變更為「捷運系統用地」，基於公地公用原則，本分署原則同意，請依法辦理撥用。

正本：臺北市府

電子文書

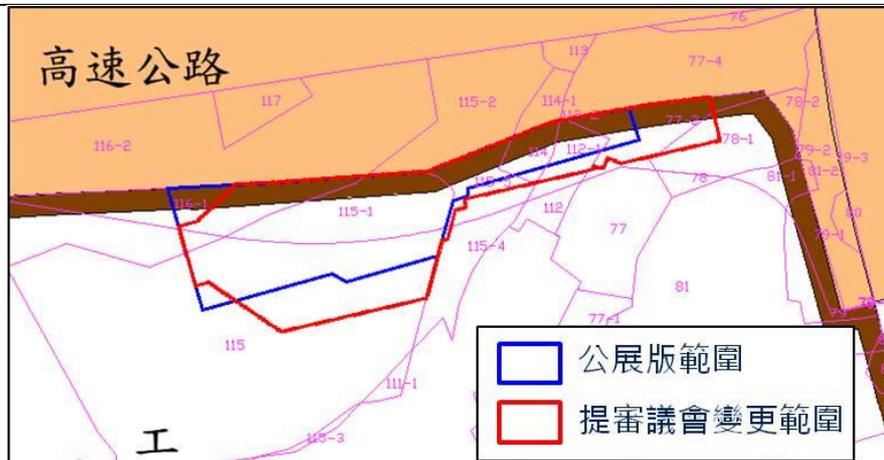
圖

第二次陳情

(112年10月16日台財產北改字第11200317200號)

本分署不克派員，並尊重審議結果。

申請單位及市府回應說明



一、本計畫公開展覽時，涉及財政部國有財產署經營國有土地情形如下：

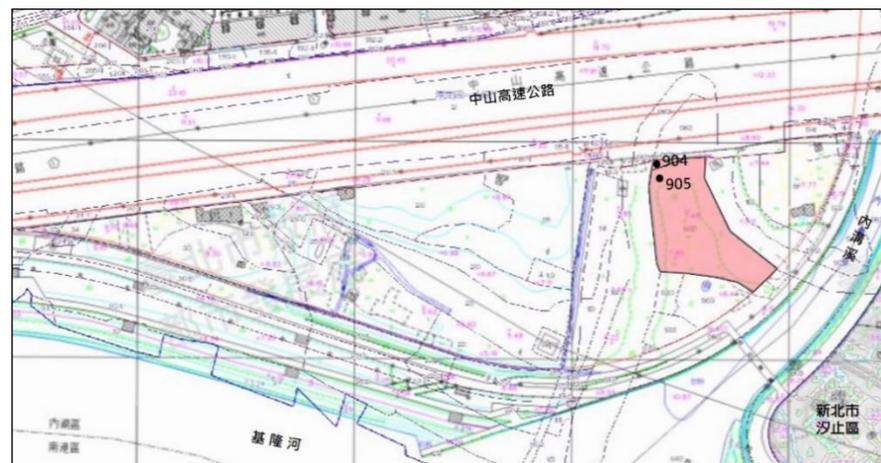
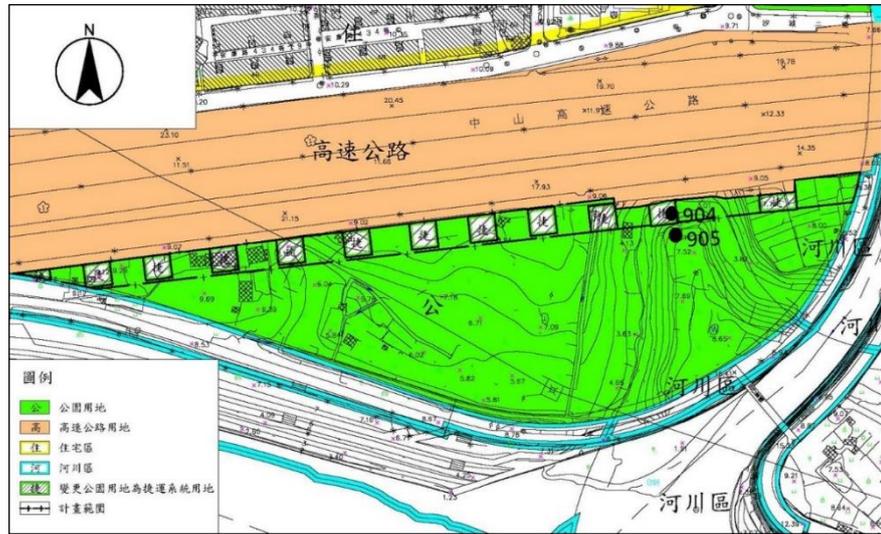
(一)變更編號1：內湖區潭美段一小段112-1、114地號為公私共有土地，土地面積分別為164平方公尺及117平方公尺，擬變更為捷運系統用地之面積分別為83.53平方公尺及105.68平方公尺，計畫書所載189.21平方公尺為前述2筆土地本

	<p>次擬變更之面積，貴署之持分面積為 1/9(21.02 平方公尺)。</p> <p>(二) 變更編號 2：使用內湖區潭美段一小段 11、11-1、11-2、16 地號國有土地部分。</p> <p>二、後因預為考量民生汐止線臺北市段通車後之車站需求及為維持車站邊坡穩定性，並考量配合新北市吉林路道路拓寬，併同拓寬銜接臺北市之既有道路等因素，調整變更範圍，後續將於完成都市計畫變更程序後，依法辦理撥用，使用涉及財政部國有財產署經管國有土地情形如下：</p> <p>(一) 變更編號 1：內湖區潭美段一小段 78-1、112-1、114 地號，均屬公私共有土地，土地面積分別為 390 平方公尺、164 平方公尺及 117 平方公尺，變更為捷運系統用地（兼供道路使用）之面積分別為 52 平方公尺、127 平方公尺及 116.95 平方公尺。前開地號土地財政部國有財產署持分均為 1/9(合計 32.88 平方公尺)，將於計畫書內表 1 變更編號 1 土地權屬表補充說明。</p> <p>(二) 變更編號 2：內湖區潭美段一小段 11、11-1、11-2、16 地號國有土地之部分範圍，查財政部國有財產署持有面積為 193 平方公尺。</p>
<p>委員會 決議</p>	<p>決議：</p> <p>一、 本案依公展計畫書、圖及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。</p> <p>二、 公民或團體陳情意見依申請單位與市府回應說明辦理。</p> <p>附帶決議：</p> <p>一、 有關因應 SB10 站未來施工、營運階段之交通衝擊影響等意見，請申請單位新北市政府捷運工程局納入規劃設計。</p> <p>二、 公園用地未來整體規劃相關建議，請市府工務局公園路燈工程管理處錄案參考。</p>

編號	2	陳情人	林○緯、林○釗、林○君、張○鈞
----	---	-----	-----------------

潭美段一小段 904、905 地號

位置

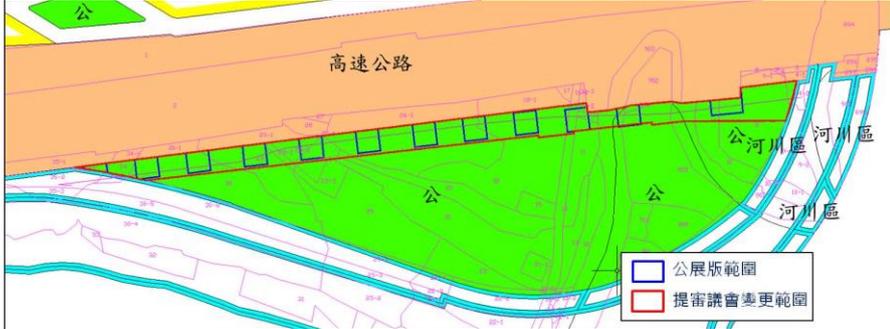


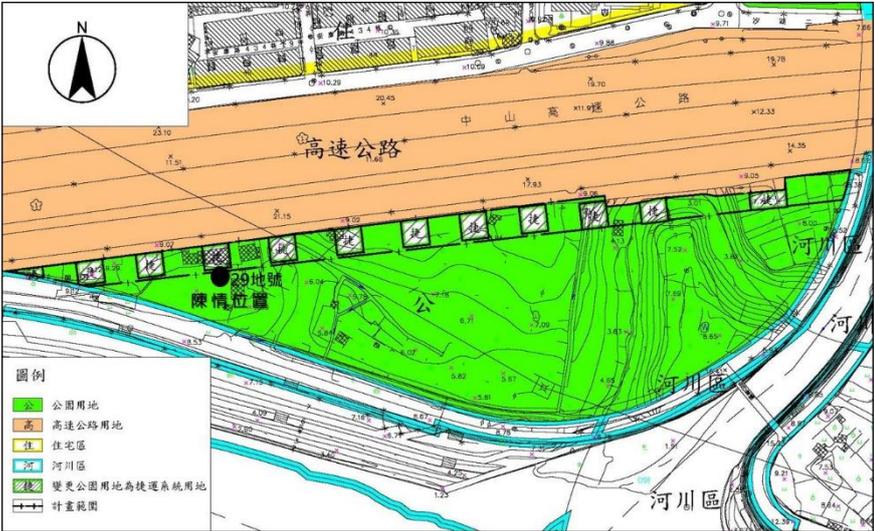
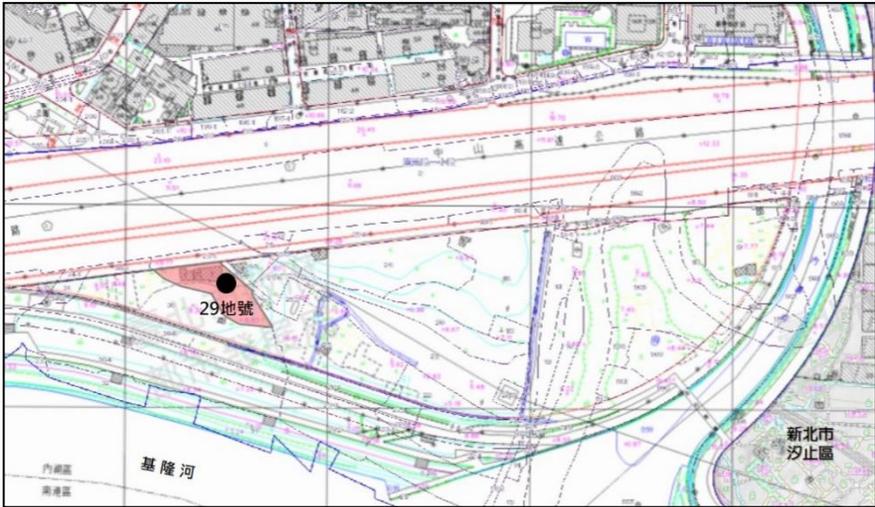
訴求意見
與建議

我們為地號 0904、0905 的所有權人，政府將此兩地號設定為公園預定地已數十年，但從未開發使用，而本人雖擁有土地，但數十年來想用也無法使用，不然去種種菜或水果自用也好，政府此作為已造成我們損失數十年。

如今汐東捷運(SB10/SB11)從本人土地上方通過，卻只有用到橋墩樑柱用地的徵收，高架橋通過的部分也只有發放地上權補償費，其餘的土地一樣是回歸為公園預定地不開發使用，繼續讓土地荒廢，及本人一樣繼續損失下去!!這豈不是政府與百姓雙輸，而非雙贏的局面。

建請政府能將地號 0904、0905. . 等全數徵收，除捷運使用之外的其他土地，應開發使用為民眾休閒去處或發展觀光去處之

	<p>用，使能更有價值，而美麗風景也可以襯托出捷運與大自然共存的形象，不加利用十分可惜!!</p> <p>可建立自行車道，蓋涼亭或運動設施，使民眾在假日有休閒的去處。舉例，像三重區的大都會公園(幸福水漾公園)就做得很好，是一個很好的範例。</p> <p>所以我們幾位所有權人共同連署建議，希望政府能採納!!</p>
<p>申請單位及市府回應說明</p>	 <p>一、有關建請不能只針對橋墩樑柱用地進行徵收、高架橋通過部分發放地上權補償費一節，本計畫採納民眾陳情意見，考量配合新北市吉林街道路拓寬，併同拓寬銜接臺北市之既有道路，故調整變更範圍，將捷運高架軌道之結構外緣線下方屬未開闢之公園用地部分一併變更為捷運系統用地，未來將依市價與土地所有權人協議取得土地。新北市政府捷運工程局業於112年8月14日召開地主說明會向地主說明調整方案，獲地主支持。</p> <p>二、有關訴求擁有公園預定地但無法使用一節，依據都市計畫法第51條規定，依本法指定之公共設施保留地，不得為妨礙目的之使用，但得繼續為原來之使用或改為妨礙目的較輕之使用；另倘經檢討符合都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法及臺北市都市計畫公共設施保留地臨時建築使用自治條例規定，得臨時建築使用。</p> <p>三、有關建請將內湖區潭美段一小段 904、905 地號土地全數徵收並開發供民眾使用一節，查前揭地號土地屬內湖 125 號公園預定地，已依陳情建議調整本次變更範圍，將捷運高架軌道之結構外緣線下方屬未開闢之公園用地部分一併變更為捷運系統用地，後續將依市價與土地所有權人協議取得內湖區潭</p>

	<p>美段一小段 904 地號全部及 905 地號部分土地；另未納本次變更範圍之 905 地號部分土地，本府工務局公園路燈工程管理處後續將依政策及財源情形編列年度預算辦理私有土地協議價購或一般徵收事宜；另亦鼓勵私有地地主透過容積移轉方式捐贈公共設施保留地，以地換取容積，或以容積代金標購方式將土地售予本府。</p>		
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號 1。</p>		
<p>編號</p>	<p>3</p>	<p>陳情人</p>	<p>陳○業</p>
<p>位置</p>	<p>內湖區潭美段一小段 29 地號</p>  		

<p>訴求意見 與建議</p>	<p>第一次陳情 捷運汐東線經過台北市 125 號公園預定地，捷運沿途徵收土地，只徵收捷運的基樁範圍用市價徵收，捷運上空穿越私人土地，土地徵收則以捷運結構下沿至地面的距離，以 70%到 15%不等乘上補償地價，建議全部用 70%乘上徵收地價徵收，因為 125 號公園預定地公告現值偏低。</p> <p>第二次陳情</p> <ol style="list-style-type: none"> 捷運用地不能只徵收基樁用地，必須整條徵收，因為基樁下有油管。 125 號公園全部徵收一併規劃，以讓里民運動。
<p>申請單位及市府回應說明</p>	<ol style="list-style-type: none"> 有關建議捷運上空穿越私人土地應以 70%地價補償及應徵收整條捷運用地不能只徵收基樁用地一節，同陳情編號 2 申請單位及市府回應第 1 點。 有關訴求 125 號公園全部徵收開闢提供里民運動一節，查內湖 125 號公園預定地，面積總計共 2 萬 8 千餘平方公尺，已依陳情建議調整本次變更範圍，將捷運高架軌道之結構外緣線下方屬未開闢之公園用地部分一併變更為捷運系統用地(4619.42 平方公尺)，後續將依市價與土地所有權人協議取得捷運使用部分之土地；另查其餘內湖 125 號公園預定地雖已於 92 年部分開闢 7,375 平方公尺，剩餘公園用地取得費用概估約需 13 億餘元，本府工務局公園路燈工程管理處後續將依政策及財源情形編列年度預算辦理私有土地協議價購或一般徵收事宜；另亦鼓勵私有地地主透過容積移轉方式捐贈公共設施保留地，以地換取容積，或以容積代金標購方式將土地售予本府。 另有關提及基樁下有油管部分，後續於進行細部設計時，將釐清當地管線分布情況，惟由於本案僅能針對捷運工程使用範圍進行變更，倘釐清基樁周邊涉及相關單位管線，將陳情意見轉知目的事業主管單位處理。
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號 1。</p>

編號	4	陳情人	王○遠(陳情代表人)、王○花、王○仁、王○智、蘇○三、王○枝、王○園、陳○業、陳○貴、陳○安、陳○珍、王○信、王○忠、馬○蘋、王○、王○良、王○善
訴求意見 與建議	<p>為反對捷運汐東線文</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 農民本就是社會最底層，土地公告地價不像話，而官員竟以土地捷運有打樁有計價 15%其餘高空部分不予計價，而以地上權登記代之，公告地價只 38000/平方公尺 x15%=5700，這不是搶劫嗎?反對。 2. 汐止有缺什麼?有清朝劉銘傳造火車。有麥克阿瑟公路，62 年改建高速公路，有基隆及通台東、墾丁省道，有基隆船舶海運，有通勤列車，有全省直通公路局，有公路客車，有堅固耐用的橋樑，有夜市，有山路通平溪，有鐵路通平溪，有基隆河鐵路。 3. 這麼方便還有基隆河運，還缺什麼?故主張放棄本案改由省道建一通南港之捷運，方便又實在。也省錢。 4. 打開手機，炒地皮已熱鬧展開，我看到最高已經把房價炒到 80 萬元 1 坪 x40 坪=3200 萬，諸君不慚愧嗎?反對藉捷運把汐止比成司馬庫斯，交通全省冠軍，不願坐公車、社區客運、腳踏車、機車、汽車、公路局車到火車站，省道坐車到火車站往台東、墾丁，到基隆搭海運、搭河運通各地，賴皮地坐地討價，最好是把捷運開到床頭。反對。 <p>民生東路的問題信義區崛起、人口老化、造成繁榮不再，非捷運可解決。故反對。</p> <p>吾等皆務農維生，被如此搞下去，何以維生?5700 元/m²能幹什麼呢?近因戰爭及疫情造成物價大漲，諸君知道吧?故反對。</p> <p>我地上還有 375 減租還要拿 3 成給佃農，況徵收後地變成一蹋糊塗如何耕作?故反對。佃農如何生活呢?</p> <p>建議放棄本案改同機場大直-中正紀念堂築一條沿台省道汐止-民生社區快速道路，如此省錢又便利，也不會令人覺得利用捷運炒地皮。汐止真的夠便利，不要再</p>		

	<p>扯皮了。</p> <p>以上請諸長官仔細考慮。</p> <p>民無地則到處流浪。</p> <p>建議：</p> <p>1. 汐東線被徵收人可依土地法 217 條全徵收。</p> <p>2. 若政府無錢則發土地債券。</p>
<p>申請單位及市府回應說明</p>	<p>一、有關捷運高架橋穿越地上補償說明，同編號 2 申請單位及市府回應說明第 1 點。</p> <p>二、有關廢除此案改採車行快速道路之建議，考量未來城市發展之趨勢為發展大眾運輸系統，故透過興建捷運軌道系統來降低私人運具使用，減少道路壅塞。</p> <p>三、有關捷運所需用地涉及 375 租約對佃農生活影響部分，依據平均地權條例第 11 條：「依法徵收或照價收買之土地為出租耕地時，除由政府補償承租人為改良土地所支付之費用，及尚未收穫之農作改良物外，並應由土地所有權人，以所得之補償地價，扣除土地增值稅後餘額之三分之一，補償耕地承租人。」，故應由土地所有權人以所得之補償地價之三分之一，補償耕地承租人。</p> <p>四、有關被徵收人可依土地法第 217 條全徵收之建議，若符合土地徵收條例第 8 條：「有下列各款情形之一者，所有權人得於徵收公告之日起一年內向該管直轄市或縣（市）主管機關申請一併徵收，逾期不予受理：一、徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者。二、徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者。」之情事，土地所有權人可申請一併徵收。</p> <p>五、有關政府無錢則發土地債券之建議，因臺灣地區公共建設土地債券發行條例業於 91 年廢止，故現無相關法令得據以辦理。</p>
<p>委員會決議</p>	<p>同編號 1。</p>

審議事項三

案名：臺北市文山區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）

案內編號「主萬 02」案

案情概要說明：

一、辦理單位：臺北市政府

二、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

三、計畫緣起：

（一）「臺北市文山區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」前經 109 年 6 月 18 日臺北市都市計畫委員會第 766 次會議、110 年 12 月 7 日內政部都市計畫委員會第 1003 次會議決議修正通過，市府依個案情形辦理分階段公告，主要計畫（第二次通盤檢討）案（第一階段）業於 111 年 6 月 28 日公告實施。

（二）本編號「主萬 02 案」係於本市都委會審議期間，民眾陳情該等土地曾配合捷運文湖線（原木柵線）工程興建租予捷運承造商作為捷運施工所需之材料製造廠，經整地並完成水保，已非保護區使用，訴求土地由保護區變更為住宅區。經市都委會第 766 次委員會議決議（略以）：「……針對萬芳段二小段 507 地號等 16 筆土地所提陳情，請市府查明當時租約範圍，同意就租約範圍內平坦區域之保護區變更為住宅區，並依規定負擔回饋義務。」。惟於內政部都委會審議期間，陳情人未能即時提供相關租約資料，經該部都委會第 1003 次會議決議（略以）：「……後續將俟陳情人提供後確認實際變更範圍，並提請該市都市計畫委員會審議通過，請臺北市

政府於本會紀錄文到 2 年內依前開程序辦理完竣送本部續行審議，否則維持原計畫。」

- (三) 後續陳情人依內政部都委會決議於 112 年 6 月 21 日提出相關租賃同意書、範圍圖，並經市府相關單位確認為捷運木柵線承包商法商馬特拉公司曾申請於案址作臨時工寮基地使用，陳情人後於 112 年 8 月 9 日檢送租賃範圍內坡度 30% 以下土地面積及範圍等資料，並經技師簽證有案，市府爰依陳情人所提租約範圍內坡度 30% 以下平坦範圍約 3,188.11 平方公尺為基礎，並依實際地形等高線、地籍線酌予調整後，變更保護區為住宅區並訂定相關管制規定。

四、計畫範圍、面積及權屬：

- (一) 本計畫區位處臺北市文山區萬利街 59 巷南側。
(二) 面積 3,402.73 平方公尺。
(三) 使用分區：保護區。
(四) 土地權屬：皆為私有土地。

五、計畫內容：詳計畫書、圖。

六、案經市府 112 年 9 月 25 日府都規字第 1120005998 號函送資料到會。

七、公民或團體意見：共 1 件。(詳後附綜理表)

決議：

一、本案除以下幾點，其餘依提會計畫書、圖及本次會議市府所送補充會議資料修正通過。

- (一) 增訂之保護區檢討原則，文字修正為「……，經二級都委會審議同意後變更為其他使用分區。」
(二) 增訂之管制及相關規定第 4 點，文字修正為「基地建

築開發時，其建蔽率、容積率及坡度認定與計算方式，應比照『臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定。』」

二、公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。

委員與出席單位發言摘要

許阿雪委員：

1. 簡報第 6 頁新增之保護區檢討原則若是本次要審議的內容，則新增的原則只適用於文山區，其他行政區會不會來比照，此外，全市保護區檢討原則規定是平均原始坡度小於 30%，新增檢討原則是規範 80 到 84 年的平均坡度小於 30%，將來是不是會有很多援例比照的問題？
2. 過去保護區變更，容積率一般是 120%，但因為臥龍街的案例，現在保護區變更後容積率為 160%，比第二種住宅區的強度還高，致使形成案例以後就成為突破口，政府有施政的一致性，將來就會比照。本案將來會不會也有比照的問題？如果會有的話，不宜以通案來處理，而是因考量其特殊性而同意變更。
3. 請確認簡報第 10 頁第 4 點，是規定坡度超過 30%的才要比照，還是本案基地的開發將來都適用山開管制規定，請明確規範。

何芳子委員：

本案租約在坡度 30%以下只有 3188.11 平方公尺，現在提出的變更面積是 3402.73 平方公尺，這個差異是在哪裡？如果是租約範圍內平坦區域來認定，則變更範圍應該是 3188.11 平方公尺，不是 3402.73 平方公尺。

劉玉山委員：

1. 馬特拉公司承租保護區是否有變更地形？原來保護區是不是經過變更地形，才變成現在具變更為住宅區的條件。
2. 這個案子還是銜接前次市都委會的決定，市都委會審議完竣，市府已送到內政部都委會審議，故本次針對內政部都委會的意見來處理較為妥適。另顧及民眾的權益，內政部都委會決議限期兩年，因此，應該做出明快的處理，並同意將本案附帶的檢討原則一併送到內政部都委會。

李四川兼主任委員：

1. 本案既不符保護區檢討原則，為免後續有其他個案比照適用，且本案土地出租予馬特拉公司並非無償提供，地主也有獲得租金的回報，變更的合理性有待商榷，本次會議得否否決 109 年委員會決議或作成下不為例的決議？
2. 有關坡地的認定是以原始地形進行認定嗎？坡度計算的時點應予明確，應調閱原始地形圖進行檢視。
3. 依劉委員建議，考量 109 年委員會已同意變更，在委員會延續的情況下，似不宜否決本案，相關檢討原則併送內政部審議並加入須經二級都委會審議之機制。

都市發展局楊智盛總工程司

1. 本案為 109 年市都委會審議文山通檢時民眾所提陳情，案址北側是當時萬芳社區區段徵收的範圍，這個基地 67 年即為保護區，依地形圖所示，80 年就已有臨時建物坐落，在 79 年或是之前就已經整地，因為不符合全市保護區檢討原則，所以 109 年市都委會審議時，都發局建議不予同

意。但當時委員會考量馬特拉公司的確有使用，基於是配合公共建設，所以才同意變更為住宅區，只是當時無法確認陳情範圍是否即為租約範圍，所以委員會決議就平坦且有具體租約的範圍同意變更。

2. 另為避免未來有相關案例要求比照，爰以本案情形修訂相關保護區檢討原則，以免未來其他個案在保護區整地後即向市府訴求保護區變更。至於委員詢問是否造成其他行政區比照的可能，這其實是兩難，如果不增訂保護區檢討原則，以後可能其他案子也會訴求案情與本案一致，所以要求比照辦理。相關新增後檢討原則如經本次委員會審議通過，就作為未來通案原則。
3. 本案容積率是參酌信義區黎忠里保護區開發許可案訂定為 160%，但黎忠里保護區現有聚落多、地勢平坦且位於平地，而本案是山坡地，兩者基地條件仍有不同。另外臺北市在辦理保護區、農業區變更透過區段徵收方式處理，容積率大多也都是 160%，如委員認為本案容積率不應與黎忠里案例一致為 160%，也提請委員再討論。
4. 另外有關地形圖的依據，依臺北市山限區基地坡度計算是要依 80 到 84 年的地形圖，非山限區之開發則是用現況實測地形圖處理，本案新增保護區檢討原則是依 80 到 84 年地形圖，就是希望跟山開的規定一致。
5. 陳情人已經檢具相關租約，所以租約範圍可以判斷，再由大地技師確認平均坡度。坡度是用方格法計算，3188.11 平方公尺是目前用方格法框出來白色的部分，我們依據計算的結果，再參酌等高線的曲線來劃定都市計畫變更範圍，即是綠色線所示，面積 3402.73 平方公尺。如果我們用白

色部分界定變更範圍，計畫範圍會是一個鋸齒狀的形狀，因此參酌等高線順平計畫範圍，跟圖面上平坦的區域是比較吻合的，未來這個地方要開發，還是要適用山限區開發規定進行相關坡度的計算與檢討。

6. 簡報第 10 頁管制規定第 4 點，變更為住宅區的範圍，全範圍都要適用山限區的規定，文字會再修正為基地範圍適用臺北市山坡地開發建築管制規定。

都市計畫委員會邵琇珮執行秘書

1. 本案在 109 年市都委會審議時經都發局檢討並不符合保護區檢討原則，惟當時有委員提出整地行為好像是發生在都市計畫實施之前，把它當作保護區來管理是不是有商榷的空間，在當時的委員會認為過去既然有協助公共建設開闢，才同意就租約範圍內平坦保護區變更為住宅區；110 年內政部都委會決議要提供租約、確認變更範圍並經市都委會審議通過。因此本案本次需就租約範圍、是否符合平坦區域，以及都發局配合增訂之保護區檢討原則，提請委員會討論。另有關保護區檢討原則，建議最後一項規定文字修正為經「二級」都市計畫委員會審議通過，較為明確。
2. 有關本案是否完全適用山開管制規定，建議都發局再作確定，因為山開管制規定尚有開發面積規模規定，是否直接敘明原自然地形坡度的計算方式、建蔽率、容積率的認定，依山開管制規定的方式辦理。

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	臺北市文山區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案內編號「主萬02」案		
編號	再 1	陳情人	劉○鑫
訴求意見 與建議	<p>主旨：有關臺北市政府 112 年 9 月 25 日府都規字第 1120005998 號函送市都委會「臺北市文山區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案內編號『主萬02』」本案變更計畫內容「表 3 萬芳生活圈變更主要計畫內容彙整表（主萬02）」之『變更理由』暨『管制及相關規定』補充說明，陳情本案容積率以 225%計算。</p> <p>說明：</p> <p>一、有關同期間同屬保護區同經臺北市政府「整體開發」之68年「擬定及配合修訂本市木柵、景美萬芳路一四零高地附近地區細部計畫案」之文山區萬芳段二小段之507地號（分割後為507、507-2、507-3、507-4、507-5、507-6、507-7）、508地號（分割後為508、508-1、508-2、508-5、508-6、508-7、508-8、508-9）合計面積為9,771平方公尺保護區土地，其部分經市府整體開發後（見附件一、民國78年航測圖），意外經78年「修訂木柵、景美萬芳路一四〇高地附近地區細部計畫（通盤檢討）案」剔除於範圍外，致留有二處「未完成區段徵收」（見附件二、萬芳段二小段508-5、508-6地號都市計畫套繪圖暨附件三、土地使用分區證明書）之道路用地（即萬芳段二小段508-5、508-6地號之68平方公尺土地）。</p> <p>二、惟同期間同經市府整體開發之毗鄰街廓土地（見附件四、民國83年航測圖），屬78年一四〇高地通檢案，制定係屬容積率為不少於225%之住宅區用地。</p> <p>三、案逾三十餘年，經市府就案址9,703平方公尺（即9,771平方公尺-68平方公尺）保護區土地查明係屬前出租給捷運文湖線之承造商法商馬特拉公司，並於經市府整體開發部分（見附件四、民國83年航測圖）作為捷運施工所需之材料製造廠，<u>同意</u>：</p>		

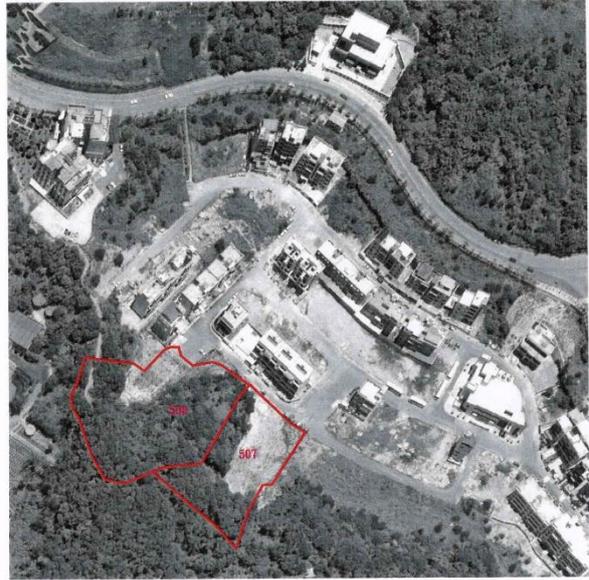
1. 就租約範圍9,703平方公尺內，平坦區域(即當年經市府整體開發區域)之保護區面積3,402平方公尺土地變更為住宅區。
2. 並依規定負擔回饋義務，參酌案例回饋45%土地，計1,530.9平方公尺(僅餘1,871.1平方公尺土地為可供建築之住宅區土地)。
3. 本案容積率以160%計算(非以上述二、不少於225%容積率計算)

綜上，參酌上述同期間同屬保護區同經市府「整體開發」之毗鄰街廓土地均係屬容積率為不少於 225%之住宅區土地案例之實情暨本案地主願依臺北市文山區都市計畫主要計畫(第二次通盤通討)案，肆、臺北市都市計畫委員會審議情形，本案經臺北市都市計畫委員會 109 年 6 月 18 日第 766 次委員會審議，決議如下：一、(二)變更主要計畫部分 3.(1)「土地所有權人回饋 30%土地變更為公園用地或其他公共設施，30%土地得變更為住宅區，容積 160%，其餘 40%土地變更為保護區。如土地所有權人再捐獻剩餘 40%土地，平地之住宅區容積率得予調高至 225%。」之案例，捐贈上述三、1. 租約範圍 9,703 平方公尺-3,402 平方公尺後剩餘之 6,301 平方公尺保護區土地(逾 40%以上)，懇請參酌上述案例則本案可以上述三、2. 之 1,530.9 平方公尺並與萬芳段一小段之 159 地號之 1,307 平方公尺公園用地、萬芳段一小段之 152 地號之 150 平方公尺公園用地共同形成集中規模之 9288.9 平方公尺之水土保持保護區公園(見附件五、陳情捐贈保護區與公園集中構想示意圖)，並依例准予平地之住宅區容積得予調高至 225%。

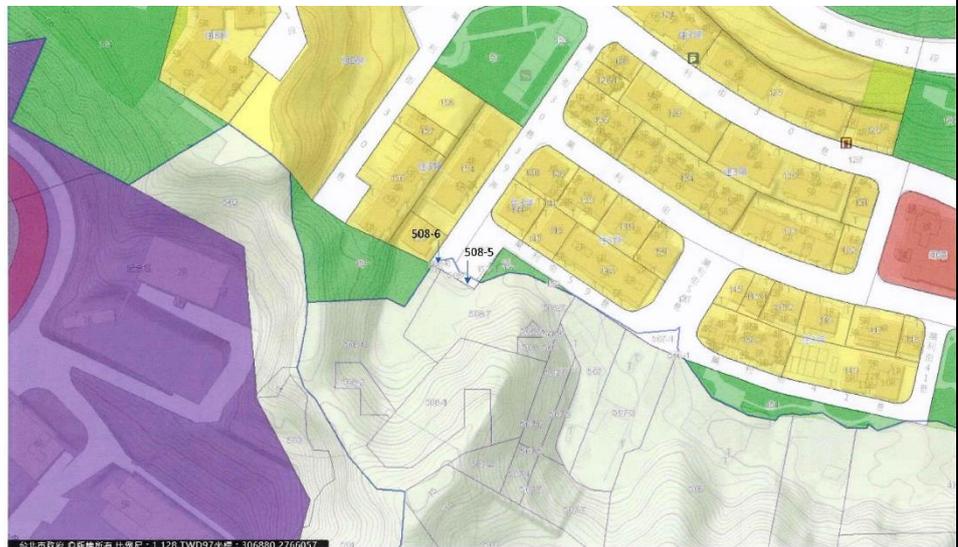
附件一 民國 78 年航測圖

附件一、民國78年航測圖

507、508
地號地籍線



附件二 萬芳段二小段 508-5、508-6 地號都市計畫套繪圖



附件三 土地使用分區證明書

臺北市政府都市發展局
都市計畫公共設施用地及土地使用分區證明書

發文者：安室企業有限公司
都市計畫案號：中華民國112年10月19日北市都規(辦)字第0041456號

說明：一、依據臺北市都市計畫公共設施用地及土地使用分區證明申請辦法辦理。
二、本證明書係依據本市都市計畫土地用途管制圖查得，僅供參考之用，如高層作實地之依據應以現場核對圖籍及最新都市計畫圖為準。
三、申請地是否涉及軍事禁區(限)建設是否自國家公園區域範圍內，應由主管機關認定，及有關都市計畫各種管制規定，應依都市計畫公告圖說規定辦理。
四、本證明書有效期間為3個月，惟在上述期間經都市計畫變更時，應依公告發布實施之計畫為準。

證明內容：

段別	小段地號	地籍地	用途	內	備註
萬字二	508台	通達用地(公共設施用地)	(民國78年3月14日公告)	以下空留	本案依分層所有權登記法規定，應由地籍資料管理人員執行

局長
張五五

合 計 註 冊 頁 數 註 冊 頁 數 註 冊 頁 數

臺北市政府都市發展局
都市計畫公共設施用地及土地使用分區證明書

發文者：安室企業有限公司
都市計畫案號：中華民國112年10月19日北市都規(辦)字第0041456號

說明：一、依據臺北市都市計畫公共設施用地及土地使用分區證明申請辦法辦理。
二、本證明書係依據本市都市計畫土地用途管制圖查得，僅供參考之用，如高層作實地之依據應以現場核對圖籍及最新都市計畫圖為準。
三、申請地是否涉及軍事禁區(限)建設是否自國家公園區域範圍內，應由主管機關認定，及有關都市計畫各種管制規定，應依都市計畫公告圖說規定辦理。
四、本證明書有效期間為3個月，惟在上述期間經都市計畫變更時，應依公告發布實施之計畫為準。

證明內容：

段別	小段地號	地籍地	用途	內	備註
萬字二	508台	通達用地(公共設施用地)	(民國78年3月14日公告)	以下空留	本案依分層所有權登記法規定，應由地籍資料管理人員執行

局長
張五五

合 計 註 冊 頁 數 註 冊 頁 數 註 冊 頁 數

附件四 民國 83 年航測圖

附件四、民國83年航測圖



507、508
地號地籍線

附件五 陳情捐贈保護區與公園集中構想示意圖



<p>市府 回應說明</p>	<p>本案陳情意見建議不予採納，理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關本案容積率之訂定，考量本市過往保護區變更為可建築土地案例(大小彎、士林官邸北側、黎忠里、木四五區徵案等)，容積率平均仍多以160%計，又本案基地範圍毗鄰保護區且地形坡度較為陡峭，為確保基地開發安全，仍應以160%計算，先予敘明。 2. 另有關陳情意見所提毗鄰街廓住宅區土地容積率225%計一事，查依該址所屬78年「修訂木柵、景美萬芳路一四〇高地附近地區細部計畫(通盤檢討)案」規定，該計畫範圍住宅區另包含「第壹類住宅用地」(容積率：60%、面積約4.84公頃)、「第貳類住宅用地」(容積率：160%、面積約16.58公頃)及「第參類住宅用地」(容積率225%、面積約6.06公頃)，該區徵範圍內住宅區平均容積率約160%，考量區段徵收針對抵價地分配有相關找補機制，本案並非採區段徵收，而係以回饋方式辦理，其容積率宜依通案原則維持160%。 3. 另查陳情人所提766次委員會議決議(略以)：「土地所有權人回饋30%土地更為公園用地或其他公共設施，30%土地得變更為住宅區，容積160%，其餘40%土地變更為保護區。如土地所有權人再捐獻剩餘40%土地，平地之住宅區容積率得予調高至225%」一節，查該決議係針對「辛亥國、高中用地及防洪調節池用地」所訂之開發許可制度，其目的係為解編公共設施保留地，與本案保護區變更為住宅區目的不同，自無法比照適用。
<p>委員會 決議</p>	<p>一、本案除以下幾點，其餘依提會計畫書、圖及本次會議市府所送補充會議資料修正通過。</p> <p>(一)增訂之保護區檢討原則，文字修正為「……，經二級都委會審議同意後變更為其他使用分區。」</p> <p>(二)增訂之管制及相關規定第4點，文字修正為「基地建築開發時，其建蔽率、容積率及坡度認定與計算方式，應比照『臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定。』」</p> <p>二、公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。</p>

參、散會(下午 17 時 0 分)

臺北市都市計畫委員會第 810 次委員會會議

時間：112 年 10 月 26 日(星期四)下午 2 時

地點：市政大樓 N206 審議室

主席：李四川兼主任委員

紀錄：郭泰祺技士

單 位	職 稱	姓 名	簽 名
臺北市都市計畫委員會	兼主任委員	李四川	台北通簽到
	兼副主任委員	李泰興	(請假)
	委員	王秀娟	(請假)
	委員	何芳子	台北通簽到
	委員	吳玉珍	台北通簽到
	委員	林莉萍	(請假)
	委員	徐國城	台北通簽到
	委員	郭瓊瑩	台北通簽到
	委員	陳明吉	(請假)
	委員	許阿雪	台北通簽到
	委員	馮正民	(請假)
	委員	劉玉山	台北通簽到
	委員	薛昭信	台北通簽到
	委員	林靜娟	台北通簽到
	委員	陳春銅	台北通簽到
	委員	黃一平	台北通簽到
	委員	胡曉嵐	TAIPEION 簽到
	委員	陳信良	台北通簽到
	委員	陳俊安 (莊玫紅主任秘書代理)	台北通簽到
		委員	謝銘鴻 (楊欽文簡任技正代理)
	委員	吳盛忠 (黃莉琳簡任技正代理)	台北通簽到

單 位	職 稱	姓 名	簽 名
都市發展局	總工程司	楊智盛	台北通簽到
	科長	蘇芯慧	台北通簽到
	科長	謝佩珊	台北通簽到
	科長	江中信	台北通簽到
	股長	顏邦睿	台北通簽到
	股長	關仲芸	台北通簽到
	幫工程司	溫靖儒	台北通簽到
	工程員	羅怡欣	台北通簽到
	工程員	鄭宇鈞	台北通簽到
	約聘工程員	吳孟剛	TAIPEION 簽到
工務局	股長	黃以方	台北通簽到
交通局	股長	王少韡	台北通簽到
捷運局	副處長	曾昭容	台北通簽到
	副工程司	劉曾芷	台北通簽到
	副工程司	楊士賢	台北通簽到
地政局	股長	李汪穎	台北通簽到
文化局	視察	楊雅芳	台北通簽到
水利處	副總工程司	張坤城	台北通簽到
公園處	科長	郭蘭香	台北通簽到
大地處	聘用技術員	孫玉蓮	台北通簽到
土開總隊	科長	黃佳雯	TAIPEION 簽到
政風處 (都發局政風室)	科員	許峻豪	台北通簽到
副主任委員 辦公室	技監	謝慧娟	台北通簽到
臺北市都市 計畫委員會	執行秘書	邵琇珮	TAIPEION 簽到
	簡任技正	丁秋霞	台北通簽到
	組長	洪佳慧	台北通簽到
	技正	胡方瓊	台北通簽到
	技士	蔡立睿	台北通簽到
	技士	賴彥伶	台北通簽到
	技士	郭泰祺	台北通簽到
	技士	鍾侑芯	台北通簽到

會議代碼:1121099748

第 810 次委員會議(府外)出席單位：

議案	單位	職稱	簽名
審議事項一： 修訂國父紀念館 周圍特定專用區 土地使用分區管 制暨都市設計管 制規定細部計畫 案	文化部		
	國父紀念館		廖本洲 蔡碧芬
審議事項二： 變更臺北市內湖 區都市計畫(配 合捷運汐止東湖 線建設計畫)工業 區及公園用地為 捷運系統用地主 要計畫案	新北市 捷運局	副總工程師 股長 副工程師 副工程師	余懷夏 劉心荷 程逸君 顏西純 歐建廷
	國產署 北區分署		書面意見
	高速公路局		書面意見