

臺北市都市計畫委員會第 632 次委員會議紀錄

時間：中華民國 101 年 1 月 19 日（星期四）上午 9 時

地點：市政大樓 8 樓西南區本會委員會議室

主席：陳兼主任委員威仁

彙整：蔡昇晃

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

壹、確認上(631)次委員會議紀錄，無修正事項，予以確定。

貳、報告事項

報告事項 一

案名：為「臺北市都市計畫委員會」審議作業及賡續辦理本會組成之專案小組審查會議事宜，提請 報告

說明：

- 一、本委員會依據行政院發佈「各級都市計畫委員會組織規程」第 3 條，置主任委員及副主任委員各 1 人，委員 19 人，共計 21 人。
- 二、「各級都市計畫委員會組織規程」第 2 條規定，都市計畫委員會之執掌：
 - （一）關於都市計畫擬定變更之審議事項。
 - （二）關於舊市區更新計畫之審議事項。
 - （三）關於新市區建設計畫之審議事項。
 - （四）關於都市計畫申請或建議案件之審議事項。
 - （五）關於私人或團體投資辦理都市計畫事業之審議事項。
 - （六）現行都市計畫實際施行情形及實施都市計畫財務之研究建議。
 - （七）都市計畫現行法令之檢討建議。
 - （八）都市計畫公共設施用地取得及多目標使用之研究建議。

(九)其他有關都市計畫之交議及研究建議事項。

三、委員會議題報內容分為報告案、研議案以及審議案：

(一) 報告案為提請委員會備查案件或報請委員會知悉事項。

(二) 研議案：針對重大議題或計畫案在進入都市計畫法定程序前，提請委員會討論提供專業建議，以供市府作為規劃參考。

(三) 審議案：包括都市計畫擬定、變更、都市更新地區劃定，由委員會討論後做成決議，經審議通過後，將正式函告錄案，以為本府後續辦理依據。

四、「各級都市計畫委員會組織規程」第7條規定，都市計畫委員會議由主任委員召集之，並為會議主席；主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理之，副主任委員亦不克出席時，由出席委員互推一人代理之。

五、「各級都市計畫委員會組織規程」第9條規定，審議案件非有過半數以上委員之出席不得開會，並有出席委員過半數之同意始得決議，可否同數時，由主席裁決。

六、「各級都市計畫委員會組織規程」第11條規定，都市計畫委員會審議都市計畫時，與有利害關係之委員應自行迴避。

七、委員會議原則一個月召開一次委員會議，另為提升審議效率，對重大複雜案件經過委員會議討論仍無法於短期研獲具體審查決議，乃邀請全體委員以討論會或以專案小組討論方式，針對計畫案特定議題詳加討論，釐清審議方向後，再提請委員會議審議。。

八、查100年度共計召開11次委員會議、14次專案小組（包括會勘）審查會議、9次更新初審會議，提會12個報告案、1個研議案、28個都市計畫案、122個劃定都市更新單元案（自

100 年 11 月 24 日第 630 次委員會議起終止受理審議劃定都市更新單元案件)。

九、本會目前計有 8 個計畫案組成專案小組進行審查，為廣續召開專案小組審查會議，除編號 4 與 8 原召集人已卸任，委請林委員楨家、邊委員泰明擔任召集人外，同意由原小組召集人召集專案會議。

十、小組成員經幕僚單位於會後徵詢委員參與意願，經統計後專案小組委員名單如下所示：

	案 名	召 集 人	小組成員
1	變更臺北市辛亥國、高中用地主要計畫案	陳委員武正 99.7.19 第 613 次退回專案	張委員桂林、李委員素馨、吳委員盛忠、李委員咸亨
2	臺北市中華電信股份有限公司 32 處基地都市計畫通盤檢討（主要計畫及細部計畫）案	邱委員大展 98.1.9 第 590 次組成專案小組	陳委員武正、林委員志盈、陳委員雄文、李委員咸亨
3	變更臺北市北投區泉源段四小段 771 地號等 7 筆土地保護區及新民段二小段 125-1 地號等 3 筆土地住宅區為文教區主要計畫暨擬定細部計畫案	陳宏宇委員 99.5.25 第 611 次組成專案小組	張委員桂林、陳委員武正、邊委員泰明、李委員素馨、陳委員小紅、許委員俊美
4	擬定臺北市文山區景美溪左岸老泉里附近地區細部計畫案	林委員楨家 99.9.8 第 616 次組成專案小組	陳委員武正、陳委員小紅、邊委員泰明、黃委員志弘、邱委員大展、吳委員盛忠
5	臺北市士林區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案	邊委員泰明 100.8.25 第 627 次組成專案小組	張委員桂林、陳委員武正、陳委員宏宇、姚委員仁喜、陳委員小紅、蘇委員瑛敏、李委員素馨、林委員楨家、黃委員志弘、邱委員大展、陳雄文委員、林委員志盈、吳委員盛忠、陳委員春銅、許委員俊美
6	松山區西松段三小段 156 地號（原京華城）都市計畫變更涉基準容積率認定及住宅使用比例	張委員桂林 研議案 100.8.25 第 627 次組成專案小組	邊委員泰明、陳委員武正、陳委員小紅、李委員素馨、蘇委員瑛敏、林委員楨家、林委員志盈、邱委員大展、李委員咸亨、許委員俊美

	案 名	召 集 人	小組成員
7	修訂臺北市大安區青田街保存區聚落風貌保存專用區細部計畫、變更部分第三種住宅區、第三種商業區(特)為第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定週邊地區都市設計管制細部計畫案	蘇委員瑛敏 100.9.22 第 628 次 組成專案小組	張委員桂林、辛委員晚教、陳委員武正、邊委員泰明、姚委員仁喜、王委員惠君、李委員素馨、林委員志盈、李委員咸亨、陳委員春銅、許委員俊美
8	變更臺北市北投區豐年段四小段 408 地號等 13 筆土地工業區為商業區、公園用地、道路用地、綠地用地主要計畫案細部計畫案	邊委員泰明 100.10.20 第 629 次 組成專案小組	張委員桂林、辛委員晚教、陳委員武正、陳委員小紅、蘇委員瑛敏、陳委員宏宇、李委員素馨、黃委員志弘、邱委員大展、陳雄文委員、林委員志盈、李委員咸亨、許委員俊美

報告事項 二

案名：為審議「配合臺北市捷運萬大—中和—樹林線工程變更沿線土地為交通用地及土地開發區（捷）主要計畫案」及「擬訂臺北市捷運萬大—中和—樹林線土地開發區（捷）暨劃定都市更新地區細部計畫案」，報請籌組專案小組，以利審議。

說明：

- 一、臺北市捷運工程局自93年6月即開始進行捷運萬大—中和—樹林線（以下簡稱萬大線）走廊研究規劃，經行政院經濟建設委員會於98年12月7日審議原則同意路線、場站全線一次核定，分期推動興建，萬大線路線第一期工程興建計畫自捷運中正紀念堂站起，行經臺北市中正區、萬華區、新北市永和區、中和區及土城區，路線長約8.8公里，共設置9座地下車站及1座機廠。另環境影響說明書於97年7月2日獲行政院環保署委員會議審議通過。
- 二、「配合臺北市捷運萬大—中和—樹林線工程變更沿線土地為交通用地及土地開發區（捷）主要計畫案」及「擬訂臺

北市捷運萬大—中和—樹林線土地開發區（捷）暨劃定都市更新地區細部計畫案」於100年11月28日起公開展覽三十天，於100年12月27日公展結束。

- 三、捷運萬大線第一期路線及車站位於臺北市轄區共計4個車站。本計畫案包括萬大線沿線4個捷運場站的開發計畫，計畫面積1.4413公頃，公展期間本會接獲公民及團體陳情227件，陳情意見繁多，土地開發計畫尚需進一步整合與考量。

決議：本案組成專案小組，專案召集人請陳委員武正擔任，小組成員經幕僚單位於會後徵詢委員參與意願計有辛委員晚教、張委員桂林、蘇委員瑛敏、邊委員泰明、李委員素馨、黃委員志弘、許委員俊美等七位府外委員參加本專案小組。至於府內委員則邀請邱委員大展、林委員志盈及李委員咸亨加入專案小組。

報告事項 三

案名：為審議「配合臺北市捷運信義線東延段工程變更住宅區為土地開發區(捷)主要計畫案」及「擬定臺北市捷運信義線東延段工程土地開發區(捷)暨劃定都市更新地區細部計畫案」，報請籌組專案小組，以利審議。

說明：

- 一、「配合臺北市捷運信義線東延段工程變更住宅區為土地開發區(捷)主要計畫案」及「擬定臺北市捷運信義線東延段工程土地開發區(捷)暨劃定都市更新地區細部計畫案」於民國100年12月6日起公開展覽三十天，於民國101年1月5日公展結束。
- 二、捷運信義線東延段工程係接續信義線象山站（R05）尾軌東端以高運量系統地下化向東延伸至廣慈博愛園區，沿信義路六段於26巷至76巷間增設R04車站、廣慈博愛園區前福德街增設R03車站與前端橫渡線，並以潛盾隧道尾軌延伸至玉成公園，路線長約1.54公里，共設置2座地下車站及供營運

調度使用之尾軌。

- 三、為配合捷運信義線東延段工程整體計畫時程，並考量都市景觀及人行動線、老舊社區與土地有效利用，爰依都市計畫法第27條第1款第4項，變更R04站南北側（捷一、捷二基地）、捷運R03站南側（捷三基地）「住宅區」為「土地開發區（捷）」，以設置捷運系統出入口、通風井及其相關設施使用。另信義線東延段工程涉及地下穿越路段街廓部分，將依「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」，辦理土地及建物之穿越補償，並依往例配合都市計畫變更作業，就地下穿越路段所包括街廓一併劃定為都市更新地區。
- 四、本案公展期間迄今本會接獲公民及團體陳情意見計86件，相關連署人亦上達百人。且因所涉議題繁瑣，宜籌組專案小組先予整合、釐清後再提委員會審議為宜。

決議：本案組成專案小組，專案召集人請陳委員武正擔任，小組成員經幕僚單位於會後徵詢委員參與意願計有辛委員晚教、張委員桂林、蘇委員瑛敏、陳委員小紅、邊委員泰明、李委員素馨、林委員楨家、王委員惠君、許委員俊美等九位府外委員參加本專案小組。至於府內委員則邀請邱委員大展、林委員志盈及李委員咸亨加入專案小組。

叁、審議事項

審議事項 一

案名：臺北市士林區外雙溪地區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案

說明：

- 一、計畫範圍：士林區臨溪里、福林里、翠山里、岩山里等部分地區，計畫面積170.81公頃。
- 二、計畫緣起與目的：

文化創意產業是全球都市競爭的主要指標，故宮博物院

本身即深具文化創意產業發展能量，至善路兩側地區發展現況無法因應未來「大故宮文創園區」發展趨勢，在故宮院方提出「大故宮文創園區」之際，市府主動提出外雙溪附近地區之通盤檢討，期望藉由大範圍之整體通盤檢討，對外雙溪地區之土地使用、公共設施、交通運輸做通盤合理之規劃，並透過都市設計準則來重塑故宮週邊地區之文化景觀。

三、原都市計畫及土地使用現況

本計畫以雙溪為中心，都市發展用地分佈於河谷兩岸較為平坦之土地，主要以機關用地、文教區、保護區、公園及低密度住宅為主，除現為住宅使用之至善天下外並無其他商業區之規劃。

表1 原都市計畫面積分配表

使用分區		面積（公頃）	百分比（%）	備註
商業區		1.57	0.92	
住宅區		20.42	11.96	
河川區（河川用地、行水區）		20.80	12.18	外雙溪兩側
保護區		6.75	3.95	
文教區		23.57	13.80	東吳大學（大學用地）、中影文化城
公共設施用地	機關	28.28	16.56	
	國中	2.25	1.32	至善國中
	私校	5.90	3.45	泰北高中、衛理女中
	公園及綠地	40.85	23.92	
	廣場	0.13	0.08	
	道路	18.80	11.01	
	其他	0.81	0.48	兒童遊戲、抽水站、擋土護坡、市場
	交通	0.68	0.40	
總計		170.81		

四、變更計畫內容：

表2 主要計畫變更一覽表

編	位置	原計畫	新計畫	面積	變更理由
---	----	-----	-----	----	------

號				(公頃)	
1	故宮博物院南側	機關用地(機一)	文化創意 專用區	0.8335	配合重大政策調整都市計畫定位及土地使用規範
		機關用地(機二)		3.3508	
		交通用地		0.6756	
2	故宮博物院東側	河道用地	河川區	0.4715	依經濟部水利處研商會議結論辦理
3	衛理女中北側10筆地號土地	文教區	住宅區	0.0587	配合現況使用及實際發展需求
4	原國防管理學校旁	文教區	住宅區	0.4120	配合現況使用及實際發展需求
5	原中影文化城	文教區	文化創意 專用區	2.8798	配合故宮博物院重大政策，調整週邊地區定位
6	故宮路至善路交叉口，至德園西側	公園用地(加油站用地)	交通用地	0.0830	採納本府交通局建議設置瑰寶大道自行車專用道中繼站
7	雙溪河道(復興橋至望星橋及劍南橋以北)	行水區	河川區	7.4233	依經濟部水利處研商會議結論辦理

表3 通盤檢討前後土地使用面積分配表

使用分區	原計畫面積 (公頃)	百分比 (%)	增減面積 (公頃)	檢討後計畫 面積(公頃)	百分比 (%)
商業區	1.57	0.92	0.00	1.57	0.92
住宅區	20.42	11.95	0.47	20.89	12.23
河川區(河川 用地、行水區)	20.80	12.18	0.00	20.80	12.18
保護區	6.75	3.95	0.00	6.75	3.95
機關用地	28.28	16.56	-4.18	24.10	14.11
文教區	23.57	13.80	-3.35	20.22	11.84
國中用地	2.25	1.32	0.00	2.25	1.32
私校用地	5.90	3.45	0.00	5.90	3.45
公園及綠地用地	40.85	23.92	-0.08	40.77	23.87
廣場用地	0.13	0.08	0.00	0.13	0.08
道路用地	18.80	11.01	0.00	18.80	11.01

其他公共設施用地	0.81	0.47	0.00	0.81	0.47
交通用地	0.68	0.40	-0.60	0.08	0.05
特定專用區	0.00	0.00	7.74	7.74	4.53
總計	170.81	100	0.00	170.81	100

五、實施進度與經費：公共設施開闢所需經費由中央及市府各目的事業主管機關編列年度預算支應。

六、全案係市府100年2月25日府都規字第10030095700號公告公開展覽並函送到會，並經100年5月26日本會第624次委員會議決議組成專案小組以整合各方意見，經100年6月9日、9月16日、12月6日、12月15日共召開四次專案小組會議。(第一至四次會議紀錄詳如附件)，市府於100年1月11日提送修正資料過會。

七、公民或團體所提意見：計50件。

八、辦理單位：臺北市政府。

九、法令依據：都市計畫法第26條。

決議：

一、本案除以下各點外，餘依第四次專案小組結論及市府本次會議所送修正計畫內容修正後通過。

(一) 故宮博物院南側機關用地、交通用地變更為文化創意專用區予以通過。至於土地使用強度與項目、都市設計準則、交通設施、捷運出入口及連通設施等屬細部計畫擬定事項，則於細部計畫中訂定；且因本案屬台北市重要的地區發展計畫，未來細部計畫應由故宮博物院與文建會針對大故宮計畫提出具體使用構想後，由市府主導擬訂之。

(二) 原國防管理學校旁文教區變更為住宅區予以通過，有關使用強度、使用項目、地區交通計畫、回饋原則與方式等則於細部計畫中訂定。

(三) 至德園西側加油站用地依委員建議變更為交通專用區，未來發展為結合旅遊資訊、自行車維修、餐飲等服務之專用區，使用項目及使用強度等則於細部計畫訂定。

(四) 有關公民或團體陳情意見

1. 故宮博物院機關用地未徵收及早期出售作為員工宿舍等土地，則依專案小組建議納入「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案」內辦理，並請故宮博物院積極協商提出解決方案。
2. 至善路一段機關用地，依專案小組建議納入「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案」內辦理，並請市府配合大故宮計畫結合附近公有土地提出整體規劃。
3. 委員提案有關張大千故居週邊為私有土地，參觀人員出入交通受限且出入動線不佳等問題，併納入「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案」內辦理。

(五) 有關本計畫案內原計畫公共設施用地(加油站、河道用地等)之計畫層級請釐清並於本案計畫書作必要之修正。

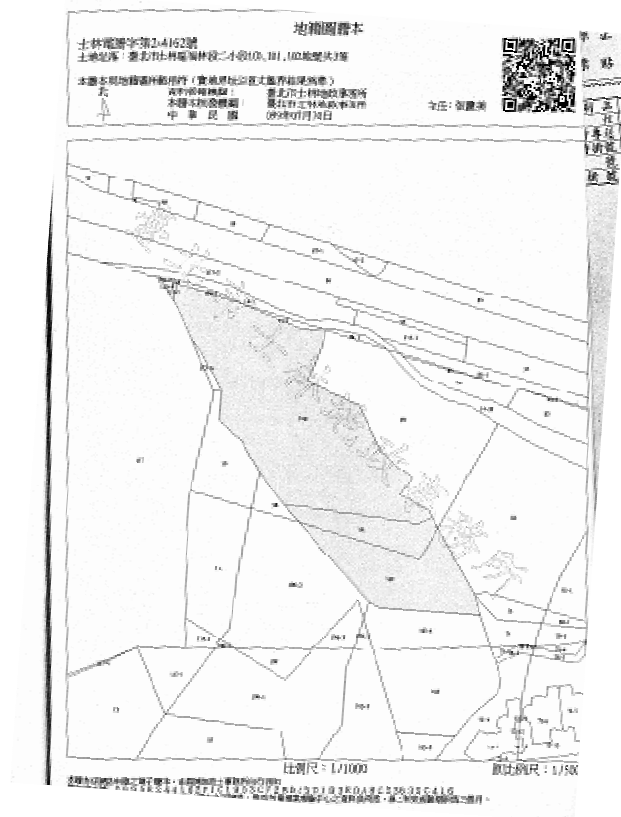
二、公民或團體所提意見審決如後附綜理表。

臺北市都市計畫委員會公民或團體所提意見綜理表

案 名	臺北市士林區外雙溪地區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案		
編 號	1	陳情人	陳何璧等 21 人
建議位置	士林區福林段 100、101、102 地號		
陳情理由	1. 基於臺北市全球性都會的發展定位，建議位於國際觀光軸線上，多處有礙觀瞻、不何時宜的軍事機關用地及其公共設施保留地，應變更其他使用，恢復本市做為國際都市的發展生機。 2. 為故宮博物院周遭環境整體發展及陽明山入山意象，建議故宮博物院和陽明山國家公園之間的主要聯絡道路—至善路一段兩側，應配合都市設計審議機制，劃設低密度住宅社區。 3. 建議撤銷貴府 70 年 6 月 29 日府工二字第 25856 號公告之「擬訂外雙溪附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫」，案內為配合國防設施需要向西擴大範圍至現有都市計畫界限範圍內之西側及南側等，多筆超過都市計畫法定期限，卻遲未完成取得之軍事機關用地之公共設施保留地的劃設。		
建議辦法	本市福林段二小段地號100、101、102等3筆私有土地，與99、97、85、83、83-2、81、81-1等7筆軍事機關用地，因面臨故宮博物院和陽明山國家公園的聯絡道路—至善路一段，故早就被醜陋和環境衝突性高的軍營，引為中外旅客的國際笑柄。建議援引都市計畫法第26條，對於非必要之公共設施用地，應變更其使用，並利用通盤檢討改劃為與環境相容性高的低密度住宅。		

前開土地面臨至善路一段，鄰近故宮博物院、東吳大學、陽明山入山之仰德大道，其區位及可及性俱佳，深富土地利用價值；其比鄰之福林路二小段地號99之土地，長年使用地目為「建地」亦未聞有地層災害發生，故籲請劃定同為「建地」地目之住宅使用，增加住宅供給，引導市中心往郊區發展，紓解市區擁擠，增加地方稅收，並利用都市計畫細部計畫之都市設計審議，創造環境意象。

為辦理本次通盤檢討，貴局曾於99年8月23日北市都規字第09935810800號函請國防部查復，前開7筆被劃設為軍事機關用地之公共設施保留地的私有土地，是否仍留待將來取得（諒悉）。然去函至今（民國100年3月）又逾半年，仍未見軍事機關函覆說明，其分別於民國62年10月12日及70年6月29日，由臺北市政府依法公告為都市計畫公共設施用地之軍事機關用地，需地機關—陸軍供應司令部第一營產管理所為何遲不完成土地取得？爰就事實認定，顯見無此需求；建請撤銷超過都市計畫25年法定期限，卻遲未完成取得之軍事機關用地，公共設施保留地的劃設，避免傷害政府威信，戕害憲法所保障的人民財產。



**專案小組
結論**

至善路一段機關用地，目前為國防部使用，經國防部表示國有土地仍有使用需求，且涉要塞堡壘法禁限建相關規定，而周圍部分未徵收土地涉民眾權益，尚需進一步討論，建議納入「臺北市士林區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」內辦理。

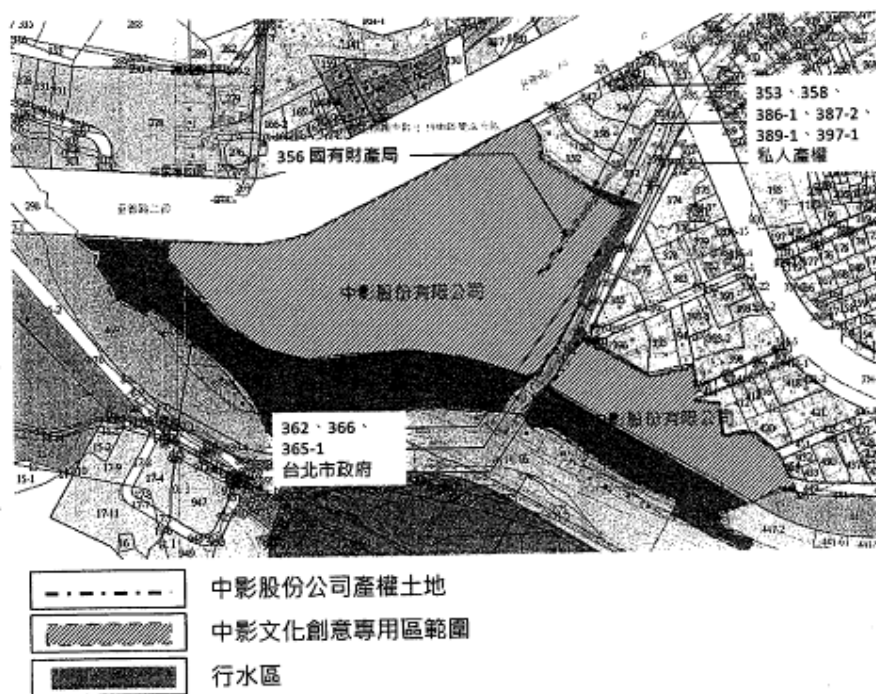
委員會

至善路一段機關用地，依專案小組建議納入「臺北市士林區都市

決 議	計畫通盤檢討(主要計畫)案」內辦理，並請市府配合大故宮計畫結合附近公有土地提出整體規劃。		
編 號	2	陳情人	中影股份有限公司
建議位置	士林區至善段六小段 356 地號土地		
陳情理由	1. 「臺北市士林區外雙溪地區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」都市計畫書內「陸、變更主要計畫內容」表 6-1 編號 05，計畫範圍內原中影文化城使用土地由文教區變更為文化創意專用區，面積 2.8798 公頃。 2. 士林區至善段六小段 356 地號土地面積 71 平方公尺，所有權人為財政局國有財產局，現況使用分區為文教區；其土地位置緊鄰中影文化城範圍。中影文化城土地所有權人中影股份有限公司，考量文化創意專用區整體規劃發展，刻正辦理國有地申購相關程序；建請貴局同意將士林區至善段六小段 356 地號土地由文教區變更為文化創意專用區，面積合計 2.8869 公頃。		
建議辦法	為配合「大故宮文創園區計畫」作整體規劃，建請變更計畫範圍內士林區至善段六小段356地號1筆土地文教區為文化創意專用區。		
專案小組結論	原中影文化城變更文教區為文化創意專用區，依本專案小組第三次審議會議結論納入「臺北市士林區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」內辦理。		
委員會議決	依專案小組結論辦理。		
編 號	3	陳情人	中影股份有限公司
建議位置	中影文化城		
陳情理由	主旨：有關「中影文化創意專用區整體開發計畫」案，建請貴局同意士林區至善段六小段 353、358、362、366、365-1、386-1、387-2、389-1 及 397-1 地號等 9 筆土地，不納入「中影文化創意專用區」計畫範圍，詳如說明，請查照。 說明： 一、有關「臺北市士林區外雙溪地區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」（100 年 3 月 1 日公告公開展覽）計畫案都市計畫書內「陸 變更主要計畫內容表 6-1 編號 05，計畫範圍內原中影文化城使用等 26 筆土地由文教區變更為文化創意專用區，面積 2.8798 公頃。 二、於 100 年 4 月 21 日提送「中影文化創意專用區整體開發計畫書」及「擬定台北市士林區至善段六小段 356 地號等 27 筆土地文化創意專用區細部計畫案」都市計畫書各乙份；納入士林區至善段六小段 356 地號土地面積 71 平方公尺，計畫範圍面積為 2.8869 公頃。 三、於 100 年 5 月 20 日提送「中影文化創意專用區整體開發計畫書」及「擬定台北市士林區至善段六小段 356 地號等 36 筆土地文化創意專用區細部計畫案」都市計畫書各乙		

份；係包含鄰地文教區周邊土地清查，將士林區至善段六小段 353、358、362、366、365-1、386-1、387-2、389-1 及 397-1 地號等 9 筆文教區土地併入旨揭案計畫範圍內做整體規劃，故計畫範圍為士林區至善段六小段 353 地號等 36 筆土地，面積為 2.9408 公頃。

四、計畫範圍內士林區至善段六小段 356 地號土地面積 71 平方公尺，所有權人為財政部國有財產局，現況使用分區為文教區；其土地位置於中影文化城範圍內。中影文化城土地所有權人中影股份有限公司，考量文化創意專用區整體規劃發展，刻正辦理國有地申購相關程序。士林區至善段六 353、358、362、366、365-1、386-1、387-2、389-1、及 397-1 地號等 9 筆文教區土地為屬私人土地及臺北市政府產權，土地使用權同意書未能取得，建請貴局同意此 9 筆土地不劃入「中影文化創意專用區」計畫範圍內，故本計畫範圍更改為士林區至善段六小段 356 地號等 27 筆土地，面積為 2.8869 公頃。



建議辦法	建請貴局同意士林區至善段六小段353、358、362、366、365-1、386-1、387-2、389-1及397-1 地號等 9 筆土地，不納入「中影文化創意專用區」計畫範圍。		
專案小組結論	同編號 2		
委員會議決	同編號 2		
編號	4	陳情人	東吳大學王董事長紹堉
建議位置			

陳情理由	頃閱報載中影文化城擬變更地目，由教育文化用地變為「文化創業專用地」，如成為事實，則必影響近鄰東吳大學未來之發展，深以為憂。數年前中影易手，紹堉與前校長劉兆玄兄，即與郭台強晤談，請以不沿大馬路，但與東吳大學連接部分土地，價讓東吳，至今未獲同意，如一旦變更地目，則必再無希望。憲法規定國家對於國內私人經營之教育事業，成績優良者，予以獎勵與補助，貼近東吳大學之教育文化用地，變更地目，俟與憲法上述意旨欠合，且必引起全校師生熱烈反對。爰特建議，如必須變更地目，應要求地主以鄰近東吳大學之土地三千坪，回饋市府，再由市府與東吳大學合作，興建學生宿舍，供鄰近各大學學生住宿用。如此既可避免校區左右有不適當之建築，亦符合市府住宅政策，擬請惠予考慮為禱。
建議辦法	
專案小組 結論	同編號 2
委員會議 決議	同編號 2
編號	5 陳情人 兆亨事業有限公司
建議位置	士林區至善段 5 小段 80、81、117 地號
陳情理由	緣臺北市政府都市發展局（下稱「都發局」）於民國 100 年 3 月 1 日公告配合大故宮文化創意園區，士林區外雙溪地區都市計畫通盤檢討（主要計畫），並公開展覽 30 天，陳情人敬提意見如下： 一、 都發局未能依法行政，一意孤行，戕害人民對於政府之信賴，更嚴重損害人民之財產權： （一）陳情人有意於本地區之「加油站用地」設置加油站，經都發局審核准予核發建造執照，詎施工中都發局竟違法廢止建造執照，幸經最高行政法院判決都發局違法濫權而敗訴確定；其後該加油站用地又遭臺北市政府濫權變更為公園用地，然亦經內政部訴願審議委員會撤銷臺北市政府之違法行政處分。臺北市政府及都發局於歷經挫敗後，仍不放棄以通盤檢討之方式宣告本加油站禁建，陳請人不解，為何堂堂臺北市政府要針對「合法領有建造執照」且「合法興建」之業者，窮盡一切手段以公權力阻止與打壓？臺北市政府及都發局違法濫權在前，造成陳情人極大的損失，卻在後續國家賠償程序中為唯唯諾諾，與先前違法濫權之態度判若兩人，政府威信掃地，莫若於此。 （二）都發局有意將該加油站用地變更為公園用地，實非都市計畫通盤檢討之常態： 1. 據聞都發局為順應周圍居民之意見，有意將該加油站用地規劃變更為公園用地云云；但其實，每個人都希望自己住家旁邊就是公園，除可提升居住品質外，也可使自家房地產價值水漲船高。也正因為每位市民都希望與可

提升居住品質或使房地產增值的公共設施（例如，公園、捷運站等）為鄰，而對於其他的公共建設（例如，變電廠、衛生掩埋場等）則敬而遠之，因此，如以此種民意做為通盤檢討之規劃依據，顯有重大錯誤，且亦無從推動市政建設。

2. 舉例而言，甲之住家與乙為鄰，如甲聯合周圍其他居民，提議希望將乙的住家變更為公園用地，則人人額手稱慶，大家都無異議通過，因為大家就可以與公園為鄰，豈不樂哉！然此時以要作何感想？難道只因為大家希望與公園為鄰，就可以把我家強行變更為公園用地嗎？難道只因為可以美化市容，就可以把我家強行變更為公園用地嗎？那為何不去變更其他人的家呢？這種作法與共產黨有何不同？人同此心，心同此理，誰都希望與公園為鄰，但誰都不希望自己家被徵收而變成公園。
3. 以上說明足證都市計畫的規劃方向，實不能僅以民眾的「希望」作為標準。事實上，該地早在 76 年間即公告為加油站用地，陳情人正因信賴此為加油站用地，進而投資興建，過程完全合法，此時如僅憑大家希望變成公園而變更，則與上述假設案例何異？陳請人之心血豈非全然白費，情何以堪？

二、 都發局目前之規劃，在無須變更加油站用地之最小損害手段下即可達成：

（一）據聞都發局考量發展當地之休閒觀光產業，因此希望將加油站用地變更為交通用地云云，惟查：

1. 故宮博物院對側即有近 5000 坪供大型車輛停放之用地（管理機關即為台北市政府），目前正朝撥用給故宮博物院之方向規劃，既然該區擁有大片之面積可作為交通用地，也正可達到都發局所需之停車場或腳踏車中繼站。如果都發局捨此不為，反將既有小面積之公共設施改為交通用地，並須另外徵收民地，此顯違反行政程序法第 7 條之比例原則，也非行政機關所應採用之最小損害手段。
2. 都發局曾於 99 年 11 月 19 日召集「外雙溪地區都市計畫通盤檢討第 1 次討論會議」，針對本加油站用地之規劃草案，竟為無論如何，「將朝向變更為非加油站用地方向進行規劃」云云，顯見都發局主觀上就是不給陳情人繼續興建加油站，為變更而變更，此實非都市計畫所應有之預設立場。

（二）反之，如都發局之目標是要將此區域整體開發為「世界級文化觀光景點」，則應檢討者亦顯然不止本加油站用地，而是應該將此區域內所有之土地建物均一併考量，本加油站用地之面積僅丁點大小，對於整體之意象無法產生任何作用，但如果將故宮周圍整體一併變更，則可展現出類似美

國紐約中央公園的祭然大器，更可突顯出大故宮的世界級文化意涵！此方能達到都發局之規劃目的。

- (三) 更何況，如果都市計畫將本加油站用地予以變更，則都發局及台北市政府依法須補償本公司，該補償金額初估達新台幣 20 億元以上，而這筆補償費又要使用納稅人的血汗錢，台北市政府及都發局慷市民之慨，此種行政措施豈可稱為「對民眾私人權益影響最小」？實則，對於公共利益之損害更鉅！

三、 本加油站之設置並不妨礙大故宮文化創意園區之計畫目標：

- (一) 事實上，文化創意園區內仍須包含各式各樣之產業，以利文化之融合與創新。蓋文化創意者首重靈感及互動，園區內之多元化產業適足提供文化創意者大量之構想來源，彼此前並不互斥，也因此，縱為文化創意園區，但食衣住行等各式產業仍不可偏廢，也都有其需求。
- (二) 更何況，世界五大博物館之一的法國羅浮宮博物館，其對側 50 公尺內即有設立加油站，周邊 500 公尺亦有設置加油站，且數量有 9 座之多；此外，日本國立東京博物館周邊 500 公尺範圍內，亦設置多座加油站，均可證明加油站之設置與文物保存、文化景觀並不牴觸，反而有助於文創園區、觀光產業之推動。

四、 本加油站之設立有其必要性，且不會對於週邊交通產生衝擊：

- (一) 本加油站用地於 76 年間即考量該地區無加油站用地，且因應將來運輸之需要而變更為目前之加油站用地，現今造訪故宮之遊客數倍增，更有設置加油站之必要性：

1. 查故宮所示之數據顯示，其預估遊客數將從 260 萬人次增加到 300 萬人次，表示進入該地區之車輛數亦將相對應增加，在此情況下，在該區域設立加油站更有其必要性，一旦有車輛欠缺油料，而當地附近並無加油站，則車輛勢必繞道加油，往返之間，徒增該地區交通之堵塞與不便。
2. 有利於交通事業之公共設施，政府更應獎勵民間投資興建，豈有因鄰近極少數居民之不理性的反對，政府即改弦易轍，顯屬本末倒置，更損及公眾利益。

- (二) 本加油站之設立不會對當地交通產生影響：

1. 本加油站之位置並非位於故宮附近之公園用地中心，而是位於邊隅地帶，加油站用地旁尚有十層樓高之商場，故本加油站對於故宮周邊之交通實無影響；況且本加油站籌設前即已委託專業顧問公司進行交通影響之評估，業經主管機關認可，最終並核發建造執照，足證本加油站並不會對於當地交通產生街擊。
2. 況且，加油站之使用者為當地之居民及順道在附近之車輛使用人，對於當地居民而言屬於便利性之公共設施，衡諸

	常情，外地之車輛不會無故繞到本地加油，因此，本加油站之設立也不會增加附近之交通量，反而可避免當地居民繞到外面加油之不便。		
建議辦法	綜上所陳，陳情人一切依法興建加油站，有關臺北市政府及其所屬機關之違法行政處分，全部都遭到台北高等行政法院、最高行政法院判決及內政部訴願審議委員會予以撤銷，惟臺北市政府及都發局仍不放棄以其他方式阻撓本加油站之興建，實非行政機關應有之「依法行政」之作為。此外，本加油站之設置非但不影響故宮之週邊環境、亦無礙於附近之交通設施，反而有助於大故宮文創園區、觀光產業之推動，本加油站用地實有存續之必要，且本加油站亦有興建之必要性。		
專案小組 專 結	至德園西側原公園用地（加油站用地）變更為交通用地，交通局說明擬設置瑰寶大道自行車專用道中繼站，請交通局提出交通（包括自行車）系統整體規劃併提大會討論。		
委員會議 委 決	至德園西側加油站用地依委員建議變更為交通專用區，未來發展為結合旅遊資訊、自行車維修、餐飲等服務之專用區，使用項目及使用強度等則於細部計畫訂定。		
編號	6	陳情人	兆亨事業有限公司
建議位置			
陳情理由	緣臺北市都市計畫委員會於民國 100 年 6 月 2 日以北市畫會一字第 10030272000 號書函，訂於同年 6 月 9 日召開專案小組審查會議，陳述人敬提書面意見如下： 一、本次通盤檢討之緣起及主要計畫及禁建案，顯係針對本公司興建中之加油站而來，臺北市政府戕害人民對於政府之信賴，使都市計畫淪為政府對付守法人民的工具： （一）本加油站之基地早在民國 76 年間即變更為「加油站用地」，本公司信賴政府之公告，投入鉅資購買土地，並與國有財產局訂定土地租約。籌設期間雖經故宮博物院反對，惟經環境影響評估報告證實本加油站之興建不會對於故宮周邊的環境產生影響後，故宮博物院爰表示「尊重」，臺北市政府產業發展局及都市發展局旋即依法審核准予核發籌設許可及建造執照。 （二）詎料，工程進行中，都市發展局竟違法廢止建造執照，幸經最高行政法院判決都市發展局違法濫權而敗訴確定；其後該加油站用地又遭臺北市政府違法變更為公園用地，然亦經內政部訴願審議委員會撤銷，臺北市政府之違法行政處分。臺北市政府歷經挫敗，在別無其他辦法的情況下，仍不放棄阻撓本加油站的興建，而此正是本次臺北市士林區外雙溪地區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案之緣由。 （三）經查，臺北市政府先前將本加油站用地變更為公園用地之理由，即為「考量基地鄰近故宮博物院，如發生意外，恐		

將嚴重影響故宮典藏國寶文物之安全」云云，惟該等顯非事實之理由，業經臺北高等行政法院、最高行政法院及內政部訴願審議委員會否認在案，而這次通盤檢討，臺北市政府竟又持相同之不實理由；本公司不解，為何堂堂臺北市政府要針對「合法領有建造執照」且「合法興建」之業者，窮盡一切手段以公權力阻止與打壓？臺北市政府美其名以「都市計畫」作為外衣，實際上就是要對付一個手無寸鐵的合法加油站業者，看在絕大部分守法的人民眼裡實豈不心寒？

二、故宮博物院為阻止本加油站之興建，不斷提供錯誤之資訊，實則，本加油站之設置並不妨礙大故宮文化創意園區之計畫目標：

- (一) 故宮博物院提供一則「美國西佛吉尼亞州根特一個滑雪場附近的加油站」發生爆炸的剪報資料而質疑本加油站的安全性；惟查，後來調查證實，該剪報所謂的加油站爆炸，實際是因為加油站旁的餐廳員工「把瓦斯罐中的燃料接去披薩的烤箱」，而引發餐廳爆炸，根本與加油站之設施或安全性無關（詳附件 1）。更何況，如故宮博物院以「可能爆炸」作為阻撓之理由，則位於故宮展覽大樓西側之「故宮晶華」五星級宴飲中心所使用的大量瓦斯、燃油，其瓦斯管徑之巨大（照片詳附件 2）勝過加油站管線數倍，且距離故宮展覽大樓近在咫尺，對於故宮文物之危害豈非更大？
- (二) 故宮博物院又稱「國外各大博物館周邊均無設置加油站實例」而質疑本加油站之合法性；惟查，世界五大博物館之一的法國羅浮宮博物館，其對側 50 公尺內即有設立加油站，周邊 500 公尺亦有設置加油站，且數量有 9 座之多（附件 3）；此外，日本國立東京博物館周邊 500 公尺範圍內，亦設置多座加油站（附件 4）？均可證明加油站之設置與文物保存、文化景觀並不牴觸，反而有助於文創園區、觀光產業之推動。
- (三) 故宮博物院又以一份無關之「聯合國教育、科學及文化組織 1962 年（民國 51 年）『監護景觀與歷史場所美景與特色建議文』」而反對本加油站的興建；惟查，姑不論該建議文作成的年代距今已近 50 載，目前是否仍應適用，猶屬未定；況該建議文所指之對象為「歷史場所」（古蹟），惟故宮博物院（古物典藏及展覽之場所，並非古蹟）至民國 54 年始興建完成，顯非歷史場所（古蹟），又如何適用該建議文？更何況，故宮引用該建議文之「預防性措施」，首指「所有類型公共及私人建築物的興建」，次指「道路的興建」，第四種措施才為加油站，然查，包括故宮展覽大樓西側之「故宮晶華」及周邊無數之高樓大廈及民宅，豈非該建議文所要避免之「所有類型公共及私人建築物」？

且故宮近年更大肆興築道路，將原本之小徑擴大至遊覽車可直接駛入展覽大樓正廳之道路，此又豈為該建議文所容許？臺北市政府不察，反將矛頭指向遠在 500 公尺外之本加油站，實屬無理。

- (四) 綜上，由於故宮博物院所提供之錯誤資訊，致使臺北市政府先前作出違法的行政處分，幸經臺北高等行政法院及最高行政法院明察而予以撤銷，足證本加油站的興建確實不會對於故宮博物院產生危害，且由法國羅浮宮及日本國立東京博物館的實際案例可知，加油站可與博物館和平共處，將來更有益於大故宮文化創意園區之發展。

三、大故宮文化創意園區之計畫目標，在無須變更本加油站用地之最小損害手段下即可達成，且如僅變更本加油站用地，也無助於達成大故宮文化創意園區之計畫目標：

- (一) 據聞臺北市政府考量發展當地之休閒觀光產業，因此希望將本加油站用地變更為交通用地云云；惟查自故宮博物院對側；有近 5,000 坪供大型車輛停放之用地（管理機關即為臺北市政府），目前正朝撥用給故宮博物院之方向規劃，既然該區擁有大片之面積可作為交通用地，也正可達到臺北市政府所規劃之「停車場」或「腳踏車中繼站」。如果捨此不為，反將本加油站小面積的公共設施改為交通用地，並須另外徵收民地，此顯違反行政程序法第 7 條之比例原則，也非行政機關所應採用之最小損害手段。
- (二) 反之，如臺北市政府的目標是要將此區域整體開發為「世界級文化觀光景點」，則應檢討者亦顯然不止本加油站用地，而是應該將此區域內所有之土地建物（包括故宮周圍的民宅、豪宅、商場、達建等）均一併考量。本加油站用地之面積僅丁點大小，對於整體之意象無法產生任何作用，但如果將故宮周圍整體一併變更，則可展現出類似美國紐約中央公園的繁然大器，更可突顯出大故宮的世界級文化意涵！

四、本加油站之設立有其必要性，且不會對於周圍交通產生衝擊：

- (一) 根據臺北市政府及故宮博物院的統計數據顯示，預估遊客數將從 260 萬人次增加到 300 萬人次，表示進入本地區之車輛數亦將相對應增加，在此情況下，在該區域設立加油站更有其必要性；否則進入此區域的車輛如果仍需繞道外地加油，往返之間，徒增本地區交通之堵塞與不便。因此，依大故宮文化創意園區之計畫目標發展，更有設置本加油站之必要性。
- (二) 本加油站之設立不會對當地交通產生影響：
1. 本加油站的位置並非位於故宮博物院附近的公園用地中心，而是位於邊隅地帶，加油站用地旁尚有十層樓高之商場，故本加油站對於故宮周邊之交通實無影響；況且本加油站籌設前即已委託專業顧問公司進行交通影響之

評估，業經主管機關認可，最終並核發建造執照，足證本加油站並不會對於當地交通產生衝擊。

2.況且，加油站之使用者通常為當地之居民及順道在附近之車輛使用人，對於當地居民而言屬於便利性之公共設施，衡諸常情，外地之車輛不會無故繞到本地加油，因此，本加油站的設立也不會增加附近之交通量，反而可避免當地居民繞到外面加油之不便。

五、本加油站已完成基礎工程，如率予廢止興建，恐更有害於公共利益：

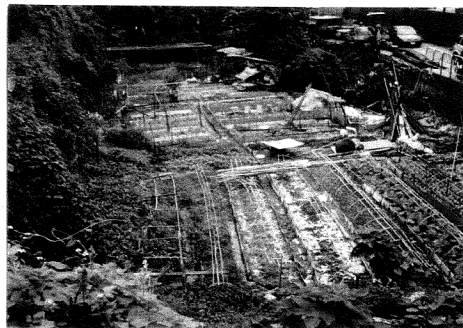
- (一) 查本加油站工程目前已完成地下室、油槽、一樓樓板等基礎工程，此有「建築物勘驗紀錄表」(附件 5)及現場工地照片(附件 6)可參，如果此時率予廢止興建，非但造成本公司合法權益的極大損失，更有害於消費者接近公共設施的便利性，且無法達成大故宮文化創意園區之計畫目標。
- (二) 由於臺北市政府先前的違法廢止處分，造成本公司新台幣 1 億元以上的損害，本公司已依法訴請國家賠償，現正由臺北地方法院審理中，預計 100 年 6 月 17 日宣判。
- (三) 更何況，如果都市計畫將本加油站用地予以變更而需廢止本加油站的興建，則臺北市政府依法須補償本公司，補償金額初估達新台幣 20 億元以上，而這筆補償費又要使用納稅人的血汗錢，臺北市政府的顛預作為，又要全體市民埋單，對於公共利益之損害，豈非更鉅！

基地面臨道路圍籬



基地內原貌

第1頁



基地內原貌



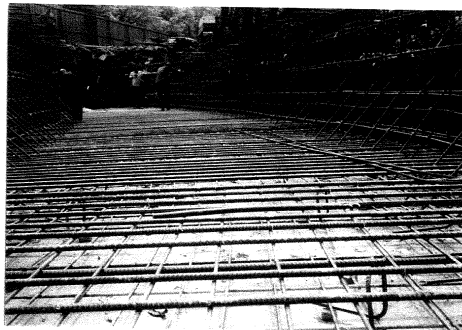
基地內溝渠



溝渠改道完成(箱涵進水口)

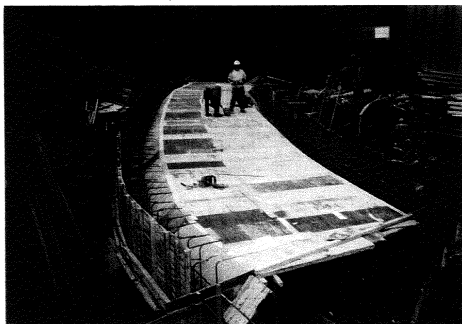


溝渠改道(配筋)

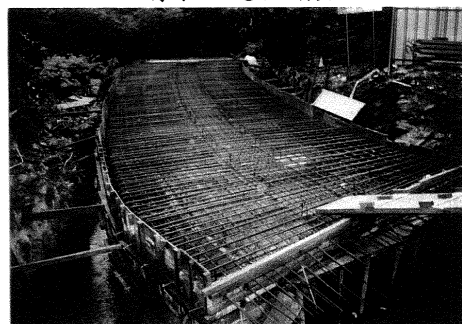


第2頁

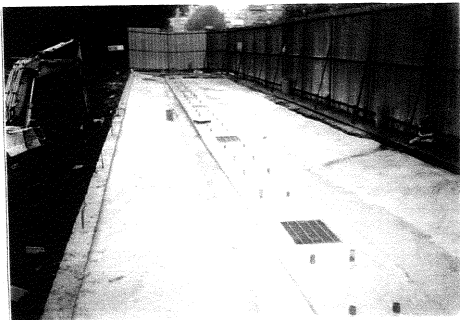
溝渠改道(模板)



溝渠改道(配筋)



臨道路箱涵回填(80公分)路基



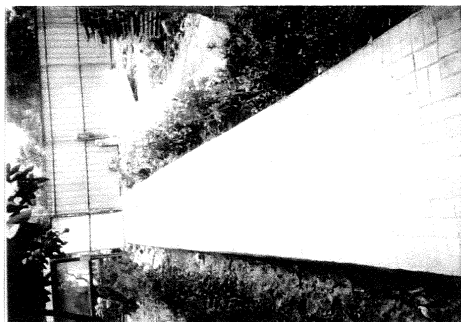
公園內回填綠化,恢復至德小徑 第3頁



恢復人行道,側溝及鋪設柏油



至德小徑鋪設人行道磚



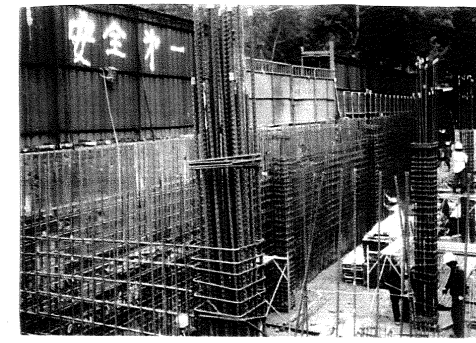
基地整地作業 基地與道路地坪落差約3公尺 第4頁



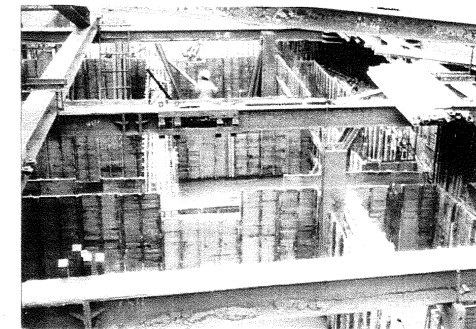
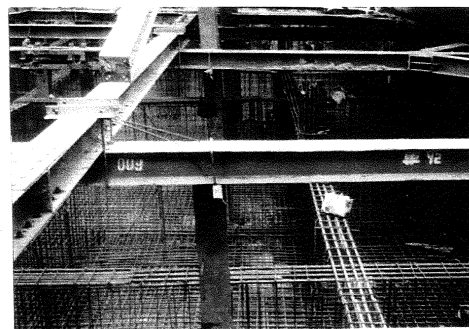
地下室安全支撐與挖土作業 第5頁



地下室底部筏式基礎配筋作業 第6頁

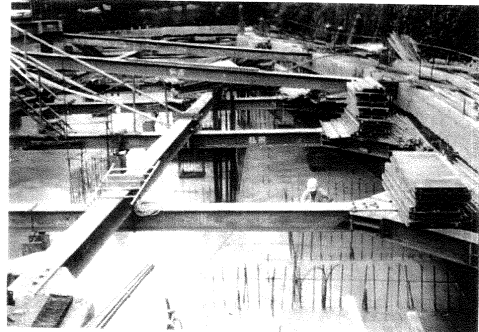
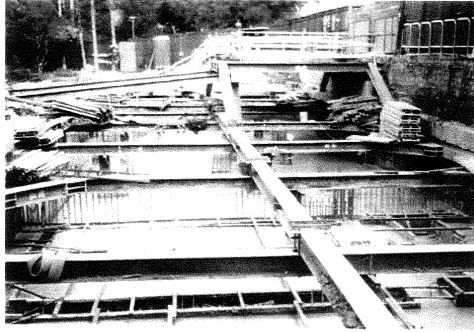


地下室筏式基礎頂部配筋及模板作業 第7頁

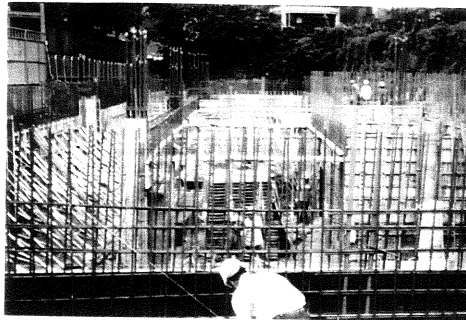


地下室筏式基礎頂部完成澆灌作業

第8頁

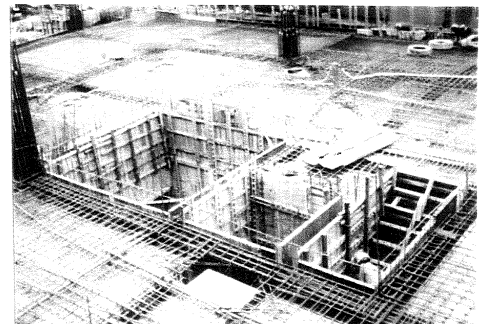
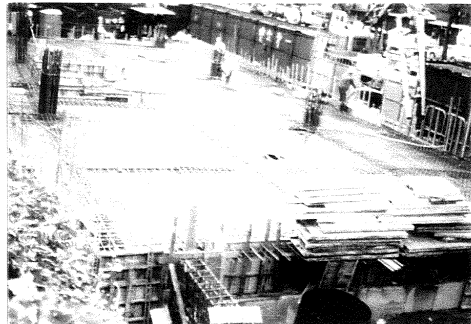


地下室一樓配筋及模板

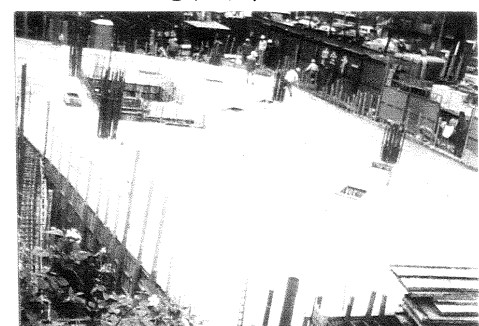
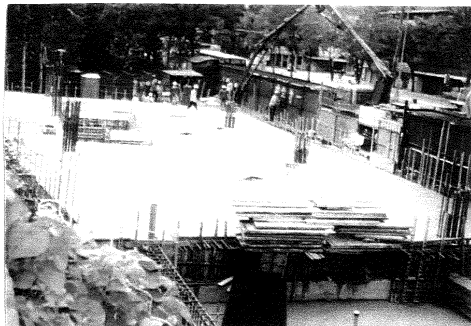


地下室頂板(一樓樓板)配筋及模板作業

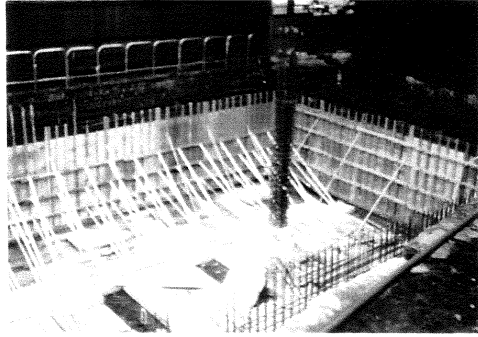
第9頁



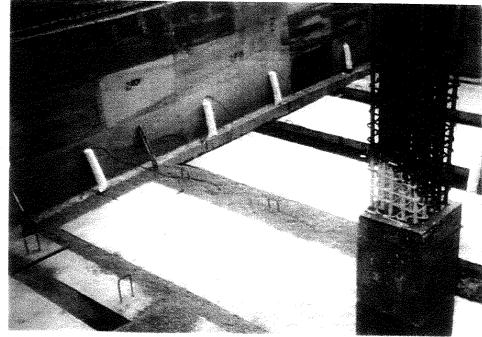
地下室頂板(一樓樓板)完成澆灌作業



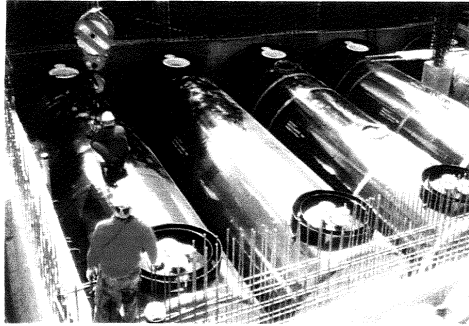
油槽底部及油槽壁RC結構(厚度30公分以上)



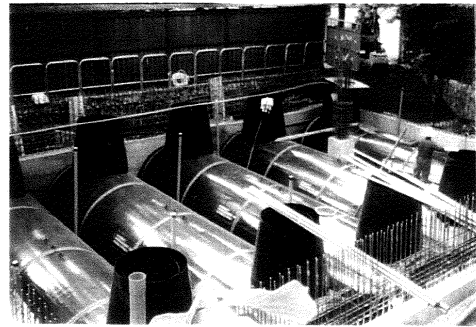
完成油槽壁及底部結構 第10頁



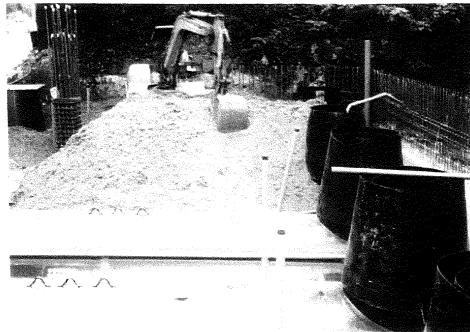
安裝油槽(油槽頂部離地坪180公分)



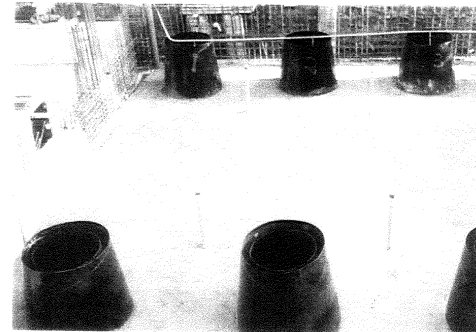
安裝油槽



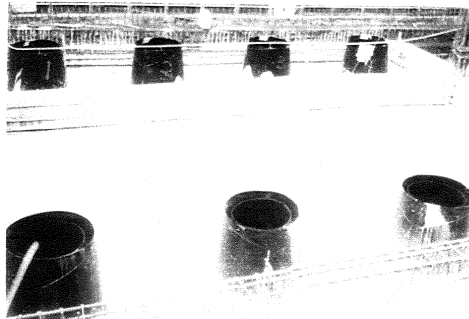
回填溪砂(油槽頂部30公分)



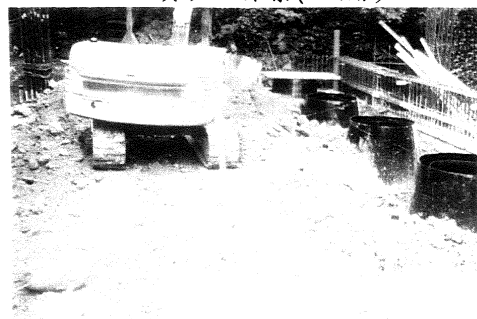
完成回填溪砂作業 第11頁



澆灌混凝土(15公分)



回填砂石作業(100公分)



建議辦法

綜上所陳，關於本加油站的興建，本公司一切依法、守法，而臺北市政府及其所屬機關之違法行政處分，全部都遭到臺北高等行政法院、最高行政法院判決及內政部訴願審議委員會予以撤銷，惟臺北市政府仍無所不用其極，不放棄以各種方式阻撓本加

	油站之興建，實非行政機關應有之「依法行政」的作為。此外，本加油站的設置非但不影響故宮之周遭環境，反而有助於大故宮文創園區、觀光產業之推動；且76年變更為加油站用地時即考量「為配合交通運輸及都市發展需要，該加油站確有設置之必要」，言猶在耳，本公司信賴、臺北市政府之都市計畫，卻反遭重大之損失，因此，本公司反對將本加油站用地變更為其他的項目。		
專案小組 結論	同編號5		
委員會議 決	同編號 5		
編號	7	陳情人	陳青蓉（雙溪名園）
建議位置	士林區至善段五小段 80、81、117 地號（至德園西側土地）		
陳情理由	該地原計畫為公園用地，擅自改為加油站用地，違反原主要計畫之規劃。		
建議辦法	建議恢復為原計畫之公園用地，並與至德園搭配設計為一整體景觀之公園。		
專案小組 結論	同編號5		
委員會議 決	同編號 5		
編號	8	陳情人	徐銘陽
建議位置	故宮路至善路交叉口，至德園西側加油站用地		
陳情理由	1. 故宮旁禁建加油站，近日五股大爆炸，數百公尺受波及，且臺北市也發生過加油站失火事件，不宜在故宮旁建加油站。 2. 中影文化城成立文化園區。		
建議辦法	1. 請改單車公園，且提供單車租賃服務，可甲地借乙地還，促進當地觀光環境。 2. 建議將華山文創園區移至中影文化城，形成群聚效應。		
專案小組 結論	同編號5		
委員會議 決	同編號 5		
編號	9	陳情人	郭肇富里長（吳議長碧珠轉交）
建議位置	力行街、故宮路及至善路二段沿線		
陳情理由	議長您好： 有關發展局辦理外雙溪都市計畫通盤檢討計畫案說明會，懇請吳議長協助里民應有權利。 發展局將於3月18日晚上7時，假臨溪區民活動中心辦理「外雙溪地區都市計畫通盤檢討計畫案」說明會，力行街、故宮路及至善路二段沿線，幾十年來均被列入機關用地、公園用地、住宅區也就是住二，里民就此次通盤檢討強烈要求變更為住三用地，以提高該區住宅容積使用率，有利老舊住宅更新意願，改善居住品		

	質及景觀，另至善路二段為 40 米大道，建議兩旁民宅店家變更為商業區，懇請吳議長協助推動。		
建議辦法			
專案小組結論	相關建議錄請市府納入細部計畫參考。		
委員會議決	依專案小組結論辦理。		
編號	10	陳情人	郭肇富里長
建議位置			
陳情理由	本次外雙溪都市計畫通盤檢討案，里民本滿懷期望，提出 23 項建議，但依主要計畫內容看來，完全為故宮計畫書內編號 1、3 及中影 5 來做解套變更，里民一眼即看出完全是圖利故宮及中影財團所為，讓里民相當失望，計畫書第 28 頁故宮路至故宮開放商業行為，如只在當初徵收民宅土地興建停車場變更為商業使用，此種作法叫當初被徵收里民情何以堪。		
建議辦法	1. 至善路二段117號至155號等民宅變更為商業行為區，讓該區改善環境品質，活化商業活動，輔助對面故宮文創園區發展。 2. 故宮路力行街一帶住二區，社區老舊違建多、巷弄狹小、電桿林立、排水不良、停車困難，外雙溪人口密度尚未飽和，建議變更為住三用地，以增進居民更新意願改善環境景觀。		
專案小組結論	相關建議錄請市府納入細部計畫參考。		
委員會議決	依專案小組結論辦理。		
編號	11	陳情人	郭春陽、郭肇富等 32 人
建議位置	士林區至善段五小段 13-27-2 地號（至善路二段 117-155 號及 143 巷）		
陳情理由	本地區皆為私有地。117-125 號房屋係故宮宿舍改建成四樓公寓房屋，所有權人已由國產局賣給一般市民做住宅使用。 1. 此處土地原屬省府物資局倉庫，故宮由北溝遷士林後與省府交換使用。故宮將此處改作員工宿舍使用。 2. 74 年左右，至善路進行拓寬工程，部分房舍被拆。為安置原住戶，由故宮向中央住輔會請准輔建公教住宅，由現住戶承購。因此現住戶擁有合法土地及房屋產權。 3. 而本次計畫案又將本住宅區再劃為機關用地，顯係為故宮而劃。但故宮既為照顧員工，輔建住宅售予員工，怎會再徵收其土地為機關用地？ 4. 政府為促進觀光發展而美化環境，居民完全贊成與擁護，但不應該以擴大地盤，收編地塊為手段；更不應該對既有居民的土居住家，擅定公用名目限制使用，或進而收編，而應輔導民用建物進行美化工作。 5. 故宮為一文化機構，並非國防軍事單位。綜觀世界各國著名博		

	物館，皆位於人居稠密街道。由於四週建築得宜，並未影響其形象與身價；也從未聽聞某博物館為發展本身而要周邊之住家房舍為配合而變更使用。 149-155 號房屋係市府（至善路拓寬）和陽管局核建合法房屋。於 133、133-1、143 巷房屋皆係故宮遷外雙溪前舊有合法房屋。		
建議辦法	1.「機關用地」恢復編定為「住宅區」。 2.臨40公尺至善路請依住三之一使用。		
專案小組 專結	故宮博物院機關用地未徵收及早期出售作為員工宿舍等土地，因涉住戶權益及故宮入口意象景觀，故宮博物院應有積極作為，包括維持機關用地並提出安置計畫、或變更使用並加強建築規範以與周遭景觀融合等作為，惟尚需進一步討論，建議納入「臺北市士林區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」內辦理。		
委員會議 委決	故宮博物院機關用地未徵收及早期出售作為員工宿舍等土地，則依專案小組建議納入「臺北市士林區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」內辦理，並請故宮博物院積極協商提出解決方案。		
編號	12	陳情人	臺北市議會吳議長碧珠
建議位置			
陳情理由	本市士林區臨溪里郭里長肇富向碧珠陳情反應至善路2段117-115號及143巷早期原為私人住宅用地，後變更為機關用地，其中117-125號供故宮作為宿舍使用，惟現多已轉手賣給一般市民做住宅使用；另149-155號為核建之合法住宅，133、133-1、143巷為舊有合法房屋。為保障市民財產權益，建議於本次「外雙溪地區都市計畫通盤檢討」中恢復編定住宅區，敬請惠予重視與協助。		
建議辦法			
專案小組 專結	同編號11		
委員會議 委決	同編號11		
編號	13	陳情人	士林區臨溪里辦公處、至善路二段117、119、121、123、125、133、133-1、139號、143巷、149、151、153、155號住戶
建議位置	至善路二段117、119、121、123、125、133、133-1、139號、143巷、149、151、153、155號		
陳情理由	依民國100年5月17日，立法委員周守訓辦公室函文國立故宮博物院、民國5月17日，國立故宮博物院函文臨溪里里辦公處。 就有關「外雙溪都市計畫通盤檢討」主要計畫案，係屬故宮主管之「機關用地」範圍內至善路二段117號至155號，所有里民於民國100年5月20日（五）上午11時假國立故宮博物院會議室，協請周立委守訓和故宮周院長功鑫與里民們，討論協商事宜做出結論：故宮周院長兩次發言，表示故宮院區內已夠發展，絕對不會徵收，故宮與四周鄰居結合感情同在，請在此範圍內的居民安心定居。		

就此里民們提出緊急陳情書，希望臺北市都市計畫委員會在審議本案時，惠予協助編回住宅區，感謝政府的德政。

緊急陳情書

我們是居住於至善路二段 117 號至 125 號公寓住戶，以及 133 號至 155 號等個別住戶，前者公寓係原國立故宮博物院宿舍後經改建售予員工的住屋；後者則為世代祖居此地的老住家。

(一) 追本溯源

有關上述門牌為至善路二段 117、119、121、123、125，土地編號五小段 27 號，為數二十戶住家公寓之由來，略作簡述：此地最早為四周高牆包圍的大院落，本為台灣省政府物資局堆放物資的倉庫。民國五十七年原在台中北溝的故宮博物院，遷至台北外雙溪現址開放展覽後，業務人員日漸擴增，因應同仁居住需要，遂與省政府交涉決定，將原座落北溝的院舍與物資局比一倉庫交換，於是這塊土地與建築使正式成了故宮財產，院方隨即將其修繕為單身員工宿舍，進而改成為眷屬、單身混住宿舍。民國七十三年，至善路進行拓寬工程，徵收兩邊土地，宿舍臨街部分房屋遭到割，導致部分住戶無處居住，院方體恤員工清苦將此情形反映政府，希望改建宿舍安置，惟當時政府政策已趨不再興建機關宿舍。基於情形特殊，雖然當時外雙溪已列為禁建管制區，院方仍專案申請由政府釋出此塊土地就地改建為公寓，由現住故宮員工以分期付款方式承購，政府很快予以同意，興建得以順利完成。因此此一公寓無論建物土地皆已合法的屬於住戶私人財產。至於其它個別住家，都是祖先世代居住外雙溪的老住戶，政府要蓋故宮博物院時，徵收了他們的土地，他們被迫遷下山。於民國 73 年道路拓寬房屋再被拆除三分之二面積！如今家人只能共同居住狹窄不到 10 坪住屋。

(二) 簡述現況

此次台北市辦理「外雙溪地區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」公布後，我們所有住戶皆大感震驚，感到無比的茫然與恐慌，大家用辛苦賺來的錢購買、受到國家法律保障、賴以安身立命的房屋土地，竟被劃歸為「機關用地」，也就是說你的房屋土地名義上雖然是你的，它的命運卻掌控在政府手中，你沒有使用的充分權力，你不知道那一天政府突然用什麼藉口徵收它！所以你不肯裝飾房子內部，你不敢翻修屋子外表，房屋破舊更不敢改建，因為怕花了錢，說不定過幾天政府宣布要徵收！你的房子想出租，租屋的人怕住不久裹足不前，你的房子想出售，根本沒有人想要，因為將來拿回來的是少得可憐的徵收補償金。你說這像不像孫悟空頭上被套了緊咒箍，我們的房產被宣佈了的死刑？

(三) 質疑事項

我們現在要質疑的，是這項劃定我們這塊土地為「機關用

地」的作業程序，自始至今，充斥著輕忽與瑕疵，令人不解。

(1) 首先。這塊土地由國有財產地變為私有土地，完全經過政府機關與機關間合法的手續—「國有財產局台灣北區辦事處國有基地產權轉移證明書」（76 財台北區地售字第 00455 號）專案讓售，發文的日期是民國 76 年 2 月 26 日。而台北市政府工務局也很快發出使用執照（75 使字 0890 號），發文的日期更早在民國 75 年 9 月 2 日。國有財產局在明知外雙溪為禁建文教區的情形下，必定經過慎重的審思考量，才會作出釋出的決定。他們專業專責的決策，應予尊重。否則，政府施政後者輕易推翻前者，儘喪政治倫理，必將導致政策的混亂，人民喪失對政府、國家的信心與信賴。

(2) 其次。這次「外雙溪地區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」實施，所依據的 76 年 6 月 2 日「修訂外雙溪附近地區細部計畫（通盤檢討）暨配合修訂主要計畫案」實為將這塊原為「文教區」土地改為「機關用地」的始作俑者。該次的作業過程粗糙草率，未考量國有財產局已在三個月前將土地售於私人，已成法定的私人財產。不僅未讓居民知悉內容，有關相關的法令公文也未仔細參閱，遠不及此次諸位的用心、周延與親民。以行政法規而言，都發局怎能在私有財產所有人毫不知情的情形下，將其重作規畫改為「機關用地」，以備將來假借某機關需地，再以低微補償費徵收使用。這就好比有人做生意，賣出一件東西給他人，銀貨兩訖後，又把這件東西再列在貨單上，等到下次來了位更有份量的別人看上了這件東西，再從那個老實可憐人的手上把東西要回來賣給了這個人，然後塞點錢（補償費）以擺平這件事情。這種事情即使發生在一般人身上，已夠令人駭異，更不用說發生於政府機關了。

（四）居民疑慮

再次。聽說這次「外雙溪地區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」的實施，是為因應故宮博物院推行的「大故宮計畫」，對於外雙溪現有土地才重作使用檢討規畫。就我們的認知，政府規畫分配土地使用，應該是以國有、公有土地為對象，不應針對私有財產土地。行政院過去就曾經指示通令所屬機關對於國有、公有土地管理，明確指示：「機關需要用地時，且以國有、公有地移撥或交換取得使用，而不要求主管地方都市計畫的政府來編定、變更都市計畫，免造成以後的麻煩、困擾和徵收時的民怨，指示通令所屬機關應當確實遵守，此次這塊土地名目的訂定，顯然違背了行政院的指示。聽說這塊土地之劃定為「機關用地」實便是為故宮博物院特作預留者。

為此，我們所有住戶曾兩度拜訪故宮，第二次且請得立法委員周守訓先生進行溝通協調，故宮周功鑫院長兩次發

	言，表示故宮院區內範圍已夠發展，絕對不會徵收我們這塊土地使用。因此為故宮發展預留土地的問題已不存在。但不知道是否尚有其它機關委託代覓用地？ (五) 居民心聲及建議 我們皆是居住外雙溪三十年以上甚至兩三代的居民，對這塊土地有著深厚的感情，希望地方繁榮進步；我們愛故宮博物院，希望展覽業務日益昌盛，能為打造一輩聲國際觀光重地而盡棉薄。但我們更愛家，要有帶給內心安定與無憂無慮的家，才能激發熱情與動力。 在此我們也不揣淺陋，提供一點博物館發展的意見，環視世界著名博物館皆不見館區廣大，多被商店住家包圍，並未影響觀光客對它們的評價，反而因為建築搭配得宜、環境整潔，相互襯托更能顯出特色，館內好的展覽帶給觀眾心靈飽足，館外幽美環境尤能贏得觀光客的讚美。紅花雖好，仍需綠葉陪襯，因此希望故宮應與四周鄰居緊密結合，共同來改造、美化整個外雙溪環境，塑造出一個吸引人的觀光勝地。今日外雙溪最缺乏就是環境的美化，過去限制這、限制那的禁建，使得雜亂無章的景觀二三十年來無絲毫改變。目前應該改弦易轍，配合此次整體規畫放寬住家的限制，政府從旁輔導改建，改建出具有特色的房舍，另外拓寬人行道、加強綠化植被，輔導休憩的咖啡、藝品店等商店的設立等等。 (六) 總結 此次「外雙溪地區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」斟酌實情，將力行街 19 巷、27 巷、35 巷以及至善路二段 341 巷（原故宮丁等宿舍）由「機關用地」變更為「住宅用地」，基於以上，懇請市政府考量現況和體恤我們的處境，接受我們的心聲，還給我們一個完完全全屬於自己的家，一個可以無牽無掛安安穩穩睡覺的家，請將我們住家的土地改回「住宅用地」。前兩日，我們在五月廿日的聯合報北市運動版上，看到一則溫馨動人的消息，「地上權國宅，年底前可買地一影劇五村、萬寧、萬安、國宅 416 戶解套，議會去年修法通過，正研擬出售程序」，真是政府的德政啊！這才是讓人有個「完完全全屬於自己的家」。我們原本就有個「完完全全屬於自己的家」，衷心希望政府還給我們，將「機關用地」改回「住宅用地」。		
建議辦法			
專案小組 結論	同編號 11		
委員會議 決	同編號 11		
編號	14	陳情人	張世賢、孫立忠等 14 人
建議位置	至善路二段 117-125 號		

陳情理由	聲明書 1. 原明定登記為私有國宅—我等現今居住的國宅，是有土地所有權狀與建物所有權狀登記在案（75 年 9 月 2 日完工執照），當時由國家住福會改建國宅照章貸款二十年銷售予我等公教百姓的私有財產，非機關用地。 2. 政策矛盾錯誤—我們的私有財產豈可被變更劃成機關用地？用意何在？在未尊重爭取住戶知曉與意見的前提下，是霸道不合情、理、法的民主政策。都市計畫未考量民主國家百姓私有財產貿然將故宮已拋售給住戶的私產劃為錯誤的機關用地，將造成不公義民怨，難杜政府失信於民之口實。且要防範圖謀假公濟私之禍害，蘊釀紛爭糾葛不斷，不利大選流失選民。 3. 文化創意與機關用地不應混為一談—文化創意的重點應要考慮當地住戶宣導合作，生活藝術化，藝術生活化，寓教於樂。文化創意若利用民宅變更為機關用地炒作，是圖俱形式遷強樣板戲的藉口，擾民造成民怨得不償失。觀摩各歐、美、日島國發展文化與觀光多強調當地民俗藝術與生活特色。原安居樂業的私有民宅複雜化改為機關用地是名不正言不順，明顯矛盾錯誤的都市計畫，需要檢討更政改進。它若勉強與文化創意混為一談只有更顯得缺少文化創意。
建議辦法	
專案小組結論	同編號11
委員會議決	同編號 11
編號	15
建議位置	陳情人 郭里長肇富
陳情理由	故宮周邊居民之願景 一、迎頭趕上，臺北好好看 外雙溪環境山明水秀、空氣清幽，有最夯景點故宮博物院，人人羨慕。故宮已是臺北國際都市最重要的門面，外國訪客進入台灣必遊故宮，參訪人潮逐年增加是必然趨勢。臺北市政府有鑑於此地區土地使用規劃內容與實際發展情況產生落差，主動提出外雙溪都市計畫通盤檢討案，期能透過整體通盤規劃，重塑故宮周邊的景觀環境，結合觀光產業，地方住宅，給予來訪由客滿意舒適的旅遊空間，製造雙贏局面，本區居民在此深表贊同。 二、本次都市計畫主要編定文化創意專用區 1. 原中影文化城，閒置荒廢多時，擬變更為文創園區。 2. 原國防管理學校舊址、軍事用地，提撥供故宮使用，發展成大故宮文創園區。 臨溪里外雙溪居民也建議：兩大園區塊之間，故宮路、至善路、力行街所包含的住宅區，期望臺北市政府也能做整

體更新獎勵，再創出一個民間的創意住宅街區。因為本區的住宅建物已很老舊，都是民國 60 年以前的建築，住宅容積率都達 200% 以上，且無地基基礎、抗震力薄弱，而且故宮路、至善路的路面還比這些房子的地面高出許多，颱風大雨來襲，造成排水不良、易淹水，且無衛生下水道連接，環境品質不佳。民國 74 年至善路拓寬為 40 公尺大道後，都市計畫新編定：宮前計畫（至善天下大樓）、市場用地（已建成超市市場大樓），機關用地（雙溪消防隊大樓）、東吳大學文教區原河川地（建成教學研究大樓）。唯獨住宅區仍屬於第二種住宅區，臨 20 公尺故宮路及 40 公尺至善路沿線平坦住宅，容積率只有 120%，在土地及使用分區上，此區住宅仍延用舊有都市計畫規範限制，是否合理呢？

三、民國 99 年市府推行老舊建物更新，也不包含第二種住宅區。

預定開發的中影文創園區容積率是 240%，大故宮文創園區、行政區的容積率是 400%。住宅區的地價高，所需繳付的稅金也多，而容積率只有 120%，有失公平。拓寬至善路為 40 公尺後，就是在促進區段繁榮，活絡地方經濟發展，希望配合都市計畫修訂，放寬不合時宜的限制。

都市通盤檢討計畫書，說明本臨溪里全區可容納標準人口數為 4200 人，目前全區里民只有約 3000 人，前述住宅區域人口數不足 1000 人，適時可提高住宅容積率增加人口居住密度。

本區公園綠地充足，每人享有綠地面積也高於法規標準，學區、國小、國中，就學人數少，已成為政府投資在教育資源上的浪費，故可提高人口居住密度來彌補。

本區公共設施、道路交通設施完善便利，未來捷運北環線經過至善路，本地設有車站通達士林、天母、美麗華商圈。

四、報載：大陸客遊台灣觀感，桃園機場老舊，高速公路沿途是 2、3 層高低不齊的建築物，臺北市街景沒有香港繁榮，大樓樣貌比不上北京、上海沿海城市的新穎、宏偉，故宮建築美麗、文物獨特，但週邊建築老舊而且醜，相當不搭調。台灣導遊急解釋：臺北市都市建築大都是早期發展的，土地是私有的，2、3 層住宅就足夠居住，外觀老舊也是自然了，政府不會強迫。

臺北市是世界級的國際大都市，面臨亞洲發展城市的競爭，我們當然不能落後，近年中國大陸沿海城市的急起直追，我們更應進步。都市規劃要有宏觀性的願景，因應時代潮流趨勢，具備新興科技、建築，不斷創新的未來性都市，我們也期望能夠擁有，期盼政府能給予興利獎勵。

五、前人種樹，後人乘涼的工作，今日不做，明日後悔。

調整住宅區的使用強度，放寬部分商業行為，活化商業活動，輔助文創園區發展。

	紅花美麗，也要有綠葉陪襯，環視世界各大博物館，均在人口稠密地區，週邊人文多元社會活動繁榮，建築景觀搭配得宜，不影響博物館整體評價。藝術生活化、生活藝術化，相輔相成，更能彰顯故宮獨特文化。		
建議辦法			
專案小組結論	相關建議錄請市府納入細部計畫參考。		
委員會議決	同編號 11		
編號	16	陳情人	吳議長碧珠
建議位置			
陳情理由	本市士林區臨溪里郭里長肇富向碧珠陳情，經召開協調會邀請都發局協助處理，現鄉親聯署提出「護土」陳情書。陳情反映至善路 2 段 117—155 號及 143 巷早期原為私人住宅用地，民國 76 年配合故宮之建議變更為機關用地，惟其中 117-125 號僅供故宮做為宿舍使用，且現多已轉手賣給一般市民做住宅使用；另 149-155 號為核建之合法房屋，133、133-1 號、143 巷為舊有合法房屋，變更迄今仍一直為私人住宅使用。 配合本次「外雙溪地區都市計畫通盤檢討」，鄉親積極陳請恢復為住宅用地，並經故宮於本（100）年 6 月 3 日函覆略以「大故宮計畫並未包括陳情基地範圍…都市變更決定權，屬於各級政府之都市計畫委員會決定，本院尊重權責相關單位意見辦理」。本案現已進入都市計畫委員會審議程序。 為保障市民財產權益，建議於本次「外雙溪地區都市計畫通盤檢討」中恢復編定為住宅區，敬請 鈞長惠予重視與協助。 註：檢附郭里長等鄉親之「護土」陳情書。		
建議辦法			
專案小組結論	同編號 11		
委員會議決	同編號 11		
編號	17	陳情人	郭里長肇富等 25 人（(甲)至善路二段 117-125 單號住戶(乙)149-155 單號住戶，133、133-1、143 巷住戶）
建議位置	(甲)至善段 5 小段 27 地號 (乙)至善段 5 小段 13-26 地號		
陳情理由	「護土」陳情書 一、本案土地、建物之由來 壹、甲地段：117-125 單號集合住宅 1.民國 75 年 9 月 2 日，本案建物完成，取得「台北市政府工務局使用執照——75 使字 0890 號」【附件一】。起造人：故		

宮博物院 秦孝儀。

2.民國 76 年 2 月 26 日，根據「國有財產局台灣北區辦事處國有基地產權移轉證明書——76 財台北區地售字第 00455 號」【附件二】，專案讓售量，本案住戶合法取得土地和建物產權。

貳、乙地段:舊有民宅

149-155 單號為市政府在至善路拓寬時和陽管局核建之合法住宅【附件三】，133、133-1、143 巷房屋皆為故宮遷外雙溪前舊有合法房屋。

二、25 年前變更土地使用分區之背後真相,及相關質疑

民國 76 年 6 月 2 日，甲地段之集合住宅及乙地段之民宅,全數忽然改為機關用地。

據都發局調閱原始公文,查係根據「修訂外雙溪附近地區細部計畫（通盤檢討）暨配合修訂主要計畫案——76 府宮二字第 164307 號【附件四 P1】。

居民直到今年五月才詳細得知當年土地使用分區變異之真相，實因故宮建議市府「請先辦理變更為機關用地」，理由是「一、為免私人建築破壞故宮景觀之調和性。二、本院正擬訂徵收計畫中」【附件四 P.2】。

而當年市府僅憑故宮一紙建議，未經周詳審議，且未告知土地所有權人，就以故宮之建議為決議，於 76 年 6 月 2 日發文：「初研意見：…擬同意採納。」並公告於次日 6 月 3 日零時起生效。

※居民合理質疑:

1.故宮作此建議,絕非在短時間計畫的。既然如此,為何自身建屋售地，還輔導員工承購甲地段之土地建物,事成後又私下變易,顯然違反誠信原則。

且故宮既然「為避免私人建築破壞故宮景觀之協調性」，「建議」將本案土地畫為機關用地,又為何放任「至善天下」16 層高樓的興建?這無疑是屈服於財團,欺壓我們小老百姓的粗暴行為!

2.市府未詳查土地建物權狀,罔顧居民權益,一味討好中央級機構,竟以此極不成熟之「初研意見」草率且快速將本住宅區劃為機關用地,此乃市府嚴重之「行政疏失」。

三、居民自力救濟暨故宮數次公函回應後的反覆態度，再招民怨
今年 5 月 20 日由周守訓委員陪同居民前往故宮召開協調會，6 月 1 日又由吳碧珠議長主持陳情會，敦請都發局正式行文給故宮，請其就此陳情土地之運用作出明確說明。不久,前二次會議得到現任周功鑫院長善意公函回應,合併結論摘要是：「大故宮計畫」,將來展場擴建及文創園區籌設等,並未包括陳情基地範圍,且陳情住戶皆以價購取得，故宮自無權徵收。而有關都市變更決定權,屬於各級政府之都市計畫委員會決定,故宮也明確表示尊重權責相關單位意見辦理。（摘要係按：一

	、100.6.3 故宮檢送 100.5.20 陳情會議故宮紀錄回臨溪里郭肇富里長函一台博密字第 1000005980 號【附件四】；二、100.7.20 故宮回臨溪里辦公室函一台博密字第 1000006405 號【附件五】。） 而 100.6.3 故宮亦曾同時發文北市都發局【附件六】，回復有關本區陳情意見書一案，說明摘要也清楚表明：「一、大故宮計畫…其規畫基地涵蓋範圍尚不涉旨揭陳情民眾房屋建築座落之土地權屬位置，因此並無相關用地徵收或經費籌編之事由。二、就陳情民眾而言，私有房屋建築等仍有可維持既有狀況為合法之使用，本院允予尊重。」 但是 9 月 16 日在都委第二次會議中，代表故宮的周副院長竟推翻正式回函公文中的說法，表示故宮大計畫還是包括本案的土地，只是工程不包括，所以還是建議保留此地為機關用地。 ※這種作法，無疑是再一次愚弄欺騙了周委員、吳議長、全體居民。令住戶十分憤慨！決議繼續陳情，籲請政府勿陷在「大故宮計畫」的迷思中，而罔顧附近居民數十年來的委屈！		
建議辦法	一、本案遲遲未能尊重民意，做出善意合理決議，關鍵全繫在故宮博物院當權者。因此本案住戶懇請周院長暨院內博學之士，應當常憶：國民政府遷台時，苦心孤詣、維護寶物而設立故宮博物院的幕後大功臣先總統蔣公，他曾提出「公僕」一詞，殷殷期許政府官員當謙卑從公，以無愧領受民脂民膏。凡進入故宮博物院服務者，皆一時之選，「榮譽+責任+謙卑」，才能無愧民眾託付，豈能高高在上，出爾反爾，一意孤行！ 二、根據上述附件四、五、六，故宮既已表明『有關都市變更決定權貴屬於各級政府之都市計畫委員會決定，故宮表示尊重權責相關單位意見辦理。』顯而易見，北市都市計畫委員會之決定亦為關鍵所在。因此再三懇請諸位委員衡諸本住宅區域，土地及建物皆為私有，位處故宮邊緣地帶，但對街原國防管理學校旁之土地，於此次通盤檢討案中，已改為住宅用地之事實，理當順應民意，大刀闊斧，使本區得以變更地目、形塑新貌。 三、本區倘若此次得以順利變更為住宅使用（因係臨 40 公尺寬馬路，當屬住三之一使用），日後定然十分樂意接受市府指導，全力配合都更計畫，取法宜蘭等地優秀建物之巧思—融入在地景觀，使本區形如路邊花園，豈不更增故宮魅力，再添景觀佳話！		
專案小組結論	同編號11		
委員會決議	同編號 11		
編號 建議位置	18	陳情人	臺北市不動產及土地資源發展協會 至善段五小段 74、75、7、77 地號公共設施用地

陳情理由	茲以本會關注外雙溪地區，具有豐富文化藝術典藏，享譽國際之故宮博物院，每年吸引國內外觀光客數百萬人次之多，故宮週邊環境維護確為本市面對外來遊客的重要門面，緣此，本會基於共同支持與參與市政建設的理念，善盡建言之初衷，針對臺北市士林區至善段二段 113 巷與士林區 146 號已開闢綠地公園（至德公園）之間的至善路 5 小段 74、75、76、77 等地號土地，都市計畫為機關用地，因需地機關多年來並未依計畫使用，讓破舊違建佔用，破壞重要景觀至鉅，特此具函建議貴府儘速協調故宮依計畫使用 否則應檢討變更為綠地，以便與毗鄰之士林 146 地號綠地（已開闢）結合，改善周邊整體景觀外，地盡其用，以符都市計畫與土地資源之妥善利用。		
建議辦法	建請貴府針對士林區至善段5小段74、75、76、77地號公共設施用地（機關用地）儘速依都市計畫開闢使用，以維故宮週邊環境景觀。		
專案小組 結論 委員會議 決	同編號11 同編號 11		
編號	19	陳情人	臺北市不動產及土地資源發展協會
建議位置	士林區至善段五小段 74、75、76、77、79 等五筆地號土地		
陳情理由	主旨：有關陳情將士林區至善段五小段 74、75、76、77、79 等五筆地號土地配合「臺北市士林區外雙溪地區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」變更機關用地為公園綠地乙案，請查照。 說明：本會業遵前項來函依臺北市都委會通知餘 9 月 16 日下午 2 時列席旁聽旨揭計畫案專案小組第 2 次會議，並進場說明陳情事項，唯據了解，該機關用地管理機關故宮博物院仍基於本位主義不同意變更為公園綠地，本協會期期不能接受，該院既無能力處理員工佔用該機關用地，致該狹長土地上破陋不協調之現況景象不能改善，所提大故宮計畫，並無落實景觀改善之目的，因此本會站在市民主義立場及都市計畫市容景觀角度，仍極力建請主管都市計畫之公部門應主動介入，將該閒置之狹長地形之機關用地變更為公園綠地，連結緊鄰該處之至德公園，以期景觀具穿透性，道路公園綠帶整體美觀得以呈現，不致造成大故宮計畫的唯一缺憾，基此再次陳情意見供請貴局卓參。		
建議辦法			
專案小組 結論	同編號11		
委員會議 決	同編號 11		
編號	20	陳情人	劉東奇

建議位置	士林區至善段二段 258 巷、266 巷		
陳情理由	配合大故宮計畫，故宮博物院週邊要過溪到劍南路，只有 266 巷的一座寬四公尺的婆婆橋，單行，每逢假日至善路巷口一定塞車，只賴民間人士指揮。		
建議辦法	258巷有計畫橋，有必要趕快興建。		
專案小組結論	相關建議錄請市府參辦。		
委員會決議	依專案小組結論辦理。		
編號	21	陳情人	練媛熙
建議位置	士林區故宮路兩側各巷		
陳情理由	1. 此區域原都市計畫住宅區，蓋建蔽率 60%之五層樓，容積率為 300%，不應改為住 2，損害現住戶。 2. 舊力行街廢除，改到現有已開闢之車行道路，原有未開闢之計畫道路力行街廢除（左移、東移）。 3. 廢除故宮路 47 巷（同力行街廢除），使街區塊平均大，以便翻建豪宅大樓，都市美觀。 4. 現有力行街旁之大專文教區廢除，恢復為完整住宅區。 5. 恢復住民原有權利，促進都市美觀，改建豪宅大樓。		
建議辦法	1. 住2改回住3及住3-1。 2. 修正力行街確實位置。 3. 不當大專文教區廢除。		
專案小組結論	相關建議錄請市府納入細部計畫參考。		
委員會決議	依專案小組結論辦理。		
編號	22	陳情人	鄭文信
建議位置	士林區翠山段二小段 45-2 地號		
陳情理由	10 號公園預定地為大型山公園，很多土地坡度可能超過 30%，此計畫是否有效，應請水保機關表示意見。		
建議辦法	請水保主管機關或民間團體參加審核，並將意見陳明於都市計畫說明書內。		
專案小組結論	大型山區公園通盤檢討由市府另案辦理。		
委員會決議	依專案小組結論辦理。		
編號	23	陳情人	張子柏
建議位置	士林區至善段六小段 348、349、351、352、353 地號（至善路二段 84 號）		
陳情理由	本建築物由民國 68 年建造，當時建築物已無法承載及負荷現在的大地震。		
建議辦法	懇請主管單位協助由金融機構出面主導整合，謝謝！		

專案小組 結論	錄請市府參考。		
委員 會議 決議	依專案小組結論辦理。		
編號	24	陳情人	黃書桂
建議位置	士林區力行街 35 巷 14 號		
陳情理由	力行街請變更為住 3 用地，外雙溪空氣好、環境好，住戶單純，讓大家有個舒適的住宅品質，早日進行都市計畫，住宅整齊一致！		
建議辦法	請給我們原本的坪數大小。		
專案小組 結論	相關建議錄請市府納入細部計畫參考。		
委員 會議 決議	依專案小組結論辦理。		
編號	25	陳情人	黃榮光、黃湘晴
建議位置	士林區至善段六小段 357、358 地號（至善路 2 段 86 巷 4 號）		
陳情理由	1. 本建物已有 40 年，破舊不堪，如有強力地震、水災，將不堪一擊。 2. 358 地號在住宅區裡。		
建議辦法	1. 原住 2，請更改為住 3，居民才有意願重蓋，否則分不到一個房子。 2. 358 地號目前是文化區，請更正為住宅區。		
專案小組 結論	相關建議錄請市府納入細部計畫參考。		
委員 會議 決議	依專案小組結論辦理。		
編號	26	陳情人	黃羅月娥
建議位置	士林區至善段六小段 350 地號（至善路 2 段 88 號）		
陳情理由	本建物已有 31 年之久，建材老舊也沒有打地基，亦沒有地下室，且面臨 40 米大馬路，車水馬龍，如有較大地震，不堪設想。		
建議辦法	原地號是住 2，請改住 3，使用重新規劃，居民沒有能力重蓋，也沒有經濟效力。		
專案小組 結論	相關建議錄請市府納入細部計畫參考。		
委員 會議 決議	依專案小組結論辦理。		
編號	27	陳情人	楊丕鵬
建議位置	士林區故宮路 35 巷 4 號		
陳情理由	房屋老舊急須整建。		
建議辦法	請由住 2 改為住 3 及住 3-1。		
專案小組 結論	相關建議錄請市府納入細部計畫參考。		

委員會議 決	依專案小組結論辦理。		
編號	28	陳情人	林瑞淙等 3 人
建議位置	士林區故宮路 48 巷 8 號		
陳情理由	因房屋老舊，改建後需三戶共用，不敷使用。		
建議辦法	本地區住2，請改回住3及住3-1。		
專案小組 結論	相關建議錄請市府納入細部計畫參考。		
委員會議 決	依專案小組結論辦理。		
編號	29	陳情人	許博澄
建議位置	士林區至善段六小段 279、209、169、119 地號等		
陳情理由	本地區住 2，原為都市計畫住宅區，建物之建蔽率皆為 60%之五樓建築，容積率 300%，拆除重建容積率只 120%，缺乏重建動機破壞都市市容景觀，又屬故宮特區，影響更甚；又 119 地號等文教區原容積率為 240%，而原屬行政區時之容積率為 400%，故 119 地號等之文教區在恢復為住宅區後，容積率亦應回復為原行政區時 400%之容積率，改為住 4 之 1（容積率同為 400%），否則應提升為第二種商業區，容積率 630%、建蔽率 65%，主要也是配合對面文化創意產業用地的開發，需要增加此塊基地 0.412 公頃的使用強度與容積率，以達相輔相成的使用效益，這塊地是故宮旁僅存的一塊素地。		
建議辦法			
專案小組 結論	原國防管理學校旁變更文教區為住宅區建議予以通過，惟計畫書中「土地多為私有」請再查核土地產權，另有關「本案回饋原則應於細部計畫內另訂之」，有無需要回饋或如何回饋等則由都市發展局於細部計畫內綜合考量。		
委員會議 決	原國防管理學校旁文教區變更為住宅區予以通過，有關使用強度、使用項目、地區交通計畫、回饋原則與方式等則於細部計畫中訂定。		
編號	30	陳情人	許博澄
建議位置	士林區至善段六小段 279、209、169、119 地號等		
陳情理由	100 年 9 月 16 日陳情建議內容 一. 故宮路東側現今 <u>住二</u> 用地→變更為 <u>住三</u> 用地。 理由：原住二老舊建築的實際容積率已達近 300%，現今房舍老舊已達更新需求，但若更新容積率卻只有 120%，百姓財產損失慘重，完全沒有更新動機，年代一久房屋更形老舊頹敗，若長久無法更新影響故宮周邊景像、意像甚鉅！ 二. 力行路東側與原國防管理學校間，約 0.412 公頃原保留 <u>文教區</u> →除變更為 <u>住宅區</u> 外，更應變更為 <u>商業區</u> ，或至少提高住宅區等級為 <u>住三之二</u> 或 <u>住四之一</u> ；如此的容積率與使用強度，才能與東面那片 5.7 公頃的文化創意產業園區（已由故宮規劃利		

用中)與故宮的開發利用，相得益彰、相輔相成！況且旁邊又有捷運站與交通用地的規劃，如此的容積率與使用用途的規劃，才能促成土地的有效利用，否則開設這捷運站只獨厚故宮博物院，帶來惱擾人潮不利環境，對附近地主卻得不到一絲好處，也說不過去，況且有規劃捷運站，卻不能讓捷運站的優點與利益做適當的發揮，也是枉費捷運站的設置啊！因此，0.412公頃原保留文教區→除變更為住宅區外，更應變更為商業區，至少提高住宅區等級為住三之二或住四之一，是為讓文創園區及捷運站周邊的土地利用更有效益更有價值，更相得益彰更搭配外，周邊地主也能順道受益，政府一樣跟著受益(稅收增加)。

三. 文教區土地變更為住宅區，若原容積率(240%)不增加情形下，是不應該要求百姓提回饋措施的！因為，一者，政府5.7公頃的文創產業園區用地，原來也是國防管理學校的文教用地，民國90年變更為機關用地，民國99年變更為文創產業園區，也是沒有提任何回饋措施，為何百姓的土地只是回復應有的使用功能，卻要回饋呢？不要讓政府無形中變成有牌的土匪。二者，為何政府老是官為先百姓為後人民次之呢？一樣的文教區，官方擁有的5.7公頃(現今的文創產業園區)民國90年就變更完成，人民擁有的0.412公頃到現在還沒有變更完成，人民的財產就是狗屎，而政府的資產才是黃金嗎？一樣的文教區當時為何不能同時變更呢？三者，自民國50年代迄今，幾達半世紀，人民的土地被劃設為文教區，政府既不徵收利用，也不回歸住宅區讓百姓能正常的建築使用，成為無用的廢地接近50年，不能申請建築好好正常利用，政府是否應該適當的賠償百姓的損失？長達50年，政府如何賠呢？只要配合現今的都市發展(文創產業園區與捷運站規劃)提高該區(0.412公頃)的土地使用強度與容積率，即將0.412公頃原保留文教區→除變更為住宅區外，更應變更為商業區，至少提高住宅區等級為住三之二或住四之一！這是政府與百姓兩兩得利-互利雙贏啊！也符合本地區的區域發展現況與未來需求！希望諸位委員，能體恤民意從善如流，做智慧的抉擇，共創政府與人民互利雙贏！

四. 不贊成廢舊力行街，改行新闢12米道路。其理由如下：

1. 新闢12米道路，純粹是為紓解自強隧道及故宮路從大直與內湖來的擁擠車潮，是給車走的不是給附近居民通行的。
2. 原文教區變更為住宅區部分0.412公頃=1246.3坪，已達相當規模，若廢除原力行街連接原住二區，區塊過大，不利未來整合開發利用(區塊越大面積越大人數越多越難整合)。
3. 廢除舊力行街，將使故宮路人車進入路東側之巷道全部變成死巷，無法達到區域道路串通的效果，也無法紓解區域人車通行，故完全不可行！
4. 廢除舊力行街，將使區塊變大，影響未來整區域建築之消

	防救火安全，因為大區塊基地的內部建築物，若有消防救火救急需求，消防車根本開不進去，如何救火救急？廢除舊力行街，將使附近區域的道路面積不足！		
建議辦法			
專案小組結論	同編號29。		
委員會決議	同編號29。		
編號	31	陳情人	許博澄
建議位置	士林區至善段六小段 279、209、169、119 地號等		
陳情理由	100 年 12 月 6 日陳情建議內容： 陳情理由：本地區住二，原為都市計畫住宅區，建物之建蔽率皆為 60%之五樓建築，容積率 300%或以上，拆除重建容積率只有 120%，缺乏重建動機破壞都市市容景觀，又屬故宮特區，影響更甚！又 119 地號等文教區原容積率 240%，而原屬行政區時之容積率為 400%，故 119 地號等之<u>原文教區(即 0.412 公頃部份)</u>在恢復為住宅區後，<u>容積率亦應回復為原行政區時之 400%容積率，改為住 4 之 1(容積率同為 400%)，否則應提升為第二種商業區，容積率 630%、建蔽率 65%；『至善天下』也是商一，『至善天下』申請建築當時(約 20 年前)周邊的都市發展與交通規劃條件(現在有台北縣市大環狀線的捷運路網規劃，並預計劃設捷運出口站於 0.412 公頃土地前方約 200 公尺處)算是還好，20 年後的今天，0.412 公頃的基地條件與當時的『至善天下』相比優勢太多，當時臺北縣市連一條捷運線都還沒有規劃完成，遑論發包、施工、驗收、通車等後續部份！當今故宮週遭之都市發展條件，與交通成熟條件比之當時強越太多了！沒有理由當時可以現在卻不行！而且，主要也是配合對面文化創意產業用地的開發，需要增加此塊基地 0.412 公頃的使用強度與容積率，以達相輔相成、相得益彰的使用效益加成與加分之效果！</u>這塊地已經是故宮旁僅存的一塊素地了啊！ 說明：<u>提出幾個觀念就教各位市府官員與都市計劃審議委員。</u> 一.<u>0.412 公頃原文教區</u>，系處於 5.7 公頃文化創意產業園區正前面，<u>正對面最顯著最顯眼的位置</u>，具有<u>對未來文化創意產業園區最直接的視覺印象</u>，這塊土地規劃好壞直接影響故宮及文化創意產業園區素質意像的感受！而<u>容積率高低涉及未來此塊土地能否成功開發</u>，能否開發成與故宮及文化創意產業園區，具有同樣質感、設計感、高檔、高品質的高級住宅或高級建築物，容積率高才能引進有品牌、高素質的建商入住開發！也才能將那麼多個小小地主整合成功！若容積率不足，利益誘因、利潤誘因皆不足，自然無法整合開發成功，0.412 公頃約 1000 多坪將成為一處髒亂、雜亂如垃圾場的破敗、破落戶區！成為		

具文化、文明象徵的故宮與具高品質、高品味、高附加價值、高產值的文化創意產業園區的最大反諷！與最大負面教材！

- 二. 0.412 公頃原文教區，現在雖然即將變更為住宅區或商業區，但它被政府無端禁錮了 50 幾年，完全無法正常使用，政府也應有將心比心具有補償老百姓的仁者情懷！就像江國慶案般補償老百姓，江國慶失掉生命，0.412 公頃土地地主失掉 50 幾年的青春歲月、50 幾年的生活品質、50 幾年的財產價值，難道說政府不應補償嗎？現今政府不應再有老大心態，只准州官放火不准百姓點燈！用百姓的眼光、百姓的角度、百姓的心態看事情！若果如此，哪裡還會有不滿與抗爭呢？就像大埔農地徵收事件，政府回歸農民的角度，最後問題就獲得解決了！

1789 年的法國大革命，提出了重要的《人權和公民權宣言》，特別指出『財產是神聖不可侵犯的權利』，這成為當時最重要的主張之一，並為後來民主立憲國家所援用，我國憲法第二章『人民之權利義務』，即受其影響而有類似的規定。

- 三. 因此，政府官員及都計審議委員應公平看待、平等重視故宮與百姓意見：不要只以故宮為主角，應該故宮與周邊百姓都是主角，民主時代不應還要獨尊故宮，政府主管機關及都計審議委員應公平看待、平等重視故宮與百姓意見，秉持共存共榮之原則，不能說故宮官員提出什麼意見，就以他們為中心，故宮的意見就牢不可破，百姓的意見就選擇性採納！這也是不盡然公允！自今年 3 月 18 日故宮及外雙溪地區都市計劃通檢首次說明會以來，百姓的意見多數是理性的、合理的、有建設性的！

甚至有些百姓確實是受災受難的！請政府官員及都計審議委員應多傾聽、多重視！以期政府與百姓能共存共榮、互利雙贏！尤其故宮的意見就只是幾位主事者的意見而已，所謂五日京兆，改天換了人又是不同看法，人說鐵打的官府流水的官，他們並沒有房產在此，有關限制故宮週遭房產開發的意見，自然容易事不關己，過於冷血！比如明明已經是民宅了，竟還是機關用地，還限制變更為住宅區，這完全沒有道理！試問，那一區塊土地讓其恢復為正常住宅區使用，於故宮有何壞處！故宮的土地已經過多過大了！還無理的綁著百姓幹麼？

- 四. 又總統府及總統官邸周邊都已經空中解禁，解除天際線限制了，為何故宮周邊還要設置天際線的帝王條款，限制周邊樓高，限制周邊樓高意義何在？總統府及總統官邸周邊有元首安全因素，但仍然空中解禁、解除天際線高度限制！為何故宮周邊要設置天際線的帝王條款？百思不得其解！旁邊樓太高會導致古物的安全嗎？不會嗎！如果有人要轟故宮從地面或旁邊任何高山都可以轟故宮，有人需要從旁邊的高樓轟故宮嗎？

何況越是高樓建築，通常代表其高品質、高價錢、高素質與高度的社區管理維護、高度對外管制，外人無法進入，裡面的人素質高、管理好也不會亂搞！況且如果有人笨到在周邊大樓做此笨事，從砲彈射程角度，不就一下就會抓到了嗎？再者，如果有此風險或其他週邊樓太高造成的理由(實在想不出有什麼好理由可以限制周邊樓高)，是否應該先拆掉『至善天下』呢？

既然『至善天下』當初申請建築時沒有限高的理由與做法，現在就不應該突然、無理的設限！況且，故宮周邊若能起高樓，也能拉高故宮周邊整體氣勢！反而換個角度思考，會有不同氣象！故宮的價值在於藏寶的質、量，與管理、維護及展出規劃品質，不在於週邊樓高都要矮故宮一截，才能顯出他的價值、尊貴！只要上述幾個面向，管理運作的好，館方人員個個潔身自愛，不要出負面新聞！自然能襯托故宮的榮耀與價值！

五. 故宮是好鄰居、壞鄰居還是鴨霸鄰居：故宮要做附近社區及居民的好鄰居、壞鄰居還是鴨霸鄰居？只顧自己、不顧週圍百姓居民，只看到自己、不在意週圍百姓死活，既是壞鄰居也是鴨霸鄰居！若是如此，主事者的心態和故宮內文物所代表的文明、文化、智慧結晶與智慧傳承的概念，就會差距太遠並且也是一種反諷！故宮現今每年遊客約達 300 萬人，未來朝每年 700 萬遊客的方向規畫，這會對附近交通與環境產生多麼嚴重的影響與衝擊，附近居民除了必須無端承受交通擁擠與環境衝擊的苦果外，難道不應該在容積獎勵上得到一些應有的回饋嗎？就這一點故宮與市府應分別有如下之善意體認！故宮應善待附近居民並提出回饋措施，應收回不合時宜沒有意義的周邊大樓限高之帝王條款，故宮的價值與周邊大樓高低完全無關！

另外，市府部份應重視故宮周遭居民的應有權益，故宮遊客對週遭居民在環境衝擊及交通影響會日益嚴重，但因有捷運路線及捷運站出口的規劃，除了可以紓解交通降低衝擊，又可以繁榮地方發展，著眼於上列因素，應提高 5.7 公頃文創產業用地正前方 0.412 公頃住宅區的容積率為住三之 2 的 400%，或甚至直接變更為比『至善天下』的商一用地還要強一些的商二用地-容積率 630%！如此又可以與正對面的 5.7 公頃的文創產業用地，產生互為幫襯、相得益彰的加分效果！因為容積率足夠，才能吸引有實力、有品質、有品牌的大型建商入住整合開發成高品質、高品相、高設計感的尖端高級住宅及相關的商業設施，滿足地方發展需求！這就是共存共榮、互利雙贏！

建議辦法

專案小組
結論

同編號29。

委員會 決議	同編號 29。		
編號	32	陳情人	許博澄
建議位置	士林區至善段六小段 279、209、169、119 地號等		
陳情理由	100 年 12 月 13 日陳情建議內容 一. 民間建築意象最高指導原則就是→<u>土地容積率高</u>，<u>有誘因</u>就會有好的優質的、高品味、高質感都市意象，因為<u>土地容積率高</u>就會有足夠的利潤誘因吸引有品牌、有財力的大建商入住開發，設計出高品味、高質感的高級大樓，自然就能和故宮及文創產業園區的整體意象搭配，而且<u>絕大多數品質會優於政府</u>出資、主導的建築群，因為由民間開發、規劃、設計的大樓，在高成本<u>高利潤的市場誘因</u>主導下，必定會經過詳細的市場調查，抓住頂端市場消費需求，<u>設計出高品味、高質感的高級大樓</u>！因為民間只要有利潤、有發展空間、不要多餘的限制，他們自然能湧現充沛的創造活力、展現優良的創意作品，不但高級，更是優質、美感、氣質、氣勢非凡！不用舉例，<u>好的建案天母、大安、信義東區處處可見</u>！他們都是學有專精、術有專攻的建築專家，<u>他們的建築作品，絕對比政府主導的建築品質更高級、更優質</u>，這點我想市府官員與列位都市審議委員必定會有同感！<u>國宅興建就是最好的案例</u>，一樣的地段、更大的基地，政府的國宅就是永遠蓋不好！<u>專業程度強弱是其一</u>，<u>利潤動機與成敗責任無疑是更大的關鍵</u>！民間建商除了利潤動機的因素外，<u>最重要的就是要自負成敗責任</u>！自然會想方設法推出具市場利基的優質產品，政府規劃的建築物，往往死氣沉沉！又很多細節設計不周，<u>缺乏品味、更談不上品質</u>！因為多數官員的心態是消極的，不求有功、但求無過！這也是國宅一直蓋不好的重要原因！也是全國到處都有蚊子館的重要原因！因此<u>故宮周邊民間土地只要容積率高</u>，自然有足夠誘因吸引有品牌、有財力的大建商入住開發！自然能產生高級的優質建築群，故宮周邊自然會有高級的、優質的建築意象！不用畫蛇添足，對周邊建築基地作一些無謂的限制！<u>請把故宮及文創產業用地周邊的樓高限制的帝王條款拿掉吧！限制周邊樓高，反而壓低建築質感、設計感與建築氣勢！有損故宮周邊意象！</u> 二. <u>『至善天下』外觀</u>，人云亦云見仁見智，有人故意貶低它是另外別有<u>目的</u>的，但它總是名宅吧，幾年前在豪宅風還沒吹起之前，它還是<u>台北市的十大豪宅之一</u>，試想如果『至善天下』不是『至善天下』，而是<u>至善國宅</u>，是否非常糟糕！所以民間建築絕對優於公家建築，勿庸置疑！<u>限制周邊樓高，等於限制民間的創意與設計活力</u>，故宮與<u>文創產業園區週邊</u>將變得死氣沉沉！<u>氣氛不對，可能所有廠商都不願意來</u>！屆時，<u>文創產業園區，可能真成為一個大怪獸或一個大蚊子館</u>，		

就死慘了！

三. 故宮只要用心在自己那塊 5.7 公頃的文創產業用地就好，不用擔心外在建築意象如何，只要不綁東綁西的，民間設計的建築案絕對優於官方設計，甚至比官方更優質更有質感！故宮外觀設計就有多好嗎？那也不見得，有人認為像是一座道觀，但這也無傷它的價值！因為故宮它的寶貴在於故宮裡面價值連城的文物，而非故宮外觀，更不在故宮周邊的樓房高低如何，不限制故宮周邊樓高，釋放民間充沛的創造力、設計感，除了提高周邊建築物的建築與設計品質，更能與對面的文化創意產業園區的→創意、品味、品質、高附加價值、高產值的調性相呼應！這就是所謂相得益彰、相互輝映、相輔相成！

四. 再者，故宮連自己文創產業用地要做什麼，要如何規劃利用、團隊籌組、經營機制、制度設計、人才網羅培訓、營運運作方略都還沒有譜，甚至，搞不好連最基本的產品線、業種業態、經營方針都還沒有定案也說不定！遑論其他；反倒是身為鄰居的我們更擔心文創產業園區是否能規劃建設成功、經營運作正常，是否會變成另一個蚊子館破壞附近環境，或蓋出一棟大怪獸出來！破壞附近景觀與天際線美感！那附近房地產將會大跌！故宮團隊不反思自己，反而如太上皇一般，抬出限制周邊建築樓高(比總統府博愛特區還嚴格，按博愛特區已取消樓高管制)的帝王條款，把附近所有鄰居先如戒嚴時期一般綁死大家！這是極盡不合理的！再次嚴重抗議！拿掉它、去掉它！

五. 善用民力、分進合擊、眾志成城！民力活潑！公家單位的作為往往消極、拖拖拉拉、死板沒創意！故宮應善用民力！民主時代總統都已經民選好幾屆了，故宮不應再心存老大心態→唯我獨尊！甚至以為只有故宮官員最懂(所謂官大學問大)，那就大錯特錯了！未來故宮周遭這一區的建築群，只要故宮不綁東綁西作一些無謂的限制！民間的建築設計絕對優於故宮及文創產業園區的設計！甚至成為台北市區最有代表性的建築群之一！只要容積率足(400%左右)，不要無謂的限制條款，更不要限制樓高(完全無意義)！那就夠了！讓民間智慧、創意與力量充分發揮！相信百姓、相信民力！您們看我們百萬大軍的中小企業、貿易業及百萬台商們，就知道答案了！要不是政府扯後腿，我們國家的競爭力、群體社會力會更昂仰！說不定國民平均生產毛額早達3萬美元了！再次強調→只要容積率足(400%左右)，不要無謂的限制條款，更不要限制樓高(完全無意義)！那就夠了！讓民間智慧、創意與力量充分發揮！相信百姓、相信民力！故宮及文創產業園區週邊的景象、意象會更優質、更完美！謝謝！

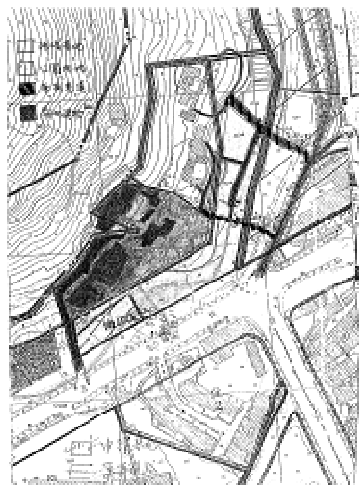
談劉培森建築師，聽說故宮請的建築師是劉培森，上次台北松山菸廠大巨蛋和遠雄集團搞得不歡而散，新聞鬧很大，十分令人玩

	味！-----		
建議辦法			
專案小組 結論 委員會議 決	同編號29。		
編號	33	陳情人	鄭花文
建議位置	士林區力行街35巷12號		
陳情理由	本曲塊乃為50年以上之老舊社區，及以往的國防考量，未給予完整開發，今因時代變遷且政府極力推行都市更新，且隧道出口也開闢新的道路，故應做到地盡其利以符實際。		
建議辦法	懇請當局能順應民意，將以下意見納入通盤檢討，將住2部分改回原來住3以及住3-1，且力行街旁之大專文教區應廢除，恢復為完整住宅區，以利完整開發，並改善參訪故宮必經的門面能提昇，盼望政府將其重新完整規劃，以利整體開發。 1. 本地區住2，請改回住3及住3-1，理由：此區域原都市計畫住宅區，蓋建蔽率60%之五層樓，容積率為300%，不應改為住2，損害現住戶。 2. 舊力行街廢除，改到現已開闢之車行道路，原有未開闢之計畫道路力行街廢除（左移、東移）。廢除故宮路47巷，使街區塊平均大，以便翻建豪宅大樓，都市美觀。 3. 現有力行街旁之大專文教區廢除，恢復為完整住宅區。		
專案小組 結論 委員會議 決	相關建議錄請市府納入細部計畫參考。 依專案小組結論辦理。		
編號	34	陳情人	連麗卿、林連阿照
建議位置	臺北市士林區二段132號(士林區至善段六小段315地號)		
陳情理由	1. 店門口至善路在民國74年拓寬為40米道路至今。 2. 將來外環捷運抵達力行街。 3. 緊鄰大故宮文化創意園區。		
建議辦法	配合都市計畫通盤檢討案，將住二區更改為住三區，以利繁榮地方建設。		
專案小組 結論 委員會議 決	相關建議錄請市府納入細部計畫參考。 依專案小組結論辦理。		
編號	35	陳情人	林鴻彬
建議位置			
陳情理由	主旨：本人所有台北市士林區至善段五小段88-1、89-1、90、91、92、93、96、101、102、103、113-2地號等十一筆土地，因無連外計畫道路，無法開發使用，權益受損至鉅，		

查貴府府都規字第 10032279600 號臺北市士林區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案業於民國一〇〇年六月十三日公告公開展覽。敬請 貴局設法提供通行道路，解民倒懸，請查照。

說明

- 一、本人所有旨土地，屬都市計畫第二種住宅區需整體開發，而相鄰之同段 104、113、127 地號等土地貴府已於民國 64 年核發建照開發完成，又相鄰之 94 地號等綠地亦由貴府徵收闢建為公園，現況無可通行及施工的道路可到達本人所有之土地。
- 二、相鄰之 94 地號等土地（即士林區 146 號綠地）於徵收前，該綠地內原有兩條既成道路（詳附件二）為本基地對外之人車通行道路，本人曾於民國 77 年 7 月 11 日向貴府建議予以保留。且經貴府以民國 77 年 7 月 20 日北市工公字第 17619 號函覆略以：「所請將予保留，俟日後設計時作為參考」（詳附件三）。惟貴府於開闢 146 號綠地時，除未依照法令辦理廢巷而逕予以廢置上開既成巷道外，亦未依前函允諾留設本基地之對外人車通行道路，或新闢本基地連外通行道路，致使本基地自民國 78 年至今，一直面臨無道路可供連外通行之窘境。



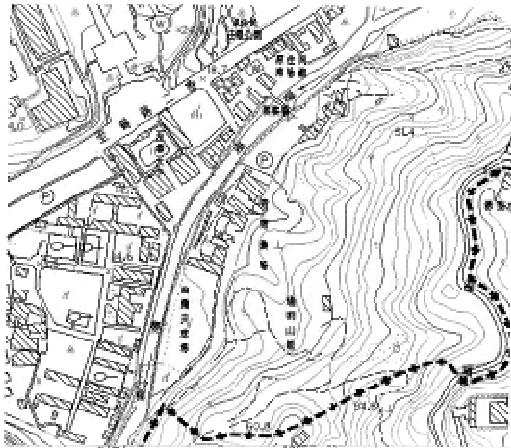
建議辦法

本案基地係貴府都市計畫劃定之可建築用地，卻因貴府之施政措施導致無連外道路可供通行，無法建築使用，權益受損極鉅，懇請貴府會賜研商提供通行道路，解民倒懸，毋任感禱。

市府回應意見

該基地與道路間有高低落差，如開闢道路恐造成基地擾動過大，且餘綠地用地間劃設計畫道路恐破壞綠帶完整性，並造成故宮車道出入口交通衝擊。
經評估，該地區並無劃設系統性計畫道路之必要性，惟為顧及土地所有權人權益，本府都市發展局將於細部計畫時加註該綠地用地得作為指定建築線之使用，解決該「住宅區」無法建築之問題。惟仍建議地主應積極與週邊住宅區協調共同開發或自行留設私設道路之可行性。

專 案 小 組 結 論	相關建議請市府依回應意見協辦。		
委 員 會 決 議	依專案小組結論辦理。		
編 號	36	陳情人	魏守正
建議位置	雙溪左岸婆婆橋至自強橋段		
陳情理由	各位長官、委員： 我的名字叫魏守正，家住台北市士林至善路二段 266 巷 62 號（青青農場）旁的小屋，和家人溝通後代表家人向諸位長官及委員提出陳情與建議，先祖父於民國七十五年去世，依當時的稅法有遺產稅的情況，當時該土地的地目為國家公園預定地，公告現值為（199,520,517）近新台幣兩億元，依法我二叔及家父得繳交數仟萬元才得辦理繼承，無錢繳交不辦理及被國稅局罰款且限制出境，再加上政府一再宣稱所有應徵收且未徵收之公共設施保留地一定要在民國七十九年前完成“全面徵收”於是舉債繳稅及割地抵稅才了事。五歲時家母和二孀帶著全家老小十二口，在故宮博物院前圓環賣愛玉冰、臭豆腐補貼家用賴以維生。 我們家族在此居住了四代人超過八十年，山崩的事情發生，外雙溪的流向像一道眉毛往外微彎，我家的土地位於內側，在者內側的土地遠高於外側，假如真有淹水的情形發生也必會溢出外側河岸，直撲至善路二段然後順勢而下直到至善路一段，然而這樣的情況從未發生過。 這裡的環境實在適合人類居住，可媲美世界任何一個地方，除了 266 巷內的婆婆橋以外尚有 256 巷的道路（已經徵收）可另建一橋直通河的對岸，在土地的最終處可建道路或便橋直通自強隧道或故宮路，然這些費用都不必政府支出，可由開發商提出細部計畫及負擔所有費用，則此案多利而無弊。 1. 解決陳積已久的民怨，畢竟繳了重稅數十年來所有家人為了償還繳交遺產稅債務付出沉重的代價。 2. 使土地能有更好的利用及有更清新的環境，若准予低密度的開發，限定了居住人口數量，交通、人文、環境一定優於目前的現狀。 3. 政府不用花到一分一毫的錢，又增加國庫的稅收且無圖利任何人的問題，有相同情況者都可比照辦理。 民國八十五年我們曾經向臺北市政府提出陳情，願意無償捐出山坡地，以換取平地部分為第二類住宅區，這樣的建議且得到都發局原則同意的結果，期間開會多次，會勘多次，最後因堤線劃定是內政部的權責…反正就是踢皮球式的推拖。又過了十五年毫無結果心灰意冷，直至最近收到臺北市政府的一紙公文心中又燃起無限希望。 各位都是社會賢達，該領域中菁英及佼佼者，諸位先進所做的決定及決策將影響台灣土地發展、都市再造。提昇人民生活品質決		

		策者，懇求您在作決定時以同理心為一群愛台灣的人民想想，更希望諸位先進撥冗至現場走走、看看、問問，親自感受現況，若此地劃為河川地實為可惜。 政府法規應用於增進人民福祉為優先考量，切莫讓舊有法規剝奪人民應有的權利才是。 謹呈 臺北市政府都市計畫委員會	
建議辦法			
專案小組結論		建議納入「臺北市士林區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」內。	
委員會議決		依專案小組結論辦理。	
編號	37	陳情人	魏隆國
建議位置	雙溪左岸婆婆橋至自強橋段		
陳情理由	配合市府「大故宮文創區計畫」士林區都市計畫通盤檢討案計畫書。附件一（公開徵求意見綜理表）。請問市府有納入本次通盤檢討案的案件次數及提案人件數有幾件？無納入本次通盤檢討案的件數又有幾件？無納入的幾乎皆是當地所有權人及居民，我們已經居住在這裡幾十年了，市府還是規劃為公園及河川區對所有權人非常不公平，應將該地段（如附圖）變更為低密度開發才能使該地區更加繁榮。 本次公告徵求議建請市府多聽聽當地居民意見及說明需求再規劃。 		
建議辦法	建議市府及市長： 故宮附近現有公園綠地有夠多的了？請將如今規劃非常誇張超級廣大公園地段變更為低密度開發區		
專案小組結論	建議納入「臺北市士林區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」內。		
委員會議決	依專案小組結論辦理。		
編號	38	陳情人	魏隆成
建議位置	雙溪左岸婆婆橋至自強橋段		

陳情理由	雙溪河由至善國中段至自強隧道區間之左岸，規劃得美輪美奐、景色優美，反觀右岸時，道路兩側雜草叢生，該地段經市府多年規劃為公園，我們已經居住在這裡幾十年了，市府還是規劃為公園及河川區，對右岸的所有權人非常不公平，應將該地段變更為低密度開發才能使該地區更加繁榮。		
建議辦法	右岸居民數甲子居住於現址內，對於右岸居民現址坐落區域內，將該地段變更為低密度開發，輔導並融入雙溪地區人文與藝術規劃。		
專案小組 結論	建議納入「臺北市士林區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」內。		
委員會議 決議	依專案小組結論辦理。		
編號	39	陳情人	魏隆定
建議位置	雙溪左岸婆婆橋至自強橋段		
陳情理由	雙溪都市計畫中雙溪公園由至外雙溪橋河岸邊左邊，規劃的美輪美奐、故宮附近景色優美，唯美中不足又破壞故宮優美景觀視野的建物，就是故宮正前方之大樓建築物，地圖中故宮河岸右邊發展除部分區域農民耕作外，又為顧及行人和車輛安全，住戶得自行維護道路兩側景觀以利行車安全，亦未見市府相關單位維護道路及市容景觀，河岸左右兩側發展差別其大，市府 59 年規劃河岸右側為公園至今已 40 多年，亦不徵收用地、也無其他規劃及配套措施方案，用意令市民大眾猜疑，我們已經居住在這裡幾十年了，市府還是規劃為公園及河川區對我們所有權人實在非常不公平，應該將該區域範圍變更為低密度開發才能使該地區更加繁榮。		
建議辦法	1. 將河右岸區域地段變更為低密度開發區。 2. 規劃整治雙溪河應由上游開始整治河川，勿一昧的由下游清淤，上游整治後，再執行中下游清淤作業必能事半功倍，並融入馬總統大力推行之腳踏車專用道及沿河步道相信更能發揚雙溪人文地理特色。		
專案小組 結論	建議納入「臺北市士林區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」內。		
委員會議 決議	依專案小組結論辦理。		
編號	40	陳情人	賴同祥等 6 人
建議位置	士林區翠山段二小段（至善路二段 266 巷 64、66 號）		
陳情理由	1. 土地所有權人依法取得地號 517 等 94 筆之土地地籍圖。 2. 該等土地被臺北市政府於民國 59 年 7 月 4 日府工二字第 29248 號公告「陽明山管理局主要計畫案」內，即規劃為：「公園用地」。註：到 100 年 3 月止，被規劃「已超過 40 年」。 3. 該等大片土地百年來，從未有「洪水災害」發生。 4. 該等土地內，被繼承人死亡時，繼承人必須依法繳納巨額之遺產稅，才能依法取得繼承權。		

	5. 政府為了推行「公共利益」政策，劃定該等土地為「公共設施保留地」；土地所有權人願意為「公共利益」配合政府「公共政策」之推行。但 (1) 政府亦應保障人民，依憲法擁有保障之「財產權」。 (2) 該等土地被劃定為「公共設施保留地」，至今已超過 40 年。政府只「劃定」，而不「依法徵收」。 (3) 百年來，該等大片土地從未發生「洪災」；政府一再檢討變更「外雙溪地區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」。但政府 40 年來只在紙上作業，未能實際深入「通盤檢討」，確實執行「公共政策」。 6. 該等大片土地被政府劃定為「公共設施保留地」，其土地經濟價值與民間土地買賣價值相差達數十倍之多。人民的「財產權」嚴重被「傷害與扭曲」。 7. 臺北市政府在民國 90 年到 93 年 1 月「公告土地現值」：從每平方公尺為 25,000 元，遽降為 7,285 元；遽降幅度高達百分之 70.862。$(25,000 \text{ 元} \times 0.29138 = 7,285 \text{ 元})$這對土地所有權人是何等殘酷的扭曲與傷害。更違背中華民國憲法保障人民之『財產權』。 8. 中華民國憲法第十五條：人民之生存權、工作權及財產權，應予保障。 9. 土地所有權人等，為「土地公告現值」於 96 年 8 月 18 日；發文字號：外雙溪魏家字第 0960818 號；向臺北市政府提出「異議書」 10. 土地所有權人等，96 年 8 月 26 日；發文字號：外雙溪魏字 0960826 號向臺北市議會議員林瑞圖陳情。 11. 此次士林區外雙溪地區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案變更示意圖內：將土地所有權人依法取得地號 517 等，約 90 逾筆平坦土地；全部變更為『河川區』？土地所有權人質疑： (1) 此區段兩岸河道有必要擴增到此寬廣？ (2) 此區段河道水流，如遇「洪災」水流先衝往「至善天下」地基岸邊；循眉線往下流。地號 517 等約 90 餘筆平坦土地全部變更為『河川區』，應有檢討縮小之必要。
建議辦法	1. 意見書內附件一黃色部分百年來未曾「洪水災害」。 2. 土地所有權人建議：如能獲得台北市都市計畫委員會審慎評估，縮小『行水區』範圍；未來臺北市政府採『區段徵收』或有條件讓土地所有權人捐一定筆力之土地給政府，由民間採「低密度開發」（政府監督審核）；這對政府節省公帑並能推行『公共政策』，並與人民依憲法應受保障之『財產權』，均蒙其利。 註：懇請臺北市政府利用此次「都市計畫通盤檢討」案，能明智、確實深入檢討該地區、段之實際狀況；作出對『公共利益』及對『人民依憲法應保障之財產權』之有利決策。包括「區段徵收」或讓民間低密度開發（需經政府相關單位之審核）。以免造成政府為了推行『公共政策』，卻與人民依憲法應受保障之『財產權』；

	產生對立與難解。		
			
專案小組 結論	建議納入「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案」內。		
委員會議 決議	依專案小組結論辦理。		
編號	41	陳情人	賴同祥、蔡桂梅等 6 人
建議位置	士林區翠山段二小段 517 地號等 90 餘筆土地		
陳情理由	異議書 100.6.16 主旨：為台北市都市計畫委員會 100 年 6 月 9 日『專案小組審查會議』結論：有關『行水區』擬擴大計畫，係依據『水利工程處』的專業建議；土地所有權人：提出異議。 說明： 一、為 100 年 3 月，台北市外雙溪地區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案(以下簡稱：該主要計畫案)；提出『意見書』。 發文字號：外雙溪 100 年字第 1000609 號 二、士林區翠山段二小段：地號 517 等 90 餘筆「大片平坦土地」擬全部被規畫為『行水區』。(該主要計畫案：變更計畫內容編號 07 內。)(附件二：橘色部份) 三、此『大片平坦土地』從民國 59 年 7 月 4 日即被政府劃定為『公共設施保留地』；至今已被劃定時間『超過 40 餘年』 (1) 台北市政府都市發展局：民國八十九年十二月雙溪中游(劍南橋至望星橋)都市計畫案。串連自然與人文版圖的活水綠道。 (2) 台北市士林區外雙溪地區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案。民國 100 年 3 月。 (3) 政府一再變更計畫，無所作為；視人民的『私有財產』為『無物』。人民的『財產權』造成嚴重的『傷害與扭		

曲』。

四、台北市政府在民國八十九年十二月發佈：「雙溪中游（劍南橋至望星橋）都市計畫案」。後

- (1) 異議書人：地號 517 等 90 餘筆『大片平坦土地』，公告土地現值；短短三年遽降幅度高達百分之 70.86。
($25,000 \times 0.2914\% = 7,285$ 元)
- (2) 土地所有權人質疑：政府為了：雙溪中游（劍南橋至望星橋）都市計畫案；政府利用行政『公權力』遽降公告土地現值高達百分之 70.86 後，作為未來執行「土地徵收」預作準備？
- (3) 假如：如土地所有權人，質疑者：
@ 政府的『誠信』在那裡？
@ 中華民國違第十五條人民的『財產權』保障在那裡？
- (4) 政府亦遲遲不依『土地徵收條例』『都市計畫法』徵收。嚴重傷害到人民依中華民國憲法應受保障之『財產權』。

五、該等『大片平坦土地』百年來未曾有『洪水災害』發生：此次通盤檢討擬全部變更為『河川區』，本人及土地所有權人；質疑及建議：

- (1) 此區段百年來自然形成整條河道，此區段兩岸；根本沒有必要擴增到如此寬廣。
- (2) 此區段河道水流：如遇『洪災』，其大水流必先衝往對岸『至善天下』士林區至善段六小段 0004-0000 地號地基，且循眉線弧度順流而下；與地號 517 等 90 餘筆『大片平坦土地』無關。

六、政府利用『公權力』推行『公共政策』，對人民依憲法應受保障之『財產權』侵害，應以『最小侵害為原則』。

懇請臺北市政府利用此次『都市計畫通盤檢討』案，能明智、確實深入檢討該地區、段之實際狀況；對推行『公共政策』及對『人民依憲法應受保障之財產權』作出有力之決策。

- (1) 政府如『確實用心』深入檢討該地區、段之實際狀況，確認能規劃該地區、段『行水區』寬度減半。(或取消)
- (2) 將來政府開發時採『區段徵收』或『低密度開發』政府既能推行『公共政策』亦不必花費公帑來『依法徵收』。
- (3) 人民依憲法應受保障之『財產權』，亦能得以維護。

七、今日如能確實深入檢討、審慎評估，作出明智的決策；將來政府推行『公共政策』時；必能節省公帑並對人民依憲法應受保障之『財產權』，不會產生『對立』與『難解』。

都市計畫通盤檢討(主要計畫)案變更示意圖



臺北市地價謄本(第二類)



士林區翠山段二小段0516-0000地號
列印時間：民國95年04月24日11時06分

頁次：1

士林地政事務所 主任 沈永祥 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
士林價字000173號 列印人員：陳淑貞
資料管轄機關：臺北市士林地政事務所 謄本核發機關：台北市士林地政事務所

*** 土地標示部 ***

地目：林 等則： 面積：****170.00平方公尺
民國094年01月 公告土地現值：****10,795元/平方公尺
民國093年01月 公告土地現值：****7,285元/平方公尺
民國092年01月 公告土地現值：****19,317元/平方公尺
民國091年07月 公告土地現值：****20,903元/平方公尺
民國090年07月 公告土地現值：****23,000元/平方公尺
民國089年07月 公告土地現值：****25,000元/平方公尺
民國088年07月 公告土地現值：****25,000元/平方公尺
民國087年07月 公告土地現值：****25,000元/平方公尺
民國086年07月 公告土地現值：****25,000元/平方公尺
民國085年07月 公告土地現值：****25,000元/平方公尺
民國084年07月 公告土地現值：****25,000元/平方公尺
民國083年07月 公告土地現值：****25,000元/平方公尺
民國082年07月 公告土地現值：****25,000元/平方公尺
民國081年07月 公告土地現值：****25,000元/平方公尺
民國080年07月 公告土地現值：****21,000元/平方公尺
民國079年07月 公告土地現值：****35,000元/平方公尺
民國078年07月 公告土地現值：****28,700元/平方公尺
民國077年07月 公告土地現值：****10,500元/平方公尺
民國076年07月 公告土地現值：****10,240元/平方公尺
地價備註事項：(空白)

短短三年

長達12年之久

<<本謄本列印完畢>>

沉痛的抗議與建議書

100.7.18

主旨：為 40 餘年來『台北市士林區外雙溪地區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案』政府一變再變，毫無準則；視人民依法取得並應受憲法保障之『財產權』為『無物』。土地所有權人，表達『沉痛的抗議與建議』。

說明：

一、土地所有權人所陳區域內土地，士林區翠山段二小段地號：516~560 等 30 餘筆平坦土地部份。

二、此『大片可供建築用之平坦土地』從民國 59 年 7 月 4 日即被政府劃定為『公共設施保留地』；至今已被劃定『超過 40 餘年』

(1) 台北市政府民國八十九年十二月「雙溪中游(劍南橋至望星橋)都市計畫案」。串連自然與人文版圖的活水綠道

(2) 民國 100 年 3 月：『台北市士林區外雙溪地區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案』。

(3) 政府一再變更計畫？無所作為；視人民的『財產權』為『無物』。人民依憲法庭應受保障之『財產權』造成嚴重的『傷害與扭曲』。

三、台北市政府在民國八十九年十二月發佈：『雙溪中游(劍潭橋至望星橋)都市計畫案』。後：

(1) 抗議書人：地號 516~560 等 30 餘筆『大片平坦土地』？公告土地現值；短短三年，遽降幅度高達百分之 70.86。 $(25,000 \times 0.2914\% = 7285 \text{ 元})$

(2) 土地所有權人質疑：政府是為了：『雙溪中游(劍南橋至望星橋)都市計畫案』，政府利用行政『公權力』；短短三年遽降『公告土地現值』高達百分之 70.86，作為未來執行『土地徵收』預作準備？

(3) 假如：如土地所有權人所質疑者：

@ 政府的『誠信』在那裡？

@ 社會的『公平』『正義』在那裡？

@ 中華民國憲法第十五條人民的『財產權』保障在那裡？

四、政府利用『公權力』推行『公共政策』對人民依憲法應受保障之『財產權』；應以『最小侵害為原則』。

五、假如政府經：學者、專家審慎評估；確認該區段『河川面』應擴寬；必需全面徵收該區段土地：土地所有權人願意全力配合政府，依[『土地徵收條例』『都市計畫法』]法徵收。

六、假如政府能確實深入檢討、審慎評估；

(1) 此區段百年來自然形成整條河道，未曾發生『洪災』；此區段兩岸，根本沒有必要擴增到此寬廣。

(2) 比區段河道水流：如過『洪災』，其『大洪水流』必先衝往對岸「至善天下」士林區至善段六小段 0004-0000 地號地基，且循眉線弧度順流而下；與地號 516~560 等 30 餘筆『大片平坦土地』無關。

七、政府如『確實用心』深入檢討該地區、段之實際狀況，

	確認能規畫該地區、段『行水區』寬度減半（或取消）。 (1) 將來政府開發時：採『區段徵收』或『低密度開發』；政府既能推行『公共政策』亦不必花費公帑來『依法徵收』。 (2) 人民依憲法應受保障之『財產權』亦得以維護。		
建議辦法	八、為了該區段『百年防洪大計』土地所有權人提出建議： (1) 願有條件捐出：靠河川邊緣（狹長型）一半土地；增加該區段『河川面寬度』及『景觀道路』用。 @ 「河面寬度加寬」，『洪災時』成為『洪水滯留緩衝區』；減低『洪水災害』發生。 @ 「景觀道路」美化，增加市容景觀。 (2) 政府給予土地所有權人？剩下靠山邊另『一半狹長土地』；規畫為『建築用地』。如此：政府既能不必花費公帑來推動『公共政策』，人民依憲法應受保障之『財產權』亦得以維護。 懇請台北市政府利用此次「都市計畫通盤檢討」案，能明智、確實深入檢討該地區、段之實際狀況；作出明智的決策。對推行『公共政策』及對人民依憲法應受保障之「財產權」；不會產生『對立』與『難解』。		
專案小組 結論	建議納入「臺北市士林區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」內。		
委員會議 決	依專案小組結論辦理。		
編號	42	陳情人	賴同祥等 6 人

陳情理由

『大故宮計畫』建議書

主旨：為『大故宮計畫』與『台北市士林區外雙溪地區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案』；兩案『相互關達』與『相互解套』之建議。

說明：

一、土地所有權人：蔡桂梅家族等人，為維護自己依法取得並應受憲法保障之『財產權』；受到台北市政府『行政權』的『漠視』與『霸凌』，表達『沉痛的抗議與建議書二』。(附件一)

二、『沉痛的抗議與建議書(二)』所涉及之土地：

(1)翠山段二小段 516~566 地號等土地。(附件二黃色部份)

(2)總面積相當大，為 22,786 平方公尺。(附件三)

(3)距『故宮』約 800 公尺。(附件四、五)

(4)此區段被劃定為『公共設施保留地』，超過 40 餘年。(附件六)

(5)『被畫定』超過 40 餘年，政府不『依法徵收』；讓土地所有權人『更心痛』者：政府將公告土地現值，短短三年遽降幅度高達百分之 70.86。(附件七)

三、100 年 9 月 16 日開會：外雙溪地區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案，專案小組第二次會議紀錄。會議結論：(附件八)

第 3 案：故宮機關用地內，尚未徵收，現況為私有住宅部份；請故宮博物院提出具體方案.....(附件八第 3 點) 註：(故宮前建“宿舍”售予員工，現為『私有房屋、土地』。

第 6 案：居民陳情『行水區』百年未有洪水.....(附件八第 6 點) 註：被限定為『公園用地』超過的餘年。

※政府應有的『誠信』、社會的『公平、正義』，人民依憲法應受保障之『財產權』應予維護。

四、台北市政府正規畫檢討『大故宮計畫』，所需土地幅員必相當廣闊。

沉痛的抗議與建議書 (二)

受文者：台北市政府 都市發展局

發文日期：中華民國 100 年 10 月 1 日

發文字號：外雙溪機字第 1001001 號

副 本：台北市政府 都市計畫委員會

台北市政府 水利工程處

台北市議會 議長 吳碧珠

台北市議會 議員 林瑞圖

台北市議會 議員 何志偉

主 旨：為 40 餘年來『台北市士林區外雙溪地區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案』政府一變再變，毫無準則；視人民依法取得並應受憲法保障之『財產權』為『無物』。土地所有權人，表達『沉痛的抗議與建議』。

說 明：

一、台北市都市計畫委員會於 100 年 9 月 16 日(星期五)下午 2 時在市政大樓 8 樓西南區本會委員會會議室召開「台北市士林區外雙溪地區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案」專案小組第 2 次會議。主席結論：

(1)有關陳情人(土地所有權人)所陳區域內土

地被劃定為『公共設施保留地』已超過 42 年之久。

(2)百年來該區段並無『洪水災害』發生。

請『都市發展局』及『水利工程處』深入研討，作出正確的判斷，以維『公共利益』及『人民權益』；作出正確的決議。供『都市計畫委員會』對該區段作出正確的都市計畫，通盤檢討。

註：(1)政府對該區段『都市計畫通盤檢討(主要計畫)案』，一變再變，該區段已成為單一『個案區域』。

(2)懇請政府有關單位能辦理『專案會勘』，用心深入研討，對『維護公共利益』及對『人民權益之保障』；作出正確的判斷；負責任的『正確決議』。

二、土地所有權人所陳區域內土地，士林區翠山段二小段，地號：516~560 等 30 餘筆(附件一)黃色平坦土地部份。

三、此『大片可供建築用之平坦土地』，從民國 59 年 7 月 4 日即被政府劃定為『公共設施保留地』；至今已被劃定『超過 40 餘年』(附件二)。

(1)台北市政府民國八十九年十二月『雙溪中游(劍南橋至望星橋)都市計畫案』。串連自然與

人文版圖的活水綠道（附件三、四）。

(2)民國 100 年 3 月：『台北市士林區外雙溪地區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案』（附件五、六）。

四、台北市政府在民國八十九年十二月發佈：『雙溪中游(劍南橋至望星橋)都市計畫案』。後：

(1)抗議書人：地號 516~560 等 30 餘筆『大片平坦土地』（附件一），公告土地現值：短短三年，遽降幅度高達百分之 70.86。（附件七）
(25,000x0.2914%=7,285 元)

(2)土地所有權人質疑：政府是為了『雙溪中游(劍南橋至望星橋)都市計畫案』，政府利用行政『公權力』：短短三年遽降『公告土地現值』高達百分之 70.86。（附件七），作為未來執行『土地徵收』預作準備？

五、政府一再變更計畫，無所作為；視人民的『財產權』為『無物』。人民依憲法應受保障之『財產權』造成嚴重的『傷害與扭曲』。

六、假如：如土地所有權人所質疑者：

①政府的『誠信』在那裡？

②社會的『公平』、『正義』在那裡？

③中華民國憲法 第十五條 人民的『財產權』保

障在那裡？（附件八）

七、政府利用『公權力』推行『公共政策』，對人民依憲法應受保障之『財產權』：應以『最小侵害為原則』。

八、假如政府經：學者、專家審慎評估；確認該區段『河川面』應擴寬；必需全面徵收該區段土地：土地所有權人願意全力配合政府，依『土地徵收條例』（附件九）『都市計畫法』（附件十）法徵收。

九、假如政府能確實深入檢討、審慎評估：

(1)此區段百年來自然形成整條河道，未曾發生『洪災』。

(2)此區段河川面已相當寬廣，根本沒有必要再擴增。（見附件十一橘色部份）

(3)此區段河道水流：如遇『洪災』，其『大洪水流』必先衝往對岸『至善天下』士林區至善段六小段 0004-0000 地號地基（見附件十一紅線部分），且循眉線弧度順流而下；與地號 516~560 等 30 餘筆『大片平坦土地』無關。（見附件十一紅線及橘色部份）

十、政府如『確實用心』深入檢討該地區、段之實際狀況，確認能規劃該地區、段『行水區』或『河川區』寬度減半（或取消）。

-3-

(1)將來政府開發時：採『區段徵收』或『低密度開發』；政府既能推行『公共政策』亦不必花費公帑來『依法徵收』。

(2)人民依憲法應受保障之『財產權』，亦得以維護。（附件八）

十一、為了該區段『百年防洪大計』，土地所有權人提出建議：

(1)願有條件捐出：靠河川邊緣（狹長型）一半土地；增加該區段『河川面寬度』及『景觀道路』用。

①『河面寬度加寬』：『洪災時』成為『洪水滯留緩衝區』減低『洪水災害』發生。

②『景觀道路』美化：增加市容景觀。

(2)政府給予土地所有權人，剩下靠山邊另『一半狹長土地』；規畫為『建築用地』。

如此：政府既能不必花費公帑來推動『公共政策』，人民依憲法應受保障之『財產權』亦得以維護。

懇請台北市政府利用此次『都市計畫通盤檢討』案，能明智、確實深入檢討該地區、段之實際狀況；作出明智的決策。對推行『公共政策』及對人民依憲法應受保障之『財產權』；不會產生『對立』與『難解』。

-5-



土地所有權人：

蔡桂梅 台北市北投區建民路 103 號 1 樓

魏大千 台北市士林區至善路 2 段 266 巷 66 號

魏守新 台北市士林區至善路 2 段 266 巷 66 號

魏楓玲 桃園市敬三街 38 號 1 樓

魏楓娟 新北市淡水區自強路 170 號 7 樓

撰稿人兼：賴同祥

代收件人：

地址：台北市北投區公館路 92 巷 1 弄 19 號 2 樓

中華民國 一〇〇 年 十 月 一 日

-6-

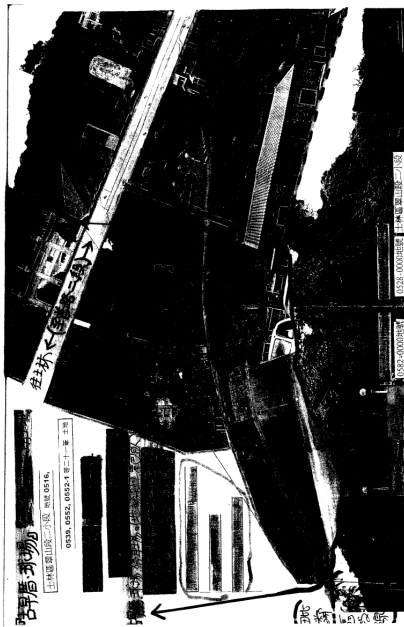
中華民國憲法

第十五條：人民之生存權、工作權及財產權，應予保障？

註：516~566 計二十一筆地號，被台北市政府剝奪財產總值明細：（短租三年）

地號	面積 (平方公尺)	89 年 7 月公告現值 (長達 12 年之久)	93 年 1 月公告現值	被剝奪之財產值
516	276	25,000 元	7,285 元	4,889,340 元
530	815	25,000 元	7,285 元	14,437,725 元
531	98	25,000 元	7,285 元	1,736,070 元
532	4	25,000 元	7,285 元	70,860 元
533	1,798	25,000 元	7,285 元	31,851,570 元
534	353	25,000 元	7,285 元	6,253,395 元
535	651	25,000 元	7,285 元	11,532,465 元
536	263	25,000 元	7,285 元	4,659,045 元
537	523	25,000 元	7,285 元	9,264,945 元
538	881	25,000 元	7,285 元	15,606,915 元
539	2,169	25,000 元	7,285 元	38,423,835 元
549	704	25,000 元	7,285 元	12,471,360 元
550	463	25,000 元	7,285 元	8,202,045 元
551	4,483	25,000 元	7,285 元	79,416,345 元
552	4,150	25,000 元	7,285 元	73,517,250 元
552-1	2,171	25,000 元	7,285 元	38,459,265 元
559	41	10,000 元	7,285 元	111,315 元
560	188	25,000 元	7,285 元	3,330,420 元
561	182	25,000 元	7,285 元	3,224,130 元
565	1,103	25,000 元	7,285 元	19,539,645 元
566	1,470	10,000 元	7,285 元	3,991,050 元
合計	22,786	546,985,000 元	165,976,010 元	380,988,990 元

短租三年，財產總值遽降約 70% 以上，財產損失慘重。



臺北市士林地政處

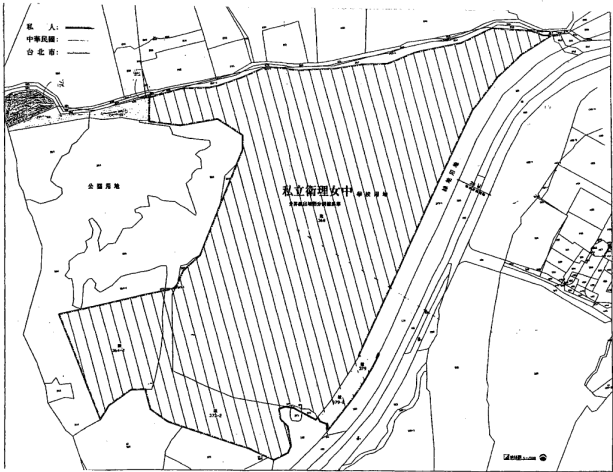
	敬愛的鄉親您好： 臨溪里郭掌富里長及多位鄉親聯署陳情表達「外雙溪地區都市計畫通盤檢討」案之建議及檢討故宮機關用地內私有住宅恢復為住宅用地，經碧珠多次轉請市政府研處，都市計畫委員會專案小組已於9月16日開會討論，會議結論：請故宮博物院提出具體方案及配套措施，請都發局提出容積規劃及軍方用地解決方案（詳如下附公文），轉轉知郭里長、各位鄉親及鄉親們參閱了解，碧珠將持續關心本案，並歡迎各位鄉親隨時與里長及碧珠保持聯繫。 張吳碧珠 敬上 100年9月23日 臺北市都市計畫委員會 函 發文日期：中華民國100年9月23日 發文字號：北市發會一字第10030400100號 臺北市士林區外雙溪地區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案專案小組第2次會議紀錄 一、時間：中華民國100年9月16日（五）下午2時 二、地點：市政大樓八樓西南區本會委員會會議室 三、主席：連委員泰明 記錄彙整：黃若津 四、出席委員及列席單位人員：（詳如後附） 五、都市發展局簡報（略） 六、與會委員發言（略）： 七、會議結論： （一）本次會議經總整委員會意見，以下幾點請規劃單位提供資料，以利下次專案小組審議。 1. 外雙溪通盤檢討主要計畫案仍依原公展範圍審議，大故宮計畫無須單獨抽離審查，如果經討論後尚難以在本案處理之部分，則考慮納入士林區主要計畫通盤檢討辦理。	2. 本案為主要計畫通盤檢討，對於使用分區變更或不變更（市民陳情變更）須提出具體理由，因涉細部計畫內容及都市設計準則等，請都市發展局於下次會議時提出相關計畫內容，以利審議。 3. 故宮機關用地內尚未徵收現況為私有住宅部分，請故宮博物院提出具體方案，說明未來此區是維持機關用地抑或同意變更使用。若發售後機關用地，後續對產權處理須提出具體作法，例如換市價限收、安置計畫等；若變更使用分區以維持現況住宅使用，也需有配套措施，包括現有建物修建、改建之相關規範以形塑整體風貌，即大故宮計畫之短、中、長期規劃方案及都市設計構想，應含括此未徵收機關用地提出整體規劃。 4. 居民陳情住二變更為住三部分，因涉外雙溪地區整體容受力問題，請都市發展局綜合考量大故宮整體規劃量體、外雙溪地區發展氛圍及居民對土地產權、建物改建之期望等，提出此地區住宅容積、高度等規劃構想；另請交通局綜合評估大故宮計畫併外雙溪地區整體交通容受力，供都市發展局規劃參考。 5. 至善路一段南側機關用地雖經軍方代表會中表示，除現有圍有土地範圍外其餘私有地無使用需求，惟都市計畫從積極解決問題的角度應有更具突破性的作法，請都市發展局嘗試提出不同解決方案，例如跨區區段徵收、公私土地交換等方式，並請地政處評估其可行性。 6. 居民陳情行水區百年來有洪水，請水利處針對陳情意見標示出陳情私有地位並提出處理建議，以利討論。 （二）衛理太中箭綠地綠地，同意納入本次通盤檢討變更為學校用地，並依發展局建議僅得作為該校開放空間使用以延續綠地效果。 （三）大型山區公園、中影文化城、及本次會議尚未討論之公民或團體陳情意見等併於下次會議討論。
建議辦法	本人建議：台北市政府都市計畫委員會，將蔡桂梅家族『翠山段二小段516~566地號』一大片已被畫定為『公共設施保留地』之土地；納入『大故宮計畫』範圍考量：如此 (1)第3案：故宮範圍內『私有房屋、土地』之難題，就迎刃而解。 (2)第6案：土地所有權人，應受憲法保障之『財產權』；亦得以維護。 (3)『大故宮計畫』其他所需土地，計畫得以順利進行。	
專案小組結論	建議納入「臺北市士林區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」內。	
委員會議決	依專案小組結論辦理。	
編號	43	陳情人 有誠股份有限公司
建議位置	東吳大學旁有大片軍事用地	
陳情理由		
建議辦法	1. 本區域內東吳大學旁有大片軍事用地，初期設置之時，本地區仍屬郊區，設置軍事用地誠屬當然，現今大故宮文創產業園區已見規劃，本區域已然成為本市重要文化地標區域，且故宮為世界五大博物館之一，週邊設置軍事用地，實有不倫不類之感。建議可藉由本次通盤檢討之機會，將至善路一段與中正路交口（即雙溪公園週邊）起至現今故宮園區沿線軍事單位遷離，並將遷離後土地撥付故宮，供故宮建設各朝代文物之展覽館（例如：漢代文物展館、唐代文物展館等），使故宮成為文創園區的靈魂，提高故宮園區世界知名度。且建立各朝代文物展館將可大幅增加故宮展覽容流量，同時可接待數倍於現狀之遊客，將可大幅增進故宮園區之觀光效益。 2. 展品來源皆可來自故宮： 故宮藏品超過三十萬件，數量之豐富及品質之高水準，均屬於世界之前列，可惜的是，目前因故宮主展館限制，致使大量精	

	美文物靜藏於山洞之內，許多人終其一生都無法盡攬中華文化之美；同時需於保存地點設置24小時不間斷之空調調節溫控系統，耗費電力甚鉅。不若建立特展館區，將隱藏、保存橫躺之古文物，分朝代、類型分別於各特展館中長期展出，使有心人可隨時至各展館參訪，深入了解中華歷史及文化，可提昇我國於世界之文化知名度，增加故宮參觀收入，帶動週邊經濟，又節省電力之浪費，更可藉此提升人民文化素養。 3. 故宮主展館及規劃中之南部展館可用為特展之用： 故宮目前之主展館及規劃中之南部展館可轉型成為特展館區，不定期推出各項特展，除與國外博物館合作進行之展覽外，亦可做例如歷朝歷代之瓷器展、書畫展等各類型特展，此舉亦可吸引世界學術界專家學者前來故宮參與研究，對提升我國於世界之學術地位有極大之助益。 4. 建立故宮園區賞櫻步道： 建議自至善路一段與中正路交口起至至善路三段內雙溪底，沿路兩側及中央分隔島地區行道樹改植「吉野櫻」，於櫻花盛開之季節時將此一區塊劃設為假日行人步行區，汽機車禁入，提供市民一日或二日遊休閒娛樂之選擇，並創造藝術氛圍，建立文創園區之形象。
專 案 小 組 結 論	同編號1。
委 員 會 決 議	同編號1。
編 號	44
建議位置	陳情人 有誠股份有限公司
陳 情 理 由	1. 本區域新建建築物，建築限高17.5公尺，實非合理： 本區域內至善路一、二段沿線之住宅等建物，緊鄰40公尺大馬路，地底為「岩盤結構」(此點曾經「至善國中」前方衛生下水道工程之施工單位對媒體公開透露，吾人相信貴委員會亦有此等地質之資料)，於此穩固之岩盤結構上營造高聳之建築物當無問題，惟相關單位卻僅以『國立故宮博物院』之抽象理由，限制周圍建物之建築高度在17.5公尺以下，此一舉措，對於人民財產權之侵害甚鉅！然以本區域內之東吳大學為例，其卻得於2009年左右興建2棟高達10層樓之音樂大廳，超過17.5公尺之上限頗多，其間標準並不一致，實難令人民信服！ 2. 本區域土地用地分區為『住二』，相關交通設施與品質卻未能配合： 本區域每日凌晨6時30分左右起，從陽明山行經至善路一、二段，穿越自強隧道前往內湖區，甚而經堤頂大道，前往信義區、大安區之上班人潮不斷，率皆壅塞於東吳大學至自強隧道此一路段，下班尖峰時段亦復如是。至善路一、二段沿線之本區域居民，終年累月飽受噪音、空污、交通擁擠之苦，如此低落

	之生活品質，究與『住二』之土地用地分區形成強烈對比，時為十足諷刺之憾事！關於此點，陳情人乃建議貴委員會等相關單位，理應專案考量放寬本區域之容積率，俾以維持中等之人口密度與建築密度為荷。 3. 規劃中的「北投士林科技園區」指日可待，政府應未雨綢繆：「北投士林科技園區」分布在雙溪兩側，位於福國路、承德路交叉路口一帶，為臺北市科技走廊一環，民國 116 年即將完成招商，屆時勢必與內湖科學園區在商業、科技、經濟發展各方面連成一氣，交流鼎盛。2011 年的今天，承上（二）所述，至善路一、二段至自強隧道此一狹常地帶的交通、噪音、空氣品質已是如此不堪，迄民國 116 年「北投士林科技園區」完成之時，將如何承受日益沉重的巨大交通量，令人堪憂。籲請政府各相關單位理應未雨綢繆，放遠眼光，即刻著手規劃、提出改善之具體措施，以因應本區域日形惡化之生活品質，藉以維持本區域較低之人口與建築密度為是。除此之外，陳情人建議貴委員會等相關單位或可考量將本區域土地使用分區變更為「商業區」為妥。 4. 國立故宮博物院「大故宮計畫」，應有更為創新的具體作為：100 年 4 月 7 日蒙國立故宮博物院以台博秘字第 1000003007 號函函副本公司，略以：「本院刻正積極籌建『大故宮計畫』，俾整合建築、文化、藝術、會議、休閒等功能而成複合式之觀光旗艦園區。…並經國安局同意撥用原屬國防部陸軍衛勤學校用地…」等語。 良以國立故宮博物院為世界五大博物館之一，典藏高達 68 萬餘件中華文物，周邊尚有多處其他軍事設施予用地雜處其間，頗感突兀與不協調，此景亦為其它舉世聞名大博物館所未嘗見，當可藉由本次都市計畫通盤檢討之機會，使周邊各軍事單位遷離，將土地撥付故宮博物院使用；以此大片之館區用地，興建歷朝各代之展館 6-7 處，使先秦、秦漢、隋唐、宋、元、明、清等各朝皆有各自固定展館。陳情人以為，與其使大批文物長期靜躺於故宮後山之中，毋寧將其同時盡皆呈現於世人面前。若能如此，則全世界愛好藝文人士，將可隨時來台參覽中華歷代文物、促進學術交流與研究，而國立故宮博物院將進一步成為全世界人文薈萃之地、典藏之重鎮，且可大幅增加經濟收益，提昇國人文化涵養，增加就業機會，實一舉數得，何樂而不為也。		
建議辦法	以上陳情與建議，懇請惠予考量採行。		
專案小組 結論	相關建議錄請市府納入細部計畫參考。		
委員會議 決議	依專案小組結論辦理。		
編號	45	陳情人	國立故宮博物院

建議位置	
陳情理由	本院「大故宮計畫（含院區擴建與文化创意產業園區【以下簡稱文創園區】新建）」目前規劃內容已與本（100）年1月11日送臺北市府都市發展局之需求計畫不同。調整內容含： 1. 為本院往後50年發展需要，並基於參觀人數、展場環境及展覽規劃等考量，院區擴建之展示面積預計增加5倍，建築樓板面積及開發規劃刻正配合檢討中。 2. 另因政策變更，取消文創園區旅館需求，原欲以BOT方式辦理之土地，部分改為設置文建會主管之「財團法人文化创意產業發展研究院（以下簡稱文創院）」，由本院提供8,000平方公尺土地（初步協商位置如附圖），計畫內容將由行政院文化建設委員會研擬並逕提臺北市府都市發展局辦理。
建議辦法	1. 本院文創園區計畫內土地，配合文創院設置，土地使用變更方向由「文化创意專用區」之特定專用區改為「機關用地」。 2. 原臺北市府文化局及停車管理處管理之「機關用地」，請配合取消指定用途加註，以利相關土地作為本院文創園區使用。 3. 「大故宮計畫（含院區擴建與文化创意產業園區【以下簡稱文創園區】新建）」本院刻正辦理可行性評估暨先期規劃作業，規劃成果若有涉及都市計畫調整之需求，本院隨時補充資料惠請協助。
專案小組結論	1. 故宮博物院南側機關用地、交通用地變更為文化创意專用區先予通過，建議修正以下內容併提大會說明。 (1) 主要計畫內應原則性規範捷運地下穿越路線上方留設之開放空間系統以及車站廣場，並於計畫書中載述細部計畫內應綜合考量捷運設施與現有故宮博物院、未來文創園區的位置及高程，詳予規劃設計其立體連通。 (2) 故宮博物院及未來的文創園區是本地區吸引人潮的主要節點，且部分文創專用區係由交通用地變更使用；因此，文創專用區開發衍生之停車需求、及原交通用地可提供之公共轉運功能等交通需求均應內部化，於文創專用區開發時提供並於主要計畫中載明。 (3) 同意容積率240%、建蔽率60%之使用強度，未來於細部計畫書中規定；至於文化创意產業衍生的附屬設施佔主要使用項目使用容積樓地板面積的百分比，亦應於細部計畫書中詳予考量規範，以使文創專用區確實為文化创意產業的使用。 (4) 本區地質容受力問題於本案提大會時一併說明。
委員會議	故宮博物院南側機關用地、交通用地變更為文化创意專用區予以通過。至於土地使用強度與項目、都市設計準則、交通設施、捷運出入口及連通設施等屬細部計畫擬定事項，則於細部計畫中訂定；且因本案屬台北市重要的地區發展計畫，未來細部計畫應由故宮博物院與文建會針對大故宮計畫提出具體使用構想後，由市

	府主導擬訂之。		
編號	46	陳情人	行政院文化建設委員會
建議位置	故宮博物院南側機關用地		
陳情理由	有關故宮博物院「大故宮計畫」將設置「財團法人文化創意產業發展研究院（以下簡稱文創院）」乙案，說明如下： 1. 考量整體文化創意產業之扶植與策進，牽涉專業性業務範圍之廣及所需專業人力之繁，亟需組織彈性機構來延攬專業團隊投入參與，以落實產業推動政策。本會爰依文化創意產業發展法第七條規定，擬具「財團法人文化創意產業發展研究院設置條例」草案，該草案已於 99 年 12 月 23 日經立法院司法及法制、教育及文化委員會審議通過，將於完成立法程序後儘速成立；另依總統裁示，「大故宮計畫」先進行文創院與故宮文創園區之建置，本會確實有使用該土地之需求。 2. 文創院未來係提供文化創意產業相關服務之專業機構，其用地建議劃設為機關用地；另依臺北市土地使用分區管制規則，該院屬第五條第一項第十三款之公務機關。		
建議辦法 專案小組 結論	同編號45		
委員會 決議	同編號 45		
編號	47	陳情人	孫瑞隆
建議位置	衛理女中北側 10 筆地號土地		
陳情理由	1. 本屬文教區，若要變更應屬全民共享。 2. 該區地形陡峭不適合住宅、居住。 3. 目前房屋不多，且屬違建容易遷移。 4. 維持低密度開發。		
建議辦法	應變更為綠地或公園用地，與故宮東側綠地合而為一。		
專案小組 結論	同意公展計畫書變更文教區為住宅區。		
委員會 決議	依專案小組結論辦理。		
編號	48	陳情人	私立衛理女子高級中學
建議位置	至善段三小段 379、379-1、379-2		
陳情理由	1. 本校現行校園之部分土地（至善段三小段 379、379-1、379-2）於 59 年 7 月 4 日被劃為「綠地用地」之校舍亦有使用執照（建照（62）工營字第 643 號，使用執照（64）始自第 0477 號）。運動場、室內球場、宿舍、校門等均為學校教育不可或缺之一環，今「綠地用地」橫互其上，除對校舍整建事宜影響甚鉅外，完整之校園規劃進行。 2. 本校校區約 2/3 緊鄰原住民公園，校門正對面一街之隔，亦設有外雙溪公園，不到一公里距離，道路兩側已連接分佈大小兩		

	座公園，然每年培育近 1300 位莘莘學子之學校校區內卻仍規劃為「綠地用地」，此實令人費解。 3. 職是之故，懇請貴會一本關心教育、愛護私校之心，將此五十年來即作為教育用地之「綠地用地」，變更為「私立衛理女中學校用地」 		
建議辦法	懇請貴會將本校校區內之「綠地用地」變更為「私立衛理女中學校用地」		
第 3 次專案小組結論	衛理女中前綠地，同意納入本次通盤檢討變更為學校用地，並依發展局建議僅得作為該校開放空間使用以延續綠廊效果。		
第 4 次專案小組結論	私立衛理女中臨至善路側綠帶變更綠地用地為私立衛理女中用地，因現況高程問題導致綠帶功能不彰，考量產權及現況使用，同意依都市發展局所提修正計畫。		
委員會議決	依專案小組結論辦理。		
編號	49	陳情人	林進亮
建議位置	士林區至善段三小段 80、82、136、137 地號		
陳情理由	為本人名下所有之臺北市至善段三小段地號：80、82 等兩筆土地，原先為本人父親民國 62 年間購買，因被列入保護區數十年，始終無法進行任何開發，影響權益甚鉅，同時也影響該地區發展，多年以來，已經反映多次始終因為法令關係而無法獲得許可。 近聞貴局正在進行「臺北市士林區外雙溪地區都市計畫通盤檢討」案，並已公布主要計畫內容，因此，建請貴局能考慮將上述地號變更為住宅區，理由如下： 1. 上列地號土地雖然被列為保護區，但其緊鄰住宅區土地，多年以來，該地區地質結構穩定，所興建之住宅安全無虞，尤其是地號 80 之土地，地形平坦，若能興建住宅，俾能提供環境優美之居住環境。 2. 上列地號緊鄰本人母親名下之同段地號 136 及 137，其中 136 地號為公共設施保留地之道路用地，而 137 為兒童遊樂設施保留地，顯見政府多年以前就已經計畫開發本土地，因而劃設計		

(三) 張委員桂林：

- 1.大故宮計畫是本案重要的主題之一，但大故宮計畫是國家非常重要的文化建設，因涉時程，建議故宮博物院提出更詳細的大故宮整體計畫，辦理專案變更；原故宮機關用地未徵收使用或已出售員工宿舍的土地，涉民眾權益，建議在通盤檢討中處理。
- 2.本案範圍廣闊，建議辦理現勘，讓委員更清楚發展現況。
- 3.本案山區公園應是當年預留河川整治用地的規劃理念下劃設，目前堤線已定並完成變更河川區，山坡地公園基於減少環境敏感地區擾動的環境考量，建議仍回歸山坡地保護區。
- 4.本案交通規劃策略以綠色永續為主，加油站用地尚未開闢，已遭故宮博物院及附近居民反對，建議仍以不開闢為優先，但市府對廠商責任部分應予考量。
- 5.故宮周邊的現況住宅環境不佳，建議配合大故宮計畫賦予適當的都市機能，進行整體環境的改善。

(四) 林委員志盈（鄭淳元代）：

- 1.本案交通運輸策略限制自小客車及機車，則第 13 頁都市設計準則「汽機車及自行車停車空間使用」建議刪除機車，另新建建築物應規定提供足夠停車空間；第 17 頁公車專用道涉路權配置，建議於計畫中刪除。
- 2.本案「都市設計準則」屬計畫一部分，建議置於計畫內容中。
- 3.贊同辦理本案現場會勘，讓委員更了解該地區的問題，另針對本案老舊社區問題，建議都市發展局應提出鼓勵辦理更新的方案。

(五) 邱委員大展：

- 1.本案可能涉及北環線捷運路線，若須變更都市計畫應於計畫中表現出來。
- 2.天母到劍南山的快速道路是否開闢應提供相關資訊。
- 3.大故宮計畫以故宮博物院及文建會的使用為主，且多利用公有地，建議個案變更。
- 4.至善路一段旁機關用地現況軍事設施使用強度不高，應洽

軍方提出使用需求，否則建議可考量連結大故宮計畫作為文創使用。

(六) 陳委員雄文（陳窓期代）

- 1.有關大故宮計畫所需之機關用地是否涉地質敏感問題，建議下次會議請大地工程處列席討論。

七、會議結論：

(一) 與會委員的建議及想進一步了解的部分，請市府回應及提供相關資料。

(二) 為讓委員對現況更了解，請安排委員現勘，並請於現勘時提供以下資訊，並供下次專案小組審議時參考。

1. 案內大故宮計畫是否單獨辦理個案變更或於通盤檢討內考量，其作法、利弊等問題及產權的相關資訊，請都市發展局提出說明。

2. 本案主要計畫通盤檢討因涉大故宮計畫，附近地區的土地使用對景觀的影響應予考量，請都市發展局一併說明本案的細部計畫內容包括土地使用種類及強度、都市設計的景觀及高度管制等部分，以利主要計畫審議進行。

- 3.有關人民及團體陳情案件，除委員提出部分請相關單位回應外，請相關單位提供以下資料，供委員審議參考，以利逐案審查。

(1) 請市府提供大型山區公園產權、坡度等資料，以及過去變更案例及相關辦理原則。

(2) 請故宮博物院提供大故宮計畫目前的計畫方案，並請提供大故宮計畫未來可能衍生的交通衝擊、都市發展、及地質條件等資料，以及因應措施及規劃建議。

(3) 為兼顧公益及私人權益，請市府提供包括加油站用地、至善路一段機關用地、故宮機關用地內住宅使用、公園綠地等其產權、過去的變更及發展歷史等詳細資料，以為審議參考。

臺北市都市計畫委員會會議簽到表

會議名稱：「臺北市士林區外雙溪地區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」專案小組會議

時間：100年6月9日（四）上午9時30分

地點：市政大樓8樓西南區本會委員會議室

主席：邊委員泰明



紀錄：黃若津

委員簽名	列席單位	職稱	姓名	聯絡電話
張委員桂林	都市發展局		陳信良	8249
陳委員宏宇				
姚委員仁喜	財政局		張孝介	6303
蘇委員瑛敏	交通局		張向立	6850 提問
李委員素馨	停管處		陳怡青	57590666 #6145
林委員楨家	教育局	科員	蘇曉芳	2905-6367
邱委員大展	文化局	聘用 研究員	陳世偉	3417
陳委員雄文	捷運局	課長	張美華	25215330~ 8137
林委員志盈	工務局	技士	林廣平	6765
吳委員盛忠	水利工程處	聘用	林榮成	2657
	公園處	技正	詹育昇	23819132 225
	國立故宮博物院	副院長	周筑山	02-2883 1253
	行政院文建會	技正	賴郁晴	3343619
	國防部軍備局			
	衛理女中	總務主任	殷遠成	2843501
	本會		黃文光	
			張立立	
			劉雲雲	

「變更臺北市外雙溪地區都市計畫通盤檢討
(主要計畫)案」專案小組會議紀錄

**臺北市士林區外雙溪地區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案專案
小組第2次會議紀錄**

一、時間：中華民國 100 年 9 月 16 日(五)下午 2 時

二、地點：市政大樓八樓西南區本會委員會議室

三、主席：邊委員泰明

記錄彙整：黃若津

四、出席委員及列席單位人員：(詳如後附)

五、都市發展局簡報(略)

六、與會委員發言(略)：

七、會議結論：

(一) 本次會議經綜整委員意見，以下幾點請規劃單位提供資料，以利下次專案小組審議。

1. 外雙溪通盤檢討主要計畫案仍依原公展範圍審議，大故宮計畫無須單獨抽離審查，如果經討論後尚難以在本案處理之部分，則考慮納入士林區主要計畫通盤檢討辦理。
2. 本案為主要計畫通盤檢討，對於使用分區變更或不變更(市民陳情變更)須提出具體理由，因涉細部計畫內容及都市設計準則等，請都市發展局於下次會議時提出相關計畫內容，以利審議。
3. 故宮機關用地內尚未徵收現況為私有住宅部分，請故宮博物院提出具體方案，說明未來此區是維持機關用地抑或同意變更使用。若要維持機關用地，後續對產權處理須提出具體作法，例如採市價徵收、安置計畫等；若要變更使用分區以維持現況住宅使用，也需有配套措施，包括現有建物修建、改建之相關規範以形塑整體風貌。即大故宮計畫之短、中、長期規劃方案及都市設計構想，應含括此未徵收機關用地提出整體規劃。
4. 居民陳情住二變更為住三部分，因涉外雙溪地區整體容受力問

題，請都市發展局綜合考量大故宮整體規劃量體、外雙溪地區發展氛圍及居民對土地產權、建物改建的期望等，提出此地區住宅容積、高度等規劃構想；另請交通局綜合評估大故宮計畫併外雙溪地區整體交通容受力，供都市發展局規劃參考。

5. 至善路一段南側機關用地雖經軍方代表會中表示，除現有國有土地範圍外其餘私有地部分無使用需求，惟都市計畫從積極解決問題的層面應有更具突破性的作法，請都市發展局嘗試提出不同解決方案，例如跨區區段徵收、公私土地交換等方式，並請地政處評估其可行性。
6. 居民陳情行水區百年未有洪水，請水利處針對陳情意見標示出陳情私有地位置並提出處理建議，以利討論。

- (二) 衛理女中前綠地綠地，同意納入本次通盤檢討變更為學校用地，並依發展局建議僅得作為該校開放空間使用以延續綠廊效果。
- (三) 大型山區公園、中影文化城、及本次會議尚未討論之公民或團體陳情意見等併於下次會議討論。

臺北市都市計畫委員會會議簽到表

會議名稱：「臺北市士林區外雙溪地區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」專案小組會議

時間：100年9月16日（五）下午2時

地點：市政大樓8樓西南區本會委員會議室

主席：邊委員泰明 *邊泰明*

紀錄：黃若津

委員簽名	列席單位	職稱	姓名	聯絡電話
張委員桂林 <i>張桂林</i>	都市發展局		陳信良	
陳委員宏宇 <i>(出國、請假)</i>				
姚委員仁喜 <i>(請假)</i>	財政局		宋大成	2728 7854
蘇委員瑛敏 <i>蘇瑛敏</i>	交通局		杜怡和	
李委員素馨 <i>(請假)</i>	停管處		黃瑞謙	
林委員楨家 <i>林楨家</i>	教育局		鍾曉春	
邱委員大展 <i>邱大展</i>	文化局			
陳委員雄文 <i>陳雄文</i>	捷運局		張美芳	
林委員志盈 <i>林志盈</i>	工務局		林辰平	
吳委員盛忠 <i>吳盛忠</i>	水利工程處		吳慶心	
	公園處		吳慶心	
	大地工程處		王宏	
	國立故宮博物院		周淑貞	王宏
	行政院文建會		賴郁晴	
	國防部軍備局本會	聘員	何芳錦	
			李允之	
			劉東安	

附件三

臺北市士林區外雙溪地區都市計畫通盤檢討（主要計畫） 案第三次專案小組會議紀錄

一、時間：中華民國 100 年 12 月 6 日（二）下午 2 時 30 分

二、地點：市政大樓八樓西南區本會委員會議室

三、主席：邊委員泰明 記錄彙整：黃若津

四、出席委員及列席單位人員：（詳如後附）

五、都市發展局簡報

六、會議結論：

（一）故宮博物院南側機關用地、交通用地變更為文化創意專用區：

1. 未來本區擬設置的捷運設施空間應於主要計畫中敘明並預予留設。
2. 請都市發展局就此區提出細部計畫內容及都市設計準則，並提出交通運輸計畫，除大客車、小汽車容量估算外，亦應考慮大眾運輸的轉運需求。
3. 有關細部計畫檢討原則提及文創專用區「允許文化創意產業衍生之附屬設施…惟比例不得超過總容積樓地板面積 30%」請故宮博物院說明大故宮計畫擬設置之設施內容及開發計畫，另衍生性附屬設施內容是否需達 30% 比例亦請一併說明。

（二）中影文化城變更文教區為文化創意專用區：經都市發展局說明該案尚未提出詳細開發計畫，為兼顧辦理時程，中影文化城變更案不納入本通盤檢討案範圍，併入士林區通盤檢討案辦理。

（三）有關人民陳情故宮機關用地未徵收私有土地部分（據故宮博物院表示土地面積計 3,992 m²、共 37 戶住戶）：

1. 未來若仍擬維持機關用地，請故宮博物院提出拆遷安置計畫，例如考慮於故宮博物院南側擬變更為文化創意專用區之基地內安置。

2. 若故宮博物院無法提出安置計畫，則考量居民權益建議將機關用地予以變更，並配合大故宮計畫之景觀規劃詳予規範其設計準則。

(四) 因會議時間已晚，本案尚未審議部分留待下次專案小組會議討論，而經三次專案小組會議，登記發言之陳情人皆已表達其意見，後續為利會議進行，下次專案小組會議不開放陳情人發言。

臺北市都市計畫委員會會議簽到表				
會議名稱：「臺北市士林區外雙溪地區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」第三次專案小組審查會議				
時間：100年12月6日（二）下午2時30分				
地點：市政大樓8樓西南區本會委員會議室				
主席：邊委員泰明			紀錄：黃若津	
委員簽名	列席單位	職稱	姓名	聯絡電話
張委員桂林	都市發展局	局長	許阿雪	
陳委員宏宇 (出國，請假)		委員	鄭夏琳	
姚委員仁喜 (請假)	財政局	委員	石春霞	
蘇委員瑛敏	交通局	局長	張自立	張瑞晴
李委員素馨	停管處		李淑惠	
林委員楨家 (請假)	教育局	科員	陳宏基	
邱委員大展	文化局	副科員	林曉蓮	
陳委員雄文	捷運局	科員	張美華	
林委員志盈	工務局		陳致真	
吳委員盛忠	水利工程處		許嘉心	
	公園處		吳新峰	
	大地工程處			
	國立故宮博物院		周維昆	張金
	行政院文建會	技正	賴郁晴	
	國防部軍備局	工程師	陳明仁	郭韻如
	本會		郭立立	
			劉慶雲	

附件四

臺北市士林區外雙溪地區都市計畫通盤檢討（主要計畫） 案第四次專案小組會議紀錄

一、時間：中華民國100年12月15日（四）上午9時30分

二、地點：市政大樓八樓西南區本會委員會議室

三、主席：邊委員泰明

記錄彙整：黃若津

四、出席委員及列席單位人員：(詳如後附)

五、都市發展局簡報

六、會議結論：

(一) 本案變更計畫內容，除以下各案外，餘依都市發展局本次所提修訂計畫書續提大會。

1. 故宮博物院南側機關用地、交通用地變更為文化創意專用區先予通過，建議修正以下內容併提大會說明。

(1) 主要計畫內應原則性規範捷運地下穿越路線上方留設之開放空間系統以及車站廣場，並於計畫書中載述細部計畫內應綜合考量捷運設施與現有故宮博物院、未來文創園區的位置及高程，詳予規劃設計其立體連通。

(2) 故宮博物院及未來的文創園區是本地區吸引人潮的主要節點，且部分文創專用區係由交通用地變更使用；因此，文創專用區開發衍生之停車需求、及原交通用地可提供之公共轉運功能等交通需求均應內部化，於文創專用區開發時提供並於主要計畫中載明。

(3) 同意容積率 240%、建蔽率 60% 之使用強度，未來於細部計畫書中規定；至於文化創意產業衍生的附屬設施佔主要使用項目使用容積樓地板面積的百分比，亦應於細部計畫書中詳予考量規範，以使文創專用區確實為文化創意產業的使用。

(4) 本區地質容受力問題於本案提大會時一併說明。

2. 原國防管理學校旁變更文教區為住宅區建議予以通過，惟計畫書中「土地多為私有」請再查核土地產權，另有關「本案回饋原則應於細部計畫內另訂之」，有無需要回饋或如何回饋等則由都市發展局於細部計畫內綜合考量。

3. 原中影文化城變更文教區為文化創意專用區，依本專案小組第三次審議會議結論納入「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案」內辦理。

4. 至德園西側原公園用地（加油站用地）變更為交通用地，交通局說明擬設置瑰寶大道自行車專用道中繼站，請交通局提出交通（包括自行車）系統整體規劃併提大會討論。
5. 私立衛理女中臨至善路側綠帶變更綠地用地為私立衛理女中用地，因現況高程問題導致綠帶功能不彰，考量產權及現況使用，同意依都市發展局所提修正計畫。

（二）有關民眾陳情意見部分：

1. 故宮博物院機關用地未徵收及早期出售作為員工宿舍等土地，因涉住戶權益及故宮入口意象景觀，故宮博物院應有積極作為，包括維持機關用地並提出安置計畫、或變更使用並加強建築規範以與周遭景觀融合等作為，惟尚需進一步討論，建議納入「臺北市士林區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」內辦理。
2. 至善路一段機關用地，目前為國防部使用，經國防部表示國有土地仍有使用需求，且涉要塞堡壘法禁限建相關規定，而周圍部分未徵收土地涉民眾權益，尚需進一步討論，建議納入「臺北市士林區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」內辦理。
3. 公民或團體陳情意見屬於細部計畫層級者，將於本主要計畫案提大會審決後移請都市發展局變更細部計畫參採，其餘尚未討論者，建議納入「臺北市士林區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」內辦理。

（三）本案建議將部分變更計畫納入「臺北市士林區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」內辦理，涉範圍變更及後續審議程序等問題，請都市發展局先洽內政部釐清，併提大會說明。

（四）故宮博物院臨時動議希變更原住民公園為機關用地乙案，因涉及層面較廣，尚需都市發展局整合溝通相關單位，故不列入本都市計畫通盤檢討案內討論。

（五）公民或團體陳情意見之處理情形，詳如後附綜理表。全案修正後資料及相關補充說明請規劃單位彙整並研提修正前後對照表，提大會審議。

臺北市都市計畫委員會會議簽到表

會議名稱：「臺北市士林區外雙溪地區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」第四次專案小組審查會議

時間：100年12月15日（四）上午9時30分

地點：市政大樓8樓西南區本會委員會會議室

主席：邊委員泰明



紀錄：黃若津

委員簽名	列席單位	職稱	姓名	聯絡電話
張委員桂林	都市發展局		鄧阿如	
陳委員宏宇 (出國，請假)			鄭夏傑	
姚委員仁喜	財政局		石春霞	
蘇委員瑛敏	交通局		朱瑞婷	6852
李委員素馨	停管處		李淑惠	
林委員楨家 (出國，請假)	教育局		蘇曉蓉	6767
邱委員大展	文化局			
陳委員雄文	捷運局	議長	張美章	
林委員志盈	工務局		林振平	6765
吳委員盛忠	水利工程處		吳中興	
	公園處	議長	詹昇毅	
	大地工程處			
	國立故宮博物院		周從昆	2361
	行政院文建會		賴郁晴	
	國防部軍備局	研習中心	楊韻如	
	國防部憲兵司令部		吳頌也	劉智暉
	國防部參謀本部作戰及計畫參謀次長室	中校	歐秉志	0923300000
	本會		張立立	

劉雲雲

肆、臨時提案

案名：「變更台北市南港區南港段四小段120、120-20地號2筆土地第三種住宅區為第三種住宅區（特）細部計畫案」，決議事項補充說明，提請審議。

說明：

- 一、本會100年12月29日第631次委員會議審查「變更台北市南港區南港段四小段120、120-20地號2筆土地第三種住宅區為第三種住宅區（特）細部計畫案」決議第二點「（一）本案依都市發展局所提補充會議資料及簡報說明，請於計畫書載明不適用『臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點』。」，市府於本(632)次委員會以臨時提案建請修正本案第631次委員會議決議內容。
- 二、提案說明申請適用「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」專案之案件，因該專案公告內容已載明，在法定容積兩倍範圍內得適用其他依法申請之容積獎勵，且本市停獎之申請，依「建築技術規則施工篇」第59條之2已訂定適用期限為101年12月31日止，建議老舊中低層建築社區案申請停獎回歸「臺北市建築物增設室內公用停車空間供公眾使用鼓勵要點」辦理，並經都市設計及都市更新審議會審議後方予核給。
- 三、考量老舊中低層建築社區通案處理之原則，建議本案無需在都市計畫書加註「不適用『臺北市建築物增設室內公用停車空間供公眾使用鼓勵要點』」之相關規定。

決議：本案修正內容予以通過。

伍、散會（11：45）

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 632 次委員會議			
時間：101 年 1 月 19 日（四）上午 9 時 00 分			
地點：市政大樓 8 樓西南區委員會議室			
主席：陳成仁 紀錄彙整：蔡昇			
委員簽名		委員簽名	
陳副主任委員永仁	陳永仁	李委員素馨	李素馨
陳委員小紅	陳小紅	黃委員志弘	黃志弘
張委員桂林	張桂林	林委員慎家	林慎家
陳委員武正	陳武正	許委員俊美	許俊美
陳委員宏宇	陳宏宇	陳委員春銅	陳春銅
姚委員仁喜	(請假)	邱委員大展	邱大展
邊委員泰明	邊泰明	陳委員雄文	陳雄文
辛委員晚教	辛晚教	林委員志盈	林志盈
王委員惠君	王惠君	李委員咸亨	李咸亨
蘇委員瑛敏	蘇瑛敏	吳委員盛忠	吳盛忠

列席單位	職稱	姓 名	聯絡電話
財政局	科長	張素珍	6303
都市發展局	主任	張則維	
交通局	股長	張國之 葉瑞峰	
產業發展局	科長	章宗慶	6605
捷運工程局	處長	王偉	5515550 ~8125
文化局	股長	吳俊銘	2514
教育局	股長	葉博如	66161
停管處	科長	張仲志	
公園處	股長	黃永輝	
水利處	股長	李高遠	
大地工程處			
政風處	股長	詹嘉仰	
故宮博物院	副院長	何麗兒	
行政院文建會	技正	賴郁晴	
國防部軍備局			
民意代表	吳勝雄	陳望雲	
本會		王立立 張立立 謝雲雲	

張素珍

謝雲雲
黃若津