

臺北市都市計畫委員會第 658 次委員會議紀錄

時間：中華民國 103 年 4 月 24 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：張兼主任委員金鶚

彙整：黃若津

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

壹、宣讀上(657)次委員會議紀錄，經委員會議採不記名投票表決後，確認維持原決議，無修正事項。委員及各單位發言摘要如後附。

高議員嘉瑜：

對於上次會議決議公民團體及本人仍有一部分意見，上次委員會議既然駁回此案，就不應該再納入通檢，即便納入通檢，也不應為了慈濟而讓他得以優先審議，因如此即違反通檢的原則。通檢既為了整體內湖區的發展跟開發來做整體考量，就不應為了慈濟而特別設立一優先審議的後門。我認為這是市府在幫慈濟開後門。等同於林義雄前主席不要核能的堅決理念，我們內湖人也是不要內湖被破壞，或假借開發或行善的名義來破壞環境。懇請各位支持慈濟的委員用善的出發點，讓內湖保護區能夠回歸原貌，讓它在原本該有的樣貌下，跟我們內湖人共存共榮。而不是讓慈濟在這裡將錯就錯，不能說這裡已經開發，所以慈濟就可以繼續開發，我們反對這樣的說法和原則。所以希望主席和各位委員可以支持既然慈濟要納入通檢就不應該可以優先審議，否則此例一開，未來所有的通檢是不是都可以為某些特定團體量身打造並另外優先審議，這部分希望委員可以有所討論並給予回應。

張兼主任委員金鶚：

從高議員及某些環保團體的意見來看似乎有些誤解，個人先做如下的說明，再請委員確認上次的會議紀錄。

1、上次的會議結論不是主席自己所做的結論與想法，而是大家討論

之後，依副主委統計府外委員有 7 位支持本案採納入通檢的方式進行，有 4 位委員是支持以個案變更的方式進行，且因委員審議通常採共識決，在未達完全共識的情況下，本人才提出之折衷方案，即在不違反內湖通檢原則下得以優先審議，之後也經在場委員一致同意下才形成此會議結論。

2、慈濟案經決議納入通檢後，此個案變更就已經結束、不存在了。

至於所謂的通檢原則和優先審議部分，請發展局做說明。

發展局：

1、內湖通檢的作業進度因內政部要求有變更的土地均須先通知所有權人及關係人，故目前正在進行清查作業，至於慈濟案後續會依上次決議將該案納入通檢後再進行相關的法定程序，法定程序後就可以提大會審議，屆時大會如何處理我們會尊重大會的意見。

2、有關保護區處理原則部分，發展局前曾辦理過，屆時亦會將之納入考量，大會或委員當然也可以做重新的解釋，委員同意了以後也才能適用於通檢或慈濟案。

3、案子進行法定程序之後，未來審議的方式將完全尊重大會的意見，至於陳情民眾及議員所質疑有關在不違反內湖通檢原則下得以優先審議一節，既然納入通檢沒有經過委員會決議，一般來講是不會單獨就某個個案先提列出來，先進行都市計畫程序，即後續仍然要依照大會的決議辦理，且既然是內湖通檢，應該是整個處理程序完成之後，才會繼續報內政部審議。

高議員嘉瑜：

所謂的個案變更結束是指暫擱還是駁回？如果是駁回，後續程序又是如何納入通檢？且納入通檢既然仍需符合程序，就不須多此一舉、劃蛇添足又另外訂立一個優先審議的特別條款，因為過去通檢中似乎也沒有類似的例子，如果此例一開必會引發更多的爭議，對內湖人或慈濟都不公平。個人並不希望本案再橫生枝節、引發爭議，故仍懇請主席能將此一優先審議的決議予以刪除，也請說明駁回程序之處理為

何？

張兼主任委員金鶚：

請都委會說明。

都市計畫委員會：

紀錄載記很清楚，原為個案變更，決議是納入通檢，依都市計畫法第26條規定：通檢是由市府所主導，所以依決議就是由市府納入通檢中考量。另依決議第三點：所有歷年來之人民陳情意見就交由市府於通檢時參考。

高議員嘉瑜：

民眾可能不能接受此案駁回卻又直接納入通檢，有違程序正義。建議是應回歸駁回的程序，之後再另依程序納入通檢，或者是將優先審議部分刪除。

張兼主任委員金鶚：

最近處理的信義計畫區通檢中亦有個案變更納入通檢的案例，優先審議部分亦曾有相關案例。本案係因考量前業歷經多次審查的過程，才會有得優先審查的決議，屆時「得」或「不得」則仍以委員的決定為主，我們僅提供此一訊息，希望不致有時序上的問題。

發展局：

一般在審議通檢或士林通檢案時，係先就整體的架構、發展定位、全區的檢討原則等建立共識後，再依生活圈逐項做審議，過程中如果有個案較單純且已獲共識的，就可能會有分階段報核的情形。

黃委員書禮：

上次會議因出國並未出席，惟亦容我表示一點看法：

1、本案之所以花費那麼多時間，重點在保護區是否得以個案變更？

上次決議納入通檢個人認為是好的，只是第二點決議讓大家在程序上存疑，有必要的話建議可以加註「須經委員會同意」而非無條件的優先審議。

黃委員台生：

上次決議共識其實非僅針對慈濟這個個案，主要是因此案已審了十來年，正反意見也表達了四、五次，即使程序再走一次也只是讓各位多表達一次意見，故建議本案於通檢時有些程序是可以省掉的。個人是完全同意上次所做的決議，至於「優先審議」等字眼若有不妥，個人亦同意屆時於內部程序中再予簡化處理也可以。

王委員聲威（鄭淳元代）：

現在是在進行會議紀錄的確認，依一般議事規則，在沒有違背上次所做決議內容下就可以予以確定，不應再進入實質內容的討論。

張委員桂林：

本案應先確認將來其實只是先提出來討論，還是要等其他案子全部討論完畢才能一起送內政部核定，過去有的例子是因應預算執行時程需求才會有先送內政部的情形。如果作業程序上仍回歸整批送出的方式，個人建議優先審議這句話是可以刪掉。而且將來討論必定是內湖保護區一起討論，不會只有慈濟案在做討論。

發展局：

站在市府立場於行政作業上，是會一起來處理內湖區通檢的所有議題，全部處理完畢才會再報內政部都委會。除非涉及到議題具急迫性的，如配合中央重大政策等，也是需要大會同意後才能優先進行報內政部核定，否則還是會一起辦理報部。

黃委員書禮：

依發展局說明屆時仍會一起提內政部，故「先行審議」幾個字建議可修正為「按通檢流程審議」。

張兼主任委員金鶚：

本次紀錄確認須動用表決，並採不記名投票方式進行表決，請幕僚預為準備。

張委員培義（王健忠代）：

本案未來既不走個案變更，且通盤檢討案內本來就會有很多小的個案，建議可修正為「後續通盤檢討審議時得先行審議」。

脫委員宗華：

「先行審議」如只是像看病先掛號而沒有要先出院，寫不寫其實沒有差別。且既然納入通檢後依法仍要照程序，為避免民眾產生誤解，建議是將原決議第二點予以刪除。

黃委員書禮：

如果刪除就不須要有修正案。

張兼主任委員金鶚：

本次紀錄確認就請委員以「維持原決議」及「原決議第二點刪除」做為選項，採不記名投票方式進行表決。

（委員進行投票，不包含主席，總計有 15 位委員進行投票）

黃委員世孟：

我現在是士林區通盤檢討案的專案召集人，士林區通盤檢討案內仍有保護區要變更的部分，甚至於被劃為住宅區的有的還希望能變更回保護區，現在市府在該案內也是將保護區的部分先剔除掉，一經剔除後保護區在該案將遙遙無期。所以個人是希望市府就全市保護區的通盤檢討原則應儘速提出，再落到各區的通檢，會比較有依據可循。否則未來每一區一碰上保護區將無從檢討。

脫委員宗華：

大家投完票了，不管結果如何，要請列席和旁聽的民眾知道，如果最後是採行刪除原決議第二點，絕不是因為民眾的抗議和大聲而來，而是各個委員基於其專業的考量所得到的結果。

張兼主任委員金鶚：

本人必須再一次的強調，都市計畫審議有其公正與獨立性，只要是爭議的案子，正反意見均有，就主席立場就是要維持其獨立與公正性，各委員就是秉持自己的專業來做表達。這就是我們所期待的。

都委會：

向大會報告，本次不記名投票經政風處列席代表協助檢視結果，總計「支持原決議」8 票、「決議第二點刪除」7 票。

張兼主任委員金鶚：

上(657)次委員會議紀錄確認，維持原決議。

貳、審議事項

審議事項 一

案由：「修訂臺北市萬華區環南市場特定專用區主要計畫案」及「修訂臺北市萬華區環南市場特定專用區細部計畫案」

案情概要說明：

一、計畫緣起：

本府為維持環南市場既有重要民生物需供應，並解決原環南市場、家禽市場之軟硬體設施陳舊過時所衍生之安全堪慮問題，前於 92 年 11 月 19 日變更環南市場、家禽市場及公車保養廠用地為特定專用區，並於 93 年 5 月 18 日擬訂環南特定專用區細部計畫案，期藉由後續整體規劃改建、建築共構的開發模式及公共建設之投入，以改善環南特定專用區環境品質，並提昇物需供應效能，帶動周邊地區發展與環境改善。

歷經市府多次與攤商協調使用意願，並研提建物規劃設計方案，部分與原計畫案內規劃內容有所不同，且原擬參建單位目前已無需求，考量該興建計畫已延宕多時需加速推動，且該興建計畫有助於帶動萬華地區之地區發展及環境改造等，經本府認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，爰辦理本次都市計畫變更案。

二、計畫範圍及面積：

本計畫範圍特定專用區，依 92 年 11 月 19 日公告之主要計畫案，位於萬華區西藏路(萬板大橋)、環河南路及原縱貫鐵路(現為艋舺大道華翠大橋)所圍街廓，面積約 3.57 公頃。

三、修訂計畫內容：

(一)主要計畫：修訂「伍、開發定位及開發構想」之開發構想及「陸、計畫方案」之分期分區開發計畫、日、夜間交通與

停車解決方案及改善措施、法定空地。

(二)細部計畫：修訂「伍、開發定位及開發構想」之開發構想、「陸、計畫方案」之本案對附近地區未來發展影響、日、夜間交通與停車解決方案及改善措施、法定空地、「捌、土地使用分區管制」之使用項目、停車位設置標準及「附件一、都市設計管制要點」。

四、本案係市府 103 年 3 月 21 日府都規字第 10332032303 號函送到會，自 103 年 3 月 22 日起公開展覽 30 天。

五、申請單位：臺北市政府（臺北市市場處）。

六、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

七、公民或團體陳情意見：無。

決議：

一、本案除細部計畫依下列意見修正外，其餘依市府所提補充資料之主要及細部計畫內容修正通過。

(一)「土地使用分區管制」中「建蔽率規定為 70%」、「容積率規定為 300%」，文字修正為「建蔽率不得超過 70%」、「容積率不得超過 300%」。

(二)「土地使用分區管制」中「三、使用項目」第(二)點之「除不得作為住宅使用外」文字刪除。

(三)「都市設計管制要點」中「一、公共開放空間系統」第(三)點「建築基地毗臨艋舺大道側留設寬 7 公尺以上基地內通路」文字修正為「建築基地毗臨艋舺大道側退縮留設寬 7 公尺以上通路」、第(六)點「…且應與相鄰土地地坪高程順平，車道穿越時…」標點修正為「…且應與相鄰土地地坪高程順平。車道穿越時…」。

(四)「都市設計管制要點」中「二、交通動線系統」第(四)點及第(五)點之「…為原則。」文字刪除。

二、為利本案後續報請內政部核定，同意本案於紀錄批核後即辦理錄

案作業。

審議事項 二

案名：「修訂『變更臺北市信義區福德段二小段319地號等11筆土地（廣慈博愛院及福德平宅）機關用地、道路用地為社會福利設施用地、公園用地、商業區及道路用地主要計畫』開發強度規定案」暨「修訂『擬定臺北市信義區福德段二小段319地號等11筆土地社會福利設施用地、公園用地、商業區及道路用地細部計畫』土地使用分區管制規定案」

案情概要說明：

一、計畫範圍：

本計畫範圍為福德街以北、大道路以西、福德街84巷以東、林口街80巷以南所圍地區，面積約6.5公頃。

二、計畫緣起與目的：

本案原址為58、59年間設立之廣慈博愛院及福德平宅，提供老人及低收入戶之照護與臨時住宅，復因廣慈博愛院與福德平宅建物老舊，為活化市有土地，並釋出開放空間及公共資源與社區共享，引進部分商業活動以挹注社會福利事業，於95年間辦理都市計畫變更。

惟因後續委託開發未臻順利，故重新檢討後續開發利用事宜，並配合市府公營住宅政策，進行綜合規劃利用。又因當時都市計畫考量該處僅作為社會福利設施使用，且周邊公共設施服務水準不佳，爰比照鄰近第三種住宅區之容積率降低開發強度進行總量管制。現因配合市府公營住宅政策，經評估周邊道路服務水準、停車需求等可負荷之前提下，擬參酌原機關用地開發強度進行整體規劃。

相關社會福利設施及公營住宅之興建，經市府認定符合都市計畫法第27條第1項第4款規定，故辦理本次都市計畫修訂案。

三、修訂主要計畫內容：

新計畫	原計畫	說明
<p>肆、計畫目標與規劃構想</p> <p>一、計畫目標</p> <p>(一)社會福利設施更新與轉型，<u>建構完整之照顧服務系統</u>。</p> <p>(二)<u>配合推動公營住宅政策，健全住宅租賃市場</u>。</p> <p>(三)<u>朝大眾運輸導向規劃，並配合捷運信義線東延段設站，順暢交通動線系統</u>。</p> <p>(四)<u>促進土地有效利用，帶動地區整體發展</u>。</p> <p>(五)<u>配置地區性公共設施，提升地區生活環境品質</u>。</p> <p>(六)<u>引進商業設施，提供鄰里性商務需求</u>。</p>	<p>肆、計畫目標與規劃構想</p> <p>一、計畫目標</p> <p>(一)社會福利設施更新與轉型，<u>建構銀髮園區</u>。</p> <p>(二)<u>朝大眾運輸導向規劃，並配合捷運信義線東延段設站，順暢交通動線系統</u>。</p> <p>(三)<u>促進土地有效利用，帶動地區整體發展</u>。</p> <p>(四)<u>配置地區性公共設施，提升地區生活環境品質</u>。</p> <p>(五)<u>引進商業設施，促使社會福利事業自償經營</u>。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合社會福利設施之規劃，修正相關文字。 2. 考量公有土地有效利用，並落實推動公營住宅政策，新增本案計畫目標內容。 3. 因商業區、社會福利設施用地係修正採分別開發，故修正相關文字。 4. 修正條次。
<p>二、規劃構想</p> <p>(一)社會福利設施用地—提供銀髮族、身心障礙者、一般社會大眾所需福利服務。 維持廣慈博愛院及福德平宅既有社會救助功能，照顧老人及身心障礙者，<u>並提供相關福利服務設施，提供市民運動休憩場所</u>。</p> <p>(二)社會福利設施用地—<u>規劃公營住宅，滿足市民基本居住需求</u>。 <u>配合本市推動公營住宅政策，增加住宅供給並提升居住品質，滿足市民居住需求</u>。</p> <p>(三)公園用地—滿足地區休憩需求。 臨近福德街與福德街84巷側配置公園用地，提供週邊地區居民休閒活動空間。並得以多目標方式設置地下停車場。<u>惟實際設置數量及期程得視周邊停車供需情形併周邊商業區、社會福利設施用地檢討設置</u>。</p> <p>(四)商業區—提供鄰里性商務需求。 於福德街與大道路交口處配置商業區，提供週邊地區日常商務需求設施。</p>	<p>二、規劃構想</p> <p>(一)社會福利設施用地—提供銀髮族、身心障礙者及一般社會大眾所需福利服務。 維持廣慈博愛院及福德平宅既有社會救助功能，照顧老人及身心障礙者，並設置廣慈文物館及活力健康區，提供市民運動休憩場所，相關政策說明詳附件二。</p> <p>(二)公園用地—滿足地區休憩與停車需求。 臨近福德街與福德街84巷側配置公園用地，提供週邊地區居民休閒活動空間，並以多目標方式設置地下停車場，提供500個小汽車位、500個機車位供週邊地區居民使用。</p> <p>(三)商業區—提供鄰里性商務需求<u>並挹注社會福利設施財源</u>。 於福德街與大道路交口處配置商業區，提供週邊地區日常商務需求設施，<u>並藉由商業區之開發促進社會福利事業永續經營</u>。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 為保留後續規劃彈性，修正社會福利設施規劃構想文字。 2. 配合公營住宅推動之計畫目標，新增於社會福利設施用地規劃公營住宅相關構想。 3. 本計畫停車位之提供係以滿足基地及地區停車需求為主，未來社會福利設施用地、商業區開發後所設置之部分停車位亦可供地區使用，爰增加後續開發彈性，得視周邊停車供需情形調整實際停車設置數量及期程，或提出替代計畫等方式辦理。 4. 因商業區、社會福利設施用地修正採分別開發，故刪除部分構想內容。 5. 配合本府公營住宅政策，在周邊道路服務水準、停車需求等可負荷之前提下，參酌原機關用地開發強度之規定進行後續開發，後續並將配合修訂相關細部計畫土地使用分區管制規定，爰刪除原主要計畫有關降低整體開發強度，比照鄰近第三種住宅區容積率進行總量管制之規劃構想文字。

新計畫	原計畫	說明
<p>(五)拓寬福德街84巷計畫道路寬度11公尺至15公尺，紓解未來車潮。</p> <p>(六)藉由捷運出入口設置，聯繫基地與南端親山系統。</p> <p>(七)廢除廣慈博愛院與福德平宅間之計畫道路。</p> <p>(八)<u>參酌原開發強度規定進行規劃開發</u> <u>為提高公有土地利用效能，並配合本市公營住宅政策，滿足市民基本居住需求，在不影響周邊交通服務水準，及原機關用地容積率400%上限下，進行規劃開發。</u></p>	<p>(四)拓寬福德街84巷計畫道路寬度11公尺至15公尺，紓解未來車潮。</p> <p>(五)藉由捷運出入口設置，聯繫基地與南端親山系統。</p> <p>(六)廢除廣慈博愛院與福德平宅間之計畫道路。</p> <p>(七)降低原有開發強度、總量管制 本計畫區原屬機關用地，建蔽率40%、容積率400%，惟地區現況發展程度密集，公共設施服務水準不佳，宜降低整體開發強度，故比照鄰近第三種住宅區容積率進行本計畫區開發總量管制。</p>	<p>6. 修正條次。</p>
<p>陸、實施進度與經費</p> <p>一、開發方式得採設定地上權方式，交由民間廠商開發興建與經營管理（BOT），或由本府編列預算經費開闢。<u>並預訂於103年起辦理規劃設計及招標作業。</u></p> <p>二、(刪除)</p>	<p>陸、實施進度與經費</p> <p>一、<u>預定於民國95年起進行廣慈博愛院及福德平宅院民及現住戶安置作業，並就優先騰空土地進行簡易綠化，自民國96至100年開始進行本案基地社會福利設施用地、商業區、公園用地及道路用地之開發作業。本案應以整體開發方式辦理，開發方式得採設定地上權方式，交由民間廠商開發興建與經營管理（BOT），或由本府編列預算經費開闢。</u></p> <p><u>二、本案BOT開發計畫係將社會福利設施用地、公園用地、道路用地及商業區交由得標廠商整體開發、營運及管理，預計開發作為老人住宅、養護中心、平價住宅等社會福利設施，以及地下停車場、附屬商業設施等。預計96年辦理招商，由得標廠商分期興建，其中第一期興建公園（含地下停車場）及附屬商業設施，預計97年底開始施工，100年完工營運，</u></p>	<p>本計畫因相關開發時程及開發方式均已不同，爰配合修正相關文字。</p>

新計畫	原計畫	說明
<p>二、前述實施方式進度及經費，得視計畫推動之實際需要進行調整。</p>	<p><u>第二期興建社會福利設施（不含平價住宅），興建時期自98年至100年，第三期興建平價住宅，預計自100年施工至102年完成。本案經評估以BOT方式開發具財務自償性，工程經費由得標廠商負擔。本案未來之權利金及租金收入，將納入本府社會局未來成立之社會福利發展基金，統籌運用於社會福利支出。</u></p> <p>三、前述實施方式進度及經費，得視計畫推動之實際需要進行調整。</p>	

四、修訂細部計畫內容：

新計畫	原計畫	說明
<p>貳、計畫目標</p> <p>一、<u>社會福利設施更新與轉型，建構完整之照顧服務系統。</u></p> <p>二、<u>配合推動公營住宅政策，健全住宅租賃市場。</u></p> <p>三、<u>朝大眾運輸導向規劃，並配合捷運信義線東延段設站，順暢交通動線系統。</u></p> <p>四、<u>促進土地有效利用，帶動地區整體發展。</u></p> <p>五、<u>配置地區性公共設施，提升地區生活環境品質。</u></p> <p>六、<u>引進商業設施，提供鄰里性商務需求。</u></p>	<p>貳、計畫目標</p> <p>一、社會福利設施更新與轉型，建構銀髮園區。</p> <p>二、朝大眾運輸導向規劃，並配合捷運信義線東延段設站，順暢交通動線系統。</p> <p>三、促進土地有效利用，帶動地區整體發展。</p> <p>四、配置地區性公共設施，提升地區生活環境品質。</p> <p>五、引進商業設施，提升社會福利事業自償經營能力。</p>	<p>1. 配合社會福利設施之規劃，修正相關文字。</p> <p>2. 考量公有土地有效利用，並落實推動公營住宅政策，新增本案計畫目標內容。</p> <p>3. 因商業區、社會福利設施用地係修正採分別開發，故修正相關文字。</p> <p>4. 修正條次。</p>
<p>參、計畫原則與構想</p> <p>一、土地使用計畫</p> <p>(一)社會福利設施用地—提</p>	<p>參、計畫原則與構想</p> <p>一、土地使用計畫</p> <p>(一)社會福利設施用地—提</p>	<p>1. 為保留後續規劃彈性，修正社會福利設施規劃構想文字。</p>

新計畫	原計畫	說明
<p>供銀髮族、身心障礙者、一般社會大眾所需福利服務</p> <p>以現有福德平宅基地及原廣慈博愛院北側基地為主，規劃約2.9公頃之社會福利設施用地，除維持既有社會救助功能，照顧老人及身心障礙者，<u>並提供相關福利服務設施</u>，提供市民運動休憩場所。</p> <p>(二)社會福利設施用地—<u>規劃公營住宅</u>，滿足市民基本居住需求。 <u>配合本市推動公營住宅政策</u>，增加住宅供給並提升居住品質，滿足市民居住需求。</p> <p>(三)公園用地—<u>滿足地區休憩需求</u> 臨近福德街與福德街84巷側配置約1.6公頃公園用地，提供周邊地區居民休閒活動空間。並得以多目標方式設置地下停車場。<u>惟實際設置數量及期程得視周邊停車供需情形併周邊商業區、社會福利設施用地檢討設置。</u></p> <p>(四)商業區—<u>提供鄰里性商務需求。</u> 於福德街與大道路交口處配置約1.6公頃商業區，提供及提昇周邊地區日常商務需求設施。</p>	<p>供銀髮族、身心障礙者及一般社會大眾所需福利服務</p> <p>以現有福德平宅基地及廣慈博愛院北側基地為主，規劃約2.9公頃之社會福利設施用地，提供廣慈博愛院及福德平宅既有之社會救助功能，照顧老人及身心障礙者，<u>並設置廣慈文物館及活力健康區</u>，提供市民大眾運動休憩場所，<u>另外提供社福綜合中心、家暴中心、信義托兒所及社會局所需公務使用空間。</u></p> <p>(二)公園用地—<u>滿足地區休憩與停車需求。</u> 臨近福德街與福德街84巷側配置約1.6公頃公園用地，提供週邊地區居民休閒活動空間，<u>並得以多目標方式設置地下停車場</u>，設置500個小汽車停車格位及500個機車格位，<u>滿足週邊居民及捷運轉乘停車需求。</u></p> <p>(三)商業區—<u>提供鄰里性商務需求並挹注社會福利設施財源。</u> 於福德街與大道路交口處配置約1.6公頃商業區，提供及提昇週邊地區日常商務需求設施，<u>藉由商業區之開發提升社會福利事業自償經營之能力。</u></p>	<p>2. 配合公營住宅推動之計畫目標，新增於社會福利設施用地規劃公營住宅相關構想。</p> <p>3. 本計畫停車位之提供係以滿足基地及地區停車需求為主，未來社會福利設施用地、商業區開發後所設置之部分停車位亦可供地區使用，爰增加後續開發彈性，得視周邊停車供需情形調整實際停車設置數量及期程，或提出替代計畫等方式辦理。</p> <p>4. 因商業區、社會福利設施用地修正採分別開發，故刪除部分構想內容。</p> <p>5. 修正條次。</p>
<p>參、計畫原則與構想</p> <p>二、交通運輸系統</p> <p>(四)基地開發應將停車需求內部化，<u>配合吸納地區公共停車需求</u>，以減緩交通衝擊</p> <p><u>本計畫地區現況發展強度密集</u>，考量提高使用強度將造成地區交通衝擊，故社會福利設施用地、商業區後續開發應將衍生之交通量內部化，<u>並配合相關交通改善措施提供地區停車位</u>，以減緩交通衝擊。</p>	<p>參、計畫原則與構想</p> <p>二、交通運輸系統</p>	<p>考量本計畫周邊現況發展程度密集，為避免基地開發造成周邊交通衝擊，影響道路服務水準，新增基地開發所衍生之交通量應內部化之計畫原則，並應配合周邊交通改善措施，提供地區停車位。</p>

新計畫	原計畫	說明																								
參、計畫原則與構想 三、開發強度 <u>為提高公有土地利用效能，並配合本市公營住宅政策，滿足市民基本居住需求，在不影響周邊交通服務水準，及原機關用地容積率400%上限下，進行規劃開發。</u>	參、計畫原則與構想 三、開發強度 本計畫區原屬機關用地，建蔽率40%、容積率400%，惟地區現況發展強度密集，公共設施服務水準不佳，宜降低整體開發強度，故比照鄰近第三種住宅區容積率之225%進行本計畫區開發總量管制。	配合本府公營住宅政策，在周邊道路服務水準、停車需求等可負荷之前提下，參酌原機關用地開發強度之規定進行後續開發。																								
肆、計畫內容 一、土地使用計畫及分區管制 (一)各使用分區之使用性質、土地及建築物之使用管制如下表所示： <table border="1" data-bbox="240 792 627 1245"> <thead> <tr> <th>位置</th> <th>土地使用分區</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信義區福德段二小段部分 319、 331、 332、部分 361-1、 319-2、 321-1、 322-1、及 部分320地號</td> <td>社會福利設施用地</td> <td>400%</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="240 1279 627 2020"> <thead> <tr> <th>位置</th> <th>土地使用分區</th> <th>使用性質及管制內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信義區福德段二小段部分 320、 335、 342地號</td> <td>第三種商業區(特)</td> <td>3. 福德街派出所及捷運設施地上突出物(出入口、通風口等)皆需整併設置於商業區內。 4. 不適用開放空間綜合設計獎勵規定及「臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」規定。</td> </tr> </tbody> </table>	位置	土地使用分區	容積率	信義區福德段二小段部分 319、 331、 332、部分 361-1、 319-2、 321-1、 322-1、及 部分320地號	社會福利設施用地	400%	位置	土地使用分區	使用性質及管制內容	信義區福德段二小段部分 320、 335、 342地號	第三種商業區(特)	3. 福德街派出所及捷運設施地上突出物(出入口、通風口等)皆需整併設置於商業區內。 4. 不適用開放空間綜合設計獎勵規定及「臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」規定。	肆、計畫內容 一、土地使用計畫及分區管制 (一)各使用分區之使用性質、土地及建築物之使用管制如下表所示： <table border="1" data-bbox="670 792 1056 1245"> <thead> <tr> <th>位置</th> <th>土地使用分區</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信義區福德段二小段部分 319、 331、 332、部分 361-1、 319-2、 321-1、 322-1、及 部分320地號</td> <td>社會福利設施用地</td> <td>210%</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="670 1279 1056 2020"> <thead> <tr> <th>位置</th> <th>土地使用分區</th> <th>使用性質及管制內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信義區福德段二小段部分 320、 335、 342地號</td> <td>第三種商業區(特)</td> <td>3. 福德街派出所及捷運設施地上突出物(出入口、通風口等)皆需整併設置於商業區內。 4. 不適用開放空間綜合設計獎勵規定及「臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」規定。</td> </tr> </tbody> </table>	位置	土地使用分區	容積率	信義區福德段二小段部分 319、 331、 332、部分 361-1、 319-2、 321-1、 322-1、及 部分320地號	社會福利設施用地	210%	位置	土地使用分區	使用性質及管制內容	信義區福德段二小段部分 320、 335、 342地號	第三種商業區(特)	3. 福德街派出所及捷運設施地上突出物(出入口、通風口等)皆需整併設置於商業區內。 4. 不適用開放空間綜合設計獎勵規定及「臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」規定。	1. 原廣慈博愛院為機關用地，容積率為400%，於95年變更時基於地區公共服務水準不佳，爰將全區容積率比照周邊第三種住宅區225%為基準，採容積調配方式，將社福用地容積率訂為210%，商業區442%，公園用地60%。現因本府為兌現公營住宅政策，增加住宅存量，滿足市民居住需求，達成公營住宅興闢效益及增進公共設施之利用率，經本府檢討附近交通水準情況及公共設施負擔下，將社福用地容積率提高至400%，惟全區容積總量仍不高於95年都市計畫變更前之全區容積率400%。 2. 考量商業區開發時程，及福德派出所建物使用年限，故刪除福德派出所所需整併設置於商業區內之規定。後續再視其實際需求檢討設置於社會福利設施用地或公園用地。 3. 因「臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」已停止適用，故配合刪除相關文字。
位置	土地使用分區	容積率																								
信義區福德段二小段部分 319、 331、 332、部分 361-1、 319-2、 321-1、 322-1、及 部分320地號	社會福利設施用地	400%																								
位置	土地使用分區	使用性質及管制內容																								
信義區福德段二小段部分 320、 335、 342地號	第三種商業區(特)	3. 福德街派出所及捷運設施地上突出物(出入口、通風口等)皆需整併設置於商業區內。 4. 不適用開放空間綜合設計獎勵規定及「臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」規定。																								
位置	土地使用分區	容積率																								
信義區福德段二小段部分 319、 331、 332、部分 361-1、 319-2、 321-1、 322-1、及 部分320地號	社會福利設施用地	210%																								
位置	土地使用分區	使用性質及管制內容																								
信義區福德段二小段部分 320、 335、 342地號	第三種商業區(特)	3. 福德街派出所及捷運設施地上突出物(出入口、通風口等)皆需整併設置於商業區內。 4. 不適用開放空間綜合設計獎勵規定及「臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」規定。																								
伍、事業及財務計畫	伍、事業及財務計畫	配合實際規劃年期修																								

新計畫				原計畫				說明
公共設施種類	開闢經費(萬元)	預定完成期限	備註	公共設施種類	開闢經費(萬元)	預定完成期限	備註	
社會福利設施用地	754,486	民國107年	本案基地社會福利設施用地、商業區、公園用地及道路用地應以整體規劃開發方式辦理為原則，開發方式得採設定地上權方式，交由民間廠商開發興建與經營管理(BOT)，或由本府編列預算經費開闢。	社會福利設施用地	224,833	民國101年	本案基地社會福利設施用地、商業區、公園用地及道路用地應以整體規劃開發方式辦理為原則，開發方式得採設定地上權方式，交由民間廠商開發興建與經營管理(BOT)，或由本府編列預算經費開闢。	正。
公園用地	50,947	配合本計畫商業區、社福用地開闢時程辦理。		公園用地	50,947	民國99年		
道路用地	3,500	民國105年		道路用地	999	民國99年		
註：開闢經費及完成期限得依實際規劃設計情形調整								

五、全案係市府102年12月23日府都規字第10239599703號函送到會，並自102年12月24日起公開展覽30日。

六、公民或團體所提意見：計71件，詳如綜理表。

七、申請單位：臺北市政府。

八、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款辦理。

九、本案辦理經過：

- (一) 本會103年2月27日第655次委員會議決議：「本案組成專案小組，針對居民意見及疑慮，包括斷層、整體開發、柏德公司的契約存續與否、社福用地興建公營住宅合理性、提高容積率後

影響周邊日照權及環境衝擊等問題，請市府加強溝通並提供資料說明，經專案小組討論獲具體結果，再提委員會議審議。請張委員桂林擔任專案小組召集人，成員經會後徵詢委員意願為辛委員晚教、黃委員世孟、黃委員台生、羅委員孝賢、脫委員宗華、李委員永展、黃委員榮峰、陳委員盈蓉、吳委員盛忠、張委員培義、王委員聲威。」

(二) 103年4月2日召開專案小組審查會議，審查結論：「

1. 民眾的陳情意見已充分表述，但因許多訴求牽涉建築配置、環評、樹木保存、交通管制及都市設計，現階段非屬都委會的職掌所能處理，今天的溝通可讓民眾的意見提早讓市政府相關主管單位及早研提因應並提出行政措施，俟該開發行為提送時，亦尚有各專屬都市設計、環境評估、樹保委員會、及建照申請審議，依規定程序辦理，合先敘明。
2. 本案市府所提社福用地各種設施已兼顧周遭社區民眾需求及符合當前推動公有出租住宅之優先政策，並有效利用公有土地之再發展，以此先行計畫帶動四周之更新強化本地區生活品質，並考量完整公有地難求之下，都發局所提本案社福用地恢復原先容積率為400%，建請同意。
3. 為避免周遭社區住宅不因本案之建設而影響依建築技術規則所訂之最小日照權，臨林口街80巷、福德街84巷及大道路建築時，均應於本案範圍內單向一致退縮滿30公尺（含面臨道路寬度），並請於都市設計審議時注意樓群座落之位置、社福設施與住宅之區隔。
4. 請依委員意見記錄酌予調整說明書，併同公民或團體陳情意見綜理表提出市府回應，於一星期內提送書面資料送大會審議。」

十、市府依專案小組結論於103年4月15日以府授都規字第10332812700號函送修正資料過會。

決議：

- 一、同意專案小組審查結論，本案依市府公展計畫書、本次提會資料及本次補充會議資料修正內容對照表修正後通過。
- 二、公民或團體所提意見綜理表審決如後附綜理表。

臺北市都市計畫委員會公民或團體所提意見綜理表

案名	「修訂『變更臺北市信義區福德段二小段 319 地號等 11 筆土地（廣慈博愛院及福德平宅）機關用地、道路用地為社會福利設施用地、公園用地、商業區及道路用地主要計畫』開發強度規定案」暨「修訂『擬定臺北市信義區福德段二小段 319 地號等 11 筆土地社會福利設施用地、公園用地、商業區及道路用地細部計畫』土地使用分區管制規定案」		
編號	1	陳情人	蕭○君、張○玲、蕭○君
陳情位置	信義區福德段二小段部分 319、331、332、部分 361-1、319-2、321-1、322-1、及部分 320 地號（社會福利設施用地）		
陳情理由	<ol style="list-style-type: none">1.依公告之新修訂計畫（稿），現行規劃之「社會福利設施用地」將改規劃為「公營住宅」，規劃容積率亦將自 210%調高至 400%。95 年將原計畫變更為現行規劃，業引起居民疑慮，認為環境負載不足、生活及居住品質恐受嚴重影響。惟新修訂計畫（稿）反提高開發強度，並併各容積獎勵施行，恐使住民生活品質惡化。2.本案說明以建議位置原為機關用地，應可比照將容積率上調為 400%。惟本地非機關用地（另有建蔽率限制）、公營住宅亦非社福設施，有使人民錯信可能。3.依行政院前主計處（目前行政院主計總處）2010 年普查結果，本市空屋率當時至少仍有 11 萬戶以上。學者張金鵠（本市副市長）即批評，地方政府採行各項供給面措施（含公營住宅），無法促房市正常發展—公營住宅無疑抱薪救火。4.近年來炒房嚴重，不當囤屋情況倍於以往，人民生活苦不堪言，可謂動搖國本；美國量化寬鬆政策退潮、國際熱錢回流之際，本市房市前景黯淡，本案實不具有都市計畫法 27 條第 4 款所稱「重大設施」之公共利益及必要。5.本市捷運沿線都更弊案頻傳，業遭監察院糾正；各項更新與開發，亦有司法院大法官 709 號釋字在案。本案屢於選舉年提出，有操弄民意之嫌，不足為訓。		
建議辦法	<ol style="list-style-type: none">1.建議位置開發強度至少不應加強。2.建議位置用途不應為社會住宅使用。3.建議位置應合理估計 25 年之發展情形，併同周邊生態人文環境優勢，發展都會森林公園、造福市民生活環境。		
陳情位置	信義區福德段二小段部分 320 地號（公園用地）		
陳情理由	1.依新修訂計畫（稿）所示，既有派出所耐震係數不足，似暗示		

	<p>拆除之正當性。惟多年來該派出所並無不堪，宜擲節公帑。</p> <p>2. 依新修訂計畫(稿)所示，將取消原規劃派出所遷至區塊內「第三種商業區(特)」之規劃，並傾向於原地重建，具體理由並不明朗。</p> <p>3. 即使經文字調整，原規劃設置之500個停車場仍非「不得」於此設置。倘使依新修訂計畫(稿)加強周邊開發強度，要求於次第設置並擴增停車場之需求勢必增加，可以想見，隨之而來之噪音、空污，道安等問題，可謂喪失保留公園予市民休憩運動之美意。</p> <p>4. 新修訂計畫(稿)，儼然將公園作為周邊開發腹地，說明所謂「多功能用途」，無法排除為周邊區域濫用(如污水處理、廢棄物擱置、排煙孔等)之可能。</p> <p>5. 雖名為「公園」，惟與在地居民利用方式脫節，周邊規劃恐破壞在地居民生活習慣及情感連結。</p>
建議辦法	<p>1. 建議位置開發強度至少不應加強。</p> <p>2. 為保育老樹，建議位置用途不應設置地下停車場。</p> <p>3. 建議位置應併同周邊生態優勢，發展都會森林公園、造福市民。</p>
陳情位置	信義區福德段二小段部分320、335、342地號(第三種商業區(特))
陳情理由	<p>1. 95年將原計畫變更為現行規劃，業引起居民疑慮，認為環境負載不足、生活及居住品質恐受嚴重影響。依新修訂計畫(稿)，建議位置仍可能設置高樓層建物(原規劃為33層樓旅店、26層樓住宅多棟)，影響周邊日照、風向、景觀。</p> <p>2. 本市旅宿業供過於求，復以中國旅遊政策改變，未來客源將大幅減少；本市辦公及商業用地業已充足，無再開發必要。</p> <p>3. 即使經文字調整、刪除商業區收益應挹注前揭社會福利設施經費之需、說明此地供鄰里商業之用，惟在地商業使用並非不足(計畫稿中公共住宅中有30%樓板為商業用)，亦可能重蹈台北市圓環開發失靈舊事。</p>
建議辦法	<p>1. 建議位置開發強度至少不應加強。</p> <p>2. 建議位置用途不應為商業區使用。</p> <p>3. 建議位置應併同周邊生態優勢，發展都會森林公園、造福市民。</p>
陳情位置	綜上，「社會福利設施用地」、「第三種商業區(特)」、「公園用地」
陳情理由	<p>1. 本案既不復為整體之「社福園區」，如須變更計畫開發，似應分別認定基地。</p> <p>2. 本案規劃容積轉移資訊宜清楚說明。</p>
建議辦法	<p>1. 建議開需強度至少不應加強。</p> <p>2. 建議位置用途應併同生態優勢，發展都會森林公園，或回復95年前規劃。</p>
市府回應意見	1. 本案於95年辦理主要計畫變更時，業已確定土地使用分區(社會福利設施用地2.9公頃、公園用地1.6公頃、第三種商業區(特))

- 1.6公頃)之規劃，並經本市及內政部二級都市計畫委員會審議通過後公告實施在案，本次修訂都市計畫內容係依循原計畫之分區架構，修訂相關內容，尚無涉及土地使用分區之調整。
- 2.另為提高基地周邊公共設施服務水準，95年已規劃1.6公頃公園用地，並規定以公共設施多目標方式於該公園用地提供500個汽車停車格位及500個機車停車格位，同時規劃將福德街84巷由11公尺拓寬為15公尺，以紓解地區南北向車流。
- 3.查依內政部統計處100年社會住宅需求調查報告顯示本市需要社會住宅戶數約3萬多戶。惟本市公有出租住宅存量不足，故為充實存量，照顧青年租屋需求，且適逢本府102年重新取回廣慈基地，遂將該基地重新納入公營出租住宅儲備基地。經評估周邊道路服務水準、停車需求、公共設施服務水準等均可負荷之前提下，配合捷運信義線已於102年完工啟用，且東延段預訂於108年完工，延伸至本案基地，有利於大眾運輸導向發展，乘載大量活動人口，減少小汽車之使用，故將公營出租住宅納入基地內併同開發。
- 4.容積率由210%回復至400%，經評估並未降低前開公共之規模。說明如下：
- (1) 道路服務水準：社福用地容積率由 210%提高至 400%時，配合地區交通流量檢討路邊停車格位及開闢區內 11 公尺計畫道路，將可維持周邊道路 C 級之服務水準。
 - (2) 停車位供需：因公營出租住戶個人小汽車持有率較低，且參考大龍峒公營住宅管理現況，以其汽機車停車位需求約佔法定停車位之 6 成情形估算，預計可開放公眾使用停車空間以滿足地區停車需求(預計汽車 264 位、機車 465 位)。此外，因捷運信義線及未來東延線之通車，朝向大眾運輸導向發展，停車需求應可能隨之下降，後續視周邊停車供需情形，納入社福用地及商業區進行配置。
 - (3) 公園用地：本計畫位處本市信義區大仁里範圍內，該里目前總人口數為 4,278 人，面積為 13.79 公頃，公園面積約為 1.6 公頃。本計畫案變更後預估將增加提供 1,500 戶公營出租住宅(約 3900 人)，平均每人享有公園綠地面積約為 1.95 m²，高於信義區平均每人享有公園面積(1.84 m² /人)。另社福基地法定空地未來將開放供公眾使用，作為地區休閒與防災使用。(初估至少可提供 1.7 公頃法定空地)。
 - (4) 學校用地：
 1. 國小用地：本計畫學區為福德國小，學生 929 人，校地面積為 15,220 m²，平均每生校地面積 16.38 m²，廣慈社福基地開發後，平均每生校地面積為 13.45 m²，高於教育部頒訂標準 12 m²。
 2. 國中用地：本計畫學區為瑠公國中，學生 1,026 人，校地面積為 22,147 m²，平均每生校地面積為 21.59 m²，廣慈社福基地開發後，平均每生校地面積為 19.17 m²，高於教育

	<p>部頒訂標準 14.3 m²。</p> <p>5.公營出租住宅之入住對象、租金、租期、經營管理方式均有別於以往平價住宅，較利於就居住品質及周遭環境進行管理。</p> <p>6.本計畫區內計有本市列管之受保護樹木約14株、非受保護樹木約655株部分，後續將依樹保相關規定辦理，並納入建築物規劃配置，以原地保留為原則，以降低對樹木生長之影響。</p> <p>7.福德派出所尚未達使用年限，故暫不拆除，將先由警察局另行辦理建物補強事宜。</p> <p>8. 本案於95年辦理主要計畫變更時，業劃設商業區，預計由財政局以設定地上權方式招標作業開發，後續相關收入將納入公務預算作使用，故對本府財源及施政均有助益，亦可回饋社會大眾。</p>		
<p>專案小組 審查結論</p>	<p>1. 民眾的陳情意見已充分表述，但因許多訴求牽涉建築配置、環評、樹木保存、交通管制及都市設計，現階段非屬都委會的職掌所能處理，今天的溝通可讓民眾的意見提早讓市政府相關主管單位及早研提因應並提出行政措施，俟該開發行為提送時，亦尚有各專屬都市設計、環境評估、樹保委員會、及建照申請審議，依規定程序辦理，合先敘明。</p> <p>2. 本案市府所提社福用地各種設施已兼顧周遭社區民眾需求及符合當前推動公有出租住宅之優先政策，並有效利用公有土地之再發展，以此先行計畫帶動四周之更新強化本地區生活品質，並考量完整公有地難求之下，都發局所提本案社福用地恢復原容積率為 400%，建請同意。</p> <p>3. 為避免周遭社區住宅不因本案之建設而影響依建築技術規則所訂之最小日照權，臨林口街 80 巷、福德街 84 巷及大道路建築時，均應於本案範圍內單向一致退縮滿 30 公尺（含面臨道路寬度），並請於都市設計審議時注意樓群座落之位置、社福設施與住宅之區隔。</p> <p>4. 請依委員意見記錄酌予調整說明書，併同公民或團體陳情意見綜理表提出市府回應，於一星期內提送書面資料送大會審議。</p>		
<p>委員會議 決議</p>	<p>同意專案小組審查結論，本案依市府公展計畫書、本次提會資料及本次補充會議資料修正內容對照表修正後通過。</p>		
<p>編號</p>	<p>2</p>	<p>陳情人</p>	<p>台北市信義區大道里林口街居民自救會會長羅○廉（陳議員永德轉交）</p>
<p>陳情理由</p>	<p>一、反對台北市政府將社福用地容積率從 210%調回 400%。</p> <p>理由：</p> <p>1.原先廣慈 BOT 開發案時，林口街 80 巷居民因社區住宅（高 44.85 公尺）及老人長照住宅（高 30.55 公尺）規劃蓋在我們住宅區的正對面，嚴重影響住宅區日照，附近居民組織自救會抗議。</p> <p>2.我們住在廣慈這裡已 37 年了，廣慈周邊從民國 95 年至今，</p>		

因 BOT 委託開發延宕，周邊公共設施服務水準沒有一絲一毫改變，台北市政府對廣慈周邊的評估竟 180 度大改變，由民國 95 年的「周邊公共設施服務水準不佳」，變成現況為「道路服務水準、停車需求、公共設施可負荷」，以此理由將社福用地容積率從 210% 調高為 400%，居民大家都傻眼。（註一）

3. 在周邊公共設施服務水準不勝負荷的情況下，驟然將社福用地容積率從 210% 暴增為 400%，增加的人潮、車輛影響周邊交通環境，不但無法提高本區的生活品質，反而會陷害廣慈周邊居民掉入痛苦的深淵。
4. 台北市政府對廣慈周邊的評估，是什麼時候評估的？採用的是什麼評估方法？評估的報告應該公告出來，這種 180 度大改變、自我矛盾的評估到底憑藉的是什麼？容積率為 210% 調高為 400%！差很大！台北市政府漠視都市計畫之願景，嚴重破壞都市均衡發展與居民生活環境，罔顧居民權益，這簡直是埋下一顆強迫居民抗爭的種子，這樣顛預的政策，市民無法接受，一定會抗爭到底。
5. 依 95 年公告核定的主要計畫內，已敘明「臺北斷層」橫經廣慈博愛園區基地，因屬敏感地質（如斷層破碎帶、斷層擾動帶），情況特殊並有安全顧慮（如附圖一），本次修正變更提高為『原機關用地容積率為 400%』時，有將敏感地質納入評估嗎？評估的報告都沒公告出來，故本會堅決反對變更。



二、建請在社會福利設施用地北側（鄰林口街八十巷）規劃綠帶 20 公尺（在容積率為 210% 的前提下），寬度必須足夠維持法律保障的日照權。

理由：

1. 根據「建築技術規則建築設計施工篇」第廿三條第二項規定：建築物在冬至日所造成的日照陰影，應使鄰近基地有一小時以上的有效日照，即是所謂的「日照權」。（如附件一第一頁）
2. 根據「建築技術規則建築設計施工篇」第四十條規定：住宅至少應有一居室之窗可直接獲得日照。
3. 2006/3/20 TVBS-N 報導 台北市建管處主秘羅榮華：「房子建築超過 21 公尺或 7 層樓，必須檢討北向日照，在冬至日不能妨害到鄰地。」林口街八十巷公寓住宅就位在廣慈園區的

北向。

4.日照計算 以中央氣象局提供的資料，冬至中天仰角 41.50° 時，角度最大，林口街 80 巷住戶受日照最多時來做檢討：以廣慈園區伯德 BOT 的規劃設計為例（當時社福用地容積率訂為 210%）

- (1) 老人長照建物高度為 30.55M，對面的林口街 80 巷公寓，冬至中天受日照最多時被陰影籠罩的高度為 12.64 公尺，公寓完全被陰影籠罩（如圖一）。
- (2) 社區住宅建物高度為 44.85M，對面的林口街 80 巷公寓，冬至中天受日照最多時被陰影籠罩的高度為 26.9 公尺，公寓完全被陰影籠罩（如圖二）。

最終社福用地容積率調高為 400% 時，將來建築物必定會高於 30.55M 或 44.85M 約 2 倍，屆時林口街 80 巷公寓非但冬季處於黑暗中，連春秋兩季亦將不見天日。

附註：

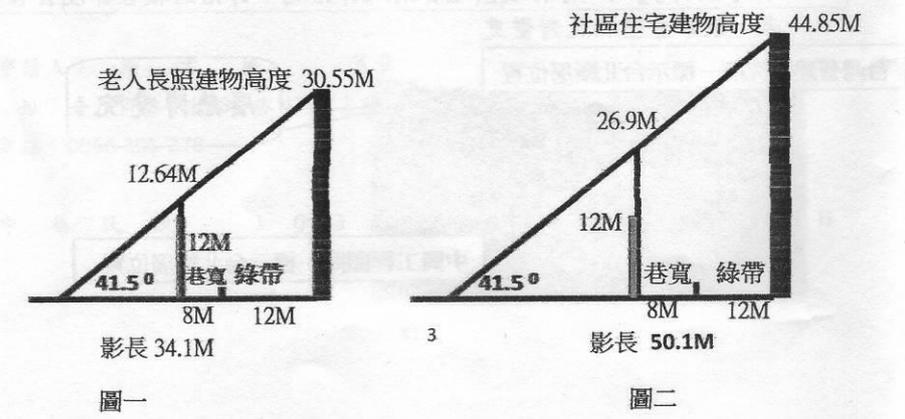
林口街 80 巷公寓住宅高度為 12M

林口街 80 巷巷寬 8M

當時規劃綠帶為 12M

$\tan 41.5^\circ = 0.8847$

$\tan 41.5^\circ = \text{樓高} / \text{影長}$



(註一)：修訂「擬定臺北市信義區福德段二小段 319 地號等 11 筆土地社會福利設施用地、公園用地、商業區及道路用地細部計畫」土地使用分區管制規定案（第一頁 壹、計畫緣起 第二段）

附件一

研議建築技術規則建築設計施工編第 23 條有關日照陰影檢討專案小組第 1 次會議會議紀錄

- 一、開會時間：100 年 1 月 17 日（星期一）上午 10 時
- 二、開會地點：本署 B1 第 3 會議室
- 三、主持人：楊召集人逸詠 記錄：陳雅芳
- 四、出（列）席單位及人員：如會議簽到單
- 五、會議討論（略）
- 六、會議結論

案由一：基地非屬住宅區而鄰近基地為住宅區者，其有效日照之檢討。

決議：建築技術規則建築設計施工編第 23 條第 2 項規定：「住宅區建築物之高度…依本條興建之建築物在冬至日所造成之日照陰影，應使鄰近基地有 1 小時以上之有效日照。」，探究前揭條文之立法精神，旨在保障住宅區之居住品質，依其規定，所稱「鄰近基地」指鄰近基地同為住宅區而言；至基地非屬住宅區而鄰近基地為住宅區時，亦應使鄰近住宅區基地具有 1 小時以上之有效日照，考量實務執行，先以土地使用分區進行檢討，並請中華民國建築開發商業公會全國聯合會及台灣省建築開發商業同業公會聯合會就有關基地屬南側面臨道路且北側鄰接住宅區之路線型商業區等，其日照陰影檢討有困難之情形，提供相關具體建議，一併彙正檢討，於下次會議廣續討論。

案由二：同一基地內之他幢建築物，其有效日照之檢討。

決議：併同案由三於下次會議廣續討論。

案由三：建築技術規則建築設計施工編第 23 條建築物在冬至日照陰影投影範圍檢討方式

決議：按建築技術規則總則編第 3 條之 2 第 1 項第 3 款：「直轄市、縣（市）主管建築機關為因應當地發展特色及地方特殊環境需求，得就下列事項另定其設計、施工、構造或設備規定，報經中央主管建築機關核定後實施：…三、有效日照、日照、通風、採光及節約能源。」，故除直轄市、縣（市）主管建築機關得依上開規定及其環境特殊性，本於權責訂定外，本案有無必要於建築技術規則訂定檢討原則，請陳委員啟中就有關建築技術規則建築設計施工編第 23 條建築物在冬至日照陰影投影範圍及同一基地內之他幢建築物有效日照之檢討方式研擬建議草案條文，分送中華民國全國建築師公會及本署一併彙整檢討，於下次會議廣續討論。各與會單位如有相關建議，請研提具體修正條文，送本署一併檢討。

七、散會

建議辦法

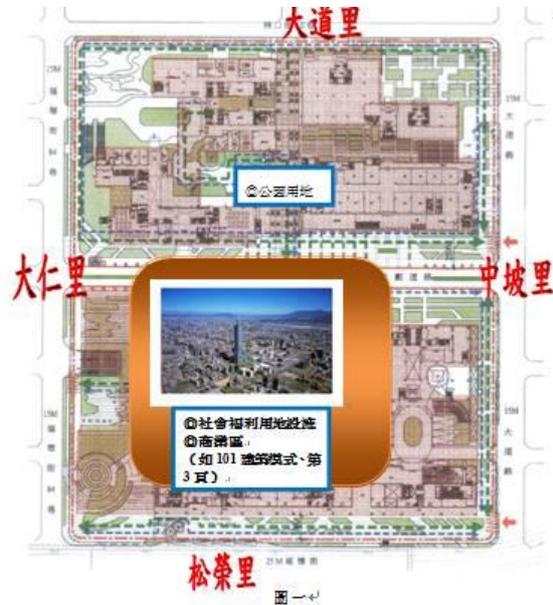
- 一、反對台北市政府將社福用地容積率從 210% 調回 400%。
- 二、建請在社會福利設施用地北側（鄰林口街八十巷）規劃綠帶 20 公尺（在容積率為 210% 的前提下），寬度必須足夠維持法律保障的日照權。

建議辦法

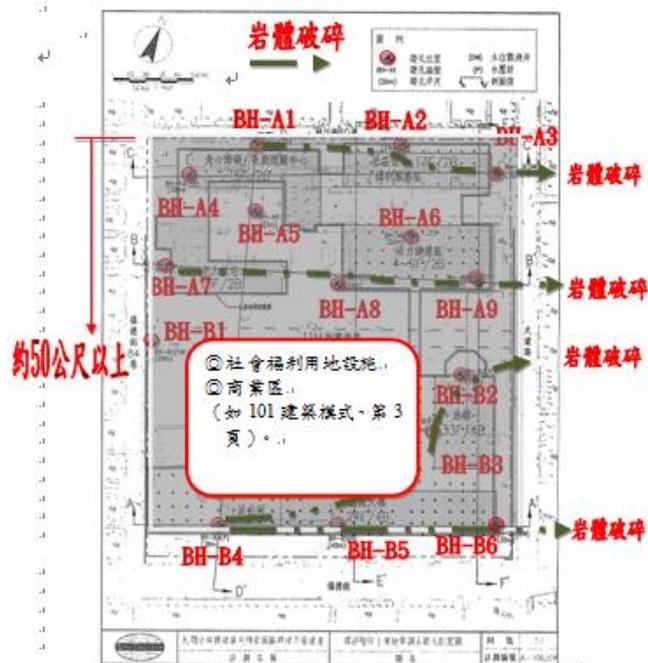
103.4.2

方案一

(一) 基地內因不當開發而導致環境負效果，這種負效果常具不可逆性，即使可以復原，也常需付出極大的代價，所以建築物要避開斷層破碎帶及斷層擾動帶（如圖二），建議將本案以荷包蛋型式設置，則四周公園綠帶能與社區（大仁里、中坡里、松榮里、大道里）里民共用原則，此為雙贏局面之參考規劃。（如圖一）



(二) 根據 2010 年柏德公司提送環境影響說明書內附錄七，由鑽孔柱狀圖得知園區內多是岩體破碎帶及斷層擾動帶造成建物基礎支撐不穩，甚至可能影響建築物安全，所以園區內建築物之安全考量，應該避開斷層破碎帶及斷層擾動帶，距離林口街 80 巷至少約 50 公尺以上，以維園區社福住民之安全。



(三) 如台北 101 模式。

基地位置



● 台北101

● 如台北101模式

(四) 以特案讓周圍居民，將來舊房子更新時，容積率比照社福設施 400% 辦理，政府不用多花一毛錢，鼓勵周邊里民舊房子做都市更新與社福設施為鄰。

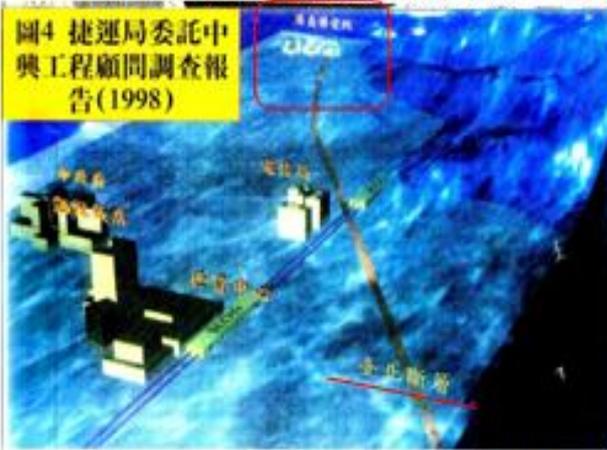
方案二：↵

(一) 若又無法避開斷層破碎帶及斷層擾動帶時(如圖二)，建議將結合四獸山景觀規劃為「台北都會生態公園」。



台北都會生態公園

(二) 如果又看到廣慈博愛院與台北斷層地形環境關係圖，相信你(妳)會支持廣慈博愛院區規劃為「台北都會生態公園」。



附圖來源: 台北市政府捷運局委託中興工程顧問有限公司(民國 87 年)提出「台北都會區大眾捷運系統沿線台北新橋段調查工作」調查報告, 第 6-6 頁 - 圖 62 台北新橋 - 沿線及地形環境關係圖 -

(三) 如果又看到廣慈博愛院西側圍牆垂直裂縫，曾經社會局派員修復後，目前在同一圍牆位置，又有看到垂直裂縫(是否為斷層潛動造成?)，相信你(妳)會支持規劃為「台北都會生態公園」。



傳愛院西側圍牆裂縫(修建前) (100.08.09 拍照)



牆面裂縫位置，
圍牆裂縫可放置下保特瓶寬度



(四) 如果又看到地震震央以前都在外海，最近震央(2014.1.2~3 規模 2.7~3.2) 轉移來到臺北盆地內的內湖區→信義區及大屯火山蠢蠢欲動，相信你(妳)會支持規劃為「台北都會生態公園」。

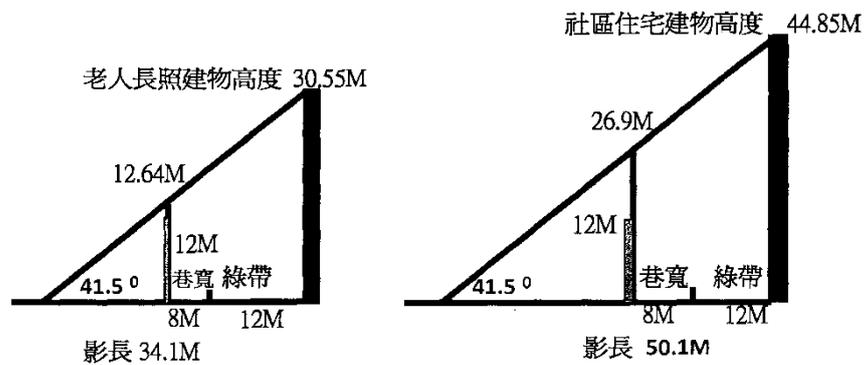
地震編號	震源時間	經度	緯度	深度	規模	震央位置
小區域	1月02日04時29分	120.51	23.46	12.1	3.8	臺灣中北海岸東海岸外6.5公里 (位於基隆港基隆側)
第309號	1月02日19時44分	121.58	25.06	10.5	3.2	臺北市政府東北方2.7公里 (位於臺北市內湖區)
第310號	1月02日19時46分	121.59	25.06	12.2	2.7	臺北市政府東北方3.2公里 (位於臺北市內湖區)
第311號	1月02日00時34分	121.56	25.05	11.9	2.9	臺北市政府東北側為1.6公里 (位於臺北市內湖區)



市府回應
意見

1. 反對社福用地容積率由210%提高至400%及交通影響部分，同編號1回復內容。
2. 考量居民日照權及對於開放空間需求，本案規劃於臨接林口街80巷退縮22公尺帶狀式開放空間，臨大道路及福德街84巷各

	<p>退縮15公尺帶狀式開放空間。後續將於社會福利設施用地規劃設計時，留設公共開放空間及退縮（預估約可提供1.7公頃法定空地），並供住戶及基地及周邊居民共同使用。</p> <p>3.依經濟部中央地質調查所103年3月28日函復本局：經查本所現階段於臺北市信義區內尚未發現活動斷層。後續將依地質法規定針對地質敏感區域進行調查及評估安全無虞，再進行開發建築。</p>		
專案小組 審查結論	同編號 1。		
委員會議 決議	同編號 1。		
編號	3	陳情人	孫○灝
陳情理由	<p>1.根據「建築技術規則建築設計施工篇」第廿三條第二項規定：建築物在冬至日所造成的日照陰影，應使鄰近基地有一小時以上的有效日照，即是所謂的「日照權」（如附件一第一頁）</p> <p>2.根據「建築技術規則建築設計施工篇」第四十條規定：住宅至少應有一居室之窗可直接獲得日照。</p> <p>3.2006/3/20 TVBS-N 報導台北市建管處主秘羅榮華：「房子建築超過 21 公尺或 7 層樓，必須檢討北向日照，在冬至日不能妨害到鄰地。」 林口街八十巷公寓住宅就位在廣慈園區的北向。</p> <p>4.日照計算 以中央氣象局提供的資料，冬至中天仰角 41.50 時，角度最大，林口街 80 巷住戶受日照最多時來做檢討： 以廣慈園區伯德 BOT 的規劃設計為例（當時社福用地容積率訂為 210%）</p> <p>附註： 林口街 80 巷公寓住宅高度為 12M 林口街 80 巷巷寬 8M 當時規劃綠帶為 12M $\tan 41.5^\circ = 0.8847$ $\tan 41.5^\circ = \text{樓高} / \text{影長}$</p>		



圖一

圖二

- (1) 老人長照建物高度為 30.55M，對面的林口街 80 巷公寓，冬至中天受日照最多時被陰影籠罩的高度為 12.64 公尺，公寓完全被陰影籠罩。(如圖一)
 - (2) 社區住宅建物高度為 44.85M 對面的林口街 80 巷公寓，冬至中天受日照最多時被陰影籠罩的高度為 26.9 公尺，公寓完全被陰影籠罩。(如圖二)。
5. 現在社福用地容積率調高為 400%，將來建築物必定會高於 30.55M 或 44.85M，林口街 80 巷公寓非但冬季處於黑暗中，連春秋兩季亦將不見天日。因此建請在北基地鄰林口街八十巷側規劃綠帶，寬度必須足夠維持法律保障的日照權。
6. 若是罔顧居民權益，不理會居民意見，豈不是一開始就埋下一顆強迫居民抗爭的種子，這樣顛預的政策，市民無法接受，一定會抗爭到底。若是在都市計畫書內，就預先保障居民權益規劃綠帶，將來開發才不會遭到居民強烈的抗爭。

附件一

檔號：
保存年限：

法規

內政部營建署 函

機關地址：臺北市八德路二段三四二號
聯絡人：陳雅芳
聯絡電話：02-8771-2703
傳真：02-87712709
電子郵件：fanny108@cpami.gov.tw

11052

臺北市信義區基隆路2段51號13樓之3
受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國100年1月27日
發文字號：營署建管字第1002931549號
速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：會議記錄

主旨：檢送100年1月17日研議建築技術規則建築設計施工編
第23條有關日照陰影檢討專案小組第1次會議紀錄乙份，
請查照。

說明：依據本署100年1月4日營署建管字第0992925624號開
會通知單續辦。

正本：楊召集人逸諒、許委員宗照、黃委員宗澄、黃委員武達、賀委員士
燕、林委員志德、周委員家駒、陳委員啟中、內政部建築研究所、
中華民國全國建築師公會、中華民國建築開發商業公會全國聯合會、
台灣省建築開發商業同業公會聯合會、臺北市政府、高雄市政府、
新北市政府、臺中市政府、臺南市政府、桃園縣政府、本署建築管
理組謝組長偉松、黃副組長仁綱、建築管理組（樂科長中丕、一科）

羅榮源

副本：本署建築管理組

3/22

Handwritten signature and date stamp: 100.2.16

署長 葉世文

辦事 葉世文

100.2.16
108

研議建築技術規則建築設計施工編第 23 條有關日照陰影檢
討專案小組第 1 次會議會議紀錄

一、開會時間：100 年 1 月 17 日（星期一）上午 10 時

二、開會地點：本署 B1 第 3 會議室

三、主持人：楊召集人逸詠 記錄：陳雅芳

四、出（列）席單位及人員：如會議簽到單

五、會議討論（略）

六、會議結論

案由一：基地非屬住宅區而鄰近基地為住宅區者，其有效日照之檢討。

決議：建築技術規則建築設計施工編第 23 條第 2 項規定：「住宅區建築物之高度…依本條興建之建築物在冬至日所造成之日照陰影，應使鄰近基地有 1 小時以上之有效日照。」，探究前揭條文之立法精神，旨在保障住宅區之居住品質，依其規定，所稱『鄰近基地』指鄰近基地同為住宅區而言；至基地非屬住宅區而鄰近基地為住宅區時，亦應使鄰近住宅區基地具有 1 小時以上之有效日照，考量實務執行，先以土地使用分區進行檢討，並請中華民國建築開發商業公會全國聯合會及台灣省建築開發商業同業公會聯合會就有關基地屬南側面臨道路且北側鄰接住宅區之路線型商業區等，其日照陰影檢討有困難之情形，提供相關具體建議，一併彙正檢討，於下次會議繼續討論。

案由二：同一基地內之他幢建築物，其有效日照之檢討。

決議：併同案由三於下次會議繼續討論。

案由三：建築技術規則建築設計施工編第 23 條建築物在冬至日照陰影投影範圍檢討方式

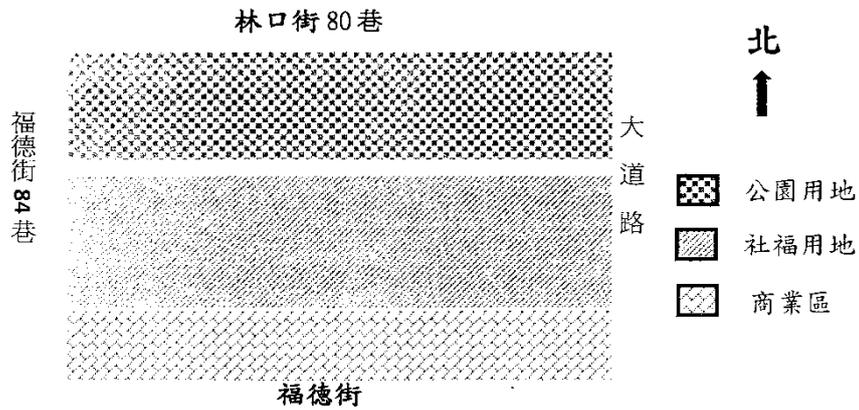
決議：按建築技術規則總則編第 3 條之 2 第 1 項第 3 款：「直轄市、縣（市）主管建築機關為因應當地發展特色及地方特殊環境需求，得就下列事項另定其設計、施工、構造或設備規定，報經中央主管建築機關核定後實施：…三、有效日照、日照、通風、採光及節約能源。」，故除直轄市、縣（市）主管建築機關得依上開規定及其環境特殊性，本於權責訂定外，本案有無必要於建築技術規則訂定檢討原則，請陳委員啟中就有關建築技術規則建築設計施工編第 23 條建築物在冬至日照陰影投影範圍及同一基地內之他幢建築物有效日照之檢討方式研擬建議草案條文，分送中華民國全國建築師公會及本署一併彙整檢討，於下次會議繼續討論。各與會單位如有相關建議，請研提具體修正條文，送本署一併檢討。

七、散會

建議辦法 社會福利設施用地北側（鄰林口街八十巷）規劃綠帶。

市府回應 1.有關日照權疑慮部分，同編號2回復內容。

意見			
專案小組 審查結論	同編號 1。		
委員會議 決議	同編號 1。		
編號	4	陳情人	葉○鳳
陳情理由	<p>一、反對台北市政府將社福用地容積率從 210 %調高為 400 %。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 原先廣慈 BOT 開發案時，林口街 80 巷居民因社區住宅（高 44.85 公尺）及老人長照住宅（高 30.55 公尺）規劃蓋在我們住宅區的正對面，嚴重影響住宅區日照，附近居民組織自救會抗議。 2. 我們住在廣慈這裡已 37 年了，廣慈周邊從民國 95 年至今，因 BOT 委託開發延宕，周邊公共設施服務水準沒有一絲一毫改變，台北市政府對廣慈周邊的評估竟 180 度大改變，由民國 95 年的「周邊公共設施服務水準不佳」，變成現況為「道路服務水準、停車需求、公共設施可負荷」，以此理由將社福用地容積率從 210%調高為 400%，居民大家都傻眼。（註一） 3. 在周邊公共設施服務水準不勝負荷的情況下，驟然將社福用地容積率從 210%暴增為 400 %，增加的人潮、車輛影響周邊交通環境，不但無法提高本區的生活品質，反而會陷害廣慈周邊居民掉入痛苦的深淵。 4. 台北市政府對廣慈周邊的評估，是什麼時候評估的？採用的是什麼評估方法？評估的報告應該公告出來，這種 180 度大改變、自我矛盾的評估到底憑藉的是什麼？210 %調高為 400 %！差很大！台北市政府漠視都市計畫之願景，嚴重破壞都市均衡發展與居民生活環境，罔顧居民權益，這簡直是埋下一顆強迫居民抗爭的種子，這樣顛預的政策，市民無法接受，一定會抗爭到底。 <p>二、建議台北市政府將公園用地、商業區、社福用地重新規畫，新設 11 公尺計畫道路往北移，如下圖。</p>		



都市計畫設計之缺點：

1. 原規劃公園位置之穿透性及可親性不佳，這是林俊興委員的意見。(註二)
2. 原規劃公園似為南基地之中庭，這是台北市公園路燈工程管理處詹育齊幹事的意見(註三)。公園由商業用地及社福用地獨攬。
3. 大道路側及林口街 80 巷側至公園活動之可及性較差。
4. 社福用地的居民距離捷運出口較遠，尤其對社福用地的老人更是不方便。
5. 原先廣慈 BOT 開發案樹木保護委員會第 27 次幹事會議建議保留之 A1、A2 樹群恐不保。(註四)
6. 原來每天在廣慈四週人行道慢跑愛運動的居民沒有地方跑了。
7. 蓋在社福用地的高聳建物，對林口街 80 巷公寓住宅衝擊很大，因為林口街 80 巷巷寬只有 8M，而且公寓住宅就位在廣慈園區的北向，完全曬不到太陽。

(本圖) 設計之優點：

1. 公園之開放性、穿透性及可親性良好。公園離商業區較遠，不受噪音、油煙、汙濁空氣影響。
2. 公園屬於商業用地、社福用地及週遭居民所共享。
3. 大道路側、林口街 80 巷側及福德街 84 巷側所有居民至公園活動之可及性良好。
4. 社福用地的居民距離捷運出口較近，尤其對社福用地的老人更是方便。老人去坐捷運、去公園四週散步都很近。
5. 原先廣慈 BOT 開發案樹木保護委員會第 27 次幹事會議建議保留之 A1、A2 樹群可以保留。(註三)
6. 原來每天在廣慈四週人行道慢跑愛運動的居民，可以沿著公園四週慢跑，老人也可以沿著公園四週散步。

基於上述優缺點比較，建議台北市政府將公園移進入社福用地，而社福用地移入公園用地，這樣才能提升地區生活環境品質。

	<p>(註一): 修訂「擬定臺北市信義區福德段二小段 319 地號等 11 筆土地社會福利設施用地、公園用地、商業區及道路用地細部計畫」土地使用分區管制規定案第一頁 壹、計畫緣起 第二段</p> <p>(註二): 100 年 2 月 17 日召開『台北市政府都市設計及土地使用開發許可審議委員會第 301 次委員會議』會議紀錄林俊興委員發言。</p> <p>(註三): 99 年 8 月 2 日台北市政府召開『廣慈園區 BOT 案新建工程(信義區福德段二小段 319、319-2、319-5...等 16 筆地號)』都市設計審議幹事會會議紀錄第 9 頁(二十六) 3</p> <p>(註四): 民間參與廣慈博愛園區興建及營運案 樹木保護暨移植與復育計畫申請書第 12 頁</p>		
建議辦法	<p>1. 反對台北市政府將社福用地容積率從 210 %調高為 400 %。</p> <p>2. 建議台北市政府將公園用地、商業區、社福用地重新規畫，新設 11 公尺計畫道路往北移。(基於上述優缺點比較，建議台北市政府將公園移進入社福用地，而社福用地移入公園用地，這樣才能提升地區生活環境品質)</p>		
市府回應意見	<p>1.有關調整分區規劃部分，同編號1回復內容。</p> <p>2.反對社福用地容積率由210%回復至400%及交通影響部分，同編號1回復內容。</p> <p>3.有關日照權疑慮部分，同編號2回復內容。</p>		
專案小組審查結論	同編號 1。		
委員會議決	同編號 1。		
編號	5	陳情人	林○然
陳情理由	提升運動人口，促進市民健康，增進土地利用效率。		
建議辦法	在公園空地建網球場、籃球場，停車場地下化。		
市府回應意見	1.有關建議於公園用地設置相關設施，後續宜循都市計畫公共設施用地多目標使用辦法辦理。		
專案小組審查結論	同編號 1。		
委員會議決	同編號 1。		
編號	6	陳情人	陳○如
陳情理由	<p>1. 反對現有規劃。</p> <p>2. 既然已非 BOT，請取消商業區(解決老樹問題及生態/交通影響)</p> <p>3. 社福(副局長)所說的結合托嬰、安養、社區民眾中心等等</p>		

	<p>的願景，跟三千人大社區不符！搬進來三千人自己都搞不定了，要怎麼跟在地融合？支持安養設施，但不應蓋高，真的危險！請派專家實測！101 及信義線蓋起來得過程及其後附近地區搖得更厲害。</p>		
建議辦法	<p>1. 請朝低度開發規劃。</p> <p>2. 中坡里（？）←就是 5、6 百戶連署的讓他們變更為商業區吧，完整的市府地不要與民爭利，用來做社福或公園都好！</p> <p>3. 何以黃大洲市長願意做大安森林公園後人乘涼，而現在市府不能做「廣慈森林公園」？</p> <p>備註：</p> <p>1. 本人要參加後續相關會議，請通知。</p> <p>2. 建議市府將園區報廢建物拆除，做臨時公園、運動場所（球場等）</p> <p>3. 松商已與市圖合作蓋市圖分館，園區內可不必再重複規劃。</p> <p>4. 路寬及停車一定要事先規劃好。</p>		
市府回應	<p>1. 有關調整分區規劃部分，同編號1回復內容。</p> <p>2. 反對高強度開發部分，同編號1回復內容。</p> <p>3. 有關反對商業區設置部分，同編號1回復內容。</p> <p>4. 有關建議拆除報廢建築作為臨時公園、運動場所一節，查廣慈博愛園區現況業已有部分完成簡易綠美化供公眾使用，未來亦將開闢1.6公頃公園用地，屆時亦得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法，設置相關設施。</p>		
專案小組審查結論	同編號 1。		
委員會議決	同編號 1。		
編號	7	陳情人	陳○霞
陳情理由	<p>反對目前規劃：</p> <p>廣慈院區是個斷層、地層不穩地段：</p> <p>1. 瑠公國中在 30 年前式個很大的深池塘，因山土石流，土石流入池裡變平後此地建校。</p> <p>2. 林口街 84 巷過福德街山邊延伸有臺北 051 石流潛勢溪流，95 年市政府曾將 311 人拆遷搬離。</p> <p>3. 四獸山曾是煤礦開發地，有煤坑、煤礦渣屑多，地層不穩。</p> <p>4. 以前整個廣慈院區周邊是下坡地，水的領域大，如虎林街兩側是小河流，水流動快，所以這次捷運信義路六段附近房子會傾斜，也是其一個原因，中坡南路、林口街馬路底下也曾是大水溝。</p> <p>◎這塊危險地段即將開發捷運、都更，有安全措施嗎？廣慈院內商業大樓有開發必要嗎？地層過度頻繁開發不危險嗎？</p>		

已開了很多會，也提同樣的問題，覺得很累！
但有關單位都不提地層危險地帶的安全措施，坦白的報告，懇請多位資深地質、地震專家一起重視，鑽探、調查震波的頻率是低頻、還是全頻？還是…

民國 99 年 6 月 11 日星期五，午後在家，房屋突震動厲害，以為是地震，親友說：沒有，到附近勘查結果：是柏德開發公司在廣慈院內做拆除舊建築地上物的動作，只拆地上一、二、三層就搖震得這麼厲害，本人住家又離現場有段距離，又過了馬路，為何會促使家的建物振動如此厲害（真的！）心有餘悸，可能是地下深地層受震波影響。

我是快 70 歲的歐巴桑，怕房屋傾斜、龜裂，真得怕怕，讓我好好安全過晚年吧！

希望不建商業大樓，廣慈院內以老人活動中心、公園為主，讓廣慈的愛延伸，不要錢讓財團賺，苦讓市民擔。

市府計畫在廣慈建 30 幾層大樓很突兀，附近有建那麼高嗎？有沒有看地層原始資料，不危險嗎？蓋 30 幾層商業大樓，戶戶陽光充足、視野好，綠色公園是大樓的景觀，但林口街 80 巷附近居民就礙景觀。

公園早上老人 6-8 點團體活動最多，下午 3-4 點堆人在院區周圍競走，是運動的好地方，但蓋了商業大樓現公園使用面積還要縮小，早上在公園裡活動沒有日照權（包括植物），視野變窄，看到的只是僵硬的水泥大樓，又吸到大樓空調的髒空氣，飯店排出的油煙，公園快變防火巷，綠地變商業大樓的腹地，現使用的公園又是斷層最嚴重的地方，這樣的開發對居民是減分，我們要做二等公民嗎？現老人越來越多，多為我們老人想，並不要以公家傳統方式，一定要蓋大樓讓財團賺大錢。

國外都市美，是因公園綠地多，但北市公園綠地取得不易，更要保留珍惜，廣慈院區裡比大安森林公園還森林自然，所以保留綠地公園，使用面積越大越好，商業大樓在信義商圈已很大塊了，如誠品、新光百貨、電影院…，年輕人多嚮往。

我們廣慈院區內這塊綠地公園是讓老人有去處，在自然環境的空間裡，緩慢活動為主。家母現年 88 歲，也曾在院區內學陶瓷，家裡也留下她的精心傑作，也常提起老師、同學得快樂時光。有朋友以前工作忙，也把她媽媽早上帶到廣慈安親班，下班帶回，放心不少。謝謝社會局的福利。

現在年輕人忙，老人又越來越多，希望：廣慈把老人活動放大利用價值，少商業。

◎只要不興建商業大樓一切都 OK。

1. 停車位更多。
2. 公園區內就有日照權（包括植物），就不會擋視野礙景觀。
3. 廣慈院周圍馬路就可加寬 2 倍（原來的 2 倍）（因有捷運出入口，汽車出入口）

	<p>4. 廣慈院區深地層不穩，減少開發就增安全，危險地區建商業大樓會引起震波，震動附近住家安全，如“如傾斜龜裂”</p> <p>我們要安全，我們要保護家園，懇請有關人員重視，謝謝！</p>		
建議辦法	請重新規劃。		
市府回應意見	<p>1.有關斷層、日照權疑義部分，同編號2回復內容。</p> <p>2.有關增設停車位部分，社會福利設施用地開發後，預計可釋出汽車停車位264位、機車停車位465位，供地區居民停車使用。</p> <p>3.本計畫區南臨寬度25公尺之福德街，大道路及福德街84巷寬度亦達15公尺，北側林口街80巷寬度雖為8公尺，惟本案業規劃於社會福利設施退縮22公尺寬之帶狀式開放空間，以利周邊地區民眾使用。</p>		
專案小組審查結論	同編號1。		
委員會議決	同編號1。		
編號	8	陳情人	陳○賓、江○萍
陳情理由	1. 根據 參、基地發展現況二、土地權屬：本案社會福利設施用地、商業區、公園用地及道路用地均為市有土地，分屬本府社會局、財政局、公園處及新建工程處管有（示意圖詳圖2）。		
建議辦法	<p>1.請問土地所有權分成四個單位管有，</p> <p>(a) 為何沒有捷運局的土地權屬規劃，捷運局卻可以染指此塊土地？</p> <p>(b) 是如何形成這樣的規劃？能否利用當地既成綠帶規劃成公園適應地球暖化氣候變遷與當地沒有足夠公園綠地的企望？</p> <p>(c) 請問福德派出所員計畫在商業區內，此修正計畫沒提及，請遷走在商業區，以免有暗渡陳倉之嫌！</p> <p>(都市計畫草率，沒講清楚如何形成這樣的規劃？)</p>		
陳情理由	2. 壹、計畫緣起本府於95年間辦理都市計畫變更，藉由社會福利設施之更新與轉型，及公共建設之投入，帶動周邊地區發展與環境改善。		
建議辦法	2.此用地原為社福用地，計畫變更理由是更新與轉型，基本上還是以社福為主體，但是肆、修訂主要計畫內容表格內說明3：〔因商業區、社會福利設施用地係修正採分別開發。。。，是否有變相利用〔社福資源〕而有與社福資源地目脫鉤慷〔社福〕之慨之嫌？（社福資源濫用）		
陳情理由	3. 肆、計畫目標與規劃構想一計畫目標（一）社會福利設施更		

	新與轉型，建構完整之照顧服務系統（原計畫－建構銀髮園區。
建議辦法	3·請定義清楚何謂：〔完整之照顧服務系統〕（無定義，等於空白承諾）
陳情理由	4.（六）引進商業設施，提供鄰里性商務需求（原計畫－促使社會福利事業自償經營。
建議辦法	4·此用地原為社福用地，是否有慷〔社福資源〕之慨之嫌？（濫用社福資源）
陳情理由	5. 二、規劃構想（一）社會福利設施用地一。。。並提供相關福利服務設施，提供市民運動休憩場所（原計畫為並設置廣慈文物館及活力健康區，提供市民運動休憩場所，相關政策說明詳附件二。）
建議辦法	5·此處修訂理由註明是：〔為保留後續規劃彈性，修正社會福利設施規劃構想文字。〕擔心是空白支票一張，無從想像政府的構想到底是什麼？政府的規劃彈性，是否間接逃避民眾的監督呢？（政府空白規劃，更不用說強力要求信義區要有像樣的市立圖書館。）
陳情理由	6.（三）公園用地－滿足地區休憩需求。…惟實際設置數量及期程得視周邊停車供需情形併周邊商業區、社會福利設施用地檢討設置。
建議辦法	6·本基地有 769 棵 50 多年的老樹，95 年規書畫時即應做老樹鑑定，拖到現在還未給老樹保障，很多樹木招致不當修剪，已經為遷移作準備。公園原計劃地下層停車空間就已嫌太多，修訂計畫還要給彈性，老樹何處覓活路？（拖延老樹鑑定程序空白停車場規劃）
陳情理由	7.（四）商業區－提供鄰里性商務需求（原計畫：並挹注社會福利設施財源。）
建議辦法	7·商業區與社福機構脫鉤，社會局不必為轉為商業區後續收益負責·社福機構不能為了賣了地而得到絲毫利益！又是慷〔社福資源〕之慨的不負責任思維（社福資源濫用）
陳情理由	8.（五）拓寬福德街 84 巷計畫道路寬度 11 公尺至 15 公尺，抒解未來車潮。
建議辦法	8·既然停車空間在本計畫中沒規劃，無法得知出入口在何處，如何得出拓寬福德街 84 巷的決定？也許有其他也要拓寬？否則影響社區的未來車潮。（對未知車流及停車規劃，如何僅考慮福德街 84 巷拓寬？）
陳情理由	9.（五）…及公園用地內設置二處捷運出入口（與原計畫同）
建議辦法	9·公園用地是規畫給社區居民休憩之用，尤其是社福區更需要廣大綠地，規劃為捷運出入口，是由捷運局管轄還是公園管理

	處管轄？明顯用大眾可利用空間，變更為交通特地用途，蠶食人民福祉。(公園用地遭到不當挪用)
陳情理由	10.(七)廢除廣慈博愛院與福德平宅間之計畫道路。 廣慈博愛院與福德平宅間原有之八公尺計畫道路，配合社會福利設施用地重新調整定位與範圍後，該計畫道路不利社會福利設施整體規劃，已無存在必要，予以廢除。
建議辦法	10.請政府團隊說清楚為何廢8公尺巷道又規劃20公尺大道在此基地，是否為商業區33層大樓財團利益鋪路？(未說明為何需要規劃高規格道路)
陳情理由	11.(八)參酌原開發強度規定進行規劃開發 為提高公有土地利用效能，並配合本市公營住宅政策，滿足市民基本居住需求，在不影響周邊交通服務水準，及原機關用地容積率400%上限下，進行規劃開發(原計畫：降低原有開發強度、總量管制本計畫區原屬機關用地，建蔽率40%、容積率400%，惟地區現況發展程度密集，公共設施服務水準不佳，宜降低整體開發強度，故比照鄰近第三種住宅區容積率225%【細部計畫】進行本計畫區開發總量管制。)
建議辦法	11.請在本計畫書中還是相對於原計畫建蔽率40%，訂明新計畫的建蔽率的數值，免得又是空白支票一張。有計畫等於沒計畫。另容積率由225%提高到400%，沒有提到配套措施。(不定建蔽率，空白規劃。容積率提高近2倍，沒提到配套措施。)
陳情理由	12.陸、實施進度與經費 (一)開發方式得採設定地上權方式，交由民間廠商開發興建與經營管理(BOT)，或由本府編列預算經費開闢。並預訂於103年起辦理規劃設計及招標作業 二、(刪除) (原計畫： 一、預定於民國95年起進行廣慈博愛院及福德平宅院民及現住戶安置作業，並就優先騰空土地進行簡易綠化，自民國96至100年開始進行本案基地社會福利設施用地、商業區、公園用地及道路用地之開發作。本案應以整體開發方式辦理，開發方式得採設定地上權方式，交由民間廠商開發興建與經營管理(BOT)，或由本府編列預算經費開闢。 二、本案BOT開發計畫係將社會福利設施用地、公園用地、道路用地及商業區交由得標廠商整體開發、營運及管理，預計開發作為老人住宅、養護中心、平價住宅等社會福利設施，以及地下停車場、附屬商業設施等。預計96年辦理招商，由

	<p>得標廠商分三期興建，其中第一期興建公園（含地下停車場）及附屬商業設施，預計 97 年底開始施工，100 年完工營運，第二期興建社會福利設施（不含平價住宅），興建時期自 98 年至 100 年，第三期興建平價住宅，預計自 100 年施工至 102 年完成。本案經評估以 BOT 方式開發具財務自償性，工程經費由得標廠商負擔。本案未來之權利金及租金收入，將納入本府社會局未來成立之社會福利發展基金，統籌運用於社會福利支出。）</p> <p>12. 整個基地無端畫成三塊區域，請問是基於怎樣的理由？</p> <p>13. 有沒有順應當地民眾的心聲，留作為綠地。</p>
建議辦法	<p>12. 實施進度與經費是空白支票，隨便台北市政府處理。既然台北市政府已經預定 103 年起辦理規劃設計及招標作業有實施的進度與經費的規劃，理應攤在陽光下有公告的施政程序。在細部規畫中看到開闢經費由 224,833 萬元增加到 754,486 萬元，公共設施面積不變，只見經費增多 3 倍多，而無看到實質建設內容。（實施進度與經費是空白規畫，細部計畫看到經費三級跳，不知怎麼來的。）</p>
市府回應意見	<p>1.有關調整分區規劃部分，同編號1回復內容。</p> <p>2.有關反對本府設置公營出租住宅部分，同編號1回復內容。</p> <p>3.本案原計畫業規定應整體開發，惟仍得視計畫推動之實際需要進行調整。目前之規劃及開發方式雖採分區開發，惟本府仍持續召開跨局處協調會，就開發期程進度、開放空間、停車空間及建築配置等進行整體規劃。說明如下：</p> <p>(1) 商業區：預計由財政局於 103 年底完成設定地上權方式招標作業，預估於 108 年完工。</p> <p>(2) 社會福利設施用地：係由發展局負責規劃，預計設置社福設施空間及公營出租住宅各一棟建築，後續由捷運局興建。該二棟建築將同時進行開發，另考量民眾對社福設施需求殷切，故並同商業設施於 108 年完工，公營出租住宅預定於 109 年完工，陸續完工。</p> <p>(3) 公園用地：配合商業區、社福用地設計方案確定後，啟動規劃設計，因公園施工時程較短，故可配合商業用地及社福用地時程開闢。</p> <p>4.有關劃設商業區部分，同編號1回復內容。</p> <p>5.有關福德派出所拆除部分，同編號1回復內容。</p> <p>6.有關樹保部分，同編號1回復內容。</p> <p>7.有關捷運出入口設置於商業區及公園用地部分，係依95年細部計畫都市設計準則規定辦理，要求臨福德街側退縮15公尺帶狀式開放空間供捷運站及相關交通設施使用，以利捷運人潮通往北側基地。</p> <p>8.社會福利設施用地開闢經費提高，係因提高容積率部份做為公營出租住宅所衍生之相關費用。</p>

	9. 社會福利相關設施所提供之照護服務，預計包括：老人及身心障礙之照護、中繼服務、預防失能設施等，另亦提供托嬰、少年服務、圖書館等設施。		
專案小組 審查結論	同編號 1。		
委員會議 決	同編號 1。		
編號	9	陳情人	柏○開發股份有限公司
陳情理由	<p>主旨：請貴會立即停止辦理「修訂『變更臺北市信義區福德段二小段 319 地號等 11 筆土地（廣慈博愛院及福德平宅）機關用地、道路用地為社會福利設施用地、公園用地、商業區及道路用地主要計畫』開發強度規定案」及「修訂『擬定臺北市信義區福德段二小段 319 地號等 11 筆土地社會福利設施用地、公園用地、商業區及道路用地細部計畫』土地使用分區管制規定案」審議及核定程序，以避免侵害本公司合法權益及日後無謂紛爭。</p> <p>說明：</p> <p>一、本公司與台北市政府於民國 98 年 6 月 15 日簽訂「民間參與廣慈博愛園區興建及營運契約」（下稱廣慈博愛園區 BOT 契約），由本公司取得台北市信義區福德段二小段 319 地號等 11 筆土地之興建、開發及營運權利，嗣因台北市政府片面違法終止契約，衍生履約爭議，現仍由雙方合意之仲裁庭依法審理中（案號：中華民國仲裁協會 102 年仲聲孝字第 27 號）。</p> <p>二、依據廣慈博愛園區 BOT 契約第 16.5 條約定：「除非本契約已全部確定終止，於爭議處理期間甲乙雙方均應繼續執行本契約。」因此，在本公司與台北市政府就前述履約爭議確定解決前，雙方均應繼續履行此項契約，台北市政府不得恣意改變履約標的現狀，侵害本公司合法權益。</p> <p>三、惟，台北市政府無視契約及促進民間參與公共建設法等相關法令規定，未待前述爭議獲得解決，即貿然指示貴會展開修訂前述土地之開發強度規定及土地使用分區管制規定，不僅違反廣慈博愛園區 BOT 契約第 16.5 條約定，嚴重侵害本公司權益，更有違法之嫌。</p> <p>四、謹此再次提醒貴會於前述爭議解決前，應立即停止辦理旨揭修訂案審議及核定程序，以免侵害本公司合法權益，衍生日後更多爭議。貴會及台北市政府如執意違約違法辦理前揭程序，造成本公司日後難以履約或受有重大損失，本公司將依法求償，並追究貴會、台北市政府及相關承辦人員法律責任。</p>		
建議辦法	謹此再次提醒貴會於前述爭議解決前，應立即停止辦理旨揭修訂案審議及核定程序，以免侵害本公司合法權益，衍生日後更多爭		

	<p>議。貴會及台北市政府如執意違約違法辦理前揭程序，造成本公司日後難以履約或受有重大損失，本公司將依法求償，並追究貴會、台北市政府及相關承辦人員法律責任。。</p>		
市府回應意見	<p>1. 有關「民間參與廣慈博愛園區興建及營運案」經社會局表示，其係因柏德開發股份公司未依契約規定如期取得第一期土地之建造執照，延宕社福設施開發興建與推動期程，違約情事重大，並經本府將爭議提付中華民國仲裁協會仲裁後，業於102年3月5日依仲裁判斷予以塗銷該公司之土地地上權登記。本府已於102年6月5日取回土地，故該公司已無權對土地作任何主張。</p> <p>2. 又市政建設刻不容緩，本府及所屬相關單位與該公司其他進行之仲裁及行政訴訟爭議，應依後續判決及法令途徑處理，並不影響本案都市計畫之進行。</p>		
專案小組審查結論	同編號 1。		
委員會議決	同編號 1。		
編號	9-a	陳情人	柏○開發股份有限公司 (103.2.24)
陳情理由	<p>主旨：有關本公司函請台北市政府都市計畫委員會停止辦理廣慈博愛園區開發案相關審議及核定程序，請貴府予以尊重，切莫就貴我間仍有履約爭議事項，阻撓本公司合法維護權益作為，詳如說明，請查照。</p> <p>說明：</p> <p>一、 覆貴府民國 103 年 2 月 18 日府社綜字第 10331 141100 號函。</p> <p>二、 本公司與貴府於民國 98 年 6 月 15 日簽訂「民間參與廣慈博愛園區興建及營建契約」(下稱系爭契約)，由本公司取得臺北市信義區福德段二小段 319 地號等 11 筆土地(下稱系爭土地)之興建、開發及營運權利，嗣因貴府片面違法終止契約，衍生履約爭議，現仍由雙方合意之仲裁庭依法審理中(案號：中華民國仲裁協會 102 年仲聲孝字第 27 號)。</p> <p>三、 中華民國仲裁協會 101 年度仲聲和字第 7 號仲裁判斷，並非針對係爭契約是否已全部確定終止所為判斷，是依係爭契約第 16.5 條約定：「除非本契約已全部確定終止，於爭議處理期間甲乙雙方均應繼續執行本契約。」因此，在本公司與貴府就前述履約爭議確定解決前，雙方均應繼續履行契約，本公司仍享有繼續開發系爭土地之權利，貴府來函稱本公司就系爭土地已無任何權利，顯非事實。</p> <p>四、 又，貴府為全國首善之都行政機關，應恪守契約及法</p>		

	<p>令規定，不得片面、恣意侵害人民權利。本公司依係爭契約取得開發係爭土地權利，貴府應予尊重，不得於前述爭議解決前，貿然展開修訂土地開發強度及土地使用分區管制規定。</p> <p>五、謹此再次呼籲貴府於前述爭議解決前，立即停止辦理廣慈博愛園區開發案之相關審議及核定程序，以免日後衍生更多無謂爭議。</p>		
建議辦法	謹此再次呼籲貴府於前述爭議解決前，立即停止辦理廣慈博愛園區開發案之相關審議及核定程序，以免日後衍生更多無謂爭議。		
市府回應意見	同編號9答覆內容。		
專案小組審查結論	同編號1。		
委員會議決	同編號1。		
編號	10	陳情人	林○正
陳情理由	<p>一、反對台北市政府將社福用地容積率為 210%調高為 400%。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 現在空城的廣慈，面向四獸山，有兩座大廟寺（奉天宮、慈惠堂），三所學校（瑠公國中、福德國小、松山家商）。週休假日來朝山者眾多，人車已塞至福德街大道路口，逢年過節更是嚴重堵塞至廣慈週邊。 2. 福德街大道路以東路寬 15 米，福德街 84 巷林口街 80 巷以北路寬 11 米，大道路林口街 80 巷以北路寬 15 米，以上這三條路皆無法拓寬，但卻是整個廣慈出入的要道。 3. 縱然將來有捷運信義線東延至廣慈站，但因廣慈強度的開發，有超大量的人口進駐住，屆時人、車將無法負荷及抒解，請重新規劃。 		
建議辦法	<p>一、反對台北市政府將社福用地容積率為 210%調高為 400%。</p> <p>二、象山、四獸山綿延山巒步道，是 101 信義商圈的驕傲，廣慈是信義區最後一塊空地，如果為了政績，增加財政收入，而倉促草率的規劃，將會行不通暢。開發案就不算成功，週邊也不會有發展。</p> <p>三、建請在社福用地北側（鄰林口街 80 巷）不可規劃興建老人長照住宅，視 80 巷居民為二等公民。社會福利老人長照住宅設在次要地段即可，在都會心的廣慈有點奢侈。</p> <p>四、汽車出入口—建物地下室汽車出入口，請勿設在僅 8 米寬的林口街 80 巷內。</p> <p>五、廢氣排風口—請勿設向林口街 80 巷內側排放，影響居民健康。</p>		

	六、 總結—強置倉促的開發，只有看到市府財團笑，週邊小市民哭的景象。等捷運開通，週邊道路拓寬，足以疏解人車時，再來蓋大樓，才不失本末倒置。		
市府回應意見	<p>1.有關反對本府規劃公營出租住宅部分，同編號1回復內容。另為因應高齡化社會，於社會福利設施用地規劃老人照護設施，嘉惠本市銀髮族。</p> <p>2.反對社福用地容積率由210%回復至400%及交通影響部分，同編號1回復內容。</p> <p>3.有關汽車出入口及排風口設置位置，須俟後續建築規劃設計配置時進行討論，非都市計畫階段討論事項。</p>		
專案小組審查結論	同編號1。		
委員會議決	同編號1。		
編號	11	陳情人	李○卿
陳情理由	本基地四周為人口密集之單純住宅區，急需綠地紓解居民生活壓力，提高生活品質，不宜商業區之高樓大廈建築、商場、旅館等之進駐。		
建議辦法	此 6.5 公頃空地，請先全部種植樹木及草坪，除了派出所、捷運出入口、圖書館、公園管理室、地下停車場外，不建其他建築物，讓居民喘一口氣。商業區請不要考慮。(有這麼一塊空地很不容易，希望建築物越少越好，綠地越多越好，說明圖如下)		

市府回應意見	1.有關調整分區規劃部分，同編號1回復內容。 2.有關劃設商業區部分，同編號1回復內容。		
專案小組審查結論	同編號 1。		
委員會議決	同編號 1。		
編號	12	陳情人	信義區大道里林里長○昌
陳情理由	一、未依考量「在地居民意見」以及粗製濫編的評估為「周邊道路服務水準、停車需求、公共設施可負荷」，其內容與事實均不符，故反對台北市政府將社福設施容積率為 210%調高為 400%。 由民國 95 年的「周邊公共設施服務水準不佳」，再行評估後變成現況為「道路服務水準、停車需求、公共設施可負荷」，事實上，周邊公共設施服務水準沒有一絲一毫改變，台北市政府為配合公營住宅政策，就可以漠視原都市計畫之願景及罔顧在地居民權益嗎？請執行單位將評估報告書公開。 二、在原有開發強度（容積率為 210%的前提下）在地居民意見需求，鄰林口街八十巷（不含計畫道路寬度）即規劃綠帶 20 公尺，另寬度必須足夠維持法律保障的日照權，以		

	<p>符合公平正義。</p> <p>三、臺北市政府的公營住宅政策，預計增加 1500 戶，建請將社會福利設施之使用組別，亦可規劃在商業區（原為廣慈博愛院址）。</p> <p>四、依「臺北市土地使用分區管制規則」第八十三條，其中機關用地之容積率與建蔽率的規定，但無「社會福利設施用地」之項目與規定；本次「修訂『變更……主要計畫』開發強度規定案」中，怎可援引「機關用地」之容積率與建蔽率，當成「社會福利設施用地」的開發強度。</p>		
建議辦法			
市府回應意見	<p>1.反對社福用地容積率由210%回復至400%及交通影響部分，同編號1回復內容。又本案係經評估公共設施服務水準可維持之前提下，提高社會福利設施用地之容積率至400%，並非比照變更前機關用地容積率。</p> <p>2.有關於林口街80巷退縮20公尺綠帶部分，同編號2回復內容。</p> <p>3.依本案95年計畫土地及建築物使用管制規定，社會福利設施用地得設置多戶住宅或寄宿住宅，故設置公營出租住宅尚無疑慮。</p>		
專案小組審查結論	同編號 1。		
委員會決議	同編號 1。		
編號	13	陳情人	陳○雲
陳情理由	反對要蓋 1500 戶的出租住宅。		
建議辦法	除了蓋像北投國際水準的圖書館及信義區的里民活動中心外，其他整建為藝術森林公園，如此方為世界級好好看的大臺北。		
市府回應意見	<p>1.有關調整分區規劃部分，同編號1回復內容。</p> <p>2.有關反對本府規劃公營出租住宅部分，同編號2回復內容。</p> <p>3.另社會福利設施用地內亦規劃圖書館及活動中心等相關設施，未來亦將徵求知名建築師進行規劃設計。</p>		
專案小組審查結論	同編號 1。		
委員會決議	同編號 1。		
編號	14	陳情人	賴○鵬
陳情理由	反對蓋 1500 戶的出租住宅。		
建議辦法	四周道路 1.福德街、2.大道路、3.福德街 84 巷、4.林口街 80 巷等馬路，都要拓寬現有的 2 倍。		
市府回應意見	<p>1.有關反對本府規劃公營出租住宅部分，同編號2回復內容。</p> <p>2.有關道路拓寬部分，同編號7回復內容。</p>		

專案小組 審查結論	同編號1。		
委員會議 決議	同編號1。		
編號	15	陳情人	賴○憶
陳情理由	<p>反對市府都發局要蓋 1500 戶的出租住宅。 理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 北市、新北市空屋率高，其他空曠地多，蚊子館也多，沒必要一定非得在精華地段蓋出租。 2. 人口老化、少子化，年輕人已陸陸續續計成長輩住屋，已不缺住宅了，就像現在大學沒人讀要廢校。 3. 只要是租屋，一定會引起髒亂、衛生、治安的問題，且流動率大，反正不是自己的房子，不會維護，很不好管理。 4. 帶動附近居民生活品質下降！這叫社會福利嗎？開倒車後遺症一堆。 5. 最後請市府開發案官員們行行好，在此拜託你們不要以你們幾位來做決定好嗎？臺北綠地實在太少了，人民無法享受身心健康幸福的環境！ 		
建議辦法	比照國外有名的大都市的代表性建物，是永遠性的地標，因旁就是信義商圈，要有連貫性計畫，不要差距太大成為貧民區。		
市府回應 意見	同編號13回復內容。		
專案小組 審查結論	同編號1。		
委員會議 決議	同編號1。		
編號	16	陳情人	莊○平
陳情理由			
建議辦法	<p>有關廣慈開發案呈上一文意見：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、 請主辦單位不要劃分為南北二區來開發。 二、 商業用放在福德街這是正當性，因為在幾年後捷運延長到廣慈。 三、 把社福用地、老人中心兩棟開發基地能盡量往南遷或放在正中間用公園用地包圍二棟建地，這樣不但能使社福及老人福利安養中心及一千五百戶公營住宅周邊市民都能享受到公園（綠地）好的環境。 四、 站在市府主辦單位想也很樂意給市民有好環境居住。 		
市府回應 意見	1.有關調整分區規劃部分，同編號1回復內容。		
專案小組 審查結論	同編號1。		

委員會議 決議	同編號 1。		
編號	17	陳情人	吳○榮
陳情理由			
建議辦法	<p>廣慈博愛院與福德平宅改建計畫案林口街 80 巷住戶之心聲所提建議（共 11 如下）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 日照權及景觀的維護，不要成為龍門社區（福德街 137 巷），整日不見陽光。 2. 避免大樓周圍的旋風，影響居住品質。 確實做好「風洞實驗」，不要造成如虎林街 222 巷 60 號以西（上海儲蓄銀行跟福爾摩沙大樓之間），形成旋風，天候不佳時通行困難。 3. 注意周圍住戶的安全，避免地震時周邊住戶逃生不易，應提供具避難功能之處所。（如松德公園提供避難功能，及信義安康公園的空間） 4. 基地周圍應提供如合成 18 號、8 號這樣的綠園（此兩處位於忠孝東路） 5. 如廣慈 BOT 又要蓋公營住宅，應妥善規劃動線，讓流動人口行走靠近捷運站出入口。 6. 已有青商福德公園擴展至 80 巷。 7. 應設置社區圖書館。 8. 在廣慈博愛院原址建大型地下街（如立法院員工消費合作社） 9. 如有需要，可諮詢國內各大學景觀設計相關科系。 10. 市府各單位規劃設計應提供立體 3D 模型供參考，以補足文字陳述之不足。 11. 先前其他住戶意見及自救會提議應一併考慮。 		
市府回應 意見	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關調整分區規劃部分，同編號1回復內容。 2. 有關對於設置公園及開放空間建議，同編號2回復內容。 3. 有關斷層及地震等疑慮，同編號2回復內容。 4. 有關日照權疑慮部分，同編號2回復內容。 		
專案小組 審查結論	同編號 1。		
委員會議 決議	同編號 1。		
編號	18	陳情人	施○璇
陳情理由	議題一：廣慈開發案被切割成數個開發案		

	<ol style="list-style-type: none"> 1. 原本即屬同基地的區域，日後開發交疊影響範圍大，若分割不同開發案，除自我扼殺原優良體質外，並將產生許多重疊成本（如：標案行政管理成本、建造設計規劃成本、串聯溝通管理成本等等），降低整體綜效（如：建造資材成本無法因規模經濟效應降低、各自規劃無整體觀易產生掛一漏萬或疊床架屋情形、無法吸引較佳體質廠商和國際品牌企業競標等等）、影響行政效率、徒增社會與開發成本，如此浪費全民公帑之決策，絕非有為的精實政府在全民實質所得倒退的年代所應為。 2. 倘若分割開發，面積小於應送交環評等門檻，即由公部門創造得標廠商無須受到環境影響檢驗把關之缺口，更是公然帶頭教育社會大眾如何行偏門規避法規，尚未出現得標廠商就令人有官商勾結之疑慮，法治精神蕩然無存，更無社會公平正義可言，堂堂開發國家首都政府如此自我閹割行為，顯現毫無長遠都市治理之格局與能力，可謂貽笑國際。 3. 倘若分割開發的目的在於「藉由商業設施開發利益來補充社福與住宅用地開發」，將更是造成資源錯置的禍源！因為這槓桿的比例，永遠無法精準彌補對生態環境與居住品質的深遠衝擊，而被交換犧牲縮減的社福比例，同樣再也回不來了。
<p>建議辦法</p>	<p>同基地應為同一開發案，並應以一整體進行盤點規劃、依法通過環評等各種檢驗，以維護開發品質並創造整體最大綜效。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 廣慈開發案應由同一主管機構擔任統整規劃開發之單一權責單位，日後才不致因本位主義產生推諉卸責以及橫向整合不佳之情事，而影響開發綜效。 2. 廣慈基地內上百棵老樹，繁衍近半世紀的物種、以及老社區居民，並非二等公民，本就應享有平等的權利，不容剝奪。任何開發案所應該通過的各項評估與檢測，如環評、樹評、都審等等，在此都應該以最基本的條約，呈現於開發的每個環節，被確實保障且不容規避！ 3. 可藉由發展主題特色區域規劃來作為補充社福與住宅用地開發之槓桿，詳見附件。
<p>陳情理由</p>	<p>議題二：本開發案不僅被分割，且是依照現有隸屬主管機構進行屬地分割與規劃。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 廣慈博愛院以及福德平宅互為相鄰，有其地理人文歷史同質性連結，隸屬主管機關的改變僅是行政權責間的移轉（且僅是為前次開發案才進行移轉的），不但無法源且也不應成為開發案的切割依據。 2. 此次開發規劃還依照隸屬主管機構分割規劃屬地，屬社會局管的北側基地就規劃社會福利設施用地、財政局與新建工程處管的南側基地就規劃商業區及公園用地。但何以福德街 84 巷居民即可享受鄰公園之空曠綠意、且還可被道路拓寬；而同樣鄰基地但巷寬最窄的林口街 80 巷居民卻須與高容積率的社福與平宅為鄰？公平何在？理法為何？

	<p>3. 開發案應以創造全體長遠最大利益為宗旨進行整體審視規劃，不應受限於現有隸屬機構之分佈，若不顧現有環境條件而徑行擁地分割屬地規劃，將造成整體開發效益低落、傷害民眾利益，還因此撕裂社區祥和與群體凝聚、甚至產生額外補償成本，於繳稅大眾、於在地居民，皆非良策。</p>
<p>建議辦法</p>	<p>開發案整體規劃應跳脫隸屬主管機關分佈迷思，以周邊現有建物功能、路寬、衝擊影響、以及未來使用強度等，重新思考最佳分佈：商業靠近大馬路（福德街），公園以口型綠帶以及留存現有樹木間隔於住宅巷弄（福德街 84 巷、林口街 80 巷、大道路），社福設施與平宅位於基地中央。如此才能讓開發建設對原住戶與原生態衝擊最小，創造最大開發效益。示意圖請見下點說明。</p>
<p>陳情理由</p>	<p>議題三：開發強度將容積率由 225 % 調整為 400 %</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 自前次規劃案至今，本區域完全無任何新建設施，公共設施服務水準並無任何提升，之前所評估比照鄰近第三種住宅區容積率 225% 的條件並無任何改變，何以得調高為 400%? 2. 即使「滿足市民基本居住需求」為政策，仍須搭配其他配套措施，例如停車位新增、道路拓寬、環保提撥回饋或是綠建築規範等等相關開發強度規定，何以只見單方面提高卻不見其他具體配套規範（此規定案中關於道路拓寬仍維持原定，並無增加其他，無法滿足容積率提高的部份）? 3. 此調整對於正面面對基地、勢必遭受最大開發衝擊的林口街 80 巷居民，影響最劇。不但須承受開發時的噪音空污、建造完成後的完全無日照與惱人風切，還得擔心高容積率建物開挖地基，對超過 40 年老舊建物的嚴重安全疑慮，更遑論林口街 80 巷是本開發案所鄰四條道路中最狹窄者，僅 8 米寬而且還是居民所共同持分（非公有地）。繳納同樣的稅，為何遭受如此對待？有為的政府不應為了某些族群打造樂園，卻製造出另一群體的問題，而能創造的價值在哪都還看不到（甚至是拿著應跳脫營利思維的公有土地換的），更諷刺的是，還打著社會福利與公益住宅的名號！如果市府以此定案執行，還不見帶動地區經濟發展，就將先創造出更多需要社會照顧的群體—這群林口街 80 巷上百戶近 500 位常年見不到陽光、被惱人風切、地層錯動房子歪斜裂開漏水逼瘋的憂鬱重症居民。
<p>建議辦法</p>	<p>如前述建議辦法所言，將公園改為口型綠帶（請見下面示意圖），尤其針對巷道最窄僅 8 米寬的林口街 80 巷，若容積率為 400%，則人行步道與綠帶規劃距離路邊（非距離住宅，亦即扣除巷道寬度）至少須有 50 米以上的寬度；若維持容積率為 225%，則距離路邊亦至少有 25 米以上之寬度，以降低開發建物對現有居民之負面衝擊與長期不良影響。</p>

	<p style="text-align: center;">林口街80巷（僅8米寬，且為居民所持分）</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> <p style="text-align: center;">綠帶（如社福住宅容積率達400%，則至少應與路邊有50米以上之距離，才不會影響居民日照權與風切速）</p> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <p style="text-align: center;">福德街</p> </div>
<p style="text-align: center;">陳情理由</p>	<p>議題四：本次開發案之事業及財務計畫費用為原本之三倍以上</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案中社會福利設施用地、道路用地之開闢經費由 2,248,330,000 元調整為 7,544,860,000 元，以及 9,990,000 元調整為 35,000,000 元，增加幅度達 235.6% 以及 250.4%，但自前次規劃案至今，影響建造成本最深的國際鋼鐵價格，其實是往下修正的；而即便社福設施容積率調高會增加建造成本，道路用地規劃並無增加，何來如此驚人之調整幅度？道路用地建材不知是改以何種高等材料工法鋪設，否則這段期間台灣工資亦無相當之調整幅度啊！ 2. 該表中三項公共設施種類開闢經費加總應為 808,933 萬元，與表列合計 683,766 萬元，差異甚大，不知為單項經費還是合計經費誤植？實難相信如此大型開發而須進行公開展覽的計畫，竟有此疏失，難免令人質疑行政團隊是否應上緊發條、而或是根本難以擔此重任、又或是輕忽此開發案為兒戲？
<p style="text-align: center;">建議辦法</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 請重新覈實本開發案各項經費，解釋調整緣由，並公開經費預算項目表以供民眾審閱。 2. 重新檢視此開發案之負責層級，應突破成規，成立專案與專責單位，依功能尋找專才專任，以提升效能並降低民眾疑慮。
<p style="text-align: center;">建議辦法</p>	<p>議題一建議辦法 附件：發展主題特色區域規劃</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 倡議提案： 開發廣慈為北市幸福生養示範基地 2. 緣起目的： 廣慈基地原本即是社福用地，即便因原有建物設施老舊不敷使用而須重新開發，也還是可以融入時代潮流與科技，搭配多元社福軟硬體導人以及社區營造、環境友善做法，繼續以社福為主軸進行主題特色區域規劃開發，並與社區連結共織幸福生養網絡，而非以營利或最大槓桿效果為目的、視引入

BOT 為唯一解決之道，反而造成「交換公有土地使用權、讓財團賺錢卻讓全民承擔 BOT 失敗風險、珍貴公有社會與環境資源不增反減」的公部門角色顛倒、資源扭曲錯置之怪現象。

3. 預期效益：

創造社福多元價值，使廣慈基地回歸社福主軸用地，並成為幸福生養示範基地。

4. 內容說明：

甲、保有歷史記憶結合社區營造幸福生養友善環境

廣慈基地原即為社福用地，隨著人口老化與少子化等問題日益浮現，更應該保留，園區規劃還是可以區分三大類別：社福設施與住宅、商業設施、以及公園，但內容精神是以社福生養為出發：

- 社福設施：社福機構進駐，並設置如公設老人安養中心、坐月子中心、托兒所、幼稚園、育幼院、兒童圖書室等，並可搭配早療機構與社區婦產專科醫療駐診。
- 幸福住宅：佔地僅 6.5 公頃的園區，已有大比例的社福設施之下，所規劃的住宅設施應以急難救助家庭安置、中途之家、服務換宿、國際青年旅社等為主，目的是在提供急難救助、輔導、以及服務與文化交流。若是長期租賃或是公營住宅等，應另覓其他更大基地或活化閒置建物進行之，而讓廣慈園區保有社福意涵與幸福生養主題之純粹。
- 商業設施：搭配捷運預定出口於福德街側規劃，應設回饋機制規範如下點說明。
- 公園：以現有樹木就地保留的方式，規劃基地環狀與區域間綠帶。

乙、條件式的資源享受者回饋機制

規範上述所有園區規劃都應設置此回饋機制規範：

- 進駐業者，除園區租金外，應提撥稅前營利之一定比例繳交社福與環境維護基金，並雇用一定比例之弱勢族群員工以及正接受園區急難救助安置或中途輔導之個案。
- 接受園區急難救助安置或中途輔導的個案，得透過園區仲介安排於進駐商業店家中實習工作，惟工作所得於一年或一定期限內須逐月增加扣繳至市場合理租金行情，並鼓勵其於期滿或身心已適應良好後離開園區，以讓

	<p>其他有需要者入住。</p> <p>➤ 服務換宿，提供短期（規範如兩周內）差旅需求民眾或是國際人士，以園區服務方式換取住宿部份費用折抵，例如老人服務、陪讀課輔、園區清潔、急難救助安置或中途個案之技能教授等等。</p> <p>丙、重質不重量的硬體建設</p> <p>一定的土地面積能承載的重量與活動有限，經過漫長歲月積累繁衍的珍貴老樹與生態應該要被尊重，以現今科技與高度發展的地球公民意識，何以連僅 6.5 公頃基地之綠地生態都容不下、而非鏟除移植後才能進行所謂之開發？21 世紀的開發應該更文明更關懷更尊重：</p> <p>➤ 現有樹木就地保留，以樹群位置調整需要新建之建物座落分佈，尊重生態並以友善環境的方式低度開發，並規範須達綠建築標準，以及訂定綠地比。</p> <p>➤ 園區須設置太陽能發電、熱泵、雨水回收、廚餘回收堆肥等綠能設備與場所，發電除可供園區自用，多餘賣電所得亦可挹注社福基金；而帶領鄰里社區進行廚餘堆肥美化環境；或是若能打造為零耗能零排放之社福生養園區，甚至可成為國際示範社福基地，周邊社區皆可因此產生經濟效益。如此社福不再是社區嫌惡設施代名詞，所創造的價值以及國際形象提升，絕非以營利出發犧牲公有土地使用權所能比擬。</p>
<p>市府回應意見</p>	<p>1. 有關本案辦理環境影響評估部分，應依開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準，視後續實質開發內容及規模判定是否應實施環境影響評估。</p> <p>2. 有關開發方式部分，同編號8回復內容。</p> <p>3. 有關樹保議題，同編號1回復內容。</p> <p>4. 有關調整分區規劃部分，同編號1回復內容。</p> <p>5. 反對社福用地容積率由210%回復至400%及公共設施服務水準疑慮部分，同編號1回復內容。</p> <p>6. 有關開闢經費調整部分，同編號8回復內容。</p> <p>7. 有關開放空間之規劃及日照權疑慮部分，同編號2回復內容。</p>
<p>專案小組審查結論</p>	<p>同編號 1。</p>
<p>委員會議</p>	<p>同編號 1。</p>
<p>編號</p>	<p>19 陳情人 OURs 專業者都市改革組織</p>
<p>陳情理由</p>	<p>本都市計畫案基地原為機關用地，長期作為廣慈博愛院及福德平</p>

宅之用。於 95 年因應市府「廣慈博愛園區」園區開發計畫進行都市計畫變更。唯當時都市計畫變更係設定以民間 BOT 做為開發模式之前提，故在變更內容之土地使用性質、區塊配置、所佔面積比例等皆從民間實施者財務自償來思考，因此留設較大面積商業區（強度 400%），以及在社福設施用地納入較多營利性空間內容。

此於（102 年底）再次進行都市計畫變更，係因 BOT 原得標廠商因故合約終止，市府重行調整本基地開發模式納入興辦公營住宅政策。面對未來福利人口群結構、需求，以及高房價下居住課題，市府於公有土地興建社福及公營住宅政策方向應予以支持。然此利益良善政策仍須兼顧地區環境容受等課題。

須知，原 95 年都市計畫內容，因考量 BOT 整體開發模式，就商業區留設遠超出地區商業消費考量，更重要是民間實施者財務獲利。相對地，既然該政策既已調整，我們建議本次變更的大方向應該是在不過度增加整體使用強度的原則下，挪用部分原商業使用強度轉做公營住宅，暨符合公有土地實現公共利益（社福、公營住宅），又兼顧環境容受與周邊居民的生活品質。

基於前述，提案人認為本次市府所提都市計畫內容修正建議如下：

1. 社福用地部分，在不變更原有強度前提下，據了解，除足夠社會局相關福利設施設置外，仍約可提供 500 戶公營住宅。
2. 商業區用地部分，在維持原總開發量的原則下，將部分土地（開發樓地板）做為公營住宅。例如：（1）依數年前 BOT 廠商所提方案，在商業區用地上開發了三棟建築面積達 40,000 m²住宅若以北市現行公營住宅標準，同樣的樣初步推估可取得約 700 戶公營住宅。（2）又如例如將商業區由 1.6 公頃縮至 1 公頃，其餘的開發量約可提供 500 戶公營住宅。
3. 換言之，在挪用部分商業區且不變動基地整體開發強度的狀況下，是可以實現公園（面積與原方案一致）、社福設施（完全滿足社會局需求）、公營住宅（數量較 1500 目標略減，但仍有一定規模）、商業（仍足夠滿足地區商業消費）的目標。
4. 即使為滿足 1500 戶之目標，初估僅需酌調社福用地至 300%，衝擊與爭議性亦較 400% 為佳。
5. 既然本基地原設定採 BOT 整體開發模式條件已改變，此次變更內容不應採沿用 95 年變更案架構僅調高社福用地容積強度這樣便宜行事方式處理，都市發展局應提擬新的整體發展構想願景，並就不同使用性質用地配置做全盤性、整體性的規劃調整（建議草案圖於都委會另行提出）。

建議辦法

我們對於廣慈用 | 連署團體：社會住宅推動聯盟、台灣少年權益

地都市計畫變更案的意見(103年4月)

與福利促進聯盟、台灣社區居住與獨立生活聯盟、台灣社會福利總盟、台灣勞工陣線、老人福利推動聯盟、伊甸社會福利基金會、康復之友聯盟、專業者都市改革組織、崔媽媽基金會、智障者家長總會、殘障聯盟、陽光社會福利基金會、勵馨社會福利事業基金會

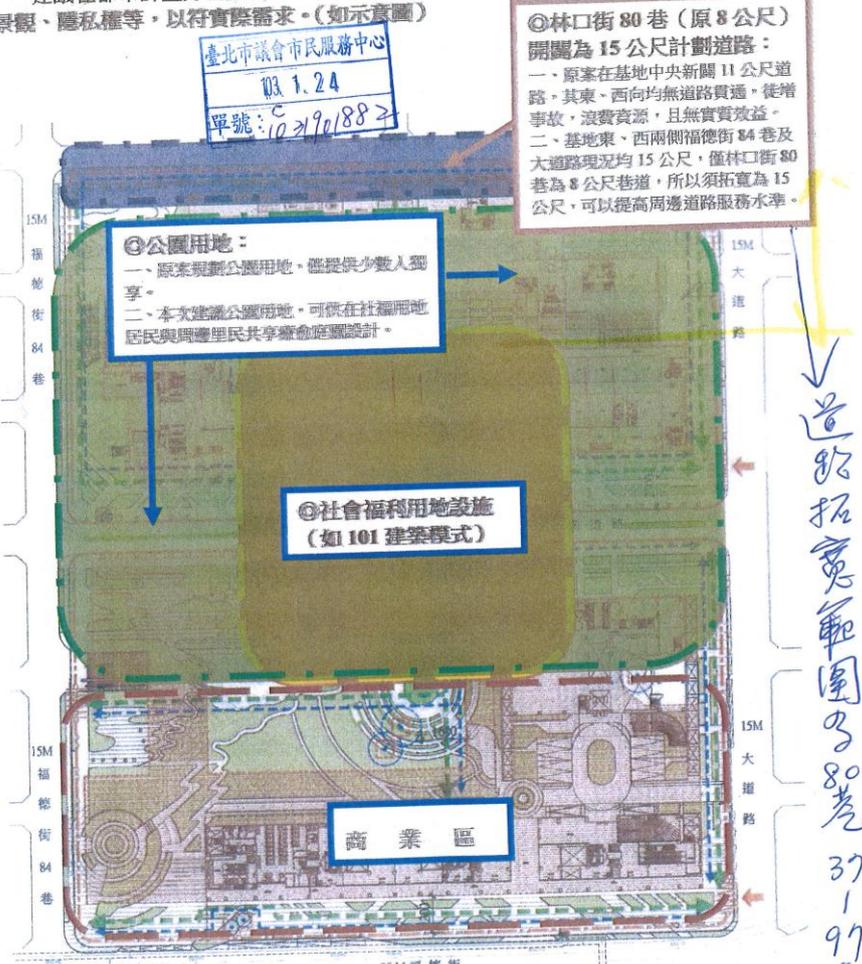
1. 面對台北市房價所得比高居「世界第一」且公共出租住宅存量嚴重不足(僅0.6%)狀況下，應視公營住宅為具必要性與公益性的都市公共建設，這是負責任的政治人物與市民都必須體認與支持的價值觀點。
2. 面對未來高齡少子化的福利結構及需求，以及前述高房價課題，市府優先運用公有土地興建社福及公營住宅的政策，絕對是正確方向。我們希望此原則不僅落實在此次廣慈都市計畫案上，也包括未來其它北市大面積公有土地開發(如華光、空總等)。
3. 公營住宅係採只租不賣、提供一定收入以下市民階段性(最長6年)租住，不會重蹈過去國宅出售的過度補貼與不公平問題。又公營住宅在規劃設計(高規格、配套公共設施提供)、混居(青年家戶為主)、管理(委託專業物管、住戶評點制)等因應作法，遠高於過去平宅或出租國宅標準。持平而論，可預期屆時於廣慈用地落成之公營住宅，建物品質及管理絕不亞於(甚且高於)周邊既有社區。
4. 在釐清公營住宅為必要都市公共建設且非「鄰避」設施的前提下，針對社區居民疑慮廣慈用地增加興建公營住宅造成環境衝擊疑慮，我們也同意要嚴肅面對。就本案公展階段及第一次都委會上市府所提相關說明，因缺乏較具體開發願景圖像(例如整體配置、開放空間及綠地留設、量體模擬、日照檢討、地區公共設施提供等)，無法以立基於專業且民眾可理解方式來做說明，致使諸多質疑無法澄清。針對此，我們誠摯建議市府：應持續強化說明溝通。
5. 最後，針對土地開發強度部分，近年來容積獎勵、移轉等政策確有諸多令人詬病之處，除對週邊環境造成衝擊外，更不公義的是該容積利益全然歸私(建商、地主)、而推高房價弊端則由公眾承受。回到此次廣慈都計案，市府採調高容積方式以求興建較多公營住宅，出發點是「利益歸公」，其正當性絕非現行開發商主導之都市計畫或都更可比擬，此點事理甚明！惟針對容積調高與環境衝擊之權衡，如經都委會專業討論實有調整必要，我們主張仍應堅持社福設施與公營住宅之必要性、優先性，應是調低預計以設定地上權開發的商業區範圍(或強度)，以兼顧公共利益(社福、公營住宅)與周邊居民的環境品質。

市府回應見	1.有關開發強度建議事項，同編號1回復內容。		
專案小組審查結論	同編號1。		
委員會議決	同編號1。		
編號	20	陳情人	大道里辦公處、大仁里辦公處、大道里林口街居民自救會羅○廉會長、王○福、羅○平、曾○、葉○鳳、林○正、林○和、張周○女、吳○榮、莊○平、傅○香、宋○華、孫○中、陳○發、張○宗、施○璇、李○茂、陳○凱、陳○德
陳情理由	<p>臺北市議會市民服務中心協調臺北市信義區大道里林口街居民自救會羅吉廉會長等陳情案會議紀錄</p> <p>一、協調事項：為信義區福德段二小段 319 地號等 11 筆土地（廣慈博愛院及福德平宅），擬將社福用地容積率從 210%調高為 400%暨規劃綠帶不足影響日照權及其他相關爭議案，召開協調會。</p> <p>二、時間：103 年 1 月 22 日下午 3 時</p> <p>三、地點：仁愛路 4 段 507 號（7 樓）第五會議室</p> <p>四、主持人：張議員茂楠</p>		
建議辦法	<p>五、 協調結論：</p> <p>（一）本案為維護林口街 80 巷居民之日照權及爾復完工之社福大樓能共用綠地及公園，與會陳情方強制具體主張林口街 80 巷之緊鄰社福大樓應退縮 50 米以上以符綠地與社區共用原則。</p> <p>（二）本案請社會局將社福大樓以荷包蛋型式設置於綠帶公園中間，則其三側綠帶能與社區里民共用原則。</p> <p>（三）為清楚表達居民之立場，已繪製建議都市計劃分區劃設方案示意圖供市都委會於本次公展納入居民之意見說明圖說。</p> <p>（四）本案本次公展請環保局應將本案址納入環評之實施標的物對象。</p> <p>（五）本次會議乃於公展期間內召開之會議，故而請市都委會需於公展完成並依程序提送市都委會審議時，為清楚了解本次提案之內容是否有被接納及表達陳述意見，請都委會於召開都市計劃委員會議時，應通知本案今日出席之陳情人</p>		

及主持議員與大仁里、大道里辦公處出席會議，將其列入出席者並應發函告知。

林口街居民自救會

一、建議在都市計畫分區劃設時，應考量在地居民良好之健康居住環境如舒適、日照、景觀、隱私權等，以符實際需求。(如示意圖)



建議都市計畫分區劃設方案(示意圖)

二、以特案補償周圍現有居民，將來舊房子更新時，容積率比照社福設施 400% 辦理，政府不用多花一毛錢，鼓勵周邊里民舊房子做都市更新與社福設施為鄰。

市府回應意見	1.同編號1及18回復內容。		
專案小組審查結論	同編號 1。		
委員會議決	同編號 1。		
編號	21	陳情人	杜○綺
陳情位置	信義區福德段二小段部分 319、331、332 部分 361-1、319-2、321-1、322-1、332-1 及部分 320 地號 (社會福利設施用地)		
陳情理由	依公告之新修訂計畫 (稿)，現行規劃之「社會福利設施用地」將改規劃為「公營住宅」，容積率將自 210% 調高至 400% 恐蓋超		

	過 30 層樓建築，因該地為斷層帶區塊，加上已有捷運挖掘，恐有造成重大災害之安全疑慮		
建議辦法	一、建議建藥物開發以安全為首要考量，開發強度不應加強，社福用地建築物不超過地上十層樓。 二、建議參考北投圖書館以社福公共設施併同週邊公園生態、造福地區居民。		
陳情位置	信義區福德段二小段部分 320 地號（公園用地）		
陳情理由	新修訂計畫（稿）將公園作為周邊開發腹地，說明所謂「多功能用途」，無法排除為周邊區域濫用（如污水處理、廢棄物擱置、排煙孔等）之可能		
建議辦法	為保育老樹，建議位置用途不應設置地下停車場，		
陳情位置	信義區福德段二小段部分 320、335、342 地號（第三種商業區（特））		
陳情理由	依新修訂計畫（稿），建議位置仍可能設置高樓層建物（原規劃為 33 層樓旅店、26 層樓住宅多棟），因該地為斷層帶區塊，加上已有捷運挖掘，恐有造成重大災害之安全疑慮。 本市及本區商業區業已充足，本區走路僅 5 分鐘可到忠孝東路五段商圈，15 分鐘可至 101 商圈，無再開發商業區必要。		
建議辦法	一、開發強度不應加強，建築物開發須以安全為首要考量 二、建議位置用途不應為商業區使用，應結合地方歷史與老樹生態開發文化區，可參考北投圖書館。		
市府回應意見	1.有關樹保部分，同編號1回復內容。 2.有關斷層及地震等疑慮，同編號2回復內容。 3.有關劃設商業區部分，同編號1回復內容。		
專案小組審查結論	同編號 1。		
委員會議決	同編號 1。		
編號	22	陳情人	松菸公園催生聯盟兼代表人 游○
陳情理由	1. 臺北市區已有大量商業設施，但社會福利照護資源大量不足，廣慈社福園區不應另行劃設商業區，侵奪原應屬於社福專用之土地。 2. 廣慈社福園區原有七百餘株老樹，然本案未考量基地原有珍貴之綠地資源，將多數開發量體配置於老樹最多的地方，應重新檢討都市計畫土地使用分區的配置。 3. 本案開發面積已達開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準第 31 條第 12 款「安養中心、護理機構或長期照護機構、養護機構、安養機構等老人福利機構，其興建或擴建工程符合第一款第一目至第九目規定之一。」第 8 目「位於		

	都市土地，申請開發或累積開發面積五公頃以上」之標準。		
建議辦法	<ol style="list-style-type: none"> 1.重新檢討廣慈社福園區土地劃設商業區之必要性與公益性。 2.廣慈社福園區除原有老樹外，亦有大量原有建築拆除後之空地，建議本變更都市計畫案應採社會福利特定專用區之方式，配合基地老樹與空地之現況，進行社福園區開發量體之配置。 3.本案應依環境影響評估法之相關規定辦理環境影響評估作業，未通過環境影響評估前，應停止都市計畫變更程序。 		
市府回應意見	<ol style="list-style-type: none"> 1.有關調整分區規劃部分，同編號1回復內容。 2.有關樹保部分，同編號1回復內容。 2.有關本案辦理環境影響評估部分，同編號18回復內容。 3.有關劃設商業區部分，同編號1回復內容。 		
專案小組審查結論	同編號 1。		
委員會議決	同編號 1。		
編號	23	陳情人	陳○宏
陳情理由	商業區依計畫構想定位為鄰里性商業區需求，以現行容積率而言，開發強度過高。		
建議辦法	調降商業區容積率，縮小商業區之用地面積。		
市府回應意見	1.有關調整分區規劃部分，同編號1回復內容。		
專案小組審查結論	同編號 1。		
委員會議決	同編號 1。		
編號	24	陳情人	劉○如等 2 人
陳情理由	<ol style="list-style-type: none"> 1. 公園用地增加。 2. 增加停車位。 		
建議辦法	重新規劃		
市府回應意見	<ol style="list-style-type: none"> 1.有關調整分區規劃部分，同編號1回復內容。 2.因公營出租住戶個人小汽車持有率較低，且參考大龍峒公營住宅管理現況，以其汽機車停車位需求約佔法定停車位之6成情形估算，預計可開放公眾使用停車空間以滿足地區停車需求(預計汽車264位、機車465位)。此外，因捷運信義線及未來東延線之通車，朝向大眾運輸導向發展，停車需求應可能隨之下降，後續視周邊停車供需情形，納入社福用地及商業區進行配置。 		
專案小組審查結論	同編號 1。		

委員會議 委 決	同編號 1。		
編 號	25	陳情人	彭○珍
陳情理由	不同意現在規劃區。		
建議辦法	1. 重新規劃。 2. 地震帶評估，請下次開會提出報告。 3. 停車場建立，評估優缺點，開會提出。 4. 公園用地增加。		
市府回應 意 見	1.有關調整分區規劃部分，同編號1回復內容。		
專案小組 審查結論	同編號 1。		
委員會議 委 決	同編號 1。		
編 號	26	陳情人	鄭○靜
陳情理由	反對現行規劃。		
建議辦法	全部設為綠地，及劃分的三塊區域全數作為公園、綠地使用。		
市府回應 意 見	同編號25回復內容。		
專案小組 審查結論	同編號 1。		
委員會議 委 決	同編號 1。		
編 號	27	陳情人	楊○儀
陳情理由	規劃不好，沒有考慮當地居民需求，大家希望能變綠地。		
建議辦法	重新規劃並定期開會，讓里民知道時程。		
市府回應 意 見	1.有關重新規劃部分，同編號25回復內容。 2.本府業於103年3月27日假松山商職召開地區說明會，於會中向民眾說明計畫內容，並與民眾交換意見。		
專案小組 審查結論	同編號 1。		
委員會議 委 決	同編號 1。		
編 號	28	陳情人	高○富等 2 人
陳情理由			
建議辦法	1. 福德街 84 巷原為 11 米道路，請開發地內加寬 4 米為 15 米。 2. 園區內地下建設地下停車場。		
市府回應 意 見	1.本案業於95年主要計畫增加福德街84巷寬度至15公尺。 2.本計畫區停車需求目前係以法定停車空間滿足，至其空間位置		

	及種類，將視後續規劃設計配置予以調整。		
專案小組 審查結論	同編號1。		
委員會議 決	同編號1。		
編號	29	陳情人	洪○泉
陳情理由	請通知開會		
建議辦法			
市府回應 意見	有關人民陳情意見係由本市都市計畫委員會發函通知開會。		
專案小組 審查結論	同編號1。		
委員會議 決	同編號1。		
編號	30	陳情人	游○芳
陳情理由	部分不符合里民需求。		
建議辦法	重新規劃。		
市府回應 意見	1.有關調整分區規劃部分，同編號1回復內容。		
專案小組 審查結論	同編號1。		
委員會議 決	同編號1。		
編號	31	陳情人	陳○雲
陳情理由	反對現在的所有規劃，尤其出租住宅。		
建議辦法	請重新規劃。		
市府回應 意見	1.有關反對本府規劃公營出租住宅部分，同編號1回復內容。		
專案小組 審查結論	同編號1。		
委員會議 決	同編號1。		
編號	32	陳情人	曹○欣
陳情理由	環保，安全		
建議辦法	減少建物，增加公園綠地，反對遊覽車進入。		
市府回應 意見	同編號30回復內容。		
專案小組	同編號1。		

審查結論			
委員會議 決議	同編號1。		
編號	33	陳情人	蔡○祿
陳情理由	1. 舉辦公聽會，多聽里民意見。 2. 待下任市長再規劃。 3. 先整地規劃公園，以供里民使用。		
建議辦法			
市府回應 意見	同編號30回復內容。		
專案小組 審查結論	同編號1。		
委員會議 決議	同編號1。		
編號	34	陳情人	許○豪
陳情理由	反對容積率400%，建議維持原有容積率210%。		
建議辦法			
市府回應 意見	1. 反對社福用地容積率由210%回復至400%部分，同編號1回復內容。		
專案小組 審查結論	同編號1。		
委員會議 決議	同編號1。		
編號	35	陳情人	余○修
陳情理由	規劃不周全。		
建議辦法	重新規劃。		
市府回應 意見	同編號30回復內容。		
專案小組 審查結論	同編號1。		
委員會議 決議	同編號1。		
編號	36	陳情人	林○嬋
陳情理由	反對住宅。		
建議辦法			
市府回應 意見	同編號31回復內容。		
專案小組 審查結論	同編號1。		

委員會議 委決	同編號1。		
編號	37	陳情人	施蘇○女
陳情理由	38巷為疏導交通要打通。		
建議辦法	請重新規劃。		
市府回應 意見	同編號30回復內容。		
專案小組 審查結論	同編號1。		
委員會議 委決	同編號1。		
編號	38	陳情人	陳○幸
陳情理由			
建議辦法	1.38巷道路應該打通到大道路。 2.公營出租住宅是否建在別的地方。		
市府回應 意見	1.95年都市計畫案業規劃於林口街38巷東側劃設寬度11公尺之計畫道路，預計於103年進行開闢。 2.有關反對本府規劃公營出租住宅部分，同編號1回復內容。		
專案小組 審查結論	同編號1。		
委員會議 委決	同編號1。		
編號	39	陳情人	蔡○清、何○禎、林○子、賴○筠、陳○程、簡○東、王○馨、黃○華、林○、何○來、莊○花
陳情理由	廣慈社福用地，堅決反對蓋1500戶公營住宅。		
建議辦法	請重新規劃。		
市府回應 意見	1.有關反對本府規劃公營出租住宅部分，同編號1回復內容。		
專案小組 審查結論	同編號1。		
委員會議 委決	同編號1。		
編號	40	陳情人	王○俊、許○治
陳情理由	堅決反對設立公營住宅於此地。		
建議辦法	請重新規劃。		
市府回應 意見	1.有關反對本府規劃公營出租住宅部分，同編號1回復內容。		

委員會議 委決	同編號 1。		
編號	41	陳情人	陳○媚
陳情理由	反對蓋 1500 戶公營住宅。		
建議辦法	請重新檢討都市計畫。		
市府回應 意見	1.有關反對本府規劃公營出租住宅部分，同編號1回復內容。		
專案小組 審查結論	同編號 1。		
委員會議 委決	同編號 1。		
編號	42	陳情人	謝○順、盧○承
陳情理由	反對公營住宅。		
建議辦法	重新計畫。		
市府回應 意見	1.有關反對本府規劃公營出租住宅部分，同編號1回復內容。		
專案小組 審查結論	同編號 1。		
委員會議 委決	同編號 1。		
編號	43	陳情人	范○勝
陳情理由	廣慈社福用地，反對蓋 1500 戶公營住宅。		
建議辦法	請慎重考慮規劃。		
市府回應 意見	1.有關反對本府規劃公營出租住宅部分，同編號1回復內容。		
專案小組 審查結論	同編號 1。		
委員會議 委決	同編號 1。		
編號	44	陳情人	蔡○琳
陳情理由	1. 公園範圍必須維持整個形狀。 2. 反對公營住宅。 3. 38 巷必須貫通，以維持整個區域交通順暢。 4. 1500 戶集中於此，影響大仁里生活品質。		
建議辦法	1.38 巷必須維持 50 公尺，以利整個區域交通順暢。 2.捷運通了以後，本區交通將很複雜，最好維持原來設計藍圖。		
市府回應 意見	1.有關調整分區規劃部分，同編號1回復內容。 2.有關林口街38巷貫通部分，同編號38回復內容。 3.有關反對本府規劃公營出租住宅部分，同編號1回復內容。		

專案小組 審查結論	同編號1。		
委員會議 決	同編號1。		
編號	45	陳情人	陳○達
陳情理由	1. 反對蓋公營住宅 2. 38巷打通		
建議辦法	從新規劃。		
市府回應 意見	同編號44回復內容。		
專案小組 審查結論	同編號1。		
委員會議 決	同編號1。		
編號	46	陳情人	簡○金、張○助
陳情理由	反對廣慈設立公營住宅。		
建議辦法	請重新規劃。		
市府回應 意見	1.有關反對本府規劃公營出租住宅部分，同編號1回復內容。		
專案小組 審查結論	同編號1。		
委員會議 決	同編號1。		
編號	47	陳情人	黃○達
陳情理由	反對建設公營住宅。		
建議辦法	請聽取當地住民意見。		
市府回應 意見	1.有關反對本府規劃公營出租住宅部分，同編號1回復內容。		
專案小組 審查結論	同編號1。		
委員會議 決	同編號1。		
編號	48	陳情人	王○秩
陳情理由	反對公營住宅。		
建議辦法	1. 重新規劃。 2. 林口街38巷打通道路至大道路。		
市府回應 意見	1.同編號44回復內容。		

專案小組 審查結論	同編號 1。		
委員會議 決	同編號 1。		
編號	49	陳情人	郭○燦
陳情理由	反對廣慈博愛園區蓋公營住宅。		
建議辦法	墾請重新規劃。		
市府回應 意見	1.有關反對本府規劃公營出租住宅部分，同編號1回復內容。		
專案小組 審查結論	同編號 1。		
委員會議 決	同編號 1。		
編號	50	陳情人	邵○泉
陳情理由	1. 堅決反對社福設施用地內規劃住戶 1500 戶。 2. 林口街 38 巷打通。		
建議辦法	1. 請有關單位從新規劃。 2. 38 巷打通到大道路，方便地區繁榮。		
市府回應 意見	1.同編號44回復內容。		
專案小組 審查結論	同編號 1。		
委員會議 決	同編號 1。		
編號	51	陳情人	洪○中
陳情理由	地下停車場應規劃大客車停車場至少一層，因為商業區及公營出租住宅（估計 3000 人進駐），BOT 案中未來旅館（原規劃是 33 層）及住商混合商場（原規劃 25 層），由松山機場及桃園機場使用大客車接送的可預見景象。		
建議辦法	仿臺北轉運站及市府轉運站模式，預設地下大客車規劃，以免交通大堵塞。		
市府回應 意見	1.設置大客車停車位部分，同編號28回復內容。		
專案小組 審查結論	同編號 1。		
委員會議 決	同編號 1。		
編號	52	陳情人	何○華
陳情理由	反對現行規劃。		

建議辦法	1. 先與在地溝通再提案。 2. 希全部綠化為公園。		
市府回應意見	同編號30回復內容。		
專案小組審查結論	同編號1。		
委員會議決	同編號1。		
編號	53	陳情人	葉○晃
陳情理由	反對		
建議辦法			
市府回應意見	同編號30回復內容。		
專案小組審查結論	同編號1。		
委員會議決	同編號1。		
編號	54	陳情人	吳○壽
陳情理由			
建議辦法	重新規劃3塊地。		
市府回應意見	同編號30回復內容。		
專案小組審查結論	同編號1。		
委員會議決	同編號1。		
編號	55	陳情人	駱○麟
陳情理由	我是中坡里民，本人附上連署書每戶一代表，同意開發，同意地下室蓋遊覽車停車場。		
建議辦法	陳情書後附以下2件建議連署陳情書 1. 中坡里大道路拓寬馬路5至10公尺，建議遊覽車停在地下停車場。 2. 中坡里大道路變更商業用地連署書。		

委員會決議	同編號 1。		
編號	56	陳情人	都市發展局整理公開展覽說明會民眾發言紀要（2014.2.19 來函）
發言人	市民一		
建議辦法	<p>一、希望廣慈開發後，周邊道路併同拓寬。</p> <p>二、道路於開發前原本可停車使用，開發後則無法停放車輛，地區停車問題如何解決。</p> <p>三、反對於廣慈設置平民住宅。</p>		
發言人	市民二		
建議辦法	<p>一、廣慈北側係為林口街 80 巷。</p> <p>二、95 年至今廣慈周邊道路均無拓寬，毫無改變。</p> <p>三、市府政策前後不一致，95 年說公共設施服務水準不佳，103 年政策又說提高容積率可行。</p> <p>四、請說明容積率從 210% 調整至 400% 之評估資料。</p> <p>五、容積率提高至 400% 所增加之人潮及車輛將使周邊生活陷入困境。</p>		
發言人	市民三		
建議辦法	<p>一、林口街 80 巷路寬僅有 8 公尺，容積率為 210% 時已對日照權造成影響，如調整為 400% 會更嚴重。</p> <p>二、應於林口街 80 巷旁劃設 32 公尺綠帶，以維護當地居民日照權。</p>		
發言人	市民四		
建議辦法	<p>一、廣慈地下有斷層，適合蓋那麼高嗎？</p> <p>二、地底下都是破碎帶，地基打不到岩盤。</p>		
發言人	市民五		
建議辦法	一、大道路及福德街里民希望建築物越高越好。		
發言人	市民六		
建議辦法	<p>一、請問公營出租住宅之戶數、戶量？</p> <p>二、出租住宅進出混雜。</p> <p>三、商業區進出遊覽車及活動多，建議增設大客車停車位於地下室避免空污。</p>		
發言人	市民七		
建議辦法	<p>一、公營住宅規劃 900 多戶一人房型，但臺北市餘屋最多就是一人房，是否仍要設置一人房？</p> <p>二、建築物不應蓋太高，現在容積率比照機關用地是否有道理？</p>		
發言人	市民八		

建議辦法	一、擔心提高容積率影響日照權及老樹之保護，另本地之地質及地震堪慮。 二、本地鄰近學校，設置平宅出入複雜，恐影響學校周邊治安。
發言人	市民九
建議辦法	一、廣慈開發大家應該是贊成的，但開發後影響日照權。 二、為何社福用地量體比照機關用地？ 三、應於林口街 80 巷退縮 20 公尺以上綠帶，高度比照對側建築。
發言人	市民十
建議辦法	一、設置公營出租住宅後停車位是否足夠，可否讓周邊居民停車？ 二、應先拓寬道路否則如何施工。 三、社福用地與商業區車位是否足夠？
發言人	市民十一
建議辦法	一、本地有斷層，恐有大規模地震。 二、高層建築排放之二氧化碳越多，應該規劃公園面積越大越好，反對蓋大客車停車場。
發言人	市民十二
建議辦法	一、設置平宅將影響治安及衛生。 二、應考量周邊區域之整合，如果廣慈容積提高至 400%，周邊住宅區容積率亦應提高。 三、應設置區民活動中心及圖書館，並維護老樹。 四、反對設置遊覽車停車場。 五、建議比照忠泰賓館模式回饋里民。
發言人	市民十三
建議辦法	一、建議與里長及居民溝通，重新檢討土地使用，保存樹木，留設大面積綠地供居民使用，保留計畫之彈性，共創雙贏。 二、應辦理相關評估報告及環評，並向大家說明。
發言人	市民十四
建議辦法	一、建議辦理國際標，爭取好的提案。 二、不應黑箱作業或進行錯誤之規劃。
發言人	市民十五
建議辦法	一、地下停車位應與地面建築一起興建。 二、應將福德平宅拆除，並將報廢建築改為停車場，避免成為治安死角。
發言人	市民十六
建議辦法	一、信義區已有許多飯店，為何第三種商業區仍要設置飯店？

發 言 人	市民十七
建議辦法	一、請清除荒廢平宅。 二、公園常有老人活動，如有遊覽車出入將影響安全。 三、市府能否妥善管理出租住宅。
發 言 人	市民十八
建議辦法	一、建議廣慈全部設置為公園，如設置福利設施亦為一小部分為宜。
發 言 人	市民十九
建議辦法	一、本案應重新思考討論，並與在地人溝通。 二、應進行環評，另拆除部分宜開放短期作公園、籃球場等供居民運動。
發 言 人	市民二十
建議辦法	一、平宅宜進行拆除。 二、平宅未必要以低收入者居住為主，本地區應轉換為不一樣的社福設施。 三、設置遊覽車停車場將對信義路六段及本地區之交通造成衝擊，應予避免。 四、本案應避免過度設置商業區。 五、本案不應僅從財務進行考量，應著重本地區未來的永續發展為優先。
發 言 人	市民二十一
建議辦法	一、本案原為機關用地，為何現在可以作商業用？ 二、應把周邊住宅區變更為商業區，以加速開發。
發 言 人	市民二十二
建議辦法	一、建議重新進行分區規劃。 二、於地震帶蓋高樓對當地居民影響大。 三、請提供評估報告及停車場分析報告。
發 言 人	市民二十三
建議辦法	一、請將評估報告刊登於都發局網站，並定期召開會議溝通。 二、應將計畫、步驟等資訊公開予民眾了解。
發 言 人	市民二十四
建議辦法	一、建議興建高層建築。
發 言 人	市民二十五
建議辦法	一、本案不應持續延宕，應加速規劃、興建，並將捷運延伸至本地。
市府回應 意見	同編號1、2、28回復內容

專案小組 審查結論	同編號 1。		
委員會議 決議	同編號 1。		
編號	57	陳情人	103 年 1 月 28 日廣慈博愛園區說明會會議紀錄 (2014.2.21 來函)
發言人	都發局		
發言內容	<p>(1) 有關廣博愛園區，95 年以前的法定容積就是 400%。當初因考慮周邊交通環境不佳，故調整容積成 225%。而 BOT 設計時，所規劃的容積為 210%。</p> <p>(2) 整體廣慈開發案三塊基地用途 (商業區、公園及社福用地)，是 95 年經都市計劃委員會核定。</p> <p>(3) 如民眾對新的都市計劃變更案有意見，都可以在都市計會委員會審議時，向委員們表達意見。</p> <p>(4) 目前福德派出所未達報廢年限，未來規劃可能會將其納入社福或公園用地內。</p> <p>(5) 為解決周邊住戶停車問題，未來會規劃到社福用地內。</p> <p>(6) 社福用地容積 400% 會重新評估，屆時由都委會決定。</p> <p>(7) 公營住宅是以中低收入青年年收入 130 萬以下為主，經濟條件中間水準。以大龍峒公營住宅為例，目前是將各種階層的人混居，所以不會有像過去平宅的問題發生。</p> <p>(8) 初估日後入住公營住宅的住戶約 6 成持有車輛，又因日後有捷運設施，目前規劃約 1200 個汽車停車位。</p> <p>(9) 會設定商業區開發條件，要求開發者要提供周邊里民停車。</p>		
發言人	環保局		
發言內容	<p>(1) 依目前規定，住宅 30 層樓以上、商業建築 20 層樓以上需進行環境影響評估。</p> <p>(2) 有關廣慈開發案是否須辦理環境影響評估，則需看屆時規劃。</p>		
發言人	社會局		
發言內容	<p>(1) 廣慈 BOT 案，102 年 2 月仲裁市府勝訴，土地地上權已重新登記為市府所有。</p> <p>(2) 目前福德平宅未達報廢年限，有提供作為電影拍攝之場景。</p>		
發言人	大仁里里長蔡桂清		
建議辦法	(1) 廣慈 BOT 案是否還再興訟？市府在法院判決未定讞前就		

	<p>進行都市計畫變更，是否合法？萬一屆時市府敗訴，怎麼處理？</p> <p>(2) 廣慈 BOT 案當初規劃的上限是 225%，現在市府為了蓋公營住宅就可以將容積調高為 400%！如果廣慈可以調高容積，大仁里的住宅也應調整容積。</p> <p>(3) 市府要為大仁里辦廣慈興建公營住宅說明會。</p>
發 言 人	松隆里里長黃俊龍
建議辦法	(1) 福德街寬度 25 米與福德街 84 巷 12 米，道路寬度不足，社會住宅容積提高，是否會影響福德地區交通及學子就學？
發 言 人	中坡里里長曾傳達
建議辦法	<p>(1) 反對將社福用地由原容積 210% 提升至 400%。</p> <p>(2) 有關廣慈開發案完成後日後肯定會移入大量人口，停車問題請規劃單位須妥善處理。</p>
發 言 人	陳嬋輝議員
建議辦法	<p>(1) 為何今天廣慈開發案有關社福用地容積會提高？日後蓋社會住宅有哪些人會進駐？市府要說清楚。</p> <p>(2) 市府準備蓋近 1500 戶的社會住宅、進駐 3000 人，屆時整體園區停車空間要如何規畫？周邊居民的停車需求是否也納入考量？</p> <p>(3) 過去市府認為廣慈開發案因周邊道路及公共設施服務水準不佳，將社福用地的容積限縮至 210%。現在週邊道路及公共設施服務都沒有提昇，市府卻自行將容積調整到 400%，簡直是自相矛盾！</p> <p>(4) 市府將原先社福用地由 210% 提高至 400% 目的就是要解決低收入戶居住的問題。</p> <p>(5) 過去市府要蓋公營住宅，都有在地方開說明會，為何這次在大仁里要蓋公營住宅竟然沒開說明會！無異是藐視大仁里里民。</p> <p>(6) 因廣慈周邊道路寬度不足，一塊社福用地容積由 210% 變 400% 蓋 1500 戶、住 3000 人；發生意外難以疏散人潮。</p> <p>(7) 反對本都市計畫變更案，將容積由原先 210% 調高至 400%</p> <p>(8) 建議大家擬兩份連署：一是維持目前社福用地容積 210%；二是在短時間未開發前，請市府先闢建綠地供周邊居民使用。</p>
發 言 人	張茂楠議員
建議辦法	(1) 市府對社福用地將容積提高為 400% 作公營住宅，屆時是

	<p>否又會淪為平宅？</p> <p>(2) 建議既然是社福用地，建議市府本基地就以社會福利作為考量，不應以營利來進行開發。</p> <p>(3) 既然過去社福用地的容積規劃是 210% ，就以本低密度來使用社福用地。</p>
發 言 人	中坡里李先生
建議辦法	<p>(1) 建議將福德平宅 6 棟建物重新拉皮做圖書館、園區空地部分先植種草皮，讓民眾使用。</p> <p>(2) 廣慈開發案整體面積為 6.5 公頃，當初分割成三塊用地是不是在規避環評？</p> <p>(3) 希望本開發案能進行環境影響評估，市民才有參與的空間。</p>
發 言 人	大仁里王先生
建議辦法	(1) 廣慈開發案已拖了 8 年，現今一片荒蕪！建議將本處全部變為公園。
發 言 人	大仁里劉先生
建議辦法	<p>(1) 商業用地不把福德派出所併入，是不是會造成公園綠地變小。</p> <p>(2) 由於新都市計劃的停車位數未確定，公營住宅興建後大量人口移入，未來可能會造成周邊民眾停車問題。</p> <p>(3) 因商業區設置，屆時外來消費者進入，商業區如果停車位提供不足，也會導致住商業區住戶難以停車。</p>
發 言 人	大仁里邵先生
建議辦法	<p>(1) 大量公營住宅住戶影響大仁里居住品質。</p> <p>(2) 希望目前社福用地容積能降低。</p> <p>(3) 考慮整體交通動線，建議都市計劃能打通林口街 38 巷向東延伸至大道路。</p>
發 言 人	中坡里洪先生
建議辦法	(1) 以目前的消費習性，入住公營住宅的年輕人多會買車；屆時停車位一定不夠！所以未來規劃停車位一定要增加。
發 言 人	大仁里楊先生
建議辦法	<p>(1) 廣慈開發案是 3 塊地分別規劃？還是整體規劃？</p> <p>(2) 如果不是整體規劃，提供給周邊里民停車倒底是要規劃在商業區？還是公園？</p>
市府回應 意見	<p>1.同編號1、8、28回復內容。</p> <p>2.公營出租住宅入住對象，以中收入以下青年家庭為主，提供 20%戶數予當地區里，10%戶數予弱勢家庭居住。</p>

	<p>3.防災及公共安全部分，本案規劃1.6公頃之公園用地，並規定於基地周邊須留設帶狀式開放空間及廣場式開放空間，且於計畫範圍中劃設11公尺計畫道路，均有助於緊急避難及疏散使用。</p> <p>4.本案改採分區開發係因過去委外開發未臻順利，故各分區回歸市府各目的事業主管機關進行規劃及開發，非為規避環境影響評估審查，且後續是否環評與否，仍應依開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準，視後續實質開發內容及規模判定是否應實施環境影響評估。</p>		
專案小組 審查結論	同編號 1。		
委員會議 決議	同編號 1。		
編號	58	陳情人	陳議員嬋輝（103.2.26 新聞稿）
陳情理由	<p>公營住宅政策跳票，市府拿信義區開刀！</p> <p>廣慈博愛園區 BOT 案虛耗八年後，102 年重啟爐灶，為規避環評，改採社福、公園、商業用地分別開發，社福用地部分，都發局表示為兌現公營住宅政策，增加住宅存量，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施」規定，102 年底修訂「變更臺北市信義區福德段二小段 319 地號等 11 筆土地（廣慈博愛院及福德平宅）機關用地、道路用地為社會福利設施用地、公園用地、商業區及道路用地主要計畫」開發強度規定案，容積率由 210% 大幅提高為 400%。</p> <p>陳嬋輝議員指出，市長於 99 年 6 月 22 日表示將推出平價出租住宅，101 年選址 7 處規劃為公營住宅，廣慈博愛園區從未獲選入列，眼看市長任期剩不到一年，5 千戶公營住宅政策即將跳票，信手拈來將廣慈博愛園區納入公營住宅，教人如何相信經過審慎及完整評估？且 95 年辦理都市計畫變更時表示「地區現況發展強度密集，公共設施服務水準不佳，宜降低整體開發強度，比照鄰近第三種住宅區容積率進行本計畫區開發總量管制。」言猶在耳，主客觀環境及條件並未改變，為何昨是今非從降低整體開發強度變為提高容積率？</p> <p>既有福德平宅 540 戶，興建 1500 戶公營住宅，等於擴建 2 倍，卻未和當地居民及里長溝通，首當其衝所在地大仁里，現有戶數 1699 戶，如何再容納 1500 戶公營住宅？新計畫擬將廣慈博愛院區從封閉式福利設施轉型為複合型社會福利園區、開放式公共空間及商業區，增加人口十分可觀，一旦發生公安問題，為數眾多之行動不便長者及身障朋友，如何疏散救災？全無配套措施！緊鄰還有中坡里、大道里及松光里，不僅無法保障當地居民權益，亦波及無辜、連帶影響日後入住民眾，市府不能一意孤行。</p> <p>陳嬋輝議員表示，政府資訊公開法第 1 條開宗明義「保障人</p>		

	<p>民知的權利，增進人民對公共事務之瞭解、信賴及監督。」第 6 條「與人民權益攸關之施政、措施及其他有關之政府資訊，以主動公開為原則，並應適時為之。」後巷美化、人行道更新，尚且辦理施工前說明會，欲興建重大設施公營住宅，卻未召開說明會，偷偷摸摸藉修訂開發強度矇混闖關，陳嬋輝議員一再索取相關會議紀錄資料，都發局、社會局拒絕提供，簡直是黑箱作業。</p> <p>廣慈博愛園區 BOT 案虛耗八年，已經耍了信義區福德次分區居民一次，為規避環評，切割社福、公園、商業用地分別開發，罪加一等。為兌現公營住宅政策，急就章再塞 1500 戶，當地居民究竟要被懲罰至何時？遑論新計畫將實施期程規範全數刪除，也就是說市府心知肚明不可行，既然如此，為何大費周章提案修訂開發強度？玩拖延戰術，粉飾公營住宅跳票事實？！</p> <p>陳嬋輝議員強調，廣慈博愛園區開發案規避環評，已讓七百株老樹岌岌可危，興建公營住宅更讓居民人心惶惶，社會局應有擔當，捍衛社福用地完整性，不能淪為都發局的橡皮圖章。公營住宅跳票，都發局不思檢討，將歪腦筋動到修訂開發強度，有愧擘劃都市願景職守。請都委會務必正視民意，2 月 27 日召開第 655 次大會將審議本案，請嚴格把關，切勿浪費公帑草率興建公營住宅。</p>		
建議辦法	請都委會務必正視民意，2 月 27 日召開第 655 次大會將審議本案，請嚴格把關，切勿浪費公帑草率興建公營住宅。		
市府回應意見	1.同編號1、2、8回復內容。		
專案小組審查結論	同編號 1。		
委員會議決	同編號 1。		
編號	59	陳情人	高張○雲
陳情理由	現 11 米兩線車道狹窄，車流容易阻塞，建議改四線車道，以維人車通行安全。		
建議辦法	1. 將車道改為 15 米四線道。 2. 原人行道設施及路樹採內縮至廣慈公園內。 3. 車道先行施作完成，再行都更。		
市府回應意見	1.95年都市計畫業已將福德街84巷由11公尺寬調整為15公尺寬。 2.有關車道規劃配置將於後續規劃設計，依交通局路型規劃配置相關標準辦理。		
專案小組審查結論	同編號 1。		
委員會議	同編號 1。		

決議																											
編號	60	陳情人	施○璇																								
陳情理由																											
建議辦法	<p>1. 請維持一個基地概念，不要分割不同機關主管分別處理，既然有重新檢討何不重新分佈，思考避開現有樹木之空地才蓋。</p> <p>2. 規劃 11 公尺在南北基地之間道路並未通透至其他道路，效用不大，請廢除或移至林口街 80 巷之綠帶（且目前規劃也撞上現有樹叢）。</p> <p>3. 現鄰近建物都很老舊，面臨使用年限問題，無法承受深度強度都很大的開發案，既然政府沒錢地方業無法負荷，請回到低度開發之方向！！否則光是賠償因開發導致建物龜裂的訴訟金額與影響居民安全議題，就絕非全民樂見。</p>																										
	<p>103.4.2 開發不應該是人民悲情的開始 一、到底是香蕉還是向日葵？</p>																										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>預計建物樓層數</th> <th>容積率400% 建蔽率40%</th> <th>容積率400% 建蔽率30%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0327說明會</td> <td>平均13-15樓</td> <td>平均17-19樓</td> </tr> <tr> <td>市民非專業試算</td> <td>10樓</td> <td>13.3樓</td> </tr> <tr> <td>可蓋總樓板面積</td> <td>4個基地面積</td> <td>4個基地面積</td> </tr> <tr> <td>可蓋建物面積</td> <td>0.4個基地面積</td> <td>0.3個基地面積</td> </tr> <tr> <td>可蓋樓層數</td> <td>4/0.4=10</td> <td>4/0.3=13.3</td> </tr> <tr> <td>偷渡容積率</td> <td>520%=13*40%</td> <td>510%=17*30%</td> </tr> <tr> <td>?????</td> <td>600%=15*40%</td> <td>570%=19*30%</td> </tr> </tbody> </table>			預計建物樓層數	容積率400% 建蔽率40%	容積率400% 建蔽率30%	0327說明會	平均13-15樓	平均17-19樓	市民非專業試算	10樓	13.3樓	可蓋總樓板面積	4個基地面積	4個基地面積	可蓋建物面積	0.4個基地面積	0.3個基地面積	可蓋樓層數	4/0.4=10	4/0.3=13.3	偷渡容積率	520%=13*40%	510%=17*30%	?????	600%=15*40%	570%=19*30%
	預計建物樓層數	容積率400% 建蔽率40%	容積率400% 建蔽率30%																								
0327說明會	平均13-15樓	平均17-19樓																									
市民非專業試算	10樓	13.3樓																									
可蓋總樓板面積	4個基地面積	4個基地面積																									
可蓋建物面積	0.4個基地面積	0.3個基地面積																									
可蓋樓層數	4/0.4=10	4/0.3=13.3																									
偷渡容積率	520%=13*40%	510%=17*30%																									
?????	600%=15*40%	570%=19*30%																									
<p>二、我和你可以結黨，但絕無法平均！</p>																											
 <table border="1"> <tr> <td data-bbox="435 1375 767 1697">58年公告實施</td> <td data-bbox="767 1375 1038 1697">95年公告實施</td> <td data-bbox="1038 1375 1366 1697">102年12月23日公展草案</td> </tr> <tr> <td data-bbox="435 1697 767 1910"> 廣慈博愛院、福德平宅 容積率：400% </td> <td data-bbox="767 1697 1038 1910"> 目標：建構銀髮園區 社福用地 (210%) 公園用地 (60%) 第三種商業區(特) (442%) 全區平均：232% </td> <td data-bbox="1038 1697 1366 1910"> 目標：照顧服務系統、推動公營出租住宅政策 社福用地 (400%) 公園用地 (60%) 第三種商業區(特) (442%) 全區平均：322% </td> </tr> </table>			58年公告實施	95年公告實施	102年12月23日公展草案	廣慈博愛院、福德平宅 容積率：400%	目標：建構銀髮園區 社福用地 (210%) 公園用地 (60%) 第三種商業區(特) (442%) 全區平均：232%	目標：照顧服務系統、推動公營出租住宅政策 社福用地 (400%) 公園用地 (60%) 第三種商業區(特) (442%) 全區平均：322%																			
58年公告實施	95年公告實施	102年12月23日公展草案																									
廣慈博愛院、福德平宅 容積率：400%	目標：建構銀髮園區 社福用地 (210%) 公園用地 (60%) 第三種商業區(特) (442%) 全區平均：232%	目標：照顧服務系統、推動公營出租住宅政策 社福用地 (400%) 公園用地 (60%) 第三種商業區(特) (442%) 全區平均：322%																									
<p>用來衡量土地開發強度的容積率 何以得與公園平均之？ 三、位於都市土地申請開發或累積開發面積五公頃以上，應實施</p>																											

環評

開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準

中華民國 102 年 9 月 12 日行政院環境保護署環署綜字第 1020078054 號令修正發布部分條文

第一條 本標準依環境影響評估法(以下簡稱本法)第五條第二項規定訂定之。

第二條 相關法令所未禁止之開發行為，其應實施環境影響評估之細目及範圍，依本標準規定。

第三條 工廠之設立，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：
一、附表一之工業類別，新設或增加生產線者。
二、附表一之工業類別，擴增產能符合下列規定之一者：
(一)位於國家公園。
(二)位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。
(三)位於國家重要濕地。
(四)位於台灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區。
(五)位於水庫集水區。
(六)位於自來水水質水量保護區。
(七)位於海拔高度一千五百公尺以上。
(八)位於山坡地、國家風景區或台灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之一般保護區，申請開發或累積開發面積一公頃以上。

第四條 園區之開發，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：
一、位於國家公園。
二、位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。
三、位於國家重要濕地。
四、位於台灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區。
五、位於水庫集水區。
六、位於自來水水質水量保護區。
七、位於原住民保留地。
八、位於海拔高度一千五百公尺以上。
九、位於山坡地、國家風景區或台灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之一般保護區，申請開發或累積開發面積一公頃以上。
十、位於特定農業區經辦竣農地重劃之農業用地，經農業主管機關同意變更使用，且申請開發或累積開發面積一公頃以上。
十一、位於都市土地，申請開發或累積開發面積五公頃以上。
十二、位於非都市土地，申請開發或累積開發面積十公頃以上。
於中華民國九十九年三月二日前既有之國際航空站及國際

四、開發基地以一分三，依法何據？

開發基地以一分三，依法何據？



原本	58年公告	95年公告	BOT
11筆私人土地	廣慈&平宅等 機關用地6.5公頃	社福2.9公頃+商業區 1.62公頃+公園1.62公頃	環評未過！ 官司未結？
	1. 依<開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準>，應進行環評 2. 改變機關用地為商業區，將失去原徵收私人土地用途正當性		

五、原本不用人民買單，現在呢？

原本不用人民買單，現在呢？

	由BOT開發商出	由商業區挹注
11米道路	√	?
福德街84巷 拓寬至15米	√	?
社福設施	√	√
派出所	√	X

降低商業區規劃比重 公營住宅融入商業區

市府回應意見	1.有關開發方式部分，同編號8回復內容。 2.本案業於林口街80巷南側規劃退縮寬度22公尺之帶狀式開放空間。另區內11公尺計畫道路係為疏導區內至區外之通路，不宜廢除。 3.有關開發強度部分，同編號1回復內容。 4.本案預估建築樓層數時，須將免計容積部分估算計入較為合理。 5.有關本案辦理環境影響評估部分，同編號18回復內容。		
專案小組審查結論	同編號1。		
委員會決議	同編號1。		
編號	61	陳情人	陳○雲
陳情理由	反對蓋出租住宅		
建議辦法	1. 重新整個規劃。 2. 林口街80巷光道路要15公尺以上，不包括綠帶。		
市府回應	1.有關反對公營出租住宅及建議重新規劃部分，同編號1回復內		

意見	容。 2.本案業於林口街80巷規劃22公尺寬帶狀式開放空間以供地區居民使用，另拓寬道路涉及地區路型整體規劃，不宜僅變更特定路段。		
專案小組 審查結論	同編號1。		
委員會議 決議	同編號1。		
編號	62	陳情人	駱○麟
陳情理由	中坡里民全力支持開發，有連署書 1. 建議遊覽車停在地下停車場。 2. 中坡里大道路變更商業用地連署書。		
建議辦法	請少數服從多數。		
市府回應 意見	1.設置大客車停車位部分，同編號28回復內容。		
專案小組 審查結論	同編號1。		
委員會議 決議	同編號1。		
編號	63	陳情人	刁○燦
陳情理由	中坡里民全力支持開發案，愈高愈多愈速，愈符里民願望。		
建議辦法	1. 建築物盡量向東南方發展。 2. 公園向西北移遷（原平宅改為公園）		
市府回應 意見	1. 有關調整分區規劃部分，同編號1回復內容。		
專案小組 審查結論	同編號1。		
委員會議 決議	同編號1。		
編號	64	陳情人	孫○灝

陳情理由	<table border="1"> <tr> <td></td> <td>95 年原計畫</td> <td>102 年新計畫</td> </tr> <tr> <td>周邊公共設施服務水準</td> <td>不佳</td> <td>可負荷</td> </tr> <tr> <td>社福用地容積率</td> <td>210%</td> <td>400%</td> </tr> <tr> <td>周邊實況</td> <td>發展程度密集</td> <td>發展程度密集</td> </tr> </table> <p>台北市政府對廣慈周邊的評估，是什麼時候評估的？是哪一個單位評估的？評估的報告應該公告出來，我們反對黑箱作業，這種 180 度大改變，自我矛盾的評估不能硬叫我們接受吞下去。</p> <p>二、2 月 27 日都委會審議時已有委員指出，社福用地蓋的是住宅，不能使用機關用地的容積率，都發局不能為了配合政府的公營住宅政策，知法玩法，把社福用地的容積率從 210%調高為 400%。</p> <p>三、反對以都市計畫變更夾帶 1500 戶公營住宅 反對台北市政府將社福用地容積率從 210%調高為 400%</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 規劃興建 1500 戶公營住宅，都市計畫變更案展前從未先和當地居民、里長溝通。 2. 等於增加 1 個里，也等於增加 15 條林口街 80 巷的居民，產生的人口、就學、交通、衛生、環境等問題與衝擊很大。 3. 都市計畫變更粗糙、急就章，沒有經過審慎、完整評估。 <p>四、市政府將商業區切割出來獨立招標是違法的，因為 95 年廣慈都市計畫主要計畫明定本區要採整體開發，在都市計畫變更案未通過前，本區仍應依照原有都市計畫採整體開發的模式，萬一都市計畫變更案沒有通過，得標廠商豈不是又要告市政府，如此可能柏德的舊官司未了又惹了新官司！</p> <p>五、市政府：切割開發，三區面積都小於 5 公頃，不需要做環評。 居民：不管是採整體開發或切割開發，周遭居民都是整體永遠世代承受。市政府不可以球員兼裁判，硬說我們可以承受 建議：委託第三公正單位做環境評估。</p> <p>六、2 月 27 日都委會審議時已有委員指出，都發局應該製作本案的立體開發建築模型，提供居民了解參考，都發局做了嗎？</p>				95 年原計畫	102 年新計畫	周邊公共設施服務水準	不佳	可負荷	社福用地容積率	210%	400%	周邊實況	發展程度密集	發展程度密集
		95 年原計畫	102 年新計畫												
周邊公共設施服務水準	不佳	可負荷													
社福用地容積率	210%	400%													
周邊實況	發展程度密集	發展程度密集													
建議辦法															
市府回應意見	<ol style="list-style-type: none"> 1. 反對社福用地容積率由 210% 回復至 400% 及交通影響部分，同編號 1 回復內容。 2. 有關開發方式部分，同編號 8 回復內容。 3. 有關環境影響評估部分，同編號 57 回復內容。 														
專案小組審查結論	同編號 1。														
委員會決議	同編號 1。														
編號	65	陳情人	葉○鳳												

一、依 95 年公告核定的主要計畫內，已敘明“臺北斷層”橫經廣慈博愛園區基地，因屬敏感地質（如斷層破碎帶、斷層擾動帶），情況特殊並有安全顧慮(如附圖一)，

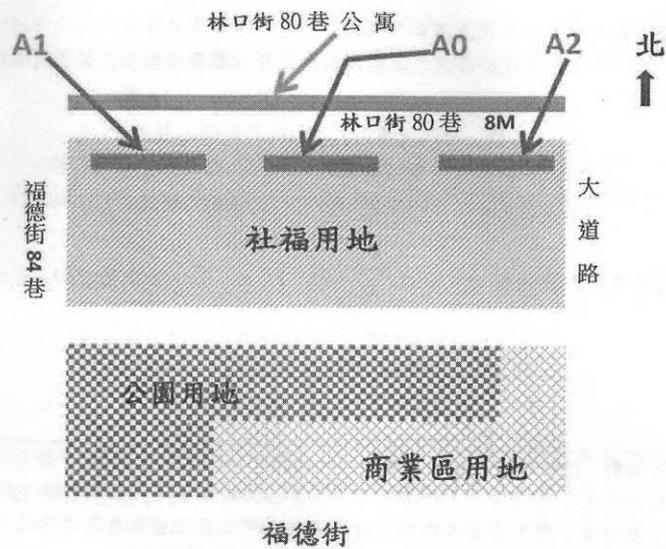


二、

	路幅寬度	綠帶寬度	路寬+綠帶	位在基地的方向
福德街 84 巷	15 公尺	15 公尺	30 公尺	東側
大道路	15 公尺	15 公尺	30 公尺	西側
林口街 80 巷	8 公尺	20 公尺	28 公尺	北側
日照問題	無	無	無	有

陳情理由

林口街 80 巷公寓住宅就位在廣慈園區的北向，有日照權的問題，竟然和基地的相隔距離最小，這就好比林口街 80 巷居民喊癢，好癢！好癢！都發局卻沒有搔著癢處。日照權問題若未獲重視，我們會抗爭到底。



建議辦法	<p>三、建議作法</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. A1 樹群旁邊的 5 棵樹 (含 4 棵榕樹及 1 棵芒果樹) 不要移植，其中 3 棵樹莖達 (40-80) 公分，非常粗壯，建議這 5 棵樹能連同 A1 一起原地保留。 2. A1 樹群和 A2 樹群之間也有一個樹群 (暫且命名為 A0)，A0 共有 16 棵樹以及濃密的灌木群，其中 5 棵台灣樂樹非常茂盛綠意盎然，1 棵小葉欖仁樹高聳挺立、樹形漂亮、高度超過四層樓，1 棵樟樹樹莖達 45 公分、高度也超過三層樓，非常珍貴，其他的水果樹和濃密的灌木群也很有觀賞的價值，建議 A0 能連同 A1、A2 一起原地保留。 3. A1、A2、A0 三者一起原地保留連成一線成為天然綠帶，建築物退到天然綠帶以南，就可以解決林口街 80 巷公寓住宅日照權的問題。 		
市府回應	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關斷層疑慮部分，同編號 2 回復內容。 2. 有關既有樹群之維護，後續將於規劃設計階段以原地保留為原則。 		
專案小組審查結論	同編號 1。		
委員會議決	同編號 1。		
編號	66	陳情人	陳○宏
陳情理由	<ol style="list-style-type: none"> 1. 說明會中捷運局承辦提及部會單位間的整合開發才能提升開發效益。是否以各別開發之名，行整體開發之實？進而規避環評？ 2. 對於規劃 1500 戶的公營住宅卻未提供相對應的公共設施，以維持地區的生活品質。 		
建議辦法	<ol style="list-style-type: none"> 1. 請以整體開發的方式進行，並確實進行環境影響評估。 2. 本地區之公共設施未有明確改善，1500 戶的住宅將對本地區產生極巨影響，請降低規劃戶數。 		
市府回應	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關環境影響評估部分，同編號 57 回復內容。 2. 有關規劃 1500 戶公營出租住宅及公共設施服務水準疑義，同編號 1 回復內容。 		
專案小組審查結論	同編號 1。		
委員會議決	同編號 1。		
編號	67	陳情人	王○民
陳情理由	不應納劃商業區，並應將商業區釋向民間，以增土地利用效率。		
建議辦法	<ol style="list-style-type: none"> 1. 免圖利市庫。 2. 公平分配商業區，避免排擠區域之商業區。 		
市府回應	1. 有關開發方式部分，同編號 8 回復內容。		

意見			
專案小組 審查結論	同編號 1。		
委員會議 決	同編號 1。		
編號	68	陳情人	洪敏中（台北市信義安全與健康協進會公共場域委員會召集人）
陳情理由	1. 安全措施不足，大客車停放空間不足。 2. 避免現有居民與新住民衝突。		
建議辦法	1. 整區地下規劃為地下大客車轉運站兼核災避難區（？名稱請釐清）及防災空間（加上消防車停放空間）。 2. 建議民政局一開始即規劃「信義計劃里」。		
市府回應 意見	1. 設置大客車停車位部分，同編號28回復內容。		
專案小組 審查結論	同編號 1。		
委員會議 決	同編號 1。		
編號	69	陳情人	陳○霞
陳情理由	廣慈博愛園區是個斷層、地層不穩危險地段		
建議辦法	以老人活動中心和公園為主（不要分三塊開發）。 一定要環評。		
市府回應 意見	1. 有關斷層疑慮部分，同編號2回復內容。		
專案小組 審查結論	同編號 1。		
委員會議 決	同編號 1。		
編號	70	陳情人	柏○開發股份有限公司
陳情理由	<p>主旨：請貴會立即停止辦理「修訂『變更臺北市信義區福德段二小段 319 地號等 11 筆土地（廣慈博愛院及福德平宅）機關用地、道路用地為社會福利設施用地、公園用地、商業區及道路用地主要計畫』開發強度規定案」及「修訂『擬定臺北市信義區福德段二小段 319 地號等 11 筆土地社會福利設施用地、公園用地、商業區及道路用地細部計畫』土地使用分區管制規定案」審議及核定程序，以避免侵害本公司合法權益及日後無謂紛爭。</p> <p>說明：</p> <p>一、覆貴會 103 年 3 月 26 日北市畫會一字第 10330207500 號函。</p> <p>二、本公司與臺北市政府於民國 98 年 6 月 15 日簽訂「民間參與廣慈博愛園區興建及營運契約」（下稱廣慈博愛園區</p>		

BOT 契約)，由本公司取得臺北市信義區福德段二小段 319 地號等 11 筆土地之興建、開發及營運權利，嗣因臺北市府片面違法終止契約，衍生履約爭議，現仍由雙方合意之仲裁庭依法審理中（案號：中華民國仲裁協會 102 年仲聲孝字第 27 號）。

三、依據廣慈博愛園區 BOT 契約第 16.5 條約定：「除非本契約已全部確定終止，於爭議處理期間甲乙雙方均應繼續執行本契約。」臺北市府雖一再主張其已合法終止廣慈博愛園區 BOT 契約，並為 101 年仲聲和字第 7 號仲裁判斷所肯認，惟臺北高等行政法院 102 年度訴字第 1132 號判決已明揭：「…系爭仲裁判斷之理由雖認定臺北市府已合法向原告終止系爭營運契約，惟仲裁判斷理由之重要爭點既無爭點效，原告及臺北市府自均不受系爭仲裁判斷理由之拘束」。換言之，本公司與臺北市府就廣慈博愛園區 BOT 契約是否已全部確定終止之爭議，於民事確定判決或仲裁判斷明確作成終局決定前，應繼續履行契約，即臺北市府就本公司所提出都市計畫審議、樹木保護及環境影響評估三大行政審查程序之申請，應續行配合辦理；是以，本公司已於 103 年 3 月 21 日再次向臺北市府就廣慈博愛園區 BOT 契約之開發作業，提出都市計畫審議、樹木保護計畫及環境影響評估三項行政審查程序之申請。

四、然，貴會於 103 年 3 月 27 日「廣慈都市計畫案地區說明會」中，針對「地區民眾主要關切議題說明」此一討論項目，僅提及公營出租住宅品質之議題，全然未就當地里民及本公司先前提出之相關意見予以回應，令說明會徒具形式而不具有任何實質意義，故貴會如貿然於 103 年 4 月 2 日召開修訂前述土地之開發強度規定及土地使用分區管制規定之審查會議，不僅將造成臺北市府違反廣慈博愛園區 BOT 契約第 16.5 條約定，嚴重侵害本公司權益，更屬違反利害關係人得實質參與前述規定審查會議之程序保障，而有違法之嫌。

五、謹此鄭重呼籲貴會：廣慈博愛園區 BOT 案之三項行政審查程序刻正進行中，是於本公司與臺北市府履約爭議經民事確定判決或仲裁判斷明確作成終局決定前，應停止辦理修訂前述土地之開發強度規定及土地使用分區管制規定之審查會議，以免進一步擴大本公司與臺北市府間履約爭議，同時亦防止其他民間投資人受變更都市計畫審議及核定程序之誤導而貿然參與投資，日後卻無從實現其投資目的，因而衍生更多無謂爭議。

六、貴會如枉顧本公司合法權益，執意續行辦理前述土地之開發強度規定及土地使用分區管制規定之審查作業，造成本公司日後難以履約或受有重大損失，本公司除將依法向貴會求償，並將追究相關承辦人員法律責任。

建議辦法

臺北市政府103年4月22日府授都規字第10332566700號函

主旨：有關 貴公司函請臺北市都市計畫委員會停止辦理廣慈博愛園區都市計畫案之相關審議及核定程序一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復 貴公司103年3月31日柏廣字第10303008號函。

二、有關「民間參與廣慈博愛園區興建及營運案」，本府業以103年2月18日府社綜字第10331141100號府授社綜字第103年3月14日府授社綜字第10333056100號函復說明在案（諒達），該案係因貴公司未依契約規定如期取得第一期土地之建造執照，延宕社福設施開發興建與推動期程，違約情事重大，本府已於100年8月23日函知 貴公司終止契約在案（府社綜字第10040737800號函正本諒達）。且經中華民國仲裁協會於102年2月25日作成101年度仲聲和字第007號仲裁判斷，命貴公司應塗銷第一期土地之地上權登記，本府並已於102年3月5日依仲裁判斷予以塗銷 貴公司之土地地上權登記在案， 貴公司並未於仲裁判斷交付或送達之日起30日內提出撤銷仲裁判斷之訴，故前述仲裁判斷業已確定。

三、至有關 貴公司來函說明三所提本府應續行配合辦理 貴公司提出之都市設計審議、樹木保護計畫及環境影響評估三項行政審查程序之申請一節，本府回應如下：

（一）涉及都市設計及土地使用開發許可審議部分，本府業以103年4月8日府都設字第10330023900號函復說明本府於102年6月5日取回土地權屬， 貴公司已無權對土地作任何主張，故不得申請都市設計及土地使用開發許可審議程序。

（二）涉及樹木保護計畫暨移植與復育計畫審查部分，本府業以103年4月10日府授文化資源字第10330606600號函復說明目前土地係為本府所有， 貴公司已無權對土地作任何主張，自無法進行開發行為，故 貴公司所提送之樹木保護計畫暨移植與復育計畫，已失所據，本府礙難辦理。

（三）涉及環境影響評估審查部分，本府業以103年4月15日府環技字第10331841900號函復說明本府已依仲裁判斷取回土地，爰 貴公司已無權對該土地作任何主張，亦無權就旨揭開發案提送環境影響評估申請。

四、綜上，本府已於102年6月5日取回土地，該系爭土地於法於理均係本府所有， 貴公司已無權對該土地作任何主張。

市府回應
意見

專案小組 審查結論	同編號 1。		
委員會議 決議	同編號 1。		
編號	71	陳情人	揚○綜合法律事務所
陳情理由	<p>主旨：柏德開發股份有限公司與台北市政府所簽訂之「民間參與廣慈博愛園區興建及營運契約」，並未因台北市政府的片面終止契約而生確定終止之效果，台北市政府仍有義務繼續執行「興建及營運契約」。為此敬告台北市都市計畫委員會相關人員，立即停止辦理「修訂『變更台北市信義區福德段 2 小段 319 地號等 11 筆土地（廣總博愛院及福德平宅）機關用地、道路用地為社會福利設施用地、公園用地、商業區及道路用地主要計畫』開發強度規定案」及「修訂『擬定台北市信義區福德段 2 小段 319 地號等 11 筆土地社會福利設施用地、公園用地、商業區及道路用地細部計畫』土地使用分區管制規定案」之審議及核定程序。如有因此導致柏德公司受有損害者，定依法追究相關人員之法律責任，詳如說明，敬請查照！</p> <p>說明：</p> <p>一、本律師依據柏德開發股份有限公司委任旨辦理。</p> <p>二、據柏德公司委稱：「</p> <p>（一）本公司與台北市政府於民國 98 年 6 月 15 日簽訂『民間參與廣慈博愛園區興建及營運契約』，由本公司取得興建、開發及營運之權利，然台北市政府於民國 100 年 8 月 23 日片面違法終止契約。台北市政府各相關局處在未明契約效力之情形下，即揣摩上意，紛紛作出對本公司不利之認定，其中環保局駁回環境影響評估審查之申請，文化局駁回樹木保護審議之申請，台北市政府則駁回都市設計審議之申請。</p> <p>（二）然因上開駁回本公司申請之相關行政處分均不合法，內政部訴願審議委員會與台北高等行政法院分別做出撤銷原處分之訴願決定與判決，足見台北市政府片面終止契約，並不生當然終止之效力，且司法機關迄今亦未就『興建及營運契約』是否已經終止做出確定之判決。</p> <p>（三）而台北高等行政法院 102 年度訴字第 1132 號判決更進一步指出『系爭營運契約第 16.5 條既約明：『除非本契約已全部確定終止，於爭議處理期間甲乙雙方均應繼續執行本契約。』且系爭營運契約迄未經法院或仲裁庭確認業因合法終止而向後失其效力，難謂原告已喪失開發單位之身分。』。因此，本公司與台北市政府間之『興建及營運契約』是否已經終止之爭議仍然存在，則本公司仍保有開發單位之資格。在本公司與台北市政府就前述履約爭議確定之前，台北市政府仍有義務繼續執行『興建營運契約』。</p> <p>（四）然台北市政府仍惡意漠視上情，申請變更都市計畫，</p>		

	<p>不僅違反契約之約定，亦嚴重侵害本公司之權益。台北市都市計畫委員會相關人員在明知雙方就『興建營運契約』尚未確定終止之情況下，如即依地主方即台北市政府片面之陳述，認定契約已經終止，並進而依台北市政府之申請，審議及核定上揭都市計畫，不僅有失行政中立之立場，亦明顯與法院認定之事實相違背。日後若因都市計畫變更，造成本公司之損害者，相關人員均責無旁貸應負法律賠償責任，故特委請貴大律師代為發函，敬告台北市都市計畫委員會相關人員停止審議及核定程序，否則如因此造成本公司之損害，定依法追究相關人員之民、刑事責任」等語。</p> <p>三、爰代函達如上，敬請查照！</p>
建議辦法	
市府回應意見	同編號70答覆內容。
專案小組審查結論	同編號1。
委員會決議	同編號1。

審議事項 三

案名：臺北市內湖區西湖段四小段 6、6-1 及 7 地號之產業支援設施用地使用開發計畫

案情概要說明：

一、計畫緣起：

臺北內湖科技園區係首座由民間自行投資，政府因勢利導施以相關輔導措施發展而成之都會型科技園區，目前園區已兼容製造業、策略型產業、企業營運總部等，並允許附帶從事其相關聯之批發、貿易等行業。依本局辦理之園區調查資料顯示，截至 100 年底，園區員工數為 118,876 人、企業全年營收為新台幣 3 兆 1,232 億元，進駐廠商包括：台達電、光寶、仁寶、明基等國際大廠，並有台灣工銀、中租等金融業群聚，產業鏈中研發設計、行銷、服務等知識經濟產業亦陸續進駐，許多企業在此設立營運總部及研發中心，園區內多為資通訊、生技、軟體 IC 設計、數位

內容等高附加價值產業，已成為本市最重要的產業發展基地。為協助臺北內湖科技園區及本市廠商應用雲端運算技術提升產品及服務，提升創新能量與擴大規模，本府規劃於內湖區西湖段四小段 6、6-1、7 地號 3 筆「產業支援設施用地」，結合周邊未開闢之公園用地及部分公共服務設施用地，整體規劃設置雲端產業園區，帶動廠商投入雲端運用技術研發，以促進企業運用雲端商務與網路服務，提供各產業未來發展之重要支援。

依本府 91 年 7 月 26 日公告「變更臺北市『臺北內湖科技園區』(原內湖輕工業區)計畫案」內「產業支援設施用地」規定(略以):「……其具體使用計畫應由未來用地單位擬具使用開發計畫，經本市都市計畫委員會審議通過。」，爰提出本土地使用開發計畫，作為後續園區開發之指導依據。

二、計畫範圍及面積：

有關本府規劃之雲端產業園區位於本市內湖區瑞光路、港墘路、洲子街及瑞光路 395 巷所圍之街廓，包括公園用地、公共服務設施用地、產業支援設施用地，面積約 4.3 公頃。其中本案計畫範圍為「產業支援設施用地」，面積約 1.5 公頃。

三、本案「產業支援設施用地」使用開發計畫：

本案產業支援設施用地之使用，以雲端產業相關行業及關連性產業（應經本府產業發展局認定）為主，另為提供園區生活及服務所需，得於建築物 1~4 層設置以下附屬使用：

- 一、第 4 組：學前教育設施。
- 二、第 5 組：教育設施。
- 三、第 6 組：社區遊憩設施。
- 四、第 7 組：醫療保健服務業。
- 五、第 8 組：社會福利設施。
- 六、第 15 組：社教設施。
- 七、第 16 組：文康設施之其他項目。

八、第 17 組：日常用品零售業。

九、第 21 組：飲食業。

十、第 22 組：餐飲業。

十一、第 26 組：日常服務業。

十二、第 30 組：金融保險業。

十三、第 33 組：健身服務業。

十四、第 37 組：旅遊及運輸服務業。

四、本案係市府 103 年 3 月 25 日府都規字第 10331350400 號函送到會。

五、申請單位：臺北市政府（產業發展局）。

決議：本案依市府所提補充資料之主要使用內容修正後通過。

參、散會（13：30）

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 658 次委員會議			
時間：103 年 4 月 24 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：張金強		紀錄彙整：黃若華	
委員簽名		委員簽名	
陳兼副主任委員永仁	陳永仁	黃委員志弘	
王委員惠君		劉委員小蘭	
辛委員晚教	辛晚教	羅委員孝賢	羅孝賢
李委員永展		陳委員盈蓉	陳盈蓉
林委員建元		王委員聲威	王聲威
張委員桂林	張桂林	吳委員盛忠	吳盛忠
脫委員宗華	脫宗華	張委員培義	張培義
黃委員世孟	黃世孟	黃委員榮峰	黃榮峰
黃委員台生	黃台生	陳委員春銅	陳春銅
黃委員書禮	黃書禮	黃委員秀莊	黃秀莊

列席單位	職稱	姓名	列席單位	職稱	姓名
都市發展局		劉東文	新工處		盧吉樺
交通局		宋均鈞	公園處	主任	張香珠
社會局		黃瑋菁	建管處	股長	謝曉柔
財政局	科長	吳雅鳳	停管處	股長	江長恩
環保局	股長	王研方	交工處	秘書	王子落
文化局	科長	李威帝	政風處	科員	陳厚春
捷運局			民意代表		高嘉玲
法務局		李元子			陳瑞輝 李煥中
民政局	股長	李恩熙			張茂南
產發局	專委	王振霄	本會		張立立
市場處	處長	王三中			丁永祥 胡文慶 謝福成 蔡文宗