

臺北市都市計畫委員會第 695 次委員會議紀錄

時間：中華民國 105 年 9 月 1 日（星期四）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：林兼主任委員欽榮

彙整：蔡立睿

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

案件一覽表：

壹、報告事項

撤回「變更臺北市文山區華興段四小段 59 地號等 28 筆土地第三種住宅區為第三種住宅區(特)細部計畫案」、「變更臺北市文山區興隆段二小段 235-2、230-5(部分)地號等土地第三種住宅區為第三種住宅區(特)細部計畫案」

貳、審議事項

- 一、變更臺北市文山區實踐段三小段 789 地號土地住宅區(供本府安置公共工程拆遷戶使用)為住宅區主要計畫案暨擬定臺北市文山區實踐段三小段 789 地號土地為第三種住宅區(特)細部計畫案
- 二、變更臺北市中正區中正段二小段 255 地號等土地第三種住宅區為公園用地細部計畫案

參、研議事項

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

壹、報告事項

案名：撤回「變更臺北市文山區華興段四小段 59 地號等 28 筆土地第三種住宅區為第三種住宅區(特)細部計畫案」、「變更臺北市文山區興隆段二小段 235-2、

230-5(部分)地號等土地第三種住宅區為第三種住宅區(特)細部計畫案」

說明：

- 一、本案址位處文山區和興路以北、西側含括和興路 84 巷，座落於文山區華興段四小段 59 地號等 28 筆土地，面積 4,755 平方公尺，以及文山區景美運動公園南側，北側部分臨接景豐街、西北側臨文山景美運動公園、西側為機關用地，坐落於文山區興隆段二小段 235-2、230-5(部分)地號等 2 筆土地，面積 2,314.07 平方公尺。
- 二、本案為本府公共住宅基地，為推動公共住宅政策及充實住宅存量，滿足租屋族群需求，故原擬於對公共設施服務水準影響不大之前提下，適度提高土地使用強度，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，辦理專案變更。
- 三、本案依柯市長於 105 年 5 月 16 日市議會專案報告承諾，要求優先處理文山區交通問題，公共住宅之容積及戶數應再作檢討之政策裁示，經本局檢討兩處公共住宅基地位址，皆位於公車服務範圍 300 公尺範圍內，其大眾運輸交通條件尚屬便捷，惟文山區交通問題仍需長期檢討及規劃，而考量公共住宅之需求迫切，故計畫以不變更法定容積方式規劃興建公共住宅，並採取交通相關配套措施，以降低對地方交通衝擊。
- 四、謹提請 撤案。

決議：

- 一、本案經市府簡報說明與綜整委員意見後，在兼顧市府公共住宅政策推動，同時協助改善周邊地區環境等目標下，同意市府所提撤回文山區華興段、興隆段兩處公共住宅基地提高容積率的都市計畫變更案，依原有第三種住宅區的容積率 225%興建公共住宅。

- 二、公宅通案之規劃設計準則，包含社區公共服務以及托嬰、托幼、安親、托老、日照等社福設施；基地並不得設置圍牆，確保地面層及低樓層使用的公共性與開放性；停車空間資源開放與周邊居民共享；並藉由專業物業管理廠商進行住戶服務與管理等，同時亦宜加強與當地民眾之溝通。

貳、審議事項

審議事項一

案名：變更臺北市文山區實踐段三小段 789 地號土地住宅區（供本府安置公共工程拆遷戶使用）為住宅區主要計畫案暨擬定臺北市文山區實踐段三小段 789 地號土地為第三種住宅區（特）細部計畫案

說明：

一、辦理機關：臺北市政府。

二、法令依據：

（一）主要計畫：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款

（二）細部計畫：都市計畫法第 22 條

三、計畫緣起：

近年因金融面、財稅面等因素及民間資金回潮推波助瀾，帶動大臺北地區房屋價格上漲致使居住成本提高，影響市民及弱勢族群居住權益。市府前已參酌國內外專家學者意見及各國經驗，研議「租屋取代購屋」新思維，刻由政府主導興辦「公共住宅」，並提出多元租屋補貼整合方案，讓市民皆可安居於臺北。

本計畫為推動本市公共住宅政策保障市民基本居住權利外，亦落實行政院「整體住宅政策」，將本市文山區

樟新街東側與樟新街 63 巷所圍街廓，該址於 98 年間原係規劃作為安置公共工程拆遷戶，惟現況係供附近居民臨時停車使用之低度利用土地規劃興建公共住宅，透過調整土地使用分區、刪除原計畫指定用途，以活化案址土地使用，並配合鄰近公共設施整體規劃，提升居住品質並充實本市公共住宅存量。因係屬本市重大建設，經檢視符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，爰辦理專案變更。

四、計畫範圍及面積：

基地位於文山區樟新街以東、樟新街 63 巷以南、堤防用地以北所圍街廓，座落於實踐段三小段 789 地號，面積約 0.48 公頃。

五、計畫內容：詳公展計畫書。

六、公開展覽：本案係市府以 104 年 9 月 24 日府都規字第 10438154203 號函送到會，自 104 年 9 月 25 日起至 104 年 10 月 24 日止公開展覽 30 天。

七、公民或團體陳情意見：共 61 件（詳後附綜理表）。

決議：

- 一、本案延續前面報告案修正方向，於參酌周邊住宅區基準容積率之原則下，興建公共住宅，以供未來文山區發展所需。故本案依本次會議所送補充資料及修正內容通過（即主要計畫刪除原指定供安置公共工程拆遷戶使用用途、細部計畫由原公展第三種住宅區（特）容積率 450% 修正為第三種住宅區容積率 225%）。
- 二、本案亦應符合本市公宅興建配合提供地區所需公共服務機能之通案設計準則，有關居民陳情意見應詳細評估

並納入後續規劃設計參考，如規劃幼兒園、托嬰設施等以符合地區居民所需。另交通局應再進一步思考如何降低汽機車使用率，如評估推動出租機車之可行性等。

三、本案公民或團體陳情意見審決同決議。

附帶決議：

- 一、市府應就大龍峒等相關實際公宅管理案例，廣為向市民宣導加強溝通。
- 二、建議市府對於公宅物業管理之採購方式，宜與公宅政策一併考量。
- 三、對於公宅管理建議可同時考量建立雲端管理，並協助居民節電、用水等。建議會後多請益物業相關管理協會等以為積極之準備。

臺北市都市計畫委員會公民或團體所提意見綜理表

案名	「變更臺北市文山區實踐段三小段 789 地號土地住宅區(供本府安置公共工程拆遷戶使用)為住宅區主要計畫案」及「擬定臺北市文山區實踐段三小段 789 地號土地為第三種住宅區(特)細部計畫案」		
編號	1	陳情人	蘇○發(104.10.15)
陳情理由	紓解交通壅塞及住 3 特周圍整體規劃。		
建議辦法	<p>一、徵收樟新街 63 巷道路用地。</p> <p>二、重劃區巷弄市有地增劃停車位，秉持使用者付費原則，以減少交通衝擊。</p> <p>三、將住 3 特北側預計規劃為綠帶(6m)，應劃為道路用地與樟新街 63 巷，一併拓寬為 15m 以上，以免住 3 特與民宅過近，有壓迫感。</p>		
市府回應說明	<p>一、基地北側樟新街 63 巷往堤防方向道路未通，已循程序提案納入 106 年「本市公共住宅工程需開闢周邊計畫道路及工程」優先開闢。</p> <p>二、有關本案基地交通問題，本府交通局將配合臺北市公車路網結構調整案進行規劃，短期將依實際需求調整公車</p>		

	<p>路線及班次；而就本案基地開發交通衝擊部分參依本府交通局意見說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 查樟新街及樟新街 63 巷道路兩側皆開放停車，致道路容量下降，本案基地將規劃公共停車空間，容納基地周邊停車需求後，取消道路兩側停車位，道路併同基地退縮空間規劃完善車行及人行空間，將大幅改善周邊道路環境。 2. 本案依法定檢討設置汽車停車位約 116 位，機車停車位約 137 位，必要時可增設停車位，未來依現行公有停車場規定，開放市民承租。本案衍生停車及臨時停車需求，將於基地內部滿足，不致影響臨近道路。 <p>三、本案土地使用分區已修正比照鄰近分區(住三)，容積率為 225%及相關規定與周邊街廓相同，且本案基地北側退縮寬度為 8 公尺，加計 8 公尺樟新街 63 巷，與北側民宅距離已達 16 公尺，不致對周邊民宅有壓迫感。</p>
<p>委員會決議</p>	<ol style="list-style-type: none"> 一、本案延續前面報告案修正方向，於參酌周邊住宅區基準容積率之原則下，興建公共住宅，以供未來文山區發展所需。故本案依本次會議所送補充資料及修正內容通過（即主要計畫刪除原指定供安置公共工程拆遷戶使用用途、細部計畫由原公展第三種住宅區（特）容積率 450%修正為第三種住宅區容積率 225%）。 二、本案亦應符合本市公宅興建配合提供地區所需公共服務機能之通案設計準則，有關居民陳情意見應詳細評估並納入後續規劃設計參考，如規劃幼兒園、托嬰設施等以符合地區居民所需。另交通局應再進一步思考如何降低汽機車使用率，如評估推動出租機車之可行性等。 三、本案公民或團體陳情意見審決同決議。 <p><u>附帶決議：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 一、市府應就大龍峒等相關實際公宅管理案例，廣為向市民宣導加強溝通。 二、建議市府對於公宅物業管理之採購方式，宜與公宅政策

	<p>一併考量。</p> <p>三、對於公宅管理建議可同時考量建立雲端管理，並協助居民節電、用水等。建議會後多請益物業相關管理協會等以為積極之準備。</p>		
編號	2	陳情人	蘇○福(104.10.15)、蘇○珠、余○慶、余○雄、余○仁、余○忠(104.10.21)
陳情理由	<p>一、樟新街63巷與基地臨接，早期土地重劃因市政府疏忽未將實踐段三小段611-3地號納入重劃範圍。</p> <p>二、為提供較佳居住品質及改善周遭地區景觀風貌，提高視覺景觀與整體空間規劃，應將樟新街63巷打通延伸至河堤道路。</p>		
建議辦法	<p>一、補正市政府的疏失將實踐段三小段 611-3 地號徵收，配合基地整體開發規劃。</p> <p>二、樟新街 63 巷延伸至河堤道路，將實踐段三小段 615-2、614-1、627-1、628-1、627-3~627-12 等地號徵收，提升視覺景觀及交通動線。</p>		
市府回應說明	<p>一、經查實踐段三小段 611-3、615-2 等地號係為道路用地(公共設施用地)，現況已可通行，後續應由本府工務局新建工程處徵收取得，至樟新街 63 巷往堤防方向道路未通部分，已循程序提案納入 106 年「本市公共住宅工程需開闢周邊計畫道路及工程」優先開闢。</p> <p>二、另本案都市計畫訂定之都市設計準則已考量基地周邊視覺景觀及交通動線等事項納入規範，以提供較佳居住品質及改善周遭地區景觀風貌。</p>		
委員會決議	同編號 1。		
編號	3	陳情人	吳小姐(104.10.13)

<p>陳情理由 與建議辦法</p>	<p>我想問下列兩個問題</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 財政部張盛和說，現在房價開始有下跌，在房價下跌之際，社會住宅到底有沒有需要再這樣大肆的蓋下去？出生率極低情況下，以後是不是都變成蚊子館？稅收是該這樣浪費的嗎？ 2. 台北市所有行政區目前已有445戶，但卻已經高達約80%建置於文山區，並且緊鄰的安康社區就有佔61%，請問再建置是不是應該考量建於大安區、中正區、信義區那些捷運有兩三條的地方，以後市政府也比較好租，不是嗎？ <p>為什麼文山區只有6站捷運已經有352戶公營出租宅，並且緊鄰的安康社區已有272戶。 大同區118戶、中山區30戶、萬華區11戶、內湖區14戶。</p>
<p>市府回應 說明</p>	<p>一、依 99 年人口及住宅普查統計資料顯示，臺北市設籍人口數為約 261.9 萬人，而外縣市來臺北市就學及就業人口合計約 79.5 萬人，合計日間人口約 3 百餘萬人，均為本市有居住需求的對象。而其中本市租屋比例為 18%，依本市 104 年第 1 季戶籍登記戶數約 104 萬戶推算，18 萬餘戶家庭有租屋需求。另依據衛生福利部 104 年推估及相關調查顯示，本市具特殊情形及身分者，並有社會住宅需求之家戶約 4.2 萬戶，公共住宅除提供予一般家戶居住以外，部分弱勢民眾於一般租屋市場難以覓得租屋處，仍需政府興辦社會住宅予以協助。</p> <p>二、因臺北市土地資源有限，本府優先以公有土地作為興辦公共住宅基地，各行政區公有土地如經本府評估適合興辦公共住宅之基地，本府皆極力爭取規劃興辦，而文山區公共住宅基地經考量當地居民意見及府內研商公共住宅之容積及戶數再作檢討，文山區交通問題仍需長期檢討及規劃，105 年推動中案件涉及容積變更者將比照鄰近分區(住三)容積率(225%)規劃興建公共住宅。而目前本府公共住宅於本市 12 個行政區皆有設置規劃，未來仍將持續以多元方式增加公共住宅存量。</p>
<p>委員會決議</p>	<p>同編號 1。</p>
<p>編號</p>	<p>4 陳情人 林○ (104.10.13)</p>
<p>陳情理由</p>	<p>本重劃區人口已過於密集，不應再增住宅區，且一壽街(橋)之河灘地過狹，雖有綠地，但公園活動區不足。</p>

建議辦法	建議配合老人人口增加之需求，改設老人活動專區公園。		
市府回應說明	<p>一、 本案前於本府 98 年 1 月 23 日府都規字第 09830046400 號公告實施之「臺北市文山區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案」即變更為「住宅區(供本府安置公共工程拆遷戶使用)」，本府興辦公共住宅即作住宅使用，並未變更作其他開發，且本次細部計畫修正提案比照鄰近分區(住三)容積率(225%)規劃興建公共住宅，尚無增加住宅容積情形。</p> <p>二、 樟新里內公園綠地面積共計約 4,400 平方公尺，平均每人享有公園綠地面積約 0.69 平方公尺。另基地緊鄰景美河濱公園，可作為居民活動場所；而本府公共住宅興建計畫將依基地區位環境特色與地區性需求等條件，透過集中留設綠地空間、串連周邊人行步道等策略，提供開放空間，不會設置圍籬，完全開放供周邊居民使用。</p> <p>三、 本案基地附近興建中之興隆公共住宅二區已提供托嬰中心，老人日照中心，身障作業設施，身障福利機構、社服工作站等服務設施，且本案周邊已有兩處私人安養護機構(位於木柵路二段及木柵路三段)，故本案經本府社會局評估不設置老人照護中心。</p>		
委員會決議	同編號 1。		
編號	5	陳情人	鐵○楠(104.10.13)
陳情理由	反對說的好聽不切實際、面面顧到實面面顧不到。		
建議辦法	我們要的是綠地。		
市府回應說明	本案目前之土地使用分區即為住宅區而非公園綠地，而本府公共住宅興建計畫將依基地區位環境特色與地區性需求等條件，透過集中留設綠地空間、串連周邊人行步道等策略，提供開放空間，不會設置圍籬，完全開放供周邊居民使用。		
委員會決議	同編號 1。		
編號	6	陳情人	都發局綜整說明會當日陳情意見
陳情理由	有關公展說明會當日民眾陳情意見綜整如下：		

<p>與建議辦法</p>	<p>一、 本案變更位置位於文山區樟新里，當地居民反映基地周邊樟新街及樟新街 63 巷已屬易塞車地區，設置公共住宅後將引入大量人口及車流，造成交通衝擊，使居民生活品質降低，故表示不贊成本變更案。</p> <p>二、 本案周邊屬較為寧靜之住宅社區，且容積率僅 225%，當地居民反對高容積率、量體之公共住宅設置於本基地。</p> <p>三、 市府於設置公共住宅時應先評估基地防洪、排水、地質等是否無虞，並進一步進行相關環境影響評估。</p> <p>四、 本基地周邊學區屬力行國小，而力行國小現已屬招生額滿學校，公共住宅引入後衍生之就學人口將造成力行國小超編，且影響原有學生之權益，市府應有配套措施。</p> <p>五、 基地西側、東側及南側皆留設 8 公尺帶狀式開放空間，北側鄰接樟新街 63 巷都市計畫道路側亦建議留設 8 公尺之開放空間。</p> <p>六、 本市多數公共住宅規劃均位於文山區，應說明各行政區之戶數，且應確認未出租量，再評估是否興建。</p>
<p>市府回應說明</p>	<p>一、 同編號 1 回應說明</p> <p>二、 文山區公共住宅基地經考量當地居民意見及府內研商就公共住宅之容積及戶數再作檢討，文山區交通問題仍需長期檢討及規劃，本次細部計畫修正提案比照鄰近分區(住三)容積率(225%)規劃興建公共住宅與周邊住宅區一致，不增加住宅容積及量體。</p> <p>三、 依本府 102 年 10 月 8 日頒布之「臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準」規範之基地開發最小保水量及最大排放量，本開發案現階段尚無需列管審查，後續則併入建築執照案件向本市建築管理工程處申請後轉送本府工務局水利工程處審查；另本案土地經本府工務局大地工程處查復非屬依「水土保持法」核定公告之山坡地範圍，2. 本案土地並非位於河川區且為土壤液化低潛勢地區，本案如開挖至地下三層開挖深度預計 13~14 公尺，研判土壤液化影響本工程不大，將依實際地質狀況作適當工法處置。且本案在耐震設計用途係數採用供公眾使用建築物之用途係數 $I=1.25$，較一般住宅 $I=1.0$，強度高出 25%，建物可抵</p>

	<p>抗震度六級地震。而為確保地質安全無虞，本案將於規劃設計階段調查地質，先行地質鑽探確認地底下地質狀況，再依據鑽探結果設計地下室開挖的擋土支撐及建物結構，確保鄰房及公宅結構安全。</p> <p>四、查本市文山區力行國小、實踐國小、實踐國中皆非額滿學校，前開學校尚可吸納本案所衍生學生人口。而力行國小學生有 1,296 人，48 個班，依設籍人數調整 104 學年度 1、2、3 年級為 7 班、8 班、9 班，有逐年減班的狀況，並無額滿情況。而本案鄰近力行國小及實踐國小，初估小學學齡人口數增加 23 人，前開兩校可吸納衍生就學人口。</p> <p>五、同編號 1 回應說明三</p> <p>六、同編號 3 回應說明</p>		
委員會決議	同編號 1。		
編號	7	陳情人	葉○忠(104.10.14)
陳情理由	<p>一、地處地震帶邊緣，921大地震已造成多棟老舊危樓黃標須修護。</p> <p>二、地處河川地邊緣，地質堅度不足，不宜蓋高容積率住宅。</p> <p>三、附近交通不便，又鄰近新北市寶橋，一早交通疏運已常阻塞，不宜再蓋高密度住宅。</p>		
建議辦法	<p>一、先作環境影響評估，包括地質探勘、排洪緩衝帶、交通動線、學區額度。</p> <p>二、宜建生態工法綠地公園並復育大自然環境為目標。</p> <p>三、文山區已有安康社區之公共住宅，密度最高，應優先選擇其他捷運線地區，並同時考慮公共住宅數量增多之必要性，避免政治支票無厘頭之兌現。</p>		
市府回應說明	<p>一、本案非屬環境影響評估法所稱之開發行為，其他同編號 6 回應說明三</p> <p>二、同編號 4 回應說明二</p> <p>三、同編號 6 回應說明二</p>		
委員會決議	同編號 1。		
編號	8	陳情人	鄭○正(104.10.23)

陳情理由	<p>本次說明會內容(建置400戶青年社會住宅)未將環境評估納入說明，欠缺說服力；在人口密度增加情形下，導致里民疑慮如后：</p> <p>一、交通：現有道路承襲原有都市重劃，近年來未有新建設與規劃，停車與尖峰時間行車已達飽和狀態，大眾運輸僅有公車、無捷運系統路線建置規劃，未來汽、機車行車壅塞現象預期可見、安全堪慮？</p> <p>二、治安：現有警力編配可否滿足推案後地區需求。</p> <p>三、教育：以小學為例，力行國小已無增建空間，青年社會住宅幼、兒童人數的增加大於或等於應屆學生，可能會呈現溢滿現象，將來可能產生入學排擠效應，勢必有學童須跨區入學，因路程增加造成家長不便及學童上下學安全疑慮？</p> <p>另台北市社會住宅各行政區現有、建設中及定案分布率、本區比例已明顯偏高，就公平正義而言，是否再於本區進行推案，請慎重考量。</p>
建議辦法	<p>一、請先就教育、交通、治安、環保……等等問題考量，擬訂相關配套措施與辦法後，再行推案；以避免人民再一次成為政策下犧牲者。</p> <p>二、建議本案可朝多功能社區建案：規劃地下樓層為停車場；一樓設計為開放空間供民眾使用，低樓層供社會福利機構使用，以上供青年社會住宅使用或上述可分棟建置；則解決老舊社區停車問題，改善並提升社區社會福利品質，另減少青年社會住宅戶數，降低人口密度的增加，可減輕社區民眾、生活上的衝擊。</p>
市府回應說明	<p>一、同編號1回應說明二。</p> <p>二、就治安問題經本府警察局協助提供103年1月至105年5月20日止各行政區治安地圖，顯示本府經營之出租國宅及公共住宅並未位於治安熱點地區，證明公共住宅引進並未造成當地治安問題；有關本案開發後警力編配尚無涉都市計畫事宜，仍應由本府警察局統整調派。</p> <p>三、同編號6回應說明四。</p> <p>四、同編號3回應說明。</p>
委員會決議	同編號1。

編號	9	陳情人	樟新里民(104.10.23)
陳情理由與建議辦法	如果在公共住宅興建充足的地下停車場，提供本里居民每戶一個「永久免費停車位」，就同意興建。		
市府回應說明	本案依法定檢討設置汽車停車位約 116 位，機車停車位約 137 位，必要時可增設停車位，未來依現行公有停車場規定，開放市民承租。		
委員會決議	同編號 1。		
編號	10	陳情人	臺北市樟新社區發展協會(理事長：歐陽禾英 104.10.23)
陳情理由與建議辦法	<p>主旨：文山區實踐段三小段789地號土地住宅區擬訂為第三種住宅區一案，強烈要求再召開一次說明會。</p> <p>說明：</p> <p>一、10/13(二)召開說明會里民大多不知情未能參加均感錯愕與不尊重里民！</p> <p>二、當天開會狀況都發局人員說的不清不楚，配套措施都沒交待，也沒有會議紀錄。片面告知里民，就要里民接受，市政府置民意於何地？</p> <p>三、附件有115戶家庭表達意見，整理歸納如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 原都市計畫是交通用地，為何竄改為住宅區？ 2. 交通問題：樟新街、一壽街上下班時段擁擠如何抒解？ 3. 學區問題：力行國小是額滿學校，樟新托兒所也是。原有里民都排不到隊了，何況是增加450戶？ 4. 環境汙染問題：450戶一戶一輛機車、汽車，平均就多出3、4百輛，廢氣汙染如何解決？ 5. 日光權問題：蓋450戶最起碼要10樓以上，附近居民的日照權如何兼顧？ 6. 合宜住宅如何管理？只租不賣條件為何？ 7. 如何回饋樟新里里民？ <p>綜合以上訴求，樟新里民要求再召開說明會，並且說明會時間請選假日，方便里民出席！ (附件並檢附55戶里民簽名連署)</p>		
市府回應說明	<p>一、 本案都市計畫公展說明會皆依照法定程序辦理。</p> <p>二、 本案仍須經過二級都市計畫委員會審議，民眾如有陳情意見仍可向本市都市計畫委員會提出，相關陳情意見將提供委員會作為審議參考，都市計畫委員會將通</p>		

盤考量本案變更之合理性及公益性。

三、分述回應如下：

- 1、同編號4回應說明一
- 2、同編號1回應說明
- 3、本案已修正提案比照鄰近分區(住三)容積率(225%)規劃興建公共住宅與周邊住宅區一致，初估規劃約165戶，學區問題同編號6回應說明四。
- 4、本案修正後初估規劃165戶，同編號1回應說明二。
- 5、已修正提案比照鄰近分區(住三)容積率(225%)規劃興建公共住宅與周邊住宅區一致，基地北側並退縮8公尺，加計8公尺樟新街63巷，與北側民宅距離已達16公尺。後續建築量體將送本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議，並將依相關規定檢討日照陰影，以免影響周邊住宅。
- 6、本府目前推動之公共住宅將促進建物及維護管理優質化，委託專業物業管理廠商進行公共住宅住戶服務與管理，並採行「記點扣分」制度，輔以契約終止及扣分條款，扣點機制執行係採「柔性勸導、從嚴管理」方式，經查截至目前本府經管之公共住宅住戶均能於服務中心人員勸導後立即改善，維持優良居住品質。而公共住宅申租資格依據住宅法及臺北市社會住宅出租辦法訂定，申請資格條件包括：(1)在臺北市設有戶籍。(2)或在本市就學、就業有居住需求者，家庭成員均無位於本市、新北市、基隆市或桃園市之自有住宅者或無承租本市國民住宅、公營住宅、社會住宅，或借住平價住宅。(3)家庭年所得低於公告受理申請當年度本市50%分位點家庭之平均所得144萬元(104年度)，且所得總額平均分配全家人口，平均每人每月不超過51,779元(104年度)。實際承租條件將於個案興建完成後報府確認後公告。

	7、 本案設置之公共保母、公共停車位、基地內綠地、開放空間等皆可對外開放服務周邊居民。		
委員會決議		同編號1。	
編號	11	陳情人	林○如、鮑○瑜、謝○欽、蔡○珊、朱○威、胡○謙(104.10.23)
陳情理由與建議辦法	<p>一、 由於樟新里對外道路交通建設，市府一直未有積極的規劃與作為，所以每每交通上下班尖峰時段，寶橋路和辛亥路、木新路、木柵路都大塞車!且樟新里與新店淡水線和文湖線皆距離相當遠，公車轉乘班次少，耗時費力!故在交通網路未能有更積極改善前，本人反對再於樟新里蓋400戶之大型社區!本人不贊成此案!</p> <p>二、 樟新里、木新路，因有不少老舊公寓，所以一直存在著停車位不足的困擾，河堤兩側永遠停滿了汽機車!有自有停車位的車主比例很低，所以常有會車困難、併排臨停的狀況發生!所以若再引進400戶數的大型社會住宅，而不把現有空地維持原使用用途(停車場)，任意變更土地使用方式，會更使本社區的違停狀況更嚴重!</p> <p>三、 文山區已在安康社區、萬芳社區一帶，都已蓋有社會住宅，但台北市其他地區一如大安區、中正區、信義區、松山區、大同區、士林區、內湖區、南港區、中山區，都未有等比例的社會住宅規劃!百分之80的社會住宅都集中於文山區。文山區在市府預算中，所得到的分配資源一直很少，但整個台灣的房價高漲問題，卻全都要文山區區民承受所有的社會住宅，高房價的惡果要由里民來承擔，這是不公平的規劃，更是不負責任的規劃!</p>		
市府回應說明	<p>一、 本案已修正提案比照鄰近分區(住三)容積率(225%)規劃興建公共住宅與周邊住宅區一致，初估規劃約165戶，同編號1回應說明。</p> <p>二、 本案已修正提案比照鄰近分區(住三)容積率(225%)規劃興建公共住宅與周邊住宅區一致，初估規劃約165戶，同編號1回應說明二。</p> <p>三、 同編號3回應說明二。</p>		
委員會決議		同編號1。	

編 號	12	陳情人	謝○得、楊王○月(104.10.23)
陳情理由 與建議辦法	<p>反對未作環評之前興建400戶之社會住宅。理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 樟新里原屬洩洪區。 2. 樟新里之地質鬆軟不宜興建超高樓層之建物。 3. 本區屬地質斷層帶，921地震時本區受損嚴重，若再興建密集之高樓層社會住宅，情況令人擔憂。 4. 在有限土地上興建密集的高樓勢必引發本區域之治安、交通、教育、環保等等重大問題，勢將嚴重影響本區原住民的生活品質。 		
市府回應 說明	<ol style="list-style-type: none"> 1、 查本案土地為住宅區非位於河川區；且非屬環境影響評估法所稱之開發行為 2、 本次已修正計畫內容，比照周邊土地使用分區擬訂為第三種住宅區，容積率為225%，本案土地為土壤液化低潛勢地區，本案如開挖至地下三層開挖深度預計13~14公尺，研判土壤液化影響本工程不大，將依實際地質狀況作適當工法處置。且本案在耐震設計用途係數採用供公眾使用建築物之用途係數$I=1.25$，較一般住宅$I=1.0$，強度高出25%，建物可抵抗震度六級地震。而為確保地質安全無虞，本案將於規劃設計階段調查地質，先行地質鑽探確認地底下地質狀況，再依據鑽探結果設計地下室開挖的擋土支撐及建物結構，確保鄰房及公宅結構安全。 3、 本次細部計畫修正提案比照鄰近分區(住三)容積率(225%)規劃興建公共住宅與周邊住宅區一致，不增加住宅容積及量體。其他問題同編號8回應說明。 		
委員會決議	同編號1。		
編 號	13	陳情人	林○新(104.10.23)
陳情理由 與建議辦法	<ol style="list-style-type: none"> 一、 市井小民有個疑問：政府找土地蓋社會住宅，大安森林公園面積近26公頃，只要拿出一半土地作都市計畫變更，問題不就解決了。樟新公園僅0.2294公頃耶！ 二、 9/20公布這項計畫，問題有二。一來里民並沒有全部收到此訊息，在資訊不對等的狀況下嚴重違反居民權益；二來公聽會時間(10/13)距離申訴截止只剩10天，讓人不禁懷疑都市計畫委員會舉辦公聽會的目的為「告知」，而非「聽取民意」，意圖讓想在公聽會上理性溝通的居民措手不及(聽了也不做任何記錄，委員 		

	們究竟要如何向上級反應?)		
市府回應說明	一、同編號4回應說明。 二、同編號10回應說明一、二。		
委員會決議	同編號1。		
編號	14	陳情人	林○輝(104.10.23)
陳情理由與建議辦法	反對都委會於樟新里一壽橋旁興建公有住宅。反對理由： 一、里長只通知少數里民於10/13開協調會議，多數里民未被通知與會，本會議不能代表民意。 二、本建案嚴重影響附近居民交通、停車、治安等問題，反對興建。 三、里長舉辦里民協調會議程序有異，對問題點無建設性結論及公告，已違背多數民意及附近居民權益，建請反應市府立案協調。		
市府回應說明	同編號10回應說明一、二。		
委員會決議	同編號1。		
編號	15	陳情人	陳○偉(104.10.23)
陳情理由	一、居住密度高。 二、無公園綠地。 三、道路10米寬度不足、動線不佳，無法再負荷百多戶居民進出。		
建議辦法	為疏解台北盆地熱島效應，應儘速闢建公園綠地，另為解決停車不易的問題，宜於綠地下方築構地下停車場一層，以裕市庫。		
市府回應說明	一、本案已修正提案比照鄰近分區(住三)容積率(225%)規劃興建公共住宅與周邊住宅區一致，初估規劃約165戶。 二、同編號5回應說明。 三、同編號1回應說明。		
委員會決議	同編號1。		
編號	16	陳情人	江○洛(104.10.23)
陳情理由	一、應與居民事先溝通。 二、透明政府黑箱作業。		

與建議辦法	三、 政府不聽老百姓心聲，強制作為將引起民怨。 四、 黑箱作業! 五、 里長站在那邊，議員在哪裡? 六、 一壽橋都沒作好，再來一個炸彈。		
市府回應說明	同編號10 回應說明一、二。		
委員會決議	同編號1。		
編號	17	陳情人	蔡○琮(104.10.23)
陳情理由	未有任何交通與商業等配套措施，即欲把數百戶應塞進本區，毫無責任感，只是為了符合政治支票而虛應故事!		
建議辦法	請另覓適合地段，本區道路拓展及公共交通已是相對不便利，缺乏配套措施，不可能達到預期效果。		
市府回應說明	本案已修正提案比照鄰近分區(住三)容積率(225%)規劃興建公共住宅與周邊住宅區一致，初估規劃約165戶，交通規劃同編號1 回應說明。		
委員會決議	同編號1。		
編號	18	陳情人	張○(104.10.23)
陳情理由與建議辦法	市政府不可為了解決社會問題，卻製造社區問題。		
市府回應說明	本案已修正提案比照鄰近分區(住三)容積率(225%)規劃興建公共住宅與周邊住宅區一致，後續並將持續與在地居民理性溝通。		
委員會決議	同編號1。		
編號	19	陳情人	周○恒(104.10.23)
陳情理由與建議辦法	一、 市政府的規劃單位未能與本地居民做足夠的溝通與意見交換，行事草率，不尊重當地居民。 二、 交通路線是否能夠乘載未來400戶與原有住民合併後的需要令人擔心。 三、 附近力行國小的班級人數已然額滿，更因腹地有限難以擴充。 四、 就未來400戶不同承租戶不同的社福需求與醫療單位的需求，本區沒有足夠的設施因應。 綜上所訴，地方原有居民還望主事者收回成命。		
市府回應	一、 同編號18 回應說明。		

說明	<p>二、 本案已修正提案比照鄰近分區(住三)容積率(225%)規劃興建公共住宅與周邊住宅區一致，初估規劃約 165 戶。</p> <p>三、 同編號 6 回應說明四。</p> <p>四、 本案已修正提案比照鄰近分區(住三)容積率(225%)規劃興建公共住宅與周邊住宅區一致，初估規劃約 165 戶，而本府目前推動之公共住宅將依基地區位環境特色與地區性需求態樣等條件進行細部規劃，除營造適合居住之社區環境。並依周邊鄰里需求評估設置托嬰、托老或保母等相關社會服務設施，本案目前社會局已規劃參建公共保母設施，至醫療設施目前本府衛生局並未提出設置需求。</p>		
委員會決議	同編號 1。		
編號	20	陳情人	鄭○芬(104.10.23)
陳情理由 與建議辦法	與居民良好溝通再議。		
市府回應 說明	同編號 18 回應說明		
委員會決議	同編號 1。		
編號	21	陳情人	游李○麗(104.10.23)
陳情理由 與建議辦法	<p>一、 腹地不夠。</p> <p>二、 維持良好居住環境。</p>		
市府回應 說明	同編號 4 回應內容		
委員會決議	同編號 1。		
編號	22	陳情人	陳○珍(104.10.23)
陳情理由 與建議辦法	汙染、擁擠、髒亂、治安破壞。		
市府回應 說明	同編號 4 回應說明，治安部分同編號 8 回應說明二。		
委員會決議	同編號 1。		
編號	23	陳情人	楊○瑗(104.10.23)

陳情理由 與建議辦法	<p>反對一壽橋旁興建公有住宅理由：</p> <p>一、 在每日上下班時段，寶橋及辛亥路七段交叉口嚴重堵車，公有住宅的居民出入將使得更形堵塞。</p> <p>二、 一壽橋附近安靜的環境將全部破壞。</p> <p>三、 安康社區已經興建國民住宅，為何在這麼近的區塊又再度興建國宅？難道是柿子揀軟的捏嗎？</p> <p>四、 公營住宅為何規劃的離舊有住宅如此之近，北邊應退縮15公尺以上。</p>		
市府回應 說明	<p>一、 本案已修正提案比照鄰近分區(住三)容積率(225%)規劃興建公共住宅與周邊住宅區一致，初估規劃約165戶。同編號1回應內容</p> <p>二、 同編號5回應說明。</p> <p>三、 同編號3回應說明二。</p> <p>四、 同編號1回應說明三。</p>		
委員會決議	同編號1。		
編號	24	陳情人	陳○雲(104.10.23)
陳情理由一	優先納入附近居民對室內運動場所的需求。本區雖近河濱但缺乏運動區域及室內游泳池等運動場所。		
建議辦法一	增建室內運動場所及游泳池。		
陳情理由二	<p>通盤考量本區往市區道路交通情形及改善加強公共運輸需求。</p> <p>主要聯外道路路幅狹小，交通尖峰時段木新路、辛亥路及寶橋路擁塞不堪。往台北捷運站之公車需繞行興隆路至萬芳捷運站，而直達辛亥捷運站公車只有一線且班次稀少，增加上班族及學生的通勤時間。</p>		
建議辦法二	增駛直行辛亥路、木新路往市區公車路線及班次或接駁公車。		
市府回應 說明	<p>一、本府目前推動之公共住宅將依基地區位環境特色與地區性需求態樣等條件進行細部規劃，除營造適合居住之社區環境。並依周邊鄰里需求評估設置托嬰、托老或保母等相關社會服務設施，本案目前社會局已規劃參建公共保母設施，而木柵公園已設置室外游泳池開放供民眾使用(距基地1.6公里)，本府體育局未提出於本基地設置室內運動場所及游泳池需求。</p> <p>二、本案基地交通問題，本府交通局將配合臺北市公車路網結構調整案進行規劃，短期將依實際需求調整公車路線及班次。</p>		

委員會決議		同編號 1。	
編 號	25	陳情人	林○康(104.10.23)
陳情理由 與建議辦法	<p>一、本里幼兒園不夠規模，有多少幼兒抽不中名額。</p> <p>二、本里缺自己所屬停車場。</p> <p>三、木新路、寶橋路上下班交通阻塞。</p> <p>四、希望本里能設有老人托護所。</p> <p>五、本里以上公共設施不敷用，不能將唯一空地建社會住宅。</p> <p>六、興隆公園站附近的安康社區改建後可容納需要租住者。</p>		
市府回應 說明	<p>一、本案已設置社區公共保母；基地附近已有樟新非營利幼兒園，另實踐國小預計 106 年開辦實踐非營利幼兒園，可提供服務，興建中之興隆公共住宅二區已提供托嬰中心，老人日照中心，身障作業設施，身障福利機構、社服工作站等服務設施。</p> <p>二、同編號 1 回應說明二。</p> <p>三、同編號 1 回應說明二。</p> <p>四、興建中之興隆公共住宅二區已提供托嬰中心，老人日照中心，身障作業設施，身障福利機構、社服工作站等服務設施，且本案周邊已有兩處私人安養護機構(位於木柵路二段及木柵路三段)，故本案經本府社會局評估不設置老人照護中心。</p> <p>五、本府目前推動之公共住宅將依基地區位環境特色與地區性需求態樣等條件進行細部規劃，除營造適合居住之社區環境。並依周邊鄰里需求評估設置相關社會服務設施，本案目前社會局已規劃參建公共保母設施，而相關局處經評估如有參建需求，皆可納入公宅基地規劃。</p> <p>六、同編號 3 回應說明</p>		
委員會決議		同編號 1。	
編 號	26	陳情人	陳○儀(104.10.23)
陳情理由 與建議辦法	<p>103 年 10 月 14 日新聞報導：台灣人口出生率全球第二低，少子化已提升至台灣的國安問題，對此，台灣的重要政策應是如何提高出生率，而不是蓋房子！就長遠的思維，未</p>		

來台灣空屋的比率將隨著人口持續老化而越形嚴重；依據營建署 102 年 9 月 30 日全台使用住宅調查報告，全台空屋統計有 86.3 萬戶，占全國房屋數量的 10.6%，其中，台北市空屋率 7.81% 最低，但也有 3288 戶，如何減少空屋應是市府的重要政策，如今市府本末倒置，沒有提升人口的政策，而是一味蓋房租屋，試問在若干年後，台灣將成空屋之島、幽靈之國，政治人物的短視莫以此為甚！

再者，政府蓋房租屋從未有嚴格的配套管理措施，以致蓋房後總成當地嫌惡設施，政治人物想以政績表彰功績卻留惡果與人，那是當初市府種下的果，社會福利只會給魚吃卻沒教他釣魚！以致如今公共住宅問題連連！

現今，柯市府又將走向原來老路，再建公共住宅，真有其必要嗎？3288 戶的空屋及 200 多戶因租金太高而租不出去的共構宅，為何不能由市府出面做去化處理，如此不僅能活化資產更能減少公帑的浪費，開徵空屋稅不僅能降房價也能飽國庫！真誠建議柯市府考慮！

文山區樟新里內人口稠密、巷道狹隘，突被柯市府點選為下一個公共宅興建地點，居民深感惶恐，也真心想問：

1. 建地：周遭屋舍緊密，且都是樓層不高的老公寓，聽聞該 4500 m² 的基地將蓋 400 戶的集合住宅，其樓層高度讓人深感不安，附近原住居民的日照權益必將受損，俗諺凡事總有先來後到，請市府對附近原住戶陽光日照權益給予說明？
2. 教育：樟新里原學區編制都隸屬力行國小，因人口稠密，力行國小常年都是名額爆滿狀態，如今突來 400 戶住民，如以一戶一名小孩，多出來的 400 小孩，將造成學區大亂，試問市府能否做出不損及原住戶權益的合理編制？
3. 交通：樟新街多年來在交通動線上就已十分擁塞，上下班巔峰時間木新路(2 線道)上及唯一聯外橋樑—寶橋，附近學生(景美女中、東山國、高中及實踐國中、小及力行國小)、行人與車爭道經常可見，多增加的 400 戶人家更將造成木新路更形擁塞難行，敢問市府是否有妥善的替代道路安排？
4. 環境：樟新里本就巷道小、人口稠，上班族居多，白天只有老小在家，但治安良好，多年來居民親善和睦，如貿然增加 400 戶居民將造成環境上的壓迫感，敢問市府進駐公共住宅的 400 戶，能讓居民維持一樣的生活品質嗎？

	<p>5. 管理：既要蓋房租屋就要有配套管理，以往深為人詬病的公共宅管理，在條款上是否能有重大改進讓住民品質提升、環境改善，要做一個好房東請做好房東及管理者該做的事，切勿在台北市多增一個嫌惡設施！最好文山派出所或分局能遷至此處，敢問市府能有擔當的做好房東及管理者該有的魄力嗎？</p> <p>以上5點為一誠惶誠恐的居民，對市府的提問！懇請市府能提出解決之道，以安民心！</p>		
市府回應	<p>1、 本案已修正提案比照鄰近分區(住三)容積率(225%)規劃興建公共住宅與周邊住宅區一致，初估規劃約 165 戶，日照檢討同編號 10 回應說明三、5。</p> <p>2、 同編號 6 回應說明四。</p> <p>3、 本案已修正提案比照鄰近分區(住三)容積率(225%)規劃興建公共住宅與周邊住宅區一致，初估規劃約 165 戶，交通規劃同編號 1 回應說明。</p> <p>4、 本案已修正提案比照鄰近分區(住三)容積率(225%)規劃興建公共住宅與周邊住宅區一致，初估規劃約 165 戶，治安問題同編號 8 回應說明二。</p> <p>5、 同編號 9 回應說明三、6。</p>		
委員會決議	同編號 1。		
編號	27	陳情人	許○程(104.10.23)
陳情理由與建議辦法	<p>反對設置公共住宅拆遷戶在樟新區興建，理由是：</p> <p>一、 寶橋路及辛亥路七段本來就塞車嚴重，如果又增加400戶將使得更形堵塞，造成上下班的延誤。</p> <p>二、 文山區本來就建有一大批公共住宅設置在文山區安康社區，應該平衡性的在台北市各區興建而不是都設在文山區。</p> <p>三、 建物應該退縮北面20公尺以上，以避免干擾原住戶。</p>		
市府回應	<p>一、 同編號 26 回應說明一。</p> <p>二、 同編號 3 回應說明二。</p> <p>三、 同編號 1 回應說明三</p>		
委員會決議	同編號 1。		
編號	28	陳情人	高○德(104.10.23)

陳情理由 與建議辦法	反對。		
市府回應 說明	同編號 18 回應說明		
委員會決議	同編號 1。		
編號	29	陳情人	梁○彥(104.10.23)
陳情理由	反對。		
建議辦法	建運動中心及立體停車場。		
市府回應 說明	同編號 24 回應說明一。停車場部分同編號 1 回應說明二、2		
委員會決議	同編號 1。		
編號	30	陳情人	賴○恩(104.10.23)
陳情理由 與建議辦法	文山區在市府管理下，一直未能有提高生活品質之設施，交通建設 20 年如一日，公園綠地不足，且現有之學區力行國小已是額滿國小，學區內的學齡兒童都無法就近入學，若再把 400 戶的大型社會住宅引入，請問孩子的受教權是否被剝奪？這對樟新里的原居民公平正義何在？我不贊成此案！		
市府回應 說明	本案已修正提案比照鄰近分區(住三)容積率(225%)規劃興建公共住宅與周邊住宅區一致，初估規劃約 165 戶，公園綠地問題同編號 4 回應說明二，學區問題同編號 6 回應說明四。		
委員會決議	同編號 1。		
編號	31	陳情人	林○忠(104.10.23)
陳情理由 與建議辦法	原用地改為集合住宅三，說改就改，政府就可以任意作為嗎？置民意於何地？		
市府回應 說明	一、本案前於本府 98 年 1 月 23 日府都規字第 09830046400 號公告實施之「臺北市文山區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案」即變更為「住宅區(供本府安置公共工程拆遷戶使用)」，本府興辦公共住宅即作住宅使用，並未變更作其他開發，且本次細部計畫修正提案比照鄰近分區(住三)容積率(225%)規劃興建公共住宅，尚無增加住宅容積情形。		

	二、本案仍須經過二級都市計畫委員會審議，民眾如有陳情意見仍可向本市都市計畫委員會提出，相關陳情意見將提供委員會作為審議參考，都市計畫委員會將通盤考量本案變更之合理性及公益性。		
委員會決議	同編號 1。		
編號	32	陳情人	陳○寶(104.10.23)
陳情理由	公有住宅不贊成： 1. 凌亂 2. 骯髒		
建議辦法	籃球場。		
市府回應說明	有關公宅管理同編號 10 回應說明三、6。		
委員會決議	同編號 1。		
編號	33	陳情人	黃○標(104.10.23)
陳情理由	影響本區住戶生活品質，況且公共工程拆遷戶屬短期流動住戶，難免會產生其餘不穩定的社會問題。		
建議辦法	現有空地建大型公園及地下室可做為收費停車場。(本區住戶有優先長期承租及優惠折扣)		
市府回應說明	一、有關公宅管理同編號 10 回應說明三、6，治安問題同編號 8 回應說明二。 二、本案依法定檢討設置汽車停車位約 116 位，機車停車位約 137 位，必要時可增設停車位，未來依現行公有停車場規定，開放市民承租。		
委員會決議	同編號 1。		
編號	34	陳情人	王○芳(104.10.23)
陳情理由與建議辦法	反對任意支配一切影響我們數十年來的安寧和改變。		
市府回應說明	同編號 18 回應說明		
委員會決議	同編號 1。		
編號	35	陳情人	林○治(104.10.23)
陳情理由	1. 本社區為重劃區，其土地用途及使用分區業經都市計畫		

	<p>專家審定，故請依原都市計畫之規劃來使用該土地。</p> <p>2. 在辦理該土地都市計畫變更之前，應先辦理環境影響評估，並將住戶所提之疑慮全部交代清楚後再進行都市計畫變更程序。</p>		
建議辦法	<p>1. 河堤為天然運動公園，每當假日會有大量市民來此作休閒運動，這塊土地原為交通用地，若規劃為停車場最適合不過了。既符合原都市計畫之規劃，又方便市民運動健身時停車。</p>		
市府回應說明	<p>一、同編號 4 回應說明一。</p> <p>二、同編號 12 回應說明。</p>		
委員會決議	同編號 1。		
編號	36	陳情人	陳○君(104.10.23)
陳情理由與建議辦法	<p>樟新里的學區”力行國小”本是額滿學校，校地已飽和，操場跑道僅 150m。若在本里增建非預定之國宅，新增的就學人口將壓縮本里孩子的就學權益，為了入學，抽籤排序、越區就讀……。學校空間原已不足，過多的班級人數會影響教學品質與孩子的受教權，故反對此變更案，建議維持原停車場之功能。</p>		
市府回應說明	同編號 6 回應說明四。		
委員會決議	同編號 1。		
編號	37	陳情人	林○瑋(104.10.23)
陳情理由與建議辦法	<p>本人並非反對社會住宅，而是政策應當有政策性的長期規劃，將「影響居民的權益」減至最小，如土地重劃或都市更新時即規劃社會住宅，而不是臨時需要便往任何一個社區塞，不但適得其反，還民怨四起！</p> <p>此外，政府選用土地應多重考慮該地區的地理環境、居民的習慣與心理的考量。政府發現哪裡有地就蓋在哪，這叫魯莽；政府不考慮原有社區的飽和人口，這叫無知；政府不體會居民心理的感受，這就是專政，政府明知居民反對卻又強行建造，這就是悖離民意，無異於獨裁。望市政府三思。</p>		
市府回應說明	<p>一、 本案前於本府 98 年 1 月 23 日府都規字第 09830046400 號公告實施之「臺北市文山區都市計畫通盤檢討(主要</p>		

	計畫)案」即變更為「住宅區(供本府安置公共工程拆遷戶使用)」,本府興辦公共住宅即作住宅使用,並未變更作其他開發,且本次細部計畫修正提案比照鄰近分區(住三)容積率(225%)規劃興建公共住宅。 二、後續本局將持續與在地居民理性溝通。		
委員會決議	同編號1。		
編號	38	陳情人	仇○一(104.10.23)
陳情理由 與建議辦法	該區域已很擁擠,請蓋公園或其他休閒設施,千萬別蓋住宅。		
市府回應 說明	一、本案前於本府98年1月23日府都規字第09830046400號公告實施之「臺北市文山區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案」即變更為「住宅區(供本府安置公共工程拆遷戶使用)」,本府興辦公共住宅即作住宅使用,並未變更作其他開發,且本次細部計畫修正提案比照鄰近分區(住三)容積率(225%)規劃興建公共住宅。 二、同編號5回應說明		
委員會決議	同編號1。		
編號	39	陳情人	陳○燦、王○鉞、游○敏(104.10.23)
陳情理由	文山區難得剩餘空曠地坪,希望能成為公有停車場。		
建議辦法	建議由市政府公辦。		
市府回應 說明	同編號33回應說明二		
委員會決議	同編號1。		
編號	40	陳情人	林○河(104.10.23)
陳情理由	請設計好配套措施!		
建議辦法	1. 一壽橋重建,考量通車的可行性。 2. 景美女中設捷運轉運站。		
市府回應 說明	同編號1回應說明		
委員會決議	同編號1。		
編號	41	陳情人	游○媛(104.10.23)

陳情理由 與建議辦法	反對計畫案! 對居民影響： 1. 視野受阻、光線不足影響房價。 2. 生活品質不佳、400多戶人數眾多，建議設公有游泳池。		
市府回應 說明	1、 同編號10回應說明三、5。 2、 本案已修正提案比照鄰近分區(住三)容積率(225%)規劃興建公共住宅與周邊住宅區一致，初估規劃約165戶，設置游泳池部分同編號24回應說明一。		
委員會決議	同編號1。		
編號	42	陳情人	房○珠(104.10.23)
陳情理由 與建議辦法	請於規劃時，有整體社區整合規劃之考量，如交通運輸、教育學區之不足。 請在做任何規劃之前，能夠有嚴謹與週詳的考量，而不是急就章、草率行事，完全沒有考慮到社區生活的完整功能性。		
市府回應 說明	一、 交通運輸部分同編號1回應說明，學區部分同編號6回應說明四。 二、 本案設置之公共保母、公共停車位、基地內綠地、開放空間等皆可對外開放服務周邊居民，本局仍將再與居民理性溝通說明。		
委員會決議	同編號1。		
編號	43	陳情人	陳○根(104.10.23)
陳情理由	該區南鄰景美溪，往南無法對外連通，僅仰賴往北樟新街；人口增加隨之的車流，將對該區帶來影響甚鉅的居住環境負荷。 尤其考慮到此區並無就近的捷運，公車路網也侷限，目前居民自有汽機車數目已較北市平均為高，潛在的車流量及停車負擔不得不警慎規劃。		
建議辦法	考量環境的設施及交通承載，以及汽機車停車的預留空間，此案的戶數及人口數建請減半規劃。由計畫的1217人減半至600人；住宅戶數建請減半。		

市府回應說明	本案已修正提案比照鄰近分區(住三)容積率(225%)規劃興建公共住宅與周邊住宅區一致，初估規劃約 165 戶，交通部分同編號 1 回應說明。		
委員會決議	同編號 1。		
編號	44	陳情人	朱○宏(104.10.23)
陳情理由	反對變更為住宅區興建公有住宅。		
建議辦法	設立平面公有停車場供現有里民使用。		
市府回應說明	同編號 33 回應說明二		
委員會決議	同編號 1。		
編號	45	陳情人	施○揚(104.10.23)
陳情理由	反對變更為住宅區興建公有住宅。		
建議辦法	設立平面公有停車場或是活動中心供現有里民使用。		
市府回應說明	本案設置之公共保母、公共停車位、基地內綠地、開放空間等皆可對外開放服務周邊居民，本局仍將再與居民理性溝通說明。		
委員會決議	同編號 1。		
編號	46	陳情人	黃○娟 (104.10.23)
陳情理由 與建議辦法	1、學區、交通、治安等問題尚待解決改善。 2、規劃不明。		
市府回應說明	本案已修正提案比照鄰近分區(住三)容積率(225%)規劃興建公共住宅與周邊住宅區一致，初估規劃約 165 戶學區部分同編號 6 回應說明四，交通部分同編號 1 回應說明，治安部分同編號 8 回應說明二。		
委員會決議	同編號 1。		
編號	47	陳情人	蕭○茹 (104.10.23)
陳情理由	1、此地段建社會住宅不僅對社會住宅戶(因為這些社住戶都要為生活奔波的)無幫助，因為交通在上下班時相當擁塞出入不便，且離市中心遙遠。 2、且此地區只有一力行國小，且已在滿額狀態無法再擴充		

	(因為力行國小毫無基地可擴建)不能容納更多的住戶(請三思)。 3、且社會住宅進駐400戶，會多增400戶以上的摩托車，因台灣人喜歡摩托車代步，造成交通混亂空氣汙染，影響減碳的執行，再請三思，因為不符合節能減碳的政策。		
建議辦法	放棄社會住宅，回歸里民的安寧，建造公園作為文山南區的休閒中心。		
市府回應說明	1、同編號1回應說明。 2、同編號6回應說明四。 3、本案已修正提案比照鄰近分區(住三)容積率(225%)規劃興建公共住宅與周邊住宅區一致，初估規劃約165戶。		
委員會決議	同編號1。		
編號	48	陳情人	周○平(104.10.23)
陳情理由與建議辦法	1、力行國小額滿，就學問題如何解決？ 2、400戶居民進駐，交通問題如何處理？ 3、未與本地居民溝通，擅自決定公有住宅，不尊重當地居民感受。 4、規劃單位無法對居民提出的問題給予詳盡說明，顯示對此公有住宅的草率與不重視，完全沒有一個完整的計畫可言，令人擔心政府的作為!!		
市府回應說明	1、同編號6回應說明四。 2、本案已修正提案比照鄰近分區(住三)容積率(225%)規劃興建公共住宅與周邊住宅區一致，初估規劃約165戶。 3、同編號10回應說明一、二。 4、同編號18回應說明。		
委員會決議	同編號1。		
編號	49	陳情人	張○金(104.10.23)
陳情理由與建議辦法	目前樟新里並沒有捷運經過，對外聯通道路包括樟新街(雙線道)、一壽街(雙線道)，木新、辛亥路到寶橋路只要每逢上班上課時間都已經是人車為患、回堵嚴重，驟然之間400戶居民進住，交通問題如何解決？拒絕建設400戶!		
市府回應	本案已修正提案比照鄰近分區(住三)容積率(225%)規劃興		

說明	建公共住宅與周邊住宅區一致，初估規劃約 165 戶。交通部分同編號 1 回應說明。		
委員會決議	同編號 1。		
編號	50	陳情人	陳○容 (104.10.23)
陳情理由	1、文山區已有其他地點規劃社會住宅。 2、該區段為河堤旁道路盡頭，若無完善道路與大眾運輸及停車措施，會成交通死結於巷弄內。		
建議辦法	建議平均規劃設立於其他行政區，如南港、北投、士林等。		
市府回應說明	1、同編號 3 回應說明二。 2、同編號 1 回應說明		
委員會決議	同編號 1。		
編號	51	陳情人	郭○蘭(104.10.23)
陳情理由	突然增加1000以上人口，交通流量大、道路少，會生意外。公園少，無法再容納1000以上人口。		
建議辦法	另覓廣大空間，道路公園大的地區。		
市府回應說明	本案已修正提案比照鄰近分區(住三)容積率(225%)規劃興建公共住宅與周邊住宅區一致，初估規劃約 165 戶(412 人)，交通部分同編號 1 回應說明，公園部分詳編號 4 回應說明二。		
委員會決議	同編號 1。		
編號	52	陳情人	趙○華、周○泉、周○安、周○亭 (104.10.23)
陳情理由與建議辦法	1. 未事先與居民說明及溝通。 2. 未規劃交通便利。 3. 學區已列為額滿學校。 4. 只有區區一個小公園，沒有活動之空間。 5. 已有托兒所、照顧中心、停車場，無須規劃公有住宅。		
市府回應說明	1、同編號 10 回應說明一、二。 2、同編號 1 回應說明。 3、同編號 6 回應說明四		
委員會決議	同編號 1。		
編號	53	陳情人	陶○南(104.10.23)

陳情理由 與建議辦法	先應與居民溝通再議		
市府回應 說明	同編號 18 回應說明。		
委員會決議	同編號 1。		
編號	54	陳情人	孫○蘭(104.10.23)
陳情理由 與建議辦法	在未改善周遭交通擁塞、公車或大眾運輸系統不夠便捷等狀況，反對臺北市政府逕自先移入社宅400戶、超過1000人入住，造成周遭環境沉重的負擔，降低生活品質。		
市府回應 說明	本案已修正提案比照鄰近分區(住三)容積率(225%)規劃興建公共住宅與周邊住宅區一致，初估規劃約 165 戶(412 人)，交通部分同編號 1 回應說明。		
委員會決議	同編號 1。		
編號	55	陳情人	王○華、賴○美、傅○華 (104.10.23)
陳情理由 與建議辦法	希望此處能開闢成為老人公園，提供文山區居民老年化人口日增的休憩的理想場所。		
市府回應 說明	同編號 5 回應說明		
委員會決議	同編號 1。		
編號	56	陳情人	賴○喆(104.10.23)
陳情理由	本地區交通運輸方面，進出不便又無捷運，對里民的上班或外出均有很大困擾，購物也無大型購物中心，均需藉由交通工具往市區採購，治安方面連個派出所也沒有，小朋友就學問題，都是很頭痛的問題。		
建議辦法	基於種種原因，本區不適合興建 400 戶的公有住宅，樟新里只不過是個小小的鄉里，無法容納 400 戶的居民，恐會造成許多社會問題，請相關單位省思。		
市府回應 說明	本案已修正提案比照鄰近分區(住三)容積率(225%)規劃興建公共住宅與周邊住宅區一致，初估規劃約 165 戶(412 人)，交通部分同編號 1 回應說明，治安部分同編號 8 回應說明二。		
委員會決議	同編號 1。		
編號	57	陳情人	林陳○琴(104.10.23)

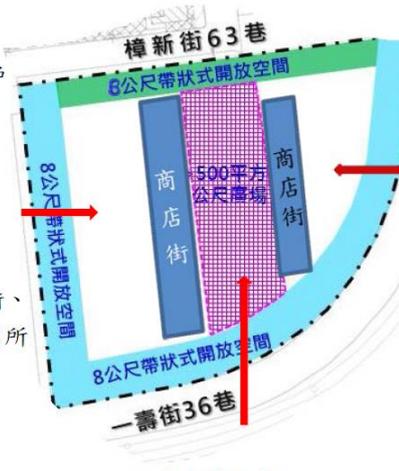
陳情理由	1. 上下班時段寶橋路與木新路塞車嚴重。 2. 樟新幼兒園規模小，本里有多少幼兒從小班、中班、大班都未抽中名額。 3. 本里需有室內停車場。 4. 樟新公園很小，白天附近幼兒園會於此從事課外教學。 5. 希望本里不但有幼兒園，也要有老年託護所。		
建議辦法	反對		
市府回應說明	1、 交通部分同編號1回應說明。 2、 基地附近目前有樟新非營利幼兒園，另實踐國小預計106年開辦實踐非營利幼兒園，可提供服務。 3、 同編號33回應說明二		
委員會決議	同編號1。		
編號	58	陳情人	袁○為、張○蘭、謝○珠、林○盛 (104.10.23)
陳情理由	我們也要居民I-Voting，由居民決定是否需要公有住宅。 有關變更北市文山區實踐段三小段789地號為第三種住宅區（特）細部計畫案乙事，經十月十三日舉辦說明會後，綜合提出以下疑問： 一、事前從未與居民說明與溝通 本月三日才從里長辦公室接獲市政府印製的計畫說明，才知道相關計畫已經公開展覽。這麼重要的公有住宅計畫，當地居民卻不知道！事前規劃時相關單位更從未進行說明與溝通，這樣草率行事又怎能規劃出說明會上所謂的「符合當地需求的公有住宅」？ 二、規劃毫無特色 說明會中表示公有住宅將規劃包括日間托老托嬰中心，以及停車場，但是目前樟新里內早已有托兒所、照顧中心和停車場，甚至更設有圖書館和堤外公園！顯然公有住宅的規劃毫無特色，並未能給予居民更多樣的公共設施，同時更顯現出規劃者的不夠用心！ 三、承租對象不明確，欠缺相關社福醫療措施 從安置公共工程拆遷戶到變成公有住宅，說明會上更將老人、殘障人士與新婚夫妻全納入，連可能規劃入住戶數都不主動說明，還要在場居民一再追問才說大約400戶。不同族群生活所需各有不同，除了環境規劃之外，相關社福醫療		

	<p>措施卻付之闕如！</p> <p>四、並未規劃交通動線 目前樟新里並沒有捷運經過，對外聯通道路包括樟新街（雙線道）、一壽街（雙線道）、木新路、辛亥路到寶橋路，只要每逢上班上課時間都已經是人車為患、回堵嚴重，驟然之間400戶居民進住，交通問題如何解決？</p> <p>五、小學學區人數已滿 最近的學區屬於力行國小，巷弄內學校腹地有限，每班人數也已經滿額，輕率將400戶居民遷入，也將擠壓原本學區內學童受教的權益！</p> <p>六、破壞僅存的環境清幽 除了以上種種的不便，樟新里內至少還僅存一項居住優點：環境清幽，但是大量遷入的人口也將此項唯一優點破壞殆盡！</p> <p>以上諸多疑問都在說明會中由居民陸續提出，但是規劃單位僅以「會送交相關單位」草草回答，無法提供任何詳盡說明！非常不專業、也欠缺同理心！</p> <p>如果一個都市計畫從不考慮以上交通教育環境居民等種種基本因素，只謀求將400戶居民「加以安置」，這是主政者的重大缺失！也是規劃者的輕率！</p>
<p>建議辦法</p>	<p>敬請傾聽市民心聲。</p>
<p>市府回應說明</p>	<p>一、同編號10回應說明一、二。</p> <p>二、本府目前推動之公共住宅將依基地區位環境特色與地區性需求態樣等條件進行細部規劃，除營造適合居住之社區環境。並依周邊鄰里需求評估設置相關社會服務設施，本案目前社會局已規劃參建公共保母設施，而相關局處經評估如有參建需求，皆可納入公宅基地規劃。</p> <p>三、依99年6月28日修正之「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」規定已無興建專案住宅安置方式，故為擴大公共住宅服務機能，而刪除主要計畫中住宅區指定供本府安置公共工程拆遷戶使用之用途，而公共住宅承租資格依據住宅法及臺北市社會住宅出租辦法訂定，申請資格條件包括：(1)在臺北市設有戶籍。(2)或在本市就學、就業有居住需求者，家庭成員均無位</p>

	<p>於本市、新北市、基隆市或桃園市之自有住宅者或無承租本市國民住宅、公營住宅、社會住宅，或借住平價住宅。(3)家庭年所得低於公告受理申請當年度本市50%分位點家庭之平均所得144萬元(104年度)，且所得總額平均分配全家人口，平均每人每月不超過51,779元(104年度)。實際承租條件將於個案興建完成後報府確認後公告。而本案已修正提案比照鄰近分區(住三)容積率(225%)規劃興建公共住宅與周邊住宅區一致，初估規劃約165戶，各相關社福醫療設施如經市府各單位評估有參建需求，皆會納入公宅基地規劃。</p> <p>四、有關交通部分同編號1回應說明。</p> <p>五、有關學區部分同編號6回應說明四。</p> <p>六、本案已修正提案比照鄰近分區(住三)容積率(225%)規劃興建公共住宅與周邊住宅區一致，初估規劃約165戶(412人)，環境部分同編號5回應說明。</p>
<p>委員會決議</p>	<p>同編號1。</p>
<p>編號</p>	<p>59 陳情人 林○晴、杜○學(104.10.23)</p>
<p>陳情理由</p>	<p>首先，本住戶對於此項計畫案的不周及匆促表達嚴正的不滿。在此列舉以下數點訴求：</p> <p>第一，本區域實為河道兩岸之氾濫平原，故其可利用之腹地實際上十分狹小，又因文教風氣鼎盛，原有居民已相當稠密，平時白天因鄰近工業區的關係，車位便一位難尋，日落後，居民紛紛返家，「車位」這項議題早已成為眾矢之的，尚待市府替民解決，如今又再增加四百戶以上的居民，如何讓原有住民停車的權益受到保障，值得市府深思。</p> <p>第二，本區居民若需向外連通，勢必得通過此計畫案之週邊道路—樟新街或是一壽街，平日上下班尖峰時段車流便十分洶湧，而樟新街往新店的方向更是時常發生車輛於綠燈時向左轉，但因景美橋上號誌因素，導致下橋的車輛與左轉車輛卡於路中央動彈不得的情況，實乃因樟新街鄰近景美橋之故。若此計畫案實行之日，萬萬無法想像到時交通壅塞，原有住民之行車權益受到極大威脅之況。</p> <p>第三，此計畫案的週邊道路—樟新街及一壽街的對外連通道路皆為木新路三段，平日上下班尖峰時段人潮便十分洶湧，更甚者，一壽街恰恰面對著台北市立景美女中校區大</p>

	<p>門，來往的車輛無論是由木新路三段轉進一壽街，或由一壽街轉向木新路三段，都必須經過學生穿流不息的馬路，現今便已發生多次險象環生的場面，何況若再增加此四百多戶的計畫案，車流量將不可往日而語，此狀況勢必也將引起校方的注目及反彈，值得市府斟酌。</p> <p>綜合以上三點訴求，基於原有住民權益及校區學生之人身安全，本住戶在此強烈要求市府對於此計畫案的實行再三考慮並切勿漠視原區域住戶之意見及權益。</p>		
建議辦法	<p>此計畫案之三小段 789 地號土地早已閒置多時，將其改為住宅區雖實為不妥，但考慮到此區人口稠密，若將此地改為室內體育館（含地下停車場）或是公共停車場，既能夠解決第一項提到之問題，又能夠使市府增加額外收入，實屬兩全其美之辦法，僅供市府參考。</p>		
市府回應說明	<p>一、 本案已修正提案比照鄰近分區(住三)容積率(225%)規劃興建公共住宅與周邊住宅區一致，初估規劃約 165 戶(412 人)，環境部分同編號 5 回應說明。</p> <p>二、 有關交通部分同編號 1 回應說明。</p>		
委員會決議	同編號 1。		
編號	60	陳情人	陳○娟(104.10.27)
陳情理由一	說明會上有老一輩里民反映之前曾有地質不適建之評估報告。		
建議辦法一	請先確實做好地質報告，確認安全無虞也避免浪費民眾納稅錢。		
陳情理由二	景美女中大量的外來學子、新店寶橋遠東工業區的上班族人潮，鄰近寶橋聯外道路至七張捷運站轉車人潮，若加上大批公共住宅人口均於上下學與上下班尖峰時間湧出，交通打結情形將更惡化。		
建議辦法二	<ol style="list-style-type: none"> 1. 木新路、辛亥路、寶橋路之交界路線與車流動線請專家重新規劃更有效率的疏流動線。 2. 增建捷運站，步行即可達捷運站，減少須騎車至木柵站或七張站轉搭捷運的人潮，進而紓解車潮。 3. 規劃河堤便道之完整性，改建一壽橋，提供一壽街與樟新街車流由老泉街、寶高便道上二高之另一疏流管道。 		
陳情理由三	目前房價下降，租屋需求亦已下降，辛亥路、木新路、寶橋路之交通瓶頸，將使租屋者怯步致公共住宅淪為蚊子館。		
建議辦法三	租屋上班族首重交通，本里交通目前尖峰時間與離峰時間搭至七張捷運站之時間即多出1~2倍，若遇雨天或大考等特殊		

	日子，尖峰時間交通已形同惡夢，若再湧入大量租屋上班族，交通只有惡化，唯有就近增設捷運站，紓解交通，增加賣點，加上環境清幽安寧，又有河堤休憩運動場地等現成優勢，才可望吸引年輕人進住。
陳情理由四	本里學區力行國小及鄰近之實踐國小，校地均無法再增建教室擴班，新增大量學童，將迫使原里民及鄰近里民與新里民孩童須跨區就學。
建議辦法四	租屋可以單身上班族為主要對象，減緩就學人口可能的驟增，加上少子化的趨勢，幾年後應可紓解。
陳情理由五	過寶橋即是新店寶橋遠東工業區，原停車場流動率與停放率幾乎常滿。
建議辦法五	<ol style="list-style-type: none"> 1. 先建好捷運站與接駁公車配套，吸引工業區人潮減少開車，避免公共住宅施工期間車位縮減，車輛流連尋覓車位，徒增交通流量。 2. 公共住宅地下提供多層的停車位。
陳情理由六	文山區已有安康公共住宅，建議本公共住宅改採為示範性質高的優質住宅，回饋里民，也可作為市政亮點。
建議辦法六	<ol style="list-style-type: none"> 1. 因應人口老化，減少住宅人數至 400~600 人間，改增建有文康育樂中心與看護照顧設備之托老所，對附近老人提供白日托照，加上附近公辦民營之樟新幼兒園，以減輕年輕人對上與對下之負擔。 2. 增建室內休閒運動場所，增加上班族進住誘因，也提供下雨時里民休憩場所。 3. 增建可於住宅區營業之商店街，提供居住便利性，又不失安寧環境。 4. 徒步可至捷運站之便利交通，提升生活品質。 5. 面向河堤之住宅，可打造為景觀住宅，提高公共住宅之品質。 6. 減少公共住宅戶數，因租屋者畢竟對鄰里事務與環境較無認同感，避免過多暫時人口形成多數決的漏洞。 <p>(參考附圖一)</p>

	<p>附圖一：樓層說明圖</p> <p>左側建物： 5F以上：小家庭租屋住戶 4F：安置戶 3F：休閒運動場： 各式健身器材 2F：休閒運動場： 籃球、羽球、桌球 1F：室內游泳池、商店街、 住宅管理中心、派出所 B1：地下停車場 B2：地下停車場 B3：地下停車場 B4：地下停車場</p>  <p>右側建物： 5F以上：套房租屋住戶 4F：收容戶 3F：托老所休息室、影 音室、文藝教室 2F：托老所休息室、 醫療室、長青學院 1F：商店街、托老所餐 廳、文康育樂中心 B1：地下停車場 B2：地下停車場 B3：地下停車場 B4：地下停車場</p> <p>戶外健身器材、 簡易兒童遊樂設施、 休憩長椅</p>
陳情理由七	鄰接樟新街63巷的里民也較保有原本的隱私空間。
建議辦法七	公共住宅之周邊帶狀式開放空間統一為8公尺，較有一致性且統一種植雙排喬木，增加綠美化。
陳情理由八	被安置與低收者數量過多，恐降低環境品質。
建議辦法八	公共住宅住民實際人數，低收與租屋比例，不得高於說明會之承諾，避免租屋人少，低收安置等名額卻全員補滿。
陳情理由九	本計畫含安置公共工程拆遷戶及低收者使用，對房價有一定影響，原里民財產無形縮水，且原本如停車位多方便停車的權益受損，眺望河堤美景之視覺享受不再，理應回饋。
建議辦法九	本計畫以公共服務使用為主，雖具公益性，但原里民的部分權益受損，理應回饋予原里民，可由相關單位研擬提供免費停車或優惠購買車位或免費使用相關設施等方案施行。
陳情理由十	被安置與低收者中無業者居多，滋事機率大增。
建議辦法十	長設行動派出所於本公共住宅中，避免治安惡化，且平日老、弱、幼者居多，也增加便民機動性。
陳情理由十一	細部計畫案之計畫書中，柒、都市設計準則之四、本都市設計準則中部分列為原則性之規定，如申請案經由「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過，得不受本要點原則性規定之限制，有恐與里民期許或說明會承諾有重大落差。
建議辦法十一	本計畫之都市設計準則中部分列為原則性之規定若變更，須有公聽等說明會。
市府回應說明	一、同編號6回應說明三。

	<p>二、同編號 1 回應內容。</p> <p>三、同編號 3 回應說明。</p> <p>四、同編號 6 回應說明四。</p> <p>五、同編號 1 回應內容。</p> <p>六、而本案已修正提案比照鄰近分區(住三)容積率(225%) 規劃興建公共住宅與周邊住宅區一致，初估規劃約 165 戶(412 人)，各相關社福醫療設施如經市府各單位評估有參建需求，皆會納入公宅基地規劃。而本府目前推動之公共住宅將促進建物及維護管理優質化，委託專業物業管理廠商進行公共住宅住戶服務與管理，並採行「記點扣分」制度，輔以契約終止及扣分條款，扣點機制執行係採「柔性勸導、從嚴管理」方式，經查截至目前本府經管之公共住宅住戶均能於服務中心人員勸導後立即改善，維持優良居住品質。</p> <p>七、已修正都市設計內容，基地周邊帶狀式開放空間皆退縮 8 公尺。</p> <p>八、臺北市政府將委託專業物業管理廠商進行公共住宅住戶服務與管理，並採行「記點扣分」制度，輔以契約終止及扣分條款，扣點機制執行係採「柔性勸導、從嚴管理」方式，經查截至目前本府經管之公共住宅住戶均能於服務中心人員勸導後立即改善。</p> <p>九、本案依法定檢討設置汽車停車位約 116 位，機車停車位約 137 位，必要時可增設停車位，未來依現行公有停車場規定，開放市民承租。</p> <p>十、都市設計審議仍屬「本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」之權責，本案後續於施工前仍將召開施工說明會，向居民說明都市設計審議後實際設計施工內容。</p>		
委員會議	同編號 1。		
編號	61	陳情人	陳○民(105.4.11 市政信箱，編號 MA201604110449 檢附附件)

陳情理由
與
建議辦法

依據擬定臺北市文山區實踐段三小段 789 地號土地為第三種住宅區(特)細部計畫案,系爭地號使用分區原為「住」,欲變更為「住三(特)」,且欲將容積率提高至 450%。然依據下述理由,該系爭地號應維持或降低建蔽率 45%,且不應將容積率提高至 450%。

一、系爭地號如將容積率提升至 450%將導致嚴重公安問題。

依據內政部建築研究所專題研究計畫成果報告(研究案編號:MOIS 891016-1)(附件 1),指出系爭地號位於文山區木柵、景美位於盆地邊緣之環形帶狀區域內,發生地震時,為聚焦效應較嚴重之地區,該區產生駐波效果,使其震度加大。亦即於九二一當時,產生駐波效果,使其當時震度加大,因而造成文山區八幢危樓之嚴重損害,且其中七棟危樓均坐落於系爭地號附近。故該系爭地號不應將容積率提高至 450%。

(一)內政部建築研究所專題研究計畫成果報告,指出「根據台北縣、市建管單位在九二一集集大震後,所複勘出之危險建築物所在之位置,可將其標示在地形圖上,以顯示受損較嚴重之區域如圖 1-1 所示。假設盆地內各區域之建築物密度及其抵抗地震之能力相差不多,則上述之建物受損之原因,取決於地震之地表運動程度在受損區域比其他地區為較大。由圖 1-2 中可看出台北盆地在此次地震中危險建物皆集中在新莊、五股、淡水、北投、士林、內湖、松山、信義、南港、文山等區域,這些區域均在盆地邊緣之環形帶狀區域內。而這些地區恰為聚焦效應較為嚴重之地區。」

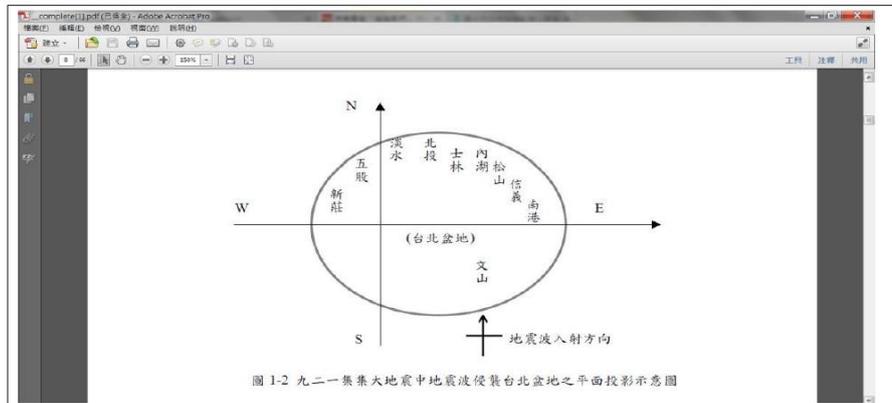


圖 1-2 九二一集集大地震中地震波侵襲台北盆地之平面投影示意圖

(二)依據「九二一集集大震對木柵地區地質之影響」之結論「經由震測結果所產生的盆底地形圖得知，本研究之木柵、景美地區的岩走向大致為一傾斜走向，而由文獻探討中得知位於盆地邊緣地區其震波可能產生干涉，所以使其震度加大，且由本研究之模擬震波中也可看出位於水波槽之傾斜邊緣真的有駐波出現來證明文獻探討中的論點；反觀本研究之木柵、景美地區恰符合產生駐波的條件，所以本組推論：在九二一集集地震中，造成台北市之木柵、景美地區有八幢危樓的原因是該區位於盆地邊緣，且該區當時產生駐波效果，使其當時震度加大，因而造成八幢危樓之嚴重損害」。八棟危樓，如本研究之附表所述：

(附表)

臺北市九二一震災受損建築物堪估結果一覽表(危險)		
製表時間：八十八年九月三十日 資料來源：建管處		
行政區	震災地點	備註
文山	集英街10號	
文山	辛亥路七段69巷25號	
文山	木新路三段401、403號	
文山	木新路二段121號	
文山	木新路二段96號	
文山	木新路三段95巷4弄1至11號	國泰攬翠天下
文山	一壽街22號	樟新區民活動中心
文山	木新路三段312號3樓	景美女中教品樓，已倒塌

<http://account.ttsh.tp.edu.tw/~a001/science/8940/international89/0411/index.htm>

二、系爭地號鄰近之一般道路僅有樟新街，如將容積率提升至450%，將導致嚴重之交通問題，且發生事故時，將致生疏散不易之重大公安問題。

(一)依據「擬定臺北市文山區實踐段三小段 789 地號土地為第三種住宅區(特)細部計畫案」第2頁所示圖之「一壽街36巷」(下圖一)，比對「文山區景美女中調車場基地(實踐段)設計準則」(附件2)第15頁所示圖(下圖二)，得知該道路為防汛道路。然依河川管理辦法第六條第三款，水防道路係指便利防汛、搶險運輸所需之道路及側溝，並為堤防之一部分。是以，該防汛道路，不應視為一般道路，亦不應作為計算疏散路線之方法，為當然之理。

(二)依據「擬定臺北市文山區實踐段三小段 789 地號土地為第三種住宅區(特)細部計畫案」第2頁所示圖之「樟新街63巷」(下圖一)，依據「文山區景美女中調車場基地(實踐段)設計準則」(附件2)第16頁所示圖(下圖三)為8公尺「計畫道路」

1 依照臺灣最高法院 101 年度上字第 168 號判決「按公用地役關係係指土地成為道路，供公眾通行，既已歷數十年之久，自應認為已因時效完成而有公用地役關係之存在，此項道路土地，即已成為他有公物之公共用物，土地所有權人雖然有其所有權，但其所有權之行使應受限制，不得違反供公眾通行之目的。其法效果，僅具禁止所有權人作違反供公眾通行目的使用之消極功能，尚不生國家進而使用該土地權利之積極功能。又於依建築法規及民法等規定，提供土地作為公眾通行之道路，與因時效而形成之既成道路不同。是以本件系爭土地雖依建築法令畫定為道路用地，但系爭土地並非當然成立公用地役關係，是以系爭土地既未經政府徵收，縱使其為計畫範圍內之土地，主管機關仍難認有權於系爭土地鋪設柏油，而限制被上訴人所有權之行使。」

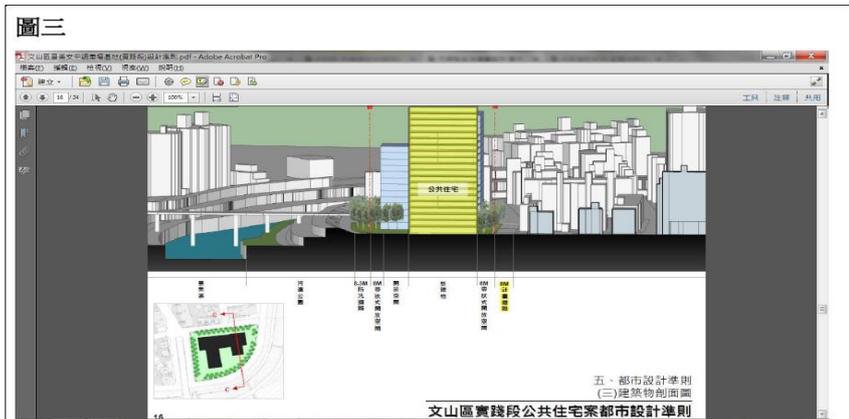
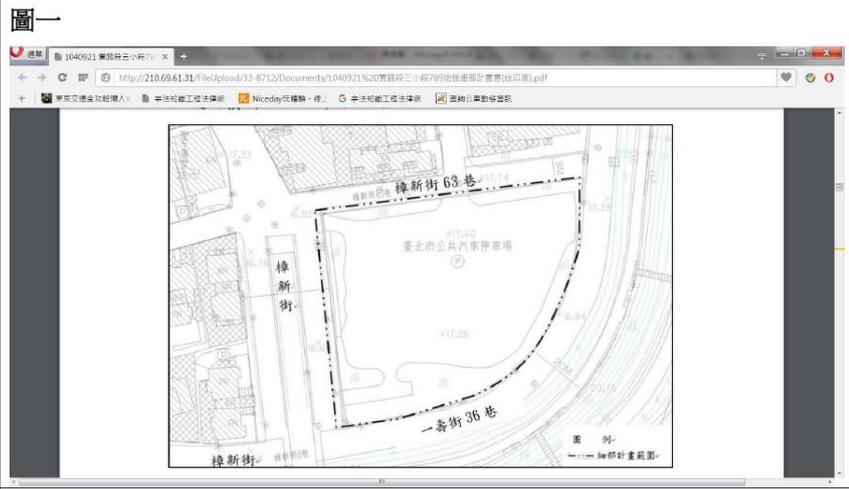
2.是以，本件「樟新街 63 巷」，雖經畫定為道路用地，惟僅導致所有權人之使用、收益權能受到消極性限制而已，且政府於完成徵收前，尚不得在該土地上為鋪設柏油等積極性作為。

3.是以，若欲將之計入之一般道路，則變更使用分區之申請人應依照土地徵收條例之規定徵收之，且依照土地徵收條例第 30 條「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價」，應計算出徵收之費用數額為何？

(三)依據「擬定臺北市文山區實踐段三小段 789 地號土地為第三種住宅區(特細部計畫案」第 2 頁所示圖之「樟新街」，分為兩部分，如下所述：

1.緊鄰系爭地號之「樟新街」，依照「文山區景美女中調車場基地(實踐段)設計準則」(附件 2)第 15 頁所示圖(下圖二)，可知僅有 7 公尺寬。

2.所延伸之樟新街，雖有 12 公尺寬，然係因違反「市區道路及附屬工程設計標準第 7 條第 1 款，雙向通行道路寬度十二公尺以上者，應留設人行道空間」之規定，亦即樟新街依法應設置人行道而未設置。是以，若合法設置人行道後，樟新街之道路寬度將縮減，將生嚴重交通問題，以及發生事故時，將致生疏散不易之重大公安問題。。



三、教育方面

依據力行國小公布之資料，台北市文山區力行國民小學學區包括系爭地號之樟新里，以及學校學生人數統計為 104 年 1314 人。(下圖四)

(一)該學區之劃分，係為保護學童之生命身體安全，亦即避免學童須過馬路到實踐國小所生之危險。

1.如學童要到實踐國小上學，需過木新路三段，依據 2015.10.15 歐陽龍議員網頁之公告(下圖五)，可知木新路三段為最容易發生車禍的路段之一，蓋上下班尖峰時段因羅斯福路、基隆路容易發生交通雍塞，因此文山區及新店區的架式會選擇走木新路，連接木柵路四段上交流道，造成此路段車流量大。

2.是以，擬定臺北市文山區實踐段三小段 789 地號土地為第三種住宅區(特)細部計畫案「本計畫半徑 800 公尺內尚有實踐中學、實踐國小及力行國小」，即細部計畫案將實踐國小規劃計入變更計畫，可謂是完全未顧及學童之人身安全、生命安全。本件細部計畫，就教育方面非不得認僅係「紙上作業」，而未通盤的研究。

圖四



<http://mail.lspst.edu.tw/lspst1/registration/00/content.php?id=02>

圖五



(二)無論係依據以下何者計算公式，均導致學生人數將高達力行國小學生總人數 1/3，則學校之硬體方面(例如教室)、軟體方面(例如教師)，配套為何?退步言之，力行國小於 99 年、100 年、102 年均為額滿學校，縱近一兩年非額滿學校，惟學生人數距離額滿學校，其中之數額究為多少?則開發後是否能夠維持教育品質?

- 1.依據 104 年 10 月 13 日之說明會，系爭地號將興建 400 戶之公共住宅，設一戶一學童，則人數將高達力行國小學生總人數 1/3。
- 2.依國民教育法施行細則第 8 條，學齡兒童入學年齡之計算，以入學當年度九月一日滿六歲者。於 105 年 4 月 9 日公共住宅公聽會中都發局副局長及教育局代表指出該公共住宅之入學人口為 67 人。亦即一年級之入學人口為 67 人，則若以此比例計算，一年級至六年級之人口，將增加 402 人，則人數亦將高達力行國小學生總人數 1/3。

四、依下表可知，何以景美女中調車場基地之使用分區變更為「住三特」，而不是如周邊住宅之使用分區「住三」。

104 年 10 月 13 日說明會		欲興建 400 戶
柯 p 新政指出	10000 平方公尺	500 戶
住三(容積 225%)	4848.75 平方公尺	依比例 250 戶
簡報住三特(容積 450%)	9697.5 平方公尺	依比例可以蓋逾 400 戶

(一)合理的推論，規劃者並非以該基地適宜、合乎安全為首要，來規劃應該蓋多少的戶數，而係先決定好系爭地號欲興建 400 戶之公共住宅，然後再配合更改系爭基地之使用分區。

(二)亦即，若依照周便住宅之使用分區「住三」，容積率為 225%，則依比例計算，不應興建逾 250 戶之公共住宅，然為符合興建 400 戶之公共住宅，則必須將容積率提高到 450%，是以，申請者欲將系爭地號之使用分區，變更為「住三特」。

(三)本不應興建 400 戶之公共住宅，卻興建 400 戶之公共住宅，若發生地震時，依前述，本區為聚焦效應較嚴重地區，產生駐波效果，使其震度加大，所造成之重大傷亡，相信無人能負得起此等責任。

(三)參考資料

- 1.擬定臺北市文山區實踐段三小段 789 地號土地為第三種住宅區(特)細部計畫案第 5 頁



圖 2 基地周邊公共設施示意圖

2.柯 p 新政-5 租金補貼、公共住宅



(資料來源：https://www.youtube.com/watch?time_continue=147&v=mla3IU9mFaY 2:27)

	<p>五、依據「擬定臺北市文山區實踐段三小段 789 地號土地為第三種住宅區(特)細部計畫案」，第 10 頁建築物設計準則指出「建築物量體配置應考量樟新街及一壽街之行人視覺穿透性，以避免遮蔽河岸景觀。」。然「文山區景美女中調車場基地(實踐段)設計準則」(附件 2)，第 9 頁之內容，卻僅規劃樟新街眺望河岸景觀之可視性。亦即，非不得認為本件細部計畫案僅係作文比賽，蓋實際上規劃並未實現細部計畫之內容，質言之，設計準則並未考量一壽街之眺望河岸景觀之可視性。</p> <p>附件 1 內政部建築研究所專題研究計畫成果報告(計畫名稱：台北盆地設計反應譜因應近斷層設計地震力需求之檢討)，網址 http://www.abri.gov.tw/en/research/d1/2016/14479300751.pdf</p> <p>附件 2 文山區實踐段公共住宅案都市設計準則，網址： http://210.69.61.31/FileUpload/162-8555/Documents/%E6%96%87%E5%B1%B1%E5%8D%80%E6%99%AF%E7%BE%8E%E5%A5%B3%E4%B8%AD%E8%AA%BF%E8%BB%8A%E5%A0%B4%E5%9F%BA%E5%9C%B0(%E5%AF%A6%E8%B8%90%E6%AE%B5)%E8%A8%AD%E8%A8%88%E6%BA%96%E5%89%87.pdf</p>
<p>市府回應說明</p>	<p>一、 本案已修正提案比照鄰近分區(住三)容積率(225%)規劃興建公共住宅與周邊住宅區一致，初估規劃約 165 戶，至就地質問題同編號 12 回應說明。</p> <p>二、 依河川管理辦法第 6 條第 3 款定義，水防道路係指便利防汛、搶險運輸所需之道路及側溝，並為堤防之一部分，至有關本案周邊交通狀況本市交通管理工程處後續將配合審查開發單位提供之交通影響評估報告，並持續觀察該址周邊交通狀況，適時檢討調整管制措施，交通規劃部分同編號 1 回應說明。</p> <p>三、 本案變更計畫可能影響學生通學安全部分，查本市國小皆辦理交通安全教育，持續宣導交通安全規則及相關事宜，另於校園周邊危險路段口亦會安排導護人力，以保障學童行路安全。倘未來變更計畫通過，學校將配合權管單位採取配套措施因應。學區數額部分同編號 6 回應說明四。</p> <p>四、 本案已修正提案比照鄰近分區(住三)容積率(225%)規劃興建公共住宅與周邊住宅區一致，初估規劃約 165 戶，至就地質問題同編號 12 回應說明。</p>

	五、有關本案都市設計準則部分前經 104 年 10 月 22 日本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會第 430 次會議審議通過在案，相關設計準則修正為「建築物量體規劃應考量樟新街向河岸之視覺穿透性」，並訂定相關視覺管制規範，後續將配合相關程序提本市都市計畫委會審議。
委員會決議	同編號 1。

審議事項二

案名：變更臺北市中正區中正段二小段 255 地號等土地第三種住宅區為公園用地細部計畫案

說明：

- 一、申請單位：臺北市政府工務局公園路燈工程管理處
- 二、辦理單位：臺北市政府
- 三、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款
- 四、計畫緣起：

為建構宜居城市、提升居住環境品質，市府近年來以公有土地為引擎，致力於改善都市基盤設施及公共建設、美化都市景觀，另一方面亦致力於積極清理及利用市有非公用之閒置土地，除提供公用使用外，短期無處分或利用計畫者，則辦理標租、提供短期使用或予以綠美化或圍籬，以加強管理並維護市容觀瞻。

本計畫範圍周遭住宅密集，鄰里公園的設置相對較為欠缺，範圍內閒置之市有土地亦已簡易綠美化，以提升都市景觀及周邊居住環境品質。本次擬依現況變更上開市有土地為公園用地，以落實後續之管理維護工作。經市府認定係屬本市重大建設，符合都市計畫法第 27

條第 1 項第 4 款規定，爰辦理專案變更。

五、計畫範圍及權屬：

(一) 計畫範圍及面積：

計畫範圍位於中正區杭州南路一段、杭州南路一段 111 巷、信義路二段 17 巷、杭州南路一段 131 巷所圍街廓之東側，範圍內包括中正區中正段二小段 255、256、257 地號等 3 筆土地，面積計 537 平方公尺

(二) 土地權屬：

計畫範圍皆屬市有地，管理機關分別為臺北市政府財政局及中正區公所。

六、計畫內容：詳公展計畫書。

七、公開展覽：本案係市府以 105 年 7 月 20 日府都規字第 10535043703 號函送到會，並自 105 年 7 月 21 日起至 105 年 8 月 19 日止公開展覽 30 天。

八、公民或團體陳情意見：共 7 件（詳後附綜理表）。

決議：

一、本案經綜整委員意見，基於公地公用以及都市發展過程中公園綠地之需求，且可啟動周邊地區都市更新的契機等因素，多數委員贊成本案第三種住宅區土地變更為公園用地。

二、後續請財政局主政，邀集公園處、都發局、都更處等單位，針對陳情人意見，再至地區召開說明會，並做成正式會議記錄，針對本地區過去數年推動都更之過程及調查結果、後續周邊如何推動都更、以及變更為公園用地後之公園管理機制等，妥予向當地居民及里辦公處溝通說明後，全案再提大會審議。

委員發言摘要：

陳委員良治

- 一、本案變更為公園的意義何在？若從規劃的角度看，本基地未來做何使用對本地區居民及市府較有利？本案提案變更為公園，此與目前使用現況相同，可是地區居民似乎不認為此處有作公園的需求，雖市府單位認為本基地可作為口袋公園，但因全街廓都是住宅區，僅本基地劃設公園的意義似乎不大，故基本上不支持本案。
- 二、市府單位說明基地周邊過去有推動都更，但卻只有兩戶有意願，我較好奇過去的溝通方式是如何進行？正如陳情民眾所述，許多居民是有意願的，故建議應再思考本基地應如何規劃才是對市府與民眾較好的方式，或許維持現住宅區使用，並與周邊居民合作改建亦是一種方案，惟溝通的方式不應只有草率調查，市府應更積極促成。但如經評估認為本處不適合作住宅，是否即規劃做公園？或有其他本地區更需要的設施。

林委員靜娟

- 一、完全贊同做公園，變公園用地與辦理都更是兩回事，本案變更為公園應僅影響到都更的範圍，並沒有排擠到周邊地區都更的可能性。又如以都市計畫整體環境來看，本地區巷道小、建築密度高，如可提供一處綠地、無論大小，對整體環境都有正面助益。
- 二、此外，綠地的功能很多，包括空氣淨化、排水滲水等等，而居民對公園的反對意見，許多是可以從設計面或管理維護方面加以改善處理，故在附近街廓目前沒有規劃綠

地或兒童遊戲場的情況下，個人贊成本基地變更作為公園用地。

焦委員國安

- 一、綠地有助於宜居社區，且是為提供當地居民使用，故過去很少遇到地區居民不想要綠地。本案共有 7 件陳情意見、合計 10 位陳情人反對設置此公園，此與財政局說明調查結果只有兩戶有意願參與都更的差距很大，市府應更正視與居民的溝通。
- 二、綠地是正面的、且是居民要使用的，故應該思考如何先與居民妥善溝通，之後再討論如何作決定。

王委員秀娟

- 一、公有地變更為公園通常是居民想要的，惟本案卻遭周邊居民反對，其原因可能有二：一為溝通的問題，另一為聽到的民意是什麼樣的民意？
- 二、今天只聽到反對的意見，但應該也有贊成設置公園的意見，正如市府所說明，此處現有綠美化是當時的里長所爭取，故應該也有當時爭取設置此公園的民意存在，又該民意為何？
- 三、本案目前是哪個單位認養管理？公有土地劃為公園用地並不損及鄰近私地，且公園具有防災避難功能，亦有機會作為都市生態跳島，惟既然許多居民反對，則應該先釐清其關鍵原因，畢竟本基地目前即作簡易綠化使用，都市計畫變更並無急迫性，正反意見都於公開場合說清楚再作決定較好。

公園處回應說明

- 一、本基地為公有空地，原屬於較髒亂的情況，之前因里長向公園處反映希望作簡易綠美化，才進行整理成目前現狀，提供民眾休憩空間。
- 二、此處於 104 年前是由區公所管理，104 年後公有空地與鄰里公園皆移交由公園處維護管理至今。如變更為公園用地，後續則可依照本市公園相關管理規定以加強維護管理。

彭委員建文

- 一、本案現階段變更都市計畫無急迫性，不曉得為何現在要討論此案，因實質上本基地簡易綠化作公園使用已達數年，故即便今日不辦理都市計畫變更，其實際上仍作為公園使用。
- 二、居民對於是否要變更為公園仍有不同意見，故建議保持本基地規劃彈性，即在周邊都更未成熟前持續提供綠化開放公共使用，至於未來是否要變更為公園，或與周邊住宅區整體都更，則暫時先保留彈性。

郭委員城孟

- 一、個人覺得本案非常重要，臺北市在計算平均每個人享有的公園綠地面積時係將臺北市郊山地區計入，但從全世界的角度來看應不宜如此計算，因國外並無郊山系統，故臺北市區內應規劃更多的綠地。
- 二、本人對於都更持較保留態度，亦認為在都更過程應將綠地規劃在整個都更計畫中展現出來，尤其在人口密集的

臺北市，綠地更具其重要性，故贊成將本地區變更為公園綠地，都更與綠地規劃應分開討論。

黃委員世孟

- 一、城市的發展有口袋型公園綠地是非常好的，雖今日有許多陳情人反對，但應該也有許多人是贊成設置公園。
- 二、公園與公共建築一樣，都需要維護管理，如未妥善管理，可能會造成居民反對意見，惟計畫書內所列 30 萬元管理費用是如何算出？後續要如何維護？或許由公園處編列預算委託物業公司維護亦是一種作法。

李委員得全

基於以下幾點意見，支持本案變更為公園用地：

- 一、本基地是公有土地，應公地公用，且要思考如何公用對地區居民及全台北市民較有利。
- 二、從法制面角度，都市計畫法第 42 條已載明，地區有公共設施需求時應優先利用公有土地；另該法第 45 條亦規定公園綠地等開放空間不得少於全區計畫面積之 10%，故如本地區未達此標準，依法應優先利用公有土地補足。
- 三、有關民眾擔心都更權益受影響部分，發展局說明本案已配合留設部分土地供周邊私有土地整合達 500 平方公尺，不致影響都更權益。
- 四、都更不應只是新建建築物，本案興建公園也是都市更新的一環，市府現在推動的公辦都更皆會參酌地方需求設置公共設施，倘若市府將此市有土地賣掉蓋建築物，反而會影響周邊的環境及日照權。

陳委員志銘(游副局長適銘代)

- 一、本基地為市有土地，98年時民意即希望規劃作公園，公園處也曾在99年提出要辦理都市計畫專案變更為公園，但財政局基於市有財產朝向積極創造市府效益，曾嘗試與民間共同合作推動都更，惟因同意戶比例過低而未成功。當時委託的顧問公司至當地開說明會時，財政局亦有派員到場瞭解情況，統計同意參與都更之比例的確是個位數，相關過程皆有紀錄。
- 二、民眾反對變更為公園的原因可能是在於想要都更，而不見得是反對公園，但本基地規劃為公園並不會導致周邊土地無法都更。
- 三、有關民眾反映現況環境髒亂的問題，如本案變更為公園用地，後續則可交由公園處編列預算管理維護。

彭委員振聲(張副局長郁慧代)

- 一、民眾反對本案變更為公園之原因，應在於其認為如本案併同納入都更範圍，容積獎勵條件較好，係屬毗鄰公園都更範圍之民眾基本自身權益表達之意見。但本案已預留部分市有土地供未來周邊私有土地整合，對周邊都更並無影響，甚至規劃公園將提供未來周邊都更後有更優質的環境。且調查地區對於綠地的需求，應不僅限於周邊土地，可能要從更大範圍來看市民整體需求。
- 二、對比社子島案，原本是規劃較大的集中型公園，但經專家學者討論後認為，鄰里性公園之提供更是宜居社區之重要元素。
- 三、維護管理方面，過去因該土地非屬公園用地，除由認養

人認養、或以工代賑打掃之外，並無進一步維管，如變更為公園用地，維管強度可由公園處編列預算再予增強。

四、委員所提物業管理部分，公園處約自兩年前即開始針對重點公園採用最有利標方式委託業者管理，亦召開相關說明會希望引進物業管理業者，但在經常門預算無法成長的條件限制下，目前預算尚無法符合物業管理公司需求，這部分亦在持續努力中。

五、本市目前計算每人平均享有公園綠地面積，是以都市計畫區內已開闢之公園用地、綠地、廣場、兒童遊戲場、河濱公園等面積計算之，並未將郊山部分納入，但其有納入綠資源面積。

林委員崇傑（高主任秘書振源代）

本基地現已提供地區環境綠化，未來如變更為公園用地，可強化其維護管理，將有助於整體環境維護，故支持本案變更為公園用地。

劉委員銘龍（蔡副局長玲儀代）

本地區周邊多為居住密集住宅區，而本案基地目前現況為住宅區作簡易綠化使用，若從整個環境來看，變更為公園用地後，可交由公園處納入全市公園一併管理。

張委員哲揚

支持並配合本案都市計畫變更。

參、研議事項

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

決議：

本案就台鐵局所提三個研議面向（使用定位、都市更新容積獎勵、都市更新實施方式），經過委員會討論之後整理出以下議題，請都發局與臺鐵局會後積極協調後，再提委員會研議：

- 一、基於文化資產保存，E1、E2 街廓應善用此一資源、豐富其使用，再造國之門的意象，並整合周邊北門、鐵道博物館以及擬議中的北門郵局郵政博物館與 C1、D1 共同成就出下一代新的產業的能量。
- 二、請敘明欲提供住宅使用之住宅型態為何？另本案後續如朝向提供部分公共住宅使用宜優先作為年輕的、就業的族群之用。請都發局評估是否以成本價購該等空間或是採都市更新容積獎勵捐贈公益性設施回饋方式捐贈於市府經營管理等方式。
- 三、本案都市計畫最需要處理的都市型態議題，請台鐵局將未來開發之開發量體、建築型態與高度等資料，與都發局西區門戶計畫、國之門的意象一併作探討。
- 四、有關公共視覺軸線部分，請都發局可再更彈性的對基地周邊相關視點再予以評估。
- 五、未來開發案內能提供臺北市什麼樣性質的產業與空間（如國家創新創意中心），以提供就業機會，併請台鐵局於規劃方案中說明。
- 六、下次會議請都發局邀請西區門戶計畫總顧問一起參與本案討論。

出席委員發言摘要：

黃委員世孟

1. 台鐵為一事業單位而且專業能力也強，今日簡報對市府 E1、E2 街廓規範內容提出其看法，表示台鐵應已清楚知道市府（都發局）所提之上位發展方向，只是想爭取 E1、E2 街廓最佳之開發方案。
2. 建議對有能力的單位，市政府的決策過程儘量讓申請者能夠有以計畫取代計畫的機會，亦即台鐵如能提出比現在都市發展局更好的規範準則與方案，委員們當然樂見其成。
3. 以今日簡報中台鐵與都發局對視覺軸線之不同主張，惟該等內容尚無法說服本人，個人坦白說是比較傾向於站在促成與可落實的立場予以協助。舉例言之，以台鐵簡報中所提臺北車站地區可否有住宅使用之構想，應可讓其提出方案內容向都市計畫委員會爭取。
4. 都市計畫決策過程其鬆緊應有其彈性，個人是相信民間開發商有能力可以做的更好，政府於某種程度上應給予討論空間與提出更清楚的規劃內容。

郭委員城孟

1. 個人覺得西區門戶計畫可能是目前臺北市最重要的一個計畫，西區門戶計畫都發局已作了很多的規劃設計，比如說東西向廊道。惟個人聽完簡報後一直在思考，一般從國外來的旅客進入西區門戶時，其究竟從甚麼地方或哪個角度觀看；以目前簡報看來係從環河快速道路往下看（即西往東看）之視角，而未來旅客是否亦從該處觀看？而旅客進入西區門戶所看到的視覺點與印象又為何？
2. 今天報告重點在於 E1、E2 街廓發展定位與規劃構想，個人也贊同黃委員之意見，不妨也聽聽台鐵局之意見與更好的想法。惟以簡報中 E1、E2 街廓其東西向廊道之透視模擬來看，個人認為其內的幾棟大樓看似礙眼。未來如能有更好的規劃案，個人採同意支持的態度。

彭委員建文

1. 剛剛黃委員與郭委員提出了比較開放性的想法，就台鐵本身有相當專業能力，其如能夠提出比都發局初步規劃構想更有創意的一些想法，個人亦同意不妨聽聽看。惟今日拿到的簡報資訊與內容有限，是故所謂的商業使用究為何種商業使用？而住宅究為何種類型之住宅？是蓋豪宅出售還是提供專業人士的商務住宅給國際人士使用，無從得知。不過如果台鐵能有好的構想，且不同用途彼此之間有其相容、彼此加值、互相不衝突，委員們也樂見其成。至於如欲規劃住宅使用要對地區更有公益性的話，個人贊成應考慮部分比例作為公宅使用之可能。
2. 另有關都市更新容積獎勵申請一項，如台鐵局確已清楚瞭解 E1、E2 街廓因文資坐落、航高限制等因素，現有容積 560% 用不完的情形下，其再申請加上容積獎勵 30% 之規定是否合理，請再酌予審慎評估。
3. 至於都市更新實施方式，台鐵局係欲爭取較多之主導權，惟現有公辦都更機制係以市府為主導，這個部分個人建議雙方是否有好的合作機制與方式，在雙方有能力與意願之下提出可以接受方案，讓西區門戶計畫更臻完善。

王委員秀娟

1. 個人很高興本地區終於開始有落實與願景之想像，20 幾年的等待至少讓本地區重要的古蹟與歷史建築在討論過程中獲得共識並保留下來，是這塊基地最大的特色所在。而其周邊的開發案亦屬非常重要，個人覺得其為另一個在未來幾十年內，可以形塑成臺北市最具國際意象的地方。
2. 從聽取都發局簡報中，比較好奇的是其所提設定之視覺檢討基點（即臺北車站東西向中軸線與玉泉公園西側環河北路之交點）；以現階段而言並無這個點的存在，也就是說這個點是可以移動，並可為引導視覺軸線範圍之想像，因此

設計上是非常有彈性的。當視點移動時，其視覺開展範圍就會不太一樣。簡報中以玉泉公園作為視點，係為保障其開放性及不會有建築物之阻絕，而這個公園空間至少作為非建築是可以確定的。因此，不用太在意這個點的設定，而是可以透過未來的設計提供活動行進所感知之最佳視覺經驗。

3. 另不太清楚未來機場捷運在本地區之出入口位置，以及前述郭委員所提外籍人士進入西區門戶其所看到是甚麼？其視覺點在哪裡？其可以看到的建築群落間所形塑出臺北嶄新的、新舊和諧的城市風貌究竟為何？因此，不應該只關注臺北車站東西向中軸線與玉泉公園西側環河北路之交點，應該要多探討周邊的主要觀景條件，例如中華路的視覺廊道，以中華路在臺北發展的過去如此之重要，惟現今年輕族群僅關注於西門町，而對於中華路整體景觀無法真正造就出林蔭大道的感覺。因此，這幾個視覺廊道都非常重要，既然台鐵局已委託規劃單位，且與市府都在嘗試提出不同的方案，建議應就這些可能性方案予以評估並討論後，再回到都市計畫階段看能夠給予多大之彈性。
4. 另個人也覺得奇怪的是為什麼本地區沒有商務出租住宅之設置，以國外商務人士短期（一年或兩年）派駐臺北市，其應需要好的住宅品質空間；個人不清楚商務出租住宅的定位其究屬商業區或住宅區，惟本地區應具吸引國外人士居住的區位優勢，加上其不需要考慮學區，而是考慮能體驗城市與國家文化最豐富的地方。因此，商務住宅未來在本地區導入之可能性，亦可一併評估。

焦委員國安

1. 簡報中提及本地區要用到 TOD 原則，回到過去幾次委員會會議討論時個人曾經詢問過何謂 TOD 原則？雖然在場委員與出席單位都對 TOD 原則大致上有個概念，但它究為何意？因此，建議市府應考慮建立臺北市 TOD 原則，而非僅為這

三個英文字母而已；它應該是有其規劃設計準則，包含是否有住宅使用、強度是多少、對於綠色交通、交通系統等每個開發案都會遇到的議題，而等到這些原則確定之後，再回到討論 E1、E2 街廓議題。顯然目前都發局認為本地區應以商業為主，不要有住宅使用，個人想瞭解其意義為何？因為在使用定位上可能就與 TOD 原則有關，加上 TOD 原則是強調多元性，其包含了很多意義的多元性，這部分應予提出有利於後續討論。

2. 前面委員提到住宅使用之可能，假使本地區要加入住宅使用的話，應該要敘明清楚是什麼樣形態的住宅定位，是豪宅、中低收入的、一般專業人士或是商務住宅、商務套房等。以商務套房為例，很多國際大城市都有幾棟樓給國際商務人士之用，其不考慮學區，而是考慮商務的方便性，且其位於大眾運輸非常方便的地方，確為可以思考的方向。

林委員靜娟

1. 本地區發展非常重要也乘載著很多市民的期待，個人理解這是個很好的開始，而對於本地區發展的討論必須要持續。過去曾就整個鐵路沿線作討論，整個沿線對臺北市而言是很重要的廊帶，其存在著不管是臺北市的產業、文化、歷史，並延伸至淡水河的帶狀空間，裡面也有被一直討論的建國啤酒廠、華山文化創意產業園區、火車站及其周邊公園、台鐵歷史文化建築群落等等。個人建議臺北市應訂出一個以火車站或以鐵道為主的廊帶整體發展上位計畫，擬定出其指導性原則，對於後續本地區開發是有幫助的。
2. 在台北火車站地區，過去討論三井倉庫案時，其最困擾的議題便是交通，其既為重要的交通樞紐中心又為交通混亂之區域；而今日簡報所提 E1、E2 街廓的整體開發構想與內容，到底交通會不會又變成很關鍵性的問題！因此，個人不瞭解過去討論三井倉庫案時其交通量已過量的情況下，

如其又加進更多都市活動之際，交通是否越來越打結抑或有何解套措施？

3. 本地區周邊擁有許多國家級的古蹟，在其歷史古蹟密度強度高的情形下，本地區亦定位成國門或是西區門戶之形式呈現，而這個想像應具有與臺北市其他地區差異性的都市性格。不過，因為其差異性的內涵與定位目前尚未定義清楚，有可能會產生最不樂見的情形是本地區變成均質化，而與臺北市其他地區沒有其他特色與差別。也就是說，必須思考的是本地區開發是否需要商業、住宅、產業等內容，而當什麼性質內容都有之後，是否又降低其既有強烈的公共性格。在過去三年個人參與審議都市設計之經驗，在公有地之外的私有地開發，像是火車站地區沿線、忠孝東路沿線，其發展型態多以豪宅、旅館形式呈現，因此本地區是否仍要重複此型態，這部分應該更審慎思考與進一步討論。
4. 本地區的發展既然非常重要，建議台鐵局可以舉辦開放性的論壇或競圖，透過集思廣益提出本地區的發展可能性。
5. 臺北市其實相當欠缺大型、全國性甚至國際性的會議地點。在臺北車站大眾運輸如此便捷的優勢區位地點，也希望將大型會議空間的提供納入規劃參考。

陳委員良治：

1. 個人參與本案審議比較在意於其如何開發、設計及產生最大化的公共利益。因此提供以下問題請台鐵局與規劃設計單位於後續評估時應予留意。
2. 本案係為滿足台鐵局資產開發最大效益，因應其經營赤字，期望透過活化資產，彌補資金缺口。在滿足開發商爭取最大利益並協助其作合理開發之外，建議台鐵局於設計時應予著墨以下議題：
 - (1) 從公共利益來看，本地區緊鄰台鐵舊古蹟建物群園區，未來新的開發方式與設計，其與既有建物環境之關係，

以及維繫台鐵舊古蹟建物群園區之意象。如簡報所提以遺構區可做低強度嵌入式開發，其究竟如何開發、舊建物結合與儘量不產生干擾，應於規劃設計上特別敘明。

- (2) 再來是開發量體問題，以開發商的立場是將可用容積儘可能用完，雖然本案確實因為航高限制、古蹟建築等影響，導致可開發區域受限。不過其開發後所衍生的交通衝擊以及一旦開發量體過大，所可能產生景觀與視覺廊帶等問題，皆須一併研究處理。
- (3) 最後是空間使用問題，除了台鐵局與開發商使用之外，是否有提供作為臺北市市民最大效益的空間，像是公宅使用或產業空間、是甚麼樣的形態而其是否適合，亦應於規劃設計上併同考量。

李委員得全

1. 本地區特殊性高，使用的彈性個人是覺得可以考慮。像是商務住宅其實可以納進去一併評估，提出未來開發模式。
2. 至於容積獎勵部分個人比較不建議給予，剛剛幾位委員也有提到主要係因為本塊基地有航高限制、交通條件、文資限制，還有景觀各方面的衝擊，其日後開發必然也會引起多方面的討論；加上基地屬國有土地、台鐵局又為事業單位，因此容積獎勵部分應再審慎考量。
3. 剛剛市府有提及都市設計部分，本案位處西區門戶計畫或國門之位置，個人認為台鐵局規劃設計團隊會有機會再向委員會作更清楚的說明，包含整個地區立體的公共動線、開放空間、視覺軸線的模擬等，併同台鐵局的開發案一併說明；另贊同委員建議如本案在經費或期程允許下，可以透過競圖上網，讓各界有更多參與機會與意見表達。

陳委員志銘（游副局長適銘代）

1. 國有財產法第 53 條規定大面積只租不售，近期國有地開發都採設定地上權方式。以往住宅用途具市場性，住宅就要

分戶，也修訂地上權可分割規定，惟公產管理機關 50 年或 70 年之後是否能順利取回公地，有無可能發生類似遷建基地要求購地情形，均宜考慮。

2. 以市府財政局作法，設定地上權係規劃作為商業使用。更何況以本案屬精華地段。且未來房市走勢或是實價課稅之後，住宅是否仍具高度市場性也不確定，因此個人必較傾向彭委員意見，可將其界定成出租商務住宅之方式會比較妥適，不見得要採地上權住宅規劃。

彭委員振聲(張副局長郁慧代)

本案應從更上位來思考，也就是說臺北市政府在這一塊基地上如同前面委員提及其為西區門戶計畫最重要之基地且又為國門之下，我們希望國際人士到此處時，其對臺灣、甚至是臺北市的感受是甚麼？甚而瞭解整個臺北市的整體目標與願景是什麼。在過去經營模式上，以目前台鐵局所提開發方式個人認為是有一點衝突性，因此必須要更上位思考臺北市要怎麼作？要給國際人士或旅客看到什麼？印象是甚麼？

林委員崇傑(高主任秘書振源代)

1. 簡報所示視覺軸線係由西向東方式呈現，考量未來會有從機場捷運進來入口、現有國內高鐵進來相關入口之視點，建議可從各個視覺軸線角度來作為評估方向。
2. 整個產業發展未來只要環境營造好，產業就會進駐、提供好的服務，對這塊基地而言在商業使用上是個很好的地點。

交通局

1. 針對臺北車站特定區周邊發展，在交通主軸上當然還是以大眾運輸為主，多年來市政府也投入與挹注相當多的資源於本地區。在市府投入這麼多心力之後，本地區究竟要發展甚麼樣的型態，除了前述委員提及住宅或其他使用之外，

也希望能有機會能讓更多人來運用。

- 另住宅使用在本地區的定位與需求相對會比較小，且住宅本身交通特性與一般商業使用特性不同。以停車來看的話，它同時產生兩個課題：車輛使用停車需求問題與車輛持有停車需求問題，而以台灣目前就車輛持有並沒有採任何限制之情形下，其所造成如織之交通問題難度將會較高，建議後續在本案中應併同作討論。

林兼主任委員欽榮：

- E1、E2 街廓自民國 82 年都市計畫劃定為暫予保留區，民國 100 年文資審議對於 E1、E2 街廓的文資指定與開發範圍提出明確指示，目前因著市府推動西區門戶計畫以及臺鐵局的努力，開始向前推進。
- 臺鐵局總部未來將移至南港區辦公，目前臺北車站部分樓層空間是否可釋出作青創、NGO、創投或會議空間等使用，市府也希望能再同臺鐵局協調。

肆、散會。(12 時 45 分)

臺北市都市計畫委員會會議簽到表

會議名稱：臺北市都市計畫委員會第 695 次委員會議			
時間：105 年 9 月 1 日 (四) 上午 9 時 30 分			
地點：市政大樓 8 樓西南區委員會議室			
主席：林兼主任委員欽榮 <i>林欽榮</i> 紀錄彙整： <i>蘇麗瓊</i>			
委員	簽名	委員	簽名
蘇兼副主任委員麗瓊		黃委員世孟	<i>黃世孟</i>
王委員秀娟	<i>王秀娟</i>	黃委員台生	
林委員盛豐	<i>林盛豐</i>	焦委員國安	<i>焦國安</i>
林委員靜娟	<i>林靜娟</i>	彭委員建文	<i>彭建文</i>
陳委員亮全		彭委員振聲	<i>彭振聲</i>
陳委員良治	<i>陳良治</i>	陳委員志銘	<i>陳志銘</i>
郭委員城孟	<i>郭城孟</i>	李委員得全	<i>李得全</i>
郭委員瓊瑩		林委員崇傑	<i>林崇傑</i>
張委員勝雄		張委員哲揚	<i>張哲揚</i>
		劉委員銘龍	<i>劉銘龍</i>

列席單位	姓名	列席單位	姓名
都市發展局	<i>林欽榮</i>	交通局	<i>黃惠如</i>
	<i>林欽榮</i>	財政局	<i>林品華</i>
環保局		捷運局	
文化局	<i>王東子</i>	教育局	<i>張淑敏</i> <i>林樹德</i> <i>周維銘</i>
更新處	<i>張立亞</i> <i>黃冠華</i>	公園處	<i>曹長倫</i>
大地處	<i>黃成光</i>	新工處	<i>陳錫昭</i>
水利處	<i>吳淑亭</i>	建管處	<i>鄭品昌</i>
公運處	<i>王清燾</i>	中正區公所	<i>王宜行</i>
國有財產署 北區分署	(電話)	交通部臺灣 鐵路管理局	<i>李季清</i> <i>李季清</i> <i>謝武昌</i>
民意代表	<i>林欽榮</i> <i>王清燾</i>	政風處	<i>林宜慧</i>
	<i>李慶元</i> <i>林欽榮</i>	本會	<i>謝承弘</i> <i>謝承弘</i> <i>胡麗瓊</i> <i>賴啟倫</i>