

臺北市都市計畫委員會第 733 次委員會議紀錄

時間：中華民國 107 年 8 月 23 日（星期四）上午 9 時 30 分

地點：市政大樓 2 樓北區 N206 審議室

主席：林兼主任委員欽榮

彙整：賴彥伶

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

案件一覽表：

審議事項

臺北市立懷生國民中(小)學宿舍、臺北市政府工務局
衛生下水道工程處港墘污水抽水站申請於國中用地、
汙水處理廠用地多目標臨時使用案

研議事項

「臺北市公共設施用地專案通盤檢討案」研議

壹、審議事項

案名：臺北市立懷生國民中(小)學宿舍、臺北市政府工務局
衛生下水道工程處港墘污水抽水站申請於國中用地、
汙水處理廠用地多目標臨時使用案

案情概要說明：

一、申請單位：臺北市政府(財政局)

二、法令依據：都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第 3
條第 1 項第 5 款

三、計畫緣起：

為強化市有資產運用效益及管理，市府於106年11月成立「臺北市政府市有資產活化及運用小組」，積極檢討各機關學校經管房地之經營管理及運用效益，促使閒置或低度利用之房地資源釋出，得以儘速開發利用。經市府財政局勘查評估多處機關學校經管閒置房地，查市立懷生國民中（小）學經管宿舍及工務局衛生下水道工程處經管港墘污水抽水站等2處建物，閒置多時，因地點適宜，有多元活化之可行性，爰依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第3條第1項第5款申請臨時使用，提供民間非營利單位、社團、協會及創作者工作室等單位短期進駐活化利用。

四、基地位置及面積：

（一）臺北市立懷生國民中（小）學宿舍

- 1.位於大安區忠孝東路三段 248 巷以西、空總創新基地東側。
- 2.國中用地。
- 3.面積 8,991 平方公尺。

（二）衛工處港墘污水抽水站

- 1.位於內湖區港墘路 221 巷以西、舊宗路二段 213 巷以北、舊宗路二段以東。
- 2.污水處理場用地。
- 3.面積約 3,380.51 平方公尺。

五、本案係市府 107 年 8 月 2 日府都規字第 1076017858 號函送到會。

決議：

- 一、本案同意懷生國民中(小)學宿舍、港墘污水抽水站依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第3條第1項第5款規定，提供作為社會福利設施及展覽空間與創作者工作室之文創等臨時使用。
- 二、有關委員所提建物耐震評估、無障礙設施之設置，與學校進出動線之區隔以及依據兩基地區位特性，主導進駐之使用等建議，提供市府後續使用規劃時參考。

貳、研議事項

案名：「臺北市公共設施用地專案通盤檢討案」研議

說明：

- 一、提案單位：臺北市政府（都市發展局）
- 二、本案市府以107年8月10日府授都規字第1076023018號函送到會。

決議：

- 一、委員會肯定市府針對全市公共設施用地進行專案通盤檢討，本次委員所提建議提供市府納入後續計畫參考。
- 二、支持本案全市公共設施用地專案通盤檢討與市府刻進行之12個行政區通盤檢討案雙軌併行程序。
- 三、因應少子化趨勢，本案應著重思考學校用地解編或調節配合地區發展需要之可能性，包括例如內湖區新明國小用地未來變更回饋土地可配合作為捷運東環段所需用地、坡度較陡且位於地質敏感區，不利開闢之文山區師專用地，則解編以維地主權益。

- 四、有關取得困難度較高之道路用地，建議市府除逐年編列預算外，另可配合公劃更新地區，提出在地容移等更多元的用地取得管道，以維護地主權益。
- 五、建議市府應藉由中華電信、中華郵政、中油等事業單位其民營化、公司化之契機，主動重新啟動相關用地變更之協調事宜。
- 六、肯定市府過去與國防部就閒置軍事用地之協調案例，並透過容積調派取得市政儲備用地、北投中心新村保存區及信義永春陂等多處公園用地，建議市府持續協調國防部，針對閒置軍事用地轉型作其他使用。
- 七、有關臺北市公共設施變更為可建築用地，過去相關案例為回饋 30%~40%土地，與中央函頒作業原則至少應 50%不同部分，請市府就本市土地特性及相關已公告實施案例，併同回饋比例並計算財務價值，提送內政部審查並妥予說明。

發言摘要

林欽榮兼主任委員

1. 臺北市公共設施開闢率近 9 成，相較全台其他縣市為高，但因臺北市地價相對較高，所以接續要面臨的問題也最嚴峻。目前約 811 公頃的公設保留地中，公園綠地所佔比例最高（52.87%），由於臺北市地價高，即便開闢一小公園亦動輒須花費數億。市區公園大致都已開闢，尚未開闢除關渡景觀公園及運動公園外，其餘多為大型山坡地公園，此類公設保留地於先前內湖通檢案內，委員會討論方向是檢討變更為生態保護區，以兼顧環境與私有土地使用權。比例次高的是道路用地，但因許多道路尚涉及指定建築線

等問題，具檢討難度。比例第三高的是學校用地，基於少子化趨勢及配合私校退場機制，目前是很好的檢討時機。本次亦檢討多處無使用需求的學校用地，部分經一定比例回饋後還地於民。

2. 公用事業設施用地，也是檢討的重點，如中華電信、中華郵政均已公司化，不適合再劃為公共設施用地，市府有必要協助其變更，這些用地是另一個發展的契機，可提供地區所需之公共住宅及文創用地等使用，既歸利於該事業體，亦歸利於公共利得。
3. 市府陸續進行 12 個行政區都市計畫通盤檢討案，目的也是希望透過全面檢討提高公共設施開闢率，該開闢的逐步興闢、無需求者則予以解編。內政部係自 105 年開始補助各縣市進行公共設施用地專案通盤檢討，是故，本案全市公共設施用地專案通盤檢討與行政區通盤檢討將同步併行，此亦獲內政部支持。本案提出五個建議方向，作為後續參考：

- (1) 市府對於配合大型市政建設案、公辦都更、或公共住宅等，會採優先編列預算取得周邊道路等公設用地。
- (2) 於公劃都更案納入獎勵機制，鼓勵優先取得該行政區未開闢之公共設施用地，或針對在地公共設施用地優先容移。
- (3) 逐步進行既有學校用地檢討整併作業，如確認無需求則應朝向解編。私立學校部分，則配合教育法相關規定，預先研擬退場及土地變更再利用機制。
- (4) 公用事業用地，如中華郵政、中華電信、中油等，雖此類用地基地規模不大，但亦可思考於少子化與老年

化社會下，做為日間照顧、托老、公共住宅等社會福利設施之可能性，並透過開闢回饋予市府，提供作為社會福利設施。

(5)公園用地因開闢經費高，坡地公園部分可檢討以生態保護為主的保護區。

劉玉山委員

1. 有關內政部規定的回饋比例與臺北市政府過去多年執行案例不同的部分，建議市府再與內政部進一步妥善溝通，以取得共識。
2. 簡報提及本市開闢率接近 9 成，惟此數據是否包括已開闢但未徵收的公共設施，如部分道路用地，此部分公共設施既已開闢使用，是否可以列為優先取得。

張勝雄委員

本次簡報提及公共設施保留地跨區整體開發不可行，並建議用公辦都更模式辦理，請問不可行是因為財務的關係或是有其他原因？如果公辦不可行，私辦是否會更困難而更容易有竊陋的情況發生，此種跨區整體開發的模式與公辦都更有何差異？

彭建文委員

1. 本案清查臺北市目前未取得的公設保留地約有 811 公頃，請問依目前所提出的處理方式，約可處理多少公設保留地？可落實多少對私人財產權的保障？
2. 有關內政部 102 年 11 月 29 日訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」與臺北市多年來執行的回饋比例不同部分，既然內政部所訂是原則規定，其是否有調整的

空間，調整方式為何？營建署建議以個案計算回饋，回饋比例以 50%為上限，成本較高，與北市過去長期的回饋原則(變更為住宅區回饋 30%、變更為商業區回饋 40%)之比例有所差異，故有關變更回饋比例，建議仍宜訂定通案原則，非以個案逐案計算，希望市府再與中央作進一步的溝通。

3. 簡報第 7 頁提到變更為可建築用地需回饋、變更為非建築用地或恢復原分區，則免回饋，但原分區有可能是可建築用地，因此應釐清是恢復非建築用地之原分區才免回饋，建議文字酌予修正。

陳亮全委員

1. 臺北市公共設施的變更回饋原則已執行多年，故同意前面委員所提，建議不要個案試算，而是分別試算回饋 30%、40%及 50%的差異後，與中央討論出一個可執行的通則性規定，而非就個案基地計算，應較有利未來作業。
2. 變更範圍較大之案件，其回饋是否有機會留設較大基地以作為可以調節的儲備空間，如因應未來人口結構改變、氣候變遷、或防救災地點的的彈性使用空間。
3. 同意目前提出的部分變更原則，但區位、地形地勢等不同條件的原則，應可再作進一步整理分類。
4. 郵政與電信用地要如何變更，是否有通案原則，又其對通檢有何影響？此類公用事業許多位於市中心區，應具有社會回饋公益性，應與都市計畫配合，訂定變更原則。

邱裕鈞委員

1. 道路用地未能取得的問題非常難解決，除了傳統逐年編列預算的方式之外，臺北市是否有一些創新的想法。

2. 過去在營建署相關會議針對跨區整體開發有許多討論，而這個方法在其他縣市看起來是個解決方式，但分析結果在臺北似乎不太可行，故建議後續在與營建署委員聯席審查時，可以提供一些試算案例，說明於臺北市執行困難的原因。

陳志銘委員

1. 目前市府的財政支出政策，對於配合大型開發案的公設保留地，都會優先有償撥用或徵收，如交八用地北側道路、公辦都更周邊道路等。
2. 有關本次簡報提到的公營事業，國發會約在 92、93 年就曾提出要針對都市計畫區內國營事業用地通盤檢討，當時各縣市都在進行，多數電信用地及郵政用地也已經變更為專用區，請問臺北市當時對該國營事業用地的專案通檢結果如何？
3. 本案學校用地變更部分，並未列南港區向陽國小預定地，因該處現況已作為公園使用，未來是否要繼續保留作為國小預定地供教育局開闢學校，或是要列入本案變更？
4. 臺北市尚有許多國防軍事用地，因屬營改基金或眷改基金列管土地，國防部基於財務考量應有變更需求。例如，市府都發局已與軍方協調許多基地，包括北投、松南營區等，其他軍事用地可能也會有變更分區之需求，是否亦納入檢討？

李得全委員(曾能穎專門委員代)

1. 本案地政局有協助作跨區重劃相關試算，後續也會持續就中央的建議原則進一步試算財務可行性。
2. 臺北市除地價較高之外，在土地權益的部分有許多是屬於

較複雜的立體型的，因此在跨區整體開發時會有更多的考量。

李得全委員（會後補充書面意見）

1. 臺北市尚未取得之私有公共設施用地面積計 811.02 公頃，建議套繪將需保留之公設保留地鄰近之未建築土地併同納入檢討，勘選適宜地區辦理跨區整體開發(如重劃、區徵、開發許可等)，以符受益者公平負擔精神，解決公共設施保留地取得之問題。
2. 另各行政區通盤檢討都市計畫案亦建議依前開原則同步辦理勘選跨區整體開發地區，以全面解決公共設施保留地取得之問題。

彭振聲委員(李文芳主任秘書代)

本案公設保留地涉及工務局的部分主要有兩大項，一為道路用地、一為公園用地，道路的部分較難處理，故本案較集中討論公園用地，而市區的公園用地多已開闢，未開闢的部分多屬山坡地公園，其通常坡度較大、使用或開闢難度也較高，故支持變更為保護區。

林崇傑委員(李昌輝專門委員代)

目前未使用的市場用地雖不多，但多屬空地，且區位地點多不適合作市場使用，即便開闢也無法作傳統市場，故希望未開闢的市場保留地可以變更為其他合適的使用分區。

陳學台委員(許文彬主任秘書代)

本案檢討兩處停車場用地，一處為狹長型不適合開發，另一處位於山坡地較陡峭，不適合開發，且無停車需求，支持變更為其他適合之使用分區或用地。

都市發展局

1. 內政部於 102 年訂定以跨區重劃辦理的原則，是因長年仍有許多公設保留地未取得，而監察院於 102 年提出糾正，因此營建署認為透過公辦跨區重劃的方式，更能顯現政府主動積極解決此問題。
2. 本案市府並非沒有模擬就表示跨區重劃不可行，先前已挑選出幾處基地，如士林區八號機關用地、葫蘆堵市場、至善路機關用地等基地作模擬，但臺北市市區內的公設保留地多屬建物密集地區、土地所有權人眾多，每人持分面積小，如採以跨區重劃方式，土地所有權人多數無法分回其原居住面積，尤其內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」載明土地所有權人領回土地不得超過 50%，故土地所有權人於領得地上物拆遷補償費後，多數仍無法回到原址。其他非為建物密集地區，則多屬山區公園或道路用地，並無可適合分回的土地。再者，部分基地為四五層樓建築物（如八號機關用地），而政府主動辦理跨區重劃首需面臨的問題即是現住戶沒有地方可居住，僅領到部分補償金額，而此類案例亦由地政局協助實際估算財務，經試算結果執行上確有困難。
3. 綜上，市府認為此類操作模式可能未必適用於臺北市，因此建議仍依臺北市通案的回饋原則，要求其依變更為住宅區或商業區回饋 30%或 40%，未來再透過都市更新容積獎勵以及權利變換的方式，盡可能讓土地所有權人在可負擔的條件下於原地改建。
4. 南港區向陽國小用地部分，南港區目前戶籍人口約 12 萬，但其屬於就業中心，計畫人口為 16 萬餘人，故考慮未來

可能會有設置學校的需求，因此南港通檢案仍將該基地保留作為學校用地之儲備基地。

5. 國防軍事用地部分，因本案公設通檢主要是針對閒置、低度利用或未開闢的部分，而軍事用地因各營區幾乎都仍在駐紮中，不輕易釋出，但為挹注財務，市府先前與軍方已有協調多處基地，包括去年公告實施的文山區興德里等 6 處基地，市府透過協助軍方變更回饋，取得 1.9 公頃公園用地，又本月公告實施的北投營區及松南營區，亦透過容積調派取得信義區永春陂濕地公園用地及北投區中心新村的保存區土地，後續市府也將與國防部建立合作平台，並視國防部土地調整情形，由市府主動與國防部作協調整合。
6. 臺北市轄內郵政用地與電信用地至今尚未變更的原因，是因當時內政部對於國營事業通案回饋標準較低，最多只需回饋 20%，尤其過去於內政部都委會討論時，郵政用地甚至只需回饋 10%，此與北市過去相關案例的回饋比例有所差異，因此之前提到市都委會討論時，當時的委員也認為所提回饋比例太低，認為如果早期是透過公權力取得的土地，即應比照通案原則，回饋 30%或 40%，而有關回饋比例亦為中華郵政與中華電信較爭執的部分，後續市府也將再與其重啟討論，希望在公平合理的條件下，透過變更回饋土地予市府，以提供作為相關公共使用，也讓電信與郵政用地得以活化利用。
7. 目前全市 811 公頃公設保留地，除關渡平原公園用地外，多數未取得之公園用地是屬於大型山區公園，多為坡度 30%以上基地，並不適合作為臨時建築基地，後續我們也

會再針對相關數據跟類型作更細緻的分析，以利內政部審查時可以更了解臺北市的狀況。

參、散會(11 時 10 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 733 次委員會議			
時間：107 年 8 月 23 日（四）上午 9 時 30 分			
地點：市政大樓 2 樓北區 N206 會議室			
主席：林兼主任委員欽榮 林欽榮 紀錄彙整：張育伶			
委員	簽名	委員	簽名
張兼副主任委員哲揚	(請假)	曾委員光宗	(請假)
王委員秀娟	(請假)	鄭委員凱文	(請假)
白委員仁德	(請假)	劉委員玉山	劉玉山
邱委員裕鈞	邱裕鈞	戴委員嘉惠	(請假)
陳委員亮全	陳亮全	陳委員志銘	陳志銘
郭委員城孟	(請假)	李委員得全	李得全
郭委員瓊瑩	(請假)	彭委員振聲	彭振聲
張委員勝雄	張勝雄	林委員崇傑	林崇傑
焦委員國安	(請假)	陳委員學台	陳學台
彭委員建文	彭建文	劉委員銘龍	黃莉琳代

列席單位	姓名	列席單位	姓名
都市發展局	邵秀屏	交通局	
	楊智登	地政局	莊淑芳
財政局	謝其臣	教育局	莊博如
大地處	黃俊傑	公園處	黃華琄
市場處	陳增輝	停管處	楊靜亭
衛工處	李志榮	政風處	蔡靜宜
懷生國中	賴政	懷生國小	呂福祥
		本會	劉奇松 謝明忠 胡弘毅 蔡立富 黃書宜 鍾永臣