

臺北市都市計畫委員會第 619 次委員會議紀錄

時間：中華民國 99 年 10 月 25 日（星期一）下午 2 時

地點：市政大樓 8 樓西南區本會委員會議室

主席：林兼主任委員建元

彙整：陳福隆

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

壹、宣讀上(618)次委員會議紀錄，無修正事項，予以確定。

貳、討論事項

討論事項 一

案名：「變更臺北市文山區指南山莊機關用地為大專用地（國立政治大學）及保護區主要計畫案」及「擬定臺北市文山區指南山莊大專用地（國立政治大學）細部計畫案」

案情概要說明：

一、計畫範圍：

本案基地位於萬壽路 36 號，北鄰 12 公尺寬萬壽路，西鄰 8 公尺寬計畫道路，座落於政大國際關係研究中心及政大莊敬外舍三角地之間，基地面積約 11.04 公頃。

二、計畫緣起與辦理歷程：

（一）國立政治大學現有校地面積約 104 公頃，山坡地面積占 80% 以上，受限於斷層及坡度等發展限制，可開發的校地面積僅占全部面積的 40%，開發後面積約為 41.3 公頃，建築總樓地板面積約為 40,000 平方公尺，依現有師生員數，其教學研究空間已嚴重不足，教學與學習品質亦不佳。為促進高等教育發展、配合政大人文科技國際大學城規劃，亟需新增校地予以因應未來發展需要。

（二）指南山莊營區基地位於政大國際關係研究中心校區及政大山

下校區間，切割現有校區連結，除造成校地無法整體規劃外，也對校區資源運用發展造成阻隔。適值國軍推動精實及精進方案，用地於檢討釋出後，指南山莊除可提供校方之用，與配合大學城整體規劃推動，並藉由空間重整之契機與大學城發展軸線之據點，提供地區都市更新再活化。

- (三) 案經政大自民國71年與國防部進行協商，積極爭取指南山莊為校方發展基地。教育部於96年12月7日以台高(三)字第0960180884號函請行政院協助相關部會協調政大校方申請撥用國防部經管的指南山莊國有土地，經各部會積極協調，行政院於97年3月20日以院臺教字第0970083620號函及98年5月4日院臺教字第0980085488號函同意辦理本案都市計畫變更。國防部於98年7月30日以國備工營字第0980010363號函同意政大校方先行辦理都市計畫變更；內政部亦以98年9月7日內授營都字第0980166607號函同意政大校方依都市計畫法第27條第1項第4款「配合中央興建重大設施之需要」辦理都市計畫變更作業，爰辦理本案變更事宜。

三、計畫目標：

基地以政大生活圈為基礎之大學城為規劃範疇，強調「人文關懷、專業創新、國際視野」為發展主軸，從校園整體規劃著手，串連至周邊社區發展，統合校園周遭及校區內資源，強化大學城地區的教育、文化及居住等功能。其規劃原則如下：

1. 作為政治大學校園發展的核心，串連政治大學山下校區、校門口三角地及國關中心，以連結未來三角地商業、會展功能及國關中心。
2. 配合政大校園規劃理念進行開發，以生態永續、開放式設計為規劃原則。

3. 為兼顧水土、生態景觀資源及公共安全，周圍山坡地宜維持現有自然狀態，不作開發與破壞，並運用指南山莊自然資源結合現有老樹劃設生態景觀區，以開放式校園規劃，提供師生及社區居民使用。

四、計畫內容概述：(原公展主、細計概要)

(一) 土地使用分區變更：(原公展主計 P23)

變更位置	原計畫		新計畫		變更理由
	使用分區	面積(ha)	使用分區	面積(ha)	
指南山莊	機關用地	11.04	大專用地(國立政治大學)	8.61	1. 軍事用地檢討釋出後，可提供本地區都市活化的機會，促進高等教育的發展及解決政治大學校地不足的問題，未來配合政大大學城的規劃，提供地區再發展的機會。 2. 本基地中央夾雜一塊坡度 50% 以上的山丘地，因該山丘地出入皆須通過本基地，不利單獨使用，基於整體規劃考量，將該山丘地一併變更為大專用地。
			保護區	2.43	1. 本計畫區東、東南及南側地區之山坡地，在國防部管理期間，因考量軍事用地特殊需求，變更為機關用地，土地所有權人權益受到限制； 2. 本案都市計畫變更，建議依其原有使用狀況重新劃定適當土地使用分區，因該區土地坡度多為超過 30% 以上的四至六級坡，考量水土保持及公共安全，變更為保護區。

(二) 土地使用分區管制：(原公展細計 P11)

1. 為保持本基地良好自然資源與景觀，原屬機關用地(建蔽率：40%、容積率：400%)變更為大專用地後，比照政治大學校區，建蔽率為40%、容積率為240%，降低原計畫容積，以融合周邊地景方式進行開發，減少對環境之衝擊。
2. 另基地中央夾雜一塊坡度 50% 以上的山丘地，因該山丘地出

入皆須通過本基地，不利單獨使用，基於整體規劃考量，主要計畫將該山丘地一併變更為大專用地，惟兼顧公共安全及水土保持，該山丘地仍維持原有自然地貌，不進行開發使用，並加強與校區景觀整體規劃。

位置	使用分區	面積 (公頃)	建蔽率	容積率	使用性質及管制內容
萬壽路以南，指南路2段以北，I-2號道路以東，政治大學國際關係研究中心以西的大專用地範圍	大專用地 (國立政治大學)	8.61	40%	240%	土地及建築物允許使用項目及其他管制，依臺北市土地使用分區管制規則第83條及第84條高度比之規定辦理。

(三) 擬具交通系統計畫，詳原公展細計P11-P13。

(四) 擬定都市設計管制要點：(原公展細計P20-P23)

為塑造本計畫區獨特之意象、景觀及環境品質，對於區內開放空間、建築物配置、高度、造型等事項特予訂定都市設計管制要點實施管理，作為本計畫區未來都市設計審議之依據，且應先經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過後，始得核發建築執照。

(五) 事業及財務計畫：(原公展主計P26、細計P16)

1. 土地取得：本計畫區範圍內之公有土地，由政治大學以「撥用」方式取得，其餘私有土地以徵購方式取得。
2. 開發方式：本計畫區由國立政治大學擔任開發主辦機關，主導開發業務、負責用地取得，並執行公共工程之規劃設計與施工。

3. 開發經費：由國立政治大學在執行年度預算內編列支應。

(六) 其他：

1. 計畫區內之山坡地管制線配合變更主要計畫予以調整，調整後範圍以細部計畫圖所示，範圍內之開發建築應依照「臺北市山坡地開發建築要點」規定辦理。
2. 計畫區內經市府指定之老樹應原地保留，並於後續開發時結合基地景觀計畫進行保存維護，並加強教育、展示及解說功能。如因建築開發需遷移老樹，應依本市樹木保護相關法令規定，向主管機關申請移植至計畫區內之其他地區。

四、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款、都市計畫法第 22 條。

五、申請單位：國立政治大學。

六、辦理機關：臺北市政府。

七、本案審議歷程：

- (一) 市府（都市發展局）於 99 年 1 月 6 日以府都規字第 09804763500 號公告，99 年 1 月 7 日起公開展覽 30 天。
- (二) 99 年 2 月 25 日本會第 608 次會議決議考量本案涉及保護區變更、加以指南山莊周邊居民有反彈之情形且陳情意見眾多，為提升該等案件審議效率，組成專案小組審議並由吳清輝委員擔任召集人。
- (三) 99 年 3 月 12 日召開第一次專案小組審查。
- (四) 99 年 7 月 16 日辦理指南山莊基地現勘。
- (五) 99 年 7 月 27 日召開第一次專案小組審查。
- (六) 99 年 10 月 12 日市府(發展局)檢送政治大學依第二次專案小組審查意見修正後之資料，計畫書、圖過會，提請大會審議。

八、公民或團體所提意見：共 10 件。(詳後附公民或團體意見綜理表)

決議：

- 一、主要計畫：依本案專案小組審查意見，將全數機關用地變更為大專用地(供國立政治大學使用)，並依本次會議市府所送修正後計畫書圖及補充會議資料通過。

二、細部計畫：依本次會議市府所送修正後計畫書圖內容先予通過；惟其後續實質開發依涉及之水土保持、交通影響、都市設計、環境影響評估等各項審查結果辦理，以確保其彈性。

三、另本案討論時，邊委員泰明依各級都市計畫委員會組織規程第11條規定，自行迴避未出席會議討論。

四、有關公民或團體陳情意見決議情形詳如綜理表。

「變更臺北市文山區指南山莊機關用地為大專用地（國立政治大學）及保護區主要計畫案」及「擬定臺北市文山區指南山莊大專用地（國立政治大學）細部計畫案」

臺北市都市計畫委員會公民或團體所提意見綜理表

編號	陳情人	黃嘉良、張會珍
陳情理由	變更校地，其土地價值提高，應規定回饋比例。	
建議辦法	建議回饋30%可建築用地或相等比例之代金，且用於回饋萬興里民。	
申請單位回應意見	<p>1. 指南山莊由機關用地變更為大專用地後，係提供政治大學使用，在權屬上屬於公有土地，並未有土地價值提高的情形，不適用變更回饋相關規定。</p> <p>2. 指南山莊機關用地變更為大專用地後，對附近地區居民的效益及回饋如下：</p> <p>(1) 解除軍事管制，提供校園開放空間供鄰近居民使用。</p> <p>(2) 兼顧水土、生態景觀資源及公共安全，以生態永續、開放式設計為規劃原則，運用指南山莊自然資源結合現有老樹劃設生態景觀區。</p> <p>(3) 規劃停車空間，提供部分車位供鄰近居民使用。</p> <p>(4) 指南山莊北側及西側退縮5公尺建築，提供更多人行空間。</p> <p>(5) 結合指南山莊納入政治大學校園整體規劃並推動都市更新，提供改善木柵、貓空地區都市景觀、交通問題及促進都市整體發展之機會。</p>	
委員會決議	一、依本案專案小組審查意見，將全數機關用地變更為大專用地（供國立政治大學使用），並依本次會議市府所送修正後計畫書圖及補充會議資料通過。	

		<p>二、細部計畫部分依本次會議市府所送修正後計畫書圖內容先予通過；惟其後續實質開發依涉及之水土保持、交通影響、都市設計、環境影響評估等各項審查結果辦理，以確保其彈性。</p> <p>三、餘依申請單位回應意見辦理。</p>	
編號	2	陳情人	羅東源
陳情理由	<p>1. 本人強烈反對都市發展局 99 年 1 月 7 日所公展之變更臺北市文山區指南山莊機關用地為大專用地（國立政治大學）及保護區主要計畫案與細部計畫案將大片機關用地劃設為保護區。</p> <p>2. 本人土地位於本案將要被劃設為保護區的範圍內，這些土地在民國 58 年劃定為機關用地之後為國防部指南山莊使用一直沒有依規定徵收，後與相關單位協商均無結果。現在要將這片機關用地變更為大專用地供國立政治大學使用，更是應將全部機關用地一起變更為大專用地，怎麼可以將學校認為用到地部分變更、其他部分就變更成保護區，如此將土地被長期使用為依規定徵收之民眾的權益置於何處？</p>		
建議辦法	<p>這些被劃設為保護區的區域緊鄰學校區域事實上很難單獨做為其他用途使用，最好的方法即為由政治大學做整體規劃才能達到最佳的處理，又可以將保障長期被劃設為機關用地卻未被徵收的地主的權益。強烈反對將部分機關用地變更為保護區，應該全數變更為大專用地由政治大學經徵收後做整體的規劃利用以達到雙贏的目的。</p>		
申請單位回應意見	<p>1. 本案區內多為山坡地，為避免不當開發利用，考量坡地安全維護及校地整體規劃運用，於公展草案中，將指南山莊南邊 3 塊坡度超過 30% 以上地區劃設為保護區，而基地中央山坡地雖亦為坡度 30% 以上地區，惟基地周圍皆為可開發利用的土地圍繞，無法將其獨立分割，故政治大學將其一併納入變更為大專用地。</p> <p>2. 第二次專案小組決議將指南山莊全部變更為大專用地，如此，政治大學需付出徵地補償費初估為 17 億 5700 萬元，加上撥付給國防部的地上物拆遷費 1 億元，共計約 18 億 5700 萬元，如此龐大的經費負擔非政治大學所能承受。惟政治大學仍尊重專案小組決議，重新修正本變更案主要計畫及細部計畫書圖文件，將指南山莊用地全部變更為大專用地。</p>		
委員會決議		同編號 1。	
編號	3	陳情人	李洪來春、莊金釵、李伯齡、莊石林等人聯署
陳情理由	原建築已存在 50 年，建議依目前指南山莊之牆界開發；		

	已存在之建築請不要徵收、拆屋。										
建議辦法	原住宅房屋保留。										
申請單位回應意見	1. 指南山莊北側萬壽路旁建物皆位於沿街面，屋齡大多超過50年，多為一樓低矮建物，結構及安全性不佳，影響環境景觀。 2. 現況沿著萬壽路兩旁並無人行空間提供，為配合本案都市設計管制規則退縮建築規定，以留設人行及自行車道空間，為利於地區環境景觀塑造，故將本區一併納入變更為大專用地。										
委員會決議	同編號1。										
編號	號	4	陳情人 謝啟泰								
陳情理由	壹、 主要計畫案第20頁、圖9(第22頁)-2. 交通改善構想(1)長期改善構想-B. 未來配合政大門口三角地與東西側公共設施保留地的都市更新案，以劃設新道路方式，使車行動線由道南橋進入政大後直接連通萬壽路……。 1. 指南路二段北側約150公尺範圍內計有6處原都市計畫路口未開發完成（未開發比例為46%左右） 2. 憲法保障人民財產居住自由之權利，新劃設道路將拆除百來戶合法建物，其中將造成一棟8層地下2層合法建物地下停車無法進入及數十筆畸零地等影響。 3. 依980123公告通盤檢討：指出政大生活圈交通瓶頸、位於指南路三段->三角公園(P110編號13案)並非指南路二段上。 4. a. 82年開路拆政大四小段595及595-1地號。 b. 87年徵校地拆政大五小段130地號。 c. 90年代末第三度以新劃設道路將拆政大四小段806地號上同一家族謝氏宗祠及墓塔。 貳、 1. 大學法第一條：大學以研究學術，培育人才，提升文化，服務社會，促進國家發展為宗旨。 2. 粗估景美溪東側、指南路二段、萬泰路兩側平地地段，其南北兩側各約150公尺範圍內，其臺北市土地使用分區中第17、19、20、21、22組之商業活動在三角地都更前後推算。 <table><tr><td>都更前約 20137m²</td><td>都更後約 27307m²</td></tr><tr><td>居民約 56.5%</td><td>居民約 57.2%</td></tr><tr><td>政大約 36.6%</td><td>政大約 37.8%</td></tr><tr><td>熊威約 6.9%</td><td>熊威約 5%</td></tr></table>			都更前約 20137m ²	都更後約 27307m ²	居民約 56.5%	居民約 57.2%	政大約 36.6%	政大約 37.8%	熊威約 6.9%	熊威約 5%
都更前約 20137m ²	都更後約 27307m ²										
居民約 56.5%	居民約 57.2%										
政大約 36.6%	政大約 37.8%										
熊威約 6.9%	熊威約 5%										

	<p>故政大在本區塊經營已脫離其宗旨並影響三角地商機及居民生計。</p> <p>叁、有關捷運系統南環線政大車站進駐三角地都更開發與指南山莊未來開發等，勢必將產生大量電力需求與變更站之設置。</p>
建 議 辦 法	<p>壹、</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 在政大一街西側底端與指南路三段交間處沿指南溪(或醉夢溪)畔南側，新開設一景觀道路連接恆光橋疏通交通車流(來自貓空木柵)。 2. 以地下車道方式由道南橋經政大四維道地底開設新道路連結政大一街西側底端分散車流。 3. 上述兩條道路權屬均為國有，作公共設施用途較不引起民怨及侵犯憲法保障人民私有財產與居住自由之權利受損。 <p>貳、</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 在土地使用分區管制中應列不得作為分區管制規則中第 17、19、20、21、22 組之使用，嚴格列管。 2. 建請權責單位調查確實商業活動在前述區塊之使用面積並列入都審檢討之重要議題。 <p>叁、建議在現在指南山莊區塊內劃設一變電站用地，遠離社區主要生活區塊，以免發生在台北縣板橋市新板特區建變電所引起居民反彈之情事。政大三小段 91 地號權屬國有機關用地(公共設施用地)。</p>
申請單位回應意見	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案未來將配合都市更新進行地區環境調整，故提出交通改善構想計畫，若本地居民未來無意願進行都市更新，則可考量其他改善方案。 2. 另本計畫書所提之交通改善構想並未位於本次計畫範圍內，不涉及變更計畫內容，為避免誤解，將刪除該部分構想之相關內容。 3. 有關本案變更後可能引進商業行為是否影響周邊社區商機部分，99 年 7 月 27 日專案小組會議決議：「有關民眾陳述變更後之校園規劃引進商業行為是否影響周邊社區商機乙項，涉及後續學校整體規劃發展方向，非屬本變更案之審議內容，後續請申請單位可於「木柵二期重劃區與政治大學周邊地區整體規劃與改善計畫」規劃案內通盤考量。」，政治大學將依專案小組意見辦理。 4. 本案後續開發及捷運設站後是否造成地區供電不足之疑慮，政治大學以 99 年 7 月 30 日政總字第 0990019187 號函，請台北市政府捷運工程局及台灣電力公司表示意見；台北市政府捷運工程局以 99 年 8 月 10 日北市捷規字第 09932638100 函表示：「…

		南環段政治大學設站（三角地）附近地區尚無規劃設置捷運變電站之需求。…」。台灣電力公司以 99 年 8 月 16 日北南電收字第 09908000511 號函表示：「…經本處評估該都市計畫變更案及政大車站進駐後之周邊用電成長情形後，檢討供電無困難」。故本案後續開發並無造成地區電力不足之疑慮。	
委員會決議		同編號 1。	
編	號	5	陳情人 三角地自救會會長曾萬萍、廖德威、馬登平等聯署人共 51 人
陳情理由		<p>一、我們不贊成本地區過度開發與指南山莊為大專用地。</p> <p>二、本們堅決反對指南路二段 119 巷至 167 號所謂的「三角地」中的私有地改變現狀。</p> <p>三、我們贊成指南山莊變更為社區中小學合併生態公園或者古蹟生態公園。</p>	
建議辦法		<p>政治大學要計劃、創造所謂的「大學誠」及將「指南山莊用地」變更為大專用地，而造成附近的不安和恐懼，且使附近居民、土地財產和自然生態造成重大的傷害。</p> <p>一、本地區（道南橋以東）不宜過度開發和過多的大型建築物。因為本地區是嚴重的「地震斷層區」以及地下有如蜘蛛網的煤坑（永和煤坑、朝日礦坑、芳川煤礦等）於其下。在日據時代本地區是禁建的，故當時道南橋東邊除政治大學有一、二層外，其餘為平房。政大教職員宿舍及指南山莊內都是平房，老百姓的住屋更不必說了。二期重劃區及政大一、二、三街的建立是一重大錯誤；這四十年來（居民都親眼看見）在山坡中不知不覺的改道，土石流也常常發生。現在建築物由於地下水涵養過多、大雨後電梯底部都積水及未建地或多或少都有土石流。這無非是一顆不定時炸彈，像貓空土石流就是一個例子。</p> <p>二、「指南山莊」幾十年來一直是我們居民的精神堡壘，莊內的衛兵隊更是我們心裡的安全褓母。「指南山莊」有生態資源不宜開發以免生態破壞，且其位於地震帶。如果國防部不需要土地，首先就應該歸還土地於原地主。其次原地主不要的話，就應該依社區居民的需求規劃，這裡需要一所中小學。</p> <p>三、政治大學實際上是不需要指南山莊之土地的，這是</p>	

	<p>一種資源浪費與浪費國庫金額。教育學生應該是質的提升而不是建築過多的教室、宿舍、與營利商店等。況且政治大學校地太多了，山後：從校區直到樟山寺，這麼大的地面積要蓋什麼就有什麼。校前有：化南新村、道南新村和其它地區。政大要建捷運、要建其他的建築物，有太多的土地可以利用、為什麼還需要我們居住三角地帶和指南山莊呢？</p> <p>四、台灣的民主到底達什麼程度，明明憲法規定有保障人民居住、遷移以及土地私有的權利。為什麼政治大學可以一手主導、閉門造車與自行規劃哪裏要蓋捷運、哪裏要建道路、哪有要建商業區等等。然後與政府單位用各種理由、強加於社區居民、使居民生活受到干擾和生活不下去的感覺。請看化南新村和道南新村，其徵收化南新村的土地原用途是蓋商學院、後蓋教職員宿舍又變成大樓住宅變賣眾所眾週知那是一個爭議的例子。如果能翻案的話、請你們賠償原地主吧！</p> <p>五、談到「政大大學周邊居民及商店」請政治大學高抬貴手吧！放過我們吧！我們居住這三角地帶已有三代以上，從指南路二段 119 巷到 167 號、我們有合法的土地權狀及建物權狀，這是純粹私人土地，與政治大學沒有任何瓜葛。請考量每戶住戶的人數與家庭，而不是為了創造你們自認為的大學城，來破壞居民情感意識連結性與住民流離失所，你們於心何忍。你們說我們太亂不雅觀、其實有可以改善：如建「形象商圈」或成立一個「整齊劃一」的組織等等。</p> <p>六、現在各國大學生都招不到學生，都來台招生，而且台灣的大學也太多了，有的學校還招生不足。政治大學應該教育學生向「質」的提升，反而是在地盤擴充上花心思、連四周居民都不放過。我們真的不知道政治大學是辦教育還是辦建築的，令人困惑。</p> <p>七、幾次協調會、我們居民來「會」簽名的人很多，請你們知道我們簽名是「不同意」你們(政治大學)的做法、要向你們(政治大學)說「反對的話」也向政府說「反對的話」。</p>
申請單位回應意見	<p>1. 未來指南山莊變更為大專用地後，依據都市計畫書內容規定，政治大學將以生態永續、開放式設計進行用地規劃。此外，兼顧水土、生態景觀資源及公共安全，指南山莊周</p>

	<p>圍山坡地將維持現有自然狀態，不作開發與破壞，結合現有老樹劃設生態景觀區，以開放式校園規劃，提供師生及社區居民使用。</p> <p>2. 陳情位置非本變更案範圍，不予處理。</p>		
委員會決議	依申請單位意見辦理。		
編號	6	陳情人	曾玲群
陳情理由	<p>為本市都市計畫「變更台北市文山區指南山莊機關用地為大專用地（政治大學）及保護區主要計畫案」及「擬定台北文山區指南山莊大專用地（政治大學）細部計畫案」提出在地居民權益建議，謹請 貴會妥處，請查照。</p> <p>一、 請政治大學（以下簡稱政大）評估其校地與鄰近萬興國小等校地之比例與使用人數單位面積比例，為何便民之地下停車場需至國小操場用地內興建，而單放政治大學廣大校地不用，難道小學生會比大學生更不會發生停車場出入口之危險性？</p> <p>二、 政大挾教育部之勢，未顧及周邊居民之需要，且未釋出相關性別平等及友善措施，遑論對周邊居民之權益，諸如體育館及游泳池之使用管制，甚而假日非學生使用時段亦限制居民使用或需申請及付費等單行法，諸不知所有公部門之財產均屬中華民國，政大只不過是保管單位；另秀明路二段之教職員停車場之興建（於萬壽華廈後面），不僅將原本綠地覆蓋成混凝土之死地，且未顧慮周圍居民之觀感，更不用說在台北市寸土寸金的土地及都市之肺，即白白抹殺犧牲掉。</p>		
建議辦法	<p>一、 綜上，試想身為國民或各委員，能同意如此做法及行徑再由政大為所欲為濫用國家土地及資源？建請委員深切考量在地居民之需求，並請政大釋出友善鄰里之作為，共創都市計畫實質發展及需求。</p> <p>二、 建請國防部將本次都市計畫變更範圍土地之價值依市價估列，以利教育部補償相關款項至國防部，或可促進文山區之財政，興建公有設施或修補周邊道路（如萬壽路人行道等）回饋周邊居民。</p>		
申請單位回應意見	<p>1. 指南山莊變更為大專用地後，將提供部分停車空間提供鄰近居民使用。</p> <p>2. 陳情位置非本變更案範圍，其意見由政治大學參酌辦理。</p>		
委員會決議	依申請單位意見辦理。		
編號	7	陳情人	臺北市議會李議員慶元 99 年 1 月 29 日書面質詢

陳 情 理 由	書面質詢：『1、政治大學申請變更指南山莊機關用地計畫案，挑肥撿瘦，佔盡好處。2、政治大學異想天開濫拆民宅、增闢道路，引起居民恐慌。3、政治大學主導之「木柵二期重劃區與政治大學周邊地區整體規劃與改善計畫案」，既不中立又不透明。』
建 議 辦 法	<p>質詢題目：</p> <p>1、政治大學申請變更指南山莊機關用地計畫案，挑肥撿瘦，佔盡好處。</p> <p>2、政治大學異想天開濫拆民宅、增闢道路，引起居民恐慌。</p> <p>3、政治大學主導之「木柵二期重劃區與政治大學周邊地區整體規劃與改善計畫案」，既不中立又不透明。</p> <p>說明：</p> <p>一、政治大學申請變更文山區指南山莊機關用地為大專用地及保護區計畫案，挑肥撿瘦，損害指南山莊私地地主權益。</p> <p>位在文山區的指南山莊從 58 年納入機關用地，至今已 40 多年，因屬國防部軍備局用地，當時機關用地範圍內，部分未被徵收的土地地主長期來因軍事用地不能加以利用，如今政治大學欲將指南山莊機關用地變更為大專用地，竟挑肥撿瘦，將未徵收私地部份，坡度較高，且無利用價值的地方，規劃為保護區，共 2.43 公頃，排除在大專用地之外，如此一來，政大就可以免於花錢徵收，還要讓淪為「保護區」的地主永遠不能開發利用。</p> <p>本席認為，指南山莊私有地的地主從 58 年被納入軍事區域土地至今，被欺負了 40 幾年，直到 98 年 7 月 30 日政大申請變更指南山莊機關用地為大學用地後，還編列了 5.6 億土地徵購費，只是徵購的都是坡度較低，或得以整體運用的肥地，至於遭受變更為保護區土地的地主本以為多年的委屈可以獲得平反，但沒想到政大欲將其地排除徵收，規劃為保護區，如此，不但沒有徵購費，日後列為保護區更不可能加以利用，成為在這片土地邊兒，名符其實的「保護」區，豈不欺人太甚！</p> <p>坡度平坦，利用價值高的就納為政大自身的大學用地，共 8.61 公頃，發展成為政大教學空間，大肆興建學生宿舍，及蓋圖書館與資訊中心。</p> <p>二、政治大學異想天開，竟在計畫案中提出交通改善構想，想另闢道路，大肆拆除民房，枉顧當地居民權益。</p> <p>根據台北市政府在 99 年 1 月 6 日公開展覽的「變更臺北市文山區指南山莊機關用地為大專用地(國</p>

立政治大學)及保護區主要計畫案」及「擬定臺北市文山區指南山莊大專用地(國立政治大學)細部計畫案」中的交通改善計畫，提出「未來配合政大門口三角地與東西側公共設施保留地的都市更新案，以劃設新道路方式，使車行動線由道南橋進入政大後直接連通萬壽路，減少經過指南路二段的車流，道南橋及政大校門口間的指南路二段則規劃為行人徒步區。」

政大在計畫案中欲將指南路二段規畫為行人徒步區，等於企圖將指南路二段的道路成為了政大的門面徒步區，同時，政大竟異想天開的以另闢道路的方式，替代指南路二段，打算從道南橋進入政大學區範圍，不經過指南路二段，直通到萬壽路，另行開闢一條新道路，而在計畫開闢新道路上的民宅，政大竟然自私的要人家拆除，完全不顧當地住戶的權利，消息一出，當地住戶紛紛認為自家房屋要被拆除，引起恐慌，並憤怒的向本席及當地里長陳情，表示政大豈可自私的欲霸佔道路，卻犧牲當地住戶的居住權及財產權呢？要求本席替住戶討公道。

三、利害關係人政治大學得標「木柵二期重劃區與政治大學周邊地區整體規劃與改善計畫案」，有瓜田李下之嫌，且黑箱作業，透明化不足。

台北市政府都發局公開招標「木柵二期重劃區與政治大學周邊地區整體規劃與改善計畫案」，最後得標的竟是利害關係人—政治大學，由政大自身規劃政大周邊地區的整體規劃與改善計畫，可想而知，日後必定好處吃盡，而且根本是自導自演，有瓜田李下之情事，本席認為此計畫案根本不適宜委託給政大。

政大在 99 年 1 月 12 日召開期初居民座談會時，僅邀請住戶與里長參加，並未邀請選區議員及社區管委會主委，就算未邀請選區議員，本席長期居住在政大周圍，也是當地居民，依舊未獲邀參加，政大表面上好像邀請居民一同參與座談會，關心當地社區的未來發展，實際上根本是黑箱作業，透明化嚴重不足。

四、綜合上述，本席要求：

- (一)政治大學欲變更指南山莊機關用地為大專用地，應將原指南山莊機關用地全部納入，絕不允許政治大學挑肥撿瘦。
- (二)有關「變更臺北市文山區指南山莊機關用地為大專

	<p>用地(國立政治大學)及保護區主要計畫案」及「擬定臺北市文山區指南山莊大專用地(國立政治大學)細部計畫案」中，和計畫案無關的交通改善計畫應全部取消公展，以免造成社區恐慌與誤解。</p> <p>(三)請都市發展局日後辦理都市計畫公聽會或是有關「木柵二期重劃區與政治大學周邊地區整體規劃與改善計畫案」之座談會，必須邀請選區議員、社區管委會及社團代表將參加，避免黑箱作業。</p>		
申請單位回應意見	<p>1. 本案經調查發現區內多為山坡地，為符合都市計畫法及土地使用管制規定，避免不當開發利用，考量坡度安全維護，坡度超過 30%以上地區應維持原始地貌，故將指南山莊南邊 3 塊坡度超過 30%以上的地區劃設為保護區。至於基地中央山坡地雖為坡度 30%以上不適合建築的地區，但因為基地周圍皆為可開發利用的土地圍繞，無法獨立分割，故本校亦將其變更為大專用地，用地變更範圍劃定係經過審慎思考。</p> <p>2. 台北市都市計畫委員會專案小組第二次會議決議將指南山莊用地全部變更為大專用地。</p> <p>3. 本案未來將配合都市更新進行地區環境調整，故提出交通改善構想計畫，若本地居民未來無意願進行都市更新，則可考量其他改善方案。</p> <p>4. 本計畫所提增闢道路構想並未位於本次計畫範圍內，不涉變更計畫內容，為避免誤解，將刪除該構想之相關內容。</p>		
委員會決議	同編號 1。		
編號	8	陳情人	陳清權
陳情理由	抗議貴都市計畫委員不公！		
建議辦法	<p>貴會做專業怎可本末倒置，指南山莊已限制周邊發展已久，現在軍方遷移，正是周邊可發展以利民。現在怎又要將周邊私人土地更改為保護區，私人土地又不是國有土地，我們已受害長久，建議指南山莊更改為保護區或公園才合適。因為國有土地一紙命令即可又不與民爭利。指南山莊上方山坡地河邊怎能有住宅大樓這是財團土地，是否有危險呢？山上蓋大樓山下卻要改為保護區是否有圖利財團之行為？</p> <p>貴委員會不要與民爭利，請高抬貴手謝謝。</p>		
申請單位回應意見	<p>1. 本案經調查發現區內多為山坡地，為符合都市計畫法及土地使用管制規定，避免不當開發利用，考量坡度安全維護，坡度超過 30%以上地區應維持原始地貌，故將指南山莊南邊 3 塊坡度超過 30%以上的地區劃設為保護區。至於基地中央山坡地雖為坡度 30%以上不適合建築的地區，但因為基地周圍皆為可開發利用的土地圍繞，無法獨立分割，故本校亦將其變更為大專用地，用地變更範圍劃定係經過審慎思考。</p>		

		2. 台北市都市計畫委員會專案小組第二次會議決議將指南山莊用地全部變更為大專用地。	
		3. 對於指南山莊現有自然景觀狀態，將結合現有老樹劃設生態景觀區，以開放式校園規劃，提供師生及社區居民使用。	
委員會決議		同編號 1。	
編號	號	9	陳情人 林樂善、嚴張滿、林麗蓮、林家青、林家璽
陳情理由	強烈反對將指南山莊部分機關用地變更為保護區。		
建議辦法	<p>1. 這些土地幾十年前就已經劃設為機關用地，一劃幾十年沒有依照應有的程序徵收這是政府相關單位的失職是政府對不起這些地主，現在又要變更成大專用地了，結果大筆一揮這邊又變成保護區，有認真為這些地主考慮過嗎？變成保護區後要這些地主拿這些土地能做什麼？請規劃的單位好好想一想有沒有站在這些地主立場想過？完全不考慮民眾的權益難怪現在政府滿意度越來越低。</p> <p>2. 如果真的要用到這些土地就應該全部變更，如果不需要用到這些土地請將這塊地讓給其他有需要用到的單位。</p>		
申請單位回應意見	同編號 8		
委員會決議		同編號 1。	
編號	號	10	陳情人 羅珮玉
陳情理由	反對『變更臺北市文山區指南山莊機關用地為大專用地（國立政治大學）及保護區主要計畫案』中將指南山莊部分土地變更為保護區。		
建議辦法	<p>本人土地位於指南山莊，該土地 20 幾年來被軍方無償使用，如今欣聞政治大學有意將指南山莊變更為學校用地，使政大校園更完整，此為美事一樁本人非常贊成。然而此計畫中，政治大學只取用他們想要的土地將其他土地街規劃為保護區，本人土地亦被劃為保護區，實在情何以堪，多年來已被軍方無償使用，難道如今仍要無償作為政治大學做好水土保持及公共安全？懇請貴單位考量土地持有者心酸，讓整個指南山莊都作為學校用地，本人願意分期收取土地補償款，或者，請貴單位將本地維持機關用地，並由臺北市政府編列預算徵收，本人了解水土保持與公共安全之重要性，但這需要政府來負擔，請貴單位不要犧牲地主的權益，謝謝。</p>		
申請單位回應意見	同編號 8		
委員會決議		同編號 1。	

討論事項 二

案名：變更臺北市大安區復興段一小段 490 地號等 21 筆土地為同小段 490 地號等 13 筆土地更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於大安區敦化南路一段以西、忠孝東路四段 101 巷以東、敦化南路一段 160 巷以南及敦化南路一段 109 巷以北所圍街廓之北側，計畫面積 1,811 平方公尺。
- 二、本案更新單元土地使用分區為敦化南北路特定專用區（A 區）。現況 1 樓多做為商業使用，二樓以上為住宅使用。更新單元內共計 6 棟合法建築物，皆為 4 層樓加強磚造建築物，均於民國 55 年前建築完成。
- 三、本件係市府以 99 年 8 月 13 日府授都新字第 09931179600 號函送到會。
- 四、申請單位：安信建築經理股份有限公司。
- 五、辦理單位：臺北市政府。
- 六、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5 條、第 6 條、第 8 條、第 11 條及臺北市都市更新自治條例第 15 條。
- 七、本更新單元劃定業經市府審查符合「臺北市都市更新自治條例」劃定基準及環境評估標準。
- 八、本案提經 99.8.18 第 614 次委員會議審議獲決議，並於第 616、617 次委員會宣讀修正紀錄為：
 - （一）本案變更更新單元劃定範圍原則同意，惟計畫公告前仍應完成下列事項：1、請申請單位採雙掛號方式，告知本次遭剔除於更新單元範圍之權利關係人有關經剔除後之權益變更與調整（如土地使用之加級等）。2、前項之權益變更與調整情形，請市府都市更新處協助申請單位擇期於當地召開說明會，明確告知相關之權利關係人。

(二) 本案比照討論事項十二之處理方式，於說明會召開後 15 日內，如有其他權利關係人提出異議，則須再提報本會討論。

九、案嗣經市府都市發展局以 99.10.1 北市都授新字第

09931797200 號函示說明：「申請人業於 99 年 9 月 10 日召開說明會，陳情人於 99 年 9 月 18 日及 9 月 21 日陳情表示安信建築經理股份有限公司與揚昇建設公司擅自將都市更新單元一分為二（A 區與 B 區），以本身利益為前提，漠視全體權利關係人之權益，並且未於說明會中充分明確告知遭剔除於更新單元範圍之權利關係人有關經剔除後之權益變更與調整，故再提請 貴會討論。」並檢送提案單到會，再提會討論。

決議：本案變更更新單元劃定範圍照案通過。

討論事項 三

案名：劃定臺北市大安區仁愛段一小段 114 地號等 16 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本案位於延吉街、光復南路 280 巷東北側街廓內，面積 3432 平方公尺。依計畫書第 1 頁敘明，更新單元西側鄰地經協調後因參與更新意願比例不高，故未納入更新單元範圍；另，更新單元東側為 89 年建築完成之五層樓建物，故亦未納入更新單元範圍。
- 二、本更新單元土地使用分區為第四種住宅區，土地及建物均為私有。
- 三、基地北側及南側退縮留設 4 公尺以上無遮簷人行道，以利人行。
- 四、本案市府 99 年 9 月 9 日以府都新字第 09931423400 號函送到會。
- 五、申請單位：張瑞芳。
- 六、辦理單位：臺北市政府。

七、法令依據：都市計畫法第 66 條；都更條例第 5 條、第 6 條、第 8 條、第 11 條；北市都市更新自治條例第 15 條。

八、本更新單元前經市府審查符合更新單元劃定基準及環境評估標準。

決議：本案更新單元劃定範圍照案通過。

討論事項 四

案名：劃定臺北市大安區通化段四小段 225 地號等 43 筆土地為更新單元

案情概要說明：

一、本更新單元位於大安區通化街以西、通化街 24 巷以北、通安街以東、通安街 19 巷以南所圍街廓之西側，計畫面積 1,266.03 平方公尺。

二、本案更新單元土地使用分區為第三種商業區（特），更新單元內皆為舊違章建築物，多為住宅使用，西側沿通安街為商業使用；東南側土地現況為停車場使用。單元內原有建物 27 棟，其中 26 棟屬違章建物、1 棟建物已拆除並作為停車場使用，建物使用年期多已將近 40 年。

三、本件係市府以 99 年 9 月 21 日府都新字第 09930965900 號函送到會。

四、申請人：合眾資產管理股份有限公司。

五、辦理單位：臺北市政府。

六、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5 條、第 6 條、第 8 條、第 11 條及臺北市都市更新自治條例第 15 條。

七、本更新單元劃定業經市府審查符合「臺北市都市更新自治條例」劃定基準及環境評估標準。

決議：本案更新單元劃定範圍照案通過。

討論事項 五

案名：劃定臺北市大安區金華段二小段 445-3 地號等 2 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於大安區和平東路一段以北、青田街以西、和平東路一段141巷以東及青田街12巷以南所圍街廓內之西北側，使用分區為第三種住宅區，面積為 589 平方公尺。本單元南側與東側 5 樓、6 樓建物（1,193 平方公尺）現為教會使用，建物狀況未達使用年限且屋況尚稱良好，無更新改建意願，未納入本案範圍。
- 二、更新單元內計有 4 棟 2 層磚造建築物，使用年期已逾 50 年。其土地權屬公有佔 3.57%，餘為私有佔 96.43%，建物權屬皆為私人，目前同意參與更新比例之土地與建物所有權人為 66.67%。本更新單元現況公私有土地夾雜難已有效應用，建物老舊，居住品質不佳、耐震、防火能力不足，人行動線不佳且缺乏停車空間。更新計畫實施後，將可改善都市景觀、強化土地使用機能與防災安全、改善窳陋環境、提供騎樓或無遮簷人行道、解決停車空間不足，有助於整體環境品質提升。
- 三、本件係市府以 99 年 10 月 8 日府都新字第 09931475700 號函送到會。
- 四、申請單位：郭珈伶 君。
- 五、辦理單位：臺北市政府。
- 六、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5、6、8、11 條暨臺北市都市更新條例第 12、15 條。
- 七、本更新單元劃定業經市府 99 年 4 月 14 日審查符合更新單元劃定基準。
- 八、本案前經提 99 年 7 月 26 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 44 次會議審議決議：「本案同意依規定申請劃定更新單元」。

決議：本案更新單元劃定範圍照案通過。

討論事項 六

案名：劃定臺北市中山區長春段二小段 797-1 地號等 47 筆土地為更

新單元

案情概要說明：

- 一、 本案位於中山區南京東路三段 89 巷以東、南京東路三段 89 巷 5 弄以南、南京東路三段 109 巷以西、南京東路三段以北所圍之街廓範圍北側。使用分區為第三種住宅區、第三種商業區(特)，面積 2,619 平方公尺。
- 二、 更新單元內計有 24 棟 2 層加強磚造建物，使用年期已逾 40 年。土地權屬 3.51%為公有土地、96.49%為私有土地，建物皆為私有。目前同意參與更新比例之土地及合法建築物所有權人約為 6.89%。本案單元內建物外觀老舊、巷道狹窄，缺乏人行步道與開放空間，亦無充足停車空間，影響防救災機能。更新計畫實施後，可配合周邊發展、改善市容，加強防救災，規劃舒適且連續性人行步道系統、營造優質商住環境，創造良好都市環境品質。
- 三、 本件係市府以 98 年 12 月 29 日府都新字第 098311602700 號函送到會。
- 四、 申請單位：賴銘傑 君。
- 五、 辦理單位：臺北市政府。
- 六、 法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5、6、8、11 條暨臺北市都市更新條例第 15 條。
- 七、 本更新單元劃定業經市府審查符合更新單元劃定基準。
- 八、 本案前經本會 99 年 2 月 25 日第 608 次大會審決：「本案更新單元範圍內西南側之公有土地部分，因涉是否與南側 11 層大樓地下車道進出有重複使用之疑義，請都市更新處協助查明，並確認調整實際適當之更新單元範圍後，再行提會審議。」。案經 99 年 3 月 22 日第 609 次大會再行討論本案略以，「…對於更新單元範圍內西南側之公有土地，是否與南側 11 層大樓地下車道進出有重複使用，其涉及後續畸零地調處程序及更新單元範圍變更調整等情事，請都市更新處予以查明確認後，再行提會審議。」
- 九、 都市發展局 99 年 9 月 10 日檢送前述審查意見之辦理情形與修正書圖資料過會續審。

決議：本案更新單元劃定範圍照案通過。

討論事項 七

案名：劃定臺北市信義區永吉段一小段 119-1 地號等 14 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於永吉路 502 巷以東、忠孝東路五段 743 巷以西、忠孝東路五段 743 巷 31 弄以南及忠孝東路五段 743 巷 21 弄以北所圍街廓西側，面積約 1,601 平方公尺。(詳第 6 頁圖 1)
- 二、本案土地使用分區為住三(建蔽率為 45%、容積率為 225%)，現有 2 棟鋼筋混凝土造合法建物。
- 三、本更新單元土地國有佔 5.89%、私有佔 94.11%，建物權屬皆為私有，國有土地管理單位為財政部國產局，其回復意見「目前無使用計畫…本處將依都市更新事業範圍內國有土地處理原則等相關規定辦理」。
- 四、本件係市府以 99 年 9 月 21 日府都新字第 09931239400 號函送到會。
- 五、申請單位：夏逸虎。
- 六、辦理單位：臺北市政府。
- 七、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5、6、8、11 條及臺北市都市更新自治條例第 15 條。
- 八、本更新單元劃定經市府審查符合「臺北市都市更新自治條例」劃定基準及環境評估標準(詳第 4-5 頁)。

決議：本案更新單元劃定範圍照案通過。

討論事項 八

案名：劃定臺北市中正區南海段五小段 519-2 地號等 39 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本案位於和平醫院南側完整街廓，面積 4836 平方公尺。

- 二、本更新單元土地使用分區為第三種住宅區，土地包括公有(0.21%)及私有(99.79%)，建物均為私有。
- 三、更新單元四周均退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道，以利人行。
- 四、本案市府 99 年 10 月 4 日以府都新字第 09936081000 號函送到會。
- 五、申請單位：陳俊堯。
- 六、辦理單位：臺北市政府。
- 七、法令依據：都市計畫法第 66 條；都更條例第 5 條、第 6 條、第 8 條、第 11 條；北市都市更新自治條例第 15 條。
- 八、本更新單元前經市府審查符合更新單元劃定基準及環境評估標準。

決議：

- 一、本案更新單元劃定範圍照案通過。
- 二、計畫書第 4 頁標題二、(二)第 1 點「…中華路 75 巷 1 弄…」，文字請修正為「…中華路二段 75 巷 1 弄…」。

討論事項 九

案名：劃定臺北市中正區南海段三小段 212 地號等 26 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於羅斯福路一段以西、羅斯福路一段 58 巷以南、羅斯福路一段 72 巷以北、羅斯福路一段 58 巷 17 弄以東所圍之完整街廓，計畫面積 1,754 平方公尺。
- 二、本案更新單元土地使用分區為第三種商業區（原屬第二種商業區）及第四種住宅區，更新單元內除臨羅斯福路一段側為商業使用外，其餘均為住宅使用。單元內建築物共計 13 棟，其中鋼筋混凝土造共 9 棟，6 棟為屋齡超過 30 年之房屋，2 棟屋齡 20 年以上，1 棟 15 年建物，其餘 4 棟為民國 44 年

以前興建完成之木、磚造建築物，屋況老舊，有礙都市觀瞻。

三、本件係市府以 99 年 10 月 11 日府都新字第 09931653000 號函送到會。

四、申請人：呂美樺。

五、辦理單位：臺北市政府。

六、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5 條、第 6 條、第 8 條、第 11 條及臺北市都市更新自治條例第 15 條。

七、本更新單元劃定業經市府審查符合「臺北市都市更新自治條例」劃定基準及環境評估標準。

決議：本案更新單元劃定範圍照案通過。

討論事項 十

案名：劃定臺北市萬華區漢中段一小段 41 地號等 29 筆土地為更新單元

案情概要說明：

一、本更新單元位於漢中街以東、漢中街 171 巷以北、漢中街 147 巷以南及漢中街 147 巷以西所為完整街廓，面積約 1,603 平方公尺。(詳第 6 頁圖 1)

二、本案土地使用分區為商四(建蔽率為 75%、容積率為 800%)，現有 21 棟建物，除 1 棟 77 年建築之 11 層樓建物外，其餘多為 2 至 4 層使用年期逾 20 年的加強磚造建物。

三、本更新單元土地、建物權屬皆為私有，本案位於「總統府後地區建築物高度管制」之 A、B 區，建築物絕對高度不得大於 50 及 56 公尺。

四、本件係市府以 99 年 10 月 11 日府都新字第 09931695200 號函送到會。

五、申請單位：卓瑞娥。

六、辦理單位：臺北市政府。

七、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5、6、8、

11 條及臺北市都市更新自治條例第 15 條。

八、本更新單元劃定經市府審查符合「臺北市都市更新自治條例」劃定基準及環境評估標準（詳第 4 頁）。

決議：

- 一、本案更新單元劃定範圍照案通過。
- 二、計畫書第 8 頁規劃構想圖易生誤解，請依比例修正。

討論事項 十一

案名：變更臺北市內湖區成功路五段大湖公園北側部分保護區及道路用地為社會福利特定專用區主要計畫案

案情概要說明：

- 一、本計畫區位於臺北市內湖區大湖公園北側，面臨 30 公尺寬之成功路五段，行政轄區屬內湖區大湖里，分為南北二基地，並以內部聯絡道路予以連接，計畫面積合計約 46,198 平方公尺。
- 二、財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會秉持「取諸社會、用諸社會」之理念，配合政府落實心靈改造、祥和社會之福利國家政策，為提昇回饋大臺北都會區之民眾及拓展未來會務之所需，規劃於臺北市內湖區成功路五段大湖公園北側土地設立「慈濟內湖社會福利園區」，設置國際志工發展中心、救災調度與訓練中心及社會教育中心，提供慈善、教育、文化等社會福利事業。全案歷經多次溝通、協調，並獲共識，爰提本計畫案。
- 三、本件係市府以 94 年 3 月 31 日府都規字第 09412537203 號函送到會，並自 94 年 4 月 1 日起公開展覽三十天。
- 四、公民或團體所提意見：如後綜理表。
- 五、申請單位：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會
- 六、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第三款。

七、本案辦理經過：

（一）94年6月8日本會第543次委員會議決議：

本案請黃委員武達、張委員桂林、黃委員書禮、陳委員武正、顏委員愛靜、黃呂委員錦茹、張委員樞、蔡委員淑瑩、蘇委員瑛敏、林委員聖忠組成專案小組，並請黃委員武達擔任召集人針對本案使用計畫、交通、水保、回饋、保護區開放原則及慈濟與環境的基本理念等議題詳予討論後，再提委員會議審議。

（二）94年6月17日專案小組前往現場會勘。

（三）94年7月8日第一次專案小組審查會議結論：

- 1、本案區域排水問題請規劃單位續就居民所補送陳情書內容及提高設計標準再做考量與回應，並向當地居民進行詳細說明與溝通。
- 2、為順應現有地形與坡勢所規劃之南北基地間之聯絡道路，建議局部採橋樑式架構銜接以避免挖填土方過量。
- 3、隧道口外側原已徵收之道路用地擬撤銷徵收乙節，請補充於計畫說明書中載述「若涉及道路安全需求時，應無條件提供做相關交通安全設施之使用」。
- 4、有關上次會勘結論尚未完成討論事項，於下次專案小組會議審查時併上述結論續行討論。

（四）94年7月29日第二次專案小組審查會議結論：

- 1、本案請都市發展局、慈濟基金會利用一個月左右的時間，從都市計畫的角度再重新檢討本案由保護區（早年為湖泊經填土而來）變更為社會福利特定專用區之合理性，並連帶思考其容積率、建蔽率調整之可能性。
- 2、為利本案之審查，請都委會再加邀二位具水土保持或地質專長之專家學者參與本專案小組協助審查，相關水土保持規劃書請申請單位提供參考。
- 3、本案交通影響評估及交通維持計畫須補強部分，請規劃單

位依交通局研提之書面意見併下次會議補充說明。

(五) 94 年 8 月 9 日本案依第二次專案小組審查結論，簽奉本會兼主任委員批核，加邀陳教授宏宇、廖委員洪鈞參與本專案小組協助審查。

(六) 94 年 10 月 31 日第三次專案小組審查會議結論：

- 1、本申請案相關資料如交通影響評估、水土保持規劃書等，請規劃單位依據最新資料全面更新以符實際需求。
- 2、本案建築量體及景觀模擬，請規劃單位配合提供俾便審議參考。
- 3、本案回饋計畫應明文化、具體的條列。
- 4、本案容積率部分請規劃單位再做深入研析，檢討是否仍有調降的空間。
- 5、本案細部計畫中應予補充劃設適當、必要的公共設施。
- 6、前述各項補充說明資料請規劃單位彙整後函送都委會，俾續行召開專案小組審查會議。

(七) 94 年 12 月 28 日第四次專案小組審查會議結論：

- 1、本案都市計畫變更之審議應分二階段處理，即主要計畫保護區變更為社會福利特定專用區之適宜性先經委員會（大會）原則同意後，再續予討論、審查細部計畫之內容。
- 2、有關本案開發之適宜性及開發強度等問題，請市府都市發展局邀請環保、水保、地質等方面之專家學者續行研議新的結論後再提專案小組審查，俾便提請大會決定是否同意將保護區變更為社福特定專用區。

(八) 95 年 8 月 15 日第五次專案小組審查會議結論：

- 1、有關張委員樞所提書面意見及與會各委員所提意見，請慈濟基金會整理後於下次專案會議進行回應與說明。
- 2、本開發案中民眾所關心之水土保持等議題，慈濟基金會應給予承諾和保證。
- 3、本案建議應提供具空間互動之回饋設施給內湖地區民眾所使用。

(九) 95 年 10 月 11 日第六次專案小組審查會議結論：

- 1、依發展局說明本案係經市府相關單位多次研議後提案，獲政策上認可支持，並採個案變更方式辦理。
- 2、本案請慈濟及發展局再行研商，依規定提列回饋內容及敦親睦鄰的具體措施，並提出具體明確的管理辦法。
- 3、本案容積率部分至少應再予調降至 120%。
- 4、建議市府相關單位應就本區域所涉及二大水系之防洪計畫進行全面檢討，以保障周邊農民的工作權和財產權。
- 5、本案請慈濟進行環評內容與目前各項環境改善措施差異性，做一詳細比較，再進一步討論環評作業，以符委員期待與要求。
- 6、同意林委員聖忠（鍾弘遠代）發言列入紀錄：「1、不宜變更坡地他用。2、量體限制將如何？3、本案宜列入保護區通盤檢討，不宜個案討論，或者宜針對整個集水環境之檢討」。
- 7、前述各項決議與說明請規劃單位彙整後，續提下次專案小組會議討論；下次專案小組會議併邀請市府環保局列席。

(十) 95 年 12 月 4 日第七次專案小組審查會議結論：

- 1、本次會議紀錄詳實載錄委員發言摘要，並須先檢送委員認可。
- 2、本案經七次專案小組討論，正反意見定型，無必要再開專案小組，因此請發展局協助規劃單位就回饋、政策、量體、安全等議題做進一步溝通與修正後，檢送修正後計畫內容提大會審議。
- 3、本案細部計畫俟主要計畫審議通過後，再依規定程序審議。

(十一) 96 年 5 月 11 日本會第 568 次委員會審議，獲決議「本案採加開討論會方式，就委員所關切多項議題先行釐清後，再續提委員會審議」。

(十二) 96 年 6 月 14 日本會召開第 1 次討論會議，摘錄委員發意見。

(十三) 96 年 7 月 13 日本會召開第 2 次討論會議，案經出席委員

討論並達成數點共識。

- 1、有關台北市保護區使用政策與定位之檢討，因本市目前並沒有要全面開放保護區及尋求更多可建築用地，故不宜進行全面性的通盤檢討而採個案方式進行詳細審議。
 - 2、本變更案在滿足周圍環境防洪、排水、通路、地形及建築量體與視覺景觀等適當條件下，是可以加以考慮而非完全排斥的。
 - 3、就市府而言，因其為保護區用途變更，未來將要求在公共設施上必須做回饋，以確保該部分不會被限制使用，其維護管理可以委託，惟產權仍須歸市府所有。
 - 4、本案變更先決條件為北側農地積水問題必須完全排除，包含排水量與排水通路高程等問題。
 - 5、本案量體（包含容積率、建蔽率）之調降，請發展局依委員所提意見，就扣除 40%公設後之基地容積進行試算後送請委員先行了解並提下次會議討論，原則朝南基地無排水問題可容納較高密度，北基地則考量保育、景觀、滯洪池之設置採低密度開發方式檢討配置。
 - 6、有關環境影響評估法之適用，依法令規定辦理。
 - 7、請都市發展局依上述委員共識，分項整理出具體條件及需求，供開發單位考量及回應。
 - 8、下次討論會邀請慈濟就相關要求進行回應與說明。
- （十四）99 年 9 月 28 日本會召開第 3 次討論會議摘要：
- 1、本案經與會委員的討論，建議未來可朝比照貓空地區開發許可的模式努力。
 - 2、為加強說明計畫的合理性、必要性及變更的正當性，除之前所提條件，並請提供如聯合國等單位所表揚之具體事蹟及志工之表現、清楚告知現階段土地使用內容為何、及早期填土後，慈濟才接手使用等問題之釐清。
 - 3、本案請補充說明計畫變更後，提供通路讓裡側公共設施用地得以提供附近居民使用之效益。

4、細部計畫部份請先依照現況之使用進行劃設，後續之開發計畫問題納入未來的開發審查。

5、有關回饋部份，應優先考量其土地開發及所提供設施對外部環境是否更好、更友善，並滿足對環境所造成的負擔能自行解決。故建議本案於計畫變更層次之回饋，著重對市府公共設施開放性之改善，至於未來開發許可層次所需之回饋則納入未來開發計畫審查配合細部計畫變更審議再做承諾。

6、全案文件整理妥適後即續提委員會（大會）討論。

八、市府都市發展局依上述結論以 99 年 10 月 18 日北市都規字第 09937820100 號函送修正後計畫書到會，提請委員會審議。

決議：

- 一、本案仍應就環保及水保等議題補充詳細說明資料併細部計畫提下次會議再做討論與確認。
- 二、有關黃委員麗玲就本案主要計畫變更表達反對立場並要求於紀錄中註記，委員會予以同意註記。

參、臨時提案

案名：劃定臺北市士林區百齡段三小段 383-1 地號等 4 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於士林區福港街、福港街 210 巷、通河東街一段 130 巷、福港街 160 巷所圍範圍之街廓東南側，計畫面積 2016 平方公尺。
- 二、本案更新單元土地使用分區為第三種住宅區，現況以住宅及停車使用為主。更新單元內共有 1 棟 RC 建築物，為屋齡 30 年以上之建築物。
- 三、本件係市府以 99 年 6 月 11 日府都新字第 09930853800 號函

送到會。

四、申請單位：黃福源。

五、辦理單位：臺北市政府。

六、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5 條、第 6 條、第 8 條、第 11 條及臺北市都市更新自治條例第 15 條。

七、本更新單元劃定業經市府審查符合「臺北市都市更新自治條例」劃定基準及環境評估標準。

八、99.7.23 本會第 613 次委員會議（續會）審議決議：本案同意市府所提建議，就範圍內私有土地及合法建築物所有權人數及其面積與同意參與更新比例等基本資料查明釐清後，再提會審議。

九、案經市府依上述會議決議完成資料調查，續以 99.10.19 府都新字第 09931798300 號函送修正後計畫書圖到會，提請委員會續審

決議：本案更新單元劃定範圍照案通過。

肆、散會（17 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 619 次委員會會議			
時 間：99 年 10 月 25 日（一）下午 14 時 00 分			
地點：市政大樓 8 樓西南區委員會會議室			
主 席： <u>許文元</u> 紀錄彙整： <u>陳福隆</u>			
委 員 簽 名		委 員 簽 名	
楊副主任委員錫安	(請假)	陳委員小紅	
張委員桂林	(請假)	吳委員光庭	(請假)
郭委員瓊瑩	(請假)	林委員楨家	<u>林楨家</u>
陳委員武正	(請假)	沈委員英標	<u>沈英標</u>
邊委員泰明	<u>邊泰明</u>	簡委員伯殷	<u>簡伯殷</u>
吳委員清輝	(請假)	邱委員大展	<u>邱大展</u>
洪委員寶川	<u>洪寶川</u>	陳委員雄文	<u>陳雄文</u>
李委員素馨	(請假)	倪委員世標	<u>倪世標</u>
洪委員鴻智	<u>洪鴻智</u>	羅委員孝賢	<u>羅孝賢</u>
黃委員麗玲	<u>黃麗玲</u>	羅委員俊昇	<u>羅俊昇</u>

列席單位	職稱	姓 名	聯絡電話
都市發展局		<u>許文元</u>	
		<u>江福國</u>	
交通局		<u>杜怡和</u>	
財政局			
文化局		<u>李宜男</u>	
都市更新處		<u>方安晏</u>	
建築管理處		<u>高彩龍</u>	
環境保護局			
大地工程處		<u>黃文水</u>	
新工處		<u>郭玉仙</u> <u>郭振中</u>	
水利處		<u>曾雅慧</u> <u>林品權</u>	
國有財產局			
國立政治大學	投工	<u>林益聖</u>	
國防部軍備局		<u>梁倫</u>	
慈濟基金會	副總幹事	<u>林樂小</u>	
"	主任	<u>林敏莉</u> <u>鍾錦華</u>	
本會		<u>董文光</u> <u>張立立</u> <u>劉安晏</u>	

2 高麗 福隆 董文光 董若華