

臺北市都市計畫委員會第 757 次委員會議紀錄

時間：中華民國 108 年 10 月 31 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：彭兼主任委員振聲

彙整：郭泰祺

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

- 一、「臺北市大安區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案」及「臺北市大安區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」(安和生活圈公民團體陳情涉及瑞安街及東側道路用地議題、臺北音圖中心北側街廓訂定都市設計準則及變更編號細師 2)
- 二、修訂臺北市松山區西松段三小段 156 地號第三種商業區(特)土地使用分區管制規定案
- 三、變更臺北市萬華區福星段二小段 674 及 675 地號等第四種商業區為第四種商業區(特)細部計畫案
- 四、為本市興光市場 1 樓部分空間規劃為「私立兒童安置及教養機構」及「里民活動空間」申請於市場用地多目標臨時使用案

壹、審議事項

審議事項一

案名：「臺北市大安區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案」及
「臺北市大安區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」
(安和生活圈公民團體陳情涉及瑞安街及東側道路用地議題、臺北音圖中心北側街廓訂定都市設計準則及變更編號細師 2)

案情概要說明：

一、申請單位：臺北市政府

二、法令依據：都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法

三、計畫緣起

自臺北市實施都市計畫以來，大安區尚未辦理行政區都市計畫通盤檢討，故有必要透過都市計畫通盤檢討，使都市空間機能與發展型態符合市中心都市活動的需求，市府爰依都市計畫法第 26 條規定辦理通盤檢討。

四、計畫內容：詳公展計畫書圖。

五、公開展覽：

(一)本案主要計畫、細部計畫自 107 年 9 月 21 日起至 107 年 10 月 30 日止公開展覽 40 天，並以 107 年 9 月 20 日府授都規字第 10760254184 號函送到會。

(二)本案市府於 106 年 10 月 11 日舉辦公展前地方說明會。

(三)本案市府於 107 年 10 月 2 日舉辦公展說明會。

六、公展期間公民或團體陳情意見：本案公展期間迄今本會接獲公民或團體陳情意見綜理表編號共計 152 件。

七、本案審議歷程：

- (一) 本案經提 108 年 3 月 21 日第 744 次都市計畫委員會會議報告(簡報會議)，決議組成專案小組。
- (二) 專案小組於 108 年 4 月 19 日、108 年 7 月 25 召開兩次會議。
- (三) 全案經再提 108 年 8 月 22 日第 753 次都市計畫委員會會議審議，除公民團體陳情意見綜理表安和 2、安和 3 外，其餘決議修正通過。

八、市府於 108 年 10 月 16 日以北市都規字第 1083095506 號函送會議資料到會續審，提請審議議題包括：

- (一) 綜理表編號安和 2、安和 3、安和 4(第 753 次委員會後新增)涉及瑞安街及東側道路用地議題。
- (二) 臺北市音樂及圖書中心基地北側街廓訂定都市設計準則，該議題業提 108 年 10 月 3 日第 756 次委員會會議報告完竣。

決議：

- 一、本案依以下幾點及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。
 - (一) 同意依市府本次會議說明部分採納綜理表編號安和 3 之公民團體陳情意見，於細部計畫書內容「其他規定」項下新增第(十)點，「瑞安街兩側基地得依瑞安街實際道路寬度併計計畫道路作為臺北市土地使用分區附條件允許使用標準之臨接道路寬度認定」。
 - (二) 增訂臺北市音樂與圖書中心北側街廓都市設計管制規定，納入都市設計審議範圍，後續依程序補辦理公開展覽。
 - (三) 原 108 年 8 月 22 日第 753 次都市計畫委員會會議同

意市府所提變更編號細師 2，變更「第三種住宅區」為「公園用地」，採納綜理表編號師大 139、師大 140 之公民團體意見，基於市府公園處業與財政部國有財產署北區分署訂有契約載明不得變更為公共設施用地，且涉及國防部政治作戰局「國軍老舊眷村改建計畫」土地，故同意不予變更為公園用地。

(四) 變更編號主臺 9，福興營區內道路由「道路用地」變更為「軍事機關用地」，確認變更地號為大安區辛亥段五小段 231、232(部分)、233、236(部分)、246 地號等 5 筆土地。

二、本次公民或團體陳情意見綜理表編號安和 3 及師大 139、140 依以上第一之(一)、(三)，編號安和 2(部分)及安和 4 依本次會議市府所送補充會議資料之回應意見辦理；另綜理表編號師大 139、師大 140，市府回應說明請依委員意見修正文字。

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表
師大生活圈

案名	「臺北市大安區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案」及 「臺北市大安區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」		
編號	師大 139	陳情人	財政部國有財產署北區分署
位置	變更編號細師 2		

	 <p>大安區金華段四小段 377 地號等土地</p> 
訴求意見與建議	<p>第 1 次來文 (108 年 8 月 22 日台財產北改字第 10800236160 號函)</p> <p>1. 細部計畫細師1：本署經管金華段三小段103地號國有土地自道路用地變更為公園用地，本分署原則尊重審議結果，後續請需用機關循撥用程序辦理國有土地撥用。並請貴會協助證明是否為主計變更層級。</p> <p>2. 細部計畫細師2：</p> <p>(1) 本案範圍內涉本署經管大安區金華段四小段377、377-1、378、378-2、378-3地號5筆國有土地，使用</p>

	<p>分區為第三種住宅區，經查本案於貴會辦理公展期間並未納進細部計畫變更案內。</p> <p>(2) 次查本分署前以104年9月3日台財產北改字第10450007040號函復臺北市政府工務局公園路燈工程管理處（下稱公燈處）略以，倘經變更為公園用地，將使容許使用項目及開發強度降低且無法有效整體利用，有損國產權益，故不同意國有土地辦理變更為公園用地。並經公燈處以104年9月11日北市工公藝字第10435041600號函復略以，因本分署表示不同意變更為公園用地，故目前僅能維持現況，尚無法請臺北市政府都市發展局納入大安區都市計畫通盤檢討案內檢討辦理變更事宜。又後續本分署再以106年10月13日台財產北改字第10600279850號函及107年7月5日台財產北改字第10700181770號函復公燈處不同意變更為公園用地有案。</p> <p>(3) 本分署自104年起皆表達倘變更為公園用地，將使容許使用項目及開發強度降低且無法有效整體利用，有損國產權益，不同意辦理變更，惟貴會仍納入本案細部計畫內辦理變更，爰請說明本案變更案層級之合理性及適法性並予以刪除。</p> <p>(4) 細部計畫細師3：本案範圍涉本署經管金華段四小段62、62-9、62-10、62-11地號，據會議資料所載係自道路用地變更為第三種住宅區，惟經查閱土地使用分區線上查詢及核發系統，同小段62地號等4筆國有土地，皆為第三種住宅區，請確認該變更案變更內容及進度。</p>
委員會決議	<p>(108年8月22日第753次委員會議)</p> <p>同意市府本次會議說明新增編號細師2，變更「第三種住宅區」為「公園用地」。</p>
訴求意見與建議	<p>第2次來文</p> <p>(108年10月14日台財產北改字第10850011310號函)</p> <p>一、經查貴府前於107年9月21日辦理旨案公開展覽，據公展版主要計畫書所載主要變更計畫內無涉本署經管之國有土地。故市都委會108年4月19日召</p>

	<p>開本案第1次專案小組會議，本分署以108年4月16日台財產北改字第10800097020號函表示原則尊重，先予說明。</p> <p>二、嗣第753次市都委會所附細部計畫修正內容，貴府增列變更編號細師2範圍內，涉本署經管大安區金華段四小段377、377-1、378、378-2、378-3地號5筆國有土地，使用分區為第三種住宅區，國有土地面積合計519平方公尺，擬變更為公園用地。</p> <p>三、查本分署前以104年9月3日台財產北改字第10450007040號函復貴府工務局公園路燈工程管理處（下稱公燈處）略以，同小段377地號等4筆國有土地倘經變更為公園用地，將使容許使用項目及開發強度降低且無法有效整體利用，有損國產權益，故不同意國有土地辦理變更為公園用地。並經公燈處以104年9月11日北市工公藝字第10435041600號函復略以，因本分署表示不同意變更為公園用地，故目前僅能維持現況，尚無法請貴府都市發展局納入大安區都市計畫通盤檢討案內檢討辦理變更事宜。又後續本分署再以106年10月13日台財產北改字第10600279850號函及107年7月5日台財產北改字第10700181770號函復公燈處不同意變更為公園用地有案。</p> <p>四、又本分署與公燈處於107年4月19日所訂國有非公用土地委託管理契約（契約編號：國委管字第AA107A100043號），特約事項已載明，不得將受委託管理國有土地變更為公共設施用地或有其他降低土地使用或處分價值之情事。</p> <p>五、本分署自104年起皆表達不同意同小段377地號等5筆國有土地自第三種住宅區變更為公園用地，惟貴府於辦理旨案公展後將同小段377地號等5筆國有土地納入本案細部計畫內辦理變更並逕提市都委會審議，除違反委託管理契約簽訂係為短期提供作為綠美化（非公園）使用之原意外，亦違公平合理原則，爰本分署不同意細師2案變更案內國有土地變更為公園用地，應請維持主要計畫及細部計畫皆為第三種住宅區。</p>
市府 回應說明	<p>考量本府工務局公園路燈工程處與財政部國有財產署簽有委託管理契約，同時維護國防部政治作戰局權</p>

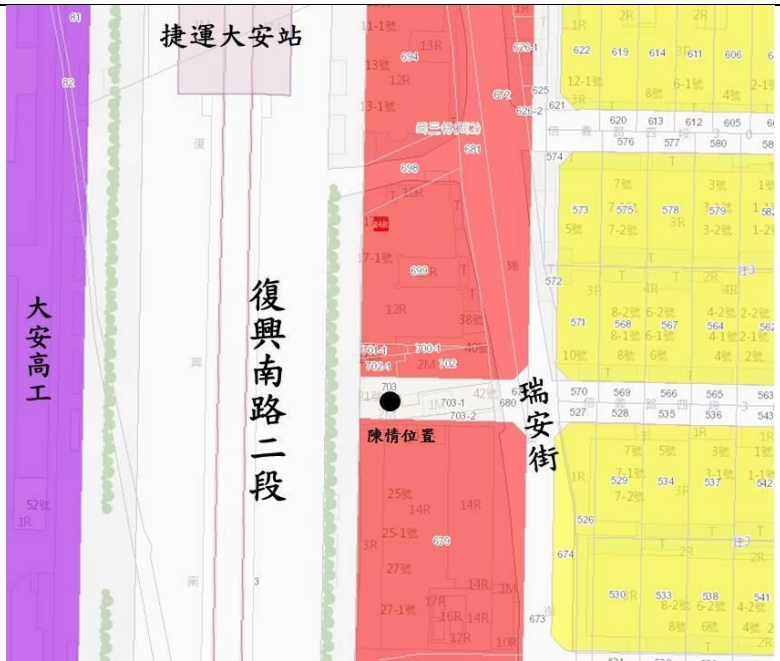
	益。基於行政機關間互信關係，刪除變更編號細師 2，維持「第三種住宅區」。		
委員會 決議	<p>(108 年 10 月 31 日第 757 次委員會議)</p> <p>一、本案依以下幾點及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。</p> <p>(一) 同意依市府本次會議說明部分採納綜理表編號安和 3 之公民團體陳情意見，於細部計畫書內容「其他規定」項下新增第(十)點，「瑞安街兩側基地得依瑞安街實際道路寬度併計計畫道路作為臺北市土地使用分區附條件允許使用標準之臨接道路寬度認定」。</p> <p>(二) 增訂臺北市音樂與圖書中心北側街廓都市設計管制規定，納入都市設計審議範圍，後續依程序補辦理公開展覽。</p> <p>(三) 原 108 年 8 月 22 日第 753 次都市計畫委員會議同意市府所提變更編號細師 2，變更「第三種住宅區」為「公園用地」，採納綜理表編號師大 139、師大 140 之公民團體意見，基於市府公園處業與財政部國有財產署北區分署訂有契約載明不得變更為公共設施用地，且涉及國防部政治作戰局「國軍老舊眷村改建計畫」土地，故同意不予變更為公園用地。</p> <p>(四) 變更編號主臺 9，福興營區內道路由「道路用地」變更為「軍事機關用地」，確認變更地號為大安區辛亥段五小段 231、232(部分)、233、236(部分)、246 地號等 5 筆土地。</p> <p>二、本次公民或團體陳情意見綜理表編號安和 3 及師大 139、140 依以上第一之(一)、(三)，編號安和 2(部分)及安和 4 依本次會議市府所送補充會議資料之回應意見辦理；另綜理表編號師大 139、師大 140，市府回應說明請依委員意見修正文字。</p>		
編號	師大 140	陳情人	國防部政治作戰局
位置	變更編號細師 2		

	 <p>大安區金華段四小段 377 地號等土地</p>
訴求意見 與建議	<p>(108 年 10 月 17 日國政眷服字第 1080009554 號函)</p> <p>一、旨揭細部計畫內細師2「潮州街48巷兩側部分第三種住宅區變更為公園用地」，內容涉有本局列管「林運祥散戶」坐落同小段382、382-1及382-2地號等3筆土地，係奉行政院核定納入「國軍老舊眷村改建土地清冊」，於「國軍老舊眷村改建計畫」係列為處分標的，處分得款挹注眷改基金；本局於107年7月6日國政眷服字第1070006235號函表達不同意國有土地變更為公園用地，並於108年5</p>

	<p>月23日國政眷服字第1080004405號函說明倘具用地需要，應依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」辦理有償撥用，合先敘明。</p> <p>二、案內3筆國有土地於標售處分前，基於地方公益使用需要，依「國軍老舊眷村改建總冊內國有土地委託管理經營改良利用租賃及借用作業要點」委託貴府工務局公園路燈工程管理處（以下稱公園處）代管維護做綠地使用，代管維護契約係6個月為1期之短期綠美化行為，並非細師2所列社區公園，併予澄清。</p> <p>三、本局不同意細師2內金華段四小段382及382-2地號等2筆國有土地使用分區變更為公園用地，請貴府維持主要計畫及細部計畫皆為第三種住宅區。</p> <p>四、副本抄送公園處，請貴處檢討案內3筆代管土地需求，倘具長期使用需要，請於109年2月15日代管維護契約到期前，依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」辦理有償撥用；若否，本局將檢討收回處分活化，提升國有土地使用效益。</p>
市府回應說明	同師大 139 市府回應說明。
委員會決議	(108 年 10 月 31 日第 757 次委員會議) 同編號師大 139 決議。

安和生活圈

編號	安和 2	陳情人	初○棟
位置	大安區大安段 1 小段 703、703-1、703-2 地號 大安區瑞安街 42 號 瑞安街原自信義路通往復興南路拿破崙大廈前為次要幹道。		

	
訴求意見 與建議	<p>第 1 次陳情</p> <p>訴求：請依法變更維持瑞安街(原安東街)已行之六、七十年之古老 8 米道路，撤銷原規劃的 4 米道路，同時在 42 號原商 2 用地，劃定為 6 米巷道，惟迄今已逾 40 多年，仍無開闢需求，應予廢止，以維人車通行順暢及公私利益。</p> <p>理由：依都市計畫法第 26 條後段對於非必要之公共設施用地，應予撤銷並變更其使用，此有明文規定。</p> <p>在地居民初○棟住瑞安街已逾 50 多年了，小民 87 高齡為重度聽障。</p> <p>第 2 次陳情</p> <p>一、首先祝賀市長連任成功，未來四年期能更上層樓。本人支持市長推動維安市政，更捍衛瑞安街(原安東街)已行之六、七十年的古老既存 8 米道路(見附證 1)，針對瑞安街現行實際路況，數十年來供人車通行的仍是 8 米保留道路，而非原計畫的四米道路〈附證 2〉，有關本案訴求已納入本市大安區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案，於公開展覽期間，本人已於 107 年 10 月 29 日親向都委會提出反映訴求意見表(見附證 3)，業經 貴會於 107 年 11 月</p>

6 日函復告知，已納入公民團體綜理表，將由委員會予以參考審議(見附證 4)。據悉原兼都委會主委之副市長林欽榮已向市長請辭，故請市長親兼貴會主委，於文到三十日內召開委員會議，裁示成立專案小組，到現場會勘。依瑞安街現行實際路況，將其變更回復原道路用地，並撤銷原 4 米計畫道路，廢止大安段一小段 703、703-1 及 703-2 等三筆道路用地，並回復原商二用地，提報大會公開審議通過，呈報內政部核定公告發佈實施。

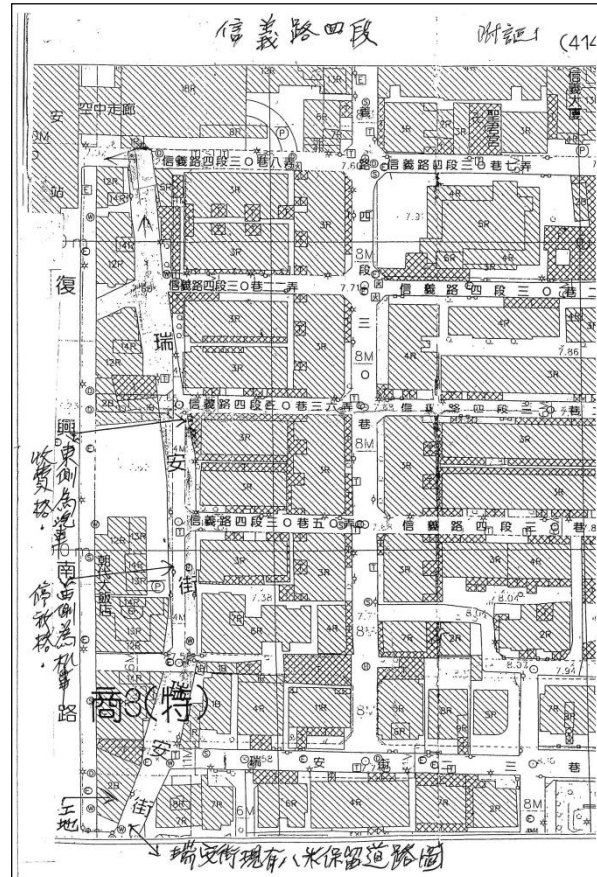
二、為確認瑞安街(原安東街)自信義路大安捷運站後方 8 弄通往復興南路臨拿破崙大樓前長約 3-4 百米寬約 8-10 米現有保留道路為本市次要幹道，並非現有巷，竟被都發局誣指為現有巷，同意其下屬建管處准許北市 103 建字第 0300 建照案，將 10 米寬的保留道路圍籬縮減 6.5 米納入其基地施築地下室及改移排水溝突出其基地約 1 尺之不法設施工程(見附證 5，共 3 張照片)，已嚴重影響交通及公共安全，一旦道路塌陷，造成意外傷害，誰來負責。

故在發此函之前，原想給林洲民局長有個反省檢討思過的機會，已於 107 年 4 月 16 日以緊急陳情書(三)已詳加說明告知(見附證 6，共 3 頁)，復經該局於 107 年 4 月 25 日函復說明三，竟將其同意建商圍籬縮減，將保留道路下方納入其基地施築地下及改移排水溝等不法所請，推給下屬建管處所有權責(見附證 7)，真是歷任局長最沒有擔當，不負責任的上司長官。

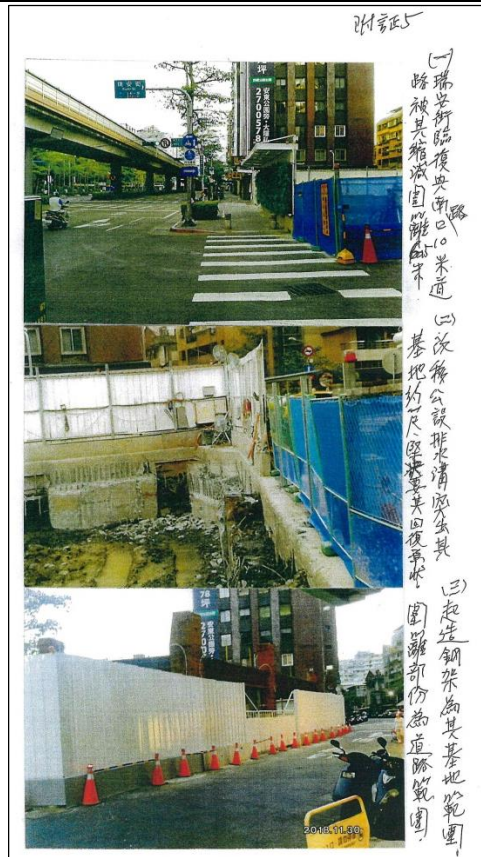
復經建管處於 107 年 5 月 28 日函復說明二，本案地下開挖施作部份，皆為申請基地範圍內，並無占用道路(見附證 8)。查針對瑞安街現有 8 米保留道路，即已視同回復公共設施用地，不論是都發局或是其下屬建管處准許的，均為不合法，除公共設施工程外，不容許任何私有設施工程占用道路下方，影響公共安全。故請市長親自下令都發局及

其下屬建管處，限其一週內通知建商全部停工，將其保留道路下方施築的地下室，及東側排水溝突出其基地約一尺不法設施工程，全部回復原狀後，再行准其動工，以維交通順暢及公共安全。

附證 1 瑞安街現有 8 米道路圖



附證 2 原 4 米計畫道路圖



附證6 緊急陳情書(三)

附證6共3頁

緊急陳情書(三)

主旨：為函復追辦貴局於107年1月30日及107年3月27日函復內容混淆不清，明顯扭曲事實真相，並未說明何日將開會結論，按貴局作業程序必須提報都委會公決，才能定案生效，更未釐清更正貴局將瑞安街現行保留道路，誣指為現有巷，同意准許北市103建字第0300號建築案圍籬納入基地施作地下及突出道路之公設排水溝約一尺之不法所請，已嚴重妨礙交通及公共安全，更危害社會動盪不安。

說明：

一、本人原想將局長您上任以來毫無理性的所作所為，向市長舉發報告，將您撤職查辦，惟經本人再三思考，願給您一次反省思過的機會，在此之前，本人已多次去局裡拜訪您，均吃您閉門羹，實在忍無可忍，故請您於文到一週內，親到瑞安街看清楚，有關瑞安街現行維持保留道路（原安東街），已行之有六、七十年之久古老既存道路，原自信義路通往復興南路至拿破崙大廈前寬約八、九米長約三、四百米，東側為市府規設為收費停車場，西側劃為機車及自行車停放格，為本市次級重要幹道，已符合前都委會第381次大會通過之決議，維持保留已行之數十年之八米道路，並已發揮其功能效益，而非388次會議所維持的四米道路。況數十年來，仍未打通通行，不符合實際路況，故請局長務必以瑞安街現行實際路況，將本人陳情訴求，恢復381次大會同意，廢止瑞安街42號原安東街268之6號尚未開闢之六米道路。系爭合法房屋原係前新臺省府辦事處，建造於44年後配給該府籍

立法委員阿不拉所有，57年2月初出賣給千君，同時分割一半出賣給本人。系爭土地係該府向國產局借用，惟在62年間市府開闢復興南路時，本路段沒有規畫進去，僅在瑞安街部份路段劃定一條四米道路，同時在本人建物下面原商二建地劃定一條六米巷道，數十年以來既不能改建，又不能辦商業登記，使本人無端遭受財產損失約四、五千萬，如換您局長及任何人，亦必有感同受害之苦，故請局長盡快納入當地通盤檢討，提報都委會討論通過，而公告發布實施，以維本人合法權益，亦可報答市長用您之雅量。

二、有關貴局將瑞安街現行保留道路誤以現有巷同意屬下建管養，准許北市103建字第0300號建築案納入其基地施作地下室及改移排水溝不法所請，本人在此特別附加聲明，在貴局未將上述開會結論提報都委會公決前，並恢復瑞安街原道路用地之前，該現有路況即已視同公共設施用地，敬請貴局仍參照本人於107年1月2日所提陳情書(二)續行追辦，並請貴局同意本人建議，將部分道路為其私有土地，請市府優先給予徵收，以保障其土地所有權益，如其不服，可按都市計劃程序向貴局提出申請，將其納入通盤檢討，提報都委會通過才行。

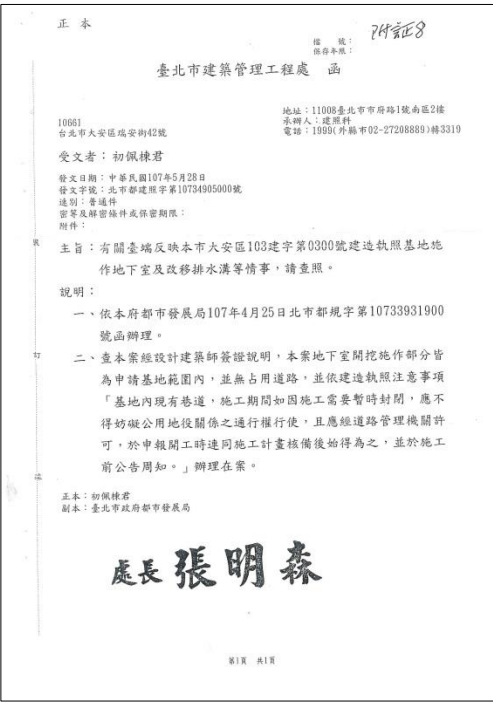
因瑞安街不是現有巷，本人為捍衛維護瑞安街的完整道路系統迄今，已逾50餘年，視同該條道路為己出，見貴局與建商割它的肉、放它血，本人心疼如刀割，不惜為其拼老命，故請局長於文到一週內撤銷其不法所請，下令其拆除圍籬，將水溝道路恢復原狀，以維人車通行順暢及公共安全。

謹呈
 都發局
 林局長洲民先生
 緊急陳情人 初佩綾
 住址 台北市大安區瑞安街42號
 中華民國一〇七年四月十六日

附證7 都發局函影本

正本
 臺北市府都市發展局 函
 地址：11008 臺北市市府路1號9樓(南區)
 承辦人：洪鈺翔
 電話：02-27208469/1999轉8271
 傳真：02-27208317
 電子信箱：xingq0128@add.taipei.gov.tw
 10661
 臺北市大安區瑞安街42號
 受文者：初佩綾君
 發文日期：中華民國107年4月25日
 發文字號：北市都規字第10733931900號
 送別：普通件
 密等及解密條件或保密期限：
 附件：
 主旨：有關臺端反映本市大安區新建工程（103建字第0300號建造執照）工程旁瑞安街現有巷問題疑義一事，復如說明，請查照。
 說明：
 一、依臺端107年4月16日陳情書(本市單一陳情系統案件編號D10-1070418-00013)辦理。
 二、有關臺端所提意見，查本市建築管理工程處前於107年3月13日辦理「『103建字第0300號建築工程』旁(瑞安街現有巷問題疑義)會勘」在案，其會勘紀錄涉及本局部分，本局前以107年3月27日北市都規字第10730022800號函復(諒達)在案。另查臺端所提之陳情事由，本局前以前開號函及107年1月30日北市都規字第10730730200號函處理回復在案，依據行政程序法第173條第2款暨本府及所屬各機關處理人民陳情案件注意事項第5點之規定，如同一事由再陳情無其他足以影響處理結果之新事證或資料補充，本案不再處理及回復。
 三、至提及北市103建字第0300號建築基地施作地下室及改移排

水溝等情事，涉及本市建築管理工程處權責，副請本市建築管理工程處卓處，隨函影送初君陳情書供參。
 正本：初佩綾君
 副本：臺北市建築管理工程處(含附件)
 局長 林洲民

	<p style="text-align: center;">附證 8 建管處函影本</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>正本：初佩琳君 副本：臺北市政府都市發展局</p> <p style="text-align: center;">處長 張明森</p> <p style="text-align: center;">第 1 頁 共 1 頁</p>
<p style="text-align: center;">第 1 次 專案小組 市府回應 說明</p>	<p>第 3 次陳情</p> <p>一、不同意本市大安區瑞安街現 8 米寬道路被縮減為 4 米，前已於 104 年 9 月 9 日會勘結論保留原狀，迄今仍未提都委會審議解決，建管處違法核發建築照，請市長一週內命令建商停工，恢復原狀，不得超出道路 1 吋。</p> <p>二、請市長於 30 天內召開都市計畫委員會審議本案，並將上述之會勘結論納入通盤檢討及公開展覽 30 天。</p> <p>三、請市長比照前市長黃大洲兼任都市計畫委員會主委，提高決策效率。</p> <p>一、查本市大安段一小段 703、703-1 及 703-2 等三筆道路用地係依本府 62 年 9 月 14 日府工二字第 41864 號「擬定復興南路、信義路、敦化路、基隆路及二號園林道路所圍地區細部計劃案」劃設「道路用地」迄今，該土地為國產署管有之國有土地。</p> <p>二、本府交通局表示該道路用地為復興南路二段、信義路四段、大安路二段及瑞安街 23 巷所圍範圍內東向西貫穿之單行巷道，有助該區域內居民連接復興南路二段，倘廢除該道路用地將導致瑞安街</p>

	<p>通行之車輛需再各往南北約 78 至 80 公尺才能通行至復興南路二段，造成地區居民在區內繞行，進而影響外圍幹道車流，爰仍維持原計畫。</p> <p>三、另瑞安街地下為具排水、防洪功能之溝渠，基地無法跨區開發，又本府 107 年 12 月 10 日公告「劃定臺北市都更新地區暨擬定都市更新計畫案」已將瑞安街周邊納入公劃更新地區範圍，且瑞安街北側已有核定都市更新事業計畫協助開闢計畫道路，有關陳情人建議將瑞安街全路段變更為道路用地部分，建議未來配合東側計畫道路逐步開闢完成後，轉作為具休閒遊憩功能、類似公園綠地之開放性空間，爰現階段仍維持原計畫不變更為道路用地。</p>
第 1 次專案小組建議意見	(108 年 4 月 19 日第 1 次專案小組會議) 依市府本次會議市府回應。
訴求意見與建議	<p>第 4 次陳情</p> <p>一、請都發局釐清瑞安街是否為現有巷？未經都市計畫委員會同意辦理廢巷前，以現有巷核准開挖道路為不合法，應督促營造商恢復原狀。</p> <p>二、請市長兼任都市計畫委員會專案小組召集人，並速召開都市計畫審查委員會審查本案，讓本人到會說明。</p> <p>第 5 次陳情</p> <p>本人曾旁聽 108 年 3 月 21 日都委會第 744 次委員會及 108 年 4 月 19 日大安通檢第 1 次專案小組會議，並於會上登記發言，陳情撤銷連接瑞安街及復興南路之 6 米計畫道路，但會議決議及市府處理方式讓我非常不滿，建議都委會委員應該邀請相關單位及本人現場會勘，謹慎評估後再作決議。</p>
市府回應說明	同第 1 次專案小組市府回應說明
委員會決議	<p>(108 年 8 月 22 日第 753 次委員會議)</p> <p>二、公民或團體陳情意見，除第一之(二)之 3、4 點、</p>

	<p>一之(三)之 3 點及以下幾點外，其餘依專案小組建議意見及市府本次會議所提所提回應意見辦理：</p> <p>(一) 師大路周邊住宅區放寬商業使用議題，依專案小組建議意見，在未獲地區民眾共識前，仍維持現行都市計畫規定。有關師大路周邊地區未來的發展願景，如未來多數居民能達成共識，再依程序向市府提案。</p> <p>(二) 綜理表編號師大 15 公民團體陳情意見，依專案小組建議意見辦理，惟「青田街附近地區計畫案內日式宿舍，在總量不變原則下，得採異地原貌重建…」，異地重建之範圍應予明確規範仍限於原青田街附近地區細部計畫案範圍內。</p> <p>(三) 同意依市府本次會議說明採納綜理表編號師大 134 之公民團體陳情意見，於細部計畫書內容「捌、其他規定」新增行政院人事行政總處公務人力發展學院之「機關用地」增列「旅館」之允許使用項目，並僅限於本案公展前領有建造執照及使用執照之「住宿棟」。</p> <p>(四) 綜理表編號安和 1 公民團體陳情意見，考量周邊公園綠地不足，陳情地點仍有留設公園之必要，故維持現行計畫，不予採納。</p> <p>(五) 綜理表編號安和 2、安和 3 公民團體陳情依瑞安街現行路型變更為道路用地之意見，請市府針對地區道路系統、道路周邊土地使用及建築開發權益等整體分析後再提會討論。</p>
市府 回應說明	<p>一、考量瑞安街變更為計畫道路將造成周邊衍生公、私有土地容積下降、既有及新增之畸零地無法建築、都市更新單元規模疑義、延宕都市更新推動及變更回饋等多項議題影響土地所有權人權益，且目前地區交通系統通行無礙，無變更為計畫道路之急迫性及必要性，建議維持原計畫。</p>

	二、至有關陳情人建議廢止大安區大安段一小段 703、703-1 及 703-2 等三筆地號道路用地一節，業經第 753 次大會決議維持原計畫，陳情意見不予採納。		
委員會 決議	(108 年 10 月 31 日第 757 次委員會議) 同編號師大 139 決議。		
編號	安和 3	陳情人	徐○懷
位置	<p>大安區瑞安街 5 號</p> 		
訴求意見 與建議	<p>主旨：有關瑞安街、相關都市計畫史之演變與「瑞安街 5 號」之使用限制關聯性分析</p> <p>說明：</p> <p>一、瑞安街五號建物係於民國 50 年建成，當時旁邊的瑠公圳仍在，圳旁有一條道路，為舊稱「安東街」道路之一段。</p> <p>二、民國 62 年新修復興南路時，將「安東街」分為三段，一段維持原稱至今，一段併入復興南路，另一段則於民國 64 年時命名「瑞安街」。</p> <p>三、民國 62 年第一次都市計畫細部計畫公布，將時稱安東街的部分劃為商業區，瑠公圳部分的則劃為「水利地」。</p> <p>四、民國 66 年市府向瑠公水利會購買水道所在地後填平開路，將此段瑠公圳填平後之道路與原圳道</p>		

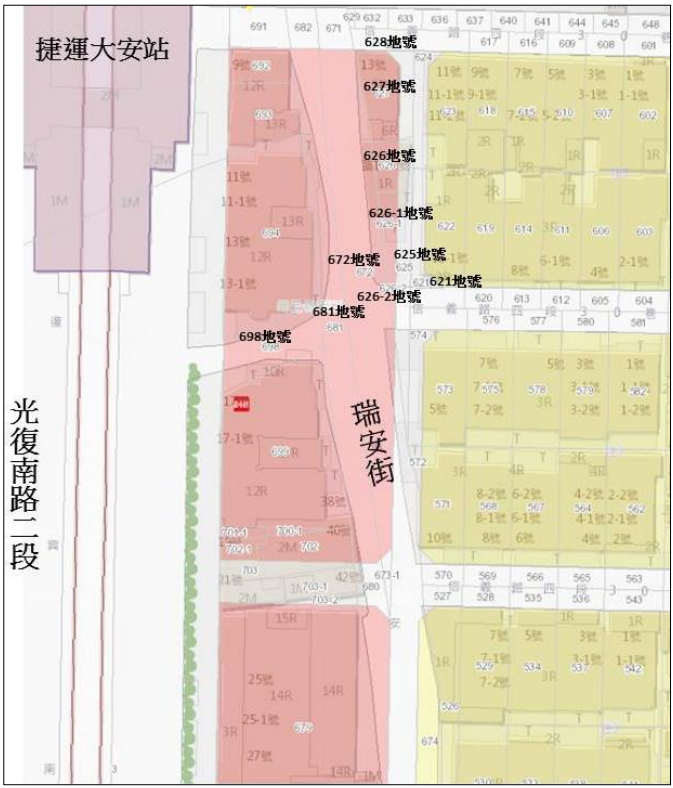
	<p>旁邊安東街道路合併，即為今日瑞安街 5 號前之道路，但都市計畫卻忘了修正，仍然保留水利地區分。</p> <p>五、民國 80 年第二次都市計畫細部計畫公布，居然仍然將既有之瑞安街土地劃為「商業區」與「水利地」，不僅無視於市府自行購置土地後填平瑠公圳水道命名之瑞安街自民國 60 年代即已存在之事實，也對日後將興建之捷運大安站的周邊土地未能預做相應之使用分區變更。</p> <p>六、民國 84 年，於瑞安街與信義路、復興南路交會處，捷運大安站終於完工啟用，成為最大的違反都市計畫道路旁土地使用分區的建物。</p> <p>七、瑞安街的歷史，含前稱安東街時期，至今已逾六十年，縱市府早已於前述之民國 66 年取得此段瑞安街土地之所有權拓成道路供每日人車通行，並於路旁劃設停車格收費，卻始終未修改都市計畫將瑞安街變更為計畫道路，致使都市計畫落後使用現況及未來發展。</p> <p>八、依據<<都市計畫法>>第 5 條規定：「都市計畫應依據現在及既往情況，並預計二十五年內之發展情形定之。」因此上列之公務單位不作為，已涉嫌公務人員之怠惰瀆職行為。</p> <p>九、再依同法第 15 條「市政計畫應先擬定主要計畫書，並視其實際情形，就左列事項分別表明之……」。</p> <p>十、又依同法第 81 條「依本法新訂、擴大或變更都市計畫時…得禁止該地區內一切建築物之新建、增建、改建，並禁止變更地形或大規模採取土石…第一項禁止期限，視計畫地區範圍之大小及舉辦事業之性質定之。但最長不得超過二年。」</p> <p>十一、綜合上列相關法規內容可知，以都市計畫之存在作為限制人民權利之依據時，依上列規定最長限期亦僅兩年而已。</p> <p>十二、另以新北市新莊區塹仔圳計畫區為例，民國 81</p>
--	---

年公布計畫後，細部計畫一直難產，經地區不同住戶與權利人抗爭，計畫內容迭經更改，迄106年新北市都發局尚將佔地一半之南區劃出計畫範圍以外，以平息民怨，適證都市計畫應與時俱進，方不致成為妨害都市發展的毒瘤。都發局以62年發布迄今根本不可能亦不會實施之都市計畫細部計畫，作為箝制認定「所臨道路」之判準，實屬不可思議的怠惰行為，也是嚴重侵害人民權利的行為。

十三、另臺北市內同樣是現實上八米寬的道路，單純依都市計畫是否劃為計畫道路，即有不同的處理結果也極不公平、恰當。例如捷運市政府站附近的忠孝東路五段15巷，道路寬度是八米，使用分區是「住三」，因為在都市計畫圖裡劃為計畫道路，沿線之建築物即可作餐館、咖啡館使用，名店「宋廚」即位於此巷道；而位於信義路南側、復興南路東側段之瑞安街，巷道寬度達十米，比忠孝東路五段15巷的寬度更寬，卻因未劃為計畫道路，沿線之建築物不能作餐館或飲料店使用，甚至對店家施以行政處分，罰款數十萬元。如此相同條件之道路，卻做完全不同的使用區分，住都局之行政作業有盡到良善管理責任嗎？

十四、經再次向大安地政事務所查證，大安段一小段672、673號地及南邊多塊目前名瑞安街之土地，其土地所有權人為台北市政府，使用分區為第三種住宅區與道路用地，如上所述，現有巷道瑞安街自民國六十餘年填平瑠公圳後與旁安東街合併後即已存在，每日供附近居民、公司行號上班族通行，臺北市政府更在路邊劃設停車位收取停車費至今已三年有餘，大安捷運站更於前述民國八十四年即已完工通車，現更加上淡水線在此與文湖線交會，上更有十數層之共構大樓，實宜速將此段瑞安街之土地，指定為

	<p>計畫道路，以符合現況，維護周遭市民生活之便利與權利。</p> <p>十五、綜上所述請 貴府住都局即先以解釋函回覆，主動解決受困之人民個案困境，再依法修訂都市計畫之疏忽及怠於執行之錯誤部分，否則陳情人唯有將過去所遭受損失走向申請國賠一途，並請國家監察機關提案，揪彈歷任失職之權責人員。情非得已之處，請諒察！</p>
市府 回應說明	<p>一、查陳情人所稱做餐館或咖啡店使用之瑞安街五號建物所臨接之瑞安街，並非臺北市都市計畫施行自治條例第二條規定(略以)：「……道路：合於下列規定之一者。(一)經主要計畫或細部計畫規定發布之計畫道路。(二)依法指定或認定建築線之巷道。」規定之道路，且該建物臨接之計畫道路僅為 4 公尺，不符本市土地使用分區管制自治條例規定「第三種住宅區」作「第 21 組：飲食業」須臨接 8 公尺寬計畫道路之規定，有關瑞安街是否符合上開 8 公尺寬計畫道路核准條件，業經最高行政法院 106 年 12 月 28 日 106 年度判字第 755 號判決在案，不涉及調整土地使用分區，建議依最高行政法院判決辦理。</p> <p>二、另瑞安街原為瑠公圳支線，地下為具排水、防洪功能之溝渠，具歷史保存意義，又本府 107 年 12 月 10 日公告「劃定臺北市都更新地區暨擬定都市更新計畫案」已將瑞安街周邊納入公劃更新地區範圍，且瑞安街北側已有核定都市更新事業計畫協助開闢計畫道路，有關陳情人建議將瑞安街全路段變更為道路用地部分，建議未來配合東側計畫道路逐步開闢完成後，轉作為具休閒遊憩功能、類似公園綠地之開放性空間，保留、維持水圳遺路之都市紋理意象，爰現階段仍維持原計畫不變更為道路用地。</p>
委員會 決議	<p>(108 年 8 月 22 日第 753 次委員會議)</p> <p>同編號安和 2 決議。</p>

市府 回應說明	<p>一、同安和 2 市府回應說明一。</p> <p>二、有關公民或團體陳情於瑞安街東側「第三種住宅區」開店不符臺北市土地使用分區管制自治條例規定須臨接 8 公尺以上道路之限制一事，考量瑞安街已供人車通行數十年，實際已與道路用地無異，民眾尚難分辨既成道路與計畫道路之區別。為維護民眾允許使用項目之權益，擬於本次通盤檢討案內敘明「瑞安街兩側基地得依瑞安街實際道路寬度併計計畫道路作為臺北市土地使用分區附條件允許使用標準之臨接道路寬度認定」，以符實際。</p>		
委員會 決議	<p>(108 年 10 月 31 日第 757 次委員會議)</p> <p>同編號師大 139 決議。</p>		
編號	安和 4	陳情人	鄭○琴、蔡○壬
位置	<p>大安段一小段 672、681、698、628、627、626、626-1、626-2、625、621 地號</p> 		
訴求意見 與建議	<p>(臺北市議會 108 年 9 月 12 日議秘服字第 10819324890 號書函轉協調會議紀錄)</p> <p>(一)檢附 108 年 7 月 10 日協調會之結論(詳如附件)。</p>		

(二)108 年 8 月 22 日第 753 都市計畫委員會上有委員建議瑞安街改為道路用地，則將招致旁邊陳情土地畸零無法建築，應將旁邊 4 公尺道路用地考量變更可建築用地，以使土地整體利用，請都發局通盤考量瑞安街是否要變更道路用地之方案。

<div style="text-align: right;"> <small>臺北市議會市民服務中心</small> <small>108. 9. 12</small> <small>單號: 1081932033</small> </div>	
五、簽到出(列)席人員 (10819320330)	
本會林議員瑞圖	<small>林瑞圖</small>
	(請加註職稱)
臺北市政府彭副市長振聲辦公室	李殘
臺北市政府財政局	朱大財 林品華
臺北市政府都市發展局	楊瑞登 何嘉福
臺北市政府工務局新建工程處	黃美惠 王昭惠 魏金正 嚴
臺北市建築管理工程處	邱平 邱平 邱平
臺北市都市計畫委員會	王山頌
王山頌建築師	
陳情人：鄭琴君	鄭琴君 王代
蔡王君	蔡王君 王代

附件

<附件>

臺北市議會市民服務中心協調鄭琴君等陳情案會議紀錄
(10819238380)

一、協調事項：為大安區(大安段一小段 672、681、698、
627、626、626-1、626-2 地號)危老重建
案，召開協調會。

二、時間：108 年 7 月 10 日下午 3 時

三、地點：仁愛路 4 段 507 號(7 樓)739 主持議員研究室

四、主持人：林議員瑞圖

記錄(整理)：臺北市議會市民服務中心



五、出(列)席人員如簽到表

六、協調結論：

108. 9. 12
單號: 10819238380

1. 陳情人所有 5 筆地號土地無法單獨改建，西側鄰接公有土地屬商業區可建築使用，惟現況為既有巷道供公眾通行，需俟廢巷程序完成後，再依相關建築管理規定續處。
2. 鄰接市有土地權屬新工處、財政局，現況為既有巷道(瑞安街)建議由該巷道土地地主向都發局申請廢巷事宜。
3. 本案土地開發宜朝都市更新方式辦理，由陳情人擬具相關廢巷、開發計畫送請市有土地權屬機關(新工處、財政局)審議同意後，再依上開結論辦理。

五、簽到出(列)席人員 (10819238380)

本會林議員瑞圖	
	(請加註職稱)
臺北市府財政局	朱大成 林昆華
臺北市府都市發展局	王 浩 王 浩
臺北市府工務局新建工程處	曹美惠 魏鈺徽
王山頌建築師	
補席: 建管處	洪崇嚴 梁心通
陳情人: 鄭琴君	鄭琴君
蔡壬君	蔡壬君
備註: 陳情人變更地址:	台北市忠孝東路
	108. 9. 12

市府 回應說明	同安和 2 市府回應說明一。
委員會 決議	(108 年 10 月 31 日第 757 次委員會議) 同編號師大 139 決議。

審議事項二

案名：修訂臺北市松山區西松段三小段 156 地號第三種商業區(特)土地使用分區管制規定案

案情概要說明：

- 一、申請單位：京華城股份有限公司
- 二、法令依據：都市計畫法第 24 條
- 三、計畫緣起：

本案係屬市府 80 年 2 月 13 日公告「『修訂台北市土地使用分區(保護區、農業區除外)計畫(通盤檢討)案』內有關八德路四段、東寧路、縱貫鐵路、八德路四段 106 巷所圍地區(原唐榮鐵工廠)土地使用計畫案」，案內規定土地使用性質管制限制「公眾服務空間」、「國際購物中心」、「國際觀光旅館」、「辦公大樓」、「文化休閒設施」、「停車場」等 6 種使用。

本計畫範圍由閒置工業區朝商業區轉型，原冀形塑北市商業核心、促進地區活絡發展，惟因基於其地理、交通區位等因素，致使本區商業動能尚無法有效群聚，土地所有權人評估已不適合發展高強度休閒購物、商業、辦公等型態之使用項目，爰依都市計畫法第 24 條規定辦理提出修訂細部計畫，申請放寬住宅使用。

四、計畫範圍及權屬：

(一) 計畫範圍及面積

本計畫範圍位於松山區八德路四段、東寧路、市民大

道五段及八德路四段 106 巷所圍街廓內，面積為 16,485 平方公尺。

(二) 土地權屬

本計畫土地為松山區西松段三小段 156 地號 1 筆土地，皆為京華城股份有限公司所有。

五、修訂計畫內容：

(一) 第三種商業區(特)允許使用項目增列住宅-(1)獨立、雙併住宅(2)多戶住宅(3)寄宿住宅。

(二) 住宅使用之容積樓地板面積不得超過本計畫區總容積樓地板面積之 50%。

六、回饋計畫：

本計畫修訂土地使用分區管制內容，放寬增加住宅使用項目，依都市計畫法第 27 條之 1 規定，得以一定金額之方式回饋，其回饋金依 $(V1-V) \times S \times R1 \times R2 \times R3 \times (1+L) \times P$ 辦理。

七、公開展覽：

(一) 本案市府自 108 年 7 月 2 日起至 108 年 7 月 31 日公開展覽 30 天，並以 108 年 7 月 1 日府都規字第 10830455254 函送到會。

(二) 市府於 107 年 7 月 17 日召開公展說明會。

八、公民或團體意見：3 件。

決議：本案因申請單位京華城股份有限公司以 108 年 10 月 25 日(108)京字第 1-0017 號函撤回，故不予審議。

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	修訂臺北市松山區西松段三小段156地號第三種商業區(特)土地使用分區管制規定案		
編號	1	陳情人	彭○華
訴求意見 與建議	<p>一、 查台北市松山區西松三小段156地號，依都市計畫法第24條規定，自108年7月1日起公展中，屬「自行變更細部計畫」之程序，該程序應依都市計畫22條細部計畫應表明的事項範圍表明時，含括「都市計畫圖」表明，縱土地權利人提出變更計畫，僅係「土地使用管制」相關內容變更。仍請將「都市計畫圖」公開展覽。</p> <p>二、 今公展缺漏「都市計畫圖」，請補公告。</p>		
市府 回應說明	查本案係由土地權利關係人依都市計畫法 24 條規定自提變更細部計畫，其內容僅涉及土地使用分區管制規定之調整及新增回饋計畫規定，尚無應以都市計畫圖表明之事項，自無公開展覽都市計畫圖之需要。		
委員會 決議	本案因申請單位京華城股份有限公司 108 年 10 月 25 日來函撤案，故不予審議。		
編號	2	陳情人	蕭○裕

松山區西松段三小段 182、183 地號
臺北市松山區八德路四段 118 之 2 號

位置

訴求意見
與建議

訴求一、增加住宅使用性質項目。
訴求二、支持本案推動，以整體細部計畫範圍檢討。
上述訴求詳細訴求理由，請詳陳情人檢附附件所示。

壹、陳情人土地資料說明

一、陳情人:蕭 ○ 裕

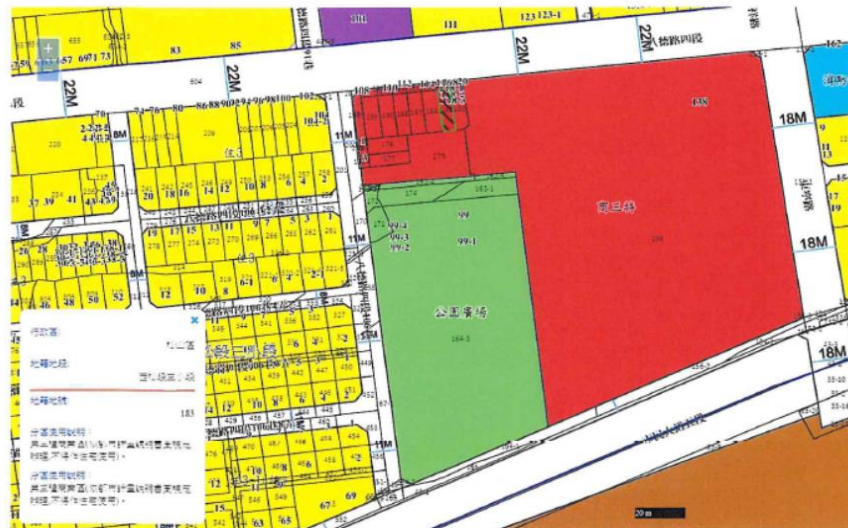
二、土地所在:位於「修訂台北市土地使用分區(保護區、農業區除外)計畫(通盤檢討)案」內有關八德路四段、東寧路、縱貫鐵路、八德路四段106巷所圍地區(原唐榮鐵工廠)土地使用計畫案」之細部計畫地區左側，為臺北市松山區西松段三小段182，183地號等兩筆持分各1/4土地，騰本面積合計113 m²持分面積共計28.25m²(詳如表一)。合法建物門牌為台北市八德路四段118之2號(詳如圖一)。

表一 陳情人土地清冊

項次	地段	地號	騰本面積(m ²)	所有權人
1	西松段三小段	182	18	蕭 ○ 裕(持分 1/4)
2	西松段三小段	183	95	蕭 ○ 裕(持分 1/4)

合計	113	蕭 O 裕(持分 1/4)
----	-----	------------------

資料來源:本陳情書彙整



圖一 陳情人所有土地產權範圍示意圖

三、陳情人土地開發管制：

陳情人土地受限於「修訂『台北市土地使用分區(保護區、農業區除外)計畫(通盤檢討)案』內有關八德路四段、東寧路、縱貫鐵路、八德路四段 106 巷所圍地區(原唐榮鐵工廠)土地使用計畫案」(民國 80 年 2 月 13 日公告實施)及「修訂『修訂台北市土地使用分區(保護區、農業區除外)計畫(通盤檢討)案』內有關八德路四段、東寧路、縱貫鐵路、八德路四段 106 巷所圍地區(原唐榮鐵工廠)土地使用計畫案」土地使用分區管制細部計畫案(第二次修訂)」(民國 107 年 1 月 18 日公告實施)等規定開發使用。

依其土地使用分區管制摘要說明，屬為第三種商業區(特)，建蔽率為 70%;容積率為 560%，使用性質僅供為公眾服務空間、國際購物中心、國際觀光旅館、辦公大樓、文化休閒設施、停車場等六種使用。

貳、陳情訴求

本次陳情人針對京華城股份有限公司位於「『修訂台北市土地使用分區(保護區、農業區除外)計畫(通盤檢討)案』內有關八德路四段、東寧路、縱貫鐵路、八德路四段 106 巷所圍地區(原唐榮鐵工廠)土地使用計畫案」

	<p>之細部計畫區內所提之「修訂臺北市松山區西松段三小段 156 地號第三種商業區(特)土地使用分區管制規定」一案，陳情二項訴求：一為「增加住宅使用性質項目」，以達地盡其利；二為「支持本案推動，以整體細部計畫範圍檢討」。說明如下：</p> <p>訴求一：增加住宅使用性質項目</p> <p>陳情人土地因威京公司(京華城股份有限公司前身；以下簡稱京華城公司)以多目標及多元化使用為由，向當時臺北市政府提出土地利用計畫，於民國 80 年由臺北市政府提出並辦理「『修訂台北市土地使用分區(保護區、農業區除外)計畫(通盤檢討)案』內有關八德路四段、東寧路、縱貫鐵路、八德路四段 106 巷所圍地區(原唐榮鐵工廠)土地使用計畫案」細部計畫案，於未諮詢及取得非京華城公司土地之其他土地所有權人意見及同意下，臺北市政府將本陳情人土地納入當時整體開發範圍並擬定細部計畫規範，將本陳情人土地變更為第三種商業區，以致本陳情人土地至迄今難以改建利用。雖後於民國 103 年「修訂『修訂台北市土地使用分區(保護區、農業區除外)計畫(通盤檢討)案』內有關八德路四段、東寧路、縱貫鐵路、八德路四段 106 巷所圍地區(原唐榮鐵工廠)土地使用計畫案」開發方式細部計畫案」及民國 107 年臺北市政府辦理「修訂 111 修訂台北市土地使用分區(保護區、農業區除外)計畫(通盤檢討)案」內有關八德路四段、東寧路、縱貫鐵路、八德路四段 106 巷所圍地區(原唐榮鐵工廠)土地使用計畫案」土地使用分區管制細部計畫案(第二次修訂)」等案件已解除本細部計畫整體開發方式之規定，但陳情人土地仍受限於細部計畫所規範之土地使用分區管制規定，僅能作為公眾服務空間、國際購物中心、國際觀光旅館、辦公大樓、文化休閒設施、停車場等六種使用性質。</p> <p>誠如上述，陳情人土地雖已無須受限由京華城公司主導及整體開發之限制，但其使用性質仍受限於細部計畫之規範，然陳情人土地於民國 80 年時就已做住宅使用，且民國 79 年「修訂台北市土地使用分區(保護區、</p>
--	---

農業區除外)計畫(通盤檢討)案」一案檢討也建議變更為住宅區，又京華城公司於本次提出之變更土地使用分區管制規定一案，其土地使用現況分析亦說明本區周邊土地商業行為多位於一樓，其餘則為住宅使用。由此，辦理歷程與現況使用情形皆說明本區應具住宅使用以符合發展趨勢。

本細部計畫範圍目前規定之公眾服務空間、國際購物中心、國際觀光旅館、辦公大樓、文化休閒設施、停車場等使用性質，非為陳情人所有土地可開發利用，誠請臺北市都市計畫委員會委員，參以本地區之過往淵源，以及現況使用發展趨勢，考量檢討增加住宅使用項目，方使陳情人改建早已頹廢不勘的建物，以讓土地有效利用及符合周邊發展情形。

訴求二:支持本案推動，應以整體細部計畫區範圍檢討

今京華城公司向臺北市政府提出「修訂臺北市松山區西松段三小段 156 號第三種商業區(特)土地使用分區管制規定」一案，其申請範圍乃位於「『修訂台北市土地使用分區(保護區、農業區除外)計畫(通盤檢討)案』內有關八德路四段、東寧路、縱貫鐵路、八德路四段 106 巷所圍地區(原唐榮鐵工廠)土地使用計畫案」之細部計畫範圍內，雖於民國 107 年「『修訂台北市土地使用分區(保護區、農業區除外)計畫(通盤檢討)案』內有關八德路四段、東寧路、縱貫鐵路、八德路四段 106 巷所圍地區(原唐榮鐵工廠)土地使用計畫案」土地使用分區管制細部計畫素(第二次修訂)」一案已解除整體開發方式，但僅針對該細部計畫之開發方式進行修訂而非公告廢除本細部計畫，並且於民國 108 年發布實施之「臺北市松山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」內柒、其他規定中第二項中，呈述「本區歷年其他已發布計畫書所載之特殊規定，除下表所列者外，其餘停止適用」，其所表列之地區仍含本細部計畫區-「『修訂台北市土地使用分區(保護區、農業區除外)計畫(通盤檢討)案』內有關八德路四段、東寧路、縱貫鐵路、八德路四段 106 巷所圍地區(原唐榮鐵工廠)土地使用計畫案」土地使用分區管制細部計畫案(第

二次修訂)」，顯示陳情人土地與京華城公司所屬西松段三小段 156 地號等仍屬同一細部計畫區，惟京華城公司於本次所提送之計畫內僅針對自有土地進行檢討，並且僅檢附京華城公司之土地變更使用同意書。

依據臺北市都市計畫施行自治條例第六條規定「依本法(都市計畫法)第二十四條…(略)..，應檢送載明下列事項之申請書及圖件正副本各一份，送市府核辦。一、申請人姓名、年齡、住址。..(略)..三、全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及其同意書。..(略)。」，京華城公司所提之變更細部計畫土地使用分區管制規定一案，是否應按法令規定補齊相關規定所需文件，並且應以整體細部計畫區為檢討範圍(涵蓋本陳情人及其他土地所有權人)，惠請臺北市都市計畫委員會委員釋疑之。

然有關京華城公司之申請，陳情人基於土地有效利用及周邊發展趨勢，係樂見本案推動並支持其立場。但基於法令規範，以及符合土地管制與規範之一致性與公平性，建議檢討範圍應以「『修訂台北市土地使用分區(保護區、農業區除外)計畫(通盤檢討)案』內有關八德路四段、東寧路、縱貫鐵路、八德路四段 106 巷所圍地區(原唐榮鐵工廠)土地使用計畫案」之細部計畫範圍為基準。故針對本案，陳情人有下列陳情訴求：

- 一、建請臺北市都市計畫委員會，針對京華城公司依都市計畫法第二十四條規定向臺北市政府提出細部計畫申請，應依臺北市都市計畫施行自治條例第六條規定，諮詢與取得本陳情人及位於本細部計畫區內其他土地所有權人等意見與土地變更使用同意書，以整體細部計畫區為檢討基準。
- 二、建請臺北市政府，針對「『修訂台北市土地使用分區(保護區、農業區除外)計畫(通盤檢討)案』內有關八德路四段、東寧路、縱貫鐵路、八德路四段 106 巷所圍地區(原唐榮鐵工廠)土地使用計畫案」之細部計畫發展，應審慎考量地區發展及切乎實際使用需求之土地利用方式來擬訂。依據都市計畫法第二十六條，由臺北市政府針對本細部計畫區辦理通盤檢

	<p>討，檢討本細部計畫之土地使用分區管制是否合乎時宜；或依都市計畫法第二十七條，因應地區發展，變更本細部計畫區之土地使用分區管制，避免人民之土地權利再次受損。</p>		
市府 回應說明	<p>一、有關陳情人建請本府依都市計畫法規定放寬本案六種使用限制意見一節，相關意見前於本府辦理之臺北市松山區通盤檢討主要計畫及細部計畫案(108 年 3 月 12 日府都規字第 10800905451 號公告實施)審議期間陳情放寬住宅使用，經本市都市計畫委員會 107 年 8 月 2 日第 732 次委員會議決議(略以)：「……有關本次通檢所提放寬使用項目之陳情意見，仍應依當時行政協議，維持現行計畫規定。」。</p> <p>二、依都市計畫法第 24 條規定，土地權利關係人為促進土地利用，得配合當地分區發展計畫，自行擬定或變更細部計畫，本案即係由該地土地所有權人依上開規定自行研擬計畫構想申請變更，並提出放寬土地使用分區管制規定之相關回饋計畫。爰陳情人倘符合資格，得依上開規定自行申請變更細部計畫，惟仍應考量都市計畫法第 27 條之 1 變更回饋相關事宜。</p>		
委員會 決議	同編號 1。		
編號	3	陳情人	<p>圓美投資有限公司(代表人：郭○華，聯絡人：林明輝)</p> <p>林○海、林○華、林○盆、陳○玲、吳○平、李○羣、林○輝、林○賢、陳○火等 9 人(委託人：李進廉)</p>

<p>位置</p>	<p>松山區西松段三小段 175 地號 松山區西松段三小段 184、185、186、187、188、189、190、191、192 地號等 9 筆</p> 
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>訴求一、應檢討回歸為臺北市土地使用分區管制自治條例內第三種商業管制或增加放寬原六種使用性質項目規範。</p> <p>訴求二、其他土地所有權人應可比照京華城股份有限公司模式自提細部計畫變更。</p> <p>壹、基本資料說明</p> <p>一、陳情人:林○海等 10 人</p> <p>二、土地所在:</p> <p>陳情人所在土地位於「修訂『台北市土地使用分區(保護區、農業區除外)計畫(通盤檢討)案』內有關八德路四段、東寧路、縱貫鐵路、八德路四段 106 巷所圍地區(原唐榮鐵工廠)土地使用計畫案」之細部計畫地區，為臺北市松山區西松段三小段 175 地號等十筆土地，合計謄本面積為 1,231m² (其相關內容詳如表 1 陳情人土地清冊、圖 1 陳情人所有土地產權範圍示意圖所示)。</p>

表 1 陳情人土地清冊

項次	地段	地號	謄本面積 (m ²)	所有權人
1	西松段三小段	175	671	圓美投資有限公司 (代表人：郭苑華)
2	西松段三小段	184	127	林●海
3	西松段三小段	185	24	林●海
4	西松段三小段	186	21	林●賢、陳●玲、 吳●平、林●盆
5	西松段三小段	187	114	林●賢、陳●玲、 吳●平、林●盆
6	西松段三小段	188	112	林●輝、李●斌、 陳●火、林●華
7	西松段三小段	189	21	林●輝、李●斌、 陳●火、林●華
8	西松段三小段	190	118	林●海、林●華
9	西松段三小段	191	22	林●海、林●華
10	西松段三小段	192	1	林●海、林●華
合計			1,231	林●海等 10 人

資料來源：本陳情書彙整



圖 1 陳情人所有土地產權範圍示意圖

三、本細部計畫之發展歷程：

表 2 本細部計畫之發展歷程彙整表

項次	計畫案名	日期文號
1	擬定縱貫鐵路以北，南京東路以南，光復路以東，基隆路以西間地區細部計畫案	62 年 12 月 31 日府工二字第 59505 號
2	擬定台北市舊市區內工業區變更使用計畫案	63 年 1 月 18 日府工二字第 386 號
3	修訂南京東路、基隆路、縱貫鐵路、光復路所圍細部計畫（通盤檢討）案	68 年 10 月 11 日府工二字第 38412 號
4	修訂南京東路、基隆路、仁愛路、光復路所圍地區（不包括信義計畫地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案	77 年 12 月 7 日府工二字第 287858 號
5	修訂台北市土地使用分區（保護區、農業區除外）計畫（通盤檢討）案	79 年 9 月 13 日府工二字第 79049926 號
6	修訂『台北市土地使用分區（保護區、農業區除外）計畫（通盤檢討）案』內有關八德路四段、東寧路、縱貫鐵路、八德路四段 106 巷所圍地區（原唐榮鐵工廠）土地使用計畫案	80 年 2 月 13 日府工二字第 80003366 號
7	修訂『修訂台北市土地使用分區（保護區、農業區除外）計畫（通盤檢討）案』內有關八德路四段、東寧路、縱貫鐵路、八德路四段 106 巷所圍地區（原唐榮鐵工廠）土地使用計畫案」開發方式細部計畫案	103 年 5 月 13 日府都規字第 10300893800 號
8	修訂『修訂台北市土地使用分區（保護區、農業區除外）計畫（通盤檢討）案』內有關八德路四段、東寧路、縱貫鐵路、八德路四段 106 巷所圍地區（原唐榮鐵工廠）土地使用計畫案」土地使用分區管制細部計畫案（第二次修訂）	107 年 1 月 18 日府都規字第 10602424800 號
9	臺北市松山區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案	108 年 4 月 25 日府規字第 10830178021 號

資料來源：本陳情書彙整

四、本細部計畫土地使用分區管制要點：

本細部計畫依「修訂『台北市土地使用分區（保護區、農業區除外）計畫（通盤檢討）案』內有關八德路四段、東寧路、縱貫鐵路、八德路四段 106 巷所圍地區（原唐榮鐵工廠）土地使用計畫案」（民國 80 年 2 月 13 日公告實施）及「修訂『台北市土地使用分區（保護區、農業區除外）計畫（通盤檢討）案』內有關八德路四段、東寧路、縱貫鐵路、八德路四段 106 巷所圍地區（原唐榮鐵工廠）土地使用計畫案」土地使用分區管制細部計畫案（第二次修訂）」（民國 107 年 1 月 18 日公告實施）等土地使用分區管制規定開發使用。

陳情人土地位於前述細部計畫內，屬第三種商業區（特），建蔽率為 70%；容積率為 560%，容許使用性質僅供為

公眾服務空間、國際購物中心、國際觀光旅館、辦公大樓、文化休閒設施、停車場等六種使用。

貳、陳情訴求與內容

有關京華城股份有限公司(以下簡稱京華城公司)所提之「修訂臺北市松山區西松段三小段 156 地號第三種商業區(特)土地使用分區管制規定」一案,陳情人立場表達支持。但對於本案檢討內容及地區發展方面,陳情人有其建議與訴求向臺北市都市計畫委員會(以下簡稱北市都委會)陳情。

陳情訴求有二點,一為「應檢討回歸為臺北市土地使用分區管制自治條例內第三種商業區管制或增加放寬原六種使用性質項目」,以符合城市發展方向;二為「其他土地所有權人應可比照京華城股份有限公司模式自提細部計畫變更」。其各項訴求原因與說明,分述如下:

【訴求一】

「應檢討回歸為臺北市土地使用分區管制自治條例內第三種商業區管制或增加放寬原六種使用性質項目」

陳情人原欲依107年1月18日府都規字第10602424800號「修訂『『台北市土地使用分區(保護區、農業區除外)計畫(通盤檢討)案』內有關八德路四段、東寧路、縱貫鐵路、八德路四段 106 巷所圍地區(原唐榮鐵工廠)土地使用計畫案」土地使用分區管制細部計畫案(第二次修訂)」一案之規定,整合完成土地相關所有權人進行開發。

今逢京華城公司向臺北市政府提出「修訂臺北市松山區西松段三小段 156 地號第三種商業區(特)土地使用分區管制規定」一案,申請變更原「『修訂台北市土地使用分區(保護區、農業區除外)計畫(通盤檢討)案』內有關八德路四段、東寧路、縱貫鐵路、八德路四段 106 巷所圍地區(原唐榮鐵工廠)土地使用計畫案」之細部計畫土地使用分區管制規定內容許使用項目,擬增加住宅使用。

經檢討地區發展趨勢,陳情人對此表達支持立場。但檢討內容若僅從商圈分布,以及周邊多為住宅使用的角度探討而提出本細部計畫區應增加住宅使用性質,似乎尚未深入且實質考量本細部計畫區未來發展的趨勢。

本細部計畫過往使用情形,從內政部國土測繪圖資服務

雲平台之資料，由民國 82 年、95 年、102 年及 106 年的國土利用調查成果觀之，本細部計畫內土地使用歷程，於民國 82 年調查之使用情形，是住宅兼工業使用共同組成；民國 95 年時，因京華城購物中心的發展，本細部計畫區漸變為商業、住兼商及住宅等三種使用；至民國 102 年時，本細部計畫區內因當時回饋之公園廣場用地，致使本區由商業、住兼商、住宅、休閒設施(臺北偶戲館)及公園綠地等土地使用情形組成，而周邊也相當多住宅兼商業使用情形；後至民國 106 年，本細部計畫區呈現商業、住宅、一般文化設施(臺北偶戲館)及公園綠地等使用組成，周邊也逐漸發展多以純住宅使用。(詳圖 2 本細部計畫區土地利用情形趨勢圖)

本細部計畫區位於忠孝敦化商圈及信義商圈之間，未來將會有臺北文化體育園區計畫(臺北大巨蛋開發案)及臺北機廠活化轉型國家鐵道博物館園區計畫(原臺鐵臺北機廠開發案)等具有文化、休閒等大型開發案，以區位條件觀之，本細部計畫區將成為商圈、文創休閒園區及宜居住宅區形成橫縱串連的中心點，其未來發展定位，應定位於支援二大商圈(忠孝敦化、信義)的商業活動、延續二大文創休閒園區(臺北大巨蛋園區、國家鐵道博物館園區)的動線，以及滿足周邊住宅區作為鄰里商業中心需求等三大定位。因此，陳情人基於上述考量，建議北市都委會針對本細部計畫其土地使用分區管制，解除僅供六種使用性質之限制，應檢討回歸臺北市土地使用分區管制自治條例中第三種商業區之相關規定。方可有效土地利用，並促進多元城市發展。

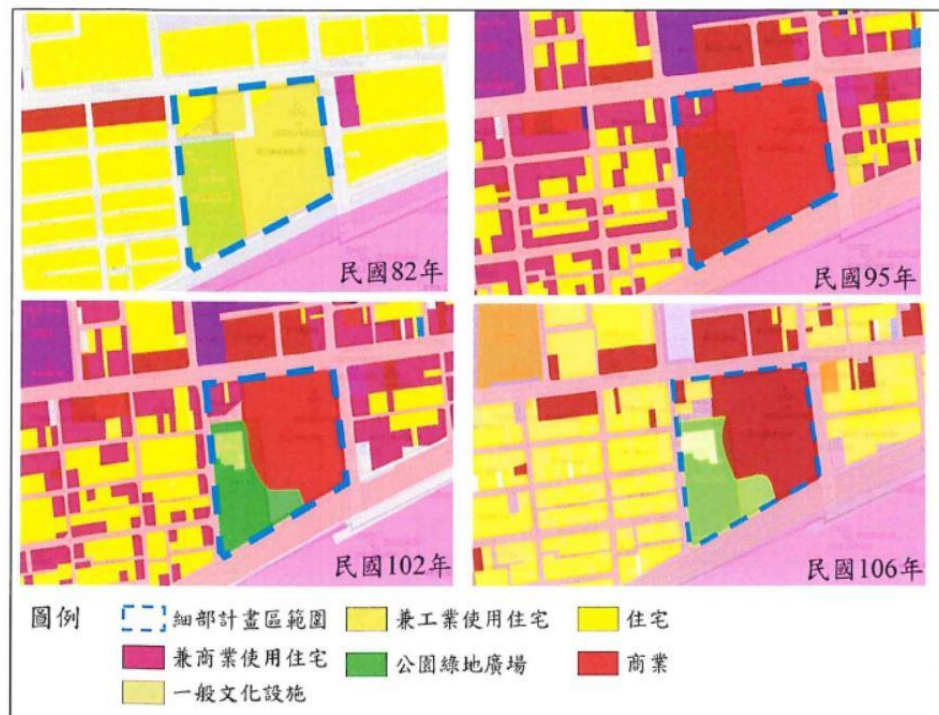


圖 2 本細部計畫區土地利用情形趨勢圖

資料來源：內政部國土測繪圖資服務雲平台；本陳情彙整。

然若市府考量本細部計畫土地使用分區管制回歸臺北市土地使用分區管制自治條例中第三種商業區之相關規定，可能與民國 80 年「修訂『台北市土地使用分區(保護區、農業區除外)計畫(通盤檢討)案』內有關八德路四段、東寧路、縱貫鐵路、八德路四段 106 巷所圍地區(原唐榮鐵工廠)土地使用計畫案」之立案原意當差異過大，以發展歷程觀之，於民國 79 年「修訂台北市土地使用分區(保護區、農業區除外)計畫(通盤檢討)案」市府原建議檢討本區為住宅區使用，後因採納京華城公司陳情且經審議通過變更為商業區並限制六種土地使用性質。發展迄今，京華城公司卻因自我經營不善並反述周邊都市發展不利大型購物中心發展條件，因而再次提出放寬土地使用性質，增加住宅使用。顯見當年都市計畫限制六種使用性質之不合理性與對小基地地主限制之不公平性。

本細部計畫原規範六種使用中之國際購物中心、國際觀光旅館等使用性質，對於計畫區內小地主限制使用方式，致無法選擇適當的開發項目有效利用土地。因此，在符合本細部計畫原立案之精神及因應時代變遷與城市發展之需求下，

應適時檢討增加放寬本細部計畫之容許使用項目，加速危險老舊建築改建，促進都市土地之有效利用，並保障窳陋地區土地所有權人之土地使用權利是有其必要性與迫切性。建議本案可考量增加放寬原六種土地使用性質，建議修訂如下表 3 說明。

表 3 建議增加放寬土地使用性質說明表

建議修訂內容	原計畫內容
<p>參、計畫內容</p> <p>三、土地使用分區管制：</p> <p>(一).第三種商業區(特)除本計畫說明書規定者外，適用「臺北市土地使用分區管制自治條例」第三種商業區有關規定，其餘未規定事項悉依有關法令辦理。</p> <p>(二).第三種商業區(特)土地使用性質管制限制僅供下列<u>八</u>種使用：</p> <p>1.公眾服務空間- (1)社教機構 (2)醫療衛生機構 (3)公眾服務停車場。</p> <p>2.國際購物中心- (1)百貨公司 (2)超級市場 (3)專賣店 (4)飲食街。</p> <p>3.旅館業- (1)一般旅館 (2)一般觀光旅館 (3)國際觀光旅館。</p> <p>4.辦公大樓- (1)金融主要、分支機構(2)一般、自由業事務所。</p> <p>5.文化休閒設施- (1)娛樂、健身服務設施 (2)文教設施。</p> <p>6.停車場。</p> <p>7.零售、餐飲業- (1)日常零售業 (2)零售市場 (3)餐飲業。</p> <p>8.住宅- (1)獨立、雙併住宅 (2)多戶住宅 (3)寄宿住宅。</p> <p>(三).第三種商業區(特)土地使用強度:建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 560%。</p>	<p>參、計畫內容</p> <p>三、土地使用分區管制：</p> <p>(一).第三種商業區(特)除本計畫說明書規定者外，適用「臺北市土地使用分區管制自治條例」第三種商業區有關規定，其餘未規定事項悉依有關法令辦理。</p> <p>(二).第三種商業區(特)土地使用性質管制限制僅供下列<u>六</u>種使用：</p> <p>1.公眾服務空間- (1)社教機構 (2)醫療衛生機構 (3)公眾服務停車場。</p> <p>2.國際購物中心- (1)百貨公司 (2)超級市場 (3)專賣店 (4)飲食街。</p> <p>3.國際觀光旅館- (1)出租客房 (2)客廳、宴會廳 (3)國際會議廳。</p> <p>4.辦公大樓- (1)金融主要、分支機構 (2)一般、自由業事務所。</p> <p>5.文化休閒設施- (1)娛樂、健身服務設施 (2)文教設施。</p> <p>6.停車場。</p> <p>(三).第三種商業區(特)土地使用強度:建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 560%。</p>

資料來源：本陳情彙整。

【訴求二】

「其他土地所有權人應可比照京華城股份有限公司模式自提細部計畫變更」

本次京華城公司係因本細部計畫區於 107 年 1 月 18 日府都規字第 10602424800 號「修訂『修訂台北市土地使用分區(保護區、農業區除外)計畫(通盤檢討)案』內有關八德路四段、東寧路、縱貫鐵路、八德路四段 106 巷所圍地區

	<p>(原唐榮鐵工廠)土地使用計畫案」土地使用分區管制細部計畫案(第二次修訂)」公告解除本區分區整體開發限制後，遂依都市計畫法第二十四條以土地權利關係人為促進其土地利用，向臺北市政府提出申請細部計畫變更。</p> <p>然京華城公司土地-西松段三小段 156 地號與陳情人土地同屬「『修訂台北市土地使用分區(保護區、農業區除外)計畫(通盤檢討)案』內有關八德路四段、東寧路、縱貫鐵路、八德路四段 106 巷所圍地區(原唐榮鐵工廠)土地使用計畫案」之細部計畫範圍，故本陳情人亦可比照京華城公司辦理模式，依都市計畫法第二十四條，以土地權利關係人身分為促進其土地利用，向臺北市政府提出細部計畫變更申請，應不可與其有差別待遇或二套標準之現象產生。</p>
市府 回應說明	同陳情編號 2 市府回應說明。
委員會 決議	同編號 1。

審議事項三

案名：變更臺北市萬華區福星段二小段 674 及 675 地號等第四種商業區為第四種商業區(特)細部計畫案

案情概要說明：

一、申請單位：松陽投資事業股份有限公司

二、法令依據：都市計畫法第 24 條

三、計畫緣起：

本計畫區位於西門町武昌街二段，土地使用分區為第四種商業區，現況為日新威秀影城使用。申請單位考量本計畫區現有建物屋齡已逾五十年，建築物及其內部設備老舊簡陋，已不符合現代化電影播放需求外，亦可能影響消費者之生命安全，規劃依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」進行改建。

惟本計畫區位於臺北市早期發展之商業中心區，周邊道路寬度狹小，且南側武昌街為徒步區，車輛僅能由北側之漢口街二段 74 巷進出。考量周邊人行步道系統及大眾運輸系統完善，另依據交通影響評估推估未來本計畫區之小汽車停車需求數量，遠低於依據「臺北市土地使用分區管制自治條例」規定檢討之法定小汽車停車位數量，為促進土地有效利用及降低對周邊交通環境之衝擊，申請單位爰依都市計畫法 24 條規定取得土地所有權人同意，申請變更細部計畫案。

四、計畫範圍與權屬：

（一）計畫範圍及面積

本計畫區位於武昌街二段以北、漢口街二段 90 巷以東、漢口街二段 74 巷所圍街廓，面積 1,653 平方公尺。

（二）土地權屬

本計畫區全為私有土地。

五、計畫內容：詳公展計畫書、圖。

六、公開展覽：

（一）本案市府自 108 年 9 月 6 日起至 108 年 10 月 5 日公開展覽 30 天，並以 108 年 9 月 5 日府都規字第 10830740334 號函送到會。

（二）市府於 108 年 9 月 25 日召開公展說明會。

七、公民或團體意見：共 1 件。

決議：

一、本案依公展計畫書、圖，及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。

二、公民或團體陳情意見，同意依市府回應說明辦理。

附帶決議：本案建議市府針對西門徒步區範圍內整體停車需求進行調查，評估是否需訂定停車位數減設原則，必要時得另案納入萬華區都市計畫通盤檢討細部計畫案內辦理。

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	變更臺北市萬華區福星段二小段 674 及 675 地號等第四種商業區為第四種商業區(特)細部計畫案		
編號	1	陳情人	彭○華
訴求意見 與建議	<p>主旨： 有關「萬華區福星段二小段 674 及 675 地號第四種商業區變更為第四種商業區(特)」變更案，諸多疑義。</p> <p>說明：</p> <p>一、申請人依都市計畫法第24條提起，臺北市行政機關仍應依都市計畫法第15、22條規定審查義務，未因係「變更」原使用分區，不依都市計畫法第15、22條規定審查。</p> <p>二、都市計畫使用分區變更，與「都市危險及老舊建築物加速重建條例」無關，該條例係探詢「瀕危建築物」(該法第1條)，非因建築物50年而認有本條例適用，係誤會。房屋老舊，得依都市計畫法第64條整建、維護原因，整修房屋內部，俾供改善後使用。修訂「停車增量」者，此涉公共利益，係建築技術規則所規定，非因個別提案都市計畫，而為個別利益變更。本案雖有吳○○交通技師評估交通影響，但受雇於申請人，所為交通評估報告為私人利益，不可能公正合理，故應委由交通部另聘專家審查，所稱西門捷運站以「電話受理接駁車」，係掩飾交通量不符標準的不恰當規劃，業主自行切結「基地內部自行滿足停車位」，不致影響外部交通顯不可能，查增加建築量體，當然會增加停車需求，而不見解決停車方案，擬重建增高樓層</p>		

	<p>建築，不顧交通衝擊，顯有不當。</p>
<p>市府 回應說明</p>	<p>一、 本案係土地所有權人依都市計畫法第24條提出申請細部計畫變更，減少地區交通衝擊與汽車旅次，將第四種商業區變更為第四種商業區(特)，本次變更僅修訂本市土地使用分區管制自治條例規定之法定停車數量，配合訂定都市設計準則以指定開放空間留設及檢討減少停車位數量可能對鄰近地區之影響，並無調整地區人口數量、使用分區強度及地區發展等議題，故尚無涉及都市計畫法第15、22條規定。</p> <p>二、 依都市計畫法第24條規定土地權利關係人得申請都市計畫變更，本案由土地權利關係人提出申請後，本府依都市計畫法第19條規定辦理公開展覽至108年10月5日，並於108年9月25日辦理說明會在案，未來尚須經本市都市計畫委員會審議決議，始得公告實施。且本市都市計畫委員會，亦有交通專業背景之委員及交通局代表，能針對本計畫之交通環境予以判斷。另申請單位表示本計畫係經專業交通技師評估及簽證，基地所衍生旅次可由基地內部自行滿足，並為響應政府鼓勵大眾運輸政策而提出因應策略，提供西門捷運站接駁是由本基地受理預約，於預約時間前往西門捷運站南側臨時停車區接送旅客，並提供使用大眾運輸之旅客各項優惠之活動，有助於減少地區交通流量及車輛進入本計畫區，可減少地區交通衝擊，惟本計畫變更內容仍須經本市都市計畫委員會審議決議後才能確定。</p>
<p>委員會 決議</p>	<p>一、 本案依公展計畫書、圖，及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。</p> <p>二、 公民或團體陳情意見，同意依市府回應說明辦理。 附帶決議：本案建議市府針對西門徒步區範圍內整體停車需求進行調查，評估是否需訂定停車位數減設原則，必要時得另案納入萬華區都市計畫通盤檢討細部計畫案內辦理。</p>

審議事項四

案名：為本市興光市場 1 樓部分空間規劃為「私立兒童安置及教養機構」及「里民活動空間」申請於市場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（社會局）
- 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：

文山區興光市場自民國 91 年取得使用執照後，原開闢作市場使用，因地處偏僻，公開招標多次流標，現為閒置狀態。該建物長期閒置，經市府市場處評估無市場用地需求，已於刻正辦理文山區都市計畫通盤檢討案內檢討變更市場用地為「社福及機關用地(供本府及相關單位公務使用)」。

市府社會局為協助外籍勞工或外籍配偶所生嬰幼兒居留、就醫、就學或生活陷困等問題，推動設置兒童安置及教養機構。考量本市場用地鄰近行政院海巡署、內政部移民署臺北市專勤隊為查緝行方不明失聯移工主管機關等地利之便，可提供民間非營利性單位進駐活化利用，於地上一層提供民間非營利性單位進駐作為「私立兒童安置及教養機構」使用，部分空間則供里民活動使用。惟經檢討案址不符都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定有關「市場用地」作立體多目標准許條件，爰依前開辦法第 3 條第 1 項第 5 款申請臨時使用。

