

臺北市都市計畫委員會第 783 次會議紀錄

時間：中華民國 110 年 9 月 9 日（星期四）下午 2 時

地點：市政大樓 N206 審議室

主席：彭兼主任委員振聲

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：

審議事項

- 一、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細部計畫案
- 二、「變更臺北市大同區大龍段一小段 264-13 地號等 25 筆土地第三種商業區（特）為交通廣場用地、道路用地為第三種商業區（特）及交通廣場用地細部計畫案」再提會修正
- 三、「配合臺北市捷運系統環狀線東環段路線工程變更沿線土地為捷運系統用地及捷運開發區主要計畫案」及「擬定臺北市捷運系統環狀線東環段路線捷運開發區細部計畫案」

壹、審議事項

審議事項一

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細部計畫案

案情概要說明：

- 一、申請人：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

本案爭議多年之容積率認定疑義，市府前依照監察院糾正文、審核意見及內政部函文意旨，以 107 年 1 月 18 日府都規字第 10602424800 號公告實施都市計畫案，明確載記本案容積率為 560%。

本案申請人前與市府研商，本計畫區重建希望透過公益性、公共性之規劃設計，並配合韌性城市發展理念，以創造臺北市新地標，帶動松山區的開發建設，故擬申請容積獎勵，經市府提臺北市都市計畫委員會 109 年 7 月 30 日第 768 次會議研議，研議意見（略以）：陳情單位與市府本次所提方案，本會予以尊重，惟後續相關容積獎勵項目都應符合公益性與對價性等通案原則，並依都市計畫法相關規定及程序辦理。申請人爰依都市計畫法第 24 條提出本次修訂細部計畫，增列容積獎勵項目並修訂土地使用分區管制等規定。

四、計畫範圍、面積及權屬

- （一）計畫範圍位於八德路四段、東寧路、市民大道五段及八德路四段 106 巷所圍街廓內。
- （二）計畫面積約 16,485 平方公尺。
- （三）土地權屬全為私有土地（京華城股份有限公司信託登記予凱基商業銀行股份有限公司）。

五、修訂計畫內容：詳計畫書。

六、公開展覽

- （一）本案自 109 年 11 月 17 日起至 109 年 12 月 16 日公開展覽 30 天，並以 109 年 11 月 16 日府都規字第 10931021584 號函送到會。
- （二）市府於 109 年 11 月 27 日召開公展說明會。

七、公民或團體意見：4 件。(詳後附綜理表)

八、本案研議歷程：

(一) 本案市府前因應京華城股份有限公司針對本計畫區 107 年 1 月 18 日公告之都市計畫內容，以及原 80 年 2 月 13 日公告計畫案內有關「允建樓地板面積得不低於原已申請執照之樓地板面積(120,284.39 平方公尺)」之適用資格疑義提案研議，經提 109 年 5 月 21 日臺北市都市計畫委員會第 765 次會議研議意見：本案歷經監察院糾正、103 年解除整體開發及 107 年都市計畫變更，具一定複雜性，請白仁德委員擔任召集人組成專案小組，並請陳情單位、市府都市發展局補充相關資料後，提專案小組詳細討論後再提會研議，其餘專案小組成員請召集人指定。【會後經召集人徵詢委員意願後請劉玉山委員、曾光宗委員、潘一如委員、徐國城委員擔任專案小組委員】

(二) 專案小組業於 109 年 6 月 20 日召開第 1 次專案小組會議研議建議意見：本案專案小組經過充分討論，對於本基地都市計畫法定容積率 560%之規定無異議，建議申請單位依照本次會議委員所提意見再與市府都發局研擬依法可行的適當補救方案後，逕提大會研議。

(三) 全案復經市府與京華城股份有限公司研商提出新增容積獎勵構想，經提 109 年 7 月 30 日臺北市都市計畫委員會第 768 次會議研議意見：

1. 本會對於 107 年 1 月 18 日公告京華城之容積率 560%無異議，至於陳情單位與市府本次所提方案四，本會予以尊重，惟後續相關容積獎勵項目都應符合公益性與對價性等通案原則，並依都市計畫法相關規定及程序辦理。

2. 專案小組會議建議陳情單位與市府研擬依法可行的適當補救方案，係基於當時行政訴訟程序尚在進行中，現本案既經行政法院判決確定駁回原告之訴，市府應無須予以補救。

九、市府於 109 年 10 月 12 日針對京華城股份有限公司擬增列之容積獎勵項目召開專家學者諮詢會議。

十、本案審議歷程：

- (一) 本案經提 109 年 12 月 24 日第 775 次委員會議決議：本案組成專案小組，就容積獎勵項目之公益性、對價性、適法性等議題詳細討論後再提會審議。請徐國城委員擔任召集人，其餘小組成員由召集人指定，委員所提建議請申請單位及市府納入檢討修正。【有關專案小組成員，經召集人徐國城委員邀請並由都委會幕僚單位逐一徵詢委員意願後，請何芳子委員、馮正民委員、黃台生委員、潘一如委員、陳明吉委員擔任專案小組委員】
- (二) 專案小組於 110 年 3 月 18 日、110 年 7 月 1 日共召開第 2 次會議。

十一、市府以 110 年 8 月 17 日北市都規字第 1103066459 號函送申請單位所提修正後申請獎勵項目及修正對照表等資料到會提請審議。

決議：

- 一、本案同意本次會議申請人所提韌性城市貢獻獎勵、智慧城市貢獻獎勵、宜居城市貢獻獎勵等項目，其合計之獎勵容積不得超過基準容積 20%。另認養復盛公園 50 年納入計畫書內載明。其餘依專案小組建議意見、公展計畫書以及本次會議補充之修正對照表修正通過。

二、有關本次會議委員所提建議，以及申請人於專案小組會議及本次會議所承諾事項，如引入建築立面垂直綠化工法與技術、綠建築與智慧建築朝鑽石級方向設計、基地與復盛公園之蓄水保水、運用 TOD 的方式改善基地交通條件等，應納入都市設計考量，後續於本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會確認。

三、公民團體陳情意見依專案小組建議意見與市府及申請單位本次會議回應辦理。

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細部計畫案		
編號	1	陳情人	羅○芝
訴求意見 與建議	京華城剛開幕時候人很多，我們鄰居大家都很高興有人潮、很繁榮，沒有想到生意越來越差，後來就連旁邊的店家也一家一家收起來，現在真的很蕭條，大家都搬走了。 看到京華城拆掉，現在要蓋新大樓，希望臺北市能支持他們快點蓋好，而且是最新式的大樓。		
市府及 申請單位 回應說明	本案係京華城股份有限公司依都市計畫法第24條規定，由土地權利關係人為促進土地利用所提細部計畫變更，擬於細部計畫內新增建築容積獎勵項目與額度，全案仍應俟本市都市計畫委員會審議辦理。		
專案小組 建議意見	(110年3月18日第1次專案小組會議) 本次委員及相關單位所提意見，請申請單位配合檢討修正並提送相關資料到會後，再安排進行第2次專案小組會議。 (110年7月1日第2次專案小組會議) 本案需討論的議題已逐步收斂，請申請單位依據本次會議委員及相關單位所提意見檢討修正並提送修正後資料予市府，		

	全案後續依程序提委員會審議。		
委員會 決議	<p>一、本案同意本次會議申請人所提韌性城市貢獻獎勵、智慧城市貢獻獎勵、宜居城市貢獻獎勵等項目，其合計之獎勵容積不得超過基準容積20%。另認養復盛公園50年納入計畫書內載明。其餘依專案小組建議意見、公展計畫書以及本次會議補充之修正對照表修正通過。</p> <p>二、有關本次會議委員所提建議，以及申請人於專案小組會議及本次會議所承諾事項，如引入建築立面垂直綠化工法與技術、綠建築與智慧建築朝鑽石級方向設計、基地與復盛公園之蓄水保水、運用 TOD 的方式改善基地交通條件等，應納入都市設計考量，後續於本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會確認。</p> <p>三、公民團體陳情意見依專案小組建議意見與市府及申請單位本次會議回應辦理。</p>		
編號	2	陳情人	林○芬
訴求意見 與建議	<p>我是住在京華城旁邊的居民，對於這次都市計畫表示支持：</p> <p>一、京華城曾經帶來地方的繁榮和居民的便利 自從京華城開幕後，京華城不但有特殊的造型，還有方便的購物中心和美食街，一直提供了居民很方便的休閒購物以及娛樂環境，我也可以抬頭挺胸並且驕傲的向親朋好友說自己住在京華城附近，當時京華城營運的時候也的確感受到人潮為附近周邊帶來熱鬧，連帶也影響了周遭店家的繁榮，例如：吉祥路與南京東路口有「京華城理容院」，引用京華城的名稱，當時生意相當風光。</p> <p>二、松山區發展需要注入新的活力 因為京華城開幕初期並無捷運系統，而信義計畫區陸續有多棟百貨公司進駐，又有便捷的板南線，因此京華城後期沒落許多，原本附近繁榮的商圈也門可羅雀，身為居民實在覺得不勝唏噓。縱使近期松山新店線已經通車，也難以吸引人潮，</p>		

	<p>附近沒有商場或是商辦、飯店等大地標，人流稀稀疏疏，身為居民親眼看到這邊由盛轉衰，感到十分可惜，需要有再次發展的新活力注入。</p> <p>三、人民引頸期盼政府投入資源再創地區繁華</p> <p>我感覺臺北市政府近幾年來都偏心於東西區發展還有熱衷於信義計畫區的開發；對於我們松山區居民相當不公平，松山區的地理位置是處於臺北市的中心位置，是相當具發展潛力的地方，相信如果市政府願意對我們松山區投入一些想法與資源，絕對可以有意想不到的美好發展，更能再創地區繁華，這個地區如果興盛發展，一定也是臺北市府很好的政績。</p> <p>四、支持改造重建，居民樂見其成</p> <p>京華城拆除後現在要改建為商辦園區，我看他們自提的都市計畫書，想要再打造臺北新地標亮點，並且認養復盛公園，如未來可以提供我們居民安全舒適、可以放鬆休息的公園和人行環境，並且能夠增加就業機會、繁榮地方，我們地方居民都願意大力鼓勵並且支持！容積獎勵的部分相信只要能有助發展，不違反法令，我們地方居民都會支持。蓋好的商辦大樓也是帶動我們松山區附近吉祥里、復盛里再發展的一個契機，身為居民，深深期待這個新的商辦地標可以再度成為我們引以為傲的榮耀，實質上更能重新繁榮松山區，也能有更多都市更新發展的機會，請市政府務必傾聽我們居民的聲音。</p>
市府及 申請單位 回應說明	同編號1。
專案小組 建議意見	同編號1。
委員會 決議	同編號1。

編號	3	陳情人	林○蘭
訴求意見 與建議	<p>我是居住松山區多年的居民，對於這次的都市計畫我有下面的期許：</p> <p>一、地方期待環境品質再次提升</p> <p>我們松山區復盛里、吉祥里等地方都是相當具有發展潛力的地方，早年京華城捐贈的復盛公園，現在也都是里民活動、聚集的場所，我認為一點也不輸民生社區。我只希望京華城重建不要影響復盛公園，最好京華城能夠認養、維護公園綠地，相信對地方絕對是好事。</p> <p>二、南京三民就指望京華城帶動發展</p> <p>一條市民大道之隔的信義計畫區快速發展，還有松山文創園區、國父紀念館等國際性景點吸引國內外遊客前往，且有板南線、市府轉運站的便利性讓信義計畫區人潮與商機絡繹不絕，身為京華城周邊的居民看了感到些許難過，縱使松山新店線103年通車，也難以吸引人潮回流，地方發展不論是商業或居住水準都持續下滑。</p> <p>原本期待京華城能活絡地方發展，如今看來也不盡人意。現在南京三民周邊還是只能指望京華城重建嶄新的建築，就算是商辦大樓還是有機會吸引上班族人潮進來，活絡周邊的商家商機，一樓還是有規劃店鋪、餐廳，至少不是蓋豪宅炒房而已。</p>		
市府及 申請單位 回應說明	同編號1。		
專案小組 建議意見	同編號1。		
委員會 決議	同編號1。		

編號	4	陳情人	彭○華
訴求意見 與建議	<p>第1次陳情</p> <p>一、本案基地既經拆除原百貨公司用途，應與四周基地使用相容，即應回歸為與四周相同的使用分區，即第三種住宅區。</p> <p>二、依據美國土地使用分區理念，1926年判例(Euclid v. Ambler Co.)兩則重要理念：(一)、政府應合理訂定土地使用分區。(二)、每一土地所有權人，使用土地均應符合警察權本質(使用分區本質)。原文摘錄如下：</p> <p>(一)、That municipalities have power to regulate the height of buildings,area of occupations,..density of use ,...that a rational use of this power may be made by dividing a municipality into districts or zones, and varying the requirements according to the characteristics of districts,is,of course, equally well established.縣市政府有權規定建築物高度、人口密度..合理使用該權力得就行政管轄範圍分為行政區及土地使用分區管制，該管制係依各地區特性，公平完整建立各使用管制分區。</p> <p>(二)、The limitations imposed by the police power do not have to be compensated for, for the reason that they are inherent in the ownership....I always know when I buy land, that I may not devote it to uses which endangers the safety, health ,or morals of others or make its use a common nuisances to the prejudice of the public welfare 。Because of its, nature, the exercise of the police power have always been restrained to those uses of property which invades the rights of others. Police power(警察權)是無政府補償而受限，這項限制權根植於所有權屬內。當我買一塊土地時，我不會用於有害於安全、健康、倫理、致對他人干擾，或對公共利益有偏差的憲法原則。因為這原因，當警察權行使時，係限制自己使用財產不致侵害他人財產權。</p> <p>三、申請人提出變更土地使用，實質內容如下結論：</p>		

(一)捐贈土地30%作公共設施。作道路 $=16485 \times 30\% = 4945.5$ 平方公尺。

(二)捐建20%樓地板面積，作為公共停車場。此與捐贈土地20%作為公共停車場，同一意思。作停車場用地 $=16485 \times 20\% = 3297.0$ 平方公尺。

(三)緊鄰市民大道人行道，自鄰大道界線起10公尺範圍內種植喬木，隔絕噪音。共種樹面積 $=10 \times 50 = 500$ 平方公尺。長照2.0土地捐獻 $=400$ 平方公尺。

(四)土地使用分區為：住三。建蔽率50%，容積率225%。

四、細部計畫書回饋金，公式 $= (V1 - V) \times S \times R1 \times R2 \times R3(1 + L) \times P$ 。

五、以上捐贈後，地主獲利情形：

(一)土地價值，依公告現值增值6.63倍。

公告現值增值： $(80\text{年公告現值} = 98710\text{元}。107\text{年公告現值} = 654000\text{元}) \div 98710 = 6.63\text{倍}$ 。民國80年原有土地面積 $=16485$ 平方公尺(扣除捐贈30%與市政府)。

(二)依本細部計畫案捐贈土地後，實際持有面積7342.5平方公尺。本案土地所有權人捐贈土地與臺北市政府：公共設施用地後，實際所有土地 $=16485 - 4945.5(\text{道路}) - 3297.0(\text{停車場}) - 500(\text{植樹}) - 400(\text{長照面積}) = 7342.5$ 平方公尺。

(三)公共設施移轉所有權與臺北市政府後，所有人財產價值係原價值2.95倍。(以107年與80年公告現值比較)。 $= 7342.5 \div 16485 \times 6.63 = 2.95\text{倍}$

六、以：住三土地使用分區管制後，可建築樓地板面積5497.24坪(未含地下室)。

(一)實際可建築面積 $=7342.5$ 平方公尺(2221.11坪)。

(二)樓地板合計面積(含陽台) $2221.11 \times 2.25 \times 1.1 = 5497.24$ 坪(未含地下室)。

(三)每戶30坪計算，可興建約183戶。可容納人口 $183 \times 2.5 = 458$ 人

(四)銷售金額=5497.24坪*70=384,806.8萬元。

(五)銷售後，獲毛利率83.16%。土地增值稅=(654000 - 98710)*7342.5*土地增值稅率20%=815,443,365元。獲毛利=5497.24*(70-20)-81544.3=193,317.7萬元。[20萬/坪=營造成本+開發費用+開發利益]獲利率=193317.7萬/2324,620,500元(最初取得土地成本)=83.16%。

七、回饋原則及方式：

(一)回饋原則：京華城百貨公司營運不佳，顯係虧損下營運，乃擬興建住宅出售，於商三土管規定下，監察院所調查僅係糾正392%及560%間的疑義。但依據都市計畫法第1條規定，計畫目的在提升居民住家品質，參考美國對zoning 最高法院判例規定，變更土地使用分區規定，不得造成社會健康、公共利益等更大負擔。

(二)長照養護中心(1F)、停車場(空地或停車塔)、植栽等，費用由申請人(參考美國加州)負擔，採購設計施工由臺北市政府負責。

(三)獲利達19億3317萬元，回饋金額?(建議回饋金:1/2)。

第2次陳情

附件



人民建議案：商三特範圍全部變更為：道路、第三種住宅區、停車場、綠帶(植栽)
示意圖。

<p>市府及 申請單位 回應說明</p>	<p>一、查本府80年2月13日府工二字第80003366號公告「『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」內已變更為第三種商業區並限制僅供作六種使用，又本府107年1月18日府都規字第10602424800號公告「『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」土地使用分區管制細部計畫案(第二次修訂)」內依監察院審核意見認為本案已完成整體開發故各基地之容積率為560%，並解除103年5月13日公告修正分區整體開發之規定。</p> <p>二、次查本案係京華城股份有限公司依都市計畫法第24條規定，由土地權利關係人為促進土地利用所提細部計畫變更，擬於細部計畫內新增建築容積獎勵項目與額度；另京華城股份有限公司規劃該購物中心拆除後，擬興建商辦大樓，符合上開80年計畫案規定六種使用，爰本案無涉及土地使用分區變更及放寬本案六種使用限制之變更回饋事宜，全案仍應俟本市都市計畫委員會審議辦理。</p>
<p>專案小組 建議意見</p>	<p>同編號1。</p>

訴求意見 與建議	<p>(第2次專案小組後再提陳情)</p> <p>第3次陳情</p> <p>一、110年7月1日臺北市都市計畫委員會召開「修訂台北市松山區西松段三小段156地號第三種商業區(特定)土地使用分區管制規定細部計畫案」第2次專案小組會議，但會議主席徐國城委員，並未將陳情人(本人)意見提會討論(列入簡報檔，未唸出聲音。)，陳情意見摘要如下。</p> <p>二、所謂沒有討論，係主席徐國城委員沒有唸出聲音，未請在場委員表示意見，係(一)、沒有就陳情意見係16485平方公尺全部面積，改為第三種住宅區，(二)、依美國土地使用分區理念，1926年判例(Euclidv. AmblerCo.)兩則重要理念：(一)、政府應合理訂定土地使用分區。(二)、每一土地所有權人，使用土地均應符合警察權本質(使用分區本質。[詳另檔案]，(三)、捐贈土地作道路30%、捐贈土地20%座停車場，(四)、預計未來建築物興建後價值，係每坪70萬元，可於銷售後或有毛利係19億元，回饋1/2與臺北市政府。</p> <p>三、依據美國1926年判例(Euclidv. AmblerCo.)(附件)，行政機關有 police power 改變土地使用方式，則臺北市都市計畫委員會依據都市計畫法第5條規定，依據現在都市活動狀況，改變原訂的使用分區，合於「都市計畫應依據現在及既往情形，並預計25年內發展情形訂定之。」，討論事項就原商業區是否應適合現在使用，而變更為住宅區，都市計畫有義務討論。但查申請單位的簡報，僅係土地所有權人的主觀見解，都市計畫委員會小組，應就該土地所有權人見解，基於公共利益，衡量洽當性。申請人簡報內容，並未就原百貨京華城拆除原因，提出說明，亦未就現在仍舊作商業區使用原因提出說明。亦未就現在四周已經發展為密集的住宅區，應優先保障他人的住宅安寧的權益，無任何說明，則此項商業區係對四周住宅係一大干擾，當不應允許。</p>
-------------	--

四、「That municipalities have power to regulate the height of buildings, area of occupations, ..density of use, ...that a rational use of this power may be made by dividing a municipality into districts or zones, and varying the requirements according to the characteristics of districts, is, of course, equally well established.」，行政機關有權規範建築物高度，面積，及合理使用...「The limitations imposed by the police power do not have to be compensated for, for the reason that they are inherent in the ownership....I always know when I buy land, that I may not devote it to uses which endangers the safety, health, or morals of others or make its use a common nuisance to the prejudice of the public welfare.」，警察權的使用，不是補償，根植於所有權的本身，...不應令安全、健康及一般侵權干擾，不應偏離公共利益。

五、都市計畫法第26條規定，都市計畫委員會，應討論人民陳情意見，係都市計畫法第26條所明定「參考人民意見」，該項人民意見未討論，係違反都市計畫法，違反都市計畫委員會職掌義務，請說明。

六、依據美國最高法院見解，都市計畫委員會，不應有保水、耐震標章，而有經濟上補償（容積獎勵），而為何仍允為商業區使用，而不討論人民陳情案，應請說明。且未就都市計畫法第15、22條內容一一討論，且未就時地的第四種商業區何故不依現在該地區狀況改變使用土地方法，進行討論，依現行環境言，係住宅區時，應細部計畫連同主要計畫，同時變更。

第4次陳情

一、查，人民意見提出於行政機關，行政機關即應收納，應

全部閱讀，雖陳情人筆誤，不慎就附件一檔名名稱漏寫，但檔案確實存在，不因此認為「附件一。」就不檢視此檔案。

二、經查陳情人向行政院長陳情的檔案，確實有四個附件，來函所稱「文末提及有4個附件」非事實。所稱「其中無附件一，附件二並不是針對本次公展計畫之陳情意見、」，該陳情意見雖係108年7月17日陳情所附檔案，但夾於本陳情案中，就是本次陳情內容。所稱「附件四為本次公展的計畫書」者，附該公展計畫書，係供貴機關對照陳情書用，稱「以上均不納入意見綜理表」有不當。所稱附件四33頁，若認為過多，有不明之處，得詢問與本議題有關事項。

三、雖稱「110年7月1日旨案第2次專案小組會議未討論臺端意見一節，本案意見綜理表本會均已納入當次會議資料」，但主席徐國城，並未提出討論，此由錄音檔及視訊檔可以發現並未討論，在場委員並未表示反對意見。能否證明同意陳情人意見？為求明瞭主席徐國城意見，都市計畫委員會，應將陳情書交徐國城為何未提出陳情人意見，成為會議議案討論的一部分。經陳情人連續電話承辦人黃書宣先生，有無將陳情人電子檔轉徐國城主席，稱「你的議案提大會討論」，陳情人反駁稱「陳情人意見係由現行的商業區，變更為第三種住宅區，係重大事項。應於專案小組內討論，不應於專案小組不討論，而交回大會。」。然後續問「有無將陳情書交徐國城主席」，黃先生竟掛斷電話，經陳情人再撥電話，仍不回答，乃再撥電話，仍不回答而掛斷電話，連續5次均拿起電話後，未回答而掛斷電話。此能證明黃書宣拒絕履行職務義務，將陳情人的陳情書交適當機關首長回應，係應辦事項拒不辦理，係違背職務義務，係背信法則的刑事責任，請勿觸法。特再函行政院。

第5次陳情

- 一、查陳情人於110年7月5日單一陳情系統（案件編號 M10-1100705-00004）轉行政院院長電子信箱交下臺端陳情函（文號280-110029080）辦理者，有附加四個檔案，雖然陳情內文，文字記載附件一時，僅寫為「附件一。」，附件一的內文有脫漏，但不容否認，共有四個附加檔案，沒有問題。
- 二、至於所附註記日期，與現在時間點不接近，當僅要附加的檔案，從行政院到貴機關的附加檔案，均係陳情人的陳情意見，至於附件四，係本次公展計畫書，亦係本陳情案意見的對照文件，應予保留。
- 三、綜上所述，陳情人的陳情意見，下載後，詳讀附加檔內容，即知陳情事項。於該四檔案下載後，請詳細閱讀，就最重大的議題，土地使用分區，自原來商業區變更為四、第三種住宅區，其建蔽率、容積率，分別為50%及225%，專案小組未討論，於主席徐國城說明原因，請再開專案小組會議討論陳情人全部陳情意見，即土地使用分區變更等事項。

第6次陳情

- 一、110年7月12日台北市政府北市 M10-1100705-00004號函於7月14日敬悉，第二次補充意見。前於7/2陳情書，附加四個檔案全部有功能有效。
- 二、查由國土資料中心，其航照圖顯示，該土地東側為八德路四段204巷6弄住宅社區，西側為八德路四段106巷4弄住宅區。南側隔著市民大道五段高架道路，是台北機廠（與本地區不生相依關係），北側是中崙高中及中崙高中國中部，及松山社區大學及吉祥路16巷的社區。
- 三、此基地南側有市民大道另本基地發展受限，其他三面均是住宅區，尚有國中高中及社區大學緊鄰，故不具商業區條件，其與鄰近社區和諧發展，即應朝住宅區發展，則土地使用分區應自第三種商業區變更為第三種住宅區。再由本次簡報檔（即附件三細部計畫書檔案）第

14/81頁，本基地與國父紀念館、松山文創園區、台北機廠、信義計畫區、101等，均不生連絡關係。

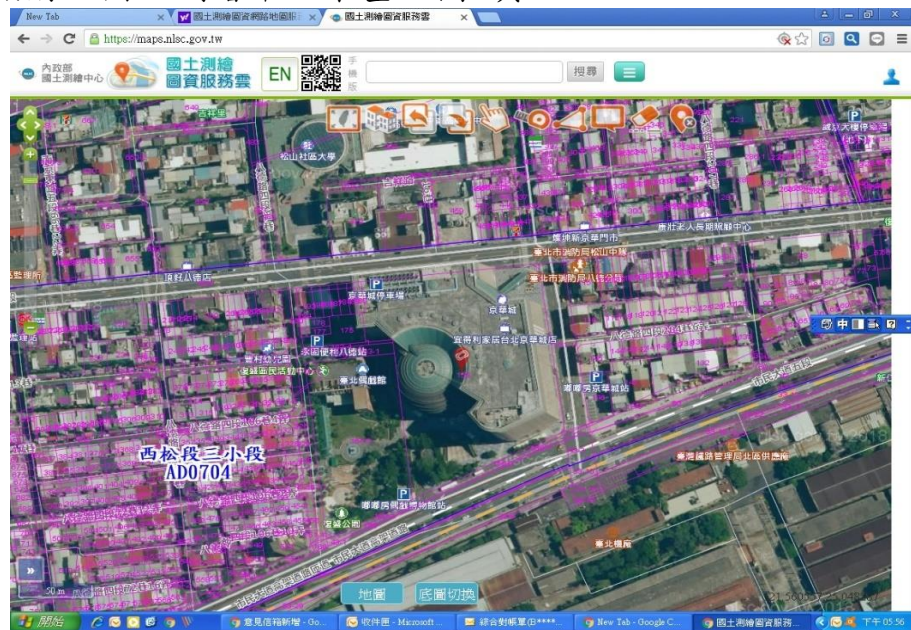
四、第15/81頁稱：(一)、「台北機場活化利用辦理中...增加未來國家鐵道博物館及計畫基地西南側公園廣場易達性與使用率」，請問：「易達性」的內容為何？如何增加？「增加使用率」？使用率增加的原因，增加多少使用比率？(二)、「鏈結周邊公共設施」，那些公共設施是周邊公共設施？那些被「鏈結」，如何鏈結？「鏈結」的效果內容為何？。(三)、「規劃設計呼應地方需求」，簡報時提出商業大樓的規劃設計，如何呼應地方需求？[依商業大樓觀察，係干擾地方需求，帶來噪音汙染](四)、「提升交通運輸機能」，如何提升交通運輸？

五、簡報檔24/81頁，係信託人：凱基商業銀行股份有限公司提出土地使用同意書，但實際所有權人，即委託人：京華城股份有限公司，亦須提出土地使用權同意書，依據信託法第1條規定「稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。」，故信託人非本土地所有權人，依據都市計畫法第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，並應附具事業計畫及財務計畫...」，查京華城股份有限公司係土地所有權人，當應檢附土地使用權同意書。

六、來函說明二，經查台端對本案所提110年1月17日單一陳情系統...110年2月16日單一陳情系統...共2次陳情意見..已納入...綜理表，供委員審議參考，..本次再提意見及110年7月1旨案第2次專案小組會議未討論乙節，..均已納入當次會議資料，會議當天申請單位簡報說明後由專案小組進行討論...」云云，但查會議討論有錄影錄音，凡有錄音的才是討論，媒有錄音不是進行會議，會議係將簡報資料，由主席發出聲音，唸出書面資料，輔

以簡報說明，才是討論，才是都市計畫法第26條所稱「參考人民意見」，否則所稱簡報摘錄陳情人意見，均如同沒有納入同，所稱「本會已納入當次會議資料，會議當天...簡報說明後，專案小組進行討論」但，陳情人依據所提供網路視訊頻道直播，聽看從2點至3時15分結束，人民陳情意見並未討論本人陳情意見，所稱「專案小組進行討論」非事實。故仍請當天會議主席徐國城，對陳情人7/1陳情函表示意見，且就本日（7/14）第一次、第二次意見，均請續開小組會議討論有結論後，始提委員會進行後續審議。未經小組會完全討論，而續行委員會程序，係未依法行政。

檢附：國土測繪中心本基地圖1頁。



市府及
申請單位
回應說明

都市發展局及申請單位：

一、本案係京華城股份有限公司依都市計畫法第24條規定，由土地權利關係人為促進土地利用所提細部計畫變更，擬於細部計畫內新增建築容積獎勵項目與額度；另京華城股份有限公司鑒於區域發展不振等問題，平均每年虧損達新臺幣四億元，並自民國96年起聯貸銀行團要求拆除重建，直至民國107年修訂都市計畫釐清容積率規定後，才得實施計畫，申請人規劃該購物中心拆除後，考量多核心複合城市、緊湊城市等理念，實踐

	<p>並落實松山區都市計畫(通盤檢討)生活圈以居住及商務辦公、休閒服務為主之概念，故擬興建商辦大樓，且於110年4月12日舉辦里長座談會，聽取地方意見後將於低樓層規劃商業服務空間以滿足社區生活娛樂所需，並符合上開80年計畫案規定六種使用，全案仍應俟本市都市計畫委員會審議辦理。</p> <p>二、另有關土地使用權同意書意見一節，查本案地號土地(本市松山區西松段三小段156地號土地)之土地登記謄本登載之所有權人為凱基商業銀行股份有限公司，爰由該銀行出具同意書。</p> <p>都市計畫委員會：</p> <p>一、陳情民眾針對本案於兩次專案小組會議召開前共提出2次陳情意見，皆已納入本案公民或團體意見綜理表，供委員會審議及專案小組討論之參考。有關第2次專案小組會議之後再提陳情意見(第3次~6次陳情)提及110年7月1日旨案第2次專案小組會議未討論其意見一節，本會業已函覆說明本案公民或團體意見綜理表本會均已納入當次會議資料，會議當天申請單位簡報說明後由專案小組進行討論，全案後續將提委員會會議進行審議。</p> <p>二、至於陳情民眾第4、5、6次陳情提及其第3次陳情時所附4個附件皆應納入綜理表一節，本會亦已於同函回覆陳情民眾妥予說明。</p>
訴求意見 與建議	<p>第7次陳情</p> <p>一、臺北市政府110年8月30日北市都畫會一字第1103002842號函，於同年月31日收悉。所稱「本會訂於110年9月9日下午2時0分，召開第783次委員會... 審議... 西松段三小段156地號商業區(特)土地使用分區管制規定細部計畫案..... 說明四... 陳情者發言時間以3分鐘為原則，... 結束發言離開會場... 至旁聽室旁聽」云云。</p> <p>二、查本案小組會議，未將陳情人陳情意見，依據內政部會議規範，於該會議中列席發言，並未作成會議記錄，提至委員會討論，係陳情主張使用分區變更重大事項，未允許小組會議時到會報告，係不合法，所稱「結</p>

	<p>束發言離開會場，至旁聽室旁聽」係未符內政部會議規範，所提案商業區(特)，明知應變更為住(三)但故意不討論，議案本身即不合法。</p> <p>三、再查，京華城既係細部計畫變更案，當應依都市計畫法第22條規定，檢討事業計畫、財務計畫、容納人口、人口密度及土地使用分區管制等，若有必要，應檢討主要計畫變更，均係臺北市政府交都市計畫委員會應依法行政事項，但臺北市政府拒絕陳情人作此意見表達，係不合法。</p> <p>四、再查，民國80年京華城自工業區變更為商業區，現在已30年當得檢討該土地使用分區的適法性，應依都市計畫法第5條規定，依據現在及既往情形，並預計未來25年內發展情形訂定。則陳情人提出變更土地使用分區將商業區變更為住宅區用途，且有道路、綠地、停車場用途適法。另該等公共設施，變更所有為臺北市政府所有，且捐贈其淨利一半與臺北市政府，作為回饋，顯然適法，此顯係臺北市政府故意圖利京華城土地所有人，故意不提陳情人案提交至委員會討論原因。</p>
委員會 決議	同編號1。

審議事項二

案名：「變更臺北市大同區大龍段一小段 264-13 地號等 25 筆土地第三種商業區（特）為交通廣場用地、道路用地為第三種商業區（特）及交通廣場用地細部計畫案」再提會修正

案情概要說明：

- 一、申請單位：內政部營建署
- 二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款
- 三、計畫緣起：

本計畫區位於捷運圓山站西側，計畫範圍內多屬臺灣銀行所有土地，過去曾為國防部的志雲新村眷舍，存在屋況老舊窳陋、防災機能不足及土地低度利用等問題，前經內政部營建署於101年8月10日提報行政院都市更新推動小組101年度第2次會議，由該署擔任主辦機關，辦理臺銀捷運圓山站西側地區都市更新案整合、規劃及招商等作業，除依都市更新條例規定劃定更新地區，並配合辦理變更細部計畫，經臺北市都市計畫委員會103年10月23日第664次會議審議修正通過，惟因涉及都市更新權利變換尚未發布實施。

現內政部營建署配合公辦都更計畫，擬修改委員會前開會議決議之都市設計準則規定，同時修正事業及財務計畫內公有土地之取得方式，爰再提會審議。

四、計畫範圍及權屬：

(一) 本計畫區位處圓山捷運站西側，為庫倫街61巷、承德路三段、承德路三段283巷與庫倫街所圍部分街廓內，面積為6,599平方公尺。

(二) 土地權屬：

本計畫範圍內交通廣場用地與廣場用地為市有土地，東北角一處國有土地。餘為私有土地，為台灣銀行所有。

五、計畫內容：詳計畫書及修正對照表。

六、審議歷程：

(一) 本案自103年8月27日起至103年9月25日公開展覽30天，並於103年9月10日召開公展說明會，公展期間無接獲公民或團體陳情意見。

(二) 全案經臺北市都市計畫委員會103年10月23日第664次會議審議決議：本案除下列修正內容，其餘依公展計畫書圖內容，修正後通過。

1. 基地南側臨庫倫街側，請予以留設遮蔽風雨空間並納入於都市設計準則內規範。
2. 計畫書第13頁細部計畫變更內容表內增列備註欄並敘明：「本表面積僅供參考，變更後第三種商業區及交通廣場用地之實際形狀、大小及位置，應以重新整理分割後之地籍界線為準，惟交通廣場用地面積應達573平方公尺。」
3. 另計畫書第13頁所述「本案以道路用地等面積調整交通廣場用地，惟考量後續如因測量分割致交通廣場用地無法滿足前開等面積時，仍應以原總法定容積不變辦理，以維權益」之文字，予以刪除。

七、本案經市府再以110年8月25日府授都規字第1100094248號函送計畫書（依103年10月23日本會第664次會議審議決議修正）及修正對照表到會，本次除酌修計畫書文字外，提會修正重點包括：

- (一) 刪除本會103年10月23日第664次會議決議計畫書內應新增之基地南側臨庫倫街側留設遮蔽風雨空間之都市設計準則規定文字。
- (二) 更新涉及原有公共設施用地之公有土地依規定抵充，故修正事業及財務計畫內有關公有土地之取得方式。

決議：本案依申請單位所提計畫書及修正對照表內容通過。

審議事項三

案名：「配合臺北市捷運系統環狀線東環段路線工程變更沿線土地為捷運系統用地及捷運開發區主要計畫案」及「擬定臺北市捷運系統環狀線東環段路線捷運開發區細部計畫案」

案情概要說明：

一、申請單位：臺北市政府(捷運工程局)

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：

捷運環狀線全線規劃橫跨臺北市與新北市，可銜接捷運松山新店線、中和新蘆線、板南線、淡水信義線、文湖線、桃園國際機場捷運線，以及施工中之萬大-中和-樹林線第一期路線及安坑線，涵蓋臺北都會區所有捷運路線，為兼具服務環狀運輸走廊及轉運輻射捷運旅次之路線。

捷運環狀線刻正分階段推動，其中，環狀線第一階段已於 109 年 1 月 31 日通車營運；環狀線第二階段南環段及北環段之綜合規劃報告業經行政院核定，預計於 110 年發包施工；而東環段路線將與南北環連接，係為臺北捷運路網全環狀路線之最後一階段，透過東環段之建置將完整串聯臺北都會區整體捷運路網，更有效縮短捷運旅次時間。

環狀線東環段之土地開發可行性研究報告業於 109 年 2 月 14 日經行政院核定。綜合規劃報告書刻正於行政院審議中，計畫路線全長約 13.25 公里，設有 10 座

地下車站(Y30~Y39)、1座地下機廠(東機廠)，多數透過公共設施多目標方式設置捷運設施，至於Y35、Y37、Y39站及通風豎井，則需藉由都市計畫變更取得捷運設施所需用地，市府爰依都市計畫法第27條第1項第4款提出主要計畫變更，併同依都市計畫法第22條擬定細部計畫。

四、計畫範圍及權屬：

變更編號	捷運站區	位置	面積(m ²)	土地權屬
1	Y35	位於內湖區舊宗路一段與行善路路口西南側	310	私有
2	Y37	位於松山路342巷	431	國有（管理機關為臺北市政府工務局新建工程處）
3		位於信義區松山路與忠孝東路五段路口北側	280	公私共有 私有（約占2.01%） 國有（約占17.66%） 臺北市有（約占80.24%） （公有土地管理機關分別為行政院農業委員會農田水利署瑠公管理處、臺北市政府工務局新建工程處）
4		位於信義區松山路與忠孝東路五段路口北側	175	
5		位於信義區松山路與忠孝東路五段路口東北側	2,435	

6	Y39	位於信義區松仁路與吳興街路口西北側	983	國有（約占 33.51%，管理機關為財政部國有財產署） 市有（約占 67.04%，管理機關為臺北市政府財政局）
7		位於信義區松仁路與吳興街路口西南側	1,403	市有（約占 78.80%，管理機關為臺北市公共運輸處） 私有（約占 21.20%）
8		位於信義區松仁路與吳興街路口西南側	541	市有（約占 86.17%，管理機關為臺北市公共運輸處） 私有（約占 13.83%）
9		位於信義區松仁路與吳興街路口東北側	22	國有（約占 31.81%，管理機關為財政部國有財產署） 未登錄土地（約占 68.19%）
10	通風豎井	位於 Y39 站與 Y1 站路線間，並臨近萬芳交流道北側	2,628	市有（管理機關為臺北市政府工務局大地工程處）

五、計畫內容：詳計畫書、圖。

六、公開展覽：

（一）全案自 110 年 5 月 31 日起至 110 年 7 月 29 日公開展覽 60 天，並以 110 年 5 月 28 日府都規字第 11030394474 號函送到會。

（二）市府於 110 年 2 月 20 日及 110 年 2 月 22 日舉辦公展前座談會。

(三) 市府於 110 年 7 月 15 日及 110 年 7 月 19 日舉辦公展說明會(線上直播)。

七、公民或團體意見：共 7 件。

決議：本案組成專案小組，詳細討論後再提會審議。請馮正民委員擔任召集人，其餘小組成員由召集人指定。【會後經召集人指定並徵詢委員意願，由李永展委員、徐國城委員、許阿雪委員、黃台生委員、潘一如委員、薛昭信委員擔任本專案小組委員】

貳、散會(下午 4 時 10 分)

臺北市都市計畫委員會第 783 次會議

時間：110 年 9 月 9 日(星期四)14 時 0 分

地點：市政大樓 N206 審議室

主席：彭振聲副市長

紀錄：蔡立容技士

單 位	職 稱	姓 名	簽 名
臺北市都市計畫委員會	主任委員	彭振聲	台北通簽到
	副主任委員	陳志銘	請假
	委員	林志峯	台北通簽到
	委員	陳家基(胡曉嵐 副局長代)	台北通簽到
	委員	張治祥	台北通簽到
	委員	林崇傑	台北通簽到
	委員	陳學台(葉梓銓 副局長代)	台北通簽到
	委員	劉銘龍	台北通簽到
	委員	何委員芳子	台北通簽到
	委員	李委員永展	台北通簽到
	委員	宋委員鎮邁	請假
	委員	周委員美伶	請假
	委員	徐委員國城	台北通簽到
	委員	郭委員瓊瑩	台北通簽到
	委員	許委員阿雪	請假
	委員	馮委員正民	台北通簽到
	委員	黃委員台生	台北通簽到
	委員	潘委員一如	台北通簽到
	委員	薛委員昭信	台北通簽到
	委員	陳委員明吉	台北通簽到

單 位	職 稱	姓 名	簽 名
	委員	陳委員春銅	台北通簽到
都市發展局	總工程司	邵琇珮	台北通簽到
財政局非公用 財產管理科	科長	賴順釗	台北通簽到
交通局 綜合規劃科	股長	洪瑜敏	台北通簽到
產業發展局 工商服務科	秘書	陳妍靜	台北通簽到
文化局 文化資產科	股長	姚丹鳳	台北通簽到
捷運工程局	主任秘書	王君惠	台北通簽到
捷運工程局 綜合規劃處	處長	林文祺	台北通簽到
捷運工程局 綜合規劃處	正工程司	黃亞誠	台北通簽到
捷運工程局 綜合規劃處	副工程司	吳豐文	台北通簽到
捷運工程局 聯合開發處	正工程司	陳文欣	台北通簽到
捷運工程局 聯合開發處	副工程司	程漢璋	台北通簽到
捷運工程局土 木建築設計處	副工程司	林淑晴	台北通簽到
捷運工程局土 木建築設計處	工程員	蔡佩欣	台北通簽到
法務局法令事 務第二科	八等資深法 務專員	王道蕙	台北通簽到
新建工程處	副處長	王健忠	台北通簽到

單 位	職 稱	姓 名	簽 名
新建工程處 規劃設計科	工程員	鄭詠誠	台北通簽到
公園路燈工程 管理處園藝科	股長	謝亞婷	台北通簽到
公園路燈工程 管理處園藝科	聘用業務員	林軒霽	台北通簽到
公園路燈工程 管理處園山公 園管理所	主任	蘇新富	台北通簽到
大地工程處			
公共運輸處綜 合規劃科	科長	張元榜	台北通簽到
都市更新處	總工程司	簡瑟芳	台北通簽到
建築管理工程 處建照科	幫工程司	簡宏朝	台北通簽到
文化部 (文化資產局)		甘恩光	台北通簽到
		吳昆泰	台北通簽到
內政部營建署		游穎軒	台北通簽到
國有財產署北 區分署			請假
農田水利署			
國家住宅及都 市更新中心		宋安穎	台北通簽到
京華城股份有 限公司		陳玉坤	台北通簽到
	長豐工程	高宏軒	台北通簽到
	長豐工程	林修民	台北通簽到

3

單 位	職 稱	姓 名	簽 名
都市發展局 政風室	科員	林佳蓁	台北通簽到
副主委辦公室	技監	謝慧娟	台北通簽到
臺北市都市計 畫委員會	執行秘書	劉秀玲	台北通簽到
	組長	謝佩珏	台北通簽到
	技正	胡方瓊	台北通簽到
	技士	賴彥伶	台北通簽到
	技士	郭泰祺	台北通簽到
	技士	蔡立睿	台北通簽到

會議代碼:110364468

4