「臺北市都市計畫主要計畫(通盤檢討)案」及「臺北市都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」

都市計畫公開展覽說明會(第2場)會議紀錄

壹、 時間：115年6月24日（星期三）下午7時整

貳、 地點：臺北市政府士林區公所（臺北市士林區中正路439號10樓）

參、 主持人：臺北市政府都市發展局楊智盛總工程司　　紀錄：呂欣庭

肆、 出列席單位：詳簽到表。

伍、 主持人致詞：

各位市民朋友大家好，謝謝大家今天撥冗參加「臺北市都市計畫主要計畫(通盤檢討)案」及「臺北市都市計畫細部計畫（通盤檢討)案」公開展覽說明會。依據都市計畫法規定，擬定都市計畫須公開展覽30天，並召開說明會，向各位市民朋友報告計畫內容，若各位市民朋友有任何意見可透過網路、書面等方式向臺北市都市計畫委員會提出。未來都委會審議時，將參考各位的陳情意見並納入審議；市府也會通知您出席都委會表達意見。稍後請委託規劃團隊進行簡報，若民眾對於計畫內容有任何疑問皆可提出，並將由市府相關單位回應說明。

陸、會議簡報說明：略。

柒、議員、民眾發言及市府單位回應摘要：

一、張斯綱議員發言摘要：

各位好，都市計畫變更對各位的住家或都更都有很大的影響，特別是這次大家很關心的、前港里的工業區變更，那邊房子都老舊、大家爬樓梯很辛苦，希望這次變更後將各位的住宅變得比較新、比較安全、也比較便利。另外有關保護區變更也接到很多陳情，民眾覺得已持續 30-50 年的保變住地區突然變保護區，請市府再協助向民眾說明，謝謝大家。

二、民眾發言摘要（依首次發言順序）：

(一)民眾一

各位長官地主大家好，今天我代表保變住編號 6-5 的地主發言，今天

的發言也會以書面方式陳情:第一,本案編號 6-5,並非地主要求要開發,是市府在民國 68 年給我們編號 6-5 開發權利,我們地主多年來積極推動開發,兩年前即已提送細部計畫,具有具體開發行為,建議政府還是要保留編號 6-5 的開發許可。第二,有些地主是基於信賴政府可以開發才取得這塊土地,現在政府突然說要變回保護區,地主該如何因應?請提供具體事證說明為何氣候變遷讓我們不能開發。第三,希望政府准許編號 6-5 籌備會,並再次強調請政府准許籌備會和重劃區可持續辦理細部計畫。

(二)民眾二

我們聯盟肯定並支持市府將 20 處保變住回復為保護區。第一點,依照民國 90 年 10 月 12 日臺北市山坡地住宅區(含保變住地區)通盤檢討計畫期末座談會會議紀錄中,臺北市政府建設局曾經提出臺北市山坡地地質多為粉砂岩,長時間風化及大雨沖刷容易造成傷害。第二點,山坡地排水灌溉不足,住宅與山坡地之間緩衝距離也不足,因此山坡土石滑動容易造成山坡地住宅發生災害;另外針對交通、地質、排水等問題,針對開發程度較低的地區應檢討變回保護區。第三點,臺北市保護區變更為住宅區都市計畫通盤檢討的主要計畫(第一階段)案,當時有包括住 2、住 10、住 19、住 23、住 24、住 26 已提出變更回保護區,理由是這些地區不適合開發的土地面積已超過總面積 2/3,潛在災害已經非常明顯,然而臺北市政府卻遲遲未檢討,希望本次計畫能真正落實,將不適合開發的地區回復保護區。

(三)民眾三

主席及都委會的各位長官好,我代表士林區後港工業區地主。10 天前都發局已有長官來士林區進行過說明會,我們住戶也非常踴躍地參與。士林區後港工業區範圍內有 129 戶,其中我們在短時間內已蒐集到 42 戶的意願,大家都很有意願參加變更工業區為產專區的計畫。今天登記發言主要是希望表達住戶的陳情書和意願,希望將部分調查表交給主席做參考,我要說感謝鄰居信任我,感謝鄰居委由我做代表,今天會好好保留資料再交出去。因為我們號召力很強,希望政府能協助我們這些老舊房舍進行都市更新,讓我們成為第一個成功的示範區。

(四)民眾四

我代表草山生態文史聯盟的登記發言編號 4 至 6 民眾發言,第一點,

本次通盤檢討預計將 20 處保變住地區變更回保護區，本聯盟表示支持。原因是這些保變住地區坡度超過 30%面積的件數超過一半，未來重劃後，不可建築用地勢必增加。監察院 92 年 9 月糾正臺北市政府發給地主不可建築土地屬於違法，住 6-6 開發面積 54.76 公頃，坡度超過 30%以上有 17.6 公頃，佔 32.24%，重劃區內 102 筆土地坡度超過 30%，另 20 筆土地超過前述 30%，其中 19 筆土地被劃設為住宅區，但這些土地未來勢必無法取得建照。

以陽明山保變住 6-6 為例，尚有許多無法解決的問題。一、109 年 10 月 12 日臺北市環評委員會第 230 次會議決議，因土石方變更、污水處理方式變更等所衍生之環境問題，對環境有不利影響之虞，開發單位應就變更部分重新辦理環評。至今 6 年，重劃會並未提出環評，顯見問題無法解決。其他陽明山保變住重劃區也有跟保變住 6-6 一樣問題如下，針對挖填土方部分，依環評第 2 次審查會議紀錄，因認為環境擾動過大，故重劃會將挖填土方 25 萬立方送進環評會審議通過。水保計畫的土方量應依據環評審查會議決議核發，但臺北市政府建設局當時核發的水土保持計畫，挖填土方總量達 48 萬多立方。經過歷次計畫變更後，挖填土方總量已經遠遠超過環評審查會議決議 25 萬立方的 1.3 倍。因為重劃會並沒有將變更後水保計畫內容送環評會審查，故水保計畫應屬無效。

污水下水道也有一樣的問題，依照保變住 6-6 自辦市地重劃污水開發建築排水系統及污水處理等相關事宜會議紀錄結論，本自辦市地重劃區共 6 個排水分區，且地形起伏過大，污水收集屬重力輸送方式收集，無法有效使用專用污水水道系統收集污水並集中於一處汙水處理計畫，爰計畫並不可行。環評審查會後，重劃會亦說明委託專業公司設計規劃，並送權責單位審查，惟發現問題重重，才在市府協調下依市府核准函設置污水處理廠。既然環評所提汙水計畫不可行，85 年通過的基礎已消失，應取消住 6-6 通過環評的結論。

另本聯盟 107 年 2 月 22 日發函臺北市政府衛工處，衛工處回文表示污水管線設置涉及下游污水處理廠位置，目前污水處理廠位置尚未明確，重劃會尚未提供相關資料，本處無法配合審查，因此重劃區內的污水管線設計至今未核准在案。

另有聯外排水問題，依照 93 年召開臺北市陽明山山坡地住宅區專案檢討會議第 2 次會議紀錄，建設局副局長發言指出以下兩點，第一點，依

保變住地區整體水文分析調查結果顯示，第二類山坡地住宅不應開發，且現況猴峒溪已呈現容量不足狀態，由住 6-6 開發衍生各項衝擊看來，其他山坡地住宅區實不宜再開發，建議保變住地區朝向以國賠方式辦理，不要承擔傷害環境的風險。第二點，上游開發將使下流溪流溝槽化、水道化，難以達到水文保全的工作。另外依臺北市建設局「92 年陽明山保變住地區整體水文分析委託調查規劃期末報告」指出，若本計畫區域內保變住地區開發，將導致聯外之下游排水產生問題，甚至造成水患，且本集水區亦有其他水文威脅存在，將直接衝擊至下游故宮博物院。另外，部分河段雖有整治卻缺乏集水區治理概念，治理成果不彰，加上部分構造物年久失修，耐洪能力有安全疑慮。

依照臺北市政府建設局 93 年委託之「猴硐溪第 58 號土石流危險溪流委託調查規劃期末報告」指出，猴硐溪為本市公告之 16 條土石流危險溪流之一，在本溪中上游區域，溪流兩側坡地住宅林立，道路及建物與溪流爭地，造成溪流部分河段通水斷面嚴重不足，颱風豪雨期間常形成水患。

交通問題，92 年臺北市陽明山山坡地住宅區專案檢討會議，仰德大道多年交通容量不足，無法再容納新增開發區所產生的交通容量，將造成交通更為壅塞。在仰德大道無法擴增車道的狀況下面，實在不應再增加開發，造成士林區交通困擾。依照監察院糾正文指出，陽明山開發案造成交通衝擊，影響嚴重，應明確訂定解決方案。在本案住 6-6 提出解決方案之前，不應開發。

這是一個從民國 68 年一開始就錯誤的都市計畫，錯了將近 50 年，還要繼續錯 50 年嗎？

(五)民眾五

我們保變住地區曾經提送過細部計畫，但是一直被退件，至今還沒有完成計畫。政府將細部計畫推給民眾自己做，是一件很困難的事情。因為在我們收到要變回保護區的通知，理由是我們沒有細部計畫，但這不是事實，我們一直在積極處理。第一代籌備的人已經年老過世，現在新一代的人正在努力辦理，這是不可抗力的特殊情形。因此，我們不同意保變住地區變更為保護區。

另外，我們為了要讓保變住地區可以重新開發，也非常配合政府規定，已經將原來地上建築物拆除。那保護區剛才政府所說：「變保護區比較好

開發」都不是事實，那裡沒有門牌，那你必須要有現有房產，不然我怎麼開教堂、開幼兒園？你們覺得保變住地區可作垃圾場嗎？變成保護區可以作重汙染的垃圾回收場、可以去開墓園，這樣變更為保護區有比較好嗎？另外，保變住變更回保護區，土地價值下降後，中間的土地價值差額要怎麼賠償？誰要賠償？

(六)民眾六

今天士林保變住地區的地主幾乎都到場，我們所有的財產全都將化為烏有，保變住地區於民國 68 年劃設、容許我們開發，我們也按照政府規定一一執行，送審計畫、成立籌備會，但是計畫被改了又改，現在我都快要 80 歲了，請問各位人生有多少年？原來主辦的人都年老病死了，我們還要等多少年、要等到什麼時候？政府應該要幫我們辦理細部計畫，今天既然辦這個說明會有專業廠商，那為什麼市政府不請專業廠商來辦理公辦重劃？政府應該要幫我們解決問題，而不是製造問題。這 60 年來我們的土地價值降低多少了，別人都漲多少倍、我們化為烏有，我們強烈反對保變住地區恢復為保護區。

(七)民眾七

首先我非常肯定臺北市政府終於願意面對半世紀前的錯誤，把 19 處保變住地區變更回復為保護區。那我有看見計畫書中講明因應氣候變遷風險及坡地保育，事實上這次政府也是檢討的這些地方，其實以前就是坡度太陡，不適宜開發的地方，只是半世紀前對山坡地開發的風險意識沒有那麼高而同意開發，那經歷過多年，我們也看到林肯大郡等土石流事件，我們才了解山坡地開發具有一定的風險，尤其在氣候變遷下，我們常看到強降雨造成土石流和崩塌災害，因此我們非常肯定市政府要將保變住地區回復保護區，而且回復為保護區也不是不能使用，還是可以做低度土地利用，且變成住宅區反而開發更困難，與其承受風險不如好好回復為保護區。

但我們認為政府做的還不夠的是，保變住編號 6-6 應該也要回復為保護區，此案在 1993 年內政部都委會 359 次會議提到，如果沒有依限完成開發，就應該要回復保護區。住 6-6 既然沒有完成開發，就應該要依照當年都委會決議檢討回復保護區。

當年會將山坡地拿來作住宅開發，是因為當時臺北市處於人口成長狀

態，住宅需求非常大，連山坡地等較高開發風險的地區都需要開發為住宅區。但是這麼多年以來，臺北市人口負成長及住宅需求已經沒那麼大了，是否還需要那麼多建地？應以人民生命財產安全為優先，而且我們也不應該冒險危害生態環境。

因應氣候變遷，將保變住地區回復保護區，其實更能保護市民安全，也更可以保護陽明山珍貴的景觀資源與脆弱的生態環境，並有助於回復陽明山國家公園完整性並避免棲地破碎化，還有利交通，也避免超出公設容受力。

(八)民眾八

依據保護區相關管制要點，可以使用的是農藝及園藝業，附條件允許使用的是托兒設施、社會福利安全、殯葬服務業、計程車服務業、倉儲、宗教、施工興建及廢料登記及營業廢棄物等，那就是除了不能蓋房子，所有垃圾都可以往我家丟，依據土管 75 條，這就是政府現在所訂的規範。

如果在保變住地區的土地上本來有房子，你什麼都不能做；但是如果恢復保護區，我們的土地要蓋垃圾回收廠、蓋殯葬設施，把危險廢棄物放在保護區。因為我們已經投資了很多錢在土地上面，我們世世代代都在那裡，剛才那些使用組別都很奇怪，所以我不懂為什麼政府要恢復保護區？逼我們開垃圾場、開殯儀館。

(九)民眾九

我要反映為何 12 個行政區都有開說明會，今天為何不針對士林區的變更案說明。我要提出保變住編號 6-1 至 6-5 為什麼在民國 69 年劃定保變住地區後，直到現在才進行檢討？都市計畫通盤檢討應該要在民國 94 年檢討，為什麼拖到現在才檢討？剛剛發言的住 6-5 是財團，而且我們住 6-1 至 6-5 坡度都超過 30%，而且在保護區的住宅區內，我們所有農民要蓋一間住宅或是開發都不行，連砍一棵樹都要被市政府取締。我們是贊成和支持變回保護區，保護我們陽明山的風景與土地、保護臺北市民的權益，贊成保變住變回保護區。

(十)民眾十

我代表福林段二小段保變住住 27 地主，在本次計畫中住 27 保變住地區變更為住一(特)，特代表的是山坡地限制開發區，本來沒有山限區、現在加了山限區。我們的土地右邊是圓山大飯店，左邊是中山北路四段，最

近討論熱烈的就是圓山保齡球館，這塊土地原本是保變住地區，這次劃定為住一(特)，但是住一(特)的建蔽率與容積率比現況還少，讓未來開發相當困難。我們該如何從現況的住一(特)及山限區做改變？我們希望這塊土地可以轉型作為圓山劍潭軸帶專區的地位，因右邊是圓山風景區、左邊是捷運站，作為臺北市南北向的軸帶，希望市政府可以聽到我們的創意發聲，讓容積、容許使用更有彈性。

(十一)民眾十一

我是保變住住 27 的地主，我和我兒子也是建築專業，他的指導教授是當今美國建築大師，親自指點畢業作品--也就是保變住 27 的建築。我們的區位太重要了，距離 T17、18 太近了、太重要了，且僅鄰表演藝術中心，被列為世界建築史上有名的計畫，更是希望有機會讓臺北市圓山軸線帶從陽明山中山樓延續風水到圓山飯店國門，再沿著中山北路五段到劍潭捷運站，亦可一起振興士林夜市，注入人文、藝術與先進新潮的 AI 科技，讓士林跟著時代潮流、跟著市民、跟著臺灣一起成長，讓這個地區被世界看見，這是保變住住 27 地主的共識，而且很希望讓臺北市民贏在起跑點、贏在 AI 浪潮之前。

(十二)民眾十二

我是保變住住 27 的地主代表，我有兩個問題要請教市府單位。第一個問題是，為什麼在本次規劃中將住 27 新劃進山限區，讓我非常反對。我要強調是從無到有變成山限區，幾十年來都不是山坡地管制區，我們也是依照平地使用，依據是什麼？希望政府說清楚。一旦劃入山限區，未來開發限制增加、成本也更高，所以我們提出住 27 應從山限區範圍移除。

第二個問題，住一(特)容積率只有 60%，這是全臺北市中山北路沿線最低，從中山北路一段到七段幾乎全部都是住三容積率 225%，僅有部份降為住二，但我們住 27 同樣緊鄰 30 米以上的中山北路及捷運廣場，卻是全線唯一的住一，容積率也只有 60%，也是全中山北路全線最低。

那都市計畫法第 1 條開宗明義闡明，要改善居民的生活環境、促進有計畫的均衡發展，而市府把全線最好的一塊土地放在全線最低的容積率，這沒有改善生活環境，也沒有促進均衡發展，好像我們的生活一直處在 30 年前一樣。

我住在住 27 長達 40 多年來沒有天然氣管線，我的孩子還以為全臺北

市都是要扛著瓦斯才能生活。我們也沒有地下下水道，每一年都需要有人來清理廁所，這裡生活機能真的太差了。懇請市府考量市民的生活機能，一併納入規劃。

(十三)民眾十三

現在少子化人口銳減、已無需往山坡地擴張，陽明山因為涉及山林生態保育及水土保持，面對現在極端氣候，山坡地大面積開發將增加土石流風險、危害下游的居民及故宮博物院。去年只因為三天的颱風強降雨，101巷就發生嚴重土石流，差點造成人員傷亡；上週住6-6也發生土石崩塌，讓居民非常擔心自己會是下一個土石流受害者。

感謝臺北市政府都發局及市長聽見居民的聲音，正式保障居民居住權利，將陽明山回復保護區。陽明山上住宅各自獨棟獨戶，在合法範圍內整建，不會有大幅度整地行為。自民國68年保變住地區劃訂至今，限建47年，造成房屋老舊，因家族繁衍增建產生許多違建，還要面臨被報拆的壓力。因為屋頂老舊，地震發生時恐造成老舊房屋倒塌，造成居民生命財產損失。陽明山有八成房屋是無房屋權狀與使用執照，希望政府正視既存居住權益，保障一定年限前的既有建物，開放補辦登記與補照，讓居民在合法範圍內整建房屋，保護自己與家人的生命財產與居住權益。

有關士林區交通現況，平日仰德大道就已大量塞車、假日更需要交通管制，若持續開發土地，將造成大量居住人口湧入，開發商又無開闢其他替代道路，將使交通壅塞惡化居住品質。除了擔心土石流，每日的交通必成居民的噩夢，將會引起更大的民怨，希望保變住編號6-6恢復保護區，反對保變住6-4、6-5、6-6開發聯盟，陽明山居民謝謝大家。

(十四)民眾十四

我今年已經68歲，是白雲山莊的住戶。請政府就合法聚落積極改善生活環境，白雲山莊不是沒有開發的土地，也不是投資客開發的土地，我們是在這邊已經有50幾年的社區，我們有多棟房子、100多戶人家，我們是在保變住實施前就已存在的社區。今天市府要把保變住地區變回保護區，我要請教政府然後呢？我們社區沒有電梯、未來污水排水、消防救災怎麼辦？山坡防災怎麼辦？不是說變成保護區就解脫了，應該是反過來了。誰來負責？我們今天不是要爭取容積，也不求山坡開發，我只想問我們怎麼樣能安全的居住在白雲山莊。政府要給出具體行動方案，希望不

要只是條文而已，請給出責任、給大家留下希望。

(十五)民眾十五

我是士林區保變住住5、住6的代表，我們很錯愕市府取消保變住地區要恢復為保護區。我們在天母東路的大馬路上面，每年還要做水土保持計畫的檢驗，但是根本沒有坡地。可是我們的土地變成保變住地區後，今天又要變成保護區，請政府官員告訴我們這是什麼計畫，我們到底哪裡錯了？我們的房子是在民國60多年建好，因房子老舊，我們在91年就申請了改建，花了很多錢在那裡住，我必須代表士林區在地居民，為什麼政府要跟民眾搶錢？保變住地區從民國68年到現在都沒有任何說明會，今天是唯一一場說明會、唯一的消息，也是我們首次表達意見。希望政府可以再詳細說明我們可以怎麼做？會不會像前面民眾說的變成廢棄物清理地？我們反對保變住恢復為保護區。

(十六)民眾十六

我的土地也在保變住住5，今天聽到要保變住，又從保變住變成保護區，怎麼會有這種事情發生？到底是什麼意思？我們每年繳的地價稅也是以住宅的費用在徵稅，現在變成保護區非常不公平。另外，我們地很平且在馬路旁邊，陽明山上面可以開文化大學，陽明山還可以蓋房子、蓋別墅，為何我們那裡不能蓋，完全不合理。現在政府規劃保變住不變更為住宅區，變更為保護區很奇怪，不然，就請政府徵收我們的土地，我們也願意被徵收，但不同意變更為保護區。

三、臺北市政府都市發展局回應摘要：

(一)針對保變住地區變更恢復為保護區，民眾有正反兩面的意見，希望各位陳情者提供相關書面意見，讓我們都市計畫委員會可以進行公平的審議；另外有關後港工業區的都市更新意見，我們會如實將陳情意見納入都委會進行審議。

(二)保護區土地使用需依據臺北市土地使用分區管制自治條例第75、76條規定並依允許使用條件檢討，例如：坡度限制、臨接道路路寬等，所以民眾表示保護區作廢棄物處理或殯葬業不必然會發生。另外，需再次澄清依照現行規定，保變住地區有很長的開發期限，仍需經環評審核是否能

夠開發，故在沒有開發完成住宅區以前，是不能興建、改建。此外今天需討論保變住地區變更回保護區，也是經許多民眾陳情，當然我們也理解一部分地主想維持保變住地區的開發，其實今天僅為公展說明，各位地主正反意見都可以在都委會作討論，建議地主提交書面意見，讓專業人員進一步審查。

(三)謝謝各位市民朋友的發言，說明會其實是讓民眾有充分發言的管道，但實際審查機制我們還是要回到都委會進行。今天我們建議各位還是要以書面意見來傳達。剛剛有幾位市民朋友提到保變住是住宅區，都發局還是需要再強調一次：保變住地區其實是一個假定的住宅區，它在還沒有經過市地重劃和整體開發的方式，還沒有劃設適當公共設施用地，所以它只是假定有住宅區的身分，可是實質上並沒有開發完成。那很多鄉親就現有房屋改建部分，都是依循在老舊房屋的改建，比較類似以保護區變為住宅區以前的狀態和規定去做修繕，並不是你現在土地已經變更為住宅區，在你還沒有重劃完成前，不是已經可以蓋房子的住宅區，而是有條件讓你變成住宅區，可是這個住宅區的狀態要經過重劃，把公園、道路等等像住6-6一樣把它劃出來。

(四)至有關保變住住27劃設為山限區，係依據本市保護區變更為住宅區開發要點規定，保變住地區擬定為第一種住宅區後，符合要件者一併要劃成山限區。

捌、結語

謝謝各位市民朋友大力支持來參加這場說明會，我們還是要強調這次說明會是要讓各位知道這次都市計畫變更的內容，不管從保變住變保護區是同意或不同意，都請把意見遞送到都委會處理。各位民眾如果有任何意見需要表達，請以書面方式提出，後續本府業務單位將通知各位出席都委會旁聽及現場陳述意見，也可以利用我們現場工作人員進行諮詢。