

「臺北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討(主要計畫)案」及
「臺北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討(細部計畫)案」
公開展覽說明會(第一場)會議紀錄

- 壹、會議日期：108年12月27日(星期五)下午7時00分
貳、會議地點：臺北市士林區石牌國中 活動中心1樓會議室
參、主持人：臺北市政府都市發展局 葉副總工程司家源
肆、出席單位及人員：詳簽到表
伍、發言摘要(按發言順序)：

一、民眾一

1. 有關大安區的最後一個案子，這個案子總共才200多坪，200多坪如果還要再回饋，那我不知道地主還剩多少，因為這個案子我保守印象中有二、三十個共有人，所以如果回饋下去，市府拿到的面積其實也不是很多，如果以後我們要蓋房子還要跟市府再買回來，那不是很麻煩嗎？我覺得要捐錢都沒有錢，那我們在整個臺北市還有其他的公共設施保留地，臺北市已經開闢了但還沒徵收，那我們是不是回饋的30%可以用這個已開闢而未徵收的公共設施保留地去抵？在這邊向市府這邊做這樣的要求。
2. 另外，聽說變更還要我們地主寫計畫書那些東西，那我想，你看大家的持分，有的不到十坪，有的才幾坪，我覺得這個計畫書一般來講人民不大會去寫，聽說這個寫起來還要請建築師什麼那些的去做計畫書，好像還要花差不多一兩百萬，是不是市府可以直接承擔寫計畫書的這個工作。

二、民眾二

1. 士林區主要計畫部分，11、12號公園都要解編，但北方的10號公園，它的地形更陡峭、細長，坡度達到35度，為什麼10號公園不用解編？同樣的條件也許更嚴苛，他為什麼沒有解編？
2. 第二，後來我打電話去公園處詢問，承辦人張先生說他們想要解編，但是市政府很多單位不同意，原因是因為上面有九戶臨時建築，但是臨時建築是因為政府不徵收產生的結果，但是今天為了這幾戶而不解編，把其他的地都限制在那裡，蓋一個帽子在那裡，50年來政府不徵收也不變更嚴格管制使用，我不曉得市政府對這個事情的態度到底在哪裡。另外，如果你們真的不解編的話，就表示你們有用地需求，那就請馬上編列預算辦理徵收，不要再過了50年還是同樣的藉口。

三、都市發展局回應

各位鄉親晚安，以下針對兩位先生的發言做初步的回應。大家後續如果有什麼問題歡迎提出，我們會做相關的回應。

1. 有關立人國小部分，有提到說是希望可以免回饋。其實是回饋土地、樓地板或代金，所以其實不一定在那個地方做土地的回饋，還是可以有個完整的範圍。目前沒有可以用公設保留地抵充的方式。
2. 有關撰擬計畫書的部分，寫計畫書前需要整合所有的土地所有權人，我們會希望地主可以先做整合，至於說覺得寫計畫書比較複雜的部分，因為一方面我們計畫書其實相對制式，網路上都有過去的變更計畫書案例可以參考，到時候地主整合完如果覺得寫計畫書有困難，都可以找市政府予以協助。
3. 有關士林 10 號公園的部分，剛剛有提到，其實我們做這些公設保留地的檢討，對於 10 號公園我們是先參考公園處意見，他們認為該處坡度比較陡峭，比較不適合開發；除了坡度的檢討之外，還要考量主管機關的意見，導致了剛剛提到的 11、12 號公園有變但是 10 號公園沒有變。這個部份我們建議民眾可以把意見寫下來，我們再請相關單位做比較詳細的檢討後於委員會上一併說明。

四、主持人

1. 補充說明，有關立人國小旁公園案的部分，因為提案是把公園用地變更為住宅區可建地，民眾想到的是下一個階段，假設如果變更通過，後面回饋負擔有沒有其他可行的方式。由於公展計畫書的規定很彈性，可以回饋土地、樓地板或代金，是考慮到基地比較小，所以給予比較大的彈性。至於用其他的公保地來代替，這個部分可以提出來建議，只是如果遇到這種規模我們會思考該如何去折算那一塊地跟我們這邊該回饋的價值？這是在都委會提出你對這部分的想法。就我過去的經驗來看，其實比較需要先做的是內部的整合，因為大家的土地持分太零碎了，人數多的時候應該要先把大家的意見整合好，再來討論關於回饋這件事，大家來協議說要用什麼方式跟公部門討論。我們會提出這樣的條件，其實就是沒有要強迫地主一定要用什麼形式回饋，類似一個價值的概念，這個部分我建議地主之間先做一個整合。至於建議公保地回饋與否，可以在下一個階段的時候，再來做討論。但是整合這件事情優先，如果整合能夠達到一個很高的百分比，其實就可以開始討論第二個階段。那第二個階段，就是如何寫計畫書，細部計畫書在寫的時候，就可以針對如何執行回饋這個階段做討論。
2. 另外有關士林 10 號公園的部分，建議可以把為什麼想要變更的原因及考慮的點是什麼寫清楚。因為整個都市計畫變更都會涉及主管機關、周邊環境及條件，當然我們也會跟都委會的委員做討論，委員會做最後的決定。

五、民眾三

我們共有的地就在主內 1，我想請問，公園用地變更為保護區，保護區是什麼作用？還要籌多久？已經籌了好幾十年了還要籌。

六、民眾四

感覺政府在處理公共設施保留地變更成住宅用地這種事情，要地主回饋，那如果說，你把公共設施保留地變更為保護區，政府不用補償嗎？五、六十年劃為公共設施保留地，我們不能使用，你現在又把這些地劃為保護區，這樣好像不合理吧。如果說你把它劃成住宅區，要住宅區的人去回饋給政府，那你把它劃成保護區，也是幾乎不能動，這部分我是覺得應該要有個補償計畫。

七、都市發展局回應

1. 有關於主內 1 的這個計畫的變更，因為它是公保地的時候，使用用途也是很侷限，只能依法做相關的使用或是等待被徵收，但是變成保護區後，其實我們臺北市的管制可以對保護區進行一些低度利用，像是農業、農業建築等等，我們其實有一些比較零星的使用是可以在保護區做，只是確實可能限制比較多，因為它必須考慮到實際地形、環境部分來做檢討。
2. 變更保護區是否有補償措施這個部分，因為我們其實在實際的分類來看，住宅區、商業區都算是可建地，那從不可建到可建築時，就必須考慮到利得的回饋；但是因為保護區可做的使用是相對低度，包括像我們土地使用管制有些使用只能有百分之十的建蔽率，只能蓋比較小的、樓層數比較少的建築物，那在這樣的情況下，保護區還是可以做使用，所以就不會有相關的補償措施，因為保護區還是可以自由利用。

八、民眾五

公保地五、六十年來被限制住實在太久了，應該要早點把公保地變更成其他用地別，一定要有補償。之前的法規好像是超過 30 年一定要徵收。

九、都市發展局回應

過去確實有相關條文規定公保地超過一定年限政府就要徵收，但是隨著法律的修改，目前沒有這樣的條文。但是就像剛剛講的，監察院也認為遲未徵收是不當的，因此監察院糾正內政部來督促各縣市政府來做公共設施用地通盤檢討這件事。雖然臺北市現在才在做公共設施用地通盤檢討，但其實在過去一年，各個行政區都有在做通盤檢討，雖然有些檢討結果可能無法讓大家都滿意，但我們還是希望可以盡量達到過去某些被限制住、因為政府沒有財源徵收或者不適合開闢的公設保留地可以做相關的解編，讓民眾可以做相對自由的利用。

十、 民眾六

如果當初期限 30 年，超過 30 年的部份到現在應該要補償，這十幾年來應該作補償，變更住宅用地還要人家回饋，我覺得不太合理。

十一、 民眾七(陳慈慧議員辦公室主任)

1. 在公保地變更為保護區這部分，我沒看到這些土地的現況狀態，就是說他也許有些住戶的土地利用，不論是公共設施用地或未來變更成保護區的時候，都存在的一個事實裡面，因為這些事實而被限制土地利用的狀態下，原本公共設施用地還被直接做這些使用，但未來變更為保護區的話，他的受限是更多的，所以我覺得這部分要更細緻的去看這些土地上的人的問題，提出更完善的補償計畫，比如說過去受時間限制上的措施等等。
2. 另外不管是教育用地變更成住宅區或是其他的，我們是設想由地主來談，但事實上在整個土地細碎化或世代化後，要地主來執行是很困難的，那市府一直在談公辦都更，這個時候是不是有下手的機會來協助居民做整合。因為我們常常會遇到在社區裡面，居民要談自主的時候這是很難的，怎麼樣來籌錢、整個機制要如何進行、要怎麼請建築師來畫圖都是會遇到的問題，那我覺得這些程序如果由政府來協助甚至執行，民眾會更安心，在推動都更時會更好。
3. 如民眾所提，如何由居民折算的部分，是不是可以由政府來幫忙折算，因為這些這麼細的東西要讓民眾來想，我覺得很困難。至於像剛剛提到的士林 10 號公園，我知道至善路旁邊之前某些是臨時建築，現在這些建築也綁在那裏無法修繕，那我覺得針對這些問題，應該要以現實居住狀況來看，去做更細緻的處理，而不是只當作圖的劃設而已。

十二、 民眾八

其實剛才講的那些東西，我個人是聽不太懂，以我們這個年齡，我們需要的是政府徵收，讓我們有現金可以用這是最重要的，因為我也賣不出去，政府也不收，東西就放在那邊，我有很多這種狀況的土地，包括政大、木柵那邊也有。老人家需要現金，不給現金，我們也賣不出去，還有公共設施保留地也不能賣是不是，你講這些我聽不懂，買賣沒有人要，只要現金可以用得到是最好的。再過五年、十年我們也不在了。

十三、 民眾九

1. 第一個問題想請問，本次公展說明會要送到市都委會去做審查，審查完後要送部都委會，部都委會完之後才會公告實施。請問這個期程時間大概要多久？
2. 第二個問題，剛剛有一位鄉親有反映到，公保地因土地政策的關係，在規劃時因施政被不當圈綁，不管有還是沒有，假如地目和原使用分區一樣，那恢復到

原使用分區之後，當然就是沒有回饋的部分；可是，長期被圈綁有沒有特別犧牲補償的部分？當然，如果是農業區變更為住宅區，地主有利得可以理解，但是如果本身就是住宅區，被圈綁了五十幾年，那這些恢復成原本的住宅區的特別犧牲政府要怎麼對待？

十四、 民眾十

有些細節不清楚，想請問有什麼窗口可以去了解？

十五、 主持人

1. 有關窗口部分，可以詢問每個區專案的負責同仁，若標的明確可以特別協助
2. 大家提到早年在劃設公保地四、五十年都沒有處理，這件事情其實有一定的歷史背景要面對。這件事其實也不光是臺北市，而是全國上下，從監察院、營建署到各縣市政府都要趕快啟動的事情。以現在的概念來講，倘劃設公共設施用地，劃完之後就要徵收。過去劃了沒有徵收，這件事是政府要做的，不徵收就是要解編。至於剛才提到，公保地被限制四、五十年的部分，這的確是特別犧牲，因為公保地就是要等待政府來徵收，使用有很大的限制。至於對這個特別犧牲有沒有補償，目前中央政府還沒有此機制。
3. 至於為什麼回復成可建地還要給相關回饋部分，簡報有提到，大家有空可以回家慢慢看簡報。我們在檢討原則中有提到，在劃為公保地以前原來就是可建築用地，這種不用給回饋。哪一種要回饋呢？就是第一次劃定都市計畫時，就是公共設施用地的土地，這樣的土地如果我們檢討時把它變更為住宅區，這種公保地變更成可建地，就要按照內政部的通案原則必須要回饋。再跟各位說明，其實按照內政部回饋標準，標準會比現在我們所提的更高，內政部的通案回饋標準還要搭配跨區市地重劃，以回饋 50% 為原則，但是因為臺北市的條件跟其他縣市不太一樣，因此經過我們和內政部爭取後，把回饋標準降為住宅區 30%、商業區 40%。各縣市不一定照這個條件，大部分的縣市還是遵照內政部的 50% 回饋原則來執行。這個其實是一步一步來，大家可能會覺得時間拖得很久，但其實大家是一樣的，像是有些公保地劃設時間很久，宜配合中央的政策檢討，先跨出第一步，真的沒需要用到的公共設施保留地，我們就解編，變更為適宜之分區。
4. 也許大家覺得為什麼解編了以後會變保護區？會變成保護區的情況，是因為考量它座落的環境條件。譬如說坡度較陡、位於比較郊區的地方，也就是說回歸到這塊地適合發展的條件，也就是說如果用現在思維會判定是不是適合拿來做都市發展，以我們現在的角度來看，其實對都市發展的脈絡比較細膩，現在希望是郊區山坡地不要挖、盡量保護起來以維護環境。所以很多會變更成保護區，就是希望現在位於中央地調所的資料顯示之環境敏感區的土地，為了以後長遠之計，希望用變更成保護區的方式來做規範，不宜進行開發。但是環境基本保

護是原則，民眾還是可以在法律規定下做適當利用，譬如蓋農舍。如果坡度比較陡，不適合進行開發利用，原則上就不能做大量開發，讓這塊地回歸土地的本質。

十六、 民眾十一

1. 主席剛剛說的很好，有站在人民的角度，說出人民的心聲。剛剛提到的保護區，我不懂是要保護什麼，要保護的話政府就收回去保護。我是主士 1 的地主，我們的農場在這裡（青青農場），你說這塊地很陡峭什麼的，各位很年輕可能不知道這個歷史故事。它最初是住宅區，老蔣總統來參觀，他隨手比一比，就說要把這塊地改成公園，是這樣的，你們去查，那時候是陽明山管理局。什麼陡峭，青青農場在行水區還不是照營業，上面的鄭成功雕像還不是照樣蓋起來，哪有陡峭，如果十公頃整地開發你們就 ok，王永慶來申請就 ok，但我們就不行。我為什麼說這個，我們那些被限制 50、60 年的地變更成保護區，是要再保護幾年？不然你們就收回去保護。
2. 既然是通盤檢討，我們還有一塊地在圖上紫色那邊，自強隧道出來這邊有個小的路，旁邊以前是貴族學校，現在我們也不打仗了，也沒有軍隊了，學校也撤了，為什麼現在要做文教區，我們旁邊都蓋房子，後面也蓋了房子，就是我們這邊還是文教區。拜託幫我們通盤檢討一下，以前長輩留下來的土地，現在變成我們要負擔稅額，什麼都沒辦法利用還要繳稅。我也是公務人員退休，我們以前風災過後要去勘查，我們都是站在農民那邊，譬如受災區沒超過 30% 就不算災害地區，不能領補償，但是像是 25%~30% 這種比例我們都是站在農民那邊。我們不是死要錢的，如果土地恢復成住宅區就 ok，但是我們的土地下面河川區可以營業，上面鄭成功廟，當然我不是念地質的我不是清楚，不過還是要拜託各位不要流於形式，要深入民心。

十七、 民眾十二

我是主信 3，我想請問，公墓用地更改為殯葬專用區，請問這兩個用地有什麼不同？那因為在這裡有住宅用地，可以請問他的區分標準在哪？

十八、 都市發展局回應

1. 回復主信 3 關於公墓用地更改為殯葬專用區的部分，因為現在其實已經禁止土葬，未來公墓用地已經沒有相關需求，所以我們就把它變更成殯葬專用區。而殯葬專用區未來還是會依殯葬管理條例以及相關規定去處理，這個專用區一樣有限制它作比較相對低度的使用，因為有坡度問題，所以我們會偏向維持現況使用為原則，接近保護區的概念，低度利用限制在三層樓，如果說開發面積要稍微大一點，就要經過臺北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議。原則上使用的差別在於，它不是公共設施保留地，所以不是由政府來做，但因為都是殯葬性質的土地，所以還是要依照殯葬管理條例等相關規定來處理。

2. 另有關本案辦理期程時間的部分，通盤檢討要經過市都委會以及部都委會審查，因為最近計畫中涉及的變更案非常多，又涉及到很多的行政區，依照過去臺北市審查通檢的案例來看確實是需要一到兩年的時間來進行。

十九、 民眾十三

有關主士 1，我們的土地是在青青農場這一塊。故宮博物院的對面是至善天下，是一、二十樓的大廈，現在把這個劃成保護區，每隔幾年就變一次，這樣變來變去，名稱換一下而已，換湯不換藥，你說坡度太高我們都認了。但是對面至善天下可以蓋高樓大廈，我們是行水區，我想請問一下，這一條河水是會認路嗎？還是會認人？只淹我們這邊嗎？那邊都不會淹嗎？我不知道你們在劃定區塊時，你們是在紙上作業，還是有去現場會勘？因為每幾年你們就開一次這種會，就像前面的先生說的，只怪我爸爸不是李登輝、不是郭台銘，陽明山麥當勞旁邊那條路的建案現在還在蓋，我們不能蓋，社子島講了幾十年了也沒下文。開這個會很像狗吠火車沒任何作用，保護區要改為公園預定地，換湯不換藥，沒有用，我對這個政府很失望。

二十、 主持人

1. 首先，都市計畫有很多種用地類別，「用地」就是公共設施用地類，會由主管機關去徵收取得，如果後面是「區」的土地，就是一般可以使用的分區，跟大家說一下這個比較大性質的分類。再來，河川範圍如何劃定？其實河川範圍有固定的劃定方式，由水利單位經過經濟部河川局確認河川區域線，劃定河川區域線以後，我們的都市計畫就會依經濟部劃定的河川區域線，把河川區域範圍劃成藍色，這個藍色部分就是未來要讓河流使用。當都市計畫遇到河川區域的範圍都要這樣處理。現在大家越來越重視防洪、水利，這個部分在故宮對面，沿線雙溪河兩岸，前陣子已經將這個範圍劃出來了，所以這個範圍現在不只受都市計畫法規範，也受水利法限制，比較嚴格。
2. 至於後續審查的部分，其實實務上通盤檢討大約要審一到兩年。為什麼要審一到兩年？因為有時候都委會會組成專案小組，針對於有爭議的案子，要求委員現場去看。也就是說，對於大家提出的問題，各單位會回去找資料、委員也要去現場看，這種都市計畫審查的模式真的要花比較多時間。我們也希望可以趕快收到大家意見、提交給委員審查。依照過去經驗，如果能在一兩年內完成主要計畫與細部計畫的審查公告實施，就算是快了。
3. 剛剛有民眾提出有關陽管局的早期資料，我們也歡迎大家提供，手邊有什麼早期資料，公部門也回去查證，大家來核對。當然這件事情也不是誰說的算，大家一起去都委會和委員討論。希望大家能了解，計畫的審議到公告實施是需要時間作業的，希望大家手邊有資料可以提供，我們把資料兜起來，希望透過檢討，從我們現在這個世代著手來處理，公保地如果現在不處理，未來還是要面

對，讓我們一起用新的規範來解決問題，不要再拖，現在處理。

二十一、民眾十四

延續剛剛問題，關於公共設施通檢公告發布實施時間的部分，我知道是良政，我也認同。但是我想，這麼大的、把全市都納進去的包裹裡頭應該有一些比較成熟的個案，能不能建議讓這些比較成熟的個案，某些部分能不能比較快處理。因為你也希望解套，像是如果這次通檢總共有 80 個案子，有 20 個案子其實沒什麼問題，但因為剩下 60 個案子有爭議要解決，所以這 20 個案子就無法先被解決。

二十二、主持人

回覆這位民眾的意見，你說的很對。實務上，通檢都是幾十個小案子。假設 30 個案子裡面有 5 個難處理，我們可能就可以分階段來處理，發布實施也可以分階段，實務上就跟剛剛民眾提出的意見情形類似。

陸、會議結論

今天說明會就到這邊，之後仍有 3 場說明會。仍有問題想詢問的人，等一下我們會留在這邊跟大家討論，謝謝大家參與。

柒、散會：(下午 8 時 40 分)

捌、說明會照片





玖、附件：簽到表