

「臺北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討（主要計畫）案內編號『主士 5、主士 6、主士 8、主山 2、主山 3、主山 7、主文 4、主信 4、主南 5』等 9 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）案內編號『細山 3、細正 2、細正 3、細南 3』等 4 案」公開展覽說明會會議紀錄

一、時間：111 年 11 月 3 日(星期四)下午 7 時整

二、地點：臺北市中山區行孝區民活動中心（臺北市中山區民族東路 282 號 4 樓）

三、主席：臺北市政府都市發展局楊智盛副總工程師

四、出席單位：詳簽到表

五、市府簡報說明：(略)

六、民眾及單位發言要點

(一) 民眾一

1. 有關變更編號主士 8，請教士林官邸現在都已經變成觀光地區了，為什麼還要使用我們私人的土地做為機關用地？
2. 還有是不是你們變成機關用地，我們的房子就要拆？等於把我們的房子土地徵收？另外若變更成保護區，是要保護什麼？

(二) 民眾二

請教主士 8 變更成保護區的規範是什麼？因為我在保護區有房子。

(三) 民眾三

請問現在地價已經漲一倍了，現在把我們主士 8 的機關用地變成保護區，你們公開展覽目的是要徵收嗎？希望你們講明白，我們住了三、五十年的房子，也有權狀，軍事機關在旁邊也完全不影響，現在阿兵哥愈來愈少了，土地根本用不到。我們已經向國防部反映，他們說只負責裡面，外面的照理說就是臺北市政府

處理，結果變更內容影響到我們權益，我們當然會反映。我不知道你們公展的目的是什麼？是不是應該改成住一或住二？

#### (四) 主席

本次公展擬變更機關用地為保護區是因為軍方表示沒有需求，又劃設軍事禁限建地區，即依照毗鄰分區變更為保護區，未來是有禁限建相關規範。

剛剛提到機關用地因為軍方沒有用地需求，所以不會徵收你們的土地，目前內政部都委會審定的方案是變更為保護區。那保護區可以做的使用是：第一，原本是合法建築物，可以改建。第二，符合一定條件可作農舍等情況。

當時劃為保護區是因為範圍仍劃設軍事禁限建，今天大家對於變更為保護區有不同的意見，很多鄉親主張一直都在這邊居住，所以我們回去會再函請軍方確認這邊是否仍為軍事禁限建範圍、是否仍有管制必要。所以我也拜託鄉親們提出書面意見，可以說明你們一直在此居住、其實是你們先到然後軍營才來的。

#### (五) 民眾四

有關主文 4 的內容，我還是不是很了解，變成保護區的優劣為何？那跟順向坡、逆向坡有沒有關聯性？住宅區變更為保護區後，住二的法定容積是多少？是不是能夠做都更或重劃，跟鄰里來做開發？

#### (六) 民眾五

有關細南三，我們住了六、七十年，這塊地規劃社福機關用地，我聽說臺北市要做精神病院，因為我們附近有公車停車場，也有中央研究院、中華科大，我不知道我們為什麼要做社福機關用地？我們老百姓的土地要被買走、還是遷移，如果做精神病院會不會影響中華科大和中研院的人？細節請你們再解釋清楚，謝謝。

#### (七) 主席

細南 3 這裡原本是保護區，在 90 年南港通檢的時候確實如你剛剛所言是要變調度站及相關社福用地、劃成精神病院，不過市政府後來沒有開闢需求。考量未來有高齡化相關使用需求，這次規劃成社福及機關用地，未來會做相關社會福利使用，仍然會有相關老人住宅或安養機構進駐。那我知道您是變更範圍內西側的居民，建議你們可以陳情，說明你們是一直居住於此，未來有改建需求，也可以一併表達你們是不是同意做社福及相關使用。

有關主文 4，都市計畫有兩個部分，一個是道路用地變更為保護區、一個是住宅區(細部計畫為道路用地)變更為保護區，您可能會有疑慮說為什麼會有住宅區變保護區，其實這些都是道路用地，只是在都市計畫裡面有主要計畫、細部計畫，這一個住的部分是住宅區的細部計畫道路，所以實質上沒有住宅區變成保護區的情況。

主文 4 周邊如您剛剛所說很多是住二，大多是我們俗稱的山限區，按照臺北市山坡地開發建築管制規定，整體開發的部分，必須要整合兩萬平方公尺、也就是兩公頃以上的土地，而且坡度超過 30%以上的部分是不可以計建蔽率、容積率。那我知道這個地方是坡度較陡的，所以要評估一下是不是坡度過於陡峭，而無法建築，這個部分提供參考。

#### (八) 民眾六

按照本案的都市計畫變更程序，現在是剩內政部發布核定、還有地方政府發布實施，想請教地方政府發布實施的時間是什麼時候？

#### (九) 主席

此案重新公展期間，市政府會蒐集民眾意見再作研析，接下來報內政部都委會審議後，再來完成都市計畫法定程序作業，整個流程就要看內政部審議情形再作評估。目前看起來在今年底或明年年初，可以報請內政部審議，再視內政部審議結果。

#### (十) 民眾一(第二次發言)

有關主士 8 旁邊的原機關用地，有人買一千坪土地，一坪買 5.5 萬，一千坪 5.5 億，馬上變成住宅區，該如何解釋？這有弊端嗎？我們家跟他們就一線之隔而已，現在要把我們做保護區我們怎麼服氣？說什麼話？我們祖先就住在這裡，住幾百年了，阿兵哥才在這裡住多久？會生氣耶。

士林官邸都已是觀光地區了，大家都在觀光了，變更成保護區是要保護誰？至善路一段 116 巷 7 號，那就是工廠，就是煙火工廠，那拆掉是應該的。一線之隔的土地就馬上變更為住宅區喔，這樣合理嗎？那我家就要變保護區？

#### (十一) 主席

剛剛提到都市計畫變更案相關內容都有在都委會審議，現在大家對於南側變成保護區的部分有不同意見，所以我們在這邊要麻煩大家寫書面意見，建議可以寫：第一，您比軍方更早居住於此，第二，軍方已經表示營區範圍外土地沒有需求。第三，這個軍事禁限建必要性。後續我們會函請國防部確認軍事管制範圍，也會將相關意見提送都委會討論。

#### (十二) 民眾五(第二次發言)

細南 3，想了解房子劃為機關及社福用地，那土地上面的房子是要繼續讓我們住，還是政府要跟我們買？什麼時候買？還是要把我們遷移安置？我們也住得滿擔心的，不曉得住到什麼時候要變更，想知道劃為社福用地的時間點，請預告答案？

#### (十三) 主席

目前沒辦法回答相關期程，不過我們會把你的意見記下來，會轉請相關的主管機關來確認，也務必請這位先生也填寫相關書面陳情意見，如果您覺得劃為社福用地對您影響滿大，您也可以表達您不想變更為社福用地。

至於未來徵收的情況，要看具體計畫，本案在都委會開會時請主管單位社會局或衛生局來一併回答。

(十四) 民眾四(第二次發言)

主文 4，細部計畫有住宅區跟道路用地都變成保護區？是這樣嗎？另外有提到開發幾公頃一同來開發，還有順向坡、逆向坡？住二法定容積是多少？

(十五) 主席

都市計畫上面都是道路用地，只是有部分路段的主要計畫是住宅區，但細部計畫仍然是道路用地，因為要變更為保護區，所以從主要計畫住宅區變更為保護區，那另一路段是主要計畫的道路用地變更為保護區。因為這邊地勢較陡峭，新工處評估沒辦法開闢道路。

順向坡逆向坡的部分，因為我們今天市政府大地工程處沒有來，請您留下電話，我們會再回覆您。

住二法定容積率是 120%，100 坪土地就可以蓋 120 坪樓地板面積。可是臺北市山坡地開發建築管制的規定，坡度 30% 以上不得計算容積、建蔽率，所以只有 30% 以下的面積算出來，比如說 50 坪\*1.2，容積樓地板面積就是 60 坪。

(十六) 民眾六(第二次發言)

請教有關細南 1，自擬細部計畫的部分，必須具備什麼樣門檻？或是具備什麼要件？

(十七) 主席

細部計畫依照臺北市都市計畫施行自治條例第 6 條的規定，原則上是要全部土地所有權人同意，如果依照第 2 項規定，採市地重劃的方式是 50%。

(十八) 結語

今天說明會到這邊，如果會後有其他意見或是需要諮詢，我們會留在這邊再來處理。最後謝謝大家參加這個說明會。提醒如

果有陳情意見一定要留下書面意見，讓我們可以整理、研析，報請都市計畫委員會審議。

七、會議照片



