

「臺北市都市計畫通盤檢討案座談會（第 1 場）」

會議紀錄

壹、時間：113 年 1 月 17 日（星期三）下午 2 時 30 分

貳、地點：士林區行政中心大禮堂（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

肆、出席單位及人員：詳簽到表

伍、主席致詞：略

陸、業務單位報告：略

柒、民眾及公民團體發言摘要：

(一)民眾 1 發言：

1. 訴求有二，第一個我們在立農街 351 號、353 號這棟建物旁邊有一塊綠地是立農段五小段 143-7 地號。我們曾向公園處了解是不是要做公園使用，公園處表示無相關規劃，我認為應解編。
2. 第二點訴求，我是住在忠孝東路五段 17 號跟 19 號這棟大樓，這棟大樓面對的就是忠孝東路、信義商圈，對面全部都是商業區，為什麼我們就是住三，希望土地能善加利用，也比較有公平性。

(二)民眾 2 發言：

1. 我是綠色消費者基金會董事長方○，我們針對陽明山保變住的議題追蹤了二十幾年，而且我們也控告臺北市政府在環評上的行政錯誤，最高行政法院也判決臺北市政府因恣意怠惰而違法，最近開發單位最近又在送環評審議，已經被判敗訴。
2. 當初保變住政策是 68 年 2 月 12 日跟 68 年 12 月 20 日兩個通

盤檢討，當時是預估臺北市人口會增加，需要更多的住宅區，所以才將保護區劃成住宅區，並要求整體開發，結果造成當地居民無法改建，這是歷史共業。現在時空環境的變遷，人口不斷減少的前提下，變成住宅區的理由自始不存在。我們現在主張恢復成保護區，保護區不是不能開發。我想我們要對未來的子孫負責任，希望現在可以作一個改變。

(三)民眾3發言：

1. 我代表草山生態文史聯盟發言，我接續剛剛前一位先生的話，民國68年保變住變更當年出生人口是40萬人，去年僅13萬5000人，人口是逐年下降，老年人口也將於明年達到21%。臺北市是台灣年紀最大的，我們是否需要那麼多房子。在93年時，保變住就有多次的討論，第一類住宅區要回復為保護區，到現在其實也沒有做到。
2. 另外住6-6百分之70都在坡度30%以上，更不應開發，應回復為保護區，我們也不反對政府應該來補貼住6-6原來的居民。

(四)民眾4發言：

大家好，我今天代表台灣蠻野心足生態協會來作簡單的陳述，因為我們有另外提供書面意見。這次的都市計畫是依照都市計畫法第26條，3到5年作一次通盤檢討。我們有六項主張，都市計畫檢討應考量災害發生的歷史跟特性、公共設施的容受力、交通運輸的部分，我們希望土地使用密度跟土地使用管制應該配合檢討。其餘內容比較深，請參考我們的書面意見。

(五)民眾5發言：

1. 大家好，我是臨溪里里長郭肇富，我希望臨溪里從第二種住宅區，提升為第三種住宅區。原來這區的容積率都是200%，某次都市計畫變更後變成住二，法定容積率只剩120%。
2. 再來就是未徵收機關用地的公設保留地要編定為住宅區，像

至善路二段 117~155 號這些都是。力行街旁邊這個舊國防管理學校，現在還是文教區。這個都是未徵收的公共設施保留地，建議應該編回住宅區使用，老舊住宅才能更新。故宮在我們臨溪里，結果周邊都是老舊的小巷道住宅區，其實非常不搭，等一下我也會提供書面意見。

(六)民眾 6 發言：

大家好，我是士林區承德里陳洲平里長，我們里轄區內由劍潭捷運站 2 號出口到承德路都是商業區，40 幾年前劍潭路門牌整編，到現在屋齡 5、60 年，建請有關單位能夠將承德路以西的劍潭路兩側通盤檢討為住 3-1 或更高的容積率以促進老屋改建。

(七)民眾 7 發言：

1. 我是臨溪里的里民，我有兩個案子，一個案子是剛才我們里長有提到，我們臨溪里沿至善路、力行街沿街住宅區都是老舊住宅，原本容積率都 200%以上，但是都市計畫編定以後，把我們變更為住二，老舊房屋根本無法改建，因為住二的法定容積是 120%，我們現在原容都是 200%以上，怎麼更新呢。是不是請市府幫我們解套。
2. 再來第二個案子，關於公共設施保留地，就像故宮機關用地，都市計畫前都是私人的住宅使用，原來就是建地目，故宮遷外雙溪以後就改成機關用地，60 年來都沒有徵收，使用機關故宮也有表明沒有編定使用，目前都是私有的土地及房屋，應該回復為住宅區。希望市府可以考量居民的住宅品質，能夠回應我們的訴求，謝謝。

(八)民眾 8 發言：

1. 謝謝各位長官，我是公館里里民，陽明山有住 6-1、住 6-2、住 6-3、住 6-4、住 6-5、住 6-6 的開發案，於民國 68 年通過，都市計畫的落日條款是民國 94 年，可是現在已經 113 年，都沒看到市府有作為。我們現居住的新安段四小段、五小段、

三小段，已經從民國 59 年 7 月 4 日禁建到現在，為什麼都沒有檢討。而且現在出現檢舉達人，現在陽明山地區 300 多戶的違建都要拆除，請問我們原有居民的居住正義在哪裡。第二個你們住 6-6 開發案，同意比例只要地主的 50%，都更都要 70% 同意，你們是不是在圖利財團。

2. 另外 83 年住 6-6 開發案公告，住 6-6 的滯洪池在 91 年發生溢池的通報。你們也沒有檢討，現在所有的 6-5、6-4、6-6 的開發案，滯洪池的排水量都往清泉溪下放。
3. 另外我們從 80 年開始，仰德大道就在管制，現在所有的開發案假如都開發的話，仰德大道要從哪裡走。而且從 89 年 10 月 11 日，我們仰德大道從故宮的替代道路，被市長廢除，可是你們卻讓 6-6 通過，6-5 已經送件了。
4. 希望從 59 年 7 月 4 日開始的禁建禁令可以恢復，讓原有的住戶有居住的正義。第二點，建議保變住 6-1 到 6-6 回復為農業分區，或是改為休閒農業分區，讓我們小市民可以以最小的開發單元，700 坪或 1000 坪來增加休閒農業，讓我們原本的居民有居住正義。

(九) 民眾 9 發言：

我也是陽明山的居民，我們有幾點的陳述：自辦重劃是合法的大吃小，為什麼市府容許財團這樣子大面積的收購廢地來侵占臺北市民、陽明山居民的土地。這些所謂的廢地是坡度 30% 以上的，只能作道路跟綠地。今天投資客跟財團買這些廢地也變成陽明山的居民，然後就把我們圈在重劃範圍內，就可以侵占我們的地來蓋房子。我們 60% 的土地要給他，剩下自己 40%，還不能夠自己蓋，建蔽容積只有 30%，然後有房子的話還要再跟財團買地，不然的話連房子都沒有。為什麼 50.1% 的人通過，就要強迫 49.9% 的人要跟他們一起來重劃。都市計畫通盤檢討那麼多次我們保變住永遠都變不了，把我們圈住是為了財團嗎。陽明山的居民會這麼多人今天坐在這邊，其實是官逼民反。這份文件陳上去給各位，請各位了解陽明山正在發生的事情。

(十)民眾 10 發言：

1. 我是美國都市計畫系畢業，也是建築師，我今天提出幾個美國費城都市計畫的圖面供大家參考。我非常反對不公平不正義的都市計畫，我們的都市計畫應該要依據費城的都市計畫來分別做為主要計畫、細部計畫的參考。
2. 都市計畫法第 26 條通盤檢討，係以 25 年為期的行政計畫，對都市的人口、土地使用，分別以(一)人口現況預測、(二)就業、(三)使用分區：工業、商業、住宅、遊憩，(四)人口密度等分別圖示，以美國費城都市計畫圖例參考。
3. 士林社子島無須開發，現況的社子島非 30 年前的社子島，印象中，有分洪設施，而不至於會淹水，無土地使用分區管制，對社子島居民使用土地成本較低，有利於該地區人民生活，但對污染等不良之生活條件，仍須防制。
4. 大直災區回復原狀，係基泰建商義務，不應容積獎勵，都委會 812 次會議結論，陳情人異議。
5. 都市更新條例係都市計畫法子法，都市更新策略：整建、維護重建，唯有整建、維護不可行，始得重建，當下重建案事業計畫所審查之重建更新，應先經整建、維護可行性評估，此係大法官釋字第 443 號解釋適用，人民基本權，應受保護。
6. 士林科學園區發展，應採永續發展策略於都市計畫通盤檢討書內，即有關開發費用，應由開發商給付公共設施完善的一切費用，包括停車場等。
7. 士林捷運站之捷運土地，不得作為住宅、商業用途，係大法官釋字第 732 解釋規定，此應追訴柯文哲、林欽榮及捷運局長一切法律責任。
8. 另(一)捷運站小區範圍之圖示指標朝北設置。(二)計程車停車區在火車站等應允許停車，而不受罰。(三)故宮不應開發山坡地，都委會應撤回所提。(四)大直美麗華商務區違規使用作住宅出售，應係建商違規，而非住戶。

(十一) 民眾 11 發言：

1. 我是陽明山居民，最近住 6-5 11 月 2 日開重劃大會。我們不得不出來，因為你這個重劃把我們居民框在裡面，一定逼得我們要就範，所以我一定要出來，我們雖然是 5、60 年的老房子，我們也不是不贊成開發，我們 1、20 年來，從我媽媽那代到我這代，每天活在恐懼當中。
2. 今天不是我們里長通知，是有一個社群通知，我有跟你們反映過，這個重大的你應該通知我們里民。我不是反對開發，你應該是找到一個折衷的方式，不是用一個重劃就把我們善良的老百姓框在其中。
3. 住 6-6 開發的時候好幾台挖土機，下雨的時候都爛泥巴。陽明山的好山好水都進了財團口袋嗎。你怎麼可以這樣把陽明山，台北市民的資源放在你私人的口袋。我希望市府幫我們解決，但不是用重劃框住我們，我們 5、60 年的房子要倒塌了，應該讓我們可以修繕。

(十二) 民眾 12 發言：

1. 我是住在重慶北路四段的居民，這幾年來重慶北路、環河北路及中正路其實車輛越來越多，大部分都是外來的車輛，對我們社子地區的居民都是個很大的隱患。我住在百齡橋旁邊常常就有車禍，加上近年北士科已經成立，社子也確定有捷運站，這個將來的交通問題刻不容緩，現在很多的車流的都會溢流到通河西街甚至是堤防外的便道，這件事情我覺得需要檢討。我建議百齡橋應該改建，甚至應該從士林那一段直接高架接到三重。
2. 第二個想要陳情的是說社子地區從古時候就被統治者當作邊陲地區，很多事情都把我們最後才來建設，很多自古以來居住在那邊的居民開枝散葉，但是他們居住的房子那個巷道非常狹窄，幾年前都有火災燒死人，所以這個地方如何來增加改建的機會。
3. 另外像社子市場屬於機關用地，變更的時候要回饋 40%，他

們不想回饋，是不是可以從都市計畫去處理，透過提高分區強度來吸引建商。也透過補助危老、都更方面的補助一併處理，讓整個社子地區的開發強度稍微提高一下，希望今天的這兩個要求希望市府聽到。

(十三) 民眾 13 發言：

我是公館里里長，這次公開徵求意見之訊息我幾乎都有放到群組。不管是保護區還是住宅區，最主要是我們山上在地人受違章建築困擾很大，我們今天主要是來開會，來看通盤檢討的內容是怎樣。

捌、會議結論：

今天各位民眾沒有發言的，都可以填寫我們的公開徵求意見表，也歡迎會後將書面意見寄到都發局，我們都會錄案，並做個人資料的保護。今天公開徵求意見座談會到此，謝謝各位參加。

玖、散會(下午 3 時 50 分)

附件、座談會現場書面陳情意見綜理表

編號	提案人	行政區 行政里	位置	地號	提案內容	所涉其 他權責 單位
1-1	士林區臨 溪里里長 郭肇富	士林區 臨溪里	至善路二 段 117~155 號房屋	-	1. 臨溪里：第二種住宅區，提升為北市一般基準的第三種住宅區、獎勵都市更新、美化故宮環境。舊有至善路二段、故宮路、力行街函括住宅，都是計畫前老舊房屋，原容都大於200%，計畫實施後變為住二，法容120%，無法更新。 2. 未徵收公設保留地、文教區、機關用地解編回原住宅區。 (1)至善路二段 117~155 號住宅房屋(機關用地) (2)力行街鄰舊國防管理學校住宅用地(文教區)。上述未徵收公設地，計畫前、均為住宅使用房屋。應回編原住宅使用的住宅區、老舊房屋也能更新美化都市環境。	-
1-2	郭○陽、 林○津、 郭○言、 郭○孝	士林區 臨溪里	至善路二 段 117~155 號房屋	-	士林區至善路二段 117~155 號房屋。都市計畫前皆為私人住宅使用。地目:建。屬於第一類建築用地。故宮遷外雙溪劃編為文教區，後改編機關用地。近 60 年未徵收。故宮也表明無編定使用。依現況都是私有權屬土地房屋。應還原住宅區。美化環境，提升市民居住生活品質。居住正義，老屋更新。	-
1-3	郭○陽、 郭○富、 王黃○ 銀、王○ 夫、王○ 村、駱○ 清	士林區 臨溪里	故宮路 35 巷、 41 巷、 47 巷	-	民國 64 年建築完成，原容積大於 200% 以上。實施容積後變成住二(法定 120%)。不合理的編定，應調整為北市基礎(本)的第三種住宅區。獎勵老屋更新，提升生活住宅品質，美觀環境。老舊四層樓公寓，無電梯，無天然瓦斯，無汙水衛生下水道...	-
1-4	潘○仁	士林區 臨溪里	至善路二 段 373、 375 號	-	老家前為計畫道路，但無法搬運修復材料。	-
1-5	孫○英	士林區 福德里	捷運士林 站中正路 往中山北	-	士林區中正路，捷運士林站往中山北路方向兩側被砍光的路樹，請全部種植回復原有市容。路樹砍光，中正路變成禿	公園處

編號	提案人	行政區 行政里	位置	地號	提案內容	所涉其 他權責 單位
			路方向		毛雞，街容不堪入目，極醜陋。被柯政府砍的路樹，懇請蔣市府種回來。	
1-6	王○隆	士林區 臨溪里	至善路二 段 361 巷 6 號	至善 段三 小段 184 地號	有計劃道路(從民國 59 年起至今從未施工)。住宅變成袋地。有門牌無道路通行。日前公園管理處有作階踏高度太高，導致我女兒 1/16 晚上出入造成受傷並有就醫，如此一來除造成不便，亦影響民眾安全，請公園處，新工處正視問題，積極開闢安全道路，並回復陳情人。	公園 處、新 工處
1-7	林○梅	北投區 立農里	-	立農 段五 小段 143- 7 地 號	立農段五小段 143-7 地號因為綠地。公園處不做綠地使用，故請都發局能解編為建地，旁五樓雙併已在做都更，能善盡土地利用、實感德便。	公園處
1-8	林○城	士林區 臨溪里	至善路二 段 377 巷 1 號	至善 段三 小段 165 地號	無路可通已幾拾年，且計劃道路不切實際無法開闢，是否重新評估可開闢方案。	新工處
1-9	唐○國	士林區 公館里	陽明山保 變住地區	新安 段四 小段 44 地 號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 目前是住 6-5、6-4 保變住地區，從 68 年劃到現在都沒檢討，限制居住自由，我希望變回保護區。 2. 保變住及陽明山於民國 59 年 7 月 4 日的禁建至今，限制民眾居住自由影響生存，請市府解除禁建，以符合地方民意。 	地政 局、建 管處
1-10	彭○豪	士林區 葫東里	百齡橋 (社子地 區)重慶 北路四段 及中正路 口	-	<ol style="list-style-type: none"> 1. 社子地區道路交錯複雜:環河北路、延平北路、重慶北路、中正路大多為外來車輛、現今有北士科園區以及捷運站、現在以及將來交通問題隱憂。因此建議改建百齡橋，將之高架化。 2. 建議提昇社子地區分區層級，增加危老改建誘因。 	交通 局

編號	提案人	行政區 行政里	位置	地號	提案內容	所涉其 他權責 單位
1-11	士林區承德里里長陳洲平	士林區承德里	劍潭路在承德路西側的華齡公園兩邊民宅	-	劍潭路在承德路東邊都已是開發的地帶。惟承德路西邊的劍潭路是10多年門牌整編而來。 劍潭路在承德路以西夾有華齡公園，該地區兩側民房大多近50年的老宅，礙於容積率住3，改建意願不大、危樓改建誘因也不大，即然劍潭捷運站那邊已是商業區，又劍潭路57號附近有市場用地及商業區。建請劍潭路華齡園兩側能更改為住3-1或2。	-
1-12	北投區中和里里長黃景煌	北投區中和里	中和街大屯路光華一巷	-	大屯路6弄、8、10、12、91巷、93巷於中和里秀山里，早期為陽明山管理局發有建照、使用執照，民國58年為升格院轄市納入台北市，目前經過一甲子，地目還是維持保護區，多次的通盤檢討，前局長丁遠超現場勘查說通過送內政部更審幾十年，多無下文，請蔣市長加油。 *陳政忠議員去年也現場辦過說明會。	-
1-13	彭○華	全市	-	-	台北市士林、北投通檢座談會意見書 一、都市計畫法第26條通盤檢討，係以25年為期的行政計畫，對都市的人口、土地使用，分別：(一)人口現況預測、(二)就業、(三)使用分區：工業、商業、住宅、遊憩，(四)人口密度等分別圖示，以美國費城(Philadelphia)都市計畫圖例參考。 二、士林社子島無須開發(美國休士頓並無土地使用分區管制)，向況的社子島非30年前的社子島，印象中，有分洪設施，而不至於會淹水，無土地使用分區管制，對社子島居民使用土地成本較低，有利於該地區人民生活，但對污染等不良之生活條件，仍須防制。 三、大直災區回復原狀，係基泰建商義務，不應容積獎勵，都委會812次會議結論，陳情人異議。 四、都市更新條例係都市計畫法子法，都市更新策略：整建、維護重建，唯有整建、維護不可行，始得重建，當下重建案事業計畫所審查之重建更新，應先	都更處

編號	提案人	行政區 行政里	位置	地號	提案內容	所涉其 他權責 單位
					<p>經整建、維護可行性評估，此係大法官釋字第 443 號解釋適用，人民基本權，應受保護(即：整建、維護更新)，應受保障〔危老條例須經詳細評估，認會瀕臨危險，使允拆除，現行僅初評，違反大法官釋字第 443 號解釋〕。</p> <p>五、士林科學園區發展，應採永續發展策略(Strategy of sustain-ability)於都市計畫通盤檢討書內，即有關開發費用，應由開發商給付公共設施完善的一切費用，包括停車場等。</p> <p>六、士林捷運站之捷運土地，不得作為住宅、商業用途，係大法官釋字第 732 解釋規定，此應追訴柯文哲、林欽榮及捷運局長一切法律責任。</p> <p>敬呈台北市政府都市發展局 113 年 1 月 17 日</p> <p>另(一)捷運站小區範圍之圖示指標朝北設置。</p> <p>(二)計程車停車區在火車站等應允許停車，而不受罰。</p> <p>(三)故宮不應開發山坡地(30%)，都委會應撤回所提。</p> <p>(四)大直美麗華商務區違規使用作住宅出售，應係建商違規，而非住戶。</p>	
1-14	北投區秀山里里長 陳壽彭	北投區 秀山里	秀山里	-	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建請將本里保護區劃更改為住宅區。 2. 里民及地方人士多次反映希望市府將從前劃定已不符現今時宜之保護區劃，更改為住宅區，以保障民眾居住之便利與權利。 	-
1-15	綠色消費者基金會 董事長 方○	士林區	陽明山保 變住地區	-	詳附件 1-15	地政局
1-16	草山生態 文史聯盟	士林區	陽明山保 變住地區	-	詳附件 1-16	地政局

編號	提案人	行政區 行政里	位置	地號	提案內容	所涉其 他權責 單位
1-17	住 6-4、 住 6-5 反 對開發聯 盟	士林區	陽明山保 變住地區	-	詳附件 1-17	地政局
1-18	台灣蠻野 心足生態 協會	士林區	陽明山保 變住地區	-	詳附件 1-18	地政局

附件-座談會現場人民陳情意見編號 1-15

台北市陽明山原保護區變更住宅區應回復保護區

主旨：民國 68 年台北市陽明山保護區因台北市人口增加，將部分保護區劃為住宅區，然現人口增加理由不復存在，且全球暖化，氣候劇烈化，其於世代正義、居住正義、土地正義、環境正義，台北市應廢止近半世紀前的變更行政命令，回復陽明山保護區，以維護正義，保護台北市民生命財產安全。

說明：

- 一、 台北市士林區陽明山部分保護區為民國（下同）「台北市保護區變更為住宅區開發要點」，係本府 68.2.12. 府工二字第〇一七八六及 68.12.20. 四七六二七號公告發布實施「變更台北市都市計畫保護區計畫（通盤檢討）案」中的一部分，然而當時的理由是台北市人口迅速增加，需增加住宅區面積，適逢蔣公過世，原為禁區的陽明山即被考慮劃為住宅區。
- 二、 然時空變化，陽明山已成國家公園，是台灣重要的自然生態文化與景觀資產，且原變更理由（人口增加）已不復存在，按台北市民政局人口推估報告顯示，民國 111 年底台北市人口為 248.1 萬人，至 141 年底將僅 200 萬人左右，人口減少近 50 萬。即在可見的未來 30 年，人口只會減少不會增加。民國 68 年的都計計劃在今天看起來已完全不合時宜。
- 三、 陽明山保護區 30 年來成為財團炒作、政商勾結，開發別墅豪宅，嚴重違反居住正義、土地正義之原則，其中六之六更是官非不斷，最高法院判決台北市政府「恣意濫用而違法」在案，這更是台北市府釘在歷史恥辱柱，令國人蒙羞的一頁。
- 四、 現已發現全球氣候變遷，極端氣候，任何的保護區開發，都帶來重大的人禍，從歷次颱風下的土石流、滅村、毀家慘案，在在告訴國人必須立即保護國土山林，否則將無法生存。近年更發現陽明山大屯山系為活火山，地下岩漿庫從沈睡中醒來，台北市政府準備好了嗎？1997 年溫妮颱風林肯大郡案，2000 年的納莉颱風，更因保護區開發引發土石流，造成 4 死 1 重傷的慘案，2009 年八八風災小林村滅村，血跡未乾。
- 五、 過去的歷史，是藍綠白的共業，孰是孰非我們可以不再計較。期待蔣萬安市長無法撥亂反正，終結政治惡鬥、官商勾結，終止民國 68 年不合時宜的行政命令，同時可以維護台北市和台灣的居住、土地、世代、環境正義。

台北市民/綠色消費者基金會董事長

謹誌

中華民國 一 一 三 年 一 月 廿 七 日

圖 1 臺北市總人口數

資料來源：本報告整理。

表 1 臺北市總人口概況（高、中及低推估）

項目		111 年底 ²	121 年底	131 年底	141 年底
高推估	人口數（萬人）	248.1	238.3	224.9	206.3
	較 111 年底增減數（萬人）	-	-9.7	-23.2	-41.8
	較 111 年底增減率（%）	-	-3.9	-9.3	-16.8
中推估	人口數（萬人）	248.1	236.1	220.8	199.9
	較 111 年底增減數（萬人）	-	-12.0	-27.3	-48.2
	較 111 年底增減率（%）	-	-4.8	-11.0	-19.4
低推估	人口數（萬人）	248.1	234.4	218.1	195.6
	較 111 年底增減數（萬人）	-	-13.6	-30.0	-52.5
	較 111 年底增減率（%）	-	-5.5	-12.1	-21.2

資料來源：本報告整理。

附件-座談會現場人民陳情意見編號 1-16

台北市都市計畫通盤檢討草山生態文史聯盟書面建議 20240117

1. 1979 年為因應人口快速增加、住宅需求飛漲，推動保護區變更住宅區（保變住）政策，將 25 處保護區變更為住宅區，其中 12 處位處陽明山區，總面積 335.5 公頃，都市計畫人口 40180 人。如今台北都會區綜合發展條件大幅改變，缺乏大眾運輸且環境敏感的山坡地開發，理應全面檢討。
2. 司法院大法官釋字 148 及 156 號解釋，都市計畫機關依規定五年期通盤檢討所作之必要變更，並非直接限定一定區域內之人民權益或增加其負擔，非為行政處分。準此，於都市計畫定期通盤檢討時，將一行政區內所有保變住地區，一次性回復保護區，爭議最小、對環境最有利、且最為經濟。
3. 內政部都市計畫委員會 1993 年 3 月 22 日第 359 次會議，針對台北市保護區變更住宅區開發要點修正條文做出決議，要求保變住地區開發時應予限制；第 375 次會議通過系爭條文時，亦要求保變住地區應於三年內擬定細部計畫。市府作業早逾三年期限，保變住地區自應全數回復保護區。
4. 陽明山保變住地區潛在環境威脅，於歷次天災、其個別進行之環評程序、及保變住六之六案之多年爭議中，已一再顯示，政策缺乏確實整體評估山一如前述。引北市府，也於 2004 年多次召開專案會議，做出保變住地區中，第一類住宅區回復保護區之結論。
5. 前項結論，係由馬英九前市長對外宣布。如今馬前市長高升總統甚或退休多年，為何仍無法於延宕多年的都市計畫通盤檢討中落實？系爭通盤檢討內，第一類住宅區不足二十八公頃、且總面積的百分之七十八為平均坡度超過百分之三十不可開發之地區，回復保護區衝擊甚微，應即納入此次檢討廢除！
6. 前述會議中，多位公法學者皆指出（住變保）不涉信賴保護及國家賠償，且納入通盤檢討之法律性質，前皆敘明。我們不反對市府「補貼」第一類住宅區約二百五十三位所有權人，但市府應注意「住變保」不構成公法之特別犧牲。

草山生態文史聯盟

地址：台北市士林區天玉街 38 巷 7 號

連絡電話：0972171567

上、建物群集中分布。含括「住四」、「住五」、「住八」、「住二十五」等四處。

(四)第四類：基地規模均不足2公頃，區內開發已達50%以上，大部份已擬訂細部計畫。含括「住十一」、「住十一之一」、「住十二」、「住十三」、「住二十」、「住二十七」等六處。

表二、保護區變更為住宅區地區分類基本資料表

分類	編號	面積(ha)	細部計畫		平均坡度超過30%以上地區佔全區之比例
			已擬	未擬	
第一類	住(2)	28.12		✓	54%
	住(10)	3.05	✓		68%
	住(19)	6.35		✓	74%
	住(23)	3.29		✓	74%
	住(24)	16.97		✓	81%
	住(26)	1.08	✓		64%
第二類	住(6-1)	42.95		✓	51%
	住(6-2)	58.94		✓	59%
	住(6-3)	48.09		✓	48%
	住(6-4)	46.25		✓	53%
	住(6-5)	47.59		✓	56%
	住(6-6)	54.76	✓		36% → 22%
	住(21)	16.94		✓	65%
第三類	住(4)	35.90		✓	49%
	住(5)	19.51		✓	50%
	住(8)	18.96		✓	24%
	住(25)	4.2	✓		68%
第四類	住(11)	1.45	✓		0%
	住(11-1)	0.1		✓	0%
	住(12)	0.8	✓		63%
	住(13)	1.7	✓		12%
	住(20)	1.97	✓		30%
	住(27)	1.4		✓	21%

陽明山居民書面陳情書

1. 自辦重劃是合法的大吃小，不能放任財團收購廢地，侵佔居民居住地，所謂廢地是坡度超過 30% 以上的地，只能做道路和綠地，財團和投資客，購買很多廢地，成為陽明山地主之一，現在光一條永公路有三個重劃案，6-4、6-5、6-6，住 6-4 坡度 30% 的廢地有 53%、住 6-5 有 56%、住 6-6 有 36%，住 6-6 因超挖土方，造成土石流埋死人，還不願蓋污水處理廠而告市府，6-4 和 6-5 可蓋房的土地，幾乎都已蓋滿，現在開發就是將居民的房子鏟平，讓財團侵佔居民的土地蓋豪宅，他們的廢地因此而值錢，而許多居民因土地房子被侵佔，將無家可歸，只要 50.1% 的人通過，就可以逼迫 49.9% 不同意的人一起開發，已經嚴重侵害憲法保障人民的財產權與生存權，這是土地和居住的不正義及弊端，在未釐清爭議前，要求暫停相關核准流程，強化修法提高核准的門檻，都更要 80% 同意，這是山坡地至少也要 80%，甚至 100%，別再讓無意參與重劃的地主，被強制綁入不合理的制度，這是在縱容建商殘害居民，其實根本不應該這樣大面積開發，應該廢除保變住，變回保護區，讓居民可以自己修

建房子，保護自己的資產及居住權益。

2. 保變住是民國 68 年的過時政策，不能用 45 年前的老政策，套用現在，請問小學到大學，哪一個不是在減班，表示人口在大量的減少，當初是因怕台北市人口太多不夠居住而開放山坡地，現在已經沒有這個需求，台灣處於斷層帶，台北市屋齡老化，很多危老建築有地震倒塌的危險，市府應著重推動都更，而不是幫財團獵地。
3. 都市發展、居住儲備，要在公共安全的前提下，傾聽在地居民的聲音，陽明山是山坡地，在現在極端氣候越來越嚴重的情況下，非常不適合大面積的土石擾動開發，財團來賺錢走人，居民損失房屋土地之外，還要擔心土石流的危機。
4. 殷鑑不遠，在 1/13 剛選出的總統賴清德，被對手打擊的賴皮寮，是官逼民反，陽明山居民也是面對同樣的問題，對居民限建 45 年，許多房舍都非常老舊，因政策的限建，讓許多老舊房舍，不堪居住而修建，又無法合法

化，而成為違建，轉而讓有心人士，靠檢舉陽明山違建在勒索居民，雖然不同部門，相信長官們也有所耳聞，希望市府能修法解決，回復保護區，讓居民能在合法範圍內，自己修建房屋，讓居民能擁有安全及合法有保障的房屋。

5. 對居民限建，卻讓財團來大面積開發，現在平日下午 2-3 點，仰德大道就開始大塞車，如果再加上新住大量人口，開發商完全沒有其他替代道路，交通更壅塞，惡化居住品質，每日的交通將是居民的惡夢，將會引起更大的民怨。
6. 對於不想參加重劃的居民，是否能趁這次都市計畫通盤檢討劃出，因自辦市地重劃已形同土地徵收，除非有「極為重大的公益性及嚴格的條件」，否則公權力不得剝奪人民財產權。自辦市地劃僅是「土地的重新規劃整理」，並沒有「極重大的公益性及嚴格條件」作為實施基礎，請將爭點納入考量，並說明採納及不採納的理由。

7. 住 6-6 環評搞東搞西，以前的市府幫財團做掩護，所以無法再相信市府和財團，我們才是真正愛台灣和這片土地的人，除了希望保護家園外，也希望幫台北市留一個好的後花園，陽明山不該是財團獵地的地方，傷害將造成不可逆轉的惡劣後果，以前陳定南拒絕台塑，保留了宜蘭的青山綠水，到現在大家都感念他，希望蔣市長和都發局長官們，身在公門好修行，能幫幫陽明山的居民和市民，守住陽明山的生態和環境，解決陽明山居住的問題，陽明山居民和台北市民也將永遠感謝您們。

住 6-4、6-5 反對開發聯盟

上、建物群集中分布。含括「住四」、「住五」、「住八」、「住二十五」等四處。

(四)第四類：基地規模均不足2公頃，區內開發已達50%以上，大部份已擬訂細部計畫。含括「住十一」、「住十一之一」、「住十二」、「住十三」、「住二十」、「住二十七」等六處。

表二、保護區變更為住宅區地區分類基本資料表

分類	編號	面積(ha)	細部計畫		平均坡度超過30%以上地區佔全區之比例
			已擬	未擬	
第一類	住(2)	28.12		✓	54%
	住(10)	3.05	✓		68%
	住(19)	6.35		✓	74%
	住(23)	3.29		✓	74%
	住(24)	16.97		✓	81%
	住(26)	1.08	✓		64%
第二類	住(6-1)	42.95		✓	51%
	住(6-2)	58.94		✓	59%
	住(6-3)	48.09		✓	48%
	住(6-4)	46.25		✓	53%
	住(6-5)	47.59		✓	56%
	住(6-6)	54.76	✓		36% → 註
第三類	住(4)	35.90		✓	49%
	住(5)	19.51		✓	50%
	住(8)	18.96		✓	24%
	住(25)	4.2	✓		68%
第四類	住(11)	1.45	✓		0%
	住(11-1)	0.1		✓	0%
	住(12)	0.8	✓		63%
	住(13)	1.7	✓		12%
	住(20)	1.97	✓		30%
	住(27)	1.4		✓	21%

附件-座談會現場人民陳情意見編號 1-18

「臺北市都市計畫通盤檢討案」意見書

台灣蠻野心足生態協會

專職律師

- 一、都市計畫法第 26 條第 1 項前段：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。」；都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 5 條：「都市計畫通盤檢討前應先進行計畫地區之基本調查及分析推計，作為通盤檢討之基礎，其內容至少應包括下列各款：一、自然生態環境、自然及人文景觀資源、可供再生利用資源。二、災害發生歷史及特性、災害潛勢情形。三、人口規模、成長及組成、人口密度分布。四、建築密度分布、產業結構及發展、土地利用、住宅供需。五、公共設施容受力。六、交通運輸。都市計畫通盤檢討時，應依據前項基本調查及分析推計，研擬發展課題、對策及願景，作為檢討之依據。」、同辦法第 6 條：「都市計畫通盤檢討時，應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，並調整土地使用分區或使用管制。」
- 二、全面檢討「保護區變更為住宅區地區」，並將不適合開發的地區，回復為保護區並評估變更為自然公園：
- (一)68 年 2 月及同年 12 月台北市政府曾公告實施「變更台北市都市計劃保護區計劃（通盤檢討）案」變更保護區為住宅區 25 處，面積高達 465.5 公頃，其中除 4.9 公頃為發展中平地住宅外，其餘均為山坡地住宅。
- (二)其後，82 年 3 月 22 日內政部都委會第 359 次會議決議：「本案原由保護區變更為

住宅區土地之開發時程，應予適當之限制，如果未能依限完成開發者，應依法定程

序檢討變更恢復為保護區。」、83年6月29日內政部都委會第375次會議決議：

「本案可由臺北市政府依照「水土保持法」、「山坡地保育利用條例」、「都市計畫山坡地開發審議規範」及「山坡地開發建築管理辦法」等有關法令規定協助擬定細部計畫與整體開發，並於**三年內以個案方式擬定細部計畫逐案報部核定。**」¹。逾期未完成開發之地區，應檢討變更恢復為保護區。

(三)86年8月18日溫妮颱風造成林肯大郡倒塌事故，28人死亡，1百多人無家可歸，大眾才意識到山坡地住宅開發的潛在風險。90年9月納莉風災重創後，臺北市成立「臺北市納莉颱風災後重建推動委員會」，針對坡地安全之議題及23處士林、北投陽明山山坡地住宅區開發提出檢討策略：「(一)坡度超過百分之三十且位於「士林、北投、陽明山山坡地住宅區」外圍之土地，**經調查不適宜開發者，由政府主動變更回復保護區。**(二)**「士林、北投陽明山山坡地住宅區」屬於環境敏感地質、地形陡峭、坡地排水之虞地區檢討作為其他適宜之使用。**」²。

(四)臺北市政府曾將士林、北投區之23處「保護區變更為住宅區地區」分為4類，於91至92年間經過4次專案小組會議，就山坡地住宅區之處理方向達成：**「第一類山坡地住宅區」**，因綜合考量其環境地質、地質災害、山崩潛感及陡坡區等資訊，如區內不適宜開發地區高達三分之二以上，潛在地質災害明顯；適宜開發地區零星分布，無限有道路通達，開發本極高，故**不適宜開發利用，專案小組不反對將其回復為保護區之初步共識。**93年1月9日邀請法律學者專家就有關第一類山坡地住宅區回復為保護區是否涉及信賴保護原則及國家賠償等進行意見交流，並於會後

¹ 91年10月14日內政部營建署營署都自第0910064665號函

² 91年9月4日臺北市政府都市發展局「農舍建蔽率提高與陽明山保變住問題」專案報告，第17頁；94年6月臺北市政府「臺北市保護區變更為住宅區地區都市計畫通盤檢討主要計畫(第一階段)案」，第3頁。

訪談無法出席之學者，多數學者專家表示：**如將第一類山坡地住宅區回復為保護區並不涉及信賴保護原則**，亦**無國家賠償之適用**³。

(五)91年1月23日「臺北市保變住地區專案檢討」專案小組組成立作業暨第一次會議，建築投資商業同業公會：「…**若政策上禁止開發，是否開放另一種機制，由土地所有權人自由申請由保變住地區變更回保護區或農業區，以達稅負之減免**」；建設局：「1、建設局曾對臺北市山坡地做集水區分區調查，**若各集水區內保變住地區均開發，則集水區內之保變住開發範圍可達集水區面積百分之八十，因此基於水土保持之立場，本局不贊成保變住地區過度開發**。2、**坡度百分之三十以下土地，仍因有部分潛在地質因素而為不可開發區，因此僅以坡度百分之三十來區分並不完善**。」；陳委員錦賜：「…3、從報告中顯示，部分保變住地區扣除坡度百分之三十以上面積已不大，再扣除環境生態敏感區，所剩面積可能更小，**應該就予以回復為保護區**。」⁴。

(六)91年9月5日「臺北市陽明山山坡地住宅區專案檢討會議」第二次會議，洪如江委員：「…**倘保護區變更為住宅區或商業區，已達一定年限尚未開發完成，或可直接回復保護區**…」⁵。

(七)92年7月3日「臺北市陽明山山坡地住宅區專案檢討會議」，洪如江委員：「(一)個人**贊成發展局建議將第一類山坡地住宅區回復為保護區**…(三)建議第一類山坡地住宅區照發展局意見辦理，雖然部分地區可以開發許可方式進行開發，但**如透過**

³ 93年5月17日臺北市府(都市發展局)「臺北市保護區變更為住宅區都市計畫通盤檢討辦理情形」書面報告，第4、8頁

⁴ 91年1月23日「臺北市保變住地區專案檢討」專案小組組成立作業暨第一次會議記錄。

⁵ 91年9月5日「臺北市陽明山山坡地住宅區專案檢討會議」第二次會議，第4頁。

審議機制，往往造成委員很大壓力，甚至讓不該開發的地區得以開發，所以直接將第一類山坡地住宅區回復為保護區之處理方向，為正本清源之道。」；陳委員錦賜：「…(三)第一類山坡地住宅區回復為保護區部分，從環境正義、生態正義、安全與生存正義等方面檢視，發展局建議之處理方向應無疑義。(四)第二、三類山坡地住宅區涉及其他市民的權益，應有足夠的理由支撐開發案，方能滿足環境正義。在法令的程序和時程部分，應增加過去的災變資料、潛在災害威脅、地質災害的分析避免過度開發引起反彈，以達到程序上的合理。…」；臺北市建築師公會：「…民國 68 年變更保護區為住宅區，係基於紓解市區住宅需求，惟時空變遷，市區既已無此需求，故公會相當贊同將第一類山坡地住宅回復為保護區之處理方向…」；建設局鍾副局長：「第二、三類山坡地住宅區近三百公頃的開發量極為龐大，衍生之環境衝擊包括水系影響及潛在危險因素不明，故對開發抱持疑慮態度…」；會議結論：「依會中討論意見，對於將第一類山坡地住宅區回復為保護區部分，並無反對意見」⁶。

(八)92 年 9 月 24 日「臺北市陽明山山坡地住宅區專案檢討會議」，李副局長：「…(三)本局提議將第一類山坡地住宅區回復為保護區部分，係為避免災害發生，且依現行相關法令，第一類山坡地住宅區原即難以整合，勉強開發徒增社會成本。…」；陳委員宏宇：「(一)將第一類山坡地住宅區回復為保護區部分應無疑慮，這些地區長久以來因為自然環境及相關法規限制不得開發…」；洪委員如江：「(一)有關第一類山坡地住宅區部分，建議照發展局研議方案回復為保護區，依會議資料顯示第一類山坡地住宅區之不適宜開發地區高達七、八成以上，長久以來也沒有開發行為…第

⁶ 92 年 7 月 3 日「臺北市陽明山山坡地住宅區專案檢討會議」紀錄

一類山坡地住宅區森林茂密、林相完整，實在應該保留下來…(二)贊成建設局提出
變更為生態自然公園之理念，並可請大企業協助認養。…」；建設局鍾副局長：「…
(二)**第一類山坡地住宅區是否可思考變更為自然生態公園**，建設局前曾以 150 億元
取得關渡公園，**將不適宜開發地區回復為保護區一節，對於本府落實環境管理、保**
育自然山林政策有正面之效益…」；臺北市建築師公會：「…倘將第一類山坡地住宅
區回復為保護區，將影響市民權益，**贊成市府把地買下來**。(二)市府可以發起保護
森林運動，集合市民眾人之力籌措價購土地所需經費。」⁷。
(九)92 年 11 月 18 日「臺北市陽明山山坡地住宅區專案檢討會議」，地政處代表：「…
經過估算**第一類山坡地住宅區可開發使用部分約僅有四分之一，剩餘地區無論回**
復為保護區或維持為住宅區均無法開發，故倘以現金進行補償，應僅針對原本可以
開發使用的部分即可…」；建設局代表：「(一)**將坡度百分之三十以上土地區及不適**
宜開發地區原就無法開發，故將其回復為保護區，無損原來開發權益…(二)第二類
山坡地住宅區部分…粗估山坡地如開發百分之三十左右的土地，即會對地表水文
造成衝擊，故應限制開發比例。…」；環保局代表：「基於環境管理立場，**贊成專案**
小組決議與發展局提議將第一類山坡地住宅區回復為保護區、第二、三類山坡地住
宅區以開發許可方式嚴格審查坡地開發建築。」；新工處代表：「…**第一類山坡地住**
宅區贊成專案小組決議回復為保護區…」；養工處代表：「(一)贊成發展局檢討結果。
(二)山坡地開發建築應嚴格進行，因不當開發往往造成無窮後患。…」；交通局代
表：「**第一類山坡地住宅區依照發展局建議回復為保護區**。」；研考會代表：「…**贊**

⁷ 92 年 9 月 24 日「臺北市陽明山山坡地住宅區專案檢討會議」會議記錄。

成將第一類山坡地住宅區回復為保護區…」；陳秘書長：「(一)第一類山坡住宅區回復為保護區後，是否補償仍有爭議與探討空間。(二)**第二類山坡地住宅區如果全部像住六之六這樣的開發模式，將對陽明山地區交通、生態帶來極大衝擊**…**在坡地災害頻傳、環保聲浪不斷的現在，若准許其他地區進行開發，則本府環保立場何在？且開發將造成龐大外部環境負擔**…」；歐副市長：「…陽明山山坡地住宅區自六十八年迄今，歷時二十四年，開發問題確實棘手、不易解決…**第一類山坡地住宅區歷經二十餘載無法開發，開發成本極高，亦有潛在災害，故「不反對」回復為保護區**…」

8。

(十)93年7月8日「臺北市陽明山山坡地住宅區專案檢討」第二次會議，建設局鍾副局長表示：「(一)**依保變住地區整體水文分析調查結果顯示，第二類山坡地住宅區不宜開發**，現況猴硐溪已呈現容量不足狀況，**由住六之六開發衍生之各項衝擊來看，其他山坡地住宅區時不宜再作開發**，建議保護山林以朝向國家賠償方式辦理，不要承擔風險。(二)**上游之開發行為將使下游溪溝槽化、水道化，屆時金錢亦難達到水文保全工作**。」；歐副市長：「(一)**本案自進行專案檢討以來已歷經數次會議，第一類山坡地住宅區部分，專家學者業有共識回復為保護區**，其癥結在於處理手段與程序；**第二類山坡地住宅區則不傾向大規模的整體開發…現在應加強開發限制，走向小規模小面積之開發方式處理**。(二)…**只允許小單元之開發行為，而開發條件與開發強度等均更為嚴格，減少居住人口，走向限制開發及更有效率之管制方式**…」；研考會林主任委員：「…(三)**同意第一類山坡地住宅區回復為保護區**，但給予五年

⁸ 92年11月18日「臺北市陽明山山坡地住宅區專案檢討會議」紀錄

開發期限之落日條款。(四)**第二類山坡地住宅區可考量維持現況或變更為保護區**允許農舍建築，或考量關渡平原容積移轉之可行性。」；都市發展局許局長：「…(二)**第一類山坡地住宅區回復為保護區加上落日條款之機制**，緩和短期之抗爭壓力，或許為較佳之處理方式。…」；主席結論：「(一)在台灣歷經七二水災造成坡地土地流失現象頻傳，有關坡地之開發管制應更為嚴格，原六〇年代提出之開發觀念與計畫，應確實重新檢討。(二)**第一類山坡地住宅區同意回復為保護區**，至於具體作法與法律依據等請發展局儘速研議簽報。(三)**第二類山坡地住宅區採「大規劃、小開發」之理念，原則上予以同意**。有關開發許可案例國內雖不多見，但應遇見及研議其可能產生之各項問題，就程序與內容進行細緻規劃，未來才不會窒礙難行。(四)**第三類山坡地住宅區部分同意比照第二類山坡地住宅區之方式辦理。**」⁹。

(十一)94年6月臺北市保護區變更為住宅區地區都市計畫通盤檢討主要計畫(第一階段)案記載：「第一類山坡地住宅區係指林相完整、建物稀少、四周保護區環繞及平均坡地高於30%以上地區高達一半以上之地區包含「住二」、「住十」、「住十九」、「住二十三」、「住二十四」、「住二十六」等六處，此等地區之保育應優先於開發，回復為保護區，可落實本視環境管理政策及加強山坡地安全管理，爰辦理第一階段都市計畫通盤檢討作業。」¹⁰。

(十二)94年9月8日「臺北市保護區變更為住宅區都市計畫通盤檢討主要計畫(第一階段)案」第一次專案小組審查會議結論：「…**思考範疇不應僅侷限於第一類的山坡地住宅區，而是全部的保變住範圍**」；94年11月3日第二次專案小組會議結論：「本案擬**就原保護區變更為住宅區(第一類地區)回復為保護區的想法，專案小組委員原**

⁹ 93年7月8日「臺北市陽明山山坡地住宅區專案檢討」第二次會議紀錄。

¹⁰ 94年6月臺北市保護區變更為住宅區地區都市計畫通盤檢討主要計畫(第一階段)案，第4頁。

則同意。」；95年2月16日第四次專案小組會議結論：「**本案依自然條件視之理應變更回復為保護區**，惟考量變更後地主權益問題繁瑣，**在市府(發展局)未能提出具體可行的配套措施與方案前，本專案小組建議暫能維持做住宅區不予變更**。」；最後決議：「本案因變更後地主權益問題繁瑣，**在未有相對應可行的配套措施與方案前，本階段通盤檢討後仍維持做住宅區不予變更**。」¹¹。

(十三)承前可知：第一類山坡地住宅理應回復為保護區，應無疑義，僅因市府怠於擬定配套措施與方案，遲遲未處理。第二、三類山坡地住宅，同樣會衍生環境衝擊，過去亦曾有主張回復為保護區。建議依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第5條，調查分析保變住地區自然生態環境、自然及人文景觀資源、災害發生歷史及特性、災害潛勢情形、人口規模、成長、住宅工區、交通運輸等資訊，依據發展情況，並參考人民建議，全面檢討「保護區變更為住宅區地區」，並將不適合開發的地區，回復為保護區並評估變更為自然公園。

¹¹ 95年5月15日台北市政府都市計畫委員會第555次會議紀錄第3、4頁

附件：座談會照片

