「臺北市內湖區都市計畫通盤檢討(主要計畫及細部計畫)案」103 年 6 月 25 日下午 7 時說明會會議紀錄

壹、 民眾發言及都發局回應要點

一、 柯小姐:

(一) 本次通盤檢討案，政府應愈辦愈好，並有誠信原則，都市計畫不能說變就變，影響人民財產價值。我的土地位於金龍路邊、離捷運站僅 4 公里，由公園預定地變更為保護區，已造成土地價值降低。

(二) 我建議維持原公園預定地，否則政府應提出等值土地交換或補償受損民眾，另外變更後受益者建議應予捐贈，以符公平。

都發局:

(一) 本計畫將大型山區公園用地變更為保護區，目前確實已獲許多市民朋友反映有影響土地所有權人權益，並提出希望繼續作公園用地之意見，都發局後續將再彙整相關意見，內部再作討論，以避免大型山區公園大幅度調整後有影響民眾權益之情形。

二、 洪小姐:

(一) 首先提出程序問題，今天會議有無錄音、錄影?因週一說明會沒有錄音、錄影，不知是否作會議紀錄?

(二) 我於周一會議已提到，本計畫缺乏都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 5 條所載基本資料，為何仍執意進行通盤檢討，應退回重新詳作書圖後再重新辦理公告公展。

(三) 本計畫非屬草案，主要計畫書內有編列 6,080 萬，全置於小區域內，這是內湖區通盤檢討案，非屬小區域計畫案，為何 6 千多萬都放在慈濟案周邊的小地方?非常不公平。

(四) 主大 6 計畫，請政府依所提之保護區變更原則以不變更為原則，不要變更為特定專用區。

(五) 摺頁內所提另案辦理地區 3 處面積高達 385 公頃，既這 3 大案都不處理，如何稱為通盤檢討案。

（六）本計畫基本資料不足、隨便劃設合法房屋為山限區，是否依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46 條重新測量?是否告知民眾坡度變化?因違反程序正義，我將出面邀集本計畫受損害之居民，一起提起訴願。

都發局:

（一）本主要計畫及細部計畫內容之前置作業，已依都市計畫法及都市計畫定期通盤檢討實施辦法相關規定進行包含財務、公共設施等基本資料之檢討分析。

（二）本案事業及財務計畫表內經費之編列，係針對內湖區尚未取得之公園及道路用地之規劃經費估算，與慈濟案無關。

（三）另外洪小姐表達強烈反對慈濟變更案之意見，因慈濟案自 94 年迄今已討論多年，會場內有提供陳情意見表，請反對本案的民眾提供相關書面意見，將併送都委會審議參考。

（四）本計畫另案辦理地區包括內科、大彎北段及蘆洲里工業區 3 案，其均屬近年來檢討完成案件，例蘆洲里案係去年才檢討變更完成，此 3 案都發局經檢討屬科技產業軸帶之都市計畫，故於本計畫內提出不作變更或調整之建議。

三、 楊小姐:

（一）我希望了解內湖慈濟園區納於本通檢案之必要性，簡報內對於慈濟案之變更應需有更詳細說明，本案之變更對於內湖區影響極大。

（二）日前大雨造成大湖公園成功路 5 段附近淹水，請問本計畫有無作災害預防資料?其未有災害計畫，是否應對未來氣候變遷影響作適當說明，以供民眾了解，並考慮下一代於減少這個保護區後應如何因應事宜。

都發局:

（一）慈濟變更案納入本通檢案之必要性，因該案已討論多年，納入通檢案係依據今年度本市都委會納入通

檢案之會議決議辦理，後續本案是否審議通過，仍需依都委會審議決議而定。

(二)補充防災計畫之建議，將再檢討後作相關改善。

四、 朱先生:

(一)慈濟園區計畫案已檢討進行10餘年，人力、物力已耗費許多，我希望能順利進行完成，變更後對於地方發展應利多於弊。

(二)至大家所提行水區問題，應與慈濟案無關，淹水問題應出於大湖山莊街 219 巷將行水區變更為住宅區，又蓋地下室的情況。

都發局:

(一)慈濟案，將俟都委會審議時進行相關討論。

五、 游先生:

(一)本計畫將電力用地設施變更為公園用地，不知是否與松湖超高壓變電站有關？

(二)請問慈濟開發計畫資料哪裏找?該地區可開發建築原因為何?是否登記為慈善或宗教團體，即可辦理開發?標準為何?

都發局:

(一)細部計畫內將電力用地設施變更為公園用地，面積約 0.2 公頃，與松湖超高壓變電站案無關。本計畫之調整，係依當地里長建議，因臺電並無設置設置之需求，故希望變更為公園，以提供地區居民休閒遊憩之空間。

(二)慈濟案，將俟都委會審議時進行相關討論。

六、 黃先生:

(一)我是蘆洲里住戶，本地區原有住家、工廠等各行各業，因政府辦理變更為大內科計畫，造成原有住宅區變更為工業區，造成現有居民與工廠行業等安置問題應如何處理?重測後反而有利兩側土地，既得利益者是誰?

(二)我的土地於 100 年之前都市計畫變更當時並未獲變

更通知，希望政府不是以土地大小辦理通知?希望重測後應有妥善之安置或較合理賠償的處理方案。

都發局:

(一)蘆洲里重劃區案於本計畫屬另案辦理地區，首先需澄清蘆洲里地區自始至終均為工業區，其於民國100年計畫案之調整，係由工業區變更為科技工業區。

(二)重劃後涉及重劃區內之所有權人，需負擔45%上限之區內道路及公園等公共設施之重劃負擔，目前議員及許多民眾反映於本地區重劃後，造成有屋無地居民所領建物拆遷補償費或一次性搬遷補償費太低，需另覓他處搬遷等安置問題，為利重劃進行之可行，都發局將與地政局土地重劃大隊再研議，以兼顧有屋無地之現有居民權益。

(三)至重劃區外之工業區，因未負擔重劃區內之公共設施，故仍維持依工業區之強度及使用項目辦理，其未來仍得依都市更新規定進行周邊環境之改善更新。本地區係位於捷運民汐線規劃範圍內，相信未來捷運通車後，對於重劃區內、外之居民均有正面助益。

七、張小姐:

(一)我的土地位於大湖山莊隔壁131巷，土地並無坡度，為何迄今仍為保護區，為保障個人財產，希望變更為建築用地。

都發局:

(一)保護區變更，目前係作公共設施或公益設施之情形始得作調整，所提保護區變更為住宅區，實屬困難，建議民眾仍提供書面建議，俾送都委會審議變更之可行性。

八、孫建築師:

(一)慈濟變更案我提出贊成，但附帶條件之建議，本案因屬不可發展用地變更為可發展用地，建議應回饋提供公共設施，目前未回饋，非常不公平。因慈濟土地過去屬溜地目，約70餘公頃之行水區，早期屬

濕地與湖泊，希望回饋 50%土地作水保公園，以容納滯洪量。

（二）南基地之集水區較小，相對離破碎帶及斷層帶之距離較遠，建議開發範圍可留設於南基地；北基地則建議作水保公園，並可連結主大 4 變更後之公園範圍，提供更大型之公園用地，未來並可改善相關淹水問題，並擁有 2 處大湖公園。

都發局:

（一）有關建議回饋 50%土地作水保公園等寶貴意見，請提供書面建議，將併同市政府方案，送都委會審議參考。

九、許先生：

（一）我是蘆洲里住戶，本地區為內湖區最落後之地方，目前空地迄今均無任何開發，既然位於內科與南軟周邊，日前曾建議變更為住宅區之意見，為何不可行?

都發局:

（一）工業區變更為住宅區，依都市計畫工業區變更審議規範規定，須回饋 37%土地，其涉回饋土地部分，須先經全部土地所有權人同意後，市政府才能提案。

（二）都發局後續將再經由議員或里長了解大部分土地所有權人回饋 37%土地之意願，倘多數人均有高度意願者且經全部土地所有權人同意者，市政府當協助土地所有權人辦理計畫變更。

十、黃先生:

（一）蘆洲里重劃區內現有住戶，原有住宅區之規劃為何取消?

都發局:

（一）因工業區變更為住宅區，依都市計畫工業區變更審議規範規定，須回饋 37%土地，其中公共設施負擔不得低於 30%，如建議蘆洲里工業區變更為住宅區又辦理重劃者，重劃負擔將超過 45%，將較目前僅辦理重

劃負擔上限高，其重劃負擔達 45%，需經全部土地所有權人同意。目前本地區重劃費用大多數係用於支付地上物拆遷費用。

（二）本地區重劃案尚於前置作業階段，有關安置問題，都發局將與地政局土地開發總隊再研議調整，以兼顧相關民眾之權益。

十一、 洪小姐：

（一）既工業區變更審議規範，須回饋 37%土地，那慈濟案回饋土地為何?

（二）本計畫未依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 5 條及第 6 條規定，缺乏基本資料。

都發局:

（一）慈濟案，將俟都委會審議時進行相關討論。

（二）本計畫都發局回去將再作檢視，如有缺漏將作補正。

十二、 蔡先生:

（一）慈濟案規劃建蔽率 35%，65%則未使用並作綠地或滯洪池，前面孫先生建議本案北基地回饋變更作水保公園之意見，因本地區已有大湖公園，其建議不能認同。

都發局:

（一）慈濟案，將俟都委會審議時進行相關討論。

十三、 林先生:

（一）我是蘆洲里之里民，請問重劃之補償條例依據年代為何?

都發局:

（一）因屬地政單位業務，其涉補償費之計畫公式執行內容，仍需由地政局土地開發總隊另予協助。

十四、 孫建築師:

（一）慈濟變更案，建議仍應比照其他通案回饋方式，於其回饋後之剩餘基地作規劃設計，以維公平原則。

（二）山限區之土地就已整地完成者，依現行山限區之檢

討規定辦理並不適宜，如南湖國小活動中心之現有圍牆，其涉 4 級坡之情形致無法調整，建議如學校住宅等得依現況已整地後之情形調整。

都發局:

(一) 慈濟案，將俟都委會審議時進行相關討論。

(二) 山限區開發許可之技術法規檢討事項，與本計畫無涉。

十五、 游先生:

(一) 捷運民汐線之規劃，前面提及蘆洲里工業區地區應予回饋之公共設施，是否包含捷運民汐線之交通用地?

都發局:

(一) 捷運民汐線仍在草案規劃階段，重劃區內部分土地確實有留設供捷運公共設施用地之考量，但實際區位或範圍尚未定案。

十六、 陳先生:

(一) 內湖五期重劃區之工業用地作住宅之違規問題，政府裁罰確不見效力，工業住宅可否直接辦理廢照?

(二) 針對另案辦理地區之變更內湖科技園區計畫計畫案所提之建立具彈性土地使用管理機制，是否屬讓違規使用案予以就地合法?

都發局:

(一) 內湖五期地區非屬工業區，係商業區，係規定係不能作住宅使用，相關違規案件目前建管處已依建築法之規定，辦理連續處罰等相關作業。

十七、 宋先生:

(一) 本計畫之變更為保護區，或保護區變更為其他分區之審查原則或標準為何?如慈濟案，多年前買地時係屬保護區，目前確提出變更為特定專用區，其變更審查原則為何?

(二) 主要計畫 P58 所載保護區之變更，為發展文化、教

育、慈善、醫療等公益使用之需求，請問審查內容依據為何?假設提出發展文創園區或醫療大樓，周邊又蓋商場之情形時，是否符合發展文化或醫療之公益需求?另不影響環境評估之保護區變更配套措施為何?

都發局:

(一)有關保護區變更為其他分區，如作公共設施需求者提出變更者，如防洪調節池防洪調節池、蓄洪池、山區道路需求等公共設施。另因公益需求者，其為發展文化、教育、慈善、醫療等公益使用，均有對應之目的事業主管機關，其計畫必需經由目的事業主管機關審查評估確以作公益需求為主，倘如提出之計畫係作商場，市政府當然不會同意。

(二)本計畫變更住宅區為保護區，一處係因雞南山麓納莉風災影響地區，案經監察院調查並要求市政府檢討變更為合宜之使用；另大湖公園捷運站之住 2 分區變更案，考量涉及 20,000 平方公尺等整體開發之限制，土地權屬為 98%為公有土地及 2%為私有土地，且坡度較陡等因素，爰評估變更為保護區。目前因涉及 2%私有地主之財產權益仍應予保障之考量，都發局將再邀集該土地所有權人等研議評估都市計畫變更之妥適方案。

十八、 陳女士:

(一)感謝在座議員反映我們的心聲，希望了解大型山區公園用地變更為保護區之辦理原則?政府當時劃設為公園，應有其設置目的，我們擁有先人遺留之公園用地卻不能作開發及規劃使用，目前確計畫將公園用地變更為保護區，請政府多替我們地主設想。

都發局:

(一)政府早年劃為公園預定地，係希望提供山區休閒、遊憩之空間，惟因大型山區公園土地面積達數公頃，且分佈不同行政區，市政府於財政取得困難之

情形，故經公園主管機關提出大型山區公園變更之建議。

（二）針對大型山區公園變更為保護區之計畫，都發局將就民眾所提建議，再審慎評估是否仍維持原都市計畫之妥適性作法。

貳、 出席議員發言要點

一、李建昌議員

（一）因蘆洲里現有居民對於進行中的重劃有極大反彈意見，希望今天在座蘆洲里居民，對於重劃問題之影響，多踴躍發言表達意見。

（二）本計畫不論是慈濟案或山限區問題，本區議員都非常關心並已了解民眾心聲，尤其影響民眾財產最嚴重的劃設山限區問題，請市政府及都委會方面，應尊重市民的財產權，並提出妥善解決方案。

二、李彥秀議員

（一）本計畫提出幾項具體建議，就西湖、東湖及大湖等生活圈有幾處基地解除山限區之計畫，現場或許也有住戶希望能比照解除，不論是私有地或財團法人所面臨可否解除山限區情形，希望市政府方面應有更清楚之辦理標準，並讓更多民眾了解，以適時提出陳情意見，避免未來內湖通檢案完成後，又產生無法個案變更問題。考量很多民眾意見未予充分納入，如公園用地或住宅區變更為保護區之問題，因嚴重影響民眾權益，希望都發局邀集所有權人再詳細研議。

（二）蘆洲里地區另案辦理，涉及現有居民安置及如何兼顧順利進行重劃之議題，請二科近期積極提出妥適方案。

三、陳義洲議員

（一）憲法保障人民財產權益，本計畫將內湖路一段 47 巷住戶之住宅區變更為保護區，經詳查其土地非位於土石流及坡地範圍，僅因毗鄰土石流周邊，無法接

受。

(二) 另大湖公園對面(慈濟旁邊)，現作餐館使用之謝姓地主，坡度多在 30%以下，少部分在 40%~50%間，僅因 98%屬公有土地之原因，就被變更為保護區，2%私地主權益未予保障。

(三) 山限區土地多為劃定前即已建造完成，現況地形多已改變為平地，請市政府於都委會審議前，研議妥適解決方案。

四、 高嘉瑜議員

(一) 內湖通檢計畫案，原應解決內湖民眾幾十年無法解決等都市發展瓶頸問題，但卻增加許多困擾及造成許多問題，許多民眾反映包括:

(二) 將現住宅區及公園用地變更為保護區之必要性？內湖區若有保護區需求，為何將慈濟 4.8 公頃保護區土地變更為可開發地區?又將於平地之住宅區土地變更為保護區，無法接受。

(三) 另不合理之處，如訂定保護區變更通則，允許宗教、醫療、教育及文化團體，允許因公益需求得開發變更之例外條款，讓康寧護校、慈濟及其他保護區可就地合法之保護區變更計畫，是否適宜及有其必要性。另亦造成蘆洲里居民重測後造成長期居民搬遷安置等不公平問題。

(四) 依規定應 5 年通盤檢討 1 次，本地區因多年未進行檢討，目前已累積許多問題且造成生態衝擊等問題，我們所有議員將與民眾一起關心及監督內湖通檢計畫案，並將民眾意見反映讓都發局及都委會了解，期待能看到對於內湖區民眾及地區未來發展有所幫助之通盤檢討計畫案。

五、 闕枚莎議員代表:

(一) 請大家務必將所遭遇問題反映出來，相信所有議員均會替大家爭取及保障所有權益。

六、 王孝維議員代表:

(一) 本次屬重要會議，與民眾權益息息相關，如所有土

地位於計畫範圍內，務請把握於公展期間 30 日內提出相關意見，以保障自身權益。

都發局:

(一)有關議員及許多民眾關心之山限區問題，當時山限區劃設公告期間約民國 69 年至 70 年代初期，部分地區係於民國 60 年代期間領得建築執照，因山限區規劃當時係依原地形圖上所呈現原地形、地貌之內容辦理，因時間落差因素，致與目前現況地形圖上已領有建築執照之合法房屋之情形不同。

(二)另山限區規劃之重點，係以整體開發範圍應達 20,000 平方公尺，坡度太陡之基地，則不能核計建蔽率及容積率,並以 84 年公告之地形圖為檢討標準。

(三)另針對類似環山路二段 26 巷等基地，於山限區劃設前已領有建築執照之合法房屋，因其屬已開發建築完成，繼續維持作山限區之實際效益似乎不高，都發局將就內湖地區之山限區調整原則，再作整體詳細檢討評估。

(四)仍須澄清，本計畫除變更保護區將其劃設為山限區外，餘無新增山限區範圍。

(五)慈濟變更案之正反兩方許多意見，仍回歸到都委會審議時進行相關討論。

(六)有關住宅區變更為保護區案，涉 2%私有地主權益之保障，都發局將另再邀集土地所有權人等諮商，以研議對於土地所有權人較有益之合理方案。

(以下空白)