

「臺北市文山區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案」及
「臺北市文山區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案」
公開展覽說明會 會議紀錄

- 一、 時間：107 年 12 月 21 日(星期五)下午 7 時 00 分
- 二、 地點：臺北市文山區公所大禮堂(台北市文山區木柵路三段 220 號 10 樓)
- 三、 主席：臺北市政府都市發展局葉副總工程司家源
- 四、 本府出席單位：都市發展局、都市更新處、公園處、土地開發總隊、社會局、教育局、產發局
- 五、 主席致詞：
 1. 感謝學邑工程顧問公司，剛剛簡報的是蔡總經理，學邑工程顧問公司是這次通盤檢討的規劃團隊，以專業提供相關服務。
 2. 文山通檢上一次是民國九十八年，到現在已經快要十年，十年其實難得夠做一次文山區的整個檢討，內容其實滿多的。這次變更的內容主要計畫 33 處、細部計畫 11 處，總共 44 處。整個計畫內容還很多，大家如果有機會真的去翻一下的話，是兩本報告書。現在電腦的資訊都可以上網，所以如果涉及到大家的權益，請大家花一點時間仔細看一下。
 3. 這次公開展覽期間，從 12 月 6 日開始，這次公開展覽四十天，因為我們知道這個內容相當的多，希望大家有長一點的時間多思考，多跟你的親朋好友大家討論。如果有什麼意見可以提出來，提出人民陳情的申請單，向市都委會來做表達，後續的都市計畫的相關案子，會送到市都委會讓委員審查。除了審查公展的資料以外，也審查大家陳情的相關資料，最後的結果要經過臺北市都市計畫委員會決定，還有到內政部都委會審查，確定以後才會公告實施。所以今天這個都市計畫還不是定案，只是一個初步公展方案，歡迎大家來進一步討論，進一步提出好的想法，來共襄盛舉，為文山區各部分的未來發展提供好的意見。
 4. 接著在 QA 之前介紹一下我們與會的貴賓，簡舒培議員，本人已經到現場歡迎她。還有幾位議員的主任，也很快介紹一下，第一位是王閔生的陳主任，謝謝。接下來是徐弘庭的林主任、游主任，非常感謝。另外是歐陽龍議員的主任，謝謝。
 5. 有關在地里長的部分，先介紹一下，第一位是萬和里吳里長，第二位是博嘉里張里長，樟樹里的陳里長，還有一位王欣儀議員的金大鈞金特助，興德里的黃里長。

六、民眾及單位發言要點

(一) 民眾一

我們在木柵路四段、五段這個區域，主動 03 這個規劃裡面，有個問題要提出來。因為在 106 年以前看到的規劃，住宅區的規劃是在靠近橋這邊，就是遠離現在的瓦斯檢查區，跟台北客運的公車停車場那塊區域。現在是等於把這兩塊區域對調，把減壓站拆過來這邊做，然後把住宅區的規劃移到現在減壓站的那個地方去規劃，等於是顛倒的。這裡有一份當初礦物局礦坑位置的成果圖，之前也檢驗了。其實在現在的指南客運跟台北客運之間，以前是永和煤礦密集的礦道區。現在等於是把原先規劃在下面沒有坑道的住宅區，把他拿過來做減壓站，然後把減壓站的地方，下面是有礦道的區域，拿來做住宅區。那這樣對於住宅區的安全性，是個很大的問題，我想問一下在座的官員是不是在這一年內，有做過任何的勘查或測量，為什麼會把之前的計畫在今年突然做了一個變更？

(二) 民眾二(萬和里吳里長)

1. 各位鄉親大家好，我們里裡面有兩個案子變更，第一個是主其 01，這個還有很多人有關的問題。主其 01 是堤防用地變更為河川區，我們的萬隆段一小段 602-2 地號當時因為沒有徵收補償，在大概二十年前，有經過議會的協調，希望能夠做容積移轉，不知道這個是不是還有這個效力在，那會不會影響到所有權人的權利。
2. 第二，針對萬隆段二小段 420-1 地號等 18 筆土地配合變更機關用地，這個在 102 年 12 月 27 日市政府有公告展覽過，在 103 年 1 月 10 日也舉辦過說明會，這次圖面上沒有將機關用地部分變更為住三用地，不知道是遺漏還是有什麼其他的原因。這個是在 101 年 11 月 13 日經過內政部都市計畫委員會第 792 次會議決議，變更回復機關用地為住宅區，面積大概有 1.53 公頃，然後全區劃為都市更新計畫區，這個案子後續是不是有其他的發展？

(三) 民眾三

1. 大家好我是代表地主，土地是在主興 03 跟主興 08，目前是編為國中用地跟綠地的土地。首先想要請問，這兩塊土地變更為保護區的理由是什麼，那他有沒有做過一些詳細完整的一些相關的地質及土地測量的調查報告作為一個佐證的參考依據？
2. 第二，如果就是要變更為保護區，是否有特別要保護什麼樣子的標的？
3. 再來，因為編為公園用地，編為綠地的部分是屬於一個並沒有辦法去開發的土地，為什麼一定要編成保護區，同樣是有開發的限制是沒有辦法去做使用。

4. 目前這兩塊土地因為編成了公共設施保留地，對土地所有權人的損失是比較小的，先不論臺北市政府在過去多年沒有辦法編列預算去做公保地徵收，還有開發受限所做的損失之外，起碼說變成公保地可以我們可以享受有一些相關租稅優惠或容積移轉的補償機制。如果日後變成保護區，對地主來講，他的損失權益會更加加劇。所以，請臺北市政府能夠多多在未來通檢案，考量地主利益的損失，針對過去的損失、開發限制的部分，能夠做一個補償機制以及說未來如果真的變成保護區的話，也能有個相關補償措施。

(四) 民眾四

各位長官、各位鄉親大家晚安，我是這次木柵路四段、五段主動 03、細動 01 住在捷運站對面的住戶。據我了解，最近台北市有在士林科技園區做一個洲美街拆遷戶，洲美街拆遷戶就是分配到 R23、24、28、29 那個區域。另外，中正高中附近也有拆遷戶，也是安置在中正高中附近的國宅 R16 區的。針對木柵路四段的區段徵收，市府要拆我的房子，建議是原地安置。因為同樣給三間住宅，也不要說配套做好。我原先租四萬的，一樣在原地安置，就是我們大家住戶的共同建議、強烈的要求。既然北士科洲美街附近的拆遷戶，都可以住在洲美街附近，中正高中拆遷戶也可以住在中正高中附近 R16 區，那我們也要比照辦理，以上是我的建議。

(五) 民眾五

我是代替地主先生發問，在主木 02 恆光國小預定地。變更為住宅區部分雖然回饋 30%，再請問變更編號的主興 09，辛亥國小南側的防洪調節池變更為住宅區的時候，並沒有這個回饋的部分的問題，為什麼會有這個差異？請說明。

主席回應說明：

1. 謝謝剛剛幾位朋友的問題，我想就一項一項慢慢地跟各位做解說。他們提問題，不是只有他們的問題，應該大家也有想知道他們的問題，他們應該是代表大家提出問題。
2. 剛剛有兩位朋友提到木柵路四、五段這個部分，大概兩個問題。第一個是，原來這個就是礦坑隧道還有減壓站這個部分。先跟各位說明一下，其實之前我們在 106 年初的時候有來這邊說明過，當時的構想原來是木柵路四段一個區段徵收、五段一個區段徵收。後來因為有朋友建議說是不是可以合在一起比較好，後續市政府跟相關單位評估的結果，也是認為四段、五段合在一起辦比較好，為什麼呢？因為四段這邊的地寬度不足，要處理土地開發比較不好規劃設計，特別剛剛有一個朋友提到，要有安置的問題。現在除了五段這邊的住戶以外，四段這

邊也有一些住戶，有地上物要安置。現在用安置住宅區、專案住宅區，也就是說規劃一個類似專案住宅安置地方。最早也是考慮到土地深度過淺，沒辦法配置足夠的量，所以我們才配置在現在這個地方做專案住宅，基地比較深，才能夠做這樣子相關設計。我想這個部分大家可以來思考看看，如果你要原地安置，你的原地是指哪一塊呢？因為這邊五段也有人、四段也有人，其實是沒有足夠的空間來做相關的專案住宅規劃，我覺得大家可以提出來、可以想想看，試著在圖上去畫畫看，有沒有哪一塊更好的基地，是可以拿來作專案住宅。

3. 有關於礦坑的部分，我們也知道礦坑有潛在的風險，專業報告是一種，我們未來盡可能避開潛在風險，所以才將這個部分規劃為公共設施用地，希望未來開發大家領回可建築的土地是適合的、合宜的。專案住宅區設置在這裡也是考慮有四段的居民、五段的居民。剛剛有朋友講到北投士林科技園區他有兩區，一區是軟橋段、一區是新洲美段，有兩個社群，但是那個地方跟我們這裡條件比較不一樣。這裡其實評估過比較沒機會這樣辦理，所以採取這樣的方案。有好的構想好的想法，大家都可以來提，都可以有一些後續的討論，大概有關於四段、五段的部分我先講到這邊。
4. 下一個是有關里長所提的堤防用地的部分，其實堤防用地先說明一下，最主要是配合經濟部現行法令，經濟部現行法令是要求防洪、堤防的設施，還有河川的區域，行水區域通通要劃成河川區，所以這部分是配合中央規定，未來整個法制系統都是要變成河川區域，是一致性的。
5. 另外有關萬和里機關用地變成住宅的案子，因為後來營建署沒有再提細部計畫，所以就停下來了，沒有在這次會議提出來。
6. 有民眾提到辛亥國高中跟隧道的問題，再解釋一下。因為我相信很多朋友都很關心辛亥國高中的發展，因為辛亥國高中早期整個都是學校，但學校已經沒需求，接下來就討論要變成什麼。也許有人會認為說，是不是可以維持變更公園用地，讓市府來徵收，目前公園處對於臺北市區的公園，原則上也傾向要有開闢效益，像這種比較陡坡，或是有坡度部分，比較沒辦法開闢作為都市型公園。所以如果劃為公園用地，公園處也很難籌編徵收的經費，因此我們目前針對比較陡坡的，實在無法開發做為公園也沒辦法開發作可建築用地的地區，依照環境條件變為保護區。原本辛亥國高中比較平坦的部分，公共設施如果沒有需求會作檢討，如果適宜可以變成可開發用地，或變更為住宅區，變更為住宅區依照通案性的規定，要回饋 30%的公共設施用地，跟恆光國小其實是一致性的原則。目前臺北市通案的作法是回饋 30%的公共設施，但是內政部另有一個公共設施保留地變更回饋的原則，是有可能到 50%。這個部分市政府與內政部也有討論，希望維持臺北市過去

一致的標準，30%的回饋公共設施。原則上會照基地的條件，屬於平坦的部分，公共設施若沒有需求，盡可能檢討變更為可建築用地，但是陡的部分，包含隧道上方的公園綠地，未來沒有需求，沒有辦法去編列預算來開闢，就變更為保護區。

7. 變更為保護區是不是真的沒有辦法利用呢?保護區最主要是水土保持、國土保安，土地利用是有適當限制，保護區依照臺北市土地使用分區管制自治條例的規定來做使用。如果真的比較陡的，沒辦法開闢，只能維持自然地貌的保持。但如果是在平坦的保護區，還是可以附條件做適當的利用，儘量讓土地的使用條件回歸本質，是這次檢討很重要的目的，以上先做這樣的回應。

(六) 民眾六

1. 大家好、大家晚安，各位現場的委員，我也是辛亥國高中原地主。針對辛亥國高中原地主，有一些原地主權益的想法也想再次做說明詢問。我們辛亥國高中這塊地徵收年限相當久、相當早。在整個歷經徵收，後來我們有做原地主發回，因為後來教育局有說明沒有需求使用的部分，其實已經做發還予地主的動作。歷經好幾個數十年，這塊地感覺上就是一直荒在那，也沒有太大的作為。這當中也歷經了 102 年到內政部都委會做審議，紀錄裡面也有提到這塊用地要做所謂公園用地部分，後續決議內容好像也是後來被臺北市政府這邊否決掉了，還有在 103 年 2 月有提及到做蓄洪池部分，也是被否決掉了?
2. 最重要我們的想法就是，目前規劃的主興 03、04、09 部分。其實在主興 03、04 裡面，我們有一些是說坡度並沒有如同你們所提及到屬於陡坡部分，那在地號的部分這邊可以稍微再帶一下，地號在公訓二小段地號 43、44、46、47、48、52。這邊對我們來講非常平，就是說沒有所謂陡坡部分。我不知道為什麼要把它編列為保護區。最重要的一個重點就是說，我們希望還是可以考量我們原地主原先權益部分。現在我們的感受說，現在政府好像沒有需求、沒有使用了，那當初為什麼要把我們這塊地劃成國高中用地使用呢?對我們這個晚輩的角度來思考，也會覺得這個權益早就已經受影響很大。反問說，為什麼當初會有做這樣一個徵收計畫，而且遲遲沒有做任何變更與徵收。

(七) 民眾七(樟樹里陳里長)

1. 主席、各位鄉親，各位晚安大家好。現在首先要報告對今天的一個都市計畫，所有的細部計畫感到失望，對都發局也感到失望，為什麼我這麼說?我記得在上一次在這邊開說明會的時候，我一直跟我們市政府、跟我們都發局講，要做一個開發案，要全面性。我希望是全面性，所謂全面性是之前我們知道說老泉里有個造鎮計畫，但這次在細部計畫裡我沒有看到老泉里的造鎮計畫。里長今天沒來，為什麼沒來?

因為心痛。弄了二十多年，你們當初講的，大家很期待，期待到現在細部計畫出來居然沒有，我看到你們的主要計畫變更有一個主指 01 文山萬壽橋，麻煩把這個圖顯示出來。看到這個東西發現你們把整個計畫案都否決掉了，這個造鎮計畫都沒了，為什麼這麼講？主要電力設施都變成保護區，這個造鎮計畫等於就是沒有。當初既然不想造鎮，為什麼要去欺騙老百姓？讓他們有個期待，期待將要造鎮了，但到今天也都沒有幫他們做。

2. 我要說的就是我看到的只剩下這個，那就是政大啦，你們知不知道政大在整個山頭都給他劃平了，他可以蓋房子，那為什麼老泉里這邊就不能造鎮，我不知道有沒有老泉里的鄉親現在在這，麻煩舉個手，沒有！沒有一個人要來開會，因為他們心痛，你們騙了他們二十幾年，讓他們有期待，跟他們說住商混合區、產業觀光區，弄到現在都沒有，完全通通沒有。我不曉得整個細部計畫，為什麼把老泉里的規劃案遺漏掉了，是因為忘記了，還是不幫他們做。當時為什麼要跟老百姓講這個計畫，講到現在完全都沒有，我就不覺得造鎮計畫有那麼困難，北區整個內湖區都把它造鎮完成，一間房子每坪六、七十萬，這裡不能造鎮，我覺得很奇怪。所以對你們市政府的所有的計畫案，我是失望的。

(八) 民眾八

不好意思，我是一個以是市民的心態，講出我自己的心聲。因為我自己就是師專用地的地主，我們收到了一張通知單。我們的土地本來是師專用地，現在變成國家又要幫我們保護起來，讓我們的心情非常低落。這個土地已經被你們保護多久了，我們是很希望如果現在還要幫我們保護下去的話，是希望你們買回去，市政府要怎麼保護都沒有關係。我們的心聲真的是，這次接到你們通知，我們的心真的很痛。這是怎麼一個市政，在做什麼市政，所有把人民的土地把他保護起來，為什麼不把我們的土地買回去你們市政府保護起來，市民的心聲，是我自己一個小小心聲，希望大家共同來把這個事情辦好大家努力、爭取。謝謝大家！

(九) 民眾九

1. 長官、各鄉親大家好，我是在美國做都市計畫的工程建築師。剛剛聽里長講的話，我非常認同。市政府非常怠惰，今天看了這個，發現非常的亂。住宅區變更為保護區，這是很嚇人的一件事情，怎麼可以把人家財產就是以保護區來限制，是非常奇怪的事情。我們不會有這樣的現象，怎麼會發生在我們自認為很驕傲的台北市。我們也看的出來，今天你還要把綠地變成保護區，實在覺得難以理喻。在過去認知來說，保護區幾乎是不開發的，那是一個保護區。所以臺北市像陽明

山、士林那一帶、北投等，那些地號是不允許變動的，因為變動後可能發生危險，或者是對於土質保護有問題。通常保護區，是山坡地是不開發地帶，這些才是保護區。其實綠地可以當成公園或者變更改用途就可以，為什麼變更為保護區，實在非常難以理喻。而且還有一些住宅區變成保護區，怎麼會這樣？這真的難以理喻。

2. 像是臺北市最近要招標雙子星，這也是很難以理喻的事情，臺北市政府在火車站附近，或者大巨蛋呢？應該在這個時間裡要說明，都市計畫裡要說明，也不說明，臺北市政府應該要多多檢討，要給他們多多批評，謝謝。

主席回應說明：

1. 謝謝幾位朋友提供的想法，說明會就是大家互相交流。剛剛講了，其實好的意見後續到都委會討論的時候，委員都會傾聽，都會適當採納、了解。
2. 跟各位補充說明一下恆光國小，恆光國小是很典型的案子。現在遇到的一些問題，恆光國小早期預定地劃設以後，教育主管機關沒有需求。沒有需求後，最近都很積極地在面對這種公設劃完沒有需求的問題，不只是地方政府，從中央監察院也要求，政府機關不能夠劃了之後又一直遙遙無期。要就徵收，不要就解編，現在面對的就是這個問題。
3. 恆光國小這次變更，可能另外一部分大家沒注意到，國有地的部分變更為公園用地。為什麼可以變更為公園？因為公有土地，市府認為應該優先提供其他類型公共設施，而且這個環境相對平坦，所以開闢公園有適當效益。私人土地怎麼辦呢？剛剛講了就解編，適合開發做住宅的話，市府就規劃做住宅區。當然公設變更為可建築用地，就有通案性回饋條件。所以恆光是這樣子辦理，辛亥國高中，平坦的、可以開發的，也是這個邏輯，都是同樣的條件。
4. 接下來是辛亥國高中，剛剛有民眾特別提到早期劃設的部分，市府跟大家一樣，都在承接以前人留下來的。早期的前輩把辛亥國高中保留下來希望開闢做學校，沒想到會面臨少子化，沒有開闢需求的事情。其實現在很明顯的沒有開闢需求，就是要檢討。剛剛有提到配合有需要公設的，就劃成公設，沒有辦法做適當公設的，平坦的可開發的用地，就變更為可建築土地住宅區。所以北側這邊就變更做住宅，比較沒有辦法做平坦開發的，就依照自然的環境條件，在自然條件真的比較陡，沒辦法開發，所以才變更作為保護區。剛剛也有提到說為什麼不變更為公園綠地，這跟我們市政府面臨的問題一樣，如果再變公園綠地，有可能也是在面臨劃了公設，未來徵收的期間無法保障，遙遙無期，又是一波公設等待徵收的情形。

5. 現在如果要劃設公共設施，政府機關都被要求要有事業計畫。第一個就是真的有需要，第二個就是真的有計畫要開闢，並且有編預算。目前公園處覺得這個地方真的沒辦法編一筆預算徵收一大片山，結果沒辦法做都市公園、綠地，所以才會面臨這種情形，所以就提出來可以用保護區這個方式來進行都市計畫討論。
6. 剛剛也有朋友提到，他的地似乎有些局部地方比較平坦，是不是也可以提出來變更作為可建築用地。第一個可以提出來思考看看，第二個就都市計畫專業上看，都是以區塊為主，一個區塊一個區塊比較完整，所以是以道路為分界，這個區塊大環境面上的，大概是屬於整體性的，比較沒辦法說局部的。就都市計畫討論，都是就一個街廓的，先作以上的補充說明。
7. 陳里長有提到說老泉里的事情。老泉里曾經在早期的時候，內政部當時討論過做相關區段徵收開發，因為大部分是農業區、一部分是保護區，市府內部討論如果農業區、保護區要做開發時，要採區段徵收方式來辦理。區段徵收有很重要的精神，要有開發目的主體，比較沒辦法因為開發而開發，比較要有公共目的為主。例如木柵路四五段有道路拓寬需求，相關交通的需求，有這個目的當作區段徵收的主體。老泉里這個地方的條件，詢問市府相關單位，目前沒有相關單位提出具體的主體，所以這部份變成市府在啟動區段徵收的時候，目前依照區段徵收條例，要提出公益性與必要性，在這個環節上比較弱，所以就暫時維持農業區跟保護區，這個議題後續大家可以再等待適當的時機。都市計畫是一定在時間內要作檢討，大家有具體方案、共識，就循都市計畫程序提出。目前老泉里的部分，目標主體比較不明確，其實坦白說是沒有。所以暫時還是維持來進行公開展覽，這個部分大家都可以提出一起來討論。
8. 有關師專用地，也是剛剛提到的邏輯。早期在劃設師專用地，後來時代變遷，目前真的沒有師專需求，要變什麼呢？客觀來講，師專用地大部分都是陡坡，也沒辦法變可建築用地，如果變更為公園綠地，現在市政府也沒辦法編一大筆預算買一大片山，所以就回歸環境條件基本本質，變更為保護區。依照土地基本條件，保護區陡的地方可能沒辦法利用，但有些平坦的部分是可以做保護區法令允許的適當利用。
9. 當然在大家會懷疑說為什麼這麼久，面對都市計畫，現在是要很務實的面對。這塊公共設施用地如果真的沒有需要，真的變更，不要再製造過去的問題，不要再留下問題，讓以後的人沒辦法來收拾。
10. 另外一個彭先生有提到住宅區變成保護區，這次變成保護區的區塊，幾乎都是因為山坡地的原因，環境地質條件比較不適合開發，才變更成保護區，不管原來是綠地或是住宅區都是這種現象，先做以上補充。

(十) 民眾十

葉副總、各位長官好，我是興隆路三段登峰別墅的住戶。針對細興 01 變更為機關及社福用地，既然這塊已經準備變更成機關用地，旁邊因市場設置的商一地區，因為現況兩邊是登峰別墅、仙跡國寶跟再興春天，都是別墅跟大樓，其實就沒有設置商業區設置必要。我想長官在規劃這塊的時候，是不是可以去考量，回歸實際上使用是一個住宅用地，給予容積量比較大的容積。因為我們買房子的時候，其實就已經是建商根據商業用地使用建這個房子，實際上住進去我們才知道是商業地，這個跟實際上是不符合的。既然要變更了，後面師專用地又是保護區，表示裡面不太可能再開發了，是不是讓我們回歸住宅單純的使用，謝謝。

(十一) 民眾十一

1. 主辦單位、各位鄉親大家好，我是木柵路五段的居民。今天站在這個地方，因為木柵路五段從阿扁當市長，到後來為了臺北市馬市長施政變成休閒商業區。休閒商業區就目前來講，討論滿久的，所有疑難雜症也一一解決掉，到最後好像沒有任何消息，今天到現場來說，這個案子要取消了。取消理由，站在我們是地主，完全不曉得。所以這次的通盤檢討，我是接到掛號信，那仔細看了一下是第二次通盤檢討，那不曉得第一次通盤檢討是比較不重要嗎？為什麼沒有接到掛號信，權益差異在哪裡。
2. 我認為怎麼變更，現在柯市長如果做任何計畫，都能夠獲得真正的掌聲，對於身在這個地方，成為一個市民來講，有掌聲的計畫案才是我們需要的。所以如果保護區進而變為河川地，當初來講保護區是整個通盤計畫裡面，納入區段徵收。這是基本的權益，再怎麼變更都不會得到任何掌聲，所以這是我自己的土地、自己的權益講出來，也希望市政府在這個規劃裡面真正用心下去，不要自己認為是對的、感覺是對的。如果當初休閒商業區計畫也覺得是對的，討論那麼久，認為有問題的東西，經過一番計算後也覺得沒問題，那到底問題出在哪個地方？如果不能好好告訴我們解釋，如果用行政那麼強達的狀況下，不考量所有地主的權益，這不是應有在市政府裡面規劃的。
3. 住三特在整個區塊裡，人口一樣那麼稀少狀況下，用住三特 160%是不是浪費社會資源、浪費土地的利用，這個要思考一下。住三對施政計畫是好的嗎？對財源是有利的嗎？如果不是有利的，為什麼不能提高一下。因為時間緊迫，就我個人、可能的所有的我們鄉親、所有地主、所有權利人、受損或得利人，應該讓執政單位作進一步討論的地方。權益如果不能確保的狀況下，任何計畫都是讓我們產生對市政惡劣的感覺。希望什麼時候可以完成，拖泥帶水太久。

4. 我想時間壓迫，我不曉得我可以講多久。不曉得這樣子一個座談，那麼大的文山區裡，每個人關心的點都不一樣，短短的時間裡面，被迫把所有區段及通盤檢討全部一次帶過去，那是一個行政的作為，一張白紙讓簽，怎麼簽呢？你沒有任何細部的項目，我都簽了名字，我怎麼知道你用到哪裡去？各位鄉親，當初黃大洲原來在木柵區富德里的時候，處理瀝青拌合場的時候，當初在這個行政區狀況下改建到景美的時候一也是一樣簽字，我跟各位鄉親講，用一張白紙簽了字以後用到哪裡去，我也不曉得，所以大家真的要深深的關心自己的權益，希望所有的計畫產生好的影響，以市政府施政為榮，希望我們感恩這次的計畫，有效率的把它執行。

(十二) 民眾十二

各位長官、各位鄉親大家好，我是主木 02 的地主，簡單再補充一下，這塊土地大約八、九百坪，但旁邊那塊藍色的土地，是早期我們長輩辛辛苦苦種的田地，在那時候被部隊徵收，是在臺北縣的時候。後來部隊遷走之後，撥給恆光國小。我們去要求還給我們都不還給我們，現在把它撥為公園用地，公園用地現在已經將近 4,000 坪，才還所有地主二、三十個人 900 坪，公園用地總共是 5,000 多坪，等於回饋了 80% 的公園用地，現在還要從 900 坪裡面回饋 30% 的公園用地，這樣到底要剝幾層皮？所以，簡單跟在座鄉親描述一下，希望各位長官能衡量考慮一下，我們這一輩子這麼辛苦，沒辦法住在我們的家園，每個人都還要在外面租賃房子，幾十年下來在外租賃房子的租金都超過一億了。最後再簡單地說，細部計畫核定的每一場我都會參加，謝謝大家。

(十三) 李議員慶元

1. 今天負責的都市發展局主管、各單位代表、學邑公司的顧問、眾多里長與社區代表，我是市議員李慶元。這裡有幾個事情，個人有一些看法，也請主辦單位給我們做個說明，就是變更公墓用地，博嘉里後面整個山區的公墓用地為垃圾處理用地。依我所知，過去是要把公墓用地為公園綠地用地。我們所知道的是，公墓用地慢慢遷移，遷移後整個富德公墓未來會變成綠地，結果今天居然變成垃圾處理用地，請跟我們地方說清楚講明白，要來搞什麼垃圾處理用地。幾萬坪土地，緊鄰福德坑復育公園，然後上面變成垃圾處理用地。事實上福德坑復育公園下面，下面基本上已經是一個垃圾處理用地，那裡有所謂資源分類場，也有所謂的堆肥場，也有污水處理廠，也有沼氣發電廠還有大型傢俱、樹木絞碎作為利用的場地。我不知道在場有沒有博嘉里的，如果有的話，請市府說清楚講明白要做什麼垃圾處理用地，因為我們

的文山區，尤其是博嘉里，長期以來這些鄰避設施、嫌惡設計，已經搞太多了，我相信博嘉里的人應該是非常不歡迎，我也非常不歡迎。

2. 第二個，另外我們剛剛有位提到主動 04 這個地方，變更保護區為河川區。保護區變更為河川區，或者是堤防用地變更為河川區，過去在主動 04 這個地方辦理木柵路五段區段徵收的時候，大部分並不是河川區，是併同區段徵收區，把人家部分的土地，併同區段徵收以後，變成類似公共設施用地，然後把他們的權利移轉到區段徵收範圍，是非常技術性的把人家的土地移到區段徵收範圍內，也是讓這些地主的權益受到保護。可是今天變更保護區為河川區，竟然劃出區段徵收範圍外。以前由於木柵路五段區段徵收，從馬英九當市長一路推動到郝龍斌，第二任的時候郝龍斌卸任前把木柵路五段區段徵收的，搞了十幾年的案子所有一筆銷掉，白玩十幾年。
3. 現在市府被迫木柵路四段跟五段，因為以前只有五段，現在一併把四段納入，一併辦理區段徵收。結果當時的區段徵收，是將主動 04 變更保護區為河川區範圍，當時是納入區段徵收範圍內，只是把它權利納入區段徵收範圍內。可是今天不是，是要把這塊保護區劃出區段徵收範圍，然後變更為河川區，請問他們未來的權益何去何從？
4. 因為依據水利法，記得在四年前還五年前水利法修正，河川區依法可辦理容積移轉，但有條件。是必須水利處來這裡做河道治理、河川治理，要做治理計畫與堤防後，才可以做容積移轉。可是這一片河川區，大部分為高灘地，目前都是停車場、資源分類回收廠使用，絕大部分景美溪不會流上去，因為那是很高的高灘地，流不過去。所以政府會來治理嗎？政府永遠不會來治理，等於是看得到吃不到，這個事情要明確告知大家，為什麼要劃出區段徵收範圍，同時，劃入單獨河川區範圍以後，如何讓它未來有機會能夠反應地主的權利，讓地主能夠辦理容積移轉。
5. 變更細興 01 變更市場用地為機關及社會福利設施用地，這在哪裡呢？這在海巡署後方裡面，過去區段徵收的時候把它變更為市場用地，結果這次的通盤檢討變更成社會福利用地，我們周遭的居民，尤其是再興春天已經給我陳情書了。當然我並不是反對社會福利，但要做愛滋病的這樣社會福利機構，對當地的居民很惶恐，但這個聲音還是要幫他們發，如果在這裡要變更市場用地為機關及社會福利設施用地，那你要做什麼社會福利設施，請跟周遭居民說清楚講明白。如果真的做愛滋病患的中心的話，我認為己所不欲難施於人。因為那個地方是密集住宅，並不是一個非常適合的位置，所以希望要把這個事情說清楚講明白。
6. 另外，主興 13 要變更公園用地為住宅區，那請跟我們說清楚，為什麼主興 13 要把公園用地變更成住宅區，是公有土地嗎？如果是公園用地

要變更為住宅區要做什麼使用?如果是私人土地的話，為什麼要把公園用地變更為住宅區，這東西我覺得裡面有非常多學問，希望你們說清楚，至於其他的所有好朋友有任何意見都可以提出來，因為剛剛有一位已經拿給我了，有一些爭議。個人淺見到這裡，也謝謝主辦單位辛苦辦這個活動，也謝謝大家熱烈來參與，謝謝大家。

(十四) 簡議員舒培

1. 謝謝都發局，還有今天關心我們文山區通盤檢討計畫的所有好朋友。文山區已經十幾年沒有動了，所以這次藉由這次的通盤檢討，把一些公共設施保留地做一併的檢討，我想對文山區的整體發展是非常重要的。不過剛剛講到有很多的部分都是必須被看到的，剛剛有講到辛亥國高中預定地、師專的用地，劃定都有五十幾年的時間，中間有很多的變化。現在突然一變就把它全部變成保護區，所以它本來可以容積移轉的地方，現在也都不行了，我覺得這個對民眾權益受到了很大影響，還是要去檢討一下。
2. 剛剛都發局有講說，比較平坦的地方還是可以依照保護區規範做開發。有沒有可能比較平坦的地區，就把它劃出來，做一些其他的地目使用，讓這些地主還能夠拿回他們一些權益，都發局可能可以想一下。比如比較平坦的地方，乾脆就把他劃成住宅區，但是這個是不是一併，可能在整個區域，能夠有區段徵收方式做檢討，而不是單純的只是做地目變更。希望都市發展局能夠好好去想一下，也能夠去顧及到地主的權益。
3. 木柵路四、五段這個部分，之前其實原本就已經有區段徵收計畫，但是因為那時候在開發過程中有一些疑慮，現在重新做檢討，我覺得這是很棒的。因為現在區段徵收的部分把有疑慮的地方都全部劃成公園，之前有擔心會爆炸的狀況，其實就已經被排除了。但這個地方，木柵路四、五段，是文山區出入重要通道。在這個地方做區段徵收，做這麼多的住宅，現在木柵路要上高速公路就已經很塞車了，未來如果在這個地方區段徵收，變更之後又有很多的住宅，但沒有去增設交通工具，公共運輸的交通用具的時候，後面的車子會塞死。現在要上高速公路跟要下來的時候，這地方已經很塞，所以如果這個地方東環段的捷運從信義區這邊過來，原本是直接越過景美溪到動物園這邊去做一個站，有沒有可能在木柵路四、五段這裡也增設一個站?開發與變更土地的同時，也增設我們的交通運輸工具，這也是在你們的都市計畫中一直提到的 TOD 計畫。在土地變更的同時，也必須要知道在土地變更帶來的人潮，也需要增加交通，不然變更後要徵收土地要作捷運站已經不可能。

4. 在區段徵收的這個部分，因為現在從計畫中完全看不到這個捷運站。希望這個地方能做一個捷運站，而且也是解決木柵地區交通塞車的瓶頸，所以希望都發局能夠在接下來檢討裡面一併去檢討。
5. 我再次重申，希望民眾提供他們的財產，讓我們整個都市發展跟規劃可以更好，但在這個前提條件同時，請一定也要顧及到。民眾在這些土地，政府在看圖寫使用分區同時，他們的權益與財產也在這時候消失，所以一定要顧及他們權益，能夠顧及到他們的權益，也能顧及到整個都市計畫發展，謝謝。

主席回應說明：

1. 謝謝李慶元議員、簡舒培議員的指導，還有剛剛幾位朋友所提的問題。很快地整體來說明一下，剛剛民眾提到，這次是將市場用地變成社會及社福設施，剛剛議員也有指教到說，未來會不會社會福利設施有愛滋病病患，目前得到是沒有相關訊息，未來是由市府相關單位社會局與社會局相關設施會進來，相信社會局未來要進來的時候，一定會跟地方先溝通。現在公家在做事情，不可能都爛著頭自己做，一定要先跟地方來溝通，要蓋的時候或是進來的時候，是哪些性質、機構與單位，像這種社會福利設施與公共設施，都是跟地區，尤其是社區息息相關，一定需要得到社區、地方支持，這個大家可以密切注意。
2. 剛剛有朋友提到說，是不是商業區可變成住宅區。其實在都市計畫的話比較少有這樣的處理方式，原則上商業區也可以作住宅使用，而且商業區跟住宅區管制條件比較不一樣。如果商業區變成住宅區就是降低土地使用強度，牽扯問題比較多，除了使用以外法定容積要不要變更，實務上比較少人這樣處理。商業區本來就可以做住宅或者商業，如果只有住宅也沒關係，可以保留做商業的彈性。
3. 接下來周先生提到木柵路五段這邊，李慶元議員也有提到，原來河川區部分未來是不是有機會能夠納到區段徵收做整體財務評估。因為市府在討論的時候，原則上是就河川區範圍以外，可建築開發用地來做相關評估，當然後續可以再來算算看。其實就河川區域範圍即是按照水利法規定來處理，本質上在都市土地裡面，是比較屬於非都市發展分區。跟納入區段徵收的都市發展分區，概念是不一樣的。這到底有沒有機會，憑良心講，還要請相關單位算算看、從法令面上、未來財務上可不可行。跟各位報告，目前初步的方案，四、五段一起，請地政單位評估財務上初步是可行的，所以如果增加這個負擔可不可行，現在沒辦法明確答覆，但行政機關可以試著來研究看看。
4. 民眾提到恆光國小部分，恆光國小這部分，最主要是依照目前的土地使用、土地權屬來做分區處理。剛才提到這塊國有地是不是早年也可能是祖先有被徵收取得的，現在都市計畫所提的都是一般通案性做

法，如果取得就是國有土地，大概爭執的應該是國有土地過去取得或徵收的方式，變成說之前早年徵收取得是否符合法令，如果符合法令，原則上依國有土地的基礎來做都市計畫檢討。目前概念上就是公有的，不管是市有地或國有地，它是優先做公共設施，原則上先做這樣的說明。

5. 李慶元議員提到，福德坑公墓用地變成垃圾處理場用地，跟議員報告，也跟這邊的朋友報告，原則上沒有增加福德坑處理場使用範圍，也沒有要新增或擴大。只是為了符合管用合一，因為現在這塊地形，也是屬於福德坑園區的一部分，也是環保局管理的。原都市計畫上是公墓用地，現在變成與南側垃圾處理用地一致，讓環保局在使用上符合他的使用目的。
6. 主興 13 就是公園變成住宅，這個案子的確是比較特殊。這是早期都市計畫在之前次的時候把他劃成公園用地，實際上應該是住宅區，經過查證以後，再通過都市計畫變更方式釐正。所以本來就是住宅區，不是這次新增。都市計畫就是因為在前一次變更的都市計畫裡面，書圖作業內把它劃成公園用地，因為已經發布了，所以為了把它更正回來，還是需要透過都市計畫變更的法定程序，到都委會說明相關過程、檢附過程資料與證據、通過程序，才能達到釐正恢復的效果。
7. 簡舒培議員有提到木柵路四五段，是不是可以再強化公共運輸這部分。其實在木柵路四五段，交通也是我們本案考慮的核心。這次在都市計畫辦理區段徵收會拓寬一個車道，儘量紓解高速公路、交流道下來的道路以外，也設有公車調度的相關用地。另外，大眾運輸、捷運站的引入，這部分會再跟捷運局研究，一方面新開發住宅不要造成地區交通的負擔，也透過公共設施提供，來紓解現有交通運輸困境，能夠儘量來解決。當然公共設施之設置也要經專業評估，通通有可能納入考慮，感謝各位針對這個部分提出來。

(十五) 樟樹里陳里長(第二次發言)

1. 我還是更失望，為什麼更失望。一個老泉里造鎮計畫，說了二十多年，要變更成不要做了，我不知道兩個議員知不知道，有沒有議員報告這個計畫要停掉。這次的計畫有沒有跟議員報告說：「我這個計畫要停掉。」我相信是沒有，你們知不知道就在我們旁邊，我們老泉里的旁邊，新北市，人家的造鎮計畫都出來了，人家都要造鎮了，我們就在旁邊，我們甚至是台北市。
2. 講了二十年，你們說停就停，跟我講說因為我們沒有開發，哪一個造鎮計畫是因為需要開發才開發的。你們知道我們的老泉里所有道路、產業道路，都是我們辛辛苦苦捐出來的，因為市府說需要才配合開發。所以每一個計畫都要有詳細思考，你們不要不想做，當初講了二

十多年的計畫，老百姓都相信你們要做，現在突然就說不要了，你們的理由那麼簡單，就因為不需要開發就不開發。我們這邊有兩位議員在，我要請我們議員去旁邊紫色的政大那邊，整個山頭把它弄平、蓋滿建物、教室與大樓。那個地方是地層滑動的地方，我在地住了五十多年要六十年了，那個滑動的地方差不到一百公尺，他們把整座山頭蓋起來，只要豪雨量一天超過五百，我保證他滑下去，你們不要不相信。

3. 都發局在做任何事情，你們說有跟議員報告你們把這個老泉里造鎮計畫停掉了？明明講好的要一個造鎮計畫，那你們為什麼要停掉，要詳細跟議員報告，他們才知道為什麼停掉，不是你們隨便說不需要開發就不需要開發，說二十多年的計畫說不開發就不開發，所以對你剛剛的答覆是失望的，不能這樣說一說就把它停掉，結束以上報告謝謝。

(十六) 李議員慶元(第二次發言)

1. 稍微補充一下，陳里長提到的是，這個文山區有兩個區段徵收案，一個是木柵路五段，柯市長上台後，把四段也併進來。第二個就是老泉里的區段徵收，從我當議員，大家知道我做議員多久了，這次選第六次，我是十歲搬來木柵，除了我家的房子，我在文山區沒有別的房子，也沒有親戚，我是高雄人，我是北漂的，小時候十歲北漂的。但是我認為文山區很悲哀，我沒做議員的時候，什麼垃圾都跑進來文山區，那我敢告訴各位我做五屆議員後，什麼垃圾都沒跑進來。
2. 但木柵路四段、五段、老泉里，我做議員五屆以來，都沒有動。我要求了二十年，我相信都發局很清楚，尤其是土地開發總隊，罵了幾屆沒用，從馬英九時代，我說你們可以去徵詢問問老泉里、木柵物四五段，跟我李慶元直接間接有沒有關係。我說只是包不住火的，但我是為了木柵、文山區一定要有發展。木柵物四五段弄下去，十六年下去，郝龍斌市長把它取消掉，現在把他重起爐灶，這冤有頭債有主要講清楚，老泉里這次也沒納入，事實上我是要求老泉里、木柵物四五段不應該要納入所謂通盤檢討，應該納入專案處理，結果你們還是納入通盤檢討。剛剛里長講過了，老泉里是不是專案處理，還是他所說的我不辦了，丟在那裡，還是專案處理，因為這次沒有納入通盤檢討，麻煩說清楚一下讓我們了解。
3. 依照我的了解，老泉里因為關在門裡面的學者專家想像太強，外面老泉里平地部分要做休憩產業，一樓還不可住人，容積只有只有 120%，什麼意思？你叫那些農民來搞休憩產業，講白了就是等著財團來收購做休憩產業，不然誰有辦法做休憩產業，然後把住宅丟到東山國中旁邊，容積只有 120%，在地很不爽，為什麼呢？因為新店溪對面也是區段徵收住三 225%。請問都是平地，而且老泉里地主對我們台北市貢獻

極大，因為從提防還沒做出來之前就是淹水區，每次都淹，多年前蓋了提防才不再淹。犧牲這麼大，政府對他們卻是用這種態度，我坦白說這是不可以的，待會麻煩說明一下。

4. 第二個，剛剛有一個代表詢問木柵路四五段區段徵收我們會分配到多少？還我們多少土地，這次計算方式，那我們到最後可能只分回土地10%到20%。真的是這樣嗎？我說不會吧，按照以前區段徵收最少也有40%以上，請你們待會解釋一下，辦理區段徵收，他們最低有機會最低至少多少，幫我們說明一下，至少有個底線，運氣好一點，至少45%、43%去提升，麻煩跟我們說明一下。

主席回應說明：

謝謝里長跟議員的指教。木柵路四段五段區段徵收，其實照目前一般市府在操作土地開發總隊作業慣例，至少都是40%領回可建築土地，實際上當然是看最後設計定案的計畫內容去精算，大概是40%或者40%多一些，類似這樣子，不可能掉到只有10%，這在財務估算、區段徵收就會有問題。剛剛里長、議員問到有關老泉里部分，我再跟各位報告，其實老泉里這個案子，我們之前一開始也是有在討論，也是朝區段徵收，因為早年十幾年前也是用區段徵收在算，那我們現在也是朝區段徵收去研究，那只是跟各位說明，我們未來採區段徵收作業，其實會遇到有關主體性與公益性問題，也就是我們今天木柵物四五段在開闢的時候，我們有交通公共需求來做事業主體，老泉里這部分，我們在府內討論對於開發主體、公共需求主體一直討論無法確定。

(十七) 李議員慶元 (第三次發言)

搞了變電所在旁邊還不夠公益喔？

主席回應：

變電所這個部分，台電目前得到的訊息，現在沒有需求，所以如何透過區段徵收取得相關公共設施來創造公益性，仍要努力。還有後續開發的合理性，所以在目前這個階段維持既有分區，並不是說這個案子就停掉了，只是這次通檢先維持既有農業區跟保護區。未來還可以繼續討論，有相關適當的公益與公共設施需求出來，才有發動區段徵收主體的合理性，不然也很難為了開發而開發。現在辦理區段徵收，經過中央土地徵收審議的時候是很嚴格的，委員會覺得說這個公益性跟必要性有這樣迫切嗎？所以跟各位說明，現在也針對這個部分研究中，所以有相關目的事業需求就可以納進來，等於暫時先維持計畫。都市計畫檢討有個時程安排，透過公開展覽，當然也聽聽看大家的意見。

(十八) 樟樹里陳里長(第三次發言)

東山高中一天 40、50 台車經過應該就符合公益性了。

主席回應說明：

1. 今天很感謝兩位議座親自來這裡，這次都市計畫通盤檢討公開展覽期間 40 天，也是希望大家進一步來了解相關內容，有意見要提出都可以透過書面陳情方式跟都委會陳情。
2. 跟各位說明一下，我們唯有透過書面陳情，跟都委會陳情的時候，才能在審查過程裡登記發言。所以如果今天大家有現場發言，也務必提請書面陳情意見單，到時候才會成為正式錄案。
3. 今天的發言內容也會做紀錄，但是會把名字會做適當遮蔽，讓委員了解意見。大家個別意見還是請用書面跟都委會陳情，陳情內容才會被收錄進去，才會依據書面陳情到現場開會的時候，通知你來，然後現場登記發言。
4. 都市計畫無非是希望大家能夠盡可能了解並參與，提出寶貴意見。都市計畫現在才剛剛開始，後續還是要經過法定程序，經過兩級都委會審查才會公告實施。今天說明會就到此結束，謝謝大家。

七、 散會(下午 9 時 10 分)

附件一、說明會照片





