

文山區辛亥國、高中及防洪調節池都市計畫變更方案 地區說明會會議紀錄

一、時間：112年6月29日(星期四)下午7時00分

二、地點：臺北市文山區辛亥國小視聽教室(臺北市文山區辛亥路四段103號)

三、主席：臺北市政府都市發展局張立立專門委員

四、本府出席單位：都市發展局、教育局、工務局新建工程處(詳簽到單)

五、都市發展局簡報說明：(略)

六、民眾及單位發言要點

(一) 興昌里吳融昊里長(第1次發言)

今天到場的大部分應該都是地主，相信你們有很多話想說，這個案子我當興昌里里長已經17年，從郝市長、柯市長再到蔣市長這一路我都有參與。我相信你們也有很多話要講，我讓你們先講，但是我要先告訴你們，市府現在這裡面的內容上，這裡面其實是有一些是錯誤的訊息，我待會會補充說明。

(二) 民眾1(第1次發言)

1. 我是地主的代表之一，首先想確認發函通知的依據是什麼，我本身沒有收到通知函，為什麼不是以戶籍地通知？此外，通知的時間較晚，我兩週前才收到通知，一般沒有更新戶籍地址會有很大的誤差，從收到文到開會只有不到兩週的時間，要表示意見也有困難，我知道大家都很辛苦，但作業上請你們考慮周詳些。
2. 另外有關辛亥國高中方案的部分，十幾年下來一變再變，原本一

宗基地方案現在變成兩個部份來做允許開發，市府給人的感覺是將問題拋給市民，而沒有具體解決，現在又訂這些比例的內容，被你們磨到好像不接受不行，但為維護我們的權益，我們後續還是會再提出一些想法，之後會將我們的陳情訴求給你們，其實你們也知道國高中要開發實在有難度，不知道為何這次又採分開的方案。

(三) 民眾 2：

原本建築基地由一宗變成兩宗變化有點太大，調節池本身條件沒有什麼問題，但國高中部分很多地方都在山坡地或敏感區，而且變成住宅區的部分要蓋很困難，狹長型的部分不好蓋，所以之前才有一宗土地開發，把國高中容積移到調節池，剩餘當法空，集中容積來蓋會比較好，我有對照當初坡度分析圖有 30%以上是超過坡度開發限制，後續送開發會有問題，現在的住宅區要調整，分成兩個地區開發可行性不大，原本一宗基地整體開發比較好，地主也希望把國高中的容積移到調節池。另外對照坡度分析圖，中間這條道路有局部坡度大概超過 30%、40%，請照送去建管處可能會被退回，所以我覺得住宅區可能還是要調整一下，如果分成兩個地區開發可能性不大，而且後續地質鑽探、開發、順向坡可能都是問題，所以建議還是以一宗基地整體開發。

(四) 民眾 3：

1. 主席、大家好，謝謝主辦單位今天這麼費心，我代表防洪調節池的其中一位地主，提出一些我們這邊地主的看法。今天都發局提出來防洪調節池變更方案，地主認為有兩點不公平，原來調節池用地部分範圍是靠近圖上紅色的區塊，只是那部分土地是屬於軍方的，只是那邊的土地已經變成商一，容積率比住宅區 225%還高，如果軍方土地可以這麼高，為什麼調節池土地不行？
2. 之前在柯市長時期有承諾調節池地主，只要捐地 20%就可以變更為住宅區，但今天的方案是要捐到 30%，以上是我們看到對調節池地主比較不公平的地方。
3. 另外，我代表地主還是比較支持都發局今天提出來針對調節池用地變更的方案，就是以分開辦理的方式處理，因為剛剛大家都有提到，國高中那邊的坡度的確比較大，兩邊的地形地貌相差這麼多，然後要把它併起來變成一宗基地檢討，我們防洪調節池地主覺得如果能夠各做各的就各做各的，況且調節池跟國高中用地之間，已經有一個道路隔開了，那這條路是計畫道路，又不是一般的道路，所以這很明顯公設用地已經被區隔開，那怎麼把它視為同一宗建築基地來開發？這是我們比較質疑的地方。
4. 最後我代表地主這邊也希望都發局跟市政府主辦單位，能夠體察我們地主被這個公設用地捆綁了多年，政府也不徵收，我們也不能用，這個辛酸血淚史也演了這麼多年，看看是不是能夠盡量滿

足我們，把捐地比例部分再下降，比如說降 20%，然後容積率再給我們提高，盡量往軍方土地的商一去靠攏，彌補地主多年來的損失。

(五) 都發局回應：

1. 本局寄發地主的通知，係依規定以地政局三個月內土地登記簿所載住所的資料，以掛號方式通知土地所有權人，所以可能會有誤差，如果有地址有任何異動情形，也希望大家可以儘速去跟地政單位更新。另外關於說明會資訊通知事宜，後續本局也會再檢討流程，儘量提早告知民眾。倘各位市民朋友有相關意見，都可於 112 年 7 月 31 日以前提供給本局。
2. 另外這次本局所提出的方案，其實就是基於調節池用地和國高中用地因為地質條件、坡度等不同，以及地主間都有提出不同的意見，所以才將原本合併開發的方案，調整為目前兩宗基地分開辦理的方案，本局也會持續就大家提供的意見做綜合考量與評估。
3. 另外有關市民朋友所提軍方土地容積率較高一事，依本市通案公共設施用地解編回饋原則，通案須回饋 40% 土地始得變更為商業區、回饋 30% 則變更為住宅區，軍方當時變更為商業區回饋給市府的土地比例較高，所以那塊地的容積也不一樣。

(六) 民眾 4：

您好，我想請問一下，我們之前收到的公文上面有說廢止徵收，需

要我們收到文 6 個月之內，必須要繳錢回去，如果沒有的話，那好像說這個權益就回歸到臺北市政府，請問到今天的說明會之後還是這樣的嗎？

(七) 教育局回應：

有關民眾您收到的公文，是針對土地辦理廢止徵收，教育局要把土地還給地主，您要在法定期間 6 個月內將補償費繳還到教育局的帳戶，如果不是原地主還要辦繼承登記，6 個月時間是從您收到公文起算。

(八) 興昌里吳融昊里長(第 2 次發言)：

1. 今天變更方案，光看 107 年方案的文字就覺得不妥，你把調節池和國高中用地分開原則上來講也許是 OK 的，但國高中用地一直被卡住的原因，我要跟你們說明一下，市府把他當成保護區想，這方案是大錯特錯，為什麼他不是保護區？因為內政部老早在 102 年就告訴了郝市府，你要不就是不要變更，要不然變更案送到我內政部就是變更為公園用地，如果當時變更為公園用地事情早就解決了，為什麼我敢大聲講？我有帶資料來，第 1 點：102 年 5 月 14 日內政部都市計畫委員會第 803 次會議紀錄，臺北市政府希望把這裡變成保護區，內政部說為維護原計畫公共設施用地地主權益及增加公共開放空間需要，新計畫請修正為公園用地。後來郝市府仍不死心，在 102 年 11 月 26 日

第 816 次會議，又提內政部希望變更為保護區，內政部說我都同意你其他點但是本案變更國中用及高中用地為保護區部分，為維護原計畫公共設施用地地主權益及增加公共設施開放空間，新計畫還是把它改為公園用地，後來無解的時候郝市府就自己撤案，撤案的理由是因為兼顧生態又沒錢徵收，所以整個大大的國高中用地只剩下一個名稱叫做「占用」。

2. 今天國高中用地應以「公園用地」角度出發而不是「保護區」，這兩個意義差很多，懂的人就懂。保護區一直沒有解，然後當時竟然沒有將這個事情告訴柯市府，柯市府在 107 年公展的時候又想變更為保護區，後來 108 年 6 月 14 日都委會專案小組審議的時候，我就把資料拿給委員看，委員一看就把市府提案撤回，所以沒有送到內政部去。所以為什麼一直到現在內政部還要求市府要協商，因為他們已經告訴市府基於維護地主權益，國高中應變更為公園用地。
3. 另外就是坡度超過 30% 以上的土地，有一個唯臺北市有的規定叫做「山限區」，而因為現在科技越來越發達，建築技術越來越好，很多議員也跟市長陳情山限區這個規定是否要取消，很多山限區的住宅坡度也超過 30%，也許這 1、2 年山限區就會取消。所以邏輯上這裡可以設國、高中，為什麼你現在卻告訴我因為保護區所以不能蓋建築物？所以這件事情對我里長來講，我不

認識你們這裡的任何一個地主，但我一直希望我這裡長能跟你們一塊去解決，從郝市府時期我就一直希望市府拿出誠意解決問題，多讓利給地主，當初我就跟郝市府講，你如果設公園用地現在都 10 幾年了，搞不好公園用地其他建設公司就買走拿去容積移轉，你柯市府沒有將這些事情告訴蔣市府，所以蔣市府這邊就認為這裡是保護區，對不起，內政部已經講得很清楚，他就不是保護區，最起碼也會是公園用地。我希望都發局能好好跟地主溝通、協商，讓利給地主，拿出誠意解決。

4. 另外這裡面也包含教育局的地，今天如果教育局不配合，我真不曉得要怎麼開發，兩邊都有教育局的地，東一塊西一塊的，沒有教育局你們也沒辦法開發，教育局沒有你們，他們也沒辦法動，大家都卡死在這裡，所以我希望從郝市府、柯市府到蔣市府，這件事情能在 4 年內看到解決方案，而不是拿柯市府回饋 70% 方案。
5. 另外興德路那條路大彎道很危險，我一直希望能截彎取直。現在辛亥生態公園解決了，大家看前面那人行道多寬敞多漂亮，空軍基地也好不容易被我請走，沒有空軍大隊了，我希望空軍的地跟你們這塊是不是能做一個整體規劃，人行道跟我辛亥生態公園也是退縮，興德路也拓寬，這樣地主笑哈哈，市府也鬆一口氣，我里長卸任也可以告訴里民這 17、18 年我做的事情。

我跑過臺北市都發局，也跑過內政部，我希望不要再跑了，事情能很快解決，謝謝大家。

(九) 都發局回應：

1. 謝謝里長提供詳盡的資料跟講解，包含整個發展過程，另外都發局補充說明國、高中用地規劃方案的過程，並不是從保護區的基礎開始談，過去 102 年間是考慮到國、高中用地當時的地形、環境條件確實較為陡峭，所以才規劃變更為保護區，當然內政部當時也有意見認為應該要變更成公園用地，那時市府也有提出復議，是因為考量到財政問題，當時公園用地徵收的金額高達數十億，內政部後來也同意市府所提，讓市府視財源情形分階段公告，所以目前仍維持國、高中用地。
2. 後來 107 年市府再辦理文山區定期通盤檢討時，考量國、高中用地地形、地貌及環境等因素確實不利開發，故於 107 年公展採變更國、高中用地為保護區之方案。公展方案提出後，市府也收到大家很多的意見，所以才有後續的檢討及方案的調整，現在方向也不是變更成保護區，但因為這裡地形確實不利建築、開發，所以市府才會制定相關的回饋比例，算出大略可以建築之範圍，並將相關資訊呈現給大家知道，最終都是希望這個案子能夠再往前走，希望未來有一天真的可以解決這塊地發展的問題。也謝謝里長解說，後續大家有其他建議，也歡迎以書面

提供相關資料。

(十) 民眾 1(第 2 次發言)：

1. 不好意思我要再補充一點，你們有提到這個案子需要 100%地主同意來作細部計畫，其實光聽到 100%同意大家頭就暈了，因為十分不合理，如果有少部分地主，譬如說他可能面積只有一點點，持分說真的也不多，或是他根本不知道有這些會議也從來不參與，那這件事怎麼解決？如果再三被卡住，這時間又不知道被拖多久。
2. 剛才里長還有提到這塊地也有公家單位的土地，那公家單位後續怎麼配合跟執行？為什麼不是由公部門來主導這一塊的整合，因為牽扯到公部門整個層面更複雜，這邊有公有土地又有私有土地，里長說的沒錯，光教育局的地就不是在同一區塊而是東一塊西一塊，好像還有軍備局的地，所以這些問題要怎麼處理？因為看起來你們只有提方案，並沒有說明公有土地配合跟解決方式。

(十一) 都發局回應：

1. 有關土地同意比例這件事，依都市計畫法及臺北市都市計畫施行自治條例等規定，土地權利人在擬定細部計畫時，須取得全部 100%地主同意，都市計畫法等規定已訂有相關規範。實務上確實有難度，但也希望大家努力去整合，另外就算多數人同意，

其餘有不同意的聲音者，一樣也要考慮這些民眾的權益。

2. 考量法律已規定都市計畫擬定需要所有土地所有權人同意，倘過程中遇有困難，也可尋求市府協助。另外如果由公部門推動可能不一定有辦法完成，畢竟這裡也有很多私地主，私地主先整合完成，後續推動就比較容易。

(十二) 興昌里吳融昊里長(第 3 次發言)：

公部門主導這件事也是我剛剛一直想提出來的，這個地方從 70 幾年搞到現在地主被壓了 4、50 年，下次市長與里長有約，也許我把這個案子直接告訴市長，你們把資料都提供給我，我直接跟市長面談，希望由副市長層級，看是不是弄一個專案處理，說實在的要都發局一個局處處理他們也處理不了，所以由市府層級的來處理。因為由私人私下串聯主導誰也不認識誰，而且大家都很忙，我覺得應該由政府主導規劃整體開發，政府怎麼做然後告訴這邊的民眾怎麼配合，地主覺得有利益自然會跟政府配合。

(十三) 民眾 5(第 1 次發言)：

我們這個地主算起來有 5、60 人，如果你們要討好每一個人，我覺得是不可能的事情，所以說政府要拿出魄力，要有擔當，你就下一個行政命令，你有你的裁量權，你說 80%同意我們就做了，另外那些不同意的、搗蛋的，政府就照價收買、徵收，要不然你這會一直在這邊開，開 10 年也開不完，政府沒有擔當我投票給蔣萬安，我就

希望他年輕有擔當，把這肩膀扛起來，就是國家徵收，或是換地的方式不要把大家綁在這，非常的痛苦，謝謝。

(十四) 都發局回應：

1. 有關里長所提本案歷史背景與都市計畫歷程，市府也是一直再思考，看用怎樣的方式可以兼顧每一位地主的權益。這也是市府這次來開說明會的目的，畢竟各位地主持有土地多年，從原來都市計畫劃設為公共設施用地，後來歷經多次檢討，最終目的都是希望能解編還給民眾，並讓這塊地有機會開發建築，所以會有一些相關的配套法令及調整方案。
2. 另外剛剛各位民眾所提意見，市府會詳實的紀錄，不管是回饋的比例、容積率的議題還有整合開發方式等，後續市府也會再作研議。

(十五) 民眾 1(第 3 次發言)：

我們要再提一點就是關於廢止徵收，你們通知我們要交換那塊地對不對？我其實有很大的問號，以前你們要用那塊地的時候，把我們編列進去，這大概已經 30 年了，辛亥國小以前也是我們家族的土地，老早就被你們徵收，辛亥國高中延宕這麼久終於通知我們買回，這廢止徵收流程有點強押著我們並限定 6 個月，試想一下你們都覺得不能解套了，我們為什麼還要花這麼多錢買回？這些環節上好像都有很大的問題。你們如果真的要這樣子去做一個開發計畫，至少

地目要變更為住宅區或商業區才有可能做交換的動作。

(十六) 民眾 5(第 2 次發言)：

關於土地所有權人 100%蓋章同意這件事，你們可以參考土地法 34 條之 1，就是土地所有權人如果有 2/3 同意的話，就可以處理出售出租都可以，民法也有相關規定。這個土地法規定應該比你市府的都市計畫法位階要高，你們可以考慮，如果 70%的人有同意就這樣執行，不服氣的人叫他打行政官司，也打不過你市政府，你們市政府要有擔當，我們計畫才能很快實行。

(十七) 教育局回應：

廢止徵收相關事項是依土地徵收條例的規定辦理，與都市計畫法無關，當教育局沒有建校使用需求，就應該依相關規定將土地還給民眾。近幾年也有部分地主反映繳款期限的問題，有關 6 個月繳回的規定是法令規定，但如果地主覺得金額或其他原因考量，希望再給予較長的時間，教育局在審核過程也是願意協助展延；如果要等到時都市計畫發布較明確後再繳，只要敘明相關緣由，教育局都可以協助配合。另外國高中已有部分地主繳回價金，教育局也將土地還給地主。

七、結語

有關今日說明會各位的發言意見，都發局將會做詳實的紀錄，後續將針對各位所提意見再進一步研議。如果各位有其他意見，也歡迎在 112 年 7 月 31 日以前提供給都發局，都發局會將大家的意見彙整後審慎評估。

今天的說明會到此結束，謝謝大家。

八、散會(下午 8 時 30 分)

附件一 簽到單

臺北市都市計畫說明會辦理情形紀錄表暨簽到簿

案名	文山區辛亥國、高中及防洪調節池都市計畫 變更方案地區說明會	說明會日期	112年6月29日(星期四) 下午7時
說明會地點	臺北市文山區辛亥國小1樓視聽教室		
主持人	張立立專門委員	紀錄	
出(列)席單位 簽到處	<p>臺北市議會/民意代表 蘇怡翔 議員 主任 林炳宏 曾獻榮 議員 主任 林任明 徐弘庭 議員 主任 林俊靜</p> <p>臺北市府都市發展局</p> <p>其他公務機關 (參後附簽到簿)</p> <p>市民 (參後附簽到簿)</p>		

民眾	男	女	民眾	男	女
簽到處	石正	翁	簽到處	嘉	陳青
	高	李		嘉	陳
	賴	李		嘉	陳
	賴	李		嘉	陳
	江	的		嘉	陳
	林	的		嘉	陳
	林	的		嘉	陳
	陳	的		嘉	陳
	陳	的		嘉	陳
	陳	的		嘉	陳
	陳	的		嘉	陳
	陳	的		嘉	陳
	陳	的		嘉	陳
	陳	的		嘉	陳
	陳	的		嘉	陳

出席單位簽到簿

單位名稱	簽名
臺北市府教育局	周
臺北市府工務局大地工程處	請假
臺北市府工務局新建工程處	許哲聖
臺北市建築管理工程處	請假
國防部軍備局	吳冠緯 空軍通航資聯隊李
國產署北區分署	請假

公所、里辦公處簽到簿

單位名稱	簽名
臺北市文山區公所	
興昌里辦公處	吳

附件二 臺北市建築管理工程處書面意見

臺北市建築管理處

會議書面意見

會議日期：112年6月29日(星期四)下午7時00分

會議事由：文山區辛亥國、高中及防洪調節池都市計畫變更方案地區說明會

本處意見：

一、倘後續建造執照案件涉及山坡地，請依下列項目檢附相關文件：

(1)程序：應釐清水保程序、雜併建程序、山坡地應辦理會勘程序、基地面積大於3000平方公尺應辦理加強坡審程序。

(2)文件：應檢附水保核准函及報告書、A3山坡地檢核表、山坡地法規綜理表(5大法規)、山坡地會勘回應綜理表、涉及整地請檢附基地地面認定原則綜理表。

(3)圖說：應依96年及98年函示檢附山坡地坵塊分析三張圖(現況圖應由技師簽證)，並應套繪至現況圖及各層平面圖說。

二、倘後續建造執照案件涉及地質敏感區及山坡地，應於水保計畫程序向大地處申請併同審查。

附件三、說明會照片



