

**「臺北市士林區都市計畫主要計畫(通盤檢討)案(重新公
展)」及「臺北市士林區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」
公開展覽說明會 會議記錄**

- 一、時間：109年3月30日(星期一)下午7時00分
- 二、地點：士林區公所10樓禮堂(臺北市士林區中正路439號)
- 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、交通局、教育局、捷運工程局、
都市更新處、市場處
- 五、主席致詞：

1. 因為時間差不多了，我們今天的說明會就先開始，我先自我介紹，各位現場與網路直播前面的朋友大家好，我是都市發展局，副總工程司我姓葉叫葉家源，很高興大家今天一起來關心士林地區未來的發展，士林區主要計畫重新公開展覽與細部計畫公開展覽在109年2月27日至4月6日止共計40天，期間內大家都可以參閱相關計畫書圖。
2. 因新型冠狀病毒疫情影響，本局有相關因應措施，於簡報時會再做相關說明，也感謝大家的配合與關心。我們在都市計畫法定程序裡，嘗試一個新做法，希望在對抗疫情的過程裡，相關都市計畫法定程序能持續推動，有關各位居民或相關權利人權益部分，盡可能傳達給各位，相關資料也在網路上讓大家取得。
3. 未來若各位有相關意見，可透過電子或書面方式表達，不管是今天說明會或公展期間所有意見，主要計畫的部分會到內政部都委會，細部計畫的部分會到臺北市都市計畫委員會，大家的意見將作為本市都委會委員審議的參考。投影片部分大家可利用QRCode下載，今天續依會議程序，請學邑工程顧問公司蔡總經理，將本次都市計畫主要計畫與細部計畫公開展覽重點來跟各位說明。

六、學邑工程技術顧問股份有限公司蔡總經理簡報(略，詳簡報內容)

七、民眾及單位發言要點：

(一)汪志冰議員

本次說明會因疫情關係，於會前許多關心本案的朋友都向我詢問是否能延期，經我向都發局了解後，該局表示考量本次說明會係為法定程序，故無法延期，且因疫情關係，進場人數控管為 50 位。但因本次說明會與民眾權益相關，樓下仍有許多民眾想進場關心，建議可將里長、議員之空位釋出，盡可能開放民眾表達他們的權利，謝謝。

(二)民眾一

1. 針對都市計畫外 37 案內至善路二段 113 巷的公有既成道路變為住宅區部分，我們有相關疑義，因為經洽詢里長沒有獲知訊息，且今日公有土地權利人故宮並沒有出席，道路用地變更是由故宮申請嗎？未來是否為影響居民、使用人進出故宮有申請變更嗎？道路變成住宅區，將來使用人、里民怎麼進出？過往均無法將私有道路用地欲變更其他分區，為何公有道路用地可以？變更前是否有洽詢過交通局？現場是否可由交通局代表表示意見？
2. 外 37 案未來須由相關權利人自行整合提出細部計畫案，為何外 31 案已納入士林通檢細部計畫案內？又為何其他機關用地、文教區變更為住宅區需回饋，外 31 卻無須回饋？都發局是否可協助說明？

(三)民眾二

有關外 37 案，位於士林區至善段五小段 16 地號，我們家房舍於民國 52 年 2 月 1 日建成，今天有提供權狀交給相關單位。當初興建時是建地，現在我們要求機關用地變更為建地，要回饋 30%，我覺得非常不合理。至善路二段 113 巷道路問題，如要變更外 37 案，是否請相關單位解釋道路要如何規劃，以上簡單報告，謝謝。

(四)民眾三

1. 我是陽明里代表，主要計畫天 07 將文化大學變更文教區。因文化大學在 82 年從保護區變成文教區，蓋了兩萬多坪，把陽明山天際線都破壞，別人蓋房子是一點二坪，他蓋下去是一點六坪，且文化大學周邊，岩層會滑動，如果變更蓋房子，以後會出事。
2. 有關回饋部分，文化大學蓋了幾萬坪，經查竟是回饋公車亭，

那個公車亭沒有三坪！別人要蓋房子，土地一坪三、四十萬，文化大學蓋房子，土地一坪五百塊就可蓋。雖是公益財，若變更，變成有觀光性、餐飲性。我認為這有問題，我要蓋房子，買四、五十萬，你要蓋房子只要五百元？雖然是公益，但是我覺得還是不要，因少子化，大家都在縮減學生，根本不需要變更土地。希望若該案要開水利委員會，可以邀請里長去參與。

(五)民眾四

1. 大家好，我是外 37 案的土地所有權人。首先，謝謝汪議員以及世皓幫忙協調，本來希望今天的說明會能夠延期，在疫情這麼嚴峻的時刻，我不知道都發局執意舉辦之必要性、合理性與合法性。在樓下時有人勸離，為什麼限制 50 個人，我們都是土地所有權人，大家關心自身權益，都發局有何權利限制土地所有權人參加這個會議？在我們社區裡，相關的土地所有權人年紀都很大，他們不會用網路、wifi，要如何看網路直播？所以我強烈提出抗議。
2. 有關外 37 案為何主要計畫圖上沒有故宮那邊公有巷道、公有馬路的標示，記得在都發局甚至在內政部都委會審查時，上面都很清楚地標示三塊土地。當年，我們的土地就是都市發展局搞烏龍把我們圈起來，現在難道都發局難道要重演這種烏龍事件嗎？聽說故宮 113 巷道路與旁邊的土地要交換位置，也就是把下山路改道，請問如果兩塊土地交換，把那邊的土地搬到我們旁邊，我們的權益是不是受損？主要計畫再來就要提細部計畫，這個時效性到底是多久，有沒有限制？

(六)民眾五

我是外 37 案臨溪社區主委，關於本次說明會經反映希望延期，可是沒有結果。我們都很重視，若完全由一方主導，這樣不民主，也不妥。關於說明會收 50 人，但想要來可能不只 50 人；雖然有直播，但現場有人可以問，若社區住戶內的老弱婦孺跑來問我，說實話我也不太會。外 37 案變更圖畫得不清不楚，當初我們所有權人，貸款第三個月變成機關用地，監察院就糾舉侵權。我們在故宮旁邊，但圖上那條下山的道路變成住宅，我們怎麼提出細部計畫，如何整合溝通？由於案子其實很廣，建議可多舉行幾場說明會個案說明，不要限制人數，希望能夠尊重民意，多傾聽民意，還有多多說明。

(七)民眾六

1. 主席、汪議員、各位里長、鄉親大家晚安，今天代表立法委員何志偉、臺北市議員鍾佩玲辦公室這邊進行第一次的報告。針對外 37，根據過去的歷史元素，原本即為住宅區，後因一些法律上的變化，導致現在被匡列為機關用地。
2. 居民針對幾點有所疑慮，第一，因過去歷史因素為何還須回饋？第二，若變更為住宅區，未來之使用分區為何？第三，因外 37 距離未來捷運站非常近，但並未看到 TOD 項目反映在計畫裡。
3. 針對主外 27 翠山市場用地，里長了解過去曾討論翠山市場的計畫，也知道很多人反對，但因翠山里內無商店，生活機能集中在明溪街郵局周邊。翠山里里長想爭取為因應高齡化社會，符合水保的框架下，希望能有小型服務空間，類似便利店，能夠服務民眾，如果這個地方要變更，是否能再謹慎考慮，謝謝大家。

(八)民眾七

1. 外 37 和外 28 有些共同問題，若以後要更新改建，容積率不夠將使更新改建非常困難。經市政府表示需整合到一定比例後，再提送細部計畫至市政府辦理，直到內政部再去確認一次，這樣的程序實務上其實很難。我們已有跟建商接洽，但因建商無法評估容積、成本、和地主合建比例，根本沒辦法談，最後無法執行。同樣外 37 也會面臨同樣問題。我們被限制無法開發使用，現在變更為住宅區卻需要回饋，假設未來容積是 120%，要如何回饋？中央、臺北市政府花了很多時間、金錢做都市計畫，最後可能都是白忙一場。
2. 過去曾反應，若原來的模式不可行，請政府創造一個新的模式，建立一個基本原則使都市計畫可執行，如政府給的容積率若低於 200%，則不應談回饋，多數所有權人持分面積不多，再回饋無論買賣、餐飲、重新建築，將限制未來的使用，希望深思，感謝。

(九)民眾八

1. 葫蘆堵市場用地，因市場管理處規定，商一的地目要回饋 40%、住宅區要回饋 30%。據了解，延平北路上之商 A、商 B，早期劃定市場時已有建築物存在，當時劃設葫蘆堵市場，延平北

路 160 號到 179 號、181 號，居民不曉得被劃入市場用地，且也不知劃為市場用地需繳 40%的代金，造成所有權人權益受損。

2. 因需回饋，若實施者願意將 30%改為作公益設施，如幼稚園、文創、博物館等，請市場管理處與都市更新處可商議可行性。另因社子地區多數屋齡四十年以上，建議未來劃為公劃區，一般實施者或建商會比較有意願進來。
3. 葫蘆堵市場目前部份攤販生意清淡，不像是菜市場，本人強烈拜託都更處、市場管理處能來研議市場之改善。感謝大家，謝謝。

(十)民眾九

有關本里除承德路以外，皆是第三種住宅區，因劍潭路旁使用分區為排水溝用地，但已是二十年的華齡公園，兩旁各有 8 公尺道路，加上中間 30 公尺，已經有資格劃成住三之一。劍潭路 55 巷有市場用地、商業區，但劍潭路都還只是住三非常不公平；故請大家還有議員重新考慮，建議之後改成住三之一、住三之二。以上報告，謝謝。

(十一)民眾十

1. 我是承德里住民，第一，士林區都市計畫檢討，時程需要多久？每一階段、項目需要多久時間？若在不明白的情況下，我們上網或打電話給都市發展局服務人員，是否可立即得到解惑？
2. 第二，有關臺北市政府主導之臺北藝術文化中心，何時落成？劍潭活動中心是否拆除，未來如何利用？
3. 第三，都市計畫是否會影響居民舊屋改建或購買新屋之權益？
4. 最後，今天因疫情關係，要改線上直播，應提前通知，不能現場才告知，且不應限制人數。若是檢討之後的說明，應要給予充分時間，且要清楚讓所有里民、所有權人了解自身權益。以上希望可以提供給主要負責單位，未來在進行時，能讓當地居民了解，謝謝大家。

■主席回應說明

感謝大家提出這麼寶貴的意見。不管是在線上還是現場，因為別人的意見可能就是你想提出的問題，我們先請團隊針對計畫內容回應，有關都市計畫部分，後續會再處理與報告。另外，再請更新處以更新相關重點回應各位，先請團隊蔡總經理說明。

■團隊回應說明

1. 有關外 37，以主要計畫部分，整塊用地都是機關用地，這次我們是把它變更為住宅區。大家提到，裡面道路是既成巷道，在都市計畫分區整塊地還是機關用地。而今天處理的部份是主要計畫重公展，所以在主要計畫是機關用地的情形。另外提到劃成三塊地，是內政部都委會小組討論過程中為了統計人數，以及每塊分區中大家的意願，故以小分區討論，但主要計畫層次仍以整塊機關用地進行。未來，整塊要做怎樣的分區情形，還是要由土地所有權人提出細部計畫。故在主要計畫的層次，因原本機關用地沒有道路用地，所以不會有道路用地變成住宅區的情形。
2. 關於回饋的部分，不管是外 37 還是外 28，臺北市有明確通則：如果是機關或公共設施用地等，變更為可發展分區，一律在變更為住宅區時回饋 30%，變更為商業區回饋 40%。這部分是從 82 年以來就有全市檢討的通則，這個通則實際上在全台灣是例外。在這次十二行政區與公設通檢過程中，臺北市政府特別向內政部爭取，因臺北市過去就有相關案例，但不管是新北市或其他縣市，他們在變更公共設施用地為可發展分區時要回饋 50%，這其實是臺北市努力爭取的結果。當然這些仍需要報到內政部都委會，才會真的審核通過。若是回復為原分區，該區最早是住宅區、商業區，則回復分區時就免于回饋。如果不是，回饋則牽涉到回饋的項目或位置，須由土地所有權人經內部互相整合後提出，在細部計畫內一一說明。有些土地屬於機關用地、公共設施用地，故整個過程依照通例需要的回饋也不同，因此造成各塊土地的回饋項目與位置有所差異。
3. 目前沒有針對土地所有權人提出都更或改建時予以限制時效，這涉及全部土地所有權人希望何時都市更新或者改建。這和

剛剛提到都市設計要拓寬東西向道路相同，當地主覺得要都市更新改建前，大家再來討論是否在這個時候提出完整細部計畫，向政府溝通與陳情。此時再做整體的都市計畫變更，故目前並無時效性限制。但依據都市計畫相關實施檢討辦法，規定5年需進行一次通盤檢討，上一次通盤檢討已經有做這件事情，為何這次到現在還是沒有做，下次通盤檢討可能也會拿出來討論。

4. 有關主外 27 市場變更為保護區的狀況，里長認為這裡缺少鄰里商業服務，但因市府在做整體都市計畫通檢，有個重要原則：地方若無設置需求，考量天然土地條件與環境敏感程度，該處也是順向坡、地質敏感地區，未來有一定災害危險發生可能性，故設置條件上不太適合，才會從市場用地變更為保護區，這是一個非常重要的出發點。
5. 外 28 變更回饋屬全市性規範，容積是考量全市性政策容積政策，不會有個別基地來調整，是依照毗鄰土地的土地使用分區來擬定細部計畫；做都市更新時，難免面臨小地主不願或不能分回更新後房地狀況，這還是個難題，當然會循權利變換來處理。我先做以上回應，其他部分請主持人說明。

■主席回應說明

1. 謝謝蔡總經理的說明。補充一下，有提到文化大學這次變更為文教區，是屬於通案性作法。它本來是文化大學用地，因依照內政部現在通案規定，變成文教區括號某某學校，這並不是新增，而是原有計劃作名稱調整。
2. 因都市計畫公展期間有法定期間，法定期間要辦說明會。當時在規劃公展時，已經有零星肺炎疫情，本來在 2 月已考慮是否要趕快辦，但經觀察後，才拖到 2 月底公展並排定後續說明會的時間，但因為近期疫情發展越來越嚴峻，中央與市府都規定相關集會要控制一定人數，故才有本次相關防疫規範。
3. 本府希望能夠兼顧防疫與程序完備下，採用新的方式處理，若未在防疫期間辦理，將導致本案需重新公開展覽。因目前疫情狀況還不明朗，何時可結束其實不敢把握，整個士林區主、細計內容相當多，很多市民還是很關切這個計畫內容，因此還是在法定期間先把它完成。

4. 在這個過程，皆可提出書面意見，若需瞭解可以打電話討論，同仁如有不理解，也會進一步與幹部討論。這個都市計畫內容，一定有大家不理解的，公開展覽的目的，就是希望大家互相討論、聽取各界意見，讓委員在審查時能更審慎。
5. 有關葫蘆堵市場部份，捐贈回饋會不會造成後續推動困難，內政部在審議葫蘆堵市場變更為住宅區時也保持彈性，未來回饋的機制不是一定要土地，可以採用樓地板或代金。在擬定細計時會配合實際開發需要、實際基地的環境條件與相關權益人能夠提供回饋的方式，採多元方式處理。因有些基地條件不好，要回饋土地有其困難，未來可以在實際擬定細部計畫中再來提出。
6. 外 28 與外 37 有關細部計畫容積率等，都到細部計畫再來調整，這是內政部了解未來開發會有容積上實際需要，所以保留彈性。但對在地居民而言，第一步是先讓分區能夠做適當調整，在主要計畫能夠確定變更成住宅區，後續才跟著主計概念訂定細部計畫，再針對未來基地條件配置，還有財務可行的內容，搭配相關發展容積提出來，這樣細部計畫未來在市都委會以獲得委員支持。
7. 陳里長提到承德路兩側相關分區與劍潭路周邊建議的事項，目前慣例是並無將分區變更為住三之一、住三之二。但相關條件是要有附帶的配套條件，但里長有好的建議，可以以書面提出，至委員會與委員做進一步探討。里長若想將沿線較老舊房舍，在未來有較好的發展條件，讓周邊社區能更新，就該出發點，可以試著提出可能方案，促進環境改善。
8. 都市計畫需進行公開展覽、市都委會審議，主要計畫則需進中央內政部審議，因此在都市計畫時程，實務上很難在排定，在實際作業上，涉及細部計畫約 1 年左右完成，涉及主要計畫部分則需 2 年左右完成。如果有涉及較複雜的議題，往往會在都委會討論過程裡多次討論，討論次數多會拉長時程，故沒有一定時間，但希望相關權益人能跟著計畫審查參與，適時瞭解、表達意見，讓案子能夠盡快完成。
9. 有關北藝跟劍潭活動中心，這並不是都市計畫問題，是市政府其他主管機關項目，這個部分我們列入紀錄，會後再由相關單位來跟您回覆。
10. 外 37 未來有無機會搭配 TOD，在條件、區位，未來捷運的

預定場站周邊，得看基地規劃條件。TOD 第一階段已發佈相關原則，該基地若未來再做細部計畫時，可參酌現行有關 TOD 的相關原則，來做相關設計與規範。我想我先做這樣的初步回應，剛剛有提到一些都更的議題，我們請更新處說明。

■都市更新處回應說明

1. 有關葫蘆堵市場周邊，是否有劃定更新地區可能性。在 107 年，市府已啟動臺北市 85 處公劃更新地區、655 公頃的作業，在士林部分劃了 6 處，共 60.33 公頃。針對葫蘆堵市場周邊目前並沒有公劃更新地區，但在捷運站 Y24 站與社子市場周邊，有劃定更新地區，約 12.48 公頃。在劃定更新地區的作業，一直以來都是持續滾動性檢討。故在都市計畫變更後，若要走都市更新程序，除了劃定為更新地區外，也可自劃更新單元來辦理。
2. 有關回饋部分，因涉及都市計畫變更，仍需回歸都市計畫程序處理。都市更新有相關社會福利設施回饋，規定在中央《都市更新建築容積獎勵辦法》第七條，提供至少相關公益設施部分，最多可以提供 30% 的容積獎勵，但這與都市計畫變更之回饋是兩件事。
3. 都市更新處宣導一下，本處有提供 15 個人連署，只要社區有連署，就可以傳真給我們更新處，會有團隊到社區、當地協助法宣，以及都市更新專業諮詢服務，若民眾有需要，可透過該管道尋求協助，先做以上說明。

(十二)民眾六

1. 今天代表立法委員何志偉、臺北市議員鍾佩玲辦公室這邊進行第 2 次的報告。補充 3 點，第一有關文化大學，應屬於陽明山生活圈，並不屬於天母生活圈，未來在通知時會造成資訊落差，陽明里里長會收不到訊息，再請都發局做改正。
2. 第二有關翠山里市場用地，里長也了解，市場的設計都是較大量體或兩層樓，也感受到現實面的部份，但仍希望朝不會對周邊環境造成影響的小面積小規模的便利店的服務，即可滿足對里內的服務。
3. 第三有關外 37 與外 28，很多房子在都市計畫發布前就已經建築完成，早期尚未有使用分區的概念，對於當地居民來說，

該處在故宮尚未來前或是軍備局進駐前，已是住宅的概念，故希望都發局進行註記，再交給內政部時，說明該處為回復過去應有的權利，有關回饋部分可做討論，謝謝。

(十三)民眾一

對於外 37 的 113 巷道路，我們要瞭解，假設該道路為 300 坪，它變成住宅區，公有土地住宅區，是否與私有地一樣需要回饋。所有權人在整合時，應如何整合？公有的道路是否可以剔除？若可剔除，為何還需將其變更為住宅區？都市發展局是否可提出規劃或設想，如果要整合的話，將道路剔除，僅作道路使用，免得周邊整合又要被政府卡住，將來如何做細部計畫？請都市發展局回應。

(十四)民眾四

請教捷運工程局。Y28 站到故宮這邊，一個出口是在力行街口，一個是在故宮的至善路口，據了解，捷運局有計畫增加 Y28 出入口在郭里長家門口是否屬實？或者是在故宮正廣場，是否有計畫會有出入口？

■主席回應說明

1. 李主任剛剛提到文化大學，我們會做相關確認與修正。
2. 有關翠山里市場部分，這次變更為保護區，最早是因無使用需求，若地方有小量需求，這部分仍需透過行政協調來確認，未來要用什麼方式作使用，先以地方鄰里需要優先考慮，但在未來土地使用做什麼搭配，到時候再與議員來做進一步商討，這也涉及其他單位。
3. 外 28、外 31，過去有早年因素，是在都市計畫之前就已經存在，這些客觀資料盡可能強化。這次主要計畫，內政部已經審過，只是重新公展，權利人對於內政部審過的內容，原則接不接受，如果有不一樣的意見或是不能接受，可讓內政部知道。若是希望再做相關權利補充，也都可以提出，但這影響面也許會到後續細部計畫擬定時，在市都委會討論爭取相關容積還有整體更新開發的財務條件，作為相關討論依據。建議主要計畫部分大家接受，也許再把大家關心的議題放入細部計畫進一步討論。

4. 有關至善路二段 113 巷因屬主要計畫，把現有 113 巷道路涵蓋進去。原則上我們認為，未來不太可能大幅度調整，只是在擬定細部計畫時，公有地整合如何參與，可以進一步思考。因為這塊地裡面有個既有的條件，勢必路的公共通行功能要保留，且該道路在整個開發區域內，對於未來在搭配回饋的時候，有加分的效果，這個部分在後續擬定細計時，可試著應用，未來在彈性處理面有比較大的可能性。若將道路排除，變成細碎的住宅區反而麻煩，未來環境規劃與整理，將會難以處理。
5. 若對相關設計內容有新想法，請提出書面意見，也歡迎隨時與都市發展局或者相關單位進一步討論。建議大家針對這次計畫方向是否同意，若接受我們可先讓內政部知道，另外我們關注的事情，可以在細部計畫要做一定考慮。

■捷運工程局回應說明

1. 有關市民提出靠近故宮，在至善路跟力行街口附近之 Y28 車站，原先是南側有兩個出入口。另已規劃設計在北側人行道上，利用人行道公有土地方面增設出入口，位置在至善路跟故宮出入口對側。而故宮有提出說，希望在牌樓前面有出口，但因距離較長，目前還在評估中。
2. 目前 Y28 車站南側有 2 個出入口，在都市計畫變更的時，原先北側沒有較大的公共設施用地，但是都委會要求我們要保留彈性，故在辦理外 37 變更案時，曾討論若有捐贈土地，北側可有出入口，但考量時間因素，現在細部設計已用本身公共設施用地增設出入口，並不會用到私人土地。

(十五)民眾十一

有關外 35 原來在我們購買時是一塊平地，原來平地所隔離的是否為水圳，但在之前重測時，胞弟之土地被推離 2 公尺多，一部分土地到了河川裡頭。若以現況來說，河川旁邊我們有既有坡坎，到目前為止還是在，但這次劃分裡，從行水區變成河川地，是不是可以申請以地換地？因之前重測後，國有財產署說我侵佔他土地，要我向他承租，現在又把我剩餘的土地丟到河裏頭去，政府應如何處理此事？

■主席回應說明

潘先生所提主外 35，本次都市計畫未更動範圍，僅將名稱更正，將行水區名稱改成河川區。是依據中央法令更名，實質上並未動到範圍。另外重測部分，可能是地籍重測造成的影響，較不是都市計畫處理的情形，這部分若有需要，我們會後再瞭解個別問題，涉及地政局部份，宜洽地政局處理，並不是這次通盤檢討範疇。

(十六)民眾九

有關華齡公園都市計畫仍是列為溝渠，但它已是公園 20 年，若還沒把它變過來，我們不可能變更地目，希望可更正，謝謝。

■主席回應說明

1. 謝謝里長建議。該處現況是綠化植栽，但在都市計畫上仍是排水溝用地，這部分需跟水利單位協調，下面可能是排水渠道，在都市計畫上，並不只看地表狀態，還有主體使用。若排水渠道在地區上還有重要功能，後續還是會跟目的事業主管機關協調，里長的建議，會去做後續進一步處理。
2. 今天說明會時間也接近 2 小時，很感謝大家的參與不論是現場或線上的朋友，今天晚上的說明會就到這邊，謝謝大家。

八、散會(下午 9 時 00 分)

附件一、說明會照片







