

「臺北市北投區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案內編號『主政 01』等 12 案」及「臺北市北投區都市計畫細部計畫（第二次通盤檢討）案內編號『細北 02』等 17 案暨修訂相關管制規定案」公展說明會會議紀錄

- 一、 時間：111 年 4 月 7 日(星期四)下午 7 時 00 分
- 二、 地點：臺北市北投區公所 6 樓大禮堂(北投區新市街 30 號 6 樓)
- 三、 主席：臺北市政府都市發展局張專門委員立立
- 四、 出席單位：詳簽到表
- 五、 民眾及單位發言要點

(一) 主席致詞

各位鄉親大家好，北投區都市計畫經過第一次公開展覽、市都委會及內政部都委會審議，有些案子在審議期間經都市計畫委員會審議通過，依照規定辦理第 2 次公開展覽說明會。若民眾有具體的建議，請將意見以書面方式或上網填寫，大家的意見將帶給市都委會及內政部都委會審議。

(二) 民眾一

1. 關渡捷運站的問題有兩個，第一個是陸路交通，大度路因為交通擁擠的問題有很多規劃，所有的交通問題就是在關渡，所以大度路到關渡宮是交通瓶頸，一定要打通。
2. 建議仿效劍潭，應該把關渡捷運站變成多層式的，因為那邊前面蓋了一棟大樓，應該把它納進去好好的規劃。
3. 建議關渡舊火車站附近要專案計畫，政府應該主動提出公辦都更計畫，調查一下有多少店家，政府拿一點錢來做公共建設，要有前瞻性。將來公寓應該朝 12 層樓，而不是只有 4 層樓，而且應該要朝智慧型，譬如太陽能、現代化的遙控設備等，這些都更都應該好好的規劃，政府該投資一點錢，從電梯大樓作為全台灣的示範。

(三) 都市發展局回應

1. 目前辦理都市更新有 2 種方式，第 1 種方式可以依 87 年中央頒布都市更新條例，劃設都市更新單元，用獎勵容積的方式辦理。超過 30 年的老舊房子，生活機能要改善，可以申請都更。發展歷史悠久地區，因為產權分布複雜，可以成立都更會，或是找實施者協助，詳情可到都更處網站查詢相關成功案例。
2. 第 2 種方式是循危老條例辦理，經過結構安全性能評估有危險之虞，無論建築基地面積大小，向建管處申請重建計畫，可以加速重建。
3. 所以從全盤的地域上的考量，更新處及建管處可以提供諮詢，就個別基地給予不同的初步評估適合之程序。

(四) 民眾二

1. 細北 02 前面機關用地變商業區，過去因為回饋的問題談不攏，所以牽扯到旁邊。
2. 細北 03 有一個七虎公園，七虎公園如果要復原的話，上面有五層樓的私人住宅，為什麼不一起都更，因為這塊土地不大，而且緊鄰在一起，旁邊又接公園。如果前面商業區開發完，後面住宅區再去規劃的時候，後面全部都會散了。都發局針對七虎公園的立場要明確，七虎籃球場要還原過去的文化景觀的話，那棟建築物要怎麼處理？這個是一體的事，不能將一塊地切成三塊，既然要規劃為什麼不整塊土地一起規劃？後面又細北 02，再來又還有細北 03，還牽扯到七虎球場。既然都發局要規劃這個地方，要做都市計畫變更，是不是可以一起規劃。

(五) 都市發展局回應

1. P20 地區自 90 年代提出相關都市計畫變更，但因公共設施負擔比例過高，導致都市更新無法整合，這次北投通檢針對這部分做調整。

2. 建築基地要指定建築線才能建築，因部分裡地未臨路，所以細北 02 變更案是由住 3 變更為計畫道路，將原本住 3 的容積調派到同一個土地所有權人的土地，分區改為住 3(特)，雖然是分區名稱不同，但透過整合一樣可以都市更新。
4. 細北 03 原本是住 3，但為完整保留七虎籃球場歷史建築範圍，劃設為公園用地，透過容積調派方式，將原住 3 容積調派到同一所有權人的土地，所以分區名稱不一樣。透過整合都可以有完整的建築基地，不會因為分區不同，就受到建築基地範圍的限制。
5. 在主要計畫部分，因為細北 02 和細北 03 主要計畫皆是住宅區，因此不需要變更，也不用變更回饋，和主北 02 是由公共設施用地變更為可建築用地，須由土地所有權人負擔變更回饋不同。如果需要瞭解更多細節，可以再解說。

(六) 民眾三第 1 次發言

我是光明路 P20 號道路（細北 05），這個案子沒有辦法整合關鍵點在哪裡？我的土地在臨路光明路一路 149 號一直到 131 號，光明路上沿路的住戶都是民國 37 年蓋的商店，蓋到現在被劃為公共設施用地，第一銀行和市政府是最大的地主，都希望我們開放一起配合，我一直說回饋是後面土地的事情，不是前面的事情，你如果不蓋，我現在還是在住、還是在經營，從民國 37 年到現在還是在做。從民國 37 年蓋到現在，叫我配合來捐出 48%，我捐出去就只剩下一點點而已，後面沒蓋的土地，叫我們來負擔，這樣對嗎？如果要整合最好是把 37 年以前蓋的前面臨路的另案辦理。

(七) 陳里長

各位鄉親大家好，他們是面臨光明路的地，但是陽明山管理局劃為機關用地，現在又變成商三特，商三特容積率 400%，然後現在給人家 487%，最後結果如果談成都更案要回饋 48%，

他們現在住的一二樓，誰要跟他們蓋？所以光明路整條路都希望大地主第一銀行回饋給這些臨道路的地主。

(八) 都市發展局回應

1. P20 更新單元原以公共設施用地為主，公共設施用地變更為可建築用地依規定要回饋，但因為 P20 更新單元公共設施用地比例比較高，所以將多負擔的土地用容積調派的方式回歸給各位地主，所以提高商 3 特容積率。
2. 臨路的地主在未來都更整合的時候，可以和實施者溝通，請實施者考慮到大家的權益。

(九) 民眾三第 2 次發言

1. 這裡都更一直沒有辦法執行，就是因為沒有辦法讓第一銀行直接出來面對，要透過實施者。我願意看到北投這塊地能夠發揮它的功能性出來，但是這整塊地，如果第一銀行換成是國泰或者是其他私人銀行的話，我相信他會讓利。在臺北市政府都市發展局開會的時候，主持人也贊成這一點，希望一銀能夠對這塊地，就是他後面沒臨路的地，我們其他私有地主前面整排都臨路，一銀要給臨路的人優待，不可以讓臨路負擔那個 48%，這樣這塊地才可以一起來開發。
2. 另外估價的問題，這個差額目前太小了，差額不足以彌補那 48%，每一個臨路的面積都差不多二三十坪而已，扣掉將近 50% 的話，剩下差不多十幾坪而已，為什麼要一起蓋？他一定不同意的啦。所以我建議市政府直接跟一銀談，叫一銀直接開會，不要老是叫實施者，因為有權力的是一銀，我們希望說跟一銀面對面大家來溝通，一銀從來不出面，只派一個小科員來，他也沒辦法解決。因為我有私底下跟一銀談過，他說他願意讓利，怎麼讓？市政府要做一個仲裁，做一個溝通協調，把前面跟後面，做一個實際上的比例訂出來，這樣才有辦法。

(十) 都市發展局回應

1. 都更前都要先進行估價，會計算臨路及未臨路的土地價值，在權利變換階段都會考量，有需要都可以向都更處洽詢，未來在實施者進行整合時，地主都可以充分的溝通協調。
2. 都市計畫要先有一個發展定位，先確定變更內容以後，再繼續執行都更的程序。

(十一) 民眾四

1. (細政 04、05) 前面二十幾戶的老百姓，都市計畫民國 52 年列為政治作戰學校，細政 04 前面那一部分，在 76 年變為住宅區，那時候的國防部作戰學校說不用那個地，願意變更為住宅區，那時候就變更為住宅區。70 多年到現在都沒有列入市地重劃，20 幾戶的地都臨中央北路二段，都有建築線的，而且我們這塊地不要調降市地重劃重分配。那我的只有十坪，很多鄰地也都是很小。
2. 另外後面細政 05，本來整塊都是住宅區，後面那一塊因為有作戰學校校長住在那邊，還有一個防火巷，後面有一塊地被老百姓占用。後面當時都市計畫沒有變更為住宅區，這次變更住宅區要回饋，前面細政 04 要回饋 30%，非常沒有道理。我們是貧民窟，不是財團，希望市府體諒。

(十二) 民眾五

(細政 04、05) 這塊地本身上面寫著居住，之前我們沒有市地重劃，現在改成住宅區，反而要回饋 30%。但是現在大家的意願說我們 20 幾戶，其實平均最大的坪數只有 20 坪，那 20 坪的建蔽率 45%、容積率 225%，能蓋多少？事實上我們房子根本不可能動，因為我們一二樓是 20 坪，你把它改成第三種特，而且要回饋 30%，你的容積率只有 225%，事實上根本跟不上我們現在的面積，那怎麼可能重劃？我們 20 幾戶，總共也幾十坪而已，一個人十幾坪而已。

(十三) 都市發展局回應

1. 主政 01(細政 04)變更案原本是公共設施用地變更為住宅區，並規定以市地重劃方式辦理，後來東側基地的土地已經重劃，剩這塊土地未辦理重劃，本次通盤檢討考量本案土地產權細分，且地上物密集，因此規定應回饋 30%公共設施用地部分，如回饋面積過小，得以代金方式辦理。
2. 依臺北市通案性規定，公共設施用地變更為住宅區應回饋 30%公共設施用地，針對這部分如果還有意見，可以再將相關陳情內容以書面或線上填寫意見方式，提供到都委會討論。

(十四) 民眾六第 1 次發言

1. 我是關渡捷運站地主的女兒（主關 01），關渡捷運站舊社區父親已經如火如荼整頓了大概 17 年的時間，整頓人數七到八成，但是從工業要變成商業區的門檻，鄰地的問題，還有同意數的人數的問題一直不能解決，我發現那個門檻，是一個很高的門檻，因為牽扯到政府都市發展的利益、回饋，還有當地地主的開發的方向。我們認知的開發跟重建的一個方向，其實我對於要走什麼方向，很難去處理。因為現在大概整合剩兩三成而已，是不是能夠為關渡捷運站旁邊這個老舊社區派專案小組的人員，幫我們把這兩三成的人，把他價值、開發方向去做說明。因為熬了十七年了，我覺得不該再浪費時間，像剛剛一個伯伯說，二十歲到現在八十歲，我父親也是八十歲了，他搞了他一半的青春歲月，就是為了在地地主要開發。因為他看到旁邊，這麼多人都在走一個幸福美滿，因為大家都要過好生活，很簡單，過好生活並不是說那個錢財有多少。
2. 所以那個錢財的利益必須要由政府機關給我們一個方向，因為像鄰地的問題，前面就是我的表弟，可是表弟這麼親都沒有辦法。父親是一個長輩，父親已經跟他彎腰下跪跟他懇求了，沒有談和的協同共識，談都談不攏，因為他認為政府給我一個非常有價值的鄰地，我就是贏家了，你在旁邊你要跟我

談什呢？事實上我覺得怎麼會有一個人對都市開發的眼界是這麼淺薄的？所以我請求都發局長官，能不能為關渡捷運站這個地方出手，以我們百姓要很久才能達到你們的效益。

3. 其實幾乎都已經達成共識，鄰地還有同意數那些小小的細節，我認為因為那小小的幾坪去卡大家，我覺得浪費很多時間跟生命在這裡。不然關渡捷運站旁邊，我覺得應該由公權力出手是不難的。
4. 現在就是分期分區，但是還是牽扯到那個鄰地旁邊的那一些小分區，因為他鄰地就會覺得說我不會有任何妥協、共同開發的認同。

(十五) 都市發展局回應

96年北投區都市計畫通盤檢討過去在內政部討論時，即提出變更工業區為商業區方案，但並沒有明定可以分期分區，因此這次通盤檢討在計畫書裡規定後續提送細部計畫時可以劃分為若干個單元，並得採分期分區方式辦理，只要分期分區範圍面臨道路或指定建築線有案之現有巷道，且不會影響鄰地開發，這部分如有需要協助，都可以向更新處洽詢。

(十六) 民眾一第2次發言

1. 主關01這個地方一定要政府出來，不要用這些人來整合。政府要提出一個辦法，讓每一個住戶去調查他們產權多少，所以政府要有一個專案，關渡專案如果成功的話，遠遠超過社子，因為關渡是一個通往北淡交通非常重要的交通幹道，所以政府要當作一個示範區。所以建議定出一個標準，將來公寓一定要有12層樓，上面一定要有太陽能，每一個住戶要預留智慧住宅管線，要超前部屬。
2. 我覺得容積率早就該廢掉，韓國為什麼建設超過臺灣？韓國人當新的舊區要改建時，一定比上一次的興建要更好。我們是被容積率綁死了，公寓一定要電梯大樓，好多老年人現在

沒有辦法上下，那個四層樓怎麼坐電梯，所以全部要規定。一定要12層以上，上面一定要有太陽能板，德國規定新蓋的房子一定要有太陽能板，應該從公家機構學校做起。

(十七) 民眾六第2次發言

再反應一下，關渡捷運站這個小小的老舊社區，關渡站旁邊有全臺灣最大的企業，華碩、和碩、和信醫院、還有賓士，這麼大的企業都在關渡捷運站的出口處，他是一個引領風騷，這個是取決於南港的下一個就是關渡的區塊。但是老舊社區這個地方，你拐個彎星巴克一走下去，你會覺得奇怪怎麼是兩段世界，他的差異性就是這麼的大。所以關於政府極力地想要都市更新開發，我是認為麻煩長官協助我們一點點公權力，很快的那塊地方就能夠達成大家彼此的共識。

(十八) 都市發展局回應

這次都市計畫通盤檢討考慮到整合的問題，因此採都市更新方式辦理，後續由土地所有權人整合，採分期分區方式辦理。

(十九) 民眾七

1. 這邊代表中租建設為細政 07 珠海市場預定地做陳情的發言。這個基地在 77 年徵收後，因為徵收後未開闢於 82 年還給地主，迄今二十年多次的公私合作都沒有結果。不過也很順利的在去年開始了案子的重新討論，再次確認權責機關市場處現在並沒有開闢計畫。考量土地權屬公私夾雜之下，目前的基地面積 50%以上也是屬於貴府的，那希望是不是考量當初設為市場預定用地後，又在多年閒置之下，貴府是否在百分之百所有權人同意下，用地變更以公辦市地重劃辦理。
2. 另外一個部分是有關重劃辦理前的廢止徵收部分，因為相關實質所有權都已經超過原本的申請期限，是不是也建請貴府考量個案的情形下，已經沒有發回的必要，依照土地徵收條例第 49 條積極加速處理廢止徵收的部分。

3. 我們這邊站在公私地主共好的原則，希望依循這次的北投通盤檢討，做用地解編變更。最後再次聲明這個案子其實已經閒置了三十年，也經過很多次的公私洽商合作都沒有結果，請貴府在公辦市地重劃辦理外，積極的加速廢止徵收程序，以利本案後續的推動，回復土地所有權人權益。

(二十) 都市發展局回應

珠海市場變更案（細政 07）在這次通盤檢討規定以市地重劃方式辦理，但因涉及公私有產權，因此在都市計畫方面先確定變更方向，之後再來討論公辦市地重劃的可行性。另外有關於發還的問題，是都市計畫變更後的程序，因此先確定都市計畫內容後，才能執行後續的開發方式及土地發還等內容。

六、 結語

最後再提醒民眾，若有具體的建議，請將意見以書面方式或上網填寫，供都委會審議，感謝大家參加這次公展說明會。

七、 散會（下午 8 時 10 分）

八、會議實錄

