

臺北市政府擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區陽明段三小段 627 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 106 年 4 月 8 日（星期六）下午 7 時 0 分

貳、地點：臺北市文昌區民活動中心

（臺北市士林區文昌路 166-1 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 張總工程司立立

肆、出列席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：蔡峻維

伍、與會單位發言要點：（依發言順序）

一、賴○明：

- 1、首先我要抗議，在今年 3 月 21 日都發局長在士林再生行動市政會議上說華榮市場今年中秋節前動工，請先傾聽民眾意見。
- 2、關於拆海砂屋我們無意見，但請後續原地原容積改建，將公園納入整體開發。
- 3、我們不反對都更，華榮超市跟公園是相當好的環境，保留綠地，對居民生活才是好的，才符合居民需求。

二、孫○榕：

- 1、大家好我是芝山岩考古研究人員，我今天要提出來一個有關建築量體問題：如果充分使用 60% 的建蔽率，就算容積率是 360%，樓層高度否能再降低。請大家看到下面那排數字，我從市府剛簡報第 22 到第 27 頁數字摘錄計算，根據市府的試算容積率確實已經滿了，他的建蔽率 58.41%，也非常接近

60%，看來沒有再調降的空間了，但不是這樣子的。因為在 5 樓以上，還有在 6 樓到 11 樓，5 樓以上樓地板面積大約只用到低樓層的一半，如果把 9 樓到 11 樓移到 5 到 7 樓的話，就算容積率蓋滿了，高度也可以降到 8 樓，高度約 27.1 米，高度計算方式是一樓以 4 米高計算，2 至 8 樓以 3.3 米樓高計算；這當然也會符合建築物高度比削線，因為這個建案會往後退 4 米，可蓋高度達 45 米的高樓。

- 2、另外，有關士林再生計畫中芝山岩景觀計畫的限高管制，如果容積率 360%，相當住三地區有六成的容積獎勵，那芝山岩景觀管制的高度與原本的容積 225%，與原本比也沒用完。如果芝山岩景觀管制的建蔽率可以把 60%用完的話，就算容積率是 360%，那可不可以，他的樓層是否可以再降低，那應該對地方有幫助。

三、陳○正：

- 1、這個都更案是非常政治性的決定，政府市政如能滿足居民的迫切需要，那選票自然能增加，目前規劃的 11 層建物是以公共住宅為主而興建，公共住宅是提供外地居民使用，而非本地居民迫切需要。
- 2、本地居民真正需要的建設有 3 項：
 - (1) 圖書館使用面積不足，希望增加為 2 層。
 - (2) 借此地興建地下停車場，多擴建些。(華聲公園地下也納入)
 - (3) 我們在建一棟純粹的辦公大樓，不含公共住宅。

解決辦法：

- (1) 把美崙街的稅捐稽徵處及國稅局納入本棟新建大樓的樓層中。
- (2) 美崙街稅捐稽徵處所空出來約 200 坪的建地，全部成為興建公共住宅的用地。
- (3) 位於美崙街的公共住宅可能高於 10 層樓，萬一失火，美崙街道路寬度夠，消防車很快就能趕來滅火。
- (4) 華聲街興建的大樓剩下 6 層：
 - A. 地下 3 層為停車場(希望華聲公園地下納入擴建)。
 - B. 地面上 1 層為超市(另外一層轉給圖書館)。
 - C. 地上 2、3 層為國稅局、稅捐稽徵處。
 - D. 地上 4、5 層為圖書館，6 層為社福中心。

四、鄭○文：

- 1、請考量周邊居民停車需求，現地全聯超市下方停車位很常停滿，車位不足。
- 2、後續如果提供公共住宅，那車位部分足夠嗎？
- 3、救災等相關評估只有使用圖說，請實際演練給地方居民看。
- 4、交通測量評估的問題，多了公宅住戶後，交通會變得更加不堪，請考量周遭居民生活環境。

五、陳○凱：

- 1、大家好我住在美崙街 49 巷，謝謝長官來這邊可以聽一下我們的心聲。從發言回應情形看出也很單純，從互動過程中你們可以知道居民的期待。
- 2、美其名是士林區再生計畫，但我們是福佳里，社區很小，巷

道也很小，每個社區可以承載的負擔是多少？計畫道路並沒有整體規劃，或對於後續未來 10 年或 20 年計畫。

- 3、現階段就直接要我們接納這麼多的量體。未來這個社區很多房子都會改建，如果每個人蓋高樓，整個社區如果道路沒有拓寬，那未來的發展會怎麼樣？
- 4、另外，停車位規劃很像在玩數字遊戲，並沒有增加、改善的意思，交通流量的提升都沒有要改善的意思，只說沒有影響，沒有影響就是接受現狀，現在福佳里能接受現況嗎？其實我們並不接受現狀！現在有個資源要進來，那能不能提升我們的，其實是沒有。
- 5、你說公宅能提升我們未來的需要，那其實不是福佳里的需要，周圍或其他里有很多的空地可以做很好的規劃，我們不懂財團的地留著要做什麼。停車場也是荒廢在那邊，市政府是否應該與他們協調？！
- 6、這個地方每個里、每個社區、每個土地都有他的承載量，我們希望你們規劃時能針對這一點做考量。
- 7、另外，這裡原本有個空地，是道路用地變更為廣場用地，不了解規劃的目的。
- 8、我們也沒有期待規劃地下停車場，我們住在原本的住宅面積，然後停車位也不能提升，整體的規劃、社區的規劃，像里長幫我們想到的道路部分，稍微處的整體規劃都沒有併進來，我們覺得其實還蠻失望的。

六、袁○琪：

- 1、我們一直很關心士林再生計畫，我認為此計畫令民眾深受其

害，我們不接受十一層樓，周圍都是四樓至七樓的建物，十一樓太突兀，高樓會帶來各種危害，影響居住品質，風切熱島等等。

- 2、如果市府需要高量體，能不能擴大面積，不要如此集中。
- 3、海砂屋的確該拆，市場、停車位、圖書館都需要保留，居民的基本需求請保留，旗艦計畫應投入公共資源使民眾有所得。

七、周○君：

- 1、各位好！我是周佳君！我是這邊的居民，也是這邊的社區工作者，今天這麼多居民來這邊，我們先給自己一個掌聲。我覺得非常難得，大家走入這個裡來關心這個社區的公共議題。
- 2、大家看這裡在哪裡？這不是在國外，這裡就是在士林李科永圖書館。剛剛袁先生說，我們未受其利先蒙其害，大家講的交通與消防問題，但到底我們要什麼？我們要公園、要綠地、要地方公共設施。我們希望不只有原本的圖書館與超市，我們希望小朋友有地方去，我們希望老人家有成長樂齡教室，我們希望可以把這些需求與華聲公園一起結合做設計。
- 3、這裡是個很有歷史的地方，美崙街以前有一條福德洋圳，是士林地區非常有歷史的古圳，而這個基地就在福德洋圳旁邊，希望可以把歷史的意象設計進來。
- 4、大家看這，這個就在士林；另外，這個是在臺東的圖書館，蓋的這麼漂亮，那為什麼我們國家不能蓋那麼漂亮的立體公園；這個在日本；這個在新加坡，階梯式公園，怕危險的老人小孩在下面，年輕人可以往上，每一層樓都有綠地，這個

是國外在做的立體公園，國外都可以，臺灣當然也可以，柯文哲為何不同意我們蓋立體公園?!這個才是真正以社區為主的規劃設計，這個才是真正的士林再生計畫!

- 5、居民意見的確沒有一致，第一次公聽會到現在有多少時間可以擬具共識，我們希望華榮市場能與周圍地區整體規劃，而不是完全不管周遭變怎樣，我們並不是反對公共住宅。是因為周圍都是小巷子，我們反對的是這麼大的量體塞進來，道路擁塞不通。
- 6、楊科長說海砂屋很可怕要拆，其實是市長急著把公共住宅塞進來，其實是財團不蓋，就要我們配合，希望給我們一些時間凝具共識，再提供意見給市政府彙整，不要急著中秋節拆屋。

八、王○隆：

- 1、大家好，我的感受是，這是一場公聽會，都是規劃但並沒有想要聽民眾心聲，能不能重新召開聽證會，我們的意見並未得到保證，能不能有委員廣納各方意見與住民意見，質疑這場公聽會的效力，希望能召開聽證會。

九、陳○琴：

- 1、大家好，公聽會我都有來，九月要拆除，市府像是在玩弄人民，居民沒有感受到能安居樂業，市長要實行政見，犧牲周圍兩千多戶居民的綠地，塞車交通等等問題都無法解決。
- 2、士林空地多，應該到別的地方開發。
- 3、應該整個公園納入整體規劃，停車問題須解決，將整體納入考量。

十、張○桂：

- 1、市府的計畫目標沒有達到，反而增加生活品質的亂度，沒有一項可以做的到，但我們也不是隨便的反對，既然要把海砂屋拆除，希望把公園變得更大，建一個立體化的公園。
- 2、另外，請看簡報第 31 頁，比較粗黑的是市場，下面是華聲公園，範圍內沒有一個綠地，只有一個小小的華聲公園，如果把公共服務設施，像圖書館跟超市全放在一起，把中間那條馬路，甚至公園的地下做部分或全部的使用，讓綠坡道一直上去到建築物的 3 樓或 4 樓。
- 3、1 至 3 樓做為公共服務的設施空間或辦公室。把基地綠地延伸到華聲公園設計為一個緩坡，結合周圍綠地，讓居民可以感謝市府的德政，若站在市府的角度看，或許中間有些困難度，但相信市府可以克服。我要立體綠化公園。

十一、于○玲：

- 1、請各位居民一起關心我們的權益，希望大家可以共同維護我們的權益。
- 2、反對高樓層、反對大量體，這是我們的意見，我個人想重申，汽車時速由 21 變 20，交通問題並沒有解決。
- 3、消防問題，不會影響消防通道，我們有疑慮，實際發生災難真的有辦法處理，請不要紙上作業，請實際舉行消防演習，讓大家可以知道能不能救災。

十二、張○真：

- 1、想請問各位官員，有人真的住在福佳里嗎，請實地了解居民的生活狀況。

- 2、這裡道路很窄，不宜蓋到 11 樓。
- 3、你們把這當作中繼住宅，說公宅是說好聽，如果你們住在這大樓裡面，每天有人搬家、你們願意嗎？你們願意住在車行來來往往的地方嗎？
- 4、另外，停車位規劃設置部分，剛有位長官說住公宅的沒有車，住公宅的人怎可能會沒有車呢？難道你們不知道小孩開的車都比父母親的好嗎？
- 5、每天早上都是塞車，停車也沒地方停，車子根本都過不去，你們應該要來這住一陣子，不能說你們想怎麼做就怎麼做，你們都想好對策才來對付我們。

十三、 陳○昱：

- 1、我代表全聯發言，將配合政府政策，考量周邊居民生活需求。
- 2、由北市府擔任實施者的華榮市場公辦都更案本公司樂見其成，並將全力配合政府政策，建請市府以民生經濟為考量重點，避免影響周邊里民的生活便利性，待程序完備完成都市更新事業計畫核定，申請拆除及建造執照，且辦理公共工程招標公告上網與營建工程相關發包作業後，係確實要執行地上物拆除工程，屆時本公司必2個月內完成搬遷及遷移作業，配合市府相關作業時程。
- 3、就本案都更人陳意見較多，現場居民表達強烈反興建，故意見收斂要較多的時間，所以本案時程恐有延宕之嫌，因此對於本公司提早搬遷恐有治安死角之虞。

十四、 周○安：

- 1、大家好，我個人不喜歡水泥都市叢林，只是蓋建物不能稱為士林再生。
- 2、士林重要的回憶都在福佳里，希望能納入整體考量，將人文歷史都綜合考量。
- 3、希望能有立體公園，整合綠地與人文還有當地歷史

十五、曾○震：

- 1、大家好!我也是東吳學生，從高雄來念書，臺北是個建築密度很高的地方，住這邊很驚訝，原來臺北還有這麼舒服，這麼安靜的社區。
- 2、對這案子我最大的期待是希望不要有量體這麼大，這麼高的建物在這邊。
- 3、社會住宅當然是很好的政策，但整個臺北市容受力已在瀕臨邊界的狀況，我們每天從中正路上學，搭公車都要提早 1 個小時，臺北市已經沒有辦法再容納更多的人口。希望不是只有針對這個社區，而是針對整個城市，建議市政府可以從更高的角度去規劃整個城市的居住環境或是建築物。期待市府能做到比我們看到的更多，有更多的調配，對這案子希望不要有這麼多的高樓，謝謝!

十六、林○程：

- 1、都更處先離開海砂屋，難怪很怕海砂屋。
- 2、希望能下情而上達，傾聽見民眾的意見，將民眾的意見真正納入後續規畫考量。
- 3、請給我們尖峰時間交通容量影響評估。
- 4、希望消防能用最高標準，並且實際舉行一場演練

5、請實現居住正義，維護居民權益。

十七、黃○大：

- 1、想了解何時有這規劃的，以後興建期間的水泥車如何進來。
- 2、都市鄉村化還是鄉村都市化，建物如此高大對後續影響極大。
- 3、周圍後續都會持續更新，人口交通都會起變化，請將周圍環境影響一起納入。
- 4、文昌橋也是海砂建物，既然華榮市場需要重建那文昌橋也要重建。

十八、張○申：

- 1、大家好，感謝大家關心這裡。其實以前這裡都是公園預定地，但後來變市場，市場做了以後又是海砂屋的問題，然後要拆掉蓋大樓做為公共住宅。
- 2、公宅的聯外道路是美崙街、華聲街，但每一條街的都沒有超過7米，那工程車、雲梯車怎麼進來，雖然剛說小型的消防車可以進來。附近有棟7樓的建築，連工程車要進來都要拆路燈才能進來，周圍交通已經很混亂，以後興建如此高量體，車子怎麼進來，後續交通消防救災等等公共安全問題都難以解決；另外，美崙街現況沒有設置人行道，整體環境不是很好。
- 3、政府都有擬好方案，你們從19樓開始降，降到現在11樓，才來面對居民，請真的納入居民意見，給我們高級立體公園，一個高級立體的生活空間。

十九、郭○忠：

大家好，請問大貨車可以進到華榮市場興建嗎？

二十、胡里長○毅：

1. 都更地區劃定有違法，將美崙街周圍劃入更新區塊，做整體規劃。
2. 劃定更新地區在民國 105 劃定為更新地區，建築物本身年代久遠有傾廢或腐朽部分才可以劃定更新單元，但原建物並沒有傾廢，只是被鑑定為海砂屋，顯然引用法條錯誤。
3. 市府本身為實施者，劃定時必須要通知當地居民，我們居民都不曉得，顯然是知法玩法。
4. 根據 703 次委員會會議紀錄，開會時市政府為實施者，但市府委員並沒有迴避，顯然違法。
5. 能否重新劃定更新單元，打通新的道路，才能真正解決交通問題。
6. 稅捐處後面的畸零地，被課地價稅，很不合理。
7. 不要只為了市長的政策，請真正請聽民眾的意見。
8. 以都市計畫法 27 條，可以專案申請都市計畫變更，推動我們整體開發，並將稅捐處納入。

二十一、陳○焦：

- 1、我們士林區是最支持柯文哲的地方，可見我們對柯市長是有所期待、有所託付的，希望今日的想法與看法柯市長可以採納。
- 2、基地周圍是一個很封閉的環境，道路也都很小，目前規劃方案又將現況複雜化，增加圖書館、市場、中繼住宅等，能否

蓋一個單純建物，不要放這麼多不同的需求，避免日後消防安全疑慮。

- 3、希望別蓋這麼高樓層，市府這樣是在跟居民搶日照，希望市長傾聽民意。

二十二、賴○宏：

1. 為何不將稅捐處一並納入，公園下方也可以有停車場。
2. 給更多公益性設施而不是公共住宅。
3. 將整體規劃一併考量，不要只為了實現政策。

二十三、張○桂：

1. 希望市府能蓋一個前瞻性的公共設施在此，成為全市的指標。
2. 這周圍交通相當不好，我從文昌路開到文林路開了三分鐘，才兩百公尺。
3. 立體公園對周邊才是真正好的，這才是真正的公辦都更，公共住宅不是居民要的，給我們要的我們才會支持市政府。

二十四、本府消防局：

- 1、有關消防車動線問題，消防局幾點說明，以十一樓高度要有 8 米乘 20 米的救災範圍，要新蓋建物都須經過都審，消防車是可以進入並且搶救。
- 2、白天跟夜間的選擇道路並不同，只要路寬符合 4 米就符合規定。

二十五、陳議員○忠（書面意見）：

1. 議員反對台北市政府只為柯市長的競選支票而到處蓋公有住宅。

2. 如果未能整合四周居民住戶一併辦理都更，對社區只會帶來住戶與車輛衝擊，並沒有貢獻。
3. 所以陳政忠議員在上個會期審查台北市政府預算時，正式提議全台北市公辦都更，要得到附近居民的同意，到議會報告同意後才可以實施。
4. 希望在積極與居民溝通，同時撤回現有規劃，優先考量附近居民權益，不要引進大量公有住宅衝擊。

二十六、更新處楊科長少瑜：

經由各位鄉親的意見並經過了幾次的討論，將原本 18 層樓的建物降到了 11 層樓，設計方案上很感謝各位居民提出了很多建議，本府會再跟大家溝通繼續努力，另有關停車位部分，原本希望可以開挖至地下 4 層，但考量大家對土壤液化顧慮，已修改設計至地下 3 層，至於是否可以將公園地下一併開挖作停車場使用，請容我們帶回去和都更中心研議可行性。

二十七、都更中心：

我們是規劃團隊，知道大家相當害怕高樓層落入袋地的狀況，交通及防災地容受力，量體有為此檢討降低，盡量維持好的環境品質，都設準則都有針對大量體要求進行評估，格柵的設計可以有效降低量體衝擊，低樓層破口為景觀樓梯，是防災使用，能將公園綠地延伸到五樓公園綠地。

二十八、簡委員裕榮：

- 1、在都更程序上，要先辦自辦公聽會，再辦聽證會，所以居民要求的聽證會是會舉行的，他是法定程序，一問一答的方式

去回應居民疑惑。

2、文林路等路口的問題的確是相當嚴峻且須解決，建議更新處擬具相關意見並在與市府內部多溝通。

陸、會議結論：

本次會議與會人員以及學者專家所提意見，本府將納入事業計畫內參考。另於都市更新審查過程中，如各位民眾還有其他意見，仍可採書面的方式向本市都市更新處表達，並做為後續審議會審查的參考，今天公聽會謝謝各位的參加。

柒、散會（下午9時10分）