

臨時動議提案：

建議將陽明山保護區變更為住宅
區議題列入本會議程

黃雍熙

背景：

台北市士林區陽明山部分保護區為民國（下同）**68**年「台北市保護區變更為住宅區開發要點」，係北市府**68.2.12.**府工二字第○一七八六及**68.12.20.**四七六二七號公告發布實施「變更台北市都市計畫保護區計畫（通盤檢討）案」中的一部分，然而當時的理由是台北市人口迅速增加，需增加住宅區面積，適逢蔣公過世，原為禁區的陽明山即被考慮劃為住宅區。因應時空變化，陽明山已成國家公園，且原變更理由（人口增加）已不復存在，按台北市民政局人口推估報告顯示，在可見的未來**30**年，人口只會減少不會增加。民國**68**年的都計計劃在今天看起來已完全不合時宜。

全區有一半面積是坡度超過**30**度的高風險區，極不適合開發為住宅區。過去臺北市政府就將「保變住地區」回復為保護區，曾有許多討論，卻未做成結論。目前台北市正在辦理都市計畫通盤檢討，為守護環境，避免開發帶來山坡地土石災害,污染水源,交通擁塞等問題。

民間團體及當地居民呼籲：全面檢討「保護區變更為住宅區地區」，並將不適合開發的地區（特別是日前最多爭議之第一，二，三類地區），回復為保護區並評估變更為自然公園。

說明：

1.目前人口成長趨勢與當初68年計劃因人口成長需增加住宅提供的預估完全相反，預估30年後台北市人口將減少50萬人，已無實質需要。

的到來，人口除了更老之外，家戶提供的支持體系也更薄弱，家庭經濟安全與老人照顧議題將更顯重要，政府、社會與家庭在照顧老人上所扮演的角色與比重，勢必要加以轉換與調整。

貳、臺北市推估結果綜合分析

一、總人口成長趨勢

本報告假設總生育率具高、中、低等 3 種生育水準，依圖 1 及表 1 所示，臺北市人口呈下降趨勢，至 138 年底人口數預估介於 198.8 萬人至 207.8 萬人。若進一步觀察未來 30 年中推估人口數下降原因，前 12 年(109 年至 120 年)以人口外移為主要下降原因，後 18 年(121 年至 138 年)則以人口自然減少為主要原因(詳圖 2)。



圖 1 臺北市總人口數

資料來源：本報告整理。

表 1 臺北市總人口概況(高、中及低推估)

項目	108 年底	118 年底	128 年底	138 年底
高推估-人口數(萬人)	264.5	243.7	226.8	207.8
(與 108 年底比較)(萬人)	-	-20.80	-37.70	-56.70
人口增加率(‰)	-8.8	-6.1	-7.8	-9.6

2. 以陽明山的條件必定是別墅或豪宅的開發以吸引高收入人口進住，開發案位於高度**500公尺**山上，遠離一般市區工作場所，交通不便，有能力來此購屋者必定是經濟優勢族群，以此當別墅的買家，一般上班族普羅大眾不但買不起也無法由此通勤上班上學，因此對於目前想要改善房價高漲平民百姓居住困難的困境毫無幫助，只會製造更多豪宅消耗各式各樣的天然及社會資源。

任六之六土地~陽明山千億金庫

陽明山自辦市地重劃區
佳六之六土地
100-1000 坪
地勢平坦·臨大馬路·未來高級別墅聚集地
銷售專線 **0250 999 999**
住友不動產
UNIQUE HOMES 42-8773-3000

陽明山藏千億金庫 神秘地主群大曝光

今年全台房市火旺，建商四處購地不手軟，北市「豪墅寶山」陽明山深藏一塊約54公頃重劃區，含金量驚人的重劃區，有2個大安森林公園大，幾乎已完成開發，道路、公園及學校預定地皆備，業界估計可蓋468棟各占地200坪的別墅莊園，商機上看1千1百多億元。

搜尋

CCIM

我的完整簡介

住友不動產

別墅

不動產

「陽明山保變住六之六」），是全台唯一的保變住自辦案。在卡關22年後，10月12日經台北市政府決議「重辦環評」，重現生機。

「屋比房屋」總經理葉國華指出，「住六之六」坐向俯瞰台北盆地景觀，具有龐大的開發價值，預估每坪土地售價約40萬至60萬元。以此開發面積54公頃約1萬6千多坪估算，扣除道路公設等回饋面積，可開發約9萬3,700多坪，以每200坪蓋一棟2億5千萬元別墅計算，土地開發別墅總銷金額約有1千1百多億元規模。

陽明山是全台最知名的豪宅別墅區，近年少有新案，今年7、8月莊頂路上「柏園山莊」兩棟中古別墅分別以2億1千萬元及一億三千萬元售出，為近期少有高總價的成交。「屋比房屋」總經理葉國華則指出，「住六之六」坐向俯瞰台北盆地景觀，具有龐大的開發價值，預估每坪土地售價約40萬至60萬元。

3. 基地緊鄰陽明山國家公園，基地平均50%左右坡度超過30度，甚至有45度以上，地質敏感度極高，這些基地面積有超過300公頃，大規模開發勢必造成嚴重土石災害，大量居民進住也給陽明山國家公園帶來鉅大生態壓力甚至直接干擾。



上、建物群集中分布。含括「住四」、「住五」、「住八」、「住二十五」等四處。

(四)第四類：基地規模均不足2公頃，區內開發已達50%以上，大部份已擬訂細部計畫。含括「住十一」、「住十一之一」、「住十二」、「住十三」、「住二十」、「住二十七」等六處。

表二、保護區變更為住宅區地區分類基本資料表

分類	編號	面積(ha)	細部計畫		平均坡度超過30%以上 地區佔全區之比例
			已擬	未擬	
第一類	住(2)	28.12		✓	54%
	住(10)	3.05	✓		68%
	住(19)	6.35		✓	74%
	住(23)	3.29		✓	74%
	住(24)	16.97		✓	81%
	住(26)	1.08	✓		64%
第二類	住(6-1)	42.95		✓	51%
	住(6-2)	58.94		✓	59%
	住(6-3)	48.09		✓	48%
	住(6-4)	46.25		✓	53%
	住(6-5)	47.59		✓	56%
	住(6-6)	54.76	✓		36% → 注意
第三類	住(21)	16.94		✓	65%
	住(4)	35.90		✓	49%
	住(5)	19.51		✓	50%
	住(8)	18.96		✓	24%
第四類	住(25)	4.2	✓		68%
	住(11)	1.45	✓		0%
	住(11-1)	0.1		✓	0%
	住(12)	0.8	✓		63%
	住(13)	1.7	✓		12%
	住(20)	1.97	✓		30%
	住(27)	1.4		✓	21%

4. 士林區由於地形困難，污水下水道接管率始終無法提高，是台北市接管率落後地區，這幾個開發案將增加**1.6**萬以上新居民，開發單位至今無法提出如何處理污水排水問題，最終所有污水都將流入內雙溪，勢必造成內雙溪士林水廠集水區大量污染，嚴重影響士林民生用水。

01:00

絹絲瀑布登山步道



在這裡搜尋



住家



景點



公園



餐廳



飯店



19°

竹蒿嶺

礦寮

松竹園

青碧

落羽松

燒庚寮

狗殷勤古道 | 尾崙水

水尾

公館地

安

永公路

太平尾

Google



探索



出發



已儲存

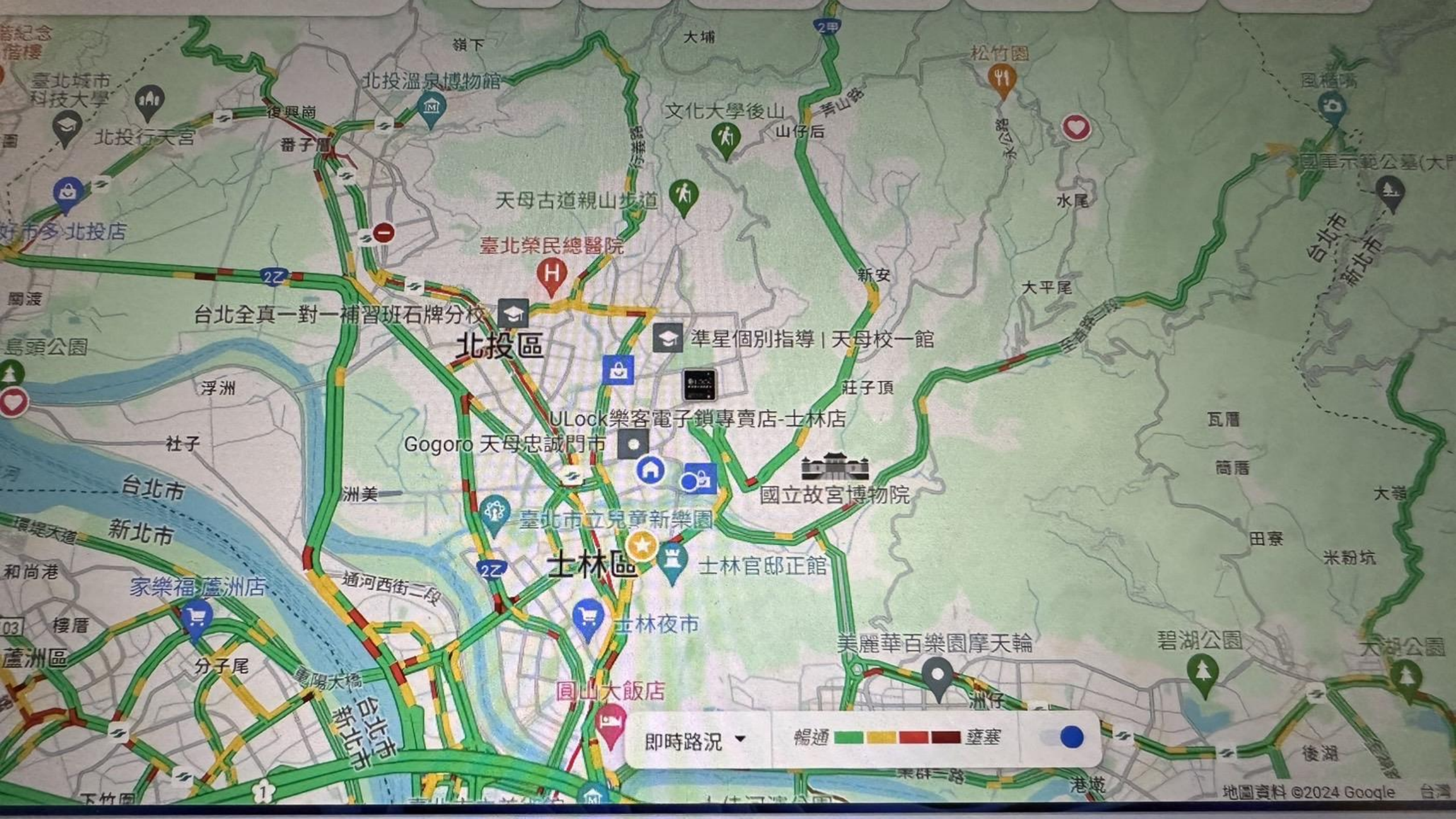


貢獻



最新動態

5. 陽明山往市區主要交通都必須通過仰德大道上下山，以現有的居民與學校交通量，已難以負荷，若開闢新的住宅區，勢必造成仰德大道尖峰期癱瘓。仰德大道山下起點復興橋周邊是士林鬧區及內湖科學園區加上目前新闢的北投士林科園區交通匯聚之地，周邊都是山區完全沒有空間可以疏散交通，目前已是尖峯瓶頸，可想像北士科完工3萬人進駐後此區癱瘓之景象，何來空間容納陽明山新增人口的交通



臺北城市
科技大學
北投行天宮

北投溫泉博物館

文化大學後山

松竹園

番子厝

天母古道親山步道

臺北榮民總醫院

山仔后

水尾

好市多北投店

台北全真一對一補習班石牌分校

北投區

準星個別指導 | 天母校一館

島頭公園

浮洲

社子

Gogoro 天母忠誠門市

U-Lock 樂客電子鎖專賣店-士林店

莊子頂

國立故宮博物院

瓦厝

筒厝

臺北市立兒童新樂園

士林區

士林官邸正館

田寮

米粉坑

家樂福 蘆洲店

通河西街二段

士林夜市

美麗華百樂園摩天輪

碧湖公園

大湖公園

分子尾

圓山大飯店

洲仔

後湖

即時路況

暢通 緩行 壅塞

綜合以上情況分析及各團體與當地居民意見，建議本會將此案列入正式議題，重新檢討當初由保護區改編為住宅區之決策，在人口萎縮又面臨氣候變遷之兩極端趨勢下，是否應恢復保護區編定以維護環境的安全，士林區民生用水品質，交通流量管控及陽明山國家公園之生態穩定。

謝謝

黃雍熙