

## 臺北市都市計畫委員會第 692 次委員會議紀錄

時間：中華民國 105 年 7 月 29 日（星期五）上午 9 時 30 分

地點：市政大樓 8 樓西南區本會委員會議室

主席：林兼主任委員欽榮

彙整：蔡立睿

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

案件一覽表：

### 壹、報告事項

檢討本市劃定更新地區標準作業流程

### 貳、審議事項

- 一、「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」及「擬定臺北市士林社子島地區細部計畫案」
- 二、變更臺北市內湖區文德段二小段 369-2 地號等 67 筆土地第三種住宅區為第三種住宅區（特）細部計畫案

### 壹、報告事項

案名：檢討本市劃定更新地區標準作業流程

報告單位：臺北市都市更新處

說明：

#### 一、辦理緣由：

有關檢討「本市劃定更新地區標準作業程序」係依本市都市計畫委員會 104 年 7 月 23 日第 673 次之報告事項：「為『劃定臺北市南港區玉成段四小段 303 地號等 6 筆土地為更新地區』一案，退請市府併本市更新地區劃定標準作業程序進行檢討」。其決議：「更新地區劃定範圍應充分考量

及兼顧地區發展趨勢及未來所扮演之功能定位。本案劃定更新地區不符此一期待，同意退請市府併本市更新地區劃定標準作業程序進行檢討，並請都市發展局於 2 至 3 個月內完成本市更新地區劃定之標準作業程序，以利後續審議」。

二、本案市府依前開決議於 105 年 7 月 12 日以府授都新字第 10531278300 號函送資料提會報告。

**決議：**本案洽悉備查。

## 貳、審議事項

### 審議事項一

案名：「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」及「擬定臺北市士林社子島地區細部計畫案」

說明：

一、申請單位：臺北市政府

二、法令依據：

(一) 主要計畫：都市計畫法第 27 條第 1 項第 2、4 款

(二) 細部計畫：都市計畫法第 22 條

三、計畫緣起：

社子島位於基隆河、淡水河交會地區，延平北路七段、八段、九段一帶，該地區於民國 59 年主要計畫內劃設為限制發展區，並規範須配合防洪建設始得建築。市府陸續配合防洪規劃進行都市計畫變更及擬定作業，並於 100 年 6 月 8 日在符合行政院核定之「臺北地區（社子島地區及五股地區）防洪計畫修正報告」下，公告實施「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」。惟該案 103 年 3

月 28 日提送北市環評委員會審議，因填土多、時程長且環評審議爭議多，致使計畫難以繼續執行。

市府爰於 104 年 6 月 27 日舉辦「社子島戶外開講」聽取民眾意見，更分別設置在地工作站及專案辦公室，用以蒐取民意跟統籌計畫案進程，期間已召開 16 場地區說明會及 3 次都市計畫座談會，進行地區民眾及專家學者之溝通，並以五項基準一致(包含區段徵收原地主負擔比率一致、原地改建地主應負擔回饋原則一致、200 年防洪標準一致、分期分區開發一致及特別安置計畫一致)提出「運河社子島」、「生態社子島」、「咱ㄟ社子島」三個社子島開發方向，並於 105 年 2 月 27、28 日進行 i-Voting 作業，市府爰以投票選出的「生態社子島」作為開發方向基礎，據以修訂完成都市計畫，依程序提請本會審議。

四、計畫內容：詳公展計畫書

五、公開展覽：本案市府自 105 年 6 月 18 日起至 105 年 7 月 17 日止公開展覽 30 天，並以 105 年 6 月 17 日府都規字第 10534659303 號函送到會。

六、公民或團體陳情意見：計 23 件。

**決議**：本案請依以下幾項議題及委員發言意見、民意代表與民眾陳情訴求重點重新整理後予以具體回應，再提會審議。

- 一、本案涉及法律的議題，請市府發展局主動洽環保局、法務局提供有關本案在法理方面的意見，如社子島地區多年來的禁建是否因此形成賠償的要件？
- 二、市府都市發展局針對中華民國專業者都市改革組織所提意見，有關台北市綜合發展計畫之人口議題以及更細膩的鄰里文化、鄰里公園的調整等，均應詳細研析後具

體回應。

- 三、都市發展局在後續亦應明確表明本案主要計畫前業已通過在案，因係環境影響評估在 103 年送環保局審查無法獲致核准，故由市府重擬細部計畫併同變更主要計畫之緣由，並同步申明調整後之方案相較於 91 年所規劃的總樓地板面積是調降的。
- 四、本案涉及公共工程拆遷補償法規，雖非都委會職權，但仍應更具體的說明清楚，例如房型可否有彈性、特殊案例在行政裁量權下得否提高補償等，請再予以研擬其可行性。
- 五、本案長年所作生態調查計畫應再予以補強展現，讓與會委員更清楚了解。另計畫中所規劃留設中央生態公園主要係作調洪功能，非為觀光遊憩之遊艇所佈設，此項亦應明確表達與澄清。

## 民意代表及委員發言摘要

### 陳前議員碧峰

1. 請市府重視社子島計畫一門牌多戶的安置問題，依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例規定，可配得專案住宅的戶數上限仍為兩戶，請市府要說明確。
2. 市府說明 77 年 8 月 1 日之前的建物有資格配得專案住宅，但 77 年 8 月 1 日之後的建物，至少有三分之一以上的住戶該如何處理？社子島 80% 居民都是長居於此的原住戶，無法獲得安置，住戶當然會反對。
3. 社子島早年並沒有被規劃為滯洪區，而是因為當時是農業區，且居住人口少，基於經濟效益考量，因此沒有築堤，因此當時建議緩築堤防。依近年颱風洪水紀錄，社子島對於防洪並無影響，白白浪費 46 年可以開發的機會，因此，對於社子島的原住戶拆遷安置，應專案處理。據了解，高雄市政府對於紅毛港拆遷安置，對有居住事實的原住居民是以

專案處理，建議市府對於社子島原住戶的拆遷安置，能參考高雄市做法。

4. 社子島是新開發區，希望市府多考量綠能，且社子島民俗文化保存得相當完整，市府也應該要將這些文化資產保存維護下來。
5. 市府規劃於社子島中央開闢運河，除了滯洪也將有遊艇進出，但河口太窄則遊艇進出不便，太寬又影響防洪牆安全性，建議市府規劃時要審慎，且應該要併同考量河道淤積問題，淡水河過去河道深度有 16 公尺，近年只剩下 4 公尺，市府應予疏濬，淤土處理可回填他地，像關渡平原地勢較低，也可作為回填基地。
6. 請市府考量於社子島設置完全中學，另外有關老人婦幼的照顧中心也應該一併規劃。

### 王議員威中

1. 社子島過去作為大台北地區滯洪區，維繫大台北地區防洪安全，成就了高房地價的發展，而社子島卻也因此禁建了 46 年。基於這樣特殊的歷史發展背景，建議市府應該專案處理拆遷安置，對原住戶有更多的照顧。
2. 雖然各局處很用心在回應居民的意見，感覺卻又有點像大雜燴，舉例來說，交通規劃上提到要共享車輛、要作電動車、綠色運輸等等，只是社子島未來整個規劃型態以及在台北市的地理位置，是必須極度仰賴聯外通勤的交通，如何可以支撐起所謂的共享車輛理念？又以社子島全部 2 到 3 萬人口數又何須有電動車的設置需求？整件事情以小觀大，很多細節是否已想清楚，是個人比較擔憂的。

### 汪議員志冰

雖然市府須遵守依法行政原則，也經過多次溝通，但希望在可容許的原則之下，在居民最關心的安置問題以及個人權益的部分，能夠有彈性的調整。

### 何議員志偉(楊順宇代)

1. 希望委員在審查社子島開發案時能夠認知到，社子島開發案並非以傳統建商為主導的開發，而是政府為主導的開發，是政府長期禁建及防洪的措施下的開發案。
2. 希望委員能優先考量居民安置的權益及拆遷補償的權益，以降低未來開發的阻力，讓開發案能順利進行。

### 陳議員慈慧(謝梅華代)

1. 合法跟合宜是兩回事，面對社子島的開發，中繼住宅、工作跟孩子的就學學區等，都是問題，開發案對市府來說是依法行政，但對社子島居民卻是一輩子的問題，社子島開發案應該以社子島人為主題。可是從剛剛的開發說明來看，市民住宅一共有 4500 戶，我們現在的實際戶數有 4090 戶，但是就我們跟市政府建管處調出來的，原本是 77 年的房子但是被修建之後，卻沒辦法取得安置住宅資格的狀況一共有 3006 戶，也就是有三分之一的居民在未來的開發的時候，他只能領 39 萬走人，那我們的開發就是要讓更多的社子島居民成為遊民嗎？可是在這 4500 戶裡面，我們實際的戶數就只有 4090 戶，明明安置戶數是夠的。北科的案子裡，有幾乎三分之二的人被迫跟家裡的人分開居住，這樣的結果也會令我們害怕。
2. 另外，到底是居住的事實重要，還是分開設籍重要。我們因為阿公在，我們廚房不能分開，是輪流煮飯的，可是市府在規劃安置住宅資格時，用進步的模式想像一個家庭應該是要有獨立的廚房、衛浴實在不合理。所以這種實際的問題，到底是居住的事實重要，還是說像投資客去買房子有設籍重要？社子島的開發，我們有更多人又要流浪。
3. 另外專案住宅的區位，被放在基隆河的這一端，規劃 4200 戶，一戶 4 人的話就有 20000 人，那 20000 戶我們是預估 30000 人，所以有 20000 戶是擠在這個地方，然後 10000

戶是住在淡水河這一側，那感覺好像我們社子島人跟台北市的未來進駐新生人分成兩個地方，然後國小規劃的區位也是離安置住宅那麼遠？卻離產業區這麼近？為什麼聚落必須要集中在一起？為什麼不能就原來的樣子？如果只是因為填土及工程施工方便，有差那一兩年嗎？

4. 另外關於中繼住宅，就我知道北科那裡也只有 190 戶，我們這裡有 4090 戶怎麼去抽籤呢？期待高舉居住正義的白色政府的柯市府能夠幫我們。

#### **林兼主任委員欽榮：**

1. 本案審議的流程，將先就陳情意見詳細整理歸納，有些並非本委員會職權的部分，如涉及賠償、是否新訂自治條例等等，應予以分列出來，另外如環評的法制化也要予以整理說明。
2. 民眾發言部分目前為止，正反意見都有，且過程尚稱平順，特別感謝本委員會先前就本案已經進行過三次都市計畫座談、兩次提大會研議進行檢視與溝通。接續請與會委員先表達簡要的看法和提醒後續要整理的資料，以便下次會議再詳細、逐項的討論，以利於意見的整合及法令的釐清。
3. 有關居住權益上的保障，戶數的整理等，期勉市府團隊要詳細說明，如專案住宅戶數，以及目前有屋無地、無屋無地的戶數有多少？如何安置？可動用的社會福利措施等等均應清楚地陳述。甚且如民眾所陳浮覆地等問題，雖非本委員會權責，也請土地開發總隊能預為研擬、清楚的界定。

#### **張委員勝雄**

1. 許多大型公共建設都有當時發展的時空背景，捷運局之前在 91 年時提出社子島輕軌的規劃，應也是配合當時社子島的開發計畫，而現在的計畫與當時規劃應已不同，但當時配合的交通計畫卻仍一再被提起，故捷運局應再針對當時規劃輕軌的背景作說明。

2. 本案初期已建設完成的公共運輸廊道，規劃作為公車專用道的使用，已可符合目前全區交通運輸主幹線的需要。至於「捷運或輕軌等將視未來運量需求調整使用方案」此類專業文字建議刪除，避免誤導民眾。
3. 本案已規劃許多內部優質的步道系統，南北向的空橋系統連結的必要性也應提出適當說明。
4. 國中與國小的區位，應可做適當的對調，雖短期為配合福安國中的改建，故將該處規劃為國中用地，但國小用地的區位應規劃於住宅區中心處，國中用地可相對稍遠，故長期規劃建議將此兩學校用地對調。

### 林委員盛豐

1. 陳情民眾所述意見有許多類似之處，如其被禁建多年，故希望市府立特別法多給予照顧，另陳情內容亦包括一些戶口、廁所、廚房等計算問題。市府是否有可能釐清真正的既有住戶、或是單戶、多戶等情形，抑或市府已有相當的掌握？雖此應該非屬都委會權責，但是否可不僅限於幾項簡單的規定，而是真正去了解實情。
2. 另陳情人專業者都市改革組織康旻杰先生提到一個重要的議題，即本案幾乎等同於小規模的新市鎮開發，而其所提到的淡海新市鎮案例確實值得我們參考，亦即整個基礎設施的投資及回收情況應有更細緻的預估，以過去的數據經驗作為借鏡，較不至於過度投資導致自償性不足之財務問題。

### 彭委員建文

1. 剛才陳情發言的民眾提到社子島被禁建了46年，有一個問題要釐清的是，被禁建的原因為何？是社子島本身土地容易受到洪水災害，基於安全理由被禁建？還是本身土地條件可以開發，但因扮演幫整個台北市防洪的角色而犧牲開發權益？此課題必須要做完整客觀的釐清，補償的部分才能



客觀釐清。

2. 我認為市府團隊在這段時間非常努力，而且有進步，前幾次討論的重點是開發強度的問題，訴求較高強度的開發，但現在已有些共識，雖然朝向生態社子島規劃未得到全體居民的認同，但算是較合適的開發方向。雖然在細部規劃上還有調整的空間，但大的架構是有共識的。建議在民眾所訴求的細節上，仔細檢視是否還有調整的空間，否則應給予合理的說明，清楚告訴他們政府方案的考量因素與抉擇。
3. 本案民眾陳情最主要的問題在於拆遷補償的部分，尤其是在發還抵價地比例有沒有可能再更高？這需要更精細的財務試算，目前的試算應該是收支平衡，支出 799 億，收入約 800 億，所以抵價地 40%剛好是收支平衡的點。不過，目前看到的財務試算是比較粗略的，因此希望未來財務試算上能有更充足說明，讓民眾覺得政府並不是從抵價地中獲利，政府的重點是在安置與改善整體環境，不是以賺錢開發獲利的角度來處理抵價地的問題。
4. 陳情編號第五號李先生所提到，他有空地但守法未建築，造成現況為有地無屋的現象，不在規範「現住戶」的定義中，因此在補償方案中無法選擇被安置。這個部份本人之前就有提過是否能放寬其規定，例如持有建地且 77 年 8 月 1 號後沒有買賣交易移轉行為上可與投資客明顯區別，只因遵守政府限建規定而未建築，希望能保障其合法權益，否則其權益可能連 77 年 8 月 1 號所規定的「不合法但屬於列管違建的部分」都不如，這個部份希望能有合理的調整空間。
5. 有關安置住宅的部分，在房型的規劃上是否能更有彈性一點，因為民眾反映有親友共住的需求，如果房型太過制式化的話，可能對於聚落文化與家庭共居會有影響，這個部份希望能夠多加考量，在一定的比例上能夠選擇和調整。

6. 剛才有位民眾提到希望能有小型鄰里公園的設置，讓居住環境不只有大型的中央公園，也有小型的鄰里公園，希望市府也能予以考量。

### 陳委員亮全

1. 肯定市府團隊的努力，現在很多是談一致性的原則，但跟居民想知道的個案性、細緻性的訊息，以及與居民的想像有一定程度上的落差，希望說明上能再加以補充，把多元意見進行整合歸類。都市計畫雖不必要規範太細，但居民仍然很擔心自身的問題，這時該如何去回應，市府團隊需要再思考。例如本案以區段徵收方式整體開發，但是否有考量到原來社區內部的脈絡與歷史等等，當然這非常困難，如何去回應是未來應該思考的方向。
2. 有關安置問題，雖然目前已有所謂多樣性，但多樣性對居民來說並沒有感受到，因此希望有更具體的說明方式，讓民眾能感覺到彈性配置及設計，而不是那麼死的東西，這樣就能解決一些民眾的問題。當然這並不屬於都市計畫的範圍，但細緻的說明仍應該要有，因為有很多民眾是聽不懂這些原則。
3. 本會審議本案並不是要市府全盤接受居民的意見，但要完整、容易了解地回應居民的問題，否則開發案的想法會誤導民眾。例如中間那個運河，民眾的說法變成遊艇碼頭，這並不是其設計原意，但造成了居民的誤解，因此論述及說明需要再細緻化，要不然居民會認為這邊變成遊艇碼頭，我們當然能夠想像居民的想法，但細緻的回應很重要。
4. 本案是否能有專案小組的討論，如此流程能夠更加細緻，雖然本案已經比以前進步，但仍然有改進的空間。

### 陳委員良治

居民提出很多拆遷補償的問題，但非都市計畫可處理，而從都市計畫的角度來看，此規劃有很多問題需要被釐清：

1. 從事這麼大規模的開發、引進這麼多的人口，那麼，人口從哪來？且此地增加人口的具體條件是什麼？
2. 市府很努力地去回應，但是不具有說服力，舉個例子：這邊將會增加兩萬多人，結果回應方式是說如此一來可以提高居住生活品質。假如照此說法，全台灣都市計畫的標準都可以放寬，所以，不該給予如此回應。
3. 針對生態條件、環境條件以及防災的部分要認真回應，畢竟這是處在一個生態的敏感地，在進行這麼大規模的開發同時，需要有非常充分的理由，本次市府給予的回應還不具有說服力。
4. 此地將來會發展成產業以及科技園區，但是台北的科技園區那麼多，包括提到的北投士林科技園區，目前廠商的進駐情況如何？以及現在有很多的產業用地釋出，到時會有哪些廠商進駐投資？因為不可能土地先行開發好，再待廠商進行投資。
5. 區段徵收財務是如何估算出來的？開發完後是否會成為市政府的財務負擔讓人堪慮，儘管台北市相對有比較好的條件，但是台灣仍有太多區段徵收不是那麼成功的例子，所以是否提供財務估算方式。
6. 有關弱勢居民的生計問題？居民多半是從事一、二級產業，除了將居民妥善安置外，還要考慮弱勢居民未來的生計問題。
7. 會議是否能採用專案小組的形式召開？此專案有太多細節待討論，不適合以大會的模式進行溝通，專案小組較能多次開會、密集溝通、交流以及討論。

## 郭委員城孟

1. 在地居民提出的問題都是有關分配以及補償方面，但是市府所提出的補償和在地居民所想像的好像是沒有關係的，

因此溝通方面有待加強。

2. 有關社子島的在地人文，特別是土地公文化的部分，在這樣的規劃下，未來是否能予保留？建議能否邀請 ours 加入此案，如此便能有一個團體協助進行溝通，城鄉所也應該較理解，因為 Ours 這些組織本就是在社區經營方面力道非常強的團體。
3. 台北市是盆地且緯度較低，照理來說台北應該會出現 40 度的高溫，但是卻只有 38 度的原因是，台北的北、東、南側皆有森林，加上淡水河、基隆河進行調節，因此從宏觀角度來看，綠跟水都很重要，不僅是景觀，而已是維生系統的一環。但是目前規劃都是住宅區，只有中央有綠地，沒有鄰里公園，所以水跟綠要如何配置希望市府要納入考量。

## 審議事項二

案名：變更臺北市內湖區文德段二小段 369-2 地號等 67 筆土地第三種住宅區為第三種住宅區（特）細部計畫案

說明：

- 一、申請單位：臺北市都市更新處
- 二、辦理單位：臺北市政府
- 三、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款
- 四、計畫緣起：

本計畫範圍鄰近捷運內湖線文德站以及內湖科技園區，惟計畫範圍內建物現況老舊窳陋，多逾 30 年以上，未能與鄰近地區發展配合，為促進土地有效再開發利用，經市府 100.6.23 以府都新字第 10001419800 號函核准「變更劃定臺北市內湖區文德段二小段 369-2 地號等 61 筆土

地為同小段 369-2 地號等 67 筆土地更新單元」。惟因現況使用容積高，且受現行土地使用管制、都市更新獎勵機制等限制，改建誘因不足，無法提高整體更新意願，造成開發案延宕與窒礙難行。

本計畫範圍前經市府檢討符合 104.1.20 府都新字第 10332448100 號公告「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫『行動計畫一：以都市計畫專案變更方式協助更新重建』」之條件，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款，辦理本次都市計畫變更。

- 五、計畫內容：詳公展計畫書圖及提會修正計畫書圖。
- 六、公開展覽：本案市府自 104 年 4 月 13 日起至 104 年 5 月 12 日止公開展覽 30 天，並以 104 年 4 月 13 日府都規字第 10431775403 號函送到會。
- 七、本案審議期間，市府於 104 年 6 月 11 日第 671 次委員會議針對「『修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫』都市計畫變更案件審議程序及重點」提會報告，並洽悉備查在案。
- 八、市府依前述委員會議報告決議內容，先提經都市更新及爭議處理審議會幹事會，及都市設計及土地使用開發許可審議委員會進行預審，就本案提供容積獎勵推薦值。嗣於 105.7.4 以府都規字第 10535112500 號函送修正對照表、修正完成計畫書圖以及審議文件摘要。
- 九、公民或團體陳情意見：1 件。

#### **決議：**

本委員會尊重申請市府「修訂臺北市老舊中低層建築辦理都市更新擴大協助專案計畫-行動計畫一：以都市計畫專案變更方式協助更新重建」之權益以及市府行政計畫之延續性，請

都市更新處主動協助本案申請人，針對環境貢獻度部分予以加強說明基地建築設計融入水與綠系統之總體規劃方式，並就都更幹事會與都設委員會對本案容積推薦值之分析與理由等內容，再予以充分準備後，提下次會議審議，俾供本委員會作為審定容積獎勵上限之參考。

## 參、散會(13:20)

臺北市都市計畫委員會會議簽到表

會議名稱：臺北市都市計畫委員會第692次委員會議 時間：105年7月29日(五)上午9時30分 地點：市政大樓8樓西南區委員會會議室 主席：林兼主任委員欽榮 <u>林欽榮</u> 紀錄彙整： <u>林</u>			
委員	簽名	委員	簽名
蘇兼副主任委員麗瓊	(請假)	黃委員世孟	
王委員秀娟	(請假)	黃委員台生	(請假)
林委員盛豐	<u>林盛豐</u>	焦委員國安	(請假)
林委員靜娟	(請假)	彭委員建文	<u>彭建文</u>
陳委員亮全	<u>陳亮全</u>	彭委員振聲	<u>彭振聲</u>
陳委員良治	<u>陳良治</u>	陳委員志銘	<u>陳志銘</u>
郭委員城孟	<u>郭城孟</u>	李委員得全	<u>李得全</u>
郭委員瓊瑩	(請假)	林委員崇傑	<u>林崇傑</u>
張委員勝雄	<u>張勝雄</u>	張委員智揚	<u>張智揚</u>
		劉委員銘龍	<u>劉銘龍</u>

列席單位	姓名	列席單位	姓名
都市發展局	<u>謝世平</u>	財政局	
	<u>謝秀娟</u> <u>葉家源</u>	交通局	<u>黃惠如</u>
產業發展局	<u>許佳峰</u>	地政局	<u>吳立民</u>
工務局	<u>張凱安</u>	環保局	<u>張明宏</u>
捷運局	<u>王冠惠</u>	文化局	<u>賴淑雯</u>
教育局	<u>洪哲義</u>	都更處	<u>張立立</u> <u>楊幼梅</u> <u>江秋伶</u>
建管處	<u>葉人豪</u>	公煙處	<u>謝正德</u> <u>代</u>
新工處	<u>歐陽品治</u>	政風處	<u>林又萍</u> <u>代</u>
水利處	<u>陳子仁</u>	國有財產署 北區分署	(請假)
民意代表	<u>何三傳</u> <u>張世化</u> <u>陳瑞峰</u> <u>林瑞園</u> <u>特助 林振廷</u> <u>王成中</u>	本會	<u>劉齊玲</u> <u>謝玉瓊</u> <u>張育佳</u> <u>謝瑞恩</u> <u>王世國</u> <u>蔡總政</u> <u>曹蔚斌</u>