

台北市都市計畫委員會第三八六次委員會議第二次續會會議紀錄

時 間：中華民國八十年二月五日下午二時卅分

地 點：市府簡報室

出席（列）席：詳如簽到表

主 席：市長兼主任委員

紀錄：章枝正立言

討論事項三

案名：擬（修）訂社子島地區主要計畫案。

說明：

一、本計畫係以79年9月4日府工二字第七九〇五四四六四號函送到會，並自79年9月起公展卅天。

二、本案之計畫目標如下：

（一）配合社子堤外地區低度築堤保護計畫，促成本地區之適度開發，以增地利。

(一) 以維護自然生態，兼顧防洪計畫，合理規劃土地使用。

(二) 配合本地區獨特之自然環境區位，容納遊憩活動與多種使用，塑造具有特殊風貌之地區。

(四) 配合開渡平原都會公園規劃，達成一觀光遊憩系統，吸引國內外遊客。

三、本會市府曾於78年12月間函送到會，並自78.12.8起公開展覽卅天，公展期間，本會收到公民或團體提出陳情意見計七件；嗣經市府以79.2.21府工二字第七九〇一〇二九六號函致本會表示：「為使計畫更臻週詳及更符合居民意願，本計畫業經本府准予撤回，公展期間公民或團體陳情意見資料，請一併送府參考。」經提本會79.2.28第三七九次委員會議臨時動議審決如下：「擬（修）訂社子島地區主要計畫案」同意退回研修，再重新依法定程序辦理」。

四、本案此次公展期間，本會計收到公民或團體陳情意見廿六件，經彙整合併為十三件；公展完畢，逾期提出計四件。

五、業經提本會80.1.4第三八五次委員會議續會審議決議如左：

「原則同意規劃方向，為詳加審查，請作業單位提出規劃分析報告，提下次委員會議審議，其內容應涵括以下資料：

(一)土地使用面積比例分析、各使用區使用項目分析。

(二)對鄰近地區（自然公園、紅樹林）衝擊影響分析。

(三)交通計畫、堤防觀水計畫。」

六、再經提本會80.1.18第三八六次委員會議審議決議如左：

「請都市計畫處就委員發言及下列各點補充資料，提會討論。

(一)交通計畫：各土地使用分區旅次的產生與分派的分析資料、停車供需分析資料、主要道路寬度是否可滿足預估之交通量。

(二)引進活動量與規模分析以及土地使用分區管制（建蔽率、容積率）是否應予規定。又遊樂區地區內是否應保留其百分比之綠覆地及開放空間，亦宜有管制規定。

(三)本區仍具洩洪功能，洪泛時如何處理及解決後續問題。

(四)開發方式的初步構想：

1. 娛樂遊樂區之最小開發規模。

2. 區段徵收配地問題之處理。

3. 娛樂、遊樂區如何整體開發，開發的主體為何？是否有強有力的執行措施。

4. 分期分區計畫，實施的期限與策略。

(五) 本案已與民衆充分溝通，目前計畫內容是否已有接受公展期間二十餘件陳情意見。

決議：

一、本案原則通過。

二、公民或團體陳情意見之決議詳如附件綜埋表。

附帶決議：有關將來引進活動之種類、活動量、最小規模與區位配置、防洪措施包括全區建築物挑高建築高度，娛樂區、遊樂區整體規劃設計及開發方式、分期分區建設計畫、交通系統計畫包括島端道路、停車場、車行人行動綫等規劃、住宅區與娛樂區之區隔、及遊艇碼頭設置等，請作業單位深入研究，提出詳細規劃分析報告，並納入細部計畫內依法定程序送本會審議。

公民或團體對修訂社子島地區主要計畫案所提意見綜理表

陳情人	陳情 (建議)	理由	建議辦法	審查小組	委員會決議	備註
早雲川	<p>一、陳情位置：士林區中洲段856地號(位堤防邊)。</p> <p>二、陳情理由：</p> <p>(一)淡水河北基隆河寬應更具發展潛力。</p> <p>(二)堤防為民國59年7月以前建造者，今二十年後技術進步，必能克服許多問題，因此堤防外之土地應可納入區段徵收範圍。</p>	<p>一、陳情位置：士林區中洲段1718192023242526272830313233353637地號(位堤防邊)。</p> <p>二、陳情理由：</p> <p>(一)堤防為民國59年7月以前建造者，今二十年後技術進步，必能克服許多問題，因此堤防外之土地應可納入區段徵收範圍。</p> <p>(二)淡水河北基隆河寬應更具發展潛力。</p>	<p>一、請撤銷上開土地為遊樂區及停車場用地計畫案。</p>	<p>審查小組意見</p>	<p>堤綫已核定公告，堤防外行水區土地無法納入區段徵收範圍，所提意見，無法採納。</p>	79-2237
海軍第一中學	<p>一、陳情位置：士林區中洲段1718192023242526272830313233353637地號(位堤防邊)。</p> <p>二、陳情理由：</p> <p>(一)堤防為民國59年7月以前建造者，今二十年後技術進步，必能克服許多問題，因此堤防外之土地應可納入區段徵收範圍。</p> <p>(二)淡水河北基隆河寬應更具發展潛力。</p>	<p>一、陳情位置：士林區中洲段1718192023242526272830313233353637地號(位堤防邊)。</p> <p>二、陳情理由：</p> <p>(一)堤防為民國59年7月以前建造者，今二十年後技術進步，必能克服許多問題，因此堤防外之土地應可納入區段徵收範圍。</p> <p>(二)淡水河北基隆河寬應更具發展潛力。</p>	<p>一、請撤銷上開土地為遊樂區及停車場用地計畫案。</p>	<p>審查小組意見</p>	<p>為維學校兩側私有地主權益，學校範圍仍依現有使用範圍劃定，所提意見，無法採納。</p>	79-2279

<p>陳士禮 陳煥洪</p>	<p>傅坤榮</p>	<p>徐榮新</p>	
<p>一、陳情位置：士林區富安段二小段 46 50 51 49 地號土地。</p>	<p>陳情位置：士林區富安段壹小段213 地號（士林區延平北路七段10弄一 四五巷18號）。</p>	<p>一、陳情位置：士林區富安段二小段 393、394 地號。 二、陳情理由：富安國小對面為一個 百年的住宅群，欲將福安國中遷 至此地甚為不當。</p>	<p>三六八平方公尺，已不符專科學 校校地最低標準。 三、上開土地為本校財團法人所有。 四、為求本校校區之完整，並請將現 海尊停車場南側之土地（沿停車 場邊綫沿伸下來至道路止）與現 海尊外操場西側之土地變更為本 校用地。 五、未來土地購買將由本校負責協議 地主辦理。</p>
	<p>請將遊樂區規劃 為住三之住宅區</p>	<p>請將福安國中設 置於農地、空地 或中國海尊邊。</p>	<p>二、建議現海尊停 車場南側土地 和外操場西側 土地規劃為本 校用地。</p>
<p>本路段預留將來 架橋至台北縣之</p>	<p>依行政院核示本地區 以容納現有及人口，採 低密度保護，不宜再 增加住宅區面積或提 高建築強度。所提意 見無法採納。</p>	<p>擬劃設國中用地 位置適中，便於 住宅區學童就學 。所提意見，無 法採納。</p>	
	<p>79-2418 (逾期)</p>	<p>79-2353 (逾期)</p>	

陳周市
陳士仁

二、陳情理由：

(一) 臨近四周已有堤道，且此地狹小，道路勿需太寬。

(二) 娛樂區區位不佳，若與住宅區位互調將可配合鄰近景觀（開渡大橋、觀音山）益顯光采。

(一) 請縮小道路寬度。

(二) 請採用娛樂區在島尾，住宅區在島前端。

6. 洪李阿春等41人

一、福安國中創設方七、八年，學校建築、設備均佳，為何要廢除它再擇地興建，浪費公帑。

請保有原國中校址勿遷移。

二、依現有學生居住分佈情形亦不應規劃至本地區。

三、本地區空地多、地方廣，為何只選定我富洲里第六鄰舊住戶的地？

7. 周唐夏子

一、陳情位置：士林區溪州底小段206號地附近河川公地（陽明山聯合煤氣分裝場有限公司）。

請將上開土地劃為「液化石油氣專業區」。

二、上開土地本公司向市府租用迄今將屆二十年，其間不斷投入大量資金擴充設備，至今每月供應台北市約二十萬用戶日常所需之液

空間，所提意見，無法採納。

為配合現有聚落規劃為住宅區，所提意見，無法採納。

原國中校址附近規劃為娛樂區，原則上無居住人口，國中已無保留原址之必要。所提意見，無法採納。

建議使用項目不合本計畫規劃目標，且有碰觸所提意見，無法採納。

79-2275

79-2222

79-2297 2298
2299 2300

陳碧峰
等
1076
葉施翎人

三、液化石油氣，未曾間斷。
需品，其分裝場所自宜設於偏僻
人稀之處，而本公司現址正符合
上項要求。

- 一、為利本區高度發展。
- 二、為節省53公頃土地參與分配而不
與民爭地，並提高本島自然景觀
與安全。
- 三、為維護原住民之權益。
- 四、為求公平開發本島。
- 五、請依「台北市土地使用分區管制
規則」府法三字第〇九三三九號
令規則辦理。
- 六、請依都市計畫法第42條辦理公共
設施。
- 七、為利本區高度利用土地。
- 八、為謀本島開發後原住民與農民之
生計。
- 九、為謀本島未來之前程。
- 十、為求公平合理之分配。

- 一、請經濟部水利
司水資會對本
島「滯洪功能
」重新評估，
撤銷「滯洪區
」名義。
- 二、堤綫請維持原
舊址以R、C結構
建築，並全面
填土至六米高。
- 三、請維持原住民
之原住屋，並
請妥善處理拆
遷戶及有屋無
土地或無屋之
原住民。
- 四、請將私立中國

本地區滯洪功能
係經中央核定之
台北地區防洪計
畫。所提意見，
無法採納。

堤綫已經公告，且
為數設親水堤防，
並維滯洪功能之需
，所提意見，無法
採納。
留供市府作業單
位參考。

留供工務局、地

海專併入開發案中。

五、請依上列規則

辦理：遊樂區

建蔽率20%，

容積率60%，

娛樂區建蔽率

80%，容積率

800%。

六、公有土地二七

·八八公頃請

優先予公共設

施用地。

七、請將住二更訂

為住四。

八、請妥善輔導原

住民與農民轉

業之問題。

九、請重新規劃評

估本島未來之

都市機能。

十、請將地價先做

合理考量及調

政處參考。

為避免加大洪災之風險，宜降低本地區土地之承載，所提意見，無法採納。

本地區公有土地多為河川浮覆地，無法規劃公共設施，所提意見，無法採納。
同編號4。

請市府建設局參考。

本案已考量容納現有
人口及土地有效利用，
並兼顧都會功能，
所提意見已有考量。
請地政處參考。

<p>10. 陳煜平</p>	<p>一、於有限土地中開闢休閒區是否得</p>	<p>一、請將有限土地</p>	<p>本地區住宅區係以</p>	<p>19-2336</p>
<p>等 147 人</p>	<p>一、為維護居民的權益。 二、本島整體開發案土地有效使用率為六〇・〇五%，其中有二七・八八公頃，相對地發還比率應可提高。 三、娛樂區、遊樂區之流動人口很多，建蔽率、容積率太低。 四、公平開發本島。 五、為有效利用土地。</p>	<p>整。 士、堤防用地應得參加分配。 一、請先建後拆，從優賠償，並依建築成本配售國宅。 二、連建戶拆遷時應視同合法建築，從優賠償。 三、請提高發還比率至55%。 四、請提高娛樂區、遊樂區之容積率及建蔽率。 五、私立中國海專校地應共同參與開發。 六、請將住二提高為住四。</p>	<p>請工務局、地政處參考。 請工務局、地政處參考。 請工務局參考。 請地政處參考。 為避免加大洪災之風險，宜降低本地區土地之承載，所提意見，無法採納，留供工務局、地政處參考。 同編號4。</p>	

曾添財
賴文來
郭百川
王炳煌

當？

二、經過幾十年的禁建，原住民權益

損失極大，請拿出具體補償。

三、娛樂區內之建蔽率、容積率太低。

四、為何基隆河的堤綫是以北投為準

？

五、洩洪區可以興建觀光旅館嗎？

善加規劃成低

密度的住宅區。

二、請以原住民的

福利為優先考

慮，儘量不拆

遷房屋。

三、請研擬合理之

容積率、建蔽

率。

四、請提出本區為

滯洪區研究報

告。

一、本計畫區目前房屋皆為三層樓，

因此住二之容積將不敷使用。

二、本計畫區內娛樂區之容積率偏低。

三、本計畫區於民國59年開放住宅區

，故應按一般重劃區分配之。

四、因遊樂區之面積寬廣，故可多加

利用。

五、土地有限，可開發範圍也有限，

因此，要好好運用現有資源。

一、請編訂為第三

種住宅區。

二、請編訂為第三

種商業區。

三、請以重劃方式

開發本地區，

並以大直重劃

區土地分配方

式辦理（地主

分回60%）。

低密度管制，所提

意見已予採納。

住宅區之配置已

儘量配合現有聚

落規劃，所提意

見已予考量。

本案已考量容納現有

人口及土地有效利用

並兼顧都會功能，所

提意見已有考量。

本地區係依行政

院核定之防洪計

畫之原則辦理。

同編號4。

為避免加大洪災風

險，宜降低本地區

土地之承載，所提

意見，無法採納。

以重劃方式須至

少發還55%土地

，則可建築用地

不足供發還，無

法開發，所提意

見，無法採納。

79-2286
2287

2288
2329

79-2315

李雲淡 等11人	李文生 李坤城 李靜子
<p>於民國59年公告都市計畫時，民等即投入無盡之財力和心力來建家園，二十年來政府亦依原計畫興建福安國中，所費不貲，今如以區段徵收方式開發，民等勢必重建家園，政府亦在浪費公帑，故反對區段徵收。</p>	<p>本地區興建多年，所有權人損失很大，請各有關單位能注重所有權人之權益。</p>
<p>四、可於遊樂區內規劃小部份之公營或民營娛樂賭場。</p> <p>五、如本地區地質不宜蓋高樓，可限制其設計時應做地質改良以配合施工。</p>	<p>一、請提高住宅區容積率。</p> <p>二、請提高居民分回土地比率。</p> <p>三、請無償分回土地。</p>
<p>目前政策仍禁止賭場設置，所提意見，無法採納。</p> <p>本案並未限制樓高，應依有關規定辦理。</p>	<p>依行政院會通過之全國土地問題會議結論行水區、農業區開發應辦理區段徵收，且區段徵收發還土地係以抽籤決定位置，所提意見，無法採納。</p> <p>同編號4。</p> <p>請地政處參考。</p> <p>依區段征收方式，所提意見，原則可行。</p>
79-2295	79-2296 2302 2303

14.

大榮汽車
貨運股份
有限公司
等41人

一、陳情位置：士林區八段流失地。
二、陳情理由：
有參加分配權。

(一)本公司為貨運服務業，服務地區有北投、士林、大同、中山等區。
二、與持有人之面積按比例優先承購權。

(二)本公司土地係以鉅資購得，並投入千餘萬元之硬體設施。
三、希望市府給予優惠賠償及輔導辦法。

15.

潘復財
吳周武
等141人
王池田
等2人
遼陽鋼鐵
新晨公司

一、陳情位置：三重沿淡水河及基隆河邊未登錄地。
二、陳情理由：
有權人分配土地方式依現住戶及農民等所占土地面積35%以上比例予以分配開發後之土地。

(一)陳情人等將平生積蓄與心血均投資於上開土地，而今卻無法享有任何權益。
二、若未能依上開辦法分配，請按開發後之土地依現占有土地面積比例予以優先承購。

(二)陳情人等有持有日據時代之實業證，部分持有當年陽明山管理局收租地租之收據，亦有該局認定係公地承租人而通知換發土地權狀者，更有經該局通知放領者。

(三)上開土地之工廠有三千餘名員工和農民、住民均賴此為生。
地依現占有土地面積比例予以優先承購。

依院頒「水道、河川、浮覆地及道路溝渠廢置地所有權歸屬原則」規定辦理。
請工務局、建設局、地政處參考。

區段徵收係對土地處理，地上物僅一併徵收，承租人或佃農之權益應與土地所有權人自行協調解決，所提意見，無法採納。

79-2305

2314

2373

79-2301

17.	16.
林文男	林得發 等2人
<p>一、為有效利用本島有限之土地資源，勿保留過多之空地或綠地。</p> <p>二、為貫徹實施本規劃案。</p> <p>三、為求公平合理之分配權。</p>	<p>為維護居住者之權益。</p>
<p>一、請提高各土地 使用項目之容 積率與建築率。</p> <p>二、於擬定細部計 畫時，請勿再 變更土地使用 項目。</p>	<p>一、請先建後拆。</p> <p>二、承租戶設籍滿 一年以上者， 優先承購一戶。</p>
	<p>三、若以上辦法均 無法實施，請 訂立工作物優 惠之補償辦法 予以補償並將 公用保留地撥 出部份與建國 宅與工廠用地 優先出售現土 地占有人。</p>
<p>同編號4。</p> <p>留供作業單位參 考。</p>	<p>請工務局、地政處參考。 依有關規定辦理。</p>
79-2337	79-2354

工作物之補償辦
法俟本地區開發
單位確定後，將
由相關單位研訂
辦法。

(逾
期)

三、本島開發後均
享有住宅區、
商業區、娛樂
區、遊樂區等
土地之優先承
購權。

依區段徵收有關
規定辦理。

討論事項二

案名：台北市保護區計畫第二次通盤檢討案有關環境因子資料蒐集及其分析
評估成果報請 公鑒。

說明：

一、本案係由市府79.10.18府工二字第七九〇六四五九五號函送到會。

二、市府工務局為辦理本市保護區計畫第二次通盤檢討，前曾針對過去及現存問題，研擬今後保護區開發取向，並研修保護區劃定為住宅區之檢討原則，提本會報告。經提本會75.5.3第331次委員會會議審議研復結論如下：

(一)查都市計畫範圍內之保護區係為國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態功能為主而劃定之分區。政檢討保護區應著重劃設保護區功能、範圍、維護、配合措施等之評估檢討，主要目的當非在尋求建築用地，本案雖稱為保護區通盤檢討，實則為「……研擬今後保護區開發取向，並研修保護區劃定為住宅區之檢討原則」，檢討目的或方向顯然不妥。

(一)環境保育為當前國家基本政策，坡地保護區為環境敏感地區，保育開發，尤應慎重，本檢討案宜依據保護區正確檢討目的，補齊有關環境因子及其分析評估資料到會，再據以審議。

(二)本市保護區變更為住宅區計畫（第一次通盤檢討）業經於68年12月間分別公告發佈實施，前後變更計有廿五處，面積達四〇〇多公頃，迄今均尚未開發。本檢討案並應將上述地區針對過去及現在問題列為檢討重點。

三、前項結論(三)保護區已變更為住宅區廿五處地區尚未開發應予檢討乙節，業經本會多次研議獲致具體結論，原計畫說明書暨開發要點條文修正案已於79.10.19起公展。至於結論(一)、(二)事涉通盤檢討之作業方向及方式，作業單位經蒐集有關環境因子資料，並分析、評估完成本報告。決議：洽悉備查。惟保護區四類土地在界綫、數據、量化上應再明確詳細，且其使用方式及使用條件仍應制訂細分規則，並提本會審議。

討論事項七修訂信義計畫地區細部計畫（通盤檢討）案，因時間不敷，留俟下次會議審決。

散會（下午五時卅分）。