「臺北市都市計畫主要計畫（通盤檢討）案」及「臺北市都市計畫細部計畫（通盤檢討）案」

都市計畫公開展覽說明會（第1場）會議紀錄

壹、時間：115年6月22日（星期一）下午7時整

貳、地點：臺北市政府青年局演藝廳（臺北市中正區仁愛路一段17號3樓）

參、主持人：臺北市政府都市發展局黃智卿專門委員　　紀錄：林冠穎

肆、出列席單位：詳簽到表

伍、主持人致詞：

各位市民朋友大家好,謝謝大家今天撥冗參加「臺北市都市計畫主要計畫(通盤檢討）案」及「臺北市都市計畫細部計畫（通盤檢討）案」公開展覽說明會。依都市計畫法規定，都市計畫草案須公開展覽至少30天，並召開說明會蒐集民眾意見，各位市民朋友若有相關意見得以網路、書面等方式向臺北市都市計畫委員會提出。各位的陳情意見將提供後續都委會審議時參考，並將通知各位出席都委會旁聽及現場陳述意見。接下來請顧問公司進行簡報。

陸、會議簡報說明：略。

柒、議員、民眾發言及市府單位回應摘要：

一、郭昭巖議員發言摘要：

由於萬華、中正區有很多的區域屬早期開發的區域，巷道狹小，消防救災不容易，這些年我們一直堅持推動這些老舊城區的都市更新及發展，除爭取公辦都更，也爭取到地區內房舍符合整宅標準者，可獲得基準容積100%之容積獎勵。雖然有這樣的措施，但是區內還是有許多老舊社區，例如：艋舺大道周邊等，目前巷弄通行寬度只容一人通行。

這不只是限於城市景觀更新方面，而是一個包含居住安全、居住正義等項之重大議題。我不斷在議會質詢中提出，就是希望能將艋舺大道沿線土地使用分區作調整，放寬容積，以活化地方。

另由於老舊社區很多民眾對於都市計畫專業程度不比市府，有關都市計畫

通盤檢討的內容中土地使用分區調整，希望市府儘量以淺顯易懂的方式向大眾說明。由於透過都市規劃帶動整個城市的發展、保障居住安全，需要居民共識，因此，如果民眾覺得市府說明不清楚的地方，請踴躍發問，以保障切身權益。

二、民眾發言摘要（依首次發言順序）：

（一）民眾一：

有關民國 68 年興建之白雲山莊，其坐落本次變更案保變住住 21 範圍，若恢復為保護區，現況既有建築怎麼處理？舊房舍是否依法無法整修或加裝電梯，原住戶會受到哪些影響？

（二）民眾二：

我是保變住住 5 的居民，依市府簡報說明，保變住地區回復保護區之後無須辦理整體開發，可單獨申請建築使用。但經我電洽市府查問，土地變成保護區以後，土地已有房舍才可依整修方式辦理整修作業，沒有房舍者並沒有辦法建築。市府稱回復保護區可以免自辦市地重劃，那為什麼不直接採用公辦重劃辦理？當初為活化這裡，甚至成立辦公室，要把保護區變成住宅區，現在多少人住在這裡，為什麼不持續原來的計畫變成住宅區？舊房舍具門牌號碼依法可以修繕，與是否回復住宅區無關，變成保護區對當地民眾沒有比較有利，不論整體開發還是自辦市地重劃，百姓很難獨立完成，為何不由市府開發總隊公辦處理，此外，之前我向市府申請要查以前的資料，這些申請也都被市府退回。

（三）民眾三：

我持有土地部份位於保變住住 8、部分位於保變住地區外，造成申請農用程序十分不便。雖於之前向市府反映過，考量土地實際使用，建請市府將土地全數劃設為住宅區或保護區，迄今沒有回應。此外由於變更為保護區，依規定就無法再蓋住宅，據查市府迄今也有保護區直接變更為住宅區案例，請教保變住地區可否比照直接變成住宅區。另請問向市府申請實地勘驗流程為何？希望市府透過實地勘驗確認實地情形已不符合保護區規劃，應變更為住宅區。

（四）民眾四：

我持有土地位在仰德大道二段的保變住地區，想請教保護區管制強度理應較保變住嚴格，為什麼市府會稱管制變得比較寬鬆呢？現況保變住地區不該是住宅區嗎？為什麼要被改回去為保護區，請市府說明。

（五）民眾五：

方才到現在講的都是保變住地區上有房舍之基地處理方式，如果沒有房舍，只有土地的部份，會對土地持有人有哪些影響？

（六）民眾六：

我是保變住住 6-1 居民，截至目前都沒有在該塊土地上作任何建築行為，過往向銀行申請貸款，也被銀行退件表示說保變住地區不予核准。倘若土地回復保護區，土地上沒有既有房屋，又依規定無法再作住宅建築使用，那該土地還能做什麼？

三、臺北市政府都市發展局回應摘要：

保變住地區緣起於民國 60 年代，當時預測未來人口將逐步成長，故於民國 68 年透過主要計畫，將都市發展中心之外圍劃設為保變住地區，但依都市計畫規定，尚須完成細部計畫擬定並進行整體開發方得視為住宅區使用，然而，保變住地區自劃定迄今，僅 5 處保變住地區完成開發程序或於開發程序進行中，大部分地區均未擬定細部計畫或辦理市地重劃作業，致使現有住戶僅能針對既有房屋進行整建與修補作業。

考量時代背景差異、保變住地區整體開發不易，及保障土地所有權人之土地使用權益及增加使用彈性等，故於本次通盤檢討回復為保護區。回復為保護區後即免依主要計畫規定辦理市地重劃整體開發，並可依據臺北市土地使用分區管制自治條例第 75、76 條規定針對既有房屋進行改建、修繕等，或作農舍、農用等使用項目，建物高度可達 2 至 3 層樓。

捌、結語

謝謝各位參與今晚的說明會，如市民朋友對本案仍有其他意見，可透過線上陳情系統或以書面方式向本市都市計畫委員會提出，屆時將作為本市都市計畫委員會審議參考，後續都委會審議時，將通知陳情人到場參加，亦可透過線上影片方式觀看，今天的說明會就到此結束，謝謝各位。