「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3場)會議紀錄

壹、 時間：115年6月25日（星期四）下午7時整

貳、 地點：臺北市大安區公所大禮堂（臺北市大安區新生南路二段86號10樓）

參、 主持人：臺北市政府都市發展局黃智卿專門委員　　紀錄：邱珮瑄

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。依據都市計畫法規定，擬定及變更都市計畫須公開展覽30天，並召開說明會，向各位市民朋友報告計畫內容，若各位市民朋友有任何意見可以網路、書面等方式向臺北市都市計畫委員會提出。將來都委會審議時，將參考各位的陳情意見併案審議，都委會也會通知您出席表達意見。簡報後，若民眾對於計畫內容有任何疑問皆可以提出，將由相關單位回應說明。

陸、會議簡報說明：略。

柒、民眾發言及市府單位回應摘要：

一、 民眾發言摘要（依首次發言順序）：

（一）民眾一黃先生：

本人代表三商美邦人壽公司及香檳大樓所有權人提出看法,所有權人基地位於大安區復興段一小段 624 地號，其中香檳大樓則是位於東區頂好核心地段,大樓結構老舊且已不符合都市發展需求,對於重建有迫切與必要性，市府也在 4 月份將本基地劃入更新地區，顯示背後的必要性是很強烈的;此外基地前方屬交通用地與廣場用地,我們希望此基地與前方兩塊交通用地與廣場用地可以合併辦理都市更新，因現況作為捷運出入口及廣場使用,且部分道路用地未開闢,仍具有利用的空間,建議市府於不影響捷運營運與公共服務機能前提下，能夠評估公有土地與本基地合併辦理更新的可行性,並透過公私協力整體開發,將公有交通用地及廣場

用地變更為商二或住四，將現況低度利用公有土地與老舊建物做整體規劃，改善老舊環境與都市景觀。

目前我們大樓已有超過三分之一以上的所有權人提出連署支持，連署的土地面積比例也已經達到百分之七十多，這顯示我們社區對於整體的都市更新與公私協力開發，已經有相當高的共識。最後，希望未來市府跟委員能夠支持，將我們這個案子與前方的兩塊交通用地、廣場用地合併辦理更新，相關書面文件我已提供給主辦單位，再麻煩各位長官參考斟酌，謝謝。

（二）民眾二洪先生：

經查細部計畫圖編號 4443 號是在解決文昌街的問題。文昌街為家具店，而文昌街僅八米（寬），現因不符合一些土管規定，所以這次規劃變更、放寬，這個我是沒意見。但是，此圖中把通化街 19 巷納入，通化街 19 巷現況並沒有家具店，我們的細部計畫卻變更也把它放寬，不知道原因為何？是否對我們的稅金、容積率有所影響？這部分不了解，所以我們建議 19 巷保持現狀就好。

（三）民眾三廖先生

我也是住在 19 巷 51 號、53 號的居民，這塊地是我阿嬤的地，我們在這邊從民國 61 年就自建住宅，且原本為「住三」，可是現在納管後卻變成了「住三特」，我們看一下旁邊的大型建案，他們現在是住三，但未來還是住三，但這點對我們（19 巷住戶）來講會覺得非常奇怪，如果要講到所謂的「納管」，應該要到文昌街 278 巷 2 弄才對，那邊才是所謂的家具街，在通化街 19 巷全部都是純住宅。因此納管這件事情，基本上 51、53 號是堅決反對，反對甚麼呢？因為我們是住宅而非商圈，回應前位洪先生所說的，我們都是通化街居民，如果都發局真的要納管通化街，基本上應該有個公文及程序，而非直接認為要畫多大，將牽扯到居民的權利，經過查看都市計畫裡面的使用分區圖，很多都變成「特」或「遷」，是否代表未來實施都市計畫的時候我們將受到影響？

我的建議是，如果你們市府人員真的是有心要保障我們市民的權益，我覺得要非常貼心地讓大家知道，到底我們要接收到什麼樣的訊息。以及如何有效確實地收到通知，不要到最後今天來到這邊，感覺上我們是被動告知的，這件事提供給各位長官做參考，謝謝。

（四）民眾四劉先生

我姓劉，中國體育振興企業股份有限公司圓山保齡球館的董事長，在這一塊土地上的所有權人。因為圓山保齡球館是從 60 幾年前就是合法的保齡球館,是臺北市當時唯一合法保齡球館,一直到民國 80 年的時候,臺北市政府還有給我們這塊地合法的建築基地執照。都發局卻把我們合法的商業用地劃為保變住？保變住的建蔽率、容積率是 30%、60%，我們現在合法的建築物本來就可以蓋 60%、100%，這還比較高。請你回復我們本來的商業用途。

（五）民眾五涂小姐

我想請問一下，前面講到「通檢」的部分。如果現況已經在做變更的話,那我們這些被變更的人,我們下一步要做什麼？如果真的做了變更,從「住宅區」變成「商業區」的話，那地價稅跟房屋稅的部分要怎麼算？我們下一步要做什麼？還有，剛才提到那個使用分區，比如說像剛剛講到的，原來是商業變住宅，現在又要變回商業，那「商業（特）」跟原來的「商業」到底有什麼差別？我們這幾位被變更的人，到底權益在哪裡？如果真的變更回來了，關於地價稅、房屋稅，或是其他相關的稅金，這部分我想了解一下這中間的差異。想請教一下，此變更對我們原住戶有沒有什麼影響？會不會影響我們現況的使用？或是地價稅會變高？麻煩請針對這個問題說明一下。謝謝。

（六）民眾六袁先生

今天參加第三次公展，我堅決反對保變住降編為保護區，申請降編恢復為保護區的那些人,政府是否有查核 68 年發布保變住前後航照圖之建築物區別？未來保變住要去掉 30%給市府，還要繳 20%的工程費用，以後還要增加房屋稅、地價稅,將影響到涉及保變住土地所有權人,而前次開會有那麼多贊成保變住改成保護區的人，如果這些人的所有土地變回保護區,他還是保有他所有的面積,也不必要增加繳納費用,我們這些老實的、不違法的這些保變住地主的損失,將圖利到特定人士,所有的財產權益都沒了，請市府詳實查核。

在座各位可能很多很專業，但像我們這種一般做建築的，也不見得有專業到可以釐清這些法規，法規非常多非常細，一定要有專業的顧問公司，才能把事情釐清。這公展是要讓老百姓了解，政府給老百姓做什

麼，而不是要誤導老百姓，把這事情搞得更複雜！保變住簡報右上角寫「無需辦理整體開發及納入市地重劃，可單獨申請建築」對不對？完了以後，他的執行細則裡面，密密麻麻一大堆。裡面可以做回收場、做托兒所、做長照……但是前次會中，我們問了長官，長官卻說「不可以」。這個是互相矛盾的！

我們都不是專業，專業的說可以就可以，不可以就不可以。所以，你是保變住的，你們必須要有書面向市府說：「我反對保變住降編！」先確保不降編。以後我們設法來請專業顧問公司，幫我們走這條路。請市府給我們導入公家來辦理也可以。這才是真的！而不是因為某些人他為了個人利益，他可以回歸保護區的時候，他不必要回饋、也不必要繳費。對不對？也不要做什麼。他的面積如果有一萬坪，還是保留一萬坪。但如果變成住宅區開發了，變成五千坪，還要繳費。是不是？當然他要爭取啦。如果你那一、兩百坪的人，就沒了喔！大家有聽進去的話，請你們寫公文解釋！謝謝。

（七）民眾七張先生

主席、各位長官好。我有幾個問題想要請教。第一，計畫書裡面有提到「容積獎勵有上限」，如果我同時有都更獎勵、防災型都更獎勵、海砂屋獎勵，可能加起來會超過200%的獎勵上限。但除了圖表上兩個特定區域以外，其他是不是都不能超過200%的獎勵上限？

第二，我看到大家都在討論關於「保護區變住宅區」、或者是「住宅區變商三特」，因為我有一塊土地在北投那邊。原本是住宅區，前次通盤檢討裡面，它變成了綠地，或者是保護區變為公園用地，想請問一下，現在市政府將較低使用強度變成高使用強度的，要我們市民回饋。如果我們原本高使用強度的住宅區，變成了公園用地，針對這部分有什麼樣的救濟管道？

第三，在變更前，我們不一定都能得到資訊，像是今年要做通盤檢討。而這個通知的部分，你們有什麼樣的通知系統，可以讓我們知道說市政府在做這件事，可以來參與發表意見？以上，謝謝。

（八）民眾八金小姐

我姓金，我住在通化街59號。對於都市更新，我是完全支持，環境改變是蠻好的，可是，我感覺政府並沒有保護我們這群地主，為什麼？因為你們在辦都更的時候，希望是擺在前面跟住戶去說明，而不是擺在後面，讓建商去送了什麼都市計畫、送了什麼計畫書，我們完全不了解。因為我們那邊有一個區塊要都更，居然建商叫我們先簽同意書、事業計畫書，還有一份是什麼空白的，是空白的叫我們簽！另一方面是說，因為我們原本不是都更的範圍，後來被劃入範圍，那他就變成了自主都更是不是？因為我對這完全不了解。那他在自主都更的當中，他變成建商跟地主去協商。可是建商說明會只辦了兩場，而且都沒有紙本提供我們。我們要求他給紙本，他也不給我們。因為我們那邊都是老人，都不知道。他就用欺騙的方式，就說如果不同意的話，我要給你切割掉！

（九）民眾九余小姐

我是位於士林區華岡一小段保變住住19土地地主，因為從老一輩長輩那時候留下來，就是不能夠再改建嘛，不能夠做任何的變更。那當然我們也是守著這一塊地，想說以後如果變住宅區可以開發。但現在，好像是你們的變更是把它變回來保護區，剛剛我看簡報上面說，這是保護我們的權益，那我也看不懂，到底我們的權益是什麼？那保護區回來以後，我們是可以做什麼？我們是原本它是有個房子在那邊、住在那邊嘛。那我想要知道，那以後是不是我的房子還可以再稍微改建、興建？還是說做什麼其他的用途？什麼原因是要變回來這個保護區？我們也沒有事先收到任何的通知。再來，這個簡報上有「保變住」與「回歸保護區」的差異，剛剛也沒有解釋。我也沒看到，我也不知道它的差異在哪裡，想說詢問一下。再來的簡報，都是剛剛看到的。這個保變住變回保護區、回歸的話，好像你那個圖表有一個是可以做農藝。第二個圖表，有附條件做開發還是怎麼樣？那這個附條件是我們可以開發嗎？還是說我可以做農藝嗎？還是不行？還是要回歸原來的住宅就是住宅？這些東西完全沒有任何資訊，我不知道我開這個會，可以了解多深？謝謝。

（十）民眾十郭小姐

我想請問一下，就是這些計畫，哪些是屬於都市發展局的計畫？哪些為都市更新處？因為像我們一般市民都分不清楚，所以不知道說有問題的話要問哪一邊。

二、 臺北市政府都市發展局回應摘要：

（一）有關「細商4（文昌家具街）」原劃設範圍係基於前期現地勘查與店家納管資料，針對已有家具產業高度群聚之區域劃設。惟針對本次民眾意見指出19巷現況多非屬家具業一事，規劃單位後續將依據家具業者的實際分布與經營現況，檢討變更方案並研議調整放寬之商圈範圍。

（二）有關住宅區變更為商特區議題，「商三特」之「特」字與一般商業區之差異係訂定特殊土地使用管制要點，配合地區特性引導商業發展，惟仍維持原分區建蔽率及容積率。由住宅區變更為「商三特」，仍得維持住宅使用；另為保障既有住戶權益，倘改作原住宅區不允許之商業使用時，始須依規定辦理回饋。

（三）有關保變住議題，說明如下：

1. 有關「保變住地區」係由保護區變更為住宅區，惟無細部計畫，尚未完成市地重劃、整體開發及環評前，其本質仍受臨時法規限制而非純住宅區。現況僅既有合法建物能依「臺北市保變住地區原有合法建築物整建及增建臨時建築暫行作業原則」整建或增建至多「2層樓、7公尺高」，其強度反較保護區常規保障既有合法建築之「3層樓、建蔽率40%」更為嚴苛；而針對無建物之空地部分，保變住地區在未完成整體開發前禁止單獨建築利用，反之，倘土地恢復為保護區，空地則無須等待整體開發，即可立即投入農業、園藝等使用，並依法申請多元之「附條件允許使用項目」以活化土地，故恢復為保護區不僅合法建物整建權益不受影響，亦能更有效釋放空地利用之實質彈性與經濟效益。

2. 本案已歷經嚴謹且周密之環境綜合調查與基礎研究，包含該地區之自然生態現況、地形坡度特徵、地質敏感度以及既有土地利用狀況等實體環境數據，規劃單位皆已進行全面性之盤點。此外，全案皆依據都市計畫法相關法定程序進行公開展覽、公聽會及各級都市計畫委員會之公開審議，整體制度具備高度透明性，絕無任何特定圖利之可

能。

3. 至有關「保變住住27」陳情意見係訴求回復原分區為商業區，後續都市計畫審議將進行正式研議與回應，並同步調閱民國68年迄今之變更紀錄以釐清劃設背景，屆時將另以書面正式函復。

（四）本市過去雖明定有基準容積，惟因未設定總量上限，致使諸多容積獎勵與容積移轉過度疊加，對都市景觀及公共設施負荷造成負面影響。為此，本次通盤檢討訂定「總量管制」原則，明定各建築基地之容積疊加上限，原則上不得超過基準容積之兩倍。然針對海砂屋等涉及結構安全之特殊對象，本府已研酌配套機制，其海砂屋容積獎勵得先與常規容積獎勵整合計算後，再行疊加都市更新獎勵；倘屬「防災型都市更新」之特定個案，得提經都市更新審議委員會實質審議通過後，依法定程序放寬並突破基準容積兩倍之限制，以兼顧都市公共安全。

（五）針對北投區可建築土地變更為公園用地，此多屬早期都市計畫留存之歷史課題。本府現行都市計畫變更政策，原則上不再主動針對私有土地新增劃設公園用地，除非該設施具備極高之公共利益必要性且已實質編列徵收預算。本次通盤檢討之核心任務即包含「公共設施保留地專案解編」，倘若該公園用地自早期劃設至今仍無實質開闢必要，本府將依法辦理檢討並予以解編。若對既有公共設施變更有不同意見，得於本次通盤檢討公開展覽期間，具體載明地號、陳情變更理由，提出陳情意見。

（六）本府皆依都市計畫法規定辦理資訊公示與法定通知，凡涉及都市計畫變更者，皆以地政機關之地籍謄本登載地址為準，寄發掛號信件通知所有權人；同時，相關公開展覽說明會之計畫書、圖及公告資料，亦會同步張貼於各區公所及相關里辦公處之佈局公布欄供市民查閱。惟實務上常因地政資料登記之通訊地址流於陳舊，致使公文書無法有效送達，建議所有權人向地政事務所辦理地址變更與補正，現階段仍以謄本登載地址據以寄發通知。

（七）為協助市民釐清都市更新法令並推進重建程序，本市都市更新處提供以下兩大諮詢服務管道，歡迎多加利用：

1. 法令諮詢服務專線：市民於週一至週五辦公時間內，皆可撥打本市都市更新處專線（電話：02-2781-5696，分機3093）進行電話諮詢。

2. 倘市民因公務繁忙或社區內部有集體了解都更機制之需求，凡集結15位以上住戶簽名申請，都市更新處即可依社區指定之時間與地點，指派專人到場說明都市更新程序。

捌、結語

民眾如果有任何意見需要表達，請以書面方式提出，後續本府業務單位將通知各位出席都委會旁聽及現場陳述意見；另都委會審議過程，亦可透過線上影片方式觀看。