「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8場)會議紀錄

壹、時間：115年7月3日（星期五）下午7時整

貳、地點：臺北市大同區公所大禮堂（臺北市大同區昌吉街57號6樓）

參、主持人：臺北市政府都市發展局林玄理專門委員　　紀錄：楊詠傑

肆、出列席單位：詳簽到表

伍、主持人致詞：

各位市民朋友大家晚安，感謝大家今天來參加大同場的全市都市計畫通盤檢討公展說明會，我們現場有商業處、都市更新處及都發局業務單位的同仁，如果有任何問題都可以在問答時間提出。因為本案計畫內容較多，今天會主要就大同區相關變更案及土管修訂內容進行說明。如果想瞭解其他行政區的內容，也可以在現場提出，我們會一併說明。另外，都市計畫公開展覽程序中最重要的就是蒐集各位的寶貴意見，如果有任何陳述意見，我們都會提交到本市都市計畫委員會作為審議之參酌。屆時，您也可以到場旁聽及登記現場發言，因此一定要麻煩各位在意見表中留下姓名及聯絡方式，以利我們書面通知您。

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)國順里陳里長：

1. 我們里在昌吉街、民族西路、環河北路到延平北路這段，也是大同區老舊房屋最多的地方。從日據時代到現在，延平北路三段沿線一直是最繁榮的地方，從衡陽路到延平北路都很熱鬧，有戲院、酒家、攤商等，但是分區一直是住三。到現在為止，我當了里長28年，只有兩個

都更案，還是靠當初郝龍斌市長時代的補助才弄出來。現在講都更獎勵多好，但在我們這邊根本推不動。我這次特地來陳情，都市計畫不應該一直忽略沿河地區的社區，讓房子持續損壞、凋零，而應該要延續之前柯文哲市長時代規劃河岸景觀。請都發局配合毗鄰分區變更我們的分區，將容積率調整為400%，給我們機會都更、讓孩子回來這邊住。

2. 我們的房子都超過50、60年，耐震不足，防火條件差，巷道狹窄。污水下水道很多接不出去，因為房子太密集了。大同區有9處公劃都更地區，但延平北路三段這帶卻是空白區。我們不是為了土地利益，是為了居住安全。請市府重新檢討大稻埕歷史風貌特定區的定位，把我們納入公劃都更地區範圍。

(二)隆和里陳里長：我今天帶了實際的案子來陳情，針對受松山機場航高限制建築物高度部分，拜託市長、拜託都發局可以重新檢討因應航高限制有條件放寬建蔽率。我們中山區、大同區很大部分土地都受到航高限制，在隆和里這邊只能蓋15、16層樓，但隔壁迪化街二段20多號在限高線邊就可以蓋到28樓。因為限高的關係，建商根本就不想爭取容積獎勵、防災型都更30%、捷運聯開等等，因為連基本的都更獎勵都根本用不完、房子蓋不上去。在去年，蔣市長喊大都更時代來臨，我相信他，所以我在他面前提案因應航高限制放寬建蔽率。都市更新三箭、五箭、七箭、八箭，箭射得越多，我們相對剝削感越重，都市更新程序不正義、容積用不完，我們的權利嚴重受損。拜託各單位長官，請讓這一案愈快通過愈好，促進地方繁榮和更新。

(三)民眾一姜先生：

1. 我代表延平北路二段168號到236號的住戶，我們這邊是延平段一小段和二小段，這帶也是被排除在公劃都更地區之外，請市府在後續計畫檢討大稻埕歷史風貌特定區範圍內之都市計畫。我們是位在歷史街區

外圍，並不是在歷史街圈範圍內，細部計畫從民國107年修訂至今已經9年沒有檢討，但是這9年來各區居住環境並沒有改善，且問題越來越明顯。房子屋齡達50多年，建築老舊、耐震不足、巷弄狹窄、防空避難設施不足。也有很多房子的管線並沒有連接到地下下水道，不是因為我們不願意做，是因為土地細碎且為私有，管線如果要接出去都要經過其他人的土地，都不是我們個別住戶可以解決的，也造成長期下來汙水處理不易，衛生環境欠佳。

2. 大同區有9處公劃都市更新地區，但是我們延平北路二段長期被排除在外，是都市更新的空白區。我們周邊有很多地區已經被納入更新地區，可是唯有我們這塊長期被排除在外。但是從環境老舊的條件來看，我們也並不比其他地區還差，也很需要都市更新。我們不是基於單獨土地利益來陳情，也沒有反對大稻埕歷史風貌保存。相反的，我認為不應該因為歷史街區，而讓居民長期生活在高風險、老舊、設施不足的環境。

3. 我們再次建議政府應該要檢討大稻埕歷史風貌特定區的整體發展定位，並應將延平北路周邊街廓納入公劃都市更新地區的評估範圍。針對本區的建築老化、防災風險、衛生下水道及公共設施不足等問題，進行專業調查及整體規劃。希望政府可以正視大同區長期被忽略的老舊地區，讓居民可以有更安全的、更基本的居住環境。

(四)民眾二黃先生：

1. 我是執業建築師、也是都市計畫技師，代表財團法人陳德星堂來提供意見。本次通盤檢討做得非常細緻，像是保變住解編與航高放寬，對未來都市發展有很棒的貢獻。我在協助國家住都中心的案子也是位在航高限制範圍內，都更容積獎勵用不完，因此放寬建蔽率確實有必要。

2. 陳德星堂在 112 年前原本在今天總統府的位置，但因為當時要蓋日本總督府，因此政府以大同區陸軍土地與陳德星堂交換土地。後來日

本政府透過都市計畫將陳德星堂現在的位置劃設為公學校的用地，但在民國60多年的時候民國政府徵收陳德星堂約1千多坪土地，劃成國小用地。都市計畫通盤檢討是很重要的工作，包含檢討公共設施用地，我們具體建議因應現在高齡少子化的趨勢，除了針對公保地檢討，就已開闢之國小用地（蓬萊國小）能否檢討其中一部分土地，將其變更為古蹟保存區，以回復112年前日本政府與陳德星堂換地的歷史樣貌，我們也會在當地成立高齡教育與照護中心。

(五)民眾三詹先生：

1. 我是位在松山機場限高地區範圍內的居民，我好奇局部放寬建蔽率的地區部分涉及到商業區，今天簡報所提因應航高限制放寬建蔽率，但是原本建蔽率已經65%、70%了，如果再放寬到90%，綠容率怎麼辦？綠容率檢討不過的話，建蔽率放寬也根本看得到吃不到，沒有用啊。請問辦理都市更新時，應該如何解決呢？
2. 新加坡在去年修訂了航高限制，因為航高是參照50多年前的規定。航高真的限制太多都市發展，臺灣是不是可以參酌新加坡案例修訂航高限制規定？在法律容許的範圍下，請都發局重視市中心都更重建的權益。

(六)民眾四石小姐：我們是位在延平北路二段尾段部分，周邊也都是古蹟，我們從幾十年前就在討論都市更新，但是一下有古蹟問題、一下要配合市府政策。房子都 70 年了，地震這麼多，我們都達不到都更標準，連危老也沒辦法。請問我們應該要怎麼做才能符合申請都市更新的規定？房子太老舊，大家都不敢住，老一輩的走了，年輕的搬走。這裡文化資產限制太多，導致都更很難進行。像媽祖宮、延平北路那帶，古蹟影響到建築設計，請幫我們重視這個地方的居住權益。

(七)民眾五李先生：我家位在士林區保變住住5，請你們說明本次計畫做了什麼改變？以後會有什麼影響？

(八)民眾六葉先生：保變住地區範圍內道路用地未來會如何處理？

(九)民眾七陳先生：我想請問公辦都更的問題。我們那一塊地最大的地主是臺北市政府，怎樣才能要求臺北市政府積極介入？我們那一塊都更案談了5、6年都沒進度。既然市政府是最大地主，又在推公辦都更，應該由哪個單位主導？

二、臺北市政府都市發展局回應摘要：

(一)有關基準容積調整，都發局業務單位刻委託專業團隊研究全市各土地使用分區基準容積率檢討。

(二)綠容率跟容積率基本上是不衝突的。現在建築管理工程處也在研議車道、坡道等不可綠化部分扣除，因此綠容率計算方式除了過往平面綠化之外，讓建築可以在立體綠化上增加面積，以因應降溫城市的政策方向，因此不影響因應航高限制放寬建蔽率。

(三)關於古蹟或文化資產，如果是經過文化局認定為古蹟的房子，依照規定確實沒辦法納入一般都更重建，因為古蹟是要保存的，而都更是要建物重建。但都更除了重建，還有「整建維護」的機制。這部分我們會請更新處提供相關補助與資訊給里長，看是否能透過整修維護來改善居住環境。

(四)有關航高限制屬於中央主管機關民航局所訂定的飛航安全規定，並不是臺北市政府都發局可以透過都市計畫調整的。

(五)保變住地區需要經過整體開發及市地重劃後才能變更為住宅區，而從民國68年劃定保變住地區至今，只有3個社區完成開發，其他社區都沒有完成開發。在現今極端氣候頻繁、強降雨增加，我們也考量山坡地社區的居住安全，將19處保變住地區回復保護區。回復保護區後，原本保變住地區內既有建築物權益不變，仍可依照通案性保護區原有合法建築物相關規定申請整建、修建，也可以依照保護區允許使用項目作其他使用。

(六)辦理都更是由都市更新處負責，目前政策有「7599專案」，如果都更意

願達到一定比例（75%），可以向更新處申請，我們會到社區協助評估。

如果符合都市更新條件，政府會主導招商並進行後續規劃。

捌、結語

謝謝各位市民朋友及里長的意見，我們會帶回去後妥善研議。如果沒有其他現場陳情意見，今天的會議告一段落，謝謝大家。