「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10場)會議紀錄

壹、時間：115年7月7日（星期二）下午7時整

貳、地點：臺北市萬華區公所大禮堂（地址：臺北市萬華區和平西路三段120號13樓）

參、主持人：臺北市政府都市發展局黃智卿專委　　紀錄：馮景瑋

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，非常感謝大家來參加臺北市全市都市計畫通檢公展說明會。本次計畫是全臺北市12個行政區都納入範圍，因為今天是萬華場說明會，稍後會在簡報說明通案性內容，並著重在萬華區相關變更案及土地使用管制規定。我們也接獲現場民眾希望瞭解保變住地區及內湖60號公園變更案內容，也會一併進行簡報說明。如果有不清楚的地方或是有個案情形需要諮詢，可以至後方諮詢區及書圖閱覽區查詢。

陸、會議簡報說明：略。

柒、議員、里長、民眾發言及市府單位回應摘要：

一、議員發言摘要（依首次發言順序）：郭昭巖議員

（一）主席和各位民眾好，這些年我一直在推動老舊社區都更，發現除原來容積獎勵外，土地使用分區之基準容積，對都更也是很重要的誘因，所以希望就全市都計通盤檢討，為中正區、萬華區的土地使用分區，爭取更多基準容積，並擴大TOD容積獎勵，大眾運輸捷運沿線配合市政府政策做社會住宅，可將基準容積率從225%提高為300%。我也很明白跟市府說明，基準容積率沒有提高，就對中正區、萬華區的老舊社區沒有都市更新誘因。但是這兩區的很多建築屋齡都超過40年，希望透過這次都市計畫通

盤檢討可以重新檢討土地使用分區和調整基準容積，為了居住安全，不要讓我們的市民朋友再等下次都計檢討才能配合調整，很多事情是等不及的，請市府放在心上。針對通案性議題檢討，112年時就有近30個里長共同提出討論，也請市政府一定要積極處理。至於個案問題和權益，民眾對於切身問題一定會很關心，也請市府耐心地為大家解決，這才是都市計畫通盤檢討的目的，如果民眾提出訴求，但是市府都沒有將民眾的需求和心聲聽進去，等於是白開會議。也辛苦都發局、更新處和所有局處單位的同仁了，大家一起努力。

(二)西門町當時訂定都市容積總量管制時，定位為商業繁榮的地方，所以容積率比較高，而南萬華原本定位為住宅區，所以訂定容積率為225%；但隨著捷運萬大線開通，除為重要的交通幹道、交通建設外，也是非常重要的地方軸線翻轉的契機。

(三)多位里長曾經提出將南萬華變更為商業區，但老舊房子作商業用途，公共安全標準會跟著提高，然而老舊房舍根本就不符合這樣的標準。後續因應捷運萬大線、果菜市場的發展，迫切需要調整容積率，而容積總量管制一定要與時俱進，依現況發展通盤考量，不可以再用過去的思維思考。

二、民眾發言摘要（依首次發言順序）：

(一)民眾一：

1. 本人的問題是有3筆位於保變住地區土地，其中1筆是建地，被變更為保變住後就沒有辦法申請建築使用。但建地在變更為保變住地區之前原來是丙種建地，本人購買後還被徵收地價稅，其餘2筆土地是農地，就沒有被收地價稅。而原建地裡有1座三合院，後來土地分割成4塊土地賣掉，我買了其中1塊土地。原三合院建築都已拆除成平地，但我那1塊建地剛好跟隔壁的建地還有1條護龍，不過現在都沒有在使用。依照今天市府簡報，保變住地區要恢復保護區，那我在保變住前是建地

的話，是不是也可以恢復為建地？另外，因為我年紀大了，如果我要申請興建1棟退休後居住的房子，要如何申請？

2. 原三合院已經拆除，只剩下護龍，我購買之土地只佔護龍的1/3而已，其他正廳等建築部分都已經拆除，這樣算是合法還是不合法？

(二)壽德里陳志雄里長：

1. 壽德里位在南萬華、萬大國小對面，北萬華是西門町一帶，中萬華就是艋舺。捷運板南線已經通車20多年了，南萬華好不容易設置1個捷運場站，預計明年年底要通車，但是南萬華多屬住宅區容積率為225%，對於建商而言，沒有利潤就沒有辦理都更的誘因，房子就蓋不起來。故之前已建議捷運站100公尺範圍內，應都變更為商業區，且捷運站附近就是果菜市場、青年運動中心、車站周邊等，很多商業活動，未來也會帶動很多人流。但是市府都在這邊劃住宅區，明顯不合理。尤其東園街和西門町很多都是商業區，容積率為800%。據瞭解容積率800%根本用不完，而南萬華這邊卻沒有容積可以用；明明都位於萬華區商業繁榮，但人家800%、我們225%，很不公平。

2. 雖南萬華的商業行為不如西門町、龍山寺周邊那麼熱鬧，可是以後一定會越來越繁榮發展，如果土地使用計畫和容積率維持在225%，建商就不會進來整合住戶辦理都更。現壽德里約有9成範圍都已劃成更新範圍，可是建商已來好幾家，最後都鎩羽而歸。

(三)民眾二：

我是台電代表，本案變更編號主萬1涉及台電土地，原本是廣州配電變電所（廣州S/S）預定地，計畫書及簡報說明將變更變電所用地為住宅區，請問本計畫預計何時生效？依檢討原則本變更案應回饋30%土地，請問是在申請建築時回饋或是在主要計畫發布實施後立刻就要回饋？因為範圍內土地持分所有權人相當多，希望能先瞭解後續因應方式。

三、臺北市政府都市發展局回應摘要：

(一)早期地政管制係採地目制度，例如：建地、農地等。但本市已廢除該制度及相關規定，現在依都市計畫法及相關規定進行管制，因此土地使用管制不會再以建地、農地這樣的方式作區分，均回歸都市計畫規定。

(二)保變住地區內如原已興建三合院等建築，倘符合原有合法建築物情形，得適用保變住原有合法建築物整建相關的規定，可作修繕、整建等，也可繼續作住宅使用。而在保變住地區回復保護區後，保護區依原有合法建築物整建相關的規定，也可以拆除、新建、改建，繼續作住宅使用；在原有三合院旁邊的空地,亦可依照本市土管自治條例申請作相關使用，例如：附條件允許作農舍等。

(三)惟有關原有合法建築物認定，需由建管處就個案確認。如果不符合原有合法建築物的話，保變住地區回復保護區後，還是可以依相關規定申請作農舍等建築使用。而如維持保變住情形，非屬原有合法建築物部分，則無法作建築使用。

(四)本次都市計畫主要計畫通盤檢討需要經過二級都委會審議通過後，才會由臺北市政府發布實施。有關變更編號主萬1涉及回饋部分，未來回饋方式、回饋類型及回饋時間點等，會於擬定細部計畫時討論，也就是說，變更編號主萬1是暫予保留案的概念，若經過都委會審議通過，只是確認同意朝變更為住宅區辦理；至於詳細執行方式，還是會於細部計畫中明定。因此，土地所有權人也不需要擔心在主要計畫發布實施後就要立刻辦理回饋，惟一般而言，最晚應於申請建築執照前完成回饋項目。

捌、結語

謝謝各位市民朋友、議員及里長的意見，我們也瞭解萬華的確有需要辦理都市更新，市政府也一直在努力推動。我們會詳實紀錄各位的意見，並送到都委會討論，未來也會通知議員、里長及市民朋友到場參與，也請各位到會議上表達意見，今天的會議告一段落，謝謝。