「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9場)會議紀錄

壹、時間：115年7月6日（星期一）下午7時整

貳、地點：松山區公所行政中心大禮堂（地址：臺北市松山區八德路四段692號11樓）

參、主持人：臺北市政府都市發展局楊少瑜專門委員　　紀錄：戚名葳

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，本案依據「都市計畫法」相關規定，自115年4月28日起辦理法定公開展覽，本次會議為全市通盤檢討系列說明會之第九場次，鑑於前期已於各行政區巡迴辦理，今日簡報將著重針對松山區核心發展課題進行專案說明。本場次重點簡報內容除變更案內容說明外，亦包含松山機場周邊土地變更、市民大道與艋舺大道沿線調整，以及機場航空高度限制放寬等會再跟各位鄉親報告。為維護議事效率與發言權益，請與會民眾先予聆聽規劃單位之簡報說明，再請有登記發言民眾依序發言。

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)復盛里張里長：

有關里長反映自去年底開始，臉書、YouTube和抖音等社群平台有市議員提議要把住三容積率提高到300%之消息。因為剛好碰上這次都市計畫通盤檢討公開展覽，很多里民都以為會看到這個方案，特別來詢問我這件事到底是不是真的、未來有沒有可能實施，希望帶回正確的資訊給里民。目前里內有將近八個都更案正在談，這個傳言已經讓很多住戶產

生觀望心態，覺得如果以後容積率真的變高，都市更新是否還有執行的必要。導致很多都更案直接卡住、進退兩難，因此希望市府能給出明確的官方說明，讓基層在推動都更時有明確的依據。

(二)民眾一黃小姐：

我想針對這個基地來舉例發問。假設我們這個街廓前面是臨市民大道，其中前半部的1,000平方公尺基地，剛好已經先辦完都更了；而我後半部這剩下的1,000平方公尺，目前左邊是面10米道路、右邊是面8米道路，已經沒有直接臨到市民大道了。那請問，當未來我們後半部的基地要單獨辦理都更時，還有機會適用市民大道這次放寬到300%的容積規定嗎？還是說我們就只能退回原本住三的225%來計算？謝謝。

(三)民眾二陳先生：

我是那個松山公設用地(松山機場用地松山區濱江段一小段399地號)的其中一個地主。去年4月的時候有列入都市計畫委員會有討論到這塊，但是因為民航局沒有明確表示未來的使用，所以本來有要想要去變更，結果都沒有做出這個變更案。希望民航局有個明確的答覆，是否還需要使用？那我看它有寫「公」，我們老百姓不懂，這是都市計畫有特別的意涵嗎?現在好不容易民航局跟國防部有給我公文，我有帶出來陳情。國防部跟民航局明確表示說，他們沒有計畫也不要用了，那沒有使用的需求沒有這個計畫。那我們要趕快把它解除，那邊一萬多坪的土地都空著然後浪費在那裡啊。你看我們那邊那麼多違章，不得已才違章啊，所以這個部分應該要好好記入紀錄裡面，民航局這一次大家就真的很有體諒到百姓。他就告訴我說他不要用了，連國防部他也告訴我說他不要用了。所以我說我們應該把它變更了啦。

(四)民眾三黃小姐：

有關市民大道容積提升到300%這件事想請教三個問題：

1.請問本計畫大概什麼時候會公告實施？

2. 然後第二個的話，就是因為我是住在市民大道附近沿線的。容積獎勵提升成300%這件事情我很感謝市府，但是有個疑問就是因為這樣要回饋75%，會覺得好像有點吃虧的感覺。因為住3-1之所臨光復南路，它的路寬其實沒市民大道寬，但它原本容積率就是300%就不用回饋，那我們市民大道好不容易爭取到可以300%，但卻需要回饋75%，那其實會造成改建的成本、建商的成本會變更高。實際上還是影響地主的分配比例。如果同樣都是300%，為什麼市民大道需要回饋？感覺上好像會有點吃虧。

3. 希望政府可不可以加速都更的流程，就是讓我們的都更就是送審的時候可以不管是我們的案子或其它案子都可以更、更快速的讓大家住到新房子，謝謝。

二、臺北市政府都市發展局回應摘要：

(一)有關基準容積調整，本市住宅區從住一到住四，皆有各自對應的基準容積率和開發量體，這些都是當初因應周邊道路、學校、公園等公共設施的承載力所規劃的。如果要通盤提高基準容積，除了現行的都更獎勵或危老獎勵之外，依法通常必須涉及對應的實質回饋。如市民大道沿線調整，考量前方道路足寬在符合法定容許條件下才調整，且同樣需要辦理回饋。考量放寬基準容積為全市性重大議題牽涉範圍廣，需要另外透過委辦案來研析，本次通盤檢討會先針對通案性質及軸線檢討來進行處理，故未納入本次通盤檢討中。

(二)有關民眾詢問市民大道沿線基準容積提升至300%之適用範疇一節，特此明確說明，本次通盤檢討公告圖示中「劃設斜線之區域」，方為本次容積率依法調升至300%的實質適用範圍；其餘未劃設斜線之區域，則仍維持原法定住宅區基準容積。在實務更新整合階段，市府並未限制劃設斜線與未劃設斜線之土地共同合併開發，惟後續計算基準容積時，僅有斜線範圍內之土地得依300%核算，並以建築基地臨接市民大道為限。針對

該特定斜線範圍之劃設背景，係因早期市民大道沿線多屬鐵路地下化後之留存用地，且受限於鄰接高架道路等環境物理限制，市府曾於民國97年間進行專案檢討，將該帶狀區域變更為「第三種住宅區（特）」或「第四種住宅區（特）」，並優先針對土地「使用項目」進行放寬。本次通盤檢討乃基於延續97年前開已檢討之軸線範圍，進一步就其容積率進行調升。

(二)有關長期未徵收補償之機場用地（公共設施保留地）解編，依現行都市計畫公共設施保留地檢討原則，該用地主管機關已無實質使用需求，且無後續徵收與興建計畫。本案於公開展覽前期規劃階段，本府曾主動與交通部民營航空局及國防部空軍松山基地指揮部（松指部）進行跨機關協商。經查該土地位於松山機場外圍，雖現況尚未辦理徵收，惟主辦機關刻正研擬松山機場2030至2040年整體發展規劃。據其回復表示，該用地現階段雖暫無具體興建工程，但未來仍須視整體國防與航空發展動態納入檢討；鑑於用地主管機關當時未明確表達無使用需求，本次公開展覽草案暫未將該區納入解編範圍。

(三)有關本次市民大道沿線基準容積由225%提升至300%須辦理75%回饋一事，依現行都市計畫規定，凡涉及基準容積率變更調高者，依法皆必須辦理實質回饋，此乃全市一致性之通案法定規範。倘對於回饋比例或機制仍有不同意見，建請利用現場或公告之「陳情意見表」將相關訴求具體書面化提送，於後續都市計畫委員會審議時，一併提送委員作為實質審查與評估之參考依據。

(四)有關都市更新審議流程，都市更新案推動之核心關鍵與耗時最久之階段，往往在於在地居民內部意見之整合。為協助民眾加速重建，市府目前已推動「168專案」，實務上多數案件進度受阻，多因地主間存在不同意見，需耗費大量時間進行跨溝通與權益協調。對此，市府近年已持續精進相關行政程序，包含導入「兩次私調、兩次公調」之協調機制，並針對不

同意戶訂定明確之代為拆遷（代拆）處理程序，以保障多數人權益並推進整體進度。此外，市府近年亦提出包含「防災型都更」在內之多元更新獎勵措施。倘鄉親對個別基地的都更程序或適用獎勵仍有實務疑義，歡迎於會後進一步洽詢現場同仁協助解答。

捌、結語

本場次（松山區）公開展覽說明會至此已完成所有登記發言人之意見交換，如對於其他變更內容仍有疑問，得向現場工作人員個別諮詢。本案法定公開展覽期間至115年7月27日截止，倘對本次通盤檢討之變更內容有任何建議或具體意見表達，請務必於公展截止日前，填妥「陳情意見表」並郵寄或親送至都市計畫委員會。本府將依法將所有書面陳情意見正式錄案，並於後續提送都市計畫委員會審議時，作為委員實質審查之重要參考依據。感謝各位鄉親今日蒞臨，並就松山區核心發展議題提出諸多寶貴意見。本次都市計畫通盤檢討公開展覽說明會圓滿結束，謝謝大家。