

「臺北市中正區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」  
及「臺北市中正區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案」

【修正後】公開展覽說明會發言要點

壹、時間：107年10月12日（星期五）下午7時整

貳、地點：國立臺灣大學博雅教學館102教室（臺北市羅斯福路四段1號）

參、主持人：臺北市政府都市發展局葉副總工程司家源 記錄：詹品丞

肆、出席單位：國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營產處、臺北市政府消防局、臺北市政府工務局公園路燈工程管理處、臺北市都市更新處

伍、民眾發言摘要

一、李傅中武議員

本次藉由中正區通檢，希望市府傾聽民意，並讓人民充分表達意見，相關建議如下：

1. 中正區許多狹小巷弄，只有2米或3米，車輛無法進出，過去被劃為計畫道路卻沒有徵收，希望可以透過通檢一併檢討，進行開闢或廢除。
2. 中山北路一段8巷計畫道路臨接中山北路與公園路，為本區重要幹道，應該優先開闢。
3. 西區門戶計畫為市府重大政策，應該於中山北路周邊規劃人行步道、廣場、開放空間，使地方視覺較為美觀。

二、民眾一

1. 中正區公園段一小段A10、A11、A12、A13、A14、A15及交三等位於台北車站東南側土地，即由中山北路一段、忠孝西路一段、公園路、北平西路所圍街廓，位居首都交通中心的要道，是各國貴賓、政府官員來往臺北車站、高鐵、立法院、行政院、總統府等必經的道路，地位非常重要，故認為市政府應鼓勵加速本街廓的開發與都市更新。本案街廓居民多次向都更處反應，希望將本區使用分區商三回復為商四。

本區大樓老舊，尤其是忠孝西路與中山北路一段入口的大樓，非常迫切需要更新。

2. 早年商四變更為商三時，臺北車站周邊居民完全不知情，能否將現有的商三回復為商四，提高容積率，加快都更速度。
3. 本街廓很多計畫道路當初設計不良，迄今亦未徵收開闢，發揮應有的計畫道路功能，居民亦無獲得交通改善的利益，反而自己的地被改為道路用地，希望市府慎重考慮，將計畫道路的土地還給我們。
4. 請都發局重新檢討臺北車站特定專用區計畫內容，前次修訂是 1993 年，已經時過境遷，例如細部計畫案內「台北車站特定專用區建築物及使用分區與都市設計管制要點」第 11 條第 7 項載明：「忠孝西路中央分隔島栽植高大喬木形成林蔭大道，惟不阻隔行車視線，以重現舊台北城牆的歷史風貌。」，此與現今情況不同，請都發局配合西區門戶計畫重新檢討規劃。
5. 都發局是否只管平面，即二維空間？防災型的都更有時間的急迫性，我指的防災型都市更新，是透過都更讓房子的抗震係數提高，達到防災的目的。請問都發局在規劃過程中有無考慮到時間迫切性？加速都更是都發局不可推卸的責任，有什麼突破性的作法？
6. 有關騎樓設置規定如何執行？我個人反對騎樓，萬一騎樓倒塌，或造成機車及攤販占用等問題如何處理，應該由居民自行決定是否設置騎樓，或都發局研擬替代方案，如設置人行道加雨遮。
7. 市府是否可考慮將現況為公家機關使用的臺北希望廣場，改為永久綠地使用？

### 三、民眾二

我是中山北路一段 26 巷的住戶，三點訴求如下：

1. 中正區有許多汽車無法通行的道路，例如中山北路一段 26 巷，當初劃為計畫道路卻未徵收補償，在地住戶認為相當不合理，應該還地於民。
2. 中山北路一段 8 巷的計畫道路直通中山北路及公園路，很多機車在巷弄間通行，惟目前 8 巷道路彎曲，倘能規劃為直線道路，有助車輛通行，因忠孝東路禁行機車，所有機車都從巷弄通過。

3. 中山北路一段應配合西區門戶計畫一併規劃，應將忠孝西路到北平東路等路段綠化，整體串連規劃至中正紀念堂。

#### 四、民眾三

1. 針對主公3，變更公園用地為住宅區，是否已完成？何時開始變更？時程需要多久？變更後土地應回饋比例是多少？
2. 為何我們的土地會變更為保存區，而保存區後續該如何處理？為何同樣一塊土地，部分變更為保存區而非一起變更為住宅區？倘 75%的土地在保存區內，但劃進住宅區後又要回饋，我只剩 4、5 坪的土地，該如何處理？
3. 我在主公3的土地為狹長型，部分位於既有道路永春街，變更後地主應如何處理？可否免繳地價稅？

#### 五、民眾四

1. 主公3公園用地變更為住宅區非常不恰當，公園用地係公用，二者係屬不同性質。
2. 通檢應從人口下降問題來看未來區域發展，應繪出 5 年、10 年後的人口金字塔圖。另應敘述未來 25 年的計畫內容為何？
3. 各區的產業性質應詳細調查，各產業生活圈應有各自特色，另食、衣、住、行、育、樂是否充足等內容均應載明。
4. 政府的目標是要照顧中低收入戶，故中正區托老、托幼各需要多少空間？應將各里人口預測值推計出來紀錄下來，才能供執行。
5. 南門市場大樓及東門市場改建的目的為何？海砂屋僅係樓板水泥漿脫落，對安全無虞。東門市場有何改建必要？
6. 臺北車站是交通的樞紐，在此地點要四通八達的廣場，不是綠地，市中心應高度利用，目前該區變成綠地使用無法提高使用效率，且認為忠孝橋的拆除非常不恰當。
7. 「韌性」二字抽象，計畫內容應減少使用「韌性」二字，若係指氣候變遷，請調整為適當文字。請調查及紀錄臺北市年雨量、排水量及過往淹水頻率等。

8. 重慶南路書街是否可以維持？重慶南路書街係文化事業，是政府永恆支撐的工作，應有行政機關協助維持，不應被旅館業占據。現在很多旅館使用，破壞既有文化，因此發展成旅館街並不妥適。
9. 中華路及衡陽路口圓環，為何從綠地變成道路用地？認為其極似美國華府類似都市設計案，有歷史意義，造型甚佳，主張不變更。
10. 政府機關無使用需求的公有土地，應依據都市計畫法第 42 條、45 條等規定，變更為公園綠地。公有土地不用仍應維持作公共設施使用。

#### 六、民眾五

水源二三期的土地位於舊三總，十字樓周邊，目前已正式加入公辦都更。本區先前跟市長建議，應將水源二三期與舊三總、客家文化公園等進行串連，使公辦都更效益發揮極致，亦使客家文化公園充分利用。市長承諾，並指示局長應進行該區整體規劃，故我來本次通盤檢討說明會現場提醒上開內容。

#### 七、民眾六

我們住在中華路和平醫院周邊，前後兩側共 37 棟，土地面積將近 1,500 坪，位於中華路二段及艋舺大道的精華土地，且臨路 12 公尺，是否可提高本區容積率？我們推動更新已逾 15 年，惟受限於容積率而無法推動。歷任市長均承諾翻轉中正萬華，倘不調整容積率，如此好的基地仍無法更新。市府不能一成不變，請長官回去研究，並以西門町連結到南機場進行調整。

#### 八、民眾七

1. 我是嘉禾新村的地主，過去由軍方租用土地，現今則因地上物被指定文資身份無法使用，市府不准民眾拆除，亦無法使用。我位在保存區的土地，文化局 4 年來卻只給了 10 萬元租金，居民難以生存，應該像軍方一樣只要是嘉禾新村的土地均給付租金。
2. 市府若有規劃，需要建設，請儘快走徵收程序。

## 九、民眾八

請詳細說明華山資訊產業專用區修訂土管的內容，即第 4、第 5 項，是否只有新建及改建者得依商通規定放寬為商三使用？既有建築物能否比照辦理？

## 十、主席

1. 針對所提希望增加臺北車站周邊 A11、A12 等街廓的都市更新誘因一節，該區歷年都市計畫係屬商三，法定容積 560%，目前實際遇到的問題是早期尚未適用容積管制的房屋樓地板面積超出現行法定容積，此部分在都市更新可透過△F1 容積獎勵處理，循現有的法制程序來做整合。
2. 有關周邊道路劃設開闢問題，早期市中心規劃，如遇街廓面積較大地區，為促進街廓內部土地利用，會劃設計畫道路，惟部分巷道迄今未開闢，大家可於通檢公展期間提出討論。市府會針對周邊土地使用狀況，以及未來開發整合的可能性予以討論，惟倘公共設施用地變更為可建築土地，依規定需回饋部分土地予市府。
3. 臺北車站特定專用區部分土地位於中正區範圍內，對於二十幾年前的都市計畫內容與現況發展的落差，倘有執行上困難，均可於本次通盤檢討案提出。
4. 關於中正區內小巷弄的建議，如果有廢止巷道的提案，重要關鍵在於不影響周邊鄰地使用，實務上最常見的方式是搭配都市更新案進行；如果是大範圍的整合開發，亦可透過都市計畫廢止或調整小巷弄。另外有關西區門戶或道路綠化的問題，涉及都市設計管制，歡迎大家提出建議來完善都市計畫的內容。
5. 主公 3 是針對水源營區周邊主要計畫進行調整，相關問題回應如下：
  - (1) 原有公園用地，針對文化局指定歷史建築及文資保存需求，進而依該局公告歷史建築定著土地範圍劃設保存區，都市計畫原則上不會對保存區訂定細緻規範，而是透過文資審議會制定相關規範。此外，考量地主權益及安置民眾需求，未來希望能透過都市更新方式辦理整體規劃，爰劃設住宅區，至於細部計畫內容，將於未

來更新整合階段另案規範。相關都市計畫變更案例，因主要計畫需於二級都委會審議，內政部可能先審議通過，但不發布實施，在此期間先進行更新整合作業，俟更新事業計畫確定且可推動時，內政部始核定計畫並公告實施。

- (2) 公園用地變更為住宅區部分，過去劃設的公園用地經市府評估，若要開闢會有兩個問題：一是財務問題，該區多屬國、私有土地，須透過有償撥用或徵收取得，需花費龐大經費；二是安置機制，該區私有地主多且永春街多為違占戶，居住需求亦需重視。另近年陸續指定歷史建築，透過留下部分眷村建築，可讓未來的市民知道過往的歷史，並希望未來保存區儘量保持公共開放。
  - (3) 有關永春街既成巷道部分，目前是主要計畫變更，實際上住宅區的街廓和計畫道路並未進行細緻配置，將俟都市更新整合時，始會劃設道路系統。目前住宅區中的私人土地，未來將整體納入都市更新，公設的部分，亦會於整體開發階段由大家共同負擔。住宅區的部分，需俟主要計畫審核通過後，私有地主才有都市更新的權益，倘未進行都市計畫變更，該區仍為公園用地，無法啟動都市更新，現階段因無都市更新的事業計畫，亦無法談土地實質運用。
6. 中正區社福設施的需求，在未來少子化、高齡化的時代，已經連同人口分析納入都市計畫書內容，如果有需要都可以參照。
  7. 東門市場或南門市場改建主因，是考量建物老舊、功能不彰，以及海砂屋問題，確有改建必要。
  8. 臺北車站周邊的綠化，涉及都市設計規範與技術實務，歡迎市民提供建議。本次都市計畫亦引入韌性城市概念，讓城市在面對災害時有更好的調適能力，因應世界性的趨勢，將讓城市變得更生態，其重點是如何在管制面上落實，本次計畫書亦有相關說明。
  9. 重慶南路書街保存議題，係屬民間商業活動層次，於都市計畫內可讓相關產業保持最大的使用彈性。至中華路圓環變更為道路用地則是屬於管理面的問題，係考量市府公園處及新工處整合管理界面。

10. 有關閒置公有土地作為公園綠地使用部分，倘有相關標的，可提出進行討論。
11. 水源二三期、舊三總及客家文化公園等外部公共開放空間的串連規劃，可於都市設計提出相關管制規定，後續可請規劃團隊留意。
12. 和平醫院旁的土地，地理條件優越，市府也儘量嘗試協助，除都市更新獎勵外，透過其他獎勵容積提供未來更新契機，例如中央訂定的危老條例，以及市府未來的推動 TOD 概念等。另市府目前刻辦理 85 處公劃都市更新地區檢討作業，其亦訂有時程獎勵相關規定。
13. 本次通檢將華山資訊產業專用區放寬土地使用管制規定，係針對建築物新建、改建者，其容積樓地板面積至少一半應供資訊相關策略性產業使用外，其餘得依商業區通檢變更回饋相關規定，依第三種商業區使用（會後經查證，本次資產專用區放寬土管規定，除針對建築物新建、改建者應依前揭規定辦理外，尚包含既有建築物變更使用）。至於變更商業區的條件，依商業區通檢規定有三個原則須滿足，包含鄰近捷運站周邊 300 公尺、路寬 20 米以上、面積達 500 平方公尺；距離捷運場站的認定，實務上係以基地街廓過半即符合條件。
14. 政府原先提出防災型都更的概念，是由政府找一塊公有、基地面積大、受災風險較低的地區，來興建建物，將老舊、災害潛勢高的社區遷入，惟於實務上面臨許多困境，包含找地、估價等問題，尚難落實。而現今倘有大區塊公有土地，通常優先作為公共住宅使用。舊市區的老房子潛在相當風險，市府也希望能引入整建、維護、拆除重建等方式，抵抗未來可預知的風險，這是公部門與私部門共同努力的目標。
15. 有關騎樓的問題，在過去都市計畫檢討中，普遍認為臺北市的街道，搭配騎樓會是較舒適的人行空間。騎樓的設置，有人會認為侷限建築設計的彈性，但經過市府各局處的討論，認為在商業空間設置系統性串連的騎樓，對於臺北的城市發展、都市風貌等，的確是有優勢的，故本次將騎樓設置規定列入都市設計的管制內容。

## 陸、會議結論

如果會後仍有任何問題，可留待下一場的說明會提出，時間是在下週五晚間七點，地點在郵政博物館，或透過市府單一陳情系統填寫意見或郵寄書面意見等方式予市都委會錄案。本次會議資料及公展相關資訊皆登載都發局網站及通檢專區，歡迎大家點閱查看。今天說明會到這裡結束，謝謝各位的參與。

## 柒、散會（下午 9 時 0 分）



捌、說明會照片

