

「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」

公開展覽說明會發言要點

壹、時間：107年10月19日（星期五）下午7時整

貳、地點：郵政博物館10樓禮堂（臺北市中正區重慶南路二段45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：中正區公所、臺北市政府消防局、臺北市政府都市發展局、
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、發言摘要

一、郭議員昭巖

1. 都市計畫通檢需花費人力、物力及經費，對臺北市而言較不容易，但通檢是中正區發展的關鍵，本席於議會各會期均就中正萬華相關議題提出質詢，希望解決地區問題。此外，市府應將公劃都市更新地區相關資料及訊息公開，加強市民宣傳，否則錯過時程獎勵申請，將影響大家的權益。
2. 本次說明會後，請市府將說明會意見彙整後，提供本席辦公室參考。

二、民眾一

臺北市祭祀公業法人在中正區內有多筆土地，但我們對計畫內容不清楚，預計以書面方式將意見向都委會提出建議。

三、民眾二

1. 市府通檢說明會應錄音、錄影存證，於市都委會審議時不應節錄市府想要說明的內容。
2. 都市計畫書內容並未說明如何照顧中低收入戶、扶幼扶老。本區老年人口比例已經超過百分之十五，應針對各里老年人口進行調查，每里需要多少共餐空間、安養院等，以作為人口高齡化的對策。
3. 為何南門市場要拆除改建？南門市場現況並無安全顧慮，倘需捷運站共構能否有其他替代方案？沒有任何一處建物係因海砂屋而拆除。另

東門市場是富有人情味的傳統市場，市政府要將其與南門市場合併，做法讓人難以理解。

4. 臺電的變電所用地為何要變更使用，請問市政府事前有無跟臺電溝通？臺電為何不使用？將來如何使用？相關資訊及公文應向市民公開。
5. 主公 3 公園用地變更為住宅區的方案令人不解，依都市計畫法第 42 條規定，都市計畫應配置公園，如變更為住宅區應有理由。又三總周邊多老舊房屋，市府應詳細調查基地情況，當地產權、現住戶組成及後續回饋等爭議均需釐清。
6. 重慶南路一段的書街，現被旅館業使用，惟書業是文化產業，就如同中低收入戶一樣，需要市府大力支持，例如金石堂，市府應關心其欠缺多少資金，為何無法繼續營運。
7. 機關用地變更為供作市府相關單位使用，個人認為不恰當，應該要有明確的使用方向。
8. 都市內各級產業分布及分析需於計畫內載明，如此才能針對 25 年的計畫制定主要計畫、事業計畫、財務計畫，城市未來的發展才能掌握。

四、民眾三

1. 騎樓具備遮雨功能，亦能提供行人安穩的步行空間，惟臺北市現有許多建案無設置騎樓或公共空間，人行道亦有高低差問題。
2. 未來中正橋引道拆除，道路斷面規劃是否能比照羅斯福路，例如金峰魯肉飯面前道路係以水泥分隔，非以花圃為分隔島，可避免車輛迴轉，紓解交通問題。
3. 政府推動都市更新，能否優先在公有地蓋好建築物後，讓有意願更新的民眾先行搬入，將私有與公有土地之所有權交換，加速並簡化更新程序。

五、民眾四

南昌路一段 24 巷內有一處 2,000 多平方公尺的變電所用地，係台灣電力公司所有，現作為停車場已經幾十年，在寸土寸金的臺北市實屬浪費。該土地原預定作為變電所，惟因道路過窄，周邊住戶密集

等原因而無法開發，建議市府變更為第三種住宅區或其他分區，將該土地活用，並供周邊民眾使用。

六、民眾五

1. 我是河堤里居民，都市計畫及都市更新差異為何？都市更新耗時又費力，政府是否能考慮不經地主同意，直接主導地方的更新？
2. 周邊居民不太清楚本案劃設河川區的用途與目的。河堤里的環境與建築、消防安全有待加強，例如住戶頂樓的居民違章將環境封閉，同一棟樓其他樓層無法上去頂樓，且樓上住戶燒東西等，造成老舊社區居民的身家財產受到威脅，令人覺得河堤里似非屬都市計畫區，猶如居住於後宮。

七、民眾六

1. 南昌夜市環境髒亂，且南昌家具街人行空間不利於行人通行，在地居民都知道從南昌公園一路到同安街、紀州庵，整段路非常難走，且多處路段人行道地板鋪設不平整，我已多次摔倒，希望市府可以整頓乾淨，考慮行人安全。
2. 和平西路以北的牯嶺街到郵政博物館整條路段，並無設置人行道，希望市府主動規劃。

八、民眾七

中正區是有歷史傳承的地方，可否說明中正區的市容規劃，像是天際線與古蹟保存等議題是否有處理。

九、民眾八

我居住於細南2，請問第三種商業區(特)的意義與內容為何？變更為商三(特)後，原先做住宅使用的居民該怎麼辦？

十、民眾九

民國 74 年間，市府興建多處國宅，新隆國宅是其一，惟新隆社區與南門市場同屬海砂屋，請問市府在民間推動都市更新時是否有把關機制，讓建商在執行整個程序時落實公開透明，避免侵吞私權。

十一、主席

1. 針對中正區通檢所提書面意見需清楚陳述地點、訴求、聯絡資訊，待市都委會審議時將通知民眾出席大會旁聽，亦可於現場登記發言。另 10 月 12 日及 19 日公展說明會皆依規定作成紀錄並錄音、錄影。
2. 高齡人口的議題已在簡報及計畫書的人口結構述明，高齡化的問題在都市計畫層面上，得配合機關需要或地區需求作調整，儘量與社福使用結合。此外，友善人行空間也是因應城市高齡化的對策，以 TOD、大眾運輸導向的規劃方式，提升城市環境界面的友善程度。此次通檢亦透過都市設計的規範，要求在城中地區安排系統性人性道，待未來沿線基地改建後，即可逐步到位。
3. 原本指定用途的機關用地，部分土地已在本次通檢中檢討為「供本府及相關單位公務使用」，市府未來可配合各局處及地方需求，作彈性的轉換。
4. 南門市場與東門市場改建的議題，市府著重於安全與衛生兩大考量。南門市場有海砂屋的問題，改建具有急迫性，環境使用上也不盡理想；東門市場機能老舊，亦有環境改善需求。公共設施環境改善的同時，也希望能提升經營、管理及消費端創新。
5. 有關細南 1 變電所用地變更議題，均有市府與相關單位來往公文，或機關協調會紀錄。
6. 有關主公 3 公園用地變更，經過盤點，現有 290 多戶住戶多屬有屋無地、產權未登錄等狀況，該存在有其歷史因素，不宜透過傳統方式拆遷並開闢公園。故本次先將人口密集地區變更為住宅區，希望未來透過都市更新方式，搭配安置計畫作整合。公園用地變更為可建築用地的回饋比例，會依照臺北市都市計畫通案性的條件，回饋 30% 土地，惟實際回饋比例仍以二級都委會審議結果為準，這部分會納入未來整體開發的配合條件。
7. 重慶南路書街是培育文化之重要場所，在都市計畫上，可以支持當地在土地使用保有最大彈性，讓書業延續下去，惟仍應由其他局處，例如文化局、教育局、產發局等針對該區提出相關指導原則或是綜合計畫等，藉以延續書街文化。

8. 考量騎樓對於人行友善環境的重要性，本次通檢於都市設計中指定留設路段，並於捷運場站周邊及重要商圈等地區逐一指認。倘民眾認為有其他必要指定路段，歡迎大家提出意見討論。
9. 有關道路分隔島及配置問題尚非都市計畫層面，都市計畫僅規範人行空間及道路寬度等，另有關中正橋引道拆除後，重慶南路道路斷面與配置等相關意見，本局將轉達交通局參考。
10. 公有土地預先建置房舍，供未來有意願參與都更的民眾直接交換土地產權的想法，複雜度很高。公辦都更目前多以公有土地為主，整合周邊土地資源為輔進行更新。公私權交換問題，有待公部門參與都更機制建立完備，且機制透明開放時，民間才有案例可循。市府目前亦積極開發公有土地作為公共住宅，未來若能達到一定規模，將有機會供作都更的中繼住宅，此有助於紓解民間推動都更時遇到的困難。
11. 南昌路一段 24 巷變電所用地閒置的議題，市府會再查詢產權，了解現況土地使用，確認有無未來使用計畫後，進行後續變更使用的討論。國營事業的公共設施用地，若有機會釋出，儘可能作為公共使用，優先挹注地方公共設施的建置。
12. 本次通檢增加機關用地的使用彈性，以供市府相關單位使用，乃是回應早年中央要求機關用地僅供 A 機關使用，當 B 機關有使用需求時就會遇到困難，必須另外辦理都市計畫變更，故中央後來調整彈性，以供市府相關機關彈性運用，這是整個都市計畫的趨勢，以回應鄰里與社會快速變遷的需求。
13. 社會經濟與產業部門的相關分析調查，均已詳載於都市計畫書內，歡迎民眾參閱。
14. 都市計畫河川區的劃設係依照水利單位發布的堤線為準，河川區內可能是河灘地或河濱公園，重點是以防洪需求為主，區內不能做住居使用。而紀州庵及周邊地區非屬河川區。
15. 都市更新的原則是土地及建築物所有權人同意的情況下，才有實施的可能，法律也明訂須保障私人產權，以利都市更新之推動。除非是在取得大多數權利關係人在符合法令規定之同意門檻支持後，雖有極少數的住戶反對，政府才可透過都市更新條例相關規定去協助拆遷。

16. 南昌公園附近的騎樓設置問題，可能受限於周邊公共設施用地或停車場用地，依土管規定除市場及停車場外，應退縮 3.64 公尺建築，導致騎樓不連貫，且南昌家具街為停車場用地，用地上多為違章建築，市府無法要求設置騎樓。至南昌夜市環境髒亂問題，屬空間管理層面，都市計畫上為道路用地，都發局可將此意見反應給市府相關單位。
17. 本次通檢訂有都市設計管制原則，可以有效規範城市的景觀風貌與天際線，本次優先劃定要重要的帶狀地區，使業者在開發時依循，讓景觀風貌能逐步落實。
18. 商業區的分級，旨在規範不同類型的商業區，以第三種商業區為例，其屬較高等級的商業區，能夠使用的商業項目較多，會設在商業活動較強的地區。細南 2 的部分，已在 103 年將住宅區變更為商業區，本次通檢則在細部計畫擬訂為商三(特)，意思是保有商業區的使用彈性，不影響原有住宅使用，期望能促進該區商業活動繁榮。
19. 目前都市更新的作業流程，在法治的程序算是完備，最擔心的是居民在更新過程中不參與、不理會，造成政府在審核的時候，沒辦法瞭解其意見，及完整照顧到居民的權益。建議民眾在更新案提出時，多參與、多表達自己的意見，因為參與過程不會只有建商或實施者關起門討論，到一定程序時，會送到公部門審查，一來資訊公開透明，二來保障相關所有權人權益。如果仍擔心權益受損，譬如對估價結果有疑慮，可以在委員會議提出，估價均有一定的標準及監督機制，亦可委請第三方再次進行估價。

陸、會議結論

本次說明會結束後，倘大家有意見尚未提出，歡迎繼續討論，或利用手上的書面陳情單，填寫完畢後交給現場工作人員；或是回家上網填寫，市都委會收到後，會再邀請各位陳情人到場旁聽。希望中正區都市計畫通盤檢討能順利完成，感謝大家今天的參與。

柒、散會（下午 9 時 0 分）

捌、說明會照片

