

「臺北市萬華區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」
及「臺北市萬華區都市計畫細部計畫（第二次通盤檢討）案」

公開展覽說明會發言要點

壹、時間：107年4月23日（星期一）下午7時整

貳、地點：臺北市萬華區東園國民小學多功能視聽中心（萬華區東園街195號）

參、主持人：臺北市府都市發展局張代主任秘書立立 記錄：徐貫倫

肆、出席單位：臺北市府都市發展局、臺北市府民政局、臺北市府警察局、臺北市都市更新處、萬華區公所

伍、民眾發言摘要

一、郭昭巖議員

1. 上個會期我就要求市府針對萬華區進行都市計畫通盤檢討，萬華區是臺北市最早開發的區域、曾經繁榮過，可是隨著城市重心轉到東區，這邊沒落下來。最初的規劃跟現在實際使用比較起來，已經有很多不適宜的地方，這邊房子屋齡老舊、公共設施也普遍不足，雖然這些年我們不斷地透過相關質詢、會勘、協調等來爭取，也有逐步改善。我常常告訴都發局跟都更處，要加速老舊地區的都更，需要具有誘因的都更政策，大家才願意配合。萬華區老舊房子多、公設不足、沒有地下停車場、巷道過於狹小，有許多問題，有時候也因為環境關係有違建存在，但都更時都無法計算在坪數當中；萬華區是比較高齡化的區域，長者不見得希望都更，所以若缺少具誘因的都更政策很難推動。
2. 郝市長時代有一坪換一坪的方案，但柯市長上任後就沒有了，我們一直強調「一坪換一坪」都不太能加速都更的速度了，更

何況現在沒有，柯市府一直跟我回應說「那只是一陣子的政策，過了就沒了。」但只要有利於民眾的政策，為什麼不能再次推動呢？

3. 土地使用分區若沒有重新的調整跟檢討，我們萬華區的基礎容積還是不夠，去年我已提出質詢，希望萬華區要做土地使用分區的調整，我們很多地方才有商業性的活動來帶動地方的發展。
4. 各位朋友不要客氣，若覺得應該調整或檢討的就盡量提出，各位都代表萬華區的心聲，我們服務處也隨時接受陳情，我也要求都發局今天的意見都要整理給我。大家要把握這次萬華區都市計畫通盤檢討的機會，要讓我們這個地方有大的改變，我們老城才能重新繁華起來。

二、民眾一

1. 萬華區總面積 885 公頃，北萬華約 300 多公頃(約佔 33.89%)、南萬華約 500 多公頃(約佔 66%)；萬華區總人口數 19 萬多，北萬華約 5 萬多(約佔 30%)、南萬華約 11 萬多(約佔 70%)。南萬華不但面積大而且居住人口多，可是我們現在的土地使用分區，北萬華商業區佔 80%、南萬華只剩 20%多。我今天的提案是，可否重新調整萬華區商業區跟住宅區的分布？以利地方建設、促進翻轉南萬華，讓南萬華繁榮起來。
2. 政府應該順著捷運萬大線在蓋的時候，盡量配合檢討，這是最好的機會，因為等捷運蓋好，一切就定型了，現在市政府就應該考慮將北萬華用不到的商業區分一些來南萬華。

三、民眾二

我是全德里也是雙園里的里民，針對里長的提議做補充。各位從剛才的數字聽到，因為以前的行政區調整，是把龍山、城中、雙園合併，讓所有的商業區都在所謂的北萬華，在馬英九當市長

的時代，幾乎各里的里長都有提出要增加萬華的商業區。給里長的手冊 79 頁也有李智聰里長的提議，他建議艋舺大道改為商業區，我讀一段上面的回答：「基於地區容受力、全市一致性基準，不宜提高法定容積率，如有容積需求，應依都市更新相關規定申請容積獎勵或以容積移轉方式辦理。」就跟簡報所講的一樣，所以改為商三特大家不要高興，商三特的容積就跟我們現在南萬華的住三相同，法定容積率是 225%，簡單來講，一坪可以蓋 2.25 坪，如果現在是 4 層樓，以前的法定容積是一坪可以蓋 2.4 坪，所以舊房子拆掉重建只能蓋回約 90%，解決方式應該是把北萬華用不到的商業區重新分配，北萬華佔 80%商業區，南萬華土地佔萬華區 70%，但商業區只有 20%，嚴格來說不到 20%，因為南萬華的商業區是商一，一坪只能蓋 3.6 坪，康定路的商業區是商四，一坪可以蓋 8 坪，俗話說「人比人，氣死人。」

建議重新檢討萬華區商業區的分布。北萬華商業區在法令的限制下有用不完的部分，主要因為路寬不足，例如：貴陽街是商四，容積是 1 坪蓋 8 坪，可是目前路寬只有 12.76 米，只能蓋 6.3 坪左右。所以我們應該重新檢討，把北萬華所有用不完的商业區拿到南萬華 15 米以上道路兩旁，這樣我們中華路、萬大路、西藏路、西園路與莒光路，就可享受商業區的容積，才有改建的誘因。

雖然都市計畫是中央的權責，但難道臺北市不可以針對萬華的商業區重新的分配嗎？南萬華涵蓋 25 個里，人口佔 70%、土地佔 70%，為什麼只能享受 15%的商業區？而且還是商業區最小的 3.6%。希望正視今天王里長所提「調整萬華區的商業區分布」，希望市長可以帶頭來落實萬華區的商業區使用調整，也希望里長頭可以促使南萬華 25 個里長共同提案。

四、郭昭巖議員

前面提到里長的共同提案，我之前已經有收到陳情書，我也跟都發局反應過，這個會期會我再繼續質詢。

五、民眾三

1. 我居住在萬華區銘德里，附近離果菜公司很近，住宅周遭很多蔬菜批發公司，都是凌晨兩點開始卸貨，大型貨車流竄在巷弄裡面，造成居民行走危險，也影響到周遭的環境。我建議政府應該做個專區，讓他們去做蔬菜批發，不要放任在巷弄內流竄。蔬菜批發商、批發市場一天不搬走，晚上根本沒辦法睡覺，居民出入都很危險，希望好好地幫我們解決問題。
2. 環河南路附近很少停車位，希望有更多的停車場讓大家使用。

六、民眾四

我住在長泰街 40 多年，長泰街跟捷運站旁邊都是老房子，沒有發展、人又多、需要都更。贊同王里長所言，萬大路周邊需要改進，要有商業區來整頓發展。

七、民眾五

十年前我就已經在爭取這個地方改商三特，我住在烏園街，前面是和平西路、旁邊是艋舺大道。很多地方如果地震之後會倒很多，因為是老房子，而且面積很小，要都更改建的話一定要十幾、二十幾戶。商三特沒有把容積率、建蔽率提高的話沒有用，只是應付性的讓商業發展開放而已，一樓本來做商業使用，之後 2 樓、3 樓開放，可是都已經是老房子了，在上面開放做商業有什麼用？像信義計畫區以前都是農地，要整合成商業區很快，可是萬華要找那麼多地根本不可能，透過一個個改建或者改為商三特也沒用，我今天來，就是希望萬華地區是否可以給特殊作法。

八、主席

感謝各位鄉親朋友對自己的發展都非常關心，我們會加緊腳步做計畫的檢討，都市計畫是基盤性的，要考慮當地的負荷量、都市的密度、公共設施的負擔等，做綜合性的考量。

九、都市發展局

1. 大家有提到是不是可以把住宅區變更為商業區、帶動商業發展，跟各位報告，如果在都市計畫裡面，要把住宅區變更為商業區是有一些條件，在 84 年跟 94 年，臺北市有訂定通案檢討條件，這次我們萬華通檢也將變更商業區的條件放在計畫書裡面，最主要是因應大眾運輸的發展，變更條件是：捷運場站周邊 300 公尺範圍內、臨接主要幹道第一街廓且申請基地有一定規模，換言之，現在都市計畫是從實際發展的需要，來看一個地方適不適合做商業區。剛剛蔡先生也提到，推動變更商業區過程歷經 10 年，都委會委員在討論的時候，也是看這個地方是否有做商業區發展的條件，只要條件成熟、公共建設來了，機會就會來。所以我們這次將商業區變更條件放入萬華通檢，主要是搭配捷運場站與重要幹道，就是等地方發展到一個階段與程度，我們再來順勢變商業區。
2. 基準容積這個事情，不知道大家有沒有留意目前的都市計畫，就算變更為商業區，基準容積還是維持原容積。主要是民國 80 年以後，容積的增加要有條件，例如：有法令的獎勵機制，或者要付出負擔、要花成本取得，我們的容積沒有辦法像很早期那樣劃定，80 年以後，基準容積的調整是很謹慎的，因為牽涉到大家的權益與利益。實務上如果因為要更新改建，須依循法令採都市更新的獎勵機制，符合都市更新的條件、納進來，就有容積獎勵，而不是直接透過都市計畫變更分區及提高容積率。
3. 至於市場周邊可不可以做蔬菜批發相關的專區，涉及大家對這個地方的環境特色想法為何、是不是需要做逐步的放寬有關，如果地方對於發展新的行業或業種有共識的話，的確可以透過都市計畫方式提出建議，到都委會來討論。

4. 增加停車空間部分牽涉公共資源，也就是周邊有沒有適合的用地，或者公家的用地，大家可以提出建議，我們再與交通、停車場主管機關等單位共同評估，再透過都市計畫處理。

十、民眾六

1. 我的居住地恰鄰近早年規劃為郵局的郵政用地，是東園郵局（臺北 31 支）最早的起始點，民國 70 幾年後郵局就搬到東園國小對面，原本的郵政用地我看這次通盤檢討仍然維持原樣。我 3 年前就開始跟郵局協商，能不能把郵局的空間，挪出來讓地方的青年作為社區發展的公共空間使用，但是礙於這個空間是郵政用地無法出租，目前內部已經破舊不堪，影響兩側房子的屋況，也影響整個街廓的感覺。一個房子在那邊閒置 30 幾年了，如果拿來收租也已經有 1 千多萬的租金，我覺得這是公家機關的疏失。
2. 上個月，郵局有答應我未來一樓空間會作為 i 郵箱（24 小時無人郵局）使用，預計今年啟用，但 2 樓空間仍然不願意開放出來讓地方社區的青年朋友作為社區活化的空間，我覺得很不可思議，為何一直窒礙難行？郵局的窗口也回應我說已向都發局申請變更土地的使用，但一直被拒絕，不知道是什麼原因。希望我今天在這邊的發言，可以有效的促成這件事情，讓地方社區的一些青年社團或想活化社區的社團可以使用這個空間。

十一、民眾七

1. 我住在和德里，自己在萬華從事社區營造工作。我目前所知剝皮寮的用地屬於國小用地，導致它在發展上與使用上有些問題，不知道這次做檢討對這方面是否有想法？不論是協調或者解套？因為剝皮寮在萬華也是重要的景點，很多人都是到了那邊卻發現不能使用，甚至呈現關閉起來的狀態，不知是否可以透過這次檢討來處理？

2. 南萬華這邊大多是住宅區，但相關的資源都很少，像是公園。據我所知上次的通盤檢討中，糖廍園區就是周邊居民串連起來，把那邊變成古蹟與公園用地。我們南萬華能不能也有這樣的機會？請相關單位多費點心，找到像前面張先生講的閒置郵政用地，希望這些閒置的用地可以變成公園，或者變成可以活化使用的地目，讓附近的居民有更多的公共資源可以使用。

十二、民眾八

1. 南萬華巷弄非常狹小，還有果菜批發市場、魚市場跟環南市場在這邊，也缺乏停車空間。既然是通盤檢討，希望有個方式鼓勵大家從舊變新，不管是都市計畫、都市更新方式或危老條例。
2. 配合捷運萬大線通車，萬大路是不是能夠變更為商業區？
3. 有些 12 米與 15 米的道路能否加寬？才能改變都市的景觀，否則都更後 3 樓變 12 樓，只是退縮空間，路還是沒有出來。

十三、主席

1. 萬華在臺北是最早發展的地方，受限於老舊市區街廓與道路格局，我們現在採取都更的方式。在主要的軸線有規範要退縮，因為大家的產權都是很寶貴的，如果直接把道路拓寬，會影響到產權範圍內的土地跟建築物。在現有道路下，我們希望增加人行步道，如果還有空間再留設自行車道，必須利用建築基地退縮空間，而採取的方式就是都更獎勵。一塊都市更新，可以透過容積獎勵，申請的時候，我們就會要求留設退縮人行道、自行車道，未來便可逐步連成線。
2. 我們現在針對老舊社區的獎勵是多元的。首先，因為攸關建築物土地的權益，所以主要以都市更新手段；第二，更新處也有整建維護的補助，如果老房子結構沒問題，可以考慮做拉皮等相關整建；另外中央有訂定危老條例，如果房子有安全疑慮並經過鑑定，便可以提出申請。所以除了都市計畫通盤檢討，還

有加上目前的機制，如都更獎勵、危老條例、整建維護等相關補助資源可運用。

十四、都市發展局

1. 關於郵局閒置空間可不可以進一步利用，如果公共設施用地上面有現成房子，要再利用的話在行政上是比較單純的，不需要都市計畫的變更，原則上只要與跟郵局談好後續作為公共利用，再提請市都委會報告即可。只是我們瞭解，因為郵局屬於郵政公司，郵政公司目前也積極在活化郵局的相關資產，前幾年曾委託營建署辦理全臺北市郵局的檢討，在民營化過程中有相關的政策考慮，不過基本上只要郵局有提出來，便可以用專案通檢方式做都市計畫的變更。我們這邊會處理的是，若郵局由公共設施變更為可建築用地，對臺北市而言會回饋相關公共設施，若郵局有提出，我們便會做相關討論。
2. 剝皮寮是國小用地，我們瞭解目前是由市政府文化局進一步來規劃利用，文化局結合地方資源與在地的文化資產予以活化。
3. 至於公共設施的活化，我們也希望透過都市計畫通盤檢討，加上地方鄉親給我們意見，如果周邊地區有些公有的資源，可以透過都市計畫或其他方式活化，尤其是公有閒置、低度利用的部分，不管是市有、國有或公營事業，大家可以一起提出來，市府會積極處理。
4. 巷弄適當變寬部分，都市計畫比較沒辦法直接把 6 米路劃成 10 米路，因為整排房子都會劃到道路上，大家都是私人產權，所以實務上不會如此處理。而是會透過都市更新方式，一塊一塊基地做。在本市，原先是 6 米道路，更新後會要求退縮補足 8 米以提供車行及消防救災使用，基地也會退縮人行空間，整體而言，更新後基地周邊人行環境會比傳統的舊街好很多。這

樣一塊一塊都市更新，可保障大家權益並逐步改善環境，時間可能會久一點，但比較能夠配合實際需要。

5. 大家都煩惱怎麼讓萬華熱鬧起來，其實城市或街區的發展，跟大家的權益及市府都有很大關係，大家的土地持分都很細碎，這是現實，也要一起面對，在產權細碎狀態下整合本的確會比較困難，私權還是要尊重，政府不可能強徵私有土地。市府能做的就是加強公共建設，盡量把公共建設帶到舊的街區來，首先，捷運趕快拉進來，我們對外交通方便之後，外面的人潮可以引進來，捷運場站周邊就有機會轉型，原本只能做地區的生意，以後也可以做生意吸引外地人來消費；第二個，我們有些公共設施可以升級，例如：學校如果有建築更新，就可以加上社區型的空間，而目前都發局也積極推動公共住宅的建設，地區需要什麼公共設施我們便一起納進公宅裡面，例如：圖書館與活動中心。我們希望透過公共建設讓地方的品質越來越好，也提供更多年輕人青創的機會。透過各種不同的途徑，也許短期內先由公家來做，接著逐步帶動地區商機以及民間的環境改善，大家更新的意願才會越來越強。

十五、民眾九

1. 我住在艋舺大道、商三特這邊，綜合前面大家意見，可能基於法令關係基本容積沒辦法變更。我們這邊使用分區很多種，長官講我們要透過都市更新方式，都更一定會有設計綠建築、設計道路退縮等，一定會有獎勵，如果獎勵算 15%，可能也還有容積移轉等方式，就一個都更單元來講，市府沒有把資訊公開，讓我們居民知道一坪土地可以蓋幾坪。現在都更很難，除了整合，還有信任度跟資訊不公開等問題，很多細節我們網路查不到。例如：住三容積率 225%，所有容積灌到飽後，在不出錢的狀況下，一坪可以分回多少坪、道路會拓寬到哪裡、基本街廓在哪裡？不要讓住戶擔心說，現在的 20 幾坪更新之後

是不是權狀都不到、還要貼錢買屋？此外，是權狀還是土地的一坪換一坪？扣掉公設比例後，如果居住面積比現在縮減許多，那麼誰願意都更？是否可將現有的法令與都市更新資訊都清楚明瞭的跟民眾說明？

2. 都更相關法令沒有修法的話很多都辦不到，主席前面講到的危老條例，就需要百分百同意，光是這個條件就難以達到。

十六、民眾十

1. 我是雙園里里長，分享我在萬華區的經驗，我們艋舺大道從和平西路到華翠橋，只有 1 個開發案，就是萬華火車站，它的容積率遠超過 225%，莒光公共住宅容積率也不是 225%，是 350%。
2. 莒光路跟萬大路口是 20 米道路，過了莒光路後，住三地區是 15 米，往南是 25 米，這麼重要的萬大路，路寬竟然大大小小的，請問市府是不是欠缺規劃？建議這次的莒光公共住宅，就應該要退縮 2.5 米，把道路退縮出來，不能等下次通盤檢討了。
3. 環南市場跟中央市場，剛剛鄉親也講到市場衍生的車子很多，而附近都是小巷子，政府怎麼沒有反過來檢討，小巷子那麼多，就不應該把環南市場跟中央市場放在我們萬華區。

十七、主席

1. 處理用地方面的確是我們的困境所在，每一筆土地都很珍貴，每一筆土地都有自己的發展權。剛剛規劃科也有說明，若要檢討作為商業區，目前機制是大家可以提出申請，再依據商業區的條件跟相關流程辦理。
2. 都更方面，或許各位期盼定一個可以獎勵到多大的額度，但各位別忘了，大家的土地有大有小，條件各不相同，中央給予的容積獎勵額度，是依照每塊都更基地建築的區塊，可以提供多少人行步道空間或相關項目，來逐項檢核可獎勵的容積。這些資訊都有公開在網站上，如果覺得不清楚，各位鄉親朋友只

要滿 15 位一起提出申請，更新處就會有專業團隊到社區說明，說明獎勵的項目跟條件、依照地區特性試算。都更也有很多種方式，可以組成更新會，或者由專業團隊協助辦理。最重要的還是地區要有共同的意識，先行來整合。

十八、都市發展局

1. 每一塊基地都有開發權益，在都更過程中到底可以分到多少坪，條件都不太一樣，都市更新處有宣導團，會就相關都更的法令跟機制向大家說明，只要大家湊滿 15 人就可以申請。
2. 至於可不可以把北萬華用不到的商業區挪一些過來，都市計畫上不太能這樣處理，我們是看這裡的條件有沒有達到做商業區的條件，條件達到了就該變更，跟北萬華沒有直接關係。北萬華若有商業區要變更為住宅區，實務上也需要當地的權利關係人提出這樣的建議方案，我們才能進一步討論。

陸、會議結論

今天已經有許多地方民眾與團體表達意見，如果還有其他想法希望表達給我們，可以直接在臺北市陳情系統的網頁線上填寫，或者填寫紙本的意見表，郵寄或傳真給都市計畫委員會。如果希望更明確地到現場表達意見，麻煩在意見表上將聯絡資訊填寫清楚，臺北市都委會審議時，都委會將會通知您到場說明。

柒、散會（下午 8 點 40 分）