

「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30日（星期一）下午7時整

貳、地點：臺北市萬華區行政中心大禮堂（臺北市萬華區和平西路3
段120號13樓）

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、臺北市府教育局、臺北市
府警察局、臺北市府民政局、臺北市都市更新處

伍、民眾發言摘要

一、民眾一

1. 我住在龍山國中南側。此區基地面積有大有小，將影響未來更新後建築物的量體大小與高度，建議將街廓調整為相等大小，未來更新後才有水平、整齊的風貌。若基地面積可以調整，請問補償如何計算？
2. 請問都市更新什麼時候開始執行，何時會拆遷？

二、民眾二

1. 都市計畫是要計畫未來，請依據都市計畫法檢討主要計畫跟細部計畫，並經都市計畫委員會審查。計畫內容需包含財務計畫、事業計畫、交通計畫、人口推估等項目，並請依據地方的社會經濟發展條件，說明高齡化社會的長照2.0如何執行。
2. 目前計畫書的內容希望說明更清楚，例如：東園國小變更機關用地的緣由。

3. 一般民眾只要環境住的好、沒有災害就好，為什麼一定要從 3、4 樓更新為 7、8 樓，讓建商賺一手？為什麼更新處不優先鼓勵大家整建維護，而直接討論重建更新？
4. 為什麼都市更新可以給容積獎勵、時程獎勵，而且獎勵比例還可以有所不同？
5. 非常不同意總統府後方、萬華區部分有高度限制管制，一般民眾並不會看總統府的後面，前面的立面管制才是關鍵。

三、顏聖冠議員

我今天來表達我的關心並且聆聽大家的聲音，我對於萬華區都市計畫的檢討非常關心。大家都知道萬華已經不斷在改變，而都市計畫未來的規劃也會關乎萬華未來的發展，如果大家願意給我更多對於都市計畫通盤檢討的想法，我非常樂意跟大家一起努力來推動。聆聽地方的聲音是最重要的，希望市府今天可以聽到萬華在地的聲音跟需求。

四、民眾三

1. 萬華車站雙子星已經完成，周邊道路也鋪好，可是火車站沿線多矮房子，萬華區的門面不好看，回到我們萬華就像回到鄉下，沒有發展，這邊老社區很多老人、年輕人都搬走。市府有沒有研究為什麼這個地區大家都不願意蓋房子？希望政府重視這個問題，多幫我們想想。
2. 艋舺大道兩側現況容積率幾乎有 600%左右，更新後容積率反而只有 225%，導致大家不願意更新。大家可以看到目前有蓋起來的地方容積率都比較高，萬大路上的莒光公宅有 350%，但旁邊都只有 225%，連大理街商圈也是。建議放寬萬華車站周邊地區的容積率，大家才有誘因蓋房子。

五、民眾四

1. 細部計畫擬定商三特對萬華區沒有實際的幫助，只是在登記上可以做生意，可是現況萬大路、西藏路樓下店家都已經在做生意，有什麼差別？希望都市計畫要跟實際狀況多有連結，否則大家還是不願意改建。
2. 目前北萬華、中萬華商業區比較多，南萬華幾乎沒有商業區，還有大型批發市場。我們這些里長希望至少西藏路與萬大路沿線、有捷運經過的地方應改為商業區，要有誘因大家才會都市更新，不能只提高公共住宅基地的容積率。

六、民眾五

我住在龍山國中旁，現在改為商三特，但建商來談都更的時候說容積率跟住三相同，用現在的容積計算，都更後跟目前居住的坪數差不多，公設佔的比例又高，那居民的利益在哪裡呢？用這種都市計畫更新下去，只是多留了道路出來。我查了之後發現必須繳交高額回饋金，容積率才能提高，不知道這個回饋金誰來繳？

七、主席

1. 都市計畫是都市發展藍圖，我們在主要計畫、細部計畫內，依照萬華發展的背景、產業發展的型態、人口的成長，來訂定發展的目標，並提出公共設施、交通運輸等相關土地使用內容，都是綜合性的考量。
2. 關於都市更新，希望零碎的街廓整併，的確都市更新條例內有此機制，可整併鄰近街廓並留設等面積公共設施。此外，都市更新亦有容積獎勵，大家可以依基地的條件跟整合程度提出申請。

八、郭昭巖議員

1. 在整個臺北市的都市計畫通盤檢討中，萬華區是第一個辦理的，對此我十分要求。萬華的發展與我息息相關，我上任後每個會期都有講到老舊社區的更新改變。
2. 希望都發局理解老舊社區有許多都更的困境，例如：社區內有不少違建，但違建在都更過程與法令的限制下，無法共同計算，會影響地方都更的意願，此外，這邊也有許多長者居住，大家期待更新之後還是住在一樓。因此，我們需要更好的容積獎勵政策來加速地方的發展。萬華區的重大公共工程如萬大捷運線、萬華雙子星、廣一廣二站前廣場，都是跟里長一起努力了很久而來。但如果都更政策、土地使用分區沒有調整的話，基準容積還是很低，整體提升不容易。
3. 去年臺北市說要檢討土地使用分區，現在好不容易有都市計畫通盤檢討的機會，之前市府也針對地方有初步的意見聽取會議，我也告訴市府一定要將大家的心聲與需求納入進來，我也講過老舊社區的改建迫在眉睫，我也要求萬華區要是臺北市最快執行的地區。但這次萬華區的檢討還是不夠，很多在地里長與居民的想法沒有完全納進來，這是我覺得有點遺憾的地方。
4. 今天大家如果有相關問題一定要提出來，我也要求兩場的會議紀錄在這星期提供，我在總質詢的時候一定會再提到都市計畫通盤檢討，這是很難得的機會，讓我們的家鄉可以再次發展，我跟大家一樣都非常珍惜。
5. 南萬華住宅區居多，很希望透過這次的檢討變更為商業區，來帶動地方的發展。風水輪流轉，請市府對我們萬華多一點關切，讓在地的居民感受到市政府的用心跟努力。
6. 今天有萬華區里長聯誼會會長與富福里里長，這邊跟大家說，萬華區的里長有共同連署過，爭取檢討萬華區的土地使用分區，希望這次可以納入。

九、都市發展局

1. 本次通盤檢討細部計畫案，是將商業區指定為商三特，未來大家在都市更新開發時，都有機會來做基地的整併或者巷弄調整，譬如這兩個街廓整合一起開發，若相鄰的巷道不會影響周邊交通，便可考量廢止，但前提是需由土地所有權人整合完畢再辦理，而非透過通盤檢討變更，因為若跟大家辦理都市更新時規劃方案不同，便會影響各位的權益。
2. 關於都市計畫後續程序部分，目前我們是都市計畫公開展覽階段，是由市政府先提出一個草案，後續會將這份草案以及各位提案的內容，一起送至都市計畫委員會審查，委員會會再聽取大家的意見，做出最後的決議。
3. 這次都市計畫通盤檢討的計畫書裡面，其實有包含人口、交通、公共設施等內容，大家可以上網下載計畫書完整的電子檔，瞭解相關內容。
4. 至於計畫書是否可納入其他局處部門的內容，例如長照相關政策等，因為我們都市計畫主要是規範土地使用、未來發展趨勢，其他政策屬於管理層面、民生層面會由市府相關單位，例如社會局、教育局，在其他計畫處理。
5. 里長提到，既然變更為商業區，為什麼基準容積無法提高，跟大家說明，我們都市計畫基本上是維持現有容積，若大家希望提高容積，要依循都市更新獎勵的法令，都委會在審議的操作上，民國 80 年以後原則上都是維持基準容積。若大家希望增加容積，仍可透過都市更新獎勵機制來爭取，或納入容積移轉的容積來增加誘因。
6. 關於現在商業區的檢討原則，與過去已經有所不同，今日的簡報與計畫書內都有說明，是依照捷運場站的距離與相關發展條件來評估，也就是當這個地方真的有發展商業需求的時候，我

們再來變更。目前大家若希望增加容積，都可以循都市更新獎勵機制提出申請。

7. 商特區雖然容積率維持一樣，但未來在使用方式上是多了彈性，如果需要開店做商業使用，而目前住宅區的附條件允許使用項目又不符合者，開店做生意的時候就可以獲得幫助。

十、都市更新處

1. 都市更新處今年比較特別的是，我們配合臺北市全市都市計畫通盤檢討與 TOD 戰略的執行，同步在檢討公劃更新地區並擬定更新計畫，這次萬華通檢主計內的都市更新綱要指導原則，也是我們未來要提的更新計畫的一部份。
2. 各位提到希望可以提高容積的部分，我們在重新檢討並新劃設公劃更新地區後，若可 6 年內即時整合好並提送更新計畫進來，便可以享有 10%時程獎勵，在作業上都是可以提高容積獎勵的方式。
3. 都市更新處目前也有提供窗口服務，只要社區 15 人共同申請，提供時間、地點等資料給我們，便會有都更諮詢團隊親自到社區說明，大家如果有需要可以循這個管道，瞭解後續社區如何辦理都更以及可能遇到的困難。

十一、民眾六

中正萬華復興計畫剛剛有提到，包含萬大線興建、公辦都更、社區規劃師工作室，都是這十年來做的事情，但是在這次檢討中，並沒有看到這十年來做的事情幫助了什麼，例如：萬大線興建過程中或公辦都更時候，更新處舉辦過說明會，也有民眾意見的反應，但我們當時的意見並沒有放在這次檢討中，不知道我們之前的意見都回應在哪裡？

十二、民眾七

1. 為何過了一條路到中正區，容積率就有所差距？建議我們這邊商三特的容積率要提高。
2. 我住在廣州街前頭。這個區域的街廓十分完整，建議公權力介入來完成新的街廓，讓地區有整體性的風貌。我建議規劃三種類型：A 區用來滿足持分完全的住戶；B 區去達到建商所謂的利潤，並讓原本持分較小的住戶購買，便可先滿足住戶的居住需求；C 區做公益住宅，是沒有土地所有權的住宅，設計不同的出入口並設定入住條件限制，讓年輕人申請居住 30 至 50 年。這是我去天津看到的案例，希望萬華多加學習。

十三、主席

1. 謝謝各位鄉親朋友提供的建議，我們通盤檢討是依照都市計畫法的規定，從計畫目標、發展現況到未來發展的需要，計畫書內也有說明檢討原則，再提出檢討的內容。
2. 都市更新是依據都市更新條例，條例內都有明確的規定，而推動過程中，很重要的是社區的居民如何達成共識、整合，更新處也同步在劃設更新地區，並提供不同的協助給各位。

十四、都市發展局

1. 民眾提到本次計畫變更內容不多，主要因為萬華私人土地居多，都市發展也相當成熟，一般我們在變更私有土地前，都要跟權利人溝通好、確認好，都市計畫才能處理。所以這次除了中華路二段周邊地區擬訂細部計畫外，其他多是著重在都市設計管制規範，這部分不會變更分區，而是大家未來改建房子的時候，會對整體建築風貌設計有所管制，並且要求提升周邊公共空間的品質。
2. 都發局前於 106 年至各行政區邀請里長舉辦座談會，針對通盤檢討事先瞭解大家想法，里長提出的意見及回應皆已整理放在主要計畫書內。

3. 臺北市雖有訂定公辦都更的規範，但市府工作能量有限，因此公辦都更主要以政策性的案子為主，例如：優先協助整建住宅的更新，都是環境況狀較差且民間公司較不願意執行的地區。此外，都市更新有很多途徑，不一定都由建商來執行，還有一種方式是由社區自組更新會，社區住戶可以一起來推動。
4. 里長提到鐵路沿線的房子蓋的很高，依照現行的容積率規範缺乏誘因，其實依照都市更新的法令，條件好的地方或許可以爭取到 1.5 倍左右容積獎勵，推薦大家多多利用更新處的法令說明服務，同步瞭解都市更新的細節內容。

十五、都市更新處

1. 都市更新的手法有整建、維護、重建等方式，前面提到的時程獎勵是針對重建，另外，本處更新工程科提供整建維護的管道，包含結構補強、公寓裝設電梯等項目，符合相關規定條件者即可申請補助。
2. 本處刻正辦理公劃更新地區的檢討，過去 89 年與 91 年劃設的公劃更新地區時程獎勵已經過去，所以待重新公告後會有 10% 時程獎勵。其實容積獎勵的相關規定中，有明列許多獎勵項目，大家都有很大的爭取空間，例如：公益設施容積獎勵，最高可以爭取 15% 獎勵容積。
3. 市府推動的各項計畫都有持續的在執行並列管，中正萬華復興計畫、大同再生與士林再生計畫，在本處的網站上都有公開資訊，大家可以在更新處網站上瀏覽，可以看到目前各局處辦理的進度與執行計畫。
4. 都市更新的困境大家也都瞭解，因為萬華區是有歷史文化氣息的地方，產權比較細碎，在都更的過程中需花費更多的時間精力來整合，市府會盡力的協助，也會盡力提供各種誘因，希望增加大家整合的意願。

5. 公辦都更部分，大同區斯文里是市府公辦都更的案例，是市府直接投入辦理，希望起示範效果，來滾動周邊更新的動能；南機場也是採公辦都更模式辦理，但操作方式不同，市府是採取協助角色、輔導地方成立更新會的方式，讓社區自主成立更新會，一起參與更新，過程也對於社區凝聚力的提升有所幫助。

十六、民眾八

我住龍山國中旁，目前居住有 70 坪，但都更計算後不到 40 坪，且權利變更過程中條件不斷改變，我們住戶都很困惑。我們都很希望可以都更，但希望可以採用公辦都更方式，有公權力介入才比較公平且有公信力。

十七、民眾九

1. 都更的重點在老屋，老屋的重點在於安全，建議學習日本的開發方式，以防災防治為優先，因為同處在環太平洋火山帶，有颱風、地震等自然災害，所以都市計畫應該要包含街區防災動線的設置與老屋安全的相關改善計畫。
2. 都市更新的方式有整建、維護與重建，為什麼都直接討論重建？需要改建的房子應該要有檢查的機制，如果只有小問題，應該整建維護即可，為何計畫書都沒有提到整建維護？
3. 我們只有這份計畫書嗎？可不可以有不同方案讓社區選擇，讓大家一起來討論我們的社區要長什麼樣子。

陸、會議結論

1. 謝謝各位鄉親朋友今日的參與，在中正萬華復興計畫之下，萬華區近幾年已有許多重大建設投入，例如：市場改建、公共住宅與萬大線的建設；相關產業發展與文化觀光計畫也持續推動；都市更新處也同步在檢討劃設都市更新地區；民間的更新則需要大家一起來努力。

2. 各位如果有意見，可以填寫今日發給各位的意見表，麻煩請各位將訴求地點、內容與聯絡方式填寫清楚，臺北市都市計畫都委會審議時，將會通知您到現場說明。

柒、散會（下午 9 點 00 分）

捌、說明會照片

