

臺北市都市計畫委員會第 741 次委員會議紀錄

時間：中華民國 107 年 11 月 15 日（星期四）上午 9 時 30 分

地點：市政大樓 2 樓北區 N206 審議室

主席：林兼主任委員欽榮

彙整：賴彥伶

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

案件一覽表：

審議事項

- 一、「臺北市萬華區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」暨「臺北市萬華區都市計畫細部計畫（第二次通盤檢討）案」
- 二、修訂臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案

臨時報告事項

為 107 年 11 月 8 日本會第 740 次委員會議會後李委員得全提供有關「劃定臺北市 85 處都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」之更新計畫擬訂、都市計畫檢討及修改都更獎勵容積評定標準等建議之書面意見並要求納入當次會議紀錄一案，本會處理情形提請報告。

壹、審議事項

審議事項 一

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

盤檢討)案」

案情概要說明：

一、申請單位：臺北市政府

二、法令依據：都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法

三、計畫緣起與目的

(一)萬華區為本市早期發展地區，多數地區建築物老舊，居住品質低落，亟需進行都市更新。市府於 90 年代初期，以公共設施改善及特色商圈等硬體建設為主要方針，期帶動萬華地區再生發展，並辦理全區都市計畫通盤檢討，主要計畫通盤檢討案及細部計畫通盤檢討案分別於 93 年 6 月 11 日及 9 月 21 日發布實施。

(二)而後市府於萬華區再陸續完成捷運系統藍線延伸、十二號公園、西藏大橋、萬板快速道路、鐵路地下化、萬華車站等重要建設，以及推動中的捷運萬大線、萬華車站周邊環境整備計畫、批發市場改建更新計畫，以及公辦都更與公共住宅新建計畫等，可預期萬華區的土地使用、空間環境、交通運輸等都將陸續產生重大變化。

(三)萬華區通盤檢討案發布至今已逾 13 年，有必要配合近十餘年的發展轉變，再進行全面性通盤檢討，藉以重新檢視萬華區的在地課題，調整萬華區的整體發展及構想。

(四)檢討目的：

1. 配合萬華區近十餘年的發展轉變，研擬全區發展策略，及檢討土地使用內容。

2. 考量 TOD 為緊密城市重要發展理念，及萬大線的開發

將影響南萬華地區，應透過都市設計研擬，提供友善都市環境。

3. 配合政策需求或實際使用情形，全面檢討萬華區公共設施用地。

4. 考量全球氣候變遷，及舊城區人口密集特性，納入防災城市思維，提升萬華區都市發展韌性。

四、計畫內容：詳公展計畫書圖及本次提會資料。

五、公開展覽：

(一) 本案主要計畫、細部計畫(第二次通盤檢討)市府自 107 年 4 月 12 日起至 107 年 5 月 21 日止公開展覽 40 天，並以 107 年 4 月 11 日府授都規字第 10732741103 號函送到會。

(二) 本案市府於 107 年 4 月 23 日、4 月 30 日舉辦兩場公展說明會。

六、本案審議歷程：全案經提 107 年 5 月 31 日本會第 726 次委員會議，決議：「本案經綜整與會委員意見，請市府針對以下議題詳予檢討並補充資料後，再行提會審議：

(一) 請市府立基於萬華地區特有的都市紋理，並針對萬華區長期更新困境課題，提出適用於在地之創新更新策略與作法。

(二) 有關公民及團體陳情增加容積以提高更新誘因部分，請市府評估以萬華區內既有的捷運場站與萬華火車站、以及興建中的捷運萬大線場站為據點，於一定範圍半徑內，訂定 TOD 策略以引導地區更新之可行性，同時兼顧公平性及必要公益設施之提供或

相關回饋規定，一併研擬適用原則與配套方案。

- (三) 目標年計畫人口之推估，應再提出完整說明。
- (四) 萬華區內多老舊社區，有關韌性城市、都市防災之規劃原則、策略以及相關管制規範，應再補充作完整說明。
- (五) 區內學校用地應進行全面檢討，朝多功能公設用地發展，以賦予新的公共服務機能，並請一併補充說明市府進行之萬華學園計畫內容。
- (六) 原則肯定本案簡化都市設計管制、程序及縮小審議範圍，下次並請完整說明。
- (七) 支持交通局基於人本交通、綠色運輸之理念，針對全區長遠發展提出退縮留設自行車及人行空間系統之規劃建議，惟仍應一併考量鄰地地籍狀況及未來更新之可行性，故請市府下次針對指定路線之計畫道路寬度、路型等提供剖面圖、並就沿線兩側土地之權屬、基地深度、未來基地更新可行性等不同面向提出進一步分析，以利委員會討論。
- (八) 有關公園處建議將萬華車站西北側之萬華 401 號公園保留地(目前實際作為道路使用)變更為其他公共設施用地，以符管用合一，請市府一併檢討全區之公設用地，並考量使用性及管理有效性，再視需要作必要變更。」。

七、公民或團體陳情意見：18 件。

八、本案市府都市發展局依前次(第 726 次)委員會議決議及與會委員意見，於 107 年 11 月 5 日以北市都規字第 1076052123 號函送委員會議決議回應說明、公民或團體

所提意見綜理表之市府回應說明、修正對照表及簡報資料，提請委員會續審。

決議：

一、本案除以下幾點，餘依公展計畫書、圖，及本次會議市府補充會議資料之修正對照表修正通過。

(一) 本案同意市府所提，目標年以今(107)年加上未來 25 年長期推估，以 132 年作為目標計畫年，另目標年之計畫人口，同意市府本次所提，修正為 22 萬人。

(二) 有關委員會針對本案歷次會議討論的韌性發展規範、與歷史文化資源等，授權市府都市發展局就相關都市設計規範再作整合，並補充載入計畫書。

(三) 依本次簡報所提，公劃更新地區案於萬華區劃設之面積共計 78.66 公頃，有關數據前後有誤部分，應配合修正。

二、公民或團體陳情意見經逐案討論，同意依市府回應說明辦理。

發言摘要

陳亮全委員

1. 萬華區之發展本來就較為密集，現在新劃設了 TOD、公劃更新地區；某些地區可能有同時被劃為這兩者的區域，如此地區若同時適用兩種獎勵，其增加之容積量會很多，那麼這種地區的道路等公共設施是否也應該配合檢討？
2. 萬華區發展密集，且既有道路較為窄小，因此韌性與防災應妥善檢討，本案防災部分僅討論避難道路、韌性部分僅討論防洪，應該同時思考這兩者才行。本案目前的規劃太

原則性，例如保水，就跟學校、綠道等設施及地下室開挖都有很大的關係，但本案的保水對策卻沒有與這些設施的都市設計準則結合；另外，綠帶對綠色基盤設施是很重要的，這次的通盤檢討是不是應該把這兩項結合在一起加以檢討？都市設計準則是不是也應該把韌性設計納入？建議防災韌性規劃要從都市計畫角度提出檢討，因為這裡有很多老舊建築，但消防局所謂的避難據點還是與一般的市區一樣的規劃方式，沒有特別去思考舊市區的特性。都市計畫如何思考都市安全，這一點在本案中是沒看出有特別的因應；因此，建議至少把老舊建築、保水、韌性、都市設計準則、綠色基盤設施等與都市安全相關的因素做一個有效的整理，使其發揮功能。另外，這個老區要特別注意可能淹水的理由是什麼，目前為解決淹水問題只提到保水對策，但沒有進行任何分析，提出淹水到底是堤防的問題、排水道的問題還是保水不足的問題？不清楚。目前顯示的可能淹水的位置在淡水河旁邊，我們知道那邊以前是會淹水，脆弱度高，加上又是老區，因此建議可以再整理一下其因應對策。

3. 都市設計最近有個問題，就是龍山寺後面出現一個量體很大的建物，如果我們有適當的管制大概就不會這樣。本區的古蹟周邊能不能防止這樣的問題再出現，本案並沒有很清楚地去檢討，老區將來一定有很多這樣子的衝突，應再清楚的交代。
4. 工務局委員提到未來要用海綿城市的手法，將本市的防洪保護標準從現行 78.8 mm/hr 提升到 88.8mm/hr，如果這樣，未來都市設計或其他的標準都應該把這樣的目標值一

併納入考量，不然不可能達到。且個人對於未來怎麼達成這目標仍持保留態度，因水利工程部分可以計算，但都市規劃的部分如何達成，並不是那麼容易的，甚至其涉及系統性的問題，要如何做還是個課題。

邱裕鈞委員

1. 感謝都發局針對上次的委員會議意見都有所回應，上次我提到的目標人口推估，已做了很明確的說明與酌減。
2. 臺北許多老舊社區都有一個很類似的問題，就是在發展 TOD 的過程中，缺乏捷運站、公車站周邊地區的人行系統配套連結。居民步行去搭公共運輸，變成要冒著生命危險走在馬路上是非常不合理的做法。我認同本案有做了幾個主要軸帶的人行空間規範，例如留設 3.5 公尺至 3.64 公尺以上的人行空間，但對於不是主要廊道的其他地方，是不是也應該有一些規範，例如說 1.5 公尺至 2 公尺的人行空間，且人行道空間的留設與規範，我們要求的應該是淨寬，應扣除占用、電信設備、樹穴、路燈等，留給行人、自行車必要的空間。另人行空間的留設應該有比較具體的規範或作法，等建物更新改建時再要求退縮較為消極，比較積極的作法是考慮從道路的車道寬度重新檢討縮減，把人行空間直接留設出來，真的做不到，才用都市計畫退縮留設的手法。
3. 都發局的創見 EOD，建議強化納入經濟發展，在萬華區裡面可以先思考幾個國小，例如福星國小，有沒有進一步能利用的空間，把西門町、西區門戶再往北與迪化街商業活動作連接。

張勝雄委員

1. 本次簡報有關人口推估，住三、住四每人使用的樓地板面積分別是採 25 及 20 平方公尺推估，而在商三、商四則是以 40 平方公尺推估，意即商業區每人使用的樓地板面積較住宅區大，不知此立基邏輯為何？目前全台灣平均每戶居住面積約 46 坪，如每戶以戶量 3 人計算，每人居住的樓地板面積約為 50 平方公尺，台北市平均每戶居住面積及戶量都較平均低，個人認為平均每人使用的樓地板面積在 40 至 50 平方公尺較合理，如以 20 平方公尺推估時，所推算出的可供居住人口數是否會產生高估的情形？
2. 有關騎樓留設的寬度是如何計算，是否是以扣除柱體或街道家具後的淨寬來規範？傳統四層樓的騎樓柱體較小，只約一尺左右，不會有太大影響，但如以信義路為例，有部分建築物因為蓋高樓，或為了裝飾作用，故騎樓的柱體很寬，可能將近 1 公尺，如果沒有規範，可能會導致騎樓可行走的空間變窄，故建議至少要留設淨寬 3.5 公尺以上的軸線系統為原則，且要清楚規範是扣除街道家具等設施後的淨寬度。

曾光宗委員

本案感謝都發局對整個規劃內容、管制項目，以及委員意見回應等都作了詳細的報告，以下提供幾點建議作為參考：

1. 本案萬華區與之前討論過的大同區屬性較類似，屬於台北市發展較早的舊市區，但萬華區的歷史特性較其他行政區絕對更高，所以有許多具文化資產價值、歷史風貌的區

域，但本案似乎沒有針對此部分加以說明，有關歷史反映於都市計畫上可以有什麼樣的構想，或於都市計畫上應該要注意的事項，建議以專章加以說明，並做更詳細的考量。

2. 有關 EOD 的部分，應可從都市計畫的高度再審慎思考其原則。以艋舺學園為例，其訂定的幾個目標非常好，但可能忽略其都來自於學校用地，雖然少子化是趨勢，但其不應全是負面的，而是讓我們重新思考，以往教育資源較缺乏的狀態，在少子化趨勢下，反而能提供學童較多教育資源，如以此觀點看，原本依國民中小學設備基準規定，每位學童平均擁有的最低校地面積將可增加，反而是有利於學童，因此在使用學校用地作為未來市政發展的其他用途之前，建議先制定以教育機能為主最小的校地及建築面積規範，畢竟既有的標準可能是數十年前所訂定，當時的時空背景可能比較克難，而現在剛好是可以再檢討的時機點，故如能於都市計畫高度，訂出屬於教育機能的有效土地或面積的比例，才更能確保未來教育環境的品質。
3. TOD 計畫針對各場站訂定核心區與一般區，建議其區分原則應有更明顯、更清楚說明。
4. 簡報回應了韌性城市與淹水潛勢議題，並提出了整體性原則，惟這些概念性的文字規範，是否能有更具體或強制性的作法，讓後續開發者可以依循。
5. 建議市府在回應陳情人意見時，寫法可以再更具體，如直接寫明主管機關，讓市民可以瞭解後續要找哪一個主管機關進一步了解。

焦國安委員

1. 感謝都發局跟規劃團隊本次針對委員之前所提的建議，在

TOD、韌性城市等面向都提供了更詳細的回應。萬華區是一個老社區，有他的特色跟機會，雖然本案訂有一些規定，但仍有點被動，是否能針對其歷史、水岸元素等紋理，提出一些主動、引導性的規劃原則，以型塑當地特色，而不是被動的等開發業者自行提出。

2. 有關計畫目標年人口的推估，是用總樓地板面積來推估計畫人口，但如我之前所提，應該是要反過來推估，畢竟不會因為蓋出樓地板面積之後就有入口產生，應該思考是不是有可能從經濟發展、土地使用、人口老化等面向來推估人口，畢竟從樓地板推估的人口，沒有辦法考慮到經濟發展的變化。
3. EOD 其實即是閒置公共設施用地的再有效利用，這次提出的 5E 規劃原則，包括經濟、生態、公平、進化，我覺得是非常好的改變，但 TOD(Transit-Oriented Development) 是基於公共交通導向的土地發展，但如用 EOD(Education-Oriented Development)正好是相反的意思，因是利用空出來的學校用地再作有效利用，故同意前面委員所說，這裡盡量少提 Education，而應該是基於經濟、生態等的發展方向。
4. 本案針對艋舺學園提出鄰近幾個學校的發展，是很好的想法，但台灣學童的交通安全一直是個非常重要的議題，之前在交通部時也有建議在學校旁邊規劃寧靜區，建立符合學童交通需求、交通安全的通學路徑，包括步行、自行車、及接送小孩的環境，而這個艋舺學園是否可以主動提出作為台灣的第一個學校寧靜區，同時考慮學童上下學及附近的生活、交通、嬉戲等空間，規劃為一個特殊的學校區域。

5. 本案有關景觀審議跟水岸管制，個人覺得非常好，但仍建議更主動性的引導歷史、水岸等元素的規劃。
6. 變更案主北 1 及主北 2 是很好的完整街道重新思考的規劃案例，因為此處目前有許多空地跟交通衝突點，本案將這兩處綠地用地變更為道路用地，如想像一下將每一條道路拉直到中間來，會變成一個簡單的三叉路口，而旁邊彎的地方，則會多出了一個店家前面三角形的空地，或許可以考慮將綠地改到店家前面，這樣之後可以做咖啡座、休息區，或是停放自行車的地方，個人覺得這樣的規劃可以提供旁邊的店家更多商機，也可以將此處塑造成一個宜居、慢活的社區，而不是提供給車輛行駛的複雜路口，是一個千載難逢完整街道的實踐，又可簡化路口跟汽車衝突點。

劉玉山委員

本案肯定都市發展局於上次提委員會討論後，再作了許多的內容補充及修正，以下幾點意見提供參考：

1. 本案主計及細計的變更內容不多，僅有 9 項，多是配合機關需要的公共設施用地檢討，另還有配合捷運萬大線的需要作修訂，故應無問題。
2. 有關民眾陳情的部分，多圍繞在容積率增加及分區變更等議題，故原則上尊重市府的回應說明，惟有關東園街郵局的用地活化（陳情編號南-1）是否能再思考，該址如果要變更為住宅區或許不適當，但是否可考慮朝公共設施多目標使用的方向，或許市府可以再跟郵政總局進一步討論。
3. 計畫人口的部分，簡報只提到 105 年萬華區的戶籍人口數約 19 萬 4 千人，但卻看不出 105 年之前的人口消長情形，單就其他在此活動的人口，就估計目標年人口約 22 萬，

這部分或許可再斟酌。

4. 本案目標年為 2043(民國 132 年)的理由為何？如跟其他行政區通盤檢討一致則無意見，惟如果皆不相同，是否可再考量一下，因臺北市有個 2050 的願景計畫，與此目標年亦不同。
5. 公劃更新地區於萬華區劃設的面積，在簡報第 19 與 60 頁前後數字不符的部分，建議再檢視修正。
6. 支持前面委員對於騎樓及人行道寬度的建議，因目前的人行空間常有不連續的情況，如果可以銜接起來，將會是一個療癒、舒服的空間動線，也可以讓更多的人使用，因此建議人行動線的淨寬維持在 3.5~3.6 公尺，留給行人活動空間，另也支持目前公劃更新地區之劃定著重在中萬華與南萬華地區。

陳志銘委員(黃蕙庭專門委員代)

無意見。

李得全委員(曾能穎專門委員代)

1. 各行政區都市計畫（主要及細部）通盤檢討，建議應依都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定內容，並將全市公共設施用地通檢原則、更新地區劃設原則及 TOD 規劃原則整合納入檢討規劃。
2. 建議參照本市北投士林科技園區 107 年 8 月 15 日新修訂公告之細部計畫都市設計管制要點內容，將海綿城市、治水防洪、智慧生態之規定補充納入細計內容。

彭振聲委員

1. 對於本案韌性城市及防災規劃的部份，市府工務局已經協助提供說明納入，有關前面委員提到韌性城市跟淹水潛勢的問題，目前水利處為因對應極端氣候的變化，正在重新模擬淹水潛勢，約再兩、三個月後會有模擬結果。
2. 工務局有個中程計畫，希望 2030 年防洪保護標準可以從現行 78.8 mm/hr 提升到 88.8mm/hr，在工程及維護手段方面規劃透過抽水站最佳化配置及抽水量檢討、雨水貯留管建置等方式來逐步提升本市降雨容受度，並搭配低衝擊開發手法，例如利用透水鋪面、透水人行道以及田園城市去吸納雨水，包括公園的開闢、雨水花園、水撲滿等，都會按部就班去作。
3. 有關堤防用地變更為河川區的部分，水利處表示變更為河川區並不影響土地徵收等相關業務的執行。

林崇傑委員(高振源主任秘書代)

無意見。

陳學台委員(陳榮明副局長代)

1. 有關前面委員提到人行道應加強其連結性跟貫穿性，本案於規劃過程已考量，故也建議留設 1.5 公尺淨寬供人行。
2. 有關委員提到學校周邊通學巷的部分，其實市府很早之前就結合學校與周邊地區規劃通學巷。
3. 簡報第 88 頁(主北 1、2)西門町路型的部分，之前也有檢討過，考量其位於正西門的位置，因此大多規劃為人行步道，目前較具交通影響的是直接連接到中興橋的部分，但

因該路段是主要的對外聯絡道，因此現行道路的調整確實有其限制條件。


都市發展局

1. 本案目標年訂為 132 年，是因都市計畫法第 5 條明載都市計畫是要預計 25 年內之發展情形訂定之，故以今年(107 年)加上 25 年即為 132 年，所有的行政區通盤檢討都是依循此原則。
2. 計畫人口 22 萬人的部分，並不是單純從供給面(可供居住的樓地板面積)推估，而是經綜合多種供給與需求面推估方法，且基於萬華區約有 19 萬設籍人口於過去十年來多呈現持平狀況，並考量許多老舊社區隨即就要配合推動都市更新及 TOD 計畫，人口將有成長空間，因此訂定計畫人口為 22 萬較為合理。
3. EOD 計畫內涵並非是將教育資源移作他用，而是強調教育應從學齡提升到全齡，且 EOD 中文稱為整合運用市有建物及用地，是由市府教育局及都發局共同合作，以軟體先行、硬體逐漸搭配的方式推動，故也回應委員所提到的，隨著萬華區的更新與開發，應該要增加更多的公共設施，因此 EOD 計畫也希望可以重新調整既有的公共設施機能，以更切合現在民眾所需要的。另委員建議 EOD 應該要納入都市計畫的部分，因 EOD 目前正在前期階段，還有委辦案進行中，預計明年能較確定計畫內容，故後續也會逐步納入都市計畫內。
4. 人行系統部分，本案已系統性規劃部分路段設置騎樓以提供人行，其餘未指定路段亦已於計畫書內載明臨接道路側應退縮留設 1.5 公尺，後續也將比照大同通檢，將應留設

淨寬的規定納入都市計畫書載明。

財政部國有財產署(107年11月12日台財產北改字第10700318240號函書面意見)

有關計畫範圍內漢中段一小段3地號「權屬未定地」，擬變更都市計畫使用分區由「綠地用地」為「道路用地」，本分署原則尊重審議結果，仍請將上開土地之取得方式，依本分署107年5月29日台財產北改字第10700145230號函意見辦理。

檔 號： 保存年限：	
財政部國有財產署北區分署 函	
地址：台北市忠孝東路4段290號5樓 聯絡方式：萬小姐 02-27814750#1776	
受文者：臺北市都市計畫委員會	
發文日期：中華民國107年5月29日	
發文字號：台財產北改字第10700145230號	
類別：普通件	
密等及解密條件或保密期限：	
附件：	
主旨：	貴委員會訂於107年5月31日召開第726次委員會議乙案，本分署不克派員出席，請查照。
說明：	
一、	依貴委員會107年5月24日北市畫會一字第1076001533號開會通知單辦理。
二、	查本次會議涉本分署業務為審議事項一「臺北市萬華區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案」(下稱主要計畫)及「臺北市萬華區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案」內漢中段一小段3地號土地，位於主要計畫案編號主北1變更範圍內，前經臺北市政府(下稱市府)地政局以107年5月9日北市地登字第1076000624號函查復為權屬未定地，並請市府工務局新建工程處(下稱新工處)依都市計畫變更完竣後，逕行申辦土地所有權第一次登記，將產權登記為國有，管理機關為新工處。是上開地號土地擬變更都市計畫使用分區由「綠地用地」為「道路用地」乙節，本分署原則尊重貴委員會審議結果，並請將該筆土地之取得方式，依地政局上述107年5月9日函示，登載於主要計畫書第77頁，以茲完備。
郵票會 1070529	
第1頁，共2頁	
 ASAA1076001047	

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

北萬華生活圈

案名	「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」		
編號	北-1	陳情人	財政部國有財產署北區分署
位置	<p>漢中段一小段3地號</p> 		主北1
訴求意見與建議	<p>(107年5月29日台財產北改字第10700145230號函) 查本次會議涉本分署業務為審議事項一-「臺北市萬華區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案」(下稱主要計畫)及「臺北市萬華區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案」內漢中段一小段3地號土地，位於主要計畫案編號主北1變更範圍內，前經臺北市政府(下稱市府)地政局以107年5月9日北市地登字第1076000624號函查復為權屬未定地，並請市府工務局新建工程處(下稱新工處)俟都市計畫變更完竣後，逕行申辦土地所有權第一次登記，將產權登記為國有，管理機關為新工處。是上開地號土地擬變更都市計畫使用分區由「綠地用地」為「道路用地」乙節，本分署原則尊重貴委員會審議結果，並請將該筆土地之取得方式，依地政局上述107年5月9日函示，登載於主要計畫書第77頁，以茲完備。</p>		
市府回應說明	非都市計畫管制事項，請本府工務局新工處依該署意見辦理。		

<p>委員會 決議</p>	<p>一、本案除以下幾點，餘依公展計畫書、圖，及本次會議市府補充會議資料之修正對照表修正通過。</p> <p>(一) 本案同意市府所提，目標年以今(107)年加上未來25年長期推估，以132年作為目標計畫年，另目標年之計畫人口，同意市府本次所提，修正為22萬人。</p> <p>(二) 有關委員會針對本案歷次會議討論的韌性發展規範、與歷史文化資源等，授權市府都市發展局就相關都市設計規範再作整合，並補充載入計畫書。</p> <p>(三) 依本次簡報所提，公劃更新地區案於萬華區劃設之面積共計78.66公頃，有關數據前後有誤部分，應配合修正。</p> <p>二、公民或團體陳情意見經逐案討論，同意依市府回應說明辦理。</p>
-------------------	---


中萬華生活圈

編號	中-1	陳情人	李建良
位置	<p>和平西路二段○號(莒光段二小段○號)</p> 		細擬 1
訴求意見 與建議	土地位於艋舺大道、中華路、和平西路口，每一條都是大馬路，是否容積可增加。		
市府 回應說明	1. 本案陳情位置坐落範圍前由本府於103年9月9日府都規字第10302259500號公告實施「變更臺北市中華路二段(愛國西路		


	<p>至汀州路)兩側住宅區為商業區主要計畫案」由住宅區變更為商業區,本次通盤檢討配合擬定細部計畫為第三種商業區(特),得准照本府84年及94年全市商業區通盤檢討相關規定辦理後,依第三種商業區規定使用,惟建蔽率及容積率仍應依變更前之使用分區規定辦理。</p> <p>2. 考量地區都市計畫、道路寬度等條件,為避免地區使用強度過高進而影響當地居住環境品質,基於地區容受力、全市一致性標準,不宜提高法定容積率,如有容積需求,建議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。</p> <p>3. 陳情地址已納入新劃設都市更新地區,部分街廓亦位於TOD可申請開發許可地區,其中TOD容積獎勵回饋事宜,依「大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫」相關規定辦理。</p>		
<p>委員會 決議</p>	<p>一、本案除以下幾點,餘依公展計畫書、圖,及本次會議市府補充會議資料之修正對照表修正通過。</p> <p>(一) 本案同意市府所提,目標年以今(107)年加上未來25年長期推估,以132年作為目標計畫年,另目標年之計畫人口,同意市府本次所提,修正為22萬人。</p> <p>(二) 有關委員會針對本案歷次會議討論的韌性發展規範、與歷史文化資源等,授權市府都市發展局就相關都市設計規範再作整合,並補充載入計畫書。</p> <p>(三) 依本次簡報所提,公劃更新地區案於萬華區劃設之面積共計78.66公頃,有關數據前後有誤部分,應配合修正。</p> <p>二、公民或團體陳情意見經逐案討論,同意依市府回應說明辦理。</p>		
<p>編號</p>	<p>中-2</p>	<p>陳情人</p>	<p>李黃引</p>
<p>位置</p>	<p>和平西路二段○號(莒光段二小段○號)(同編號1)</p>		<p>細擬1</p>
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>本區莒光,希望於容積率300%、建蔽率45%,根本不符合改建的目的,既然本區改商業區,為何不改變商三或商二才有改建,同時本區西臨和平西路約35~38米為何改商。</p>		

市府 回應說明	<p>1. 考量地區都市計畫、道路寬度等條件，為避免地區使用強度過高進而影響當地居住環境品質，基於地區容受力、全市一致性標準，不宜提高法定容積率，如有容積需求，建議優先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。</p> <p>2. 陳情地址已納入新劃設都市更新地區，部分街廓亦位於 TOD 可申請開發許可地區，其中 TOD 容積獎勵回饋事宜，依「大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫」相關規定辦理。</p>		
委員會 決議	同編號中-1。		
編號	中-3	陳情人	徐素蘭、張燦祥
位置	和平西路二段○號(莒光段二小段○號)(位置示意圖同編號1)		細擬 1
訴求意見 與建議	土地介於艋舺大道及中華路之和平西路上，容積率應增加。		
市府 回應說明	同編號中-2市府回應說明。		
委員會 決議	同編號中-1。		
編號	中-4	陳情人	蔡金龍
位置	和平西路二段○號(位置示意圖同編號1)		細擬 1
訴求意見 與建議	<p>一、 爭取十多年於民國 103 年 12 月 11 日核定為商三特(原住三之二)。</p> <p>二、 多年來也是一直不變，容積與建蔽沒有增加有用嗎？二樓以上可做商業使用，老舊房屋透天也是住家，有用嗎？</p> <p>三、 都更面積不夠，多戶有意見，也談不成，也是等於 0，萬華區房屋多年老舊，地震很危險。</p> <p>四、 使能等市政府再評估。</p>		

市府 回應說明	同編號中-2市府回應說明。		
委員會 決議	同編號中-1。		
編號	中-5	陳情人	黃健泰(郭昭巖議員轉交)
位置	萬華段一小段 69 及 69-3 地號		
			
訴求意見 與建議	都發局將於 4/23(一)晚上 7 點於東園國小召開「台北市萬華區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案」及「台北市萬華區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案」公告公開展覽說明會，希望議員協助將萬華段一小段 69-3 地號變更成交通用地，69 地號變更為道路用地。		
市府 回應說明	本案陳情位置萬華段一小段69及69-3地號均屬商業區並屬國有土地，現況為現有巷道，為維護公有不動產不減損，且現況未影響民眾權益，建議維持原計畫。		
委員會 決議	同編號中-1。		
編號	中-6	陳情人	洪立中
位置	環南市場、果菜批發市場/魚市場		
訴求意見 與建議	萬華區有台北市兩大市場區域，環南市場及果菜批發市場/魚市場，與其相關的衍生產業有很多，從市場批發來配菜的裝公司、加工場、以及供應市場之生產供應鏈，大都設置在市場旁邊的住宅區內，建議市府能夠設置規劃出一個產業專區，讓其相關產業能夠進駐，不僅方便市府單		

	<p>位管理稽核衛生品質，也讓供應商找到符合其需求的基地、讓生活周遭住戶能夠擁有更佳的生活品質。</p> <p>建議市府人員可於凌晨市場 03:00 批發時間到市場周遭觀察一下，車輛違停、汽機車頻繁的進出，還有貨品拖曳的噪音，讓市場周圍的環境大打折扣。</p>		
市府 回應說明	<p>1. 環南市場刻正改建中，已規劃將市場攤商所需相關加工及冰櫃專用區所需空間納入改建後之環南市場，第一果菜/魚類批發市場改建案，除規劃果菜、魚類批發零售空間外，並預留相關附屬設施空間，如魚類加工、蔬果低溫物流等空間；綜上，兩大市場改建完成後，預期將可有效改善周遭環境狀況，提升當地之居住品質。</p> <p>2. 本案陳情係屬市場環境改善，無涉都市計畫檢討，宜由本府相關單位另予評估辦理，建議維持原計畫。</p>		
委員會 決議	同編號中-1。		
編號	中-7	陳情人	張燦祥
位置	<p>直興市場(貴陽街二段 164 巷)</p> 		
訴求意見 與建議	直興市場請速改建。已延宕 40 年。		
市府 回應說明	<p>1. 經查直興市場共計201攤，因市場基地面積有限，改建後多數攤商將安置於1樓以上其他樓層，攤商攤位配置整合意見困難；且因位於萬華區舊式社區巷道內，改建期間對承租攤商臨時安置地點難以覓得。本市市場處將持續檢討可行方案，另於攤商意見整合及中繼市場尋覓前，明年度將針對市場康區（康定路）、貴區（貴陽街）老舊硬體設備進行敲除更新修繕工程，路面亦會由本府</p>		

	<p>工務局新建工程處辦理零星修繕整平，提供更優質的消費環境。</p> <p>2. 本案陳情係屬市場改建，無涉都市計畫檢討，宜由本府相關單位另予評估辦理，建議維持原計畫。</p>		
委員會決議	同編號中-1。		
編號	中-8	陳情人	陳文彥
位置	<p>南寧路○號(萬華段一小段)</p> 		細擬 1
訴求意見與建議	<p>由於「鳥店街」的設立，造成環境髒亂，如蟑螂、老鼠增加，空氣惡臭，大型鸚鵡的尖叫聲，使居民想睡個午覺都不可能，髒臭的原因使得吃的商店都無法設立，連 7-11 超商都沒有，生活極不便利；禽流感來時都會擔心會不會被傳染，住的地方會不會被圍起來管制，不得進出。</p> <p>綜上，請重新檢討「鳥店街」的廢除，或遷移至河堤外、人口少的地方，以維護大多數居民的權利及居住環境。</p>		
市府回應說明	本案陳情係屬商圈環境改善，無涉都市計畫檢討，宜由本府相關單位另予評估辦理，建議維持原計畫。		
委員會決議	同編號中-1。		
編號	中-9	陳情人	張桂蘭
位置	大理街○號(華江段三小段○地)		

		
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>主旨：請變更萬華區華江三小段○地號等土地都市計畫案，請鑒核。</p> <p>說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本人現住 4 樓房屋係於 69 年間合資購買旨述住宅區土地，並依法令規定(建蔽率 60%、容積率 300%)興建五樓集合住宅，使用迄今，惟嗣後經查市府於 91 年間辦理都市計畫變更其使用分區為特定專用區(二)，建蔽率 40%、容積率 225%。顯不符實情，且已損及小民等權益，爰乃於本地區都市計畫主要計畫及細部計畫第二次通檢公開展覽期間，提出意見表，陳請變更恢復原來都市計畫之規定，以示公允。 2. 陳情變更該等土地之都市計畫使用分區為住宅區並恢復原建蔽率 60%及容積率 300%之規定。 	
<p>市府 回應說明</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案陳情位置坐落範圍前由本府於91年12月6日府都四字第09128683400號公告實施「變更臺北市萬華區大理街附近地區主要計畫案」，由住宅區（第三種住宅區）變更為「特定專用區」(A4街廓)，另依本市土地使用分區管制自治條例規定，第三種住宅區容積率為225%。 2. 另查本案陳情位置於63年擬定為住宅用地，另依本府74年1月23日府工二字第04242號公告實施「修訂和平西路、西園路、水源路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）案」，明訂本案址係屬「第三種住宅區」，土地使用分區管制除特殊規定者，適用「臺北市土地使用分區管制規則」（現已更名為臺北市土地使用分區管制自治條 	

	<p>例) 辦理，故該土地原容積率即為225%，復至91年「變更臺北市萬華區大理街附近地區主要計畫案」變更住宅區為特定專用區。</p> <p>3. 綜上，本案陳情位置容積率查無陳情人所述因都市計畫變更造成減損之情事，建議維持原計畫。</p>
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>第二次陳情（本會 107 年 5 月 31 日第 726 次委員會議會後於本府單一陳情系統所提補充意見）</p> <p>我們的訴求已於107.5.31.臺北市都市計畫委員會議中補充說明，如附檔，懇請查明妥處。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依臺北市都市計畫施行自治條例第3條使用分區劃定之規定：特定專用區為特定目的劃設之分區，經查臺灣地區有車站專用區，醫療專用區等，尚無沒有特定目的名稱之其他特定專用區之劃定案例。本案地區原為台糖公司一樓日式宿舍，約於民國69年間出售員工，依住宅區規定建蔽率60%、容積率300%。改建為五樓集合住宅使用，本人土地僅約10坪，歷年來均為住宅使用。 2. 本案市府變更大理街特定專用區(二)土地，建蔽率40%、容積率225%一節，本地區無須劃設特定目的分區。該地區容積率太低，還低於非都市土地鄉村區之乙種建築用地240%，又市府在鄰近地區興建高密度12層樓之國宅及出租中低收入住宅等，顯不合理。 3. 市府官員會中簡報我們陳情增加容積有誤，我們的訴求：恢復原民國69年法律賦予我們住宅區所規定之建蔽率60%及容積率300%。
<p>市府 回應說明</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 查 91 年 12 月 6 日大理街附近地區都市計畫變更案件，其主要目的係為加速大理街附近地區都市更新，本市因都市發展變遷與生活品質提升，地區環境未能符合居住及防災需求，為提昇都市再發展及土地有效利用及更新整建，採行獎勵都市更新推動策略，改善地區實質環境水準與防災體質，促進舊市區復甦，因此將大理街周邊工業區及住宅區變更為特定專用區(一)及(二)，以加速都市更新及都市再發展。

	<p>2. 本市各使用分區容積率之訂定原則，係於 72 年擬定本市土地使用分區管制規則(現為自治條例)時，依地區、環境、特質及容受力等條件擬定各使用分區之使用強度，依自治條例第四條規定第三種住宅區之劃設，基於為維護中等之實質居住環境水準，供設置各式住宅及一般零售業等使用，維持稍高之人口密度與建築密度，並防止工業與較具規模之商業等使用，訂定容積率為 225%，自訂定開始全市均一致，故本市實因早先容積管制而有比其他縣市較高之環境品質。</p> <p>3. 本案建築物為 69 年建築執照，當時並未實施容積管制，因本市 72 年後已全面實施容積管制，故目前案址無容積率 300%之適用。</p> <p>4. 本案建議維持原計畫。</p>
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>第三次陳情 (107 年 11 月 12 日)</p> <p>一、訴求: A4 及 C3 街廓土地請恢復 63 年公告之住宅區, 及訂定 69 年合法建屋之建蔽率 60%,容積率 300%.又如再酌於提高容積,以利老屋重建,實為德政。</p> <p>二、澄清都發局於都委會第 726 次會中發言之回應:大理街容積率從 300%降為 225%的部分,原本容積率即為 225%,91 年公告的大理街都市計畫是維持原容積,並沒有調整乙節,實有誤解,茲分述其歷史沿革,如下:</p> <p>(一)本案地區原為日產台北糖業所,民 31 年已變為停用工廠,台灣光復後 35 年 5 月 1 日成立台糖公司,該公司奉令接收。</p> <p>(二)本案大理街 A4 及 C3 街廓土地,原為該糖業所內之日式宿舍區.台糖公司 68.8.25.以秘事字第 25702065 函:依經濟部處理眷舍房地改建規定出售予 280 位台糖員工,即以建蔽率 60%,容積率 300%改建為五樓集合住宅使用迄今。</p> <p>(三)本案陳情市府據稱:歷年訂定都市計畫如下:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 45.5.4 北市工字第 14417 號公告劃設為工業區。 2. 63.1.18.府工二字第 386 號公告變更工業區為住宅區。


	<p>3. 74.1.23.府工二字第 04242 號公告為住三,容積率訂為 225%,實施容積管制。</p> <p>4. 91.12.6 第一次通檢以府都四字第 09128683400 號等公告變更住宅區為特定專用區(二),容積率維持為 225%。</p> <p>5. 前述 74 年實施容積管制及 91 年第一次通檢使用分區變更,影響地主權益,惟當時市府並未通知土地所有權人,經洽市府稱:當時無法令規定須辦理通知,爰地主無法提出異議尋求救濟。</p> <p>三、請恢復 63 年公告之住宅區</p> <p>91 年第一次通檢變更特為專區(二)乙節,依台北市土地使用分區管制自治條例第 3 條共 12 種使用分區,第 1 項為住宅區,第 12 項為特定專用區,本案特專區(二)容許使用項目既為住宅使用,實屬非必要得劃定特專區,仍請恢復變更為 63 年公告之住宅區。</p> <p>四、請訂定 69 年合法建屋之建蔽率 60%,容積率 300%。又如再酌於提高容積,有利 40 年以上老屋改建電梯大樓,實為政府之德政。</p> <p>(一)本案陳情市府據稱:台北市訂定原則,依地區、環境、特質及容受力等條件擬定各使用分區之使用強度乙節,此項評定標準抽象,萬華地區是台北市西區早期發展地區,當時人口密集,市府實施容積管制時,訂定比各縣市非都市土地特定農業區及一般農業區甲,乙種建築用地還低之容積率(225%),極不合理,難道我們萬華地區中低收入者是三等居民?長期受政府漠視,本案是否參照都計法台灣省施行細則第 33 條:住宅區應依計畫容納人口、居住密度、每人平均居住樓地板面積及公設服務水準等具體客觀之標準?以示公允。</p> <p>(二)本案鄰近市府早年興建三大地區之 12 層國宅,面臨約 1 頃之公二公園,仍請依劉玉山等委員們於第 726 次會中指示:萬華區的房屋及街道老舊,如容積酌予增加,將有助於中低收入之老舊社區房屋改建,改善市容,防災也有助。</p>
市府	1. 查本案建築物係屬 69 年建築執照,惟當時並未實施容

回應說明	<p>積管制，故並無容積率 300%一詞之適用；惟可確認建築物當年所規劃之樓高、樓地板面積係依據當年度規定所適用。爾後，本市於民國 72 年發佈「台北市土地使用分區管制規則」，並於該規則中規範各土地使用分區之容積率。該規則並於中華民國 100 年 7 月 22 日府法三字第 10032306900 號令修正公布名稱為「臺北市土地使用分區管制自治條例」，乃屬全市均一致性之規範。</p> <p>2. 本府於 91 年 12 月 6 日府都四字第 09108206700 號公告實施「擬(修)訂台北市萬華區大理街附近地區細部計畫案」，針對「特定專用區(二)」明列土地及建築物使用管制，其允許使用項目包含住宅及其他放寬使用規定等，相較原「第三種住宅區」之允許使用更為放寬，符合原變更宗旨，期望以更多元之土管使用，推動特定專用區之發展。</p> <p>3. 為推動老舊社區加速更新，近年本府有多項更新措施加速推動，期望各社區可多元運用，包括：都市更新及相關容積獎勵政策、配合中央推動之都市危險及老舊建築物加速重建條例、劃定都市更新地區、擬定大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫等，以提供民間更為多元之容積增加可能性以及更新誘因。本府都市更新處亦提供法令諮詢與資訊服務，歡迎民眾多加利用。</p> <p>4. 本案建議維持原計畫。</p>		
委員會 決議	同編號中-1。		
編號	中-10	陳情人	魏子鈞
位置	大理街 132-7、132-9、132-10 號 (臺北市 106 號市定古蹟定著土地範圍)		

		
<p>訴求意見 與建議</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 大理街 132 之 7、9、10 號三棟建築與其定著土地屬於臺北市市定古蹟 106 號範圍，全區自 2008 年來以【糖廊文化園區】名義開放使用，三棟建築分別定名為 C、B、A 倉古蹟。園區與建築雖有開放使用事實，查都市計畫古蹟 C 倉所定著土地使用分區卻是特定專用區，不屬公共空間，且 C 倉與 AB 倉之間有計畫道路切割，致使土地使用與管制名實不符，有損地主權益，並且公共空間開放未完成，有損市民權益，建議納入此次通盤檢討。 2. 建議針對臺北市定 106 號古蹟三棟建築所定著土地範圍，作完整開放空間的變更劃設，並且，因應古蹟屬文化資產，建請事業單位於變更劃設分區管制方面，考量文化創意產業空間未來發展性，選擇較大彈性之分區管制，使未來古蹟空間於運用方面能夠室內戶外連成一氣，無論辦理創意市集或在地服務各種可能性等均有便利性。 	
<p>市府 回應說明</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依文化資產保存法第26條規定（略以）：「為利古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之修復及再利用，有關其建築管理、土地使用及消防安全等事項，不受區域計畫法、都市計畫法、國家公園法、建築法、消防法及其相關法規全部或一部之限制…」，故本案址坐落範圍縱非屬古蹟保存區，古蹟之修復及再利用等仍得依前揭規定排除都市計畫法規定。 	

	2. 另糖廊文化園區目前由本府文化局另案與土地所有權人台灣糖業股份有限公司協商中，建議維持原計畫。		
委員會 決議	同編號中-1。		
編號	中-11	陳情人	頂碩里-李智聰里長
位置	<p>康定路、艋舺大道兩側之第一街廓土地</p>		
訴求意見 與建議	建請以萬華車站雙子星大樓為中心，康定路、艋舺大道為軸線，適度放寬軸線兩側第一街廓土地之使用類組及容積，以提高更新開發誘因，加速都市更新促進地方發展。		
市府 回應說明	<p>1. 查康定路兩側係屬商業區，艋舺大道沿線（除大理街特定專用區以外）前經本府於86年9月3日府都三字第8606522400號公告「擬(修)訂萬華車站附近地區主要計畫案」，將 B1-B7、C1-C10、D1-D4、E1-E8街廓由住宅區變更為商三特，及93年9月21日府都規字第09319100500號公告「修訂臺北市萬華區都市計畫細部計畫通盤檢討案」內，分別將艋舺大道、中華路二段與和平西路所圍街廓住三部分、及艋舺大道（淡水河至大理街附近地區計畫西側計畫範圍線鐵路二側第一街廓），由第三種住宅區變更為第三之一種住宅區（特）及第三之二種住宅區（特），前開範圍之土地使用均分別得依第三之一住宅區及第三之二種住宅區規定辦理；且本次通盤檢討案，亦將本府103年9月9日公告實</p>		

	<p>施「變更臺北市中華路二段(愛國西路至汀州路)兩側住宅區為商業區主要計畫案」範圍(含艋舺大道部分路段),指定為商三特,前揭範圍均已放寬其允許使用項目。</p> <p>2. 同編號中-2市府回應說明。</p>		
委員會決議	同編號中-1。		
編號	中-12	陳情人	邱春鳳
位置	<p>廣州街</p>		
訴求意見與建議	<p>同樣是廣州街,在中華路的東側與西側大不同。西側:商業區,但無法適用商業區的規範與容積、建蔽率(且地下又有捷運路線經過,有深度的限制),是否可以公辦都更,給居民容積獎勵,提供更好的居住品質。</p>		
市府回應說明	<p>1. 公辦都市更新之地點需經「臺北市公辦都市更新實施辦法」第四條規定,辦理適宜性評估,符合第四條七項規定者尚得選定辦理。</p> <p>2. 其餘同編號中-1市府回應說明。</p>		
委員會決議	同編號中-1。		
編號	中-13	陳情人	卓聖通
位置	萬華區艋舺大道		

				
訴求意見 與建議	<p>臺北市南萬華(萬華火車站以南)土地使用分區多為住三容積率 225%，而北萬華(萬華火車站以北)土地使用分區多為商二(630%)、商三(560%)、商四(800%)，兩者相差太多，以致南萬華長久以來都是低矮的老舊建築，沒有半點發展，況且北萬華多是 6 米~12 米的道路，空有高容積率卻無法蓋滿，而南萬華有艋舺大道、西藏路、萬大路、西園路等都是 20~30 米的大道而容積率卻只有 225%。</p> <p>懇請審議委員們在這一次都市計畫通盤檢討時，能夠稍微平衡一下南北萬華的容積率，以促進南萬華的均衡發展，我相信這是南萬華大多數小市民的心聲與期待，我以一個居住南萬華 42 年的小市民提出卑微的看法，如能納入參考真是感激不盡，我想這也是南萬華能不能進一步發展的關鍵所在，再次感恩、感謝了。</p>			
市府 回應說明	同編號中-2市府回應說明。			
委員會 決議	同編號中-1。			
編號	中-14	陳情人	葉玲瑜、江支鐘、陳金耀、李寬明、劉昌浩、張金樹、徐台生、林俊煌、陳淑娟、洪麗嬌、李國龍	
位置	大理街 160 巷○弄			
訴求意見 與建議	<p>主旨：台北市萬華區大理街都市住宅區土地請規定容積率為 300%之住宅區土地，以示公允。</p> <p>事由：</p>			

	<p>一、 本案土地自日治時代即為工業區土地，光復後工廠停用，經政府公告編定為工業區；之後有部分工業區編定為住宅區並興建住宅，最初尚無容積率規定，民國 91 有部分土地變更為住宅區或特定專用區，容積率規定為 300%。陳情人所有住宅區土地卻規定為住宅區特定專用區，而容積率降為 225%，以後若要改建則不能照原面積興建反而必須縮小建坪，實屬不公平且有損陳情人權益。故請重新規定容積率為 300%住宅區土地以示公平。</p> <p>二、 依萬華區公所公告辦理。</p>
市府 回應說明	同中-9回應。
委員會 決議	同編號中-1。

南萬華生活圈

編號	南-1	陳情人	張中豪
位置	東園街 68-8 號		
訴求意見 與建議	<p>第一次陳情</p> <p>萬華區東園街 30 年閒置郵政用地活化</p> <p>東園街 68-8 號，前東園郵局舊址，現地目仍屬郵政用地，三十餘年閒置，大門深鎖，門可羅雀，不僅影響街廓市容，屋內更因長年荒用，甚遭遊民攀入，儼成治安死角。</p> <p>小弟於前年多次向台北郵政反應，將其空間修繕多作利用，但因郵政用地之地目關係，又若以多目標使用辦法不營利方式承租，卻無前例，苦無活化此空間之辦法。</p> <p>而即便三代為鄰一甲子，亦多年心感不安，懇請市政單位於近期之萬華區通盤檢討案中，特別思慮關照此案處理，以落實柯市長活化閒置公有用地之施政理想。</p>		



第二次陳情(107.05.23)

1. 東園街為南萬華地區最重要的百年老街，也是地區生活中心。
2. 近年公路總局建設與進駐，加上青年返鄉形成結市效應，東園街逐漸形成地區新興商街。
3. 郵政用地已閒置荒廢近 30 年，成為街區死角，已嚴重影響地區生活與商業之發展。
4. 近期郵局表示將設置智慧郵箱功能進行活化，但整體仍受限於郵政用地之土地使用，對於整體商街活化串連難有助益，甚至扣分，影響市府投入萬大線欲振興沿線地區之美意。
5. 考慮街區整體發展，建請市府長遠思考東園街區土地使用之一致性與連貫性，變更郵政用地為住宅區，亦或站

	在協助街區發展之立場，敦請提出公共設施立體多目標之使用允許，振興地區生活與經濟發展。		
市府 回應說明	<ol style="list-style-type: none"> 依內政部106年9月20日台內營字第1060813594號令修正「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第3條附表所列使用項目，郵政用地符合准許條件者，允許多目標作商場、一般辦公處所、社會福利設施等8項設施，並依該辦法第4條，備具申請書與公共設施用地多目標使用計畫，向該管直轄市、縣（市）政府申請核准。 考量該郵政用地屬中華郵政股份有限公司所有，主管機關後續是否有再利用計畫或都市計畫變更之需求，倘涉及都市計畫變更，將另案以都市計畫專案通盤檢討方式檢討。 綜上，本案陳情位置郵政用地原則仍應視中華郵政股份有限公司規劃辦理，建議維持原計畫。 		
委員會 決議	<p>一、本案除以下幾點，餘依公展計畫書、圖，及本次會議市府補充會議資料之修正對照表修正通過。</p> <p>（一）本案同意市府所提，目標年以今(107)年加上未來25年長期推估，以132年作為目標計畫年，另目標年之計畫人口，同意市府本次所提，修正為22萬人。</p> <p>（二）有關委員會針對本案歷次會議討論的韌性發展規範、與歷史文化資源等，授權市府都市發展局就相關都市設計規範再作整合，並補充載入計畫書。</p> <p>（三）依本次簡報所提，公劃更新地區案於萬華區劃設之面積共計78.66公頃，有關數據前後有誤部分，應配合修正。</p> <p>二、公民或團體陳情意見經逐案討論，同意依市府回應說明辦理。</p>		
編號	南-2	陳情人	全德里-王平三里長
位置			

訴求意見 與建議	建請檢討北萬華臨道路面寬無法達到商業區規範使用（容積x2倍寬度）之區域，將其商業分區重新調整於南萬華20米以上之道路沿線；俾使南北萬華商業區平均分佈，促進地方平衡發展及共榮。		
市府 回應說明	<p>1. 依都市計畫法第32條規定「都市計畫得劃定住宅、商業、工業等使用區，並得視實際情況，劃定其他使用區域或特定專用區。前項各使用區，得視實際需要，再予劃分，分別予以不同程度之使用管制。」，本市各行政區商業區之劃定，係依整體產業發展需求與趨勢並為促進商業發展而劃定，且其法定容積率係定著於該土地，係土地所有權人之權益，考量土地所有權人權益，尚無法因容積未用竣而得以調整。</p> <p>2. 其餘同編號中-2市府回應說明。</p>		
委員會 決議	同編號南-1。		
編號	南-3	陳情人	陳○俠
位置	萬華區萬大段二小段 570、571 地號/萬華區萬大路 384、386 號 1F/位於捷運 LG04 站旁土地		
訴求意見 與建議	<p>一、 本住三基地位於捷運 LG04站旁須提送都審(入口意象及所在節點街廓)，考量未來本區屬大眾運輸場站，將來整體商業活絡、交通運輸及停車需求等多目標使用，其地下室開挖率應比照鄰地(捷七)不予限制辦理，不受限住宅區都審通則規範。</p> <p>二、 本基地開發須配合都市計畫要求，留設開放空間連結商業設施供公眾通行等都審規範，但卻無任何獎勵容積與其他不須都審住三基地容積相同，不符合公平正義原則。以上二點特此陳情。</p>		
市府 回應說明	一、 陳情地址因屬地區入口意象，於93年9月21日府都規字第09319100500號「修訂臺北市萬華區都市計畫細部計畫通盤檢討案」規範為都市設計審議地區，捷七基地係因基地過小，需容納捷運設施，故地下開		

	挖率不予規定，本案無此情事，建議不予採納。 二、陳情地址由於緊鄰大眾運輸場站（萬大線 LG04 站），屬重點誘導發展地區，已納入適用 TOD 可申請開發許可地區（核心區），亦已納入公劃都市更新地區，陳情人可依前開兩項規定申請容積獎勵。
委員會 決議	同編號南-1。

審議事項二

案名：修訂臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案

案情概要說明：

- 一、申請單位：臺北市政府
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款
- 三、計畫緣起：

大稻埕歷史風貌特定專用區計畫係於民國 89 年 1 月 27 日公告實施，為保存地區歷史聚落及風貌，於計畫內迪化街、安西街、西寧北路以東、民樂街以西（部分）等街廓劃定歷史街區範圍，並訂定都市設計管制及容積移轉作業等規定。該計畫公告迄今近 20 年，目前迪化街區已達八成古蹟及歷史(性)等建築物完成修復。

市府為配合大同再生計畫、大同區都市計畫通盤檢討及大稻埕博物館計畫，對於本計畫區內傳統產業予以整合，並集結街區組織活力、結合歷史文化資源辦理節慶活動，本地區之城市行銷已成為國際重要觀光景點。本次修訂係延續區內之容積移轉作業及都市設計管制精神，確保迪化街區歷史風貌、兼顧文化資產保存法之

歷史建築及古蹟，並符合當代生活功能與擴及歷史街區範圍外具歷史意涵，再將自清領時期洋行聚集之貴德街附近地區所構築之建築型態風貌維護、並提出創意街區示範街廓，期透過放寬土地使用管制，活化公共服務機能、振興傳統產業與發揚歷史文化，經市府認定屬本市重大計畫並符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款之規定，爰辦理本次都市計畫變更。

四、計畫範圍、面積：

(一) 計畫範圍北至民權西路、東至延平北路二段以東進深 30 公尺、南至南京西路以南進深 30 公尺、西至環河北路。

(二) 面積約 40.48 公頃。

五、計畫內容：詳公展計畫書。

六、公開展覽：

(一) 本案市府自 107 年 7 月 26 日起至 107 年 8 月 24 日公開展覽 30 天，並以 107 年 7 月 25 日府都規字第 10760062234 號函送到會。

(二) 市府於 107 年 8 月 17 日舉辦公展說明會。

七、公民或團體陳情意見：27 件。

決議：

一、本案市府業採納公民或團體陳情意見，就公展計畫書部分內容予以修正，全案同意本次會議市府所提之補充會議資料及其修正對照表內容，其餘依公展計畫書內容修正通過。

二、公民或團體陳情意見經逐案討論，同意依市府回應說明辦理。

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	修訂臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案								
編號	1	陳情人	宇謙建設股份有限公司						
訴求意見 與建議	<table border="1"> <thead> <tr> <th>通檢法令規定</th> <th>人民陳情建議</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>P. 33 (二) 送出基地所所有權人……並將土地、建物及工程款等交付信託，市政府始可受理送出基地基準容積可移出總量之二分之一之容積移轉申請；餘可移出之基準容積及獎勵容積，……始得受理申請。</td> <td>(二) 送出基地所所有權人……並將土地、建物及工程款等交付信託，市政府始可受理送出基地基準容積移轉申請，直至基準容積全數移完為止。</td> <td>(1) 本區所有權人既然已經規定需先辦理土地、建物、修繕工程款信託，何需還要限制基準容積移出量體。如此規定有違憲法第十五條保障人民之財產權，使財產所有人得依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，以確保人民所賴以維繫個人生存及自由發展其人格之生活資源。 (2) 對於限制只能先移基準容積 1/2 之量體，恐將增加所有權人對於籌措修繕工程款項、搬遷費用、修繕期間租屋費用之壓力，如此一來將大大降低所有權人配合保存歷史建築之意願。 (3) 政府也無規定建商在新建案預售只能預售一半之規定，為何卻限制本區配合辦理保存之所有權人只</td> </tr> </tbody> </table>			通檢法令規定	人民陳情建議	備註	P. 33 (二) 送出基地所所有權人……並將土地、建物及工程款等交付信託，市政府始可受理送出基地基準容積可移出總量之二分之一之容積移轉申請；餘可移出之基準容積及獎勵容積，……始得受理申請。	(二) 送出基地所所有權人……並將土地、建物及工程款等交付信託，市政府始可受理送出基地基準容積移轉申請，直至基準容積全數移完為止。	(1) 本區所有權人既然已經規定需先辦理土地、建物、修繕工程款信託，何需還要限制基準容積移出量體。如此規定有違憲法第十五條保障人民之財產權，使財產所有人得依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，以確保人民所賴以維繫個人生存及自由發展其人格之生活資源。 (2) 對於限制只能先移基準容積 1/2 之量體，恐將增加所有權人對於籌措修繕工程款項、搬遷費用、修繕期間租屋費用之壓力，如此一來將大大降低所有權人配合保存歷史建築之意願。 (3) 政府也無規定建商在新建案預售只能預售一半之規定，為何卻限制本區配合辦理保存之所有權人只
	通檢法令規定	人民陳情建議	備註						
P. 33 (二) 送出基地所所有權人……並將土地、建物及工程款等交付信託，市政府始可受理送出基地基準容積可移出總量之二分之一之容積移轉申請；餘可移出之基準容積及獎勵容積，……始得受理申請。	(二) 送出基地所所有權人……並將土地、建物及工程款等交付信託，市政府始可受理送出基地基準容積移轉申請，直至基準容積全數移完為止。	(1) 本區所有權人既然已經規定需先辦理土地、建物、修繕工程款信託，何需還要限制基準容積移出量體。如此規定有違憲法第十五條保障人民之財產權，使財產所有人得依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，以確保人民所賴以維繫個人生存及自由發展其人格之生活資源。 (2) 對於限制只能先移基準容積 1/2 之量體，恐將增加所有權人對於籌措修繕工程款項、搬遷費用、修繕期間租屋費用之壓力，如此一來將大大降低所有權人配合保存歷史建築之意願。 (3) 政府也無規定建商在新建案預售只能預售一半之規定，為何卻限制本區配合辦理保存之所有權人只							

			能移出 1/2 基準容積，如此作法有欺壓本區居民之感。
	<p>P. 36 (六) 接受基地以下列地區為限： 1. 指定接受區： (3) 大同區重慶北路、承德路兩側街廓。</p>	<p>(六) 接受基地以下列地區為限： 1. 指定接受區： (3) 大同區、士林區重慶北路、承德路、延平北路（除延平北路二段以外）兩側街廓。</p>	<p>社子地區目前尚無捷運路線通過，顧及當地土地所有權人之權益，建議將延平北路納入指定接受區。</p>
<p>市府 回應說明</p>	<p>一、有關建築物修繕品質及修復時程控管事宜，經考量實務執行上，完成取得建造執照、申報開工，並將土地、建物及工程款等交付信託等作業，已可達送出基地之建築物如實修繕之效，且相較新建工程而言，採修繕、保存之建築基地所需投入經費及成本較為龐大，如再以容積移轉比例加以控管，恐影響土地所有權人辦理建築物修復之財務失衡及意願，爰此，參酌各界公民或團體陳情意見，刪除容積移轉 1/2 等相關規定。</p> <p>二、次查為鼓勵本地區重要聯外幹道沿線建築基地及本市數處整體開發地區之發展，本府於 89 年 1 月 27 日公告實施都市計畫即明文訂定 5 處容積移轉指定接受區，得為收受接受基地基準容積 40% 之容積接受量，惟考量現況整體都市發展環境、大眾運輸建設等與當時已不盡相同，本次計畫修訂特將原指定接受區之「淡水線、木柵線捷運車站鄰近地區」修正為「已通車捷運車站出入口半徑 500 公尺範圍」，以落實「臺北市大同區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案」之 TOD 指導原則，至本市士林區社子地區之發展，俟未來捷運環狀線（北環段）通車後，各捷運場站半徑 500 公尺範圍仍可依該規定滿足需求，爰維持原公展計畫。</p>		

<p>委員會 決議</p>	<p>一、 本案市府業採納公民或團體陳情意見，就公展計畫書部分內容予以修正，全案同意本次會議市府所提之補充會議資料及其修正對照表內容，其餘依公展計畫書內容修正通過。</p> <p>二、 公民或團體陳情意見經逐案討論，同意依市府回應說明辦理。</p>		
<p>編號</p>	<p>2</p>	<p>陳情人</p>	<p>李○碩、李○美、李○霽、李○純、李○穗、李○蓉</p>
<p>陳情位置</p>	<p>大同區迪化段二小段 402、403 地號</p> 		
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>主旨： 建請撤銷「臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案修訂」，並確實召開本區域之公聽會後，再依會議結論評估是否重新修訂。</p> <p>說明： 一、 吾等為臺北市大同區迪化段二小段 402、403 地號之所有權人，合先敘明。 二、 依憲法保障人民生命財產的精神，頃獲悉臺北市政府於 107 年 7 月 25 日府都規字第 10760062231 號公告「修訂臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」公開展覽，甚為詫異；此等攸關民眾權益之修訂案，竟然只是以上網公告方式，事先未透過適</p>		

當之方式廣徵民意，僅憑少數人之意見逕為修訂，吾等萬萬無法認同，必將以各種方式力捍自身權益。

- 三、吾人與鄰近地主的土地，幾經多年波折與協商，依現有法規好不容易於 105 年完成開發整合，並委由建商於 106 年 4 月間申請都市設計審議，歷經都發局要求補充歷史考證資料、都審幹事會..等，於 106 年 12 月底辦理建築執照申請掛號，並於 107 年 2 月份掛號文化資產審議委員會及後續相關會勘，然 107 年 7 月 26 日公開展覽之「臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案修訂」，卻限制樓層數不得超過 8 層樓，勢必造成本區域都更或合建案無法進行，原本欲推動都市更新之美意，反成為阻礙都市更新的殺手。
- 四、現階段容積移轉方式，由於公設保留地的可容積移轉數量龐大，以及其他種種法規限制，造成容積移轉價格遠低於市價，此部分除非政府以目前合理市價購買可移轉容積，否則一定會造成地主嚴重之財產損失，容積移轉僅是口惠而實不至。
- 五、原都市計畫規定，臨接迪化街之建築基地受到管制，然本次修訂改為歷史街區範圍均納入管制；其中永樂市場緊鄰迪化街、但並未列入歷史街區，反而在修訂後未受到高度限制，此次修訂豈非強奪民產、卻又開放政府建築不受限制，此部分極不符合公平正義；永樂市場緊鄰迪化街，不論相關法規修訂與否，理應受到最嚴格之限制以服民心，足顯此次修訂之草率及不公平性。

<p>訴求意見 與建議</p>	<p>六、都市天際線及景觀問題:以迪化街而言，目前已有永樂市場、第一銀行、以及數棟私人大樓樓高超過 8 層樓，於迪化街上視線所及之鄰近區域，亦有很多高於 8 層樓之建物、於迪化街與南京西路口亦有已通過都市審查之 26 層樓超高建築；由此可見，未來迪化街可直視的區域，大樓林立，天際線已然改變，但本次修訂卻將其他鄰近區域限制不得超過 8 層樓，造成此次修訂內容之爭議極大。</p> <p>七、相關地主於過去均依法繳納商業區之高額地價稅、工程受益費，未來土地增值稅亦同，然土地開發利用卻受到不平等之限制，此攸關人民財產權之權益，兼具都市更新及居住安全問題，請主政者慎思，避免倉促修法造成後續不必要之糾紛。</p>
<p>市府 回應說明</p>	<p>一、為辦理本市都市計畫修訂作業，本局自 106 年起即委託專業團隊辦理基本資料調查及都市計畫研擬等相關作業，期間，已於 106 年 9 月 30 日假 URS44 大稻埕故事工坊二樓成立駐點工作站、社群平台建立粉絲專業等，作為地方民意蒐集與溝通平台，並接續於一年間舉行 8 次地方工作坊，相關會議資訊均透過社群平台及街區團體廣為宣傳。</p> <p>二、又本次都市計畫公告公開展覽作業因屬細部計畫修訂，未涉及變更土地使用分區或變更公共設施用地等節，爰按內政部 102 年 7 月 29 日內授營都字第 1020807705 號函釋示，援引都市計畫法第 19 條於本府、大同區公所公告欄、本府公報、本局網站公告公開展覽 30 日，並函請區公所及里辦公處協助發放說明會傳單，於 107 年 8 月 17 日舉行說明會。</p> <p>三、次有關陳情人建議本府以合理市價收購本計畫區可移轉容積一節，按本局前揭委託辦理「臺北市大稻埕歷史風貌特定專用區都市計畫修訂及基本資料調查專業委託服務案」之總結報告所示，本計畫區現況可</p>

	<p>移轉容積量多達 16 餘公頃，循市價查估機制辦理收購，所需經費不貲，考量本府財政窘境及持續推動街區保存之計畫目標，透過本次計畫修訂酌予放寬容積移轉等相關規定，增加本計畫區容積移出之可行性。</p> <p>四、另涉及建築物高度及樓層規範修訂一節，查原 89 年 1 月 27 日府都四字第 8900475801 號公告實施都市計畫即就高度訂有規範，本次計畫修訂欲使其適用範圍及計畫原意更為明確，然於公展期間有許多陳情民眾認此案高度管制影響權益甚鉅，爰透過 3D 建築物模擬輔助，綜整考量本地區高度管制已依原計畫執行多年，已然形成特有之騎樓及斜屋頂街區樣貌，街道行人之視覺景觀亦已受限，且在主街範圍外之建築群落與街道風貌亦與主街之街道紋理有所不同，如南京西路側，現況已自成高樓群落與迪化街之建築型態迥異，本次計畫修訂擴大管制範圍，對於主街之人行視角影響甚小，基於兼顧土地所有權人權益之下，且大稻埕地區均須經都市設計審議，已可就環境品質、歷史風貌區影響加以保全，爰建議高度管制部分維持原計畫不予調整。</p> <p>五、至永樂市場、第一銀行等建築基地未依原都市計畫高度規範辦理一節，查該等基地均為 89 年大稻埕歷史風貌特定專用區都市計畫公告實施前即辦理建照執照請領之建築基地。</p> <p>六、另本市大同區迪化段二小段 402、403 地號等土地之個案建築基地一案，經查該案業經元璞建設股份有限公司協助各土地所有權人於 106 年 12 月 26 日向本市建築管理工程處申請建造執照在案，按中央法規標準法第 18 條從新從優之法令意旨，仍得依原 89 年 1 月 27 日府都四字第 8900475801 號公告實施都市計畫內相關規定辦理，不受本次計畫修訂之影響。</p>
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號 1。</p>

編號	3	陳情人	李○碩
陳情位置	<p>大同區南京西路 221 號</p>		
訴求意見與建議	<p>第一次陳情：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 原都市計畫規定，臨接迪化街之建築基地受到管制，然本次修訂改為歷史街區範圍均納入管制；但是未臨接迪化街的鄰近街廓之建物，於迪化街步行時已看不到，且鄰近街廓之建物並非是古蹟，僅由專家學者隨手一劃，局部修訂文字闖關，影響鄰近街廓的地主權益甚鉅，事前亦未讓相關權益受影響者充分表達意見，足顯此次修訂之草率及不公平性。 2. 建議撤銷「臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案修訂」，有關建築物高度及樓層之限制，以直接臨接迪化街的街廓為範圍。 <p>第二次陳情：</p> <p>建請撤銷臺北市政府於 107 年 7 月 25 日府都規字第 10760062231 號公告「修訂臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」公開展覽。理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 未廣徵民意： 只在網站上公告一般市民並不知情被蒙在鼓裡，且未發 		

函予所有居民做問卷調查，也未事先用適當方式與里民溝通廣徵民意，僅憑市府少數人意見逕為修訂，完全不同意市政府黑箱作業。例如：新北市政府擬定淡海新市鎮二期計畫均有函文予各地主作徵詢，然臺北市政府完全沒有。

2. 樓層限制不合理：

105 年公展時曾陳抗後撤銷，如今擬定細部計畫比之前更加嚴格：自迪化街兩側道路境界線起算 20 公尺範圍內不得超過 3 層樓、20-40 公尺不得超過 6 層樓、40 公尺以上不得超過 8 層樓，勢必造成本區域更新或合建案無法進行，違背都市更新之美意，反成阻礙都市更新殺手，只會讓本區域荒廢更沒落而已，商機已死。

3. 容積問題：

完全不考慮都市計畫使用分區（商業區或住宅區）容積問題，實數不合理！不但沒有享有到都市更新容積獎勵最高 50%容積或危老獎勵 40%容積，實質上已剝削既有原本基準容積，儘管市政府允許本區域可出售容積僅是口惠而實不至，大稻埕近年來容積無移出案例，若有人想買容積移轉寧可買數量龐大公共設施用地遠低於市價許多，況且我們不想賤賣家產，政府有辦法提出相對應政策嗎？還是市政府以市價全部收購？是否在修訂計畫時太輕率，僅在圖面上作業就必須要人民自身財產之損失？相信本區域所有里民都無法接受！

4. 不符公平正義：

原都市計畫規定臨接迪化街之建築基地受到管制，本次修訂改為歷史街區範圍均納入管制，永樂市場緊鄰迪化街唯獨排除在外，此次修訂豈非強奪民產、然公家用地

既有特權可以不受管制？此部分極不符合公平正義，不論相關法規修訂與否，永樂市場理應受到最嚴格之限制以服民心，可見此次修訂之草率及不公平性。

5. 都市景觀與天際線問題：

a. 以迪化街而言，目前已有永樂市場、第一銀行、以及數棟私人大樓樓高超過 8 層樓，尤其永樂市場正對面萊爾富超商高達 12 層樓，於南京西路上(近迪化街口)對面亦有通過都更容積獎勵審查之 26 層樓超高建築物，由此可見，未來迪化街可直視的區域大樓林立，天際線已然改變，但本次修訂卻將其他鄰近區域限制不得超過 8 層樓，可見此次修訂內容之爭議性極大，完全未考慮都市計畫使用分區(住宅區、商業區)不同對等待遇。

b. 在迪化街兩側以外的街屋，許多或已傾頹、或早已改建，大部份難以考據，只能仿照迪化街其他的建物【仿古新建】。然而【仿古新建】已經不是全世界文資保存界的主流觀念，更與「建築設計具有當代性」的普世價值相悖，徒然製造出一些【假的歷史建築】、【奇怪的斜屋頂】，假的歷史建築只會創造出假的歷史氛圍。所以「維持具有歷史氛圍的街區」、「製造一大片假的歷史建築」之間應該有其平衡點。而本次公展版則擴大仿古區域，顯非適當，亦非學界之共識。

c. 希望政府能更有宏觀的視野角度，更開放的態度，不是一昧的守舊在歷史建築物強迫歷史街區比照辦理蓋【仿古新建】建築物，宜參照歐美國家很多新建築與舊建築融合性，並不造成都市景觀衝擊，而是具有現代卻不背離歷史意義之建築，才能活化城市，懇請主政者慎思。

6. 改建問題受到不平等限制：

- a. 相關地主過去均依法繳納商業區之高額地價稅、工程受益費，未來土地增值稅亦同，然土地開發利用卻受到不平等之限制，例如同樣南京西路一邊受到歷史街區限制最高 8 樓，另一邊卻享受到都更獎勵可蓋 26 樓，顯然已失公平，此攸關人民財產權之權益，兼具都市更新及居住安全問題，顯已違背政府訂定都更及危老計畫之美意，請主政者慎思，避免倉促修法造成民怨及後續不必要之糾紛。屬於家族的這片土地為了能重獲新生改建的機會，一路走來也快三個年頭，這片土地的居民不斷透過討論與說明，好不容易為的就是期待它改變的樣子，煥然一新，如今就因市政府 107.07.25 這天公展「修訂臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」有可能就這麼功虧一簣！為了不負這些年等待，我們必須要陳情、必須要抗爭！請市政府撤除不合理的高度限制與過於苛求的建築歷史形式！
- b. 本人及其他地主參與土地開發範圍：迪化段二小段 402~422 等地號，於 106.04.20 申請都市設計審議，106.05.04 都發局要求補充歷史考證資料、106.08.22 重新都市設計審議、106.09.20 現場召開都審幹事會、106.09.28 都審幹事會要求補充家戶歷史資料、106.12.22 建築執照申請掛號、106.12.28 再次申請都市設計審議、107.01.22 再次要求補充歷史考證與家戶資料、107.02.21 掛號文化資產審議委員會、107.03.22 文化資產審議南京西路現場會勘、107.04.09 文資審議委員認為 233 巷建物具有文化資產潛力需辦理二次會勘、107.07.26 公展修訂大稻埕細部計畫、107.07.30 文化局協調委員二次會勘時間、107.09.12 預計排定文

資審議二次會勘，如此牛步化審查作業耗時一年五個月，還尚未進入實質審查作業，讓人感到因大稻埕細部計畫公展之故技術上拖延我們建案審查作業，實不合理，參與建案所有地主表示強烈抗議。

- c. 劃定歷史街區有住宅區、商業區，現今以迪化街為主軸限制 20 公尺範圍內不得超過 3 層樓、20-40 公尺不得超過 6 層樓、40 公尺以上不得超過 8 層樓，如今既有 3~4 層樓舊建築林立改建都分不回原容積，何況那些 8~12 層樓高層建築物，如此大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案實在無法讓百姓信服，更離譜的是計畫範圍切到既有建築物，將來那些所有區民情何以堪？故本區居民強烈要求撤回，否則將發動里民全面抗爭。

第三次陳情

1. 以迪化街而言，目前已有永樂市場、第一銀行、以及數棟私人大家超過 8 層樓，尤其永樂市場正對面萊爾富超商高達 12 層樓，於南京西路上(近迪化街口)對面亦有都更容積獎勵幹事審查之 26 樓超高建築物未來勢必通過審查核可，同樣商業區地主過去依法繳納高額地價稅、工程受益費、未來土地增值稅亦同，然土地卻受到不平等限制，由此可見，未來迪化街可直視的區域大樓林立，天際線已然改變，但本次限制樓層高度、造型，顯然已失公平，此攸關人民財產權之權益，兼具都市更新及居住安全問題，顯已違背政府訂定都更及危老計畫之美意，可見此次修訂內容之爭議性極大，完全未考慮都市計畫使用分區(住宅區、商業區)不同對等待遇，請主政者慎思，避免倉促修法造成民怨及後續不必要紛爭。

	<p>2. 在迪化街兩側以外的街屋，由於年代久遠許多或已傾頹、或早已改建，大部分難以考據，只能仿照迪化街其他的建築物[仿古新建]。然而[仿古新建]已不是全世界文資保存界的主流觀念，更與[建築設計具有當代性]的普世價值相悖，徒然製造出一批[假的歷史建築]、[奇怪的斜屋頂]，假的歷史建築只會創造出假的歷史氛圍。所以[維持具有歷史氛圍的街區]與[製造一大片假的歷史建築]之間應該有其平衡點。而本次公展版則擴大仿古區域，顯非適當，亦非學界之共識。</p> <p>3. 希望政府能更有宏觀的視野角度，更開放的態度，不是一昧的守舊在歷史建築物強迫歷史街區比照辦理蓋[仿古新建]建築物，宜參照歐美國家有很多新建築與舊建築融合性，並不造成都市景觀衝擊，而是具有現代卻不背離歷史意義之當代建築，才能活化成市，否則只會讓迪化街更加荒廢、慘淡，商機已死，肯請主政者慎思。</p>		
<p>市府 回應說明</p>	<p>同編號 2。</p>		
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號 1。</p>		
<p>編號</p>	<p>4</p>	<p>陳情人</p>	<p>李○美</p>
<p>陳情位置</p>	<p>大同區迪化段二小段 403 地號</p>		



訴求意見
與建議

第一次陳情

1. 本基地與鄰近地主的土地，幾經多年波折與協商，依現有法規好不容易於 105 年完成開發整合，並委由建商於 106 年 4 月間申請都市設計審議，歷經都發局要求補充歷史考證資料、都審幹事會…等，於 106 年 12 月底辦理建築執照申請掛號，並於 107 年 2 月份掛號文化資產審議委員會及後續相關會勘，然 107 年 7 月 26 日公開展覽之「臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案修訂」，卻限制樓層數不得超過 8 層樓，勢必造成本區域都更或合建案無法進行，原本欲推動都市更新之美意，反成為阻礙都市更新的殺手。
2. 建議已辦理建築執照掛號者，適用原有之細部計畫案，不受修訂案之限制。

第二次陳情

1. 完全不同意台北市政府對細部計畫案的黑箱作業，將影響地主最直接的建築物高度及樓層、影響範圍，偷偷的在文字上市手腳，影響地主權益甚鉅。請市府修正原都市計畫規定內容，有關建築物高度及樓層之管制，請以直接面臨迪化街的街廓為範圍。
2. 細部計畫中，台北市政府刻意將已建築完成的[永樂市場]，排除在歷史街區範圍外，日後永樂市場如果改建，試問，其延迪化街的歷史街區高度、樓層、造型等，是否比照第一進、第二進、第三進的限制?台北市政府明

	<p>顯袒護已完成改建而完全沒有融合沿街造型及量體的市場建築物存在，反而針對隔了迪化街街廓以外，僅臨後側小巷且未臨接迪化街的建築基地，卻被列入高度、樓層管制？</p> <p>強烈建議:除了古蹟及已公告的歷史建築以外，未直接面臨迪化街的建築基地，不列入建築高度、樓層及造型管制。</p>		
<p>市府 回應說明</p>	<p>同編號 2。</p>		
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號 1。</p>		
<p>編號</p>	<p>5</p>	<p>陳情人</p>	<p>李○雲</p>
<p>陳情地點</p>	<p>大同區迪化段二小段 402 地號</p> 		
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>第一次陳情</p> <p>1. 本區域土地為配合政府維護歷史街區，原建築物改建時配合適度仿古立面，但建築高度並未受限制，依現有建蔽率、容積率及相關法規，已設計 15 層之建物，並配合都市設計審議，補充歷史考證資料、文化資產審議委員會及後續相關會勘等，然 107 年 7 月 26 日公開展覽之「臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案修訂」，本基地卻限制樓層數不得超過 8 層樓，已嚴重影響原土地所有權人之權益。</p>		

2. 目前公設保留地的可容積移轉數量龐大，以及其他種種法規限制，容積移轉之價值遠低於合理市價，容積移轉勢必造成自身財產之嚴重損失。
3. 建議已辦理建築執照掛號者，適用原有之細部計畫案，不受修訂案之限制。

第二次陳情


1. 公展歷史街區範圍內現實狀況已有多處超過 8 層樓案例. 如今規定自迪化街境界線 20 公尺內限高 3 樓. 20~40 公尺限高 6 樓. 40 公尺以上 8 樓. 蓋不完多出容積可移轉且規定限制許多. 但政府未考量購買數量龐大公共設施用地容積移轉比大稻埕便宜許多近年根本沒有容積移轉未考慮務實面. 建議應規定想要容積移轉此區優先購買且規定合理價格或實施容積銀行方式.
2. 同樣使用分區鄰南京西路商業區一側受到歷史街區限制 8 樓原容積蓋不滿. 對面側卻辦理都更計畫蓋 26 樓卻享受都更獎勵繳同樣地價稅. 工程受益費... 等. 顯然已失公平.. 而政府鼓勵推動都更及危老. 大稻埕歷史街區不但享受不到. 還要限制樓層高度限制. 根本就無法合建或興建. 只會讓現今這些危老建築物繼續頹廢. 產生生命財產安全問題. 商機更加沒落. 政府從未顧及此區居民為何無法興建真正原因. 加上太多限制使然.
3. 本特定區既然超過 8 層樓建築物許多. 將來勢必因不合理限制無法更新只會成為危樓. 而更離譜的是政府永樂市場 71 年建照 8 樓排除在外. 及涼州街 43 號 92 年建照 10 樓及民權西路 300 號 102 年建照 13 樓. 同為歷史街區卻有不平等待遇. 本人臨南京西路 221 號與旁邊地主參與合建委託建商規劃 15 樓經過多年努力. 檢討. 好不容易於 106 年 4 月送件申請都審. 106 年 12 月申請建照送件至今還在文化局團團轉百般刁難讓人感到有技術性拖延. 請政府多加思考住民已老後續子孫繼承及國家憲法有保障人民生命財產權.. 等等問題. 如今公展細部

	<p>計劃實欠周詳.過於草率粗糙.理應撤回重新檢討.</p> <p>4. 本人不同意此公展計畫案.建議撤銷大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案.</p>		
市府 回應說明	同編號 2。		
委員會 決議	同編號 1。		
編號	6	陳情人	李○純
陳情位置	<p>大同區南京西路 221 號</p>		
訴求意見 與建議	<p>1. 原都市計畫規定，臨接迪化街之建築基地受到管制，然本次修訂改為歷史街區範圍均納入管制；其中永樂市場緊鄰迪化街、但並未列入歷史街區，反而在修訂後未受到高度限制，本次修訂豈非強奪民產、卻又開放政府建築不受限制，此部分極不符合公平正義；永樂市場緊鄰迪化街，不論相關法規修訂與否，理應受到最嚴格之限制以服民心，足顯此次修訂之草率及不公平性。</p> <p>2. 建議撤銷「臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案修訂」，並確實召開（不只是上網公告，而是透過鄰里長或是寄發公文給區域內地主）本區域內之公聽會後，再依會議結論評估是否重新修訂。</p>		

市府 回應說明	同編號 2。		
委員會 決議	同編號 1。		
編號	7	陳情人	李○穗
陳情位置	<p>大同區迪化段二小段 402 地號</p> 		
訴求意見 與建議	<p>一、本次修訂，或許主辦單位會說要維持迪化街之天際線及景觀問題，但以迪化街現況而言，目前已有永樂市場、第一銀行、以及數棟私人大樓樓高已超過 8 層樓，於迪化街上視線所及之鄰近區域，亦有很多高於 8 層樓之建物，於迪化街與南京西路口亦有已通過都市審查之 26 層樓超高建築；由此可見，未來迪化街可直視的區域，大樓林立，天際線及景觀已然改變，但本次修訂卻將其他鄰近區域限制不得超過 8 層樓，造成鄰近區域地主之財產價值嚴重減損，本人絕對無法接受。</p> <p>二、建議撤銷「臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案修訂」，並確實召開（不只是上網公告，而是透過鄰里長或是寄發公文給區域內地主）本區域內之公聽會後，再依會議結論評估是否重新修訂。</p>		


市府 回應說明	同編號 2。		
委員會 決議	同編號 1。		
編號	8	陳情人	李○蓉
陳情位置	<p>大同區迪化段二小段 403 地號</p> 		
訴求意見 與建議	<p>一、相關地主於過去均依法繳納商業區之高額地價稅、工程受益費，未來土地增值稅亦同，然土地開發利用卻受到不平等之限制，此攸關人民財產權之權益，兼具都市更新及居住安全問題，請主政者慎思，避免倉促修法造成後續不必要之糾紛爭。</p> <p>二、建議撤銷「臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案修訂」，並確實召開本區域內之公聽會後，再依會議結論評估是否重新修訂。</p>		
市府 回應說明	同編號 2。		
委員會 決議	同編號 1。		

編號	9	陳情人	楊○鐘
陳情位置	<p>大同區迪化段二小段 422 地號 南京西路 233 巷 13 號</p> 		
訴求意見與建議	<p>迪化街這條百年歷史的老街，不應受限於舊有文化的存在，而應把新興文化產業和新年輕族群結合在一起，才能開發出更理想的未來。而新大樓的發展也是必要的。例如永樂市場大樓的開發創造了許多布商和攤商的工作場所，還有藝術表演廳，讓學生有好的欣賞藝術演出的好環境，也造就了表演的好人才。這些都是新興大樓的開發。我期待新大樓不要被限制高度開發。</p>		
市府回應說明	同編號 2。		
委員會決議	同編號 1。		

編號	10	陳情人	楊○銘
陳情位置	<p>大同區迪化段二小段 422 地號 南京西路 233 巷 13 號</p> 		
訴求意見 與建議	<p>一、本人為世居迪化街週邊的居民，住屋超過 50 年的屋齡，經由鄰居地主及建商多年來的磋商協調整合，好不容易大家同意改建，於 106.4.20 申請都審、106.12.22 建照掛號，經都審會委員、文化局委員現場勘察都毫無告知都市計畫修訂方向對本案的可能影響、對本案的樓層高度、總量能否改建都沒能給予明確回覆。我們對這次的都市計畫修訂內容完全不知，改建的時間跟權益遭受嚴重的損失。</p> <p>二、建議：</p> <p>(一) 仿古之規定應限於迪化街兩側的空間型態及外觀造型，其他街區只有立面適度仿古即可。</p> <p>(二) 高度限制應有其限度，非直接臨接迪化街基地不會對迪化街街道尺度造成影響，且特定範圍內緊臨街區之基地尚有更高對迪化街直接視覺衝擊的建案已通過都審，強烈建議未直接面臨迪化街的建地不列入建築</p>		

	<p>高度樓層及造型管制。</p> <p>(三)對民眾權益之限制應有充分的評估及溝通，讓居民有知道的權益。</p>		
市府 回應說明	同編號 2。		
委員會 決議	同編號 1。		
編號	11	陳情人	楊○盛
陳情位置	<p>大同區迪化段二小段 422 地號</p> 		
訴求意見 與建議	<p>柯市長近來常掛言要翻轉西區，我們在這南京西路巷弄的舊厝，以前也只是稍微翻修過，所以到現在還是圍籬斑駁。我們在這也居住了 50 多年，從未有所謂的學者專家來和我們談起所謂的「歷史建物」。今日有建商洽談合建事宜，一切合法就章。殊不知送都審局審查期間，另搬出都市細部計畫來限制建築高度和樓層，這對於居住在此的所有權人，造成了權益上重大的影響與損失。</p> <p>柯市長和學者專家如要讓大稻埕能進步更繁榮，必需要讓老舊建物能夠更新、有新氣象、新容貌，年輕人更會在此</p>		

	居住、創業，希望政府能夠體恤更能容納百川。		
市府 回應說明	同編號 2。		
委員會 決議	同編號 1。		
編號	12	陳情人	楊○慶
陳情地點	大同區迪化段二小段 422 地號 		
訴求意見 與建議	完全不同意臺北市政府對細部計畫的黑箱作業，將影響地主最直接的建築物高度及樓層影響地主權益甚鉅。		
市府 回應說明	同編號 2。		
委員會 決議	同編號 1。		

編號	13	陳情人	周○俊
陳情位置	<p>大同區迪化段二小段 418 地號</p> 		
訴求意見 與建議	<p>主旨： 建請撤銷「臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案修訂」，並確實召開本區域之公聽會後，再依會議結論評估是否重新修訂。</p> <p>說明：</p> <ul style="list-style-type: none">一、本人為臺北市大同區迪化段二小段 418 地號之所有權人，合先敘明。二、依憲法保障人民生命財產的精神，頃獲悉臺北市政府於 107 年 7 月 25 日府都規字第 10760062231 號公告「修訂臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」公開展覽，甚為詫異；此等攸關民眾權益之修訂案，竟然只是以上網公告方式，事先未透過適當之方式廣徵民意，僅憑少數人之意見逕為修訂，吾等萬萬無法認同，必將以各種方式力捍自身權益。三、吾人與鄰近地主的土地，幾經多年波折與協商，依現有法規好不容易於 105 年完成開發整合，並委由建商於 106 年 4 月間申請都市設計審議，歷經都發局要求		

補充歷史考證資料、都審幹事會..等，於 106 年 12 月底辦理建築執照申請掛號，並於 107 年 2 月份掛號文化資產審議委員會及後續相關會勘，然 107 年 7 月 26 日公開展覽之「臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案修訂」，卻限制樓層數不得超過 8 層樓，勢必造成本區域都更或合建案無法進行，原本欲推動都市更新之美意，反成為阻礙都市更新的殺手。

四、現階段容積移轉方式，由於公設保留地的可容積移轉數量龐大，以及其他種種法規限制，造成容積移轉價格遠低於市價，此部分除非政府以目前合理市價購買可移轉容積，否則一定會造成地主嚴重之財產損失，容積移轉僅是口惠而實不至。

五、原都市計畫規定，臨接迪化街之建築基地受到管制，然本次修訂改為歷史街區範圍均納入管制；其中永樂市場緊鄰迪化街、但並未列入歷史街區，反而在修訂後未受到高度限制，此次修訂豈非強奪民產、卻又開放政府建築不受限制，此部分極不符合公平正義；永樂市場緊鄰迪化街，不論相關法規修訂與否，理應受到最嚴格之限制以服民心，足顯此次修訂之草率及不公平性。

六、都市天際線及景觀問題：以迪化街而言，目前已有永樂市場、第一銀行、以及數棟私人大樓樓高超過 8 層樓，於迪化街上視線所及之鄰近區域，亦有很多高於 8 層樓之建物、於迪化街與南京西路口亦有已通過都市審查之 26 層樓超高建築；由此可見，未來迪化街可直視的區域，大樓林立，天際線已然改變，但本次修訂卻將其他鄰近區域限制不得超過 8 層樓，造成此次修訂內容之爭議極大。

七、相關地主於過去均依法繳納商業區之高額地價稅、工程受益費，未來土地增值稅亦同，然土地開發利用卻受到不平等之限制，此攸關人民財產權之權益，兼具

	都市更新及居住安全問題，請主政者慎思，避免倉促修法造成後續不必要之糾紛。		
市府 回應說明	同編號 2。		
委員會 決議	同編號 1。		
編號	14	陳情人	曾○文
訴求意見 與建議	<p>1. 修訂『大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫』攸關民眾權益的案件，市政府竟然只是以上網公告方式就想蒙混過關？有多少人會沒事到都發局的網站去看？說明會現場人員說召開 8 次會議，結果在 107/8/17 說明會現場沒有民眾知道，這種事先未透過適當之方式充分廣徵民意，僅憑少數人之意見逕為修訂？擺明就是要混水摸魚地通過，在場地主們必將以各種方式力捍自身權益。</p> <p>2. 2000 年各地主配合市府實施「大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫」，除了文化局登錄有案的歷史建築有增加獎勵容積，可將容積售出，將容積收入作為補貼歷史建築修繕費用，除此之外，所有容積都是原都市計畫內容，市府並未額外增加容積，此部分並非市府額外恩賜，請市府人員搞清楚。</p> <p>3. 許多人在地已有數十年，希望老屋能整修、改建、重建，結果配合「大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫」，反倒是受到政府層層限制，這次修訂雖然承辦人員現場解釋只是將原有內容具體化，但實際上卻是以文字遊戲增加許多限制條件，此部分造成地主們權益受損，勢必造成本區域後續合建案無法進行，原本欲推動都市更新之</p>		

美意，反成為阻礙都市更新的殺手。現在卻多次欲修訂相關辦法持續限縮地主的權益，軟土深掘。

4. 針對本次修訂，額外增加的不合理限制如下：

甲、增加限制既有容積可移出總量二分之一

乙、限制容積接受基地之限制

丙、增加限制非臨接迪化街之建築基地樓層高度及樓層數

丁、本區域亦不適用『都市危險及老舊建築加速重建條例』

戊、不受理本區域申請劃定都市更新單元

5. 原本的細部計畫規定，臨接迪化街之建築基地受到管制，可是在本次修訂改為歷史街區範圍都納入管制；其中永樂市場緊鄰迪化街、但並未列入歷史街區，反而在修訂後未受到高度限制，此次修訂豈非強奪民產、卻又開放政府建築不受限制，此部分極不符合公平正義；永樂市場緊鄰迪化街，不論相關法規修訂與否，理應受到最嚴格之限制以服民心，足顯此次修訂之草率及不公平性。

6. 都市天際線及景觀問題：以迪化街而言，目前已有永樂市場、第一銀行、以及數棟私人大樓樓高超過8層樓，於迪化街上視線所及之鄰近區域，亦有很多高於8層樓之建物，於迪化街與南京西路口亦有已通過都市審查之26層樓超高建築(大稻埕計畫範圍內、歷史街區外)，將直接對迪化街的視野產生強大衝擊，走在整條迪化街都可以直接看到；由此可見，未來迪化街可直視的區域，大樓林立，天際線已然改變，但本次修訂卻將其他鄰近迪化街、但在迪化街上看不到的區域限制不得超過8層

樓，造成此次修訂內容之爭議極大。

7. 相關地主於過去均依法繳納商業區之高額地價稅、工程受益費，未來土地增值稅亦同，然土地開發利用卻受到不平等之限制，此攸關人民財產權之權益，兼具都市更新及居住安全問題，請主政者慎思，避免倉促修法造成後續不必要之糾紛。

8. 都發局人員表示，修訂大稻埕容積移轉規定，是為了避免未來出現容積亂飛、影響市容等情況，所以才擬將大稻埕的容積規定回歸全市一致性。但是其他區域並沒有「大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫」限制，而且容積移出也沒有那麼多的限制，在政府陸續釋出公共設施保留地、河川區容積移轉後，以及容積代金制度，造成容積的價格低落，其他的容積移出條件比大稻埕特區單純許多，造成大稻埕特定區容積近年幾乎無法移出，大家配合政府願配合保存歷史風貌街區，犧牲權益，但如今容積賣不出去。

9. 建議

(1) 撤回本次修訂案，與在地居民重新商討大稻埕發展願景。

(2) 台北市政府應以容積代金專款專用，優先以合理市價購買古蹟、歷史建物、歷史街區之可移轉容積，並負擔後續古蹟及歷史建物的修繕費用

(3) 針對迪化街主街與非主街之歷史街區(含側巷)，分別進行整體規劃，而不是一昧以主街思維套用鄰近區域，避免造成主街以外建物頹廢成為廢墟，造成大稻埕特區之沒落。

<p style="text-align: center;">市府 回應說明</p>	<p>一、建築物修繕品質及時程控管，同編號 1。</p> <p>二、建築物高度及樓層議題，同編號 2。</p> <p>三、查本計畫區內基準容積及獎勵容積核算係按本府 89 年 1 月 27 日府都四字第 8900475801 號公告實施「擬定臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」之五、土地使用分區管制（二）土地使用強度第 7 點規定，除依第 1 點至第 4 點規定核算之基準容積外，凡依本計畫規定配合建築物維護保存及申請容積移轉者，按各建築基地之貢獻（含△V1 維護成本、△V2 公益設施、△V3 基地規模、△V4 環境影響程度等 4 項）重行核算容積評定，爰此，本計畫區內容積核算機制與本府文化局依文化資產保存法相關規定登錄之歷史建築並無相關，特此證明。</p> <p>四、次按前開都市計畫之計畫目標、再發展構想，劃定本特定專用區之目的係為保存整體街區風貌，復觀諸原細部計畫之土地使用規範（略以）：「6. 本計畫區內歷史性建築及歷史街區內之建築基地，得依第 7 條規定計算其總容積，且不適用『都市更新條例』有關建築容積獎勵.....。」，顯本計畫區之劃設尚非全然鼓勵實施都市更新事業為其目的，再參考內政部 99 年 9 月 30 日台內營字第 0990807669 號令規定，於本次計畫修訂刪除原不允許申請都市更新獎勵規定，並明訂歷史街區內不受理劃定都市更新單元及鄰迪化街沿線第一宗建築基地不適用都市危險及老舊建築加速重建條例等相關規定。</p> <p>五、次按「臺北市容積移轉審查許可自治條例」第 6 條、第 7 條業已明文規範接受基地條件，因本計畫區送出基地所需負擔成本較高，恐增容積移轉實務執行之困難，且考量本計畫區之劃設與古蹟保存之目的相仿，爰明訂非指定接受區應符合古蹟土地容積移轉辦理之接受基地相關規定。</p>
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號 1。</p>

編號	15	陳情人	彭○華
訴求意見 與建議	<p>一、說明細部計畫的法令依據</p> <p>第 1、2 頁，法令依據：都市計畫法 22、23 條。稱「振興傳統產業與發揚傳統歷史文化，...經本府認定係本府重大計畫，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款」者，應刪除。並補充說明依都市計畫法本地區主要計畫(應載明依據主要計畫為 107 年 7 月 20 日府都規字第 10760044451 號公告函)。</p> <p>二、歷史性建築物及歷史建築物應合併，並表列過往容積移出及轉入他建築物的數額及門牌位置。</p> <p>(一) 歷史性建築物及歷史建築物應無區別管理</p> <p>第 122~123 頁歷史性建築物共 83 戶，第 124~128 頁，共 65 戶歷史建築物(文化局文化資產課管理)，但「歷史性」與「歷史」建築物無差異管理，建議活化利用(容積移轉或購入市政府購入容積)，活化利用策略(經濟、社會面)，屬都發局協助管理，屬維護事項(活化利用執行面、維修、古蹟、歷史建築物修繕)由文化局管理。</p> <p>(二) 請列明各歷史(性)建築物各門牌：土地面積、建物樓層數及樓地板面積，載明容積移出量及轉入量之基地</p> <p>1. 容積應由政府購買</p> <p>該地區尚有 53%得移轉容積的古蹟或歷史建築物，尚未辦理容積移轉，該等容積應由市政府訂定辦法購買。</p> <p>2. 過往容積移出量及他基地轉入量</p> <p>容積移轉本係應得使用但未使用的建築樓地板面積，得移轉容積 $\Delta V = V(\text{法定容積}) - V_1(\text{原容積})$。容積所有人、容積量、移轉時間、原土地使用分區、原容積及接收容積地點、樓層等，均應列表於都市計畫書內說明。</p> <p>3. 現行容積移轉公式應廢除，未來變更容積移轉公式，</p>		

應符合法理現行公展細部計畫書第 79 頁有關建築容積評定， $V-V1+V2+V3+V4$ ，所給予各戶的補償金額，予以統計，分析比較，作為未來變更容積移轉變更計算式之參考。

三、都市設計有關本指定街區之型式、顏色、空間式樣，以附件型式，附於都市計畫細部計畫書內。

查都市設計準則，係以「質」的方式控制都市建築物的品質，而都市計畫書係以都市相關社會、經濟條件的數量，管理都市發展，兩者縱橫交錯但不衝突，管控都市發展，故都市設計準則，以附件方式併入都市計畫書內。即 87~119 頁以附件方式入冊，其中防災路線圖(第 110 頁)列另項編排。

四、應有財務計畫及事業計畫，保存及活化利用歷史建築物，及產業調查。

查容積移轉僅係保障當時建築物的資產價值，未來營運，當應以原本存在的產業為基礎，此部分應由都市發展局調查。歷史建築物每年審視歷史原樣使用情形，才能彰顯市政府注重該等歷史建築物。

五、預測人口數及本地區觀光人口數，提出完整事業計畫及財務計畫

本地區的人口，應有依里別計算的數額，並依主計處人口推估本地區人口數，說明會中民眾稱本地區人口逐年下降，目前數年本地區人口自 1 萬 4 千人降至 1 萬 3 千人，預測至民國 132 年人口數恐會更低。

六、公共設施補充調查

(一)水電部分：自來水給水、雨水排水、家庭污水、工業廢水之管線、瓦斯管線、電力線、電信線、變電箱、變電站位置、及相關人孔位置，以上各公共設備管理方法，請表明於書、圖內。

(二)醫院、診所、警察局、派出所、消防隊、區公所：請標示並說明區公所、警察機關派出所、分局等之位

	<p>置、面積、樓層數，人數。</p> <p>(三) 汽、機車停車場屬公私有停車場： 計畫區範圍內有 220 格小汽車停車格(第 13 頁)，其收費狀況，營運情形，應有更細微說明。另公寓、辦公室大樓停車情形應於細部計畫中調查並記錄。</p> <p>(四) 民生物資： 各街屋產業、大賣場、傳統市場地點、樓地板面積、樓層數、貨品月銷售量，服務每月消費人數，貨品月銷售量及金額，服務每月消費人數。小型消費零售店地點、樓地板面積、樓層數等，及貨品月銷售量及金額，月消費人數等，均請調查，依各里分別記錄。</p> <p>七、有民眾稱南京西路與迪化街交界處，有核准建照，准建 26 層，其中容積獎勵部分，應刪除(人口減少，不應容積獎勵)，何故准為 26 層大樓，請說明。</p>
<p>市府 回應說明</p>	<p>一、合理市價收購容積議題，同編號 2。</p> <p>二、查本計畫區內歷史性建築物係本府民政局於 81 年間指定迪化街須優先保存之建築、歷史建築係本府文化局依文化資產保存法等相關規定登錄之建築，其所依循法源迥異，尚難合併辦理，至陳情人建議活化利用等節，除透過都市計畫、都市設計、容積移轉等機制積極活化利用外，倘土地所有權人具修復並將土地及建築物贈予本府者，亦將作為地方公共服務之用，另有關古蹟、歷史建築修繕、維護等事宜，另由本府文化局循文化資產保存法相關程序辦理。</p> <p>三、另有關本府核准於南京西路及迪化街交界處興建 26 層建築基地一節，經查該案坐落位址非屬歷史街區範圍內，且鄰接 20 公尺寬計畫道路，依原 89 年 1 月 27 日府都四字第 8900475801 號公告實施細部計畫規定，自得依都市更新相關法令規定辦理更新改建。</p> <p>四、餘有關部分文字建議修正，將依陳情人意見斟酌納入計畫書載明。</p>

委員會 決議	同編號 1。		
編號	16	陳情人	大同區大有里許美智里長
訴求意見 與建議	<p>「修訂臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」第 45 頁 七、建築基地直接臨接迪化街一段（暨其第一進…）不得適用「都市危險及老舊建築加速重建條例」…」</p> <p>ANS:不同意。根本就是全面封殺大稻埕的都市發展及欺侮百姓強迫居住老舊危險房舍。我們要使用「危老條例」。</p>		
市府 回應說明	同編號 14。		
委員會 決議	同編號 1。		
編號	17	陳情人	蘇○銘
陳情位置	<p>迪化街一段 192 號</p> 		

<p>訴求意見 與建議</p>	<p>本人及親屬共有一間位於迪化街一段 192 號的房屋(基地面積約 70 坪),年久失修需要整理修繕。但因位於大稻埕專區所以目前依大稻埕歷史風貌特定專用區條例申請為歷史建築。建照已核准(107 年),修繕費用約需 1,750 萬元。這筆費用預定來源是容積移轉所得,但目前市場上沒有買賣,無法支付修繕費用,更不用談補償因劃定為"歷史街區"後所造成的容積率限縮損失。以上就是目前房屋所有權人所面臨的困境。</p> <p>本人認為大稻埕歷史街區條例為政府美意,對文化保存及活化地方產業有正面意義,也有配套措施;但時間環境變化很快,十年前的政策及配套目前顯有窒礙難行之處;也可以說有侵犯人民財產之虞。</p> <p>所以本人建議"政策不變,配套改變",比如由政府收購本區移轉容積或規定一定比例(如 30%)的容積移轉需來自本區:如不可行應保障所有權人有拒絕被劃為歷史街區的權利。</p> <p>懇切希望從政諸公,體案所有權人之困境。有立德、立功之決斷,讓大稻埕可以永續發展,而人民權益也不受侵犯,達到政府、大眾、所有權人三贏的結果。</p>
<p>市府 回應說明</p>	<p>一、合理市價收購容積議題,同編號 2。</p> <p>二、經查陳情人所陳本市大同區迪化街一段 192 號,業經本府文化局按文化資產保存法之相關規定,以 99 年 6 月 25 日北市文化二字第 09931796200 號公告登錄為歷史建築,除基準容積認定及容積移轉相關程序應依都市計畫之規定辦理外,其餘相關建築修繕補助建議依前揭法令及其相關規定辦理。</p> <p>三、另有關各容積移轉案須一定比例源自本計畫區一節,礙於本市容積移轉審查許可自治條例之規定,尚難透過都市計畫明訂該等規範,惟為保障本計畫區土</p>

	地所有權人之權益，除於本府公辦都市更新案鼓勵投資商如有容積移轉需求優先移轉本計畫區及古蹟土地之容積量外，後續亦將於本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議時，鼓勵各容積移轉個案優先移轉大稻埕及古蹟土地容積量。		
委員會 決議	同編號 1。		
編號	18	陳情人	陳○峰、高○堂、高○煌、高○崑、高○輝、高梁○雲、李○財、元茂投資(莊○霖)
陳情位置	大同區迪化街一段 21 號 8 樓 		
訴求意見 與建議	<p>一、請求撤回 107 年 7 月 25 日府都規字第 10760062231 號公告公開展覽之修訂臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案。</p> <p>二、附件三、大稻埕歷史風貌特定專用區都市設計準則，有關建築物高度及樓層，原細部計畫文字內容為以迪化街二側"沿"道路境界線進深範圍內，今公展細部計畫更正為"歷史街區範圍內"之建築基地並且文字修正為"自"迪化街兩側道路境界線"起算"進深。原為維護迪化街歷史脈絡的美德，今政府針對大稻埕地區限制無限上綱，實質影響民眾權益及財產。</p>		

	<p>三、政府對於樓層高度的限制，迫使低矮危樓無法擁有興建大樓的權益外，老舊高樓未來也面臨無法改建被迫流離失所的情況，使得大稻埕地區發展停滯。</p> <p>四、我方要求維持原都市計畫內容，建築物高度及樓層規定，以臨迪化街的街廓為範圍，未直接面臨迪化街的建築基地，不列入建築高度、樓層及造型管制。</p> <p>五、建議修正方向：</p> <p>(一) 維持原有細部計畫內容。</p> <p>(二) 由歷史街區範圍內之建築基地，更正為臨迪化街兩側第一街廓內之建築基地。</p>											
<p>市府 回應說明</p>	<p>同編號 2。</p>											
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號 1。</p>											
<p>編號</p>	<p>19</p>	<p>陳情人</p>	<p>陳○傑</p>									
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>■ 建議修正條文</p> <table border="1" data-bbox="405 1303 1348 2022"> <thead> <tr> <th data-bbox="405 1303 699 1352">建議修正條文</th> <th data-bbox="699 1303 986 1352">公展版本條文</th> <th data-bbox="986 1303 1348 1352">說明</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="405 1352 699 1787"></td> <td data-bbox="699 1352 986 1787"> <p>一、緣起</p> <p>本都市計畫案於89年1月27日公告實施，…目前迪化街區已達八成古蹟及歷史(性)等建築物完成修復，惟鄰近地區尚待有效策略予以協助。</p> </td> <td data-bbox="986 1352 1348 1787"> <p>綜觀本次細計修訂，對大稻埕等了 13 年的修訂，不夠全面及進步。</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="405 1787 699 2022"> <p>二、土地使用強度 (一)本計畫區各使用分區及用地之建蔽率、基準容積率不得</p> </td> <td data-bbox="699 1787 986 2022"> <p>二、土地使用強度 (一)本計畫區各使用分區及用地之建蔽率、基準容積率不得</p> </td> <td data-bbox="986 1787 1348 2022"> <p>1. 本計畫區內特定專用區(四)(供河濱住宅使用)」，其容積率經臺北市府都市發展局 105 年 7 月 6 日北</p> </td> </tr> </tbody> </table>			建議修正條文	公展版本條文	說明		<p>一、緣起</p> <p>本都市計畫案於89年1月27日公告實施，…目前迪化街區已達八成古蹟及歷史(性)等建築物完成修復，惟鄰近地區尚待有效策略予以協助。</p>	<p>綜觀本次細計修訂，對大稻埕等了 13 年的修訂，不夠全面及進步。</p>	<p>二、土地使用強度 (一)本計畫區各使用分區及用地之建蔽率、基準容積率不得</p>	<p>二、土地使用強度 (一)本計畫區各使用分區及用地之建蔽率、基準容積率不得</p>	<p>1. 本計畫區內特定專用區(四)(供河濱住宅使用)」，其容積率經臺北市府都市發展局 105 年 7 月 6 日北</p>
建議修正條文	公展版本條文	說明										
	<p>一、緣起</p> <p>本都市計畫案於89年1月27日公告實施，…目前迪化街區已達八成古蹟及歷史(性)等建築物完成修復，惟鄰近地區尚待有效策略予以協助。</p>	<p>綜觀本次細計修訂，對大稻埕等了 13 年的修訂，不夠全面及進步。</p>										
<p>二、土地使用強度 (一)本計畫區各使用分區及用地之建蔽率、基準容積率不得</p>	<p>二、土地使用強度 (一)本計畫區各使用分區及用地之建蔽率、基準容積率不得</p>	<p>1. 本計畫區內特定專用區(四)(供河濱住宅使用)」，其容積率經臺北市府都市發展局 105 年 7 月 6 日北</p>										

	<p>超過下表規定；特定專用區(一)(供特定商業使用)及特定專用區(二)(供一般商業使用)之容積率，除臨迪化街及安西街之建築基地另予規定外，其基準容積應依臺北市土地使用分區管制自治條例第25條規定辦理。<u>屬特定專用區(一)(供特定商業使用)及特定專用區(二)(供一般商業使用)之土地，凡依「大稻埕歷史風貌特定專用區都市設計準則」建築物維護規定配合建築物保存者，其基準容積得免依前款規定辦理。</u></p> <p>本表未規定事項悉依「臺北市土地使用分區管制自治條例」相關規定。</p>	<p>超過下表規定；特定專用區(一)(供特定商業使用)及特定專用區(二)(供一般商業使用)之容積率，除臨迪化街及安西街之建築基地另予規定外，其基準容積應依臺北市土地使用分區管制自治條例第25條規定辦理。本表未規定事項悉依「臺北市土地使用分區管制自治條例」相關規定。</p>	<p>市都規字第10534661100號解釋函明示以400%核算，即排除「臺北市土地使用分區管制自治條例」第10條對於第四之一種住宅區之條件檢討，同理本計畫區內商業區應比照該規定，如維持歷史風貌修建(興建大樓則無)，容積率均以560%核算，而免依照「臺北市土地使用分區管制自治條例」第25條規定辦理，並酌予提高公告現值，方能徹底解決側巷無法發展之困境(詳如附件)。</p> <p>2. 考量容積增加可能帶來的交通衝擊，對於新建工程仍應依「臺北市土地使用分區管制自治條例」規定檢討其基準容積，而配合辦理建物保存者，因未實際興建使用其容積，故應回歸細部計畫規定之容積率核算。</p>
	四、容積移轉相關	四、容積移轉相關	1. 送出與接受基地達成

	<p>規定</p> <p>(二)送出基地所有權人應提出建築維護事業計畫或新建工程計畫，經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，並經市政府核定，<u>由接受基地所有權人與送出基地所有權人達成維護工程協議或建築工程協議</u>，完成取得建造執照、申報開工、<u>放樣勘驗</u>，並將土地、建物及工程款等交付信託，市政府始可受理送出基地基準容積可移出總量之<u>二分之一</u>之容積移轉申請，<u>並須於送出基地完成放樣勘驗後始得核發容積移轉許可證明</u>；餘可移出之<u>基準容積</u>及獎勵容積，須俟送出基地坐落建物完成建</p>	<p>規定</p> <p>(二)送出基地所有權人應提出建築維護事業計畫或新建工程計畫，經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，並經市政府核定，由接受基地所有權人與送出基地所有權人達成維護工程協議或建築工程協議，完成取得建造執照、申報開工、放樣勘驗，並將土地、建物及工程款等交付信託，市政府始可受理送出基地基準容積可移出總量之<u>二分之一</u>之容積移轉申請；餘可移出之基準容積及獎勵容積，須俟送出基地坐落建物完成建築維護事業計畫或新建工程計畫並取得使用執照後，始得受理</p>	<p>工程協議此一規定不合時宜，首先送出基地出售容積、取得價金、自行發包營造廠完成新、修建工程，全程均與接受基地無涉；再者，古蹟土地與都市計畫容積移轉申請，均無此不近人情、不符現況之規定，應刪除本項規定。</p> <p>2. 原大稻埕容積移轉規定於申報開工完成後即可申請容積移出，若延後至放樣勘驗完成，以現行實務經驗至少需要增加 6 個月以上的作業時間，將大幅拉長所有權人取得價金時間點，增加容積移轉困難度，影響建物修復保存意願，建議維持現行制度。</p> <p>3. 限制未修復完成之送出基地可移出容積係於105年6月17日第一次通盤檢討案公展版時即增加，本次重新辦理的修訂大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案亦予保留，於第一次公展後，大稻埕住民多次的抗爭反映均已表達本條文限制將使大稻埕歷史風貌專用區難以推動後續的修復整治，在</p>
--	---	---	--

	<p>築維護事業計畫或新建工程計畫並取得使用執照後，始得受理申請。</p>	<p>申請。</p>	<p>重新辦理修訂大稻埕細部計畫後，歷次的說明會及與林副市長欽榮、張副局長剛維、劉主秘美秀及多位相關承辦單位及陳議員炳甫的座談會，均已表達會刪除本條文，承包之專業團隊於期中報告中也無此條文，本次承辦單位公展版本將陷林副市長、張副局長、劉主秘於不義。</p> <p>4. 建議刪除僅得移轉1/2之限制，理由敘明如下：</p> <p>(1)本特區修建所需建築費用繁重，約為一般費用的3~4倍(區外透天厝一般新建一坪約6萬元，本區修建一坪約為22萬元，建築師費用區外約為20萬元1戶，本區修建建築師費用約為200萬元)，修建時間約為5~6倍(區外透天厝一般新建完成約為8個月，本區修建完成約為3~4年)，在負擔龐大的修建費用(基準容積移轉前工程款全數要信託)、長期的租屋費用及相關不動產及工程款信託費用及不能辦理銀行貸款下，所有</p>
--	---------------------------------------	------------	---

			<p>費用均要在容積移轉前全數支付，如僅能移出 1/2 基準容積，將使本特區後續難以持續推動保存。</p> <p>(2) 本次公展版本修訂理由為確保建築物修繕品質及修復時程管控，並將現行執行機制予以明文化，惟現行機制並無此限制，僅限制送出基地若有申報工進展延者，剩餘容積須俟使用執照取得後方能申請移出，故實務上送出基地所有權人仍能自由出售全數基準容積以取得建物修復所需之工程及相關費用。</p> <p>(3) 現行古蹟土地容積移轉亦無規範建物應修建完成後方得申請容積移出，增訂特別限制只會造成本區建物保存難以推動。</p>
--	--	--	---

■ 大稻埕歷史風貌特定專用區側巷發展建議

壹、前言

臺北市政府於民國 89 年公告實施「變更台北市大同區大稻埕附近地區主要計畫為大稻埕歷史風貌特定專用區主要計畫案」及「擬訂台北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」，目的為保存迪化街兩側具歷史文化價值之建物，促進歷史建築適當的適當維修，並達到地區歷史風貌護育，再造大稻埕地區發展榮景。

被限制發展之建物及土地所有權人，透過細部計畫內容積移轉機制，取得收益，用以修復建築及爾後歷史建築維護用，目前迪化街兩側自計畫公告實施至今，已有超過半數以上建物依循修復或原貌重建其建物，成果豐碩。

但是往迪化街兩側巷弄走，與迪化街上有著極大的反差，巷弄內少有修復完成或原貌重建之建物，部分更處於荒廢甚至有傾倒危害公共安全之虞。這些建物可比照迪化街兩側建物辦理容積移轉，但受限於法令的限制，容積率只有面前道路寬 50%，在道路寬度多為 6 公尺情況下，容積率由 560% 降為 300%，同時巷弄內土地公告現值偏低，造成側巷內建物容積移轉後之收益不足以支付營建工程費用，在修繕費用欠缺下，導致所有權人僅能做部分修繕供生活居住營業簡單使用，建物日趨破舊，影響大稻埕歷史風貌特定專用區整體風貌。迪化街一段 14 巷內因容積率不同之現況對照圖如下。



迪化街一段 14 巷 2、4、6、8、10 號原貌修建(合併迪化街一段 18、20、22 號建築，容積率適用 560%，未合併建築時，容積率僅 300%)



迪化街一段 14 巷 3、5、7、9、11 號原貌未修建（因無法合併迪化街一段之建物建築，容積率適用 300%，因容積價值不足修繕費用，建物僅能依現況使用）

側巷內具保存價值之歷史建築應享有與迪化街兩側建築相同的權利，但法律的限制使側巷建物老舊不堪，成為大稻埕歷史風貌特定專用區發展的阻礙，有必要針對現況進行檢討改進。

貳、側巷發展困境

依「擬訂台北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」第五點土地使用分區管制第 5 款規定，『本計畫區各使用分區及用地之基準容積，除依 1、2、3、4 款容積率上限乘土地面積所得之積數計算外；屬歷史性建築物及歷史街區內之建築基地，凡依本計畫規定配合建築物維護保存及申請容積移轉者基準容積依第 7 款所列之公式計算，並據以核准可移轉容積。』

另同計畫第五點土地使用分區管制第 5 款規定，『……，除本計畫臨迪化街及安西街之建築基地另予規定外，容積率不得超過其面臨最寬道路寬度（以公尺計）乘

以百分之五十之積數。』

依上述規定，側巷內原屬 560%容積率之土地，因面前最寬道路寬度僅 6 公尺，其容積率為 6 公尺之 50%，由原 560%降為 300%；側巷內土地公告現值偏低，其公告現值多為 20 萬/平方公尺。依容積移轉計算公式「土地面積×容積率×土地公告現值」計算，側巷內可移轉土地恐因容積率的折減導致容積移轉價值大幅減少，甚至可能不足以支應營建費用，造成目前側巷內建築老舊且部分荒廢未使用。



參、案例分析(容積差異分析)

臺北市大同區歷史風貌特定專用區建物調查表				編號	01
標的物地址	臺北市大同區民樂街 114 號			現況位置圖	
標的物地籍資料	臺北市大同區延平段三小段 103、104 地號				
土地面積	62 平方公尺				
建物樓層數	二層				
建物預估面積	99.2 平方公尺				
標的物土地使用分區	特定專用區(二) <供一般商業使用>				
建蔽率	80%	容積率	560%		
107 年土地公告現值	203,000 元/m ²				
面前道路寬	6 公尺				
容積率	560%	300%	標的物現況照片		
基準容積	347.20 m ²	186.00 m ²			
可移轉容積	248.00 m ²	86.80 m ²			
可移轉總容積現值	5,034 萬元	1,762 萬元			
預估市場價格(55%)	2,768 萬元	969 萬元			
建築維護費用	600 萬元				
代辦費	450 萬元				
預估總計收益	1,718 萬元	-81 萬元			

臺北市大同區歷史風貌特定專用區建物調查表			編號	02	
標的物地址	臺北市大同區安西街1巷1號		現況位置圖		
標的物	臺北市大同區延平段三小段96地號				
地籍資料	小段96地號				
土地面積	57 平方公尺				
建物樓層數	二層				
建物預估面積	91.2 平方公尺				
標的物	特定專用區(二)				
土地使用分區	<供一般商業使用>				
建蔽率	80%	容積率			560%
107年土地公告現值	203,000 元/m ²				
面前道路寬	6 公尺		標的物現況照片		
容積率	560%	300%			
基準容積	319.20 m ²	171.00 m ²			
可移轉容積	228.00 m ²	79.80 m ²			
可移轉總容積現值	4,628 萬元	1,619 萬元			
預估容積成交價格(55%)	2,545 萬元	890 萬元			
建築維護費用	552 萬元				
代辦費	450 萬元				
預估總計收益	1,543 萬元	-112 萬元			

臺北市大同區歷史風貌特定專用區建物調查表			編號	3	
標的物地址	臺北市大同區安西街1巷3號		現況位置圖		
標的物	臺北市大同區延平段三小段97地號				
地籍資料	小段97地號				
土地面積	60 平方公尺				
建物樓層數	二層				
建物預估面積	96 平方公尺				
標的物	特定專用區(二)				
土地使用分區	<供一般商業使用>				
建蔽率	80%	容積率			560%
107年土地公告現值	203,000 元/m ²				
面前道路寬	6 公尺		標的物現況照片		
容積率	560%	300%			
基準容積	336.00 m ²	180.00 m ²			
可移轉容積	240.00 m ²	84.00 m ²			
可移轉總容積現值	4,872 萬元	1,705 萬元			
預估容積成交價格(55%)	2,679 萬元	937 萬元			
建築維護費用	581 萬元				
代辦費	450 萬元				
預估總計收益	1,648 萬元	-94 萬元			

臺北市大同區歷史風貌特定專用區建物調查表				編號	4			
標的物地址	臺北市大同區安西街1巷7號		現況位置圖					
標的物	臺北市大同區延平段三小段99地號							
土地面積	61 平方公尺							
建物樓層數	二層							
建物預估面積	97.6 平方公尺							
標的物	特定專用區(二)							
土地使用分區	<供一般商業使用>							
建蔽率	80%	容積率				560%		
107年土地公告現值	203,000 元/m ²							
面前道路寬	6 公尺							
容積率	560%	300%	標的物現況照片					
基準容積	341.60 m ²	183.00 m ²						
可移轉容積	244.00 m ²	85.40 m ²						
可移轉總容積現值	4,953 萬元	1,733 萬元						
預估容積成交價格(55%)	2,724 萬元	954 萬元						
建築維護費用	590 萬元							
代辦費	450 萬元							
預估總計收益	1,684 萬元	-86 萬元						

臺北市大同區歷史風貌特定專用區建物調查表				編號	5			
標的物地址	臺北市大同區延平北路二段272巷21號		現況位置圖					
標的物	臺北市大同區延平段二小段56地號							
土地面積	75 平方公尺							
建物樓層數	二層							
建物預估面積	120 平方公尺							
標的物	特定專用區(二)							
土地使用分區	<供一般商業使用>							
建蔽率	80%	容積率				560%		
107年土地公告現值	203,000 元/m ²							
面前道路寬	5.45 公尺							
容積率	560%	300%	標的物現況照片					
基準容積	420.00 m ²	225.00 m ²						
可移轉容積	300.00 m ²	105.00 m ²						
可移轉總容積現值	6,090 萬元	2,131 萬元						
預估容積成交價格(55%)	3,349 萬元	1,172 萬元						
建築維護費用	726 萬元							
代辦費	450 萬元							
預估總計收益	3,073 萬元	-4 萬元						

臺北市大同區歷史風貌特定專用區建物調查表				編號	6
標的物地址	臺北市大同區安西街 21 巷 4 號			現況位置圖	
標的物地籍資料	臺北市大同區延平段二小段 792 地號				
土地面積	48 平方公尺				
建物樓層數	二層				
建物預估面積	70.38 平方公尺				
標的物土地分區	特定專用區(二) <供一般商業使用>				
建蔽率	80%	容積率	560%		
107 年土地公告現值	203,000 元/m ²				
面前道路寬	6 公尺				
容積率	560%	300%	標的物現況照片		
基準容積	268.80 m ²	144.00 m ²			
可移轉容積	198.42 m ²	73.62 m ²			
可移轉總容積現值	4,028 萬元	1,494 萬元			
預估容積成交價格 (55%)	2,215 萬元	822 萬元			
建築維護費用	426 萬元				
代辦費	450 萬元				
預估總計收益	1,339 萬元	-54 萬元			

肆、發展建議

側巷內建物同樣位處於臺北市政府劃定之「大稻埕歷史風貌特定專用區內」，但是細部計畫內關於容積率的限制導致這些建物所有權人無法取得合理的權利，在大稻埕容積受公共設施容積壓迫下，容積價格大幅下降及所有權人不願意花錢整修的情況下，只能任這些建物繼續老舊，甚至荒廢變成社區公共安全危險區域，臺北市政府有責對側巷內建物提出改善方法並加以實行。

針對側巷內建築物，提供建議參考：

臺北市政府都市發展局 105 年 7 月 6 日北市府都規字第 10534661100 號函(如附件)「特定專用區(四)(供河濱住宅使用)容積，依計畫為保留大稻埕地區獨特街區風貌與文化資產，已明定 400%容積之土地使用強度，不受土地分區管治自治條例第十條限制。

側巷內建物容積率應比照「特定專用區(四)(供河濱住宅使用)」不受面前道路寬之限制依「擬定臺北市大同區大稻埕

	<p>歷史風貌特定專用區細部計畫」有關土地使用強度之規定鼓勵並協助不具歷史建築價值之建物變更為公園、綠地、停車場用地。</p> <p>根據「臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」內容，公園、廣場用地面積 0.6 公頃，僅佔特定專用區總面積 1.48%，另停車場用地 0.07 公頃也僅佔特定專用區總面積 0.17%，顯示公園、廣場及停車場等服務設施之不足。為解決服務設施不足之問題，活化側巷內閒置私有建物，建議不具歷史建築價值之建物鼓勵並協助變更為公園、綠地或停車場用地，准許得依「大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點」之計算公式辦理容積全數移轉，完成容積移轉後捐贈予臺北市政府管理。</p>
<p>市府 回應說明</p>	<p>一、建築物修繕品質及時程控管，同編號 1。</p> <p>二、查按本府 89 年 1 月 27 日府都四字第 08900475801 號公告實施細部計畫，本計畫範圍之特定專用區（四）（供河濱住宅使用）之法定容積率即為 400%，尚非依本市土地使用分區管制自治條例內有關住宅加級地區之相關規定辦理，又本計畫範圍內特定專用區（一）（供特定商業使用）、特定專用區（二）（供一般商業使用）雖亦以前揭細部計畫明訂法定容積率為 560%，惟考量前揭自治條例第 25 條有關商業區基準容積率檢討標準，係屬全市一致性規範，尚不宜透過都市計畫予以個案排除。</p>
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號 1。</p>

編號	20	陳情人	林○傑及鄰居
陳情位置	<p>大同區迪化街一段 14 巷 12 號~36 號</p> 		
訴求意見 與建議	<p>政府規劃舊有古蹟範圍將近 20 年完成不到一半，容積也未替居民優先解決，怎可幾位教授建言，就擴大框劃範圍，阻礙周邊及水岸高樓發展，這等同廢了迪化街旁的發展，這不是臺北市之福。整個古蹟區只有迪化街，南京西路到涼州街，主街有一點效應，側巷都活不過來，不給 5.6 容積怎發展。</p> <p>反對擴大範圍，再 20 年都無法把區塊弄好、牛步化、專家阻礙發展。</p>		
市府 回應說明	<p>一、本次計畫修訂未擴大計畫範圍及歷史街區範圍。 二、側巷再發展議題，同編號 19。</p>		
委員會 決議	同編號 1。		

編號	21	陳情人	郭○鉉(大稻埕自救會會長)	
訴求意見 與建議	建議修正條文	公展版本條文	說明	
	<p>四、容積移轉相關規定 (六)接受基地以下列地區為限：</p> <p>1. 指定接受區：</p> <p>(1)本計畫範圍內，歷史街區外之街廓。</p> <p>(2)已通車捷運車站出入口半徑500公尺範圍。</p> <p>(3)大同區重慶北路、承德路兩側街廓。</p> <p>(4)內湖第四、五、六期重劃區、基隆河(中山橋至成美橋段)附近地區、基</p>	<p>四、容積移轉相關規定 為保存文化資產及街區傳統尺度與整體風貌，歷史建築、歷史性建築物之建築基地經本市都市設計及土地開發許可審議委員會審議通過後，得依下列規定將基地之可建築容積申請移轉至其他地區建築使用，以維護本計畫區內土地及建築物所有權人的開發權益。</p> <p>凡依前款申請容積移轉者，悉經本市都市更新審議委員會審議通過後，始得辦理容積移轉相關事項。</p> <p>四、容積移轉相關規定 (六)接受基地以下列地區為限：</p> <p>1. 指定接受區：</p> <p>(1)本計畫範圍內，歷史街區外之街廓。</p> <p>(2)已通車捷運車站出入口半徑500公尺範圍。</p> <p>(3)大同區重慶北路、承德路兩側街廓。</p> <p>(4)內湖第四、五、六期重劃區、基隆河(中山橋至成美橋段)附近地區、基隆河成功</p>	<p>取消「大稻埕容積移轉作業要點」，但未正本清源，將容積移轉申請回歸都市發展局辦理，而仍然為經都市更新審議委員會審議通過，容積移轉申請，未統一由都市發展局綜合企劃科書面審查辦理，除一市二制外，同時也是申請流程冗長的原因，刪除容積移轉，悉經本市都更新審議委員會審議通過條文，容積移轉審查應統一由都發局綜合企劃科辦理(目前都市計畫類古蹟容積移轉均由都發局綜合企劃科承辦)。</p> <p>1. 本次修定指定區域放寬都不及古蹟土地及都市計畫容積移轉，非指定還需比照古蹟土地限制。</p> <p>2. 古蹟土地容積移轉辦法，未來內政部修法可能臨路有 8 公尺以上寬度限制，等於準備逐漸扼殺大稻埕容積移轉！</p>	

	<p>隆河成功橋上游河道截彎取直後兩側土地、南港經貿園區、其他本市整體開發地區及實施都市更新地區。</p> <p>(5)其他經本府劃定公告之容積移入地區。</p> <p>2. 非指定接受區：非屬前款指定接受區之其他本市行政轄區內之可建築土地，<u>並符合「古蹟土地容積移轉辦法」接受基地相關規定者。</u></p>	<p>橋上游河道截彎取直後兩側土地、南港經貿園區、其他本市整體開發地區及實施都市更新地區。</p> <p>(5)其他經本府劃定公告之容積移入地區。</p> <p>2. 非指定接受區：非屬前款指定接受區之其他本市行政轄區內之可建築土地，並符合「古蹟土地容積移轉辦法」接受基地相關規定者。</p>	
	<p>(十二)未盡事宜悉依都市計畫容積移轉實施辦法等相關規定或<u>經本市都市更新及爭議處理審議會決議本市都市發展局解釋函令辦理。</u></p>	<p>(十二)未盡事宜悉依都市計畫容積移轉實施辦法等相關規定或經本市都市更新及爭議處理審議會決議辦理。</p>	<p>現行容積移轉准駁係由都市設計審議會員會審查議決，未來審查單位回歸都市發展局，未盡事宜即應依審查單位解釋函令辦理。</p>
<p>市府 回應說明</p>	<p>一、有關本計畫區容積移轉申請之受理機關事宜，現行執行機制係由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會就送出基地可移轉容積總量予以審查核定，方由本市都市更新及爭議處理審議會就接受基地收受容積總量予以審查核定，相較都市計畫公共設施保留地、容積代金及古蹟土地容積移轉等申請案程序較為冗長，故為活化本計畫區容積移轉交易市場，簡化申請程序，除涉及容積獎勵△ V2、△ V4 之送出基地或為本府認定必要者，須再提經本市都市更新及爭議處理審議會審議核定外，其餘申請案得經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後，逕行</p>		

	核發 容積移轉證明。 二、非指定接受區之接受基地條件規範議題，同編號 14。		
委員會 決議	同編號 1。		
編號	22	陳情人	王○銓
訴求意見 與建議	<p>計畫名稱應正名</p> <p>為符合計畫說明內「緣起」內容所述「期透過放寬土地使用管制，以活化公共服務機能、振興傳統產業與發揚傳統與歷史文化，經本府認定符合本府重大計畫而依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款，辦理本次都市計畫變更作業。」旨趣，應將「振興」二字加入本計畫名稱。強力建議將原「修訂臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」，變更正名為「修訂臺北市大同區大稻埕歷史風貌 振興 特定專用區細部計畫案」，同時應提出振興的願景計畫與發展策略，修訂案不應只求保存卻又限制總體發展，不符居民期待與產業發展需求。</p> <p>本區經劃為特區後日夜間人口已大量流失，興建土地空間受限建產業大多外移，至今完全無法達成政府軸線翻轉的目的。本區已配合政府執行歷史風貌保存長達二十年，本計畫更應深入理解民意與產業心聲，方能符合「都市計畫法第 27 條；都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更。」的本意。</p> <p>都市計畫法第 27 條係與時俱進的本意，若僅求符合少數人的期盼是違背本法的精神與目的，大稻埕是 228 的原生點也是台北發展的根基，祈能洞察民意以免流失民心。</p>		
市府 回應說明	有關陳情人針對本案所提文字修正建議，本府將斟酌納入計畫書載明。		
委員會 決議	同編號 1。		

編號	23	陳情人	李○碩、李○美、李○雲、李○純、李○穗、李○蓉、李○財、高○輝、高○堂、高○煌、周○俊、高○梁、高○雲、陳○智、陳○宏、陳○峰、高○崑、莊○名、楊○慶、楊○銘、楊○盛、楊○鐘
訴求意見 與建議	<p>一、請求撤回107年7月25日府都規字第10760062231號公告公開展覽之修訂臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案。</p> <p>二、本次修訂細部計畫案未妥善與當地居民溝通，107年8月17日(五)公展說明會也僅以網路方式公告之，造成居民損失自身權益而不自知。並且依照公展召開之說明會提及本次計畫修訂前與地方溝通過八次的歷程，試問這八次參與的人數有多少，佔大稻埕歷史風貌特定專用區人口幾分之幾？就此代表大稻埕居民的民意，為不公之決策。</p> <p>三、根據都市計畫法第二十二條細部計畫書及細部計畫圖就左列事項表明之：一、計畫地區範圍；二、居住密度及容納人口；三、土地使用分區管制；四、事業及財務計畫；五、道路系統；六、地區性之公共設施用地；七、其他。</p> <p>就本次修訂臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案內容並未檢討現況居住密度及容納人口，即針對高度進行擴增範圍之管制，迫使老舊高樓未來面臨無法改建居民被迫流離失所的情況外，低矮危樓也無法擁有興建大樓的權益，使得大稻埕地區發展停滯。</p> <p>四、細部計畫原規定歷史性建築物由送出基地所有權人提出建築維護事業計畫，經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，並經本府核定後，由接受基地所有權人與送出基地所有權人達成歷史性建築物維護工程協議，並經容積移轉審查通過後，即得”</p>		

全數移轉”可移轉容積量，今公展版修訂細部計畫修訂為接受基地所有權人與送出基地所有權人達成維護工程協議或建築工程協議，完成取得建造執照、申報開工、放樣勘驗，並將土地、建物及工程款等交付信託，市政府始可受理送出基地基準容積可移出”總量之二分之一”之容積移轉申請；餘可移出之基準容積及獎勵容積，須俟送出基地坐落建物完成建築維護事業計畫或新建工程計畫並取得使用執照後，始得受理申請。

政府原利用容積移轉鼓勵民眾維護私有古蹟與歷史建築，如今容積移轉造成都市其他地區容積過量的問題，政府改善對策卻本末倒置以提高容積移轉限制作為因應方案，罔顧大稻埕居民為了維護歷史而犧牲之財產權益。另根據台北市都市發展局大稻埕容積移轉公告（詳下圖一），最新一筆為 2012 年 4 月 18 號，顯見大稻埕容積已呈現停滯狀況，致使老屋欲修繕卻面臨經費不足以支付的情形，迫使居民居住安全受到嚴重危害，請市政府提出專業可行的具體補償措施，否則不宜再擴大適用範圍，二次剝奪老百姓財產權。

大稻埕 | 公共設施 | 古蹟 | 歷史建築 | 都市計畫 | 所有列表

2017 年 8 月 20 日起至 2018 年 8 月 20 日止 請輸入搜尋關鍵字 確定

容積移轉公告 [解釋函彙編] [審查流程] [法令說明]

送出基地地號	接受基地地號	核准日期	文號	類別	附件下載
臺北市大同區延平段二小段907、908、908-1、370 908-2地號等4筆土地（迪化街一段256號）第1次容積移轉案	臺北市中山區金泰段119-5地號等1筆土地	2012/4/18	101.4.18府都新字第1013048800號	大稻埕	附圖(250K)

圖一 台北市都市發展局大稻埕容積移轉公告

五、歷史保存應將古蹟及歷史建築賦予生命，進而帶動地方產業發展，而非造成都市發展更加不平衡，然就現況而言迪化街主街以外之側街街屋，多已傾頹或改建。依市政府修訂之細部計畫，擴大歷史街區範圍、限制側街樓層高度、規範建物形式，此舉並未給與歷

史建築生命，反倒與過去歷史不相符合，徒然製造出一批假的歷史建築與假的歷史氛圍，顯非適當，亦非學界之共識。建議應在古蹟的保存與開發間共存共榮，維持原訂之街區分級管控規定，避免過度擴張範圍，危害居民後代子孫居住安全與需求。

六、在歷史街區範圍內，目前有12棟超過8層樓高建築物（詳下表一），且其中有7棟年限已達30年，在政府本次修訂細部計畫案後這些建築物面臨無法改建的命運，若未來再經過5~10年，市政府該如何因應這些建築物安全疑慮問題？人民該何去何從？在本次修訂細部計畫無完善配套措施，此舉與政府欲極力改善居民居住環境之精神背道而馳。

表一 歷史街區內高樓層建築物

樓層	建照	地址
8樓	(65年建照)	西寧北路53-57號
10樓	(83年建照)	環河北路445-451號
	(83年建照)	環河北路439-443號
	(74年建照)	迪化街一段279-285號
	(78年建照)	迪化街一段267-277號
	(92年建照)	涼州街43號
	(65年建照)	西寧北路81-83-7號
	(69年建照)	迪化街一段63號號
	(69年建照)	民樂街1號
12樓	(71年建照)	迪化街一段50號
	(76年建照)	西寧北路295-295-3號
13樓	(102年建照)	民權西路300號

七、就天際線而言歷史街區內早已有高樓林立，並且歷史街區外南京西路對街玉泉段二小段402地號等29筆土地之計畫案其都市設計審議已核備並且事業計畫幹事會已復審完竣，將興建26層之高樓，故未來更毫無天際線可言，以政府目前修訂之細部計畫案僅是逼迫此些高樓層建築物未來因老舊傾頹無法改建而搬離歷史

街區，此舉乃利用硬性的規定壓榨人民，犧牲居民的生命財產與權利，若市政府未提供因應配套措施，天際線則永遠不可能達到政府的想像與要求。

八、永樂市場為迪化街歷史不可或缺之角色，然本次修訂計畫卻將永樂市場劃設於歷史街區外，使得永樂市場未來在改建上不受高度限制，其餘歷史街區之建物卻受到諸多不合理限制，相較之下老百姓犧牲財產維護古蹟，政府卻將自己免除於此，實屬不公。


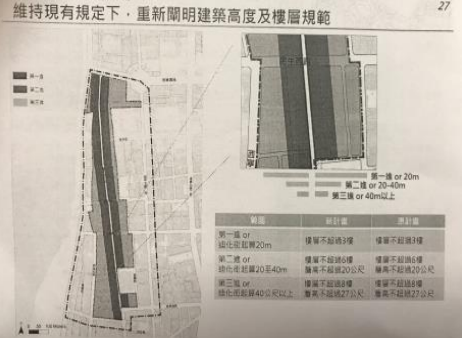
九、現行大稻埕細部計畫及105年公展版細部計畫文字內容為以迪化街二側”沿”道境界線進深範圍內，並且為”臨接”迪化街之建築基地，今根據本次公展修訂細部計畫其附件三、大稻埕歷史風貌特定專用區都市設計準則，有關建築物高度及樓層，修訂為”歷史街區範圍內”之建築基地並且文字修訂為”自”迪化街兩側道路境界線”起算”進深(詳表二)。市政府修訂理由表述為維持既有規範下，重新明確闡明有關本計畫區內有關建築物高度及樓層相關規範，以利於實務執行。

民國89年即制定台北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案，並進行限高管制，而政府所劃定歷史街區範圍內之涼州街43號(10層樓)為92年核發之建照(92年掛號);民權西路300號(13層樓)為102年核發之建照(101年掛號)，故限高範圍並無政府所述語意不清之處。亦不符合市政府修訂理由中提及，維持既有規範重新明確闡明有關本計畫區內有關建築物高度及樓層相關規範，故此修訂理由為掩飾政策想偷渡變更事實，並且根據公展之修訂細部計畫附圖二、建築物高度及樓層管制圖與107.08.17公展說明會提供之高度及樓層規範圖有所出入(詳表三)，此舉乃政府官員不認錯態度，甚而誣賴為百姓解讀文字錯誤，非為公義之舉！

表二 細部計畫建築物高度及樓層文字內容對照表

現行細部計畫規定內容	105 年公展內容	本次公展內容
<p>三、建築物高度及樓層</p> <p>(一)迪化街二側沿道路境界線進深二十公尺內之建築物或建築物第一進空間，其樓層不得超過三層。</p> <p>(二)臨接迪化街之建築基地，沿道路境界線進深二十至四十公尺內或建築物第二進空間，其建築物樓層不得超過六層，其簷高不得超過二十公尺；沿道路境界線進深四十公尺以上或建築物第三進空間，其建築物樓層不得超過八層，其簷高不得超過二十七公尺。</p>	<p>三、建築物高度及樓層</p> <p>(一)迪化街二側沿道路境界線進深 20 公尺內之建築物或建築物第一進空間，其樓層不得超過 3 層。</p> <p>(二)臨接迪化街之建築基地，沿道路境界線進深 20 至 40 公尺內或建築物第二進空間，其建築物樓層不得超過 6 層，其簷高不得超過 20 公尺；沿道路境界線進深 40 公尺以上或建築物第三進空間，其建築物樓層不得超過 8 層，其簷高不得超過 27 公尺。</p>	<p>三、建築物高度及樓層</p> <p>歷史街區範圍內之建築基地，其建築物高度及樓層應依下列規定辦理：</p> <p>(一)自迪化街兩側道路境界線起算進深 20 公尺範圍內或建築物第一進空間，其樓層不得超過 3 層。</p> <p>(二)自迪化街兩側道路境界線起算進深 20 至 40 公尺範圍內或建築物第二進空間，其建築物樓層不得超過 6 層、簷高不得超過 20 公尺。</p> <p>(三)自迪化街兩側道路境界線起算進深 40 公尺以上範圍或建築物第三進空間，其建築物樓層不得超過 8 層、簷高不得超過 27 公尺。</p>

表三 公展修訂細部計畫書與公展說明會高度樓層規範圖對照表

<p>公展修訂細部計畫書附圖二</p>	<p>107.08.17 公展說明會提供之高度及樓層規範圖</p>
	

十、柯市長講求民意、專業、價值做為其施政基礎，然就本次修訂細部計畫實在看不出保護之價值為何，反倒將大稻埕歷史街區內建築物同質化，抹滅其原始歷史價值。另外在通盤上亦欠缺專業考量，未審慎評估現況居住人口即一刀定下百姓生死，讓老百姓的後代子孫面臨流離失所之情形，卻未提供相對應配套措施。最後更罔顧民意、避開民意回饋、利用模糊不清之計畫內容欺騙百姓，致本次公展之修訂細部計畫僅剩政府官員之單向黑箱作業，望柯市長能明察此次修訂細部計畫不合理之處，予以撤回。

<p>市府 回應說明</p>	<p>同編號 2。</p>
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號 1。</p>

編號	24	陳情人	李○碩、李○美、李○雲、李○純、李○穗、李○蓉、高○堂、高○煌、周○俊、高粱○雲、元茂投資股份有限公司(莊○霖)、莊○名、陳○智、陳○宏、陳○峰、高○崑、李○財、高○輝、楊○慶、楊○銘、楊○盛、楊○鐘
陳情位置	<p>大同區迪化段二小段 402-422 等 20 筆地號</p> 		
訴求意見與建議	<p>一、公展修訂細部計畫中，台北市政府將已建築完成之「永樂市場」，排除在歷史街區範圍外，日後永樂市場若改建，試問，其沿迪化街的歷史街區高度、樓層、造型等，是否比照第一進、第二進、第三進的限制？故台北市政府明顯袒護公家用地，試圖為永樂市場解套，並針對本基地及部分未臨接迪化街之建築基地規範不合理之高度、樓層管制。</p> <p>二、以迪化街天際線而言，目前臨接迪化街範圍已有數棟大樓樓高超過 8 層樓，且迪化街與南京西路口亦有已通過都市審查之 26 層樓高層建築，故迪化街天際線已然改變。另本案臨側巷其巷道尺度比例更窄，更不會受新建量體的影響，可見本次修訂擬擴大建築高度限制範圍，並無具體公益實証。</p> <p>三、針對市政府於 107 年 8 月 22 日發稿回應，本案於 106</p>		

年 12 月 26 日掛號申請，確定適用掛號時之法令及都市計畫規定，故本案適用於民國 89 年之大稻埕特定專用區細部計畫。

然而市政府發稿回應內容提及：「89 年 1 月 27 日公告實施「擬定臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」即已訂有建築物高度及樓層相關規範，惟相關規定並不明確，為落實歷史街區風貌保存，遂於本次計畫內配合修訂及重新闡明高度相關規定，以利執行。」吾等認為 89 年 1 月 27 日公告實施之大稻埕細部計畫內建築物高度及樓層相關規範非常明確，原因如下：

- (一) 根據當年公告之細部計畫建築物高度及樓層管制圖（詳圖一）清楚標示僅臨接迪化街兩側之建築基地受到管制。另依照現行細部計畫及本次公展修訂細部計畫文字內容比照（詳表一），原本案不受到建築高度及樓層管制，今因市政府公展之修訂計畫，本案受到高度限制，足以證明本次公展修訂細部計畫為政策改變，並非語意不清。
- (二) 根據市政府所規範之歷史街區範圍內，涼州街 43 號（10 層樓）為 92 年核發之建照（92 年掛號建照）；民權西路 300 號（13 層樓）為 102 年核發之建照（101 年掛號建照），此兩筆皆為民國 89 年細部計畫公告後核准之建照，並無受到建築物高度及樓層限制。

基於上述原因，市府既然自認相關原來規定文字訂的並不明確，且原細部計畫公告之圖示又與所謂不明確之文字矛盾，以致於使老百姓相信原公告之圖示及前開市府曾核准之涼州街、民權西路兩建案案例，現如市政府稱 89 年細部計畫公告限建範圍自始即包括本案，則市府自應負擔起百姓信賴政府而進行開發動作，所造成損失之金額將近十三億及損失之容積將近 1250 坪等國家賠償責任。



圖一 建築物高度及樓層管制圖

表一 細部計畫建築物高度及樓層文字內容對照表

現行細部計畫規定 內容	105 年公展內容	本次公展內容
<p>三、建築物高度及樓層</p> <p>(一)迪化街二側沿道路境界線進深二十公尺內之建築物或建築物第一進空間，其樓層不得超過三層。</p>	<p>三、建築物高度及樓層</p> <p>(一)迪化街二側沿道路境界線進深 20 公尺內之建築物或建築物第一進空間，其樓層不得超過 3 層。</p> <p>(二)臨接迪化街之建</p>	<p>三、<u>建築物高度及樓層</u> <u>歷史街區範圍內之建築基地，其建築物高度及樓層應依下列規定辦理：</u></p> <p>(一)自迪化街兩側道路境界線起算進深 20 公尺範圍內或建築物第一進空間，其樓層不得超過 3 層。</p> <p>(二)自迪化街兩側道</p>

	<p>(二)<u>臨接迪化街之建築基地，沿道路境界線進深二十至四十公尺內</u>或建築物第二進空間，其建築物樓層不得超過六層，其簷高不得超過二十公尺；<u>沿道路境界線進深四十公尺以上</u>或建築物第三進空間，其建築物樓層不得超過八層，其簷高不得超過二十七公尺。</p>	<p><u>築基地，沿道路境界線進深 20 至 40 公尺內</u>或建築物第二進空間，其建築物樓層不得超過 6 層，其簷高不得超過 20 公尺；<u>沿道路境界線進深 40 公尺以上</u>或建築物第三進空間，其建築物樓層不得超過 8 層，其簷高不得超過 27 公尺。</p>	<p><u>路境界線起算進深 20 至 40 公尺範圍內</u>或建築物第二進空間，其建築物樓層不得超過 6 層、簷高不得超過 20 公尺。</p> <p>(三)<u>自迪化街兩側道路境界線起算進深 40 公尺以上範圍</u>或建築物第三進空間，其建築物樓層不得超過 8 層、簷高不得超過 27 公尺。</p>
	<p>八、陳情訴求：</p> <p>(一) 請儘速依 89 年 1 月 27 日公告之「擬訂台北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」細部計畫審查本基地申請之都市設計審議案。</p> <p>(二) 『依中央法規標準法第 18 條之規定各機關受理人民聲請許可案件適用法規時，除依其性質應適用行為時之法規外，如在處理程序終結前，據以准許之法規有變更者，適用新法規。但舊法規有利於當事人而新法規未廢除或禁止所聲請之事項者，適用舊法規』，並且於民國 102 年市政府核發 13 樓建照(民權西路 300 號)及民國 92 年市政府核發 10 樓建照(涼州街 43 號)，已有舊法核准案件，故基於信賴保護原則，政府之行政行為，應以誠實信用之方法為之，應保護人民正當合理之信賴，本案於 106 年 12 月 26 日申請建照執照，應當適用舊法。</p> <p>(三) 建請撤銷 107 年公展之『修訂臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案』。</p>		
<p>市府 回應說明</p>	<p>同編號 2。</p>		

委員會 決議	同編號 1。		
編號	25	陳情人	翁○薰
陳情位置	大同區迪化街一段 236 號 大同區延平段二小段 928 地號		
訴求意見 與建議	<p>1. 申報開工即可申請第一次剩餘容積，毋須待放樣勘驗核准才容積移轉核准。(理由:若無法於開工出售完成第一次容積，則發包營造廠會有問題)</p> <p>2. 側巷發展及歷史街區側巷由都市設計審議審查即可，毋須限制歷史街區側巷高度，且側巷可提供停車場、公園、廁所等公益設施捐贈市府換取容積補償。(理由:本次通檢仍未就側巷發展有具體措施，故應予都審更大權限，因地制宜)</p>		
市府 回應說明	<p>一、建築物修繕品質及時程控管，同編號 1。</p> <p>二、查原都市計畫即已鼓勵送出基地所有權人提供地區公益性設施後，適度給予容積獎勵△V2 之規定，又本次為帶動側巷發展，配合 107 年 5 月 22 日公告實施「臺北市迪化街徒步區計畫」，於本次計畫修訂內容劃定部分街廓為創意街區示範街廓，並得經各目的事業主管機關審認後酌予放寬土地使用，活絡側巷空間發展。</p>		
委員會 決議	同編號 1。		

編號	26	陳情人	台北市不動產開發商業同業公會
訴求意見 與建議	<p>謹就 鈞府 107 年 7 月 26 日修正「臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」案提陳建議如下：</p> <p>一、有關修訂土地使用分區管制及容積移轉相關規定二(七):「本計畫區內之建築基地『不適用』臺北市土地使用分區管制自治條例第 79、80 條之綜合設計放寬規定」部分，查「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 79 條規定，商業區及市場用地仍有開放空間獎勵之適用。另該獎勵設立之意旨應係鼓勵大規模開發留設大面積公共開放空間供大眾使用，爰建議本修正案仍應維持非歷史性建物及歷史街區內之特專(一)、(二)等商業用途分區適用綜合設計放寬規定，以維持改建誘因，並鼓勵改建時增進公共利益。</p> <p>二、另修訂土地使用分區管制及容積移轉相關規定二(九)(略以):「……，如提供『公眾使用觀景平台』，經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過者，『得不計容積樓地板面積及建築面積』，並應『無償捐贈』予臺北市政府所有。……」部分，建議比照「都市更新建築容積獎勵辦法」△F4 規定，提供社區使用之公益設施(產權為全體區分所有權人共有)，其樓地板面積不予計算容積；經政府指定額外提供之公益設施(捐贈)，產權應無償登記為公有，且其樓地板面積不予計算容積，並得申請法容 15%上限。另有關「景觀平台無償捐贈」部分，依現行登記作業，平台似無法獨立辦理產權移轉登記，且對應之土地持分如何配比，亦併請考量。</p>		

	<p>三、至修訂土地使用分區管制及容積移轉相關規定五(十二):「未盡事宜悉依都市計畫容積移轉實施辦法等相關規定或經本市都市更新及爭議處理審議會決議辦理」部分，考量本區容積移轉為獨特規定，其送出基地包含古蹟、歷史建築物及歷史街區之非歷史建築物，非全屬都市計畫法第八十三條之一之對象，故建議維持現行規定(依相關法令辦理)。</p>
<p>市府 回應說明</p>	<p>一、有關明訂本計畫區不適用本市土地使用分區管制自治條例之綜合設計放寬相關規定等節，查該規定之宗旨係欲透過商業區大規模開發同時，取得一定規模之公共開放空間，維持地方生活品質，惟考量本計畫區內地籍分割細碎，且土地產權複雜，建築基地辦理修復保存或新建工程多屬細長型態且非大規模開發，本府僅得透過個案建築基地於都審期間要求沿街退縮公共開放空間，爰此，將該等規定予以排除適用。</p> <p>二、本計畫之容積移轉相關規定係前依都市計畫法第 83 條之 1 授權訂定，且未定有其他相關法令規定，如若未盡事宜仍應回歸都市計畫法及都市計畫容積移轉實施辦法等規定辦理，避免申請人無法可依，爰建議維持公展計畫。</p> <p>三、另有關貴公會建議捐贈之景觀平台產權分割移轉及土地持分分配事宜，屬行政管理，後續如有個案基地申請則將納入本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會併提討論。</p>
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號 1。</p>

編號	27	陳情人	黃○祥
----	----	-----	-----

大同區迪化段三小段 89、90、91-1 地號
大同區迪化街一段 82 號

陳情位置

迪化街一段

陳情範圍

請給大稻埕公平的鼓勵：大稻埕的房屋很老舊，亟需盡快整修。但是新法規要鼓勵危險與老舊屋房更新給予許多獎勵，卻明文排除歷史建築實在很不公平，請在此次檢討，多少幫一下大稻埕。

訴求意見 與建議	建議修正條文	公展版本條文	說明
	<p>四、容積移轉相關規定</p> <p>(二)送出基地所有權人應提出建築維護事業計畫或新建工程計畫，經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，並經市政府核定，<u>由接受基地所有權人與送出基地所有</u></p>	<p>四、容積移轉相關規定</p> <p>(二)送出基地所有權人應提出建築維護事業計畫或新建工程計畫，經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，並經市政府核定，由接受基地所有權人與送出基地所有</p>	<p>1. 送出與接受基地達成工程協議此一規定不合時宜，首先送出基地出售容積、取得價金、自行發包營造廠完成新、修建工程，全程均與接受基地無涉；再者，古蹟土地與都市計畫容積移轉申請，均無此不近人情、不符現況之規定，應刪除本項規定。</p> <p>2. 原大稻埕容積移轉規定於申報開工完成後即可申請容積移出</p>

	<p><u>權人達成維護工程協議或建築工程協議，</u>完成取得建造執照、申報開工、<u>放樣勘驗</u>，並將土地、建物及工程款等交付信託，市政府始可受理送出基地基準容積可移出總量之<u>二分之一</u>之容積移轉申請；餘可移出之<u>基準容積及獎勵容積</u>，須俟送出基地坐落建物完成建築維護事業計畫或新建工程計畫並取得使用執照後，始得受理申請。</p>	<p>權人達成維護工程協議或建築工程協議，完成取得建造執照、申報開工、放樣勘驗，並將土地、建物及工程款等交付信託，市政府始可受理送出基地基準容積可移出總量之<u>二分之一</u>之容積移轉申請，<u>並須於送出基地完成放樣勘驗後始得核發容積移轉許可證明</u>；餘可移出之基準容積及獎勵容積，須俟送出基地坐落建物完成建築維護事業計畫或新建工程計畫並取得使用執照後，始得受理申請。</p>	<p>(現行之機制為地主與建商簽立容積移轉買賣契約，取得部分款項完成塗銷他項及信託工程款)，若延後至放樣勘驗完成，以現行實務經驗至少需要增加 6 個月以上的作業時間(因新建建物拆除後，放樣時常遇土地範圍與設計不符，而須辦理變更設計，歷史建築因都審第三次勘驗時常因勘驗委員異動結構補強位置，所以營造商會等都審三勘完成後，再行申報建管的放樣勘驗，時程會加長約 6 個月)，如放樣勘驗完成始能辦理容積移轉，將大幅拉長所有權人取得價金時間點，及造成先簽約之地主違約之風險性可能性，增加容積移轉困難度，影響建物修復保存意願，在 98 年已規定工程款全數信託及發包營造廠完成申報開工至 107 年已無辦理容積移出未能完成新(修)建之案例發生，建議維持現行制度。</p> <p>3. 限制未修復完成之送出基地可移出容積係於 105 年 6 月 17 日第一</p>
--	--	---	---

			<p>次通盤檢討案公展版時即增加，本次重新辦理的修訂大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案亦予保留，於第一次公展後，大稻埕居民多次的抗爭反映均已表達本條文限制將使大稻埕歷史風貌專用區難以推動後續的修復整治，在重新辦理修訂大稻埕細部計畫後，歷次的說明會及與林副市長欽榮、張副局長剛維、劉主秘美秀及多位相關承辦單位及陳議員炳甫的座談會，均已表達會刪除本條文，承包之專業團隊於期中報告中也無此條文。</p> <p>4. 建議刪除僅得移轉1/2之限制，理由敘明如下：</p> <p>(1)本特區修建所需建築費用繁重，約為一般費用的3~4倍(區外透天厝一般新建一坪約6萬元，本區修建一坪約為22萬元，建築師費用區外約為20萬元1戶，本區修建建築師費用約為200萬元)，修建時間約為5~6倍(區外透天厝一般新建完成約為8個月，本區</p>
--	--	--	---

			<p>修建完成約為 3~4 年)，在負擔龐大的修建費用(基準容積移轉前工程款全數要信託)、長期的租屋費用及相關不動產及工程款信託費用及不能辦理銀行貸款下，所有費用均要在容積移轉前全數支付，如僅能移出 1/2 基準容積，將使本特區後續難以持續推動保存。</p> <p>(2)本次公展版本修訂理由為確保建築物修繕品質及修復時程管控，並將現行執行機制予以明文化，惟現行機制並無此限制，僅限制送出基地若有申報工進展延者，剩餘容積須俟使用執照取得後方能申請移出，故實務上送出基地所有權人仍能自由出售全數基準容積以取得建物修復所需之工程及相關費用。</p> <p>(3)現行古蹟土地容積移轉亦無規範建物應修建完成後方得申請容積移出，增訂特別限制只會造成本區建物保存難以推動。</p>
<p>市府 回應說明</p>	<p>同編號 1。</p>		

委員會 決議	同編號1。
-----------	-------

貳、臨時報告事項

案名：為 107 年 11 月 8 日本會第 740 次委員會議會後李委員得全提供有關「劃定臺北市 85 處都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」之更新計畫擬訂、都市計畫檢討及修改都更獎勵容積評定標準等建議之書面意見並要求納入當次會議紀錄一案，本會處理情形提請報告

說明：

- 一、提案單位：臺北市都市計畫委員會
- 二、依 107 年 11 月 8 日本會第 740 次委員會議會後李委員得全提供之書面意見辦理。

決議：

- 一、本案洽悉。
- 二、為尊重李委員意見，該書面意見全文記載於本次會議紀錄，並同時將該書面意見函送市府都市發展局及都市更新處參考。

發言摘要

劉玉山委員

本委員會是合議制委員會，性質上不同首長制委員會，有關李委員的書面意見，是否得就今天的委員會議予以同意錄案全文照錄，提供市府相關單位參考。

陳亮全委員

同意將李委員書面意見全文照錄，其中該書面意見的第一點提到要做地區計畫，是應該被強調，尤其市府已要編預算執行。再來是有關獎勵容積評定標準，已經經市政會議通過，是否有機會讓我們委員能更加明瞭其內容為何？至於紀錄方式尊重行政單位作業規定與程序。

張勝雄委員

1. 個人認為李委員並不是要推翻「劃定臺北市 85 處都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」，而是對於該案提出一些建議。
2. 有關該容積獎勵評定標準，雖然市長已作政策裁定，但尚未公布，其實市府可以訂定比中央法規更嚴格的標準，如同過去委員們會質疑一些容積獎勵的給予，只是這次李委員的書面意見比我們說得更清楚。
3. 李委員的書面意見跟「劃定臺北市 85 處都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」是相關聯的，如果該意見被當作第 741 次委員會議的附案納入，未來在查詢都市更新關鍵字時，只會顯示第 736、739、740 次的委員會議紀錄，該書面意見反而被遺漏，如果能將該意見納入第 739 次委員會議紀錄，並附註是經第 741 次委員會議決議摘入，如此未來查詢資訊便能較為完整、資訊也更公開。

焦國安委員

有關李委員書面意見如何載記，這絕對要尊重都委會幕僚的作業程序，也如同主席所講，由於非於委員會議中所提出，而是會後提出，故並不適宜列入會議紀錄，但是我也同意張委員所說，我們是不是有可能不列入會議紀錄，而是註

明為會議後的補充書面意見當作附件，而且不管是否同意李委員對於容積獎勵的觀點，他點出了可以討論的空間，也是值得參考的。

彭振聲委員

會議已經結束，且主席也作成決議，如每次又於會後提書面意見，那該怎麼處理？因此反對將該書面意見於第 739 次委員會議紀錄內附註，應列在第 741 次委員會議臨時報告事項的紀錄。

曾光宗委員

會議紀錄載記方式尊重幕僚單位的建議，只是李委員提出的議題，確實有值得討論地方，建議可以在之後適當的會議再作討論。

林兼主任委員欽榮

1. 本案是報告案，希望能圓滿處理，盡量尊重委員的發言權，但也要尊重行政單位的行政作業程序，委員提供書面意見於會中提供參考，主席會依常規裁示把書面意見載記於會議紀錄，只是李委員當時未於會中提出，所以也不適合再把書面意見放入第 740 次委員會議紀錄，因此，為求謹慎，幕僚單位提出本臨時報告向委員會說明。
2. 委員會尊重委員發言權，有關該容積獎勵評估標準內容，既非屬本委員會審議權責，且市府已依法定程序進行，並經最高首長同意，故本案請將李委員書面意見納在本(741)次委員會議紀錄，同時正式發文給主管機關都市發展局及都市更新處作為參考，如此處理也比較合適。
3. 有關張委員擔心該意見納入第 741 次委員會議紀錄，可能

不易查詢的疑慮，請幕僚單位妥處，以保障可透過關鍵字查詢，完整搜尋到李委員的書面意見。

都市發展局

1. 有關李委員對於修訂「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」的書面建議，該標準是屬於行政規則、法令規定，由中央的都市更新建築容積獎勵辦法及臺北市都市更新自治條例授權訂定，該評定標準修訂，已依法定程序辦理預告，並經本府法規會審議通過。
2. 李委員所提的意見，在 107 年 11 月 7 日市長主持的市長室會議已經充分討論，全案並經市長同意。有關市府依程序辦理之法令修訂內容，並不會提貴委員會審議，也沒有在「劃定臺北市 85 處都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」內呈現，僅於計畫書內敘明會增訂相關的評定標準作為配套。

107-11-8 臺北市都市計畫委員會第 740 次委員會議李委員得全意見：

- 一、建議本案應分別同步擬訂更新計畫及辦理都市計畫檢討，以避免重蹈 89、91 年僅劃定公告更新地區，無具體配套可行執行方案之覆轍。
- 二、請檢討修改本案配套之都更獎勵容積評定標準，確實檢視三項原則：1. 涉及法定義務是否納入獎勵 2. 獎勵項目是否一致且不重覆及 3. 獎勵額度比例原則的問題，並應予修正，相關詳細內容如附件。

<附件>

前言

我們試著回想一下，民國 87 年都市更新條例通過前，在那個沒有都更容積獎勵的年代，老舊窳陋房屋的改建工程仍舊默默地進行著，為了加速老舊建築改建，我們以容積獎勵為主要政策工具，作為推動所謂都市更新的誘因，訂定都市更新條例第 44 條規定，次（88）年更通過了都市更新容積獎勵辦法，在臺北市把都市更新條例第 44 條及都市更新容積獎勵辦法第 4 條至第 12 條規定所賦予都更的容積獎勵，透過都市更新自治條例及都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準，竟演化為六大類 33 項之多的獎勵項目（如表 1）。

表 1 本市都更容積獎勵六大類 33 項

獎勵種類	更新容積獎勵內容	容積上限
△F1	合法建築物原容高於法容	原容積高於法容部分
△F2	更新後分回，超過 1/2 居住樓地板面積低於平均水準	扣除獎容法容後差額
△F3	更新地區時程獎勵	法定容積 10%
△F4	1：捐贈公益設施	法定容積 15%
	2：協助開闢公共設施	法定容積 15%
△F5	1：考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災、智慧型建築(12 細項)	各項給予法定容積 1%~4%
	2：開放式空間廣場	增設空間
	3：供人行走之地面道路或騎樓	留設空間
	4：保留、立面保存、原貌重建或其他經主管機關認可之方式保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念或藝術價值之建築物	法定容積 15%
	5：更新基地規模	法定容積 15%
	6：建築基地及建築物採綠建築設計	法定容積 10%
	7：經本府劃定應實施更新之地區，配合更新計畫規劃設計對都市環境品質、都市景觀具有正面貢獻等因素(10 細項)(草案階段尚未通過)	各項給予法定容積 1%~4%
△F6	處理占有他人土地之舊違章	法定容積 10%

我們可以發現都更容積獎勵真是琳琅滿目，令人眼花撩亂，無怪乎實施者與地主莫不窮盡一切手段，競逐這個天上掉下來的禮物，一旦與都更沾上了邊，就是超額利潤的保證，如此，我們不禁要回頭思考，在多重都更容積獎勵被競相發放的利多中，當真都是屬於實施者或地主應得？而政策上是否有過度獎勵及不良後果呢？

重整都更容積獎勵規定

暫且不論都更條例的諸多問題，謹檢視現行都更容積獎勵的三項基本原則：
一、涉及法定義務是否納入獎勵

依都更容積辦法第 7 條：「……其標準高於都市計畫、消防、建築及其他相關法令規定者，得給予獎勵」，因此我們知道原屬於法定義務的項目，實施者皆須完成，不能獎勵，但真是如此？

以綠建築獎勵而言，如臺北市的都更實施者取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，獲得 $\Delta F5-6$ 容積獎勵，惟北市綠建築自治條例第 5 條規定，非公有新建建築物，其增加之容積達法定容積 30% 以上或增加之樓地板面積達 2,000 平方公尺以上者，應取得綠建築分級評估銀級以上標章，但申請都市更新建築容積獎勵者所增加之容積或樓地板面積，不予計入。這表示本市綠建築自治條例將都更實施者本應取得銀級綠建築的法定義務給拿掉了，去法定義務本身就是一種獎勵了，本市再額外加碼給予 6% 的法定容積獎勵，這難道沒有獎勵過度嗎？(如表 2)。

表 2 綠建築法定義務與更新容積獎勵對照表

綠建築法定義務規定	都市更新容積獎勵規定
<p>臺北市綠建築自治條例第 5 條</p> <p>非公有新建建築物，屬建築技術規則規定之高層建築物或申請增加之容積未達法定容積百分之二十或增加之樓地板面積未達一千平方公尺者，應取得綠建築分級評估合格級以上標章；其申請增加之容積達法定容積百分之二十以上未達百分之三十或增加之樓地板面積達一千平方公尺以上未達二千平方公尺者，應取得綠建築分級評估銅級以上標章；其增加之容積達法定容積百分之三十以上或增加之樓地板面積達二千平方公尺以上者，應取得綠建築分級評估銀級以上標章。但新建建築物依下列規定所增加之容積或樓地板面積，不予計入：</p> <p>一依臺北市輻射污染建築物事件善後處理自治條例規定重建者。</p> <p>二依臺北市高氣離子混凝土建築物善後處理自</p>	<p>都市更新容積獎勵辦法第 8 條第 1 項</p> <p>建築基地及建築物採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，得給予容積獎勵，其獎勵額度以法定容積百分之十為上限。</p> <p>臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準附表</p> <p>通過綠建築分級評估銀級者，給予法定容積之百分之六為限；通過綠建築分級評估黃金級者，給予法定容積之百分之八為限；通過綠建築分級評估鑽石級者，給予法定容積之百分之十為限。</p>

治條例規定重建者。
三申請都市更新建築容積獎勵者。
四其他因天然災害受損，經市政府認定須拆除後重建者。

二、獎勵項目是否一致且不重覆

依都更容獎辦法第 3 條：「……但獎勵重複者，應予扣除。」惟我們舉例而言，就有下述重覆及不一致：

- (一) $\Delta F5-2$ 開放式空間廣場、 $\Delta F5-3$ 供人行走之地面道路或騎樓等獎勵，其與北市土地使用分區管制自治條例(下稱土管條例)第 79 條所定開放空間設計獎勵重覆或不一致。
- (二) $\Delta F4-1$ 更新後提供社區使用之公益設施、 $\Delta F4-2$ 協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊公共設施、 $\Delta F5-7$ 經本府劃定應實施更新之地區，配合更新計畫規劃設計對都市環境品質、都市景觀具有正面貢獻等因素(幼齡或高齡照護設施、提供公共住宅、提供新創產業空間、協助鄰地四、五層設置電梯、留設消防巷道、地質改良或排水改良之地區等細項，實質上為提供公益設施。)等獎勵，又與土管自治條例第 80-1 條所定公益性設施獎勵重覆或不一致。
- (三) $\Delta F5-5$ 更新基地規模獎勵，也與土管自治條例第 80-2 條所定街廓整併獎勵重覆或不一致。

講到不一致的部分，除了法規上的不一致外，其實就獎勵的額度，六都也是莫衷一是，一人一把號，各吹各的調，我們再以綠建築為例，光是獎勵額度上，就大不相同(如附表 3)。

表 3 六都綠建築都更容積獎勵比較表

臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
銀級：6%	銀級：無	銀級：無	銀級：3%	銀級：3%	銀級：6%
黃金級：8%	黃金級：3%	黃金級：3%	黃金級：6%	黃金級：4%	黃金級：8%
鑽石級：10%	鑽石級：6%	鑽石級：6%	鑽石級：10%	鑽石級：5%	鑽石級：10%
臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準附表	新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第 8 點	桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準附表 1	臺中市都市更新事業計畫申請綠建築容積獎勵作業要點第 2 點	臺南市政府辦理都市更新建築容積獎勵核算基準附表一	高雄市政府都市更新建築容積獎勵核算基準附表

三、獎勵額度是否符合比例原則

我們檢視是否滿足對價衡平的比例原則，亦即在完成容獎所要求之花費成本，與其所得的容積利益，是否相當，倘若顯不相當，則其中利得即由實施者與地主平白拿走，是否妥適。我們簡單以表 3 來看，除了 $\Delta F4-1$ ：捐贈

公益設施及△F4-2：協助開闢公共設施獎勵，容積獎勵與興建成本有關外，其餘幾無相當（如附表4）。

表4 更新容積獎勵額度比例原則檢視

獎勵獎勵	評定基準情形	對價衡平
△F1：合法建築物原容高於法容	保障實施建築前之合法權益，此部分無對價性。	X
△F2：更新後分回，超過1/2居住樓地板面積低於平均水準	考量人民居住權，此部分無對價性。	X
△F3：更新地區時程獎勵	其優先迅行劃定之更新地區自公告日起6年內完成對社會產生之公益無法量化。	X
△F4-1：捐贈公益設施	容獎辦法§4	0
△F4-2：協助開闢公共設施	容獎辦法§5	0
△F5-1：考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災、智慧型建築	評定基準達標即給予不同程度獎勵，惟無法得知達標所需成本，是否與獎勵容積給予利益相符。	△
△F5-2：開放式空間廣場		△
△F5-3：供人行走之地面道路或騎樓		△
△F5-4：保留、立面保存、原貌重建或其他經主管機關認可之方式保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念或藝術價值之建築物	依評定基準，與保存維護所需經費連動。	0
△F5-5：更新基地規模	基地規模達成的綜效無法具體量化，是否與獎勵容積給予利益相符。	X
△F5-6：建築基地及建築物採綠建築設計	評定基準達標即給予不同程度獎勵，惟無法得知達標所需成本，是否與獎勵容積給予利益相符。	△
△F5-7：經本府劃定應實施更新之地區，配合更新計畫規劃設計對都市環境品質、都市景觀具有正面貢獻等因素		
△F6：處理占有他人土地之舊違章	所有情形獎勵後，未達50%才予獎勵，上限為20%。	X

X 無對價衡平

0 有對價衡平

△部分對價衡平

再論臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準附表△F5-7 草案疑義，其實也不乏有體系紊亂之情形，首先，△F5-7 限縮上位法令適用範圍，都市更新容積獎勵辦法明白揭示係「更新單元」均可享有之容積獎勵，自當包含自劃更新地區及公劃更新地區，而北市都更容積評定標準卻只限「本府劃定應實施更新之地區/公劃更新地區」(如附表 5)；再者，對照表 1，都市更新容積獎勵辦法第 7 條分別具體化為△F5-1、△F5-2、△F5-3 及△F5-7，然綜覽前述容獎內容，仍未面對都市生態因素。

表 5 本市都市更新容積獎勵 △F5-7 及授權母法規定

都市更新容積獎勵辦法第 7 條	臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準附表 △F5-7
更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及其他相關法令規定者，得給予容積獎勵。	經本府劃定應實施更新之地區，配合更新計畫規劃設計對都市環境品質、都市景觀具有正面貢獻等因素。

此外，△F5-7 所羅列細項經檢視亦可發現問題如下(如附表 6)：

- 一、與北市土地使用分區管制自治條例(下稱土管條例)重覆且不一致：
 - (一) 北市土地使用分區管制自治條例(下稱土管條例)第 80 條之 1 為開放空間設計獎勵，其與 △F5-7 中「提供幼齡或高齡照護設施」、「提供公共住宅」、「提供新創產業空間」、「毗鄰本府消防局公告之搶救不易狹小巷道並協助開闢道路或留設人行步道或騎樓」等更新容積獎勵有重覆且不一致之問題。
 - (二) 土管條例第 80 條之 2 為公益性設施獎勵，其與 △F5-7 中「提供公共住宅」更新容積獎勵有重覆且不一致之問題。
- 二、與獎勵項目與環境品質、都市景觀無涉
△F5-7 中「提供幼齡或高齡照護設施」、「容積移轉之送出基地位於同一行政區」、「提供公共住宅」、「提供新創產業空間」、「位於『公劃都市更新地區應行地質改良或排水改良之地區』，並辦理改良工程」、「協助鄰地四、五層公寓設置電梯」等更新容積獎勵與環境品質、都市景觀無涉。
- 三、獎勵額度比例原則問題
△F5-7 中「容積移轉之送出基地位於同一行政區」除無涉更新容積獎勵(都市計畫應與規範)不符比例原則外，「毗鄰本府消防局公告之搶救不易狹小巷道並協助開闢道路或留設人行步道或騎樓」、「位於『公劃都市更新地區應行地質改良或排水改良之地區』，並辦理改良工程」、「協助鄰地四、五層公寓設置電梯」、「協助鄰地建築物外觀維護」、「協助鄰地進行騎樓或人行步道整

平」、「認養基地所在里之公園或綠地」是否符合比例原則亦有待釐清。

四、非屬更新單元範圍

△F5-7 中「位於『公劃都市更新地區應行地質改良或排水改良之地區』，並辦理改良工程」、「協助鄰地四、五層公寓設置電梯」、「協助鄰地建築物外觀維護」、「協助鄰地進行騎樓或人行步道整平」、「認養基地所在里之公園或綠地」等更新容積獎勵非屬更新單元範圍，依法可否納入獎勵？

五、屬應盡法定義務

△F5-7 中「位於『公劃都市更新地區應行地質改良或排水改良之地區』，並辦理改良工程」屬都市計畫、消防、建築及其他相關法令規定者，應為法定義務不得獎勵。

表 6 本市都市更新容積獎勵 △F5-7 問題一覽表

△5-7 更新容獎種類		都更容獎問題
△5-7-1	提供幼齡或高齡照護設施	與 △F4-1 及土管 80-1 重覆且不一致 與環境品質、都市景觀無涉
△5-7-2	容積移轉之送出基地位於同一行政區	獎勵額度不符比例原則 與環境品質、都市景觀無涉
△5-7-3	提供公共住宅	與 △F4-1 及土管 80-1、80-2 重覆且不一致 與環境品質、都市景觀無涉
△5-7-4	提供新創產業空間	與土管 80-1 重覆且不一致 與環境品質、都市景觀無涉
△5-7-5	毗鄰本府消防局公告之搶救不易狹小巷道並協助開闢道路或留設人行步道或騎樓	與 △F4-1 及土管 80-1 重覆且不一致 屬應盡法定義務 獎勵額度是否比例原則
△5-7-6	位於「公劃都市更新地區應行地質改良或排水改良之地區」，並辦理改良工程	非屬更新單元範圍 與環境品質、都市景觀無涉 獎勵額度是否比例原則
△5-7-7	協助鄰地四、五層公寓設置電梯	非屬更新單元範圍 與環境品質、都市景觀無涉 獎勵額度是否比例原則
△5-7-8	協助鄰地建築物外觀維護	非屬更新單元範圍 獎勵額度是否比例原則
△5-7-9	協助鄰地進行騎樓或人行步道整平	非屬更新單元範圍 獎勵額度是否比例原則
△5-7-10	認養基地所在里之公園或綠地	非屬更新單元範圍 獎勵額度是否比例原則

最後再談綠建築容積獎勵的問題，北市都市更新綠建築容積獎勵協議書，僅要求建商告知該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護，惟據審計部臺北市審計處 106 年臺北市地方總決算審核報告指出，經統計本市民國 101 至 106 年底止，計有 26 個都市更新綠建築容積獎勵案件已取得綠標築標章，其中已屆標章效期者計有 2 案，均未申請標章延續認可。係因獎勵容積所獲利潤皆由實施者及地主獲取，在缺乏持續維護之誘因或罰則情形下，無法讓更新後區分所有權人凝聚維護綠建築之共識，致管理委員會或管理負責人未能持續辦理綠建築延續認可作業，預期效益無法延續發揮。

依上開審計處審核報告指出，北市公有建築取得綠建築標章屆期申請延續比率甚低，非公有綠建築一次性容積獎勵，無法發揮綠建築永續效益，有違政策核心價值，且不符公平正義，如過高容積影響都市生活品質，過度政策獎勵讓某些開發商和財團牟利，並形成住戶承擔增加容積所造成空間負荷壓力之不公平現象，爰審計部建議應研謀替代機制，並請修正相關法令，建構買方市場機制引導實施者願意興建綠建築，及提供區分所權人長期維護綠建築之誘因。





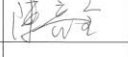
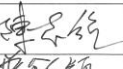
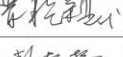



結語

改革分階段但要有方向，都更獎勵問題雖多，可先解決一部分，重要的是都更改革方向與價值要先說清楚：個人認為都更方向不應只是 30 年以上建築物給容積及稅捐獎勵的推土機夷平改建新大樓工程，而是地區參與、活化再生、新舊融合、多元共生的社區總體營造治理；市民要的都更價值：不應只是私有地產發財套利及社會排除的政策工具，而是為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益(都更條例第 1 條)。

有了前述的認識與共識，我們應先檢討修改都更獎勵容積評定標準，同步劃定更新地區、擬訂更新計畫及辦理都市計畫檢討，在此也公開倡議儘速檢討修訂中央及地方都市更新相關法令。

參、散會(13時00分)

臺北市都市計畫委員會會議簽到表

會議名稱：臺北市都市計畫委員會第 741 次委員會議			
時間：107 年 11 月 15 日（四）上午 9 時 30 分			
地點：市政大樓 2 樓北區 N206 會議室			
主席：林義主任委員欽榮  紀錄彙整：賴承倫			
委員	簽名	委員	簽名
張兼副主任委員哲揚	(請假)	曾委員光宗	
王委員秀娟	(請假)	鄭委員凱文	(請假)
白委員仁德	(請假)	劉委員玉山	
邱委員裕鈞		戴委員嘉惠	(請假)
陳委員亮全		陳委員志銘	
郭委員城孟	(請假)	李委員得全	
郭委員瓊瑩	(請假)	彭委員振聲	
張委員勝雄		林委員崇傑	
焦委員國安		陳委員學台	
彭委員建文	(請假)	劉委員銘龍	

列席單位	姓名	列席單位	姓名
都市發展局		交通局	
		產業局	
財政局		教育局	
文化局		環保局	
觀傳局		消防局	
警察局		民政局	
更新處		公園處	
新工處		市場處	
水利處		市立圖書館	
商業處		建管處	
政風處		國有財產署 北區分署	(音面意見)
中華郵政		本會	
民意代表			