

臺北市都市計畫書

臺北市萬華區都市計畫主要計畫 (第二次通盤檢討) 案內編號 「主南3、主萬1」等2案

臺北市政府

109年6月16日府都規字第10930237161號公告第2次公告公開展覽
(依內政部都市計畫委員會109年2月11日第962次大會決議修正)

目錄

壹、緣起	1
貳、變更計畫內容	2
參、臺北市都市計畫委員會審議情形	5
肆、內政部都市計畫委員會審議情形	7

圖目錄

圖 1	南萬華/加蚋仔生活圈變更位置示意圖.....	2
圖 2	主要計畫變更位置示意圖(主萬 1).....	4

表目錄

表 1	南萬華/加蚋仔生活圈變更主要計畫綜理表.....	2
表 2	萬華區其他變更主要計畫綜理表.....	3

案名：臺北市萬華區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案內編號「主南3、主萬1」等2案

申請單位：臺北市政府

計畫範圍：詳如計畫圖所示

類別：通盤檢討

法令依據：都市計畫法第26條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法

壹、緣起

「臺北市萬華區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案」係於106年1月10日辦理公開徵求意見，於107年4月11日公告公開展覽，並經本市都市計畫委員會審議，歷經2次都市計畫委員會大會審議，於107年11月15日經本市都市計畫委員會第741次會議審決修正通過。嗣以108年2月13日府都規字第1076065443號函報內政部核定，經內政部都市計畫委員會1次專案小組會議，於109年2月11日提內政部都市計畫委員會第962次會議審決修正通過，依前開內政部都市計畫委員會決議：「三、變更內容綜理表編號主萬1案超出公開展覽變更範圍，請依都市計畫法規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。」爰辦理案內編號「主南3、主萬1」等2案重新辦理公開展覽事宜。

貳、變更計畫內容

一、南萬華/加蚋仔生活圈

表1 南萬華/加蚋仔生活圈變更主要計畫綜理表

編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (ha)	變更理由	管制及相關規定
主南3	臺北市私立光仁小學	私立光仁小學學校用地	文教區(供私立光仁小學學校使用)	0.55	案址現供私立學校使用，土地權屬係私人土地，且非屬依都市計畫法第48條規定留待由各事業機構及目的事業主管機關取得之公共設施用地，故變更為文教區，並供私立光仁小學使用。	土地使用管制及相關規定詳細部計畫。

註：

1. 本計畫變更後，各分區之位置、面積、範圍及形狀，以計畫圖實地分割測量為準。
2. 實際變更範圍詳計畫圖所示。
3. 全案業經 109 年 2 月 11 日內政部都市計畫委員會第 962 次會議審定，本次僅就超出原公展範圍部分辦理重新公展。



圖1 南萬華/加蚋仔生活圈變更位置示意圖

二、其他變更

表2 萬華區其他變更主要計畫綜理表

編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (ha)	變更理由	管制及相關規定
主萬 1	河川區域線外側之土地	堤防用地	河川區	5.35	依經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函頒「河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」地理形勢自然形成之河川流經都市計畫區者，統一劃定名稱為「河川區」；原非河道經都市計畫設置成為河道之公共設施用地劃定為「河道用地」。至於都市計畫「河川區」範圍境界線認定原則，應依本署 93 年 1 月 13 日經水字第 09302600470 號函釋以「河川區域」為其範圍辦理。	依相關法令規定辦理。

註：

1. 本計畫變更後，各分區之位置、面積、範圍及形狀，以計畫圖實地分割測量為準。
2. 實際變更範圍詳計畫圖所示。
3. 全案業經 109 年 2 月 11 日內政部都市計畫委員會第 962 次會議審定，本次僅就超出原公展範圍部分辦理重新公展。

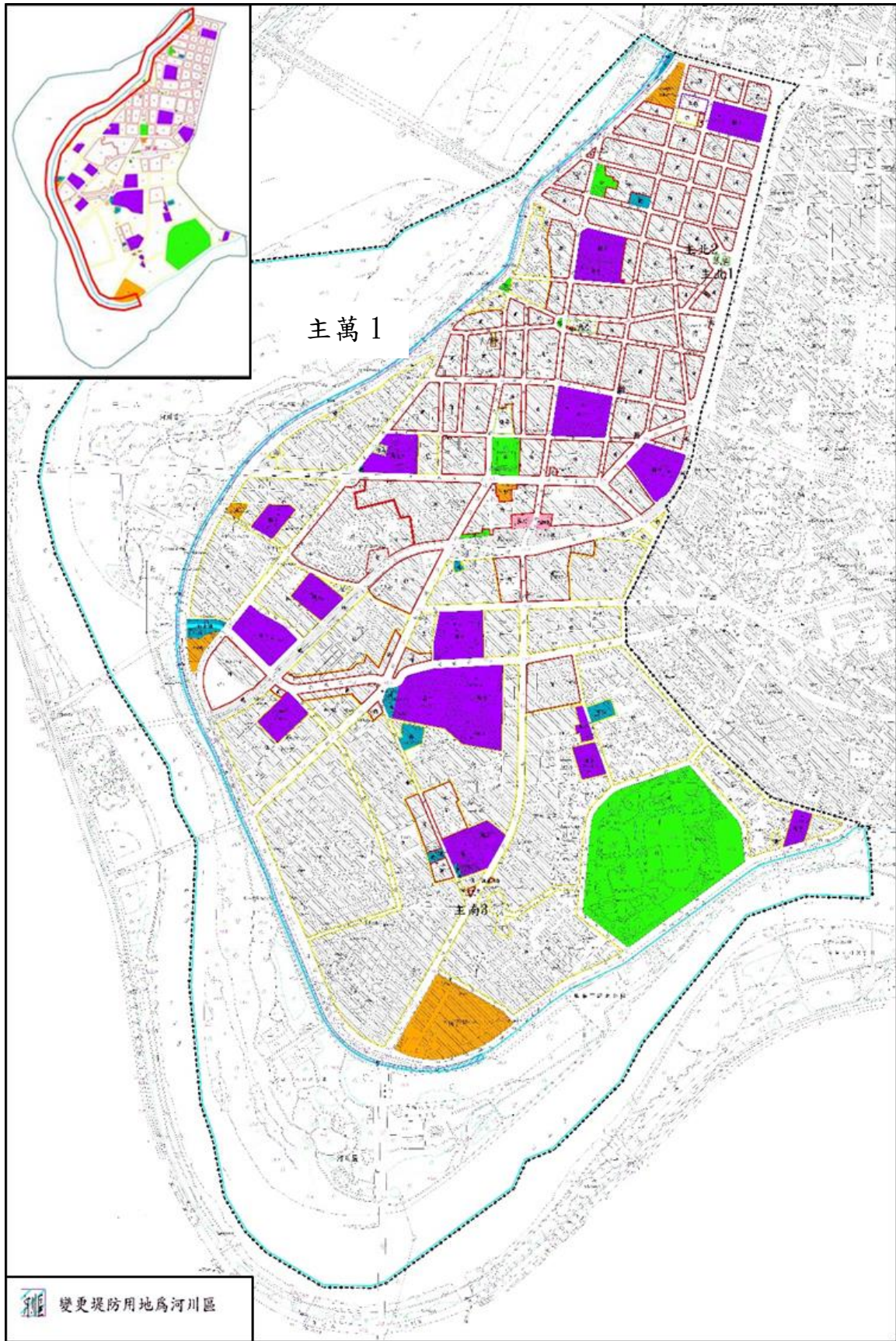


圖2 主要計畫變更位置示意圖(主萬1)

參、臺北市都市計畫委員會審議情形

一、本案提經臺北市都市計畫委員會 107 年 5 月 31 日第 726 次委員會審議決議：「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中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。」。

二、本案提經臺北市都市計畫委員會 107 年 11 月 15 日第 741 次委員會審議決議：

- (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資料

之修正對照表修正通過。

- 1、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。
 - 2、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。
 - 3、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。

肆、內政部都市計畫委員會審議情形

一、本案提經內政部都市計畫委員會 108 年 7 月 15 日第 1 次專案小組，出席委員初步建議：

本案建議請臺北市政府依照下列各點辦理，並檢送修正後補充資料 30 份（修正部分請劃線）及處理情形對照表（註明修正頁次及摘要說明）到署後，提請委員會審議。

- (一) 本案屬行政區之通盤檢討，建請參考本會第 940 次會議決議（大同區都市計畫通盤檢討案），依下列各點妥予補充說明：
 - 1、建請再詳予補充本區於臺北市全市之發展定位及願景、相關發展策略、本次通盤檢討之目的及與變更內容、細部計畫指導之關聯性，並請補充說明本次通盤檢討後落實到都市空間或其他部門計畫之相關內容。
 - 2、本區為臺北市最早發展地區之一，請補充地方文史資料、建物及土地使用現況分析等資料，供審議參考。
 - 3、依都市計畫法第 45 條規定，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等公共設施用地不得少於全部計畫面積 10%，查通盤檢討前本計畫區 5 項公共設施用地僅占全部計畫面積 3.13%，請補充說明本次通盤檢討之相關因應配套措施，以及本計畫區對於補足公共設施用地之長期規劃構想。
 - 4、都市防災計畫部分，請再詳予更新及補充相關計畫內容，及空間發展配套措施。
- (二) 有關計畫人口擬由 187,000 人調整為 220,000 人部分，查近年萬華區人口係呈現負成長，建議以現況人口數 191,850 人為基礎再予檢視，適度調整，並請新增納入變更內容綜理表，以利查考。
- (三) 依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項規定：「通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者不在此限。」，查本案通盤檢討擬變更綠地用地 0.15 公頃，建請補充說明是否符合本會 106 年 4 月 25 日第 898 次會議報告之都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」審議原則。
- (四) 本計畫區堤防用地擬變更為河川區部分，性質屬由都市發展地區變更為非都市發展地區，建請補充說明民眾對於前開性質調整是否有陳情

意見，以避免都市計畫發布實施後衍生民眾抗議情事。

(五) 計畫書修正事項：

- 1、查變更內容綜理表編號主南 1 及主南 2 等 2 案，前經臺北市政府 108 年 7 月 4 日函報本部核定，經本會 108 年 3 月 19 日第 942 次會議審決通過，並經本部 108 年 7 月 15 日內授營都字第 1080045783 號函核定有案，建請刪除前開變更案，並將相關變更內容納入本案適當章節敘明。
- 2、計畫區內尚有 1 處私立學校用地，非屬政府應取得之公共設施用地，請將土地使用分區名稱調整變更為文教區（供私立○○學校使用），以資妥適。另請補充說明本計畫區其他公共設施用地（如電信用地及郵政用地）未一併檢討調整之原因。
- 3、建請補充通盤檢討後之都市計畫示意圖，以利查考。
- 4、計畫書第 83 頁表號誤植，建請查明補正。
- 5、本計畫區仍有未開闢之公共設施用地，建請補充納入實施及經費表，以利查考。
- 6、本案建請就「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」有關規定說明其處理情形，並以對照表方式納入計畫書，以利查考。

(六) 查變更內容綜理表編號主萬 1 案超出公開展覽變更範圍，如經本會審決通過，請依都市計畫法規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

二、本案提經內政部都市計畫委員會 109 年 2 月 11 日第 962 次委員會審議決議：

本案除下列各點外，其餘准照臺北市政府 108 年 10 月 30 日府都規字第 1083102323 號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

(一) 計畫書修正事項：

- 1、考量全國國土計畫已公告發布實施，且臺北市無需擬定國土計畫，請將全國國土計畫納入本計畫之上位計畫，以資妥適。

- 2、規劃構想部分請再加強補充全市性之規劃構想、相關發展計畫及發展願景，再敘明本計畫區之定位及發展構想，最後再落實到相關策略及實質計畫，以強化本次通盤檢討之積極作為。
- 3、韌性城市指的是城市面對各種面向的衝擊及壓力下的調適能力，除氣候變遷產生的自然環境因素外，還包含人口老化、經濟發展…等社會環境因素，本次通盤檢討內容主要著重在淹水災害的因應，缺少其他災害及社會環境因素之相關防救策略，請再詳予補充全市性的韌性城市指導原則，以及因應本計畫區特性之相關因應策略。
- 4、請更新相關統計數據資料至最近年度，並補充公共設施明細表、道路編號、未開闢道路之處理情形。

(二) 逕向本部陳情意見表：准照臺北市政府研析意見通過，陳情意見非屬主要計畫內容部分，請市府本於權責自行參處。

陳情編號	陳情人	陳情地點	訴求意見與建議	臺北市政府研析意見
1	張桂蘭	大理街○號(華江段三小段○地號)	<p>主旨：萬華區大理街地區都市計畫第二次通盤檢討請恢復 A4、C3 等街廓土地為住宅區，及訂定容積率 300%一案，請查核。</p> <p>說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依台北市政府都市發展局 108.2.26 北市都規字第 1080107899 號函辦理。 2. 本案辦理情形： <ol style="list-style-type: none"> (1) 本人電洽都發局賴主辦稱：全街廓土地所有權人之同意，再申請變更等有誤，嗣就不再電洽，改用網路北市單一陳情系統，因無其都計資訊，計陳情三次，分述如下(已函復不再答覆本人之陳情)。 (2) 本案土地於 63.1.18 為住宅區(本人等 68 年間依法以容積率 300%興建五樓公寓，使用迄今)，北市府於 72 年間全面實施容積管制及 91.12.6 第一次通檢變更特專區(2)訂定容積率 225%等乙節，市府復稱法令並未規定須通知所有權人，居民 	<p>1. 查本案陳情位置於 63 年擬定為住宅用地，於臺北市政府 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」，明訂案址屬「第三種住宅區」(容積率 225%)，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」(現更名為臺北市土地使用分區管制自治條例)辦理，故該土地原法定容積率即為 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，係為鼓勵都市更新，藉以改善環境品質及提昇民眾更新意願，並非無目的變更。</p>

陳情 編號	陳情人	陳情地點	訴求意見與建議	臺北市政府 研析意見
			<p>不知情，沒有提出異議。</p> <p>(3) 陳情本人土地約 10 坪，如須變更分區須取得該地區全街廓土地所有權人同意，再申請變更有何法令依據乙節，市府未回覆。</p> <p>(4) 本案容積率之訂定市府回覆：係於 72 年依地區、環境、特質及容受力等條件擬定各使用分區之使用強度，訂定容積率為 225%，自訂定開始全市均一致等一節，此顯係市府主觀認定，以致百姓約 69 年依法興建之民宅變成不是合法之容積，曾建議參照都市計畫法台灣省施行細則第 33 條：住宅區應依計畫容納人口、居住密度等客觀條件評定，惟復稱：本市為直轄市，並不適用都市計畫法台灣省施行細則規定。</p> <p>(5) 陳情無特定目的依法不應劃設為特定專用區乙節，復稱：將大理街周邊住宅區變更為特定專用區，以加速都市更新及都市再發展等一節，如此低之容積，都更流於空談，又如何能都市再發展？</p> <p>2. 本案刻正辦理第二次通盤檢討中，案經台北市都委會二次審議如下：</p> <p>(1) 紀錄市府均回應：本案容積率，並未調整，都委會決議：同意市府回應說明乙節，因都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二條規定：定期通盤檢討時，應予全面通盤檢討。本案容積率未調整，市府就不予全面通盤檢討，有違前述規定。</p> <p>(2) 又第 741 次會議，會中市府說明：此人已陳情三次，其鄰居都是 225%容積，與會議記錄</p>	<p>2. 有關使用分區變更及容積調整，尚需考量地區現況及全市一致性之規範，故前揭相關檢討尚無涉容積率之調整僅及於使用組別之放寬。</p> <p>3. 至萬華通檢已考量地區發展及未來都市更新、改善環境品質等需求進行全面檢討作業，案址經檢討未符合臺北市土地使用分區管制自治條例有關住宅區加級條件，故容積率並未調整，尚無違背通盤檢討之規定。</p> <p>4. 本案建築物為 69 年建築執照，當時並未實施容積管制(故無容積率 300%之適用)；但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 72 年後全面實施容積管制，屬全市均一致之規範。次查臺北市都市計畫係依 65 年發布之臺北市都計畫施行細則(現為自治條例)擬定、變更、發布及實施，並不適用台灣省施行細則規定。</p> <p>5. 查案址西側及南側為第三種住宅區變更為特定專用區(二)，其北側及東側為第三種工業區變更為特定專用區(一)，二者容積率並不相同，且於 91 年大理街都市計畫中規範亦不相同，無法相提並論。</p>

陳情 編號	陳情人	陳情地點	訴求意見與建議	臺北市政府 研析意見
			<p>不同(此應有會議紀錄檔可查),恐影響各委員對本案之判斷。</p> <p>(3) 市府來函稱請本人於本次會中表達意見乙節,實情為:會前本人洽都委會稱前次會議已表達,不得再發言補充意見,僅在會場外之房間看電視轉播,且拒絕本人登記會中發言,會場大門關閉,門口警衛等看守,會議接近尾聲,本人忍無可忍,乃不顧阻擋,激動地衝進會場(並未提供麥克風),再多人護駕詢問市府官員為何制定如此低之容積?</p> <p>(4) 主席(林欽榮副市長)會中請好好溝通,未列紀錄,不久副市長離開市府,且似無再溝通之規定,市府自不必辦理了。</p> <p>(5) 本人曾多次參加前省都委會議及內政部都委會一,獲邀參加者都在會場開會充分表達意見,首善之都北市府之作為,本人深感不解,難道將小老百姓當暴民嗎?</p> <p>(6) 柯市長發展西區,不宜只限於西門町,本案地區已有三大區塊之12層國宅及其他大樓,為早期已發展人口眾多之老舊社區,竟比其他各縣市轄內偏僻非都市土地特農區建地容積率還低,極不合理,又北市山坡地已大樓林立,該區之容積卻蓋不到四樓,合理嗎?</p> <p>(7) 近期柯市長曾到糖部公園等地視察,前李平順里長及部分居民曾當面向市長反映不滿本區之低容積,市長說:台北哪有如此低之容積?指示洽部屬辦理。</p> <p>3. 本案建請市府官員本於專業良心,站在小老百姓之立場考</p>	<p>臺北市政府為促進萬華地區更新,已提供多項措施加速推動,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,以及新劃公劃更新地區政策等,提供老舊社區更多元容積增加的可能性。</p> <p>7. 陳情人多次提出陳情意見,臺北市政府前已納入該案公民或團體意見綜理表(編號中-9),並研析後回應說明,且於臺北市都委會107年5月31日第726次會議開放陳情人發言補充意見,惟臺北市都委會107年11月15日第741次會議係萬華通檢第二次審查會議,因無新陳情內容,未開放陳情人發言補充意見。</p> <p><u>8. 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,且容積率之訂定亦非屬主要計畫規範層級,建議維持原計畫。</u></p>

陳情 編號	陳情人	陳情地點	訴求意見與建議	臺北市政府 研析意見
			量，以上請卓參。	

- (三) 變更內容綜理表編號主萬 1 案超出公開展覽變更範圍，請依都市計畫法規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。
- (四) 本會委員建議事項：請納入其他刻正辦理之計畫區通盤檢討、或其他相關計畫、或本計畫下次通盤檢討研議。
- 1、目前都市計畫常配合重大建設作規劃及檢討變更，臺北市身為首善之都，應可藉由通盤檢討的時機，研提更具有前瞻性的規劃願景。
 - 2、有關計畫人口部分，建議依全市發展構想訂定相關人口分派，再依據該人口分派情形調整各計畫區之計畫人口。
 - 3、建議後續針對舊市區現有現況容積率大於法定容積率、狹長型基地之發展限制及容積移轉、文化古蹟活化觀光…等舊市區更新可能面臨的課題研提相關發展策略，以達保留城市記憶、活化舊城再生、促進都市更新發展等目標。

臺北市發展局
業務主管
承辦人員