

「臺北市信義區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」及
「臺北市信義區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案」

公開展覽說明會 會議紀錄

一、時間：107年12月7日（星期五）下午7時00分

二、地點：信義區公所5樓臺北市志願服務推廣中心（臺北市信義區信義路五段15號5樓）

三、主持人：臺北市政府都市發展局張專門委員立立

四、本府出席單位：都市發展局、都市更新處、交通局、商業處、殯葬管理處

五、主席致詞：

感謝信義區吳區長、戴錫欽議員辦公室張先生，以及各位里長、市民到場參加。信義區是臺北市區的核心區，以信義計畫作為核心，從五分埔，到三張犁、吳興、福德等地區，依都市計畫法規定通盤檢討，今召開公開展覽法定說明會。現場發言以有登記發言者優先，每位發言時間三分鐘。

六、民眾及單位發言要點：

（一）民眾一（永吉里陳里長）

- 1.感謝各位為了自己權利出席今日都市計畫公聽會。市府正進行各行政區都市計畫通盤檢討，過程中市府曾向里長瞭解相關意見，但我的意見只能做參考，最好的方式是讓鄉親一起討論。
- 2.提議永吉里範圍內土地使用分區變更為商業區，此提議並非考量五分埔生意，而是為未來都市更新必須增加容積率與建蔽率，故希望住宅區變更為商業區，甚至將現行商三特的「特」字刪除，做商三或商二使用，以上個人意見提供參考。各位若有其他意見，歡迎盡量發言，以提供市府參考。

（二）民眾二（第1次發言）

- 1.各位長官、鄉親大家好，我是建築師，也學都市計畫，所以在

都市計畫說明會中經常有很多發言，都市計畫要讓人有感，對社區有好處，在這方面我覺得非常無感，剛才像是流水席一樣，像是政令宣導一般，這方面是不夠的，我認為還要再補充幾次說明會，尤其是信義計畫區，因為這個地方有非常多紋理、非常多歷史，也有非常多未來，都市計畫是 25 年的都市計畫，所以這個計畫市府是不是再補充做一些說明，讓鄉親更為瞭解，因為這個地方價值非常高，為臺北市的核心，我們認為說要再努力。

2. 剛才里長說容積要增加，其實這是臺北市或是很多專業者的誤導，在都市計畫法第 63 條規定只有窳陋地區才允許都市更新，而不是說每個開發地區都要都市更新，都市更新給予容積，造成這房子 30 年就要更新，這是錯誤的，在美國來說，沒有說 30 年的房子就必須更新，這樣的更新造成很多誤導，你們也許沒有碰到所以都不知道，臺北市十幾年才可能成一個案子，大家以為是釘子戶出了問題，有的釘子戶是真的不願意蓋，因為有風險，有營造風險、有新屋是否與原來一般滿意，這是有很多問題。
3. 公共住宅沒有必要，臺北市有六萬戶空屋，如果說是把這六萬戶空屋拿出來一半，就可以有大量的住宅使用的空間，所以公共住宅真的是沒有必要。
4. 都市更新本身也是沒有必要，尤其是都市更新獎勵，這些都市更新地區或是怎樣，造成很多建商趨之若鶩，這些不得不參加更新的住戶也要跟著市政府來防，真的，我聽到太多的故事，都是很辛酸的故事，這方面應該是要避免。
5. 產業調查完全沒有做，要有什麼產業，開發許可必須要有產業調查，這邊產業調查沒有處理。
6. 再來就是公務使用，很多公共設施剛剛是說公務使用，公務使用是不當的。我認為說要做公務使用，空間要做什麼用途，市政府完全要有精準的掌握，才可以再往下發展。
7. 再來最後一點是大巨蛋，現在這都市計畫裡面有沒有大巨蛋？

應該是有的啊，但為什麼都沒有報告呢？所以臺北市政府真的是很多地方讓人覺得莫名其妙，而且都市計畫法第40條規定，都市計畫沒有完成的話是不能夠建築的，現在為什麼建築這個大巨蛋，建築之後那你為什麼不處理，這些都讓人家疑惑的事情。所以我希望之後有機會，希望說多開幾次說明會，向民眾多說明。

（三）民眾三（黎忠里黃里長）

在我的案件中，也就是在和平東路三段391巷、435巷29號，我已經提案十幾年了，這地區旁邊山上都已蓋房子，此範圍平地房子都住上百年、七八十年了，卻都不讓它動、也不去變更，已向市長報告過，市長也去看過，也還是沒有結果，今天看來空空的，我的案子還是沒去改進，為什麼要把它綁死，哪裡的危險？為何山上可以蓋，但平地不可以蓋？我相當納悶，一樣在六張犁營區地方，公家要用的地方，完全開放，連戰略地都開放，老百姓要用的地方卻綁死。我提案十幾年，每次提案都置之不理，每次都否決掉，我希望今天講了以後，希望你們開會的時候幫我提出來讓市長知道，為何阻止此區開發、為何不能開發、為何旁邊地區都可以蓋大樓，為何光只有這個地區不能蓋，它是平地。

（四）民眾四（中坡里曾里長）

- 1.關於今日都市計畫通盤檢討有個疑問，若沒有提高容積的話，就像中坡里福德街91號到129號，市府一直說推動都市更新，但此區塊與捷運一起聯合開發問題也沒有幫我們解決，如何向大眾交代。
- 2.廣慈開發涉及人口眾多與交通量大，強調將廣慈福德街北移，稍微拓寬以因應將來車輛，不然會堵塞在中坡南路、大道路此區域，只有將福德街的福德公園縮減，廣慈也要退縮2公尺道路才能抓直，有寫但沒有規劃進去，不管什麼時候，福德公園附近容易堵塞，交通一定要妥善規劃。

主席回應說明

1. 本次進行都市計畫通盤檢討，其意義在以既有都市計畫基盤建設與土地使用進行檢討，依據內政部訂頒的都市計畫通盤檢討實施辦法規定辦理，今日會議資料為簡要版，在網路上有詳細計畫書內容，包括人口、產業、交通運輸等資訊，符合都市計畫法規定。
2. 各位關心自己家園老舊該如何處理？剛剛所提都市計畫是建構在既有基盤下，也就是重視各位的生活品質。在都市計畫規劃時，會考量有多少公共設施，以規劃對應所需住宅區、商業區，對於山坡地仍必須加以保育或考量開發風險。目前都市更新容積獎勵最高 1.5 倍。此外，中央危老條例公布，三年內申請最高 1.4 倍容積獎勵。為何不直接提高容積率，是因為要看有多少公共設施，對應提供多少居住人口、活動人口，且不無論是都市更新容積獎勵或中央訂頒危老條例，皆需提供公益利益，例如退縮多少空間，得多少容積獎勵，以解決老舊房屋更新的同時，也提升地區環境品質。另外，也可以採容積移轉方式增加容積。
3. 考量五分埔地區發展脈絡，將土地使用分區規劃住宅區(特)，允許於五分埔範圍內之住宅區作零售或批發，有別於臺北市其他住宅區之規定。
4. 至於變更商業區，84 年、90 年變更商業區有相關回饋規定，欲變更應自行評估，此為開發許可，規定內容屬全市通用，若地主都同意即可提出申請。
5. 有關和平東路一帶為何無法興建開發之疑問，係因通檢計畫有進行環境分析，若位於保護區，需涉及生態環境，或是具特殊公益性才允許變更，有相關變更原則。
6. 廣慈周邊道路系統是連續性的，也有提供捷運站，廣慈建築基地現今之配置已有退縮。至有關於人行與車行規劃，將於道路路權中設計，竣工後人行步道開放，將整體改善福德街景。
7. 房屋持有係屬私有財產制，目前餘屋多為私有，因此市府積極推動公共住宅，希望每區皆設置公宅，提供青年族群或有需求

者進駐。另外對私有房屋推出包租代管，將以屋主是否有意願提供，政府協助媒合有需要的人，於有限資源下，鼓勵民間房屋釋出。

(五) 民眾五

市府提供的資料裡，有關大眾運輸導向發展指導策略中，提到可申請開發許可地區，並分為核心區及一般區，可否進一步說明。另外，於都市更新綱要指導原則中，也提到劃設更新地區，也請進一步詳細說明。

(六) 民眾六

我們的土地位於祥和段四小段，挹翠山莊附近營區正對面，現況有很多人種菜，種菜導致環境產生許多蚊蟲，造成周邊鄰居不悅，能否請市府協助處理。

(七) 民眾七

我住在五分埔裡面，以前跟現在的歷史背景都不一樣了，現況土地所有權人很多，未來要都市更新需要整合很多人，請問市政府要怎麼幫助我們改善？其實五分埔地區只有外圍是商業區，但是裡面現況也都是做生意，但因為我們營業需要繳營業稅，但是又不是商業區，這樣不是相互矛盾嗎，麻煩幫我們解決問題。

主席回應說明

1. 有關 TOD 大眾運輸導向發展和都市更新，這兩個計畫都是以全臺北市為計畫範圍，在都市發展局網站上都可以查到相關內容。有關 TOD 場站，有劃分幾個站點，在信義區範圍內包含象山站、松山站、市府站等捷運站點，倘若位於本次 TOD 指定街廓範圍內，未來在基地建築開發時可自行提出容積獎勵申請，其獎勵值依不同街廓而有不同的比例，計畫書、圖內都有明確標示。此外，為提供良好的居住及生活環境，亦規定可申請開發許可地區容積獎勵之 50% 需提供作為公益性設施。而公劃更新地區也有規定需要提供多少公益性設施才可得到獎勵，若未

位於公劃更新地區範圍內，仍可依照都市更新條例提出更新單元申請。

- 2.有關於都市更新產權整合問題，由於都市更新為多數決，無論是共有或是持分，大家都需要有共識及目標，才可整合，如自劃更新單元需要所有權人達 2/3 同意或是土地總面積達 3/4 同意，就可以進行申請；另外中央頒布的危老條例則是全部所有權人 100%同意，不具面積規模限制，也有稅賦減免，但具時效性，提供市民選擇合適的重建方案。

(八) 民眾八

補充一下民眾七先生的問題，我理解他的意思為，因為五分埔地區商業機能很強，但為什麼還是住宅區，而不是直接變更為商業區；另外，剛才主席提到原本都市更新條例只要 75%同意即可，但危老條例卻要 100%同意，門檻越設越高，到底是要保障多數人權益，還是保障少數人權益，這樣怎麼可能加速臺北市都市更新。

主席回應說明

- 1.由於五分埔巷道狹小關係，依照土地使用分區管制自治條例，巷道不夠寬僅能作住宅使用，因此本次檢討有放寬零售、辦公、批發等使用，以符合五分埔地區現況發展。
- 2.民國 84 年全市商業區通盤檢討，因考量到全市的活動、居住人口，因此即使變更為商業區，亦維持原計畫之建蔽率及容積率。
- 3.有關都市更新條例和危老條例最大的區別包含：
 - (1)面積限制：都更條例需要具一定規模之範圍，面積在一千平方公尺以上申請為原則；而危老條例則沒有面積的限制，因此獨棟的房子也可以申請危老。
 - (2)審議程序差異：都更條例會要求提供公益性設施，例如：退縮、公共空間等，且因採多數決，為維護同意人與不同意人的權益，所以必須進行公聽會、聽證會，以及通過都更幹事會，再提到都市更新審議委員會進行審議，程序較為冗長。危老條例是

100%所有權人同意，且需經結構安全評估有疑慮者，直接與建管處提出申請，程序較都更條例簡便。

(九) 民眾二 (第 2 次發言)

- 1.各位鄉親大家好，言論是自由的，所以主席不用擔心我說的話與您有不同，是針鋒相對的，所以市府就不高興。因為我發現到我的發言都被刪減，我希望這次發言就全部都放上去，不同意都沒關係，但是要尊重人民的發言權，這是第一個我想說的。
- 2.第二，都市更新第一個獲利的是誰？是建商，為什麼要有容積獎勵，獎勵給誰？是給建商，真正很多的案件，像是斯文里那邊，真正的建築物的坪數是跟原來完全一樣的，所以說是為什麼呢？這個狀況之下，建商要先獲利之後才有居民的更新機會，我認為說可以不用經過這麼冗長的程序，只要加建電梯就好，現在政府要做的事情其實是扶老扶幼，現在老年人口超過 65 歲的人達到 15%，再五年更快達到 20%，這個部份要趕快去做，這樣子才可以真正照顧到人民的需要，你這個方面沒有照顧到，你要再搞一些都市更新，沒有向人民說明，你們這些 10 年、15 年的更新案是多少，我碰到多少流汗流淚的，所以說不要再往這方面再走了。
- 3.剛才有朋友問說都市更新的政策到底是為了保護少數還是保護多數，其實更新就是土地 100%同意，所以危老條例的 100%同意，這是給人民的教育，但是危老也給人民錯誤的示範，就是以為 30 年以上的建物都是危老，我是危老建築師，在建築師公會也審查這個部份，其實在很多的建築物來說，就是要經過鑑定安全，所以絕大部分經過鑑定都還是安全的，不要想說從危老那邊就可以得到一個機會改建，其實這是非常不容易的。
- 4.包租代管的事情，在美國政府你空屋沒有出租，他就會多增加你的稅，這方面是我們要多去努力的，我們的政策，民眾自己有國宅出售，所以我們的空屋怎麼來利用，這是政府要做的事情，一棟建築物要花多少錢，要花一百多億，甚至兩百多億以上來蓋公宅，不如說把這些公宅的錢，用在真正中低收入戶的

需要，或是社會福利的需要，這方面也是政策的選擇，我希望政府做一個恰當的選擇。

(十) 民眾九

請教一下這個計畫案什麼時候會開始實施？五分埔地區靠近馬路邊的以前是住宅區變更為商業區，這樣稅金是否不同？

主席回應說明

需要經過市都委會及內政部都委會兩級都委會審議通過後，才會公告實施。

都市發展局回應說明

您剛才提到的部份是民國 84 年變更的，這次是變更裡面的住宅區，因為住宅區需要面臨 8 米巷道才可作營業使用，但現在裡面道路寬度都未達 8 米，所以本次配合五分埔商圈取消面臨路寬的限制，所以可以做這些使用，不會違反法令限制。而您剛才提到外面的部份，是在民國 84 年就已經變更為商三特原屬住三之一或商二，不是本次變更的。基本上稅捐單位在課稅，還是看實際的營業態樣，而不是變成商業區稅金就會提高，若是作住家使用，不會課徵營業稅。

主席回應說明

- 1.倘若您有明確的陳情地點與意見，歡迎各位透過網路或是人民陳情單，把具體訴求寫下來，向都委會陳情，屆時會供都委會審議時參考，另外，也請把聯絡方式寫下來，都委會同仁會通知您到現場發言。
- 2.另外剛才提到都更，其實，實施者有三種，包含建設公司、住戶自組更新會，以及政府部門等，因此獎勵容積都是依「都市更新條例」及「臺北市都市更新自治條例」執行，並不會因為申請對象不同而標準有所不同。
- 3.若有適當的公有土地會盡量促成公宅，另外現在也有包租代管、住宅補貼等多元化政策，提供大家選擇。

4.今天感謝各位來參加說明會，祝福各位身體健康，萬事如意，
謝謝各位。

七、散會（下午8時20分）

附件一、說明會照片



