

「變更臺北市文山區木柵段一小段 601 地號等第三種住宅區 為第三種住宅區（特）細部計畫案」

公開展覽說明會發言要點

壹、時間：108 年 8 月 6 日（星期二）下午 3 時

貳、地點：木柵區民活動中心（文山區保儀路 13 巷 3 號 4 樓）

參、主持人：臺北市政府都市發展局涂股長之詠
記錄：溫靖儒

肆、出席單位：臺北市都市更新處、臺北市政府都市發展局、福隆建設股份有限公司

伍、主席致詞：

各位鄉親午安，今天謝謝在大熱天撥冗參加會議，本次說明會主要是文山區木柵段一小段 601 地號等土地第三種住宅區變更第三種住宅區(特)都市計畫案，要跟大家說明以下事由：第一是配合都市更新辦理都市計畫變更；第二是依照都市計畫法第 19 條規定，辦理公開展覽說明會，在公開展覽 30 日後，臺北市都市計畫委員會將案件提送委員審議，故今天說明會的內容包括都市計畫變更方案及都市設計配置之說明。

陸、民眾及單位發言要點：

一、市民一

何時拆屋？

實施者回應：先說明辦理計畫變更的目的是希望獎勵容積原上限 1.5 倍擴增到 2 倍，首先將都市計畫變更程序跑完，第二個階段為都市設計審議委員會，審畢後再回都市更新審查，其程序很複雜，只為一個目的，就是將原來 1.5 倍容積上限能夠拓展，故待都市計畫完成後預估需再 1 年左右完成事業計畫。而後續尚有選屋之權利變換計畫程序需再審議，所以總預估約 2~3 年的時間。

二、市民二

1. 住三變為住三(特)之差異性及效益?容積率各為多少?
2. 住三(特)對住戶有什麼好處?
3. 簡報中介紹大環境、交通動線等，與以前開會都是同一套圖，感覺原地踏步。
4. 希望開會內容可以記錄並寄發給住戶。

都發局回應：

1. 住三(特)主要做註記表示此街廓有特殊都市計畫規定，包含申請都市更新相關容積獎勵等內容，方便於使用分區查閱時作出區別。
2. 住三或住三(特)都是建蔽率 45%，容積率 225%，效益部分將回歸至都市更新審議會審議，另會議紀錄約一週左右將會上傳都發局網站，也會提供里辦公室，供市民參閱。

實施者回應：

1. 假使本案沒有變更為住三(特)，一般住三就只能申請 50%獎勵上限，然而獎勵多少須經審議才能確認，但有變更為(特)的上限就能拉高至 2 倍，市政府都市計畫特別為我們符合 4、5 樓老舊專案之住戶來修訂細部計畫。
2. 申請老舊專案獎勵有一定流程，並需要很多書圖文件提交市政府，在此之前有許多小組會議，都同意後才得以開始公告。上次開會是都市更新處，其先審畢後方得再往後面階段送審，今天是都市計畫，是由都市計畫單位來審案，下次則是都市設計，再回到都市更新，我們不斷一步步穩健地往前，所以請住戶給我們一些支持與鼓勵。

三、市民三

1. 本區變為住三(特)，位於木柵路路段土地會變成商業用地?而久康街以南會變成商業用地?
2. 本案憑什麼變成(特)而去申請老舊公寓獎勵?

3. 是否為柯市長為了配合過去郝市長政策而不違背市民的承諾，使得我們就變成增加(特)?(特)是特權的意思？
4. 開會的意義？
5. 現在進程為何?今年是否會選房？

實施者回應：

1. 本案使用分區是住三變更為住三(特)，商業區非本案計畫範圍內；久康街以南是周邊說明，非更新單元，我們建蔽率跟容積率等條件都不變，只是變更為(特)以申請獎勵。
2. 多年前郝市長所推動之 4、5 層老舊專案，提出申請之基地要符合一定條件。
3. 即便 10 年前之政策仍是有一貫性，我們當時同意比例超過 75%送件報核，就享有此政策，且在符合專案獎勵資格的情況下，可以增加獎勵申請，這個權利是全體共享，目前是依據當時法令續審，(特)並非特權的意思。
4. 今是都市計畫變更，後續還有都市設計審議，各委員將針對周邊環境、規劃設計提出想法，現我們先將自身條件提升(特)後，再審建物規劃，再回到都市更新確認獎勵值，這才是整套完整事業計畫。
5. 今天的進度明顯落後，但我們一定按部就班，按照市政府有限的資源步步往前，目前還在事業計畫階段，今天說明會且公展結束後，就會提送都市計畫委員會審議，確認核定後，再進行都市設計審議，最後回到都市更新審核確認獎勵，最終完成核定發布，才會再通知各位選屋。

四、市民四

我們非專家，流程也模模糊糊，只想知道與上次說明會差別？

實施者回應：本案目前在事業計畫階段，為申請專案獎勵，所以會比其他更新案多更多程序，且今天開會的對象不僅僅只有各位，附近的民眾也可以參與，本基地由住三變更住三(特)這件

事情是需公告讓公眾知曉。

五、市民五

1. 尚有住戶未同意，若選完房子還要等待？
2. 今天會議是有努力之進展？本案能否做，希望有確切答覆。

實施者回應：

我們從第一天開始，只有幾位住戶同意時，就跟大家報告請大家不要擔心，有些住戶因不了解、不明白，就不相信都更案會成功，但這就是我們要努力的，要不斷有進度、不斷說明。

現今社會情況一直再變，臺北市老房子太多，許多地方都需要政策來改建，本案已走在前面，今所召開的說明會就是很大的進展，表示我們又拿到一張門票，可向前邁進；本案絕對可以做，大家可以上網或電話詢問，我們的案子在程序裡一直有持續進行，後續會更積極努力。

六、市民六

現在所有流程就要給福隆建設時間讓他們去跑，最好不要超過兩年，這大家的期望，因為流程不是他們能控制的，空檔時間建議建設公司可以安排住戶看房子、看材料、看設計。

我也參觀過福隆建設「台大敦仁」建案及邱建築師好幾個案子，現住房子也是邱建築師設計，而我也是做設計的可以進行把關、大家也都可以討論，這很重要。之後也建議安排小辦公室放置模型，讓不同意戶看到，他才會幻想將來要住什麼樣的房子。

實施者回應：目前我們都按合法時程來辦理，然建材日新月異，我們會盡量做並多溝通，同時也拜託大家，對於尚未同意戶，偶遇時多與他們聊天，讓其知道大家都是想要進行下去，我們這個案子一定可以做，房子也一定會拆，未來會盡量加快速度，謝謝大家。

柒、會議結論：

- 一、本次說明會將做成紀錄，並提供都委會做為參考，但考量涉及個人資訊部分，如各位居民有意願至都委會列席或發表意見，煩請填寫現場提供的陳情意見表，除紙本外也可透過網路填寫，並請務必於本案公開展覽 8 月 23 日期滿前以書面方式表達意見，做為委員會的審議參考。
- 二、因有部分地主對本都更案仍有疑慮，請實施者積極再跟住戶溝通及告知進度。。

捌、散會(下午 4：30)

臺北市都市計畫委員會

臺北市都市更新處

劉庭嘉

臺北市政府都市發展局

溫靖偉

市民（參後附簽到簿）

辦理情形

一、出席人數：12人

二、出席男女人數比例：男性14人、女性8人

三、傳單與出席人數比：6.8人/張

「變更臺北市文山區木柵段一小段 601 地號等第三種住宅區為第三種住宅區（特）細部計畫案」公開展覽說明會

辦理情形紀錄

108.08.06

簽到簿	男	女
	<p> 謝恩廣 邱維新 吳心 曾貞可 林忠信 林如強 楊正孝 黃其象 李存仁 吳同忠 林厚福 林元成 林家茂 葉瑛明 </p>	<p> 林川鳳 牛福壽 黃龍真 鄭如玲 王雪霞 張麗花 高靖 徐慧如 </p>

「變更臺北市文山區木柵段一小段 601 地號等第三種住宅區為第三種住宅區（特）細部計畫案」

公開展覽說明會
發言登記單

編號	姓名/團體	備註
1	林忠信 先生/小姐 (請以正楷填寫，以利辨識)	
2	李東仁 先生/小姐 (請以正楷填寫，以利辨識)	
3	胡子如 先生/小姐 (請以正楷填寫，以利辨識)	
4	張喬堯 先生/小姐 (請以正楷填寫，以利辨識)	
5	廖相玉 先生/小姐 (請以正楷填寫，以利辨識)	
6	曾貞可 先生/小姐 (請以正楷填寫，以利辨識)	
7	先生/小姐 (請以正楷填寫，以利辨識)	
8	先生/小姐 (請以正楷填寫，以利辨識)	
9	先生/小姐 (請以正楷填寫，以利辨識)	
10	先生/小姐 (請以正楷填寫，以利辨識)	

備註：每人發言時間視出席及登記發言人數而定，原則為 3 分鐘