

## 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」及「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，可預期萬華地區的土地使用、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、計畫範圍與年期

- (一)本計畫範圍以臺北市萬華區行政區界為範圍，涵蓋萬華區 36 個行政里，面積 885.22 公頃。
- (二)計畫年期以 132 年(西元 2043 年)為目標年。
- (三)計畫目標年人口為 25 萬人。

五、都市計畫發布情形

萬華區之都市計畫肇始於日治時期，臺北市自 45 年公告實施的臺北市都市計畫後，陸續以局部地區之細部計畫及個案變更方式檢討萬華區之都市計畫，68 年萬華區完成全區各細部計畫第一次通盤檢討、配合 72 年全市實施土地使用分區管制規則；73 年至 77 年完成各細部計畫第二次通盤檢討；77 年起，陸續辦理全市性土地使用分區、商業區、私立各級學校用地通盤檢討；至 93 年 6 月 11 日及 93 年 9 月 21 日分別發布「臺北市萬華區都市計畫主要計畫、細部計畫通盤檢討案（第一次通盤檢討）」。

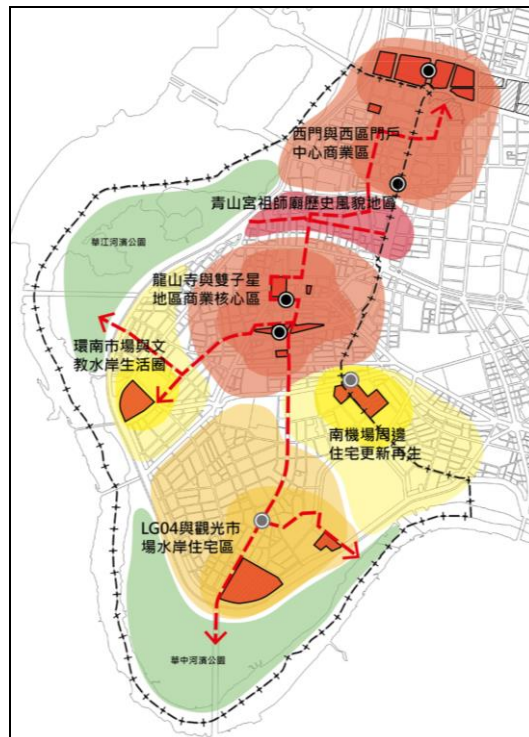
## 六、發展定位及檢討原則

(一)發展定位：具有文史發展底蘊之國際性觀光、具有傳統信仰與產業特色共融之在地生活之臺北西區舊城復興核心。

(二)規劃構想：

### 1. 整體規劃構想

- (1) 舊城已定性的各區域功能持續再生發展
- (2) 作為國家門戶與產業行銷核心
- (3) 發展各具性格特色之商業區
- (4) 朝向兼具觀光功能之批發市場周邊再生
- (5) 新舊發展的平衡

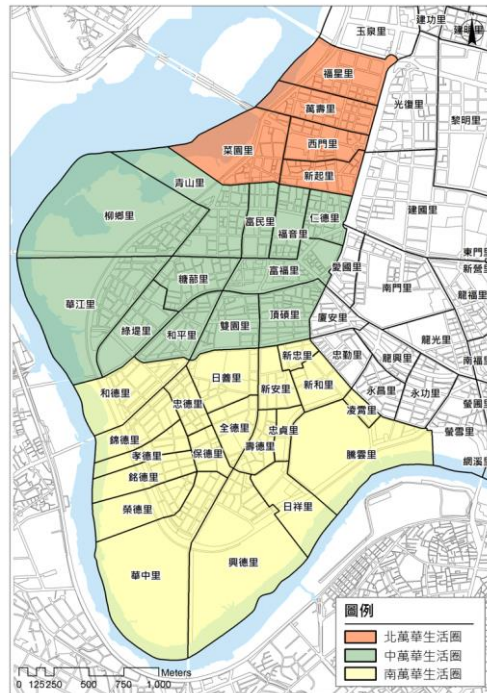


萬華區整體規劃構想示意圖

### 2. 生活圈規劃構想

萬華區分為3大生活圈，北萬華西門生活圈、中萬華艋舺生活圈、與南萬華加蚋仔生活圈，為構成萬華區都市

生活的主要架構，除原有之生活場域，在西區門戶計畫連結下，萬華也作為國際觀光門戶之旅客集散中心，對於地區城市環境產生新需求。詳主要計畫書第 59 頁之表 23 及下圖。



萬華區生活圈規劃構想示意圖（對應里界）

### (三)各土地使用分區檢討原則

使用分區	檢討原則
住宅區	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 已劃設住宅區仍維持住宅使用。</li> <li>2. 配合公共住宅政策，經檢視符合閒置公共設施用地，得變更為住宅區供公共住宅使用。</li> </ol>
商業區	<p>因應未來都市發展需求及維持土地使用彈性，參酌開發許可精神，訂定商業區變更檢討原則，符合者得另案提出申請變更為商特區。</p>
公共設施用地	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 未開闢或低度利用之公共設施用地，經各目的事業主管機關認定確實無開闢之需要或有轉用可行性，檢討調整為其他公共設施使用為優先。</li> <li>2. 未徵收之私有公共設施保留地，經檢討需變更為其他適當之分區時，應要求適當回饋。</li> <li>3. 依各公共設施目的事業主管機關之實際需求、人民陳情案建議與公有土地閒置情形，經評估可提升當地生活環境品質者，得優先檢討變更為適當公共設施用地。</li> </ol>

## 七、變更計畫：

### (一) 變更主要計畫

生活圈名稱	編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由
北萬華-西門生活圈	主北1	成都路與中華路口	綠地用地	道路用地	0.10	變更範圍現況均為道路使用，為符合管用合一。
	主北2	成都路與中華路口	綠地用地	道路用地	0.05	
南萬華-加蚋仔生活圈	主南1	市立圖書館東園分館	國小用地	機關用地(供本府及單位公務使用)	0.07	東園街派出所及雙園義消配合捷運萬大線工程進行改建，為提高效率，併同整合鄰近市立圖書館東園分館，及考量地方需求興建區民活動中心。
	主南2	東園派出所	機關用地		0.02	

### (二) 擬定細部計畫

生活圈名稱	編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由
中萬華-艋舺生活圈	細擬1	中華路二段(南寧路至汀州路)	-	第三種商業區(特)	1.92	1. 符合商業區檢討原則1。 2. 本計畫商業區係提供地區性之零售業、服務業及其有關商業活動使用之商業性質，其主要計畫前經市府103年9月9日變更為商業區，爰依周邊土地使用分區，配合擬訂細部計畫為第三種商業區(特)。

### (三) 都市設計管制規定修訂(詳細部計畫書第23頁)。

## 八、公開展覽：

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

(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，會議紀錄詳附件。

九、公展期間公民或團體陳情意見：(詳後附)

本案公展期間迄今本會接獲公民或團體陳情意見綜理表編號共計 10 件，計有 11 人次。(其中「中萬華-舢舨生活圈」有 9 件、另「南萬華-加蚋仔生活圈」1 件)。

**本會幕僚初研意見：**

- 一、本案請市府就主要計畫、細部計畫內容，併同公展期間公民或團體陳情意見之市府回應進行簡報說明。
- 二、在本主要計畫通檢案之都市更新綱要指導原則下，請市府補充說明刻正另案辦理之全市更新地區劃定案內，有關萬華區更新地區劃定及都市更新計畫內容，提供委員會審議參考。
- 三、本案主要計畫變更主南 1、主南 2，有關該機關用地之容積率及退縮規定，請移列至細部計畫案內予以規範。另細部計畫之擬定編號，請循例冠上生活圈名稱(細中 1)。

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

中萬華生活圈


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	中-1	陳情人	李建良
位置	和平西路二段○號(莒光段二小段○號) 		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。 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。		
委員會決議			




編號	中-2	陳情人	李黃引
位置	和平西路二段○號(莒光段二小段○號)(同編號1)		細擬1
訴求意見與建議	本區莒光，希望於容積率300%、建蔽率45%，根本不合乎改建的目的，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。		
市府回應說明	同編號中-1。		
委員會決議			
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-1。		
委員會決議			
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-1。		
委員會 決議			
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			
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分裝公司、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>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			
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	<p>直興市場請速改建。已延宕 40 年。</p>		
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			
編號	中-8	陳情人	陳文彥
位置	南寧路○號(萬華段一小段) 		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			
編號	中-9	陳情人	張桂蘭
位置	大理街○號(華江段三小段○地)		

		
訴求意見 與建議	<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"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>	
市府 回應說明	<ol style="list-style-type: none"> <li>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%。</li> <li>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</li> </ol>	



	<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>
委員會 決議	

### 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>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>		
			

	
<p>市府 回應說明</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依內政部106.09.20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。</li> <li>2. 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。</li> <li>3. 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。</li> </ol>
<p>委員會 決議</p>	