

編號：P097003

## 臺北市政府 公告

發文日期：中華民國 97 年 2 月 29 日

發文字號：府都規字第 09730017900 號

附件：計畫書圖 1 份

主旨：公告實施本市都市計畫「變更臺北市遷建住宅基地都市計畫暨畫定都市更新地區計畫案」計畫書、圖，並自民國 97 年 3 月 1 日零時起生效。

公告事項：

- 一、臺北市都市計畫委員會 96 年 12 月 28 日北市畫會一字第 09630424600 號函。
- 二、都市計畫法第 23 條

公告事項：

- 一、詳如都市計畫書圖。
- 二、公告地點：本府公告欄（無附件，計畫書圖置於本府市政大樓 1 樓東區都市計畫工作站）、臺北市萬華區公所、臺北市中山區公所、臺北市大同區公所、臺北市大安區公所、臺北市信義區公所、刊登本府公報（無附件）。

市長 郝龍斌

# 臺北市都市計畫書

## 變更臺北市遷建住宅基地都市計畫暨劃定都市更 新地區計畫案

臺北市政府

97 年 2 月 29 日府都規字第 09730017900 號公告實施

案名：變更臺北市遷建住宅基地都市計畫暨劃定都市更新地區計畫案

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍：詳如計畫圖所示

類別：變更

法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款、都市更新條例第 6 條第 1 項第 1、2、6 款、第 7 條第 1 項第 3 款

詳細說明：

## 壹、計畫緣由與範圍

### 一、計畫緣由

- (一) 本市遷建基地係本府因拓寬羅斯福路、南海路、民權東路等計畫道路，為安置拆遷戶，由本府劃地配租予拓寬範圍內之拆遷戶自建房屋。
- (二) 遷建住宅因係公共工程拆遷戶自行興建，自民國 42 年使用迄今，建物已呈現老舊，不符都市發展，列為本府更新再生方案之次優先計畫。
- (三) 基地大部分土地使用分區屬第三種住宅區使用，更新改建之誘因低，為鼓勵本市遷建住宅基地住戶儘速推動更新重建，爰劃定為更新地區，提高獎勵誘因，經本府認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，爰辦理本次都市計畫變更。

### 二、計畫範圍

以本府財政局及地政處提供列管之遷建基地街廓為檢討範圍，計有大安區通化段 1 至 5 小段（通化街附近地區），萬華區華中段 3 小段（武成街）、信義區吳興段 3 小段（吳興街及松仁路口南側）、大同區文昌段 2 小段（延平北路四段）、信義區永吉段 1、3 小段、

虎林段 1、4 小段、雅祥段 2 小段（永吉路、松山路、松信路附近地區）中山區長春段 1 小段（長春路及復興北路口西南側地區）等 6 處遷建基地；並為利於都市整體發展，其所在街廓劃為計畫範圍。

（位置及面積詳如表 1 及示意圖）

表 1：遷建住宅基地位置及面積表

遷建住宅基地位置	使用分區 2	遷建基地面積 (公頃)	計畫面積 (公頃)
大安區通化段 1-5 小段	第二種商業區、第三種商業區（特）、第三種住宅區、第三之一種住宅區	7.53	13.01
萬華區華中段 3 小段	第三種住宅區	2.13	3.29
信義區吳興段 3 小段	第三種住宅區	1.60	1.93
信義區永吉段 1、3 小段、虎林段 1、4 小段、雅祥段 2 小段	第二種商業區、第四種住宅區、第三種住宅區、第三之一種住宅區	5.31	11.00
大同區文昌段 2 小段	第三種住宅區	0.34	1.10
中山區長春段 1 小段	第二種商業區、第三種商業區	0.33	0.45

## 貳、原都市計畫情形與發展現況分析

一、原都市計畫情形遷建基地分布於臺北市六大區域，其原都市計畫情形如表 2。

表 2：原都市計畫情形

原計畫案名	發布實施日期文號
修訂仁愛路、基隆路、和平東路、敦化南路所為地區細部計畫（第三次通盤檢討）案	81.11.24 府工都字第 81079439 號
修訂臺北市萬華區都市計畫細部計畫通盤檢討案	93.9.21 府都規字第 09319100500 號
修訂信義計畫界線，保護區界線，和平東路，基隆路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）案	77.12.12 府工二字第 289154 號
修訂基隆河、三張犁截水溝下游（松山段部分）忠孝東路、基隆路所圍地區細部計畫（第三次通盤檢討）案	73.09.21 府工二字第 79052708 號
修訂高速公路第卅三號計畫道路、民族西路、環河北街所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）暨配合修訂主要計畫案	74.04.25 府工二字第 15647 號
修訂民生東路、敦化路、縱貫鐵路、復興路、南京東路、松江路、長春路、建國北路所圍地區細部計畫（第三次通盤檢討）案	82.9.16 府都二字第 82065199 號

## 二、土地使用現況分析

計畫範圍內大部分為早期 42~56 年間興建之老舊建築物，僅部分改建為 4 至 5 樓及電梯大樓，大部分現況多維持 3 層樓建物，居住環境品質無法有效提升，與周邊環境呈現相對老舊窳陋，亟待相關所有權人整合意願辦理更新改建。

## 參、計畫目標與構想

### 一、計畫目標

透過更新獎勵策略，提高更新獎勵誘因，改善居住環境。

### 二、計畫構想

- (一) 鼓勵整體開發，遷建住宅基地所屬街廓均劃設更新地區。
- (二) 適度提高遷建住宅基地之法定容積率，增加更新誘因。
- (三) 提供開發期程獎勵，加速辦理都市更新。

## 肆、劃定更新地區

本市 6 處遷建基地中業經本府 89.6.26 公告劃定信義區吳興街公車停車場南側地區（吳興段 3 小段）、大同區延平北路（文昌段 2 小段）及松山路、永吉路西北側地區（虎林段 4 小段）等 3 處都市更新地區。另為鼓勵本計畫範圍內基地更新改建，遷建住宅基地範圍所屬街廓全部劃定為更新地區，得依都市更新條例暨臺北市都市更新自治條例相關規定辦理都市更新重建。

## 伍、計畫內容

### 一、變更計畫內容（表 3）

原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由
第三種住宅區	第三種住宅區 (特)(遷)	15.52	為鼓勵本市遷建住宅基地儘速推動更新改建，原法定容積更新獎勵誘因不足，爰變更使用分區，酌予提高容積率。
第三種商業區(特)	第三種商業區 (特)(遷)	1.84	

註：本案遷建住宅基地範圍，以本府列管之地號為準。

### 二、土地使用計畫及分區管制（表 4）

遷建住宅基地位置	土地使用分區	面積 (公頃)	建蔽率	容積率	使用性質及 管制內容
大安區通化段 1-5 小段	第三種住宅區 (特)(遷)、第 三種商業區 (特)(遷)	7.53	45%	250%	各使用分區 悉依原都市 計畫土地使 用分區管制 規則規定辦 理
萬華區華中段 3 小段	第三種住宅區 (特)(遷)	2.13	45%	250%	
信義區吳興段 3 小段	第三種住宅區 (特)(遷)	1.60	45%	250%	
信義區永吉段 1、3 小 段、虎林段 1、4 小 段、雅祥段 2 小段	第三種住宅區 (特)(遷)、第 三種商業區 (特)(遷)	5.31	45%	250%	
大同區文昌段 2 小段	第三種住宅區 (特)(遷)	0.34	45%	250%	
中山區長春段 1 小段	第三種商業區 (特)(遷)	0.33	45%	250%	

三、第三種商業區（特）原屬第三之一種住宅區、第三之二種住宅區、第四種住宅區、第二種商業區、第三種商業區者(容積率高於 225%之使用分區者)，其容積率及建蔽率仍依原使用分區管制規定辦理。

四、原法定容積率 225%之第三種住宅區（特）（遷）及第三種商業區（特）（遷），其更新容積獎勵後之總容積不得超過原法定容積率之 1.5 倍。

#### 五、開發期程獎勵

##### （一）開發期程獎勵

為鼓勵本案計畫範圍內之開發，自本計畫公告實施之日起，依開發期程給予不同之容積獎勵比例，詳下表其中開發期程之認定以申請都市更新事業計畫送件時間為準，惟不得同時適用都市更新之時程獎勵（詳表 5）。

表 5：開發期程獎勵表

開發期程	獎勵標準
第 1 期（本計畫公告實施之日起 2 年內）	基準容積×15%
第 2 期（本計畫公告實施之日起 4 年內）	基準容積×9%
第 3 期（本計畫公告實施之日起 6 年內）	基準容積×5%



(二) 適用開發期程獎勵之附帶規定

- 1.更新單元應以一個完整街廓（含）以上為原則，但因計畫街廓過大或其他特殊因素確難一次辦理者，得經本市都市更新審議委員會審議通過後，不在此限。
- 2.計畫範圍內之更新單元應送經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議。

六、其他

- (一) 都市更新事業計畫核定實施後，未依事業計畫所定實施進度實施者，本府得撤銷其更新核准。
- (二) 本變更計畫書內未規定者，悉依原計畫書及其他相關法令規定辦理。

陸、本市都市計畫委員會審議情形

本案經本市都市計畫委員會 96 年 12 月 18 日第 577 次委員會決議：「本案有關適用開發期程獎勵之附帶規定第 1 點：『更新單元應以 1 個完整街廓（含）以上為原則』，增列『但因計畫街廓過大或其他特殊因素確難一次辦理者，得經本市都市更新審議委員會審議通過後，不在此限』等文字，其餘計畫書文字及圖面依市府本次會議所送計畫書修訂本修正通過」。

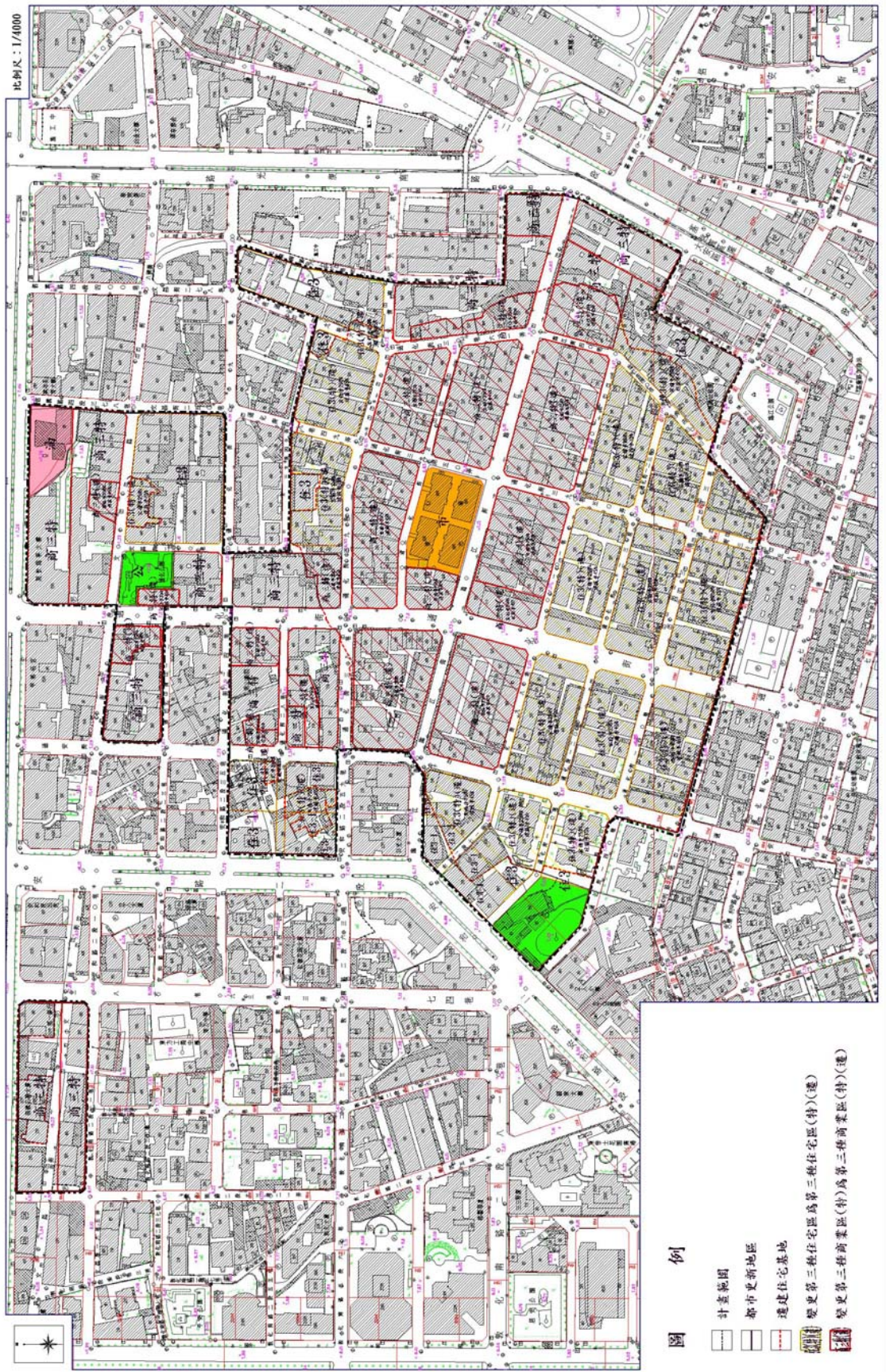
柒、本案業依本市都市計畫委員會決議修正計畫書完竣。

# 變更臺北市遷建住宅基地都市計畫暨劃定都市更新地區區計畫案位置示意圖



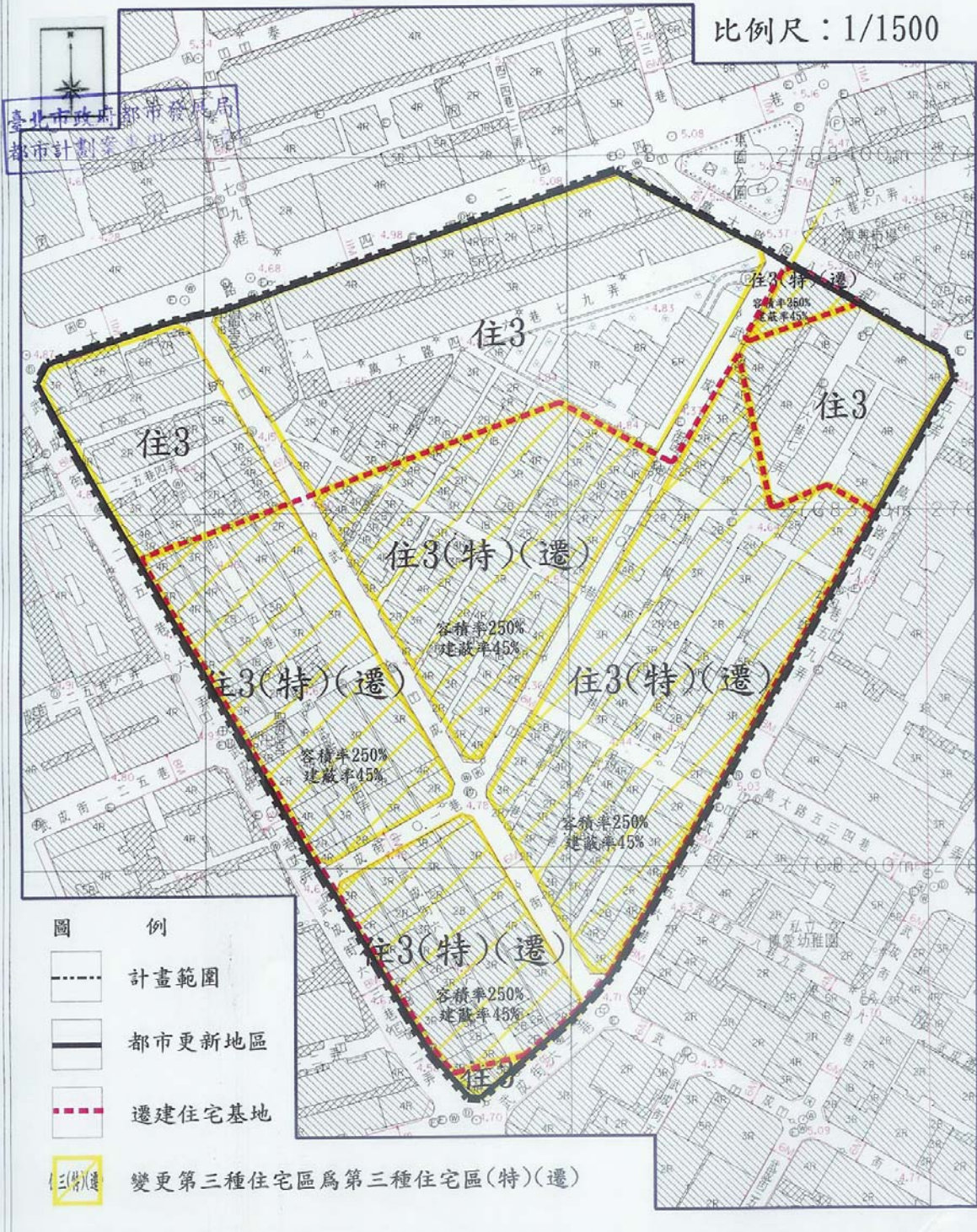
計畫位置	
1.	大安區通化段1至5小段
2.	萬華區華中街3小段
3.	信義區吳興段3小段
4.	信義區永吉段1、4小段、虎林段1、4小段、雅祥段2小段
5.	大同區文昌段2小段
6.	中山區長春段1小段

# 變更臺北市遷建住宅基地都市計畫暨劃定都市更新地區計畫示意圖(一)



# 變更臺北市遷建住宅基地都市計畫暨 劃定都市更新地區計畫案示意圖(二)

比例尺：1/1500



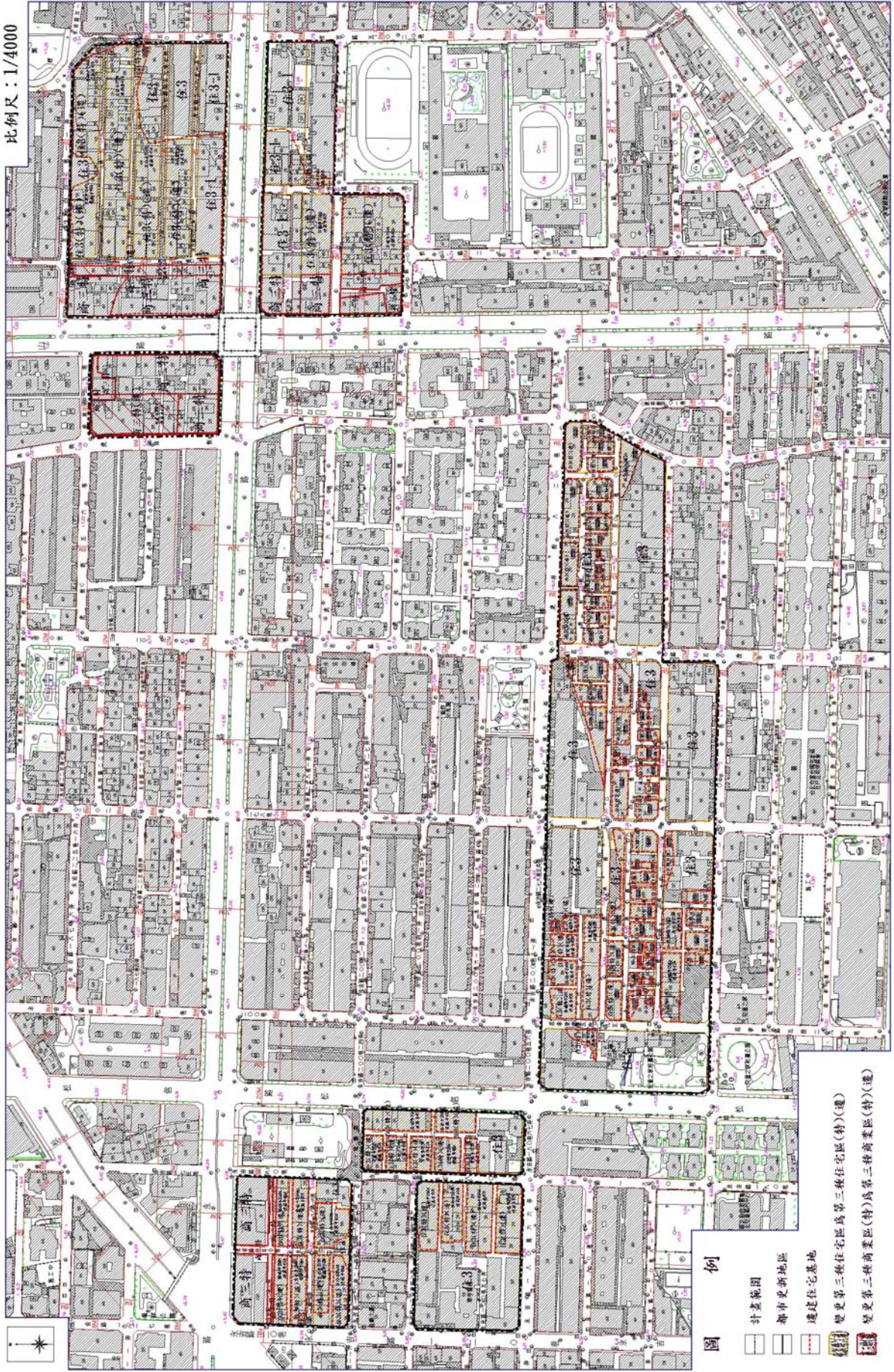
# 變更臺北市遷建住宅基地都市計畫暨 劃定都市更新地區計畫案示意圖(三)

比例尺：1/1500



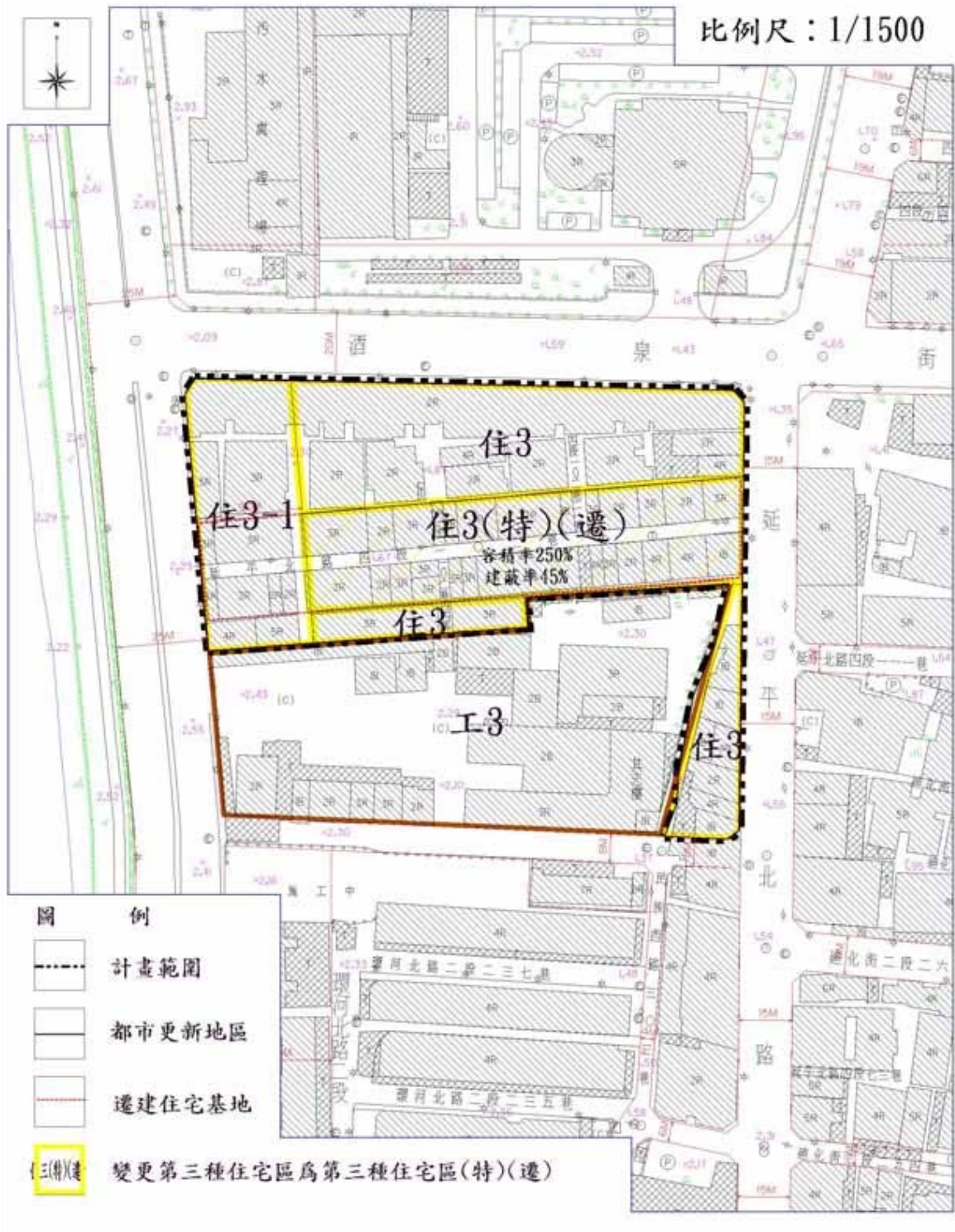
# 變更臺北市遷建住宅基地都市計畫暨劃定都市更新地區計畫示意圖(四)

比例尺：1/4000



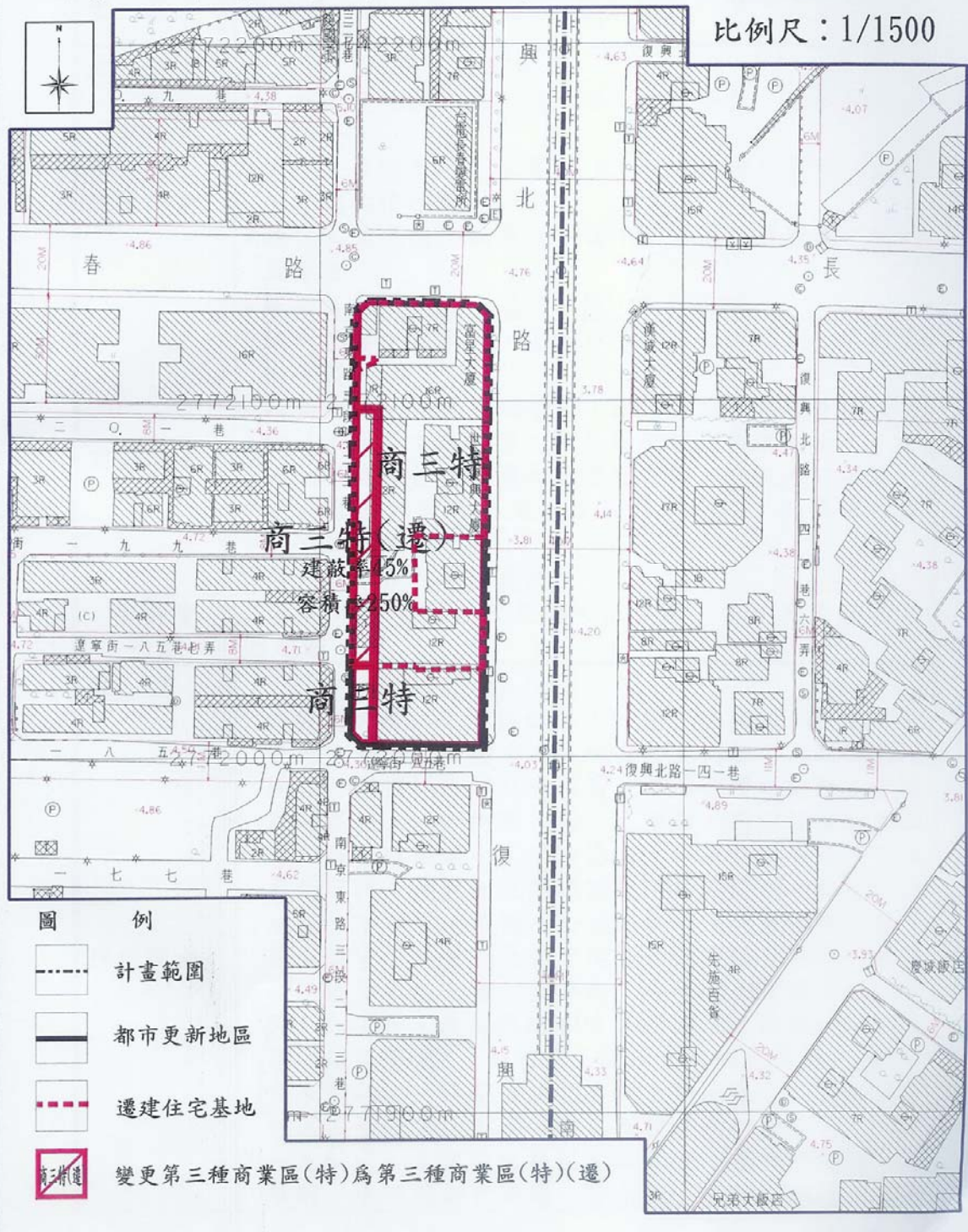
# 變更臺北市遷建住宅基地都市計畫暨 劃定都市更新地區計畫案示意圖(五)

比例尺：1/1500



# 變更臺北市遷建住宅基地都市計畫暨 劃定都市更新地區計畫案示意圖(六)

比例尺：1/1500





臺北市都市計畫委員會 公民或團體陳情意見綜理表

案 名	變更臺北市遷建住宅基地都市計畫暨劃定都市更新地區計畫案		
編 號	1	陳情人	鄭貽基
陳情理由	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.五指山是地震中心，透天厝比大樓安全，東興大樓就是例子。</li> <li>2.單位人口密度已是世界第3，生育率世界最低，房子不需往高樓發展。</li> <li>3.缺少人文思想，以為高容積率就是高品質跟美，安全最重要。</li> <li>4.家裡有先人足跡、兒時回憶，不忍重建。</li> </ol>		
建議辦法	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.請到巴黎、義大利、上海石庫門、北京胡同、九份老街考察。</li> <li>2.請朝向建立社區文化努力，例如五分埔批發中心，要向日本商店街再學習，台北圓環就是失敗例子。</li> <li>3.建立新城與舊城，擴大捷運交通網，分散人口密度。</li> <li>4.以社區自然發展為主，政府輔導為輔。別用法令強制，必招民怨。</li> <li>5.本戶不願介入此計畫案。</li> </ol>		
委員會決議	本案都市計畫範圍及更新地區範圍，依市府所送書、圖通過。		
編 號	2	陳情人	林上閔
陳情理由	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.吳興街、松仁路、松仁路 308 巷、吳興街 583 巷，與吳興街 600 巷所圍成之區域在鄰里關係、人文特色、地理、周邊地形等社會經濟及自然環境之條件上原屬同一區域、同一街廓、同一生活圈，同樣都有巷弄狹窄、居住空間過小、環境惡劣、停車空間不足，及建築物年代久遠窳陋且鄰棟間隔不足等問題，影響防火功能、不利交通順暢及公共衛生、還衍生治安死角，嚴重妨害公共安全及社會治安。但是經查本次公告更新地區並未包含其中吳興街、吳興街 583 巷、吳興街 583 巷 4 弄，及吳興街 600 巷所圍成之區塊（以下簡稱「建議範圍」如附件 1 圖示，及附件 2 圖示）以致未能藉由一併整體規劃更新上開地區，而真正改善該區域整體居住環境，使更新效益大打折扣。</li> <li>2.如上所述，本案建議範圍緊臨本次公告更新地區，且屬同一生活圈鄰里街廓，若未能一併納入本次擬更新地區計畫案</li> </ol>		

案 名	變更臺北市遷建住宅基地都市計畫暨劃定都市更新地區計畫案
	<p>地區將面臨下列問題：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 原屬一體之自來水、電力、電信、瓦斯、排水等公共管線，及相關公共設施將無法一併規畫更新，獨留建議範圍使用老舊管線。</li> <li>(2) 更新區域重建施工時因大面積開挖將嚴重影響及破壞建議範圍之建築物地基及結構，危及居民住家生命財產安全。</li> <li>(3) 更新重建基地面積大，工期將甚為冗長，施工期間產生之噪音、空氣污染，及施工車輛頻繁進出將嚴重影響建議地區居民生活品質。</li> <li>(4) 更新重建之建築物因容積獎勵將興建超高大樓，建成後必將影響比鄰之建議範圍內居民的日照權、採光權，及造成視覺壓迫等。</li> <li>(5) 未來建議範圍內居民之交通進出動線，及自行改建的空間將受限制與壓縮。</li> <li>(6) 僅留建議範圍之一角區域未同步更新，更新後該區域相形將更為老舊窳陋，反過來將嚴重影響已經更新區域之景觀。</li> </ol> <p>3.基於上述理由，我們以比鄰本次公告更新地區之利害關係人身分，強烈建議將以下建議辦法所述之建議範圍納入本次公告之都市更新地區範圍，俾該緊臨且同質之區域整體同步更新，以符合都市更新條例等相關法規之立法意旨，提升本計畫之合理性。</p>
建議辦法	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.將建議範圍方案 1（如附件 1 圖示）或建議範圍方案 2（如附件 2 圖示）擇一併入本次公告之吳興街公車停車場南側地區（吳興段 3 小段）都市更新地區，可因此形成完整之更新基地，真正改善該區域整體居住環境，增進公共利益，亦避免未納入建議範圍同步更新而衍生之種種問題，俾符合都市更新意旨。</li> <li>2.本案建議都委會及市府相關單位至建議範圍現場勘查，並通知申請人與勘。</li> <li>3.申請人代表要求出席都市計畫委員會等召開之相關審查會議作說明報告。</li> </ol>

案 名 變更臺北市遷建住宅基地都市計畫暨劃定都市更新地區計畫案

附件 1



附件 2



委員會決議

- 1.本案都市計畫範圍及更新地區範圍，依市府所送書、圖所示範圍通過。
- 2.本案陳情基地可依臺北市都市更新自治條例自行申請劃定更新單元。

編 號	3	陳情人	彭里長勝謀、許里長錦忠、張里長權民、林里長正義、林里長錦煌、黃里長金財、周里長進財暨住戶代表
陳情理由	<p>本案時程獎勵附帶條件於實務操作相扞格，導致窒礙難行，且都市計畫是個行政計畫，不應限縮都市更新條例之規定，增加人民在法律上所無之限制，故請取消時程獎勵之附帶條件。說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.時程獎勵要求完整街廓，根本不符合現實的規劃，且現行都市更新條例就有時程獎勵，不宜以街廓條件限縮獎勵。更新法令的變遷速度根本趕不上時代的變遷，當年遷建基地在好的地段，例如商業區大馬路邊，早在 60 年代、70 年代、80 年代已改建，對那些早已改建的大樓，皆位在商業區及大馬路邊，根本沒有再改建之誘因及條件，要求與已不堪使用、老舊的建物化成一完整街廓進行改建，困難重重。市府在制訂放寬遷建基地時程獎勵，又設定嚴苛條件，導致時程獎勵「宣示意義大於實質意義」。臺北市遷建基地最無法突破的是巷弄的狹窄及造成嚴重的公共安全問題，住宅品質環境窳陋，在這麼多附帶條件下，根本拿不到 15% 的時程獎勵，遷建基地也無法更新改建。</li> <li>2.遷建基地的更新案不論就都市計畫或開發規模，皆非屬都市設計審議委員會之審議範圍。目前更新時程獎勵是法令所規定，更新案審議是都市更新審議委員會之性質上亦無需經都市設計審議委員會審議。且都市設計委員會之審議，常超出更新之範圍，使好不容易成案之更新計畫受到阻礙。此外，更新皆有時程之限制，增加 1 個委員會審議，往往浪費更新的時程，使更新案破功，無法完成。行政處分不應增加法律所無之限制，遷建基地的更新時程獎勵既然屬於更新的 1 種，及應依都市更新條例及臺北市都市更新自治條例之規定，由更新審議委員會審議，不應疊床架屋，再交予都設委員會審議。</li> </ol>		
建議辦法	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.建議臺北市遷建基地既已劃為更新地區，即應直接獲得時程獎勵，無須「完整街廓」、「都市設計及土地開發許可審議委員會審議」等條件。</li> <li>2.本案審議時住戶代表及里長希望能列席說明。</li> </ol>		
委員會決議	同委員會決議第一點。		

## 臺北市申請變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都市計畫名稱	變更臺北市遷建住宅基地都市計畫暨劃定都市更新地區計畫案
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款、都市更新條例第 6 條第 1 項第 1、2、6 款、第 7 條第 1 項第 3 款
變更都市計畫機關	臺北市政府
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	臺北市都市更新處
本案公開展覽之起迄日期	自民國 96 年 11 月 13 日起至 96 年 12 月 12 日止共計 30 天。刊登於聯合報(96.11.14)、刊登於自由時報(96.11.13)
本案說明會舉辦日期	民國 96 年 11 月 27 日於通安區民活動中心(本市大安區通安街 98 號)、96 年 11 月 20 日萬大第一活動中心(臺北市萬華區萬大路臨 614-1 號)、96 年 11 月 29 日信義區公所 7 樓 701 會議室(臺北市信義路 5 段 15 號 7 樓)、96 年 11 月 24 日老師區民活動中心(臺北敦煌路 160-2 號慶昌橋下)、96 年 11 月 22 日中山區公所 10 樓(臺北市松江路 367 號 10 樓)
公民團體對本案之反映意見	共 3 件(詳綜理表)
本案提交各級都市計畫委員會審議結果	本案提經臺北市都市計畫委員會 96 年 12 月 18 日第 577 次委員會議決議：「本案有關適用開發期程獎勵之附帶規定第 1 點：『更新單元應以 1 個完整街廓(含)以上為原則』，增列『但因計畫街廓過大或其他特殊因素卻難一次辦理者，得經本市都市更新審議委員會審議通過後，不在此限』等文字，其餘計畫書文字及圖面依市府本次會議所送計畫書修訂本修正通過」。
附 註	

臺北市政府  
都市發展局  
業務主管

股長邵琇珮

承辦人員

工程員劉雅宜

繪圖員

工程員童獻忠

校對者

股長鄭如惠