

編號：P103009

臺北市政府 公告

發文日期：中華民國 103 年 4 月 8 日

發文字號：府都規字第 10300041600 號

附件：計畫書、圖各 1 份

主旨：核定公告本市都市計畫「變更臺北市中正區南海段五小段 68-1 地號等土地道路用地、第三種住宅區、第三之一種住宅區為第三種住宅區、第三之一種住宅區及道路用地細部計畫案暨修訂『劃定臺北市中正區南海段五小段 68-1 地號等 17 筆土地為更新地區』計畫書部分規定案」計畫書圖，並自民國 103 年 4 月 9 日零時起生效。

依據：

- 一、臺北市都市計畫委員會 103 年 1 月 2 日北市畫會一字第 10230521300 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，計畫書圖另置於本府市政大樓 1 樓東區都市計畫工作站)、臺北市中正區公所、刊登本府公報(無附件)。

市長 郝龍斌

臺北市都市計畫書

變更臺北市中正區南海段五小段 68-1 地號等土地道路
用地、第三種住宅區、第三之一種住宅區為第三種住
宅區、第三之一種住宅區及道路用地細部計畫案暨修
訂「劃定臺北市中正區南海段五小段 68-1 地號等 17
筆土地為更新地區」計畫書部分規定案

臺北市政府

中華民國 103 年 4 月 8 日府都規字第 10300041600 號公告

案 名：變更臺北市中正區南海段五小段 68-1 地號等土地道路用地、第三種住宅區、第三之一種住宅區為第三種住宅區、第三之一種住宅區及道路用地細部計畫案暨修訂「劃定臺北市中正區南海段五小段 68-1 地號等 17 筆土地為更新地區」計畫書部分規定案

申請單位：臺北市政府財政局

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 3 款、都市更新條例第 5、6、8 條

詳細說明：

壹、計畫緣起

本計畫範圍內建物現況多為老舊之公有宿舍、屬環境窳陋狀態，為改善本區環境品質，並配合本府公營出租住宅政策計畫，範圍內之土地權利關係人依都市更新條例相關規定，以臺北市政府主導方式辦理都市更新。本府於 100 年 9 月 16 日公告劃定「臺北市中正區南海段五小段 68-1 地號等 17 筆土地為更新地區」，於 101 年 1 月 3 日至 3 月 29 日期間公開甄選實施者，並於 101 年 6 月 25 日正式委託潤泰創新國際股份有限公司擔任實施者辦理都市更新事業。

計畫範圍內 6 公尺寬之計畫道路（重慶南路二段 70 巷），其功能僅供基地內部進出使用，為利於更新地區之整體開發，改善環境品質、提高土地使用效率，以增益市有財產之經營效率，並同時維護基地北側古蹟保存區之完整性，擬於道路用地面積不減損及不影響周邊交通系統之前提下，調整計畫道路與住宅區位置，以整併為同一街廓。爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定，辦理本次專案變更，併同修訂「劃定臺北市中正區南海段五小段 68-1 地號等 17 筆土地為更新地區」案內規定，期透過都市更新機制整合公私有土地，進而改善地區環境、提高就業機會並促進經濟發展。

貳、原都市計畫情形

一、原都市計畫發布實施名稱及文號（詳表 1）

表 1 原都市計畫發布實施名稱及文號

原都市計畫案名	公告日期及文號
擬訂羅斯福路中華路愛國西路所圍地區細部計畫案	60.01.23 府工二字第 58097 號
修訂愛國西路、羅斯福路、和平西路、縱貫鐵路所圍地區細部計畫（通盤檢討）案	69.04.15 府工二字第 10713 號
修訂愛國西路、羅斯福路、和平西路、縱貫鐵路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）暨配合修訂主要計畫案	75.02.05 府工二字第 67018 號
公告「劃定臺北市中正區南海段五小段 68-1 地號等 17 筆土地為更新地區」	100.09.16 府都新字第 10002563800 號

二、現行土地使用分區

本計畫區現行土地使用分區為第三種住宅區、第三之一種住宅區及道路用地（詳表 2、圖 1）。

表 2 土地使用分區面積表

位置	使用分區	面積（平方公尺）
中正區南海段五小段		
75-2、77 地號	第三種住宅區	3,150.00
68-1、71、72、73、74-2、74-4、75-3、77-3、78 地號	第三之一種住宅區	2,232.00
69-1、70、71-1、74-1、75-1、77-1 地號	道路用地	442.00
總計		5,824.00

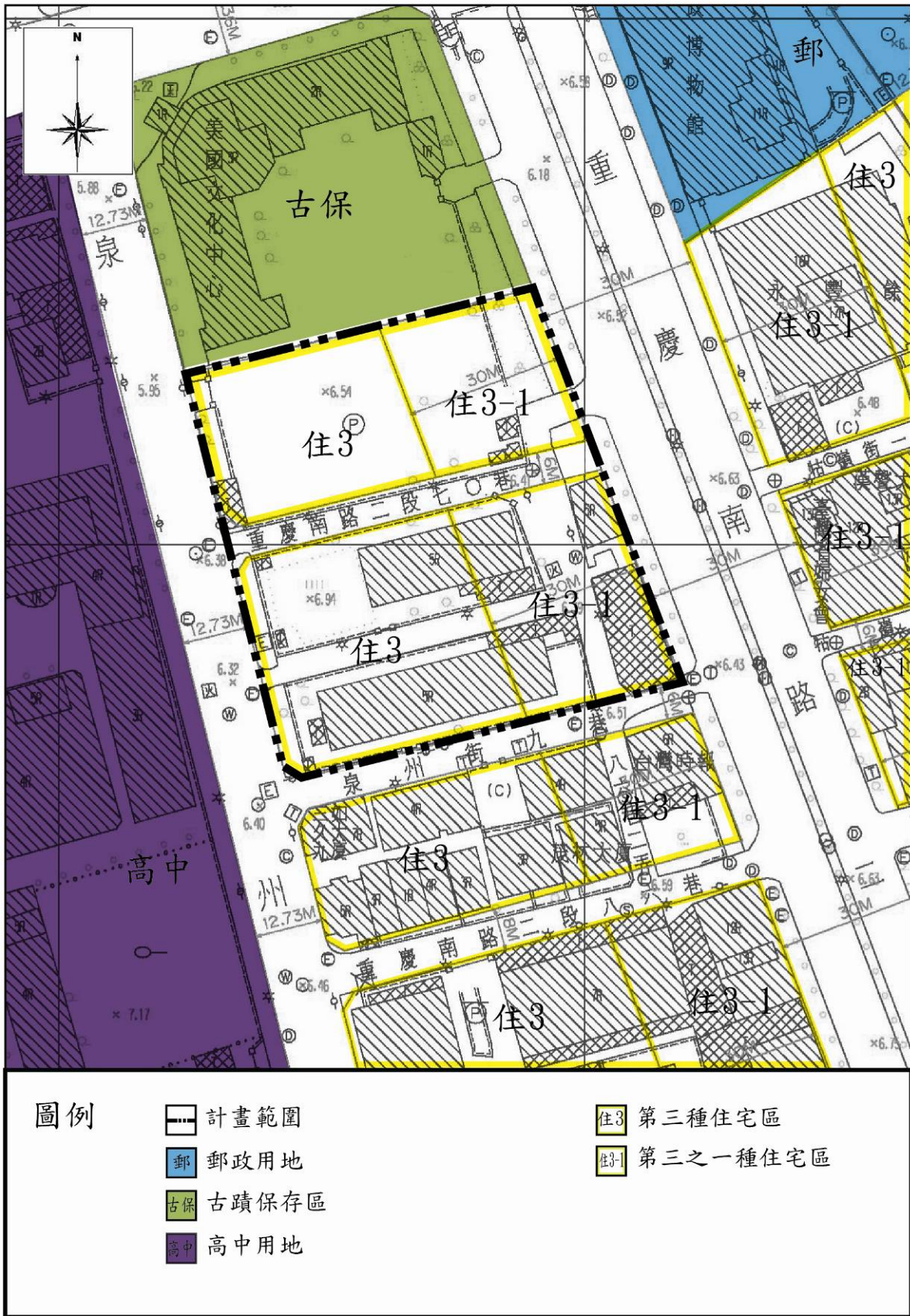


圖 1 現行都市計畫示意圖

參、基地發展現況

一、計畫範圍

本計畫範圍位於臺北市中正區泉州街以東、重慶南路二段以西、市定古蹟-原臺灣教育會館（現 228 國家紀念館）以南及泉州街 9 巷以北所圍地區，鄰近建國高中、歷史博物館和植物園，面積約 5,824 平方公尺（詳圖 2）。

二、土地使用現況

計畫範圍內現有廢棄停車場一處，部分土地閒置，區內建物為使用年期多逾 30 年之 5 層樓公寓，狀況老舊，整體土地呈現低度利用狀態，都市景觀不佳。重慶南路二段 70 巷為 6 公尺寬之區域出入道路，東側鄰接重慶南路二段路口早年有建築物阻隔（現已拆除），惟已形成道路轉折通行不便。

三、土地權屬

本計畫範圍之土地面積共 5,824 平方公尺，公有土地權屬占 97.89%，土地分屬中華民國及臺北市，國有土地約佔 40.82%；市有土地約佔 57.07%；其餘私有土地面積 123 平方公尺，占 2.11%。

表 3 土地權屬表

土地權屬	管理機關	位置	土地面積 (平方公尺)	比例 (%)
		中正區南海段五小段		
國有土地	教育部	68-1、75-1、75-2、75-3 地號	2,061.00	40.82
	財政部國有財產署	69-1、70、71-1、72、73、78 地號	316.00	
市有土地	臺北市政府新建工程處	74-1 地號	34.00	57.07
	臺北市政府財政局	74-2、74-4 地號	399.00	
	臺北市立建國高中	77、77-1、77-3 地號	2,891.00	
私有土地	陳時倫、陳黃惠美	71 地號	123.00	2.11
合計			5,824.00	100.00

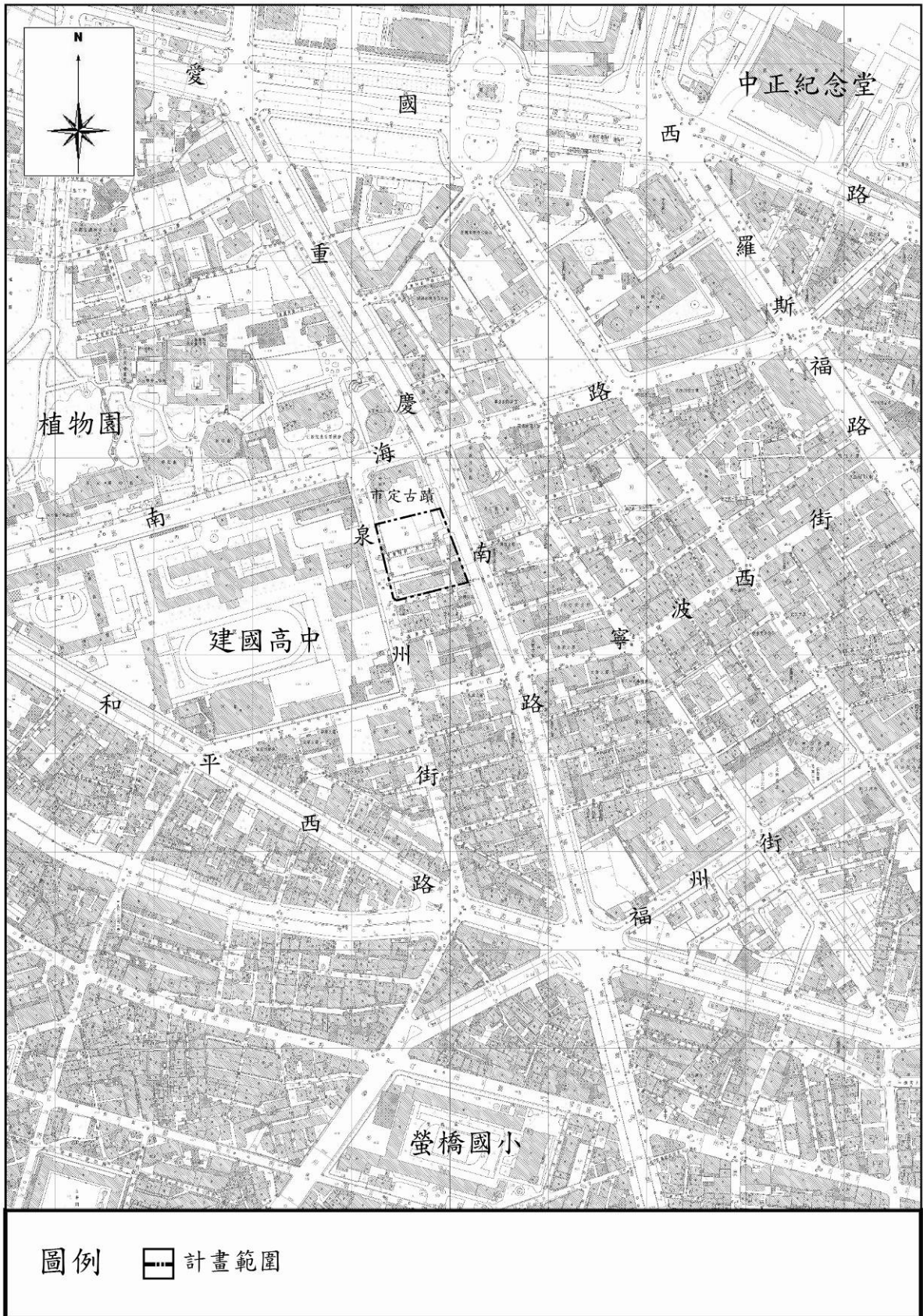


圖 2 計畫位置圖

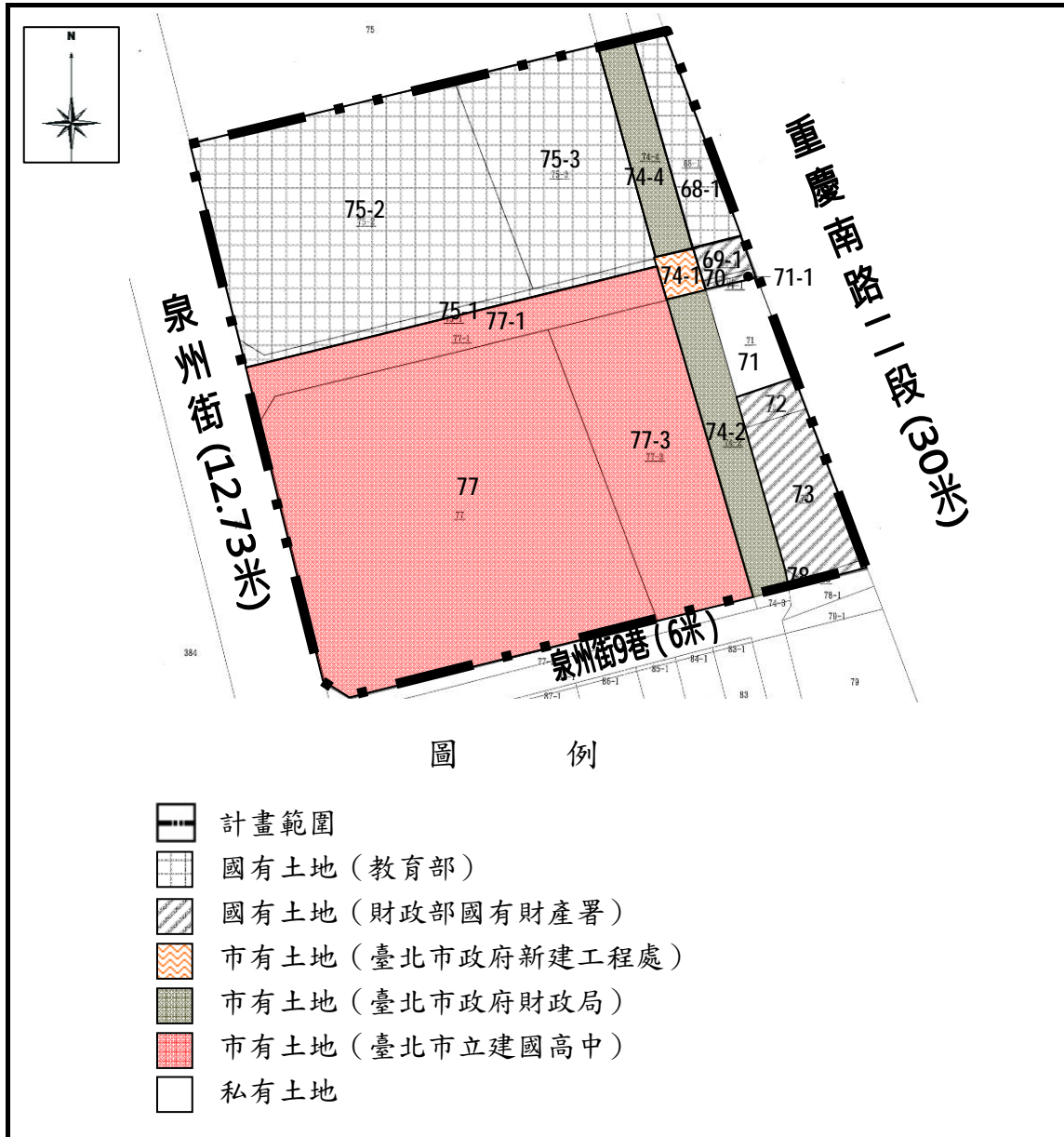


圖 3 土地權屬示意圖

三、交通系統

(一) 主要道路

本計畫區周邊南北向主要計畫道路有重慶南路二段 (30 公尺)，往北可連接愛國西路 (62.27 公尺)、往南可連接和平西路 (30 公尺) 等主要幹道。

(二) 次要道路

本計畫區周邊南北向次要道路有泉州街 (12.73 公尺)、南昌路 (16.36 公尺)，以及東西向次要道路有南海路 (16.36 公尺)、寧波西街 (12.73 公尺)、福州街 (12.73 公尺)，可連接前項主要道路。

(三) 大眾運輸

本計畫範圍鄰近之大眾運輸系統為捷運及公車，有捷運新店線之中正紀念堂站 (距離約 500 公尺)，公車行駛路線以重慶南路、南海路、泉州街為主通往大台北各地區，交通便捷。

(四) 道路服務水準分析

經調查本計畫範圍周邊主要道路服務水準，晨峰時段寧波西街旅行速率較低，其餘皆維持 D 級以上服務水準；昏峰時段南海路、泉州街、寧波西街旅行速率較低，其餘皆維持 D 級以上服務水準。

(五) 停車供需分析

根據臺北市停車管理工程處 100 年度臺北市汽機車停車供需調查資料，基地所在分區 35 汽車停車需供比為 1.25，機車為 1.06；針對基地 300 公尺範圍內進行周邊停車供需分析，基地周邊汽車停車總需供比為 1.30，機車為 1.94，停車供需缺口(需求-供給)分別為汽車不足 149 席，機車不足 1,064 席，違規停車數量汽車達 111 輛，機車更高達 1,101 輛，結果顯示，基地周邊停車供給確有不足，進而衍生車輛違規停放等相關停車課題。

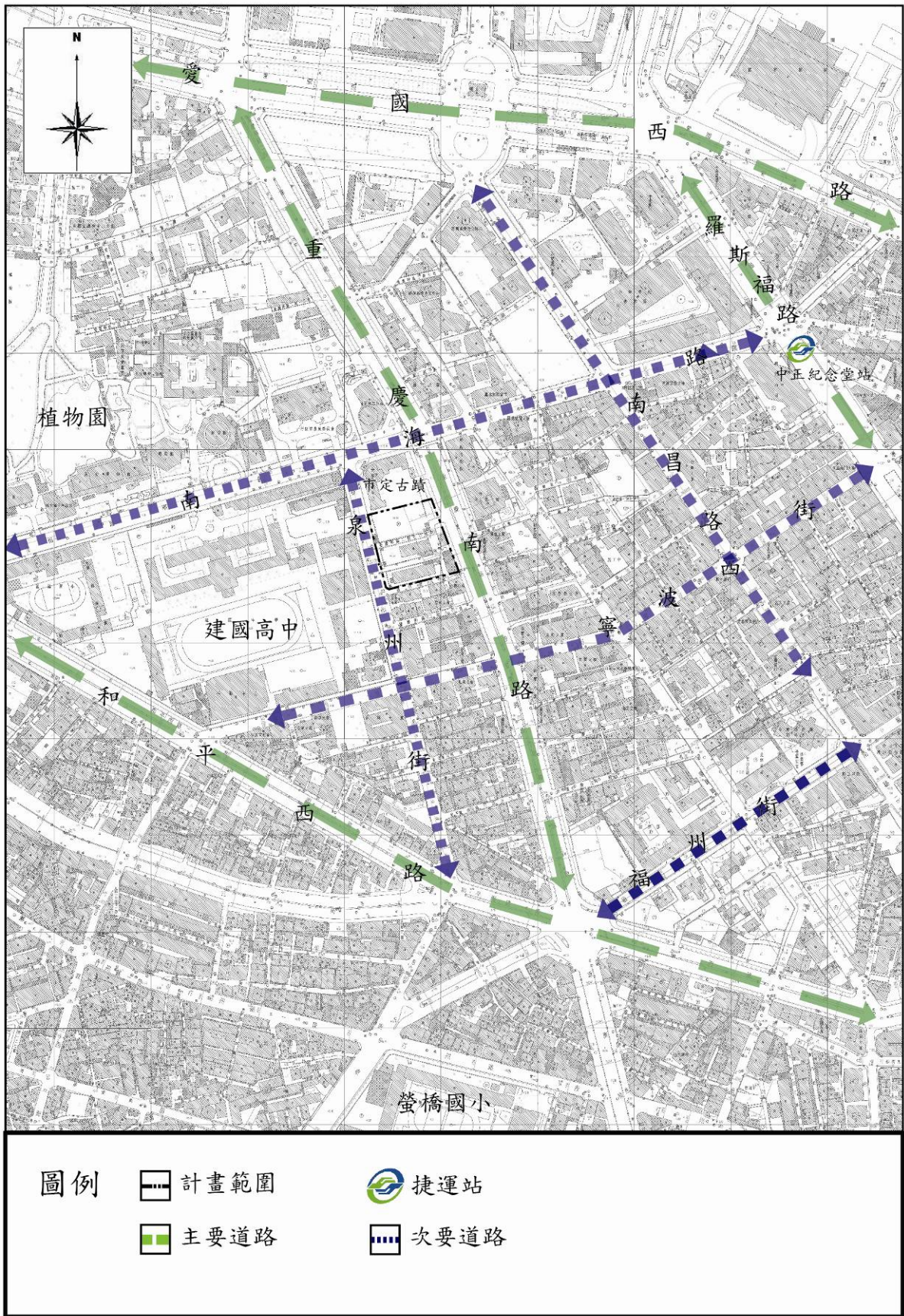


圖 4 交通系統示意圖

肆、計畫目標

- 一、配合都市更新事業計畫調整公共設施用地及住宅區配置，促進街廓土地整體發展。
- 二、協助公共設施興闢改善基盤公共設施、滿足現代化需求，提升整體公共設施服務水準。
- 三、解決窳陋市容，提升老舊社區消防、防災、耐震能力，改善整體都市生活品質。
- 四、透過整體開發規劃，減少公共成本支出，活化公有土地使用方式，增加土地利用效益。
- 五、加大與北側古蹟空間距離，基地臨古蹟側距離至少 8m 以上，配合開放空間留設，將 228 紀念館的綠意引入基地內，延續綠帶景觀的草坡形式，對周遭環境將更友善，以維護基地北側古蹟保存區之完整性。

伍、計畫內容

一、變更土地使用分區（詳表 4）

表 4 變更土地使用分區表

變更位置	原計畫內容	變更計畫內容	變更面積 (平方公尺)	變更理由
中正區南海段五小段				
68-1 地號 (部分)	第三之一種住宅區	道路用地	187.28	在道路用地面積不減損及不影響周邊交通系統之前提下，調整計畫道路位置，以利街廓整體開發，促使土地有效利用。
74-4 地號 (部分)				
75-3 地號 (部分)				
75-2 地號 (部分)	第三種住宅區	道路用地	254.72	
小計			442.00	
69-1 地號	道路用地	第三之一種住宅區	32.00	
70 地號			4.00	
71-1 地號			6.00	
74-1 地號			34.00	
75-1 地號 (部分)			21.58	
77-1 地號 (部分)	89.70			
75-1 地號 (部分)	道路用地	第三種住宅區	53.42	
77-1 地號 (部分)			201.30	
小計			442.00	

註：本表變更面積僅供參考，變更後用地大小、面積、位置及形狀應依地籍實測分割線為準。

二、土地使用分區管制

依「臺北市土地使用分區管制自治條例」及相關規定辦理。

三、修訂都市更新地區計畫內容

修訂計畫內容詳表 5，其餘未變更部分依 100 年 9 月 16 日府都新字第 10002563800 號函公告之「劃定臺北市中正區南海段五小段 68-1 地號等 17 筆土地為更新地區」。

表 5 修訂更新計畫書部分內容表

	原計畫	修訂計畫內容	變更理由
實質再發展	<p>(3) 基地臨重慶南路二段與泉州街側，退縮留設 3.64 公尺以上無遮簷人行道；基地臨市定古蹟原臺灣教育會館（二二八紀念館）側，退縮留設 4 公尺以上無遮簷人行道。</p> <p>(4) 如依照現行都市計畫開發，基地內重慶南路二段 70 巷 6 公尺計畫道路北側退縮 2 公尺無遮簷人行步道；南側退縮 2 公尺無遮簷人行道補足 8 公尺並與道路順平，詳圖 3。</p> <p>(5) 如變更都市計畫整體開發，基地內重慶南路二段 70 巷 6 公尺計畫道路擬調整至基地南側臨泉州街 9 巷側，並再退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道，詳圖 4。</p> <p>(6) 規劃充足之停車空間，紓解地區停車需求，採人車分道設計，動線清楚，以確保人行與車行的安全。</p>	<p>(3) 基地臨重慶南路二段與泉州街側，退縮留設 4 公尺以上無遮簷人行道；基地南側退縮無遮簷人行道補足 8 公尺並與道路順平，詳圖 5。</p> <p>(4) 如變更都市計畫整體開發，基地內重慶南路二段 70 巷 6 公尺計畫道路擬調整至基地北側臨古蹟保存區側，並再退縮無遮簷人行道補足 8 公尺並與道路順平，詳圖 5。</p> <p>(5) 規劃充足之停車空間，紓解地區停車需求，採人車分道設計，動線清楚，以確保人行與車行的安全。</p>	<p>促進完整街廓土地發展，增進土地使用效率；加大與北側古蹟空間距離，形成友善舒適生活空間。</p>

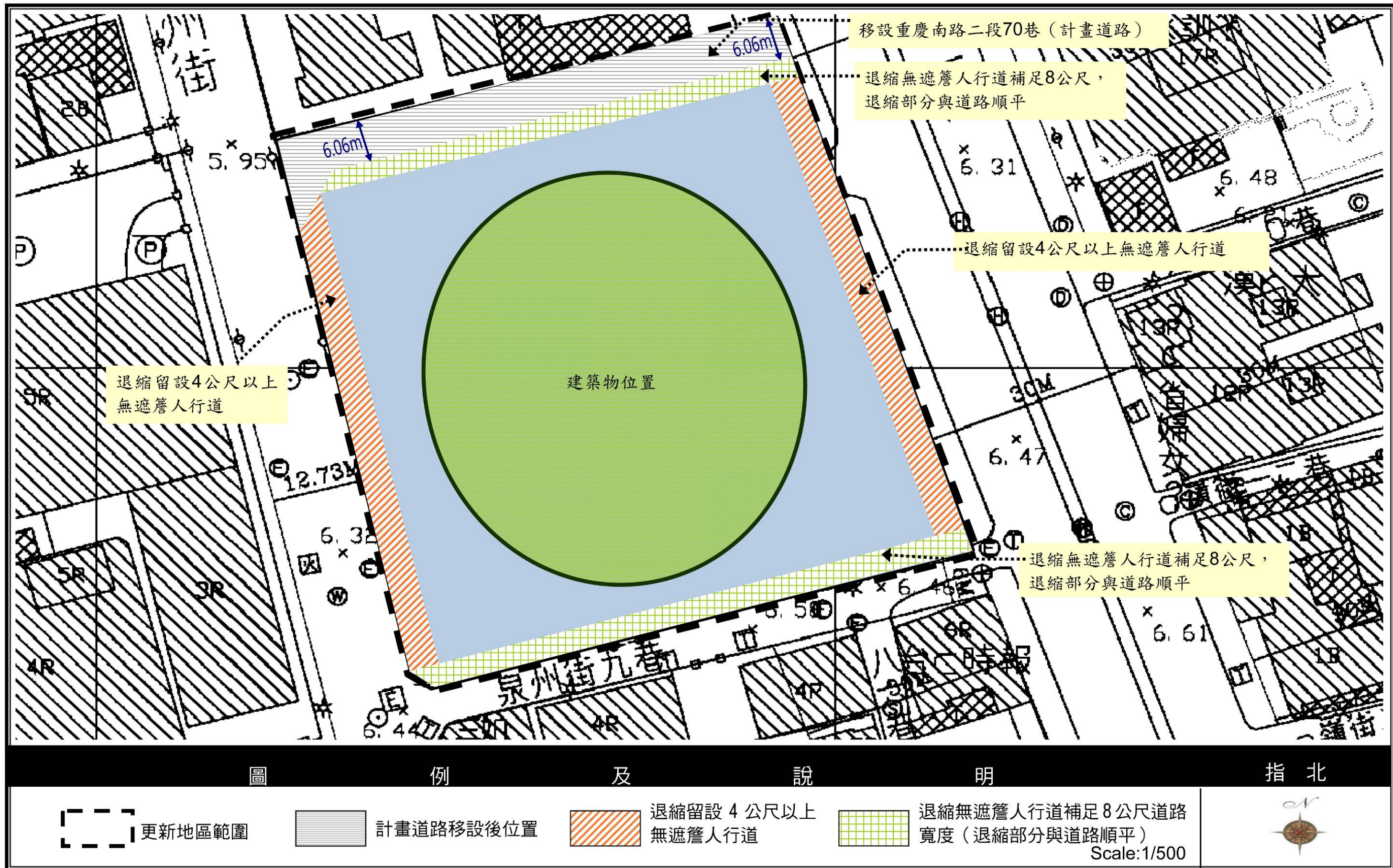


圖 5 指定留設公共開放空間圖

陸、事業及財務計畫

本案之財務計畫將與都市更新事業一同辦理，擬以權利變換方式實施，變更計畫道路位置部分由實施者負責開闢，故上述變更中有關土地取得費用與開闢所需工程費，皆將依都市更新相關法令與程序列入共同負擔處理。

表 6 事業及財務計畫表

公共設施種類	面積 (平方公尺)	土地取得方式				開闢經費 (元)	主辦單位	預定完成期限	經費來源
		價購	土地重劃	獎勵投資	其他				
道路用地	442				V	198.9 萬元	實施者	107 年	由實施者先行支應，地主以權利變換折價抵付共同負擔。

註：1. 本計畫預定完成期限得由主辦單位視年度實際財務狀況酌予調整。
註：2. 本表面積僅供參考，用地面積、位置及形狀應依地籍實際分割線為準。

柒、其他

- 一、基於計畫道路北移等面積調整，北移道路之寬度為 6.06 公尺，其與泉州街交叉口東南側採特殊截角(如計畫圖示)，截角長度為 10.37 公尺。另為維護計畫區北側古蹟保存區之完整，涉及古蹟保存區部分不予截角。
- 二、本計畫區應整體規劃開發，確保基地整體環境品質，本計畫未規定事項，悉依相關法令及原計畫規定辦理。

捌、本市都市計畫委員會審議情形

本案經 102 年 11 月 21 日臺北市都市計畫委員會第 652 次會議審議決議：

本案除計畫道路北移後以等面積調整，其寬度部分應予以一致並修正計畫書、圖外，餘依市府公展計畫內容修正通過。

玖、本計畫業依臺北市都市計畫委員會審議決議修正完竣。

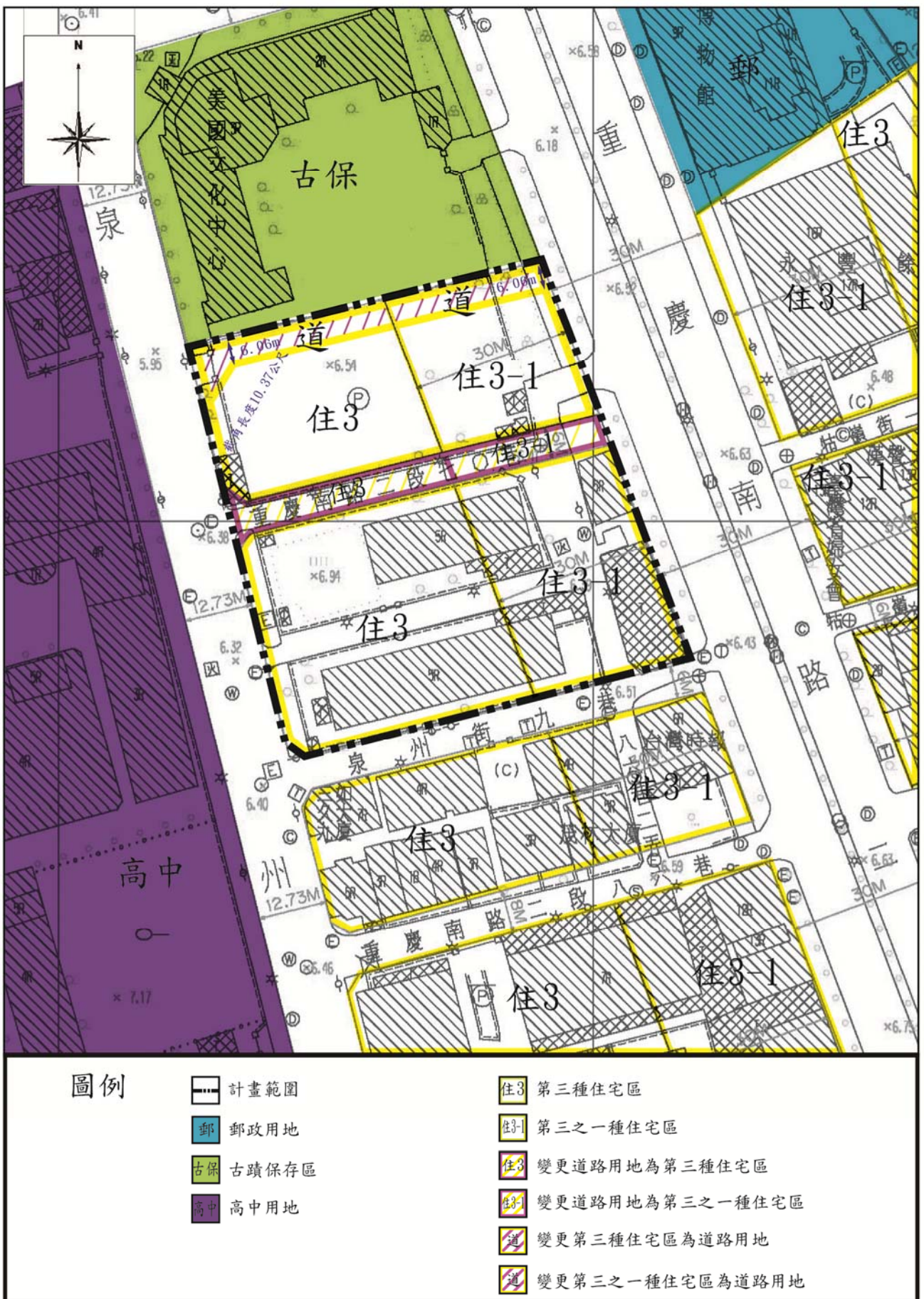


圖 6 「變更臺北市中正區南海段五小段 68-1 地號等土地道路用地、第三種住宅區、第三之一種住宅區為第三種住宅區、第三之一種住宅區及道路用地細部計畫案暨修訂『劃定臺北市中正區南海段五小段 68-1 地號等 17 筆土地為更新地區』計畫書部分規定案」示意圖

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	變更臺北市中正區南海段五小段 68-1 地號等土地道路用地、第三種住宅區、第三之一種住宅區為第三種住宅區、第三之一種住宅區及道路用地細部計畫案暨修訂「劃定臺北市中正區南海段五小段 68-1 地號等 17 筆土地為更新地區」計畫書部分規定案
都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法 27 條第 1 項第 3 款、都市更新條例第 5、6、8 條
申 請 單 位	臺北市政府財政局
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	自民國 102 年 9 月 28 日起至 102 年 10 月 27 日止共計 30 天(刊登於 102 年 9 月 28 日聯合報、102 年 9 月 29 日自由時報)。
本 案 說 明 會 舉 辦 日 期	102 年 10 月 8 日(星期二)下午 3 時 00 分 臺北市龍興區民活動中心
公 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	無
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	本案經 102 年 11 月 21 日臺北市都市計畫委員會第 652 次會議審議決議： 本案除計畫道路北移後以等面積調整，其寬度部分應予以一致並修正計畫書、圖外，餘依市府公展計畫內容修正通過。
附 錄	

臺 北 市 政 府
都 市 發 展 局

業 務 主 管

股長蘇芯慧

承 辦 人 員

約
助理工程員陳依平

繪 圖 者

科員陳映樺

校 對 者

股長黃宏鐘