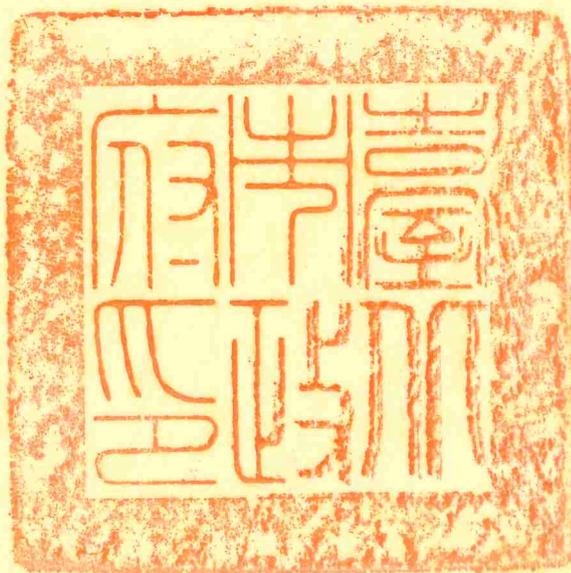


臺北市都市更新計畫書

劃定臺北市大安區通化段五小段 416
地號等 13 筆土地為更新地區



申請單位：臺北市政府

中華民國 106 年 11 月

臺北市都市更新計畫書

劃定臺北市大安區通化段五小段 416
地號等 13 筆土地為更新地區

申請單位：臺北市政府

中華民國 106 年 11 月

目錄

壹、辦理緣起及目的	1
貳、更新地區範圍	1
參、地區現況.....	1
一、都市計畫及相關計畫情形	1
二、土地及建築物使用現況.....	3
三、交通系統現況	3
四、公共設施現況	4
五、土地權屬	5
肆、劃定更新地區及其劃定基準.....	6
伍、基本目標與策略	7
一、透過整體規劃構想，型塑都市空間意象.....	7
二、強化都市生活機能，營造人本優質生活環境.....	7
三、提升公共化服務空間品質，建構友善宜居城市.....	7
陸、土地使用計畫及整體環境規劃構想	8
一、商業辦公空間	8
二、公益性設施空間	8
柒、實質再發展計畫	9
一、整體規劃構想	9
二、建築規劃構想、開放空間規劃構想及交通系統規劃構想	9
捌、事業及財務計畫	9
玖、地區性之公共設施用地及提供公益性或服務性設施	10
一、公益空間	10

二、開放空間	10
拾、居民參與更新意願調查	10
拾壹、其他	11
一、本計畫區需經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會及本市都市更新及爭議處理審議會審議通過後，始得核發建造執照。	11
二、本計畫未規定事項，悉依都市計畫暨相關法令規定辦理。 ..	11
拾貳、臺北市都市計畫委員會審議及處理情形	11
附件一 參與公辦都更意願證明	20
一、國防部政治作戰局同意函	20
二、財政部國有財產署同意函	21
三、臺北市瑠公農田水利會同意函	22

圖目錄

圖 1	更新地區範圍示意圖	12
圖 2	計畫範圍示意圖	13
圖 3	土地使用現況示意圖	14
圖 4	鄰地已建築完竣示意圖	15
圖 5	周邊交通系統示意圖	16
圖 6	公共設施現況分布示意圖	17
圖 7	土地權屬示意圖	18
圖 8	劃定更新地區示意圖	19

表目錄

表 1	原都市計畫發布實施及文號	2
表 2	土地權屬分析表	5
表 3	土地使用強度及使用項目表	9

案 名：劃定臺北市大安區通化段五小段 416 地號等 13
筆土地為更新地區

申請單位：臺北市政府

劃定範圍：臺北市大安區通化段五小段 416、416-1、416-2、
419、420、423、423-1、424、425、425-1、425-7、
426、443 地號等 13 筆土地

劃定面積：1,901 平方公尺

類 別：擬定

法令依據：都市更新條例第 5 條及第 6 條

壹、辦理緣起及目的

本計畫區位於大安區敦化南路與信義路交叉口，交通便捷且沿街商業行為活絡，為金融商業辦公重要區域。目前計畫區現況為停車場使用及部分樹木資源。為有效利用公有土地亟需都市更新契機，待整體規劃開發重新活化閒置土地，以本計畫案強化地區商業生活機能，帶動本區域經濟再開發。

市政府將本計畫地區選定為公辦都更案，配合國防部眷改土地開發計畫，以公辦都更引入民間資金活化利用計畫區內公私有土地，故依都市更新條例第 5 條、第 6 條，辦理本次劃定更新計畫。

貳、更新地區範圍

本計畫基地於大安區通化段五小段 416、416-1、416-2、419、420、423、423-1、424、425、425-1、425-7、426、443 地號等 13 筆土地，位於敦化南路東側，為敦化南路二段、敦化南路二段 11 巷、敦化南路二段 37 巷 3 弄及敦化南路二段 37 巷所圍之街廓範圍，基地面積合計為 1,901 m²，詳圖 1 所示。

參、地區現況

一、都市計畫及相關計畫情形

本計畫區內現行土地使用分區為敦化南北路特定專用區 B 區（原屬第三種住宅區與第三之二種住宅區），詳圖 2 所示。本計畫範圍歷年都市計畫發布情形，如表 1 所示。

表 1 原都市計畫發布實施及文號

都市計畫案名	公告日期及文號
敦化路附近住宅區案	48.11.04 府工字第 34753 號
擬訂信義路、光復南路、基隆路、敦化南路所圍地區細部計畫案	61.04.24 府工二字第 14642 號
變更原轄區使用分區調整商業區、行政區及混合區案	65.07.07 府工二字第 25576 號
變更臺北市都市計畫（士林區、北投區除外）公共設施保留地計畫（通盤檢討）案	66.10.28 府工二字第 44282 號
修訂信義路、和平東路、基隆路、敦化南路所圍地區細部計畫（通盤檢討）案	68.03.21 府工二字第 07189 號
修訂仁愛路、基隆路、和平東路、敦化南路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）案	72.12.16 府工二字第 51133 號
修訂臺北市土地使用分區（保護區、農業區除外）計畫（通盤檢討）案	79.09.13 府工二字第 79049926 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
修訂臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案	84.09.27 府都二字第 84064377 號
擬訂「臺北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點」條文案	91.07.18 府都二字第 09115304500 號
變更「修訂臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案」內有關商業區變更回饋相關規定案	94.08.29 府綜規字第 09420279000 號

二、土地及建築物使用現況

(一) 計畫區內現況

本計畫區內現況主要委外民營停車場使用中，南側國防部政治作戰局及臺北市瑠公農田水利會土地上有違占戶，並有些許樹木資源，詳圖 3 所示。

(二) 計畫區周邊現況

本計畫區位於敦化南路二段東側為敦化專用區 B 區，金融與商業辦公氣息濃厚，街廓內以住宅為主，鄰近臨江夜市及文昌家具街、機關及使館林立、生活店舖及學區均佈、交通動線便捷，生活機能佳。

(三) 計畫區東側及南側鄰地建築情形

本計畫為非完整街廓，其東側通化段五小段 191 及南側鄰地通化段五小段 425-3、425-8 為同一筆使用執照(使用執照字號 100 使字第 0376 號)，100 年核發使用執照之 11 層樓建物，屋齡僅 6 年，無需辦理更新，故無納入本次範圍，詳圖 4 所示。

三、交通系統現況

(一) 主要道路

本計畫區主要道路為敦化南路二段(70 公尺)向北可通達松山機場，向南可連接臺灣大學及臺灣科技大學；信義路四段(40 公尺)向東可通達信義計畫區，向西可通達中正紀念堂及總統府。為臺北市重要道路，連接臺北市各主要區域，服務區域之交通需求。

(二) 次要道路

計畫區周邊次要道路為敦化南路二段 11 巷(8 公尺)、敦化南路二段 37 巷 3 弄(現有巷道 8 公尺)及敦化南路

二段 37 巷(6 公尺)。

(三) 捷運系統

本計畫區鄰近於信義路及敦化南路之交叉路口，鄰近淡水信義線之捷運信義安和站及捷運大安站，詳圖 5 所示。

(四) 公車系統

本計畫區半徑 500 公尺範圍內共計六處公車站，主要公車行經路段為信義路四段、敦化南路二段，其中行經之車班為 0 東、20、1503、22、226、278、278 區、285、292、292 副、294、33、41、52、556、902、905、905 副、信義幹線、信義新幹線、敦化幹線等。

(五) 自行車系統

本計畫區半徑 500 公尺範圍內設有三處 YouBike 租借站，位於信義敦化路口、捷運信義安和站(1 號出口)以及敦化南路二段 103 巷口。

四、公共設施現況

本計畫區半徑 500 公尺範圍內之公共設施用地主要包括學校用地 5 處、公園用地 5 處及機關用地 2 處，其分布位置詳圖 6 所示。

(一) 學校用地

大安國中、建安國小及東方工商、仁愛國小及立人中小學。

(二) 公園用地

德安公園、居安公園、平安公園、四維公園及仁慈公園，屬於社區鄰里型小公園。

(三) 機關用地

臺北市政府消防局第二大隊大安中隊安和分隊(臺北市

警察局大安分局安和路派出所，同一地點)、臺北市警察局大安分局瑞安街派出所使用。

五、土地權屬

本計畫區內共有 13 筆土地，面積約 1,901 平方公尺，其中國有土地為國防部政治作戰局及財政部國有財產署所有，共計約 1,846 平方公尺，占土地總面積 97.11%；私有土地則占 2.89%。土地權屬詳表 2、圖 7 所示。

表 2 土地權屬分析表

地號	所有權人	管理機關	持有面積 (m ²)	百分比 (%)
大安區通化段五小段 416、416-1、416-2、419、 420、423、423-1、424 地 號	中華民國	國防部 政治作戰局	1,810	95.22%
大安區通化段五小段 425、425-1、425-7 地號	臺北市 瑠公農田 水利會	-	55	2.89%
大安區通化段五小段 426、443 地號	中華民國	財政部 國有財產署	36	1.89%
合計			1,901	100%

肆、劃定更新地區及其劃定基準

本案為市政府與國防部政治作戰局合作推動都市更新，位於大安區敦化南路與信義路交叉口(詳圖 8)，交通便捷且沿街商業行為活絡，為金融商業辦公重要區域。

更新地區範圍為大安區通化段五小段 416、416-1、416-2、419、420、423、423-1、424、425、425-1、425-7、426、443 地號等 13 筆土地，其公有土地面積為 1,846 平方公尺，占土地總面積 97.11%，符合「臺北市公辦都市更新實施辦法」第 4 條第 1 項第 2 款「地區範圍內公有土地面積超過五百平方公尺或占該地區總面積達百分之五十以上者」之規定，經本市都市更新處報府選定為本市公辦都更案，並於 106 年 8 月 22 日經市政府同意在案。

本計畫區目前現況為停車場使用，並未符合都市應有之機能，待規劃開發重新活化閒置土地，故依「都市更新條例」第 6 條第 1 項第 3 款「建築物未符合都市應有之機能」劃定計畫範圍內 13 筆地號土地為更新地區，面積共計約 1,901 平方公尺。

伍、基本目標與策略

本計畫為促進公有土地再開發利用，提升敦化南路及信義路地區之都市生活機能，故本計畫規劃構想以商辦空間為主並附加公益設施，整體規劃目標與推動策略說明如下：

一、透過整體規劃構想，型塑都市空間意象

藉由都市更新整體規劃凝聚地區共識，延續敦化南路商業活動行為，促進金融產業發展，型塑創意金融經濟廊帶意象，符合地區期待之優質生活圈。

二、強化都市生活機能，營造人本優質生活環境

增進土地使用效益，利用鄰林蔭道及公園之優勢延伸綠意並串連開放空間，完善地區公共設施，形塑以人為本之舒適生活環境。

三、提升公共化服務空間品質，建構友善宜居城市

因應本市公辦都更政策之精神彰顯地區公共利益之推動，期望本計畫提供鄰里優質之服務，強化公益性空間品質，協助達成友善宜居環境。

陸、土地使用計畫及整體環境規劃構想

本計畫係以全區整體規劃，考量地區商業氛圍及紋理脈絡，以商業辦公空間為主結合公益設施，並維持現行巷道之通行，提供地區完善之生活環境。

一、商業辦公空間

規劃商業辦公空間，符合地區商業氛圍達到有效開發利用，並延續敦化南路的商業行為。

二、公益性設施空間

規劃公益性設施服務空間，建構優質睦鄰設施提供地區使用，並遵循地方紋理串連開放空間，提供完善舒適環境。

柒、實質再發展計畫

一、整體規劃構想

本計畫位於大安區敦化南路東側，土地使用分區為敦化南北路特定專用區B區（原屬第三種住宅區與第三之二種住宅區），其分區使用強度及項目內容如表 3 所示。

表 3 土地使用強度及使用項目表

地號	使用分區	面積 (平方公尺)	法定 建蔽 率	法定 容積率		使用項目
				原住 3-2	400%	
大安區通化段五小段 416、416-1、419、 420、423、423-1、 424、425、425-1、 425-7、443 地號	敦化南北路 特定專用區 B 區	1,319	50%	原住 3-2	400%	依本市土地使用 分區管制規 則第三種商業 區辦理。
大安區 通化段五小段 416-2、426 地號		582		原住 3	225%	

二、建築規劃構想、開放空間規劃構想及交通系統規劃構想

本案基地面積僅 1901 平方公尺，且位於 91.07.18 府都二字第 09115304500 號公告實施「擬訂『臺北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點』條文案」範圍內，有關規劃構想、開放空間構想及交通系統規劃等內容悉依前開規定辦理。

捌、事業及財務計畫

計畫範圍內劃定都市更新地區依都市更新條例規定，採權利變換方式實施，並依據「都市更新條例」第 9 條規定，由市政府

自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關(構)為實施者，實施都市更新事業。

玖、地區性之公共設施用地及提供公益性或服務性設施

本計畫為公辦都市更新，期望透過土地再開發利用，提供地區性公益性服務性設施，藉以提升都市生活品質。

一、公益空間

導入公益性設施服務空間，建構優質睦鄰設施提供地區使用，並遵循地方紋理串連開放空間，提供完善舒適環境。

二、開放空間

全街廓沿街留設帶狀開放空間，並集中留設開放空間創造舒適環境，實質設計配合都市設計準則規定，並經本市都市設計及土地開發許可審議委員會審議。

拾、居民參與更新意願調查

本計畫區內共 13 筆土地，參與公辦都市更新整體規劃共同開發意願達 100%。其中國防部政治作戰局以 105 年 5 月 23 日國政眷服字第 1060004849 號同意配合參與更新之意願及財政部國有財產署以 105 年 5 月 12 日台財產北改字第 10600123000 號同意配合參與更新之意願；另私有土地參與意願，臺北市瑠公農田水利會以 105 年 5 月 11 日瑠農財字第 1060050582 號函同意配合參與更新之意願，詳附件一。

拾壹、其他

- 一、本計畫區需經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會及本市都市更新及爭議處理審議會審議通過後，始得核發建造執照。
- 二、本計畫未規定事項，悉依都市計畫暨相關法令規定辦理。

拾貳、臺北市都市計畫委員會審議及處理情形

- 一、本案經本府 106 年 9 月 29 日府都新字第 10631899100 號函送到會，提經都委會 106 年 10 月 12 日第 717 次委員會議審議決議：(一)本案依市府所提計畫書、圖及本次會議市府補充資料之修正對照表修正通過。(二)、有關委員建議本案未來開放空間之留設區位，宜配合現有樹群位址予以整體規劃、東側現有巷以供人行為主，以及道路截角之處理等意見，請市府一併納入後續規劃設計考量。
- 二、本計畫書業依補充資料之修正對照表修正完竣，有關開放空間規劃及道路截角等意見，將納入都市設計準則規劃。

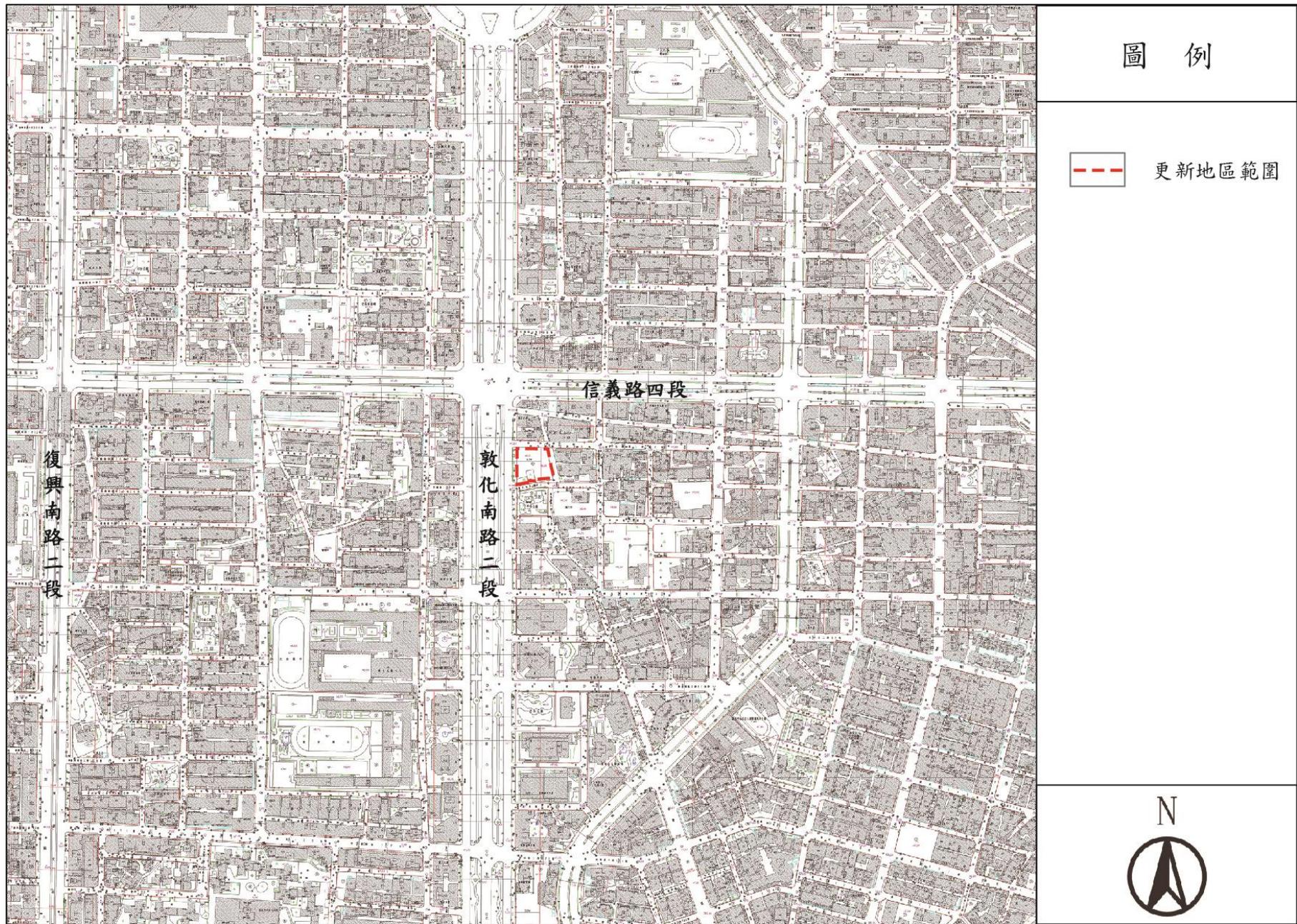


圖 1 更新地區範圍示意圖

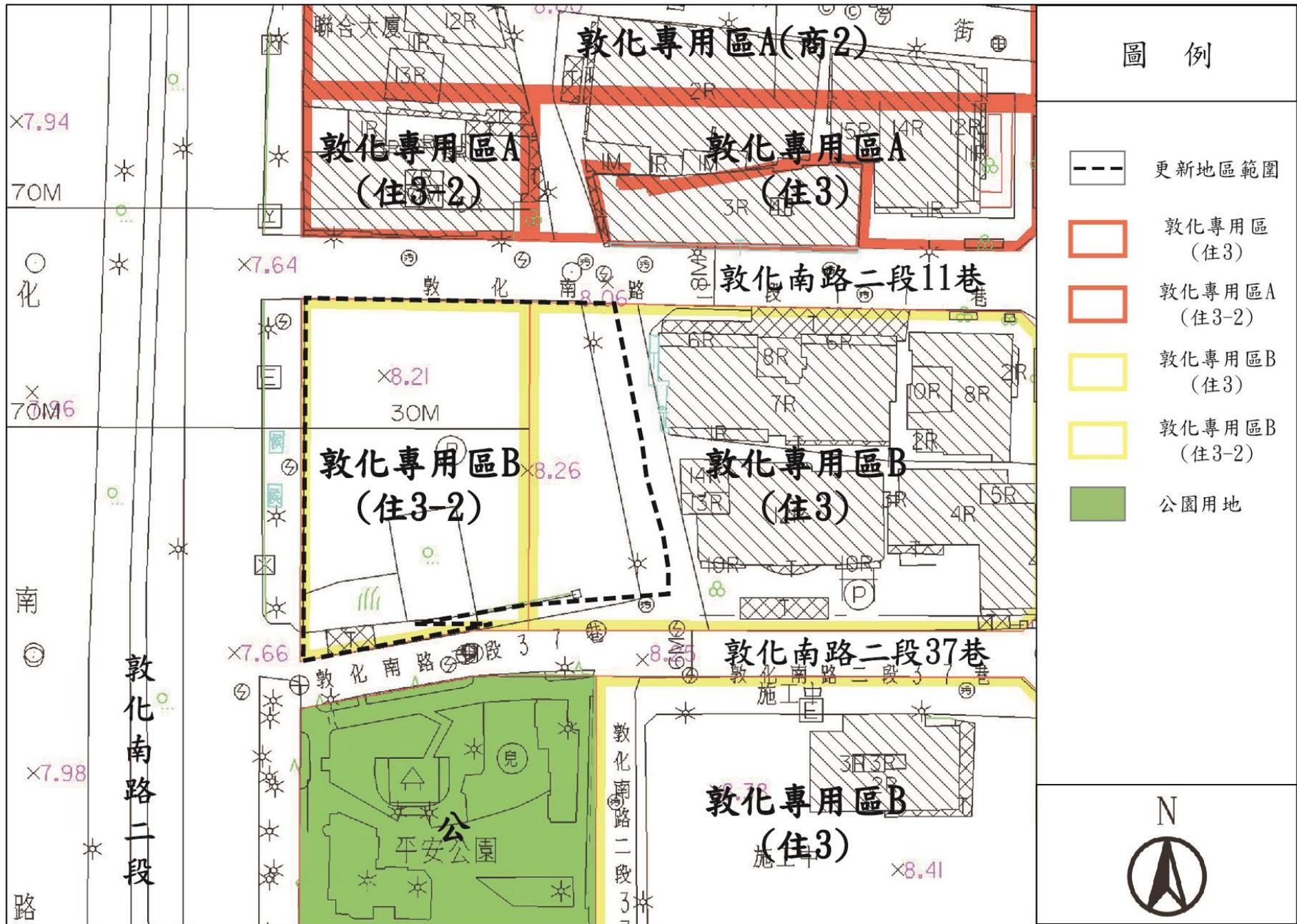


圖 2 計畫範圍示意圖

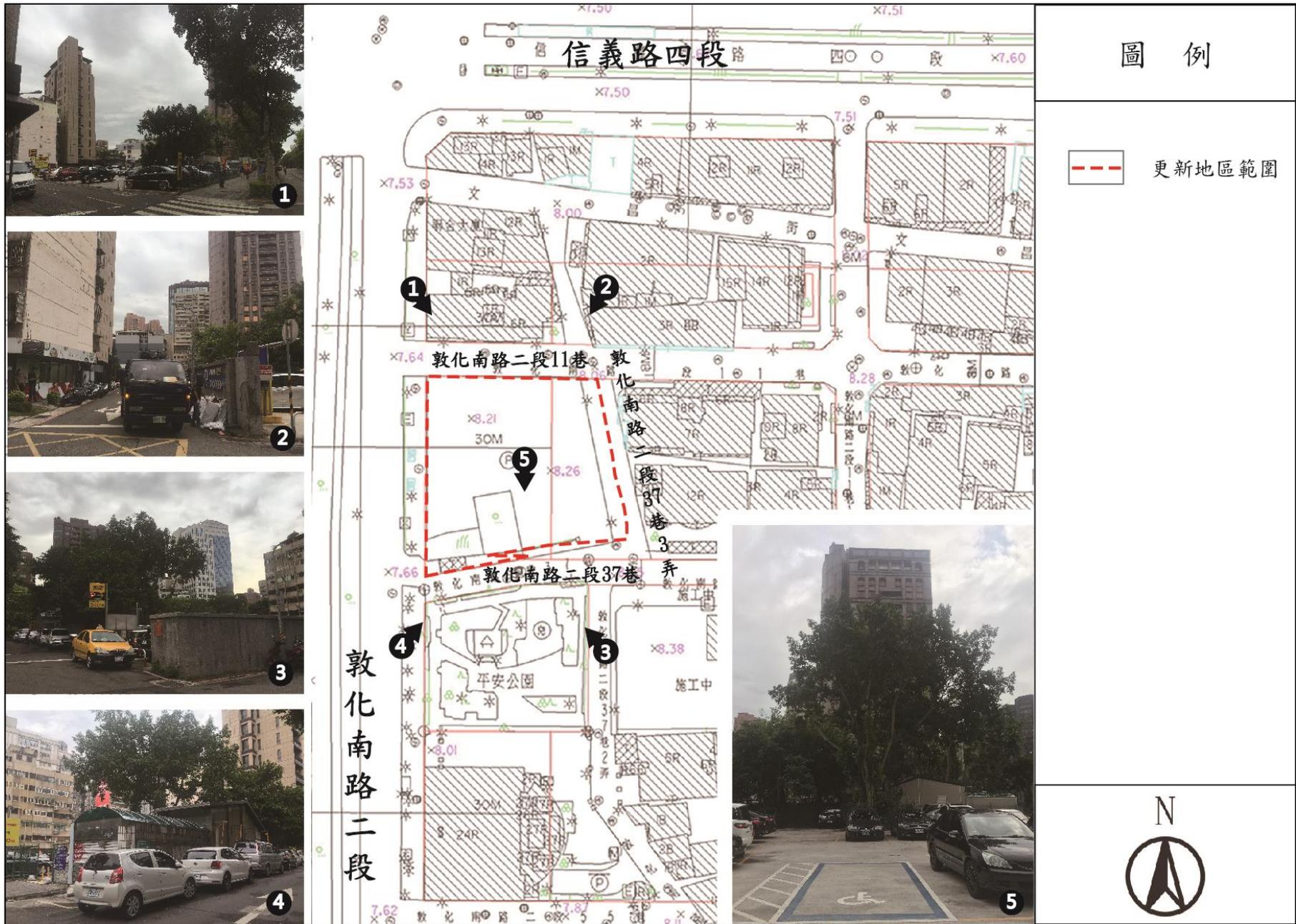


圖 3 土地使用現況示意圖

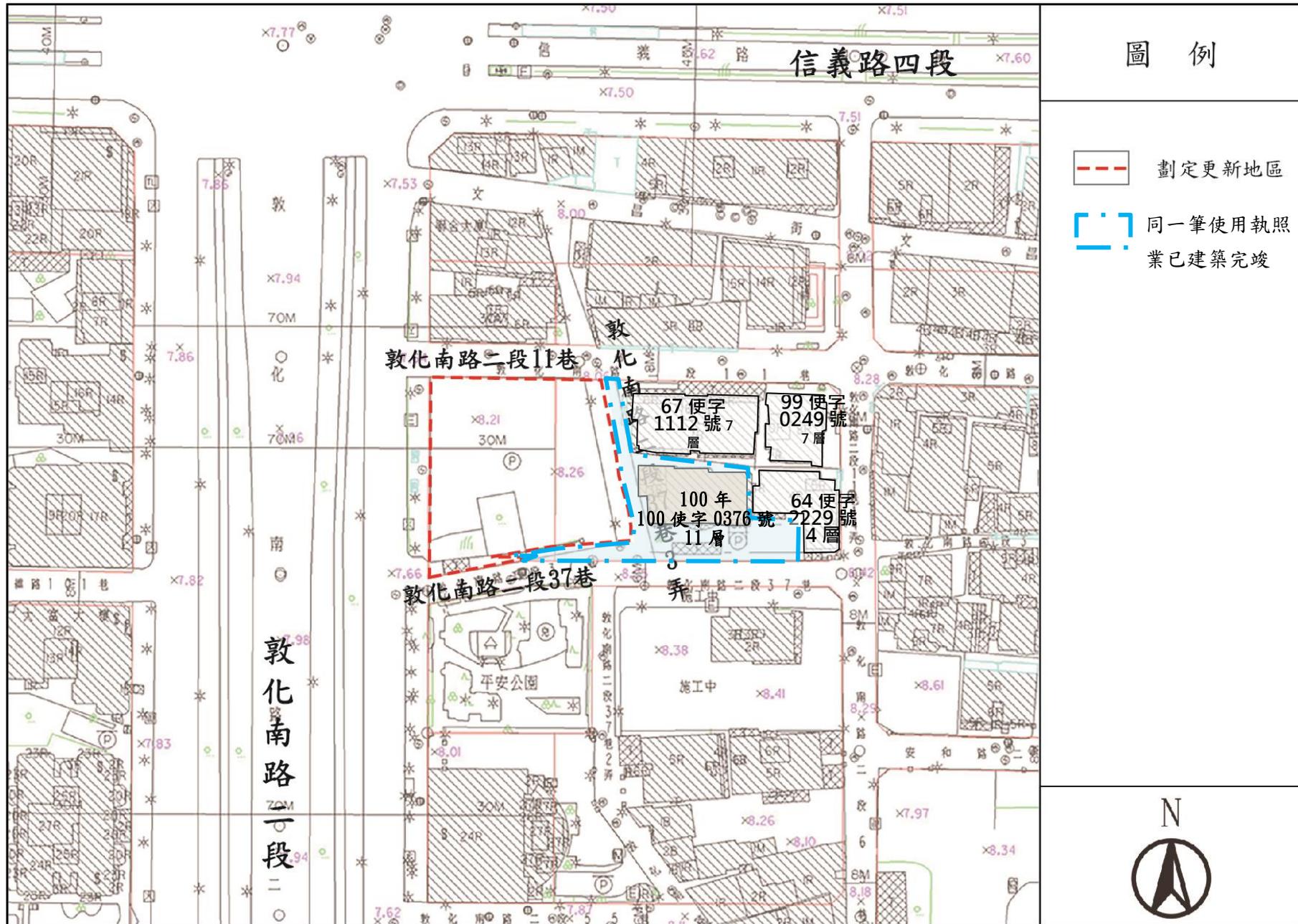


圖 4 鄰地已建築完竣示意圖

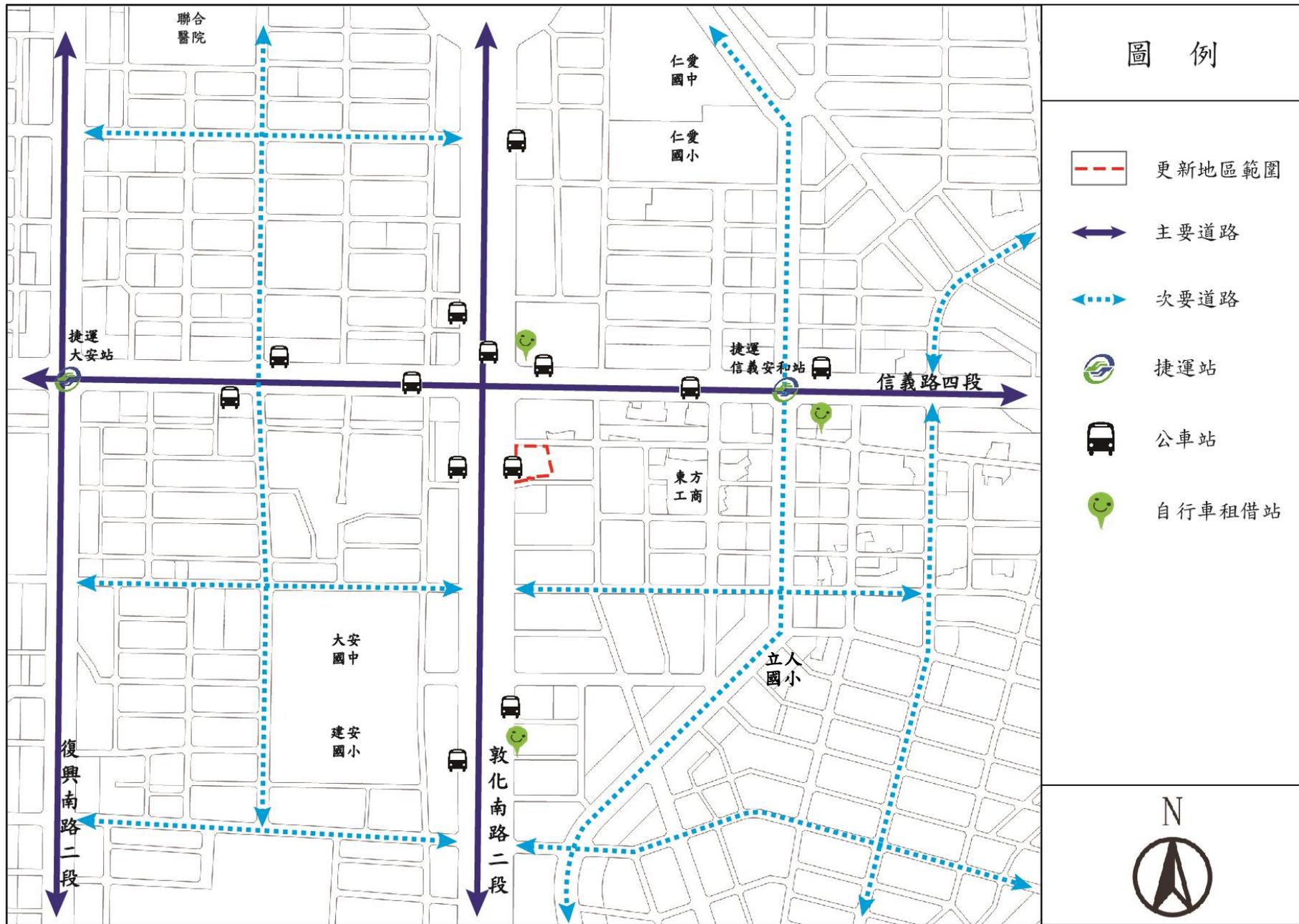


圖 5 周邊交通系統示意圖

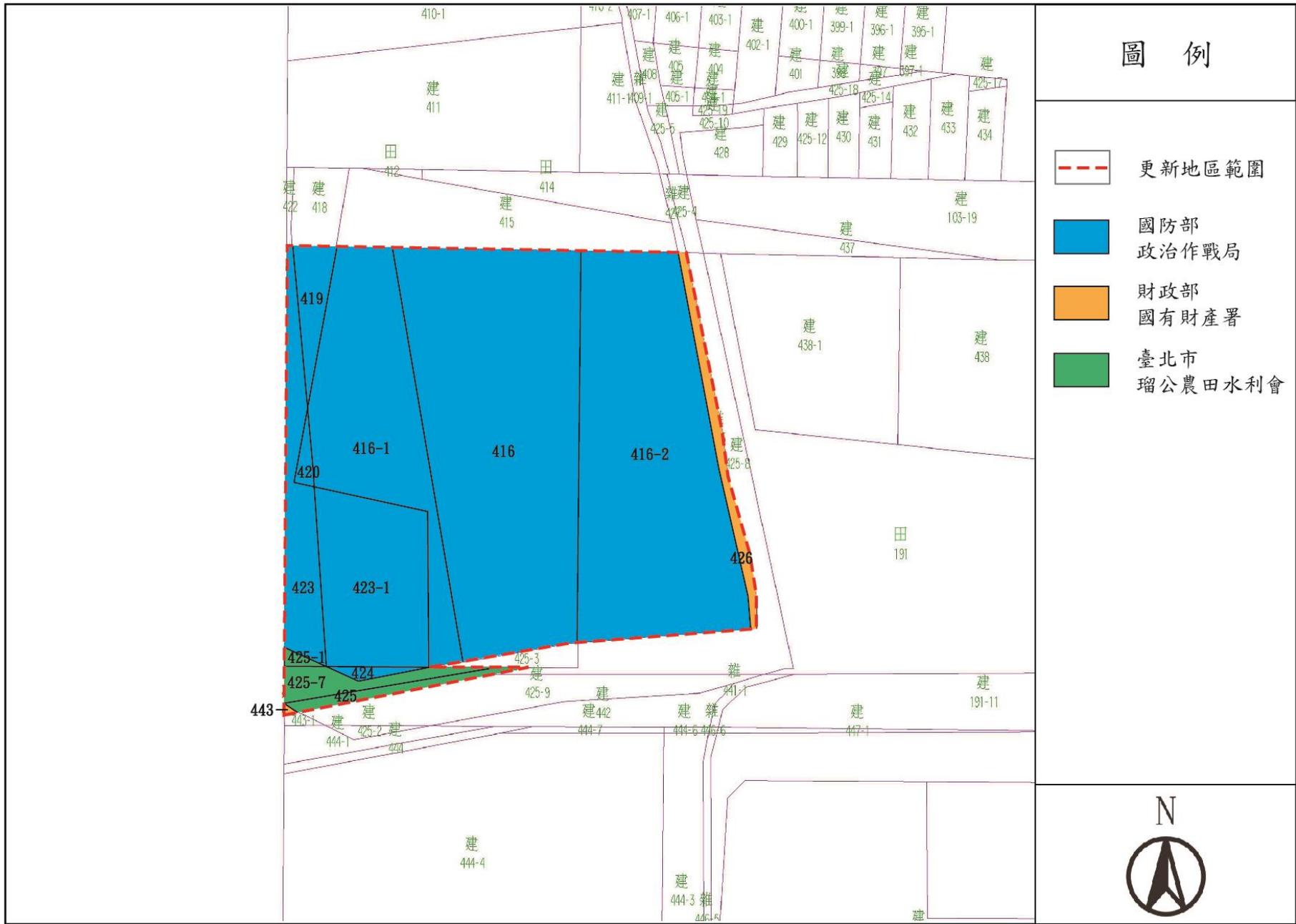


圖 7 土地權屬示意圖

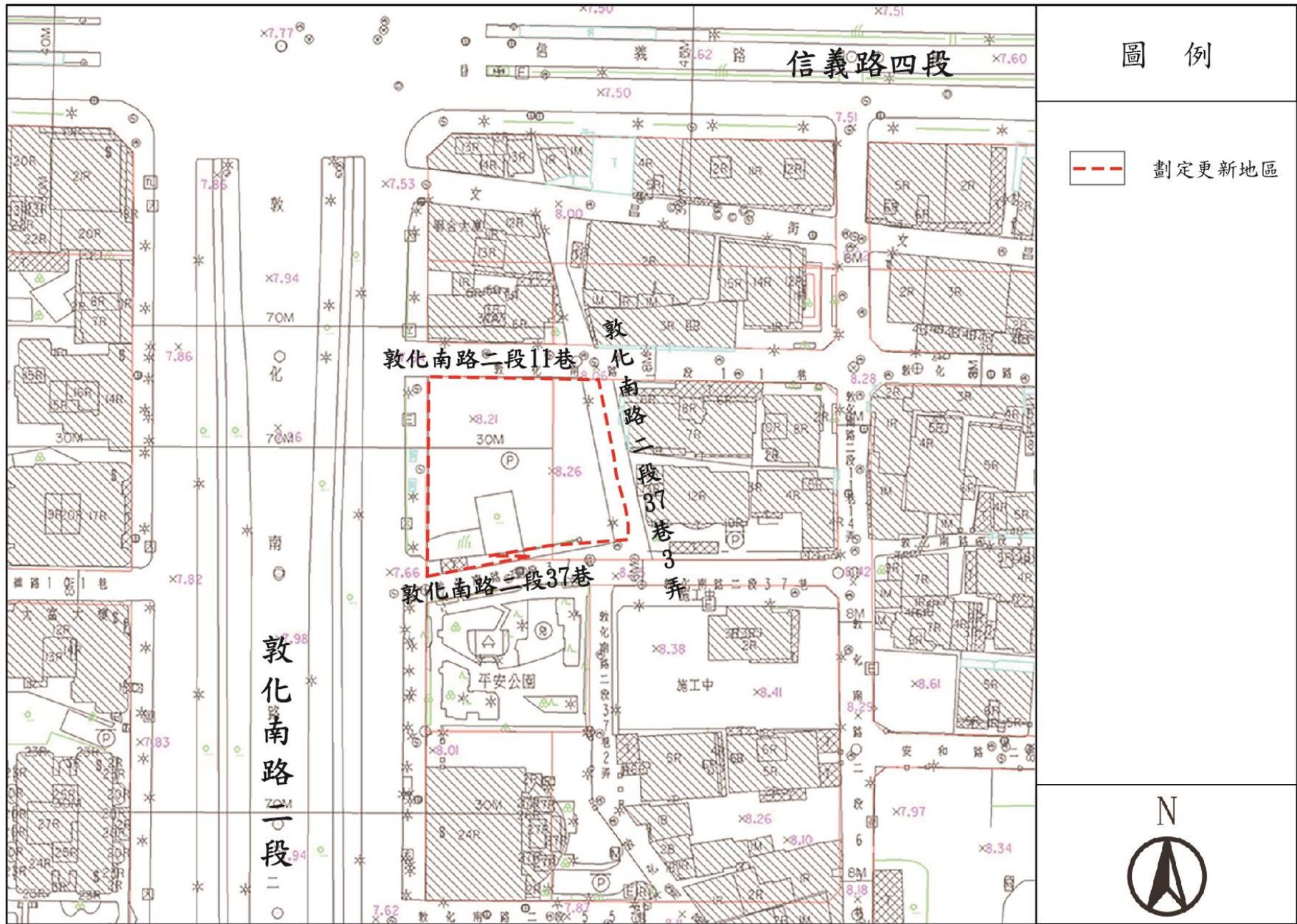


圖 8 劃定更新地區示意圖

附件一 參與公辦都更意願證明

一、國防部政治作戰局同意函

檔 號：
保存年限：

國防部政治作戰局 函

地址：臺北市中山區北安路409號
承辦人：陳韋宏
電話：02-23116117#636524

受文者：臺北市政府都市發展局

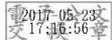
發文日期：中華民國106年5月23日
發文字號：國政眷服字第1060004849號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：同意參與貴局辦理之「安和路散戶基地開發」公辦都市更新案，復請查照。

說明：

- 一、依貴局民國106年5月5日北市都授新字第10630819900號函辦理。
- 二、旨述公辦都市更新範圍內涉有本局「安和路散戶」及「四知九村」等2處眷地坐落大安區通化段五小段416、416-1、416-2、419、420、423、423-1及424地號等8筆土地，同意配合參與；請貴局續依都市更新條例等規範，完備公辦都市更新事宜。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：

局長海軍中將 聞振國

二、財政部國有財產署同意函

檔 號：
保存年限：

財政部國有財產署北區分署 函

地址：台北市忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：東小姐 02-27814750#1785

受文者：臺北市府都市發展局

發文日期：中華民國106年5月12日
發文字號：台財產北改字第10600123000號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

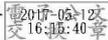
主旨：貴局為安和路散戶基地開發案（臺北市大安區通化段五小段416地號等13筆土地），函詢本署經管國有土地參與更新之相關意見乙案，請查照。

說明：

- 一、依財政部國有財產署106年5月8日台財產署改字第10600146140號函交下貴局106年5月5日北市都授新字地10630819900號函辦理。
- 二、查旨揭範圍涉本署經管同小段426、443地號2筆國有土地，目前尚無使用計畫，貴府既屬都市更新主管機關，倘經評估旨揭範圍有辦理都市更新需要，前述國有土地依都市更新條例參與並依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」等相關規定續處。

正本：臺北市府都市發展局

副本：財政部國有財產署



三、臺北市瑠公農田水利會同意函

正 本

檔 號：
保存年限：

台北市瑠公農田水利會 函

地址：10544臺北市松山區民生東路3
段107巷6號

10488

臺北市中山區南京東路3段168號17樓

承辦人：沈彥忠

電話：(02)2713-0025分機166

傳真：(02)2719-5748

電子信箱：sheny@liugong.org.tw

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國106年05月11日

發文字號：瑠農財字第1060050582號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴局函詢安和路散戶基地開發方式一案，本會所有臺北市大安區通化段五小段425、425-1及425-7地號等3筆土地，原則同意參與公辦都市更新，復請查照。

說明：復貴局106年5月5日北市都新字第10630819900號函。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：

會長 林濟民

企

臺北市都市更新處 106.05.16



HOAA10631077000

106年05月14日到期

第1頁 共1頁