

擬定臺北市信義區三興段一小段972地號等土地
都市更新計畫暨配合變更細部計畫案



臺北市府

107年1月29日府都規字第10730617100號公告實施

案 名：擬定臺北市信義區三興段一小段 972 地號等土地
都市更新計畫暨配合變更細部計畫

申請單位：臺北市都市更新處

辦理單位：臺北市政府

計畫位置：本計畫範圍位於臺北市信義區信義路四段、信義
路四段 450 巷、文昌街及光復南路所圍街廓範圍

計畫範圍：臺北市信義區三興段一小段 972、973、974、975、
976、977、978、979、981 地號等 9 筆土地

計畫面積：1,045 平方公尺

法令依據：都市更新條例第 5 條、第 6 條

都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款及第 4 款

壹、計畫緣起

本計畫區位於信義路四段及光復南路交叉口，鄰近捷運信義安和站及臺北 101/世貿站，交通便捷且為沿街商業發展地區，現況僅為綠美化空地及低度商業使用，未符合都市應有之機能。本計畫區北側原為派出所使用，為符合管用合一，遂於本府 72 年 12 月 16 日府工二字第 51133 號公告「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」變更「第二種商業區」為「機關用地」（供作派出所使用），原預定為興辦三張犁派出所辦公廳舍新建工程事業計畫，因興辦事業計畫註銷，奉內政部 90 年 6 月 7 日台(九十)內地字第 9073101 號函准予撤銷徵收。

考量原興辦事業計畫已註銷，且本基地經本府財政局於 104 年徵詢市府各機關皆無公務使用需求，並符合臺北市公辦都市更新實施辦法第 4 條第 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」規定，選定為公辦都更案，藉由都市更新契機，以加強活化利用公有土地及強化地區商業機能，以公辦都更引入民間資金活化利用需求，爰依都市更新條例第 5 條、第 6 條及都市計畫法第 27 條第 1 項第 3、4 款規定，辦理本次擬定更新計畫暨配合變更細部計畫。

貳、計畫範圍及發展現況

一、計畫位置與面積

本計畫區位於臺北市信義區信義路四段、信義路四段 450 巷、文昌街及光復南路所圍街廓內，包含信義區三興段一小段 972、973、974、975、976、977、978、979、981 地號等 9 筆土地，土地面積計 1,045 平方公尺。(詳圖 1)

二、都市計畫及相關計畫情形

本計畫區現行土地使用分區分屬機關用地及第三種商業區(特)，詳圖 2，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
臺北市都市計畫圖(土地使用分區)(民國 45 年)	45.05.04 北市工字第 14417 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
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
擬規定本市重要幹道兩側住宅區應留設騎樓或無遮簷人行道案	71.08.14 北市工二字第 65572 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
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 府都規字第 09420279000 號

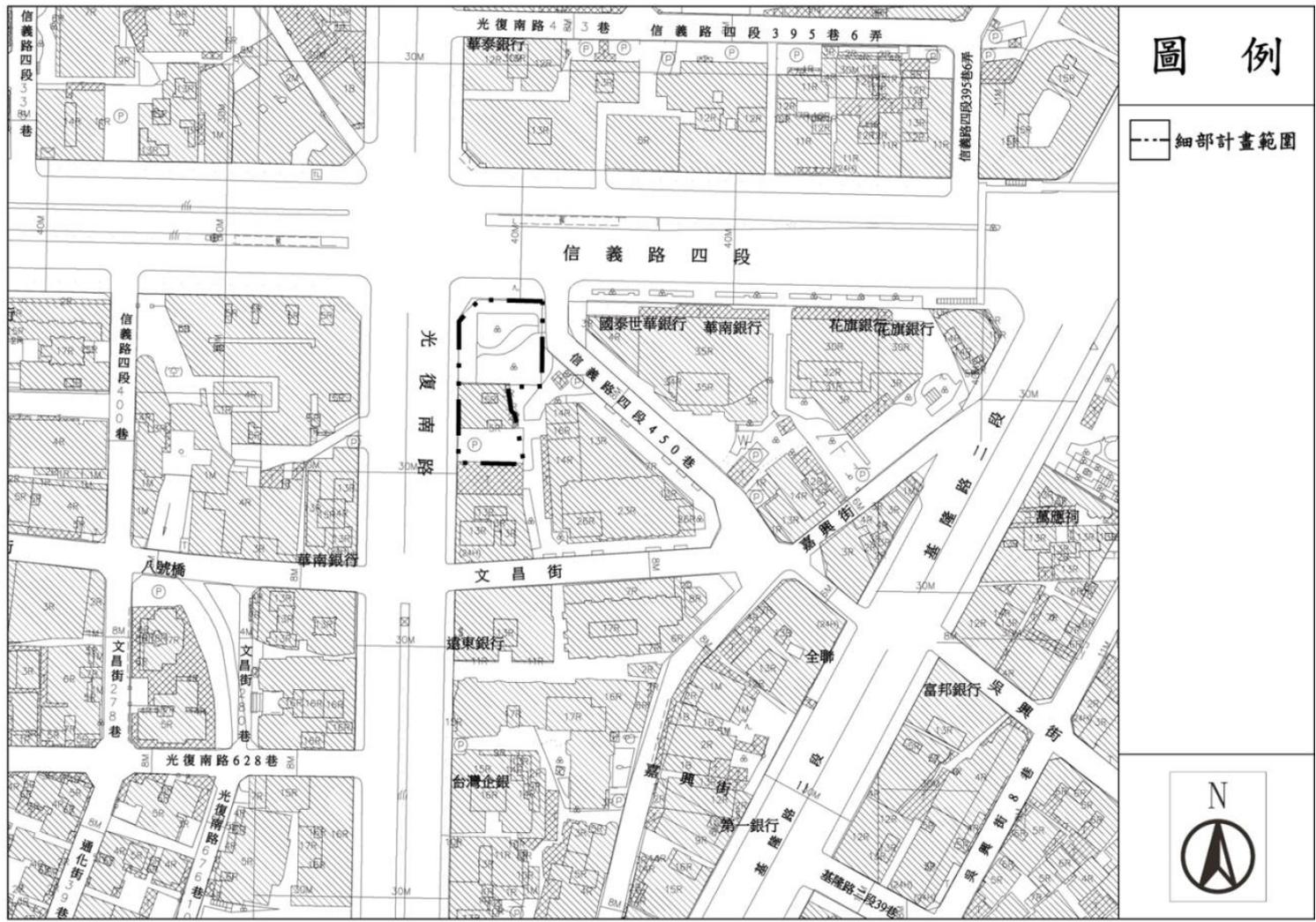


圖 1 計畫位置示意圖

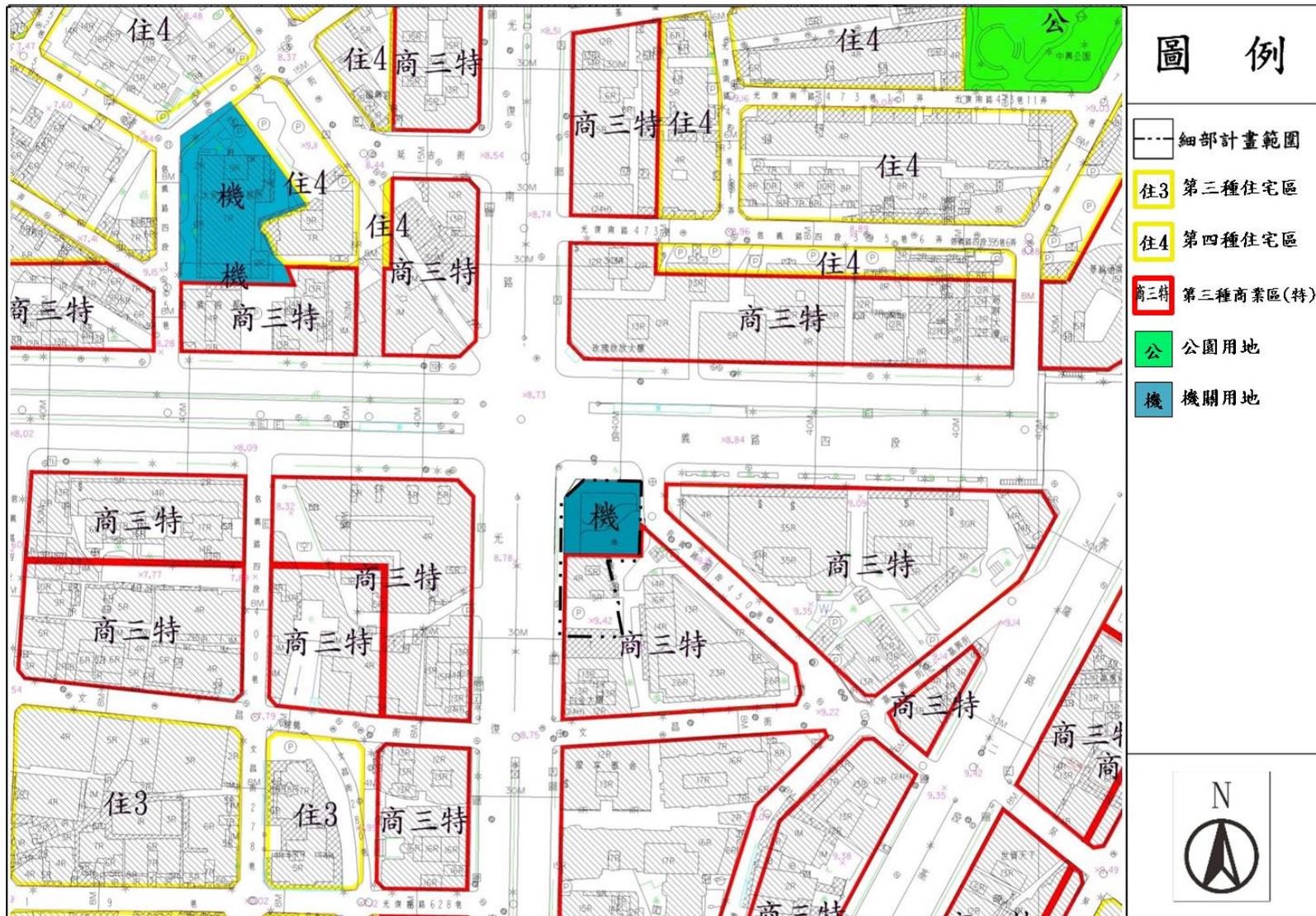


圖 2 土地使用分區現況圖

三、土地權屬

計畫區土地面積共計 1045 平方公尺，包含臺北市信義區三興段一小段 972、973、975 地號等 3 筆公有土地，面積計 409.00 平方公尺，權屬為臺北市政府，管理機關為臺北市都市更新處；三興段一小段 974 地號為公私共有，面積 213.00 平方公尺，其中公有土地面積 209.96 平方公尺，權屬為臺北市政府，管理機關為臺北市都市更新處；三興段一小段 976、977、978、979、981 地號等 5 筆土地，面積計 423 平方公尺，為私人所有。(詳見表 2 及圖 3)。

表 2 土地權屬分析表

序號	地段	地號	面積(m ²)	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	面積(比例%)
1	三興段一小段	972	30	臺北市/臺北市都市更新處	1/1	30.00	618.96 (59.2%)
2		973	367	臺北市/臺北市都市更新處	1/1	367.00	
3		975	12	臺北市/臺北市都市更新處	1/1	12.00	
4		974	213	臺北市/臺北市都市更新處	49,680/ 50,400	209.96	426.04 (40.8%)
				李**	240/100,800	0.51	
				許**	240/100,800	0.51	
				匯*建設有限公司	480/50,400	2.03	
5		976	66	王**	1/4	16.50	
				謝**	1/4	16.50	
	吳**			1/4	16.50		
	吳**			1/4	16.50		
6	977	70	匯*開發股份有限公司	1/1	70.00		
7	978	92	吳**	1/1	92.00		
8	979	95	匯*開發股份有限公司	1/1	95.00		
9	981	100	匯*開發股份有限公司	1/1	100.00		
合計	9 筆	1,045	8 人	-	1,045.00	-	

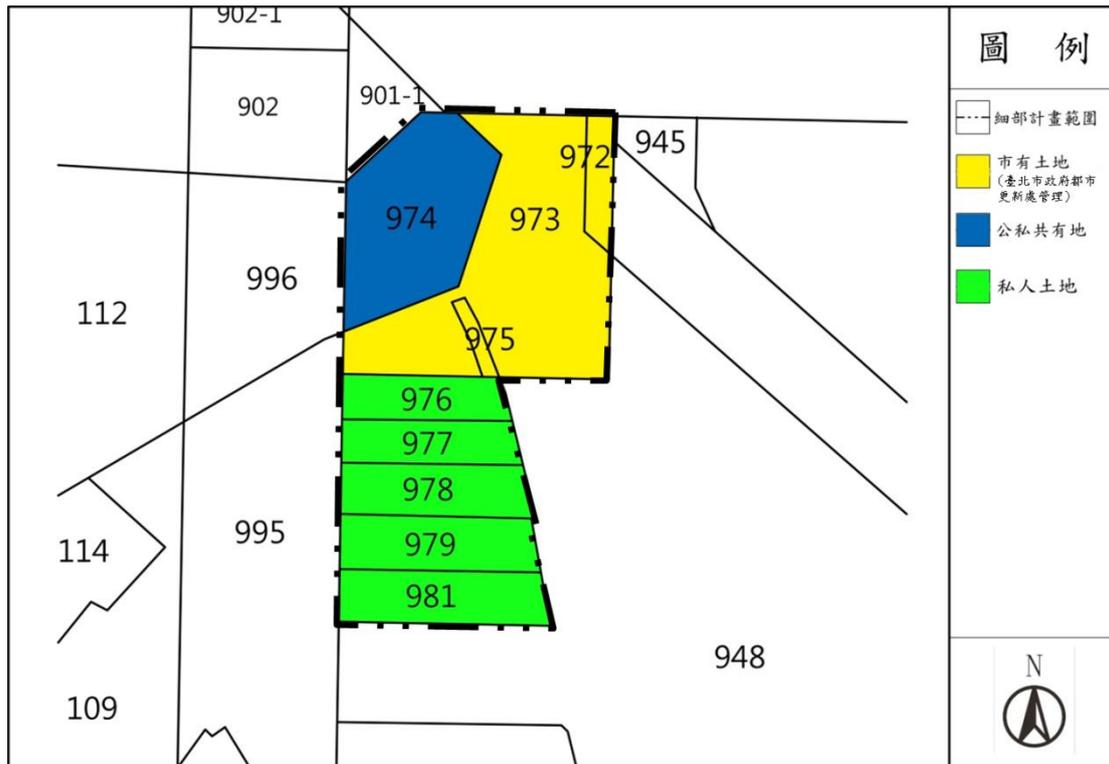


圖 3 土地權屬示意圖

四、計畫區內參與更新意願

本更新地區範圍內共 9 筆土地，除臺北市市有土地外，公私共有土地及私有土地共計 7 位土地所有權人，於 105 年 9 月至 12 月間陸續簽署同意參與更新之同意書，參與公辦都市更新共同開發意願已達 100%。

五、土地及建築物使用現況

(一) 計畫區內現況

本計畫範圍北側內原有建築物已拆除，目前做為綠地開放供市民使用；計畫南側為四層樓鋼筋混凝土造之連棟街屋，一至二層為餐廳；另一建物為二層樓鋼構造建物，目前為餐飲業使用。

(二) 計畫區周邊現況

本計畫區鄰近信義計畫地區之國際會議、展覽空間及辦公大樓林立區域；信義路四段、光復南路、基隆路二段及其包圍之街廓巷內，沿街除少數四至五層建築外，多為十層以上建築，低樓層為餐飲業、零售業及辦公室使用，中高樓層為住宅使用；附近有中興公園及頂好超市，生活機能完善。

本計畫區南側毗鄰建物為71年建築完成之12層鋼筋混凝土造建物，東南側毗鄰85年建築完成之20層鋼骨造建物，現為太平洋商務中心大樓；東側臨信義路四段450巷之建物為86年建築完成之雙棟32層樓鋼骨造建物，全棟皆為辦公室使用。(詳見圖4及圖5)



圖 4 計畫範圍內現況圖

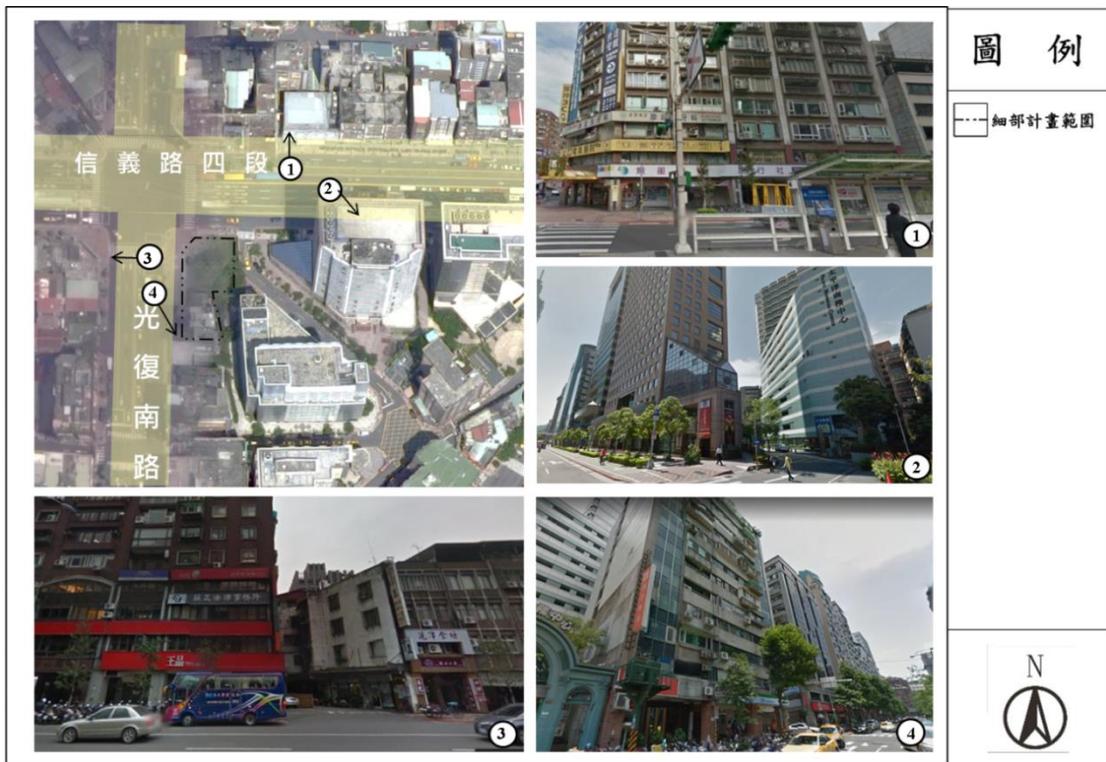


圖 5 計畫範圍周邊現況圖

六、交通系統現況

(一) 主要道路

本計畫區週邊主要道路為信義路四段(40 公尺)、基隆路二段(30 公尺)及光復南路(30 公尺)。(詳見圖 6)

(二) 次要道路

本計畫區週邊次要道路為延吉街(15 公尺)、信義路四段 400 巷(8 公尺)、信義路四段 450 巷(8 公尺)、嘉興街(8 公尺)及文昌街(8 公尺)。

(三) 公車系統

本計畫區週邊約有 26 線公車經過，包含 1、20、22、33、207、226、254、266、266(區間車)、282、284、284(直達車)、288、288(區間車)、292、611、650、797、935、950、1032、1503、1551、9009、信義幹線、信義新幹線等路線，停靠之公車站牌有信義光復路口、三張犁、光復南路口、吳興街口、世貿中心(基隆)等五站牌，大眾運輸交通甚為便捷。

(四) 捷運系統

本計畫區北側信義路四段為捷運淡水信義線行經路線，計畫範圍位於捷運信義安和站及台北 101/世貿站之間，距離皆約 450 公尺。依據臺北捷運各站進出人次統計，自 102 年 11 月通車後，103 年至 105 年間兩站搭乘人數皆呈上升趨勢。

表 3 捷運信義安和站及台北 101/世貿站進出站人次表

站別	信義安和站		101/世貿站	
	進站人次	出站人次	進站人次	出站人次
103	4,443,801	4,714,700	9,195,555	9,321,935
104	5,190,734	5,466,718	10,552,116	10,706,955
105	5,573,175	5,875,759	11,276,099	11,476,754

資料來源：臺北市交通統計查詢系統

<http://dotstat.taipei.gov.tw/pxweb2007P/Dialog/statfile9.asp>

(五) 臺北市公共自行車(YouBike)租賃系統

本計畫區半徑 250 公尺範圍內設有三公共自行車租借處，位於計畫範圍北側之三張犁租賃站容量 65 輛，信義基隆路口租賃站容量 28 輛，南側之基隆光復路口租賃站容量 30 輛，增加捷運及公車等大眾運輸系統與社區之交通連結性。

(六) 停車供需

依「104 年度臺北市汽機車停車供需調查報告」顯示，以基地 500 公尺衝擊圈為範圍，本區汽車供需比為 0.81，顯示基地周邊停車供給尚可滿足需求。

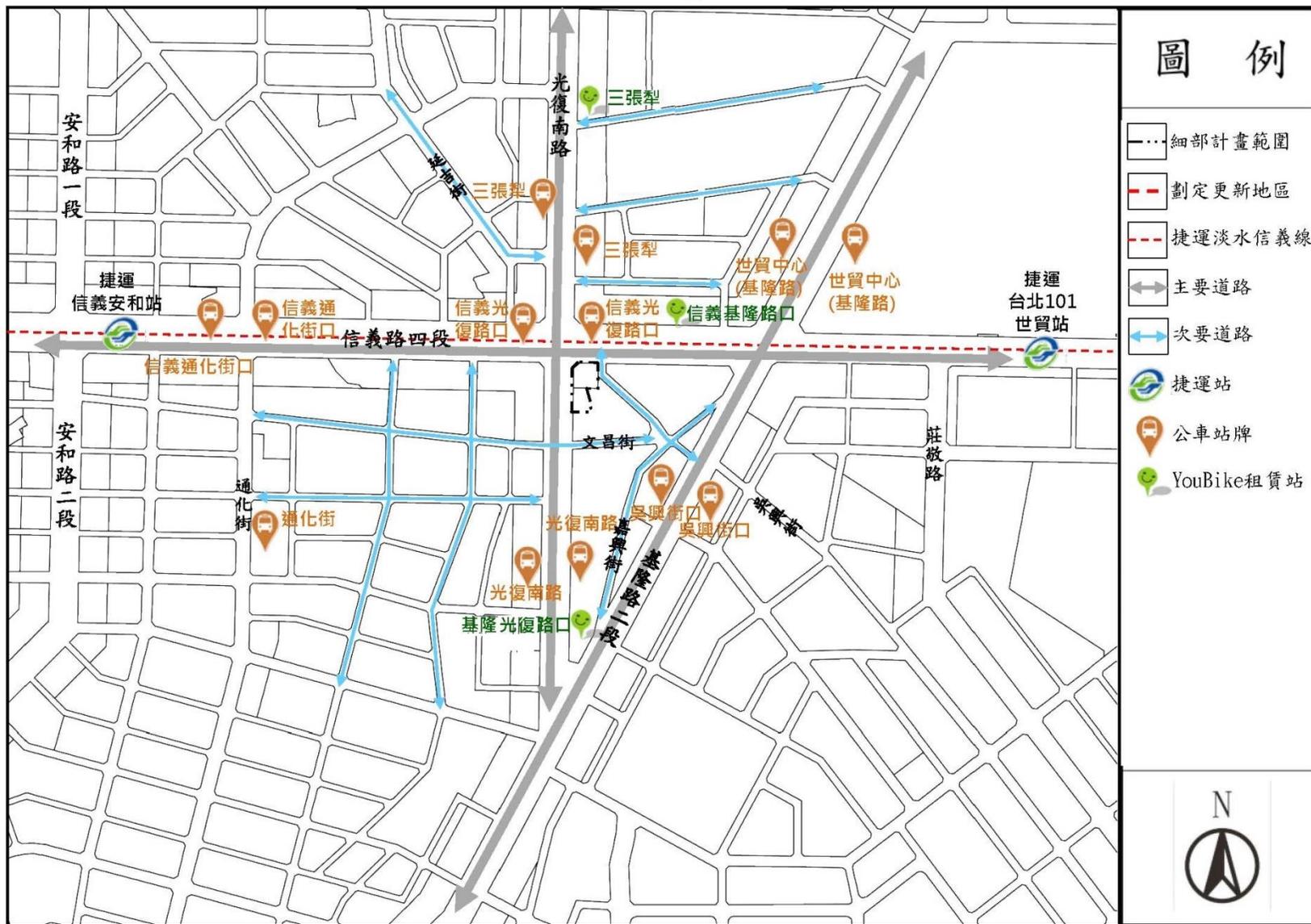


圖 6 計畫範圍周邊交通現況圖

七、公共設施現況

本計畫區位於臺北市信義區信義路四段及光復南路交叉口東南側，500 公尺範圍內之公共設施包括機關用地二處，市場用地、公園用地、廣場用地、變電所用地及加油站用地各一處。(詳見圖 7)

(一) 機關用地

機關用地共二處，位於信義路四段 335 巷之臺北市大安區地政事務所，及位於延吉街 246 巷之臺北市大安親子館。

(二) 市場用地

臨延吉街之市場用地，B1 層為頂好超市。

(三) 公園用地

中興公園由基隆路一段 380 巷及光復南路 473 巷 11 弄所包圍，供鄰里居民使用。

(四) 廣場用地

臨吳興街 7 巷、信義路五段 8 巷及松勤街之景聯廣場，現況為一開放空間，四周綠化創造遮蔭空間。

(五) 變電所用地

臨光復南路 676 巷變電所用地為台電公司三張變電所，為一地下 1 層、地上 7 層之室內變電所。

(六) 加油站用地

臨信義路四段之加油站用地為台灣中油信義路站。

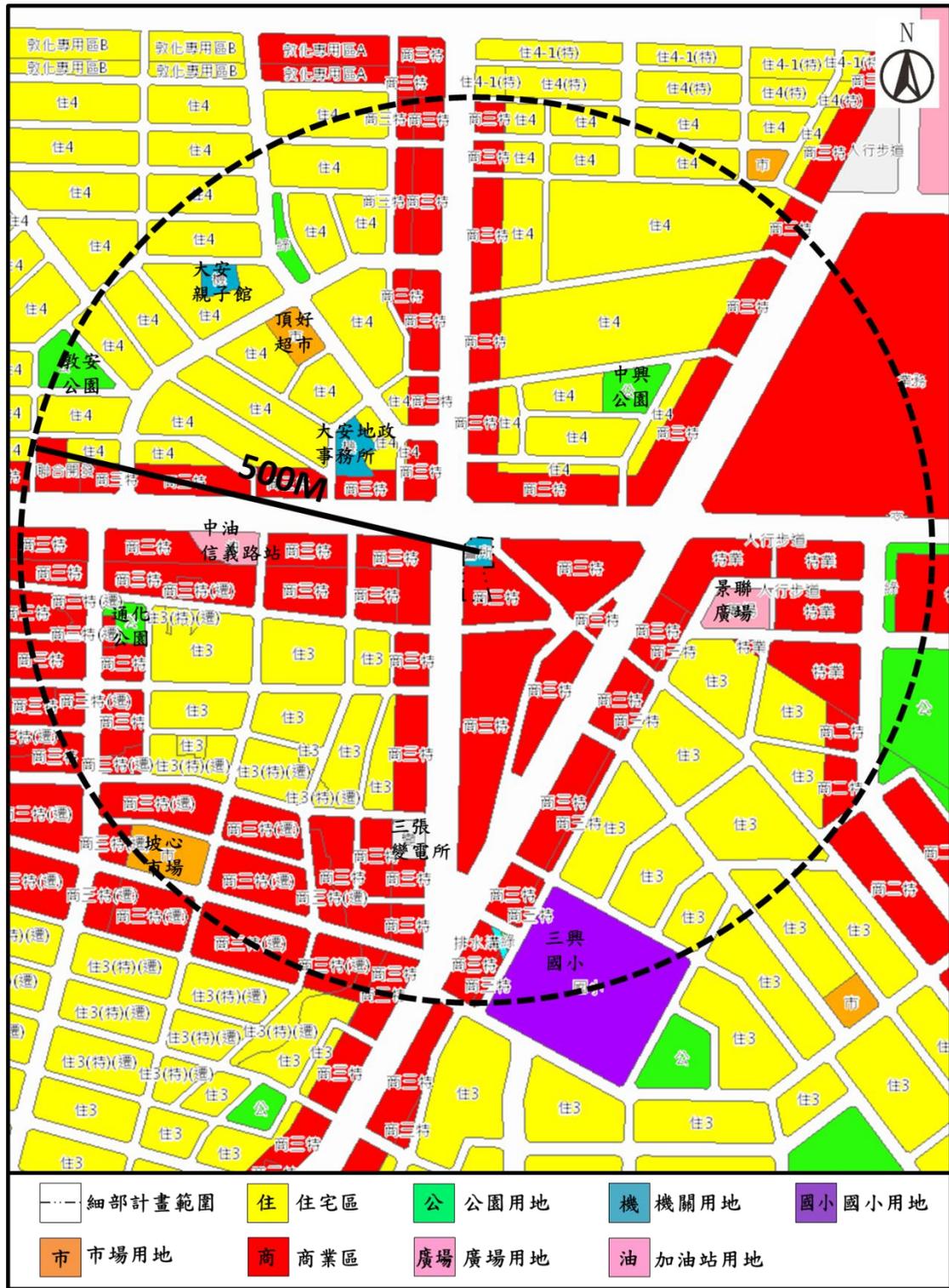


圖 7 計畫範圍公共設施現況分布圖

參、計畫目標及實質再開發計畫

本計畫案為促進公有土地再開發利用，復甦計畫內商業機能及提升地區生活機能，爰將機關用地變更恢復為商業區，其計畫目標與構想如下：

一、計畫目標

- (一) 機關用地變更恢復為商業區活化公有土地
- (二) 提供公益設施，提升地區生活機能

二、土地使用計畫

本計畫區北側當時為符合管用合一，於本府 72 年 12 月 16 日府工二字第 51133 號公告「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」將「第二種商業區」變更為「機關用地」。原預定為興辦三張犁派出所辦公廳舍新建工程事業計畫，因興辦事業計畫註銷，奉內政部 90 年 6 月 7 日台(九十)內地字第 9073101 號函准予撤銷徵收。

104 年經本府財政局於徵詢市府各機關皆無公務使用需求，並符合臺北市公辦都市更新實施辦法第 4 條第 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」規定，106 年 6 月 14 日報府選定為公辦都更案。

考量周邊土地前依本府 84 年公告「臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」及 94 年公告「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」變更為商特區，故本計畫區北側機關用地除回復原使用分區並擬參照周邊土地使用分區變更為第三種商業區(特)，故無需辦理回饋事宜，並指定為原屬之第二種商業區，作為容積率、建蔽率之依據。

三、整體規劃構想

(一) 復甦商業機能

本案結合公有土地及私有土地，公私合作整體規劃，並於光復南路側適當規劃店鋪，以延續沿街商業活動，符合都市紋理，高樓層規劃商業辦公或住宅空間複合使用；低樓層為一般零售空間使用，以延續串聯帶狀商業區，加強周邊商業服務機能之發展。

(二) 公益設施空間

為符合公辦都市更新公益性，市府都市更新後分回房地，以提供公益設施為優先考量，並綜合考量鄰近地區之需求，預計設置區民活動中心、社區公共托育家園、身心障礙者社區日間作業設施、老人日間照顧中心等公益設施空間，提升公共設施服務水準。

(三) 人行空間系統

透過建築物量體集中留設配置，將西側及北側臨主要道路與既有人行道整併，留設 4 公尺騎樓，提供更寬廣的人行步道空間，以強化人行動線系統並串連沿街商業活動。

(四) 導入大眾運輸導向理念

本計畫區北側信義路四段為捷運淡水信義線行經路線，計畫範圍位於捷運信義安和站及台北 101/世貿站間，且基地臨信義路對向距 160 公尺處，設有臺北市公共自行車 YouBike 信義基隆路口租借站，信義路沿線均設有自行車道，為配合捷運建設同步改善綠色通行環境，本案擬結合大眾運輸工具交通資源，同意於計畫範圍內減設停車位，減設面積以法定停車空間 30% 為上限，鼓勵民眾使用大眾運輸工具。

肆、劃定都市更新地區

本計畫範圍為臺北市信義路四段及光復南路交叉口，基地區位良好，計畫範圍之公有土地面積為 618.96 平方公尺，占總面積 59.2%，為有效利用公有土地，依「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」規定報府選定為本市公辦都更案，經市政府 106 年 6 月 14 日同意。

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 9 筆地號土地為更新地區，面積共計約 1,045 平方公尺。(詳圖 8 所示)



圖 8 劃定更新地區示意圖

伍、變更及修訂細部計畫

一、土地使用分區變更

本計畫區內機關用地，面積為 622 平方公尺，變更為第三種商業區(特)(原第二種商業區)，變更內容詳表 4 及圖 9。

表 4 土地使用強度及使用項目表

變更位置	變更內容			變更理由
	原計畫	新計畫	面積 (平方公尺)	
臺北市信義區三興段一小段 972、973、974、975 地號等 4 筆土地	機關用地	第三種商業區(特)	622	為促進市有資產土地利用效率及將閒置之公共設施用地恢復原使用分區(第二種商業區)並比照周邊變更為第三種商業區(特)，故無需辦理回饋事宜，並指定原屬之第二種商業區，作為容積率、建蔽率之依據，延續光復南路商業活動。

備註：本計畫變更後各用地之實際形狀、大小及位置應依公告實施後之計畫圖實地分割測量為準。

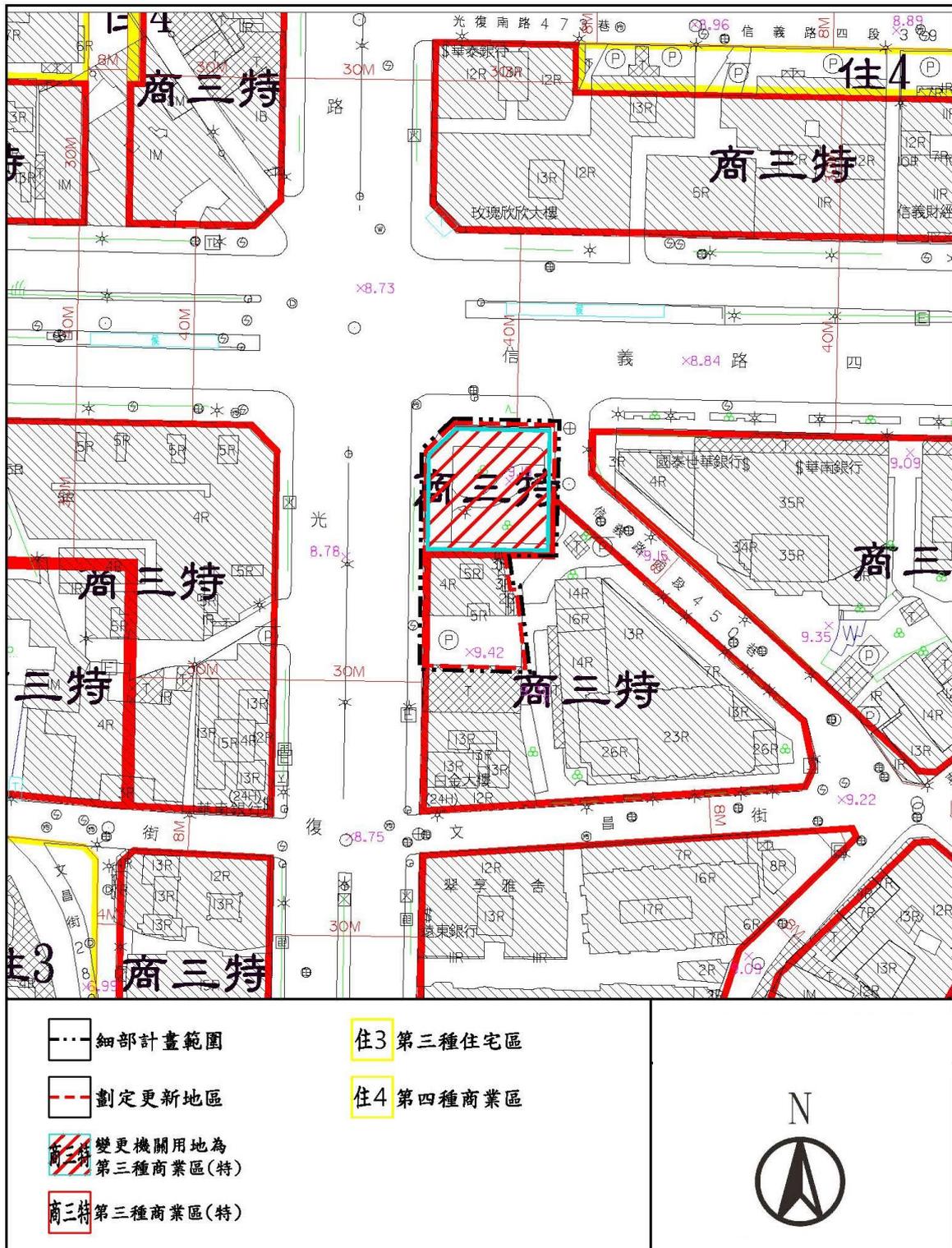


圖 9 都市計畫變更示意圖

二、土地使用分區管制

(一) 土地使用強度

本計畫區北側第三種商業區(特)(原第二種商業區)法定建蔽率不得超過 65%，法定容積率不得超過 630%，並依本市土地使用分區管制自治條例第 25 條規定檢討。

(二) 使用管制

1. 第三種商業區(特)(原第二種商業區)依本府 84 年公告「臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」及 94 年公告「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」相關規定辦理。
2. 建築基地之法定停車空間經本府交通主管機關(交通局)同意得予酌減，減設面積以法定停車空間 30%為上限。

三、都市防災規劃

考量都市防災規劃之周延性，本案配合地區防災系統規劃防災及避難計畫，擬定之防救災動線及避難場所規劃原則，分述如下(詳圖 10)：

(一) 避難場所

本計畫區內之法定空地、退縮空間及公共開放空間可發揮快速疏散人潮及暫駐之功能；另建築物之地下 1、2 層，應強化其結構設計及水電儲存機能，以作為緊急避難之場所。

(二)疏散逃生動線

以本計畫區內主要之人行動線系統為基礎，並配合無障礙之開放空間、綠地，當發生火災或地震時，將人群疏散至公園、學校等空曠地區。

(三)救災動線

利用計畫區四周道路系統及開放空間系統作為救災車輛、服務車輛之救災路線，其中以道路寬度 20 公尺以上之光復南路、信義路及基隆路做為緊急道路，道路寬度 15 公尺以下之信義路四段 450 巷作為輔助避難道路。

(四)延緩災害

以留設透水性高之綠地、強化建物防火防震功能等手法，延滯都市災害之波及時間。

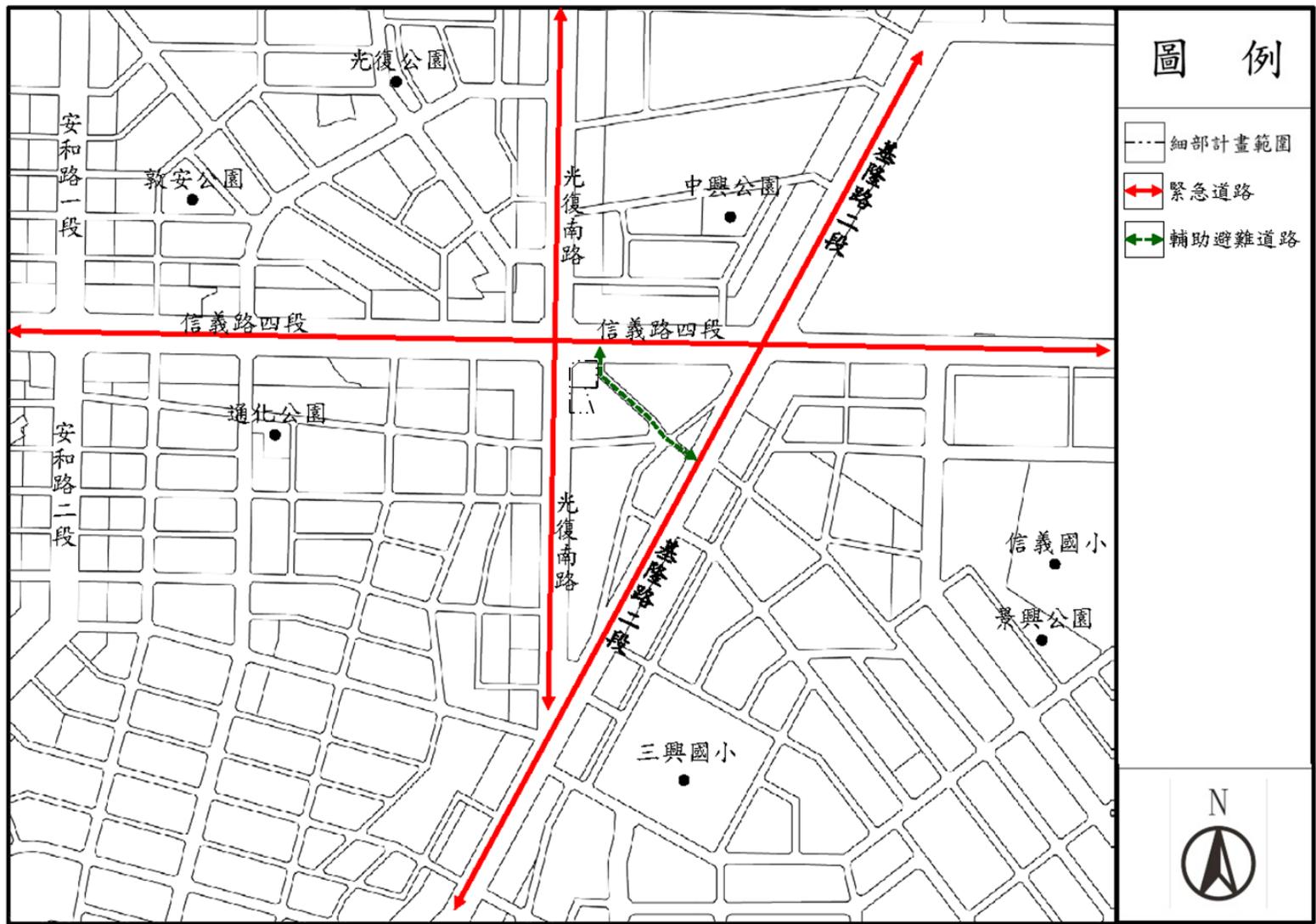


圖 10 防災避難規劃示意圖

四、都市設計準則

為塑造良好都市景觀及合宜環境品質，特定訂本準則。本計畫區未來申請建築時，需經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，始得核發建造執照。

(一) 公共開放空間設計原則

- 1.計畫區沿計畫道路側以留設4公尺騎樓為原則，並於光復南路側適當規劃店鋪開口，以延續沿街商業活動之人潮。(圖11)
- 2.本計畫區內之開放空間，應採無障礙環境規劃，避免高差階梯式設計。
- 3.公共開放空間或法定空地綠化，應儘量以多樣化地被植物替人工草皮。
- 4.信義路及光復南路口應規劃街角設計。

(二) 建築物量體配置

- 1.基地建物如為住商混合使用，動線及出入口應獨立設置。
- 2.建築立面設計相關色彩及建築語彙，應與周邊既有開發建築相調和。
- 3.建築物之廣告物位置建議設置於低樓層，並以整體規劃設計為原則。

(三) 交通規劃

- 1.考量周邊道路特性與減少交通衝擊，本基地以設置1處車道出入口為原則。
- 2.基地開發所衍生停車、臨時停車與裝卸貨停車需求應於基地內自行滿足。
- 3.基地應擬具大眾運輸使用計畫及停車空間供公眾使用計畫。

- (四) 本準則中部分列為「原則」性之規定，如經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過者，得不受該「原則」性之規定限制。

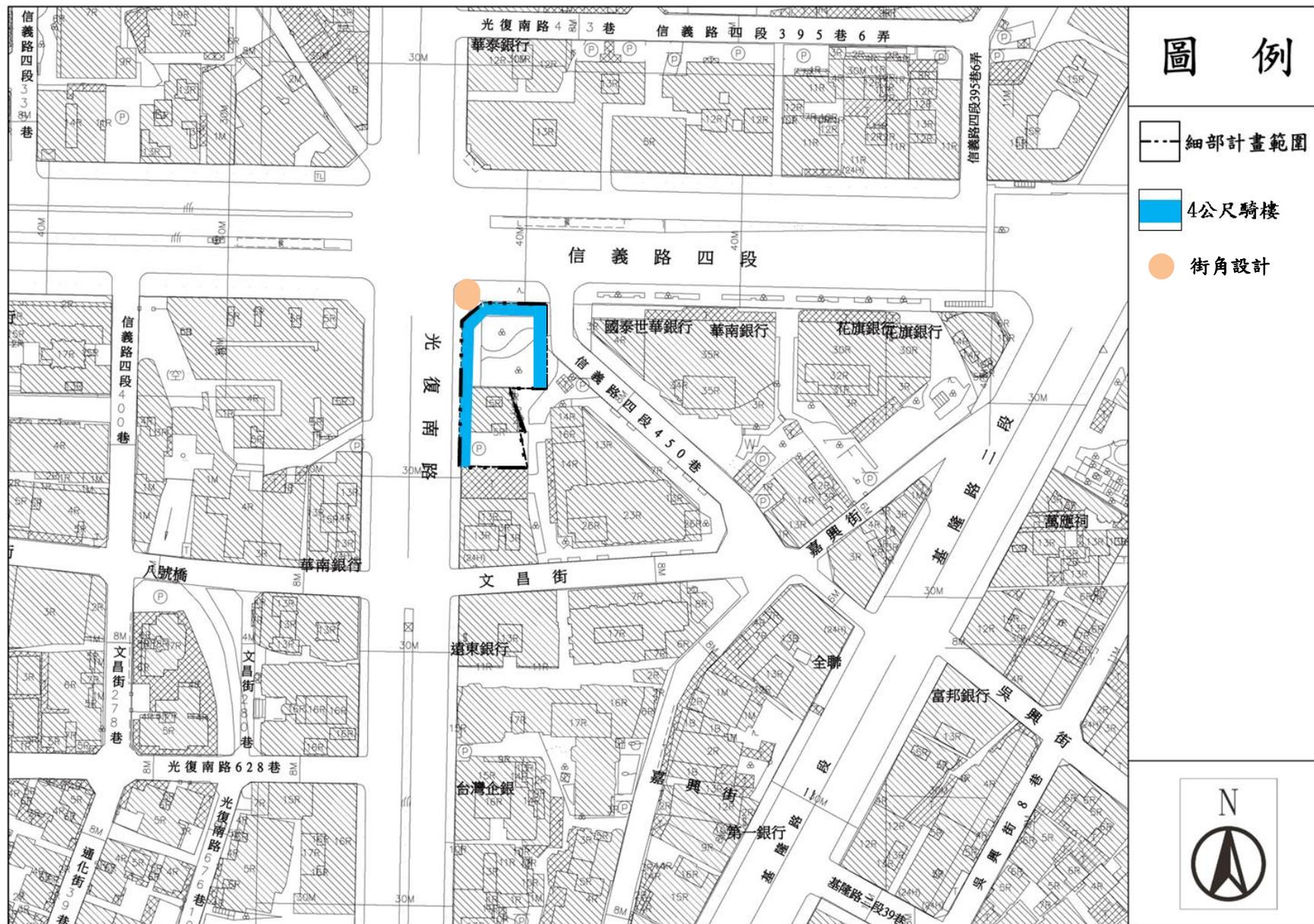


圖 11 開放空間規劃示意圖

陸、實施方式

更新地區範圍內依「都市更新條例」第9條規定，得由本府自行實施、或經公開評選程序委託都市更新事業機構，或同意其他機關（構）為實施者實施都市更新事業，採權利變換方式實施。

柒、其他

本計畫未規定事項，悉依臺北市土地使用分區管制自治條例第三種商業區暨相關法令規定辦理。

捌、臺北市都市計畫委員會審議情形

本計畫案經提臺北市都市計畫委員會106年12月21日第721次委員會議審議

一、決議：

（一）、本案依公展計畫書、圖及本次會議市府補充會議資料之修正對照表修正通過。

（二）、公民或團體陳情意見審決同決議。

二、附帶決議：市府推動公辦都市更新已有愈來愈多的成功案例，其程序亦一貫秉持公開透明之作法。本案市府推動公辦都更，並基於地區整體環境改善，故將周邊面積未符更新單元規模之私有土地及建物一併納入更新地區範圍。全案後續仍請市府再與私有土地與建物所有權人持續溝通。

捌、本案業依臺北市都市計畫委員會106年12月21日第721次委員會議審議決議修正完竣。

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	擬定臺北市信義區三興段一小段 972 地號等土地都市更新計畫暨配合變更細部計畫案		
編號	1	陳情人	李澤汝、許銘桂、匯泰開發、匯懋建設
陳情理由	因實施方式尚不明確，為確保地主權益而提出建議。		
建議辦法	建議實施方式中，對於其他機關(構)亦希望以公平、公正及公開之方式評選，以加速都市更新事業之進行。		
市府回應說明	<p>更新地區範圍內依「都市更新條例」第 9 條規定，得由本府自行實施、或經公開評選程序委託都市更新事業機構，或同意其他機關（構）為實施者實施都市更新事業，採權利變換方式實施。</p> <p>市府委託都市更新事業機構或同意其他機關(構)為實施者遴選投資人實施都市更新事業，皆須透過公開評選之程序辦理，由府內委員及相關領域之專家學者組成甄審會審查，並於上網公告招商前辦理至少 1 場招商座談會，以確保評選程序公平、審查過程公正及招商資訊公開。</p> <p>故不論採前開何種方式辦理，對於土地所有權人權益保障均為公正且公開透明。</p>		
委員會決議	<p>決議：</p> <p>一、本案依公展計畫書、圖及本次會議市府補充會議資料之修正對照表修正通過。</p> <p>二、公民或團體陳情意見審決同決議。</p> <p>附帶決議：</p> <p>市府推動公辦都市更新已有愈來愈多的成功案例，其程序亦一貫秉持公開透明之作法。本案市府推動公辦都更，並基於地區整體環境改善，故將周邊面積未符更新單元規模之私有土地及建物一併納入更新地區範圍。全案後續仍請市府再與私有土地與建物所有權人持續溝通。</p>		

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	擬定臺北市信義區三興段一小段 972 地號等土地都市更新計畫暨配合變更細部計畫案		
編號	2	陳情人	李澤汝、許銘桂、匯泰開發
建議辦法	公開評選實施者。		
市府回應說明	<p>更新地區範圍內依「都市更新條例」第 9 條規定，得由本府自行實施、或經公開評選程序委託都市更新事業機構，或同意其他機關（構）為實施者實施都市更新事業，採權利變換方式實施。</p> <p>市府委託都市更新事業機構或同意其他機關（構）為實施者遴選投資人實施都市更新事業，皆須透過公開評選之程序辦理，由府內委員及相關領域之專家學者組成甄審會審查，並於上網公告招商前辦理至少 1 場招商座談會，以確保評選程序公平、審查過程公正及招商資訊公開。</p> <p>故不論採前開何種方式辦理，對於土地所有權人權益保障均為公正且公開透明。</p>		
委員會決議	同編號 1		

臺 北 市 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表	
項 目	說 明
都市計畫名稱	擬定臺北市信義區三興段一小段 972 地號等土地都市更新計畫暨配合變更細部計畫案
都市計畫法令依據	都市更新條例第 5 條、第 6 條 都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款及第 4 款
申請單位	臺北市都市更新處
本案公開展覽起訖日期	自 106 年 11 月 10 日起至 106 年 12 月 9 日止共計 30 天 (刊登於 106 年 11 月 13 日聯合報、11 月 14 日自由時報)。
本案說明會舉辦日期	106 年 11 月 28 日 (星期二) 下午 3 時 0 分假信義區公所 701 會議室(臺北市信義區信義路 5 段 15 號 7 樓)
公民團體對本案之反映意見	詳公民或團體所提意見綜理表
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	<p>臺北市都市計畫審議委員會審議情形 本計畫經提臺北市都市計畫委員會 106 年 12 月 21 日第 721 次委員會議審議</p> <p>一、決議：</p> <p>(一)本案依公展計畫書、圖及本次會議市府補充會議資料之修正對照表修正通過。</p> <p>(二)公民或團體陳情意見審決同決議。</p> <p>二、附帶決議：市府推動公辦都市更新已有愈來愈多的成功案例，其程序亦一貫秉持公開透明之作法。本案市府推動公辦都更，並基於地區整體環境改善，故將周邊面積未符更新單元規模之私有土地及建物一併納入更新地區範圍。全案後續仍請市府再與私有土地與建物所有權人持續溝通。</p>

臺北市政府 都市發展局
業務主管
股長李雲婷
承辦人員
工程員鄭家

繪圖員
聘 正工程司譚聿甯
校對者
正 工程司傅舜華