547

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府　公告

發文日期：中華民國100年9月16日
發文字號：府都新字第10002563800號
附件：計畫書、圖各1份

主旨：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」，並自民國100年9月17日零時起生效。

依據：都市更新條例第8條。

公告事項：

一、詳如「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、圖。

二、張貼處：1.本府公告欄（不含附件，計畫書圖置於市政大樓一樓東區都市計畫工作站提供閱覽）、2.臺北市中正區公所公告欄、3.臺北市都市更新處公告欄、4.刊登本府公報(A4計畫圖)5.臺北市中正區龍光里辦公處公告欄。

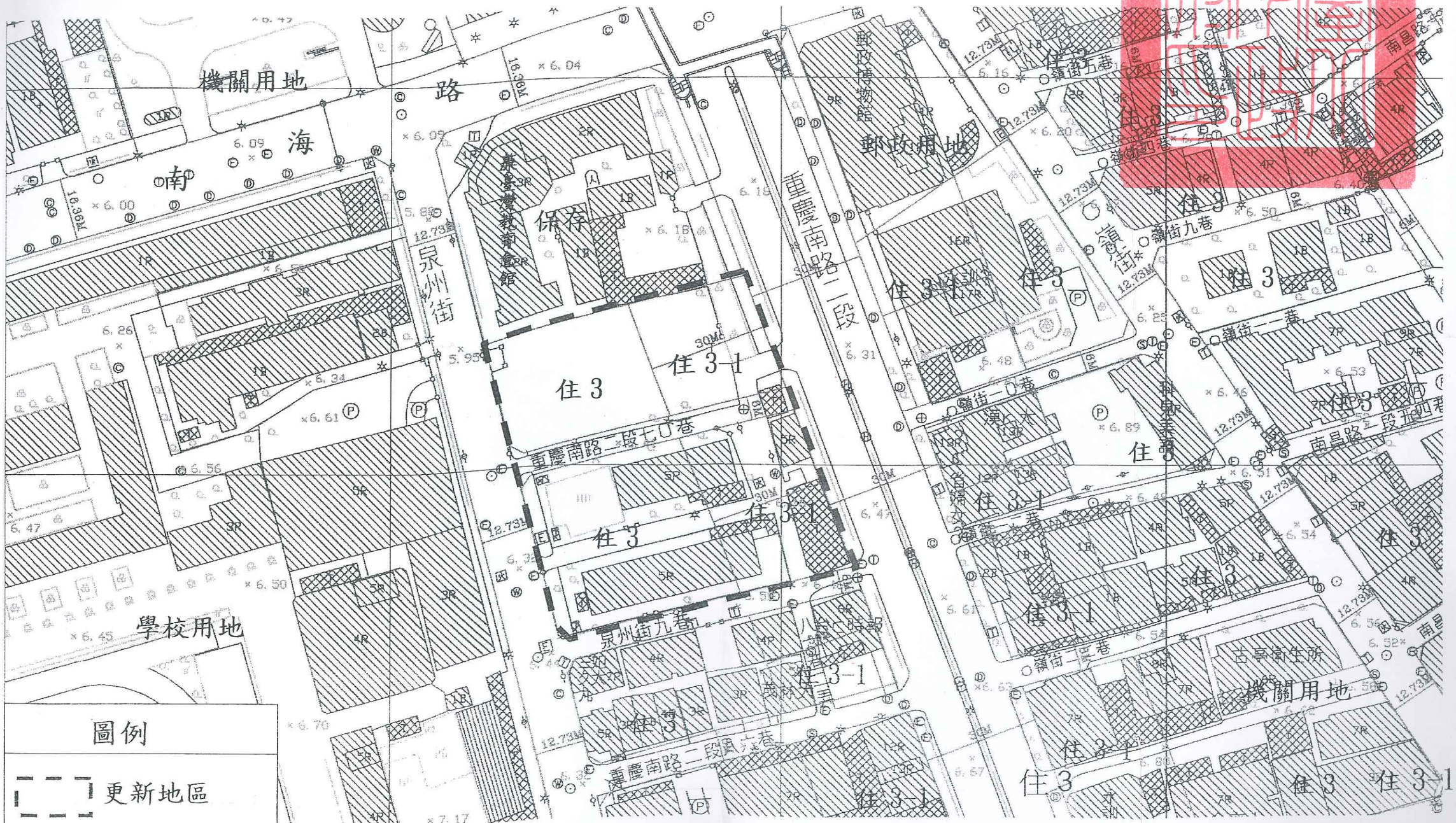
市長 郝龍斌 公假

副市長 陳威仁 代行

都市發展局局長 丁育群決行

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

1:1,000



臺北市都市更新計畫書

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

申請單位：臺北市政府(財政局)

辦理單位：臺北市政府

中華民國 100 年 9 月

目錄

壹、辦理緣起及目的 1

貳、計畫範圍 1

參、發展現況 1

一、都市計畫情形 1
二、土地及建築物使用現況 1
三、土地及建築物權屬 2
四、居民意願 3
五、更新課題 3

肆、計畫目標、策略與願景 4

一、計畫目標及策略 4
二、實質再發展 4

伍、其他 5

陸、本市都市計畫委員會審議及處理情形 5

一、審議情形 5
二、處理情形 6

圖目錄

圖 1 更新地區範圍圖 7

圖 2 更新地區範圍地籍圖 8

圖 3 現行都市計畫發展構想圖 9

圖 4 變更都市計畫規劃構想圖 10

圖 5 建築物套繪圖 11

表目錄

表 1 更新地區內土地及合法建築物權屬統計表 3

案　　名：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

申請單位：臺北市政府(財政局)

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍與面積：位於臺北市中正區重慶南路二段、泉州街、南海路與泉州街九巷所圍街廓（不含市定古蹟原臺灣教育會館)。

一、計畫範圍：臺北市中正區南海段五小段68-1、69-1、70、71、71-1、72、73、74-1、74-2、74-4、75-1、75-2、75-3、77、77-1、77-3、78地號等17筆土地(其中69-1、70、71-1、74-1、75-1、77-1地號等6筆土地為道路用地)。

二、計畫面積：5,824平方公尺（含道路用地442平方公尺）

類　　別：擬定

法令依據：都市計畫法第66條、都市更新條例第5條、第6條第1項第4款、第8條。

壹、 辦理緣起及目的

本市中正區重慶南路二段、泉州街、南海路與泉州街九巷所圍街廓（不含市定古蹟原臺灣教育會館），鄰近郵政博物館、歷史博物館、植物園及市定古蹟原臺灣教育會館，基地內建物現況多為老舊之公有宿舍，產權分別為國有與市有土地，為改善本區環境品質、提高土地使用效率，以增益市有財產之經營效率，經本府核定以市府主導更新方式辦理。爰依都市更新條例第6條第1項第4款(建築物未能與重大建設配合)規定，辦理劃定更新地區。

貳、 計畫範圍

本計畫範圍位於本市中正區重慶南路二段、泉州街、南海路與泉州街九巷所圍街廓，基地西側臨建國中學、北側為市定古蹟原臺灣教育會館（二二八紀念館）、歷史博物館和植物園，周邊多為文化教育設施，公共設施生活機能完善，屬人文薈萃之生活環境，計畫面積計 5,824 平方公尺（含道路用地442平方公尺）。

參、 發展現況

一、都市計畫情形

本計畫範圍位於本府75年2月5日府工二字第67018號公告之「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」範圍內，土地使用分區為住三、住三之一及道路用地，住三及住三之一建蔽率為45%、容積率分別為225%、300%。

二、土地及建築物使用現況

（一）土地使用現況

本更新地區內現有汽車修護廠及停車場各1處，其餘建物大多供住宅使用，整體土地呈現低度利用狀態，都市景觀不佳。

（二）建築物使用現況

本更新地區內共7棟建物，5棟RC造5層樓建築物，現為建國中學教師之公有宿舍，屋況老舊。1棟位於71地號上之5層樓RC造之私有建築物，1棟鐵皮搭建之汽車修護廠，建物使用年期均超過30年以上。

（三）周邊土地使用現況

地區周邊除南海學園區域為文教用途外，大多屬住宅區、學校、機關等公共建築物。東北側為楊英風美術館、郵政博物館，北側為市定古蹟原臺灣教育會館（二二八紀念館），西北側近歷史博物館、植物園，西側臨建國中學等，人文學術風氣鼎盛。東側重慶南路二段沿線多為辦公大樓，西側泉州街 1 樓多做零售商業使用，2 樓以上多作住宅使用。

（四）周邊道路系統

基地周邊之道路系統包含：主要幹道為重慶南路（30 公尺），往北銜接愛國東路或直通重慶北路至臺北市北投區，往南可經由中正橋連接至新北市；次要幹道為南海路（16.36 公尺）與泉州街（12.73 公尺）；而基地南側泉州街 9 巷與重慶南路二段 70 巷則為 6 公尺寬之區域出入道路，道路路網服務系統便捷。

三、土地及建築物權屬

（一）土地權屬

本更新地區土地面積共 5,824 平方公尺，其中公有土地 5,701 平方公尺，占 97.89%；私有土地僅 71 地號 1 筆土地，面積 123 平方公尺，占 2.11%。公有土地分屬中華民國及臺北市，國有土地包含國有財產局管有之 69-1、70、71-1、72、73、78 地號等 6 筆土地，面積 316 平方公尺，占 5.43%，國有財產局表示「本局經管之同小段國有土地，目前尚無其他使用計畫，原則同意參與都市更新」；教育部管有之 68-1、75-1、75-2、75-3 地號等 4 筆土地，面積 2,061 平方公尺，占 35.39%，教育部表示「本部經管之同小段土地，同意參與貴府主導辦理之都市更新，並於都市更新程序完成後，依照權利變換方式參與分配」。市有土地包含本府財政局管有之 74-2 及 74-4 地號等 2 筆土地，面積 399 平方公尺，占 6.85%；臺北市立建國高級中學管有之 77、77-1、77-3 地號等 3 筆土地，面積 2,891 平方公尺，占 49.64%；本府工務局新建工程處管有之 74-1 地號市有土地，面積 34 平方公尺，占 0.58%。（詳表 1）

（二）建築物權屬

本更新地區內合法建築物登記之建號計 3 筆，計 4,583.84 平方公尺。座落 71 地號上 RC 造 5 層樓建築物，權屬為私有，面積 547.57 平方公尺，占 11.95%；

座落 77 及 77-3 地號等 2 筆土地之建物，權屬為臺北市，管理單位為臺北市立建國高級中學，面積 4,036.27 平方公尺，占 88.05%。

表 1 更新地區內土地及合法建築物權屬統計表

權屬	管理機關	土地		建物	
		面積(㎡)	比例（%）	面積(㎡)	比例（%）
國有	財政部國有財產局	316.00	5.43	-	-
	教育部	2,061.00	35.39	-	-
小計		2,377.00	40.82	-	-
市有	臺北市立建國高級中學	2,891.00	49.64	4,036.27	88.05
	本府財政局	399.00	6.85	-	-
	本府工務局新建工程處	34.00	0.58	-	-
小計		3,324.00	57.07	4,036.27	88.05
私有		123.00	2.11	547.57	11.95
總計		5,824.00	100.00	4,583.84	100.00

四、居民意願

本府財政局於民國 99 年 6 月 2 日邀請更新地區內同小段 71 地號之 2 位私有土地及建築物所有權人召開說明會及辦理意願調查，統計結果為 2 位私有土地所有權人均有參與都市更新意願，同意比例為 100%，並同意未來依都市更新條例及相關法令規定辦理。

五、更新課題

本更新地區內建築物使用年期多已逾 30 年，建築物狀況老舊，且部分土地閒置，影響都市發展，茲就其產生課題分述如下：

（一）建物老舊與居住環境不佳

整體環境相對老舊，影響都市景觀與發展，亦無法提供住戶健康安全之居住環境。

（二）防震及防災能力不足

本更新地區內現有建築物屋況老舊且防震、防災能力不足。基地南側泉州街九巷計畫道路寬度未達 8

公尺，無法提供消防救災需要。

（三）停車位不足及周遭違規停車嚴重

停車設施不足，造成附近巷道違規停車嚴重，影響交通安全及消防救災。

肆、 計畫目標、策略與願景

一、計畫目標及策略

（一）目標

1. 更新老舊建築，有效利用土地。
2. 展現地區人文特色，創造優質都市環境景觀。
3. 加強防救災規劃，增進地區公共安全。
4. 配合本府公營出租住宅政策。

（二）策略

1. 透過更新機制整合公私有土地，達成更新改建目標。
2. 導入「綠建築」理念於建築設計內，並以「生態」、「節能」、「減廢」及「健康」等四項指標為設計原則，規劃人與自然環境永續共生之建築。
3. 退縮留設人行道，提升社區防救災能力。
4. 適度規劃停車空間，解決停車位不足問題。
5. 更新後公有房地供公營出租住宅使用。

二、實質再發展

（一）都市發展定位

本更新地區鄰近建國中學、市定古蹟原臺灣教育會館（二二八紀念館）、歷史博物館、郵政博物館與植物園等文教學術氣息濃厚之區域，生活機能與公共設施完善。未來擬規劃為公營出租住宅與學生宿舍之用，以減輕市民購屋壓力與紓緩部分大專院校宿舍不足問題。

（二）整體規劃構想（圖 3、圖 4）

1. 配合地區發展紋理，規劃建築量體，並朝「綠建築」規劃設計。
2. 基地臨重慶南路與泉州街沿街面規劃一樓作為商業使用，更新後公有房地部分作為公營出租住宅與學生宿舍

使用，其餘則作為一般住宅使用。

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。

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。

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。

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。

伍、 其他

一、本案基地鄰近原臺灣教育會館古蹟，後續開發案應依規定送經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議。

二、本更新地區開發構想涉及都市計畫細部計畫變更，將依都市計畫法及都市更新條例第 20 條相關規定辦理。

三、本更新地區範圍若涉及截角，則剔除於更新地區範圍外。

四、本更新計畫未規定事項，悉依原都市計畫書及相關規定辦理。

陸、 本市都市計畫委員會審議及處理情形

一、審議情形

本案提經本市都市計畫委員會 100 年 6 月 23 日第 625 次委員會議審議決議：

（一）本案除以下內容應再作修正外，更新地區劃定範圍照案通過。

（二）計畫書圖應再修正部分：

1. 本次會議補充之依現行都市計畫之發展構想請納入計畫書圖載明。

2. 計畫書第 5 頁第 6 項都市設計原則請予刪除。

3. 有關市府 100 年 5 月 20 日以北市都新字第 10012220900 號函送之私有土地及建築物所有權人溝

通與意願調查結果，相關資料請納入計畫書內載明。

4. 計畫書第 9 頁都市計畫變更後之規劃構想圖，計畫道路移設與人行步道留設圖示有誤，請予修正。

5. 更新地區範圍北側鄰近市定古蹟區域，部分建物業已拆除，計畫書內相關圖面請依現況修正地形圖。

6. 有關本地區未來更新後之停車需求、地面層沿街面商業使用的規劃，以及與北側市定古蹟的界面處理，建議後續都市設計及土地使用開發許可審議委員會及都市更新及爭議處理審議會就更新地區與周邊環境發展再作整體考量。

二、處理情形

（一）本基地依現行都市計畫之規劃構想，文字部分新增於計畫書第 5 頁(二)整體規劃構想 4，並於第 10 頁新增圖 3 現行都市計畫規劃構想圖。

（二）刪除計畫書第 5 頁第 6 項都市設計原則。

（三）有關私有土地及建築物所有權人之意願調查結果已載明於計畫書第 3 頁四、居民意願。

（四）有關計畫道路移設與人行步道留設圖示有誤之部分，已修正計畫書第 10 頁圖 4 變更都市計畫規劃構想圖。

（五）配合更新地區北側建物拆除，修正相關計畫圖。

（六）第 2 頁（一）土地權屬、本府工務局新建工程處管有之市有土地誤植為國有，修正第 2 頁文字敘述、第 3 頁權屬統計表及第 8 頁地籍圖。

（七）本案業依決議事項修正計畫書、圖完竣。

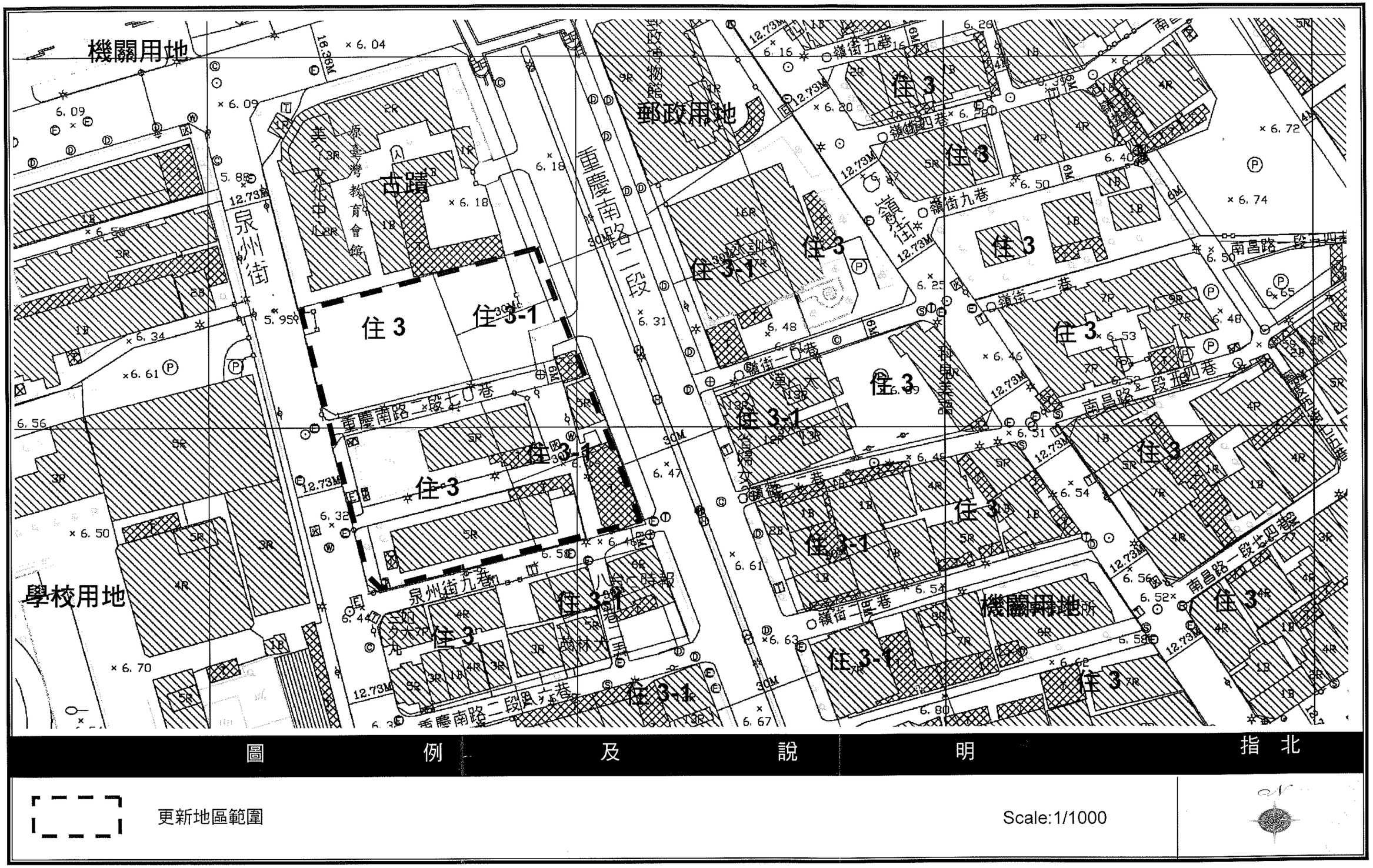

機關用地
學校用地
郵政用地
機關用地
住 3
住 3-1
古蹟
重慶南路二段
泉州街
南昌路一段
圖 例 及 說 明 指 北
更新地區範圍
Scale:1/1000

圖 1 更新地區範圍圖

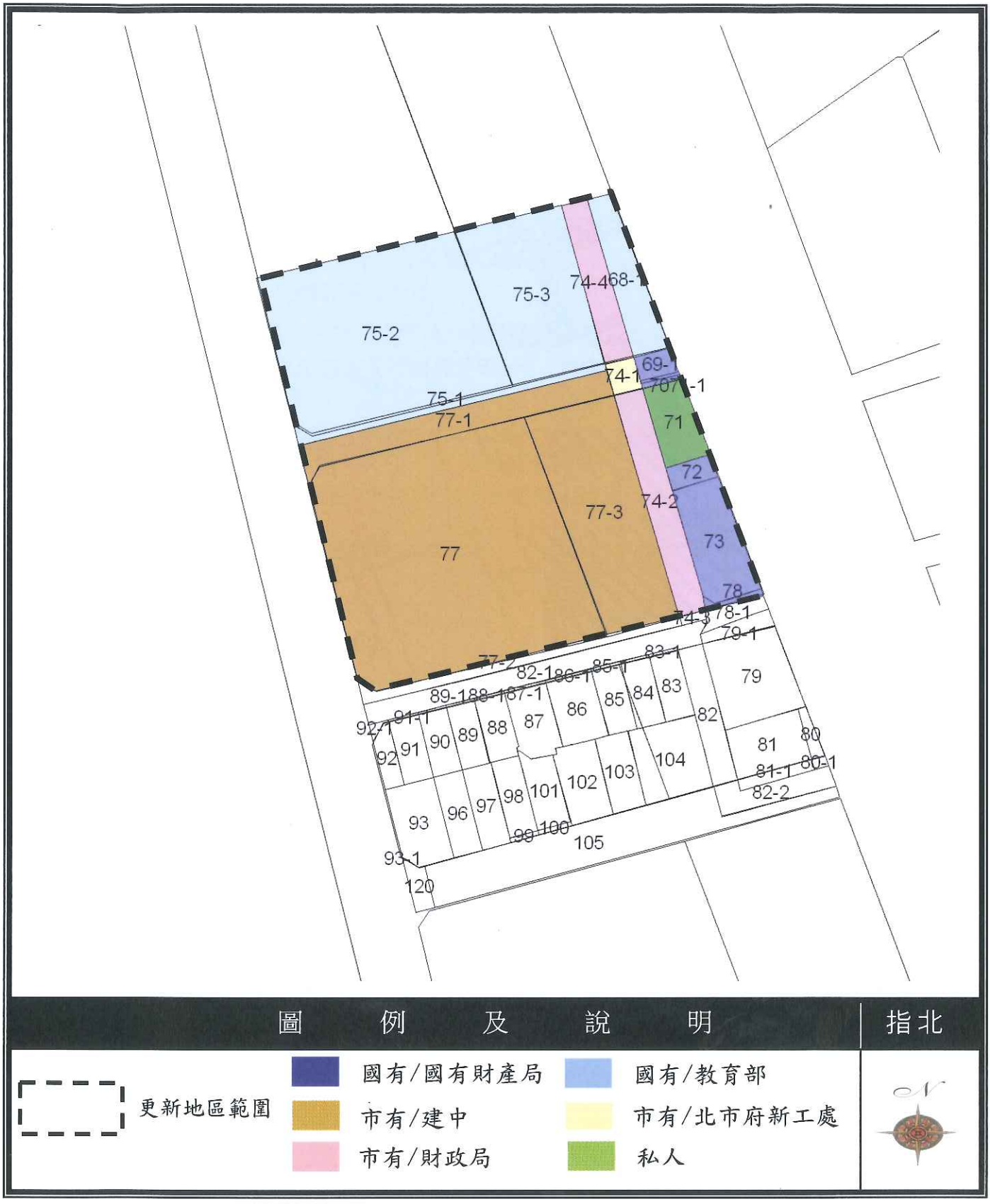


圖 2 更新地區範圍地籍圖 S:1/1000

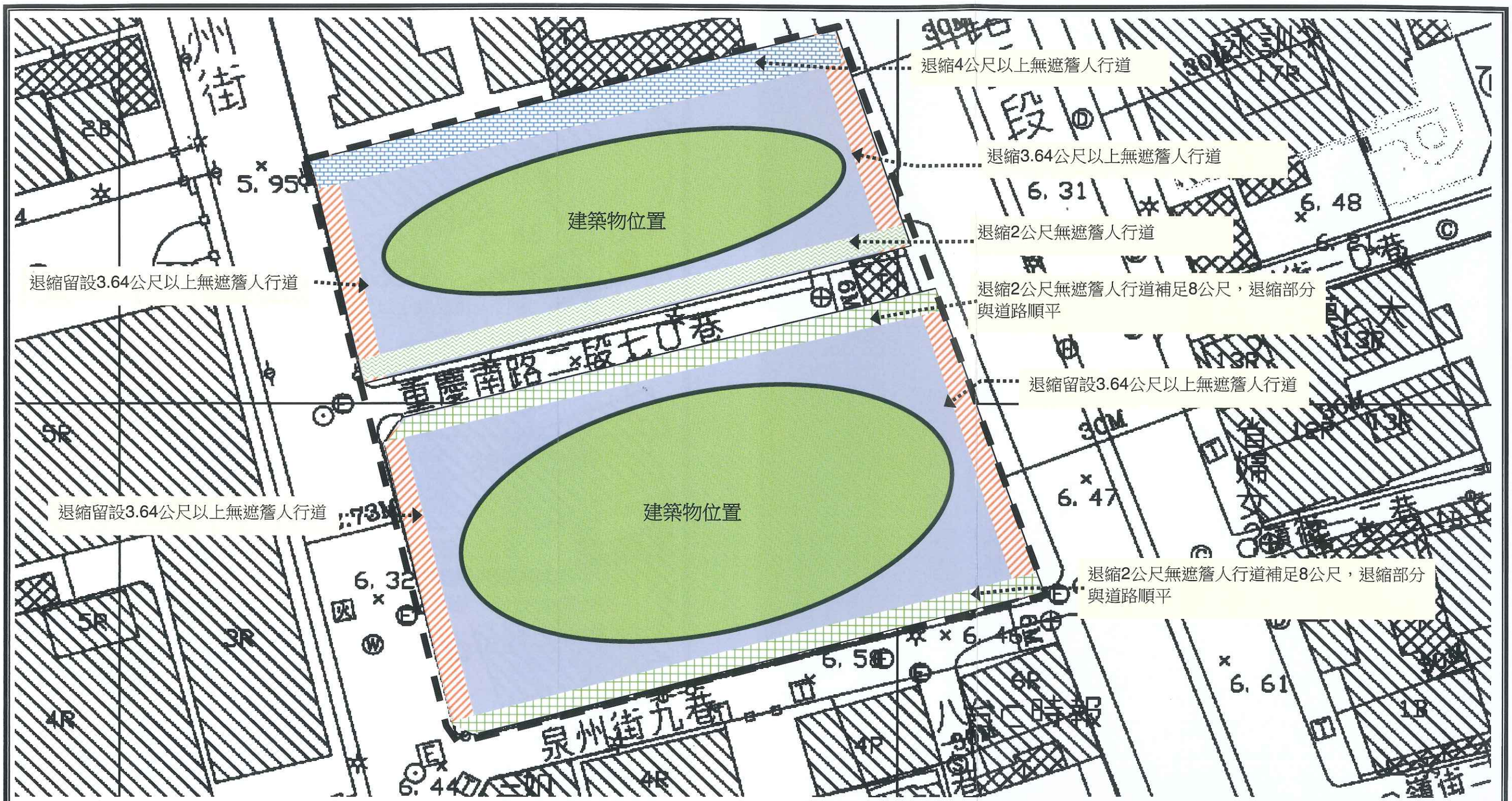


圖 3　現行都市計畫規劃構想圖

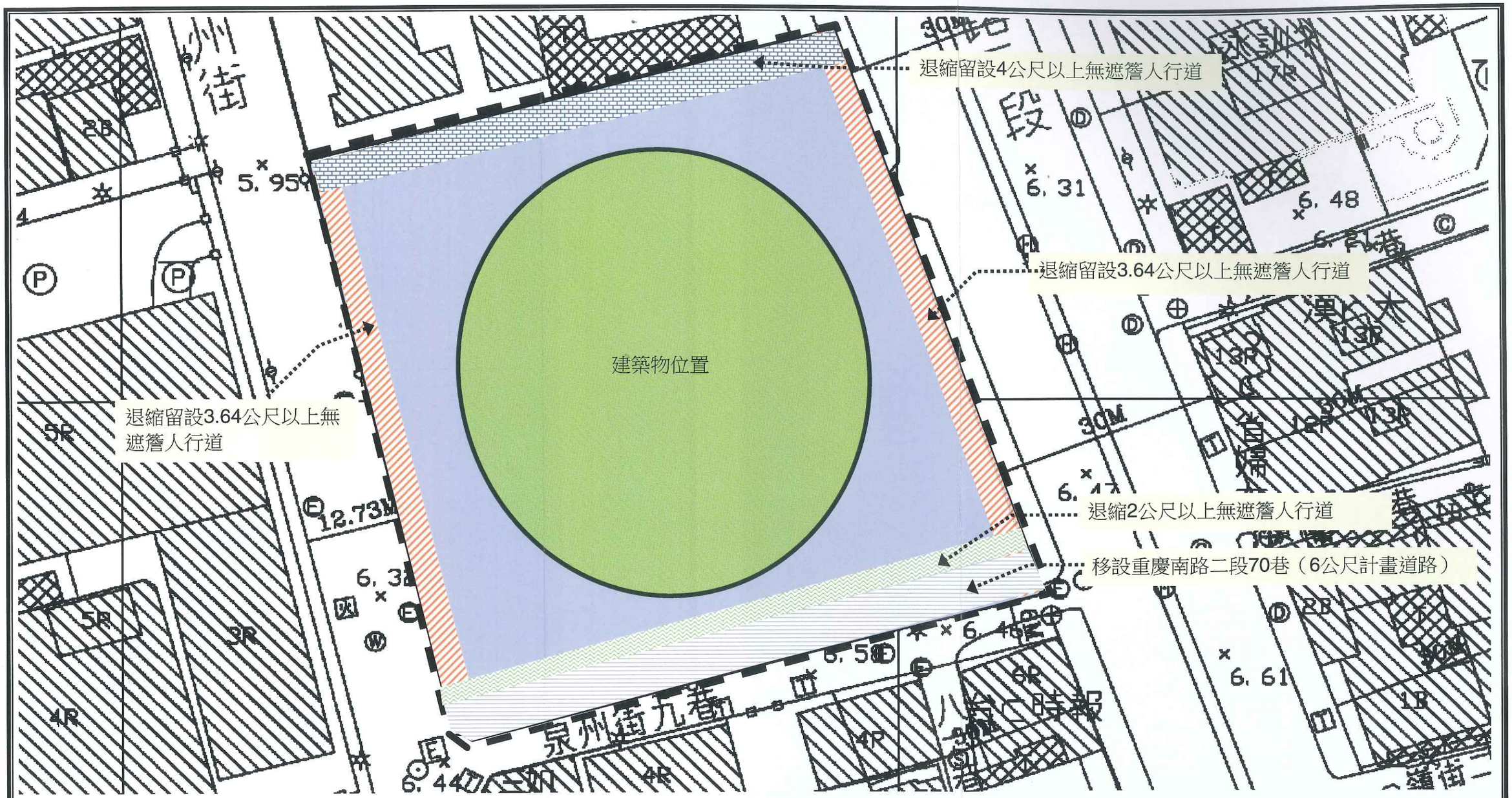


圖 4　變更都市計畫規劃構想圖

重慶南路二段
泉州街
原有房屋
59.古亭.和西.0007
(1075)
58.古亭.和西.0001
46.
0326
71.
0123.
17F
建物
基地內通路
退縮地
防火間隔
保留地
騎樓
空地
現有巷
其他
實施建築物套繪作業管理前之建築執照因涉臺北市地籍重測，未能完整套繪，相關執照紀錄，仍應依執照存根為準。
臺北市建築物套繪圖
中正區南海段五小段
比例尺 1：500
本建築物套繪圖僅供參考，不作任何證明之依據，建築物等正確位置及確認實際土地之使用狀況，仍應配合地政登記之內容及臺北市政府都市發展局核准之建築執照圖說為準。
列印員
圖例及說明
指北
更新地區範圍

圖 5　建築物套繪圖