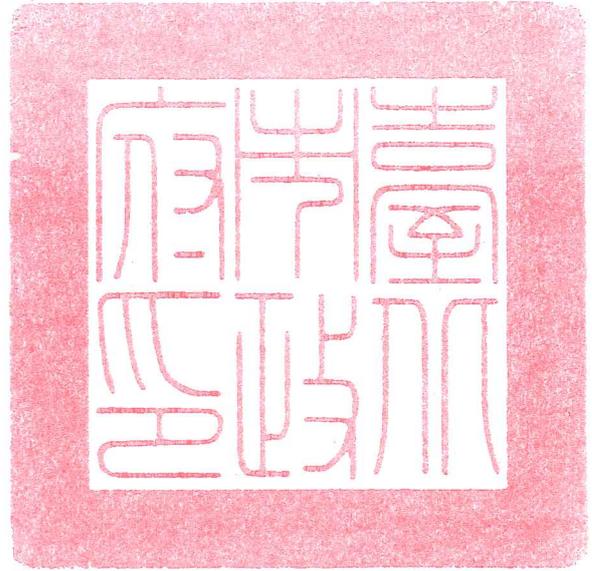


檔 號：  
保存年限：

## 臺北市政府 公告

發文日期：中華民國101年12月6日  
發文字號：府都新字第10103628900號  
附件：計畫書、圖各1份



主旨：公告「劃定臺北市中山區長春段一小段712-1地號等35筆土地為更新地區」，並自民國101年12月7日零時起生效。

依據：都市更新條例第8條。

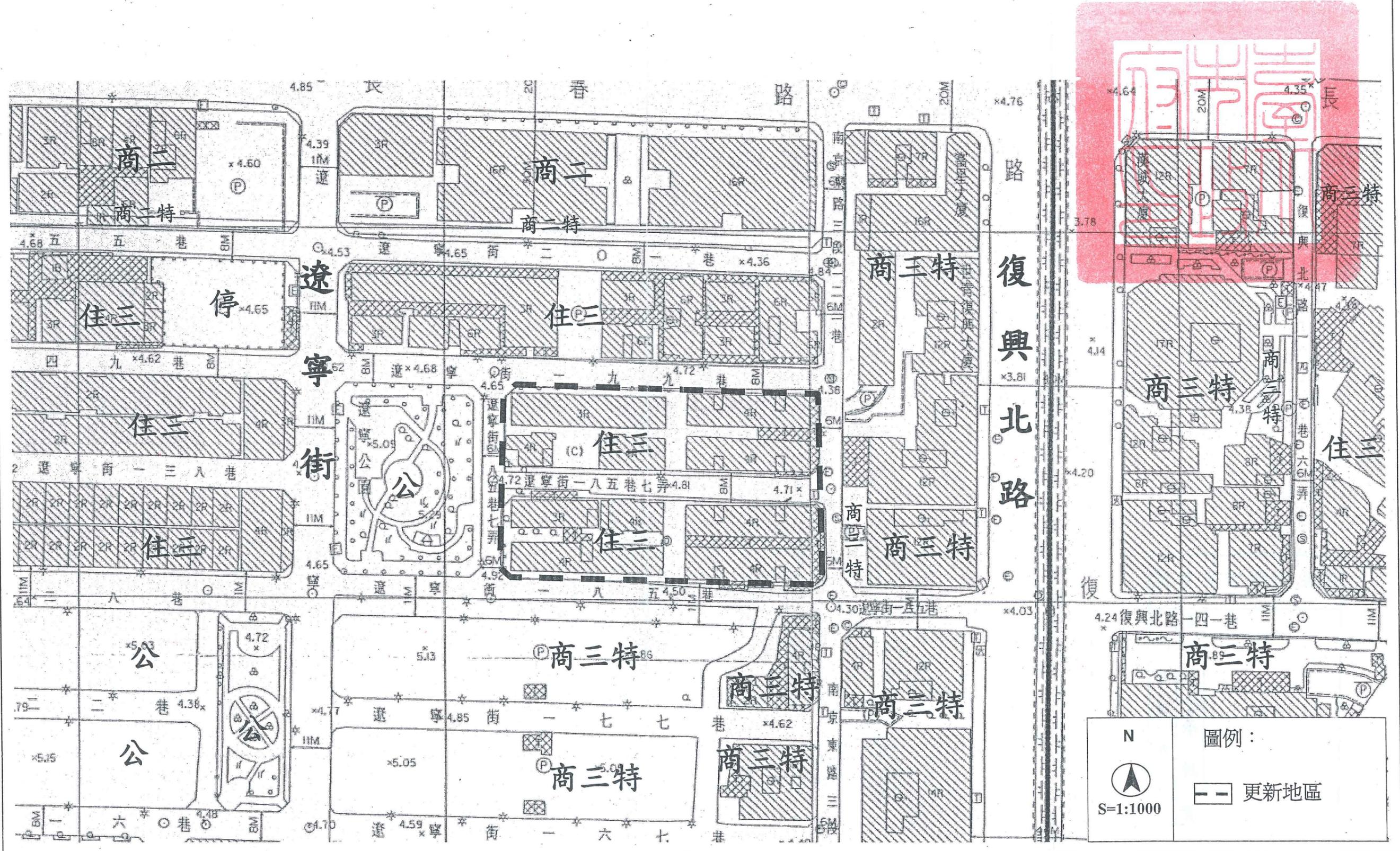
公告事項：

- 一、詳如「劃定臺北市中山區長春段一小段712-1地號等35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. 臺北市中山區公所公告欄、3. 臺北市中山區復華里辦公處公告欄、4. 臺北市都市更新處公告欄、5. 刊登本府公報（A4計畫圖）。

市長郝龍斌

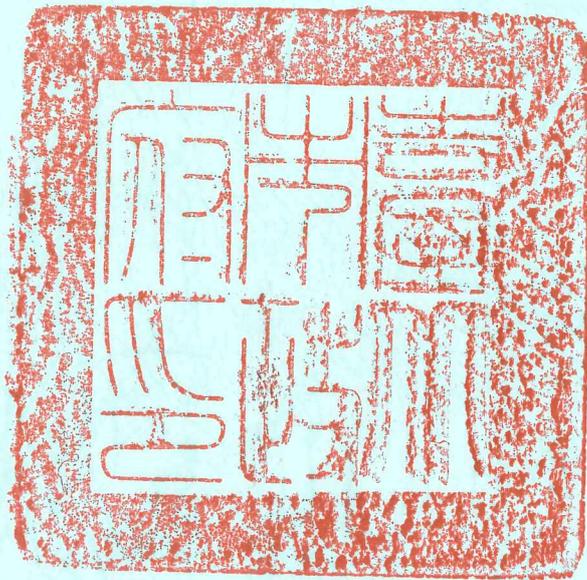
都市發展局局長 丁育群 決行

# 劃定臺北市中山區長春段一小段 712-1 地號等 35 筆土地為更新地區計畫圖



臺北市都市更新計畫書

劃定臺北市中山區長春段一小段 712-1 地號  
等 35 筆土地為更新地區



辦理單位：臺北市政府

中華民國 101 年 12 月

## 目 錄

壹、辦理緣起.....	1
貳、計畫範圍.....	2
參、發展現況.....	3
一、都市計畫情形.....	3
二、土地及建物使用現況.....	3
三、交通系統.....	4
四、土地及建物權屬.....	4
五、更新課題.....	6
六、居民意願調查.....	7
肆、計畫目標、策略與願景.....	7
一、計畫目標及策略.....	7
二、實質再發展.....	7
伍、其他.....	8
陸、本市都市計畫委員會審議及處理情形.....	9
附錄、公民或團體陳情意見綜理表.....	15

## 圖目錄

圖 1—更新地區範圍圖.....	11
圖 2—更新地區範圍地籍圖.....	12
圖 3—規劃構想圖.....	13
圖 4—建築物套繪圖.....	14

## 表目錄

表 1—更新地區內土地權屬及面積統計表.....	5
表 2—更新地區內建物權屬及面積統計表.....	5
表 3—申請違章存記範圍土地、建物清冊表.....	6

案 名：劃定臺北市中山區長春段一小段 712-1 地號等 35 筆土地為更新地區

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍與面積：位於臺北市中山區長春路至南京東路 3 段及建國北路 2 段至復興北路間，北臨遼寧街 199 巷，南接遼寧街 185 巷，東接南京東路 3 段 223 巷，西面遼寧公園。

一、計畫範圍：臺北市中山區長春段一小段 712-1、712-2、712-5、714、715(部分)、716、717、718、719、720、721、722、723、724、725、725-1、725-3、728、728-1、728-2、729(部分)、730、731、731-1、732、733、734、735、736、737、738、739、740(部分)、741、743(部分)地號等 35 筆土地(其中 712-5、725-3、728-1、729 地號等 4 筆為道路用地)。

二、計畫面積：4,487 平方公尺(含道路用地 709 平方公尺)(實際面積以地籍分割後為準)

類 別：擬定

法令依據：都市更新條例第 6 條第 1 項第 4 款、第 8 條。

## 壹、辦理緣起

- 一、本案係本府財政局 97 年 5 月 15 日簽奉 市長核可由本府主導辦理都市更新，並由捷運局代為辦理都市更新開發事宜，並依都市更新條例第 8、11 條申請，於 98 年 7 月 10 日府都新字第 09802848900 號函公告「劃定臺北市中山區長春段一小段 712-1 地號等 34 筆土地為更新單元」(原同小段 742 與 741 地號合併為 741 地號，另因分割新增 728-2 及 731-1 地號等 2 筆土地，故變更為 35 筆土地)。
- 二、惟案經 98 年 8 月 17 日內政部內授營更字第 0980144875 號函表示「...按都市更新條例第 9 條業明定『經劃定應實施更新之地區』，各級主管機關得經公開評選程序委託都市更新事業機構，實施都市更新事業；土地及合法建築物所有權人依本條例第 11 條自行劃定更新單元，申請實施都市更新事業者，因非屬上開經各級主管機關劃定應實施更新之地區，自無本條例第 9 條之適用。」。
- 三、故本市都市更新處於 98 年 11 月 27 日召開「有關都市更新條例第 9 條、第 11 條疑義及後續處理方式」研商會議，依會議結論「...建議可朝重新劃定更新地區方式推動。並由財政局評估依更新條例第 5、6、7 條劃定更新地區及更新條例第 9 條公開徵求實施者，專案報府後，由捷運局提供計畫書圖予更新處，再由更新處協助辦理更新地區劃定...」。
- 四、本案經 99 年 5 月 27 日由本府財政局召開「本府主導辦理之士林區海光段一小段 248 地號等 9 筆土地都市更新案及中山區長春段一小段 712-1 地號等 34 筆土地都市更新案」涉及都市更新條例第 9 條、第 11 條疑義及劃定更新地區相關事宜，召開工作小組會議依會議結論「將由本府捷運工程局依都市更新條例第 6 條規定申辦更新地區劃定，並報請本市都市計畫委員會審議。」。
- 五、為促進都市土地再開發利用、改善居住環境、增進公共利益及使公有土地有效利用，故本案由本府捷運局提送更新計畫書、圖等相關

資料，依都市更新條例第 6 條規定申辦更新地區劃定，並提報本市都市計畫委員會審議。

六、本府財政局經管之本案中山區精華地段土地，鄰近捷運文湖線南京東路站及臺北大學，兼具商業活力與文教氣息。目前部份土地已配合臺北好好看系列二作空地綠美化及臨時公共平面停車場；但仍有部份為老舊房舍，使用效率低落，與復興北路及南京東路兩側之金融商辦未能相容，影響當地發展。爰此，為配合推動本府都市再生計畫，朝著「效率、活力、適居、和諧」的臺北生活環境目標努力，全方位改造臺北，使之成為永續城市之都市計畫政策，故依都市更新條例第 6 條第 1 項第 4 款規定，辦理劃定更新地區（詳圖 1）。

七、本府 98 年 7 月 10 日府都新字號 09802848900 號公告「劃定臺北市中山區長春段一小段 712-1 地號等 34 筆土地為更新單元」，自本計畫公告日起廢止。

## 貳、計畫範圍

本更新地區位於本市中山區長春路至南京東路 3 段及建國北路 2 段至復興北路間，北臨遼寧街 199 巷，南接遼寧街 185 巷，東接南京東路 3 段 223 巷，西面遼寧公園。計畫範圍包括臺北市中山區長春段一小段 712-1 地號等 35 筆土地，土地面積計 4,487 平方公尺（含道路用地 709 平方公尺）（實際面積以地籍分割後為準）。

## 參、發展現況

### 一、都市計畫情形

本更新地區位於82年9月16日府都二字第82065199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」範圍內，土地使用分區為第三種住宅區與道路用地，第三種住宅區建蔽率為45%，容積率為225%。

本更新地區周邊之土地使用，包含東側沿復興北路之商業用地，為捷運文湖線「南京東路站」商圈主要商業地帶，南京東路3段有六福皇宮觀光飯店、中華航空公司等，而南京東路3段與遼寧街交口西南側未來則設有捷運松山線「南京東路站」。基地附近之文教設施包含臺北大學、敦化國小、中山國小、敦化國中等。

### 二、土地及建物使用現況

#### (一) 土地使用現況

更新地區東側隔南京東路3段223巷與復興北路相鄰，沿復興北路目前金融機構林立，西側遼寧公園旁設有攤販集中，南側隔遼寧街185巷與興國公園暨停車場及附屬設施與附屬事業興建移轉案相接，北側隔遼寧街199巷可接長春路，區內為30年以上住宅公寓，巷弄兩側多作為停車使用。本更新地區除市有宿舍、尚有部分零星小吃商店。

#### (二) 建築物使用現況

本更新地區大多為民國56年建築完成之三至四層加強磚造建築，少部分建築時間為61~66年間，由於屋齡都超過30年以上，房屋老舊有礙都市景觀。

#### (三) 周邊土地使用現況

本區因位處東、南側沿南京東路、復興北路主要道路之土地使用狀況，均為商業區，多為辦公大樓使用，其間並有六福皇宮觀光

飯店。捷運文湖線每日搭乘捷運通勤人數眾多，交通十分便捷。西側沿龍江路及附近巷道內之土地，少部分為電梯大廈，多數仍為三至四層之無電梯公寓，缺乏停車空間，商業活動以一般零售與飲食業為主。

### 三、交通系統

#### (一) 道路系統現況

本更新地區周邊北側為 20 公尺寬之長春路、東側為 40 公尺之復興北路、西側為 20 公尺寬之龍江路、另有 70 公尺寬之建國北路、南側為 40 公尺寬之南京東路。分別以南北向及東西向通往市中心地區，交通動線十分便捷。

#### (二) 大眾運輸系統

##### 1. 公車系統

本更新地區公車運輸系統，以復興北路、南京東路及長春路為主，距南京東路站約 200 公尺，約有 30 餘線公車經過，為前往小巨蛋、通往松山、大直、市中心之重要轉乘站，交通甚為方便。

##### 2. 捷運系統

本更新地區鄰近已通車之捷運文湖線南京東路站及預定 102 年 12 月 31 日完工通車之松山線南京東路站，步行均少於 5 分鐘，有利於本地區之交通轉乘與商業發展。與文湖線亦僅一站之距，為汐止、南港、內湖地區市民，進入市區之要徑。

### 四、土地及建物權屬

#### (一) 土地權屬

本更新地區包含中山區長春段一小段 712-1 地號等 35 筆土地，面積為 4,487 平方公尺，其中 712-1、712-2、712-5、714、715、725、725-1、725-3、728、728-1、728-2、729、731、731-1、740、741 地號等 16 筆為市有土地，面積 2,568 平方公尺（占

57.23%)，其中 712-1、712-2、714、715、725-1、740、741 地號等 7 筆管理機關為臺北市政府財政局，712-5、725-3、728-1、729 地號等 4 筆管理機關為臺北市政府工務局新建工程處，725 地號管理機關為臺北市政府秘書處，728、728-2、731、731-1 地號等 4 筆管理機關為臺北市稅捐稽徵處；其餘私有土地面積為 1,919 平方公尺（占 42.77%）（其中 712-5、729 等 2 筆土地需辦理分割）（詳表 1、圖 2）。

表 1 更新地區內土地權屬及面積統計表

所有權人	面積 (平方公尺)	比例 (%)	使用分區
市有土地	1,859.00	41.43	第三種住宅區
	709.00	15.80	道路用地
私有土地	1,919.00	42.77	第三種住宅區
合計	3,778.00	84.20	第三種住宅區
	709.00	15.80	道路用地
總計	4,487.00	100.00	第三種住宅區、 道路用地

## (二) 建物權屬

更新範圍內計有 10 筆合法建築物，全區合法建物樓地板面積為 887.05 平方公尺，其中 325.8 平方公尺為市有（占 36.73%），561.25 為私有（占 63.27%）（詳表 2）。

表 2 更新地區內建物權屬及面積統計表

項目	權屬	面積 (平方公尺)	比例 (%)
建物	市有	325.80	36.73
	私有	561.25	63.27
	合計	887.05	100.00

## (三) 申請臺北好好看系列二計畫 北市環境更新、減少廢棄物

更新單元內計有 4 筆未辦理保存登記之違章建築物（公有不動產

)，目前業以「臺北市中山區長春段一小段 725 地號等 3 筆土地竄陋建物變空地」申請本市 98 年度臺北好好看系列二計畫，並經本府核發合法建物及既存違建存記在案，其申請範圍土地、建物清冊（詳表 3）。

表 3 申請違建存記範圍土地、建物清冊表

申請範圍土地清冊					
地號	所有權人	面積 (平方公尺)	使用分區	備註	
725	臺北市	619	第 3 種住宅區		
728-2	臺北市	106	第 3 種住宅區		
731-1	臺北市	154	第 3 種住宅區		
	合計	879			
申請範圍建物清冊					
既存 違建	棟別	門牌號碼	面積 (平方公尺)	建號	備註
	1	遼寧街 199 巷 16 號	1003.86	-	
	2	遼寧街 185 巷 7 弄 4-1 號	85.51	-	
		遼寧街 185 巷 7 弄 4 號	99.58	-	
		遼寧街 185 巷 7 弄 6 號	427.26	-	
申請範圍建築物棟數			2 棟		

#### 五、更新課題

- (一) 基地現況多為三至四層老舊建物，居住品質及環境景觀不佳。
- (二) 現有建物未設置足夠停車空間，致路邊停車情形普遍，影響周邊交通及消防救災。
- (三) 基地鄰近南京東路捷運站商圈，惟基地內現有建築物缺乏整體規劃，無法配合本市重大建設，且有礙都市景觀。

(四) 更新地區缺乏妥適開放空間且巷道狹窄，缺乏合宜人行與車行系統及開放空間。

## 六、居民意願調查

本案經本府於100年9月14日邀請當地私有土地及合法建築物所有權人召開都市更新說明會，截至100年10月21日止居民意願調查結果如下表。

項目	所有權人數(人)		面積(平方公尺)	
	土地	合法建築物	土地	合法建築物
全區總合(A)	74	8	1,919	561.25
有意願(B)	3	0	97.5	0
附條件(C)	10	2	320.75	136.50
有意願比例(B/A)	4.05%	0%	5.08%	0%
附條件比例(C/A)	13.51%	25%	16.71%	24.32%

## 肆、計畫目標、策略與願景

### 一、計畫目標及策略

#### (一) 目標

建構大眾運輸導向發展，且具地方魅力之更新示範基地。本區鄰近捷運文湖線、松山線與規劃中之民生汐止線，透過規劃舒適安全之步行空間，整合運輸與土地的使用，建構完整的步行與大眾運輸網絡，以提升大眾運輸系統之使用率，並有效引導場站地區土地開發以及都會區空間結構的永續發展。

依據地區都市機能及整體發展定位，提升地區居住環境品質，營造具地方特色之生活環境及主題商店街。

#### (二) 策略

1. 整體規劃建構完整之人行步道系統與開放空間。
2. 藉由具魅力建築及景觀設計，創造出具地方特色之都市風貌。
3. 藉由都市更新，結合周邊商業機能、國際級觀光飯店資源及便捷交通，營造兼具熱鬧商業氣息、靜謐居住與慢活休閒空間。

### 二、實質再發展

### (一) 發展定位

營造具地方特色之優質住商環境。

### (二) 整體規劃構想

1. 配合整體規劃，調整道路系統提供完善之人行與車行動線系統，並集中留設開放空間。
2. 建築設計導入綠建築理念，營造環境永續。

### (三) 人行及開放空間構想 (詳圖 3)

1. 保留計畫道路 (遼寧街 185 巷 7 弄)，南北基地分別規劃人行及開放空間，並相互配合。
2. 基地周圍沿街留設無遮簷人行道，東側及西側為配合消防救災需求，基地應退縮 2 公尺補足道路寬度至 8 公尺，與計畫道路銜接處保持平坦且順平處理。

## 伍、其他

- 一、本更新地區開發構想未來如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相關規定辦理。
- 二、本案經 99 年 5 月 27 日由臺北市政府財政局召開「本府主導之士林區海光段一小段 248 地號等 9 筆土地都市更新案及中山區長春段一小段 712-1 地號等 34 筆土地都市更新案」涉及都市更新條例第 9 條、第 11 條疑義及劃定更新地區相關事宜，召開工作小組會議結論，建議重新劃定更新地區，故撤銷本府 98 年 7 月 10 日以府都新字號 09802848900 號函公告「劃定臺北市中山區長春段一小段 712-1 地號等 34 筆土地為更新單元」案。
- 三、有關本案設置公益性設施乙節，查本府財政局前於 96 至 97 年間曾函詢各一級機關有無公務需求，經各局處評估後表示無需求。另本更新地區附近已劃設 2 處公園用地 (遼寧公園、興國公園)、長春及朱馥 2 區民活動中心及停車場用地 (興國公園暨停車場及附屬設施與附屬事業興建移轉案) 等供公共使用之開放空間，且前述停車

場用地範圍內已規劃游泳池暨運動設施等多元化公共設施，未免產生公共設施重複設置情形，並提昇市有資產有效利用，爰本更新案內不宜再增設地區性公益設施。

四、本更新地區範圍若涉及截角則剔除於更新單元外。

五、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、 本案前經本府 100 年 1 月 18 日府都新字第 09931759900 號函提請本市都市計畫委員會（下簡稱都委會）審議，經都委會 100 年 3 月 24 日第 622 次委員會議審議決議：「本案依都市更新條例規定雖無須辦理公開展覽，但基於後續計畫之順利進行，仍宜事先與當地居民及相關權利關係人溝通，故本案請依都市更新條例第 5 條規定，完成居民意願調查後，再提會審議。」本案業於 100 年 9 月 14 日假當地召開都市更新說明會，並完成所有權人參與公辦都市更新意願調查及統計。

二、 本案經本府 101 年 9 月 7 日北市都新字第 10131838700 號函送補充資料，提經都委會 101 年 9 月 27 日第 638 次委員會議審議決議如下：

（一）本更新地區劃定範圍照案通過，以下幾點內容並請納入本次所送計畫書圖予以修正。

1. 同意計畫書實質再發展有關無遮簷人行道留設位置之構想，至於留設寬度則俟後續辦理都市更新時，由臺北市都市更新及爭議處理審議會再行審議。
2. 本案係申請劃定更新地區，無須於計畫書內提出都市計畫變更方案，後續如經評估後擬辦理都市計畫變更，再依都市計畫法

定程序提出申請。至於取消 8 公尺計畫道路後各項公共設施用地總面積之檢討，屆時請依都市更新條例及其施行細則等相關規定辦理。

3. 請刪除計畫書內有關更新後市府分回房地將作為市有出租住宅等文字敘述，以保留計畫彈性。
4. 本案土地地號筆數、總面積及計畫案名，同意依市府本次所送補充資料予以修正。計畫書內有關各詳細地號之敘述文字，請一併修正。

(二) 本案公民或團體陳情意見，因陳情內容非屬本會審議本案之權責，轉請市府捷運局及更新處卓處。

### 三、處理情形：

(一) 本案案名修正為「劃定臺北市中山區長春段一小段 712-1 號等 35 筆土地為更新地區」，另計畫書第 4、5 頁有關土地地號筆數、總面積等資料業配合修正。

(二) 計畫書實質再發展章節內，第 7 頁有關更新後市府分回房地將作為市有出租住宅等文字敘述，業配合刪除。

(三) 有關第 8 頁人行及開放空間構想，僅保留依現行都市計畫之規劃構想方案，其無遮簷人行道留設寬度之文字配合刪除，另配合刪除未來擬都市計畫變更方案。

(四) 有關公民或團體陳情意見，將提供未來實施者參辦。

四、本計畫案業依本市都委會第 638 次決議事項修正計畫書、圖完竣。

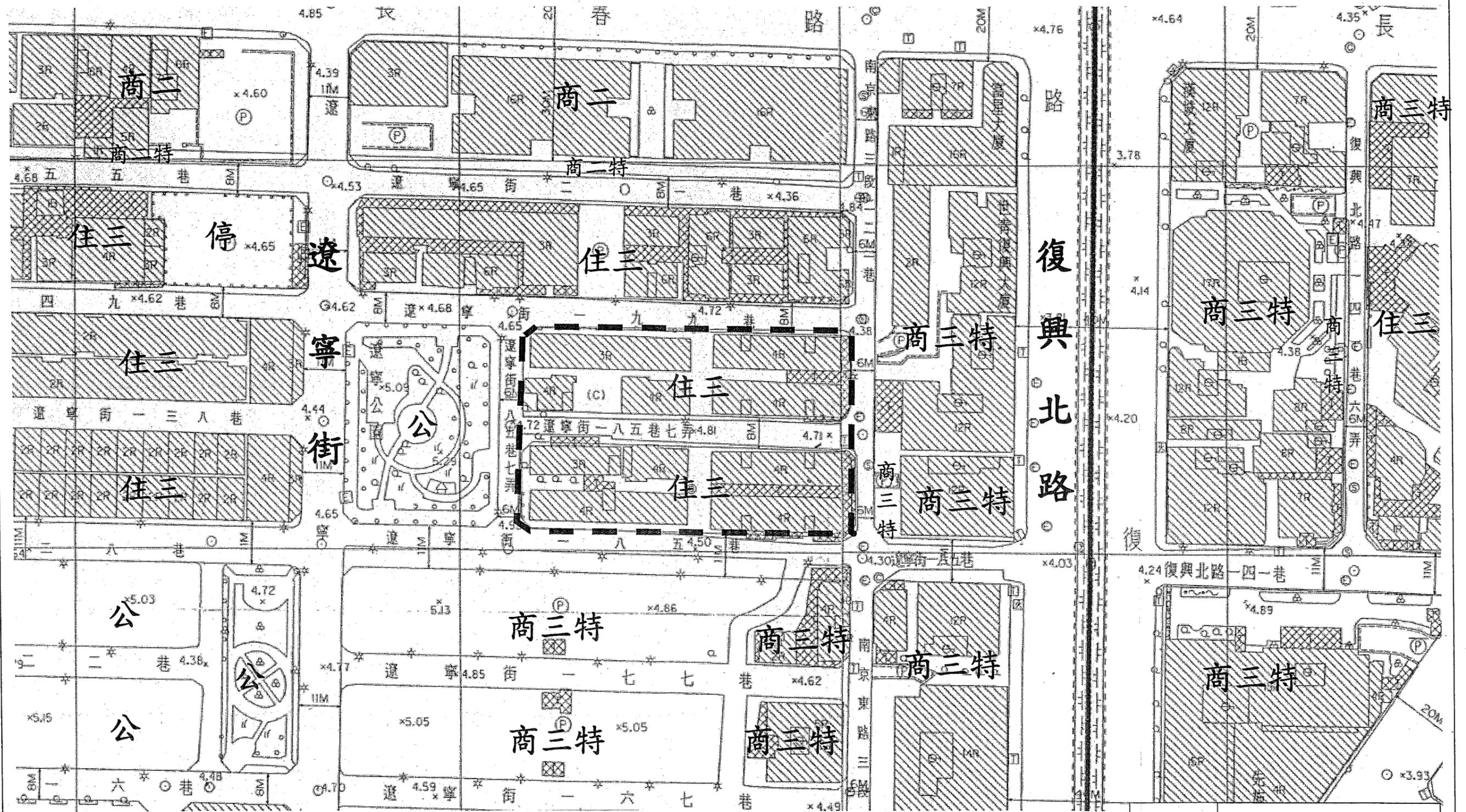


圖 1 更新地區範圍圖

<p>N</p>  <p>S=1:1000</p>	<p>圖例：</p> <p> 更新地區</p>
--	--

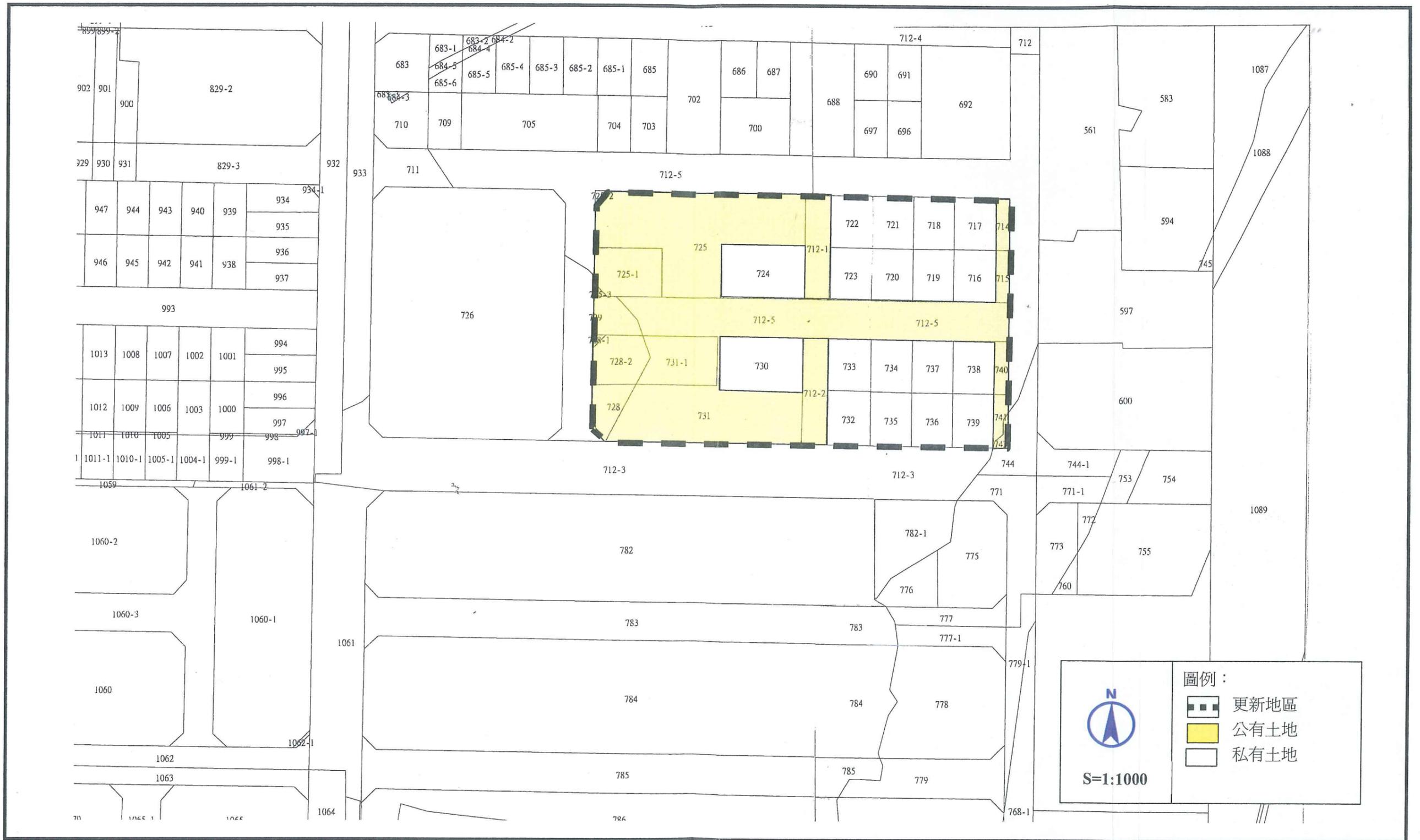


圖 2 更新地區範圍地籍圖

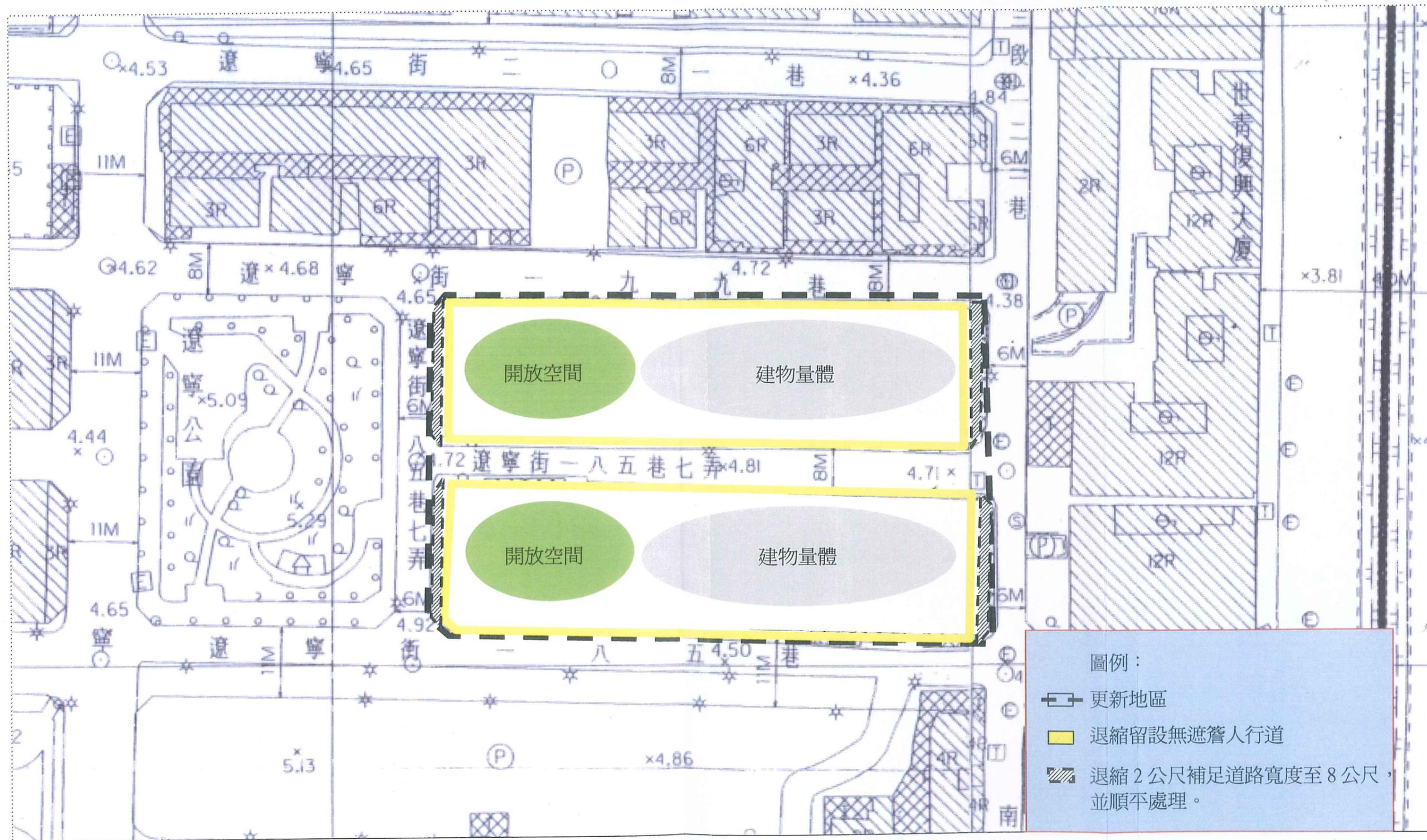


圖 3 規劃構想圖



附錄

臺北市都市計畫委員會 公民或團體陳情意見綜理表

案名	劃定臺北市中山區長春段一小段712-1地號等33筆土地為更新地區		
編號	1	陳情人	李台安
陳情地點			
陳情理由	<p>1.本案已經本日 622 次會議通過，但需請都更處補送與私地主溝通記錄。</p> <p>2.本人登記本次會議本案發言因會議緊迫，主席裁示提供書面意見。</p>		
建議辦法	<p>本人意見如下，請參考採納：</p> <p>(1) 計畫書第 7 頁(二)策略第 4 項所列：市府分回房地限制為 28 坪以下，請改為與大部分改都更後可能分回之 26 至 30 坪，以維持全社區同質性。</p> <p>(2) 依過去經驗市有房產出租管理不善易造成市民抗拒，本案除硬體規劃，並請將管理計畫列入規劃。</p> <p>(3) 請將市府所有建物與私地主建物分離以方便管理。</p> <p>(4) 綠地與建物的配置請考慮為廢 185 巷 7 弄，但將建物置中，建物周圍為開放空間。</p> <p>(5) 本地段居民老年化嚴重，建物除為綠建築外，請將私地主任戶適當比例設計為老年住宅。</p>		
委員會決議	<p>陳情內容非屬本會審議本案之權責，轉請市府捷運局及更新處卓處。(本會業以 100 年 3 月 28 日北市畫會一字第 10030015400 號函轉陳情人建議予本案辦理機關臺北市政府捷運工程局，以及都市更新審議主管機關臺北市都市更新處，供該案後續規劃及審議參考，並副知陳情人)。</p>		

