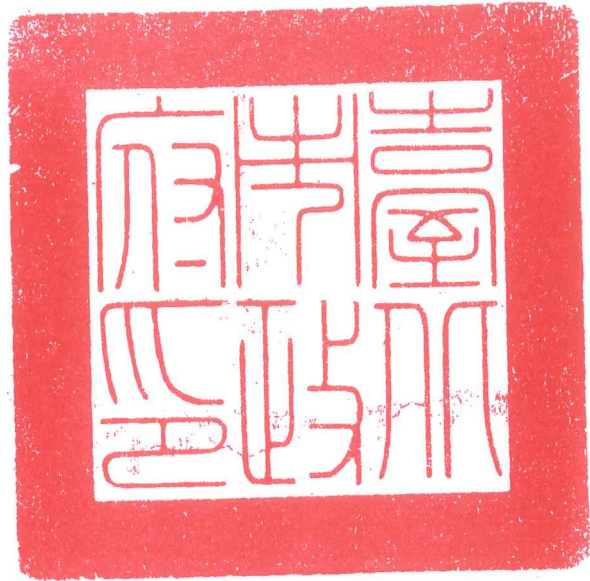


臺北市府 公告

發文日期：中華民國102年12月4日
發文字號：府都新字第10203276400號
附件：計畫書、圖各1份



主旨：公告「變更臺北市『中正區·和平西路、莒光路附近更新地區』（東南側街廓）範圍界線」，並自民國102年12月5日零時起生效。

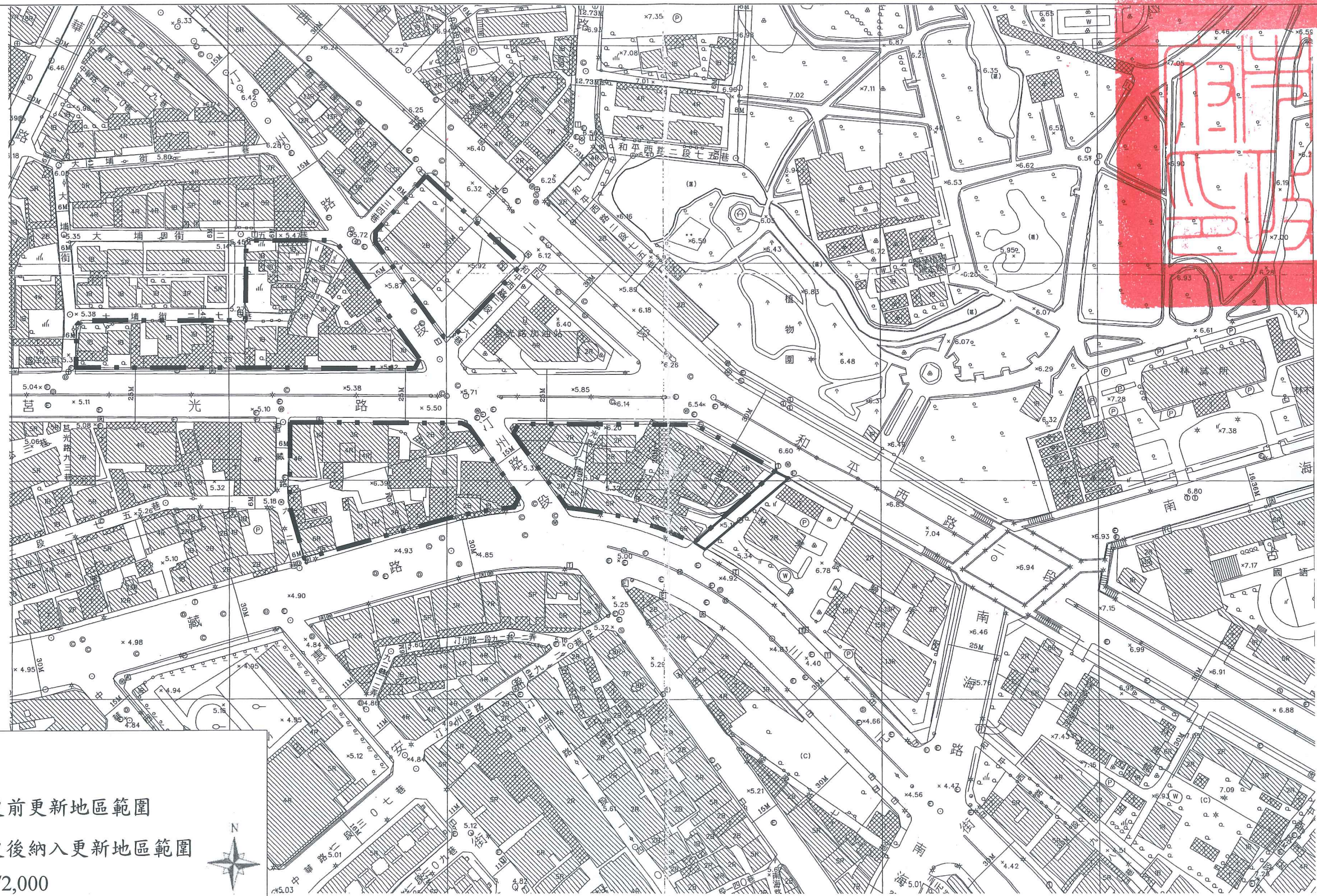
依據：都市更新條例第8條及臺北市府受理民間建議變更公告劃定更新地區範圍界線作業程序。

公告事項：

- 一、詳如「變更臺北市『中正區·和平西路、莒光路附近更新地區』（東南側街廓）範圍界線」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. 臺北市中正區廈安里辦公處公告欄、4. 臺北市中正區龍興里辦公處公告欄、5. 臺北市都市更新處公告欄、6. 刊登本府公報（A4計畫圖）。

市長 郝龍斌

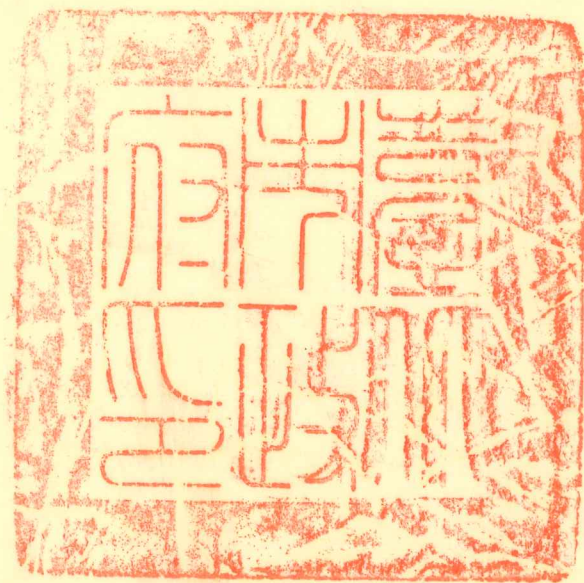
變更臺北市「中正區・和平西路、莒光路附近更新地區」(東南側街廓)範圍界線計畫圖



圖例
—— 變更前更新地區範圍
—— 變更後納入更新地區範圍
比例尺 1/2,000



變更臺北市「中正區・和平西路、莒光路附近更新地區」(東南側街廓)範圍界線計畫書



臺北市政府

中華民國 102 年 12 月

目錄

壹、緣起及目的.....	1
貳、原更新地區範圍、面積及劃定依據.....	2
參、地區發展現況.....	3
一、都市計畫情形.....	3
二、土地及建築物使用現況.....	3
三、交通系統.....	4
四、公共設施.....	5
五、土地及建築物權屬.....	6
六、居民意願.....	7
肆、變更原因及內容.....	9
一、變更原因.....	9
二、變更內容.....	9
三、變更納入更新地區所有權人意願.....	10
伍、其他.....	12
陸、本市都市計畫委員會審議及處理情形.....	12
附錄 相關函文.....	20

圖目錄

附圖一	民國 89 年 6 月 26 日公告更新地區範圍圖	13
附圖二	更新地區建築物套繪圖	14
附圖三	更新地區範圍與地形套疊圖	15
附圖四	更新地區範圍與地籍套疊圖	16
附圖五	變更更新後地區範圍地形圖	17
附圖六	變更後更新地區範圍地籍圖	18
附圖七	畸零地檢討圖	19

表目錄

表 2-1	原更新地區範圍說明表	2
表 3-1	和平西路、莒光路附近更新地區相關計畫彙整表	3
表 3-2	更新地區內土地權屬公私有狀況統計表(更新地區東南側街廓範圍)	6
表 3-3	135 地號等 71 筆土地更新單元事業計畫案同意書出具情形統計表	8
表 4-1	更新地區變更範圍及變更理由說明表	10

案名：變更臺北市「中正區・和平西路、莒光路附近更新地區」(東南側街廓)範圍界線

辦理機關：臺北市政府

計畫範圍與面積：本計畫範圍位於「中正區・和平西路、莒光路附近更新地區」之東南側街廓，為臺北市中正區莒光路與和平西路以南、汀州路一段以東、西藏路以北與南海路以西所圍街廓，包含臺北市中正區永昌段四小段 128-2、128-3、129-1、129-2 等 4 筆土地與中正區永昌段六小段 135、135-1、135-2、135-3、135-4、135-5、135-6、135-7、135-8、135-9、135-10、135-11、135-12、135-13、135-14、135-15、135-16、136、136-1、136-2、136-3、136-4、136-5、136-6、136-7、136-8、136-9、137、137-1、138、138-1、138-2、138-3、138-4、138-5、138-6、138-7、138-8、138-9、138-10、138-11、139、140、141、142、142-1、143、144、145、146、147、147-1、147-2、147-4、148、148-1、148-2、148-4、149、149-1、149-2、149-4、150、150-1、151-1、153、153-1、154、154-2、155、155-2 等 71 筆土地，變更後總面積為 4,456 平方公

尺。

法令依據：都市更新條例第八條

壹、緣起及目的

本計畫範圍位於臺北市政府於民國 89 年 6 月 26 日府都四字第 8904521800 號函公告劃定之『中正區·和平西路、莒光路附近更新地區』範圍內(範圍詳附圖一)，因原更新地區東南側街廓內，更新地區外之鄰地中正區永昌段四小段 128-1、129-1 地號等 2 筆土地(現已分割為中正區永昌段四小段 128-1、128-2、128-3、129-1 與 129-2 等 5 筆土地；惟同小段 128-1 地號之土地使用分區係屬機關用地，故後續不納入本案更新地區範圍內)經臺北市建築管理工程處於民國 99 年 7 月 12 日北市都建照字第 09969096000 號函判定為係屬寬度不足之畸零地。

本更新地區內已由利和實業股份有限公司於民國 100 年 4 月 15 日以實施者名義，向臺北市都市更新處申請「擬訂臺北市中正區永昌段六小段 135 地號等 71 筆土地都市更新事業計畫案」報核，為利更新事業整體開發，該公司依民國 101 年 1 月 13 日府都新字第 10031727600 號函發佈之「臺北市政府受理民間建議變更公告劃定更新地區範圍界線作業程序」，建議變更更新地區範圍界線，符合該作業程序規定，爰辦理更新地區範圍界線變更。本次變更僅就『中正區·和平西路、莒光路附近更新地區』東南側街廓予以變更，其餘街廓仍依民國 89 年 6 月 26 日公告範圍，未予調整。

貳、原更新地區範圍、面積及劃定依據

臺北市政府於民國 89 年 6 月 26 日府都四字第 8904521800 號函依都市更新條例第 6 條公告劃定之「和平西路、莒光路附近更新地區」東南側街廓範圍內之總面積為 4,146m²。

表 2-1 原更新地區範圍說明表

更新地區	和平西路、莒光路附近更新地區
計畫名稱	民國 89 年 6 月 26 日府都四字第 8904521800 號函公告劃定之「和平西路、莒光路附近更新地區」(更新地區東南側街廓範圍)
面積	4,146 平方公尺
劃定依據	都市更新條例第 6 條

參、地區發展現況

一、都市計畫情形

本更新地區位於民國 76 年 1 月 20 日府工二字第 141768 號公告「修訂和平西路、重慶南路、水源路、中華路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）案」範圍內，土地使用分區分別為第三種住宅區(建蔽率 45%，容積率 225%)第三之一種住宅區(建蔽率 45%，容積率 300%)與第三之二種住宅區(建蔽率 45%，容積率 225%)。

表 3-1 和平西路、莒光路附近更新地區相關計畫彙整表

計畫名稱	函號	與本案相關之內容概要
修訂和平西路、重慶南路、水源路、中華路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）案	民國 76 年 01 月 20 日府工二字第 141768 號	規範本案土地使用分區為第三種住宅區、第三之一種住宅區與第三之二種住宅區
劃定台北市都市更新地區案	民國 89 年 06 月 26 日府都四字第 8904521800 號	劃定本案都市更新地區『中正區·和平西路、莒光路附近更新地區』

二、土地及建築物使用現況

(一)土地使用現況

基地內(更新地區東南側街廓範圍內)土地使用現況為住商混合，北側和平西路二段為機車修護、買賣、保養等商業使用，莒光路上多為住宅用途，西側汀州路則多為汽車修護、便當店及檳榔攤等商業使用，南側臨西藏路部分，一樓多為小吃店、

檳榔攤等店面，二樓以上多為住宅使用，目前基地內多為占有他人之舊違章建築戶所使用。

(二)建築物使用現況

本都市更新單元範圍內土地上，共有 62 戶合法建物（含西藏路 8 號二至五樓公共使用），62 戶合法建物門牌中包括 4 棟 2 層樓磚造建築、1 棟 4 層樓鋼筋混凝土建築、3 棟 5 層樓鋼筋混凝土建築與 1 棟 7 層樓鋼筋混凝土建築，其使用現況多為住宅使用，另部分合法建築一樓則為商業使用。

另本案更新單元範圍內之違章建築戶共計 67 戶，其建物使用現況除部分商業使用外，其餘皆為住宅使用。

三、交通系統

(一)大眾運輸

距更新地區西北側約 700 公尺處為萬華火車站，西北側約 900 公尺處為捷運板南線龍山寺站，東北側約 600 公尺處為捷運小南門站。另外基地周邊有 1、12、52、202、204、205、212、223、242、246、249、250、253、260、307、543、624、630、670、671、673、907、和平幹線、藍 28 等多線公車經過，停靠之公車站牌有植物園、大埔街、莒光派出所、廈安里等站，大眾運輸系統十分便利。

(二)主要聯外道路

更新地區的對外道路，主要以西面 15 米寬的汀州路一段、南面 30 米寬的西藏路及北面 25 米寬的莒光路與 30 米寬的和平西路對外連接。汀州路向北可連接 24 米艋舺大道、中華路，通往萬華、大同等區，穿過華翠大橋則可到達新北市板橋區；汀州路向南可連接重慶南路，通達中正區與大同區，重慶南路往南除可接上水源快速道路通往公館等地外，過中正橋即可到達新北市的中和、永和。

和平西路向西，通往中正、大安等區；西藏路向西則接萬大路，往南通往萬華、板橋，往北可接康定路，通往三重等地區，更新地區附近交通十分通暢。

四、公共設施

本基地位於臺北市中正區莒光路與汀州路一段交叉口之東南側，周邊公共設施豐富，且與多所學校為鄰。基地 500 公尺範圍內有植物園公園綠地；在文教設施方面，有建國中學、南門國中、龍山國中、忠義國小，高中、國中與國小一應俱全；生活設施方面有莒光停車場及莒光加油站等；此外，尚有林業試驗所、臺北市立聯合醫院和平醫院等多處機關用地，基地 500 公尺範圍外另外尚有萬華火車站、捷運龍山寺站、捷運小南門站、臺北市立圖

書館西園分館等公共設施，提供附近民眾便利快捷的生活機能。

五、土地及建築物權屬

(一)土地權屬

本案變更後更新地區範圍為中正區永昌段四小段 128-2 地號等 4 筆土地與永昌段六小段 135 地號等 71 筆土地，面積共 4,456m²，其中公有土地面積為 2,926m²，占全區面積之 65.66%，其中包含國有土地 2,718m²(其管理者為財政部國有財產署，管有面積為 1,640 m²，約占全區面積 36.83%；財政部國有財產署與行政院農業委員會林業試驗所共同管有，管有面積為 1,078 m²，約占全區面積 24.19%)，市有土地 208m²(其管理者為臺北市府財政局，管有面積為 208 m²，約占全區面積 4.67%)。

其餘私有土地面積 1,530 m²，占全區面積 34.34%，私有土地所有權人共 53 人，詳表 3-2 更新地區內土地權屬公私有狀況統計表(更新地區東南側街廓範圍)

表 3-2 更新地區內土地權屬公私有狀況統計表(更新地區東南側街廓範圍)

土地權屬	所有權人/管理者	面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	中華民國/財政部國有財產署	1,640.00	36.83	1	1.82
	中華民國/財政部國有財產署/ 行政院農業委員會林業試驗所	1,078.00	24.19		
	台北市/臺北市府財政局	208.00	4.67	1	1.82
私有土地		1,530.00	34.34	53	96.36
合計		4,456.00	100	55	100

(二)建築物權屬

本更新單元共有中正區永昌段六小段 622 建號等 62 筆合法建築物，建物總面積為 4,806.65 平方公尺。其更新單元內合法建築物所有權人含公有合法建築物共計 46 人。

六、居民意願

本案建議人於民國 100 年 4 月 15 日以實施者名義，向臺北市都市更新處申請「擬訂臺北市中正區永昌段六小段 135 地號等 71 筆土地都市更新事業計畫案」，依該事業計畫案同意書出具情形，私有土地同意面積有 872.81m²，土地面積同意比例為 70.79%，私有建物同意面積為 2,212.64 m²，建物面積同意比例為 80.18%，私有土地所有權人同意人數為 31 人，同意比例為 63.27%，私有合法建物所有權人同意人數為 27 人，同意比例為 65.85%。私有土地與私有合法建物之同意比例均超過法定門檻，符合都市更新條例第二十二條規定，詳見表 3-3 同意參與更新事業計畫統計表。

表 3-3 「擬訂臺北市中正區永昌段六小段 135 地號等 71 筆土地都市更新事業計畫案」同意書出具情形統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)
全區總和 (A=a+b)	3,849.00	51	3,336.68	42
公有 (a)	2,616.00	2	577.24	1
私有 (b=A-a)	1,233.00	49	2,759.44	41
排除總和 (c)	0	0	0	0
計算總和 (B=b-c)	1,233.00	49	2,759.44	41
同意數 (C)	872.81	31	2,212.64	27
同意比例 (%) (C/B)	70.79	63.27	80.18	65.85

統計至民國 100 年 4 月 15 日

肆、變更原因及內容

一、變更原因

因原更新地區範圍界線外土地，即臺北市中正區永昌段四小段 128-1、128-2、128-3、129-1、129-2 地號等五筆土地經建築師檢討及臺北市建築管理工程處確認係屬畸零地，符合「臺北市政府受理民間建議變更公告劃定更新地區範圍界線作業程序」第四條第一項第三款規定，故申請辦理變更臺北市公告劃定之「中正區·和平西路、莒光路附近更新地區」範圍界線；惟中正區永昌段四小段 128-1 地號，土地使用分區為機關用地，臺北市政府財政局已於民國 101 年 3 月 26 日北市財開字第 10130528900 號函表示「案內本局經管本市中正區永昌段四小段 128-1 地號市有土地維持原使用，不納入都市更新地區範圍」，故建議僅變更納入臺北市中正區永昌段四小段 128-2、128-3、129-1、129-2 地號等四筆土地。

二、變更內容

本案依「臺北市政府受理民間建議變更公告劃定更新地區範圍界線作業程序」第四點第一項第三款內容辦理，其變更內容如下表所示。

表 4-1 更新地區變更範圍及變更理由說明表

編號	地號	原範圍	新範圍	面積(m ²)	變更理由	備註
1	128-2	非更新地區	更新地區	91.00	1.依「臺北市政府受理民間建議變更公告劃定更新地區範圍界線作業程序」第四點第一項第三款辦理。 2.原更新地區範圍界線外土地，即臺北市中正區永昌段四小段 128-2、128-3、129-1、129-2 地號等四筆土地經建築師檢討及臺北市建築管理工程處確認係屬畸零地，符合「臺北市政府受理民間建議變更公告劃定更新地區範圍界線作業程序」第四條第一項第三款規定，故申請辦理變更臺北市公告劃定之「中正區·和平西路、莒光路附近更新地區」範圍界線。	
2	128-3			52.00		
3	129-1			105.00		
4	129-2			62.00		

三、變更納入更新地區所有權人意願

本案納入更新地區之土地權屬皆為公有，其所有權人分別為中華民國，管理者為財政部國有財產署(原財政部國有財產局)與臺北市，管理者為臺北市政府財政局，其所有權人意願如下。

(一)財政部國有財產署管有之土地

財政部國有財產署管有之土地為中正區永昌段四小段 129-1 與 129-2 地號等 2 筆土地，其參與之意願依財政部國有財產局民國 99 年 9 月 15 日台財產局改字第 09900288651 號函說明二表示，本案國有土地以權利變換方式參與都市更

新事業。又查本更新地區毗鄰本局經管之永昌段四小段 129-1 地號(現已分割為永昌段四小段 129-1、129-2 地號等 2 筆土地)國有土地及臺北市政府工務局新建工程處經管同小段 128-1 地號(現管理者已變更為臺北市政府財政局且分割為永昌段四小段 128-1、128-2 與 128-3 地號等 3 筆土地)臺北市有土地，使用分區皆屬第三之二種住宅區，與鄰接同小段 127、127-1 地號國有機關用地難以併同規劃開發，爰將 128-1 及 129-1 地號 2 筆公有土地納入本更新地區併同開發。

(二)臺北市政府財政局管有之土地

臺北市政府財政局管有之土地為中正區永昌段四小段 128-1、128-2 與 128-3 地號等 3 筆土地，其參與之意願依臺北市政府財政局民國 101 年 2 月 13 日北市財開字第 10130274200 號函說明二表示，案內本局經管本市中正區永昌段四小段 128-1、128-2 及 128-3 地號等 3 筆市有土地，目前並無使用或開發計畫，擬依都市更新條例相關規定參與更新；惟因永昌段四小段 128-1 地號之土地使用分區為機關用地，無法與住宅區併同開發使用，故依臺北市政府財政局民國 101 年 3 月 26 日北市財開字第 10130528900 號函說明二表示，案內本局經管本市中正區永昌段四小段 128-1 地號市

有土地維持原使用，不納入更新地區範圍。

伍、其他

本次變更納入更新地區範圍之本市中正區永昌段四小段128-2、128-3、129-1、129-2等4筆公有地，現況為現有道路，且經臺北市政府交通局評估仍有維持公共通行之必要，故後續辦理都市更新時，仍應維持公共通行。

陸、本市都市計畫委員會審議及處理情形

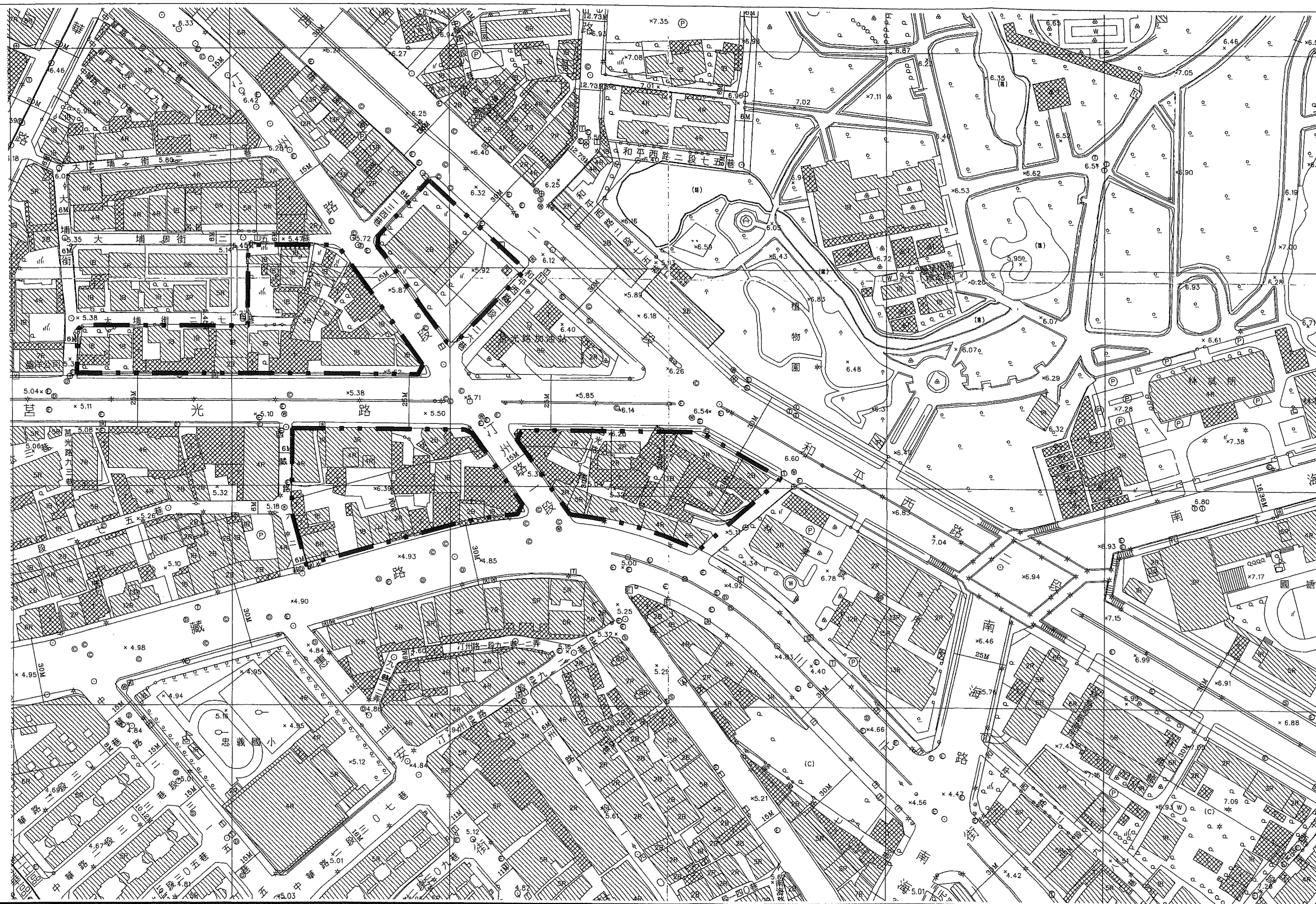
一、本案提經臺北市都市計畫委員會102年9月26日第649次會議，審議決議如下：

本案除以下內容修正外，其餘依市府所送計畫書圖內容通過。

(一)本案128-2、128-3、129-1、129-2等4筆公有土地納入更新地區範圍，係位於都市計畫住宅區之既成道路，經市府交通局評估仍有維持公共通行之必要，請於計畫書載明。

(二)計畫書所列法令依據「臺北市政府受理民間建議變更公告劃定更新地區範圍界線作業程序」，因係屬行政相關規定，請刪除。

二、處理情形：依委員會決議辦理。



圖例及說明

指北

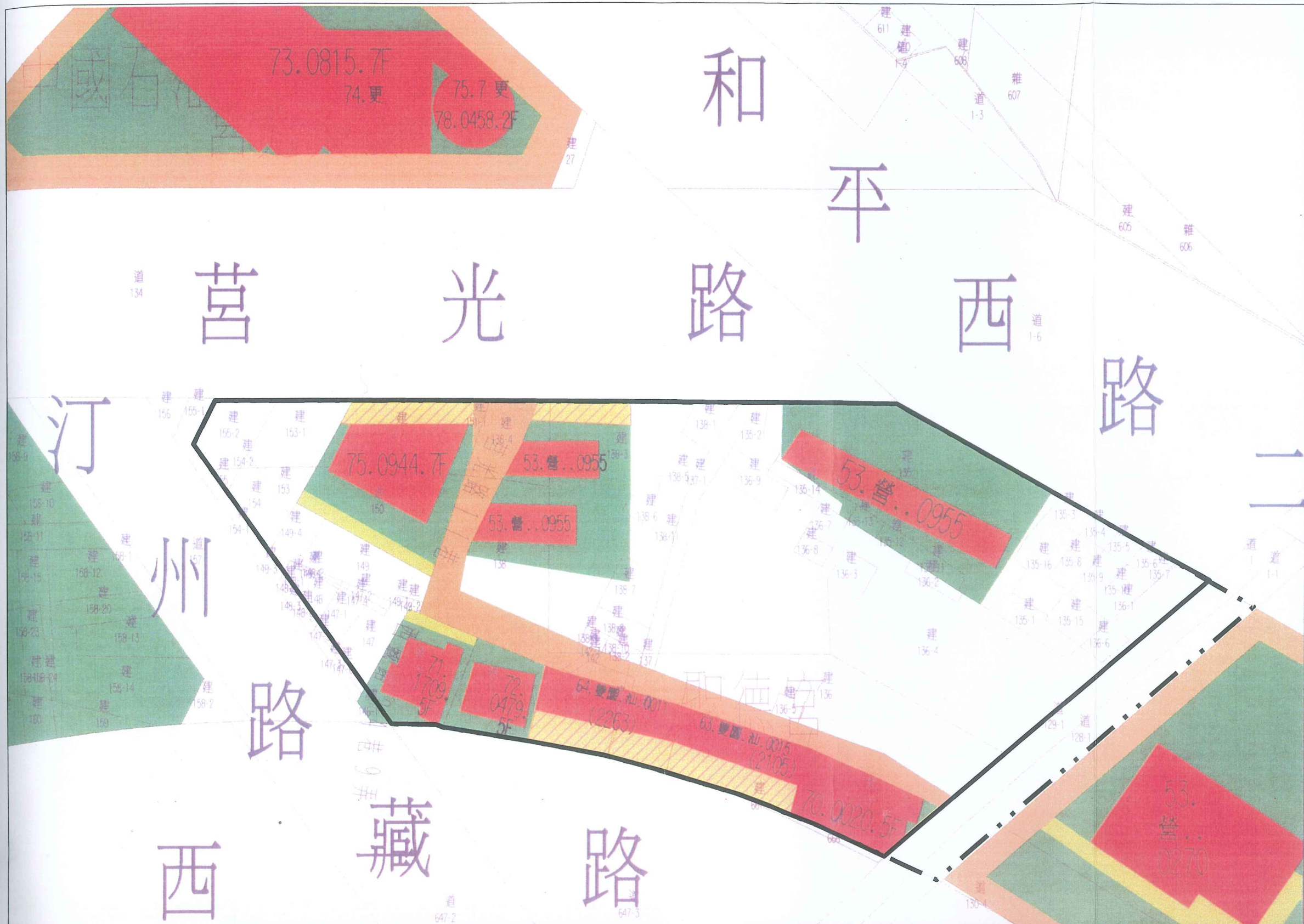


都市更新地區範圍

(中正區·和平西路、莒光路附近更新地區)



附圖一 民國 89 年 6 月 26 日公告更新地區範圍圖



本建築物套繪圖示資訊，因涉及地籍重測整理、分割或都市計畫變更等，致未能呈現最新資訊，本圖僅供參考，不作任何證明之依據。使用人仍應詳查地政登記之內容及臺北市府核准之建築執照圖說為準。

臺北市建築物套繪圖

中正區永昌段六小段

列印員

比例尺 1 :

指北

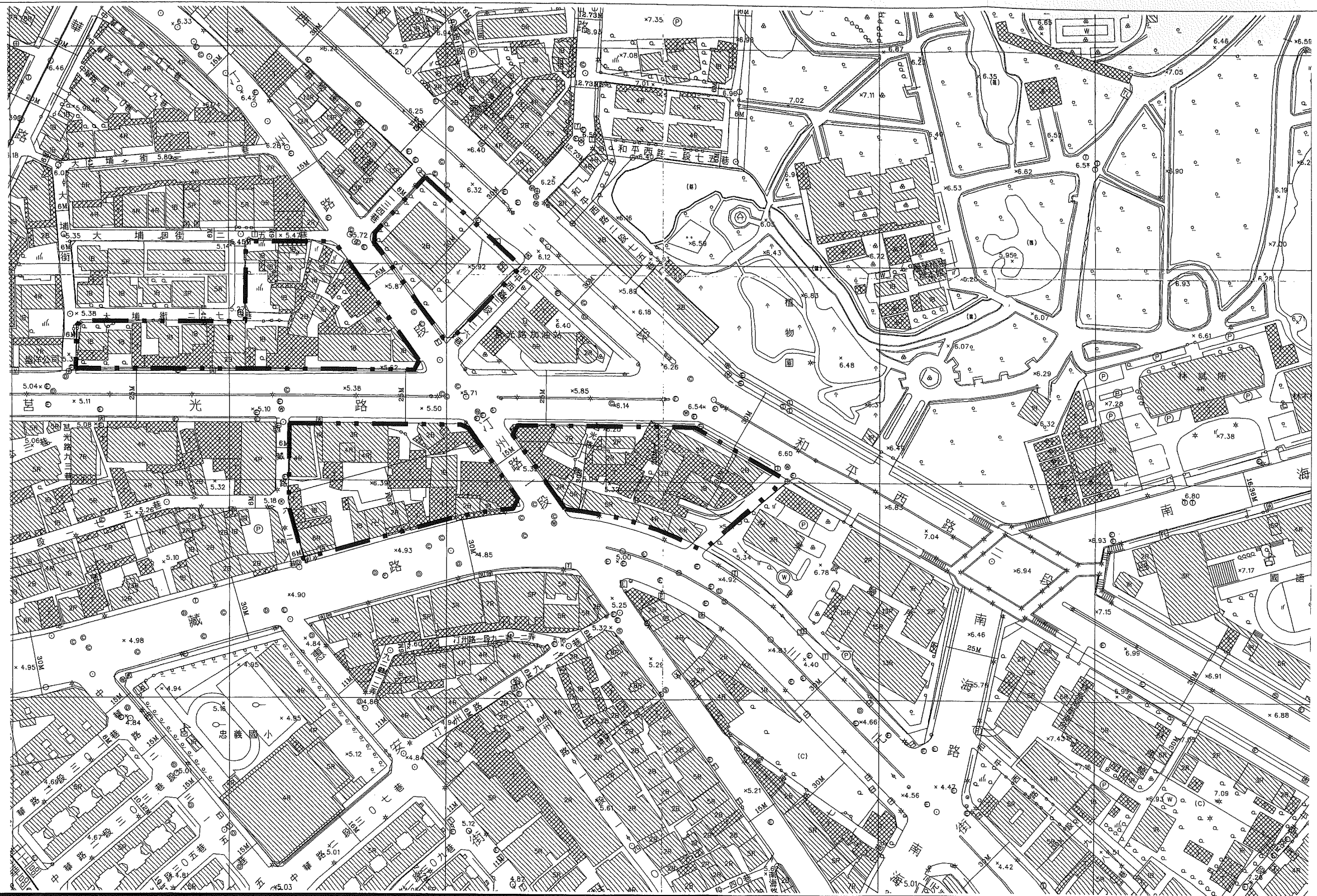
- 空地
- 防火間隔
- 建物
- 現有巷
- 保留地
- 基地內通路
- 其他
- 騎樓
- 退縮地

圖例及說明

變更後 變更前

指北

附圖二 更新地區建築物套繪圖

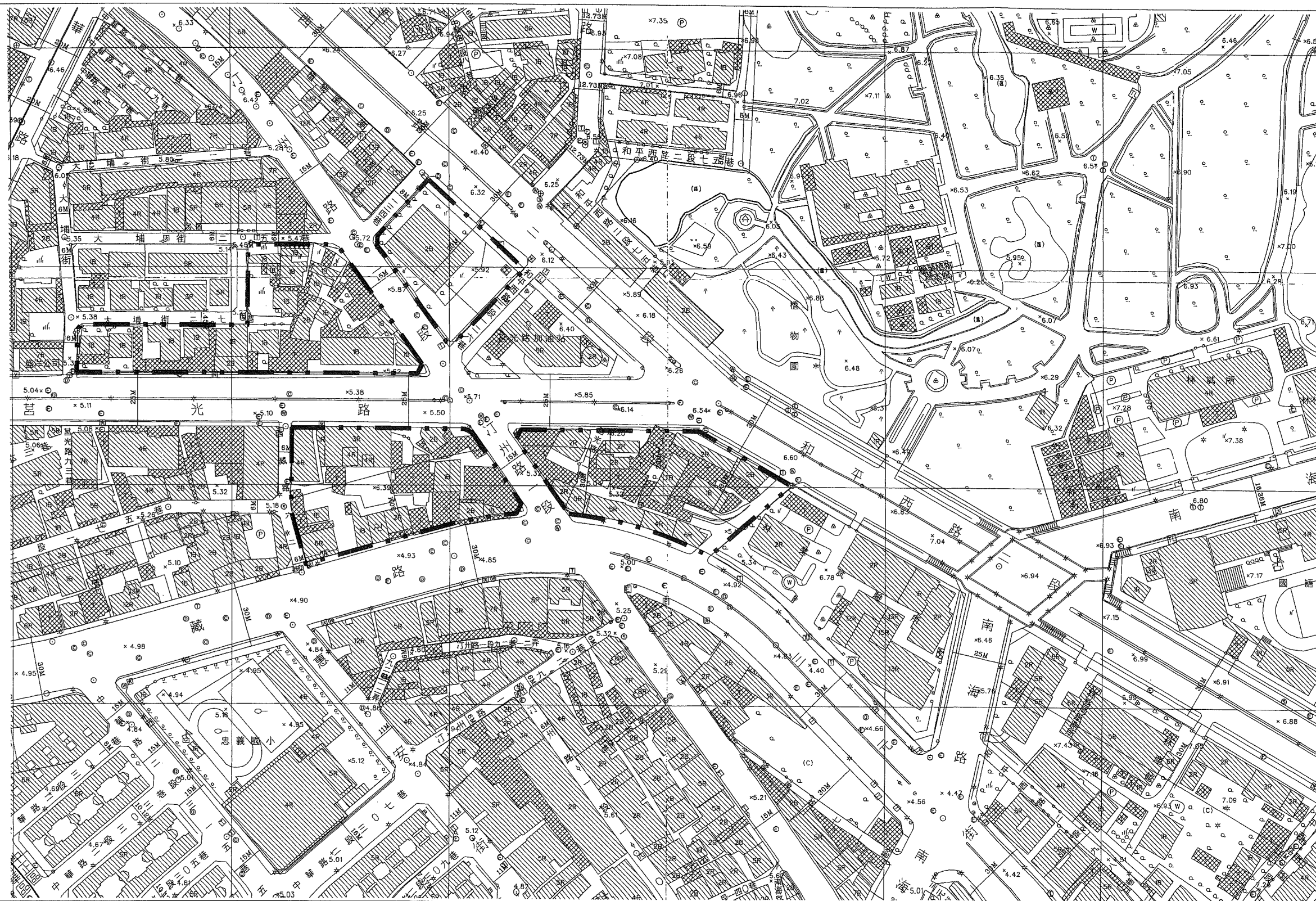


圖例及說明

指北


 東南側街廓變更後都市更新地區範圍
 (中正區·和平西路、莒光路附近更新地區)

附圖三 更新地區範圍與地形套疊圖



圖例及說明

指北

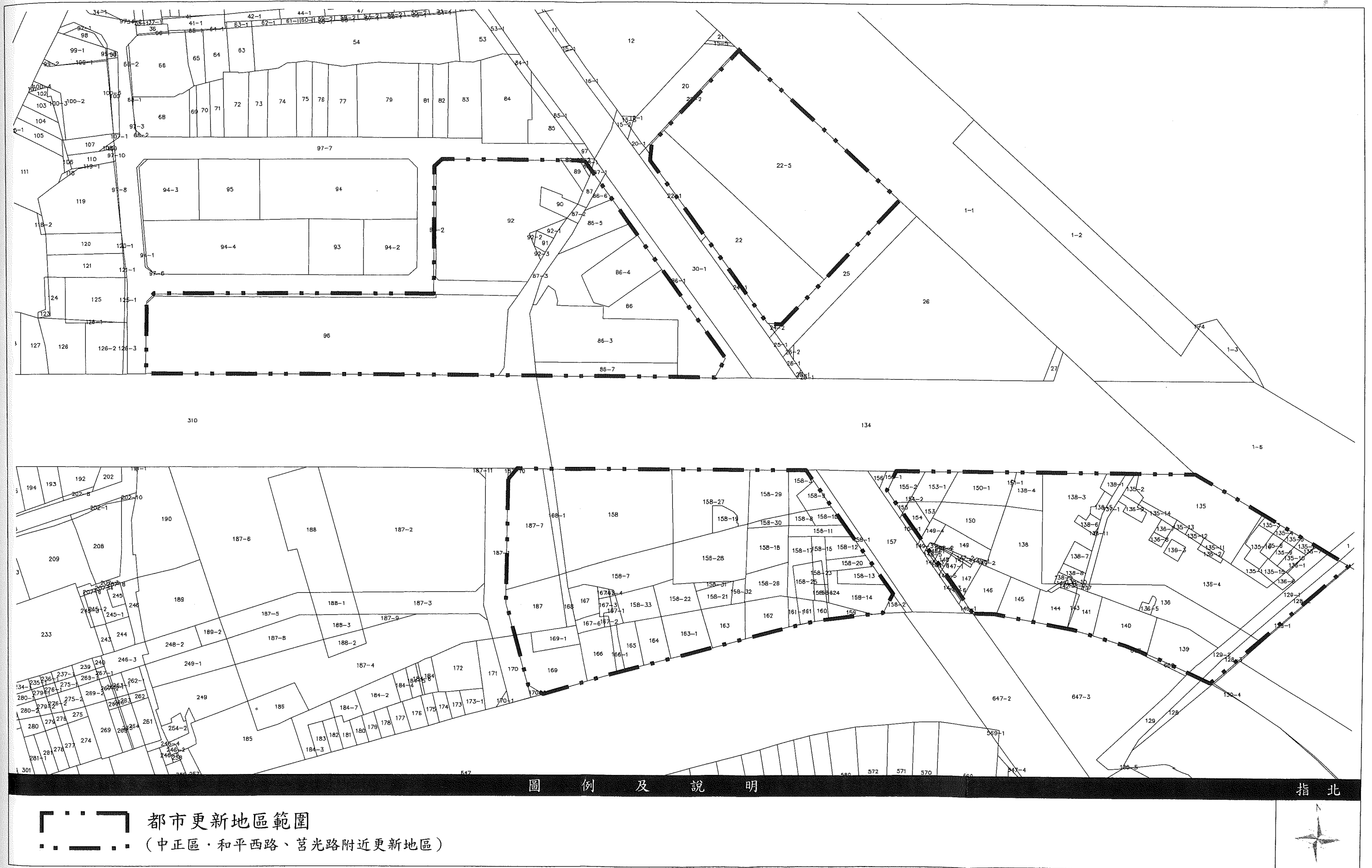


都市更新地區範圍

(中正區·和平西路、莒光路附近更新地區)



附圖五 變更後更新地區範圍地形圖



附圖六 變更後更新地區範圍地籍圖

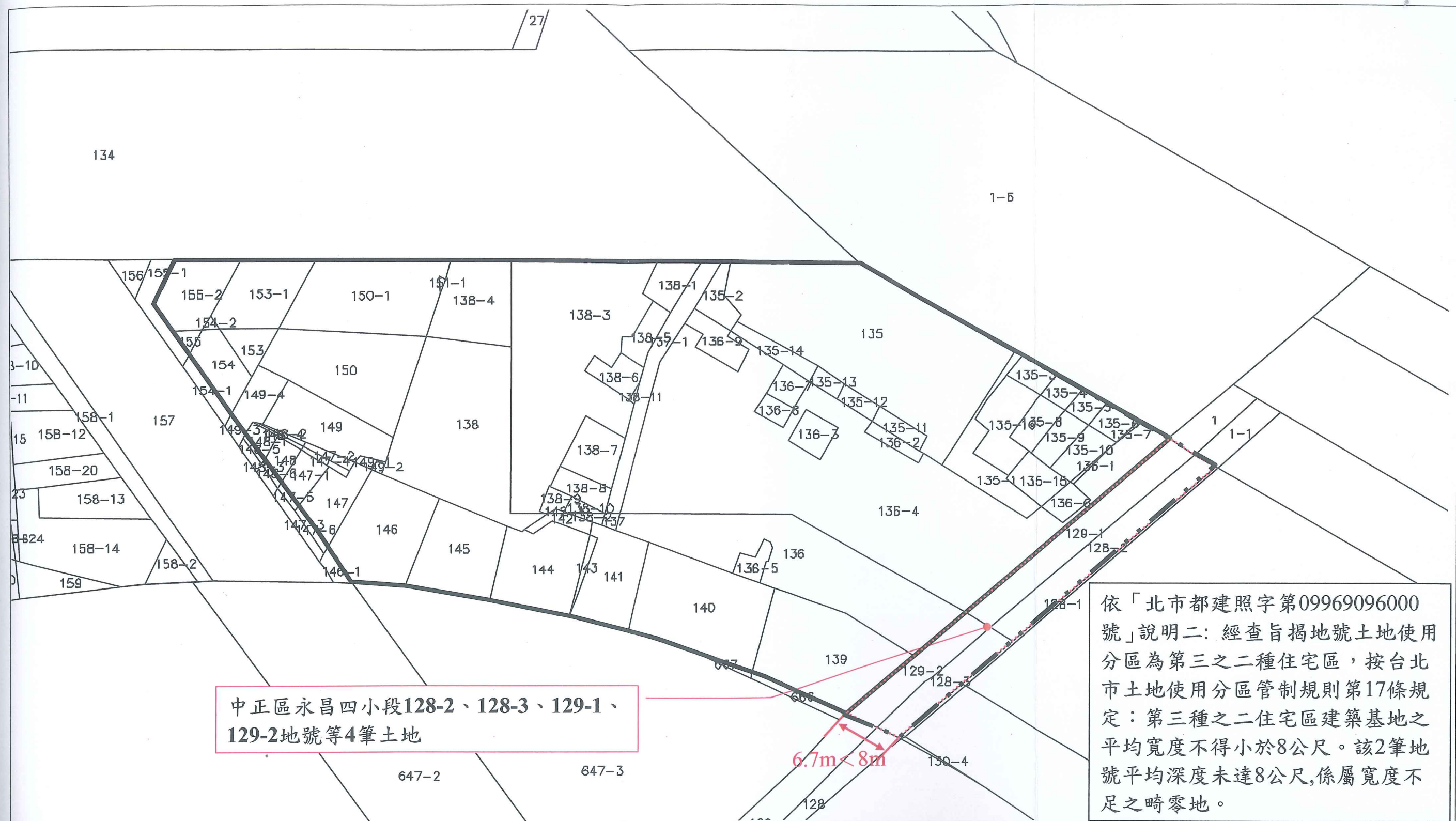


圖 例 及 說 明

指 北



變更後



變更前



建議納入更新地區範圍
(畸零地範圍)



附圖七 畸零地檢討圖

附錄 相關函文

- 一、財政部國有財產局 99 年 9 月 15 日台財產局改字第 09900288651 號函
- 二、臺北市政府財政局 101 年 2 月 13 日北市財開字第 10130274200 號函
- 三、臺北市政府財政局 101 年 3 月 26 日北市財開字第 10130528900 號函
- 四、臺北市都市計畫委員會民國 102 年 9 月 26 日第 649 次委員會議紀錄

副本

財政部國有財產局 函

機關地址：臺北市光復南路 116 巷 18 號

聯絡方式：林秀玲 02-27718121 轉 1325

110

臺北市基隆路一段 432 號 15 樓之 5

受文者：利和實業股份有限公司

發文日期：中華民國 99 年 9 月 15 日

發文字號：台財產局改字第 09900288651 號

速別：

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：關於東家建設股份有限公司擬具之「擬定臺北市中正區永昌段六小段 135 地號等 39 筆土地都市更新事業計畫案」及利和實業股份有限公司擬具之「擬定臺北市中正區永昌段六小段 135 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫案」內國有土地，本局不主導都市更新，請 查照。

說明：

- 一、依 貴處 99 年 8 月 4 日北市都新事字第 09931353401 號函及利和實業股份有限公司 99 年 8 月 19 日巧字第 099081901 號函辦理。
- 二、本案國有土地以權利變換方式參與都市更新事業。又查本更新地區毗鄰本局經管之永昌段四小段 129-1 地號國有土地及臺北市政府工務局新建工程處經管同小段 128-1 地號臺北市有土地，使用分區皆屬第三之二種住宅區，與鄰接同小段 127、127-1 地號國有機關用地難以併同規劃開發，建請將 128-1 及 129-1 地號 2 筆公有土地納入本更新地區併同開發利用。

正本：臺北市都市更新處

副本：利和實業股份有限公司(臺北市基隆路一段 432 號 15 樓之 5)、臺北市政府工務局新建工程處、財政部國有財產局臺灣北區辦事處

局長 張佩智

正本

檔號：
保存年限：

臺北市政府財政局 函

11051
臺北市信義區基隆路1段432號12樓之8

地址：11008臺北市信義區市府路1號中央區7樓
承辦人：黃宏玲
電話：1999(外縣市02-27208889)轉6301
傳真：27595666
電子信箱：ca-ling@mail.taipei.gov.tw

受文者：利和實業股份有限公司

發文日期：中華民國101年2月13日
發文字號：北市財開字第10130274200號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

主旨：有關 貴公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區永昌段六小段135地號等71筆土地都市更新事業計畫案」，擬調整都市更新地區範圍事宜一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復 貴公司101年2月6日利字第101020601號函。
- 二、案內本局經營本市中正區永昌段四小段128-1、128-2及128-3地號等3筆市有土地，目前並無使用或開發計畫，擬依都市更新條例相關規定參與更新。

正本：利和實業股份有限公司
副本：臺北市都市更新處

局長邱大展

正本

檔 號：
保存年限：

臺北市政府財政局 函

11051

臺北市信義區基隆路1段432號12樓之8

地址：11008臺北市信義區市府路1號中央區7樓
承辦人：黃宏玲
電話：1999(外縣市02-27208889)轉6301
傳真：27595666
電子信箱：ca-ling@mail.taipei.gov.tw

受文者：利和實業股份有限公司

發文日期：中華民國101年3月26日

發文字號：北市財開字第10130528900號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關 貴公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區永昌段六小段135地號等71筆土地都市更新事業計畫案」，擬調整都市更新地區範圍涉及機關用地一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復 貴公司101年3月19日利字第101031901號函。
- 二、案內本局經管本市中正區永昌段四小段128-1地號市有土地維持原使用，不納入都市更新地區範圍。

正本：利和實業股份有限公司

副本：臺北市都市更新處

局長邱 大 展

臺北市都市計畫委員會第 649 次委員會議紀錄

時間：中華民國 102 年 9 月 26 日（星期四）上午 9 時

地點：市政大樓 8 樓西南區本會委員會議室

主席：張兼主任委員金鶚

彙整：蔡立睿

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

壹、確認上（第 648）次委員會議紀錄

第 648 次委員會議紀錄，無修正事項，予以確定。

貳、審議事項

審議事項 一

案名：變更臺北市南港區南港段四小段 120-12 地號等 3 筆土地第三種住宅區為第三種住宅區（特）細部計畫案細部計畫案

案情概要說明：

- 一、計畫範圍：台肥出租國宅位於本市南港區南港路二段 60 巷兩側，包含甲、乙、丙等 3 塊基地，面積共計 8,348 平方公尺。
- 二、計畫緣起與目的：

本市民國 72 年起辦理出租國宅業務，惟現有國宅資源有限且居住需求眾，為滿足中低收入市民之租屋需求，爾後將健全住宅租賃市場，充實公營住宅存量以滿足市民居住之基本權利。

南港台肥出租國宅係本市 21 處出租國宅之一，該國宅完工於民國 73 年，惟早年預鑄工法未臻完善，時至今日建物窳陋屋況不佳，日常維護管理及檢修仍無法徹底改善現況。為確保市民居住權利及改善居住環境，同時為落實行政院「整體住宅政策」及本市公營住宅重大政策，本府規劃拆除重建台肥出租國宅，於未逾環境承载力前提下，辦理專案變更，以提高土地使用強度，充實本市公營住宅存量。

三、土地使用現況

(一) 使用現況

本計畫區為台肥出租國宅。土地使用分區係屬第三種住宅區，區內均為地上五層樓無電梯之公寓；現有承租戶254戶，每戶平均空間約26至31坪；目前建物老舊屋況不佳，日常檢修仍無法徹底解決漏水問題，且缺少保全、防災、緊急應變等相關設備。

(二) 土地權屬

本計畫區土地為南港區南港段四小段120-12、120-13、120-22地號等3筆土地，面積共計8,348平方公尺，均為本市所有。

四、變更細部計畫內容：

(一) 變更細部計畫

編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (m ²)	變更理由
甲	臺北市南港區南港段四小段120-13地號	第三種住宅區	第三種住宅區(特)	1,969	推動本市興建公營住宅政策，增加住宅供給，滿足市民居住需求。
乙	臺北市南港區南港段四小段120-12地號	第三種住宅區	第三種住宅區(特)	5,394	
丙	臺北市南港區南港段四小段120-22地號	第三種住宅區	第三種住宅區(特)	985	

(二) 土地使用分區管制

1. 使用強度

使用分區	原計畫	新計畫	變更理由
第三種住宅區(特)	建蔽率 45% 容積率 225%	建蔽率 45% 容積率 450%	為推動本市公營住宅政策，充實住宅存量以滿足中、低收入戶之租屋需求，爰提高土地使用強度，將基準容積由225%調整為450%。

2. 使用管制

- (1) 本計畫內第三種住宅區(特)比照臺北市土地使用分區管制自治條例第三種住宅區規定辦理。
- (2) 本案不得適用都市更新及其他容積獎勵，亦不得作為容積移轉接受基地。
- (3) 為增加公營住宅開發彈性與效益，本計畫區內建築基地之容積得互為調派運用，各基地調派容積上限以不超過各接受基地之基準容積之30%為原則。
- (4) 考量本市現有出租國宅及公營住宅停車位出租率僅達60%，且南港區現有停車供給已大於需求，本案法定停車空間得予以減設，但減設數額以百分之二十為限。
- (5) 本計畫區內甲、乙、丙三塊基地應整體規劃設計，必要時得採分期分區辦理，計畫區內停車空間可依建築設計予以整體考量，得集中留設於單一基地以利日後維護管理。

3. 都市設計管制

為確保本計畫區良好環境品質，訂定都市設計準則(詳附件)；本計畫未來開發建築須經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過後始核發建造執照。

五、事業及財務計畫

- (一) 本案公營住宅規劃興建費用由本府都市發展局編列預算興建，本案總開發經費概估新臺幣29.18億元。
- (二) 本案預計於103年開始進行規劃設計及施工廠商招標作業，預計106年興建完成。

六、全案係市府102年8月15日府都規字第10234264403號函送到會，102年8月16日起公開展覽30天。

七、公民或團體所提意見：計0件。

八、辦理單位：臺北市政府。

九、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。

決議：

一、本案除以下內容修正外，其餘依市府公展計畫書、圖內容通過。

(一) 本案提高第三種住宅區之容積率，而附近社區亦多進行都市更新中，請於計畫書中針對小鄰里範圍乃至大區域範圍公共設施的供需變化，加強文字及數據說明。

(二) 計畫書第10頁第4點有關法定停車空間規定修正為「考量本市現有出租國宅及公營住宅停車位出租率僅達60%，故本案法定停車空間得予以減設，惟實際留設停車空間應經『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」。

二、附帶決議：有關公營住宅之規劃設計及管理監督機制，請都市發展局俟研究有具體成果後，提大會報告。

審議事項 二

案名：變更臺北市大安區大安段三小段355地號等66筆土地第三種住宅區為綠地用地暨修訂第三種商業區(特)土地使用分區管制要點細部計畫案

案情概要說明：

一、計畫緣起

本計畫區位於國立台北教育大學北側，前於96年8月8日經市府公告劃定為更新單元。後續推動更新事業，因考量計畫道路北側第三種住宅區之街廓深度狹小不利建築使用，擬變更為綠地用地並捐贈予市府，另將容積調派至計畫道路南側第三種商業區(特)(原屬第三種住宅區)土地，市府爰依相關法令規定辦理細部計畫變更。

二、計畫面積

計畫區面積共 2,658 平方公尺。土地使用分區包含第三種住宅區、道路用地及第三種商業區（特）。

三、土地權屬

權屬包括國有（26.75%）及私有（73.25%）。

四、計畫內容

- （一）變更第三種住宅區為綠地用地（470m²）。
- （二）修訂計畫道路南側商三（特）（原屬住三）容積率為413%。
- （三）綠地用地由實施者興闢完成，於建築基地領取使用執照前移轉予臺北市。

五、本案經市府 102 年 7 月 24 日府都規字第 10230937903 號函送公告及計畫書、圖到會，全案自 102 年 7 月 25 日起公開展覽 30 天。

六、申請單位：臺北市都市更新處。

七、辦理機關：臺北市政府。

八、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款、第 27 條之 1、都市更新條例第 8 條、都市更新條例第 20 條。

九、公民或團體陳情意見：無。

決議：

一、本案經討論後，市府針對委員所提建議回應如下：

- （一）有關本案辦理之法令依據，建議維持公展計畫書內容。
- （二）有關市府96年公告劃定更新單元之日期、文號以及該計畫內容，將擇要載明於計畫書第1頁計畫緣起。另，本案之辦理緣起，主要係因計畫道路北側第三種住宅區街廓深度狹小不利建築使用，屬可單獨建築之畸零地，為改善都市景觀而申請細部計畫變更，尚非因為計畫區周邊缺乏公園

綠地空間，計畫書相關文字將配合作修正。

- (三) 本案變更後計畫道路南側第三種商業區（特）（原屬第三種住宅區），為與全市其他商三（特）（原屬住三）之分區有所區分，分區名稱將配合修正為「第三種商業區（特）」。
計畫書第11頁肆、變更計畫內容二、土地使用分區管制（二），文字配合修正為「第三種商業區（特）內建築物之建蔽率不得超過45%，容積率不得超過413%」。至於容積率413%之計算方式，將另補充說明。
- (四) 計畫書第11頁肆、變更計畫內容二、土地使用分區管制，建議增列本計畫綠地用地之捐贈、興闢與管理維護等，不得申請容積獎勵。
- (五) 計畫書第14頁伍、事業及財務計畫，有關綠地用地後續之管理維護，建議改由都市更新事業計畫實施者辦理或改支付管理維護費用予市府，詳細規定將再與都市更新事業計畫實施者協調後，提下次委員會議說明。
- (六) 本案係市府為協助都市更新事業計畫推動所提出之細部計畫變更，後續將俟計畫範圍內建物完成拆除後，再行發布實施細部計畫。

二、本案請市府就以上回應說明再作計畫書補充與修正，並提送書面資料到會，提下次委員會議續行審議。

審議事項 三

案名：修訂本市都市計畫「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定第一點」案

案情概要說明：

一、計畫緣起：

「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」原為「臺北市山坡地開發建築要點」，係本府為加強山坡地之水

土保持及基地整體開發而於民國 64 年初擬定，至民國 88 年 6 月 7 日公告實施，並納入各相關地區細部計畫案內規定，後本府為使民眾明確了解該規定係附屬本市相關都市計畫書內之管制規定及配合實際執行需要（增訂開發基地臨接未開闢都市計畫道路處理情形之規定等），於民國 101 年 10 月 31 日公告發布實施「修訂本市都市計畫『臺北市山坡地開發建築要點』為『臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定』案」（以下簡稱「山開規定」）。

查山開規定第一點係針對開發面積明文規定「山坡地應整體開發，其面積須在 20,000 平方公尺以上，但具下列情形之一者，得不受上述面積之限制……」，惟查前開條文並未針對本規定公告施行前，已坐落於本市都市計畫劃定山坡地範圍內原合法房屋改建、重建時，明定相關處理方式。另隨著歲月的增加，建築物逐漸老化，尤其台灣屬海島型氣候，受酸雨與鹽害更是嚴重，一棟鋼筋混凝土構造建築物正常使用年限大約為 50 年，若無經整修、改建，將無法使其處於最佳化的狀況下使用，甚至造成危險。故為保障原合法房屋所有權人之權益及建築物的使用安全，並考量法令執行之一致性及公平性，爰再重新檢討本市山開規定並參照本府 88 年 11 月 10 日公告發布實施「變更台北市北投區溫泉親水公園附近地區細部計畫案」內相關文字，將山開規定第一點增訂「計畫圖內所示之山坡地範圍其原有合法建築物申請改建、重建者。」得不適用該規定開發規模限制，使法令更趨配合相關法令修訂暨符合實際開發需求，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定辦理本都市計畫修訂。

二、修訂目標：

(一) 配合相關技術法規修訂條文，使本規定更趨周延。

(二) 修訂原規定使內容更明確易懂，更易於遵循利用。

三、修訂內容：

將山開規定第一點增訂「計畫圖內所示之山坡地範圍其原有合法建築物申請改建、重建者。」得不適用該規定開發規模限制（修訂內容詳條文修訂對照表）。

四、本案係市府 102 年 7 月 11 日府都築字第 10233978803 號函送到會，自 102 年 7 月 12 日起公開展覽 30 天。

五、辦理機關：臺北市政府。

六、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

七、公民或團體陳情意見：無。

決議：

本案基於山坡地建築公共安全並兼顧土地所有權人權益，組成專案小組進行更嚴謹之檢視；請黃委員志弘擔任召集人，辛委員晚教、張委員桂林、黃委員世孟、魏委員國彥、李委員永展、羅委員孝賢、許委員俊美、陳委員春銅、王委員聲威、吳委員盛忠、張委員培義等為小組成員。

審議事項 四

案名：變更臺北市「中正區·和平西路、莒光路附近更新地區」（東南側街廓）範圍界線計畫書

案情概要說明：

一、計畫範圍：位於「中正區·和平西路、莒光路附近更新地區」之東南側街廓，為莒光路與和平西路以南、汀洲路一段以東、西藏路以北與南海路以西所圍街廓，變更前總面積為 4,146 平方公尺，變更後總面積為 4,456 平方公尺。

二、計畫緣起與目的：

本計畫範圍位於臺北市政府於民國89年6月26日公告劃定之『中正區·和平西路、莒光路附近更新地區』範圍內，因原更新地區東南側街廓內，更新地區外之鄰地中正區永昌段四小段128-1、129-1地號等2筆土地（現已分割為128-1、128-2、128-3、129-1、129-2等5筆土地），經臺北市建築管理工程處於民國99年7月12日北市都建照字第09969096000號函判定為係屬寬度不足之畸零地。

本更新地區內已由利和實業股份有限公司於民國100年4月15日以實施者名義，向臺北市都市更新處申請都市更新事業計畫案報核，為利更新事業整體開發，該公司依民國101年1月13日府都新字第10031727600號函發佈之「臺北市政府受理民間建議變更公告劃定更新地區範圍界線作業程序」，建議變更更新地區範圍界線，符合該作業程序規定，爰辦理更新地區範圍界線變更。

三、更新地區原都市計畫及土地使用現況

本更新地區土地使用分區分別為第三種住宅區、第三之一種住宅區、第三之二種住宅區，基地內共62戶合法建物，土地權屬公有佔65.66%（國有61.02%、市有4.67%）、私有佔34.34%、土地使用現況為住商混合。

四、變更內容：

（一）更新地區變更範圍

地號	原範圍	新範圍	面積 (m ²)	變更理由
128-2	非更新地區	更新地區	91	原更新地區範圍界線外土地，即臺北市中正區永昌段四小段128-2、128-3、129-1、129-2地號等四筆土地經建築師檢討及臺北市建築管理工程處確認係屬畸零地，符合臺北市政府受理民間建議變更公告劃定更新地區範圍界線作業程序」第四條第一項第三款規定。
128-3			52	
129-1			105	
129-2			62	

（二）變更納入更新地區所有權人意願

納入更新範圍129-1、129-2地號土地屬財政部國有財產

署管有，同意納入本更新地區併同開發；另128-2、128-3屬臺北市政府財政局管有，擬依都市更新條例相關規定參與更新，128-1地號市有土地之使用分區為機關用地，無法並同住宅區開發，則不納入更新地區範圍。

五、本案係市府於102年7月22日以府都新字第10130642700號函送到會。

六、辦理單位：臺北市政府。

七、法令依據：都市更新條例第八條

決議：

本案除以下內容修正外，其餘依市府所送計畫書圖內容通過。

- 一、本案128-2、128-3、129-1、129-2等4筆公有土地納入更新地區範圍，係位於都市計畫住宅區之既成道路，經市府交通局評估仍有維持公共通行之必要，請於計畫書載明。
- 二、計畫書所列法令依據「臺北市政府受理民間建議變更公告劃定更新地區範圍界線作業程序」，因係屬行政相關規定，請刪除。

肆、散會（12時10分）

