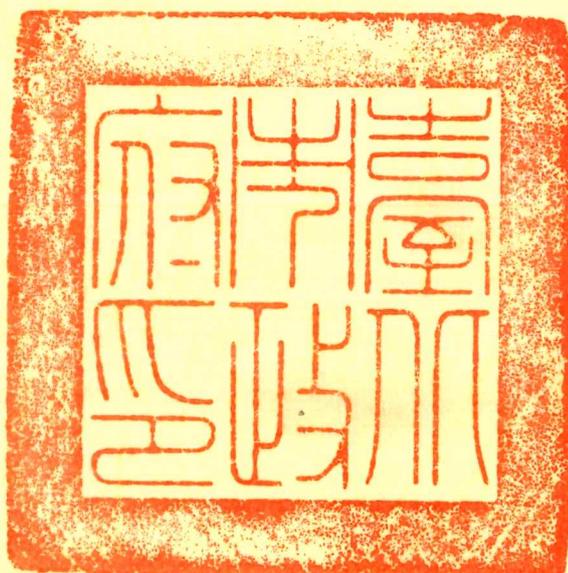


臺北市都市更新計畫書

劃定臺北市中山區長春段二小段522-2地號
等14筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案



臺北市政府

114年7月24日府都新字第11460058981號公告發布實施

臺 北 市 都 市 更 新 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明
都市更新計畫名稱	劃定臺北市中山區長春段二小段522-2地號等14筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案
都市計畫法令依據	都市更新條例第5條及第6條第1項第3款
申請單位	臺北市政府(都市更新處)
辦理單位	臺北市政府
本案公開展覽起訖日期	第一次公開展覽： 自112年7月13日起至112年8月11日公開展覽30天。 第二次公開展覽： 自114年5月01日起至114年5月30日公開展覽30天。
本案公開展覽說明會舉辦日期	第一次公開展覽說明會： 112年7月27日下午6時整假本市都市更新處1703會議室(臺北市中山區南京東路三段168號17樓)舉辦公開展覽說明會。 第二次公開展覽說明會： 114年5月20日下午2時30分假本市中山區松花區民活動中心(臺北市中山區合江街137號)舉辦公開展覽說明會。
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	一、 臺北市都市計畫委員會112年8月24日第808次會議審議決議如下： 有關委員所提以下建議，請市府協助國家住宅及都市更新中心從地區環境整體考量研提細部計畫調整方案後，再提會討論。 (一)計畫範圍檢討納入北側公有土地(中山區長春段二小段522-2地號土地)之可行性，避免公有土地資源閒置或低度利用。 (二)計畫範圍檢討納入復華公園西側6公尺計畫道路之可行性，如北側住宅區調整為公園用地採容積調派至南側住宅區，可評估檢討調整道路

臺 北 市 都 市 更 新 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明
	<p>用地為住宅區，以增加南側住宅區開發基地規模並與復華公園串連塑造優質都市空間。</p> <p>(三)全區採容積調派方式將量體集中於南側基地之可行性。</p> <p>二、 臺北市都市計畫委員會113年4月11日第815次會議審議決議如下：</p> <p>(一)本案依公展計畫書及本次會議市府所送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依市府回應說明辦理。</p> <p>(三)本次修正計畫超出公開展覽部分，請依都市計畫法第19條規定，另案辦理公開展覽。</p>

案 名：劃定臺北市中山區長春段二小段522-2地號等14
筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍：詳計畫圖所示

類 別：訂定

法令依據：都市更新條例第5條及第6條第1項第3款

目 錄

壹、辦理緣起與目的	1
一、計畫緣起	1
二、劃定依據	2
貳、更新地區範圍	2
參、發展現況	4
一、都市計畫情形	4
二、土地及建築物使用現況	5
三、交通系統	6
四、公共設施	8
五、土地權屬概況及建築物權屬	8
六、居民意願	11
七、原有社會、經濟關係	11
八、人文特色及整體景觀	12
肆、基本目標與策略	12
一、串聯捷運場站通廊，形塑友善步行空間環境	13
二、增加公園綠地，延續都市綠廊	13
三、配合都市紋理，活化公有土地	13
伍、實質再發展概要	13
一、土地利用計畫構想	13
二、公共設施改善計畫構想	14
三、交通運輸系統構想	14
四、防災、救災空間構想	14
五、開發實施構想	15
陸、其他應表明事項	16
柒、臺北市都市計畫委員會審議情形	16
一、第808次會議決議	16
二、第815次會議決議	16
附錄一、參與政府主導都市更新相關文件	29
附件1、參與公辦都更及都市計畫變更意願函	29
附件2、如意退舍文化資產評估認定函文	34
附件3、臺北市政府同意選定本案為公辦都市更新案函文	36
附件4、跨局處研商會議開會通知單及會議記錄	38
附錄二、臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表	45

表目錄

表 1	歷年都市計畫一覽表	4
表 2	周邊公車站牌一覽表	7
表 3	更新地區土地權屬面積表	9
表 4	建物權屬表	10

圖目錄

圖1	更新地區範圍示意圖	18
圖2	土地使用分區示意圖	19
圖3	更新地區現況示意圖	20
圖4	更新地區周邊現況示意圖	21
圖5	交通系統示意圖	22
圖6	公共設施用地示意圖	23
圖7	土地權屬示意圖	24
圖8	建物權屬示意圖	24
圖9	建物套繪示意圖	25
圖10	救災空間構想示意圖	26
圖11	都市綠廊構想示意圖	27
圖12	變更後土地使用分區構想示意圖	28

壹、辦理緣起與目的

一、計畫緣起

本更新地區位於長春路258巷以東、龍江路132巷以南、龍江路以西及南京東路三段89巷5弄以北所圍之範圍，距離捷運南京復興站約500公尺。計畫區內建築物係國防部單身退員宿舍，現況為2層樓加強磚造建築物，屬低度使用，且四周均設置圍牆，與周圍都市環境顯有隔閡，故劃定臺北市如意新村退員宿舍為都市更新地區，以政府主導辦理都市更新並引入民間資金活化方式，促進計畫區內公有土地活化之目標，提升都市機能，創造優質都市環境，並由國家住宅及都市更新中心擔任本都市更新案實施者或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者，主導都市更新推行。

本案原公開展覽範圍僅就如意新村及相鄰未建築完成之農業部農水署土地範圍劃定，提經112年8月24日臺北市都市計畫委員會第808次會議決議(略以)：「……請市府協助國家住宅及都市更新中心從地區環境整體考量研提細部計畫調整方案後，再提會討論。……」，並於112年11月17日召開跨局處研商會議(附件4)經討論後同意擴大範圍並續提臺北市都市計畫委員會討論，經113年4月11日臺北市都市計畫委員會第815次會議決議(略以)：「一、本案依照公展計畫書及本次會議市府所送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依市府回應說明辦理。三、本次修正計畫超出公開展覽部分，請依都市計畫法第19條規定，另案辦理公開展覽。……」爰市府針對超出112年公開展覽範圍，以114年4月16日府都新字第11460007601號函公告第2次公開展覽，並於114年5月20日辦理公展說明會，第2次公開展覽期間未有公民或團體提出陳情意見，爰本府

依前開臺北市都市計畫委員會會議決議及「臺北市都市計畫案件審議事項處理原則」第一項規定（略以）：「一、審議通過案件涉及重新公開展覽之後續作業（一）公開展覽期間倘無公民或團體提出意見，...，授權由市府逕予核定，免再提會審議。...」，逕予核定公告實施。

二、劃定依據

按都市更新條例第5條規定：「直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係、人文特色及整體景觀，進行全面調查及評估，並視實際情況劃定更新地區、訂定或變更都市更新計畫。」。

如意退舍為單身退員宿舍，現況房舍已無人居住，四周均設置圍牆，與周圍都市環境顯有隔閡，爰依都市更新條例第6條第1項第3款規定：「建築物未符合都市應有之機能。」優先劃定為更新地區並訂定都市更新計畫。

貳、更新地區範圍

本更新地區位於臺北市中山區復華里，分為三個基地，基地 A 包括臺北市中山區長春段二小段522-2地號，土地面積310.00平方公尺，北側臨龍江路132巷，南側臨龍江路124巷，同街廓東西兩側皆已建築完成；基地 B 包括臺北市中山區長春段二小段522-4、525-1、526、527-1、527-2、528-1、529地號等7筆土地，土地面積共計1,368.13平方公尺，北側臨龍江路124巷，西側臨長春路258巷，南側臨龍江路120巷，同街廓東、北兩側皆已建築完成；基地 C 包括臺北市中山區長春段二小段557、557-3、557-4、558、561-3、561-4地號等6筆土地，土地面積共計2,299.00平方公尺，北側臨龍江路120巷，西側臨長春路258巷，南側臨南京東路三段89

巷5弄，東側臨復華公園，更新地區土地面積總計3,977.13平方公尺(詳圖1)。

參、發展現況

一、都市計畫情形

本更新地區內現行土地使用分區為第三種住宅區及道路用地(詳圖2)，歷年都市計畫發布情形詳表1。

表 1 歷年都市計畫一覽表

都市計畫案名	公告日期及文號
修訂民生東路、復興北路、南京東路、松江路、長春路、建國北路竹圍地區（不含民生東路南側、建國北路東側沿線附近地區）細部計畫（通盤檢討）案	68.10.03府工二字第36547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(第二次通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案	74.03.06府工二字第07392號
修訂台北市土地使用分區（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	82.09.16府都二字第82065199號
臺北市中山區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案(第一階段)	110.10.13府都規字第11000957091號
臺北市中山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案(第一階段)	110.11.18府都規字第11030912831號
擬定臺北市開發基地體感降溫專案細部計畫案	113.11.12府授都設字第11300917561號

資料來源：臺北市都市計畫整合查詢系統。

二、土地及建築物使用現況

(一)更新地區使用現況

基地 A 現況為停車空間出租使用，基地 B 坐落1棟2層樓加強磚造建築物，基地東側長春段二小段522-4地號土地現況為停車空間出租使用，基地 C 坐落1棟2層樓加強磚造建築物(地形圖上為3層樓建築物，經現況調查為2層樓建築物)，兩棟皆為國防部如意退舍，依國防部110年提供現居退員及遺(眷)屬計29名，國家住宅及都市更新中心於110年進場協助安置退舍人員，於111年底皆已完成搬遷，現況房舍已無人居住(詳圖3)。

(二)周邊使用現況

本更新地區周遭土地使用分區以住宅區為主，基地 A 同街廓範圍內有兩棟建築物，東側為112年取得使照之8層樓建築物，西側為未達30年13層建築物，基地 B 同街廓範圍內有兩棟建築物，東側為未達30年之12層建築物(京華 DC 大樓)、北側為未達10年之14層建築物(華爾道夫 III，地形圖上為16層建築物，經查使照存根為14層建築物)；基地 C 東側臨復華公園，西邊街廓多為未達30年之5至7層建築物，南邊街廓多為40年以上之2至4層建築物，現況除舊大樓部分1樓有零星店舖外，其餘皆為住宅使用(詳圖4及圖9)。

(三)周邊相關計畫

本更新地區周邊重大建設有已完工之「興國(中山46號)公園擴建工程」。

三、交通系統

(一)主要道路

本更新地區周邊主要道路為南京東路三段(40公尺)，為臺北市東西向主要幹道，可透過南京東路往東延伸臺北市松山區及內湖區，往西延伸臺北市大同區。往北透過建國北路及建國高架橋(70公尺)，連接國道一號，往南可連結臺北市大安區，交通十分便利。(詳圖5)

(二)次要道路

本更新地區次要道路包括南京東路三段89巷5弄(8公尺)、龍江路120巷(11公尺)、龍江路124巷(6公尺)、龍江路132巷(6公尺)及長春路258巷(11公尺)。

(三)公共自行車系統

本更新地區周邊500公尺範圍內設有5處 YouBike 租借站，分別位於建國北路二段及長春路交叉口、建國北路二段及南京東路三段交叉口、遼寧街及興安街交叉口、興國公園及捷運南京復興站(2號出口)。

(四)捷運系統

本更新地區鄰近已通車之捷運南京復興站，此站為文湖線高架車站及松山線地下車站交點。

(五)公車系統

本更新地區周邊500公尺範圍內公車站牌有臺北大學(臺北校區)、長春國小、南京建國路口、中山女高、長春市場、龍江路口、南京龍江路口及捷運南京復興站可供搭乘(詳表2)。

表 2 周邊公車站牌一覽表

編號	站牌名稱	方向	公車
1	臺北大學 (臺北校區)	向南	298、紅57
		向北	298、638、紅57
2	長春國小	向南	298、紅57
		向北	298、638、943、紅57
3	南京建國 路口	向東	46、248、279、282、288、292、292副、306、306區、307、307西藏三民、605快、652、668、672、675、711、承德幹線、南京幹線、紅25、1815B、1802、1803
		向西	46、248、254、279、282、288、292、292副、306、306區、307、307西藏三民、605快、652、668、675、711、1802、1803、承德幹線、南京幹線、紅25
4	中山女高	向南	298、紅57
		向北	298、紅57
5	長春市場	向東	12、棕10、紅25區
		向西	12
6	龍江路口	向北	棕10
7	南京龍江 路口	向東	46、279、282、288、292、292副、306、306區、307、307西藏三民、605快、652、668、672、675、711、承德幹線、南京幹線、紅25、248、1802、1803、1815
		向西	46、254、279、282、288、292、292副、306、306區、307、307西藏三民、605快、652、668、675、711、承德幹線、南京幹線、紅25、248、638、1802、1803、1815
8	捷運南京 復興站	向南	521、638、685、復興幹線、5203、9069
		向北	903、521、685、復興幹線、9069

編號	站牌名稱	方向	公車
		向東	46、279、282、288、292、292副、306、306區、307、307西藏三民、605快、652、668、672、675、711、承德幹線、南京幹線、紅25、紅25區、棕10、248、1802、1803、1815
		向西	46、254、279、282、282、292、292副、306、306區、307、307西藏三民、605快、652、668、675、711、承德幹線、南京幹線、紅25、紅25區、棕10、248、1802、1803、1815

資料來源：大臺北公車網

註：上述之交通系統之位置(詳圖5)。

四、公共設施

本更新地區周邊500公尺範圍內之公共設施包括大專用地2處(國立臺北大學建國校區、國立臺北大學合江校區)、高中用地2處(臺北市立中山女子高級中學、臺北市立大同高中)、國小用地2處(臺北市長春國小、臺北市中正國小)、學校用地(供幼稚園使用)1處(臺北市立育航幼兒園)、公園用地7處(朱昌公園、興安公園、四平公園、復華公園、興國公園、遼寧公園、朱崙公園)、1處綠地用地(長春公園)、2處市場用地及1處停車場用地(詳圖6)。

五、土地權屬概況及建築物權屬

(一)土地權屬

本更新地區範圍分為三個基地，基地 A 包括臺北市中山區長春段二小段522-2地號1筆土地，土地面積為310.00平方公尺，所有權人為中華民國，管理機關為農業部農田水利署；基地 B 包括臺北市中山區長春段二小段522-4、525-1、526、527-1、527-2、528-1、529地號等7筆土地，土地面積共計1,368.13平方公尺，除522-4地號所有權人為中華民國，管理機關為農業部農田水利署外，其餘皆為國家住

宅及都市更新中心所有；基地 C 包括臺北市中山區長春段二小段557、557-3、557-4、558、561-3、561-4地號等6筆土地，土地面積共計2,299.00平方公尺，除557地號所有權人為中華民國，管理機關為臺北市政府工務局新建工程處，其餘所有權人皆為國家住宅及都市更新中心，全案土地面積總計3,977.13平方公尺。(詳表3及圖7)

表 3 更新地區土地權屬面積表

基地	土地權屬		地號	面積 (平方公尺)	面積比率 (%)
	所有權人	管理機關			
基地 A	中華民國	農業部農田水利署	522-2	310.00	7.79
	小計			310.00	7.79
基地 B	中華民國	農業部農田水利署	522-4	349.00	8.78
	國家住宅及都市更新中心		525-1	20.50	0.52
			526	319.00	8.02
			527-1	36.00	0.91
			527-2	1.53	0.04
			528-1	33.10	0.83
			529	609.00	15.30
小計			1,368.13	34.40	
基地 C	中華民國	臺北市政府工務局 新建工程處	557	346.00	8.70
	國家住宅及都市更新中心		557-3	3.00	0.08
			557-4	4.00	0.10
			558	1,937.00	48.70
			561-3	4.00	0.10
			561-4	5.00	0.13
小計			2,299.00	57.81	
合計				3,977.13	100.00

註：本表係依114年02月17日申請謄本面積所列。

(二)建築物權屬

基地 A 現況無建物，基地 B 現況為1棟2層樓加強磚造建物坐落於長春段二小段525-1、526、527-1、527-2、528-1、529地號等6筆土地上，門牌為臺北市中山區復華里長春路258巷36號、臺北市中山區復華里長春路258巷臨36號。基地 C 現況為1棟2層樓加強磚造建物坐落於長春段二小段557-3、557-4、558、561-3、561-4地號等5筆土地上，門牌為臺北市中山區復華里13鄰南京東路三段89巷5弄1號。2棟建築物皆為國防部如意退舍，屬軍事建築物，免申請建照，因此建物均無建號。(詳圖8及圖9)

表 4 建物權屬表

棟別	建物坐落地號	樓層	主要建材	現況門牌	備註
1	525-1、526、 527-1、527- 2、528-1、529	2	加強 磚造	臺北市中山區復華里長 春路258巷36號、臺北市 中山區復華里長春路258 巷臨36號	屬軍事建築物 無相關建照及 權屬登記資料
2	557-3、557- 4、558、561- 3、561-4	2	加強 磚造	臺北市中山區復華里13 鄰南京東路三段89巷5弄 1號	屬軍事建築物 無相關建照及 權屬登記資料

六、居民意願

(一)地主意願

本更新地區範圍內公有土地，分屬兩處管理機關，包含農業部農田水利署及臺北市政府工務局新建工程處（涉及國有土地部分經財政部國產署北區分署具表同意），皆已函復依都市更新條例第46條同意參與更新（詳附件1）；另557地號1筆土地管理機關為臺北市政府工務局新建工程處，將依都市更新條例第51條、都市更新權利變換實施辦法第19條及第29條規定辦理抵充；國家住宅及都市更新中心土地依「國家住宅及都市更新中心設置條例」第3條規定，辦理都市更新業務。

(二)退舍居民意願

更新範圍內座落之現況建築物為國防部如意退舍，依國防部提供資訊現居退員及遺(眷)屬共計29名，國家住宅及都市更新中心與國防部研擬「安居專案」提供租金安置費及協助媒合移居方式，妥適安置退員及遺(眷)屬，於110年3月31日召開「臺北市如意退舍安居專案」說明會，調查退舍人員移居需求，於111年底退舍人員皆已全數完成搬遷及安置作業。

七、原有社會、經濟關係

單身退員宿舍，用以安頓當年隨政府撤退來臺之單身退員，而今退員們逐漸凋零，多為空房舍，而原居住於此之退員們多已高齡90歲。現況房舍環境年久失修有漏水等情形，且無電梯不適合高齡者居住，未來本案辦理都市更新，活化公有地利用。

八、人文特色及整體景觀

(一)人文特色

本更新地區位於中山區復華里，鄰近南京東路沿線金融業發達，為臺北市重要商業軸帶，轉進巷內居住氛圍濃厚，且鄰近有復華公園及興國公園，加上龍江路及長春路鄰里商業機能活絡，整體居住環境品質良好；然本更新地區內現況為2棟2層建築物屬國防部單身退員宿舍，因其特殊任務需求而作低度使用，明顯不符周邊環境發展。

另更新地區內建築物業經臺北市政府文化局109年11月12日北市文化文資字第1093038777號函說明，範圍內未有公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物（詳附件2）。

(二)整體景觀

本更新地區周邊500公尺範圍內公園用地多達7處，且更新地區以東計畫道路側緊鄰復華公園，加上東西向聯絡巷道，尚有遼寧公園及興國公園，且興國公園面積近8,000平方公尺，故整體綠意通廊可由南京復興捷運站串接至本更新地區；惟基地內之建築物為軍事建築，因其特殊任務需求，現況建物與圍牆緊鄰道路，造成環境視覺壓迫，亦造成整體綠意軸帶斷點；未來期望透過都市更新整體規劃，提供友善舒適之環境並恢復都市應有機能。

肆、基本目標與策略

本更新地區原屬國軍單身退員宿舍，現況低度使用，未符合都市發展機能，考量其位於臺北市中山區，鄰近南京復興捷運站及建國高架橋，交通便捷，加上周邊多處公園綠地，期透過辦理都市更新，融入大眾運輸導向設計理念，打造優質居住環境。於都市層面，為改善都市熱島效

應及落實臺北市田園城市政策。整體規劃目標與推動策略說明如下：

一、串聯捷運場站通廊，形塑友善步行空間環境

本更新地區現況為軍事機關建物，故現況設有圍牆緊鄰道路，惟本更新地區距離南京復興捷運站僅500公尺，加上鄰近有復華、遼寧、興國公園，故未來透過都市更新留設人行步道，將整體東西向通廊串聯捷運場站，形塑友善步行空間，提供更安全舒適之生活環境。

二、增加公園綠地，延續都市綠廊

本更新地區鄰近公園用地，考量地區發展紋理，使東西向綠廊可由東側之捷運南京復興站往西銜接遼寧公園、興國公園、復華公園進而延伸至本更新地區，使綠廊從復興北路延續至建國北路；並透過細部計畫變更將基地A及基地B變更為公園(詳圖11、圖12)，讓綠廊得以往龍江路132巷延續。

三、配合都市紋理，活化公有土地

本更新地區現況為國軍單身退舍，屬低度使用，另基地A長春段二小段522-2地號1筆土地及基地B長春段二小段522-4地號1筆土地上現況為停車空間出租使用，土地利用不經濟，藉由政府主導都市更新增進土地使用效益、活化公有土地，改善都市環境品質及調節地區機能，以帶動地區都市再生，復甦周邊環境都市機能。

伍、實質再發展概要

一、土地利用計畫構想

本更新地區範圍包括第三種住宅區及道路用地，為有利整體規劃構想、活化公有土地並增加周邊公設用地，擬透過細部計畫變更，

將基地 A 及基地 B 容積調派至基地 C 後變更為公園用地，將基地 C 範圍內道路用地變更為第三種住宅區(特)及公園用地(詳圖12)，相關建蔽率、容積率及容積調派等變更內容於細部計畫內載明，並應依臺北市都市計畫委員會審議通過內容為準，土地使用項目依臺北市土地使用分區管制自治條例中第三種住宅區之規定辦理。

二、公共設施改善計畫構想

本更新地區範圍周邊公共設施皆開闢完成，未來將透過細部計畫變更增加地區性公園。

三、交通運輸系統構想

現況復華公園西側道路禁止車輛通行，且劃設紅線兩側均禁止停車，初步評估納入本案範圍變更為住宅區不影響現況交通，另考量周邊道路特性並減少交通衝擊，基地 C 以設置1處車道出入口為原則，基地開發所衍生停車需求應於基地內自行滿足，並為提高車輛進出停車場安全保障，除基地車輛進出口設置指示牌面、警示燈、減速標線，同時進行標誌、標線之佈設，以維護人車安全，其餘規劃內容悉依相關規定辦理。

四、防災、救災空間構想

當發生災害(如地震、火災)時為使建築內部人員能有效疏散避難，設立防救災避難動線、緊急避難場所(詳圖10)：

(一)防救災避難動線

規劃長安東路二段、龍江路及龍江路106巷為救援運輸道路供醫護消防使用，長春路258巷、長春路及建國北路二段為緊急疏散道路供建築內部人員通達臨時避難據點。

(二)緊急避難場所

周邊鄰近學校(中正國小、長春國小、敦化國中、大同高中、中山女中)可作為室內避難收容處所，另榮星花園為防災公園，可作為室外避難收容處所。

臺北市政府警察局中山分局長春路派出所可作為緊急災害應變指揮分站、臺北市政府消防局第三大隊中山中隊松江分隊、臺北市政府消防局第三大隊松山中隊中崙分隊為災害應變救援單位、財團法人臺安醫院為地區緊急醫療救護據點。

五、開發實施構想

(一)開發主體

國家住宅及都市更新中心依「國家住宅及都市更新中心設置條例」第3條規定，辦理都市更新業務；並依「都市更新條例」第12條第1項第2款規定，後續由本府同意國家住宅及都市更新中心自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者，依「都市更新條例」第32條規定，實施都市更新事業。

(二)開發方式

本更新地區之都市更新處理方式為「重建」，並擬採「權利變換」方式實施，有關費用依「都市更新條例」相關規定辦理。

(三)捐贈公益設施

本案經臺北市政府111年8月26日府授都新字第1110132932號函選定為公辦都市更新案(附件3)，後續捐贈公益設施相關事宜依前開函文及「都市更新條例」、「都市更新建築容積獎勵辦法」、「臺北市都市更新自治條例」、「臺北市公辦都市更新實施辦法」、「臺北市政府受理都市計畫、都市設計及都市更新回饋、捐贈作業要點」及「臺北市都市計畫、都市設計及都市更新捐建公益設施項目一覽表」規定辦理。

陸、其他應表明事項

- 一、本更新計畫係依「都市更新條例」第12條規定列為政府主導都市更新案，後續另由本府依程序同意國家住宅及都市更新中心自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者。(附件3)
- 二、本更新地區範圍依地籍測量分割為準。
- 三、本更新計畫未規定事項，悉依都市計畫暨相關法令規定辦理。

柒、臺北市都市計畫委員會審議情形

本案經臺北市都市計畫委員112年8月24日第808次會議及113年4月11日第815次會議審查決議如下：

一、第808次會議決議

有關委員所提以下建議，請市府協助國家住宅及都市更新中心從地區環境整體考量研提細部計畫調整方案後，再提會討論。

- (一)計畫範圍檢討納入北側公有土地(中山區長春段二小段522-2地號土地)之可行性，避免公有土地資源閒置或低度利用。
- (二)計畫範圍檢討納入復華公園西側6公尺計畫道路之可行性，如北側住宅區調整為公園用地採容積調派至南側住宅區，可評估檢討調整道路用地為住宅區，以增加南側住宅區開發基地規模並與復華公園串連塑造優質都市空間。
- (三)全區採容積調派方式將量體集中於南側基地之可行性。

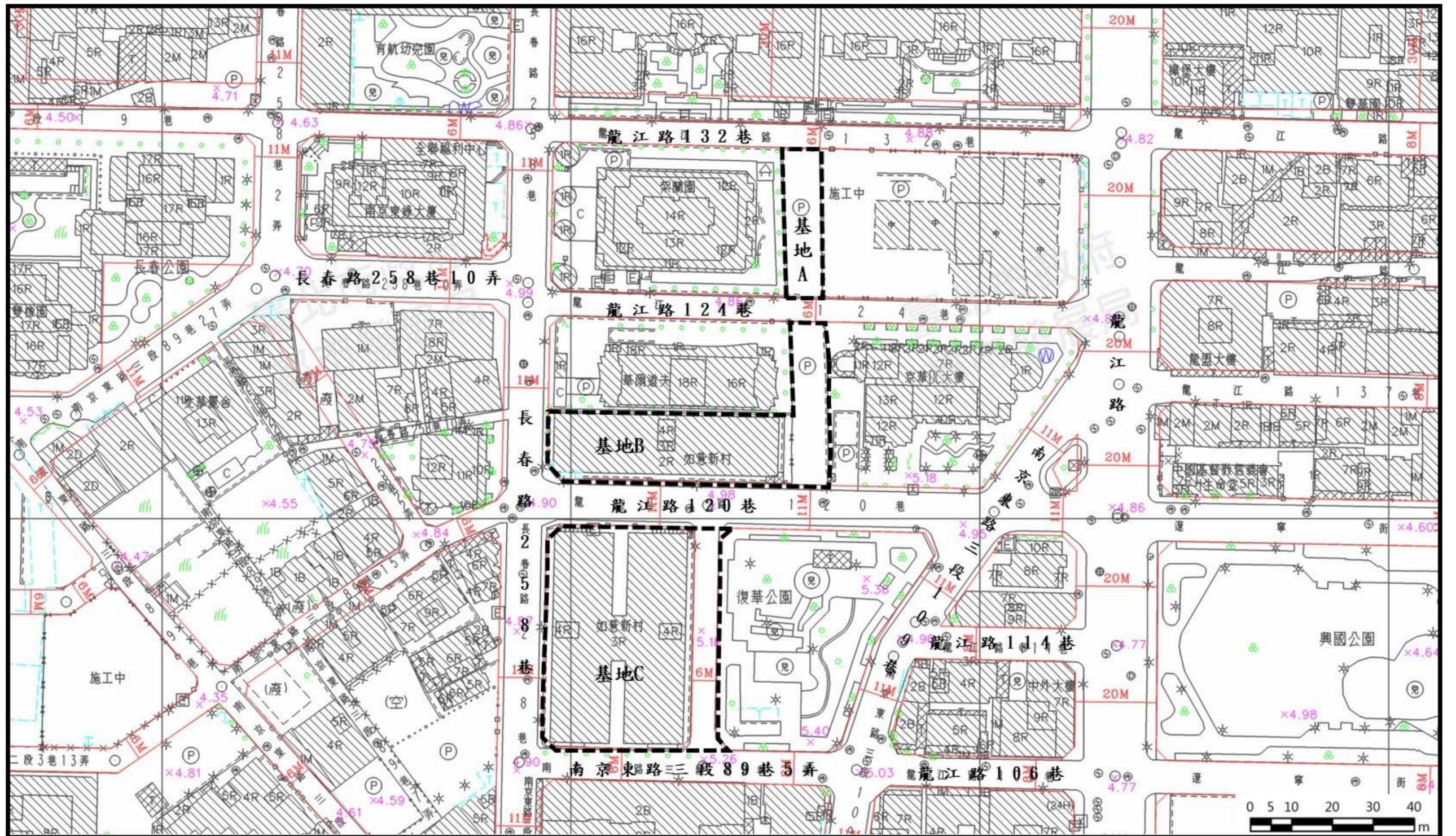
二、第815次會議決議

- (一)本案依公展計畫書及本次會議市府所送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依市府回應說明辦理。

(三)本次修正計畫超出公開展覽部分，請依都市計畫法第19條規定，
另案辦理公開展覽。

捌、本案業依臺北市都市計畫委員會審議決議修正完竣。



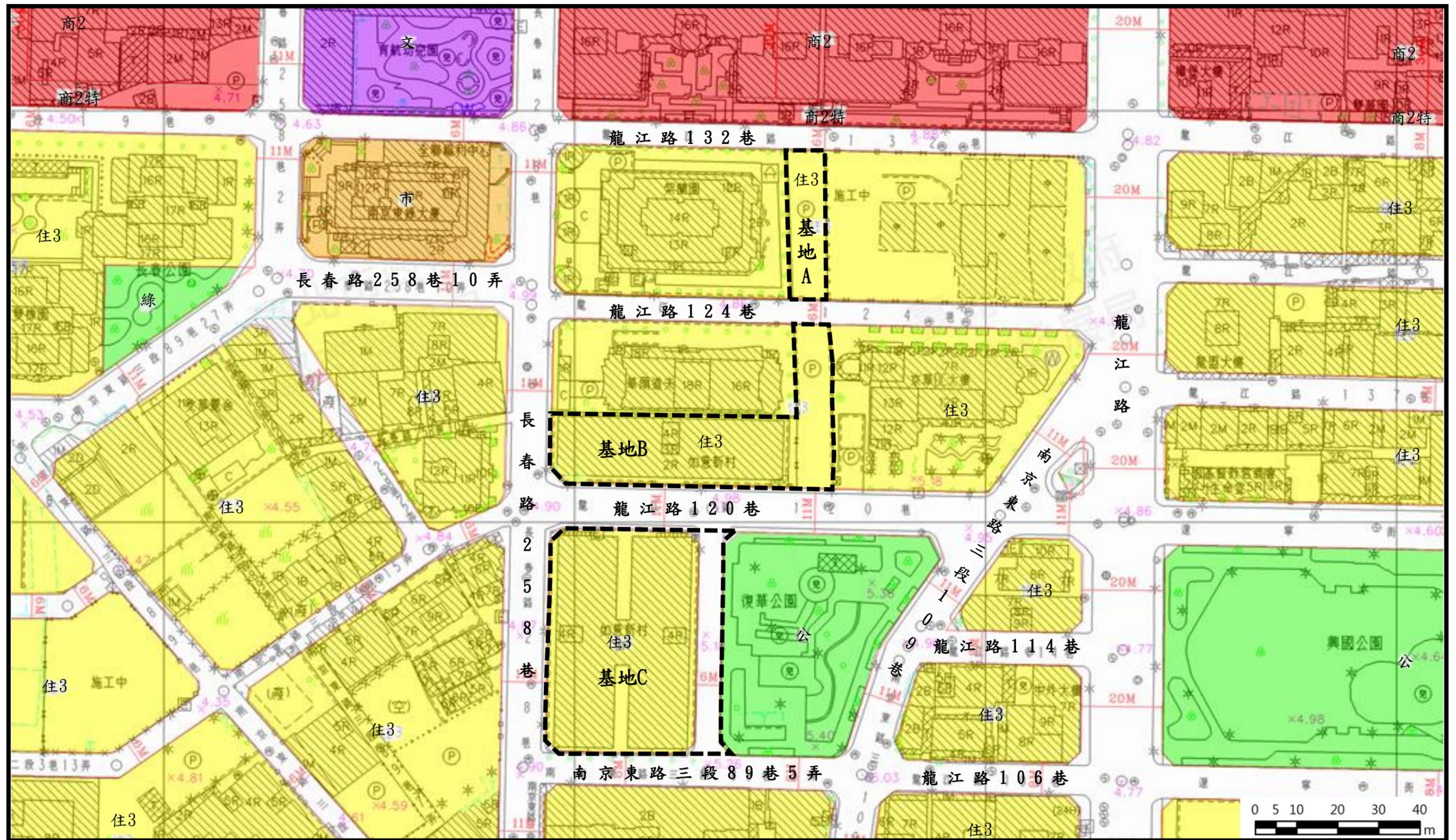
圖例及說明

指北針

更新地區範圍



圖1 更新地區範圍示意圖



圖例及說明

指北針

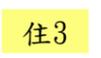
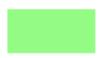
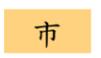
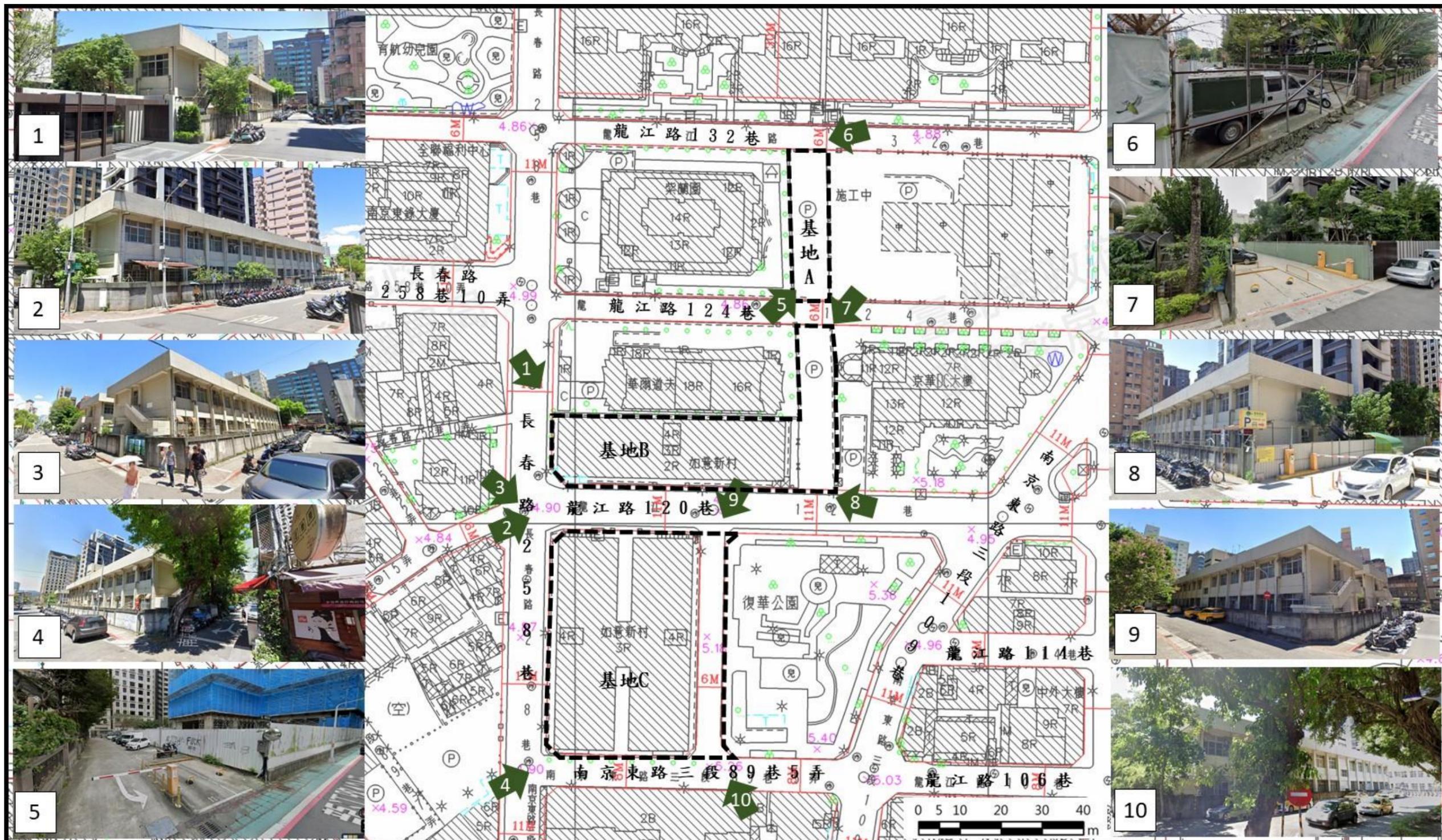
	更新地區範圍		住3 第三種住宅區		公園、綠地用地		市 市場用地		文 文教區
	道路用地		商業區						



圖2 土地使用分區示意圖



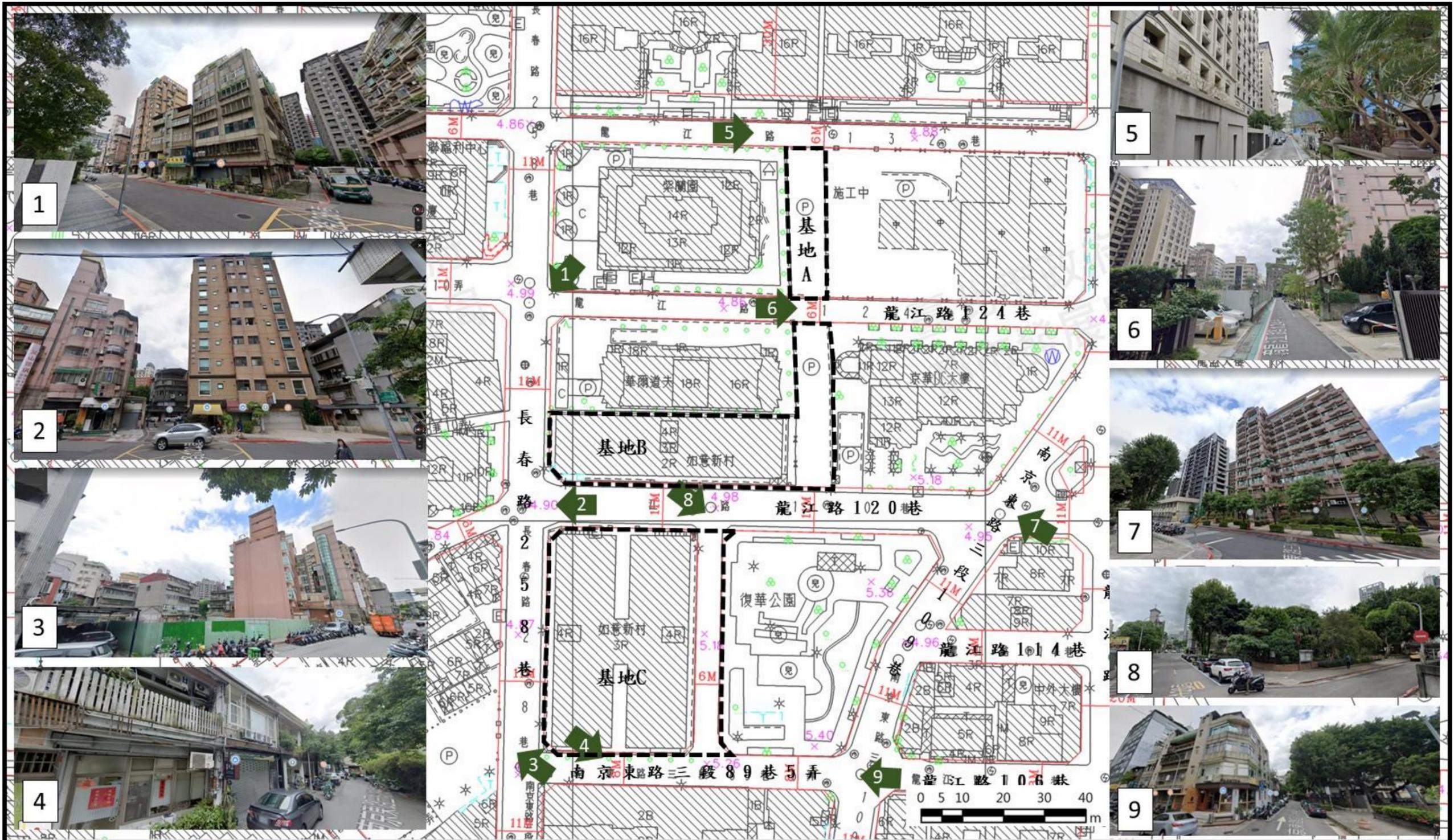
圖例及說明

指北針

更新地區範圍 照片視角



圖3 更新地區現況示意圖



圖例及說明

 更新地區範圍
 ➔ 照片視角

指北針



圖4 更新地區周邊現況示意圖

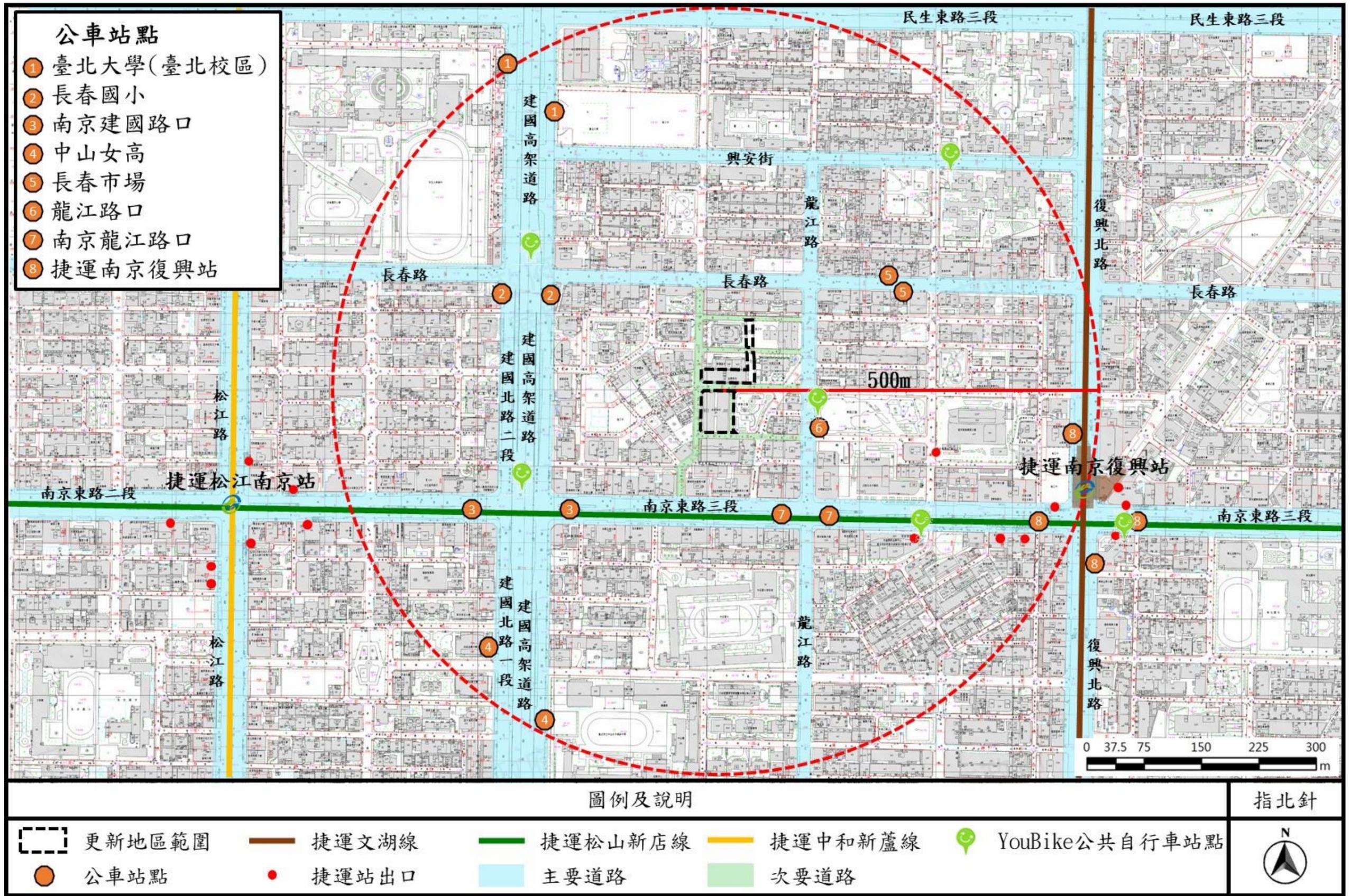
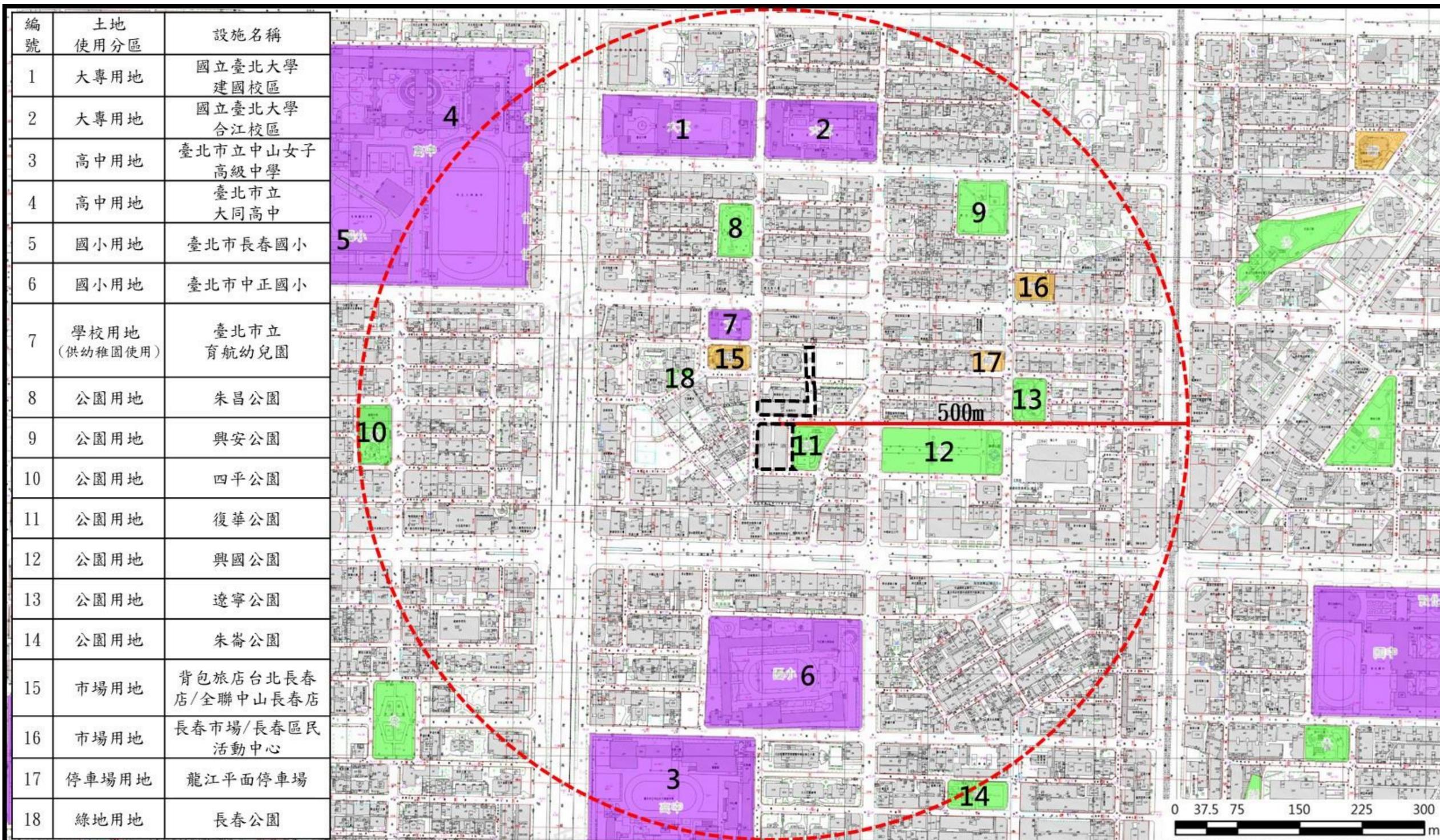


圖5 交通系統示意圖



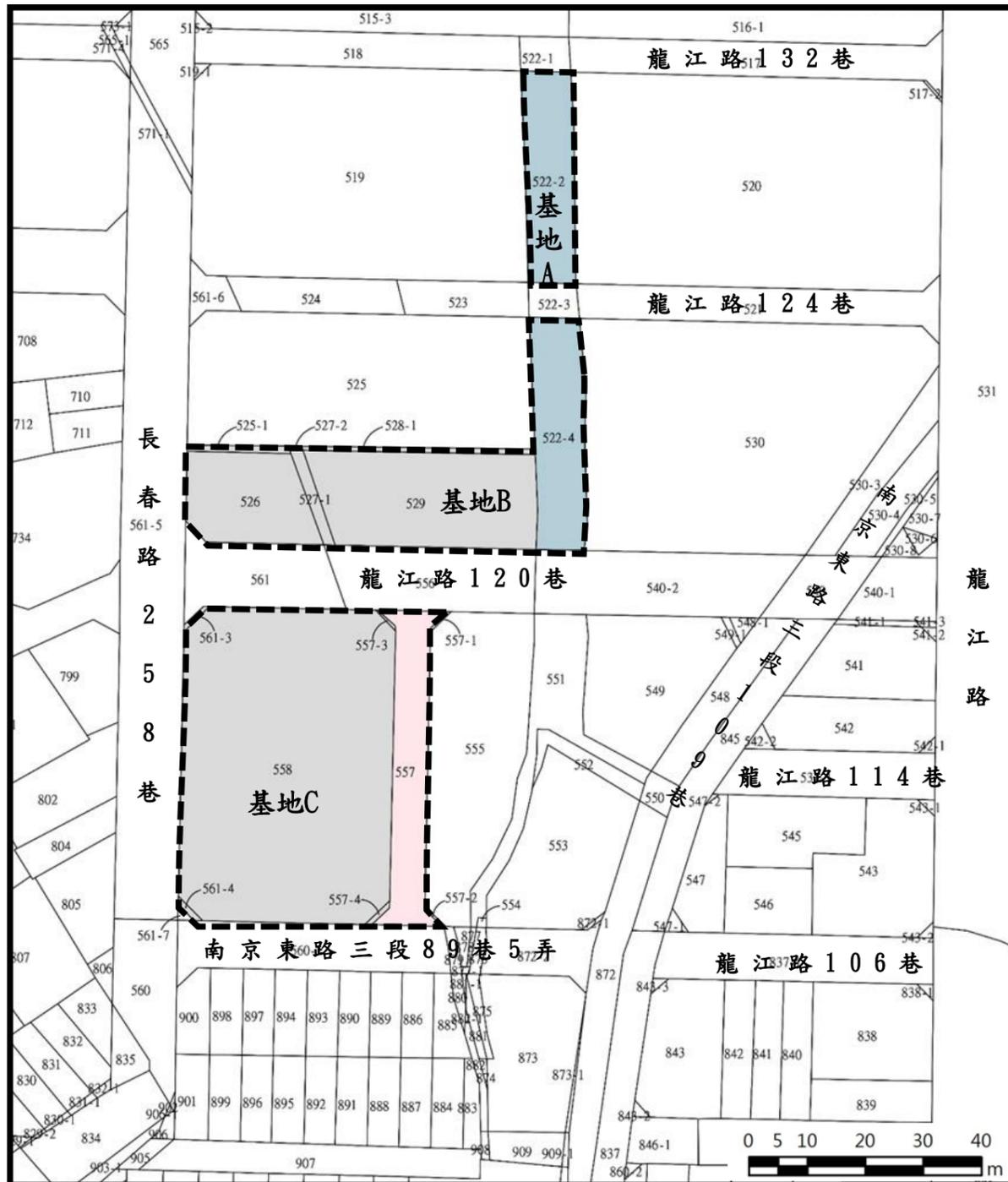
圖例及說明

 更新地區範圍
 大專用地、高中用地、國小用地、學校用地
 公園、綠地用地
 市場、停車場用地

指北針



圖6 公共設施用地示意圖



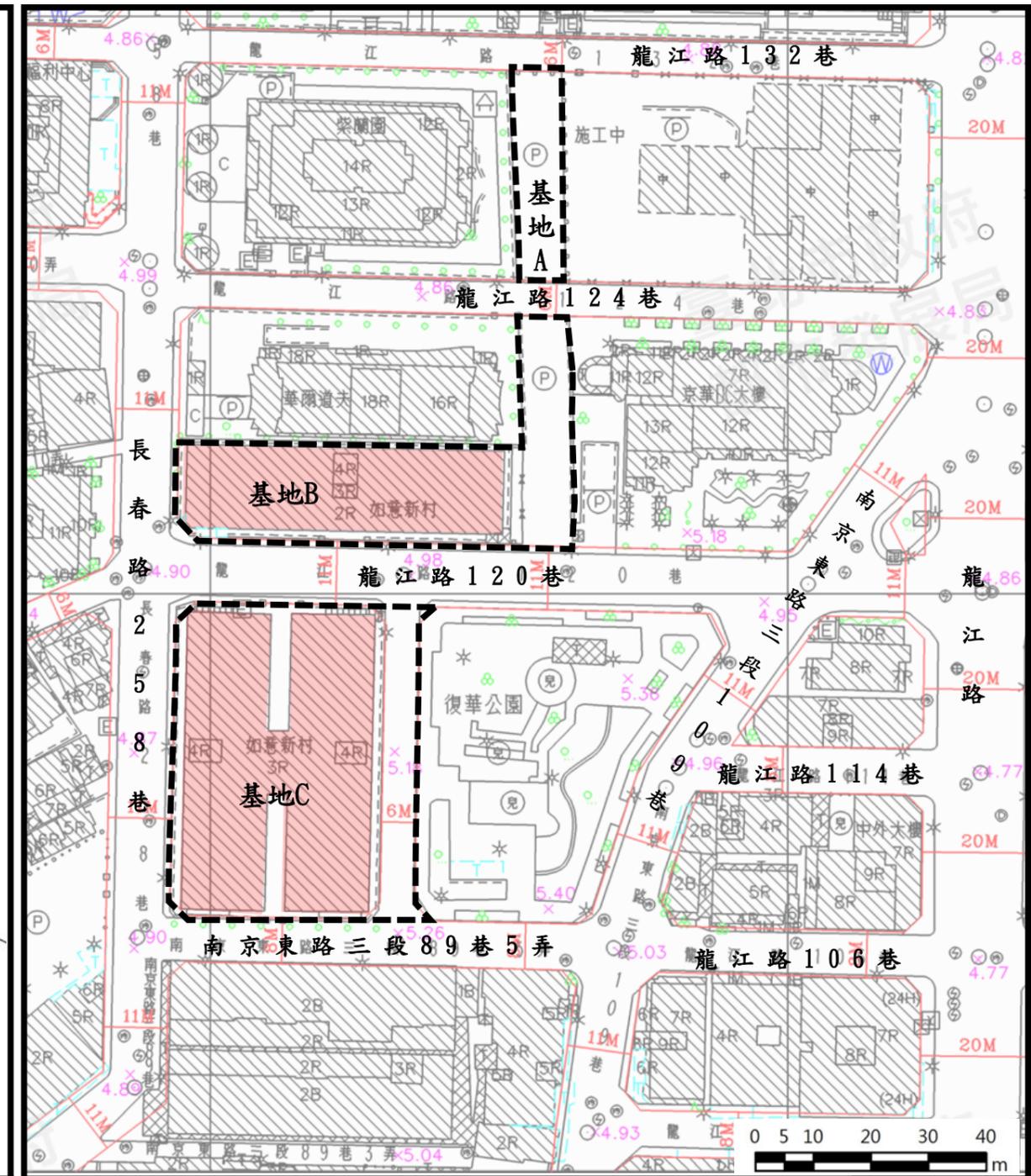
圖例及說明

指北針

- 更新地區範圍
- 國家住宅及都市更新中心
- 中華民國（農業部農田水利署）
- 中華民國（臺北市政府工務局新建工程處）



圖7 土地權屬示意圖



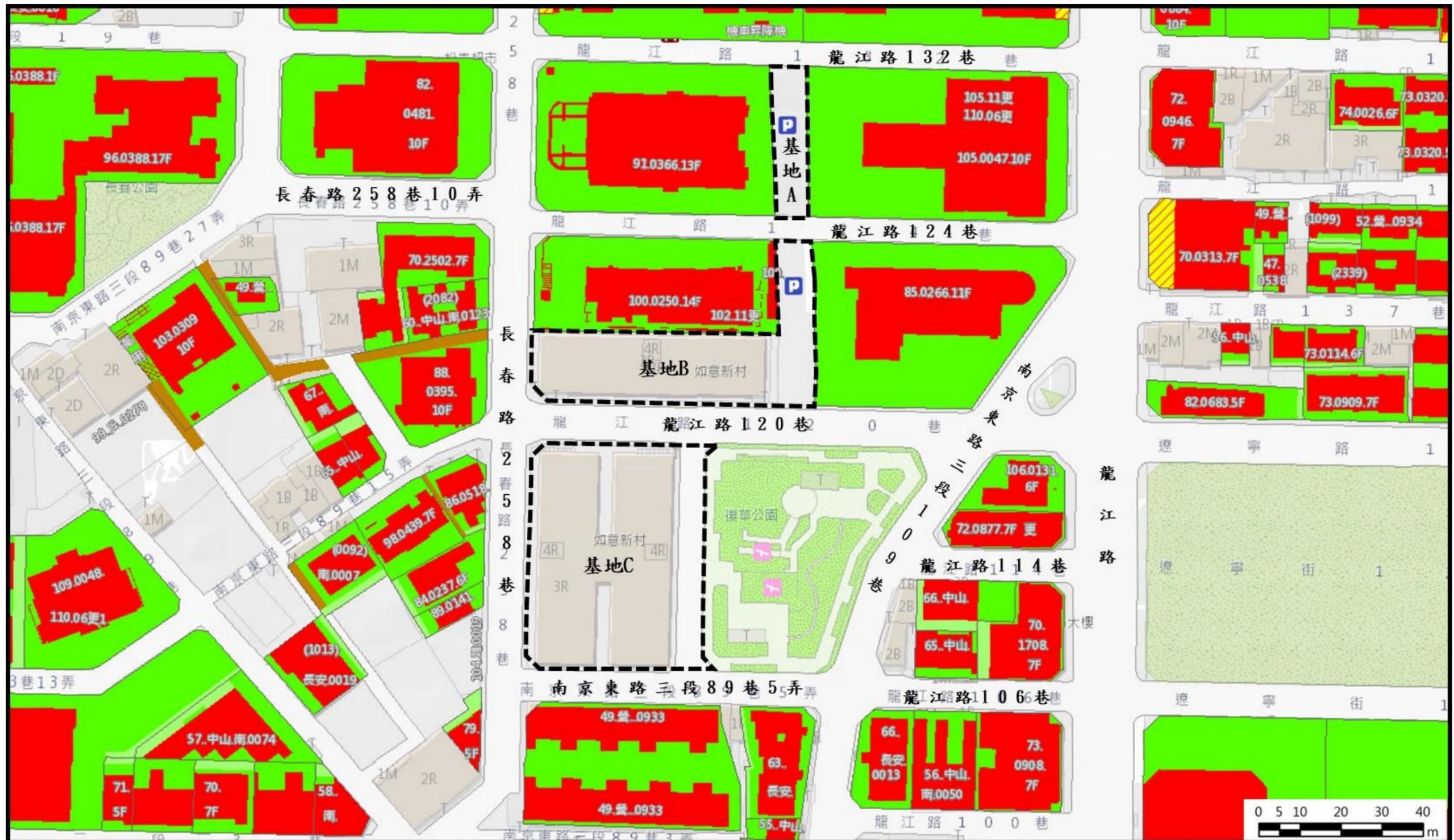
圖例及說明

指北針

- 更新地區範圍
- 國家住宅及都市更新中心建物



圖8 建物權屬示意圖



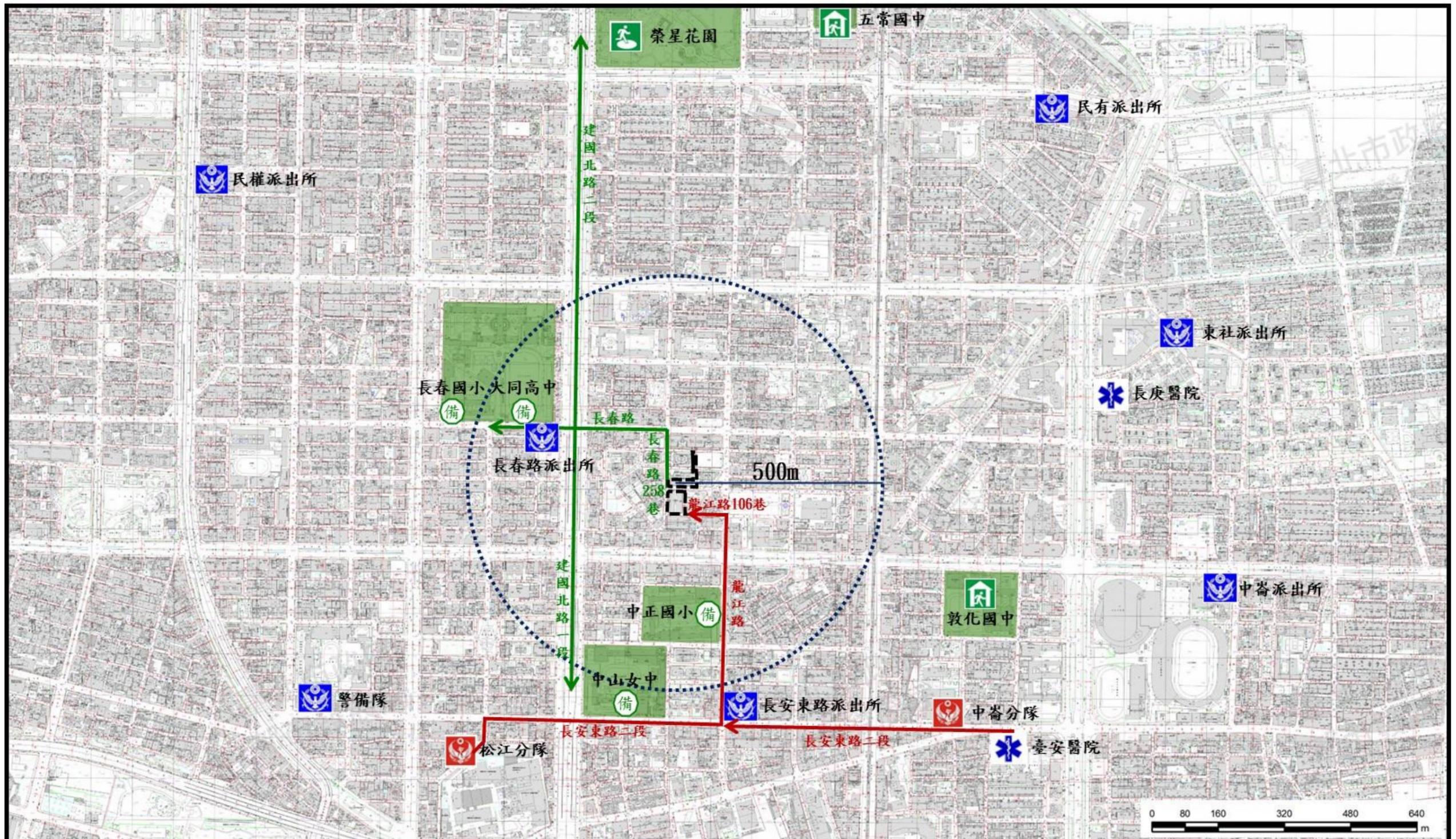
圖例及說明

指北針

- 更新地區範圍
- 空地配置
- 建物配置圖
- 騎樓
- 現有巷



圖9 建物套繪示意圖



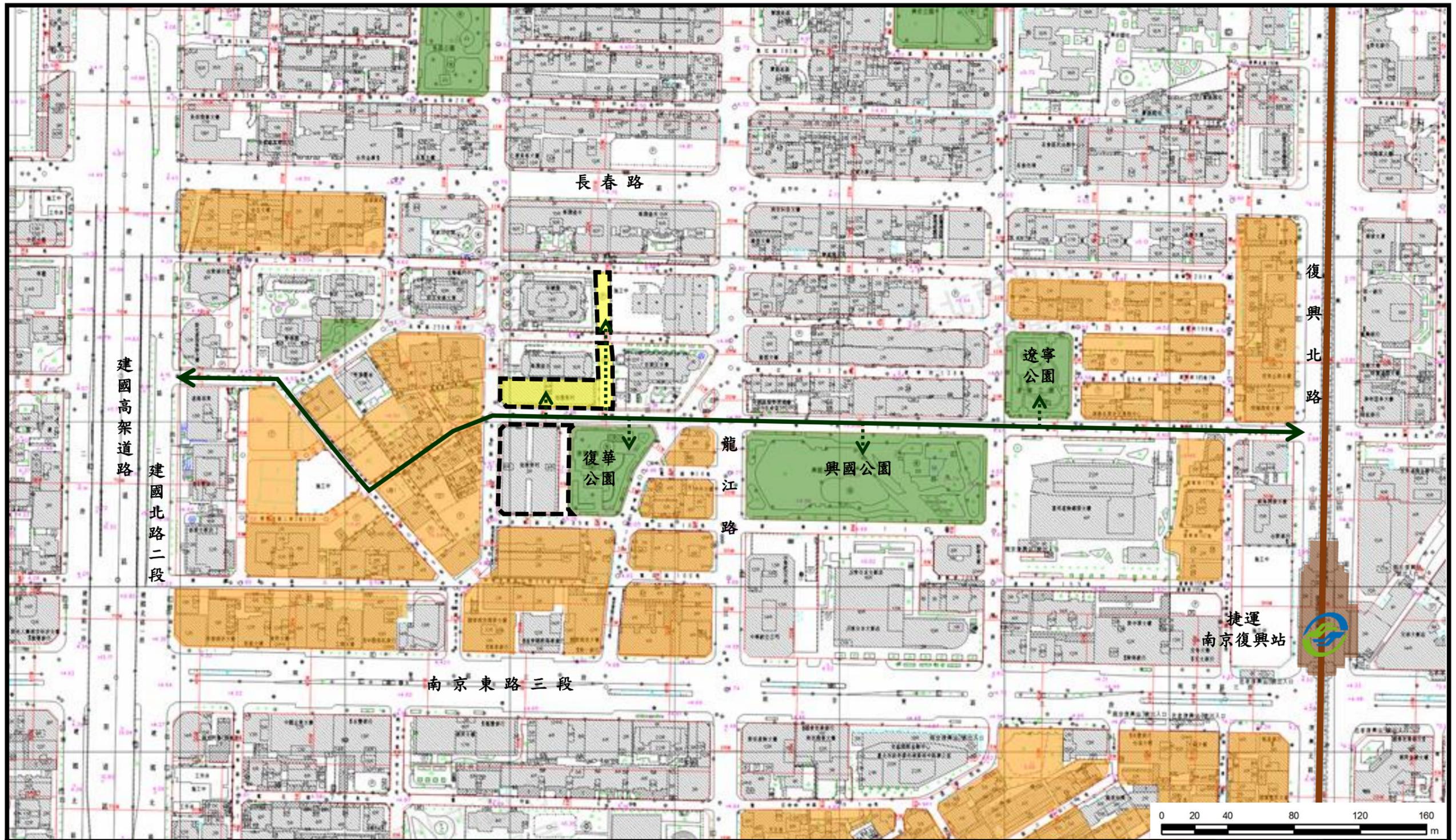
圖例及說明

指北針

- | | | | | |
|--------|------------|------------------|------|--------|
| 更新地區範圍 | 避難收容處所 | 室內避難收容處所(優先安置學校) | 消防單位 | 緊急疏散道路 |
| 急救責任醫院 | 避難收容處所(備用) | 室外避難收容處所(防災公園) | 警察單位 | 救援輸送道路 |



圖10 救災空間構想示意圖

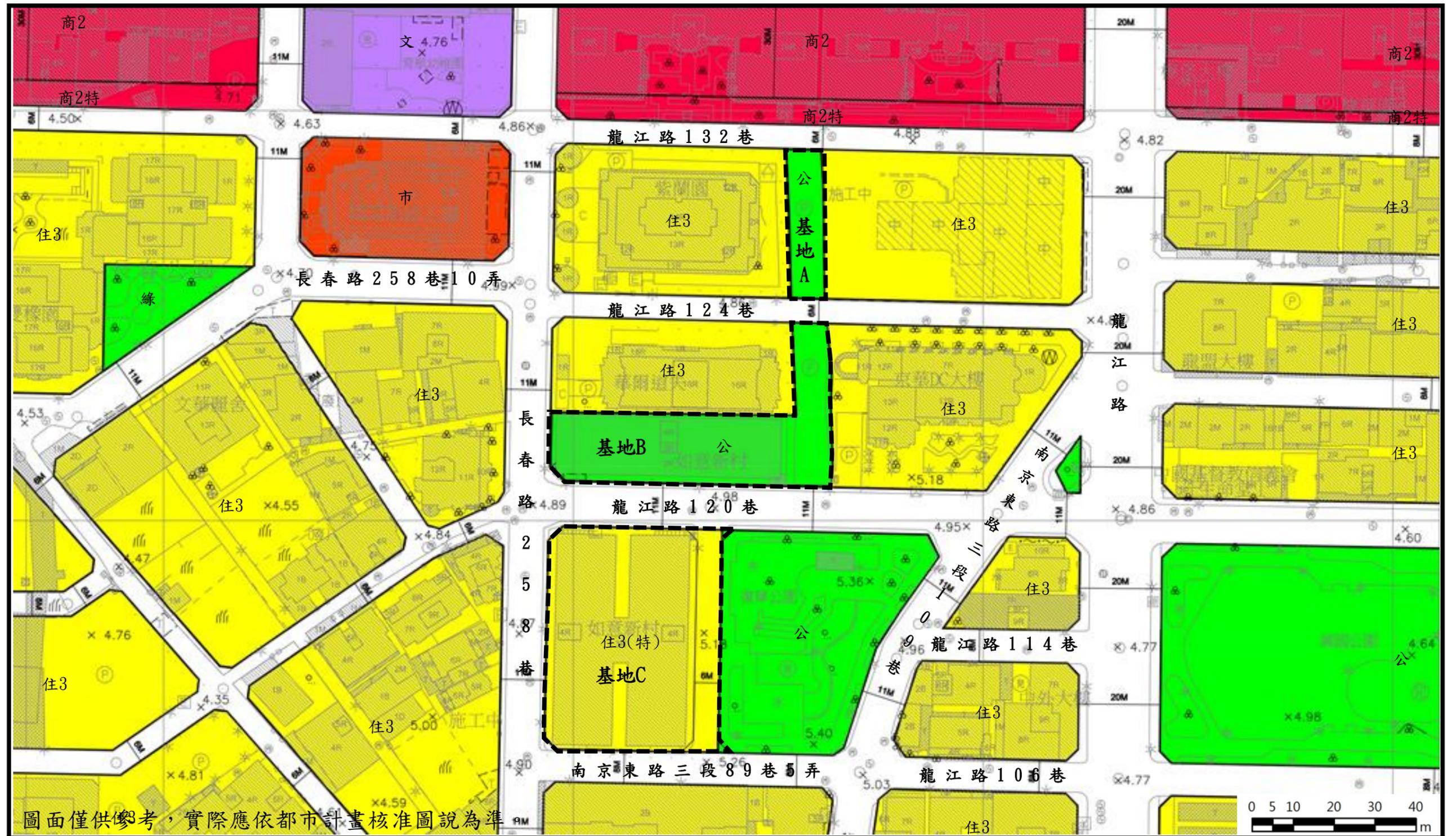


圖例及說明

指北針

- | | | | |
|--|--|---|--|
|  更新地區範圍 |  公園用地 |  預計變更為公園 |  塑造都市綠廊 |
|  綠意延續 |  市府107年劃定之更新地區「中山區-中山6-捷運南京復興站周邊更新地區」 | | |

圖11 都市綠廊構想示意圖



圖面僅供參考，實際應依都市計畫核准圖說為準

圖例及說明

 更新地區範圍
 住3 第三種住宅區
 住3(特) 第三種住宅區(特)
 公園、綠地用地
 市 市場用地
 商業區

指北針



圖12 變更後土地使用分區構想示意圖

*本都市計畫內容應以都市計畫委員會審議結果為準

附錄一、參與政府主導都市更新相關文件

附件1、參與公辦都更及都市計畫變更意願函

檔 號：

保存年限：

農業部農田水利署 函

地址：231753 新北市新店區北新路1段45巷5號6樓

承辦人：梁博竣

電話：(02)2713-0025

傳真：(02)2719-5748

電子信箱：jacklianglg@ialgo.nat.gov.tw

受文者：國家住宅及都市更新中心

發文日期：中華民國113年1月8日

發文字號：農水璫字第1126946553號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：本署經管臺北市中山區長春段二小段522-2及522-4地號土地，同意依都市更新條例第46條規定以權利變換並選擇參與分配土地、建築物之方式參加都市更新，並同意貴中心依都市計畫法第24條規定辦理細部計畫變更，復請查照。

說明：復貴中心112年12月6日第1120027992號函。

正本：國家住宅及都市更新中心

副本：本署綜合企劃組、本署璫公管理處

電 2024/01/08 文
交 16:05:04 章

裝

訂

線

專案三組 113/01/08



1130000968

檔 號：

保存年限：

臺北市政府工務局新建工程處 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號4樓南區

承辦人：謝國康

電話：1999或02-27208889 分機8074

電子信箱：cz_40450@gov.taipei

受文者：國家住宅及都市更新中心

發文日期：中華民國112年12月13日

發文字號：北市工新配字第1123110678號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴中心為辦理「劃定臺北市中山區長春段二小段522-2地號等15筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案」參與意願調查及細部計畫變更相關事宜案，復請查照。

- 一、復貴中心112年12月6日住都字第11200279922號函。
- 二、查旨揭都更案範圍涉及本處經管本市中山區長春段二小段557地號土地，使用分區為「道路用地」，擬依據都市更新條例第46條規定參與都市更新；另有關「同意依都市計畫法第24條辦理細部計畫變更，以為後續辦理都市更新事業及都市計畫變更依據」部分，本府交通局於112年11月17日跨局處研商會議中表示現況已禁止進入，亦無交通聯絡功能，本處尊重該局意見。

正本：國家住宅及都市更新中心

副本：臺北市政府工務局新建工程處規劃設計科、臺北市政府工務局新建工程處工程

配合科
電 2023/12/13 文
交 10:55:11 章

專案三組 112/12/13



1120028642

檔 號：

保存年限：

臺北市政府工務局新建工程處 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號4樓南區

承辦人：謝國康

電話：1999或02-27208889 分機8074

電子信箱：cz_40450@gov.taipei

受文者：國家住宅及都市更新中心

發文日期：中華民國112年12月27日

發文字號：北市工新配字第1123114738號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本處經管本市中山區長春段二小段557地號土地涉及細部計畫變更相關事宜，復請查照。

- 一、復貴中心112年12月20日住都字第1120028996號函。
- 二、旨案都市計畫變更事宜，前經本處112年12月13日北市工新配字第1123110678號函表示尊重本府交通局意見，本處無意見。
- 三、另有關貴中心表示本案都市計畫變更需本處同意依都市計畫法第24條辦理細部計畫變更一節，本處僅為557地號國有土地管理機關，非土地權利人，同函副請財政部國有財產署依權責表示意見。

正本：國家住宅及都市更新中心

副本：財政部國有財產署、臺北市政府工務局新建工程處規劃設計科、臺北市政府工務局新建工程處工程配合科

電 2023/12/27 文
交 14:50:31 章

專案三組 112/12/27



1120029713

檔 號：

保存年限：

財政部國有財產署北區分署 函

地址：106433台北市大安區忠孝東路4段290號3樓

聯絡方式：李佳惠 (02)27814750分機1515

受文者：國家住宅及都市更新中心

發文日期：中華民國113年2月1日

發文字號：台財產北改字第11350001350號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：國家住宅及都市更新中心（下稱住都中心）辦理「劃定臺北市中山區長春段二小段522-2地號等15筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案」涉國有土地處理方式一案，請查照。

- 一、依財政部國有財產署（下稱本署）113年1月2日台財產署改字第11200438630號書函交下貴處112年12月27日北市工新配字第1123115057號函，及本署113年1月18日台財產署公字第11335000630號函（副本諒達）辦理。
- 二、貴處經管同小段557地號國有土地，經臺北市都市計畫委員會第808次會議決議納入旨揭都市更新案範圍並配合辦理細部計畫變更，使用分區擬由「道路用地」變更為「公園用地」及「第三種住宅區(特)」，按本署113年1月18日函示，洽據貴處獲告，557地號國有土地於都市計畫變更後無公用需要，請本分署依財政部108年10月29日台財產公字第10835011380號函提供都市計畫變更意見，先予敘明。
- 三、依都市更新事業範圍內國有土地處理原則第12點規定，採權利變換方式，屬都更條例第51條規定應共同負擔之七項

專案三組 113/02/01



1130003436

第1頁，共2頁

裝

訂

線

公共設施用地，屬各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則第一項但書規定應辦理無償撥用者，留供辦理抵充。然因本案涉及細部計畫變更，參依都市更新條例(下稱都更條例)第35條規定辦理，僅涉及細部計畫之變更者，都市更新事業計畫得先行依都更條例第32條規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理變更，是查，都市更新事業計畫發布實施後，國有道路用地業已抵充予貴府，爰本分署同意本案557地號辦理細部計畫變更，惟請貴府就都市計畫變更內容逕行表達相關意見。

正本：臺北市政府工務局新建工程處

副本：國家住宅及都市更新中心、臺北市政府都市發展局、臺北市都市更新處

電 2024/02/01 文章
交 14:25:02

請
查
訂

附件2、如意退舍文化資產評估認定函文

檔 號：
保存年限：

臺北市府文化局 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號4樓東
北區
承辦人：何劭臻
電話：02-27208889/1999轉3638
電子信箱：bt-jeansstu@mail.tapei.
gov.tw

受文者：憲兵第二〇二指揮部

發文日期：中華民國109年11月12日
發文字號：北市文化文資字第1093038777號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴部函詢本市「中山區長春段二小段525-1地號等11
筆土地」範圍內建物是否涉及文化資產相關事宜一案，
復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴部109年11月2日憲將二後字第1090111341號函。
- 二、本次函詢範圍如下：
 - (一)土地：中山區長春段二小段525-1、526、527-1、527-2、528-1、529、557-3、557-4、558、561-3、561-4地號等11筆。
 - (二)建物：建物未登記。
 - (三)門牌：中山區長春路258巷36號、南京東路3段89巷5弄1號。
- 三、經查旨揭範圍內未有本市公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。
- 四、惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考

古遺址或具古物價值者，仍請依文化資產保存法第 33、
35、57、77條等相關規定辦理。

正本：憲兵第二〇二指揮部

副本：電 2021/11/12 文
交 換 章



MND01P282
ABD6E95A4AB
2021-06-24

附件3、臺北市政府同意選定本案為公辦都市更新案函文

檔 號：

保存年限：

臺北市政府 函

地址：104105臺北市中山區南京東路3段168號17樓

承辦人：陳威宏

電話：02-27815696轉3023

電子信箱：bv5181@gov.taipei

受文者：國家住宅及都市更新中心

發文日期：中華民國111年8月26日

發文字號：府授都新字第1110132932號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：本府同意選定「臺北市中山區長春段二小段525-1地號等12筆土地」為公辦都市更新案，如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴中心111年8月12日住都字第11100127531號函及臺北市公辦都市更新實施辦法（下稱本辦法）相關規定辦理。
- 二、旨揭案符合本辦法第4條第1項第2款「地區範圍內公有土地面積達1,650平方公尺以上且占該地區總面積比率達50%以上。其公有土地面積，不包含公共設施用地面積。」，且經審查適宜性評估報告後尚屬可行，爰同意選定為本府公辦都市更新案。
- 三、貴中心應依本案適宜性評估報告推動公辦都市更新事宜，並依本辦法第6條、本市都市更新建築容積獎勵辦法及本府111年3月1日府都新字第11160063771號修正公告「臺北市都市更新建議優先提供社會福利設施或其他公益設施一覽表」等相關規定辦理之：
 - (一)為落實本市田園城市政策，請貴中心評估設置田園綠屋頂可行性，並依評估結果納入建築規劃設計。
 - (二)本案配合規劃設計採用立體綠化及綠覆率達100%為原則。

1
處
章

裝

訂

線

專案三組 111/08/26



1110013625

第1頁，共2頁

(三)本案回饋公益設施之YouBike站點、區民活動中心等，後續請依相關單位需求及規定設置，並為後續長期經營管理，建議將二者設置於同一區位。

(四)請設置本案專屬網頁，提供各階段相關資訊，包含建築規劃設計、公益設施回饋、都市更新容積獎勵申請、財務計畫、權利變換估價資訊、實施進度等相關計畫內容，以及會議紀錄等相關資料與聯絡方式，並周知其他權利關係人充分瞭解計畫內容及相關資訊。

四、依本條例第12條及本辦法第9條規定，本案尚未劃定更新地區，請於更新地區公告後來函向本府申請同意自行實施或經公開評選都市更新事業機構為實施者事宜。

正本：國家住宅及都市更新中心

副本：國防部軍備局、行政院農業委員會農田水利署、臺北市政府民政局、臺北市中山區公所、臺北市政府交通局、臺北市都市更新處更新開發科

電 2022/08/26 文
交 16:45:03 章

專案三組 111/08/26



1110013625

附件4、跨局處研商會議開會通知單及會議記錄

檔 號：

保存年限：

臺北市政府都市發展局 開會通知單

受文者：國家住宅及都市更新中心

發文日期：中華民國112年11月9日

發文字號：北市都授新字第1126024370號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：更新計畫方案會議簡報1份(30850_28940881_1126024370_1_ATTACH1.pdf)

開會事由：召開訂定「劃定臺北市中山區長春段二小段522-4地號等12筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案」跨局處研商會議

開會時間：中華民國112年11月17日(星期五)上午9時30分

開會地點：臺北市政府都市發展局903會議室(臺北市信義區市府路1號9樓)

主持人：臺北市政府都市發展局 楊智盛 總工程司

聯絡人及電話：李宗倫02-27815696轉3035

出席者：農業部農田水利署、臺北市政府交通局、臺北市政府工務局公園路燈工程管理處、臺北市政府工務局新建工程處、臺北市建築管理工程處、臺北市都市計畫委員會、臺北市政府都市發展局都市規劃科、臺北市都市更新處更新事業科、臺北市都市更新處更新開發科

列席者：國家住宅及都市更新中心

副本：臺北市都市更新處更新企劃科

- 一、本局前於112年11月6日北市都新字第1126023803號開會通知單通知貴單位與會，本次更新會議簡報，新增北基地舊有建物得否合法使用檢討議題，併同請本市建築管理工程處出席。
- 二、為利會議進行，惠請各與會單位於112年11月10日(星期五)前免備文以電子郵件方式電傳聯絡人(e-mail: x30911@gov.taipei)提供書面意見(如無意見亦請回復)，俾利本局研議回應。
- 三、隨函檢附「劃定臺北市中山區長春段二小段522-4地號等12筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案」方案簡報，敬

專案三組 112/11/09



1120024926

第1頁，共2頁

裝
訂
線

聯
手

請攜帶與會。

四、請國家住宅及都市更新中心準備簡報並與會說明。

五、本會議使用台北通掃碼簽到，請與會人員於會前下載「台北通 TaipeiPASS」APP，並完成會員註冊，如有問題可撥打服務專線02-27815696分機3035。

電 2023/11/09 文
交 14:10:36 章

裝

訂

線

手
縫
章

檔 號：

保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

地址：104105臺北市中山區南京東路3段168號17樓

承辦人：李宗倫

電話：02-27815696轉3035

電子信箱：x30911@gov.taipei

受文者：國家住宅及都市更新中心

發文日期：中華民國112年11月24日

發文字號：北市都授新字第1126025033號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議記錄及簽到簿各1份(31711_29161448_1126025033_1_ATTACHMENT1.pdf、31711_29161448_1126025033_1_ATTACHMENT2.pdf)

主旨：檢送本局112年11月17日召開「劃定臺北市中山區長春段二小段522-4地號等12筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案」跨局處研商會議紀錄及簽到簿各1份，請查照。

說明：依本局112年11月9日北市都授新字第1126024370號開會通知單續辦。

正本：農業部農田水利署、臺北市政府交通局、臺北市政府工務局公園路燈工程管理處、臺北市政府工務局新建工程處、臺北市建築管理工程處、臺北市都市計畫委員會、國家住宅及都市更新中心、臺北市政府都市發展局都市規劃科、臺北市都市更新處更新事業科、臺北市都市更新處更新開發科

副本：臺北市都市更新處更新企劃科

(都市更新處代決) 電 2023/11/24 文
交 17:15:05 章

專案三組 112/11/24



1120026880

「劃定臺北市中山區長春段二小段 522-4 地號等 12 筆土地
為更新地區及訂定都市更新計畫案」跨局處研商會議

壹、會議時間:112 年 11 月 17 日上午 9 時 30 分

貳、會議主持人：臺北市政府都市發展局楊智盛總工程司

參、出席人員：詳簽到簿

紀錄:李宗倫

肆、會議紀要：

一、方案一：

1. 臺北市政府都市發展局都市規劃科：
 - (1) 有關其變更使用分區之方式，倘經公共設施用地主管機關確認後，本科無意見。
 - (2) 本案參考瑞安段案例以等價值容積之方式調派，本科無意見。
2. 農業部農田水利署瑠公管理處：

感謝將本處陳情之長春段二小段 522-2 地號土地納入本案規劃，並以容積調派方式使本處權利價值獲得保障，本處無意見。
3. 臺北市政府工務局公園路燈工程管理處：

經檢視兩方案劃設公園綠地用地之配置區位地形完整，後續請國家住宅及都市更新中心將本案回饋之綠地或公園用地規劃設計相關圖說送本處審查，並依本處都市更新及土地重劃等捐贈公園綠地設計審查標準作業流程辦理。
4. 臺北市都市更新處：
 - (1) 倘為同一重建區段者，得依規定申請規模獎勵。
 - (2) 本案涉及權變估價條件設定，變更細部計畫之法令依據應補充都市更新條例第 35 條規定。
5. 臺北市都市計畫委員會：

考量兩方案皆超出原公展範圍，建請將本次會議後調整之規劃方案資料提請委員會確認，並依委員會決議方案重新辦理公開

展覽等法定程序。

二、方案二：

1. 臺北市政府都市發展局都市規劃科：
 - (1) 本案參考瑞安段案例以等價值容積之方式調派，並將公共設施用地等面積抵充後再將剩餘土地之容積進行調派，本科無意見。
 - (2) 兩種方案皆屬可行，考量方案二公益性較大，建議採行方案二，惟移入南基地容積量體較大，對周邊地區衝擊較劇，應妥與地方民眾溝通。
2. 臺北市政府交通局：

有關將復華公園西側道路用地取消，本局無意見，其現況已禁止進入，亦無交通聯絡功能。
3. 農業部農田水利署瑠公管理處：

同方案一說明，本處無意見。
4. 臺北市政府工務局新建工程處：
 - (1) 針對道路用地變更部分無意見。
 - (2) 本案範圍內道路用地長春段二小段 557 地號 1 筆土地，經查地籍謄本為第一次登記予國有，管理機關為本處。
5. 臺北市政府工務局公園路燈工程管理處：

考量方案二可增加更多綠地及公園面積提供民眾使用，建議採行方案二。
6. 臺北市都市更新處：
 - (1) 公設用地抵充部分，倘經確認長春段二小段 557、557-1 地號土地為無償撥用之公有土地，則得依都市更新條例第 51 條規定辦理。
 - (2) 建議採行方案二，惟後續變更細部計畫之法令依據，如本案擬循都市計畫法第 27 條第 4 款規定辦理，考量不符中央函釋認定原則，本處尚無法配合認定，故建議國家住宅及都市

更新中心請內政部協助認定變更細部計畫之法令依據。

7. 國家住宅及都市更新中心：

本案起初送件時並無變更都市計畫之構想，惟經臺北市都市計畫委員會第 808 次會議決議，考量地區環境公益性，評估納入長春段二小段 522-2 地號土地之可行性，故本中心擬規劃留設公園用地及綠地於北基地，並將銜接復華公園側規劃為無遮簷人行通廊，以降低計畫道路變更後造成之影響，並提高公園之可及性，得否請市府以此理由協助認定循都市計畫法第 27 條規定辦理。

三、北基地舊有建物合法使用檢討：

1. 臺北市建築管理工程處：

(1) 經申設單位說明本案似無法依臺北市建築管理自治條例第 32、33 條規定申請補領使用執照，倘依臺北市建築物申請補辦建造執照及雜項執照辦法申請補照，應依現行規定符合都市計畫(含土管)及建管相關法令，並需經結構安全鑑定完成；倘經都市計畫變更程序放寬都計及土管相關建蔽率及容積率等法令限制，仍需符合現行建築法及建築技術規則，初步檢視相關結構補強範圍及面積占大部分，除成本费用高昂外，所保留建物空間及數量及也恐利用率不佳，建請申設單位再行審慎評估。

(2) 另提醒倘擬排除建築法及相關規定適用，僅得依建築法第 99 條「臨時性之建築物」或以文資法排除。

2. 國家住宅及都市更新中心：

由軍方所提供之建物清冊資料判斷建物約為 82 年建築完成，故無法依臺北市建築管理自治條例第 32、33 條規定申請補照，舊有建物無相關建築師及技師簽證，無法確認結構安全性，且該建物為加強磚造已達軍方提供耐用年限 30 年，為已達耐用年限之建物做結構安全鑑定及結構補強不符合經濟效益，另相關都市計畫、土管及建築技術規則多項法令檢討不符規定，故無法

將該方案列入考量。

伍、會議結論：

1. 經各單位討論後，考量方案二提供公園面積大且具南北串聯之效果，後續建議以方案二提請都委會討論。
2. 本案請國家住宅及都市更新中心檢送修正後更新計畫及變更細部計畫草案等資料(併請說明兩方案評估過程)予都市更新處續提都委會討論，該方案倘都委會審議通過後，因原提送更新計畫範圍擴大應辦理重新辦理公開展覽程序，至都市計畫方案因未辦理都市計畫法定程序則應啟動變更程序，故後續分為兩案辦理，屆時請國家住宅及都市更新中心另擬具變更細部計畫書圖予都市發展局都市規劃科辦理公開展覽程序，為利程序進行，建請都市更新處及都市規劃科儘量協調公開展覽及說明會時間，後續都委會審議通過後，更新地區應先公告實施，細部計畫案則待權變計畫審議確認後再行公告實施。
3. 變更細部計畫之法令依據，考量土地均為公有，建議取得公有土地管理機關同意後循都市計畫法第 24 條規定辦理；如仍須依都市計畫法第 27 條規定辦理，再另行協調由中央或地方協助認定。本案涉及更新前後權利價值計算，法令依據應增加都市更新條例第 35 條。
4. 有關方案二南側道路用地抵充部分，土地管理機關工務局新建工程處表示無意見，惟該土地為第一次登記予國有，仍請國家住宅及都市更新中心再向財政部國有財產署確認得否適用都市更新條例抵充規定。
5. 有關北基地舊有建物合法使用部分，因仍為部分委員關心，請國家住宅都市更新中心補充本案如欲取得使用執照應於都市計畫內就建蔽率、院落等規定放寬，並加強補充建物修繕之經費成效分析，以作為後續審議參考。

陸、散會(上午 11 時 00 分)

附錄二、臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	劃定臺北市中山區長春段二小段522-4地號等12筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案		
編號	1	陳情人	農業部農田水利署瑠公管理處
陳情位置			
訴求意見與建議	<p>查旨案擬劃定之更新地區範圍外北鄰本處轄管同小段522-2地號土地，因土地東西兩側皆已完成建築，南北兩側僅鄰接6公尺單行巷道，且街廓長度達130公尺，為創造街廓間人行往來穿越之紋理，復甦都市機能，具體改善居住環境與景觀，增進公共利益，建請將本處轄管同小段522-2地號土地一併劃入更新地區範圍內以便整體規劃、開發利用。</p>		
第808次會議市府回應說明	<p>旨案後續擬由國家住宅及都市更新中心主導都市更新，依該中心112年8月9日住都字第1120016488號函說明，有關農業部農田水利署瑠公管理處陳情意見所提，期望旨案範圍納入中山區長春段二小段522-2地號土地，經查該土地與旨案範圍非屬同街廓，且該土地面積過小難以開發利用，故建議不納入旨案範圍。</p>		
第808次委員會決議	<p>有關委員所提以下建議，請市府協助國家住宅及都市更新中心從地區環境整體考量研提細部計畫調整方案後，再提會討論</p> <p>(一)計畫範圍檢討納入北側公有土地(中山區長春段二小段522-2地號土地)之可行性，避免公有土地資源閒置或低度利用。</p> <p>(二)計畫範圍檢討納入復華公園西側6公尺計畫道路之可行性，如</p>		

	<p>北側住宅區調整為公園用地採容積調派至南側住宅區，可評估檢討調整道路用地為住宅區，以增加南側住宅區開發基地規模並與復華公園串連塑造優質都市空間。</p> <p>(三)全區採容積調派方式將量體集中於南側基地之可行性。</p>		
本次新增市府回應說明	業已配合第808次會議決議內容調整本案範圍。		
第815次委員會決議	<p>一、本案依公展計畫書及本次會議市府所送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依市府回應說明辦理。</p> <p>三、本次修正計畫超出公開展覽部分，請依都市計畫法第19條規定，另案辦理公開展覽。</p>		
編號	2	陳情人	財政部國有財產署北區分署
訴求意見與建議	<p>第1次來文 (財政部國有財產署北區分署112年8月17日台財產北改字第11200250230號函) 本分署原則尊重審議結果</p>		
第808次會議市府回應說明	敬悉。		
第808次會議委員會決議	同編號1		
本次新增市府回應說明	業已配合第808次會議決議內容調整本案範圍。		
訴求意見與建議	<p>第2次來文 (財政部國有財產署北區分署113年4月10日台財產北改字第11300104100號函) 原財政部國有財產署經管之國有土地，業經國家住宅及都市更新中心於112年8月29日完成價購，併予說明。</p>		
第815次委員會決議	同編號1。		

臺北市都市更新處
業 務 主 管

承 辦 人 員
