

臺北市都市更新計畫書

修訂臺北市都市更新地區暨擬定都市更新 計畫案（第一階段）



臺北市政府

115年4月2日府都新字第11560007181號公告發布實施

臺 北 市 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	修訂臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案（第一階段）	
變更都市計畫法令依據	都市更新條例第5條、第6條	
變更都市計畫機關	臺北市政府	
本案第一次公開展覽之起訖日期	公開展覽	自 113 年 11 月 25 日起至 113 年 12 月 24 日止共計 30 日。
	公開說明會	1.大同區、中正區、萬華區：113 年 12 月 6 日（五）下午 6 時 30 分於大同區公所-行政中心大禮堂（6 樓）舉行。 2.大安區、南港區、文山區：113 年 12 月 9 日（一）下午 6 時 30 分於文山區公所-行政中心大禮堂（10 樓）舉行。 3.北投區、士林區、內湖區：113 年 12 月 11 日（三）下午 6 時 30 分於士林區公所-行政中心大禮堂（10 樓）舉行。 4.中山區、松山區、信義區：113 年 12 月 13 日（五）下午 6 時 30 分於松山區公所-行政中心大禮堂（11 樓）舉行。
本案第二次公開展覽之起訖日期	公開展覽	自 115 年 2 月 11 日起至 115 年 3 月 12 日止共計 30 日。
	公開說明會	115 年 3 月 3 日（二）下午 6 時 30 分於中山區公所-行政中心大禮堂（10 樓）舉行。
公民團體對本案之反映意見	詳見公民或團體意見綜理表。	

本案提交各級
都市計畫委員會
審議結果

一、本計畫經提 114 年 3 月 27 日本市都市計畫委員會第 825 次委員會審議決議：

請市府依與會委員意見，考量都市防災與高齡化社會需求，配合市府都市更新推動政策，檢討評估指標，並審慎評估民眾陳情訴求，再提會續審。

二、本計畫經提 114 年 8 月 28 日本市都市計畫委員會第 831 次委員會審議決議：

本案請組成專案小組討論，再提委員會審議。專案小組召集人與成員，會後請都市計畫委員會幕僚同仁徵詢委員意願。員意願。【經徵詢委員意願結果，邊泰明委員、林莉萍委員、林靜娟委員、劉玉山委員、張剛維委員、蘇瑛敏委員、羅孝賢委員同意擔任專案小組成員，並經主任委員指定召集人為邊泰明委員】

三、114 年 10 月 2 日召開第 1 次專案小組會議建議意見：

- (一) 有關市府所提劃定原則及評估指標，經申請單位說明 4 係依都市更新條例訂定 6 大原則、9 項指標。經歸納民眾陳情意見，未納入部分包括計劃道路未納入或受山限區影響等是否有彈性調整空間係屬細節考量，尚毋須調整整體劃定原則。本案劃定原則與評估指標，原則同意依市府所提。
- (二) 公民或團體陳情意見，經市府評估已納入本次更新地區之案件，原則同意市府回應意見，後續請作業單位安排專案小組現勘，再行就未納入或部分未納入案件，召開專案小組會議。

四、114 年 11 月 27 日召開第 2 次專案小組會議建議意見：

- (一) 本案係市府配合臺北市發展所需，進行全市更新地區劃定檢討修訂，其範圍涉及全市且公民或團體陳情意見案量繁多，須審慎評估，經申請單位研提採分階段辦理，並先就市府主動檢討修訂之公劃更新地區劃設成果範圍及所涉公民或團體意見部分進行討論，建議原則同意。
- (二) 為避免影響地方發展及人民權益，本計畫案已獲致具體建議意見部分，建請先行提請委員會審議。其餘尚未獲致共識部分，請申請單位補充相關資料到會後，再擇期召開專案小

組會議，繼續聽取簡報說明。

1. 原則同意本次修訂公劃更新地區劃定原則及評估指標。
2. 依前項劃定原則及評估指標，調整公開展覽劃定之公劃更新地區由 91 處 1073.87 公頃，增加為 93 處 1238.79 公頃。
3. 依申請單位檢核涉及本次由市府主動檢討公劃更新地區之公民或團體意見計有 40 案，經逐案討論，除部分回應文字表述請市府依委員建議再予檢視並配合酌修相關文字外，原則同意依市府回應意見辦理。
4. 本案經本會審議後，有關計畫內容劃定之更新地區超出原公開展覽範圍部分，請市府依都市計畫法第 19 條規定補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間倘無任何公民或團體提出異議，或與本案無直接關係者，以及意見與本案已受理之陳情意見相同者，則由市府逕予核定，免再提會討論，另建議本案經提委員會審議通過後，得由市府視實際發展需要，分階段依法公告發布實施。

五、本計畫經提 114 年 12 月 18 日本市都市計畫委員會第 835 次委員會審議決議：

- (一) 本案同意依公展計畫書、圖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，其餘照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）通過。
- (二) 本次所提公民或團體陳情意見採納情形，同意依專案小組建議意見，餘同意依市府回應說明辦理。
- (三) 更新地區劃設面積同意市府所請，由市府依權責檢核後，以實際面積為準。
- (四) 本案後續仍請專案小組續以協助召開會議，俟有具體建議後再提會審議。

目錄

壹、	計畫緣起及目的.....	1
貳、	臺北市已劃定更新地區發展概況.....	3
參、	檢討劃定基準.....	6
肆、	更新地區劃定範圍.....	12
伍、	實質再發展概要.....	43
陸、	其他.....	44
柒、	臺北市都市計畫委員會審議情形.....	45
捌、	本計畫書圖業依臺北市都市計畫委員會決議內容修正完竣.....	46
附件一	各行政區更新地區實質再發展構想.....	附-1
附件二	公告示意圖說.....	附-112
附件三	臺北市都市計畫委員會公民或團體所提意見綜理表.....	附 259

圖目錄

圖 1	107 年公劃更新地區分布示意圖.....	5
圖 2	臺北市 TOD2.0 場站對照示意圖	8
圖 3	本次劃設更新地區範圍分布示意圖.....	13
圖 4	萬華區更新地區分布示意圖.....	16
圖 5	中正區更新地區分布示意圖.....	19
圖 6	大同區更新地區分布示意圖.....	21
圖 7	中山區更新地區分布示意圖.....	24
圖 8	松山區更新地區分布示意圖.....	26
圖 9	信義區更新地區分布示意圖.....	29
圖 10	大安區更新地區分布示意圖.....	32
圖 11	文山區更新地區分布示意圖.....	34
圖 12	內湖區更新地區分布示意圖.....	36
圖 13	南港區更新地區分布示意圖.....	38
圖 14	士林區更新地區分布示意圖.....	40
圖 15	北投區更新地區分布示意圖.....	42

表目錄

表 1	TOD2.0 政策第 1 級場站與第 2 級場站	8
表 2	都市更新地區劃定原則及評估指標	10
表 3	本市各行政區劃定更新地區面積表	12
表 4	萬華區更新地區說明	14
表 5	中正區更新地區說明	17
表 6	大同區更新地區說明	20
表 7	中山區更新地區說明	22
表 8	松山區更新地區說明	25
表 9	信義區更新地區說明	27
表 10	大安區更新地區說明	30
表 11	文山區更新地區說明	33
表 12	內湖區更新地區說明	35
表 13	南港區更新地區說明	37
表 14	士林區更新地區說明	39
表 15	北投區更新地區說明	41

案 名：修訂臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案（第一階段）

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍：範圍詳如公告圖

計畫面積：1,214.26 公頃

類 別：修訂

法令依據：都市更新條例第 5 條、第 6 條

詳細說明：

壹、計畫緣起及目的

一、計畫緣起

為配合臺北市長期發展願景，促進全市老舊房屋更新重建，本府於 107 年 12 月 10 日依都市更新條例第 5、6 條公告「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案（下簡稱 107 年公劃更新地區）」，共計 655 公頃；屬 107 年公劃更新地區者，其土地及合法建築物所有權人同意比率達法令規定之同意門檻即得逕為辦理事業計畫報核，並享有更優渥之都市更新時程容積獎勵，有效加速都更進程。

107 年至今，市府賡續推動 TOD、公辦都更、捷運環狀線等重要政策，另一方面亦配合地方需求擬定地區更新計畫，指導都市更新個案並追蹤更新地區內都市更新推動情形，成功翻轉都市景觀及建成環境；現考量社會環境資源變遷及市府未來發展目標，實應再次啟動全市更新地區通盤檢討，希冀本市更新地區及更新計畫能與時俱進，符合臺北未來實際開發需求。

爰此，本府依都市更新條例第 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。」，及依都市更新條例第 6 條規定，全面檢討既有更新地區後，

整併過往零散之更新地區處數後，依照臺北市都市發展情形檢討並重新劃定更新地區。本案依都市更新條例第 9 條規定準用都市計畫法有關細部計畫規定程序辦理，先辦理公開展覽 30 天並舉辦說明會後，再提請本市都市計畫委員會審議，後續並視實際需要，6 年重行檢討一次。

二、計畫目的

都市更新係現行都市計畫實踐工具中之重要手段之一，本次重行檢討更新地區，係就以下五大都市轉型目的，作為民間推動都市更新事業計畫之指導：

(一) 國際發展與產業機能置入

為維持臺北市競爭力，透過都市更新計畫於重大建設周邊引入國際產業，驅動重點地區都市再生。

(二) 大眾運輸導向都市發展再結構

捷運場站周邊發展為近二十年影響臺北市都市發展之重要關鍵，並依據 111 年 5 月 24 日公告發布實施「修訂臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案」，TOD 場站自原 33 個場站新增至 93 個場站，為提升已開通捷運車站周邊之友善人行環境及商業發展，同時針對規劃中捷運場站周邊透過大眾運輸帶動地區轉型，將依場站特性併同檢討捷運場站周邊之更新地區，以更新計畫再結構地區發展。

(三) 地區公共機能充實與調節

透過更新計畫分析人口結構特性，定期盤整公益及產業升級設施需求，針對高齡少子化之區域建議民間未來可申請之公益及產業升級設施類型，以都市更新補足公共設施、提升公共服務。

(四) 地區整備與住居環境更新

盤整更新地區範圍內之未開闢公共設施及道路，整合都市計畫公共設施容積移轉機制，建議未來更新地區範圍內之民間事業計畫案優先開闢區內公共設施，改善地區環境品質。

(五) 強化災害應變與形塑韌性城市

針對臺北市面對極端氣候及災害應變之韌性城市容受能力，透過容積獎勵及更新計畫誘導機制，整合避難防災資源，分析建議之開放空間、綠化系統及消防救災動線調整建議，以提升城市韌性。

貳、臺北市已劃定更新地區發展概況

- 一、民國 72 年本府依「都市計畫法」之立法精神，制定「臺北市都市更新實施辦法」，以為實際推動都市更新之執行準據。迄民國 80 年由本府以區段徵收方式陸續完成「柳鄉社區」、「大龍段地區」、「八德路饒河街口附近地區」及「台北工專北側地區」等都市更新案。
- 二、民國 82 年於「臺北市都市更新實施辦法」中增列「獎勵私人或團體興辦都市更新建設事業」專章，改採以容積獎勵方式誘導民間投資興辦都市更新建設事業。就本市 12 行政轄區發展時期先後及地區老舊衰敗程度，分期分區進行全面調查及評估，並請區公所提報及受理民間建議地點，考量民眾意願、配合市政建設、社會關係、經濟發展及歷史性建物暨街區之保存等，公告選定獎勵都市更新實施地區，鼓勵私人或團體依第 26 條基地規模之規定，申辦都市更新建設事業。
- 三、民國 87 年「都市更新條例」及其相關子法亦相繼發布實施，為辦理本市更新建設事業，於民國 89 年 6 月 26 日依都市更新條例第 6、7 條之規定，公告劃定更新地區面積 256.78 公頃。又於民國 91 年 10 月 28 日依都市更新條例第 6 條規定，同時配合促進 22 處整宅更新改建政策，辦理公告劃定更新地區面積 54.06 公頃。另為配合捷運系統地下穿越該地區內建築物、地區環境現況、現有巷道等因素，於民國 91 年 11 月 19 日依更新條例第 7 條第 1 項第 3 款規定，公告劃定捷運系統新莊線地下穿越更新地區面積 6.4 公頃。民國 89 至 92 年九二一、三三一震災更新地區、高氣離子更新地區共 3.25 公頃。
- 四、民國 99 年 1 月依都市更新條例第 8 條及都市更新建築容積獎勵辦法第 13、14 條規定，指定整建住宅為策略性開發地區，協助弱勢社區更新，改善居住環境。
- 五、另為活化公有土地，政府主動劃定更新地區，除本府主動劃定外，亦有其他土地管理機關提出之更新地區劃定。政府角色應基於公共利益、公共安全及緊急危難，由被動受理民辦更新事業審議轉為主動投入更新規劃及開發，本府於民國 105 年 3 月 31 日訂定「臺北市公辦都市更新實施辦法」，作為本府辦理公辦都市更新之依據及操作流程之指導，使都市更新引導都市發展。本府於民國 109 年至 113 年配合公辦都更政策，主動劃定 14 處更新地區。
- 六、民國 107 年啟動公劃更新地區檢討、整併零散的公劃更新地區重行劃

定，公告發布 85 處公劃更新地區，面積共 655 公頃，藉此加速民辦都更。並於 111 年配合重大建設中正橋牽引道拆除劃定臺北市中正區中正橋牽引道周邊更新地區。

- 七、為積極協助本市高氣離子混凝土建築物拆除重建，考量土地及合法建築物所有權人整合困難，故本府自民國 108 年起，主動迅行劃定高氣離子混凝土建築物範圍為更新地區，並持續提供危險建築物多元重建與更新方式，促進地區環境安全及提升居住品質。本府於民國 108 至 113 年依「都市更新條例」第七條主動迅行劃定 84 處更新地區。
- 八、民國 109 年起，未經劃定為更新地區範圍內之土地及合法建築物所有權人，依「臺北市政府受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區實施辦法」向本府提議優先劃定更新地區，經本府檢視實際現況，確有迅行劃定為更新地區之必要，為加速都市危險及老舊建築物更新，爰依「都市更新條例」第七條主動迅行劃定 9 處更新地區。
- 九、本市部分建築物，於民國 113 年 4 月 3 日因受震災重大事變遭受毀損，經本府列管為紅單及黃單建築物。為加速前開危險建築物重建時程，並藉此機會重整都市機能，使受災戶能迅速地獲得重建，針對紅黃單危險建築物，本府爰依「都市更新條例」第七條主動迅行劃定 25 處更新地區。
- 十、統計自 107 年 11 月 1 日至 113 年 9 月 30 日止，查本府劃定更新地區之擬訂事業計畫案、擬訂事業計畫及權利變換計畫案申請 225 件（含駁撤回計 53 件），其中已核定 42 件（15 件開工，2 件已完工）。

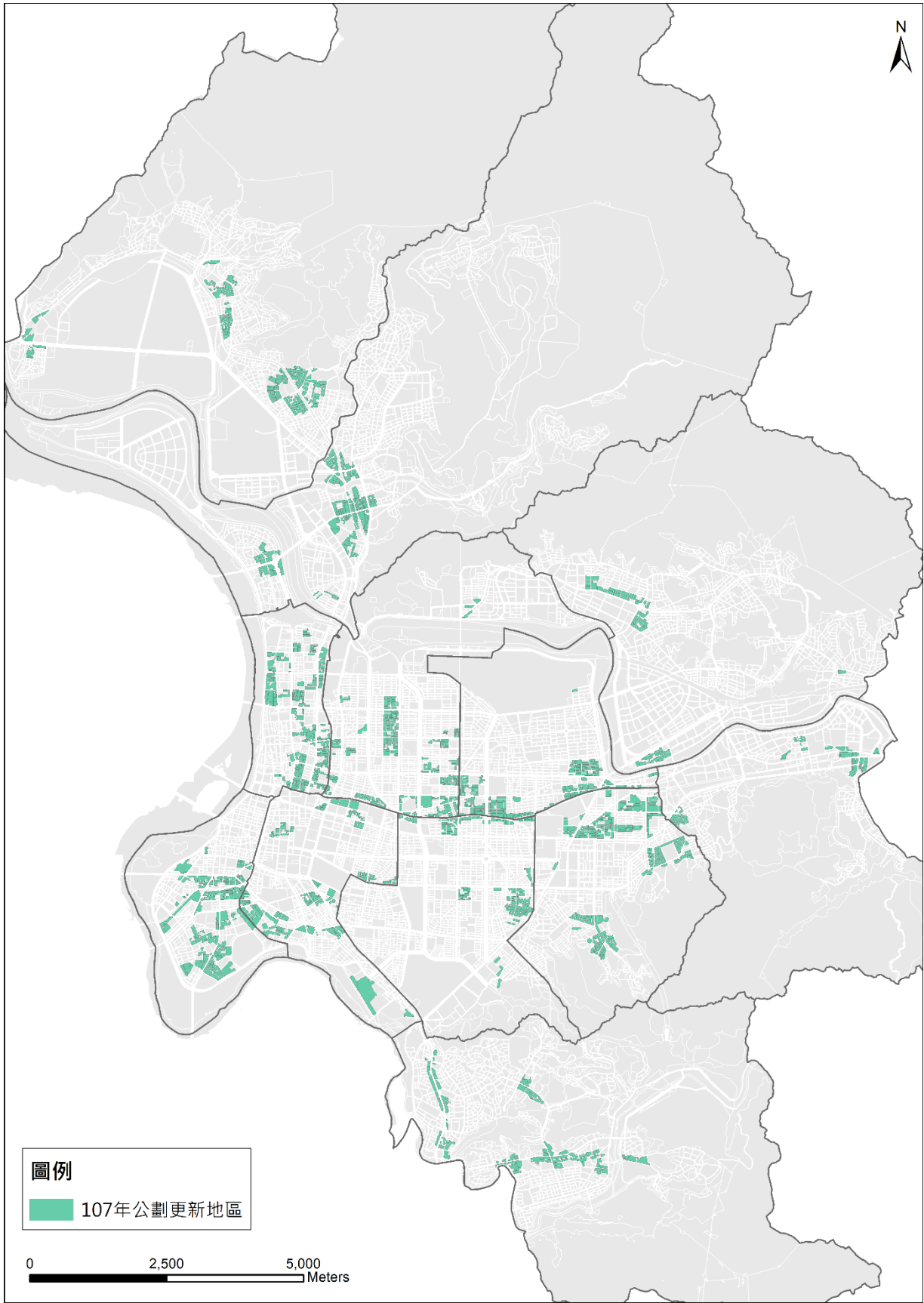


圖1 107年公劃更新地區分布示意圖

參、檢討劃定基準

一、法令依據

依都市更新條例第6條規定，有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定或變更為更新地區並訂定或變更都市更新計畫：

- （一）建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
- （二）建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。
- （三）建築物未符合都市應有之機能。
- （四）建築物未能與重大建設配合。
- （五）具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護，或其周邊建築物未能與之配合者。
- （六）居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。
- （七）經偵檢確定遭受放射性污染之建築物。
- （八）特種工業設施有妨害公共安全之虞。

二、劃定原則

（一）政府主動劃定者

1. 劃定原則及評估指標

參酌上開條例規定，沿用 107 年 12 月 10 日府都新字第 10720232311 公告發布實施《劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案》之原則，將建物結構及安全性、土地使用安全、大眾運輸導向發展、公共設施取得開闢、公有土地活化使用可行性、配合市政建設等原則，作為劃定更新地區之依據，詳述如下：

- (1). 檢討原有劃定原則及評估指標（107 年）合理性並依據發展現況更新：檢視原 107 年公劃更新地區劃設原則及指標之合理性，調整指標項目、定義，並更新最新資料。**

A. **建物結構及安全性：**本項原則包含「屋齡 30 年以上 5 層樓以下之老舊建

物」、「屋齡 50 年以上老舊建物」等 2 項指標。

- (A). 「屋齡 30 年以上 5 層樓以下之老舊建物」：維持與 107 年相同，並依據最新建物屋齡與樓高資料篩選出屋齡 30 年以上，5 層樓以下之老舊建物等。
 - (B). 新增「屋齡 50 年以上老舊建物」指標：配合本府 113 年 3 月 28 日發布「擬訂臺北市防災型都市更新細部計畫案」，對於「危險建築物」適用對象之一為 63 年 2 月 15 日發布「建築物耐震設計規範」前領有建造執照之建築物，爰新增本項指標，並依據最新建物屋齡資料篩選出屋齡 50 年以上之老舊建物。
- B. **土地使用安全**：本項原則包含「高度土壤液化潛勢地區」、「淹水潛勢地區」及「巷弄狹小影響逃生安全」等 3 項指標。
- (A). 「高度土壤液化潛勢地區」：維持與 107 年相同，並依中央地質調查所公布最新之土壤液化潛勢資料，更新資料。
 - (B). 「淹水潛勢地區」：維持與 107 年相同，依經濟部水利署公布最新資料，並經本府公告之地區，更新資料。
 - (C). 「巷弄狹小影響逃生安全」：維持與 107 年相同，依本府消防局公告最新之搶救不易之狹小巷道；或現況屬未開闢或未徵收之 8 公尺以下計畫道路，更新資料。
- C. **大眾運輸導向發展 (TOD)**：維持與 107 年相同，惟評估指標依照臺北市政府 111 年 5 月 24 日府都綜字第 11100005681 號公告發布實施之「修訂臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案」(TOD2.0)，進行調整。

其 TOD 政策適用場站、範圍、得分與 107 年評估原則有所差異。107 年劃定 TOD 得分評估原則是考量各捷運站進出年旅次以及商圈層級型態進行分類，再依場站類型劃分出 200-600 公尺不等的影響範圍。

臺北市 TOD2.0 政策調整項目包含場站增加（原為 33 個場站，新增為 93 個場站）、位置變動、容獎適用範圍調整（150 公尺內為核心區，150 至 500 公尺為一般區）及場站分類方式調整（依照運量分為第 1 級場站與第 2 級場站）。

表1 TOD2.0 政策第 1 級場站與第 2 級場站

	第 1 級場站	第 2 級場站
核心區 (150 公尺 內)	龍山寺、西門、台北車站／台鐵台北車站、善導寺、忠孝新生、忠孝復興、忠孝敦化、國父紀念館、市政府、永春、後山埤、昆陽、南港／台鐵南港車站、南港展覽館、動物園、大安、南京復興、劍南路、南港軟體園區、景美、萬隆、公館、台電大樓、古亭、中正紀念堂、小南門、北門、中山、松江南京、台北小巨蛋、南京三民、松山／台鐵松山車站、東門、行天宮、中山國小、民權西路、大橋頭、廣慈／奉天宮、象山、台北 101／世貿、信義安和、大安森林公園、台大醫院、雙連、圓山、劍潭、士林、芝山、明德、石牌、唎哩岸、奇岩、北投、新北投、復興崗、忠義、關渡、台鐵萬華車站	木柵、萬芳社區、萬芳醫院、辛亥、麟光、六張犁、科技大樓、中山國中、松山機場、大直、西湖、港墘、文德、內湖、大湖公園、葫洲、東湖、植物園、廈安、加蚋、Y1A、Y2A、Y3、Y4、Y24、Y25、Y27、Y28、Y30、Y31、Y32、Y33、Y34、Y35、Y39
一般區 (150 至 500 公尺內)		

備註：第 1 級場站核心區權重為 4 分、第 2 級場站核心區權重為 3 分、第 1 級場站一般區權重為 2 分、第 2 級場站一般區權重為 1 分。

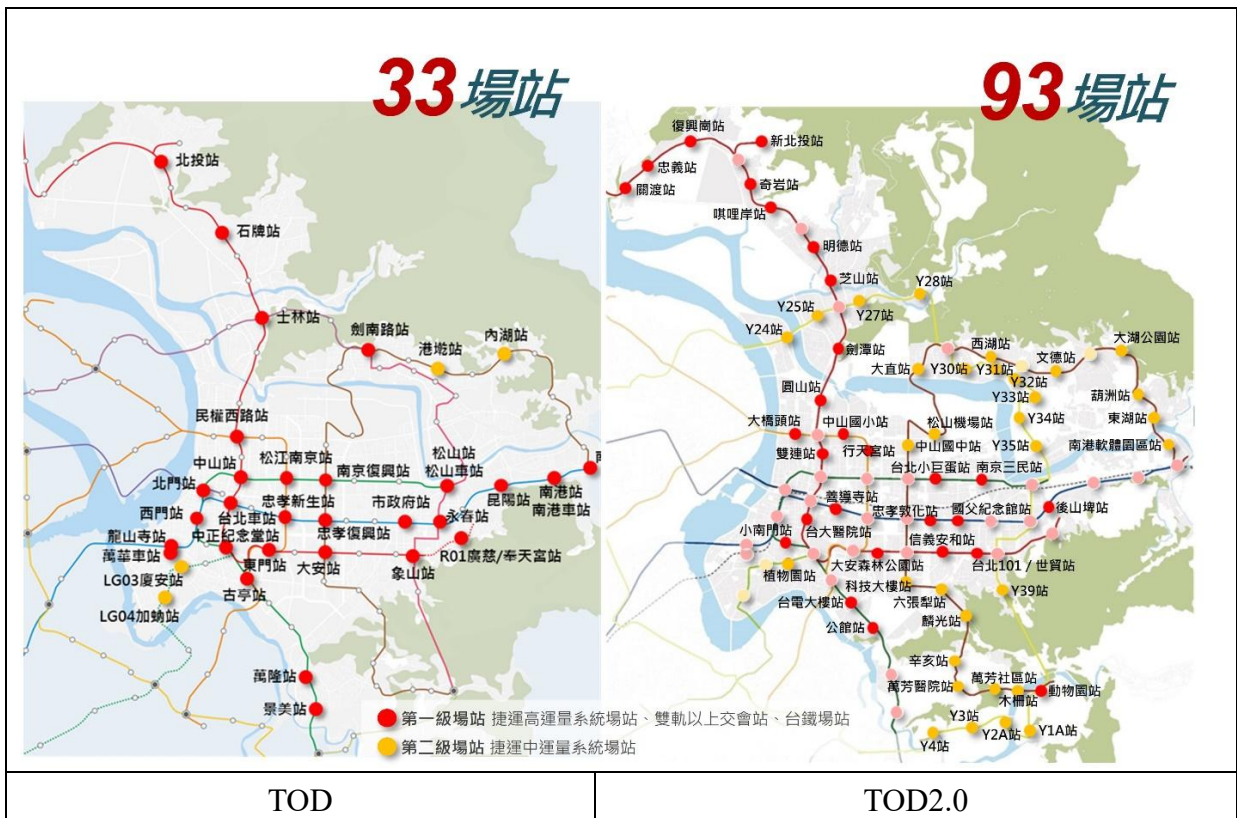


圖2 臺北市 TOD2.0 場站對照示意圖

- D. **公有土地活化使用**：維持與 107 年相同，街廓範圍內包含公有土地面積逾 500 平方公尺以上者，為公有土地活化使用可行性之劃設原則。
- E. **公共設施取得開闢**：針對具有開闢實益效果之公共設施，街廓範圍內包含未開闢或未取得大面積公共設施用地達 500 平方公尺以上者。

維持與 107 年相同，惟調整公共設施定義，限縮適用範圍於具有開闢實益效果之公共設施，排除山坡地範圍公園用地，不具開闢效果之公設不予納入。

- (2). **配合市政建設帶動周邊地區一併都市更新**：依都市更新條例第 6 條第 1 項第 4 款規定，建築物未能與重大建設配合得優先劃定更新地區，為配合市政建設帶動周邊地區發展，併同檢討劃設範圍。

配合市政建設原則：維持與 107 年相同，參酌本府相關市政建設計畫，保留具開發效益之項目，如公辦都更、社會住宅、市場改建、BOT、水岸再生、環南市場計畫等，以促進本府重要建設。

- (3). **依據都市更新實務情形與需求**：剔除已完工之都市更新案及危老重建案之計畫範圍，調整更新地區範圍，使資源更有效率地被運用，改善城市環境。

- A. **剔除已完工之新建物原則**：針對上述劃定原則及評估指標篩選出之更新地區，剔除已完工之更新事業、危老重建案以及 89 年 1 月 1 日後取得建造執照者，依其建造執照範圍剔除，不予納入。
- B. **促進完整街廓原則**：針對 107 年公劃更新地區，檢討完整街廓一併納入更新地區之可行性，促進完整街廓共同都市更新。
- C. **剔除環境敏感、文化資產、空地過大座落區塊**：針對上述劃定原則及評估指標篩選出之更新地區，剔除環境敏感、文化資產、空地過大座落區塊。
- D. **鄰接更新地區之道路用地劃入原則**：鄰接更新地區屬未開闢或未取得之道路用地，且地籍分割完整者，一併納入。

- (4). **銜接都市計畫指導**：配合都市計畫行政區通檢、公共設施通檢、人民陳情意見，可發展分區（住宅區、商業區）或公共設施用地解編為可發展分區，檢討調整劃定為都市更新地區之範圍，促進都市再生，加速都更進程。

配合都市計畫指導原則：參酌各行政區都市計畫通盤檢討之人民陳情，及公共設施用地變更為可建築之土地，檢討其劃設為更新地區之可行性，並排除都市風貌管制範圍。

綜合上述原則與指標，整理操作定義與權重如表 2。

表2 都市更新地區劃定原則及評估指標

檢討面向	劃定原則	本案評估指標與操作定義、權重		保留、調整、新增	本案調整或新增原因	
		評估指標	操作定義			
(一)檢視原有劃定原則及評估指標(107年)合理性並依據發展現況更新	1.建物結構及安全性原則	5樓以下屋齡30年以上老舊建物	老舊建物坐落面積超過總面積1/2者	保留指標與操作定義	配合屋齡調整更新	
		屋齡50年以上老舊建物	民國63年前(包含63年)之建物1棟加1分	新增指標	配合本府113年3月28日發布「擬訂臺北市防災型都市更新細部計畫案」，對於「危險建築物」適用對象之一為63年2月15日發布「建築物耐震設計規範」前領有建造執照之建築物，爰新增本項指標	
	2.土地使用安全原則	高度土壤液化	街廓內有1/2土地面積位於高度土壤液化區	保留指標與操作定義	配合圖資更新	
		淹水潛勢	街廓內有1/2土地面積位於淹水潛勢地區者	保留指標與操作定義	配合圖資更新	
		巷弄狹小影響逃生	未開闢、未取得都計道路路寬不足8公尺、搶救不易狹小巷道	保留指標與操作定義	配合圖資更新	
	3.TOD原則	臨近捷運站出口150-500m範圍內	依據場站分級，不同運量採不同計分	保留指標、調整操作定義	配合TOD2.0計畫調整適用範圍與得分	
	4.公有土地活化使用原則	面積超過500m ² 以上面積公有地所在街廓	閒置公有地:該500m ² 以上公有地為閒置或坐落5樓以下30年以上建物者	保留指標與操作定義	維持現有500m ² 以上公有地	
	5.公共設施取得開闢原則	未開闢或未取得大面積公共設施用地	500m ² 以上未開闢或未取得大面積公共設施用地	保留指標、調整操作定義	排除山坡地公園等不具開發效益之公設用地	
	(二)配合市政建設帶動周邊地區一併都市更新	配合市政建設原則	市政建設200m範圍內	近年公辦都更、社會住宅、市場改建、BOT、水岸再生、環南市場計畫	保留指標、調整操作定義	配合現行與未來市政建設調整
	(三)依據都市更新實務情形與需求	1.剔除已完工之新建物原則	剔除已完工之更新事業、危老重建、89年1月1日後取得建造執照者	剔除已完工(已核定)之更新事業、危老重建、89年1月1日後取得建造執照者，依其建造執照範圍剔除，不予納入	保留指標	維持與107年相同
2.促進完整街廓原則		檢討接近完整街廓之更新地區未劃設部分	檢視接近完整街廓更新地區之土地是否適合一	新增指標	促進完整街廓共同更新	

檢討面向	劃定原則	本案評估指標與操作定義、權重		保留、調整、新增	本案調整或新增原因
		評估指標	操作定義		
	則	是否應一併納入	併更新		
	3. 剔除環境敏感、文化資產、空地過大之座落區塊	剔除山坡地、山限區與文化資產坐落範圍，及空地過大範圍	剔除山坡地、山限區與文化資產坐落範圍，及空地過大(包含停車場使用範圍)	調整指標與操作定義	山坡地、山限區鄰近第一進深坐落街廓回歸臺北市土地使用分區管制自治條例等相關規定，如符合本次劃定原則不特別排除
	4. 鄰接更新地區之道路用地劃入原則	納入鄰接更新地區之未開闢或未取得道路用地	鄰接更新地區屬未開闢或未取得之道路用地，且地籍分割完整者，一併納入	新增指標	促進鄰接更新地區之未開闢或未取得道路共同更新
(四)銜接都市計畫指導	配合都市計畫指導原則	依據行政區通檢、公共設施通檢、人民陳情意見調整更新地區範圍	依據行政區通檢、公共設施通檢、人民陳情意見調整更新地區範圍，並排除都市風貌管制範圍	新增指標	配合都市計畫指導原則

肆、更新地區劃定範圍

一、本市各行政區劃定更新地區面積總表

前案（107年）劃定 85 處更新地區，面積總計為 655 公頃。經本案檢討，配合重要政策防災型都更需求、公共交通（捷運場站新增為 93 站），以及相關重大市政、都市更新實務情形等，新增 11 處更新地區，部分街廓經合併後減少 3 處更新地區，共劃定更新地區 93 處，面積約 1,214.26 公頃，詳列如下：

表3 本市各行政區劃定更新地區面積表

分區	本案		前案（107年）	
	更新地區數量 （處）	面積（公頃）	更新地區數量 （處）	面積（公頃）
萬華區	9	128.50	9	78.08
中正區	11	138.68	12	68.13
大同區	9	97.05	9	68.32
中山區	7	150.65	7	63.57
松山區	6	91.41	6	48.77
信義區	10	117.21	9	78.84
大安區	8	147.45	6	34.48
文山區	7	72.11	7	50.10
內湖區	7	34.70	5	26.50
南港區	6	34.51	5	19.65
士林區	8	107.69	6	60.33
北投區	5	94.30	4	58.23
總計	93	1,214.26	85	655

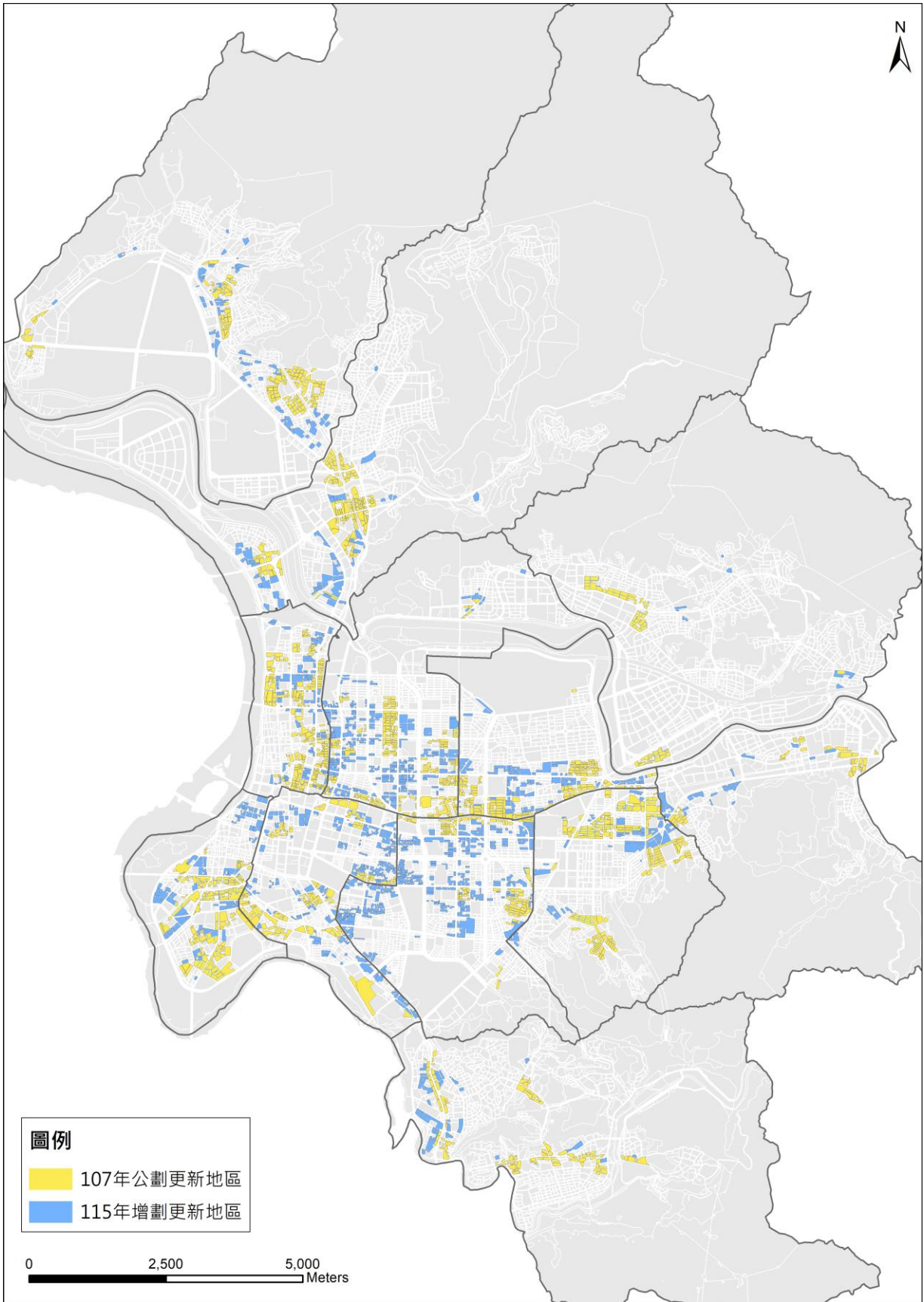


圖3 本次劃設更新地區範圍分布示意圖

二、本市各行政區劃定更新地區面積表

(一) 萬華區

萬華區 107 年原劃定 9 處更新地區，面積為 78.08 公頃。

本次擴充原萬華-3、萬華-4、萬華-5、萬華-6、萬華-8、萬華-9 地區之範圍，增劃萬華-1「捷運西門站暨西門町周邊更新地區」外，原萬華-1 併入萬華-2 地區，萬華區共劃定 9 處更新地區，面積計 128.50 公頃，詳如下表所示：

表4 萬華區更新地區說明

編號	地區位置名稱	面積(公頃)	都市計畫分區	劃定法令依據	相較107年劃定範圍調整說明
萬華-1	捷運西門站暨西門町周邊更新地區	12.25	道路用地、商4、商四特(商3)	都市更新條例第6條第2、4款	1.本次新增地區。 2.本案「商圈」範圍內依加權計分達劃定標準者，為具有高度更新潛力及需求之地區，納入劃設為更新地區。 3.範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
萬華-2	環河快速東側暨柳鄉華江周邊更新地區	11.64	道路用地、公共服務設施用地、住3、住3-1、住4、住4-1、特定專用區(二)、商四特(商3)、商3	都市更新條例第6條第2款	1.更新地區名稱變更。 2.原107年劃定範圍萬華-1併入萬華-2。
萬華-3	南寧路兩側更新地區	4.65	道路用地、商3、商三特(住3)、商三特(住3-1)	都市更新條例第6條第1、2、4款	範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
萬華-4	大理街周邊更新地區	7.76	道路用地、特定專用區(一)、特定專用區(二)	都市更新條例第6條第3款	範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
萬華-5	萬華車站周邊更新地區	21.87	道路用地、人行步道用地、機關用地、停車場用地、住3、住3-1、住3-2(特)、商3、商一特(住3)、商一特(住3-1)、商三特(住3)、商三特(住3-1(特))、商三特(住3-1)	都市更新條例第6條第2、3、4款	配合TOD操作定義修正及因應狹小巷弄妨害公共交通或公共安全。
萬華-6	環河南路二段暨西園路一、二期整建住宅更新地區	20.64	道路用地、住3、住3-1、住3-2、住3-2(特)、特定專用區(二)、商一特(住3)、商一特(住3-	都市更新條例第6條第2、6款	1.更新地區名稱變更。 2.配合重大建設計畫-環南市場及臺北市水岸沿線再生策略及都市更新計畫。

編號	地區位置名稱	面積（公頃）	都市計畫分區	劃定法令依據	相較107年劃定範圍調整說明
			1)		3.範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
萬華-7	西藏路萬大路周邊暨南機場二期整建住宅更新地區	9.47	道路用地、住3、住3-1、商1、商一特	都市更新條例第6條第1、2、3、4、6款	除剔除89年以後建築物坐落土地區塊，及納入未開闢或未取得道路用地，其餘與107年劃設範圍一致。
萬華-8	捷運加蚋站（LG04）暨南機場一、三號基地整建住宅周邊更新地區	36.02	道路用地、機關用地、住3、住3-1、住3-2、商三特（商1）	都市更新條例第6條第1、2、3、4、6款	1.因應狹小巷弄妨害公共交通或公共安全。 2.範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
萬華-9	武成街遷建住宅基地更新地區	4.20	道路用地、住3、住3-1、住3（特）（遷）	都市更新條例第6條第1、2、6款	範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。

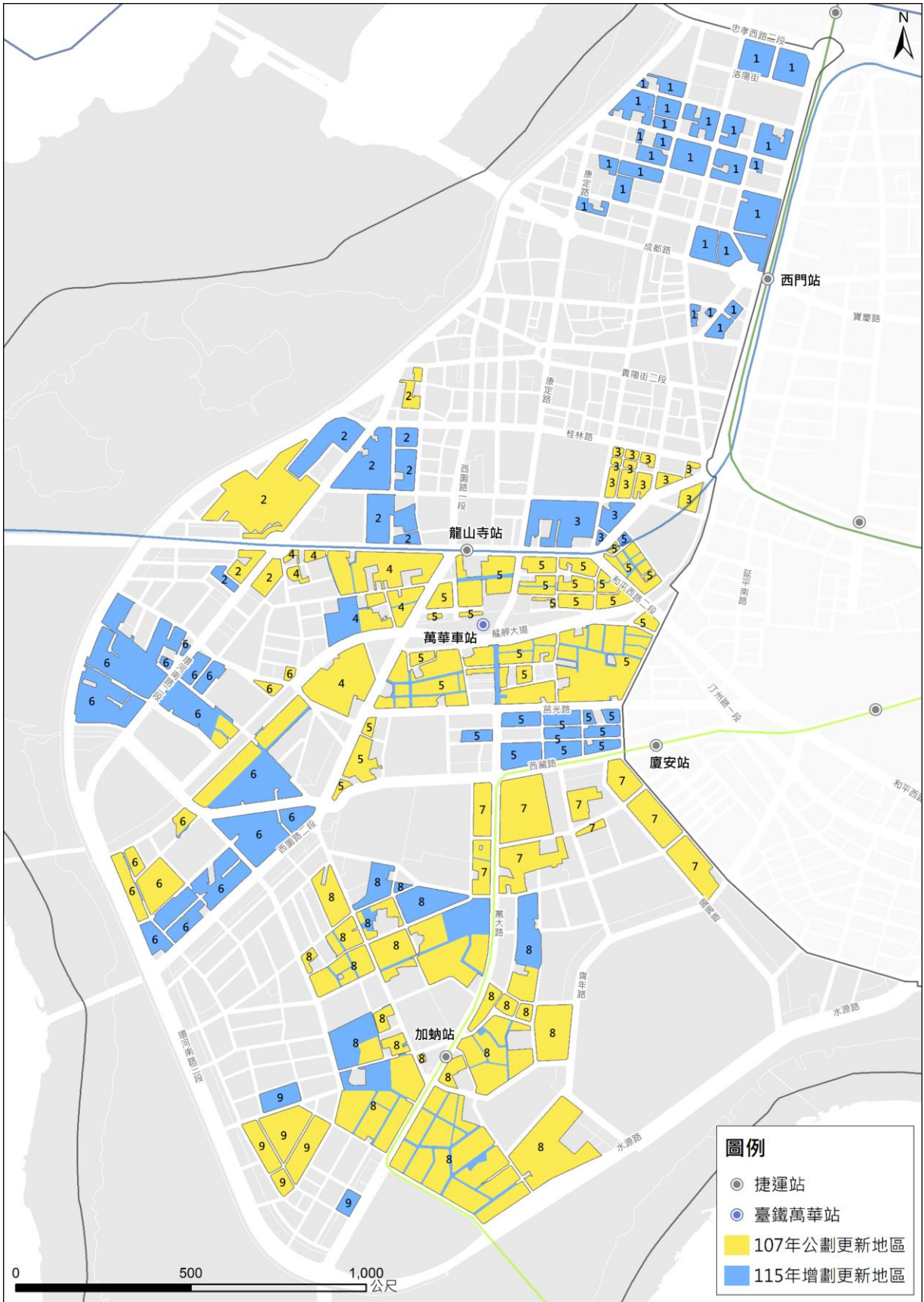


圖4 萬華區更新地區分布示意圖

(二) 中正區

中正區 107 年原劃定 12 處更新地區，面積為 68.13 公頃。

本次擴充原中正-1 至原中正-8 地區之範圍；原中正-10 併入中正-8 地區、原中正-11 調整為中正-10 地區並擴充範圍外；另將原中正-12 調整為中正-11，中正區共劃定 11 處更新地區，面積計 138.68 公頃，詳如下表所示：

表5 中正區更新地區說明

編號	地區位置名稱	面積 (公頃)	都市計畫分區	劃定法令依據	相較107年劃定範圍調整說明
中正-1	捷運臺北車站南側暨衡陽路周邊更新地區	15.33	道路用地、商4	都市更新條例第6條第3、6款	1.更新地區名稱變更。 2.本案「商圈」範圍內依加權計分達劃定標準者，為具有高度更新潛力及需求之地區，納入劃設為更新地區。 3.範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
中正-2	捷運小南門站、LG03 站暨南機場整宅周邊更新地區	12.35	道路用地、住3、住3(特)、住3-1、住3-1(特)	都市更新條例第6條第1、2、3、4、6款	1.更新地區名稱變更。 2.範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
中正-3	臺北車站東南側更新地區	2.03	道路用地、人行步道用地、商業用地、商4	都市更新條例第6條第3、4款	1.因應狹小巷弄妨害公共交通或公共安全。 2.範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
中正-4	汀洲路一段暨中正橋牽引道周邊更新地區	18.12	道路用地、公園用地、住3、住3(特)、住3-1、商2、商一特(住3)	都市更新條例第6條第1、2、4款	1.更新地區名稱變更。 2.配合中正橋重大建設。 3.範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
中正-5	捷運善導寺站暨金山南路一段周邊更新地區	29.02	道路用地、行政專用區(一)、行政專用區(二)、行政專用區(三)、住3、住3-1、住3-2、商2、商3、商三特(住3)、商三特(住3-1)、商三特(住3-2)、商三特(商2)、資產專用區(住3)、資產專用區(住3-2)	都市更新條例第6條第2、3、4款	1.更新地區名稱變更。 2.本案「商圈」範圍內依加權計分達劃定標準者，為具有高度更新潛力及需求之地區，納入劃設為更新地區。 3.因應狹小巷弄妨害公共交通或公共安全。 4.範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
中正-6	捷運LG01 站暨南門市場周邊更新地	16.49	道路用地、住3、住3(特)、住3-1、	都市更新條例第6條第1、2、3、4款	1.配合TOD操作定義修正。

編號	地區位置名稱	面積 (公頃)	都市計畫分區	劃定法令依據	相較107年劃定範圍調整說明
	區		住3-1(特)、住4、商三特、商三特(住3)、商三特(住4)、商三特(商2)、捷運開發區		2.範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
中正-7	捷運古亭站暨台電大樓周邊更新地區	11.81	道路用地、住3、住3(特)、住3-2、住3-2(特)、商三特(住3)、商三特(商2)	都市更新條例第6條第1、2、3、4款	1.更新地區名稱變更。 2.本案「商圈」範圍內依加權計分達劃定標準者，為具有高度更新潛力及需求之地區，納入劃設為更新地區。 3.配合TOD操作定義修正。 4.範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
中正-8	捷運東門站暨東門市場及周邊更新地區	13.71	道路用地、市場用地、住3、住3-1、住3-2、商2、商二特、商三特(住3)、商三特(住3-2)、商三特(商2)	都市更新條例第6條第1、2、3、4款	1.原107年劃設範圍中正-10併入中正-8。 2.範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
中正-9	水源二三期整建住宅暨周邊更新地區	1.50	住3	都市更新條例第6條第2、6款	與107年劃設範圍一致。
中正-10	自來水廠東側暨捷運公館站周邊更新地區	5.94	道路用地、住3、住3-2、商三特(住3)、商三特(商2)	都市更新條例第6條第1、2、3、4款	1.更新地區名稱變更。 2.原107年劃設範圍中正-11調整為中正-10。 3.本案「商圈」範圍內依加權計分達劃定標準者，為具有高度更新潛力及需求之地區，納入劃設為更新地區。 4.配合TOD操作定義修正。 5.範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
中正-11	三軍總醫院附近更新地區	12.38	道路用地、住3、公園用地、社教用地、保存區	都市更新條例第6條第2、4款	1.更新地區名稱變更。 2.原107年劃設範圍中正-12調整為中正-11。

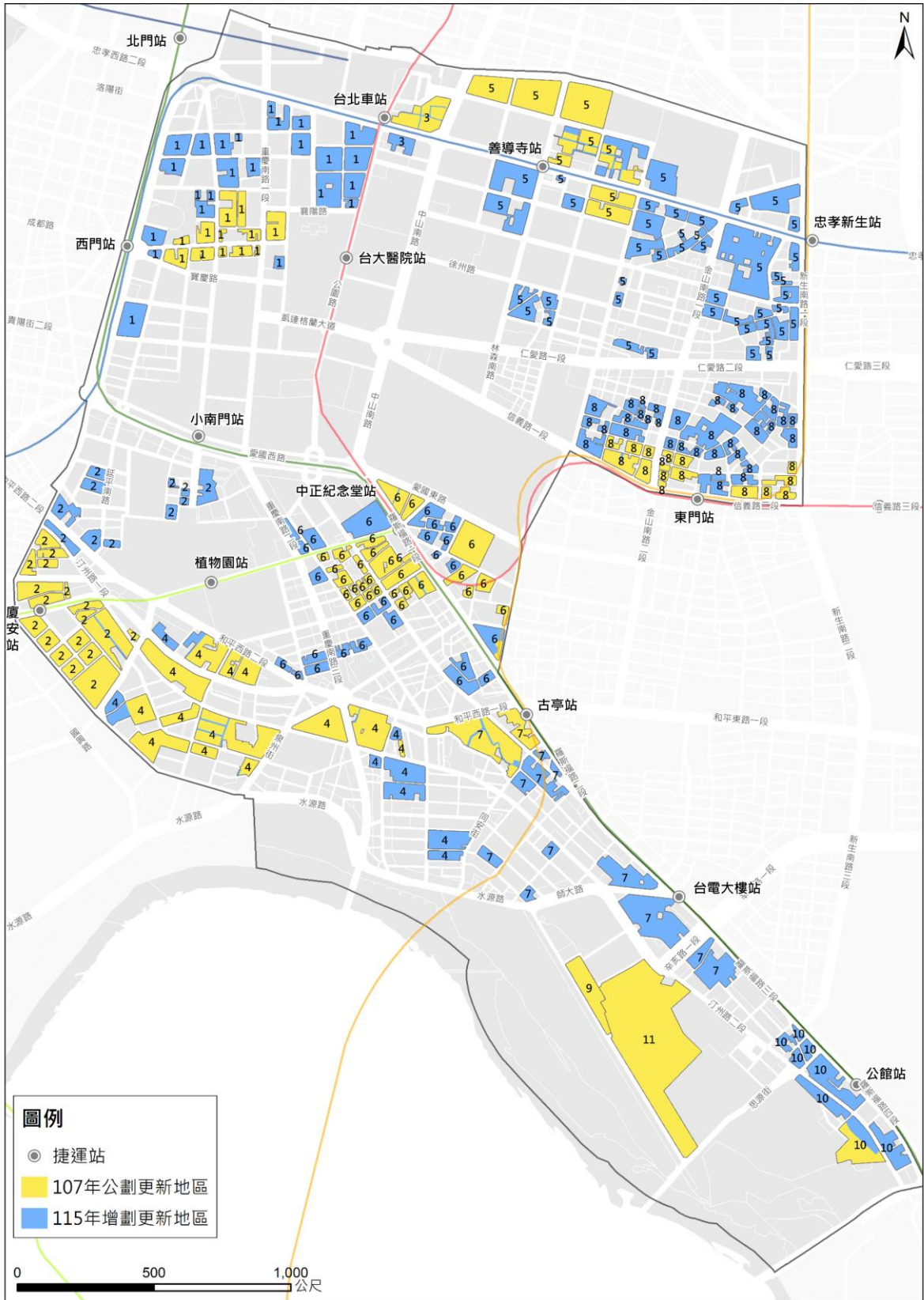


圖5 中正區更新地區分布示意圖

(三) 大同區

大同區 107 年原劃定 9 處更新地區，面積為 68.32 公頃。

本次將原大同-1、3、4、5、6 依據道路重新整編，除擴充範圍外，並將酒泉街以北、承德路以西之地區編為大同-1；重慶北路以西、民族西路以南之地區編為大同-3；大同-4、5、6 則位於重慶北路以東，其中民族西路以北為大同-4、介於民族西路至民權西路之地區為大同-5、民權西路以南為大同-6。本次另擴充原大同-7、8、9 範圍，於整編、擴充完成後，大同區共劃定 9 處更新地區，面積計 97.05 公頃，詳如下表所示：

表6 大同區更新地區說明

編號	地區位置名稱	面積 (公頃)	都市計畫分區	劃定法令依據	相較107年劃定範圍調整說明
大同-1	大龍國小附近更新地區	9.80	道路用地、住3、住3-2、商一特(住3)、商一特(住3-2)、商三特(住3-2)	都市更新條例第6條第2、4款	範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
大同-2	重慶北路、酒泉街西南側更新地區	5.67	工3、住3、住3(特)(遷)、住3-1、住4-1	都市更新條例第6條第1、2、6款	除剔除89年以後建築物坐落土地區塊及非可發展分區，其餘與107年劃設範圍一致。
大同-3	民權西路至民族西路間迪化街二段更新地區	14.99	道路用地、住3、住3-1、住3-2、住4、商3、商三特(住4)、商三特(住4-1)	都市更新條例第6條第2款	1. 配合大橋頭站捷運聯合開發重大建設。 2. 範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
大同-4	捷運圓山站周邊更新地區	6.82	道路用地、交通廣場用地、廣場用地、電信專用區、住3、商二特(住3)、商三特(住3)、商三特(住3-2)、商三特(住4-1)	都市更新條例第6條第3、6款	1. 更新地區名稱變更。 2. 範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
大同-5	蘭州斯文里整建住宅周邊更新地區	16.60	道路用地、住4、商1、商3、商二特(住4)、商三特(住4)、商三特(住4-1)	都市更新條例第6條第2、3、4款	1. 更新地區名稱變更。 2. 本案「商圈」範圍內依加權計分達劃定標準者，為具有高度更新潛力及需求之地區，納入劃設為更新地區。 3. 配合TOD操作定義修正。 4. 範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
大同-6	雙蓮國小及蓬萊國小周邊更新地區	12.00	道路用地、住4、住4(特)、住4-1、住4-1(特)、加油站用地、商3、商三特(住4)、商三特(住4-1)	都市更新條例第6條第1、2、4款	1. 更新地區名稱變更。 2. 配合TOD操作定義修正。 3. 範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
大同-7	捷運中山雙連站周邊更新地區	13.84	道路用地、文教區(供私立志仁高級中學職業進修學校使用)、住4、住4-1、商3、商三特(住4)	都市更新條例第6條第2、3、4款	1. 配合TOD操作定義修正。 2. 範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
大同-8	建成圓環周邊更新地區	9.63	道路用地、住4、商3、商三特(住4)、廣場用地	都市更新條例第6條第2、4款	範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
大同-9	後火車站商圈周邊更新地區	7.70	道路用地、市場用地、商3、商業用地	都市更新條例第6條第1、2、4、6款	範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。

(四) 中山區

中山區 107 年原劃定 7 處更新地區，面積為 63.57 公頃。

本次擴充原中山-1 至原中山-7 地區之範圍，中山區共劃定 7 處更新地區，面積計 150.65 公頃，詳如下表所示：

表7 中山區更新地區說明

編號	地區位置名稱	面積 (公頃)	都市計畫分區	劃定法令依據	相較107年劃定範圍調整說明
中山-1	捷運大直站周邊更新地區	6.04	道路用地、市場用地、交通用地、住3、住3-2、商1、商一特(住3)	都市更新條例第6條第1、3、4款	1. 配合市政建設。 2. 配合TOD操作定義修正。 3. 範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
中山-2	捷運民權西路站、中山國小站周邊更新地區	11.69	道路用地、住4、商3、商三特(住4)、商四特(商3)	都市更新條例第6條第2、3款	1. 更新地區名稱變更。 2. 本案「商圈」範圍內依加權計分達劃定標準者，為具有高度更新潛力及需求之地區，納入劃設為更新地區。 3. 配合TOD操作定義修正。 4. 範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
中山-3	捷運行天宮站、松江南京站周邊更新地區	50.35	道路用地、市場用地、停車場用地、住3、住3-2、商2、商二特(住3)、商二特(住3-2)、商三特(住3)、商三特(住3-2)、商三特(商2)、商四特(商3)	都市更新條例第6條第2、3、4款	1. 本次更新地區名稱變更。 2. 本案「商圈」範圍內依加權計分達劃定標準者，為具有高度更新潛力及需求之地區，納入劃設為更新地區。 3. 配合TOD操作定義修正。 4. 範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
中山-4	捷運中山國中站周邊更新地區	9.51	道路用地、住3、商三特(住3)、商三特(住3-2)	都市更新條例第6條第2、3、4款	1. 因應狹小巷弄妨害公共交通或公共安全。 2. 範圍內符合具屋齡50年以上老舊

編號	地區位置名稱	面積 (公頃)	都市計畫分區	劃定法令依據	相較107年劃定範圍調整說明
					建物之評估指標。
中山-5	捷運雙連站暨中山站沿線更新地區	25.72	道路用地、住4、商3、商三特(住4)、商四特、商四特(商3)、商業用地	都市更新條例第6條第2、3、4款	1. 本案「商圈」範圍內依加權計分達劃定標準者，為具有高度更新潛力及需求之地區，納入劃設為更新地區。 2. 配合TOD操作定義修正。 3. 範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
中山-6	捷運南京復興站周邊更新地區	20.41	道路用地、市場用地、變電所用地、住3、商2、商二特(住3)、商二特(住3-2)、商三特、商三特(住3)、商三特(住3-2)、商三特(商2)、商三特(遷)	都市更新條例第6條第2、3、4款	1. 配合TOD操作定義修正。 2. 範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
中山-7	市民大道鐵路地下化軸帶更新地區(建啤段)	26.93	道路用地、公園用地、住3、住3-1(特)、住3-2、商2、商3、商二特(住3)、商二特(住3-2)、商三特(住3)、商三特(住3-1)、商三特(住3-2)、商三特(商1)、商三特(商2)、商四特(住3)、商四特(住3-2)	都市更新條例第6條第2、3、4款	1. 本案「商圈」範圍內依加權計分達劃定標準者，為具有高度更新潛力及需求之地區，納入劃設為更新地區。 2. 配合TOD操作定義修正。 3. 範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。

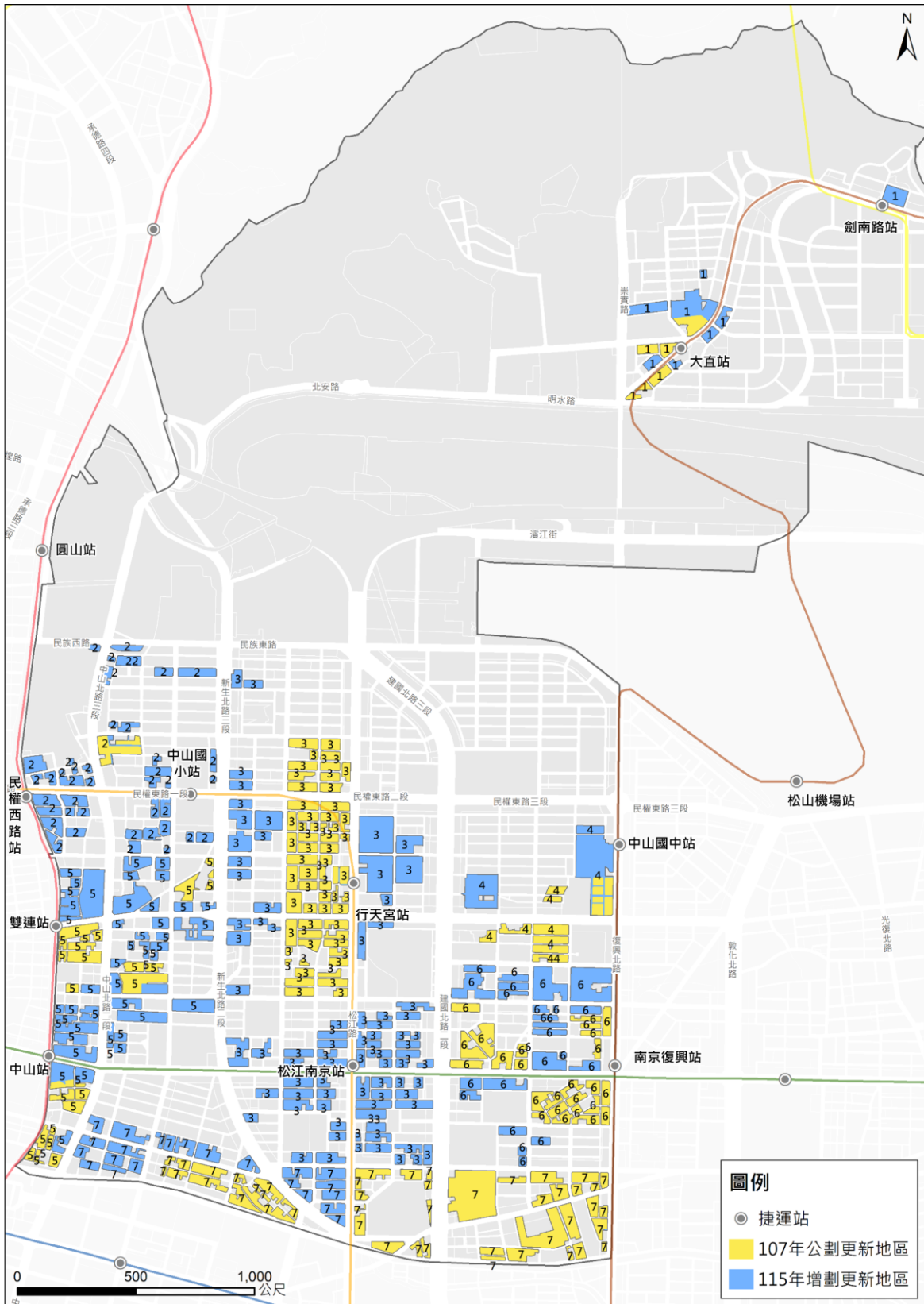


圖7 中山區更新地區分布示意圖

(五) 松山區

松山區 107 年原劃定 6 處更新地區，面積為 48.77 公頃。

本次擴充原松山-1、松山-2、松山-4、松山-5、松山-6 地區之範圍，共劃定 6 處更新地區，面積計 91.41 公頃，詳如下表所示：

表8 松山區更新地區說明

編號	地區位置名稱	面積 (公頃)	都市計畫分區	劃定法令 依據	相較107年劃定範圍調整說明
松山-1	捷運南京復興站、小巨蛋、中山國中周邊更新地區	26.93	道路用地、公園用地、住3、住3-1、住3(特)、住3-2、商三特、商三特(住3)、商三特(住3-2)、商三特(商2)、敦化專用區A(住3)、敦化專用區A(商2)、敦化專用區B(住3)、敦化專用區B(住3-2)	都市更新條例第6條第2、3、4款	1. 更新地區名稱變更。 2. 本案「商圈」範圍內依加權計分達劃定標準者，為具有高度更新潛力及需求之地區，納入劃設為更新地區。 3. 配合TOD操作定義修正。 4. 範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
松山-2	市民大道沿線軸帶(小巨蛋以南)更新地區	23.74	住3、住3-1、住3-1(特)、商2、商三特(住3)、商三特(商2)、敦化專用區A(住3)、敦化專用區A(住3-2)、敦化專用區A(商2)、敦化專用區B(住3)、敦化專用區B(住3-2)	都市更新條例第6條第1、2、4款	範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
松山-3	撫遠街整建住宅更新地區	0.44	住宅用地	都市更新條例第6條第4、6款	1. 更新地區名稱變更。 2. 與107年劃設範圍一致。
松山-4	捷運南京三民站周邊更新地區	17.39	住3、住3-1、住3-2、商2、商3、商三特(住3)、商三特(商2)、郵政用地	都市更新條例第6條第1、2、3、4款	配合範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
松山-5	市民大道沿線軸帶(臺北機廠以北)更新地區	15.55	道路用地、公園用地、工3、住3、住3(特)、住3-1、住3-1(特)、商2、商3	都市更新條例第6條第2、3、4款	1. 配合TOD操作定義修正。 2. 範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
松山-6	松山車站附近更新地區	7.36	道路用地、商3	都市更新條例第6條第2、3、4款	1. 本案「商圈」範圍內依加權計分達劃定標準者，為具有高度更新潛力及需求之地區，納入劃設為更新地區。 2. 配合TOD操作定義修正。 3. 範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。

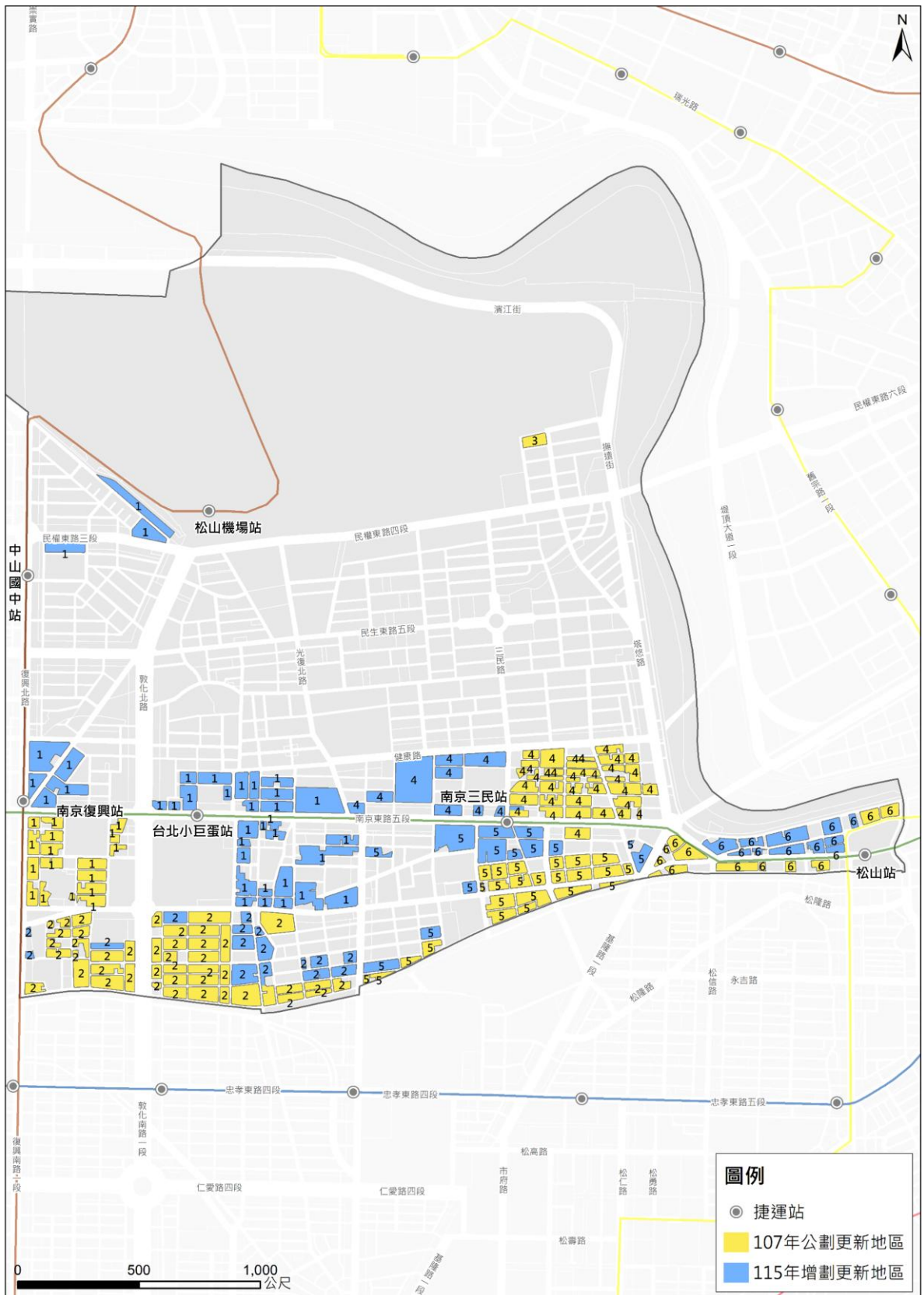


圖8 松山區更新地區分布示意圖

(六) 信義區

信義區 107 年原劃定 9 處更新地區，面積為 78.84 公頃。

本次擴充原信義-1 至信義-9 地區之範圍，及增劃信義-10「崇德街周邊更新地區」，信義區共劃定 10 處更新地區，面積計 117.21 公頃，詳如下表所示：

表9 信義區更新地區說明

編號	地區位置名稱	面積 (公頃)	都市計畫分區	劃定法令依據	相較107年劃定範圍調整
信義-1	臺北機廠南側更新地區	5.47	道路用地、住3、住3-2、住4、住4-1、商2	都市更新條例第6條第2、4、6款	因應狹小巷弄妨害公共交通或公共安全。
信義-2	兒童福利中心A基地更新地區	1.37	道路用地、住3	都市更新條例第6條第2、4、6款	因應狹小巷弄妨害公共交通或公共安全。
信義-3	富生公園及松隆路周邊更新地區	17.42	道路用地、住3、住3(特)、住3(特)(遷)、住3-1、商2、商三特(住3)、商三特(住3-1)、商三特(商2)	都市更新條例第6條第2、3、4款	1. 因應狹小巷弄妨害公共交通或公共安全。 2. 範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
信義-4	五常公園附近更新地區	10.92	道路用地、住3、住3-1、商3、商三特(住3)、商三特(住3-1)、商三特(住4)、商三特(商2)、商三特(遷)(住3)	都市更新條例第6條第1、2、3款	1. 因應狹小巷弄妨害公共交通或公共安全。 2. 範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
信義-5	永吉路、松山路、松信路遷建住宅基地更新地區	9.50	道路用地、住3、住3(特)(遷)、商三特(住3)、商三特(住3-1)	都市更新條例第6條第1、2、3、4、6款	1. 配合臺北市既存私有傳統零售市場相關計畫。 2. 配合TOD操作定義修正。 3. 範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
信義-6	松山路東側周邊更新地區	12.60	道路用地、住3、住3(特)、住3(特)(遷)、住3-1、住3-1(特)、商三特(住3)、商三特(住3-1)、商三特(商2)、商三特(商一)、商三特(商二)、商三特(遷)(住3)、捷運開發區	都市更新條例第6條第1、2、3、4、6款	1. 配合TOD操作定義修正。 2. 範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
信義-7	捷運永春站、廣慈/奉天宮周邊更	30.20	道路用地、市場用地、排水溝用地、郵政用地、住3、住3(特)、	都市更新條例第6條第2、3、4款	1. 更新地區名稱變更。

編號	地區位置名稱	面積 (公頃)	都市計畫分區	劃定法令依據	相較107年劃定範圍調整
	新地區		住3-1、住3-1(特)、商三特(住3)、商三特(住3-1)、捷運開發區		2. 本案「商圈」範圍內依加權計分達劃定標準者，為具有高度更新潛力及需求之地區，納入劃設為更新地區。 3. 配合TOD操作定義修正。 4. 範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
信義-8	松仁路及莊敬路 周邊更新地區	24.09	道路用地、公園用地、捷運系統用地、市場用地、住3、住3(特)、住3(特)(遷)、商二特(住3)、捷運開發區	都市更新條例第6條第1、2、3、4款	1. 更新地區名稱變更。 2. 因應狹小巷弄妨害公共交通或公共安全。 3. 範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
信義-9	基隆路整建住宅 周邊更新地區	3.41	住4、住4(特)、住4-1(特)、商三特(商2)、商三特(商用)	都市更新條例第6條第6款	1. 更新地區名稱變更。 2. 配合TOD操作定義修正。 3. 範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
信義-10	崇德街周邊更新 地區	2.23	住3、商三特(商2)	都市更新條例第6條第2、3款	1. 本次新增地區。 2. 配合TOD操作定義修正。 3. 範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。

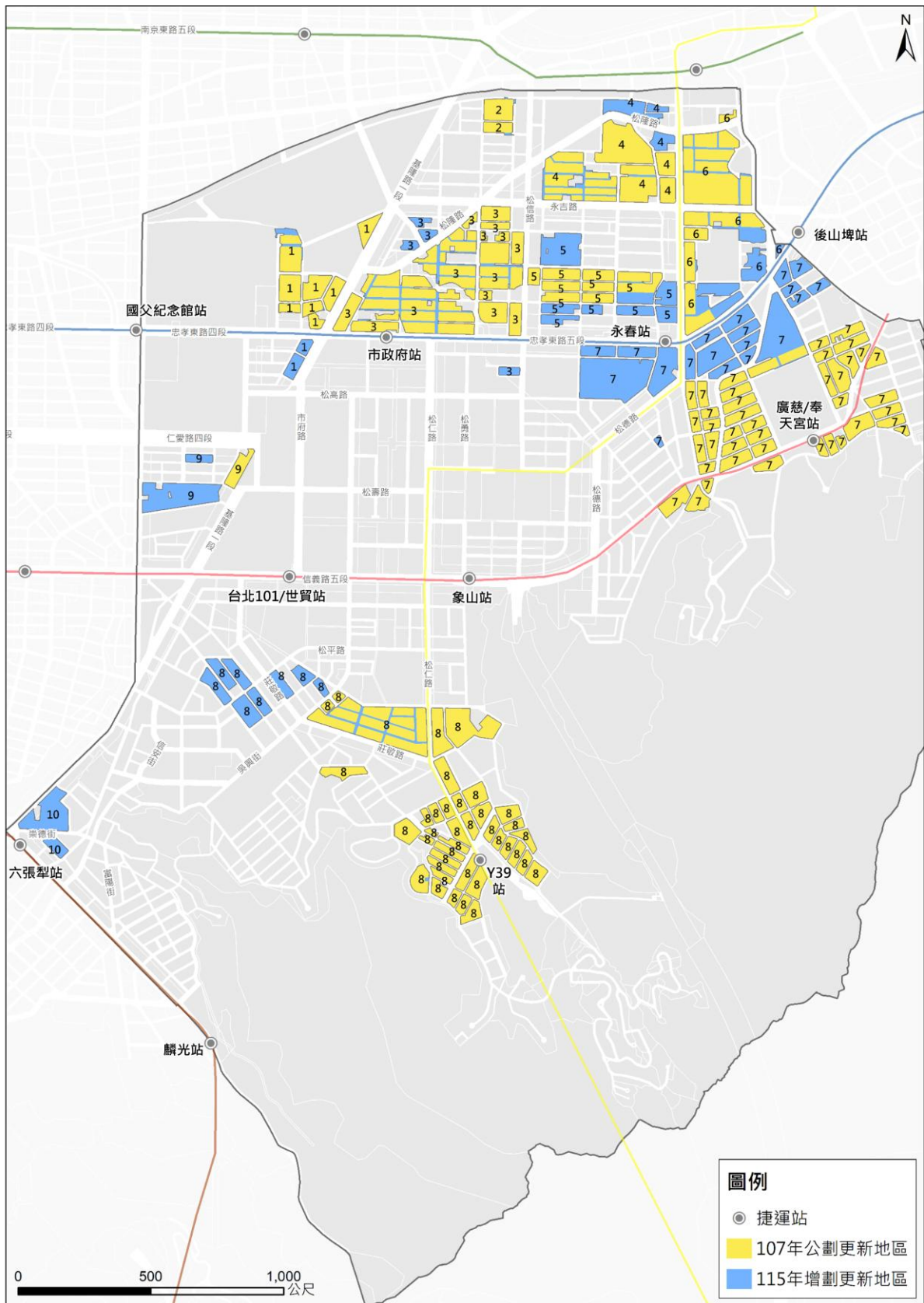


圖9 信義區更新地區分布示意圖

(七) 大安區

大安區 107 年原劃定 6 處更新地區，面積為 34.48 公頃。

本次將原大安-4 併入大安-5 地區，並增劃大安-4「捷運大安森林公園站周邊更新地區」、大安-7「捷運台電大樓站周邊更新地區」、大安-8「捷運東門站、古亭站周邊更新地區」外；另擴充原大安-1、2、3、5、6 地區之範圍。大安區共劃定 8 處更新地區，面積計 147.45 公頃，詳如下表所示：

表10 大安區更新地區說明

編號	地區位置名稱	面積 (公頃)	都市計畫分區	劃定法令依據	相較107年劃定範圍調整
大安-1	市民大道 (新生段) 暨忠孝東路三段周邊更新地區	18.22	市場用地、住3、住3-1 (特)、住3-2、商三特 (住3)、商三特 (住3-2)、商三特 (商2)	都市更新條例第6條第2、3、4款	1. 更新地區名稱變更。 2. 本案「商圈」範圍內依加權計分達劃定標準者，為具有高度更新潛力及需求之地區，納入劃設為更新地區。 3. 配合TOD操作定義修正。 4. 範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
大安-2	捷運大安站、科技大樓站周邊更新地區	30.47	道路用地、住3、住3-2、住4、商三特 (住3)、商三特 (住3-2)、商三特 (商2)、敦化專用區A (住4)、敦化專用區A (住4-1)、敦化專用區A (商2)	都市更新條例第6條第2、3、4款	1. 更新地區名稱變更。 2. 本案「商圈」範圍內依加權計分達劃定標準者，為具有高度更新潛力及需求之地區，納入劃設為更新地區。 3. 配合TOD操作定義修正。 4. 具有高度公有土地活化使用可行性。 5. 範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
大安-3	市民大道 (敦南段) 暨忠孝東路四段周邊更新地區	31.39	道路用地、住4、住4-1、住4 (特)、住4-1 (特)、商三特 (住4)、商三特 (住4-1)、商三特 (商2)、商四特 (住4)、商四特 (住4-1)、商四特 (住4 (特))、商四特 (住4-1 (特))、商四特 (商2)、敦化專用區	都市更新條例第6條第2、3、4款	1. 更新地區名稱變更。 2. 本案「商圈」範圍內依加權計分達劃定標準者，為具有高度更新潛力及需求之地區，納入劃設為更新地區。

編號	地區位置名稱	面積（公頃）	都市計畫分區	劃定法令依據	相較107年劃定範圍調整
			A（住4）、敦化專用區 A（住4-1）、敦化專用區 A（商2）		3. 配合TOD操作定義修正。 4. 範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
大安-4	捷運大安森林公園站周邊更新地區	10.47	市場用地、住3、住3-2、商三特（商2）、商三特（住3）	都市更新條例第6條第2、3、4款	1. 本次新增地區。 2. 配合TOD操作定義修正。 3. 範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
大安-5	捷運信義安和站暨通化街周邊更新地區	26.43	道路用地、住3、住3（特）（遷）、住3-1、住4、住4-1、商三特（住3）、商三特（住3-1）、商三特（商2）、商三特（遷）、商三特（遷）（住3）、敦化專用區B（住3）、敦化專用區B（住3-2）	都市更新條例第6條第1、2、3、4、6款	1. 原107年劃定範圍大安-4併入大安-5。 2. 配合TOD操作定義修正。 3. 範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
大安-6	台電嘉興街宿舍暨芳和國中周邊更新地區	2.69	道路用地、住3、住3-1、商1	都市更新條例第6條第1、2、4款	1. 配合TOD操作定義修正。 2. 範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
大安-7	捷運台電大樓站周邊更新地區	3.39	道路用地、住3、住3-2、商三特（住3）、商三特（住3-2）、商三特（商2）	都市更新條例第6條第1、2、3款	1. 本次新增地區。 2. 配合TOD操作定義修正。 3. 範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
大安-8	捷運東門站、古亭站周邊更新地區	24.39	道路用地、住3、住3（特）、住3-1、住3-1（特）、住3-2、商三特（住3）、商三特（住3-1）、商三特（商2）、特定專用區（一）	都市更新條例第6條第1、2、3、4款	1. 本次新增地區。 2. 本案「商圈」範圍內依加權計分達劃定標準者，為具有高度更新潛力及需求之地區，納入劃設為更新地區。 3. 配合TOD操作定義修正。 4. 範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。

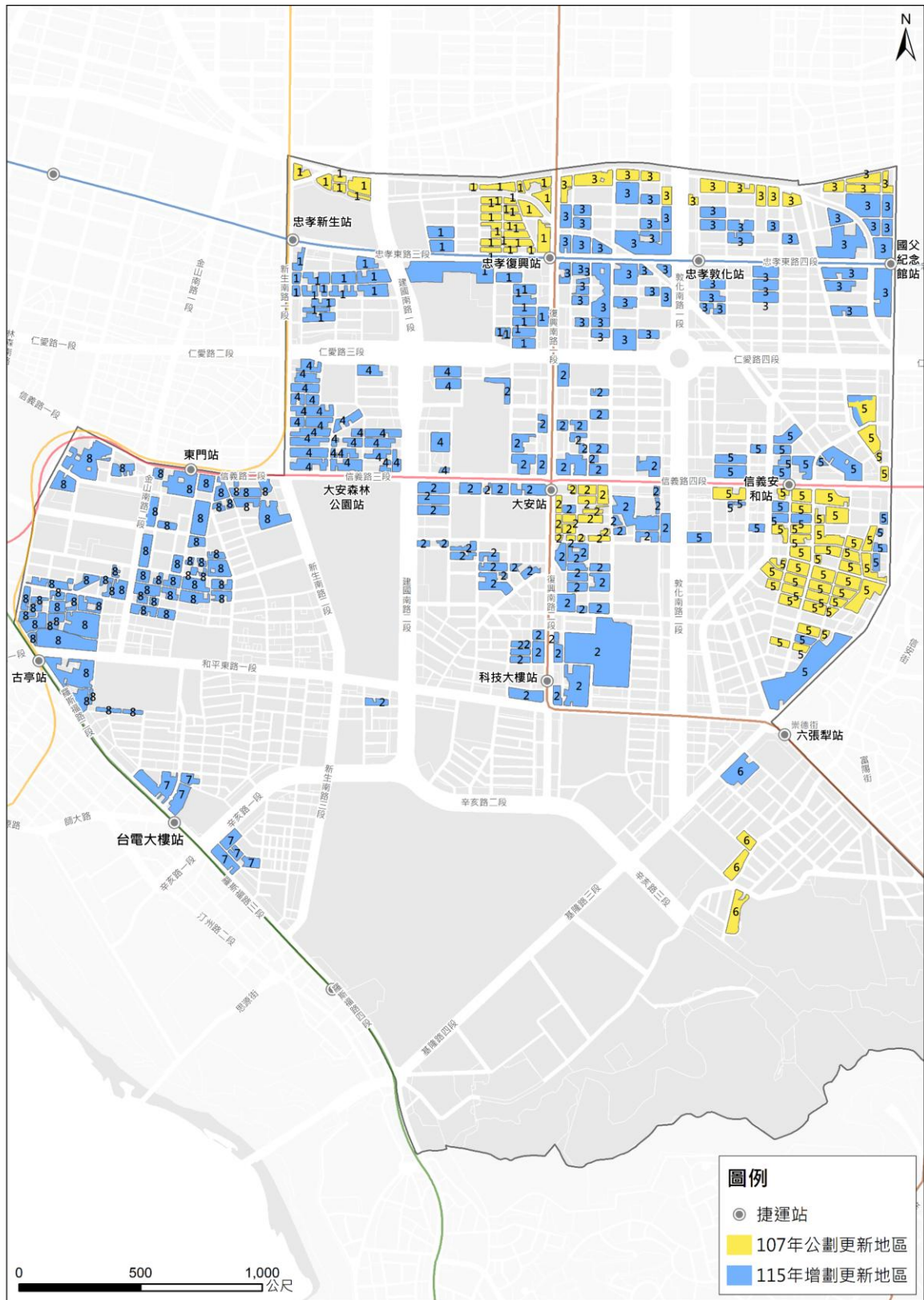


圖10 大安區更新地區分布示意圖

(八) 文山區

文山區 107 年原劃定 7 處更新地區，面積為 50.10 公頃。

本次擴充原文山-1、文山-2、文山 3、文山 4、文山 6、文山 7 地區之範圍，文山區共劃定 7 處更新地區，面積計 72.11 公頃，詳如下表所示：

表11 文山區更新地區說明

編號	地區位置名稱	面積 (公頃)	都市計畫分區	劃定法令依據	相較107年劃定範圍調整
文山-1	捷運萬隆站周邊更新地區	18.27	道路用地、住3、住4、商二特(商1)、商三特(住3)、商三特(住3-1)、商三特(住4)、商三特(住4-1)、商三特(商1)	都市更新條例第6條第2、3、4款	1. 配合TOD操作定義修正。 2. 範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
文山-2	捷運景美站周邊更新地區	18.35	道路用地、市場用地、住3、住4、商3、商三特(住3)、商三特(住3-1)、商三特(住4)、商三特(住4-1)	都市更新條例第6條第1、2、3、4款	1. 配合TOD操作定義修正。 2. 範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
文山-3	捷運Y4站周邊更新地區	5.83	住3、住3-1、商1、商一特(住3)	都市更新條例第6條第2、3、4款	範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
文山-4	捷運萬芳醫院站周邊更新地區	7.05	交通用地、住3、住3(特)、商三特(住3)	都市更新條例第6條第2、3、4款	範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
文山-5	捷運Y3站暨興隆公宅及周邊更新地區	6.31	住3、住3(特)、商1(特更)、商一特(住3)	都市更新條例第6條第2、3、4、6款	與107年劃設範圍一致。
文山-6	捷運Y2A站周邊更新地區	11.96	住3、商3、商三特(住3)、國中用地	都市更新條例第6條第1、2、3、4款	配合TOD操作定義修正。
文山-7	捷運Y1A站周邊更新地區	4.34	道路用地、住3、住3(特)	都市更新條例第6條第2、3、4款	範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。

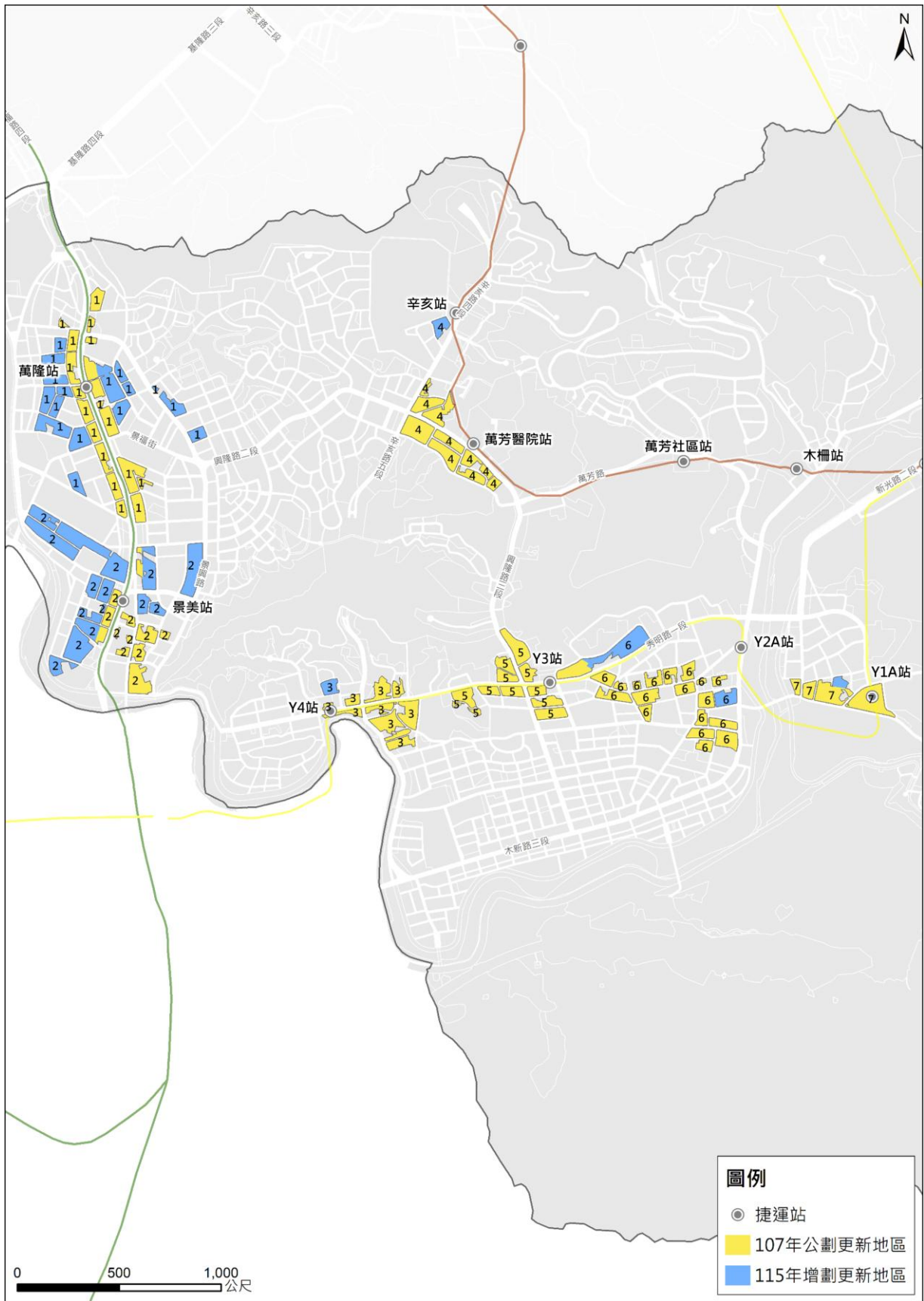


圖11 文山區更新地區分布示意圖

(九) 內湖區

內湖區 107 年原劃定 5 處更新地區，面積為 26.50 公頃。

本次將原內湖-1 至原內湖-4 地區範圍納入道路用地，及擴充原內湖-5 範圍，另增劃內湖-6「捷運內湖站西北側更新地區」及內湖-7「捷運文德站周邊更新地區」。內湖區共劃定 7 處更新地區，面積計 34.70 公頃，詳如下表所示：

表12 內湖區更新地區說明

編號	地區位置名稱	面積 (公頃)	都市計畫分區	劃定法令依據	相較107年劃定範圍調整
內湖-1	捷運西湖站北側更新地區	6.32	道路用地、住3、住3-1、商一特(住3)、商一特(住3-1)	都市更新條例第6條第2、3、4款	因應狹小巷弄妨害公共交通或公共安全。
內湖-2	捷運港墘站北側更新地區	7.48	道路用地、住3、住3-1、商1、商一特(住3)、商一特(住3-1)	都市更新條例第6條第2、3、4款	因應狹小巷弄妨害公共交通或公共安全。
內湖-3	港墘路東側更新地區	6.77	道路用地、住3、住3-1	都市更新條例第6條第2、3、4款	因應狹小巷弄妨害公共交通或公共安全。
內湖-4	環東大道、南京東路六段南側更新地區	7.52	道路用地、住3	都市更新條例第6條第2、4款	因應狹小巷弄妨害公共交通或公共安全。
內湖-5	東湖路16巷東側更新地區	4.29	道路用地、住3、商三特(住3)	都市更新條例第6條第2、3款	1. 配合TOD操作定義修正。 2. 範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
內湖-6	捷運內湖站西北側更新地區	0.87	住3、市場用地	都市更新條例第6條第2款	1. 本次新增地區。 2. 具有高度公有土地活化使用可行性。
內湖-7	捷運文德站周邊更新地區	1.45	住3、住3-1	都市更新條例第6條第2、3、4款	1. 本次新增地區。 2. 範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。。

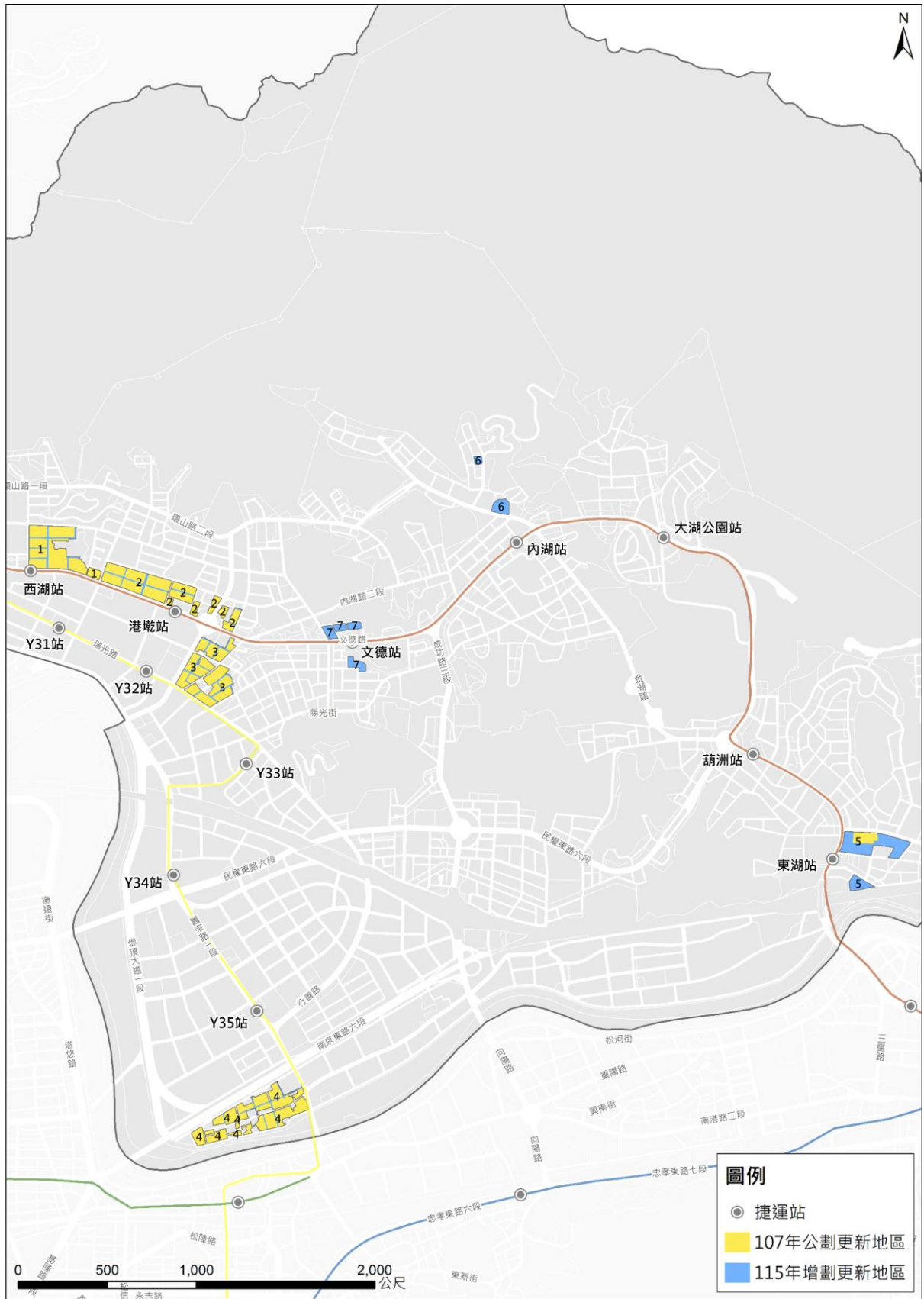


圖12 內湖區更新地區分布示意圖

(十) 南港區

南港區 107 年原劃定 5 處更新地區，面積為 19.65 公頃。

本次擴充原南港-1、南港-2、南港-3、南港-4 地區之範圍，及增劃南港-6「捷運昆陽站周邊更新地區」後，南港區共劃定 6 處更新地區，面積計 34.51 公頃，詳如下表所示：

表13 南港區更新地區說明

編號	地區位置名稱	面積 (公頃)	都市計畫分區	劃定法令依據	相較107年劃定範圍調整
南港-1	捷運後山埤站更新地區	10.29	道路用地、住3、住3-1、住3-2、商一特、商一特(住3)、商一特(住3-1)	都市更新條例第6條第2、3、4款	1. 配合TOD操作定義修正。 2. 範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
南港-2	台肥新村周邊更新地區	2.31	住3、住3(特)	都市更新條例第6條第3、4、6款	配合範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
南港-3	興中路更新地區	3.30	住3、商3	都市更新條例第6條第2、4款	範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
南港-4	市民大道兩側更新地區	9.02	道路用地、住3、住3(特)、住3-1、商(供商務設施使用)、商(二代)、商三特(住3)、商三特(住3-1)	都市更新條例第6條第2、3、4款	範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
南港-5	捷運南港展覽館站周邊更新地區	2.99	住、住3、商三特(住3)	都市更新條例第6條第2、3、4款	除剔除89年以後建築物坐落土地區塊，其餘與107年劃設範圍一致。
南港-6	捷運昆陽站周邊更新地區	6.60	道路用地、住3、住3-2	都市更新條例第6條第3、4、6款	1. 本次新增地區。 2. 配合TOD操作定義修正。 3. 範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。



圖13 南港區更新地區分布示意圖

(十一) 士林區

士林區 107 年原劃定 6 處更新地區，面積為 60.33 公頃。

本次擴充原士林-1 至原士林-6 地區之範圍，及增劃士林-7「三玉市場更新地區」、士林-8「捷運 Y28 站周邊更新地區」後，士林區共劃定 8 處更新地區，面積計 107.69 公頃，詳如下表所示：

表14 士林區更新地區說明

編號	地區位置名稱	面積 (公頃)	都市計畫分區	劃定法令依據	相較107年劃定範圍調整
士林-1	捷運芝山站周邊更新地區	16.59	住3、住3-1、住3-2、商一特(住3)、商一特(住3-2)	都市更新條例第6條第2、3、4款	配合範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
士林-2	捷運Y26站北側暨華榮市場周邊更新地區	15.22	道路用地、住3、社福及機關用地、商1、商一特(住3)、商一特(住3-2)、商三特(住3-1)、商三特(住3-1)	都市更新條例第6條第2、3、4款	配合範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
士林-3	捷運Y24站暨社子市場周邊更新地區	28.92	道路用地、市場用地、住3、住3-2、商1、商一特(住3)、商一特(住3-2)	都市更新條例第6條第1、2、3、4款	1. 配合TOD操作定義修正。 2. 範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
士林-4	捷運Y25站暨下樹林周邊更新地區	5.89	道路用地、住3、住3-2、商三特(住3-1)	都市更新條例第6條第2、3、4款	配合範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
士林-5	捷運Y26站暨捷運士林站周邊更新地區	20.66	道路用地、住3、住3-1、商一特(住3)、商一特(住3-2)、商三特、商三特(住3)、商三特(住3-1)、(住3-2)、捷運開發區	都市更新條例第6條第1、2、3、4款	配合範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
士林-6	捷運劍潭站周邊暨劍潭一、二期整建住宅更新地區	18.60	道路用地、工3、住3、住3-2、商1	都市更新條例第6條第4、6款	1. 更新地區名稱變更。 2. 配合TOD操作定義修正。 3. 配合水岸再生計畫。 4. 範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
士林-7	三玉市場更新地區	0.48	市場用地	都市更新條例第6條第1、2款	1. 本次新增地區。 2. 配合臺北市既存私有傳統零售市場相關計畫。
士林-8	捷運Y28站周邊更新地區	1.33	住2	都市更新條例第6條第2、3、4款	1. 本次新增地區。 2. 配合範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。

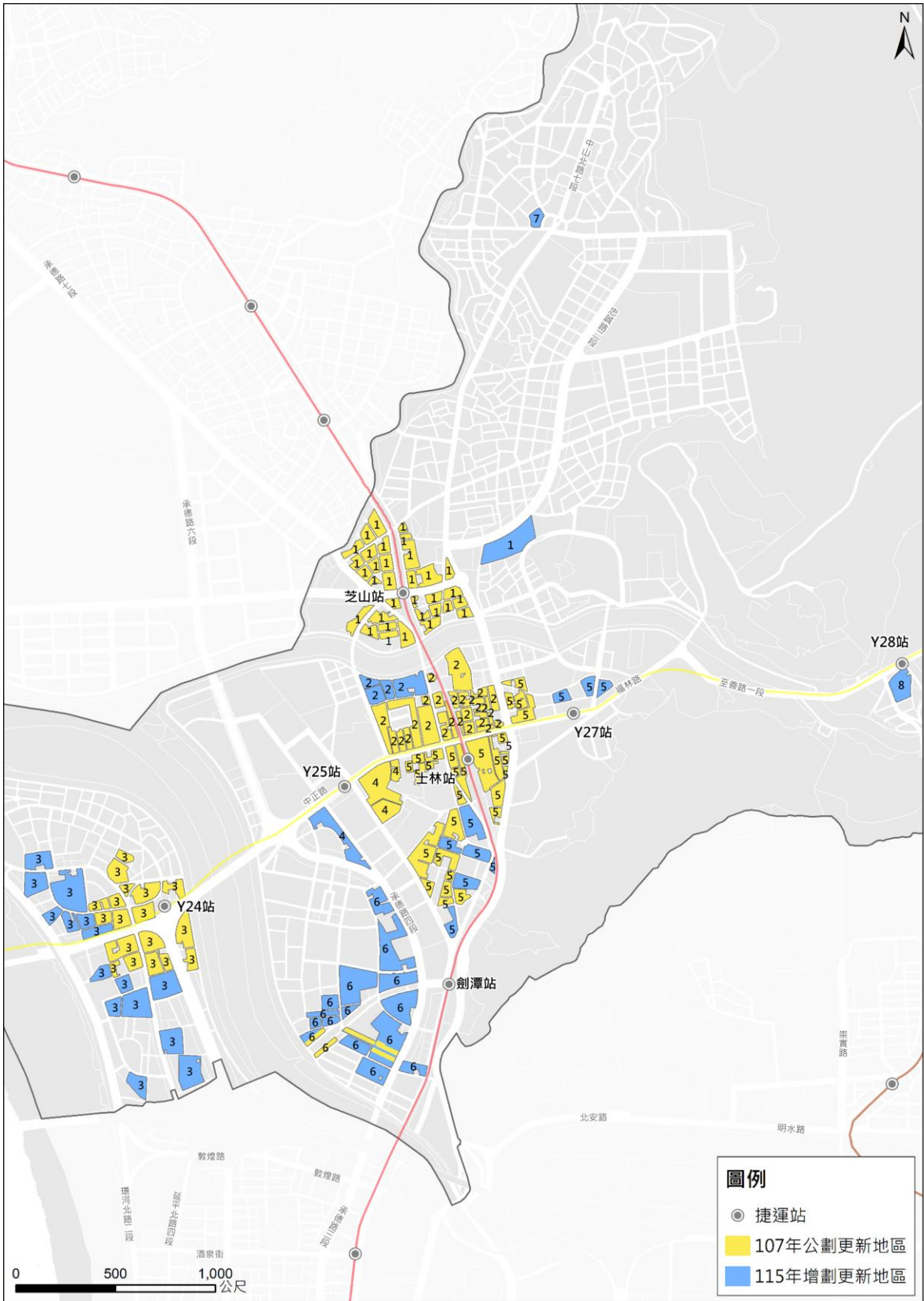


圖14 士林區更新地區分布示意圖

(十二) 北投區

北投區 107 年原劃定 4 處更新地區，面積為 58.23 公頃。

本次擴充原北投-1 至原北投-4 地區之範圍，及增劃北投-5「捷運復興崗站附近更新地區」後，北投區共劃定 5 處更新地區，面積計 94.30 公頃，詳如下表所示：

表15 北投區更新地區說明

編號	地區位置名稱	面積 (公頃)	都市計畫分區	劃定法令依據	相較107年劃定範圍調整
北投-1	捷運關渡站附近更新地區	7.76	道路用地、工2、市場用地、住2、住3、住3(特)、住3-1、住3-2、商一特(住2)、商一特(住3)	都市更新條例第6條第2、3、4款	配合TOD操作定義修正。
北投-2	北投市場暨捷運新北投站附近更新地區	21.36	道路用地、市場用地、住3、住3-1、住3-2、商3、商三特(住3)、特定觀光商業專用區	都市更新條例第6條第2、3、4款	1. 配合TOD操作定義修正。 2. 範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
北投-3	捷運奇岩站附近更新地區	10.74	道路用地、工3、住2、住3、商1、商一特(住3)	都市更新條例第6條第2、3、4款	1. 配合TOD操作定義修正。 2. 範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
北投-4	捷運唎哩岸站、石牌站與明德站周邊更新地區	53.45	道路用地、住2、住3、住3-2、住3(特)、商1、商3、商一特(住3)、商三特(住3)	都市更新條例第6條第1、2、3、4款	1. 更新地區名稱變更。 2. 配合TOD操作定義修正。 3. 範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。
北投-5	捷運復興崗站附近更新地區	0.99	住3、住3(特)	都市更新條例第6條第2、3、4款	1. 本次新增地區。 2. 配合範圍內符合具屋齡50年以上老舊建物之評估指標。

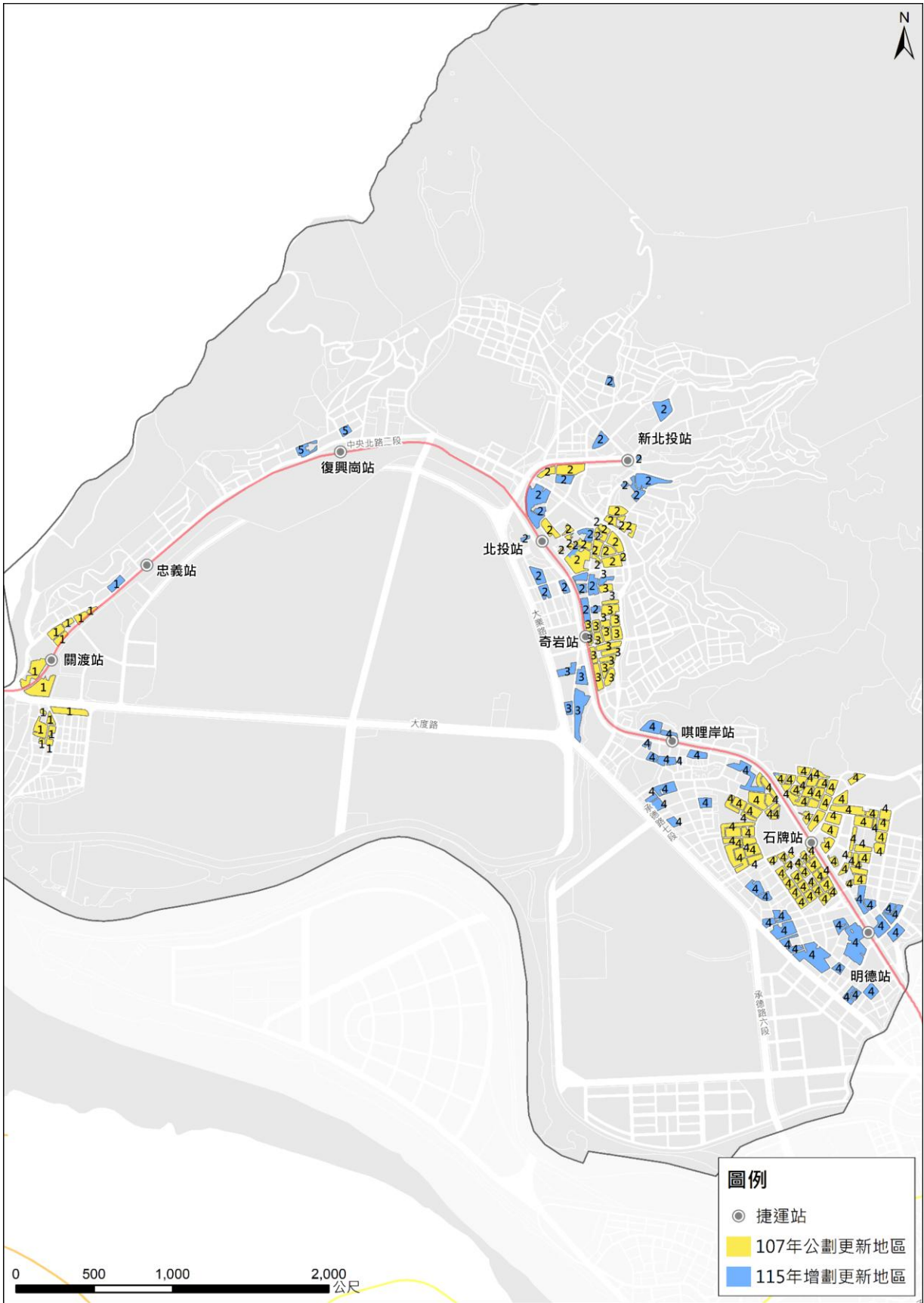


圖15 北投區更新地區分布示意圖

伍、實質再發展概要

依都市更新條例第 5 條規定訂定都市更新計畫，作為擬定都市更新事業計畫之指導，參依都市更新條例修正後第 9 條第 3 項規定，就土地利用、公共設施改善、交通運輸系統及防災、救災空間提出構想，透過計畫策略性引導地區再結構，系統性補足地區公共機能，以達活絡地區更新之效。各行政區更新地區實質再發展構想詳附件一。

一、土地利用計畫構想

考量各行政區未來人口發展趨勢、地方生活特性、環境條件及產業發展潛力，配合捷運系統興建、社會住宅、公辦都更、再生計畫等重大建設及政策，研擬各行政區都市更新土地利用指導原則。

二、公共設施改善計畫構想

盤點各行政區公共設施分布及開闢情形、大眾運輸場站、地區生活型態、產業類型、高幼齡人口分布等特性，針對未開闢公共設施、公益及產業升級設施分別提出需求，並定期檢討內容。

三、交通運輸系統構想

分析各行政區交通路網及大眾運輸場站分布情形，考量既有都市街道紋理、人行及開放空間整體串連及消防救災動線，提出細部計畫道路整併構想，得依都市更新條例第 35 條優先整併街廓，以鏈結大眾運輸系統提供友善人行及開放空間。

四、防災、救災空間構想

依據本府消防局災害潛勢相關圖資，並考量各行政區生活圈特性、區域防災整備資源及防救災路線，針對地區應優先協助提供之防救災設施及機能提出建議，以提升本市防災韌性。

五、其他構想及特殊規範

針對各行政區內因應都市計畫、產業發展、歷史文化、相關政策等特殊因素需另行提出指導方針之更新地區，後續將另案訂定更新計畫。

陸、其他

本計畫案公告實施後，本府將視後續實際需要，6年重行檢討更新地區。

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會 114 年 3 月 27 日第 825 次委員會議審議，及 114 年 8 月 28 日本市都市計畫委員會第 831 次委員會議審議，並於 114 年 10 月 2 日召開第 1 次專案小組會議、114 年 11 月 27 日召開第 2 次專案小組會議，後經 114 年 12 月 18 日本市都市計畫委員會第 835 次委員會議審議修正通過。

一、本計畫經提 114 年 3 月 27 日本市都市計畫委員會第 825 次委員會議決議：

請市府依與會委員意見，考量都市防災與高齡化社會需求，配合市府都市更新推動政策，檢討評估指標，並審慎評估民眾陳情訴求，再提會續審。

二、本計畫經提 114 年 8 月 28 日本市都市計畫委員會第 831 次委員會議決議：

本案請組成專案小組討論，再提委員會審議。專案小組召集人與成員，會後請都市計畫委員會幕僚同仁徵詢委員意願。【經徵詢委員意願結果，邊泰明委員、林莉萍委員、林靜娟委員、劉玉山委員、張剛維委員、蘇瑛敏委員、羅孝賢委員同意擔任專案小組成員，並經主任委員指定召集人為邊泰明委員】

三、114 年 10 月 2 日召開第 1 次專案小組會議建議意見：

有關市府所提劃定原則及評估指標，經申請單位說明 4 係依都市更新條例訂定 6 大原則、9 項指標。經歸納民眾陳情意見，未納入部分包括計劃道路未納入或受山限區影響等是否有彈性調整空間係屬細節考量，尚毋須調整整體劃定原則。本案劃定原則與評估指標，原則同意依市府所提。

公民或團體陳情意見，經市府評估已納入本次更新地區之案件，原則同意市府回應意見，後續請作業單位安排專案小組現勘，再行就未納入或部分未納入案件，召開專案小組會議。

四、114 年 11 月 27 日召開第 2 次專案小組會議建議意見：

- (一) 本案係市府配合臺北市發展所需，進行全市更新地區劃定檢討修訂，其範圍涉及全市且公民或團體陳情意見案量繁多，須審慎評估，經申請單

位研提採分階段辦理，並先就市府主動檢討修訂之公劃更新地區劃設成果範圍及所涉公民或團體意見部分進行討論，建議原則同意。

- (二) 為避免影響地方發展及人民權益，本計畫案已獲致具體建議意見部分，建請先行提請委員會審議。其餘尚未獲致共識部分，請申請單位補充相關資料到會後，再擇期召開專案小組會議，繼續聽取簡報說明。
1. 原則同意本次修訂公劃更新地區劃定原則及評估指標。
 2. 依前項劃定原則及評估指標，調整公開展覽劃定之公劃更新地區由 91 處 1073.87 公頃，增加為 93 處 1238.79 公頃。
 3. 依申請單位檢核涉及本次由市府主動檢討公劃更新地區之公民或團體意見計有 40 案，經逐案討論，除部分回應文字表述請市府依委員建議再予檢視並配合酌修相關文字外，原則同意依市府回應意見辦理。
 4. 本案經本會審議後，有關計畫內容劃定之更新地區超出原公開展覽範圍部分，請市府依都市計畫法第 19 條規定補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間倘無任何公民或團體提出異議，或與本案無直接關係者，以及意見與本案已受理之陳情意見相同者，則由市府逕予核定，免再提會討論，另建議本案經提委員會審議通過後，得由市府視實際發展需要，分階段依法公告發布實施。

五、本計畫經提 114 年 12 月 18 日本市都市計畫委員會第 835 次委員會審議決議：

- (一) 本案同意依公展計畫書、圖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，其餘照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）通過。
- (二) 本次所提公民或團體陳情意見採納情形，同意依專案小組建議意見，餘同意依市府回應說明辦理。
- (三) 更新地區劃設面積同意市府所請，由市府依權責檢核後，以實際面積為準。
- (四) 本案後續仍請專案小組續以協助召開會議，俟有具體建議後再提會審議。

捌、本計畫書圖業依臺北市都市計畫委員會決議內容修正完竣。