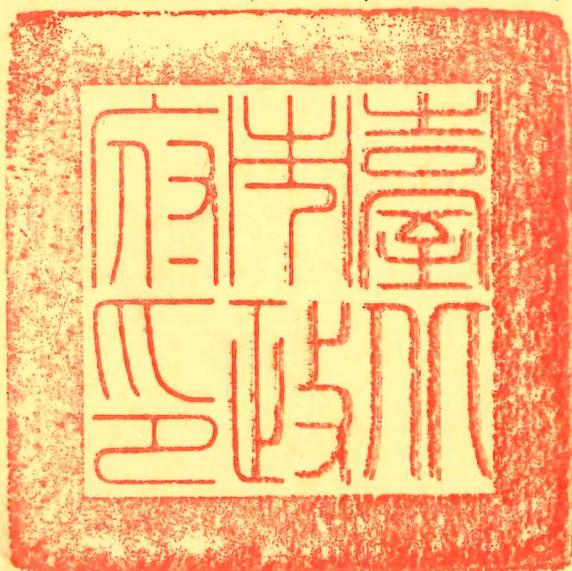


臺北市都市更新計畫書

擬定臺北市大同區大同段一小段 391-2 地號
等 29 筆土地都市更新計畫暨配合擴大劃定
同小段 465-2 地號等 4 筆土地為更新地區



申請單位：臺北市政府

中華民國 106 年 2 月

臺北市都市更新計畫書

擬定臺北市大同區大同段一小段 391-2 地號
等 29 筆土地都市更新計畫暨配合擴大劃定
同小段 465-2 地號等 4 筆土地為更新地區

申請單位：臺北市政府

中華民國 106 年 2 月

目 錄

壹、辦理緣起及目的.....	2
貳、更新地區範圍.....	3
參、地區現況.....	4
一、都市計畫情形.....	4
二、土地及建築物權屬.....	5
三、土地及建築物使用現況.....	6
四、交通運輸現況.....	6
五、公共設施現況.....	7
肆、擴大劃定更新地區及其劃定基準.....	9
一、擴大劃定更新地區.....	9
二、劃定基準.....	10
伍、劃定更新單元及其劃定基準.....	12
一、劃定更新單元.....	12
二、劃定基準.....	12
陸、基本目標與策略.....	13
一、整體更新目標.....	13
二、更新推動策略.....	14
柒、土地使用計畫及整體環境規劃構想.....	16
一、土地使用計畫.....	16
二、交通系統計畫.....	16
三、公共設施改善計畫.....	16

捌、實質再發展.....	17
一、發展定位.....	17
二、整體規劃構想.....	17
玖、事業及財務計畫.....	19
一、開發主體與開發方式.....	19
二、財務計畫.....	19
拾、地區性公共設施用地及提供之服務性設施.....	19
一、公共住宅及中繼住宅.....	19
二、社會福利設施及公益性設施.....	20
拾壹、居民參與更新意願調查.....	20
拾貳、其他.....	21
拾參、臺北市都市計畫委員會審議及處理情形.....	22

圖目錄

圖 1	更新地區範圍示意圖.....	23
圖 2	更新地區範圍地籍圖.....	24
圖 3	更新地區權屬分布示意圖.....	25
圖 4	更新地區土地使用分區示意圖.....	26
圖 5	更新地區範圍內現況照片圖.....	27
圖 6	更新地區周邊交通系統示意圖.....	28
圖 7	更新地區周邊公共設施分布示意圖.....	29
圖 8	擴大更新地區範圍示意圖.....	30
圖 9	更新單元示意圖.....	31
圖 10	更新地區規劃構想示意圖.....	32

表目錄

表 1	歷年都市計畫案一覽表.....	4
表 2	土地權屬表	5
表 3	建築物權屬表.....	5
表 5	各更新單元土地規劃構想.....	17
表 6	更新地區私有土地及合法建築物所有權人同意參與由本府擔任 實施者之公辦都市更新意願.....	20
表 7	更新單元一（斯文里一期整建住宅）私有土地及合法建築物所 有權人同意參與由本府擔任實施者之公辦都市更新意願 ...	20
表 8	更新單元二（斯文里二期整建住宅及昌吉街 33 巷東側部分建 築物）私有土地及合法建築物所有權人同意參與由本府擔任實 施者之公辦都市更新意願.....	21
表 9	更新單元三（斯文里三期整建住宅）私有土地及合法建築物所 有權人同意參與由本府擔任實施者之公辦都市更新意願 ...	21
表 10	更新單元四（蘭州國宅）私有土地及合法建築物所有權人同 意參與由本府擔任實施者之公辦都市更新意願	21

案 名：擬定臺北市大同區大同段一小段 391-2 地號
等 29 筆土地都市更新計畫暨配合擴大劃定
同小段 465-2 地號等 4 筆土地為更新地區

辦理機關：臺北市政府

計畫範圍：臺北市大同區大同段一小段 391-2、392-2、442、
443、444、447、447-1、447-2、447-3（部分）、
447-7、447-8（部分）、447-9、465-2、465-3、
465-4、465-5、465-7、465-8、751、753、754、
755、756、757、758、759、760、761、762 地號
等 29 筆土地。

計畫面積：21,236.38 平方公尺（實際面積依地籍測量分割
後之謄本面積為準）

類 別：擬定

法令依據：都市更新條例第 5 條、第 6 條第 1 項第 6 款、第
8 條

壹、辦理緣起及目的

本市大同區蘭州國宅及斯文里一、二、三期整建住宅係於民國 53 年至 64 年間辦理地區公共建設，興闢公共設施時，為安置地上違建及部分合法建築物拆遷戶所興建之住宅。當時考量住戶經濟能力，住宅單元多採小坪數規劃設計，惟歷經多年演變，建築物老舊窳陋，未能與鄰近地區發展配合，為促進土地有效再開發利用，本府於 89 年 6 月 26 日府都四字第 8904521800 號公告劃定為更新地區，嗣於 99 年 1 月 13 日府都新字第 09805081200 號公告指定臺北市整建住宅為策略性再開發地區。

迄今，蘭州國宅及斯文里一、二、三期整建住宅因現況產權複雜、土地持分小，更新意願整合不易，且受松山機場建築物高度限制，致民間開發缺乏財務可行，改建窒礙難行。考量其建築物已達更新年期，居住環境品質甚為低落，且有衛生及消防救災等公安問題，為增進公有資產開發利用、避免相鄰土地無法劃定為更新單元或造成畸零地，及兼顧公共利益，爰亟需透過公部門資源整合，並以社會救助及改革之精神，推動本案公辦都市更新。

本案都市更新地區劃定範圍（以下簡稱本更新地區）包括蘭州國宅、斯文里一、二、三期整建住宅、昌吉街 33 巷東側部分建築物及公有既成巷道，期望藉由公辦都市更新，得以積極改善居民生活環境、加強都市防災功能，進而帶動地區發展。

貳、更新地區範圍

本更新地區位於大同區昌吉街 61 巷 9 弄及昌吉街北側、昌吉街 61 巷東側、重慶北路三段 113 巷及大龍街 91 巷南側、承德路三段 108 巷 28 弄及 8 公尺未開闢未徵收之計畫道路西側所圍街廓範圍內。其中蘭州國宅座落於昌吉街 61 巷 9 弄、昌吉街 61 巷、重慶北路三段 113 巷及大龍街所圍土地；斯文里一、二、三期整建住宅座落於昌吉街、大龍街、大龍街 85 巷、大龍街 91 巷、承德路三段 108 巷 28 弄及 8 公尺未開闢未徵收之計畫道路所圍土地。

計畫範圍包括臺北市大同區大同段一小段 391-2、392-2、442、443、444、447、447-1、447-2、447-3（部分）、447-7、447-8（部分）、447-9、465-2、465-3、465-4、465-5、465-7、465-8、751、753、754、755、756、757、758、759、760、761、762 地號等 29 筆土地，土地面積合計 21,236.38 平方公尺（詳圖 1、圖 2）。

參、地區現況

一、都市計畫情形

本更新地區位於本府 80 年 4 月 12 日府工二字第 80017276 號公告之「修訂民族西路、北淡捷運線民生西路、重慶北路所圍地區細部計畫（第三次通盤檢討）案」範圍內，歷年都市計畫發布情形詳表 1。

表 1 歷年都市計畫案一覽表

編號	都市計畫案名	公告日期及文號
1	第二十號都市計畫地區細部計劃圖	民國 48 年 11 月 20 日北市工字第 39421 號
2	北市依計劃完成水溝免申請指示建築線街路圖表	民國 55 年 9 月 13 日府工字第 47841 號
3	擬定台北市舊市區內工業區變更使用計畫案	民國 63 年 1 月 18 日府工二字第 386 號
4	修訂民族西路、北淡鐵路、民生西路、重慶北路所圍地區細部計畫（通盤檢討）案	民國 68 年 10 月 11 日府工二字第 38417 號
5	擬規定本市重要幹道兩側住宅區應留設騎樓或無遮簷人行道案	民國 71 年 8 月 14 日北市工二字第 65572 號
6	修訂民族西路、北淡鐵路、民生西路、重慶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	民國 73 年 10 月 24 日府工二字第 45343 號
7	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	民國 79 年 9 月 13 日府工二字第 79049926 號
8	修訂民族西路、北淡捷運線民生西路、重慶北路所圍地區細部計畫（第三次通盤檢討）案	民國 80 年 4 月 12 日府工二字第 80017276 號
9	選定本市獎勵都市更新實施地區範圍第一期實施地區案	民國 83 年 9 月 27 日府都四字第 83062590 號
10	公告本府辦理「選定本市獎勵都市更新實施地區案」第二期研選範圍圖	民國 84 年 2 月 22 日府工二字第 84010902 號
11	劃定台北市都市更新地區案	民國 89 年 6 月 26 日府都四字第 8904521800 號
12	指定臺北市整建住宅為策略性再開發地區	民國 99 年 1 月 13 日府都新字第 09805081200 號

二、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

本更新地區內包括大同區大同段一小段 391-2 地號等 29 筆土地，其中公有土地面積占 23.69%、私有土地面積占 76.31%（詳表 2、圖 3）。

表 2 土地權屬表

土地權屬（管理機關）		土地面積 (m ²)	比例 (%)
公有	中華民國（財政部國有財產署）	219	1.03%
	中華民國（臺北市政府工務局新建工程處）	468	2.20%
	臺北市（臺北市政府財政局）	2,843.53	13.39%
	臺北市（臺北市政府都市發展局）	39.77	0.19%
	臺北市（臺北市政府工務局新建工程處）	828.44	3.90%
	臺北市（臺北市政府環境保護局）	94.83	0.45%
	臺北市（臺北市稅捐稽徵處）	537.84	2.53%
小計		5,031.41	23.69%
私有		16,204.97	76.31%
總計		21,236.38	100.00%

(二) 建築物權屬

本更新地區內合法建築物總樓地板面積為 47,616.23 平方公尺，其中公有建築物樓地板面積為 4,090.33 平方公尺，其餘皆為私有（詳表 3）。

表 3 建築物權屬表

建築物權屬（管理機關）		樓地板面積 (m ²)	比例 (%)
公有	臺北市（臺北市政府財政局）	3,303.47	6.94%
	臺北市（臺北市政府環境保護局）	333.44	0.70%
	臺北市（臺北市都市更新處）	335.16	0.70%
	臺北市政府國民住宅處	118.26	0.25%
小計		4,090.33	8.59%
私有		43,525.90	91.41%
總計		47,616.23	100.00%

三、土地及建築物使用現況

(一) 土地使用現況

本更新地區內土地使用分區為第一種商業區、第四種住宅區（建蔽率分別為 55%、50%；容積率分別為 360%、300%）及道路用地（詳圖 4）。

(二) 建築物使用現況

本更新地區內蘭州國宅、斯文里一、二、三期整建住宅及昌吉街 33 巷東側部分建築物多為 50 年以上 5 層樓之老舊房屋，一樓臨街面商業行為活絡，餘為住宅使用（詳圖 5）。

建築物室內空間蘭州國宅約 6 坪~25 坪、斯文里一、二、三期整建住宅約 5 坪~14 坪，居住空間普遍狹小，公共設施缺乏維護管理，搭蓋違建或違規使用嚴重，且具產權疑義之戶數甚多（斯文里一期整建住宅 23 戶、斯文里二期整建住宅 9 戶、斯文里三期整建住宅 49 戶），弱勢戶比例達 24%。

另更新地區內未登記之寺廟眾多，其中位於蘭州國宅範圍內者共 3 間（設於一樓者 2 間、二樓以上者 1 間）；斯文里一期整建住宅範圍內者共 7 間（設於一樓者 3 間、二樓以上者 4 間）；斯文里二期整建住宅範圍內者共 3 間（皆設於一樓）；斯文里三期整建住宅範圍內者 1 間（設於二樓以上）。

四、交通運輸現況

本更新地區地處本市大同區北側，周邊大眾運輸及道路系統發達，往北通往士林區；往東通往中山區；往西接台北大橋通往新北市三重區；往南通往臺北車站等重要交通設施節點，交通十分便利（詳圖 6）。

(一) 大眾運輸系統

1. 捷運系統

更新地區鄰近捷運大橋頭站及民權西路站等 2 處捷運車站，為中和新蘆線及淡水信義線行經之站體。

2. 公車系統

更新地區周邊設有至少 9 處公車站牌，提供至少 40 條市區公車路線，路線眾多且班次密集。

3. 公共自行車系統

更新地區半徑 500 公尺範圍內設有 2 處公共自行車租借站（YouBike）提供市民使用，分別位於捷運大橋頭站及樹德公園內。

(二) 道路系統

1. 主要道路

主要道路包括東西向之民權西路（40 公尺）、民族西路（25 公尺）及南北向之重慶北路三段（40 公尺）、承德路三段（40 公尺）。

2. 次要道路

次要道路包括東西向之酒泉街（20 公尺）、庫倫街（20 公尺）。

3. 社區道路

主要以東西向之重慶北路三段 113 巷（11 公尺）、大龍街 91 巷（11 公尺）、承德路三段 122 巷（11 公尺）、昌吉街（15 公尺）及南北向之大龍街（11 公尺）為主。

五、公共設施現況

本更新地區半徑 500 公尺範圍內公共設施包括學校用地、機關用地、市場用地、公園用地及停車場用地等，現況均已開闢完成（詳圖 7）。

(一) 學校用地

更新地區鄰近民權國中、蘭州國中、大同國小（含大同運

動中心)、大橋國小、延平國小等，教育設施分布密集，得提供區域學童就學需求。

(二) 機關用地

更新地區鄰近大同區健康服務中心、大龍老人住宅、臺北市政府警察局大同分局民族路派出所等機關用地。

(三) 市場用地

更新地區鄰近蘭州市場，該市場為結合大同區行政中心之大樓，除滿足民眾日常生活所需，亦提供便利之行政服務。

(四) 公園用地

更新地區鄰近大同公園、大龍公園、樹德公園、蘭州公園、景化公園等公園用地，現況皆開闢完成，提供附近居民休閒遊憩空間。

(五) 停車場用地

更新地區周邊設有 1 處揚雅立體停車場，設置不足，有賴本更新地區未來更新完成後，釋出部分停車空間供地方居民使用，以改善停車空間不足之情形。

肆、擴大劃定更新地區及其劃定基準

一、擴大劃定更新地區

本更新地區前經本府於 89 年 6 月 26 日公告「劃定台北市都市更新地區案—大同區·蘭州國宅更新地區」，範圍包括臺北市大同區大同段一小段 391-2、392-2、442、443、444、447、447-1、447-2、447-3（部分）、447-7、447-8（部分）、447-9、465-5、465-8、751、753、754、755、756、757、758、759、760、761、762 等 25 筆土地（詳圖 8）。

其中斯文里二、三期整建住宅於自主更新會後，本府分別於 90 年核准「擬訂臺北市大同區大同段一小段 447 地號等 1 筆土地（原斯文里二期整宅基地）都市更新事業概要案」及「擬訂臺北市大同區大同段一小段 447-2 地號等 1 筆土地（原斯文里三期整宅基地）都市更新事業概要案」（已失效），惟均未持續推動都市更新事業。

嗣經多年演變，為降低整合難度與優先照顧整建住宅弱勢，本府續於 99 年 1 月 13 日公告「指定臺北市整建住宅為策略性再開發地區」，並將蘭州國宅及斯文里一、二、三期整建住宅列為指定範圍，惟僅部分與 89 年公告劃定之更新地區範圍重疊（策略性再開發地區指定之蘭州國宅範圍為同小段一小段 751、755、756、757、758、759、760、761 地號等 8 筆土地；斯文里一、二、三期整建住宅範圍為同小段 447、447-1、447-2、447-7 地號等 4 筆土地）（詳圖 8）。

爰此，本計畫經評估為協助整建住宅更新改建、增進公有資產開發利用、避免相鄰土地無法劃定為更新單元或造成畸零地，並兼顧公共利益、保留歷史意義與生活經驗路徑，爰仍以 89 年公告劃定之更新地區範圍為基礎，併同納入公有既成巷道（同小段 465-2、465-3、465-4、465-7 等 4 筆土地）辦理都市更新，藉由重整公共設施與建築配置提高適居性，提升開發效益（詳表 4）。

二、劃定基準

本更新地區係為改善居住環境及公共衛生與安全，並重新提升地區環境品質，爰依都市更新條例第6條第1項第6款規定，辦理擴大劃定都市更新地區。

表 4 擴大更新地區範圍一覽表

項目	89 年公告劃定更新地區範圍	99 年公告指定臺北市整建住宅為策略性再開發地區範圍	本計畫擴大範圍	擴大面積 (m ²)	擴大理由
蘭州國宅	大同區大同段一小段 751、753、754、755、756、757、758、759、760、761、762 地號等 11 筆土地	同小段 751、755、756、757、758、759、760、761 地號等 8 筆土地	維持 89 年公告劃定之 11 筆土地範圍	—	—
斯文里一期整建住宅	大同區大同段一小段 447-1、447-7 地號等 2 筆土地	同小段 447-1、447-7 地號等 2 筆土地	除 89 年公告劃定之 2 筆土地外，再納入同小段 465-7 地號 1 筆土地	190	兼顧公共利益並保留地方歷史生活路徑，建議納入公有既成巷道
斯文里二期整建住宅及昌吉街 33 巷東側部分建築物	大同區大同段一小段 391-2、392-2、442、443、444、447、465-5 地號等 7 筆土地	同小段 447 地號 1 筆土地	維持 89 年公告劃定之 7 筆土地範圍	—	—
斯文里三期整建住宅	大同區大同段一小段 447-2 (部分) 地號 1 筆土地	同小段 447-2 地號 1 筆土地	除 99 年公告指定之 1 筆土地範圍，再納入同小段 465-2 地號 1 筆土地	173	兼顧公共利益並保留地方歷史生活路徑，建議納入公有既成巷道
道路用地	大同區大同段一小段 447-3 (部分)、447-8 (部分)、447-9、465-8 地號等 4 筆土地	—	維持 89 年公告劃定之 4 筆土地範圍，再納入同小段 465-3、465-4 地號 2 筆土地	131	兼顧公共利益並保留地方歷史生活路徑，建議納入公有既成巷道
小計				494	

備註：大同區大同段一小段 447-8 (部分) 地號土地使用分區為「道路用地 (公共設施用地)」，但是否在第四種住宅區 (應依建築線或俟地籍測量分割後，再確定)；同小段 465-4 地號土地使用分區為「第四種住宅區，但是否在道路用地 (公共設施用地) (應依建築線或俟地籍測量分割後，再確定)」。

伍、劃定更新單元及其劃定基準

一、劃定更新單元

本更新地區內共劃分 4 個更新單元實施更新事業(詳圖 9):

(一) 更新單元一(斯文里一期整建住宅)

範圍包括臺北市大同區大同段一小段 447-1、447-7、465-4 (部分)、465-7 地號等 4 筆土地,面積為 2,600 平方公尺(實際面積依地籍測量分割後之謄本面積為準)。

(二) 更新單元二(斯文里二期整建住宅及昌吉街 33 巷東側部分建築物)

範圍包括臺北市大同區大同段一小段 391-2、392-2、442、443、444、447、465-5 地號等 7 筆土地,面積為 4,849 平方公尺。

(三) 更新單元三(斯文里三期整建住宅)

範圍包括臺北市大同區大同段一小段 447-2、465-2 地號等 2 筆土地,面積為 3,219 平方公尺。

(四) 更新單元四(蘭州國宅)

範圍包括臺北市大同區大同段一小段 751、753、754、755、756、757、758、759、760、761、762 地號等 11 筆土地,面積為 9,667 平方公尺。

二、劃定基準

各更新單元經檢討符合「臺北市都市更新自治條例」第 12 條劃定基準之規定。

陸、基本目標與策略

為突破現行都更困境，透過公辦都市更新重新建構本市都市機能再生，並引入最大公益性，及提供適切之公共服務與公共設施已刻不容緩，爰本府於 105 年 1 月 22 日業正式宣布「蘭州-斯文里整宅公辦都市更新計畫」為「臺北市公辦都更 8+2 旗艦計畫」重要的一環。另為與地方居民互動與意見交流，並於蘭州國宅及斯文里一、二、三期整建住宅內成立駐地社區工作站，藉由公開透明作業方式，瞭解居民需求。

本案為達到協助整建住宅弱勢社區更新改建，以改善居住環境、提升老舊建築物生活機能，並保障基本居住條件、提升防救災能力與改善基盤公共設施，整體更新目標與推動策略說明如下：

一、整體更新目標

(一) 滿足市民居住需求，推動公共住宅政策

透過公辦都市更新策略，滿足市民基本居住需求為優先，並活化公有資產，增加公共住宅存量。

(二) 透過公辦都市更新整體規劃，提升整體都市生活品質

為兼顧政策公益性及公共性，改善整建住宅居住環境，提升生活機能，依「都市更新條例」第 9 條規定由政府主動辦理都市更新進行全區整體規劃。

(三) 提供中繼住宅，保障弱勢住戶

保障弱勢住戶，滿足住戶需求，藉由中繼住宅提供，加速都市更新時程。

(四) 改善基盤公共設施，規劃社會福利設施及公益性設施，提升環境品質

更新地區內老舊建築物公共設施及活動空間不足，或有缺乏管理、環境品質不佳等問題，透過基盤公共設施改善及規劃社會福利及公益性設施，提供社區環境品質，並將公辦都市更

新創造之效益回饋鄰里居民及市民大眾。

(五) 強化防災功能，保障居住安全

本更新地區內建築物屋齡多已達 50 年，建築物老舊且耐震及防火設計不符現行建築技術規則規定，透過建築結構強化與規劃完善防救災系統，以保障居住安全。

二、更新推動策略

(一) 擴大劃定更新地區範圍

1. 擴大公劃更新地區範圍，劃入鄰近公有土地，增進公有資產開發利用，活化市有資產。
2. 避免街廓內相鄰土地無法劃定為更新單元或造成畸零地。
3. 延續都市街道歷史紋理，保留公有既成巷道為開放空間使用。

(二) 以「臺北市都市更新自治條例」第 20 條規定之原建蔽率及 1.5 倍法定容積為容積獎勵基準辦理更新單元重建

1. 更新後居住單元以滿足原土地及建築物所有權人之現況居住水準為原則，以保障其原居住單元水準。
2. 若以原建蔽率及 1.5 倍法定容積為容積獎勵基準，經評估仍無法滿足原居住單元水準者，必要時得透過都市計畫變更程序予以協助。

(三) 本府依權利變換價值分回之樓地板面積得作為公共住宅或中繼住宅使用。

(四) 更新期間，提供多元安置方案，保障更新地區內所有住戶居住權益

1. 更新地區內土地及建築物所有權人倘有安置需求，依「臺北市政府運用出租國宅做為中繼國宅處理原則」規定提供入住公共住宅或租金補貼；倘無需求，則提供租金補貼。
2. 更新地區內租賃戶倘有安置需求，依「臺北市社會住宅出租

辦法」、「住宅法」等規定或具特殊情形經專案報本府核定者，提供入住公共住宅或定額租金補貼或自行租屋，倘無需求，則自行租屋。

- (五) 以各獨立街廓劃定更新單元為原則，優先完成整合者，由本府優先以臺北市都市更新基金協助興建。
- (六) 由本府於更新地區內成立駐地社區工作站，深入瞭解並積極回應在地需求，透過各種公開透明之作業方式，持續溝通整合，提升居民參與更新意願。

柒、土地使用計畫及整體環境規劃構想

一、土地使用計畫

本更新地區係以全區整體規劃、分區開發為原則，在考量舊有人際網絡、社區紋理脈絡，於更新地區範圍內分為4個更新單元，並依各單元居民意願整合情形，分階段進行住戶安置及建築物重建工作。

二、交通系統計畫

停車空間內部化，各更新單元均規劃足量之停車位，以供居民使用，避免造成大量路邊停車情形，影響消防救災出入動線。

各更新單元汽機車出入口將考量鄰接道路流量予以適當配置，並提供足夠之緩衝空間。

各更新單元得視實際需要開放部分停車位供公眾使用，以解決外部停車空間不足之問題。開放公眾使用之車位應集中設置並充分提供停車資訊。

三、公共設施改善計畫

為提升公共設施服務水準，本更新地區於各更新單元將規劃連續性人行步道，以強化戶外空間連結，並提供充裕防救災空間。

捌、實質再發展

一、發展定位

本更新地區範圍內建築物蘭州國宅及斯文里一、二、三期整建住宅屬本市早期安置地上違建及部分合法建築物拆遷戶所興建之整建住宅代表之一，本府自 87 年起即將整建住宅列為長期重大發展建設項目，惟期間透過相關法令修定、政策協助等均無法加速推動更新。

鑒於整建住宅內之居民多屬社會弱勢，爰本計畫係透過公辦都市更新方式，於發展上定位為協助不具市場誘因及弱勢老舊整建住宅地區之更新改建，以提升居住環境品質，達到資源分配公平性。

二、整體規劃構想（詳圖 10）

（一）土地規劃構想

為營造良好生活環境，並依循地方生活經驗，本更新地區於更新後仍以住宅及商業使用為主，並提供部份公共空間作為社會福利設施及公益設施使用（詳表 5）。

表 5 各更新單元土地規劃構想

單元別	名稱	使用分區	規劃構想
更新單元一	斯文里一期整建住宅	第四種住宅區	供住宅及一般零售業使用
更新單元二	斯文里二期整建住宅及昌吉街 33 巷東側部分建築物	第四種住宅區	供住宅及一般零售業使用
更新單元三	斯文里三期整建住宅	第四種住宅區	供住宅及一般零售業使用
更新單元四	蘭州國宅	第一種商業區	供住宅及其日常生活所需之零售業、服務業及其有關商業活動之使用

(二) 建築規劃構想

1. 更新後建築物量體、造型、色彩將與鄰近地區調合，並透過建築基地退縮、開放空間留設與基地綠化等，減少開發行為對環境之衝擊，並兼具防救災功能。
2. 結合無障礙環境設計，降低各類型使用者於空間使用上之不便性，以提供安全、愉悅且適居之生活空間。
3. 提供公共服務機能，並納入智慧建築設計概念，以減少管理成本。
4. 兼顧當地居住及商業使用需求，配合都市紋理與周邊整體環境，規劃建築物低樓層以商業空間及社會福利設施、公益設施為主，中高樓層則以住宅及公共住宅為主。
5. 延伸地面層綠色休閒開放空間，透過垂直綠化手法，將樹德公園綠意延伸至各更新單元建築物量體內，並於每層保有開放式綠化空間及以立體方式串連，以創造兼具日照、通風、採光及寧靜之居住空間。

(三) 開放空間構想

1. 本更新地區臨大龍街、重慶北路三段 113 巷、昌吉街 61 巷、昌吉街 61 巷 9 弄等側均退縮留設 6 公尺人行步道；另臨大龍街、昌吉街、大龍街 85 巷、大龍街 89 巷、大龍街 91 巷、8 公尺未開闢未徵收計畫道路等側則均退縮留設 4~6 公尺人行步道，形成完善人行系統。
2. 為尊重基地紋理，於昌吉街 33 巷及承德路三段 108 巷 28 弄公有既成巷道側留設開放空間，以串聯西側各整建住宅基地，另結合街角廣場，連接樹德公園及昌吉街沿街店鋪。
3. 各更新單元內均留設聯通步道，作為中庭穿廊使用，以串聯周邊人行步道系統，形成完整之地面層開放空間。

玖、事業及財務計畫

一、開發主體與開發方式

(一) 開發主體

本更新地區範圍內公有土地管理機關分別為財政部國有財產署、本府財政局、都市發展局、環境保護局、工務局新建工程處及本市稅捐稽徵處管有，共計占 23.69%。本計畫係依「都市更新條例」第 9 條規定，由本府自行實施辦理公辦都市更新事業。

(二) 開發方式

本更新地區以公辦都市更新方式由本府自行實施，並採「權利變換」方式辦理。

二、財務計畫

本更新地區採權利變換方式辦理，有關費用依「都市更新條例」相關規定辦理，「臺北市都市更新基金」為資金來源之一。

拾、地區性公共設施用地及提供之服務性設施

一、公共住宅及中繼住宅

本更新地區為改善老舊整建住宅，達成在地安置，降低生活擾動，將規劃設計公共住宅及中繼住宅安置更新住戶，前期以「明倫國小」作中繼住宅為原則，配合安置蘭州國宅、斯文里一、二、三期整建住宅及昌吉街 33 巷東側部分建築物住戶，後期結合各更新單元陸續更新完成後提供之公共住宅，加速推動安置作業。

另中繼住宅於完成階段性任務後，將轉型為公共住宅，配合後續樹德公園、街區公共環境改善等工程及北區轉運站計畫之啟動，以改善整體區域公共服務性設施。

二、社會福利設施及公益性設施

本更新地區更新後建築物於低樓層將提供部分空間作社會福利設施及公益性設施使用，包括托嬰、托老、青年創業、社區健身等，以滿足社區照護需求。

拾壹、居民參與更新意願調查

本更新地區本府於 105 年 9 月 24 日、105 年 10 月 1 日、105 年 10 月 5 日、105 年 10 月 15 日、105 年 10 月 22 日、105 年 10 月 29 日、105 年 11 月 2 日、105 年 11 月 12 日、105 年 11 月 16 日、105 年 11 月 26 日及 105 年 11 月 30 日共舉辦 12 場更新地區範圍內說明會，目前私有土地及合法建築物所有權人同意參與由本府擔任實施者之公辦都市更新意願情形詳表 6、7、8、9、10。

表 6 更新地區私有土地及合法建築物所有權人同意參與由本府擔任實施者之公辦都市更新意願

人數及面積 同意數及比率	所有權人數 (人)		面積 (m ²)	
	土地	合法建築物	土地	合法建築物
計算總和 (A)	1,181	1,208	16,204.97	43,525.90
目前同意數 (B)	354	355	4,727.74	12,535.34
目前同意比 (B/A) (%)	29.97%	29.39%	29.17%	28.80%
目前未表態數 (C)	827	853	11,477.23	30,990.56
目前未表態比 (C/A) (%)	70.03%	70.61%	70.83%	71.20%

統計日期：105 年 12 月 14 日

表 7 更新單元一（斯文里一期整建住宅）私有土地及合法建築物所有權人同意參與由本府擔任實施者之公辦都市更新意願

人數及面積 同意數及比率	所有權人數 (人)		面積 (m ²)	
	土地	合法建築物	土地	合法建築物
計算總和 (A)	197	215	2,118.98	4,262.88
目前同意數 (B)	46	46	493.8	967.7
目前同意比 (B/A) (%)	23.35%	21.40%	23.30%	22.70%
目前未表態數 (C)	151	169	1,625.18	3,295.18
目前未表態比 (C/A) (%)	76.65%	78.60%	76.70%	77.30%

統計日期：105 年 12 月 14 日

表 8 更新單元二（斯文里二期整建住宅及昌吉街 33 巷東側部分建築物）私有土地及合法建築物所有權人同意參與由本府擔任實施者之公辦都市更新意願

人數及面積 同意數及比率	所有權人數（人）		面積（m ² ）	
	土地	合法建築物	土地	合法建築物
計算總和（A）	268	269	4,469.53	10,070.46
目前同意數（B）	109	108	1,956.26	4,286.96
目前同意比（B/A）（%）	40.67%	40.15%	43.77%	42.57%
目前未表態數（C）	159	161	2,513.27	5,783.50
目前未表態比（C/A）（%）	59.33%	59.85%	56.23%	57.43%

統計日期：105 年 12 月 14 日

表 9 更新單元三（斯文里三期整建住宅）私有土地及合法建築物所有權人同意參與由本府擔任實施者之公辦都市更新意願

人數及面積 同意數及比率	所有權人數（人）		面積（m ² ）	
	土地	合法建築物	土地	合法建築物
計算總和（A）	211	219	2,176.28	6,999.87
目前同意數（B）	142	144	1,519.11	4,824.13
目前同意比（B/A）（%）	67.30%	65.75%	69.80%	68.92%
目前未表態數（C）	69	75	657.18	2,175.74
目前未表態比（C/A）（%）	32.70%	34.25%	30.20%	31.08%

統計日期：105 年 12 月 14 日

表 10 更新單元四（蘭州國宅）私有土地及合法建築物所有權人同意參與由本府擔任實施者之公辦都市更新意願

人數及面積 同意數及比率	所有權人數（人）		面積（m ² ）	
	土地	合法建築物	土地	合法建築物
計算總和（A）	514	513	7,439.23	22,192.69
目前同意數（B）	57	57	758.57	2,456.55
目前同意比（B/A）（%）	11.09%	11.11%	10.20%	11.07%
目前未表態數（C）	457	456	6,680.67	19,736.13
目前未表態比（C/A）（%）	88.91%	88.89%	89.80%	88.93%

統計日期：105 年 12 月 14 日

拾貳、其他

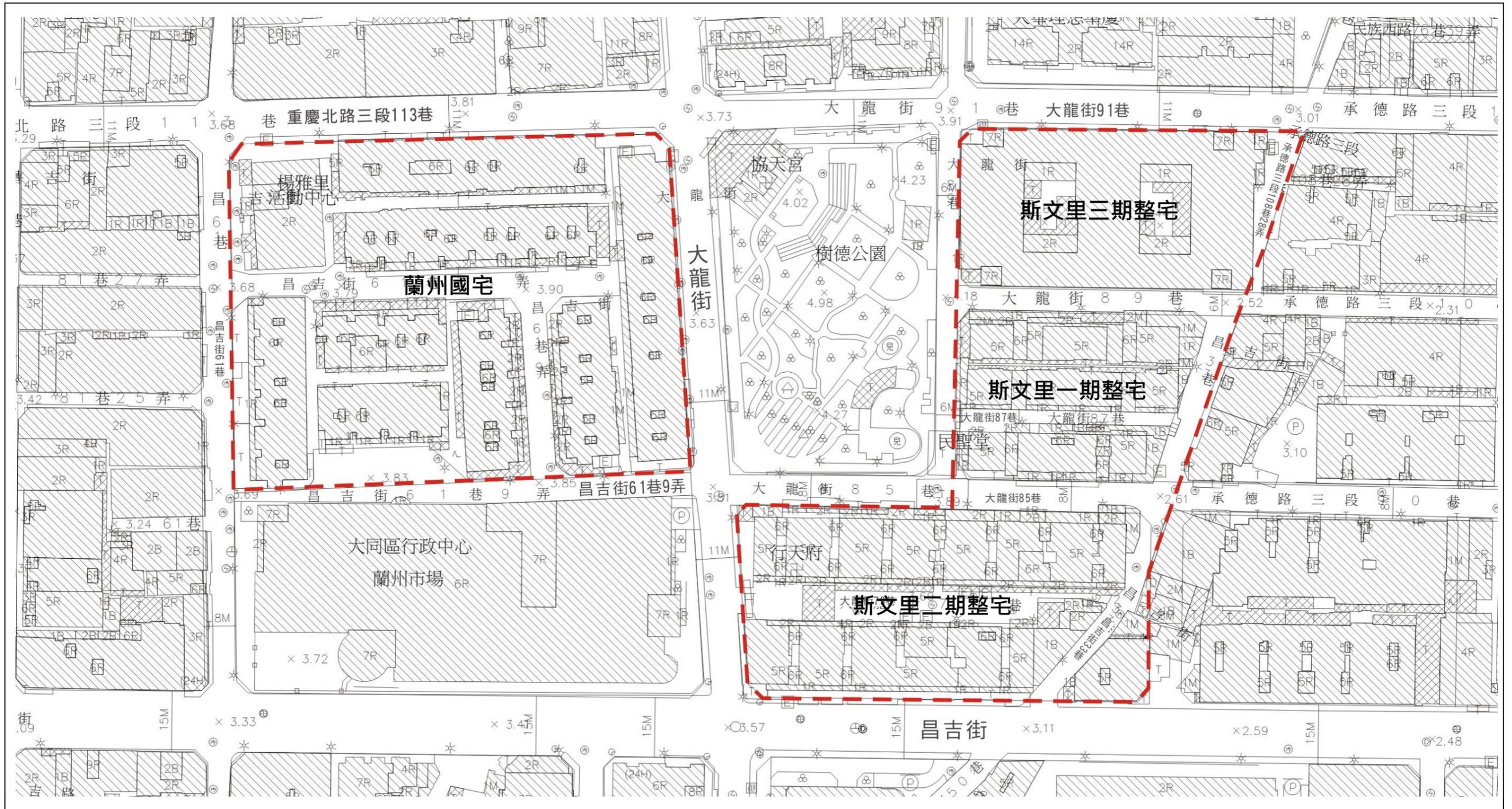
- 一、本更新地區需經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會及本市都市更新及爭議處理審議會審議通過後，始得依法申請發

照建築。

- 二、本更新地區東南側為未開闢且未徵收之 8 公尺計畫道路，未納入本案更新地區範圍內，未來於辦理更新單元二「斯文里二期整建住宅及昌吉街 33 巷東側部分建築物」更新事業時，將協助開闢該計畫道路至可供通行。
- 三、本案各更新單元依地籍測量分割為準，若涉及道路截角，則應剔除於更新單元外；若分割出部分道路或建築用地，則應排除或納入於更新單元。
- 四、本都市更新計畫未規定事項，悉依都市計畫及相關規定辦理。

拾參、臺北市都市計畫委員會審議及處理情形

- 一、本案經106年1月20日本市都市計畫委員會第705次委員會決議：本案案名修正為「擬定臺北市大同區大同段一小段391-2地號等29筆土地都市更新計畫暨配合擴大劃定同小段465-2地號等4筆為更新地區」，相關地號、面積等內容，依市府本次會議所送補充資料修正，其餘依公展計畫書圖內容通過。
- 二、處理情形：
 - (一) 本案案名修正於計畫書「封面」、第 1 頁「摘要」及計畫圖內；另相關地號、面積等內容，修正於計畫書第 1 頁「摘要」、第 3 頁「貳、更新地區範圍」、第 9 頁「肆、擴大劃定更新地區及其劃定基準」及第 11 頁「表 4 擴大更新地區範圍一覽表」內。
 - (二) 本計畫案業依本市都市計畫委員會決議事項修正計畫書、圖完竣。



圖例：  更新地區

S=1 : 1000



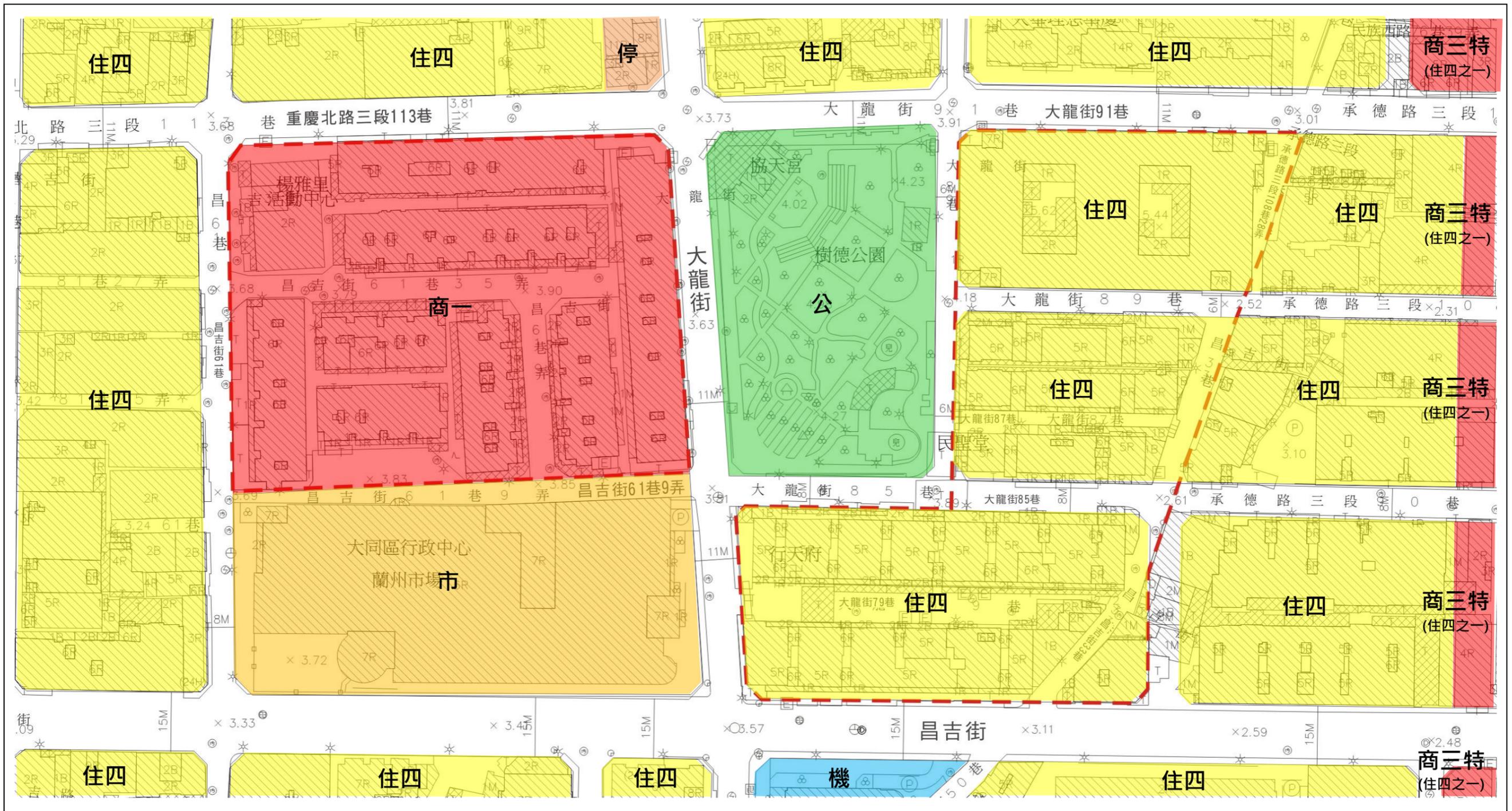
圖 1 更新地區範圍示意圖



圖例： 更新地區 公有 私有 公私共有



圖3 更新地區權屬分布示意圖



圖例： 更新地區 住宅區 商業區 市場用地 停車場用地 公園用地 機關用地 S=1 : 1000 ⊕
N

圖 4 更新地區土地使用分區示意圖

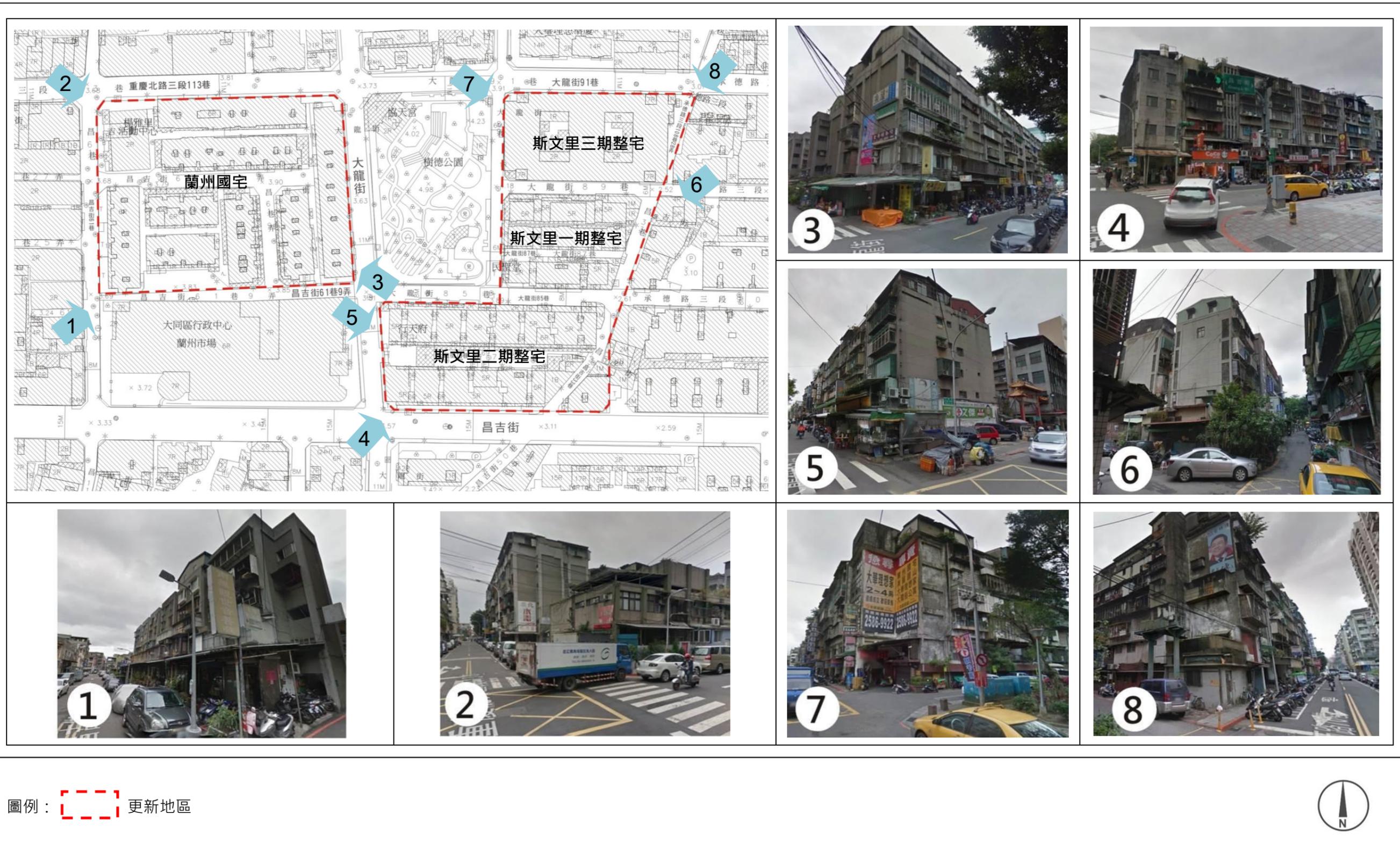


圖 5 更新地區範圍內現況照片圖

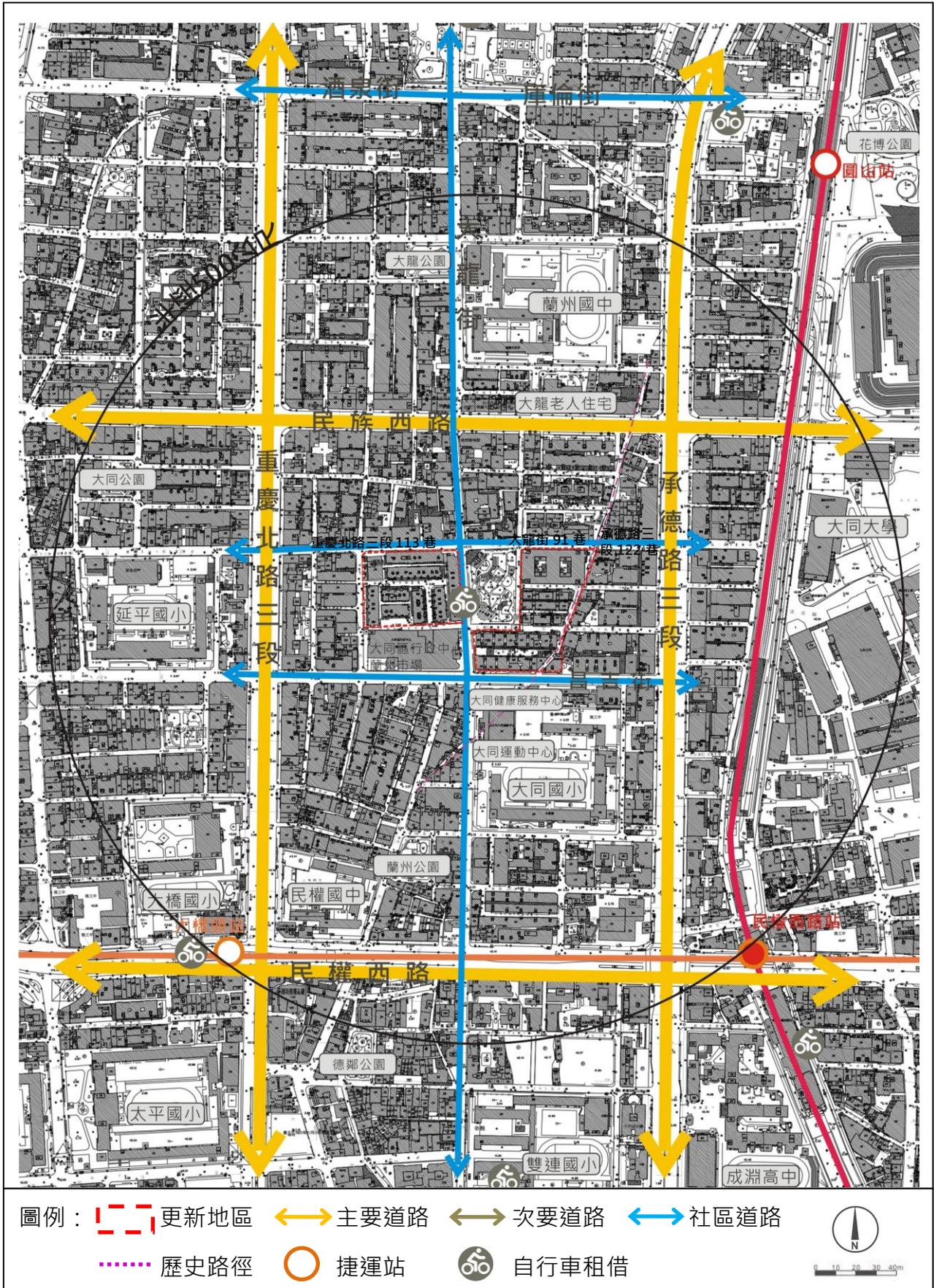


圖 6 更新地區周邊交通系統示意圖

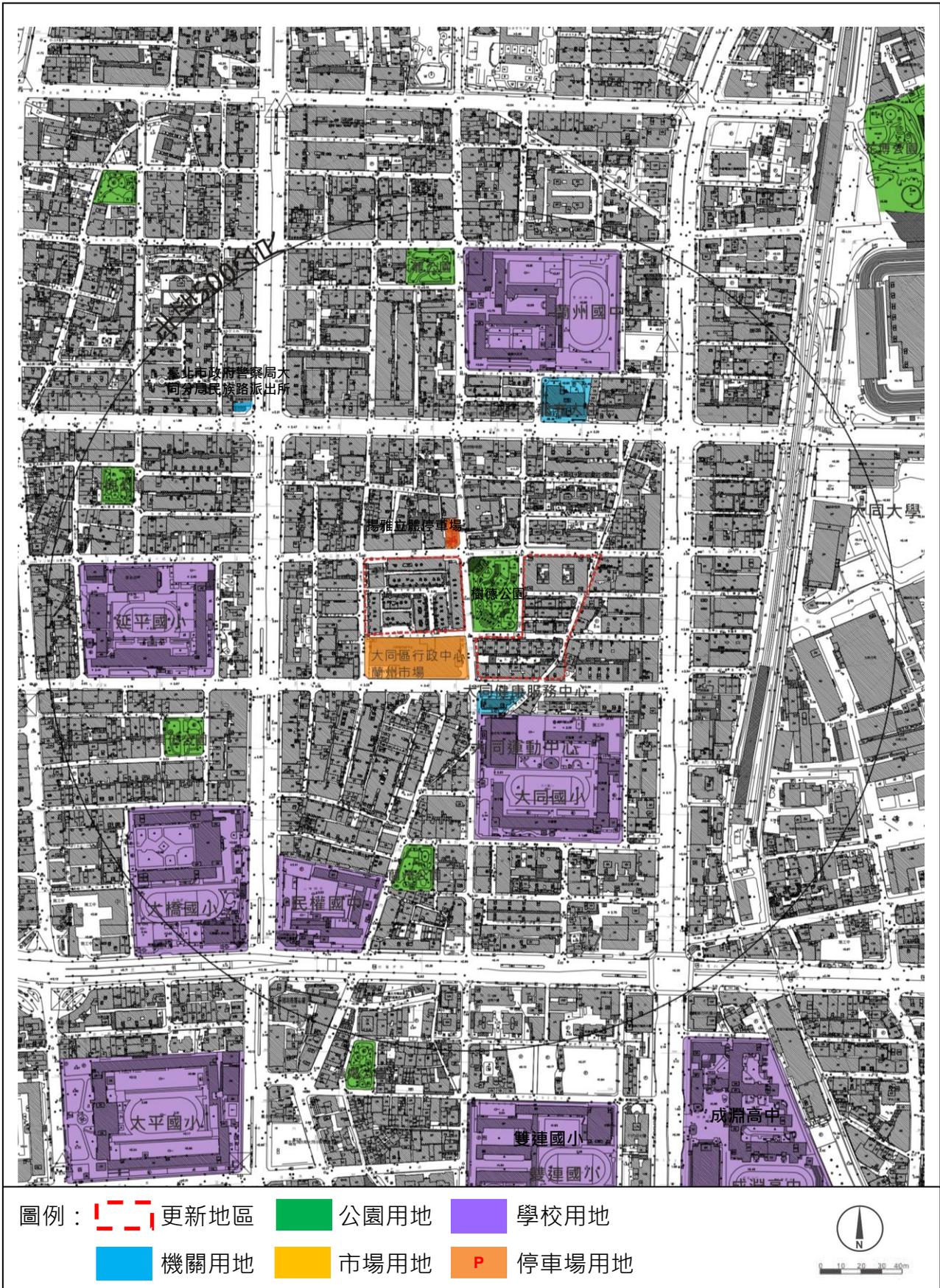


圖 7 更新地區周邊公共設施分布示意圖

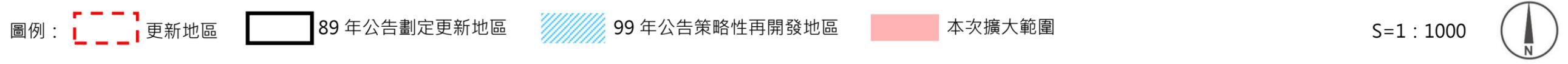
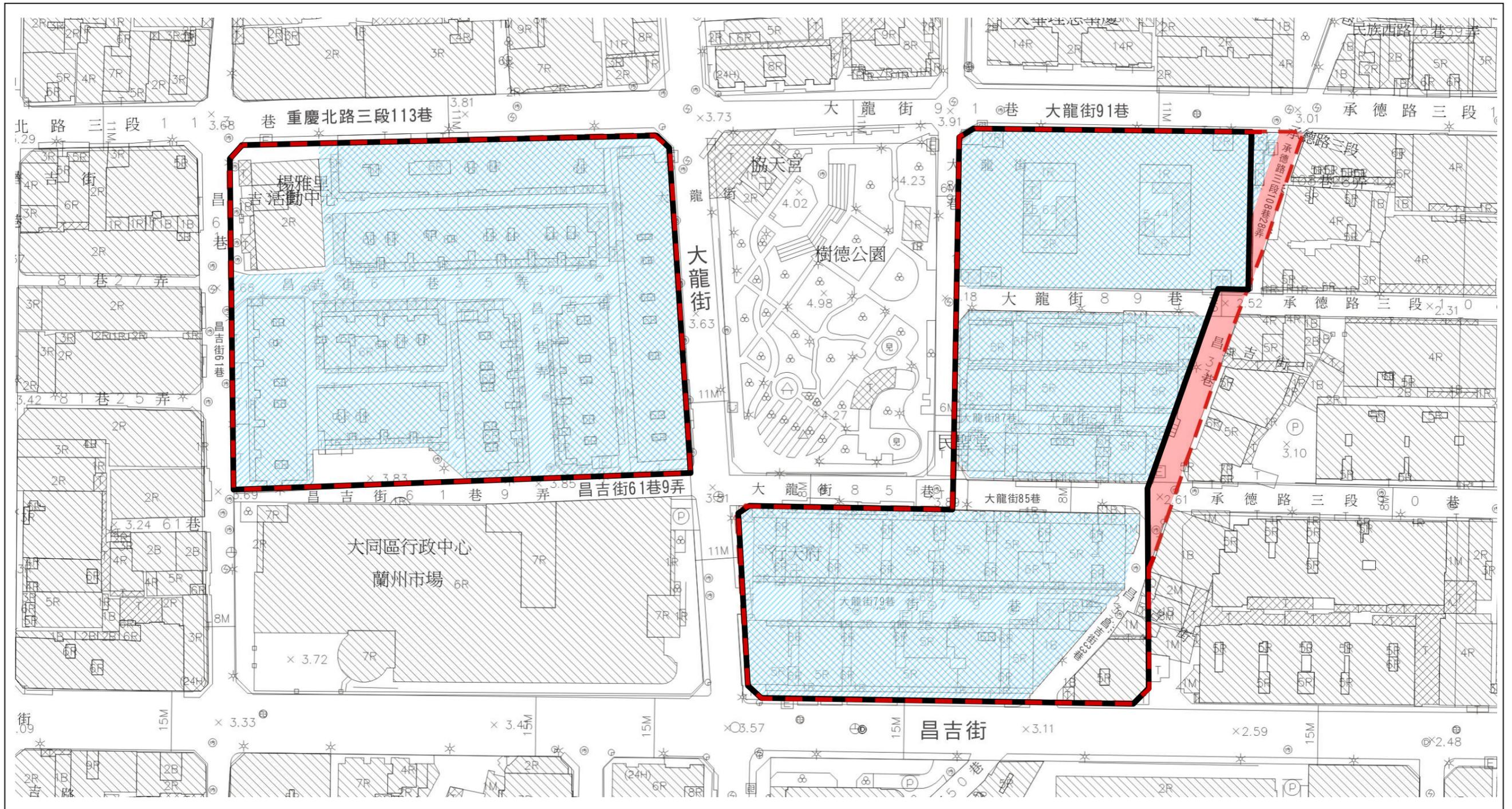
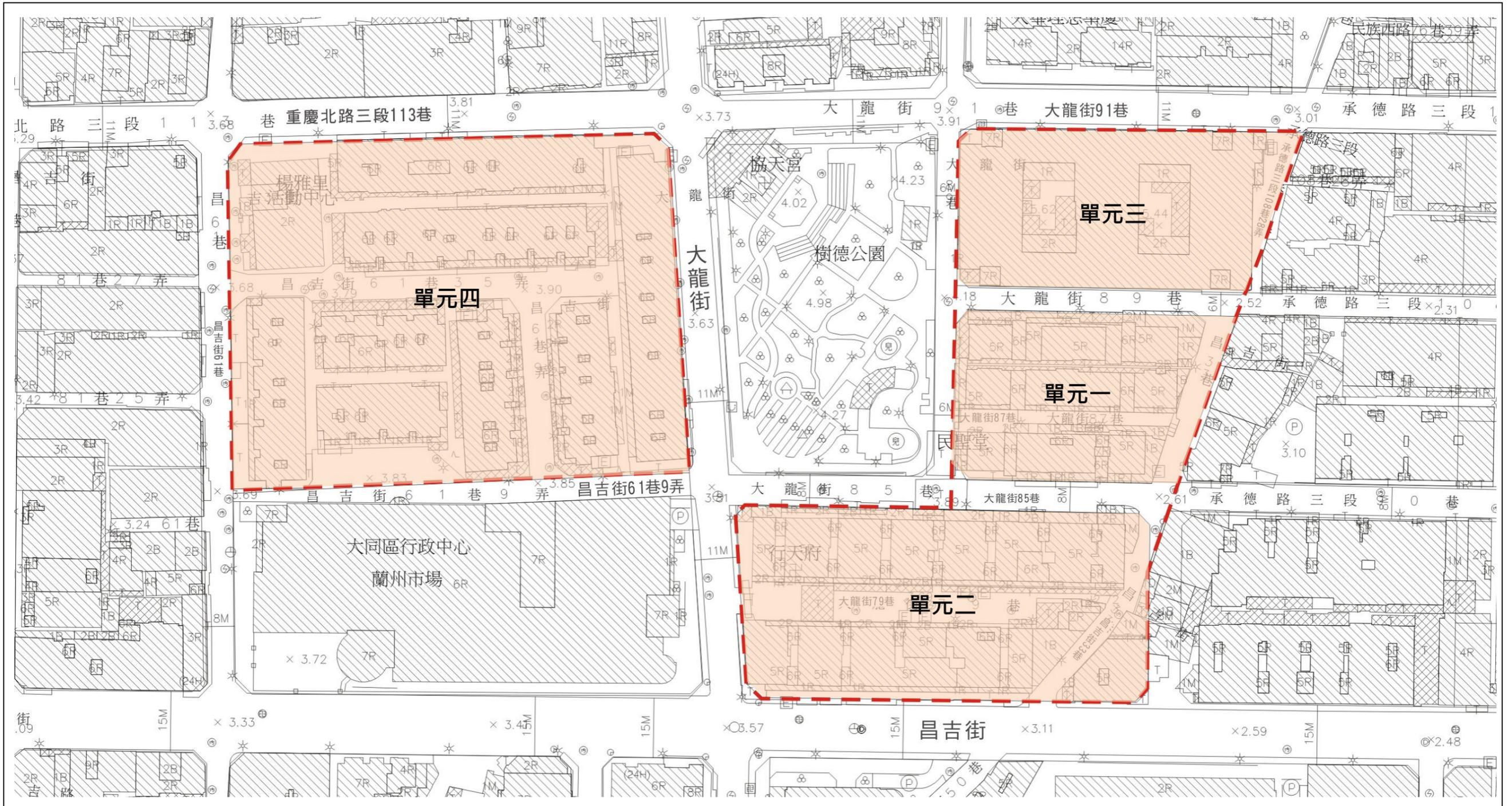


圖8 擴大更新地區範圍示意圖



圖例： 更新地區 更新單元

S=1 : 1000



圖 9 更新單元示意圖

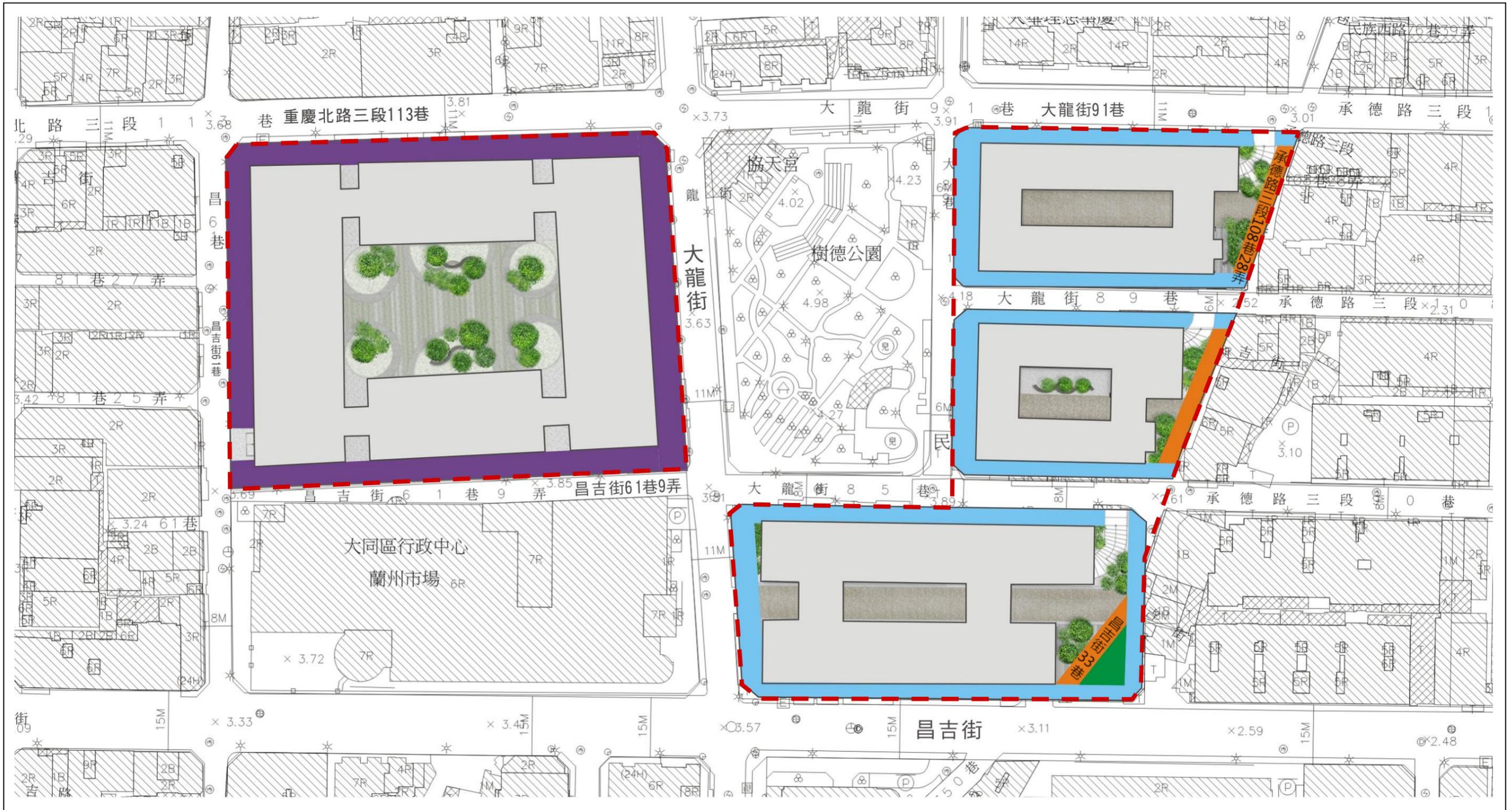


圖 10 更新地區規劃構想示意圖