

指定策略性再開發地區計畫書

指定臺北市整建住宅為策略性再開發地區案

臺北市政府

中華民國 99 年 1 月

案 名：指定臺北市整建住宅為策略性再開發地區案

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍與面積：

一、計畫範圍：詳如計畫圖所示

二、面積：149,176m²

類別：指定

法令依據：都市更新條例第 8 條及都市更新建築容積獎勵辦

法第 13 條、第 14 條第 1 項第 1、2、3 款

壹、計畫緣起與目的

- 一、整建住宅係為民國 44 年至 64 年間為安置本市早期公共工程拆遷戶而陸續興建之住宅，歷經 30 至 40 餘年之演變，居住人口增加，原居住單元 8 至 12 坪之室內使用面積已不敷使用。另公共設施長期缺乏維護與管理，造成實質環境窳陋破敗等問題。已為都市環境之瘤，亟需政策上予以協助，改善環境。
- 二、臺北市政府自 87 年起將整建住宅列為本府長期之重大發展建設項目之一，除於 89、91 年公告整宅為更新地區及協助徵選規劃團隊進行前期規劃，並於臺北市都市更新自治條例增列相關協助整建住宅更新條款（如提供更新初期規劃費補助、更新基金得以信託融資借貸予更新會及逕給予 1.5 倍更新容積獎勵上限）。
- 三、綜上，臺北市政府業投入多項資源及措施，惟因產權複雜、土地持分小等因素，故不具更新誘因，更新困難。即使依現行法規提高至 1.5 倍法定容積上限，更新後仍多未達臺北市平均居住水準。
- 四、為提高其更新誘因，本府爰依「都市更新建築容積獎勵辦法」第 13、14 條規定辦理指定「策略性再開發地區」作業，其中部分整宅屬上開辦法第 14 條第 1 項第 3 款，並經內政部 98 年 7 月 16 日內授營更字第 0980806845 號函同意為指定「策略性再開發地區」範圍。
- 五、透過指定整建住宅為策略性開發地區達住者適其屋、改

善居住環境，提供基本居住條件之保障及透過更新獎勵，提高更新誘因，協助弱勢社區更新之目標。

貳、原都市計畫情形與發展現況

一、原都市計畫情形

本市整宅主要分布於臺北市中正、大同、萬華等老舊市區，土地使用分區多為住3、住3-1、住4，其原都市計畫情形如表1。

表1 原都市計畫情形

案名	發布實施日期及文號
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	80.04.12 府工二字第80017276號
修訂臺北市萬華區都市計畫細部計畫通盤檢討案	93.09.21 府都規字第09319100500號
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	76.01.20 府工二字第141768號
擬定臺北市中正區三軍總醫院附近地區細部計畫案	93.09.30 府都綜字第09321638300號
修訂仁愛路、基隆路、和平東路、敦化南路所為地區細部計畫（第三次通盤檢討）案	81.11.24 府工都字第81079439號
修訂信義計畫界線、保護區界線、和平東路、基隆路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）案	77.12.12 府工二字第289154號
擬定臺北市信義區吳興街二期整宅地區都市更新事業計畫案	93.06.24 府都規字第09314864500號
修訂社子堤內後港地區細部計畫（第二次通盤檢討）暨劍潭地區細部計畫（第三次通盤檢討）案	80.01.11 府工二字第79077834號
修訂縱貫鐵路、敦化南路、和平東路、復興南路所圍地區細部計畫（第三次通盤檢討）案	80.09.25 府工二字第80061449號
修訂撫遠街、延壽街、敦化北路、松山機場南側（民生東路新社區）特定專用區細部計畫（第二次通盤檢討）案	77.01.08 府工二字第207512號
公告臺北市整建住宅範圍案	90.11.19 府都四字第9016274701號

變更臺北市遷建住宅基地都市計畫暨畫定都市更新地區計畫案	97.2.29 97.02.29 府都規字第 09730017900 號
-----------------------------	---

二、整建住宅基地及土地使用概況

整建住宅現況多為住宅使用，僅臨街面有部分商業使用。

三、土地使用現況分析

- (一) 整宅建物現況皆為 30 年以上老舊房屋，室內空間為 8~12 坪，居住空間狹小，公共設施缺乏維護管理，搭蓋違建或違規使用嚴重，實質環境窳陋，亟待更新。
- (二) 整宅目前戶數約 1 萬 9 百餘戶，所有權複雜，尚未辦妥建築物權狀戶數約佔全部之 22%，且居戶 50% 以上為承租戶。另住戶約 10% 為獨居老人，更新期間安置問題待解決。
- (三) 平均每處整宅平均戶數 475 戶，因戶數眾多且持有土地面積過小，協調整合不易，依現有法令更新後仍難達適當居住水準，缺乏更新誘因。
- (四) 整宅大多分佈於各行政區重要區位，且在臺北市具特殊歷史脈絡，其住宅品質和環境改善為本市重大課題。

表 2 本市整建住宅周邊之重要建設

行政區	整建住宅處數	整建住宅周邊重要建設
中正、萬華區	4 處	淡水河沿岸及青年公園
大同區	4 處	市立足球場、圓山公園、花博熱區

		範圍
士林區	2 處	劍潭捷運站 400 公尺範圍、花博熱區範圍
信義區	2 處	市政府及台北醫學院周邊
大安區	1 處	捷運大安站 400 公尺範圍
松山區	1 處	松山機場周邊

參、指定範圍與指定依據

一、指定範圍

依本府 90 年 11 月 19 日公告「臺北市整建住宅範圍案」檢討，指定總計 22 處整宅，面積 149,176m²(位置及面積詳如表 3 及示意圖)。

表 3 整建住宅基地位置及面積表

項次	行政區	整宅名稱	地號	使用分區	面積(m ²)
1	大同區	斯文里一期整宅	大同段 1 小段 447-1、447-7 地號	住 4	2377
2	大同區	斯文里二期整宅	大同段 1 小段 447 地號	住 4	4299
3	大同區	斯文里三期整宅	大同段 1 小段 447-2 地號	住 4	3046
4	大同區	蘭州國宅	大同段 1 小段 751、755、756、757、758、759、760、761 地號	商 1	7479
5	萬華區	南機場十三號基地整宅	青年段 1 小段 130、131、132、133、134、135、138、139、140、141、142、143、144、145、146、147、148、149 地號	商 1	20029
6	萬華區	南機場一號基地整宅	青年段 2 小段 5、5-1、7、8、9、10、10-1、12、13、13-1、14、15、16、16-1 地號	住 3 住 3-1	16653
7	萬華區	南機場三號基地整	青年段 1 小段 696、697、697-1、698、698-1、699、700、700-1、	住 3 住 3-1	12757

		宅	701、701-1、702、702-1、704、704-1、705、705-1、706、707、707-1、708、708-1 地號		
8	萬華區	南機場二期整宅	青年段 1 小段 126、126-1 地號	住 3 住 3-1	7575
9	萬華區	西園路一期整宅	雙園段 1 小段 537-13、537 地號	住 3	6870
10	萬華區	西園路二期整宅	雙園段 1 小段 537-11 地號	住 3 住 3-2(特)	3068
11	中正區	南機場一期整宅	永昌段 4 小段 636、637、638、639、640、641、642、643、644、651、652 地號	住 3	17489
12	中正區	南機場三期整宅	永昌段 4 小段 650 地號	住 3 住 3-1	2552
13	中正區	水源路二期整宅	福和段二小段 77 地號	住 3 住 3-1	10160
14	中正區	水源路三期整宅			
15	中正區	水源路四期整宅	福和段二小段 76 地號	住 3	2242
16	中正區	水源路五期整宅	福和段二小段 75 地號	住 3	766
17	大安區	信義路整宅	大安段 1 小段 264 地號	住 3、商 3 特〈原商 2〉	3391
18	信義區	吳興街二期整宅	吳興段 2 小段 247 地號	住 3	2118
19	信義區	基隆路整宅	逸仙段 3 小段 32、34、44、32-5 地號	住 4 住 3 特 商 3 特〈原商 2〉	6658
20	松山區	民生東路整宅	民生段 8 地號	住 3	4407
21	士林區	劍潭一期整宅	百齡段 6 小段 66、69、73、75-1 地號	住 3 住 3-2	12359
22	士林區	劍潭二期整宅	百齡段 6 小段 68 地號	住 3 住 3-2	2881

註：本案實際面積以土地登記簿為準，實際範圍以地號為準。

二、指定依據

- 1、符合「都市更新建築容積獎勵辦法」第 14 條第 1 項第 1、2 款規定。
 - (1)位於鐵路及捷運場站週邊 400 公尺範圍內：劍潭捷運站週邊 400 公尺之劍潭 1、2 期等 2 處及大安捷運站週邊 400 公尺之信義路整宅。
 - (2)位於都會區水岸周邊適合高度發展地區：淡水河周邊之南機場 1、3 號、西園路 1、2 期及水源路 2、3、4、5 期等 8 處。
- 2、符合「都市更新建築容積獎勵辦法」第 14 條第 1 項第 3 款規定，並經內政部 98 年 7 月 16 日內授營更字第 0980806845 號函同意為指定「策略性再開發地區」範圍，包含斯文里 1、2、3 期、蘭州國宅、南機場 13 號、南機場 1、2、3 期、吳興街 2 期、基隆路整宅、民生東路整宅等 11 處。
- 3、整建住宅多位於水岸、重點開發地區，具都市再生的潛力，屬重大建設策略。

肆、其他

- 一、本案應依內政部 98 年 7 月 16 日內授營更字第 0980806845 號函於更新事業計畫審議，考量下列原則：
 - (一)鼓勵由住戶自行組成更新會，且都市更新後不額外增加過多居住單元為原則，更新後增加之建築容積，並用於提高個別居住單元面積以臺北市平均居住水準為目的，以避免對地區環境公共設施品質造成衝擊。

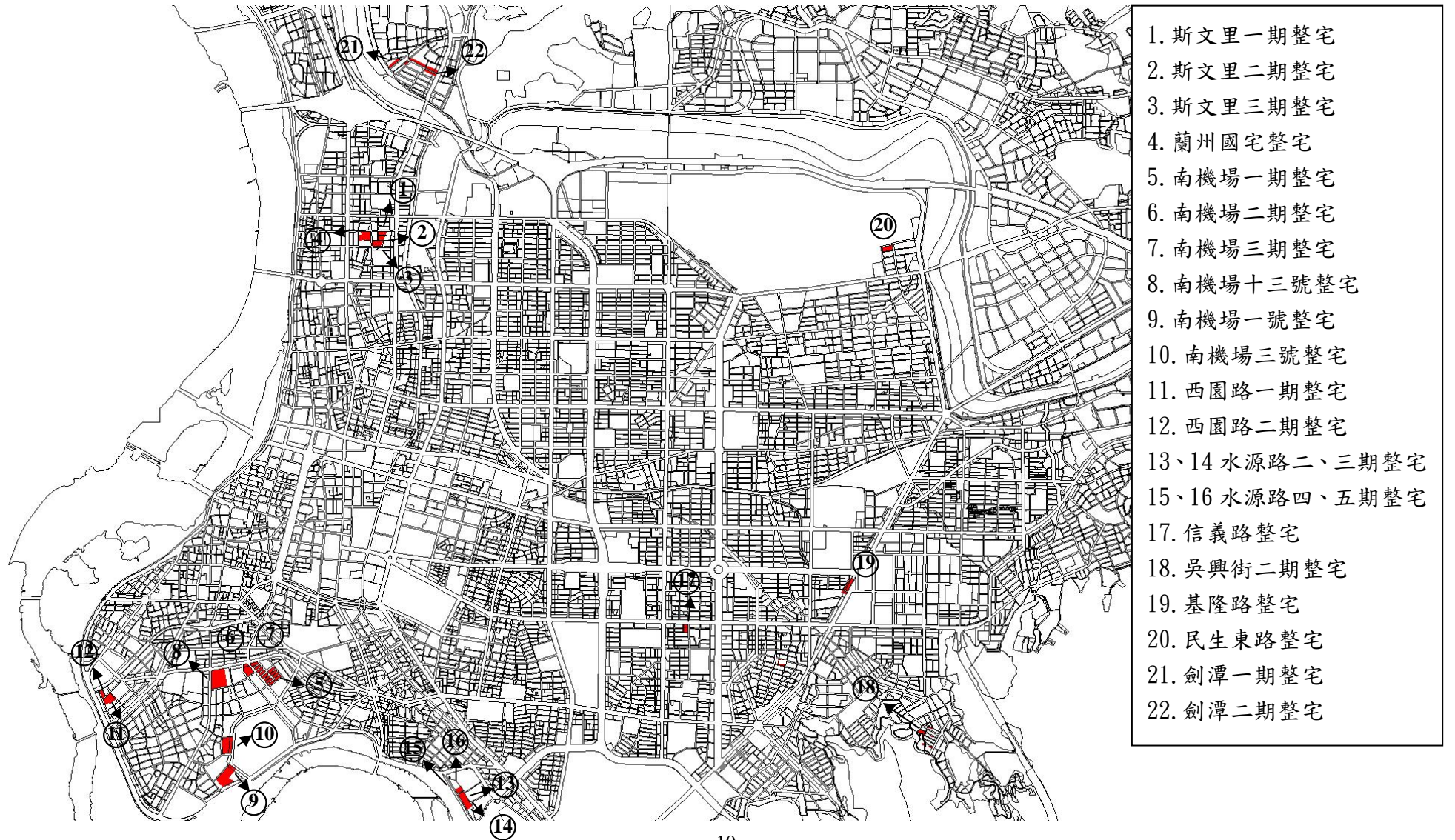
(二) 都市更新事業計畫內容，應注重財務計畫之合理性及對實質環境的正面貢獻程度。

二、後續應依臺北市政府公告策略性再開發地區補充規定辦理。

伍、臺北市都市計畫委員會審議及處理情形

- 一、本案業經臺北市都市計畫委員會 98 年 10 月 13 日第 601 次委員會議審議暨 98 年 10 月 27 日第 602 次委員會議宣讀上(601)次委員會議紀錄修正，獲決議：
- (一) 有關「都市更新條例」第八條所載之「專家、學者、熱心公益人士及相關機關代表」一節，經市府更新處說明，業簽奉市長核准，更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更由本會委員進行審議。經主席於會中口頭邀請，與會委員均表同意。
 - (二) 通案而言，基於對整建住宅採都市更新之支持，同意本案指定為策略性再開發地區。
 - (三) 未來針對個案基地採行更新時，為提高其可行性，必要時其容積得循程序續提委員會再做調整。
 - (四) 建議本案後續於送都市更新審議會時，就劃設區域中屬相鄰街廓者，應朝街廓整併調整之。
 - (五) 全案併本會幕僚初研意見依市府所提回復辦理情形修正後通過。
 - (六) 公民或團體所提意見審決如後附綜理表。
- 二、本案業依前項委員會決議修正完竣。

指定臺北市整建住宅策略性再開發地區計畫案示意位置圖



臺北市都市計畫委員會公民或團體所提意見綜理表

案 名	指定臺北市整建住宅為策略性再開發地區案		
編 號	1	陳情人	台北市中正區林興里里長 吳慶沛、水源路四、五期整宅都市更新會理事長 蔡曾月靜
陳情理由	<p>一、23處整建住宅為政府遷台初期（1962~1975年），為安置公共設施拆遷戶，台北市政府運用國民住宅基金所興建之整建平民住宅，每戶8~12坪，居住面積及公共設施早已不敷所求，環境窳陋，目前均已亟須改善居住環境及更新重建，然多年來除《水源整宅一期/林口社區》因捷運災變經居民自力更新已改建完成外，均因機制不完備、整合不易及無建商介入利基而延宕不前。</p> <p><u>故感謝中央及市府願將此歷史留下之課題納為重大政策來推動。</u></p> <p>二、<u>依都市更新建築容積獎勵辦法第14條第1項第1、2、3款將台北市23處整建住宅基地指定為策略性再開發地區，尚有下列課題須解決：</u></p> <p>（一）<u>容積課題-</u></p> <p>因現有容積高，且各戶持分土地面積過小，故<u>整宅所有權人依獎勵上限（各該建築基地2倍之法定容積或各該建築基地0.5倍之法定容積再加其原建築容積）自行出資更新後，除少數位於商業區者外，均無法達到平均居住水準之目的，實無改建誘因。</u>（詳內政部98.7.16內授營更字第0980106121號函會議結論（二））</p> <p><u>《例》水源整宅4、5期</u></p> <p>本案基地面積3,035 m²，扣除市有土地787.66 m²後為2247.34 m²，每戶平均12.70 m²（3.85坪），現有容積260.36%，依本提案規定，容積獎勵上限為450%，每戶平均容積57.15 m²（17.29坪），遠低於臺北市平均水準93.9 m²（28.4坪）/戶。</p>		

	<p>(二) <u>資金課題-</u> <u>現有容積已超過法定容積，無傳統合建建商介入之空間；且所有權人土地持分少，人數眾多，貸款餘額低，自力更新資金不易取得銀行融資。</u></p> <p>(三) <u>「策略性再開發地區」機制課題-</u> 依都市更新建築容積獎勵辦法規定，實施者須依第 7 條、第 8 條及第 10 條申請獲准獎勵且更新後集中留設公共開放空間達基地面積 50% 以上者，整建住宅基地符合不易；<u>且又規定增加之獎勵建築容積於扣除更新成本後增加之收益，實施者須自願以現金捐贈當地地方主管機關設立之都市更新基金（其捐贈比例以 40% 為上限），整建住宅更難達成。</u></p>
建議辦法	<p>(一) <u>市府成立專案小組，研議整宅課題之可行方案並專案推動</u>，方能真正落實馬總統〈愛台灣十二建設〉「藉由推動都市更新，以振興老舊及發展落後地區的經濟活力，並促進城鄉均衡發展及所得均衡分配。」之政策原意。</p> <p>(二) <u>針對指定為「策略性再開發地區」後，經自力更新仍無法達到臺北市平均居住水準之整宅（如水源整宅 4、5 期整宅等）另行研議可行方案。</u></p> <p>(三) <u>本案是否須適用「策略性再開發地區」之回饋機制，建議應予明定。</u></p>
委員會決議	<p>一、通案而言，基於對整建住宅採都市更新之支持，同意本案指定為策略性再開發地區。</p> <p>二、未來針對個案基地採行更新時，為提高其可行性，必要時其容積得循程序續提委員會再做調整。</p> <p>三、所擬建議錄請市府供後續作業參考辦理。</p>