

審議事項五

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

案情概要說明：

- 一、辦理單位：臺北市政府
- 二、法令依據：都市更新條例第5條及第6條第1項第3款
- 三、計畫緣起：

本計畫範圍位於中山區南京東路三段北側之第三種住宅區，為原國防部如意新村退員宿舍，現況為2層樓加強磚造建物，目前已無人居住。範圍內為國有土地(管理單位為農業部農田水利署、財政部國有財產署)及國家住宅及都市更新中心(下簡稱國家住都中心)所有土地。國家住都中心111年8月12日函請本府審查，並經市府111年8月26日同意選定本計畫範圍為公辦都市更新案，後續由國家住都中心依相關規定推動公辦都市更新事宜。

為促進都市土地之再開發利用，市府爰依都市更新條例第5條及第6第1項第3款規定劃定更新地區及擬訂都市更新計畫。

四、計畫範圍、面積及權屬(公展版)：

- (一) 本計畫範圍位於長春路258巷以東、龍江路124巷以南、南京東路三段109巷以西及南京東路三段89巷5弄以北所圍之範圍。
- (二) 計畫區分為南北兩基地，面積共計3,321.13平方公尺。
- (三) 使用分區：第三種住宅區。
- (四) 土地權屬及建物權屬：
 1. 土地權屬：北側基地為國有土地，管理機關為農業部

農田水利署及財政部國有財產署；南側基地為國家住宅中心所有。

2. 建物權屬：北側及南側基地各1棟2層樓加強磚造建物，2棟建物皆為國防部如意退舍，屬軍事建築物，免申請建照，故建物均無建號。

五、計畫內容(公展版)：依都市更新條例第5條及第6條劃定更新地區並訂定都市更新計畫，依都市更新條例第9條，擬定基本目標與策略及實質再發展概要(包含土地利用計畫、公共設施改善計畫、交通運輸系統、防救災空間以及都市設計等構想，並擬定開發實施構想)。

六、公開展覽：

- (一) 本案自112年7月13日起至112年8月11日公開展覽30天，並以112年7月10日府都新字第11260001004號函送到會。

- (二) 市府於112年7月27日召開公展說明會(紀錄詳附件1)。

七、公民或團體意見：2件(詳後附綜理表)。

八、審議歷程：本案經提112年8月24日第808次會議決議(紀錄詳附件2)：「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。」

九、市府以113年3月15日北市都授新字第1136008980號函提
續審資料到會(資料詳後附)，重點如下：

(一) 擴大更新地區範圍，包括納入農業部農田水利署(陳情
編號1)管理之第三種住宅區(522-2地號)，及復華公園
西側道路用地(557地號)。

(二) 計畫區分為A、B、C三塊基地，面積共計3,977.13平方
公尺，增加656平方公尺。

(三) 新增都市計畫變更方案，擬將基地A及B由第三種住宅
區變更為公園用地，並將容積調派至C基地。另將復華
公園西側道路用地(557地號)變更為第三種住宅區
(特)及公園用地。考量都市計畫變動幅度較大，為避免
後續招商風險，後續擬依都市計畫法第24條辦理細部
計畫變更。

本會幕僚初研意見：

一、本案請市府先就前次會議決議辦理情形、本次所提修正計
畫內容、公民或團體陳情意見予以回應說明，提請委員會
審議。

二、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。