

「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」修正對照表

頁次	修正內容	原公展內容	說明
封面	<p align="center">臺北市都市更新計畫書</p> <p align="center">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</p> <p align="center">臺北市政府 113年 月 日函送臺北市都市計畫委員會審議</p>	<p align="center">臺北市都市更新計畫書</p> <p align="center">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</p> <p align="center">臺北市政府 112年7月10日府都新字第1126001001號公告公開展覽</p>	<p>依前次市都委會決議納入人陳範圍(中山區長春段二小段522-2地號)及復華公園西側道路地(中山區長春段二小段557地號),綜上述修正案名,並一併修正涉及範圍調整之報告書內容。</p>
案名	<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</p> <p>辦理單位：臺北市政府</p> <p>劃定範圍：臺北市中山區長春段二小段522-2、522-4、525-1、526、527-1、527-2、528-1、529、557、557-3、557-4、558、561-3、561-4地號共14筆土地。</p> <p>劃定面積：3,977.13平方公尺(實際面積依地籍測量及分割後之謄本面積為準)</p>	<p>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</p> <p>辦理單位：臺北市政府</p> <p>劃定範圍：臺北市中山區長春段二小段522-4、525-1、526、527-1、527-2、528-1、529、557-3、557-4、558、561-3、561-4地號共12筆土地。</p> <p>劃定面積：3,321.13平方公尺(實際面積依地籍測量及分割後之謄本面積為準)</p>	

頁次	修正內容	原公展內容	說明
1	<p>一、計畫緣起</p> <p>本更新地區位於長春路 258 巷以東、龍江路 <u>132</u> 巷以南、<u>龍江路</u> 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。</p>	<p>一、計畫緣起</p> <p>本更新地區位於長春路 258 巷以東、龍江路 <u>124</u> 巷以南、<u>南京東路三段 109 巷</u> 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。</p>	<p>依前次市都委會決議納入人陳範圍(中山區長春段二小段 522-2 地號)及復華公園西側道路地(中山區長春段二小段 557 地號)，因基地位於三處不同街廓，故將基地分為 ABC 敘述，綜上述修正涉及範圍調整之報告書內容。</p>
2	<p>貳、更新地區範圍</p> <p>本更新地區位於臺北市中山區復華里，分為<u>三個基地</u>，<u>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；</u><u>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；</u><u>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</u></p>	<p>貳、更新地區範圍</p> <p>本更新地區位於臺北市中山區復華里，分為<u>南北兩個基地</u>，<u>北側基地</u>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，同街廓東側為京華 DC 大樓；<u>南側基地</u>包括臺北市中山區長春段二小段 557-3、557-4、558、561-3、561-4 地號等 <u>5</u> 筆土地，土地面積共計 <u>1,953.00</u> 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 <u>6 公尺計畫道路</u>，更新地區土地面積總計 <u>3,321.13</u> 平方公尺(詳圖 1)。</p>	

頁次	修正內容	原公展內容	說明
2	<u>公園</u> ，更新地區土地面積總計 <u>3,977.13</u> 平方公尺(詳圖 1)。		
3	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 <u>道路用地</u> 詳圖 2，歷年都市計畫發布情形詳表 1。	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詳圖 2，歷年都市計畫發布情形詳表 1。	依前次市都委會決議納入人陳範圍(中山區長春段二小段
3	(一)更新地區使用現況 <u>基地 A 現況為停車空間出租使用，基地 B</u> 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 <u>土地</u> 現況為停車空間出租使用， <u>基地 C</u> 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， <u>國家住宅及都市更新中心</u> 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)。	(一)更新地區使用現況 <u>北側基地</u> 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 地號現況為停車空間出租使用， <u>南側基地</u> 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)，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，國家住都中心於 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)。	522-2 地號)及復華公園西側道路地(中山區長春段二小段 557 地號)，因基地位於三處不同街廓，故將基地分為 ABC 敘述，綜上述修正涉及範圍調整之報告書內容。
4	(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， <u>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，</u> <u>基地 B</u> 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)； <u>基地 C 東側臨復華公園</u> ，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)。	(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， <u>與北側基地</u> 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)； <u>南側基地東邊街廓為公園用地(復華公園)</u> ，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)。	

頁次	修正內容	原公展內容	說明
5	<p>(二)次要道路</p> <p>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)、<u>龍江路 132 巷(6 公尺)</u>及長春路 258 巷(11 公尺)。</p>	<p>(二)次要道路</p> <p>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)及長春路 258 巷(11 公尺)。</p>	<p>依前次市都委會決議納入人陳範圍(中山區長春段二小段 522-2 地號)及復華公園西側道路地(中山區長春段二小段 557 地號),因基地位於三處不同街廓,故將基地分為 ABC 敘述,綜上述修正涉及範圍調整之報告書內容。</p>
7	<p>(一)土地權屬</p> <p>本更新地區範圍分為<u>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)</u></p>	<p>(一)土地權屬</p> <p>本更新地區範圍分為<u>南北兩個基地,北側基地</u>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,<u>皆為公有土地</u>,所有權人為中華民國,管理機關除<u>長春段二小段 522-4 地號土地</u>為農業部農田水利署外,其餘皆為<u>財政部國有財產署</u>;南側基地包括臺北市中山區長春段二小段 557-3、557-4、558、561-3、561-4 地號等 5 筆土地,土地面積共計 1,953.00 平方公尺,所有權人為國家住宅及都市更新中心,全案土地面積總計 3,321.13 平方公尺。(詳表 3 及圖 7)</p>	<p>原財政部國有財產署土地,於 10/15 已完成過戶由國家住宅及都市更新中心取得土地,修正相關報告書內容及權屬資料。</p>

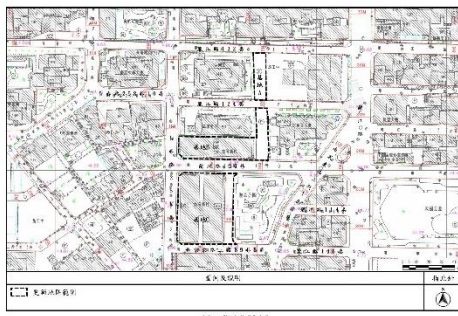
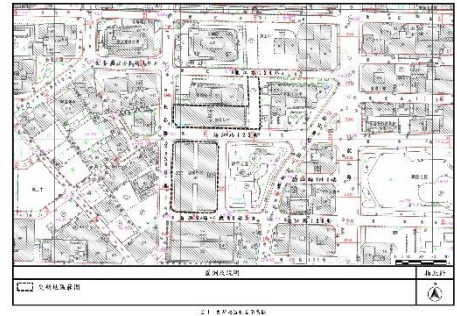




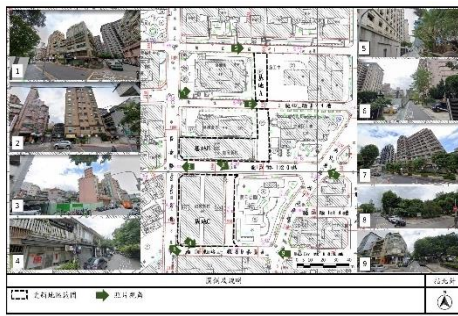


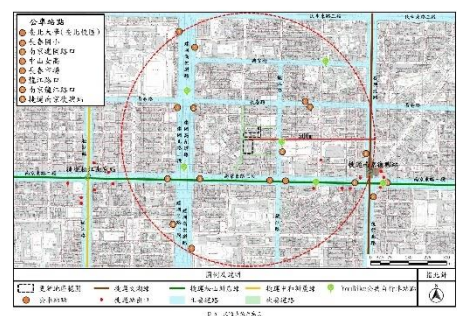
頁次	修正內容	原公展內容	說明																																																																																																																																																																						
8	<p>表3 更新地區土地權屬面積表</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">基地</th> <th colspan="2">土地權屬</th> <th rowspan="2">地號</th> <th rowspan="2">面積 (平方公尺)</th> <th rowspan="2">面積比率 (%)</th> </tr> <tr> <th>所有權人</th> <th>管理機關</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">基地A</td> <td>中華民國</td> <td>農業部農田水利署</td> <td>522-2</td> <td>310.00</td> <td>7.79</td> </tr> <tr> <td colspan="2">小計</td> <td></td> <td>310.00</td> <td>7.79</td> </tr> <tr> <td rowspan="8">基地B</td> <td rowspan="2">中華民國</td> <td rowspan="2">農業部農田水利署</td> <td>522-4</td> <td>349.00</td> <td>8.78</td> </tr> <tr> <td>525-1</td> <td>20.50</td> <td>0.52</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">國家住宅及都市更新中心</td> <td></td> <td>526</td> <td>319.00</td> <td>8.02</td> </tr> <tr> <td></td> <td>527-1</td> <td>36.00</td> <td>0.91</td> </tr> <tr> <td></td> <td>527-2</td> <td>1.53</td> <td>0.04</td> </tr> <tr> <td></td> <td>528-1</td> <td>33.10</td> <td>0.83</td> </tr> <tr> <td></td> <td>529</td> <td>609.00</td> <td>15.30</td> </tr> <tr> <td colspan="2">小計</td> <td></td> <td>1,368.13</td> <td>34.40</td> </tr> <tr> <td rowspan="6">基地C</td> <td>中華民國</td> <td>臺北市政府工務局 新建工程處</td> <td>557</td> <td>346.00</td> <td>8.70</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">國家住宅及都市更新中心</td> <td></td> <td>557-3</td> <td>3.00</td> <td>0.08</td> </tr> <tr> <td></td> <td>557-4</td> <td>4.00</td> <td>0.10</td> </tr> <tr> <td></td> <td>558</td> <td>1,937.00</td> <td>48.70</td> </tr> <tr> <td></td> <td>561-3</td> <td>4.00</td> <td>0.10</td> </tr> <tr> <td></td> <td>561-4</td> <td>5.00</td> <td>0.13</td> </tr> <tr> <td colspan="2">小計</td> <td></td> <td>2,299.00</td> <td>57.81</td> </tr> <tr> <td colspan="2">合計</td> <td></td> <td>3,977.13</td> <td>100.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：本表係依 113 年 02 月 29 日申請權本面積所列。</p>	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	525-1	20.50	0.52	國家住宅及都市更新中心		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	<p>表3 更新地區土地權屬面積表</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">基地</th> <th colspan="2">土地權屬</th> <th rowspan="2">地號</th> <th rowspan="2">面積 (平方公尺)</th> <th rowspan="2">面積比率 (%)</th> </tr> <tr> <th>所有權人</th> <th>管理機關</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="8">北側基地</td> <td rowspan="2">中華民國</td> <td rowspan="2">農業部農田水利署</td> <td>522-4</td> <td>349.00</td> <td>10.51</td> </tr> <tr> <td>525-1</td> <td>20.50</td> <td>0.62</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">財政部國有財產署</td> <td></td> <td>526</td> <td>319.00</td> <td>9.60</td> </tr> <tr> <td></td> <td>527-1</td> <td>36.00</td> <td>1.08</td> </tr> <tr> <td></td> <td>527-2</td> <td>1.53</td> <td>0.05</td> </tr> <tr> <td></td> <td>528-1</td> <td>33.10</td> <td>1.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>529</td> <td>609.00</td> <td>18.34</td> </tr> <tr> <td colspan="2">小計</td> <td></td> <td>1,368.13</td> <td>41.2</td> </tr> <tr> <td rowspan="6">南側基地</td> <td rowspan="2">中華民國</td> <td rowspan="2">臺北市政府工務局 新建工程處</td> <td>557-3</td> <td>3.00</td> <td>0.09</td> </tr> <tr> <td>557-4</td> <td>4.00</td> <td>0.12</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">國家住宅及都市更新中心</td> <td></td> <td>558</td> <td>1,937.00</td> <td>58.32</td> </tr> <tr> <td></td> <td>561-3</td> <td>4.00</td> <td>0.12</td> </tr> <tr> <td></td> <td>561-4</td> <td>5.00</td> <td>0.15</td> </tr> <tr> <td colspan="2">小計</td> <td></td> <td>1,953.00</td> <td>58.8</td> </tr> <tr> <td colspan="2">合計</td> <td></td> <td>3,321.13</td> <td>100.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：本表係依 112/04/10 地籍圖本面積所列。</p>	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	北側基地	中華民國	農業部農田水利署	522-4	349.00	10.51	525-1	20.50	0.62	財政部國有財產署		526	319.00	9.60		527-1	36.00	1.08		527-2	1.53	0.05		528-1	33.10	1.00		529	609.00	18.34	小計			1,368.13	41.2	南側基地	中華民國	臺北市政府工務局 新建工程處	557-3	3.00	0.09	557-4	4.00	0.12	國家住宅及都市更新中心		558	1,937.00	58.32		561-3	4.00	0.12		561-4	5.00	0.15	小計			1,953.00	58.8	合計			3,321.13	100.00	<p>依前次市都委會決議納入人陳範圍(中山區長春段二小段 522-2 地號)及復華公園西側道路地(中山區長春段二小段 557 地號),因基地位於三處不同街廓,故將基地分為 ABC 敘述,綜上述修正涉及範圍調整之報告書內容及圖表。</p>
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																																																																																																																																																																				
			525-1	20.50	0.52																																																																																																																																																																				
	國家住宅及都市更新中心		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																																																																																																																																																																					
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																																																																																																																																																																							
北側基地	中華民國	農業部農田水利署	522-4	349.00	10.51																																																																																																																																																																				
			525-1	20.50	0.62																																																																																																																																																																				
	財政部國有財產署		526	319.00	9.60																																																																																																																																																																				
			527-1	36.00	1.08																																																																																																																																																																				
			527-2	1.53	0.05																																																																																																																																																																				
			528-1	33.10	1.00																																																																																																																																																																				
			529	609.00	18.34																																																																																																																																																																				
	小計			1,368.13	41.2																																																																																																																																																																				
南側基地	中華民國	臺北市政府工務局 新建工程處	557-3	3.00	0.09																																																																																																																																																																				
			557-4	4.00	0.12																																																																																																																																																																				
	國家住宅及都市更新中心		558	1,937.00	58.32																																																																																																																																																																				
			561-3	4.00	0.12																																																																																																																																																																				
			561-4	5.00	0.15																																																																																																																																																																				
		小計			1,953.00	58.8																																																																																																																																																																			
合計			3,321.13	100.00																																																																																																																																																																					
8	<p>(二)建築物權屬</p> <p><u>基地A</u>現況無建物, <u>基地B</u>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。<u>基地C</u>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)</p>	<p>(二)建築物權屬</p> <p><u>北側基地</u> 1 棟 2 層加強磚造坐落於長春段二小段 525-1、526、527-1、527-2、528-1、529 地號上, 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。<u>南側基地</u> 1 棟 2 層加強磚造坐落於長春段二小段 557-3、557-4、558、561-3、561-4 地號上, 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)</p>	<p>原財政部國有財產署土地, 於 10/15 已完成過戶由國家住宅及都市更新中心取得土地, 修正相關報告書內容及權屬資料。</p>																																																																																																																																																																						

頁次	修正內容	原公展內容	說明
9	<p>(一)地主意願</p> <p>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<u>臺北市政府工務局新建工程處</u>，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<u>臺北市政府工務局新建工程處</u>，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「<u>國家住宅及都市更新中心設置條例</u>」第 3 條規定，辦理都市更新業務。</p>	<p>(一)地主意願</p> <p>本更新地區範圍內公有土地，分屬兩處管理機關，包含<u>財政部國有財產署</u>及農業部農田水利署，其中管理機關為<u>財政部國有財產署</u>之土地，由國家住宅及都市更新中心價購土地，並依「<u>國家住宅及都市更新中心設置條例</u>」第 3 條規定，辦理都市更新業務；<u>長春段二小段 522-4 地號土地</u>之管理機關為<u>農業部農田水利署</u>之土地，業經 110 年 7 月 9 日農水璽公字第 1106945659 號函覆依都市更新條例 46 條同意參與更新（詳附件 1）。</p>	<p>依前次市都委會決議納入人陳範圍(中山區長春段二小段 522-2 地號)及復華公園西側道路地(中山區長春段二小段 557 地號)，因基地位於三處不同街廓，故將基地分為 ABC 敘述，綜上述修正涉及範圍調整之報告書內容。</p>
9	<p>七、原有社會、經濟關係</p> <p>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<u>原</u>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<u>利用</u>。</p>	<p>七、原有社會、經濟關係</p> <p>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，而居住於此之退員們多已高齡 90 歲，<u>且在此定居超過半個世紀</u>。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<u>並協助退舍人員搬遷</u>。</p>	
10	<p>(二)整體景觀</p> <p>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<u>聯</u>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。</p>	<p>(二)整體景觀</p> <p>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<u>連</u>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。</p>	


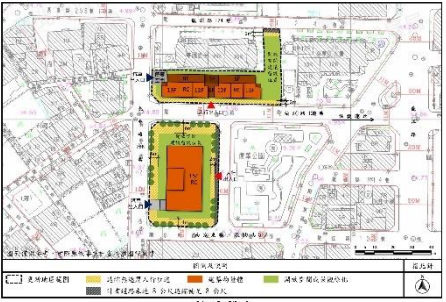

頁次	修正內容	原公展內容	說明								
11	<p>二、<u>增加公園綠地，延續</u>都市綠廊</p> <p>本更新地區鄰近公園用地，考量地區發展紋理，使東西向綠廊可由東側之捷運南京復興站往西銜接遼寧公園、興國公園、復華公園進而延伸至本更新地區，使綠廊從復興北路延續至建國北路；<u>並透過細部計畫變更將基地 A 及基地 B 變更為公園</u>，讓綠廊得以往龍江路 <u>132</u> 巷延續。</p>	<p>二、<u>開放空間集中留設，縫合</u>都市綠廊</p> <p>本更新地區鄰近公園用地，考量地區發展紋理，使東西向綠廊可由東側之捷運南京復興站往西銜接遼寧公園、興國公園、復華公園進而延伸至本更新地區，<u>再透過基地內法定空地集中留設及未來周邊更新地區之開放空間留設</u>，使綠廊得從復興北路延續至建國北路。<u>另透過北側基地長春段二小段 522-4 地號土地留設開放空間</u>，讓綠廊得以往龍江路 <u>124</u> 巷延續。</p>	<p>依前次市都委會決議納入人陳範圍(中山區長春段二小段 522-2 地號)及復華公園西側道路地(中山區長春段二小段 557 地號)，因基地位於三處不同街廓，故將基地分為 ABC 敘述，綜上述修正涉及範圍調整之報告書內容及圖表。</p>								
11	<p>三、<u>配合都市紋理，活化公有土地</u></p> <p>本更新地區現況為國軍單身退舍，屬低度使用，另<u>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</u>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。</p>	<p>三、<u>配合都市紋理，活化公有土地</u></p> <p>本更新地區現況為國軍單身退舍，屬低度使用，另<u>北側</u>基地長春段二小段 522-4 地號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。</p>	<p>依前次市都委會決議研提細部計畫調整方案，故調整相關開放空間敘述及土地計畫利用構想。</p>								
12	<p>一、<u>土地利用計畫構想</u></p> <p><u>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，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，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。</u></p>	<p>一、<u>土地利用計畫構想</u></p> <p>本更新地區<u>屬第三種住宅區，土地使用強度及使用項目如表 4 所示。</u></p> <p>表 4 土地使用強度及使用項目表</p> <table border="1" data-bbox="758 1563 1204 1646"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>法定建蔽率</th> <th>法定容積率</th> <th>使用項目</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td>45%</td> <td>225%</td> <td>依臺北市土地使用分區管制自治條例規定辦理</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區	法定建蔽率	法定容積率	使用項目	第三種住宅區	45%	225%	依臺北市土地使用分區管制自治條例規定辦理	<p>依前次市都委會決議研提細部計畫調整方案，故調整相關開放空間敘述及土地計畫利用構想。</p>
土地使用分區	法定建蔽率	法定容積率	使用項目								
第三種住宅區	45%	225%	依臺北市土地使用分區管制自治條例規定辦理								

頁次	修正內容	原公展內容	說明
12	<p>二、公共設施改善計畫構想</p> <p>本更新地區範圍周邊公共設施皆開闢完成，<u>未來將透過細部計畫變更增加地區性公園。</u></p>	<p>二、公共設施改善計畫構想</p> <p>本更新地區範圍周邊公共設施皆開闢完成。</p>	<p>依前次市都委會決議納入人陳範圍(中山區長春段二小段</p>
12	<p>三、交通運輸系統構想</p> <p><u>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</u>考量周邊道路特性並減少交通衝擊，<u>基地 C 以</u>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。</p>	<p>三、交通運輸系統構想</p> <p>考量周邊道路特性並減少交通衝擊，<u>本更新地區南側基地及北側基地各</u>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。</p>	<p>522-2 地號)及復華公園西側道路地(中山區長春段二小段 557 地號)，因基地位於三處不同街廓，故將基地分為 ABC 敘述，綜上述修正涉及範圍調整之報告書內容及圖表。</p>
13	<p>五、都市設計原則構想</p> <p>未來於基地內將透過量體集中創造出開放空間廣場，並透過指定退縮提供地區民眾舒適步行空間，退縮及開放空間得依「<u>臺北市都市更新建築容積獎勵辦法</u>」或「<u>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</u>」等規定申請獎勵，相關都市設計及開放空間構想如下(詳圖 12 建築配置構想圖)：</p> <p>(一)友善步行規劃</p> <p><u>基地 C</u> 臨龍江路 120 巷退縮 6 公尺以上之人行空間，臨長春路 258 巷及南京東路三段 89 巷 5 弄退縮 4 公尺以上之人行空間，<u>臨復華公園退縮 6 公尺以上供公眾通行之人行通道，通道得設置喬灌木、草坪及合理放置街道傢俱，惟最小通道淨寬應達 2.5 公尺以上</u>，實際退縮應以審議結果為準。</p>	<p>五、都市設計原則構想</p> <p>未來於基地內將透過量體集中創造出開放空間廣場，並透過指定退縮提供地區民眾舒適步行空間，退縮及開放空間可依「<u>臺北市都市更新建築容積獎勵辦法</u>」申請獎勵，相關都市設計及開放空間構想如下及圖 12 建築配置構想圖：</p> <p>(一)友善步行規劃</p> <p>更新地區臨計畫道路未達 8 公尺先退縮補足 8 公尺並順平；<u>更新地區南側基地</u> 臨龍江路 120 巷退縮 6 公尺以上之人行空間，臨長春路 258 巷及南京東路三段 89 巷 5 弄退縮 4 公尺以上之人行空間，<u>臨東側計畫道路退縮 2 公尺以上人行空間；北側基地範圍較為狹長，故臨計畫道路側均退縮 2 公尺以上之人行空間，並與鄰地順平銜接</u>，實際退縮應以審議結果為準。</p>	<p>因後續採細計變更，基地 A 及基地 B 變為公園用地，故調整退縮內容且不限於都更容獎辦法申請獎勵。</p>

頁次	修正內容	原公展內容	說明
14	<p>(二)綠意延續 <u>本案擬透過都市計畫變更，將基地 A、B 變更為公園用地，使都市綠廊得以東西向延續外，亦可將綠意往北向延續至龍江路 132 巷(詳圖 11、12、13)。</u></p>	<p>(二)開放空間 <u>南側基地配合整體規劃設計，未來更新規劃後將開放空間集中留設於臨龍江路 120 巷側，使都市綠廊得以延續；北側基地範圍較為狹長，故未來更新後建議開放空間留設於基地東側長春段二小段 522-4 地號處，可連通龍江路 120 巷及 124 巷，將綠意延續至龍江路 124 巷(詳圖 11、12)。</u></p>	<p>因後續採細計變更，基地 A 及基地 B 變為公園用地，故調整開放空間敘述。</p>
15	<p>(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。</p>	<p>(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」<u>或「設定地上權」</u>方式實施，有關費用依「都市更新條例」相關規定辦理。</p>	<p>因本案涉及細計變更，故取消設定地上權方式實施。</p>
16	<p>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。</p>	<p>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) <u>二、依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」規定，辦理都市設計審議。</u> 三、本更新地區範圍依地籍測量分割為準。 四、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。</p>	<p>「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」部分條文修正於 112 年 12 月 29 日發布，相關審議事項從其規定，公辦都市更新案，與一般民間開發案性質雷同，回歸通案開發規模管制，故刪除都審文字。</p>

頁次	修正內容	原公展內容	說明
圖 1			更新地區範圍調整
圖 2			更新地區範圍調整
圖 3			更新地區範圍調整並增加擴大範圍之照片
圖 4			更新地區範圍調整並增加擴大範圍之照片
圖 5			更新地區範圍調整

頁次	修正內容	原公展內容	說明
圖 6			更新地區範圍調整
圖 7 圖 8			更新地區範圍調整
圖 9			更新地區範圍調整
圖 10			更新地區範圍調整
圖 11			更新地區範圍調整。 因基地 AB 後續採細計變更為公園用地故調整圖面構想及圖名。

頁次	修正內容	原公展內容	說明
圖 12			<p>更新地區範圍調整。</p> <p>因基地 AB 後續採細計變更為公園用地故調整圖面及構想。</p>
圖 13			<p>補充變更後都市計畫構想圖</p>
附件 1	<p>附件 1、參與公辦都更及都計變更意願函</p>	<p>附件 1、行政院農業委員會農田水利署瑠公管理處函覆依都更條例 46 條同意參與更新函文</p>	<p>更新範圍改變，重新取得農業部農水署參與更新意願函文及增加臺北市政府工務局新建工程處函文，另補充細部計畫變更同意函。</p>