

臺北市都市更新計畫書

擬定臺北市中正區永昌段四小段 633-5 地號
等 15 筆土地及萬華區青年段一小段 126 地
號等 2 筆土地都市更新計畫暨配合擴大劃定
永昌段四小段 645 地號部分土地為更新地區

申請單位：臺北市政府

中華民國 107 年 8 月

目 錄

壹、辦理緣起及目的	7
貳、更新計畫範圍	8
參、地區現況	9
一、都市計畫情形	9
二、土地及建築物權屬	10
三、土地及建築物使用現況	11
四、交通運輸現況	12
五、公共設施現況	14
肆、擴大劃定更新地區及其劃定基準	16
一、擴大劃定更新地區	16
二、劃定基準	17
伍、劃定更新單元及其劃定基準	18
一、劃定更新單元	18
二、劃定基準	19
陸、基本目標與策略	20
一、更新計畫目標	20
二、更新計畫推動策略	21
柒、土地使用計畫及整體環境規劃構想	23

一、土地使用計畫	23
二、交通系統計畫	23
三、公共設施改善計畫	23
捌、實質再發展	24
一、發展定位	24
二、整體規劃構想	24
玖、事業及財務計畫	25
一、開發主體與開發方式	25
二、財務計畫	25
拾、地區性公共設施用地及提供之服務性設施	25
一、社會福利設施及公益設施	25
二、規劃配置及管理	25
拾壹、居民參與更新意願調查	26
拾貳、其他	27
拾參、臺北市都市計畫委員會審議及處理情形	27

圖目錄

圖 1	都更計畫地形圖	28
圖 2	都更計畫地籍圖	29
圖 3	土地使用分區圖	30
圖 4	道路系統示意圖	31
圖 5	公設用地示意圖	32
圖 6	擴大劃定更新地區圖	33
圖 7	更新單元示意圖	34

表目錄

表 1	歷年都市計畫案一覽表	9
表 2	土地權屬表	10
表 3	建築物權屬表	10
表 4	交通流量分析表	13
表 6	擴大更新地區範圍一覽表	17
表 7	所有權人同意參與都更比例調查表	26

**案 名：擬定臺北市中正區永昌段四小段 633-5 地號
等土地及萬華區青年段一小段 126 地號等 2
筆土地都市更新計畫暨配合擴大劃定永昌段
四小段 645 地號部分土地為更新地區**

辦理機關：臺北市政府（都市更新處）

**計畫範圍：臺北市中正區永昌段四小段地號 633-5、633-6、
636、637、638、639、640、641、642、643、644、
645（部分）、650、651、652、及臺北市萬華區青
年段一小段地號 126、126-1 等 17 筆土地。**

**計畫面積：36,089 平方公尺（實際面積依地籍測量及分割後
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 款及第 6 款

壹、辦理緣起及目的

本案基地範圍為南機場一、二及三期整建住宅所在區域，位於臺北市中正區及萬華區交界地帶，南鄰青年公園及新店溪，北接西藏路，並以中華路二段縱軸線，東側為中正區之一、三期整宅，西側為萬華區之二期整宅。

南機場整建住宅及周邊地區於清代及日據時期屬洪水氾濫區域，故土地使用受限，多為低度開發之聚落。直至戰後由軍方收編土地，形成大型軍眷社區。民國 50、60 年間，該地域移入大量城鄉移民，發展為高密度住宅聚落，且多為臨時性住宅與違建住宅。

民國 52 年到 61 年間，政府為因應堤防建置計畫，安置原址周邊拆遷戶，陸續興建南機場一、二及三期整建住宅，並作為臺北市早期現代化集合住宅之典範。

南機場整宅之住宅單元多採小坪數（8 坪~12 坪）規劃設計，伴隨家戶人口增加，居住空間不足，違規加建與佔用公共設施之情形普遍產生；且建築物老舊窳陋，未能與鄰近地區發展配合。

為促進土地有效再開發利用，臺北市政府於 89 年 6 月 26 日府都四字第 8904521800 號公告劃定南機場一期為更新地區，另於 91 年 10 月 28 日府都四字第 09108181500 號公告劃定南機場二、三期為更新地區，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，專案協助弱勢社區更新。

迄今，南機場整宅屋齡約五十年，現況除居住環境有衛生及消防救災等公安問題，亦受限於產權複雜，使多年來民間整合更新意願及參與更新極其不易。為此，臺北市於 104 年啟動「公辦都更 8+2 旗艦計畫」，以「南機場整宅公辦都更」加速推動本案基地之都市更新，以期強化都市防災能力、改善居住品質及提升公共設施水準。

未來本更新計畫將作為相關都市計畫及都市更新事業計畫之依據，以整體規劃之精神，調節地區機能，促進都市再生。

貳、更新計畫範圍

本更新計畫範圍位於萬華區中華路二段 364 巷 24 弄東側、中正區惠安街西側、西藏路南側、中華路二段 315 巷北側所圍街廓範圍內，及中華路二段 301 巷係本案擴大劃定為更新地區之計畫道路。

其中南機場一期整建住宅座落於中華路二段、惠安街、中華路二段 315 巷、中華路二段 301 巷、中華路二段 307 巷及惠安街所圍街廓；二期整宅座落於中華路二段 364 巷 24 弄、中華路二段、西藏路及中華路二段 364 巷所圍街廓；三期整宅座落於中華路二段、中華路二段 301 巷、中華路二段 315 巷 5 弄及西藏路所圍街廓。

本更新計畫範圍包括臺北市中正區永昌段四小段地號 633-5、633-6、636、637、638、639、640、641、642、643、644、645（部分）、650、651、652、及臺北市萬華區青年段一小段地號 126、126-1 等 17 筆土地，36,089 平方公尺（詳圖 1 及圖 2）

參、地區現況

一、都市計畫情形

本更新計畫範圍屬於臺北市政府 99 年 01 月 13 日府都新字第 09805081200 號公告之「指定臺北市整建住宅為策略性再開發地區」。(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	擬修訂本市南機場附近地區細部計畫	民國 63 年 01 月 03 日府工二字第 59507 號
2	修訂西藏路、中華路、水源路、萬大路所圍地區細部計畫(通盤檢討)案	民國 69 年 01 月 2 日 1 府工二字第 53514 號
3	修訂和平西路、重慶南路、水源路、中華路所圍地區細部計畫(通盤檢討)案	民國 70 年 01 月 14 日府工二字第 53272 號
4	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 08 月 14 日北市工二字第 65572 號
5	修訂西藏路、中華路、水源路、萬大路所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)案	民國 73 年 11 月 05 日府工二字第 46073 號
6	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	民國 76 年 01 月 20 日府工二字第 141768 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 09 月 13 日府工二字第 79049926 號
8	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 09 月 27 日府都四字第 83062590 號
9	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 02 月 22 日府工二字第 84010902 號
10	劃定臺北市都市更新地區案	民國 89 年 06 月 26 日府都四字第 8904521800 號
11	劃定臺北市健康路、寶清街口西南側等五十八處都市更新地區範圍案	民國 91 年 10 月 28 日府都四字第 09108181500 號公告
12	修訂臺北市萬華區都市計畫主要計畫通盤檢討案	民國 93 年 06 月 11 日府都規字第 09313971700 號
13	修訂臺北市萬華區都市計畫細部計畫通盤檢討案	民國 93 年 09 月 21 日府都規字第 09319100500 號
14	指定臺北市整建住宅為策略性再開發地區	民國 99 年 01 月 13 日府都新字第 09805081200 號

二、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

本更新計畫範圍包括臺北市中正區永昌段四小段633-5地號等15筆土地及萬華區青年段一小段126地號等2筆土地，計畫範圍面積共36,089平方公尺，其中公有土地面積占30.86%，私有土地面積占69.14%。(詳表2)

表2 土地權屬表

土地權屬（管理機關）		土地面積 （平方公尺）	比例 （%）
公有	中華民國（財政部國有財產署）	60.42	0.17%
	中華民國（臺北市政府工務局新建工程處）	8486.00	23.51%
	臺北市（臺北市政府都市發展局）	1082.02	3.00%
	臺北市（臺北市政府警察局）	58.91	0.16%
	臺北市（臺北市市場處）	1262.27	3.50%
	臺北市（臺北市中正區公所）	187.15	0.52%
小計		11136.77	30.86%
私有		24952.24	69.14%
總計		36089.01	100.00%

(二) 建築物權屬

本更新計畫範圍合法建築物總樓地板面積為32,479.60平方公尺，其中公有建築物樓地板面積占22.49%，私有建築物樓地板面積占77.51%。(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 （平方公尺）	比例 （%）
公有	中華民國（財政部國有財產署）	223.91	0.69%
	臺北市（臺北市政府警察局）	217.38	0.67%
	臺北市（臺北市市場處）	6111.37	18.82%
	臺北市（臺北市中正區公所）	751.41	2.31%
小計		7,304.07	22.49%
私有		25,175.53	77.51%
總計		32479.60	100.00%

三、土地及建築物使用現況

(一) 土地使用現況

本更新計畫範圍土地使用分區為第三種住宅區(建蔽率為45%、法定容積率 225%)及第三之一種住宅區面臨三十公尺以上之道路(建蔽率為45%、法定容積率 300%)及道路用地。
(詳圖3)

(二) 建築物使用現況

本更新計畫範圍內南機場一、二、三期整建住宅建築物多為45至50年以上5層樓之老舊房屋，一樓臨街面商業行為活絡，多為一般零售業及餐飲業，並分別臨6公尺、8公尺以上之計畫道路，符合第三種住宅區附條件使用及第三之一種住宅使用項目規定，其餘二樓以上建物以住宅使用為主。

建築物室內空間南機場一、二、三期整建住宅約8坪~12坪。其中，一期整宅為5層樓，計11棟，共1,264戶，一層多作店鋪使用；二期整宅為5層樓，計1棟，共580戶(含地下室)；三期整宅為6層樓，計1棟，共263戶，含地下室1戶作中正區公所使用，另中華路2段281號為臺北市政府警察局所有。全區建物共計2,107戶。

一、二、三期內居住空間普遍狹小，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。另整宅內弱勢戶占總戶數比例約22%以上，且弱勢戶中同時具有弱勢身分者居多，故改善生活環境品質並透過社區培力創造多元經濟活動為本更新計畫範圍之重要議題。

此外，南機場一期整宅4至11棟之間之低樓層為南機場夜市店鋪使用，雖自行組織夜市自治會，但並未依「臺北市攤販管理自治條例」與「臺北市臨時攤販集中場設置管理要點」，設置管理，另現況多有佔用計畫道路及私人土地之情形。

四、交通運輸現況

(一) 大眾運輸系統

1. 捷運系統

本更新計畫範圍北側為萬大線捷運 LG03 站預定地，捷運完工後可連結中正紀念堂站，轉接松山新店線、淡水信義線、及中和新蘆線，往東連結臺北市中心，往西連結新北市永和區。

2. 公車系統

本更新計畫範圍周邊為南機場公車站、國盛國宅站、廈安里站，路線眾多且班次密集。

3. 公共自行車系統

本更新計畫範圍周邊內設有 4 處公共自行車租借站（YouBike）提供市民使用，分別位於復華花園新城、國興青年路口、植物園及莒光大埔街口。

(二) 道路系統

1. 主要道路

主要道路包括西藏路（30 公尺）、三元街（30 公尺）、和平西路二段（30 公尺）及萬大路（25 公尺）。(詳圖 4)

2. 次要道路

次要道路包括青年路（20 公尺）、南海路（25 公尺）、莒光路（25 公尺）、艋舺大道（24 公尺）、中華路二段（20 公尺）、汀洲路一段（15 公尺）。

3. 社區道路

社區道路包括東西向之中華路二段 301 巷、315 巷（8 公尺）、中華路二段 303 巷、305 巷、309 巷、311 巷、313 巷（10.12 公尺）、中華路二段 307 巷（14.8 公尺）、雙和街（12 公尺）；南北向之惠安街（11 公尺）、中華路二段 315 巷 5 弄（15 公尺）及國興路（12 公尺）。

4. 道路服務水準

主要道路部份，東西向之道路主軸為和西藏路，經由快速道路與聯外橋樑，能與新北市快速連結，配合市區道路則與中正區主要道路連結；南北向發展主軸為萬大路及中華路，將計畫範圍串聯臺北市西區行政、文化、商業及金融活動。計畫範圍周邊具備捷運系統、公車系統及自行車系統，整體交通區位良好。

次要道路部份，依臺北市交通管制工程處 107 年 1 月臺北市交通流量及特性調查資料顯示，和平西路二段~中華路二段（站號 S42），上午時段路口總交通量約 3811 車次，大型車占 7.25%，小型車占 33.5%，機車占 59.25%；下午時段路口總交通量約 3409 車次，大型車占 5.25%，小型車占 34%，機車占 60.75%。其中，中華路與和平西路交叉口之交通量具方向性，於上午時集中於中華路南向路口；下午時段，交通量集中於中華路東向路口。

社區道路系統部份，主要為居民、攤商及旅客使用，一期整宅周邊道路因南機場夜市攤販聚集，多有占用人行道之情行，並因停車空間已呈現飽和狀態，亦有路邊停車之情況，故未來須藉由相關計畫（都市計畫、都市設計準則）調整道路使用形態，規範開放空間及車行出入口，以符合現況使用方式及提升道路使用者之便利性。

表 4 交通流量分析表

站號	站名	時段	方向	交通量	車種百分比		
					大型車	小型車	機車
S42	和平西路~ 中華路	上午	A	994	2%	48%	50%
			B	1510	3%	29%	68%
			C	957	1%	23%	76%
			D	350	23%	34%	43%
			E				

		F				
	小計		3811	7.25%	33.50%	59.25%
	下午	A	1248	2%	36%	62%
		B	813	6%	37%	57%
		C	747	2%	24%	74%
		D	601	11%	39%	50%
		E				
		F				
	小計		3409	5.25%	34.00%	60.75%

資料來源：臺北市交通管制工程處，106 年 4 月臺北市交通流量特性及調查

五、公共設施現況

本更新計畫範圍半徑 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、捷運開發用地、停車場用地、電信用地及加油站用地等土地使用分區。(詳圖 5)

(一) 學校用地

本更新計畫範圍鄰近忠義國小、新和國小(含停車場)、國語實小、西園國小、雙園國小、萬華國中、古亭國中、南門國中及建國中學等學校用地。

(二) 機關用地

本更新計畫範圍鄰近林試所木材實驗館、臺北市立圖書館西園分館等機關用地。

(三) 市場用地

本更新計畫範圍鄰近雙和市場，主要為鐵皮搭建之房舍傳統市場，並部分佔用計畫道路；另於萬華區興寧街 2 號亦為市場用地，現況為全聯萬華雙園店。

此外，南機場二期整宅依民國 63 年細部計畫之建議，於地下室闢建公有零售市場(忠恕市場)，現因建物老舊而不堪使用，已於民國 90 年間荒廢。

(四) 公園用地

本更新計畫範圍鄰近臺北植物園、青年公園、西園公園及

永昌公園等公園用地，惟本更新計畫範圍周邊無鄰里公園。

(五) 捷運開發用地

本更新計畫範圍周邊設有 1 處捷運開發用地，位於西藏路及中華路二段交叉口，現況為閒置土地，為萬大線 LG03 站預定地；捷運站出口擬設置於忠義國小正門之人行道上（西藏路）。

(六) 停車場用地

本更新計畫範圍周邊設有 1 處莒光立體停車場，位於萬華區莒光路 137 號。

(七) 電信用地

本更新計畫範圍周邊設有 1 處中華電信，位於萬華區西藏路 125 巷 20 號。

(八) 加油站用地

本更新計畫範圍周邊設有台灣中油莒光路站，位於中正區莒光路 2 號。

六、結論

本更新計畫範圍周邊公共設施用地堪稱多元完善，惟計畫範圍內缺乏鄰里公園或其他遊憩設施，及南機場二期整宅舊有市場現況為閒置空間，尤其對於高度老齡化所需設施，顯然仍未有完整配套規劃。未來於都市更新過程中，應加強並增設符合本地區未來銀髮族群以及高密度住宅型態之公共設施空間。

肆、擴大劃定更新地區及其劃定基準

一、擴大劃定更新地區

本更新計畫範圍前經臺北市政府於 89 年 06 月 26 日府都四字第 8904521800 號及 91 年 10 月 28 日府都四字第 09108181500 號公告「劃定臺北市都市更新地區案」，範圍包括臺北市中正區永昌段四小段地號 633-5、633-6、636、637、638、639、640、641、642、643、644、645（部分）、650、651、652 及臺北市萬華區青年段一小段地號 126、126-1 等 17 筆土地。（詳圖 6）

一期整宅及其周邊道路係於 89 年劃定更新地區。一期整宅建築物座落之土地包含中正區永昌段四小段 633-5、633-6、636、637、638、639、640、641、642、643、644、651、652 地號等 13 筆土地，使用分區為第三種住宅區，面積共計 17,494 平方公尺，而其周邊同時劃定為更新地區之道路用地為中正區永昌段四小段 645（部分）地號，面積約 7,980 平方公尺。

二期整宅於 91 年劃定更新地區，範圍包含萬華區青年段一小段地號 126、126-1 等 2 筆土地，分別為第三種住宅區及第三之一種住宅區用地，面積共計 7,575 平方公尺。

三期整宅於 91 年劃定更新地區，範圍係中正區永昌段四小段 650 地號，面積為 2,552 平方公尺。

嗣經多年演變，為降低整合難度與優先照顧整建住宅弱勢，臺北市政府續於 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」，將南機場一、二、三期整建住宅「建築物部分」指為範圍。

爰此，臺北市政府以 89 年及 91 年劃定之更新地區與 99 年策略性再開發地區之範圍為基礎，以全區都市更新為規劃原則，擬定本更新計畫作為相關計畫主軸，推動全區都市再生，並協助南機場整宅之所有權人自組「都市更新會」。

除協助自主更新，本更新計畫擬整併部分街廓以配合目前更新單元劃定方式，其中南機場三期及一期一棟整宅街廓所圍之道路用地，即中正區永昌段四小段 645（部分）地號約 601 平方公尺之道路用地尚非屬更新地區，故擬擴大劃定為更新地區。（詳表 6），

本更新計畫將以解決居住環境窳陋、增進公有資產使用效益及存續地方生活脈絡為計畫目標，冀望藉由整併街廓、重整公共設施及老舊建物重建，得以提升整體社區之宜居性及永續性。

二、劃定基準

本更新計畫目標為提升環境品質，爰依都市更新條例第 5 條、第 6 條第 1 款及第 6 款，辦理擴大劃定都市更新地區。

表 6 擴大更新地區範圍一覽表

項目	89 年劃定面積 (平方公尺)	本計畫擴大面積(平方公尺)	擴大理由
中正區永昌段四小段 645（部分） 地號	7,980	601	配合本更新計畫整體規劃，利用整併狹小街廓方式，增進土地開發潛力。未來都市計畫及都市更新將以整併南機場三期及一期一棟街廓為規劃方向，故其所圍之道路用地(中華路二段 301 巷)擴大劃定為更新地區。

伍、劃定更新單元及其劃定基準

一、劃定更新單元

本更新計畫範圍內以整併狹長形街廓為原則，規劃劃分 7 個更新單元，作為未來都市計畫配合更新計畫調整之依據，惟後續申請都市更新單元劃定仍應依相關規定辦理，並以實際整合情形及實施者所提之都市更新事業計畫為準。

因應部分街廓整併，為維持計畫區周邊交通通行需求及維持既有都市紋理，現有東西向中華路二段 307 巷，以及南北向之中華路二段 315 巷 5 弄，仍應供通行使用為主。各單元實際面積依地籍測量分割後之謄本面積為準。(詳圖 7)

- (一) 更新單元一(南機場二期整宅)
範圍包括臺北市萬華區青年段一小段 126 及 126-1 地號等 2 筆土地，面積為 7,575 平方公尺。
- (二) 更新單元二(南機場三期整宅、一期一棟整宅及所圍道路用地)
範圍包括臺北市中正區永昌段四小段 650、651 及同小段 645 地號(部分)地號等 3 筆土地，面積為 4,692 平方公尺。
- (三) 更新單元三(南機場一期二棟、一期三棟整宅及所圍道路用地)
範圍包括臺北市中正區永昌段四小段 652、644 及同小段 645 地號(部分)地號等 3 筆土地，面積為 3,902 平方公尺。
- (四) 更新單元四(南機場一期四棟、一期五棟整宅及所圍道路用地)
範圍包括臺北市中正區永昌段四小段 643、640 及同小段 645 地號(部分)地號等 3 筆土地，面積為 3,764 平方公尺。
- (五) 更新單元五(南機場一期六棟、一期七棟整宅及所圍道路用地)
範圍包括臺北市中正區永昌段四小段 633-6、639、636 及同小段 645 地號(部分)地號等 3 筆土地，面積為 3,683 平方公尺。
- (六) 更新單元六(南機場一期八棟、一期九棟整宅及所圍道路用地)

範圍包括臺北市中正區永昌段四小段 642、641 及同小段 645 地號（部分）地號等 3 筆土地，面積為 4,008 平方公尺。

(七) 更新單元七（南機場一期十棟、一期十一棟整宅及所圍道路用地）

範圍包括臺北市中正區永昌段四小段 633、638、637 及同小段 645 地號（部分）地號等 3 筆土地，面積為 3,905 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，臺北市政府自 104 年啟動「南機場整宅公辦都更」，於本更新計畫範圍內設立駐點辦公室，欲藉由詳實之基地調查，掌握計畫區內產權現況及社區既有社會脈絡，以期協助本更新計畫範圍內之整建住宅進行改建，整體更新目標與推動策略說明如下：

一、更新計畫目標

(一) 改善窳陋居住空間，保障基本居住權益。

本更新計畫範圍內居住環境品質低落，應推動建築物重建，並保障基本居住單元大小及居住權益，建置完善之公共設施與福利設施，提供社區各年齡層及族群居民之居住需求。

此外，為加強環境管理效率，相關計畫應鼓勵居民自組管理組織，以自主性方式維護公共空間品質，藉由共同管理強化居民對於社區之認同感，並可推動弱勢居民承攬社區服務，降低需要經濟協助者之負擔，創造社區自主自營之社會系統。

(二) 維繫地方發展脈絡，創造在地就業機會。

本更新計畫範圍之土地使用以住宅為主，低樓層則多為店鋪與夜市攤商使用，呈現高度住商混和型態。故本都市更新計畫範圍之開發，應適度依循既有發展脈絡，保留低樓層零售業及夜市生活文化，以此維繫地方社會脈絡與認同感，並創造在地就業機會。

(三) 結合大眾運輸交通，提升空間整體品質。

本更新計畫範圍周邊大眾運輸交通及道路系統完善，惟停車空間及道路服務水準已達飽和，故針對南機場夜市，出入動線應結合周邊之公共運輸系統，以減少車流量之交通影響，創造環境友善之在地生活圈。

店鋪及開放空間之規劃設計亦應重視人行動線，降低商業活動對社區所帶來之影響，如環境髒亂、噪音及汙染等問題。

二、更新計畫推動策略

(一) 臺北市政府公辦都更協助自主更新

為順利推動計畫範圍之都市更新，臺北市政府藉由擬訂本都市更新計畫，建置整體更新策略及保障全案公益性。

於都市更新準備階段，成立駐地社區工作站，進行基地調查及整合都市更新意願，以辦理地方說明會之方式透明化相關資訊，並協助相關權利人自主都市更新會，結合地方既有人力資源，建立管理組織及規範，強化居民於都市更新過程中之參與自主性，以提升居民參與都市更新之意願。

於都市更新過程中，擬協助更新會委託專業機構辦理都市更新相關作業及規劃，並提供專業諮詢服務，作為政府協助民間自主更新之典範案例。

(二) 變更都市計畫

增加整體公益效益及增加整體開發彈性，擬藉由變更都市計畫適度增加容積率及調整建蔽率，相關土地使用管制內容以核定之都市計畫之細部計畫為準。

(三) 改善公共設施空間，提升居住品質。

為解決計畫範圍內公共設施及開放空間不足之問題，建置完善之公共設施空間，未來得透過盤整公有房地及公共設施空間，設置公益性設施及社會福利設施，最大化公辦都市更新之公益性。

(四) 擴大劃定更新地區範圍

為提升計畫範圍內整體空間使用效率，擬藉由變更都市計畫整併部分街廓，並於本更新計畫擴大劃定部分道路用地為更新地區，以增加開放空間留設面積及規劃彈性。

(五) 強化防災功能，保障居住安全。

為改善計畫範圍內建築物老舊及防災設備不足之疑慮，擬藉由建築物之重建，強化建築物之結構及防災系統，以保障居住安全。

(六) 擬訂都市設計準則，營造良好開放空間。

為降低地面層商業活動及汽機車對於本更新計畫範圍之影響，應藉由整體規劃開放空間，以提升人行動線之便利性，並降低外來人潮對於地方居住環境之影響；另人行及車行動線應考量交通現況，於整體規劃中強化各更新單元與大眾運輸交通節點之連結性，以提升大眾交通運輸系統使用效率，減少私人運具對地方交通環境之影響。

柒、土地使用計畫及整體環境規劃構想

一、土地使用計畫

(一) 土地使用分區

本更新計畫範圍為公辦都更示範地區，為有利整體規劃及開發，擬於都市計畫之細部計畫中，整併部分原計畫道路，並以不減少原公共設施服務功能為原則，並配合相關都市計畫及都市設計準則辦理都市更新。

(二) 土地使用強度

為保障各居住單元之宜居性，建置完善之公共設施，本更新計畫範圍，擬於都市計畫之細部計畫中，依臺北市都市更新自治條例第二十條規定略以：「整宅更新單元經主管機關核定後得依原建蔽率及都市更新建築容積獎勵辦法規定之建築容積獎勵上限辦理重建，……。」核予法定容積 50%之獎勵容積。

另考量更新後居住單元得滿足原土地及建築物所有權人之現況居住水準之原則，本更新計畫範圍之容積獎勵及建蔽率，必要時得透過都市計畫予以調整。

二、交通系統計畫

為提升整體交通環境品質，本更新計畫範圍內衍生停車需求、臨停及裝卸貨應於基地內自行滿足，未來不得開放基地路邊停車或裝卸貨，以免影響外部交通，並以大眾運輸發展為導向，解決停車空間飽和問題。

三、公共設施改善計畫

為提升公共設施之服務能力，本案更新後除社區公園綠地之外，各項公共設施與福利設施應以各更新單元為平均分配為主。

捌、實質再發展

一、發展定位

本更新計畫範圍內之建築物（南機場一、二、三期整建住宅）屬臺北市於民國 65 年以前為安置公共工程拆遷戶而興建之住宅，臺北市政府自 89 年起即透過相關法令及政策推動整宅之都市更新。

然南機場整建現況環境窳陋、產權複雜及弱勢戶集中，因較不具市場性誘因及整合困難，成為難以單獨由民間推動都市更新之整宅，故臺北市政府自 104 年起，即以公辦都市更新之方式，協助本更新計畫區域加速推動都市更新，以重整整建住宅之宜居性及安全性。

二、整體規劃構想

（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，本更新計畫範圍於更新後仍以住宅及商業混合使用為主，並提供部份公共空間作為社會福利設施及公益設施使用，實際土地使用項目之內容後續依變更都市計畫之細部計畫規定辦理。

（二） 建築規劃構想

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。

（三） 開放空間規劃構想

開放空間之配置應併同考量人行動線、車輛進出口、帶狀式及廣場式開放空間之設置，以擬訂全區之都市設計準則之方式，保障都市更新於不同階段開發後，仍具有連續性開放空間及土地使用效率。

玖、事業及財務計畫

一、開發主體與開發方式

(一) 開發主體

本更新計畫範圍以公辦協助民間自主更新之模式進行開發，由臺北市政府協助社區整合更新意願，並以組成更新會為目標，協助其招募相關專業機關（構）實施都市更新，並提供相關之必要協助。

(二) 開發方式

本更新計畫範圍各更新單元實施都市更新，若涉及變更土地使用項目或使用組別，應依都市計畫法及都市更新條例規定辦理相關程序。

二、財務計畫

本更新計畫範圍全區採權利變換方式辦理，相關都市更新費用依「都市更新條例」規定辦理。

拾、地區性公共設施用地及提供之服務性設施

一、社會福利設施及公益性設施

本更新計畫範圍更新後應提供部分空間作社會福利設施及公益性設施使用。考量計畫範圍土地使用現況，得針對現況較為不完善之里民活動空間或其他社會福利服務設施等項目增設。

二、規劃配置及管理

前揭社會福利設施及公益性設施，應於擬定都市更新事業計畫時，依據社區現況調查，由實施者擬定相關規劃設計，並應協同相關主管機關及權利相關人確認相關需求。

拾壹、居民參與更新意願調查

本更新計畫經南機場駐點辦公室於 104 年 7 月至 11 月間舉辦之地方說明會，彙整計畫範圍內居民參與都市更新之意願，初步調查顯示所有權人同意參與都更佔總戶數比例為 77%，其中南機場三期整宅同意參與都市更新意願達 95%。(詳表 7)

表 7 所有權人同意參與都更比例調查表

	戶數	有效問卷	同意參與 更新戶數	有效問卷 比例	同意參與 更新比例
一期 1 棟	80	78	78	98%	98%
一期 2 棟	80	66	65	83%	81%
一期 3 棟	80	68	68	85%	85%
一期 4 棟	98	72	72	73%	73%
一期 5 棟	98	88	88	90%	90%
一期 6 棟	98	86	85	88%	87%
一期 7 棟	98	34	34	35%	35%
一期 8 棟	158	141	141	89%	89%
一期 9 棟	158	113	112	72%	71%
一期 10 棟	158	115	115	73%	73%
一期 11 棟	158	104	104	66%	66%
一期	1264	965	962	76%	76%
二期	580	405	401	70%	69%
三期	263	255	252	97%	95%
總計	2107	1625	1615	77%	77%

拾貳、其他

- 一、 本更新計畫範圍內之都市更新需經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會及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、 本更新計畫範圍內各更新單書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。
- 三、 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 107 年 7 月 19 日本市都市計畫委員會第 731 次委員會決議：本案依市府所提計畫書、圖及本次會議市府補充會議資料之修正對照表修正通過。
- 二、 處理情形

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。

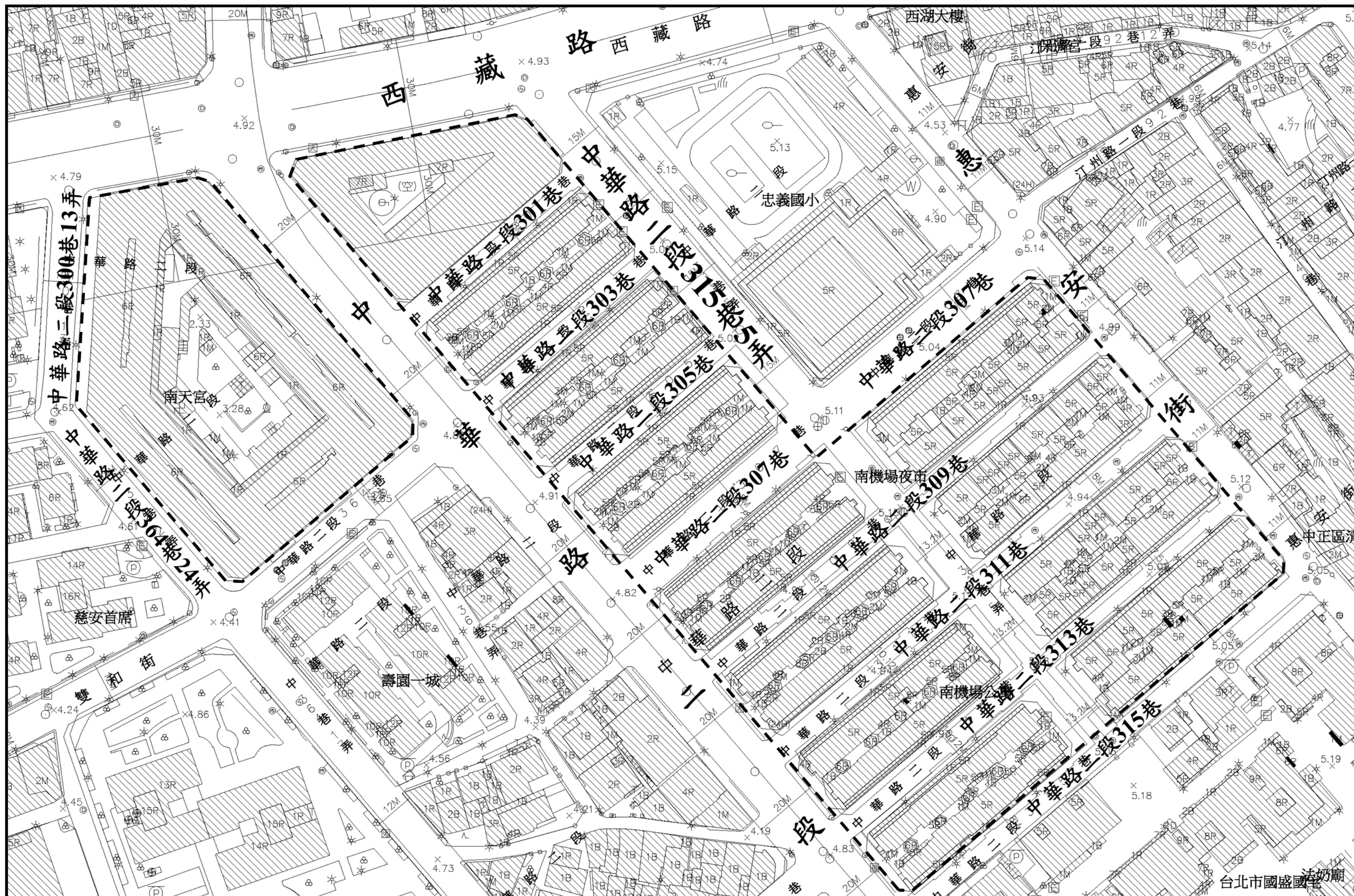
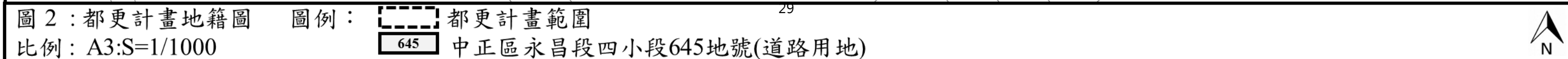


圖 1：都更計畫地形圖 圖例：[] 都更計畫範圍

比例：A3:S=1/1000





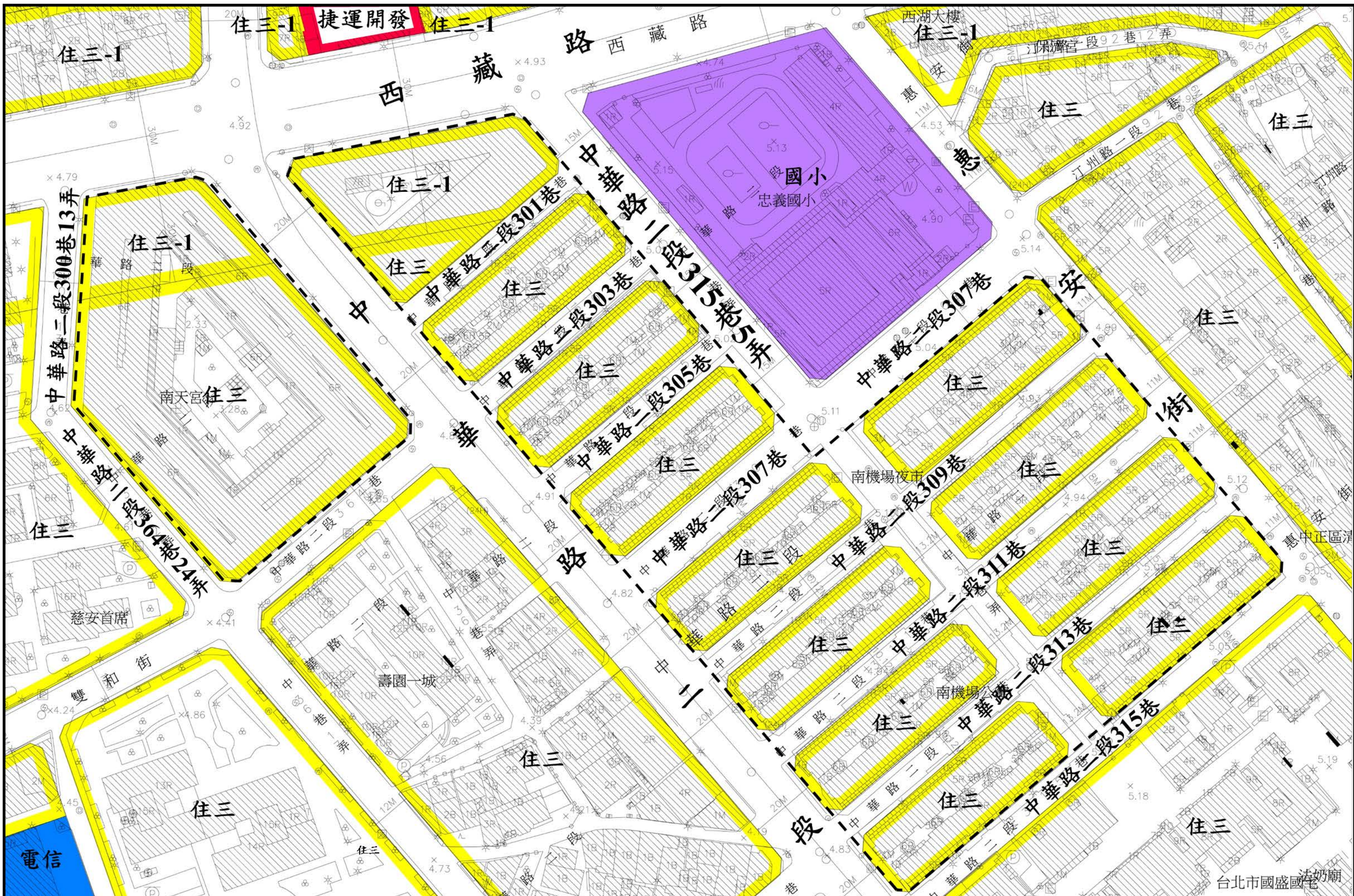


圖3：土地使用分區圖
比例：A3:S=1/1000

圖例：

都更計畫範圍	住三-1	第三之一種住宅區	國小	國小用地
住三	第三種住宅區	捷運開發	電信	電信用地



圖 4：道路系統示意圖
 比例：A3:S=1/4000

圖例：

--- 都更計畫範圍	← 次要道路	● 公車站牌
→ 主要道路	→ 社區道路	● Youbike站



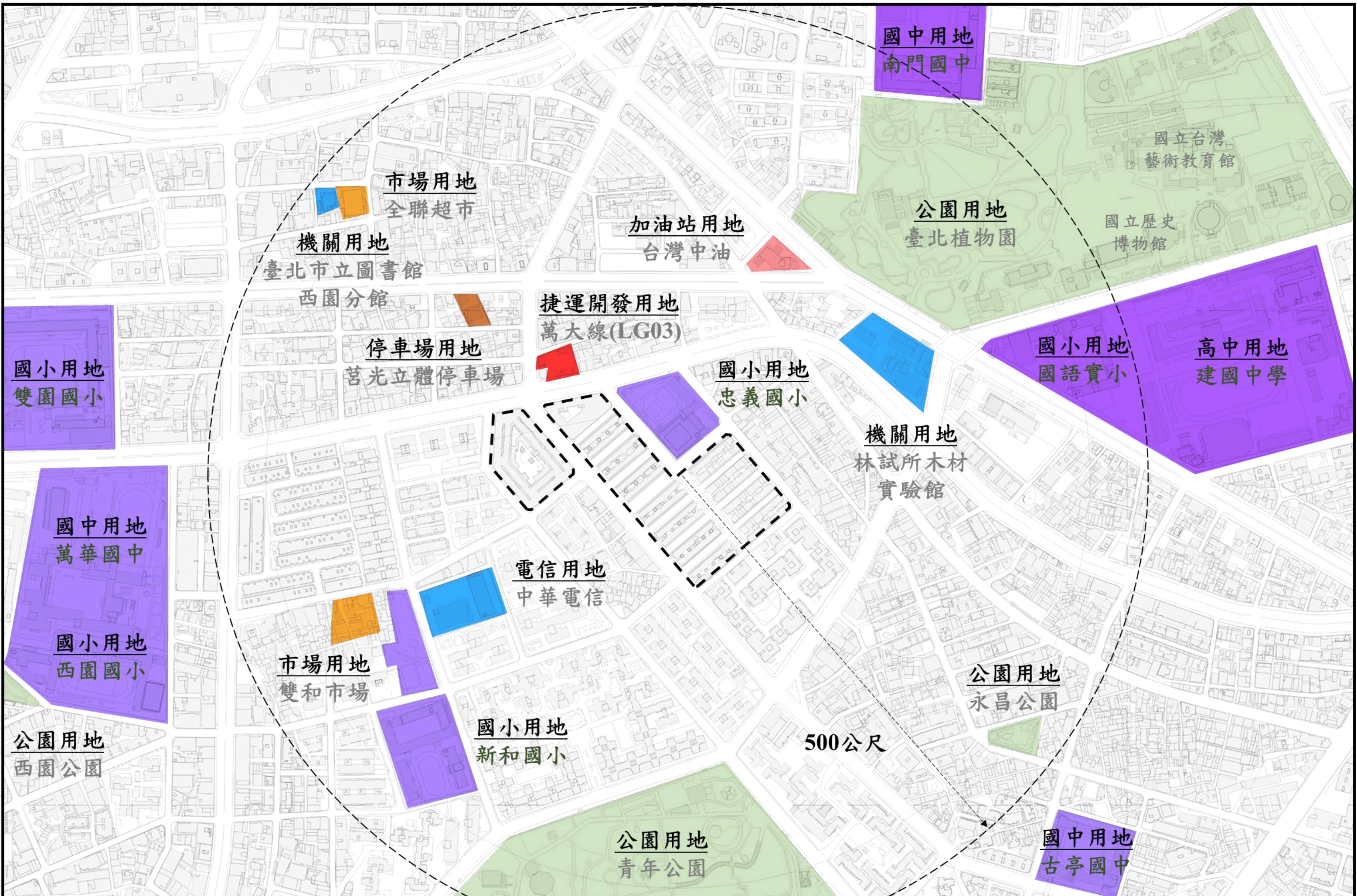


圖 5：公設用地示意圖
比例：A3:S=1/4000

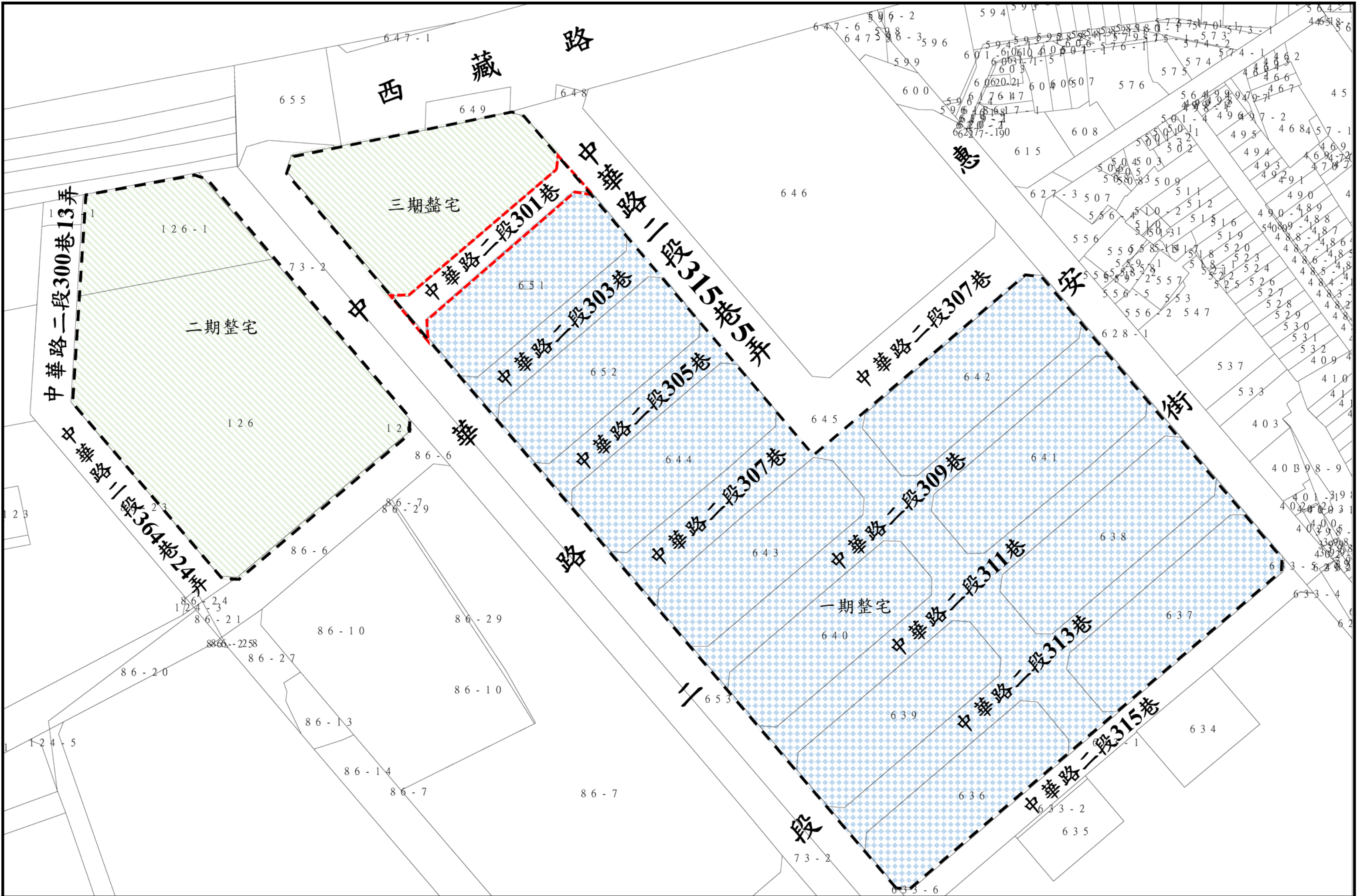


圖 6：擴大劃定更新地區圖
比例：A3:S=1/1000

圖例：

- 都更計畫範圍
- 89年劃定更新地區範圍
- 91年劃定更新地區範圍
- 本次擴大劃定更新地區範圍

33

N

