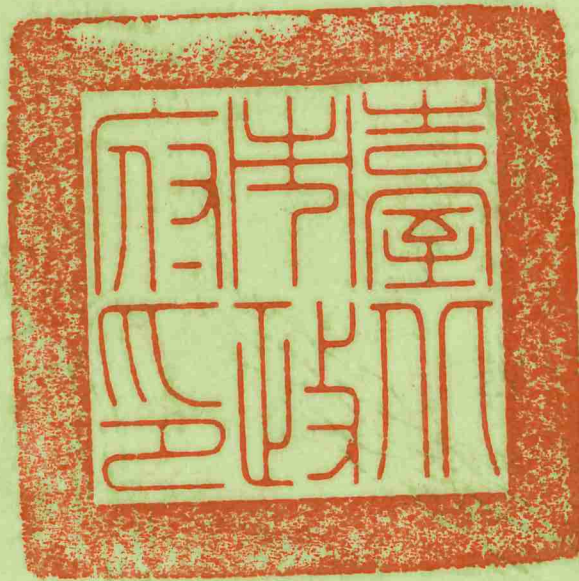


臺北市都市更新計畫書

劃定臺北市大安區懷生段二小段 5-4 地號
等 8 筆土地為更新地區



申請單位：臺北市政府

中華民國 107 年 5 月

臺北市都市更新計畫書

劃定臺北市大安區懷生段二小段 5-4 地號
等 8 筆土地為更新地區

申請單位：臺北市政府

中華民國 107 年 5 月

目錄

壹、辦理緣起及目的	2
貳、更新地區範圍	2
參、地區現況	2
一、都市計畫及相關計畫情形	2
二、土地及建築物使用現況	4
三、交通系統現況	4
四、公共設施現況	5
五、土地權屬	7
肆、劃定更新地區及其劃定基準	8
伍、基本目標與策略	9
陸、土地使用計畫及整體環境規劃構想	10
柒、實質再發展計畫	10
捌、事業及財務計畫	11
玖、地區性之公共設施用地及提供公益性或服務性設施	11
拾、居民參與更新意願調查	12
拾壹、其他	13
拾貳、臺北市都市計畫委員會審議及處理情形	13
附錄、參與公辦都更意願證明	21

圖目錄

圖 1 更新地區範圍示意圖	14
圖 2 土地使用分區示意圖	15
圖 3 土地使用現況示意圖	16
圖 4 交通系統現況示意圖	17
圖 5 公共設施現況示意圖	18
圖 6 土地權屬分布示意圖	19
圖 7 公共開放空間設計原則示意圖	20

表目錄

表 1 歷年都市計畫一覽表	3
表 2 土地權屬分析表（統計日期為 107 年 3 月 1 日）	7
表 3 計畫範圍內之私有所有權人參與更新意願統計表	12

案 名：劃定臺北市大安區懷生段二小段 5-4 地號等 8 筆
土地為更新地區

申請單位：臺北市政府

劃定範圍：臺北市大安區懷生段二小段 5-4、5-13、8、9-2、
22、22-2、23、23-1 地號等 8 筆土地

劃定面積：2,120 平方公尺

類 別：擬定

法令依據：都市更新條例第 5 條及第 6 條第 1 項第 3 款

壹、辦理緣起及目的

本更新地區鄰近復興南路一段與忠孝東路三段交叉口處位置，北側緊鄰遠東 SOGO 百貨復興館，東側鄰近仁愛路圓環，西側鄰近 TAF 空總創新基地(原空軍總部)，南側鄰近臺北市立聯合醫院仁愛院區。惟計畫區內現況僅一棟屋齡為 40 年以上之老舊建築物，其餘土地作為停車場使用，亟待整體規劃及都市更新契機，以活化閒置之公私有土地，並提升復興南路及忠孝東路地區之都市生活機能，接續串連商業空間至 TAF 空總創新基地，強化地區商業與生活機能，帶動周邊都市再生。

本更新地區將以公辦都市更新方式並引入民間資金活化利用本計畫區內公私有土地，故依都市更新條例第 5 條、第 6 條，辦理本次劃定更新地區計畫。

貳、更新地區範圍

本更新地區於臺北市大安區懷生段二小段 5-4、5-13、8、9-2、22、22-2、23、23-1 地號等 8 筆土地，位於大安區復興南路一段以西、忠孝東路三段 248 巷 13 弄以南、仁愛路三段 143 巷以東及復興南路一段 196 巷以北所圍街廓之北側範圍，本更新地區面積合計為 2,120 平方公尺，詳圖 1 所示。

參、地區現況

一、都市計畫及相關計畫情形

本更新地區位處臺北市大安區，位於臺北市政府 80 年 1 月 4 日府工二字第 79076185 號公告之「修訂縱貫鐵路、復興南路、信義路、建國南路所圍地區細部計畫(第三次通盤檢討)案」都市計畫範圍內，土地現行使用分區為第三種商業區(特)(原屬第三種住宅區及第二種商業區)，歷年都市計畫發布情形表 1。

表1 歷年都市計畫一覽表

都市計畫案	公告日期及文號
擬訂本市忠孝路、信義路、復興南路、建國南路範圍內細部計畫案	62.03.07 府工二字第 5744 號
變更原轄區使用分區調整商業區、行政區及混合區案	65.07.07 府工二字第 25576 號
修訂縱貫鐵路、復興南路、仁愛路、建國南路幸段重劃區邊緣、新生南路所圍地區細部計畫（通盤檢討）案	68.08.20 府工二字第 30924 號
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	71.08.14 北市工二字第 65572 號
修訂縱貫鐵路、復興南路、信義路（不含師大附中附近地區）建國南路幸段重劃區邊緣新生南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	73.02.17 府工二字第 02953 號
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	79.09.13 府工二字第 79049926 號
修訂縱貫鐵路、復興南路、信義路、建國南路所圍地區細部計畫（第三次通盤檢討）案	80.01.04 府工二字第 79076185 號
修訂台北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案	84.09.27 府都二字第 84064377 號
選定本市第二期獎勵都市更新實施地區範圍圖	85.03.13 府都四字第 85016953 號
變更『修訂台北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案』內有關商業區變更回饋相關規定案	94.08.29 府都規字第 09420279000 號

二、土地及建築物使用現況

(一) 本更新地區周邊使用現況

本更新地區所在街廓之南側為交通用地(公共設施用地)，且現況作變電所使用，北側為遠東 SOGO 百貨復興館，西側為沿街店鋪多為零售、小吃店使用；而本更新地區周邊沿街之低樓層多作商業使用，中高樓層為辦公或住宅使用，詳圖 3 所示。

(二) 本更新地區範圍內現況

本更新地區範圍內東側及南側土地現況作為停車場使用，西北側土地現況一棟 4 層樓鋼筋混凝土構造建築物，屋齡為 40 年以上(使照 651404 號)，經查建物門牌共計 12 戶，現況 1 樓皆作為零售、小吃店使用。

三、交通系統現況

(一) 主要道路

本計畫主要道路為復興南路一段(40 公尺)向北可通達臺北松山機場，向南可連接臺灣大學；忠孝東路三段至四段(40 公尺)向東可達松山文創園區及國父紀念館，向西可通達 TAF 空總創新本更新地區及臺北車站；仁愛路三段至四段(40 公尺)向東可達臺北市政府，向西可通達臺大醫院、總統府。為臺北市重要道路，連接臺北市各主要區域，服務區域之交通需求。

(二) 次要道路

本計畫周邊次要道路為忠孝東路三段 248 巷 13 弄(8 公尺)、仁愛路三段 143 巷(8 公尺)、復興南路一段 196 巷(11 公尺)。

(三) 捷運系統

本更新地區鄰近忠孝東路及復興南路交叉路口，鄰近板南線及文湖線之捷運忠孝復興站。

(四) 公車系統

本更新地區半徑 500 公尺範圍內共計設置二十處公車站，主要公車行經路段為復興南路一段及忠孝東路三段至四段，其中行經之車班為 S33、37、212、212 直、212 夜、232 快速公車、232 副、261、262、262 區、270、299、311、600、605、605 新台五線、621、630、651、919、1061、1062、1728、1960、1813、1815、1815 區、5201、5203、5203 區、5500、仁愛幹線、紅線。

(五) 自行車系統

本更新地區半徑 500 公尺範圍內設有六處 YouBike 租賃站點，分別為忠孝東路三段 217 巷口、捷運忠孝復興站（5 號出口）、瑠公公園、捷運忠孝復興站（2 號出口）、仁愛醫院以及復興南路一段 340 巷口。

四、公共設施現況

本更新地區半徑 500 公尺範圍內之公共設施用地主要包括學校用地 4 處、公園用地 6 處以及機關用地 2 處，其分布位置詳圖 5 所示。

(一) 學校用地

學校用地共計 4 處，分別有 1 所高級中學、1 所國民中學、2 所國民小學，師大附中、懷生國中、懷生國小、復興小學。

(二) 公園用地

公園用地共計 6 處，誠安公園、大安公園、瑠公圳公園（瑠公圳加蓋公園）、敦仁公園、附中公園、仁愛公園，除了瑠公圳公園屬於紀念公園外，其餘皆屬社區鄰里型公園。

(三) 機關用地

機關用地共計 1 處，為空軍總部（軍事機關用地）。

(四) 廣場用地

廣場用地共計 2 處，分別為頂好廣場、龍門廣場。

(五) 停車場用地

停車場用地設有 1 處（復興南路一段 135 巷路邊停車場）。

(六) 市場用地

市場用地設有 1 處（忠孝市場）。

(七) 交通用地

交通用地共計 2 處。

(八) 變電所用地

變電所用地共計 2 處。

(九) 醫療用地

醫療用地共計 1 處，為臺北市立聯合醫院仁愛院區（醫療衛生機構）。

五、土地權屬

本更新地區內共有 8 筆土地，面積約 2,120 平方公尺。其中，國有土地為財政部國有財產署所有，共計約 142 平方公尺，占土地總面積 6.70%；市有土地為臺北市所有，管理機關為臺北市政府都市發展局，共計約 1,423 平方公尺，占土地總面積 67.12%；其餘私有土地面積共計約 555 平方公尺，占土地總面積 26.18%。土地權屬詳如表 2 及圖 6 所示。

表2 土地權屬分析表（統計日期為 107 年 3 月 1 日）

屬性	地段號	所有權人 (管理人)	持有面積 (m ²)	百分比 (%)
國有	大安區懷生段二小 段 22 (部分)、22-2 (部分) 地號	中華民國/ 財政部國有 財產署	142	6.70%
市有	大安區懷生段二小 段 5-4、5-13、8 (部 分)、23、23-1 地號	臺北市/ 臺北市政府 都市發展局	1,423	67.12%
私有	大安區懷生段二小 段 8 (部分)、9-2、 22 (部分)、22-2 (部 分) 地號	-	555	26.18%
合計			2,120	100%

肆、劃定更新地區及其劃定基準

本案為臺北市政府與財政部國有財產署及多位私有土地所有權人共同合作推動公辦都市更新，計畫區鄰近復興南路一段與忠孝東路三段交叉口處，目前計畫區內主要為停車場使用，期望藉由都市更新契機，提升地區生活品質，並帶動周邊產業串連再發展，創造公有土地活化之雙贏策略。

更新地區範圍為大安區懷生段二小段 5-4、5-13、8、9-2、22、22-2、23、23-1 地號等 8 筆土地，其公有土地面積合計約 1,565 平方公尺，占土地總面積 73.82%，符合「臺北市公辦都市更新實施辦法」第 4 條第 2 款「地區範圍內公有土地面積超過五百平方公尺或占該地區總面積達百分之五十以上者」之規定，經臺北市都市更新處申請選定為公辦都更案，並於 107 年 2 月 5 日經臺北市政府同意在案。

本更新地區現況主要為停車場使用，並未符合都市應有之機能，且為活化閒置之公有土地，故依「都市更新條例」第 6 條第 1 項第 3 款「建築物未符合都市應有之機能」劃定計畫區內 8 筆地號土地為更新地區，面積共計約 2,120 平方公尺。

伍、基本目標與策略

本計畫為活化利用公有土地，並提升復興南路及忠孝東路地區之都市生活機能，接續串連商業空間至 TAF 空總創新基地，故本計畫構想以規劃商業空間與住宅複合式大樓為原則，整體規劃目標與推動策略說明如下：

一、活化公有閒置土地，強化都市生活機能

本更新地區位於忠孝東路及復興南路西南側，距捷運忠孝復興站步行約 2 分鐘，東側設有 YouBike 租賃站，周邊有多條公車路線及站牌，具交通樞紐地位。惟現況大部分土地作停車場使用，使公有土地閒置，無法發揮效益，故臺北市政府可透過本案都市更新所分回使用空間，結合鄰近 TAF 空總創新基地使用，引入小型辦公空間、工作室或會議室機能，接受政府與民間的需求申請，以共同工作空間 (co-working space) 的概念，容納包括科技、經濟、文化、教育、社會、環境等各種面向的創新概念。

二、增進開發之公益性，塑造良好生活品質

本更新地區開發範圍採整體規劃，故納入西北側國有土地及其地上建築物為原則，並以都市更新權利變換方式，重新整合計畫區內之土地及合法建物所有權人之權益，規劃申請綠建築標章及提供公共開放空間，改善現有居住及生活環境，並作為都市更新之指標個案。

三、更新區域整體規劃，型塑都市空間意象

本更新地區北側緊鄰遠東 SOGO 百貨復興館，因位處大臺北地區中心位置，周邊區域商業發展繁榮；同時鄰里公園及學校等公共設施充足，造就本更新地區成為生活機能優良之臺北市精華地段。然而歷經時代變遷，本更新地區內西北側建築物老舊窳陋未符合都市應有之機能，爰藉由都市更新整體規劃，以優質商業辦公及住宅複合大樓串連忠孝東路東西向商業帶，型塑區域都市意象且符合地區期待之優質生活圈。

陸、土地使用計畫及整體環境規劃構想

考量全區整體規劃，本更新地區規劃都市更新後之建物作複合使用，低樓層部以商業空間及一般事務所為主，結合住宅以延續周邊地區活絡之商業活動，並提供完善之都市生活環境。

一、商業空間

為配合忠孝東路及復興南路之商業活動，並符合商業區之土地使用規範，本更新地區擬規劃店鋪、商場及一般事務所。

二、集合住宅

為提升整體居住品質，本更新地區擬規劃集合住宅，提供居住空間予原土地所有權人，以維繫地方社會脈絡，增加都市生活機能之多元性。

柒、實質再發展計畫

有關土地使用、開放空間、建築設計及交通系統等規劃構想內容悉依相關計畫規定辦理。

一、土地使用構想

本更新地區為第三種商業區（特），原屬第二種商業區及第三種住宅區，其法定建蔽率及法定容積率應依 84 年 9 月 27 日修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案規定，商特區之建蔽率及容積率仍應依原使用分區之規定辦理。

二、開放空間構想

本更新地區應依所屬之都市設計準則於基地西、北側留設 4 公尺帶狀式開放空間，基地東側留設 4 公尺騎樓或帶狀式開放空間，基地南側留設東西向 6 公尺開放空間，實際留設範圍及位置仍須經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議通過為準，以創造鄰里友善之開放空間。詳圖 7 所示。

三、建築設計構想

建築物量體應集中設置，並規劃適宜之開放空間為原則。本更新地區建築物使用機能以辦公室及商業綜合使用為主，考量永續生態發展的理念，應採綠建築規劃設計，減少本區開發對環境之衝擊。

四、交通系統規劃構想

考量周邊道路特性與減少交通衝擊，本基地以設置 1 處車道出入口為原則，規劃等內容悉依相關規定辦理。

捌、事業及財務計畫

本更新地區依都市更新條例第 6 條第 1 項第 3 款規定劃定都市更新地區，並依據「都市更新條例」第 9 條規定，由臺北市政府自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關（構）為實施者，實施都市更新事業。

玖、地區性之公共設施用地及提供公益性或服務性設施

本計畫為公辦都市更新，於土地再開發利用之同時，亦應提升計畫區及周邊環境之公共設施服務水準，並回饋公益性予臺北市。

一、開放空間

本更新地區應依都市設計準則規劃帶狀式或廣場式開放空間，以創造舒適之公共休閒環境，改善都市整體景觀。

二、公益性回饋

本計畫都市更新事業之實施，得以捐贈協助開闢或管理維護基地周邊都市計畫公共設施經費至臺北市都市更新基金之方式，申請都市更新 $\Delta F4-2$ 容積獎勵，以充實市府都市建設及都市更新實施財源，創造臺北市都市更新公益性回饋之多元性及實施都市更新事業之永續性。

拾、居民參與更新意願調查

本案分別於 106 年 8 月 25 日及 107 年 1 月 11 日舉辦本更新地區內地區說明會，範圍內私有土地及合法建築物所有權人參與更新意願之情形如表 3。

表3 計畫範圍內之私有所有權人參與更新意願統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
全區總和	2,120.00	20	1,189.50	17
公有	1,565.00	2	0.00	0
私有	555.00	18	1,189.50	17
排除總和	1,565.00	2	0.00	0
計算總和	555.00	18	1,189.50	17
同意數	555.00	18	1,189.50	17
同意比例(%)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

註1：本表面積係以持分面積計之，計算以小數點下第四位，而本表僅呈現至小數點第二位。

註2：統計日期至 107 年 3 月 1 日止。

拾壹、其他

- 一、本更新地區需經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會及臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過後，始得核發建築執照。
- 二、本案更新地區依地籍測量分割為準，如涉及道路用地截角，則剔除於更新地區範圍外，如分割出部分道路用地或可建築土地，則予以排除或納入更新地區範圍。
- 三、本計畫未規定事項，悉依都市計畫暨相關法令規定辦理。

拾貳、臺北市都市計畫委員會審議及處理情形

本案前以「劃定臺北市大安區懷生段二小段 5-4 地號等 8 筆土地為更新地區」送本市都市計畫委員會審議，案經本市都市計畫委員會 107 年 5 月 3 日地 725 次委員會審議決議：

- 一、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、以下幾點建議，提供市府後續都市設計審議及規劃開發之作業參考。
 - (一) 維持視覺穿透性、人行空間延續性及保留現有街廓紋理，基地南側東西向開放空間之留設位置應考量與忠孝東路三段 248 巷 19 弄順接。
 - (二) 請市府考量基地建物與捷運忠孝復興站站體以空橋連接之可行性，於本基地地面層增設捷運出入口，以分散捷運站龐大人流。
 - (三) 本基地更新後市府分回之空間，除低樓層辦公作為扶植新創產業使用外，如有分回之高樓層住宅，建議市府評估規劃為公共住宅，提供低層部新創產業工作者租住。
 - (四) 本案有關商業辦公以及住宅空間之使用，建議出入動線宜分構設計。

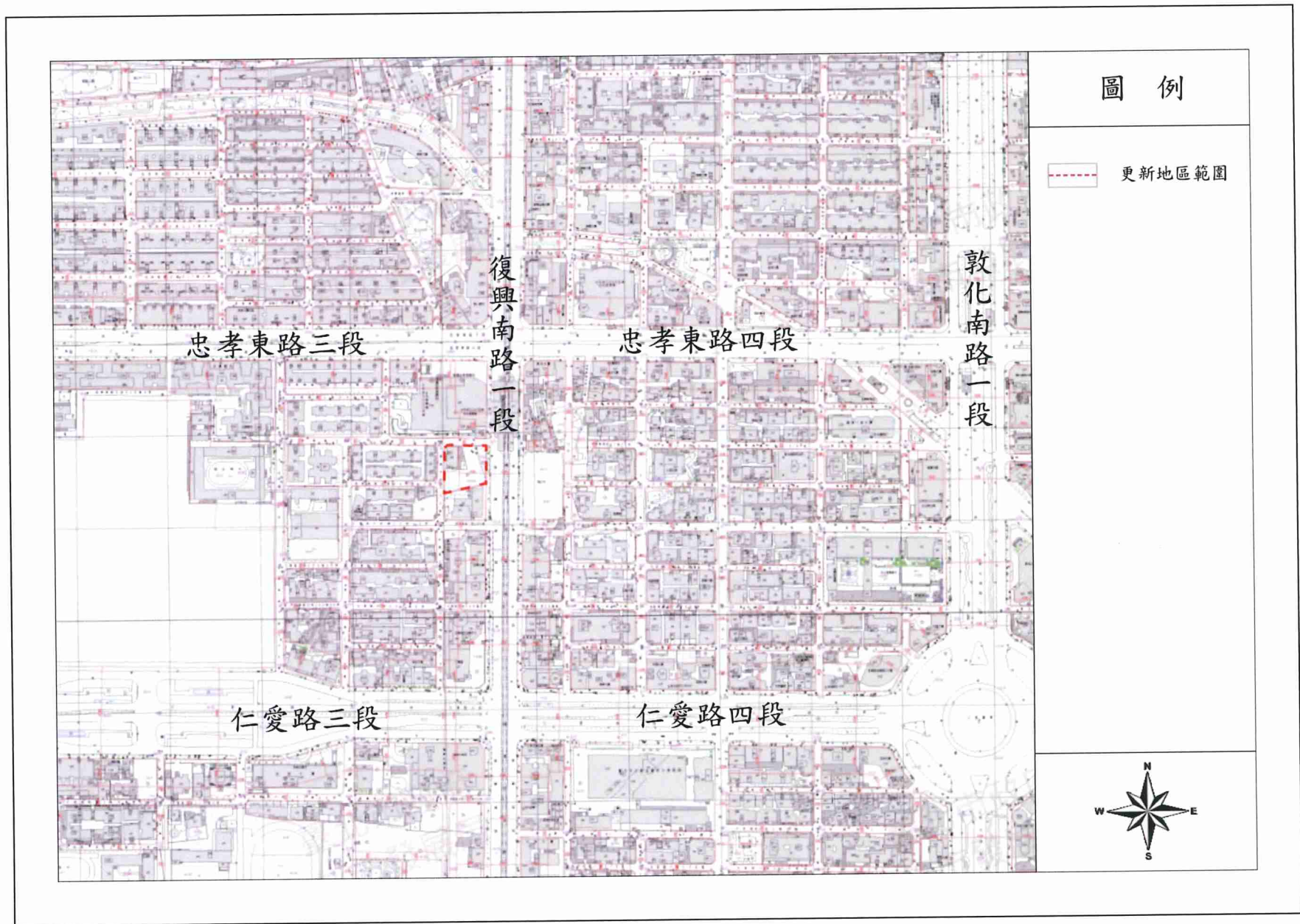


圖1 更新地區範圍示意圖

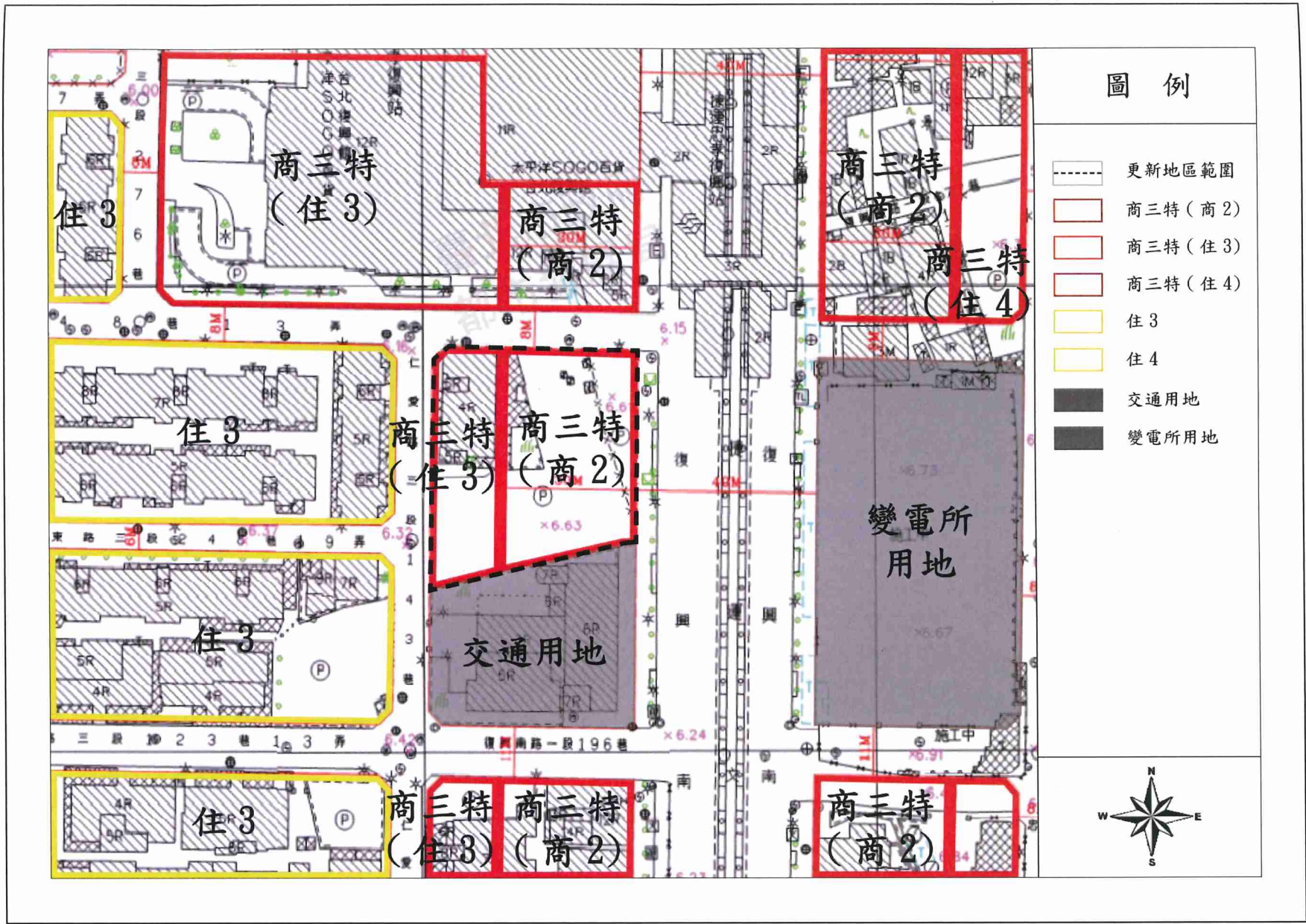


圖2 土地使用分區示意圖

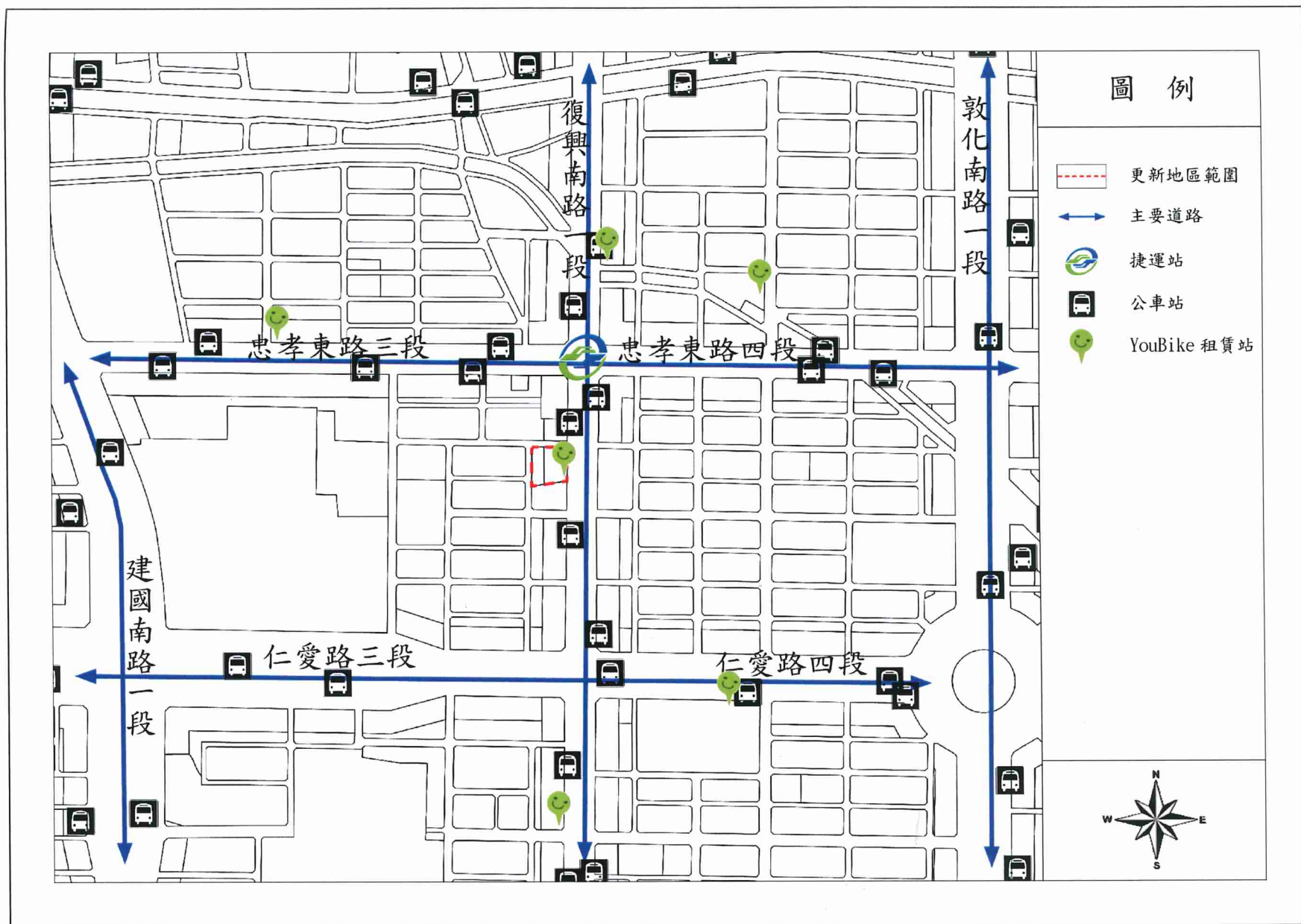


圖4 交通系統現況示意圖

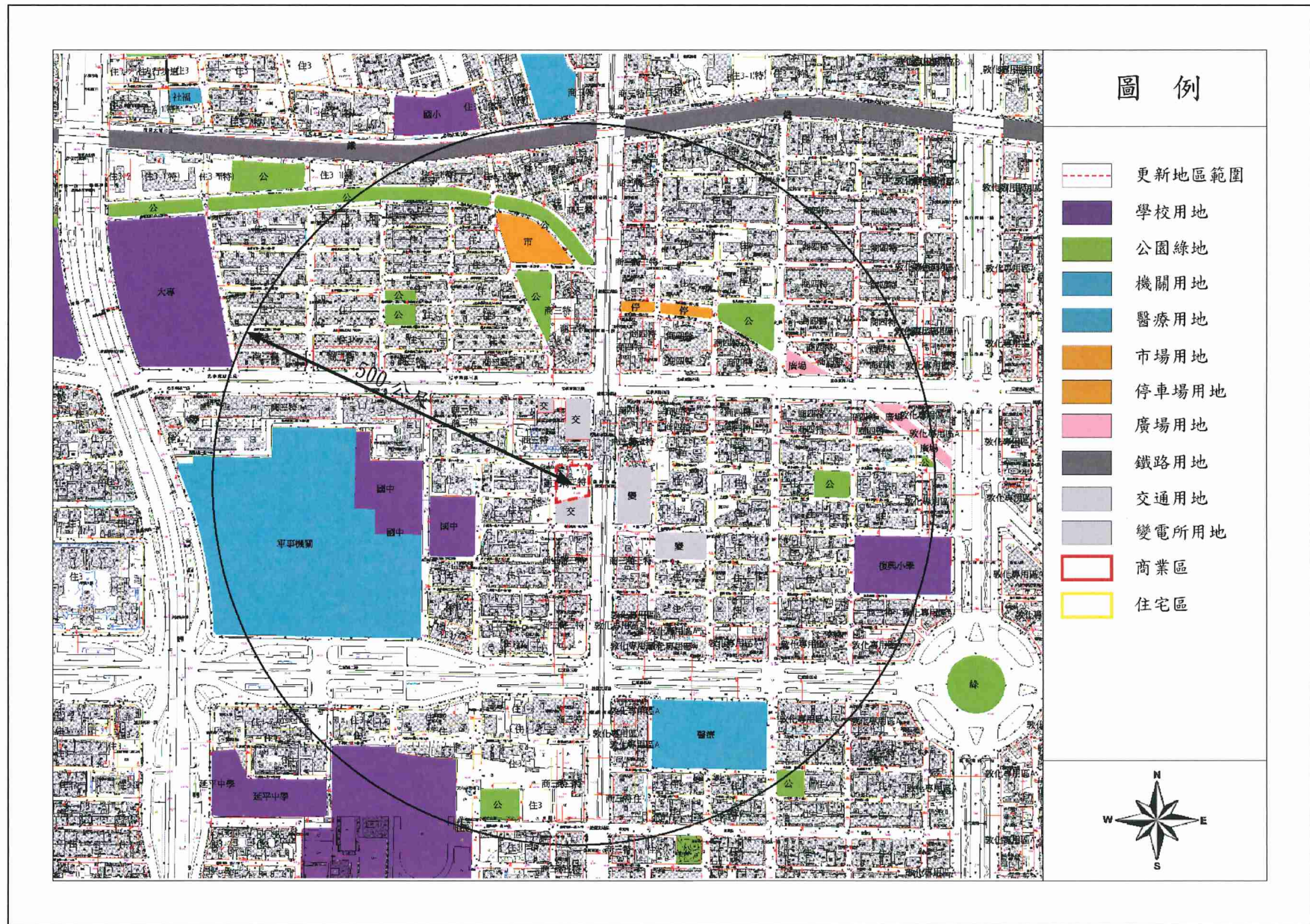


圖5 公共設施現況示意圖

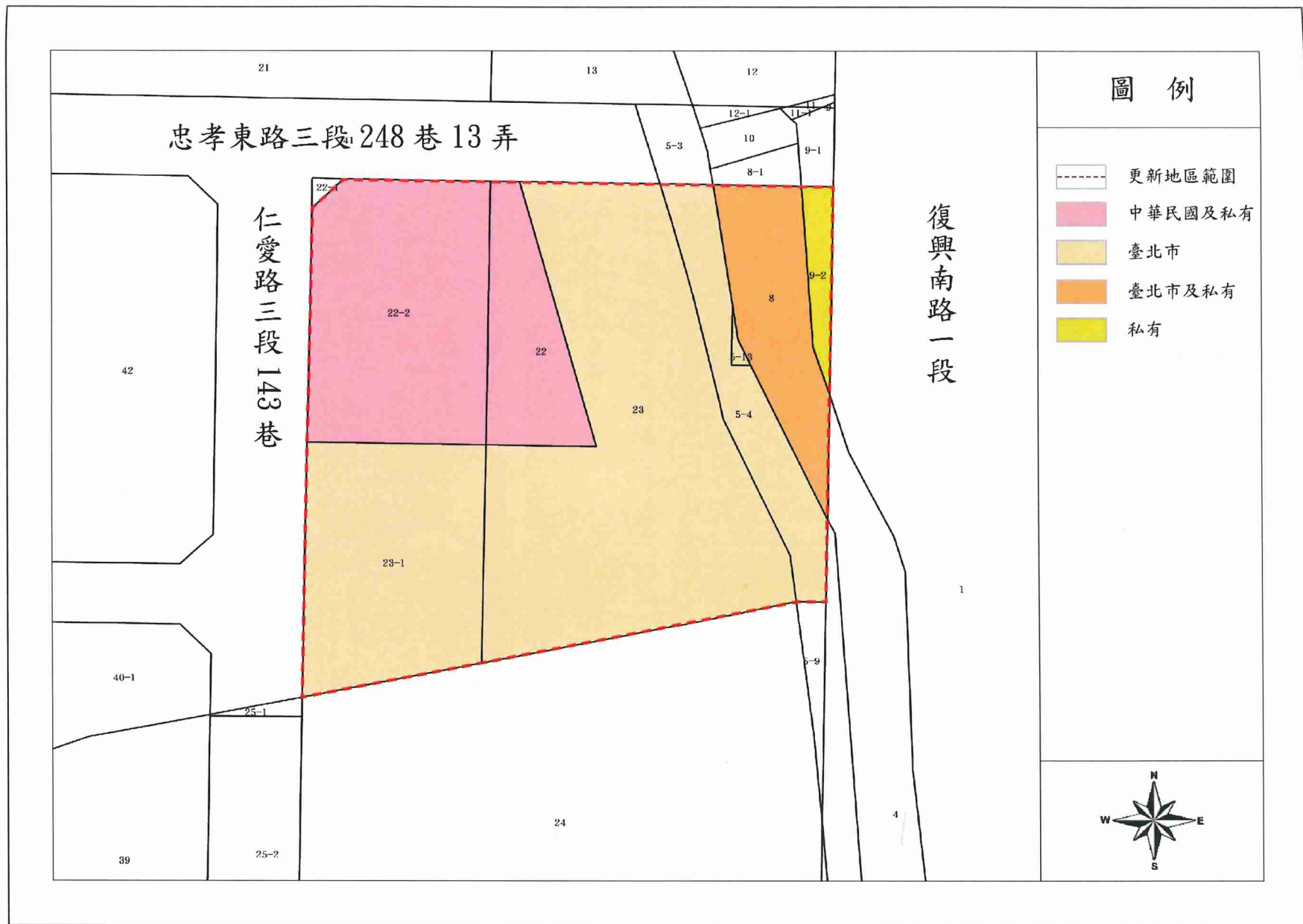
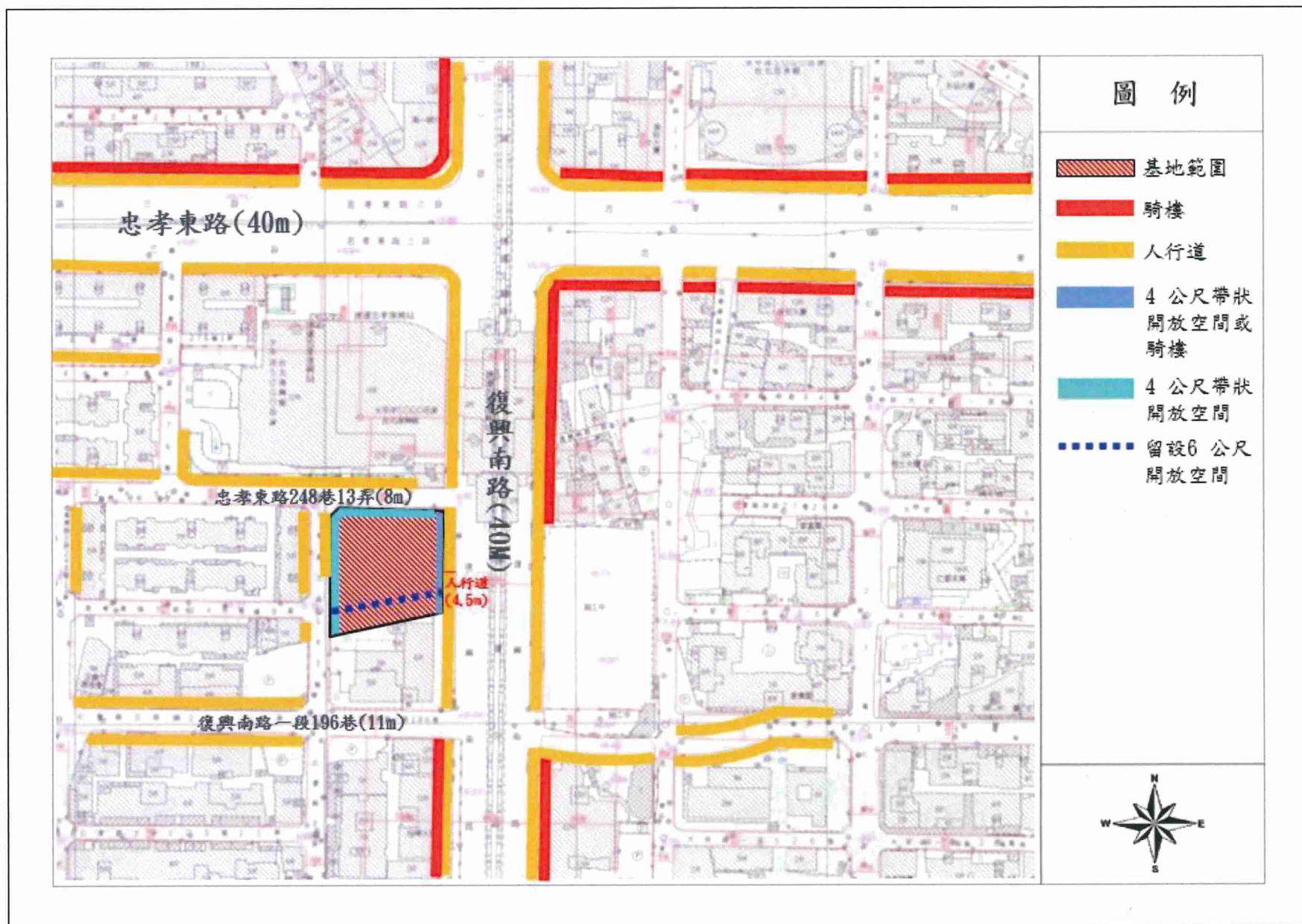


圖6 土地權屬分布示意圖



附錄、參與公辦都更意願證明

一、財政部國有財產署同意函

檔 號：
保存年限：

財政部國有財產署北區分署 函

地址：台北市忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：東小姐 02-27814750#1785

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國107年1月25日
發文字號：台財產北改字第10700021760號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴處為辦理「臺北市大安區懷生段二小段5-4地號等8筆土地公辦都更案（忠孝復興西南側公辦都更案），函詢本署經管國有土地參與更新之相關意見乙案，請查照。

說明：

- 一、依財政部國有財產署107年1月23日台財產署改字第10700024110號書函交下貴處107年1月19日北市都新企字第10730006300號函辦理。
- 二、經查本分署前以106年7月19日台財產北改字第10600180530號函復貴府都市發展局略以，本署經管同小段22、22-2地號國有土地業已受理座落該2筆土地上部分建物所有權人申請之申購案，刻依相關規定審辦中。先予敘明。
- 三、次查本署經管同小段22、22-2地號國有（持分）土地目前尚無其他使用計畫，惟該2筆國有土地業已受理私人之申購案，因貴府為都市更新主管機關，倘經評估旨揭範圍有辦理都市更新需要，前述國有土地依都市更新條例參與並依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」等相關規定續處。
- 四、另請貴府考量前述國有土地承購人意願，並於承購人繳清



臺北市都市更新處 1070125



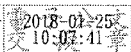
HOAA10730272500

價款取得土地所有權後，配合渠等意願協調房地分配事宜

。

正本：臺北市都市更新處

副本：財政部國有財產署



裝

訂



線



檔 號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

地址：中區辦公室:10488臺北市中山區南京
東路三段168號18樓

承辦人：呂宣融

電話：02-27772186轉2512

傳真：02-27771029

電子信箱：today@udd.taipei.gov.tw

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國107年1月26日

發文字號：北市都企字第10730967300號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴處辦理「臺北市大安區懷生段二小段5-4地號等8筆
土地公辦都更案（以下簡稱忠孝復興西南側公辦都更案）
」函詢本局管有土地是否同意參與一案，復如說明，請查
照。

說明：

- 一、復貴處107年1月19日北市都新企字第10730006301號函。
- 二、旨揭公辦都更案範圍內本局轄管市有土地目前標租作臨時
停車場使用，現尚無其他開發使用計畫，本局同意後續配
合市府政策參與旨揭公辦都市更新。

正本：臺北市都市更新處

副本：



