

臺北市都市更新計畫書

劃定臺北市都市更新地區  
暨擬定都市更新計畫案

臺北市政府

107 年 12 月 10 日府都新字第 10720232311 號公告發布實施

案 名：劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍：範圍詳如公告圖

計畫面積：655 公頃

類 別：擬定

法令依據：都市更新條例第 5、6 條



## 目錄

壹、辦理緣起及目的 .....	1
貳、臺北市已劃定更新地區發展概況 .....	3
參、檢討劃定基準 .....	6
肆、更新地區劃定範圍 .....	11
伍、實質再發展概要 .....	42
陸、更新地區內建築容積獎勵相關作業規範 .....	44
柒、其他.....	46
捌、臺北市都市計畫委員會審議情形 .....	47
玖、本計畫書圖業依臺北市都市計畫委員會決議內容修正完竣 .....	53

附件一 各行政區更新地區實質再發展構想

附件二 公告示意圖說

附件三 臺北市都市計畫委員會公民或團體所提意見綜理表

附件四 臺北市都市計畫委員會第 736 次委員會議發言摘要

## 圖目錄

圖 2-1-1 已劃定更新地區示意圖.....	5
圖 3-2-1 舊有更新地區保留及廢止原則示意圖.....	9
圖 3-2-2 公民團體陳情檢討劃入評估原則優先順序示意圖 1 .....	10
圖 3-2-3 公民團體陳情檢討劃入評估原則優先順序示意圖 2 .....	10
圖 4-1-1 本次新劃更新地區範圍示意圖.....	12
圖 4-2-1 萬華區更新地區分布示意圖.....	15
圖 4-2-2 中正區更新地區分布示意圖.....	18
圖 4-2-3 大同區更新地區分布示意圖.....	21
圖 4-2-4 中山區更新地區分布示意圖.....	24
圖 4-2-5 松山區更新地區分布示意圖.....	26
圖 4-2-6 信義區更新地區分布示意圖.....	29
圖 4-2-7 大安區更新地區分布示意圖.....	31
圖 4-2-8 文山區更新地區分布示意圖.....	33
圖 4-2-9 內湖區更新地區分布示意圖.....	35
圖 4-2-10 南港區更新地區分布示意圖.....	37
圖 4-2-11 士林區更新地區分布示意圖.....	39
圖 4-2-12 北投區更新地區分布示意圖.....	41

## 表目錄

表 3-2-1 捷運場站類型及旅運表.....	7
表 4-1-1 本市各行政區劃定更新地區面積表.....	11
表 4-2-1 萬華區更新地區面積表.....	13
表 4-2-2 中正區更新地區面積表.....	16
表 4-2-3 大同區更新地區面積表.....	19
表 4-2-4 中山區更新地區面積表.....	22
表 4-2-5 松山區更新地區面積表.....	25
表 4-2-6 信義區更新地區面積表.....	27
表 4-2-7 大安區更新地區面積表.....	30
表 4-2-8 文山區更新地區面積表.....	32
表 4-2-9 內湖區更新地區面積表.....	34
表 4-2-10 南港區更新地區面積表.....	36
表 4-2-11 士林區更新地區面積表.....	38
表 4-2-12 北投區更新地區面積表.....	40



# 壹、辦理緣起及目的

## 一、辦理緣起

都市更新之推動自本府於民國 72 年訂定「臺北市都市更新實施辦法」以降，最初係透過區段徵收方式完成公辦都市更新案，復於民國 82 年納入獎勵私人或團體興辦導入民間力量，開啟政府劃定更新地區獎勵民間推動事業計畫之濫觴，當時係針對都市機能不彰、分區無法滿足地區發展需求、重大建設一定範圍內、面積大且使用強度低、國際觀光據點附近窳陋髒亂地區、實質環境窳陋影響公共安全、公共衛生地區等因子予以評定後，依臺北市都市更新實施辦法劃定 262 公頃獎勵都市更新實施地區。

民國 87 年都市更新條例發布實施，本府自一年起前後主動因應實質環境窳陋、整宅弱勢照顧、331 震災、捷運系統地下穿越、公辦都更、都市計畫變更需求等因素，依都市更新條例或都市計畫規定陸續辦理公告劃定更新地區，總面積 535.98 公頃。

過往劃定之更新地區，除因應公辦都更劃定之更新地區有擬定更新計畫外，其餘之更新地區均僅有範圍，對於實質再發展之指導付之闕如。考量自民國 89 年起推動至今，都市發展及經濟社會環境已有大幅度變動，社會大眾對於都市更新之理解及民間推動都市更新事業已有普遍認知，實應就近期本府辦理各區都市計畫通檢之際，配合本市長期發展願景、都市計畫通檢所需，檢討都市更新制度內之新時代變革，於檢討劃定更新地區之同時，擬定都市更新計畫。

爰此，本府依都市更新條例第 5 條規定：「直轄市、（縣）市主管機關應就都市發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色進行全面調查及評估，並視實際需要分別訂定都市更新計畫，作為擬定都市更新事業計畫之指導。」，及依都市更新條例第 6 條規定，全面檢討既有更新地區後，整併過往零散之更新地區處數後，依照臺北市都市發展情形檢討並重新劃定更新地區。另本案係全國首創比照都市計畫案程序，循都市計畫法第 19 條規定先辦理公開展覽 30 天並舉辦說明會後，再依都市更新條例第 8 條規定提請本市都市計畫委員會審議，後續並視實際需要，

6 年重行檢討一次。

## 二、辦理目的

都市更新係現行都市計畫實踐工具中之重要手段之一，本次重行檢討更新地區，係就以下五大都市轉型目的，作為民間推動都市更新事業計畫之指導：

### (一) 國際發展與產業機能置入

為維持臺北市競爭力，透過都市更新之計畫誘導於東區門戶及西區門戶計畫周邊引入國際產業，驅動重點地區都市再生。

### (二) 大眾運輸導向都市發展再結構

捷運場站周邊發展為近二十年影響臺北市都市發展之重要關鍵，為提升已開通捷運車站周邊之流動性及舒適度，同時針對規劃中捷運場站周邊透過大眾運輸帶動地區轉型，將依場站特性併同檢討捷運場站周邊之更新地區，以更新計畫再結構地區發展。

### (三) 地區公共機能充實與調節

透過更新計畫分析人口結構特性，定期盤整公益及產業升級設施需求，針對高齡少子化之區域建議民間未來可申請之公益及產業升級設施類型，以都市更新補足公共設施、提升公共服務。

### (四) 地區整備與住居環境更新

盤整更新地區範圍內之未開闢公共設施及道路，整合都市計畫公共設施容積移轉機制，建議未來更新地區範圍內之民間事業計畫案優先開闢區內公共設施，改善地區環境品質。

### (五) 災害應變韌性城市強化

針對臺北市面對極端氣候及災害應變之韌性城市承受能力，透過容積獎勵及更新計畫誘導機制，整合避難防災資源，分析建議之開放空間、綠化系統及消防救災動線調整建議，以提升城市韌性。

## 貳、臺北市已劃定更新地區發展概況

- 一、民國 72 年本府依「都市計畫法」之立法精神，制定「臺北市都市更新實施辦法」，以為實際推動都市更新之執行準據。迄民國 80 年由本府以區段徵收方式陸續完成「柳鄉社區」、「大龍段地區」、「八德路饒河街口附近地區」及「台北工專北側地區」等都市更新案。
- 二、民國 82 年於「臺北市都市更新實施辦法」中增列「獎勵私人或團體興辦都市更新建設事業」專章，改採以容積獎勵方式誘導民間投資興辦都市更新建設事業。就本市 12 行政轄區發展時期先後及地區老舊衰敗程度，分期分區進行全面調查及評估，並請區公所提報及受理民間建議地點，考量民眾意願、配合重大建設、社會關係、經濟發展及歷史性建物暨街區之保存等，公告選定獎勵都市更新實施地區，鼓勵私人或團體依第 26 條基地規模之規定，申辦都市更新建設事業。
- 三、民國 87 年「都市更新條例」及其相關子法亦相繼發布實施，為辦理本市更新建設事業，於民國 89 年 6 月 26 日依都市更新條例第 6、7 條之規定，公告劃定更新地區面積 256.78 公頃。又於民國 91 年 10 月 28 日依都市更新條例第 6 條規定，同時配合促進 22 處整宅更新改建政策，辦理公告劃定更新地區面積 54.06 公頃。另為配合捷運系統地下穿越該地區內建築物、地區環境現況、現有巷道等因素，於民國 91 年 11 月 19 日依更新條例第 7 條第 1 項第 3 款規定，公告劃定捷運系統新莊線地下穿越更新地區面積 6.4 公頃。民國 89 至 92 年九二一、三三一震災更新地區、高氯離子更新地區共 3.25 公頃。目前已劃定更新地區示意圖，詳圖 2-1-1。
- 四、民國 99 年 1 月依都市更新條例第 8 條及都市更新建築容積獎勵辦法第 13、14 條規定，指定整建住宅為策略性開發地區，協助弱勢社區更新，改善居住環境。

五、另為活化公有土地，政府主動劃定更新地區，除本府主動劃定外，亦有其他土地管理機關提出之更新地區劃定。政府角色應基於公共利益、公共安全及緊急危難，由被動受理民辦更新事業審議轉為主動投入更新規劃及開發，本府於民國 105 年 3 月 31 日訂定「臺北市公辦都市更新實施辦法」，作為本府辦理公辦都市更新之依據及操作流程之指導，使都市更新引導都市發展。

六、統計至民國 107 年 10 月 31 日止，查本府劃定更新地區之擬訂事業計畫案、擬訂事業計畫及權利變換計畫案申請 260 件（不含駁回計 84 件），其中已核定 151 件（108 件開工，84 件已完工）。

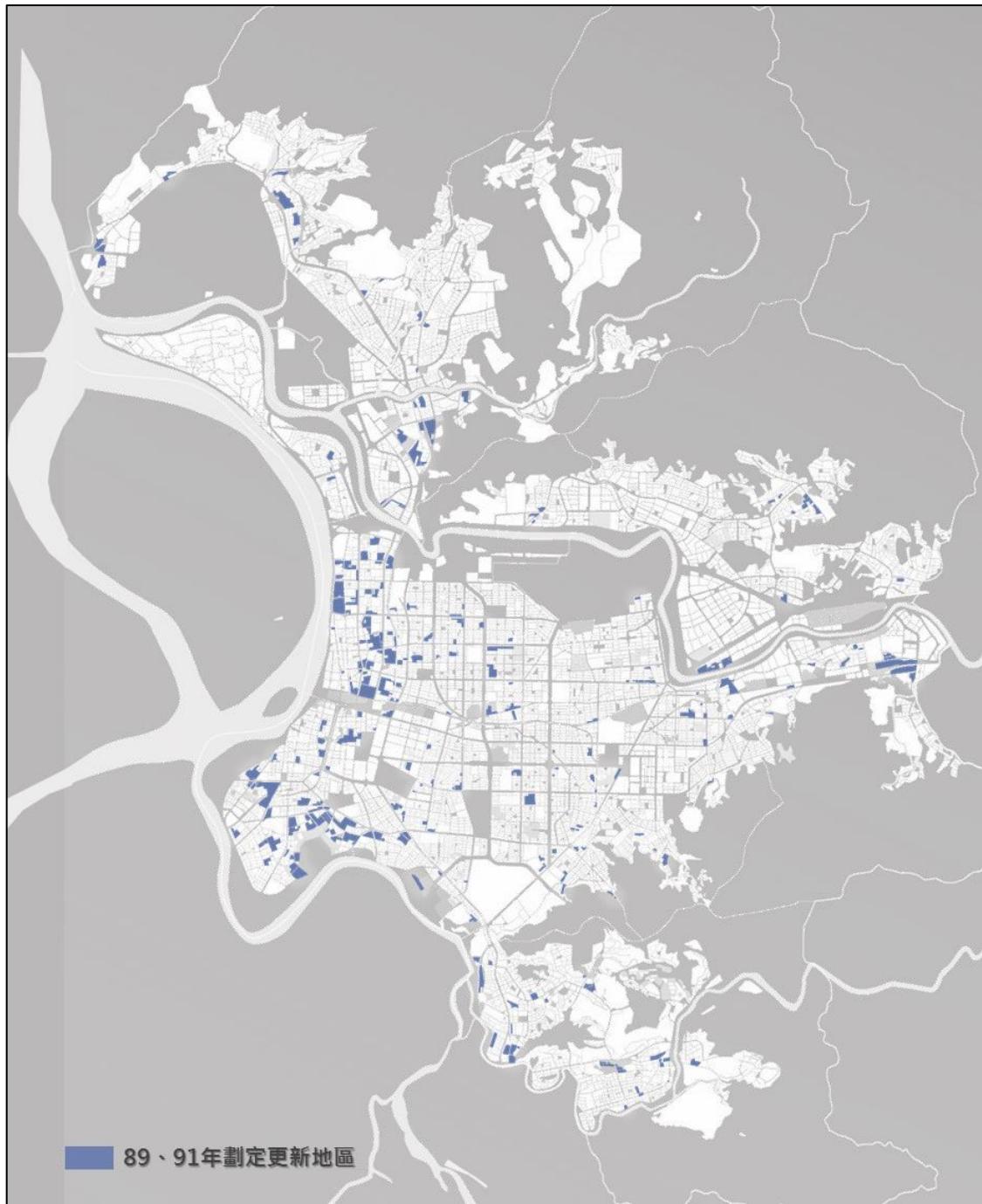


圖2-1-1 已劃定更新地區示意圖

## 參、檢討劃定基準

### 一、法令依據

依都市更新條例第 6 條規定，有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定為更新地區：

- (一) 建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
- (二) 建築物因年代久遠有傾頽或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。
- (三) 建築物未符合都市應有之機能。
- (四) 建築物未能與重大建設配合。
- (五) 具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護。
- (六) 居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。

### 二、劃定原則

#### (一) 政府主動劃定者

##### 1. 評估指標

參酌上開條例規定，考量建物結構及安全性、土地使用安全、大眾運輸導向發展、配合市政建設、公有土地活化使用、公共設施取得開闢、整宅及弱勢協助、環境敏感地區等指標劃定更新地區，詳述如下：

- (1) 建物結構及安全性：係指 5 層樓以下，屋齡為 30 年以上之建築物。
- (2) 土地使用安全：本項指標包含「高度土壤液化潛勢地區」、「淹水潛勢地區」及「巷弄狹小影響逃生安全」等 3 子項。
  - A. 「高度土壤液化潛勢地區」：依中央地質調查所公布資料，並經本府公告之地區。
  - B. 「淹水潛勢地區」：依經濟部水利署公布資料，並經本府公告之地區。
  - C. 「巷弄狹小影響逃生安全」：依本府消防局公告搶救不易之狹小巷道；或現況屬未開闢或未徵收之 8 公尺以下計畫道路。

(3) 大眾運輸導向發展 (TOD)：依本市捷運場站（含規劃中）為節點，並視場站類型、旅次運量等評估各該影響範圍之距離，納入檢討範圍。

表3-2-1 捷運場站類型及旅運表

影響範圍	類型	旅次(年)	場站名稱
600 公尺	全市性 商業型	1 千萬 人次以上	第 1 級：國父紀念館、南港。 第 2 級：忠孝復興、忠孝敦化、中山、劍潭、忠孝新生、世貿中心/臺北 101、士林、南港展覽館、松山。 第 3 級：臺北車站、西門、市政府。
500 公尺	區域性 商業型	6 百萬 人次以上	第 1 級：北投、景美、科技大樓、昆陽、劍南路、六張犁、大直、北門、南港軟體園區。 第 2 級：圓山、行天宮、東門、民權西路、大安、臺大醫院、雙連、臺北小巨蛋、南京三民、台電大樓、永春。 第 3 級：南京復興、松江南京、古亭、公館、中正紀念堂、龍山寺、石牌。
300 公尺	地區性 商業型	3 百萬 人次以上	第 1 級：Y2A (木柵國小)。 第 2 級：信義安和、中山國中、萬隆、大橋頭、中山國小、萬芳醫院、明德、港墘、後山埤、西湖、Y1A (政治大學)、Y24 (社正公園)、Y25 (士林區公所)、R01 (廣慈/奉天宮)。 第 3 級：芝山、善導寺。
200 公尺	住宅鄰里型	未滿 3 百萬 人次	第 1 級：動物園、新北投、小南門、東湖、葫洲、唭哩岸、松山機場、文德、麟光、木柵、大湖公園、復興崙、辛亥、忠義、萬芳社區、Y27 (雙溪公園)、Y28 (故宮)。 第 2 級：大安森林公園、內湖、Y4 (考試院)。 第 3 級：象山、奇岩、關渡、Y3 (興隆)。

註：第 1 級為權重 2 分；第 2 級為權重 4 分；第 3 級為權重 6 分。

- (4) 配合市政建設：參酌臺北長期發展計畫內各行政區再生計畫及門戶計畫所指認之本府重要建設。
  - (5) 公有土地活化使用：街廓範圍內包含面積逾 500 平方公尺以上之公有土地，且尚未有使用計畫者。
  - (6) 公共設施取得開闢：街廓範圍內包含未開闢或未徵收之 500 平方公尺以上公共設施用地者。
  - (7) 整宅及弱勢協助：本府公告之整建住宅地區及遷建基地等。
  - (8) 環境敏感地區：環境敏感地區如位處地質敏感地區、山坡地及土石流潛勢區等，不宜高強度開發者，不予納入。
2. 依上開評估指標，透過加權計分之量化方式進行疊圖分析，以篩選出本市具高度更新潛力及需求之地區後，再就地區現況調整更新地區範圍。

另因部分更新地區範圍與本府民國 89 至 91 年公告之更新地區及歷年經都市計畫所劃設之更新地區等有重疊之情形，考量該重疊範圍內都市更新事業計畫之推動情形，並配合本市都市計畫通盤檢討作業等作進一步篩選。

本次政府主動劃定範圍涉及既有更新地區範圍之更新事業計畫案，已報核刻正於審議程序中之更新事業計畫，納入本案劃定更新地區；已完工案件，不納入本次更新地區劃定。至於已核定案件，為維持案件之穩定性，仍應依核定內容續行更新事業，不納入本次更新地區劃定。另民國 89 年 1 月 1 日後取得建照者，依其建造執照範圍剔除，不予納入。

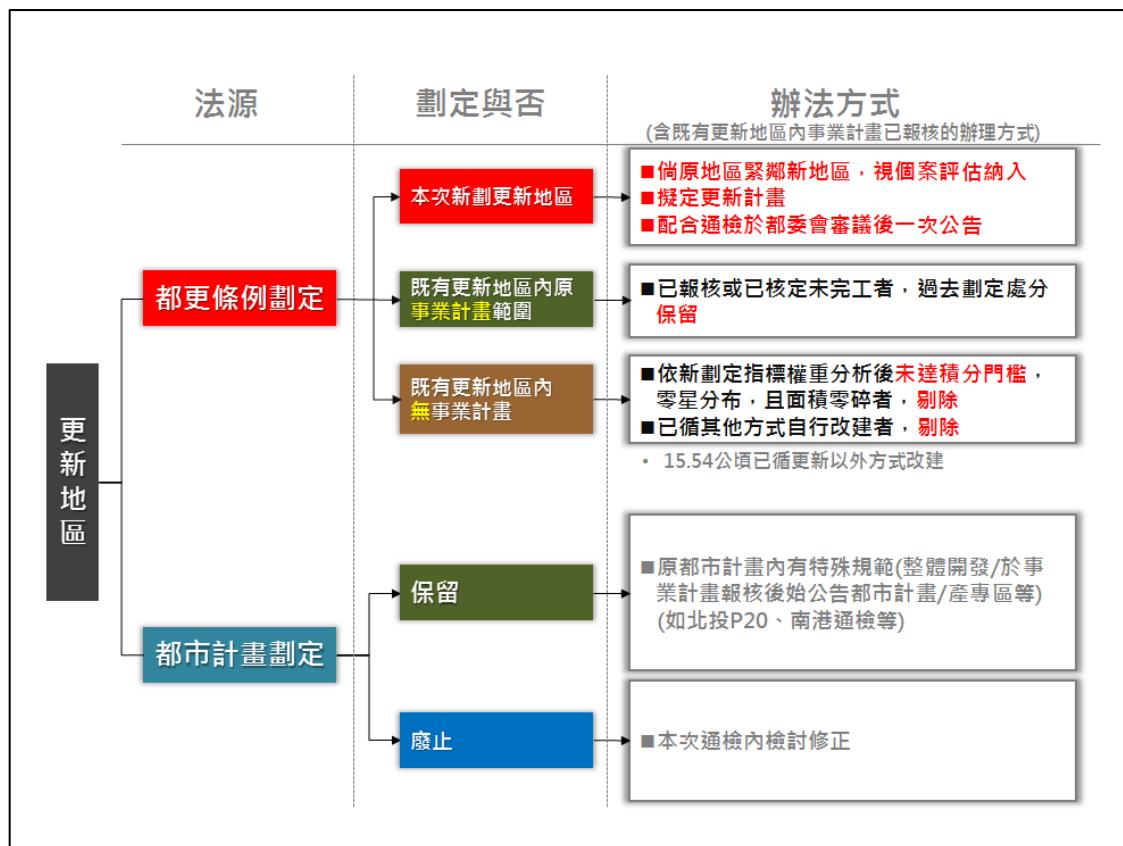


圖3-2-1 舊有更新地區保留及廢止原則示意圖

## (二) 公民團體陳情意見處理原則

公民團體於公開展覽期間提出建議納入本次更新地區劃定之意見，依下列處理原則辦理：

1. 陳情地點未鄰接本次政府主動劃定簇群，不予納入劃定。
2. 陳情地點鄰接本次政府主動劃定簇群者，是否納入劃定，應綜合評估 8 項評估指標及更新潛力要件。
3. 鄰接本次政府主動劃定簇群或位於簇群同街廓內已報核刻正於審議程序中之更新事業計畫，納入本案劃定更新地區；已完工案件，不納入本次更新地區劃定。至於已核定案件，為維持案件之穩定性，仍應依核定內容續行更新事業，不納入本次更新地區劃定。
4. 本次政府主動劃定簇群或位於簇群同街廓內民國 89 年 1 月 1 日後取得建照者，依其建造執照範圍剔除，不予納入；惟其 89 年 1 月 1 日後取得之建照於本案公告時建照已失效者，經所有權人向臺北市都市更新處提出證明，並經臺北市都市更新

處認定無改建事實，得逕予劃入本次更新地區。

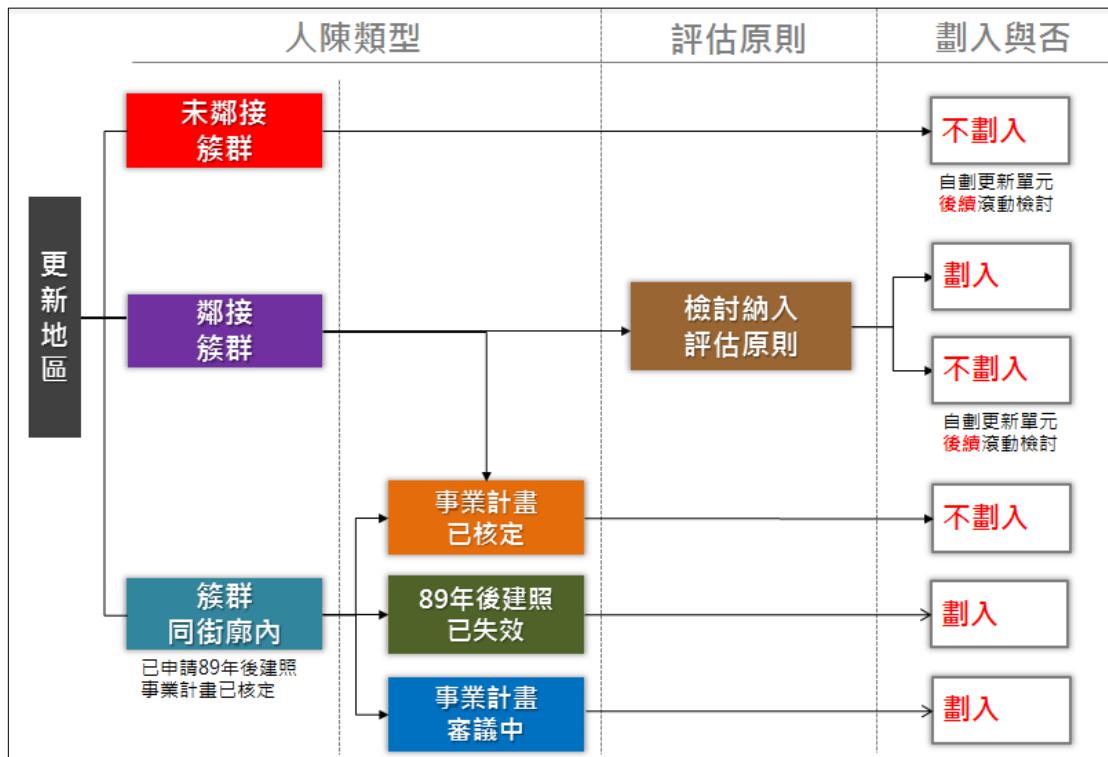


圖3-2-2 公民團體陳情檢討劃入評估原則優先順序示意圖1

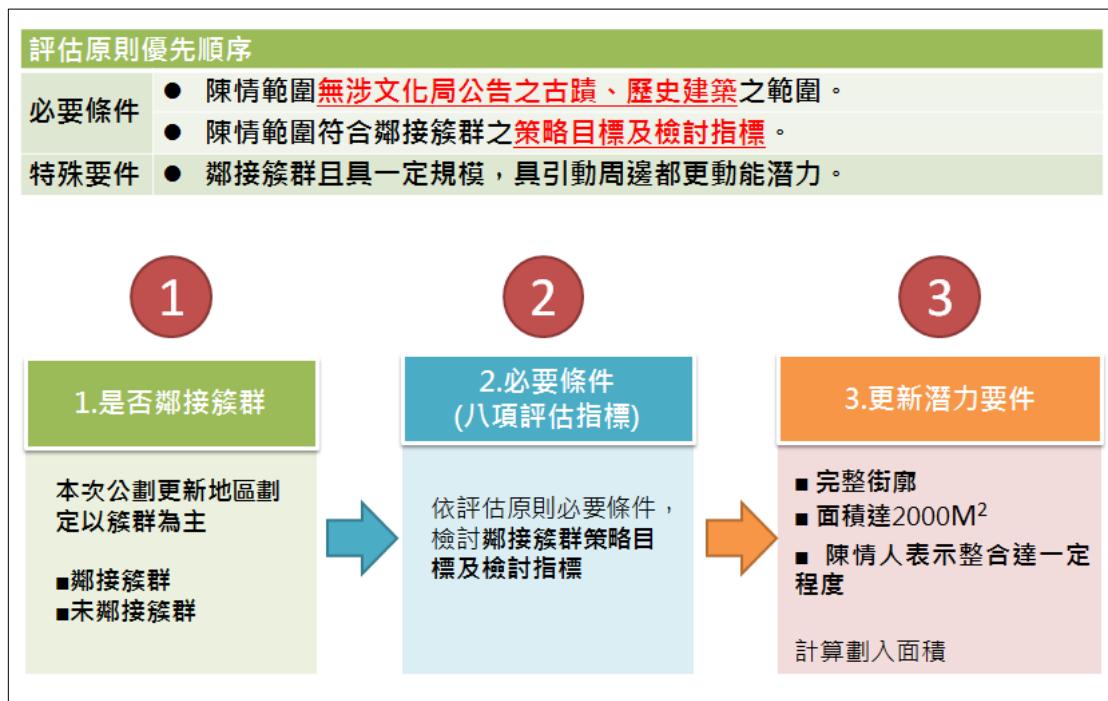


圖3-2-3 公民團體陳情檢討劃入評估原則優先順序示意圖2

## 肆、更新地區劃定範圍

### 一、本市各行政區劃定更新地區面積總表

劃定為更新地區 85 處，計 655 公頃，詳列如下：

表4-1-1 本市各行政區劃定更新地區面積表

分區	更新地區數量（處）	面積（公頃）
萬華區	9	78.08
中正區	12	68.13
大同區	9	68.32
中山區	7	63.57
松山區	6	48.77
信義區	9	78.84
大安區	6	34.48
文山區	7	50.10
內湖區	5	26.50
南港區	5	19.65
士林區	6	60.33
北投區	4	58.23
總計	85	655

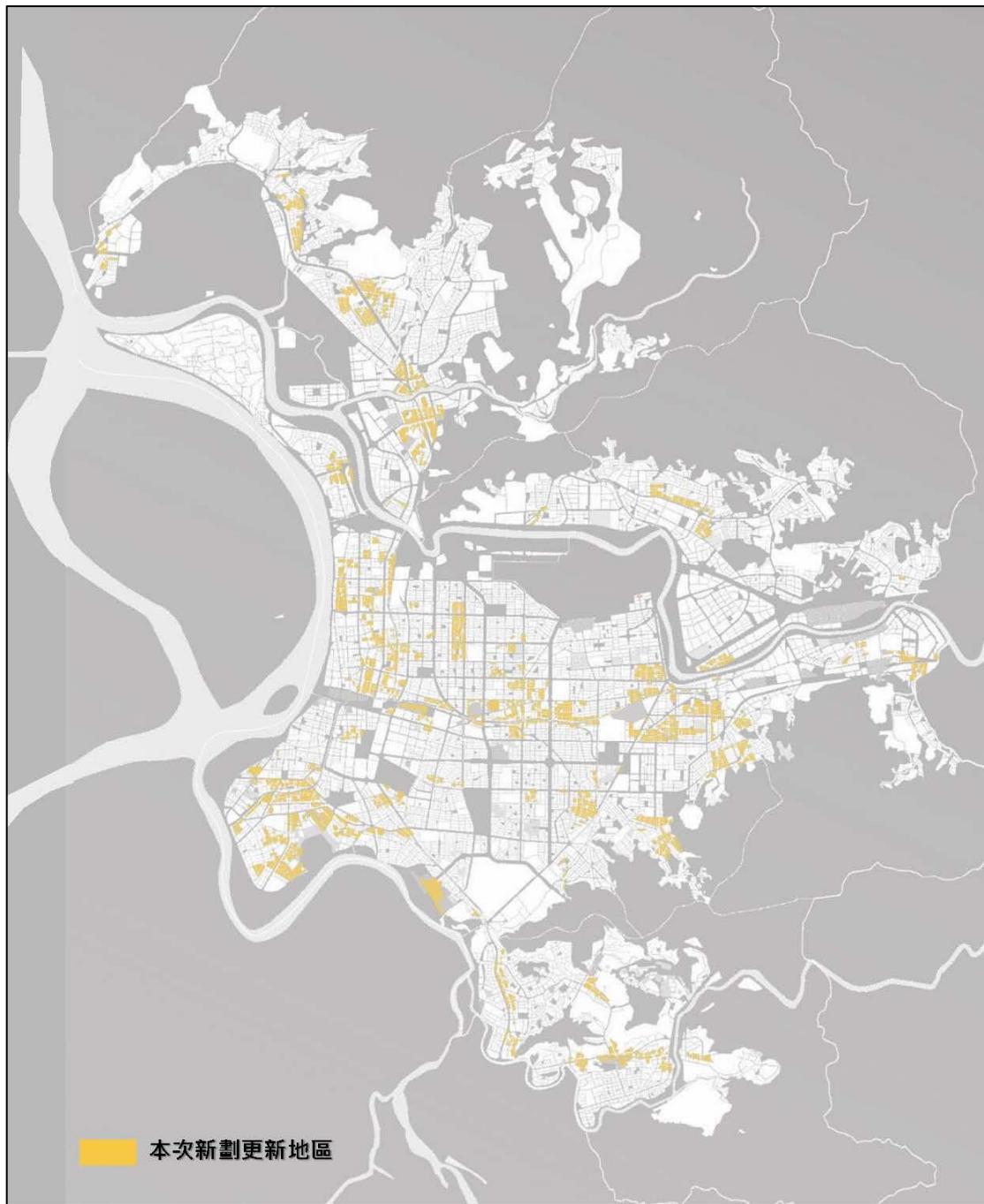


圖4-1-1 本次新劃更新地區範圍示意圖

## 二、本市各行政區劃定更新地區面積表

(一) 萬華區：共劃定 9 處更新地區，面積計 78.08 公頃，詳如下表所示：

表4-2-1 萬華區更新地區面積表

編號	地區位置名稱	面積 (公頃)	都市計畫 分區	劃定原則	備註
萬華-1	桂林路、環快東北側更新地區	0.50	商四特（商3）、道路用地	都市更新條例第6條第2款	
萬華-2	柳鄉華江附近更新地區	5.36	住四、住四之一、住三之一、住三、公共服務設施用地、特(二)、道路用地	都市更新條例第6條第2款	
萬華-3	南寧路兩側更新地區	2.24	商業區、商三	都市更新條例第6條第1、2款	
萬華-4	大理街周邊更新地區	6.99	特(一)、道路用地	都市更新條例第6條第3款	
萬華-5	萬華車站周邊更新地區	17.26	商業區、商三、商三特、商三特(住3)、商三特(住3-1)、住三、住三之一、住三之二(特)、商一特(住3)、商一特(住3-1)、機關用地、道路用地	都市更新條例第6條第2、4款	

編號	地區位置名稱	面積 (公頃)	都市計畫 分區	劃定原則	備 註
萬華-6	艋舺大道兩側暨西園路一、二期整建住宅更新地區	5.49	住三、住三之二(特)、住三之二、商一特(住3-1)、特(二)	都市更新條例第6條第2、6款	
萬華-7	西藏路萬大路周邊暨南機場二期整建住宅更新地區	9.61	住三、住三之一、商一、道路用地	都市更新條例第6條第1、2、4、6款	
萬華-8	捷運加蚋站(LG04)暨南機場一、三號基地整建住宅周邊更新地區	27.35	住三、商三特(商1)、住三之一、住三之二、郵政用地、機關用地	都市更新條例第6條第1、2、4、6款	
萬華-9	武成街遷建住宅基地更新地區	3.28	住三、住三(特)(遷)	都市更新條例第6條第1、2、6款	

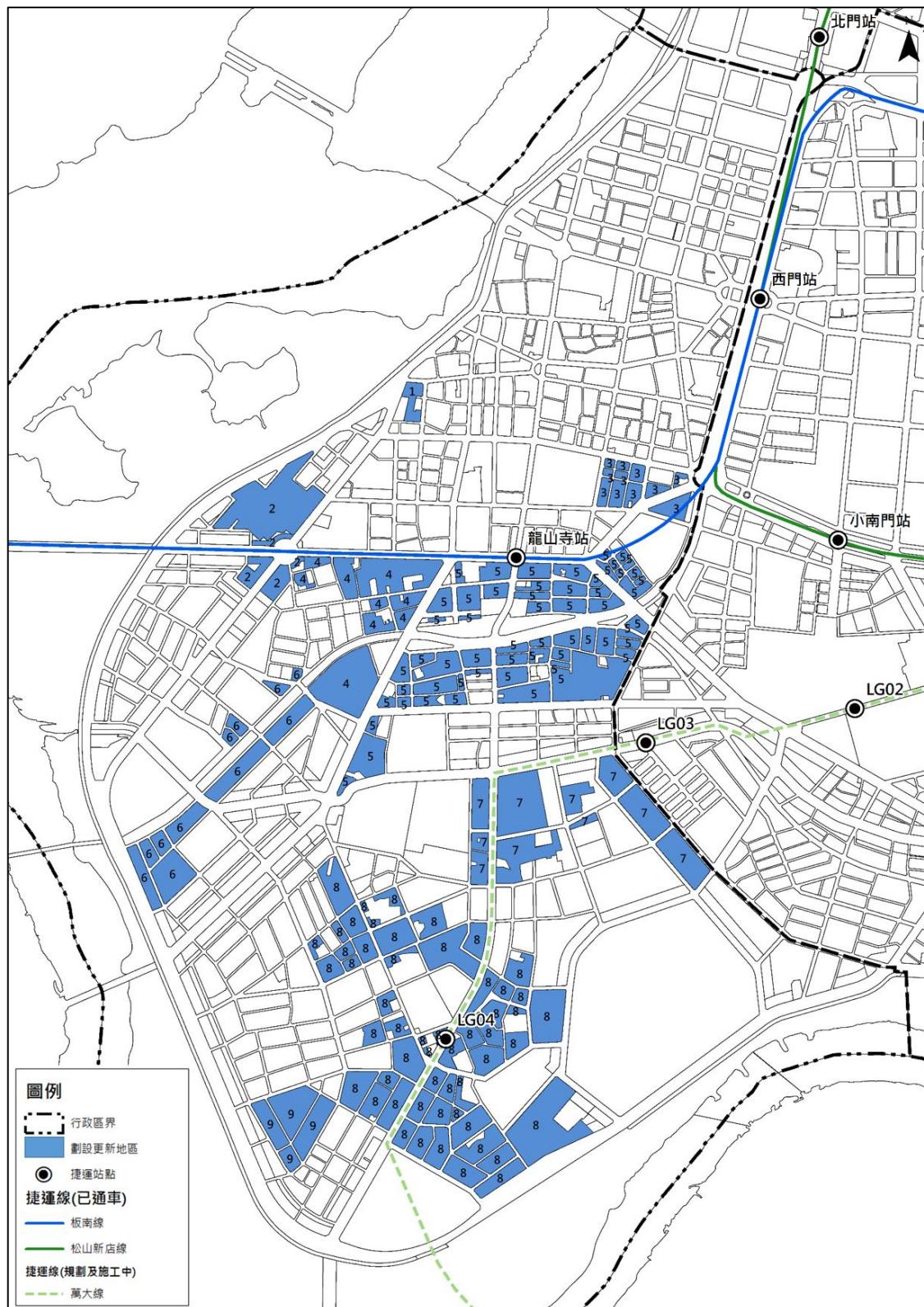


圖4-2-1 萬華區更新地區分布示意圖

(二) 中正區：共劃定 12 處更新地區，面積計 68.13 公頃，詳如下表所示：

表4-2-2 中正區更新地區面積表

編號	地區位置 名稱	面積 (公頃)	都市計畫 分區	劃定原則	備註
中正-1	衡陽路歷史建築物附近更新地區	4.09	商四	都市更新條例第 6 條第 5 款	
中正-2	捷運 LG03 站暨南機場整建住宅及周邊更新地區	9.20	住三、住三之一、道路用地	都市更新條例第 6 條第 1、2、4、6 款	
中正-3	臺北車站東南側更新地區	1.45	商業用地(台北車站特定專用區)、人行步道用地	都市更新條例第 6 條第 4 款	
中正-4	汀洲路一段附近更新地區	13.09	住三、住三之一、商一特(住 3)、商二、住三(特)、道路用地、公園用地	都市更新條例第 6 條第 2 款	
中正-5	捷運善導寺站暨華山周邊更新地區	8.91	商三、商三特(商 2)、商三特(住 3)、住三、行專、行專(一)、行專(二)、行專(三)	都市更新條例第 6 條第 2、4 款	
中正-6	捷運 LG01 站暨南門市場周邊更新地區	8.58	住三、住三(特)、住三之一(特)、住四、商三特(商 2)、捷運開發區	都市更新條例第 6 條第 1、2、4 款	

編號	地區位置 名稱	面積 (公頃)	都市計畫 分區	劃定原則	備註
中正-7	捷運古亭站暨和平西路南側更新地區	3.79	商三特（商2）、住三、道路用地	都市更新條例第6條第2、4款	
中正-8	捷運東門站暨東門市場及周邊更新地區	2.63	商三特（商2）、住三、住三之一、市場用地	都市更新條例第6條第1、2、4款	
中正-9	水源二三期整建住宅暨周邊更新地區	1.50	住三	都市更新條例第6條第2、6款	
中正-10	新生南路一段、信義路二段西北側更新地區	1.26	商三特（商2）、商三特（住3）、商三特（住3-2）、住三、住三之二	都市更新條例第6條第2、4款	
中正-11	自來水廠東側更新地區	1.25	住三、道路用地	都市更新條例第6條第1款	
中正-12	三軍總醫院附近更新地區	12.38	公園用地、道路用地、專案住宅區	都市更新條例第6條第4款	另案辦理 都市計畫 變更作業，本次 更新地區範圍僅為 示意，實際更新地 區範圍及時程獎勵 始點另案於細部 計畫區內敘明。

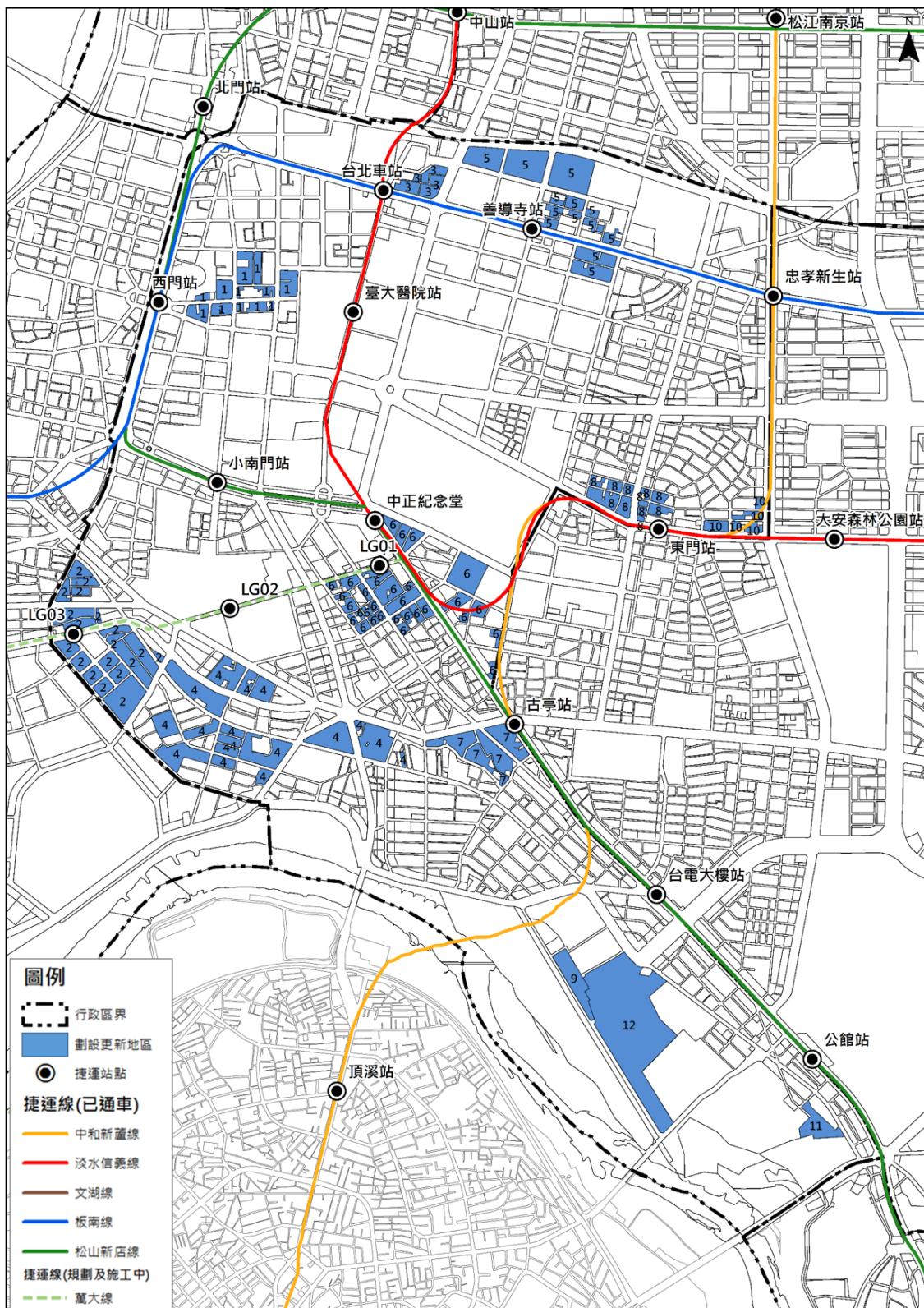


圖4-2-2 中正區更新地區分布示意圖

(三) 大同區：共劃定 9 處更新地區，面積計 68.32 公頃，詳如下表所示：

表4-2-3 大同區更新地區面積表

編號	地區位置 名稱	面積 (公頃)	都市計畫 分區	劃定原則	備註
大同-1	大龍國小附近更新地區	3.20	商一特(住3)、商一特(住3-2)、住三、住三之二、道路用地	都市更新條例第6條第2、4款	
大同-2	重慶北路、酒泉街西南側更新地區	5.95	住三、住三之一、住三(特)(遷)、住四、第參種工業區	都市更新條例第6條第1、2、6款	
大同-3	民權西路至民族西路間迪化街二段更新地區	9.42	商三、住三、住三之一、住三之二、住四、道路用地	都市更新條例第6條第2款	
大同-4	蘭州斯文里整建住宅更新地區	1.71	商一、住四	都市更新條例第6條第6款	
大同-5	圓山產業廊帶周邊更新地區	9.23	商三特(住3)、商三特(住3-2)、商三特(住4)、商三特(住4-1)、住三、交通廣場用地、電信用地、道路用地	都市更新條例第6條第2、4款	
大同-6	雙蓮國小周邊更新地區	14.38	商三、商三特(住4)、商三特(住4-1)、住四、住四之一、住四之一(特)、道路用地、加油站用地	都市更新條例第6條第2款	

編號	地區位置 名稱	面積 (公頃)	都市計畫 分區	劃定原則	備註
大同-7	捷運中山雙連站周邊更新地區	11.52	商三、商三特(住4)、住四、道路用地	都市更新條例第6條第2、4款	
大同-8	建成圓環周邊更新地區	6.85	商三、道路用地	都市更新條例第6條第2、4款	
大同-9	後火車站商圈周邊更新地區	6.06	商三、商業用地(台北車站特定專用區)、道路用地、市場用地	都市更新條例第6條第2、4款	

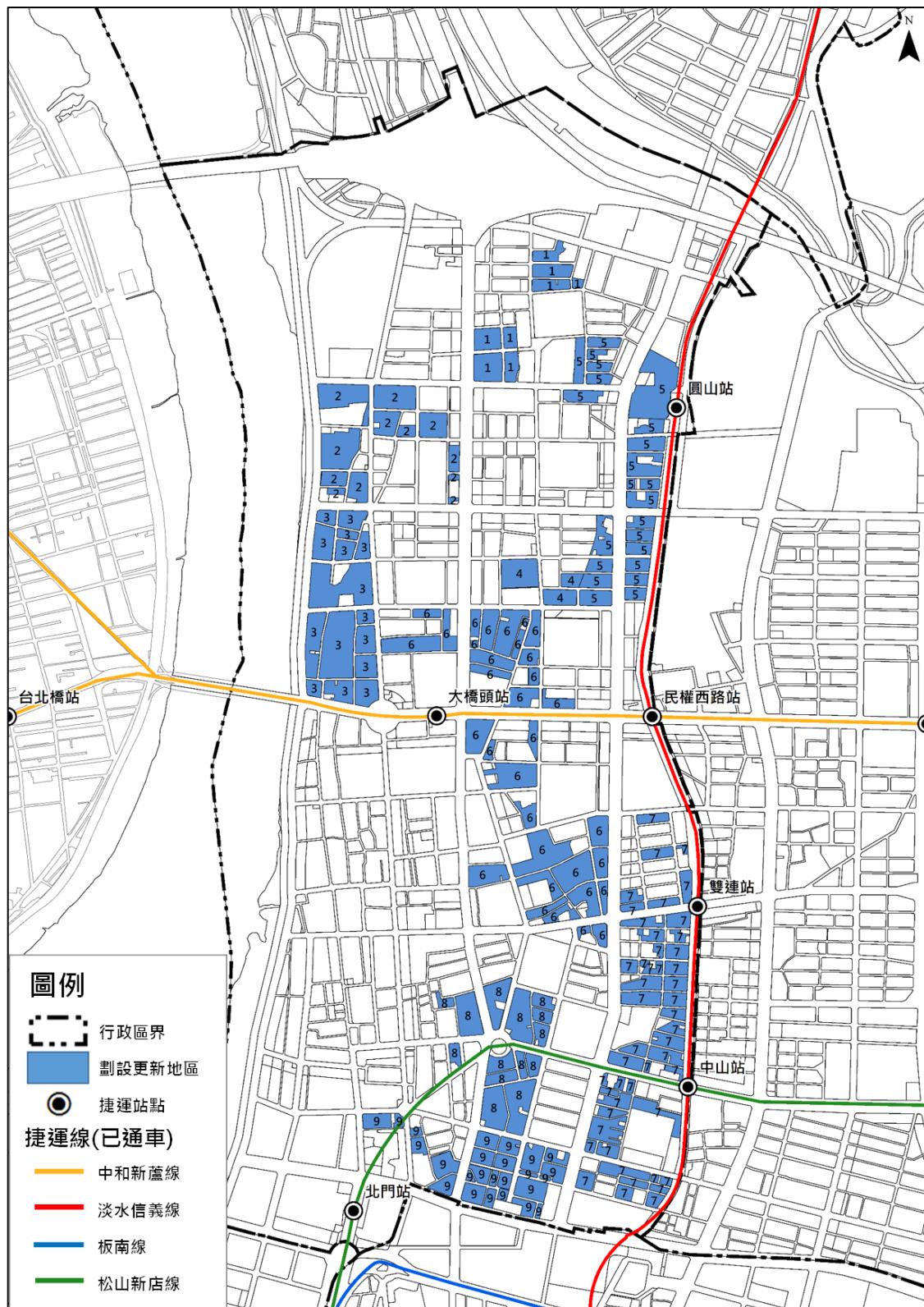


圖4-2-3 大同區更新地區分布示意圖

(四) 中山區：共劃定 7 處更新地區，面積計 63.57 公頃，詳如下表所示：

表4-2-4 中山區更新地區面積表

編號	地區位置 名稱	面積 (公頃)	都市計畫 分區	劃定原則	備註
中山-1	捷運大直 站周邊更 新地區	2.31	住三、住三之二、商 一、商一特(住3)、 交通用地	都市更新條例第 6 條第 1、4 款	
中山-2	晴光市場 附近更新 地區	1.24	商四特(商3)、道 路用地	都市更新條例第 6 條第 2 款	
中山-3	捷運行天 宮站周邊 更新地區	19.15	住三、住三之二、商 二特(住3)、商三 特(住3)、商三特 (住3-2)、商三特 (商2)、市場用 地、停車場用地	都市更新條例第 6 條第 2、4 款	
中山-4	捷運中山 國中站周 邊更新地 區	4.32	住三、商三特(住 3)、商三特(住3-2)	都市更新條例第 6 條第 2、4 款	
中山-5	捷運雙連 站暨中山 站沿線更 新地區	8.23	住四、商三、商三特 (住4)、商四特(商 3)、商業用地(台北 車站特定專用區)、 道路用地	都市更新條例第 6 條第 2、4 款	
中山-6	捷運南京 復興站周 邊更新地 區	8.90	住三、商二、商二特 (住3)、商二特(住 3-2)、商三特、商三 特(商2)、商三特 (住3)、商三特(住 3-2)、商三特(遷)、 道路用地	都市更新條例第 6 條第 2、4 款	

編號	地區位置 名稱	面積 (公頃)	都市計畫 分區	劃定原則	備註
中山-7	市民大道 鐵路地下 化軸帶更 新地 区 ( 建 啟 段)	19.42	商二、商二特(住3)、商三特(住3)、 商二特(住3-2)、 商三特(住3-1)、 商三特(住3-2)、 商三特(商1)、商 三特(商2)、住三、 住三之一(特)、住 三之二、公園用地、 道路用地	都市更新條例第 6條第2、4款	

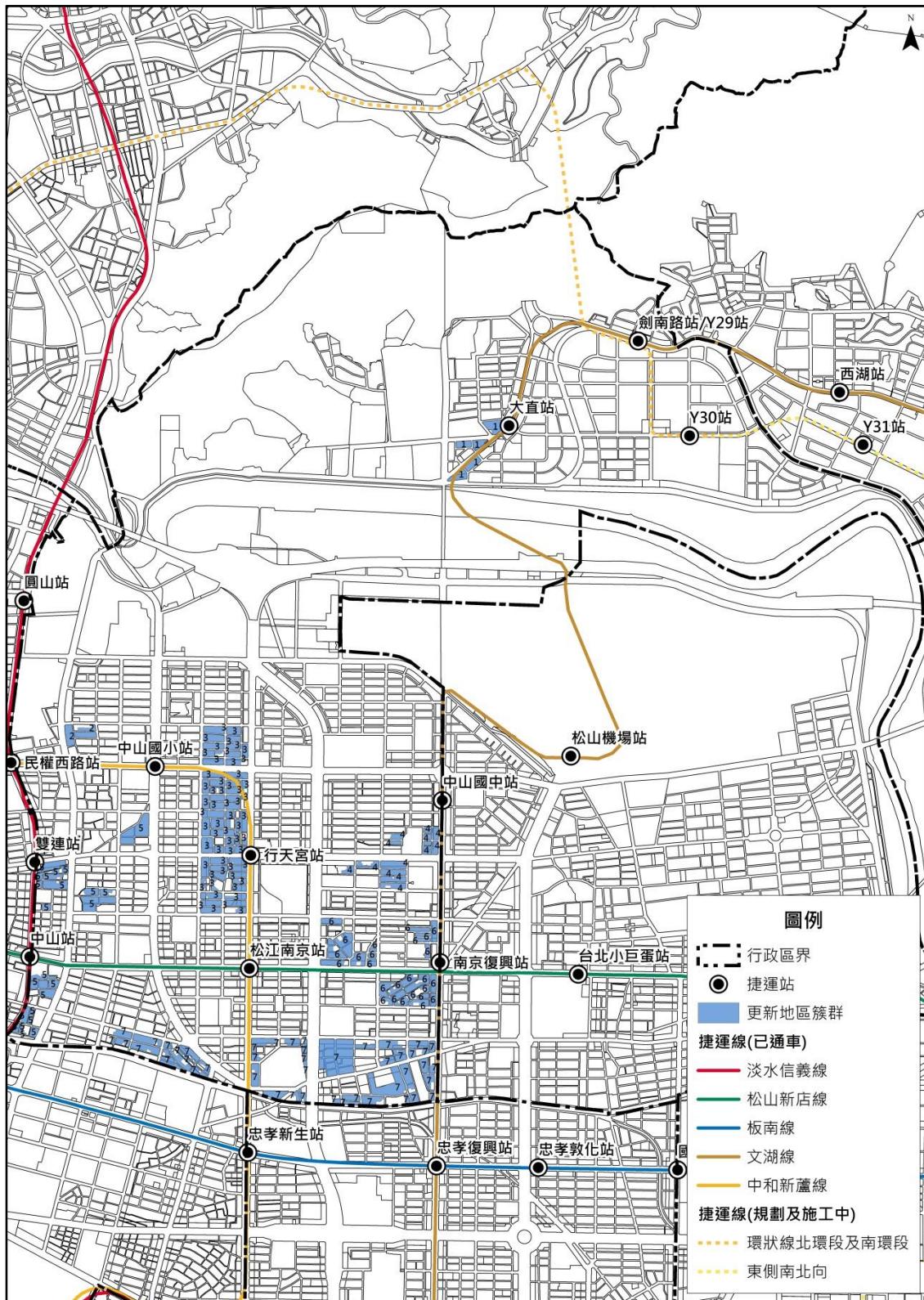


圖4-2-4 中山區更新地區分布示意圖

(五) 松山區：共劃定 6 處更新地區，面積計 48.77 公頃，詳如下表所示：

表4-2-5 松山區更新地區面積表

編號	地區位置名稱	面積 (公頃)	都市計畫分區	劃定原則	備註
松山-1	捷運南京復興站南側更新地區	6.45	住三、商三特、商三特(商2)、商三特(住3)、敦化專用區A(商2)、敦化專用區A(住3)、敦化專用區B(住3)、敦化專用區B(住3-2)、道路用地	都市更新條例第6條第2、4款	
松山-2	市民大道沿線軸帶（小巨蛋以南）更新地區	18.50	住三、住三之一（特）、商三特（商2）、商三特（住3）、敦化專用區A（商2）、敦化專用區A（住3）、敦化專用區A（住3-2）、敦化專用區B（住3）、敦化專用區B（住3-2）	都市更新條例第6條第1、2、4款	
松山-3	民生東路整建住宅更新地區	0.44	住宅用地及道路用地（民生社區特定專用區）	都市更新條例第6條第6款	
松山-4	捷運南京三民站周邊更新地區	11.42	住三、住三之一、住三之二、商二、商三、商三特（住3）、商三特（商2）、郵政用地	都市更新條例第6條第1、2、4款	
松山-5	市民大道沿線軸帶（臺北機廠以北）更新地區	8.47	住三、住三之一、住三之一（特）、公園用地	都市更新條例第6條第2、4款	
松山-6	松山車站附近更新地區	3.49	商三、市場用地	都市更新條例第6條第2、4款	



圖4-2-5 松山區更新地區分布示意圖

(六) 信義區：共劃定 9 處，面積計 78.84 公頃，詳如下表所示：

表4-2-6 信義區更新地區面積表

編號	地區位置名稱	面積 (公頃)	都市計畫分區	劃定原則	備註
信義-1	臺北機廠南側 更新地區	4.58	住四、住四之 一、住三、住三 之二	都市更新條例 第 6 條第 2、4 款	
信義-2	兒童福利中心 A 基地更新地 區	1.33	住三	都市更新條例 第 6 條第 2、4 款	
信義-3	富生公園附近 更新地區	15.27	住三、住三之 一、住三（特） （遷）、住三 （特）、商二、商 三特（住 3）、商 三特（住 3-1）、 商三特（商 2）、 道路用地	都市更新條例 第 6 條第 2、4 款	
信義-4	五常公園附近 更新地區	8.31	住三、住三之 一、商三特、商 三特（住 3）、商 三特（住 4）、商 三特（商 2）	都市更新條例 第 6 條第 1、2 款	
信義-5	永吉路、松山 路、松信路遷建 住宅基地更新 地區	4.62	住三、住三（特） （遷）	都市更新條例 第 6 條第 1、 2、6 款	

編號	地區位置名稱	面積 (公頃)	都市計畫分區	劃定原則	備註
信義-6	松山路周邊更新地區	8.83	住三、住三(特)(遷)、住三之一、商三特、商三特(住3)、商三特(遷)(住3)、商三特(住3-1)、商三特(商1)、商三特(商2)、道路用地	都市更新條例第6條第1、2、4、6款	
信義-7	捷運廣慈/奉天宮站周邊更新地區	15.76	住三、住三之一、郵政用地、市場用地、排水溝用地	都市更新條例第6條第2、4款	
信義-8	松仁路周邊更新地區	19.50	住三、住三(特)、住三(特)(遷)、商二特(住3)、市場用地	都市更新條例第6條第1、2、4款	
信義-9	基隆路整建住宅更新地區	0.64	住四、住四(特)、住四之一(特)、商三特(商用)、商三特(商2)	都市更新條例第6條第6款	

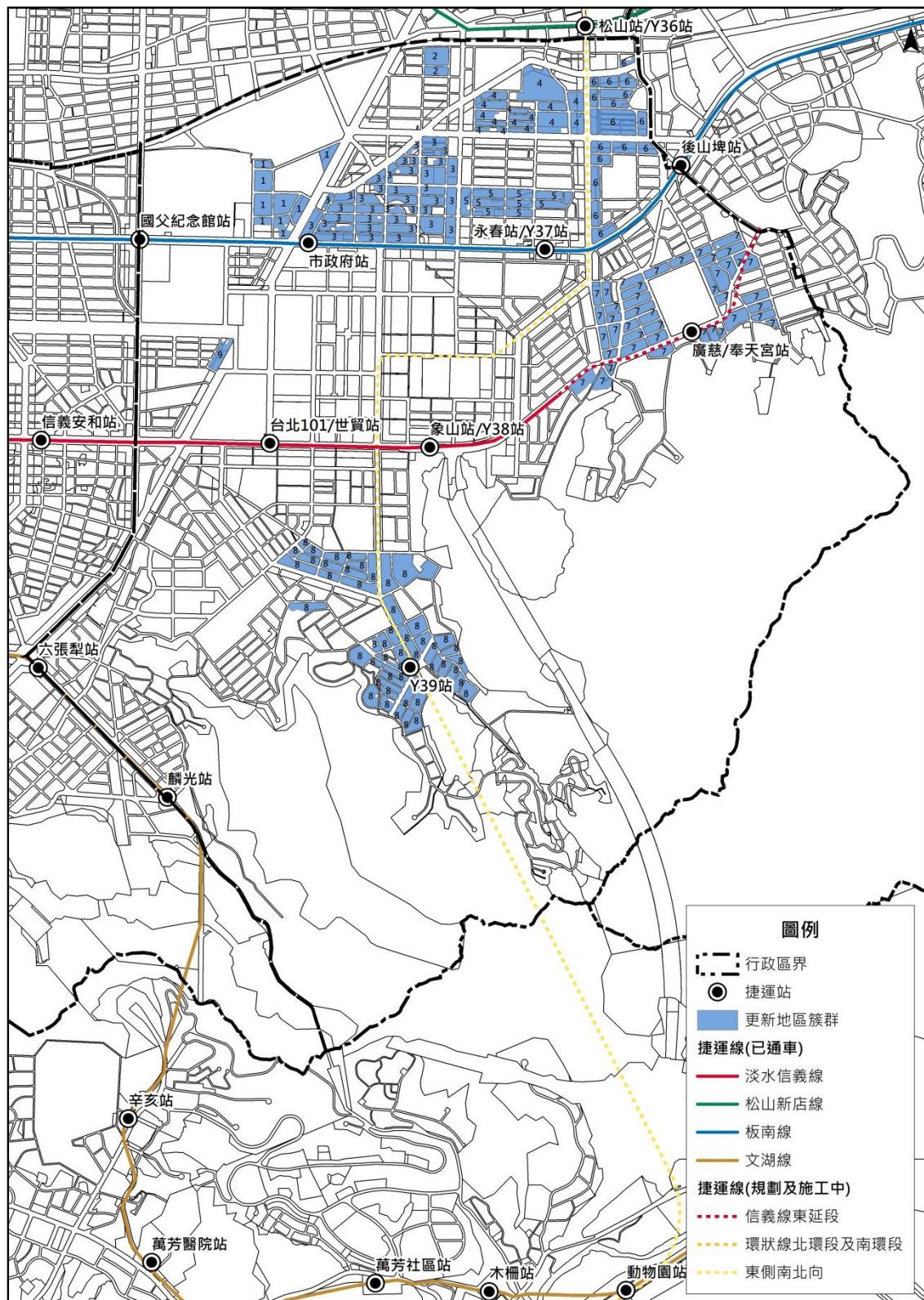


圖4-2-6 信義區更新地區分布示意圖

(七) 大安區：共劃定 6 處更新地區，面積計 34.48 公頃，詳如下表所示：

表4-2-7 大安區更新地區面積表

編號	地區位置名稱	面積 (公頃)	都市計畫分區	劃定原則	備註
大安-1	市民大道沿線軸帶（新生段）更新地區	7.18	住三、住三之一（特）、住三之二、商三特（商2）、商三特（住3）、市場用地	都市更新條例第6條第2、4款	
大安-2	捷運大安站周邊更新地區	2.85	住三、商三特（商2）、商三特（住3）	都市更新條例第6條第2、4款	
大安-3	市民大道沿線軸帶（敦南段）更新地區	6.11	住四、住四之一（特）、商三特（商2）、商三特（住4）、敦化專用區A（住4）、敦化專用區A（住4-1）	都市更新條例第6條第2、4款	
大安-4	光復南路 456 巷附近更新地區	1.63	商三特（商2）、住四、道路用地	都市更新條例第6條第1款	
大安-5	捷運信義安和站暨通化街周邊更新地區	14.32	住三、住三之一、住三（特）（遷）、商三特（商2）、商三特（住3）、商三特（住3-1）、商三特（遷）、商三特（遷）（住3）、道路用地	都市更新條例第6條第1、2、4、6款	
大安-6	台電嘉興街宿舍暨芳和國中周邊更新地區	2.39	住三、商一、道路用地	都市更新條例第6條第1、2款	

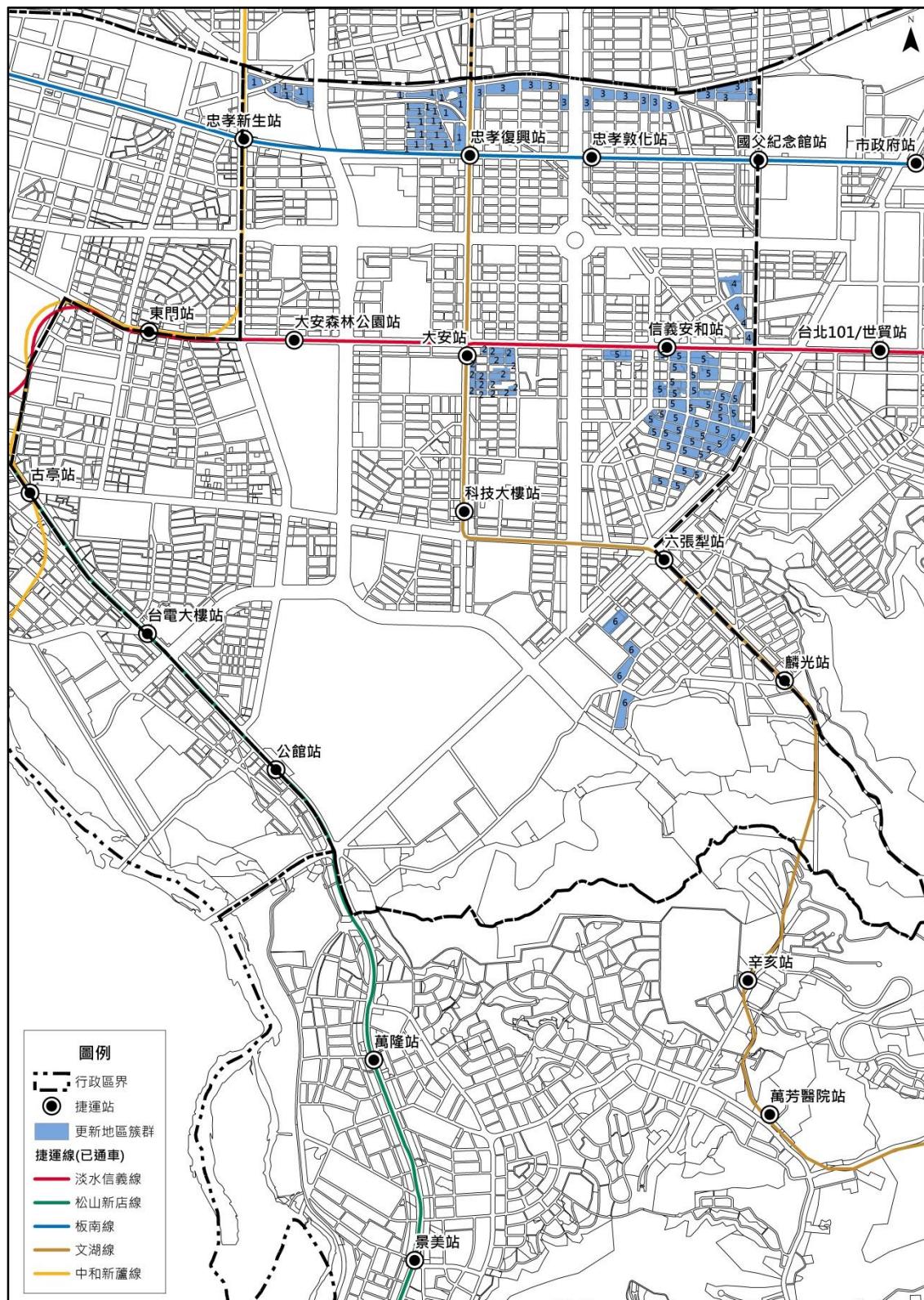


圖4-2-7 大安區更新地區分布示意圖

(八) 文山區：共劃定 7 處更新地區，面積計 50.10 公頃，詳如下表所示：

表4-2-8 文山區更新地區面積表

編號	地區位置 名稱	面積 (公頃)	都市計畫分區	劃定原則	備註
文山-1	捷運萬隆站周邊更新地區	9.18	商二特（商1）、商三特（住3）、商三特（住3-1）、商三特（商1）、商三特（住4）、商三特（住4-1）、住三、住四、商三特、交通用地、道路用地	都市更新條例第6條第2、4款	
文山-2	捷運景美站周邊更新地區	5.23	商三、商三特（住3）、商三特（住3-1）、商三特（住4-1）	都市更新條例第6條第1、2、4款	
文山-3	捷運Y4站周邊更新地區	5.78	住三、住三之一、商一、商一特（住3）	都市更新條例第6條第2、4款	
文山-4	捷運萬芳醫院站周邊更新地區	6.52	商三特（住3）、住三、交通用地	都市更新條例第6條第2、4款	
文山-5	捷運Y3站暨興隆公宅及周邊更新地區	10.52	商一特（住3）、住三、住三（特）、商一（特更）	都市更新條例第6條第2、4、6款	
文山-6	捷運Y2A站周邊更新地區	8.84	商三、住三、公車調度站用地、道路用地	都市更新條例第6條第1、2、4款	
文山-7	捷運Y1A站周邊更新地區	4.03	住三、道路用地	都市更新條例第6條第2、4款	

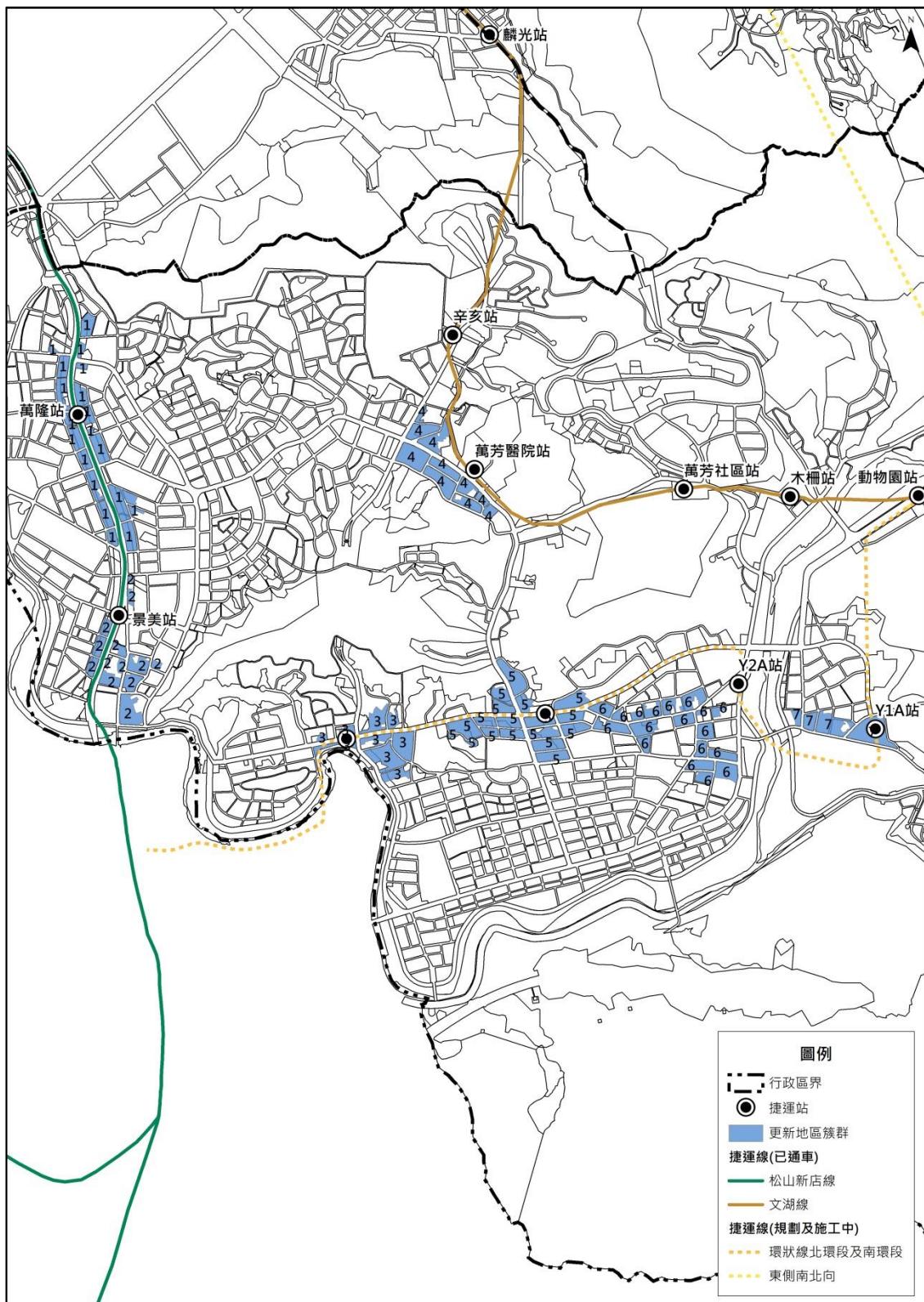


圖4-2-8 文山區更新地區分布示意圖

(九) 內湖區：共劃定 5 處更新地區，面積計 26.50 公頃，詳如下表所示：

表4-2-9 內湖區更新地區面積表

編號	地區位置名稱	面積 (公頃)	都市計畫 分區	劃定原則	備註
內湖-1	捷運西湖站北側更新地區	5.56	住三、住三之一、商一特（住3）、商一特（住3-1）	都市更新條例第6條第2、4款	
內湖-2	捷運港墘站北側更新地區	7.09	住三、住三之一、商一特（住3）、商一特（住3-1）、商一	都市更新條例第6條第2、4款	
內湖-3	港墘路東側更新地區	5.80	住三、住三之一	都市更新條例第6條第2、4款	
內湖-4	環東大道、南京東路六段南側更新地區	7.25	住三、道路用地	都市更新條例第6條第2、4款	
內湖-5	東湖路 16 巷東側更新地區	0.80	商三特（住3）、道路用地	都市更新條例第6條第2款	

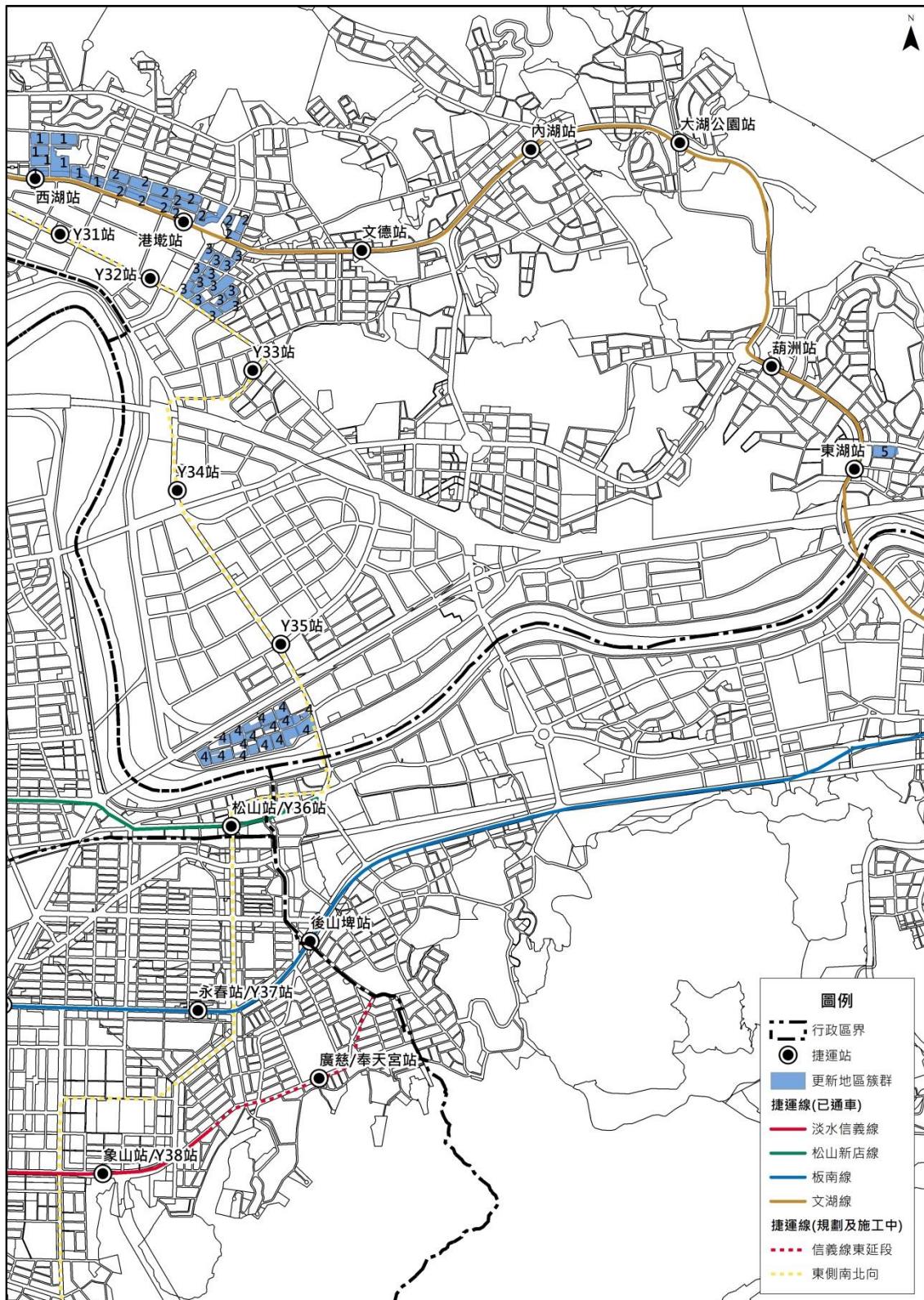


圖4-2-9 內湖區更新地區分布示意圖

(十) 南港區：共劃定 5 處更新地區，面積 19.65 公頃，詳如下表所示：

表4-2-10 南港區更新地區面積表

編號	地區位置名稱	面積 (公頃)	都市計畫 分區	劃定原則	備註
南港-1	捷運後山埤站南側更新地區	4.88	商一特(住3-1)、商一特(住3)、住三、住三之二	都市更新條例第6條第2、4款	
南港-2	台肥新村更新地區	1.11	住三	都市更新條例第6條第6款	
南港-3	興中路更新地區	2.09	商三、住三	都市更新條例第6條第2、4款	
南港-4	市民大道兩側更新地區	8.04	住三(特)、商三特(住三)、商三特(住3-1)、住(供住宅使用)、住三、住三之一、商(供商務設施使用)、道路用地	都市更新條例第6條第2、4款	
南港-5	捷運南港展覽館站周邊更新地區	3.53	住、商三特(住三)、住三	都市更新條例第6條第2、4款	

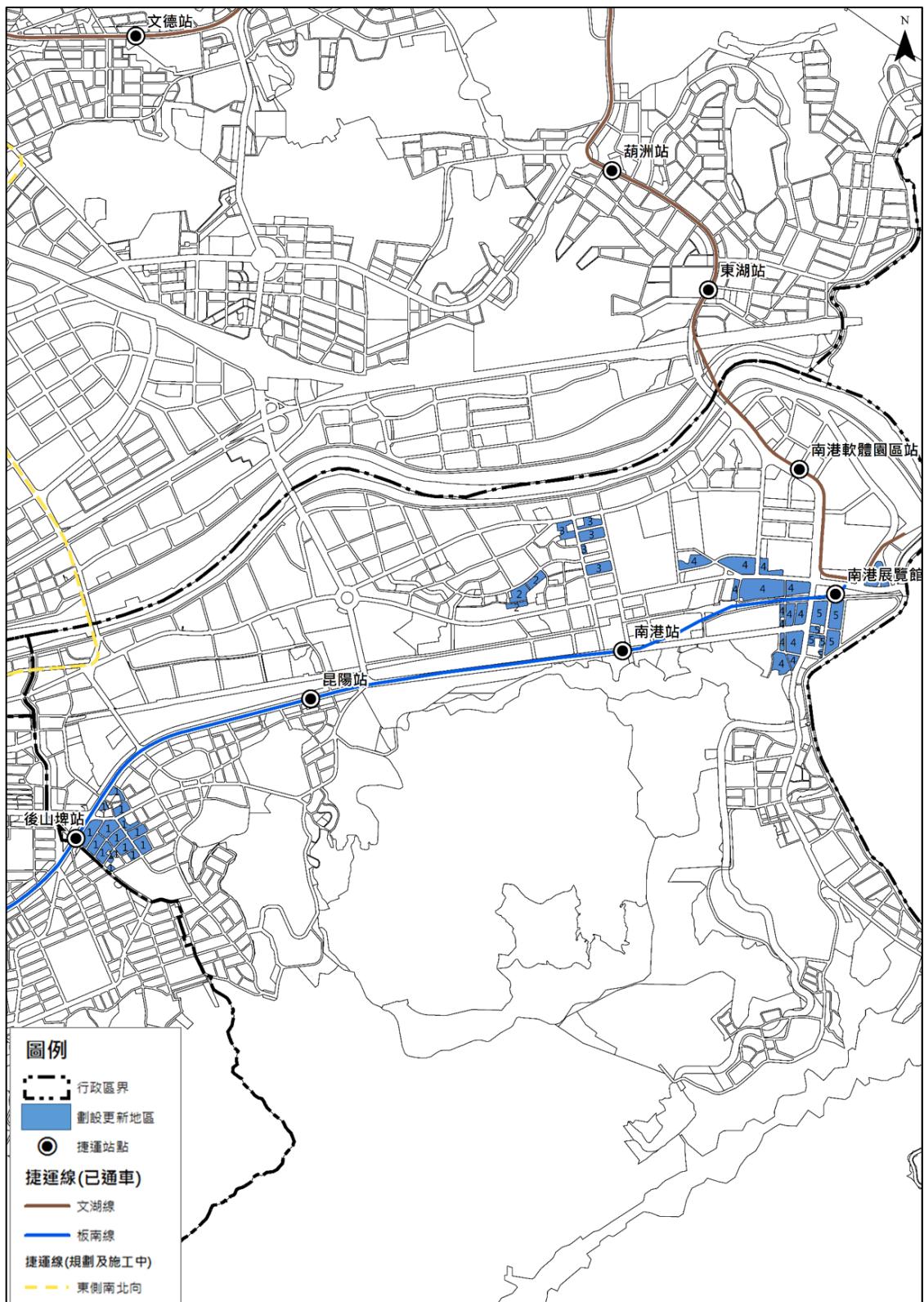


圖4-2-10 南港區更新地區分布示意圖

(十一) 士林區：共劃定 6 處更新地區，面積計 60.33 公頃，詳如下表所示：

表4-2-11 士林區更新地區面積表

編號	地區位置名稱	面積 (公頃)	都市計畫 分區	劃定原則	備註
士林-1	捷運芝山站周邊更新地區	14.01	住三、住三之二、商一特(住3)、商一特(住3-2)	都市更新條例第6條第2、4款	
士林-2	捷運Y26站北側暨華榮市場周邊更新地區	12.58	住三、住三之一、住三之二、商一、道路用地、機關用地	都市更新條例第6條第2、4款	
士林-3	捷運Y24站暨社子市場周邊更新地區	12.48	住三、住三之二、商一、機關用地、加油站用地、道路用地	都市更新條例第6條第1、2、4款	
士林-4	捷運Y25站暨下樹林周邊更新地區	4.02	住三、住三之一、道路用地	都市更新條例第6條第2、4款	
士林-5	捷運Y26站暨捷運士林站周邊更新地區	15.68	商一特(住3)、商一特(住3-2)、商三特、商三特(住3)、商三特(住3-1)、商三特(住3-2)、住三、住三之一、道路用地	都市更新條例第6條第1、2、4款	
士林-6	劍潭一、二期整建住宅更新地區	1.56	住三、住三之二	都市更新條例第6條第6款	

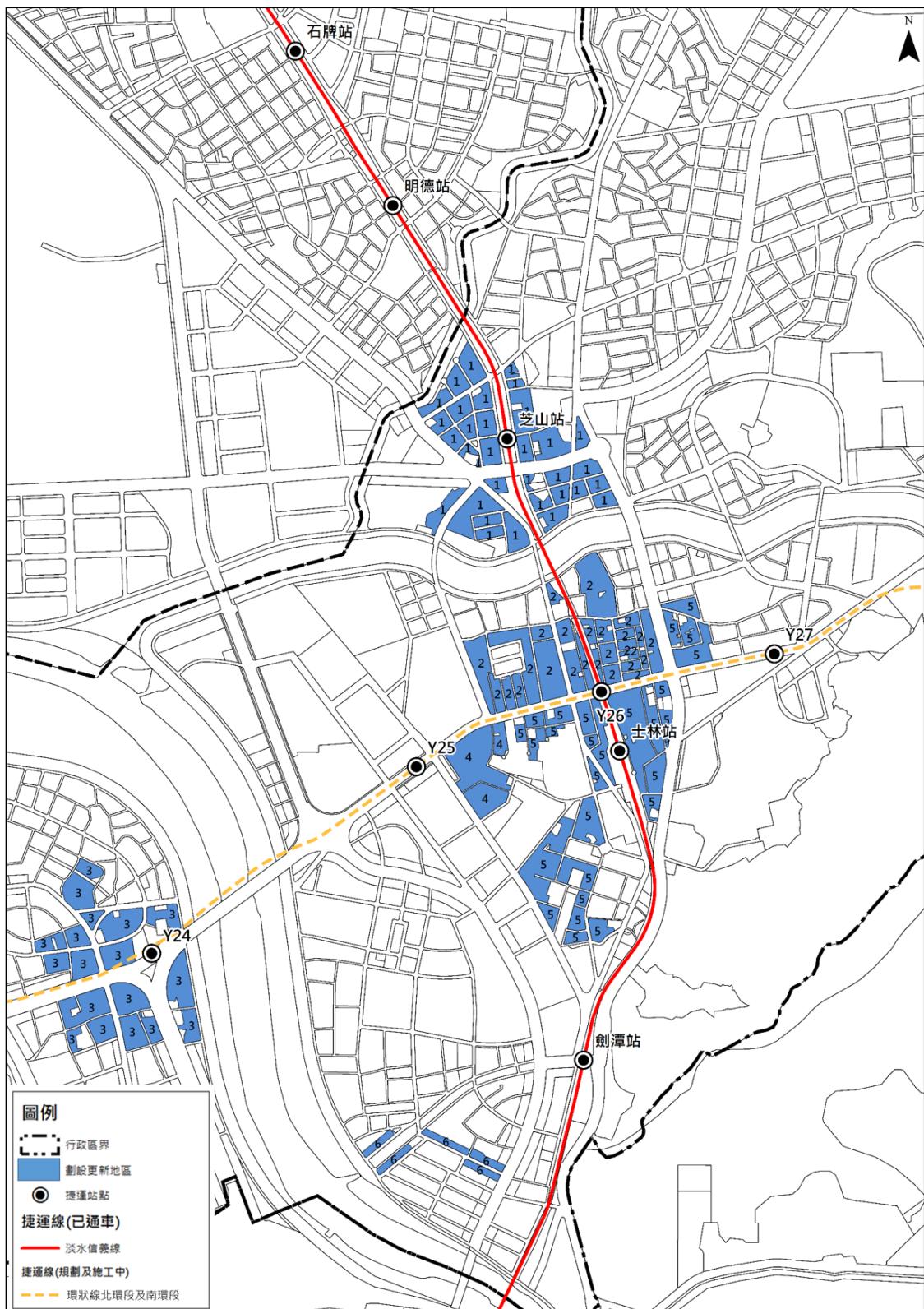


圖4-2-11 士林區更新地區分布示意圖

(十二) 北投區：共劃定 4 處更新地區，面積計 58.23 公頃，詳如下表所示：

表4-2-12 北投區更新地區面積表

編號	地區位置名稱	面積 (公頃)	都市計畫分區	劃定原則	備註
北投-1	捷運關渡站附近更新地區	7.41	住二、住三、住三之二、住三(特)、商一特(住2)、商一特(住3)、工二、市場用地、道路用地	都市更新條例第6條第2、4款	
北投-2	北投市場暨捷運新北投站附近更新地區	10.37	住三、商三、商三特(住3)、市場用地、道路用地	都市更新條例第6條第2、4款	
北投-3	捷運奇岩站附近更新地區	7.19	住三、商一特(住3)	都市更新條例第6條第2、4款	
北投-4	捷運石牌站周邊更新地區	33.26	住三、商三、商三特(住3)	都市更新條例第6條第1、2、4款	

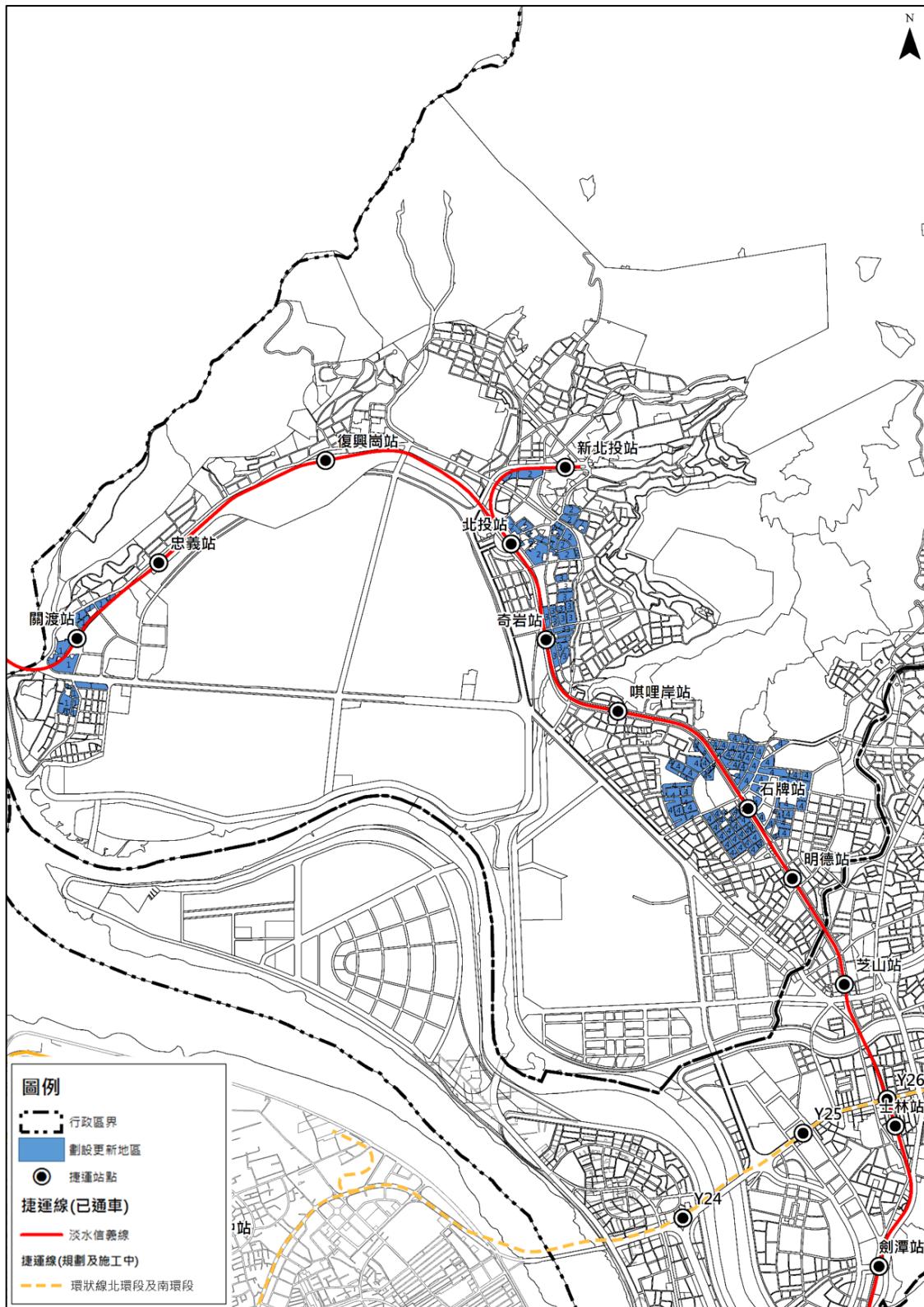


圖4-2-12 北投區更新地區分布示意圖

## 伍、實質再發展概要

依都市更新條例第 5 條規定訂定都市更新計畫，作為擬定都市更新事業計畫之指導，參依都市更新條例修正後第 9 條第 3 項（原第 8 條）規定，就土地利用、公共設施改善、交通運輸系統及防災、救災空間提出構想，透過計畫策略性引導地區再結構，系統性補足地區公共機能，以達活絡地區更新之效。各行政區更新地區實質再發展構想詳附件一。

### 一、土地利用計畫構想

考量各行政區未來人口發展趨勢、地方生活特性、環境條件及產業發展潛力，配合捷運系統興建、公共住宅、公辦都更、再生計畫等重大建設及政策，研擬各行政區都市更新土地利用指導原則。

### 二、公共設施改善計畫構想

盤點各行政區公共設施分布及開闢情形、大眾運輸場站、地區生活型態、產業類型、高幼齡人口分布等特性，針對未開闢公共設施、公益及產業升級設施分別提出需求，並定期檢討內容。

### 三、交通運輸系統構想

分析各行政區交通路網及大眾運輸場站分布情形，考量既有都市街道紋理、人行及開放空間整體串連及消防救災動線，提出細部計畫道路整併構想，得依都市更新條例第 20 條優先整併街廓，以連結大眾運輸系統提供友善人行及開放空間。

### 四、防災、救災空間構想

依據本府消防局災害潛勢相關圖資，並考量各行政區生活圈特性、區域防災整備資源及防救災路線，針對地區應優先協助提供之防救災設施及機能提出建議，以提升本市防災韌性。

## 五、其他構想及特殊規範

另針對各行政區內因應都市計畫、產業發展、歷史文化、相關政策等特殊因素需另行提出指導方針之地區，視各行政區更新。提出特殊需另訂規範之更新地區，後續將另案訂定更新計畫。

## 一、陸、更新地區內建築容積獎勵相關作業規範

### 一、都市更新時程獎勵重新起計

為鼓勵民間加速都市更新之整合，本次依都市更新條例第6條優先劃定之更新地區時程獎勵規定，得依都市更新建築容積獎勵辦法第9條及臺北市都市更新自治條例第19條規定辦理，自公告後1年內，實施者申請實施都市更新事業者，給予法定容積10%容積獎勵；公告後2年內申請實施更新者，給予法定容積8%獎勵容積；其餘依據都市更新條例等相關規定，在都市更新建築容積獎勵辦法所定時程內申請實施更新者，給予法定容積6%獎勵容積。

時程	公告後1年內	公告後2年內	公告後3至6年內
容積獎勵	法定容積10%	法定容積8%	法定容積6%

### 二、增訂獎勵容積評定標準

依都市更新建築容積獎勵辦法第7條、臺北市都市更新自治條例第19條第2款第5目規定，修正「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」，增訂獎勵容積評定因素七「經本府劃定應實施更新之地區，配合更新計畫規劃設計對都市環境品質、都市景觀具正面貢獻等因素」，給予更新地區專屬獎勵容積項目及獎勵額度，誘導更新地區內都市更新事業加速推動。

本案公告實施2年後，本府將視實際執行情形，評估研訂受理民間自提更新地區標準作業程序劃定更新地區。

### 三、明確捐贈公益及產業升級設施項目及程序

更新地區公告後，本府將定期統整並發布全市公益及產業升級設施需求項目，提供實施者申請公益及產業升級設施獎勵參考。凡依本項規定申請者，市府將給予相關行政協助。

### 四、容積移轉送出基地鼓勵優先以所在行政區為原則

更新地區依都市計畫容積移轉實施辦法申請容積移轉，除代金外，送出基地如包含公共設施保留地，鼓勵以位在該更新地區所在行政區之未開闢公共設施保留地為優先。

## 五、開發期程

- (一) 自劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案公告實施之日起 6 年內，實施者應向市政府提出都市更新事業計畫報核，本府後續將視實際需要，6 年重行檢討更新地區。
- (二) 更新地區實施者應於擬訂事業計畫核定之日起 2 年內或擬訂權利變換計畫核定 1 年內申請建造執照，未依規定申請建造執照，本府得依都市更新條例第 56 條規定撤銷其更新核准。

## 柒、其他

### 一、既有更新地區廢止

劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案自公告實施之日起，同時廢止本府民國 89 年 6 月 26 日府都四字第 8904521800 號、民國 91 年 10 月 28 日府都四字第 09108181500 號及民國 91 年 11 月 19 日府都四字第 09123330700 號公告。惟既有更新地區範圍內之更新事業計畫案，為維持計畫穩定性，已報核或已核定未完工者，其既有劃定範圍之更新地區身分將予以保留，申請實施都市更新之時程獎勵依原劃定更新地區公告日期起算。

### 二、本次劃定更新地區以完整街廓不包含道路用地為原則，後續辦理都市更新時，如有變更都市計畫道路用地需要，得調整更新地區範圍後，依都市更新條例第 20 條規定辦理都市計畫變更。

### 三、於本案更新地區內建築基地辦理都市更新，其有循都市計畫程序辦理細部計畫之擬定或變更，並申請「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」獎勵容積評定因素七之調節都市環境發展（二）項目者，應依都市計畫法第 27-1 條辦理回饋。

## 捌、臺北市都市計畫委員會審議情形

一、本計畫經提 107 年 9 月 27 日本市都市計畫委員會第 736 次委員會審議決議（發言摘要詳附件四）：

請市府依與會委員意見，並就以下幾項議題同時審慎評估民眾陳情訴求再作檢討後，再提會續審。

- (一) 本案有關陳情意見之檢討，請評估以區位或程序予以分類提出處理原則並逐一回應。
- (二) 針對陳情基地符合指標、緊鄰本次劃定簇群周邊或更新意願整合比例較高地區，是否納入本次公劃都更地區範圍，建請市府再予評估。
- (三) 有關 89 年及 91 年劃定之更新地區而本次未予納入者，請市府補充相關理由與考量，部分陳情希望仍得維持 89 年及 91 年更新地區身分，以及已申請報核刻正於審議程序中案件之更新地區適用，請市府評估合理可行作法。
- (四) 有關各更新地區之地區計畫，請市府提出包括公益設施、交通改善等相關更新指導內容，以利後續更新案件之依循。

二、本計畫經提 107 年 11 月 1 日本市都市計畫委員會第 739 次委員會審議決議：

- (一) 本案同意市府公展計畫書、圖所提更新地區劃定指標及萬華區、中正區、大同區、中山區、松山區、信義區更新地區劃定內容等，全案計畫書文字除以下幾點，其餘依本次會議市府提會資料之修正對照表修正通過。
  1. 本案計畫案名同意市府依委員意見修正為「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」。
  2. 本案市府率先比照都市計畫案程序，循都市計畫法第 19 條規定先辦理公開展覽 30 天並舉辦說明會後，再依都市更新條例第 8 條規定提請本會審議，相關辦理歷程及法源說明，請於計畫書緣起予以載明。
- (二) 有關民眾陳情將計畫道路納入都市更新地區，同意依市府本次

會議說明，本次劃定更新地區以完整街廓為原則，不包含道路用地，後續辦理都市更新時，如有調整道路用地需要，得依都市更新條例第 20 條規定辦理都市計畫變更，相關辦理機制並請列入計畫書敘明。

- (三) 有關已報核刻正於審議程序中之更新事業計畫，同意市府本次會議說明納入本案劃定更新地區；已完工案件，不納入本次更新地區劃定。至於已核定案件，同意市府說明為維持案件之穩定性，仍應依核定內容續行更新事業，不納入本次更新地區劃定，惟有關該等案件適用更新事業計畫報核時點之法令及其相關權益之保障，請市府納入計畫書載明，以資明確。
- (四) 本案計畫內容為更新地區劃定，公民或團體陳情意見經逐案討論，有關是否劃定更新地區，各案決議如下，其餘同意依市府回應說明辦理。另市府針對不予採納之回應「於下批次重新檢討劃定更新地區」，請修正為「後續將滾動式檢討更新地區劃定」，以免誤解。

## 1. 萬華區

- (1) 綜理表編號萬華 1、2，無涉及更新地區劃定，同意依市府回應說明辦理。
- (2) 綜理表編號萬華 3、5、6、11，採納民眾陳情意見，納入本案劃定更新地區。
- (3) 綜理表編號萬華 4、7、8、9、10、12、13，不予採納民眾陳情意見，不納入本案劃定更新地區。

## 2. 中正區

- (1) 綜理表編號中正 3、5、6，無涉及更新地區劃定，同意依市府回應說明辦理。
- (2) 綜理表編號中正 2、4、9、16、17，採納民眾陳情意見，納入本案劃定更新地區。
- (3) 綜理表編號中正 11，陳情地點除羅斯福路一段、金華街、寧波東街所圍三角區域，同意市府說明不予採納民眾陳情意見，不納入本案劃定更新地區，其餘採納民眾陳情意見，納入本案劃定更新地區。

- (4) 綜理表編號中正 13，採納民眾陳情意見，不納入本案劃定更新地區。
- (5) 綜理表編號中正 8、15，不予採納民眾陳情意見，維持本案劃定更新地區。
- (6) 綜理表編號中正 1（陳情道路用地納入更新地區劃定）、7、10、12、14，不予採納民眾陳情意見，不納入本案劃定更新地區。

### 3. 大同區

- (1) 綜理表編號大同 7，無涉及更新地區劃定，同意依市府回應說明辦理。
- (2) 綜理表編號大同 1、2、3、4、5、8、9、10、11、14，採納民眾陳情意見，納入本案劃定更新地區。
- (3) 綜理表編號大同 6、12、13，不予採納民眾陳情意見，不納入本案劃定更新地區。

### 4. 中山區

- (1) 綜理表編號中山 2、7，無涉及更新地區劃定，同意依市府回應說明辦理。
- (2) 綜理表編號中山 5、8、10，採納民眾陳情意見，納入本案劃定更新地區。
- (3) 綜理表編號中山 9，不予採納民眾陳情意見，維持本案劃定更新地區。
- (4) 綜理表編號中山 1、3、4、6，不予採納民眾陳情意見，不納入本案劃定更新地區。

### 5. 松山區

- (1) 綜理表編號松山 4，無涉及更新地區劃定，同意依市府回應說明辦理。
- (2) 綜理表編號中山 1、2、3、5、6、7，不予採納民眾陳情意見，不納入本案劃定更新地區。

### 6. 信義區

- (1) 綜理表編號信義 6，無涉及更新地區劃定，同意依市府回應說明辦理。

(2) 綜理表編號信義 2、5、8，採納民眾陳情意見，納入本案劃定更新地區。

(3) 綜理表編號信義 1、3、4、7、9、10、11，不予採納民眾陳情意見，不納入本案劃定更新地區。

#### (五) 附帶決議：

1. 本案自市府公開展覽迄今，民眾的積極參與以及踴躍提出陳情意見顯見對地區更新的殷切期盼。本次更新地區劃定，市府提出兩項誘因，除時程獎勵重新起算，依臺北市都市更新自治條例規定最高可申請法定容積 10%外，並新增更新地區獎勵容積評定因素七( $\triangle F5-7$ )。市府在「都市更新建築容積獎勵辦法」第 7 條規定之獎勵額度下，考量促進調節都市環境發展、增進都市環境品質及美化都市景觀政策，提出「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」修訂，新增獎勵容積評定因素  $\triangle F5-7$  (經本府劃定應實施更新之地區，配合更新計畫規劃設計對都市環境品質、都市景觀具正面貢獻等因素)，委員會予以支持，惟該評定標準修訂之相關法定程序，市府應儘速完成，以利配合本案一併發布實施。

2. 建議市府編列預算整合學術機構、相關公會等資源，針對本計畫劃定之各更新地區簇群，另案逐區塊分批次提出更細緻的公劃更新地區結構性都市更新計畫，以為後續各更新事業案件之依循。

#### 三、本計畫經提 107 年 11 月 8 日本市都市計畫委員會第 740 次委員會審議決議：

(一) 本案同意市府公展計畫書、圖所提大安區、文山區、內湖區、南港區、士林區、北投區更新地區劃定內容，全案依本次會議市府提會資料通過。

(二) 本案計畫內容為更新地區劃定，公民或團體陳情意見經逐案討論，有關是否劃定更新地區，各案決議如下，其餘同意依市府回應說明辦理。另提會資料市府建議不予採納回應「於下批次重新檢討劃定更新地區」，文字應修正為「後續將滾動式檢討

更新地區劃定」，以免誤解，相關文字請納入計畫書載明。

### 1. 大安區

- (1) 綜理表編號大安 15、22，無涉及更新地區劃定，同意依市府回應說明辦理。
- (2) 綜理表編號大安 1、8、9、10、11、12、13、14、16、17、24、25、26，採納民眾陳情意見，納入本案劃定更新地區。
- (3) 綜理表編號大安 4，同意部分採納民眾意見，請市府後續應針對相關產業配套、商圈輔導計畫，以及都市設計準則提出結構性都市更新計畫；至於所提無急迫劃定更新地區之陳情意見，因本地區已為都市計畫所劃定之更新地區，故不予以採納，仍維持本案劃定更新地區。
- (4) 綜理表編號大安 5，陳情地點除編號 5-4 安東街、復興南路一段 122 巷及復興南路一段 126 巷所圍街廓，採納民眾陳情意見，納入本案劃定更新地區外，其餘不予以採納民眾陳情意見，不納入本案劃定更新地區。
- (5) 綜理表編號大安 2、3、6、23，不予以採納民眾陳情意見，不納入本案劃定更新地區。
- (6) 綜理表編號大安 7、18、19、20、21，因位於青田街周邊地區都市計畫案內之「緩衝區」，涉及文化資產議題，先就都市計畫規定進行整體考量後，再行討論更新地區劃定議題。故不予以採納民眾陳情意見，不納入本案劃定更新地區，但有關民眾該等陳情意見，請主動納入甫公開展覽結束之大安區都市計畫通盤檢討案內檢討。

### 2. 文山區

- (1) 綜理表編號文山 1、2、3、4、9、10，採納民眾陳情意見，納入本案劃定更新地區。
- (2) 綜理表編號文山 5、6、7、8，不予以採納民眾陳情意見，不納入本案劃定更新地區。

### 3. 內湖區

- (1) 綜理表編號內湖 4、5，無涉及更新地區劃定，同意依市府回應說明辦理。

(2) 綜理表編號內湖 1、2、3、6、7，不予採納民眾陳情意見，不納入本案劃定更新地區。

#### 4. 南港區

(1) 綜理表編號南港 1，採納民眾陳情意見，納入本案劃定更新地區。

(2) 綜理表編號南港 2，不予採納民眾陳情意見，不納入本案劃定更新地區。

#### 5. 士林區

(1) 綜理表編號士林 4，無涉及更新地區劃定，同意依市府回應說明辦理。

(2) 綜理表編號士林 1、2、3、5、6、7、8，不予採納民眾陳情意見，不納入本案劃定更新地區。另士林 5 里長所提陳情地點，雖經市府評估後不納入本次更新地區劃定，惟配合捷運環狀線北環段之規劃興建，請市府後續滾動檢討時劃定更新地區。

#### 6. 北投區

(1) 綜理表編號北投 8、18，無涉及更新地區劃定，同意依市府回應說明辦理。

(2) 綜理表編號北投 1、2、4、9、12，採納民眾陳情意見，納入本案劃定更新地區。

(3) 綜理表編號北投 7、13、14、15、16、17，因陳情地點為市府公告列管優先輔導之高氯離子建築物，且鄰接經本會決議納入劃定之綜理表編號 4、12 更新地區，故採納民眾陳情意見，納入本案劃定更新地區，考量該地區環境窳陋，請市府優先訂定更詳細之結構性都市更新計畫，以利後續更新案件之依循。

(4) 綜理表編號北投 3、5、6、10、11、19、20、21、22、23、24、25、26，不予採納民眾陳情意見，不納入本案劃定更新地區。其中，綜理表編號北投 19、21、22、23、24、25、26 不予採納民眾陳情之主要原因，尚非因陳情地點未緊鄰簇群，有關市府回應說明之文字未臻妥適，後續公告實施時，

請就回應說明妥予修正，以資明確。

(三) 本案有關經決議不予採納不納入本次劃定之民眾陳情意見，除部分陳情地點業經市府說明將滾動式檢討劃定更新地區外，請市府協助民眾另依「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」進行重建或依「臺北市都市更新條例」相關規定，自劃更新單元辦理都市更新。

**玖、本計畫書圖業依臺北市都市計畫委員會決議內容修正完竣。**