

2021

TAIPEI

劃定臺北市中正區臨沂段一小段487-2地號等48筆土地 為更新地區暨訂定都市更新計畫案

公開展覽說明會

辦理單位：臺北市政府

辦理日期：110年10月13日

本次說明會採直播辦理之相關市民權益保障配套措施說明

1. 因應COVID-19疫情，且目前部分公有場地尚未開放外借，本次說明會改採線上直播方式辦理，任何公民或團體如對本案有意見，公展期間得以書面方式向本市都市計畫委員會提出陳情，以利委員會納入審議。
2. 本次線上說明會直播期間，若有任何公民或團體對本案有意見，可登入視訊會議系統Cisco Webex Meeting進行登記發言，將於簡報結束後依登記發言順序依次回應。
3. 參與線上視訊會議發言，若有任何問題請於聊天室點選舉手符號「」及留言「您的姓名+我要發言」，待主持人唱名後請先表明身分「您的姓名」後方可發言。
4. 本次線上會議直播結束後，影片仍會留存於國家住宅及都市更新中心YouTube，另都市計畫書圖資料與人陳意見表可至臺北市都市更新處網站／「臺北市公劃都市更新地區作業專區」下載。
5. 市民如有疑義，請撥打02-2781-5696轉3047洽本府都市更新處更新企劃科黃小姐。

議程

編號	時間	流程
1	14:30-14:40	主席致詞、會議流程說明
2	14:40-14:55	規劃構想及計畫內容簡報、說明
3	14:55-15:25	線上視訊登記發問 (依發言登記順序，每人發言3分鐘為原則) 市府相關單位回應
4	15:25-15:30	結語

劃定臺北市中正區臨沂段一小段487-2地號等48筆土地 為更新地區暨訂定都市更新計畫案

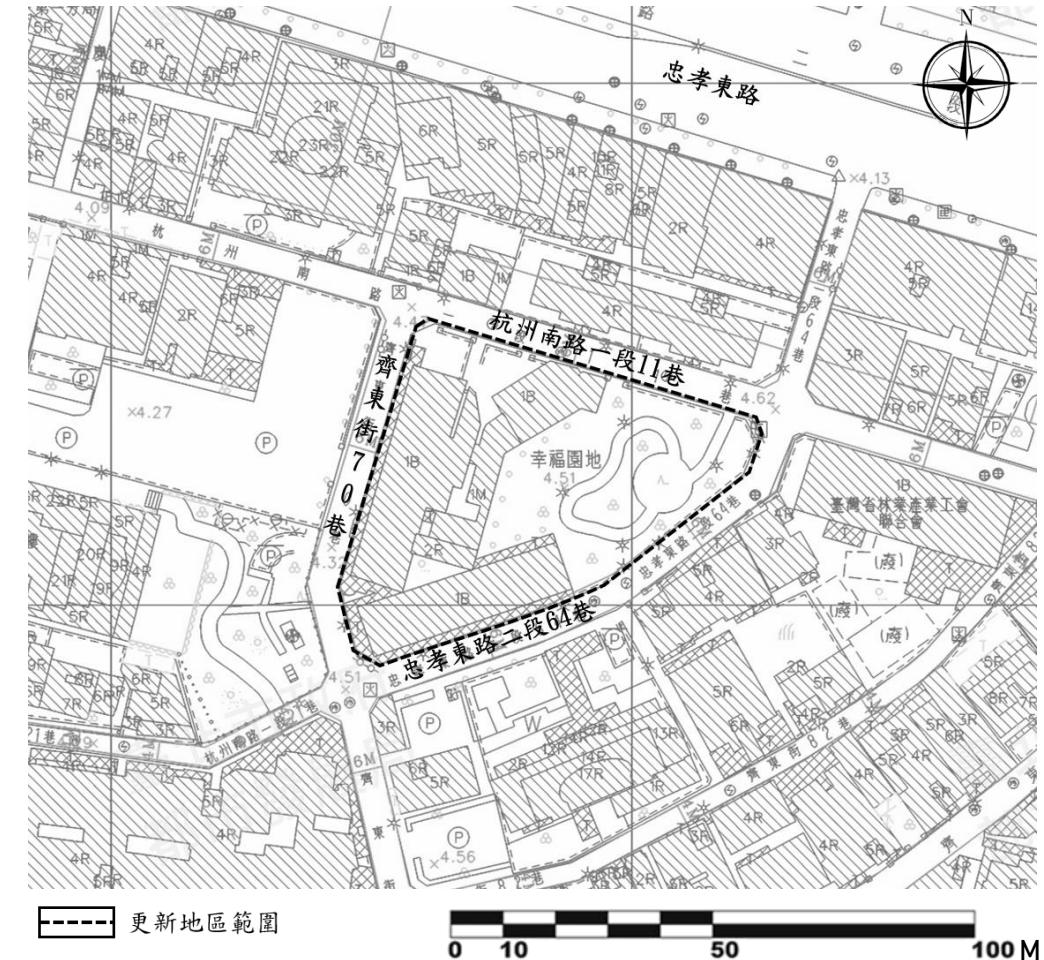


辦理單位 —
臺北市政府

劃定範圍與面積 —

- ◆ 臺北市中正區臨沂段一小段487-2地號等48筆土地
- ◆ 總計3,136.88平方公尺

劃定都市更新地區法令依據 —
都市更新條例第六條



劃定更新地區暨訂定更新計畫法定程序

擬具劃定更新地區暨訂定都市更新計畫書圖

辦理公開展覽30天及舉辦說明會

臺北市都市計畫委員會審議

依都市計畫委員會審議之決議修正書圖

公告實施

意見陳情

都市更新計畫於臺北市政府公告公開展覽期間，各公民或團體對計畫案如有任何意見，至本市單一陳情系統填寫，或以書面方式向本市都市計畫委員會提出意見。



壹、辦理緣起與更新範圍

緣起目的與更新地區範圍

貳、更新地區現況分析

現行都市計畫	公共設施興闢狀況
土地及建物權屬	居民意願
土地及建物現況	社經關係與人文特色
交通系統	

參、更新計畫內容

基本目標與策略
實質再發展概要
開發實施構想
其他應表明事項

肆、公民或團體之陳情方式

線上陳情
書面陳情

壹、辦理緣起與更新範圍

緣起目的與更新地區範圍

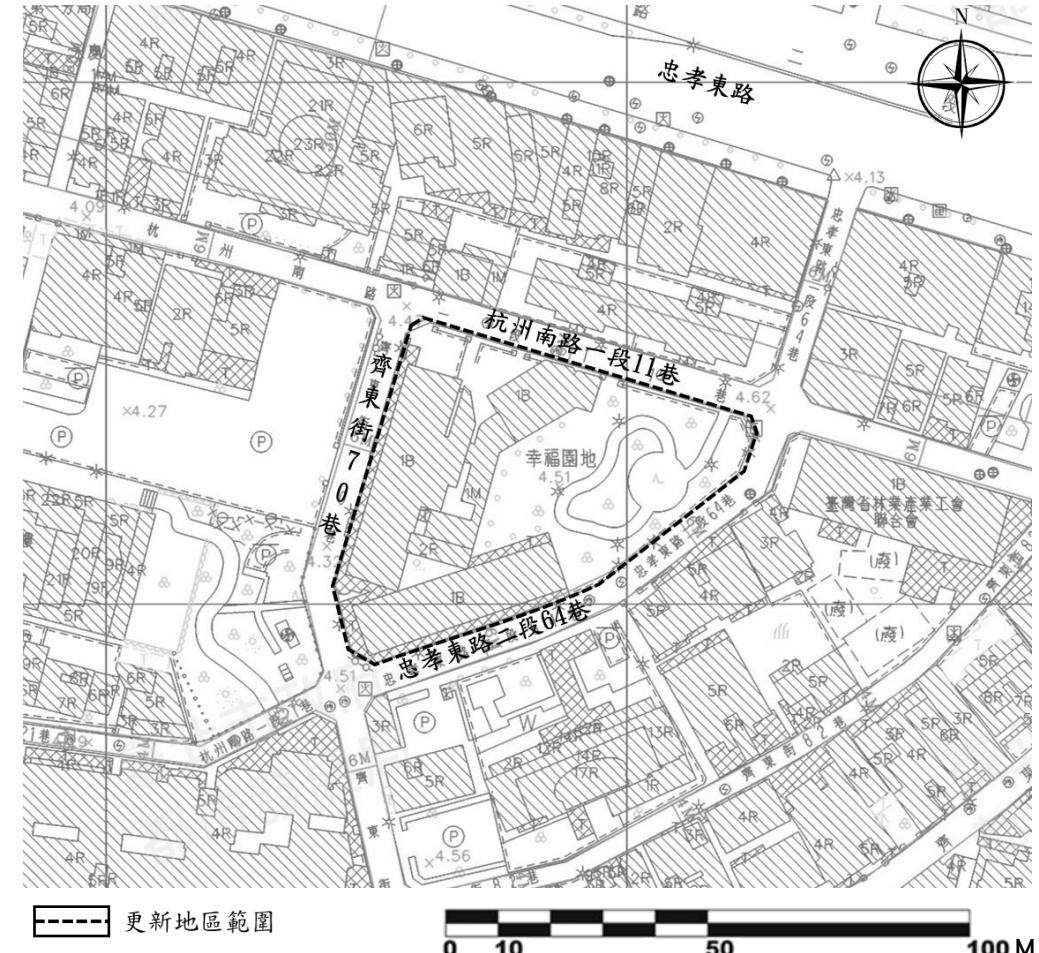
本案更新地區範圍：

- 杭州南路一段11巷以南、齊東街70巷以東、忠孝東路二段64巷以北
- 面積合計3,136.88平方公尺

本更新地區內之公有及私有建築物皆存在逾六十年，多屬財政部國有財產署所管有。土地使用現況除範圍東側已綠美化供公眾使用外，其餘多為空置狀態，僅少部分作為倉庫使用，且建築老舊窳陋、雜草叢生，有危害當地公共安全與衛生之虞，亦未能符合本區域之都市發展機能。

本更新地區位於捷運忠孝新生站及捷運善導寺站之間，為臺北市都市發展核心地區，為促進市中心精華土地有效發展利用，爰透過都市更新條例第6條劃定更新地區。

本更新地區將以政府主導辦理都市更新並引入民間資金之方式，與中正區成功段三小段3地號等46筆土地(行二、行三區域)併同辦理都市更新事業，並以跨區權利變換機制，在維持行二、行三區域之行政園區主體性的同時，保障私有土地所有權人、合法建築物相關權利人之權益，以及本都市更新全案之財務可行，提升整體都市機能及區域發展。



貳、更新地區現況分析

現行都市計畫

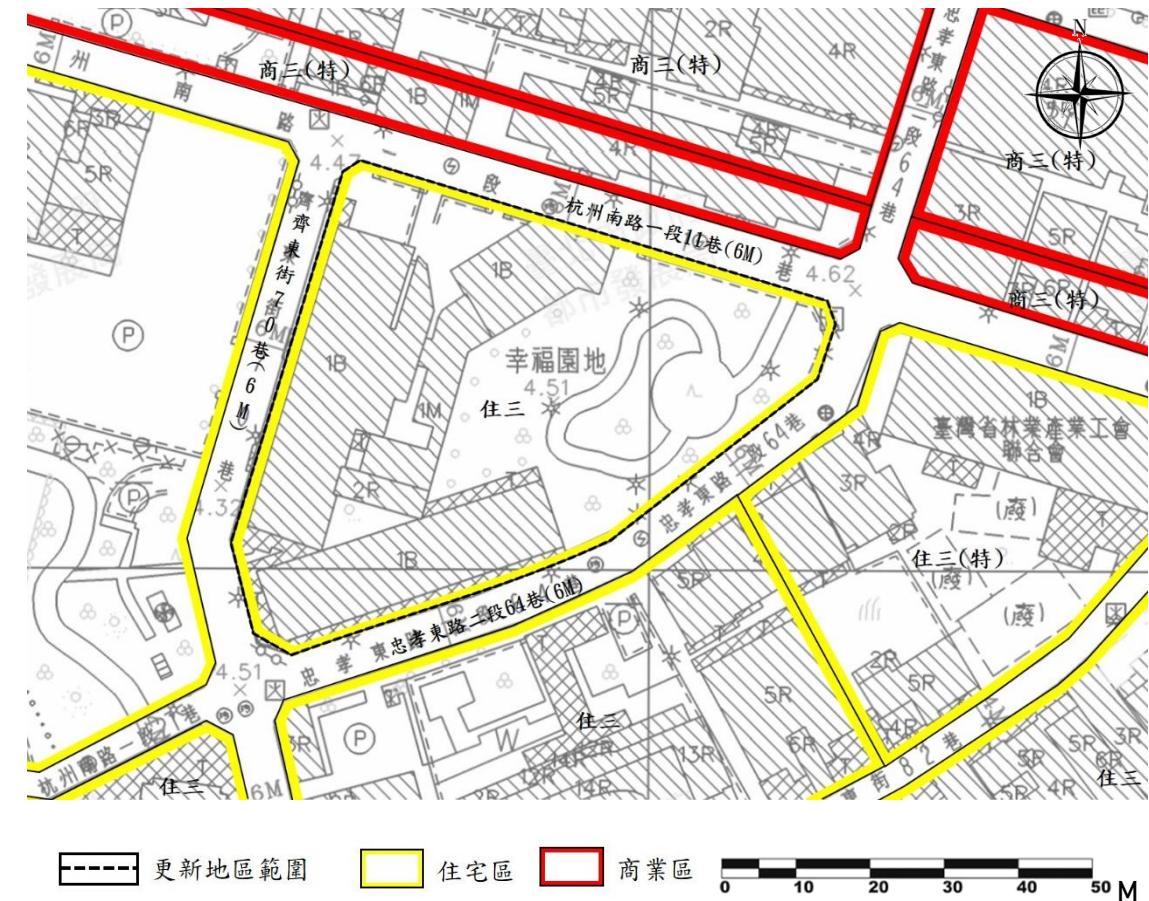
● 現行都市計畫:

本更新地區位於民國72年發布實施之「修訂忠孝東路、新生南路、信義路、杭州南路所圍地區細部計畫(通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案」範圍內，現行土地使用分區為第三種住宅區。

● 土地使用分區:

本更新地區內現行土地使用分區為**第三種住宅區**。

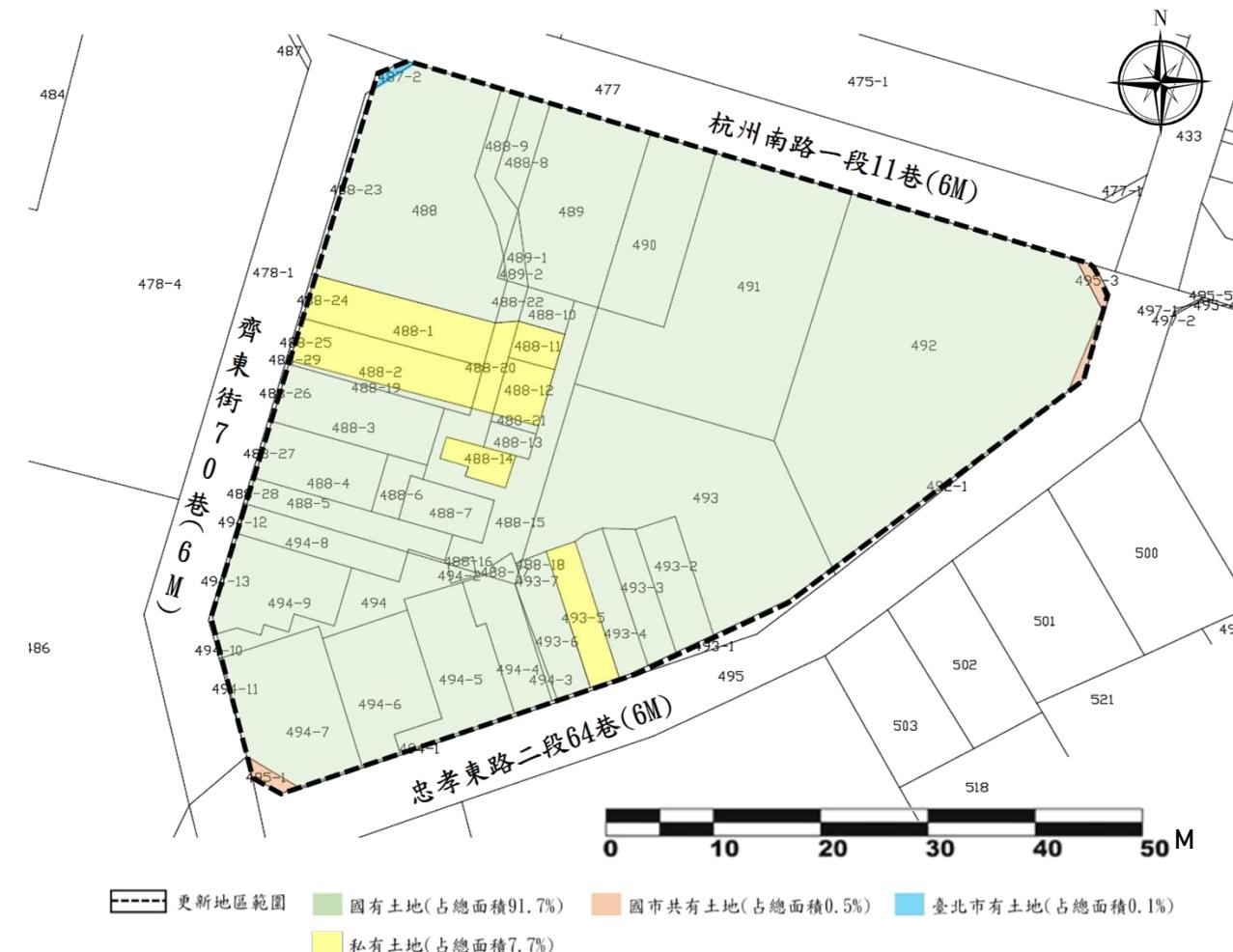
- ◆ 法定建蔽率 - 45%
- ◆ 法定容積率 - 225%



土地及建物權屬

土地權屬

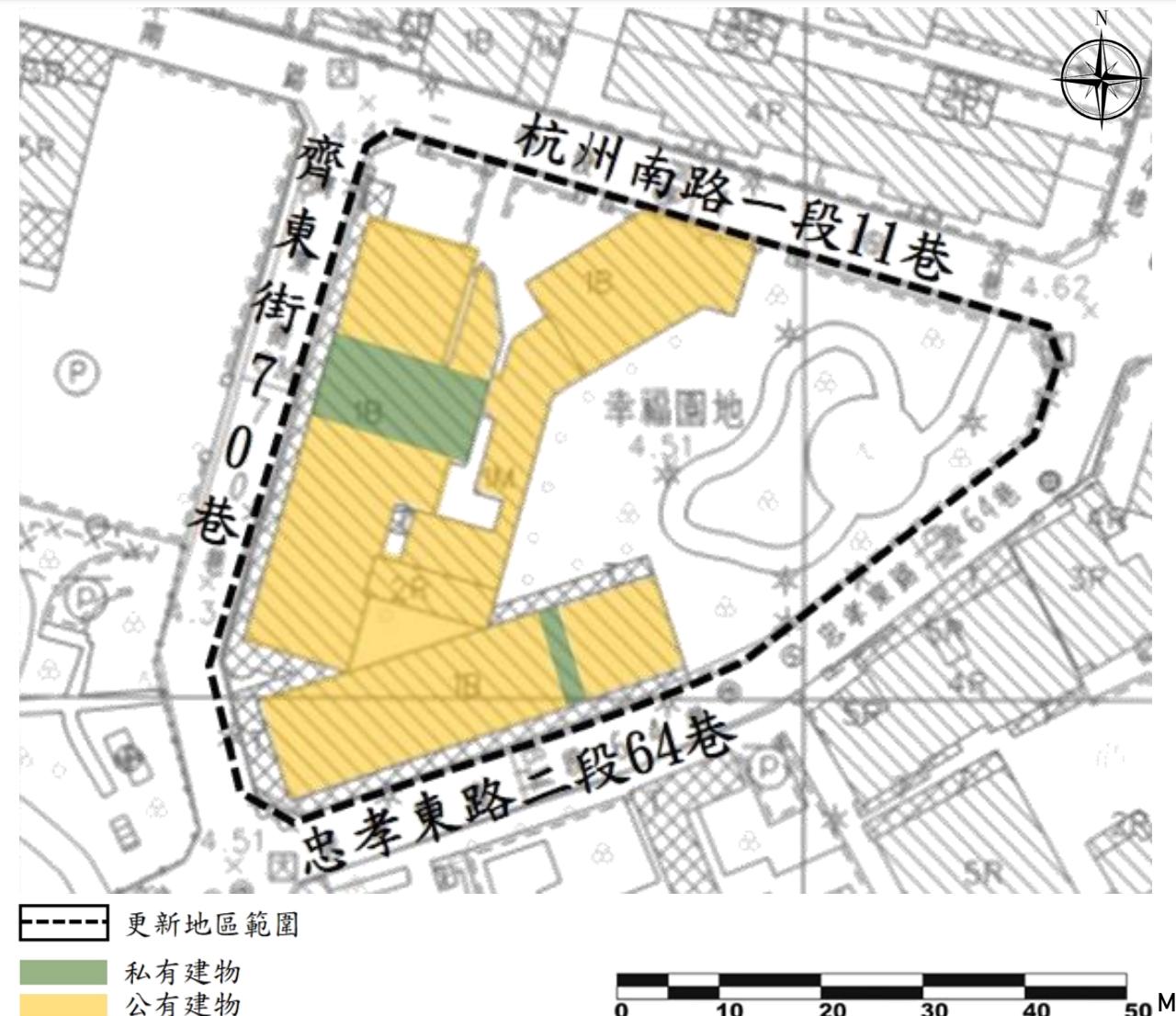
權屬	地號	土地所有權人	管理機關	持分土地面積 (m ²)
公有	488地號等38筆	中華民國	財政部國有財產署	2,875.88
	495-1、495-3	中華民國及臺北市共有	臺北市政府財政局、財政部國有財產署	15.00
	487-2	臺北市	臺北市政府工務局新建工程處	3.00
私有	488-1地號等7筆	郭○玉*等3人	--	243.00
合計				3,136.88



土地及建物權屬

建物權屬

建號	坐落地號	所有權人(管理者)	總樓地板面積 (m ²)
413	489、490	中華民國(財政部國有財產署)	87.60
414	488-5、494-8		52.02
415	493-2		32.59
3307	488-4		52.41
3308	488-3		52.46
3309	488-2	○○商業銀行股份有限公司	43.16
3310	488-1		39.71
3311	488	中華民國(財政部國有財產署)	107.35
3312	493-3、493-4		48.22
3313	493-5	○○開發建設股份有限公司	24.04
3314	493-6、494-3	中華民國(財政部國有財產署)	31.60
3315	494-4		32.70
3316	494-5		53.92
3317	494-6		70.79
3318	494-7		53.25



土地及建物現況

● 土地現況

- 更新地區西側臨齊東街70巷、北側接杭州南路一段11巷、南側接忠孝東路二段64巷。
- 周遭道路皆為單線巷道，且皆為6米計畫道路，造成出入動線狹小情形。
- 東北側國有土地部分，現況則為中正區幸福里管理（認養）之綠美化範圍。

● 建物現況

- 本更新地區內共計12棟合法建物，皆為屋齡超過50年之木造房屋，推測早年應作為倉庫使用，後改為住宅形式。
- 現況多為空置使用，杭州南路一段11巷14號建物（489、490地號等國有土地）現正出租予民間單位作為食物銀行使用。
- 建物老舊且皆存在逾五十年，達法定耐用年限，並多有鐵皮、磚石等構造物之增、改建，依現場調查情形，增建之部分亦多超過30年以上。



交通系統

● 主要道路

本更新地區周遭主要道路忠孝東路(40公尺)，位於本更新地區北側，於忠孝東路二段64巷(6公尺)可連接本更新地區。

● 次要道路

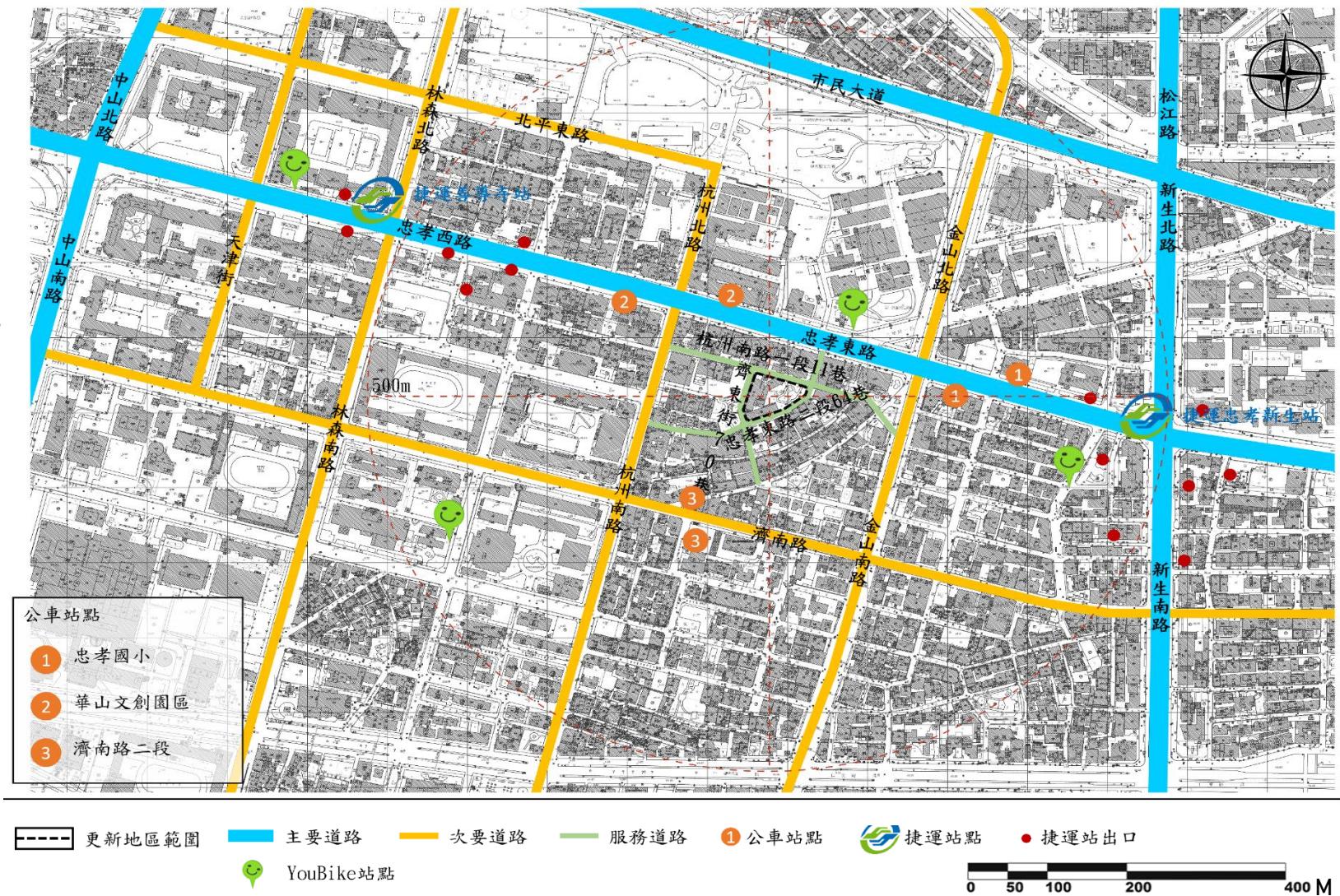
本更新地區周圍次要道路為東西向之濟南路(20、14.54公尺)，及南北向之杭州南路(16.36公尺)、金山南路(30公尺)。

● 大眾運輸及自行車系統

捷運系統-捷運善導寺站、忠孝新生站

公車系統-3處公車站牌連結忠孝幹線等
14條市區公車路線

自行車系統-濟南紹興路口、華山文化創
意產業園區以及捷運忠孝新
生站等3處YouBike租借站



公共設施興闢狀況

1. 交通用地

交通用地共計2處，分別為捷運善導寺站、捷運忠孝新生站等交通用地，皆已開闢。

2. 公園用地

公園用地4處，分別華山大草原、齊東公園、文光公園、忠孝公園，皆已開闢。

3. 國小用地

國小用地1處，現為忠孝國小。

4. 高中用地

高中用地1處，現為成功高中。

5. 大專用地

大專用地2處，分別為臺北商業大學、臺灣大學。

6. 市場用地二處

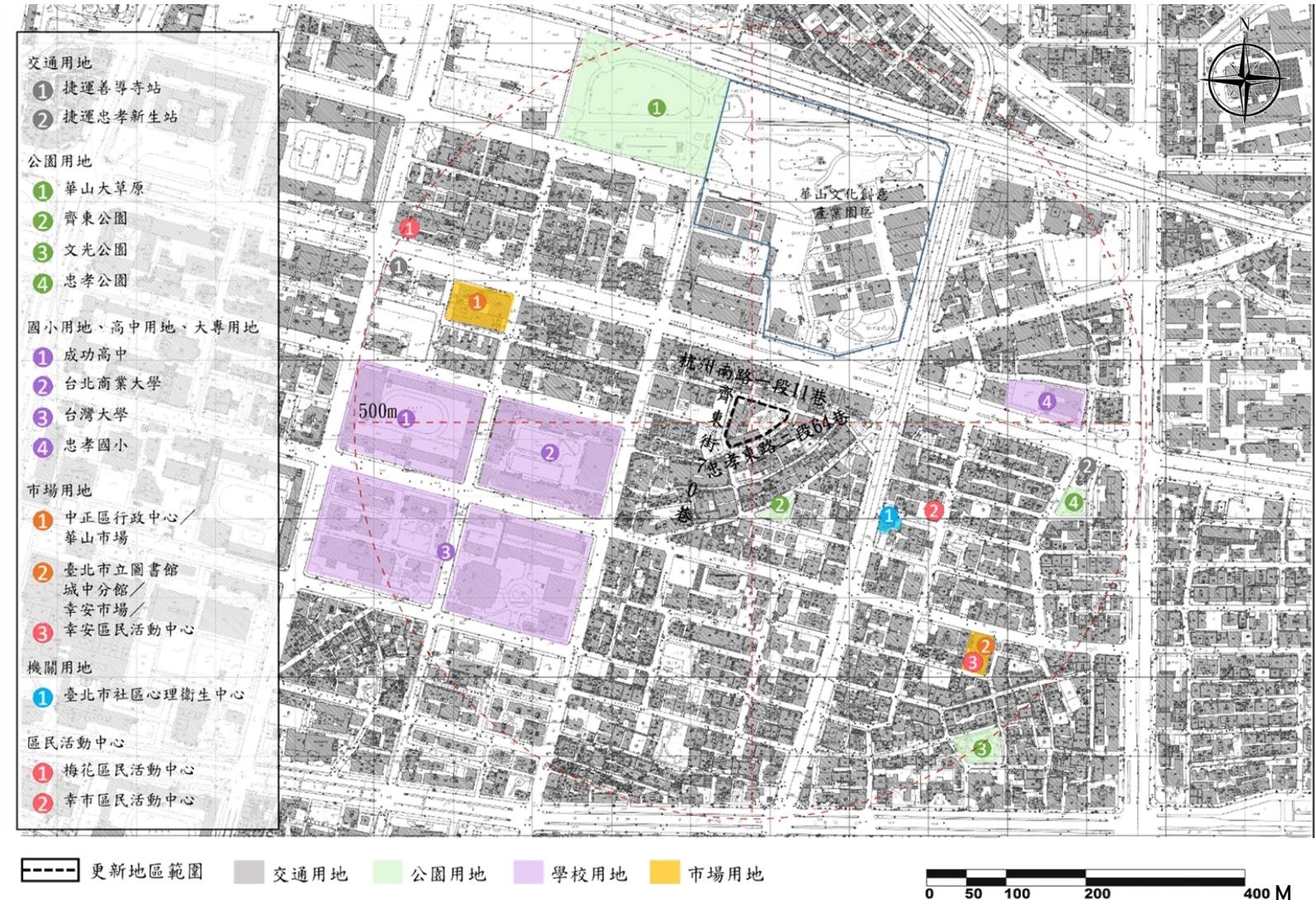
市場用地2處，現況為華山市場暨中正區行政中心、幸安市場暨臺北市立圖書館城中分館及幸安區民活動中心使用，皆已開闢。

7. 機關用地

機關用地1處，現為臺北市社區心理衛生中心使用。

8. 其他公共資源

區民活動中心(梅花區民活動中心、幸市區民活動中心)、華山文化創意產業園區。



居民意願

本案業於109年8月22日、11月7日及110年3月28日，併同華山地區行二、行三區域辦理說明會，截至110年5月14日止，表達參與都市更新意願之人數比例如下：

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積 (平方公尺)	所有權人數(人)	面積 (平方公尺)	所有權人數(人)
全區總和	3,136.88	5	781.82	3
公有	2,893.88	2	674.91	1
私有	243.00	3	106.91	2
排除總和	2,893.88	2	674.91	1
計算總和	243.00	3	106.91	2
同意數	190.00	1	82.87	1
同意比例(%)	78.19%	33.33%	77.51%	50%



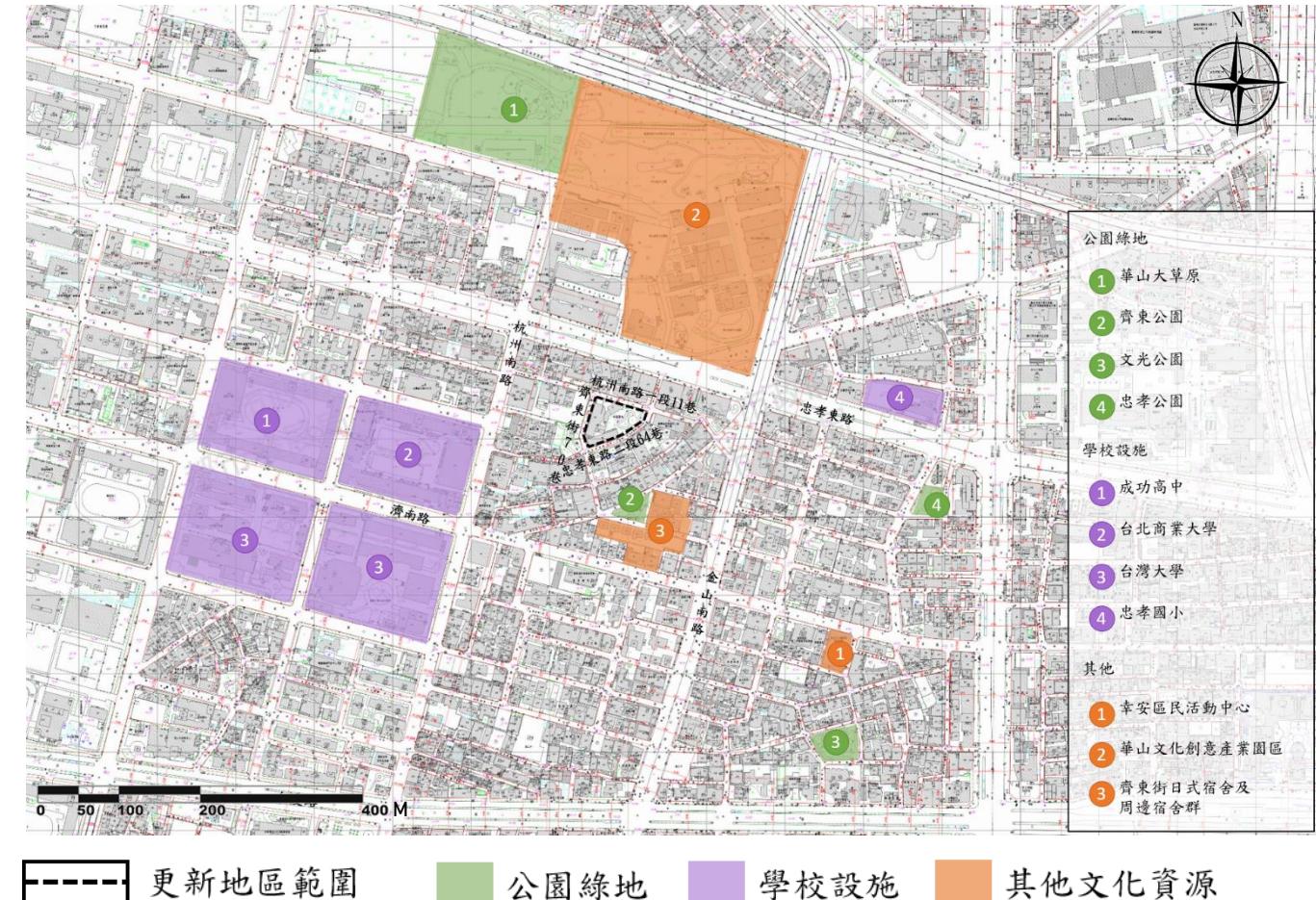
社經關係與人文特色

● 社會經濟關係現況

- ◆ 本更新地區內土地及建物現況多為財政部國有財產署管有，且**承租戶多已搬離、無人使用，現存之社會經濟關係薄弱**，僅存一戶(忠孝東路二段64巷9號)向國產署承租作住家使用。
- ◆ 與更新地區範圍外之社會經濟連結，以其他**具公共、公益服務性質之活動及空間提供為主**，如食物銀行、綠美化範圍等。

● 豐富多元之人文資源

- ◆ 本更新地區位於華山東門住宅區，鄰近華山藝文特區、市定古蹟「齊東街日式宿舍」及周邊宿舍群，以及多處學校設施。
- ◆ 本更新地區周邊有多處公園綠地，且使用型態以住宅為主，於臺北市核心發展地區鬧中取靜，屬優質住宅社區。

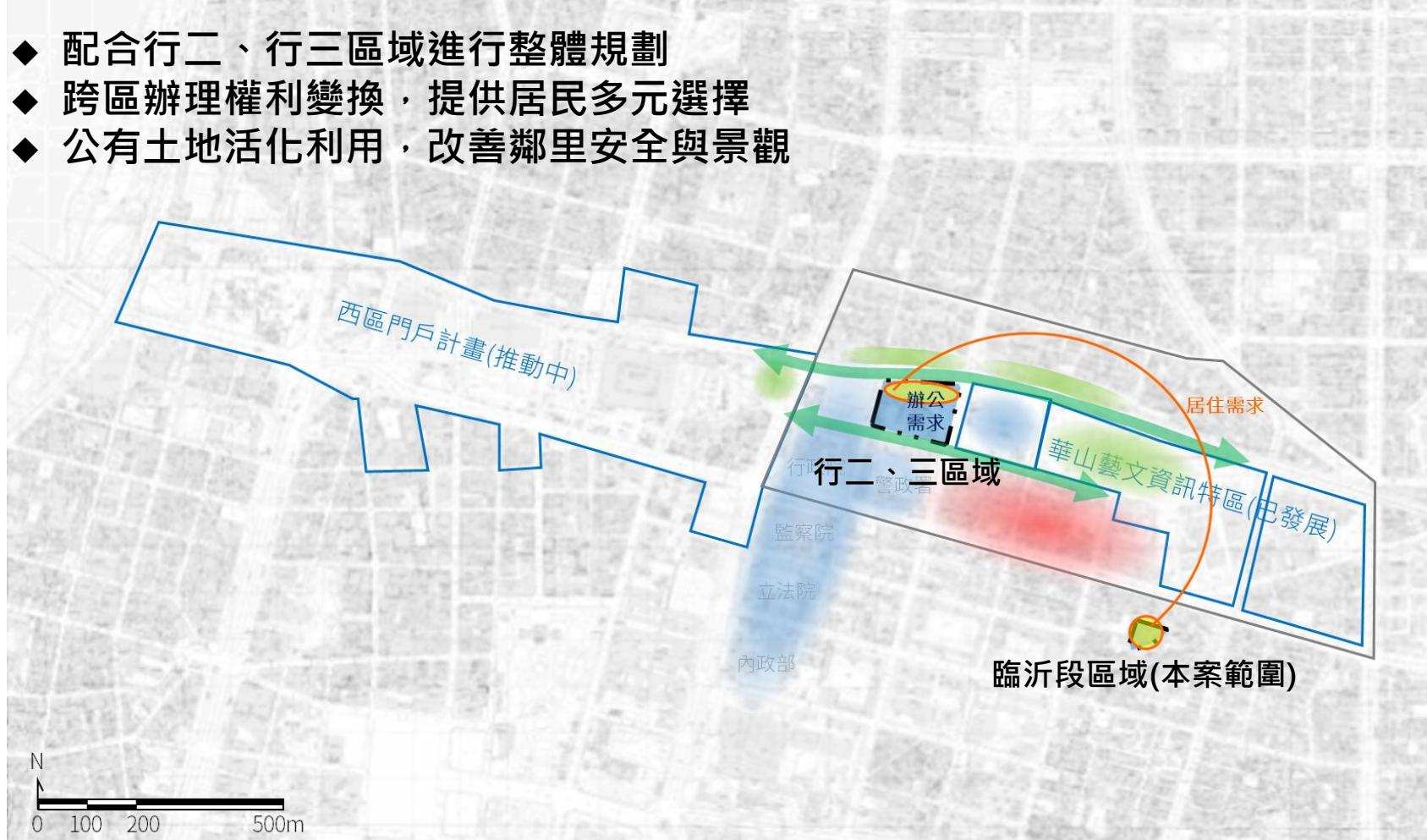


參、更新計畫內容

基本目標與策略

更新地區整體規劃，集中空間使用需求

- ◆ 配合行二、行三區域進行整體規劃
- ◆ 跨區辦理權利變換，提供居民多元選擇
- ◆ 公有土地活化利用，改善鄰里安全與景觀



行二行三區域：都計變更

- 國家級行政核心
- 公有土地有效利用
- 保障現有居住權利
- 服務周邊行政機關

臨沂段區域：劃定更新地區

- 公有土地有效利用
- 滿足現有居住需求
- 營造良好生活環境

- 維持原有使用分區

本更新地區維持第三種住宅區使用，採整體規劃重建方式，打造符合人本居住及安全舒適的優質住宅環境。

- 延續與活絡既有人文空間紋理

本更新地區為配合周邊住宅居民使用預計配合周邊道路紋理，人行動線、公共開放空間，串連周邊住宅居民活動使用，以提升地區居住品質，維持寧靜且富有人文氣息之住宅社區意象。

- **公眾使用空間**

於更新後之低樓層空間，擬視各機關需求及地區產業發展，導入具公益性質之服務空間提供地區使用。

- **開放空間**

沿計畫道路側應退縮2公尺建築，且退縮後應再留設4公尺帶狀開放空間。

法定空地配合帶狀開放空間、地方紋理整體規劃作適當綠美化，以串聯周邊住宅活動。

實質再發展計畫-交通運輸系統構想

● 車行交通動線

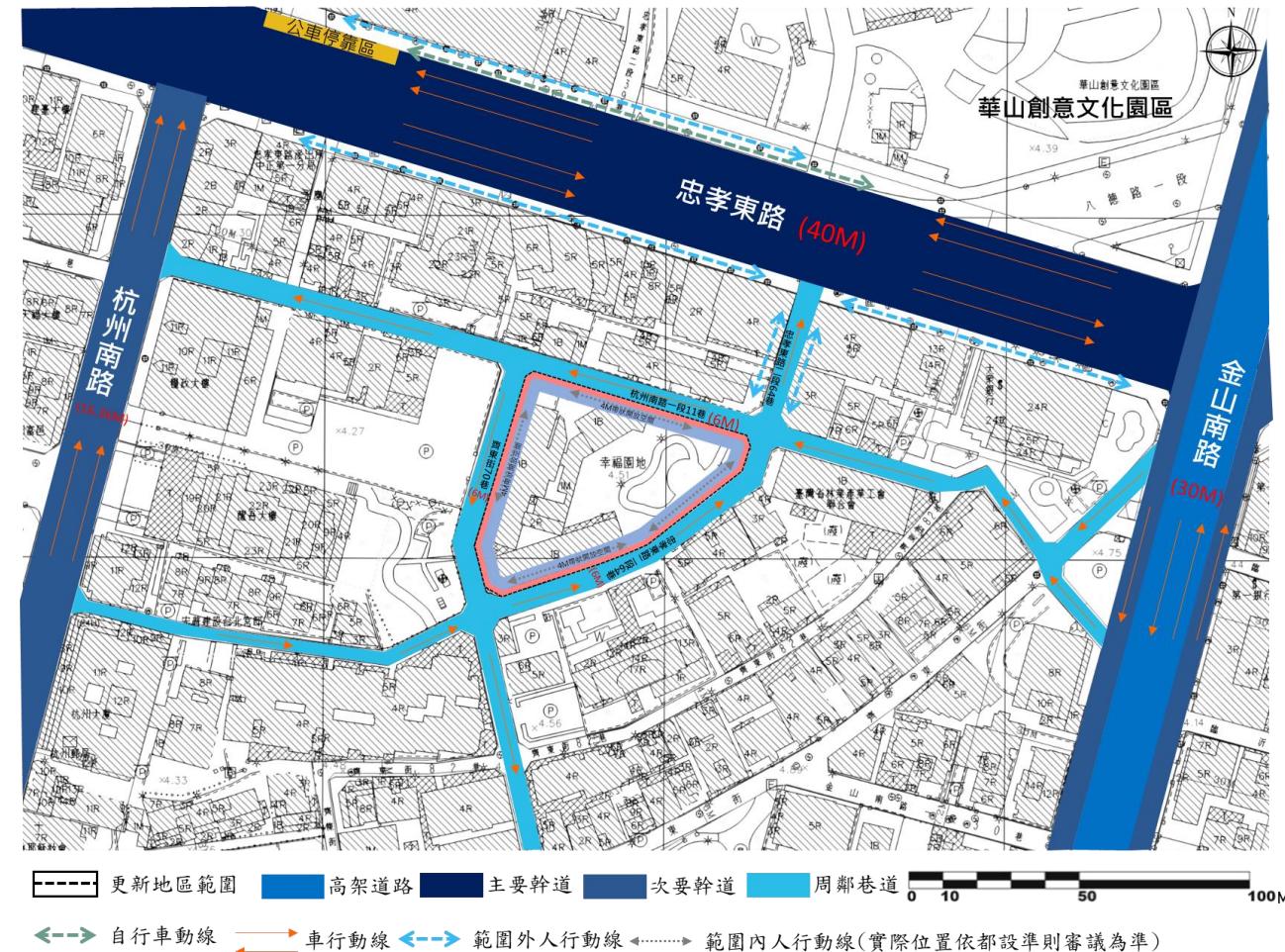
更新地區周圍之忠孝東路為主要之交通動線，並以杭州南路一段11巷、忠孝東路二段64巷、齊東街70巷為輔助性之周鄰巷道作為連通更新地區外圍之主要道路。

● 人行動線

更新地區內沿計畫道路側應退縮2公尺建築，且退縮後應再留設4公尺帶狀開放空間，並以設置人本、友善的連續性步行空間，銜接更新地區外之人行步道串聯至臨近華山藝文特區、校園、YouBike站等社區機能設施，可強化本區大眾運輸導向之發展。

● 停車空間

1. 更新地區考量周邊道路特性與減少交通衝擊，以各建築基地設置一處車道出入口為原則。
2. 更新地區開發所衍生停車、臨時停車與裝卸貨停車需求應於基地內自行滿足。



實質再發展計畫-防災、救災空間構想

道路網路系統

緊急道路 -

忠孝東路二段64巷(6公尺)-忠孝東路(40公尺)、杭州南路一段11巷(6公尺)-杭州南路(16.36公尺)、齊東街70巷(6公尺)-濟南路(20公尺)&金山南路(30公尺)

救援輸送道路 -

忠孝東路(40公尺)、金山南路(30公尺)、杭州南路一段11巷(6公尺)

防災避難地點

避難收容處所 - 成功高中、臺灣大學、台北商業大學、忠孝國小。

備援避難處所 - 幸安區民活動中心、華山

文化創業產業園區。

戶外避難場所 - 華山大草原、齊東公園、文光公園、忠孝公園。

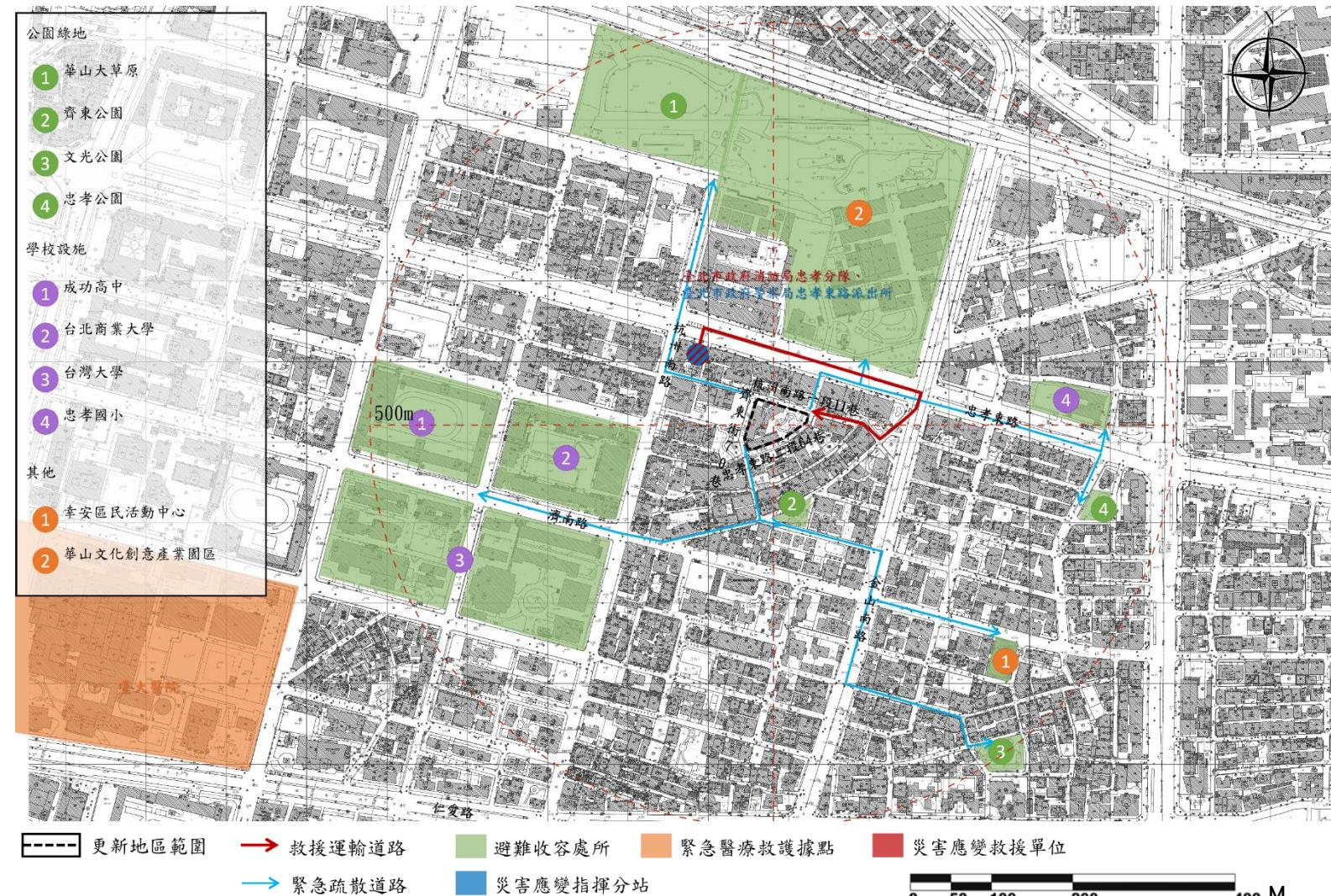
醫療救援場所

臺大醫院。

防災指揮據點

警察指揮中心 - 中正第一分局忠孝東路派出所。

消防指揮所 - 第一大隊中正中隊忠孝分隊。



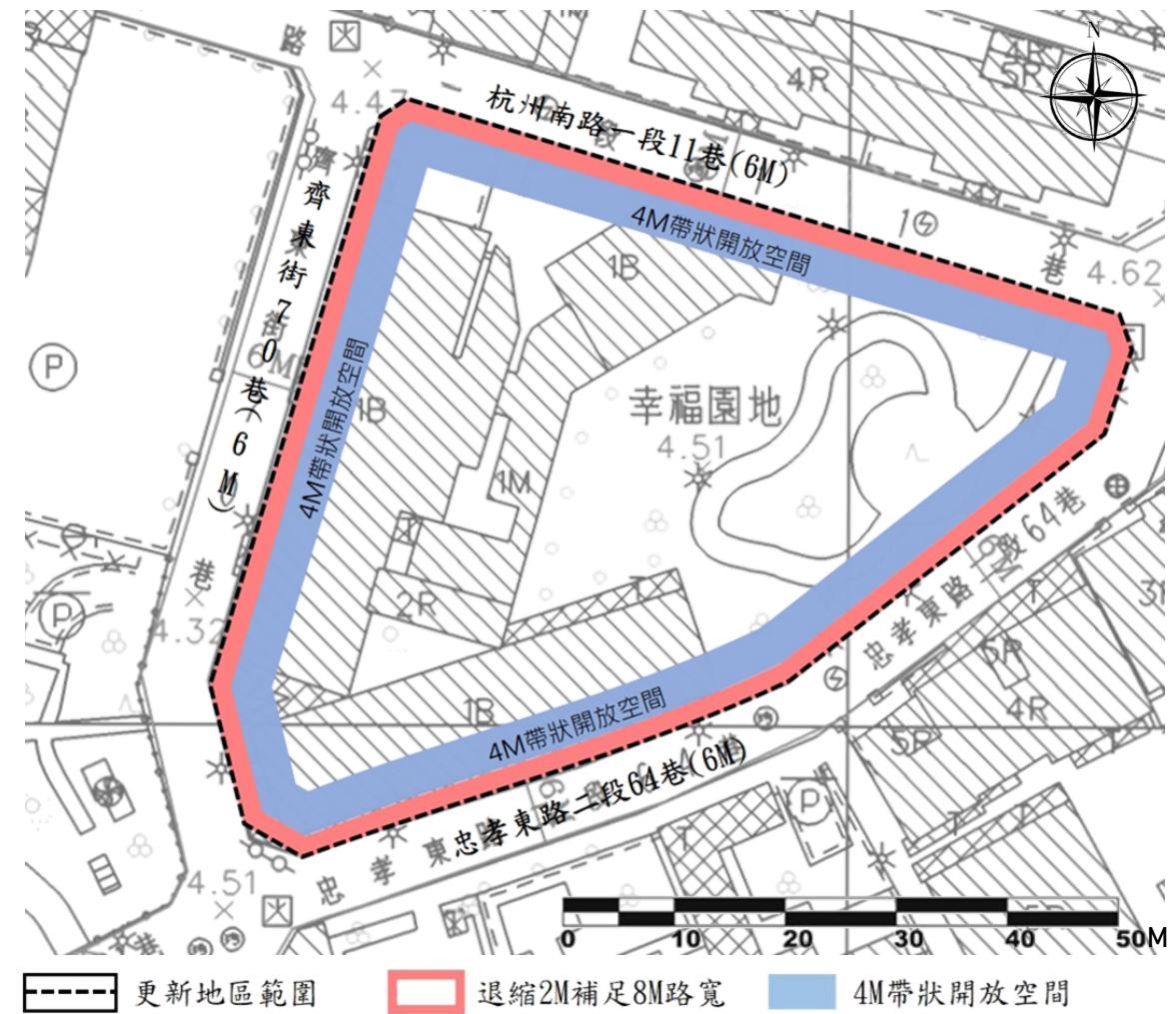
實質再發展計畫-都市設計原則

● 人行系統構想

更新地區沿計畫道路應退縮2公尺建築，且退縮後應再留設4公尺帶狀開放空間，以設置連續性人行步道為原則。

● 建築物量體配置構想

1. 更新地區**建築主體**規劃為集合住宅大樓，提供私有土地所有權人、合法建築物之相關權利人等足夠之居住空間。
2. **建物機電設施(備)**等須有適當之遮蔽美化設計，其設於屋頂層之設施應以自女兒牆或簷口退縮設置為原則。
3. **建築物廢氣排出口、通風口**予以美化設計，且以不得面對人行道及主要開放空間為原則。
4. **建築物綠化及綠覆率**依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定檢討，另建築物可設置太陽能光電設備，設備及投影面積之比率依「臺北市綠建築自治條例規定」檢討；前開兩種比率，加總後達100%為原則。
5. **取得綠建築候選證書**及通過綠建築分級評估**銀級**以上，並取得綠建築標章。
6. **應注重保水、透水**，並透過環境設計手法貯集雨水；集滯洪量以基地面積每平方公尺貯集0.08立方公尺之雨水體積為計算基準為原則。
7. **量體與立面設計**與周邊地區調合，以減少開發行為對環境之衝擊並兼具景觀改善及防救災功能。
8. **停車、臨時停車與裝卸貨停車需求**，需於基地內自行滿足。



【※實際原則須依臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議結果為準】

開發實施構想

● 開發主體

本更新地區依「**都市更新條例**」第12條規定實施都市更新事業。

● 開發方式

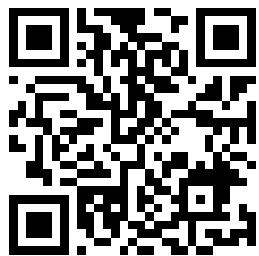
本更新地區都市更新處理方式為「**重建**」，並擬與中正區華山地區行政專用區(二)、行政專用區(三)區域併同採「**跨區權利變換**」方式實施，有關費用依「**都市更新條例**」相關規定辦理。

其他應表明事項

- 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。
- 本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。
- 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。

肆、公民或團體之陳情方式

線上陳情



臺北市單一陳情系統
HELLO TAIPEI
<https://hello.gov.taipei/Front/main>

◆如對本案有任何意見與建議，請於本案公開展覽期間(110/09/24-110/10/23)內，
請至**本市單一陳情系統填寫**或以**書面方式**向本市都市計畫委員會提出意見。

◆本市都市計畫委員會審議時，會**通知有提出書面意見之陳情人到場旁聽**，陳情人並得登記進場發言(3分鐘)，
如市民於本次說明會後仍對本案有意見，可循單一陳情系統填寫或書面方式向本市都市計畫委員會提出。

【1】請點選陳情案件分類
“都市計畫審議”

案件分類 都市發展、建管、產業、財稅及地政 - 都市計畫審議

案件主旨* 請輸入主旨

具體內容* 請敘明人、事、時、地、物

① 內容文字請勿超過4,000個中文字，如內容過長請改以附檔方式提供！

相關地點 點選右邊按鈕方便帶出地址

上傳檔案 選取檔案

① 1.上傳總容量限制為40MB，最多10個檔案，附檔檔名請使用半形中英數字命名。2.可上傳的檔案類型為jpg, jpeg, gif, bmp, png, tif, tiff, doc, docx, xls, xlsx, rtf, ppt, pptx, pdf, odg, odp, ods, odt, mpg, mpeg, wmv, mp3, mp4, wav。

請載明真實姓名、地址、電話、電子信箱等聯絡方式，
以利系統有效寄發確認信、案件編號與回復處理結果；
及書面通知會議日期及地點，可到場旁聽及登記發言。

2. 申請人依個資法規依申請之資料

【3】請輸入個人資料

真實姓名* 請輸入

性別 男性 女性 其他 不提供

身分證字號 請輸入

電子信箱* 請輸入
① 本府網路屬「政府網際服務網」(GSN)，請勿使用大陸地區之電子信箱，造成您的不便尚祈見諒。

市話 行動電話

聯絡電話* - #
① 「市話」格式為：02-87654321#123
「行動電話」格式為：0910123456
「市話」與「行動電話」請至少填寫一項

傳真

聯絡地址 請選擇 請選擇
請輸入
① 外國地址，請直接填寫於聯絡地址欄下方之空白欄位內。

個人資料是否提供承辦人員 是 否
① 承辦人員如有執行法定職務之需求者，仍可透過申請程序，並經機關業務分層負責層級人員同意後，取得個人資料

回復通知方式 我們將優先以電子郵件的方式進行通知及回復，請您留意您的郵件信箱。

驗證碼* 請輸入
621111

書面陳情

- ◆如對本案有任何意見與建議，請於本案公開展覽期間(110/09/24-110/10/23)內，
請至**本市單一陳情系統填寫**或以**書面方式**向本市都市計畫委員會提出意見。
- ◆本市都市計畫委員會審議時，會**通知有提出書面意見之陳情人到場旁聽**，陳情人並得登記進場發言(3分鐘)，
如市民於本次說明會後仍對本案有意見，可循單一陳情系統填寫或書面方式向本市都市計畫委員會提出。

郵寄或傳真至
臺北市都市計畫委員會

【1】 填寫陳情位置

【2】 說明訴求意見與建議

【3】 填寫個人聯絡方式

【4】 郵寄至“臺北市都市計畫委員會”

地址:11008 臺北市信義區市府路1號10樓 西北區

傳真:02-2759-3013(傳真後請務必來電確認)

電話:02-27208889轉3298

【1】

【2】

【3】

【4】

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見表

計畫案名	劃定臺北市中正區臨沂段一小段487-2地號等48筆土地為更新地區暨訂定都市更新計畫案
陳情地點 【可填寫地址、 地段地號，或於 「其它」欄描述 陳情地點位置】	地段地號：_____區_____段_____小段_____號 地 址： 其 它：
訴求意見 與建議	
【聯絡方式】 (請務必填寫)	姓名/團體名稱： 性別： <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女 <input type="checkbox"/> 其它 通訊地址： 電話： 日期：_____年_____月_____日

郵寄地點： 11008臺北市信義區市府路1號10樓西北區 臺北市都市計畫委員會
傳 真： 02-2759-3013 (傳真後請務必來電確認)
電 話： 02-27208889轉3298

【書寫字體請務必工整】

本次說明會採直播辦理之相關市民權益保障配套措施說明

1. 因應COVID-19疫情，且目前部分公有場地尚未開放外借，本次說明會改採**線上直播方式辦理**，任何公民團體如對本案有意見，公展期間得以書面方式向本市都市計畫委員會提出陳情，以利委員會納入審議。
2. 本次線上說明會直播期間，若有任何公民團體對本案有意見，可**登入視訊會議系統Cisco Webex Meeting**進行登記發言，將於簡報結束後依登記發言順序依次回應。
3. 參與線上視訊會議發言，若有任何問題請於聊天室點選**舉手符號「」**及留言**「您的姓名+我要發言」**，待主持人唱名後請先表明身分**「您的姓名」**後方可發言。
4. 本次線上會議直播結束後，影片仍會留存於國家住宅及都市更新中心YouTube，另都市計畫書圖資料與人陳意見表可至臺北市都市更新處網站／「臺北市公劃都市更新地區作業專區」下載。
5. 市民如有疑義，請撥打02-2781-5696轉3047洽本府都市更新處更新企劃科黃小姐。

劃定臺北市中正區臨沂段一小段487-2地號等48筆土地
為更新地區暨訂定都市更新計畫案

公開展覽說明會

簡報結束