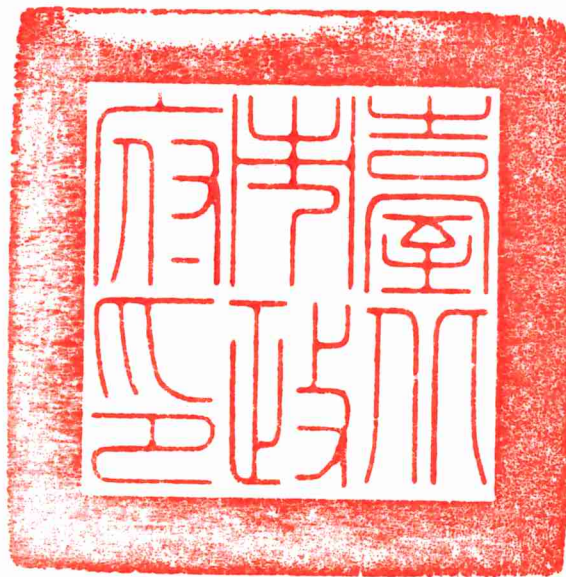


臺北市都市更新計畫書

劃定臺北市中正區中正段二小段 244 地號等 9 筆
土地為更新地區及訂定都市更新計畫案



臺北市政府

111 年 7 月 7 日府都新字第 11160042321 號公告發布實施

案 名：劃定臺北市中正區中正段二小段 244 地號等 9 筆土地
為更新地區及訂定都市更新計畫案

辦理單位：臺北市政府

劃定範圍：臺北市中正區中正段二小段 244、244-1、245、246、
254-1、255、256、256-1、257 地號等 9 筆土地

計畫面積：922.54 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 6 條

目 錄

壹、 辦理緣起及目的	1
貳、 更新地區範圍	1
參、 發展現況	2
一 都市計畫情形	2
二 土地及建築物現況使用現況	2
三 交通系統	3
四 公共設施現況	4
五 土地權屬及建築物權屬	4
六 居民意願	7
七 原有社會、經濟關係	7
八 人文特色及整體景觀	7
肆、 劃定更新地區及其劃定基準	9
一 劃定更新地區	9
二 劃定基準	9
伍、 基本目標與策略	10
一 改善都市空間，增進環境安全	10
二 增進開發之公益性	10
三 活化公有土地，強化都市生活機能	10
四 設計適當人行動線與開放空間，形塑都市空間意象	10
陸、 實質再發展概要	11
一 土地利用計畫構想	11
二 公共設施改善計畫構想	11
三 交通運輸系統構想	11
四 防災、救災空間構想	12
五 都市設計原則構想	12
六 開發實施構想	14
柒、 其他應表明事項	15
捌、 臺北市都市計畫委員會審議情形	15
玖、 本計畫書圖業依臺北市都市計畫委員會決議修正完竣	15

附件一、臺北市府都市發展局 110.6.11.北市都企字第 1103050594 號函 27

附件二、臺北市府社會局 110.6.15.北市社綜字第 1103082957 號函 29

圖目錄

圖 1 更新地區範圍示意圖.....	16
圖 2 土地使用分區示意圖.....	17
圖 3 現況示意圖.....	18
圖 4 交通系統示意圖.....	19
圖 5 公共設施用地示意圖.....	20
圖 6 土地權屬示意圖.....	21
圖 7 建物套繪示意圖.....	22
圖 8 防災空間構想示意圖.....	23
圖 9 建築物配置規劃構想圖.....	24
圖 10 退縮空間剖面示意圖.....	25
圖 11 更新後平面配置構想示意圖及景觀剖面示意圖.....	26

表目錄

表 1 歷年都市計畫一覽表.....	2
表 2 土地權屬表.....	5
表 3 合法建築物權屬表.....	6
表 4 範圍內私有所有權人參與更新意願統計表.....	7
表 5 土地使用強度表.....	11

壹、辦理緣起及目的

中正區為本市早期發展地區，位處政治、經濟、文教、觀光、醫療之核心發展區，區內南側除知名景點如中正紀念堂等大型開放空間外，北側亦有華山1914文化創意產業園區，區域周邊為文創園區與藝文展演匯集之地，北市核心之一的博愛特區與中央政府機關亦座落於此區，加上中正區內的臺北車站為國內最大五鐵共構之主要交通樞紐，確立位居要津之地理位置。惟本更新地區現況私有地上建物皆為四層以上集合住宅，屋齡已高且早期興建室內面積狹小，室內皆無設置電梯設備以及法定停車位，建築物未符合都市應有之機能。

本更新地區內包含臺北市有之臺北市中正區中正段二小段246、254-1、255、256、256-1、257地號等6筆土地，目前市有土地暫為空地綠美化，並設置簡易運動器材供周邊居民休閒活動使用。基於公共利益、加速公有土地活化利用，並兼顧公共安全，提升地區之都市生活品質，帶動周邊都市再生。本更新地區市有土地面積超過500平方公尺，且市有土地比例超過50%以上，後續將依臺北市市有不動產參與都市更新處理原則第3點規定辦理，以政府主導辦理都市更新方式推動，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6條第1項第3款規定，辦理劃定更新地區及訂定更新計畫。

貳、更新地區範圍

本更新地區位於臺北市中正區信義路二段17巷以西、杭州南路一段111巷以南、杭州南路一段131巷以北及杭州南路一段以東所圍街廓東側，包含臺北市中正區中正段二小段244、244-1、245、246、254-1、255、256、256-1、257地號等9筆土地，面積共計922.54平方公尺，詳圖1所示。

參、發展現況

一 都市計畫情形

本更新地區位於本府 72 年 8 月 8 日府工二字第 30522 號公告之「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，土地現行使用分區為第三種住宅區以及道路用地。第三種住宅區建蔽率 45%，容積率 225%。歷年都市計畫發布情形詳如表 1。

表1 歷年都市計畫一覽表

都市計畫案	公告日期及文號
擬修訂信義路杭州南路、仁愛路、幸段重劃區界所圍地區細部計畫案	61 年 03 月 24 日府工二字第 8576 號
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	72 年 08 月 08 日府工二字第 30522 號
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（第二次通盤檢討）案	78 年 10 月 4 日府工二字第 364549 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 年 09 月 13 日府工二字第 79049926 號

二 土地及建築物現況使用現況

(一) 周邊土地及建築物使用現況

街廓內建築物類型有公寓、華廈、住宅大樓等，新舊建物交錯之景觀。沿杭州南路一段側之土地，分區為第二種商業區，沿街面部分作商業使用，餘則為第三種住宅區，為一般集合住宅使用。街廓內鄰杭州南路一段側有基督教台灣信義會台北救恩堂，其興建於民國 63 年，為一棟 3 層樓建築物。周邊土地分區及建築物使用現況詳圖 2 及圖 3 所示。

(二) 更新地區範圍內土地及建築物使用現況

本更新地區內 244、245 地號土地上為 45 年以上建物，皆為四層之老舊公寓，以住宅使用為主，僅 1 戶作為一般事務所使用。市有之 246、254-1、255、256、256-1、257 地號土地現況為綠美化使用並設有簡易運動器

材。

本更新地區內兩棟四層鋼筋混凝土造私有建物，分別為民國 63 及 64 年建造完成，其建物屋齡均超過 45 年以上，房屋老舊且未設置電梯設備及法定停車位，建築物未符合都市應有之機能。

三 交通系統

本更新地區道路系統及大眾運輸系統詳圖 4 所示，茲就道路系統與大眾運輸系統分述如下：

(一) 道路系統

1. 主要道路

本更新地區聯外主要道路為仁愛路(40 公尺)、信義路(40 公尺)、金山南路(30 公尺)以及杭州南路(16.36 公尺)，皆為聯通南北之重要幹道，於附近亦有建國高架道路暢通區域交通，道路系統完善、交通四通八達。

2. 服務道路

本更新地區周邊鄰接服務道路多僅為 4 至 7.27 公尺道路，包括信義路二段 17 巷(7.27 公尺)、杭州南路一段 131 巷(7.27 公尺)、杭州南路一段 111 巷(6 公尺)、仁愛路二段 8 巷(4 公尺)、仁愛路二段 20 巷(4 公尺)等，然周邊多有路邊停車的情形，道路通行空間將因路邊停車而不足，影響用路人權益。

(二) 大眾運輸系統

1. 捷運系統

本更新地區鄰近捷運中和新蘆線(新莊線)與淡水信義線(信義線)交會之東門站，距離僅 350 公尺，利於交通轉乘與商業發展。新蘆線為中和、新莊、蘆洲、迴龍等地區市民進入市區之要徑。

2. 公車系統

本更新地區公車運輸系統，以仁愛路、信義路、金山南路一段為主，約有 20 餘線公車經過。鄰近之公車站為信義杭州路口站(位於信

義路上、距離約 200 公尺)、仁愛杭州路口站(位於杭州南路一段上、距離約 70 公尺)、仁愛杭州路口(位於仁愛路一段上、距離約 250 公尺)、仁愛路二段站(位於金山南路一段上、距離約 270 公尺)，步行至本更新地區僅需 5-10 分鐘。

3. 公共自行車系統

本案半徑 500 公尺範圍內設有 8 處 YouBike 租借站，位於濟南紹興路口、仁愛林森路口、信義杭州路口(中華電信總公司)、金甌女中、金山信義路口、捷運東門站(5 號出口)、信義連雲街口、金杭公園等。

四 公共設施現況

本更新地區位處本市文教核心區域，半徑 500 公尺範圍內公共設施包括大專用地 3 處(台灣大學、台大醫院)、私立金甌高商學校用地(金甌女中)、國小用地 2 處(東門國小、金華國小)、機關用地 3 處(仁愛路派出所、交通部、消防局金華分隊)、電信用地 2 處(中華電信股份有限公司、中華電信股份有限公司北區營運處)、市場用地 1 處(東門市場)、停車場用地 1 處(金山停車場)、交通用地 1 處(捷運設施使用)、聯合開發區(捷運東門站聯合開發使用)、中正紀念堂用地 1 處(中正紀念堂)、公園用地 2 處(信愛公園、古蹟綠地)、保存區 1 處(李國鼎故居)等，範圍內公共設施皆已開闢完成，詳圖 5 所示。

五 土地權屬及建築物權屬

(一) 土地權屬

本更新地區內包括臺北市中正區中正段二小段 244 地號等 9 筆土地，面積為 922.54 平方公尺，其中 246、254-1、255、256、256-1、257 地號等 6 筆土地為市有土地，管理機關為臺北市政府財政局以及工務局新建工程處，面積 583.54 平方公尺，另 244、244-1、245 地號等 3 筆土地為私有土地，分屬 17 位私有所有權人，面積為 339 平方公尺。本更新地區扣除市有之道路用地即 256-1 地號土地，其市有土地面積為 564.54 平方公尺，比例為 62.48%，而私有土地之面積為 339 平方公尺，其比例為 37.52%。土地權屬清冊詳如表 2 及圖 6 所示。

表2 土地權屬表

權屬	地號	土地所有權人	土地面積 (m ²)	比例 1 (%)	土地面積 扣除市有 道路(m ²)	比例 2 (%)
		(管理機關)				
公有	246	臺北市(臺北市政府財政局)	47.22	5.12%	47.22	5.23%
	254-1	臺北市(臺北市政府財政局)	1.23	0.13%	1.23	0.14%
	255	臺北市(臺北市政府財政局)	7.09	0.77%	7.09	0.78%
	256	臺北市(臺北市政府財政局)	502.00	54.41%	502.00	55.56%
	256-1	臺北市(臺北市政府工務局 新建工程處)	19.00	2.06%	-	
	257	臺北市(臺北市政府財政局)	7.00	0.76%	7.00	0.77%
	小計		583.54	63.25%	564.54	62.48%
私有	244	魏 O 雪等 8 人	147.00	15.94%	147.00	16.27%
	244-1	魏 O 雪等 8 人	22.00	2.38%	22.00	2.44%
	245	陳 O 娥等 9 人	170.00	18.43%	170.00	18.81%
	小計		339.00	36.75%	339.00	37.52%
總計			922.54	100.00%	903.54	100.00%

備註:土地面積僅供參考，正確面積須俟測量後確定。

(二) 建築物權屬

本更新地區內計有 2 棟合法建築物，共計有 12 筆建號，總面積為 835.13 平方公尺，皆屬於私人所有，分屬 17 位所有權人，範圍內合法建築物詳圖 7 及表 3 所示。

表3 合法建築物權屬表

建號	建物門牌號碼	坐落地號	所有權人	總樓地板面積(m²)	比例(%)	建物登記日期/ 登記原因	主要建材
788	杭州南路一段 111 巷 20 號	245	吳 O 蓉	101.71	12.18%	64 年 6 月 25 日 第一次登記	鋼 筋 混 凝土造
789	杭州南路一段 111 巷 20 號二樓		徐 O 瓏	101.71	12.18%	64 年 6 月 25 日 第一次登記	鋼 筋 混 凝土造
790	杭州南路一段 111 巷 20 號三樓		陳 O 娥	101.71	12.18%	64 年 6 月 25 日 第一次登記	鋼 筋 混 凝土造
791	杭州南路一段 111 巷 20 號四樓		陳 O 旭 等 6 人	101.71	12.18%	64 年 6 月 25 日 第一次登記	鋼 筋 混 凝土造
810	信義路二段 17 巷 20 號二樓	244	梁 O 節	54.42	6.52%	65 年 1 月 26 日 第一次登記	鋼 筋 混 凝土造
811	信義路二段 17 巷 20 號三樓		杞 O 蓮	54.42	6.52%	65 年 1 月 26 日 第一次登記	鋼 筋 混 凝土造
812	信義路二段 17 巷 20 號四樓		陳 O 慧	54.42	6.52%	65 年 1 月 26 日 第一次登記	鋼 筋 混 凝土造
813	信義路二段 17 巷 20 之 1 號二樓		魏 O 雪	55.09	6.60%	65 年 1 月 26 日 第一次登記	鋼 筋 混 凝土造
814	信義路二段 17 巷 20 之 1 號三樓		林 O 隆	55.09	6.60%	65 年 1 月 26 日 第一次登記	鋼 筋 混 凝土造
815	信義路二段 17 巷 20 之 1 號四樓		李 O 雪	55.09	6.60%	65 年 1 月 26 日 第一次登記	鋼 筋 混 凝土造
816	信義路二段 17 巷 20 號		王 O 宜	49.88	5.97%	65 年 1 月 26 日 第一次登記	鋼 筋 混 凝土造
817	信義路二段 17 巷 20 之 1 號		林 O 煥	49.88	5.97%	97 年 12 月 1 日 第一次登記	鋼 筋 混 凝土造
總計				835.13	100%		

六 居民意願

110 年 2 月 5 日由學聯不動產資訊顧問有限公司函文調查（以雙掛號寄送），徵詢本案更新地區範圍內之土地及建築所有權人參與更新之意願，調查期間為 110 年 2 月 17 日起至 110 年 3 月 3 日止，共計 15 日。並於同年 2 月 26 日召開更新地區範圍內說明會。本更新地區範圍內私有土地共 3 筆、建物共 12 筆，合計 17 名私有土地及建物所有權人，私有土地所有權人表達參與政府主導都市更新意願比例為 58.82%，土地部分面積同意比例為 62.50%；私有建物所有權人表達參與政府主導都市更新意願比例為 58.82%，建物部分面積同意比例為 62.65%。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下表 4。

表4 範圍內私有所有權人參與更新意願統計表

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積(m ²)	所有權人數 (人)	面積(m ²)	所有權人數 (人)
全區總合	922.54	18	835.13	17
公有	583.54	1	0	0
私有	339.00	17	835.13	17
排除公有計算	339.00	17	835.13	17
同意數	211.88	10	523.18	10
同意比例(%)	62.50%	58.82%	62.65%	58.82%

註:1.本表面積係以持分面積計之，計要至小數點第二位。

七 原有社會、經濟關係

本計畫區內共有 3 戶 1 樓，目前僅 1 戶做為一般事務所使用，其餘樓層則為住宅使用，居民大多長期居住於此，且鄰居關係活絡。但因建物老舊，年長者居住不便，亟待透過都市更新，更新老舊建物機能、提升居住環境，更新後可讓原住戶得以安居於此，維持鄰里關係。

八 人文特色及整體景觀

本案現有建築物多老舊窳陋，市有土地現況為綠美化使用，並設有簡易運動器材，提供民眾休憩使用，因綠美化空間有豐富多樣化的植栽，使得區內整體景觀綠意盎然。本計畫內植栽種類多樣，包括常見之櫻花、芒果樹、羊蹄甲、臺灣樂樹等，區內喬木植栽數量約 19 棵，其中以櫻花數量最多，合計達 10 棵，其

次為臺灣欒樹，計有 4 棵。區內最高之植栽為臺灣欒樹，其樹胸高直徑為 0.53 公尺、樹胸圍 1.67 公尺、樹高約 14 公尺，尚未達受保護樹木標準；範圍內植栽生長狀況良好，無枯萎之現象，亦無文化局列管之受保護樹木。

肆、劃定更新地區及其劃定基準

一 劃定更新地區

本案位屬臺北市都市更新處辦理之中正萬華復興計畫範圍內，周邊地區有不少重要交通幹道匯聚節點，西南側鄰近中正紀念堂，為臺北市主要國際觀光遊憩景點之一，是民眾活動聚會、休閒及婚紗攝影的勝地，更成為國外旅客必訪之地；東南側鄰近永康商圈，亦國際觀光客必逛的景點之一，往東串聯大安森林公園、台北 101 等，地區商業發展活絡、交通便捷。本更新地區屬中正區優質住宅區域，惟現況建物窳陋老舊，期望藉由都市更新手法加速地區再生，改善環境品質，創造優質居住地區，增補地區公共設施服務，並更進一步建構都市防災能力。

二 劃定基準

本案現有建築物未設置法定停車空間、未設置電梯設備，同時部分戶數居住樓地板面積低於臺北市每戶居住樓地板面積平均水準，本更新地區建築物未符合都市應有之機能，爰依都市更新條例第 6 條第 1 項第 3 款，將中正段二小段 244 地號等 9 筆土地劃定為更新地區，作為地區都市更新之發軔。

伍、基本目標與策略

本更新地區周邊擁有完整之文教設施（東門國小、金華國小、中正國中、金甌女中、台灣大學）、公園（信愛公園、古蹟綠地）及市場（東門市場），考量地區特性與環境，未來發展將定位為「高品質住宅寧適區」。且本更新地區及鄰近街廓以住宅使用為主，未來規劃將延續原有之都市紋理進行規劃設計，同時透過更新事業推動，提升地區居住環境品質、生活機能及公共服務。

本更新地區為活化利用公有土地，以政府主導都市更新方式辦理，整體規劃目標與推動策略說明如下：

一 改善都市空間，增進環境安全

透過政府主導都市更新進行重建，改善本更新地區範圍內老舊窳陋建物及非防火構造或鄰棟間隔不足之現況，提供安全舒適之生活環境。

二 增進開發之公益性

以整體規劃開發建築為原則，除改善現有建物機能外，亦可配合地區需求規劃作為公益設施空間及社會住宅空間等。

三 活化公有土地，強化都市生活機能

藉由政府主導都市更新增進土地使用效益、活化公有土地及更新周邊老舊建物，改善都市環境品質及調節地區機能，以帶動地區都市再生，復興周邊環境都市機能。

四 設計適當人行動線與開放空間，形塑都市空間意象

藉由都市更新整體規劃，設計適當人行動線與開放空間，將停車需求內部化，以改善地區環境品質，在建築規劃設計考量建構良好之人行及緊急救災空間，集中留設開放空間，降低對周邊環境衝擊，並延續地區民眾休憩、活動之場域。

陸、實質再發展概要

一 土地利用計畫構想

本更新地區為第三種住宅區及道路用地，範圍內土地仍維持住宅及道路使用，未涉及都市計畫土地使用分區變更及強度變更。依臺北市土地使用分區管制自治條例規定第三種住宅區，其法定蔽率及法定容積率，詳表 5 所示。

表5 土地使用強度表

地號	土地使用分區	面積 (m ²)	法定建蔽率	法定容積率
中正區中正段二小段 244、245、246、254-1、 255、256、257 地號	第三種住宅區	881.54	45%	225%
中正區中正段二小段 244-1、256-1 地號	道路用地	41	-	-
總計		922.54	-	-

二 公共設施改善計畫構想

為提高都市更新之公益性，提升地區公共設施服務水準，臨計畫道路側均退縮建築，並配合退縮留設 4 公尺無遮簷人行道，以串聯公共設施與周邊鄰里環境，強化綠色動線及戶外空間之連結，兼具環境美化及實質功能性。

考量鄰里內公園與開放綠地相對缺乏，後續透過規劃與設計，保留部分現有開放空間綠地，並融入其建築方案中，藉以提升地區公共設施服務水準，詳圖 9 所示。

未來有關整體開放空間之實質設計將依循本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過之都市設計準則規劃，遵循地方紋理串連開放空間，提供完善舒適環境。

三 交通運輸系統構想

考量周邊道路特性與減少交通衝擊，基地以設置 1 處車道出入口為原則，集中留設停車空間，後續規劃內容悉依相關規定辦理。

四 防災、救災空間構想

當發生災害(如地震、火災)時為使建築內部人員能有效疏散避難，規劃救援輸送及緊急疏散動線、避難收容處所等，詳圖 8 所示。

(一) 防災避難動線

規劃信義路、仁愛路為救援輸送道路供醫護消防使用；金山南路一段、杭州南路一段、杭州南路一段 111 巷、杭州南路一段 131 巷、信義路二段 17 巷、仁愛路二段 14 巷等為緊急疏散道路供建築內部人員至臨時避難據點。

(二) 救災避難空間

規劃警察局仁愛路派出所為緊急災害應變指揮分站、消防局第二大隊大安中隊金華分隊為災害應變救援單位、台大醫院為地區緊急醫療救護據點。

五 都市設計原則構想

有關開放空間、建築規劃及交通系統等規劃構想內容如下：

(一) 住宅空間

為提升整體居住品質，並同滿足私有土地及建物所有權人居住需求，中高樓層規劃以集合住宅空間為主，提供部分居住空間予原土地所有權人，維繫地區發展脈絡。又為配合本市社會住宅政策之推動，依臺北市政府都市發展局 110 年 6 月 11 日北市都企字第 1103050594 號函示(詳附件一)，本案市有土地參與都市更新分回住宅單元戶數規模尚符合「臺北市公有土地參與都市更新分回納作社會住宅評估原則」，惟因涉案內公務需求調配及建築量體規劃，俟後續報府核定後據以辦理。

另低樓層空間規劃部分，依臺北市政府社會局 110 年 6 月 15 日北市社綜字第 1103082957 號函示(詳附件二)，衡酌中正區仍有公辦民營托育需求，本案低樓層 1、2 樓可規劃增設 1 處公辦民營托嬰中心(需求面積約 120 坪)，並設置獨立出入口，俟後續報府核定後納入本案辦理。

(二) 公共開放空間

1. 基地臨路側除退縮補足 8 公尺救災空間外，再留設 4 公尺無遮簷人行道為原則；該退縮補足 8 公尺消防救災空間，仍應以人行環境為主，其退縮部分與道路順平，必要時供緊急救災使用。
2. 基地東側退縮人行道空間以種植單排喬木為原則，並保留既有臨路側之喬木為原則。退縮人行道空間應留足至少 2.5 公尺人行淨寬。倘基地條件限制，得以開口小於 1.3 公分且與人行道順平之樹穴透空蓋板設置，以增加人行淨寬。
3. 生長良好之既有喬木以基地內保留為原則，倘無法保留則優先於基地內原地移植。
4. 開放空間或法定空地之綠化，應盡量以創造視覺景觀美質及改善微氣候之目標配置，種植之喬木並須考量不影響建築之維護管理，且不得影響人行之通行為原則。
5. 建築基地綠覆率達 100% 為原則。
6. 考量維持既有開放空間區位之紋理，基地內開放空間除臨計畫道路退縮建築外，再以基地西側留設開放空間為原則，且留設人行淨寬 2.5 公尺以上通路與無遮簷人行道臨接，供公眾通行使用。
7. 本案全區不得設置圍牆，並避免設置圍閉式或阻隔性構造物為原則，開放空間應維持對外使用開放性。

(三) 建築物量體設計

1. 建築物立面色彩以中高明度、中低彩度為原則。
2. 考量建築物低樓層有社會福利設施使用，社會福利設施與集合住宅之人行出入動線以適度區隔為原則。
3. 本案範圍內新建建築物均應採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上為原則，並取得綠建築標章。

(四) 交通及停車空間

1. 考量周邊道路特性與減少交通衝擊，以設置一處車道出入口並配置於杭州南路一段 111 巷為原則，且應避免與道路對側車道出入口衝突。
2. 基地開發所衍生停車、臨時停車與裝卸貨停車需求於基地內自行滿足為原則。

3. 為鼓勵綠運具使用，於平面層增設自行車格位，並留設 2 公尺淨寬之操作空間為原則。

(五) 承洪韌性提升規劃

1. 貯集滯洪量以基地面積每平方公尺應貯集 0.08 立方公尺之雨水體積為計算基準。

六 開發實施構想

(一) 開發主體

本更新計畫係依「都市更新條例」第 12 條及「臺北市市有不動產參與都市更新處理原則」第 3 點及 4 點辦理。擬實施更新範圍內市有土地面積超過 500 平方公尺，且占更新單元土地總面積 50% 以上，得經專案報府核定後，由市府主導辦理都市更新事業，並得採下列方式之一實施：

1. 自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。
2. 同意其他機關（構）自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。

(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。

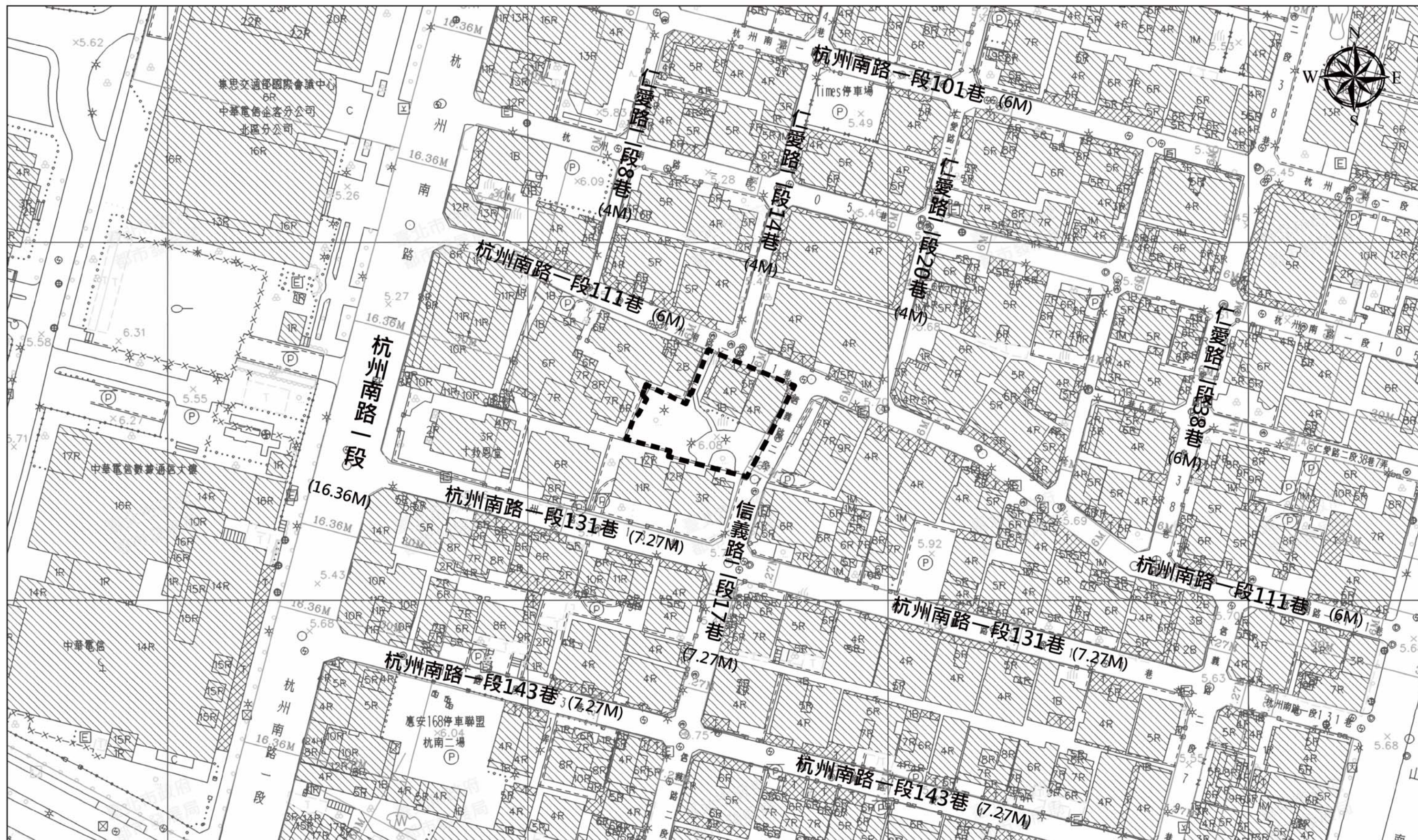
柒、其他應表明事項

- 一 本更新地區屬都市設計審議管制範圍，後續都市更新事業需經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會、臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過，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。

捌、臺北市都市計畫委員會審議情形

本案經提臺北市都市計畫委員會 111 年 6 月 9 日第 793 次會議審議決議：本案依公展計畫書、圖及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。

玖、本計畫書圖業依臺北市都市計畫委員會決議修正完竣



圖例： [] 更新地區

0 30 60 Meters
SCALE: 1:1,000

圖1 更新地區範圍示意圖

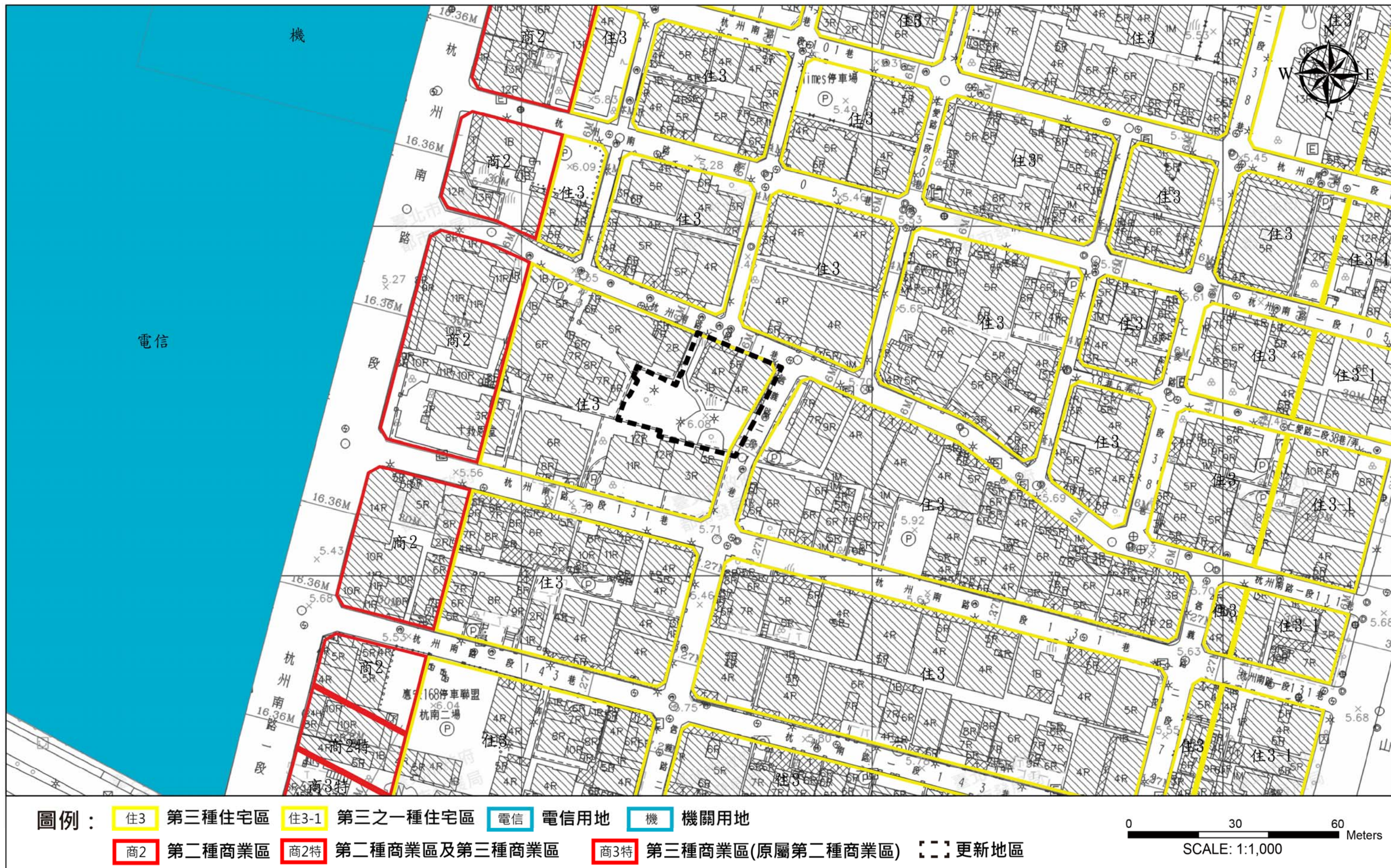


圖2 土地使用分區示意圖

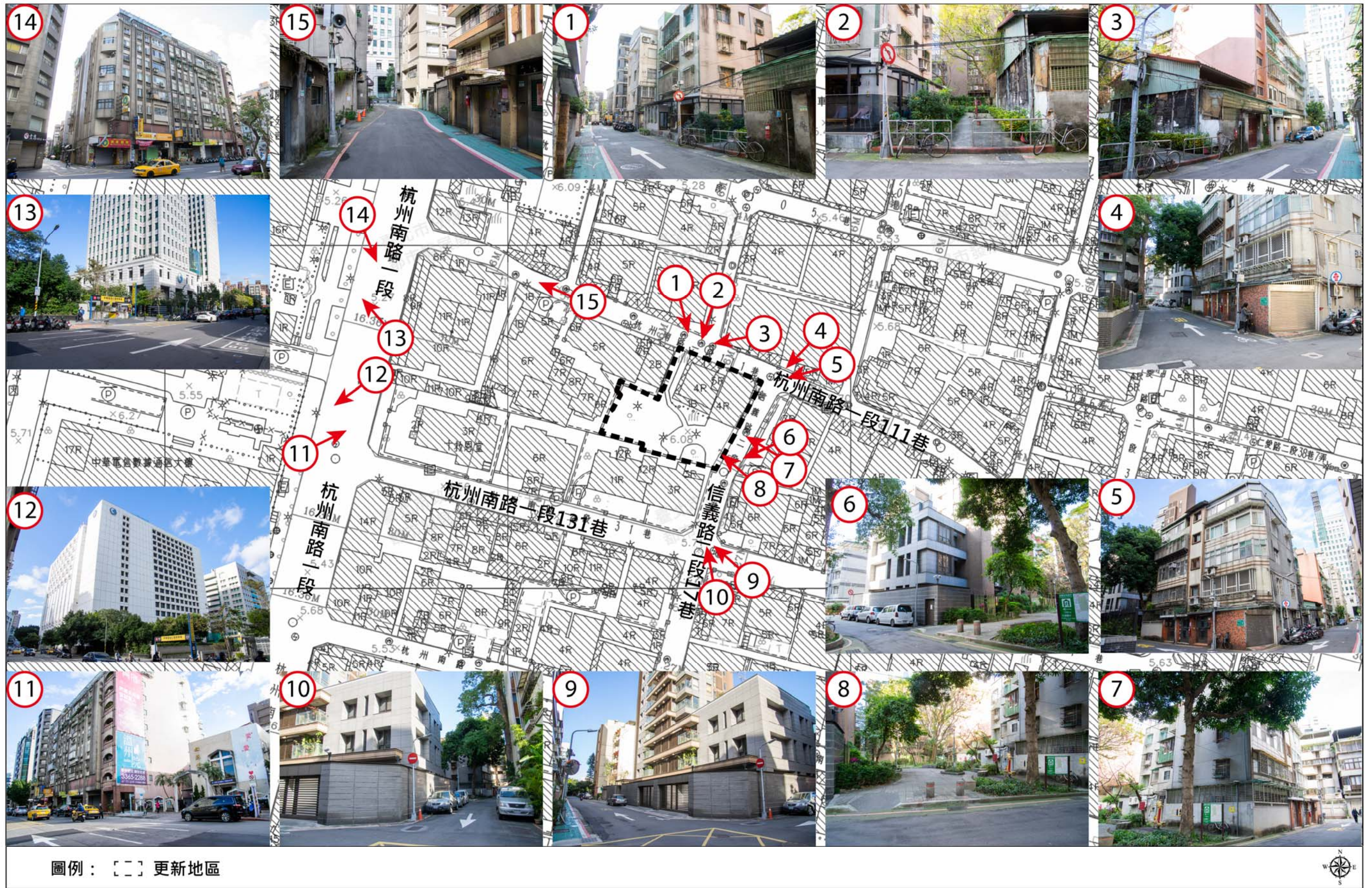


圖3 現況示意圖

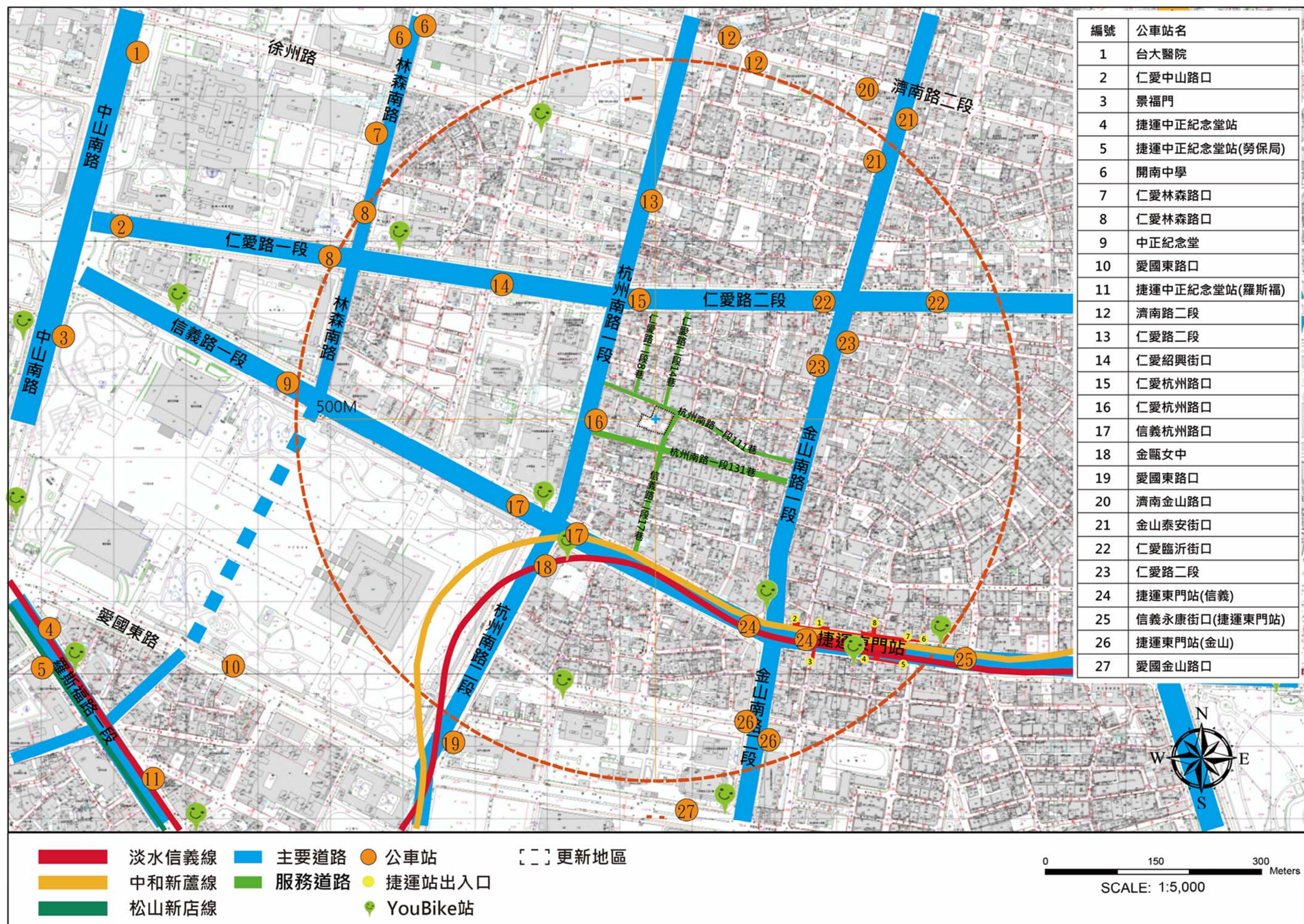


圖4 交通系統示意圖



圖5 公共設施用地示意圖



圖6 土地權屬示意圖



圖7 建物套繪示意圖

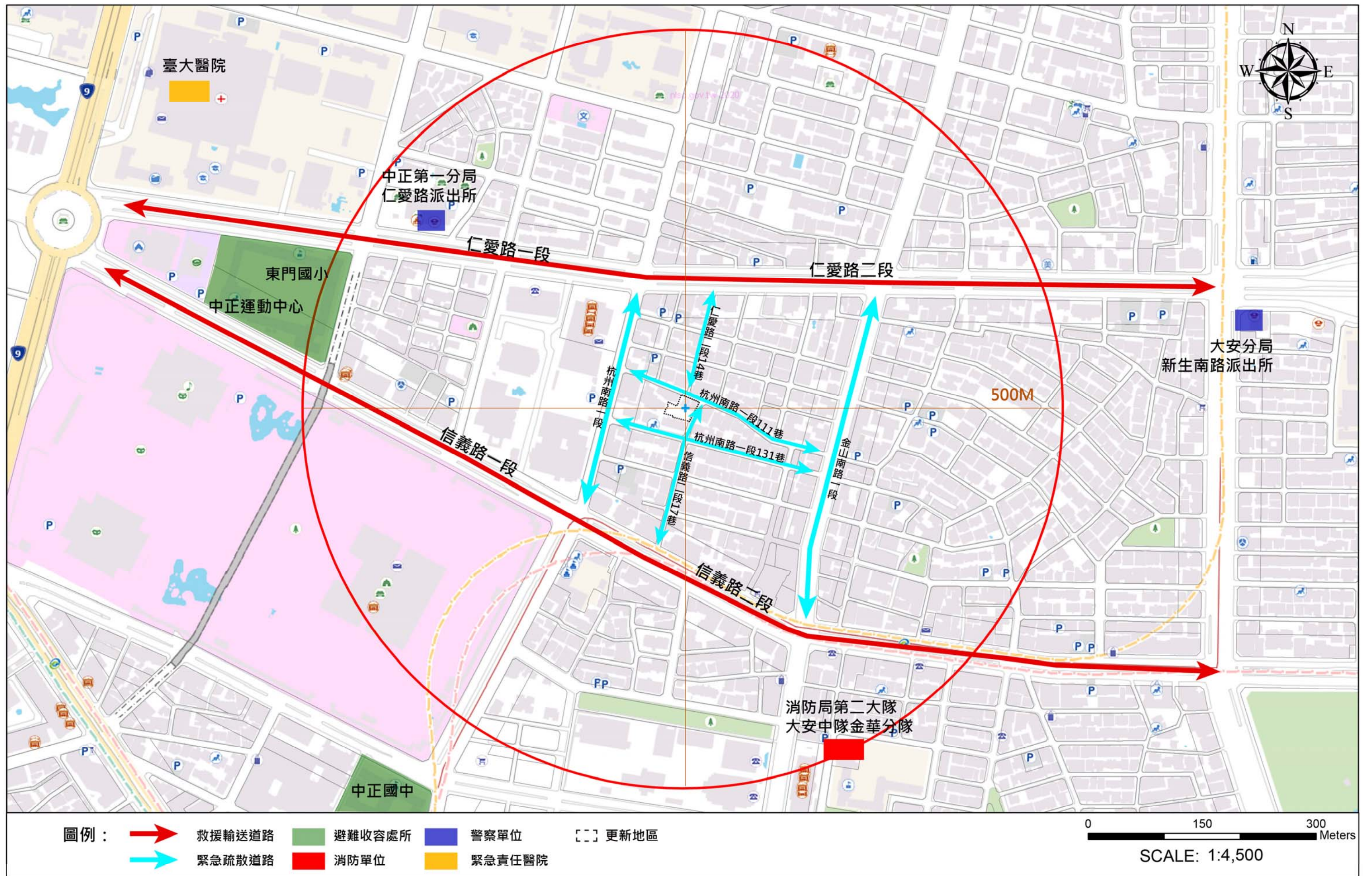
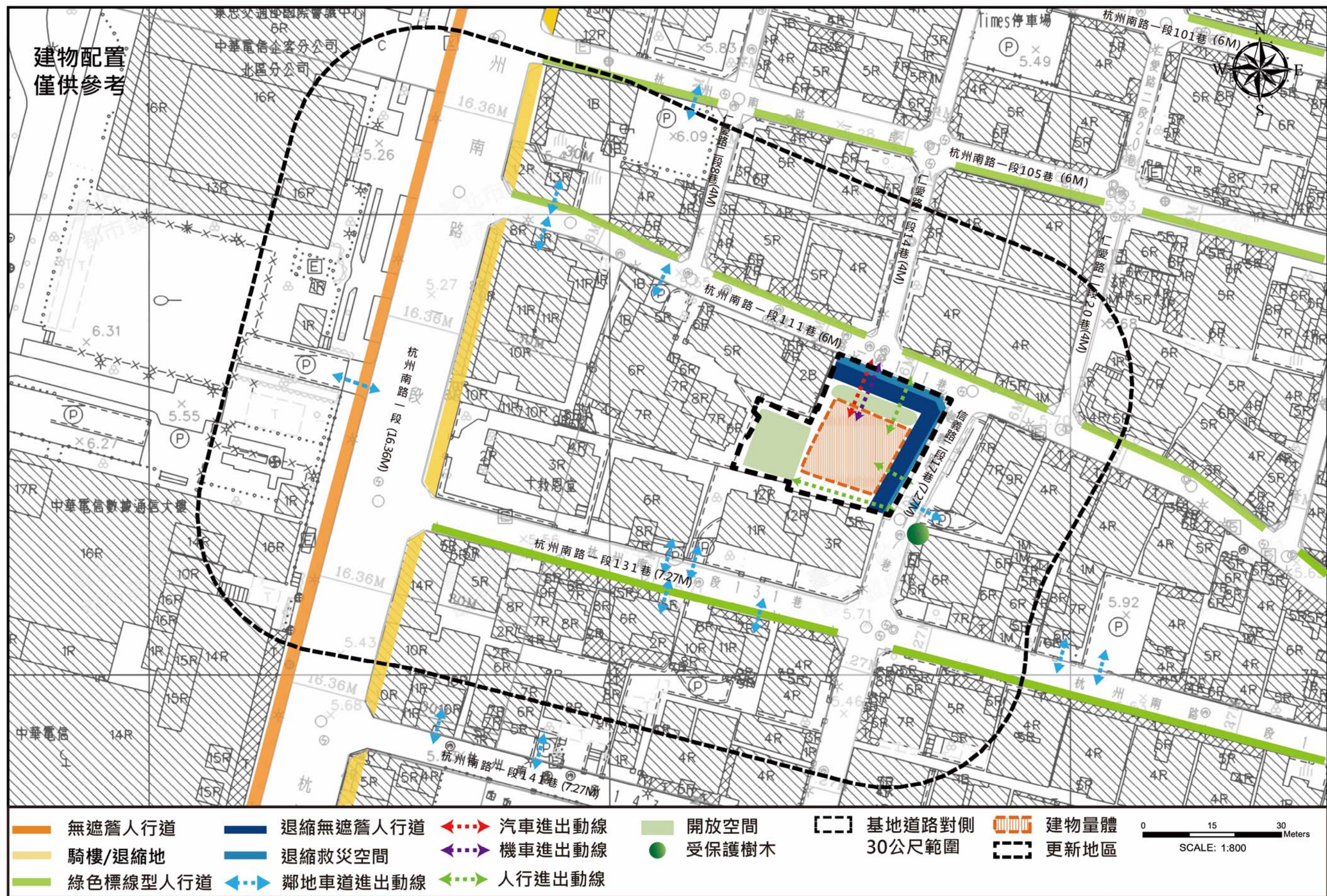


圖8 防災空間構想示意圖



建物配置
僅供參考

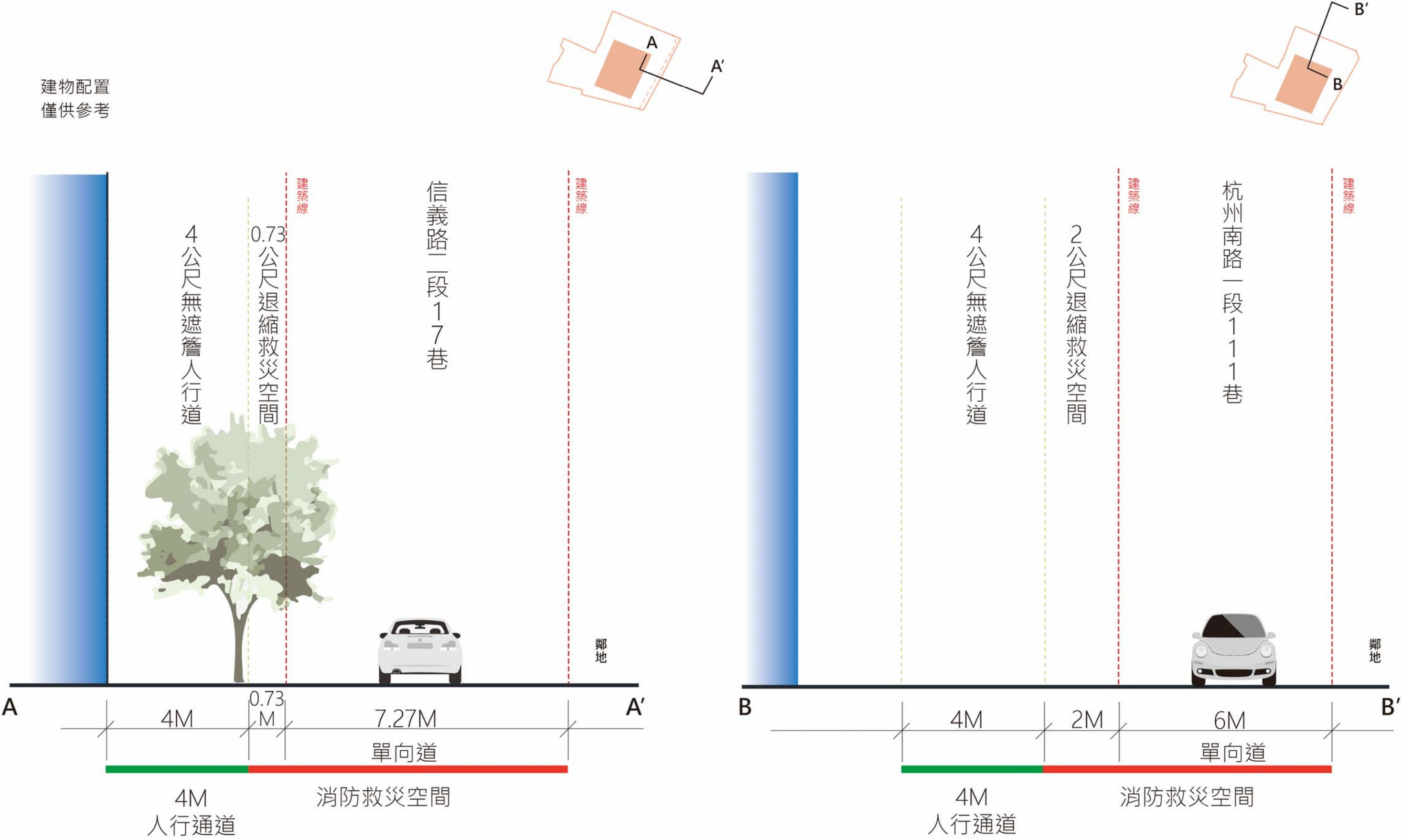


圖10 退縮空間剖面示意圖

建物配置
僅供參考

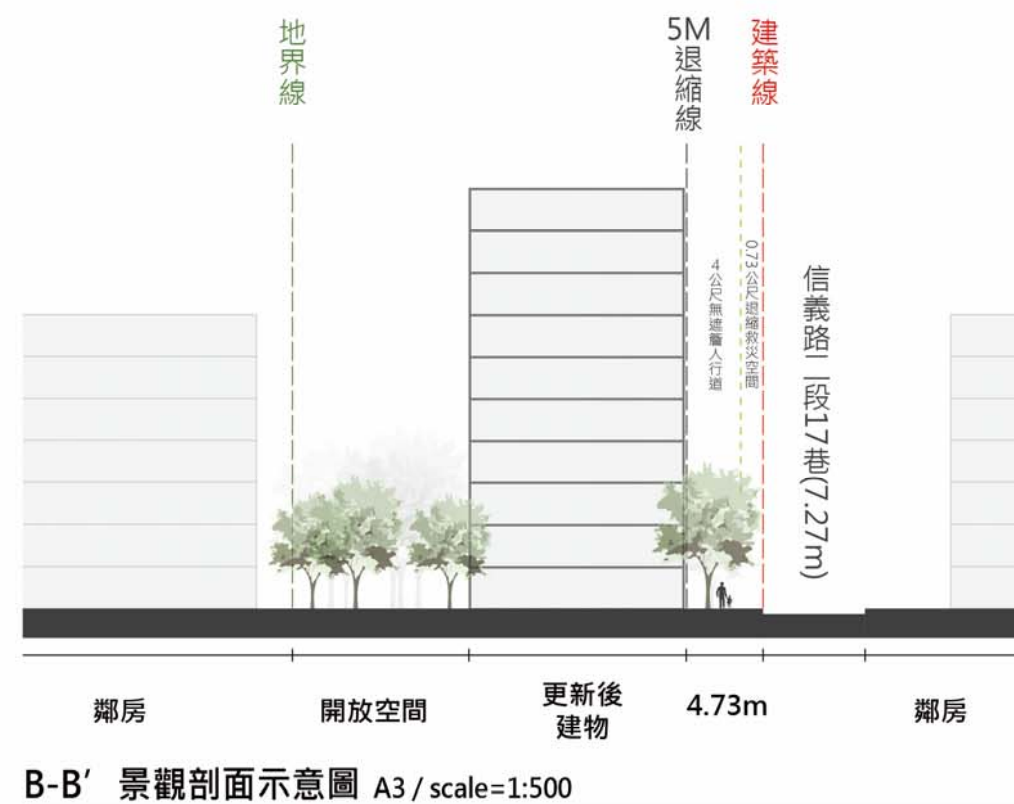
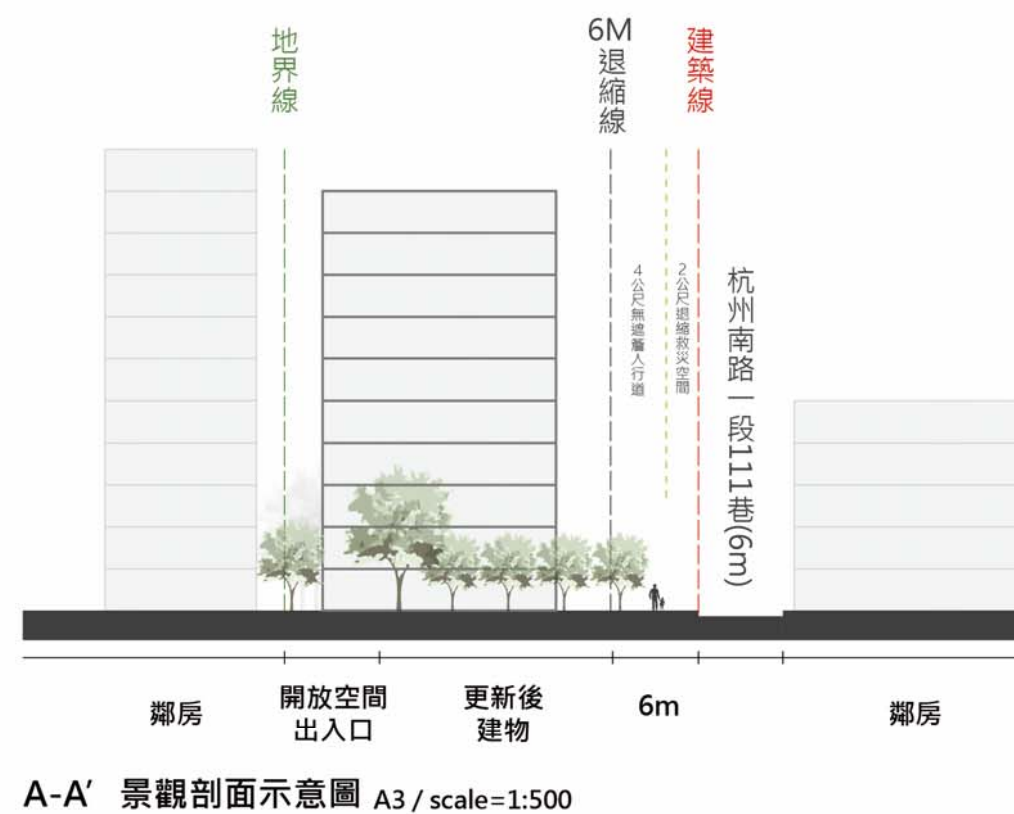


圖11 更新後平面配置構想示意圖及景觀剖面示意圖

附件一、臺北市政府都市發展局 110.6.11.北市都企字第
1103050594 號函

檔 號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

地址：10488臺北市中山區南京東路三段
168號18樓
承辦人：黃于芸
電話：02-27772186轉2510
電子信箱：udd-10971@mail.taipei.gov.
tw

受文者：臺北市政府財政局

發文日期：中華民國110年6月11日
發文字號：北市都企字第1103050594號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴局函請本局就本府主導辦理「臺北市中正區中正段
二小段244地號等9筆土地都市更新案」市有土地更新後分
回房地是否納作社會住宅或有無公務需求一案，詳如說
明，請查照。

說明：

- 一、復貴局110年6月7日北市財開字第1103021857號函。
- 二、經查本案市有土地參與都市更新分回住宅單元戶數規模尚
符合本局109年公告之「臺北市公有土地參與都市更新分回
納作社會住宅評估原則」，若本府各單位有其他公務需
求，則納作社宅面積需達土地面積259.02621平方公尺以上
始符本局選取規模原則。
- 三、本案後續倘經貴局調查後，可供本局興辦社會住宅則請實
施者應依「臺北市社會住宅規劃設計基準需求」規劃設
計，並提供圖說予本局審視。
- 四、另有關土地機會成本影響後續市有財產處分利用之考量，
仍請貴局依權管衡量市產開發使用效益酌予評估，倘經貴

財政局 1100611

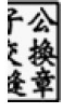


ADAA1103022544

局評估本案市有土地應有更有效益之使用或有其他使用計畫，本局當配合辦理。

正本：臺北市政府財政局

副本：電
交
2021/06/11
14:52:25
文
章



附件二、臺北市政府社會局 110.6.15.北市社綜字第 1103082957
號函

檔 號：
保存年限：

臺北市政府社會局 函

地址：臺北市信義區市府路1號
承辦人：林家平
電話：1999轉6975
電子信箱：jiaping@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市政府財政局

發文日期：中華民國110年6月15日
發文字號：北市社綜字第1103082957號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關評估本府主導辦理「臺北市中正區中正段二小段244
地號等9筆土地都市更新案」市有土地更新後分回房地公
務使用需求一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局110年6月7日北市財開字第1103021857號函。
- 二、經本局評估衡酌中正區公辦民營托嬰設施計有3處，收托87
人，候補人數尚有272人，仍有托育需求，依本案市有土地
更新後分回樓地板方案一（由下往上分回），本局擬爭取
旨案基地一樓50.2坪及二樓75.3坪增設1處公辦民營托嬰中
心（收托40人，面積120坪）且以獨立出入口為佳。

正本：臺北市政府財政局

副本：電 子 文 章
2021/06/15
10:33:02
交 換

臺 北 市 都 市 更 新 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明
都市更新計畫 名稱	劃定臺北市中正區中正段二小段 244 地號等 9 筆土地 為更新地區及訂定都市更新計畫案
都 市 計 畫 法 令 依 據	都市更新條例第 6 條
申 請 單 位	臺北市政府
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	自 111 年 3 月 24 日起至 110 年 4 月 22 日公開展覽 30 天。(刊登於 111 年 3 月 23 日中國時報、聯合 報、111 年 3 月 24 日聯合報、自由時報、111 年 3 月 25 日自由時報、中國時報)
本案公開展覽說明 會 舉 辦 日 期	111 年 4 月 12 日下午 7 時 00 分假臺北市社區心理衛 生中心-4 樓講堂辦理公展說明會。 (臺北市中正區金山南路一段 5 號 4 樓)
公民團體對本案之 反 映 意 見	本案無公民或團體意見。
本案提交各級都市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	臺北市都市計畫委員會審議情形： 本案經提臺北市都市計畫委員會 111 年 6 月 9 日第 793 次會議審議決議：本案依公展計畫書、圖及本次會議 市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。

臺 北 市 都 市 更 新 處 業 務 主 管
股長張詩林
承 辦 人 員
時用黃聰憲 工程員