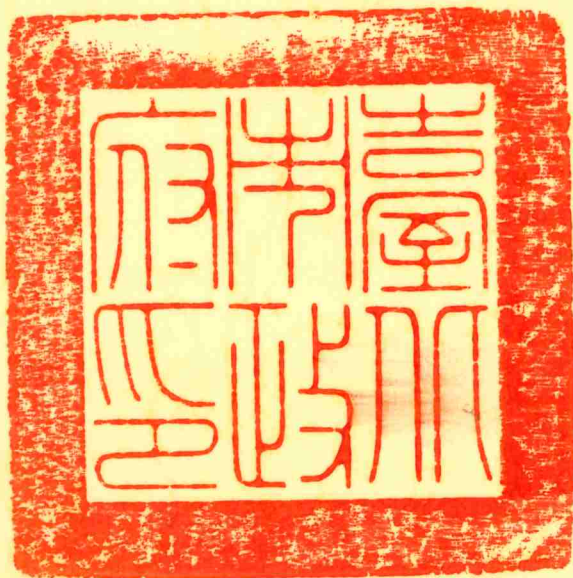


臺北市都市更新計畫書

訂定臺北市中正區-2-捷運 LG03 站
暨南機場整建住宅及周邊更新地區
(含部分萬華-7 更新地區)都市更新計畫案



臺北市政府

110 年 7 月 5 日府都新字第 11060001351 號公告發布實施

- (一)案名：訂定臺北市中正區-2-捷運 LG03 站暨南機場整建住宅及周邊更新地區(含部分萬華-7 更新地區)都市更新計畫案
- (二)辦理單位：臺北市政府
- (三)計畫位置：臺北市中正區(含部分萬華區)
- (四)計畫範圍：詳如計畫圖所示
- (五)計畫面積：12.5 公頃
- (六)類別：訂定
- (七)法令依據：都市更新條例第五條

目錄

壹、 辦理緣起與目的	1
貳、 更新地區範圍	2
參、 發展現況	3
一、 都市計畫及更新地區計畫	3
二、 土地及建築物使用現況	12
三、 交通系統	15
四、 公共設施	18
五、 土地權屬概況及建築物權屬	23
六、 原有社會、經濟關係	24
七、 人文特色及整體景觀	26
肆、 基本目標與策略	28
一、 發展定位及目標	28
二、 發展策略	29
伍、 實質再發展概要	32
一、 土地利用計畫構想	32
二、 公共設施改善計畫構想	34
三、 交通運輸系統構想	36
四、 防災、救災空間構想	42
五、 整建或維護策略地區	49
六、 實質再發展構想及執行策略	50
陸、 其他應表明事項	53
柒、 臺北市都市計畫委員會審議情形	53
捌、 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

圖目錄

圖 1	中正-2(含部分萬華-7)更新地區範圍示意圖	2
圖 2	萬華區規劃構想示意圖	4
圖 3	中正區規劃構想示意圖	4
圖 4	中正-2(含部分萬華-7)更新地區範圍使用分區圖	6
圖 5	南機場都更單元二基地公共開放空間系統、建物配置示意圖	9
圖 6	南機場公辦都更都市設計準則示意圖	10
圖 7	中正-2(含部分萬華-7)更新地區都市設計管制規定示意圖	11
圖 8	中正-2(含部分萬華-7)更新地區國土利用調查圖	13
圖 9	中正-2(含部分萬華-7)更新地區國土利用調查現況示意圖	13
圖 10	中正-2(含部分萬華-7)更新地區建物屋齡分布示意圖	14
圖 11	中正-2(含部分萬華-7)更新地區建物樓高分布示意圖	14
圖 12	中正-2(含部分萬華-7)更新地區道路系統示意圖	16
圖 13	中正-2(含部分萬華-7)更新地區大眾運輸系統分布示意圖	17
圖 14	中正-2(含部分萬華-7)更新地區相關重大建設分布示意圖	18
圖 15	南機場公辦都更模擬示意圖	19
圖 16	南機場公辦都市更新駐地工作情況圖(108 年 5 月)	19
圖 17	捷運萬大線場站及路線示意圖	20
圖 18	捷運萬大線廈安站工程近況圖(109 年 3 月)	20
圖 19	中正-2(含部分萬華-7)更新地區周邊公共設施分布示意圖	21
圖 20	中正-2(含部分萬華-7)更新地區周遭公共設施現況圖	22
圖 21	中正-2(含部分萬華-7)更新地區土地權屬分布示意圖	23
圖 22	1919 年臺北市街全圖	25
圖 23	1945 年美軍航照影像圖	25
圖 24	1956 年臺北市舊航照影像圖	25
圖 25	1974 年臺北市舊航照影像圖	25
圖 26	中正-2(含部分萬華-7)更新地區周邊重要活動據點及文化自然資源分布圖 ..	26
圖 27	中正-2(含部分萬華-7)更新地區商業行為建議區位示意圖	33
圖 28	中正-2(含部分萬華-7)更新地區周邊綠資源分布示意圖	40
圖 29	中正-2(含部分萬華-7)更新地區都市設計原則示意圖	41
圖 30	中正-2(含部分萬華-7)更新地區防災救災避難空間及緊急救援路線圖	43
圖 31	中正-2(含部分萬華-7)更新地區防災動線及防救災避難空間構想示意圖	45
圖 32	中正-2(含部分萬華-7)更新地區建議地質改良工程地區範圍示意圖	46
圖 33	中正-2(含部分萬華-7)更新地區雨水下水道管線分布示意圖	47
圖 34	中正-2(含部分萬華-7)更新地區建議檢討保水標準地區範圍示意圖	48
圖 35	中正-2(含部分萬華-7)更新地區整建或維護策略地區範圍示意圖	49
圖 36	中正-2(含部分萬華-7)更新地區實質發展構想示意圖	51

表目錄

表 1	都市計畫及都市更新計畫一覽表	4
表 2	中正-2(含部分萬華-7)更新地區土地使用分區彙整表	6
表 3	現況使用特性彙整表	12
表 4	中正區、萬華區-與中正-2(含部分萬華-7)更新地區相關之人車共道自行車道 建置表	17
表 5	公共設施現況綜整表	21
表 6	中正-2(含部分萬華-7)更新地區公有建物一覽表	23
表 7	中正-2(含部分萬華-7)更新地區周邊文化資產列表	27
表 8	中正-2(含部分萬華-7)更新地區範圍之里別高齡及幼齡者比例表	35
表 9	中正-2(含部分萬華-7)更新地區可供避難收容處所列表	42
表 10	實質發展構想執行策略表	52

壹、辦理緣起與目的

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。

都市更新條例自 87 年發布實施，本府自此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，總面積計 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都市更新計畫外，其餘更新地區均僅有範圍，對於實質再發展之指導付之闕如。

自 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，配合 108 年 1 月 30 日都市更新條例修法中對於都市更新計畫內容與程序之重要角色定位，配合 108 年 1 月 30 日都市更新條例修法中對於都市更新計畫之內容與程序之重要角色定位，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，訂定都市更新計畫。

本都市更新計畫範圍係 107 年 12 月「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」所劃定之更新地區，位處中正區忠勤里、廈安里及萬華區新忠里，範圍含南機場一期、二期、三期整建住宅基地及中華路二段與國興路所圍街廓，以居住及生活服務為重心；同時，周邊緊鄰中正區忠義國小萬大線廈安站；且南機場一期、二期、三期屬市府近年重大政策公辦都更之公共資源投入。本區位於中正區和萬華區交界，屬於居住與服務之核心並具有都市再生潛力，故透過訂定都市更新計畫，藉由都市更新方式強化與整備地區公共機能與環境，指導建構優良宜居家園。

貳、更新地區範圍

中正-2(含部分萬華-7)更新地區北起中華路二段及汀州路一段交匯處，西臨國興路，南側南海路，東界汀州路一段，總面積共 12.5 公頃(中正-2 更新地區為 9.2 公頃，部分萬華-7 更新地區為 3.3 公頃)(圖 1)。

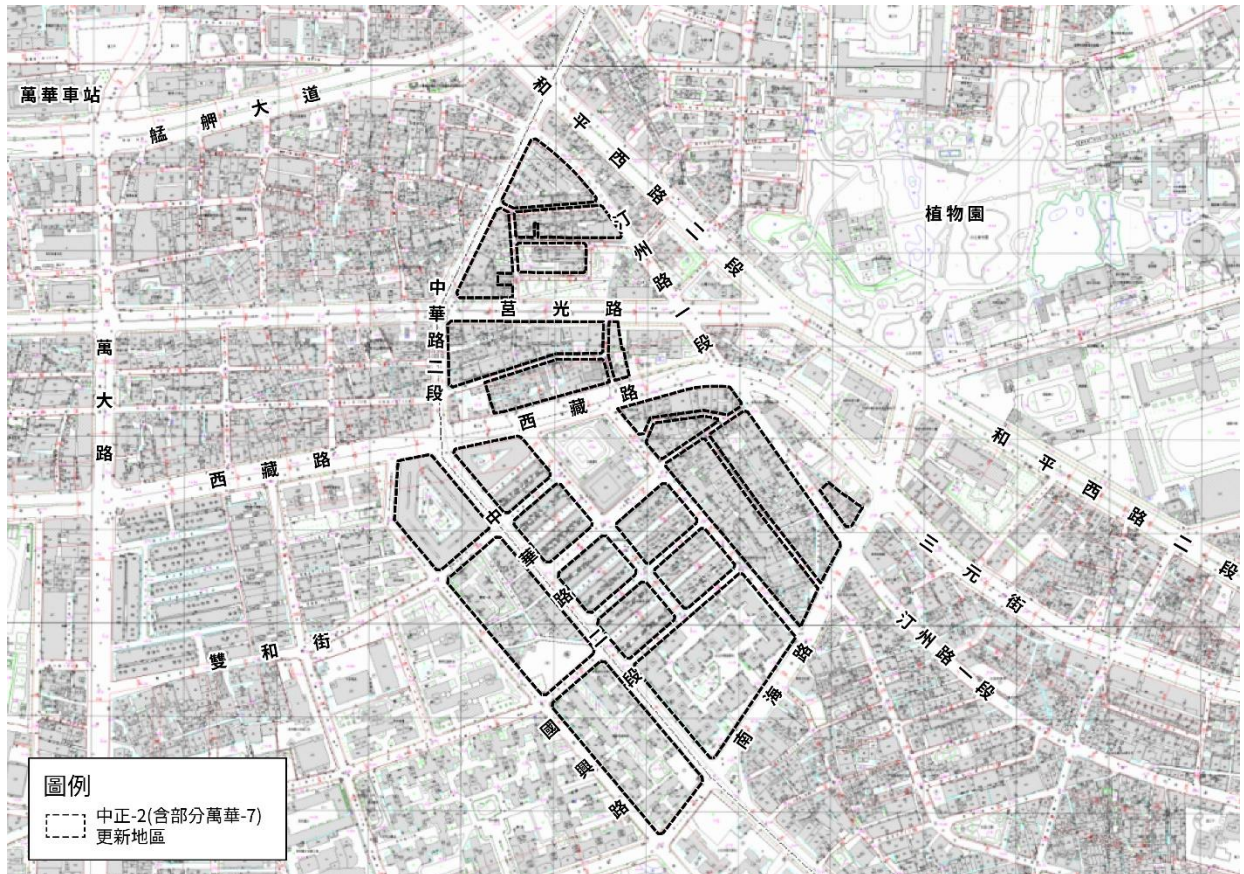


圖1 中正-2(含部分萬華-7)更新地區範圍示意圖

參、發展現況

一、都市計畫及更新地區計畫

(一) 現行都市計畫及更新地區計畫案

本地區都市計畫自民國 63 年公告之「擬修訂本市南機場附近地區細部計畫」，奠定現況此區都市發展，變更分區為住宅區，並指定大型公園綠地、整併國小用地等。後歷經數次通盤檢討，於 107 年配合南機場整宅都市更新計畫，公告「變更臺北市中正區永昌段四小段 650 地號等土地第三種住宅區、第三之一種住宅區及道路用地為第三種住宅區(特)、第三之一種住宅區(特)細部計畫案」，變更建蔽率以配合社會福利興建需求等。相關都市計畫彙整如下表。

107 年 9 月辦理「臺北市中正區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」與「臺北市中正區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案」，目前進度為兩案經 109 年 7 月依臺北市都市計畫委員會第 767 次會議決議，修正後通過，而主要計畫提請內政部都市計畫委員會審議階段。

本府以 109 年 11 月 12 日府都規字第 10900935111 號公告「臺北市萬華區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」，另「臺北市萬華區都市計畫細部計畫（第二次通盤檢討）案」於 110 年 1 月 12 日府都規字第 10931205461 號公告發布實施。

中正-2（含部分萬華-7）更新地區於上述通盤檢討計畫中屬中正區城南生活圈以及萬華區南萬華加蚋仔生活圈，空間定位為城南歷史文化生活區、南機場周邊住宅更新再生地區。(詳圖 2 及圖 3)

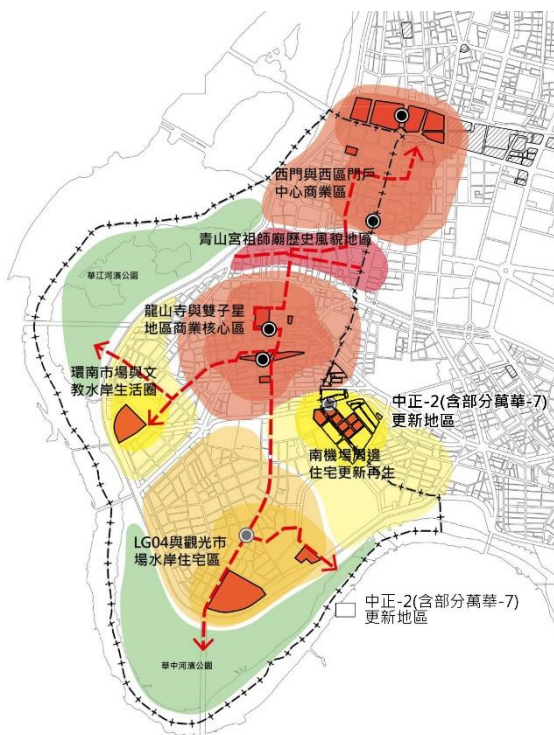


圖2 萬華區規劃構想示意圖



圖3 中正區規劃構想示意圖

表1 都市計畫及都市更新計畫一覽表

項次	計畫名稱	公告日期	文號
1	擬修訂本市南機場附近地區細部計畫	63.01.03	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	69.01.21	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	70.01.14	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	71.08.14	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	73.11.05	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	76.01.20	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	79.09.13	府工二字第 79049926 號
8	台北市轄區內衛星及微波通信放射電波範圍內建築管制案	80.07.10	府工二字第 80039458 號
9	選定本市獎勵都市更新實施地區範圍第一期實施地區案	83.09.27	府都四字第 83062590 號

項次	計畫名稱	公告日期	文號
10	劃定臺北市都市更新地區案	89.06.26	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	91.10.28	府都四字第 09108181500 號
12	修訂臺北市萬華區都市計畫主要計畫通盤檢討案	93.06.11	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	93.09.21	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	99.01.13	府都新字第 09805081200 號
15	變更臺北市中正區永昌段四小段 650 地號等土地第三種住宅區、第三之一種住宅區及道路用地為第三種住宅區(特)、第三之一種住宅區(特)細部計畫案	107.08.13	府都規字第 10760234451 號
16	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	107.08.15	府都新字第 10760002911 號
17	劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案	107.12.10	府都新字第 10720232311 號
18	擬定臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案	108.01.24	府都綜字第 10720254091 號
19	臺北市萬華區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案	109.11.12	府都規字第 10900935111 號
20	臺北市萬華區都市計畫細部計畫（第二次通盤檢討）案	110.01.12	府都規字第 10931205461 號

(二) 使用分區

中正-2(含部分萬華-7)更新地區之土地使用分區包含第三種住宅區、第三種住宅區(特)、第三之一種住宅區、第三之一種住宅區(特)及道路用地，詳表 2 與圖 4。

表2 中正-2(含部分萬華-7)更新地區土地使用分區彙整表

項次	空間區分	使用分區	建蔽率	容積率
1	南機場整宅	住 3	45%	225%
		住 3-1	45%	300%
		住 3(特)	50%	225%
		住 3-1(特)	50%	300%
		道路用地	-	-
2	西藏路以南	住 3	45%	225%
		住 3-1	45%	300%
3	西藏路以北	住 3	45%	225%
		住 3-1	45%	300%

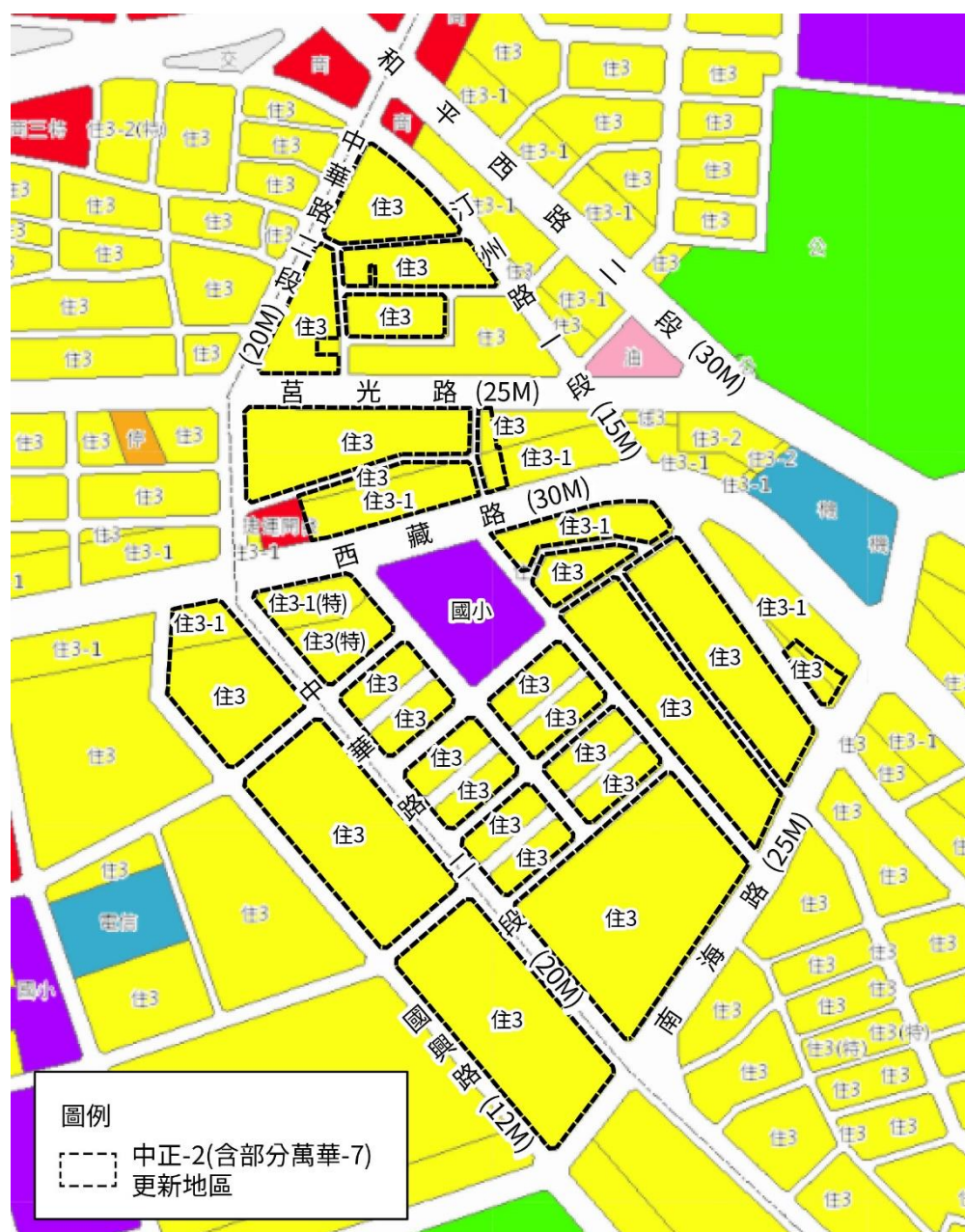


圖4 中正-2(含部分萬華-7)更新地區範圍使用分區圖

(三) 都市設計相關規定

依據「臺北市土地使用分區管制自治條例第 87 條」、「臺北市中正區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案」（臺北市都市計畫委員會第 767 次會議通過）、107 年 08 月 13 日公告之「變更臺北市中正區永昌段四小段 650 地號等土地第三種住宅區、第三之一種住宅區及道路用地為第三種住宅區(特)、第三之一種住宅區(特)細部計畫案」（南機場都更單元二基地細部計畫）、107 年 8 月 15 日公告之「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」（南機場公辦都更地區）、「南機場三期及一期一棟公辦都更新建工程(中正區永昌段四小段 645 地號等土地)都市設計準則」，及 110 年 1 月 12 日府都規字第 10931205461 號公告發布實施之「臺北市萬華區都市計畫細部計畫（第二次通盤檢討）案」等相關計畫，綜整以下都市設計規範於圖 7。

1. 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

依據 71 年 8 月公告實施之「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」，本範圍周邊之莒光路兩側應予設置騎樓或無遮簷人行道。

2. 臺北市中正區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案(臺北市都市計畫委員會第 767 次會議通過)

(1) 西藏路(汀州路一段至中華路二段之間兩側)退縮 5 公尺帶狀開放空間。

(2) 本計畫區建築基地除前開指定應留設騎樓之路段、臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書及臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道規定外，其餘建築基地臨接道路側應退縮留設 1.5 公尺無遮簷人行道以供人行。

3. 臺北市萬華區都市計畫細部計畫（第二次通盤檢討）案

本計畫區建築基地除前開指定應留設騎樓之路段、臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書及臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道規定外，其餘建築基地臨接道路側應退縮留設 1.5 公尺無遮簷人行道以供人行。

4. 變更臺北市中正區永昌段四小段 650 地號等土地第三種住宅區、第三之一種住宅區及道路用地為第三種住宅區(特)、第三之一種住宅區(特)細部計畫案(南機場都更單元二基地細部計畫)(詳圖 5)

(1) 公共開放空間

- a. 臨接中華路二段、西藏路、中華路二段 315 巷 5 弄計畫道路側退縮留設 5 公尺帶狀式開放空間為原則。
- b. 臨接中華路二段 303 巷退縮留設 4 公尺帶狀式開放空間為原則。
- c. 為串聯捷運萬大線 LG03 站之出入口，於基地東北側(西藏路及中華路二段 315 巷 5 弄路口)留設廣場式開放空間，並應考量與周邊人行道之串連性，整體開放空間面積以不小於 100 平方公尺為原則。

(2) 人車動線規劃系統

- a. 本案四周留設之帶狀開放空間至少留設 2.5 公尺淨寬之人行通道為原則，以維人行安全。
- b. 考量周邊道路特性與減少交通衝擊，本案以設置 1 處車道出入口，且避免設置於主要幹道(中華路、西藏路)為原則。
- c. 車道出入口應自指定退縮人行空間後留設 4.5 公尺以上緩衝空間為原則。

(3) 建物量體規劃

- a. 本案之地面層應儘量作商業使用，並以沿街面優先設置為原則。
- b. 本案東北側廣場式開放空間應配合帶狀式開放空間串聯捷運萬大線 LG03 站之出入口及南機場夜市，提升良好都市人行活動空間。
- c. 為延續本區既有之歷史脈絡、保留建築特色，本案建物量體應納入現有旋轉樓梯之意象進行整體設計為原則，以延續南機場一期整宅舊有之建物特色。
- d. 配合既有道路紋理，於基地內部留設具穿越性開放空間，並連結建物主要人行出入口為原則。



圖5 南機場都更單元二基地公共開放空間系統、建物配置示意圖

5. 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(南機場公辦都更地區)
 - (1) 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。
 - (2) 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。
 - (3) 土地規劃構想：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。

6. 南機場三期及一期一棟公辦都更新建工程(中正區永昌段四小段 645 地號等土地)都市設計準則(詳圖 6)

- (1) 中華路二段兩側、中華路二段 315 巷 5 弄兩側、惠安街西側，退縮 5 公尺帶狀式開放空間。
- (2) 中華路二段 303 巷兩側、307 巷兩側、311 巷兩側、315 巷西側、300 巷 13 弄東側、364 巷北側、364 巷 24 弄東側，退縮 4 公尺帶狀式開放空間。
- (3) 更新單元內留設東西向行穿越空間(中華路二段 301 巷、305 巷、309 巷、313 巷)
- (4) 為延續本區既有之歷史脈絡、保留建築特色，本案建物量體應納入現有旋轉樓梯之意象進行整體設計為原則，以延續南機場一期整宅舊有之建物特色。

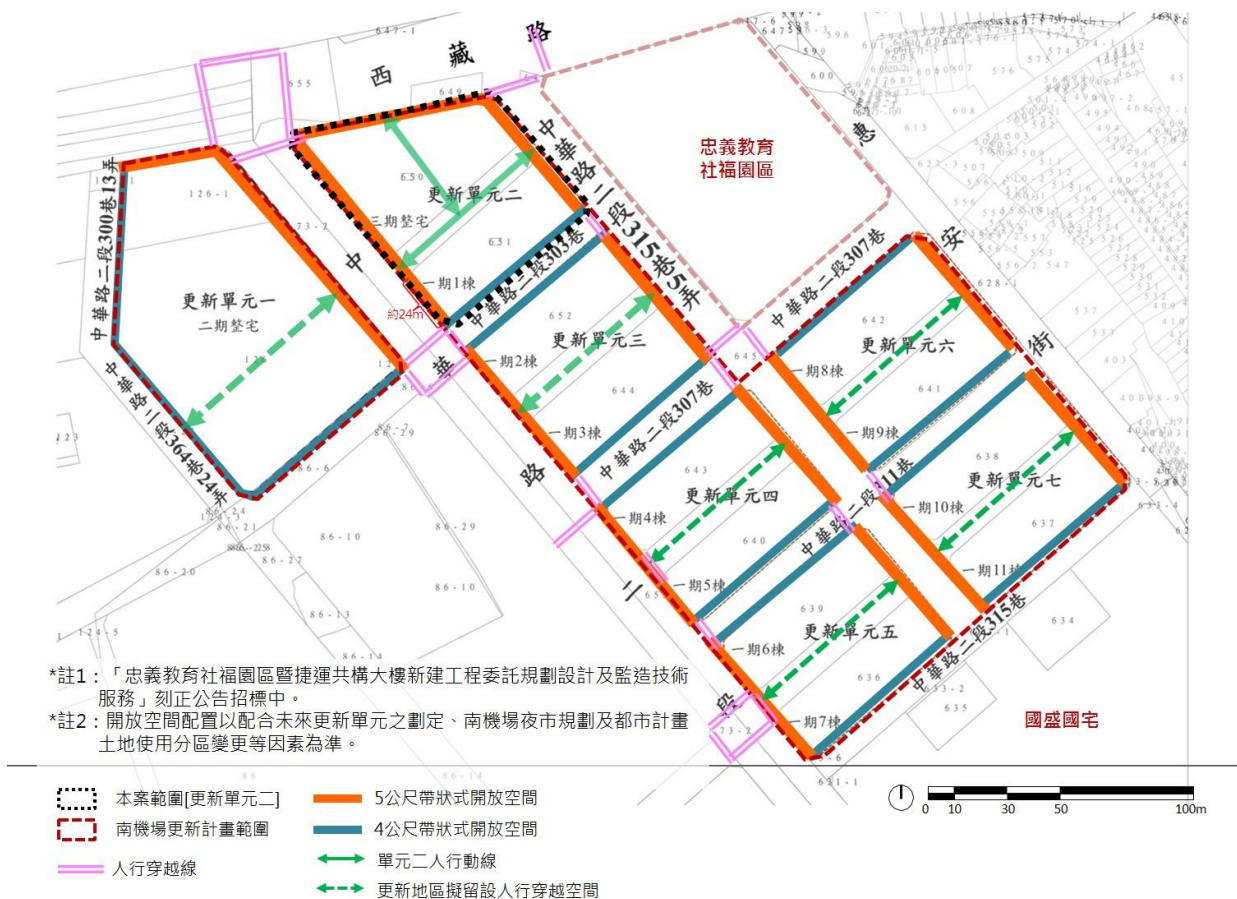


圖6 南機場公辦都更都市設計準則示意圖

7. 忠義國小忠義教育社福園區計捷運共構大樓新建工程(中正區永昌段 646 地號等土地)都市設計

- (1) 基地四周留設 3.64 公尺無遮簷人行道。
- (2) 東南角和西北角各留設 100 平方公尺廣場式開放空間。

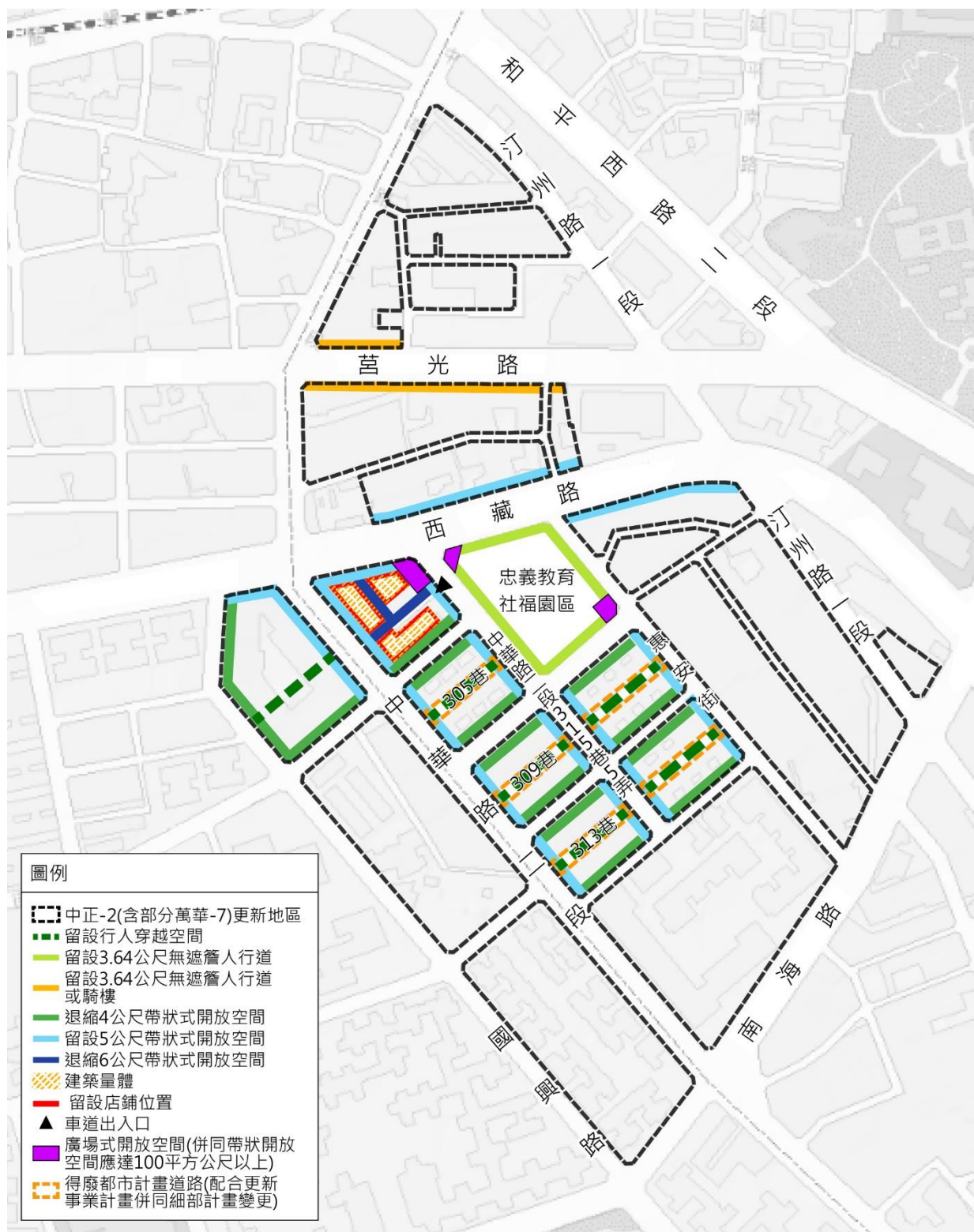


圖7 中正-2(含部分萬華-7)更新地區都市設計管制規定示意圖

二、土地及建築物使用現況

中正-2(含部分萬華-7)更新地區可區分為三大區域，分別為南機場整宅、西藏路以南、西藏路以北，各空間使用現況詳表 3、圖 8、圖 9。

表3 現況使用特性彙整表

項次	空間區分	土地現況使用說明	建築現況說明
1	南機場整宅	1. 白天以住宅、倉儲、一般零售及餐飲業(有店面)為主。 2. 夜間為南機場夜市，夜市主動線集中於中華路二段、中華路二段 315 巷 5 弄、中華路二段 307 巷、309 巷、311 巷。自 311 巷以南側，多屬倉儲使用。	1. 屋齡皆逾 30 年。 2. 僅南機場三期高於 5 樓高，其餘樓高為 4 至 5 層樓。
2	西藏路以南	1. 全區以住宅使用為主、夾雜倉儲使用。 2. 商業使用聚集於主要道路一樓：惠安街側為一般零售、倉庫使用。汀州路、南海路側有汽修業、五金金屬零件等。西藏路側有物流、汽修業等。	1. 屋齡大多超過 30 年。 2. 樓高大多為 5 樓以下建築，僅中華路二段兩側有超過 5 樓之建築。
3	西藏路以北	1. 西藏路至莒光路之間街廓巷弄內，有數間計程車車隊、調度中繼站。 2. 莒光路以北以住宅為主、夾雜辦公室使用。	1. 屋齡大多逾 30 年。 2. 此區域樓層高度一致性較低。



圖8 中正-2(含部分萬華-7)更新地區國土利用調查圖

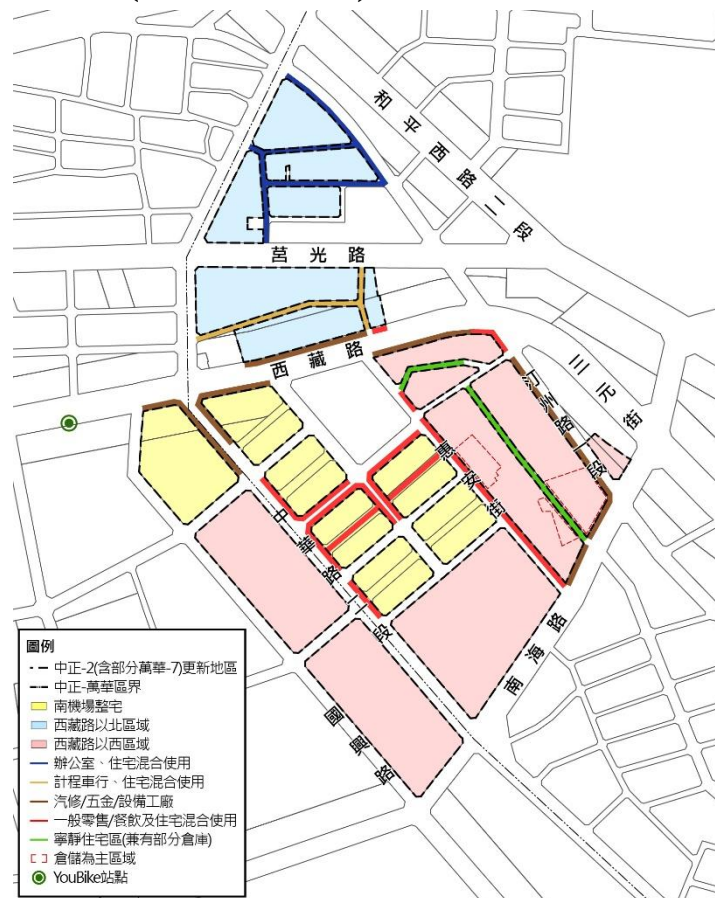


圖9 中正-2(含部分萬華-7)更新地區國土利用調查現況示意圖



圖10 中正-2(含部分萬華-7)更新地區建物屋齡分布示意圖



圖11 中正-2(含部分萬華-7)更新地區建物樓高分布示意圖

三、交通系統

(一) 主次要人行及車行動線

中正-2(含部分萬華-7)更新地區之交通動線複雜，因其歷史發展因素如舊鐵路路段（縱貫鐵路、萬興鐵路）、原水圳大排路段（西藏路、三元街）、原和平路橋（和平路西路一段），及其他計畫道路於此區相匯交錯而導致路型複雜，使更新地區之生活發展較不連貫。現況「和平西路一段、中華路二段、汀州路一段、西藏路」等路段交匯路口最為複雜，容易導致行車、行走之用路人困惑(圖 12)。

1. 主要道路系統：南北向之中華路二段（20 公尺），以及東西向之和平西路（30 公尺）、西藏路（30 公尺）。
2. 次要道路系統：南北向之汀州路（15 公尺）、南海路（16.36 至 25 公尺），東西向之莒光路（25 公尺）。

(二) 大眾運輸、綠色運具系統

1. 軌道運輸系統：自更新地區北側往西步行約 550 公尺範圍可抵達台鐵「萬華站」，往西北 750 公尺可抵達捷運「龍山寺站」，往東北 750 公尺可抵達捷運「小南門站」。
2. 公車系統：此更新地區範圍重要公車站點為西側「大埔街」、「廈安里」、「南機場公寓」、東側「國盛國宅」；和平西路上亦有數個公車站點。路線可分為往北至北投、往東至臺北市政府、南港、松山民生社區，最遠可於和平中華路口站搭乘公車到汐止。近程則可達台北車站、新店、景美等地。
3. YouBike 及自行車道系統：更新地區周邊之 YouBike 站點有「莒光大埔街口站」，西側的「復華花園新城站」、南側的「國興青年路口站」及東側的「植物園站」；本更新地區皆位於 YouBike 站 350 公尺服務範圍內，但 150 公尺服務範圍內僅有南北端少部分位於範圍內，中段區域未在 150 公尺服務範圍內(圖 13)。另外，本更新地區範圍分別鄰接西藏路、三元街及中華路二段自行車道(圖 13)。

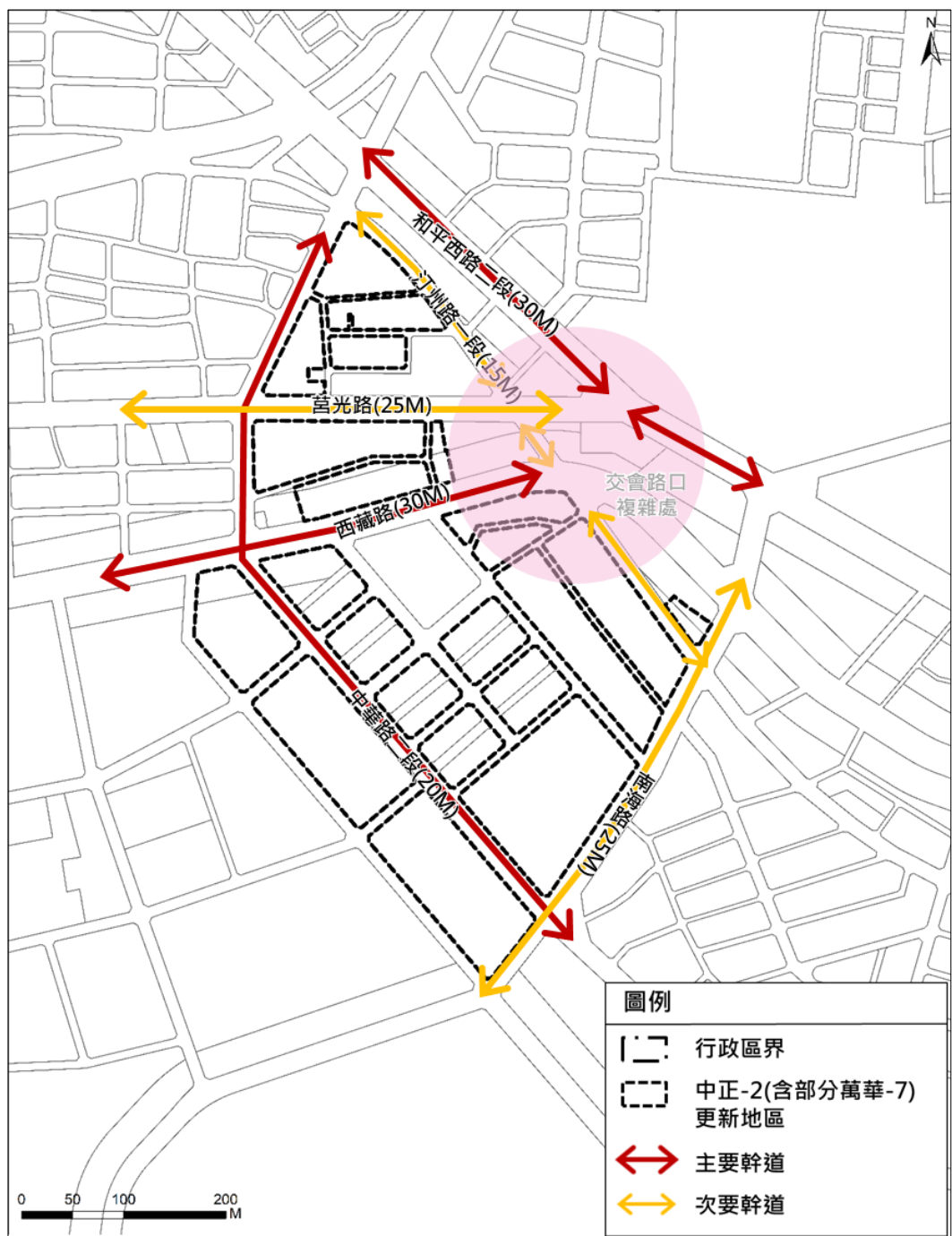


圖12 中正-2(含部分萬華-7)更新地區道路系統示意圖

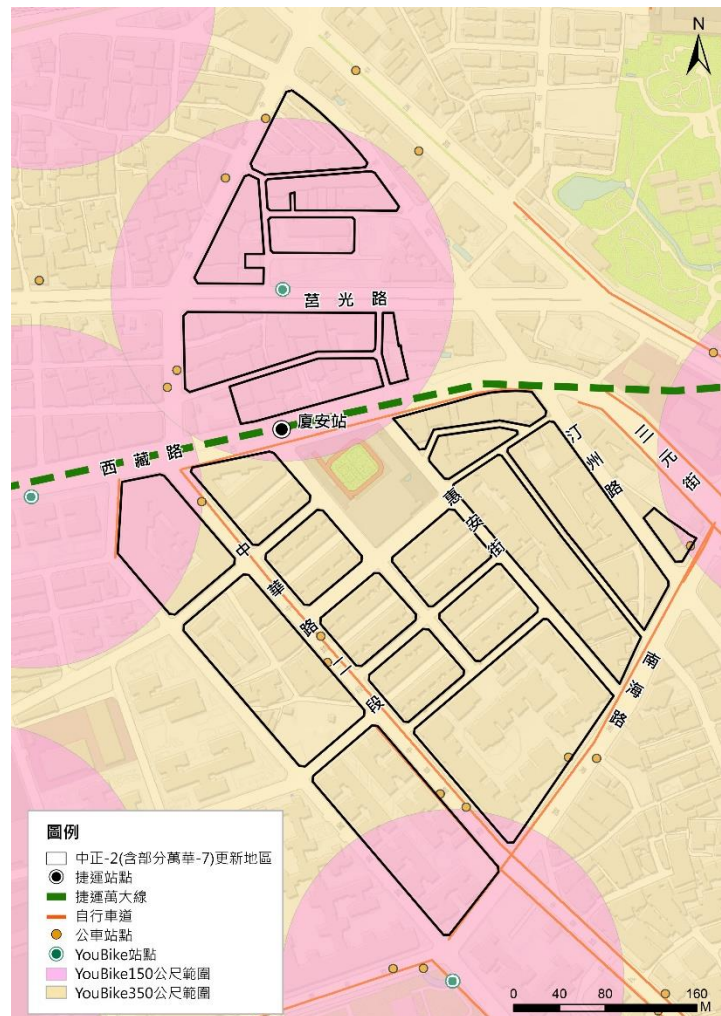


圖13 中正-2(含部分萬華-7)更新地區大眾運輸系統分布示意圖

表4 中正區、萬華區-與中正-2(含部分萬華-7)更新地區相關之人車共道自行車道建置表

行政區	路段	起	迄	長度 (公尺)
中正區	三元街(西南側)	南海路	泉州街	640
	三元街(東北側)	和平西路 2 段 104 巷	南海路	138
	三元街(東北側)	南海路	寧波西街	267
	三元街(南側)	南海路	汀州路 1 段	199
	南海路(南側)	和平西路 2 段	泉州街	437
	南海路北側人行道	三元街	國興路	430
	中華路 2 段(東北側)	西藏路	泉州街	630
	西藏路(南側)	中華路 2 段	汀州路 1 段	319
	和平西路 2 段(北側)	延平南路	和平西路 2 段 31 巷	700
	中華路 2 段(南側)	寧波西街	中華路 2 段 467 巷	100
萬華區	中華路 2 段 300 巷 13 弄	西藏路	中華路 2 段 364 巷	150
	青年公園周邊之國興路及青年路	青年路及國興路	水源路	1,923
	中華路 2 段(西南側)	中華路 2 段 426 巷	國興路	350

四、公共設施

(一) 公共設施興關狀況

1. 相關重大建設

中正-2(含部分萬華-7)更新地區計畫範圍內具2個重大建設，包括「南機場公辦都更」及捷運萬大線廈安站(LG03)，其位置如圖 14 所示。

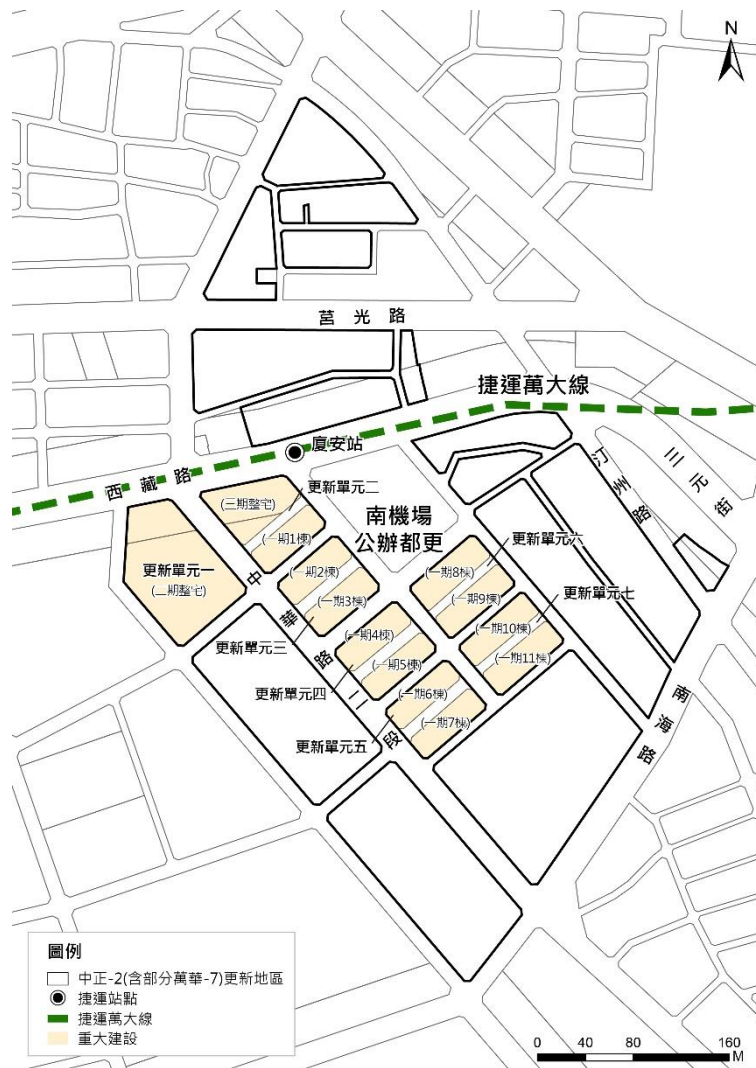


圖14 中正-2(含部分萬華-7)更新地區相關重大建設分布示意圖

(1) 南機場公辦都更

「南機場公辦都更」已於 107 年 08 月 13 日公告南機場三期及一期一棟相關都市計畫變更，並有駐地工作站於內部進行溝通協調，協助地方居民自主更新。南機場二期於 108 年 10 月已取得籌組同意書 50%，後續申請更新會成立；另南機場一期二棟、三棟則於 108 年 5 月舉辦更新會成立大會，並於 109 年 1 月 14 日立案。



圖15 南機場公辦都更模擬示意圖



圖16 南機場公辦都市更新駐地工作情況圖(108年5月)

(2) 捷運萬大線廈安站(LG03)

臺北捷運萬大線廈安站(LG03)，位於中華路與西藏路交叉口東北側（忠義國小附近），將帶動南機場周邊交通使用的改變。萬大線第一期之路線及站點位置如圖 17 所示。



圖17 捷運萬大線場站及路線示意圖



圖18 捷運萬大線廈安站工程近況圖(109 年 3 月)

2. 更新地區周邊公共設施

中正-2(含部分萬華-7)更新地區內及周邊地區公共設施詳表 5、
圖 19。

表5 公共設施現況綜整表

項次	公設名稱	位置	使用分區	興闢狀況
1	忠義國小	中正區中華路二段 307 巷 17 號	國小用地	已開闢
2	植物園	中正區和平西路、南海路、延平南路、南門國中所圍地區	公園用地	已開闢
3	青年公園	萬華區國興路、青年路、水源路所圍地區	公園用地	已開闢
4	農委會林業試驗所森林研究大樓	中正區三元街 67 號	機關用地	已開闢
5	台灣中油莒光路站	中正區莒光路 2 號	加油站用地	已開闢
6	萬大線捷運開發用地	中正區西藏路 122 至 132 號	捷運開發用地	已開闢
7	莒光立體停車場	萬華區莒光路 137 號	停車場用地	已開闢
8	中華電信	萬華區西藏路 125 巷 20 號	電信用地	已開闢



圖19 中正-2(含部分萬華-7)更新地區周邊公共設施分布示意圖



忠義國小現況



植物園現況



青年公園現況 1



青年公園現況 2



台灣中油莒光路站



林業試驗所研究大樓

圖20 中正-2(含部分萬華-7)更新地區周遭公共設施現況圖

3. 更新地區公益性設施現況

更新地區內現有托嬰中心、居家托育服務中心、友善兒少福利服務據點及兒少活動小站各 1 處。在更新地區外之鄰近地區則有身心障礙者住宿機構、養護型高齡長照機構、親子館等社福設施。

(二) 未開闢道路

中正-2(含部分萬華-7)更新地區範圍內計畫道路已全數開闢。

五、土地權屬概況及建築物權屬

中正-2(含部分萬華-7)更新地區之土地權屬以公私共有地為主，面積約 6.2 公頃，佔更新地區面積 49%；其次為私有地，面積約 4.2 公頃，佔更新地區面積 34%；其餘公有地面積約 2.1 公頃，佔更新地區面積 17%。更新地區內有多處公有建物，部分集中在更新地區北端的中華路二段 107 至 113 巷，其餘分散在南機場第一、二、三期整建住宅。(詳圖 21、表 6)

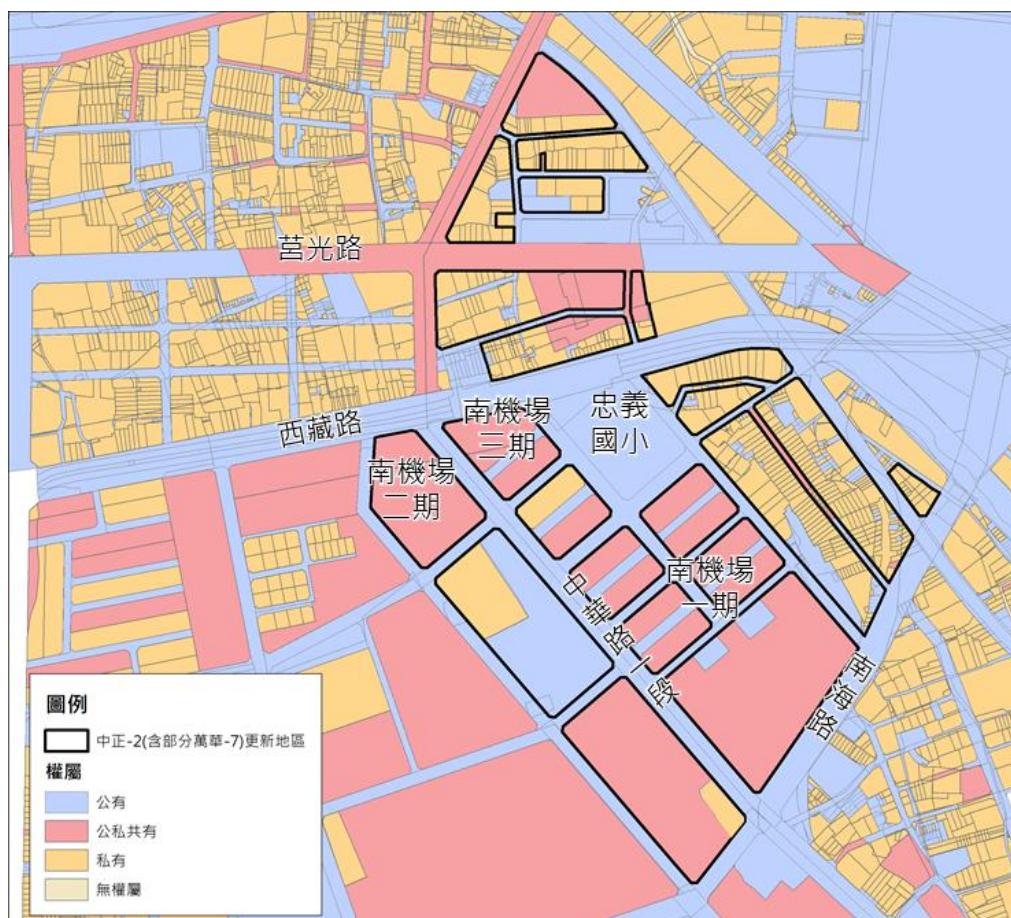


圖21 中正-2(含部分萬華-7)更新地區土地權屬分布示意圖

表6 中正-2(含部分萬華-7)更新地區公有建物一覽表

項次	坐落地段	坐落地號	建號	使用現況
1	永昌段六小段	31	015700264~015700334	臨路一樓多為商店使用，其餘為住宅之三層樓公寓(中華路二段 107、109、111、113 巷)
2	(0157)	281	015701002	兩層樓平房之住宅(西藏路 112 巷 3 弄 8 號)
3	永昌段四小段	631	000401998	南機場一期(中華路二段 315 巷 4 弄 1 號地下室)
4	(0004)	637	000402029	南機場一期(中華路二段 315 巷 45 號四樓)

項次	坐落地段	坐落地號	建號	使用現況
5		638	000402175	南機場一期(中華路二段 311 巷 22 號三樓)
6			000402401	南機場一期(中華路二段 313 巷 51 號三樓)
7			000403384	南機場一期(中華路二段 311 巷 48 號三樓)
8		642	000403458	南機場一期(中華路二段 309 巷 29 號三樓)
9		650、 650-1	000403342	南機場第三期(中華路二段 299 號二樓之 17)
10			000403343	南機場第三期(中華路二段 281 號)
11			000403454	南機場第三期(中華路二段 291 號地下層)
12			000403107	南機場第三期(中華路二段 299 號四樓之 22)
13		651	000401476- 000401477	南機場第三期(中華路二段 301 巷 12 號、12 號 2 樓)
14	青年段 一小段 0006	126	000610970	南機場第二期(中華路二段 332 號二樓之 27)
15			000610206	南機場第二期(中華路二段 364 巷 24 弄 46 號 房屋地下層)

六、原有社會、經濟關係

中正-2(含部分萬華-7)更新地區位於中正、萬華區，橫跨計畫範圍的東西向之主要道路—西藏路，是新店溪舊河道，過去為本地人所稱之無尾港。此地早期為親水性原住民—平埔族凱達格蘭人聚居地，舊稱加蚋仔，反映此地水源豐沛的地理環境。日治時期時，南萬華東側八張犁庄頭被徵收為練兵場，因緊鄰新店溪畔，地形平坦且視野寬闊，於臺灣航空發展之初，經常使用於起降飛機。到第二次世界大戰末期，此區域被擴大徵收，成為臺北南飛行場，即南機場名稱之由來。

國民政府來臺後，此塊軍事用地用於安置大量來臺軍隊與其眷屬，並興闢諸多軍事相關建設。此外，南機場地區除受政府安排分配的軍眷房舍，因既有建築未能滿足大量人口移入，尚有諸多低階軍眷與城鄉移民於周圍搭建克難住屋或違規建屋。彼時，軍方除供給住居及飲食補貼，也辦理娛樂活動，包含於戲院內及公共空間播放電影，以及鄰處興建高爾夫球場，作為地方年長居民的共同記憶。用於安置違建戶的南機場公寓於 53 年落成，一樓與地下室作為菜市場的設計，也是當時國民住宅興闢初期之試驗性空間配置。同時，因公寓興建完工，移入人口更促使南機場一帶居住人數增加，為回應民生及飲食需求，南機場夜市因而誕生。

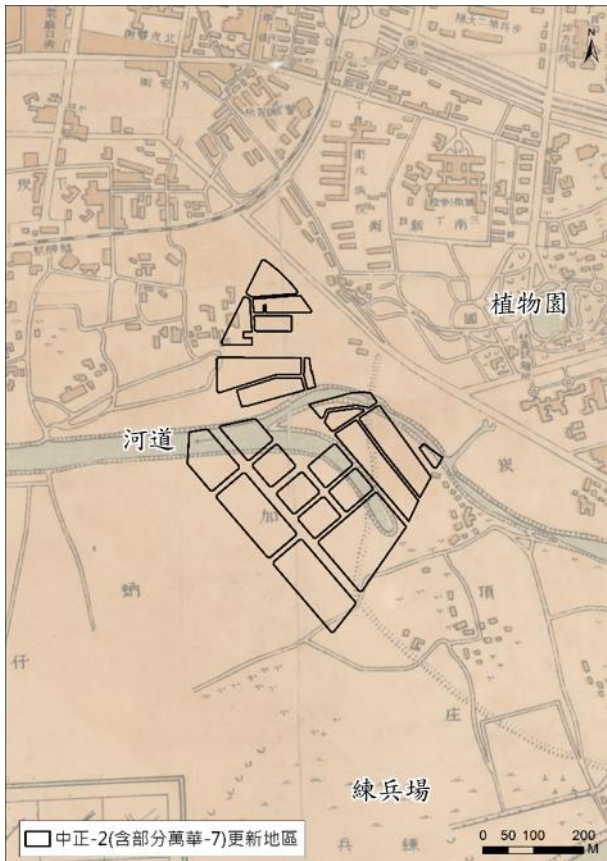


圖22 1919 年臺北市街全圖

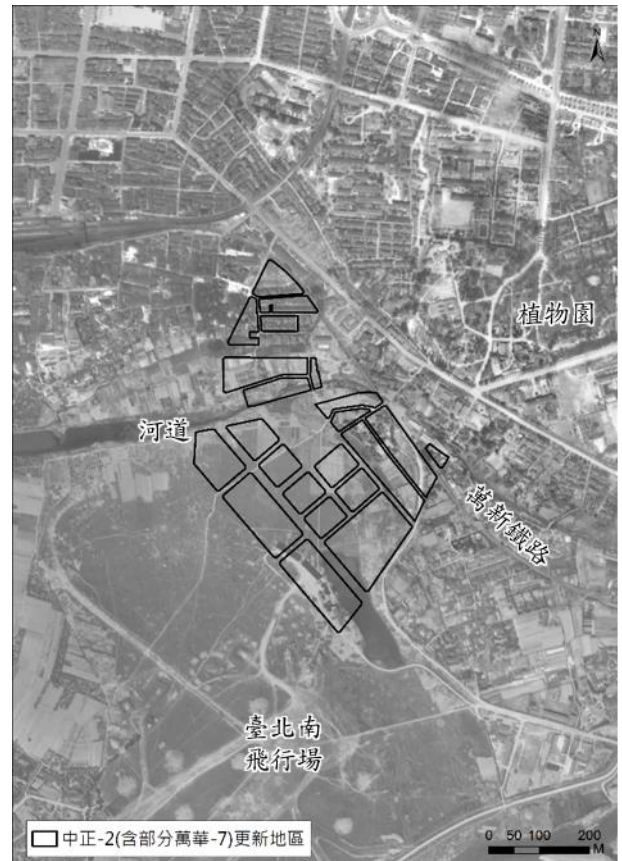


圖23 1945 年美軍航照影像圖

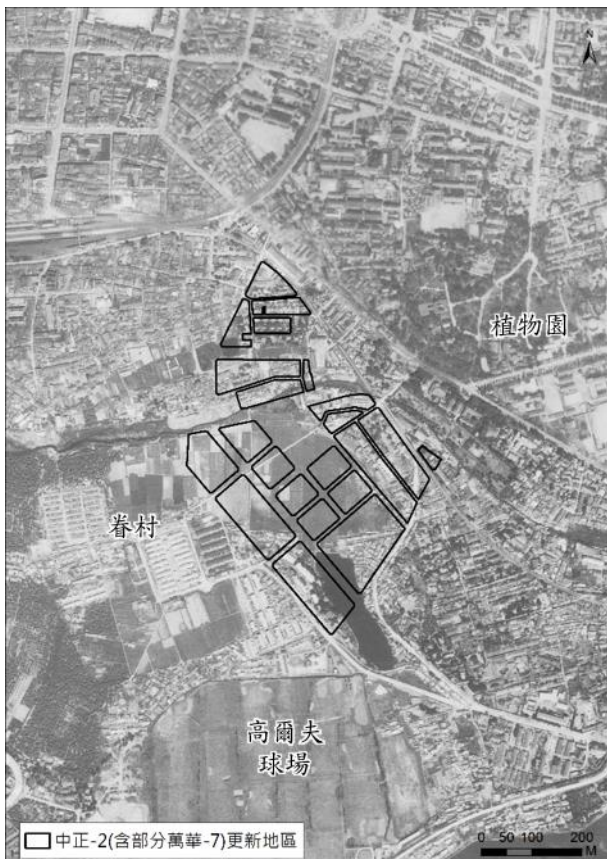


圖24 1956 年臺北市舊航照影像圖

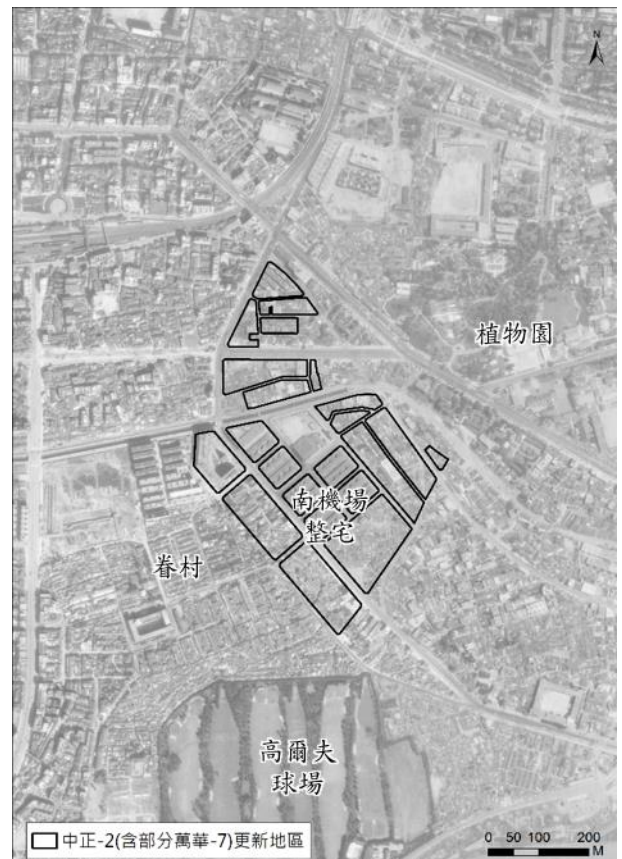


圖25 1974 年臺北市舊航照影像圖

七、人文特色及整體景觀

中正-2(含部分萬華-7)更新地區緊鄰多所學校如國語實小、建國中學、忠義國小、新和國小等，人文薈萃，且周邊有多處文化資產，如艋舺洪氏祖厝、龍口町塵芥燒却場、欽差行臺等，以及豐富的綠色資源，除了供各種育樂設施的青年公園，亦有生態豐富及歷史悠久的臺北植物園，見證時代變化的歷史記憶。(如圖 26)

中正-2(含部分萬華-7)更新地區之南機場公寓於 50 年代興建時，為臺北市最現代化之集合住宅。時至今日，南機場公寓已成為老舊房舍，周圍違章建築環繞，與鄰近區域新式建築形成強烈對比。更新地區內多為 4 至 5 層樓之老舊公寓，其中以西藏路以南有樓高至 10 層樓的公寓，而兩側則有部分 1 至 3 樓的老舊建築，形成新舊夾雜的都市風貌。

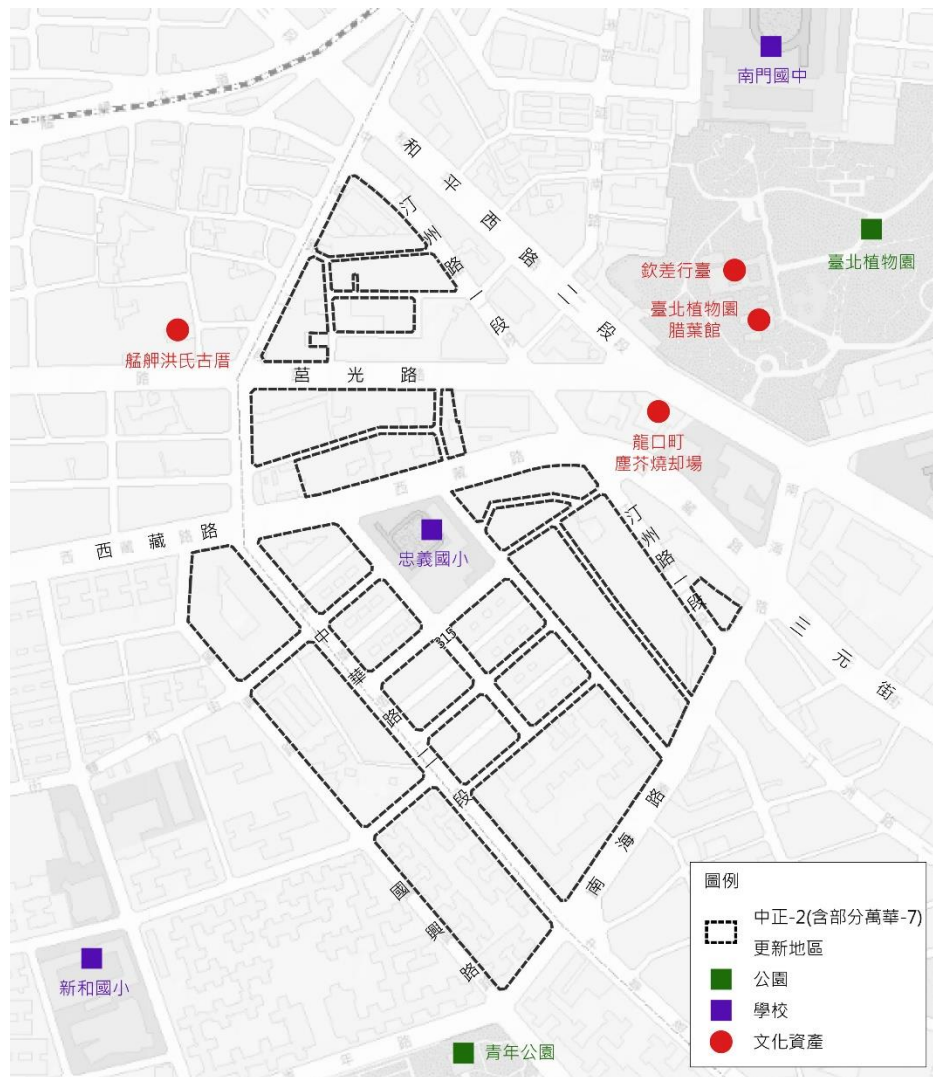


圖26 中正-2(含部分萬華-7)更新地區周邊重要活動據點及文化自然資源分布圖

表7 中正-2(含部分萬華-7)更新地區周邊文化資產列表

項次	名稱	類別	公告日期/文號	地號	坐落位置
1	艋舺洪氏祖厝	市定古蹟	94/01/26 府文化二字第 09406150400 號	臺北市萬華區莒光段二小段 416、416-1、416-2 及 416-3 部分地號	都市地區 住宅區
2	龍口町 「塵芥燒 却場」	歷史 建築	103/08/22 北市文化文資字 第 10330429500 號	臺北市中正區永昌段 6 小段 136、136-4、136-5、136- 7、136-8 地號土地	都市地區 住宅區
3	欽差行臺	市定 古蹟	102/02/01 北市文化二字第 10230278400 號	臺北市中正區南海段五小段 390 地號	都市地區 公園用地
4	臺北植物 園腊葉館	市定 古蹟	97/11/10 北市文化二字第 09730228000 號	臺北市中正區南海段 5 小段 390 地號部分	都市地區 公園用地

肆、基本目標與策略

一、發展定位及目標

依據 107 年 12 月 10 日公告之「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」(公劃更新地區)，係就國際發展與產業機能置入、大眾運輸導向都市發展再結構、地區公共機能充實與調節、地區整備與住居環境更新及災害應變韌性城市強化等五大都市轉型目的，作為民間推動都市更新事業計畫之指導，中正-2(含部分萬華-7)更新地區係屬大眾運輸導向都市發展(TOD)、地區整備與住居環境更新之發展定位。

(一) 更新地區定位

1. 大眾運輸導向都市發展(TOD)

中正-2(含部分萬華-7)更新地區位於臺北捷運萬大線第一階段「廈安站」周邊地區，應以大眾運輸導向發展(TOD)，藉由規劃建築退縮與帶狀式開放空間、廣場式開放空間等，完善捷運站周邊地區步行空間，達到人本、友善、連續性環境品質，並且串聯捷運站至周邊公共設施、市場等，打造優良通學、消費及親近綠帶資源之環境。

2. 地區整備與住居環境更新

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，針對本地區之高人口密度、高齡化狀況，指導民間未來可申請之公益及產業設施類型，藉由都市更新盤點區內未開闢之公共設施或道路，以改善居住環境品質，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，提升地區環境品質，提供公共服務。

(二) 更新地區發展目標

依臺北市中正區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案(109年8月31日府都規字第1093075951號函報內政部)、臺北市萬華區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案之都市更新指導原則，與本更新地區相關項目如下：

1. 配合大眾運輸導向發展(TOD)及捷運萬大線興建，針對場站重要出入口，規劃友善人行空間，並整合周遭文化資產留設廣場式開放空間，鏈結文化觀光發展。

2. 考量區域內主要出入動線及部分街廓細碎，建議依都市更新條例第 35 條調整細部計畫道路之位置，補充設置廣場、綠地，形成豐富觀光、文化軸帶，並適度提供休憩空間及舒適環境。
3. 針對萬華區、中正區高幼齡人口分佈密集地區，更新計畫內建議提供高齡及幼兒照護設施，提升土地使用機能，以調節地區需求。
4. 依都市更新條例第 6、7 條規定劃定之更新地區，具有立即拆除危險之虞或弱勢且居住環境不佳之整宅及遷建住宅基地，配合地區發展策略，提供托嬰、托幼、老人照護等社會福利設施，提升地區生活品質。
5. 於整建住宅集中地區，推動如南機場公辦都更協助居民自組更新會後對外招商，建立中正、萬華地區自組都市更新模式，加速民間都市更新整合推動，並強化全市防災機能。

本更新地區定位屬於城南歷史文化生活區、南機場周邊住宅更新再生地區，因此除了配合大眾運輸導向發展(TOD)及捷運萬大線興建，針對場站重要出入口，規劃友善人行空間，並留設廣場式開放空間，及建議主要道路建築物底層部引入零售業使用，形塑人本交通環境並鏈結文化觀光發展。此外，透過整體住居環境改善，提升地區環境品質與防災機能，並且挹注地區公益性設施。

二、發展策略

(一) 地區特色指導原則

1. 劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案相關指導
 - (1) 針對中正-2 更新地區等高幼齡人口分布密集地區，建議提供高齡及幼齡照護等社福設施。
 - (2) 建議中正-2 更新地區及其周邊未來民間申請自行劃定之更新單元，於鄰近捷運場站周邊規劃供不特定公眾使用之基地內通道、開放空間或空橋連結。
 - (3) 建議中正-2 及萬華-7 更新地區及其周邊未來民間申請自行劃定之更新單元，提供共享運具設置空間。
 - (4) 建議於各更新地區優先提供社會住宅空間，以落實居住正義。
 - (5) 針對中正-2 更新地區，為保持良好住居環境，住宅區巷弄內建議留設退縮之無遮簷人行道，以降低行人行走之壓迫感。
 - (6) 中正-2 更新地區屬易淹水地區，建議優先開闢開放公共設施，並做為緊急避難處所，以增強中正區災害韌性能力。

(7) 針對中正-2、萬華-7 更新地區，為加強該區內公益性服務，維持公共設施服務水準，並配合南機場整宅公辦都更案，將另案訂定更新計畫。

(8) 上述指導內容未來仍會配合人口及都市發展需求滾動式調整。

2. 相關計畫指導

延續「劃定臺北市市更新地區暨擬定都市更新計畫案」中正區都市更新計畫指導原則，並參考「變更臺北市中正區永昌段四小段 650 地號等土地第三種住宅區、第三之一種住宅區及道路用地為第三種住宅區(特)、第三之一種住宅區(特)細部計畫案」及「擬定臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案」等相關更新計畫案及細部計畫案都市設計準則指導，配合中正-2(含部分萬華-7)更新地區之分類定位，可綜整發展策略如下：

- (1) 全市性大眾運輸導向發展(TOD)原則策略——人本交通環境改善策略
 - a. 大眾運輸工具轉乘串聯規劃，落實公共運輸接駁服務普及。
 - b. 大眾運輸工具轉乘空間規劃，提供舒適友善環境。
 - c. 捷運場站周邊人行空間留設與動線改善，提升民眾搭乘大眾運輸意願。
 - d. 公共綠色運具的推廣與設置，完整建置最後一哩路。
- (2) 延續南機場環境及現行攤商經濟活動，並改善人行環境空間。
- (3) 推動南機場公辦都更，協助居民自組更新會後對外招商，建立中正地區自組都市更新模式，加速民間都市更新整合推動，並提升全市防災機能。
- (4) 針對地區人口特性，配合周邊具臺北市市有建物及用地整合運用導向之都市發展（EOD）方式之潛力基地，提供地區高齡、幼齡等所需之公共設施，以活絡地區機能。

(二) 地區特色發展策略

根據地區特色指導原則，延伸發展策略構想如下：

1. 延續臺北市全市性大眾運輸導向發展原則策略，人行系統規劃應整合串聯大眾運輸及周遭既有騎樓空間、人行步道、公園或綠地銜接使用為原則，提供帶狀開放空間與廣場式開放空間。打造區域轉乘便利性，以活絡本區生活空間形貌及延續既有都市生活路徑。

2. 協助進行整體規劃並引導居民自主更新，透過分期分區方式，依居民意願優先整合成功之單元分階段推動更新，並配合專案工作站長期駐點，調查住戶結構、盤點都市再生資源及提供社區居民諮詢，以推動都市更新。
3. 現況街廓零碎，如有需整合基地達有效利用，後續併都市更新案調配適宜之街廓尺度。
4. 針對未來地區高幼齡人口較為密集之處，應參考本市都市更新處公告之優先提供公益及產業升級設施一覽表，配合忠義國小 EOD 潛力基地，檢討提供地區所需之高齡及幼兒照護設施或產業升級設施可行性，以提升土地使用機能，調節地區公共設施需求。
5. 都市更新興建應以節省能源、減少廢棄物及低汙染為原則，並納入智慧化居住空間概念，鼓勵申請綠建築標章及智慧建築標章，打造永續發展智慧城市。

伍、實質再發展概要

一、土地利用計畫構想

(一) 土地利用

中正-2(含部分萬華-7)更新地區土地利用計畫構想將著重在以更新提供優質居住；以及配合廈安站，針對站點周邊使用型態提出合宜的都市更新計畫。此區屬於臺北市早期開發地區，現況皆已開發完成，各項公共設施與計畫道路亦已開闢。未來再發展受「萬大線廈安站」及「南機場公辦都更」兩項重大市政建設影響最為直接。土地利用計畫構想有以下幾項：

1. 土地使用以不調整分區為原則；僅南機場整建住宅範圍得配合整體發展概念，部分計畫道路得併都市更新案調配適宜之街廓尺度。
2. 現況本更新地區之南機場整宅周邊及主要幹道兩側有沿街商業使用如南機場夜市紋理等，故未來建議商業行為以捷運站出口周邊街廓，及主要交通幹道兩側第一排街廓為主（西藏路、汀州路一段、南海路、中華路二段），建築物臨街面及臨接開放空間與人行軸線部分，建議設置適當之人行開口，以加強建築物與外部開放空間之活動互動性，並延續本地區街道活動氣氛。其餘街廓以規劃優質住宅為優先考量。

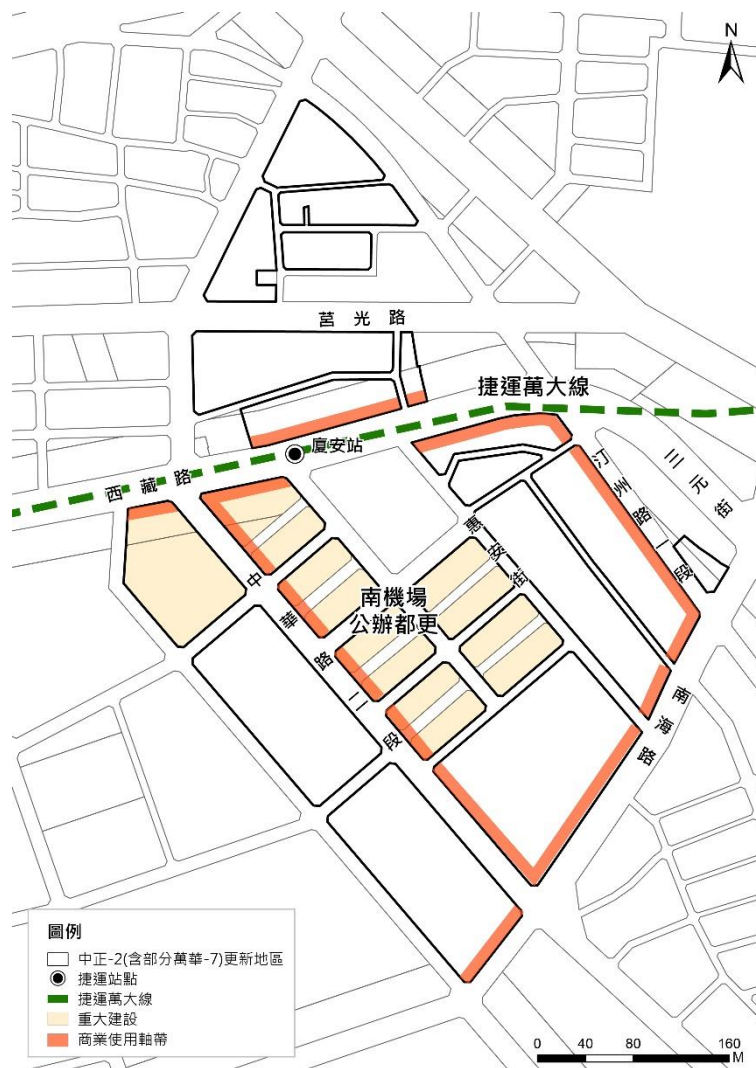


圖27 中正-2(含部分萬華-7)更新地區商業行為建議區位示意圖

(二) 大眾運輸導向可申請開發許可地區

本都市更新地區內的捷運廈安站屬「臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫」中場站分級的「第二級場站」，後續開發可依大眾運輸導向開發許可制度相關規範辦理。

(三) 都市計畫檢討構想及執行策略

本計畫區無變更都市計畫需求，以維持原分區為主。執行策略面建議更新地區內商業行為盡量集中於主要幹捷運站出口周邊街廓，及主要交通幹道兩側第一排街廓為主（西藏路、汀州路一段、南海路、中華路二段）。

二、公共設施改善計畫構想

(一) 周邊公共設施、計畫道路開闢及取得

中正-2(含部分萬華-7)更新地區範圍周邊公共設施皆開闢完成，如都市更新遇需整合情形，建議可調整路型。

(二) 建議優先提供社會福利及公益設施

1. 更新地區公益性設施需求

中正-2(含部分萬華-7)更新地區鄰近的忠義國小為本市經盤點後的 EOD 發展潛力基地，臺北市政府業於 109 年 3 月 12 日以府授都綜字第 1093022520 號函訂定「臺北市市有建物及用地整合運用導向之都市發展（EOD）作業程序」，目前已有相關社福設施興建計畫。

中正-2(含部分萬華-7)更新地區包含整建住宅基地，為配合地區發展策略，及照顧弱勢族群之居住權益，應優先提供社會住宅。另忠義國小校舍重建計畫與捷運廈安站共構，考量周邊服務人口多，公共設施服務水準較低，將計畫納入社會服務空間，成為結合社福、交通學校、運動中心等設施的「忠義教育社福園區」。

(1) 高齡照護設施

依據 108 年 12 月戶政人口統計，臺北市整體逾 65 歲之高齡者比例為 18%，而中正區及萬華區之高齡者比例平均分別為逾 18% 及近 20%。從中正-2(含部分萬華-7)更新地區坐落的里分析，中正區廈安里、龍興里的高齡比例僅 13%，然而南機場整宅所在的中正區忠勤里、萬華區新和里、新忠里的高齡比例皆逾 20%。在幼齡人口方面，則是以廈安里、龍興里高達 24.2%，忠勤里、新和里、新忠里尚未達 10%，南機場整宅的高齡者密集，更新地區內的人口結構呈現明顯差異。

中正-2(含部分萬華-7)更新地區附近僅有範圍南側之「私立明德老人長期照顧中心」，提供 20 床失能長照服務。參考社會局老人日間照顧服務需求推估，估計中正區及萬華區於現況(109 年 7 月)之需求量為 214 位，收托數為 174 位，尚有 48 位缺額待補充；119 年之需求量為 339 位，收托數為 624 位，將達供給平衡。

雖未來供給預估將達平衡，但目前有缺額候補之情形，且更新地區周遭之長照服務供給數量不多，建議未來可增設老人日間照顧服務，透過里長辦公室增設銀髮健康關懷設施，如與地區醫院資料連動之血壓計等，並藉由友善人行環境串聯社區及公園等休閒活動空間，將健康城市落實於社區。

表8 中正-2(含部分萬華-7)更新地區範圍之里別高齡及幼齡者比例表

地區		14 歲以下幼齡者比例	逾 65 歲高齡者比例
中正區	廈安里	25.0%	12.6%
	龍興里	24.2%	13.7%
	忠勤里	7.6%	20.0%
	中正區全區	16.2%	19.7%
萬華區	新和里	9.9%	20.9%
	新忠里	9.0%	24.7%
	萬華區全區	10.6%	20.0%

(2) 幼齡照護設施

學齡前 0-2 歲兒童照顧現況，仍以親屬照顧為大宗，家外送托需求占 2 成。近年為鼓勵生育，友善育兒政策引導，本更新地區鄰近 1.5 公里範圍尚有公私托嬰機構計有 16 處(包含公共托嬰設施 11 處及私立托嬰中心 5 處)及保母 54 名，總托育供給可達 448 名，尚符區域送托需求。考量未來少子化人口趨勢，且鄰近本更新地區於莒光社宅及青年社宅二期等基地各布建公共托嬰設施，故整體評估 0-2 歲托育供需尚可平衡。

(3) 身心障礙服務設施

中正-2(含部分萬華-7)更新地區周邊之身心障礙服務設施僅有社會局委託光仁社會福利基金會經營管理的「臺北市南海發展中心」，供身障者之日間收容，共計可提供 100 名額。參考社會局身障者日間照顧服務需求推估，估計中正區及萬華區於 110 年之需求數量為 493 位，已規劃建置數量為 404 位，未來將再建置數量為 175 位，然尚有 97 位(皆位於萬華區)缺額待補充，故周邊地區未來可提供身心障礙日間照護設施，或透過爭取都市更新建築容積獎勵辦法中無障礙環境設計第二級獎勵，提供身心障礙人士友善居住環境，

落實健康城市理念。

2. 提供設施項目檢討原則

捐贈公益設施相關作業應依「臺北市政府受理都市計畫、都市設計及都市更新回饋、捐贈作業要點」規定辦理。有關優先提供之公益設施等詳細項目請參考臺北市都市更新處公告之「臺北市都市更新建議優先提供社會福利設施或其他公益設施一覽表」。

(三) 都市計畫檢討構想及執行策略

更新地區範圍周邊公共設施皆已開闢完成，故無相關都市計畫檢討建議。

三、交通運輸系統構想

配合未來萬大線廈安站、南機場公辦都更開發完成，主要針對周邊地區重要節點（南機場整建住宅、青年公園等），透過廈安站捷運出入口，對外系統性規劃友善人行空間，以整合串聯周遭各類開放空間、暨有騎樓空間、人行步道、及 YouBike 站點等，以達到大眾運輸導向發展最後一哩路之構想。

(一) 主要動線改善

1. 主要動線改善

中正-2(含部分萬華-7)更新地區主要道路系統皆已開闢完成，本次都市更新計畫仍以西藏路、中華路二段、和平西路二段、艋舺大道為主要道路系統。

2. 次要動線改善

中正-2(含部分萬華-7)更新地區次要道路系統皆已開闢完成，本次都市更新計畫仍以汀州路一段、莒光路為次要道路系統。

3. 其他

南機場整建住宅範圍內部分細部計畫道路，若配合整體發展概念，依更新事業計畫之需求，部分計畫道路得併都市更新案調配適宜之街廓尺度，包括：中華路二段 305 巷、中華路二段 309 巷、中華路二段 313 巷(圖 29)。

(二) 既成巷道紋理檢討

1. 都市計畫街廓受歷年交通系統發展影響，現況切割零碎，建議透過連續性良好動線規劃補足街廓間之聯繫。
2. 中華路二段 390 巷：此巷道為南機場整宅地區重要生活路徑，為保存其紋理，建議依現況紋理及寬度留設人行通道(圖 29)。

(三) 人行系統改善

1. 綠色運具銜接

中正-2(含部分萬華-7)更新地區周邊有 4 處 YouBike 站點，更新地區皆位於以 YouBike 站點 350 公尺服務範圍內，唯更新地區南側少部分位於 150 公尺服務範圍內，故建議後續於中華路二段及惠安街周邊可評估增設 YouBike 站點之可行性。

2. 都市設計原則

本案參考「南機場三期及一期一棟公辦都更新建工程(中正區永昌段四小段 645 地號等土地)都市設計準則」、「變更臺北市中正區永昌段四小段 650 地號等土地第三種住宅區、第三之一種住宅區及道路用地為第三種住宅區(特)、第三之一種住宅區(特)細部計畫案」及「臺北市指定幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道要點」等規範，以延續現有都市設計規劃為原則，打造地區系統性人行空間。(詳圖 29)

(1) 開放空間系統

- a. 南機場公辦都更單元二：依據「變更臺北市中正區永昌段四小段 650 地號等土地第三種住宅區、第三之一種住宅區及道路用地為第三種住宅區(特)、第三之一種住宅區(特)細部計畫案」，基地北側 5 公尺帶狀式開放空間之規劃，應延續串聯捷運萬大線 LG03 站之出入口，並應於基地東北側(西藏路及中華路二段 315 巷 5 弄路口)留設不小於 100 平方公尺之廣場式開放空間為原則。

(2) 人行步道系統及帶狀開放空間

- a. 指定留設騎樓或無遮簷人行道

(a) 莒光路兩側：依照 110 年 6 月 22 日臺北市政府(110)府都建字第 11061511661 號令修正發布之臺北市指定幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道要點留設。

b. 指定留設帶狀式開放空間

- (a) 西藏路計畫道路兩側、中華路二段計畫道路兩側、中華路二段 315 巷 5 弄計畫道路兩側、惠安街計畫道路西側、南海路北側，退縮留設 5 公尺帶狀式開放空間為原則。
- (b) 惠安街計畫道路東側、汀州路一段計畫道路西側、中華路二段 303 巷兩側、中華路二段 307 巷兩側、中華路二段 311 巷兩側、中華路二段 315 巷兩側、中華路二段 364 巷兩側、中華路二段 416 巷兩側、國興路東側，退縮留設 4 公尺帶狀式開放空間為原則。
- (c) 汀州路一段 92 巷：為改善中華路二段 307 巷之東西向連通，汀州路一段 92 巷建議採容積調派或更新時退縮補足 8 公尺計畫道路並做順平處理以供通行，並再退縮 4 公尺帶狀式開放空間以供人行，以增加連接至汀州路之連通性。
- (d) 汀州路一段 140 巷：中正-2(含部分萬華-7)更新地區因開發早，汀州路一段 140 巷兩側街廓配合早期發展劃設，長條形狀不利緊急疏散，為考量居住安全，建議於地面層留設 4 公尺之穿越人行通道。
- (e) 國興路及中華路二段間街廓、中華路二段 315 巷及海南路間街廓：為增加大型街廓內的人行穿越性，建議於此兩街廓之地面層留設 4 公尺之穿越人行通道。

c. 其他

- (a) 中華路二段 305 巷、中華路二段 309 巷、中華路二段 313 巷、南機場二期整宅之街廓：建議留設東西向之人行穿越空間為原則。
- (b) 部分計畫道路寬度 8 公尺以下之道路，應退縮補足 8 公尺供車行。
- (c) 莒光路、中華路一段、南海路上兩側皆有行道樹，惟更新計畫內之西藏路無行道樹而形成綠色軸帶斷點，故建議在西藏路兩側加強沿街面綠化，以延續周邊之綠色軸帶。

(d) 中華路二段 390 巷：此巷道為南機場整宅地區重要生活路徑，為保存其紋理，建議依現況紋理及寬度留設通路。

(e) 本區建築基地除前開指定應留設騎樓及退縮之路段、臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書及臺北市指定幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道要點規定外，其餘建築基地鄰接道路側應退縮留設 1.5 公尺無遮簷人行道以供人行。

(3) 南機場公辦都更單元二

依據「變更臺北市中正區永昌段四小段 650 地號等土地第三種住宅區、第三之一種住宅區及道路用地為第三種住宅區(特)、第三之一種住宅區(特)細部計畫案」規範如下：

- a. 本案四周留設之帶狀開放空間至少留設 2.5 公尺淨寬之人行通道為原則，以維人行安全。
- b. 考量周邊道路特性與減少交通衝擊，本案以設置 1 處車道出入口為原則，且避免設置於主要幹道(中華路、西藏路)；並應配合整體開放空間與人行動線，於指定退縮人行空間後留設 4.5 公尺以上之緩衝空間為原則。
- c. 配合既有道路紋理，於基地內部留設具穿越性開放空間，並連結建物主要人行出入口為原則。
- d. 為延續西藏路及中華路二段主要幹道之開放性，本案臨接前開北側及西側計畫道路應退縮留設 5 公尺帶狀式開放空間，且併同現有之公有人行道進行植栽及自行車整體規劃為原則。
- e. 本案東側臨接中華路二段 315 巷 5 弄計畫道路側退縮留設 5 公尺帶狀式開放空間為原則。
- f. 本案南側臨接中華路二段 303 巷退縮留設 4 公尺帶狀式開放空間為原則。
- g. 為保留都市既有道路紋理，配合地面層店鋪之配置，基地內得留設 6 公尺東西向帶狀式開放空間，該部分得設置頂蓋且具有穿越性功能，不得設置阻礙物，以延續原有東西向人行系統之通行功能，維持公益性。

(4) 其他

- a. 非本更新地區範圍之退縮路段係依臺北市土地使用分區管制自治條例規定，或考量整體地區發展所延續本計畫之建議性規範，作為都市更新事業計畫之參考。

(四) 都市計畫檢討構想及執行策略

有關南機場整建住宅範圍內部分細部計畫道路，若配合整體發展概念，依更新事業計畫之需求，部分計畫道路得併同細部計畫變更。

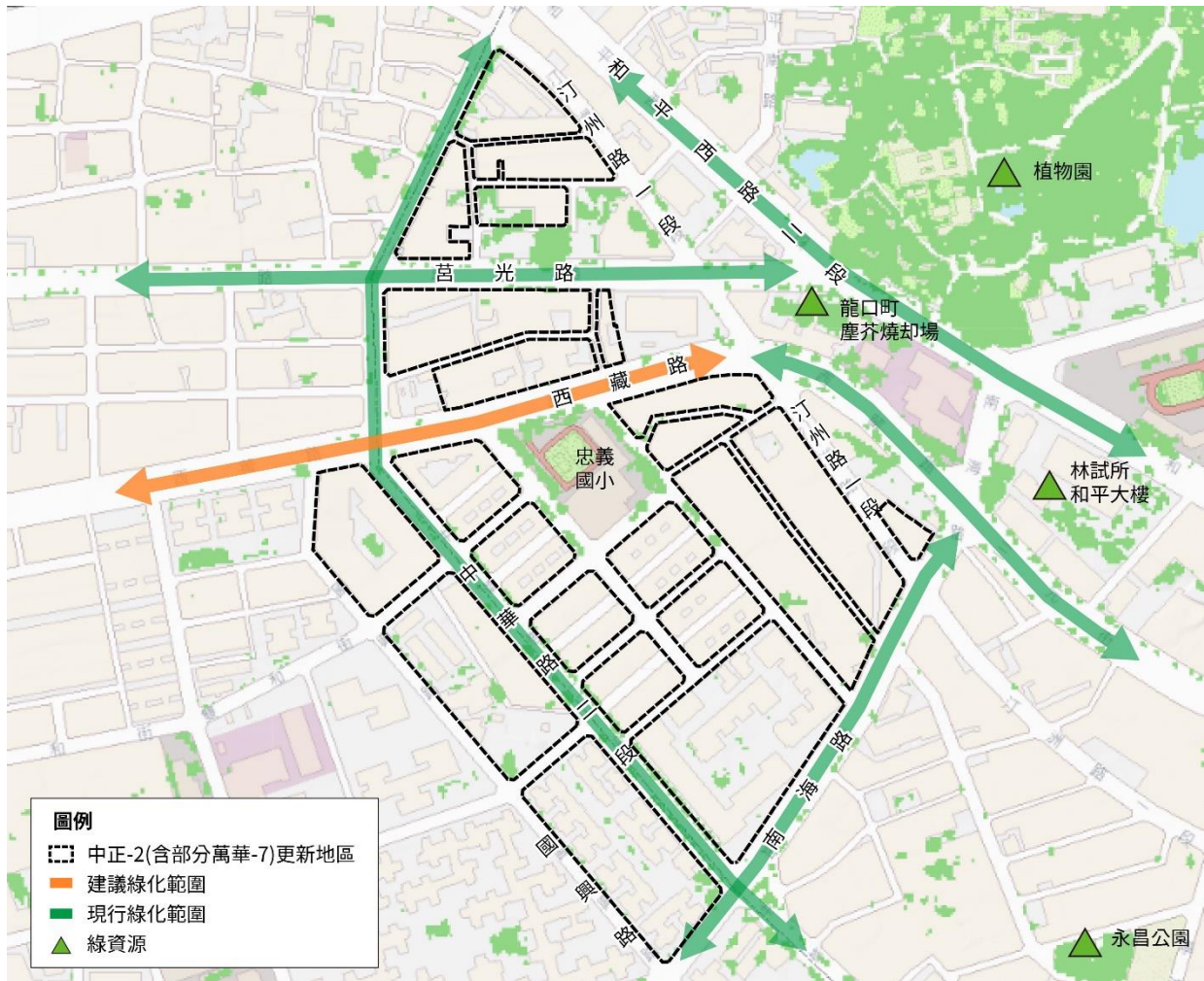


圖28 中正-2(含部分萬華-7)更新地區周邊綠資源分布示意圖¹

¹ 擷取自臺北市歷史圖資展示系統

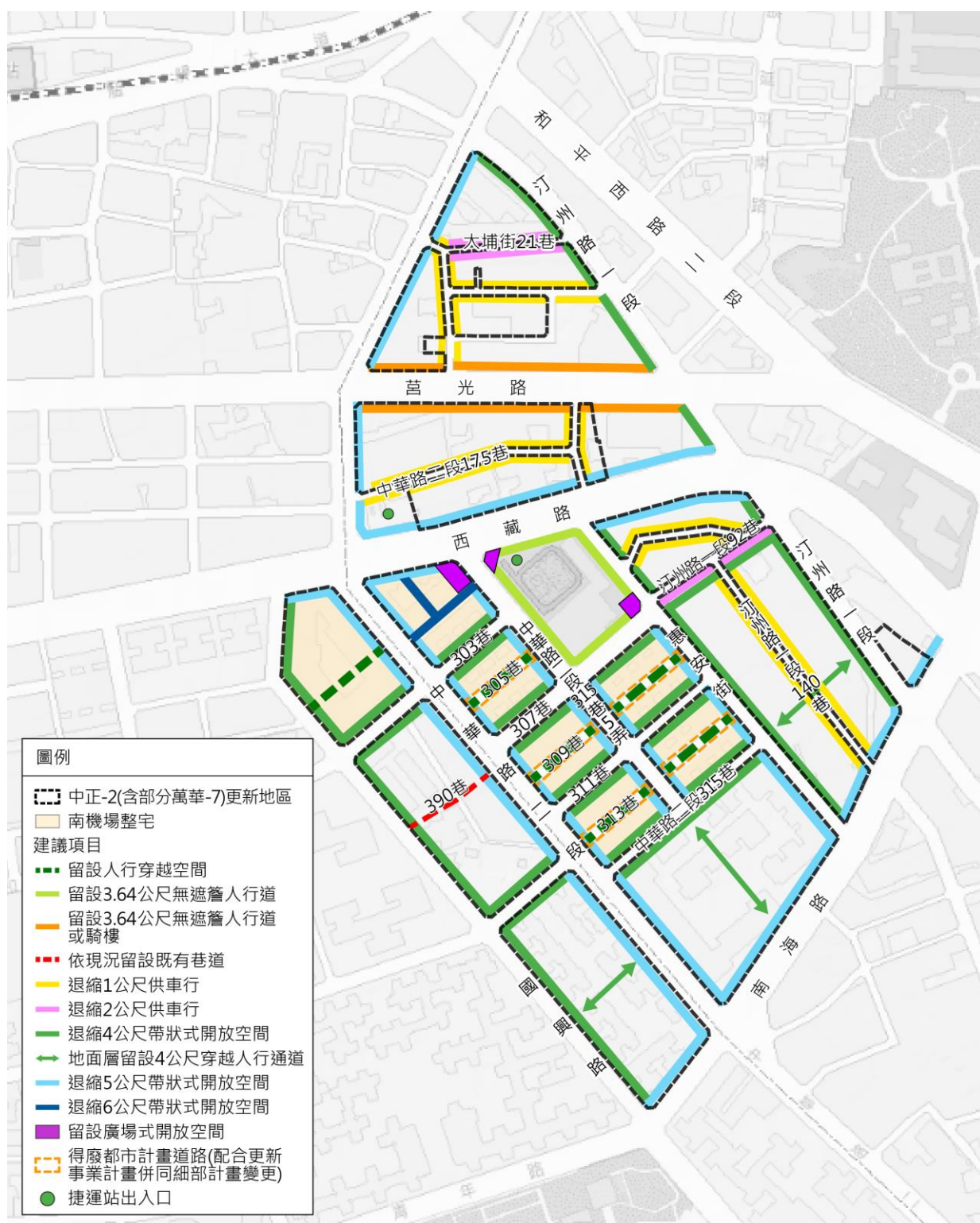


圖29 中正-2(含部分萬華-7)更新地區都市設計原則示意圖²

² 僅作為都市更新事業計畫之設計指導原則

四、防災、救災空間構想

(一) 防災、救災空間現況

中正-2(含部分萬華-7)更新地區坐落於中正區廈安里、忠勤里，及萬華區新忠里、新和里內，綜整臺北市防災資訊網之避難收容資訊、臺北市交通管制工程處公告之臺北市重大災害之緊急救援路線計畫，有關防災公園、可供避難收容場所、各類防災任務學校、各區疏散避難路線如下所列。

1. 地區防災公園及可供避難收容處所

表9 中正-2(含部分萬華-7)更新地區可供避難收容處所列表

項次	名稱	地址	適用災害別	是否設置無障礙設施	處所特性	服務里別	容納人數	備註
1	青年公園 (防災公園)	水源路 199 號	震災	是	室外	萬華區 (全區)	31,449	萬華區
2	二二八 和平公園 (防災公園)	凱達格蘭 大道 3 號	震災	是	室外	中正區 全區	5,424	中正區
3	忠義國小 (優先安置)	中華路二段 307 巷 17 號	水災 (備用震災)	是	室內	忠勤里	100	中正區
4	國語實小	南海路 58 號	水災、 震災備用	是	室內	廈安里 忠勤里	49	中正區
5	南門國中	廣州街 6 號	水災、 震災備用	是	室內	廈安里	151	中正區
6	南門國小	廣州街 6 號	水災、 震災備用	是	室內	廈安里	30	中正區
7	古亭國中	中華路 2 段 465 號	水災、 震災備用	是	室內	忠勤里	66	中正區
8	雙園國中	興義街 2 號	震災備用	是	室內	新忠里 新和里	30	萬華區
9	萬華國中	西藏路 201 號	水災、 震災備用	是	室內	新忠里 新和里	50	萬華區

2. 鄰里緊急避難防災動線

綜整臺北市交通管制工程處公告之臺北市重大災害之緊急救援路線計畫，以及「臺北市中正區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」（109 年 8 月 31 日府都規字第 1093075951 號函報內政部）、「臺北市萬華區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」之防災動線規劃，指認中華路二段（20 公尺）及和平西路（30 公尺）為緊急救援道路。（詳圖 30）



圖30 中正-2(含部分萬華-7)更新地區防災救災避難空間及緊急救援路線圖

(二) 地區防災節點位置、防災動線改善

1. 防災節點及緊急避難空間

本更新地區最鄰近的防災節點為忠義國小、國語實小、南門國中、南門國小、古亭國中、雙園國中、萬華國中；防災公園為青年公園及二二八和平公園。

2. 防災動線

參考臺北市防災資訊網之避難收容及通盤檢討等資訊，以現況防災節點為依據，建議指認「次要緊急輸送道路道路」，包含西藏路（30 公尺）、三元街（30 公尺）、莒光路（25 公尺）、南海路（25 公尺）及汀州路一段（15 公尺）。另指認「鄰里型救援銜接道路」，包含惠安街（11 公尺），如圖 31。

更新地區興建建築物涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，則須依內政部(營建署)102 年 7 月 22 日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。

(三) 範圍內狹小搶救不易巷道情況

本地區範圍內大埔街 21 巷為狹小搶救不易巷道，巷道兩側應退縮 2 公尺與計畫道路順平（圖 31）。



圖31 中正-2(含部分萬華-7)更新地區防災動線及防救災避難空間構想示意圖

(四) 韌性城市發展策略

1. 土壤液化地區改善策略

根據本地區土壤液化潛勢等現況結果，位於西藏路以北、及部分西藏路以南(含南機場二期)街廓重建前建議委託專業技師，依建築物基礎形式及地質鑽探結果評估液化嚴重程度，檢討是否實施地質改良工程（圖 32）。

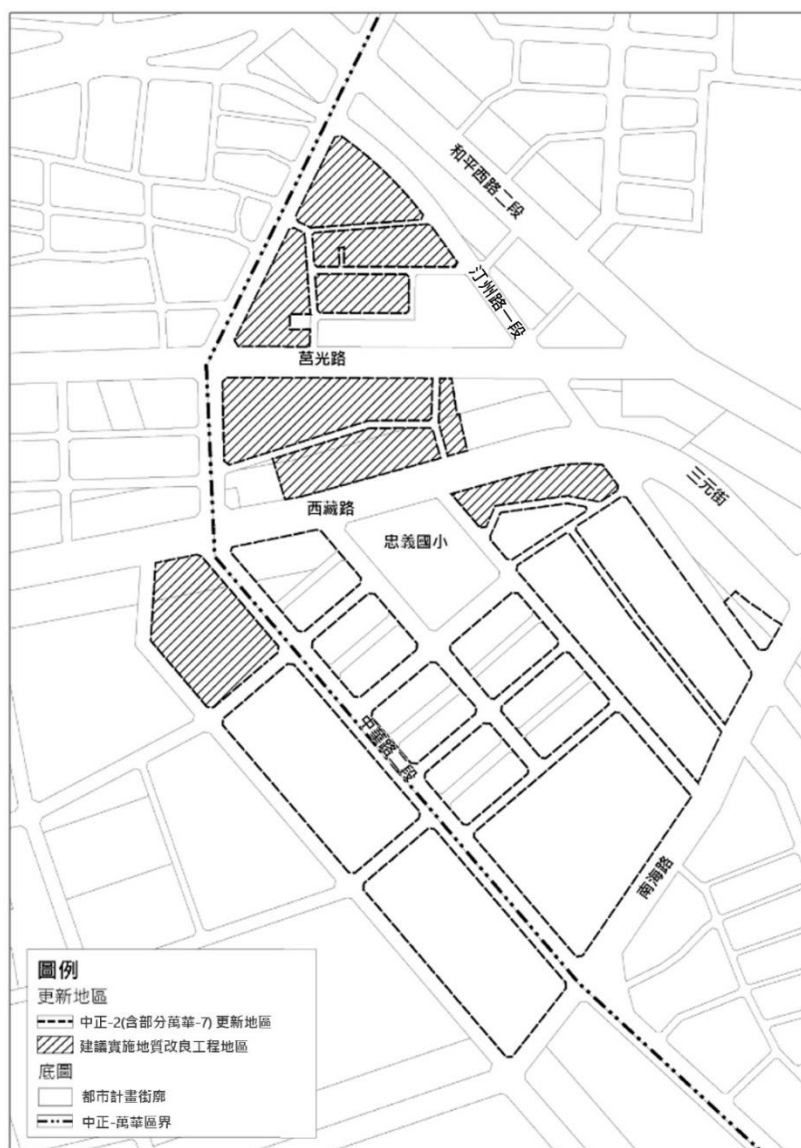


圖32 中正-2(含部分萬華-7)更新地區建議地質改良工程地區範圍示意圖

2. 承洪韌性提升策略

隨著氣候變遷，強降雨發生機率逐漸提高，故應透過永續性的都市排水，提升地區環境綠意與都市韌性，大面積綠色開放空間如公園、學校等應導入低衝擊開發模式，透過減少開挖率、垂直綠化及設置開放性雨水入滲或儲集設施等，達到海綿城市目標，並得申請臺北市都市更新建築容積獎勵辦法建築規劃設計容積獎勵。

更新地區內之大部分道路皆有雨水下水道管線分布(圖 33)，而區內基地開發皆應符合「臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準」，並建議區內部分地區(圖 34)開發基地 800m^2 以上者，參照公共設施用地開發面積 800m^2 之保水標準，檢討保水設計相關指標。

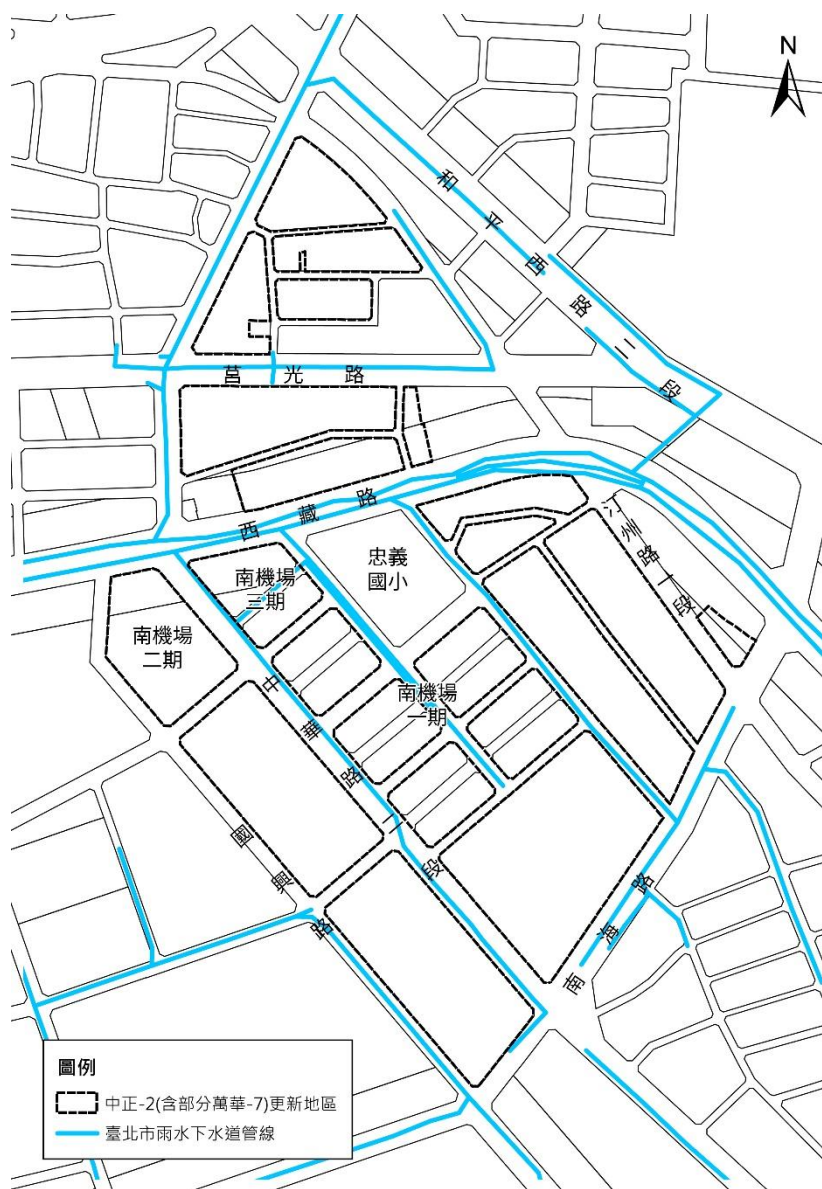


圖33 中正-2(含部分萬華-7)更新地區雨水下水道管線分布示意圖³

³ 擷取自臺北市雨水下水道管線資料

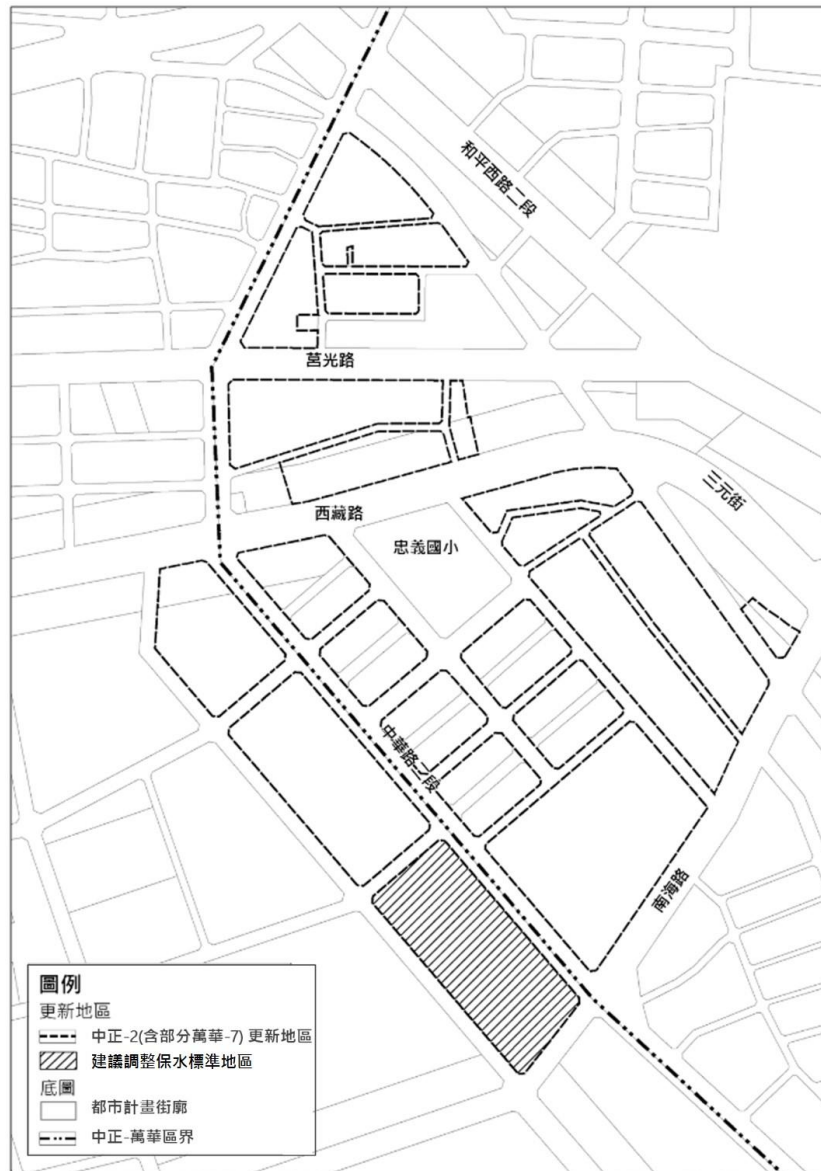


圖34 中正-2(含部分萬華-7)更新地區建議檢討保水標準地區範圍示意圖

3. 水資源再利用策略

為提升地區環境綠意與都市韌性，鼓勵低衝擊開發，並將開發基地法定空地集中設置，以作為供公眾使用之開放空間，所留設之開放空間應著重綠化，並設置滯洪空間、建置透水鋪面、設置雨水貯留設施、增加透水面積，以打造韌性水城市，並且藉以申請臺北市都市更新建築容積獎勵辦法建築規劃設計容積獎勵。

本更新地區內含南機場整宅，周邊亦有忠義國小、林業試驗所、新和國小等公共設施，建議可透過建立生態性公共基盤系統，並且透過屋頂集水等設施，創造二元供水系統，將雨水及自來水分流，以雨水儲水作為日常雜用水供水主要來源，如澆花、廁所、校園生態池等使用，落實生態保護及資源永續發展議題。

(五) 都市計畫檢討構想及執行策略

原臺北市交通管制工程處公告之臺北市重大災害之緊急救援路線計畫已指定中華路、和平西路作為緊急救援道路，且中正-2(含部分萬華-7)更新地區無未開闢公共設施與計畫道路，故無針對都市計畫之檢討。本次調整要求大埔街 21 巷日後更新應退縮 2 公尺以利防災救援，另指定汀州路一段 140 巷兩側建議於地面層留設 4 公尺之穿越人行通道，及汀州路一段 92 巷南側退縮留設開放空間，以利東西向動線順暢。

五、整建或維護策略地區

本更新地區中，捷運廈安站周邊第一進街廓為大眾運輸發展重要街廓，將其及臨西藏路之第一進街廓指定為整建或維護策略地區，其得依臺北市都市更新整建維護實施辦法、臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助作業規範及臺北市協助老舊建築物修繕補助作業規範等規範，向本府申請相關補助，提供民眾於都市更新重建前，簡易提升住宅居住品質管道。

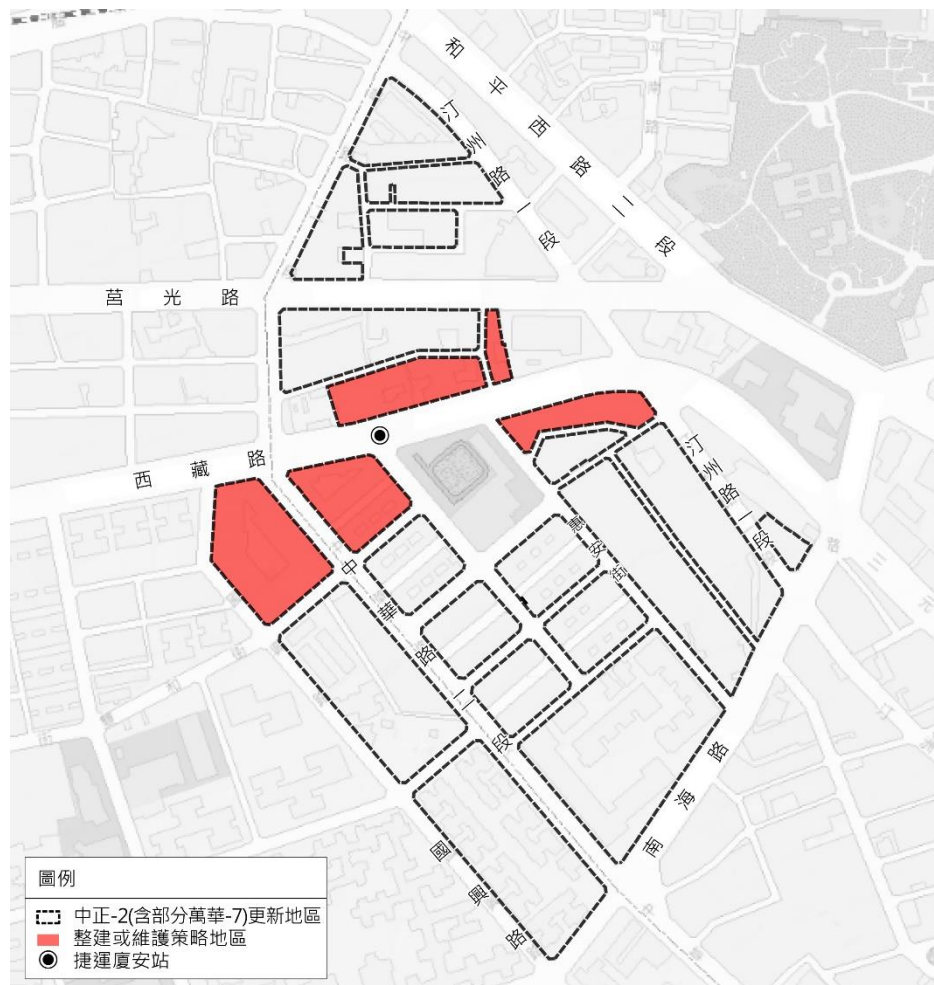


圖35 中正-2(含部分萬華-7)更新地區整建或維護策略地區範圍示意圖

六、實質再發展構想及執行策略

(一) 整體更新地區發展構想

發展構想及整體都市設計係考量更新地區目前之發展現況，配合周邊重大建設完成後帶來之影響性，並結合現況已開闢完成之公共設施用地，新增更新地區人本概念交通運輸系統構想(圖 36)。

本更新地區於土地利用方面，建議商業使用的位置以主要幹道兩側為主，並建議建物面臨街道、開放空間和人行軸線之部分設置人行開口，以延續周邊的商業活動和空間互動。在公益設施方面，建議增設高齡照護及身心障礙服務設施以滿足當地需求。

在交通運輸改善之部分，透過都市設計及未來捷運工程道路復舊提供優良人行空間及自行車道，將周邊綠帶延伸至更新地區內，使更新地區內人行系統更加完善。建議南機場更新地區以整併狹長型街廓為原則，並退縮留設帶狀式開放空間。中華路二段 390 巷則是建議依現況留設既有巷道，以維持南機場整宅居民重要生活路徑。

在防災部分，同時建議增設防災動線，加強地區防災救援功能，亦建議於土壤液化潛勢地區實施地質改良工程，開發應符合相關之保水標準，另亦針對重要幹道兩側指認整建或維護策略地區，創造優良安全之居住生活圈。

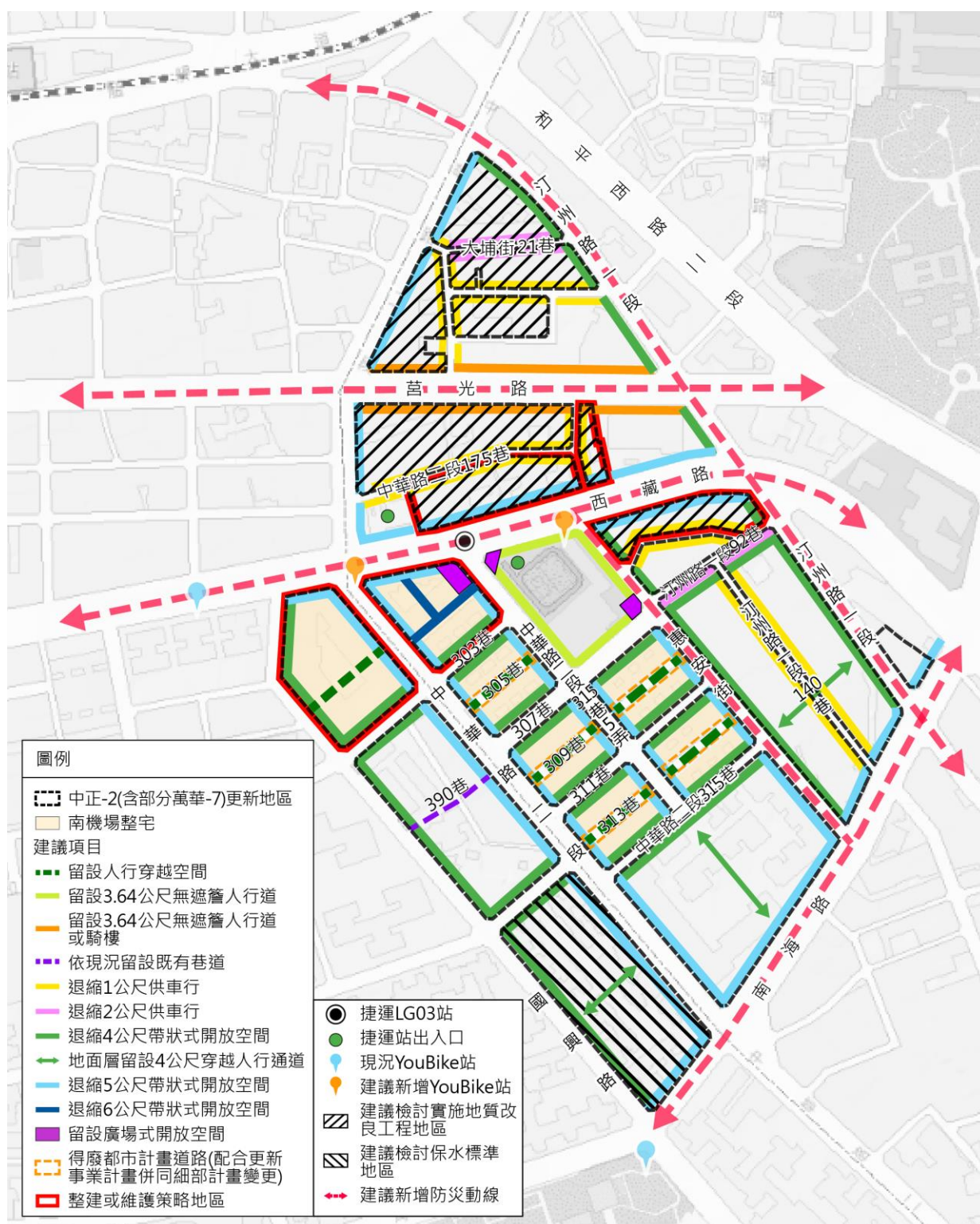


圖36 中正-2(含部分萬華-7)更新地區實質發展構想示意圖

(二) 實質再發展執行策略

依據前述針對公共設施改善計畫，交通運輸系統，防災、救災空間等發展構想，其執行策略及主管機關如下表。

表10 實質發展構想執行策略表

發展構想		執行策略	主管機關
土地利用計畫構想	土地利用	1. 土地使用以不調整分區為原則。 2. 商業使用建議以捷運站出口周邊街廓以及主要交通幹道兩側第一排街廓（西藏路、汀州路一段、南海路、中華路二段）為主。	都市發展局、都市更新處
公共設施改善計畫構想	優先提供公益設施	1. 以地區人口需求及優先取得府內公告優先提供之公益設施為原則，落實健康城市構想。 2. 建議增設高齡照護設施、身心障礙服務設施及社會住宅。	都市更新處、社會局
交通運輸系統構想	主次要動線改善	南機場整建住宅範圍內部分細部計畫道路，配合整體發展概念，依更新事業計畫需求，部分計畫道路得併同細部計畫變更，後續併都市更新案調配適宜之街廓尺度。	都市發展局、都市更新處
	既成巷道紋理檢討	中華路二段 390 巷依現況留設通路。	
	綠色運具銜接	中華路二段及惠安街附近檢討留設 YouBike 站點可行性。	交通局
	人行系統改善	依細部計畫都市設計指定提供騎樓、退縮無遮簷人行道、廣場式開放空間、帶狀式開放空間。	都市發展局
		依都市更新計畫都市設計原則指定提供騎樓、退縮無遮簷人行道、廣場式開放空間、帶狀式開放空間。 部分計畫道路寬度 8 公尺以下道路，先補足 8 公尺再退縮留設人行道或開放空間。	都市更新處
防災救災空間構想	地區防災節點、緊急避難空間及動線	建議新增西藏路（30 公尺）、三元街（30 公尺）、莒光路（25 公尺）、南海路（25 公尺）及汀州路一段（15 公尺）為次要緊急輸送道路。另指認惠安街為鄰里型救援銜接道路。	消防局
	範圍內狹小及搶救不易巷道改善	搶救不易狹小巷道（大埔街 21 巷）兩側退縮 2 公尺，並須與計畫道路平面順接，於緊急搶救時可作為通道之用。	都市發展局、都市更新處
	韌性城市發展策略	土壤液化潛勢街廓，建議重建前應評估執行地質改良。	工務局

發展構想		執行策略	主管機關
		1. 區內基地開發皆應符合「臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準」，另針對部分街廓建議檢討保水標準。 2. 針對下水道斷點檢討增設雨水下水道。	工務局水利工程處
		1. 建議集中留設開放空間並增設開放性雨水入滲、滯洪設施等設施以申請都市更新容積獎勵。 2. 加強周邊整宅基地及學校等建物水資源再利用指導。	都市更新處
整建或維護策略		將捷運廈安站及西藏路周邊劃設整建或維護策略地區。	都市更新處、 建築管理工程處

陸、其他應表明事項

- 一、本案表列數字僅供對照參考使用，其形狀大小及位置應依規定範圍圖所示，並以都市計畫樁位點實地測量結果為準。
- 二、本都市更新計畫為指導原則，已完工或進行之都市更新基地逕依都市設計審議結果及相關審議結果辦理。
- 三、其他未規定事項，悉依原都市計畫書及相關規定辦理。

柒、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 110 年 3 月 11 日第 777 次會議審查決議：本案有關歷史紋理與南機場建築意象之保留、開放空間與人行系統之留設、大眾運輸導向(TOD)的落實等請市府依委員意見檢討後納入修正，以作為後續都市更新之參考，其餘依公展計畫書、圖，及本次會議市府所送補充資料之修正對照表通過。

捌、本計畫書圖業依臺北市都市計畫委員會決議修正完竣。

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	訂定臺北市中正區-2-捷運 LG03 站暨南機場整建住宅及周邊更新地區(含部分萬華-7 更新地區)都市更新計畫案
都 市 計 畫 法 令 依 據	都市更新條例第五條
申 請 單 位	臺北市政府
本案公開展覽 起 訖 日 期	自民國 110 年 1 月 22 日至 110 年 3 月 2 日止共計 40 天 (刊登於 110 年 1 月 21 日中國時報、110 年 1 月 22 日自由時報、110 年 1 月 23 日蘋果日報)
本案公開展覽說 明 會 舉 辦 日 期	110 年 2 月 9 日下午 7 時 0 分於中正區龍興區民活動中心(臺北市中正區三元街 131 號 4 樓)
公民團體對本案 之 反 映 意 見	無
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 110 年 3 月 11 日第 777 次會議審查決議：本案有關歷史紋理與南機場建築意象之保留、開放空間與人行系統之留設、大眾運輸導向(TOD)的落實等請市府依委員意見檢討後納入修正，以作為後續都市更新之參考，其餘依公展計畫書、圖，及本次會議市府所送補充資料之修正對照表通過。

臺北市都市更新處

業 務 主 管

股長廖漢章

承 辦 人 員

聘 用 吳函穎
副 工程司

