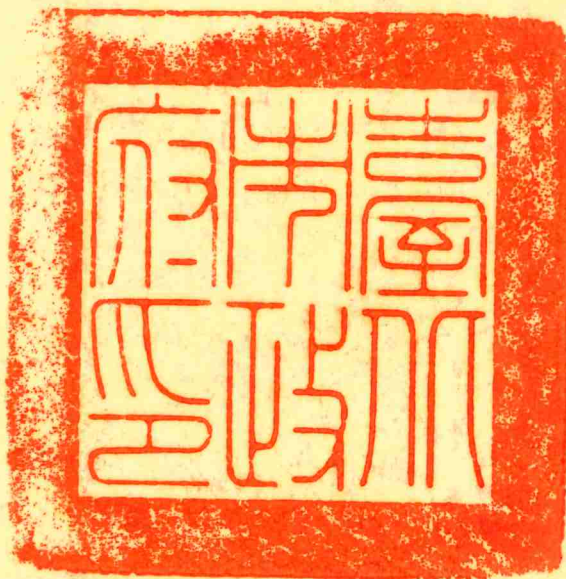


臺北市都市更新計畫書

劃定臺北市中正區臨沂段一小段363地號等
11筆土地更新地區暨擬定都市更新計畫案



臺北市政府

109年6月1日府都新字第10970004471號公告發布實施

目 錄

壹、辦理緣起及目的	1-1
貳、更新地區範圍	2-1
參、發展現況	3-1
一、都市計畫情形	3-1
二、土地及建築物現況使用現況	3-2
三、交通系統	3-2
四、公共設施	3-4
五、土地權屬概況及建築物權屬	3-5
六、居民意願	3-6
七、原有社會、經濟關係	3-8
八、人文特色及整體景觀	3-8
肆、基本目標與策略	4-1
伍、實質再發展概要	5-1
一、土地利用計畫構想	5-1
二、公共設施改善計畫構想	5-2
三、交通運輸系統構想	5-2
四、防災、救災空間構想	5-2
五、建築規劃構想	5-3
六、受保護樹木	5-3
陸、其他應表明事項	6-1
柒、臺北市都市計畫委員會審議情形	6-1
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	6-1
附件一 臺北市都市計畫委員會公民或團體所提意見綜理表	
附件二 臺北市都市計畫審核摘要表	

圖 目 錄

附圖 1 更新地區範圍示意圖	附圖-1
附圖 2 土地使用分區示意圖	附圖-2
附圖 3 計畫區現況示意圖	附圖-3
附圖 4 交通系統示意圖	附圖-4
附圖 5 公共設施用地示意圖	附圖-5
附圖 6 土地權屬示意圖	附圖-6
附圖 7 防、救災空間構想示意圖	附圖-7

表 目 錄

表 1 本更新地區歷次都市計畫辦理情形明細表	3-1
表 2 土地權屬表	3-6
表 3 建築物權屬表	3-6
表 4 357、358 地號參與政府主導都市更新意願調查比例表	3-7
表 5 更新地區範圍內之私有所有權人參與更新意願統計表	3-8
表 6 土地使用強度表	5-1

案 名：劃定臺北市中正區臨沂段一小段 363 地號等 11 筆土地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：臺北市中正區臨沂段一小段 363、363-1、363-2、364、364-1、365、365-1、366、366-1、367、367-1 地號等 11 筆土地

計畫面積：805.62m²（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 條第 2、3 款

壹、辦理緣起及目的

本更新地區位於中正區臨沂街及臨沂街 6 巷交叉口，鄰近捷運忠孝新生站約 200m，交通便捷且沿街商業行為活絡，係為金融商業辦公重區。

計畫範圍為臺北市中正區臨沂段一小段 363、363-1、363-2、364、364-1、365、365-1、366、366-1、367、367-1 地號等 11 筆土地，計畫範圍約計 805.62m²，其中公有土地面積約為 518.62m²，占總面積 64.38%。符合臺北市市有不動產參與都市更新處理原則第 3 點第 1 項第 1 款規定，「市有土地面積超過五百平方公尺，且占更新單元土地總面積百分之五十以上。」之規定，並依此列為政府主導都市更新案。

本案土地使用分區為商三特，惟現況有一財政局管有之土地，現作為幸市里健康廣場使用；另有 3 棟建物作住宅及店面使用（3 棟建物分別為 1 層樓、4 層樓及 5 層樓），較未符合都市計畫賦予之商業機能。又建物屋況老舊，興建完成迄今已超過 40 年，且臨沂街 6 巷道路寬度僅 6 公尺，現亦設有機車停車格，實際通行空間狹小，恐有妨害公共交通或公共安全之虞。爰依據都市更新條例第 6 條第 2、3 款，辦理本次劃定都市更新更新地區暨擬定更新計畫。

貳、更新地區範圍

本更新地區位於臺北市中正區忠孝東路二段以南、金山南路一段以東，東臨臨沂街，南臨臨沂街六巷所圍之街廓範圍內，計畫範圍包括中正區臨沂段一小段 363、363-1、363-2、364、364-1、365、365-1、366、366-1、367、367-1 地號等 11 筆土地，面積共計約 805.62m²，詳附圖 1 所示。

參、發展現況

一、都市計畫情形

本更新地區內現行土地使用分區為第三種商業區(特)(原屬第二種商業區、第三之一種住宅區、第三種住宅區)，詳附圖 2 所示。

本更新地區涉及都市計畫歷次發布情形，如表 1 所示。

表 1 本更新地區歷次都市計畫辦理情形明細表

都市計畫案名	公告日期及文號
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
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	72.08.08 府工二字 第 30522 號
修訂臺北市土地使用分區(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
公告本府辦理「選定本市獎勵都市更新實施地區案」第二期研選範圍圖	84.02.22 府工二字 第 84010902 號
修訂臺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
變更『修訂臺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
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	108.1.24 府都綜字 第 10720254091 號
修訂「臺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」(第二次修訂)	108.10.25 府都規字第 10830977741 號

二、土地及建築物現況使用現況

(一)計畫區內現況

本更新地區內土地上有二棟屋齡 40 年以上四樓及五樓公寓，均為私人產權所有，一樓為店面使用，二樓以上為住宅使用。

公有土地部分，臺北市勞動力重建運用處管有之土地上，現有一棟未辦保存登記之 1 層建物，臺北市政府財政局管有土地現況為幸市里健康廣場，但 363-1 地號公有土地上有一受保護樹木（編號 290），爰後續依臺北市樹木保護自治條例第 6 條規定辦理，詳附圖 3 所示。

(二)計畫區周邊現況

本更新地區位於臨沂街及臨沂街 6 巷交叉口，主要為第三種商業區(特)(原屬第二種商業區、第三之一種住宅區、第三種住宅區)，沿忠孝東路二段沿街商業辦公氣息濃厚，巷內則以住宅為主，周遭有華山藝文特區及臺北科技大學，交通動線便捷、生活機能良好。計畫區西側土地上有一棟 9 層樓電梯大樓，為第一商業銀行所有，現況為銀行辦公使用。

三、交通系統

本更新地區主要道路、次要道路及社區道路系統詳附圖 4 所示。

(一)道路系統

1.主要道路

本更新地區主要道路為忠孝東路二段（40m）向東可通達信義、南港及汐止地區，向西可連接萬華、三重地區；金山南路一段（30m）向北可通達士林及北投區，往南可通達中正、大安區。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。

2.次要道路

本更新地區周邊次要道路為臨沂街（11m）、忠孝東路二段 134 巷（15m）、杭州南路一段（16.36m）、濟南路二段（14.54m）、八德路一段（20m）。

3.社區道路

社區道路包括東西向之臨沂街 6 巷、8 巷、13 巷、19 巷（6 m）及臨沂街 10 巷、14 巷、25 巷、27 巷（7.27m）。

(二)大眾運輸系統

1.捷運系統

本更新地區鄰近捷運板南線及中和新蘆線交會之忠孝新生站，為兩線唯一轉運樞紐，可轉接松山新店線、淡水信義線、及文湖線。

2.公車系統

本更新地區半徑 500m 範圍內共計六處公車站，主要公車行經路段為忠孝東路及新生南路，其中行經之車班為 72、109、202、205、212、214、222、226、232、262、280、299、505、600、605、643、668、672、675、676、680、忠孝新幹線、松江新生幹線等。

(三)公共自行車系統

本更新地區半徑 500m 範圍內設有四處 YouBike 租借站，位於華山文創園區、金山市民路口、光華商場及捷運忠孝新生站（2 號出口）。

四、公共設施

本更新地區半徑 500m 範圍內公共設施包括學校用地 4 處、公園用地 4 處、機關用地 1 處、抽水站用地 1 處及市場用地 1 處，其分布位置詳附圖 5 所示。

(一)學校用地

共有計 4 處，分別為臺北科技大學、忠孝國小、國立臺北商業大學、國立臺灣大學。

(二)公園用地

共計 4 處，分別為忠孝公園、齊東公園、文光公園、寧馨公園，

皆屬鄰里公園。

(三) 機關用地

共計 1 處，目前為臺北市社區心理衛生中心使用。

(四) 抽水站用地

共計 1 處，目前為林森抽水站使用。

(五) 市場用地

共計 1 處，目前為幸安傳統市場使用。

五、土地權屬概況及建築物權屬

(一) 土地權屬

本更新地區內共有 11 筆土地，面積約 805.62m²，其中公有土地為臺北市政府財政局及臺北市勞動力重建運用處所有，共計約 518.62m²，占土地總面積 64.38%，私有土地面積占 35.62%，土地權屬表詳表 2、附圖 6 所示。

(二) 建物權屬

本更新地區範圍內合法建築物總樓地板面積為 1,133.78m²，全為私有建築物，詳表 3 所示。

表 2 土地權屬表

權屬	地號	土地所有權人 （管理機關）	土地面積 （㎡）	比例 （%）
公有	363、363-1、363-2、364、364-1	臺北市（臺北市政府財政局）	369.62	45.88%
	366、366-1	臺北市（臺北市勞動力重建運用處）	149.00	18.50%
	小計		518.62	64.38%
私有	365、365-1	私人等 4 人	150.00	18.62%
	367、367-1	私人等 5 人	137.00	17.01%
			287.00	35.62%
總計			805.62	100.00%

備註：土地面積僅供參考，正確面積須俟測量後確定。

表 3 建築物權屬表

權屬	建號	地號	土地所有權人 (管理機關)	樓地板面積 (m ²)	比例 (%)
私有	724、725、726、727	365、365-1	私人等 4 人	427.72	37.72%
	1727、1728、1729、1730、1862、2235	367、367-1	私人等 5 人	706.06	62.28%
總計				1,133.78	100.00%

六、居民意願

（一）鄰地參與意願調查

1. 臨沂段一小段 357、358 地號

業於 106 年 9 月 6 日發函通知同年 9 月 24 日舉辦之公開說明會開會通知暨本案說明文件內容予臨沂段一小段 357、358 地號之全體土地及建物所有權人，並親訪座落於該地號上兩幢大樓之管理委員會，其兩筆地號參與意願不高比例皆不到 10%，詳表 4 所示。

表 4 357、358 地號參與政府主導都市更新意願調查比例表

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)
357 地號				
全區總和 (A=a+b)	463.00	66.00	5,340.18	66
公有 (a)	0.00	0.00	0	0
私有 (b=A-a)	463.00	66.00	5,340.18	66
排除總和 (c)	0.00	0.00	0.00	0
計算總和 (B=b-c)	463.00	66.00	5,340.18	66
同意數 (C)	38.61	5	468.91	5
同意比例 (%) (C/B)	8.34%	7.58%	8.78%	7.58%
358 地號				
全區總和 (A=a+b)	496.00	38	5,032.56	38
公有 (a)	0.00	0	0	0
私有 (b=A-a)	496.00	38	5,032.56	38
排除總和 (c)	0.00	0	0	0
計算總和 (B=b-c)	496.00	38	5,032.56	38
同意數 (C)	27.47	2	271.88	2
同意比例 (%) (C/B)	5.54%	5.26%	5.40%	5.26%

2. 臨沂段一小段 361、362、362-3、373、375、376 地號

臨沂段一小段 361、362、362-3、373、375、376 地號為第一商業銀行所有，於 108 年 11 月 15 日發函通知臺北市政府財政局及財團法人臺北市都市更新推動中心，表示依第一商業銀行董事會決議不參與本案。

(二) 更新地區範圍內參與意願調查

於 106 年 9 月 6 日發函予本更新地區範圍內之土地及建築所有權人徵詢參與意願，本更新地區範圍內共 11 筆地號、10 筆建號，共 10 名土地所有權人及 9 名建物所有權人，土地所有權人表達參

與政府主導都市更新意願占土地面積比例 77.39%，人數占 77.78%；
 合法建物所有權人表達參與政府主導都市更新意願占建物面積比例 80.12%，人數占 77.78%，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 5。

表 5 更新地區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	805.62	10	1,133.78	9
公有	518.62	1	0	0
私有	287.00	9	1,133.78	9
排除總和	518.62	1	0	0
計算總和	287.00	9	1,133.78	9
同意數	222.10	7	908.39	7
同意比例 (%)	77.39%	77.78%	80.12%	77.78%

註:本表面積係以持分面積計之，計算至小數點第二位。

七、原有社會、經濟關係

本計畫區內 1 樓做為店面使用，樓上層則為住宅使用，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，且公有土地呈現低度利用狀態，不具明顯人文特色，也未能符合都市應有之機能，期透過都市更新，

提升整體居住環境，與周圍環境及建物相融合，帶動地區再發展。

肆、基本目標與策略

為促進公有土地開發再利用，以政府主導都市更新之方式，整合鄰近土地，以積極活化市有財產、追求公共開發利益及塑造整體空間意象等四項目標，作為推動都市更新之主要方向：

一、增進開發之公益性，整合地區發展需求

以整體規劃開發為原則，並以都市更新權利變換方式，整合本更新地區內之土地及建物所有權人權益，規劃申請綠建築標章，改善現有建物機能，俾利都市更新事業之推動。

二、活化公有閒置土地，強化都市生活機能

為增進土地使用效益、活化閒置公有土地及更新周邊老舊建物，達成改善都市環境品質及地區機能調節等目的，並藉由基地行都市更新，帶動地區都市再生，復甦周邊環境都市機能。

三、配合大眾運輸導向開發模式，挹注公共環境

本更新地區鄰近捷運忠孝新生站之雙線轉乘站(中和新蘆線、板南線)，交通便捷，透過政府主導都市更新結合大眾運輸導向發展模式，提升地區環境品質、引動區域經濟活化並優化地區人行空間環境與街道景觀風貌，提供地區步行者人本、友善、具魅力的人行街道空間環境。

四、更新地區整體規劃，形塑都市空間意象

藉由都市更新整體規劃凝聚地區共識，期望發揮市有資產與市府公信力之影響力，延續忠孝東路二段商業活動行為，整併周邊老舊窳陋建築物與低度利用土地。

伍、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商業區(特)(原屬第二種商業區、第三之一種住宅區、第三種住宅區)，其中原第二種商業區法定容積率為630%，但因所建築基地臨接道路面寬僅11m，依照「臺北市土地使用分區管制自治條例」規定，容積率上限為550%；第三之一種住宅區基地臨接道路面寬在16m以下，依規定容積率為225%，其法定建蔽率及法定容積率如表6所示。

土地使用項目應適用「臺北市土地使用分區管制自治條例」第三種商業區規定，並依相關都市計畫及「變更『修訂臺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」之規定辦理。

表 6 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	土地使用 項目
中正區臨沂段一小段 363,364,365,366,367 地號	第三種商業區 (特)(原商二)	553.00	65.00%	550.00%	依據本市土地使用分區 管制自治條例第三種商 業區規定辦理。
中正區臨沂段一小段 363-2,364- 1,365-1,366-1,367-1 地號	第三種商業區 (特)(原住三)	184.62	45.00%	225.00%	
中正區臨沂段一小段 363-1 地號	第三種商業區 (特)(原住三 之一)	68.00	45.00%	225.00%	
合計		805.62	58.73%	448.09%	

二、公共設施改善計畫構想

透過都市更新留設開放空間，於基地沿臨沂街留設騎樓或無遮簷人行道為原則，設置友善步行空間，並採無障礙之環境規劃，避免階梯式設計。於臨沂街 6 巷設置帶狀或廣場開放空間為原則，並考量受保護樹木作整體開放空間景觀規劃，實質設計配合都市設計準則規定，並經本市都市設計及土地開發許可審議委員會審議，遵循地方紋理串連開放空間，提供完善舒適環境，提升都市生活品質。

三、交通運輸系統構想

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，相關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，設立防災避難動線兩條、救災避難空間三類，詳附圖 7：

(一)防災避難動線

規劃忠孝東路為救援運輸道路供醫護消防使用；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

規劃警察局忠孝東路派出所為緊急災害應變指揮分站、消防局

忠孝分隊為災害應變救援單位、臺大醫院為地區緊急醫療救護據點。

五、建築規劃構想

有關土地使用、開放空間、建築規劃及交通系統等規劃構想內容悉依相關規定辦理，並訂定以下開發原則：

（一）商業空間

規劃商業空間，符合地區商業氛圍達到有效開發利用，並延續忠孝東路的商業行為，於地面層設置店鋪使用。

（二）住宅空間

為提升整體居住品質，併同滿足私有土地及建物所有權人需求，於更新地區規劃集合住宅，提供居住空間予原土地所有權人，以維繫地方社會脈絡，增進都市生活機能之多元性。

六、受保護樹木

本更新地區內有一受保護樹木(編號: 290)，其緊鄰臨沂街 6 巷，將以原地保留或基地內移植為原則，後續依「臺北市受保護樹木自治條例」辦理。

陸、其他應表明事項

一、本更新地區更新單元依地籍測量分割為準，若涉及道路截角，則應剔除於更新單元外；若分割出部分道路或建築用地，則應排除或納入於更新單元。

二、本都市更新計畫未規定事項，悉依都市計畫及其相關規定辦理。

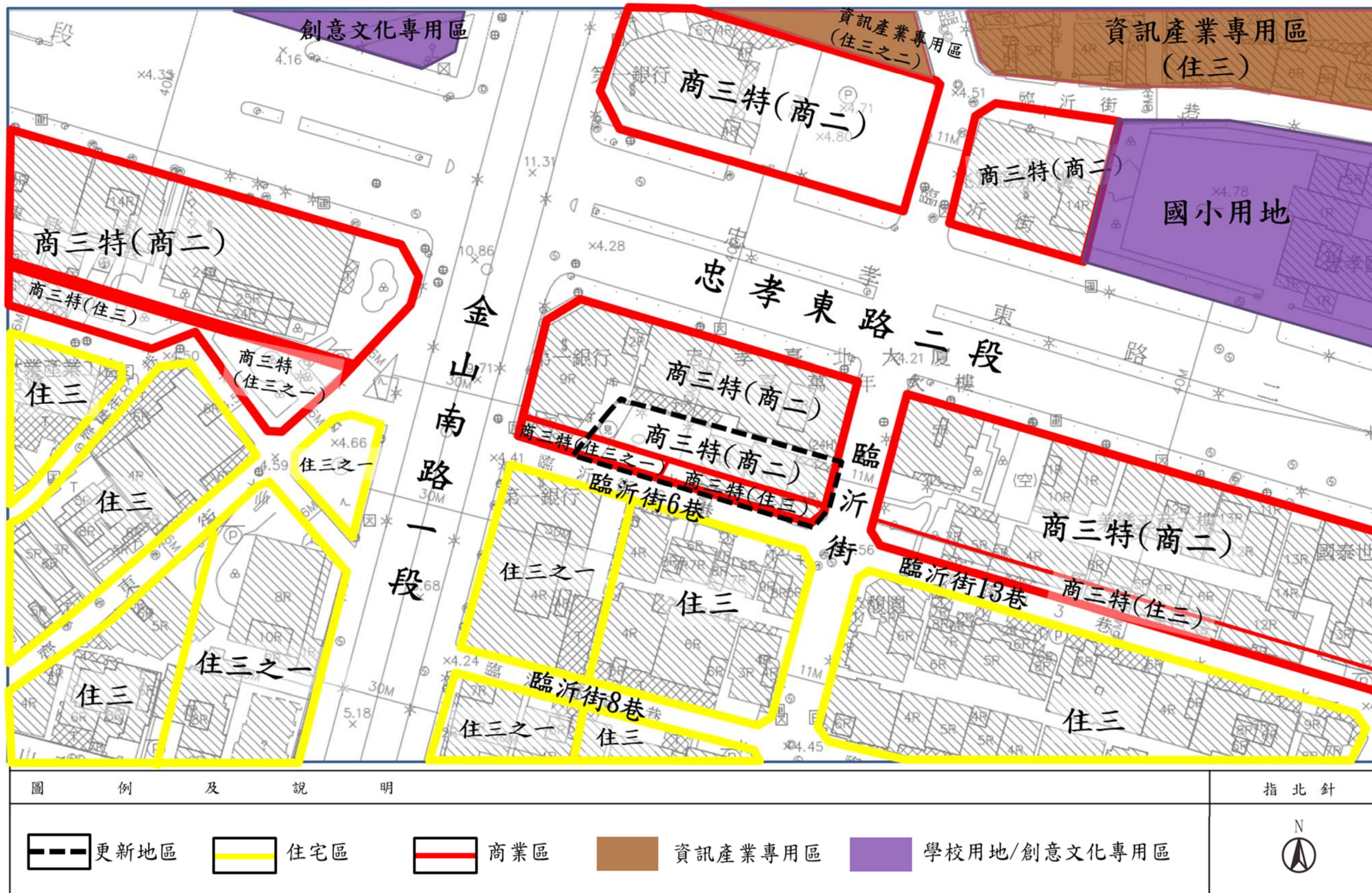
柒、臺北市都市計畫委員會審議情形

本計畫案經提臺北市都市計畫委員會 109 年 4 月 23 日第 764 次委員會
議審議決議：

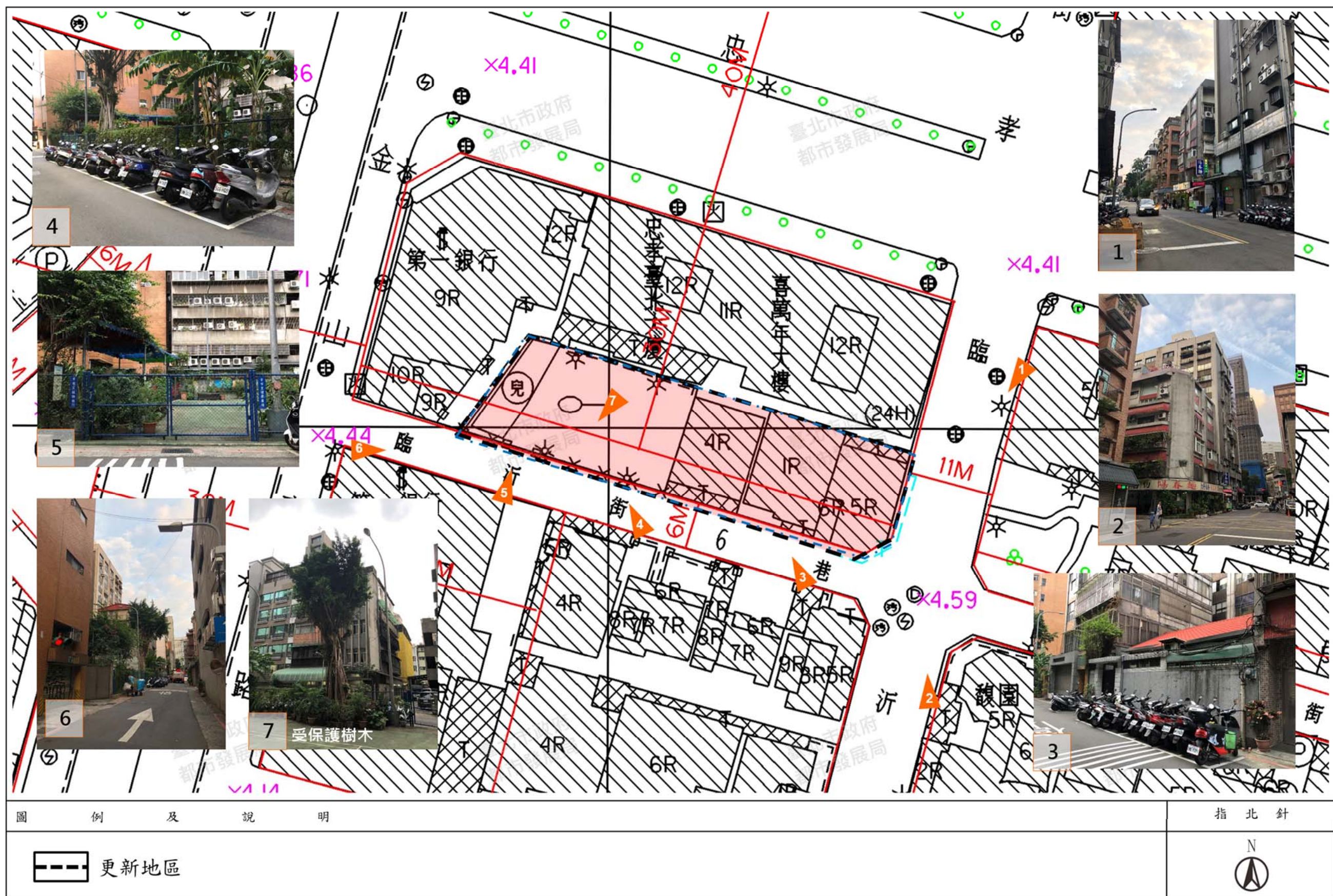
一、 本案依公展計畫書、圖，及本次會議市府所送補充會議資料之修正
對照表修正通過。

二、 公民或團體陳情意見，依市府回應說明辦理。

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。



附圖 2 土地使用分區示意圖



附圖 3 計畫區現況示意圖

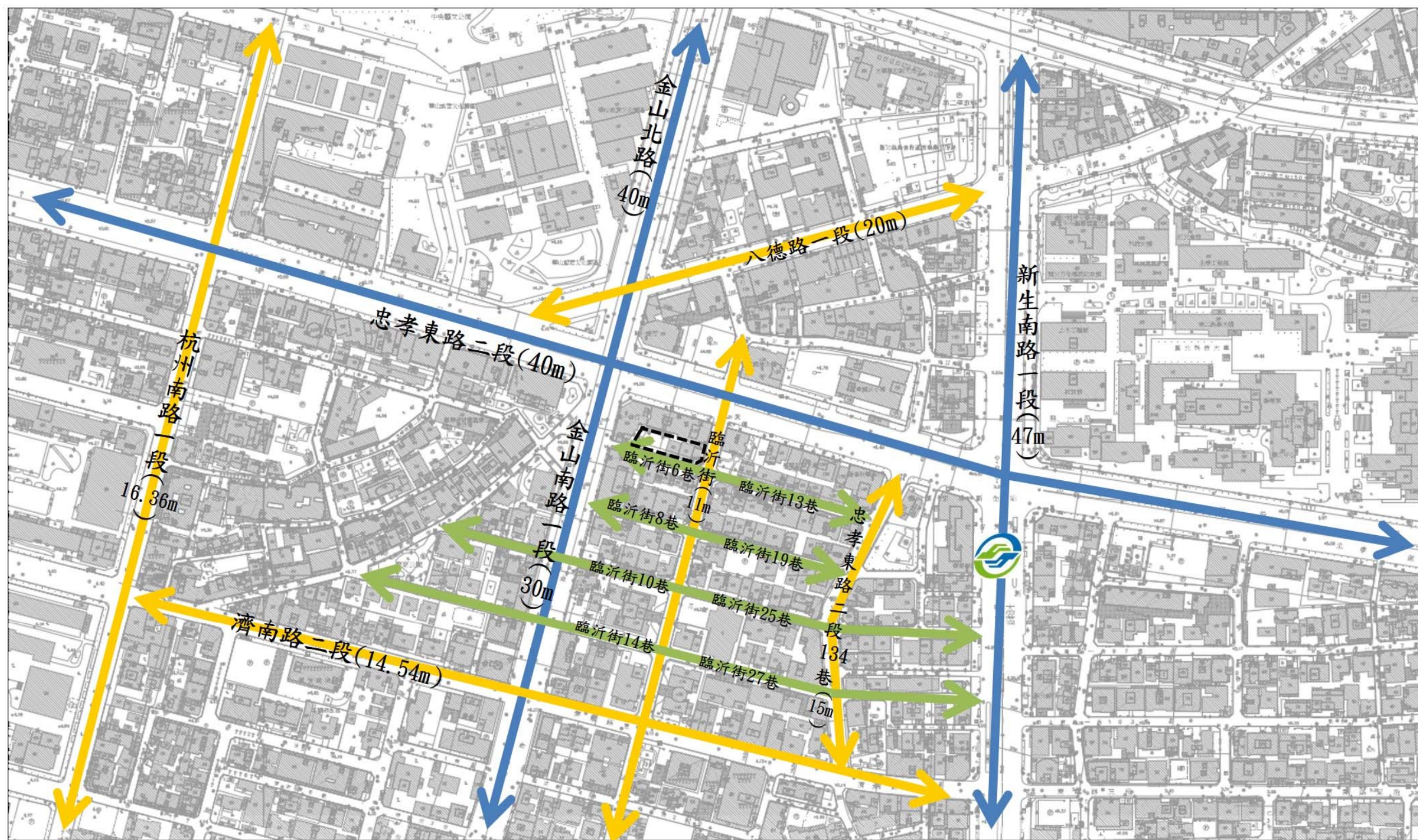


圖 例 及 說 明



更新地區

↔ 主要道路

↔ 次要道路

↔ 服務道路

捷運站(忠孝新生站)

指 北 針

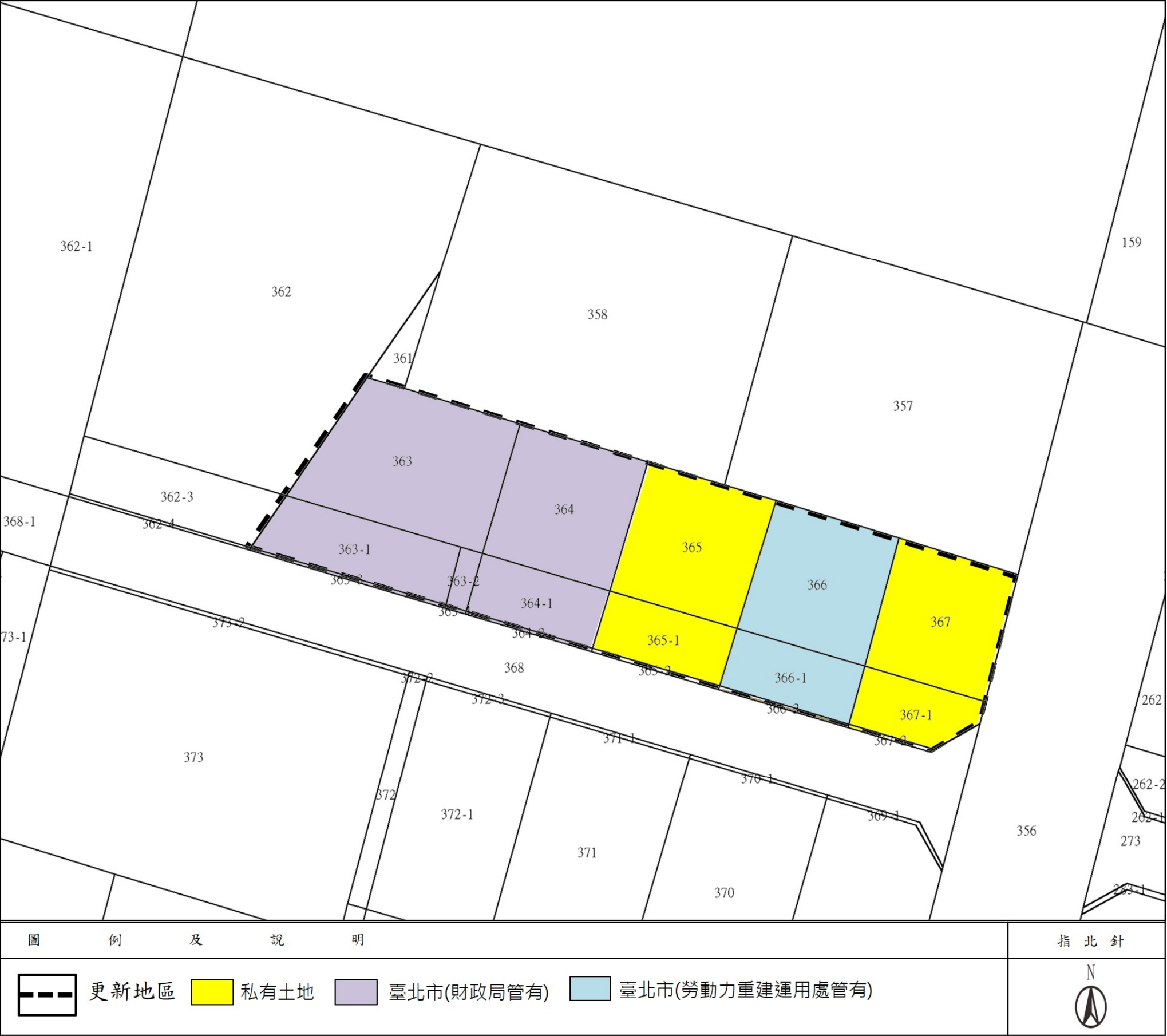


附圖 4 交通系統示意圖



圖 例 及 說 明				指 北 針
	更新地區		學校用地	
	加油站用地		機關/電信/社會福利設施用地	
	抽水站/排水溝用地		變電所/交通用地	
			市場/停車場用地	

附圖 5 公共設施用地示意圖



附圖 6 土地權屬示意圖

附件一 臺北市都市計畫委員會公民或團體所提意見綜理表

案名	劃定臺北市中正區臨沂段一小段 363 地號等 11 筆土地更新地區暨擬定都市更新計畫案		
編號	1	陳情人	陳○耀
位置			
訴求意見 與建議	第一部分:有關「都市更新計畫書」: 3-2 頁:二、土地及建築物現況:5-1 號本棟 4 層樓房屋係於民國 56 年興建,迄今已逾 50 年。 3-3 頁:(二)大眾運輸系統:請加註本更新地區位於忠孝新生捷運站半徑 500 公尺範圍內。 5-2 頁:(一)公務使用空間:請具體說明未來擬如何使用(例如當作就業中心、日照中心等) 第二部分:其他意見 - 根據本案實施者(都更中心)表示僅擬申請 23% 之容積獎勵,似未盡最大效益。 - 都更中心表示本案未來公設比一定超過 30%,不至於到 33%;既然沒有太多公設(如健身房、游泳池等等),為何公設比如此之高? - 希望未來地下一層停車位係坡平車位,並供私地主分回。 - 本案同時有二塊公有地及二塊私有地,未來計算權利價值時希望公平處理。		

市府回應 說明	第一部份:有關「都市更新計畫書」: 1. 3-2 頁:原內容「本更新地區內土地上有二棟屋齡 40 年以上四樓及五樓公寓」,已含括 50 年以上的建物。 2. 3-3 頁:原內容已註明「本更新地區鄰近捷運」,故無加註距離之需要。 3. 5-2 頁:本案現階段使用需求尚未明確,考量公共設施改善計畫應視地區發展需求而調整,為保留未來的使用彈性,刪除計畫書中(一)公務使用空間項目。 第二部份:其他意見 1. 有關第 1 點至第 3 點,屬建築規劃的部份,後續將再與地主持續溝通。 2. 有關地主分配及計算權利價值,將依照都市更新條例第 50 條規定遴選估價師,並以權利變換方式實施都市更新。
委員會決議	一、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。 二、公民或團體陳情意見,依市府回應說明辦理。

附件二 臺北市都市計畫審核摘要表

臺 北 市 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表	
項 目	說 明
都市計畫名稱	劃定臺北市中正區臨沂段一小段 363 地號等 11 筆土地更新地區暨擬定都市更新計畫案
都市計畫法令依據	都市更新條例第 6 條第 2 款及第 3 款
申請單位	臺北市政府(都市更新處)
辦理單位	臺北市政府
本案公開展覽起訖日期	自 109 年 3 月 13 日起至 109 年 4 月 11 日公開展覽 30 天(刊登於 109 年 3 月 14 日中國時報、109 年 3 月 15 日自由時報、109 年 3 月 16 日聯合報)
本案說明會舉辦日期	於 109 年 3 月 29 日於臺北市幸安區民活動中心(臺北市中正區濟南路二段 46 號 3 樓)召開公展說明會
公民團體對本案之反映意見	詳公民或團體所提意見綜理表
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	本計畫案經提臺北市都市計畫委員會 109 年 4 月 23 日第 764 次委員會議審議決議： 一、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。 二、公民或團體陳情意見，依市府回應說明辦理。

繪圖員
校對者

臺北市都市更新處
業務主管
承辦人員