臺北市都市更新計畫書

劃定臺北市大安區學府段一小段201地號等31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 9 月 19 日府都新字第 11160042391 號公告發布實施

案　　名：劃定臺北市大安區學府段一小段 201 地號等 31 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：臺北市大安區學府段一小段 201、201-1、202、203、204、206、207、207-1、208、209、209-1、210、211、211-4、217、218、219、224、225、226、226-1、227、227-1、228、229、236、238、239、264、265 及 266 地號共 31 筆土地

劃定面積：7,179 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：訂定

法令依據：依據都市更新條例第 5 條及第 6 條第 1 項第 3 款

目　錄

壹、辦理緣起與目的 1
一、計畫緣起 1
二、劃定依據 1
貳、更新地區範圍 3
參、發展現況 4
一、都市計畫情形 4
二、土地及建築物使用現況 5
三、交通系統 7
四、公共設施 10
五、土地權屬概況及建築物權屬 10
六、居民意願 13
七、原有社會、經濟關係 15
八、人文特色及整體景觀 15
肆、基本目標與策略 17
一、破除舊有敦南兩側牆面意象，以開放優質綠蔭空間 17
二、更新整體規劃，帶動周邊大眾運輸與活化公有土地 17
三、串聯既有商業軸帶，延續敦南商圈沿街發展 18
四、形塑步行城市環境，營造安全友善行人空間 18
伍、實質再發展概要 19
一、土地利用計畫構想 19
二、公共設施改善計畫構想 19
三、交通運輸系統構想 20
四、防災、救災空間構想 20
五、都市設計原則 21
六、開發實施構想 22
陸、其他應表明事項 24
柒、臺北市都市計畫委員會審議情形 24
一、第 792 次會議決議 24
二、第 796 次會議決議 25
捌、本計畫書圖業依臺北市都市計畫委員會決議修正完竣 25
附錄一、參與政府主導都市更新相關文件 34
附件 1 行政院農業委員會農田水利署瑠公管理處函覆同意參與 34
附件 2 台灣電力股份有限公司函覆同意參與 35
附件 3 敦南 B 私有土地所有權人參與公辦都市更新意願調查表 36

附錄二、安居專案說明會開會通知單與會議照片 37
附錄三、和平新莊文化資產評估認定函文 40
附錄四、公益設施研商相關文件 42
附件 1 臺北市都市更新處召開公益設施需求研商會議紀錄 42
附件 2 評估社會福利及公益設施捐贈事宜函文 48
附件 3 回饋公益設施內容函文 49
附錄五、臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表 51
附件 1 第 792 次會議 51
附件 2 第 796 次會議 57

表目錄

表 1　基地範圍表 3
表 2　歷年都市計畫一覽表 4
表 3　周邊都市更新計畫案及重大建設一覽表 7
表 4　周邊公車站牌表 9
表 5　土地權屬表 11

圖目錄

圖 1　更新地區及單元範圍示意圖 26
圖 2　土地使用分區示意圖 26
圖 3　更新地區範圍內現況示意圖 27
圖 4　更新地區周邊環境現況示意圖 27
圖 5　交通系統示意圖 28
圖 6　公共設施用地示意圖 29
圖 7　土地權屬示意圖 30
圖 8　建物權屬示意圖 30
圖 9　整體規劃目標示意圖 31
圖 10　建物套繪示意圖 32
圖 11　防災、救災空間構想示意圖 33

壹、辦理緣起與目的

一、計畫緣起

本更新地區位於敦化南路二段以東、敦化南路二段293巷以南、樂業街以西及 6m未開闢計畫道路以北所圍之範圍，距離捷運六張犁站約400m。計畫區內建築物屬公有，係國防部單身退員宿舍，年限已達60年，房舍多已窳陋破舊，且退舍人員已陸續完成安置，爰此，基於公共利益及公共安全，並提升地區之都市生活品質，實有活化閒置國有土地及建物之必要，以提供優質睦鄰設施，帶動周邊都市再生，創造優質都市環境。

故劃定臺北市和平新莊退員宿舍為都市更新地區，以政府主導辦理都市更新並引入民間資金活化方式，促進計畫區內公私有土地活化之目標。

二、劃定依據

本更新地區依據都市更新條例第5條：「直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係、人文特色及整體景觀，進行全面調查及評估，並視實際情況劃定更新地區、訂定或變更都市更新計畫。」辦理都市更新。

依航照圖資系統顯示，和平新莊退員宿舍於民國45年已興建存在，早於國民政府來臺於民國48年發布本區最早之都市計畫，該退員宿舍為一完整生活區域，且全區皆有建築物，後因都市計畫劃設

計畫道路而分為兩處街廓，又因災損老舊使北側基地原有建物滅失，惟本次仍就和平新莊完整區域及街廓，依都市更新條例第 6 條第 1 項第 3 款：「建築物未符合都市應有之機能。」劃定為更新地區。

貳、更新地區範圍

本更新地區位於臺北市大安區虎嘯里，範圍西臨敦化南路二段（70ｍ）、北臨敦化南路二段 293 巷（6ｍ）、東臨樂業街（11ｍ），包含臺北市大安區學府段一小段 201、201-1、202、203、204、206、207、207-1、208、209、209-1、210、211、211-4、217、218、219、224、225、226、226-1、227、227-1、228、229、236、238、239、264、265 及 266 地號等 31 筆土地，包含北側基地為 7 筆土地，面積小計為 2,933.00 ㎡；南側基地為 4 筆土地，面積小計為 2,813.00 ㎡；道路用地為 20 筆土地，面積小計為 1,433.00 ㎡；更新地區範圍面積合計 7,179.00 ㎡（詳圖 1 及表 1）。

表 1　基地範圍表

範圍	地號	筆數	面積（㎡）
北側基地	209、209-1、226、226-1、227、227-1、239	7	2,933.00
道路用地	201、201-1、202、204、206、208、210、211、211-4、217、218、219、224、225、228、229、236、238、264、266	20	1,433.00
南側基地	203、207、207-1、265	4	2,813..00
合計		**31**	**7,179.00**

參、發展現況

一、都市計畫情形

本更新地區範圍屬臺北市大安區都市計畫區，土地使用分區為敦化專用區 B，詳如圖 2，涉及都市計畫歷次發布情形，歷年都市計畫發布情形詳如表 2。

表 2　歷年都市計畫一覽表

都市計畫案名	公告日期及文號
敦化路附近住宅區案	48.11.04 府工字第 34753 號
擬訂信義路、光復南路、基隆路、敦化南路所圍地區細部計劃案	61.04.24 府工二字第 14642 號
變更台北市都市計畫（士林區、北投區除外）公共設施保留地計畫（通盤檢討）案	66.10.28 府工二字第 44282 號
修訂和平東路、基隆路、辛亥路、新生南路所圍地區細部計畫（通盤檢討）案	70.01.14 府工二字第 53274 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
修訂和平東路、基隆路、辛亥路、新生南路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）暨配合修訂主要計畫案	74.12.11 府工二字第 57297 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	79.09.13 府工二字第 79049926 號
選定本市民族西路、重慶北路口西北側等十三處獎勵都市更新實施地區範圍圖	83.12.23 府都四字第 83082356 號
修訂台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
選定本市第二期獎勵都市更新實施地區範圍圖	85.03.13 府都四字第 85016953 號
劃定台北市都市更新地區案	89.06.26 府都四字第 8904521800 號
擬訂「臺北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點」條文案	91.07.18 府都二字第 09115304500 號
臺北市大安區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案（第一階段）	110.05.28 府都規字第 11000916051 號
臺北市大安區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案	110.07.09 府都規字第 11030344521 號

資料來源：臺北市都市計畫整合查詢系統。

二、土地及建築物使用現況

（一）更新地區使用現況

本更新地區 3 面臨路，西臨敦化南路二段（70m）、東臨樂業街（11m）及西北側臨敦化南路二段 293 巷（6m），更新地區為 2 個基地分為北側與南側及中間未開闢道路用地，詳如圖 3。

1.北側基地

北側基地為學府段一小段 209 地號等 7 筆土地，現況基地內空地為南側基地國防部和平新莊宿舍退員及遺眷作為種菜使用及主要車行進出動線，基地西北面計有 3 筆土地為私有土地並作為私人汽機車停車使用。

2.道路用地

道路用地為學府段一小段 201 地號等 20 筆土地，分別位於南北基地間、北側及南側，其中僅北側為部分開闢，其餘道路用地皆未開闢，未開闢部分多位於和平新莊圍牆內，部分為停車使用。

3.南側基地

南基地為學府段一小段 203 地號等 4 筆土地，依臺北市歷史圖資展示系統之地形圖顯示有 5 棟建築物，惟經現勘及臺北市後備指揮部（列管單位）確認，東南側 1 棟 1 層鋼筋混凝土造建築物現已滅失，僅剩餘 4 棟建築物，其中 1 棟為 4 層鋼筋混凝土造建

築物，屋齡約 60 餘年，現況係國防部和平新莊退舍使用，依國防部提供資訊現居退員及遺眷計 23 人；其餘 3 棟分別為 2 棟 1 層鐵皮造建築物（經現況判斷應皆為 1 層磚造建築物，僅屋頂為鐵皮）及 1 棟 1 層鋼筋混凝土造建築物，惟該 3 棟建築物現況皆為廢棄使用，由列管單位完成上鎖。

（二）周邊使用現況

本更新地區周邊土地使用分區以住宅區與商業區為主，臨敦化南路側皆為敦化南北路特定專用區，其中更新地區南側為商業辦公大樓與公園用地，以及另有作停車場營業；臨和平東路三段及東側樂業街沿街為低樓層商業及住商混合使用之住宅，多以一般零售商店與小型餐飲業為主；西側臨敦化南路二段敦南綠蔭大道，沿路多為商業辦公大樓使用，詳圖 4 所示。

（三）相關計畫

本更新地區周邊公辦都市更新計畫案有「大安區瑞安段二小段 838 地號等 14 筆」及「大安區通化段五小段 416 地號等 13 筆」，重大建設有「成功市場改建工程」，詳表 3。

表 3　周邊都市更新計畫案及重大建設一覽表

計畫名稱	計畫說明/計畫進度
大安區瑞安段二小段 838 地號等 14 筆（科技大樓站瑞安段公辦都市更新案）	該案位於捷運科技大樓站西側，科技大樓站原僅有單邊設有出口，惟周邊商業熱絡且交通便捷，將全區規劃設置第二出入口暨連通道與開闢公園用地，保留都市綠地空間，以改善現有閒置公有老舊建築，活化公有土地及周邊商業機能。
	107 年 12 月 26 日事權計畫核定（已興建施工中）
大安區通化段五小段 416 地號等 13 筆	該案位於敦化南路東側與信義路交叉口，為公辦都市更新案，並配合國防部眷改土地開發計畫，延續敦化南路商業活動行為，形塑創意金融廊帶意象，利用鄰林蔭道延伸綠意並串聯開放空間，規劃公益性設施與遵循地區紋理，提供完善舒適環境。
	108 年 11 月 13 日事權計畫核定（已興建施工中）
大安區大安段四小段 14-1 地號等土地（成功市場改建工程）	原為陸軍成功新村內攤販及其外路邊攤販營業，係臨時建築物且內部攤棚老舊，故改建成功市場為現代化並符合都市計畫分區，採半地下化改建與開放空間連接，地面為連貫式公園廣場，增加鄰近居民活動空間，提升周邊生活品質。
	108 年 7 月 29 日開工

資料來源：都市更新入口網

三、交通系統

（一）主要道路

本更新地區主要道路為敦化南路二段（70m），向北可連接忠孝商圈及松山機場，向南可連接國 3 甲；基隆路二段（30m）向北可通達信義商圈及市政府，向南可至基隆路高架道路及國立臺灣大學；和平東路三段（30m）往西可至大安森林公園及古亭，往東可至文山區及六張犁，各該路段服務水準皆為 D 級，係臺北市重要道路，並可連接臺北市各主要區域，服務區域之交通需求。

（二）服務道路

本更新地區周邊服務道路為敦化南路二段 293 巷（6m）、和平東路三段 62 巷（6m）及樂業街（11m）。

（三）公共自行車系統

本更新地區 500m 範圍內設有 6 處 YouBike 租借站，由北至南分別為成功國宅、和平敦化路口、捷運六張犁站、敦化基隆路口、嘉興公園及大安森林公園。

（四）捷運系統

本更新地區鄰近已通車之捷運六張犁站，距離約 400m，藉由此捷運站可聯結大臺北捷運系統文湖線各站。

（五）公車系統

本更新地區 500m 範圍內的公車站點有敦化和平路口、國立臺北教育大學、臥龍街、和平高中、成功國宅、鳳雛公園、全安里、安和路口、和平安和路口、主教公署、捷運六張犁站（基隆路）、捷運六張犁站（和平）等共 12 個站點，詳表 4。

上述之交通系統之位置詳圖 5 所示。

表 4　周邊公車站牌表

編號	站牌名稱	方向	公車
1	敦化和平路口	向北	275、275 副、294、905、905 副、906、909、913、939、939 副、939 跳蛙、939 繞國家教育研究所
		向南	275、275 副、294、688、905、905 副、906、909、913、939、939 副、939 跳蛙、紅 57
2	國立臺北教育大學	向南	237、295、295 副
		向東	235、278、278 區、284、52、568、662、663、680、685、688、72、和平幹線、紅 57
		向西	18、211、235、284、52、568、662、663、680、685、72、和平幹線
3	臥龍街	向東	18、207、211、235、278、278 區、284、52、568、662、663、680、685、688、72、和平幹線、紅 57
		向西	18、211、235、284、52、568、662、663、680、685、72、和平幹線
4	和平高中	向北	1、254、275、275 副、294、611、905、905 副、906、909、913、935、南軟通勤專車雙和線、基隆路幹線、通勤 11、通勤 12、通勤 13
		向南	1、207、275、275 副、294、611、672、688、905、905 副、906、909、913、935、南軟通勤專車雙和線、紅 57、基隆路幹線、通勤 13
5	成功國宅	向北	275、275 副、278、278 區、294、52、556、688、902、905、905 副、906、909、913、939、939 副、939 繞國家教育研究所、敦化幹線
		向南	275、275 副、294、52、556、688、902、905、905 副、906、909、913、939、939 副、939 跳蛙、敦化幹線
6	鳳雛公園	向南	275、275 副、294、52、556、688、902、905、905 副、906、909、913、939、939 副、939 跳蛙、敦化幹線
7	全安里	向北	235、662、663
		向南	235、662、663
8	安和路口	向南	235、662、663
9	和平安和路口	向東	18、207、211、284、556、568、680、685、72、902、和平幹線、敦化幹線
		向西	18、211、284、556、568、680、685、72、902、和平幹線、敦化幹線
10	主教公署	向北	292 副
11	捷運六張犁站（基隆路）	向北	1、254、611、935、950、內科通勤專車 10、南軟通勤專車中和線、南軟通勤專車雙和線、基隆路幹線、通勤 11、通勤 12、通勤 13、懷恩專車 S32
		向南	1、207、611、672、935、950、內科通勤專車 10、南軟通勤專車中和線、南軟通勤專車雙和線、基隆路幹線、通勤 11、通勤 13
12	捷運六張犁站（和平）	向東	1503、18、211、282、292、292 副、556、568、680、685、72、902、和平幹線、敦化幹線
		向西	1503、18、211、282、292、292 副、556、568、680、685、72、902、和平幹線、敦化幹線

資料來源：大臺北公車網

四、公共設施

本更新地區周邊 500m 範圍內之公共設施用地包括學校用地 4 處（國立臺北教育大學、臺北市立和平實驗國民小學、臺北市立和平高級中學、臺北市立大安國民小學）、公園及綠地用地 6 處（鳳雛公園、群賢公園、法治公園、安全公園、虎嘯公園、嘉興公園）及機關用地 1 處（司法部司法官學院），均已開闢，詳圖 6 所示。

五、土地權屬概況及建築物權屬

（一）土地權屬

本更新地區範圍包括臺北市大安區學府段一小段 201 地號等 31 筆土地，面積共計 7,179.00 ㎡，其中私有土地部分共 9 筆，分屬 26 位私有所有權人，私有土地面積合計為 539.00 ㎡，比例為 7.51%；公私共有土地部分共 1 筆，分屬 10 位私有所有權人及公有所有權人 1 位(臺北市所有)，公私共有土地面積合計為 97.00 ㎡，比例為 1.35%；公有土地部分共 21 筆，分屬 4 個管理機關為國防部軍備局、行政院農業委員會農田水利署、財政部國有財產署及臺北市政府工務局新建工程處，公有土地面積合計為 6,543.00 ㎡，比例為 91.14%，土地權屬表詳圖 7 及表 5 所示。

表 5　土地權屬表

地段	權屬	地號	分區	所有權人/管理機關	權利範圍	面積（㎡）	比例（%）
學府段一小段	私有	203	敦化專用 B	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	136.00	1.89
		202	道路用地		1/1	120.00	1.67
		小計				256.00	3.57
		227	敦化專用 B	台灣電力股份有限公司	1/1	5.00	0.07
		227-1			1/1	58.00	0.81
		228	道路用地		1/1	96.00	1.34
		236			1/1	22.00	0.31
		小計				181.00	2.52
		239	敦化專用 B	周○顯	1/10	78.00	1.09
				周○明	1/10		
				周○慶	1/10		
				楊○○菊	1/10		
				吳○○富	1/10		
				賴○○吉	1/10		
				曹○○榮	1/10		
				林○○玲	1/10		
				周○亮	1/10		
				周○芳	1/10		
		小計				78.00	1.09
		217	道路用地	廖○雄	1/16	21.00	0.29
				臺灣區動物用藥品工業同業公會	1/16		
				廖○鴻	2/16		
				廖○憲	2/16		
				楊○昭	1/16		
				童○文	1/16		
				王○發	2/16		
				賴○竹	1/16		
				高○亮	1/16		
				邱○蓮	1/16		
				朱○申	1/16		
				林○玲	2/16		
		小計				21.00	0.29

地段	權屬	地號	分區	所有權人/管理機關	權利範圍	面積（㎡）	比例（%）
		219	道路用地	謝○建	1/3	3.00	0.04
				吳○○媛	2/3		
		小計				3.00	0.04
		私有土地合計				539.00	7.51
	公私共有	229	道路用地	葉○蓮	1/16	97.00	1.35
				朱○娟	1/24		
				葉○霖	1/24		
				葉○齡	1/24		
				施○淋	1/8		
				楊○	1/8		
				李○豪	1/8		
				臺北市/臺北市政府工務局新建工程處	1/8		
				蔡○良	1/16		
				周○朴	1/8		
				蔡○騏	1/8		
		小計				97.00	1.35
		公私共有土地合計				97.00	1.35
	公有	207	敦化專用B	中華民國/國防部軍備局	1/1	1,590.00	22.15
		207-1			1/1	1,066.00	14.85
		209			1/1	1,801.00	25.09
		209-1			1/1	865.00	12.05
		204	道路用地		1/1	13.00	0.18
		206			1/1	190.00	2.65
		208			1/1	208.00	2.90
		210			1/1	178.00	2.48
		264			1/1	5.00	0.07
		小計				5,916.00	82.41
		226	敦化專用B	中華民國/行政院農業委員會農田水利署	1/1	31.00	0.43
		226-1			1/1	95.00	1.32
		265			1/1	21.00	0.29
		218	道路用地		1/1	15.00	0.21
		225			1/1	29.00	0.40
		266			1/1	16.00	0.22
		小計				207.00	2.88

地段	權屬	地號	分區	所有權人/管理機關	權利範圍	面積（㎡）	比例（%）
		211	道路用地	中華民國/臺北市政府工務局新建工程處	1/1	105.00	1.46
		211-4			1/1	99.00	1.38
		小計				204.00	2.84
		201	道路用地	臺北市/臺北市政府工務局新建工程處	1/1	65.00	0.91
		201-1			1/1	68.00	0.95
		224			1/1	14.00	0.20
		小計				147.00	2.05
		238	道路用地	中華民國/財政部國有財產署	1/2	69.00	0.96
				臺北市/臺北市政府工務局新建工程處	1/2		
		小計				69.00	0.96
		公有土地合計				6,543.00	91.14
合計						7,179.00	100.00

資料來源：土地謄本，111 年 4 月。

（二）建築物權屬

本更新地區範圍內建築物共有 5 棟建築物，皆無建號，另 1 棟現況已滅失（如圖 8）。

六、居民意願

本更新地區範圍內建築物所有權人為中華民國，非屬公共設施土地（道路用地）之土地所有權人則為中華民國及私有。

（一）地主意願

1.公有土地（北側 226、226-1、209、209-1 地號；南側 207、207-、265 地號）

公有土地分屬 2 處管理機關，包含國防部軍備局及行政院農業委員會農田水利署，其中管理單位為國防部軍備局之土地，未來

將由國家住宅及都市更新中心價購土地，並依「國家住宅及都市更新中心設置條例」第 3 條規定，辦理都市更新業務；226、226-1、265 地號為農田水利署之土地業經 110 年 5 月 18 日農水瑠公字第 1106945539 號來函表示同意參與（詳附錄一附件 1）。

2.私有土地（北側 227、227-1、239 地號；南側 203 地號）

私有土地共計 4 筆土地，合計 12 位所有權人，其中 227、227-1 地號為台灣電力股份有限公司業經 110 年 7 月 20 日電新開字第 1100014606 號函表示同意參與劃定更新地區及訂定都市更新計畫（詳附錄一附件 2)；西北側 239 地號已全數取得 10 名地主簽署表達有意願參與公辦都更意願調查表；203 地號為國泰人壽保險股份有限公司，經初步接觸後，並未表達反對意見，後續將持續溝通（詳附錄一附件 3)。

3.道路用地（201 地號等 20 筆土地）

道路用地計有 20 筆土地，公有土地共 14 筆，除行政院農業委員會農田水利署土地因為基金土地(218、225 及 266 地號)及財政部國有財產署土地屬抵繳稅款土地(238 地號，權利範圍：1/2)，後續納入權利變換處理外，其餘公有土地，因土地管理者已為道路主管機關(臺北市政府工務局新建工程處)或非屬營改基金土地，將依都市更新條例第 51 條、都市更新權利變換實施辦法第 19 條及 29 條規定辦理抵充，抵充後登記為直轄市所有；私有土地共 6 筆，

後續將與地主說明，並納入權利變換處理。

（二）退舍居民意願

現況建築物為國防部和平新莊，依國防部提供資訊現居退員及遺眷共計 23 名。國家住宅及都市更新中心與國防部業已研擬「安居專案」以提供租金安置費及協助媒合移居方式，妥適安置退員及遺眷，業於 110 年 3 月 26 日召開「臺北市和平新莊安居專案」說明會（詳附錄二），調查退舍人員移居需求，截至 110 年底，23 名退舍人員皆已完成專案契約簽署，並於 111 年 5 月 18 日全數完成安置。

七、原有社會、經濟關係

單身退員宿舍，用以安頓當年隨政府撤退來臺之單身退員，而今退員們逐漸凋零，多為空房舍，居住於此之退員們皆已高齡 90 歲以上，且在此定居超過半個世紀。考量現況房舍環境年久失修有漏水等情形，且無電梯不適合高齡者居住。

自 3 月 26 日安居專案說明會後，國家住宅及都市更新中心持續與退舍人員溝通協調，瞭解其搬遷及居住需求，助其解決，並配合其意願，協助退舍人員找尋適合的住所。

八、人文特色及整體景觀

(一)人文特色

本更新地區位於敦化南路二段，綠蔭大道景觀為該路段重要意

象，劃定範圍內有 1 棟 4 層鋼筋混凝土造建築物現住有國防部退員及其眷屬，屬國防部單身退員宿舍，因早期特殊任務需求，僅供單身退員居住，隨後經時代變遷，該建物整體老舊荒棄，存有安全上的疑慮、既有建物有礙市容觀瞻及商業軸帶斷點等課題，明顯不符合周邊地區紋理。

另更新地區內建築物業於 110 年 3 月 22 日北市文化文資字第 11030153731 號函，經會勘與評估後係不具文化資產潛力，因此不予列冊追蹤（詳附錄三）。

(二)整體景觀

本更新地區 500m 範圍有捷運文湖線六張犁站，周邊商業辦公空間林立、公共設施完善，如虎嘯公園、大安運動中心、國立臺北教育大學等皆已開闢完成，除極具濃厚的商業氛圍，其區位及生活環境亦屬優良，且該地區沿街有眾多餐飲店、數位影院及敦南遠企商圈等設立，兼有居住休閒與辦公的條件，整體機能優良熱絡，惟基地四周設有圍牆，形成視覺上的壓迫感與行人因昏暗環境而有危險的隱憂；期透過都市更新，以活化公有土地為目標，帶動該地區的再發展，延續周邊商業熱絡的發展，並引入既有綠蔭資源，更新開發後可改善原有建築型態，提供友善舒適之環境。

肆、基本目標與策略

本更新地區位處臺北市商業活絡地帶，同時具有綠意盎然的環境及休憩空間，加上周邊購物環境、公共設施服務水準優良，交通鄰近捷運六張犁站；惟本更新地區內老舊宿舍低度利用，未能符合周邊都市發展紋理，未來透過都市更新，使窳陋環境轉型為符合現代都市之生活場域，改善既有建築的壓迫感，連結周邊商業發展，形塑步行環境與都市空間意象，以及為落實臺北市田園城市政策，未來建築物採用立體綠化，以綠覆率 100%為原則，增加建築物地面層、屋頂層與建築立面的綠覆面積，整體規劃目標與推動策略說明如下：

一、破除舊有敦南兩側牆面意象，以開放優質綠蔭空間

敦化南路兩側原有之建築物多為高聳建立，形成牆面意象，使地面層之行人或後側舊社區居民之視覺難以延伸至敦南綠蔭空間，導致該空間未能有效發揮功能，未來將透過建築設計，提高周邊環境之視覺通透性，使敦南優質綠蔭空間得有效延伸至後側舊有社區。

二、更新整體規劃，帶動周邊大眾運輸與活化公有土地

以整體規劃開發為原則，考量地區發展紋理，本更新地區周邊交通設施便利，透過都市更新開發，開闢計畫道路，連結敦化南路二段與捷運六張犁站的捷運通廊，進而帶動周邊大眾運輸，並活化現有閒置公有土地，提升公有財產的使用效率。

三、串聯既有商業軸帶，延續敦南商圈沿街發展

藉由都市更新規劃，延續敦南商圈商業軸帶之發展，串聯本更新地區因原有老舊建物形成的斷點，進而改善都市環境品質及調節地區機能，以帶動地區都市再生，復甦周邊環境都市發展。

四、形塑步行城市環境，營造安全友善行人空間

透過土地再開發利用，共同成就安全友善的人行步道，形塑以人為本的步行城市環境，落實都市更新之公益性，提供友善舒適之環境為目標。

伍、實質再發展概要

為達成本更新地區發展目標，經過相關資料研析後，本計畫擬從土地利用、公共設施、交通運輸系統及防災、救災空間等，分別提出規劃構想，為後續都市更新事業計畫擬訂之參考依據。

一、土地利用計畫構想

本更新地區之法定容積率應符合「臺北市土地使用分區管制自治條例（110.02.05）」第三種住宅區及第三之二種之規定，分別為 225％及 400％，另外法定建蔽率及土地使用項目應適用於同條例有關特定專用區之規定辦理，法定建蔽率為 50％，本更新地區係屬「臺北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點（91.07.18）（108.04.25）」範圍。

二、公共設施改善計畫構想

本更新地區後續開發所提供之地區性公共設施包含「集中留設開放空間」與「協助開闢計畫道路」（如圖 9）：

(一)集中留設開放空間

本更新地區於活化公有土地之同時，亦應提升周邊都市環境品質，考量敦化南路為商業發展密集地區，未來將透過建築設計集中規劃，使建築物後側留有開放空間；其餘法定空地將集中於後院，作為景觀庭園，提供行人駐留或停等空間，並設計低樓層以挑高之騎樓，將敦化南路上既有綠蔭資源引入。

(二)協助開闢計畫道路

本更新地區內 3 條 6m計畫道路(即南、北側與中段之計畫道路)將透過本計畫開闢，以提供人車通行至後側樂業街一帶，連結周邊大眾運輸，達到視覺延續並提高通透性，以利於周邊更新機會，進而改善周邊環境品質。

三、交通運輸系統構想

考量周邊道路特性與減少交通衝擊，基地以 1 街廓各設置 1 處車道出入口為原則，且應不設置於敦化南路二段，未來南北基地將各設置 1 處出入口為原則(如圖 9)，實際留設位置依審議結果為準，基地開發所衍生停車需求應於基地內自行滿足，並為提高車輛進出停車場安全保障，除基地車輛進出口設置指示牌面、警示燈、減速標線，同時進行標誌、標線之佈設，以維護人車安全，其餘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、救災避難空間（詳圖 11）：

（一）防災避難動線

規劃仁愛路四段 300 巷、延吉街、仁愛路四段或仁愛路四段 112 巷、敦化南路一段、和平東路三段、敦化南路二段為救援輸送道路供醫護使用；規劃安和路二段、和平東路三段、基隆路二段、

敦化南路二段供消防使用；敦化南路二段至和平東路二段、樂業街至臥龍街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

規劃臺北市政府警察局大安分局臥龍街派出所為緊急災害應變指揮分站；臺北市政府消防局第二大隊大安中隊復興分隊為災害應變救援單位；中山醫院與國泰綜合醫院為地區緊急醫療救護據點。

五、都市設計原則

（一）都市設計管制

本更新地區都市設計原則依 110 年 7 月 9 日府都規字第 11030344521 號公告「臺北市大安區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」內之「擬定臺北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點」規定辦理。

（二）建築物量體配置

1.建築物各種機電、視訊等服務設備、管道及空調等設施物必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。

2.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。

3.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。

4.建築物本體採立體綠化，基地綠覆率以達 100%為原則。

5.基地及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，並取得綠建築標章。

6.基地應注重保水、透水，並透過環境設計手法貯集雨水。

7.貯集滯洪量以基地面積每㎡貯集 0.08 立方公尺之雨水體積為計算基準為原則。

8.開發所衍生之停車、臨時停車與裝卸貨停車需求，需於基地內自行滿足為原則。

六、開發實施構想

（一）開發主體

國家住宅及都市更新中心依「國家住宅及都市更新中心設置條例」第 3 條規定，辦理都市更新業務；並依「都市更新條例」第 12 條第 1 項第 2 款規定，後續由臺北市政府同意國家住宅及都市更新中心自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者，並依同法第 32 條規定，實施都市更新事業。

（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。

（三）捐贈公益設施

依 110 年 6 月 25 日臺北市都市更新處召開「為國家住宅及都市更新中心向本府申請劃定更新地區及同意由住都中心自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者等三案，召開社會福利設施或其他公益設施需求研商會議」之會議紀錄(詳附錄四附件 1)、臺北市都市更新處 110 年 9 月 7 日北市都新企字第 110012965 號函(詳附錄四附件 2)及臺北市政府 111 年 3 月 8 日府授都新字第 11160042225 號函(詳附錄四附件 3)，未來本案更新地區範圍將配合交通局需求納入 YouBike 站點，另於範圍內配合社會局及勞動力重建運用處提供托嬰中心及庇護工廠之公益設施空間，以提供市內及周邊民眾使用，倘後續因公益設施需求有變，得於更新事業計畫階段依「都市更新條例」、「都市更新建築容積獎勵辦法」、「臺北市都市更新自治條例」、「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」及「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」規定確認需求。

陸、其他應表明事項

一、本更新計畫係依「都市更新條例」第 12 條規定列為政府主導都市更新案，後續擬由本府同意國家住宅及都市更新中心自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者。

二、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。

三、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。

四、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。

柒、臺北市都市計畫委員會審議情形

本案經臺北市都市計畫委員 111 年 5 月 5 日第 792 次會議及 111 年 8 月 11 日第 796 次會議審查決議如下：

一、第 792 次會議決議

(一)本案同意採納民眾陳情意見，將南、北兩側計畫道路納入計畫範圍，擴大範圍部分請市府重新辦理公開展覽程序再提會審議，其餘依公展計畫書、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)有關委員、里長與地區民眾所提建議，包括未來辦理更新時一併檢討評估是否取消基地內東西向計畫道路，調整增加南、北、東

側道路用地寬度及留設人行與開放空間、地面層商業活動延續、基地內受保護樹木調查與維護、停車場出入口設置區位與動線、提供里民活動場所及供公眾使用停車位等建議，請申請單位納入後續辦理都市更新之規劃及都市設計審議參考。

(三)公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。

二、第 796 次會議決議

(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。

(三)請國家住宅及都市更新中心於後續規劃時，妥予考量樂業街交通維持計畫。

捌、本計畫書圖業依臺北市都市計畫委員會決議修正完竣

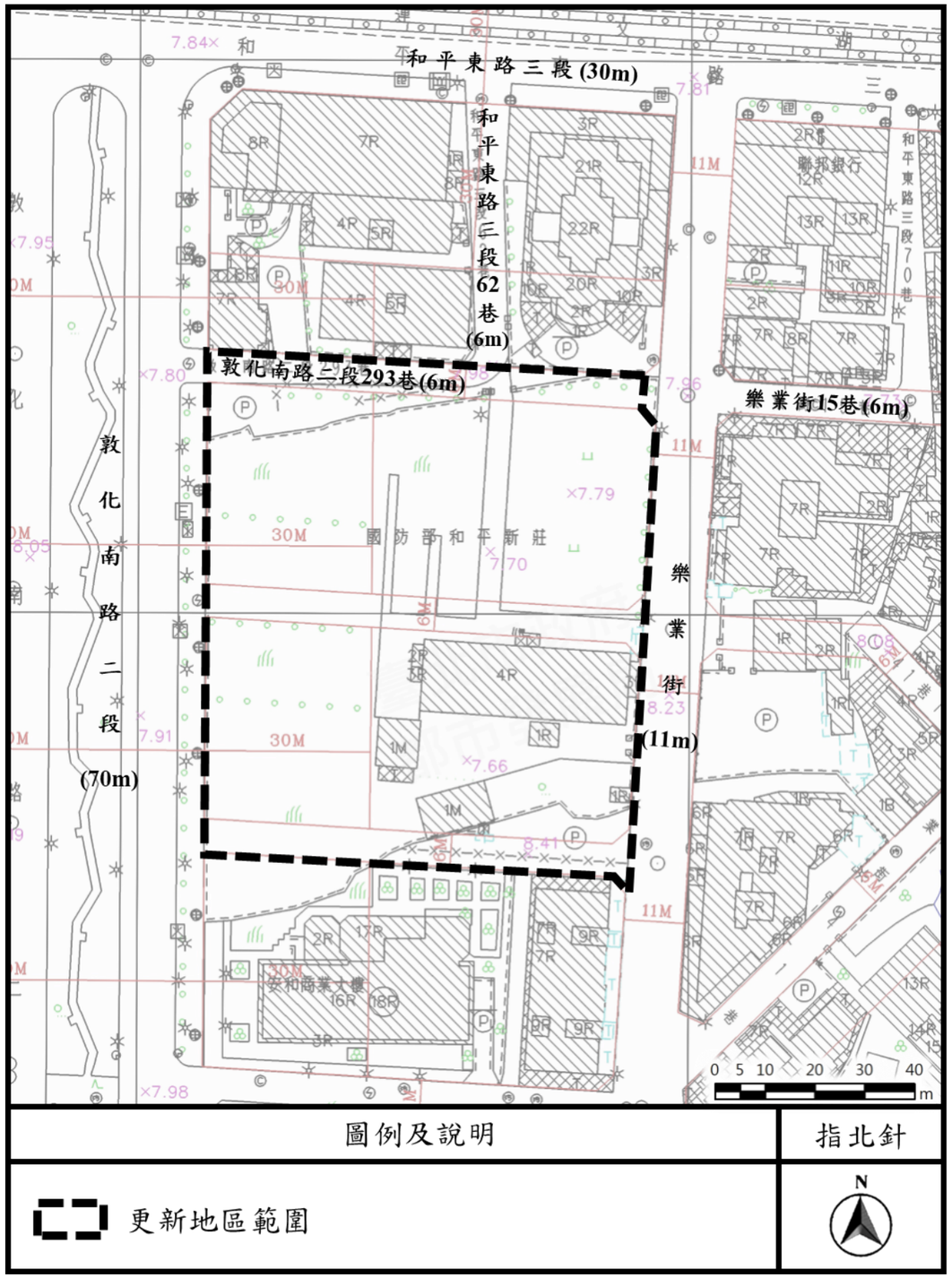


圖 1　更新地區及單元範圍示意圖

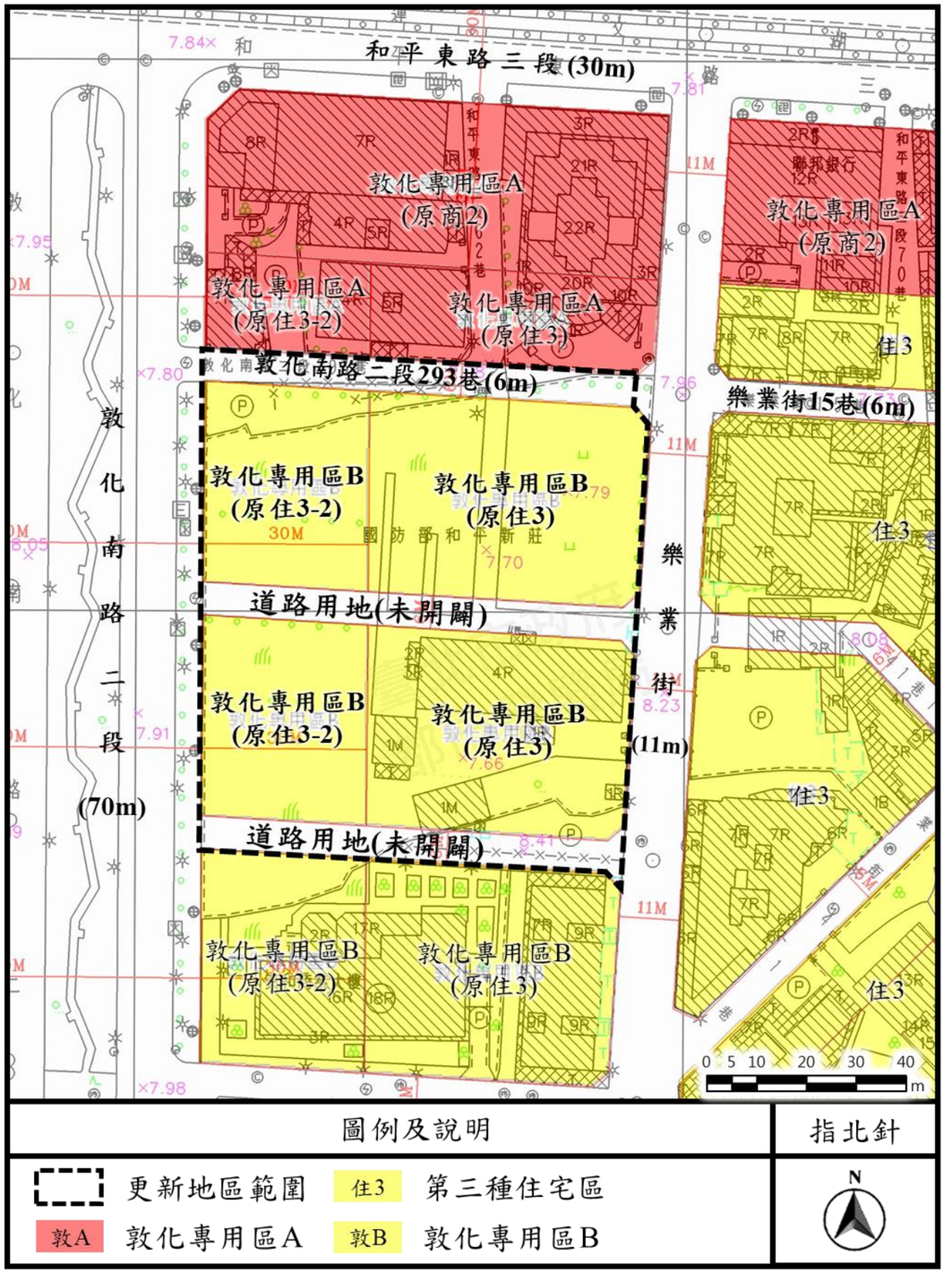


圖 2　土地使用分區示意圖

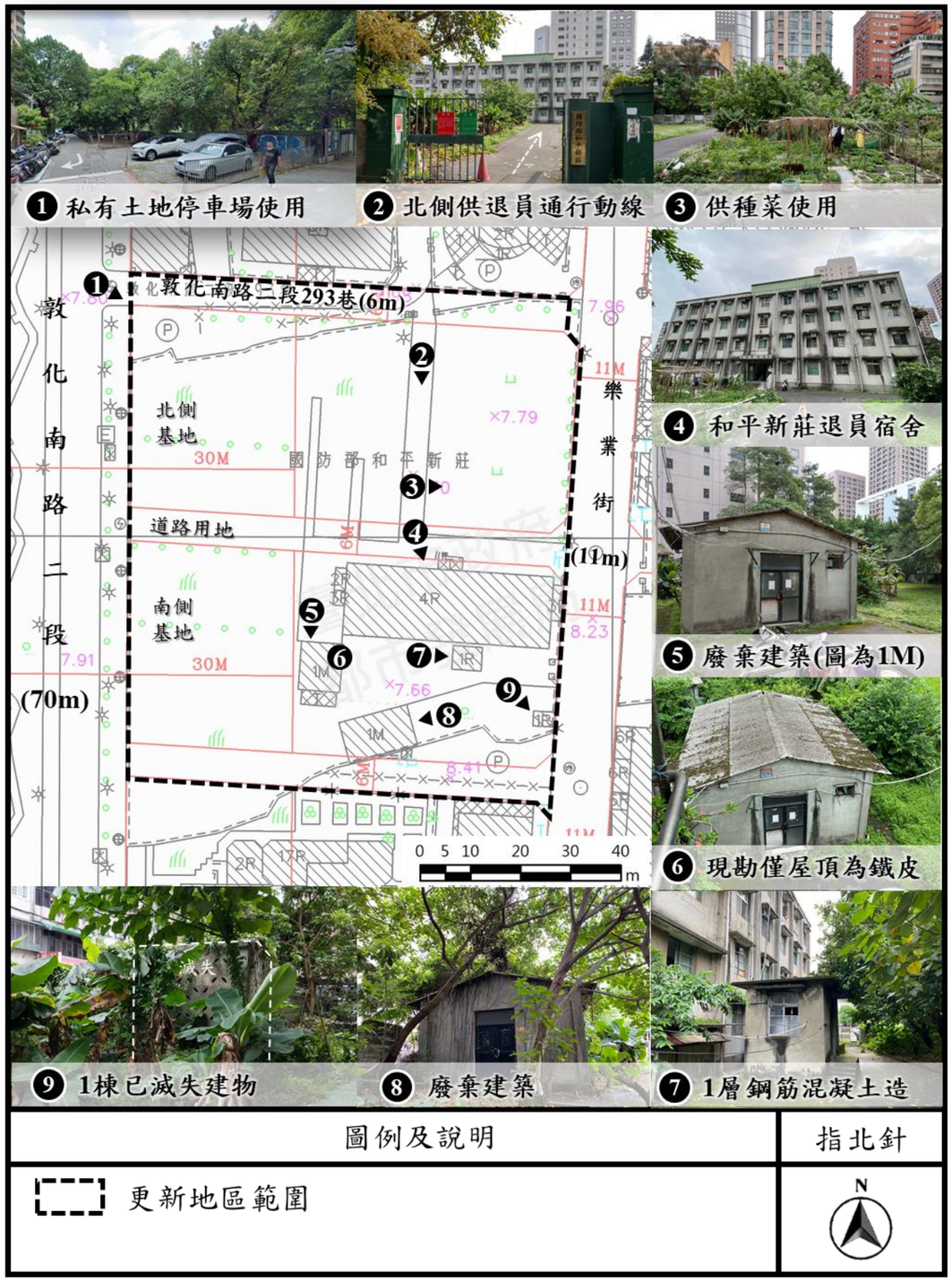


圖 3　更新地區範圍內現況示意圖

圖 4　更新地區周邊環境現況示意圖

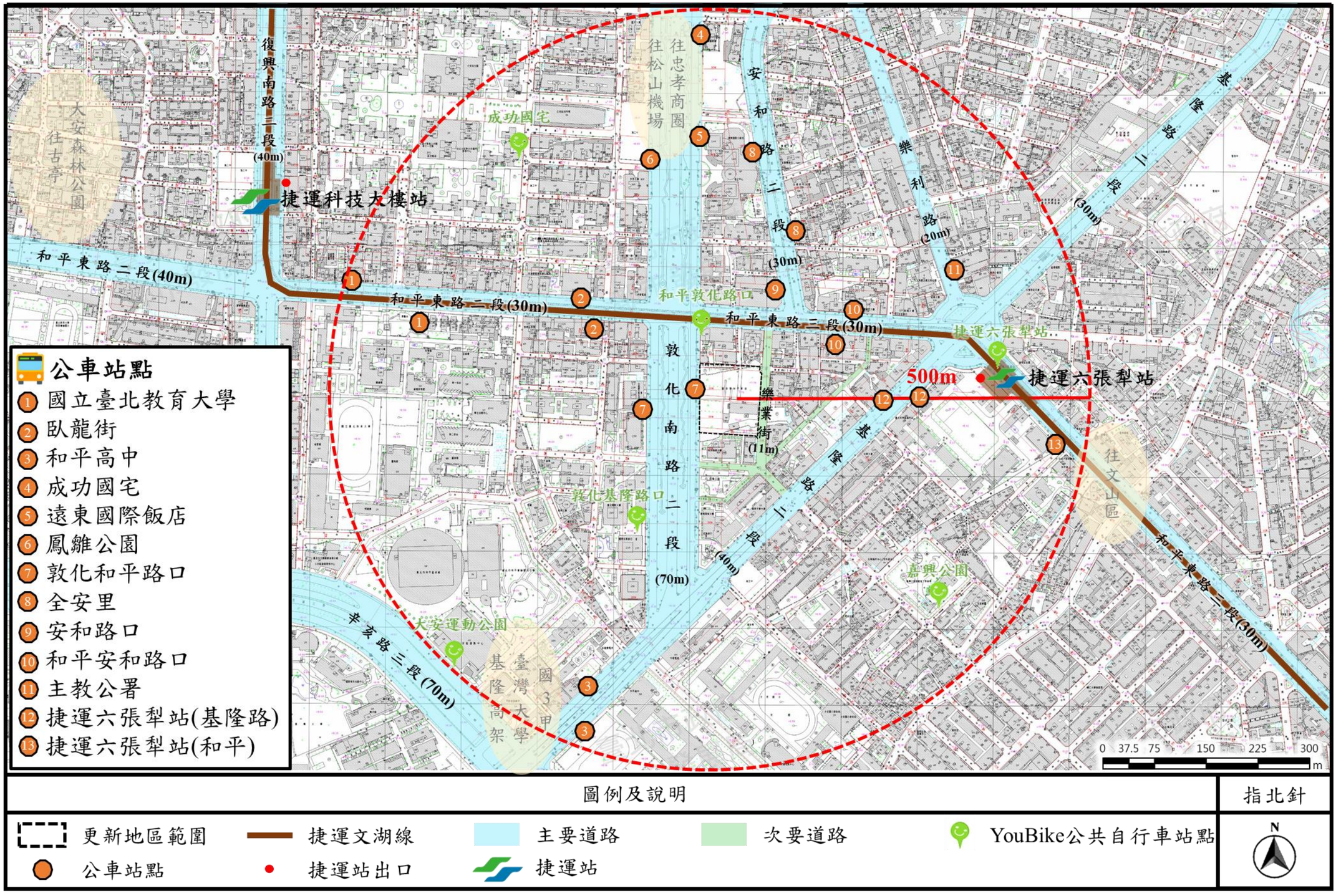

公車站點
1 國立臺北教育大學
2 臥龍街
3 和平高中
4 成功國宅
5 遠東國際飯店
6 鳳雛公園
7 敦化和平路口
8 全安里
9 安和路口
10 和平安和路口
11 主教公署
12 捷運六張犁站(基隆路)
13 捷運六張犁站(和平)
復興南路二段(40m)
捷運科技大樓站
和平東路二段(40m)
和平東路二段(30m)
成功國宅
往忠孝商圈
往松山機場
大安森林公園
往古亭
和平敦化路口
敦化南路二段(70m)
敦化基隆路口
大安運動公園
臺灣大學
基隆高架
辛亥路二段(70m)
安和路二段(30m)
樂利路(20m)
樂業街(11m)
捷運六張犁站
500m
捷運六張犁站
嘉興公園
往文山區
和平東路二段(30m)
0 37.5 75 150 225 300
m
圖例及說明
指北針
更新地區範圍
捷運文湖線
主要道路
次要道路
YouBike公共自行車站點
公車站點
捷運站出口
捷運站
N

圖 5　交通系統示意圖

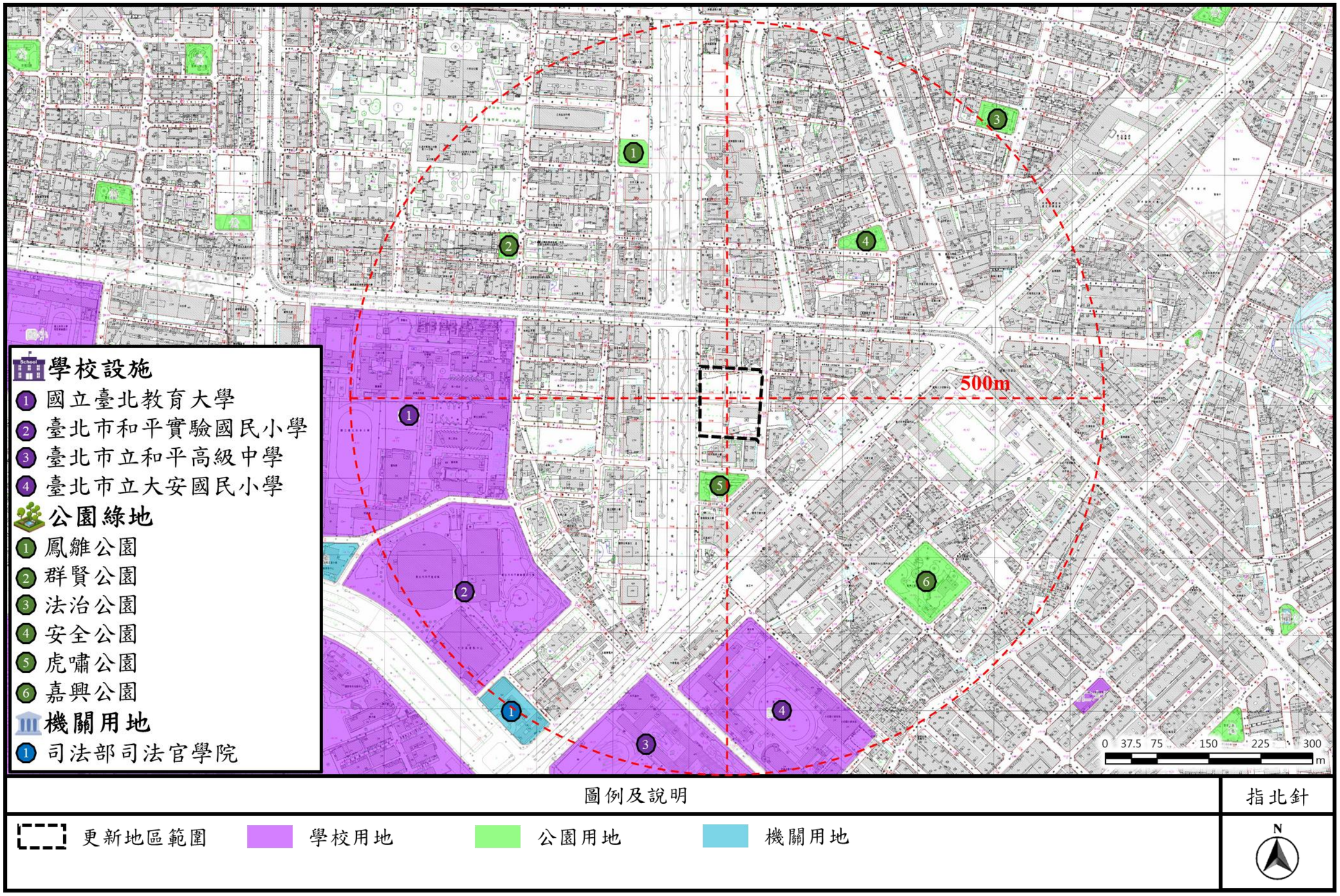


圖 6　公共設施用地示意圖

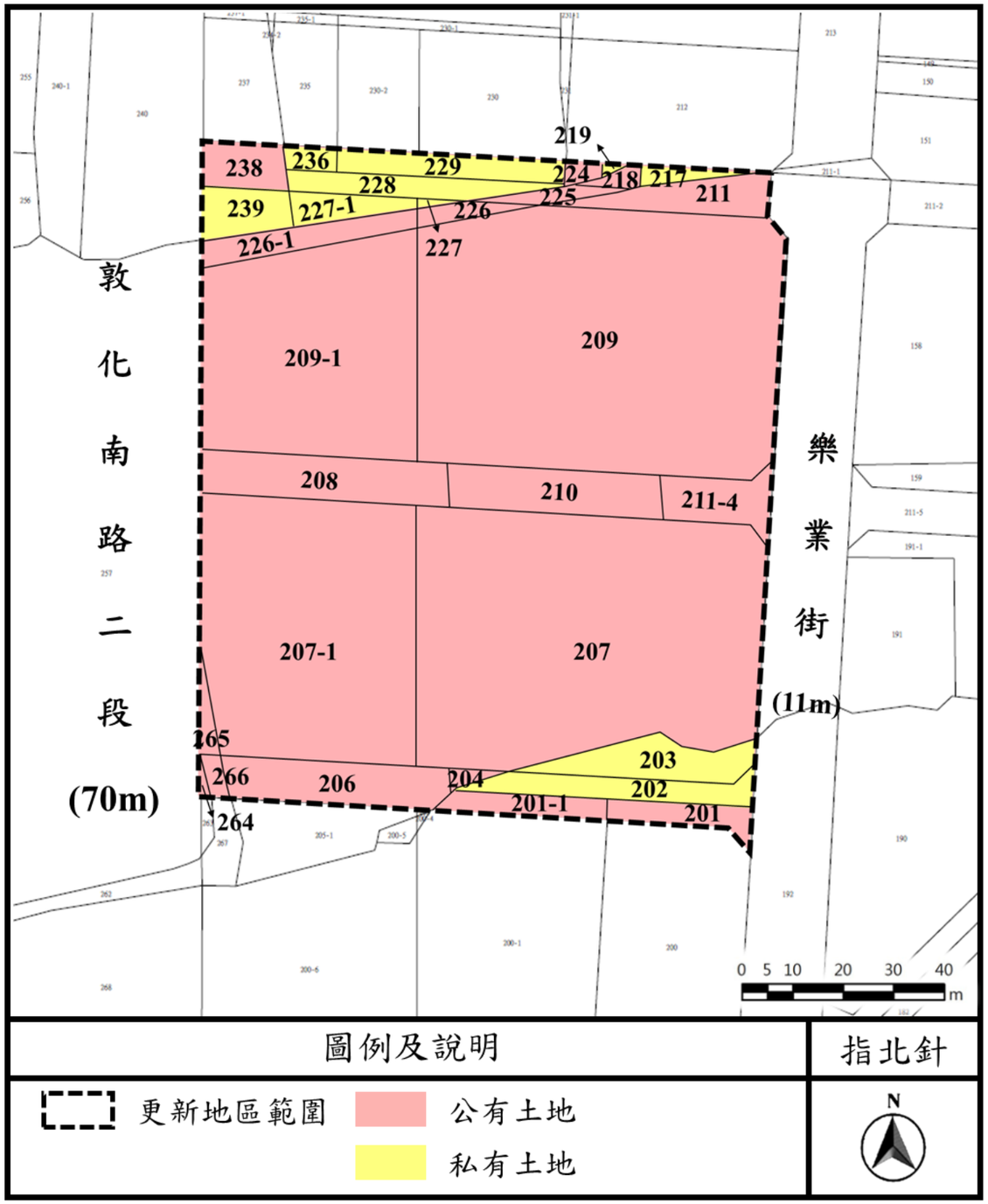


圖 7　土地權屬示意圖

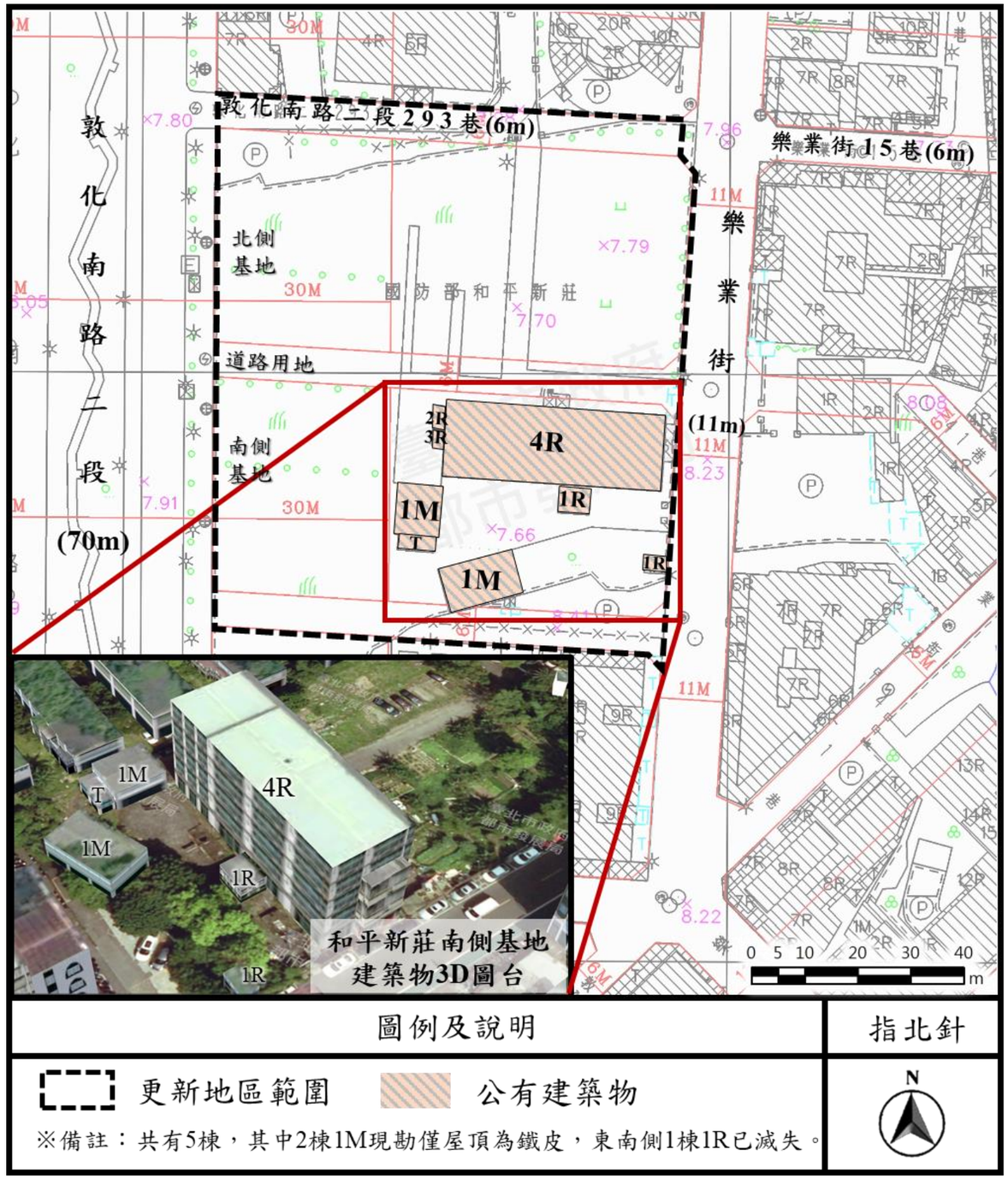
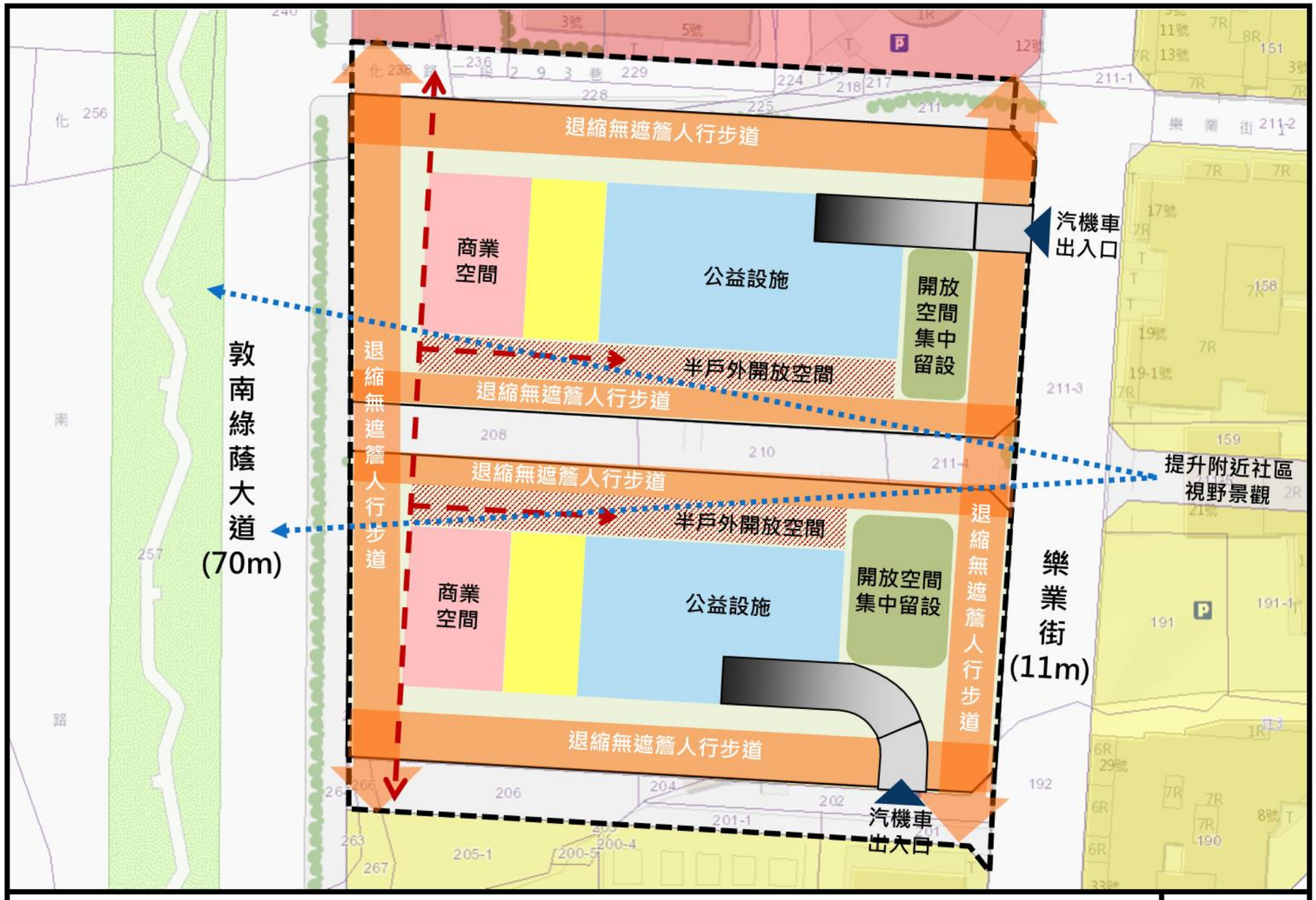


圖 8　建物權屬示意圖



註：實際應以都市更新事業計畫及權利變換計畫核定內容為準。

圖 9　整體規劃目標示意圖

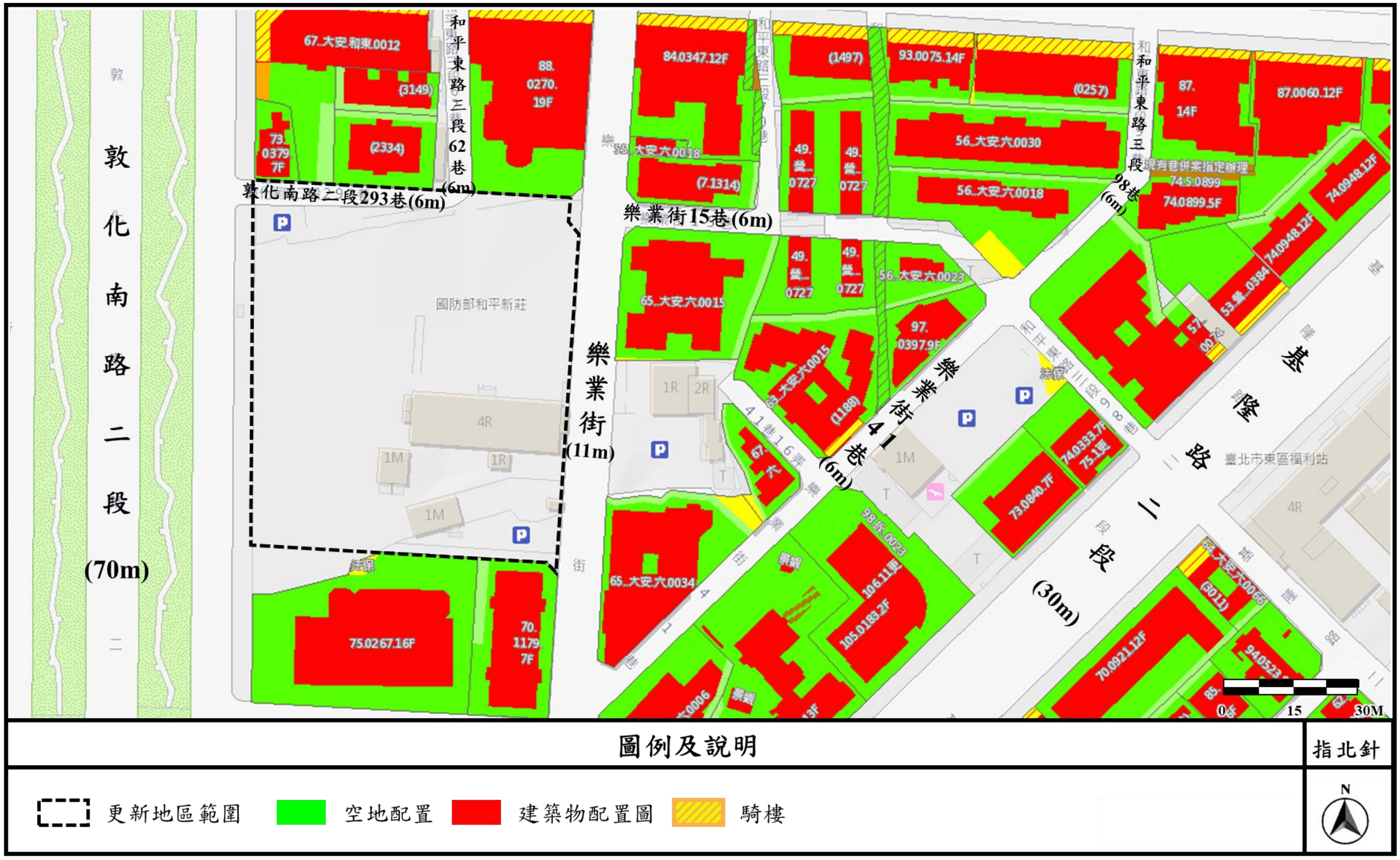

敦化南路二段(70m)
敦化南路二段293巷(6m)
和平東路三段62巷(6m)
樂業街(11m)
樂業街15巷(6m)
和平東路三段98巷(6m)
樂業街41巷(6m)
基隆路二段(30m)
國防部和平新莊
臺北市東區福利站
67_大安.和東.0012
(3149)
73.0379.7F
(2334)
88.0270.19F
84.0347.12F
(7.1314)
(1497)
93.0075.14F
(0257)
56_大安六0030
56_大安六0018
87.14F
87.0060.12F
74.0899.5F
74.0948.12F
49.營...0727
65_大安六0015
56_大安六0023
97.0397.9F
(1188)
53_大安六0034
74.0333.7F 75.1更
65_大安六0034
75.0267.16F
70.1179.7F
106.11更
105.0183.2F
70.0921.12F
(3011)
94.0523
0步
15
30M
圖例及說明
指北針
更新地區範圍
空地配置
建築物配置圖
騎樓
N

圖 10　建物套繪示意圖

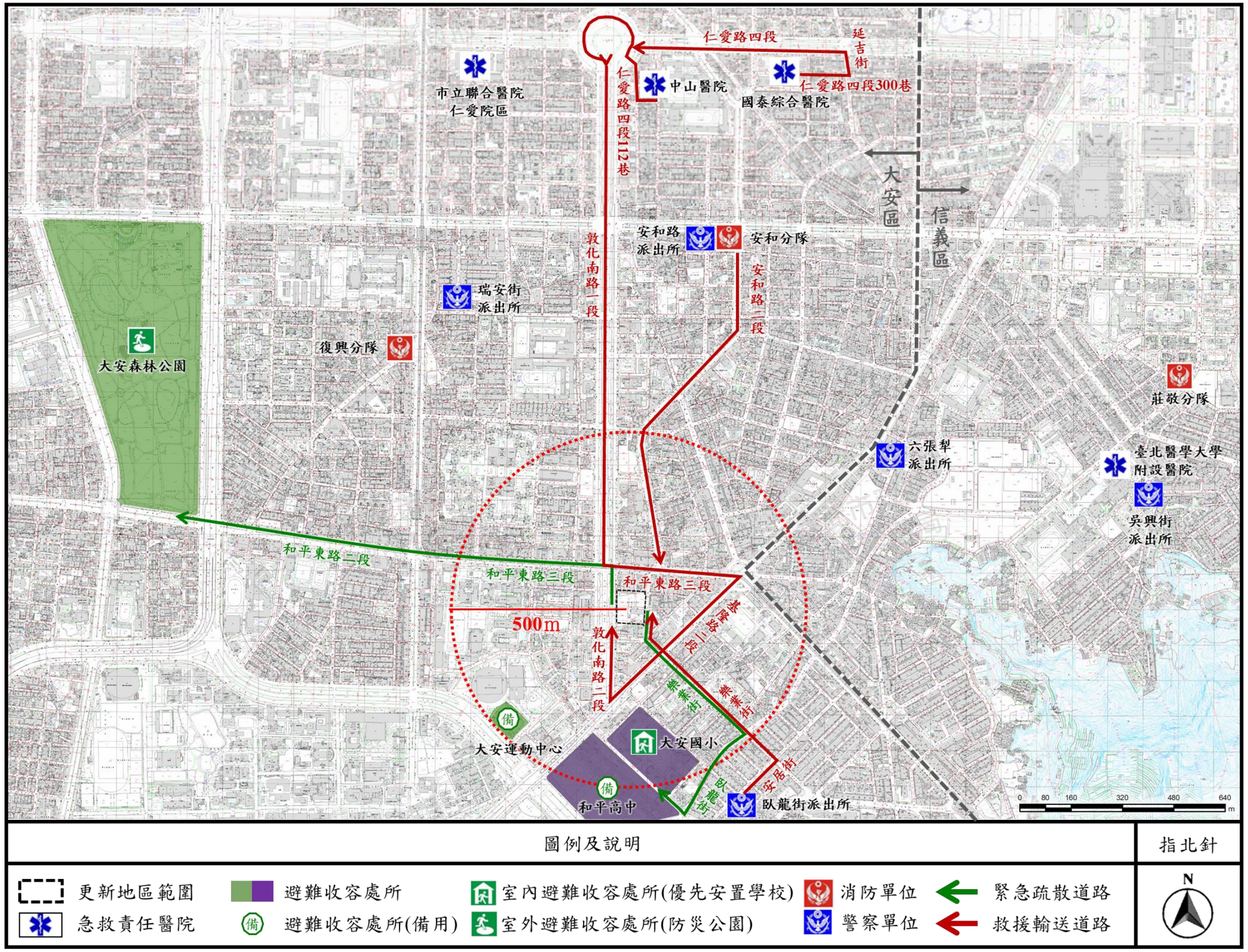


圖 11　防災、救災空間構想示意圖

附錄一、參與政府主導都市更新相關文件

附件 1 行政院農業委員會農田水利署瑠公管理處函覆同意參與

檔　　號：
保存年限：

行政院農業委員會農田水利署瑠公管理處 函

地址：台北市松山區民生東路3段107巷6號
承辦人：楊淑芩
電話：(02)2713－0025#165
傳真：(02)2719－5748
電子信箱：irene@ialgo.nat.gov.tw

受文者：國家住宅及都市更新中心

發文日期：中華民國110年5月18日
發文字號：農水瑠公字第1106945539號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴中心辦理之「劃定臺北市大安區學府段一小段203地號等11筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案」，本處同意參與本案都市更新，復請查照。

說明：復貴中心110年5月12日住都字第1100003815號函。

正本：國家住宅及都市更新中心
副本：

電交 2021/05/18 16:15:02 文章

裝 訂 線

專案四組 110/05/18
1100003996

第1頁，共1頁

附件 2 台灣電力股份有限公司函覆同意參與

檔　　號：
保存年限：

台灣電力股份有限公司 函

地址：10016臺北市羅斯福路3段242號
聯絡人：謝芳琳
電子信箱：u330757@taipower.com.tw
聯絡電話：23667738

受文者：國家住宅及都市更新中心

發文日期：中華民國110年7月20日
發文字號：電新開字第1100014606號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關貴中心函詢本公司土地參與「劃定臺北市大安區學府段一小段203地號等11筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫」意願一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴中心110年7月2日住都字第1100005445號函。

訂

二、本公司所有臺北市大安區學府段一小段227及227-1地號2筆土地，原則同意參與旨揭劃定更新地區及訂定都市更新計畫案，並於未來臺北市政府同意貴中心擔任實施者或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者後，視規劃內容評估出具同意書參與都市更新事業及權利變換分配之可行性。

線

正本：國家住宅及都市更新中心
副本：

電子公文交換章 2021/07/20 15:55:02

專案四組　110/07/20
1100006069

第1頁，共1頁

附件 3 敦南 B 私有土地所有權人參與公辦都市更新意願調查表

編號	土地所有權人	土地		權利範圍	有意願參與本案
		地號	面積（㎡）		
1	國泰人壽保險股份有限公司	203	136.00	1/1	△
2	台灣電力股份有限公司	227	5.00	1/1	○
		227-1	58.00	1/1	
3	周○顯	239	78.00	1/10	○
4	周○明			1/10	○
5	周○慶			1/10	○
6	楊○○菊			1/10	○
7	吳○○富			1/10	○
8	賴○○吉			1/10	○
9	曹○○榮			1/10	○
10	林○○玲			1/10	○
11	周○亮			1/10	○
12	周○芳			1/10	○
合計		-	277.00	-	-
意願比例		-	50.90%	-	91.67%

註：△國泰人壽保險股份有限公司目前初步接觸後，並未表達反對意見，後續將持續溝通取得意願。

附錄二、安居專案說明會開會通知單與會議照片

副本

檔　　號：
保存年限：

國家住宅及都市更新中心　開會通知單

104019
臺北市中山區民生東路一段21號
受文者：綜合業務部專四組

發文日期：中華民國110年3月19日
發文字號：住都字第1100001970號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

開會事由：召開「臺北市和平新莊安居專案」說明會
開會時間：110年3月26日(星期五)上午10時整
開會地點：和平新莊（臺北市大安區和平東路三段62巷7號）
主持人：洪組長雙臨
聯絡人及電話：胡崴智、02-21006300 分機369

訂

出席者：向●先生、盧●民先生、艾●祿先生、林●美女士、安●芳女士、李●女士、施●薇女士、李●玲女士、楊●芹女士、蕭●女士、宰●文女士、涂●伶女士、吳●媛女士、胡●華女士、王●芝女士、童●花女士、余●女士、陳●清女士、沈●荀女士、鄧●莉女士、應●萍女士、王●芳女士、張●蘭女士、國防部軍備局、國防部政治作戰局、國防部後備指揮部、臺北市後備指揮部、國軍退除役官兵輔導委員會、國軍退除役官兵輔導委員會臺北市榮民服務處

線

列席者：
副本：綜合業務部專四組(含附件)

備註：

一、檢附會議議程乙份，會議資料將於會議當日提供。

二、惠請臺北市後備指揮部協助轉交紙本開會通知單予退舍人員及簽收。

三、為減少新型冠狀病毒疫情擴散，維護會場環境安全，如有發燒或咳嗽等情形者，請勿參加會議，若有意見表達可提書面意見予本中心，參加會議請自備口罩並全程配戴。

國家住宅及都市更新中心

第1頁，共1頁

國家住宅及都市更新中心

「臺北市和平新莊安居專案」說明會議程

壹、說明會日期：中華民國 110 年 3 月 26 日(五)

貳、說明會地點：和平新莊退員宿舍

參、出　席　者：和平新莊退員及其眷屬、國防部軍備局、國防部政治作戰局、後備指揮部、國軍退除役官兵輔導委員會、臺北市榮服處、國家住宅及都市更新中心

肆、議　　程：

	時間	內容	備註
第一階段：提供安居專案說明	9：30 ｜ 10：00	**報到/引導入座/名單確認** (15-30 分鐘)	● 發放會議簡報
	10：00 ｜ 10：05	**國防部人員開場** (3-5 分鐘)	● 介紹國家住宅及都市更新中心
	10：05 ｜ 10：50	**國家住都中心人員進行議程及方案說明** (30-45 分鐘)	● 進行議程說明 ● 列管單位、臺北市榮服處人員協助溝通 ● 設備人員拍攝、錄影、錄音 ● 發放租金安置費試算表
第二階段：總結問答	10：50 ｜ 11：20	**退舍現住戶發問與答覆** (15-30 分鐘)	● 現住戶舉手發問 ● 發言時間以每人 3 分鐘計時 ● 進行方案補充說明
	11：20	**散　會**	● 進行場復 ● 會後國家住都中心人員留駐提供諮詢

附錄三、和平新莊文化資產評估認定函文

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府文化局　函

地址：11008臺北市信義區市府路1號4樓東北區
承辦人：張熙迎
電話：02-2720-8889轉3637
電子信箱：bt-apey317@mail.taipei.gov.tw

受文者：

發文日期：中華民國110年3月22日
發文字號：北市文化文資字第11030153731號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送本局110年3月2日召開本市大安區「和平東路3段62巷7號（和平新莊）」建物文化資產價值評估暨現場勘查審查會議紀錄及文化資產價值評估結果1案，請查照。

說明：

一、依文化資產保存法第14、15條規定、國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營產處110年1月14日備北工營字第1100000403號函暨本局110年2月8日北市文化文資字第1103007785號開會通知單續辦。

二、旨揭評估建物資料如下：

(一)土地：大安區學府路一小段207、207-1地號。

(二)建物：建物無建號。（編號：AA020371-015、AA020371-024、AA020371-027）

(三)門牌：大安區和平東路3段62巷7號。

三、本案建物非本市公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物。經本局邀集文資委員及相關單位召開現場會勘並經整體評估後，旨案建物不具文化資產潛力，且不予列冊追蹤，爰本局無特殊列管事項。

四、惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者，仍請依文化資產保存法第33、35、57、77條等相關規定辦理。

五、另提醒本案未來開發前亦請釐清是否涉及樹木保護相關議題，請依「臺北市樹木保護自治條例」等相關規定，本市受保護樹木係採現地測量方式認定；本市轄區內各該工程之建設開發者，應自行派遣專業人員量測開發區內喬木樹籍資料併簽證負責。該基地內倘有樹木達受保護認定標準者，併應提送保護計畫或移植與復育計畫等至主管機關審查同意後始得施作。

正本：蘇委員瑛敏、張委員崑振、陳委員彥良、薛委員琴、臺北市政府都市發展局、臺北市建築管理工程處、臺北市都市更新處、國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營產處

副本：

附錄四、公益設施研商相關文件

附件 1 臺北市都市更新處召開公益設施需求研商會議紀錄

檔　　號：
保存年限：

臺北市都市更新處 函

地址：104105臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：鄭勝欽
電話：02-27815696轉3019
電子信箱：ur00755@mail.taipei.gov.tw

受文者：國家住宅及都市更新中心

發文日期：中華民國110年7月1日
發文字號：北市都新企字第1106013580號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：國家住宅及都市更新中心申請劃定更新地區及公辦都市更新等3案社會福利及其他公益設施研商會議紀錄、國家住宅及都市更新中心申請劃定更新地區及公辦都市更新等3案社會福利及其他公益設施研商會議-簽到表(6514_16139489_1106013580_1_ATTACH1.pdf、6514_16139489_1106013580_1_ATTACH2.pdf)

裝

主旨：檢送本處110年6月25日召開「為國家住宅及都市更新中心向本府申請劃定更新地區及同意由住都中心自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者等三案，召開社會福利設施或其他公益設施需求研商會議」會議紀錄，請查照。

訂

說明：

一、依本處110年6月16日北市都新企字第1106012965號開會通知單續辦。

二、檢送旨揭會議紀錄1份。

線

正本：臺北市政府都市發展局、臺北市政府衛生局、臺北市政府交通局、臺北市政府社會局、臺北市政府文化局、臺北市政府產業發展局、臺北市勞動力重建運用處、臺北市就業服務處、國家住宅及都市更新中心

副本：臺北市都市更新處更新事業科、臺北市都市更新處更新企劃科 電交 2021/07/01 17:25:03 文章

專案四組　110/07/02
1100005365

第1頁，共1頁

國家住宅及都市更新中心向本府申請劃定更新地區及同意由住都中心自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者等三案，召開社會福利設施或其他公益設施需求研商會議

壹、會議時間:110 年 6 月 25 日上午 10 點

貳、會議地點：視訊會議

參、會議主持人:簡總工程司瑟芳

肆、出席人員:詳簽到簿　　紀錄:張中睿

一、案一(大安學府段一小段 203 地號等 11 筆土地公辦都市更新案/和平新莊)：

1. 都市發展局:

(1)目前本案仍在評估階段，後續如有更細部的設計資料及圖說請再行提供本局作討論，其中本局提出之最低公宅設置需求之 600 平方公尺為樓地板面積。

(2)書面意見如下:

查本次會議討論三案皆屬公辦都更適宜性評估階段，本市中山及大安區目前社宅比例(以社宅戶數/行政區總戶數計算)皆未達 1%，建議以公辦都更方式優先提供社會住宅資源。惟本次會議討論之案件尚屬公辦都更適宜性評估階段，尚無較細部之構想圖說，倘後續評估有設置社會住宅之規劃，請申請單位依「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」辦理，最小需求面積須達15 戶以上，約 600 ㎡，且應集中樓層設置。

另涉及都更分回社會住宅之相關作業程序，請依「臺北市公有土地參與都市更新分回納作社會住宅規劃設計基準需求」辦理。

2. 交通局:

本案位址鄰近敦化和平路口的 YouBike 場站，考量已滿足周邊需求故本案建議無須再增設，如經評估仍有捐贈之必要，建議

留設在敦化南路一側。

3. 社會局:

擬爭取公辦民營托嬰中心，面積120坪，位於一樓，有獨立出入口。

4. 勞動力重建運用處:

庇護工場需求為600平方公尺，且須為一樓營業店面。

5. 衛生局(書面意見):

依110年6月23日北市衛長字第1103136342號函文表示三案基地面積、建蔽率及公設40%推估其開發建物之可使用樓地板面積單一樓層皆未達900平方公尺，暫不符合建置住宿式長照機構基地需求。

二、案二(中山長春段二小段525-1地號等12筆土地公辦都市更新案/如意退舍):

1. 都市發展局:

本案意見同案一。

2. 交通局:

於鄰近基地位址150公尺處有其他YouBike站位，而150公尺為YouBike設站之距離範圍，因此未來希望於本案案址預留YouBike場站空間。

3. 社會局:

依中山區次分區評估，此處無需求。

4. 衛生局(書面意見):

依110年6月23日北市衛長字第1103136342號函文表示三案基地面積、建蔽率及公設40%推估其開發建物之可使用樓地板面積單一樓層皆未達900平方公尺，暫不符合建置住宿式長照機構基地需求。

5. 勞動力重建運用處(書面意見):

依110年6月22日北市勞運管字第1103061019號函表示需求意願為案一，此案無需求。

三、案三(中山長安段二小段596-1地號等4筆土地公辦都市更新案/八德退舍):

1. 都市發展局:
   本案意見同案一。
2. 交通局:
   本案鄰近 200 公尺處有其他場站，此區現階段較少 YouBike 場站，如可希望留設作為 YouBike 的設站地點。
3. 社會局:
   本案有公辦民營托嬰中心需求，擬規劃面積 120 坪，一樓，有獨立出入口，預計設置一處。
4. 產業發展局:
   在大同區、花博園區已提供 6 處新創土地，約為 14000 平方公尺，因此本案目前無需求。
5. 衛生局(書面意見):
   依 110 年 6 月 23 日北市衛長字第 1103136342 號函文表示三案基地面積、建蔽率及公設 40%推估其開發建物之可使用樓地板面積單一樓層皆未達 900 平方公尺，暫不符合建置住宿式長照機構基地需求。
6. 文化局(書面意見):
   依 110 年 6 月 23 日北市文化藝術字第 1103028256 號函文表示本案所在區位無公益設施需求。
7. 勞動力重建運用處(書面意見):
   依 110 年 6 月 22 日北市勞運管字第 1103061019 號函表示需求意願為案一，此案無需求。
8. 就業服務處(書面意見):
   依 110 年 6 月 21 日北市就服秘字第 1103016530 號函文表示本處無需求。

四、其他單位補充:

1. 文化局:
   查本次三案屬公有土地，部分基地房舍建築已年滿 50 年，煩請開發單位依文化資產保存法提送文資價值評估。
2. 都市更新處:
   (3)倘後續涉及捐贈經費及樓地板面積，需依照「臺北市受理

都市計畫、都市設計及都市更新回饋、捐贈作業要點」辦理，於報公展前報府同意。

(4)依公辦都更實施辦法第 6 條規定，如無捐贈公益性設施則以經費提供臺北市都市更新基金，提供之基金亦可配合申請都更容積獎勵，住都中心未考慮以捐贈基金方式提供公益性回饋之因素為何?因三案皆以招商方式推動，捐贈基金是投資人捐贈而非住都中心捐贈，也可配合申請容積獎勵，請住都中心再行研議。

五、住都中心回覆各局處設施需求:

1. 就各單位之需求回應:

(1)回應都發局:

因住都中心於臺北市興辦社會住宅基地，除營改基金 7 處外，尚有其他約 40 處，預計提供 12500 多戶，因此本次三案將不再提供社會住宅之使用，預計提供一般住宅、店鋪或辦公室等使用。

(2)回應交通局:

公共自行車租賃站若涉及戶外提供使用空間的部分，可以將其放入更新規劃構想內。

(3)回應社會局:

若地方有托嬰中心及庇護工場等需求，建議可結合納入後續其他住都中心興辦社會住宅之基地內提供。

(4)回應文化局:

目前基地為國防部軍備局管理，已做過相關文資評估，查皆未涉及文化資產法相關規定。後續會將相關文資評估內容放入補正書件說明。

(5)回應都市更新處:

此三案之於 109 年 6 月行政院核定之社會住宅興辦計畫第一次修正草案之指述，即為配合籌措社會住宅購地經費，若有盈餘則挹注作興建經費。住都中心於台北市興辦社會住宅中，營改基金所需購地成本大約 47 億元，加上興建社會住宅之成本為 566 億元，合計約 613 億元，皆須由

住都中心自籌經費，已具有一定公益性，因此暫未考慮以捐贈經費 方式做為回饋事宜。若市府有其他建議，可於本次會議紀錄載明，住都中心將再行討論評估。

六、會議結論:

1. 有關府內公益設施需求經住都中心回應三案擬提供之公益設施評估如下:
   (1)因住都中心於臺北市已廣設社會住宅及考量本三案開發目的係籌措資金挹注社會住宅興建需求，故旨揭三案基地皆不設置社會住宅故亦不納入市府所提社會住宅需求，民營托嬰中心及庇護工場需求，亦不納入，納入住都中心其他社宅基地做評估設置。
   (2)三案基地同意配合交通局需求納入 YouBike 站點。
2. 另因三案後續皆會進行招商，故請住都中心評估由招商之實施者或出資人捐贈經費予都更基金並申請容積獎勵之公益性提供方案。
3. 有關臺北市公辦都市更新實施辦法第 6 條規定之應提供的公益性設施及捐贈基金部分，請住都中心針對旨三案之公益性及必要性，併同今日之會議討論決議，於公辦都更適宜性評估報告中敘明。
4. 請住都中心於會後 1 個月內併同今日會議討論及前本府函發之退補意見修正後再補正送本府審查。

附件 2 評估社會福利及公益設施捐贈事宜函文

檔　　號：
保存年限：

臺北市都市更新處 函

地址：104105臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：張中睿
電話：02-27815696轉3023
電子信箱：ur00855@mail.taipei.gov.tw

受文者：國家住宅及都市更新中心

發文日期：中華民國110年9月17日
發文字號：北市都新企字第1100129655號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：為貴中心檢送「臺北市大安區學府段一小段203地號等14筆土地公辦都市更新案適宜性評估報告」、「劃定臺北市大安區學府段一小段203地號等14筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案」請本府同意由該中心自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者並申請劃定都市更新地區一案，請查照。

說明：

一、依貴中心110年7月22日住都字第1100006136號函、都市更新條例(下稱都更條例)第5、6、9條及12條第1項第2款及臺北市公辦都市更新實施辦法(下稱公辦辦法)第6條辦理。

二、本案仍請依臺北市公辦都市更新實施辦法及研商會議需求捐贈社會福利及公益設施為宜，爰請貴中心重新評估旨案社會福利及公益設施捐贈事宜後再送本府續辦。

正本：國家住宅及都市更新中心
副本：臺北市都市更新處更新企劃科 電交 2021/09/17 09:35:02 文換章

專案四組　110/09/17
1100008584

第1頁，共1頁

附件 3 回饋公益設施內容函文

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府 函

地址：104105臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：陳柏宇
電話：02-27815696轉3051
電子信箱：ur00869@mail.taipei.gov.tw

受文者：國家住宅及都市更新中心

發文日期：中華民國111年3月8日
發文字號：府授都新字第11160042225號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴中心請本府同意選定「臺北市大安區學府段一小段203地號等14筆土地公辦都市更新案」為公辦都市更新案並申請劃定都市更新地區一事，詳如說明，請查照。

說明：

一、復貴中心110年12月28日住都字第1100013663號函、111年1月21日住都字第1110001105號函及依都市更新條例（以下簡稱都更條例）第9條及12條第1項第2款、都市計畫法第19條、都市更新條例施行細則（以下簡稱施行細則）第4條、臺北市公辦都市更新實施辦法（以下簡稱公辦辦法）第4、7、9條規定辦理。

二、旨案基地符合公辦辦法第4條第1項第2款「地區範圍內公有土地面積達一千六百五十平方公尺以上且占該地區總面積比率達百分之五十以上。其公有土地面積，不包含公共設施用地面積。」之規定，且經本府審查公辦都更適宜性評估後尚屬可行，先予敘明。

三、本案都市更新計畫書圖業經本府審核完竣，後續擬依都更條例第9條規定，準用細部計畫程序辦理公告公開展覽及提送本市都市計畫委員會審議事宜。

四、貴中心後續應依旨案適宜性評估報告推動公辦都更事宜，

專案三組　111/03/08
1110003632

依公辦辦法第6條規定、本市都市更新建築容積獎勵辦法及本府110年1月15日府都新字第11060001031號修正公告「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」等相關規定辦理之，且仍有以下事項須請貴中心辦理：

(一)為落實本市田園城市政策，本案應評估設置田園綠屋頂可行性，並依評估結果納入建築規劃設計。

(二)本案回饋公益設施之YouBike站點設置空間、庇護工場及公辦民營托嬰中心，後續請依相關單位需求及規定設置。

(三)請設置本案專屬網頁，提供各階段相關資訊，包含建築規劃設計、公益設施回饋、都市更新容積獎勵申請、財務計畫、權利變換估價資訊、實施進度等相關計畫內容，以及會議紀錄等相關資料與聯絡方式，並周知其他權利關係人充分瞭解計畫內容及相關資訊。

五、依本條例第12條及公辦辦法第9條規定，本案尚未劃定更新地區，請貴中心於更新地區公告後來函向本府申請同意自行實施或經公開評選都市更新事業機構為實施者事宜。

正本：國家住宅及都市更新中心

副本：國防部軍備局、行政院農業委員會農田水利署、臺北市政府交通局、臺北市政府社會局、臺北市政府工務局新建工程處、臺北市勞動力重建運用處、臺北市都市更新處 電交 2022/03/08 10:10:03 文章

專案三組 111/03/08

1110003632

附錄五、臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

附件 1 第 792 次會議

案名	劃定臺北市大安區學府段一小段203地號等14筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案		
編號	1	陳情人	行政院農業委員會農田水利署瑠公管理處
訴求意見與建議	經查旨案擬劃定更新地區南北兩側毗鄰之計畫道路及附屬工程尚未開闢完成，且其中多筆土地未經大府辦竣徵收及撥用，包含本處經管同小段 225、218、266 地號等 3 筆農田水利事業作業(特種)基金所轄管，屬須依農田水利法第 23 條規定辦理有償撥用之土地，建請一併劃入更新地區範圍內整體規劃合法取得土地使用權源，以符管用合一，避免未來辦理開闢計畫道路時產生用地取得問題。		
市府回應說明	為利於周邊道路開闢及土地取得，後續本案更新地區範圍除將擴大納入行政院農業委員會農田水利署瑠公管理處經管土地外，同時考量一致性及更新地區範圍完整性，將一併納入南北兩側之道路用地，包含學府段一小段201、201-1、202、204、206、211、217、218、219、224、225、228、229、236、238、264及266地號等17筆土地，合計面積為948平方公尺，使周邊道路系統得完整開闢。		
委員會決議	一、本案同意採納民眾陳情意見，將南、北兩側計畫道路納入計畫範圍，擴大範圍部分請市府重新辦理公開展覽程序再提會審議，其餘依公展計畫書、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、有關委員、里長與地區民眾所提建議，包括未來辦理更新時一併檢討評估是否取消基地內東西向計畫道路，調整增加南、北、東側道路用地寬度及留設人行與開放空間、地面層商業活動延續、基地內受保護樹木調查與維護、停車場出入口設置區位與動線、提供里民活動場所及供公眾使用停車位等建議，請申請單位納入後續辦理都市更新之規劃及都市設計審議參考。 三、公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。		

編號	2	陳情人	高○雪
訴求意見與建議	一、本案北側基地臨敦化南路二段 293 巷，且原台電、水利會及軍備局管有土地上，密佈 60 年以上老樹，有五色鳥，台灣藍鵲、小老鷹等鳥類棲息，於台北市而言，極為難得生態應予保留。 二、293 巷僅為 5 米巷道，建議北側基地臨 293 巷土地，宜退縮 10 米以上建築，既可保留老樹，且能避免影響居民之日照權，引起糾紛。 三、施工期間，因 293 巷僅為 5 米巷道，北側基地施工圍籬應退縮 8 米以上，且施工車輛勿從此巷道進出，以免滋生交通事故及影響居民安寧。 四、檢附照片 4 張。 		

2022/4/7 下午2:53 IMG20220324172732.jpg

2022/4/7 下午2:58 IMG20220324094207.jpg

https://mail.google.com/mail/u/0/#inbox/KtbxLrjCMlrPHpBJrqVFjpVxZqJWRjpwxq?projector=1&messagePartId=0.1

市府 回應說明	一、有關樹木保留及綠化空間維持，後續將於都市更新事業計畫詳實檢討，如經查範圍內有受保護樹木則需依臺北市樹木保護自治條例規定規劃保留。 二、經查敦化北路二段293巷屬6公尺計畫道路，依臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則應退縮補足8公尺與道路順平後再退縮2公尺以上無遮簷人行步道，惟實際退縮規劃應納入都市更新事業計畫審議。 三、前述綠化空間維持及退縮空間規劃相關內容，後續將於都市更新事業計畫檢討，且須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。 四、有關施工圍籬部分，後續將依營造安全衛生設施標準、臺北市建築物施工中妨礙交通及公共安全改善方案及營建工程空氣汙染防制設施管理辦法等規範內容辦理。 五、為降低工程施工期間對交通造成之衝擊，並維持交通之安全及順暢，後續將依臺北市工程施工期間交通維持作業辦法規定，於工程施工日一個月前，檢具交通維持計畫向本府交通局申請審查，經核定後，應依核定之計畫內容確實執行，始得開始工程之施工。		
委員會 決議	同編號1。		
編號	3	陳情人	臺北市大安區虎嘯里詹仲琪里長
訴求意見 與建議	主旨:建請妥善規劃大安區虎嘯里轄內和平新莊(和平東路三段62巷7號)都更開發案，並納入地方需求，以兼具地區發展。 說明: 一、旨揭和平新莊原為國軍眷舍,據悉,國軍計畫於該眷舍清空後，產權將移轉住都中心統籌規劃。 二、目前住都中心未來規劃方向,雖尚不明確,惟站在長期居住此地區居民之立場,深恐於此精華地段規劃建造社會住宅、國民住宅或合宜住宅，將造成地區扞格。 三、旨案距離未來規劃，尚須一段時日，爰期盼能擬定短、中、長期計畫分階段執行，讓該基地在完成規劃前能有效利用，		

	以造福地方。 訴求: 一、目前該眷舍閒置中，庭院雜草叢生，為避免該基地淪為治安死角及環境髒亂點，短期內建請權責機關能僱工清理環境並定期消毒。 二、該基地於住都中心規劃之過渡期間，為免閒置，建議將該基地優先規劃做為停車場及綠地使用，以緩解週邊停車需求及居民休閒空間。 三、長期規劃部分，希望納入里內需求創造雙贏局面： (一)虎嘯里內多為商辦大樓且租金昂貴，里民活動場所尋覓不易，壓縮里民活動空間。 (二)期盼能提供獨立進出的室內空間（100 坪）及停車位，做為里民辦理活動、休閒及公益講座等場所。 四、綜上，懇請長官體恤民情，參採建言，至所企盼。
市府 回應說明	一、依據111年4月15日由立法委員林奕華服務處召開之協調會，有關環境清理及消毒問題，臺北市後備指揮部已於3月起辦理除草及垃圾清運工作；另環保局亦表示將協助案址噴藥消毒及環境巡查。 二、同前協調會決議，考量目前土地仍為國防部軍備局所有，待後續土地移交予國家住宅及都市更新中心後，於更新事業開發前倘有閒置期間，請國家住宅及都市更新中心再行檢討案址暫作停車場使用之議題。 三、有關里民活動空間，大安區公所已於111年4月8日北市安民字第1116007440號函表示確有里民活動空間需求，其依前立法委員協調會決議，於111年4月22日召開之公益設施空間討論會，會中包含庇護工場、托嬰中心及區民活動空間等需求單位針對需求面積已達成共識，均可納入，惟前述公益設施仍需循行政程序報本府簽請核准，考量本案更新計畫穩定性，擬於更新計畫中補充敘明:「倘後續因公益設施需求有變，得於更新事業計畫階段依『都市新條例』、『都市更新建築容積獎勵辦法』、『臺北市都市更新自治條例』、『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』及『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』規定確認需求。」		
委員會 決議	同編號1。		
編號	4	陳情人	廖○雄
訴求意見 與建議	新建大樓、汽車出入通道不應全部設在樂業街上，不僅增加小街道車流量，同時增加許多汽、機車廢氣排放。影響健康與行人安全巨大。		
市府 回應說明	基地目前僅鄰接敦化南路及樂業街，依臺北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管理要點規定：「(略以) 1.面臨兩條以上道路(含敦化南北路及仁愛路)之建築基地，其車道出入口不得由敦化南北路及仁愛路進出為原則」,故目前建築模擬規劃設置於樂業街，惟後續預計將基地間及南北兩側 6 公尺道路開闢，將使兩街廓基地均 4 面臨路，可增加車道出入通道之設置彈性，且後續建築規劃應依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。		
委員會 決議	同編號1。		

附件 2 第 796 次會議

案名	劃定臺北市大安區學府段一小段201地號等31筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案		
編號	1	陳情人	羅○瑞
訴求意見與建議	車道進出口都設於樂業街依目前的交通已嚴重塞車，若全部集中樂業街更會造成堵車。		
市府回應說明	本案後續預計由國家住宅及都市更新中心擔任實施者，該中心於111年7月27日住都字第1110011726號針對出入口設置議題函復：「考量基地除鄰接敦化南路及樂業街，未來亦將開闢範圍內南北向3條6公尺計畫道路，使基地車道出入口規劃較有彈性，後續國家住宅及都市更新中心會將此陳情意見納入都市更新規劃及都市設計審議參考。」。		
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。 三、 請國家住宅及都市更新中心於後續規劃時，妥予考量樂業街交通維持計畫。		
編號	2	陳情人	財政部國有財產署北區分署
訴求意見與建議	（111年8月8日台財產北改字第11100239610號） 涉財政部國有財產署經管同小段238地號國有(持分)抵稅土地，使用分區為「道路用地」，目前尚無其他使用計畫，原則同意納入更新範圍。		
委員會決議	同編號1。		

臺　北　市　都　市　計　畫　審　核　摘　要　表	
項目	說明
都市計畫名稱	劃定臺北市大安區學府段一小段 201 地號等 31 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 5 條及第 6 條第 1 項第 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	1.第一次：自 111 年 3 月 11 日起至 111 年 4 月 9 日公開展覽 30 天(刊登於 111 年 3 月 10 日自由時報；111 年 3 月 11 日聯合報；111 年 3 月 12 日中國時報) 2.第二次：自 111 年 6 月 22 日起至 111 年 7 月 21 日公開展覽 30 天(刊登於 111 年 6 月 24 日聯合報;111 年 6 月 25 日自由時報及中國時報；111 年 6 月 26 日自由時報及中國時報)
本案說明會舉辦日期	1.第一次：於 111 年 3 月 30 日假本市大安區嘉興區民活動中心(地址：臺北市大安區樂業街 97 號 B1)辦理公告公開展覽說明會。 2.第二次：於 111 年 7 月 15 日假本市大安區嘉興區民活動中心(地址：臺北市大安區樂業街 97 號 B1)辦理公告公開展覽說明會。
公民團體對本案之反映意見	詳公民或團體對本計畫案所提意見綜理表
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	本案分別經臺北市都市計畫委員 111 年 5 月 5 日第 792 次會議及 111 年 8 月 11 日第 796 次會議審查決議如下： 一、第 792 次會議 (一)本案同意採納民眾陳情意見，將南、北兩側計畫道路納入計畫範圍，擴大範圍部分請市府重新辦理公開展覽程序再提會審議，其餘依公展計畫書、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)有關委員、里長與地區民眾所提建議，包括未來辦理更新時一併檢討評估是否取消基地內東西向計畫道路，調整增加南、北、東側道路用地寬度及留設人行與開放空間、地面層商業活動延續、基地內受保護樹木調查與維護、停車場出入口設置區位與動線、提供里民活動場所及供公眾使用停車位等建議，請申請單位納入後續辦理都市更新之規

	劃及都市設計審議參考。 (三)公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。 二、第 796 次會議 (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。 (三)請國家住宅及都市更新中心於後續規劃時，妥予考量樂業街交通維持計畫。

等
案

臺北市都市更新處
業務主管
股長張詩林
承辦人員
簡任工程員

等案

虎畫

施