

臺北市都市計畫書

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

臺北市政府

107 年 8 月 13 日府都規字第 10760234451 號公告發布實施

案 名：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

申請單位：臺北市都市更新處

辦理機關：臺北市政府

計畫範圍：詳如計畫圖所示

類 別：變更

法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及第 27 條之 1

詳細說明：

壹、計畫緣起與範圍

一、計畫緣起

本計畫區範圍為南機場一期 1 棟、三期整建住宅及其所圍道路所在區域，位於臺北市中正區及萬華區交界地帶，南鄰青年公園及新店溪，北接西藏路，並以中華路二段為分界，東側位屬中正區之南機場一、三期整宅，西側位屬萬華區之南機場二期整宅。

南機場整建住宅及周邊地區於民國 50、60 年間，移入大量城鄉移民，發展為高密度住宅聚落，且多為臨時性住宅與違建住宅。政府為因應堤防建置計畫，安置原址周邊拆遷戶，陸續興建南機場一、二及三期整建住宅，並作為臺北市早期現代化集合住宅之典範。

隨著時代更迭，南機場整宅建築物老舊窳陋，違規加建佔用公共設施之情形嚴重，未能與鄰近地區發展配合。為促進土地有效再開發利用，臺北市政府於 89 年 6 月 26 日府都四字第 8904521800 號公告劃定南機場一期為更新地區，另於 91 年 10

月 28 日府都四字第 09108181500 號公告劃定南機場二、三期為更新地區。

迄今，南機場整宅屋齡約 50 年，現況除居住環境有衛生及消防救災等公安問題，亦受限於產權複雜，使多年來民間整合參與更新極其不易。為此，臺北市政府於 104 年啟動「南機場整宅公辦都更」，積極協助整宅地區辦理都市更新，擬訂全區都市更新計畫作為上位指導原則，另以本計畫區為示範地區變更細部計畫案，作為臺北市整宅重建與保障市民居住水準之典範。

為提升公益性及開發效益，改善該地區都市生活機能及公共設施服務水準，經市府認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款爰辦理都市計畫變更，藉由公辦都市更新及整體規劃，創造公益性及加強土地開發效益。

二、計畫範圍

本計畫區位於中正區中華路二段 315 巷 5 弄、中華路二段 303 巷、中華路二段及西藏路所圍範圍內，詳圖 1 所示。

本計畫區包括臺北市中正區永昌段四小段地號 645(部分)、650、651 等 3 筆土地，共 4,692 平方公尺。

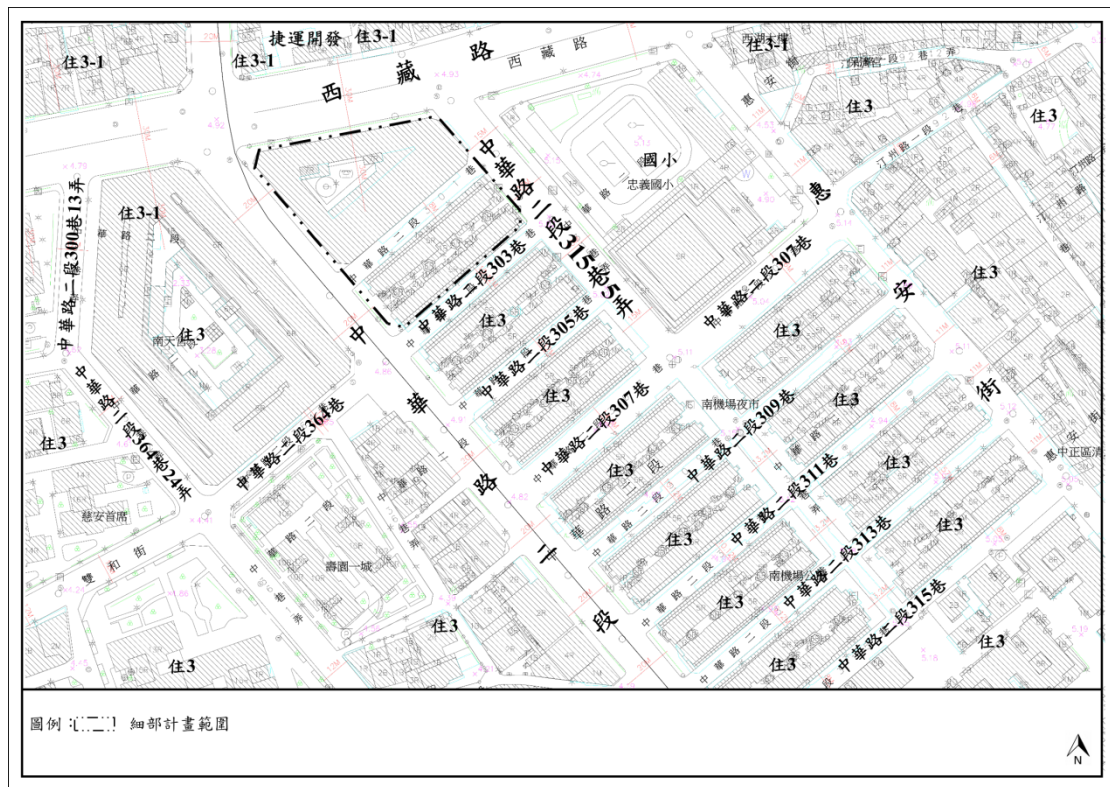


圖 1 計畫範圍位置示意圖

貳、原都市計畫情形

一、本計畫區歷年都市計畫發布情形如表 1 所示，現行都市計畫如圖 2 所示。

表 1 都市計畫發布實施及文號

編號	都市計畫案名	公告日期及文號
1	擬修訂本市南機場附近地區細部計畫	民國 63 年 01 月 03 日府工二字第 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	民國 69 年 01 月 2 日 1 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	民國 70 年 01 月 14 日府工二字第 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	民國 71 年 08 月 14 日北市工二字第 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	民國 73 年 11 月 05 日府工二字第 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	民國 76 年 01 月 20 日府工二字第 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	民國 79 年 09 月 13 日府工二字第 79049926 號
8	選定本市獎勵都市更新實施地區範圍第一期實施地區案	民國 83 年 09 月 27 日府都四字第 83062590 號
9	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	民國 84 年 02 月 22 日府工二字第 84010902 號
10	劃定臺北市都市更新地區案	民國 89 年 06 月 26 日府都四字第 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	民國 91 年 10 月 28 日府都四字第 09108181500 號公告
12	修訂臺北市萬華區都市計畫主要計畫通盤檢討案	民國 93 年 06 月 11 日府都規字第 09313971700 號

編號	都市計畫案名	公告日期及文號
13	修訂臺北市萬華區都市計畫細部計畫通盤檢討案	民國 93 年 09 月 21 日府都規字第 09319100500 號
14	指定臺北市整建住宅為策略性再開發地區	民國 99 年 01 月 13 日府都新字第 09805081200 號

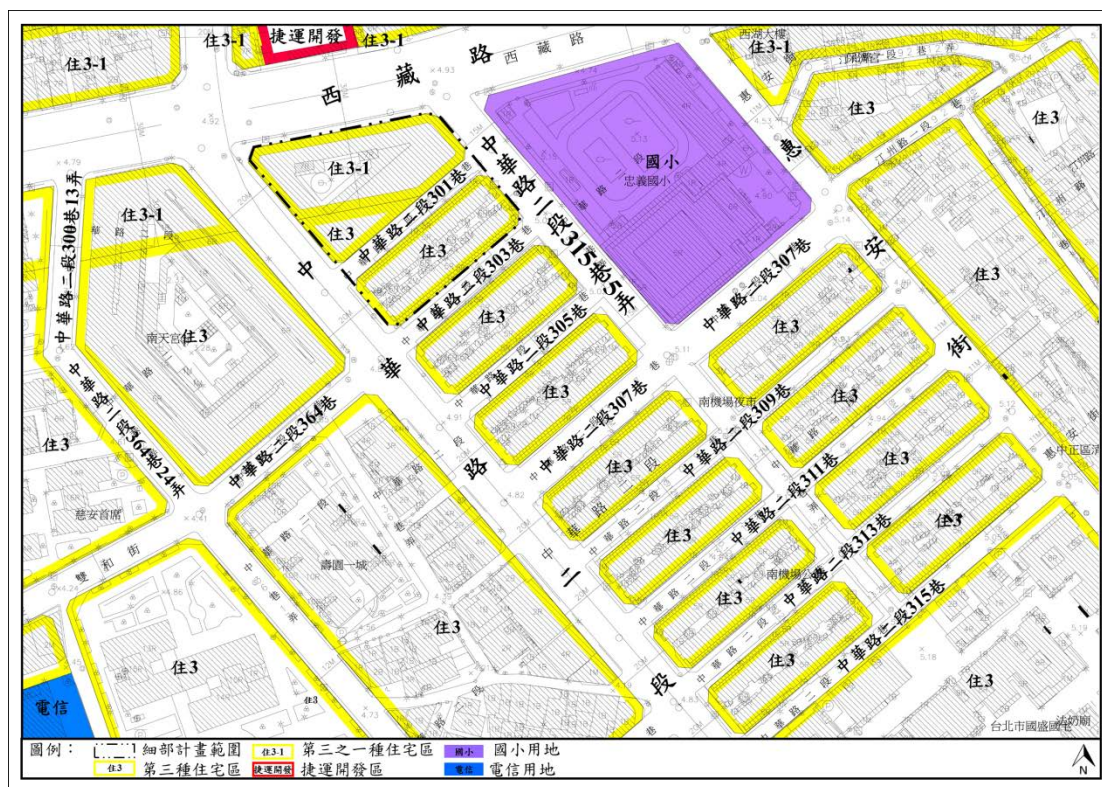


圖 2 現行都市計畫示意圖

參、地區發展現況

一、土地權屬

本計畫區包括臺北市中正區永昌段四小段 650 地號等 3 筆土地，計畫範圍面積共 4,692 平方公尺，其中公有土地面積占 20.47%，私有土地面積占 79.53%。(詳表 2 及圖 3)

表 2 土地權屬表

土地權屬(管理機關)		土地面積(m2)	比例(%)
公有	中華民國(財政部國有財產署)	48.05	1.02%
	中華民國(臺北市政府工務局新建工程處)	601	12.81%
	臺北市(臺北市政府都市發展局)	65.08	1.39%
	臺北市(臺北市政府警察局)	58.91	1.26%
	臺北市(臺北市中正區公所)	187.15	3.99%
小計		960.19	20.47%
私有		3,731.81	79.53%
總計		4,692.00	100%

備註：表格內之土地面積僅供參考，正確面積需俟測量後確定。

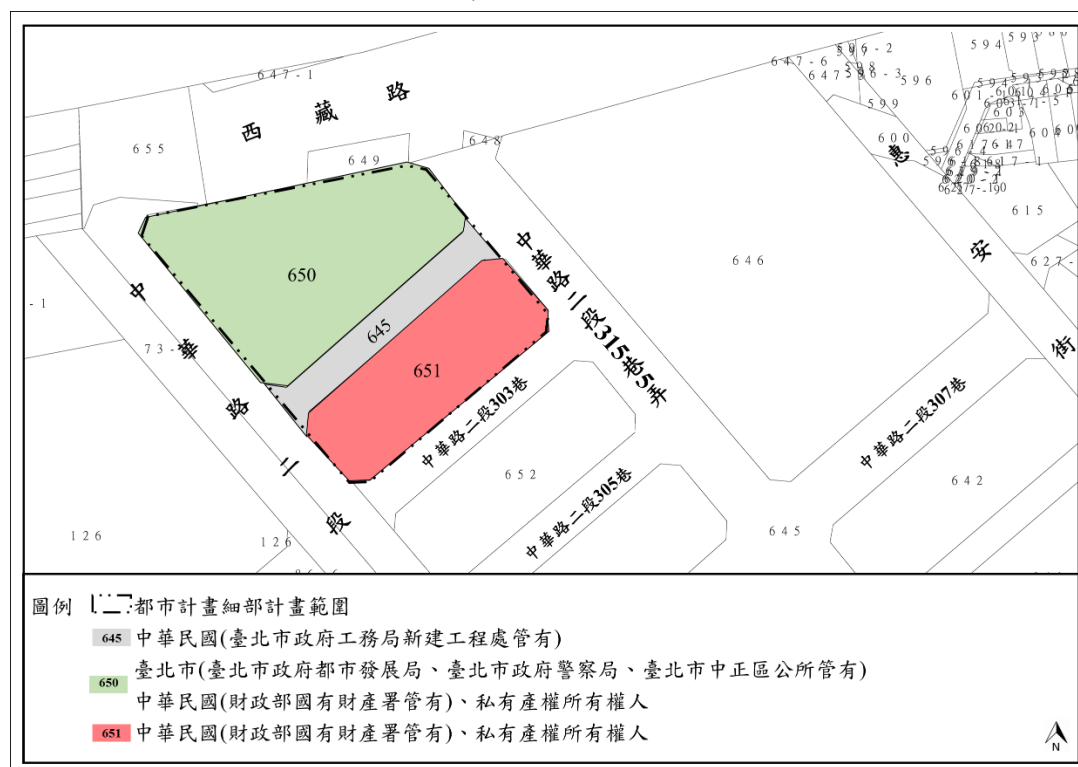


圖 3 計畫範圍土地權屬示意圖

二、土地使用現況

(一) 土地使用分區

本計畫區土地使用分區為第三種住宅區、第三之一種住宅區及道路用地。

(二) 建築物使用現況

本計畫區內南機場一期一棟及三期整建住宅建築物多為 50 年以上 5 層樓之鋼筋混凝土建築，一樓臨街面現況多為一般零售業及餐飲業，其餘二樓以上建物以住宅使用為主，詳圖 4。

南機場整建住宅內，居住空間普遍狹小，約 8 坪~12 坪，公共設施缺乏維護管理，搭蓋違建或違規使用情形嚴重。其中，一期一棟整宅為 5 層樓，共 80 戶，一層多作店鋪使用；三期整宅為 6 層樓，計 1 棟，共 263 戶，含中華路二段 291 號地下層 1 戶為中正區公所使用，另中華路 2 段 281 號及中華路二段 299 號二樓之 17 為臺北市政府警察局所有。

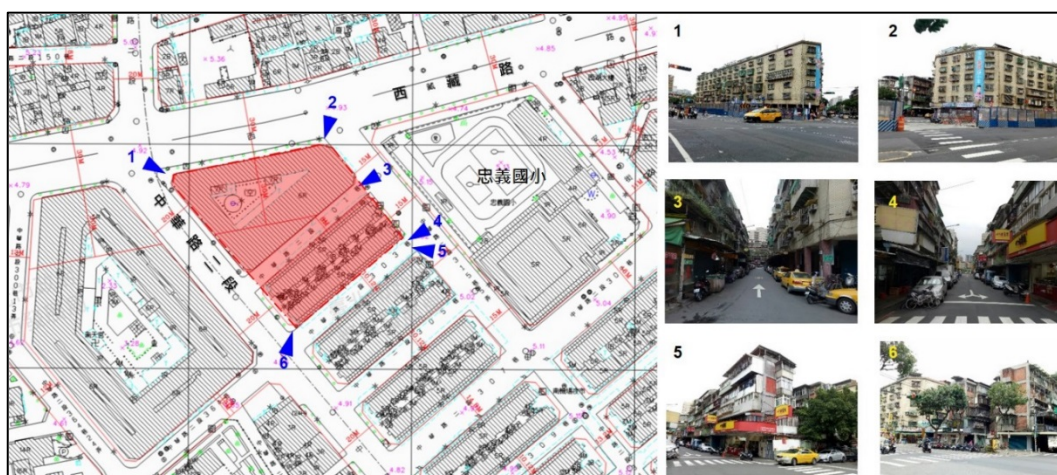


圖 4 土地及建築物使用現況圖

三、公共設施

本計畫區半徑 500 公尺範圍內公共設施包括學校用地、機關用地、市場用地、公園用地、停車場用地、電信用地及加油站用地等土地使用分區，詳圖 5 所示。

(一) 學校用地

本計畫區鄰近忠義國小、新和國小(含停車場)、國語實小、西園國小、萬華國中、古亭國中及南門國中等學校用地。

(二) 機關用地

本計畫區鄰近林試所木材實驗館、臺北市立圖書館西園分館等機關用地。

(三) 市場用地

本計畫區鄰近雙和市場，主要為鐵皮搭建之房舍傳統市場，並部分佔用計畫道路；另於萬華區興寧街 2 號亦為市場用地，現況為全聯萬華雙園店。

此外，南機場二期整宅依民國 63 年細部計畫之建議，於地下室闢建公有零售市場(忠恕市場)，現因建物老舊而不堪使用，已於民國 90 年間荒廢。

(四) 公園用地

本計畫區鄰近臺北植物園、青年公園、西園公園及永昌公園等公園用地，惟本計畫區周邊無鄰里公園。

(五) 停車場用地

周邊設有 1 處莒光立體停車場(莒光路 137 號)。

(六) 電信用地

本計畫區周邊設有 1 處中華電信，位於萬華區西藏路 125 巷 20 號。

(七) 加油站用地

本計畫區周邊設有台灣中油莒光路站，位於中正區莒光路 2 號。

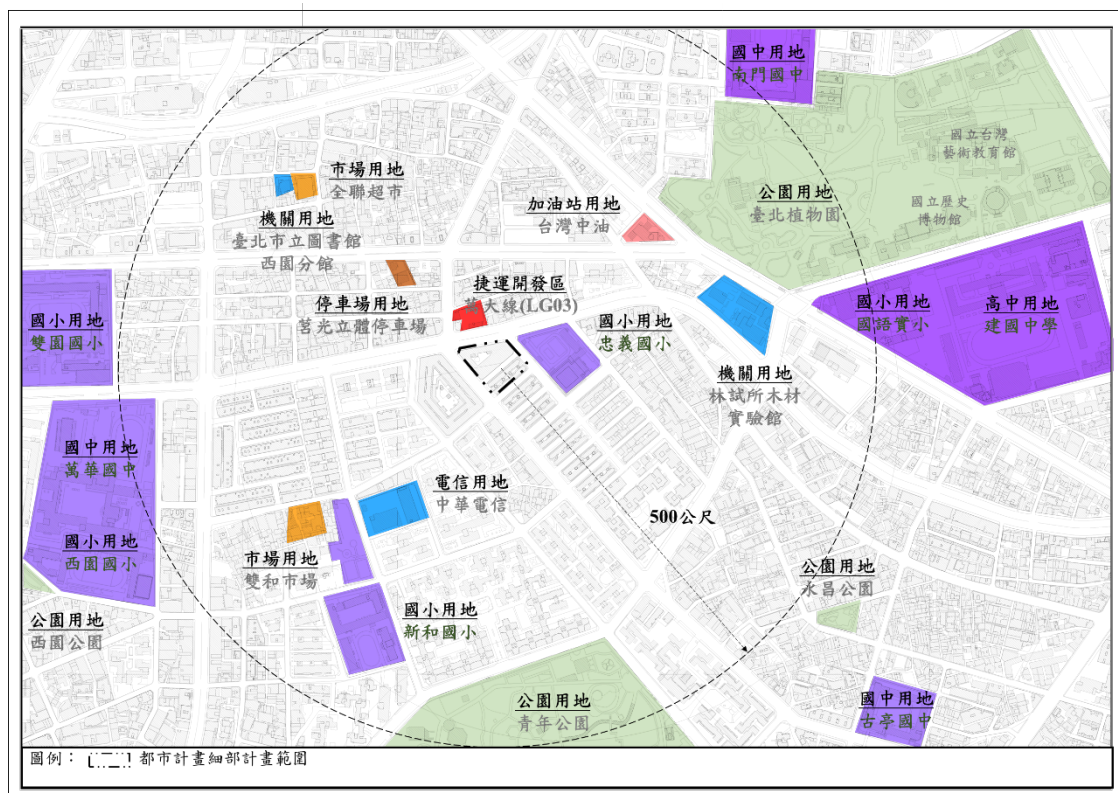


圖 5 半徑 500 公尺範圍內公共設施分布示意圖

四、交通運輸

(一) 大眾運輸系統

1. 捷運系統

本計畫區周邊設有 1 處捷運開發區，位於西藏路及中華路二段交叉口，現況為閒置土地，為萬大線 LG03 站預定地，捷運站出口擬設置於忠義國小正門之人行道上(西藏路)。

捷運完工後可連結中正紀念堂站，轉接松山新店線、淡水信義線、及中和新蘆線，往東連結臺北市中心，往西連結新北市永和區。

2. 公車系統

本計畫區周邊為南機場公寓站、國盛國宅站、廈安里站，路線眾多且班次密集。

3. 公共自行車系統

本計畫區周邊設有 4 處公共自行車租借站(YouBike)提供市民使用，分別位於復華花園新城、國興青年路口、植物園及莒光大埔街口。

(二) 道路系統

1. 主要道路

主要道路包括西藏路(30 公尺)、三元街(30 公尺)、和平西路二段(30 公尺)及萬大路(25 公尺)。

2. 次要道路

次要道路包括青年路(20 公尺)、南海路(25 公尺)、莒光路(25 公尺)、艋舺大道(24 公尺)、中華路二段(20 公尺)、汀

州路一段(15 公尺)。

3. 社區道路

社區道路包括東西向之中華路二段 301 巷、315 巷（8 公尺）、中華路二段 303 巷、305 巷、309 巷、311 巷、313 巷（10.12 公尺）、中華路二段 307 巷（14.8 公尺）、雙和街（12 公尺）；南北向之惠安街（11 公尺）、中華路二段 315 巷 5 弄（15 公尺）及國興路（12 公尺），詳圖 6 所示。



圖 6 交通系統示意圖

五、本計畫區劃定更新地區發布情形

臺北市政府於 89 年 6 月 26 日府都四字第 8904521800 號公告劃定南機場一期為更新地區，另於 91 年 10 月 28 日府都四字第 09108181500 號公告劃定南機場三期為更新地區，詳圖 7 所示。

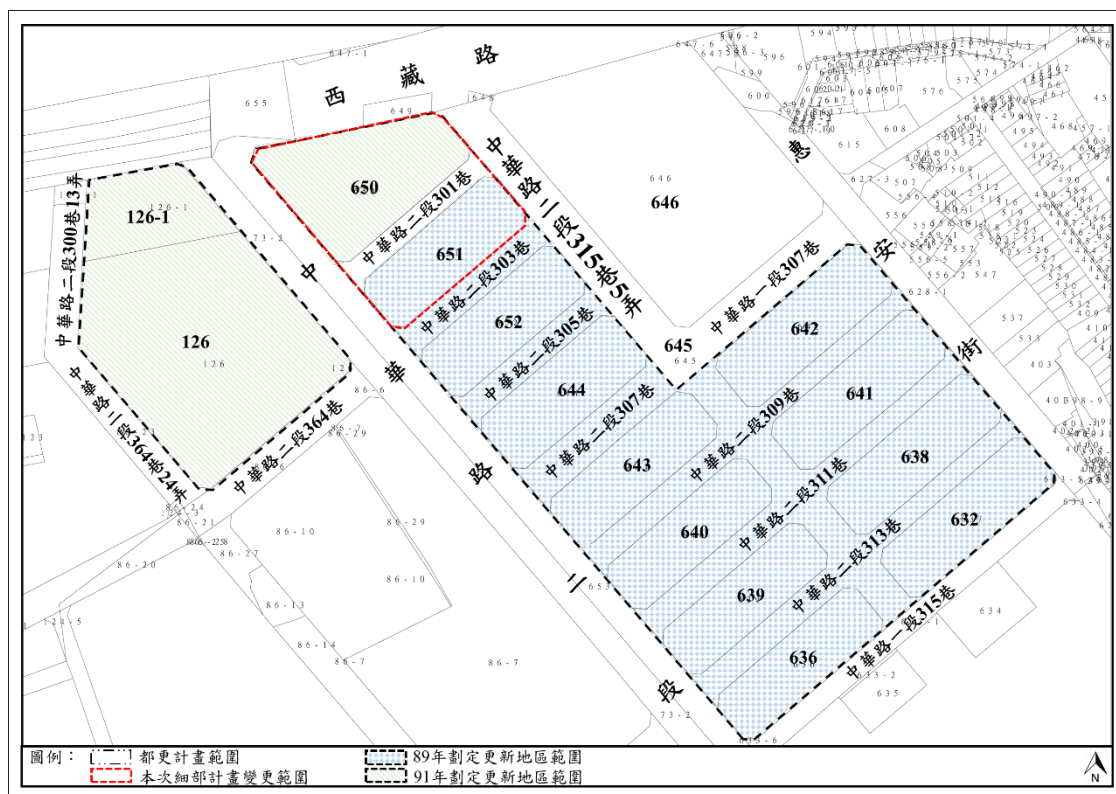


圖 7 南機場更新地區示意圖

肆、計畫目標與構想

計畫目標、構想與計畫區內空間規劃如下：

一、計畫目標

- (一) 以公辦都更方式輔導民間自主更新，重建老舊整建住宅。
- (二) 為改善地區公共設施機能，並以公共設施服務水準不減損之原則，將中華路二段 301 巷道路用地變更為第三種住宅區(特)，參與都市更新所分回之樓地板面積應作公共服務及社會福利設施使用，並回饋所有權持分 30%予臺北市。

二、計畫構想

(一) 變更道路用地為第三種住宅區(特)

- 1. 為加強區內公益性服務，維持公共設施服務水準，本案道路用地變更為第三種住宅區(特)之土地，於本計畫公告實施一年內，應回饋其所有權持分 30%予臺北市。
- 2. 本案道路用地變更為第三種住宅區(特)之土地於參與都市更新後所分回之房地，以提供做為公共住宅等公共服務及社會福利設施為原則。

(二) 調整建蔽率

考量本案由道路用地變更為第三種住宅區(特)土地參與都市更新分回之樓地板將興闢獨棟之社會福利設施，致使用計畫範圍之建蔽率不足，為增加計畫區內整體開發彈性，建蔽率放寬為 50%。

(三) 增加容積獎勵

1. 為增加本計畫區之公益效益，本計畫區範圍內土地得參酌臺北市土地使用分區管制自治條例第 80-2 條規定酌予放寬容積率。
2. 本案道路用地變更為第三種住宅區(特)之土地，得比照周邊整建住宅地區，核予 1.5 倍之法定容積獎勵。

三、交通影響評估

本計畫變更後，將以中華路二段及中華路二段 315 巷 5 弄為主要出入道路，而原中華路二段 301 巷為社區內道路(8 公尺)，開發後如廢除，基地周邊多數道路仍維持開發前之服務水準，顯現本計畫區之開發，對周邊道路系統服務之影響在合理範圍內。

另本計畫區緊鄰萬大線 LG03 站預定地，為提倡使用大眾運輸交通，及周邊道路特性與減少交通衝擊，建築基地以設置 1 處車道出入口為原則。

伍、變更計畫內容

一、土地使用計畫

為有效利用本計畫區土地，並配合臺北市公共政策，本計畫區變更土地使用分區，面積及位置詳表 3、圖 8 及圖 9 所示。

表 3 變更土地使用分區表

變更位置	土地使用分區		面積 (m ²)	變更理由
	變更前	變更後		
中正區永昌 段四小段 650 地號	第三之一種 住宅區	第三之一種 住宅區(特)	2,060	配合社會福利設施興建需求及整體規劃彈性，放寬法定建蔽率至 50%。
	第三種 住宅區	第三種 住宅區(特)	492	
中正區永昌 段四小段 651 地號	第三種 住宅區	第三種 住宅區(特)	1,539	
中正區永昌 段四小段 645 地號 (部份)	道路用地	第三種 住宅區(特)	601	考量本計畫變更後，係以中華路二段及中華路二段 315 巷 5 弄為主要出入口，中華路二段 301 巷之道路無使用需求，為整併兩側基地共同開發，故予變更為第三種住宅區(特)。
合計			4,692	

備註：表格內之土地面積僅供參考，正確面積需俟測量後確定。



圖 8 變更都市計畫示意圖



圖 9 變更後都市計畫示意圖

二、土地使用分區管制

(一) 土地使用項目

1. 本計畫變更後，第三種住宅區(特)及第三之一種住宅區(特)分別比照臺北市土地使用分區管制自治條例之第三種住宅區及第三之一種住宅區規定辦理。
2. 道路用地變更為第三種住宅區(特)，於參與都市更新權利變換後分回之房地，以提供做為公共住宅等公共服務及社會福利設施為原則。

(二) 土地使用強度

本計畫區內土地使用分區之建蔽率及容積率，詳表 4 所示。

表 4 土地使用強度表

土地使用分區	法定建蔽率	法定容積率
第三種住宅區(特)	50%	225%
第三之一種住宅區(特)	50%	300%

(三) 容積獎勵

1. 都市更新獎勵

本計畫區為整建住宅公辦都市更新示範地區，為配合街廓整併及整體規劃，本計畫由道路用地變更為第三種住宅(特)之土地，得比照周邊整建住宅地區，核予法定容積 50% 之獎勵容積。

2. 容積獎勵

全區得依臺北市土地使用分區管制自治條例第 80-2 條規定核予容積獎勵，並不受容積獎勵 1.5 倍法定容積上限。

(四) 本計畫區加計都市更新獎勵、容積獎勵、容積移轉等，基地總容積不得超過法定容積 2 倍上限。

(五) 法定停車空間

為落實 TOD 政策同時保留滿足地區停車需求之彈性，本計畫區法定停車空間得予以減設，減設數量以不超過法定停車空間之 20% 為原則，惟實際留設停車空間應經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過。

陸、都市設計準則

一、公共開放空間(詳圖 10)

- (一) 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。
- (二) 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。
- (三) 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。

二、人車動線規劃系統(詳圖 11)

- (一) 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。
- (二) 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。
- (三) 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。

三、建物量體規劃(詳圖 12)

- (一) 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。
- (二) 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。
- (三) 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。

(四)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。

四、有關本準則「原則」性之規定，如經本市都市設計及土地
使用開發許可審議委員會審議通過，得不受該「原則」性
規定之限制。



圖 10 計畫區內公共開放空間系統示意圖



圖 11 計畫區內人車動線規劃系統示意圖

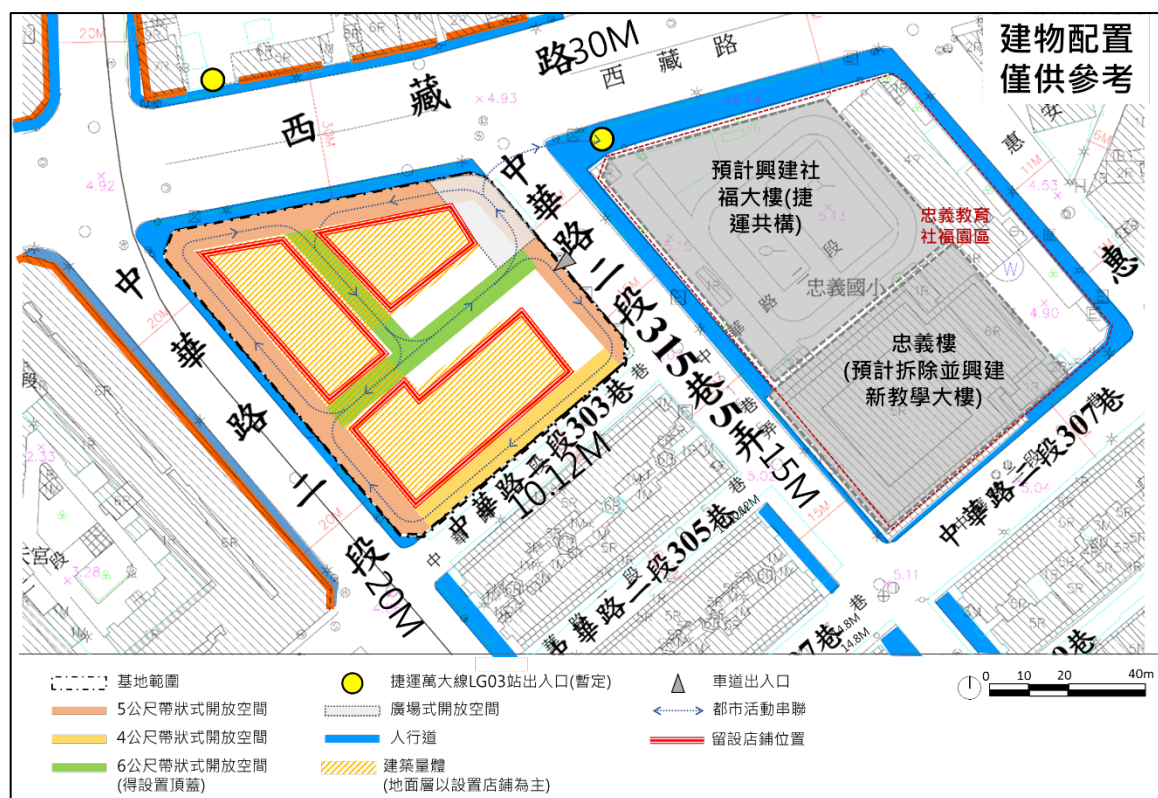


圖 12 計畫區內建築物量體配置示意圖

柒、事業及財務計畫

一、開發方式

計畫範圍內依都市更新條例規定，實施都市更新事業，採權利變換方式實施。

二、變更道路用地為第三種住宅區(特)之規範

本計畫公告實施後之一年內，由道路用地變更為第三種住宅區(特)之土地(約 601 平方公尺)，依都市計畫法第 27 條之 1 規定，應捐贈 30%之第三種住宅區(特)國有土地持分予臺北市，並由臺北市政府目的事業主管機關依相關法令向財政部國有財產署辦理撥用或其他方式取得。

捌、其他

本計畫書內未規定事項，悉依原都市計畫及本市土地使用分區管制自治條例暨相關規定辦理。

玖、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 107 年 7 月 19 日第 731 次委員會議審議決議：

一、 本案除以下幾點，其餘依市府所提公展計畫書、圖及本次會議市府補充會議資料之修正對照表修正通過：

(一)同意變更道路用地為第三種住宅區(特)，於參與都市更新後所分回之房地，以提供作為公共住宅等公共服務及社會福利設施為原則，以協助其餘六處更新單元接續啟動更新。

(二)建蔽率同意放寬至 50%。

(三)同意停車位得予減設，減設數量以不超過法定停車位之 20% 為原則，實際留設停車空間應經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過，以落實 TOD 政策同時保留滿足地區停車需求之彈性。

(四)有關容積獎勵，請市府依法協助居民申請。

二、 公民或團體陳情意見審決同決議。

拾、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。

附錄、計畫範圍地籍清冊

地段	地號	面積 (m ²)	土地使用 分區	權屬	
				所有權人	管理者
永昌段 四小段	650	2,552	第三種住宅 區及第三種 之一住宅區 (地籍未分割)	臺北市	臺北市政府都市發 展局、臺北市政府警 察局、臺北市中正區 公所
				中華民國	財政部國有財產署
				私有產權所有權人	
永昌段 四小段	651	1,539	第三之二種 住宅區	中華民國	財政部國有財產署
				私有產權所有權人	
永昌段 四小段	645(部 分土地)	601	道路用地	中華民國	臺北市政府工務局 新建工程處
合計 3 筆土地			4,692m ²		

附件、交通流量分析表

站號	站名	時段	方向	交通量	車種百分比		
					大型車	小型車	機車
S42	和平西路~ 中華路	上午	A	994	2%	48%	50%
			B	1510	3%	29%	68%
			C	957	1%	23%	76%
			D	350	23%	34%	43%
			E				
			F				
		小計		3811	7.25%	33.50%	59.25%
		下午	A	1248	2%	36%	62%
			B	813	6%	37%	57%
			C	747	2%	24%	74%
			D	601	11%	39%	50%
			E				
			F				
		小計		3409	5.25%	34.00%	60.75%

資料來源：臺北市交通管制工程處，106 年 4 月臺北市交通流量特性及調查

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	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		
編號	1	陳情人	彭耀華
訴求意見 與建議	一、該公告範圍面積 4,692 平方公尺，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定公告，係為配合中央興建之公共建設而變更，此仍係依都市計畫法一般性特徵，公告細部計畫變更，則應依都市計畫第 22 條就有關細部計畫各事項公告，包括該法第一項第五款道路系統，即捷運系統公告(基本要件，若未公告捷運系統，本公告無效)。其餘社會、經濟條件，應併予公告，包括人口預測及財務計畫及事業計畫等。公告函所稱「權利變換」非財務計畫，應予刪除。 二、本地區既係 91 年 10 月 26 日劃為更新地區公告，僅是劃定，除劃定外，應依都市計畫法第 65 條規定，提出更新計畫。應於更新計畫的事業計畫書內說明，何故現在人民住在其所有 8~12 坪權利範圍內，行政機關介入干預民間住宅所有權有理由，亦說明不採該法第 64 條維護、整建更新的理由。另所謂臺北市土地使用分區管制自治條例第 80 條之二，「建築基地面積達 2000 平方公尺以上者，其容積率及建築物高度得視地區都市計畫情形酌予放寬。但不得超過原基準容積百分之三十。…」但 80 條之二稱，係依據都市計畫法施行自治條例第 26 條所制定，但該第 26 條所稱「依本法第三十二條第二項規定將使用分區用建築物及土地之使用再予劃分不同程序之使用管制，」但：土地使用分區管制自治條例第 80 條之 1 竟稱「放寬」，違反都市計畫法施行自治條例「管制」規定，因容積獎勵屬放寬不是管制，故 1.5 倍容積獎勵不合法。		
市府 回應說明	一、本案依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及第 27 條之 1 辦理細部計畫變更，並依規定於計畫書內載明應有事項。至本案細部計畫書所提權利變換部分，係規範		

	後續開發方式及土地使用，爰不予刪除。 二、臺北市政府於 89 年 6 月 26 日府都四字第 8904521800 號公告劃定南機場一期為更新地區，另於 91 年 10 月 28 日府都四字第 09108181500 號公告劃定南機場二、三期為更新地區，並依規定載明應有事項。本案將併同擬定都市更新計畫提送本市都市計畫委員會審議。至後續辦理都市更新事業計畫時，將依相關法令規定載明必要內容，送都市更新審議會審議。 三、另為增加本計畫區之公益效益，本計畫區範圍內土地參酌本市土地使用分區管制自治條例第 80 條之 2 規定酌予放寬容積率，惟應依前開規定提供本府 70%回饋作為公有出租住宅、公共服務空間、社會福利文化設施及都市建設等，並已於細部計畫書規範基地總容積不得超過法定容積 2 倍上限，尚非無故增加容積率而未進行管制。		
委員會 決議	一、本案除以下幾點，其餘依市府所提公展計畫書、圖及本次會議市府補充會議資料之修正對照表修正通過： (一)同意變更道路用地為第三種住宅區(特)，於參與都市更新後所分回之房地，以提供作為公共住宅等公共服務及社會福利設施為原則，以協助其餘六處更新單元接續啟動更新。 (二)建蔽率同意放寬至 50%。 (三)同意停車位得予減設，減設數量以不超過法定停車位之 20%為原則，實際留設停車空間應經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過，以落實 TOD 政策同時保留滿足地區停車需求之彈性。 (四)有關容積獎勵，請市府依法協助居民申請。 二、公民或團體陳情意見審決同決議。		
編號	2	陳情人	方惠琴
訴求意見 與建議	有關住戶分配車位政府考量(建商考量)住戶被動決定權在政府、建商，不公平，應由住戶共同參與決定以免黑箱作業。公開化如建商:不划算、虧本要報告公開資訊		

	讓住戶了解。		
市府 回應說明	有關停車位分配原則，仍應俟都市更新權利變換時估算及分配，由更新會或實施者向住戶說明以爭取同意，住戶倘對分配原則有意見，應於住戶大會提出意見以爭取權益，無涉本次都市計畫變更。		
委員會 決議	同編號1。		
編號	3	陳情人	甘耀銘
訴求意見 與建議	三期住戶 望一期住戶及三期住戶各讓一步解決平分之事。再拖的話，地下工程蓋好，都更都沒動，我看就不要都更了。		
市府 回應說明	有關建築物更新後選配原則，應俟都市更新選配方案並經權利變換，以及後續建築設計配置而定，尚無涉本次都市計畫變更。		
委員會 決議	同編號1。		
編號	4	陳情人	蔡清順
訴求意見 與建議	有關停車位減少問題，個人有一些說明：因有捷運站在此，如果有遠方客人到南機場夜市消費不一定會乘捷運來，多數人都會開車到夜市，當他在南機場消費完以後可乘捷運到任何有捷運站再去觀光，當他到其他地區玩到想回家的時候，他可乘捷運車回到南機場站再開車回家。因南機場沒有大型停車場所以應該再大量增加停車位才對。		
市府 回應說明	考量本案緊臨捷運場站周邊及夜市，倘又於捷運周邊增設停車位，將會使捷運的效益減損，故仍應鼓勵住戶及至當地之消費者搭乘大眾運輸工具分散交通需求，並降低車輛出入造成之交通影響。又考量增設停車位將增加地下室開挖率，亦將增加營建成本，並由住戶共同負擔，爰建議適當減少法定停車位數量。		
委員會 決議	同編號1。		

編號	5	陳情人	張滄仁
訴求意見 與建議	一期一棟住戶 都更後之停車位不縮減： 1. 停車位數量規劃不得縮減 20%，因附近無大型停車場。 2. 本都更區位於中華路及西藏路口，更是捷運站 LG03 出口旁邊，處交通要塞，停車位數已經不及住戶數之 1/5，怎能再縮減數量，何況旁邊有夜市。 3. 部分議員造訪南機場，如鍾議員甚至提出要加倍停車位數之建議，部分提供公眾轉乘捷運之需求，以利都市規劃及長照需求。 4. 希望盡量容積率提高及盡速加快都更速度。		
市府 回應說明	一、依本市土地使用分區管制自治條例及市府通案原則，並考量本市都市環境品質，各區訂定之法定容積率尚難調整，惟可依地區發展情形適當給予都市更新獎勵。考量本區為公辦都更整宅地區，爰依規定核予 1.5 倍容積獎勵，另亦參酌本市土地使用分區管制自治條例第 80 條之 2 規定酌予增加容積率，惟實際可得容積仍應都市設計及土地使用開發許可審議委員會結果為準。 二、其餘同編號 4 市府回應說明。		
委員會 決議	同編號 1。		
編號	6	陳情人	蘇清泉
訴求意見 與建議	107.6.28 第一次陳情 (一) 本案件都更改建目的是改善老舊房屋安全結構及使用空間，這些當然主要的理由也是住戶所期望最終目標。 (二) 我們建地的位置緊鄰捷運萬大線 LG03 站口及周邊，牽連到首都整體的形象及本市乃亞洲國際城市，政府應該優先重視，要解決這些情況，只有政府才有能力，協助都更及都市整體建設。		

	107.7.3 第二次陳情 一樓住戶有很多特別不同的需求，形成多元現象，也對於都更有最多不明懷疑，一樓面積如何保障，如何規劃，以及如何分回，市府政策應該要寫清楚在計畫裡面。讓有關對象能夠有所清楚產生互信，這樣都更才能受大家的信任支持，順利推動完成。		
市府 回應說明	一、南機場公辦都市更新案，市府除深耕、駐點於南機場，致力整合居民更新意願外，亦積極輔導籌組成立更新會，盡力協助都市更新推動。 二、其餘同編號3市府回應說明。		
委員會 決議	同編號1。		
編號	7	陳情人	吳飛鴻
訴求意見 與建議	是否可以都市計畫變更住三或商三等變更。		
市府 回應說明	一、考量本地區商業活動需求與強度等條件，為避免地區使用強度過高影響居住環境品質，評估尚無變更商業區之必要。 二、本案係變更住三、住三之一及道路用地為住三（特）及住三之一（特）。		
委員會 決議	同編號1。		
編號	8	陳情人	鄭沂清
訴求意見 與建議	一、停車位難找，希望忠義國小現有的地下停車位開放民眾使用，以收費正常標準法收費。 二、301 巷跟新建都更建築一起連在一起，市府要 30%的回饋，作社會服務、長照中心，希望我們分一部分給市府。		
市府 回應說明	一、忠義國小現有地下停車位是否能提供予民眾使用，仍應由市府交通單位及教育局依整體停車空間需求及學校使用餘裕等條件一併評估，無涉本案都市計畫變更。		

	二、中華路二段 301 巷由道路用地變更為住宅區部分，將與南機場整宅三期及一期一棟併同規劃，另為保持公共設施面積及服務水準不減損之原則，變更回饋給市府土地建議作為公共服務及社會福利設施供地方居民使用。		
委員會 決議	同編號1。		
編號	9	陳情人	弓人和
訴求意見 與建議	一樓住戶分回原地方。 萬大捷運，市府六月初有說明離捷運幾百公尺，另有獎勵，現三期和一期一棟緊鄰捷運，應有獎勵吧。		
市府 回應說明	一、本案基地未來鄰近捷運周邊地區能否酌予提高容積率及相關配套措施，市府尚在評估其可行性。 二、其餘同編號 3 及 5 市府回應說明。		
委員會 決議	同編號1。		
編號	10	陳情人	俞肇忠
訴求意見 與建議	我們住戶一直都很支持政府來辦理都更，也很熱烈響應，也很積極組成更新會，可是這次的細部計畫書中，我們卻看不出什麼樣的政策，市府何時承諾我們「一坪換一坪」的基本保障，我們住戶也未曾同意過這樣的條件，經過多次開會，我們一直希望市政府給個明確的答案，否則我們組了更新會，不是白費力氣了嗎？		
市府 回應說明	一、有關本案得否「一坪換一坪」，以及更新後分回面積與選配原則等內容，仍需俟都市計畫變更，確定建蔽率及容積獎勵上限後，始得於都市更新選配方案及權利變換時進行估算。 二、其餘同編號3市府回應說明。		
委員會 決議	同編號1。		
編號	11	陳情人	李逢春

訴求意見 與建議	最直接的辦法是把現有住戶之室內坪加上公共空間以及地下室之持分加總起來估價每戶之價值，換算更新後所能換到之坪數，這樣大家應該比較明瞭。		
市府 回應說明	同編號3及10市府回應說明。		
委員會 決議	同編號1。		
編號	12	陳情人	盧振光
訴求意見 與建議	既然都更是為創造空間與改善生活品質為訴求 301巷廢巷後土地應由該都更案原住戶所屬，政府不應以得利者自居，否則就違反都更目的與意義。 因為有廢巷之舉，是三期與1棟兩造居民產權合併都更所產生，是為真正造市者！權利義務理應當事者共享。並比照當初國有財產局售予原住戶購買土地之權利價購。而政府應本著不與民爭利之原則，以臻創造空間與改善生活品質之真諦，並冀貴府本著親民、便民與愛民的政策，成就大有為政府的氣度，來協助市民達到改造之目的。		
市府 回應說明	一、查中華路二段301巷（中正區永昌段四小段645地號部分土地）係屬財政部國有財產署所有，考量其係由道路用地（公共設施用地）變更為住宅區，基於都市計畫變更前後公共設施面積及服務水準不減損之原則，爰規範變更後應作公共服務及社會福利設施使用，以符合公益性及公用性目的。 二、另有關國有土地售予原住戶一節，依財政部國有財產署107年6月29日台財產北改字第10700177820號函表示「本案後續開發方式為都市更新，其國有土地處理方式應依『都市更新事業範圍內國有土地處理原則』相關規定辦理」。 三、其餘同編號8市府回應說明二。		
委員會 決議	同編號1。		
編號	13	陳情人	財政部國有財產署 北區分署

訴求意見 與建議	107年6月29日台財產北改字第10700177820號函(摘錄來文涉本案文字如下): 一、本案計畫範圍內涉本署經管同小段650、651地號2筆持分國有土地擬由「第三之一種住宅區」變更為「第三之一種住宅區(特)」及「第三種住宅區」變更為「第三種住宅區(特)」。臺北市政府工務局新建工程處經管645地號國有土地擬由「道路用地」變更為「第三種住宅區(特)」，合先陳明。 二、案內650、651地號2筆持分國有土地擬由「第三之一種住宅區」變更為「第三之一種住宅區(特)」及「第三種住宅區」變更為「第三種住宅區(特)」，原則尊重審議結果。 三、另645地號國有土地由「道路用地」變更為「第三種住宅區(特)」，業已回饋所有權持分30%予貴府，並作為公共服務及社會福利設施使用為原則，惟就回饋剩餘之70%分回可建地部分，亦限制如參與都市更新權利變換，其分回之樓地板面積應作社會福利設施使用，而650、651地號國有土地變更部分未規定有此限制。本案後續開發方式為都市更新，其國有土地處理方式應依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」相關規定辦理，爰建議貴府將分回之70%部分刪除限制使用方式。
市府 回應說明	查中華路二段301巷(中正區永昌段四小段645地號部分土地)係由道路用地(公共設施用地)變更為住宅區，並與南機場整宅三期及一期一棟併同規劃，基於都市計畫變更前後公共設施面積及服務水準不減損之原則，爰規範變更後應作公共服務及社會福利設施使用，以符合公益性及公用性目的。
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	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
都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及第 27 條之 1
申請單位	臺北市都市更新處
本案公開展覽起訖日期	自 107 年 6 月 4 日起至 107 年 7 月 5 日止共計 30 天(刊登於 107 年 6 月 5 日自由時報、107 年 6 月 6 日中國時報)
本案說明會舉辦日期	107 年 6 月 24 日(星期日)上午 10 時 00 分假中正區忠義國民小學集會場(臺北市中正區中華路二段 307 巷 17 號)
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 107 年 7 月 19 日第 731 次委員會議審決。 一、本案除以下幾點，其餘依市府所提公展計畫書、圖及本次會議市府補充會議資料之修正對照表修正通過： (一)同意變更道路用地為第三種住宅區(特)，於參與都市更新後所分回之房地，以提供作為公共住宅等公共服務及社會福利設施為原則，以協助其餘六處更新單元接續啟動更新。 (二)建蔽率同意放寬至 50%。 (三)同意停車位得予減設，減設數量以不超過法定停車位之 20%為原則，實際留設停車空間應經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過，以落實 TOD 政策同時保留滿足地區停車需求之彈性。 (四)有關容積獎勵，請市府依法協助居民申請。 二、公民或團體陳情意見審決同決議。
附註	

臺北市府 都市發展局
業務主管
承辦人員

繪圖員
校對者