

# 臺北市都市計畫書

變更臺北市中山區長春段二小段 559-5 地號等道路用地、第三種住宅區為第三種住宅區及綠地計畫案

臺北市政府 96 年 5 月

中華民國 96 年 5 月 3 日府都規字第 09632075000 號公告

案 名：變更臺北市中山區長春段二小段 559-5 地號等道路用地、第三種住宅區為第三種住宅區及綠地計畫案

申請單位：臺北市都市更新處

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍：詳計畫範圍圖

類 別：變更

法令依據：都市更新條例第 8、20 條及都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款

詳細計畫：

## 壹、計畫緣起

本計畫範圍之都市計畫為道路用地及第三種住宅區，於民國 74 年 3 月 6 日公告「修訂民生東路、敦化路、縱貫鐵路、復興路、南京東路、松江路、長春路、建國北路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）案」內劃設，並於民國 89 年 6 月 26 日公告「劃定臺北市都市更新地區案」內劃為「更新單元」（南京東路 3 段 89 巷、長春路 258 巷 2 弄、建國北路 2 段 19 巷及南京東路 3 段 89 巷 27 弄所圍地區）之一部分。（詳如圖一、圖二）

為改善更新單元地區之整體環境品質，更新單元範圍內之土地權利關人依都市更新條例相關規定，辦理更新事業計畫。更新單元內 6 公尺寬之計畫道路，目前並未徵收開闢，且其功能僅供基地內部進出使用，為利於更新單元之整體開發，爰廢除該計畫道路，變更為住宅區，並為改善地區環境品質，於更新單元內東南側劃設與計畫道路等面積之綠地，供附近地區居民使用，以提昇住宅環境品質，爰依據都市更新條例第 8、20 條規定，配合都市更新事業計畫，辦理本都市計畫變更案。

## 貳、原都市計畫情形及發展現況：

### 一、原都市計畫發布情形：

計畫名稱	日期文號
公告本市細部計畫通盤檢討第一年期(六十六年)檢討地區(民生東路、敦化路、南京東路、基隆路、和平東路、新生南路、羅斯福路、金山街、信義路、松江路、長春路、建國北路間)範圍圖	民國 65 年 11 月 30 日 府工二字第 52140 號
修訂民生東路、復興北路、南京東路、松江路、長春路、建國北路所圍地區(不含民生東路南側、建國北路東側沿線附近地區)細部計畫(通盤檢討)案	民國 68 年 10 月 03 日 府工二字第 36547 號
修訂民生東路、敦化路、縱貫鐵路、復興路、南京東路、松江路、長春路、建國北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	民國 74 年 03 月 06 日 府工二字第 07392 號
修訂民生東路、敦化路、縱貫鐵路、復興路、南京東路、松江路、長春路、建國北路所圍地區細部計畫(第三次通盤檢討)案	民國 82 年 9 月 16 日 府都二字 82065199 號
劃定臺北市都市更新地區案	民國 89 年 6 月 26 日 府都四字第 8904521800 號

### 二、原都市計畫概況：

本計畫範圍屬第三種住宅區及道路用地。(詳如圖二)

### 三、計畫範圍：

本計畫範圍位於臺北市中山區南京東路三段 89 巷以東、長春路 258 巷 2 弄以西、建國北路二段 19 巷以南、南京東路三段 89 巷 27 弄以北所圍兩街廓間之計畫道路及第三種住宅區(詳如圖一)，總面積為 833.53 平方公尺。

### 四、基地現況：

本基地內之道路用地未開闢，道路用地上有違章建築戶，整體環境窳陋，亟待更新。

## 五、土地權屬：

本計畫範圍之土地權屬，大部分土地為私有地，面積約 716.53 平方公尺，佔計畫區面積 86%，其餘公有土地（管理機關財政部國有財產局），面積約 117 平方公尺，佔計畫區面積 14%。

土地權屬分析表

地 號	土地所有權 (管理單位)	面積(m <sup>2</sup> )	百分比	備 註
臺北市中山區長春段二小段 559-5 地號土地	中華民國 (財政部國有 財產局)	117	14%	本表僅供參考，土地權屬依都市更新事業計畫實施後實際分配為準。
臺北市中山區長春段二小段 681、681-1、681-6、681-9、681-10、706-1、704、705、706 地號及 703 地號部分土地	私有地	716.53	86%	
合	計	833.53	100%	

### 參、變更計畫內容：（詳如圖三）

位置	原計畫	新計畫	面積(m <sup>2</sup> )	變更理由	備註
臺北市中山區長春段二小段 559-5、681、 681-1、681-6、 681-9、681-10、 706-1、704、 705、706 地號土地及 703 地號部分土地。	道路用地	第三種住宅區	359.92	配合都市更新事業計畫，採完整街廓整體開發，促使土地有效利用，提升生活環境品質。	本表面積僅供參考，變更後第三種住宅區及綠地之實際形狀、大小及位置，應以重新整理分割後之地籍界線為準，惟綠地面積應達473.61 平方公尺。
		綠地	113.69		
	第三種住宅區	綠地	359.92		

### 肆、土地使用分區管制：

除本計畫書圖之規定外，悉依「臺北市土地使用分區管制規則」及相關規定辦理。

### 伍、事業及財務計畫

公共設施種類	面積(m <sup>2</sup> )	土地取得方式				開闢經費(元)	主辦單位	預定完成期限	經費來源
		價購	土地重劃	獎勵投資	其他				
綠地	473.61				V	約一仟四百萬元	臺北市中山區長春段二小段 559-5 地號等 80 筆土地更新單元都市更新事業計畫之實施者。	98年	由實施者先行支應，地主以權利變換折價抵付共同負擔。

備註：一、本案經費及完成期限得依都市更新事業審議結果予以調整。

二、綠地興闢後其產權依都市更新事業權利變換計畫逕為捐贈予臺北市政府，並登記為臺北市政府所有。

## 陸、其他

- 一、本案綠地應以生態工法規劃興闢，並以景觀綠籬與毗鄰之住宅區用地區隔。
- 二、本案都市更新事業計畫應於申請建造執照前完成綠地設計圖說，經目的事業主管機關同意，並於領取使用執照前完成開闢及土地移轉給臺北市事宜。(詳細內容參見「臺北市中山區長春段二小段 559-5 地號等 80 筆土地更新單元都市更新事業計畫書」)。

## 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 96 年 3 月 8 日第 566 次委員會審議決議：「(一)本案同意土地使用分區變更後第三種住宅區及綠地之界線，以重新整理分割後之地籍界線為準，惟綠地面積應達 473.61 平方公尺，其餘照案通過。(二)有關公民或團體所提意見決議情形詳如綜理表。」。

## 捌、本案業依前項決議修正完竣。

公民或團體對「變更臺北市中山區長春段二小段 559-5 地號等道路用地、第三種住宅區為第三種住宅區及綠地計畫案」所提意見綜理表

編號	1	陳情人	黃展輝
陳情(建議)理由	變更綠地對社區居民效益不大。		
建議辦法	變更為機關用地，設置圖書館及區民活動中心。		
委員會議決	本案仍以劃設綠地供公眾使用為宜。		
編號	2	陳情人	黃玉枝
陳情(建議)理由	綠地圖利建商。		
建議辦法	變更為圖書館及區民活動中心。		
委員會議決	同編號 1 決議。		
編號	3	陳情人	華固建設股份有限公司(本更新事業案實施者)
陳情(建議)理由	<p>市府刻正大力推動都市更新，本案如依照目前法定程序申請建照，除辦理期程長，尚有細部計畫變更後面積與土地登記面積不符情事，詳如下列說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 目前細部計畫變更至建造執照申請辦理程序冗長，程序上需先辦理細部計畫變更，待細部計畫變更核定公告後，方可辦理都市計畫樁位測釘、地籍分割等作業，至請領建造執照需費時約七個月。</li> <li>2. 細部計畫變更後面積與土地登記面積不符，先辦都市計畫樁位測釘作業與後續辦理地籍分割作業之間面積套疊，實有測量作業上無可避免之誤差，致使細部計畫變更後基地登記面積與更新事業計畫書內所載基地面積不一，恐影響建築容積計算，甚需辦理變更都市更新事業計畫及權利變換計畫書，嚴重延宕更新時程。</li> </ol>		
建議辦法	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建議於本案細部計畫變更內容內載明變更後都市計畫土地使用分區以分割地籍線為準，可免都市計畫樁位測釘及公展程序，也避免細部計畫變更後面積與土地登記面積不一情事。</li> </ol>		

公民或團體對「變更臺北市中山區長春段二小段 559-5 地號等道路用地、第三種住宅區為第三種住宅區及綠地計畫案」所提意見綜理表

	2. 本案之都市更新概要計畫業於民國 91 年 5 月 20 日通過，四年多來經實施者與更新範圍內相關權利人共同努力下，終於完成本案更新事業及權利變換計畫之審議，為加速本案更新事業之期程，希依本案都市更新委員會於民國 95 年 11 月 27 日之決議，於細部計畫公展期間辦理本案建造執照預審作業，待細部計畫變更案核定公告後，可儘速領取本案建造執照，以進行本案更新事業後續工作。		
委員會議決	同 96 年 3 月 8 日第 566 次委員會決議一(本案同意土地使用分區變更後第三種住宅區及綠地之界線，以重新整理分割後之地籍界線為準，惟綠地面積應達 473.61 平方公尺，其餘照案通過。)		
編號	4	陳情人	趙淑珠、賴玉明
陳情(建議)理由	感謝政府德意將本區域內老舊破敗髒亂不堪之房屋及土地，劃定為臺北市都市更新範圍並給予容積獎勵，本更新單元於 91 年 5 月 20 日完成都市更新事業概要第一階段程序，復於 95 年 11 月 27 日經更新審議委員會審議通過，並提修正報告報府核備中。其中，本案有關細部計畫變更事宜，係依都市更新條例第二十條規定辦理，並依規定需經 貴會審議通過。		
建議辦法	請儘速准予通過，俾早日依法完成更新事業。		
委員會議決	同編號 3 決議。		

臺 北 市 都 市 計 畫 變 更 審 核 摘 要 表	
項 目	說 明
都市計畫名稱	變更臺北市中山區長春段二小段 559-5 地號等道路用地、第三種住宅區為第三種住宅區及綠地計畫案
變更都市計畫法令依據	都市更新條例第 8、20 條及都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款
變更都市計畫機關	臺北市政府
本案徵求公民意見之起訖日期	無
本案公開展覽之起訖日期	自民國 96 年 1 月 9 日起至 96 年 2 月 7 日止計 30 天（刊登 96 年 1 月 9 日自由時報及 96 年 1 月 10 日聯合報）
本案說明會舉辦時間地點	96 年 1 月 16 日假臺北市中山區龍江路 168 號地下室（朱馥演講廳）
公民團體對本案之反應意見	詳公民或團體對本案所提意見綜理表
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	<p><b>臺北市都市計畫委員會審議情形：</b></p> <p>本計畫案經提臺北市都市計畫委員會 96 年 3 月 8 日第 566 次委員會審議決議：「(一)本案同意土地使用分區變更後第三種住宅區及綠地之界線，以重新整理分割後之地籍界線為準，惟綠地面積應達 473.61 平方公尺，其餘照案通過。(二)有關公民或團體所提意見決議情形詳如綜理表。」。</p>
備 註	