

臺北市都市計畫書

變更臺北市華光社區暨週邊地區住宅區、電信用地、郵政用地及變電所用地土地為商業區、數位科技專用區及金融服務專用區主要計畫案

臺北市政府

96年10月2日府都規字第09364481800號公告公開展覽

**案 名：變更臺北市華光社區暨週邊地區住宅區、電信用地、
郵政用地及變電所用地土地為商業區、數位科技專用
區及金融服務專用區主要計畫案**

申請機關：臺北市政府

計畫範圍：詳如計畫書圖

類 別：變更

法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款

詳細說明：

壹、計畫緣起

本案基地華光社區位處首都核心周邊地區，然社區範圍內建物現況傾頹朽壞，違章建築甚多，對具國際觀光景點的中正紀念堂附近景觀造成妨礙，並與博愛特區之莊嚴形象形成強烈對比。由於計畫範圍內土地權屬大多為公有，並緊鄰捷運信義線東門站、新店線中正紀念堂站，爰此，於行政院「加強推動都市更新方案」中即明確指示要加速本地區推動都市更新，引導基地內中華電信及臺灣郵政轉型發展契機，帶動附近地區經濟發展及環境改善，有鑑於本計畫區之重要性，故將「華光社區都市更新旗艦計畫」列入優先推動都市更新示範地區之國家重大政策。

依行政院 96 年 7 月 4 日第 3048 次會議院長提示：「未來臺北市華光社區將打造為金融管理及數位通訊中心，將創造無限商機，對提升國家競爭力極具指標性效益，相關的後續工作，請經建會與內政部積極辦理，並請相關部會協助配合。」。經本府認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，爰辦理本次都市計畫變更。

貳、原都市計畫及土地使用情形

一、原都市計畫情形

表一、歷年都市計畫案

計畫案名	日期文號
臺北市都市計畫	45年5月4日北市工字第14417號
擬修訂本市羅斯福路、和平東路、金山街、信義路、杭州南路、金華街、寧波東街、愛國東路所圍地區細部計畫案	62年6月22日府工二字第25331號
擬定臺北市福住段5、6等地號土地細部計畫案	63年9月5日府工字第40485號
交通部國際電信局申請「變更臺北市福住段5地號部分土地為機關用地案」	64年11月5日府工二字第50380號
變更中正紀念堂周圍地區都市計畫為特定專用區計畫案	67年5月2日府工二字第16419號
修訂信義路、金山街、和平東路、羅斯福路、中山南路所圍地區（不含新隆里擬辦更新範圍）細部計畫（通盤檢討）案	70年12月29日府工二字第57669號
修訂信義路、金山南路、和平東路、羅斯福路、中山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	76年12月18日府工二字第203826號
劃定臺北市都市更新地區案	89年6月26日府都四字第8904521800號
變更臺北市中正紀念堂周圍特定專用區範圍土地使用分區管制規定計畫案	94年2月16日府都規字第09402181200號

二、基地現況

(一)位置及面積

本案基地位於大安區與中正區交界處，在中正紀念堂東南側之華光社區附近地區，其行政區屬大安區光明里及錦泰里，計畫範圍北以金山南路2段30巷為界，東以金山南路2段為界，西以杭州南路2段為界，南以金華街為界，面積約為12.64公頃。（位置圖詳圖一）

(二)都市計畫與土地使用現況

華光社區及週邊地區現況都市計畫包含電信用地、郵政用地、變電所用地與住宅區。（原都市計畫詳圖二，現況周邊地區都市計畫詳圖三）。

本計畫範圍內有中華電信及臺灣郵政兩大事業體用地，中華電信部分現為行動通信分公司之辦公室、國際線路機房、國內線路機房使用；臺灣郵政則包含郵政儲金匯業局及郵政包裹處理大樓。其餘則以作為住宅使用型態為主，於金華街、杭州南路二段、杭州南路 2 段 25 巷、金山南路 2 段 30 巷及金山南路 2 段所圍成之街廓，區內之建築大多為榮民眷舍及法務部檢察官宿舍等建物，圍繞杭州南路及金華街之側邊仍有少數之商業活動，但大多為一般飲食業或傳統雜貨店，土地使用方式單純卻呈低密度使用狀態。

中華電信股份有限公司臨金山南路與愛國東路 18 層樓之行動通訊公司甫於 86 年完工啟用，西北側國際線路機房亦為重要設施，調整可能性低。

臺灣郵政股份有限公司內部有三幢主要建築物，臨近杭州南路側為郵政儲金匯業局，與金融屬性相符；臨金山南路側為郵政包裹處理大樓，主要進行郵件包裹之集散與分揀作業，可配合臺北金融特區之規劃理念進行調整。

(三)土地權屬

本計畫範圍內公有地面積共 72,661 平方公尺，佔全區比例約 57.50%，所有權人為中華民國及臺北市；另台灣電力股份有限公司、臺灣郵政股份有限公司、中華電信股份有限公司所佔面積共 52,632 平方公尺，佔全區比例約 41.65%；私有土地面積共 1,083 平方公尺，僅佔全區比例約 0.86%。顯示本規劃範圍內土地大多以公有地居多，土地權屬單純（詳圖四）。



圖一、位置圖



圖二、原主要計畫圖



圖三、週邊地區都市計畫圖

表二、土地權屬表

所有權人		管理者	地籍	面積(m ²)	比例(%)
公有 土地	中 華 民 國	臺北市工務局新建工程處	146-1、152、153、158、550、551、551-1、551-4、559-3、559-2、561-7、563-1、562-1、565-3、571	9,417	76.09
		台灣臺北看守所	145-1、146、146-2、147、147-1、146-3、155、156、157、551-2、551-3、551-5、551-6、559、561、561-3、563、561-2、561-5、561-6、561-8、564、564-1、565、565-1、565-2、562、562-2、562-3、563、563-2、566、567、568、569、570、570-6、570-7、570-8、570-9、571-2	55,717	44.09
		法務部、台灣高等法院檢察署、最高法院檢察署、台灣臺北看守所、臺灣臺北地方法院檢察署、法務部行政執行署、福建高等法院金門分院檢察署	559-1	1,732	1.37
		法務部、台灣高等法院檢察署、最高法院檢察署、臺灣臺北地方法院檢察署	560	554	0.44
		法務部、台灣高等法院檢察署、最高法院檢察署、臺灣臺北地方法院檢察署、法務部行政執行屬士林行政執行處、法務部矯正人員訓練所	559-4	794	0.63

所有權人	管理者	地籍	面積(m ²)	比例(%)
	財政部國有財產局	149-1、149-2、151-1、 151-2、552、550-1、550-2 、560-1	3,557	2.81
臺 北 市	臺北市府工務局公園路 燈工程管理處	148-1	883	0.70
	臺北市府財政局	572-1	7	0.00
	小計		72,661	57.50
台灣電力股份有限公司		148-3	1,002	0.79
中華郵政股份有限公司		148、149	23,450	18.56
中華電信股份有限公司		150、151、154	28,180	22.30
私有土地		553、554、555、556、 556-1、557、558	1,083	0.86
		小計	53,715	42.50
		合計	126,376	100.00

(四)交通系統

1.道路系統

- (1)愛國東路：計畫範圍中間之東西向道路，寬 30 公尺，為雙向中央分隔島式之路型。
- (2)金山南路：計畫範圍東側之南北向道路，寬 30 公尺，為雙向雙車道之路型，聯絡忠孝東路至和平東路間。
- (3)杭州南路：計畫範圍西側之南北向道路，寬 20-36 公尺不等，為往北之單行道，主要聯絡羅斯福路至忠孝東路間。
- (4)金華街：計畫範圍南側之東西向道路，寬 12.74 公尺，為雙向單車道之路型，聯絡新生南路至羅斯福路間。
- (5)杭州南路 2 段 25 巷及金山南路 2 段 30 巷：計畫範圍北側之東西向道路，寬 20~12.74 公尺，為雙向單車道之路型，聯絡杭州南路至金山南路間。



圖四、計畫範圍內土地權屬圖

2.大眾運輸系統

計畫區鄰近中正紀念堂，目前有捷運淡水線、新店線、中和線與小南門線以中正紀念堂站為交集點，距離基地約為 500 公尺，另基地南側杭州南路底即為捷運古亭站，距離基地約 400 公尺。

未來計畫區北側約 300 公尺處將設有捷運信義線、新莊線及蘆洲線匯集之東門站，目前刻正施工中，信義線全線預計將於民國 102 年完工，屆時更能提升計畫區之可及性及便利性（詳圖五）。



圖五、計畫區週邊道路系統及捷運站

(五)歷史古蹟

民國 64 年以前華光社區曾經是臺灣臺北看守所作為刑事被告羈押之處所，故目前華光社區土地權屬主要以臺灣臺北看守所為主，現今仍遺留臺北監獄圍牆遺址，為市定古蹟。

「臺北監獄圍牆遺蹟」位於大安區金山南路電信局邊牆，初建於一九一〇年代前後的日據時期，當時臺灣各地抗日義軍蜂起不斷，日本統治者乃在臺北與臺南首建規模龐大的監獄，臺北監獄即是臺灣近代獄政史的具體見證，如今其遺蹟只剩北面與南面幾堵高牆。

臺北監獄的平面呈輻射形，此為十九世紀各國監獄的潮流，它的四周圍以高牆，所用石材大多取自一九一〇年代拆除的臺北府城牆，主要為安山岩及唭哩岸石，這些都是清末光緒年間從大直與內湖附近石場運來建造臺北府城之材料，當時先自山上運至基隆河邊，再以舟船經過淡水河運至河溝頭碼頭。於今視之也具有深遠的古蹟價值。



圖六、臺北監獄圍牆位置圖

參、發展潛力與課題

一、發展潛力

- (一)本規劃範圍土地產權扣除中華電信、中華郵政等機構設施用地後，主要為公有土地，私有土地佔 0.86%，且集中於西北側，有利於未來整體開發利用。
- (二)台北監獄圍牆遺蹟為本計畫區內市定古蹟，未來土地利用及建築規劃可活化古蹟。
- (三)交通區位便捷，大眾運輸場站可及性高，可促進發展多元活動。
- (四)週邊文化、藝術與社區資源豐富，有助於營造地區新活力。
- (五)配合國營事業民營化走向，促進土地資源活化運用，可帶動週邊地區發展。

二、發展課題

- (一)現況違建及新舊建物混雜，低度發展不符本市發展需求。
- (二)大型機構用地佔地廣闊，四周高牆圍繞，資源未與社區分享互動。
- (三)原住戶之拆遷安置，行政院 95 年 10 月 19 日裁示為配合中正紀念堂附近地區（華光社區）都市更新案之推動，有關現住戶之安置處理方式照經濟建設委員會研商結論採「騰空標售」方式辦理，原住戶將由中央妥予處理。

肆、計畫目標與規劃構想

一、計畫目標

- (一)國營事業土地更新與轉型，建構臺北金融特區及數位科技園區。
- (二)結合中正紀念堂觀光文化機能，提供觀光服務設施。

(三)促進土地有效利用，帶動地區整體發展。

(四)配置地區性公共設施，提升地區生活環境品質。

二、規劃構想

(一)金融服務專用區—提供行政院金融監督管理委員會（含所屬銀行局、證券期貨局、保險局、檢查局）、臺灣證券交易所、證券櫃檯買賣中心、臺灣期貨交易所、臺灣票券集保結算公司及台灣銀行等單位進駐。

行政院經濟建設委員會與金融監督管理委員會於 96 年 6 月 20 日會勘本計畫區，初步決定將愛國東路南側規劃作為臺北金融特區位址，行政院並於 96 年 7 月 4 日第 3048 次會議准予備查內政部所提之「指標性都市更新案之推動」，其中本案將打造成為「金融管理及數位通訊中心」。金融監督管理委員會於 96 年 7 月 19 日召開「臺北金融特區土地需求規劃案」確認進駐機關與單位。

(二)數位科技專用區—提供電信商務辦公、文化展示及體驗消費使用。

配合中華電信保留行通大樓、通信大樓需求，及國營事業複合化、多角化經營需求，於計畫區東北側規劃建構為數位科技生活園區，提供電信文物、數位生活展示、行動固網數據、上下游產業、數位創作及數位相關產品展售服務。

(三)商業區—結合中正紀念堂文化觀光機能，設置觀光旅館使用。

呼應中正紀念堂之國際地標及國際觀光景點特性，引入觀光服務之商業設施，如觀光旅館，並提供延伸至永康街商圈之可行性，增加休閒性與娛樂性機能，將西北側原住宅區變更為商業區，成為可引導行人動線由中正紀念堂至永康街之沿街式休閒消費空間。

伍、變更計畫內容

一、土地使用分區

位置	原計畫	新計畫	面積m ²	變更理由
杭州南路二段以東、杭州南路二段二十五巷以南、愛國東路以北及中華電信用地以西所圍地區	住宅區	商業區	17,278	結合中正紀念堂觀光文化機能，轉型為商業區提供休閒消費空間。
杭州南路二段以東、愛國東路以南、金華街以北及臺灣郵政用地以西所圍地區	住宅區	金融服務專用區	20,990	1. 配合行政院打造臺北金融特區計畫，變更愛國東路以南地區為金融服務專用區。 2. 為利金融服務專用區整體開發，取消其間變電所用地。變電所用地得以地下化方式共構於金融服務專用區內。
大安區金華段三小段148-3地號	變電所用地	金融服務專用區	1,000	
愛國東路以南、金山南路以西附近地區	郵政用地	金融服務專用區	22,336	
金山南路二段以西、金華街以北及臺灣郵政用地以南所圍地區	住宅區	金融服務專用區	15,424	
金山南路二段30巷以南、金山南路二段以西、愛國東路以北及愛國東路21巷以東所圍地區	電信用地	數位科技專用區	28,079	配合中華電信轉型需求，變更為數位科技專用區，打造數位通訊中心。
金山南路二段30巷以南、金山南路二段以西及中華電信用地以北附近地區	住宅區	數位科技專用區	6,285	
合計			111,392	

備註：1.本計畫變更後各用地之面積規模、位置及形狀應依計畫圖實地分割測量為準。

2.變更計畫範圍不含愛國東路之道路用地。

表三、土地使用面積分配一覽表

使用分區	面積m ²	比例(%)
商業區	17,278	13.67
金融服務專用區	59,750	47.28
數位科技專用區	34,364	27.19
道路用地(愛國東路)	14,984	11.86
合計	126,376	100.00

二、都市防災規劃

考量都市防災規劃之周延性，本案配合地區防災系統規劃防災及避難計畫，擬定之防救災動線及避難場所規劃原則，分述如下：

(一)避難場所

本計畫區擬定大型開放空間作為快速疏散人潮及暫駐之用；商業區、金融服務專用區及數位科技專用區建築物之地下 1、2 層，應強化其結構設計及水電儲存機能，以作為緊急避難之場所。

(二)疏散逃生動線

以本計畫區內主要之人行動線系統為基礎，並配合無障礙之開放空間、綠地，當發生火災或地震時，將人群疏散至空曠地區。

(三)救災動線

救災動線將以愛國東路為主要匯集點及入口，並利用四週道路系統及開放空間作為救災車輛／服務車輛之路線。

(四)延緩災害

以留設透水性高之公園、強化建物防火防震功能等手法，延滯都市災害之波及時間。

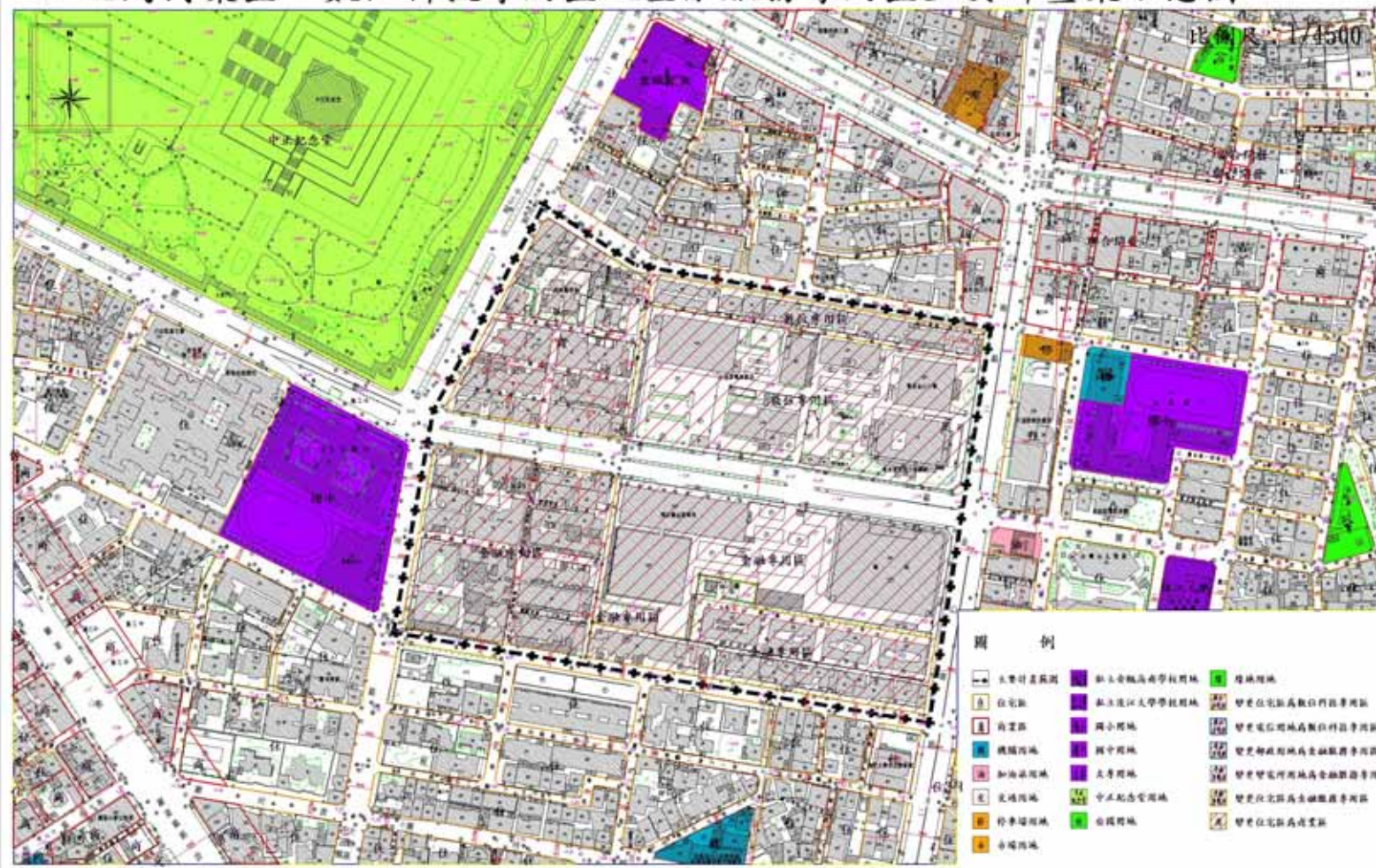
陸、實施進度及經費：

本計畫區內之土地開發，於計畫公告實施後，公共設施開闢所需經費部分，由中央及市府各目的事業主管機關編列年度預算支應。

柒、其他

本變更計畫書內未規定者悉依其他相關法令規定辦理。

變更臺北市華光社區暨週邊地區住宅區、電信用地、郵政用地及變電所用地
土地為商業區、數位科技專用區及金融服務專用區主要計畫案示意圖



變更後主要計畫示意圖

