

訂定臺北市大安區懷生段二小段548地號等 土地都市更新計畫 暨配合變更細部計畫案

公開展覽說明會

申請單位：臺北市都市更新處
辦理單位：臺北市政府

112年12月19日



說 明 會 議 程

程 序	時 間	內 容
1	19:00-19:05	主席致詞、會議流程說明
2	19:05-19:20	計畫內容簡報
3	19:20-19:35	現場民眾提問（依發言單順序）及 市府相關單位回應
4	19:35-19:40	結語



都市計畫法定程序說明

本案於臺北市政府公告公開展覽期間，**民眾有任何主張意見，可向「臺北市都市計畫委員會」提出，並請留下個人聯絡方式**，供審議參考。



計畫擬定

申請單位完成都市計畫書圖製作



公開展覽

辦理公開展覽30天及舉辦說明會



審議及核定

臺北市都市計畫委員會審議



細部計畫審議通過

發布實施

細部計畫公告發布實施

公展歷程	辦理時間
第1次	111年5月31日至6月29日， 6月17日說明會。(已辦理)
第2次 (擴大範圍)	112年11月30日至12月29日， 12月19日說明會。(本次)

都委會歷程	都委會決議摘要
第1次 111年7月21日 都委會第795次會議	更新地區範圍請再與鄰地協調整合，再提會。 • 辦理鄰地公辦都更意願調查， 111年10月7日至28日。
第2次 112年6月29日 都委會第806次會議	請產業發展局及市場處跟攤商溝通說明，再提會。 • 市場處辦理3次說明及訪視。
第3次 112年9月21日 都委會第809次會議	決議修正通過，超出原公展範圍部分，依都市計畫法第19條規定另案辦理公展及說明會。

都市計畫審議歷程

□ 計畫範圍調整

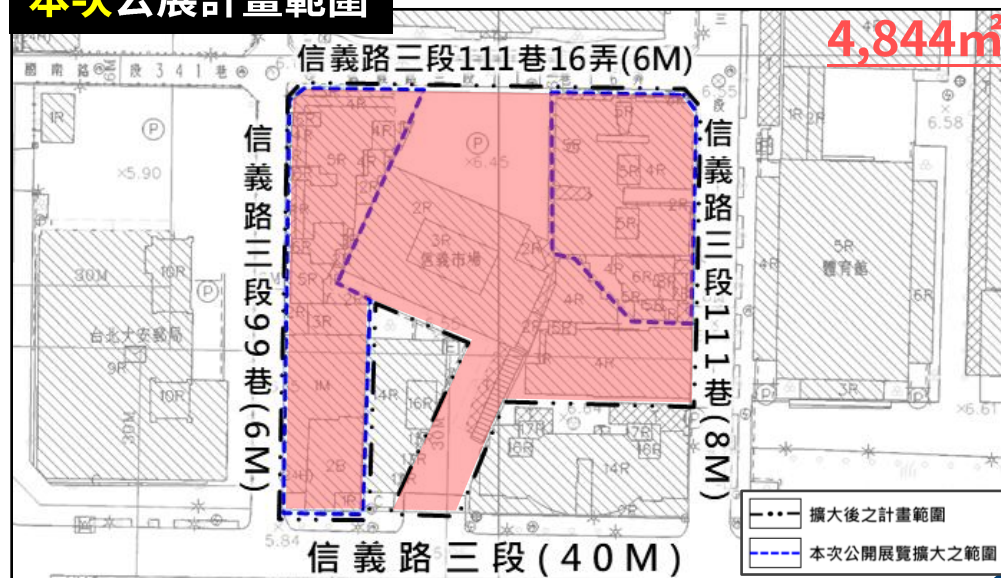
1. 依111年7月21日都委會第795次會議決議：請再與鄰地協調整合後提會審議。
2. 更新處於111年10月7日至28日辦理公辦都更意願調查（期間於14日召開說明會），土地面積意願比例合計均達8成，故調整計畫範圍。
3. 經112年6月29日都委會第806次會議決議：有關攤商陳情訴求，請產業發展局及市場處跟攤商溝通說明後，再提會討論。
4. 經112年9月21日都委會809次會議決議：
(1)本案依公展計畫書、圖及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。
(2)公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。
(3)本次修正計畫內容超出公開展覽部分，請依都市計畫法第19條規定另案辦理公開展覽及說明會。另公開展覽期間倘無公民或團體提出意見，或意見與本案無直接關係者，授權由市府逕予核定，免再提會審議；陳情意見與本案已受理之陳情意見相同者，則提會報告處理情形，以加速推動市政建設。」

➡ 本案就超出111年原公開展覽範圍，辦理第2次公開展覽。

前次公展計畫範圍



本次公展計畫範圍



簡報大綱

- 一、計畫緣起與位置
- 二、計畫範圍權屬
- 三、土地使用現況
- 四、交通系統現況
- 五、公共設施現況
- 六、計畫目標與推動策略
- 七、實質再發展計畫
- 八、劃定更新地區
- 九、變更內容
- 十、都市設計準則
- 十一、其他規定
- 十二、計畫書圖電子檔下載
- 十三、公展期間人民陳情方式

計畫緣起與位置

1. 計畫緣起

- 1) 大眾消費習慣改變，市場處評估收回不再作市場使用
- 2) 現況建物老舊，有消防安全疑慮
- 3) 配合周邊建物逾更新年期之更新改建需要，整體規劃朝公辦都更方向辦理，劃定更新地區併同變更細部計畫

2. 法令依據

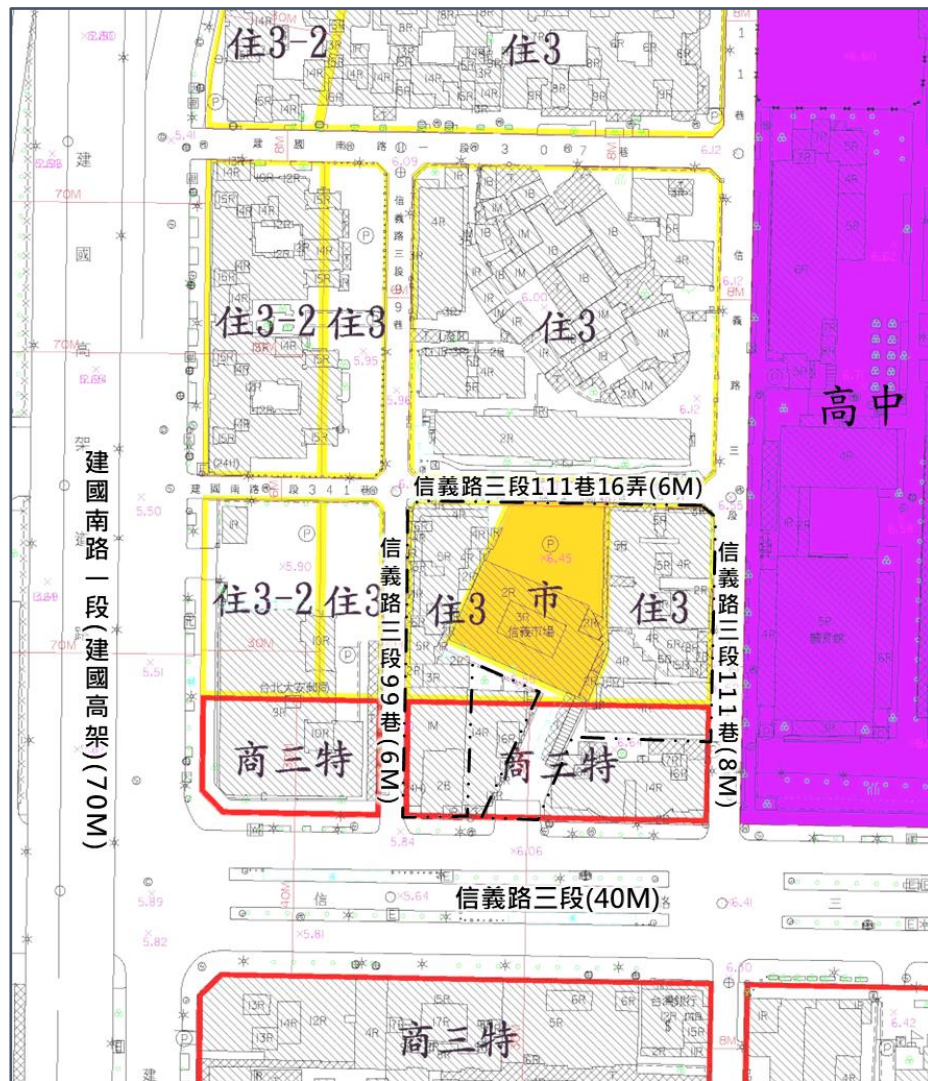
- 都市更新條例第6條
- 都市計畫法第27條第1項第4款

3. 計畫範圍

位於信義路三段以北、信義路三段99巷以東、信義路三段111巷16弄以南及信義路三段111巷以西所圍街廓內

4. 土地使用分區

第三種住宅區、第三種商業區(特)(原屬第二種商業區)、市場用地



細部計畫範圍	住3-2 第三之二種住宅區	市 市場用地
住3 第三種住宅區	商三特 第三種商業區(特)	高中 高中用地



計畫範圍權屬

1. 市有土地

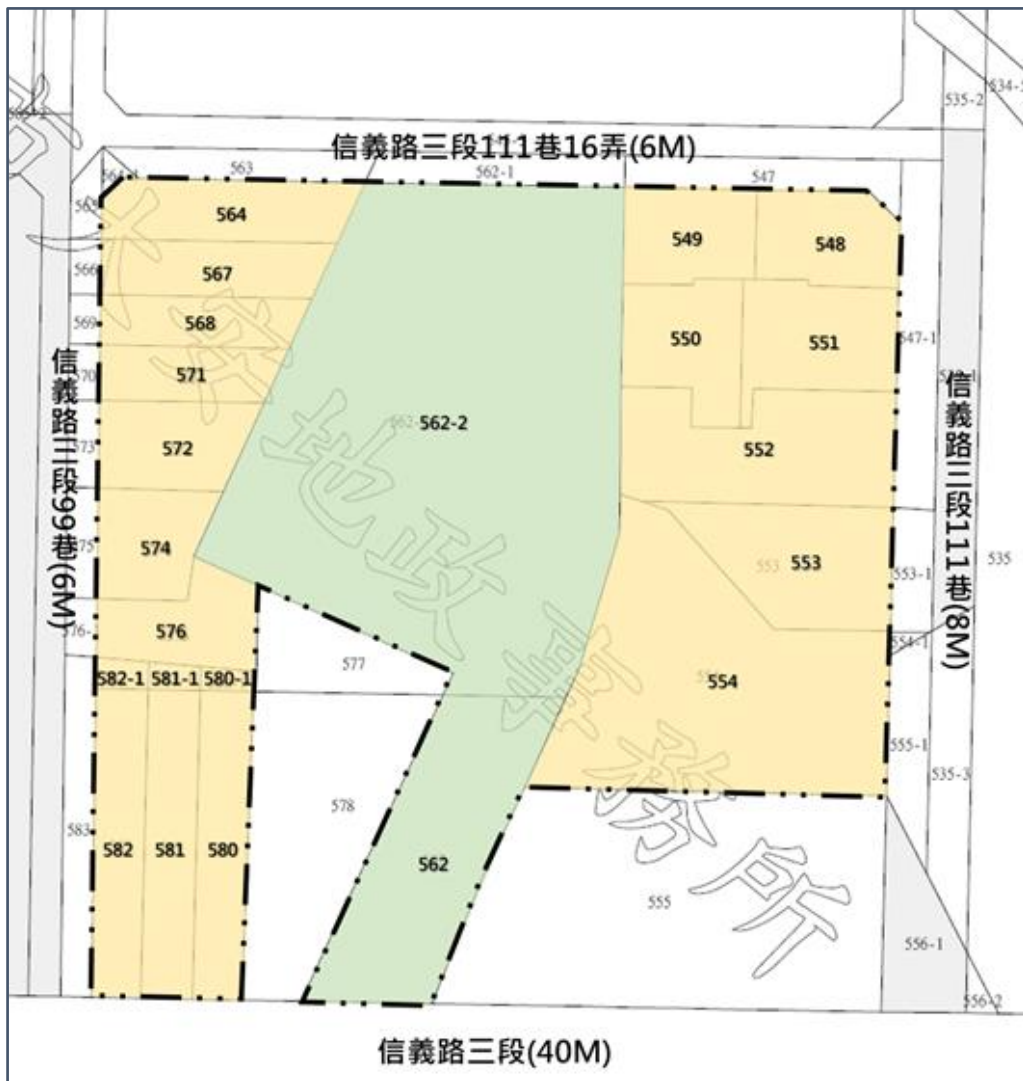
- 562、562-2地號等**2筆**土地。
- 土地面積共**1,895.00m²**，占**39.12%**。

2. 私有土地

- 548、549、550、551、552、553、554、564、567、568、571、572、574、576、580、580-1、581、581-1、582、582-1地號等**20筆**土地。
- 土地面積共**2,949.00m²**，占**60.88%**。

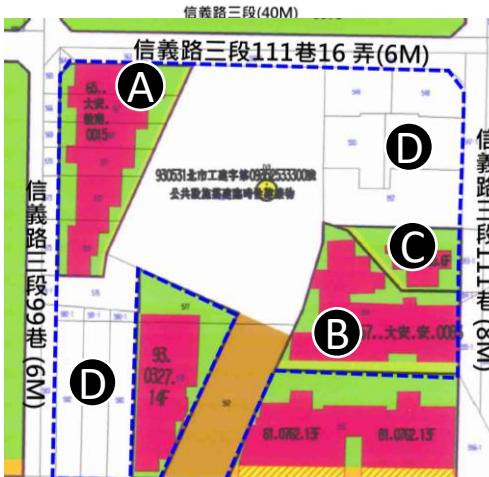
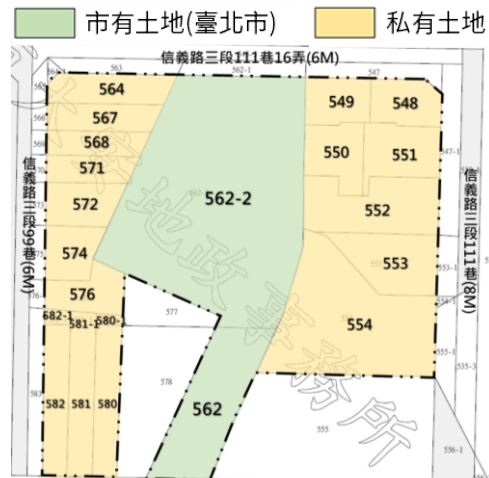
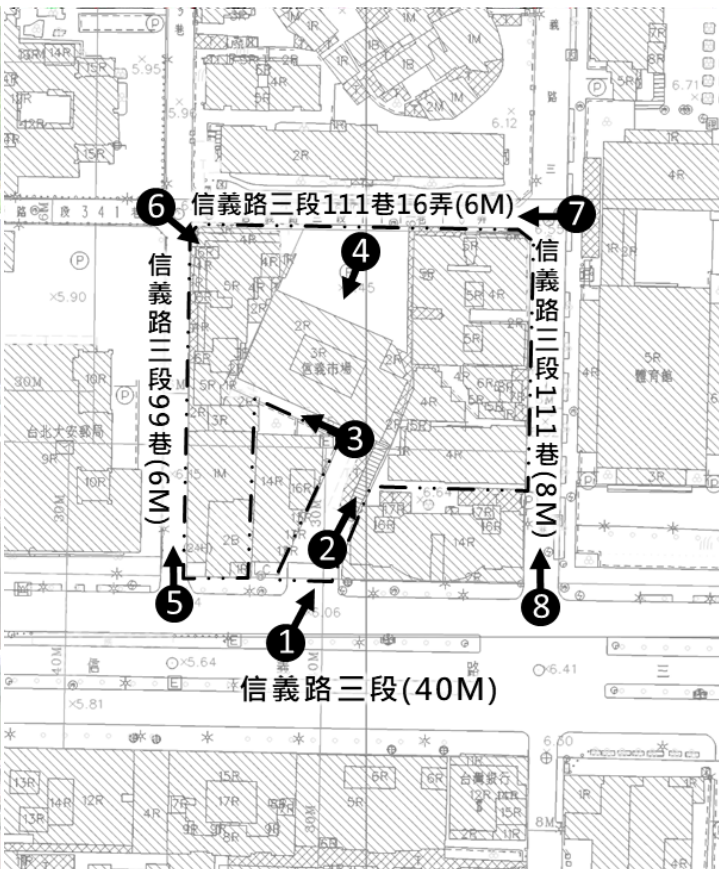
土地權屬	土地面積(m ²)	比例(%)
市有土地 (臺北市市場處)	1,895.00	39.12
私有土地	2,949.00	60.88
總計	4,844.00	100.00

建物權屬		樓地板面積(m ²)	比例(%)
市有建物	臺北市市場處	1,406.25	15.60
	大安區公所	147.00	1.63
私有建物		7,460.93	82.77
總計		9,014.18	100.00



細部計畫範圍
 市有土地(臺北市)
 私有土地

三 土地使用現況



□ 信義市場為民國50年建築完成之二層樓加強磚造建物，現況1樓尚有攤商經營，2樓則短期供區民活動中心使用。

Ⓐ:為1棟民國66年建築完成之五層樓鋼筋混凝土造建物。

Ⓑ:為1棟民國59年建築完成之四層樓加強磚造建物。

Ⓒ:為1棟民國93年建築完成之六層樓鋼筋混凝土造建物。

Ⓓ:其餘私有土地上皆為未領有使用執照之建物。

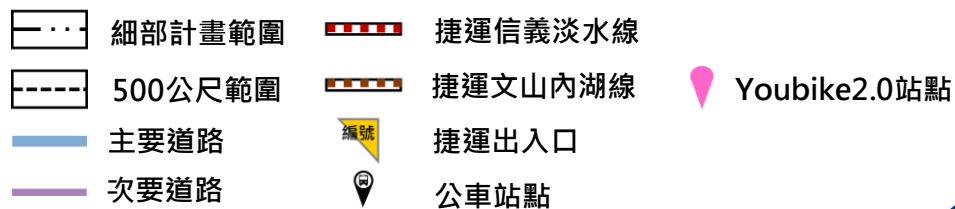
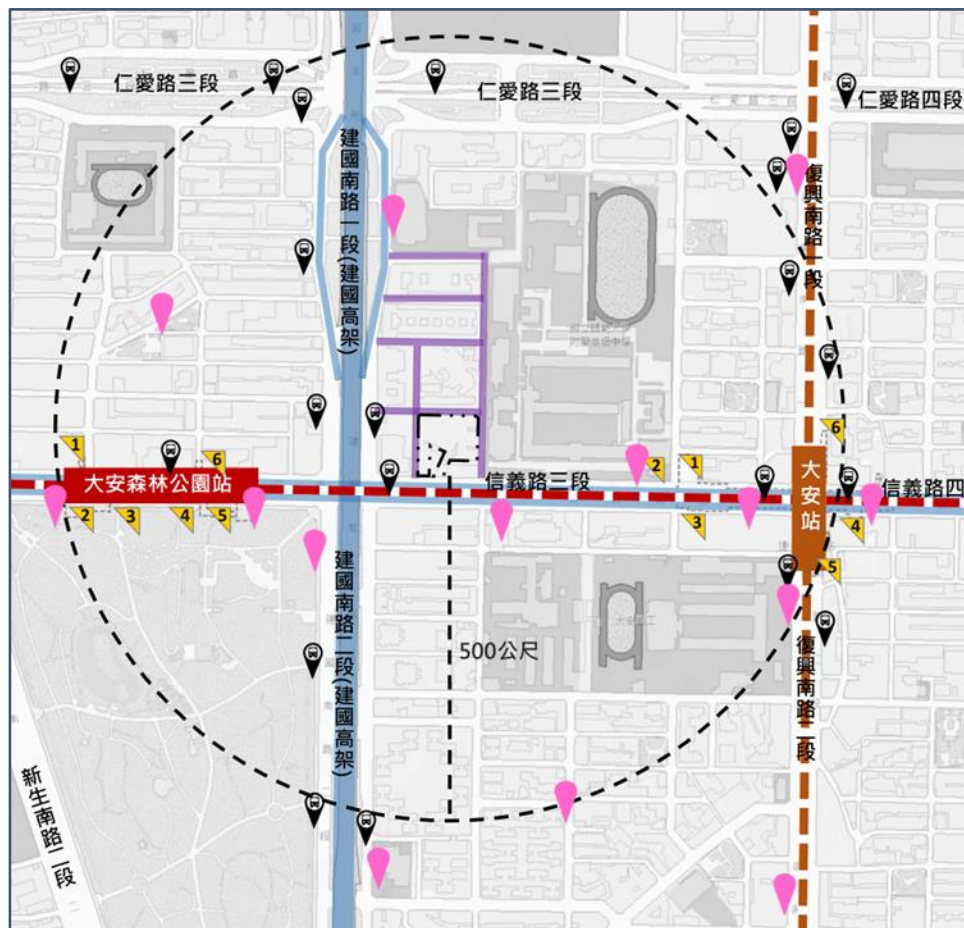
四 交通系統現況

1. 道路系統

道路類型	道路名稱	路寬(M)
主要道路	信義路三段	40
	建國南路一段	70
	建國南路二段	70
次要道路	信義路三段99巷	6
	信義路三段111巷16弄	6
	建國南路一段341巷	6
	信義路三段111巷	8

2. 大眾運輸系統(半徑500公尺內)

- 捷運大安站【距2號出口約**310公尺**】
- 捷運大安森林公園站【距5、6號出口約**260公尺**】
- **共14處**公車站點
- **共7處**YouBike2.0租借站



五 公共設施現況

1. 學校用地

3處，為國立臺灣師範大學附屬高級中學、臺北市立大安高級工業職業學校、臺北市立幸安國小

2. 文教用地

1處，為臺北市音樂與圖書中心(AIT舊址)

3. 機關用地

1處，為臺北市客家文化會館

4. 變電所用地

1處，為建國變電所

5. 軍事機關用地

1處，為空軍總司令部舊址

6. 市場用地

1處，1樓為全聯超市，2樓為臺北市客家藝文活動中心及臺北市警察局長安交通大隊

7. 公園用地

5處，為大安森林公園、附中公園、安祥公園、龍圖公園、民榮公園



--- 細部計畫範圍	第四種住宅區	文教區(供私立開平餐飲職業學校使用)	文教用地	醫療用地
--- 500公尺範圍	第一種商業區	文教區(供私立延平高級中學學校使用)	市場用地	變電所用地
第三種住宅區	第三種商業區(特)	學校用地	機關用地	公園用地
第三之二種住宅區	教化專用區A		軍事機關用地	

六

計畫目標與推動策略

計畫目標

- (一)藉由都市更新地區劃定及市有土地再開發利用，帶動周邊老舊社區更新改建
- (二)規劃社會福利設施或公益性設施，增進公共利益
- (三)強化防救災功能，保障居住安全

推動策略

- (一)透過細計變更，使市有土地得與周邊土地合併開發
- (二)依市府需求及地區特性，規劃社福或公益性設施，創造都更效益回饋居民
- (三)透過都更強化結構與防救災系統規劃，保障居住安全

七 實質再發展計畫



土地利用計畫構想

藉由市場用地變更回復為第三種住宅區，併同周邊老舊建築物改建。



公益性或服務設施空間計畫

為提升土地使用機能級調節地方需求，未來開發時將於綜合考量地區特性，規劃相關設施空間供大眾使用。



公共設施改善計畫

留設無障礙開放空間、規劃留設帶狀式開放空間，供舒適、友善步行空間。



交通運輸系統構想

基地開發衍生停車需求內部化、導入TOD都市規劃理念，以減設法定停車空間，鼓勵民眾使用大眾運輸工具。



防災、救災空間構想

規劃消防救災活動空間及利用周邊道路作為緊急疏散道路。

八 劃定更新地區

1. 劃定緣起

- 範圍區位良好
- 市場用地已無市場使用之需求，擬透過都更帶動地區再發展
- 現況建物老舊且耐震及防火設計不足

2. 優先劃定更新地區依據

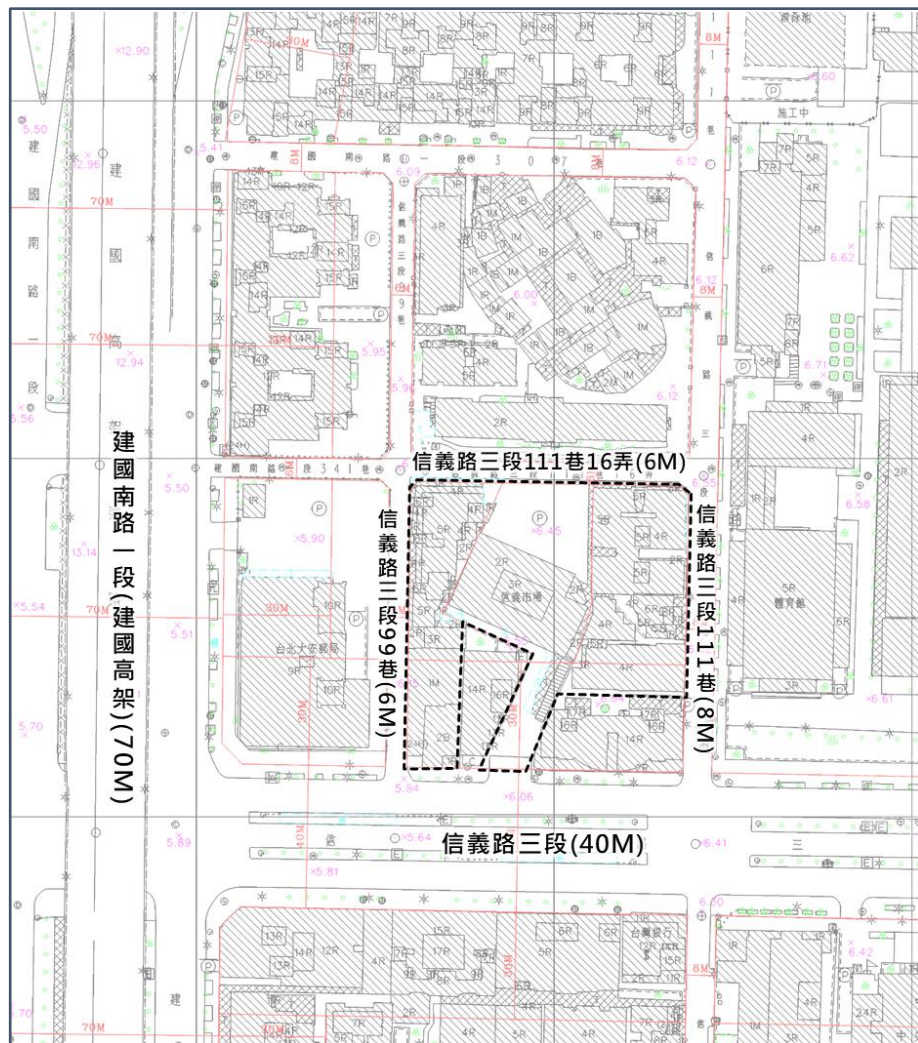
- 都市更新條例第6條第1項第3款：建築物未符合都市應有之機能

3. 更新地區劃定範圍

- 大安區懷生段二小段548、549、550、551、552、553、554、562、562-2、564、567、568、571、572、574、576、580、580-1、581、581-1、582、582-1地號等22筆土地劃定為更新地區，面積合計4,844.00m²

4. 辦理方式

- 採政府主導都市更新之方式辦理



----- 更新地區範圍

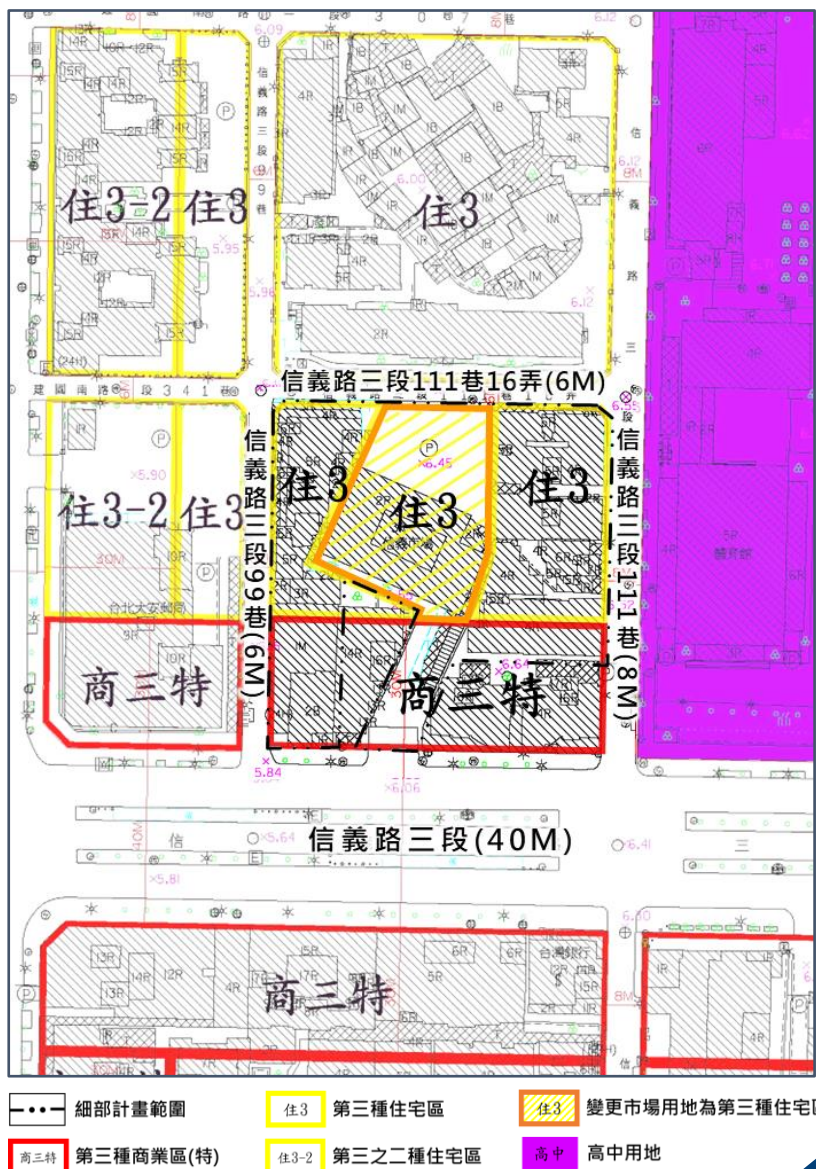
九 變更內容

1. 變更土地使用分區

變更位置	原計畫	新計畫	面積(m ²)	變更理由
臺北市大安區懷生段二小段562-2地號	市場用地	第三種住宅區	1,531	鑒於公有信義市場市府將收回不再作市場使用，為使市有土地再開發時， 利於與周邊土地整合規劃 ，進而促進地方更新改建並延續土地使用紋理，爰將 市場用地 回復為原使用分區 第三種住宅區 ，並 無涉 需辦理 回饋事宜 。

2. 土地使用分區管制

- 第三種住宅區之**法定建蔽率**不得超過**45%**，**法定容積率**不得超過**225%**。
- 第三種住宅區之使用管制依**臺北市土地使用分區管制自治條例**相關規定辦理。
- 本計畫因鄰近**捷運大安**及**大安森林公園站**，故導入**大眾運輸導向都市規劃(TOD)**理念，計畫範圍內得酌予減設法定停車空間，減設數量以法定停車空間**30%**為上限。



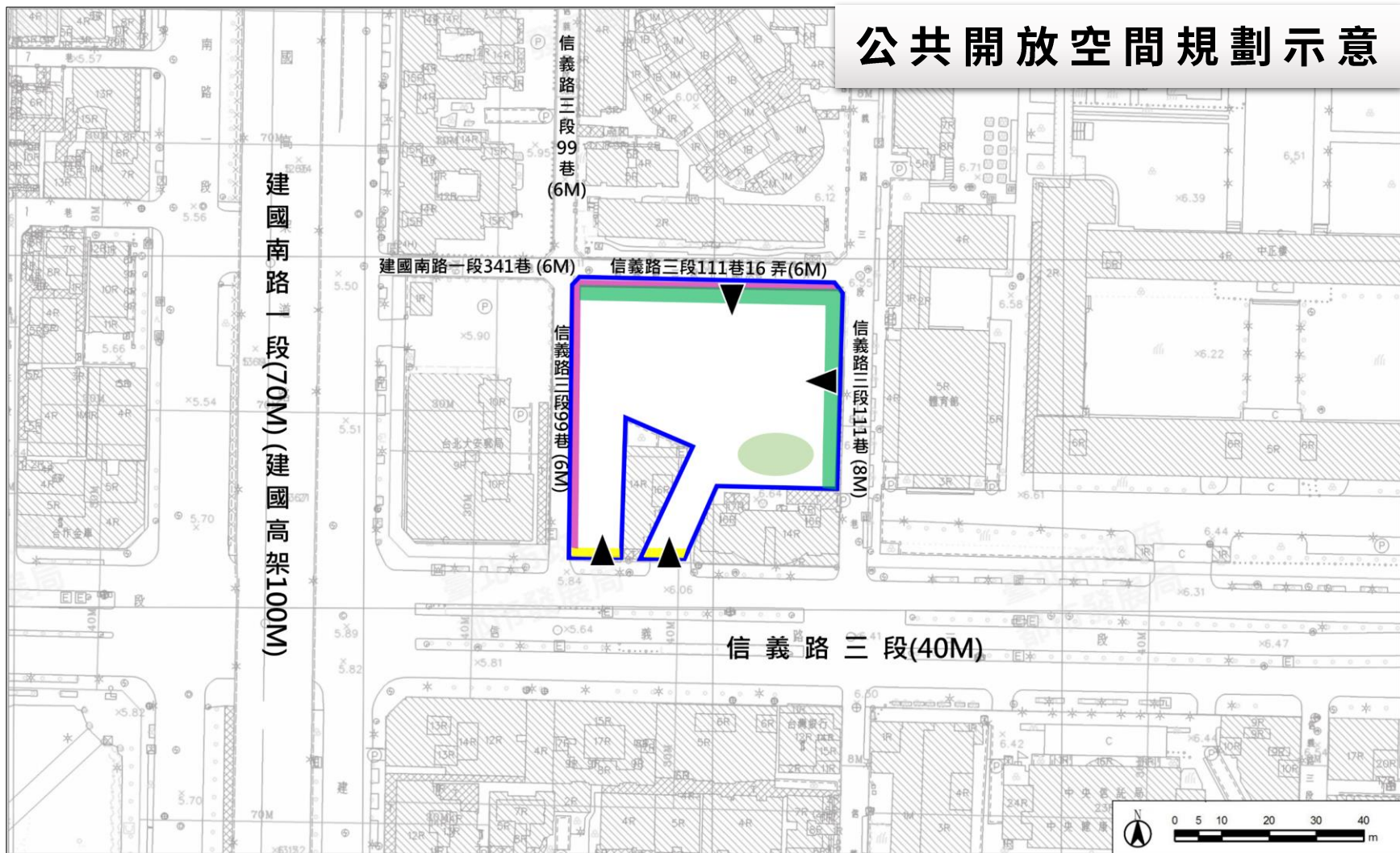
+

都市設計準則 (1 / 2)

類別	摘要內容
交通規劃及停車空間	<ol style="list-style-type: none"> 1.車道出入口以不設置於信義路三段側為原則，並應集中設置於1處，且應自指定退縮之開放空間後，再退縮留設6公尺車道緩衝空間。 2.基地之停車、臨停及裝卸貨需求採內部化處理。 3.地面層配置自行車格位為原則以鼓勵使用綠色運具。
公共開放空間	<ol style="list-style-type: none"> 1.基地臨信義路三段側退縮留設3.64公尺騎樓。 2.基地臨信義路三段111巷側退縮留設4公尺帶狀式開放空間(含2.5公尺人行空間)。 3.基地臨信義路三段111巷16弄側，應自建築線退縮2公尺作為救災通行動線後，再退縮留設4公尺帶狀式開放空間(含2.5公尺人行空間)。 4.基地臨信義路三段99巷側，應自建築線退縮2公尺人行道（兼供緊急救災車輛通行）。 5.基地東側應留設100平方公尺以上之廣場式開放空間，並與相鄰之開放空間順平處理，並採無障礙環境規劃(開放空間留設位置得視未來建築物量體配置酌予調整)。
建築物量體	<ol style="list-style-type: none"> 1.第三種商業區(特)之建築申請案，至少地面一、二層應作商業使用。 2.機電、視訊、管道及空調等設施，應考量遮蔽美化設施，屋頂層之設施應自女兒牆或簷口退縮設置為原則。 3.地面層設備及通風設施避開主要開放空間及人行動線，並予以遮蔽美化。 4.建築物立面以中高明度、中低彩度規劃為原則。 5.廣告物設置於建築物底層。

都市設計準則 (2/2)

公共開放空間規劃示意



基地範圍

退縮2公尺人行道 (兼供緊急救災車輛通行)

3.64公尺騎樓

▲ 人行主要出入口

4公尺帶狀式開放空間

100平方公尺以上廣場式開放空間(未來配合建物配置酌予調整位置)

十一 其他規定

1. 事業及財務計畫

- 本計畫範圍得依「都市更新條例」第12條規定實施都市更新事業，其都市更新事業以「權利變換」方式辦理
- 本計畫後續得依「都市更新條例」第21條規定辦理

2. 其他

- 本計畫未規定事項，悉依臺北市土地使用分區管制自治條例暨相關法令規定辦理。

計畫書圖電子檔下載

https://www.udd.gov.taipei/

1

2

3

網站導覽 | 民眾參與 | 申請系統 | 消息訂閱 | 常見問答 | 更新處 | 建管處 | 雙語詞彙 | English

願景施政 ▾ 認識我們 ▾ 業務服務 ▾ 公展公告 ▾ 重要工作 ▾ 業務法令 ▾ 網站信箱 ▾

臺北市都市發展局
Department of Urban Development, Taipei City Government

首頁 > 公展公告 > 都市計畫公展

都市計畫公展

都市計畫公告

都市計畫座談會公告

徒步區公告

廢巷及改道公告

廢巷及改道公展

容積移轉公告

樁位公告

免建築線指示公告

不動產標售租公告

一般公告

綜合訊息

訂定臺北市大安區懷生段二小段548地號等土地都市更新計畫暨配合變更細部計畫案
公展日期：112/11/30~112/12/29
附件下載

擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案
公展日期：112/11/07~112/12/06
附件下載

修訂國父紀念館周圍特定專用區土地使用分區管制暨

玉成段一小段 169 地號等產業特(工)及產業生活特定專用區使用分區管制暨都市設計準則細部
~112/12/15

玉成段一小段 374 地號等產業生(住)、綠地用地細部計畫案
公展日期：112/10/18~112/11/16
附件下載

變更臺北市內湖區都市計畫(配合捷運汐止東湖線建

都市計畫公展

都市計畫公告

都市計畫座談會公告

徒步區公告

廢巷及改道公告

廢巷及改道公展

容積移轉公告

樁位公告

免建築線指示公告

不動產標售租公告

公展期間人民陳情方式一：直接上網填寫

1 直接上網填寫

臺北市陳情系統1999
<https://hello.gov.taipei/Front/main>
 (建議使用Google Chrome)



手機掃描
QR Code

2 有話想說(GO!)



3 都市發展、建管、產業、財稅及地政

3 手動選擇案件類別

 垃圾、噪音、污染及資源回收	 道路、山坡地、路樹及路燈	 公園、排水溝、下水道及自來水	 文教、體育、資訊、觀光及媒體
 交通運輸	 都市發展、建管、產業、財稅及地政	 衛福、勞動、民政、區政及動保	 警消、法務及政風

4

4 都市計畫審議

建管、產業、財稅及地政			
公寓大廈及廣告招牌	建築物使用管理、違建查報及拆除(含防火巷占用、固定式騎樓障礙物)	室內通道違規及裝修	施工管理及建築損鄰
都市規劃、設計、更新、開發及管理	國民住宅、公共	5 都市計畫審議	產業發展(含工商業、農業、市場、公用事業等)
地方稅務問題(不含國稅)	財政問題、菸酒管理	動產質借問題	主計及統計

5 填寫陳請內容

地政 - 都市計畫審議

案件主旨：請輸入主旨 **請填寫本計畫案名**

具體內容：請敘明人、事、時、地、物 **請提供訴求意見**

相關地點：點選右邊按鈕方便帶出地址 **請提供訴求地點之地段地號或地址**

上傳檔案：選取檔案 **若有相關檔案(照片、地籍圖等)可上傳提供**

以上步驟完成後，請至電子郵件信箱點選「確認信」，開啟確認網頁，確認內容無誤即完成。

(外籍人士居留證號)

電子信箱：請輸入

聯絡電話：市話 行動電話

傳真

聯絡地址：請選擇 請輸入

請輸入通訊地址，以利書面通知會議日期及地點

公展期間人民陳情方式二：郵寄或傳真至 臺北市都市計畫委員會

郵寄地點：11008臺北市信義區市府路1號10樓西北區臺北市都市計畫委員會

傳 真：02-2759-3013 (傳真後請務必來電確認)

電 話：02-27208889轉3298

1

1 主辦單位：臺北市都市計畫委員會

2 說明位置

3 說明訴求意見與建議

4 務必書寫個人資料

□ 如對本案有任何意見與建議，請於本案公開展覽期間內(自**112/11/30-111/12/29**)，至本市單一陳情系統填寫，或以書面方式向本市都市計畫委員會提出意見。

□ 本市都市計畫委員會審議時，會通知有提出書面意見之陳情人到場旁聽，陳情人並得登記進場發言(3分鐘)。

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見表

計畫案名	訂定臺北市大安區懷生段二小段548地號等土地都市更新計畫暨配合變更細部計畫案
陳情地點 【可填寫地址、地段地號，或於「其它」欄位描述陳情地點之位置】	地段地號：_____區_____段_____小段_____號 地 址： 其 它：
訴求意見 與建議	
【聯絡方式】 (請務必填寫)	姓名/團體名稱： 性別： <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女 <input type="checkbox"/> 其它 通訊地址： 電話： 日期：_____年_____月_____日

2

3

4

簡 報 結 束
敬 請 指 教