

變更臺北市松山區美仁段一小段459地號等土地  
(臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助  
專案計畫回復原都市計畫)細部計畫案  
公開展覽說明會

實施者：家騰建設股份有限公司  
規劃單位：奇模工程有限公司  
蕭家福聯合建築師事務所

民國110年4月26日

# 都市計畫公告公開展覽說明會議程

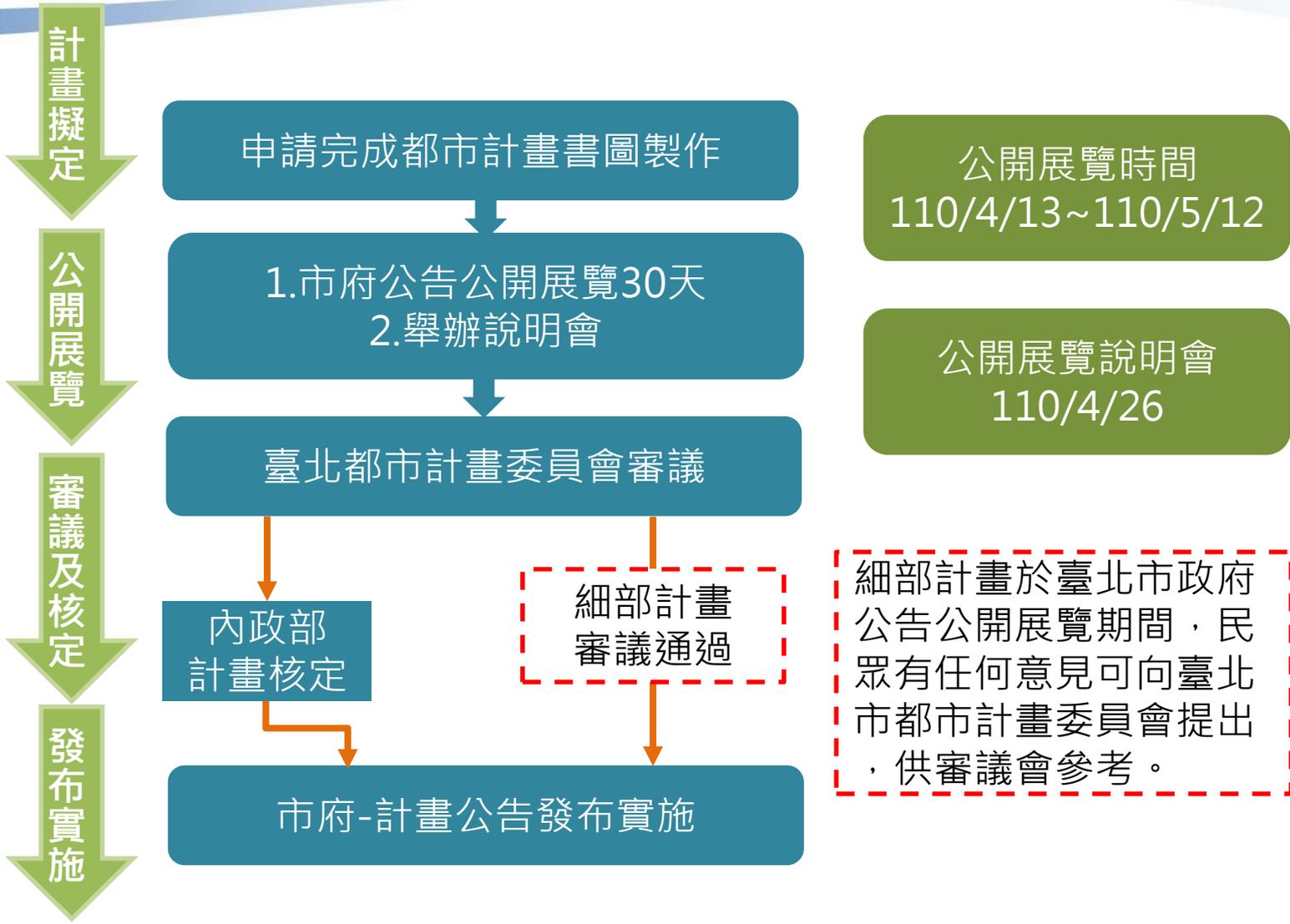
變更臺北市松山區美仁段一小段459地號等土地(臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫回復原都市計畫)細部計畫案

地點：110.4.26(一)臺北願景計畫工作室

時間	內容
14:30~14:40	主席致詞、會議流程說明
14:40~14:55	計畫內容簡報
14:55~15:30	現場民眾提問(依發言單順序)及市府相關單位回應
15:30~15:35	結語

- 壹、都市計畫法定程序說明
- 貳、計畫緣起
- 參、原都市計畫情形
- 肆、基地發展現況
- 伍、地區發展現況
- 陸、變更內容
- 柒、都市計畫書圖電子檔下載
- 捌、公展階段人民陳情方式說明

# 壹、都市計畫法定程序說明



# 貳、計畫緣起



圖例

	計畫範圍		商3特(住3) 第三種商業區(原第三種住宅區)
	住3 第三種住宅區		商3特(商2) 第三種商業區(原第二種商業區)
	住3-1 第三之一種住宅區		體育場 體育場用地
	住3(特) 第三種住宅區(特)		機 機關用地

- ◆ 本計畫區位於臺北市松山區，以南京東路四段、南京東路四段53巷、健康路及健康路7巷所圍街廓範圍內之東南側。
- ◆ 本案實施者「家騰建設股份有限公司」配合本府政策，依都市計畫法第27條第1項第4款規定，辦理本都市計畫變更。
- ◆ 本計畫區原經檢討符合「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫『行動計畫一：以都市計畫專案變更方式協助更新重建』」之條件。
- ◆ 與不同意戶協調後仍**無法取得其參與意願**，故調整本案之更新單元範圍。後經都更大會434次決議同意將465、466、467、468、469、470地號等6筆土地劃出本次更新單元，調整後更新單元面積由**2,005**調整為**1,217**平方公尺，**未符合前開老舊公寓專案面積應達2000平方公尺之申請要件**，故依都市計畫法第27條第1項第4款辦理回復原都市計畫規定。

# 參、原都市計畫情形

- ◆ 本計畫範圍面積為**2,005**平方公尺，使用分區為第三種住宅區，**法定建蔽率45%、法定容積率225%及第三種商業區(特)(原第二種商業區)**，**法定建蔽率65%、法定容積率630%**。

編號	計畫名稱	函號
1	臺北市都市計畫圖	45.05.04北市工字第14417號
2	敦化路附近地區細部計劃案	48.03.13府工字第6851號
3	敦化路附近住宅區案	48.11.04府工字第34753號
4	為擬定本市第42號之1、2(敦化路以東、南京東路4、5段以北空軍保留地以南)細部計劃案	58.08.27府工二字第40064號
5	變更原轄區使用分區調整商業區、行政區及混合區案	65.07.07府工二字第25576號
6	修訂撫遠街、南京東路、敦化北路、民生東路新社區南側界限所圍地區細部計畫(通盤檢討)案	69.08.15府工二字第30307號
7	修訂民生東路新社區南側界線撫遠街、南京東路、敦化北路所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)案	73.10.26府工二字第44595號
8	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
9	修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫	84.09.27府都二字第84064377號
10	變更『修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案』內有關商業區變更回饋相關規定案	94.08.29府都規字第09420279000號

## 參、原都市計畫情形

編號	計畫名稱	函號
11	臺北市松山區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案	108.03.12府都規字第10800905451號
12	臺北市松山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案	108.04.25府都規字第10830178021號
13	修訂『臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫內有關商業區變更回饋相關規定案』(第二次修訂)	108.10.25府都規字第10830977741號
14	變更臺北市松山區美仁段一小段459地號等第三種住宅區為第三種住宅區(特)暨修訂第三種商業區(特)土地使用分區管制細部計畫案	109.03.06府都規字10930082391號

# 肆、基地發展現況



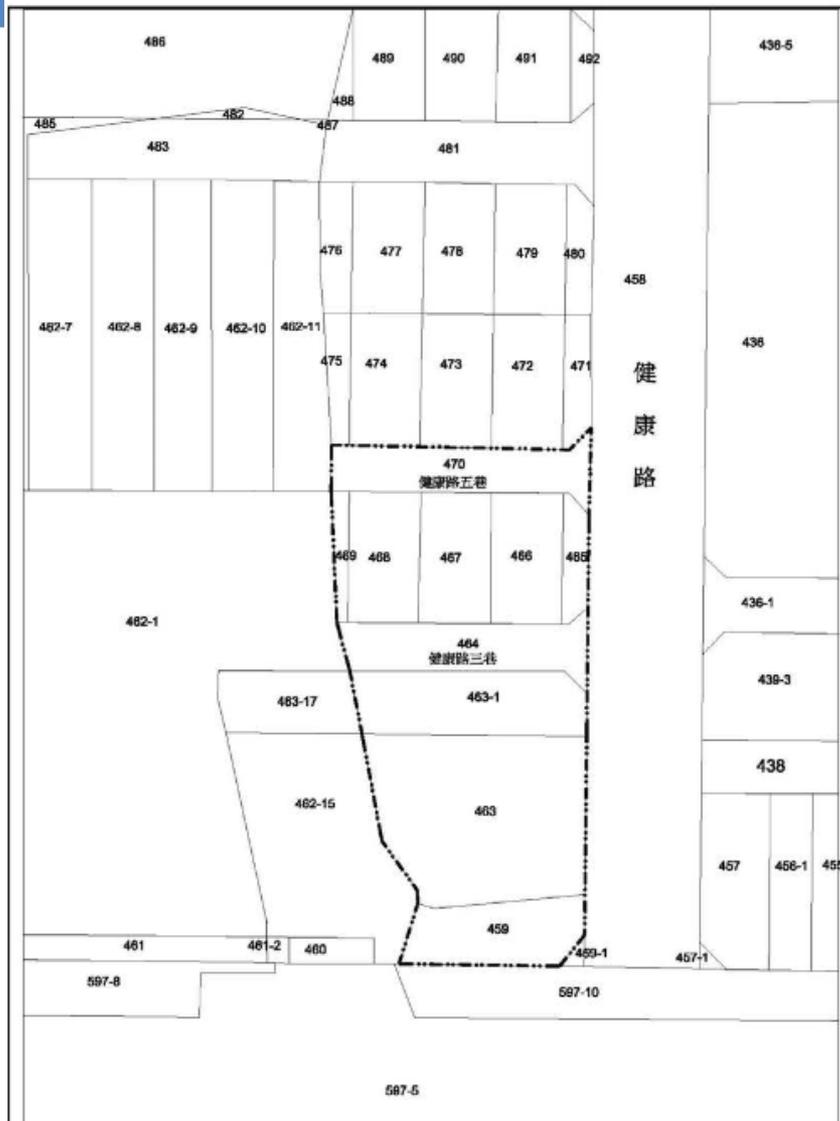
- ◆ 本計畫區內共計有**3棟合法建築物**，健康路三巷為一棟雙拼住宅及一棟單棟住宅。
- ◆ 二者皆為使用**年期超過30年之4層樓加強磚造公寓**，建築物現況老舊且非屬防火建築，有消防安全之虞。
- ◆ 臨南京東路四段側之商業區為**11層樓鋼筋混凝土建築**，現況為旅館使用。

圖例

- - - 計畫範圍  
 1 編號 合法建築物  
 ➡ 編號 拍攝方向



# 肆、基地發展現況



- ◆ 本計畫範圍內土地為臺北市松山區美仁段一小段495地號等8筆土地。
- ◆ 土地面積為**2,005平方公尺**；皆為**私有土地**。

— · — · — · 計畫範圍

# 伍、地區發展現況

## 1. 道路系統

(1) 主要道路：南京東路(40M)、敦化北路(70M)

(2) 次要道路：北寧路(15M)、健康路(15M) 等。

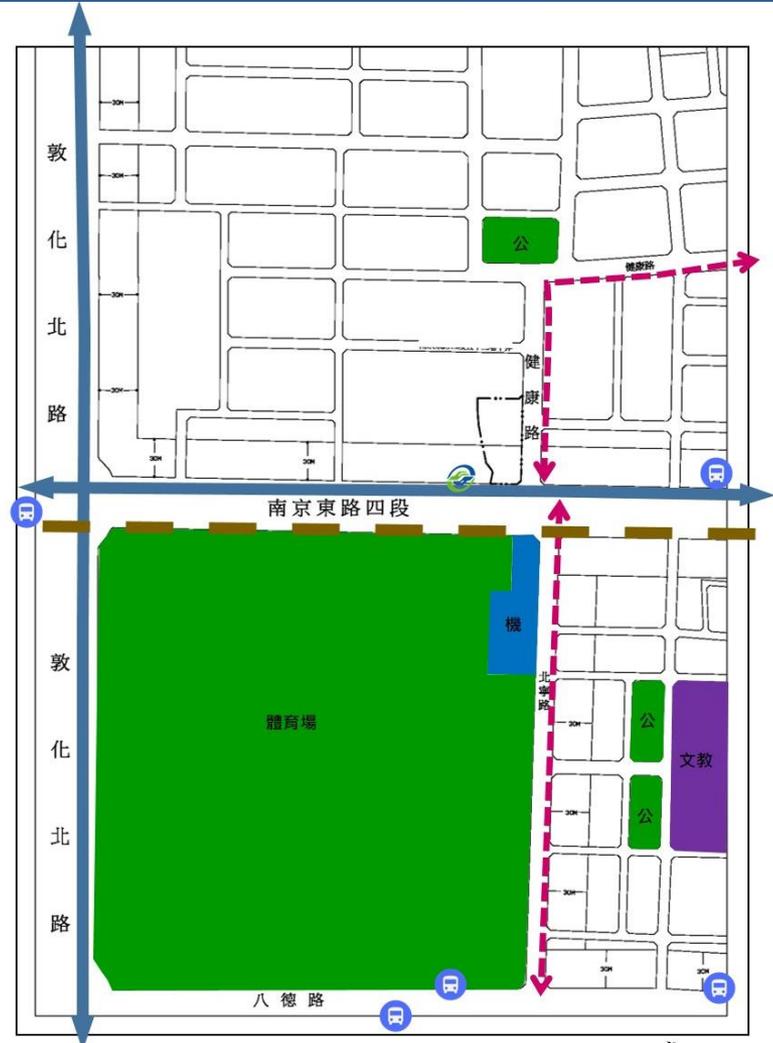
## 2. 大眾運輸系統

(1) 公車行駛路線:設置於南京敦化路口、南京寧安街口、市立體育場、南京新村、台視、美仁里、台北長庚醫院等7處，公車共36條路線提供服務。

(2) 捷運:捷運新店松山線「台北小巨蛋站」

## 3. 停車場

500公尺範圍內包括台北體育館地下停車場、嘟嘟房巨蛋站停車場、敦北停車場、長庚站停車場、台灣聯通前瞻停車場及通聯新高停車場等

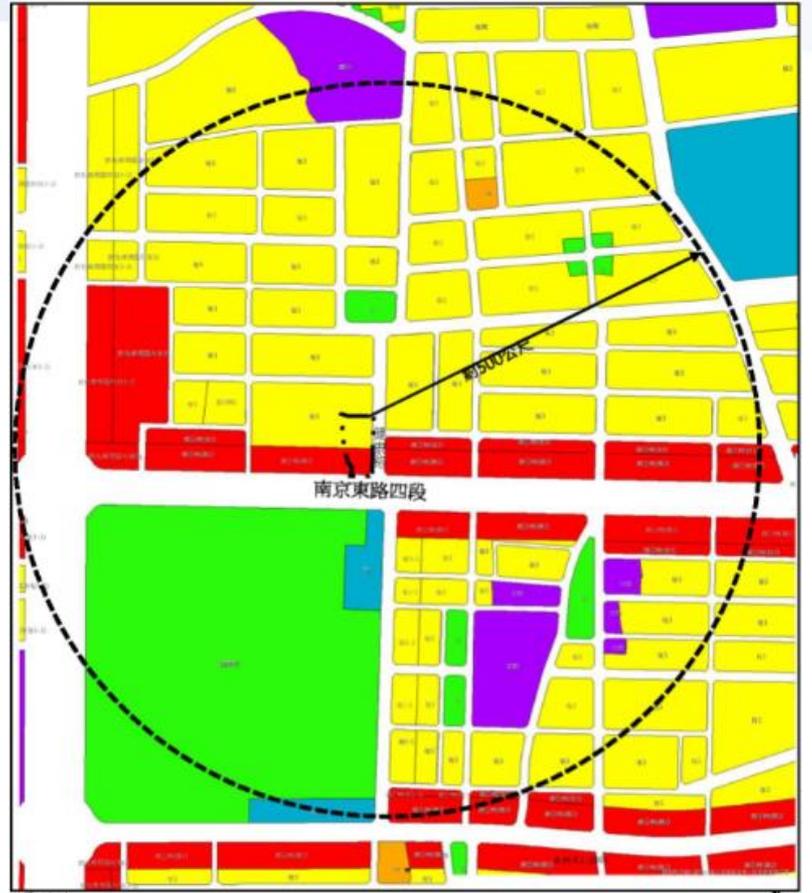


# 伍、地區發展現況

## 4. 公共設施現況

本計畫周邊500公尺範圍內之公共設施如下

- (1) 學校: 民生國小及育達商業職業學校。
- (2) 公園及體育場用地: 美仁公園、美仁2號公園、寧安公園及中華公園與台北田徑場。
- (3) 其他: 1處醫療用地(三軍總醫院松山分院)、1處機關用地(警察局松山分局)及1處市場用地。



圖例

計畫範圍	第三種商業區(特)(原商2)	公園用地
住3 第三種住宅區	第三種商業區(特)(原住3)	文教區(供私立育達商業學校使用)
住3-1 第三之一種住宅區	教化專用區A(商2)	國小用地
住3(特) 第三種住宅區(特)	教化專用區A(住3)	國中用地
教化專用區B(住3)	教化專用區A(住3-2)	市場用地
教化專用區B(住3-2)	體育場用地	機關用地
住用 住宅用地(民生社區特定專用區)		

# 陸、變更內容

## 1.變更土地使用分區

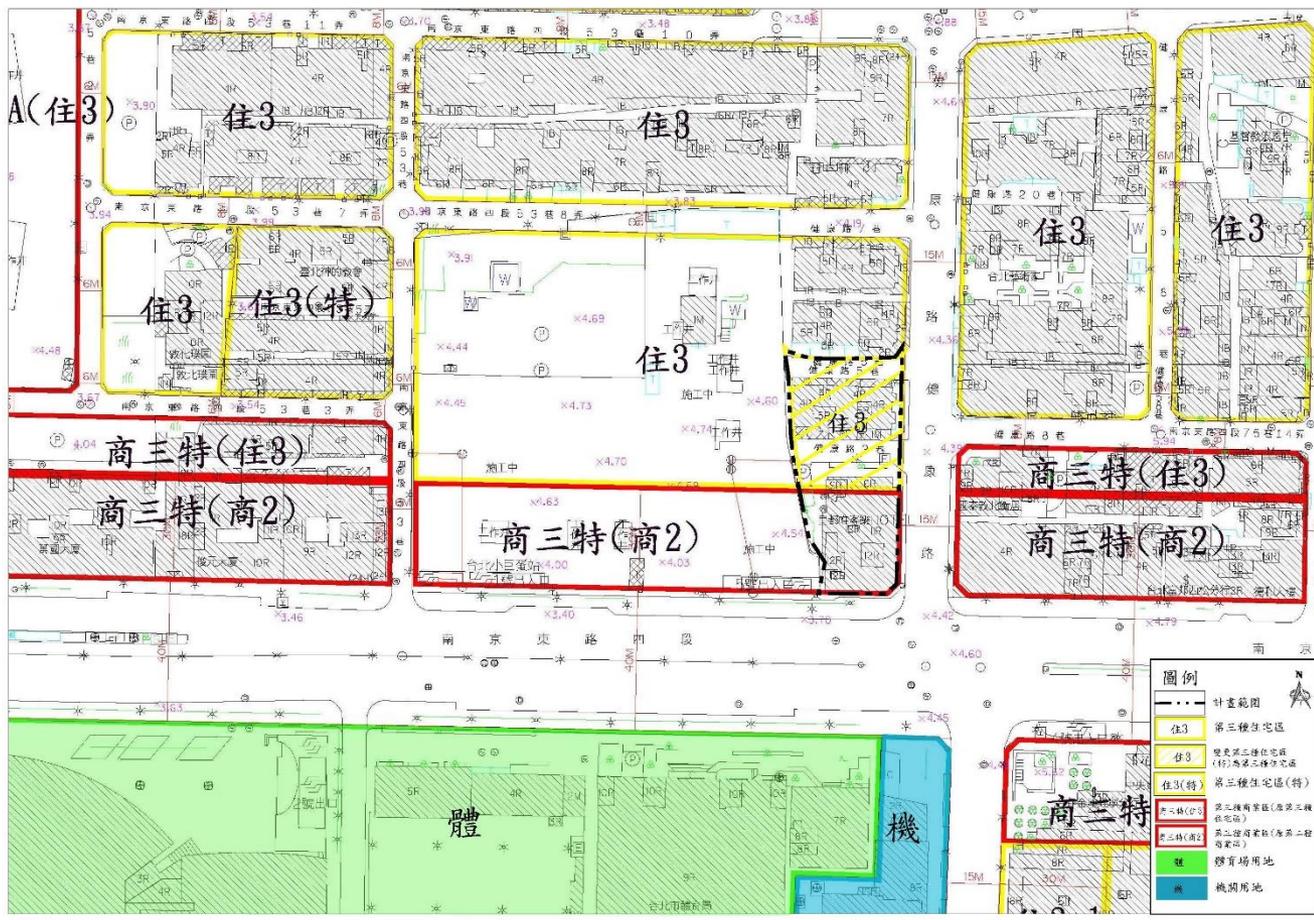
本計畫區內第三種住宅區(特)，面積為1,247平方公尺，變更為第三種住宅區。

## 2.使用強度

使用強度:第三種住宅區之建蔽率45%，容積率225%、第三種商業區(特)(原第二種商業區)之建蔽率65%，容積率630%。

3.本計畫未規定事項悉依**申請「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」前之原計畫規定及本市土地使用分區管制自治條例規定辦理。**

變更臺北市松山區美仁段一小段459地號等土地(臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫回復原都市計畫)細部計畫案



## 4.都市設計準則

本計畫範圍**不適用**本府109年3月6日府都規字第10930082391號公告實施「變更臺北市松山區美仁段一小段459地號等第三種住宅區為第三種住宅區(特)暨修訂第三種商業區(特)土地使用分區管制細部計畫案」內都市設計準則規範。

## 5.容積獎勵

本計畫範圍**不適用**「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」容積獎勵，容積獎勵額度依各該相關規定辦理。

# 柒、都市計畫書圖電子檔下載



臺北市政府  
都市發展局

1. 都市發展局首頁左側→公展公告→都市計畫公展

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

網站導覽 | 民眾參與 | 單一陳情 | 消息訂閱 | 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



2. 下載書圖

## 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
- 廢巷及改道公告
- 廢巷及改道公展
- 容積移轉公告
- 核位公告

變更臺北市松山區美仁段一小段459地號等土地(臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫回復原都市計畫)細部計畫案

公展日期：110/04/13 ~110/05/12

附件下載

擬定臺北市南港區玉成段二小段638地號等第三種住宅區(特)、綠地用地及道路用地細部計畫案

公展日期：110/02/23 ~110/03/24

附件下載

變更臺北市南港區玉成段二小段638地號等工業區及綠地用地為住宅區及道路用地主要計畫案

公展日期：110/02/23 ~110/03/24

擬定臺北市士林區陽明段四小段175地號等醫療專用區細部計畫案

公展日期：110/02/02 ~110/03/03

# 捌、公展階段人民陳情方式說明

## 方法一

**途徑① 直接至 臺北市單一陳情系統 網站填寫意見**

(請使用 Google Chrome 登入臺北市單一陳情系統 HELLO TAIPEI <https://hello.gov.taipei/Front/main> 網址, 或手機掃描 QR Code, 直接於系統填寫意見)



QR Code

**✓步驟一 填寫意見**

案件主旨: 請輸入主旨 **【請填列計畫案名】**

具體內容: 請輸入具體內容 **【請提供1.訴求地點之地段地號或地址, 2.訴求意見與建議】**

相關地點: 點選右邊按鈕方便帶出地址

上傳檔案: 請取檔案

◎1.上傳檔案限制為40MB, 最多10個檔案, 請依檔案名稱使用中英數字命名, 2.可上傳的檔案類型為 jpg, jpeg, gif, bmp, png, tif, doc, docx, xls, xlsx, txt, rtf, ppt, pptx, pdf, odt, ods, odf, odt, mpg, mpeg, avi, wmv, rm, mov, m4v, dat, 3gp, mp3, mp4, wav, zip, rar, 7z \*

個人資訊  
務必填寫

**✓步驟二 填寫個人資料**

真實姓名: 請輸入

性別:  男性  女性  其他  不提供

電子信箱: 請輸入  
◎本府開辦「政府網路服務網」(G2N), 請勿使用大陸地區之電子信箱, 造成您的不便與新風險。

聯絡電話: 市話: [ ]-[ ]-[ ]# [ ] 行動電話: [ ]-[ ]-[ ]-[ ]-[ ]  
◎「市話」格式為: 02-87054321#123  
「行動電話」格式為: 0910123456  
「市話」與「行動電話」請至少填寫一頁

傳真: [ ]-[ ]

聯絡地址: 請選擇 [ ] 請選擇 [ ]  
請輸入 [ ]

**【請務必輸入通訊地址, 以利書面通知會議日期及地點, 可到場旁觀、登記】**

**✓步驟三 案件送出後, 至電子郵件信箱點選「請求認信函」, 取得案件編號及安全密碼**

## 方法二

**② 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

**【書寫字體請務必工整】**

### 臺北市都市計畫委員會公民或團體意見表

計畫案名	擬定臺北市南港區玉成段二小段638地號等第三種住宅區(特)、綠地用地及道路用地細部計畫案	
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: _____
訴求意見 與建議	其 它: _____	
【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	

簡報結束