

# 變更臺北市信義區都市計畫

(配合臺北市捷運信義線東延段路線R03站捷三回復原都市計畫)

## 捷運開發區為住宅區主要計畫案

擬定臺北市信義區福德段四小段395-1地號等

## 第三種住宅區細部計畫

及劃(訂)定都市更新地區暨更新計畫案

# 公開展覽說明會

地點：信義區公所大禮堂

時間：113年10月1日 下午2時

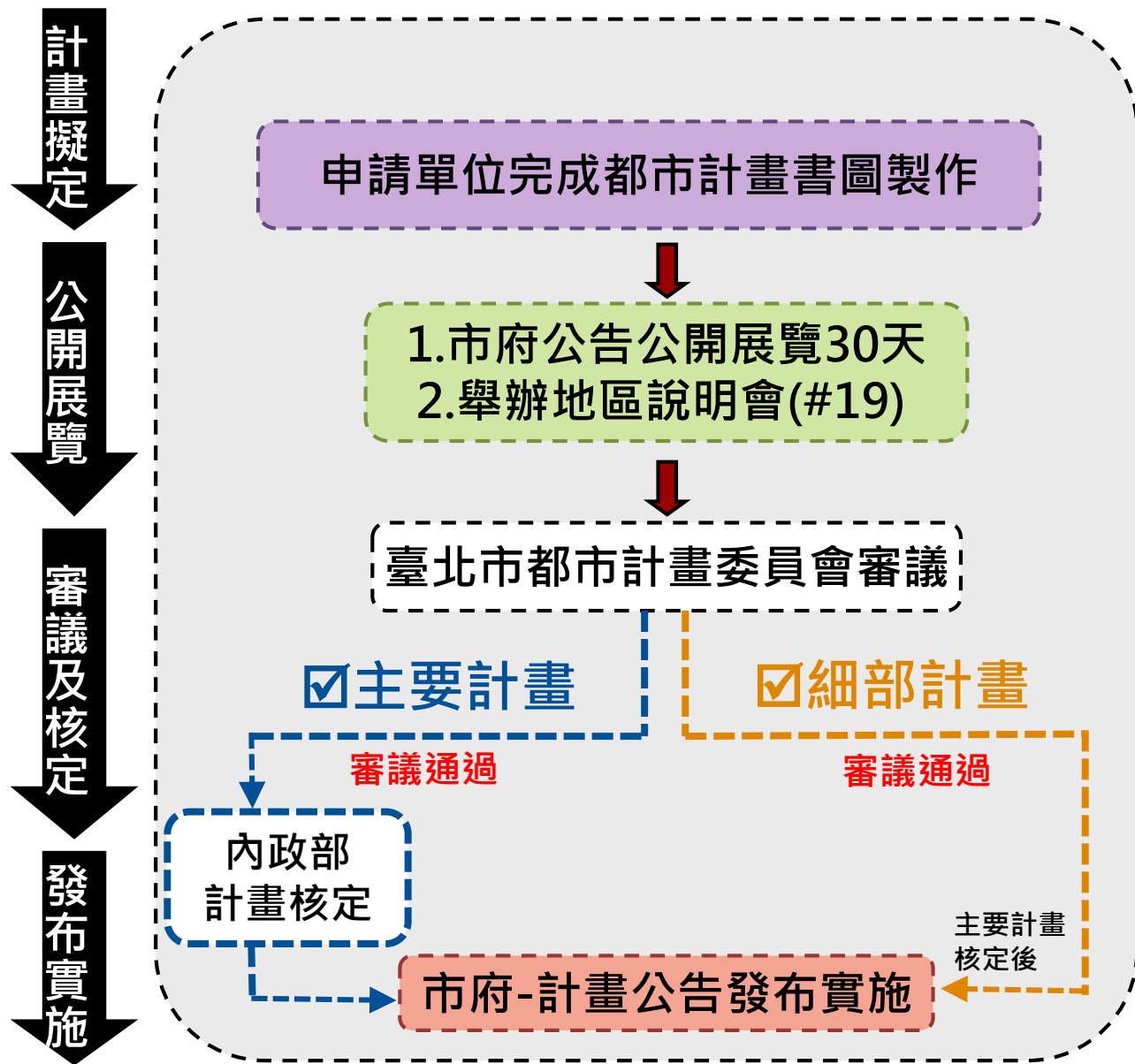


「變更臺北市信義區都市計畫(配合臺北市捷運信義線東延段路線R03站捷三回復原都市計畫)捷運開發區為住宅區主要計畫案」及  
「擬定臺北市信義區福德段四小段395-1地號等第三種住宅區細部計畫及劃(訂)定都市更新地區暨更新計畫案」

## 議程

流程	時間	內容
1	14:00~14:10	主席致詞、會議流程說明
2	14:10~14:30	計畫內容簡報
3	14:30~15:50	現場民眾提問(依發言單順序)及市府相關單位回應
4	15:50~16:00	結語

# 都市計畫法定程序



主要計畫及細部計畫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，供審議參考。

主要計畫經臺北市都市計畫委員會審議完後，由市府將審議結果及計畫內容再送內政部核定。屆時民眾對案件如有意見，還可向內政部提出。

一、計畫緣起

二、變更位置

三、主要計畫變更內容

四、細部計畫擬定內容

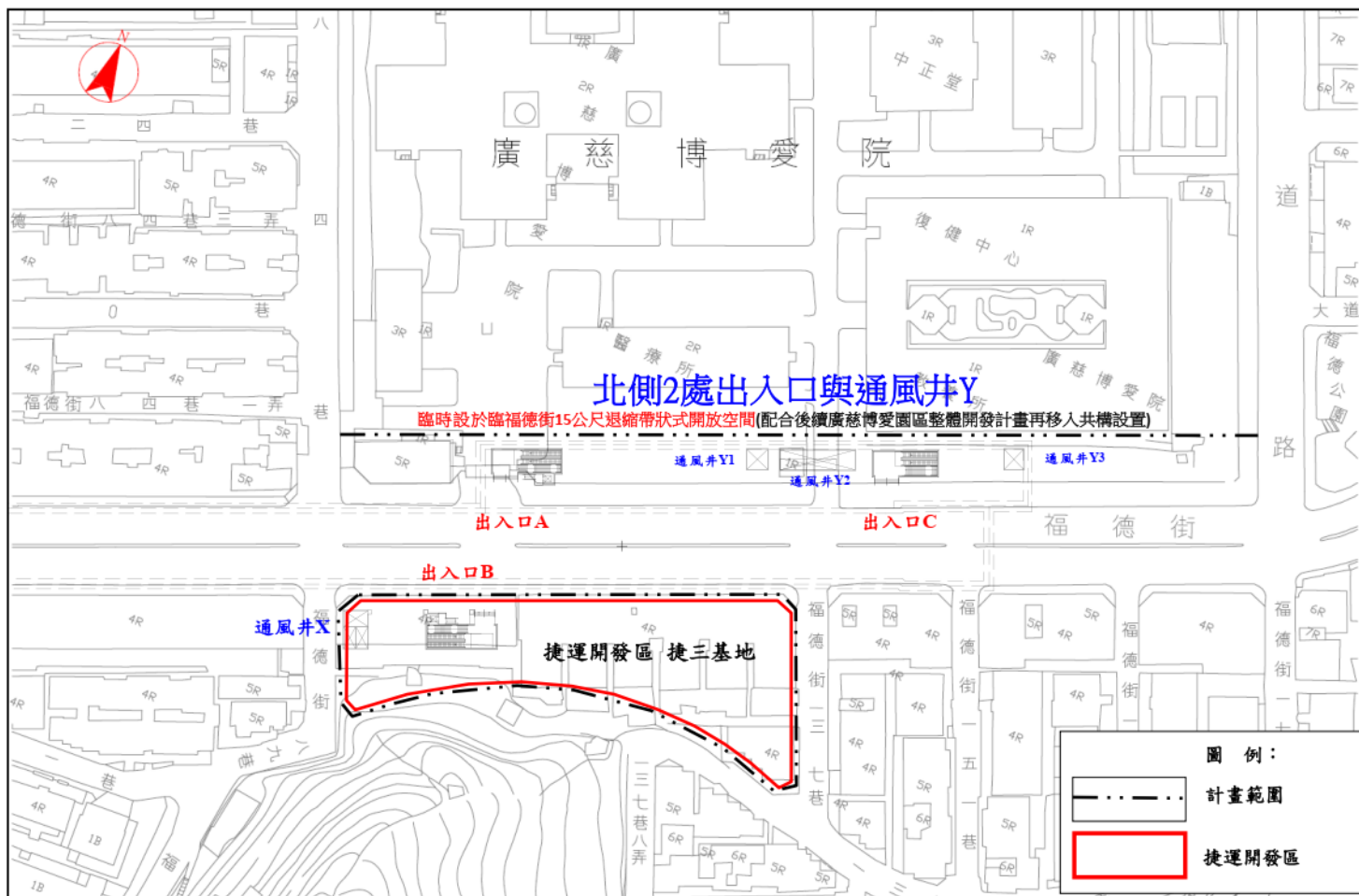
五、公民或團體之陳情方式

□捷運信義線東延段係接續102年通車之信義線象山站尾軌東端，以高運量地下方案向東延伸，沿信義路六段至福德街廣慈博愛園區前增設橫渡線以及終點R03車站(廣慈/奉天宮站)，並自車站以東起以潛盾隧道沿福德街、中坡南路至玉成公園止，全長約1.4公里，共設置1座地下車站及供營運調度使用之尾軌。



捷運信義線東延段路線示意圖

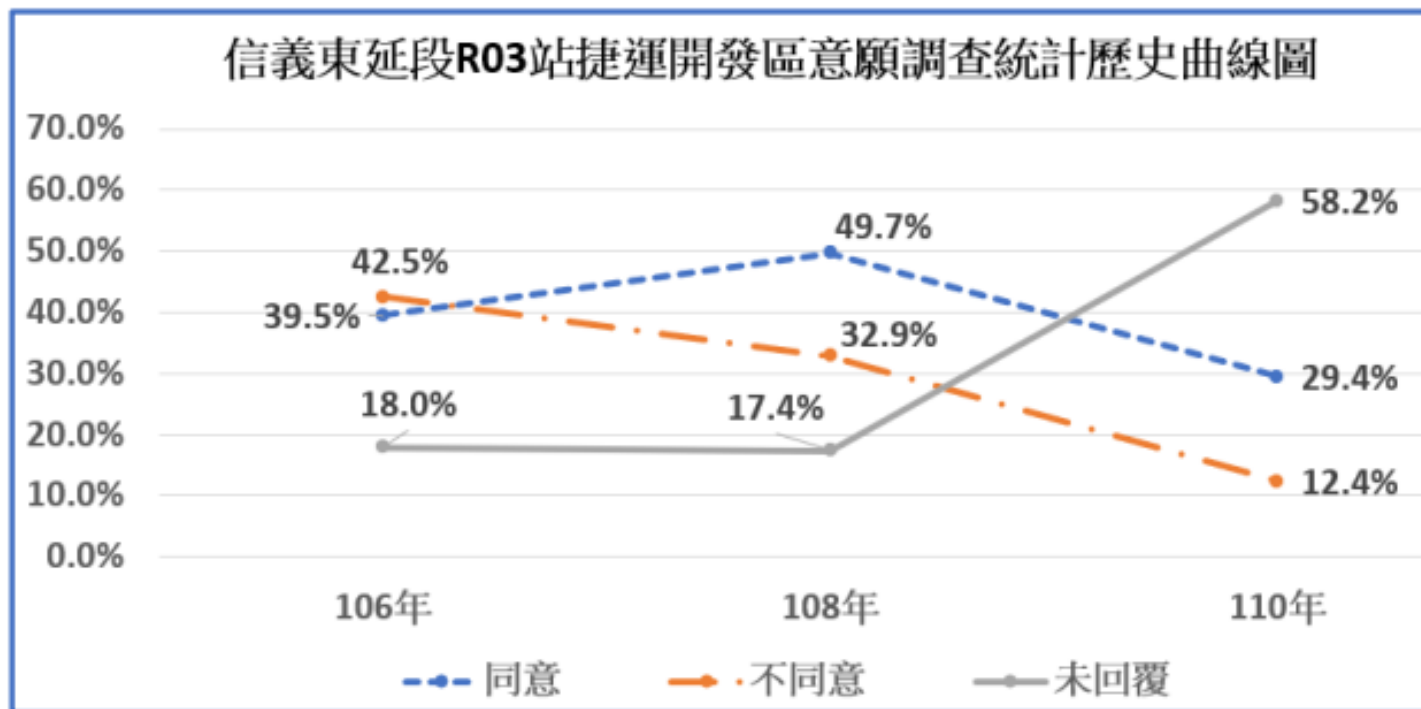
□ 本府104年9月16日公告實施「配合臺北市捷運信義線東延段工程變更住宅區為捷運開發區主要計畫案」及104年10月22日公告實施「擬定臺北市捷運信義線東延段工程捷運開發區暨劃定都市更新地區細部計畫案」，依車站設施設置原則，R03車站北側出入口及通風井係與廣慈博愛園區整體開發計畫共構，南側無適宜公有土地，故出入口及通風井係設置於住宅區並變更為捷運開發區。



104年10月22日公告細部計畫示意圖

- R03車站設計時雖已納入南側設置出入口及通風井設施之配置，惟考量本基地之開發可能的變數，倘無法即時完成相關捷運必要設施，恐造成無法通車營運之窘境，故於104年本府進行廣慈博愛園區整體開發計畫時，經104年10月22日市長室「廣慈博愛園區公共住宅興建整體開發計畫案」會議之決議略以：「R03站北側捷運設施（出入口、通風井等）與『廣慈博愛園區整體開發案』之建築大樓共構事宜，請捷運局、都發局納入評估」，故後續業已協調開發單位同意配合納入車站營運所需之出入口數量及通風井設施空間，並於車站站體南側穿堂層預留多處可連通位置，以保留車站南側基地更新改建時，配合申請增設出入口之彈性。
- 本府捷運工程局辦理捷運開發區用地取得作業，於105年3月11日及105年6月17日召開2次用地取得公聽會，再於106年8月15日召開土地開發協議會，部分地主對開發內容表示不同意，其原因為該基地前、後戶建物座落土地面積顯有差異，如前戶建物面積19.67坪對應持分土地面積19.36坪，後戶建物面積17.76坪對應持分土地面積36.3坪，致前戶地主要求將土地面積差異藉由其他補償調整至前後戶權利相等，然捷運開發係以土地價值計算分配權值，該調整方式於法無據難以配合辦理。

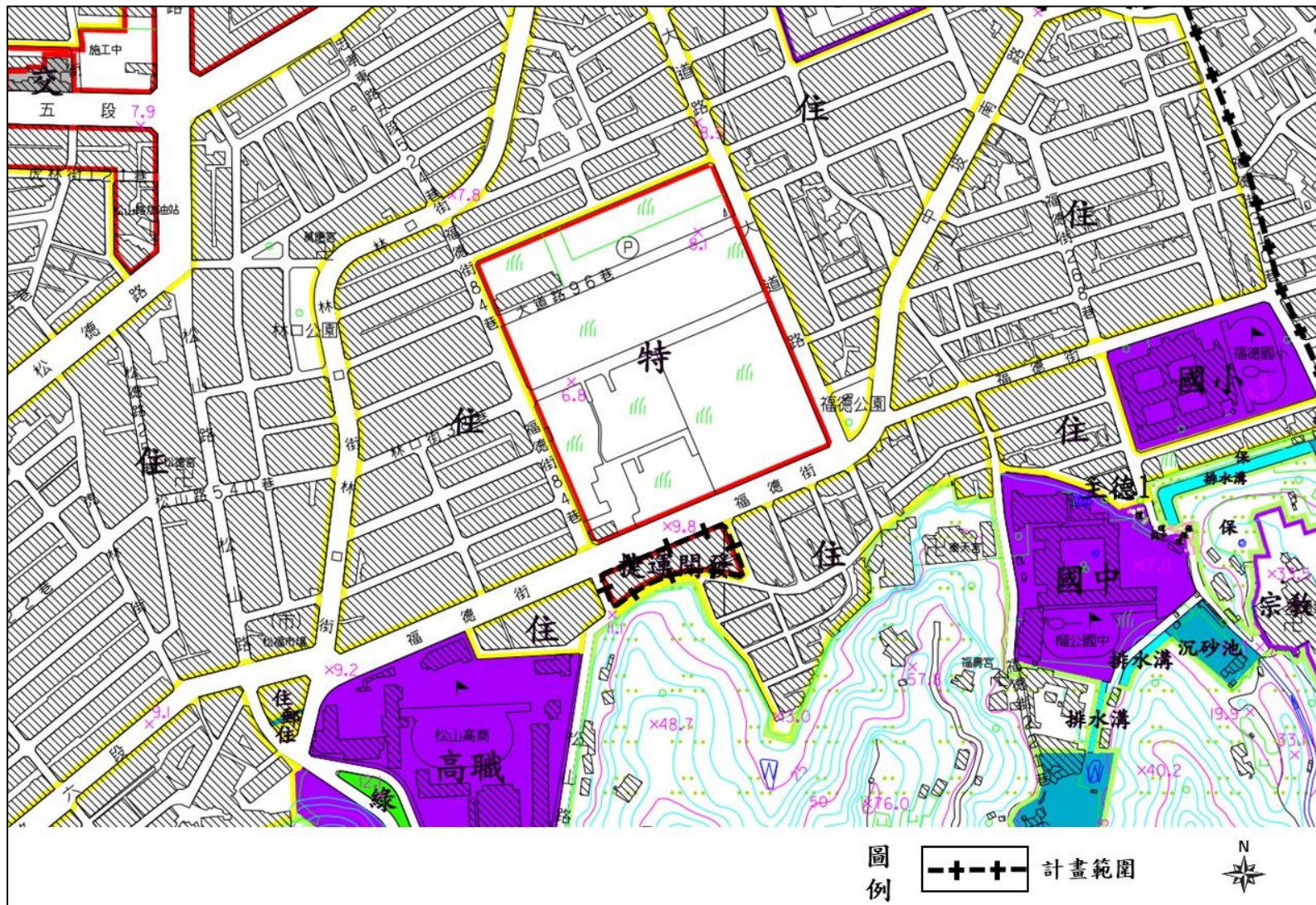
- 本府捷運工程局於**106、108、110年3次函請土地所有權人回覆是否參加捷運開發意願表**，仍有半數以上地主對開發內容表示不同意或未回復。於112年6月26日「信義區市長與里長有約」會議，中坡里里長提出訴求：「建請將中坡里福德街與137巷交叉口西側(R03站)之土地使用分區由『捷三』變更回原『住三』用地。」，本府捷運工程局依會議結論於112年8月26日舉辦說明會(捷運信義線東延段R03站聯合開發區續辦開發或恢復原使用分區說明會)，向地主說明參加捷運開發相關權益，並檢送會議紀錄並提供每戶地主概估分配的權狀坪數資料送予地主知悉，並提供調查表請地主表達意願，**本案基地住戶地主共167人，統計歷次地主意願統計結果，同意與不同意占比均未過半。**





- 本案車站營運所需之出入口數量及通風井設施空間，均已納入廣慈博愛園區整體開發計畫。又依據大法官732號解釋〔捷運設施毗鄰地區土地徵收案:僅能就交通事業所必須之土地報請徵收〕，非捷運設施必要用地，不得以徵收方式取得土地。
- 考量本案基地地主同意參與聯合開發比例未過半，且本案基地無法以徵收土地方式辦理捷運開發，若續維持捷運開發區之使用分區，恐延宕地主自行改建開發權益。
- 因信義區都市計畫通盤檢討甫於112年公告，回復原使用分區短期內無法納入通盤檢討辦理，考量本案基地內建築物屋齡多數已逾40年，確有更新改建之必要性及急迫性。綜合考量本府大眾運輸發展導向、都市更新推動等重要政策方針，以及捷運站周邊都市發展願景，並配合捷運重大設施即將完工，本案實有更新改建之需求及急迫性，爰依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理回復「捷運開發區」為「住宅區」，俾利地主自行辦理更新或開發。

□ **變更位置:**位於信義區行政大樓之對側，係信義區福德街以南、福德街137巷以西、福德街137巷8弄以北及福德街89巷以東所圍之完整街廓，面積3,839平方公尺，現況為住宅使用。

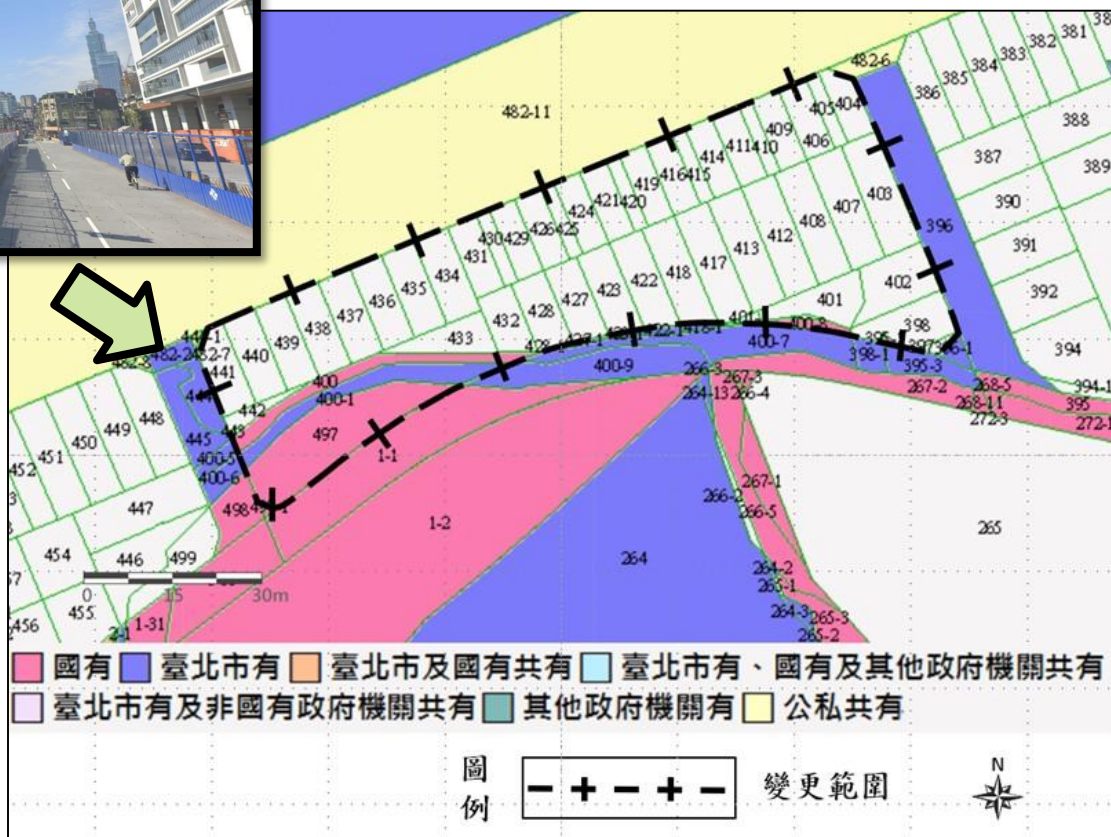


變更位置示意圖

□ **變更範圍**:信義區福德四小段395-1地號等53筆土地(面積合計3,839平方公尺)，除部分為國有土地(10.91%)及臺北市有土地(3.23%)外，多數為私有土地(約85.86%)。



現況圖



土地權屬示意圖

□ 變更計畫內容:本案將捷運開發區回復原都市計畫住宅區。



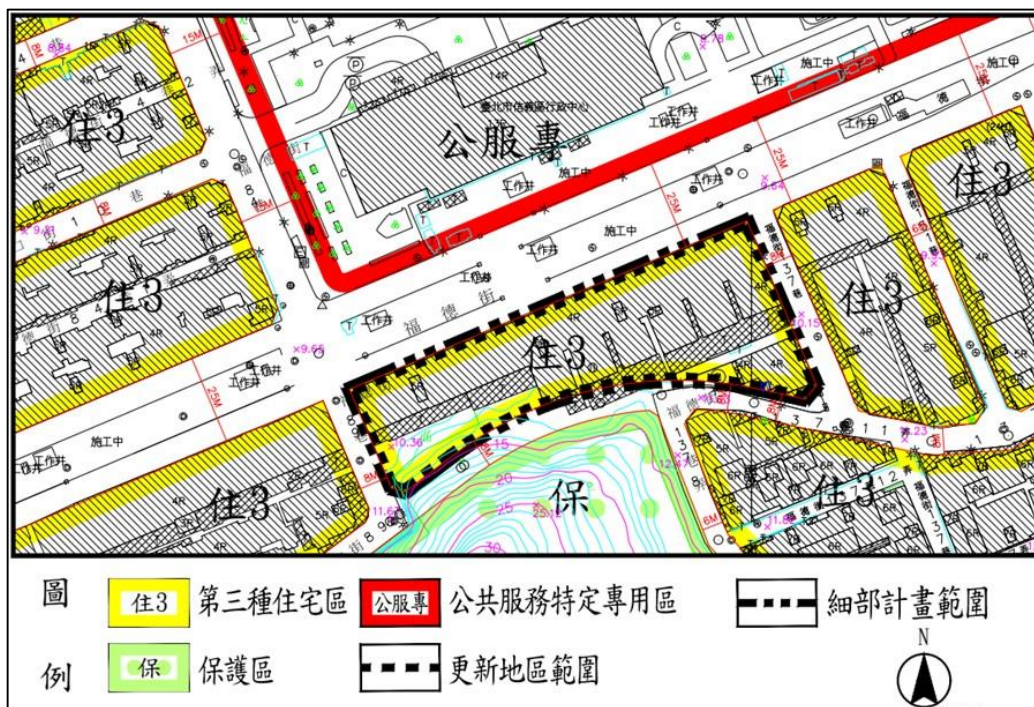
變更計畫內容一覽表

位置	原計畫	新計畫	面積(m <sup>2</sup> )	變更理由
福德街與福德街137巷交叉口西側(信義區福德段四小段395-1等53筆土地)	捷運開發區	住宅區	3,839	1.本案前於104年因捷運R03站出入口設置規劃，變更住宅區為捷運開發區。 2.案經本府捷運局與地主協商，考量土地所有權人之開發意願不利繼續推動，經評估無土地開發計畫，為維護土地所有權人土地利用之權益，本次變更回復原使用分區。

□ 其他:本案未規定事項，悉依「臺北市土地使用分區管制自治條例」、其他相關法令及原都市計畫書規定辦理。

# 四、細部計畫擬定內容

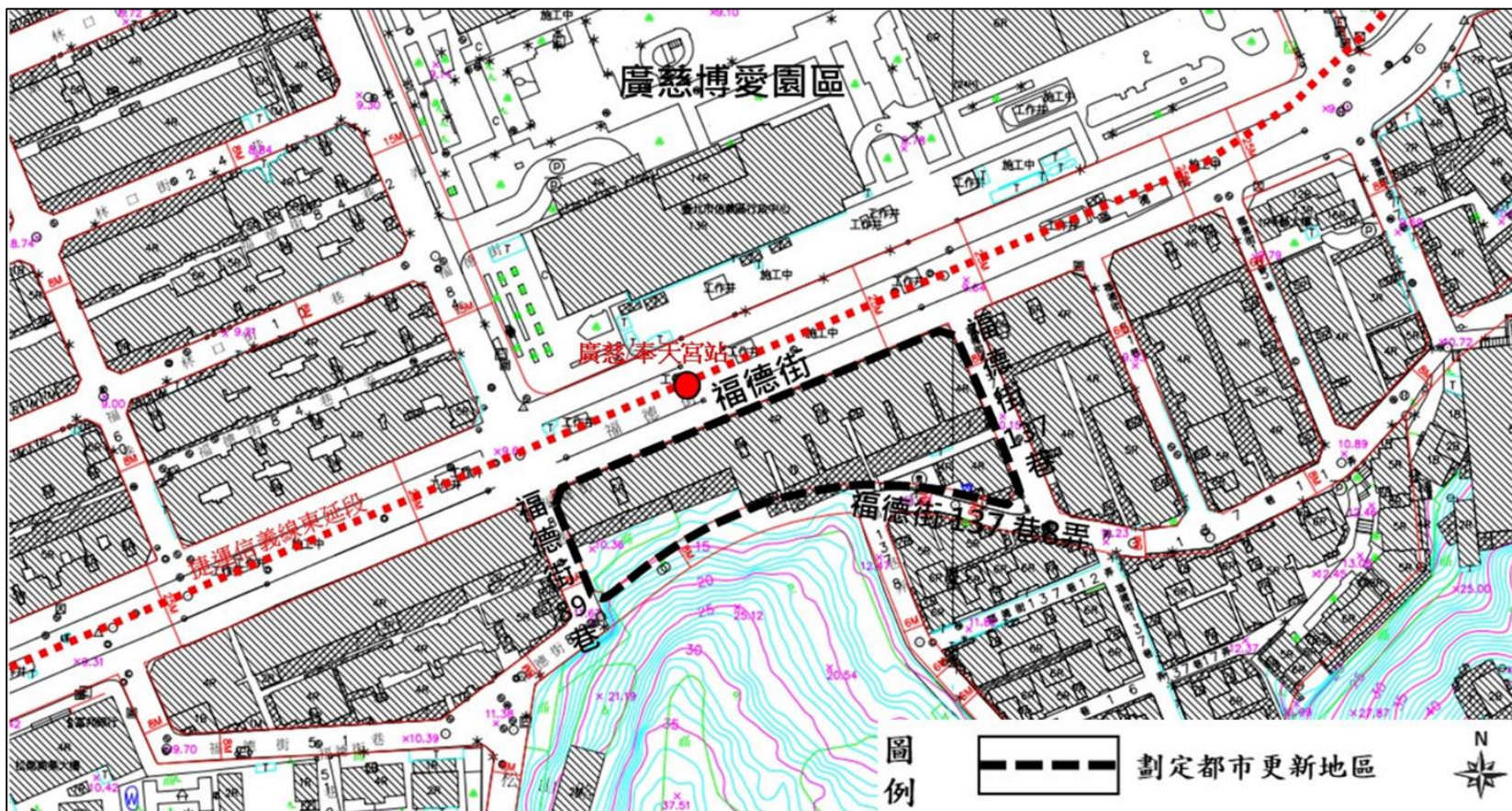
□ **擬定細部計畫內容:**捷運開發區原屬第三種住宅區，爰細部計畫配合擬定土地使用分區為**第三種住宅區**。依107年7月20日公告「訂定臺北市信義區-7-捷運廣慈/奉天宮站周邊更新地區都市更新計畫案」，考量本計畫範圍建物屋齡多數已逾40年，符合都市更新條例第6條第1項第4款「建築物未能與重大建設配合」規定，爰併同劃定為**更新地區**。



擬定土地使用分區面積表

計畫範圍	土地使用分區	計畫面積 (m <sup>2</sup> )	擬定理由
信義區福德段四小段395-1、397、398、399、400、400-1、400-8、401、401-1、402、403、404、405、406、407、408、409、410、411、412、413、414、415、416、417、418、419、420、421、422、423、424、425、426、427、428、429、430、431、432、433、434、435、436、437、438、439、440、441、442、443、444-1、497地號等53筆土地	第三種住宅區	3,839	本主要計畫係回復捷運開發區為住宅區，該捷運開發區原屬第三種住宅區，爰本次亦配合擬定為第三種住宅區。

- **土地使用分區管制:**本計畫範圍內之土地及其建築使用悉依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第三種住宅區規定辦理，其**建蔽率不得超過45%、容積率不得超過225%**。
- **更新地區範圍:**北臨福德街，西接福德街89巷，南側至福德街137巷8弄（未開闢完成），東界則至福德街137巷。



更新地區範圍示意圖

- 訂定都市更新計畫:本更新地區未來辦理都市更新事業時，應參照本府112年5月31日府都規字第11230267751號公告實施之「**臺北市信義區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案(第一階段)**」內容，就案內**通案性之都市設計管制規定及指定留設騎樓地區等相關規範辦理**，於本更新地區北側臨福德街路段留設騎樓。



更新地區周邊指定留設騎樓路段示意圖

- 其他應表明事項:**本更新地區辦理更新時，應參照本府110年7月20日府都新字第11060001371號公告發布實施之「**訂定臺北市信義區-7-捷運廣慈/奉天宮站周邊更新地區都市更新計畫案**」相關內容辦理。
- 其他:**本案未規定事項，悉依「**臺北市土地使用分區管制自治條例**」、**其他相關法令規定辦理**。

## ① 直接上網填寫

### 臺北市陳情系統

請使用 Google Chrome 登入「臺北市陳情系統」

https://1999.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 <small>◎ 內容文字請勿超過4,000個中文字，如內容過長請改以附檔方式。</small>	
相關地點	點選右邊按鈕方便帶出地址	
上傳檔案	選取檔案 <small>◎ 1.上傳總容量限制為40MB，最多10個檔案，附檔檔名請使用半形中英數字命名。2.可上傳的檔案類型為 jpg, jpeg, gif, bmp, png, tif, tiff, doc, docx, xls,xlsx, txt, rtf, ppt, pptx, pdf, odf, odg, odp, ods, odt, mpg, mpeg, avi, wmv, rm, mov, mkv, dat, 3gp, mp3, mp4, wav, zip, rar, 7z。</small>	

#### ✓ 步驟二：填寫個人資料

真實姓名*	請輸入
性別	<input type="radio"/> 男性 <input checked="" type="radio"/> 女性 <input type="radio"/> 其他 <input type="radio"/> 不提供
電子信箱*	請輸入 <small>◎ 本府網路屬「政府網際服務網」(GSN)，請勿使用大陸地區之電子信箱，造成您的不便尚祈見諒。</small>
聯絡電話*	市話 <input type="text"/> - <input type="text"/> # <input type="text"/> 行動電話 <input type="text"/> <small>◎ 「市話」格式為：02-87654321#123 「行動電話」格式為：0910123456 「市話」與「行動電話」請至少填寫一項</small>
傳真	<input type="text"/> - <input type="text"/>
聯絡地址	請選擇 <input type="text"/> 請選擇 <input type="text"/> 請輸入 <input type="text"/>

【請務必輸入通訊地址，以利書面通知會議日期及地點，可到場旁聽、登記發言】

請務必輸入通訊地址，以利書面通知會議日期及地點，可到場旁聽、登記發言

□ 如對本案有任何意見與建議，請於本案公開展覽期間內（**113年9月13日起至113年10月12日止**），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)，如市民於本次說明會後仍對本案有意見，可循**單一陳情系統**填寫或書面方式向本市都市計畫委員會提出。



## 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

主辦單位：  
臺北市都市計畫委員會

說明陳情地點位置

說明訴求意見與建議

個人資料、聯絡方式務必書寫

- 如對本案有任何意見與建議，請於本案公開展覽期間內（**113年9月13日起至113年10月12日止**），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)，如市民於本次說明會後仍對本案有意見，可循單一陳情系統填寫或書面方式向本市都市計畫委員會提出。

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見表

計畫案名	「變更臺北市信義區都市計畫(配合臺北市捷運信義線東延段路線R03站捷三回復原都市計畫)捷運開發區為住宅區主要計畫案」及「擬定臺北市信義區福德段四小段395-1地號等第三種住宅區細部計畫及劃(訂)定都市更新地區暨更新計畫案」		
陳情地點 【可填寫地址、地段地號，或於「其它」欄描述陳情地點位置】	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"/> 其他		
	通訊地址：		
	電話：		
	日期：	_____年	_____月_____日

(說明會現場備有陳情意見表，如有需要請自行索取)

**簡報完畢**

**敬請指教**