

--華光社區暨附近地區都市計畫檢討案--



報告單位:臺北市政府都市發展局

中華民國96年8月29日

壹、辦理緣起及情形

貳、發展現況

參、現住戶處理方案

肆、整體規劃構想

伍、規劃方案

陸、後續辦理事宜



一、辦理緣起

行政院於民國94年8月25日第2954次會議同意備查「加速推動都市更新方案」，內政部營建署組成工作小組以加速推動都市更新，其中「**華光社區更新旗艦計畫**」列入優先更新地區，並委託市府完成華光社區都市計畫檢討暨都市設計準則案，以建立後續都市更新計畫之指導方向。



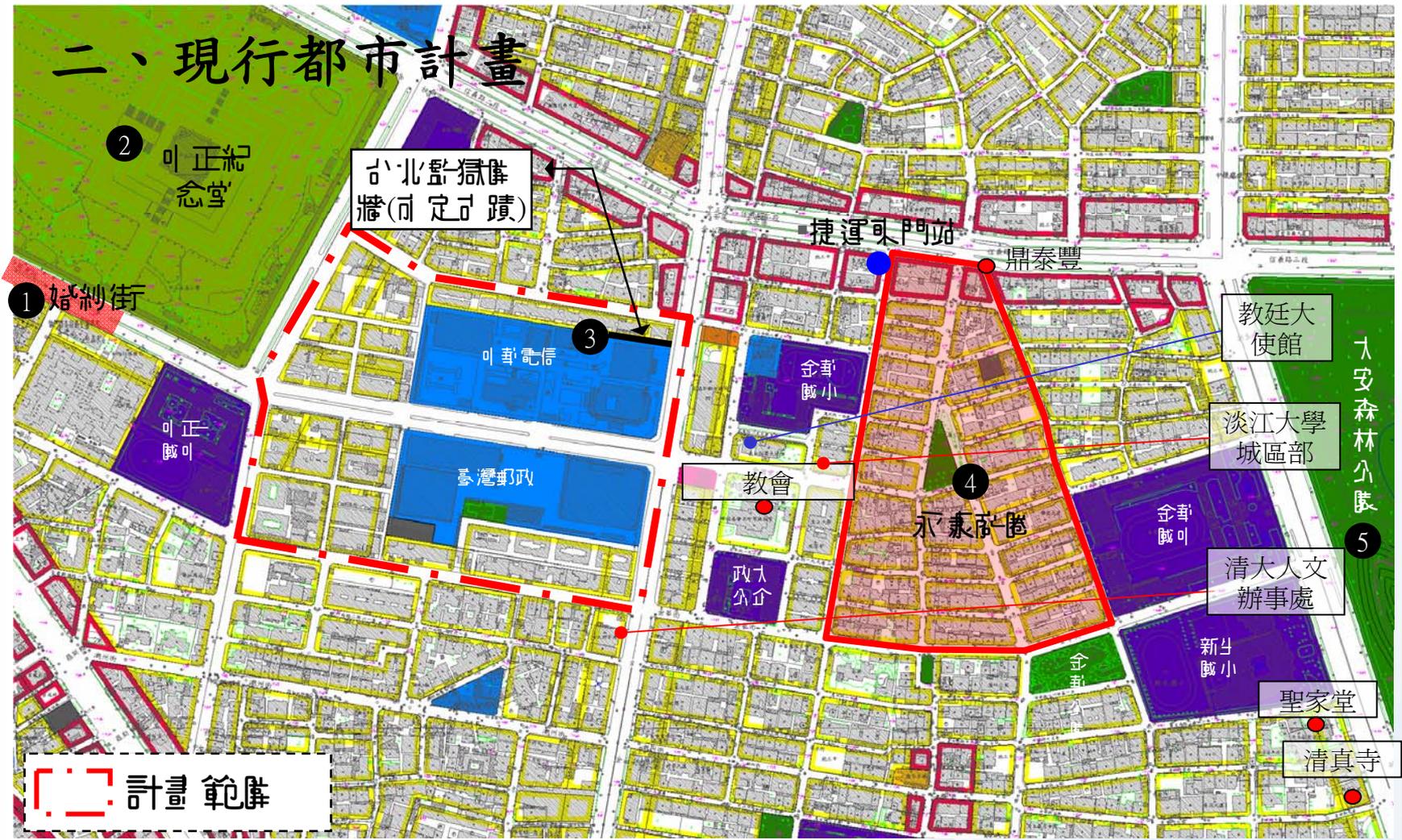
二、辦理情形

項次	時間	內容
1	89.06.26	依都市更新條例重新公告更新地區。
2	90.08.09	法務部來函表示所管有土地移撥本府，現住戶搬遷安置併本府處理。
3	90.10.22	馬前市長指示，中央必須承諾解決現住戶安置問題下，本府才能協助處理後續更新計畫。
4	93.05.28	行政院經建會召開會議確定中央於本地區之辦公及職務宿舍需求易地設置。
5	93.06.11	行政院經建會召會確認本案後續推動主體由內政部主導，至於現住戶仍由原管理機關處理。
6	94.08.25	行政院核定「加速推動都市更新方案」，並委由本府進行規劃。
7	95.04.13	本府提出現住戶「現地安置」之構想。
8	95.10.19	行政院核定本案之現住戶處理採「騰空標售」方式辦理。
9	96.02.07	本府函送現住戶「現地安置」方案供中央參考。
10	96.03.19	行政院經建會都市更新推動小組結論請本府協助於96年12月底前完成都市計畫變更作業。
11	96.5.21	行政院經建會召開研商華光社區都市更新計畫推動相關事宜會議會議結論，請中華電信及台灣郵政配合本案都市計畫，並研擬相關配套方案。
12	96.6.20	行政院經建會召開臺北金融特區土地需求規劃建議案，邀集金融監督管理委員會、台灣郵政、內政部營建署等單位現勘，會議結論建議愛國東路南側基地變更為金融特區，以作為台銀、金管會、經建會及中信局等機構作金融辦公使用。
13	96.6.21	都市再生方案會議裁示：以本局研提方案為基礎，參採經建會建議方案之發展定位並修正計畫內容。

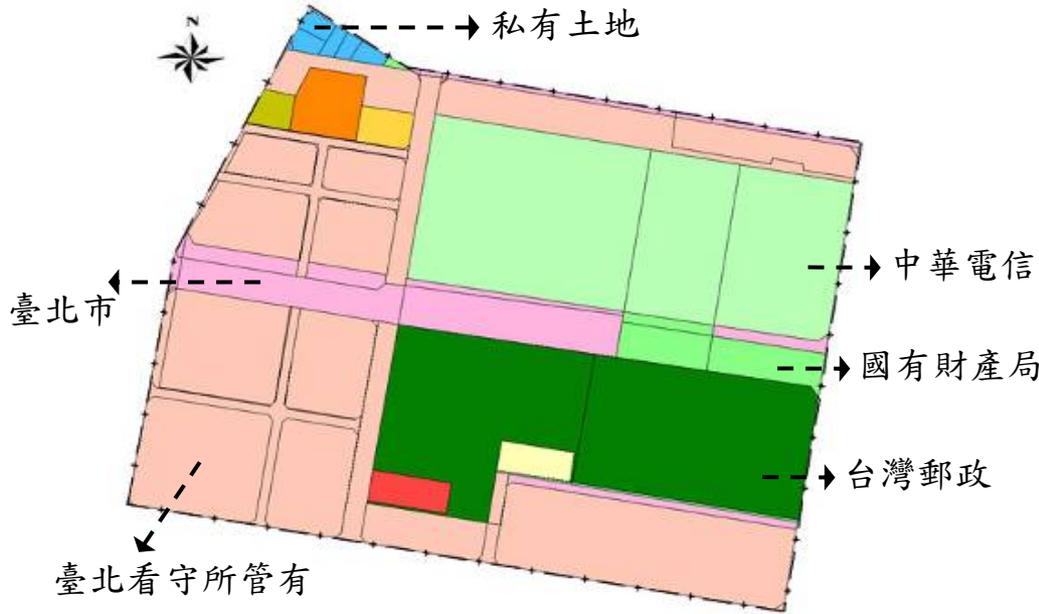
二、辦理情形

項次	時間	內容
14	96.6.28	經建會召開都市更新指標性個案推動會議裁示：1.原則上不安置現住戶。2.取消變電所用地，採地下方式共構變電設施。3.發展定位數位通訊及金融管理中心為主。4.北側看守所住宅區土地與愛國東路中華電信土地等值交換。
15	96.7.4	行政院第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。
16	96.7.10	內政部營建署召開變更都市計畫審查程序研商會議結論： 本案原則上不採內政部及本市都市計畫委員會聯席審查方式辦理 。本案後續依程序辦理都市計畫公開展覽後，提送計畫書圖資料予內政部都委會審查，並由該會將審查意見資料提供本市都市計畫委員會審議參考。
17	96.7.19	金管會召開「台北金融特區土地需求規劃案」，請進駐機關（單位）於96年8月15日前將 空間需求及聯繫窗口 提送金管會彙辦。
18	96.8.27	俟金管會提供彙整完竣之金融需求空間予府，本府將納入規劃範圍擬定都市計畫變更草案，預定9月辦理公開展覽。

二、現行都市計畫



三、土地權屬分析



圖例

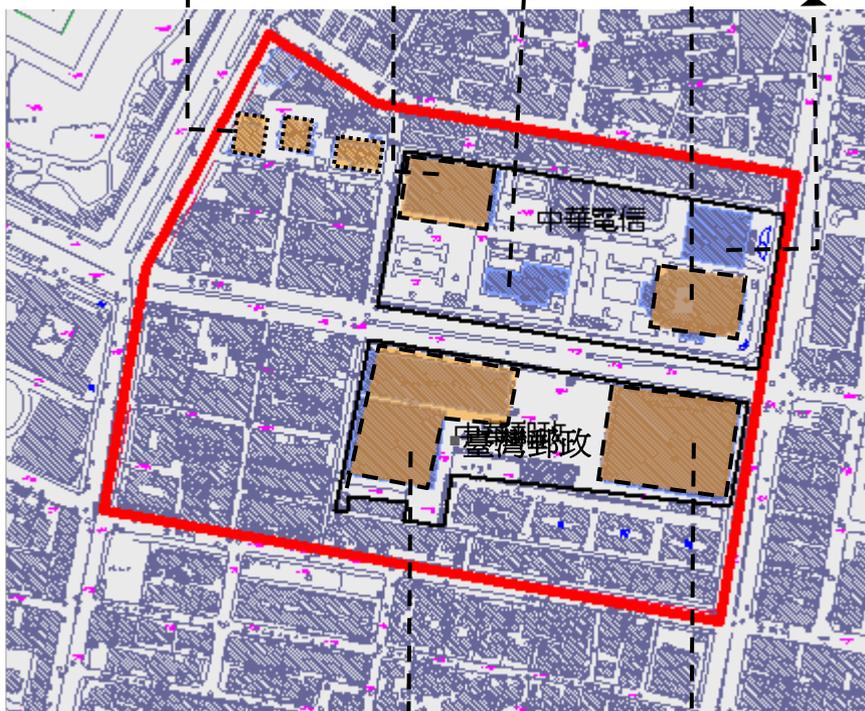
- 私人
- 中華民國 (台灣台北看守所)
- 中華民國 (法務部、台灣高等法院檢察署、最高法院檢察署、臺灣臺北地方法院檢察署)
- 中華民國 (法務部、台灣高等法院檢察署、最高法院檢察署、台灣台北看守所、臺灣臺北地方法院檢察署、法務部行政執行署、福建高等法院金門分院檢察署)
- 中華民國 (法務部、台灣高等法院檢察署、最高法院檢察署、臺灣臺北地方法院檢察署、法務部矯正人員訓練所)
- 台北市 (臺北市政府工務局新建工程處)
- 台北市 (臺北市政府工務局公園路燈工程管理處)
- 中華電信
- 中華郵政
- 中華民國 (財政部國有財產局)
- 台灣電力股份有限公司

類別	所有權人/管理者	面積	比例
國有	中華民國 (臺北看守所、臺北監獄、法務部等單位)	5.93公頃	47.46%
市有	臺北市 (新工處、公園處等單位)	1.19公頃	9.55%
其他	中華電信	2.82公頃	22.55%
	台灣郵政	2.34公頃	18.77%
	臺電公司	0.10公頃	0.8%
	私人	0.11公頃	0.87%
	合計	12.49公頃	100%

註：扣除愛國東路所佔面積 (12107m²，新工處及國產局所有) 後為11.28公頃

四、地上物使用現況

- 1. 交通部電信總局 (國際線路機房)
- 2. 電信管理局工程總隊 (國內線路機房)
- 3. 郵政儲金匯業局
- 4. 郵政包裹處理大樓
- 5. 高院檢察署宿舍



- 3. 郵政儲金匯業局
- 4. 郵政包裹處理大樓

- 規劃範圍
- 短期不易更新建物



五、地上物建照年代



1. 初估郵政用地現況之建蔽率約51%、容積率約384%，建蔽率超過法定上限40%。
2. 電信用地部分現況之建蔽率約32%、容積率約250%。

一、中央政策方向

1. **95年10月19日**行政院核定以「騰空標售」方式處分國有土地，現住戶依「行政院國有眷舍房地加強處理方案」辦理。
2. **96年3月19日**行政院經建會請本府於**96年底**前完成都市計畫變更程序。
3. **96年5月4日**行政院人事行政局住福會召開會議請法務部補正華光社區住戶清冊，並於**6月底**前補正完竣再行送審。**另住戶清冊報行政院核定後3個月內**需搬遷完畢，法務部預估於**96年底**完成。土地騰空移交財政部國有財產局後仍應採都市更新整體規劃開發方式。

二、現住戶戶數及處理方式

類別		戶數	小計	處理方式	
配 住 戶	首長、職務及單身宿舍	293	293	依規定繳回	
	眷 屬	合法	165	308	領取1次搬遷費(150萬至220萬)
		非法、資格待查及空屋	143		--
	小計		601		
違建戶		192		訴訟追討(25戶已取回，167戶調解中)	
總計		793			

說明：

(一)首長宿舍、職務宿舍及單身宿舍等3類因房舍屬性不發放搬遷費，**僅眷屬宿舍可領取搬遷費**。

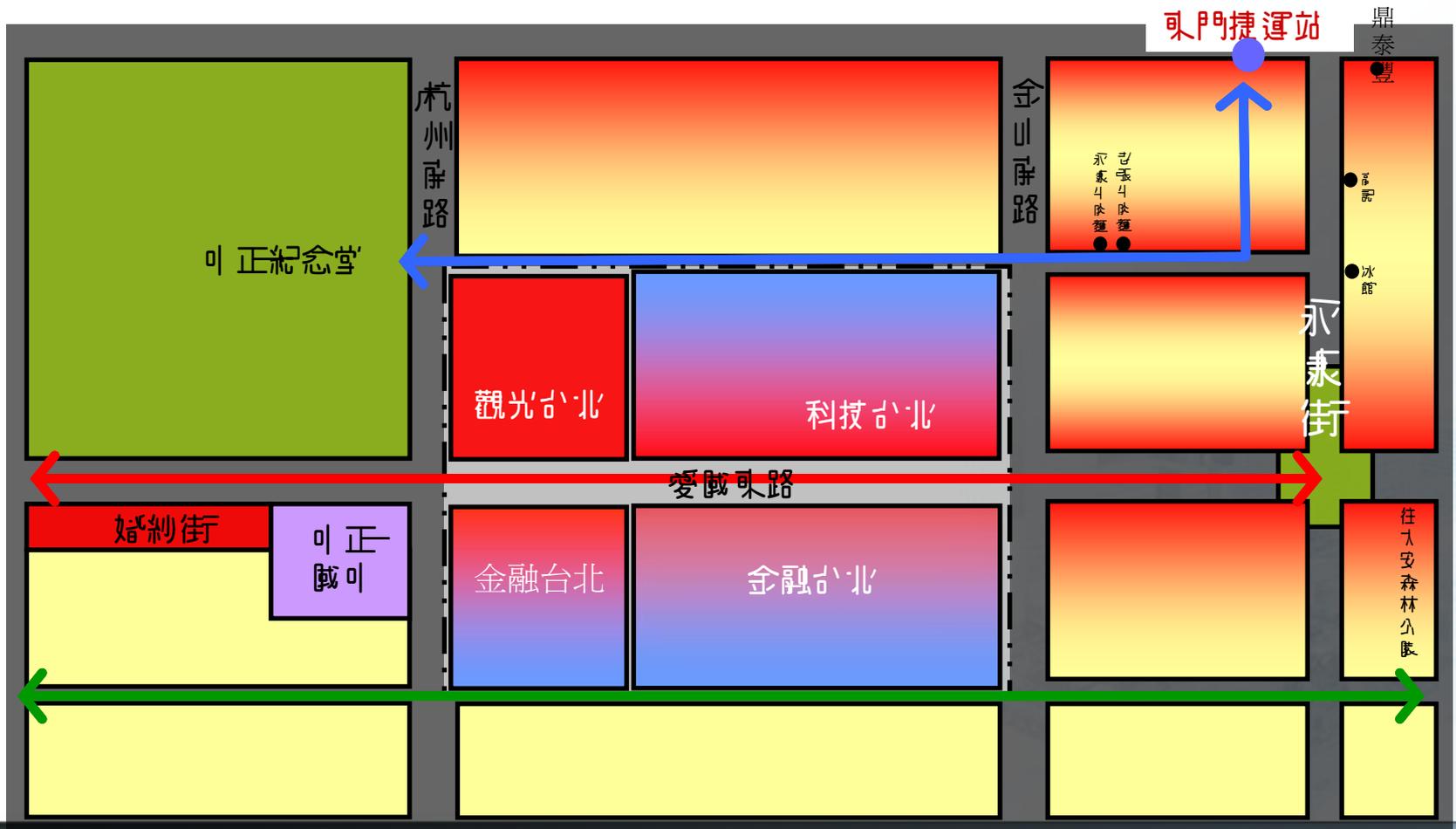
(二)目前法務部意願調查：

- 1、**合法現住戶**：普遍支持「騰空標售」方案，原因係較有保障，且確定可領取150至220萬搬遷費之確定性。
- 2、**不合法現住戶與違章佔用戶**：支持「現狀標售」方案，原因係未來可由得標者自行處理。

一、都市發展定位：

(一)金融管理及數位通訊中心：

□藉由郵政用地及電信用地產業轉型發展為金融商務及數位通訊之機能服務，促使公有土地再開發利用，引入觀光休閒機能等服務，整體帶動周邊住宅及商業再發展。



(二) 引入機能設施

觀光支援服務設施

- ◆ **國際觀光旅館**：鄰近國際觀光景點，具備發展旅館條件。
- ◆ **文化娛樂設施**：鄰近重要文化展演設施，具備發展文化娛樂設施條件。



精緻生活特色產業

- ◆ **地區特色產業**：非北市主要商圈，地區商業型態以特色街為主（婚紗街、美術用品街、永康生活街區），未來引入商業機能將以地區特色出發。



住宅

- ◆ **優質住宅**：鄰近學區、環境寧適，現況已為三大優質住宅區域，市場銷售前景看好。



辦公

- ◆ **企業辦公**：東門站通車後，將帶動金山南路發展辦公室條件。
- ◆ **事業辦公**：計畫區內電信及郵政事業產業轉型需求。

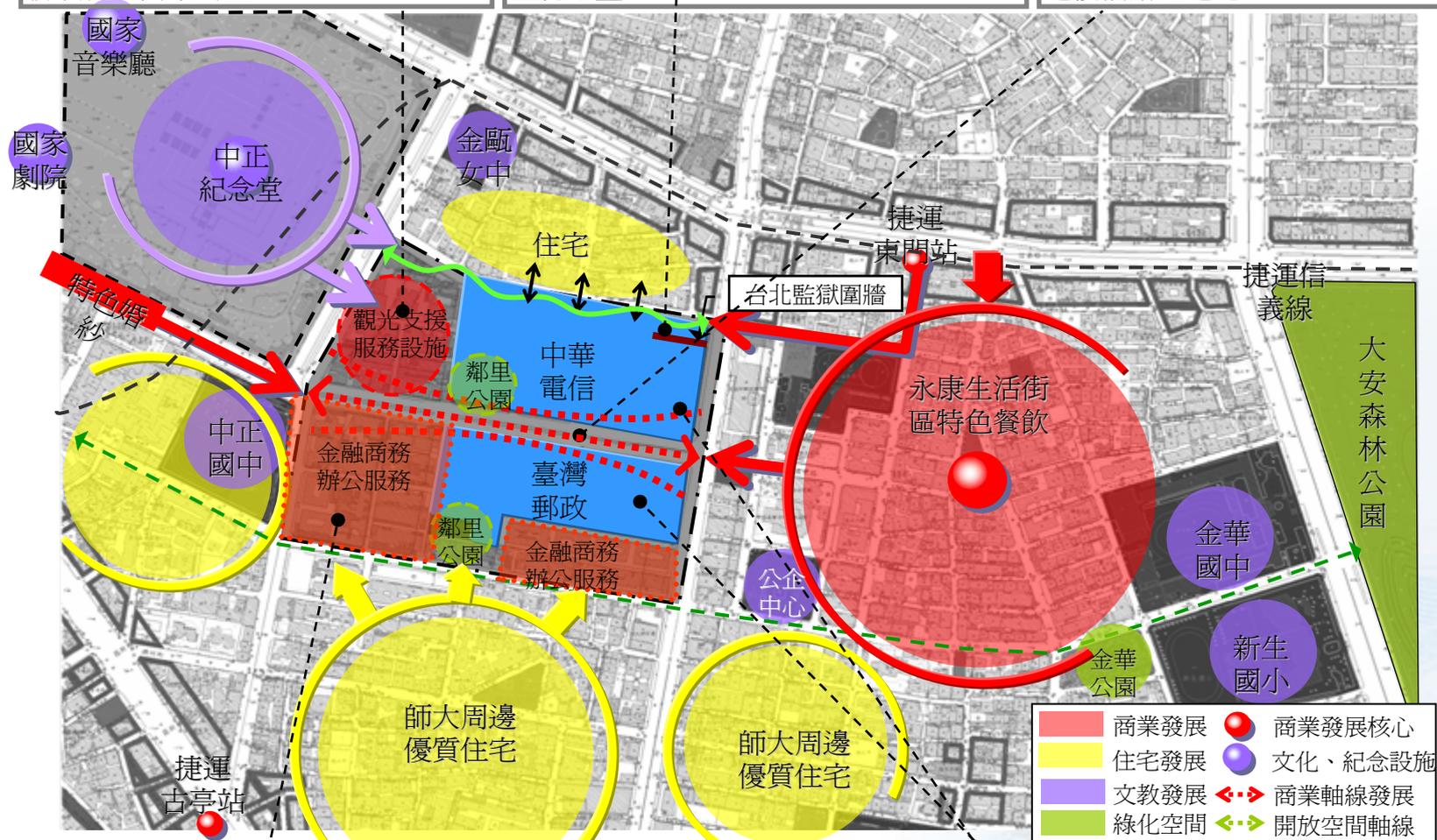


二、規劃方案發展構想

透過中正紀念堂、兩廳院等大型觀光及表演藝術聚集，發展以支援觀光服務設施之商業為主。

利用市定古蹟周邊保存活化，發展具歷史文化氛圍之消費空間，串連永康商圈與中正紀念堂。

永康街區、婚紗街等地方特色產業匯集，沿街精緻商業的發展，連接活動之逛選。



提供金融管理機構辦公及商務使用空間需求，擴大臺灣郵政金融辦公之機能服務。

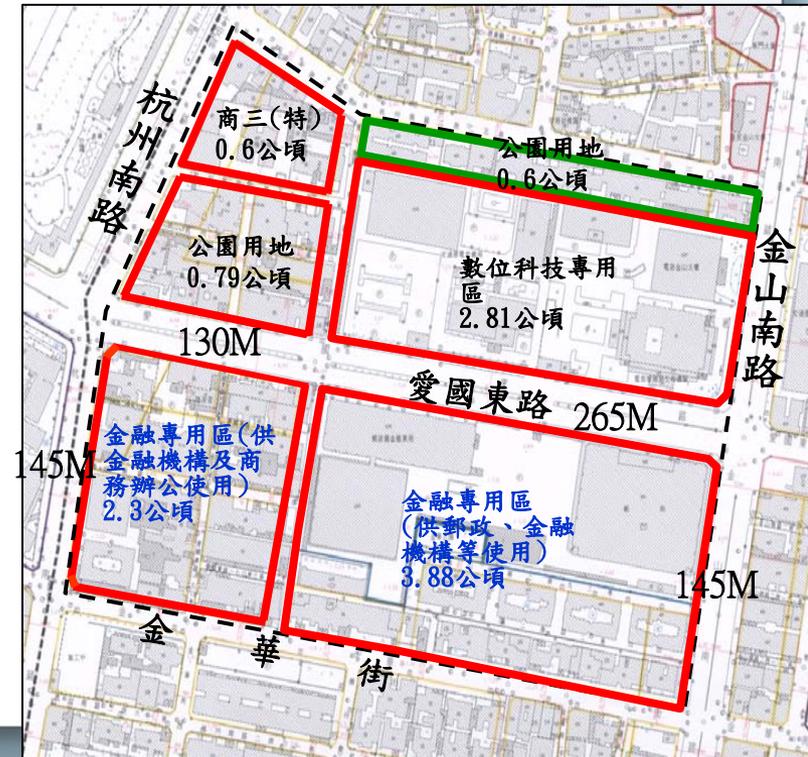
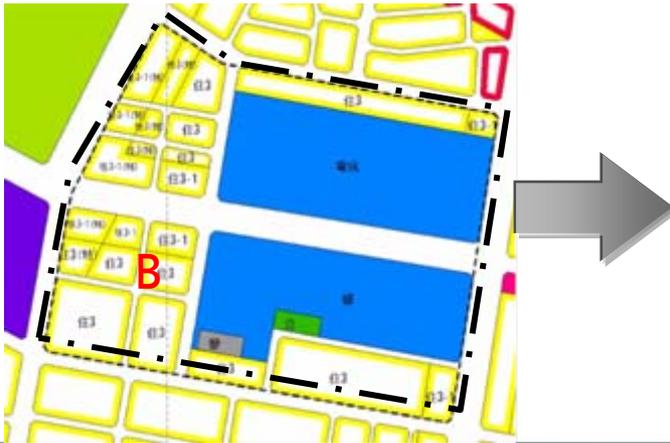
中華電信及臺灣郵政民營轉型契機，除提供都市機能需求外，亦重新融入當地紋理發展。

- 商業發展
- 住宅發展
- 文教發展
- 綠化空間
- 商業發展核心
- 文化、紀念設施
- 商業軸線發展
- 開放空間軸線

本府96年8月20日協調先取得金管會彙整將進駐台北金融特區機關（單位）〔包含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〕等之需求空間。本府將俟金管會提供進駐機關空間需求後納入全案配合辦理。

一、土地使用計畫

- 1.變更基地北側臨杭州南路東側住宅區為商業區，引進**觀光休閒產業及文化設施**。
- 2.變更中華電信北側部分住宅區為數位科技專用區，北側留設帶狀開放空間，設置**公園用地**以呈現古蹟風貌。
- 3.變更愛國東路以南之郵政用地為金融專用區**(供郵政、金融機構等使用)**，變更住宅區土地為金融專用區**(供金融機構及商務辦公等使用)**，作為**金管會及其他金融單位辦公使用**。取消變電所用地，於未來開發時採地下化方式設置。
- 4.變更電信用地為**數位科技專用區**，配合產業轉型發展，形塑科技辦公園區。



陸 · 規劃方案



柒、變更流程及時程表

工作項目	辦理單位	96年~97年(月)					
		8	9	10	11	12	1
製作都市計畫主要計畫變更草案	臺北市府發展局	██████████					
辦理都市計畫主要計畫變更草案公開展覽及召開說明會	臺北市府發展局		██████████				
都市計畫主要計畫變更案提內政部都委會報告	臺北市府發展局			██████████			
直轄市、縣(市)政府都委會審議都市計畫主要計畫變更案	市都委會			██████████			
內政部都委會審議都市計畫主要計畫變更案	內政部都委會				██████████		
公告實施都市計畫主要計畫變更案	臺北市府發展局						██████████

簡報結束

