

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本更新單元位於「永吉路、忠孝東路西北側更新地區」內，基地位於台北市忠孝東路六段及永吉路交接處，緊鄰捷運板南線後山埤站四號出口。該更新地區之劃定，係臺北市政府依據都市更新條例第六條第四款規定，判定區內因建築物未能與重大建設配合，而於民國 91 年 10 月 28 日公告為都市更新地區。

本基地內座落一整片低矮、老舊之磚造房屋，舊稱「萬寶厝」，其建物緊密連結，巷弄曲折狹小，除有消防安全之虞外，部分建物已傾圮廢置，雜草叢生，在環境衛生方面亦甚為堪慮，與周圍都市發展有明顯差距，且基地鄰接捷運後山埤站，地理位置優越，但整體環境長期破敗，未能符合都市發展應有機能，亟待更新。

本案實施者為辦理本更新單元之都市更新事業，整合單元內鄰接永吉路及永吉路 553 巷之四層樓公寓所有權人參與都市更新，並積極與「萬寶厝」內現住戶協調安置方案，期能透過權利變換方式，提供一個公平、合理的權利交換平台，使土地所有權人及地上權人等權利變換關係人，以及舊違建築現住戶皆能透過權利變換機制，分配其應有之權益，以改善現有環境品質，使本地區之發展能配合捷運等重大交通設施，進而提昇整體都市機能，同時也解決了複雜的土地、建物產權共有狀況。

本案都市更新事業同意比例業達都市更新條例第 22 條規定，擬依都市更新條例第 10 條第 2 項規定，逕行擬具都市更新事業計畫，並依都市更新條例第 29 條規定，由實施者擬具權利變換計畫一併報請主管機關審議核定。

本案爰依都市更新條例第 19 條及都市更新條例施行細則第 6 條規定舉辦公聽會，實施者業於 98 年 6 月 22 日舉行本案都市更新事業計畫暨權利變換計畫

公聽會，並分別於 98 年 6 月 29 日舉辦地上物說明會、7 月 3 日舉辦權利變換說明會，對本更新單元之土地所有權人與權利變換關係人充分說明及溝通。本案權利變換申請分配期間為 98 年 6 月 11 日起至 98 年 7 月 12 日止，並業於 98 年 7 月 15 日辦理公開抽籤，就未表達申請分配意願及同一位置有二人以上選配者公開抽籤，並於 98 年 8 月 12 日通知選配結果，相關法定程序皆已完備。

二、法令依據

依據都市更新條例第 19 條、第 29 條及臺北市都市更新自治條例相關規定辦理。

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本更新單元位於永吉路 553 巷以東，永吉路以北，玉成街以西所圍街廓內，緊鄰捷運板南線後山埤站 4 號出口，位於 91 年 10 月 28 日公告之南港區「永吉路、忠孝東路西北側更新地區」內，位置詳圖 2-1 更新單元位置示意圖所示。

二、更新單元範圍

更新單元範圍東鄰玉成街，北鄰「互助名門社區」，西以永吉路 553 巷，南以 30 米永吉路為界，包含南港區玉成段三小段 711-3、717、717-1、717-4、718、725-2、725-4、725-5、725-6、725-7、772、773、774、775、776、776-1、777、778、779、780、781、782 等 24 筆，面積共計 5,673.00 m²（原為 22 筆，其中地號 718 土地於 98 年 2 月 4 日分割增加地號 718-2、718-3，故增加 2 筆土地），詳如圖 2-2 更新單元地籍範圍圖、圖 2-3 更新單元地形範圍圖所示。

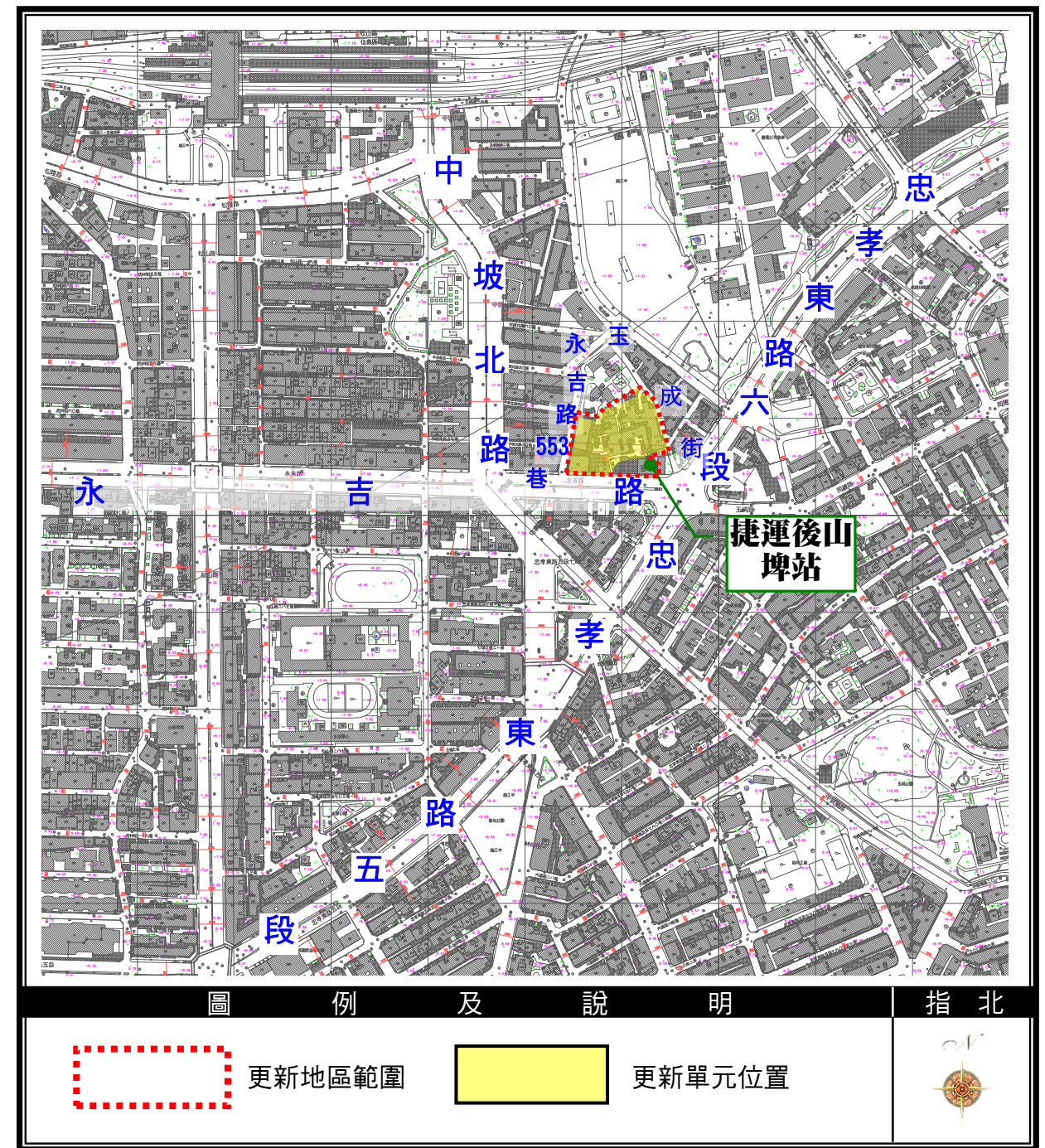
三、更新單元劃定基準

本更新單元臨接二條計畫道路，面積大於該街廓四分之一且在 1,000 m²以上，符合臺北市都市更新自治條例第 12 條第 3 項之更新單元劃定基準。

有關未納入本更新單元之南側鄰地 716、717-2 地號等 2 筆土地，實施者於整合過程中持續與所有權人協調，並於 98 年 7 月 10 日以雙掛號方式通知於 98 年 7 月 20 日召開鄰地協調會，會中業充分說明所有權人參與權利變換之權益；但為避免影響本案辦理進度，雙方亦協調鄰地所有權人應於 98 年 7 月 31 日前向實施者表達參與意願，逾期同意比例未達法定門檻時，則視為鄰地所有權人不願參與本案更新事業（詳附件六）。然而截至本案申請報核（98 年 8 月 24 日）前，鄰地所有權人皆未同意參與，且鄰地土地面積達 757 m²，符合臺北市都市更新自治條例第 12 條第 4 項之更新單元劃定基準，未來所有權人仍得據以申請辦理都市更新事業，故實施者乃依據雙方協調結論將該範圍排除。

另本案於 101 年 11 月 5 日召開臺北市都市更新及爭議處理審議會第 116 次審議會，並決議本案後續辦理公辦鄰地協調會並徵詢鄰地範圍參與都市更新意願，併同鄰地參與都市更新統計結果，提請審議會討論。故臺北市更新處於 102 年 1 月 22 日辦理公辦鄰地協調會議，並於會後徵詢鄰地參與都市更新意

願，惟鄰地參與都市更新意願仍偏低，故後續於 102 年 11 月 11 日召開第 149 次審議會，並決議以原事業計畫及權利變換計畫範圍續審。



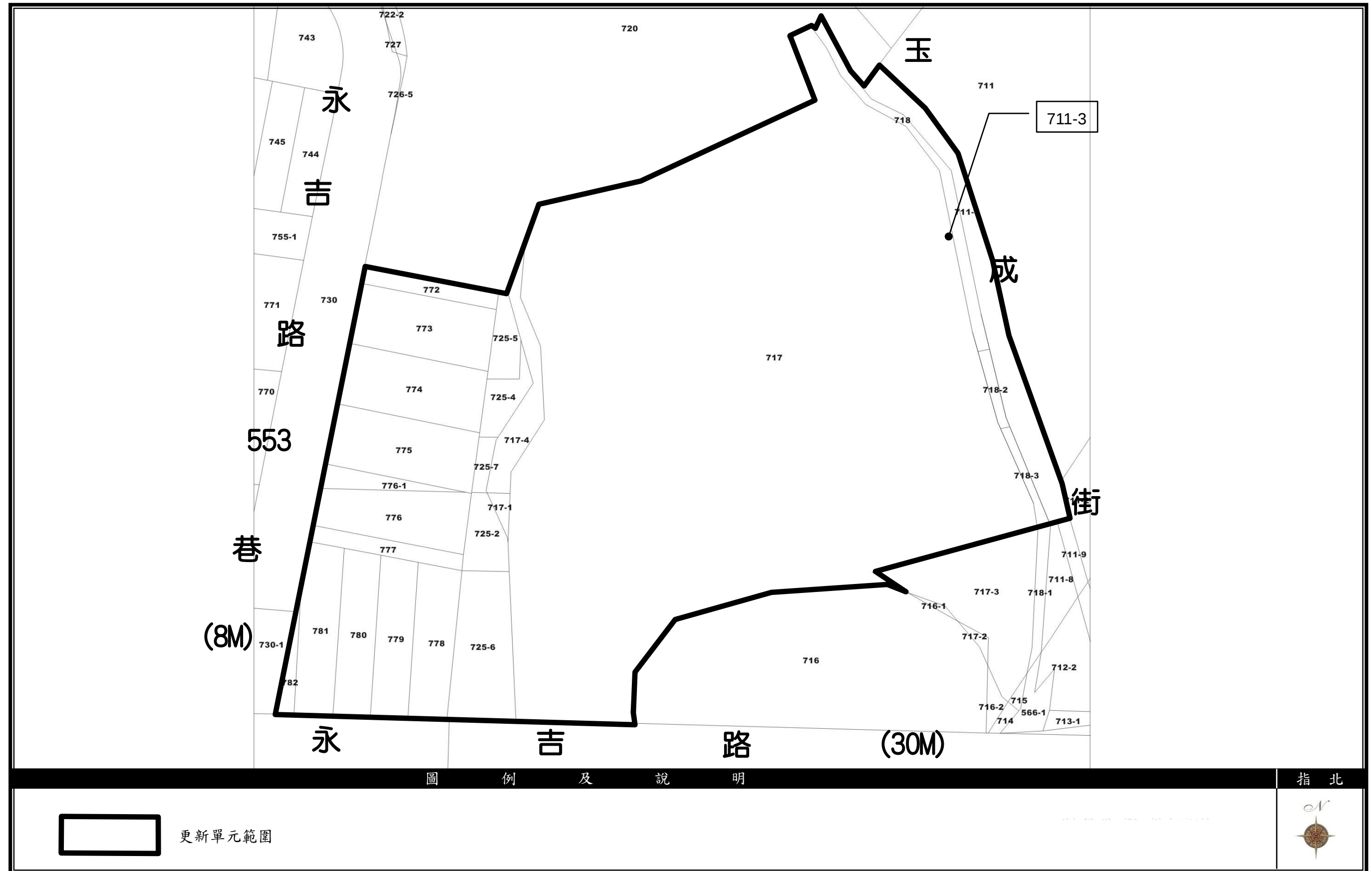
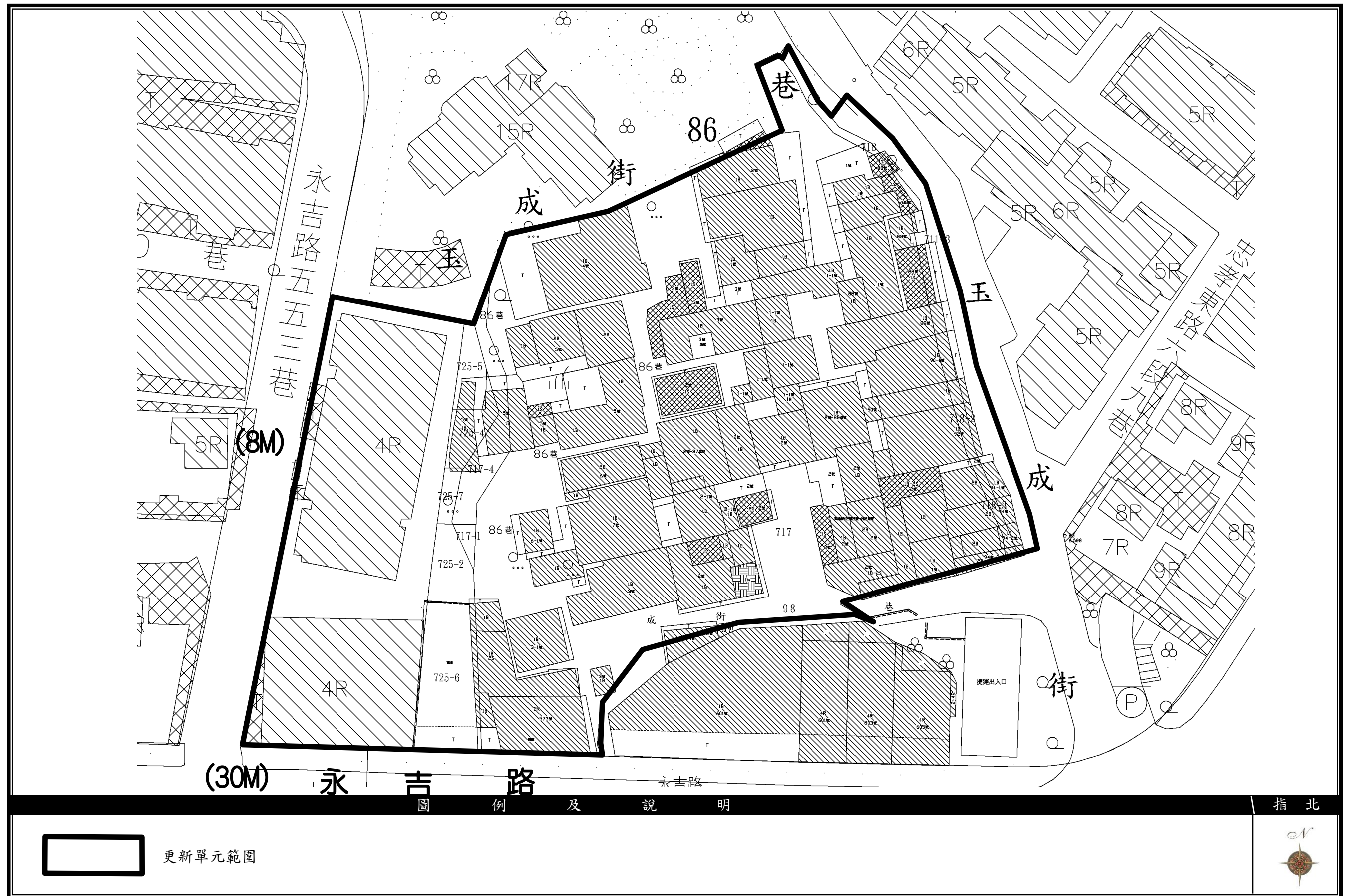


圖 2-2 更新單元地籍範圍圖 (S : 1/500)



參、實施者

一、公司名稱：虹欣建設股份有限公司

二、代表人：李文造

三、公司地址：臺北市中正區北平東路 30 號 11 樓之 3

四、營利事業登記證：北市商一字第 09806595 號

五、統一編號：29031278

(實施者證明文件影本詳附錄一)

肆、計畫目標

經由本單元之更新，可改善更新單元之現況環境，提供安全寧適之居住環境，復甦都市機能、增進公共利益、促進都市土地有計畫之再開發利用。相關計畫目標如下：

一、配合政府都市發展政策，更新再造老舊社區

提供適度開放空間，塑造臺北市核心地區都市景觀意象；配合臺北市政府都市發展政策白皮書中，獎勵民間投資都市更新事業之重要政策，抑制市中心逐漸老化現象。

二、改善現況環境，美化都市景觀

經由本案都市更新的推動辦理，將更新為優質的住宅大樓，周邊圍繞綠意盎然的人行步道，以嶄新的現代建築物取代原有窳陋建物，有效改善公共安全，並透過建築景觀設計來調和與美化都市景觀，提升區域整體都市機能與競爭力，並創造地區意象與優質生活之人性化都市空間。

三、塑造安全、寧適之生活空間

基地內建物屋齡老舊，材質為磚造或木石磚造，建物老舊窳陋、居住環境不佳，建物密集且巷道狹窄，結構耐震及防火安全堪慮，導致整體生活環境、居住品質不佳，實有公共安全之憂。藉由本案整體規劃，提供人行步道，配合道路建物退縮落物，利於消防車輛進出，提升防救災能力，而建物周邊庭園景觀設計搭配人行步道行道樹，提升周邊社區之整體空間品質，塑造一安全寧適之生活居住環境。

四、促進土地合理有效利用

未來實施本更新事業將興闢集合住宅，更符合本案基地所在之使用分區之使用機能定位，兼顧空間經濟性及適居性，提昇整體之居住品質，達成土地合理有效利用之再發展目標。

五、活絡使用機能，提供優良生活環境

藉由本案之辦理，未來可有效提昇建物鄰棟間隔、通風採光、室內環境、居住水準、消防救災、耐震、逃生避難等現代居住環境品質要求。

使用機能除提供住宅使用外，因應周圍商業發展需求，將引入商業或一般零售業等使用內容，以兼顧住宅社區之舒適環境，並活化附近社區之商業氣息，擬計畫設置低強度商業空間，滿足附近社區之基本生活需求及地區環境之調和。

基地周邊配合附近社區需求，規劃優質之行人步道，並配合植栽、照明之設置，提供舒適之步行環境及安全之夜間消費空間。