



擬定臺北市文山區景美段一小段 522 地號等 27 筆土地

都市更新事業權利變換計畫案

【核定版】



實施者：龍都建設股份有限公司

規劃單位：財團法人都市更新研究發展基金會

建築師：戚雅各建築師事務所

中華民國九十七年七月

壹、辦理緣起及法令依據

一、辦理緣起

本更新單元位於臺北市政府 89 年 6 月 26 日公告之「5-8 文山區・台灣電力公司變電所南側更新地區」內，其位置如圖 1-1 更新單元位置示意圖所示，基地東臨景興路 42 巷 8 弄、南臨三福街 9 巷，西臨羅斯福路 6 段 159 巷 5 弄，北臨景美段一小段 533、536、537 地號土地為界，其範圍擬包含文山區景美一小段 522 地號等 27 筆土地，面積共 3,324.00 m²。

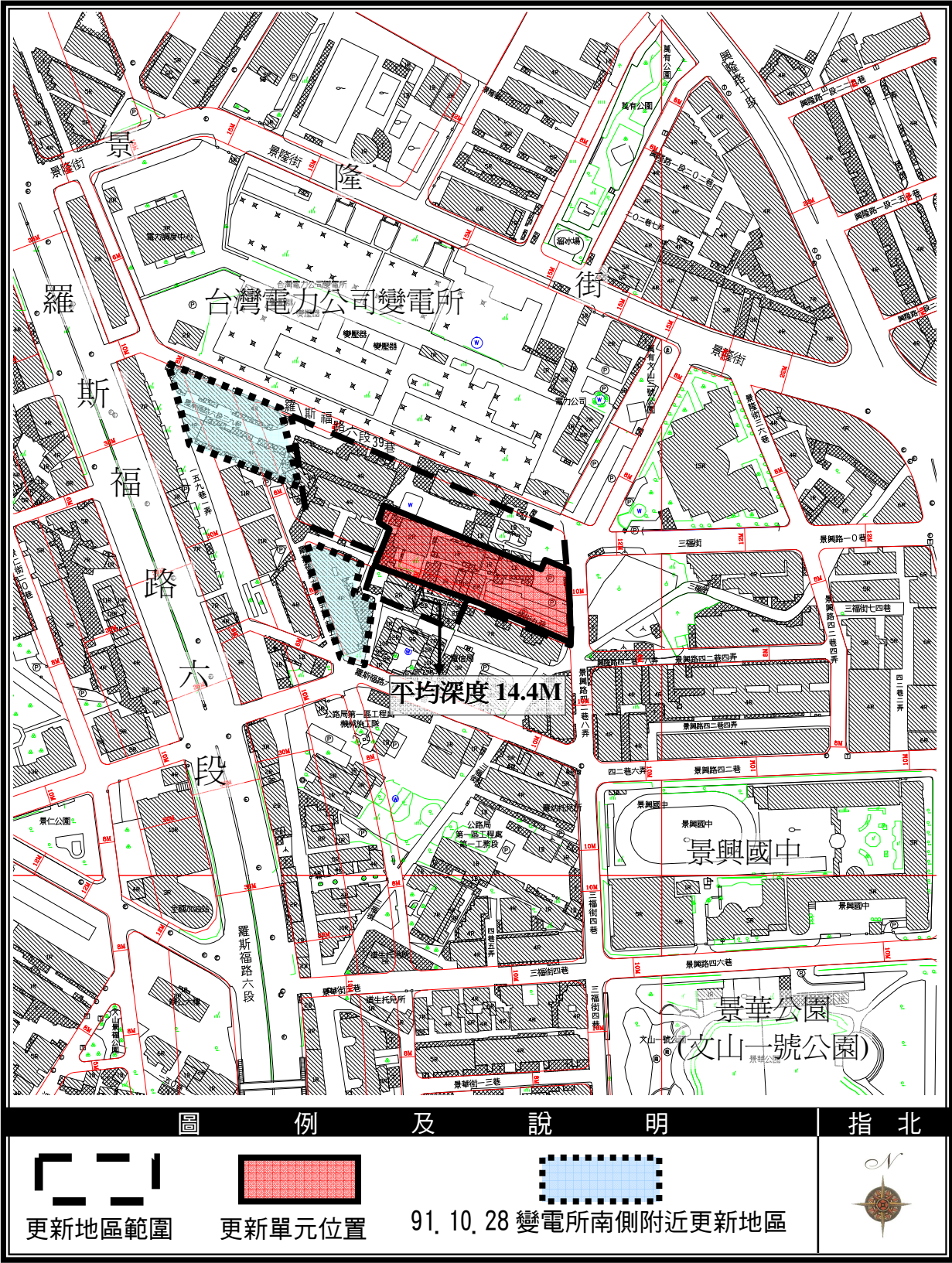
區內合法建物與違章建築夾雜，多年來居民均期待能改善窳陋不堪的現況，但卻因複雜的產權關係，而難以順利改建。都市更新提供了解決相關問題的工具，包括：超過同意門檻即可辦理、處理舊違章建築戶給予容積獎勵的補貼措施、相關稅賦優惠等，使本案獲得整體開發改善的契機。

經過多年之協調溝通，土地所有權人、合法建物所有權人及舊違佔建築戶等區內絕大部分權利人，已凝聚初步共識，決定以都市更新方式辦理重建，並於 95 年 4 月 12 日經臺北市政府(府都新字第 09570611300 號函)核准更新事業概要在案。另於 96 年 9 月 21 日舉行事業計畫暨權利變換計畫公聽會，今完備相關法定程序及計畫書圖製作，為縮短更新審議時程，依都市更新條例第二十九條規定，實施者擬具都市事業計畫及權利變換計畫一併報請主管機關審議核定。

二、法令依據

(一) 都市更新條例第二十九條

權利變換計畫之擬定報核得與都市更新事業計畫一併辦理，並依都市更新條例第十九條規定程序辦理。



貳、權利變換地區範圍

一、更新單元位置

本更新單元位於臺北市政府 89 年 6 月 26 日公告之「5-8 文山區・台灣電力公司變電所南側更新地區」內，更新單元鄰近羅斯福路六段台灣電力公司變電所，其範圍擬包含文山區景美一小段 522 地號等 27 筆土地，面積共 3,324.00 m²。

二、權利變換地區範圍

本案更新單元範圍皆以權利變換方式實施，範圍包括：東臨景興路 42 巷 8 弄、南臨三福街 9 巷，西臨羅斯福路 6 段 159 巷 5 弄，北臨景美段一小段 533、536、537 地號土地為界所圍地區，總計文山區景美段一小段 522 地號等 27 筆土地，面積 3,324 m²。

其中含：住宅區（A 區）2,426 m²及道路用地（B 區）898 m²（詳見圖 2-1），權利變換範圍說明如下所示。

（一）A 區：住宅區之土地

A 區包含 13 筆地號，面積為 2,426 m²，以及合法建築物 8 戶，樓地板登記面積為 443.53 m²。

（二）B 區：尚未興闢完成之計畫道路

本案基地屬狹長型，二面臨路，三福街 9 巷為基地連接至三福街重要聯繫道路，也為本基地消防救災及公共安全重要通道，因此三福街 9 巷實有開通的必要性，考量本案基地南側有部分建物位於三福街 9 巷計畫道路上，為使得道路整體興闢，將計畫道路上部分地號（522-3、522-4、525-1、526-1、527-1、528-1、529-1、530-1、531-1、540-1、541-1、542、544-1、545-1）納入更新單元內。

（三）舊違建處理

佔有他人土地之舊違建戶共有 9 戶，依都市更新條例 41 條，其違建戶處理方案納入權利變換計畫。

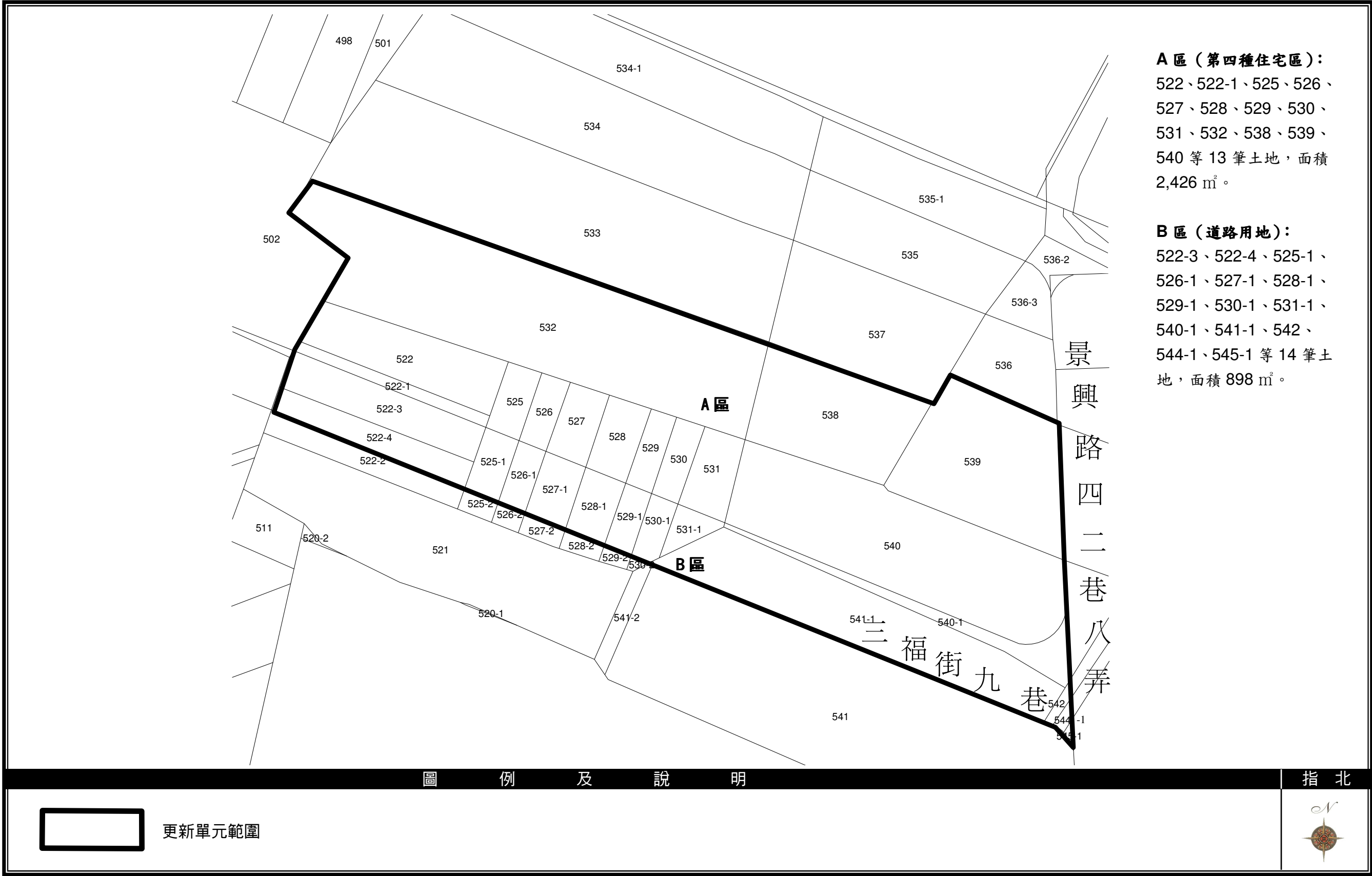


圖 2-1 權利變換地區範圍圖 S：1/500