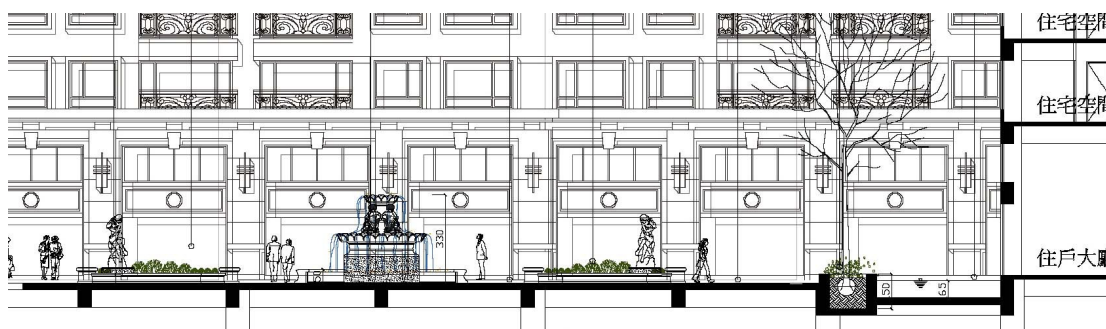


變更臺北市南港區南港段一小段 520-2 地號等 18 筆土地 都市更新權利變換計畫案

【核定版】府都新字第 09830698502 號



實施者：聯勤建設實業股份有限公司

規劃單位：財團法人都市更新研究發展基金會

簡俊卿建築師事務所

中 華 民 國 九 十 八 年 九 月

案名：變更臺北市南港區南港段一小段 520-2 地號等 18 筆土地都市更新事業權利變換計畫案

實施者

名稱：聯勤建設實業股份有限公司

負責人：許碧秋

地址：台北市大安區信義路四段 233 號 7 樓

統一編號：80240946

詳（附錄一 實施者證明文件）

權利變換地區範圍

本更新單元位於台北市政府 91 年 7 月 12 日府都四字 09115514600 號公告實施之「擬定南港經貿園區特定專用區 R13 街廓細部計畫案」範圍內，並其中明訂本計畫範圍為適用獎勵更新地區。

本案位於「南港軟體工業園區」北側，由三重路以西、重陽路以南、園區街以北所圍之街廓內，計有南港區南港段一小段 508-2、509、509-1、510、511、512、513、518、518-1、519、519-1、519-2、520-1、520-2、520-6、520-3、521-2 及 521-3 等 18 筆地號，面積共計 4,300.00 m²（詳圖 0-1 更新單元位置示意圖、圖 0-2 更新單元範圍圖）。

本更新單元概要案業於 94 年 8 月 23 日（府都新字第 09406013000 號函）核准。

法令依據

依據「都市更新條例」第十九條、第十九條之一、第二十九條、第二十九條之一、第五十四條及「臺北市都市更新自治條例」辦理。

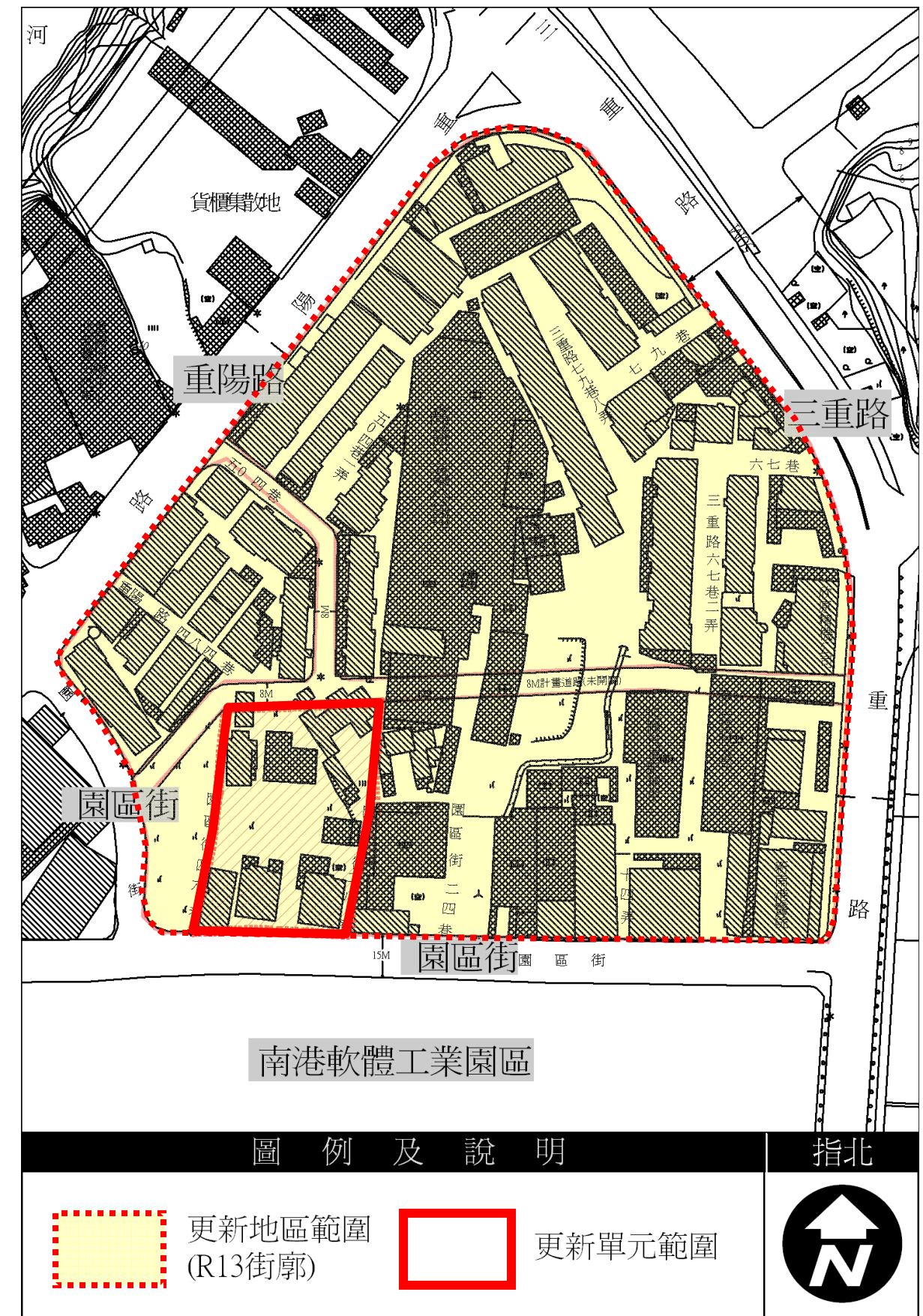


圖 0-1 更新單元位置示意圖

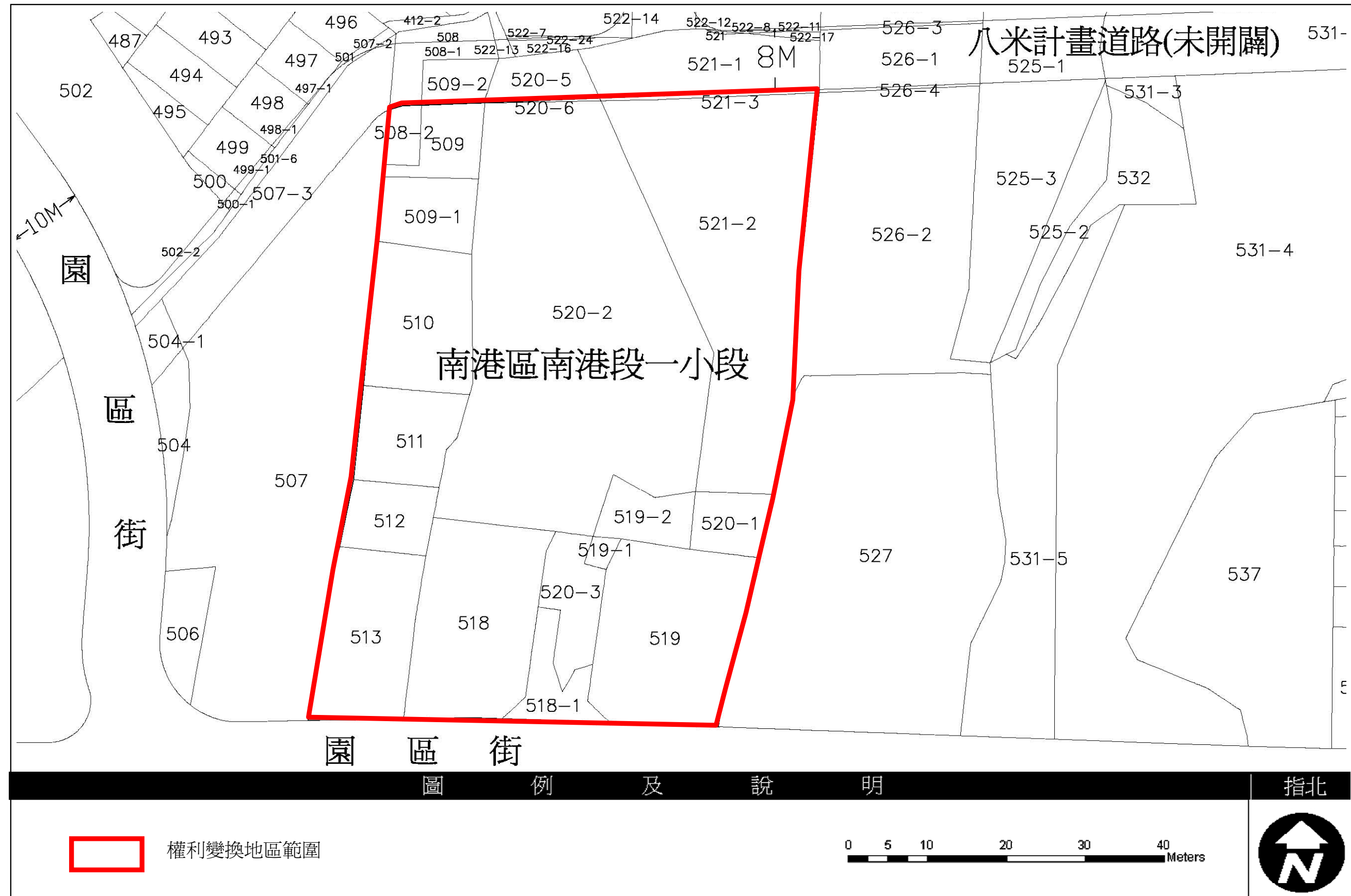


圖 0-2 權利變換地區範圍圖

壹、辦理緣起與目標

一、辦理緣起

本更新單元位於市府民國 91 年 7 月 12 日公告實施之「擬定南港經貿園區特定專用區 R13 街廓細部計畫案」範圍內，並明定為適用獎勵更新地區；本單元土地使用分區係由工業區變更為住宅區(比照第三種住宅區規定辦理)，故目前內部多有住工混合情形，且建物多老舊窳陋、巷道曲折狹小，無法相應南側隔 15m 計畫道路(園區街)「南港軟體工業園區」，不符原都市計畫設定之國際經貿交流、研究及休閒中心等發展目標，實質環境亟待更新。

本更新單元皆為私有土地，土地所有權人共計 5 人(台灣土地銀行股份有限公司為信託受託人)，單元內計有 11 棟建物(含 5 棟合法建物，21 筆建號)，分別為一至四層之磚、加強磚、鐵皮或鋼筋混凝土構造建築，合法建物皆為私人所有，合法建築物所有權人共 1 人(台灣土地銀行股份有限公司為信託受託人)；目前屋況老舊、部份建物內部空間狹小，鄰近公共設施缺乏，故為配合南港經貿園區之開發時程，促進土地再開發利用，並改善居住環境，據以申辦都市更新事業。

本案事業概要於民國 94 年 08 月 23 日經台北市政府以府都新字第 09406013000 號函核准通過，並已於民國 95 年 01 月 26 日完成事業計畫暨權利變換計畫公聽會之舉辦(詳附件三)，第一次申請分配期間自民國 95 年 3 月 4 日起至民國 95 年 4 月 3 日為止，復因地籍線與都市計畫樁位不符乙事，致使本更新單元範圍及權利價值更動，故於 96 年 9 月 2 日再次辦理選配及抽籤事宜(詳附件補充資料冊-附件四)。

今完備相關法定程序及計畫書圖製作送台北市政府申請審議，希透過本都市更新事業，將本基地窳陋的現況改善，增加土地效益，並可配合公共設施之開闢，增加整體社會效益。

本都市更新事業計畫及權利變換計畫案業經臺北市政府 97 年 3 月 10 日府都新字第 09730034902 號函核定在案。係依臺北市政府都市發展局 97 年 4 月 25 日 97 建字第 0188 號建築執照注意事項及臺北市政府都市發展局 97 年 9 月 2 日北市都建字第 09770158100 號函，配合辦理變更。故依第 19-1 條第 2 項規定申請辦理變更。

二、計畫目標

透過本更新單元之都市更新，改善住工混合及建物窳陋之現況，提供安全舒適之居住環境，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。

(一) 改善現況環境，美化都市景觀

本單元土地使用分區原屬工業區，長期存在住工混合使用狀況，且現存 11 棟建物，除分屬一至四樓之磚造、加強磚造、鋼筋混凝土造之低層建物外，亦有多處鐵棚等臨時性建物作為重型車輛維修場所；與變更為住宅區之現況相違，土地呈低度利用，故藉由本更新事業之實施，可配合政府變更使用分區之美意外，亦同時有效改善公共安全及衛生，提昇老舊社區環境品質，並呼應南側南港軟體工業園區開發之現代化都市意象，增進整體都市景觀的美化。

(二) 塑造安全、舒適之生活空間

利用現代的工程技術及良好的施工品質，加強更新後建築物之耐震結構，塑造安全舒適之住所，成為兼顧環保與優質生活之人性化居住空間。

(三) 退縮設置人行步道，增進公共利益

本案擬配合南側現有 15m 寬園區街，設置 5m 寬人行步道，及未來北側 8m 寬計畫道路之開闢，配合退縮設置 6m 寬人行步道，作為沿街帶狀開放空間，並沿街順平並加以綠、美化，使原有巷道更顯寬敞，強化都市景觀，使街道空間更具可及性、可視性，從而增進整體公共利益。

(四) 配合政府規劃，促進土地合理有效利用

未來實施更新事業將配合政府將工業區變更為住宅區之規劃，及鄰近南港經貿園區之現代化開發，興闢低建蔽率之集合住宅社區，配合大面積開放空間予公眾使用，兼顧空間經濟性及適居性，達成土地合理有效利用之再發展目標。