



都市更新



變更臺北市士林區蘭雅段二小段 87 地號等 30 筆土地

【核定版】

都市更新事業計畫案

實施者：國揚實業股份有限公司

都市更新規劃：財團法人都市更新研究發展基金會

建築設計：金以容建築師事務所

中 華 民 國 1 0 0 年 3 月

壹、辦理緣起與目標

一、辦理緣起

本更新單元位於台北市政府 89 年 6 月 26 日府都四字第 8904521800 號函公告「士林區·中山北路、忠誠公園西側更新地區」範圍內，全區皆為 3 層樓以下建物，東側臨中山北路六段主要做為一般零售使用，其餘單元內皆為住宅使用，且建物多老舊窳陋、巷道曲折狹小。而本更新單元鄰近天母地區與忠誠路一帶，除西側中華電信石牌機房外，周邊皆陸續開發，北側亦為興建中之太平洋崇光百貨，故無法相應鄰近區域之發展，實質環境亟待更新。

本單元土地面積合計 2,751.00 m²，目前全區皆為私有土地；鄰近公共設施（如忠誠公園）因狹中山北路相隔，使用可及性低，為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。

本案已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。

本案都市更新事業計畫及權利變換計畫業經 貴府民國 98 年 1 月 8 日府都新字第 09731315400 號函核定公告實施。

在執行方面，本更新單元內之原有建築物，由實施者國揚實業股份有限公司於事業計畫及權利變換計畫核定後，已於 98 年 6 月 26 日取得依法向臺北市都市發展局申請取得拆除執照（拆照號碼：98 拆字 0046 號）及建造執照（建照號碼 98 建字 0273 號，民國 98 年 6 月 26 日），並於補償金發放完畢後依法全數拆除完畢。

原不參與權利變換分配者計 5 人，除雋賞有限公司（原土地所有權人徐玉齡）等 1 人表明參與選配，於不影響其他土地所有權人權益下，選配單元及停車位，其餘不參與權利變換分配者之補償金皆已全數發放完畢並已由主管登記機關辦理土地所有權移轉予實施者。

現依臺北市都市發展局建照審核建造執照（建照號碼 98 建字 0273 號，民國 98 年 6 月 26 日）與其抽查結果；並經土地所有權人意願，經與實施者協議後辦理變更事宜。

二、計畫目標

透過本更新單元之都市更新，改善建物窳陋之現況，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屬住宅區使用，除分屬二層樓以下之磚造、加強磚造與土造之低層建物外，另有多處鐵棚等臨時性建物；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，並呼應鄰近地區逐步現代化之都市意象，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 8m 寬福華路 128 巷，設置 2.5m 寬以上人行步道，及東側 16m 寬中山北路六段，配合退縮設置 4.8m 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，相應鄰近地區之現代化開發，如忠誠路商圈及未來百貨商圈形成等，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。