



變更臺北市內湖區石潭段三小段 479 地號等 13 筆土地

都市更新權利變換計畫案

【核定版】

實 施 者：聯勤建設實業股份有限公司

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：三門聯合建築師事務所

中華民國 104 年 7 月

此頁空白，以便對照

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本更新單元位於臺北市政府民國 91 年 10 月 28 日府都四字第 09108181500 號公告實施之「內湖區、成功路二段一一五巷附近更新地區」範圍內。本更新單元東臨民權東路六段 180 巷，南臨成功路二段 115 巷 1 弄所圍街廓內，包括內湖區石潭段三小段 457、471、473、474、477、478、479、480、481、493-3、495、537-2、537-3 等 13 筆地號，面積約共計 1,037.34 m²。

本案事業概要前於民國 97 年 11 月 06 日經市政府核准通過（府都新字第 09730874200 號函），據以辦理後續更新事業事宜。本案於民國 98 年 11 月 10 日舉行事業計畫及權利變換計畫公聽會，並以 98 年 11 月 1 日至 99 年 1 月 21 日為分配選屋時間，其中因部份土地所有權人要求酌予調整適當房型，並於民國 98 年 12 月 18 日召開調整說明會，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 29 條規定，由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。

單元範圍內僅 1 棟建物為合法建物，其餘為 2 層樓以下之磚造及鋼筋混凝土建物。建物現況皆老舊窳陋，本更新單元與東側及南側計畫道路高程落差 2 至 4 公尺，低度使用甚至荒廢，鄰棟建築間無良好防火間隔，不僅與周圍都市發展有明顯差距，亦未能符合現代化都市應有機能，對整體環境形成負面影響。

二、法令依據

依據都市更新條例第 19 條送件之法定程序規定、第 22 條達事業計畫送件門檻、第 29 條權利變換計畫與事業計畫一併辦理，第 54 條送件期限及臺北市都市更新自治條例規定辦理。

三、更新單元劃定範圍緣由

本更新單元範圍位於臺北市內湖區石潭段三小段 479 地號等 13 筆土地，依據本地區之細部計畫內容，本更新單元位於編號「R6」街廓，街廓內土地合計 21 筆地號，全街廓面積總計 4,462.24 m²。依據「臺北市都市更新自治條例」第 12 條規定，本更新單元劃定基準依照該條第三款規定：「街廓內鄰接二條以上計畫道路，面積大於該街廓四分之一，且在一千平方公尺以上者」。

本更新單元位處街廓之東南側，面臨二條計畫道路，單元北側 484-2 地號為一興建中集合住宅（95 建 00340），因此無法納入本更新單元。本街廓內 482 地號等 8 筆土地另為廖瓊美君申請之都市更新事業概要範圍，該範圍亦未納入本更新單元範圍。為達上述更新單元面積之規定，本更新單元之最小面積需達 1,115.56 m²（四分之一街廓），故必須納入部分南側 537 地號（公有土地），否則將因面積過小而無法進行都市更新。

有鑑於此，臺北市都更處於 97 年 5 月 15 日發函召集國產局、廖瓊美君、黃正諺君、煌達開發及聯勤建設，就 537 地號國有地之處理方式進行協調，最終達成協議並依東側建築線平行放樣與 493-3 地號之西南角交會點為界，作為 537 地號國有地之分割線。民國 98 年 2 月 5 日辦理分割完成，由原本的 537 地號分割出 537-3 地號，納入本更新單元範圍內。

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本更新單元位於臺北市政府民國 91 年 10 月 28 日府都四字第 09108181500 號公告實施之「內湖區、成功路二段一一五巷附近更新地區」範圍內。本更新單元東臨民權東路六段 180 巷，南臨成功路二段 115 巷 1 弄所圍街廓內，包括內湖區石潭段三小段 457、471、473、474、477、478、479、480、481、493-3、495、537-2、537-3 等 13 筆地號，面積約共計 1,037.34 m²。

本案事業概要前於民國 97 年 11 月 06 日經市政府核准通過（府都新字第 09730874200 號函），據以辦理後續更新事業事宜。本案於民國 98 年 11 月 10 日舉行事業計畫及權利變換計畫公聽會，並以 98 年 11 月 1 日至 99 年 1 月 21 日為分配選屋時間，其中因部份土地所有權人要求酌予調整適當房型，並於民國 98 年 12 月 18 日召開調整說明會，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 29 條規定，由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。

單元範圍內僅 1 棟建物為合法建物，其餘為 2 層樓以下之磚造及鋼筋混凝土建物。建物現況皆老舊窳陋，本更新單元與東側及南側計畫道路高程落差 2 至 4 公尺，低度使用甚至荒廢，鄰棟建築間無良好防火間隔，不僅與周圍都市發展有明顯差距，亦未能符合現代化都市應有機能，對整體環境形成負面影響。

本案前於民國 101 年 12 月 20 日經臺北市政府核定發布實施在案(府都新字第 10131901202 號)，並業已領有 102 建字第 1168 號建造執照。

本次變更係因配合核定後建造執照審查，致建築設計有微幅變動，依建造執照審查意見辦理變更，同時配合權利變換辦理土地所有權人產權囑託登記(不願、不能者)及 1 位土地所有權人產權買賣移轉，故辦理計畫內容變更。

本次變更內容不涉及原核定計畫之容積獎勵、更新後各戶產權面積、財務計畫、共同負擔、估價及選配結果等內容，不影響原核定計畫及其他權利人之權益。

二、法令依據

依據都市更新條例第 19 條之 1 第一項第二款，屬第 21 條第七款至第十款所定事項之變更，及第 29 條之 1 第一項第一款第四目，屬權利變換期間辦理土地及建築物之移轉，得採簡化作業程序辦理。

三、更新單元劃定範圍緣由

本更新單元範圍位於臺北市內湖區石潭段三小段 479 地號等 13 筆土地，依據本地區之細部計畫內容，本更新單元位於編號「R6」街廓，街廓內土地合計 21 筆地號，全街廓面積總計 4,462.24 m²。依據「臺北市都市更新自治條例」第 12 條規定，本更新單元劃定基準依照該條第三款規定：「街廓內鄰接二條以上計畫道路，面積大於該街廓四分之一，且在一千平方公尺以上者」。

本更新單元位處街廓之東南側，面臨二條計畫道路，單元北側 484-2 地號為一興建中集合住宅（95 建 00340），因此無法納入本更新單元。本街廓內 482 地號等 8 筆土地另為廖瓊美君申請之都市更新事業概要範圍，該範圍亦未納入本更新單元範圍。為達上述更新單元面積之規定，本更新單元之最小面積需達 1,115.56 m²（四分之一街廓），故必須納入部分南側 537 地號（公有土地），否則將因面積過小而無法進行都市更新。

有鑑於此，臺北市都更處於 97 年 5 月 15 日發函召集國產署、廖瓊美君、黃正諺君、煌達開發及聯勤建設，就 537 地號國有地之處理方式進行協調，最終達成協議並依東側建築線平行放樣與 493-3 地號之西南角交會點為界，作為 537 地號國有地之分割線。民國 98 年 2 月 5 日辦理分割完成，由原本的 537 地號分割出 537-3 地號，納入本更新單元範圍內。

貳、權利變換地區範圍

一、權利變換地區位置

本更新單元位於臺北市內湖區石潭段三小段 479 地號等 13 筆土地，基地臨接二條計畫道路，即民權東路六段 180 巷及成功路二段 115 巷 1 弄，詳圖 2-1 更新單元位置示意圖。

二、權利變換範圍總面積

本更新單元位於臺北市政府民國 91 年 10 月 28 日府都四字第 09108181500 號公告實施之「劃定臺北市健康路、寶清街口西南側等五十八處都市更新地區範圍案」計畫書中「內湖區、成功路二段一一五巷附近更新地區」範圍內。本單元都市計畫細部計畫係依臺北市政府中華民國 87 年 01 月 23 日府都二字第 8609501100 號公告之「修訂內湖區新里族段灣子小段（前工兵學校）及石潭里附近地區細部計畫（通盤檢討）計畫案」計畫書。

本更新單元東臨民權東路六段 180 巷，南臨成功路二段 115 巷 1 弄，計有內湖區石潭段三小段 457、471、473、474、477、478、479、480、481、493-3、495、537-2、537-3 等 13 筆地號，面積共計 1,037.34 平方公尺；其中合法建物為內湖區石潭段三小段 538 建號共 1 筆，面積總計 35.30 平方公尺。位置及範圍詳圖 2-2 更新單元地籍套繪圖、圖 2-3 更新單元地形套繪圖。

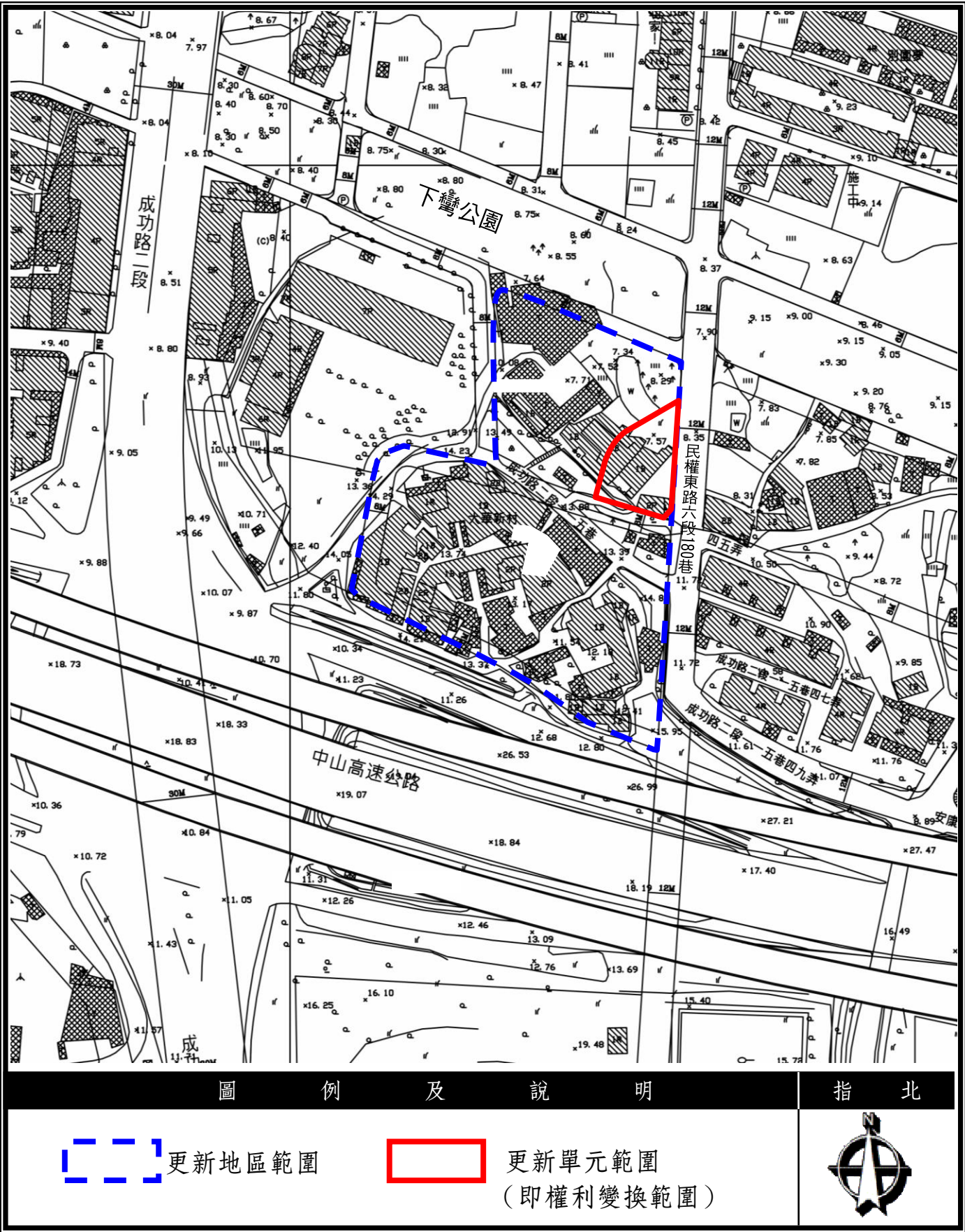


圖 2-1 更新單元範圍圖(核定版)

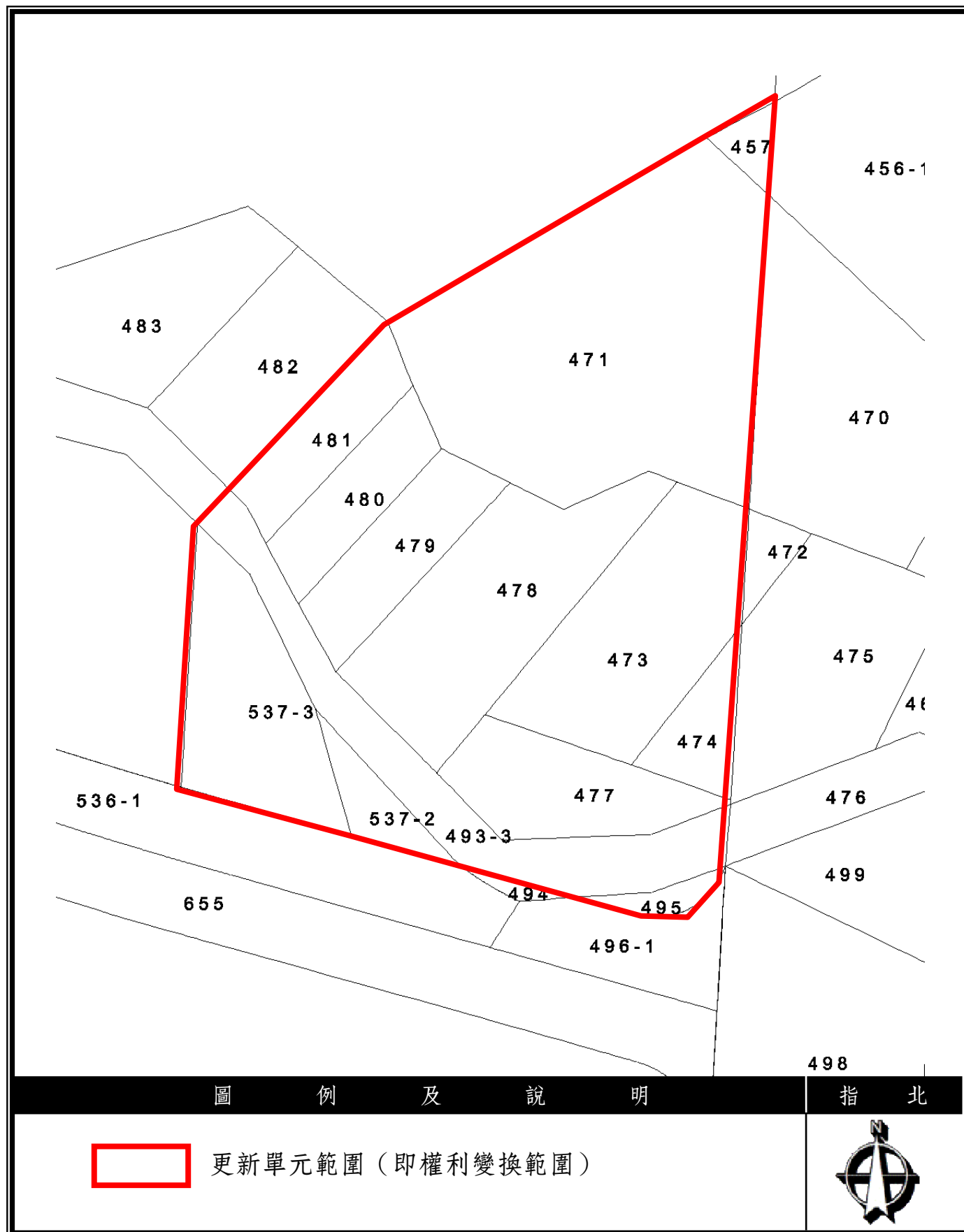


圖 2-2 權利變換地區地籍套繪圖(S:1/300)(核定版)

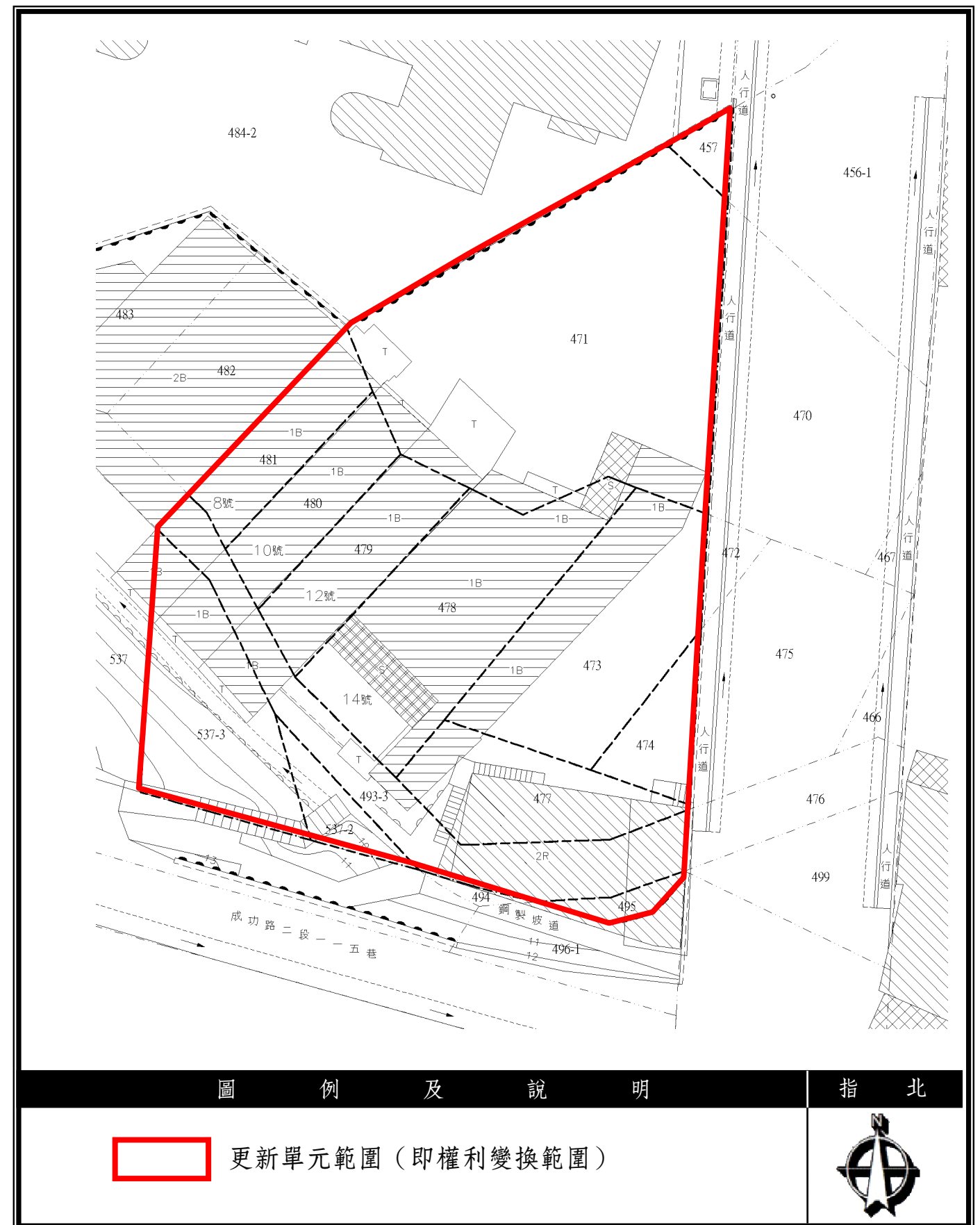


圖 2-3 權利變換地區地形套繪圖(S:1/300)(核定版)