



都市更新

變更臺北市中正區中正段一小段 66 地號等 10 筆（原 11 筆）土地



都市更新事業計畫案

實施者：奧斯卡建設股份有限公司

【幹事複審版】

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：吳成榮建築師事務所、HOK-霍克國際(亞洲太平洋)有限公司

中華民國 105 年 7 月

本頁空白以利對照

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本更新單元為土地及合法建物所有權人依都市更新條例第 11 條規定，自行申請劃定之更新單元，並經臺北市政府於民國 97 年 7 月 30 日府都新字第 09703768000 號函核准在案。本案更新單元現有合法建物共計 3 棟，建物使用年限已逾標準，且因年久失修，建物外觀零亂有違建增搭之情況，影響都市街道景觀。更新單元之西南側現作為停車場，使得此區土地低度使用甚至荒廢，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之影響。

本案經自行劃定更新單元後，地主更新重建意願高且已達事業計畫同意比例門檻，依都市更新條例第 10 條之規定，得免擬具都市更新事業概要，於民國 97 年 12 月 24 日舉辦事業計畫公聽會後，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。透過都市更新事業之推動，促進土地有效利用，不僅將使此區居住環境及生活品質獲得改善，更可進而帶動地區持續發展，創造出地主、社區及都市環境各方多贏局面。

二、法令依據

本案依據都市更新條例第 19 條送件之法定程序規定、第 22 條事業計畫同意比例送件門檻規定及臺北市都市更新自治條例規定辦理都市更新事業計畫。

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本更新單元為土地及合法建物所有權人依都市更新條例第 11 條規定，自行申請劃定之更新單元，並經臺北市政府於民國 97 年 7 月 30 日府都新字第 09703768000 號函核准在案。本案更新單元現有合法建物共計 3 棟，建物使用年限已逾標準，且因年久失修，建物外觀零亂有違建增搭之情況，影響都市街道景觀。更新單元之西南側現作為停車場，使得此區土地低度使用甚至荒廢，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之影響。

為配合政府重大政策，實施者與所有權人共同申請台北市政府之臺北好好看系列二計畫，老舊窳陋建物先行拆除並綠美化，已於民國 99 年 8 月 16 日(府都設字第 09935654700 號函)取得騰空期程獎勵，維持空地綠美化自 99 年 7 月 15 日起至少 18 個月。

本案事業計畫於民國 102 年 1 月 21 日經臺北市政府(府都新字第 10131999302 號函)核定發布實施。為響應政府推動生態城市、節能減碳、低碳社區、低碳城市之政策，綠建築標章評估手冊改採 2009 年最新版本重新檢討計畫內容，並將綠建築由銀級提升為黃金級，希冀減緩建築開發行為對周邊環境之衝擊；另本案依民國 99 年 9 月 30 日第 48 次都市更新及爭議處理審議會(府都新字第 09931826000 號函)決議摘要「有關臺北好好看系列二之容積獎勵、綠建築等級提升之增額獎勵部分…等，於後續辦都更程序時，一併考量並檢討總獎勵值及權利變換時程，納入計畫書內後辦理變更事宜」。綜此，本案通盤考量檢討後於民國 103 年 5 月 27 日舉辦變更事業計畫及擬訂權利變換計畫公聽會，民國 103 年 5 月 28 日至民國 103 年 6 月 27 日進行參與分配意願調查。今備齊相關書圖，擬具變更都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫，希冀透過都市更新事業之推動，促進土地有效利用，改善居住環境及生活品質，進而帶動地區持續發展，創造地主、社區及都市環境各方多贏局面。

二、法令依據

本案依據《都市更新條例》第 19 條申請報核之法定程序規定、第 22 條事業計畫同意比例法定門檻、第 29 條權利變換計畫與事業計畫一併辦理，及《臺北市都市更新自治條例》相關規定辦理本案更新事業。

本頁空白以利對照

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本更新單元基地位於臺北市中正區杭州南路一段 77 巷以北及杭州南路一段 71 巷以南所圍街廓內，詳見圖 2-1 為更新單元位置示意圖。

二、更新單元範圍

本更新單元範圍係依都市更新條例第 11 條規定，臺北市政府於民國 97 年 7 月 30 日府都新字第 09703768000 號函公告發布實施之「劃定臺北市中正區中正段一小段 66 地號等 10 筆土地為更新單元」都市更新計畫案。

本更新單元範圍包含 73 地號部分土地，於民國 98 年 12 月 11 日辦理地籍分割後，本更新單元內所含 73 地號部分土地則分割為 73 及 73-4 地號，因此本更新事業案由原本劃定更新單元時之 10 筆土地，增加為 11 筆土地。更新單元範圍包含中正區中正段一小段 66、67、73、73-4、84、85、86、87、88、89、90 等 11 筆土地，面積共計 2,088.00 m²。

本案位置及範圍圖詳見圖 2-3 更新單元地籍套繪圖、圖 2-4 更新單元地形套繪圖。

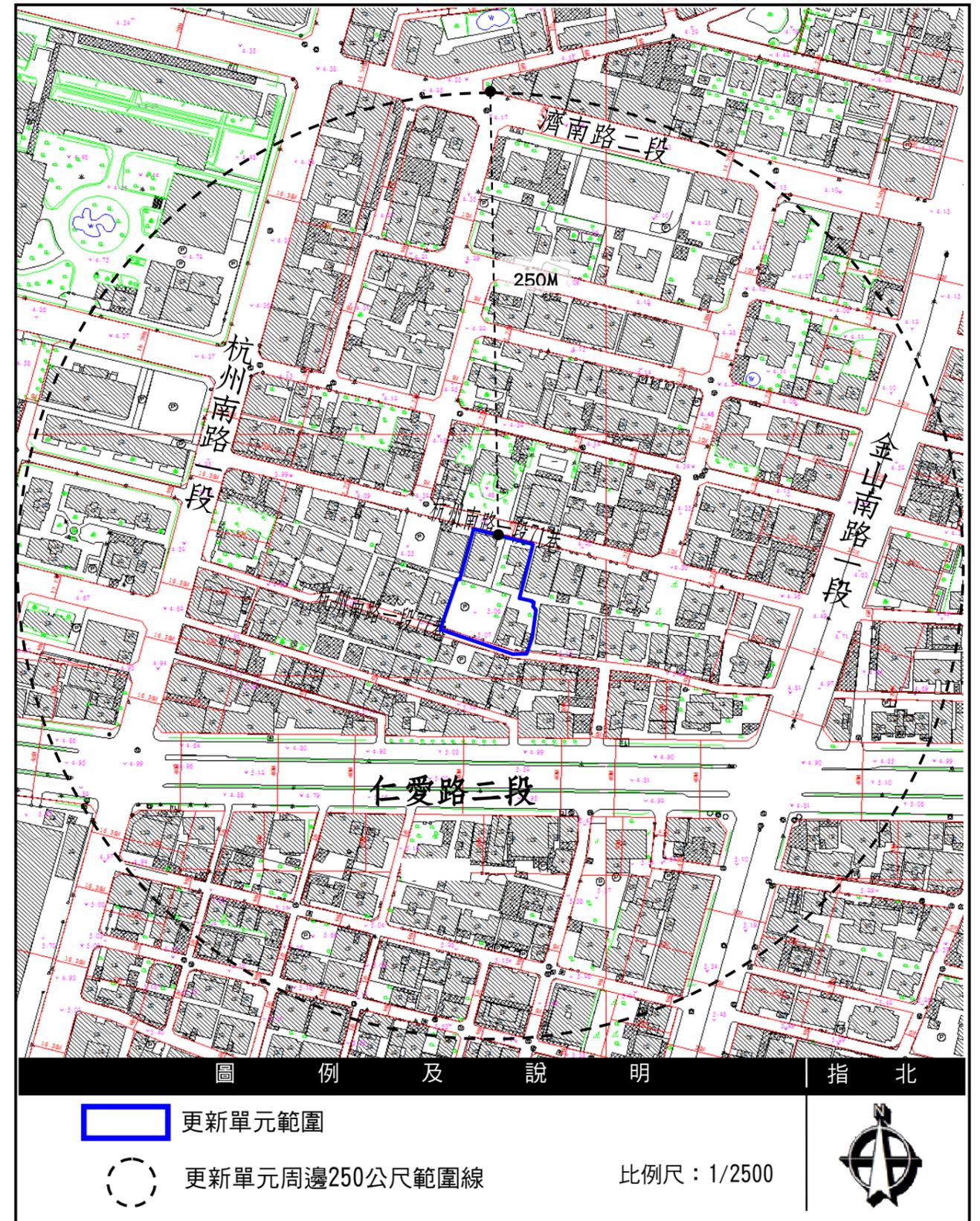


圖 2-1 更新單元位置示意圖(原核定版)

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本更新單元基地位於臺北市中正區杭州南路一段 77 巷以北及杭州南路一段 71 巷以南所圍街廓內，詳見圖 2-1 為更新單元位置示意圖。

二、更新單元範圍

本更新單元範圍位於臺北市政府於民國 97 年 7 月 30 日公告發布實施之「劃定臺北市中正區中正段一小段 66 地號等 10 筆土地為更新單元案」(府都新字第 09703768000 號函)。其中地號 73 地號於民國 98 年 12 月 11 日辦理地籍分割為 73 及 73-4 地號等 2 筆土地，總面積及更新單元範圍均與原公告內容一致，僅土地筆數由原公告劃定範圍之 10 筆土地變更為 11 筆土地，包含中正區中正段一小段 66、67、73、73-4、84、85、86、86-1、87、89 等 10 筆土地，面積共計 2,088.00 m²。

臺北市政府地政局因原測量錯誤而引起「地籍線與都市計畫道路中心樁位有所不符」事宜，依《地籍測量實施規則》第 232 條規定辦理地籍線與面積更正，致使本案更新單元面積減少 11 m²。又中正段一小段 86、88、90 地號等 3 筆土地所有權人於 103 年 10 月 13 日辦理土地合併及共有分割(面積更正)為同地段「86、86-1 地號等 2 筆土地」。

綜前所述，本更新單元範圍修正為中正區中正段一小段 66、67、73、73-4、84、85、86、86-1、87、90 等 10 筆土地，面積合計為 2077.00 m²。

本案位置及範圍圖詳見圖 2-5 更新單元地籍套繪圖、圖 2-6 更新單元地形套繪圖。

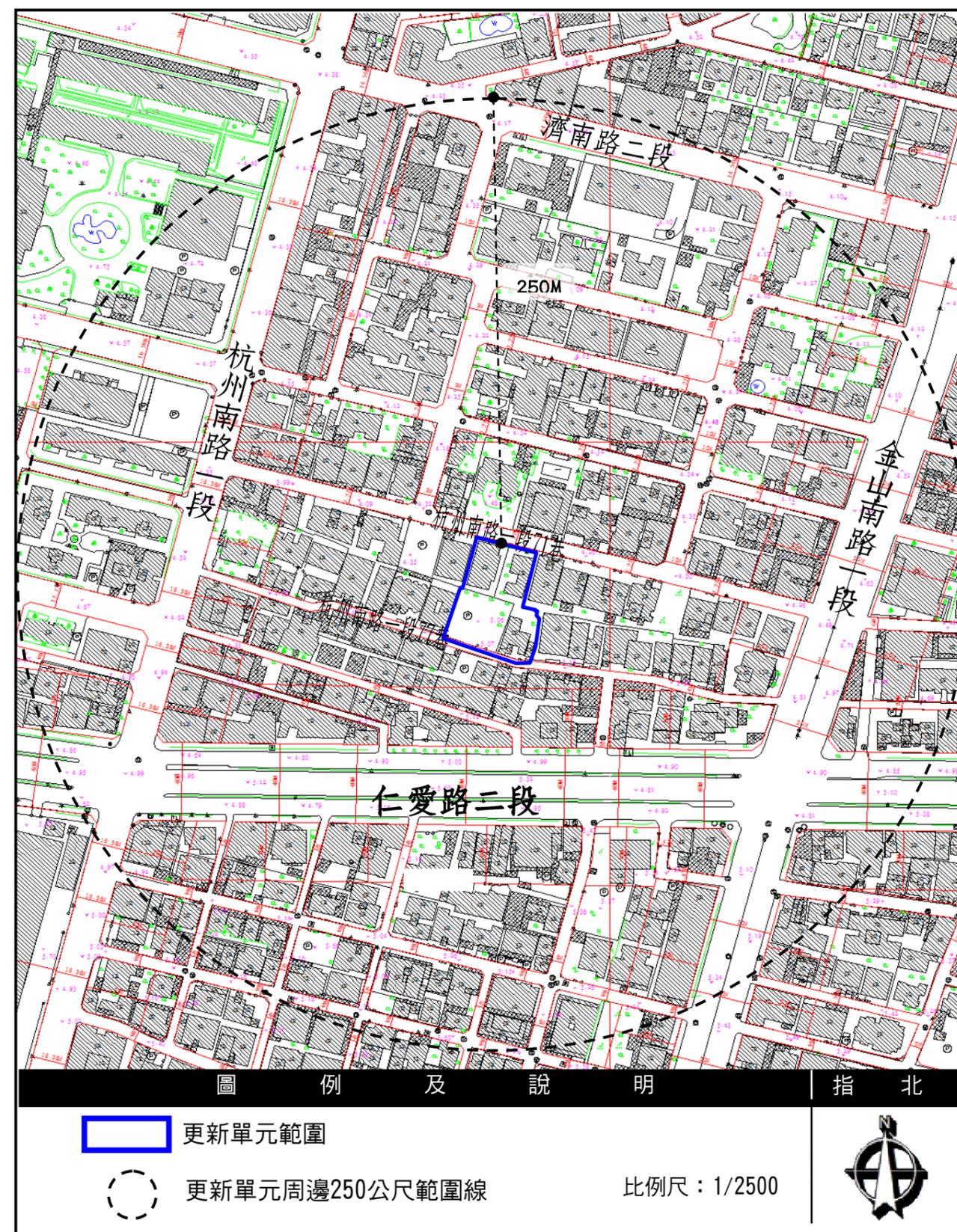


圖 2-2 更新單元位置示意圖(無變動)

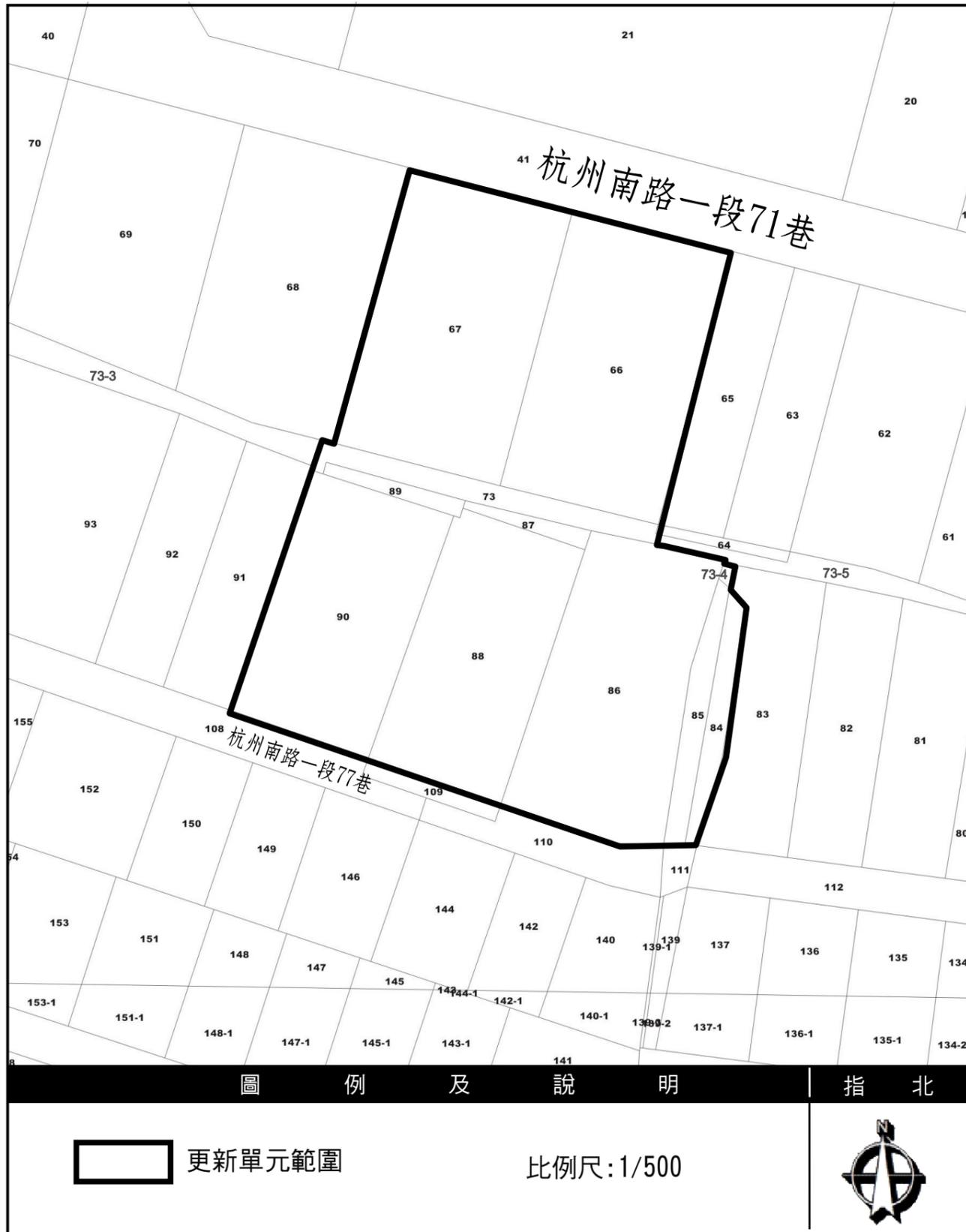


圖 2-3 更新單元地籍套繪圖(原核定版)

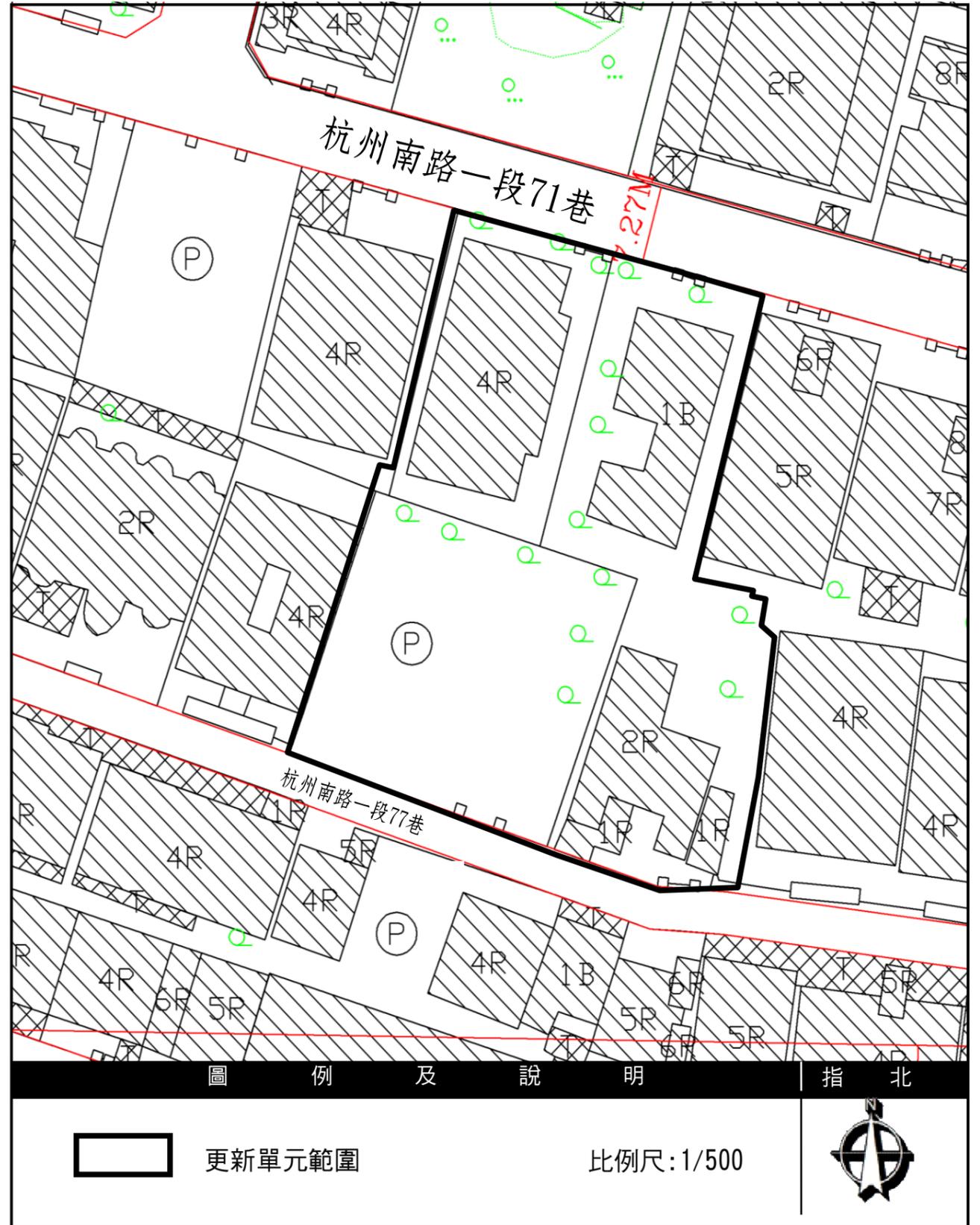


圖 2-4 更新單元地形套繪圖(原核定版)

原核定版 (有變動)



圖 2-5 更新單元地籍套繪圖(變更版)



圖 2-6 更新單元地形套繪圖(變更版)