



# 都市更新

**擬訂臺北市中正區中正段一小段 66 地號等 10 筆（原 11 筆）土地**



## 都市更新權利變換計畫案

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

# 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。然，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。

# 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、87、88、89、90 等 11 筆土地，面積共計 2,088.00 m<sup>2</sup>。

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 m<sup>2</sup>。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 m<sup>2</sup>。

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

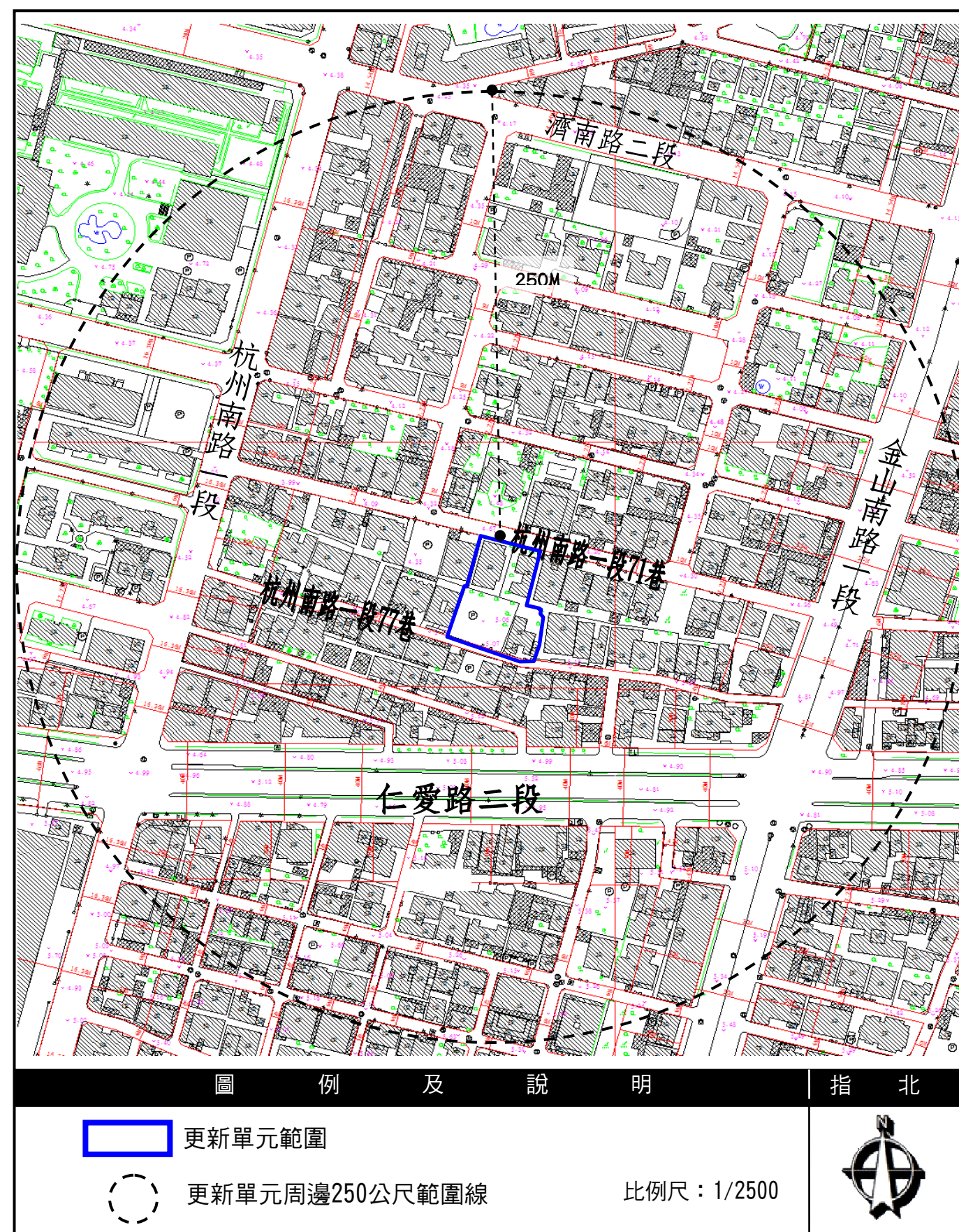


圖 2-1 更新單元位置示意圖

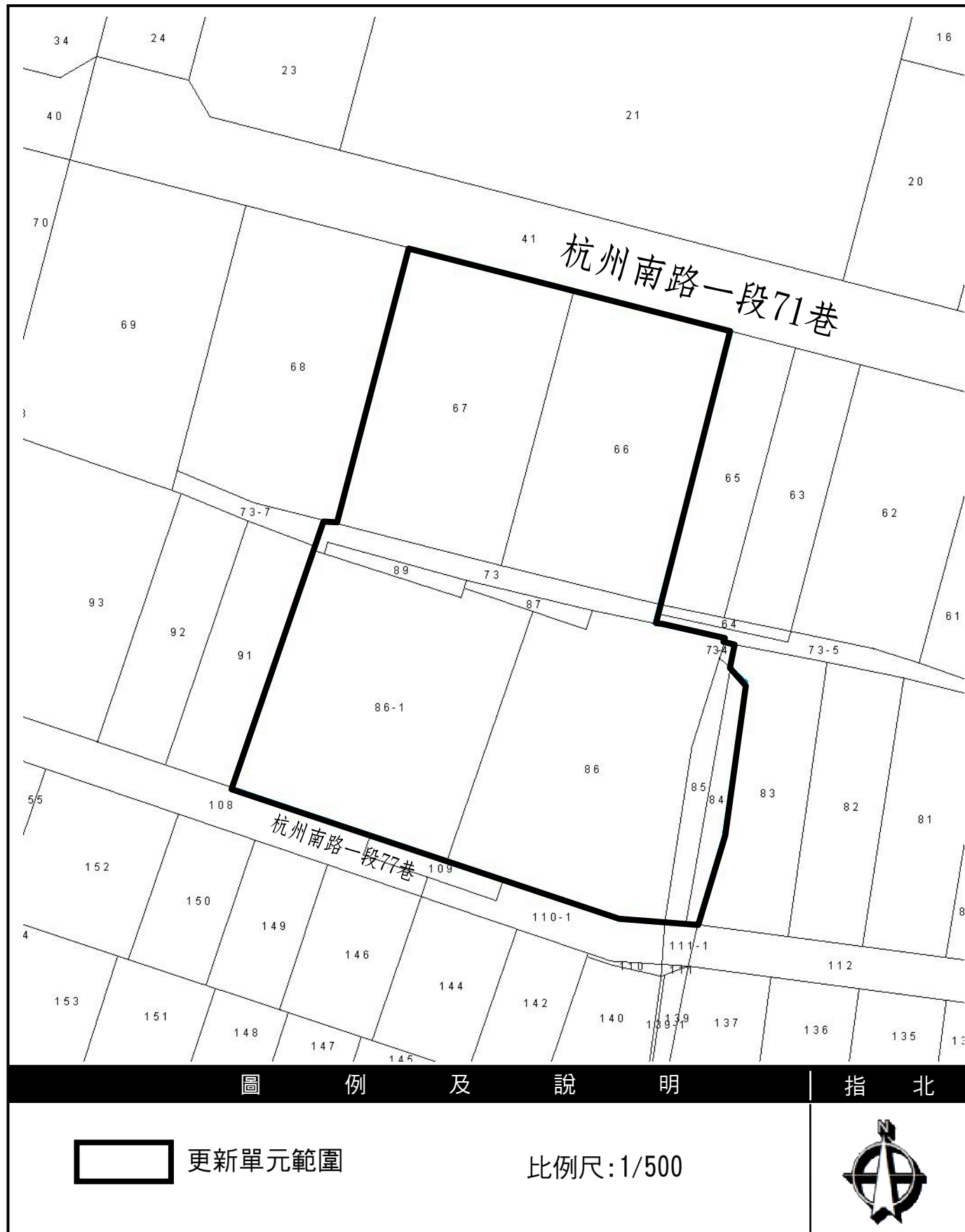


圖 2-2 更新單元地籍套繪圖



圖 2-3 更新單元地形套繪圖