



# 擬訂臺北市大安區懷生段二小段388地號等10筆土地

## 都市更新權利變換計畫案

實施者：昇立建設股份有限公司

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：沈國皓建築師事務所

【核定版】

中華民國一〇三年八月



臺北市都市更新審議資料表

檔名	(本欄由承辦科填寫)請勾選送審類別 <input type="checkbox"/> A:公開展覽 <input type="checkbox"/> B:幹事會審 <input type="checkbox"/> C:審議會審 <input checked="" type="checkbox"/> D:核定									
案名	擬訂臺北市大安區懷生段二小段 388 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案				基地地號	臺北市大安區懷生段二小段 388、388-1、389、389-2、389-3、389-4、389-5、390、390-1、391-2 地號等 10 筆土地				
土地使用及環境設計資料	基地使用分區	商三特(原屬住三及商二)		法定建蔽率	61.71%	法定汽車停車位	60 輛	更新前後戶數(前/後)	更新前 4 戶/更新後 32 戶	
	基地面積	796.00 m <sup>2</sup>		實設建蔽率	61.65%	實設汽車停車位	64 輛	安置戶數(合法/違章)	4 戶/1 戶	
	總樓地板面積	10,038.02 m <sup>2</sup>		法定容積率	575.05%	法定機車停車位	66 輛	提供公益設施種類、樓層	無	
	工業使用容積	0.00 m <sup>2</sup>		實設容積率	726.18%	實設機車停車位	73 輛	面積	0.00 m <sup>2</sup>	
	住宅使用容積	5,091.54 m <sup>2</sup>		住宅單元	29 單元	法定裝卸停車位	0 輛	開闢計畫道路情形	無	
	商業使用容積	223.72 m <sup>2</sup>		商業單元	1 單元	實設裝卸停車位	0 輛	面積	0.00 m <sup>2</sup>	
	其它使用容積	一般事務所 465.10 m <sup>2</sup>		其他單元	2 單元	地下層樓板面積	2,832.68 m <sup>2</sup>	留設人行步道情形	北東南側皆留設約 3.64m 寬	
各樓層使用概況	地下層	防空避難室兼停車空間、停車空間			地下層樓板面積	88.97%	面積	229.71 m <sup>2</sup>		
	地面層與低層部	一般零售業、一般事務所			地下開挖規模		其他	無		
	標準層	住宅			最大樓層數	15 層				
適用獎勵類型及獎勵面積額度	臺北市都市更新自治條例規定	F0	4,577.40 m <sup>2</sup>	△F1+△F2+△F3+△F4+△F5+△F6=1,203.03 m <sup>2</sup> F=F0+△F1+△F2+△F3+△F4+△F5+△F6 F= 5,780.43 m <sup>2</sup>	適用獎勵及獎勵面積額度	綜合設計放寬規定	開放空間有效面積	0 m <sup>2</sup>		
		△F1	0.00 m <sup>2</sup>				獎勵樓地板面積	0 m <sup>2</sup>		
		△F2	0.00 m <sup>2</sup>				獎勵增加停車數量	汽車：0 輛 機車：0 輛		
		△F3	320.42 m <sup>2</sup>				獎勵樓地板面積	0 m <sup>2</sup>		
		△F4	0.00 m <sup>2</sup>				其他			
		△F5	788.71 m <sup>2</sup>				合計			
		△F6	93.90 m <sup>2</sup>							
申請資料	實施者	昇立建設股份有限公司			電話	(02)2552-9581				
	地址	臺北市大同區民權西路 108 號 3 樓之一			傳真	(02)2552-9583				
	建築設計	沈國皓建築師事務所			電話	(02)2754-9201				
	地址	臺北市大安區新生南路一段 143 巷 18-1 號			傳真	(02)2754-2566				
辦理過程	過程	日期	發文文號	備註	過程	日期	發文文號	備註		
	1	更新地區(單元)公告	99 年 8 月 27 日	府都四字第 09902598700 號						
	2	自辦事業暨權變計畫公聽會	99 年 11 月 29 日	昇立(99)信字 099111701 號						
	3	申請事業暨權變計畫報核	100 年 3 月 21 日	昇立(100)信字 100031801 號						
	4	公開展覽期間	101 年 9 月 21 日至 101 年 10 月 5 日	府都新字第 10030478432 號						
	5	公辦事業(暨權變)計畫公聽會	101 年 10 月 5 日	府都新字第 10030478432 號						
	6	召開幹事會	101 年 12 月 4 日	北市都新字 10132123110 號						
	7	召開審議會	102 年 12 月 2 日	府都新字第 10231842100 號						
	8	事業(暨權變)計畫核定								

填表人(申請單位)： 昇立建設股份有限公司 蓋章處： \_\_\_\_\_

填表日期： 103 年 8 月 13 日

# 壹、辦理緣起與法令依據

## 一、辦理緣起

本更新單元座落於臺北市大安區信義路三段以北，信義路三段 147 巷以東、信義路三段 147 巷 5 弄以南，信義路三段 157 巷以西所圍街廓之東側，本更新單元範圍經臺北市政府民國 99 年 8 月 27 日府都新字第 09902598700 號函公告「劃定臺北市大安區懷生段二小段 388 地號等 10 筆土地為都市更新單元」。

更新單元內主為一棟 30 年以上之合法建築物和占有他人土地之舊有違章建物，居住品質不佳，其他則作停車場和空地使用，與周邊環境和都市景觀不合，無法充分發揮應有之土地使用機能與效益。

本更新單元西側鄰地(同小段 391、391-4 地號)為民國 83 年建築完成之 11 層樓鋼筋混凝土造建築物(83 使字 007 號)，未達更新年限，尚無更新需要；該建物及土地所有權人(臺北市農會)於民國 99 年 1 月 29 日函示(北市農總字第 0990000058 號)表示無參與更新之意願，故未納入本更新單元。

實施者已與基地內土地所有權人達成共同辦理更新之共識，於民國 99 年 11 月 29 日舉辦本案之事業及權利變換計畫公聽會(詳附件三)，並於 99 年 11 月 29 日至 99 年 12 月 28 日分配選屋期間，進行參與分配意願調查，今齊備相關書圖資料，向主管機關申請報核事業及權利變換計畫。冀望透過都市更新事業之推動，促進現況土地進行更有效利用，進而帶動地區持續發展，創造出一個地主、社區及都市環境各方多贏局面。

## 二、法令依據

依據都市更新條例第 11 條、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。

## 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大安區信義路三段以北、信義路三段 147 巷以東、信義路三段 147 巷 5 弄以南、信義路三段 157 巷以西所圍街廓之東側，詳圖 2-1 更新單元範圍圖。民國 99 年 8 月 27 日經臺北市政府以都新字第 09902598700 號函公告「臺北市大安區懷生段二小段 388 地號等 10 筆土地為都市更新單元」所劃定之更新單元。

### 二、權利變換範圍總面積

本案更新單元範圍包括臺北市大安區懷生段二小段 388、388-1、389、389-2、389-3、389-4、389-5、390、390-1、391-2 地號等 10 筆土地，面積共計 796.00 m<sup>2</sup>。本案位置及範圍圖詳見圖 2-1 更新單元範圍圖、圖 2-2 更新單元地籍套繪圖、圖 2-3 更新單元地形套繪圖。

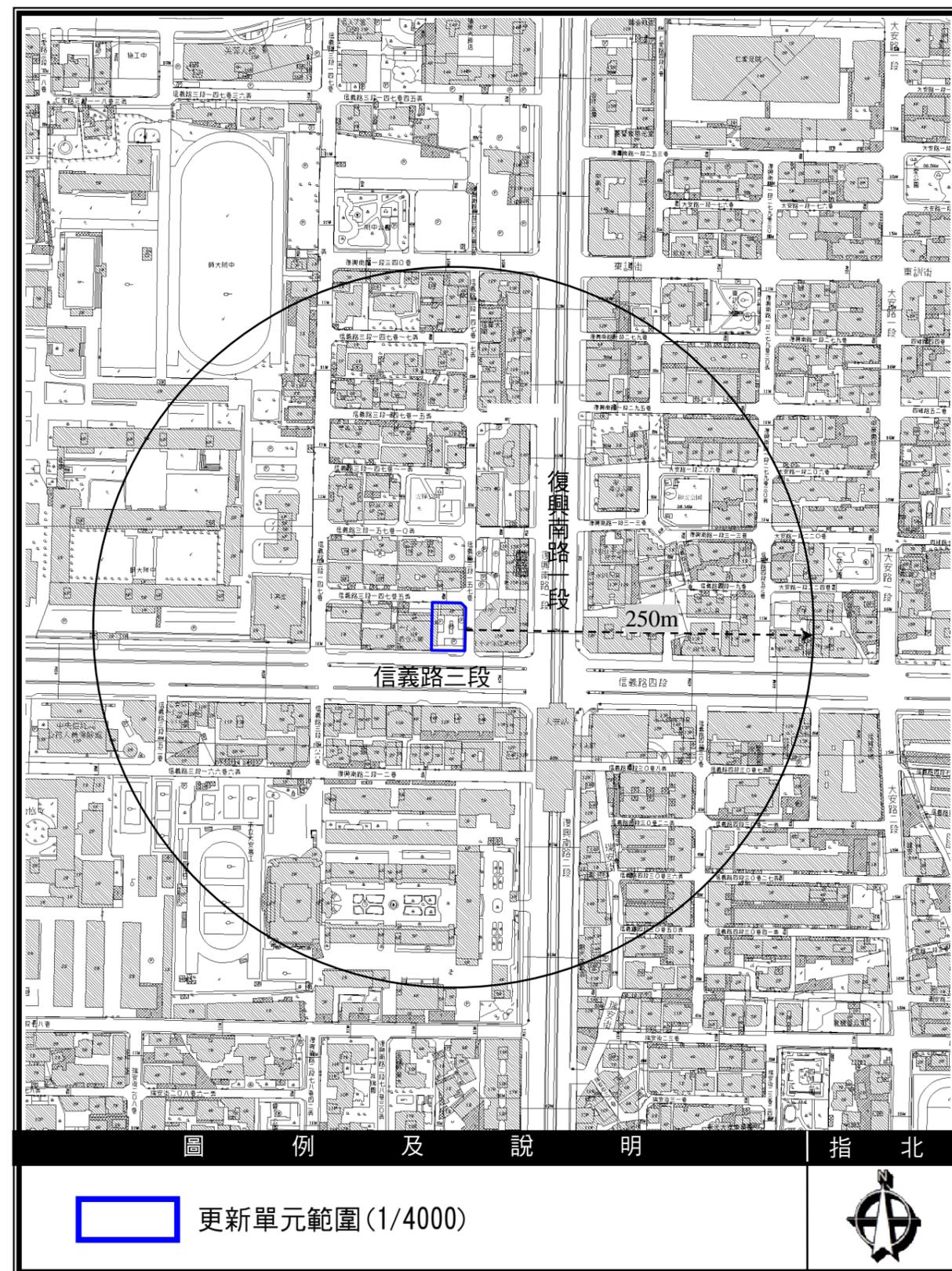


圖 2-1 權利變換地區位置示意圖

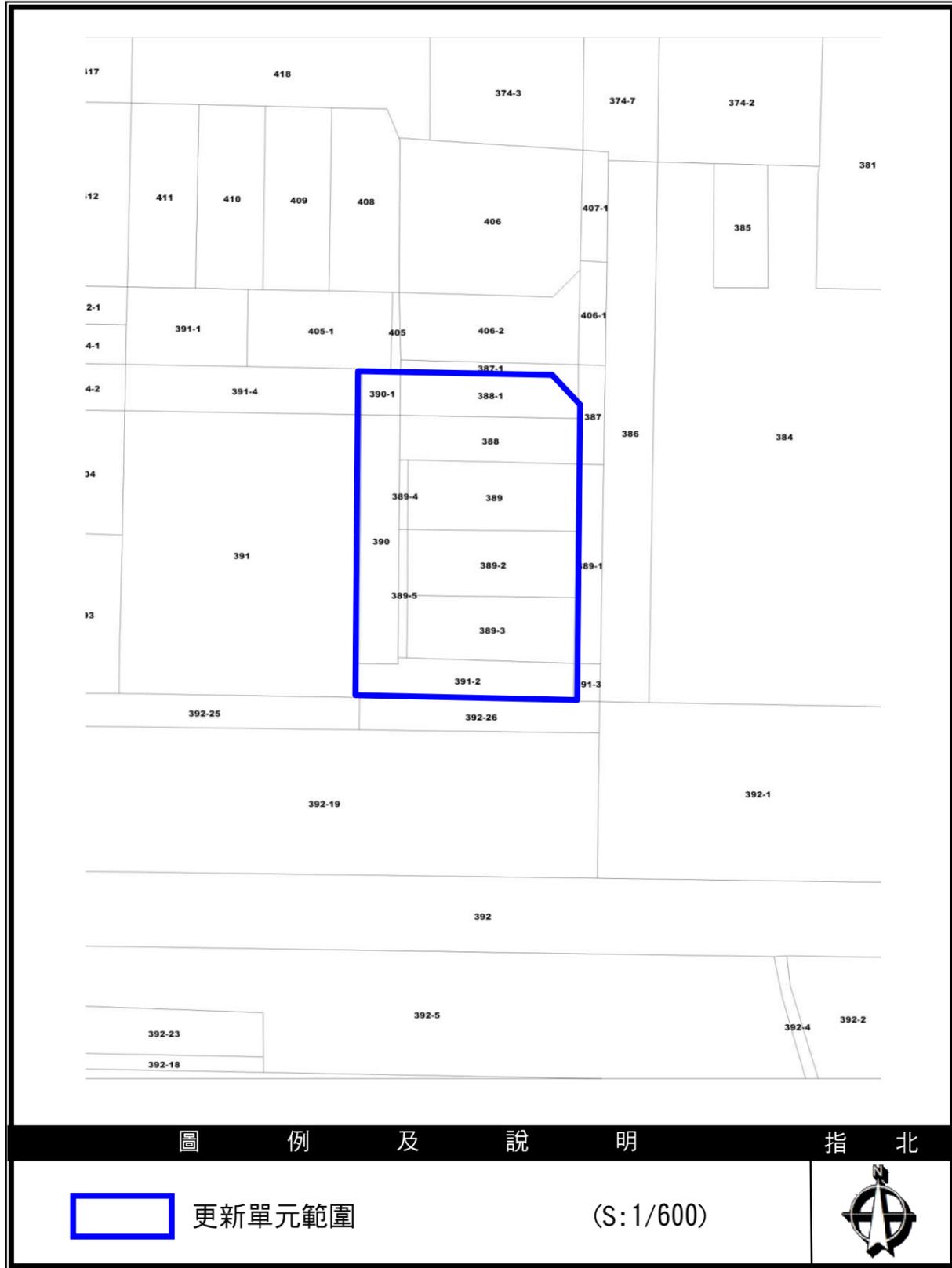


圖 2-2 權利變換地區地籍套繪圖

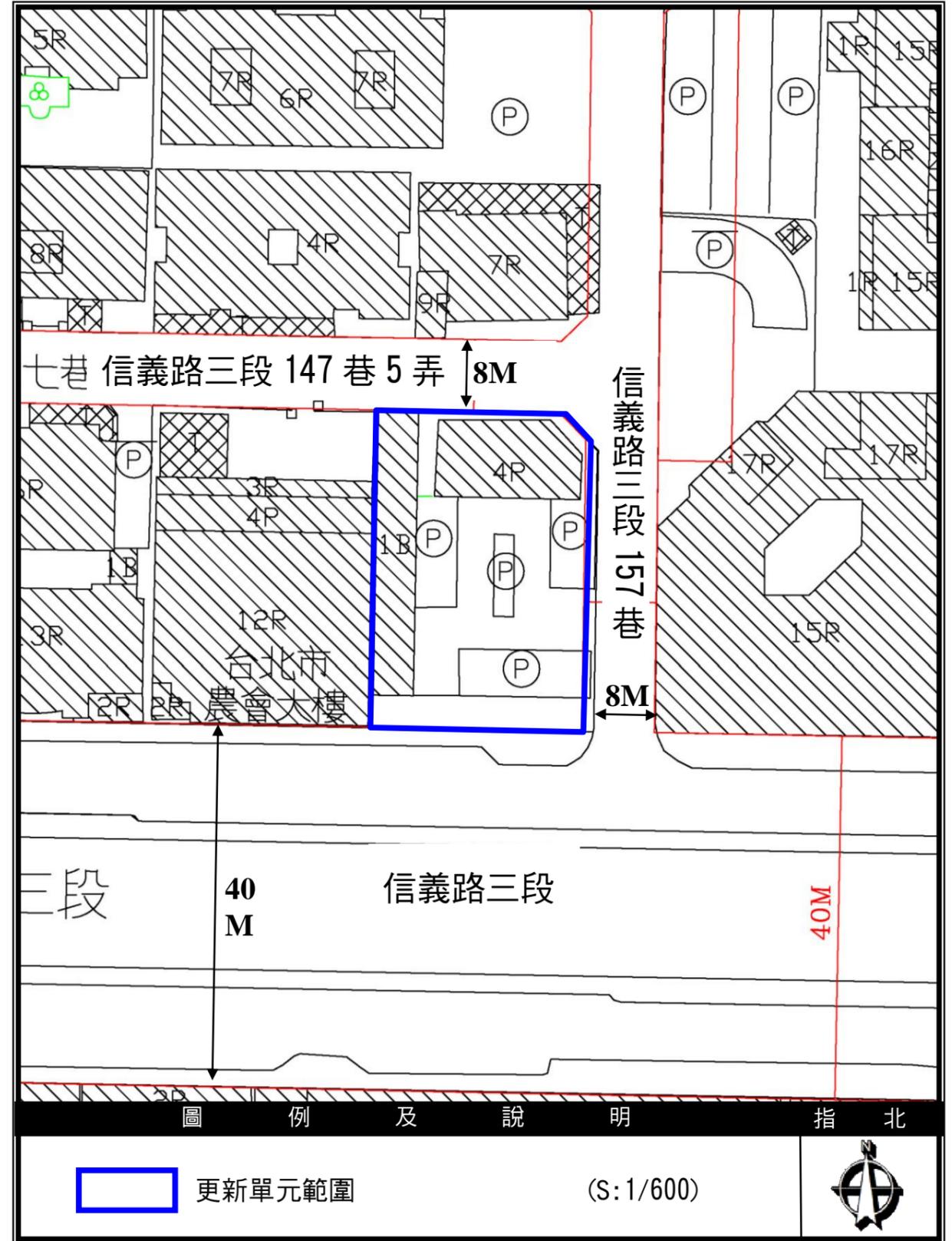


圖 2-3 權利變換地區地形套繪圖