



擬訂臺北市萬華區福星段二小段 576 地號等 32 筆土地

【核定版】

都市更新事業計畫案

都市更新

實施者：興洋建設股份有限公司

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：吳成榮建築師事務所

中華民國一〇五年十一月

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萬華區漢口街二段以南、昆明街以西、漢口街二段 74 巷以北與漢口街二段 90 巷以東所圍街廓內（樂聲戲院北側），為台北市政府公告劃定「臺北市萬華區福星段二小段 576 地號等 32 筆土地更新單元」（100 年 6 月 15 日府都新字第 10001419900 號）。更新單元鄰近西門町商圈，然基地內建築物窳陋老舊，除無法充分發揮該地應有土地使用機能與效益外，未符合現代住宅應有之機能，有礙都市景觀及都市發展。因此，為促進土地有效利用，改善居住環境，增進公共利益，依都市更新條例相關規定，擬具都市更新計畫，申請核准實施更新事業，提高本地區及鄰近地區之生活環境品質，增進公共利益及公共福祉。

本案實施者與基地內土地所有權人進行溝通協調後，已符合都市更新條例第 22 條法定同意門檻規定，並於民國 101 年 9 月 17 日舉辦事業計畫及權利變換計畫公聽會，並於 101 年 9 月 19 日至 101 年 10 月 22 日進行參與分配意願調查，今齊備相關書圖資料，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 10 條免擬具都市更新事業概要、第 11 條自行劃定更新單元、第 19 條申請報核之法定程序規定、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、計畫地區範圍

一、基地位置

本更新單元位於臺北市萬華區漢口街二段以南、昆明街以西、武昌街二段及漢口街二段 74 巷以北與漢口街二段 90 巷以東所圍街廓內（樂聲戲院北側）。其位置及範圍詳圖 2-1 更新單元位置示意圖。

二、更新單元範圍

本更新單元依都市更新條例第 11 條規定自行劃定更新單元，並經臺北市政府公告核准其都市更新計畫案，本案範圍包含萬華區福星段二小段 576、577、578-1、579、580、581、582、583、583-1、584、585-2、585-3、585-4、585-6、586、587、588、589、590、591、592、593、594、595、596、596-1、596-2、597、598、599、600 及 601 地號等 32 筆土地，總計面積為 1,403.00 平方公尺。合法建築物包括臺北市萬華區福星段二小段 730、734、762、764、765、767、773、774、775、776、777、778、779、780、781、782、783、785、1111、1112、1113、1114、1115、1116、1117、1118、1119、1120、1931、1932、1933、1934、1935、1936、1937、1938、1939、1940、3667、3668 等 40 筆建號，面積共計 4,268.33 m²。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。

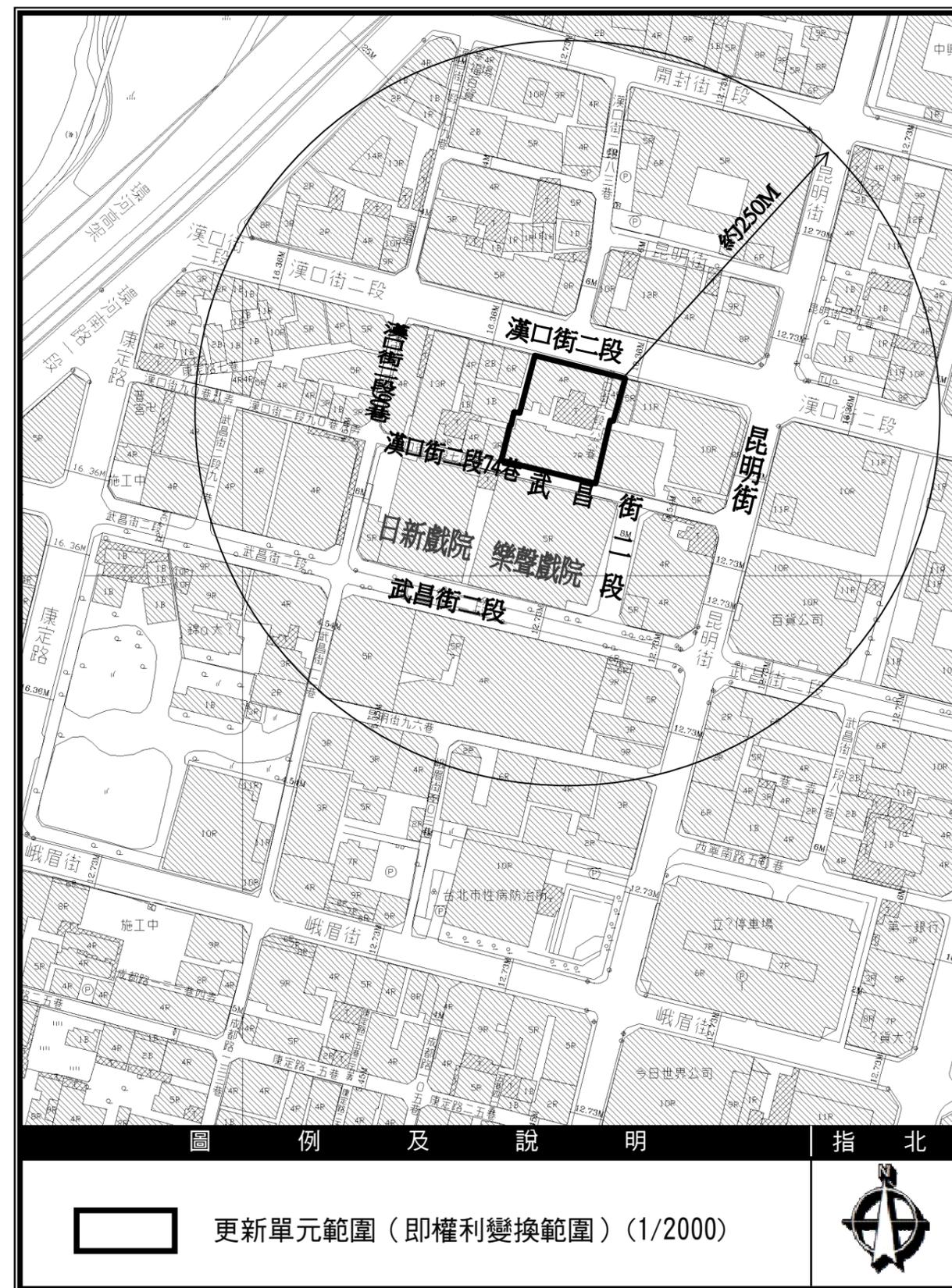


圖 2-1 更新單元位置示意圖



圖 2-2 更新單元地籍套繪圖



圖 2-3 更新單元地形套繪圖

參、實施者

一、實施者

- (一) 公司名稱：興洋建設股份有限公司
- (二) 代表人：謝麗華
- (三) 聯絡地址：臺北市內湖區民權東路6段13-22號6樓
- (四) 統一編號：84927644（實施者證明文件影本詳附錄一）
- (五) 聯絡電話：02-2791-9797

二、信託銀行

- (一) 公司名稱：合眾建築經理股份有限公司
- (二) 代表人：顏文澤
- (三) 聯絡地址：臺北市松山區光復南路65號11樓
- (四) 統一編號：23362193
- (五) 聯絡電話：02-2747-5620

肆、計畫目標

透過本更新單元之都市更新，改善更新單元窳陋之現況環境，營造舒適人行空間，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。相關計畫目標如下：

一、促進都市土地有計畫之再開發與利用

本更新單元鄰近西門町商圈，故本案之低度利用將無法呼應都市發展的趨勢。未來本更新事業將整體規劃設計，未來配合周邊設施並考量永續生態發展之趨勢，規劃為住商混合社區，提供社區居民優質生活環境，活絡區域商業機能。

二、改善公共安全、衛生及增進都市景觀

本更新單元內建築物老舊無法有效利用，未來將依現行防災與結構法令，重建老舊建物，使建物滿足居民防災和結構安全的需求，可有效改善公共安全及衛生，並增進都市景觀的美化。

三、營造舒適之騎樓及人行空間，符合永續發展原則

配合周邊環境生活行態與在地文化整體考量，規劃舒適的騎樓及人行空間，加強植栽配置，提高社區舒適度。

四、解決停車問題，創造安全生活空間

基地鄰近西門町商圈，人潮及停車需求量大。於建築物內部設置停車空間，解決停車空間不足問題。