

擬訂臺北市士林區三玉段三小段2地號等12筆土地

都市更新事業計畫案

【核定版】



實 施 者：華固建設股份有限公司

規 劃 單 位：財團法人都市更新研究發展基金會

建 築 設 計：簡俊卿建築師事務所

中 華 民 國 一 〇 二 年 六 月

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士林區中山北路六段以東、天母東路以南、天母東路 8 巷以西、美國學校以北所圍之街廓。更新單元原為天母聖道育幼院，現因社經發展，單元之土地利用方式及強度漸不符社區環境，故有更新之需求。

更新單元內計有 1 棟為民國 76 年興建及 1 棟民國 72 年興建之 4 層樓鋼筋混凝土造建築物；其餘 3 棟 68 年興建建物，分屬 1 層、3 層、4 層樓鋼筋混凝土造建築物。單元內土地低密度利用，建物老舊環境不佳，且耐震及防火結構均不符合當今之法規要求，導致整體生活安全品質堪慮；此外，單元內 3 棟 4 層樓建築物均未設置電梯設備，亦未設有足夠之法定停車空間；更新單元現今之使用強度顯然低於中山北路、天母東路周邊之使用需求，若予以本單元適度的都市更新再開發，將使土地得以充分發揮其效能，同時調合更新單元周圍之建築意象，改善都市環境。

本更新單元於民國 99 年 9 月 28 日經臺北市政府府都新字第 09902932500 號函公告核准都市更新計畫案，範圍包含臺北市士林區三玉段三小段 2、3、5、8、8-1、8-2、9、10、13、部份 43 地號等 10 筆土地，面積共 5,718.00 m²。更新單元劃定核准後，申請地籍分割確認更新單元範圍，分割後更新單元範圍包含臺北市士林區三玉段三小段 2、3、5、8、8-1、8-2、9、10、13、13-1、43-1、43-2 地號等 12 筆土地，面積共 5,717.48 m²。

現況更新單元內 2、3、10、13、13-1 地號等 5 筆土地因申請臺北好好看系列二第一階段一窳陋建物變空地，於申請更新單元劃定時，民國 99 年 5 月 12 日領取拆除執照，地上建物業已騰空完畢，並於民國 99 年 7 月 21 日經都新字第 09931193000 號函核准地上合法建築物存記證明，民國 100 年 2

月 18 日經府都設字第 10030704900 號核發騰空期程獎勵許可證明；其後並申請臺北好好看系列二第二階段一空地綠美化，現綠美化工程業已完工，並依計畫核定內容維護管理中。（臺北好好看原申請地號為 2、3、10、13 地號等 4 筆土地，後因地籍分割增加 13-1 地號）

本案經整合後同意門檻達百分之百，並於民國 100 年 6 月 13 日舉辦事業計畫公聽會，於民國 100 年 6 月 14 日申請事業計畫報告書報核。

二、法令依據

■都市更新條例第 19 條

擬具都市更新事業計畫送請主管機關辦理公開展覽、公聽會，並召開都市更新審議委員會審議與核定。

■都市更新條例第 22 條

實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，除依第七條劃定之都市更新地區，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意外，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意；其屬依第十一條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過五分之四同意者，其所有權人數不予計算。

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本案位於臺北市士林區中山北路六段以東、天母東路以南、天母東路 8 巷以西、台北美國學校以北所圍之街廓，詳細位置詳圖 2-1 更新單元位置示意圖所示。

二、更新單元範圍

本更新單元於民國 99 年 9 月 28 日經臺北市政府府都新字第 09902932500 號函公告核准都市更新計畫案，範圍包含臺北市士林區三玉段三小段 2、3、5、8、8-1、8-2、9、10、13、部份 43 地號等 10 筆土地，面積初估為 5,718.00 m^2 。更新單元劃定核准後，申請地籍分割確認更新單元詳細範圍，分割後更新單元範圍為臺北市士林區三玉段三小段 2、3、5、8、8-1、8-2、9、10、13、13-1、43-1、43-2 地號等 12 筆土地，面積共 5,717.48 m^2 ，詳如圖 2-2 更新單元地籍分割後範圍圖、圖 2-3 更新單元地形範圍圖所示。

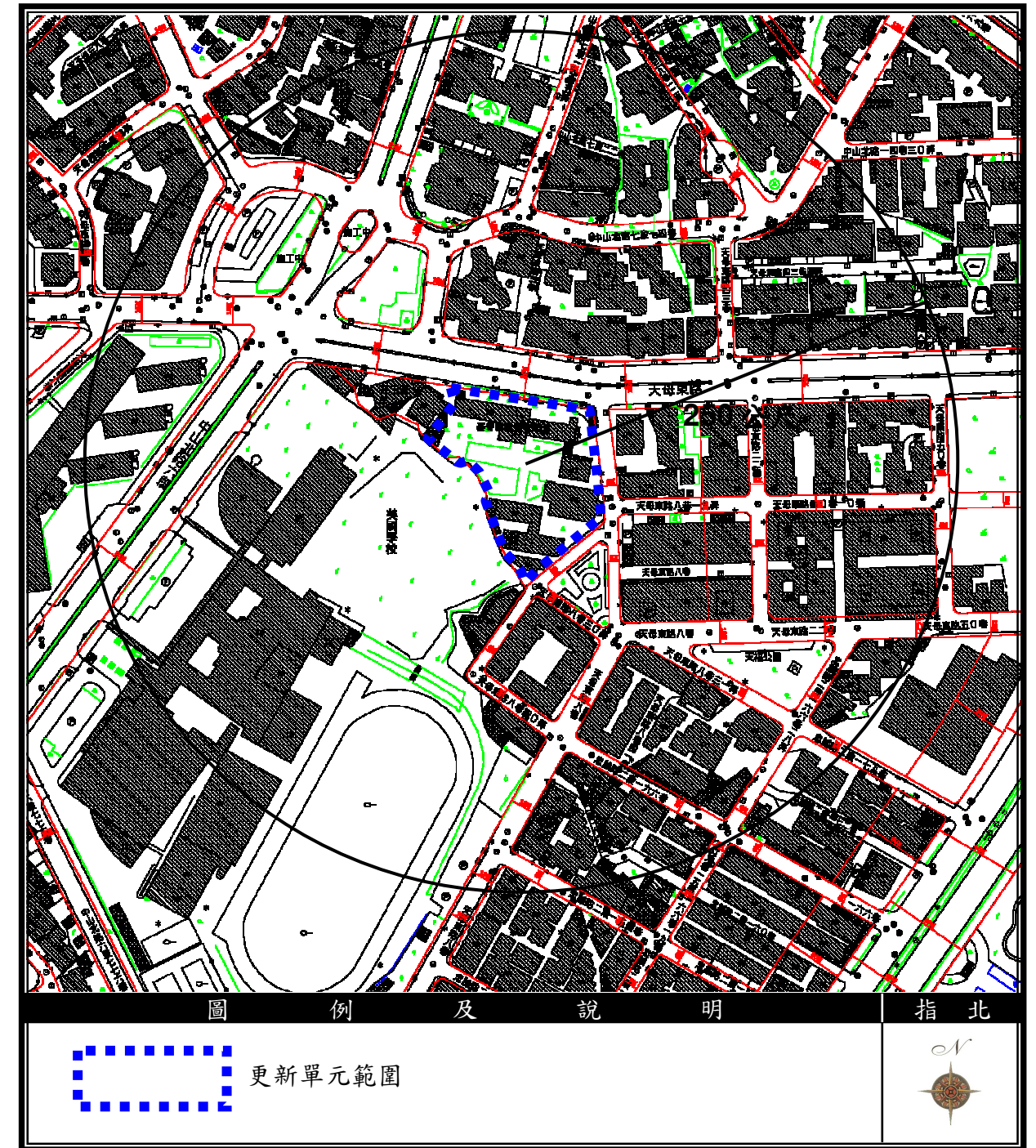


圖 2-1 更新單元位置示意圖

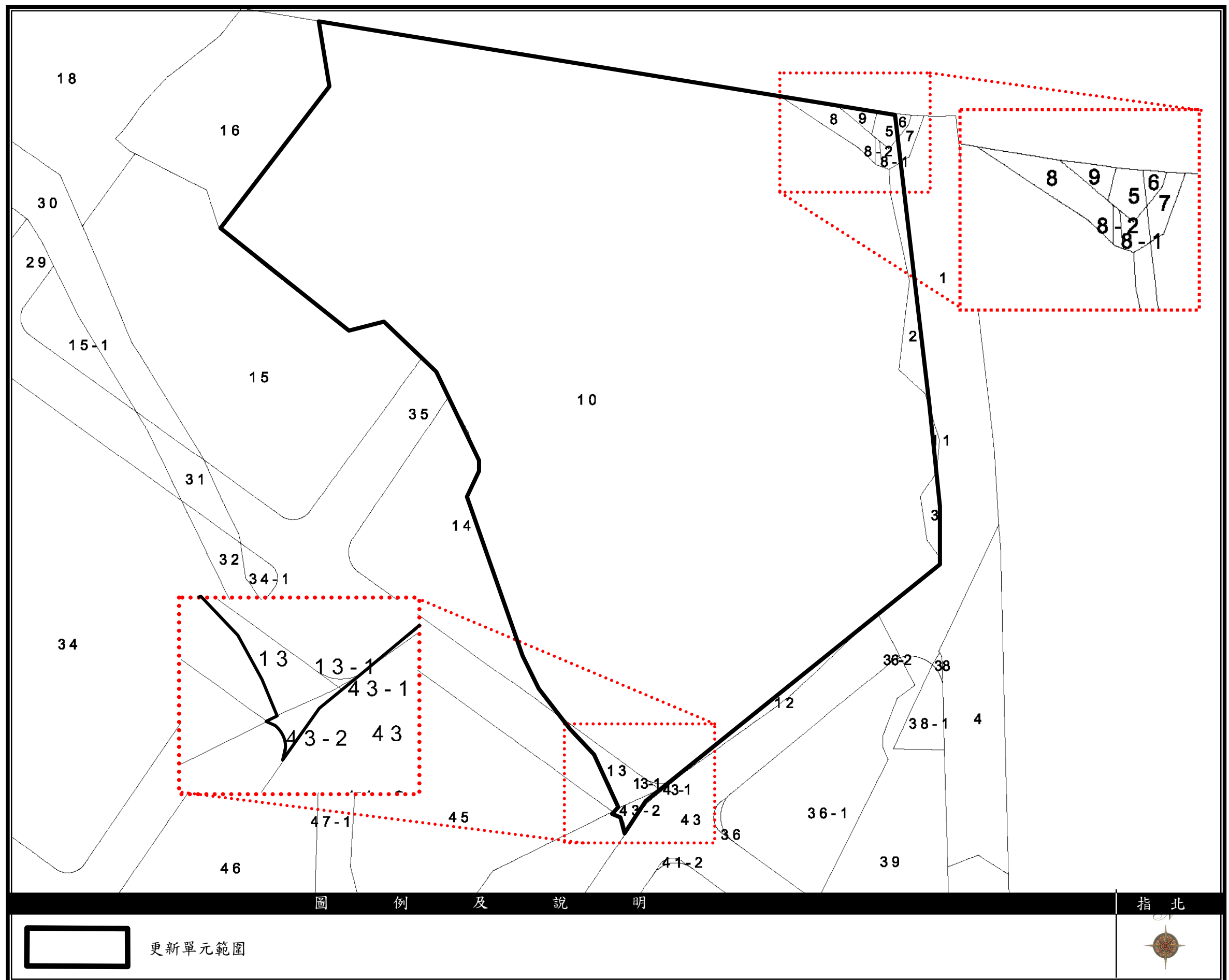


圖 2-2 更新單元地籍套繪圖(分割後)(S:1/500)

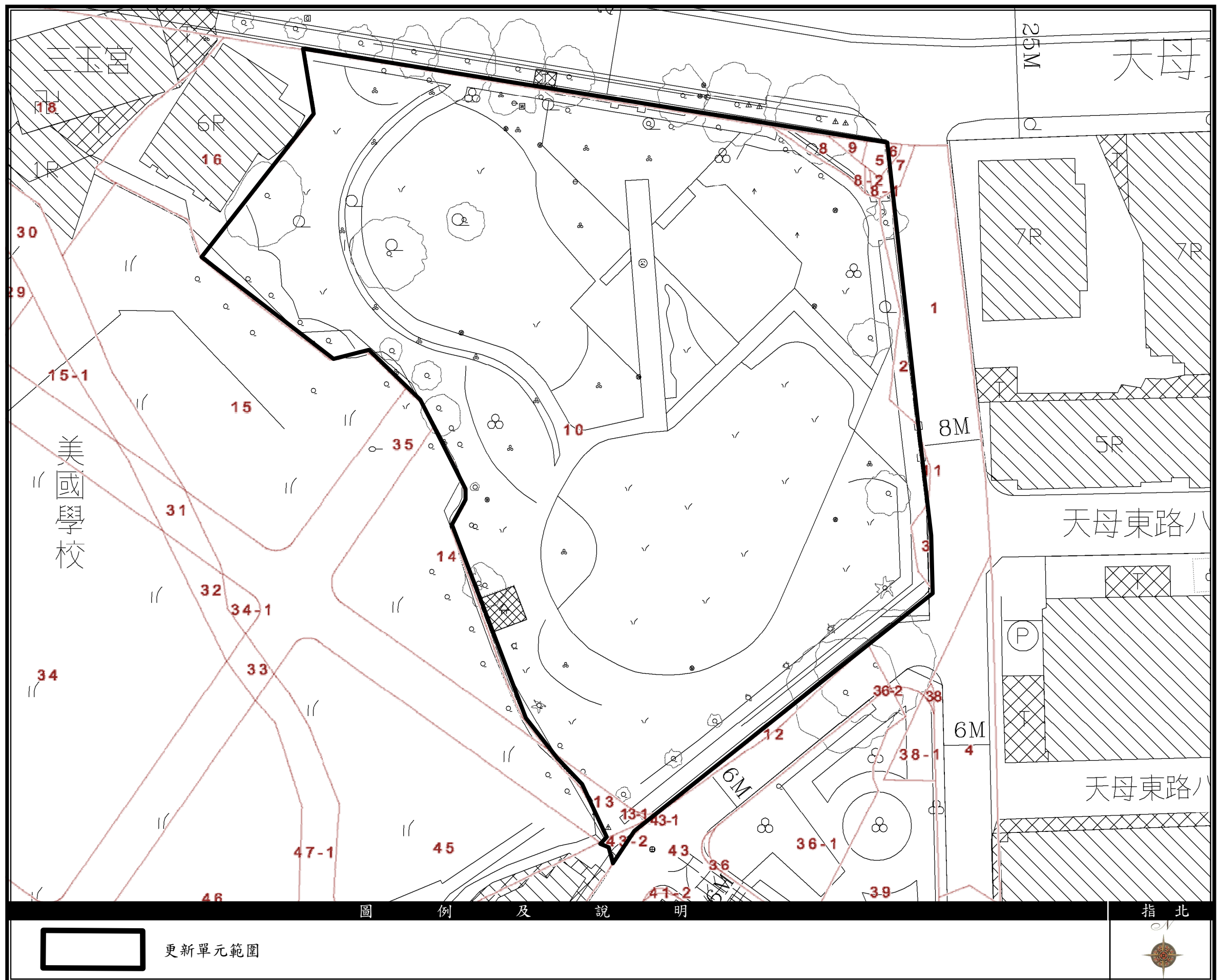


圖 2-3 更新單元地形套繪圖 (S : 1/500)



參、實施者

一、公司名稱：華固建設股份有限公司

二、代 表 人：鍾榮昌

三、公司地址：臺北市信義路四段 456 號 7 樓

四、統一編號：23358846

五、聯絡電話：02-2758-2828