

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本基地（更新單元）面積 9,244.79 平方公尺，位於重要幹道市民大道三段與建國南路一段交叉口，距離捷運忠孝新生站約 500 公尺。（詳圖 1-1）目前現況無合法建築物，僅數棟 1-2 層樓違章建築物於更新單元內。建物老舊，不僅與周圍都市發展有明顯差距，未能符合現代化都市應有機能，且未能與重大建設配合，對整體環境形成負面之影響。

臺北市政府遂依據都市更新條例第 6 條第 3 款，於民國 92 年 4 月 7 日公告發布實施「臺北市大安區懷生段一小段 861 地號等 11 筆土地為更新地區(更新單元)」計畫案。後續為配臺市地重劃辦理範圍，符合臺北市都市更新自治條例第 11 條規定，因此遂依據都市更新條例第 8 條，於民國 93 年 4 月 1 日公告發布實施「擬變更(擴大)劃定臺北市大安區懷生段一小段 861 地號等 14 筆土地為更新地區(更新單元)」其中本案屬臺北市大安區懷生自辦市地重劃區範圍內，乃於 89 年 12 月 29 日提出申請自辦市地重劃，並於 94 年 2 月 4 日取得臺北市政府對土地分配成果相關圖冊之備查函文，目前依據重劃後之土地分配成果圖冊其地號將修正成為大安區懷生段 1 小段 931 地號等 18 筆土地；並因此於 94 年 6 月 28 日經臺北市政府（府都新字第 09406008200 號函）核准更新事業概要案。

本案原於民國 95 年 9 月 8 日舉行事業計畫暨權利變換公聽會，並於民國 95 年 9 月 18 日完備相關法定程序及計畫書圖製作，依都市更新條例第二十九條規定，由實施者擬具都市事業計畫及權利變換計畫一併報請主管機關審議核定，民國 96 年 3 月 20 日至民國 96 年 4 月 18 日舉行公展(府都新字第 09531017601 號)，民國 96 年 5 月 24 日召開幹事會(府都新事字第 09630396600 號)進行幹事覆核程序。

後續為響應臺北市政府推動計畫，依民國 97 年 1 月 31 日府都規字第 09730020100 號公告實施徵求參與『促進都市再生 2010 年臺北好好看』開發

計畫案，於民國 97 年 10 月 31 日提案申請『促進都市再生 2010 年臺北好好看』開發計畫案，並於民國 97 年 11 月 19 日召開「徵求參與『促進都市再生 2010 年臺北好好看』開發計畫案」第 11 次審查委員會議(府都規字第 09735631400 號)由臺北市政府同意受理，本案依民國 97 年 12 月 12 日發函(府都規字第 09736172004 號)通知提送都市更新事業草案，予臺北市都市更新處預審。

本更新單元交通便利，附近公共設施充足，生活機能完善。鑑於地盡其利，以及配合政府積極推動都市更新之政策，希冀透過都市更新事業，能促進土地更有效使用，活絡地區持續發展，創造出一個各方多贏局面。

本案於民國 99 年 7 月 15 日(府都新字第 09931131301 號)經臺北市政府核准都市更新事業暨權利變換計畫在案。另本案因配合建照執照審查意見於民國 99 年 10 月 29 日依都市更新自治條例第 10 條規定，辦理第一次變更臺北市大安區懷生段一小段 931 地號等 20 筆土地都市更新事業暨權利變換計畫，廢除更新單元內現有巷道(建國南路一段 55 巷及建國南路一段 65 巷)，且依都市更新條例第 19-1 條之規定，因建築執照之審核，需配合辦理變更，經各級主管機關認定不影響原核定之都市更新事業計畫者，免舉辦公開展覽、公聽會及依第 22 條規定徵求同意。並於民國 99 年 12 月 13 日經都市更新及爭議處理審議會通後將其廢止(府都新字第 09932347800 號)，民國 100 年 3 月 9 日(府都新字第 10030081102 號函)經臺北市政府核准變更都市更新事業暨權利變換計畫在案。

惟本案於臺北市政府核定通過發布實施後，建造執照審查意見及部分建築設計內容調整，致使本案之計畫內容與當初市府核定之內容已有所差異，故需變更都市更新事業及權利變換計畫等相關書圖。

本次申請依據都市更新條例第 19 條及第 29 條之規定，辦理變更作業程序，並於民國 100 年 1 月 3 日舉行變更事業計畫暨權利變換計畫公聽會。

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本基地（更新單元）面積 9,244.79 平方公尺，位於重要幹道市民大道三段與建國南路一段交叉口，距離捷運忠孝新生站約 500 公尺。（詳圖 1-1）目前現況無合法建築物，僅數棟 1-2 層樓違章建築物於更新單元內。建物老舊，不僅與周圍都市發展有明顯差距，未能符合現代化都市應有機能，且未能與重大建設配合，對整體環境形成負面之影響。

臺北市政府遂依據都市更新條例第 6 條第 3 款，於民國 92 年 4 月 7 日公告發布實施「臺北市大安區懷生段一小段 861 地號等 11 筆土地為更新地區(更新單元)」計畫案。後續為配臺市地重劃辦理範圍，符合臺北市都市更新自治條例第 11 條規定，因此遂依據都市更新條例第 8 條，於民國 93 年 4 月 1 日公告發布實施「擬變更(擴大)劃定臺北市大安區懷生段一小段 861 地號等 14 筆土地為更新地區(更新單元)」。

其中本案屬臺北市大安區懷生自辦市地重劃區範圍內，乃於 89 年 12 月 29 日提出申請自辦市地重劃，並於 94 年 2 月 4 日取得臺北市政府對土地分配成果相關圖冊之備查函文，目前依據重劃後之土地分配成果圖冊其地號將修正成為大安區懷生段 1 小段 931 地號等 18 筆土地；並因此於 94 年 6 月 28 日經臺北市政府（府都新字第 09406008200 號函）核准更新事業概要案。

本案原於民國 95 年 9 月 8 日舉行事業計畫暨權利變換公聽會，並於民國 95 年 9 月 18 日完備相關法定程序及計畫書圖製作，依都市更新條例第二十九條規定，由實施者擬具都市事業計畫及權利變換計畫一併報請主管機關審議核定，民國 96 年 3 月 20 日至民國 96 年 4 月 18 日舉行公展(府都新字第 09531017601 號)，民國 96 年 5 月 24 日召開幹事會(府都新事字第 09630396600 號)進行幹事覆核程序。

後續為響應臺北市政府推動計畫，依民國 97 年 1 月 31 日府都規字第 09730020100 號公告實施徵求參與『促進都市再生 2010 年臺北好好看』開發

計畫案，於民國 97 年 10 月 31 日提案申請『促進都市再生 2010 年臺北好好看』開發計畫案，並於民國 97 年 11 月 19 日召開「徵求參與『促進都市再生 2010 年臺北好好看』開發計畫案」第 11 次審查委員會會議(府都規字第 09735631400 號)由臺北市政府同意受理，本案依民國 97 年 12 月 12 日發函(府都規字第 09736172004 號)通知提送都市更新事業草案，予臺北市都市更新處預審。

本更新單元交通便利，附近公共設施充足，生活機能完善。鑑於地盡其利，以及配合政府積極推動都市更新之政策，希冀透過都市更新事業，能促進土地更有效使用，活絡地區持續發展，創造出一個各方多贏局面。

本案於民國 99 年 7 月 15 日(府都新字第 09931131301 號)經臺北市政府核准都市更新事業暨權利變換計畫在案。另本案因配合建照執照審查意見於民國 99 年 10 月 29 日依都市更新自治條例第 10 條規定，辦理第一次變更臺北市大安區懷生段一小段 931 地號等 20 筆土地都市更新事業暨權利變換計畫，廢除更新單元內現有巷道(建國南路一段 55 巷及建國南路一段 65 巷)，且依都市更新條例第 19-1 條之規定，因建築執照之審核，需配合辦理變更，經各級主管機關認定不影響原核定之都市更新事業計畫者，免舉辦公開展覽、公聽會及依第 22 條規定徵求同意。並於民國 99 年 12 月 13 日經都市更新及爭議處理審議會通後將其廢止(府都新字第 09932347800 號)，民國 100 年 3 月 9 日(府都新字第 10030081102 號函)經臺北市政府核准變更都市更新事業暨權利變換計畫在案。

另本案於 102 年 8 月 30 日依都市更新條例第 29-1 條辦理權利變換計畫之簡易變更，並經臺北市政府核定通過。惟建造執照審查意見及部分建築設計內容調整，致使本案之事業計畫內容與當初市府核定之內容已有所差異，故需變更都市更新事業計畫等相關書圖。

本次申請依據都市更新條例第 19 條之規定，辦理變更作業程序，並於民國 102 年 11 月 11 日舉行變更事業計畫公聽會。

二、法令依據

(一) 都市更新條例第十九條

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。

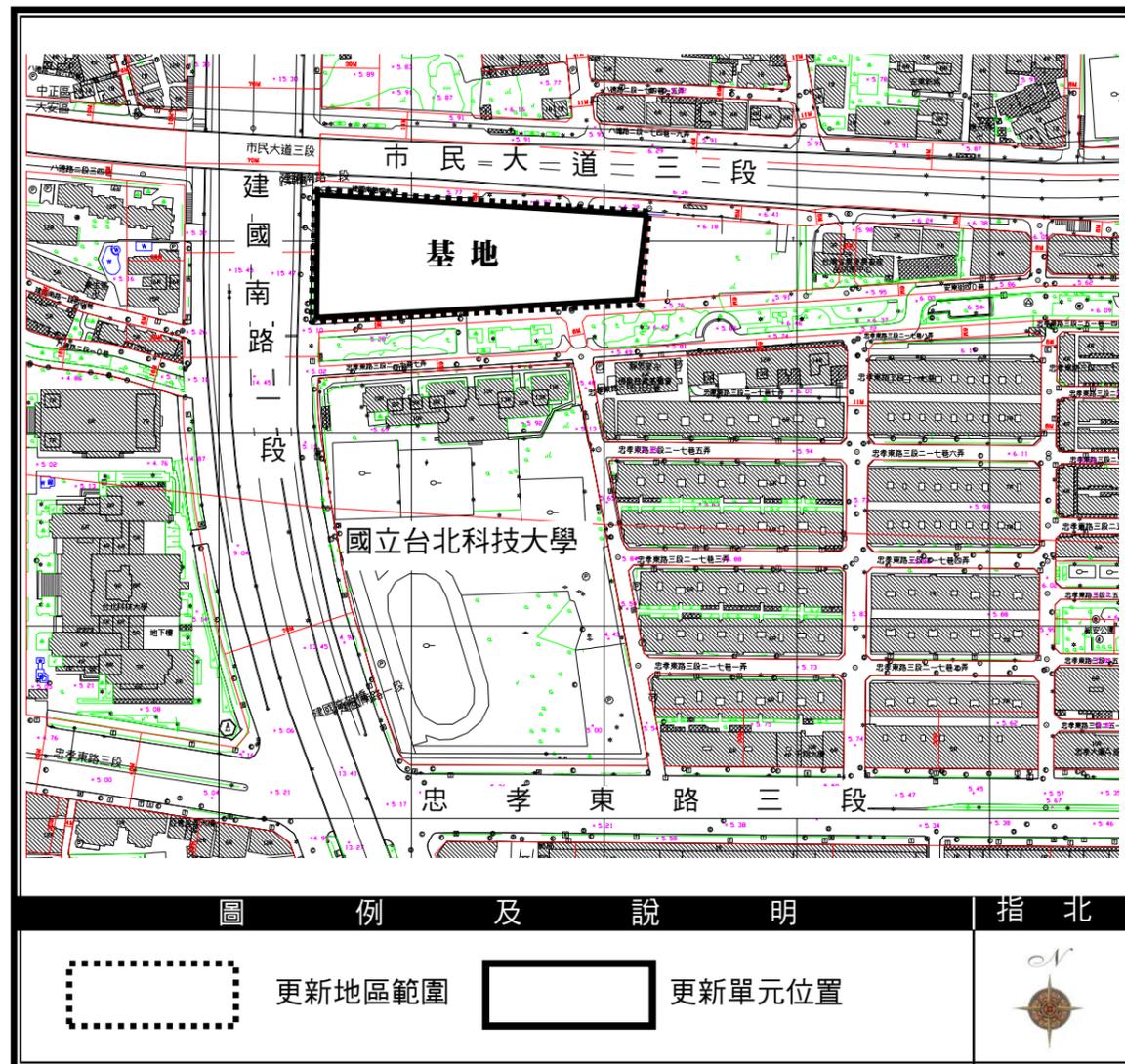


圖 1-1 更新單元位置示意圖【核定版無變更】

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本基地位於東臨昌隆公園、北臨建國南路一段 49 巷與市民大道三段、西臨建國南路一段，南臨安東街 40 巷。

二、更新單元範圍

本案更新單元範圍依臺北市都市更新自治條例第二條第二項劃定，範圍內原地號為大安區懷生段一小段 931、932、933、934、935、936、937、938、939、940、941、942、943、944、945、946、947 及 948 等 18 筆地號（詳圖 2-1），依據土地使用分區線及財政部國有財產局自行分割，分別將土地 942 地號分割為 942、942-1 等 2 筆地號與 940 分割為 940、940-1 等 2 筆地號，進行地籍分割後，更新單元內地號調整為大安區懷生段一小段 931、932、933、934、935、936、937、938、939、940、940-1、941、942、942-1、943、944、945、946、947 及 948 等 20 筆地號，面積總計 9,244.79 平方公尺。詳表 2-1 地籍分割調整前後地號對照表、圖 2-2 更新單元範圍圖(分割前)、圖 2-3 更新單元範圍圖(分割後)、圖 2-4 更新單元地形套繪圖(分割後)。

表 2-1 地籍分割調整前後地號對照表【核定版無變更】

原地號	地籍分割調整後地號	原地號	地籍分割調整後地號
931	931	941	941
932	932	942	942、942-1
933	933	943	943
934	934	944	944
935	935	945	945
936	936	946	946
937	937	947	947
938	938	948	948
939	939	共 18 筆	共 20 筆
940	940、940-1		

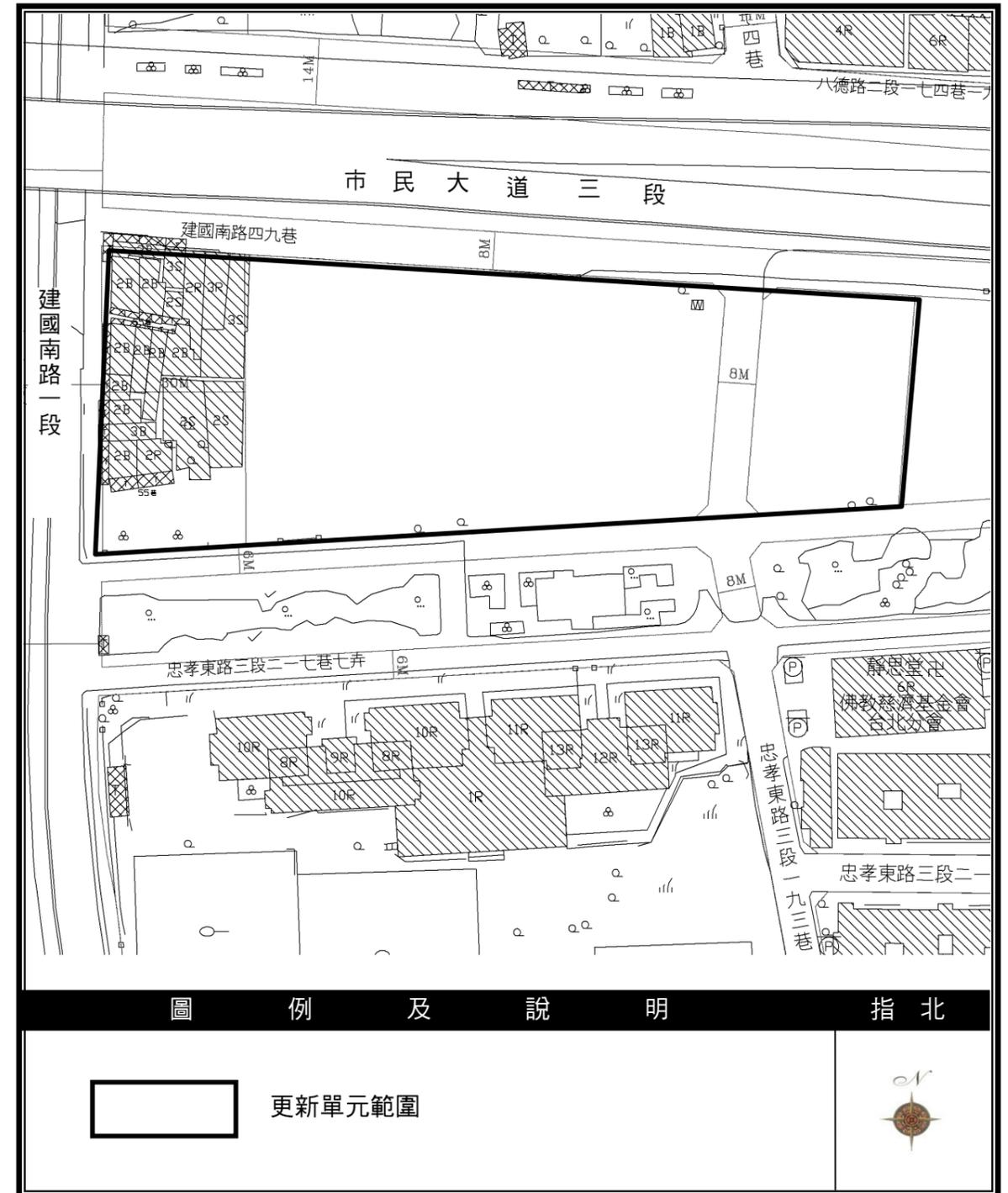


圖 2-1 更新單元範圍示意圖【核定版無變更】



圖 2-2 更新單元範圍圖(地籍分割前) (S : 1/500) 【核定版無變更】

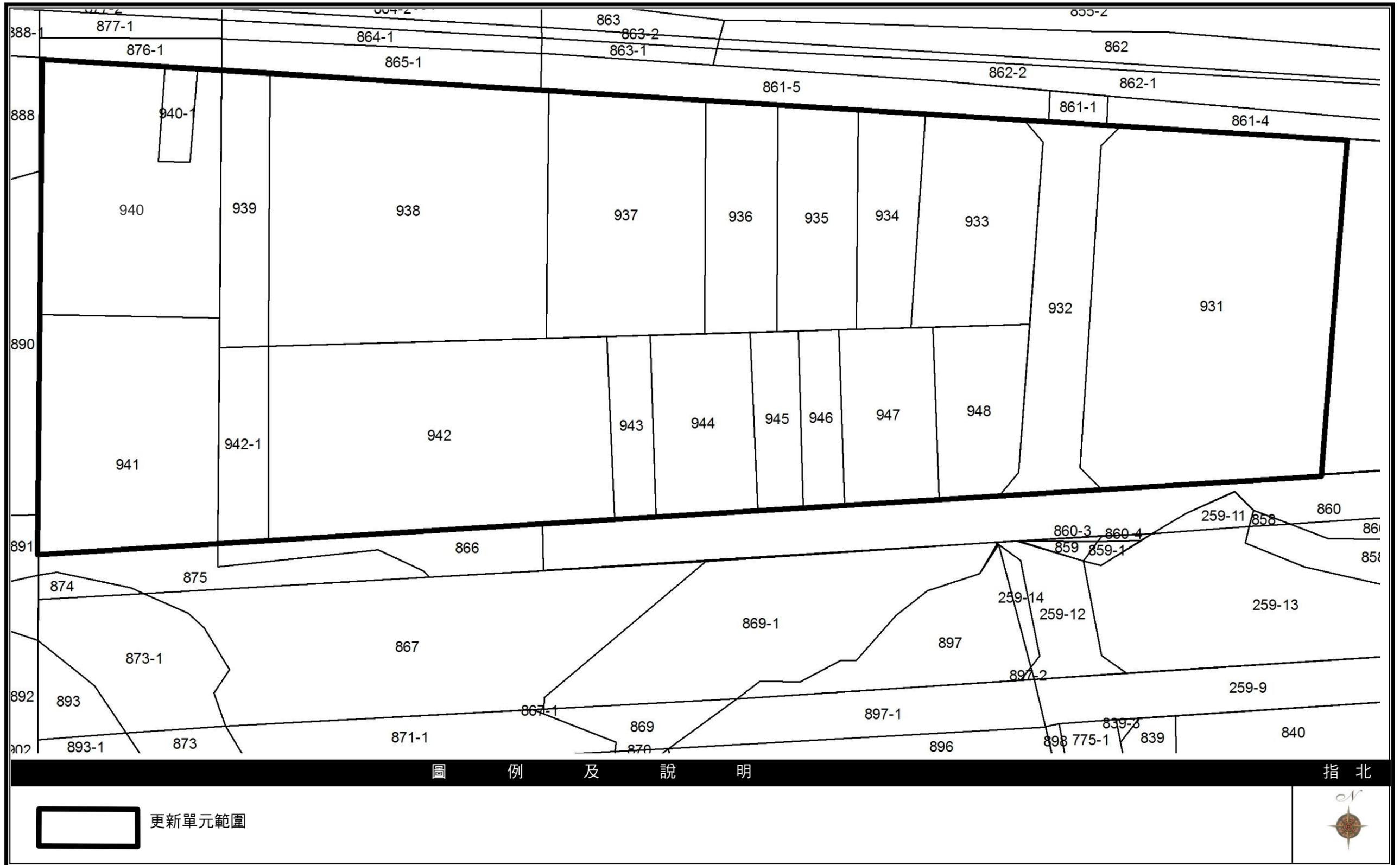


圖 2-3 更新單元範圍圖(依據使用分區線，進行地籍分割後) (S : 1/500) 【核定版無變更】

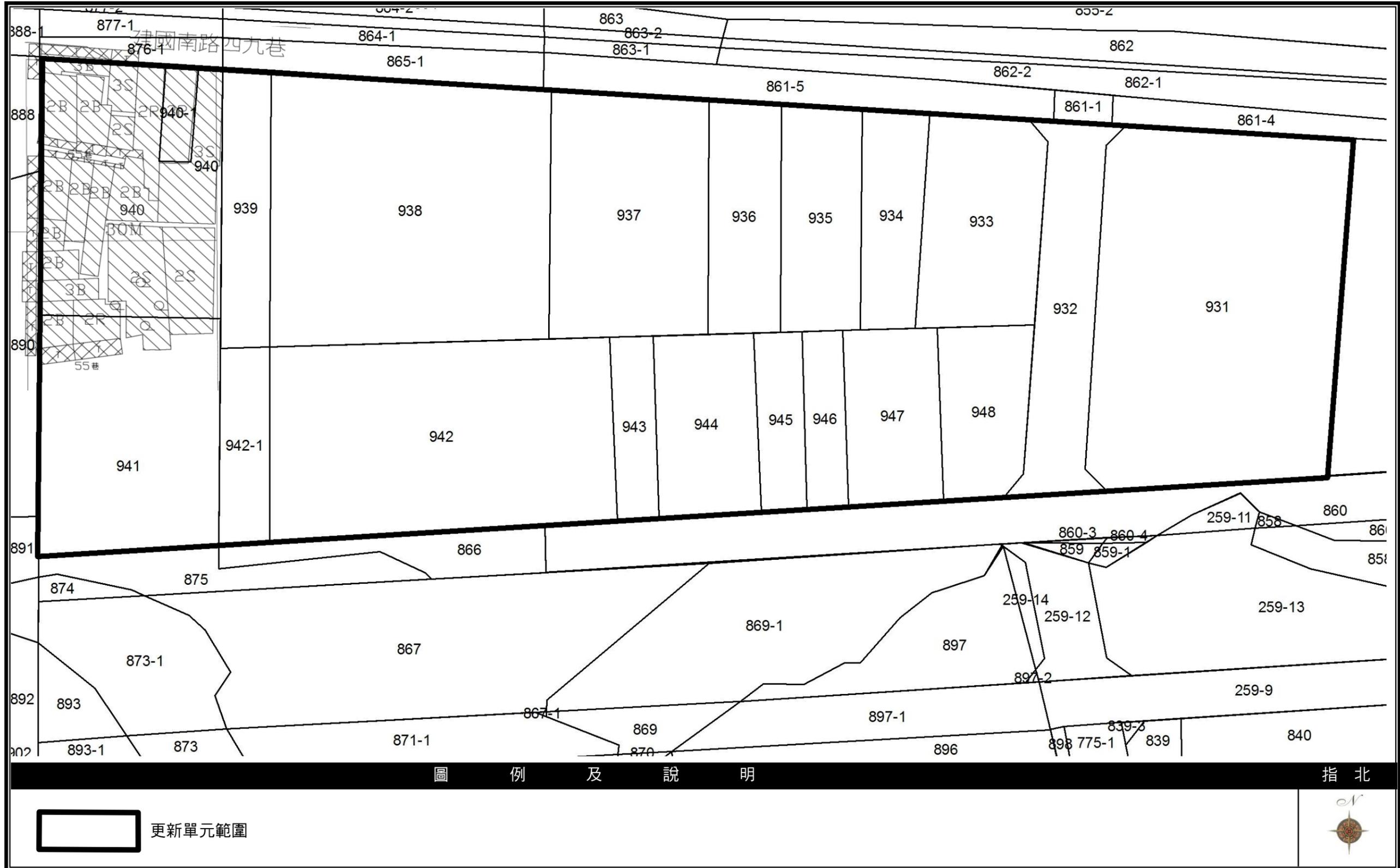


圖 2-4 更新單元地形套繪圖(依據使用分區線，進行地籍分割後) (S : 1/500) 【核定版無變更】

參、實施者

一、公司名稱：忠泰長虹建設股份有限公司

二、代表人：洪調進

三、公司地址：台北市中山區復興南路一段 36 之 9 號 14 樓

四、營利事業登記證：北市商一字第 09501406 號

五、統一編號：28056264

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，提供安全寧適之居住環境，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。

一、配合政府都市發展政策，更新再造老舊社區

配合臺北市政府都市發展政策白皮書中，獎勵民間投資都市更新事業之重要政策，抑制市中心逐漸老化現象，使市中心低度使用之老舊社區再發展，以期注入新活力，並提升老舊社區周遭環境之整體競爭力。

二、改善公共安全、衛生

本更新單元內建築物多已老舊窳陋，且緊密相鄰而造成鄰棟間隔不足，巷道狹窄，有礙公共安全。此外，因多處為閒置荒地及空屋，也有礙都市觀瞻。藉由本更新事業之實施，可有效改善公共安全及衛生，並增進都市景觀的美化。

三、促進土地合理有效利用及增進都市景觀

本更新單元內多為低層樓之舊違章建築物，未來實施本更新事業將興闢集合住宅，留設開放空間，兼顧空間經濟性及適居性，促進土地整體有效利用。

四、妥善處理地上物

對於舊違章建築物之拆遷安置，主要以現地安置方案處理，原住戶僅需負擔更新實施費用，即可申請現地安置，充份保障其居住權。

五、興闢道路，增進公共利益

本案規劃開闢單元南側計畫道路-安東街 40 巷，可便利街廓與建國南路之交通銜接，以紓解基地周遭之聯外交通需求，連帶改善區域行車道路品質與便利性。