

擬訂臺北市信義區逸仙段三小段 789地號等5筆土地

都市更新事業計畫案 公聽會

實施者：新亞建設開發股份有限公司

規劃單位：李欣都市更新股份有限公司

建築設計：周敬堯建築師事務所

2023.06.11

議 程

壹	簽到	14:00~14:15
貳	會議開始	14:15
參	主席報告	14:15~14:25
肆	都市更新事業計畫說明	14:25~15:00
伍	學者專家建議	15:00~15:20
陸	綜合討論	15:20~15:30
柒	散會	15:30

單元劃定相關規定

- 本案依『都市更新條例』第23條規定申請自行劃定都市更新單元。
- 本案依『臺北市都市更新自治條例』第15條第3項第二款規定，申請單元劃定與都市更新事業計畫一併辦理。
- 本案單元劃定符合『臺北市都市更新自治條例』第12條第1項第四款規定：街廓內相鄰土地業已建築完成，無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成，其面積在一千平方公尺以上者。但其面積在五百平方公尺以上，經敘明理由，提經審議會審議通過者。
- 本次公聽會後將依『臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知』辦理本案街廓內全部相鄰土地協調會調查土地及合法建物所有權人參與本案更新之意願。

辦理緣起及法令依據

- 本案基地建物均為超過40年以上之老舊建物，且無設置電梯，希望以都市更新方式重建，改善住戶生活環境並促進土地再開發利用。
- 本案依『都市更新條例』第32條規定及『都市更新條例施行細則』第8條及第18條辦理，於今日依法舉辦公聽會後，將進行事業計畫報核審查。
- 本次公聽會依照『都市更新條例施行細則』第8條及第18條規定，邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地及合法建物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。

計畫目標

促進土地有效合理利用	<p>(一) 促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，並透過整體規劃設計方式，提升土地利用價值及效率。</p>
復甦都市機能	<p>(一) 藉由重建方式以符合現行法規進行規劃設計，不僅符合防火、耐震等基本安全需求，避免居住危險，創造健康舒適之居住環境。</p> <p>(二) 提供足夠停車空間，紓解停車問題，間接促進道路發揮其功能。</p> <p>(三) 人行步道空間之規劃以提升環境品質。</p> <p>(四) 針對基地綠建築指標進行整體規劃，並達到綠建築規定之相關標準，以創造健康生活環境。</p>
改善市容景觀	<p>(一) 規劃美觀建築取代原有的老舊建築物，改善市容觀瞻。</p> <p>(二) 適當之開放空間留設，降低建築量體之壓迫感，創造開闊的都市環境。</p> <p>(三) 留設人行步道並增加空地及植栽綠化，以增加空間視覺美感。</p>
增進公共利益	<p>(一) 提供人行步道空間供周邊使用，增進社會服務。</p> <p>(二) 規劃消防救災活動空間與建築符合耐震標準，增進都市安全。</p> <p>(三) 綠建築之規劃以達到都市永續發展之目標。</p> <p>(四) 創造更新基地周邊地區建立推動更新機制之典範。</p>

更新範圍

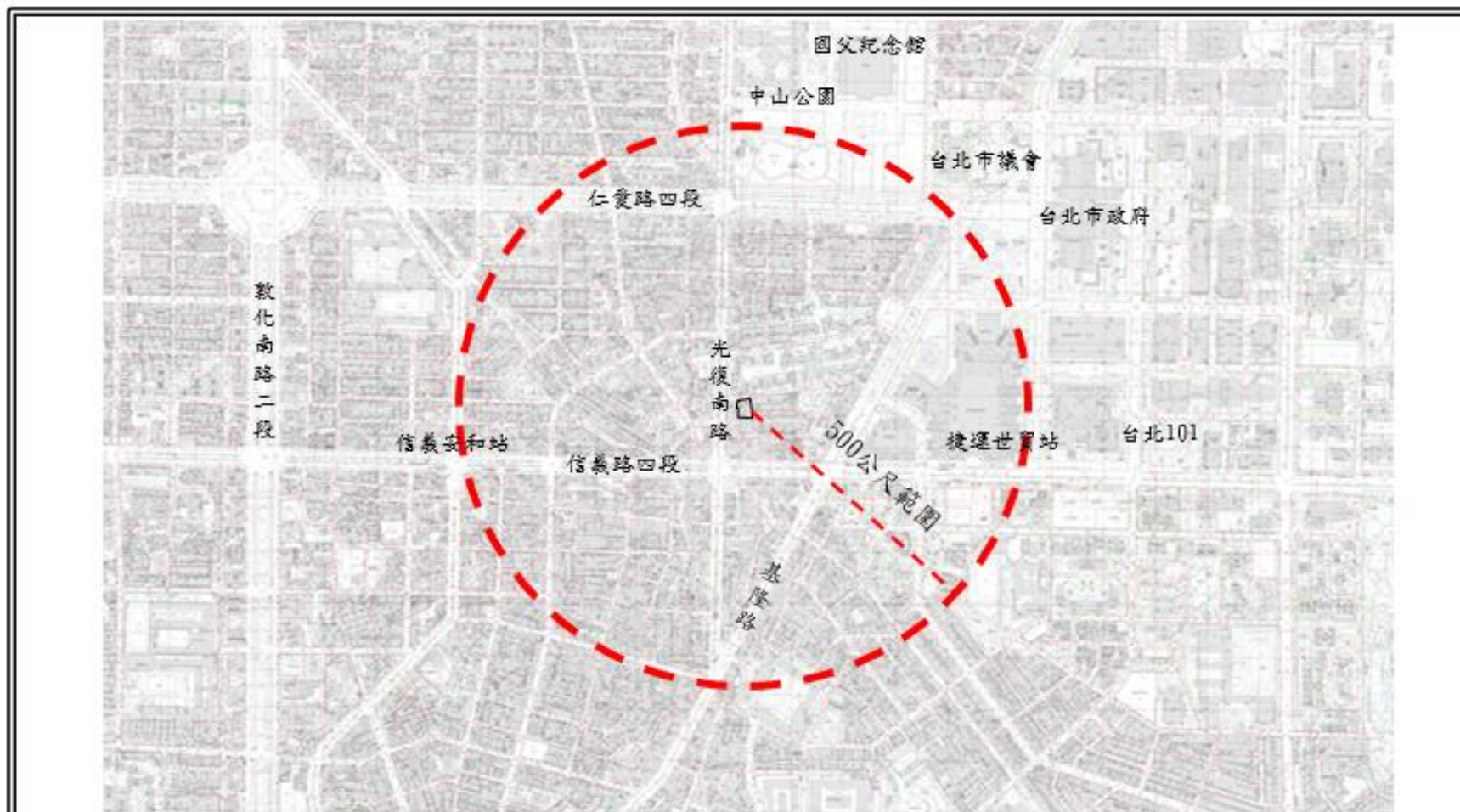
更新單元範圍：

- 基地位於臺北市光復南路、基隆路一段380巷、光復南路473巷11弄及光復南路473巷所圍之街廓內。
- 本更新單元地籍範圍包括臺北市信義區逸仙段三小段789、789-1、793、793-1、801地號5筆土地：
更新單元面積為 967m^2
合法建物面積為 4046.93m^2
- 本案非完整街廓。



更新單元範圍圖

更新單元位置示意圖



更新單元範圍及圖例



更新單元範圍



實施者

- 實施者：新亞建設開發股份有限公司
- 負責人：鄒宏基
- 統一編號：11762504
- 公司地址：台北市松山區八德路4段760號15樓
- 公司電話：02-2528-8008

實施者

□ 顧問團隊

● 都市更新

李欣都市更新股份有限公司

● 建築規劃設計

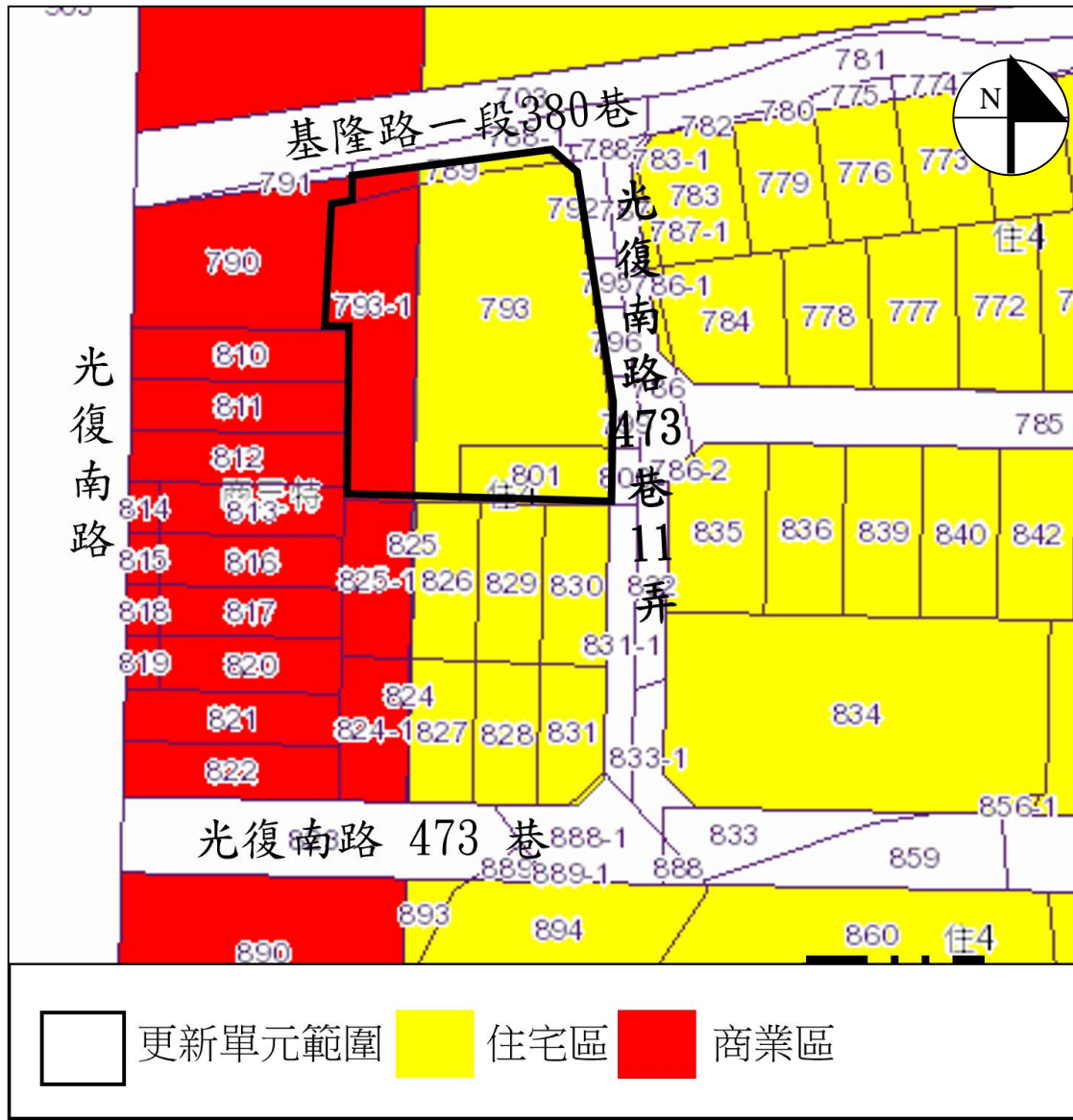
周敬堯建築師事務所

現況分析

- 土地及建物權屬：
 - 土地權屬：5筆地號，面積967.00 m²，土地所有權人為52人。
 - 建物權屬：合法建築物35筆，總樓地板面積4046.93 m²，合法建物所有權人共52人。
 - 本案無公有土地。

- 土地使用分區：
 - 土地使用分區為第四種住宅區及商三特(原商二)。

土地使用分區示意圖



實施方式及其區段劃分

- 區段劃分:

全區劃為一個「重建區段」，全區係採「重建」方式進行，實施都市更新事業，重建區段範圍如圖。

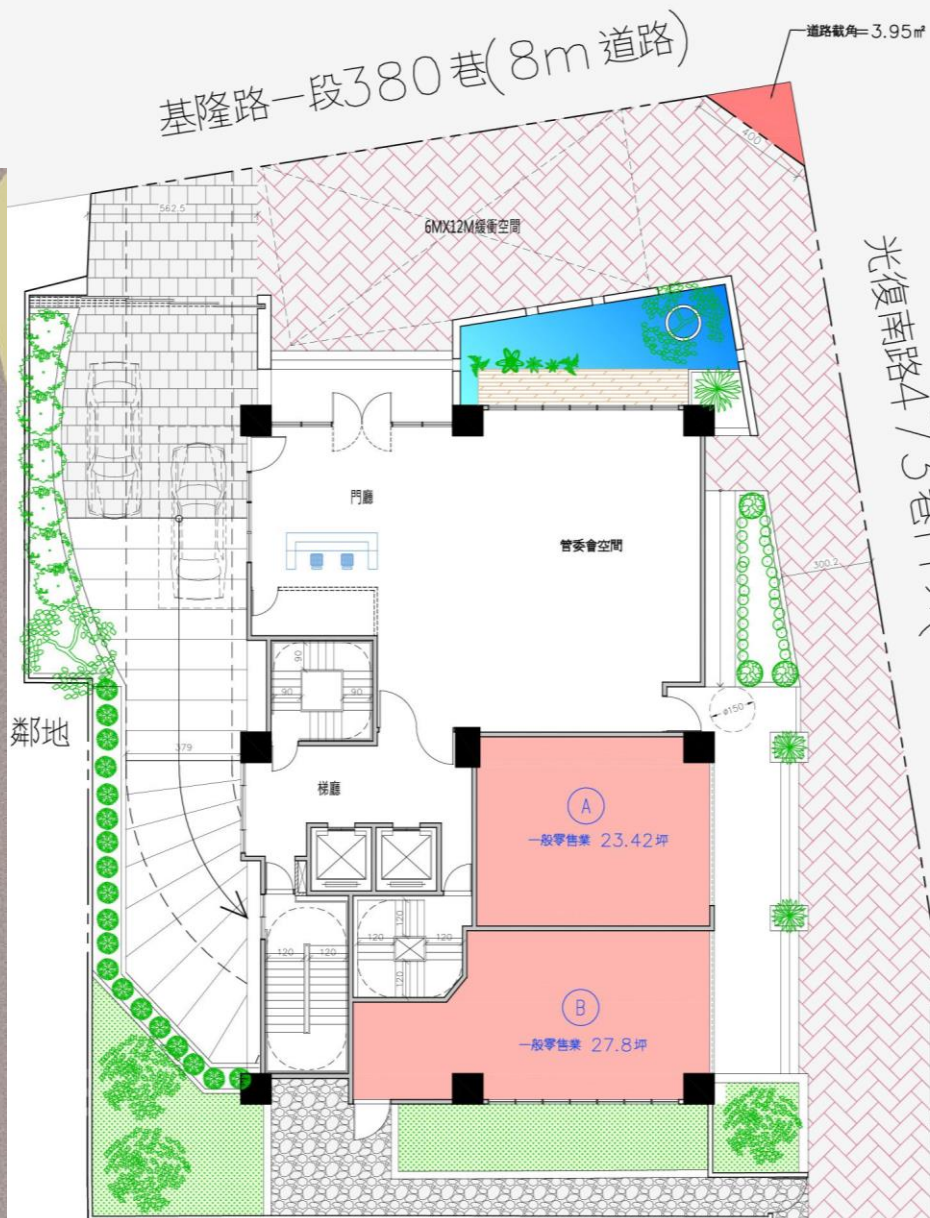
- 實施方式：權利變換。



更新效益評估

項目	更新前	更新後
土地使用	未能符合地區公共建設整體開發之目標水準，土地使用效能過低。	發揮土地應有之使用效能，提升整體市場價值。
建築使用	現有建築物年代老舊，耐震能力嚴重不足。 缺乏停車空間造成交通混亂。	改建為符合綠建築規範之現代集合住宅、低建蔽率、採光通風充足。 停車空間基地內可滿足自需性需求。
公共設施	無理想之人行空間供大眾使用，易導致行人危險。	可提供完整人行步道空間供民眾使用。
視覺景觀	建物低矮、頹敗，影響城市整體意象。	更新後可符合創造優美天際線，並結合周遭配置改善巷弄景觀空間。

一樓全區配置圖



一層平面圖
(公設比暫定 35%)

顧問公司：李欣都市更新股份有限公司

建築設計：周敬堯建築師事務所

街景透視圖一



顧問公司：李欣都市更新股份有限公司

建築設計：周敬堯建築師事務所

外觀透視圖一

外觀設計初稿
東北向



外觀設計初稿
東南向



顧問公司：李欣都市更新股份有限公司

建築設計：周敬堯建築師事務所