

計畫緣起與目標

一、法令依據

本案事業計畫業經臺北市政府 108 年 5 月 28 日府都新字第 10830095873 號函准予核定實施，依都市更新條例第 86 條規定，本案得適用 108 年 1 月 30 日修正公布前(下同)之規定。

本更新單元已於 108 年 5 月 28 日府都新字第 10830095873 號函核准在案，依據都市更新條例第 19 條、第 22 條辦理變更。

依 94 年 6 月 22 日修正公布之都市更新條例第 22 條略以「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，...，應經更新單元範圍內土地及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...。」及第 27 條略以「都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新...」之規定計算同意比例。

二、辦理緣起

本更新範圍內住宅多於民國四、五十年間興建之住宅，每戶面積約六至十二坪，這些住宅社區在過去的標準而言，雖屬不錯的房子，但在時空變遷之下，隨著都市型態的改變及社經價值的變遷，及各戶人口數逐年增加，遂使使用空間漸感不足，且在經歷九二一大地震之後，部分建物亦有漏水與建物結構強度安全的疑慮。且其巷道狹小、防火區隔不足、環境窳陋的結構性問題逐漸浮現而亟待更新。

綜合來說，這些居住空間、微氣候條件、建物構造、結構等導致環境衰敗與生活環境品質低落，使得本更新範圍的更新重建已是刻不容緩。為達都市健全發展、土地合理利用、提高居民生活環境品質，本案引用都市更新獎勵機制推動本更新單元之更新重建，改善本區住宅環境機能、美化都市環境景觀、提昇居住環境水準，並藉以獲得生活環境之滿足與提昇。本案辦理經過概述如下：

(一)公劃

本案屬臺北市政府 89 年 6 月 26 日公告劃定「松山路、永吉路西北側更新地區」範圍。

(二)辦理過程

1. 本案係核准事業概要後提送事業計畫，於 94 年 6 月 22 日(府都新字第 09406007800 號)取得都市更新事業概要核准在案。(都市更新事業概要核准函詳附錄一)
2. 94 年 8 月 3 日申請都市更新事業計畫業報核，臺北市政府於 94 年 10 月 28 日至 94 年 11 月 28 日辦理都市更新事業計畫公開展覽 30

日，並於 94 年 11 月 22 日假臺北市立永吉國民中學大禮堂舉辦公辦公聽會。

3. 95 年 1 月 17 日部份所有權人出具於公開展覽期間所遞送之「不同意參與更新連署書」。
4. 95 年 2 月 6 日臺北市政府駁回事業計畫(經計算撤回同意書後，同意比例未達法定門檻)
5. 95 年 12 月 4 日內政部釋示同意比例計算時點應為事業計畫案報核時點，即實施者申請送件掛號日。所有權人除非有民法上錯誤、詐欺、脅迫等情形，訴請司法機關裁定，經主管機關調查屬實外，於事業計畫掛號後不得任意撤銷。
6. 95 年 5 月 24 日臺北市政府撤銷本案駁回，續審。
7. 96 年 11 月 12 日臺北市政府公告公開展覽「變更台北市遷建基地都市更新事業計畫暨劃定都市更新地區計畫案」(原住三及商三(特)基準容積由 225%提升為 250%，開發時程獎勵，2 年提送都市更新事業計畫獎勵基準容積 15%、4 年內 9%、6 年內 5%)。
8. 97 年 1 月 25 日實施者再檢送修正後之計畫書提審(建築規劃及財務計畫調整，共同負擔增加 15 億元)。
9. 97 年 2 月 29 日臺北市政府公告實施「變更台北市遷建基地都市更新事業計畫暨劃定都市更新地區計畫案」。
10. 都市更新處以實施者 97 年 1 月 25 日調整內容非依幹事會議決議，以 97 年 3 月 10 日及 97 年 5 月 2 日函，請實施者重行依都市更新條例第 19 條規定辦理公聽會及公開展覽等審議事項或以幹事會議審查結果修正後送審，其相關意見另請於更新審議委員會審議時提出補充報告，供委員會討論審議參酌。
11. 97 年 5 月 23 日臺北市政府以本案後續審議事宜，涉及都市更新條例第 19 條法令適用疑議，函請內政部釋示。
12. 97 年 6 月 24 日內政部就前開本府請求釋示事項，召開研商會議討論略以：「考量都市更新事業計畫之審議，依法係都市更新審議會之權限，宜將完成公開展覽之計畫及實施者修正後計劃併同送該會審決，以符法律保留原則及避免執行爭議」。「附帶決議，爾後請各主管機關考量訂定通案性修正計畫之程序原則，提請都市更新審議會討論通過後據以辦理」。
13. 97 年 8 月 18 日實施者以(97)遷建 022 號函，表示撤回修正之版本，僅以公開展覽之版本提請審議。
14. 97 年 8 月 18 日第一次審議會決議略以，全案應再經幹事會議審查程序完竣後，再提會審議。
15. 97 年 10 月 13 日實施者函請召開幹事會議。

16. 97年11月06日實施者去函撤回召開幹事會議，為因應新的容積獎勵辦法即將實施，針對臺北市信義區虎林段四小段38地號等120筆土地更新幹事會相關資料會有所更迭，請本處延期舉辦幹事會，俟所有法令與相關程序完備後，再提本處安排。
17. 98年9月21日至98年10月10日實施者辦理公開閱覽及說明書，復又改至98年10月12日至98年11月1日辦理。
18. 98年12月18日實施者函請依「臺北市政府處理都市更新事業程序終當前自行修正都市更新事業計畫案件作業要點」召開幹事會議。
19. 歷經幹事會、都市設計審議會、都市更新審議會，本案於100年12月2日(府都新字第10031829902號)取得都市更新事業計畫核准在案。
20. 經臺北高等行政法院105年8月24日(103年度訴更一字第132號)判決訴願及原處分均撤銷，並經最高行政法院106年12月28日(106年度判字第753號)裁定上訴駁回，本案撤銷事業計畫原處分後，應重新公開展覽後續審。
21. 107年10月17日事業計畫重新公開展覽版送件。
22. 經幹事會、聽證、審議會等程序，於108年5月28日府都新字第10830095873號函核准在案(附錄二)。
23. 因變更出資者，故於109年8月31日申請變更事業計畫報核，於110年7月20日核定實施。

三、計畫目標

本更新事業計畫基地位於臺北市中心的老舊地區，範圍內建物平均年齡約40年以上的加強磚造及R.C.建物，在缺乏管理及維護的情況下，以致逐漸衰敗，形成窳陋地區，對住戶之公共安全、衛生及當地之市容觀瞻影響甚鉅。因此本更新計畫將採用拆除重建方式，以達成如下之計畫目標：

(一)促進土地合理利用

1. 消除目前更新單元內高建蔽率低容積率之不良使用。
2. 發揮應有之都市機能及增加住宅空間量。

(二)改善居住環境品質

1. 消除髒亂、窳陋，創造健康舒適之居住環境。
2. 提供停車空間、解決停車問題，間接促進道路發揮其功能。
3. 藉重建方式解決土地使用問題，提供良好之居住空間，提高生活品質。

(三)改善市容觀瞻

1. 消除老舊建築，調合都市景觀，改善市容觀瞻。

2. 增加空地及植栽綠化，增進視覺的美感。
3. 增加開放空間，增進社區休閒生活品質。

四、實施者

實施者證明文件影本(變更登記表、代表人身分證明文件)詳附錄一

實施者：台北遷建基地都市更新股份有限公司

統一編號：27575128

代表人：鄭美蘭

聯絡地址：臺北市大安區臨江街40巷49號1樓

聯絡電話：(02)2766-6506

五、信託

受託人依信託本旨於信託存續期間按信託契約之約定管理土地，並進行信託專戶資金控管及專款專用，同時由出資者委託東亞建築經理股份有限公司擔任本專案工程進度查核機構及其他委任事宜辦理本案信託。

受託者：第一商業銀行股份有限公司

統一編號：05052322

代表人：廖燦昌

聯絡地址：臺北市重慶南路一段30號

聯絡電話：(02)2348-1111

