

目 錄

壹、辦理緣起與目的	2
貳、發展現況	2
一、都市計畫情形	2
二、土地及建築物使用	2
三、交通系統	3
四、公共設施	3
五、土地、建物權屬	4
六、土地及建物權屬概況	5
七、居民意願	5
參、計畫基本目標與策略	5
一、目標	5
二、策略	6
三、實質再發展	6
肆、劃定之更新地區（更新單元）及劃定基準說明	6
一、更新地區（更新單元）範圍	6
二、更新地區（更新單元）劃定基準	6
伍、實施者與實施方式	8
陸、本市都市計畫委員會審議情形	8
柒、本案業依本市都委會94年8月31日 第546次委員會議決議修正計畫書圖完竣	9

附圖1	計畫範圍圖	12
附圖2	土地使用分區圖	13
附圖3	計畫範圍內建築物現況照片圖	14
附圖4	計畫範圍周邊地區建築物現況照片圖	15
附圖5	計畫範圍周邊交通系統圖	16
附圖6	計畫範圍周邊公共設施分佈圖	17

附表1	臺北市信義區逸仙段二小段土地清冊	18
附表2	同意參與應實施都市更新地區之土地 及合法建築物所有權人統計表	19

案名：劃定「臺北市信義區逸仙段二小段 107-2 地號等 6 筆土地
為更新地區(更新單元)」計畫案

申請單位：允鵬建設股份有限公司

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍與面積：本計畫位於臺北市信義區基隆路 1 段、忠孝東
路 4 段、忠孝東路 4 段 559 巷、忠孝東路 4 段
559 巷 16 弄、基隆路 1 段 190 巷所圍街廓內之
基地。

一、計畫範圍：臺北市信義區逸仙段二小段地號 107-2、
107-3、137、143、144-1、147-1 等六筆土
地(詳附圖 1)。

二、計畫面積：1,098 平方公尺(詳附表 1)。

類別：擬定

法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5 條、第 6 條
(第 2 款及第 6 款)、第 8 條、第 11 條及都市更新條
例施行細則第 5 條

詳細說明

壹、辦理緣起與目的

本都市更新地區(更新單元)位於臺北市信義區基隆路1段、忠孝東路4段、忠孝東路4段559巷、忠孝東路4段559巷16弄及基隆路1段190巷所圍街廓內，基地週邊除本更新單元外，皆已建築完成。基地內現有10棟1至2樓磚造建築物，使用年限已達46年，現況環境窳陋頹廢，嚴重影響公共安全及衛生，為促進本基地之再開發利用，改善居住環境，以增進公共利益，爰依都市更新條例等規定，由民間自行劃定更新地區(更新單元)，擬定都市更新計畫，加速當地都市更新事業之實施。

貳、發展現況

一、都市計畫現況

本計畫範圍屬「修訂南京東路、基隆路、仁愛路、光復路所圍地區(不包括信義計畫地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」，土地使用分區為第四種住宅區，細部計畫範圍內公共設施用地包括學校用地、公園綠地用地、機關用地、加油站用地、停車場用地等。

二、土地使用分區

本都市更新地區(更新單元)計畫範圍土地使用分區為第四種

及第四之一種住宅區(詳附圖 2)，其中第四之一種住宅區容積率得提高至 400%、建蔽率為 50%，惟依臺北市土地使用分區管制規則第 10 條規定，建築基地臨接道路面寬在 16 公尺以下者，其容積率仍應依第四種住宅區規定辦理。因本更新單元臨接道路面寬不足 16 公尺，故全區土地使用分區以第四種住宅區之容積率 300% 規定辦理。

三、建築物現況

(一)本都市更新地區(更新單元)計畫範圍內土地上共有 15 戶建築物，其中 5 戶已倒塌清除，3 戶已半倒塌，屋頂塌落，其餘 7 戶也已破舊不堪。其中 1 戶門牌號碼為台北市基隆路 1 段 190 巷 4 弄 4 號有加蓋 2 樓違章建築物(詳附圖 2)。

(二)計畫範圍週邊土地均已建築完成，東側為新建 6 層大廈，南側與西側為 17 層之群昇商業大樓，西側為 7 層之住宅大廈(詳附圖 4)。

四、交通系統(詳附圖 5)

(一)本都市更新地區(更新單元)計畫範圍所在之街廓，東側臨 40 公尺之基隆路，北側臨 8 公尺之基隆路 1 段 176 巷可連接 40 公尺之基隆路，南側臨 8 公尺之基隆路 1 段 190 巷可連接 40 公尺忠孝東路，交通便捷。

(二) 本更新單元附近地區對外主要之聯外運輸系統，計有公共汽車及捷運系統板南線 2 種。

1. 公共汽車路線：公車路線之行駛以基隆路、忠孝東路為主，其區域運輸路線，計有「32 線」、「204 線」、「212 線」、「232 線」、「240 線」、「261 線」、「263 線」、「270 線」、「281 線」、「299 線」、「651 線」等十一線，捷運(藍線)之接駁路線「藍 10」、「藍 23」、「藍 26」、「藍 27」等四線。臨近本基地之公車站，則為聯合報及松山高中等二站。

2. 捷運系統板南線：捷運板南線臨近本基地之車站計有忠孝東路四段與光復北路交叉口之國父紀念館站及忠孝東路五段與基隆路交叉口之市政府站，分距本基地約 600 及 100 公尺。

五、公共設施(詳附圖 6)

本都市更新地區(更新單元)計畫範圍屬於「修訂南京東路基隆路仁愛路光復路所圍地區(不包括信義計畫地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」各類公共設施項目與面積如左：

(一)國小：2.11 公頃

(二)國中：4.74 公頃

(三)公園：11.84 公頃

(四)停車場：0.07 公頃

六、土地及建物權屬概況（詳附表 1）

（一）土地權屬

本都市更新地區(更新單元)計畫範圍內，共有台北市信義區逸仙段二小段地號 107-2、107-3、137、143、144-1、147-1 等 6 筆土地，其中地號 137、143 為公有土地面積為 932 平方公尺，佔全區比例 84.88%，其餘為私有土地，面積合計 1,098 平方公尺。

（二）建物權屬

本都市更新地區(更新單元)計畫範圍內之現有建築物，皆為窳陋破舊之建築物，產權屬公有。

七、居民意願

本都市更新地區(更新單元)計畫範圍建物均為公有，惟因產權、畸零地等問題及公有土地管理單位目前無處理計畫，致長期無法改建。依意願調查結果地主及現住戶對於本基地採都市更新方式開發，皆表支持，目前同意比例詳附表 2。

參、計畫基本目標與策略

一、目標

促進都市土地再開發利用，改善市容觀瞻及居住環境。

二、策略

藉由都市更新手段，消彌土地不合理使用狀況，發揮住宅區應有之都市機能，創造寧靜優雅住宅環境。

三、實質再發展

(一) 沿街留設人行步道，配合鄰近街廓之人行系統，結合人行路網規劃，促進住宅區土地發揮其應有的功能。

(二) 提供適宜地區之公益設施，並於提列都市更新事業計畫時與市府協商確定之。

肆、劃定之更新單元

一、更新單元範圍

本案都市更新地區計畫範圍擬劃定之更新單元範圍，包括台北市信義區逸仙段二小段 107-2、107-3、137、143、144-1、147-1 地號等 6 筆土地，面積為 1,098 平方公尺。

二、更新單元之劃定基準

(一) 本更新單元劃定規模，符合「臺北市都市更新自治條例」第 9 條第 4 款(街廓內部分土地業已建築完成，確無法合併更新且無礙建築設計及市容觀瞻，其未建築完成部分面積在 1,000 平方公尺以上，並為一次更新完成者)之規定。

(二)本更新單元劃定環境評估標準，符合「臺北市都市更新自治條例」附表 1 第 2 項(建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞，建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共通行或公共安全)以及符合：

1. 指標(三)：更新單元內各種構造建築物使用已逾下列年期之面積比例達 2 分之 1 以上；土磚造、木造、磚造及石造建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造、30 年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、40 年以上之鋼骨混凝土造。更新單元內現有建物為 10 棟 1 層磚造建築物，依建物登記謄本係於民國 47 年 10 月 1 日完成第 1 次登記，符合規定。
2. 指標(八)：更新單元內建築物耐震設計標準，不符內政部 78 年 5 月 5 日台內營字第 691701 號修正之建築技術規則規定者之棟數比例達 2 分之 1 以上。更新單元內建築物係民國 47 年 10 月 1 日即已存在，符合規定。
3. 指標(十一)：更新單元內平均居住樓地板面積低於當地居住樓地板面積平均水準之 2 分之 1 以下者。更新單元內現有建物每戶平均樓地板面積為 36.55 平方公尺均低於當地居住樓地板面積平均水準 93.9 平方公尺之 2 分之 1 以下，符合規定。

三、前述指標業經臺北市都市更新處 93 年 4 月 26 日北市都新企字第

09330086300 號函審查符合規定在案(詳附件)。

伍、實施者與實施方式

- 一、實施者：本案私有土地所有權人同意由臺北市政府主導更新計畫，以公開徵求實施者方案辦理。

- 二、實施方式：本案都市更新計畫範圍內之更新單元，以協議更新方式進行都市更新事業，若無法以協議更新方式完成更新時，再以權利變換方式進行更新。

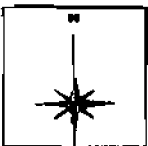
陸、本市都市計畫委員會審議情形

- 一、本案經市都委會 93年7月29日 第 532 次委員會議決議：本案因為私有土地申請人所持有土地比例偏低且大部份為公有土地的情況，屬於少見特殊的案例，除請市府就法規面與執行面再進一步考量外，針對更新內涵應更具體補充後，再提委員會議審議。
- 二、本案續經市都委會 93 年 9 月 30 日第 534 次委員會議決議：
 - (一) 計畫範圍原則同意以都市更新方式辦理開發，但是在公有土地佔絕大比例的情況下，公部門所扮演的角色與定位，以及是否可直接主導未來更新事業計畫，請都市更新處、財政局仔細研討後，提會說明。(二) 所提報告書內容仍未針對 532 次委員會議提出具體更新內涵，請申請單位針對上次決議補充資料提委員會議說明後，討論公決。

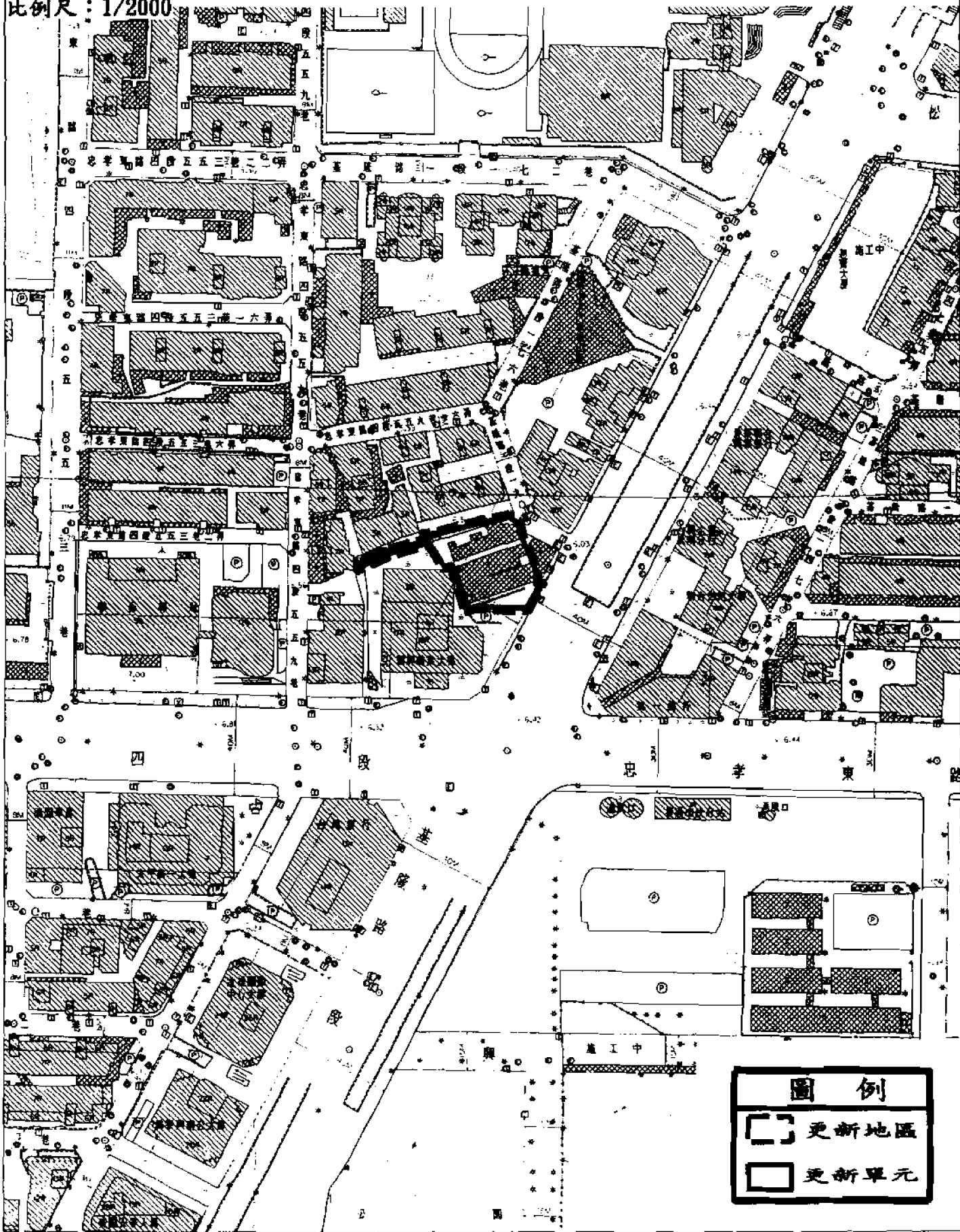
三、本案經提市都委會 94 年 8 月 31 日第 546 次委員會議決議：1. 更新計畫書中註明「私有土地所有權人同意由市府主導更新計畫，以公開徵求實施者方案辦理」；2. 其餘照案通過。

柒、本案業依本市都委會 94 年 8 月 31 日第 546 次委員會議決議修正計畫書圖完竣。

劃定臺北市信義區逸仙段二小段一〇七-二地號
等六筆土地為更新地區(更新單元)計畫案示意圖



比例尺：1/2000



劃定臺北市信義區逸仙段二小段一〇七-二地號 等六筆土地為更新地區(更新單元)計畫案

1/1000

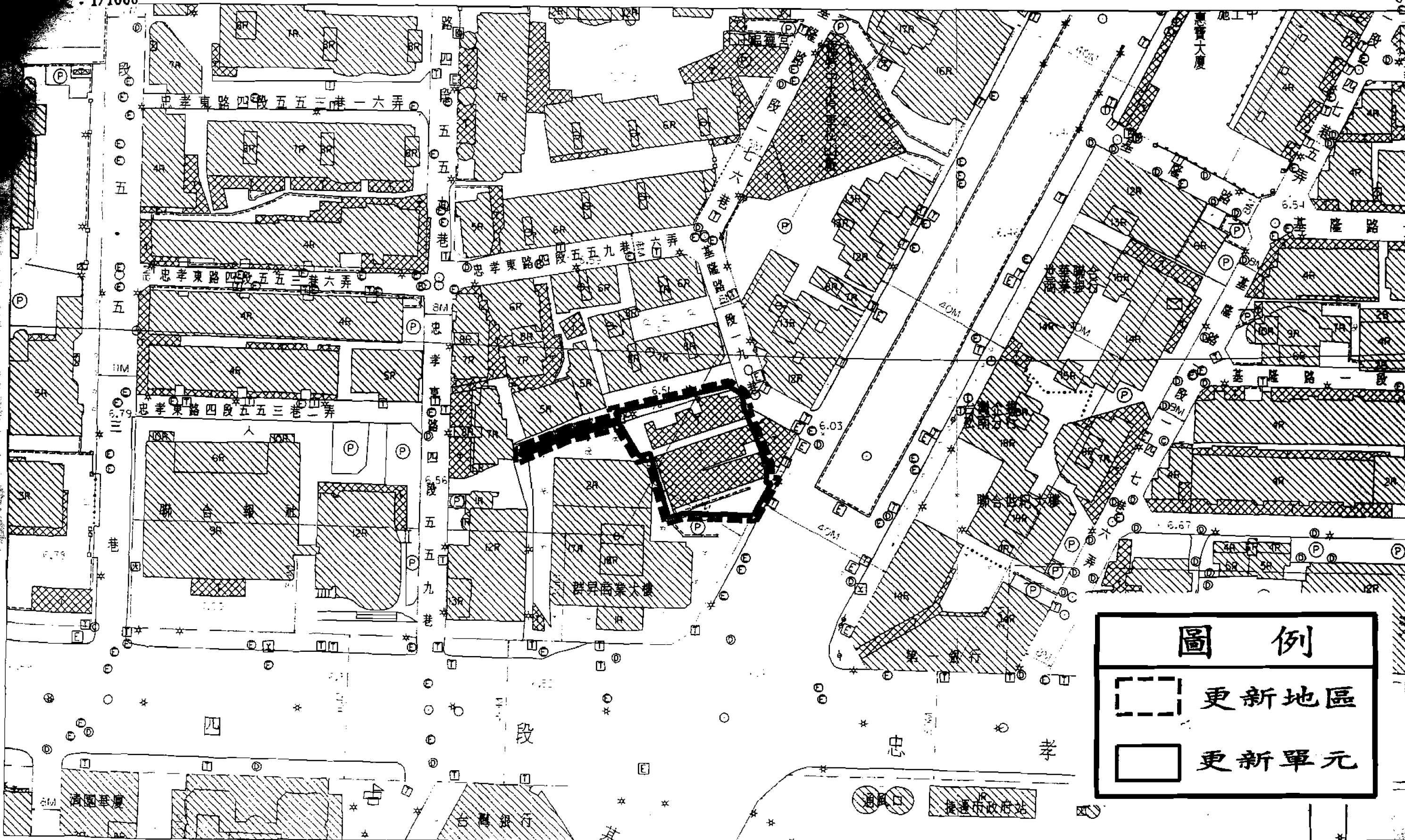


圖 例	
	更新地區
	更新單元

附圖1 計畫範圍圖



地籍圖謄本

土地坐落台北市信義區逸仙段二小段
 107-2
 107-3
 137
 143
 144-1
 147-1
 地號等 共六筆
 本謄本與地籍圖所載相符(實地界址以複丈鑑界結果為準)。
 原圖比例尺：伍百分之一

松山複字第一七五五四號

資料管轄機關：松山地政事務所
 本謄本核發機關：中山地政事務所
 主任 蔣麟

中華民國九十四年十一月十七日

本案依分層負責規定授權承辦人員 張秀珠 核發

土地使用分區圖

北
+

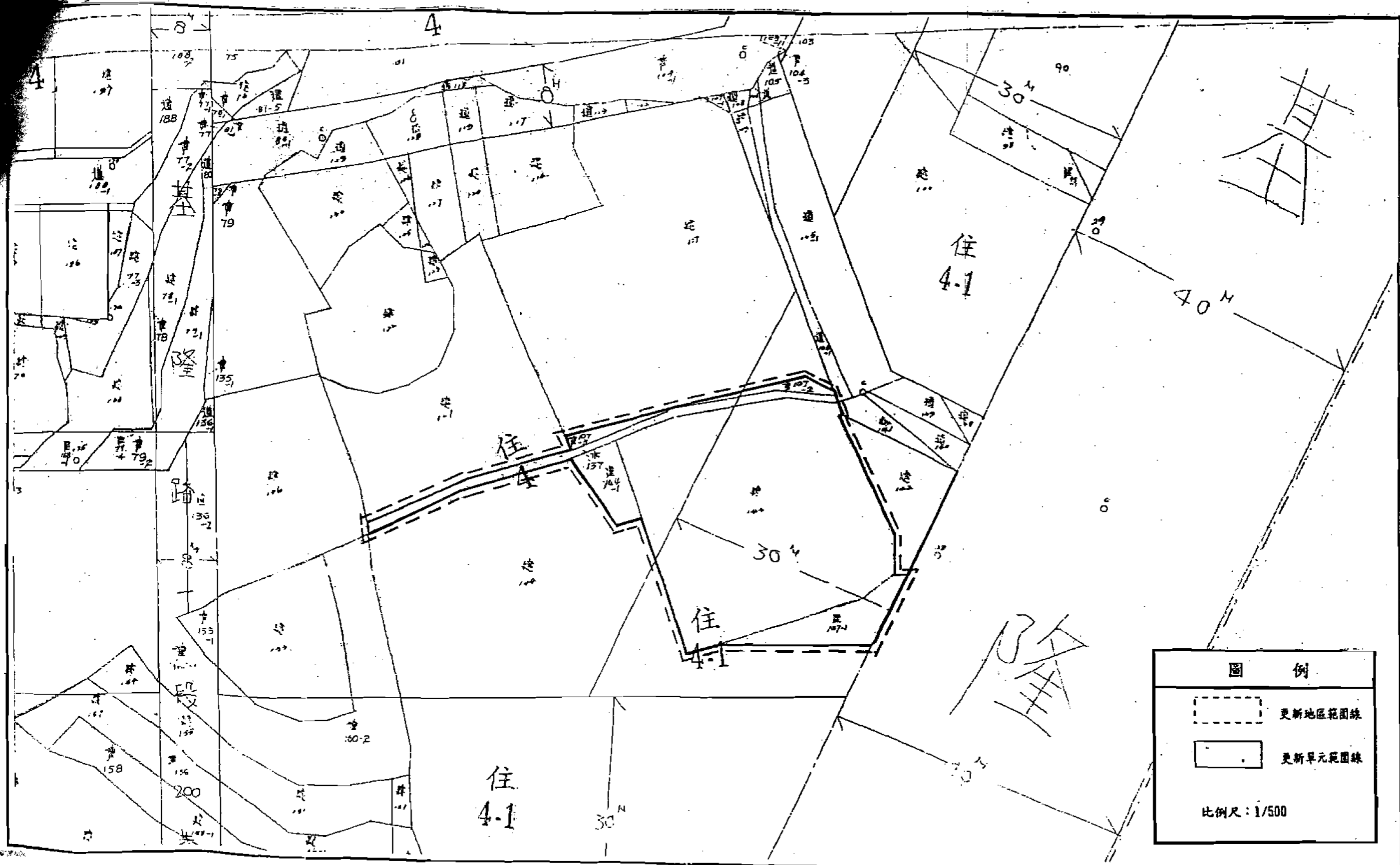
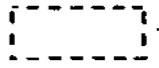
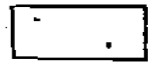


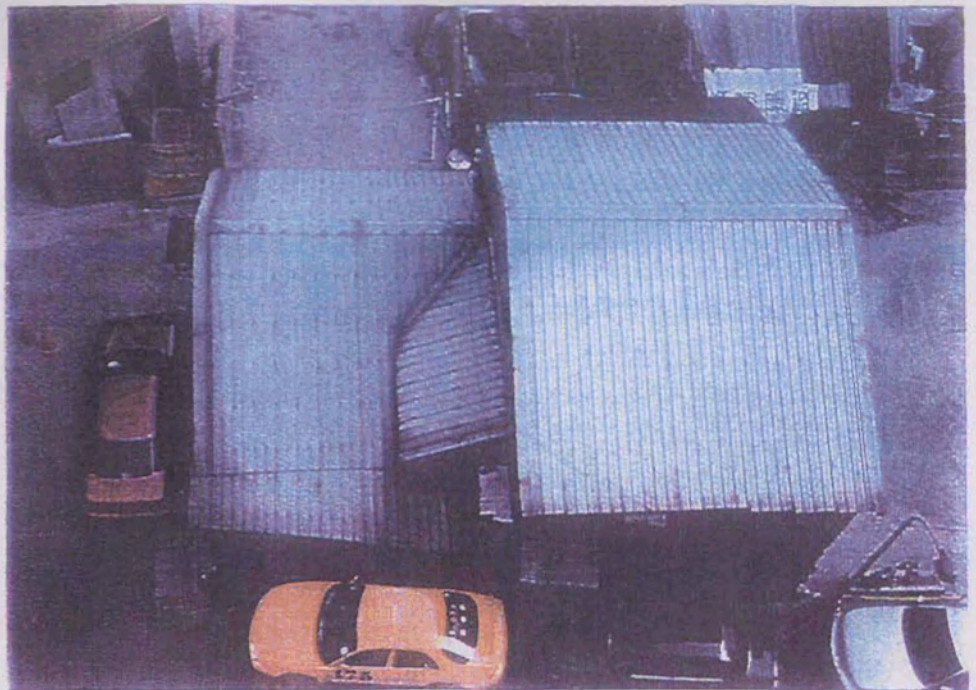
圖 例	
	更新地區範圍線
	更新單元範圍線
比例尺：1/500	

附圖 3 計畫範圍內建築物現況照片圖

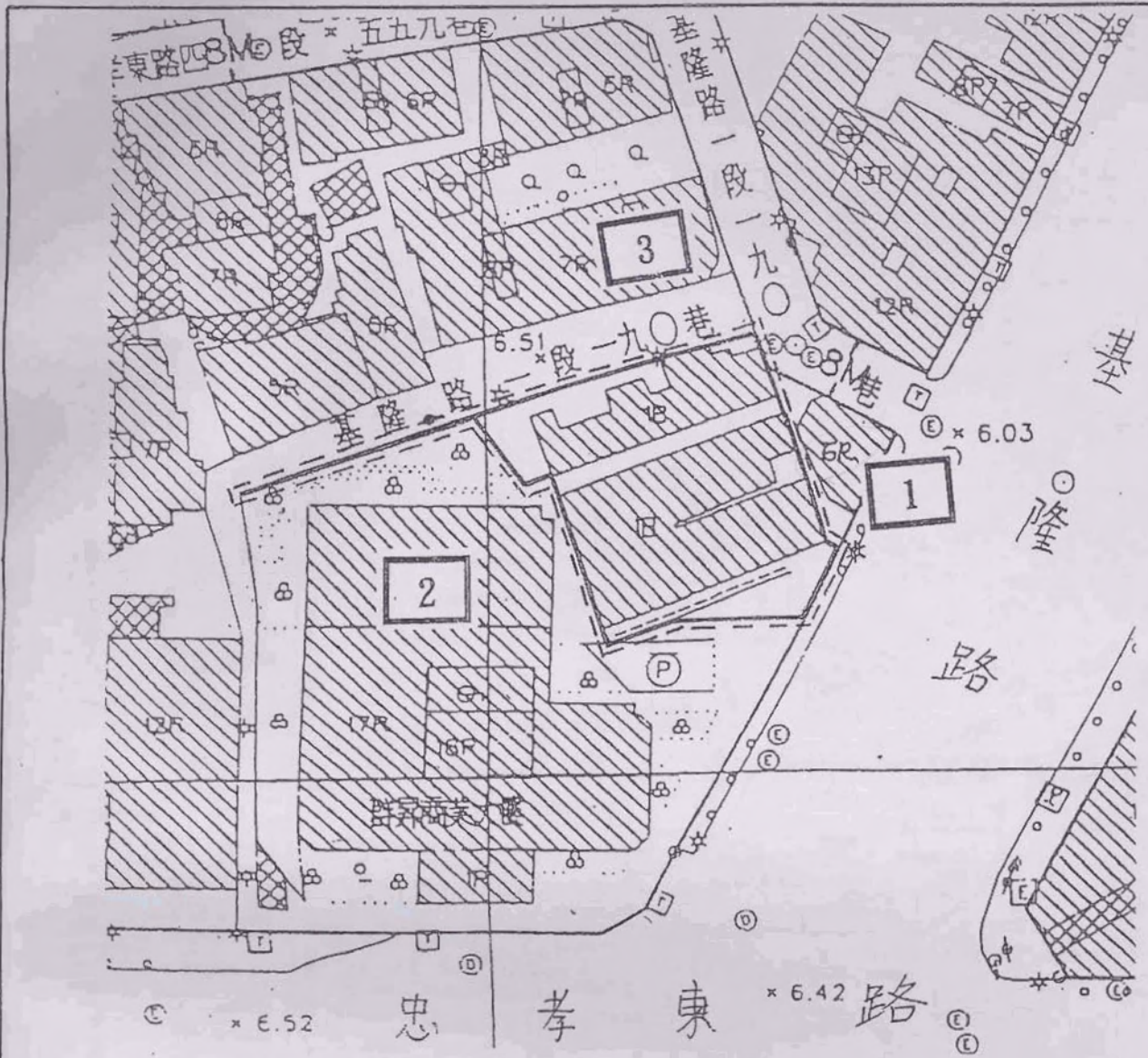
編號	說明	台北市信義區逸仙段二小段地號 143 等 6 筆土地更新單元鳥瞰現況照片
1		



編號	說明	台北市信義區逸仙段二小段地號 143 等 6 筆土地更新單元鳥瞰現況照片
2		

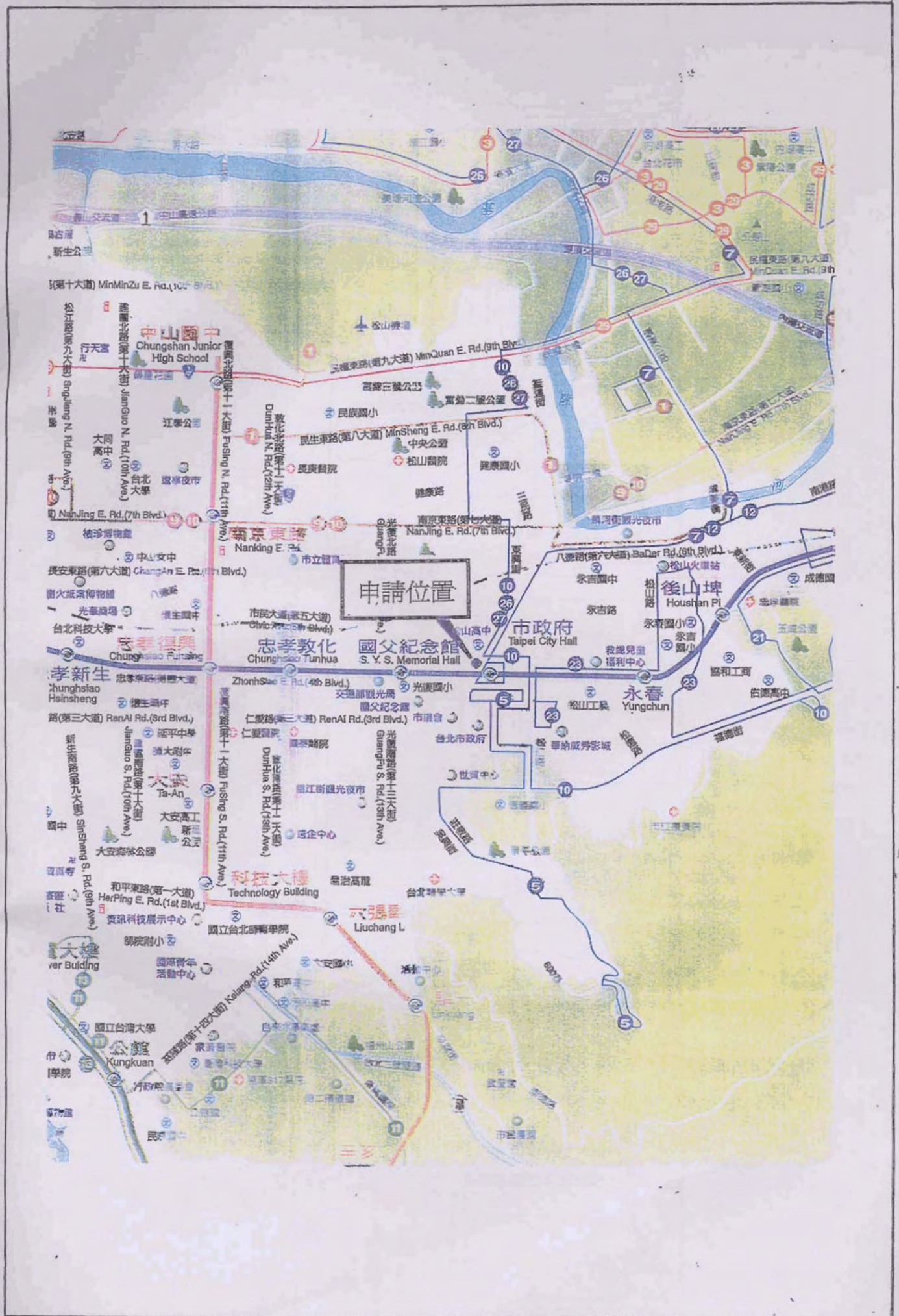


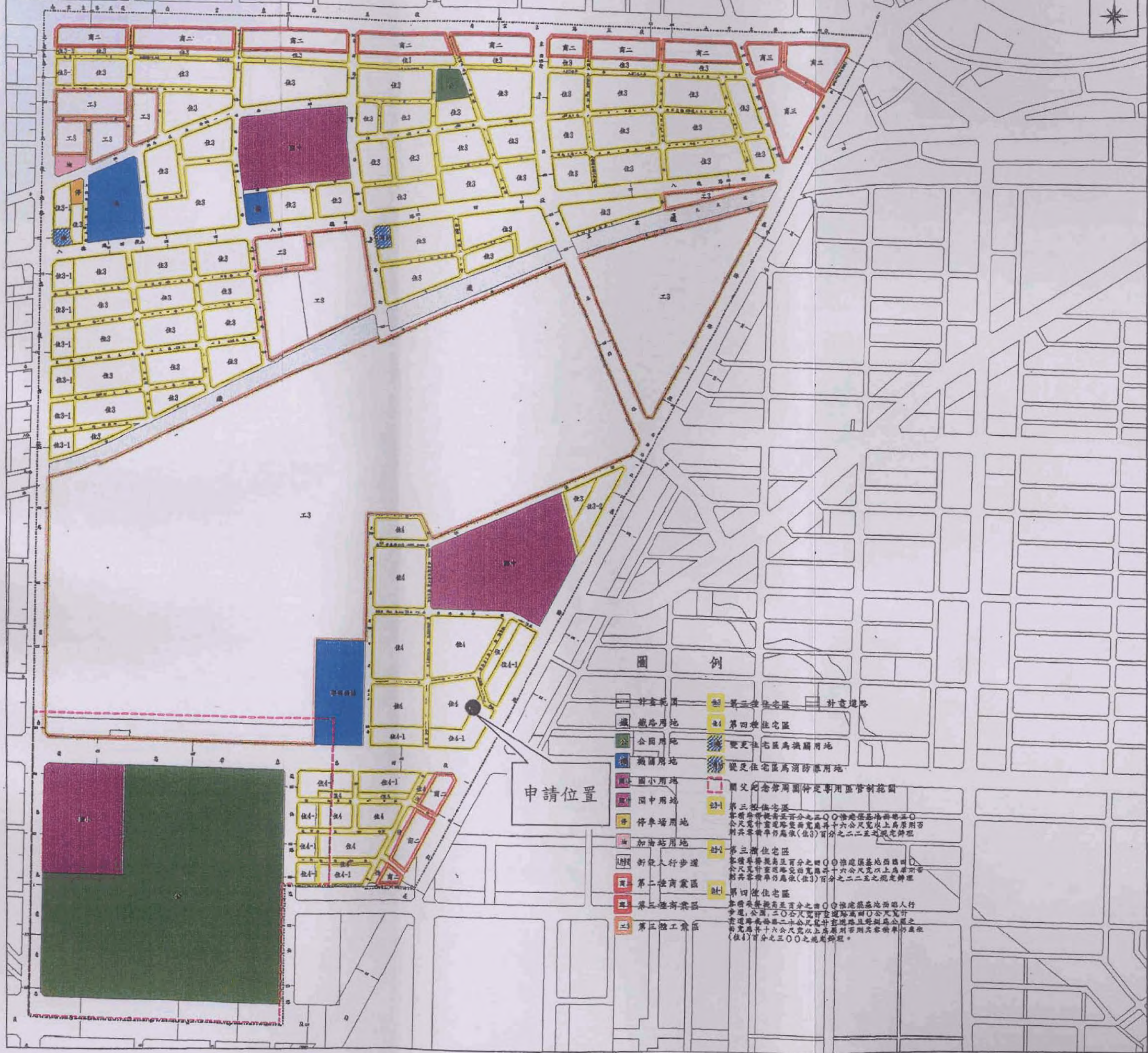
附圖 4 計畫範圍周邊地區建築物現況照片圖



1. 東側新建之六層大廈
2. 西側與南側十七層之群昇商業大廈
3. 北側七層之住宅大廈

附圖 5 計畫範圍周邊交通系統圖





- 圖例
- 計畫範圍
 - 鐵路用地
 - 公園用地
 - 機關用地
 - 國小用地
 - 國中用地
 - 停車場用地
 - 加油站用地
 - 新建人行步道
 - 第二種商業區
 - 第三種商業區
 - 第三種工業區
 - 第三種住宅區
 - 第四種住宅區
 - 變更住宅區為機關用地
 - 變更住宅區為消防用地
 - 圖文紀念塔周圍特定專用區管制範圍
 - 第三種住宅區
容積率得提高至百分之三〇○惟應依基地面積三〇公尺寬計畫道路寬度再十六公尺寬以上為原則否則容積率仍應依(住3)百分之二二五之規定辦理
 - 第三種住宅區
容積率得提高至百分之四〇○惟應依基地面積四〇公尺寬計畫道路寬度再十六公尺寬以上為原則否則容積率仍應依(住3)百分之二二五之規定辦理
 - 第四種住宅區
容積率得提高至百分之四〇○惟應依基地面積四〇公尺寬計畫道路寬度再十六公尺寬以上為原則否則容積率仍應依(住4)百分之三〇〇之規定辦理
 - 計畫道路

申請位置

附表 1 臺北市信義區逸仙段二小土地清冊

編號	地目	地號	土地面積 (m ²)
1	建	107-2	16.00
2	建	107-3	15.00
3	建	137	74.00
4	建	143	858.00
5	建	144-1	53.00
6	建	147-1	82.00
合計			1098.00

(一) 公有土地

	所有權人	地號	土地面積 (m ²)	持分	持分面積	現值
1	臺北市政府 財政局	137	74.00	全部	74.00	14,282,000
2	臺北市政府 警察局	143	858.00	全部	858.00	244,590,060
					932.00 (281.93 坪)	258,872,060

(二) 私有土地

	所有權人	地號	土地面積 (m ²)	持分	持分面積	現值
1	楊秀光	144-1	53.00	4/10	21.20	4,091,600
		147-1	85.00	4/10	32.80	13,776,000
2	紅典建設開發 股份有限公司	144-1	53.00	6/10	31.80	6,137,400
		147-1	85.00	6/10	49.20	35,700,000
3	允鵬建設股份 有限公司	107-2	16.00	全部	16.00	3,088,000
		107-3	15.00	全部	15.00	2,895,000
					166.00 (50.15 坪)	65,688,000

附表 2 同意參與應實施都市更新地區之土地及合法建築物
所有權人統計表

	所有權人數		面積 (m ²)	
	土地	建物	土地	樓地板面積
全區總和 (A)	5	1	1,098.0	365.53
同意數 (B)	5	1	1,098.0	365.53
同意比 (B/A)	5/5=1	1/1=1	1,098.0/1,098.0=1	365.53/365.53=1

明細表：

(一) 私有土地及公有土地

私有土地		
人數	所有權人	面積 (m ²)
1	允鵬建設	31.0
2	楊秀光	54.0
3	紅典建設	81.0
公有土地 (法定當然同意)		
4	臺北市政府財政局	74.0
5	臺北市政府警察局	858.0
5 人	合計	1,098.0

(二) 公有合法建築物

公有土地 (法定當然同意)		
人數	所有權人	面積 (m ²)
1	臺北市政府警察局	365.53
1 人	合計	365.53

未經台北市政府劃定應實施都市更新之地區 土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元同意書

本人(公司) 允鵬建設股份有限公司 同意權利範圍內土地及建物(如下所列), 參與由東家建設股份有限公司為實施者, 所擬定未經台北市政府劃定應實施都市更新之地區土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元之申請。

一、土地：

鄉鎮市區	信義	信義	
地段	逸仙	逸仙	
小段	二	二	
地號	107-2	107-3	
土地面積(平方公尺)	16.0	15.0	
權利範圍	全部	全部	
持分面積(平方公尺)	16.0	15.0	
合計	31.0 m ²		

立同意書人：允鵬建設股份有限公司 (簽章)

身份證字號：22002235 邱貞

聯絡地址：台北市松江路111號17樓

聯絡電話：TEL:25166878



中 華 民 國 年 月 日

附 件

臺北市都市更新處 函

受文者：東家建設股份有限公司（臺北市松江路111號1

7樓）

機關地址：臺北市羅斯福路一段八號九樓
聯絡人及電話：張愛政 二三二一五六九六轉三〇〇三

類別：普通件

密等及解密條件：普通

發文日期：中華民國九十三年四月二十六日

發文字號：北市都新企字第093330086300號

附件：無

主旨：貴公司檢送「臺北市信義區逸仙段二小段一〇七、二地號等六筆土地」自行劃定更新單元建築物及地區環境評估標準表乙案，復請查照。

說明：

- 一、依 貴公司九十三年四月十四日函及臺北市都市更新自治條例第十一條規定辦理。
- 二、貴公司依前開自治條例規定自行評估結果，採適用指標（三）、指標（八）及指標（十一）等三項，經本處審查符合規定，同意 貴公司得依「都市更新條例」第十一條規定，申請實施該地區之都市更新事業。惟查申請自行劃定更新單元範圍非屬完整之計畫街廓，後續請依都市更新條例施行細則第五條規定，自行擬具都市更新計畫送本處轉本市都市計畫委員會審議。

正本：東家建設股份有限公司（臺北市松江路111號17樓）
副本：臺北市政府財政局

處長邊子樹

臺北市府財政局 函

受文者：東家建設股份有限公司（臺北市松江路一一一號十
七樓）

速別：普通件

密等及解密條件：普通

發文日期：中華民國九十三年四月六日

發文字號：北市財五字第0933309330100號

附件：

主旨：臺北市信義區逸仙段二小段一三七、一四三地號等市有土地，經本局委託規劃公司辦理整體開發規劃並完成規劃評估後，業於九十三年三月二十九日簽奉 市長核可，將以都市更新方式辦理開發，請 查照。

說明：

- 一、依 貴局九十二年八月二十八日北市都四字第〇九二二三二〇六二三〇〇號函副本續辦。
- 二、旨揭市有土地前經東家建設股份有限公司併同鄰地向 貴局申請自行劃定都市更新單元在案，爰將旨揭規劃結果函知 貴局。

正本：臺北市府都市發展局
副本：東家建設股份有限公司（臺北市松江路一一一號十七樓）、臺北市府財政局第五科

機關地址：臺北市信義區市府路一號七樓
傳 真：二七五九五六七〇
聯絡人及電話：郭瓊喻 二七二五六三一
電子信箱：ca-ann@mail.tcg.gov.tw

局長李述德

檔號：
保存年限：