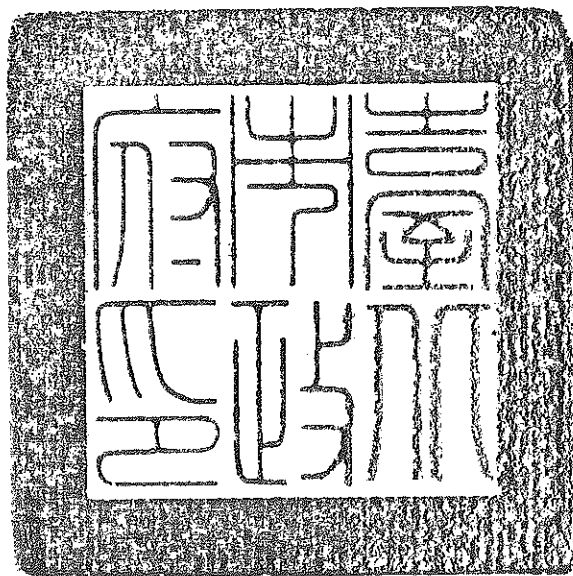


民間申請都市更新計畫

劃定臺北市信義區逸仙段二小段 151 地號等
18 筆土地為更新單元



申請人：聯合報股份有限公司

辦理單位：臺北市政府

中華民國 99 年 1 月

民間申請都市更新計畫

劃定臺北市信義區逸仙段二小段 151 地號等
18 筆土地為更新單元

申請人：聯合報股份有限公司

辦理單位：臺北市政府

中華民國 99 年 1 月

目 錄

壹、 計畫範圍	1
貳、 發展現況	1
一、 都市計畫情形	1
二、 土地及建築物使用現況	1
三、 土地及建築物權屬	1
四、 居民意願	2
五、 更新課題	2
參、 計畫目標、策略與願景	2
一、 計畫目標及策略	2
二、 實質再發展	3
肆、 更新單元劃定基準及環境評估標準	4
伍、 本市都市計畫委員會審議及處理情形	5

圖目錄

圖 1 更新單元範圍圖.....	6
圖 2 更新單元範圍地籍圖.....	7
圖 3 規劃構想圖.....	8
圖 4 建築物套繪圖.....	9
圖 5 重大建設距離標示圖.....	10

表目錄

表 1 更新單元內私有土地及合法建築物所有權人意願統計表.....	2
-----------------------------------	---

民間申請都市更新計畫

案名：劃定臺北市信義區逸仙段二小段 151 地號等 18 筆土地
為更新單元

申請單位：聯合報股份有限公司

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍與面積：本更新單元為跨街廓更新單元（鄰近松山菸廠，原聯合報大樓）。西側基地位於臺北市信義區忠孝東路四段以北、忠孝東路四段 553 巷以東、559 巷以西、553 巷 6 弄以南所圍街廓南側；東側基地位於忠孝東路四段以北、忠孝東路四段 559 巷以東、559 巷 16 弄以南、基隆路一段以西所圍街廓西南側。

一、計畫範圍：臺北市信義區逸仙段二小段 151、152、153、153-2、154、156-1、156-2、157、158、158-2、159、159-2、160、160-2、160-3、160-4、160-5、166 地號等 18 筆土地。

二、計畫面積：6,103 平方公尺

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 8 條、第 11 條及臺北市都市更新自治條例第 15 條。

壹、計畫範圍

本更新單元為跨街廓更新單元（鄰近松山菸廠，原聯合報大樓，詳圖 1）。西側基地位於臺北市信義區忠孝東路四段以北、忠孝東路四段 553 巷以東、559 巷以西、553 巷 6 弄以南所圍街廓南側，面積 4,926 平方公尺；東側基地位於忠孝東路四段以北、忠孝東路四段 559 巷以東、559 巷 16 弄以南、基隆路一段以西所圍街廓西南側，面積 1,177 平方公尺。範圍包括臺北市信義區逸仙段二小段 151、152、153、153-2、154、156-1、156-2、157、158、158-2、159、159-2、160、160-2、160-3、160-4、160-5、166 地號等 18 筆土地（詳圖 2），計畫面積總計 6,103 平方公尺。

更新單元西側基地之北側鄰地於 98 年 8 月 12 日召開協調會議，因更新發展定位不同而決議個自辦理都市更新事業，並於 98 年 8 月 12 日自行申請劃定更新單元在案；另東側基地之鄰地其建物未達更新年期，且土地面積已逾 1000 平方公尺，故未納入本次更新單元。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於臺北市政府 77 年 12 月 7 日公告「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」範圍內，為第四種住宅區（建蔽率 50%、容積率 300%）及第四之一種住宅區（建蔽率 50%、容積率 400%）。

二、土地及建築物使用現況

（一）土地使用現況

本更新單元內土地使用現況皆為商業使用。

（二）建物使用現況

本更新單元內計有 3 棟建築物，為一棟 9 層及兩棟 12 層鋼筋混凝土造之建築物，使用年期皆已逾 25 年以上。

三、土地及建築物權屬

（一）土地權屬

更新單元內計有信義區逸仙段二小段 151 地號等 18 筆土地，土地面積合計為 6,103 平方公尺，產權均為為私有。

(二) 合法建築物權屬

本更新單元內計有 3 棟合法建物，總樓地板面積合計為 37,326.46 平方公尺，產權均為私有。

四、居民意願

更新單元內私有土地及合法建築物所有權人參與意願統計(詳表 1)。

表 1 更新單元內私有土地及合法建築物所有權人意願統計表

人數及面積 同意數及比例	所有權人數(人)		面積(平方公尺)	
	土地	合法建築物	土地	合法建築物
全區總和(A)	1	1	6,103.00	37,326.46
同意數(B)	1	1	6,103.00	37,326.46
同意比例(B/A)	100%	100%	100%	100%

五、更新課題

(一) 建物外觀老舊，影響都市景觀

本更新單元位處忠孝東路四段及基隆路一段路口，地理位置重要，惟建築物外觀老舊、周邊設施不足，影響都市景觀。

(二) 防震及防火能力不足

本更新單元內現有建築物為一棟 9 層及兩棟 12 層鋼筋混凝土造之建築物，使用年期皆已逾 25 年以上，防震、防火能力不足。

(三) 停車位不足及周遭違規停車嚴重

現有建築物停車位不足，附近巷道違規停車嚴重，影響交通安全及防災、救災，不利於新舊東區的連結及整體發展。

參、計畫目標、策略與願景

一、計畫目標及策略

(一) 目標

1. 更新老舊建築，改善都市景觀。
2. 營造綠能環境。
3. 加強防災、救災規劃，增進公共安全。

(二) 策略

1. 透過更新機制促進土地再開發，增進區域商業機能。
2. 規劃公共開放空間、綠化環境，提升整體生活品質。
3. 規劃退縮留設人行步道，提供舒適人行空間。
4. 規劃足夠的停車空間，解決地區停車空間不足問題。

二、實質再發展

(一) 都市發展定位

本更新單元位於整體環境及生活機能極佳之地區，未來規劃為安全、舒適，兼具文化特色與優質生活環境之住宅及商辦社區。

(二) 整體規劃構想(詳圖 3)

1. 建築規劃設計導入綠建築指標，落實人與自然環境的永續共生。
2. 配合周邊重大市政計畫(臺北文化體育專用區、國父紀念館及市府轉運站…等)，進行建築設計，並使建築造型、色彩與鄰近地區調和。
3. 基地臨路留設無遮簷人行道，並於西側基地東南隅規劃適量公共空間，以營造舒適、安全的人行環境並降低道路侷促感。
4. 西側基地：
 - A. 空地集中留設東南側，提供夜間照明及無障礙設施，並結合景觀植栽提昇環境綠化，以改善市容觀瞻及形塑優質都市環境。
 - B. 臨忠孝東路四段側留設騎樓或退縮留設 3.64 公尺以上無遮簷人行道，臨忠孝東路四段 553 巷及 559 巷側退縮留設 4 公尺以上無遮簷人行道，以營造舒適人行空間。
 - C. 北側現有道路忠孝東路四段 553 巷 2 弄(寬度 6 公尺)保留，且配合消防防災需求，退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道。

5. 東側基地：臨忠孝東路四段側留設騎樓或退縮留設 3.64 公尺以上無遮簷人行道；臨忠孝東路四段 559 巷側退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道，以營造舒適人行空間。

肆、更新單元劃定基準及環境評估標準

一、更新單元劃定基準

本更新單元劃定基準符合「臺北市都市更新自治條例」第 12 條第 1 項第 5 款「跨街廓更新單元之劃設，其中應至少有一街廓符合第一款至第四款規定之一，並採整體開發，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者」之規定。

二、建築物及地區環境評估標準

本更新單元符合「臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估標準」第 2 條之「四、建築物未能與重大建設配合」及「七、因重大事變遭受損壞或為避免重大災害之發生」等項，並符合以下指標：

- (一) 指標(六)「更新單元周邊距離捷運系統車站、本府公告之本市重大建設或國際觀光據點二百公尺以內」：本更新單元距離捷運市政府站 115 公尺，符合本項指標規定。
- (二) 指標(九)「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 號令修正之建築技術規則規定者之棟數比例達二分之一以上」：本更新單元內共 3 棟建築物，皆為民國 73 年以前興建完成，符合指標規定。
- (三) 指標(十四)「更新單元面積在三千平方公尺以上或完整街廓，並應舉辦地區說明會及土地及合法建築物所有權人均超過十分之三，並其所有土地總面積及合法建築物樓地板面積均超過十分之三之同意。」：本更新單元面積大於 3,000 平方公尺，申請人於民國 98 年 7 月 21 日舉辦地區說明會，且土地及合法建築物之所有權人及面積同意比例已達 100%，符合指標規定。

- 三、本案前述指標業經臺北市政府都市發展局 98 年 9 月 14 日北市都新字第 09831084300 號函審查符合規定在案。

伍、本市都市計畫委員會審議及處理情形

本案經臺北市都市計畫委員會 98 年 12 月 25 日第 605 次委員會議審議決議：本案更新單元劃定範圍照案通過。

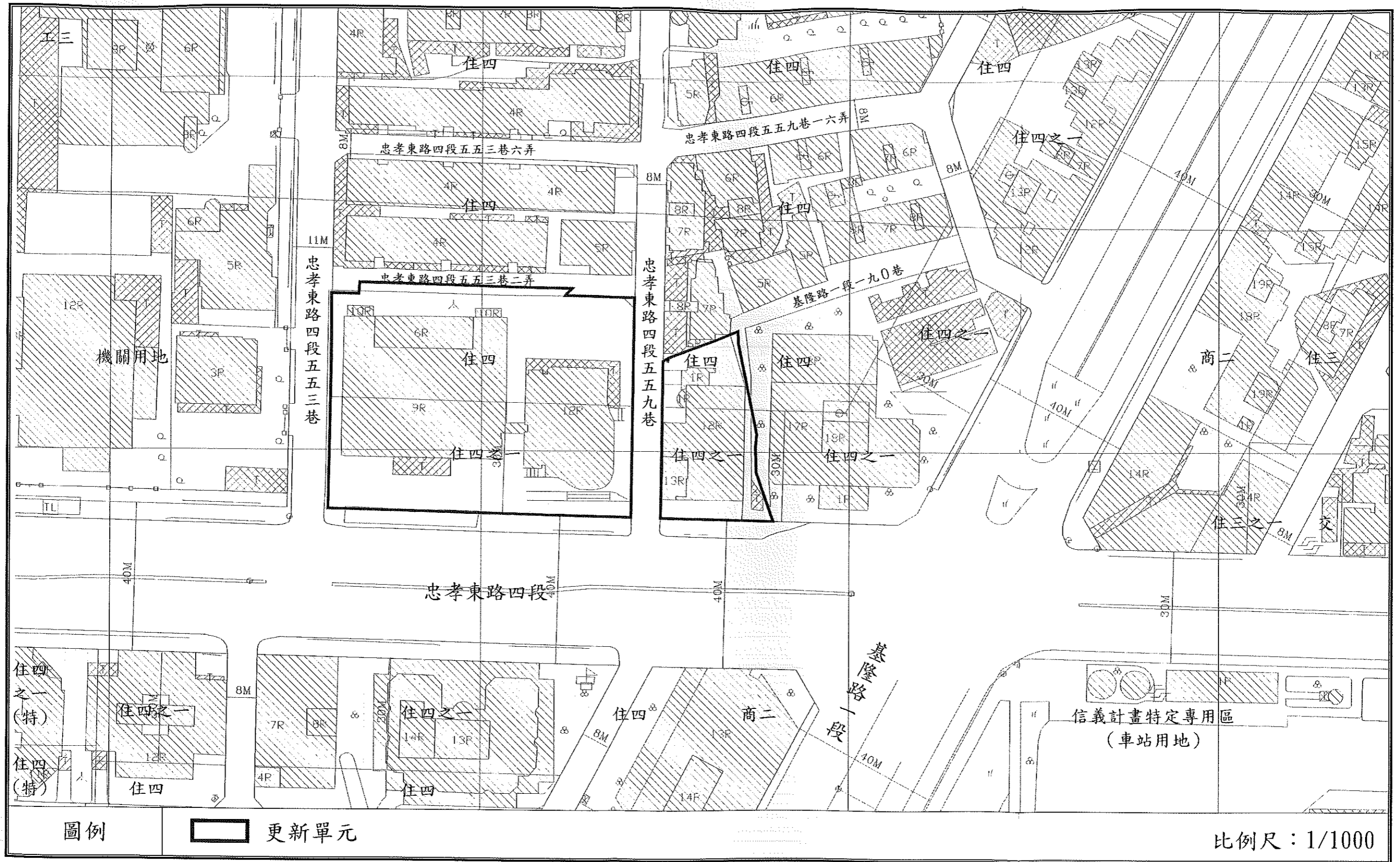


圖 1 更新單元範圍圖

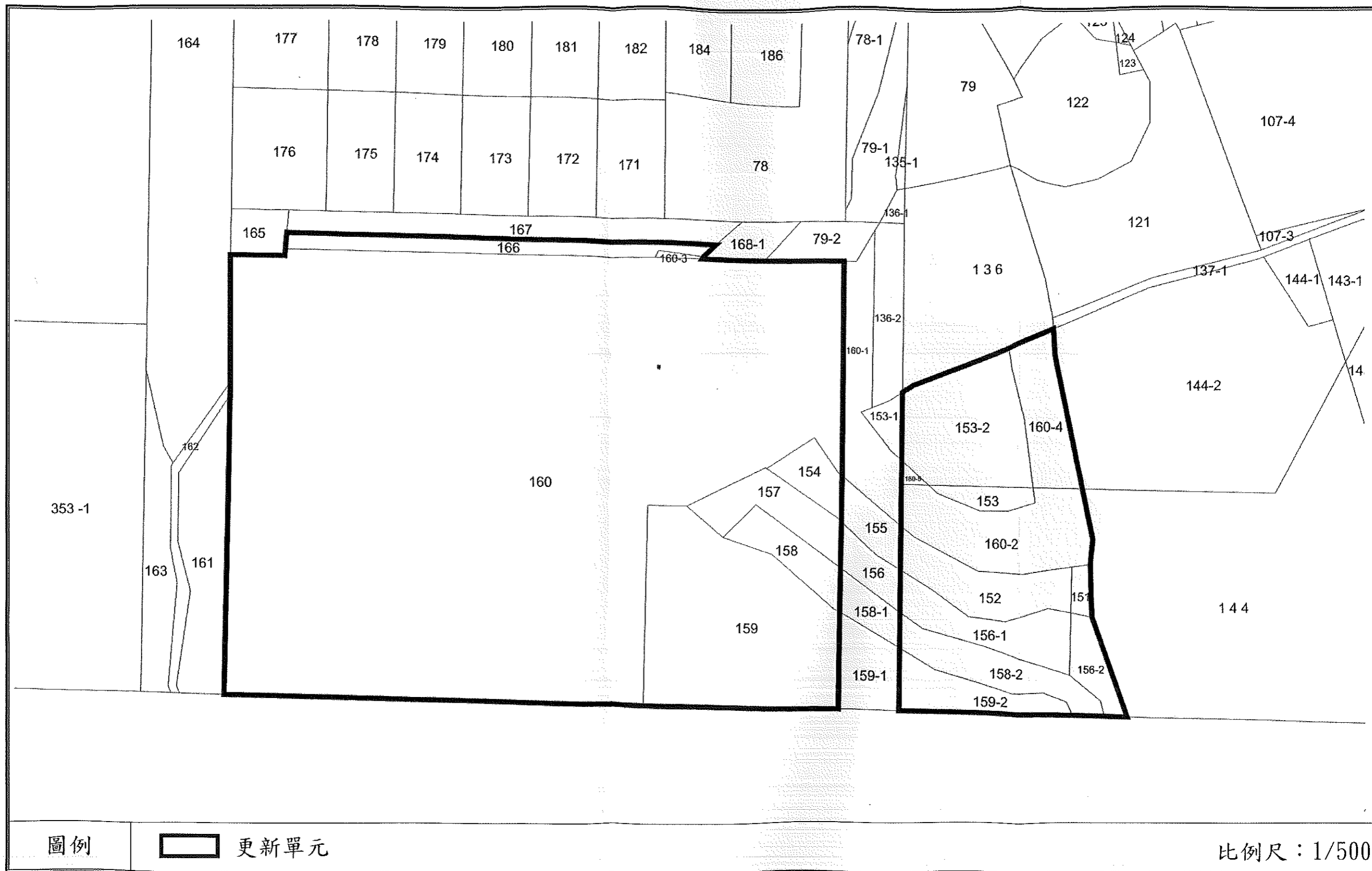


圖 2 更新單元範圍地籍圖

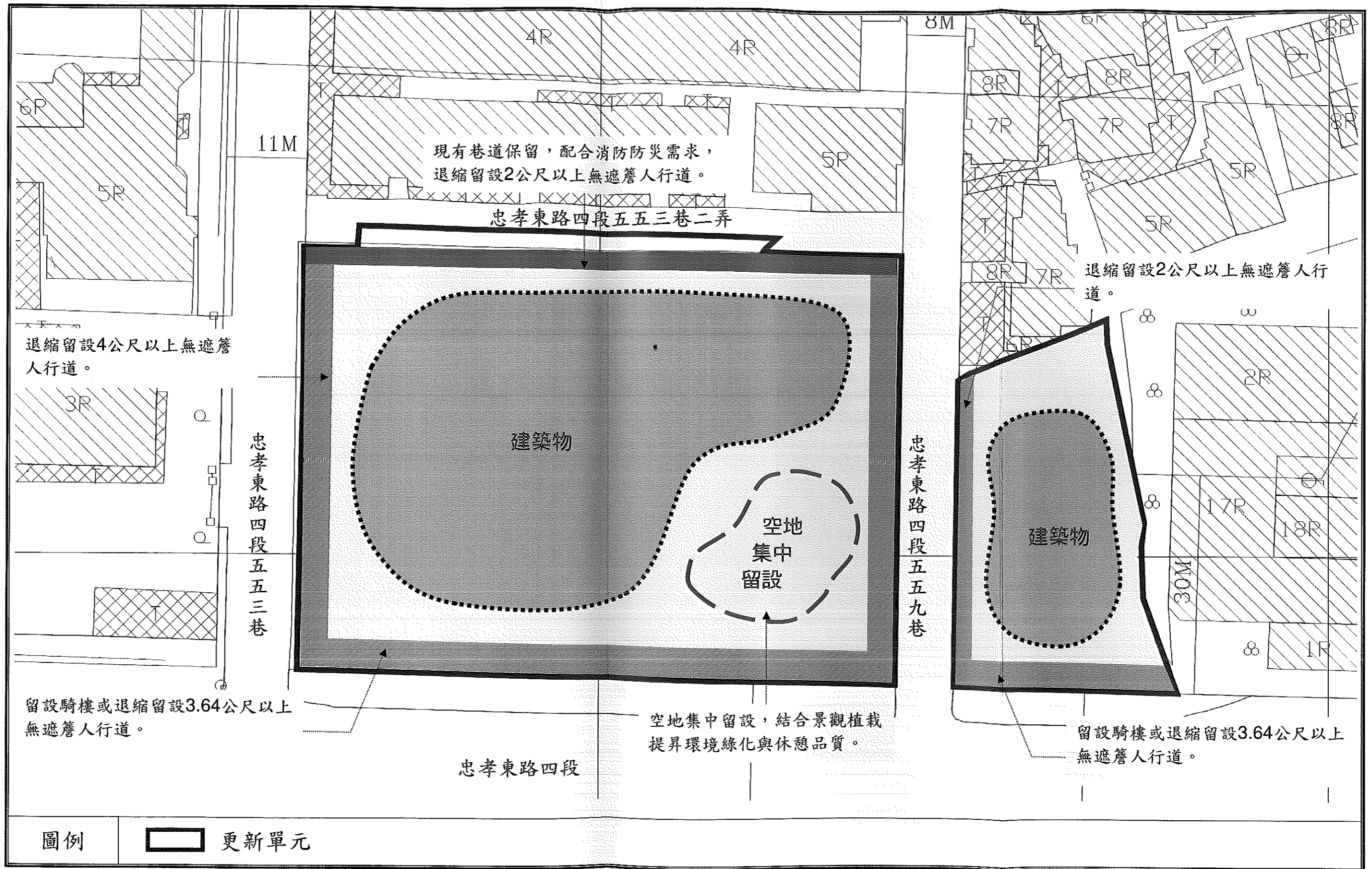


圖 3 規劃構想圖

實施建築物套繪作業管理前之建築執照，因涉臺北市地籍重測，未能完整套繪，相關執照紀錄，仍應依執照存根為準。

空地	防火間隔	建物
現有巷	保留地	基地內通路
其他	騎樓	退縮地

臺北市建築物套繪圖

信義區逸仙段二小段 比例尺 1 : 500

本建築物套繪圖僅供參考，不作任何證明之依據，建築物等正確位置及確認實際土地之使用狀況，仍應配合地政登記之內容及臺北市府都市發展局核准之建築執照圖說為準。

列印員 楊國慶

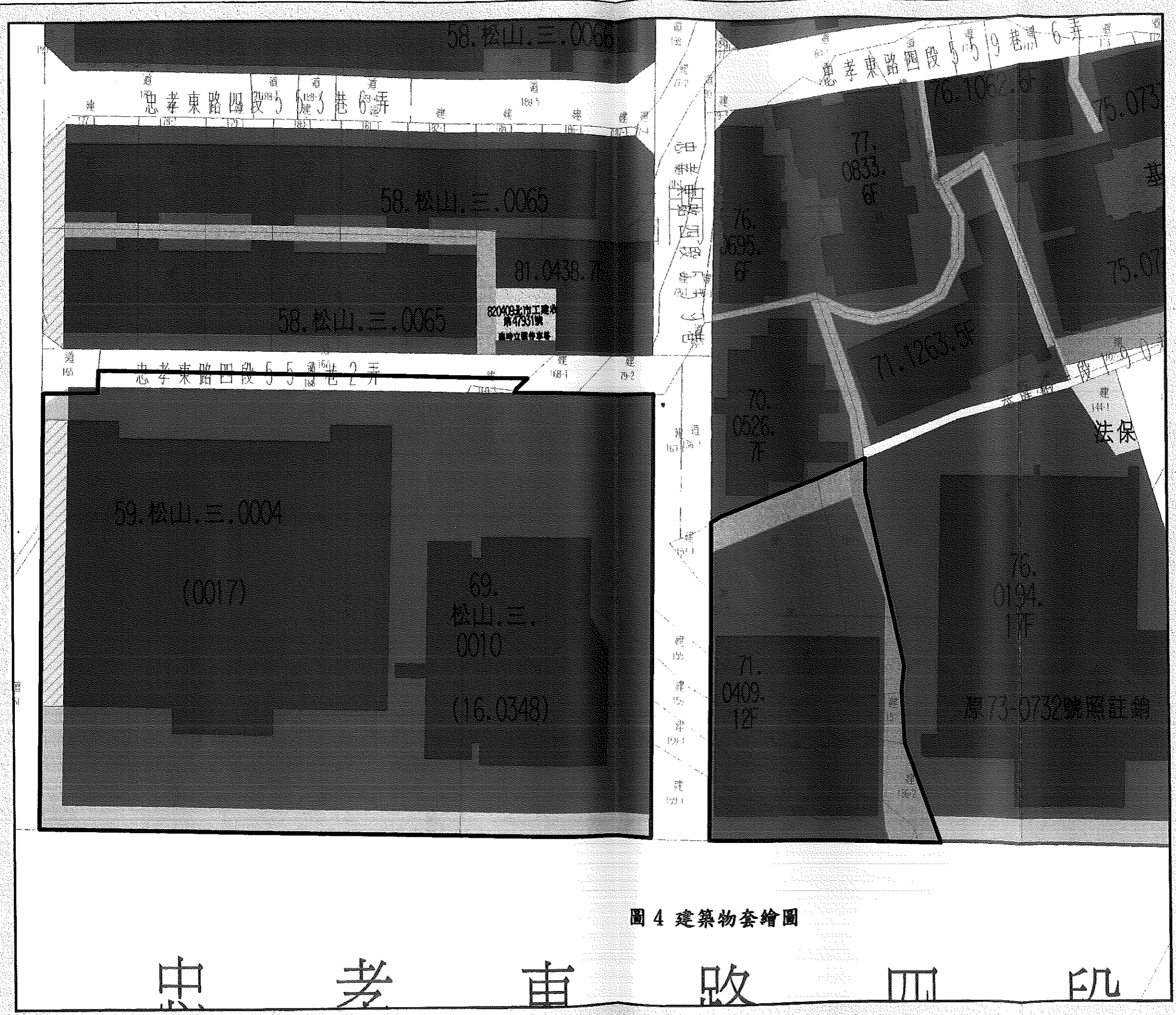


圖 4 建築物套繪圖

忠 孝 東 路 四 段

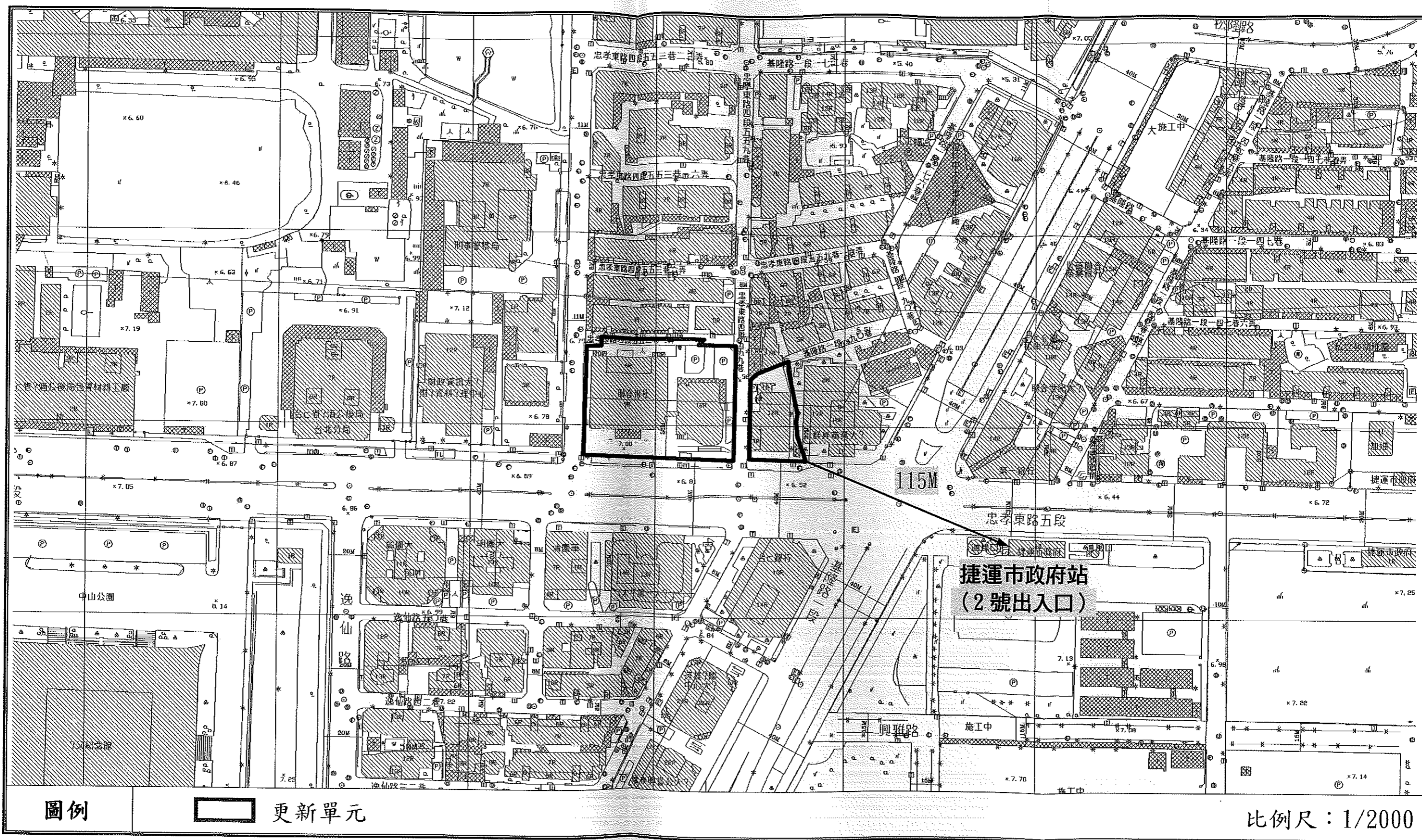


圖5 重大建設距離標示圖