



都市更新
案內圖

擬訂臺北市中山區長春段二小段 125-1 地號等 53 筆土地

【核定版】

都市更新事業計畫案

實施者：國泰建設股份有限公司

都市更新規劃：財團法人都市更新研究發展基金會

建築設計：潘冀聯合建築師事務所

中華民國 102 年 12 月

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本更新單元位於臺北市中山區建國北路二段以東，民生東路三段以南，合江街 70 巷以北所圍街廓內，屬臺北市政府於民國 89 年 06 月 26 日府都四字第 8904521800 號函公告劃定之「中山區、中興法商學院附近更新地區」。

民生東路二段、三段沿線為臺北市之金融服務重要據點，更新單元內之國泰民生金融大樓目前進駐之業種為汽車銷售、金融、保險等服務業，東側之鄰地為南山民生金融大樓，甫於 94 年興建完成（使用執照：94 使字 0283 號），相較於東側南山民生金融大樓的嶄新亮麗，本更新單元內僅有之 2 棟合法建物在外觀上、內部空間規劃、管線設備方面均較為老舊簡陋，不符現代之企業需求。加以建成時間較早（約於 70~72 年間興建完成），在結構上亦不符內政部 78 年公布之耐震標準，為顧及公共安全，實有重建之必要。

更新單元內除西側臨建國北路二段及北側臨民生東路三段之 7 層樓及 12 層樓建築物外，街廓內部原有大片之國有土地，其上密佈舊違章建築物，多為 2 層樓以下之磚造、老舊窳陋，鄰棟建築間並無良好之防火間隔，不利於地區防救災。96 年由國泰人壽股份有限公司標售取得國有土地後，便著手進行溝通協調，陸續與違建戶達成協議，並逐一拆除，未來可透過整體規劃，提升土地之利用效率。

今日，實施者已與更新單元內私有土地之所有權人達成共識，並取得 100% 同意比例，於民國 100 年 7 月 29 日舉辦本案事業計畫及權利變換計畫公聽會（相關紀錄詳附件三）完竣，另於 100 年 8 月 4 日至 9 月 5 日進行參與分配意願調查。今齊備相關書圖資料，向主管機關申請報核事業計畫及權利變換計畫。冀望透過都市更新事業之推動，促進土地進行更有效利用，進而帶動地區持續發展，創造地主、社區及都市環境各方多贏局面。

二、法令依據

依據《都市更新條例》第 19 條事業計畫申請報核之法定程序、第 22 條達事業計畫同意比例門檻、第 29 條權利變換計畫與事業計畫一併辦理。



都北
市北
市東
市新
政府
府

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本更新單元位處臺北市政府 89 年 6 月 26 日公告劃定之臺北市中山區民生東路「中興法商學院附近更新地區」範圍內（府都四字第 8904521800 號函）。

基地位於臺北市中山區建國北路二段以東，民生東路三段以南，合江街 70 巷以北（國立臺北大學北側）與南山民生金融大樓以西所圍之土地，近國立臺北大學校區、大同高中與公園。

本案位置及範圍詳圖 2-1 更新地區範圍及更新單元位置示意圖。

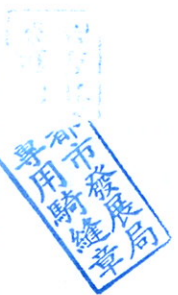
二、更新單元範圍

本案更新單元範圍包含中山區長春段二小段 125-1、126、126-1、126-2、127-4、127-21、127-22、127-23、127-24、127-25、127-26、127-27、127-33、127-34、127-35、127-36、127-37、127-45、192-1、192-4、192-5、192-6、192-7、192-8、192-9、192-10、192-12、192-14、192-15、193、193-1、194、195、195-2、197、197-1、197-2、199、200、200-1、200-2、200-4、200-7、200-8、200-9、200-10、200-11、201、201-2、201-3、202、203 與 204-1 地號等 53 筆土地，總計面積為 6,845.18 m²。

經檢討本單元符合《臺北市都市更新自治條例》規定

第 12 條	「更新單元劃定基準」：二、街廓內面積在二千平方公尺以上者 【檢討】本案基地面積為 6,845.18 m ² >2,000 m ² …（符合規定）
第 14 條	不造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元 【檢討】本案相鄰土地（南山民生金融大樓）業已於 94 年更新完成…（符合規定）

另檢視地籍圖與現況套匯後，確認無鄰房侵占問題，詳圖 2-3 所示。



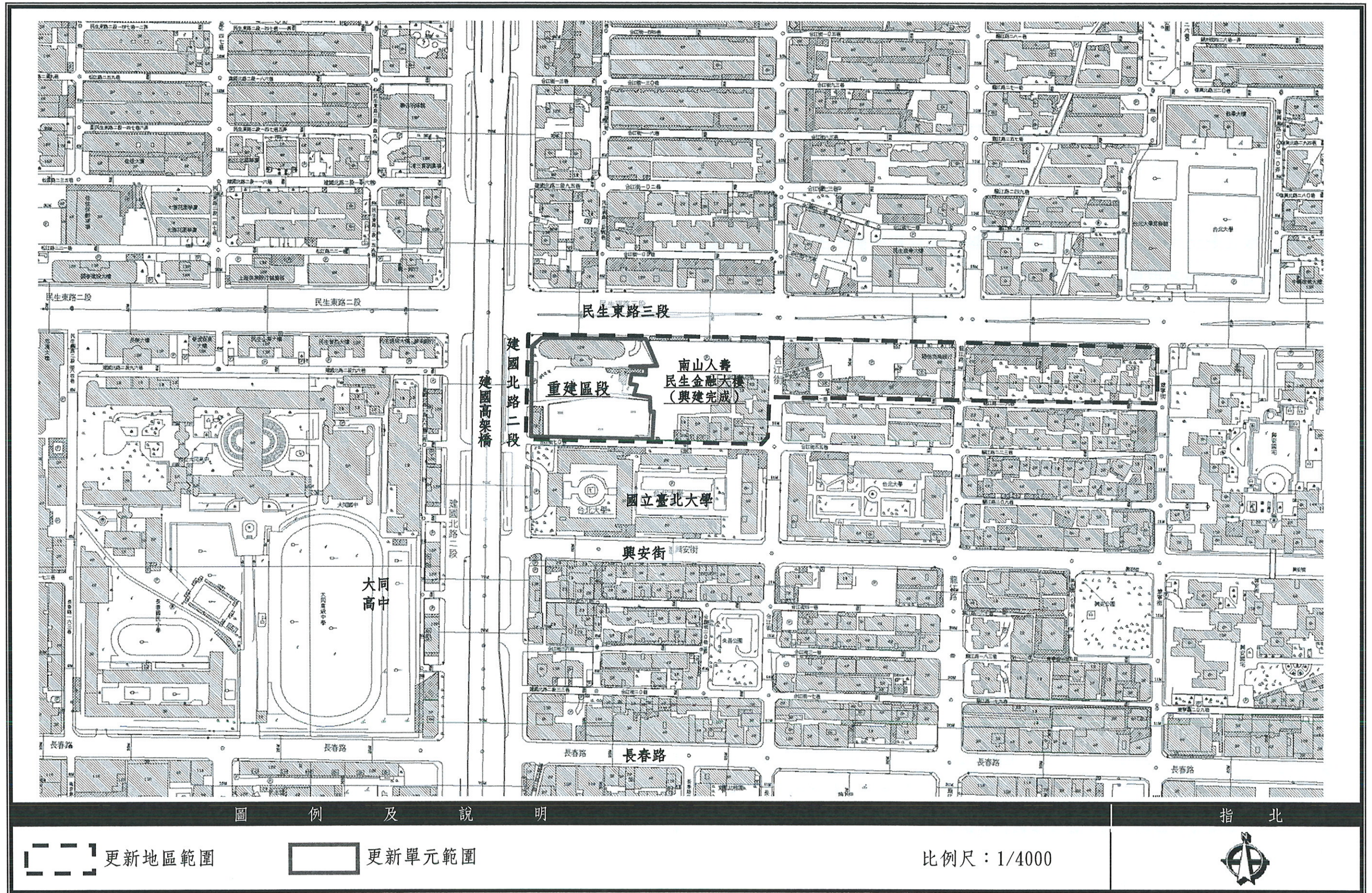


圖 2-1 更新地區範圍及更新單元位置示意圖

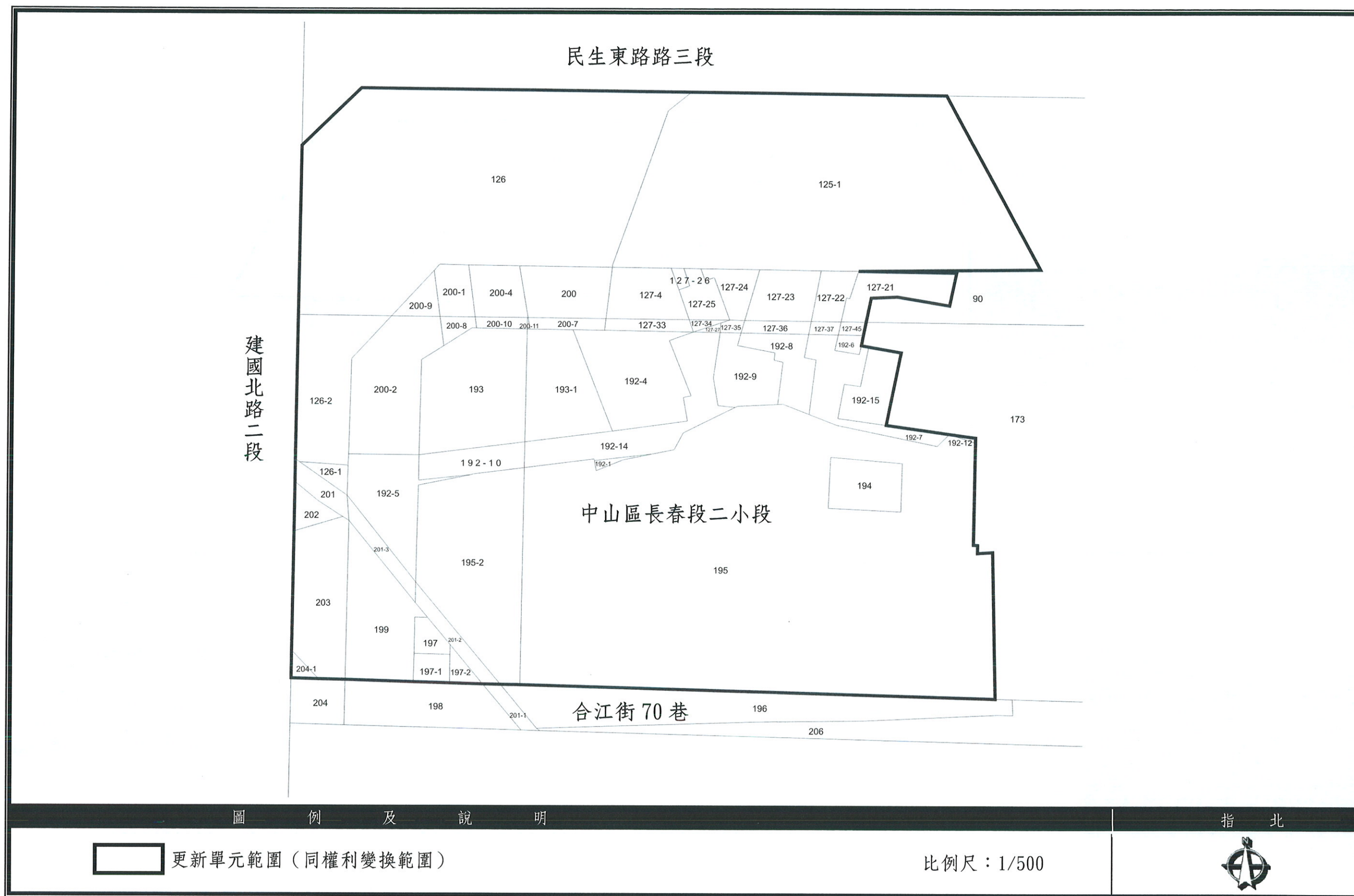


圖 2-2 更新單元地籍套繪圖

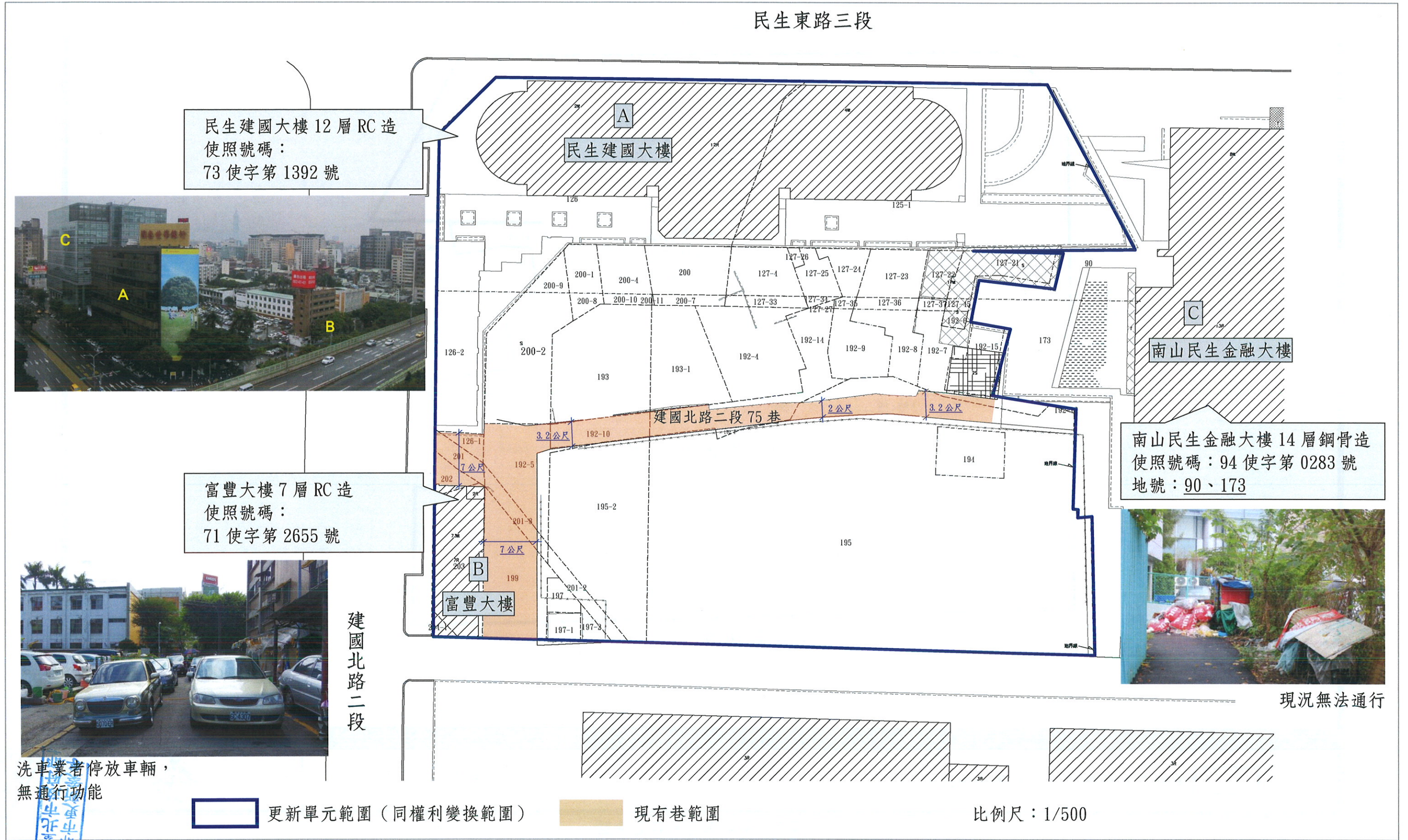


圖 2-3 更新單元現況實測地形圖



本建築物套繪圖示資訊，因涉及地籍重測整理、分割或都市計畫變更等，致未能呈現最新資訊，本圖僅供參考，不作任何證明之依據。使用人仍應詳查地政登記之內容及臺北市政府核准之建築執照圖說為準。

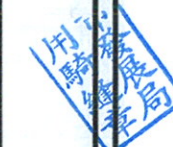
- | | | |
|-----|------|-------|
| 空地 | 防火間隔 | 建物 |
| 現有巷 | 保留地 | 基地內通路 |
| 其他 | 騎樓 | 退縮地 |

臺北市建築物套繪圖
中山區長春段二小段
比例尺 1:1000

列印員

楊國慶

楊國慶



更新單元範圍

圖 2-4 更新單元與鄰地周邊建物套繪圖

臺北市新政府案專