



臺北市政府
都市更新處

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】

都市更新權利變換計畫案

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，其上原密佈舊違章建築物，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。97 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。



都臺北市新政府案

貳、權利變換地區範圍

一、權利變換地區位置

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、權利變換範圍總面積

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。



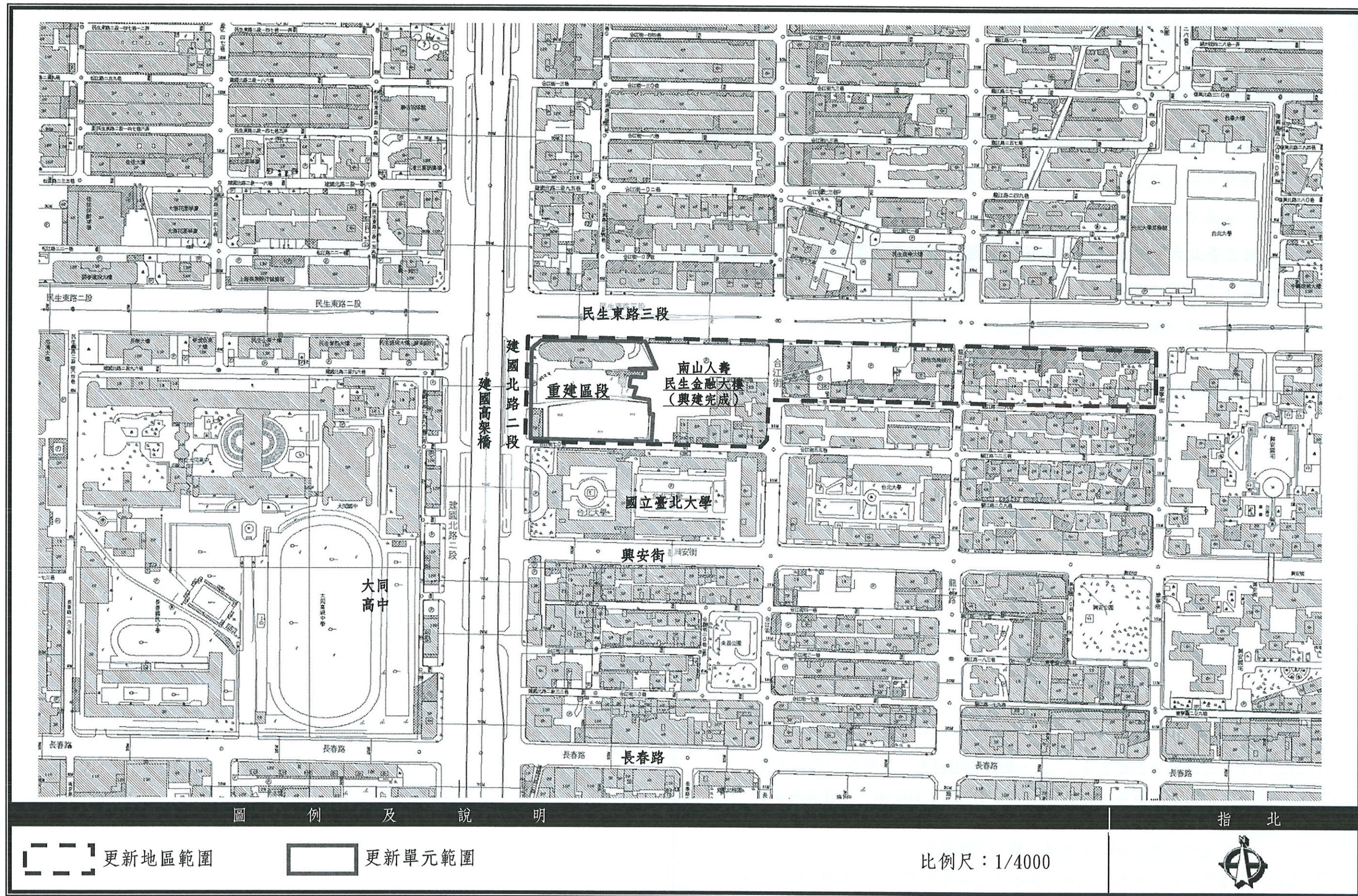


圖 2-1 更新地區範圍及更新單元位置示意圖

民生東路路三段

建國北路二段

中山區長春段二小段

合江街 70 巷

圖 例 及 說 明

更新單元範圍（同權利變換範圍）

比例尺：1/500

指 北



市發庫同
用騎縫章

圖 2-2 更新單元地籍套繪圖

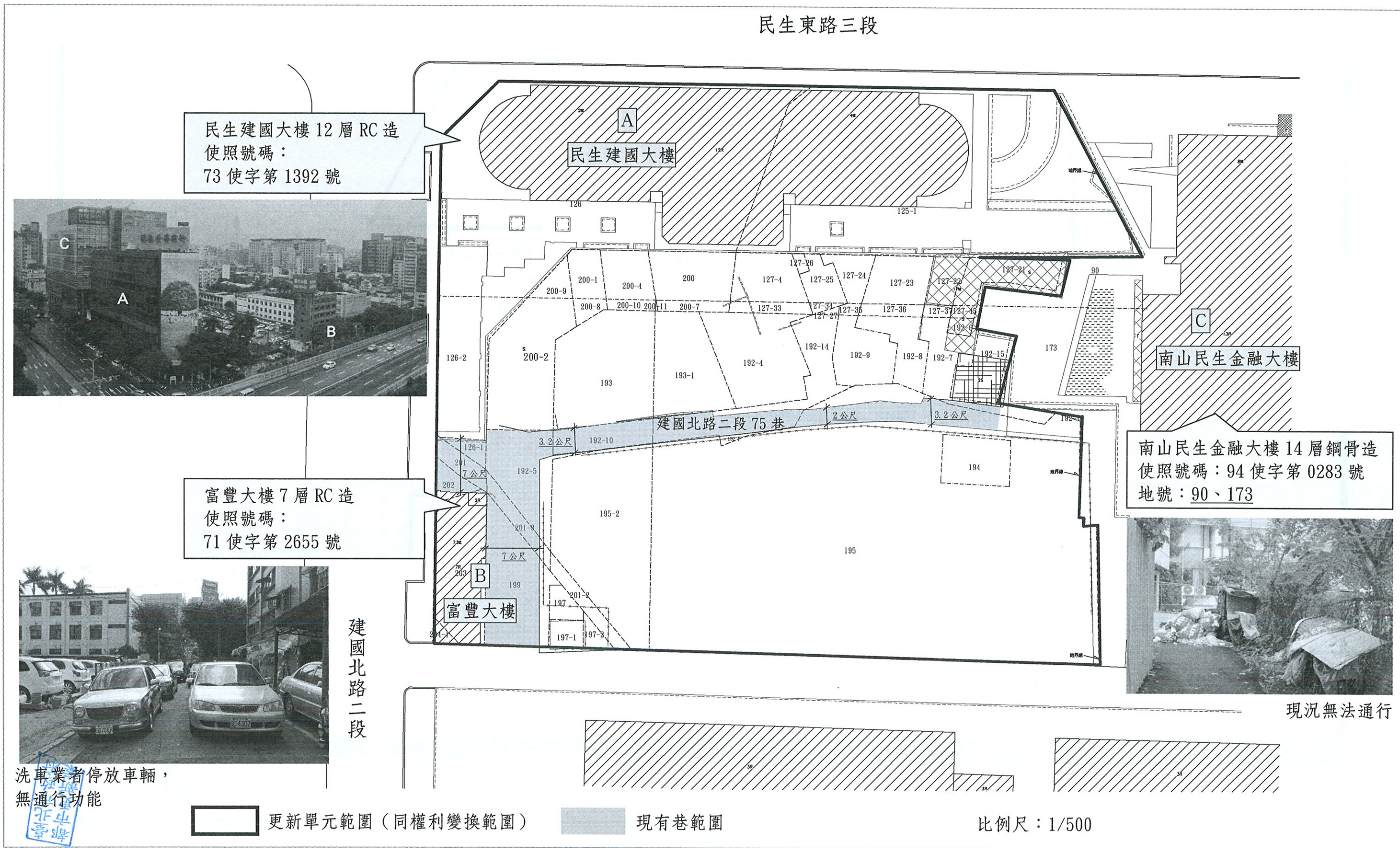


圖 2-3 更新單元現況實測地形圖