



擬訂新北市中和區南山段 781 地號等 3 筆土地

都市更新權利變換計畫案

申請人：冠德建設股份有限公司

受託人：財團法人都市更新研究發展基金會
三門聯合建築師事務所

【核定版】

北府城更字第 1033420449 號

中 華 民 國 1 0 3 年 1 0 月

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

隨著都市快速發展和各項重大交通建設之規劃與興建，都市發展地區逐漸趕不上城市老化與變遷的速度，都市的發展差異日漸擴大，進而影響到整體生活環境機能與都市景觀，推動都市更新則成為都市再發展的重要策略。

本更新單元係新北市政府於民國 96 年 03 月 03 日依據都市更新條例第 5、6 條規定劃定更新地區，並以北府城更字第 09601137571 號函公告實施之「臺北縣中和市景平路及景安路側等 2 處都市更新地區劃定案」。臺北市政府為配合新北市政府都市更新政策加速推動捷運場站周邊地區都市更新，以擴大公共建設之波及效果，因而選定捷運景安站東北側大面積市有土地做為優先推動都市更新之地區，辦理公開甄選「臺北市市有縣轄中和市南山段 781 地號土地暨毗鄰 783 地號土地都市更新事業」實施者，並於民國 97 年 3 月 24 日與第一順位冠德建設股份有限公司簽約，期望藉由環狀線與中和線之雙捷運站契機，進而復甦都市機能、改善商業、居住環境與創造優質都市景觀。

本基地位於景安路，且鄰近捷運景安站，人車往來頻繁，但區內多為一樓加強磚造之平房，建物現為臺北市警察局與消防局之眷舍，屋況老舊窳陋且有傾頹或朽壞之虞，致居住環境品質日益惡化，決定以都市更新方式辦理重建，改善現有環境品質，促使土地利用，帶動地區持續發展及更新後建物與鄰近地區都市景觀與機能協調融合。

本案係依據都市更新條例第 10 條由臺北市政府委託冠德建設股份有限公司為實施者辦理都市更新事業，同意比例部分因範圍內皆為公有土地，依照都市更新條例第 27 條，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，另，依據都市更新條例第 10 條第 2 項，申請都市更新應經該更新範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人之同意，本案因無私有土地及私有合法建築物所有權人，故並無同意比例計算之適用，視為市有土地皆同意參與更新，得免擬具都市更新事業概要，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。本案之都市更新事業計畫(新北市中和區南山段 781 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案)亦於民國 101 年 11 月 23 日起發布實施(民國 101 年 11 月 12 日北府城更字第 1015232819 號)，詳附錄一(七)。

二、法令依據

依據都市更新條例第 19 條、第 29 條辦理。

參、權利變換地區範圍及面積

一、權利變換地區位置

本案位於新北市中和區東南方、捷運景安站北側，本更新單元範圍東鄰景安路，西與同地段 779 地號相鄰，北以明義街為界，南以景安路 122 巷為界。(詳圖 3-1 權利變換地區位置示意圖)

二、權利變換範圍總面積

更新單元範圍包含包括中和區南山段 781、783、631 等 3 筆地號，面積共 3,482.35 m²。(原臺北市政府委託實施範圍為中和區南山段 781、783 地號等 2 筆土地，後因 631 地號經檢討為更新畸零地，因而納入本案範圍)。為新北市政府公告實施「臺北縣中和市景平路及景安路側等 2 處都市更新地區」之範圍內，詳圖 3-2 權利變換地區地籍套繪圖、圖 3-3 權利變換地區地形套繪圖。

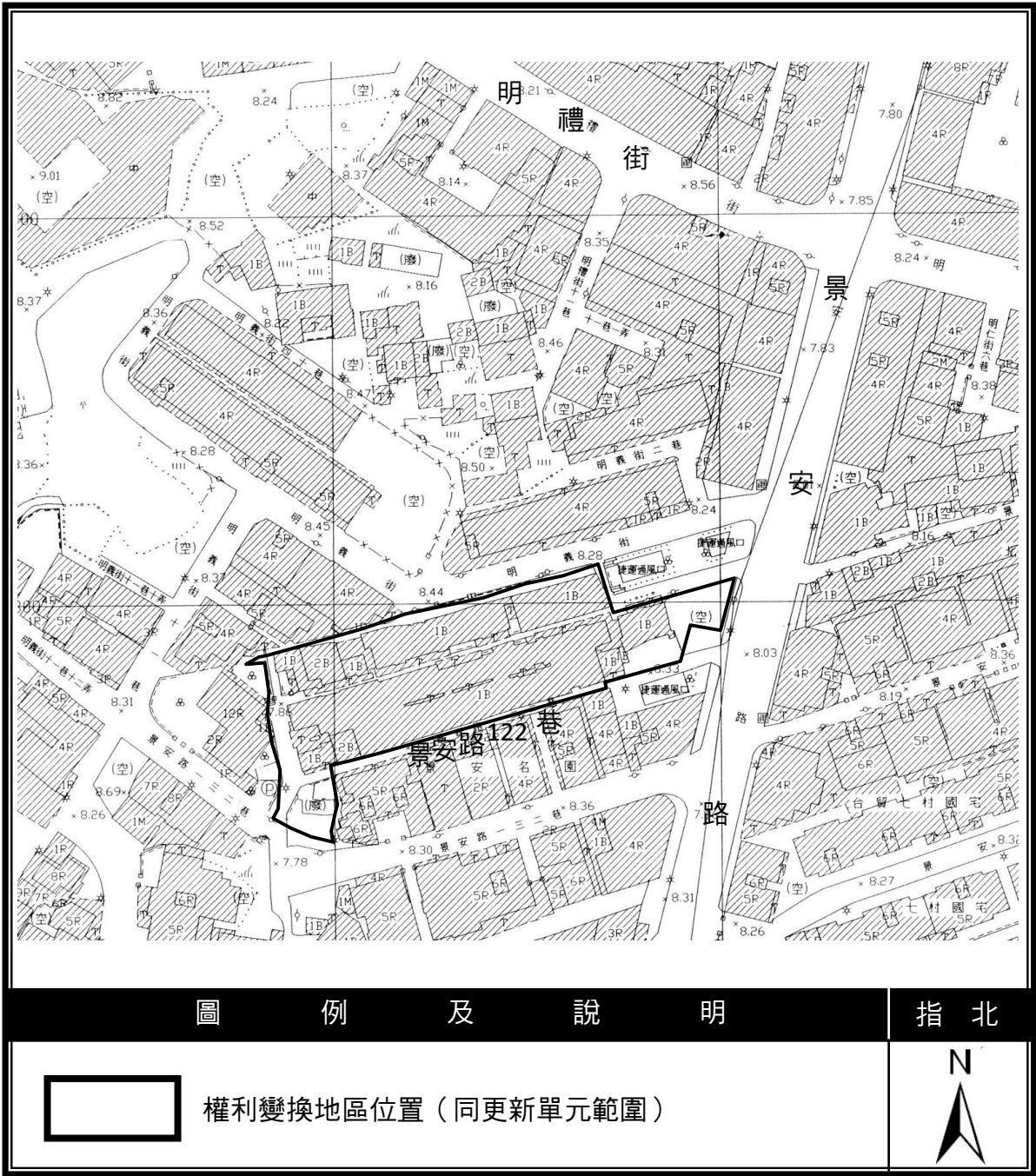


圖 3-1 權利變換地區位置示意圖

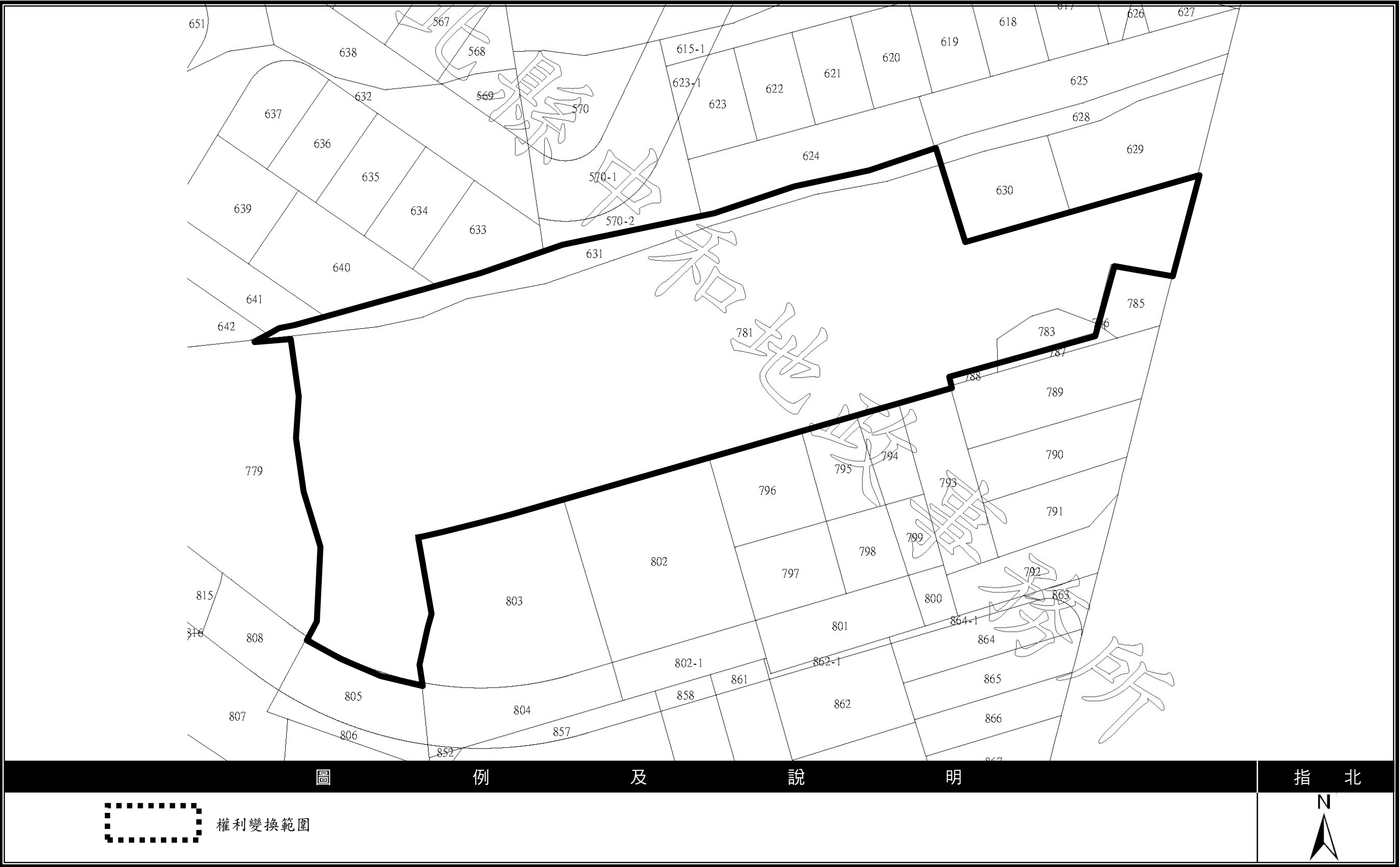


圖 3-2 權利變換地區地籍套繪圖 (S : 1/500)

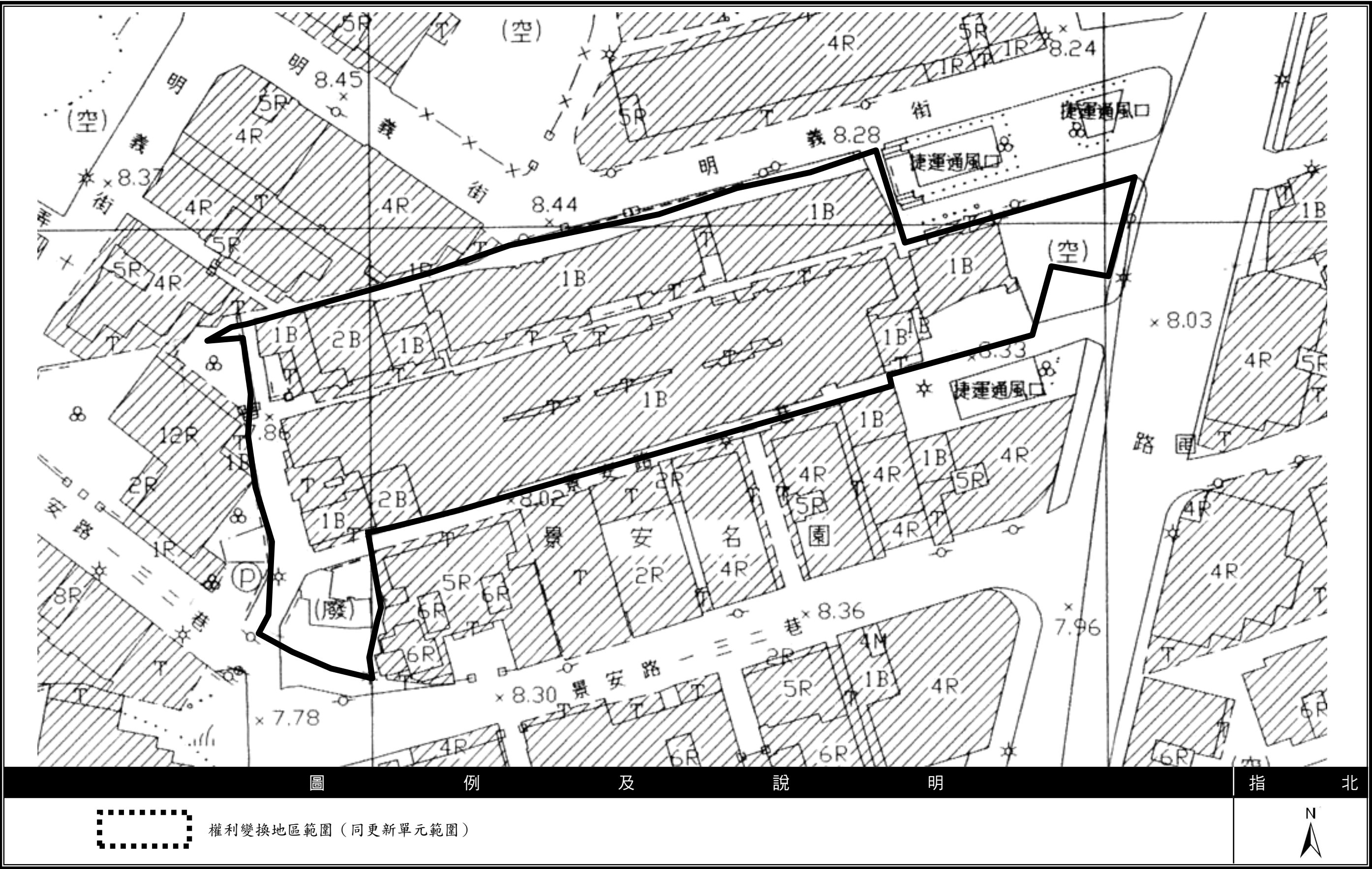


圖 3-3 權利變換地區地形套繪圖 (S : 1/500)