

擬訂臺北市中山區長春段二小段 125-1 地號等 53 筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案

壹、基本資料

一、基地基本資料

(一) 基地位置

本案位處市府 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）。包含臺北市建國北路二段以東，民生東路三段以南，合江街 70 巷以北與南山民生金融大樓以西所圍之土地。

(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 平方公尺。

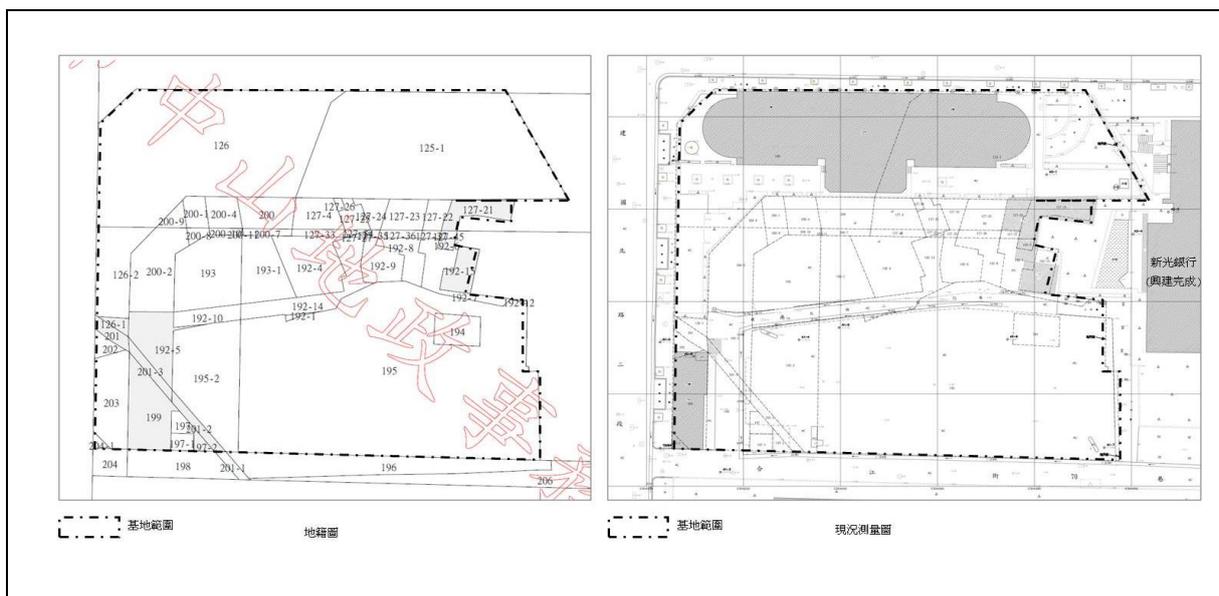
(三) 土地及合法建築物權屬

1. 土地權屬

本案面積合計為 6,845.18 m^2 ，共有 7 位所有權人，公有部份計有 7 筆土地（所有權人：臺北市，包括：126-1、192-5、197-2、199、201、201-2 與 201-3 地號）。另有關 127-21、127-45、192-6 地號之所有權人擎碧建設股份有限公司持分部分遭限制登記【已於 100.12/21 由國泰建設法拍取得】，面積為 71 m^2 。

2. 合法建築物權屬

更新單元範圍內 2 棟合法建築物之樓地板面積合計 16,262.70 m^2 ，所有權人共計 5 人，且全為私人所有。



(四) 公、私有土地分佈狀況

本更新單元內共有 7 筆公有土地，所有權人為臺北市政府，管理機關分別為臺北市政府都市發展局 (320.00 m²)、臺北市政府財政局 (23.00 m²)，約佔全區 5.01%；其餘私有土地面積共 6,502.18 m²，約佔全區 94.99%。

土地權屬 (管理機關)		土地面積(m ²)	比例(%)	人數	比例(%)
公有 土地	國有地	—	—	—	—
	縣(市)有地	343.00	5.01%	1	14.29%
	鄉(鎮市區)有地	—	—	—	—
	小計	343.00	5.01%	1	14.29%
私有土地		6502.18	94.99%	6	85.71%
合計		6,845.18	100.00%	7	100.00%

(五) 土地及建築物使用現況**1. 更新單元土地使用現況**

目前單元內國泰民生建國大樓一樓為汽車展售，二樓以上為商業辦公使用，富豐大樓則因建物老舊、目前多呈現荒廢狀態。

單元內現有一既成巷道(建國北路二段 75 巷)，非屬都市計畫道路，巷道以南則尚有未開發使用之土地，目前做為停車場、菜圃與洗車場等使用。

2. 合法建築物現況

本區範圍內計有 2 棟 RC 造合法建物，包含北側臨民生東路之 12 層樓(國泰民生建國大樓)、西側臨建國北路之 7 層樓建物(富豐大樓)。

3. 占有他人土地之舊違章建築戶

本案更新單元內原有 5 戶占有他人土地之舊違章建築戶，經多年整合後業已拆除其中 4 戶，現僅存 1 戶(臺北市建國北路二段 75 巷 17 號) 1 層鐵造建物，經實際測量樓地板面積為 134.02 m²，屋齡老舊且維護情況不佳，亟待改善更新。

編號	建物門牌	佔有土地地號	樓層數	建物構造	面積(m ²)
A1	臺北市建國北路二段 75 巷 17 號	125-1、127-21、127-22、127-37、 127-45、192-6、192-7	1 層	鐵造	134.02
合計					134.02

二、申請人、規劃單位介紹

實施者：國泰建設股份有限公司

規劃單位：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

不動產估價單位：巨秉不動產估價師聯合事務所、宏大不動產估價師聯合事務所、
麗業不動產估價師聯合事務所

貳、獎勵容積申請

一、法令依據

依《都市更新條例》、《臺北市都市更新自治條例》、《都市更新建築容積獎勵辦法》等申請都市更新容積獎勵。

二、申請獎勵容積及項目

(一) 基本條件設定說明

1. 更新單元內建築基地面積：6,845.18 m² (約 2,070.67 坪)
2. 更新單元內之基準容積：22,514.83 m² (6,810.72 坪)

申請容積獎勵項目		獎勵面積 (m ²)	基準容積比率(%)
△F1 以原容積高於法定容積		1,238.28	5.50%
△F3 更新時程獎勵		1,125.74	5.00%
△F5 更新 地區規劃 設計獎勵	△F5-1 建築設計	2,251.48	10.00%
	△F5-3 供人行走之地面道路或騎樓	1,257.17	5.58%
	△F5-5 更新單元規模	2,161.42	9.60%
	△F5-6 綠建築設計(黃金級)	1,801.19	8.00%
	△F5 小計	7,471.26	33.18%
△F6 處理占有他人土地之舊違章建築戶		64.39	0.29%
都市更新容積獎勵合計		9,458.06	42.01%
容積移轉面積		7,769.87	34.51%
申請容積額度總計		17,669.32	78.48%

(二) 都市更新建築容積獎勵額度檢討

1. 依規定，都市更新獎勵後建築容積不得超過「各該建築基地 1.5 倍之法定容積」或「各該建築基地 0.3 倍之法定容積再加其原建築容積」。

依內政部 94 年 5 月 12 日內授營部字第 0940083192 號函示「都市更新建築容積獎勵上限，自得以更新前之各該建築基地擇優計算後加總」，因此本案都市更新建築容積獎勵額度檢討如下：

更新獎勵容積上限 $22,514.83 \text{ m}^2 \times 1.5 = 11,257.41 \text{ m}^2 >$ 申請獎勵額度 $9,458.06 \text{ m}^2$
(OK)

2. 容積獎勵額度以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。

參、建築規劃設計

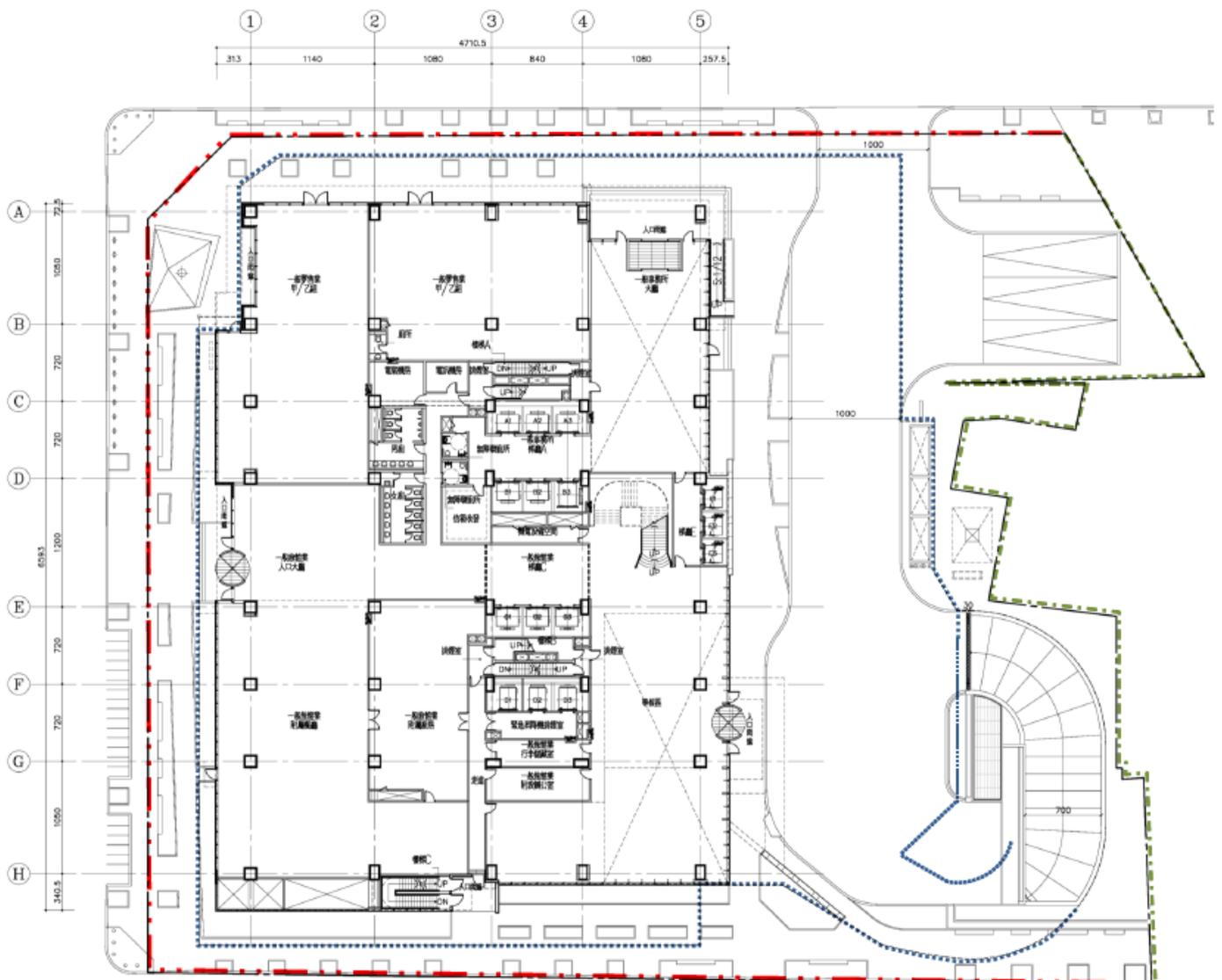
本案更新後規劃興建鋼骨造、地上 20 層、地下 4 層之複合式辦公及旅館大樓，共計有 59 個分配單元。各樓層、單元之用途說明如下：

一層：沿民生東路側規劃為一般零售業 (1F-B、1F-A)，並另外規劃辦公層、旅館層之獨立出入大廳。辦公層大廳面臨 40 公尺民生東路立面退縮，塑造寬敞明亮且與景觀、人行空間調和的舒適環境意象。

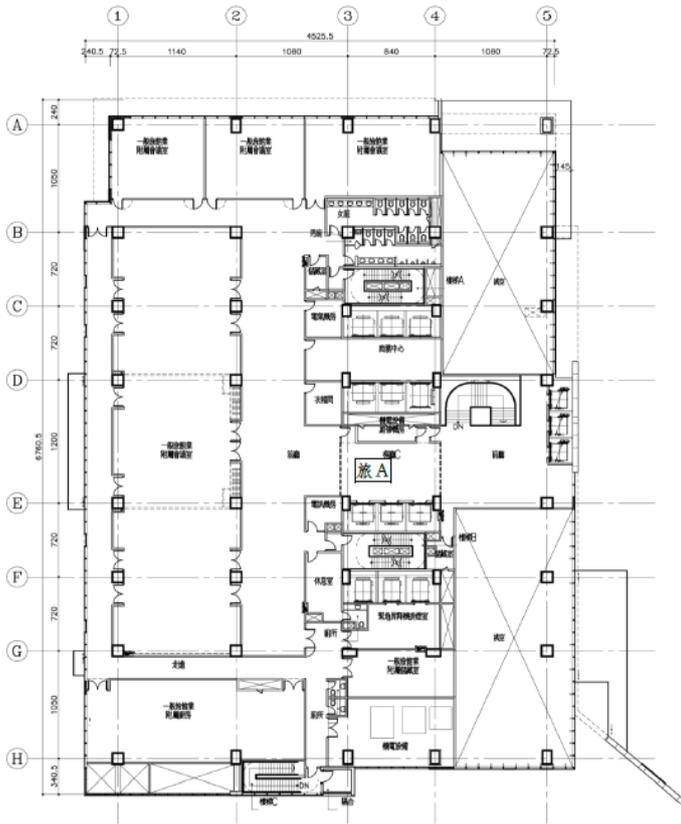
三至十三層：設置一般事務所、金融保險業。

地下一層與地上十四至二十層：一般旅館業。

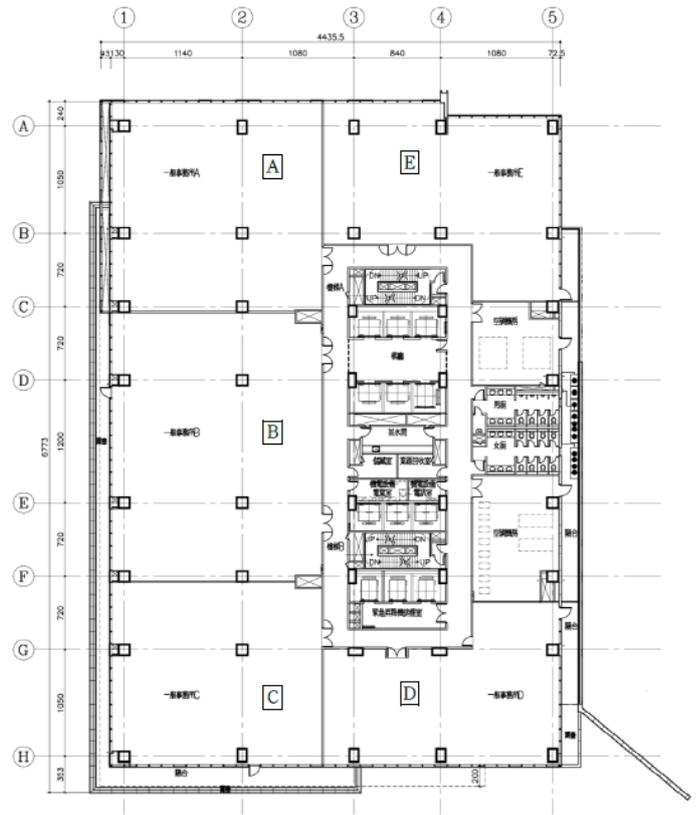
地下一至四層：防空避難室、停車空間、機房、水箱等。



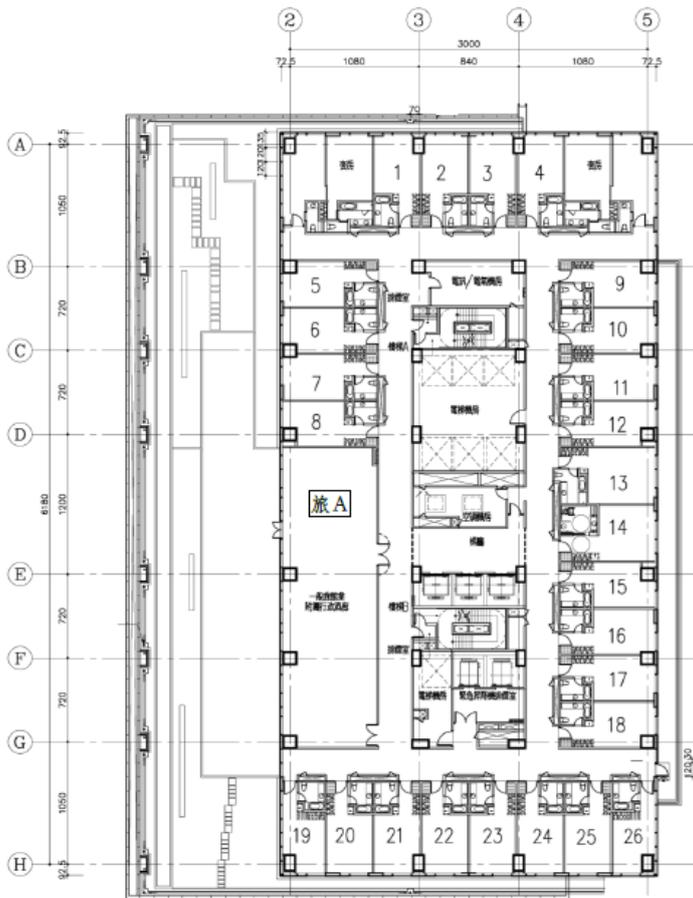
一層平面圖



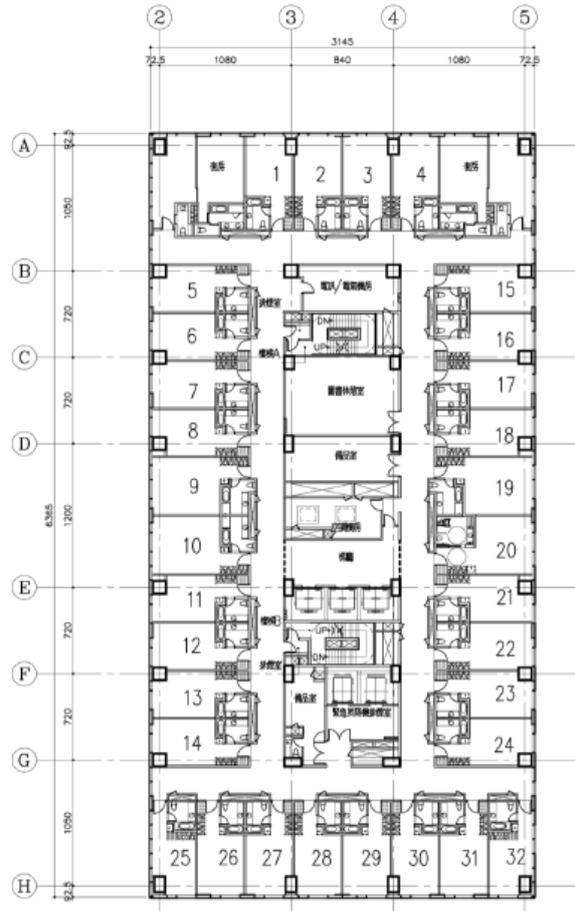
二層平面圖 (一般旅館業)



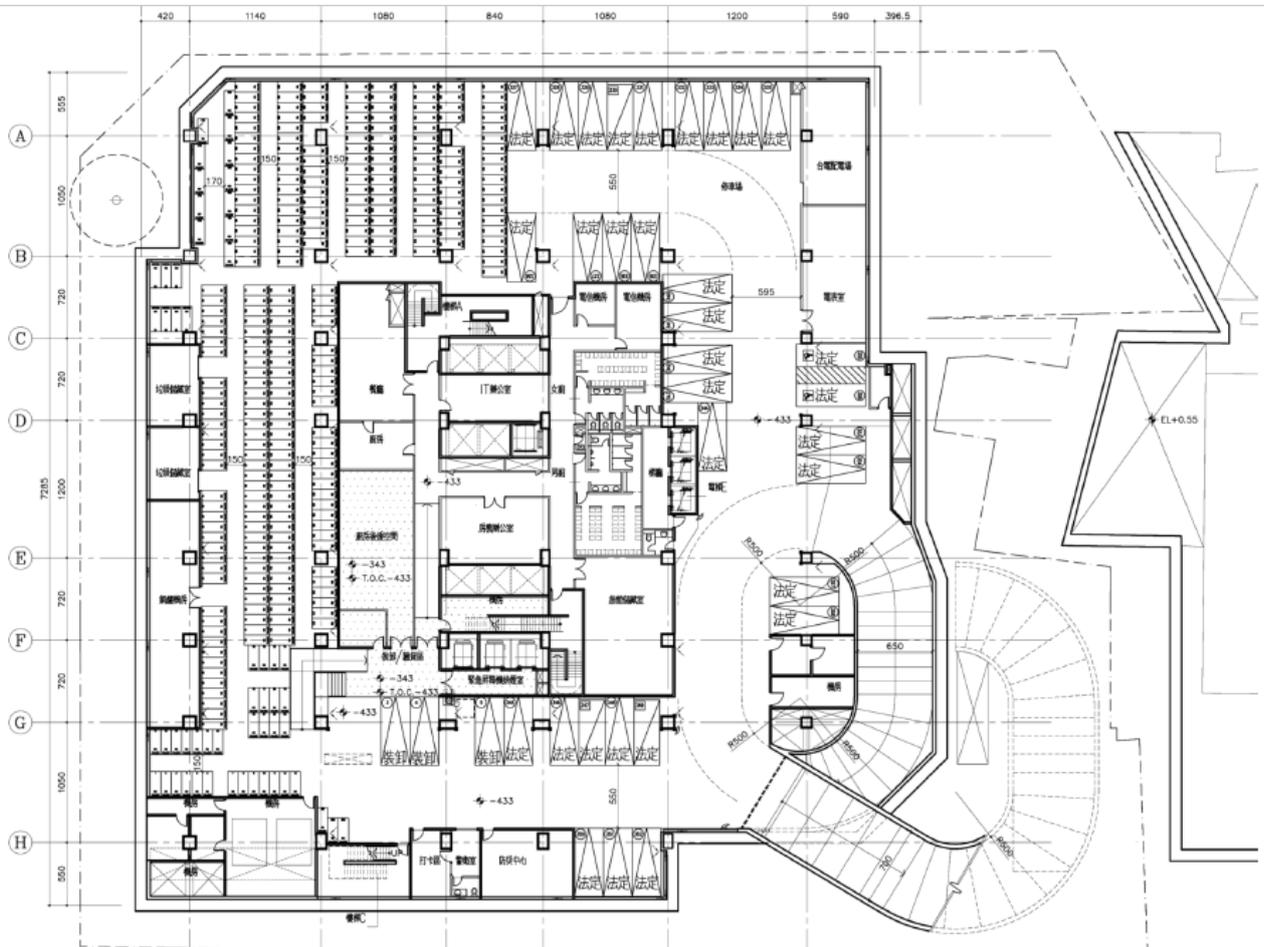
三至十三層平面圖 (一般事務所)



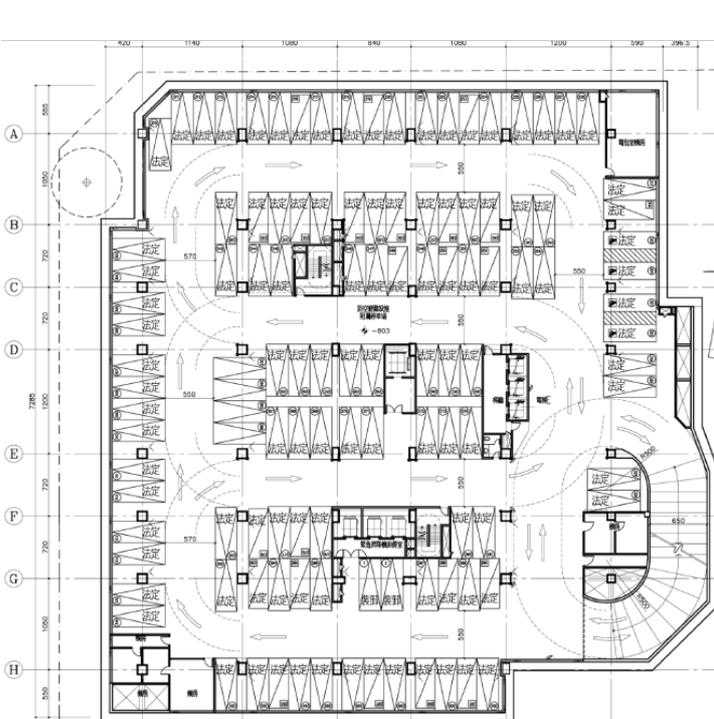
十四層平面圖 (一般旅館業)



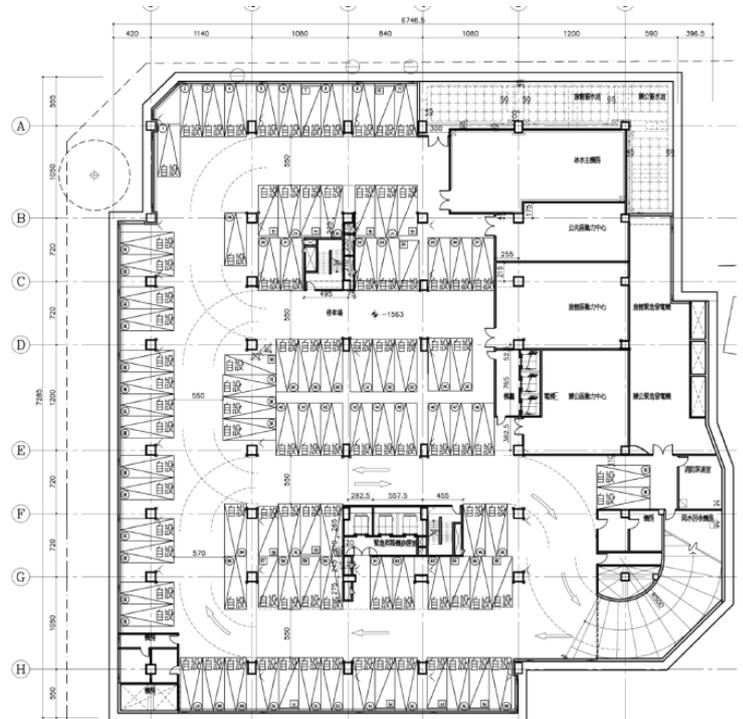
十五至二十層平面圖 (一般事務所)



地下一層平面圖 (含一般旅館業後場)



地下二至三層平面圖



地下四層平面圖

肆、拆遷安置計畫

一、合法建築物之補償與安置

依都市更新條例第 36 條規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之，代為拆除費用在補償金額內扣回。

二、其他土地改良物之補償與安置

目前僅剩 1 棟（建國北路二段 75 巷 17 號），建物構造為鐵造，面積為 134.02 m²。拆遷補償費以實施者與舊違章建築戶之協議金額為準。

伍、財務計畫

本案實施總成本共同負擔為 7,339,851,816 元，更新後總價值為 23,364,644,582 元，共同負擔比例為 31.67%，惟依權利變換簡易變更規定，更新後總價值為 23,364,644,408 元，共同負擔比例維持為 31.67%。

本案產權登記面積為 17,530.32 坪，其中一般零售業為 213.38 坪、一般事務所 10,744.90 坪及一般旅館業為 6,572.02 坪，坡道式平面車位共 358 部。