

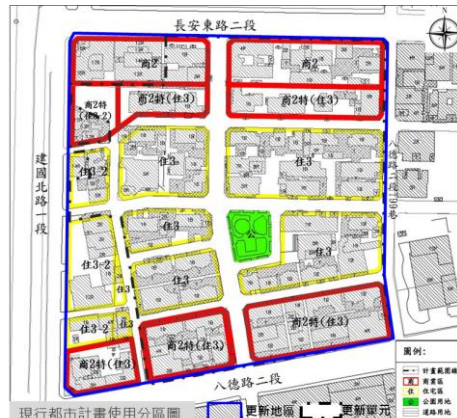
臺北市中山女中南側地區 都市更新案

內政部營建署



壹、緣起

推動「臺北市中山區中山女中南側地區」都市更新案之招商為目標，以期作為未來各政府部門主辦政府為主都市更新事業之示範案例。



貳、土地權屬

位於臺北市中山區，北至長安東路二段、東至八德路二段199巷、南達八德路二段、西鄰建國北路一段所圍部分地區，更新單元範圍約3.23公頃。



土地權屬(管理機關)	土地面積(m ²)	比例(%)	人數	比例(%)	
公有	中華民國(營建署，於99年及101年完成土地移撥作業)	20,834.41	64.54	1	0.92
	中華民國(司法院)	322.00	1.03		
	中華民國(財政部國產署)	19.00	0.06		
	中華民國(臺北市新工處)	6.00	0.02	1	0.92
	臺北市(臺北市公園管理處)	804.00	2.49		
	臺北市(臺北市新工處)	6,496.41	20.12		
小計	28,491.82	88.26	2	1.84	
公私共有(營建署管有8戶，4位私人持有47戶，計55戶)	693.00	2.15	4	3.66	
私有土地	3,098.59	9.60	103	94.50	
小計	3,791.59	11.74	107	98.16	
總計	32,283.41	100	109	100	

103年度都市更新投資說明會

貳、土地權屬

更新範圍內現況量體及權屬示意(不含增建)

- 土地營建署所有-建物為日式宿舍
- 土地營建署所有-建物為歷史建築
- 土地營建署所有-建物為男女童軍所有
- 土地營建署所有-建物私有
- 土地及建物-營建署與私人共有
- 私有土地
- 土地及建物均為私有
- 土地私有.違章建築



103年度都市更新投資說明會

參、發展定位

智慧型防災生態社區

- 採大街廓開發集中留設開放空間，要求開發者必須落實本署當前營建政策，包括生態城市、綠建築、都市防災、智慧建築等作為未來都市社區的典範。



103年度都市更新投資說明會

肆、改善都市機能

藉由都市更新與交通整體規劃，促進土地開發效益，增加主要道路寬度及公園面積，改善當地公共設施環境與交通狀況。

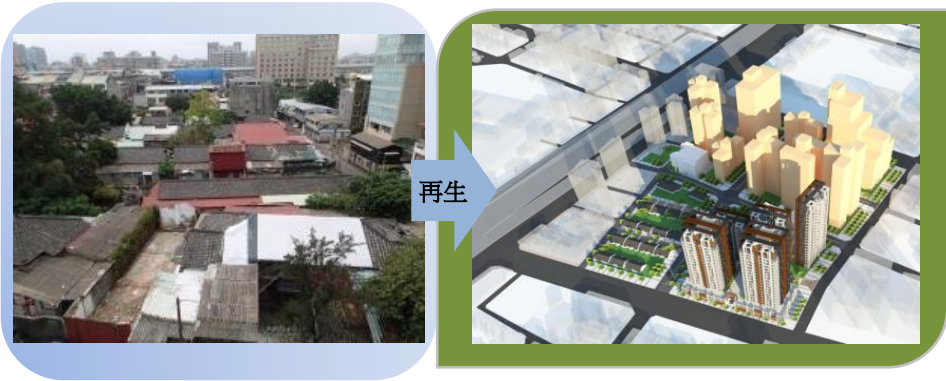


103年度都市更新投資說明會



肆、改善都市機能

以黃金級綠建築住宅大樓，提升地區居住水準。



103年度都市更新投資說明會

伍、活化歷史建築

計畫區臺鐵員工宿舍，登錄為歷史建築部分，經臺北市文化局核准調整範圍。



陸、區段劃分

本案採整體開發，更新單元劃分四個重建區段。

以權利變換方式實施，由私有土地權利人分回東南集中重建區段房地。

主辦機關為內政部營建署，將徵選實施者實施本更新事業計畫。



103年度都市更新投資說明會

柒、實施方式

區段別	土地面積及佔全區比例	開發方式	更新後分回	開發年期
東南集中重建區段	0.5公頃 (22%)	以權利變換將私有土地集中分配	私人優先分回更新後房地；餘由內政部營建署或實施者分回	104招商。
歷史建築重建區段	0.5公頃 (21%)	以權利變換方式開發；內政部營建署取得之房地採委託經營或標售等方式處理	歷史建物保存面積0.5公頃；內政部營建署分回更新後房地	
東北重建區段	0.9公頃 (37%)		更新後房地由內政部營建署或實施者分回	
西北重建區段	0.4公頃 (20%)		更新後房地由內政部營建署或實施者分回	

103年度都市更新投資說明會

拾、東南重建區段建築模擬



平面圖



103年度都市更新投資說明會

鄰八德路模擬示意圖



更新單元	土地使用分區	開發方式	預計招商時程
面積 3.23公頃	公有土地比例 88.26%	商2、商2特、住3 本更新單元劃分四重建區段進行都市更新權利變換	104年

私人分配部分與歷史建築完工模擬示意圖



103年度都市更新投資說明會

