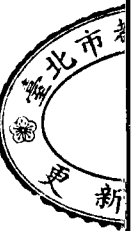
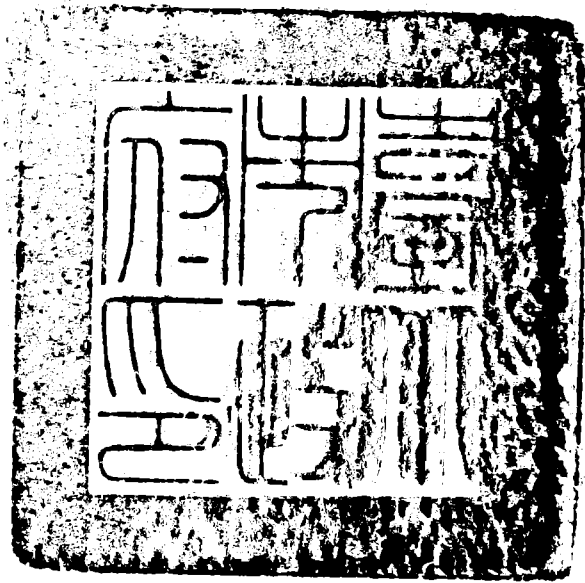


臺北市都市更新計畫書

劃定臺北市松山區民生段 134-6 地號等 13 筆
土地為更新地區



申請單位：國防部政治作戰局
辦理單位：臺北市政府
中華民國 103 年 6 月

臺北市都市更新計畫書

劃定臺北市松山區民生段 134-6 地號等 13 筆
土地為更新地區



申請單位：國防部政治作戰局
辦理單位：臺北市政府
中華民國 103 年 6 月

目 錄

壹、計畫緣起及法令依據	1
一、計畫緣起	1
二、法令依據	2
貳、更新地區範圍	2
參、發展現況	2
一、都市計畫及相關計畫情形	2
二、公共設施現況	4
三、交通系統現況	4
四、土地及建築物使用現況	5
五、土地及建築物權屬	5
六、居民意願	6
備註：統計至民國 101 年 12 月 31 日止	7
七、更新課題	7
肆、計畫目標與策略	9
一、計畫目標	9
二、計畫策略	9
伍、實質再發展再生活化措施	11
一、更新地區發展構想	11
二、再生活化措施	12
陸、更新單元劃定基準	14
柒、實施方式	14
一、開發主體	14
二、實施方式	14
捌、其他	15
玖、本市都市計畫委員會審議及處理情形	15
一、本案業經臺北市都市計畫委員會 103 年 2 月 27 日第 655 次委員會決議：	15
二、處理情形	16



表 目 錄

表 1	更新地區土地使用分區表.....	3
表 2	更新地區周邊相關計畫一覽表.....	4
表 3	更新地區土地權屬表.....	6
表 4	更新地區南側相鄰私有土地及私有合法建築物所有權人意願統計表.....	7

圖 目 錄

圖 1	更新地區範圍示意圖.....	附圖 1
圖 2	土地權屬分布示意圖.....	附圖 2
圖 3	交通動線示意圖.....	附圖 3
圖 4	更新地區範圍周邊現況圖.....	附圖 4
圖 5	更新地區範圍內現況圖.....	附圖 5
圖 6	更新地區建築物套繪圖.....	附圖 6
圖 7	更新地區整體規劃構想示意圖.....	附圖 7



附 件

- 附件一 101 年度「行政院都市更新推動小組」第一次會議紀錄
- 附件二 國有土地清理活化督導小組第 10 次及第 11 次會議紀錄
- 附件三 配合重大建設計畫公文
- 附件四 中華電信回函公文



案名：劃定臺北市松山區民生段 134-6 地號等 13 筆土地為更新地區

申請單位：國防部政治作戰局

辦理單位：臺北市政府

一、計畫位置：位於臺北市敦化北路、富錦街、富錦街 12 巷及民生東路四段所圍街廓之部分。

二、計畫範圍：包括臺北市民生段 134-6、134-7、134-8、134-14、134-15、134-16、134-17(部分)、140-1、140-2、140-18(部分)、140-19、140-20、140-21 等 13 筆土地。

三、計畫面積：6,557.00 m²。

類別：劃定更新地區及訂定都市更新計畫

法令依據：都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款



壹、計畫緣起及法令依據

一、計畫緣起

國防部為活化眷改土地並挹注眷改基金，依國軍老舊眷村改建條例規定，於民國 99 年起針對國有眷村改建土地進行整體規劃，並配合行政院經濟建設委員會 95 年 1 月 25 日院臺建字第 0950081323 號函「加速推動都市更新方案」，優先以已完成原有眷舍之遷移安置且現況閒置未使用之土地，推動公辦都市更新。

本案基地為國軍眷村改建之閒置土地，距松山機場南側約 300 公尺，位屬本市機場門戶周邊精華地帶，為提升松山機場周邊土地整體運用效益，並藉由上位計畫之指導，使本案基地之發展能符合本市入口門戶意象及提升公益性，遂由國防部委託內政部營建署辦理都市更新規劃。依內政部營建署 101 年 4 月 30 日召開「行政院都市更新推動小組 101 年度」第一次會議結論：「…(略以)松齡新村等 17 案，為活化國有資產，改善都市機能，原則同意納入都市更新示範計畫，並請各單位加速推動辦理」(詳附件 1)。另依行政院 100 年 11 月 21 日召開國有土地清理活化督導小組第 10 次會議結論及 101 年 04 月 16 日召開國有土地清理活化督導小組第 11 次會議結論：「…(略以)位於臺北市松山區及中山區之土地，同意國防部以設定地上權方式辦理」(詳附件 2)。

依行政院經濟建設委員會「國家發展計畫(102-105 年)」為清理檢討閒置國有土地，活化公有土地及資產，應開發具指標性國有土地，以帶動地區發展、活絡經濟，並以開發松山機場「民航關聯產業廊帶」作為精進各級政府效能之政策主軸之一。因本案基地鄰近松山機場，屬民航關聯產業廊帶之一環，未來將配合機場規劃發展。本案基地既為「國軍老舊眷村改建計畫」所列應辦理都市更新之處分標的之一，且經行政院國有土地清理活化督導小組第 10 次會議決議同意採都市更新方式處



理，並納入內政部都市更新示範計畫地區，且「國軍老舊眷村改建計畫」屬行政院核定之重大建設計畫(詳附件 3)，故本案基地依都市更新條例第七條第一項第三款規定劃定為更新地區並擬具更新計畫，期達到提振營建關聯產業帶動地區發展，並活化眷改土地以挹注眷改基金之目的。

二、法令依據

本案基地依都市更新條例第七條第一項第三款規定劃定更新地區。

貳、更新地區範圍

松齡新村位處敦化北路以東、民生東路四段以北、富錦街以南、富錦街 12 巷及民生東路四段 55 巷所圍街廓內(詳附圖 1)。

松齡新村多為國防部政治作戰局所經管之國有土地，現況除松齡新村環境較為麻陋，其餘附近地區皆屬已建成之住宅區域。為配合松山機場「民航關聯產業廊帶」發展以及國有土地活化政策，松齡新村業於民國 101 年拆除原有國軍眷舍，優先劃定已完成眷戶安置之土地為更新地區範圍，並受行政院指示以設定地上權方式辦理都市更新，希冀透過整體規劃辦理方式，帶動地區更新轉型發展，達成國有土地逐步活化目標。

爰此，本案即以松齡新村為更新地區範圍，包括臺北市松山區民生段 134-6、134-7、134-8、134-14、134-15、134-16、134-17(部分)、140-1、140-2、140-18(部分)、140-19、140-20、140-21 等 13 筆土地，面積共計 6,557.00 平方公尺(詳附圖 2)。本更新地區範圍內無涉及其他自劃更新單元。

參、發展現況

一、都市計畫及相關計畫情形

(一)都市計畫



本更新地區範圍所屬細部計畫位於「修訂撫遠街、延壽街、敦化北路、松山機場南側（民生東路新社區）特定專用區細部計畫（第二次通盤檢討）」案(民國 77 年 1 月 8 日府工二字第 207512 號公告)。

本計畫範圍內之土地使用分區原屬住宅用地，建蔽率不超過 50%，容積率不得超過 200%。後經 91 年 7 月 18 日府都二字第 09115304500 號「擬定台北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點條文案」訂定敦化南北路特定專用區 A 區建蔽率不得超過 65%；敦化南北路特定專用區 B 區建蔽率不得超過 50%，容積率依原使用分區之容積率規定辦理。

表 1 更新地區土地使用分區表

使用分區	地號	土地面積 (m ²)	容積率 (%)	備註
敦化南北路特定專用區 (B 區)	134-6	94.00	200%	
	134-7	2501.00		
	134-8	2401.00		
	小計	4,996.00		
敦化南北路特定專用區 (A 區)	140-1	625.00	200%	
	140-2	451.00		
	小計	1,076.00		
道路用地	134-15	2.00	--	
	134-16	3.00		
	134-14	120.00		
	140-21	68.00		
	140-20	52.00		
	134-17	128.00 (部分使用)		土地面積以電腦假分割 估算
	140-19	72.00		
	140-18	40.00 (部分使用)		土地面積以電腦假分割 估算
	小計	485.00		
合計	-	6,557.00	-	



(二)相關計畫

表 2 更新地區周邊相關計畫一覽表

計畫名稱	計畫說明	與本更新地區相關性
國家發展計畫(102-105年)	國家發展計畫(102-105年)針對精進各級政府施政效能部分，以民航關聯產業廊帶作為施政主軸之一。該計畫擬將松山機場朝向提供高價值、精緻化商業服務的方向發展。周邊地區以「機場園區」的概念，檢討松山機場及其周邊土地後續建設開發之相關規劃，提昇整體土地利用價值。	本計畫範圍毗鄰松山機場，可結合松山機場發展機能，進行整體改造，藉以帶動地區轉型。
松山機場暨周邊地區整體發展計畫	以機場園區概念，與臺北市政府共同合作，從都市整體發展角度，通盤檢討機場周邊區域之未來發展，以提升松山機場整體機能，活化公有土地使用效率，帶動機場周邊商務活動。	

二、公共設施現況

更新地區 500 公尺範圍內之公共設施為包含國小用地一處(民族國小)、公園一處(富錦公園)、綠地兩處(精忠公園及長春三號公園)。另更新地區內包含未開闢之 8 公尺計畫道路(詳附圖 1)。

三、交通系統現況

(一)大眾運輸

更新地區鄰近已通車之捷運文湖線，可快速與市中心及新北市聯通；另民生汐止線興闢完成後，將使周邊大眾運輸路網更為完整。

(二)道路系統

計畫範圍主要以敦化北路(路寬 70 公尺)、富錦街 12 巷(路寬 8 公尺)路為聯絡道路。透過富錦街及富錦街 12 巷，連接敦化北路或民生東路四段後，往北可前往大直、內湖等地，往南可前往大安區等地，

往西可前往中山、大同等區，聯外道路系統便捷(詳附圖 3)。

四、土地及建築物使用現況

(一)周邊土地及建築物使用現況

本更新地區北側周邊除中華電信機房使用外，其餘為 RC 造住宅大樓使用。毗鄰計畫範圍南側為 5 棟 RC 造住、商混合使用。建物使用年限均超過 30 年以上(詳附圖 4)。

(二)更新地區內土地及建築物使用現況

更新地區內原有眷舍已完成拆遷安置並已騰空，僅保留既有樹木，其餘皆為空地；另未開闢之 8 公尺計畫道路上有一臨時違占構造物作為附近地區停車管理使用(詳附圖 5)。

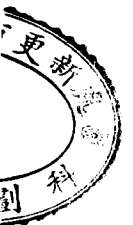
五、土地及建築物權屬

(一)土地權屬

本計畫範圍計有臺北市松山區民生段 134-6、134-7、134-8、134-14、134-15、134-16、134-17(部分)、140-1、140-2、140-18(部分)、140-19、140-20、140-21 等 13 筆土地，面積共計為 6,557.00 平方公尺，多屬公有土地。其中，134-7、134-8、140-1、140-2、134-15 與 134-16 地號等 6 筆土地，土地權屬為中華民國，管理機關為國防部政治作戰局；134-14、134-17(部分)、140-18(部分)、140-19、140-20 與 140-21 地號等 6 筆土地(面積合計 480 平方公尺)，土地權屬為中華民國，管理機關為臺北市政府工務局。另 134-6 地號為公、私共有土地，該筆土地面積 94 平方公尺，屬公有土地部分，土地權屬為中華民國，管理機關為國防部政治作戰局，私有權屬面積為 0.88 平方公尺(詳附圖 2)。

(二)建築物權屬

本更新地區內原有眷舍已完成拆遷安置並已騰空，僅保留既有樹



木，其餘皆為空地(詳附圖 6)。

表 3 更新地區土地權屬表

地區/地段	地號	土地面積 (m ²)	所有權人/管理單位	備註	
松山區/ 民生段	134-6	94.00	李○○等4人及中華民國(國防部政治作戰局)	公私共有土地，公有土地面積持分 6620 分之 6558，私有土地面積持分 6620 分之 62。	
	134-7	2501.00	中華民國(國防部政治作戰局)		
	134-8	2401.00			
	140-1	625.00			
	140-2	451.00			
	134-15	2.00			
	134-16	3.00			
	134-14	120.00		臺北市政府工務局	
	134-17	128.00 (部分使用)			土地面積以電腦假分割估算
	140-21	68.00			
	140-20	52.00			
	140-18	40.00 (部分使用)	土地面積以電腦假分割估算		
	140-19	72.00			
	合計		6,557.00		

六、居民意願

6,556.88
12.12

本更新地區需協調鄰地範圍包含更新地區北側之電信用地，包含 134-4、134-5 等 2 筆土地及南側毗鄰私有土地，包含民生段 134-6、140-3、140-17、140-6、140-7、140-8、140、140-26 及 140-4 地號等 9 筆土地。

更新地區北側電信用地，現為中華電信機房使用。經洽中華電信，現況機房因地下管線錯綜複雜，且面臨富錦街 12 巷道路狹小，現有人孔均已飽和，確已無法增埋管線銜接，且該機房因作業需求實



無法配合遷建或拆除，宜原地留用，故無法配合拆除重建(詳附件 4)；另更新地區內民生段 134-6 地號土地屬公、私共有土地，業經內政部營建署城鄉發展分署於 101 年 11 月 9 日及 102 年 8 月 2 日兩次郵寄通知私有土地所有權人表達意見，惟土地所有權人仍未表示具體意見，惟經考量後續開發可行性，故仍將該筆土地先行納入更新地區範圍內。後續應由實施者與該私有土地所有權人協調，以價購或取得其同意合作開發，必要時得依權利變換方式處理或重新檢討計畫範圍。

更新地區南側毗鄰土地皆屬私有土地，現況建物為 30 年以上之 4 層以上建築結構，國防部政治作戰局業於民國 101 年 11 月 21 日針對民生段 134-6、140-3、140-17、140-6、140-7、140-8、140、140-26 及 140-4 地號等 9 筆土地召開都市更新鄰地協調會議，居民、土地及建物所有權人認為現況環境尚符合居住需求，並無立即更新重建之必要，且因本更新地區後續得以設定地上權方式辦理，同意比例過低，故未納入更新地區內(詳表 4)。

表 4 更新地區南側相鄰私有土地及私有合法建築物所有權人意願統計表

所有權人	統計項目	同意人數比例	參與面積比例
土地所有權人 (總計 168 人, 面積 4,274.88m ²)		3.57% (6 人/168 人)	2.85% (121.95m ² /4274.88m ²)
建物所有權人 (總計 145 人, 面積 18,045.78m ²)		4.14% (6 人/145 人)	1.97% (355 m ² /18,045.78m ²)

備註：統計至民國 101 年 12 月 31 日止

七、更新課題

(一)如何活化公有資產

本計畫範圍多屬公有土地，為有效活化並確保國家資產，引導都市機能發展與更新實施之合理性，應依土地之性質與發展特性研擬合適之更新方式。



(二)更新地區範圍鄰近松山機場，環境品質如何與政策發展定位相結合

更新地區範圍原屬國軍老舊眷村土地，現況窳陋已無地上物，整體環境景觀與生活機能未能與松山機場周邊地區發展相配合。

(三)公私共有土地處理對策

本案民生段 134-6 地號土地面積 94 平方公尺為公私共有，其中，私有權屬面積約 0.88 平方公尺，占該筆土地面積比例 0.94%。為使計畫範圍後續開發具可行性，應與該私有土地所有權人協調，以價購或取得其同意合作開發，必要時得依權利變換方式處理或重新檢討計畫範圍。



肆、計畫目標與策略

一、計畫目標

- (一) 依據國軍老舊眷村改建條例，以都市更新方式活化公有土地資產，並保障公有土地資產永續發展。

早年興建的眷村，多以克難的方式興建，眷舍狹小破舊，成為都市中窳陋地區，為顧及社會公平正義，照顧原眷戶及中低收入戶，因此配合都市更新、公共設施提供等需要進行老舊眷村改建，以期整體規劃健全都市發展。

- (二) 有效利用土地作為國際交流節點。

落實本案核心價值，以商旅、辦公、文創、公益空間結合區域定位提升門戶服務機能。

- (三) 提升都市環境品質並提供公益性設施作為對地區之實質貢獻。

除導入綠建築設計理念，提升都市環境品質並強調公益性設施之供給，以回饋方式將廠商利潤轉化為對地區貢獻。

- (四) 加強防救災規劃，增進地區公共安全。

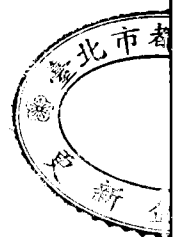
開闢周邊計畫道路，建構完整區域路網，增進地區交通及防災等公共安全。

二、計畫策略

- (一) 以公有土地優先辦理都市更新，改善環境品質並帶動地區發展，並透過適當機制引導土地使用，確立松山機場周邊土地發展方向。

本案採都市更新方式，並藉市場調查，確認土地利用屬性，活化再生國有土地利用。

- (二) 引入民間資源與公部門合作，提供公益性設施，提升公有土地活化後對地區貢獻。



本案後續擬採公開評選方式，徵選合格廠商，以民間資源與公部門合作進行實質整合與規劃建設，並提供公益性設施，增進地區貢獻。

- (三) 導入綠建築理念於規劃設計內，以生態、節能、保水、綠化量等為設計原則，規劃人與自然共生之永續生活環境。

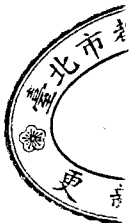
配合中央陽光屋百萬座政策，設置太陽能回收電力或產生熱水供本案建物使用；需符合綠建築評估系統之綠化量指標、基地保水指標、日常節能指標及水資源指標等。

- (四) 退縮留設人行步道，提升社區防救災能力。

擬於更新地區沿計畫道路部分，至少退縮 4 公尺以上無遮簷人行步道，提升社區防災能力。

- (五) 開闢部分計畫道路，提升社區交通可及性。

本案擬開闢 8 公尺計畫道路，建構完整區域路網，提升社區交通可及性。



伍、實質再發展再生活化措施

一、更新地區發展構想

(一)整體發展定位

更新地區範圍位處松山機場小航空城計畫周邊重要發展精華地區，為強化機場門戶之意象，同時延伸國際門戶之綜效，並發揮土地使用公益性之規劃理念，將本更新地區未來發展定位為「國際交流節點」及地區再生觸媒。

(二)土地使用

1. 多元複合使用

為實現「國際交流節點」願景，地區開發應配合發展需求，融合多元複合土地使用，提供機場關聯產業使用，商務辦公、旅館、住宅、會議展覽、休閒娛樂等機能。延伸民生東路及敦化北路之辦公、旅館使用，鄰近松山機場可為商務、消費使用，並依據發展目標分別突顯街廓特色。（詳附圖7）。

為配合松山機場周邊整體規劃構想，發展旅館、辦公等商務使用為主之容積樓地板面積比例以本更新地區總允建容積樓地板面積50%以上為原則。

2. 公益設施符合地區發展需求

考量地區發展、國際交流需求，提供進出松山機場旅客及商務人士服務，計畫區開發應考量提供文化交流活動空間（文化展示空間、博物館）；國際化交流活動空間（各國駐臺聯絡處、觀光旅遊導覽諮詢處）。

本案公益性設施開放供公眾使用，未來管理維護由實施者自行經營管理，因本案由國防部依行政院「國有土地清理活化督導小組」採設定地上權方式辦理，故公益性設施之持分土地以維持國有為原



則。前述公益性設施或實施者額外設置提供社區使用之公益設施經臺北市政府認定者，及經臺北市政府認定並將公益設施建物產權捐贈予臺北市有者，得依都市更新建築容積獎勵辦法申請相關容積獎勵，惟該捐贈予臺北市有之公益性設施，應於辦理建物產權登記時於適當欄位註記，建物於地上權存續期間屆滿時，應無償移轉予國有。

(三)都市設計及景觀規劃原則

1. 帶狀開放空間

為使開放空間連接至松山機場，提升其便利性，於更新地區範圍內沿街廓外側須退縮建築，沿街留設延續綠化之人行道，串連規劃地區內各公共開放空間，提供良好之步行環境，提升整體環境品質，改善都市景觀。依「臺北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點」更新地區自道路境界線至少退縮 4 公尺作為帶狀式開放空間(詳附圖 7)。

2. 廣場式開放空間

為提供路口人車動線緩衝空間，並開闢街角視角，於敦化北路與未開闢 8 公尺計畫道路交叉路口留設街角廣場，街角廣場鋪面與周邊環境調和，與人行道高程齊平，搭配公共藝術與街道傢俱設置，並適度綠美化，以塑造地區節點特色(詳附圖 7)。

(四)關聯性工程

更新地區內 8 公尺寬計畫道路由實施者負責開闢，建構完整路網，彰顯公辦都市更新價值。

二、再生活化措施

(一)更新過程

本案以重建方式處理，為降低重建工程造成周邊環境之影響，施



工期間其施工圍籬進行綠美化，並針對施工地區及周邊環境進行維護管理。

(二)更新後

以新的建築概念轉化城市風貌，塑造符合地區發展之環境；因應整體發展定位推動更新改造，以活絡都市機能。



陸、更新單元劃定基準

本更新地區即為一更新單元實施更新事業。

柒、實施方式

一、開發主體

依據都市更新條例第 9 條：「經劃定應實施更新之地區，除本條例另有規定外、直轄市、縣（市）主管機關得自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關（構）為實施者，實施都市更新事業」。

本更新單元開發主體以國防部政治作戰局或依都市更新條例規定委託之都市更新事業機構為開發主體。

二、實施方式

(一)本更新單元依據都市更新條例第 4 條規定，採重建方式處理。

(二)依都市更新條例第 25 條規定：「都市更新事業規劃範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。」，本更新單元經土地管理機關國防部政治作戰局同意以其他方式實施，前述「其它方式」依行政院 100 年 11 月 21 日及 101 年 04 月 16 日「國有土地清理活化督導小組」第 10 及第 11 次會議決議同意本公辦都更土地以「設定地上權」方式辦理更新。



捌、其他

- 一、本更新地區依地籍測量分割結果為準，若涉及道路截角，則應剔除於更新地區外。
- 二、依「臺北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點」規定，本更新地區應先經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後，始准依法申請發照建築。
- 三、本更新計畫未規定事項，悉依都市計畫書及相關規定辦理。

玖、本市都市計畫委員會審議及處理情形

- 一、本案業經臺北市都市計畫委員會 103 年 2 月 27 日第 655 次委員會決議：

(一)本案除以下內容修正外，餘依所送計畫書圖內容通過。

1. 本案計畫書規劃範圍即更新地區申請劃定範圍，計畫書內「規劃範圍」及「更新地區範圍」相關文字說明請予整合。第 10、11 頁有關「伍、實質再發展再生活化措施」，一、整體規劃構想與二、更新地區規劃構想，併請整合為更新地區發展構想。
2. 計畫書第 5 頁土地及建物權屬，請補充敘明土地「權屬」單位。
3. 本案更新地區範圍內包括私有土地，請將與私有土地權利人之協調情況補述於計畫書第 6 頁六、居民意願內。
4. 計畫書圖 1、圖 3、圖 4 請整合為更新地區範圍示意圖；圖 2 與圖 8 請整合為土地權屬分布示意圖；圖 10 與圖 11 請整合為更新地區整體規劃構想示意圖，併同修正文字。

(二)本案後續開發計畫請「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議時，就本案所提構想旅館使用所衍生之大型遊覽車等車輛停等空間以及交通動線規劃等，妥予處理。



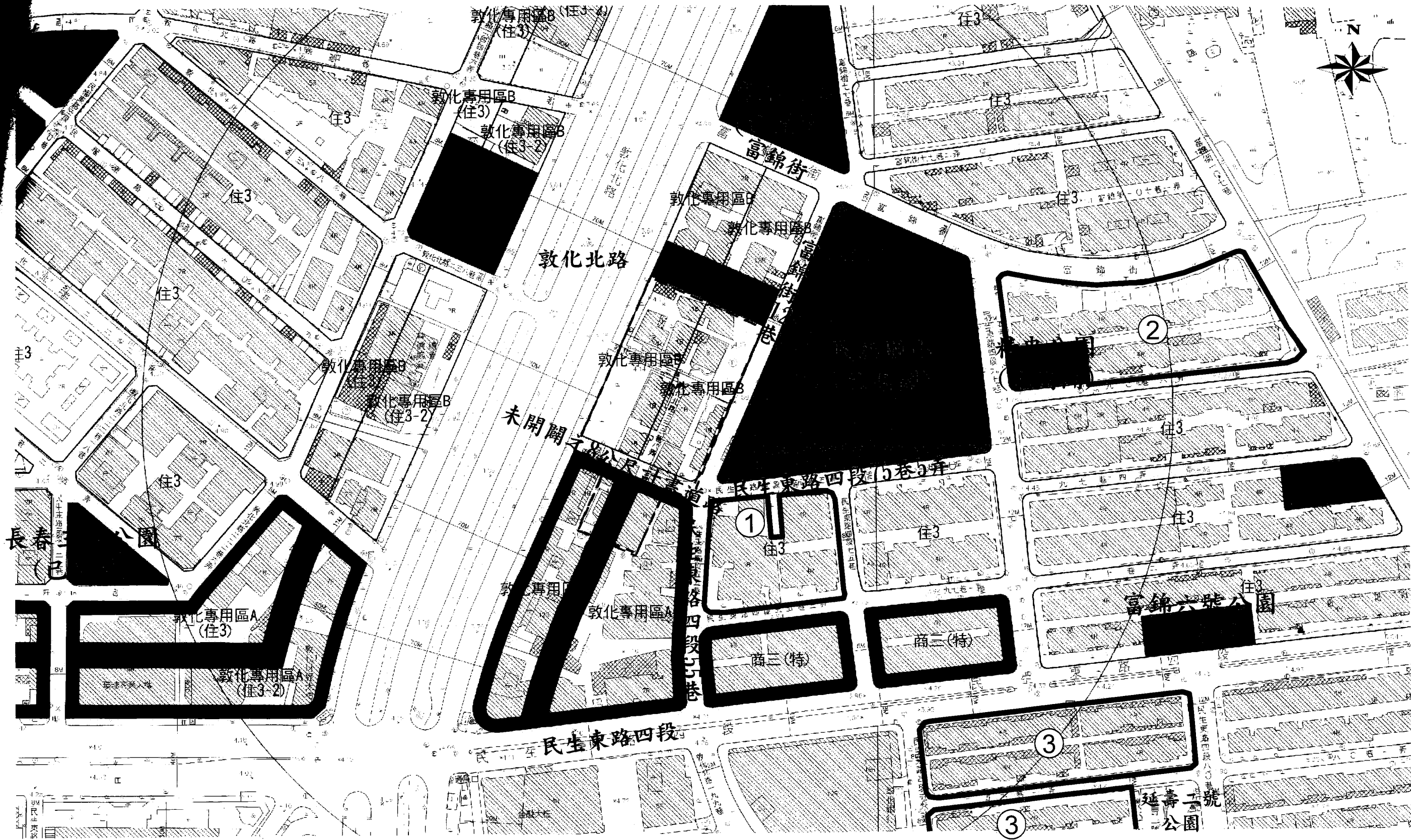
二、處理情形

本案業依委員會決議修正計畫書圖。



附圖





圖例： 更新地區 半徑250公尺 住3 第三種住宅區 敦化專用區B 敦化南北路特定專用區(B區)

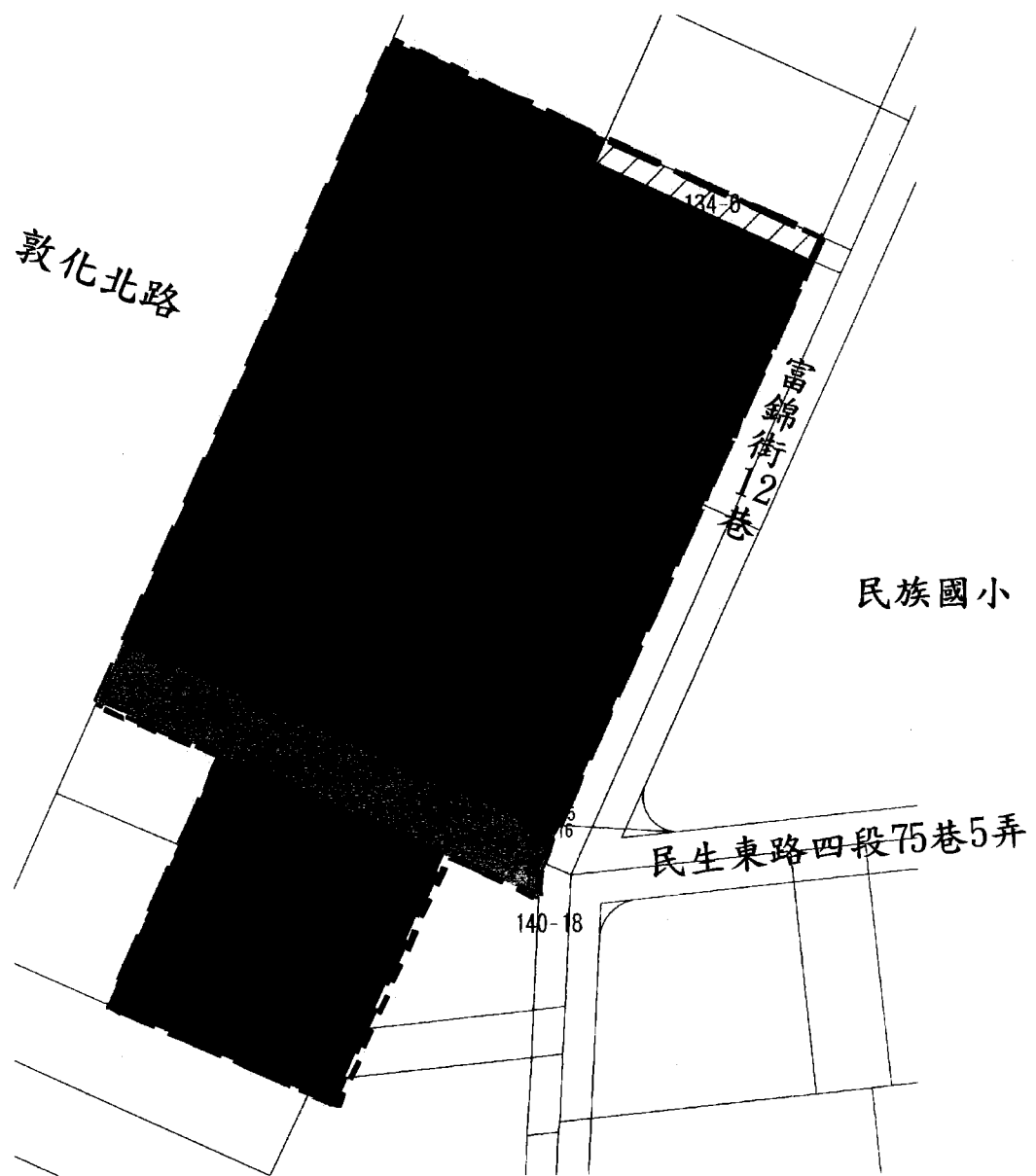
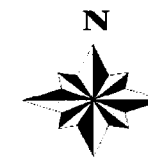
 國小用地 公園 敦化專用區A 敦化南北路特定專用區(A區) (1) 自行劃定更新單元

① 劃定臺北市松山區民生段137地號等5筆土地為更新單元
 ② 劃定臺北市松山區民生段127地號等20筆土地為更新單元
 ③ 劃定臺北市松山區民生段141地號等36筆土地為更新單元

圖1：更新地區範圍示意圖

Scale: 1/2000

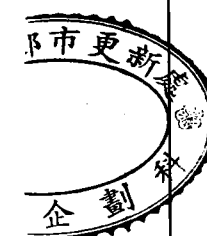
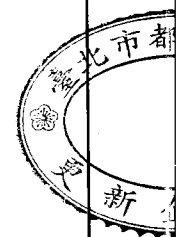


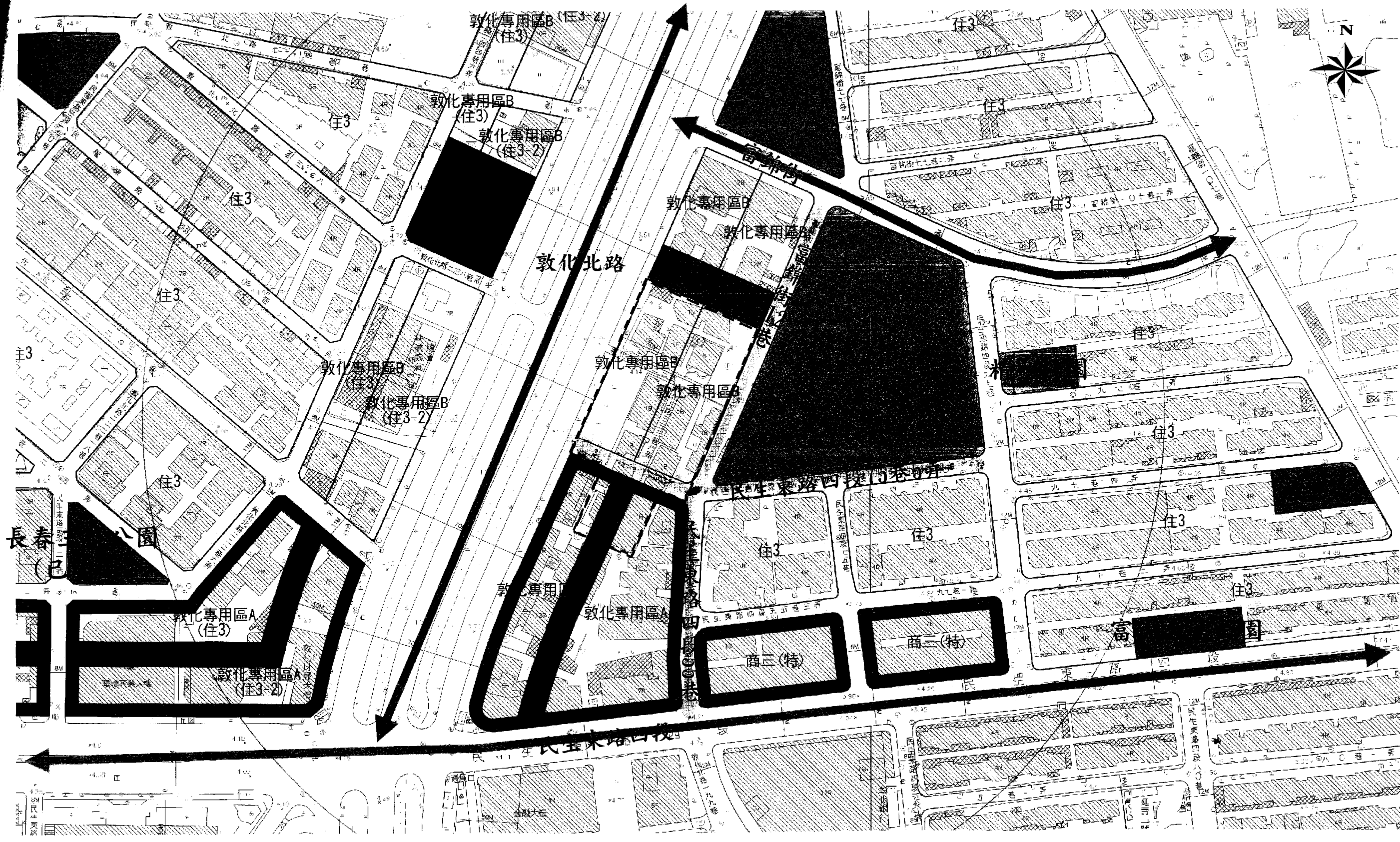


圖例： [---] 更新地區 [Black] 中華民國(國防部政治作戰局) [Diagonal Lines] 中華民國(臺北市工務局) [Hatched] 公私共有

圖2：土地權屬分布示意圖

Scale: 1/1000





圖例： [---] 更新地區 [---] 半徑250公尺 [↔] 主要道路 [---] 次要道路

圖3：交通動線示意圖

Scale: 1/2000



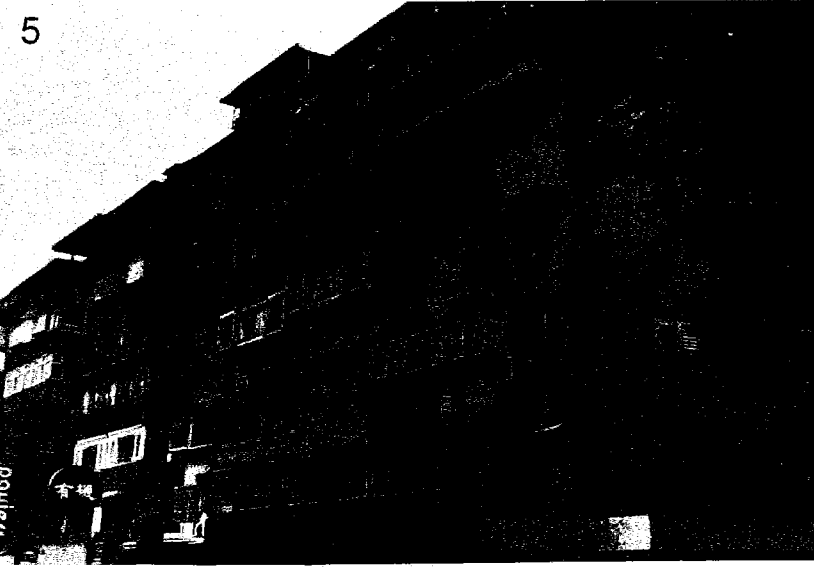
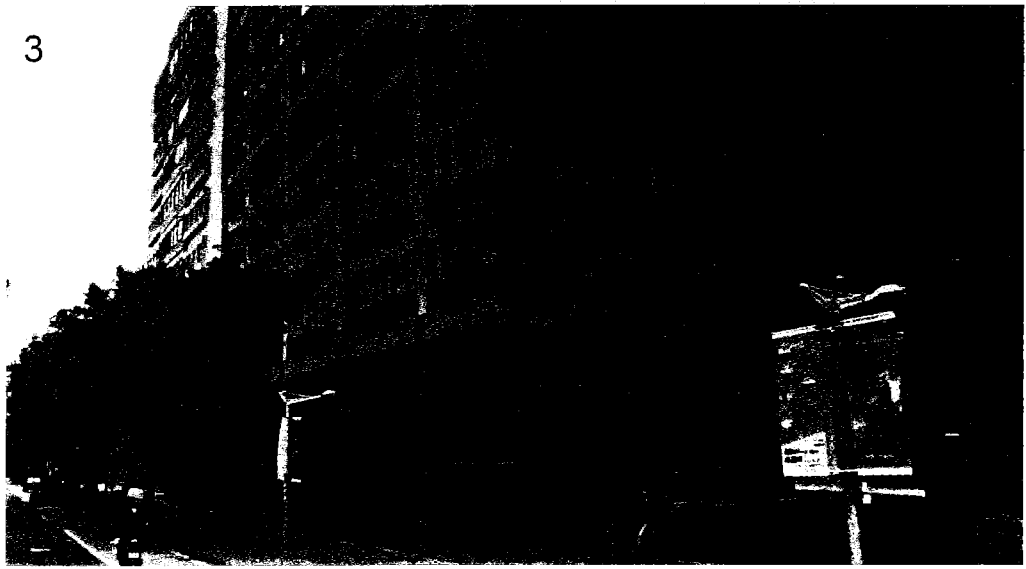
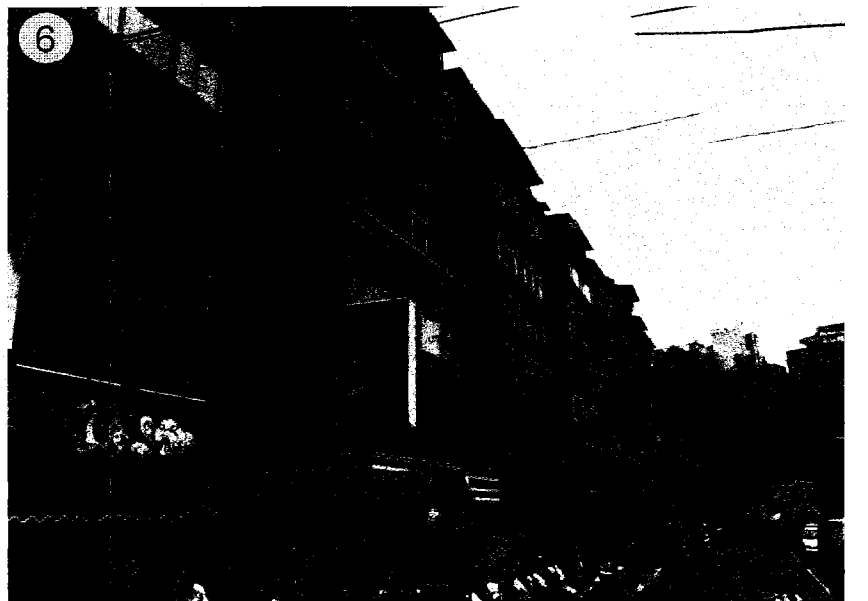
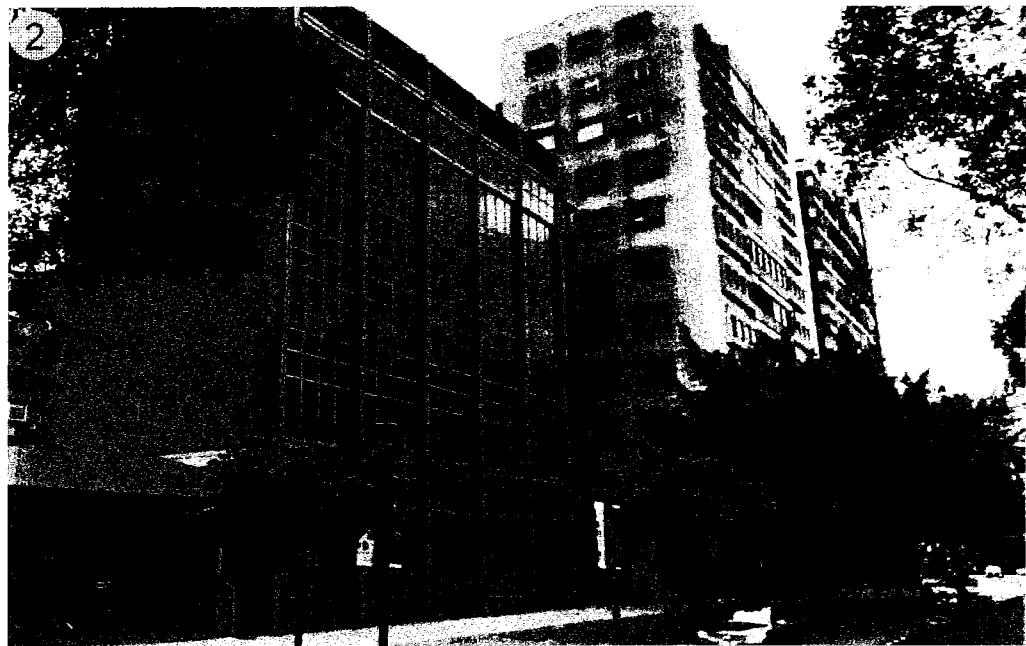
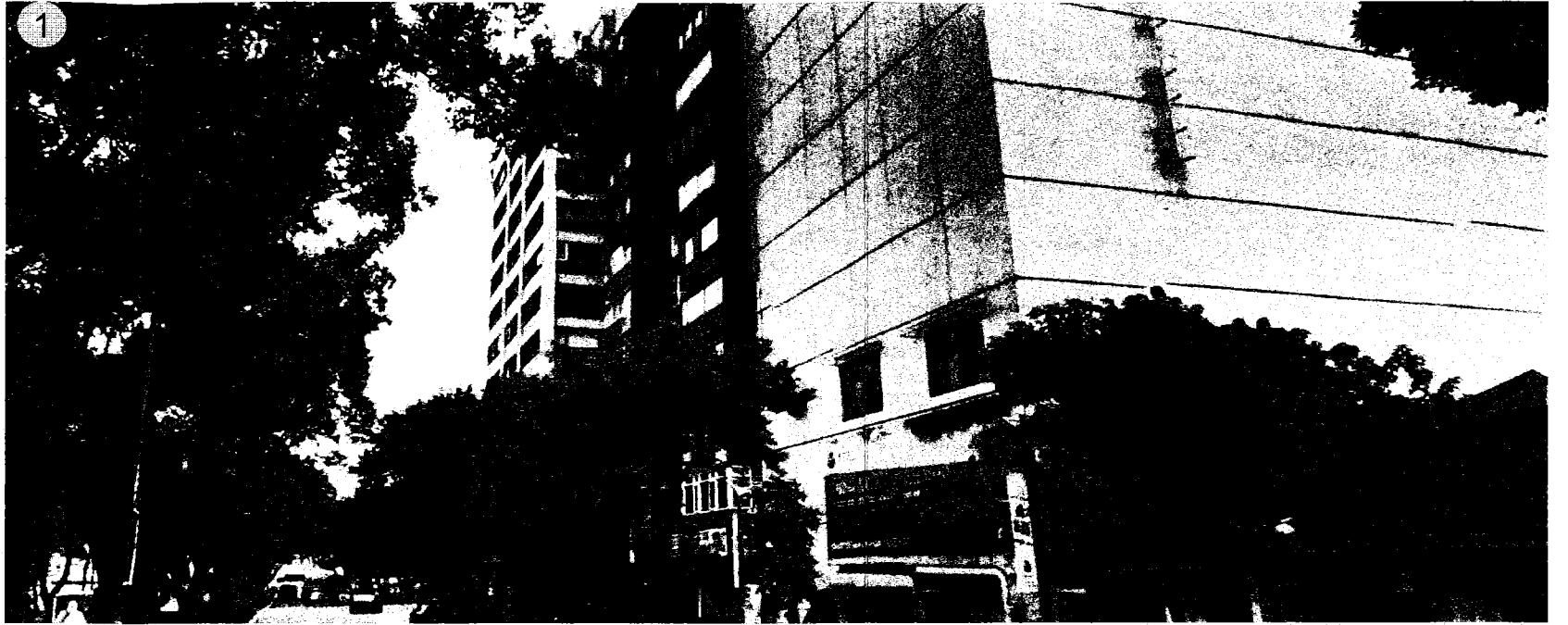
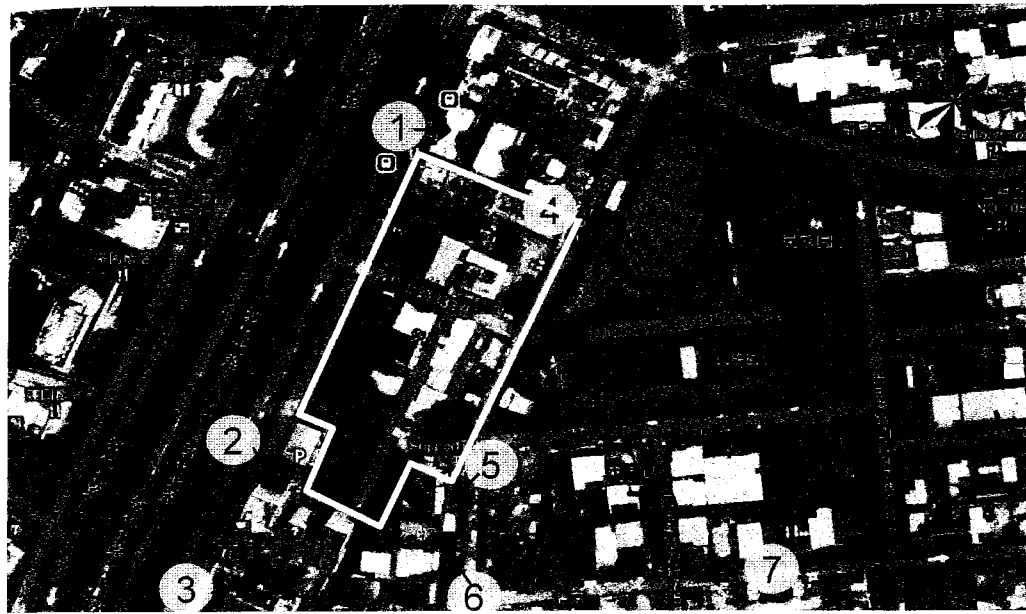


圖4：更新地區範圍周邊現況圖

臺北市都市更新

市更新計畫

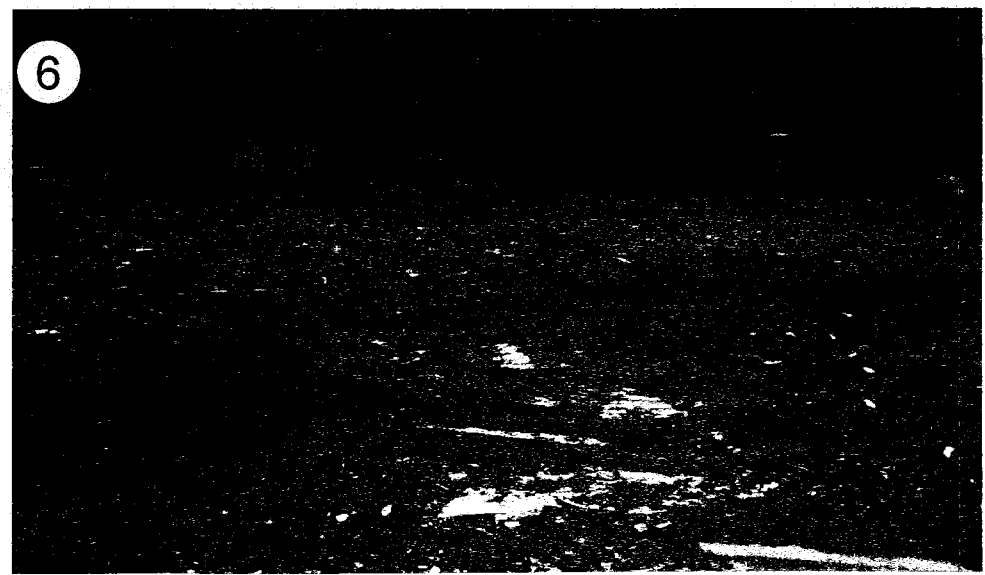
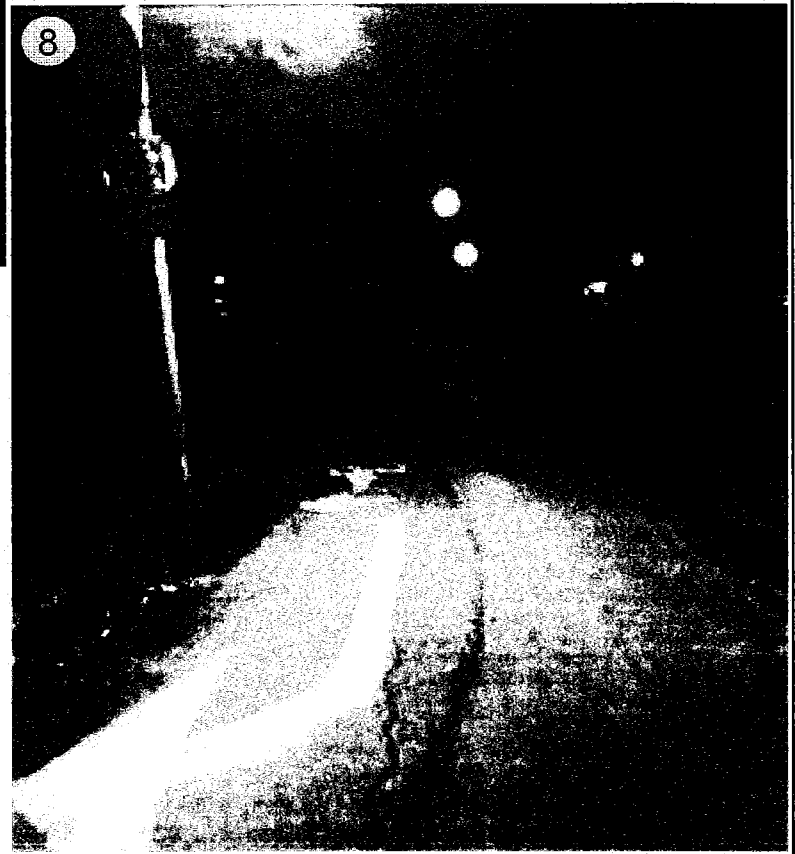
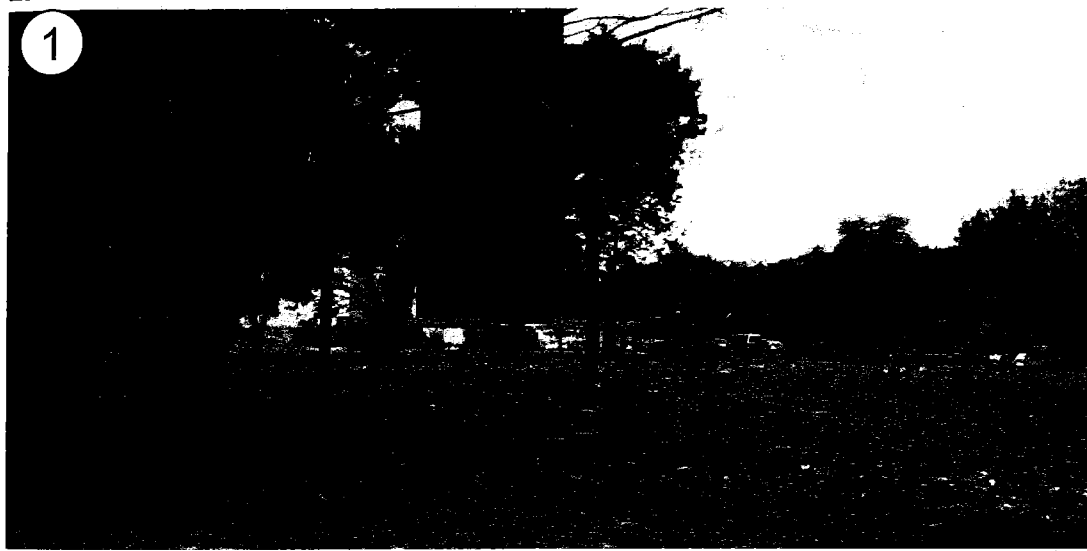
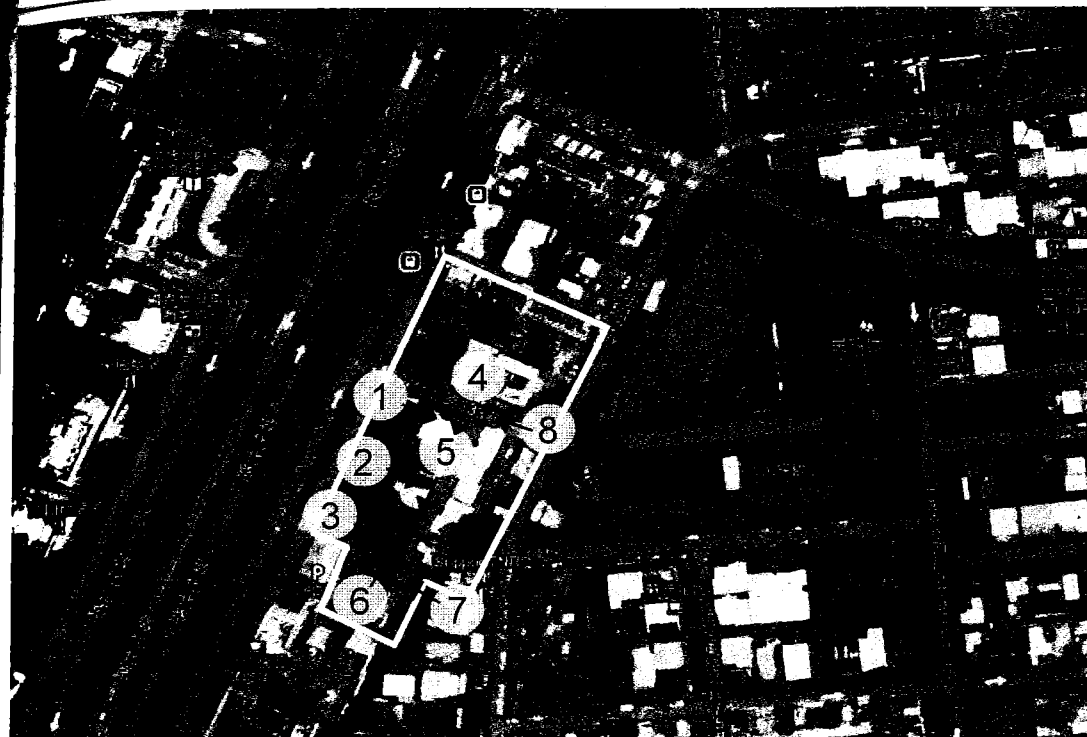
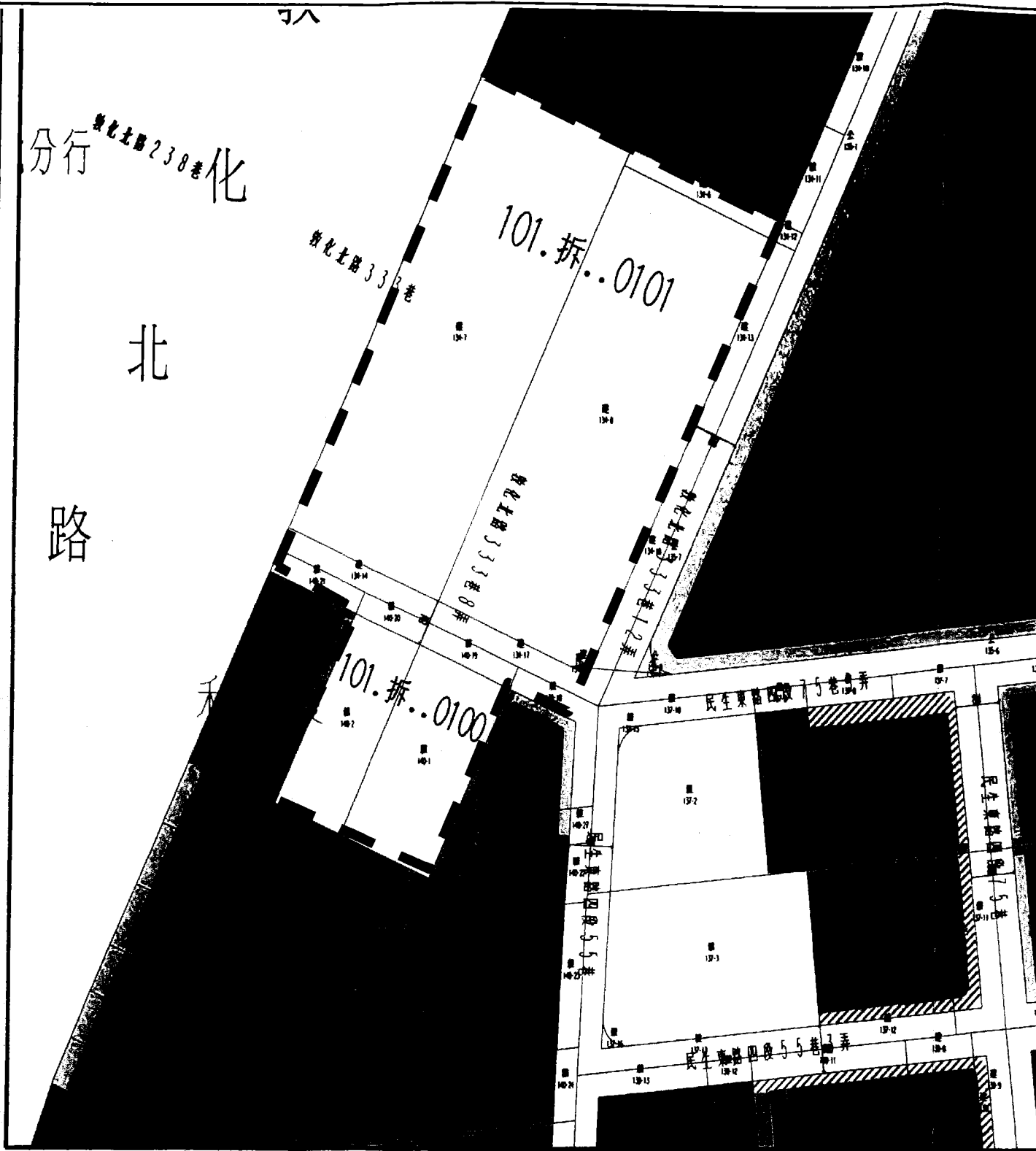


圖5：更新地區範圍內現況圖

更新區
劃科
臺北



臺北市建築物套繪圖 松山區民生段 比例尺 1:1000		建物 防火間隔 空地	基地內通路 保留地 現有巷	退縮地 騎樓 其他	列印員 工程員楊國慶
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。					

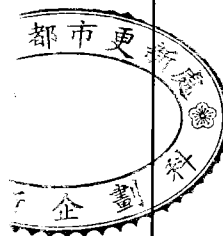
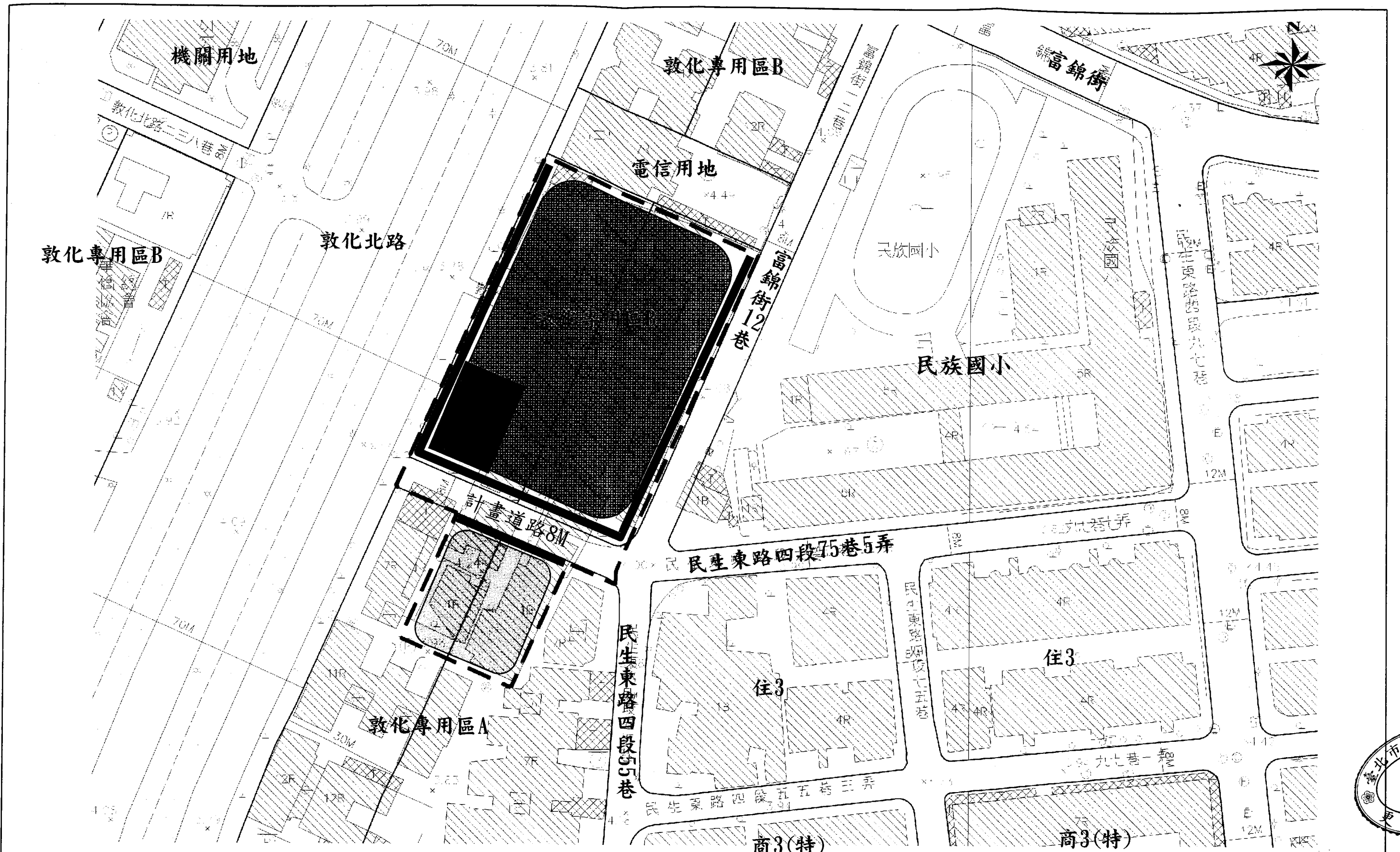


圖6：更新地區建築物套繪圖

圖例：[] 更新地區

Scale:1/1000

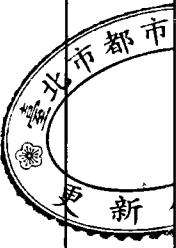


圖例：

- 更新地區
- 住宅或辦公使用
- 旅館、商務消費使用
- 退縮帶狀式開放空間(至少4公尺寬)
- 開放空間廣場

圖7：更新地區整體規劃構想示意圖

Scale: 1/1000



附件

附件一 101 年度「行政院都市更新推動小組」
第一次會議紀錄



檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)

聯絡人：陳相如
聯絡電話：02-87712542
電子郵件：inoran0465@cpami.gov.tw
傳真：02-87719420

受文者：內政部營建署城鄉發展分署

發文日期：中華民國101年4月30日
發文字號：台內營字第1010803288號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(請至<http://edoc.cpami.gov.tw>下載)

主旨：檢送本部101年4月9日召開「行政院都市更新推動小組」
01年度第1次會議紀錄乙份，請 查照

說明：依據本部101年4月5日台內營字第1010802457號開會通知
單續辦。

正本：行政院經濟建設委員會都市及住宅發展處處長郭翡玉委員兼共同副召集人、本部營建署署長葉世文委員兼共同副召集人、行政院交通環境資源處處長黃志聰委員、本部地政司司長蕭輔導委員、財政部國有財產局局長張佩智委員、經濟部國營事業委員會執行長劉明忠委員、交通部臺灣鐵路管理局局長范植谷委員、國防部軍備局局長金壽豐委員、行政院主計總處公務預算處處長李國興委員、行政院公共工程委員會促參籌備處執行秘書曾國基委員、行政院經濟建設委員會參事林旺根委員、行政院經濟建設委員會財務處處長張永河委員、臺北市政府副市長陳威仁委員、高雄市政府副市長劉世芳委員、新北市政府副市長許志堅委員、臺中市政府副市長蕭家淇委員、臺南市政府副市長林欽榮委員、國防部後備司令部、國防部總政治作戰局、財政部國有財產局、行政院人事行政總處、行政院經濟建設委員會、行政院農業委員會苗栗區農業改良場、行政院研究發展考核委員會、臺北市政府、高雄市政府、新北市政府、臺中市政府、臺南市政府、嘉義縣政府、臺灣省桃園農田水利會、內政部總務司、內政部建築研究所、內政部警政署、內政部警政署保安警察第二總隊、營建署秘書室、內政部營建署城鄉發展分署

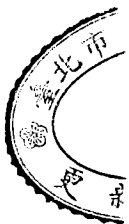
副本：本部營建署都市更新組 101-05-01
交 08.04.27

101. 5. -1

第1頁，共1頁



城鄉收字第：1010803631



檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)

聯絡人：陳相如
聯絡電話：02-87712542
電子郵件：inoran0465@cpami.gov.tw
傳真：02-87719420

受文者：內政部營建署城鄉發展分署

發文日期：中華民國101年4月30日
發文字號：台內營字第1010803288號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(請至<http://edoc.cpami.gov.tw>下載)

主旨：檢送本部101年4月9日召開「行政院都市更新推動小組」

01年度第1次會議紀錄乙份，請 查照

說明：依據本部101年4月5日台內營字第1010802457號開會通知
單續辦。

正本：行政院經濟建設委員會都市及住宅發展處處長郭翡翠委員兼共同副召集人、本部營建署署長葉世文委員兼共同副召集人、行政院交通環境資源處處長黃志聰委員、本部地政司司長蕭輔導委員、財政部國有財產局局長張佩智委員、經濟部國營事業委員會執行長劉明忠委員、交通部臺灣鐵路管理局局長范植谷委員、國防部軍備局局長金壽豐委員、行政院主計總處公務預算處處長李國興委員、行政院公共工程委員會促參籌備處執行秘書曾國基委員、行政院經濟建設委員會參事林旺根委員、行政院經濟建設委員會財務處處長張永河委員、臺北市政府副市長陳威仁委員、高雄市政府副市長劉世芳委員、新北市政府副市長許志堅委員、臺中市政府副市長蕭家淇委員、臺南市政府副市長林欽榮委員、國防部後備司令部、國防部總政治作戰局、財政部國有財產局、行政院人事行政總處、行政院經濟建設委員會、行政院農業委員會苗栗區農業改良場、行政院研究發展考核委員會、臺北市政府、高雄市政府、新北市政府、臺中市政府、臺南市政府、嘉義縣政府、臺灣省桃園農田水利會、內政部總務司、內政部建築研究所、內政部警政署、內政部警政署保安警察第二總隊、營建署秘書室、內政部營建署城鄉發展分署

副本：本部營建署都市更新組

101.5.-1

第1頁，共1頁



城鄉收字第：1010803631



行政院都市更新推動小組 101 年度第 1 次會議紀錄

壹、時 間：101 年 4 月 9 日（星期一）上午 9 時 30 分

貳、地 點：內政部營建署 6 樓 601 會議室

參、主席人：行政院經濟建設委員會黃副主任委員兼召集人萬翔

內政部林次長兼召集人慈玲

記錄：陳相如

肆、出席單位：詳簽到單

伍、報告事項：

101 年度內政部推動都市更新工作小組更新案先期規劃成果審查情形報告（報告單位：內政部營建署）。

決 定：洽悉，請各相關單位積極配合推動後續作業。

陸、討論事項

第一案：「國防部總政治作戰局委託內政部營建署城鄉發展分署代辦列管眷地實施都市更新案」個案列為都市更新示範計畫（報告單位：內政部營建署城鄉發展分署）。

決 議：

一、100 年度「國防部總政治作戰局委託內政部營建署城鄉發展分署代辦列管眷地實施都市更新案」松齡新村等 17 案，為活化國有資產，改善都市機能，原則同意納入都市更新示範計畫，並請各單位加速推動辦理。

二、「行政院國有土地清理活化督導小組」與本小組功能不同，「行政院都市更新推動小組」主要任務為負責更新目標及策略決定、推動進度之督導以及推動時涉及跨部會及中央地方之協調，如個案經「行政院國有土地清理活化督導小組」確認採都市更新方式辦理，則後續相關都市更新推動事項，須



協商解決時，再行提報「行政院都市更新推動小組」協助，俾利權責劃分並發揮效益。

三、後續個案涉及都市更新作業部分，請視個案內容及推動方式，依據都市更新相關法令規定積極推動。

第二案：「新北市中和區景新段基地更新開發案」納入都市更新示範計畫（提案單位：內政部營建署城鄉發展分署）。

決議：

- 一、內政部所提「新北市中和區景新段基地更新開發案」為促進公有土地活化有效利用，並解決辦公廳舍不足問題，原則同意納入都市更新示範計畫，並請由內政部擔任主辦機關，考量更新效益、空間安排配置、財務計畫等項目妥為規劃。
- 二、考量本案計畫內容涉及辦公廳舍興建，請依據規定擬訂個案興建計畫提報行政院核定後，據以推動後續作業。
- 三、後續都市更新作業程序，請各相關單位依據都市更新相關法令規定積極推動。
- 四、行政院人事行政總處等單位所提書面意見，錄供內政部後續規劃參考。

第三案：「臺北市文山區萬和里機關用地開發評估案」納入都市更新示範計畫（提案單位：內政部營建署城鄉發展分署）。

決議：

- 一、內政部所提「臺北市文山區萬和里機關用地開發評估案」為促進公有土地活化有效利用，並解決辦公廳舍不足問題，原則同意納入都市更新示範計畫，並請由內政部擔任主辦機關，考量更新效益、空間安排配置、財務計畫等項目妥為規劃。



附件

附件二 國有土地清理活化督導小組第 10 次
及第 11 次會議紀錄



格 號：
保存期限：

總 務 司

行政院 函

機關地址：10058臺北市中正區忠孝東路1段
1號

聯絡方式：吳巧梅 02-27718121轉1126

受文者：內政部

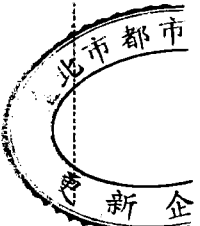
發文日期：中華民國100年12月9日
發文字號：院投財產接字第10030013371號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (301000000A0000000_100G017746_1_09135057128.tif)

總務司 吳仁

主旨：檢送「國有土地清理活化督導小組」第10次會議紀錄乙份，請查照。

正本：行政院林秘書長中森、財政部李部長述德、內政部曾常務次長中明、國防部趙副部長世璋、教育部陳常務次長益興、法務部吳常務次長陳鏗、經濟部林政務次長聖志、交通部郭常務次長文、行政院國軍退除役官兵輔導委員會林副主任委員文山、行政院國家科學委員會周副主任委員景揚、行政院農業委員會王副主任委員政騰、行政院主計處陳副主任計長瑞敏、行政院經濟建設委員會黃副主任委員萬翔、行政院公共工程委員會鄧副主任委員民洽。

副本：國防部、內政部、交通部、中華郵政股份有限公司、行政院副院長室、行政院第四組、行政院第二組、行政院第三組、財政部黃常務次長定方、財政部國有財產局（均含附件）



電子公文



國有土地清理活化督導小組第 10 次會議紀錄

一、時間：100 年 11 月 21 日(星期一)下午 2 時 30 分

二、地點：行政院第一會議室

三、主持人：陳副院長冲

記錄：吳巧梅

四、出、列席人員：詳簽到表

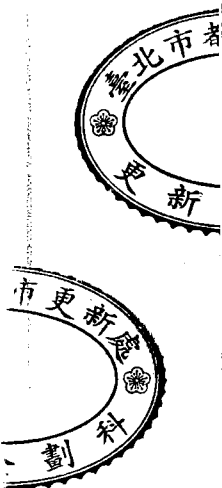
五、會議結論：

(一) 確認上次會議紀錄：洽悉。

(二) 歷次會議決議事項辦理情形：洽悉，請列管事項之相關部會繼續推動。

(三) 國防部提報「國軍老舊眷村大面積土地依法處分建議」案

1. 眷改後分得房地及商業設施之處分，所涉原土地所有權人優先購買權之法律爭議問題，請內政部及國防部儘速澄清。
2. 請國防部研訂眷改土地參與都市更新應循之原則，並得邀請國有財產局協助提供意見。請內政部配合釐清都市更新條例第 25 條、第 25 條之 1 及第 27 條有關公有土地參與都市更新之相關規定，協助國防部選擇對眷改基金最有利之處理方式。
3. 為使眷改基金之財務收支更符合事實，財務責任表達更明確，請國防部研提眷改基金財務制度規劃專案報告陳報行政院。



4. 本案所列 5 處土地之處理方式：

(1) 位於臺北市松山區及中山區之公辦都更土地，同意國防部採設定地上權方式辦理。

(2) 位於嘉義市大面積土地，同意國防部辦理都市更新計畫型標售。

(3) 位於臺中市大面積土地，恐因標售有拉抬周邊土地價格之虞，暫緩標售。

(4) 位於臺北市大安區麟光散戶大面積土地，俟國防部研訂眷改土地參與都市更新應循之原則後，再行處理。

(四) 交通部提報「交通部臺灣鐵路管理局資產經營管理情形」案

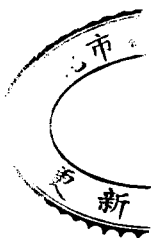
1. 請交通部督促臺灣鐵路管理局依所擬未來努力方向之規劃期程積極推動辦理，並加強閒置土地之活化運用。

2. 請交通部訂定所屬機關參與都市更新應循通案原則，以利所屬機關遵循辦理。其他部會如有需要，亦請訂定通案原則辦理。

3. 各部會於辦理資產活化運用時，應考量節能減碳問題。

(五) 中華郵政股份有限公司（以下簡稱中華郵政）提報「中華郵政股份有限公司資產經營管理情形」案

1. 請交通部督促中華郵政確實依其擬訂之資產運用計畫



辦理，俾提升運用效益。

2. 中華郵政與台灣電信協會協議合建之臺北信維大樓，請注意都市更新條例第 25 條之 1 規定，維護公司最大利益。

(六) 交通部提報「交通部所屬四港務局資產經營管理情形」案

1. 請交通部督促各港務局積極提升港埠資源利用效率，並因應航運與產業發展趨勢，適時調整招商策略，吸引國內外業者投資。
2. 各港務局閒置尚未利用土地，仍請繼續加強招商，並請結合地方產業及觀光資源，研議多元化招商。
3. 各港務局被占用土地，請訂定有效處理措施，積極排除占用收回土地，以提升資產運用效益、增裕營收。
4. 請各港務局加強市港合作，以加速港區發展並帶動市區發展。
5. 請交通部就港區老舊、窳陋設施之更新、提供使用之方式及收費等事宜，規劃長期及整體財務計畫，解決長年問題。
6. 建議交通部督促各港務局於辦理資產活化時，考慮採取市場化、彈性具競爭力之處理方式。

六、散會：下午 4 時 40 分



檔 號：
保存年限：

行政院 函

地址：10058臺北市中正區忠孝東路1段1號
聯絡方式：吳巧梅 02-27718121轉1126

受文者：內政部

發文日期：中華民國101年5月15日
發文字號：院授財產接字第10130004310號
速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(101G005616_1_16094612995.tif)

主旨：檢送「國有土地清理活化督導小組」第11次會議紀錄乙份，請查照。

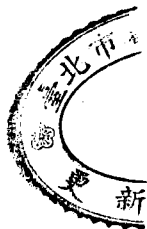
正本：行政院江副院長宜樺、行政院林秘書長益世、財政部劉部長憶如、內政部曾常務次長中明、國防部趙副部長世璋、教育部陳常務次長益興、法務部吳政務次長陳鑣、經濟部林政務次長聖忠、交通部陳常務次長建宇、行政院國軍退除役官兵輔導委員會劉副主任委員國傳、行政院國家科學委員會賀陳副主任委員弘、行政院農業委員會王副主任委員政騰、行政院主計總處陳副主計長瑞敏、行政院經濟建設委員會黃副主任委員萬翔、行政院公共工程委員會鄧副主任委員民治
副本：行政院農業委員會、行政院國軍退除役官兵輔導委員會、國防部、教育部、內政部、行政院副院長室、行政院財政主計金融處、行政院外交國防法務處、行政院經濟能源農業處、行政院交通環境資源處、行政院教育科學文化處、經濟部國營事業委員會、中央銀行、財政部黃常務次長定方、財政部國庫署、財政部國有財產局（均含附件）

2012-05-16
交 10:47:16 章

裝

訂

線



第1頁，共1頁



1010197269

附件二-5

國有土地清理活化督導小組第 11 次會議紀錄

一、時間：101 年 4 月 16 日(星期一)下午 2 時 30 分

二、地點：行政院第一會議室

三、主持人：江副院長宜樺

記錄：吳巧梅

四、出席人員：詳簽到表

五、會議結論：

(一) 確認上次會議紀錄：洽悉。

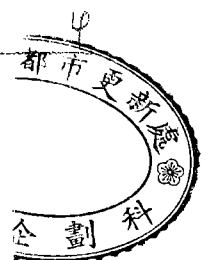
(二) 歷次會議決議事項辦理情形：洽悉，編號 10-2 第 1、3 項及編號 10-3、10-4 同意解除列管，編號 3-4、4-4、10-1 及編號 10-2 第 2 項繼續列管，請列管事項之相關部會本於職掌繼續推動應辦事項。

(三) 財政部提報「強化國有財產管理及運用效益方案」執行成果報告

1. 「強化國有財產管理及運用效益方案」執行成果，同意備查。
2. 考評結果前 5 名且評分 90 分以上之中央主管機關、地方主管機關及活化運用績效優良之獲獎機關，請各該機關就其相關承辦人員從優予以敘獎。

(四) 財政部提報「國有及國營不動產管理使用情形及活化作業辦理情形」案

1. 各國營事業被占用、被借用逾期及閒置房地，請各該主管機關督導其所屬積極處理，並請財政部陸續安排



被占用、被借用逾期及閒置面積前 3 名之國營事業主管機關將處理成果提案本小組報告。

2. 請主管機關督導並列管所屬管理機關經營國有閒置建築用地依「國有不動產清理活化作業計畫」辦理活化作業。
3. 投影片第 9 頁所示有公用需要尚未擬定計畫之機關及無公用需要尚未申請變更非公用財產之機關，均有應踐行之行政程序，請相關機關儘速依規定辦理。

(五) 教育部提報「國立東華大學美崙校區活化運用」案

國立東華大學規劃以美崙校區為創新研究園區之構想，原則同意，請教育部於研議符合相關法令規定，且邀集相關機關研商進駐需求之後，本於主管機關立場督導辦理，務必達成國有資產極大化之目的。後續規劃結果如有無須保留公用部分，應循序辦理變更非公用財產，移交財政部國有財產局接管依法處理。

(六) 行政院農業委員會(以下簡稱農委會)提報「行政院農業委員會林務局森林遊樂園區活化運用情形」案

農委會林務局建置之森林遊樂區，一方面兼顧國土保安，另一方面促進國民休閒，為國家寶貴資產。根據今日的報告，無論是自營或委外的部分，都還可以更進一步活化運用，希望農委會在提供國人優質休閒遊憩及加強生態環境教育前提下，將經營的森林用地作最好的規劃利用，並減輕管理負擔。

(七) 行政院國軍退除役官兵輔導委員會(以下簡稱退輔會)提



報「行政院國軍退除役官兵輔導委員會各農場活化運用情形」案

各農場觀光資源豐富，請退輔會依據各農場特性，廣續檢討經營管理型態，研議多元方式活化利用，在復育國土的前提下，提升整體活化效益。

(八) 國防部提報「國軍老舊眷村大面積土地依法處分建議」案

1. 國防部規劃眷改土地優先採設定地上權、公辦都市更新以權利變換方式分回房地之通盤檢討作法，使土地所有權保有在國家手裡，此乃基本原則，應請國防部綜合評估可能的財源收入，就收入面與財務需求進行整體規劃後，依本小組第10次會議結論(三)第3點，一併納入眷改基金財務制度規劃，專案報告陳報行政院。

2. 本案所列38處土地，同意優先以設定地上權及公辦都市更新權利變換分回房地方式處分，如無法達成年度籌款目標致仍須標售土地，再提本小組。

3. 本小組僅討論國有大面積眷改土地之處分，160戶商服設施之處理方式不在本小組討論範圍，不予討論，請國防部本於職權自行評估檢討，如需報院核處，再簽陳行政院。

(九) 中央銀行臨時動議所提中央印製廠被借用逾期宿舍處理問題，請提報本小組工作會議討論，如有涉及通案需本小組解決者，再提案討論。

六、散會：下午5時40分。



附件

附件三 配合重大建設計畫公文



檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：10556台北市八德路2段342號（營建署）
聯絡人：徐韻涵
聯絡電話：(02)87712434
電子郵件：lossingself@cpami.gov.tw
傳真：(02)8771-9420



受文者：內政部營建署城鄉發展分署

發文日期：中華民國102年2月26日
發文字號：內授營更字第1020103526號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：無

主旨：關於貴部函請本部審認「臺北市松山區敦化段四小段363-1地號等4筆土地暨中山區北安段818地號等4筆土地」辦理公辦都市更新是否屬配合中央或地方重大建設乙節，復如說明，請查照。

說明：

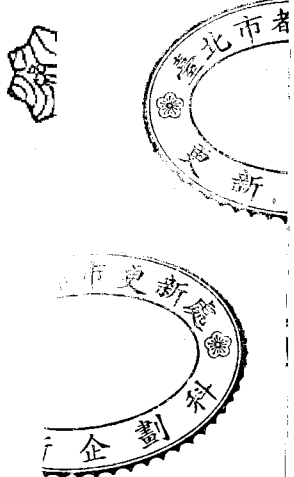
- 一、復貴部102年2月6日國政眷服字第1020001706號函。
- 二、本案請依本部101年11月12日台內營字第1010343792號函（諒達）復協助審認臺中市春安段589地號等64筆土地辦理公辦都市更新是否屬配合中央或地方重大建設乙案之原則辦理。旨案既為「國軍老舊眷村改建計畫」所列應辦理公辦都市更新之處分標的之一，且經行政院國有土地清理活化督導小組第10次會議決議，同意採都市更新方式處理，並經本部納為都市更新示範計畫地區，請貴部逕向臺北市政府說明本案推動依據—「國軍老舊眷村改建計畫」屬行政院核定之重大建設計畫，俾供臺北市政府依據都市更新條例規定參酌辦理。

第1頁，共2頁



1020005749

附件三-1



正本：國防部

副本：內政部營建署城鄉發展分署、都市計畫組、都市更新組

電2011-02-26
交103-15章



裝

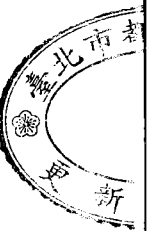
訂

線



附件

附件四 中華電信回函公文



檔 號：
保存年限：

中華電信股份有限公司 函

地址：10048臺北市中正區信義路1段21之3
號

黃敏治、02-23445835
eric530@cht.com.tw



受文者：內政部營建署城鄉發展分署

發文日期：中華民國101年11月30日

發文字號：信管規字第1010020136號

速別：速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文(正、副本均含附件) 附件名稱：土地建物謄本.pdf；[請至附件下載中心
下載附件，網址：<http://odasdownload.cht.com.tw/Forms/EmsAttachCenter.aspx?Loginid=19245> 登入密碼：L89K91]

主旨：有關貴分署為辦理「台北市松齡新村都市更新委託技術服務案」，函請本公司同意松山區民生段134-5地號土地併同毗鄰公有地辦理都市更新乙節，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依貴分署101年11月19日城更字第1011003156號函、101年11月29日城更字第1011003198號函及本屬北區分公司101年11月28日北規四字第1010020238號函辦理。
- 二、查旨述土地現為本公司東五機房使用，目前門號數約10萬門，用戶數約6.8萬戶，屬松山區重要機房之一。該機房除現有地下電信管線錯綜複雜外，因基地東南側面臨之富錦街12巷道路狹小，且西北側面臨之敦化北路地下另有大型排水箱涵阻隔，現有人孔空間均已飽和，確已無法增埋幹線管道銜接，爰該機房實無法配合遷建，宜原地留用。
- 三、另旨述土地與同段國有134-4地號土地，均屬該機房建築基地及法定空地之一部分（如附件），併予敘明。

正本：內政部營建署城鄉發展分署

第1頁，共2頁



1010011618

附件四-1

