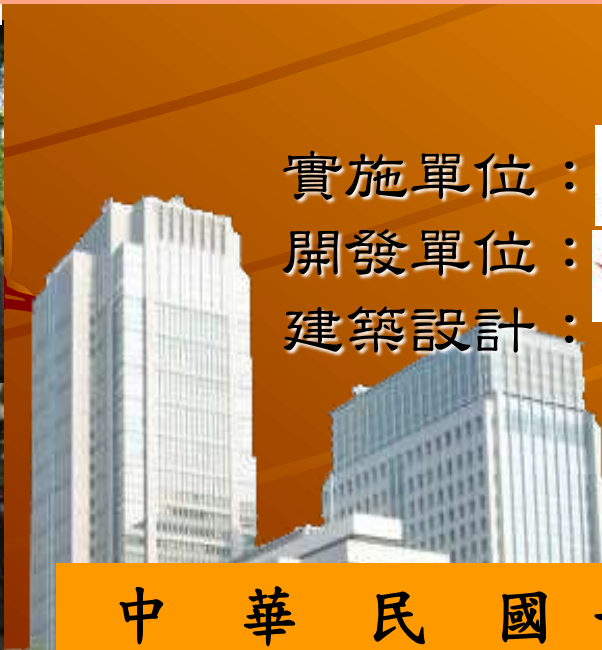


古早的時代，人類為了躲避猛獸的威脅，發明了住宅。在當時的功能只能遮風避雨，談不上藝術。隨著時代的進步、人們的需求，摩天大樓已經在台北城出現了，但，它並不是我們想要的。

「臺北市中正區河堤段一小段615地號等6筆土地」都市更新單元劃定

城市叢林已經看不出我們祖先耕耘這塊土地的精神，為了傳承傳統文化，以及結合新世代的需求，大賞建設孕蘊而生。希望能為建築帶來一股清流。建築藝術，「大」家鑑「賞」。



實施單位：



家格建設股份有限公司

開發單位：



晶富建設開發股份有限公司

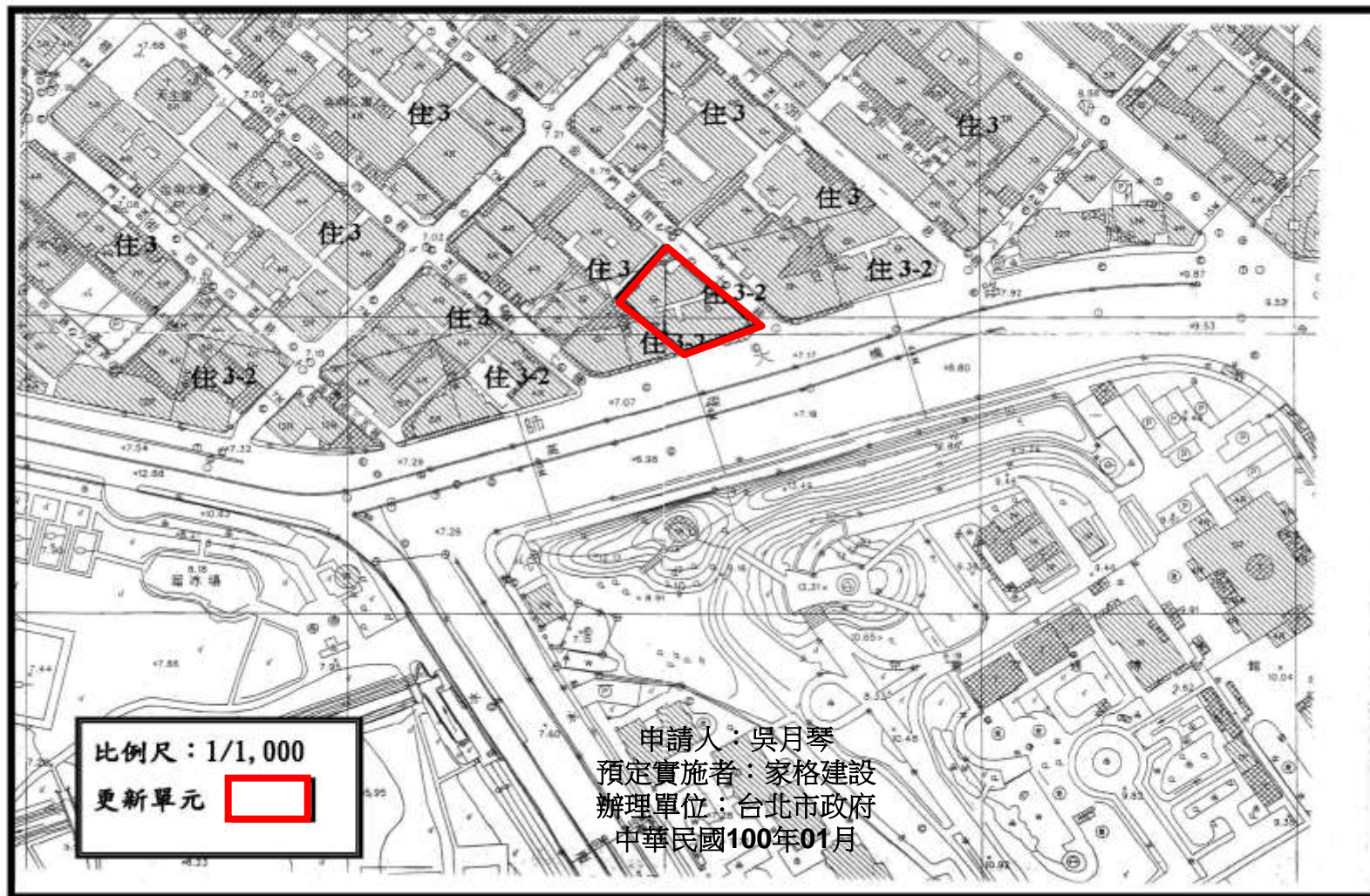
建築設計：

菊竹建築師事務所

中華民國一〇〇年一月六日

劃定台北市中正區河堤段一小段615、615-1、616、619、620、623等六筆地號土地為更新單元說明會

劃定台北市中正區河堤段一小段 615、615-1、616、619、620、623 地號等 6 筆土地為更新單元案計畫圖



目錄

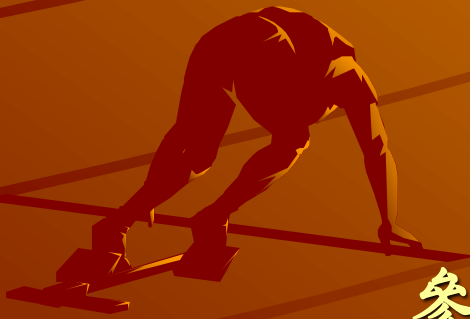
壹、計畫範圍

貳、發展現況

- 一、都市計畫情形
- 二、土地及建築物使用現況
- 三、土地及建築物權屬
- 四、居民意願
- 五、更新客課題

參、更新單元劃定基準及環境評估標準

- 一、更新單元劃定基準
- 二、更新單元環境評估標準



案名：劃定台北市中正區河堤段一小段615、615-1、616、619、620、623地號等6筆土地為更新單元

申請人：吳月琴

辦理單位：台北市政府

計畫範圍與面積：本更新單元位於台北市中正區師大路與金門街17巷交會轉處。

一、計畫範圍：包括台北市中正區河堤段一小段615、615-1、616、619、620、623等六筆地號土地。

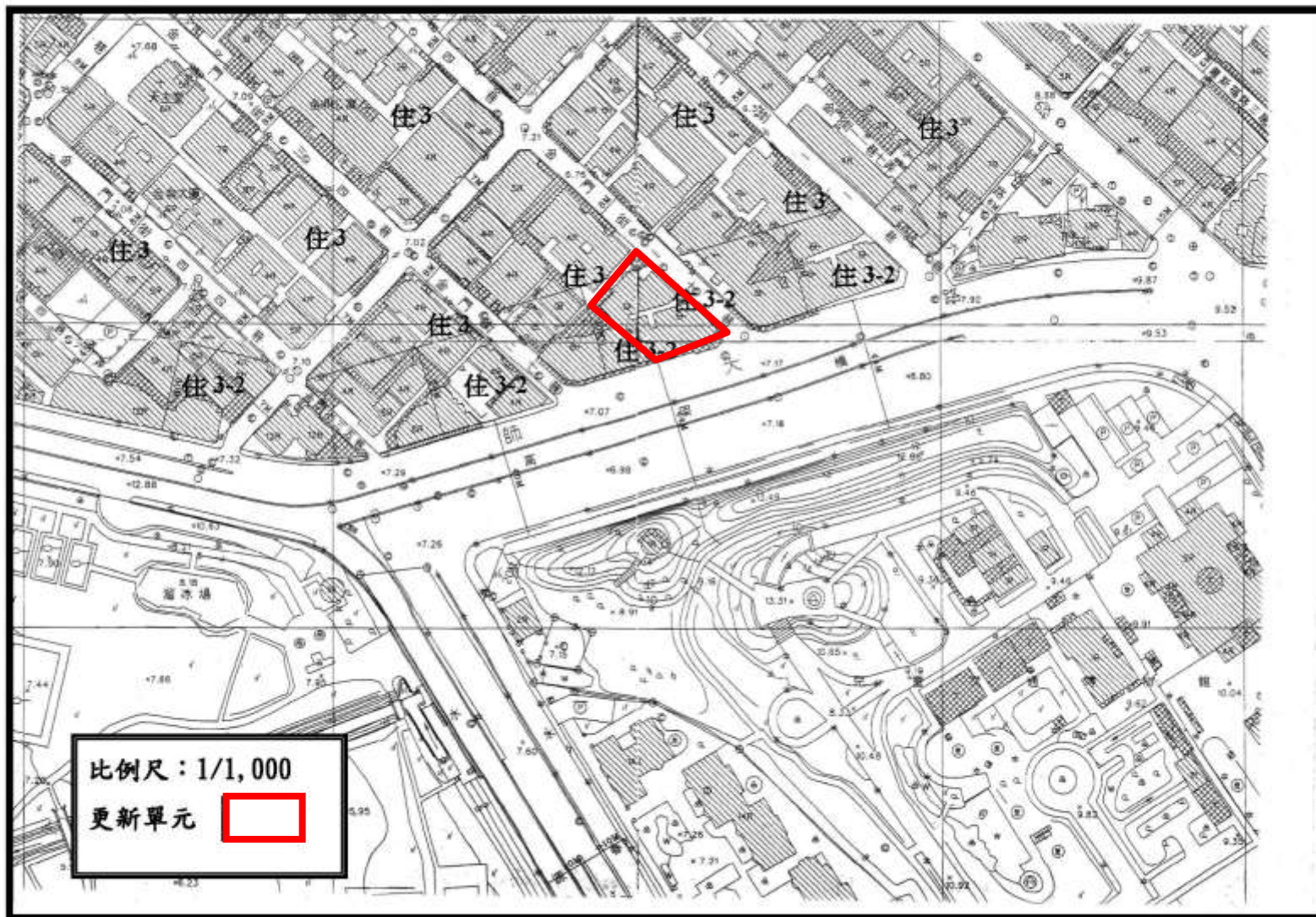
二、計畫面積：810平方公尺

類別：擬定

法令依據：都市計畫法第66條、「都市更新條例」第5條、第6條、第8條、第11條、臺北市都市更新自治條例15條。

都市計畫圖

劃定台北市中正區河堤段一小段 615、615-1、616、619、620、623 地號等 6 筆土地為更新單元案計畫圖



計畫範圍空照圖





照片1



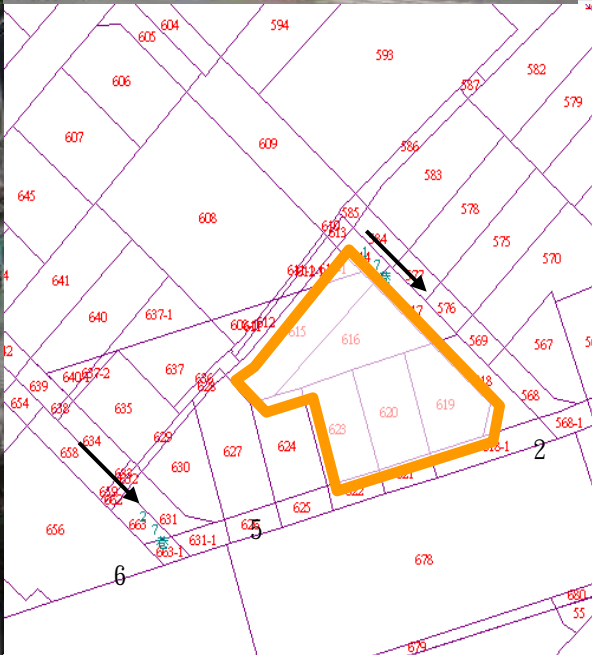
照片2



照片3



照片4



現況說明1



現況說明1

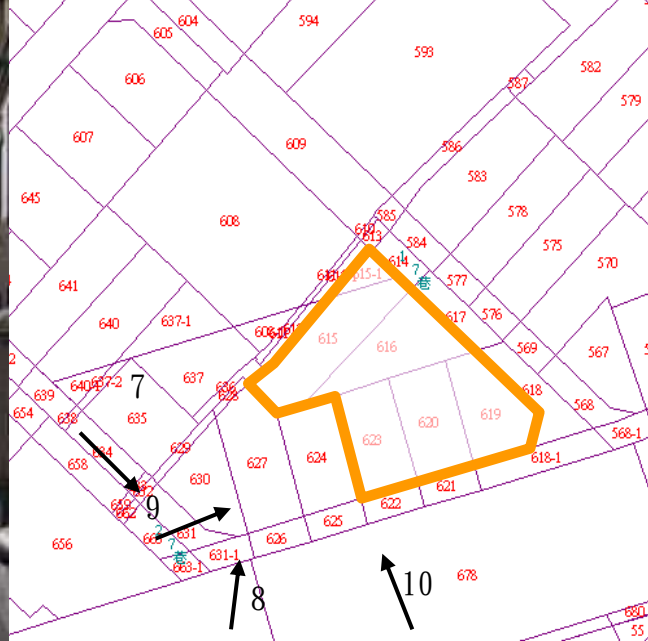


照片5

照片6



照片7



現況說明2

照片8



照片9



照片10

都市細部計畫

細部計畫

本更新單元所屬之細部計畫案為74.12.11府工二字第57378號「修訂和平西路、羅斯福路師大路水源路重慶南路所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案」。

法定容積率

本更新單元內之土地使用分區為第三種住宅區(住三)及第三種住宅區之二(住三-二)，法定建蔽率為45%，法定容積率分為225%、400%。

土地及建築物使用現況

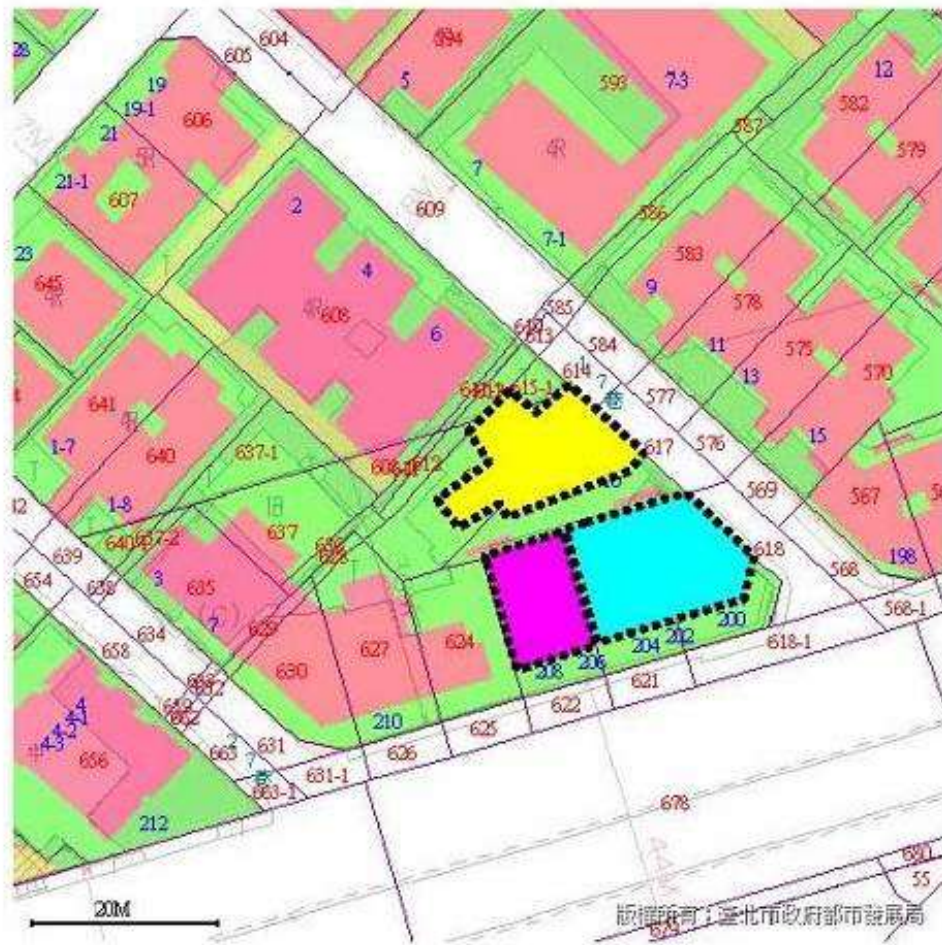
(一) 土地使用現況

本更新單元土地使用分區為第三種住宅區(住三)及第三種住宅區之二(住三-二)，更新單元內僅有3棟四層樓建築物大部份作為住宅使用臨師大路一、二樓部份出租作為店面使用。

(二) 建築物使用現況

更新單元內僅有三棟四層樓之鋼筋混凝土建築物，門牌計有20戶，屋齡約為45年，惟屋況老舊，衛生及防災條件不佳。無電梯無停車位，年長者進出不便。

中正區河堤段一小段 615 地號等六筆土地更新單元棟別標示

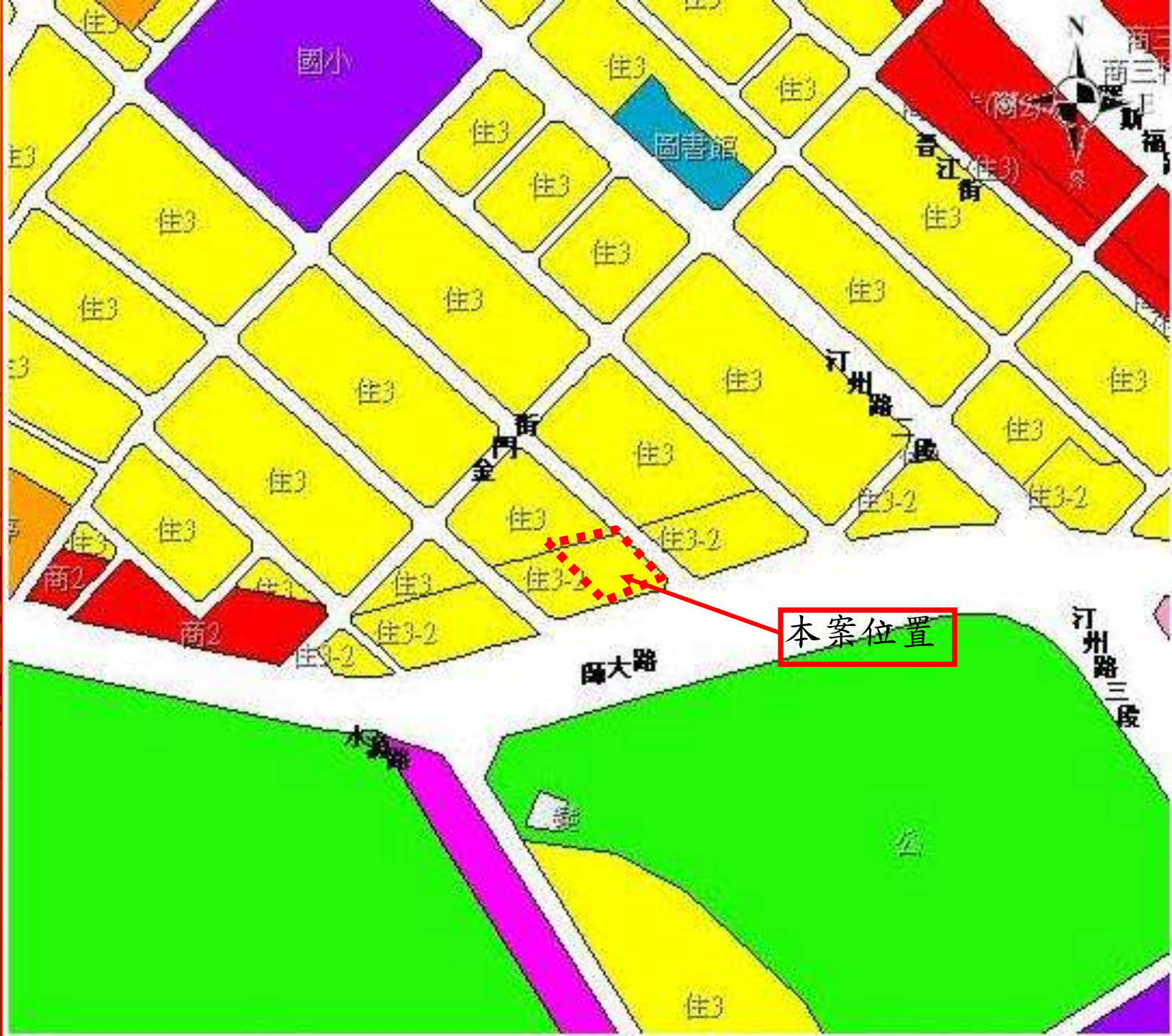


第 1 棟(金門街 17 巷 8、10 號)

第 2 棟(師大路 200、202 號)

第 3 棟(師大路 204 號)

都市計畫使用分區圖



更新單元公私有土地及建物面積統計表

土地權屬		土地面積(m ²)	比例(%)	
土地	公有 土地	台灣警察專科學校	35.75	4.4135
		農委會林務局	35.75	4.4135
		小計	71.50	8.827
	私有土地		738.50	91.173
	合計		810	100
建物	公有建物		249.89	10.517
	私有建物		2126.11	89.483
	合計		2376	100

更新單元範圍內私有土地及合法建築物所有權人意願統計表

	土地		合法建築物	
	人數	面積(m ²)	人數	面積(m ²)
全區總合	18	738.5	18	2126.11
同意數	14	571.25	14	1626.16
同意比例	77.78%	77.35%	77.78%	76.48%

註1：公有土地不納入同意門檻計算。

註2：本表統計至99年11月。

更新課題

(一)現有建築物老舊窳陋，都市景觀不佳。

本更新單元內建築物屋齡超過40年，且建築物外觀老舊窳陋，都市景觀不佳。

(二)周邊建築過於密集，開放空間不足。

更新單元周邊現有建築物均為早期之建築使用發展過於密集，缺乏鄰里性公共設施開放空間配置不良影響居住品質。

(三)無電梯及停車空間

現有建築物均無電梯及適當停車空間造成社區年長者的行動障礙及停車問題。

(四)現有老舊建築不符消防救災之要求，危及社區公共安全及消防救災。

(五)現有建築物耐震性不符現行法令要求。

更新單元劃定基準及環境評估標準

一、更新單元劃定基準

本案劃定更新單元符合「臺北市都市更新自治條例」第12條第一項第四款「街廓內相鄰土地業已建築完成，確無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻，其面積在一千平方公尺以上，並為一次更新完成者。但其面積在五百平方公尺以上，經敘明理由，提經審議委員會審議通過者」之規定。

二、更新更新單元環境評估標準

本更新單元符合「臺北市未經劃實施都市更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估標準表」

第肆項「建築物及地區環境狀況及評估標準」

第二條「建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共通行或公共安全。

評估指標說明如下：

指標(三)：更新單元內各種構造建築物面積比例達二分之一以上：土磚造、木造、磚造及石造建築物、二十年以上之加強磚造及鋼鐵造、三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、四十年以上之鋼骨混凝土。
本更新單元內計有三棟鋼筋混凝土造建築物，屋齡超過40年，符合本項指標規定。

指標(八)：更新單元內四層以上之合法建築物棟數佔更新單元內建築物棟數達三分之一以上，且該四層以上合法建築物半數以上無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者。
本更新單元內計有三棟鋼筋混凝土造建築物，均未設置電梯及停車位，符合本項指標。

指標(九)：更新單元內建築物耐震設計標準，不符內政部七十八年五月五日台內營字第六九一七〇一號修正之建築技術規則規定者之棟數比例達二分之一以上。
本更新單元內計有三棟鋼筋混凝土造建築物，均為民國53建築完成，不符耐震建築物棟數比例達二分之一以上，符合本項指標規定。

都市更新作業流程：



臺北市都市更新處 函

傳真號碼

地址：10074 臺北市中正區新福路1段8號9
承辦人：潘欣恩
電話：23671120轉3001
傳真：23672934
電子郵件：t.dg@tcc.taipei.gov.tw

10081
臺北市金門街17巷8號2樓

受文者：吳月琴君

發文日期：中華民國99年8月18日
發文字號：北市都新企字第09931486700號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：市長信箱及滿意度調查表1份

主旨：台端申請劃定「臺北市中正區河堤段一小段615地號等6筆土地為更新單元」乙案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依台端署掛99年7月28日申請書辦理。
- 二、旨揭申請案不符規定事項如下：
 - (一)本案申請書未檢附指標審查項目及應備書件檢核表、土地使用分區證明，另評估標準表缺1份，請補正。
 - (二)請檢討評估更新單元內是否涉及「臺北市樹木保護自治條例」、古蹟、歷史建築或暫定歷史建築是否有溝渠、非屬空地過大基地等情形。
 - (三)另查所附之建物棟數有誤，請再予檢討建物棟數。
 - (四)本案基地面積未達1000平方公尺，且基地遭周邊99年領取建造執照之建築基地所分隔，請補充說明未納入該鄰地合併建築之協調過程及理由。
- 三、檢還申請書圖全卷，請派員取回，請於發文日起30日內提送劃定更新單元相關文件進行審理。若未於上開期限內提送劃定更新單元相關文件至本處，本處將駁回申請案，並依作業程序審理後續提送之劃定更新單元相關文件，如有疑問請逕洽本處，當竭誠為您解答。

正本：吳月琴君
副本：

處長 林 崇 傑

申 請 書

為申請臺北市中正區河堤段一小段 615、615-1、616、619、20、623 地號等 6 筆土地為更新單元，上開地號土地經依「臺北市都市更新自治條例」第 12 條更新單元劃定基準及第 15 條「未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元(重建區段)建築物及地環境評估標準」規定，自行評估結果符合規定。檢附相關證明文件如后，惠請 貴局審查。

此致

臺北市政府都市發展局(都市更新處)

申請人：吳月琴(簽章)

吳月琴

申請人地址：台北市中正區河堤里 13 鄰金門街 17 巷 8 號二樓

申請人連絡電話：23643236

申請日期：2010/9/6



99/9/23財產局回覆都更處本案國有地參與都市更新回文

財政部國有財產局臺灣北區辦事處 函

地址：台北市忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：林威有 02-27814750轉1786

受文者：如交換表單

發文日期：中華民國99年9月23日
發文字號：台財產北改字第0990028019號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

主旨：貴處為吳月琴君申請自行劃定「臺北市中正區河堤段一小段615地號等6筆土地為更新單元」，函詢範圍內國有房地是否有使用計畫乙案，請 查照。

說明：

一、依 貴處99年9月15日北市都新企字第09931706810號函暨附件辦理。

二、查旨揭更新單元範圍內，除臺灣警察專科學校經營同小段619地號國有（持分）土地（其上坐落該校經營之同小段113建號國有建物）及行政院農業委員會林務局經營之同小段623地號國有（持分）土地（其上坐落該局經營之同小段164建號國有建物）外，尚無本局經營之國有房地。本處將函請該等機關查復有無保留公用之需，倘經查復有保留公用之需，後續應由該等機關依都市更新條例等相關規定續處；倘無保留公用之需，本處將俟完成接管後續依都市更新事業範圍內國有土地處理原則等相關規定續處。

三、副本抄送臺灣警察專科學校及行政院農業委員會林務局（依都市更新事業範圍內國有土地處理原則第6點規定，都市更新單元範圍內之國有公用土地，其用途廢止者，由各該管理機

關依國有財產法第33條、第35條規定變更為非公用財產移交本局接管。前項公用財產確有保留公用需要者，得由各該管理機關逕依都市更新條例規定辦理。爰請查告旨述申請範圍內前述 貴管國有房、地是否有保留公用需要，倘就該國有房地已無保留公用需要，請逕依上述規定變更為非公用財產移交本局接管。）

正本：臺北市都市更新處
副本：臺灣警察專科學校、行政院農業委員會林務局

69年改發字號

99年9月23日

林威有

林威有



99/9/24林務局回覆都更處參與都市更新回文

行政院農業委員會林務局 函

地址：10050臺北市中正區杭州南路1段2號
承辦人：林中原
電話：103

受文者：如正副本行文單位

發文日期：中華民國99年9月24日
發文字號：林秘字第0991661497號
送系：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

主旨：有關吳月琴君申請自行劃定臺北市中正區河堤段一小段615地號等6筆土地為更新單元乙案，本局涉及管有之房地（臺北市中正區河堤區一小段623地號及地上師大路204號2樓），本局願依都市更新條例等相關規定參與都市更新，並以權利變換方式分配更新後之建物樓板面積，請查照。

說明：

- 一、復 貴處99年9月15日北市都新企字第09931706810號函。
- 二、查上開旨揭都市更新乙案涉及本局管有房地為臺北市中正區河堤區一小段623地號，棟別3，持分比例1/4，持分面積35.75，佔總土地面積比例4.414%，建號164，建物面積（ m^2 ）124.49，建物門牌臺北市中正區師大路204號2樓。
- 三、本案依貴處來函說明段二、略以...，申請範圍如依都市更新條例第8條規定，經臺北市都市計畫委員會審議通過，並公告劃定為更新單元，依據都市更新條例第27條規定，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，並依都市更新事業計畫處理之。爰此，本局涉及管有之房地願以權利變更方式參與該都市更新案，並於本都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比例，以公開抽籤

方式參與分配更新後建築物及其土地之處有部分。

正本：臺北市都市更新處

副本：[印信]

[印信]

電子
文
件

原

臺北市都市更新處 0990924



HOAA09931813900

99年10月4日 到期

正本

檔 號：

保存年限：

臺灣警察專科學校 函

機關地址：116 臺北市文山區興隆路 3 段 153 號

聯絡人：辦事員楊淑涵

聯絡電話：(02)22307302

電子郵件：young@cc.tpa.edu.tw

傳 真：(02)22391619

受文者：臺北市政府都市更新處

發文日期：中華民國 99 年 9 月 27 日

發文字號：警專總字第 0990005021 號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：有關 貴處函詢本校經營臺北市中正區河墘段一小段 619 地號國有土地(持分 4 分之 1)，劃定為都市更新單位案，本校同意配合辦理。

說明：復 貴處 99 年 9 月 15 日北市都新企字第 09931706810 號函。

正本：臺北市政府都市更新處

副本：財政部國有財產局臺灣北區辦事處、本校總務處財產組

校長陳連禎

臺北市政府更新處 099.09.28



HOAA09931828100

99年10月6日到期

99/11 /24都更處回文通知本案通過指標審查

臺北市府都市發展局 函

14:09p k.s.gang

02-23671120

p.1

10081
臺北市金門街17巷8號2樓

地址：11008臺北市市府路1號9樓(南區)
承辦人：黃獻忠
電話：23215596#3001
傳真：23572934
電子信箱：tung@uro.taipei.gov.tw

受文者：吳月琴君

發文日期：中華民國99年11月24日
發文字號：北市都新字第09931705800號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：滿意度調查表1份

主旨：台端申請「臺北市中正區河堤段一小段615地號等6筆土地」
自行劃定更新單元案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復 台端99年9月6日申請書。
- 二、查本案依臺北市都市更新自治條例第12、15條及「臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估標準」規定檢附文件，經本局審查符合規定。本案指標核准有效期限為6個月，如未於期限內提送更新計畫，應重新申請指標審查。
- 三、本案自行劃定更新單元請擬具都市更新計畫送本局送本市都市更新及爭議處理審議會審議通過後，再提請本市都市計畫委員會審議。都市更新計畫中應就基地參與都市更新必要性及對於都市環境提升與貢獻予以說明，具體提出本地區之發展定位、計畫目標、策略與實質再發展構想，並參考都市更新條例施行細則第5條辦理。(有關更新辦理程序請至臺北市都市更新處網站網址：<http://www.uro.taipei.gov.tw>中「臺北市都市更新處/便民服務/下載專區/申請辦理都市更新總說明」參考)

- 四、本案請依99年6月21日本市都市計畫委員會第612次委員會議決議，召開更新單元範圍說明會，妥為告知範圍內土地及合法建物所有權人，並於更新計畫內載明辦理情形。
- 五、本案未來有關建築量體、公共開放空間形式與位置、綠化植栽等配置，應考量永續生態發展之趨勢，妥為規劃。

： 吳月琴君
： 財政部國有財產局臺灣北區辦事處、臺灣警察專科學校、行政院農業委員會林務局

局長 丁育屏

市更新處處長 林崇傑 請假

都市更新處副處長 簡裕榮 代行

說明會依規定前十日張貼於里公布欄



花博雲端西邊熱帶巴西、梅里沙里紅、請至士林、內湖停車區停車，再轉乘接駁車
士林一線、承德路與路口南側、士林二線、承德路與路口西側、士林三線、承德路東側（近文林北路）
內湖一線、新華路與一出口南側、內湖二線、行宮路365號南側、內湖三線、忠旺路61巷口東側

臺北市中正區河堤段一小段 615 地號等 6 筆土地 自行劃定更新單元說明會通知單

聯絡人：王克慶
聯絡電話：0939-601-154
聯絡地址：新北市永和區中和路421
巷3弄2號1樓

受文者：

送別：普通

發文日期：99年12月24日

發文字號：

開會事由：「申請臺北市中正區河堤段一小段 615 筆地號等 6 筆土地，自行劃定更新單元說明會。」

開會時間：民國100年1月6日(星期四)晚上6時30分。

開會地點：臺北市中正區羅斯福路三段201號(古亭國小一樓大辦公室)。

出席單位(人員)：榮格建設股份有限公司、晶富建設開發股份有限公司、臺北市中正區河堤里里長、臺北市中正區河堤段一小段劃定地號等6筆土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利、優先限制登記機關、預告登記請求權人。(詳附件)

說明：

一、說明會舉辦依「都市更新條例第十一條」規定，向臺北市政府申請自行劃定更新之土地及合法建物所有權人(以下簡稱申請人)、他項權利人、優先限制登記機關及預告登記請求權人、經臺北市政府都市計劃委員會同意舉辦說明會。

二、有關更新相關法令規定可參閱台北市都市更新處/法令圖地 (<http://www.urm.taipei.gov.tw/>)

申請人 吳月琴

臺北市政府

臺北市中正區河堤里辦公處公告欄



張貼位置

說明會依規定前十日張貼於里公布欄

中正區河堤里辦公處公告欄

花博1號線：經捷運松山機場站、中山國中站至G1(臺山) - G3(萬術) - G4(新生)出入口
花博2號線：經捷運抗爆西路站、臺山站、湖濱站、士林車站至G1(臺山)出入口
花博3號線：經內湖停車場至G5(大佳)出入口
花博5號線：經捷運南港站至G6(大佳)出入口
美術館接駁車：經捷運臺山站至美術館區

花博會場周邊無提供汽、機車停車位，請至士林、內湖停車場停車，再轉乘接駁車
 士林一線：承德路路口東側、士林二線：承德路與湖濱路間、士林三線：承德路與湖濱路(近士林北路63巷口)
 內湖一線：麗山新邨一路口東側、內湖二線：行善路363巷東側、內湖三線：進莊路91巷口東側

臺北市中正區河堤段一小段 615 地號等 6 筆土地
 自行劃定更新單元說明會通知單

聯絡人：王連建
 聯絡電話：8829-801-154
 聯絡地址：新北市永和區中和路421
 巷子弄2號1樓

受文者：
 建別：普通
 發文日期：99年12月24日
 發文字號：
 開會事由：「申請臺北市中正區河堤段一小段 615 等地號等 6 筆土地」自行劃定更新單元說明會。

開會時間：民國 100 年 1 月 6 日(星期四)晚上 8 時 30 分。
 開會地點：臺北市中正區羅斯福路二段 281 號(合平國小一樓大辦公室)。

出席單位(人員)：富隆建設股份有限公司、萬家建設開發股份有限公司、臺北市中正區河堤里里長、臺北市中正區河堤段一小段 615 地號等 6 筆土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利、優先限制登記地權人、預告登記請求權人。(詳附件)

說明：
 一、說明會舉辦依據都市更新條例第十一條、規定，向台北市政府申請自行劃定更新之土地及合法建築物所有權人(以下簡稱申請人)、他項權利人、優先限制登記機關及預告登記請求權人，經台北市政府都市計畫委員會同意舉辦說明會。

有關更新相關法令規定可參閱台北市政府都市更新處/法令圖地
<http://www.urc.taipei.gov.tw/>

張貼位置

申請人 吳月琴



臺北市都市更新處

說明會依規定前十日張貼於明顯處公布欄



張貼位置



張貼位置

里辦公處 河堤里公佈欄 思源路派出所
2364-1783 里長：鄒士根 2365-0844

請支持
99年人口及住宅普查
普查得好，生活更好

99/12/25-100/1/22

人人維護環境，請勿亂丟垃圾



申請人會議委託書

委 託 書

本人吳月琴，因台北市中正區河堤段一小段 615、615-1、616、619、620、623 等 6 筆地號，為辦理申請自行劃定更新單元召開範圍內說明會，為法定主席，今委託晶富建設開發股份有限公司陳明遠先生為代理人。

委託人：吳 月 琴

吳月琴 

中 華 民 國 99 年 12 月 24 日



簡報結束
謝謝指教





Q&A

