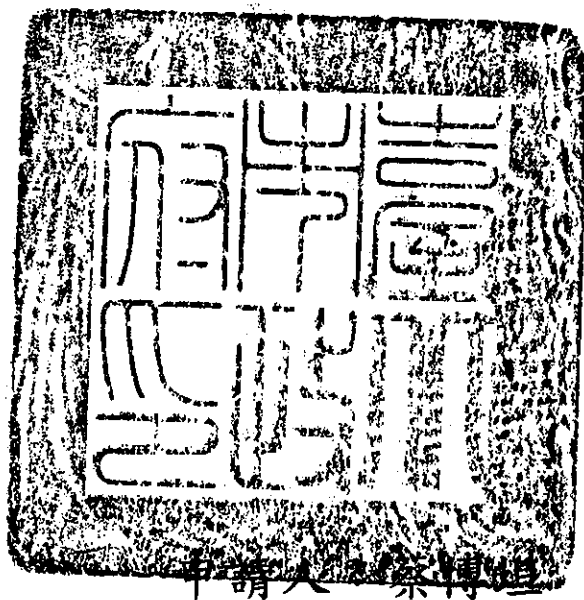


民間申請都市更新計畫

劃定臺北市中正區福和段二小段 518 地號等

19 筆土地為更新單元



辦理單位：臺北市政府

中華民國 99 年 01 月

## 目錄

壹、計畫範圍 .....	1
貳、發展現況 .....	1
一、都市計畫情形.....	1
二、土地及建築物使用現況.....	1
三、土地及建築物權屬.....	1
四、居民意願.....	2
五、更新課題.....	2
參、計畫目標、策略與願景 .....	3
一、計畫目標及策略.....	3
二、實質再發展.....	3
肆、更新單元劃定基準及環境評估標準.....	4
伍、本市都市計畫委員會審議及處理情形.....	5

## 圖目錄

圖 1 更新單元範圍圖 .....	6
圖 2 更新單元範圍地籍圖 .....	7
圖 3 規劃構想圖 .....	8
圖 4 建築物套繪圖 .....	9
圖 5 重大建設距離標示圖 .....	10

## 表目錄

表 1 更新單元內私有土地及合法建築物所有權人意願統計表 ....	2
-----------------------------------	---

## 民間申請都市更新計畫

案名：劃定臺北市中正區福和段二小段 518 地號等 19 筆土地為更新單元

申請人：蔡博垣

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍與面積：本計畫範圍位於臺北市中正區羅斯福路四段、羅斯福路四段 196 巷、羅斯福路四段 136 巷及羅斯福路四段 196 巷 15 弄所圍街廓之東南側（詳圖 1）。

一、計畫範圍：包含臺北市中正區福和段二小段 518、522、523、524、525、526、527、528、529、530、531、532、533、534、536、537、538、538-1、556 地號等 19 筆土地。

二、計畫面積：1,906 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 條及臺北市都市更新自治條例第 15 條。

## 壹、計畫範圍

本計畫範圍位於臺北市中正區羅斯福路四段、羅斯福路四段 196 巷、羅斯福路四段 136 巷及羅斯福路四段 196 巷 15 弄所圍之街廓東南側(詳圖 1)，計畫範圍包含臺北市中正區福和段二小段 518 地號等 19 筆土地(詳圖 2)。基地西北側為 72 年建築完成之 12 層樓，故未納入本計畫範圍。

## 貳、發展現況

### 一、都市計畫情形

本更新單元位於本府 73 年 12 月 07 日府工二字第 51579 號公告「修訂師大路、羅斯福路、福和橋引道水源堤防所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)案」範圍內，土地使用分區為商三特(原屬第三種住宅區及第二種商業區)、(建蔽率分別為 45% 及 65%、容積率分別為 225% 及 630%)。

### 二、土地及建築物使用現況

#### (一) 土地使用現況

本更新單元範圍內，以住宅使用為主，臨羅斯福路四段部分一樓為商業使用。

#### (二) 建築物使用現況

本更新單元範圍內計有 11 棟建物，分別為 5 棟 4 層樓鋼筋混凝土造建築物、3 棟 2 層樓及 1 棟 1 層樓之磚造建築物、1 棟 4 層樓及 1 棟 3 層樓之加強磚造建築物，使用年限均已超過 30 年。

### 三、土地及建築物權屬

#### (一) 土地權屬

本更新單元內計有臺北市中正區福和段二小段 518 地號等 19 筆土地，土地面積為 1906.0 平方公尺，均為私有。

## (二) 建築物權屬

更新單元內共 11 棟建物，建築物總樓地板面積 2158.15 平方公尺，均為私有。

## 四、居民意願

本更新單元內私有土地及合法建物所有權人意願詳表 1 所示。

表 1 更新單元內私有土地及合法建築物所有權人意願統計表

人數及面積 同意數及比例	人數(人)		面積(平方公尺)	
	土地	建物	土地	建物
全區總和(A)	11	10	1,906	2,158.15
同意數(B)	1	1	64	76.40
同意比例(B/A)	9%	10%	3.36%	3.54%

## 五、更新課題

### (一) 建物老舊影響建物安全

更新單元內建物老舊，不符現代建築防火耐震標準，影響建物安全。

### (二) 停車空間不足

本更新單元內建物多為民國 60 至 67 年間完成，皆未設置法定停車空間，致車輛多數停在周邊道路上，致周邊道路服務水準降低。

### (三) 建物老舊影響都市景觀

建築物老舊，影響都市景觀。

## 參、計畫目標、策略與願景

### 一、計畫目標及策略

#### (一) 計畫目標

1. 更新老舊建築物，提升住宅環境品質。
2. 創造優質都市環境，提升都市景觀。

#### (二) 策略

1. 透過都市更新機制，並導入綠建築理念整體規劃。
2. 規劃安全舒適之人行空間，強化防救災機能。
3. 規劃適度地下停車場，紓解停車空間需求。

### 二、實質再發展

#### (一) 都市發展定位

本更新單元鄰近公館商圈及台灣大學，且交通往來便利，生活機能佳，未來將塑造為高品質之住商混合使用大樓，並順應地區周邊都市紋理與環境特色進行規劃設計。

#### (二) 整體規劃構想(詳圖 3)

1. 塑造舒適街道品質，並設置適當之街道傢俱。
2. 沿街面低樓層部分規劃為一般零售業，二樓以上規劃為住宅使用。

#### (三) 人行及開放空間規劃構想

1. 基地西側計畫道路寬度未達 8 公尺，為配合消防救災之需，將退縮 2 公尺無遮簷人行道補足 8 公尺，退縮部分與道路順平處理。
2. 基地東側臨羅斯福路四段側，留設 3.64 公尺騎樓或無遮簷人行道；臨羅斯福路四段 196 巷側，留設 3.64 公尺無遮簷人行道。

## 肆、更新單元劃定基準及環境評估標準

### 一、更新單元劃定基準

本更新單元劃定基準符合「臺北市都市更新自治條例」第 12 條第 1 項第 3 款「街廓內臨接二條以上之計畫道路，面積大於該街廓四分之一，且在一千平方公尺以上者」規定。

### 二、環境評估標準

本更新單元劃定評估標準符合「臺北市都市更新自治條例」第 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」第 2 條之「二、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」、「四、建築物未能與重大建設配合」、「七、因重大事變遭受損壞或為避免重大災害之發生」之規定，並符合以下指標：

1. 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造」：本更新單元共 11 棟鋼筋混凝土造、加強磚造及磚造建築物，建築完成時間皆超過 30 年以上，符合指標規定。
2. 指標（六）「更新單元周邊距離捷運系統車站、本府公告之本市重大建設或國際觀光據點二百公尺以內」：本更新單元距離基隆高架道路約 90 公尺，符合指標規定。
3. 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 691701 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」：本更新單元共 11 棟建物，均為民國 67 年以前興建完成，符合指標規定。

三、前述評估指標業經臺北市政府都市發展局 98 年 07 月 14 日北市都新字第 09830670800 號函審查符合規定在案。

### 伍、本市都市計畫委員會審議及處理情形

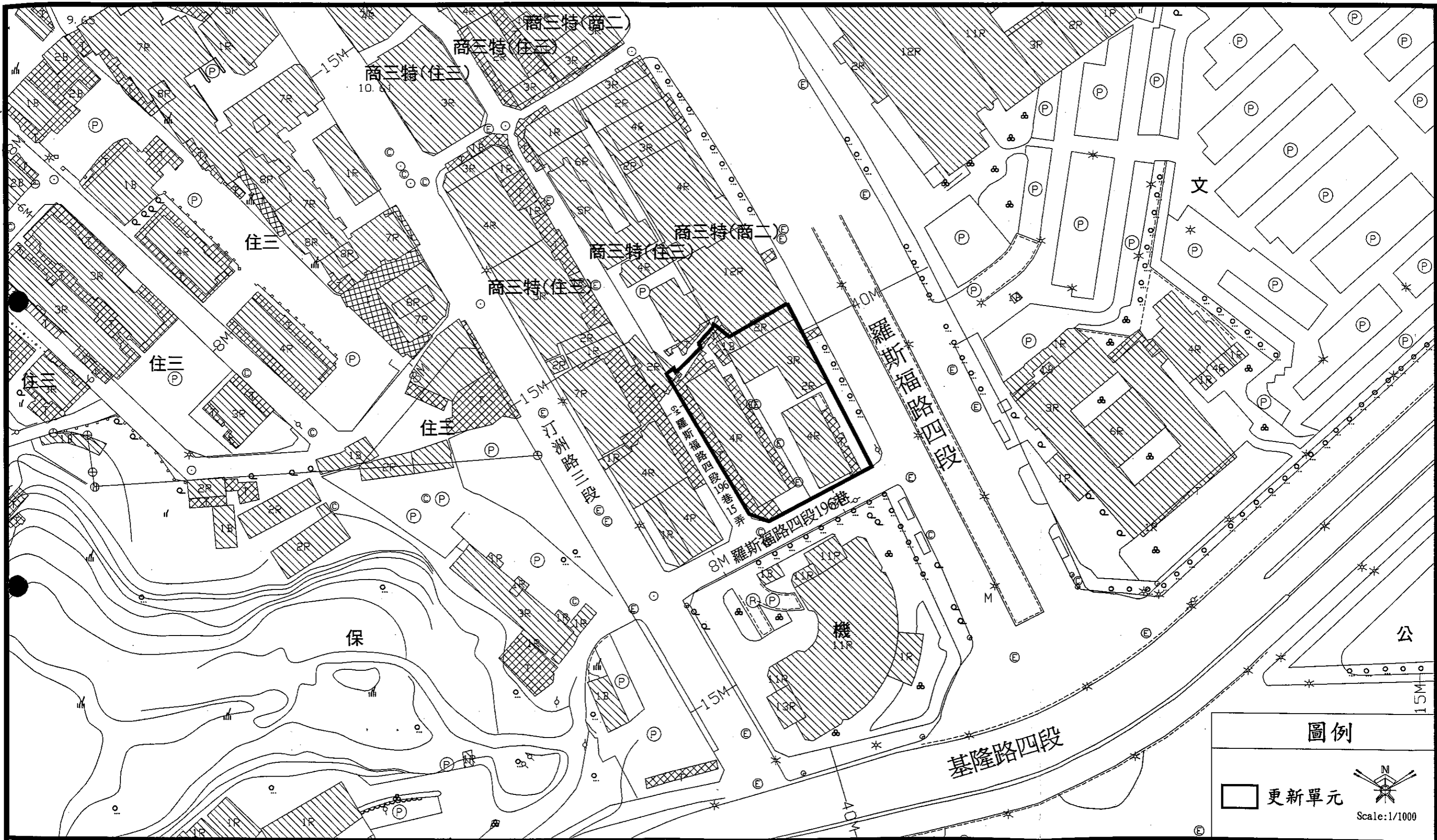
一、本案經提本市都市計畫委員會 98 年 11 月 27 日第 604 次委員會議審議決議：

(一) 本案更新單元劃定範圍照案通過。

(二) 有關計畫書第 1 頁都市計畫情形現況為商三特(原屬第三種住宅區及第二種商業區)之文字，以及第 10 頁重大建設距離標示圖不明確等內容，請併同更正。

二、處理情形：決議事項(二)業載明於計畫書第 1 頁一、都市計畫情形中段文字「土地使用分區為商三特(原屬第三種住宅區及第二種商業區)」，以及修正標明第 10 頁重大建設距離標示圖。



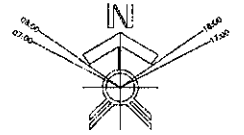


圖例

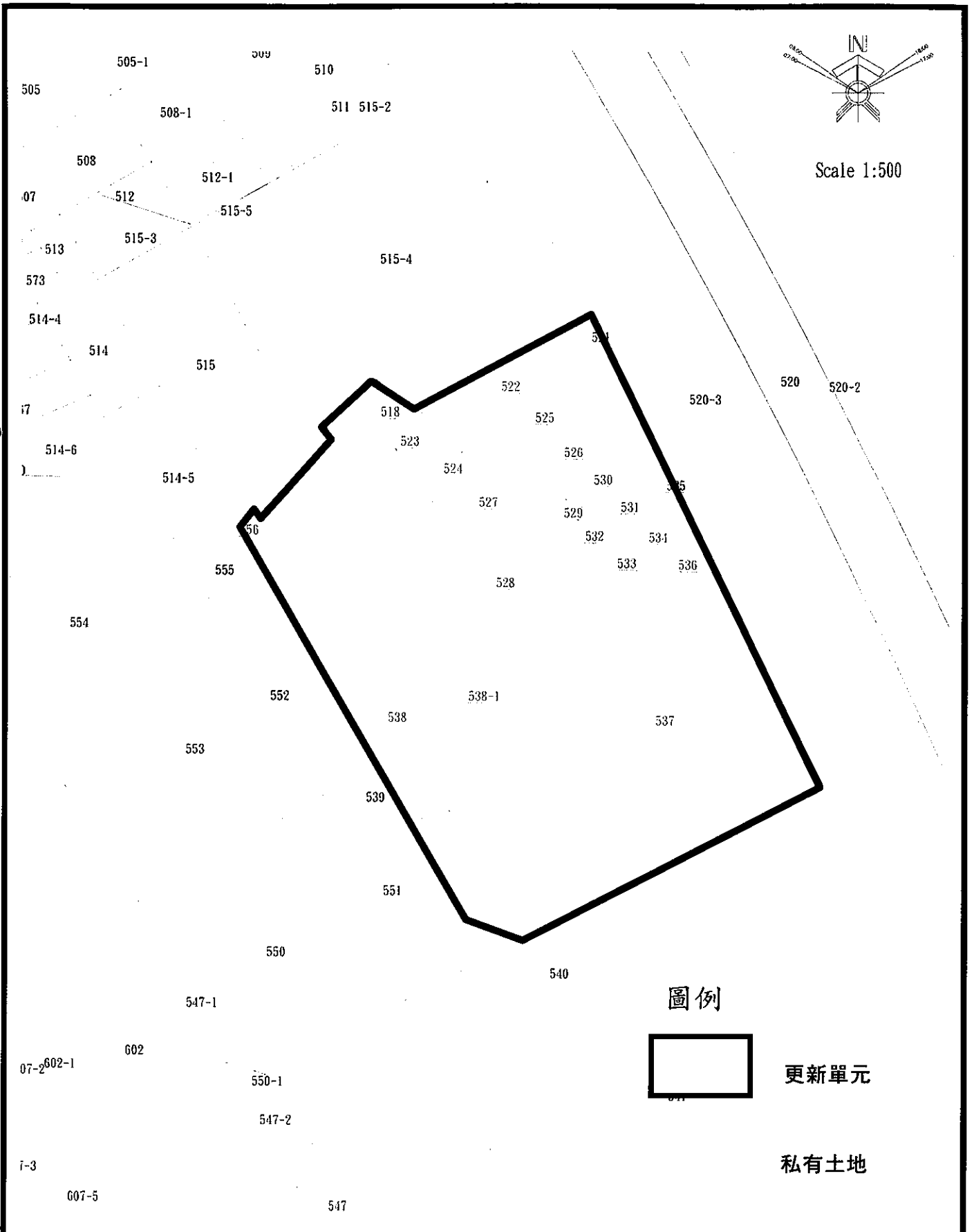
更新單元

Scale: 1/1000

圖 1 更新單元範圍圖



Scale 1:500



圖例



更新單元

私有土地

圖 2 更新單元範圍地籍圖

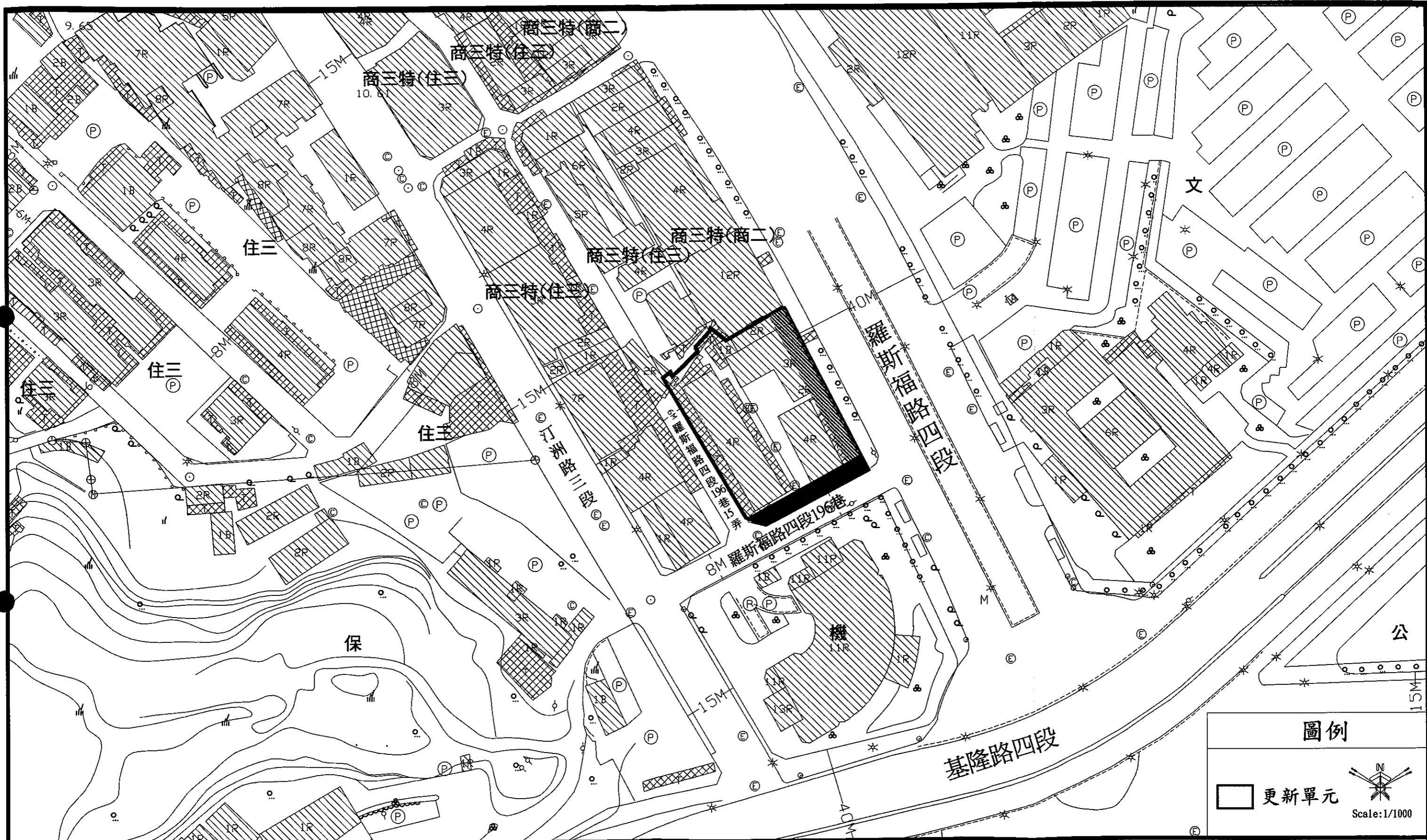


圖 3 規劃構想圖

退縮 2 公尺無遮簷人行道補足 8 公尺，  
退縮部分與道路順平處理



留設 3.64 公尺無遮簷人行道



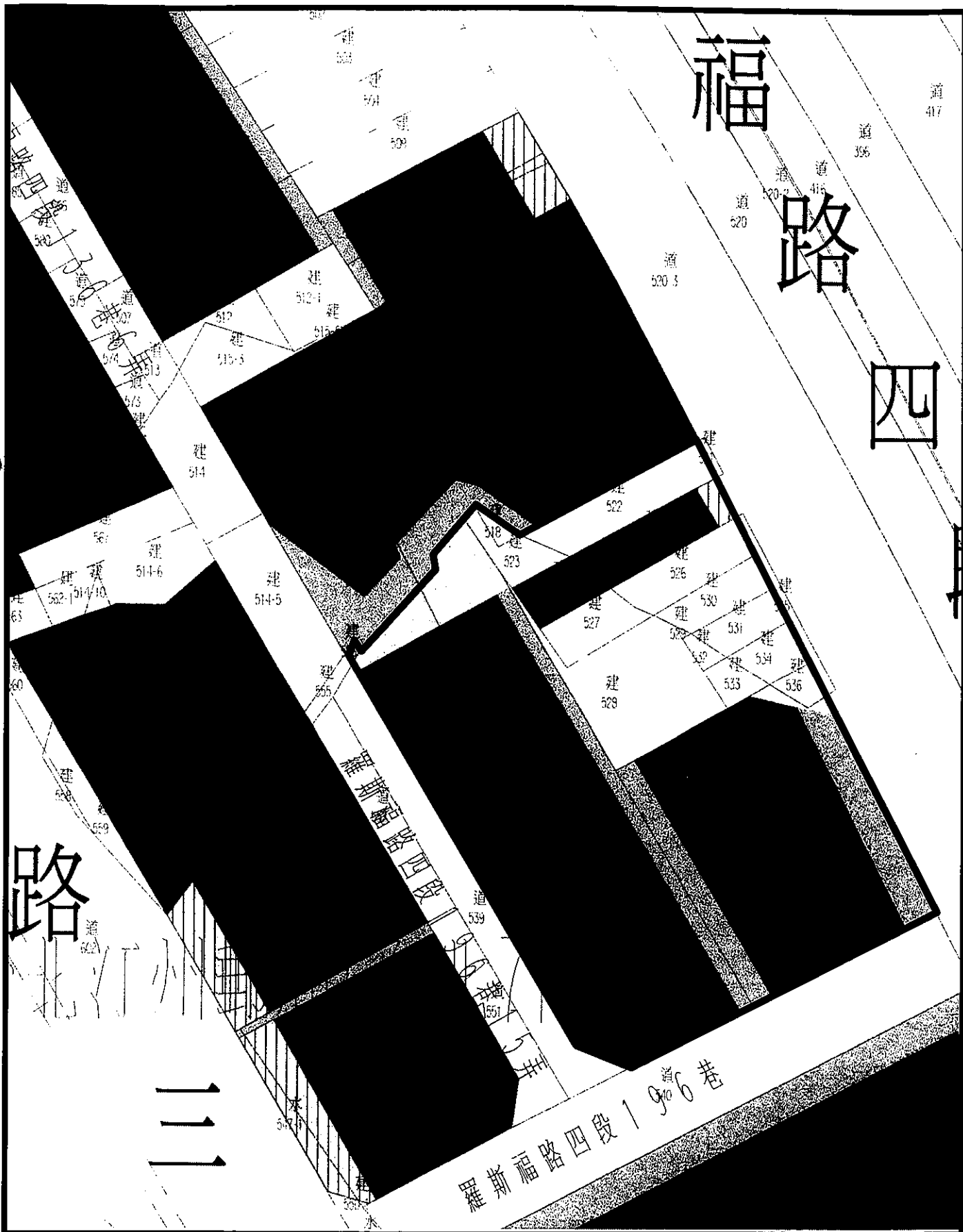
留設 3.64 公尺騎樓或無遮簷人行道

圖例

更新單元

Scale: 1/1000

建築物位置



# 福路四

# 路

# 三

羅斯福路四段 1 巷

圖 4 建築物套繪圖



更新單元

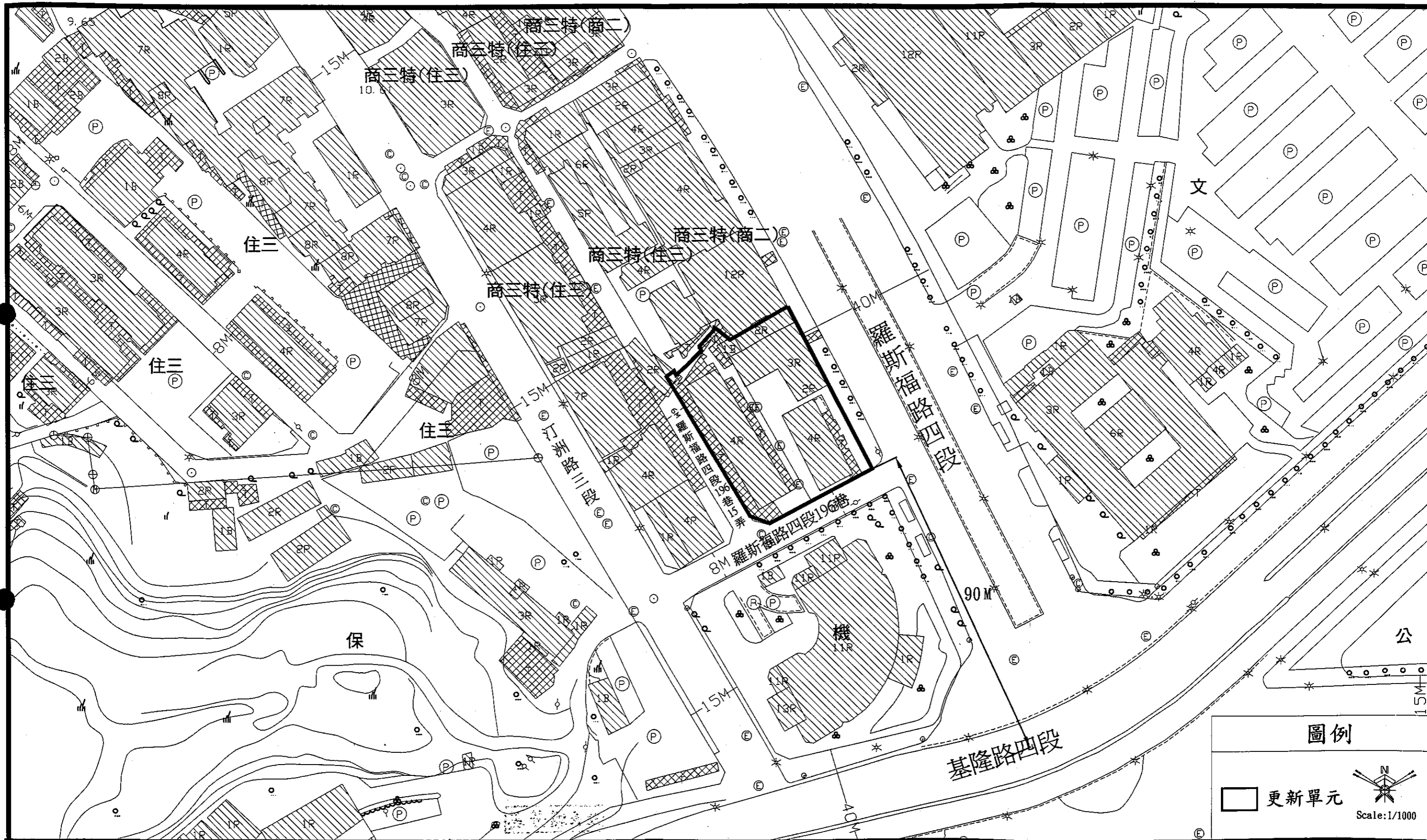
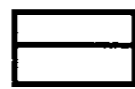


圖 5 重大建設距離標示圖



大眾運輸系統車站 200 公尺  
範圍標示圖