

臺北市申請自行劃定更新單元

劃定臺北市中正區福和段二小段 437 地號  
等 20 筆土地為更新單元範圍檢討書

申請人：高樹穀

中華民國 101 年 07 月

## 目錄

壹、計畫位置及範圍.....	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.....	2
四、居民意願.....	2
五、更新課題.....	3
參、更新單元環境評估標準.....	3
一、更新單元劃定基準.....	3
二、更新單元環境評估標準.....	3
三、前述指標業經臺北市政府都市發展局於民國 100 年 03 月 15 日北市都新字第 09932190200 號函審查符合規定在案。 .	4
肆、更新單元範圍檢討(詳附表 1).....	5
伍、其他.....	8
陸、附圖.....	8
附錄.....	16
附錄一、公民或團體陳情意見處理情形.....	16
附錄二、相關函文.....	16

## 圖目錄

圖 1 更新單元位置圖.....	9
圖 2 更新單元範圍圖.....	10
圖 3 更新單元都市計畫圖.....	11
圖 4 更新單元範圍內現況圖.....	12
圖 5 更新單元範圍外及周邊現況圖.....	13

圖 6 更新單元建築物套繪圖 .....	14
圖 7 更新單元地籍圖 .....	15

### 表目錄

表 1 更新單元內土地及合法建築物權屬統計表 .....	2
表 2 更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人意願統計表 .	3

## 臺北市申請自行劃定更新單元

案名：劃定臺北市中正區福和段二小段 437 地號等 20 筆土地為更新單元

申請人：高樹穀

一、計畫位置：本更新單元位於臺北市中正區羅斯福路四段 108 巷以南、羅斯福路四段以西、羅斯福路四段 136 巷以北及羅斯福路四段 136 巷 1 弄以東所圍之街廓範圍內。

二、計畫範圍：包括臺北市中正區福和段二小段 437、438、440、441、442、443、450、451、452、453、454、457、458、459、462、463、464、465、468 及 469 地號等 20 筆土地。

三、計畫面積：2,396 平方公尺。

## 壹、計畫位置及範圍

本更新單元位於臺北市中正區羅斯福路四段 108 巷以南、羅斯福路四段以西、羅斯福路四段 136 巷以北及羅斯福路四段 136 巷 1 弄以東所圍之完整街廓（詳圖 1、2）。範圍包含臺北市中正區福和段二小段 437、438、440、441、442、443、450、451、452、453、454、457、458、459、462、463、464、465、468 及 469 地號等 20 筆土地（詳圖 6），土地面積 2,396 平方公尺。

## 貳、發展現況

### 一、都市計畫情形

本更新單元位於民國 73 年 12 月 07 日府工二字第 51579 號公告實施之「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，土地使用分區為第參種商業區（依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用）（原屬第貳種商業區），建蔽率 65%，容積率 630% 及第參種商業區（依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用）（原屬第參種住宅區），建蔽率 45%，容積率 225%。（詳圖 3）

### 二、土地及建築物使用現況

#### （一）更新單元範圍內土地及建物使用現況

本更新單元範圍內有 17 棟加強磚造及 1 棟鋼筋混凝土造建築物，屋齡多逾 30 年，現況多以商業使用為主。

## (二) 更新單元周邊土地及建物使用現況

本更新單元北側為市場用地(水源市場)，鄰近捷運公館站，東側為銘傳國小及台灣大學，南側為商業區及西側為住宅區，建物使用現況主要供商業使用。

## 三、土地及建築物權屬

### (一) 土地權屬

更新單元內包括中正區福和段二小段 437、438、440、441、442、443、450、451、452、453、454、457、458、459、462、463、464、465、468 及 469 地號等 20 筆土地皆為私有土地，土地總面積為 2,396 平方公尺。

### (二) 合法建築物權屬

更新單元內共有 18 棟合法建築物，其產權均為私有，總樓地板面積合計為 5,801.32 平方公尺。

表 1 更新單元內土地及合法建築物權屬統計表

項目	權屬	面積 (m <sup>2</sup> )	比例 (%)
土地	私有	2,396.00	100.00
	合計	2,396.00	100.00
合法建築物 樓地板	私有	5,801.32	100.00
	合計	5,801.32	100.00

## 四、居民意願

申請人於民國 100 年 10 月 17 日召開更新單元範圍內說明會，更新單元內私有土地及合法建築物所有權人參與更新意願詳表 2。

表 2 更新單元內私有土地及私有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	所有權人數 (人)		面積 (平方公尺)	
	土地	建物	土地	建物
全區總和	40	42	2,396.00	5,801.32
目前已同意數	6	6	608.33	1,314.01
目前已同意比例%	15.00%	14.29%	25.39%	22.65%

(統計截至 100 年 10 月 24 日)

## 五、更新課題

### (一) 建築物結構老舊，救災功能不足

更新單元內建築物屋齡多已逾 30 年，屋況老舊，缺乏修繕，結構上有耐震及防火安全的顧慮。

### (二) 建築物外觀老舊，影響市容觀瞻

本都市更新單元位處公館商圈，單元內現有建築物老舊年久失修，影響市容觀瞻。

## 參、更新單元環境評估標準

### 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 1 款「為完整之計畫街廓者」之規定。

### 二、更新單元環境評估標準

本更新單元符合「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「四、建築物未能與重大建設配合」，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。」：本更新單元內共有 18 棟建築物，逾使用年期面積比例為 81.13 %，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」：本更新單元距捷運公館站約為 158 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」：本更新單元內共有 18 棟建築物，其中 17 棟為民國 75 年以前建造完成，符合指標規定。

三、前述指標業經臺北市政府都市發展局於民國 100 年 03 月 15 日北市都新字第 09932190200 號函審查符合規定在案。



## 肆、更新單元範圍檢討(詳附表 1)

附表

項目	審查原則	檢討情形說明
更新單元區位限制	<p>一、更新單元位於保護區、農業區、依山坡地保育利用條例第三條規定劃定之山坡地、適用臺北市山坡地開發建築要點地區或空地過大者，不受理申請劃定更新單元。</p> <p>空地過大依「臺北市政府受理自行劃定更新單元案空地過大基地處理原則」檢核。</p>	<p>1. 本更新單元未位於保護區、農業區、依山坡地保育利用條例第三條規定劃定之山坡地、適用臺北市山坡地開發建築要點地區。</p> <p>2. 更新單元依「臺北市政府受理自行劃定更新單元案空地過大基地處理原則」檢核符合未屬空地過大情形。</p>
更新單元規模	<p>二、更新單元規模應符合下列項目之一：</p> <p>(一)為完整之計畫街廓者。</p> <p>(二)街廓內面積在二千平方公尺以上者。</p> <p>(三)街廓內鄰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。</p> <p>(四)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，提經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過者。</p> <p>(五)跨街廓更新單元之劃設，其中應至少有一街廓符合第一款至第四款規定之一，並採整體開發，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者。</p> <p>前項所稱街廓，係以基地四週面臨計畫道路為原則，如因基地鄰接永久性空地、公園、廣場、堤防、河川等，其鄰接部分邊界得視為街廓邊界。</p>	<p>本更新單元面積2,396平方公尺，為完整街廓，其北側臨羅斯福路四段108巷(8公尺)、南側臨羅斯福路四段136巷(6公尺)、東側臨羅斯福路四段(40公尺)、西側臨羅斯福路四段136巷1弄(6公尺)，符合第(一)款規定。</p>
環境評估標準	<p>三、更新單元應符合「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。</p>	<p>本更新單元符合指標第三、六、九項，前經本府都市發展局 100 年 3 月 15 日北市都新字第 09932190200 號函復在案。</p>
更新單元不涉及都市計畫之擬定及變更	<p>四、更新單元不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但其僅涉及主要計畫局部性之修正，且不違背其原規劃意旨，並符合都市更新條例施行細則第</p>	<p>本案無涉及左列情形。</p>

項目	審查原則	檢討情形說明
	十二條所定情形者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。	
更新單元不得造成畸零地	五、更新單元非屬完整街廓時，不得造成更新單元鄰接土地為畸零地，並應由建築師簽證確認之。	本更新單元為完整街廓，故無涉及左列情形。
更新單元範圍內涉及歷史建築、暫定歷史建築、受保護樹木、溝渠等之處理	六、更新單元範圍內涉及歷史建築、暫定歷史建築、受保護樹木、溝渠等，應載明其範圍、分布狀況、現況照片，並應徵詢各主管機關之意見，及詢問是否須經都市設計審議。	本更新單元無涉及左列情形。
更新單元範圍內涉及公有土地之處理	七、更新處依「臺北市民間申請自行劃定更新單元範圍內公有土地處理原則」徵詢意見後，須公有土地管理機關表示無使用計畫且無主導辦理都市更新之意願者，本府始得續行審查。	本更新單元土地均為私有，無涉及左列情形。
更新單元範圍內涉及同一宗建築基地分割或連棟建築物部分拆除	八、屬同一宗建築基地範圍以不分割劃定為更新單元為原則。但涉及同一宗建築基地範圍擬分割劃定為更新單元或連棟建築物部分拆除時，應經建築師簽證符合「建築基地法定空地分割辦法」及建築師或相關技師簽證符合未拆除之建物相關結構安全補強之處理方式。	本更新單元為完整街廓，無涉及左列情形。
更新單元範圍內所有權人之公告週知	九、申請人應召開更新單元範圍內說明會，並依「臺北市民間申請自行劃定更新單元召開範圍內說明會須知」第三點及第四點內容辦理及檢具相關文件。	申請人於100年10月17日召開更新單元範圍內說明會，並檢附相關文件於更新單元範圍檢討書審查附件中。
更新單元涉及周邊未開闢計畫道路	十、更新單元毗鄰之計畫道路未經本府徵收且未開闢者，申請人以納入更新單元為原則。如申請人未納入更新單元時，仍需協助開闢該計畫道路至可供通行。	本更新單元未來於更新事業將協助開闢更新單元北、西、南側計畫道路。
更新單元涉及相鄰土地協調	十一、更新單元面積未達1000平方公尺時，申請人應辦理相鄰土地協調會及調查其所有權人參與更新之意願。 街廓內相鄰土地已向本市建築管理處申報開工者，免依前項規定辦理且得不納入該相鄰土地。 申請人召開相鄰土地協調會議之次數不得少於二次，其期間間	本更新單元面積為2,396平方公尺，故未涉及左列情形。

項目	審查原則	檢討情形說明
	<p>隔不得少於 21 日。</p> <p>有關申請人須再辦理相鄰土地協調會者，其程序比照「臺北市民間申請自行劃定更新單元召開範圍內說明會須知」。</p>	
	<p>十二、更新單元面積達 1000 平方公尺以上且有下列情形之一時，申請人辦理相鄰土地協調會及調查其所有權人參與更新之意願。</p> <p>(一)更新單元所在街廓內相鄰土地之建築物已建築完成且達更新年期。</p> <p>(二)更新單元所在街廓內相鄰土地面積合計未達 1000 平方公尺。</p> <p>街廓內相鄰土地已向本市建築管理處申報開工者，免依前項規定辦理且得不納入該相鄰土地。</p> <p>更新年期依「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」認定之。</p>	<p>本更新單元面積為 2,396 平方公尺，且為完整街廓，故本案無辦理相鄰土地協調會。</p>
	<p>十三、申請人調查相鄰土地所有權人參與更新之意願比例高於更新單元範圍內所有權人參與更新之意願比例者，申請人以將該相鄰土地納入更新單元為原則。</p> <p>有關所有權人參與更新之意願比例以私有土地及私有合法建築物所有權人人數，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積計算之。</p>	<p>本案無涉及左列情形。</p>
	<p>十四、本府受理自行劃定更新單元有下列情形之一時，更新處應辦理相鄰土地協調會議及調查其所有權人參與更新之意願。</p> <p>(一)更新單元面積仍未達 1000 平方公尺。</p> <p>(二)更新單元所在街廓內相鄰土地面積合計未達 1000 平方公尺，申請人調查相鄰土地所有權人參與更新之意願比例高於更新單元範圍內所有權人參與更新之意願比例</p>	<p>本案無涉及左列情形。</p>

項目	審查原則	檢討情形說明
	<p>時，仍未將相鄰土地納入更新單元。</p> <p>(三)申請人無需辦理相鄰土地協調會議及調查其所有權人意願，而經相鄰土地所有權人向本府陳情者。</p> <p>(四)依臺北市都市更新及爭議處理審議會決議者。</p> <p>前項都發局辦理相鄰土地協調會議及調查其所有權人參與更新之意願後認有必要者，得提本臺北市都市更新及爭議處理審議會討論之。</p>	

## 伍、其他

- 一、本更新單元範圍若涉及道路截角，則道路截角剔除於更新單元外。
- 二、本更新單元未來於更新事業應協助開闢更新單元北、西、南側計畫道路。

## 陸、附圖

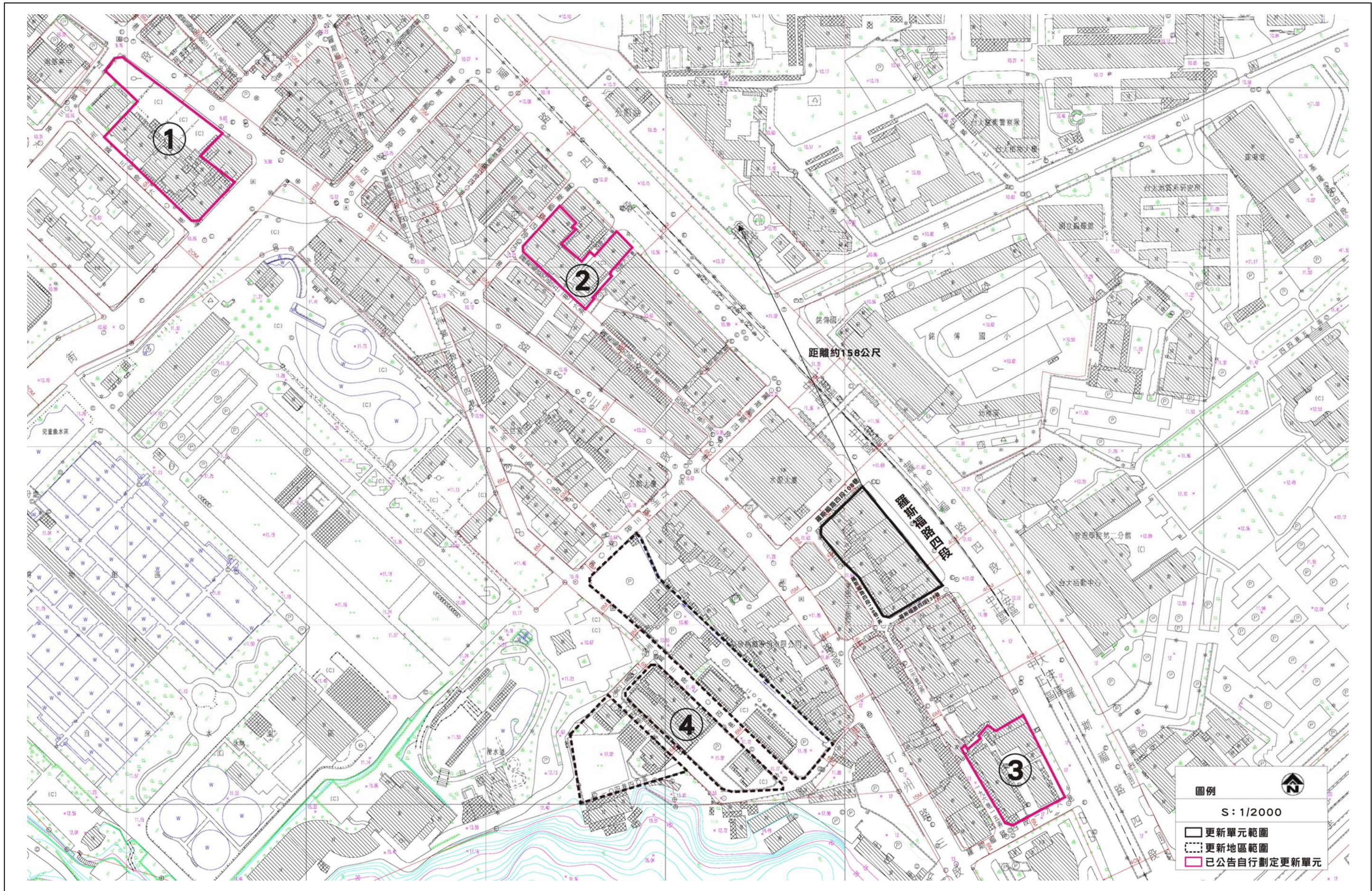


圖 1 更新單元位置圖

序號	公告日期	案名
1	97年12月09日府都新字第09707426000號	劃定臺北市中正區福和段二小段267-16地號等28筆土地為更新單元
2	98年01月08日府都新字第09707806500號	劃定臺北市中正區福和段二小段361-4地號等15筆土地為更新單元
3	99年01月08日府都新字第09805214400號	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
4	91年10月28日	中正區·自來水廠東側更新地區

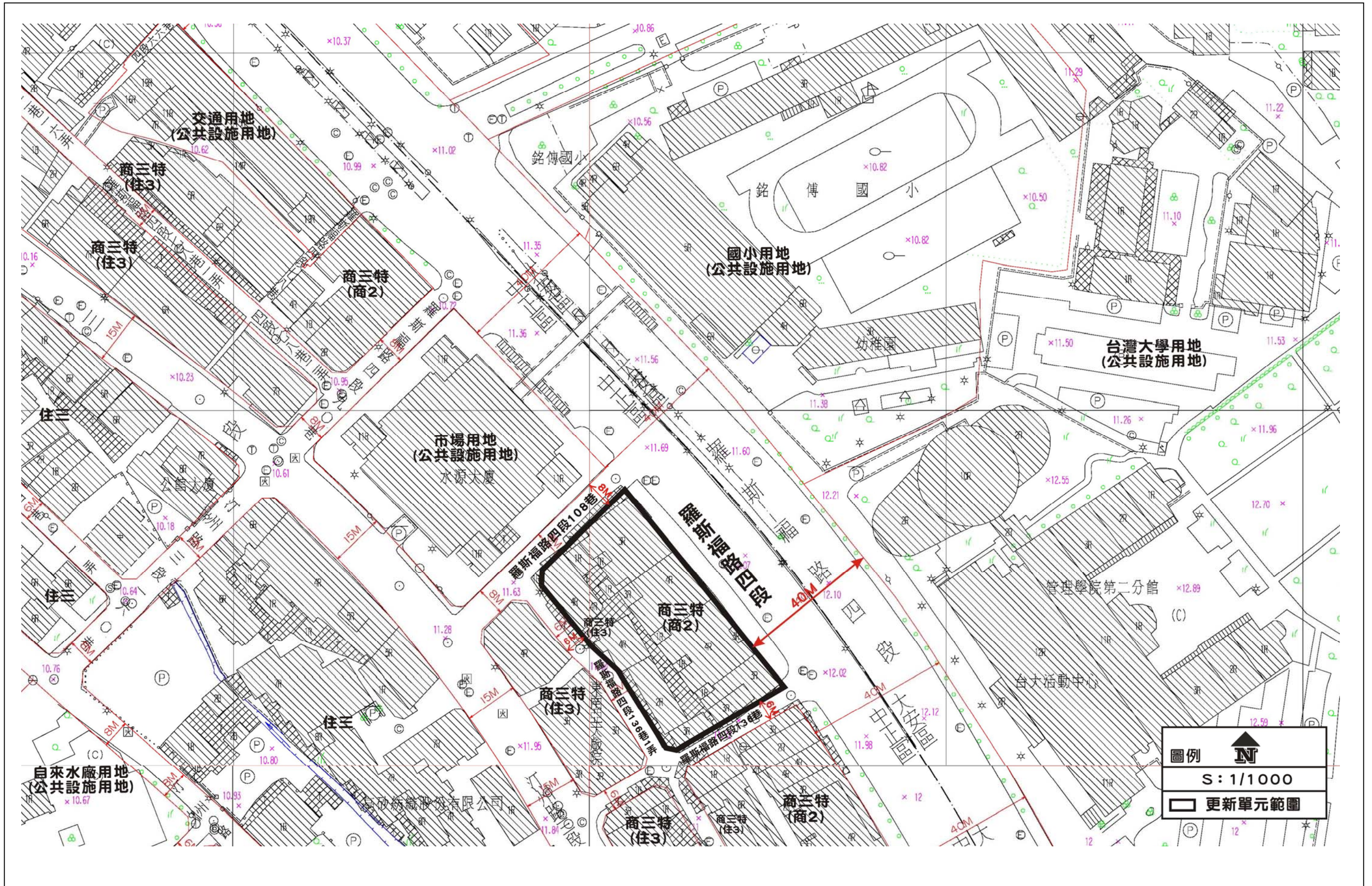


圖 2 更新單元範圍圖

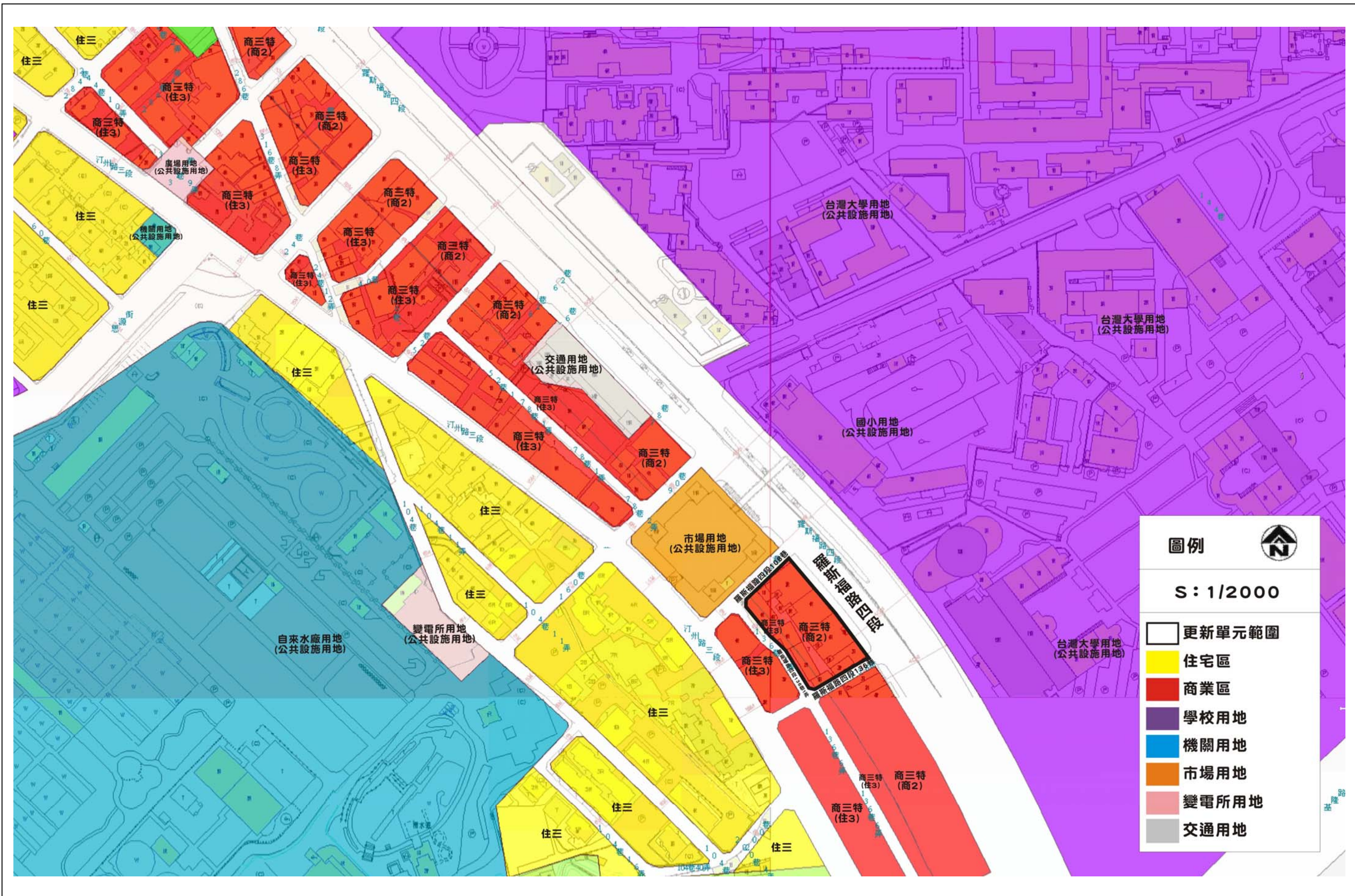


圖 3 更新單元都市計畫圖

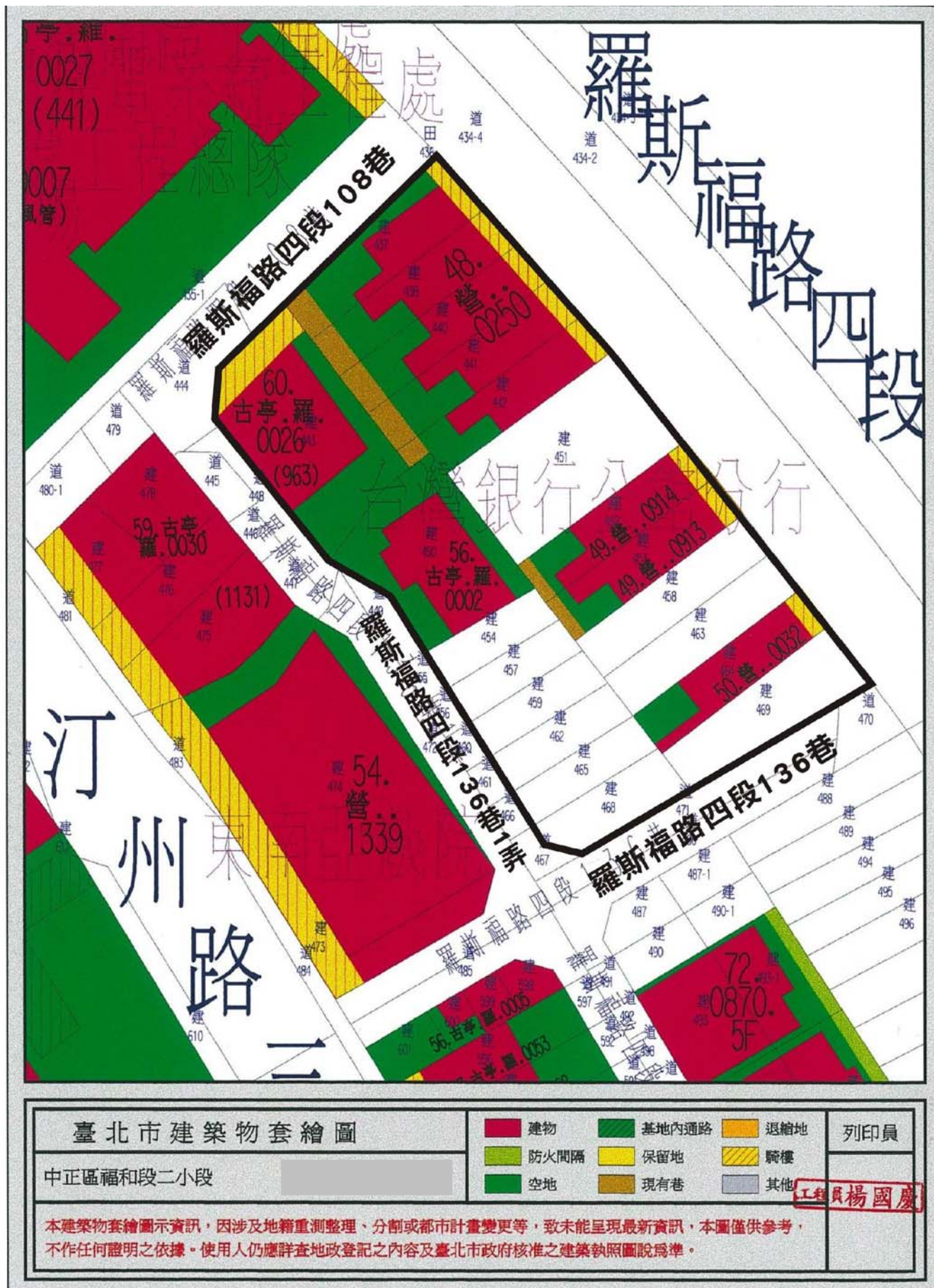




圖 4 更新單元範圍內現況圖



圖 5 更新單元範圍外及周邊現況圖



**更新單元**

圖 6 更新單元建築物套繪圖

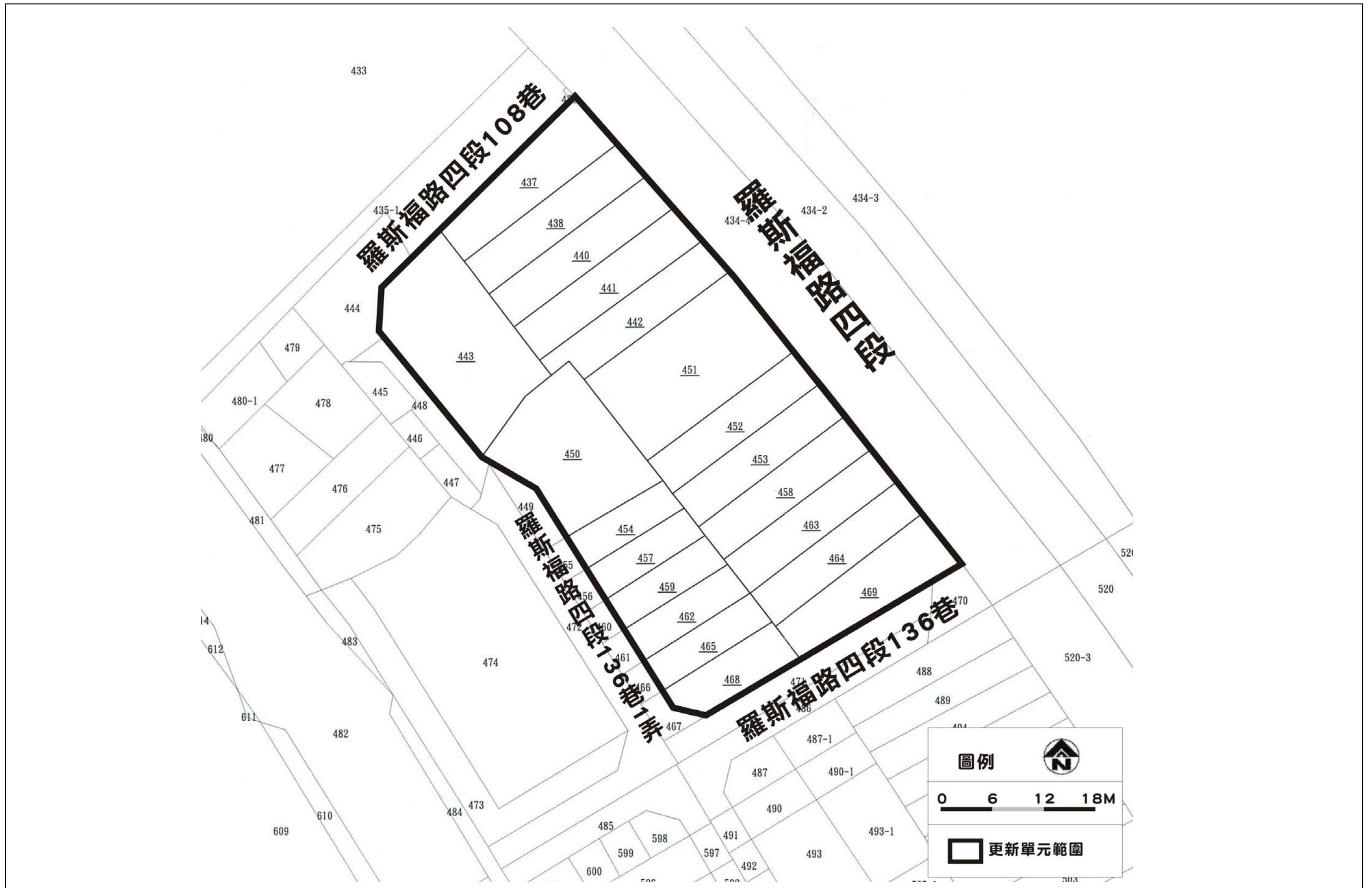


圖 7 更新單元地籍圖

## 附錄

### 附錄一、公民或團體陳情意見處理情形

附表 2

編號	陳情日期	陳情人及陳情位置	陳情理由	協調及處理情形
1	無	無	無	無

### 附錄二、相關函文

無