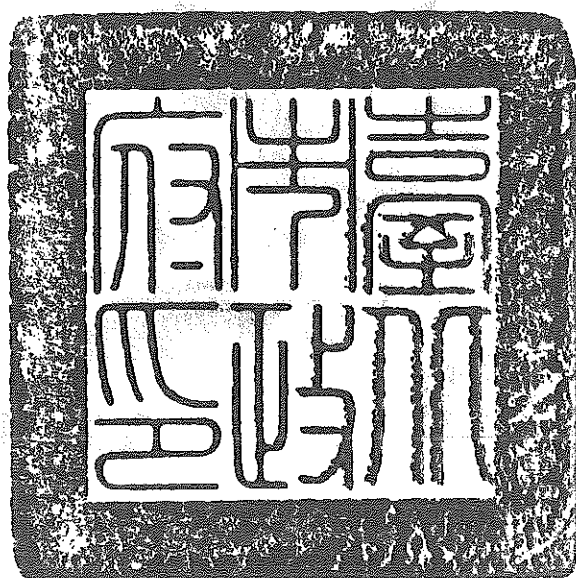


278

劃定臺北市中正區福和段一小段  
558 地號等 8 筆土地為更新單元



申請人：張履端

辦理單位：臺北市政府

中華民國 98 年 7 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	2
四、居民意願	3
五、更新課題	4
參、計畫目標、策略與願景	5
一、計畫目標及策略	5
二、實質再發展	5
肆、更新單元劃定基準及環境評估標準	6
伍、本市都市計畫委員會審議及處理情形	8

## 圖 目 錄

圖 1 更新單元範圍圖	9
圖 2 更新單元範圍地籍圖	10
圖 3 規劃構想圖	11

## 表 目 錄

表 1 土地及合法建築物權屬面積統計表	3
表 2 私有土地及合法建築物所有權人意願統計表	4

案名：劃定臺北市中正區福和段一小段 558 地號等 8 筆土地為  
更新單元

申請人：張履端

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍與面積：本更新單元位於臺北市中正區羅斯福路三段、  
羅斯福路三段 240 巷、羅斯福路三段 244 巷 9  
弄及羅斯福路三段 244 巷所圍之街廓西南側。

一、計畫範圍：臺北市中正區福和段一小段 558、562、563、567、  
570、572、576、577 地號等 8 筆土地。

二、計畫面積：1,800 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。

## 詳細內容

### 壹、計畫範圍

本更新單元位於羅斯福路三段、羅斯福路三段 240 巷、羅斯福路三段 244 巷 9 弄及羅斯福路三段 244 巷所圍之街廓西南側(詳圖 1)；計畫範圍包括臺北市中正區福和段一小段 558、562、563、567、570、572、576、577 地號等 8 筆土地，計畫面積 1,800 平方公尺；基地南側鄰民國 89 年興建完成之 6 層樓建物，東側鄰民國 72 年興建完竣之 27 層樓台電大樓，該 2 棟建築物均未達建築物使用年限，故未納入更新單元範圍。

### 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 7 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」，更新單元範圍內土地使用分區為第三種住宅區，法定建蔽率 45%、法定容積率 225%。

#### 二、土地及建築物使用現況

##### (一) 土地使用現況

更新單元內土地使用現況以住宅使用為主。

## (二) 建築物使用現況

更新單元內共計 7 棟建築物，大多為 4 層樓，構造以加強磚造及木造居多，平均屋齡超過 34 年，現況以住宅使用為主。

## (三) 周邊土地及建物使用現況

本更新單元附近多為住宅區，東側為台電大樓，周邊多為民國 56 年至 91 年間興建之 4 層樓鋼筋混凝土造建物；少部分一樓住宅為商業使用，其餘為集合住宅使用。

## 三、土地及建築物權屬

### (一) 土地權屬

更新單元內計 8 筆土地，總面積 1,800 平方公尺，其中 567、570 地號 2 筆土地管理機關為財政部國有財產局，公有土地面積 485 平方公尺，占更新單元面積 26.94%；其餘為私有土地，面積 1,315 平方公尺，占更新單元面積 73.06% (詳圖 2、表 1)。公有土地管理機關財政部國有財產局臺灣北區辦事處表示「經管之 567、570 地號國有土地暨地上 74、83 建號國有房屋，將於近期辦理標售，倘依都市計畫委員會審議通過並公告為更新單元，將依相關規定辦理」。

## (二) 建築物權屬

更新單元內計 7 棟合法建築物，總樓地板面積為 3,315.85 平方公尺，其中 2 棟公有建物(74、83 建號)，管理機關為財政部國有財產局，該 2 棟公有產權建築物面積為 153.31 平方公尺，占更新單元面積比例 4.62%；餘 5 棟私有建物面積為 3,162.54 平方公尺，占更新單元面積比例 95.38%。

(詳表 1)

表 1 土地及合法建築物權屬面積統計表

項目	權屬	面積(m <sup>2</sup> )	比例(%)
土地	公有	485	26.94%
	私有	1,315	73.06%
	合計	1,800	100%
建物	公有	153.31	4.62%
	私有	3,162.54	95.38%
	合計	3,315.85	100%

## 四、居民意願

目前更新單元內私有土地及合法建物所有權人同意參與都市更新之調查結果詳表 2。

表 2 私有土地及合法建築物所有權人意願統計表

項目	土地		合法建物	
	所有權人數	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數	樓地板面積(m <sup>2</sup> )
計算總合(A)	29	1,315	28	3,162.54
同意數(B)	2	101	2	286.44
同意比例(B/A)%	6.9%	7.68%	7.14%	9.06%

### 五、更新課題

#### (一) 建物老舊，有礙公共安全之虞：

更新單元內 7 棟建築物，使用年期皆超過 34 年，屋況老舊，多數無設置防火間隔，且未留設防空避難空間，有礙消防安全，不利都市防災。

#### (二) 缺乏安全舒適之人行空間：

更新單元鄰近國立臺灣大學，惟周邊缺乏人行空間，易造成人車爭道情形發生，危及行人安全。

#### (三) 巷道停車雜亂，影響防救災：

更新單元內建物多未附建停車設施，造成附近巷道停車雜亂，影響交通及救災。

## 參、計畫目標、策略與願景

### 一、計畫目標及策略

#### (一) 目標

1. 建立優質居住環境。
2. 提升人行空間品質。
3. 強化地區防救災功能。

#### (二) 策略

1. 藉由都市更新機制促進土地再開發，提升土地利用效率，改善都市景觀及環境品質。
2. 導入「綠建築」概念於建築設計內，並以「生態」、「節能」、「減廢」、「健康」等四項指標為設計原則，規劃人與自然環境永續共生之建築。
3. 留設充足之人行及停車空間。

### 二、實質再發展（詳圖 3）

#### (一) 發展定位

更新單元鄰近台電大樓，未來建築規劃將配合台電大樓周邊建築，進行整體設計；本更新單元未來規劃為住宅使用。



## (二) 整體規劃構想

1. 考量更新單元周邊商業活動及住宅使用之必要性，未來建築物將配合周邊使用情形整體規劃設計。
2. 建築量體未來朝向綠建築概念設計。
3. 規劃充足之停車空間，紓緩周邊交通狀況。

## (三) 人行及開放空間構想

1. 更新單元臨羅斯福路三段 240 巷及羅斯福路三段 244 巷 9 弄留設 2 公尺以上無遮簷人行道。
2. 基地西北側規劃充足之公共開放空間，利用景觀植栽作為緩衝，提供鄰里居民活動和停駐空間，塑造優質的都市空間及景觀。

## 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 4 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，提經臺北市都市更新審議委員會審議通過者」規定。

## 二、更新單元環境評估標準

(一) 本更新單元環境評估標準符合「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 條附表之「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」、「三、建築物未符合都市應有之機能」、「七、因重大事變遭受損壞或為避免重大災害之發生」規定，其符合之指標如下：

1. 指標(三)「更新單元內各種構造建築物面積比例達 1/2 以上：土磚造、木造、磚造及石造建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造、30 年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、40 年以上之鋼骨混凝土造」：本更新單元內計 7 棟合法建築物，總樓地板面積 3,315.85 平方公尺，皆逾使用年期，比例達 1/2 以上，符合規定。
2. 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 7 棟建築物，其中 4 棟建築物為四層以上合法建築物無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者，比例達 1/2

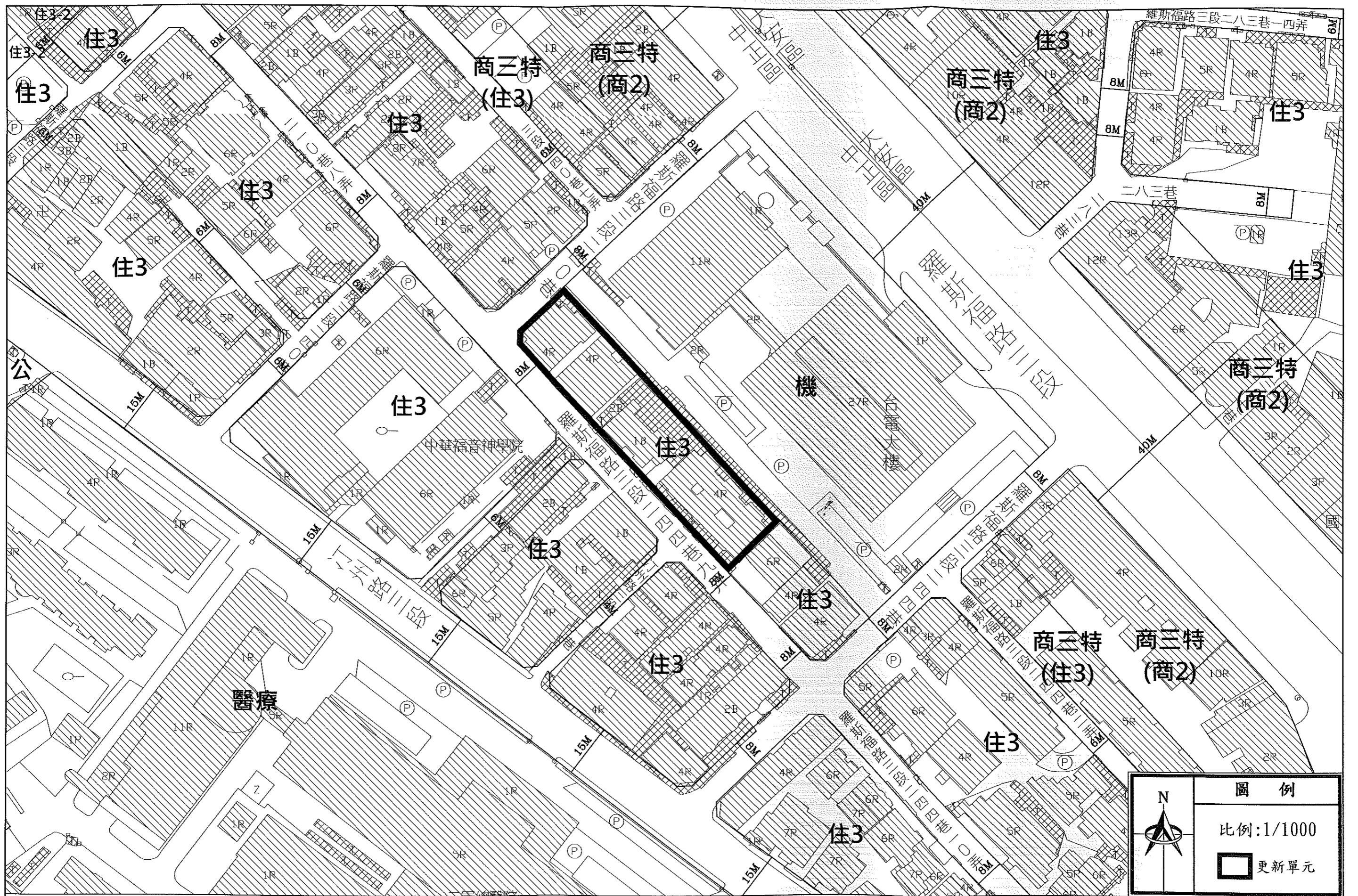
以上，符合規定。

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 1/2 以上」：本更新單元內 7 棟建築物均屬民國 63 年前建造完成，符合規定。

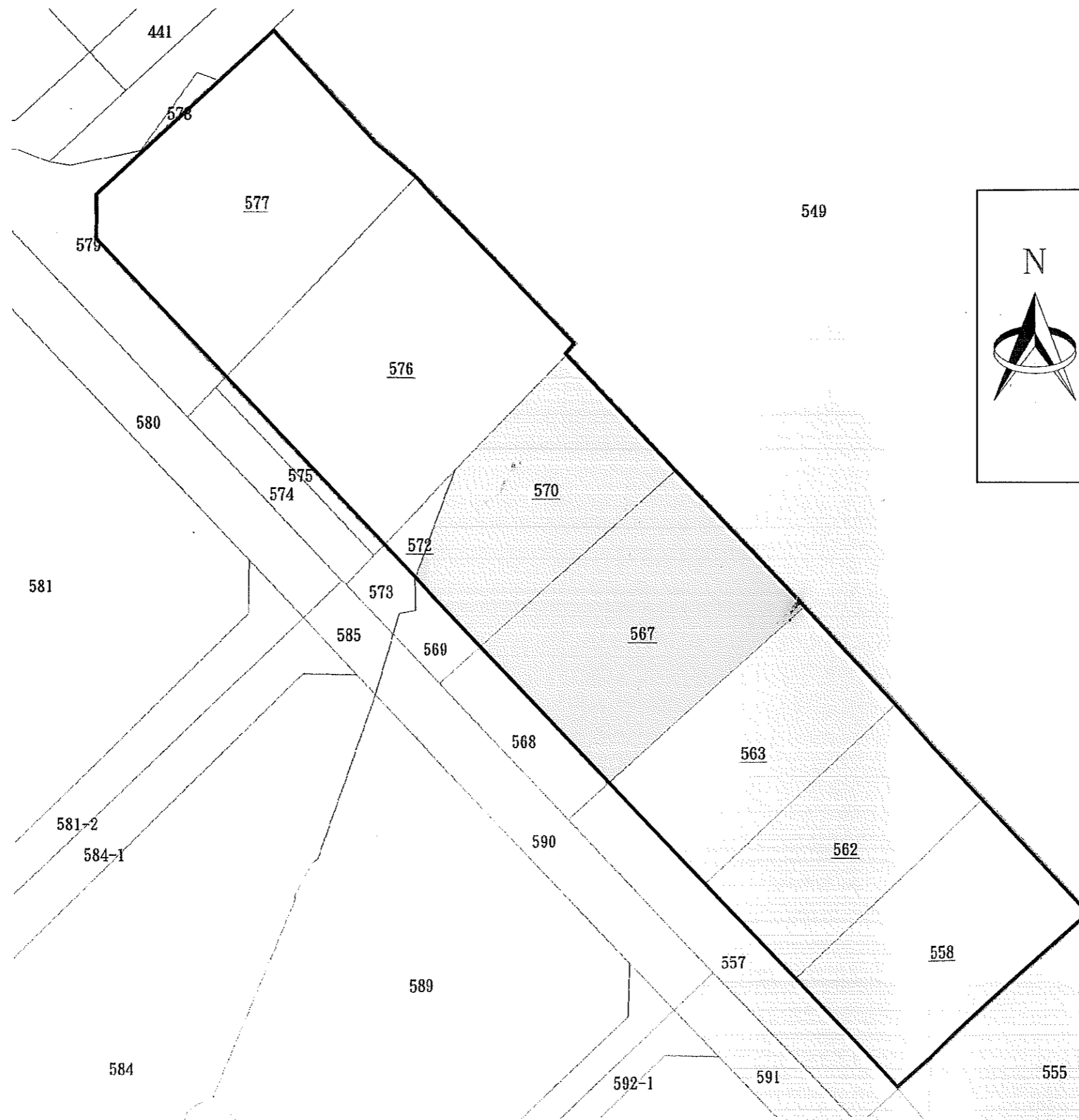
三、本案前述指標業經臺北市政府都市發展局 98 年 3 月 10 日北市都新字第 09830082200 號函審查符合規定在案。

#### 伍、本市都市計畫委員會審議情形

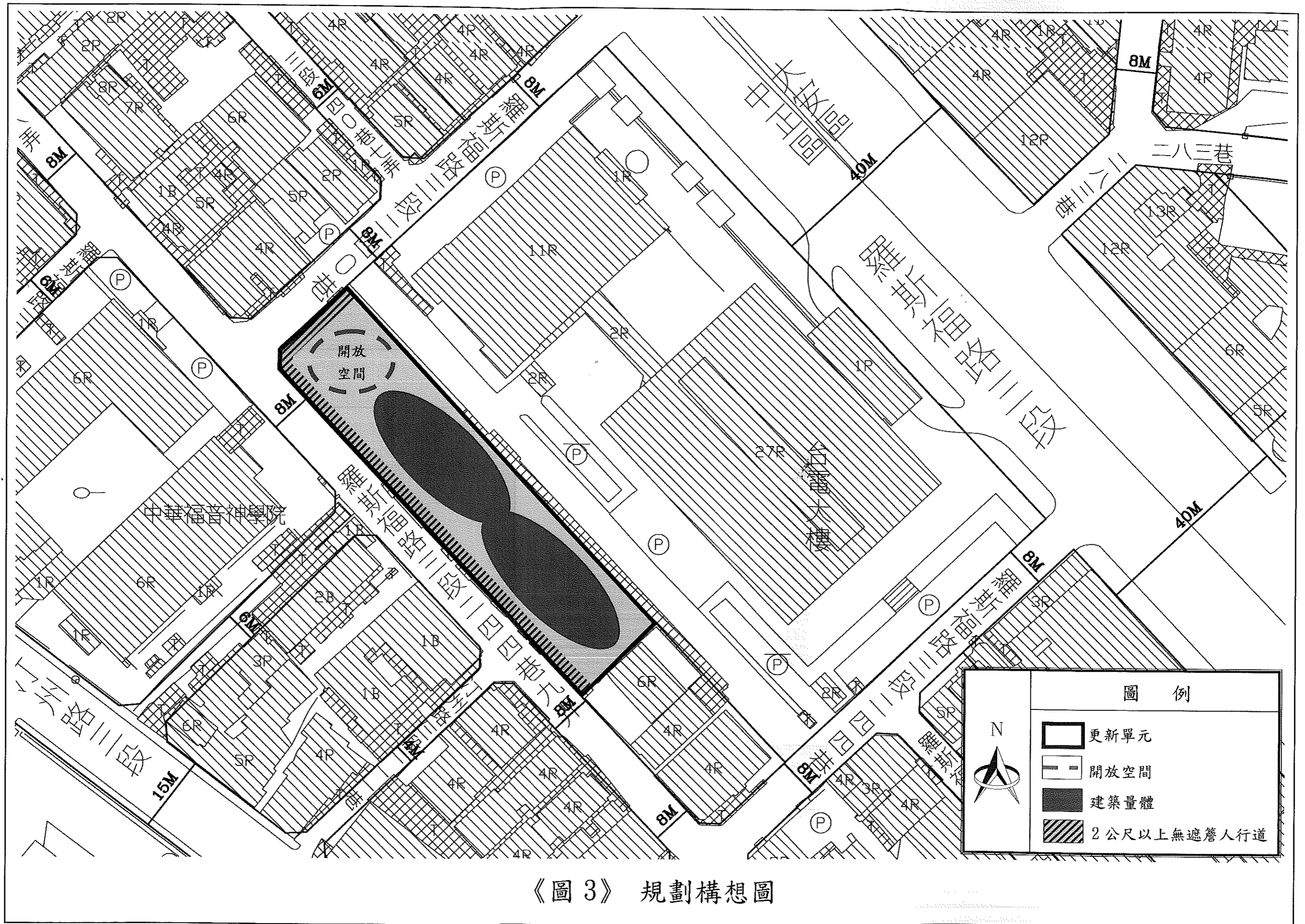
本案經提本市都市計畫委員會 98 年 5 月 19 日第 594 次委員會議審議決議：「本案更新單元劃定範圍照案通過」。



《圖1》更新單元範圍圖



《圖 2》更新單元範圍地籍圖



《圖 3》 規劃構想圖