

臺北市都市更新計畫書

劃定臺北市萬華區福星段一小段 143-1、144、144-2、
144-3 及 145-3 地號等 5 筆土地為更新地區案

臺北市政府
中華民國 112 年 7 月



目錄

壹、劃定更新地區位置及範圍	2
貳、發展現況	2
一、都市計畫情形.....	2
二、土地及建築物使用現況	2
參、劃定更新地區檢討情形	3
肆、附圖	4

圖目錄

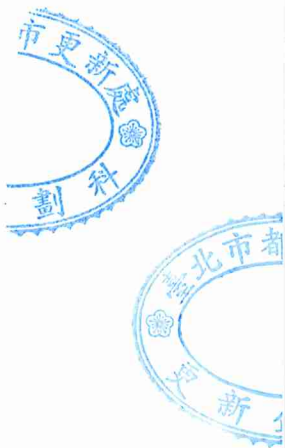
圖 1 更新地區都市計畫圖 4

圖 2 更新地區範圍內現況照片圖 6

圖 3 更新地區範圍外及周邊現況照片圖 5

圖 4 更新地區建築物套繪圖 7

圖 5 更新地區地籍圖 8



**案名：劃定臺北市萬華區福星段一小段 143-1、144、144-2、144-3
及 145-3 地號等 5 筆土地為更新地區**

- 一、 計畫位置：本更新地區位於臺北市萬華區忠孝西路二段以南、西寧南路以西、洛陽街以北及昆明街以東所圍街廓。
- 二、 計畫範圍：臺北市萬華區福星段一小段 143-1、144、144-2、144-3 及 145-3 地號等 5 筆土地。
- 三、 計畫面積：9,370.00 平方公尺。
- 四、 法令依據：都市更新條例第 7 條。

壹、劃定更新地區位置及範圍

本更新地區位於臺北市萬華區忠孝西路二段(46公尺)、西寧南路(16.36公尺)、洛陽街(12.73公尺)及昆明街(12.73公尺)所圍街廓(詳圖1)，範圍包括臺北市萬華區福星段一小段143-1、144、144-2、144-3及145-3地號等5筆土地，更新地區土地面積共計9,370.00平方公尺。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新地區位於110年01月12日府都規字第10931205461號公告「臺北市萬華區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案」計畫範圍內。更新地區土地使用分區為第肆種商業區(原屬第參種商業區)，建蔽率為65%，容積率為560%。

二、土地及建築物使用現況

(一)土地使用現況

本更新地區內土地使用現況主要為商業、辦公室及住宅使用。

(二)建物使用現況

本更新地區內坐落屋齡約41年，地上16層地下1層之鋼筋混凝土造建物1幢2棟，現況地下1樓至地上2樓為商業使用、地上2樓至4樓為辦公使用，5樓以上為住宅使用。

(三)周邊土地及建築物使用現況

本更新地區周邊鄰近之土地及建築物主要為商業及住宅使用，部分公共設施用地使用，另西側有停車場用地，現況已開闢作為洛陽停車場使用，東側有文教區、國小用地、廣場用地、學校及郵政用地、郵政電信用地、公園用地、交通廣場用地、交通用地、國中用地、醫院用地及機關用地，現況已開闢作為萬華運動中心、臺北市萬華區福星國民小學、北門廣場、國立陽明交通大學台北北門校區、臺北北門郵局、玉泉公園、捷運北門站、臺北市立忠孝國民中學、臺北市立聯合醫院中興院區、塔城公園及財政部關稅總局使用。



參、劃定更新地區檢討情形

本更新地區面積 9,370.00 平方公尺，全區合法建築物已於 109 年 11 月 30 日完成建築物耐震能力詳細評估作業，另由台北市結構工程工業技師公會依 110 年 11 月 17 日台內營字第 1100817485 號令訂定之「都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法」計算 ID_2 ，其結果 $ID_2=0.2820$ 及 0.2028 皆小於 0.35 ，符合 110 年 11 月 17 日台內營字第 1100817485 號令訂定「都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法」耐震能力不足而有明顯公共危害者，由本府依「都市更新條例」第 7 條第 1 項第 3 款規定迅行劃定更新地區。

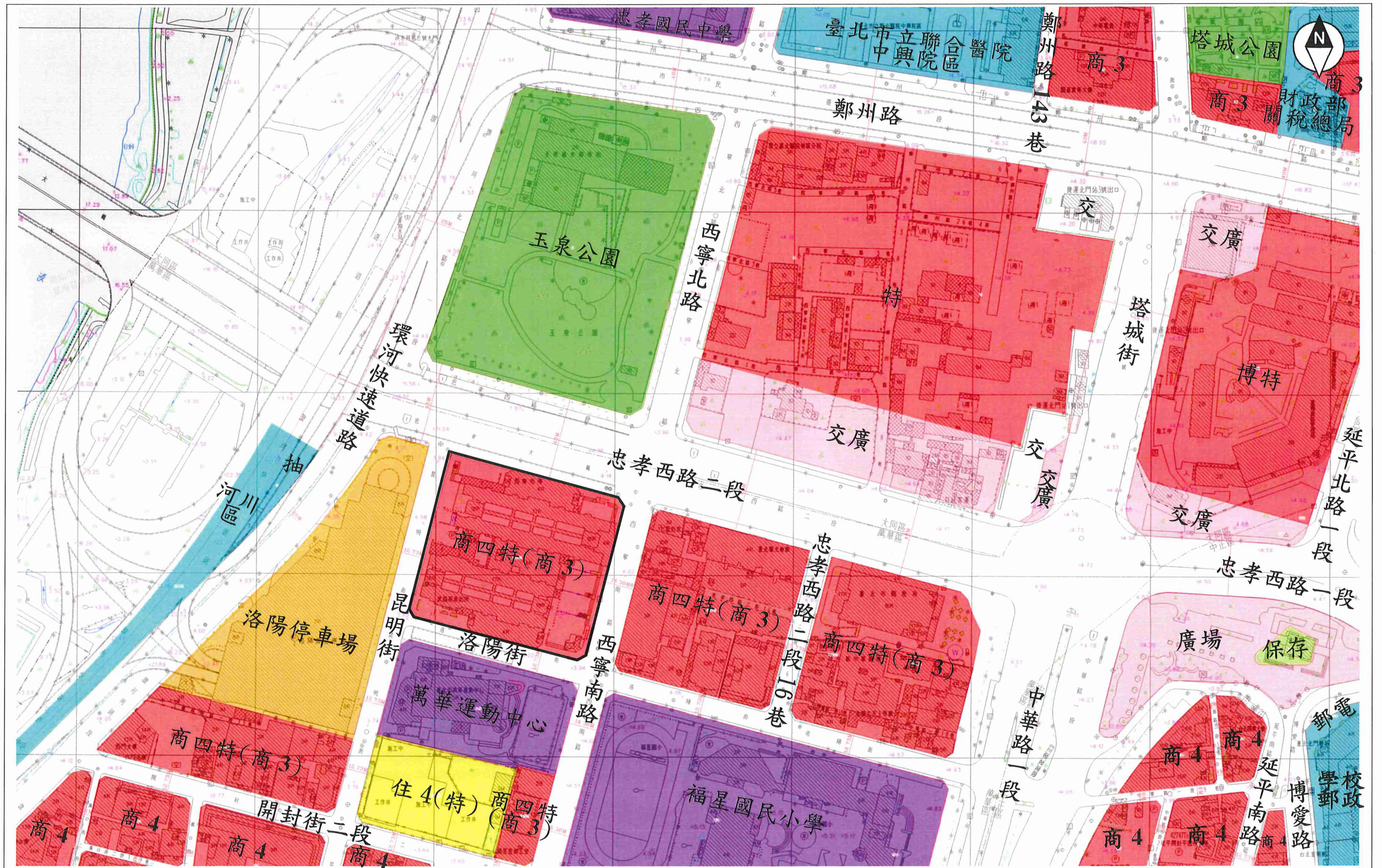


圖 1 更新地區都市計畫圖

圖例：□ 迅行劃定更新地區

比例尺：1/2000

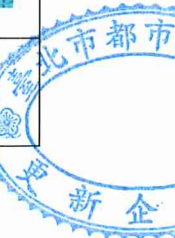
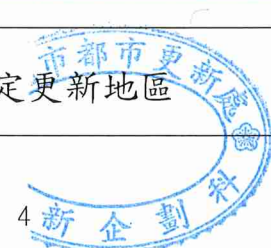




圖 2 更新地區範圍內及周邊現況照片圖

圖例： 迅行劃定更新地區

↙ 拍攝角度

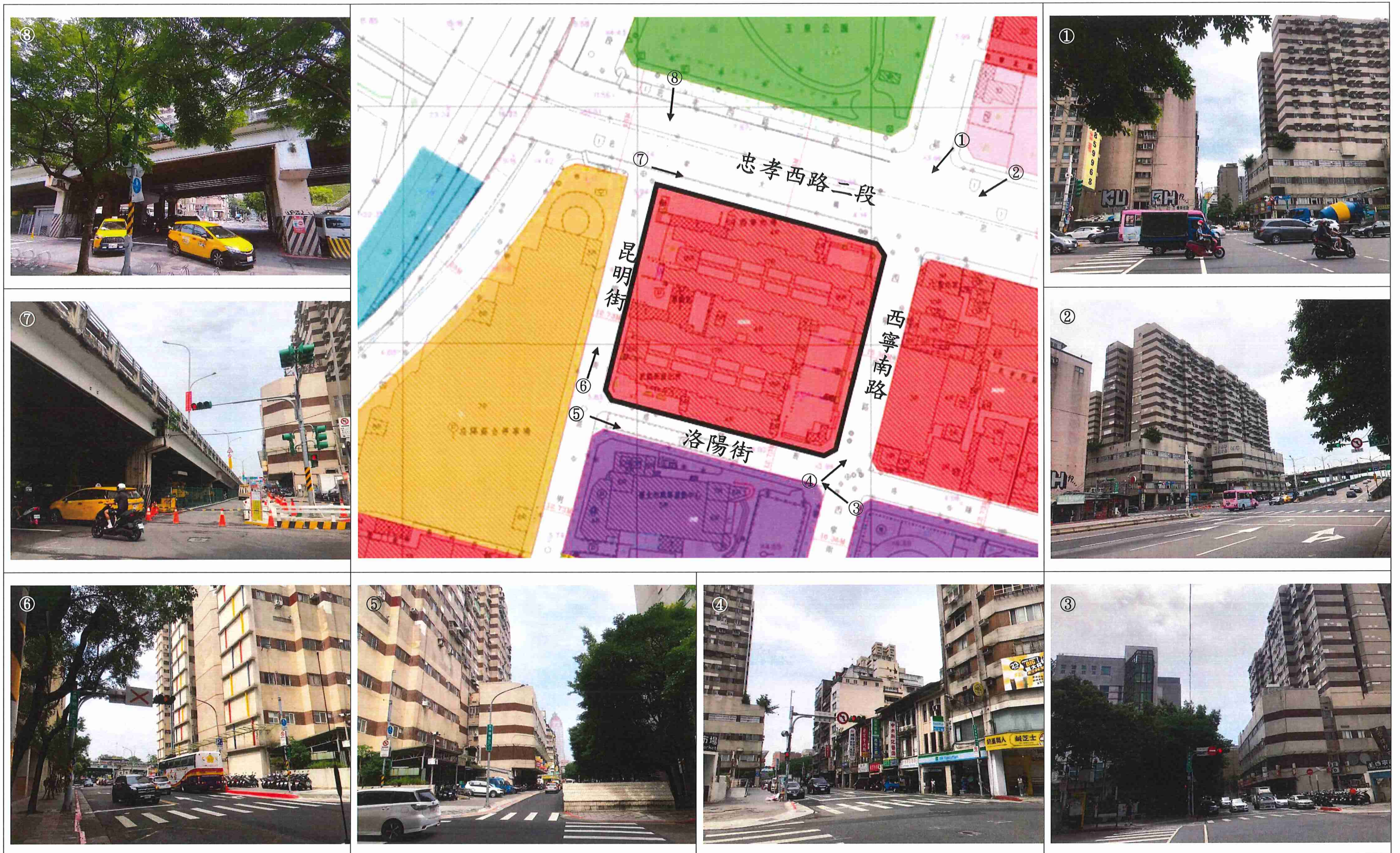


圖 3 更新地區範圍外現況照片圖

圖例： 逕行劃定更新地區 ↙ 拍攝角度

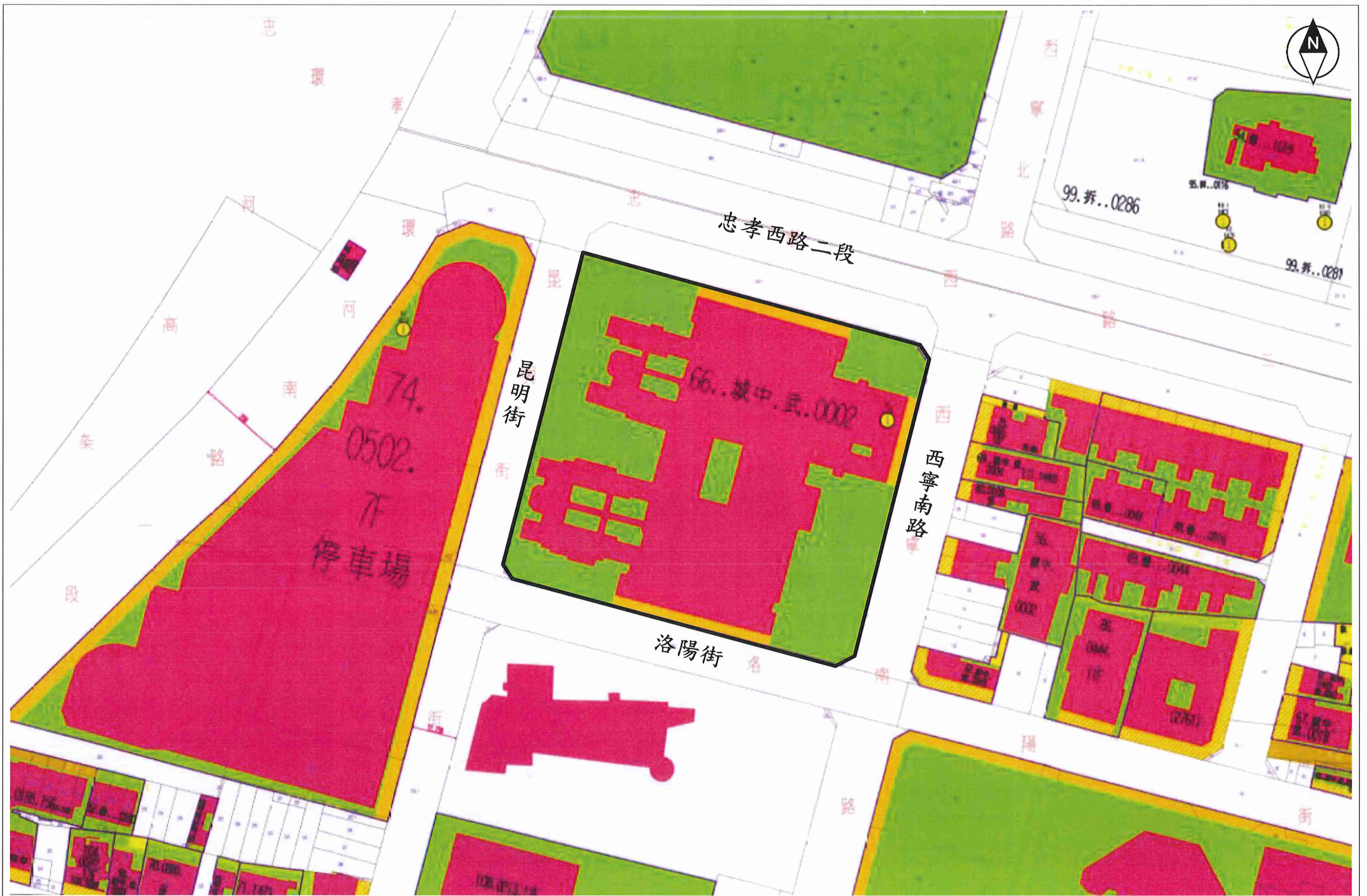


圖 4 更新地區建築物套繪圖

圖例： 迅行劃定更新地區

比例尺：1/1000

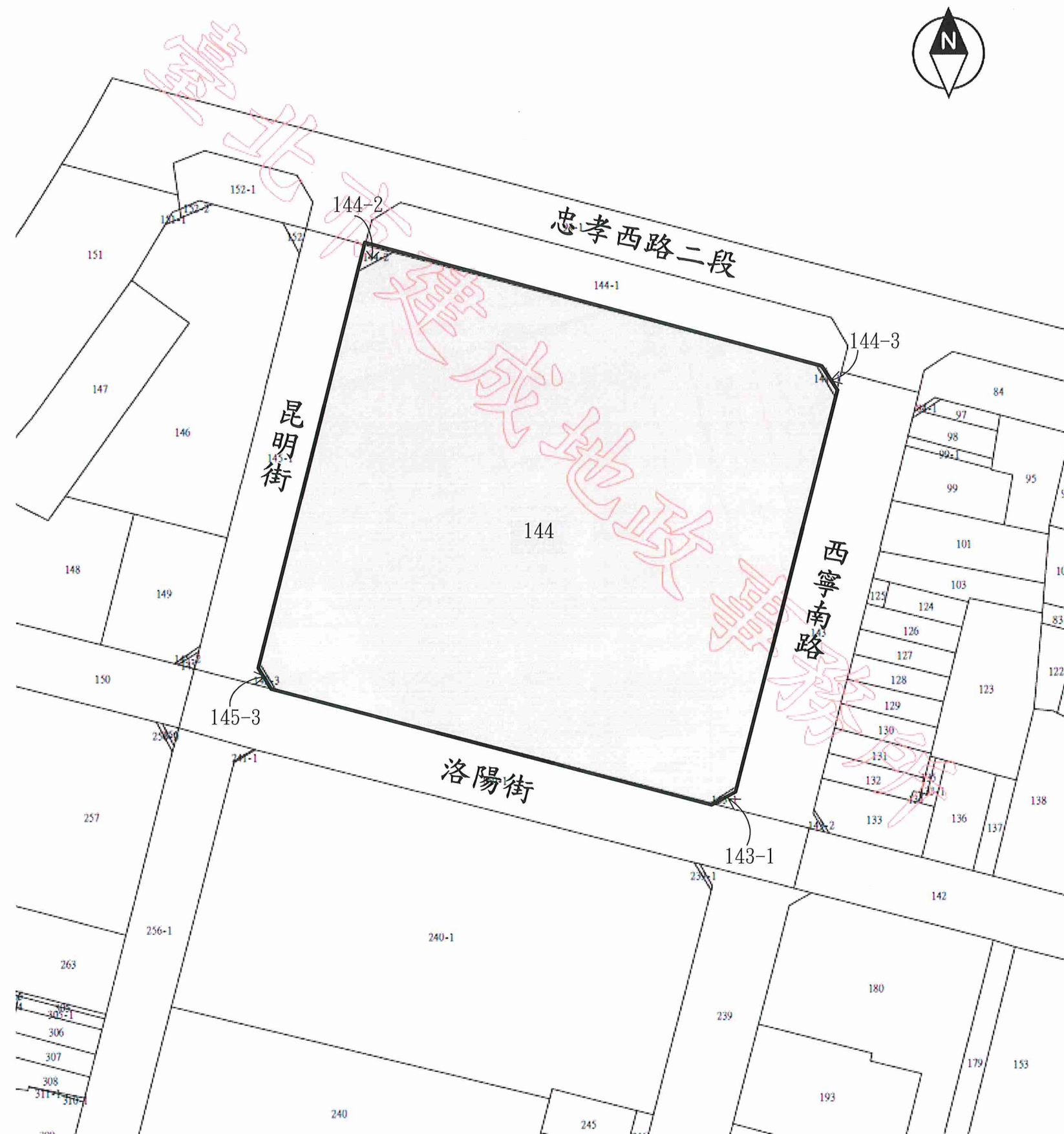


圖 5 更新地區地籍圖

圖例： 迅行劃定更新地區

比例尺：1/1000



劃定臺北市萬華區福星段一小段 143-1 地號等 5 筆土地為更新地區圖

