臺北市都市更新計畫書

迅行劃定臺北市中正區福和段一小段365地號等3筆土地為更新地區案

臺北市政府

115年10月29日府都新字第11560161991號公告發布實施

目錄

壹、緣起

貳、位置及範圍

參、都市發展狀況

一、都市計畫情形 4

二、土地使用現況 4

三、建築物使用現況 4

四、土地及建築物權屬 5

肆、居民參與意願 6

伍、劃定更新地區檢討情形說明 7

一、法令依據 7

二、劃定更新地區區位限制 7

三、劃定更新地區規模 7

四、要件項目評估 7

陸、實質再發展 9

柒、本市都市更新及爭議處理審議會及處理情形 12

捌、附圖 13

玖、附件 21

圖目錄

圖1 更新地區都市計畫圖 14

圖2 更新地區所在街廓建議圖 15

圖3 更新地區範圍內規劃構想圖 16

圖4 更新地區範圍內現況照片圖 17

圖5 更新地區範圍外及周邊現況照片圖 18

圖6 更新地區建築物套繪圖 19

圖7 更新地區地籍圖 20

表目錄

表1 更新地區範圍內之私有所有權人意願統計表 6

表2 公益性及劃訂必要性相關規劃構想表 10

案　名：迅行劃定臺北市中正區福和段一小段365地號等3筆土地為更新地區案

一、計畫位置：本更新地區位於臺北市中正區辛亥路一段、羅斯福路三段、羅斯福路三段210巷及6公尺未開闢計畫道路所圍街廓內之南側。

二、計畫範圍：臺北市中正區福和段一小段365、366、367地號等3筆土地。

三、計畫面積：359平方公尺。

四、法令依據：都市更新條例第七條、第十條。

壹、緣起

本案係陳鼎熙君依「都市更新條例」(下稱本條例)第十條、「臺北市政府受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區實施辦法」(下稱本辦法)第四條第一項三款規定向本府提議迅行劃定更新地區，經本府檢視本案基地實際現況，確有迅行劃定為更新地區之必要，為加速都市危險及老舊建築物更新以維護市民居住安全，爰依本條例第七條迅行劃定更新地區。

貳、位置及範圍

本更新地區位於辛亥路一段（70公尺）、羅斯福路三段（40公尺）、羅斯福路三段210巷（6公尺）、6公尺未開闢計畫道路（6公尺）所圍街廓內之南側（詳圖2）。範圍包括臺北市中正區福和段一小段365地號等3筆土地，更新地區面積359.00平方公尺。

參、都市發展狀況

一、都市計畫情形

本更新地區位於111年6月20日府都規字第11130026221號公告「臺北市中正區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」計畫範圍內。更新地區土地使用分區為第三種住宅區，建蔽率為45%，容積率為225%。

二、土地使用現況

本更新地區內土地使用現況主要為住宅使用。

三、建築物使用現況

本更新地區內共有2棟建物，屋齡約56年，建物為4層樓加強磚造建物。現況為商業及住宅使用。(僅有1號1樓一間作為店面使用)

本更新地區內建物物使用現況檢討如下:

(一) 非防火構造或鄰棟間隔不足之窳陋建築物檢討：

本更新地區內總計建築物共2棟，經黃士瑋建築師鑑定並簽證，其中2棟屬非防火構造物建築物，占全部建築物棟數比例100%。

(二) 建物年期及建築物結構安全性能評估檢討：本更新地區內總計建築物

共2棟，皆為加強磚造建築物，且全棟建築物皆經社團法人新北市土木技師公會依「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」辦理結構安全性能評估之初步評估，其結果為未達最低等級(R=63.93 > 45)，並經社團法人新北市土木技師公會依「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」辦理結構安全性能評估之詳細評估，其結果為耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之情形。(ID2 =0.225 < 0.35)

(三) 法定停車位檢討：本更新地區內總計建築物共2棟，經黃士瑋建築師簽認，法定停車位數低於戶數十分之七之棟數共2棟，占全部建築物棟數比例100%。

四、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬：

更新單元共包含中正區福和段一小段365地號等3筆土地，總面積359.00平方公尺，皆為私有土地。

(二) 建築物權屬：

更新單元內共有2棟合法建築物，總樓地板面積768.77平方公尺，皆為私有建築物。

肆、居民參與意願

本更新地區範圍內私有土地及合法建築物所有權人同意劃入本更新地區之意願之情形如表1。

表1：更新地區範圍內之私有所有權人意願統計表

人數及面積 同意數及比率	所有權人數（人）		面積（平方公尺）	
	土地	合法建築物	土地	合法建築物
全區總和（A）	14	14	359.00	768.77
目前有更新意願數（B）	12	12	322.74	681.46
目前有更新意願比（B/A）	85.71%	85.71%	89.90%	88.64%
目前無更新意願數（C）	0	0	0	0
目前無更新意願比（C/A）	0	0	0	0
目前未表達意願數（D）	2	2	36.27	87.31
目前未表達意願比（D/A）	14.29%	14.29%	10.10%	11.36%

統計期間：自114年7月1日至114年9月10止

伍、劃定更新地區檢討情形說明

一、法令依據

依「都市更新條例」第七條、第十條。

二、劃定更新地區區位限制

(一)本更新地區經查詢臺北市政府大地工程處山坡地環境地質資訊系統確認無涉及依「山坡地保育利用條例」劃定之山坡地、適用「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定地區」。

(二)本更新地區經黃士瑋建築師鑑定並簽證，檢核符合建築物地面層建築範圍面積未小於法定建築面積二分之一之規定。

(三)本更新地區已於115年4月2日府都新字第11560007181號函公告劃定更新地區(中正-7-捷運古亭站暨台電大樓周邊更新地區)。

(四)本更新地區係依「都市更新條例」第七條第三款辦理，範圍不涉及同一宗建築基地分割或連棟式建築物部分拆除，並符合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。

三、劃定更新地區規模

本更新地區面積359.00平方公尺，符合「臺北市政府受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區實施辦法」第四條第一項第3款規定，故不受「臺北市政府受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區實施辦法」第五條第一項完整街廓或規模條件之限制。

四、要件項目評估

本更新地區符合「臺北市政府受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區實施辦法」第四條第一項第三款，即要件（二）規定。

要件二：「合法建築物依評估辦法辦理結構安全性能評估，其初步

評估結果為未達最低等級。」：範圍內計有2棟合法建築物，經社團法人新北市土木技師公會依「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」辦理結構安全性能評估之初步評估，其結果為未達最低等級，符合規定。

本案建物經社團法人新北市土木技師公會依「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」辦理結構安全性能評估之詳細評估，評估結果：建物(門牌：台北市中正區羅斯福路210巷1、1-1、5號)ID2=0.225小於0.35，依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」，本更新地區符合第二條規定，耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之情形。

陸、實質再發展

一、周邊環境發展

本更新地區半徑500公尺距離內有4所學校（古亭國小、螢橋國中、南華高中、台灣大學）文教設施完善、7處公園（古莊公園、古風公園、師大公園、文盛公園、客家文化主題公園、溫州公園、古亭河濱公園）提供民眾做休憩使用、一所機關（台電大樓）、一所醫院（三軍總醫院汀洲院區）

鄰近本更新地區500公尺距離之道路系統包括羅斯福路三段、汀洲路三段、水源快速道路、辛亥路一段、新生南路三段，交通系統已屬成熟。

二、整體規劃構想

（一）更新地區範圍外：

更新地區範圍西南側有一條6公尺未開闢計畫道路並有違章建築物座落，更新後將清空與本更新地區合法建築物相連之違章建築物以保持未開闢計畫道路之暢通。

本更新地區所在之街廓預計臨羅斯福路三段210巷退縮留設3公尺以上無遮簷人行道、臨辛亥路一段建議退縮留設2公尺以上無遮簷人行道、臨西南側6公尺未開闢計畫道路退縮留設2公尺以上無遮簷人行道，實際規劃以事業計畫內容為準。

（二）更新地區範圍內：本案後續配合周邊環境之規劃構想說明詳下表。

表2：公益性及劃定必要性相關規劃構想表

編號	公益性設施及相關配置之規劃構想說明	檢討書載明內容
1	更新範圍完整性	本更新地區面積359.00平方公尺，符合「臺北市政府受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區實施辦法」第四條第一項第3款規定，故不受「臺北市政府受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區實施辦法」第五條第一項完整街廓或規模條件之限制。 本更新地區土地面積359.00平方公尺，其所在街廓內相鄰2筆土地，北側為福和段一小段364地號一筆土地，面積3,938平方公尺，所有權人為財團法人天主教耶穌會，屬於宗教性質法人與本案所有權屬性差異過大且多年來陸續有申請建造執照進行增建行為，最近一次增建取得使用執照為87使字第091號，考量財團法人天主教耶穌會為宗教性質法人與本案共同迅行劃定困難且最近一次增建取得使用執照至今未達三十年，本更新地區申請範圍已屬完整；南側土地為福和段一小段368地號，面積2.00平方公尺，所有權人與本更新地區完全重複，為避免造成畸零地，368地號將納入整體範圍併同開發。
2	都市環境品質、都市景觀、都市生態貢獻	1. 妥善規劃汽機車動線，並將停車須求妥善安排。 2. 人車分道規劃，留設友善人行道空間。 3. 規劃消防救災操作空間，供消防救災僅時使用，提升都市防災功能。 4. 強化建築物結構強度及韌性，

編號	公益性設施及相關配置之規劃構想說明	檢討書載明內容
		5. 依中正區細部計畫規定，本案鄰道路側留設3公尺以上無遮簷人行道。（詳圖3）
3	推動無障礙空間	本案之規劃設計內容納入通用設計理念，人行出入口及汽機車出入口與道路順行，提供友善之無障礙公共空間。
4	劃定必要性	1. 本更新地區建築物全部為58使字第0251號建築物，屋齡已逾56年，屋況老舊已不堪使用，亟需盡快完成更新保障市民生命財產安全。 2. 經社團法人新北市土木技師公會進行建築物耐震能力詳細評估後，ID2=0.225小於0.35甚多，符合耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之情形。 3. 本更新地區位於捷運台電大樓站300公尺內範圍，但現況建物外觀老舊，影響重大交通設施周遭環境觀瞻。 4. 本更新地區西南側6公尺計畫道路現況未開闢且有違章建築物占用，本案未來拆除同時清除與本更新地區合法建築物相連之違章建築物，增加計畫道路完整開闢之可能性。(詳圖3)

柒、本市都市更新及爭議處理審議會及處理情形

一、歷次都市更新及爭議處理審議會辦理情形-115年6月25日臺北市都市更新及爭議處理審議會第95次專案小組會議，決議如下：

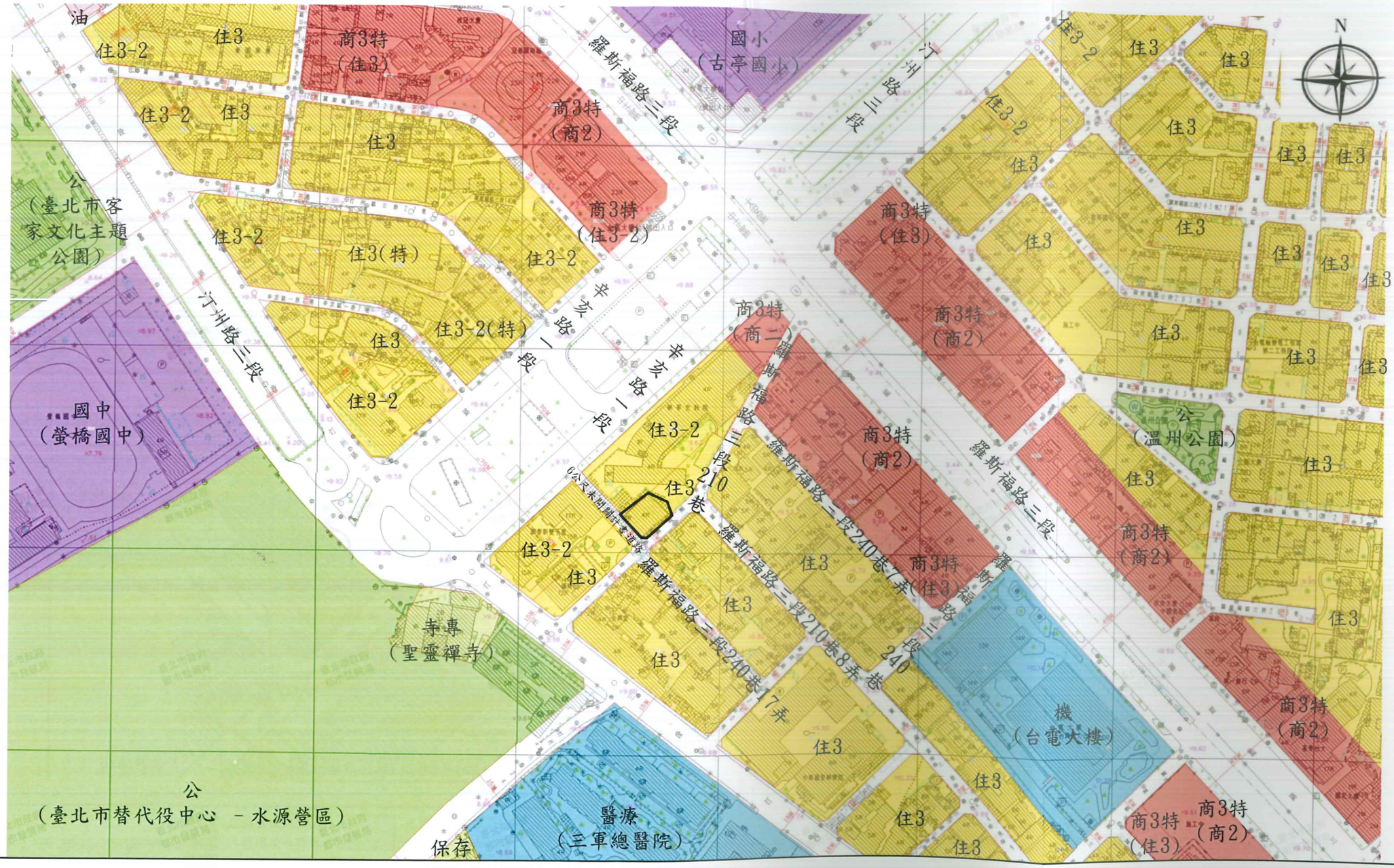
本案原則同意迅行劃定更新地區範圍。有關交通局意見（一戶一車位計算、機械汽車昇降設備前方留設6X6公尺等候空間、基地車道出入口應及中設置於1處為原則等）。請申請人遵照辦理。另請申請單位後續辦理都市更新時原則應將鄰地（368地號）納入整體範圍併同開發，並建請協助開闢西側未開闢道路。

二、提議人回應情形

本案遵照決議內容，未來辦理都市更新時，將依規定核實檢討一戶一車位、機械汽車昇降設備前方等候空間、集中設置車道出入口以1處為原則並納入368地號整體開發。

西側未開闢道路，與本案相鄰之舊違章建築物及未開闢道路，本案將依規定協助開闢。

捌、附圖


油
住3-2
住3
商3特
（住3）
國小
（古亭國小）
羅斯福路二段
汀州路二段
住3-2
住3
住3
住3
住3-2
住3
住3
公
（臺北市客家文化主題公園）
商3特
（商2）
商3特
（住3-2）
住3-2
住3(特)
住3-2
汀州路二段
住3
住3-2(特)
辛亥路一段
辛亥路一段
國中
（螢橋國中）
住3-2
商3特
（商二）
羅斯福路二段210巷
住3-2
住3
住3巷
羅斯福路二段240巷7弄
住3
住3
住3
羅斯福路二段210巷8弄
住3
寺專
（聖靈禪寺）
公
（臺北市替代役中心 －水源營區）
醫療
（三軍總醫院）
保存
住3-2
住3
住3
住3
住3

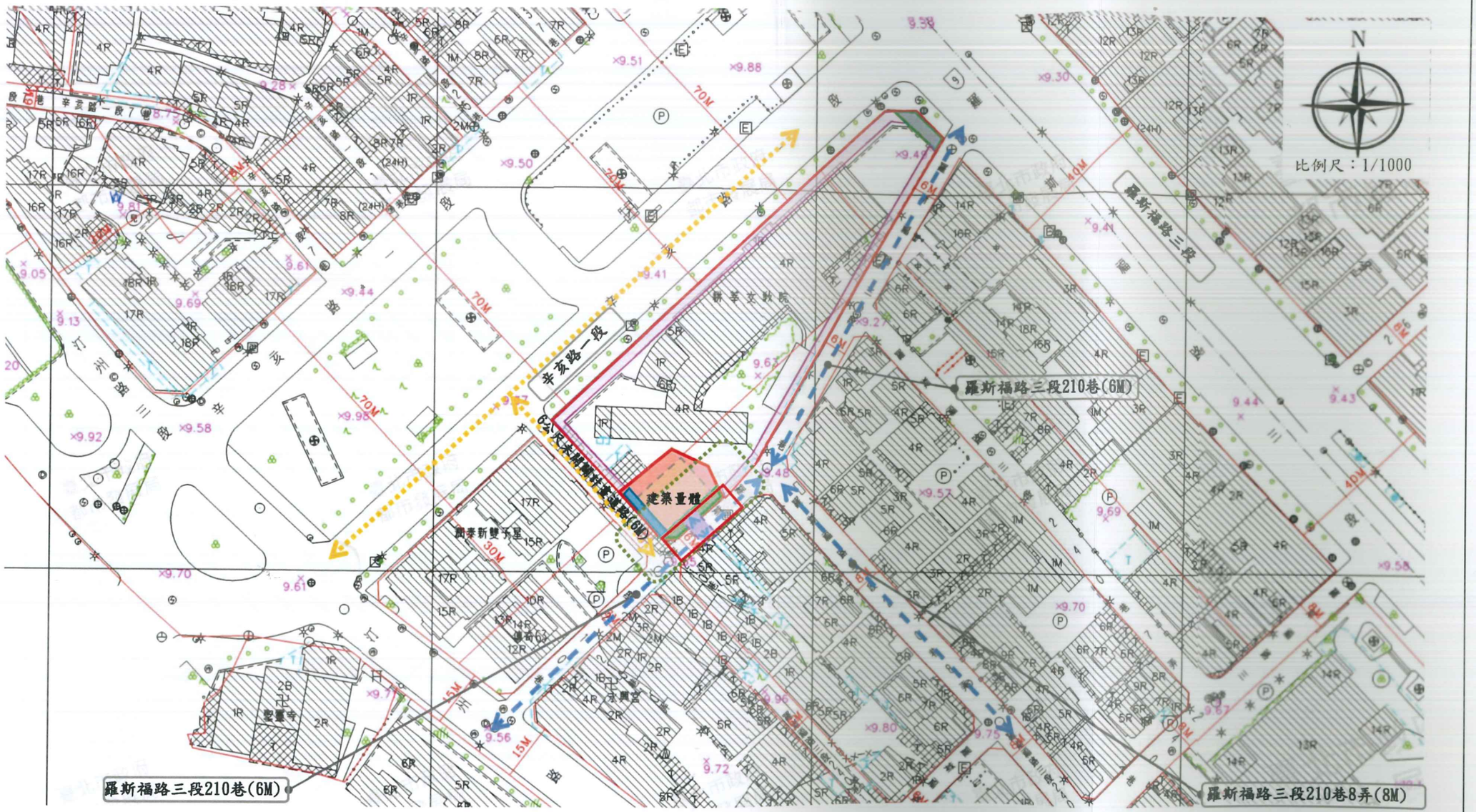


圖2：更新地區範圍內規劃構想圖

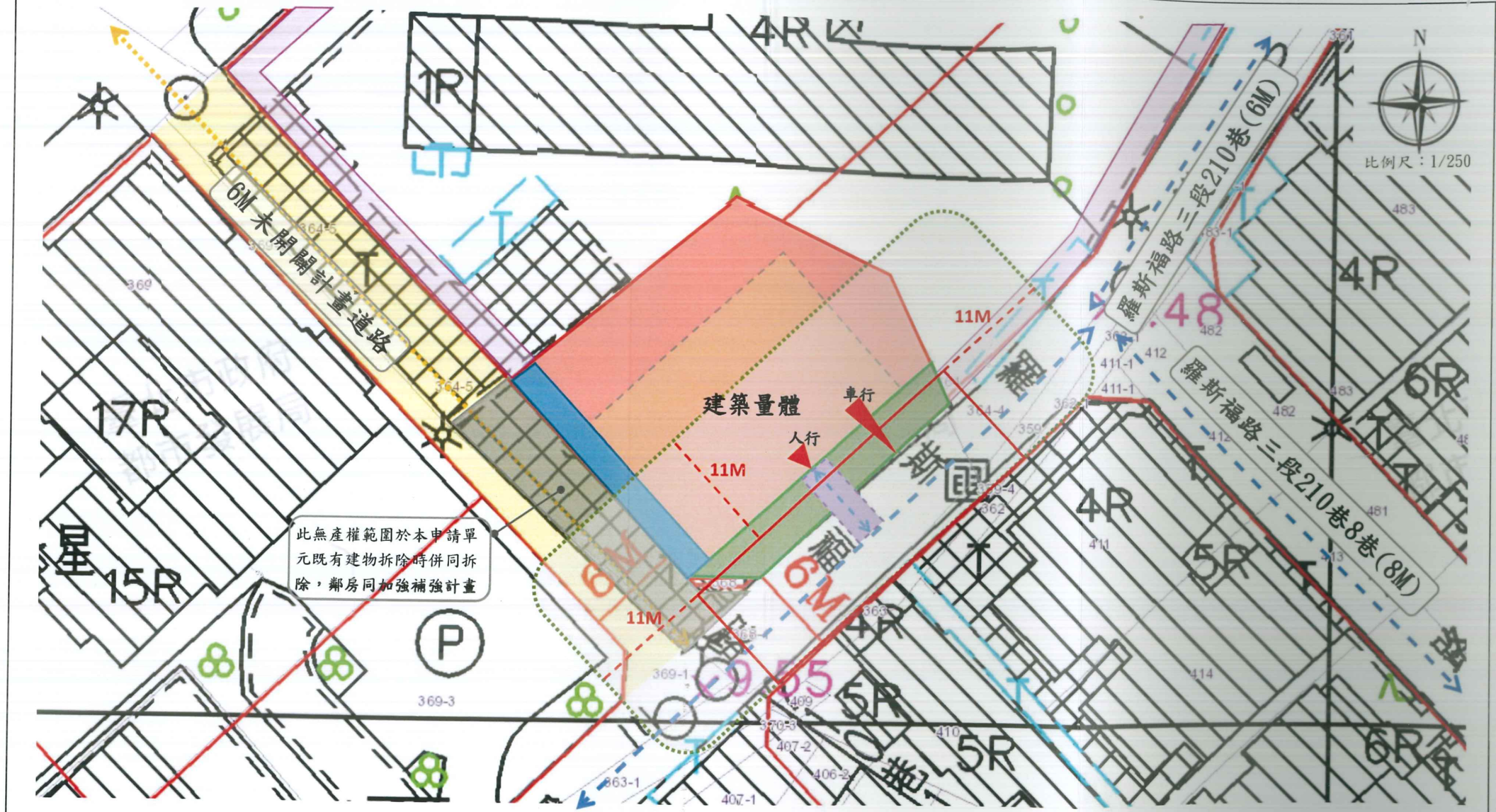


圖3：更新地區範圍內規劃構想圖

圖例

- 更新單元
- 主要動線
- 次要動線
- 逃生動線
- 8M x 20M 雲梯車作業空間範圍
- 消防作業範圍
- 建築量體
- 退縮留設3公尺以上無遮簷人行道
- 退縮留設2公尺以上無遮簷人行道
- 建議退縮留設2公尺以上無遮簷人行道

圖4：更新地區範圍內現況照片圖

圖例：更新地區範圍　合法建物位置　拍攝角度↗

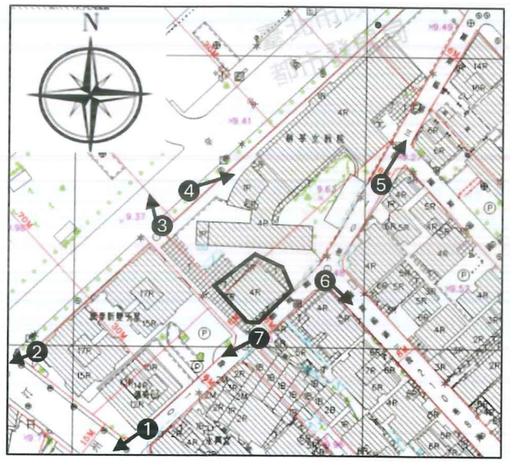
















圖5：更新地區範圍外及周邊現況照片圖

圖例：更新地區範圍　　拍攝角度↗

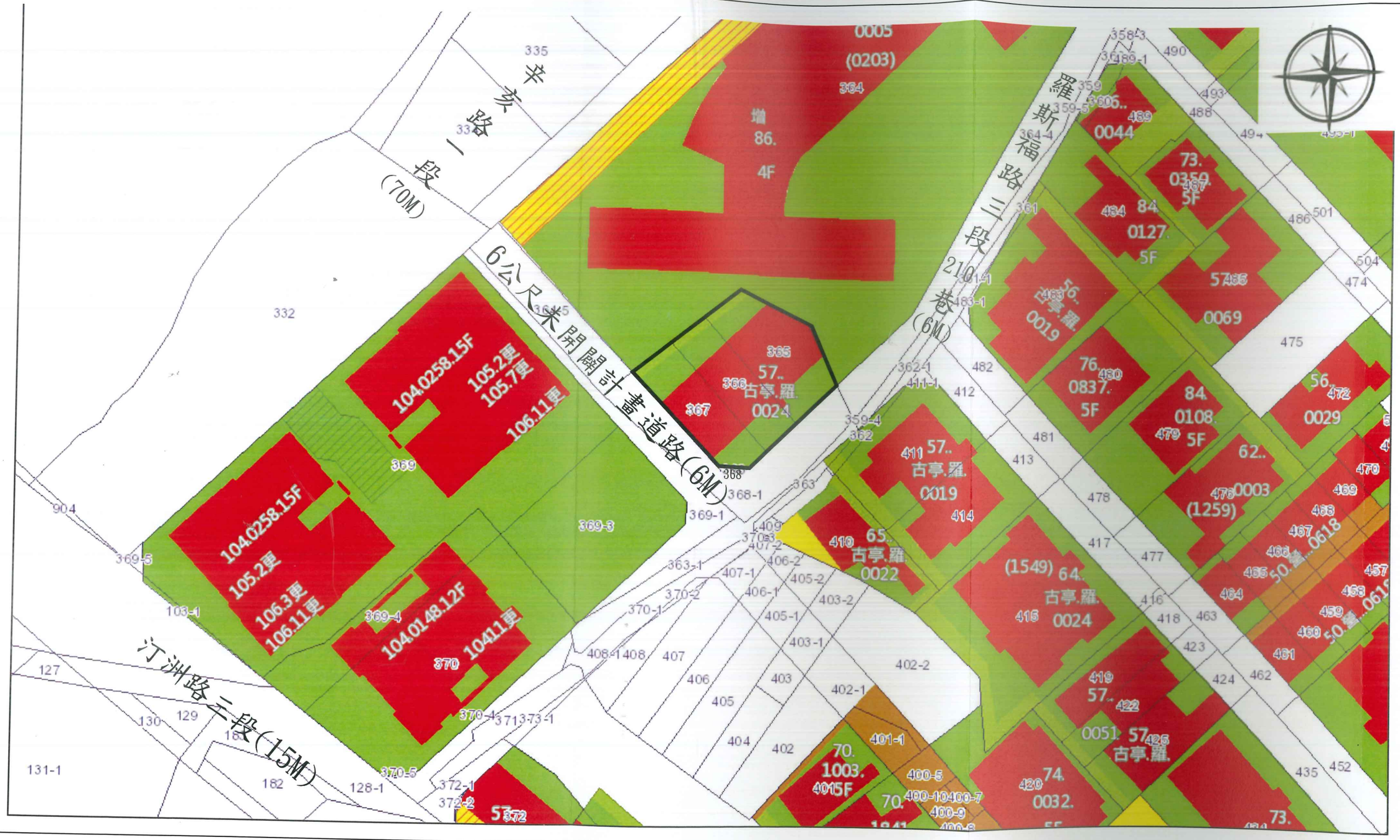


圖6：更新地區建築物套繪圖

圖例：更新地區範圍

比例尺：1/500

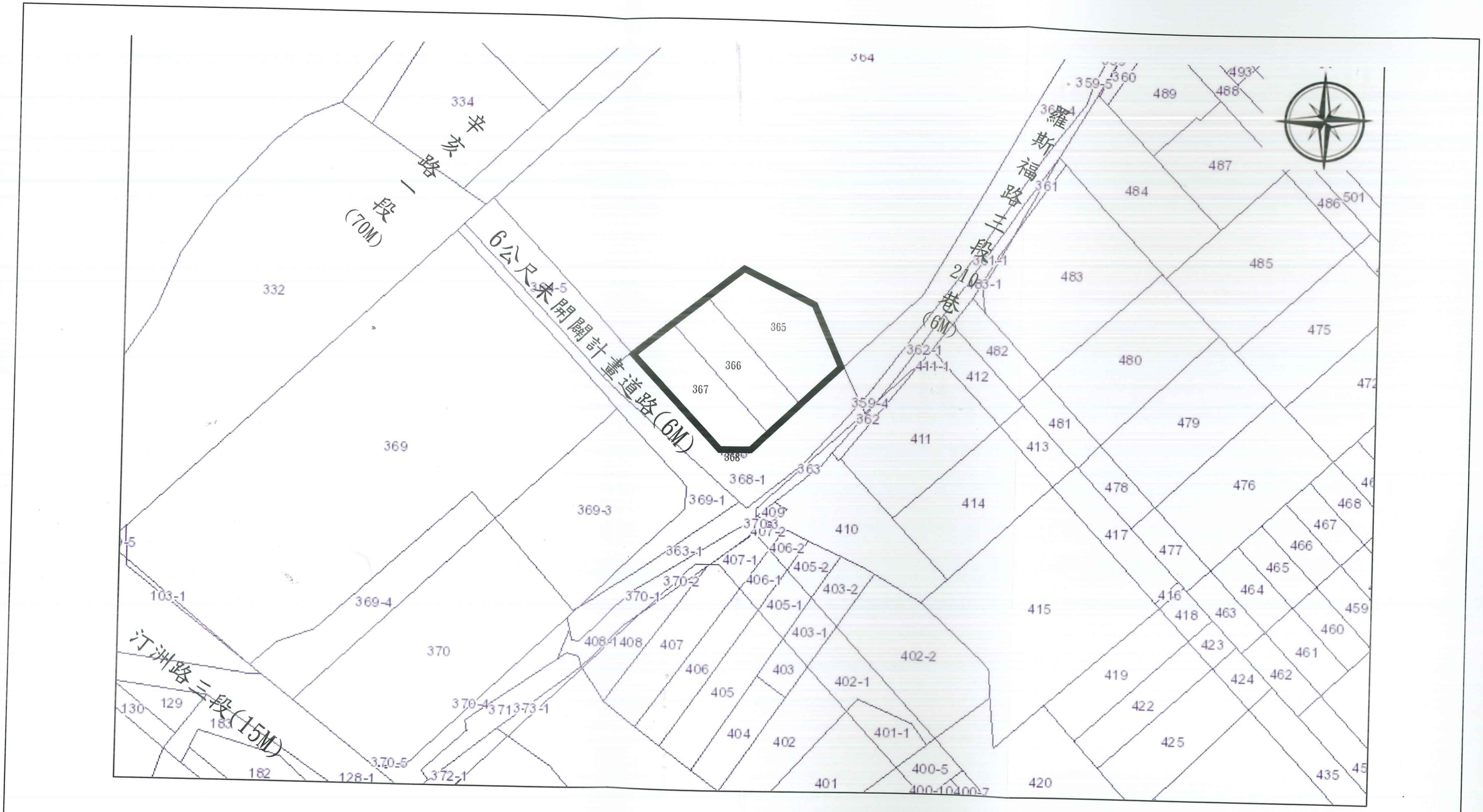


圖7：更新地區地籍圖

圖例：更新地區範圍

比例尺：1/500

玖、附件（結構安全評估結果函文及報告書、合法房屋證明）

檔　　號：
保存年限：

社團法人新北市土木技師公會　函

地　　址：新北市板橋區民生路1段33號21樓之3
電　　話：(02)2957-2300#24
傳　　真：(02)2957-0690
聯 絡 人：王毓君

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國114年2月18日
發文字號：新北土技字第1140000525號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：報告書

裝

主旨：檢送 台端委託本會辦理之台北市中正區羅斯福路三段210巷1、1-1、5號建築物耐震能力詳細評估工作成果報告書壹式貳份，請 查照。

說明：

一、依據 台端113年12月16日申請書辦理。

二、本評估報告書評估結果為：ID2=0.225。

訂

正本：陳鼎熙 君
副本：本會結構審查委員會、余孟謙技師

線

理事長 賴建宏

檔　　號：
保存年限：

社團法人新北市土木技師公會　　函

地　　址：新北市板橋區民生路1段33號21樓之3
電　　話：(02)2957-2300#24
傳　　真：(02)2957-0690
聯 絡 人：王毓君

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國114年10月15日
發文字號：新北土技字第1140003886號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：檢送 臺端委託本會辦理「臺北市中正區羅斯福路三段210巷1、1-1、5號」都市危險及老舊建築物結構安全性能評估初步評估報告書壹式參份，請 查照。

說明：

一、依據 臺端中華民國114年2月12日申請書辦理。

二、旨揭案件評估結果相關事項彙整如下：

1. 評估建物地址：臺北市中正區羅斯福路三段210巷1、1-1、5號。
2. 初評結果(R值分數)：63.93。
3. 評估分數：36.07。
4. 初評評估等級：未達最低等級。
5. 設置昇降設備：無。
6. 屋齡：已達30年以上。
7. 評估結果：符合危老條例第三條第一項第二款規定。
8. 建築物規模：地下0層；地上4層。

正本：陳鼎熙 君
副本：臺北市政府都市發展局、本會結構審查委員會、余孟謙技師

理事長 丘達昌

臺北市政府工務局建築物使用執照存根

（　）使字第 0251 號　使用分區 住宅區

起造人	姓名	陳昭[illegible]、陳[illegible]、陳[illegible]、陳楊養峰、王明輝
	住址	[redacted]
建造類別	新建	建築物用途 集合住宅 層數 共 肆 層
構造種類	鋼筋混凝土	層數 肆 層 戶數 參拾貳 戶
建築地址	本市羅斯福路 3 段 210 巷 弄 1-3、1-5、1-7、1-11 號	
	水源 段 小段 82-1 地號	
各層建築面積總計	騎樓 — 平方公尺	合計 670.654 平方公尺
	其他 670.654 平方公尺	
設計監造建築師	姓名 張宇雄	事務所名稱 同林 建築師事務所
	地址 仁愛路 4 段 35 巷 7 弄 3-3 號	
	開業證書等級號數 工師甲等第 094 號	本工程有無負責監造 有 無
承造廠商	名稱 金力營造廠公司	姓名 黃金龍
	登記證等級號數 工營甲等第 073 號	本工程負責技師(副)姓名
	地址 吉峰路 段 47 巷 弄 21 之 2 號	
工程造價	新台幣 540,000 元	竣工日期 58 年 6 月 10 日
發照日期	58 年 3 月 3 日	基地 騎樓 — 平方公尺
		面積 其他 295.508 平方公尺
建築執照字號	57 建(案)(照)字第 024 號	開工日期 57 年 6 月 13 日
附註		

臺北市都市更新處
業　務　主　管
股長王純一
承　辦　人　員
聘用工程員許以琳