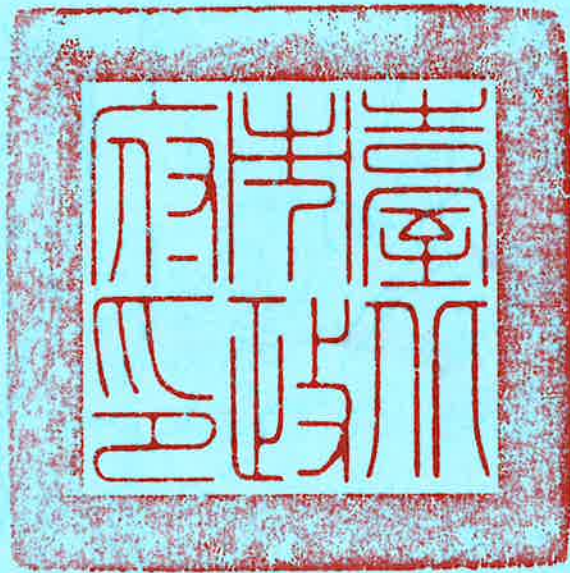


臺北市都市計畫書

擬定臺北市信義區福德段四小段395-1地號等第三種住宅區細
部計畫及劃（訂）定都市更新地區暨更新計畫案



臺北市政府

中華民國113年9月12日府都規字第1133068988號公告公開展覽

臺北市都市計畫書

擬定臺北市信義區福德段四小段395-1地號等第三種住宅區細
部計畫及劃（訂）定都市更新地區暨更新計畫案

臺北市政府

中華民國113年9月12日府都規字第1133068988號公告公開展覽

目錄

壹、計畫範圍.....	1
貳、主要計畫概要.....	1
參、計畫目標與構想.....	2
一、計畫目標.....	2
二、計畫構想.....	2
肆、計畫內容.....	4
一、土地使用計畫.....	4
二、土地使用分區管制.....	4
伍、都市更新計畫.....	5
一、更新地區範圍.....	5
二、實質再發展概要.....	6
三、其他應表明事項.....	11
陸、其他.....	11

圖目錄

圖1 「變更臺北市信義區都市計畫（配合臺北市捷運信義線東延段路線 R03站 捷三回復原都市計畫）捷運開發區為住宅區主要計畫案」示意圖.....	2
圖2 擬定臺北市信義區福德段四小段395-1地號等第三種住宅區細部計畫及劃 （訂）定都市更新地區暨更新計畫案示意圖.....	3
圖3 捷運廣慈/奉天宮站周邊更新地區及本計畫範圍示意圖.....	5
圖4 更新地區範圍示意圖.....	6
圖5 更新地區周邊公共設施用地分布示意圖.....	7
圖6 更新地區周邊人行、車行動線示意圖.....	8
圖7 更新地區周邊 YouBike 站及公車站分布示意圖.....	8
圖8 更新地區周邊指定留設騎樓路段示意圖.....	9
圖9 更新地區周邊防災空間及防災動線示意圖.....	11

表目錄

表1 擬定土地使用分區面積一覽表.....	4
表2 更新地區防災計畫避難服務設施表.....	10

案 名：擬定臺北市信義區福德段四小段395-1地號等第三種住宅區細部計畫
及劃（訂）定都市更新地區暨更新計畫案

申請單位：臺北市政府（捷運工程局）

計畫範圍：如計畫圖示

類 別：擬定

法令依據：都市計畫法第22條、都市更新條例第6條第1項第4款

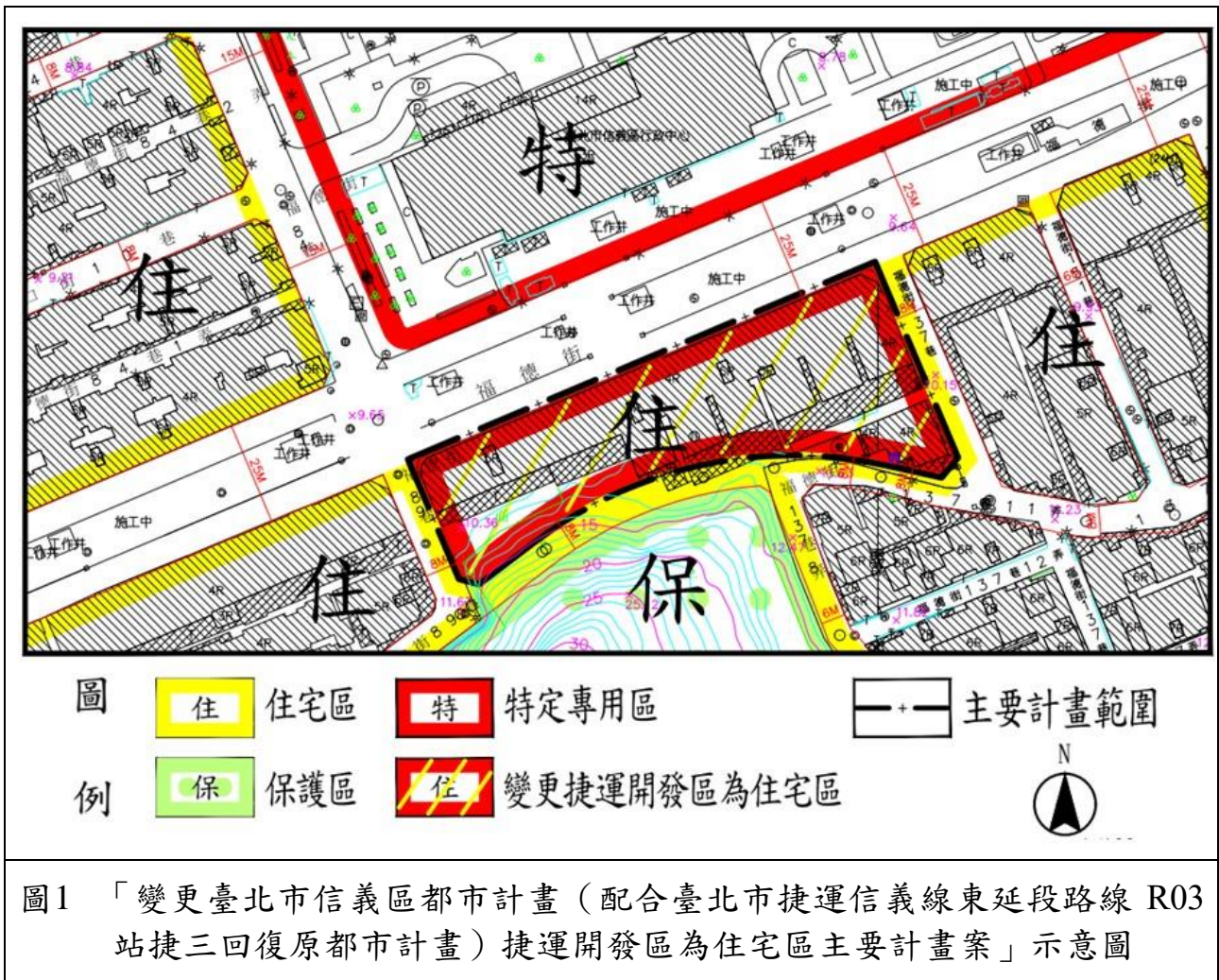
詳細說明：

壹、計畫範圍

本計畫範圍為福德街、福德街137巷、福德街137巷8弄及福德街89巷所圍街廓。

貳、主要計畫概要

本案主要計畫係基於用地範圍內私有土地所有權人參與土地開發意願偏低，亦無法採徵收方式取得土地，且公益性上之必要性、開發範圍之合理性、經費之編列及作業時程等各方面均不利於本府繼續推動，為維護地主更新改建權益，爰依「變更臺北市信義區都市計畫（配合臺北市捷運信義線東延段路線R03站捷三回復原都市計畫）捷運開發區為住宅區主要計畫案」變更捷運開發區為住宅區，範圍包含本市信義區福德段四小段395-1地號等53筆土地，變更主要計畫案示意圖詳圖1。



參、計畫目標與構想

一、計畫目標

- (一) 透過回復原使用分區，擬定本計畫範圍為第三種住宅區，解除捷運開發區對土地開發之限制。
- (二) 藉由劃定都市更新地區，促進土地開發利用，推動老舊、窳陋建物之更新改建。

二、計畫構想

- (一) 參考變更前之土地使用分區，擬定細部計畫為第三種住宅區

本案主要計畫係回復（原都市計畫）捷運開發區為住宅區，依104年10月22日公告之「擬定臺北市捷運信義線東延段工程捷運開發區暨劃定都市更新地區細部計畫案」，該捷運開發區原屬第三種住宅

區，爰本次細部計畫配合擬定土地使用分區為第三種住宅區。

(二) 配合劃定都市更新地區，並訂定都市更新計畫

本計畫範圍緊鄰捷運信義線東延段廣慈/奉天宮站及廣慈博愛園區等重大建設，周邊地區多依107年7月20日公告「訂定臺北市信義區-7-捷運廣慈/奉天宮站周邊更新地區都市更新計畫案」劃定為更新地區。考量本計畫範圍建物屋齡多數已逾40年，符合都市更新條例第6條第1項第4款「建築物未能與重大建設配合」規定，爰併同劃定為更新地區，詳圖2。



肆、計畫內容

一、土地使用計畫

本計畫範圍之面積為3,839平方公尺，係配合主要計畫回復為住宅區，擬定為第三種住宅區。

表1 擬定土地使用分區面積一覽表

計畫範圍	土地使用分區	計畫面積 (m ²)	擬定理由
信義區福德段四小段395-1、397、398、399、400、400-1、400-8、401、401-1、402、403、404、405、406、407、408、409、410、411、412、413、414、415、416、417、418、419、420、421、422、423、424、425、426、427、428、429、430、431、432、433、434、435、436、437、438、439、440、441、442、443、444-1、497地號等53筆土地	第三種住宅區	3,839 ^{註1}	本主要計畫係回復捷運開發區為住宅區，該捷運開發區原屬第三種住宅區，爰本次亦配合擬定為第三種住宅區。

備註：1.原計畫面積為3,844m²，因福德段四小段497地號於105年6月8日逕為分割497-1地號為道路用地(面積5m²)，故計畫範圍面積修訂為3,839m²。

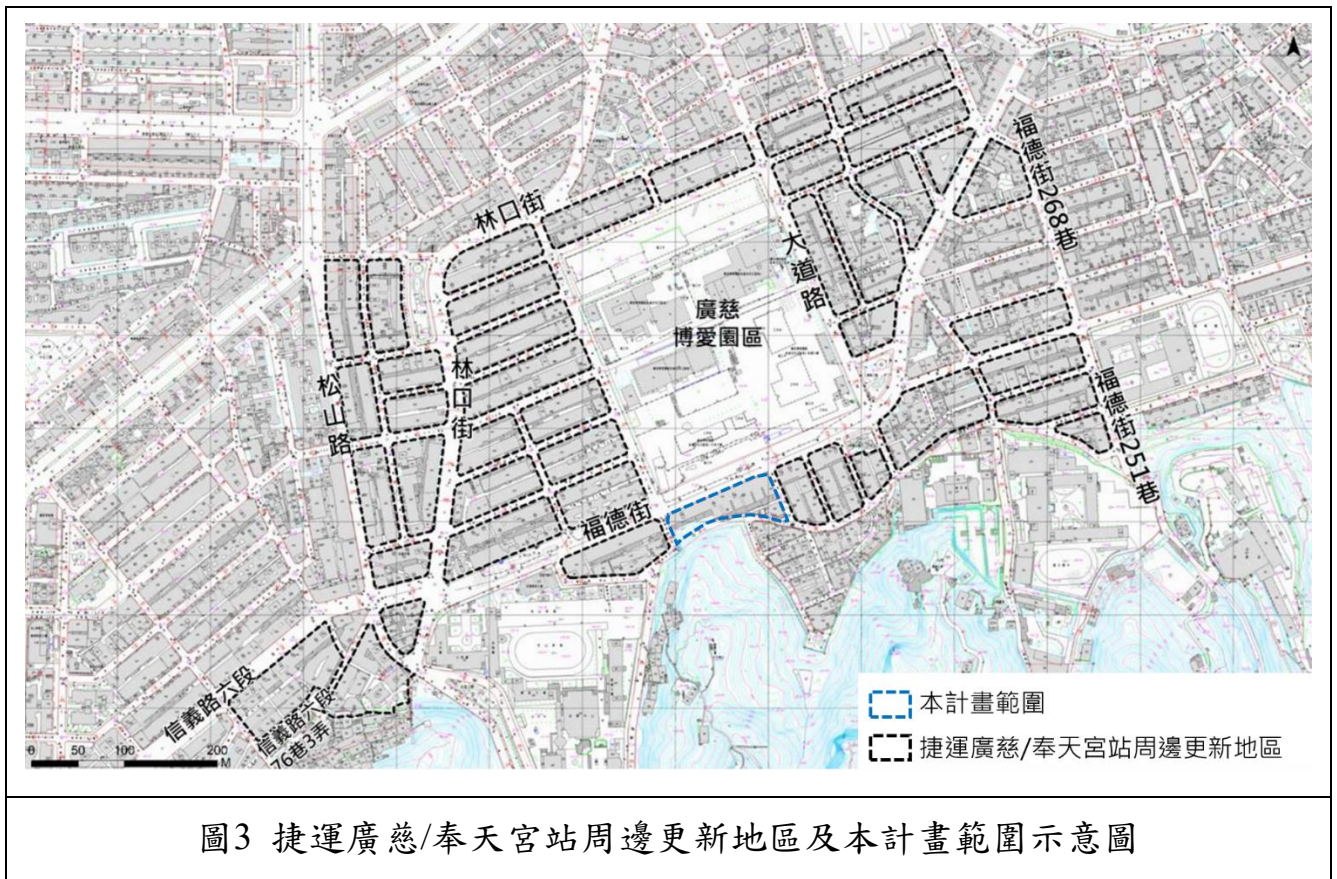
2.本表面積僅供對照參考之用，變更後之實際形狀、大小及位置應依計畫圖實際測量及地籍分割線為準。

二、土地使用分區管制

本計畫範圍內之土地及其建築使用悉依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第三種住宅區規定辦理。

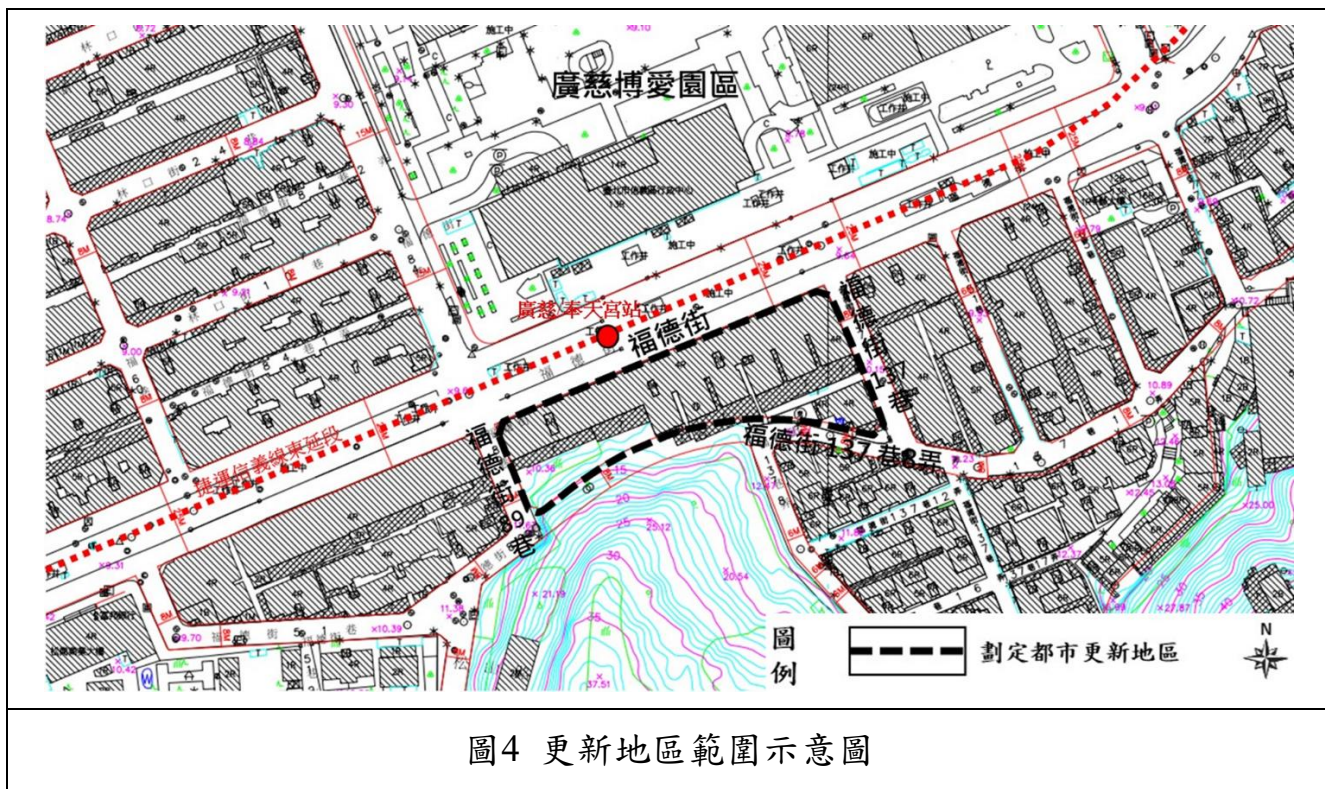
伍、都市更新計畫

依本府107年12月10日府都新字第10720232311號公告之「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」，信義區劃定9處更新地區，其中於捷運廣慈/奉天宮站周邊更新地區（編號信義-7）共計劃定15.76公頃，並於110年7月20日府都新字第11060001371號公告「訂定臺北市信義區-7-捷運廣慈/奉天宮站周邊更新地區都市更新計畫案」，將該站周邊地區劃定為更新地區，詳圖3所示，惟當時本計畫範圍屬捷運開發區，開發方式與都市更新尚有不同，故未與周邊地區一同劃定都市更新地區，既本案回復原第三種住宅區已不採聯合開發方式辦理，爰本案併同劃定更新地區，指導更新地區推動都市更新，提升整體居住環境品質，改善地區公共設施服務機能。



一、更新地區範圍

本更新地區範圍為北臨福德街，西接福德街89巷，南側至福德街137巷8弄（尚未開闢完成），東界則至福德街137巷，詳圖4所示。



二、實質再發展概要

(一) 土地利用計畫構想

本更新地區範圍內建物為領有63年及64年使用執照之4層樓鋼筋混凝土造建物，屋齡逾30年，已逾更新年期，為推動本市大眾運輸導向都市發展，引導場站周邊都市更新推動，未來實施者依第三種住宅區提出都市更新事業計畫辦理重建更新，提供宜居的居住空間，並改善居住環境品質，促進土地有效利用。

(二) 公共設施改善計畫構想

本更新地區周邊有松山家商、瑠公國中、福德國小、林口公園、福德公園等公共設施用地分布，開放空間型公共設施（公園、綠地、廣場及學校等），目前皆已開闢完成，詳圖5所示。



圖5 更新地區周邊公共設施用地分布示意圖

(三) 交通運輸系統構想

本更新地區鄰近捷運永春站及後山埤站，地區人車主要動線為信義路六段（18公尺）、松山路（11-30公尺），可通往松山車站及捷運象山站周邊；人車次要動線為福德街（25公尺）及中坡南路（18公尺），可通往南港地區及後山埤站周邊，更新地區周邊人行、車行動線示意圖詳圖6所示。

捷運信義線東延段（廣慈/奉天宮站）預定114年底完工，福德街周邊交通系統將配合整合及進行道路復舊作業，公車站牌主要位於福德街兩側，現況鄰近更新地區約150公尺範圍已設置2處 YouBike 站（福德公園站:大道路與大道路145巷口、廣慈博愛園區（西側）站:福德街84巷（林口街38巷至林口街52巷），整體公共運輸環境堪稱便捷，更新地區周邊 YouBike 站及公車站分布示意圖詳圖7所示。



圖6 更新地區周邊人行、車行動線示意圖

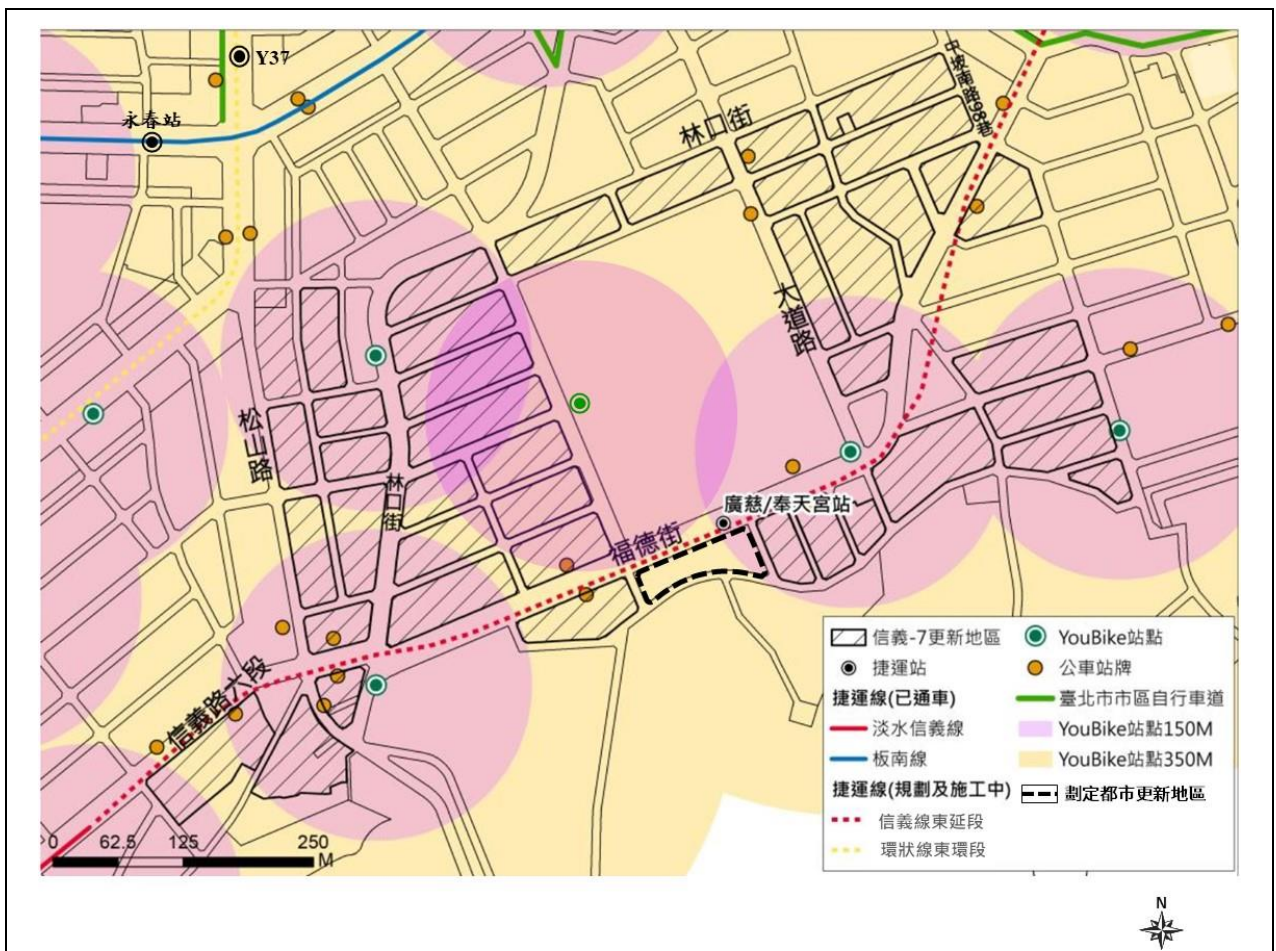


圖7 更新地區周邊 YouBike 站及公車站分布示意圖

本更新地區未來辦理都市更新事業時，應參照本府112年5月31日府都規字第11230267751號公告實施之「臺北市信義區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案（第一階段）」內容，就案內通案性之都市設計管制規定及指定留設騎樓地區等相關規範辦理，於本更新地區北側臨福德街路段留設騎樓，並朝向大眾運輸導向的空間發展，以型塑人本、友善、連續之人行系統動線，更新地區周邊指定留設騎樓路段示意圖詳圖8所示。



(四) 防災、救災空間構想

依本府112年3月30日府都規字第11200021211號公告實施之「臺北市信義區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案(第一階段)」內容，就信義區未來之都市防災計畫依生活圈發展特性提出規劃構想，將信義區防災生活圈劃分為信義計畫、五分埔、國父紀念館、福德、吳興、六張犁等六大防災生活圈。

本更新地區屬福德防災生活圈，其防災、救災空間規劃現況如下：避難場所以公園(含學校)作為避難安置空間，以學校為收容處所(詳表2所示)。防災動線部分，緊急道路為忠孝東路、信義路等聯外道路，以松山路、松德路、福德街、中坡南北路等為救援輸送道路，火災延燒防止帶以較寬的主要幹道、綠帶等開放空間作為阻隔，以避免災害持續擴大。

表2 更新地區防災計畫避難服務設施表

避難場所(公園、學校)	收容處所(學校)
松德公園、春光公園、林口公園、福德公園、福德國小、瑠公國中、永春高中、松山家商、廣慈博愛園區、玉成公園	福德國小、瑠公國中、永春高中、松山家商

針對更新地區未來防災、救災空間規劃如下：以松德公園、春光公園、林口公園、福德公園、福德國小、瑠公國中、永春高中、松山家商、廣慈博愛園區、玉成公園為臨時性緊急避難場所；信義路六段(18~22公尺)、福德街(25公尺)、中坡南路(18公尺)及林口街(18公尺)、林口街38巷(11公尺)及松山路541巷(11公尺)做為更新地區重要防災動線，更新地區未來防災動線及防災避難空間示意圖詳如圖9所示。

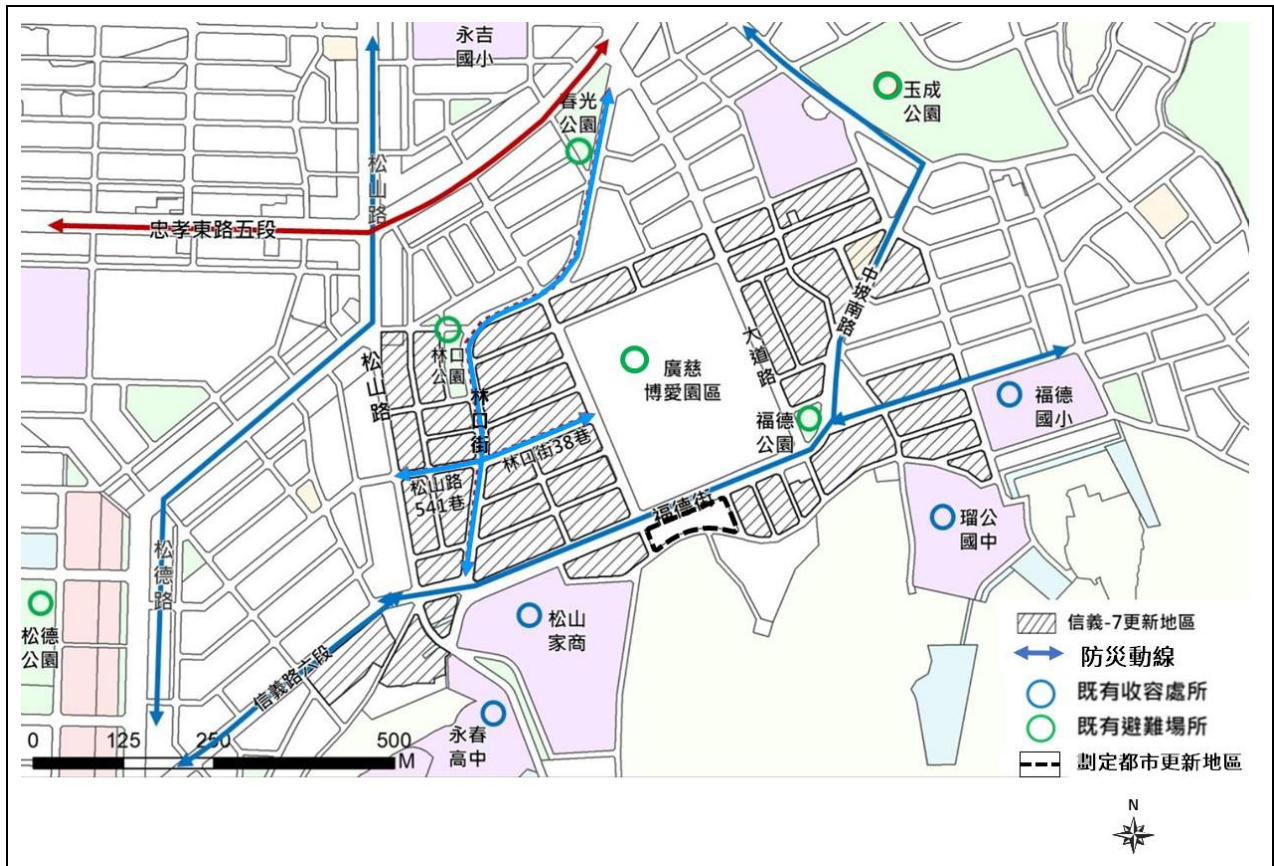


圖9 更新地區周邊防災空間及防災動線示意圖

三、其他應表明事項

本更新地區辦理更新時，應參照本府110年7月20日府都新字第11060001371號公告發布實施之「訂定臺北市信義區-7-捷運廣慈/奉天宮站周邊更新地區都市更新計畫案」相關內容辦理。

陸、其他

本案未規定事項，悉依「臺北市土地使用分區管制自治條例」、其他相關法令規定辦理。

臺北市政府 都市發展局
業務主管
承辦人員

繪圖員
校對者