

284

檔 號：
保存年限：

臺北市政府 公告

發文日期：中華民國98年7月28日
發文字號：府都新字第09803368100號
附件：計畫書、圖各1份



裝

訂

線

主旨：公告「劃定臺北市文山區木柵段三小段623地號等38筆土地為更新地區」，並自民國98年7月29日零時起生效。

依據：都市更新條例第8條。

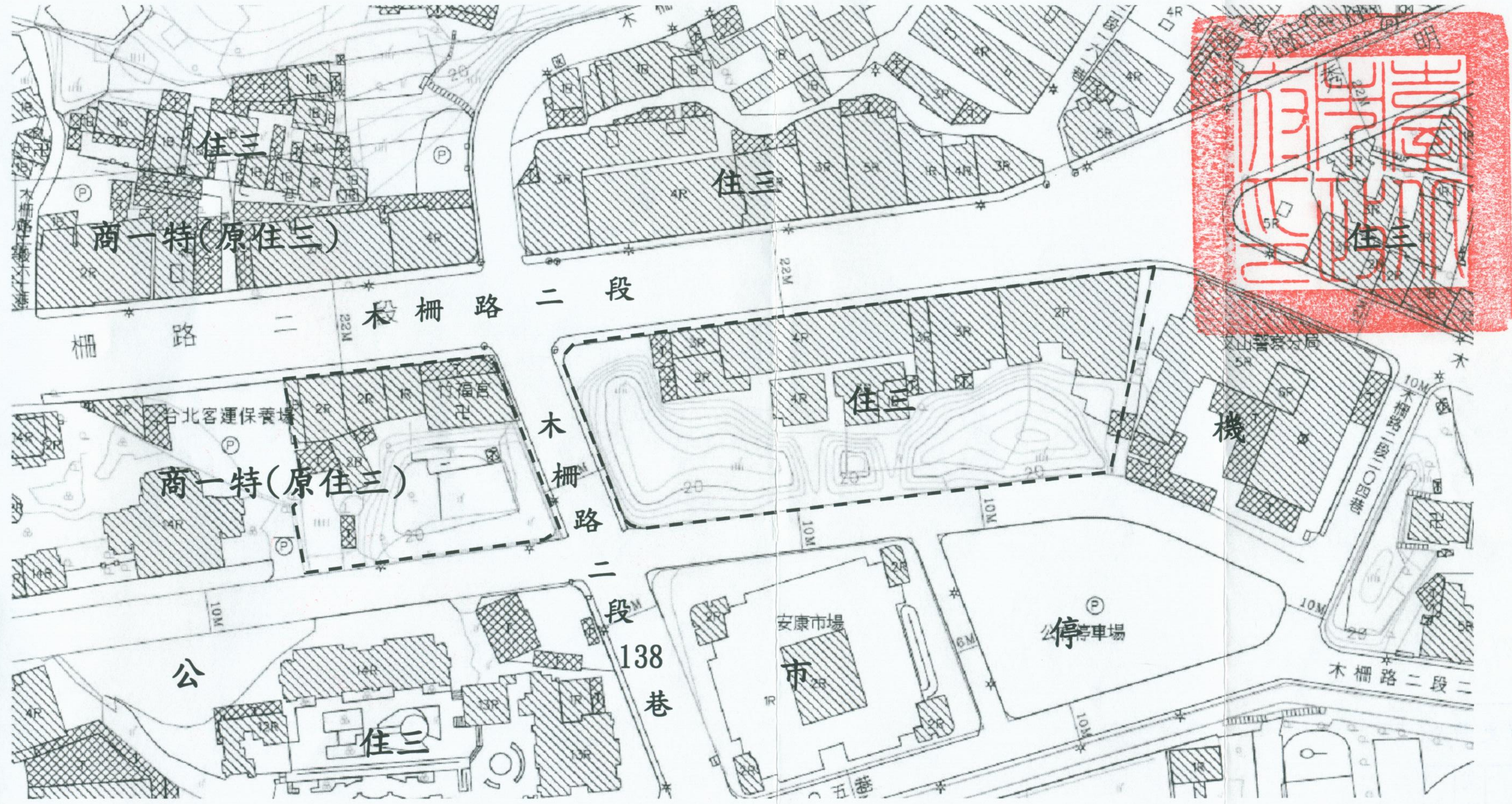
公告事項：


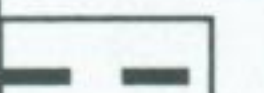
- 一、詳如「劃定臺北市文山區木柵段三小段623地號等38筆土地為更新地區」計畫書、圖。
- 二、張貼處：1. 本府公告欄（不含附件，計畫書圖置於市政大樓聯合服務中心都市計畫櫃檯提供閱覽）、2. 臺北市文山區公所公告欄、3. 臺北市文山區明義里辦公處公告欄、4. 臺北市都市更新處公告欄、5. 刊登本府公報（A4計畫圖）。

市長郝龍斌

都市發展局局長 丁育群 執行

劃定臺北市文山區木柵段三小段 623 地號等 38 筆土地為更新地區計畫圖

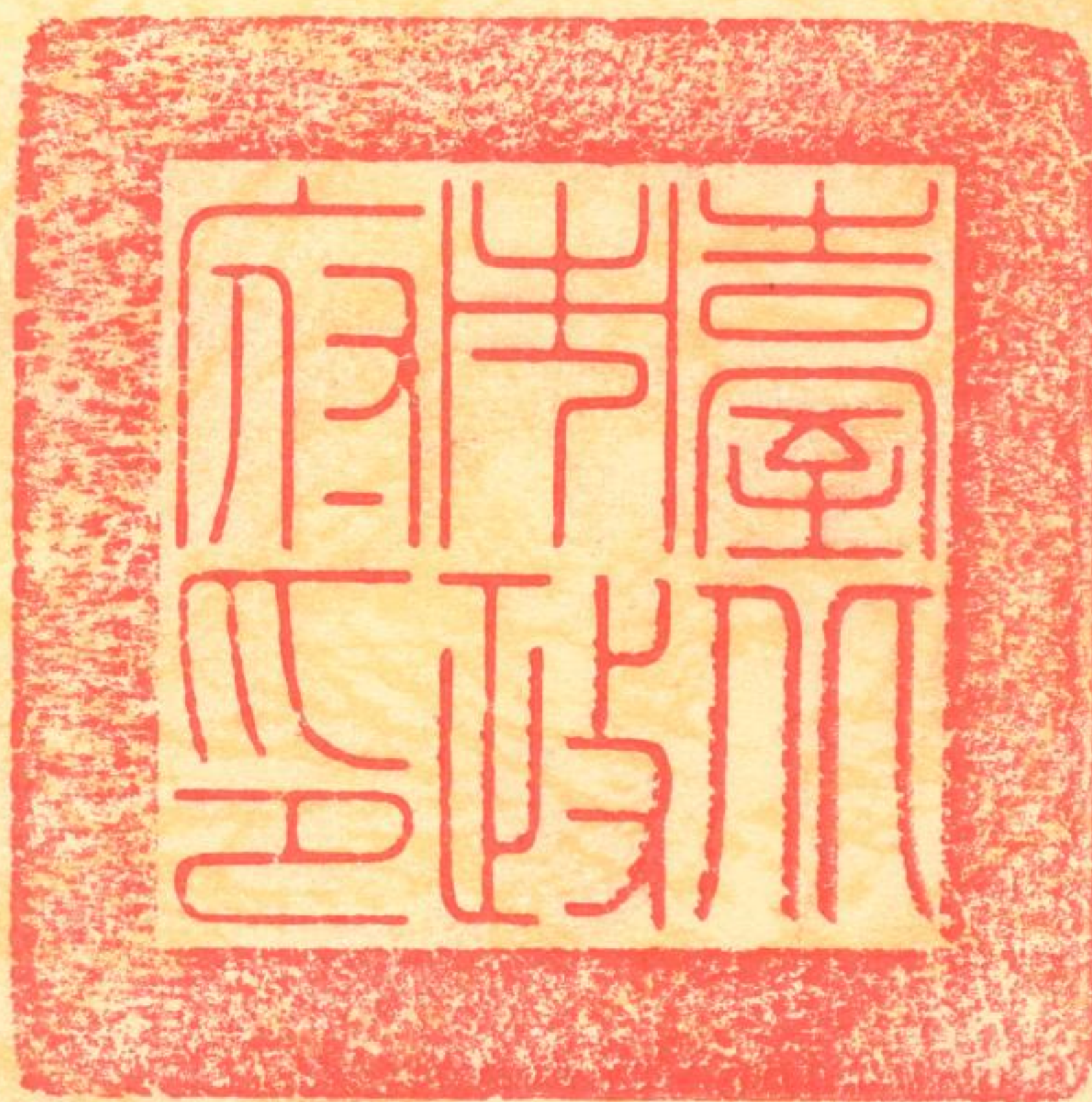


<p>N</p>  <p>S=1:1000</p>	圖例：
	 更新地區範圍

臺北市都市更新計畫書

劃定臺北市文山區木柵段三小段 623 地號等

38 筆土地為更新地區 (公劃、安康社區)



辦理單位：臺北市府

中華民國 98 年 7 月

目 錄

壹、辦理緣起.....	1
貳、計畫範圍與面積.....	1
參、發展現況.....	2
一、都市計畫現況.....	2
二、土地及建物使用現況.....	2
三、交通系統.....	3
四、土地、建物權屬.....	3
五、更新課題.....	4
肆、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
伍、本市都市計畫委員會審議情形.....	6

圖目錄

圖 1—更新地區範圍示意圖	7
圖 2—更新地區範圍地籍圖.....	8
圖 3—規劃構想圖.....	9

表目錄

表 1—更新地區內土地權屬及面積統計表.....	4
--------------------------	---

壹、辦理緣起

本市文山區木柵段三小段 623 地號等 38 筆土地，地區內公有土地使用情形未具效益，經本府核定以市府主導更新方式辦理，並指定為本府推動臺北市都市再生方案南區都市更新示範計畫基地。同時為充分利用土地、提高公共交通及設施的使用效益，本府規劃之環狀線南環段 Y3 捷運車站出入口及通風口等捷運設施，擬設置於更新地區範圍內，以地盡其利並助附近地區之商業整體發展。爰依都市更新條例第 6 條第 1 項第 4 款規定，辦理劃定更新地區（詳圖 1）。

貳、計畫範圍與面積

本計畫範圍位於本市文山區木柵路二段與興隆路四段交口東南側，因 15 公尺木柵路二段 138 巷分隔，形成東側住宅區及西側商業區等 2 個街廓。計畫範圍東側與文山一分局相鄰，西側接臺北客運調度站，南側隔東向西緩降高差約 3 公尺之 10 公尺巷道與安康市場及樓層規模 13 樓之集合住宅社區相接，北側接木柵路二段，面積計 8,176 平方公尺。

參、發展現況

一、都市計畫現況

本計畫範圍位於77年7月19日府工二字第251086號公告之「修訂木柵區木新里附近地區細部計畫（第二次通盤檢討）暨景美溪右岸堤防以西、以北附近地區細部計畫（第一次通盤檢討）案」、84年9月27日府都二字第84064377號公告之「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」、94年8月29日府規字第09420279000號公告之「變更『修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案』內有關商業區變更回饋相關規定案」範圍內，土地使用分區為住三及商一特（原屬住三），建蔽率45%，容積率225%。

二、土地及建物使用現況

（一）土地使用現況

更新地區內現況主要為木柵路側建物及二座丘地，沿木柵路二段商業多為傳統店鋪，如零售商店、雜貨店、汽機車修理買賣等。南側部分土丘除邊坡以水泥噴護處理外，其他都為雜草及雜木叢生，景觀不佳。

（二）建築物使用現況

更新地區內建築物完成日期多未登載，已登載者完成日期分別為民國51年、59年或77年不等。建物以加強磚造四樓以下居多，少數為鋼筋混凝土造建物，現場另有部分鐵皮造臨時建物。

（三）周邊土地使用現況

文山區人文及自然環境佳，以居住及文教機能為主，本更新地區周邊之土地使用分別為東側機關用地、西側商業區、南側市場用地、停車場用地、住三及北側住三與商一特。地區周邊近來已有較多新建高級住宅大樓，人口亦見逐年增加。附近交通便利、學區健全、綠地分佈。周邊之文教設施包含明道國小、

木柵國中、景文高中、再興中學、臺灣戲曲學校、政治大學，但無百貨公司或大型量販店。

三、交通系統

(一) 道路系統現況

本更新地區周邊北有 22 公尺木柵路二段，向東經文山一分局後路幅縮減為 12 公尺、東側另有秀明路、西有興隆路，路寬皆為 22 公尺，南側為 10 公尺寬之巷道。分別可通往本市市中心，新店、景美、木柵、深坑等地區、並可快速連接國道 3 號，交通甚為便捷。

(二) 大眾運輸系統

1. 公車系統

更新地區周邊之公車運輸系統，以興隆路及木柵路為主，可前往市中心、木柵、石碇或轉乘捷運，約有 10 餘線公車經過，主要車站為文山一分局站，由附近之再興中學站及安康社區站步行至本地區約需 5-10 分鐘。

2. 捷運系統

更新地區距離已通車之捷運木柵線萬芳醫院站約 1.4 公里、距離新店線大坪林站約 2.2 公里，本府目前規劃中之環狀線南環段 Y3 車站，位於木柵路、興隆路口，採地下方式興建之南側出入口、通風口，則正位於更新地區內木柵路二段 138 巷巷口，有利於地區之交通轉乘與商業發展。

四、土地、建物權屬

(一) 土地權屬

本更新地區土地面積共 8,176 平方公尺，其中公有土地 6,020 平方公尺，約占 73.63%；私有土地 2,156 平方公尺，約占 26.37%。公有土地分屬中華民國及臺北市，國有土地計 623、623-1、623-2、623-3、623-4、623-5、687、688、689 等 9 筆土地，

面積 138 平方公尺 (占 1.69%)，市有土地包括本府社會局管有之 664 地號 1 筆土地，及本府財政局管有之 666 及 682 地號等 2 筆土地，面積 5,882 平方公尺 (占 71.94%)，(詳表 1 及圖 2)

表 1 更新地區內土地權屬及面積統計表

所有權人	土地面積 (平方公尺)	百分比	使用分區
中華民國	138.00	1.69%	商一特、住三
臺北市	5882.00	71.94%	商一特、住三
私有	2156.00	26.37%	商一特、住三
合計	2425.00	29.66%	商一特
	5751.00	70.34%	住三
總計	8176.00	100.0%	商一特、住三

(二) 建物權屬

本更新地區內具合法建物登記且有門牌者計 44 筆，無建物登記者但有門牌者計 17 筆，建物樓地板面積約為 6,668.38 平方公尺，全為私有。

五、更新課題

- (一) 基地現況多為低矮四層以下建物，土地使用強度偏低，建物亦未設置足夠停車空間，影響周邊交通及消防救災。
- (二) 閒置或低度利用之公有土地，無法帶動地區發展及提昇環境品質，亦無法發揮土地利用效益。
- (三) 地區經濟活力不足，商業設施需妥適規劃。

肆、計畫目標、策略與願景

一、計畫目標及策略

(一) 目標

- 1.以 TOD 導向引導地區再生，活化都市。
- 2.充實地區公共運輸服務，提升生活品質。
- 3.引導民間提出創新之再開發計畫，加速地區重生。

(二) 策略

- 1.以地區更新方式整體規劃，充分利用土地、提高公共交通及設施的使用效益，達到集客效果。
- 2.結合周邊自然資源，強化生活機能、營造優質居住環境。
- 3.徵求具創新開發，引導地區再生。

二、實質再發展

(一) 發展定位

配合本府推動都市再生永續城市與優質建設效率捷運，形塑進入木柵老街區、臺北市市立動物園、貓空及政治大學商圈之意象。

(二) 整體規劃構想

- 1.建立文山區舒適而優質的都市環境，活化地區商業。
- 2.透過都市設計配合自然環境，展現與環境共生之健康面貌。
- 3.預留規劃廣場式開放空間及捷運連通空間，作為捷運出入口及連通口設施使用。

(三) 人行及開放空間構想

- 1.未來配合捷運站出入口規劃人行步道系統。
- 2.基地周圍臨計畫道路退縮 4 公尺以上無遮簷人行道，藉由都市綠化，提供舒適的人行空間。
- 3.集中留設開放空間於臨木柵路二段 138 巷東側（至少 1000

方公尺)，與日後之捷運設施相接形成廣場，提供適合居民、旅客活動之休憩環境。

伍、本市都市計畫委員會審議情形

本案經本市都市計畫委員會 98 年 6 月 30 日第 595 次委員會議，決議：照案通過。

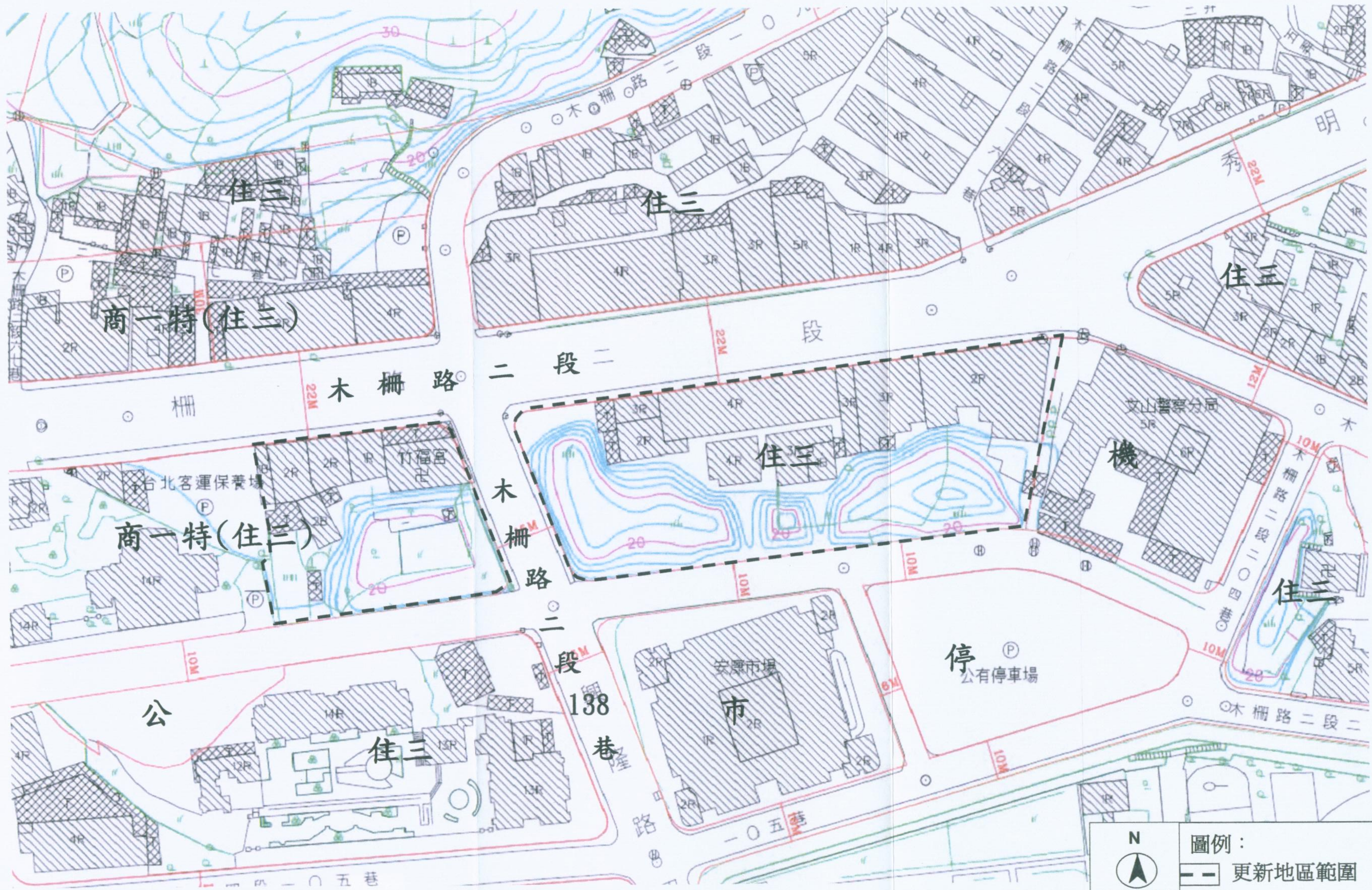


圖 1 更新地區範圍示意圖

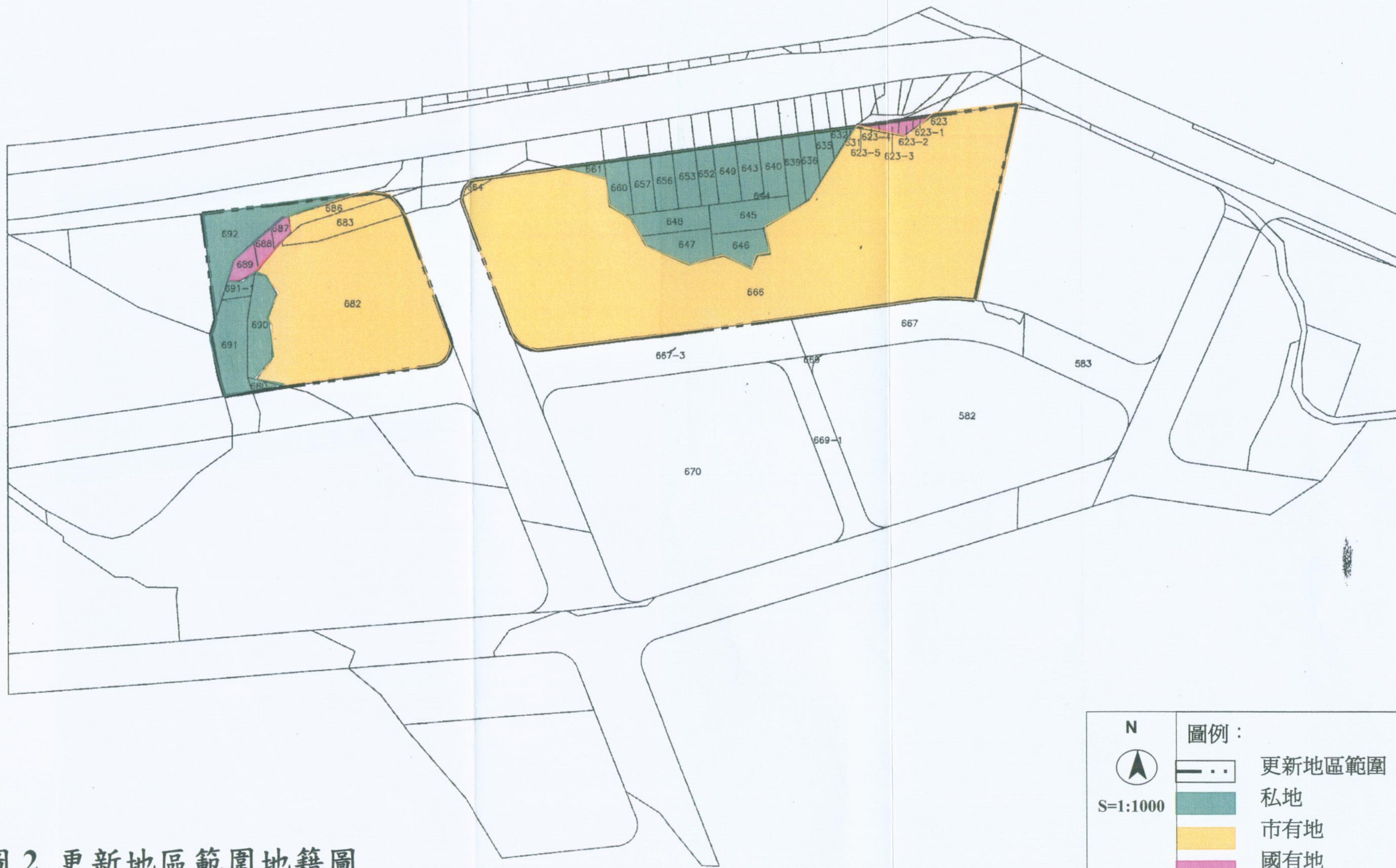


圖 2 更新地區範圍地籍圖



圖 3 規劃構想圖