

B16. 萬華區柳鄉社區附近地區都市更新計畫案

區位

範圍

整體發展構想

優先更新地區土地權屬

優先更新地區使用現況

優先更新地區開發策略

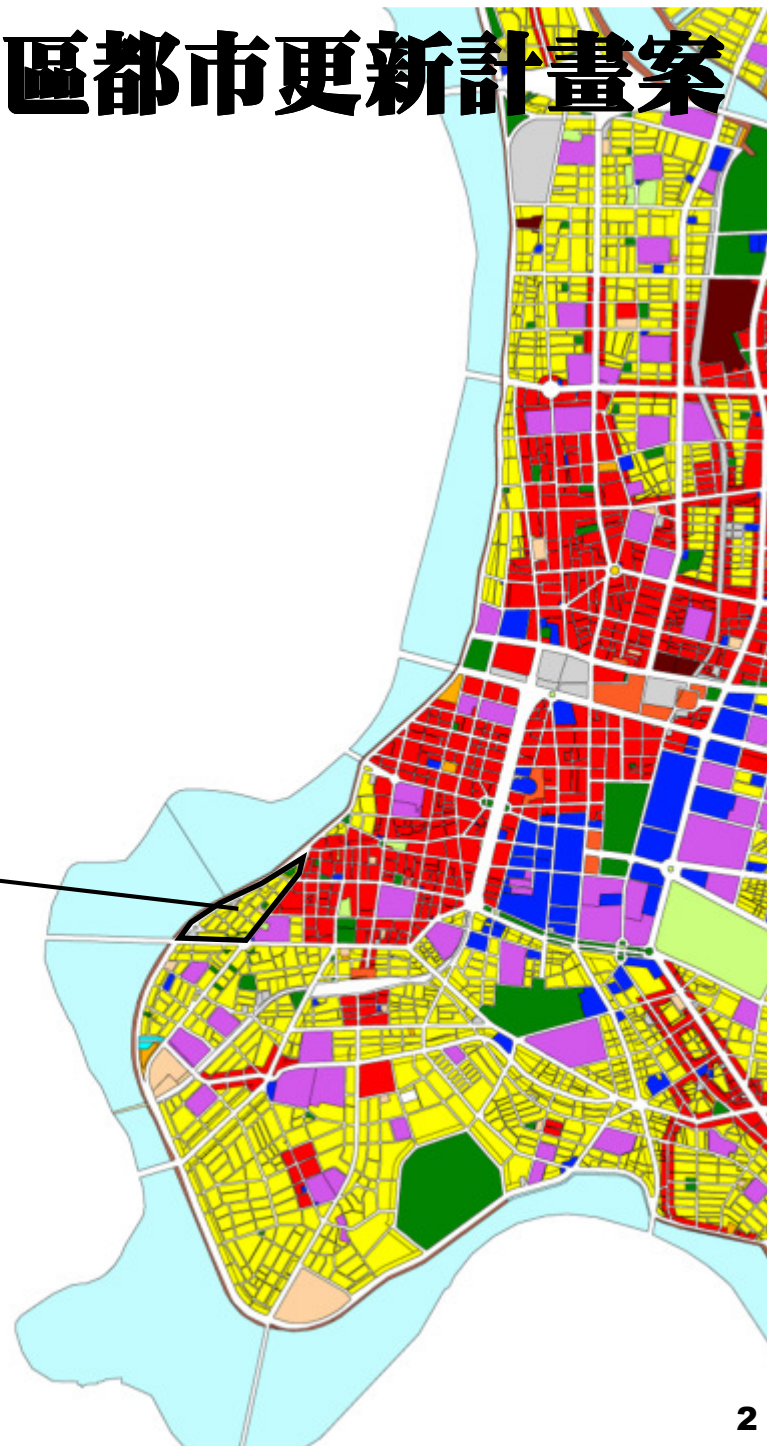
投資經費預估

B16. 萬華區柳鄉社區附近地區都市更新計畫案

區位



本策略性地區位於萬華區，鄰近淡水河岸，
周邊地區居民年齡層較北市其他區域年長



B16. 萬華區柳鄉社區附近地區都市更新計畫案

範圍



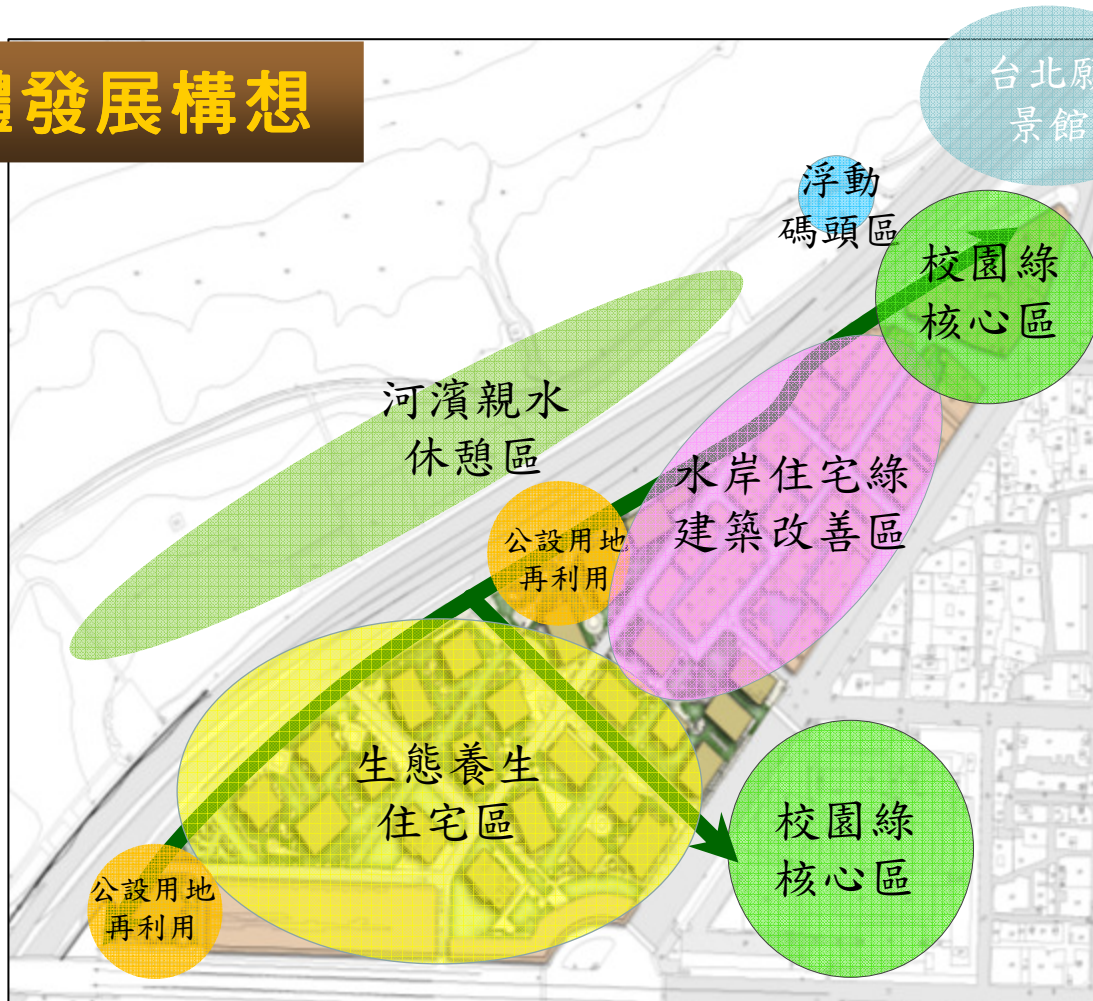
柳鄉社區策略性更新規劃範圍，西起環河快速道路、東至環河南路2段、南臨和平西路3段所圍地區，面積約9.9公頃。



計畫範圍內多為住宅區使用，其中住四用地共4.18公頃，佔總面積47.45%。和平西路三段北側與環河高架道路東側沿線30米範圍為住四之一用地，面積共1.81公頃，佔總計畫20.60%。

B16. 萬華區柳鄉社區附近地區都市更新計畫案

整體發展構想



□校園綠核心區

龍山國小及立人高中空間機能開放再利用，整合社區生活、學習與生態系統多元核心。

□生態養生住宅區

配合健康城市與高齡化社區居民需求，發展中高層養生住宅群、開放性廣場與入口綠徑，營造水岸社區對外之串連導引。

□水岸住宅綠建築改善區

透過整宅整建滿足綠建築多項指標，創造優質生活空間。

□河濱親水休憩區及浮動碼頭

增設水岸空間休憩步道及藍色公路站點，提高河濱公園利用度提高沿線地區可及性。

□親水通廊

建立親水景觀平台供社區居民休憩及緩坡串連堤內外生態空間，提高鄰河社區與水岸可及性。



B16. 萬華區柳鄉社區附近地區都市更新計畫案

土地權屬

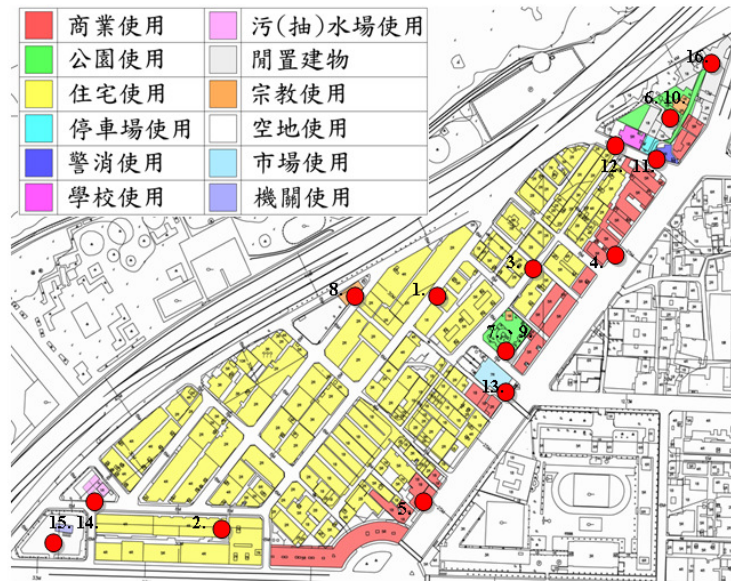


柳鄉社區權屬

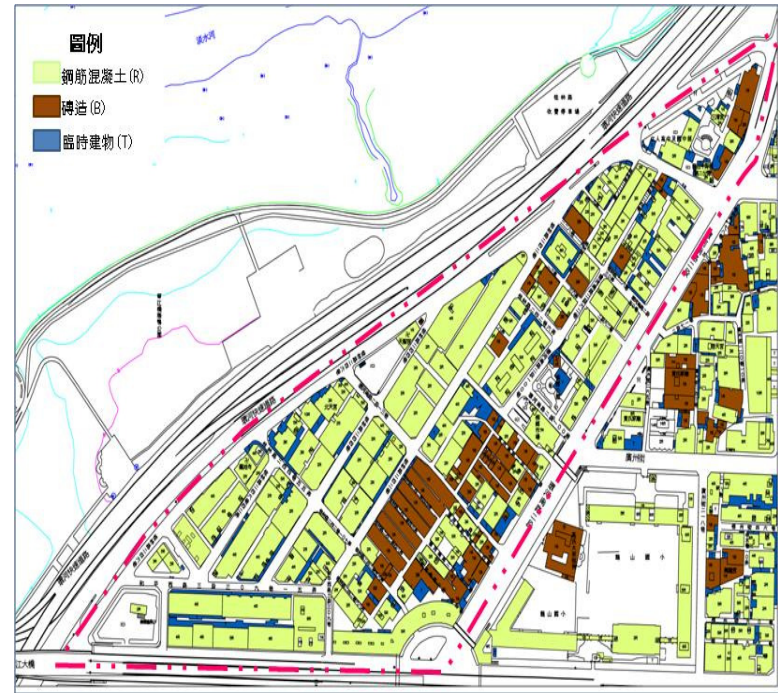
土地權屬類別	面積 (m ²)	百分比
國有	2,095.84	2.36%
市有	13,516.78	15.22%
外縣市有	391.74	0.44%
法人團體	440.00	0.50%
私人	72,338.30	81.48%
總計	88,782.66	100.00%

B16. 萬華區柳鄉社區附近地區都市更新計畫案

使用現況



土地使用現況分布圖



建物結構現況分布圖



更新事業推動現況

本策略性更新地區內柳鄉區南側地區在89.6.26已劃設更新地區，和平西路、環河路交口亦於91.10.28劃設更新地區，目前範圍內並無都更事業提出。

B16. 萬華區柳鄉社區附近地區都市更新計畫案

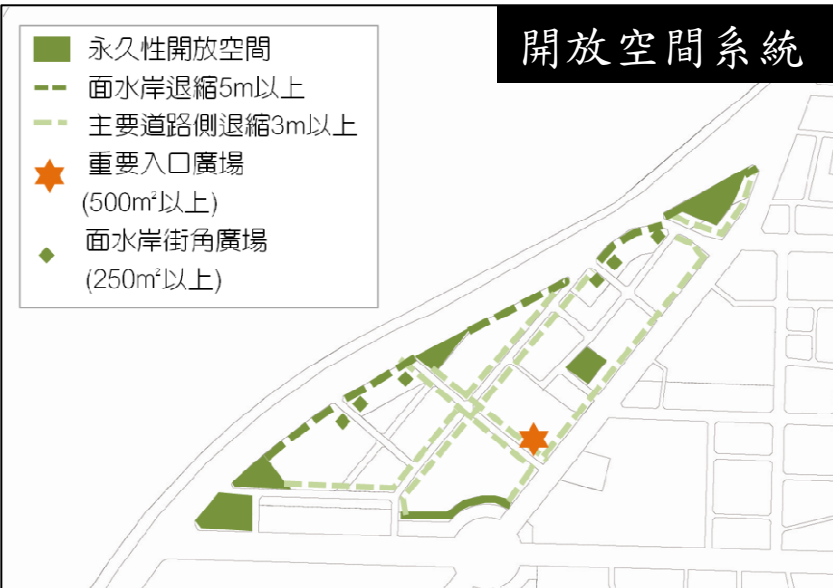
開發策略

土地使用調整



- 柳鄉市場西南側住宅區街廓整併，廢除區內道路改以指定開放空間方式替代狹小道路提高防災機能。
- 桂林路144巷55弄西南側住宅區及公設用地街廓整併，並以公設用地多目標利用增加開放空間供社區居民利用。
- 桂林路144巷55弄東北側住宅區及公設用地街廓整併，面水岸地區建築退縮留設面水岸綠帶，原變電所用地變更為公園用地利用，做為面水岸社區緩衝綠帶中介。

開放空間系統



- 既有圓環後方細碎公園用地及住宅區併同變更為環狀公園用地，建立週邊社區住宅區及沿街商業活動之緩衝。
- 永久性開放空間：以公園、綠地、汙水處理廠及捷運用地為主，綠覆率需達80%以上，作為永久性開放空間使用。
- 面水岸街廓退縮：面水岸街廓未來要求退縮5m以上作為開放空間及人行道使用，以實現本地區綠色網絡理念構想。
- 主要道路側退縮：未來本計畫主要道路側退縮至少3m以上作為開放空間及人行道使用，以實現本地區綠色網絡構想。
- 重要入口廣場：位於計畫區東側面臨學海書院街廓，承先啟後的節點空間，建議劃設500m²以上大型廣場。

B16. 萬華區柳鄉社區附近地區都市更新計畫案

投資經費預估

計畫名稱	萬華區柳鄉社區附近地區 都市更新計畫案（億元）	比例 （%）
預估政府投資	0.02	0.035
預估民間投資 (優先更新單元)	57.77	99.965
投資總額	57.79	100

評估時點：2008年