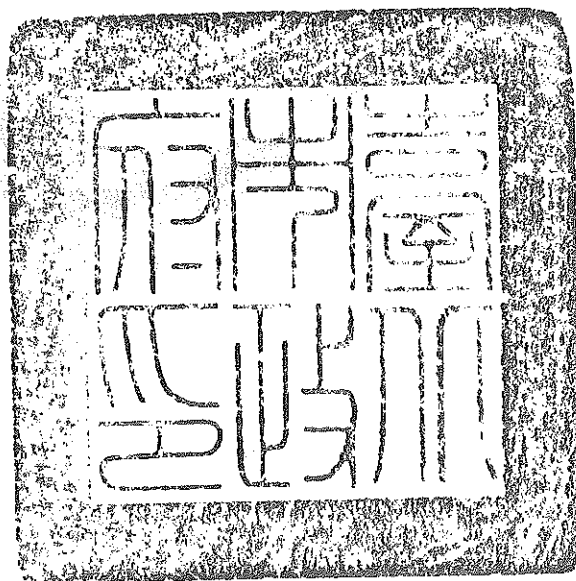


臺北市都市更新計畫書

劃定「臺北市文山區華興段三小段 35 地號等
58 筆土地為更新單元」都市更新計畫案



申請單位：聯輝實業有限公司

辦理單位：臺北市政府

中 華 民 國 九 十 六 年 九 月

目 錄

壹、辦理緣起與目的	1
貳、發展現況與課題	2
一、都市計畫情形	2
二、土地及建築物使用現況	2
三、交通系統	3
四、土地及建築物權屬	4
五、居民意願	5
六、發展課題	6
參、目標、策略與實質再發展	8
一、目標	8
二、策略	8
三、實質再發展	8
肆、劃定之更新單元與劃定基準	10
一、更新單元範圍	10
二、更新單元劃定基準	10
伍、防災救災計畫	12
一、防災救災系統	12
二、防災救災計畫之整合	12
陸、實施者與實施方式	13
一、實施者	13
二、實施方式	13
柒、其他	13
捌、本市都市計畫委員會審議情形	13

圖 目 錄

都市更新計畫案計畫圖	14
附圖一 都市更新計畫案示意圖	15
附圖二 更新單元半徑 500 公尺範圍公共設施分布示意圖	16
附圖三 更新單元範圍內地籍及權屬圖	17
附圖四 更新單元建築物套繪圖	18
附圖五 更新單元周邊交通系統示意圖	19
附圖六 都市防災救災系統示意圖	20
附圖七 更新單元範圍內建物現況照片示意圖(一)	21
附圖七 更新單元範圍內建物現況照片示意圖(二)	22
附圖八 更新單元整體配置構想圖	23
附圖九 更新單元開放空間及人車動線構想示意圖	24

表 目 錄

表一 更新單元周邊道路彙整表	4
表二 土地權屬面積統計表	5
表三 土地及合法建物所有權人意願統計表	6
表四 更新單元防災救災系統表	12

案 名：劃定「臺北市文山區華興段三小段 35 地號等 58 筆土地為更新單元」都市更新計畫案

申請單位：聯輝實業有限公司

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍與面積：本更新單元位於木柵路一段以南、光輝路以西及木柵路一段 238 巷以東所圍街廓內北側，即為目前光明戲院鄰近地區（詳附圖一）。

一、計畫範圍：臺北市文山區華興段三小段 3、5、7、9、11、13、14、15、16、17、18、19、20、21、22、23、24、25、25-1、27、29、31、32、33、34、35(部分)、37、39、41、43、45、47、48-1、50、54、55、56、57、58、59、60、61、62、63、64、65、66、67、68、69、70、71、72、73、74、75、76、77 地號等 58 筆土地(詳附圖一)。

二、計畫面積：6,498 平方公尺。

類 別：擬定

法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5 條、第 6 條、第 8 條、第 11 條及都市更新條例施行細則第 5 條。

詳細說明：

壹、辦理緣起與目的

本更新單元座落於臺北市文山區木柵路一段以南、光輝路以西及木柵路一段 238 巷以東所圍街廓內。更新單元內目前建物現況老舊，建築物屋齡大多約四十年以上，環境雜亂、年久失修、窳陋傾頹，有公共安全及衛生之虞，且與鄰近整體建築環境極不協調，已無法提供都市發展之機能需求，及都市應必備之安全、舒適之空間環境，致使其周遭生活品質低落。

為促進土地有計畫之再開發利用、復甦都市機能、改善環境安全、增進公共利益等，爰依「都市更新條例」第 11 條規定，自行劃定更新單元，擬定都市更新計畫，以加速更新單元內實質環境之改善。未來擬透過更新開發策略，合理有效進行環境改造，提升居住生活品質。

貳、發展現況與課題

一、都市計畫情形

(一)都市計畫現況

本更新單元屬「修訂木柵區樟腳里附近地區細部計畫（第二次通盤檢討）暨配合修訂主要計畫案」。所屬之細部計畫範圍內之公共設施用地包括高中用地乙處、國中用地乙處、國小用地乙處、市場用地乙處、機關用地二處、公園綠地九處、抽水站用地三處等。

(二)土地使用分區

本更新單元範圍之使用分區為第三種住宅區，鄰近地區亦多為第三種住宅區，法定建蔽率為 45%，法定容積率為 225%（詳附圖二）。

(三)公共設施

本更新單元半徑 500 公尺範圍之公共設施有高中 1 所（景美女中），國中 2 所（實踐國中、再興中學），國小 3 所（再興小學、中山小學、永建國小），公園 4 處（木柵一號公園、安康公園、光輝公園、華興公園），機關用地 3 處（考試院、台電公司宿舍、國民黨木柵辦事處），抽水站用地 2 處（中港抽水站、實踐抽水站），及 1 處自來水事業用地（詳附圖二）。

二、土地及建築物使用現況

(一)土地使用現況

本更新單元現況建蔽率 71%，高於法定建蔽率，現況容積率 105%，未達法定容積率二分之一，範圍內目前有光明戲院及光明市場，另沿木柵路街面有部分作商業使用外，餘皆作為住宅使用；而鄰近地區目前亦是沿木柵路兩側有商業行為，其餘街廓內則多屬低密度之住宅使用。

(二)建築物使用現況

本更新單元內共有建築物 61 棟，皆為 4 層樓以下之老舊建物，其構造多為磚造及鐵皮為主。更新單元內有經營近 40 年的光明戲院，受到電影業轉型影響，光明戲院雖是木柵人的記憶，但也難逃世代的蛻變，而面臨淘汰局面。另外，更新單元內有一光明市場，市場位於狹小巷道內，加上搭有遮雨棚，環境陰暗潮濕。且更新單元內建物多為早期 50 年代興建之房舍，因年代較為久遠，建物窳陋傾頹，有公共安全及衛生之虞，並難符合現代都市化生活之機能需求（詳見附圖四、附圖七）。

(三)更新單元周邊環境現況

本更新單元周邊，沿木柵路及光輝路側多為商業使用，更新單元南側部分則為住宅使用。鄰近地區之建物亦大多為年代較久之 2 層樓低矮建物，長久以來周遭環境品質相當低落，亟需予以改善。

三、交通系統

(一)道路系統

本更新單元北側臨木柵路(22 公尺)、東側臨光輝路(9 公尺)、西側臨木柵路一段 238 巷(8 公尺計畫道路)，目前除西側之 8 公尺計畫道路未開闢外，其餘皆已開闢完成(詳見表一、附圖五)。

本更新單元目前主要出入道路為北側主要道路木柵路及東側之次要道路光輝路。往東可至景美溪及連接木柵與萬芳交流道，往西可至新店市，往北可藉由辛亥路連絡大安區，進入台北市中心，往南可連接至木新路，再往西連絡新店市。

表一 更新單元周邊道路彙整表

道路分級	道路名稱	道路寬度(公尺)
主要道路	木柵路	22
	辛亥路	20
	興隆路	22
	木新路	20
次要道路	光輝路	9
	木柵路一段 238 巷	8
	下崙路	8

(二)大眾運輸系統

1. 捷運系統

本更新單元距最近之捷運站為新店線景美站約 1.5 公里，距捷運木柵線萬芳醫院站約 1.3 公里，屬捷運木柵線及新店線中央地帶，可藉由簡單交通工具(腳踏車或機車)或公車轉乘(詳見附圖五)。

2. 公車系統

本更新單元附近地區對外主要之大眾運輸系統係以公共汽車為主，公車路線之行駛大部分以木柵路為主(詳見附圖五)。

四、土地及建築物權屬

(一)土地權屬

本更新單元包括文山區華興段三小段 35 地號等 58 筆土地，更新單元總面積約 6,498 平方公尺。公有土地包括 25、25-1、41 地號等 3 筆土地，面積為 844 平方公尺，管理單位為財政部國有財產局及臺北市政府財政局，約佔更新單元面積 12.99% (詳表二、附圖三)。

表二 土地權屬面積統計表

土地權屬		土地面積(平方公尺)	比例(%)	管理單位
公有 土地	中華民國	41	0.63	財政部國有財產局
	臺北市	803	12.36	臺北市政府財政局
	小計	844	12.99	
私有土地		5,654	87.01	
總 計		6,498	100.00	

註：華興段三小段 35 地號預估使用面積為 1,784 平方公尺，實際面積以分割後登記產權為準。

(二)建築物權屬

本更新單元範圍內共有 61 棟建物，皆為私有，樓地板面積合計約 6,907.33 平方公尺。

五、居民意願

更新單元內現有建築物均為窳陋之建築及老舊違章建物，長久以來未能改建，如能依「都市更新條例」及「臺北市都市更新自治條例」辦理更新重建，居民均相當樂觀其成，目前同意參與更新之比例已達可送都市更新概要之規定門檻條件(詳見表三)。

表三 更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人意願統計表

項 目	所有權人數(人)		面積(平方公尺)	
	土地	建物	土地	建物樓地板
全區總和(A)	91	57	6,498	6,907.33
法院囑記查封、假扣押(B)	1	1	15	139.8
目前已同意(C)	17	8	2,741	2,958
目前已同意比例(C/A-B)	18.89%	14.29%	42.28%	43.71%
備 註	華興段三小段 60 地號中 1/4 持分為法院囑記假扣押；華興段三小段 485 建號因未登記而為法院囑記查封，故無所有權人；而 497 建號中 1/4 持分為法院囑記假扣押，其土地及建物面積與所有權人不予計算。			

六、發展課題

一、更新單元內現況建物窳陋老舊，有礙公共安全之虞

說明：更新單元內之建築物大多為民國 57 年建造，使用年期迄今近 40 年，多為非防火構造建物，鄰棟間距狹小，並且更新單元內除現有建築物老舊、年久失修外，位於光明戲院周圍建物，大多為早期光明市場營業使用，排列位於狹小巷道內，陰暗潮濕，影響都市生活環境及都市景觀，有公共安全之虞。

對策：透過都市更新手段將老舊建物拆除後予以重建，並採用防火、防震建材設計。本更新單元未來將建造 3 棟建築物，各棟間距將依建築技術規則相關規定留設，並作開放空間使用。

二、土地產權細分且複雜，改建整合不易

說明：本更新單元內土地所有權人共 91 人，合法建物所有權人共 57 人，因相關權利關係人數眾多，整合相當不易且改建困難，影響其他權利人權益。

對策：本更新單元未來可採權利變換方式處理，除能解決少數反對重建之地主或合法建物所有權人阻擾問題，亦能公平合理分配相關權利人之權益。

三、更新單元內建物密集，開放空間不足

說明：目前現況建蔽率達 71%，遠超過法定建蔽率 45%，致使公共開放空間嚴重缺乏，不僅降低居住環境品質，亦減少逃生避難空間。

對策：本更新單元重建後將依其建蔽率規定興建，留設 55%之開放空間，除作一般避難設施使用外，另予以綠美化設計，提供居民休閒活動空間。

四、更新單元西側 8 公尺計畫道路未開闢，影響防災救災動線

說明：本更新單元西側臨木柵路一段 238 巷(8 公尺計畫道路)，目前僅前段連接木柵路部份約 20 公尺長已開闢，餘皆未開闢，此不僅使本更新單元出入道路受阻，亦影響災害發生時避難急救災動線。

對策：本更新單元未來重建時將協助開闢西側之 8 公尺計畫道路至更新單元界線止，增加其出入通行便利及暢通防救災動線。

參、目標、策略與實質再發展

一、目標

- (一)促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境品質與市容觀瞻，提供適宜之公共空間，增進公共利益與社區環境改善。
- (二)強化生活機能，配合地區發展特色，營造具有魅力的居住空間，創造優質都市環境及景觀。
- (三)更新老舊建物，加強防救災系統規劃，建立周邊地區推動更新機制之典範。

二、策略

- (一)重新整合開發設計以調和地區發展，符合現代生活水準，並藉由都市更新獎勵措施來加速地區更新之推動。
- (二)推動策略性更新計畫，帶動地區之再發展契機。
- (三)整合相關權利人，透過都市更新重建方式，改善地區生活環境品質及改善市容觀瞻。

三、實質再發展

(一)更新單元規劃構想

1. 整體規劃構想(詳附圖八)

- (1)本更新單元主體建建物分別規劃於東、西、南側，中央留設為開放式中庭廣場，建築物量體、造型、色彩與鄰近地區建物互相調和，並符合地區特色。
- (2)提供符合社區發展之公益性設施，並設置獨立出入口。
- (3)更新單元內建物未來一樓將規劃為一般商業使用，以延續沿街商業行為，二樓以上則作為住宅使用。

2. 開放空間構想(詳附圖九)

- (1)帶狀人行步道:更新單元四周留設2公尺以上人行步道,並配合景觀植栽、街道家具及鋪面的規劃,營造舒適、安全的步道空間,確實作好人車分離之通行安全。
- (2)中庭開放空間:更新單元內集中設置供社區使用之半戶外性公共開放空間及帶狀開放空間,可提供社區住戶及附近居民休憩活動使用。

3. 人車動線構想(詳附圖九)

- (1)更新單元三面臨路,各側將留設人行步道,提供居民通行動線,由於西側道路尚未全部開通,故車輛主要藉由東側之光輝路及北側之木柵路通行,以確實規劃人車分離及確保通行安全。
- (2)更新單元內人行及車行出入口將作妥善規劃,作好人車分離。

4. 提升地區防災、救災系統

協助興闢更新單元西側之8公尺計畫道路,並留設適當防災、救災空間(詳見附圖九)。

(二)周遭環境的配合

木柵路沿街面現況約有2.5公尺人行步道,未來本更新單元將配合沿街人行步道留設,延續人行步道系統,並得串連鄰近公園、學校、機關等公共設施,強化更新單元與周邊環境之結合。

肆、劃定之更新單元及劃定基準

一、更新單元範圍

本更新單元範圍包括臺北市文山區華興段三小段35地號等58筆土地，面積為6,498平方公尺。

二、更新單元劃定基準

(一)本更新單元劃定符合「臺北市都市更新自治條例」第12條第1項第2款「街廓內面積在二千平方公尺以上者」之規定。

(二)本更新單元劃定評估標準符合「臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估標準」第1項：『建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。』，並符合以下指標：

1. 指標(二)：「更新單元內現有巷道彎曲狹小，寬度小於四公尺者之長度佔現有巷道總長度比例達二分之一以上」。本更新單元內現有巷道之寬度未達四公尺之長度約佔84%，比例達二分之一以上，符合規定。
2. 指標(三)：「更新單元內各種構造建築物面積比例達二分之一以上：磚造、二十年以上之加強磚造、三十年以上之鋼筋混凝土造」。更新單元內建築物共有61棟，其中57棟建物已逾使用年期，約佔93%，比例達二分之一以上，符合規定。
3. 指標(九)：「更新單元內建築物耐震設計標準，不符內政部七十八年五月五日台內營字第六九一七〇一號修正之建築技術規則規定者之棟數比例達二分之一以上」。更新單元內計61棟建築物，其中57棟為民國

78 年以前興建完成，約佔 93%，比例達二分之一以上，符合規定。

(三)本案業經臺北市政府都市發展局民國 96 年 3 月 16 日北市都新字第 09630056600 號函指標審查符合規定在案。

伍、防災救災計畫

一、防災救災系統

本更新單元位於木柵路一段、光輝路、木柵路一段 238 巷所圍街廓內北側，本更新計畫防(救)災系統分為避難動線、避難收容場所、防災指揮中心及救災監護中心等四方面，並以指定鄰近本更新單元之設施為主（詳見表四、附圖六）。

表四 更新單元防災救災系統表

項目	設施	據點名稱
避難動線	緊急連絡道路 輸送救援道路 消防避難道路	木柵路一段(22M)、辛亥路七段(20M)、 光輝路(9M)、木柵路一段 238 巷(8M)、 忠順街(12M)、下崙路(10M)、興隆路四 段(22M)
避難、收容場所	學校、公園	景美女中、中山國小、再興中學、永建 國小、實踐國中、實踐國小、再興小學、 木柵一號公園、光輝公園、安康公園、 華興公園
防災指揮中心	機關	木柵派出所、消防隊、復興派出所(文 山一分局)
救災醫護中心	醫院	萬芳醫院

二、防災救災計畫之整合

本更新單元未來將配合相關防救災需求，留設適宜防救災空間，並協助開闢木柵路一段 238 巷(8 公尺計畫道路)，臨計畫道路側均退縮 2 公尺以上無遮簷人行道方式處理。計畫道路與人行道銜接處作順平處理且保持平坦，無妨礙車輛通行及操作之突出固定設施，地面至少能承受 75 公噸重總重量，以提升更新單元之防(救)災措施。

陸、實施者與實施方式

一、實施者

本更新單元由土地及合法建物所有權人自行組織更新團體或委託都市更新事業機構為實施者實施之。

二、實施方式

本更新單元以協議合建或權利變換方式進行都市更新事業。

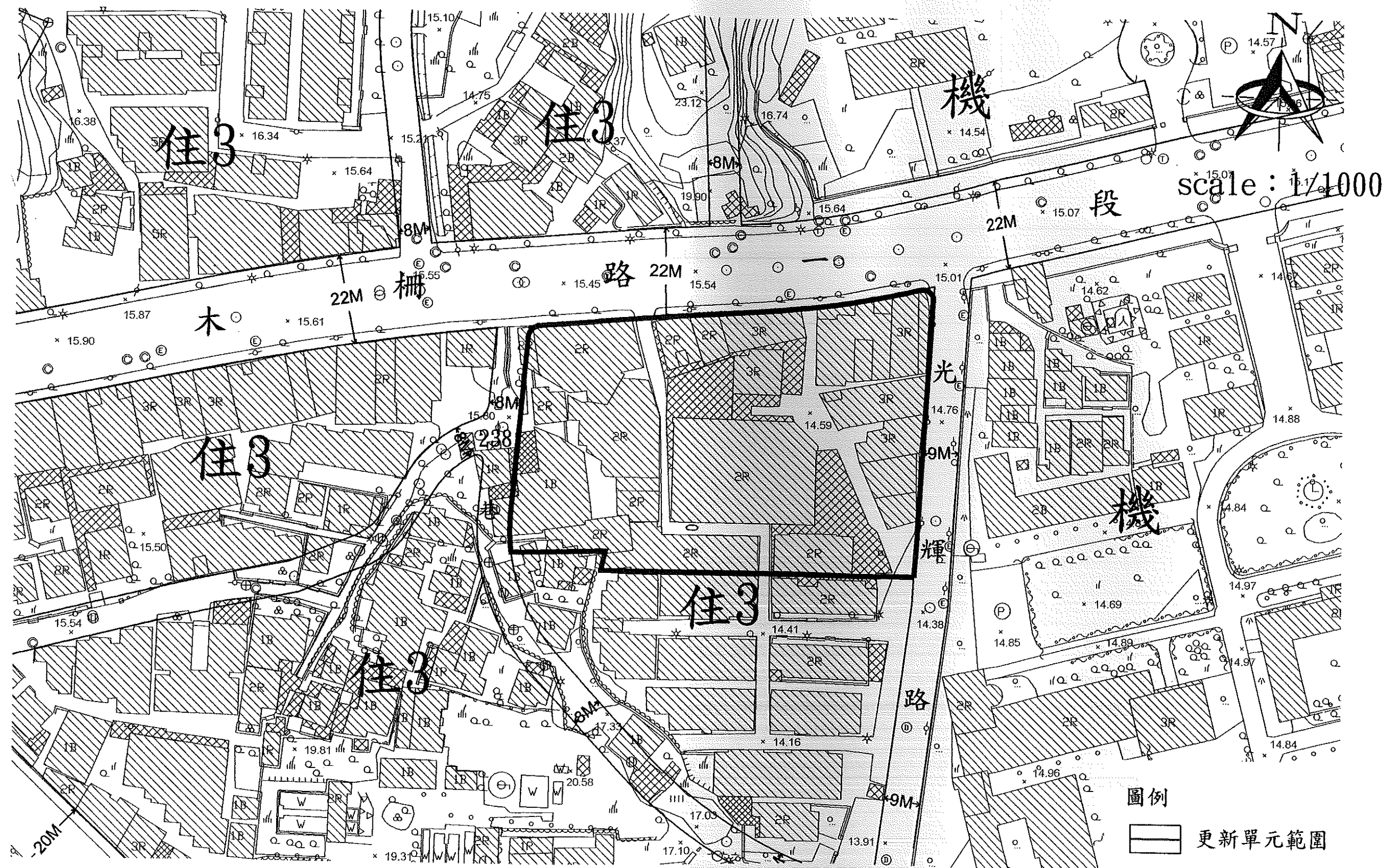
柒、其他

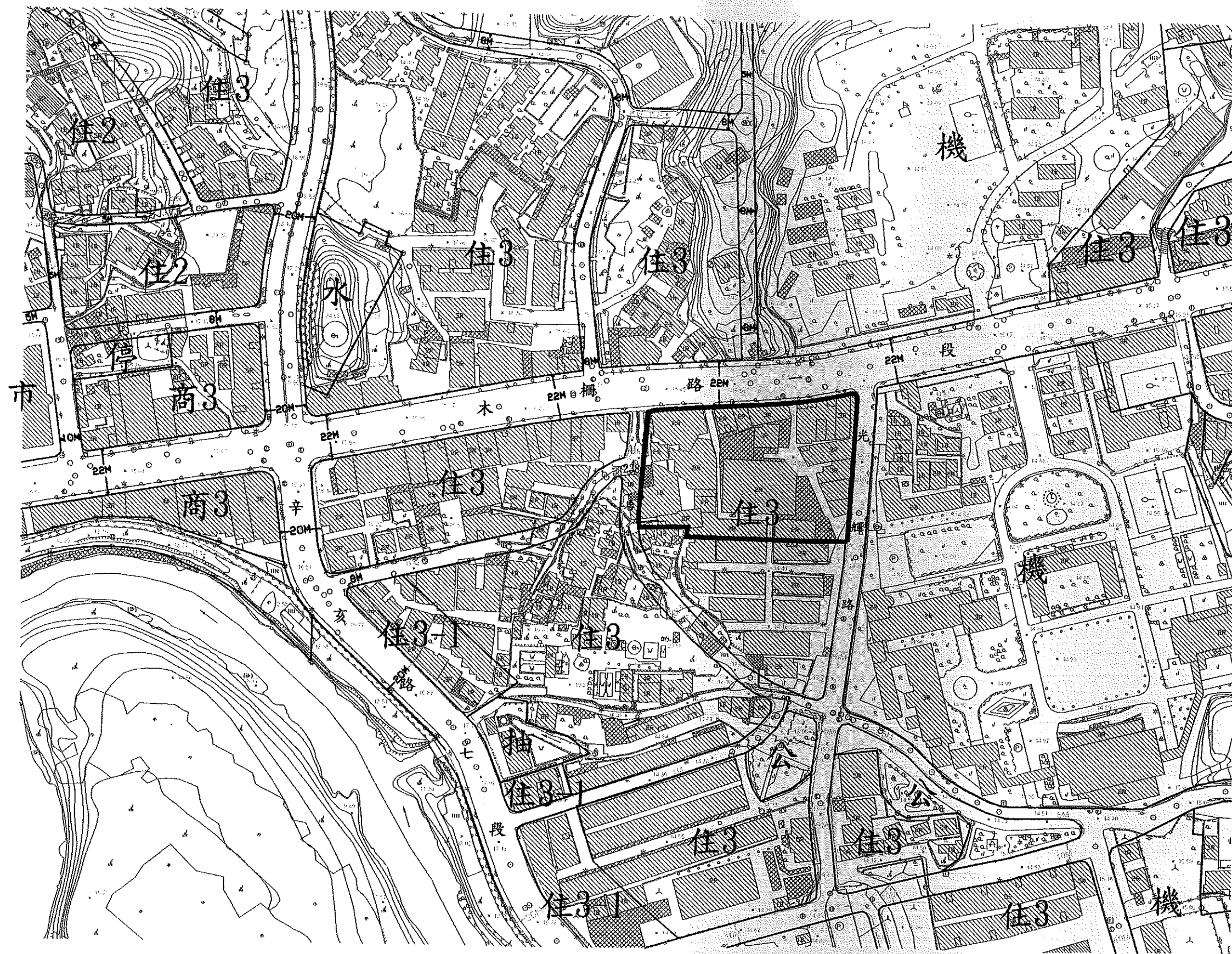
為促進土地有效再利用及考量本更新單元周邊溝渠排水需求，市有土地華興段三小段 25、41 等 2 筆地號土地地下排水渠道，配合更新單元整體規劃，進行排水溝渠改道事宜，並應經水利主管機關審核通過。

捌、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 96 年 9 月 6 日第 574 委員會決議：照案通過。

劃定「臺北市文山區華興段三小段35地號等58筆土地為更新單元」都市更新計畫案計畫圖

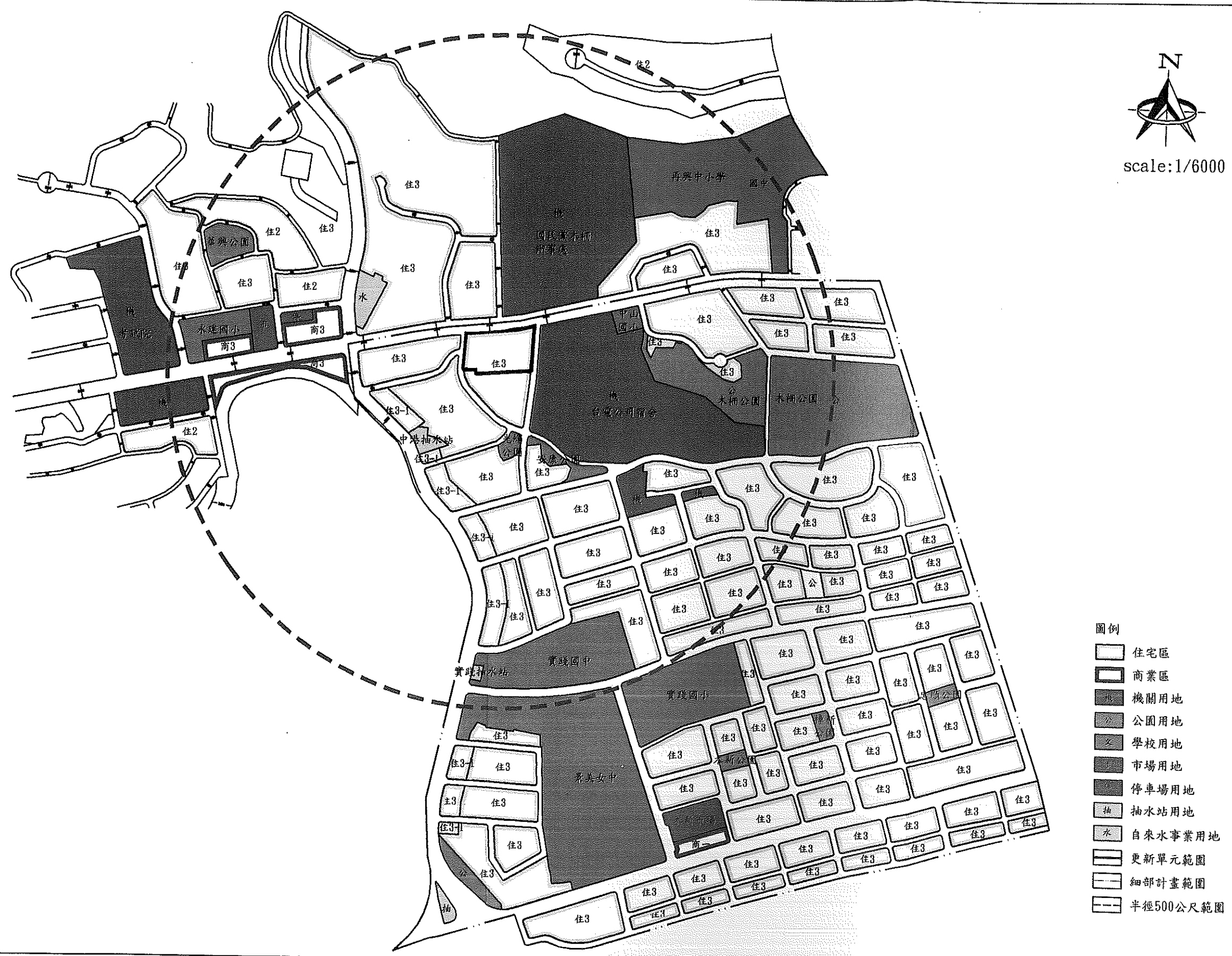




N
scale: 1/2000

圖例
更新單元範圍

附圖一 劃定「臺北市文山區華興段三小段35地號等58筆土地為更新單元」都市更新計畫案示意圖



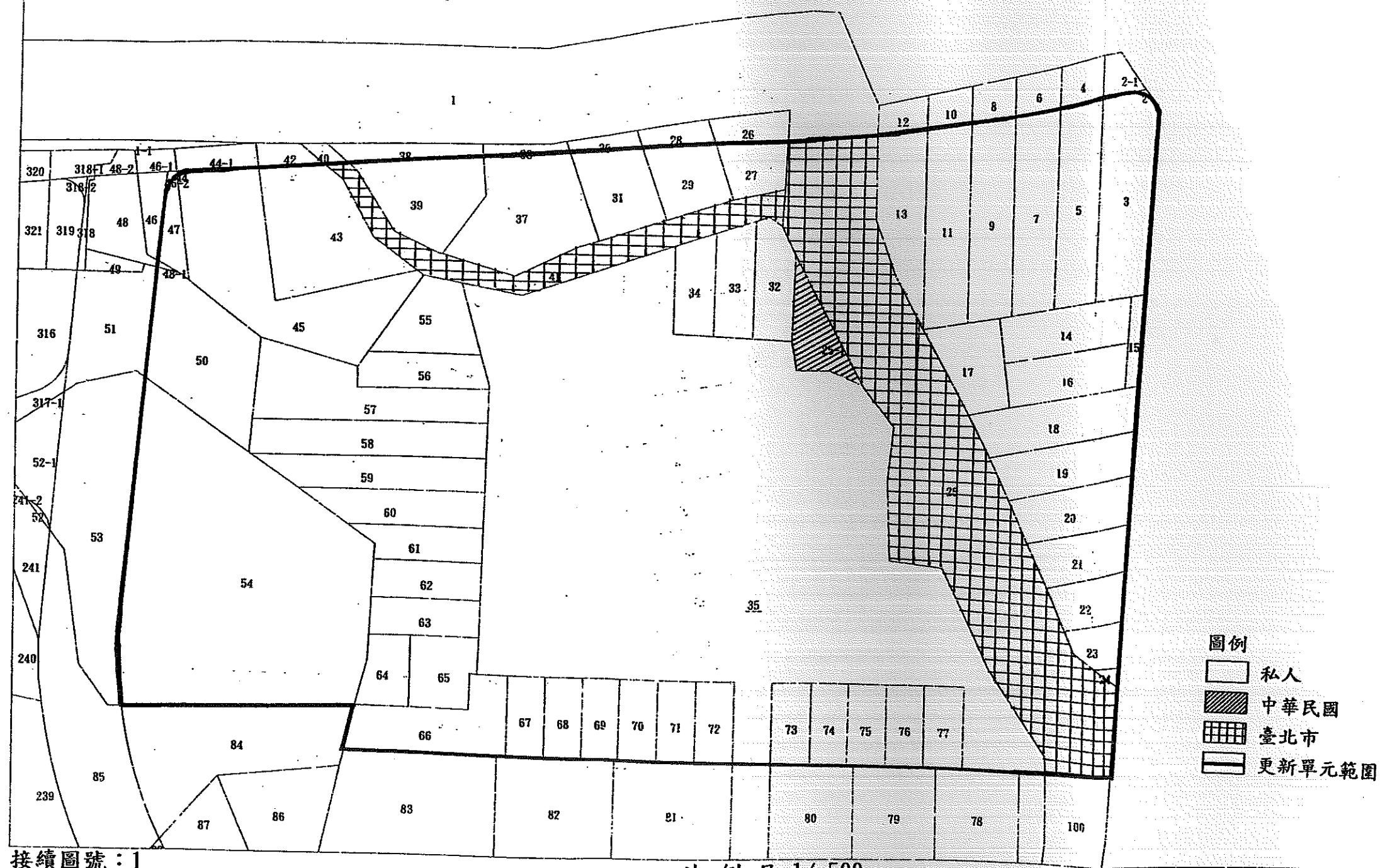
N
scale:1/6000

附圖二 更新單元都市計畫及半徑500公尺範圍內公共設施分布圖

北
↑



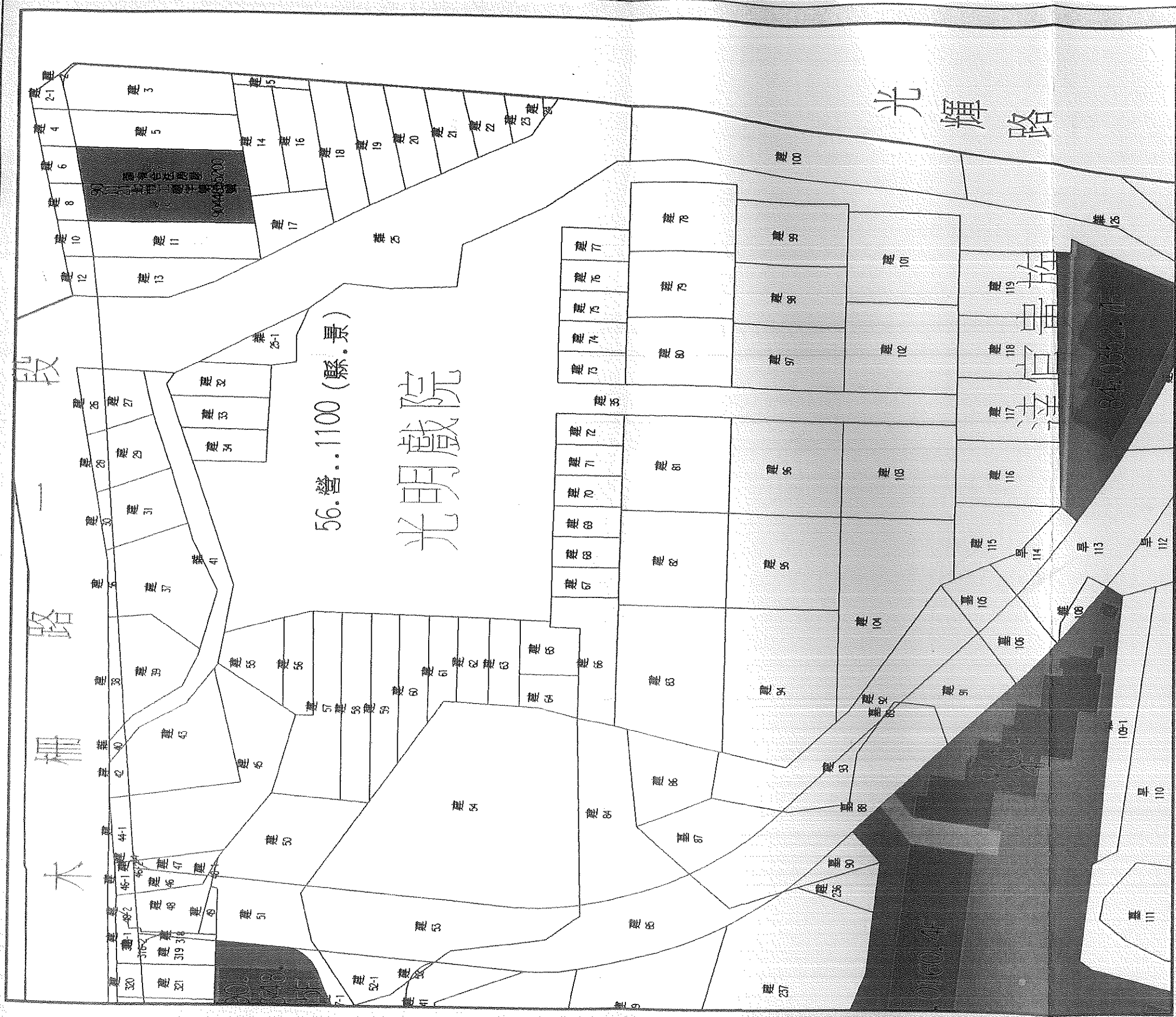
scale : 1/500



接續圖號：1

比例尺 1/ 500

附圖三 更新單元範圍內地籍及權屬圖



56.營..1100 (縣.景)

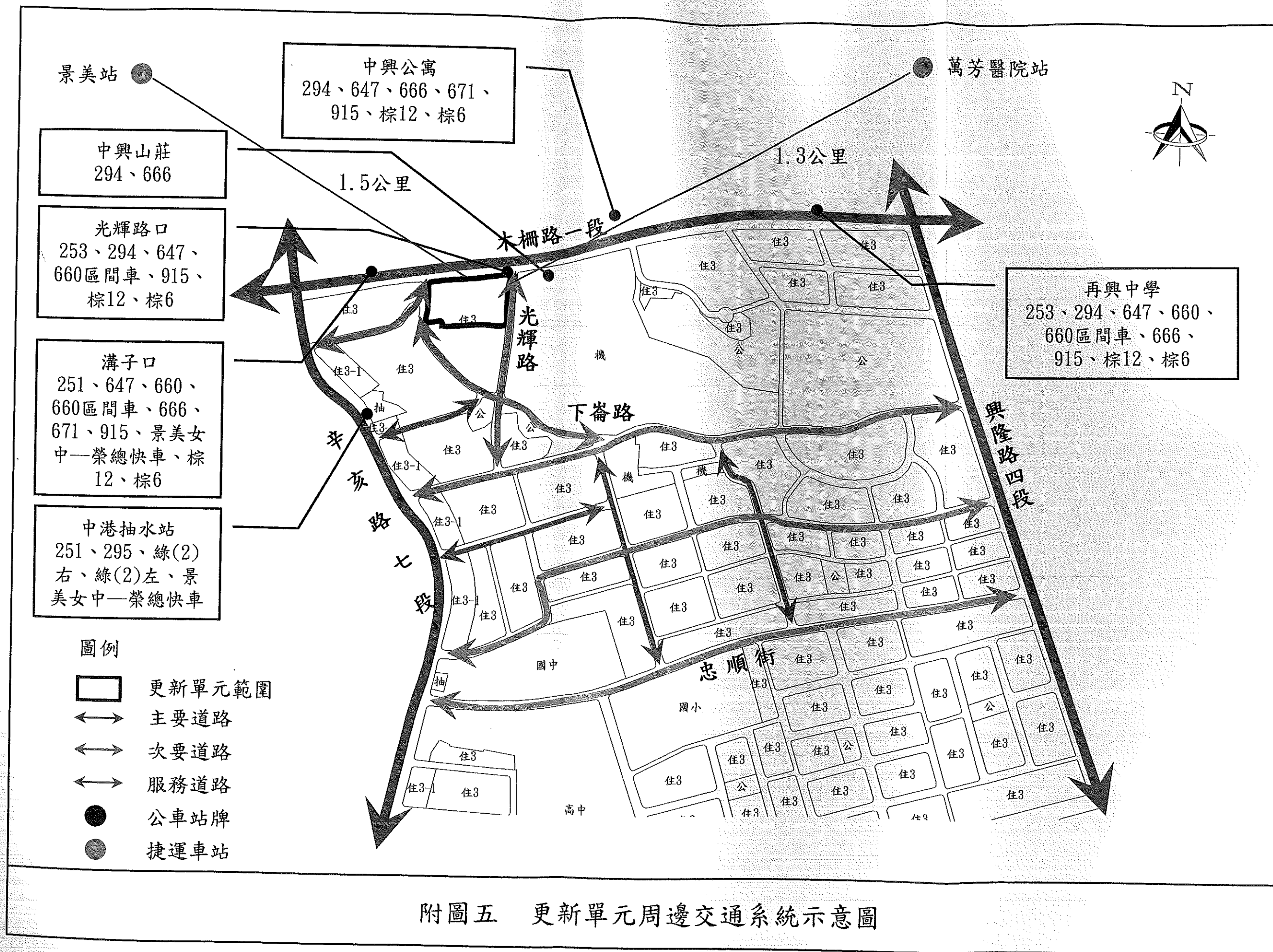
光明戲院

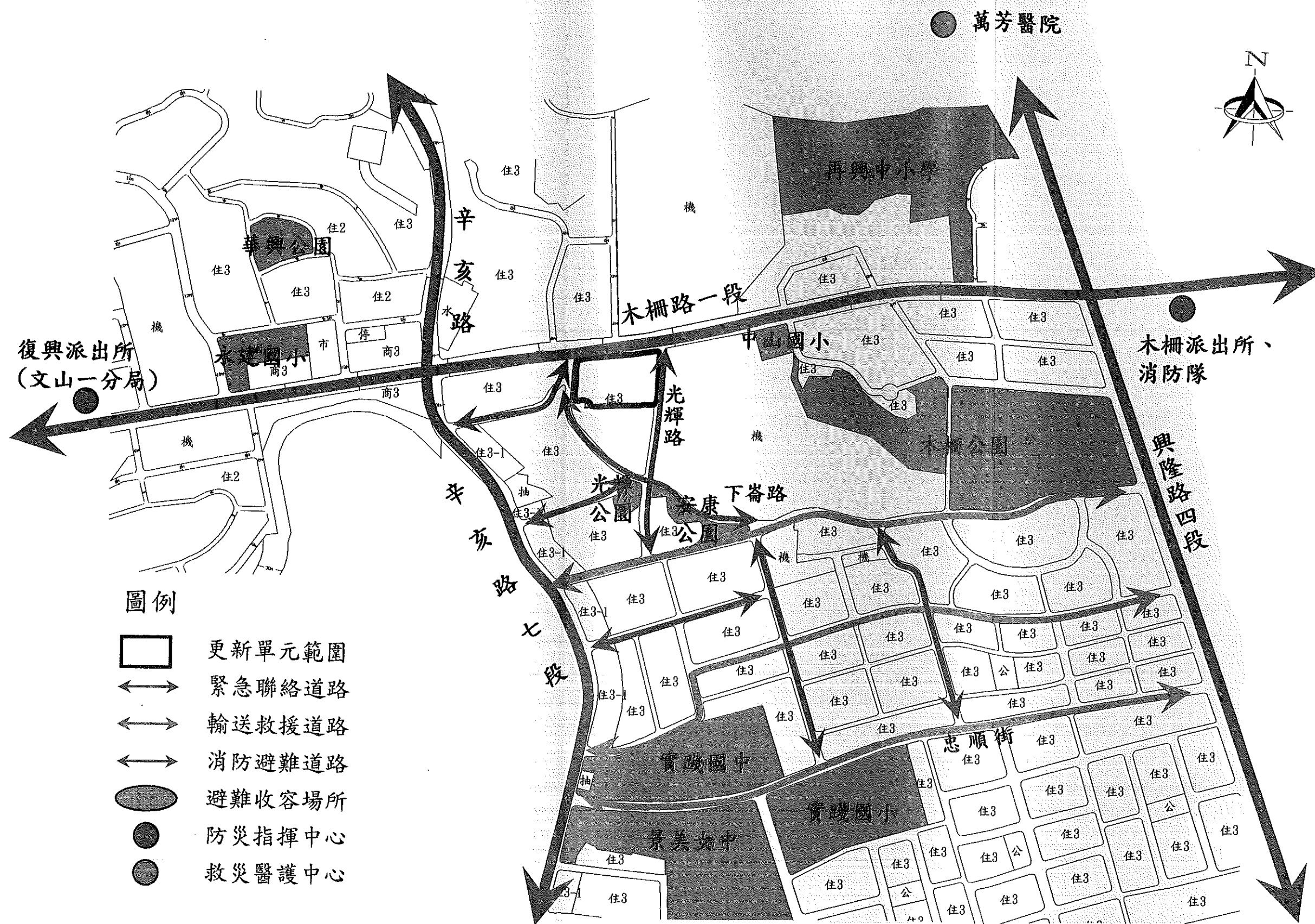
光輝路

現有巷	建物	防火間隔	空地	基地內通路	保留地
退縮地	騎樓	其他			

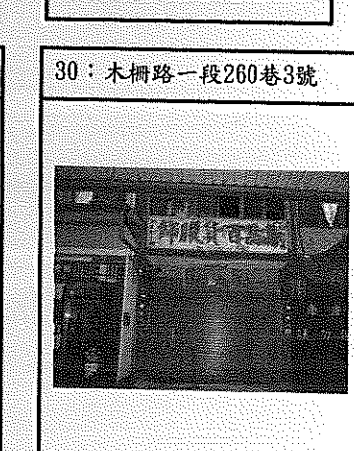
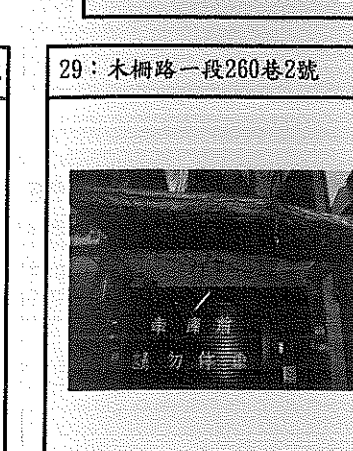
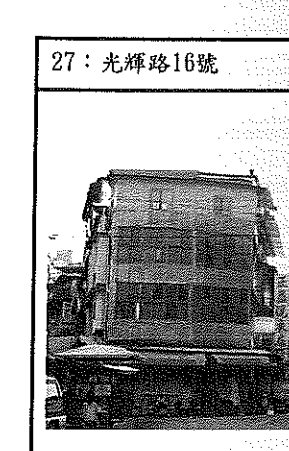
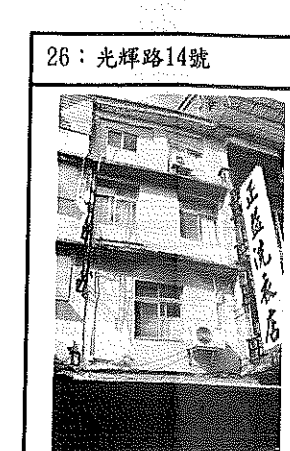
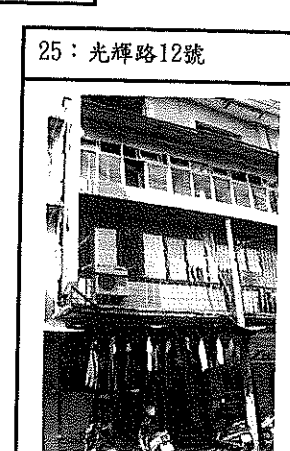
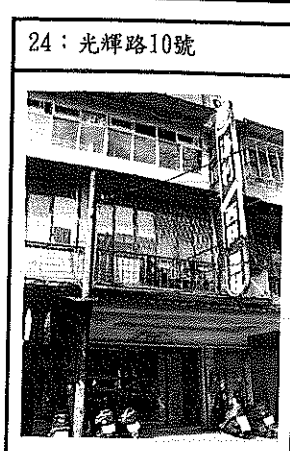
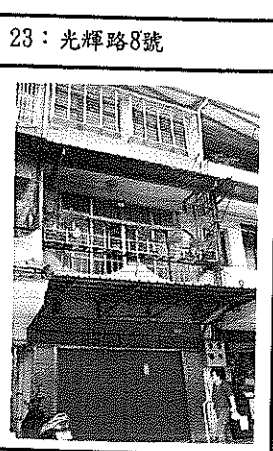
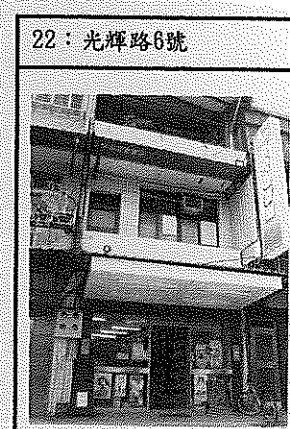
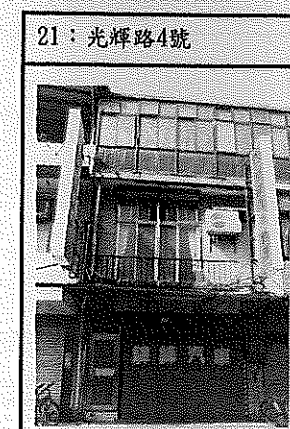
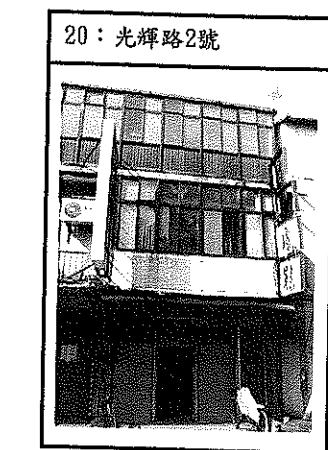
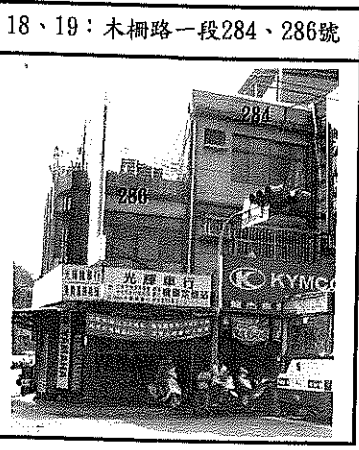
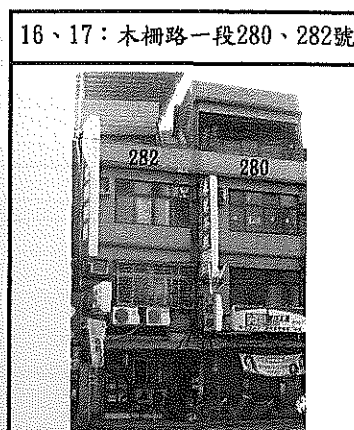
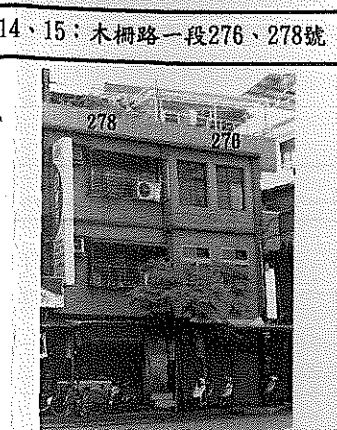
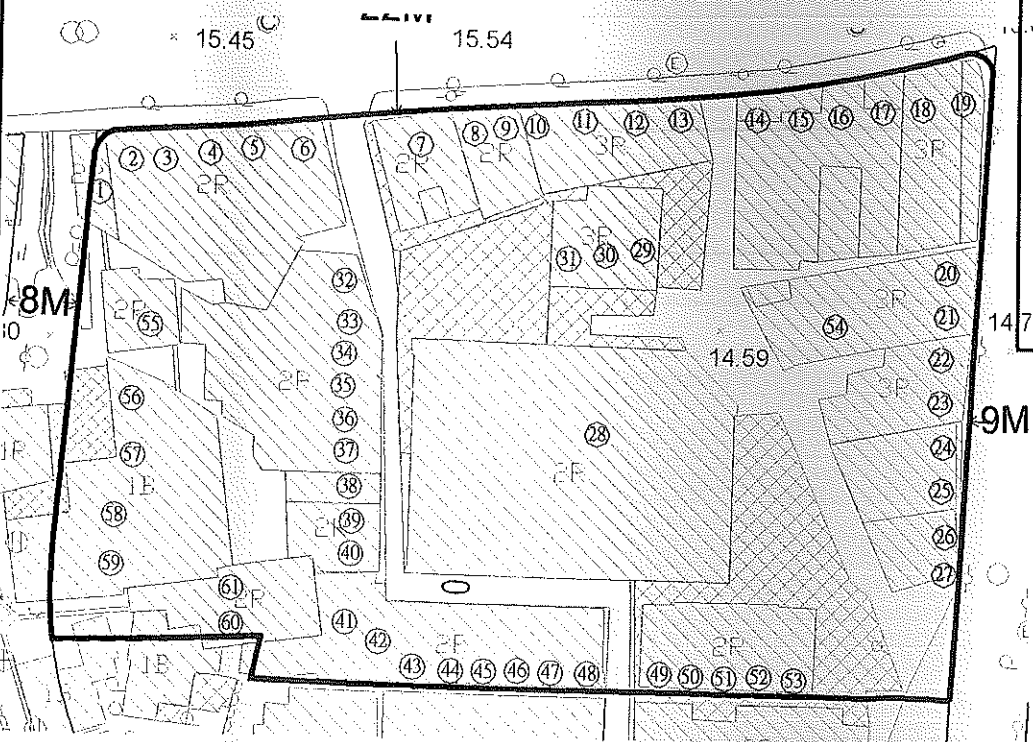
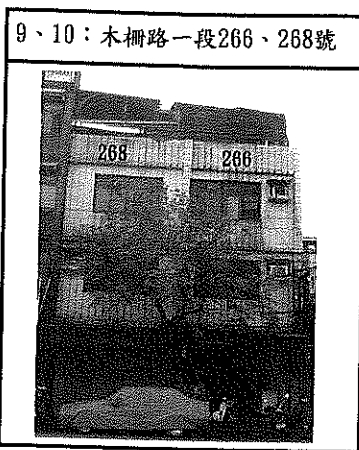
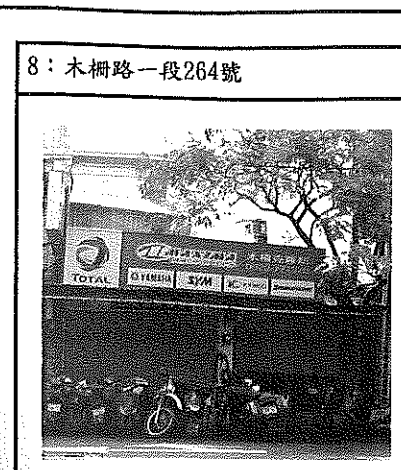
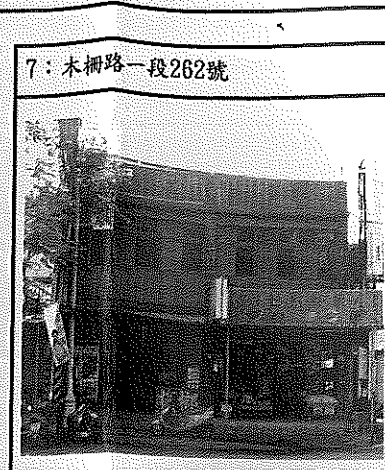
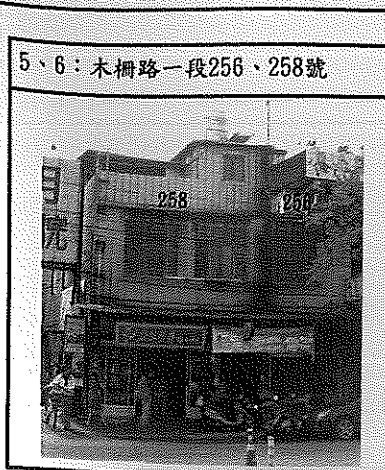
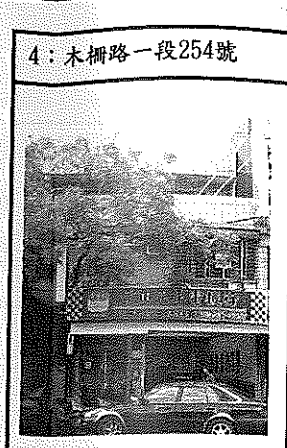
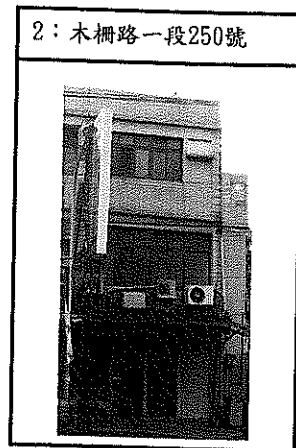
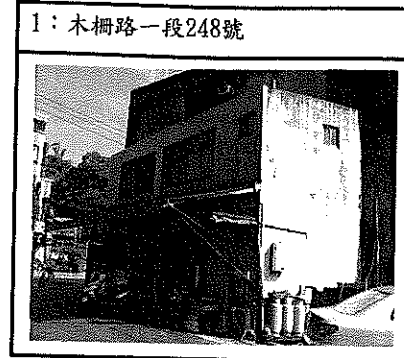
臺北市建築物套繪圖	列印員
文山區華興段三小段 比例尺 1:500	
本建築物套繪圖僅供參考，不作任何證明之依據，建築物等正確位置及確認實際土地之使用狀況，仍應配合地政登記之內容及臺北市政府都市發展局核准之建築執照圖說為準。	

附圖四 更新單元建築物套繪圖

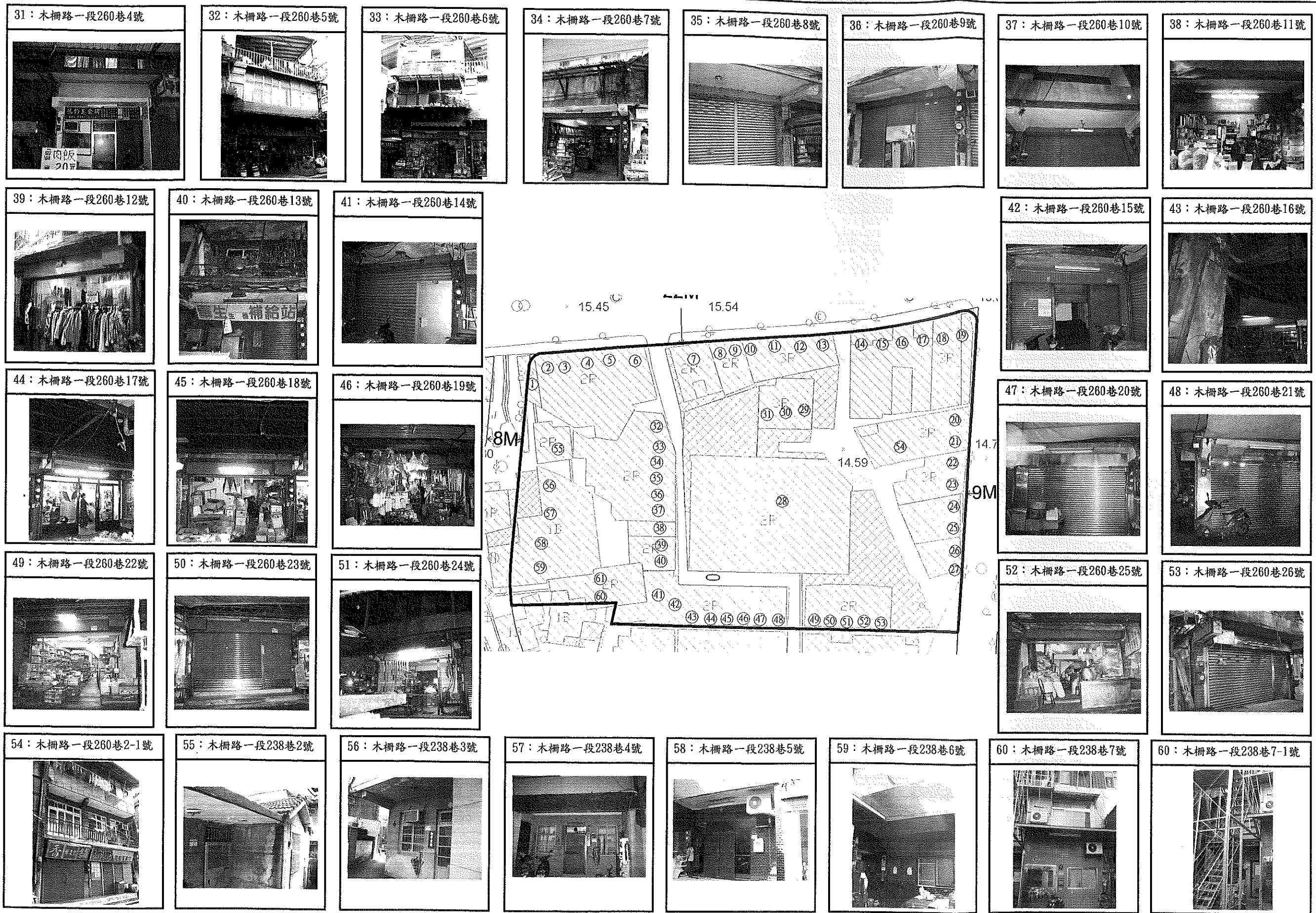




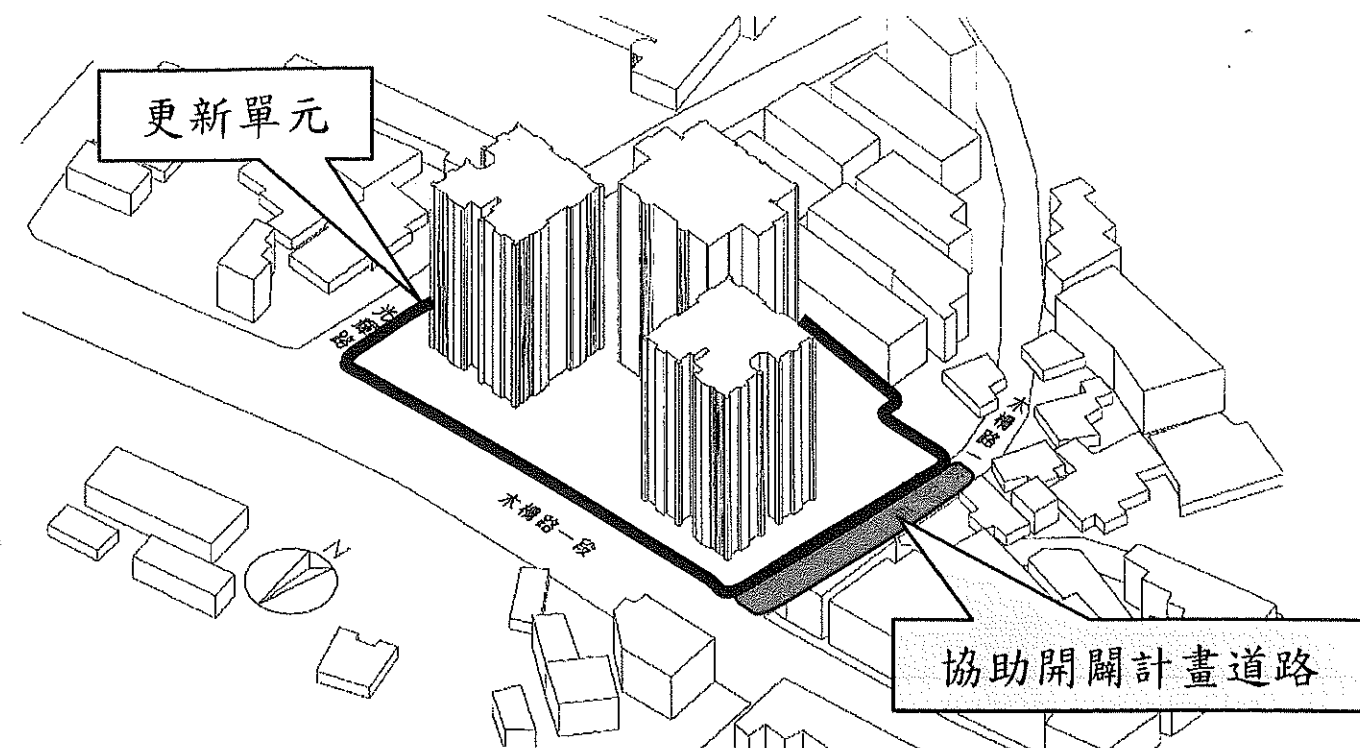
附圖六 都市防災救災系統示意圖



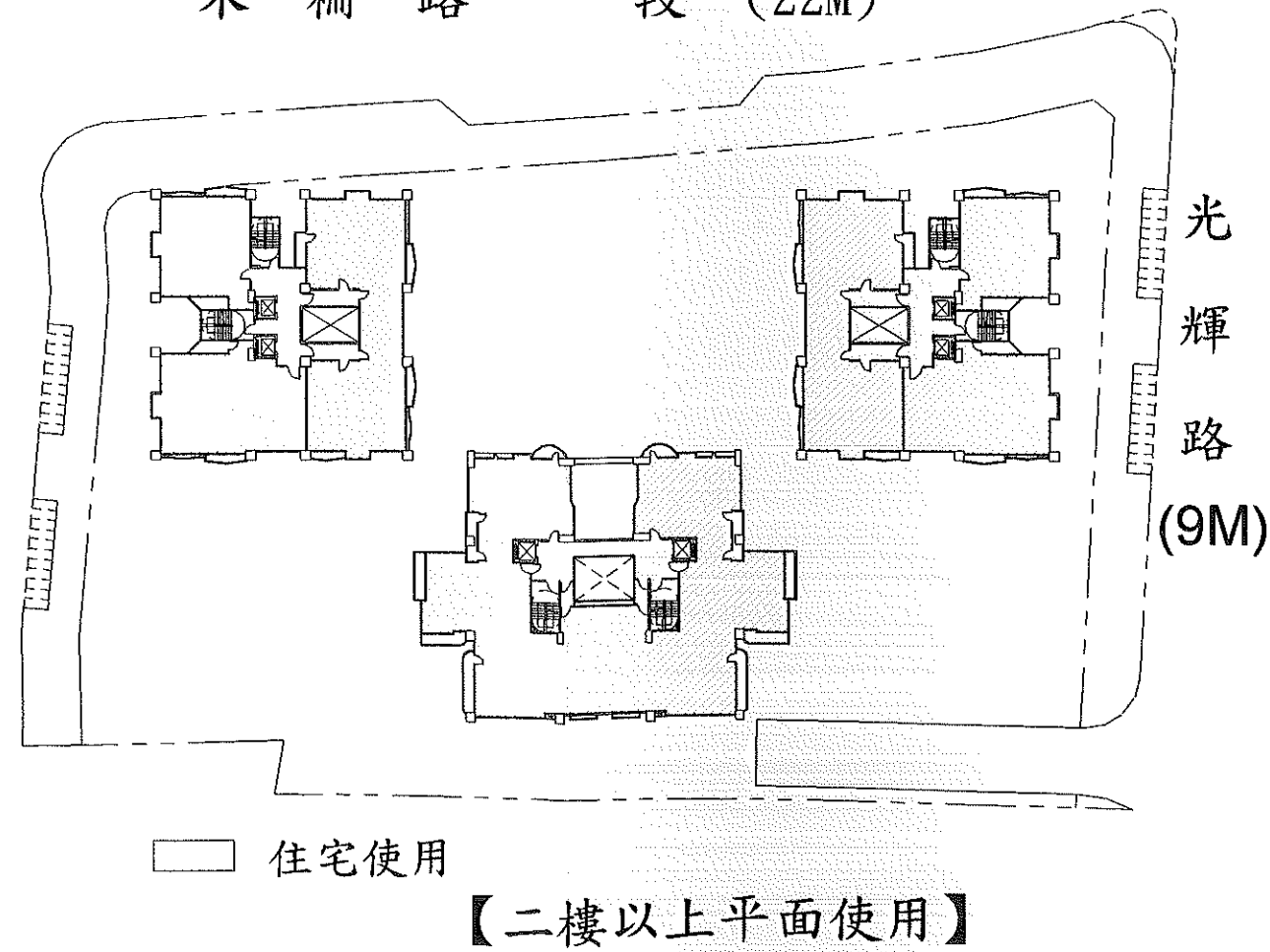
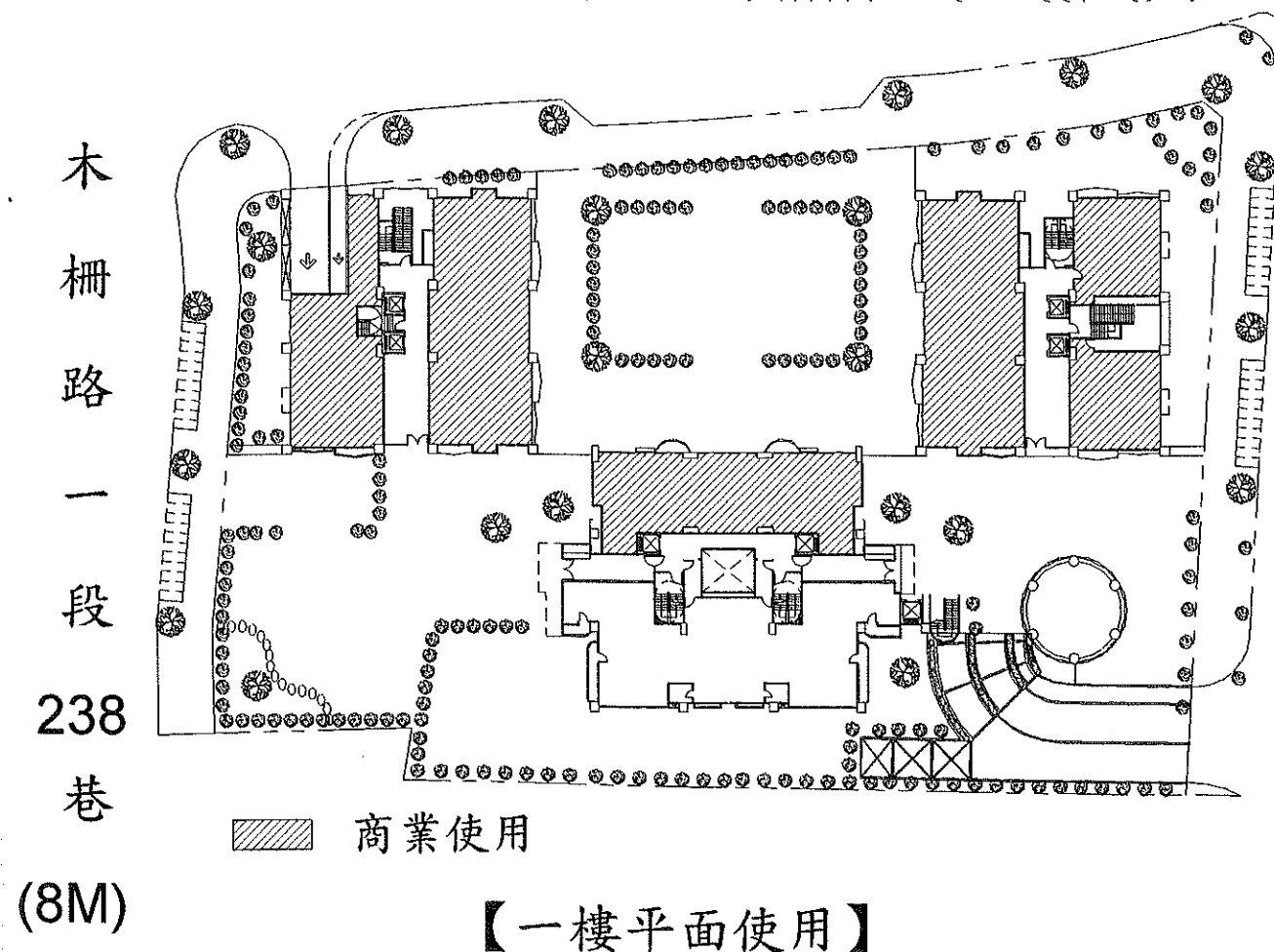
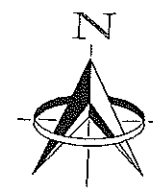
附圖七 更新單元範圍內建物現況現況照片示意圖(一)



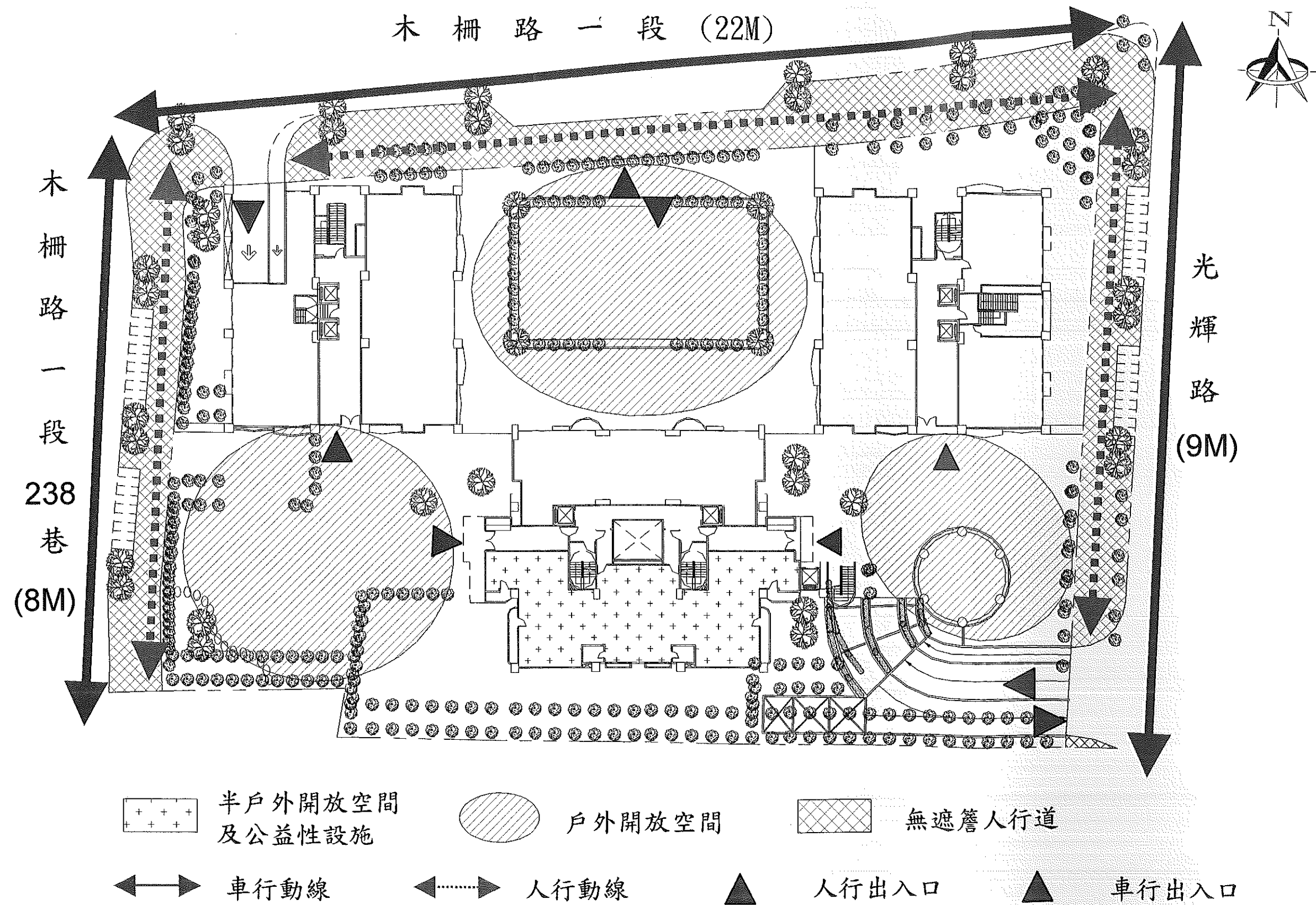
附圖七 更新單元範圍內建物現況現況照片示意圖(一)



木柵路一段 (22M)



附圖八 更新單元整體配置構想示意圖



附圖九 更新單元開放空間及人車動線構想示意圖