

案名：台北市文山區木新路三段九十五巷南側更新地區都市更新事業計畫案

■ 實施者

名稱：國泰建設股份有限公司

代表人：劉秋德

地址：台北市敦化南路二段 218 號 17 樓

統一編號：03374306

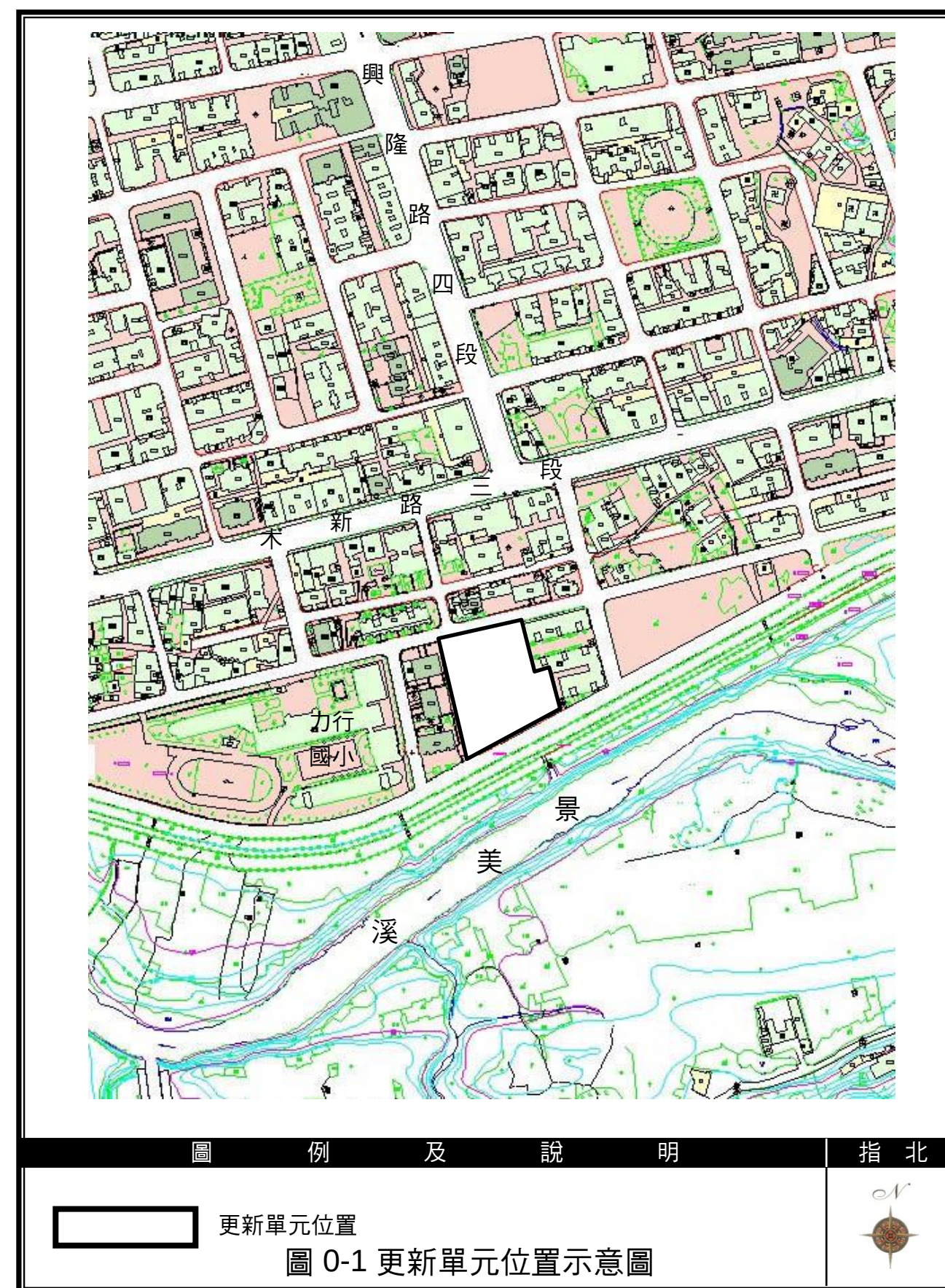
詳（附錄一實施者證明文件）

■ 計畫地區範圍

本都市更新事業計畫範圍同台北市政府於民國 90 年 9 月 3 日依都市更新條例第七條之規定，並以府都四字第 90-0258700 號函公告劃定之「文山區木新路三段九十五巷南側更新地區」範圍。詳（附錄二台北市政府更新地區劃定公告）。範圍內所包含地號為台北市文山區實踐段二小段六四一地號壹筆土地，其總面積為 4026.75 平方公尺。計畫位置及範圍詳（圖 0-1 更新單元位置示意圖及圖 0-2 更新單元範圍圖）

■ 法令依據

本都市更新事業計畫案依據都市更新條例第十九條及九二一震災重建暫行條例第十七條規定辦理。



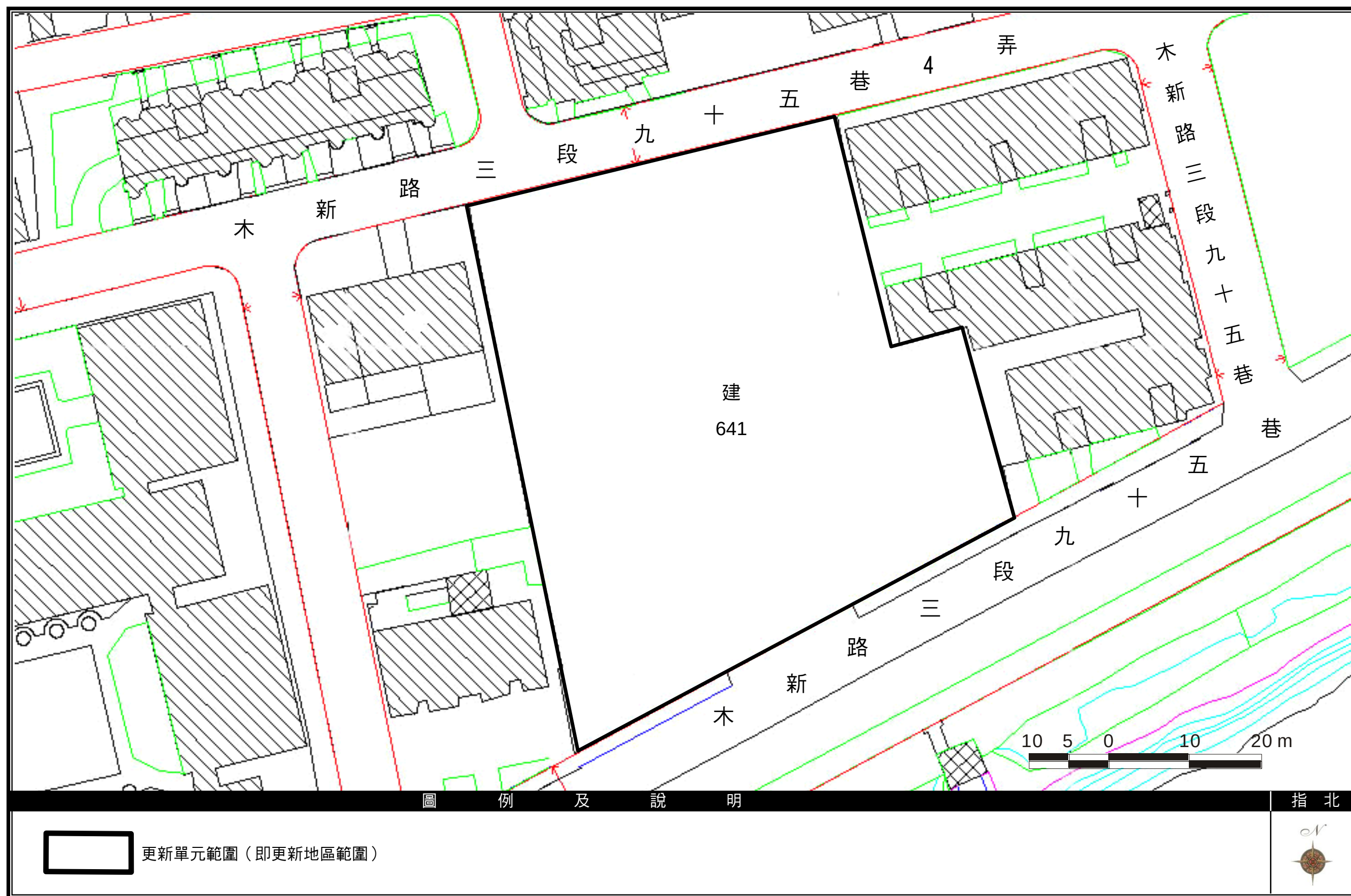


圖 0-2 更新單元範圍圖

壹、辦理緣起與目的

一、辦理緣起

本案國泰攬翠大廈於九二一震災後，經台北市政府勘估為危險(紅標)建築物，原建商國泰建設股份有限公司為擔起社區重建之義務與責任，歷經數年已買下大部份的產權，但仍有少數原住戶不願配合重建，復礙於「九二一震災重建暫行條例」仍無法排除建築法令對於拆除執照及建造執照需全體住戶同意之規定，致無法順利推動社區之重建計畫。其後台北市政府考量市內危險建築物重建之迫切性，依都市更新條例第七條第一款規定，以受理申請之方式，視情況將市內列管之紅標建築物地區，逕行劃定為都市更新地區。本案遂於九十年七月底向台北市政府提出申請，於 90 年 9 月 3 日，府都四字第 90-1-0258700 號函逕行劃定為都市更新地區。

本案於 92 年 7 月 17 日至 92 年 8 月 16 日期間辦理權利變換申請分配程序，並於 92 年 8 月 13 日舉辦都市更新事業計畫暨權利變換計畫公聽會，與少數住戶對於更新重建相關問題交換意見。

迄今，於本案計畫送府報核前，少數住戶已全數將產權過戶與國泰建設，依九二一震災重建暫行條例第十七條第二項「更新單元內土地及合法建物所有權人之人數均超過二分之一，並其土地面積及合法建物總樓地板面積均超過二分之一同意時，得逕行擬定都市更新事業計畫，免先擬其事業概要申請核准」之規定，由地主自行委託國泰建設公司為實施者，逕依都市更新條例第十九條擬定都市更新事業計畫，報請台北市政府審議核定。

二、更新單元劃定原由

本「木新路三段九十五巷南側更新地區」，經台北市政府依都市更新條例第七條第一項第一款「因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞」及內政部 89 年 3 月 2 日研商「都市更新條例施行細則第五條第二項

規定執行疑義」會議第二條第一項決議「非屬鄉(鎮、市)重建綱要計畫之地區：其因九二一震災受損之集合住宅戶數超過四十戶(含四十戶)者，由直轄市、縣(市)主管機關逕依受災戶之申請辦理；戶數未達四十戶者，由直轄市、縣(市)主管機關於受理受災戶申請時，應視該集合式住宅之實際情形及住戶辦理重建之意願審慎考量後辦理」之規定，並由於本區國泰攬翠大廈因土地面積符合台北市都市更新自治條例中劃定都市更新地區之規定，於 90 年 9 月 3 日，府都四字第 90-1-0258700 號函逕行劃定為都市更新地區。

三、計畫目標

(一) 迅速完成災區重建、復甦都市機能

災後居民皆已搬遷，且該建築物已不堪使用，荒置已久，為復甦該區域之都市機能，該大樓實需儘速進行更新重建，促進整體環境品質之提升。

(二) 建構安全防災且環境品質優良之新社區

強調耐震結構及防災設備，以建構安全之防災社區，並透過重新規劃設計建設舒適且優質之生活空間。

(三) 建立台北市集合式大樓重建之可行模式

一般災區重建所採行之方式為住戶自組更新會，辦理都市更新；本大樓為台北市第一棟由原建商擔任實施者自行更新重建之集合式大樓，實施者展現出安置受災戶及處理震損大樓之誠意，積極推動此次更新重建事業計畫，更新重建之過程可供台北市其它受災集合式住宅重建之參考。

貳、現況分析

一、土地及合法建物權屬狀況

(一) 土地權屬

本更新單元為台北市文山區實踐段二小段六四一地號壹筆土地，總面積為 4026.75 平方公尺，詳圖 2-1 更新單元地籍套繪圖所示。(附錄六建築物電腦地籍套繪圖)更新前土地所有權人依據土地登記謄本共計 1 人。詳(附錄三更新前土地清冊)。

(二) 合法建物權屬

本更新單元於九二一震災前，原有合法建築物一棟，建號共 90 筆，社區門牌為木新路 3 段 95 巷 4 弄 1、3、5、7、9、11 號，建物為地下二層，地上十五層之集合式住宅大樓共計 88 戶，經歷四年，國泰建設已全數買回全棟產權，因此建物所有權人共計 1 人，登記總產權面積為 17,913.18 平方公尺。詳(附錄四更新前合法建物清冊)。

(三) 同意參與都市更新事業比例

本都市更新事業計畫業經更新單元內土地與建物所有權人之 100%，及土地總面積之 100%及建物總面積 100%同意參與，其同意比例詳(表 2-1 土地所有權人及面積同意比例表)。

表 2-1 土地所有權人及面積同意比例表

	所有權人人數		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)	1	1	4026.75	17913.18
同意數(B)	1	1	4026.75	17913.18
同意比例(%) (B/A)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

二、基地土地使用及建築物現況分析

(一) 九二一震災前

本更新單元於九二一震災前，為地上十五層地下二層之鋼筋混凝土集合住宅，一樓為純住宅使用，共計 88 戶。

(二) 九二一震災後

本更新單元於九二一震災後，經台北市政府勘估為危險(紅標)建築物地區，另因國泰攬翠大廈之土地面積符合都市更新地區劃定原則，則劃為都市更新地區，後經國泰建設安置原住戶，以原價買回大部分住戶產權後，居民均已搬離社區，目前建築物已無居民居住。詳(圖 2-2 更新單元現況圖)。

三、附近地區土地使用現況

本更新單元位於景美溪河堤旁，基地附近之土地使用現況均為純住宅使用，環境優質，附近土地使用狀況單純，生活機能完善。

四、附近公共設施現況

步行八百公尺之距離範圍內更新單元附近公共設施分佈位置詳(圖 2-3 公共設施位置分佈圖)。

(一) 學校用地

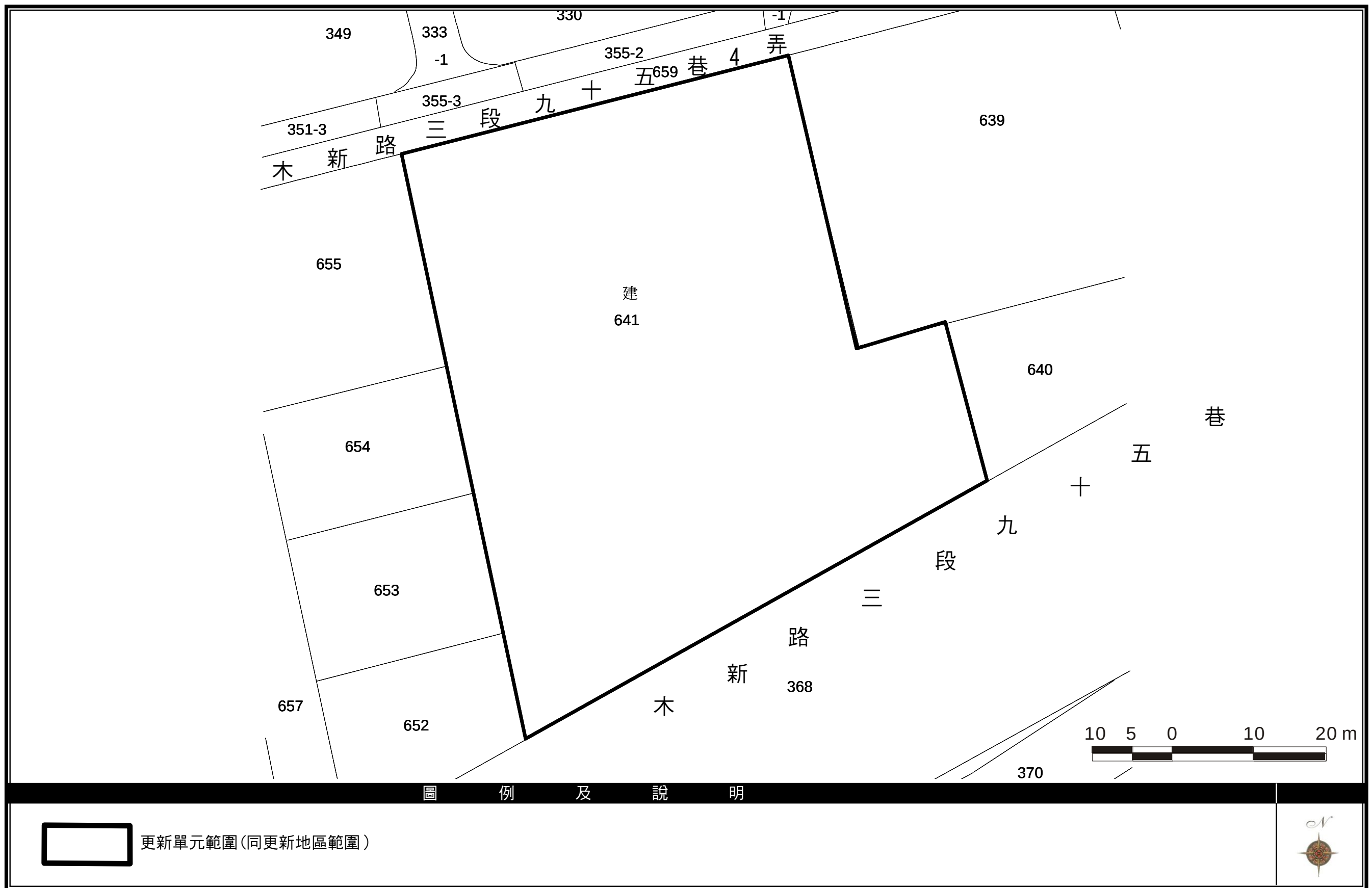
位於本更新單元西側之學校用地現為力行國小，另有恒光國小、實踐國小、明道國小、實踐國中、木柵國中、景美女中、景文高中等學校；此外，透過恆光橋往南即為國立政治大學。

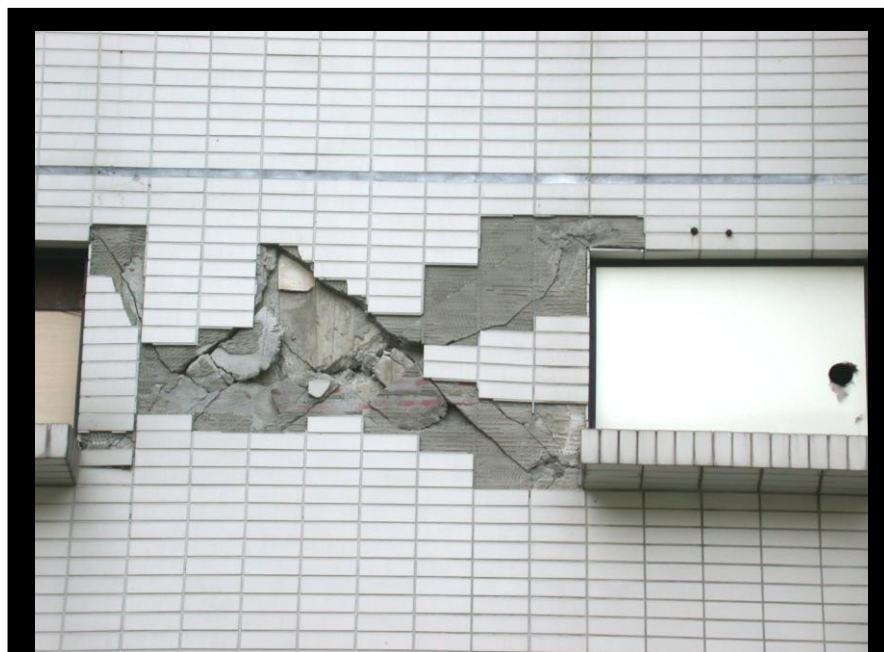
(二) 公園用地

更新單元附近主要之公園為位於景美溪堤防用地內的河濱公園，以及位於興隆路四段上的木柵一號公園；前者為一帶狀公園，提供一些戶外休閒、運動設施，後者則設有一游泳池，休閒設施完善。更新單元附近有不少鄰里公園，但多分佈在木新路以北地區。

(三) 市場用地

附近地區市場用地共有兩處，為位於木新路上之木新市場及忠順路上之忠順市場。





■ 危樓受震災剪力破壞情形一



■ 國泰攬翠天廈北側巷弄（木新路 95 巷 4 弄）



■ 國泰攬翠天廈九二一震災危樓全棟外觀（南面）

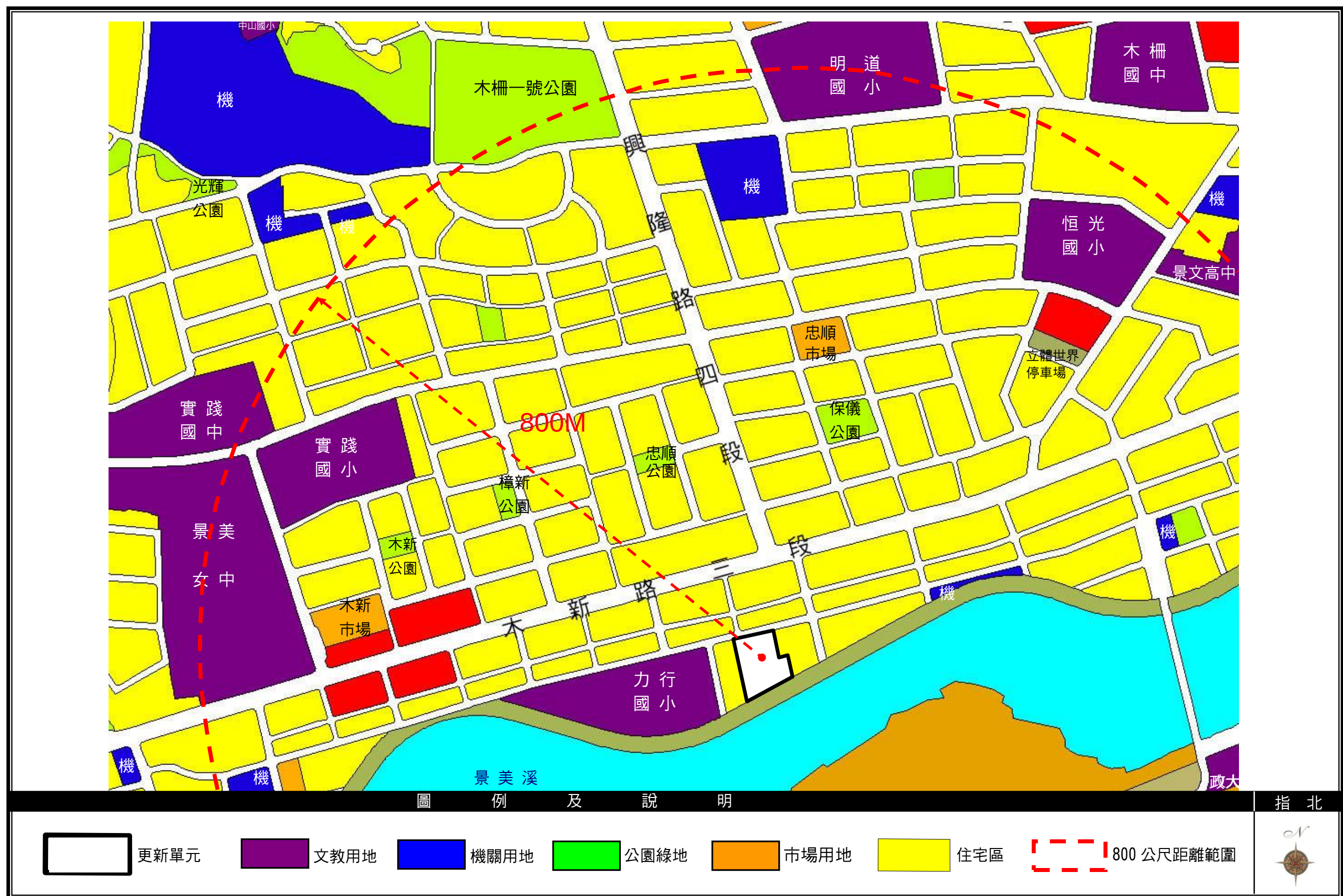


■ 危樓受震災剪力破壞情形二



■ 國泰攬翠天廈北側巷弄（木新路 95 巷 4 弄）

圖 2-2 更新單元現況圖



五、附近地區交通現況

(一) 道路系統

本更新單元面臨的計畫道路有北面的木新路三段 95 巷 4 弄及南面的防汛道路，皆為 8 米巷道，目前均已開闢完成。本更新單元對外的主要聯絡道路為木新路與興隆路。木新路為東西向之主要道路，向東連接木柵等地區；向西連結新店市；興隆路則可連接木柵路與辛亥路，為通往台北市區的主要道路。

(二) 大眾運輸系統

本更新單元座落位置之大眾運輸載具以公共汽車為主，主要停靠站在木新路三段上，共約九條路線。

本區周圍並無捷運車站，最近之捷運車站為萬芳醫院站及萬芳社區站，必須透過公車轉乘。

(三) 停車系統

本基地周圍目前並無公有停車場，僅有一處位於保儀路之私人停車場，其餘皆為路邊停車。

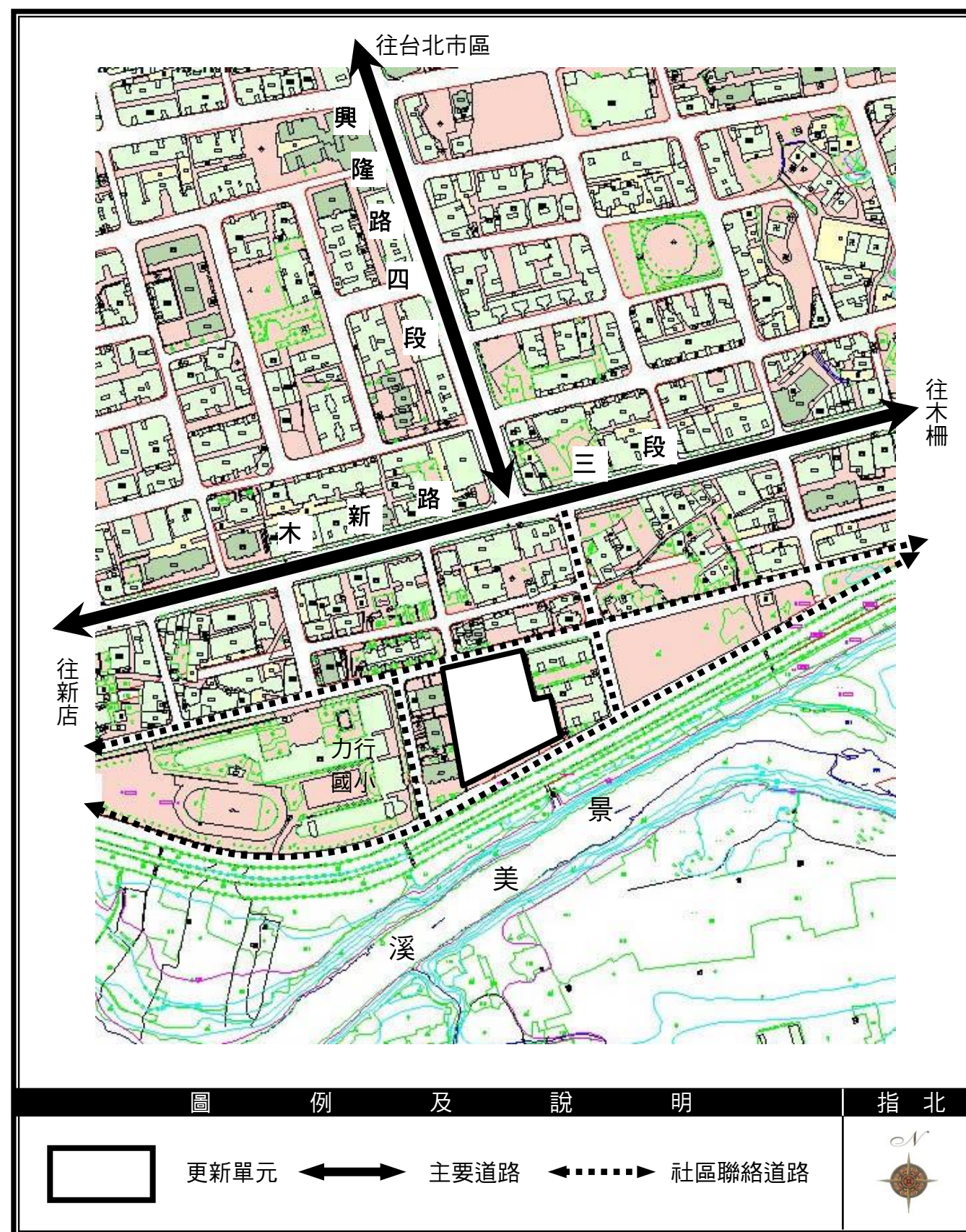


圖 2-4 更新單元鄰近交通系統圖

六、房地產市場調查

(一) 市場供給

- 1.區域環境位處台北市文山區南側近西南側與新店市交界，屬舊都市發展區，市區發展建物部份為二十年以上屋齡二～五層之公寓樓房，部分為新建七至十二層之高級華廈，市區內可建空地已少，未來房地產市場之新產品將有賴都市更新及土地合建之推動。
- 2.賣方以中古屋市場為主，但市場內長期以來皆有新案推出。惟區域環境建築市場已逐漸成熟，可供大規模開發之完整土地不多。

(二) 市場需求

- 1.區域環境內居住人口密度高，近年人口成長呈飽和，對房地產市場需求主要為換屋或遷居需求。
- 2.區域環境內公共設施完善、交通便利、市容景觀尚可，雖供給量及環境發展成熟，但區域居住環境優良，對房地產需求仍頗殷切。

(三) 市場產品型態

- 1.區域環境附近為區域住宅區所在，公寓、華廈為主要產品型態，有小部份透天住宅。
- 2.區域環境附近預售房屋產品型態主要為住宅大樓與華廈。

(四) 市場價位

- 1.區域環境不動產市場行情，根據本公司調查資料顯示：

- (1) 文山區木新路三段以南、西至彰新街地區，全新高級華廈產品每坪約 21 萬至 26 萬，總價約在 900 萬元至 1,200 萬元，五至十年屋齡舊華廈產品每坪約 16 萬至 18 萬，總價約在 800 萬元至 1,400 萬元，舊式公寓產品每坪約 13 萬至 14 萬，總價約在 400 萬至 500 萬間。
- (2) 文山區木新路以北，忠順街兩側地區之全新高級華廈產品每坪約 20 萬至 24 萬，總價約在 850 萬元至 1,200 萬元，五至十年屋齡舊華廈產品每坪約 16 萬至 17 萬，總價約在 600 萬元至 1,000 萬元，舊式公寓產品每坪約 14 萬至 15 萬，總價約在 450 萬至 550 萬間。

- (3) 文山區興隆路四段與木柵路二段一帶之全新高級華廈產品每坪約 23 萬至 28 萬，總價約在 1,000 萬元至 1,400 萬元，五至十年屋齡舊華廈產品每坪約 16 萬至 18 萬，總價約在 600 萬元至 1,200 萬元，舊式公寓產品每坪約 14 萬至 15 萬，總價約在 550 萬至 750 萬間。

- (4) 據本公司調查文山地區南區地價價格波動，一般住宅建地地價以羅斯福路六段景美地區最高，地價向東遞減，至辛亥路七段、興隆路四段之間地價較低，往南往木新路、往東往木柵路三段一帶地區又略為提高。

- 2.區域環境內住宅市場各路段目前多已為高度利用，空屋率在 6% 以下，市場供需平穩，內側住宅市場空屋率約維持在 8% 左右，市場需求平穩。

- 3.文山地區住宅市場成屋，總價以 300 至 500 萬與 500 萬至 700 萬兩區間帶總價成交比重佔有六成以上，總價 2000 萬以上產品近三年成交比重佔不到 1%，總價 1000 萬至 2000 萬產品亦僅佔 12% 左右，全區購屋交易以中產階級購屋所佔比重較高。標的範圍近鄰之新店市則是首購客源略多於換屋客源，整體平均總價較文山區略低，總價 1000 萬以上產品所佔比重較文山區更少，僅佔 4% 左右。