

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本案更新單元位於臺北市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。更新單元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。區內沿木柵路二段多為 1~4 層樓的老舊建築物及臨時建物，屋齡均將近 30~40 年，現況建築老舊且排列不良，鄰棟間隔不足；而範圍內之公有土地又尚未開發利用，現況雜草叢生，整體區域環境品質低落，造成嚴重公共衛生與安全問題。

本基地係屬臺北市文山區，北向仙跡岩綠帶，南依景美溪，擁有豐富之自然資源。基地緊鄰之木柵路二段，及臨近之興隆路四段，皆是文山區最主要道路系統，對外交通聯繫便捷。另由木柵區域之主要行政、生活區域皆集中於木柵路三段，距離本基地約步行十分鐘距離，生活機能完善。另配合台北市大眾捷運系統之規劃，本基地未來將是環狀線南環段 Y3 捷運車站出入口及通風口等捷運設施，未來可經由捷運系統有效串聯台北縣市。

為健全地區生活機能，積極改善居住環境品質，台北市政府於民國 98 年 7 月 28 日發文字號：府都新字第 09803368100 號，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。藉由政府經公開評選程序委託都市更新事業機構實施者，以台北市政府主導更新方式辦理。本案於 98 年 8 月 20 日由台北市政府捷運工程局公告徵選實施者，於 99 年 1 月 28 日舉辦實施者評選會議，由將捷股份有限公司以第一順位取得實施者資格，並於 99 年 6 月 6 日與台北市政府完成都市更新事業實施契約書簽署。

本案指定為推動臺北市都市再生方案南區都市更新示範計畫基地，進行全區重建工作。期能達成窳陋老舊地區復甦，提升臺北市都市環境品質及促進都市整體發展效益，帶動本地區之更新再造。爰依都市更新條例第 9 條、第 19 條及第 22 條規定辦理，擬訂都市更新事業計畫。

二、法令依據

依據都市更新條例第 9 條、第 19 條及第 22 條辦理。

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本案更新單元位於臺北市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 m²。（詳見圖 2-1）

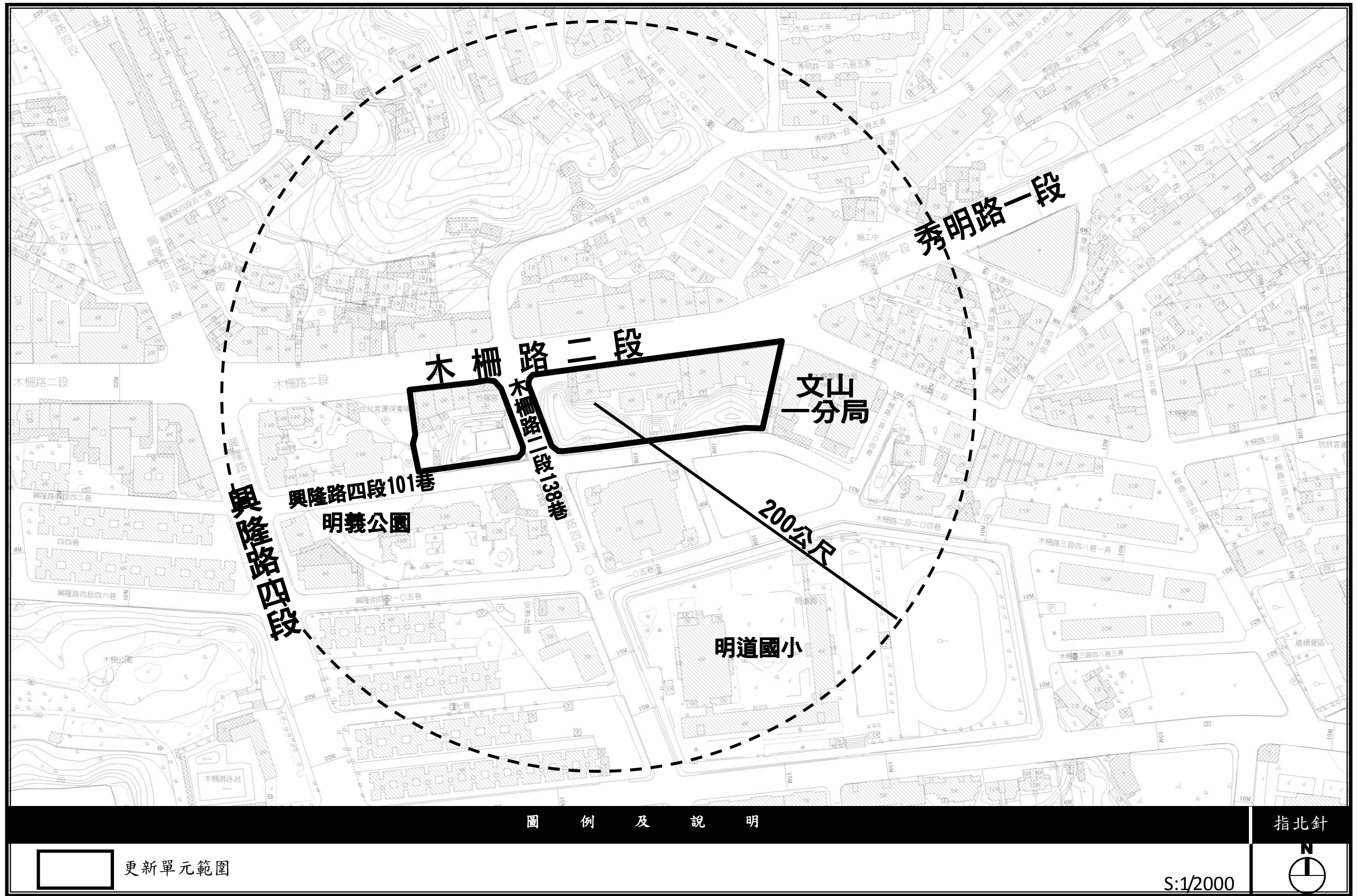
二、更新單元範圍

台北市政府於民國 98 年 7 月 28 日發文字號：府都新字第 09803368100 號，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。本案更新單元範圍包含兩個街廓 A、B 兩個街廓，A 基地範圍為興隆路四段以東、木柵路二段以南、木柵路二段 138 巷以西及興隆路四段 101 巷以北所圍部分街廓；B 基地範圍為木柵路二段 138 巷以東、木柵路二段以南、木柵路二段 204 巷以西及 10 米計畫道路以北所圍之部分街廓。其中 A 基地並依臺北市政府辦理本案擬採分期分區實施更新並辦理地籍分割法令適用疑義研討會決議，以假分割方式分為 A1 基地與 A2 基地後續相關章節內容皆以 A1 基地、B 基地(A1 基地、B 基地為甲重建區段)、A2 重建基地(A2 基地為乙區段)加以說明（詳見圖 2-2）。

更新單元內土地計有臺北市文山區木柵段三小段 623、623-1、623-2、623-3、623-4、623-5、631、632、635、636、639、640、643、644、645、646、647、648、649、652、653、656、657、660、661、664、666、666-2、680、682、683、686、687、688、689、690、691、691-1、692 地號等 39 筆

土地，其中 666 地號業已依臺北市都市計畫委員會第 665 次委員會議紀錄附帶決議(一)：「本案 A2 基地 666 地號土地請市府儘速依假分割結果申請分割，以利後續更新事業推動，並確保雙方權益。」辦理地籍分割，分割後為 666 地號與 666-2 地號(詳見圖 2-3)，更新單元面積共計 8,176 m²。

A1 基地包含 623、623-1、623-2、623-3、623-4、623-5、631、632、635、636、639、640、643、644、645、646、647、648、649、652、653、656、657、660、661、666 等 26 筆土地，面積共 4,749.86 m²；A2 基地包含 666-2、664 地號 2 土地，面積共 1,001.14 m²；B 基地包含 680、682、683、686、687、688、689、690、691、691-1、692 地號等 11 筆土地，面積 2,425.00 m²（詳見圖 2-3）。



圖例及說明

指北針

圖 2-1 更新單元位置示意圖

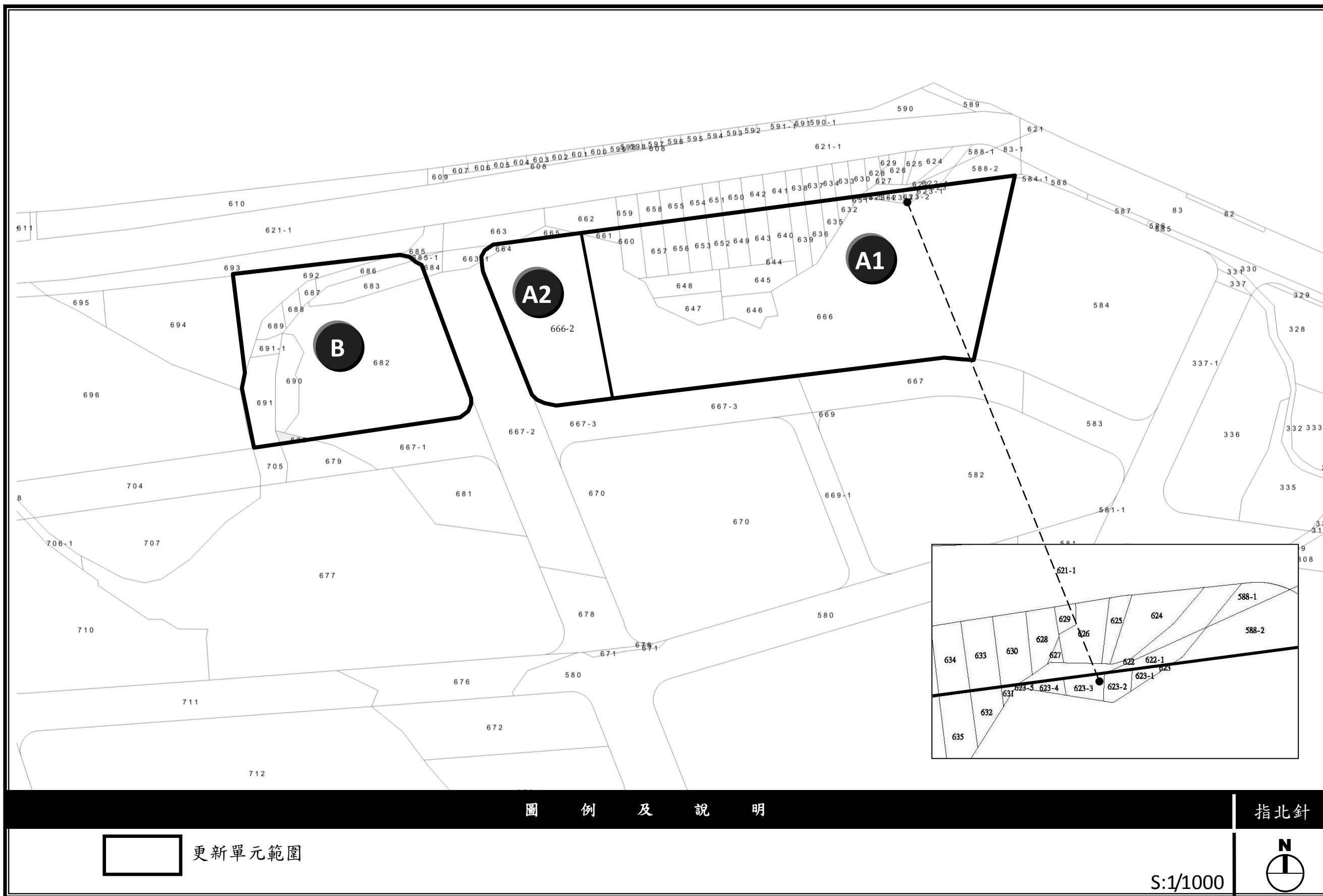


圖 2-2 更新單元地籍套繪圖

參、實施者

- 一、 公司名稱：將捷股份有限公司
- 二、 代表人：林長勳
- 三、 公司地址：臺北市中山區松江路 126 號 17 樓
- 四、 聯絡電話 (02) 2536-2666
- 五、 統一編號：86691968

肆、計畫目標

一、發展定位及目標

文山區屬臺北市，並具有得天獨厚之山水人文，多年來該地區不動產價格始終受交通及區域環境尚未完整規劃發展而受影響。本案為近年來較具規模之公辦都市更新案，更新單元面積約 8,176 m²，沿木柵路二段之面寬達 150 公尺，由都市發展之角度分析，該基地更新後嶄新風貌將具有都市造街之指標意義。並為推動臺北市都市再生方案南區都市更新示範計畫基地。

然本更新單元內之建築物老舊破敗，公有土地閒置雜草叢生，造成周遭景觀及土地資源閒置做低度利用；爰此，為促進當地之整體發展，本更新單元發展定位為地區優質住宅，主要發展目標如下：

- (一)透過整體開發，留設開放空間及綠化環境，以增進公共利益。
- (二)改善居住環境：透過都市更新重建的方式，改善原有髒亂、狹隘之地區環境，塑造優美愉悅之高品質住宅區，並帶動周邊地區之更新契機。

二、策略

- (一)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。
- (二)結合周邊自然資源，強化生活機能、營造優質居住環境。
- (三)藉由公辦都更及都市更新獎勵措施等機制提高民眾參與都市更新意願，以創造更優質之生活環境，引導地區再生。

三、實質再發展

(一)發展定位

配合臺北市政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。



圖 4-1 更新後之建築物模擬圖