

變更臺北市文山區木柵段一小段601地 號等第三種住宅區為第三種住宅區（特） 細部計畫案

-公開展覽說明會-

- ◆ 108年8月6日(二) 下午3：00 木柵區民活動中心
- ◆ 公開展覽期間：108/07/25 至 108/08/24



公展說明會議程

今日議程

流程	時間	內容
1	15 : 00~15 : 10	主席致詞、會議流程說明
2	15 : 10~15 : 30	計畫內容簡報
3	15 : 30~16 : 15	現場民眾提問(依發言單順序) 及市府相關單位回應
4	16 : 15~16 : 30	結語

法定流程

計畫擬定

公開展覽

審議及核定

發布實施

申請單位完成都市計畫書圖製作



1. 市府公告公開展覽30天
2. 舉辦地區說明會



臺北市都市計畫委員會審議

主要計畫

細部計畫

內政部都市計畫
委員會審議

審議通過

內政部核定

審議通過

市府-計畫公告發布實施

■ 細部計畫於臺北市政府公告公開展覽期間，民眾有任何主張意見，可以向「**臺北市都市計畫委員會**」提出，供審議參考。

■ 細部計畫經臺北市都市計畫委員會審議通過，由市府公告發布實施。

簡報大綱

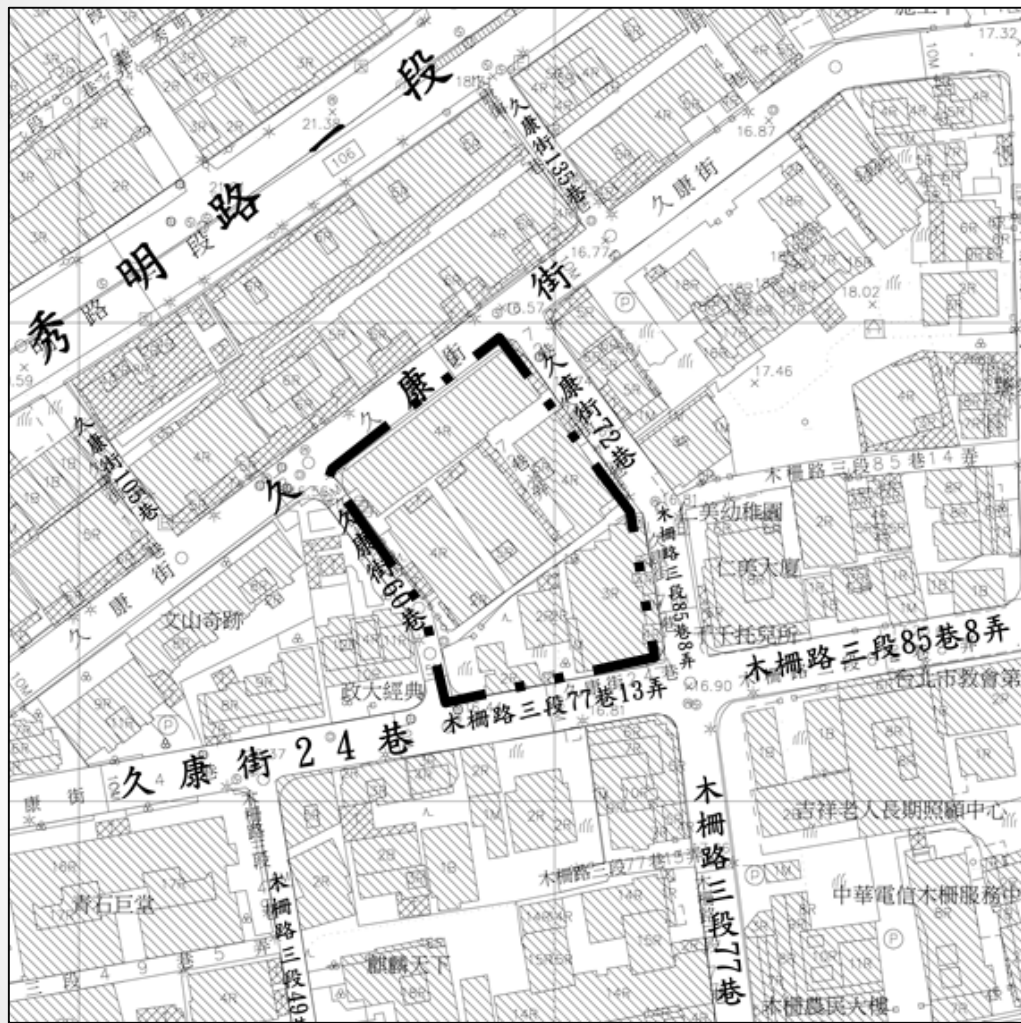
- 一. 計畫緣起
- 二. 計畫位置
- 三. 基地發展現況
- 四. 地區發展現況
- 五. 周邊都市更新辦理情形
- 六. 地區願景及目標
- 七. 基地規劃構想
- 八. 變更計畫內容
- 九. 都市設計準則
- 十. 計畫效益
- 十一. 其他

一、計畫緣起

- 計畫範圍內建物屋齡均逾40年，耐震能力不佳，區內建物排列密集，鄰棟間隔不足，又缺乏電梯及停車位，無法滿足高齡化社會需求，整體環境及生活品質亟待提升。
- 依臺北市政府104年1月20日公告「修訂臺北市老舊公寓中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案」爭取專案相關容積獎勵，本案**符合專案計畫所訂適用對象條件**：
 - ☑計畫範圍為第三種住宅區。
 - ☑計畫範圍規模為一完整街廓，面積3,080m²，已逾2,000m²。
 - ☑四層樓合法建築物建築基地面積2,036m²，計有55戶，占總更新單元面積66.10%、占總戶數72.37%，比例皆已逾1/3。
- 爰依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理本變更計畫。**



二、計畫位置



 計畫範圍

- 計畫範圍位於久康街、久康街72巷、木柵路三段85巷8弄、木柵路三段77巷13弄、久康街60巷所圍之完整街廓。
- 經臺北市政府於民國104年6月18日府都新字第1043018120號函核准「劃定臺北市文山區木柵段一小段601地號等11筆土地為更新單元」。

三、基地發展現況

• 都市計畫發布情形

編號	都市計畫案名稱	公告日期文號
1	擬修訂木柵、景美兩地區主要計畫案	58.04.28府工二字第20512號
2	擬具景美、木柵兩區主要計劃說明書	61.03.20府工二字第8577號
3	擬訂木柵區木新里附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案	61.11.09府工二字第46253號
4	修訂木柵區木新里附近地區細部計畫(通盤檢討)案	71.03.03府工二字第05935號
5	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	77.07.19府工二字第251086號
6	臺北市文山區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案	98.01.23府都規字第09830046400號
7	臺北市文山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案	99.08.31府都規字第09934139700號

• 使用分區

第三種住宅區/建蔽率45%，容積率225%。

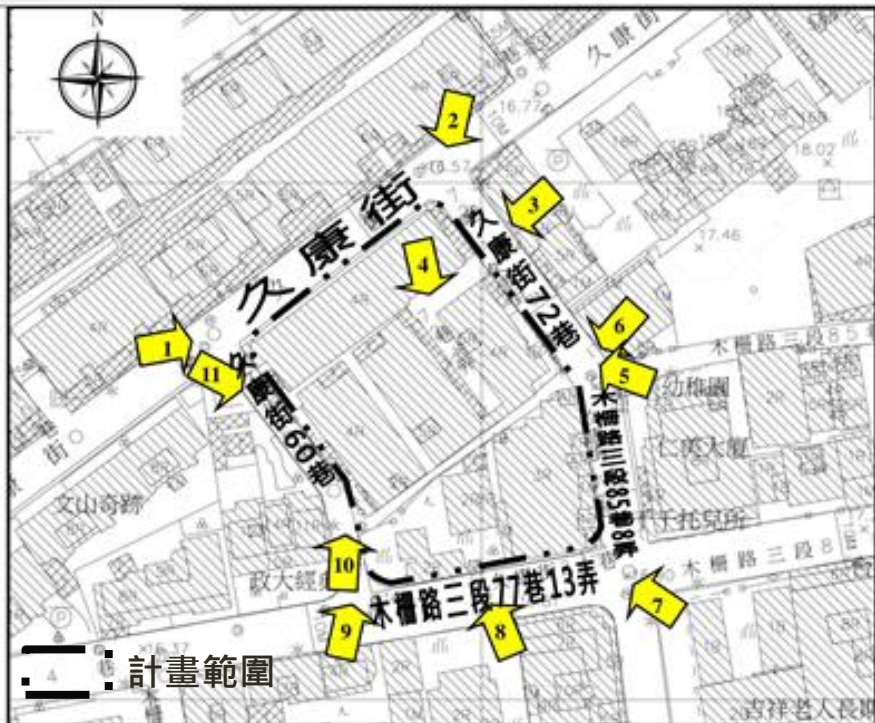


計畫範圍
 第三種住宅區
 第三種商業區

三、基地發展現況

• 土地使用現況

- 計畫範圍內建物共計**14棟**，分別為1棟2層樓磚造建築、1棟2層樓加強磚造建築、3棟3層樓加強磚造建築及9棟4層樓鋼筋混凝土造建築。



1. 久康街與久康街 60 巷口



2. 久康街與久康街 72 巷口



3. 久康街 72 巷往 2 弄



5. 久康街 72 巷 8 號至 4 號



7. 木柵路三段 85 巷 8 弄與 77 巷 13 弄口



8. 木柵路三段 77 巷 13 弄 2 號、6 號



4. 久康街 72 巷 2 弄 2 號至 6 號



6. 久康街 72 巷旁



11. 久康街 60 巷 1 至 3 號往南



9. 久康街 60 巷與木柵路三段 77 巷 13 弄口

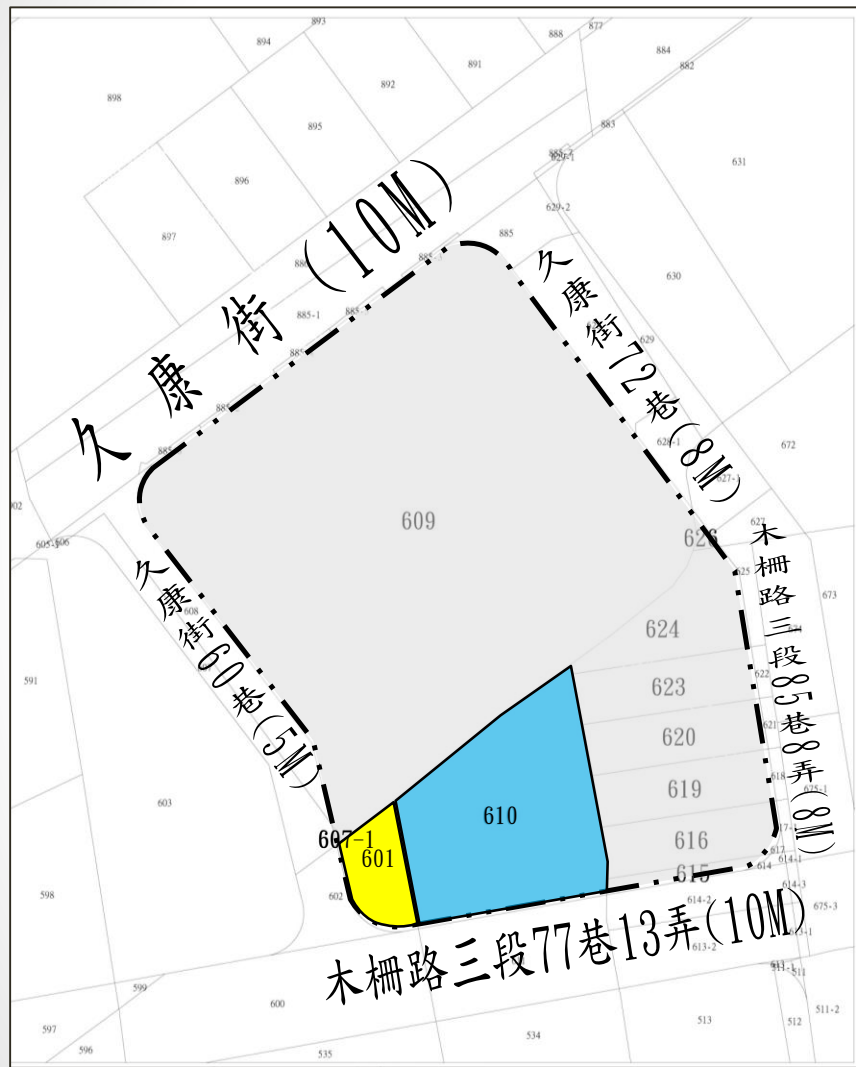


10. 久康街 60 巷 1 至 3 號往北



11. 久康街 60 巷 1 至 3 號往南

三、基地發展現況



 計畫範圍
 公有土地 中華民國(管理機關：國防部政治作戰局)
 私有土地
 公有土地 中華民國(管理機關：財政部國有財產署)

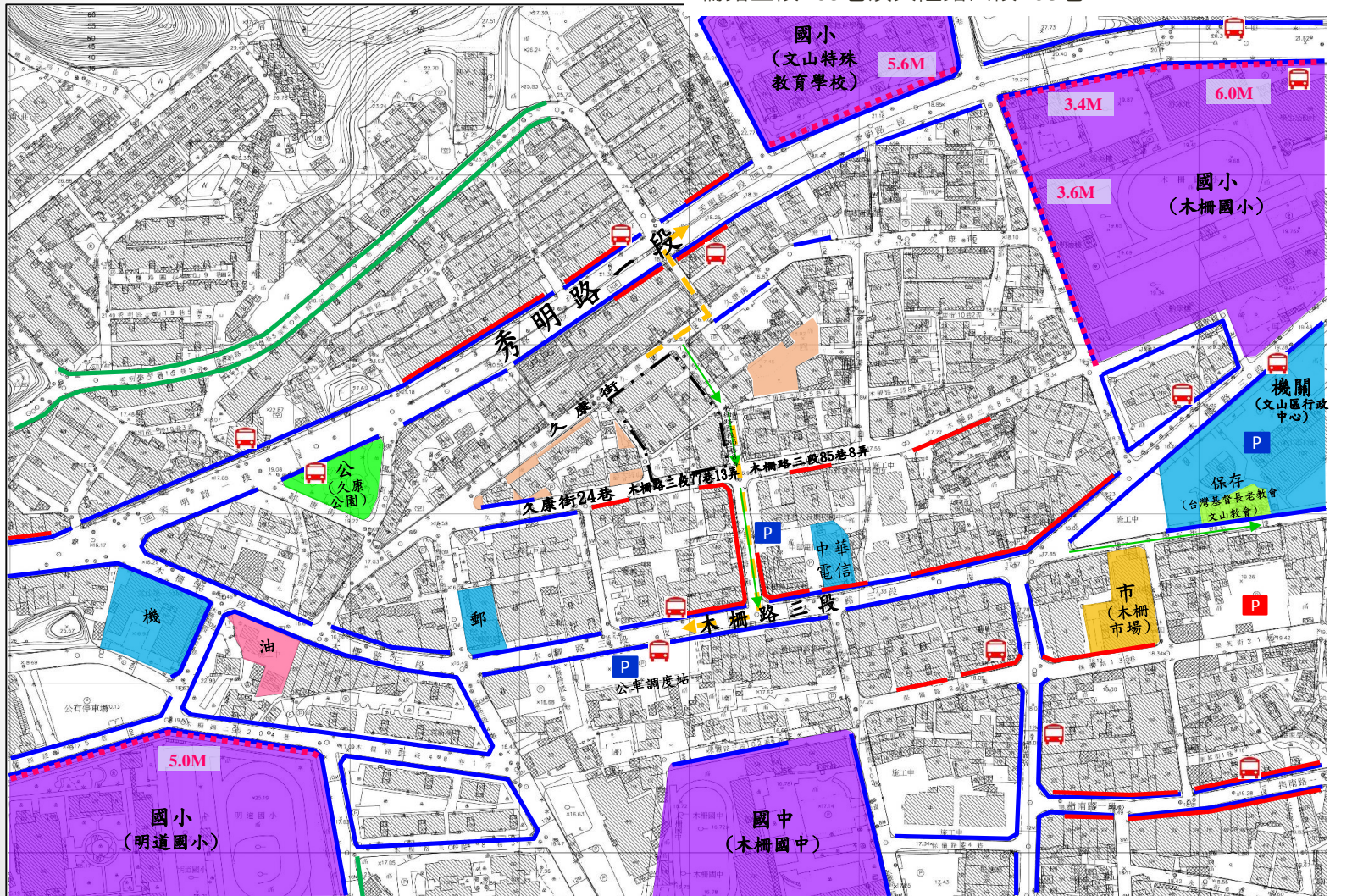
- 土地權屬
 文山區木柵段一小段601、607-1、609、610、615、616、619、620、623、624、626地號等11筆土地，面積為3,080m²，公有土地比例15.58%，私有土地比例84.42%。

土地權屬 (管理機關)			土地面積 (m ²)	比例 (%)
公有土地	中華民國	國防部政治作戰局	74.00	2.40
		財政部國有財產署	406.00	13.18
私有土地			2,600.00	84.42
合計			3,080.00	100.00

四、地區發展現況

• 交通系統

- (一) 主要道路：木柵路。
- (二) 次要道路：秀明路一段。
- (三) 大眾運輸：以公車為主。
- (四) 停車場：公有一處；私有停車場三處。
- (五) 現況人行步道系統：四周臨計畫道路側均未留設騎樓或無遮簷人行道。
- (六) 自行車道系統：規劃有兩條行人與自行車共用人行道路段，分別位於木柵路三段169巷及興隆路四段105巷。



四、地區發展現況

公共設施：公園用地、學校用地充足。

4處 公園用地

(1處未開闢)

7處 學校用地

(1處未開闢)

1處 市場用地

2處 機關用地

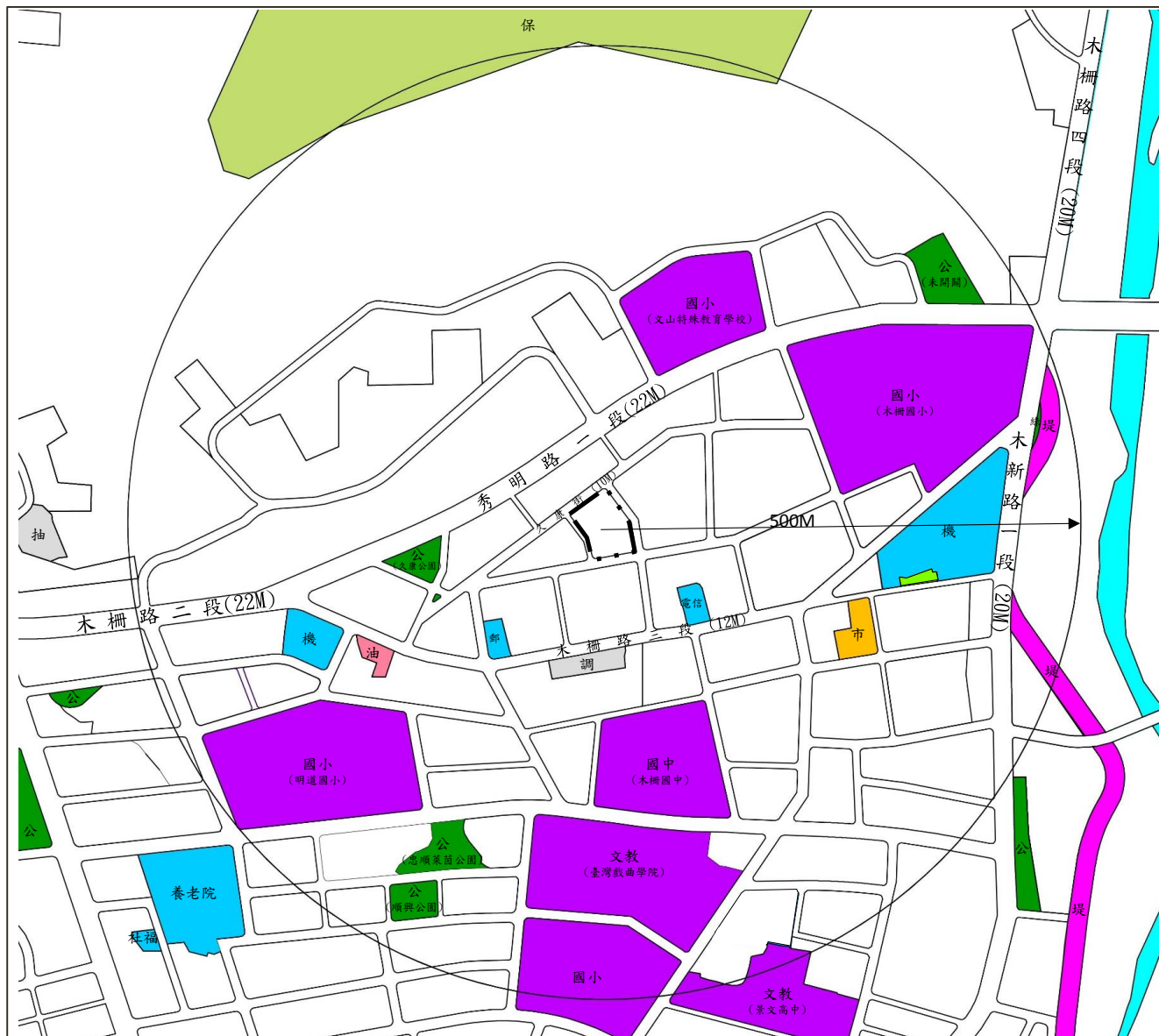
1處 郵政用地

1處 電信用地

1處 保存區

1處 公車調度站

1處 加油站用地



五、周邊都市更新辦理情形

- 1.文山-5-捷運Y3站暨興隆公宅及
周邊更新地區(107.12.10)
- 2.文山-6-捷運Y2A站周邊更新地
區(107.12.10)

- A.劃定臺北市文山區木柵段一小段
573地號等7筆土地為更新單元
- B.劃定臺北市文山區木柵段三小段
124地號等37筆土地為更新單元
- C.劃定臺北市文山區木柵段一小段
912等29筆土地為更新單元



政府公告劃定更新地區
 民間自行劃定更新單元

六、地區願景及目標

- 改善窳陋市容，提升整體都市生活品質。
- 綠建築導入，促進地區環境改善及融合。
- 提升老舊社區消防、防災、耐震能力。
- 改善基盤公共設施，使之足以滿足現代化需求，提升環境品質。

七、基地規劃構想

量體與環境衝擊

- (一) 留設**無遮簷人行步道**及配置**街角開放空間**，參考街道尺度及鄰房高度配置基座層。以**中低彩度**為原則，塑造沉穩卻又不失活潑的現代建築量體。
- (二) 未來基地開發衍生之**停車需求、裝卸貨及臨停需求**於**基地內皆可滿足**，且建築物周圍均留設公共使用之開放空間，**未達8公尺之計畫道路亦有退縮補足8公尺**，可避免人車共道，並降低建築量體對周邊環境所帶來之視覺與交通衝擊。

開放空間

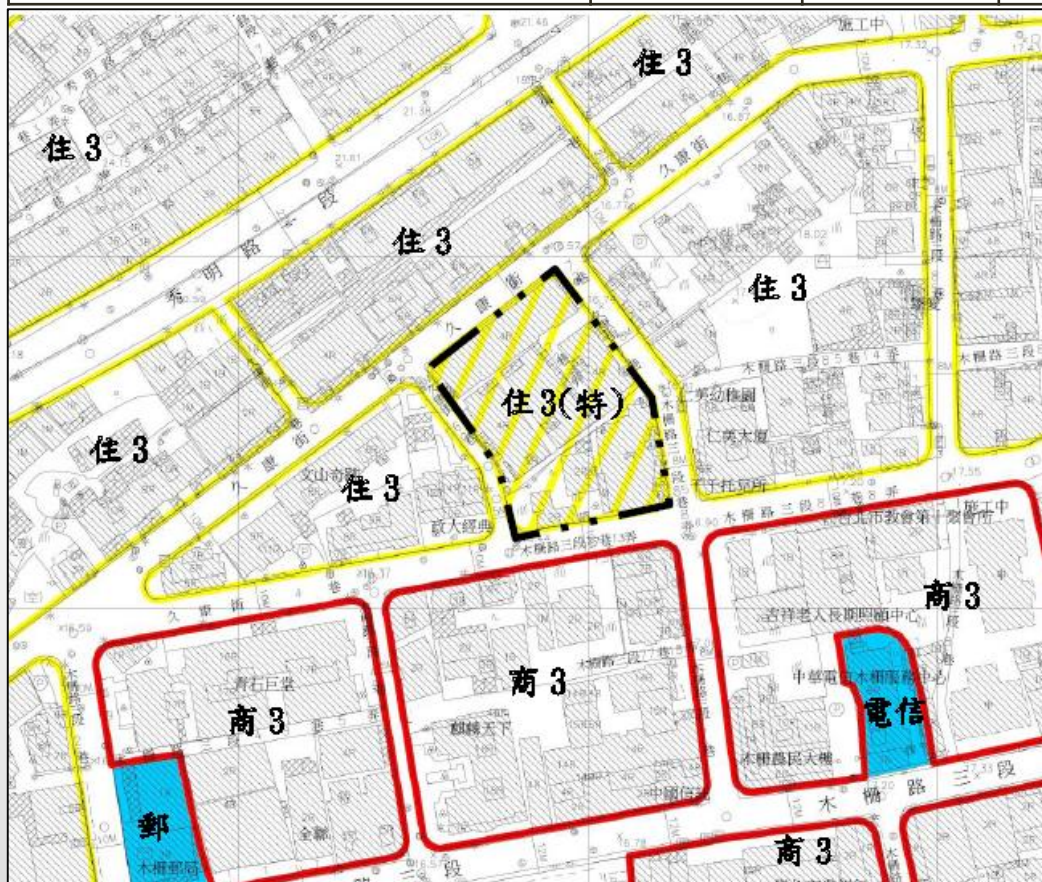
- (一) **臨路側皆留設無遮簷人行步道**，久康街60巷除補足8公尺供車行並順平處理（供緊急救災使用），另再退縮2公尺以上連續帶狀人行空間（不含植栽與設施帶）。久康街、久康街72巷、木柵路三段85巷8弄及木柵路三段77巷13弄各退縮留設至少2公尺以上無遮簷人行道，提升社區鄰里更寬闊、舒適的開放空間。
- (二) 配合周圍道路與人行動線留設至少**2公尺以上無遮簷人行道**，基地內強化景觀植栽配置並將**開放空間集中留設**並鄰接面前道路，提升環境綠化與休閒品質。

交通及動線規劃

- (一) 考量周邊交通系統，將停車出入口設置於東側8公尺次寬道路，減緩對周邊交通之衝擊。
- (二) 本案依規定設置**一處車道出入口**，並維持人行動線之延續。

八、變更計畫內容

位置	變更內容				變更理由
	原計畫		新計畫		
	使用分區	面積(m ²)	使用分區	面積(m ²)	
臺北市文山區久康街以南、久康街72巷及木柵路三段85巷8弄以西、木柵路三段77巷13弄以北及久康街60巷以東所圍之完整街廓	第三種住宅區	3,080	第三種住宅區(特)	3,080	配合「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」，變更原計畫內容。



- 一. 土地使用強度：第三種住宅區(特)之法定建蔽率不得超過45%，法定容積率不得超過225%。
- 二. 第三種住宅區(特)之土地使用管制項目比照臺北市土地使用分區管制自治條例第三種住宅區規定辦理。
- 三. 本計畫區得適用臺北市政府104年1月20日府都新字第10332448100號公告「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」之容積獎勵，**本專案計畫總容積上限不得超過各該建築基地2倍法定容積。**

九、都市設計準則

開放空間

1. 臨久康街、久康街72巷、木柵路三段85巷8弄、木柵路三段77巷13弄側各退縮留設至少2公尺無遮簷人行道；臨久康街60巷側應補足8公尺順平處理，再退縮2公尺以上連續帶狀人行空間（不含植栽與設施帶）。
2. 以臺灣原生樹種之大型遮蔭性喬木為原則。

交通動線規劃

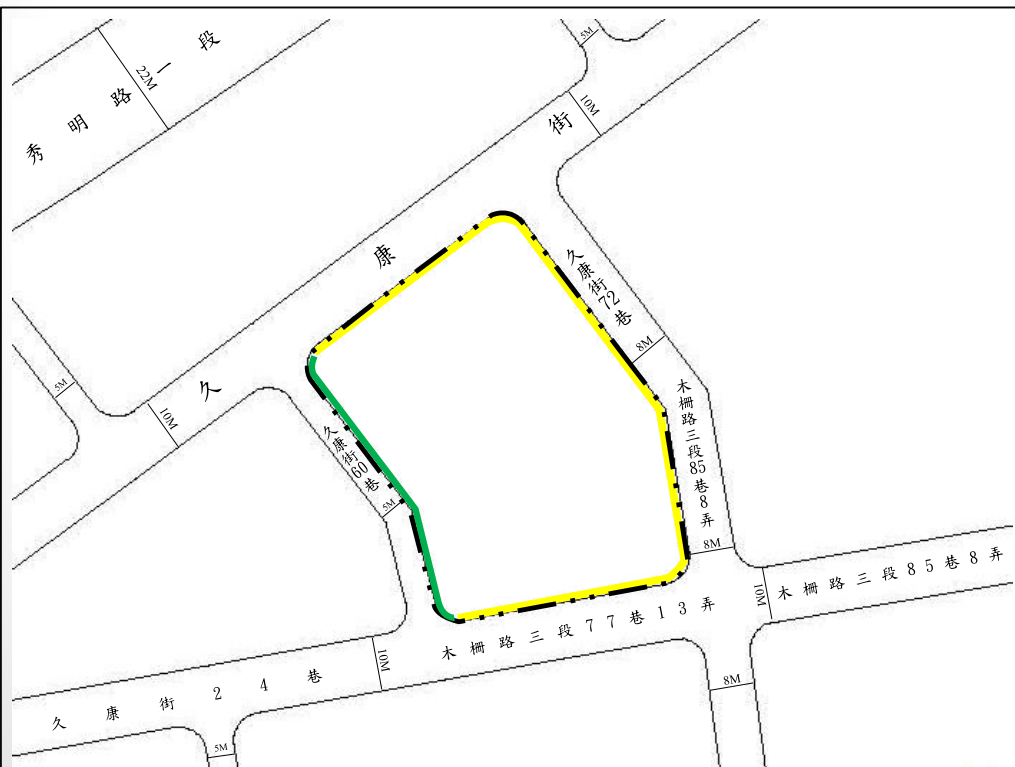
1. 以一處汽車出入口為原則，惟經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審查同意者不在此限。
2. 開發後所衍生之交通需求應內部化，於基地內自行滿足。

建築設計及無障礙空間環境

1. 應採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上，並取得綠建築標章。
2. 提供高齡者住宅服務與居家照顧空間服務設施，居住環境考量以「臺北市居住空間通用設計指南」為原則設計，營造基地完善之無障礙空間環境。

防災規劃

於基地內或筏基設計雨水貯集滲透槽，以吸納貯集雨水並再排放或利用



計畫範圍



退縮留設二公尺以上無遮簷人行步道



應補足8公尺供車行並順平處理，另再退縮留設二公尺以上連續帶狀人行空間

十、計畫效益

● 規劃符合地區特色景觀意象

改善現有老舊之居住環境，提升防災機能，設置雨水回收系統及消防專用蓄水池，提升基地保水能力，減緩都市熱島效應與地球暖化之危機。規劃符合地區特色之建築造型與植栽景觀設計，對周邊都市景觀產生正面且具催化效果的衝擊，並帶動鄰近地區都市更新及景觀改觀。

● 提供完善之開放空間及人行步道系統

留設完整之人行步道系統，提供安全及舒適之步行活動空間。期望未來鄰近街廓辦理都市更新時，均以臨街都市計畫道路側留設人行步道為原則，已建立具有都市活動脈絡之系統。

● 透過生態環境規劃設計，增加地區環境容受力

透過節能減碳之設計，減緩建築開發行為對地球環境的衝擊，採生態複層植栽綠化方式進行綠化，提供生物多樣可能性，塑造生態城市環境，並增加地區環境之容受力。

● 居住環境量與質的提升

新建房屋設備、服務及空間等軟硬體設施均較原有居住環境大幅提升。本案爭取專案獎勵後，提升了原住戶居住空間與價值，雖未能達成「滿足現住戶更新後分回原居住面積之原則」之政策目標，也更能提升住戶改建之意願。

十一、其他

- 一. 實施者應自更新事業計畫經核定之日起二年內申請建造執照。以權利變換計畫實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，**申請建造執照時間應自擬定權利變換計畫經核定之日起一年內為之**。未依前述時程辦理者，依本專案變更之都市計畫則變更回復原都市計畫。
- 二. 本計畫未規定之事項，悉依原都市計畫及相關法令規定辦理。

意見表達方式

◆都市計畫書圖電子檔下載

臺北市政府都市發展局網站：<http://www.udd.gov.taipei/>

1

臺北市政府都市發展局
Department of Urban Development, Taipei City Government

回首頁 | 網站導覽 | English | 行動版 | 單一陳情 | 常見問題 | 消息訂閱 | 更新處 | 建管處 | 雙語辭彙 | 臺北卡

個人化設定 都市規劃 都市設計 都市更新 都市測量 建築管理 居住服務

字級： Google 搜尋

近期更新 熱門點閱 首頁 > 公展公告 > 都市計畫公展

願景施政
認識我們
業務服務
重要工作
公展公告

2019 年 5 月 24 日起至 2019 年 5 月 24 日迄 請輸入搜尋關鍵字 確定

3 都市計畫公展

案名	承辦人	聯絡電話	公展日期	檔案下載
變更臺北市文山區木柵段一小段601地號等第三種住宅區為第三種住宅區(特)細部計畫案	溫靖儒	27208889 轉8288	2019/07/25-2019/08/24	公告文(78K) 計畫書(5849K) 計畫圖(4656K) 人陳意見表(540K) 說明會時間地點(1139K) 說明會議程(81K)

業務行銷櫥窗

容積移轉相關說明
行政資訊-檔案應用及閱卷
考試分發專區
人事徵才

公共住宅興建計畫及戰情中心
大巨蛋防災安全資訊專區
公共住宅都市設計準則
臺北市大眾運輸導向都市發展作業專區
便民服務系統
等候承租國宅概況表

2

都市計畫公展
→ 都市計畫公告
→ 廢巷及改道公展
→ 廢巷及改道公告
→ 容積移轉公告
→ 樁位公告
→ 不動產標售租公告
→ 採購公告
→ 一般公告
→ 最新消息

意見表達方式

① 直接上網填寫

臺北市單一陳情系統HELLO TAIPEI

<https://hello.gov.taipei/Front/main>
(建議使用Google Chrome)



QR Code

第1步：填寫陳情意見

案件主旨*	請輸入主旨
具體內容*	請輸入具體內容 <small>① 內容文字請勿超過4,000個中文字，如內容過長請改以附檔方式。</small>
相關地點	點選右邊按鈕方便帶出地址
上傳檔案	<input type="button" value="選取檔案"/> <small>① 1.上傳總容量限制為40MB，最多10個檔案，附檔檔名請使用半形中英數字命名。 2.可上傳的檔案類型為 jpg, jpeg, gif, bmp, png, tif, tiff, doc, docx, xls, xlsx, txt, rtf, ppt, pptx, pdf, odf, odg, odp, ods, odt, mpg, mpeg, avi, wmv, rm, mov, mkv, dat, 3gp, mp3, mp4, wav, zip, rar, 7z。</small>

請填列計畫案名

請提供1. 訴求地點之地段地號或地址，2. 訴求意見與建議

- 如對本案有任何意見與建議，請於本案公開展覽期間內（**108年7月25日起至108年8月24日止**），如市民於本次說明會後仍對本案有意見，得以**傳真或書面方式向臺北市都市計畫委員會提出**。
- 都市計畫委員會審議時，會通知有提出書面意見之陳情人到場旁聽，陳情人並得登記進場發言(3分鐘)。

第2步：填寫聯絡方式

- 依據「臺北市府及所屬各機關處理人民陳情案件注意事項」規定：人民陳情以書面為之者，包括電子郵件及傳真等在內，應載明具體陳情內容、真實姓名及聯絡方式。如未提供上述資料將不予處理，本資料將提供承辦人參考辦理。
- 本資料依個人資料保護法相關規定辦理。

真實姓名*	請輸入
性別	<input type="radio"/> 男性 <input checked="" type="radio"/> 女性 <input type="radio"/> 其他 <input type="radio"/> 不提供
電子信箱*	請輸入 <small>① 本府網路屬「政府網際服務網」(GSN)，請勿使用大陸地區之電子信箱，造成您的不便尚祈見諒。</small>
聯絡電話*	市話 <input type="text"/> - <input type="text"/> # <input type="text"/> 行動電話 <input type="text"/> <small>① 「市話」格式為：02-87654321#123 「行動電話」格式為：0910123456 「市話」與「行動電話」請至少填寫一項</small>
傳真	<input type="text"/> - <input type="text"/>
聯絡地址	請選擇 <input type="text"/> 請選擇 <input type="text"/> 請輸入 <input type="text"/>

請務必輸入通訊地址，以利書面通知會議日期及地點，可到場旁聽、登記發言

意見表達方式

② 郵寄或傳真至 臺北市都市計畫委員會

主辦單位：

臺北市都市計畫委員會

說明位置

說明訴求意見與建議

個人資料務必書寫

(說明會現場備有陳情意見表，如有需要請自行索取)

- 如有疑義，請撥打市民熱線1999(外縣市請撥02-27258287)，洽本府都市發展局都市規劃科溫先生。

② 郵寄或傳真至臺北市都市計畫委員會

郵寄地點：11008臺北市信義區市府路1號10樓西北區 臺北市都市計畫委員會
傳真：02-2759-3013 (傳真後請務必來電確認)
電話：02-27208889 轉 3298

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見表

計畫案名	變更臺北市文山區木柵段一小段601地號等第三種住宅區為第三種住宅區(特)細部計畫案
陳情地點 【可填寫地址、地段地號，或於「其它」欄位描述陳情地點之位置】	地段地號：_____區_____段_____小段_____號 地 址： 其 它：
訴求意見 與建議	
【聯絡方式】 (請務必填寫)	姓名/團體名稱： 性別： <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女 <input type="checkbox"/> 其它 通訊地址： 電話： 日期：_____年_____月_____日