

「臺北市文山區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」
再提會討論案（主動03－木柵路四、五段區段徵收案）

113.11.05



0 審議歷程



部都委會專案小組聯席會議初步意見：
建請將**本案區段徵收公益性及必要性報告**再妥予依上開各點意見補充後，**提報本部土地徵收審議小組報告**。

土徵小組第279次會議決議摘要：
本案擬以區段徵收方式辦理整體開發，**經檢視計畫內容尚具公益性及必要性**。

- 本案業取得部都委會專案小組與土徵小組共識，**並經土徵小組審查尚具公益性、必要性**。

簡報 大綱

壹、計畫緣起

貳、計畫範圍及發展現況

參、計畫目標與構想

肆、主動03計畫內容

伍、內政部初審意見及處理情形說明

1 計畫緣起

計畫範圍現況

區內建築物老舊、
安全性堪慮



缺乏公設、環境品
質不佳



交通壅塞情形頻繁



檢討目的

- 解決地區環境窳陋
- 交通系統改善
- 提升防洪安全
- 打造宜居生活環境
- 充實公共服務機能

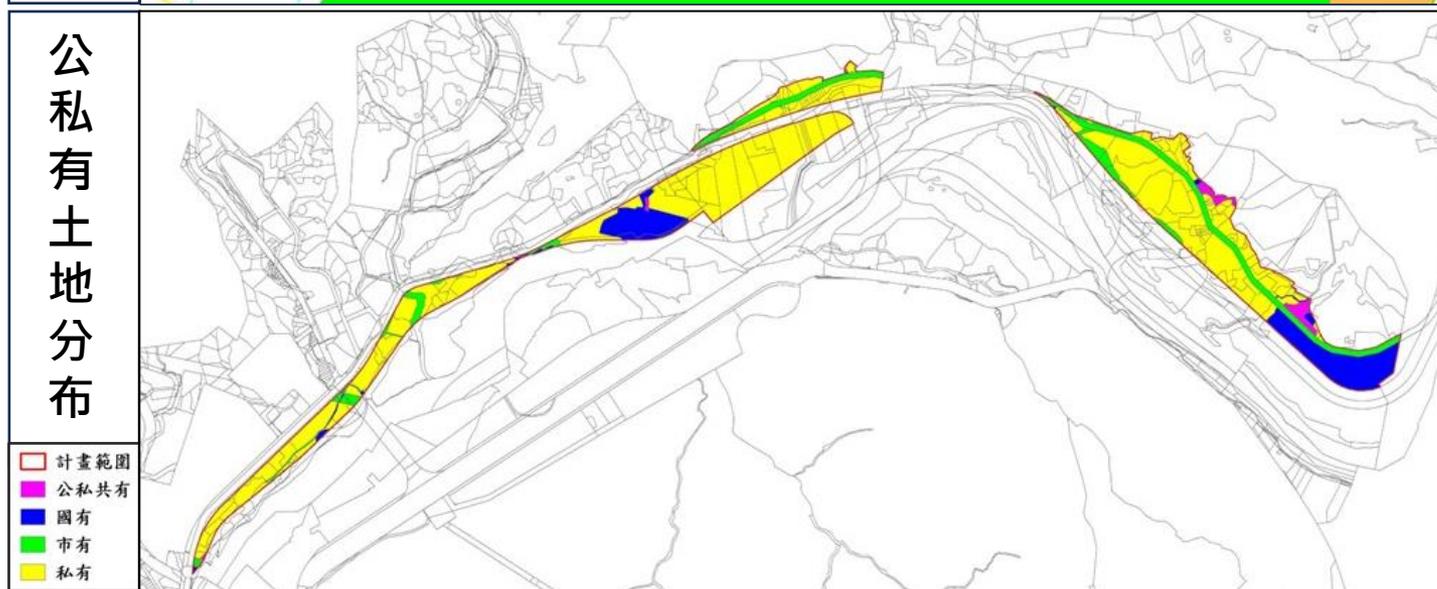
- 本案經提3次部都委會專案小組會議、1次部都委會專案小組與土徵小組專案小組聯席會議、2次土徵小組專案小組會議**取得共識**。
- 後經本府於113.01.03土徵小組第279次會議報告公益性、必要性，決議(略以)：「本案係臺北市政府為因應防洪計畫提升景美溪畔防洪能力、交通環境改善、打造宜居生活環境、提供充足公共設施用地、保障既有居民生命財產安全，以及配合市府長照及社宅政策劃設提供社福及機關用地，**經配合辦理都市計畫變更，且擬以區段徵收方式辦理整體開發，經檢視計畫內容尚具公益性及必要性。**」經小組委員審認尚具公益性及必要性。

2 計畫範圍 - 現況都市計畫 · 土地權屬



現行使用分區

土地使用分區	面積(公頃)	比例
河川區	4.14	28.41%
保護區	10.01	68.70%
道路護坡用地	0.22	1.51%
道路用地	0.11	0.75%
橋樑用地	0.09	0.62%
合計	14.57	100%



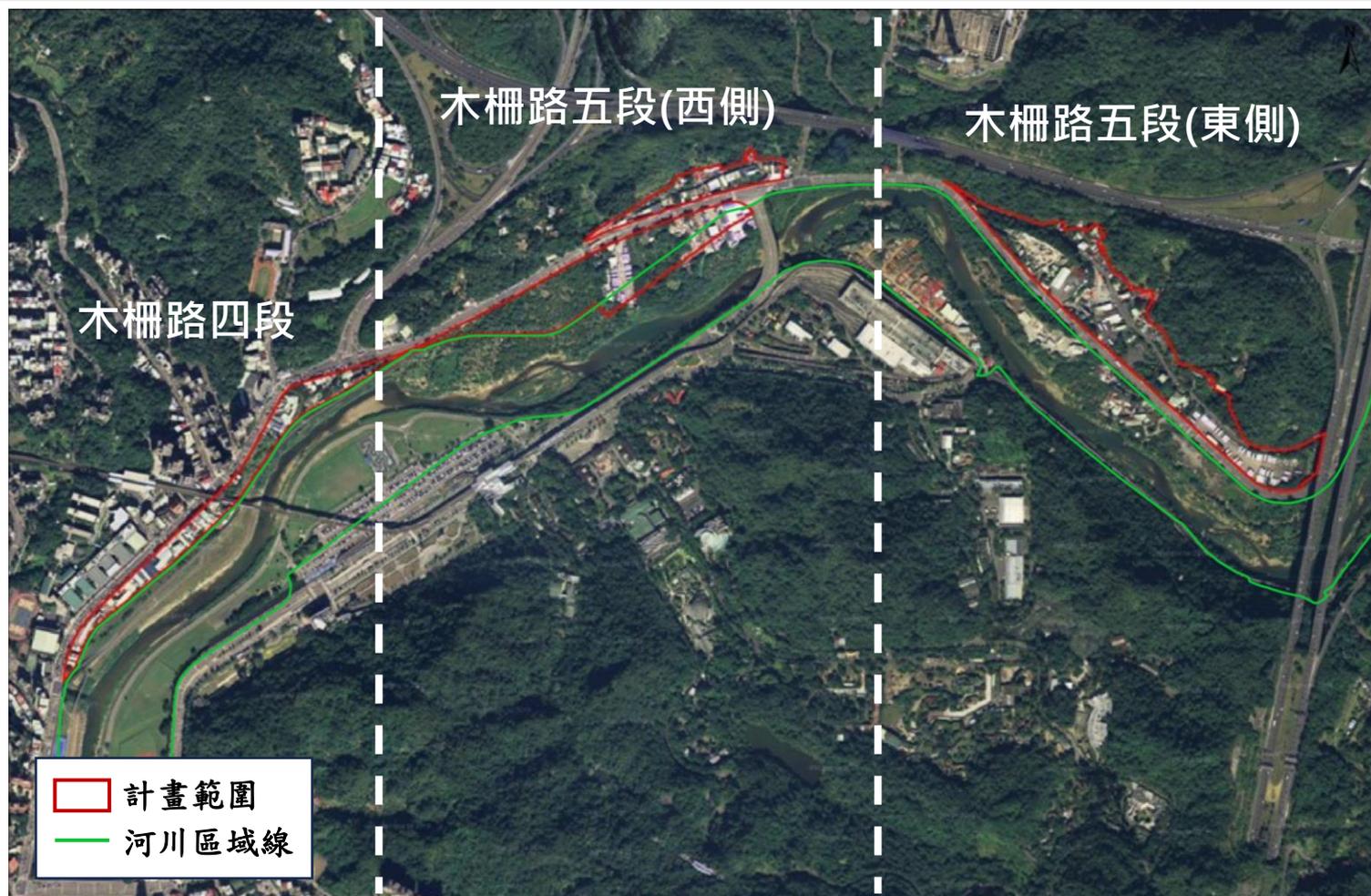
公私有土地分布

權屬		面積(公頃)	比例
公有	國有	2.05	26.97%
	市有	1.88	
私有		10.36	71.11%
公私共有		0.28	1.92%
合計		14.57	100%

都市計畫面積與區段徵收面積差異約為0.87公頃，係因區段徵收包含部分未變更之河川區。

2 計畫範圍 - 土地使用現況

北面：臨萬芳交流道、國道三號臺北聯絡道、木柵垃圾焚化廠。
東面：臨國道三號（福爾摩沙高速公路）。
西面：西起萬芳路（木柵高工）。
南面：臨景美溪與動物園、木柵機廠相望。



2 計畫範圍 - 土地使用現況：木柵路四段

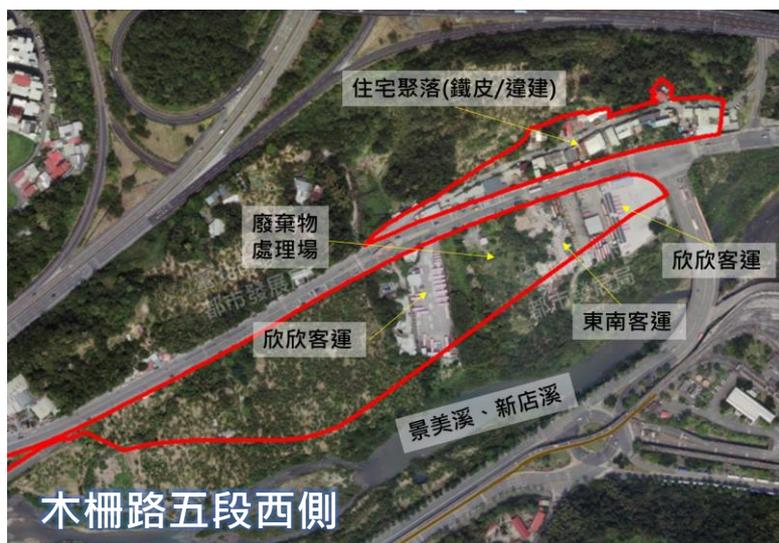
現況多為零售商業、部分住家、製造業工業、洗車場、汽車買賣等，整體環境較為窳陋。另木柵路四段為本市南區重要交通路段節點，惟目前僅20公尺寬(雙向各2車道)，尖峰時段道路服務水準僅有F級，長期道路服務水準不足



路名	路段	方向	晨峰	昏峰
木柵路四段	萬芳交流道-和平東路	往北	F	D
		往南	F	F
	和平東路-萬芳路	往北	F	D
		往南	D	F

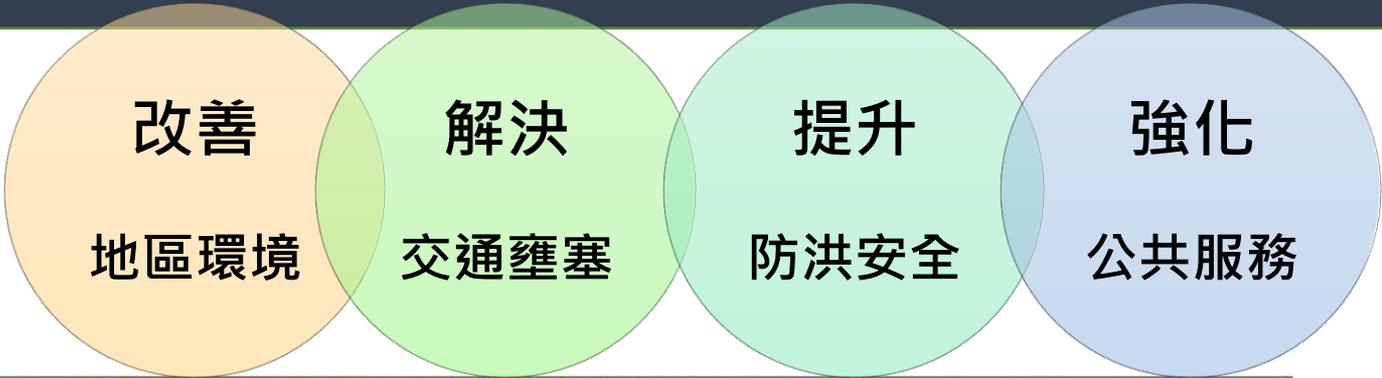
2 計畫範圍 - 土地使用現況：木柵路五段

現況道路北側多1-2層鐵皮、磚造房舍；南側(臨景美溪)欣欣、指南客運調車站，環境品質不佳，缺乏公共設施服務機能。另木柵路五段西側亦尚未建置堤防，防洪能力不足。



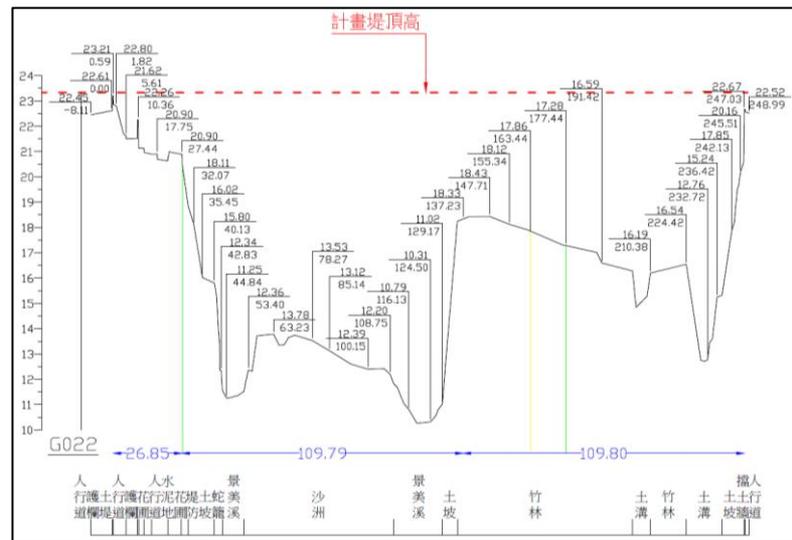
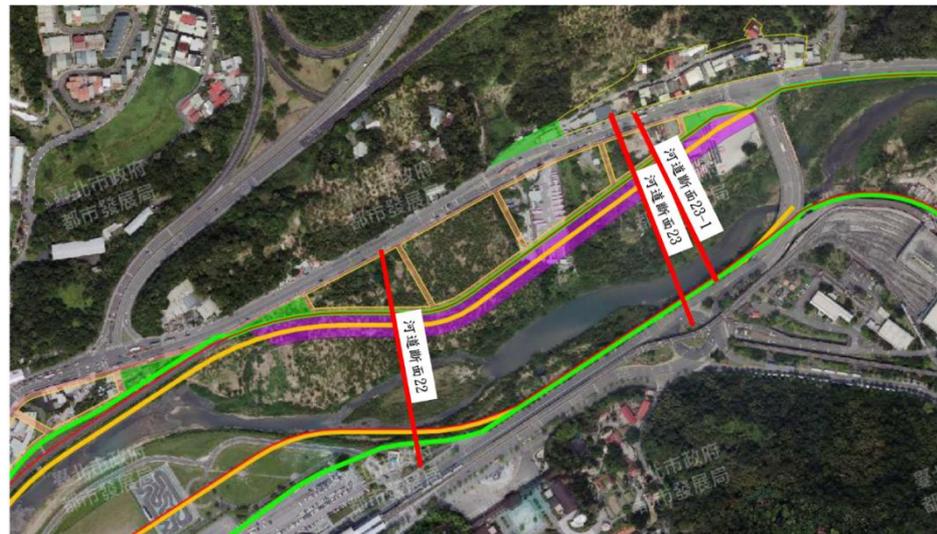
3 計畫目標與構想

- 透過區段徵收整體開發，改善地區環境，打造宜居生活環境。

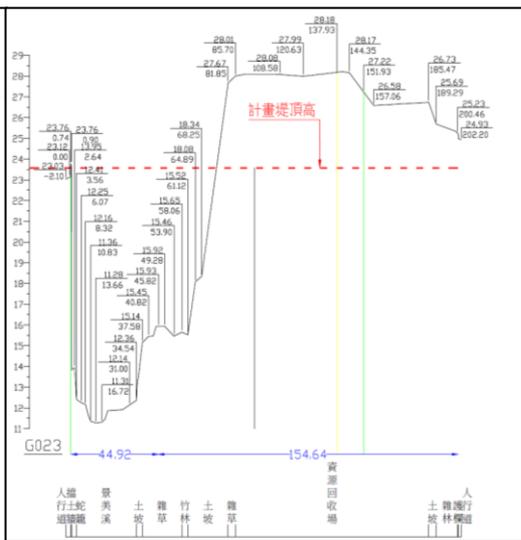


3 防洪設施興建

- 為使本區符合200年防洪安全標準，以保障居住財產安全，延續木柵路四段既有堤防設施，木柵路五段西側臨河川處配置28公尺寬堤防設施。



断面22

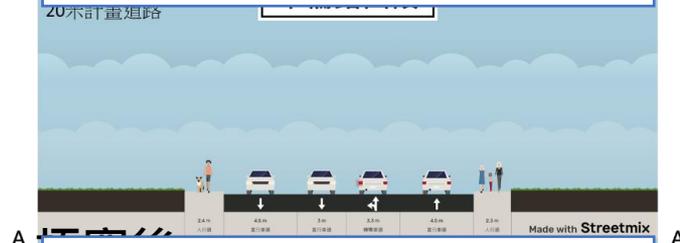


3 交通道路改善

- 木柵路四段拓寬為26公尺(原20公尺)，雙向各拓寬1車道。
- 木柵路五段拓寬為23公尺(原20公尺)，往南方向拓寬1車道。



木柵路四段拓寬前(20公尺寬)



木柵路四段拓寬後(26公尺寬)



木柵路五段拓寬前(20公尺寬)

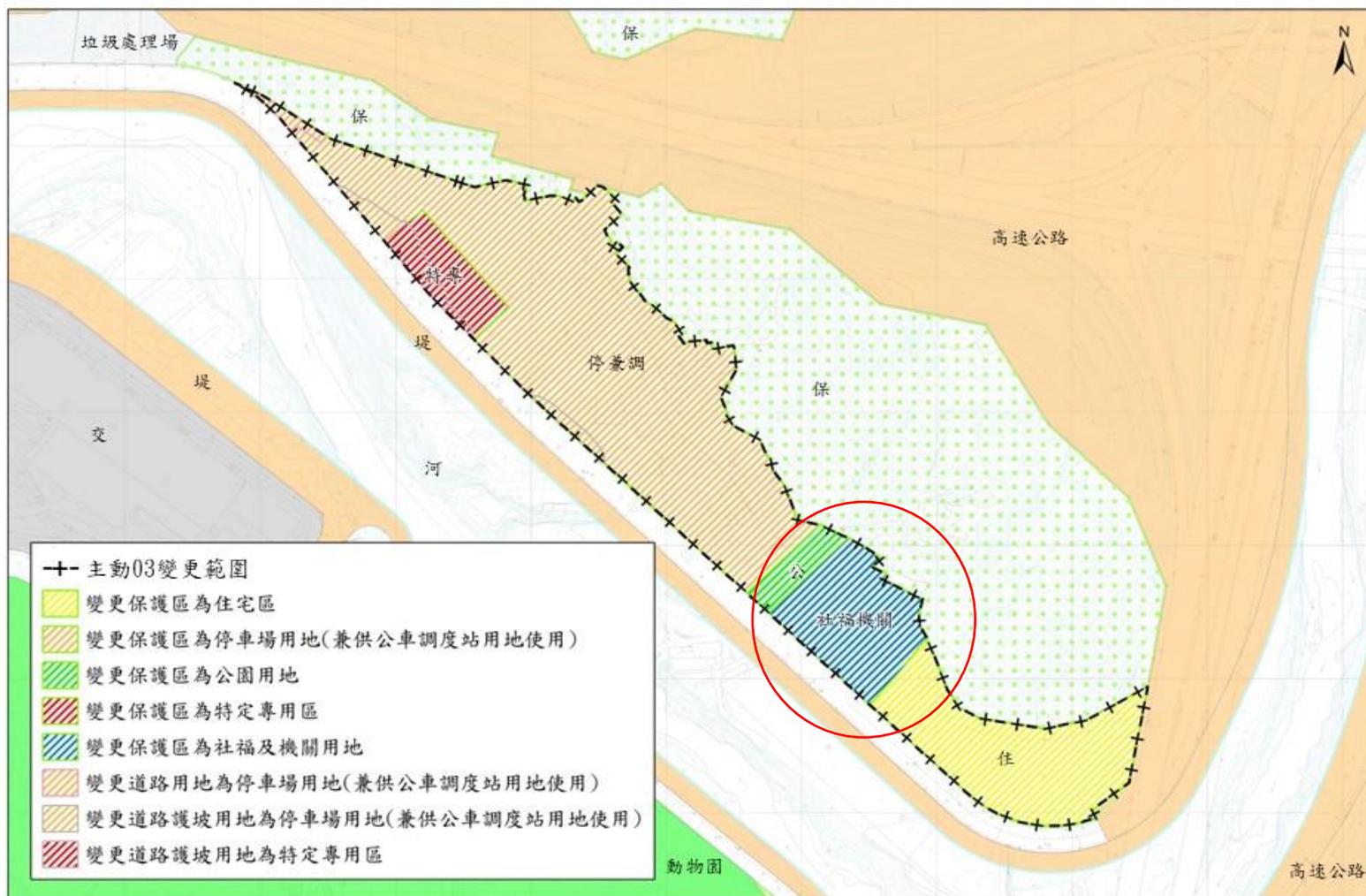


木柵路五段拓寬後(23公尺寬)



3 社福及機關用地劃設

- 配合113.01.03土徵小組第279次會議決議，補足社福及機關用地面積，變更部分公園用地為社福及機關用地，變更後社福及機關用地總面積約0.77公頃，占區段徵收全區總面積5%。



4 主動03計畫內容

位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由
木柵路四段、五段附近地區	橋樑用地	住宅區	0.07	1. 符合其他檢討原則(四)。 2. 本府前於92年間基於整體環境變遷需要及文山區未來發展趨勢，曾針對木柵路五段地區進行都市計畫變更檢討，並擬以區段徵收方式開發，相關計畫前經二級都市計畫委員會審議完成，惟後續進行區段徵收基本資料調查時，發現東側基地範圍內存有廢棄礦坑及火藥為避免開發後建築安全疑慮，於98年暫停區段徵收相關作業，辦理後續都市計畫檢討，重新調整都市計畫方案。 3. 本案係本府為 因應防洪計畫 提升景美溪畔防洪能力、 交通環境改善 、 打造宜居生活環境 、 提供充足公共設施用地 、 保障既有居民生命財產安全 ，以及 配合本府長照及社宅政策 劃設提供社福及機關用地，爰配合辦理都市計畫變更，並以區段徵收方式辦理整體開發，經提內政部土徵小組第279次會議審查結論(略以)：「 經檢視計畫內容尚具公益性及必要性 」。 4. 為改善地區交通壅塞問題，劃設道路用地以利拓寬既有木柵路四段(拓寬6公尺)及五段(拓寬3公尺)道路。 5. 本府工務局水利工程處評估木柵路五段西側地區有新建堤防之需求故變更部分保護區為河川區，供設置堤防相關設施。 6. 配合中央及市府社會住宅、長照等使用需求， 劃設社福及機關用地 並配合中央社會住宅政策，調整計畫方案之社福及機關用地面積為0.77公頃， 達區段徵收面積之5% 。 7. 配合地區公共設施使用需求，規劃停車場用地(兼供公車調度站用地使用)及公園用地。 8. 為維持天然氣供應穩定，規劃特定專用區作天然氣減壓站使用。
		道路用地	0.02	
	保護區	住宅區	4.02	
		特定專用區	0.25	
		河川區	0.88	
		道路用地	0.10	
		公園用地	0.17	
		停車場用地(兼供公車調度站用地使用)	3.82	
		社福及機關用地	0.77	
	道路用地	住宅區	0.07	
		停車場用地(兼供公車調度站用地使用)	0.04	
	道路護坡用地	特定專用區	0.11	
		停車場用地(兼供公車調度站用地使用)	0.11	
	河川區	住宅區	3.53	
道路用地		0.60		
		合計	14.57	

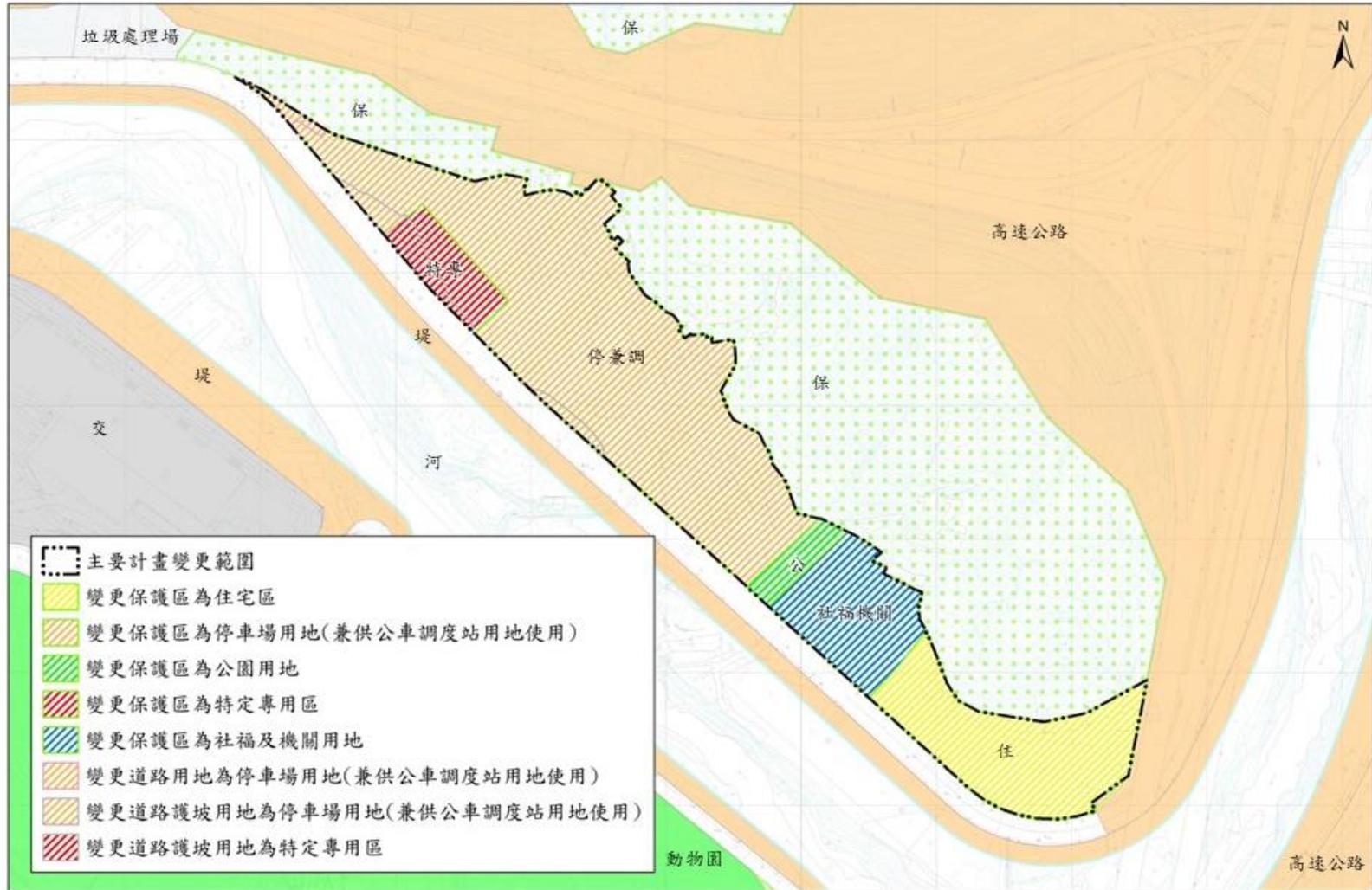
4 主動03 都市計畫變更示意圖

管制及相關規定：

1. 考量計畫範圍木柵路五段東側地下多處有礦坑片道，為確保基地開發安全，**位於木柵路五段東側基地開發時均應比照《臺北市特殊結構建築物委託審查原則》辦理結構外審。**
2. 其餘依相關法令規定辦理。



4 主動03 都市計畫變更示意圖 - 木柵路五段東側



5 內政部初審意見及處理情形說明

項次	內政部初審意見	臺北市府處理情形說明
1	<p>本案前經本會110年12月7日第1003次會議審議，有關變更內容明細表編號主動03部分，依本會專案小組會議初步建議意見辦理(略以)：「(一)有關變更內容明細表編號主動03木柵路四段五段附近地區，涉及擬採區段徵收方式辦理，建議列為後續階段提委員會審議案件，請依下列各點補充資料後，下次專案小組會議續行討論。1、經臺北市府列席代表補充說明，開發目的符合相關法令規定擬採區段徵收方式開發，下次會議請作業單位與土地徵收審議小組專案小組聯繫，召開聯席專案小組會議，就變更內容、公益性及必要性、區段徵收可行性部分，聽取臺北市府簡報後，一併提供初步建議意見。2、涉及本變更案後續開發工程之相關資料，建請儘量提供最新年度資料，以供審議參考。」。</p>	敬悉。
2	<p>案經臺北市府110年6月23日府授都規字第1103054754號函及110年9月3日府授都規字第1103075149號函送區段徵收相關補充資料到部，由本部都委會專案小組(召集人：林前委員秋綿與土地徵收審議小組專案小組於110年11月2日召開1次聯席會議獲致具體建議意見(詳附錄)有案；嗣臺北市府將區段徵收公益性及必要性提113年1月3日本部土地徵收審議小組第279次會議報告後，該府以113年8月2日府授都規字第1133055936號函送處理情形對照表(詳附件1及2)及提會補充資料到部，故再提會討論。</p>	敬悉。

5 內政部初審意見及處理情形說明

項次	內政部初審意見	臺北市府處理情形說明
3	<p>本案變更內容明細表編號主動03之變更內容建議請臺北市府列席代表補充說明後，准照該府修正變更內容通過，並請該府依下列各點辦理，以配合區段徵收整體開發之期程，確保計畫具體可行。</p> <p>(一) 請臺北市府另依土地徵收條例第4條規定，先行辦理區段徵收，於臺北市都委會審定細部計畫及符合土地徵收條例第20條規定後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內完成者，請臺北市府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。</p> <p>(二) 委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。</p>	遵照辦理。

簡報結束 提請討論

