

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

(一) 土地權屬

本更新單元內土地計有新店區碧潭段 130 地號等 26 筆土地，土地面積 3,774.07 m²，所有權人含公有地共 34 人，詳表 5-2 更新單元土地權屬清冊。

(二) 合法建築物權屬

本更新單元內合法建築物計有新店區碧潭段 190 建號等 26 筆建號，合法建物面積總計 2,496.37 m²，另有新店區國校路 2 巷 1、3、5、7 號於 35.07.15 建造，為實施建築管理前之建築，亦應屬合法建築物，面積為 291.30 m²，總計 30 筆建築物之合法建築物面積為 2,787.67 m²。更新單元內公有建物共 11 筆，所有權人計 3 人；私有建物共 19 筆，所有權人計 26 人，詳表 5-3 更新單元合法建築物權屬清冊。

(三) 公、私有土地分佈狀況

本更新單元內計有 8 筆公有土地，土地面積 2,477.51 m²，其中屬財政部國有財產局，土地面積 903.11 m²，屬交通部臺灣鐵路管理局管理者，土地面積 629.53 m²，另有 2 筆土地分屬新北市政府與新店區公所管理，面積分別為 845.71 m²及 99.16 m²，除上述土地外，其餘土地皆為私有土地，土地面積 1,296.56 m²，詳表 5-1 及圖 5-1。

表 5-1 更新單元土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬(管理機關)		土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)	
公有土地	國有地	財政部國有財產局	903.11	23.93%	1	2.94%
		交通部臺灣鐵路管理局	629.53	16.68%	1	2.94%
	縣(市)有地	臺北縣政府	845.71	22.41%	1	2.94%
	鄉(鎮市區)有地	新店市公所	99.16	2.63%	1	2.94%
	小計		2,477.51	65.65%	4	11.76%
私有土地		1,296.56	34.35%	30	88.24%	
合計		3,774.07	100.00%	34	100.00%	

(四) 公有土地納入都市更新之檢核原則

本更新單元內公有土地占更新單元總面積 65.65%，比例達二分之一以上，故依「新北市公有土地納入都市更新之檢核原則」辦理。

1. 應經該管公有土地管(有)機關之同意納入更新單元，或至少無反對意見。
2. 公有土地現況應符合更新條例第六條所定情形之一。
本更新單元範圍內建築物現況多為 1~2 層之老舊磚造、鋼筋混凝土建築物及鐵皮輕鋼架所組成，建築物呈現老舊窳陋，有鑑於此，期能透過本案更新重建，改善老舊窳陋的建物情況。公有土地目前因缺乏管理維護、形成空屋閒置垃圾囤積之情形。且因本區位於新店區重點觀光區域，缺乏有效實質使用計畫造成公有土地利用效率不良，對於捷運站出入口周邊之都市意象實有嚴重之影響。期待透過更新單元整體規劃，塑造良好的環境品質，並與捷運站周邊新建物共同塑造良好的都市景觀，達到更新改建的新契機。
3. 公有土地之納入係有利更新單元之完整性。
由於本案之基地內建築物，部分原為公有土地上之合法建築物，現況多為 1 層之老舊磚造及鐵皮輕鋼架所組成，呈現老舊窳陋之現況，而私有土地過於分散，經公有土地之連接後，使得更新單元更具有完整性。透過更新單元整體規劃，保留原有社會、經濟、人文之環境，塑造良好的環境品質。
4. 同一街廓相鄰土地使用情形或環境條件類似之公有土地，除該管機關表示不同意者外，應全部納入更新單元，不得選擇性納入或排除。
同一街廓內相鄰土地使用情形或環境條件類似之公有土地，原則上已全部納入更新單元。
5. 更新單元內私有土地及合法建物之同意比例，於扣除公有土地及建物後，應達都市更新條例第十條之比例。
更新單元內私有土地及合法建築物之同意比例，均已超過更新條例第十條之比例。詳附錄四。

(五) 同意參與都市更新事業計畫比例計算

公有土地及建物部份依據都市更新條例第 27 條，應一律參加都市更新。本計畫同意參與更新之私有土地面積 1,113.07 m²，佔私有土地之總面積 91.45%；同意參與更新之私有土地所有權人計 28 人，佔全部私有土地所有權人比例 96.55%，詳附錄四及表 5-4。

同意參與更新之私有合法建物面積合計 1,586.50 m²，佔私有合法建物總面積比例 84.90%；同意參與更新之私有合法建築物所有權人計 24 人，佔全部私有建物所有權人比例 92.31%，詳附錄四及表 5-4。

綜上所述，本計畫已超過「都市更新條例」第 22 條第 3 項之規定，故依規定辦理。

(3) 自行劃定更新單元者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過 3 分之 2，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 4 分之 3 以上之同意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過 5 分之 4 同意者，其所有權人數不予計算。

公展時之同意比例詳表 5-4 下表，經第一次專案小組審查後再取得 98.02.27 及 97.09.10 兩份同意書，故整理詳表 5-4 中表，第二次專案小組審查後增加一筆公有合法建物，合法建物全區總合變更，同意比例不變詳表 5-4 上表。

表 5-4 同意參與更新事業計畫統計表（土地及建物同意清冊詳附錄四）

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)
全區總和(A=a+b)	3,774.07	34	2,496.37	29
公有(a)	2,477.51	4	627.80	3
私有(b=A-a)	1,296.56	30	1,868.57	26
排除總和(c)	79.46	1	0.00	0
計算總和(B=b-c)	1,217.10	29	1,868.57	26
同意數(C)	1,113.07	28	1,586.50	24
同意比例(%) (C/B)	91.45%	96.55%	84.90%	92.31%
未劃定更新地區	75%	67%	75%	67%
法定比例(%)	=3/4	=2/3	=3/4	=2/3

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)
全區總和(A=a+b)	3,774.07	34	2,496.37	29
公有(a)	2,477.51	4	627.80	3
私有(b=A-a)	1,296.56	30	1,868.57	26
排除總和(c)	79.46	1	0.00	0
計算總和(B=b-c)	1,217.10	29	1,868.57	26
同意數(C)	1,003.04	27	1,464.52	22
同意比例(%) (C/B)	82.41%	93.10%	78.38%	84.62%
未劃定更新地區	75%	67%	75%	67%
法定比例(%)	=3/4	=2/3	=3/4	=2/3

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)
全區總和(A=a+b)	3,774.07	34	2,787.67	29
公有(a)	2,477.51	4	919.10	3
私有(b=A-a)	1,296.56	30	1,868.57	26
排除總和(c)	79.46	1	0.00	0
計算總和(B=b-c)	1,217.10	29	1,868.57	26
同意數(C)	1,113.07	28	1,586.50	24
同意比例(%) (C/B)	91.45%	96.55%	84.90%	92.31%
未劃定更新地區	75%	67%	75%	67%
法定比例(%)	=3/4	=2/3	=3/4	=2/3

二、土地使用及建築物現況

(一) 土地使用現況

本更新單元內共有 26 筆土地，面積共計 3,774.07 m²，詳圖 5-2。土地使用分區商業區為 3,536.27 m²，住宅區為 237.80 m²，原基地建築物老舊且巷道狹窄有防礙公共安全之虞，希望藉由都市更新的方式，重新創造理想的居住生活空間。

公有土地使用上，大多為老舊宿舍、巷弄內搭蓋棚架為臨時攤販使用，市場內陰暗、通風不良、垃圾囤積且雜亂無章，其衛生堪慮，實有重新整頓之必要。臨新店路側之私有土地上屬新店老街之一部分，沿街店舖則以藥粧連鎖店及便利商店使用居多。公有土地利用效率不良，對於捷運站出入口及碧潭風景區周邊應賦予之都市意象，實有嚴重之影響。

(二) 合法建築物現況

本案基地範圍內合法建築物之認定，以辦竣建物所有權第一次登記者為原則，共計 26 筆建號，其中 3 筆建號因原建物滅失，分別為 191 建號(新店路 204 號)，因原建物過於老舊，建物所有權人(新北市新店區公所)允許現住戶將原建物拆除重建，故原建物視為滅失；建號 231 (國校路 3 號) 及建號 235 (七張路 107-2 號) 之原建物滅失，尚未辦理建物消滅登記。合法建築物面積合計 2,374.36 m²。

基地內建築物老舊且巷道狹窄，且一樓作為傳統市場使用，嚴重影響環境品質、有礙公共安全，希望藉由都市更新的方式，重新創造理想的居住生活空間，詳表 5-5 及圖 5-2。

(三) 其他土地改良物

本案其他土地改良物可區分為 2 類，分別為附著於合法建築物之增建物及非占有他人土地之增建物。

附著於合法建築物之增建物計有 26 戶，面積計 3,039.68 m²，

非占有他人土地之增建物計 8 戶，面積計 896.76 m²。

- (1) 130 地號土地所有權人新北市(管理人新店區公所)，早年開闢新店路及文中路時，已拆除原建物(原門牌為新店路 204 號)，惟原建物登記並未辦理消滅登記，後新店區公所允許原住戶現地重建(新門牌為新店路 232、232-1、232-2 號)，可分為 4 戶，面積計 205.43 m²。

- (2) 142 地號土地所有權人陳□麟，早年於自有土地上興建建築物(門牌為新店路 226 號)，惟並未申請建築執照，且無其他合法建物證明，計 1 戶，面積計 291.71 m²。

- (3) 143 地號土地所有權人中華民國(管理人交通部臺灣鐵路管理局)，臨新店路 216 號及 226 號中間，早年由新北市政府協助安置攤販遷移此處使用 143 地號臨新店路前側部分土地，計 1 戶，面積計 38.11 m²，可區分為 3 個單位(A、B、C)，編號 A 使用人為黃□緯及王□頤、編號 B 使用人為張峻誠、編號 C 使用人為許□姬。

- (4) 國校路 2 巷連通至新店路上之小巷子，座落於 141、143、144、157、563 地號，早年由新北市協助安置攤販遷移此處使用前述土地，並允許攤販各自興建其所屬攤位及走道上方之雨棚，可分為 2 戶，面積計 361.51 m²。

(四) 占有他人土地之舊違章建築戶

占有他人土地之舊違章建築物之認定，以占有他人土地及未辦竣建物所有權第一次登記且未依建築法取得使照之建築物為原則，共計 3 戶，面積計 326.45 m²，分述如下。

- 1 建物門牌新店後街 133 號，占有 563 地號(中華民國/管理人為財政部國有財產局)，面積計 182.19 m²，占用人為林□瑞。
- 2 建物門牌新店後街 131 號，占有 157 地號(中華民國/管理人為財政部國有財產局)、158 地號(楊□壽(1/8)、黃□泉(15/20)、劉□玉(1/8)等 3 人)、563 地號(中華民國/管理人為財政部國有財產局)，面積計 129.92 m²，占用人為許□傑，將採現地安置方式處理。其證明文件詳附件五。
- 3 建物門牌國校路 2 巷 10 號，占有 141 地號(新北市/管理人為新北市政府)，面積計 14.34 m²，該建物因早年興建，現為空屋，原住戶不知去向，占用人不明，故暫以土地所有權人(新北市/管理人為新北市政府秘書處)為占用人。

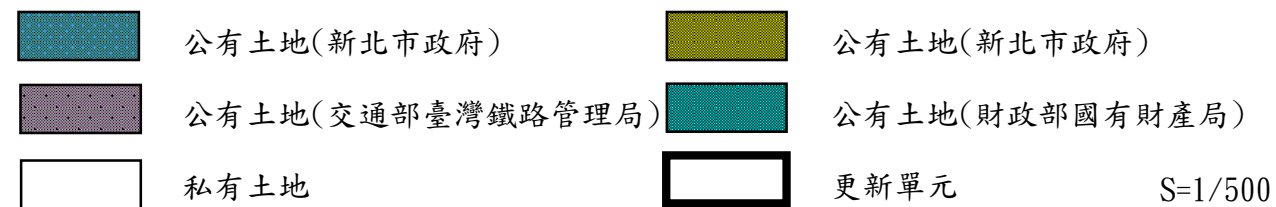
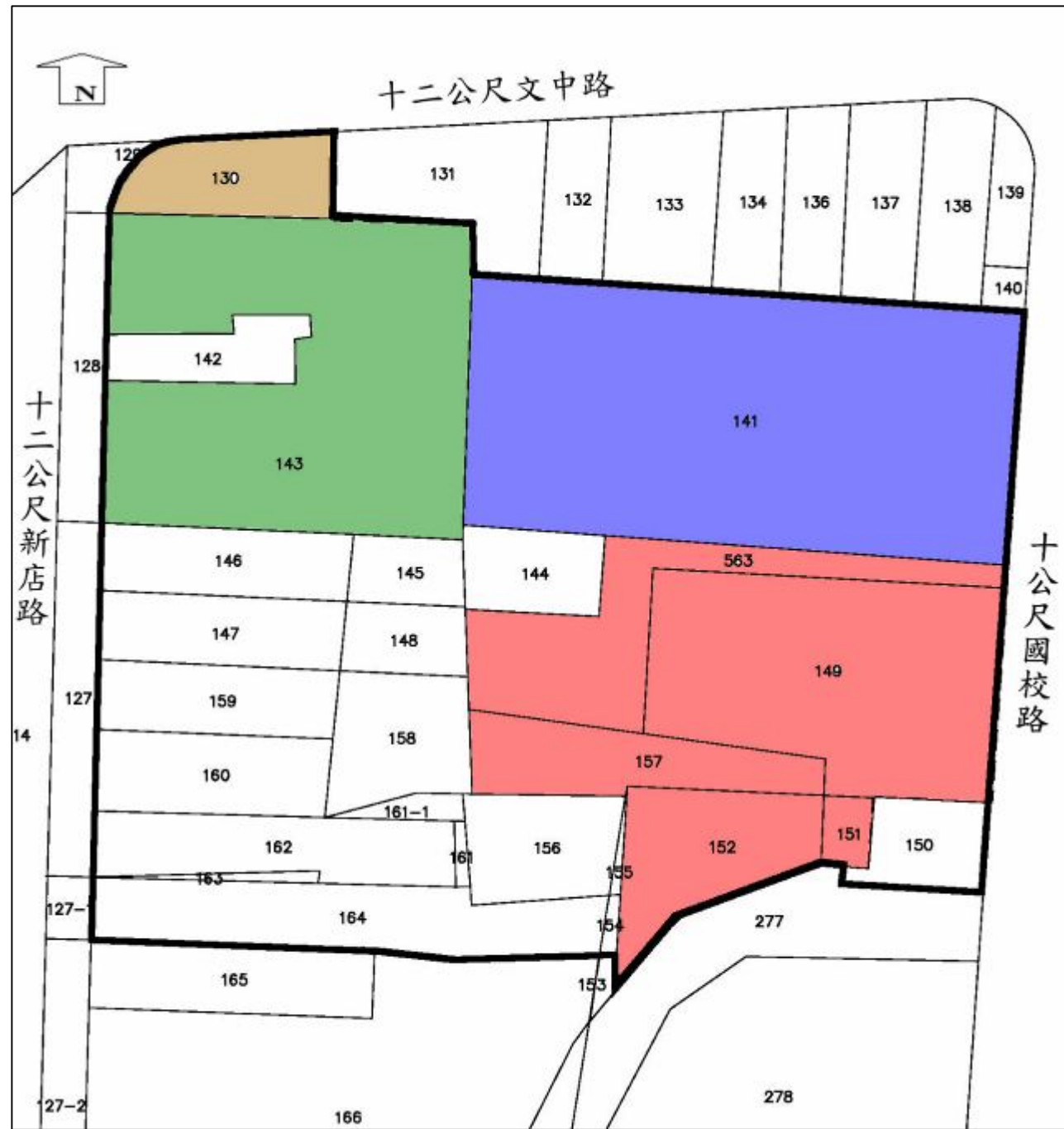


圖 5-1 更新單元公私有土地分布圖

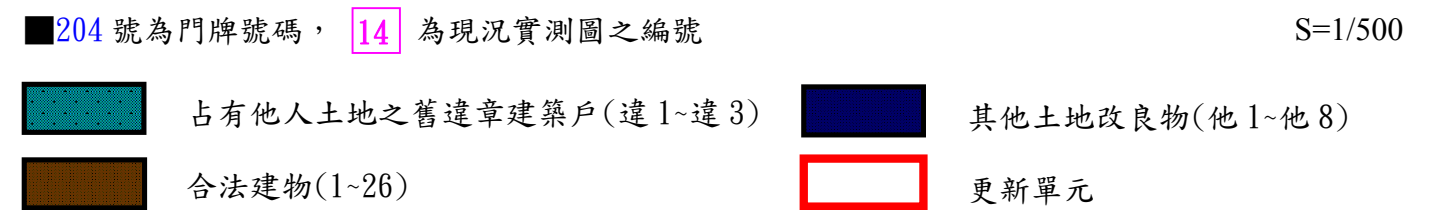
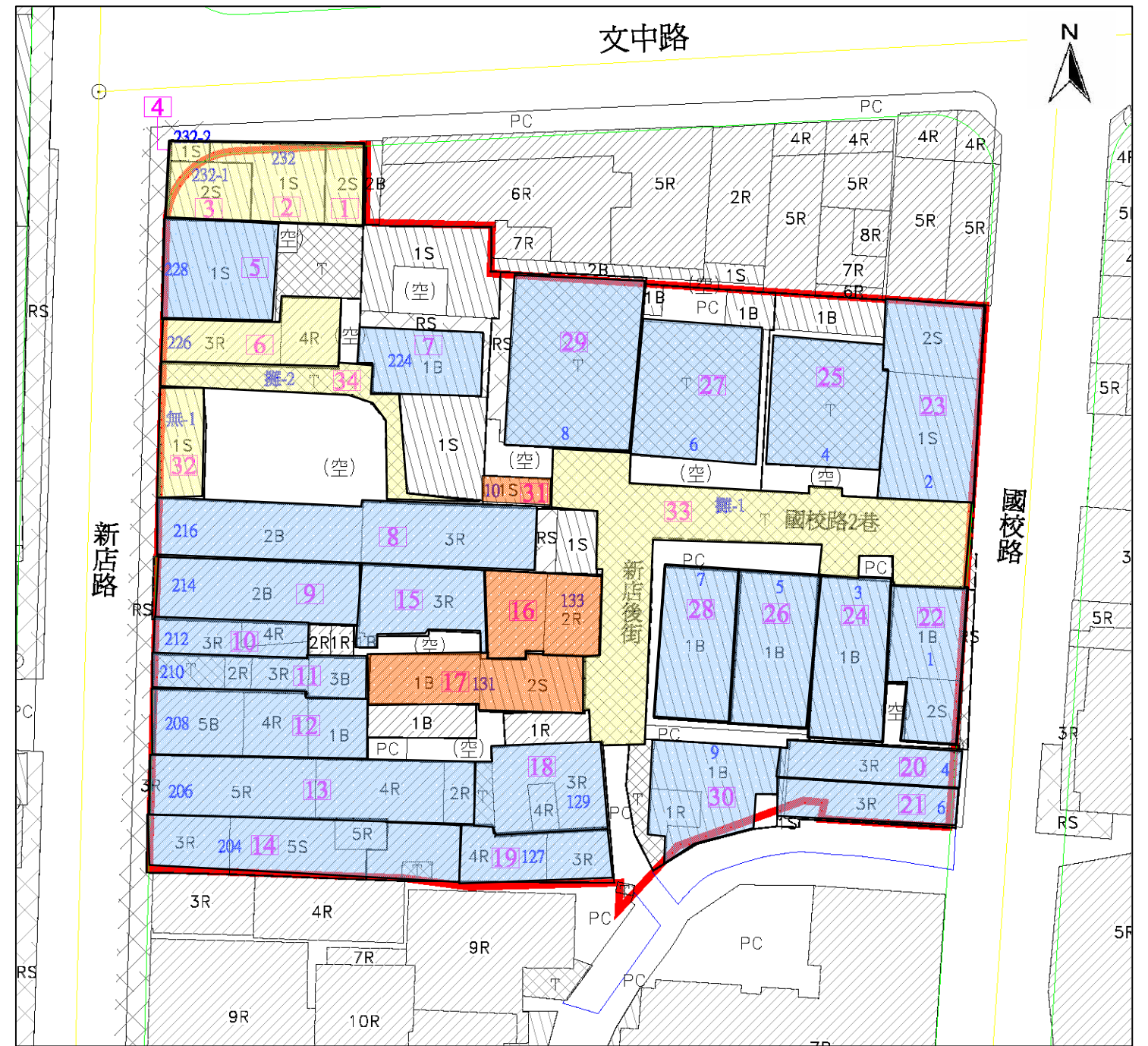


圖 5-2 更新單元合法建築物分布位置示意圖



圖 5-3 更新單元周圍土地使用現況示意圖



圖 5-4 更新單元周圍土地使用現況照片

三、附近地區土地使用現況

基地北側隔著文中路即是捷運新店站與公車站，捷運新店站地面層以上屬聯合開發之新建 28 層集合住宅。西側則鄰近碧潭風景特定區，並緊臨碧潭吊橋之東端出入口。附近地區沿著新店路 1 樓兩側為風景區之傳統店鋪及商店，其間夾雜傳統市場及臨時攤販，2 樓以上為住宅使用。建築物老舊且巷道狹窄有防礙公共安全之虞，對於捷運站及風景區周邊應賦予之都市意象，實有嚴重之影響，詳圖 5-4。

四、公共設施現況

基地周邊（約 500M 範圍內）公共設施充足，詳圖 5-5，說明如下

- (一) 公園、廣場：碧潭風景特定區等。
- (二) 市場：碧潭市場。
- (三) 學校：新店國小、文山國中及能仁家商等。
- (四) 交通設施：捷運新店站、國光客運新店站、碧潭碼頭停車場及新店客運停車場等。
- (五) 休閒設施：新店圖書館碧潭分館、碧潭風景特定區。

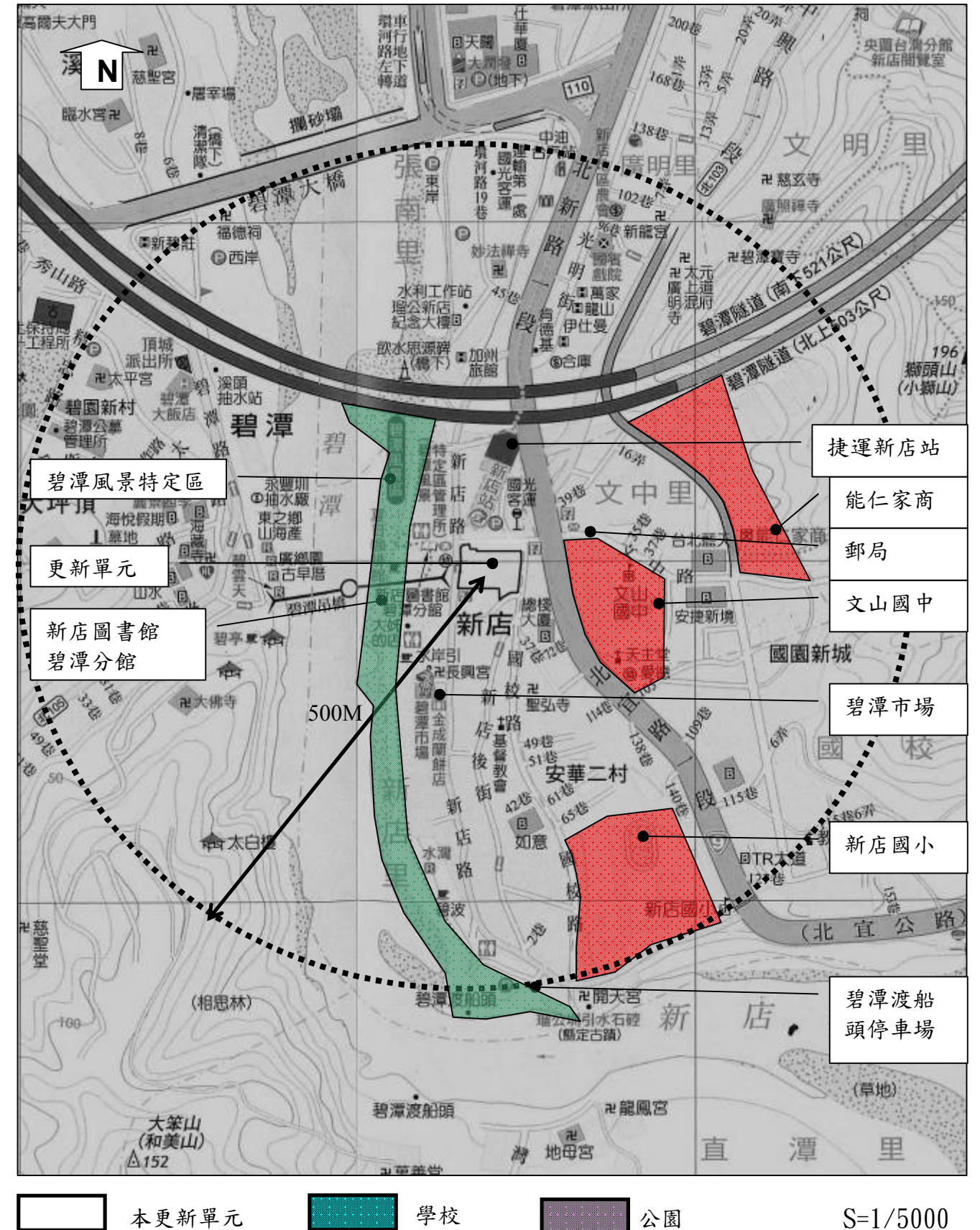


圖 5-5 更新單元公共設施分布示意圖

五、附近地區交通現況

(一)道路系統現況

1. 主、次要動線分析

本基地位於新北市新店區，基地西側臨接新店路，北側為文中路，東側緊鄰國校路，附近地區主要交通要道為北宜路一段，往北連接進入臺北市的北新路，往東通往烏來、宜蘭，因此本路段周休二日吸引眾多東部旅遊人潮，車流量較大，因此本基地未來將以國校路作為進出本基地車流之主要道路。

2. 基地周邊路網說明

此外，更新單元西側的碧潭風景特定區也吸引眾多人潮，此部份已由捷運新店線紓解。本開發區可由安坑交流道或新店交流道上北二高，對外連絡交通便利。

附近地區之主要道路為北新路／北宜路、國校路、文中路、及新店路等，構成本基地之聯外道路。周邊道路現況如下圖 5-6 所示，

3. 周邊道路服務水準

基地周邊道路特性如下

(1)北新路/北宜路（省道臺九線）

省道臺九線是新店區境內南北向之主要道路，往北可接臺北市羅斯福路，南可往烏來、坪林、宜蘭縣等地。在新店區境內以中興路口為界，以北稱北新路，以南稱北宜路。道路幾何特性亦以中興路口為分界，以北之北新路寬約 25 公尺，設有中央實體分隔，單向設置一快及一混合車道，部分路段設有寬約 1.56 公尺之不連續人行道，雙向均禁止停車。北宜路之路寬為 20~25 公尺，同樣設置單向一快一混合車道，惟採中央標線分隔雙向車道，沿線亦禁止停車，部分路段亦有寬 1.5~3 公尺之不連續人行道。北新路及北宜路雖全線禁止停車，惟現況仍有相當多的違規停車情形發生。

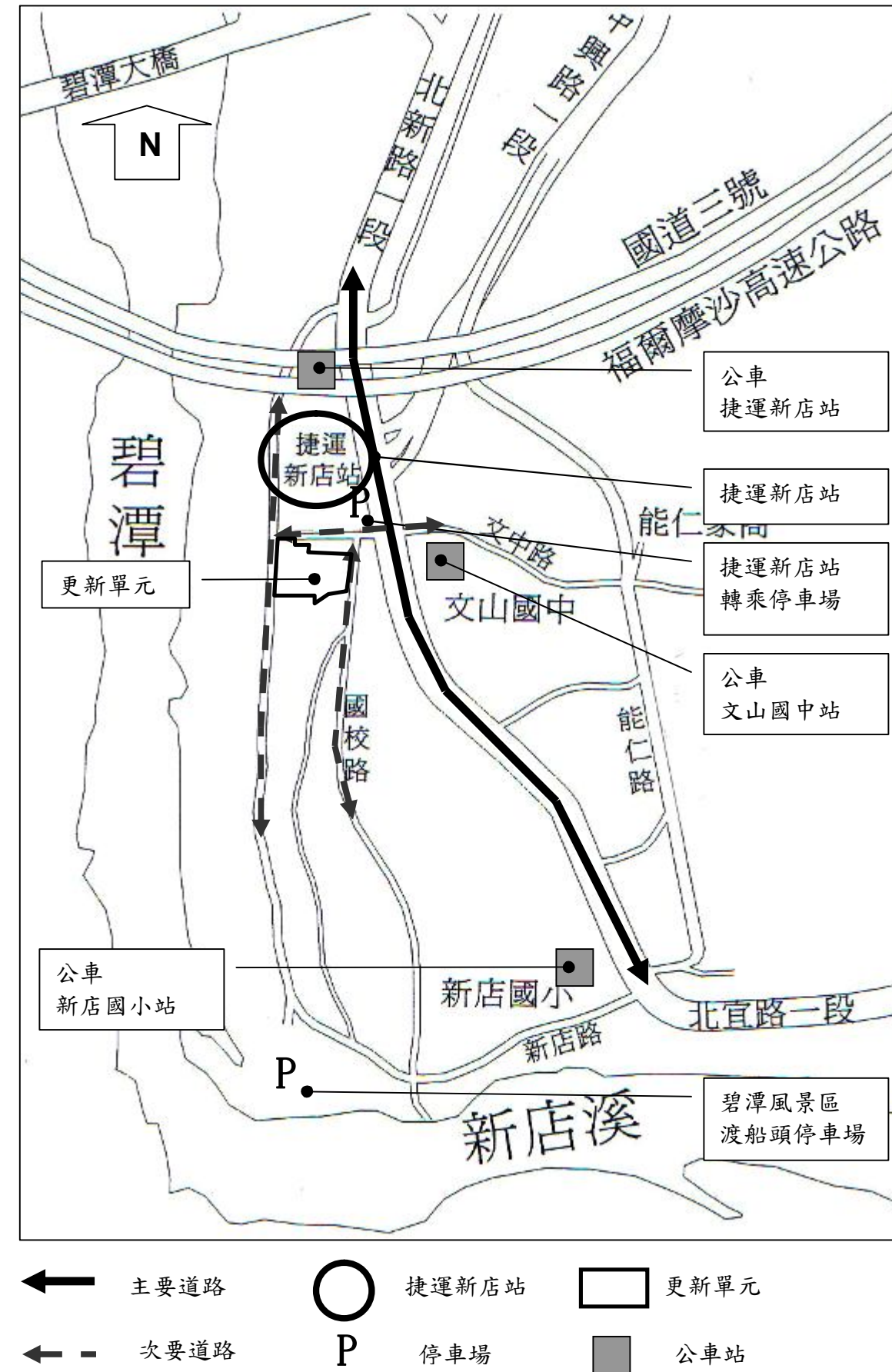


圖 5-6 更新單元附近地區交通現況示意圖

(2) 文中路

文中路位在省道臺九線以東，為東西向之次要道路，東起能仁路、西止於北宜路，具有聯絡北宜路及中興路之功能，然受地形影響，坡度較陡。該路路寬約 12 公尺，配置單向一混合車道，部分路段有中央標線分隔，其餘則無標線。全線均無設置人行道，亦無劃設停車格，但均無管制雙向都可停車。

(3) 新店路

新店路為鄰近新店溪之南北向地方性次要道路，兼具碧潭風景區之聯外功能，南北兩端均銜接省道臺九線北新路/北宜路，南端受地形影響坡度較陡，北端則較為平坦。該路路寬約 12M，為中央標線分隔，配置單向一混合車道，沿線雖無劃設停車格但無管制停車。

4. 人行步道系統

本計畫範圍內，新店路設有寬約 1.5~2M 之人行道，基地北側文中路設有寬約 1.5M 之人行道，北新路/北宜路僅少部份路段設有寬 1.5~3M 之不連續人行道，且常因路旁商家佔用或機車違規停車而使行人步行相當不便。

(二) 大眾運輸系統

1. 一般市區公車

依照主管機關之不同可分為臺北市轄聯營公車、新北市轄聯營公車、公路客運及國道客運四種營運性質。本基地周邊之公車站牌主要集中於三處，分別為新店國小站、文山國中站及捷運新店站。根據本計畫調查之結果，本基地周邊公車路線分別有北市聯營公車 9 線，北縣聯營公車 5 線、公路客運 3 線、國道客運 1 線，另有免費接駁公車 1 線。以上行經本基地周邊之新北市市聯營公車主要提供新店往來臺北市區、土城、三峽、中永和等地區；公路客運主要提供往返臺北經北宜公路至烏來、坪林之間的服務；國道客運則提供新店往來基隆之服務；至於免費公車則係由財團法人耕莘醫院新店總院提供該院至捷運新店站、新店區公所站及七張站之服務。

2. 捷運系統

基地北側設有臺北捷運綠線新店線之新店站，該站為綠線之終點站，僅設一處出入口。捷運綠線之新店站營運時段為每日 6:00 至 12:00，班距在尖峰時段為 5~7 分，離峰時段為 7~10 分。

(三) 停車空間現況

1. 路邊停車

文中路和新店路雖無劃設停車格但可停車，國校路禁止停車。

2. 公有停車場

(1) 捷運新店站轉乘停車場

約可停小汽車 148 輛，機車 500 輛，供轉乘捷運之使用者為主。小汽車 30 元/小時，機車 10 元/次。

(2) 碧潭風景區渡船頭停車場

約可停小汽車 90 輛，機車 20 輛，服務前往碧潭之遊客為主，小汽車 20 元/小時，機車 10 元/次。

六、房地產市場調查

新店區緊鄰臺北市文山區，藉北新路接羅斯福路可達臺北市中心，區位極佳，加上捷運新店線之開通，增加交通可及性，新店區不動產推案量呈現穩定成長態勢。

捷運新店線沿線個案包括「台北人」每坪約 34 萬元；「MY WAY」每坪約 48 萬元、捷運小碧潭站「美河市」每坪約 39.4 萬元，「三輝墨寶 A、B 棟」每坪約 46 萬元，建國路民權路口「江陵樂」每坪約 48 萬元，詳表 5-6 及圖 5-7。

住宅市場行情，房價依所在區位及個別型態與機能而有所不同。雖說金融風暴的影響仍大，整體景氣的走勢也未明朗，更新單元周邊受房地產市場行情影響，依產品定位不同價格約為 45 萬元/坪。

表 5-6 更新單元周圍房地產市場行情一覽表

編號	案名/ 基地座落	使用分 區	價格型態	產品型態	主力坪數 (坪)	興建樓層 /地下室	屋齡	平均單價 (萬元/坪)	價格日期
1	台北人/ 中興路二段、 寶興路口	工	行情價	宏普建設，基地2868坪/2-4房 產品、多項休閒設施，公設比 29%/近家樂福、福隆城	27-57	12, 15/4	0	34	2008/11/5
2	MY WAY/ 中興路、寶橋 路口	住4	行情價	合環建設，基地2,177坪/都更 案，訴求新日鐵制震、中空樓 板/近家樂福、捷運七張站、北 新國小	41-118	20, 22/4	0	48	2008/11/5
3	美河市/ 中央路、環河 快速道		行情價	日盛生活科技，基地28,000坪/ 住家，訴求水岸景觀/捷運小碧 潭站聯合開發	11-98	18-28/3	0	39.4 (面河)	2008/11/5
4	三輝墨寶A,B 棟/建國路、 二十張路口	住4	行情價	三輝建設，基地328坪/2及4房 產品81戶，訴求巴洛克式外觀/ 近捷運大坪林站	25-51	15/4	0	46	2008/12/5
5	江陵樂/ 建國路、民權 路口	住4	行情價	江陵建設，基地850坪/4房產品 95戶，訴求SSC搭配新日鐵制震 結構/近捷運大坪林站	25-51	25/5	0	48	2008/12/5

資料來源：租售報導(98年3月)

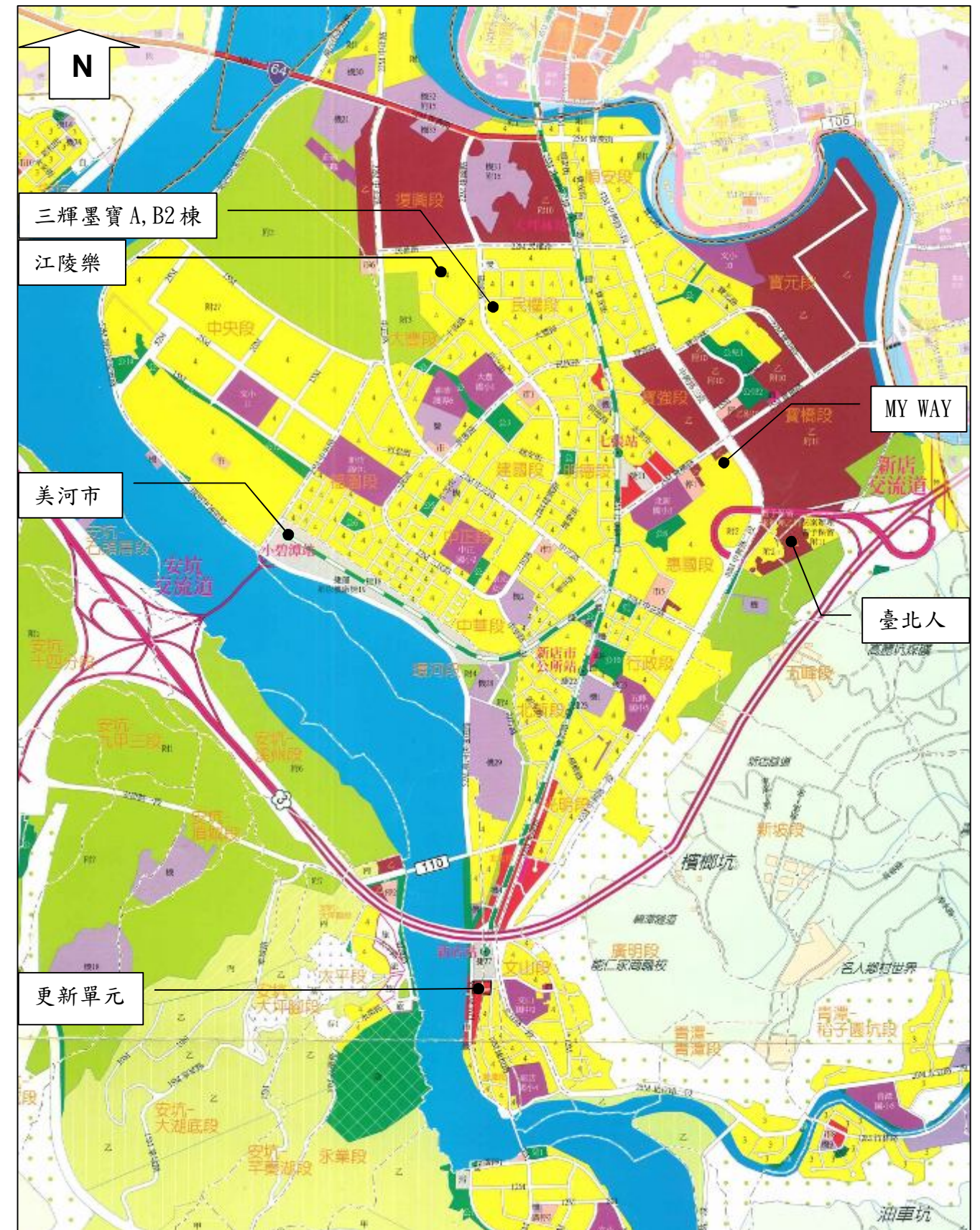


圖 5-7 房地產市場案例分布圖

S=1/10000