

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

(一) 土地權屬

本更新單元原核准事業概要更新範圍為新店區文山段 563 地號等 57 筆土地，總面積為 6,633.33 m²，因 574、576 及 601-1 等地號土地分割後調整為 63 筆土地，所有權人計有 29 位（含公、私有）。

本更新單元中包括公有土地及私有土地，公有土地持有機關為國有及市有，國有土地管理單位為財政部國有財產局(571 地號等 15 筆土地)，新北市持有土地為 565 地號土地，管理單位為新北市政府交通局；私有土地所有權人數為 27 人，包括 560 地號等 47 筆土地。(詳表 5-1)

(二) 合法建築物權屬

本更新單元合法建築物計有 429、457 建號等 2 筆，面積合計 201.86 m²，共有 2 位所有權人，其中 429 建號為國有，面積 129.50 m²，約佔建物總面積的 64.15%，餘為私人(1 人)所有，面積計 72.36 m²，約佔建物總面積的 35.85%。(詳表 5-2)

二、土地使用及建築物現況

(一) 土地使用現況

本更新單元位於新店區主要聯外道路北宜路一段的東側，基地範圍內面積合計為 6,633.33 m²，都市計畫分區為住宅區及商業區。

本更新單元內原有約 1/2 土地屬於公有，早期原為省有土地，民國 45 年台北防空疏散計畫用於安置軍眷及公務人員，廢省後雖有部份土地釋出由住戶購得，唯仍有部分住戶尚無法取得土地所有權；由於該土地零碎分散，難以整併使用，目前配合本計畫之推動，國有財產局已同意該土地參與更新並請有承購意願之現住戶盡速辦理承購事宜。

本更新單元內建築物主要集中在私有土地上，以住宅使用為主，新北市所持有土地已整地作為停車場使用，國有土地上大部分仍有地上物。

此外，更新單元東側為能仁路（為高架道路），南側為文中路，西側臨北宜路，北側 8M 計畫道路業於 96 年 12 月開闢完成，本更新單元之開發不會造成鄰地出入不便。

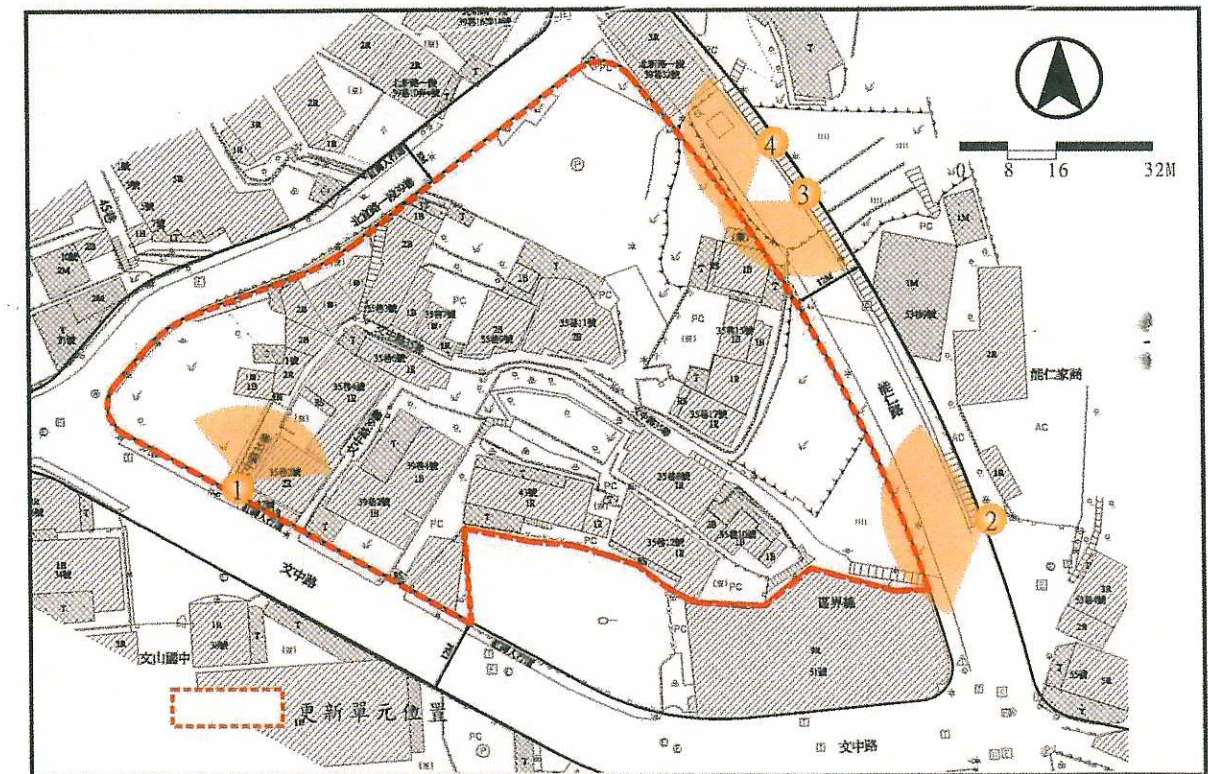
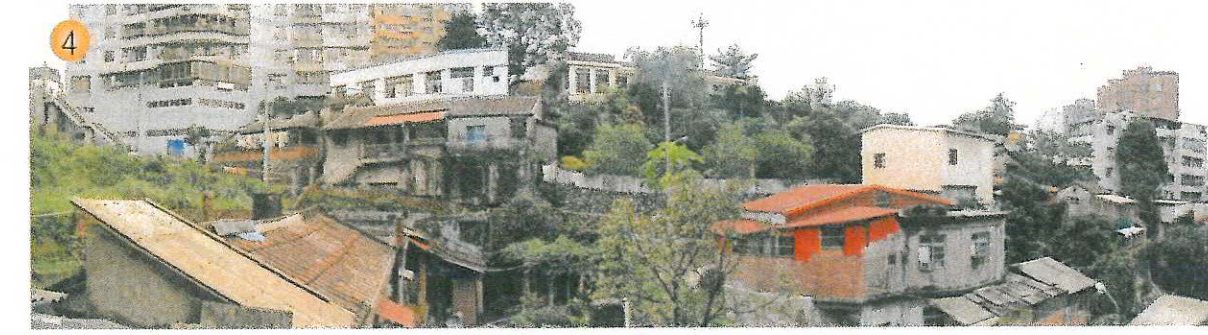


圖5-2更新單元周圍土地使用現況示意圖



(二) 合法建築物現況

本更新範圍內合法建物為新店區文中路31號及文中路35巷15號等2處，其相關建物內容如下表所示（詳表5-5，圖5-3）

表 5-5 合法建築物清冊

座落門牌	座落地號	構造	使用狀況	層數	建築面積(m ²)	備註
文中路31號	545、580、587、588	磚造	住家用	1	168.26	包含附屬建物面積
文中路35巷15號	563、564	磚造	住家用	1	72.36	

(三) 占有他人土地之舊違章建築戶

本更新範圍內占有他人土地之舊違章建築戶為新店區文中路39巷2號、4號，其相關建物內容如下表所示（詳表5-6，圖5-3）。

表 5-6 占有他人土地之舊違章建築戶清冊

座落門牌	座落地號	構造狀況	使用狀況	樓層高度	建築面積	備註
文中路39巷2、4號	596、597、598、599	混凝土	住家	1	205.95	

(四) 其他土地改良物

本更新範圍內其他土地改良物為新店市文中路35巷1號等11處土地改良物，其中文中路35巷3號座落於547-1地號為8米計畫道路用地且不在更新範圍內，另外北宜路45巷12號座落之部分地號，584號為8米計畫道路用地，555地號位於更新範圍外其相關建物內容如下表所示（詳表5-7，圖5-3）

表 5-7 其他土地改良物戶清冊

編號	地號	門牌號碼	樓層面積				小計(m ²)	備註
			更新地區面積(m ²)		12計畫道路(m ²)			
			一層	二層	一層	二層		
1	582 583 585 587	文中路 35巷1號	81.96	55.72			137.68	
2	576 577	文中路 35巷9號	78.27	77.61			155.88	
3	568 569 570 575	文中路 35巷11號	158.23	150.90			309.13	
4	590 591	文中路 35巷4號	147.92				147.92	
5	589	文中路 35巷6號	52.40				52.40	
6	600	文中路 43號	139.45				139.45	
7	592 593 594 595 596-1	文中路 35巷2號	95.95	95.95			191.90	
8	566 579	文中路 35巷3號	137.25	125.38			262.63	
9	604	文中路 35巷10號	61.89	13.76			75.65	
10	578	文中路 35巷7號	36.61				36.61	
11	603	文中路 35巷8號	129.63				129.63	
12	563 564	文中路 35巷15號	182.16				182.16	
13	572 573 563	文中路35巷17號	61.30				61.30	
14	593-1 594-1	文中路37號	17.64		3.20		20.84	
面積合計					0.00		1,903.18	



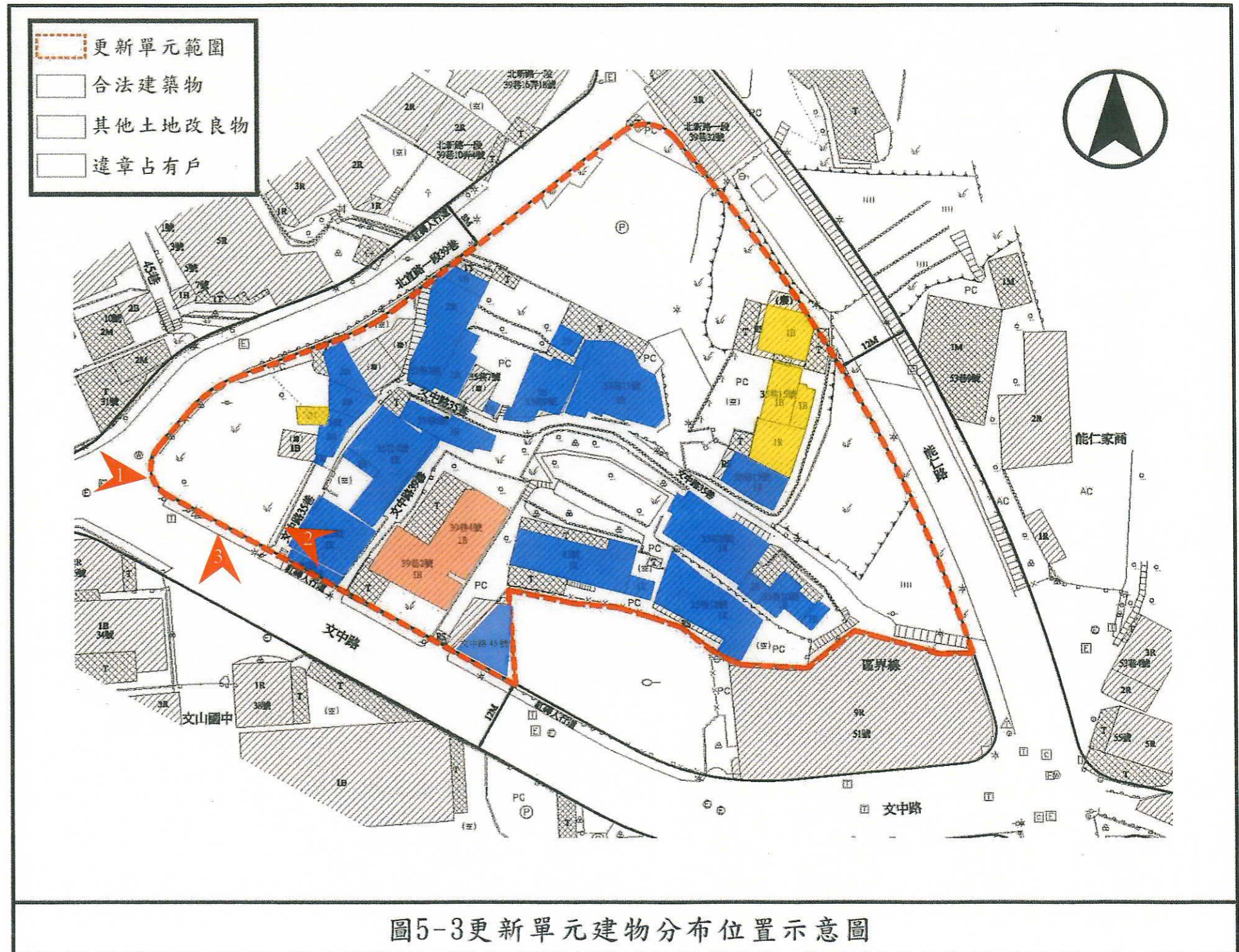
圖 1



圖 2



圖 3



中包括 2004 年時在中興路與寶橋路交叉口開設的家樂福與特力屋(目前已劃

三、附近地區土地使用現況

本案位於新店區，新店位於台北盆地南緣，境內多山，平地主要集中在新店溪與其支流沿岸的狹長平原帶，南高北低。境內山區屬於雪山山脈分支的丘陵，境南的大桶山是地理高點，海拔超過 1000 公尺。源自烏來區境內拳頭山的南勢溪與源自新北市坪林地區的北勢溪在新店境內匯集，因此得到新店溪之名，是台北主要河川淡水河最重要的支流之一。以行政區位置而言，新店區位於新北市南側，北與台北市文山區隔景美溪相望，東與石碇區相鄰，南與烏來區相鄰，西與三峽區相鄰，西北與土城區、中和區相鄰。

在新店區境內有許多較晚期才建設完成的交通建設，在一般道路運輸方面，早期新店只有兩條主要交通線通往台北市中心，其中最重要者是沿著已經拆除的鐵路原址所修築的北新路，與台北市區南邊的主幹道之一羅斯福路相連，是省道九號（由台北起經宜蘭、花蓮與台東，終點為屏東，是台灣東部的的主要幹線）的一部份其中北二高通過新店區，並且設置有新店與安坑兩個交流道。除此之外，新店地區也有台北捷運新店線及其支線小碧潭線通過。

新店區的工業發展在早期最出名者，莫過於 1953 年 10 月時創立於新店的裕隆汽車（當時原名「裕隆機械製造股份有限公司」），是一家以代工製造日本日產汽車起家的台灣車廠。除此之外，1964 年時由美國通用儀器（General Instrument，後來由摩托羅拉所收購）在新店所設立的「台灣通用電子」則是台灣第一家外商投資成立的公司。延續早年以電子產業為主的工業特色，今日在北新路與民族路交叉口，也有知名行動電話製造商宏達國際電子（已於中興路三段與寶中路口興建新總部大樓，預計今年上半年遷入）及電腦主機板大廠技嘉科技的進駐。1981 年裕隆汽車將生產線移至苗栗縣三義鄉之後騰出了大面積的市區用地，開始拆除廠房改建為商場與住宅區，其

分為特力屋與 HOLA 兩家），以及一旁的帶狀汽車主題商場（命名為「裕隆汽車城」）。迄今寶橋路於該地段的公車站位仍命名為「裕隆工廠」。

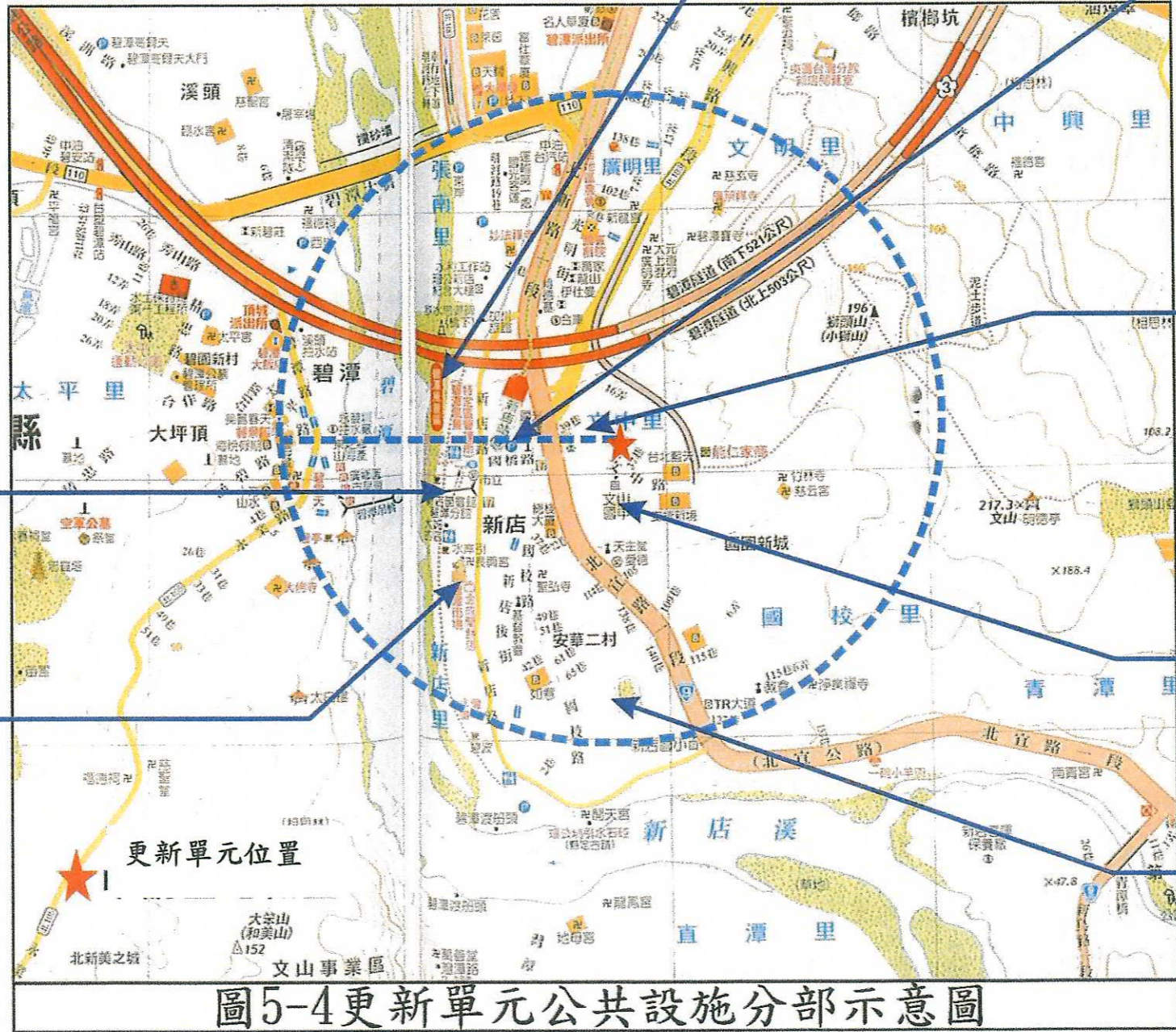
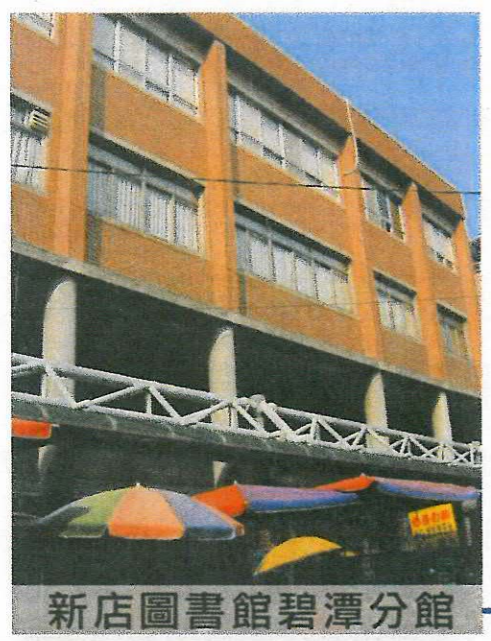
新店區是台北都會區的衛星城市之一，因商業腹地及發展有限，重要都會生活機能皆需要高度依賴台北市。由於近年來大型造鎮社區的大量開發，已成為台北南側郊區主要的新興住宅供給地區。境內的碧潭風景區歷史悠久，是北台灣著名的觀光景點。

本更新單元附近地區土地使用分區主要以住宅區為主，商業區主要集中在於北新路一段兩側、新店路兩側及本基地所在街廓東南側。

北新路、北宜路等主要幹道兩側的土地使用現況大多屬於住商混合之複合式使用，即一樓作為商業使用、二樓以上作為住家。新店路、國橋路及國校路延續碧潭市場的商業行為以及碧潭風景特定區所帶來的商機而形成路線型的零售市集。

四、公共設施現況

本更新基地附近（半徑五百公尺）的公共設施有風景特定區一處（碧潭風景特定區）、機關用地四處（捷運新店站、新店圖書館碧潭分館、北新公有停車場）、市場用地一處（碧潭市場）及學校用地兩處（文山國中、新店國小）（圖 5-4）。



五、附近地區交通現況

(一) 道路系統現況

1. 聯外道路

(1) 北宜路/北新路 (20M~25M)

省道台九線是新店區南北向主要道路，在新店區以中興路為界，以北稱北新路，以南稱北宜路。該道路北可達台北市文山區景美地區，往南可通往烏來、坪林、宜蘭縣等地。

(2) 中興路 (25M)

中興路往北可達台北市文山區木柵地區，往南接省道台九線。

(3) 環河路 (22M)

環河路往北可達台北市中正、大安區木柵地區，往南接安康路通往三峽，若往西接北新路一段。

2. 主要道路

(1) 文中路 (12M)

文中路為本基地南側出入道路，為本基地未來進出之主要道路。

(2) 北宜路一段 39 巷 (8M)

北宜路一段 39 巷為本基地北側出入道路。

3. 次要道路 - 能仁路

因山坡地地形落差無法設計平面道路，能仁路全線大部份路段採高架橋方式建造，北以高架橋型式銜接中興路，南接省道台九線北宜路。

4. 出入巷道

本基地內及附近巷道有基地北側的文中路 16 弄、西北側的 39 巷及南 20 巷、28 巷以及 60 巷。

(二) 大眾運輸系統

1. 公車系統

若依搭乘公車之便利性及一般人步行愉悅狀態忍受時間約 10 分鐘等原則下，其適當距離約 300 公尺，距離本基地 300 公尺範圍內之公車站牌，在北宜路一段上有「文山國中站」、「捷運新店站」。共計有七線。(詳表 5-8)

表 5-8 更新單元鄰近地區公車路線表

站牌名稱	位置	台北客運
■文山國中站	北宜路	642、644、647、650、綠 1
■捷運新店站	北宜路	642、644、650、綠 1、綠 13、棕 7

2. 捷運系統

本更新基地距離捷運新店線新店站約二百公尺，新店線北起台北市公園路襄陽路口，沿公園路向南轉入羅斯福路，沿羅斯福路、經北新路南迄新北市新店區台汽客運總站，主線 10.55 公里，支線 1.53 公里，共設 12 個地下車站及 1 座平面機廠。

新店線北段(台大醫院站至古亭站)已於 87 年底第一階段完工通車，而新店線全線於 88 年 11 月 11 日完工通車。

另為服務新店十四張地區民眾之需求，並配合新店機廠聯合開發；於機廠上方設置小碧潭站，與七張站間以區間車方式營運。



圖 5-5 更新單元周邊交通系統示意圖

(三) 停車空間現況

1. 路邊停車

於中興路路邊兩側，路段啟始位置光明街 96 巷、終止於行政街可供路邊停車，共計汽車 148 輛、機車 319 輛。

2. 公私有停車場

(1) 北新地下停車場

位於北新路一段 92 號，馬公公園地下室，新店市公所旁，共計小車 373 輛，收費標準每小時 20 元，月租：全日 4000 元，月租：日間 2000 元。

(2) 碧潭風景區東岸停車場

位於新店市安康路一段 1 號，碧潭風景區內，共計小車 80 輛、機車 15 輛，收費標準小型車每小時 20 元，機車每次 20 元。

(3) 捷運新店站地下停車場

位於捷運新店站地下室，共計小車 156 輛、機車 1000 輛，收費標準每小時 20 元，月租 4000 元，機車：每次 10 元。

(4) 碧潭風景區渡船頭停車場

位於新店市碧潭風景區內，共計小車 90 輛、機車 20 輛，收費標準大型車每小時 40 元，小型車每小時 20 元，機車每次 10 元。

3. 臨時路外停車場 - 新店廣明活動中心停車場

位於本案基地內北宜路一段 39 巷 30 號旁，共計小車 39 輛。