

# 臺北市都市計畫書

變更臺北市文山區實踐段二小段 667 地號  
機關用地為社福及機關用地細部計畫案



臺北市政府

113 年 8 月 28 日府都規字第 11330622031 號公告公開展覽

# 臺北市都市計畫書

變更臺北市文山區實踐段二小段 667 地號  
機關用地為社福及機關用地細部計畫案

臺北市政府

113 年 8 月 28 日府都規字第 11330622031 號公告公開展覽



## 目 錄

壹、 計畫緣起 .....	1
貳、 計畫位置與範圍 .....	2
一、 計畫範圍 .....	2
二、 土地權屬 .....	3
參、 原都市計畫情形 .....	4
肆、 發展現況概述 .....	5
一、 土地使用發展現況 .....	5
二、 周邊公共設施發展現況 .....	6
三、 周邊社會福利設施發展現況 .....	7
四、 交通系統現況 .....	9
五、 周邊自然環境分析 .....	14
伍、 計畫目標與構想 .....	16
一、 計畫目標 .....	16
二、 計畫構想 .....	16
陸、 變更細部計畫內容 .....	17
一、 變更內容 .....	17
二、 土地使用分區管制 .....	19
三、 都市設計準則 .....	19
柒、 事業及財務計畫 .....	21
捌、 其他 .....	22
附錄一、都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款認定函 .....	23

## 圖 目 錄

圖 1	計畫範圍位置示意圖.....	2
圖 2	計畫範圍土地權屬示意圖 .....	3
圖 3	土地使用現況圖.....	5
圖 4	計畫範圍周邊公共設施用地圖 .....	6
圖 5	計畫範圍周邊社會福利設施分布圖 .....	8
圖 6	周邊道路系統圖.....	9
圖 7	周邊人行動線及大眾運輸系統圖 .....	10
圖 8	文山區交通分區及計畫範圍示意圖 .....	12
圖 9	計畫範圍 500 公尺停車場及路邊停車格分布示意圖 .....	13
圖 10	計畫範圍土壤液化潛勢分析圖.....	14
圖 11	計畫範圍淹水潛勢分析圖.....	15
圖 12	「變更臺北市文山區實踐段二小段 667 地號機關用地為社福及機關用地細部計畫案」變更內容示意圖 .....	18
圖 13	都市設計準則示意圖.....	20

## 表 目 錄

表 1	計畫範圍土地權屬清冊.....	3
表 2	歷年相關都市計畫一覽表 .....	4
表 3	計畫範圍周邊 500 公尺內長照機構綜理表 .....	7
表 4	變更範圍周邊主要路外停車場一覽表 .....	11
表 5	計畫範圍交通分區汽車停車需供比彙整表 .....	12
表 6	計畫範圍交通分區機車停車需供比彙整表 .....	12
表 7	變更內容綜理表.....	17
表 8	事業及財務計畫表.....	21

案 名：變更臺北市文山區實踐段二小段 667 地號機關  
用地為社福及機關用地細部計畫案

申請單位：臺北市政府都市發展局

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍：詳如計畫圖所示

類 別：變更

法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款

詳細說明：

## 壹、計畫緣起

為落實居住正義及保障市民居住權益，自住宅法 100 年 12 月 30 日制定公布起，本府即全面盤整轄內可再利用之公有土地，穩健推動社會住宅興辦政策。

本案案址為本市文山區一壽街東側、一壽街 3 巷南側，及一壽街 17 巷北側所圍之街廓，為臺北市市場處管有之市有土地。依據 98 年「變更臺北市培英市場用地等 5 處市場用地為機關用地、公園用地及公共服務設施用地等細部計畫案」，因經檢討評估已無作市場使用需求，故變更為機關用地，惟因周邊地區亟具停車需求，本計畫範圍暫維持作臨時停車場使用迄今。

依據都市計畫公共設施用地多目標使用辦法，機關用地雖可多目標作社會福利設施使用，但有「使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積二分之一」之限制條件。為推動本市社會住宅政策，提升本市社會住宅存量，爰將本計畫範圍由「機關用地」變更為「社福及機關用地」。本案經核屬本市重大建設，且經檢討具急迫性，不及納入通盤檢討辦理，經本府認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定（詳附錄 1），爰辦理都市計畫變更。

## 貳、計畫位置與範圍

### 一、計畫範圍

本計畫範圍為本市文山區一壽街東側、一壽街 3 巷南側，及一壽街 17 巷北側所圍之街廓，位於實踐段二小段 667 地號，面積約 0.13 公頃，詳圖 1。

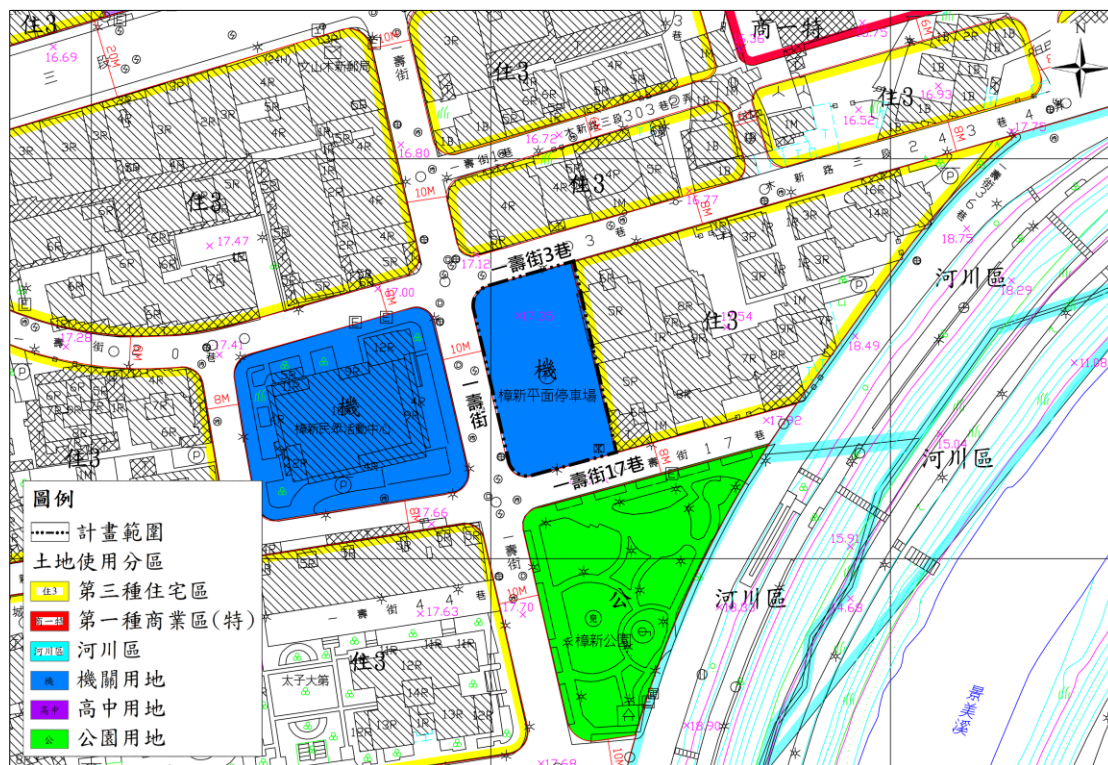


圖1 計畫範圍位置示意圖

## 二、土地權屬

本計畫範圍共計 1 筆土地，全部為市有土地，土地管理機關為臺北市市場處。

表1 計畫範圍土地權屬清冊

行政區	地段	地號	面積 (平方公尺)	權屬	土地管理者	土地使用分區
文山區	實踐段二小段	667	1,305.48	市有	臺北市市場處	機關用地

備註：面積僅供參考，實際面積應以實地測量分割面積為準。

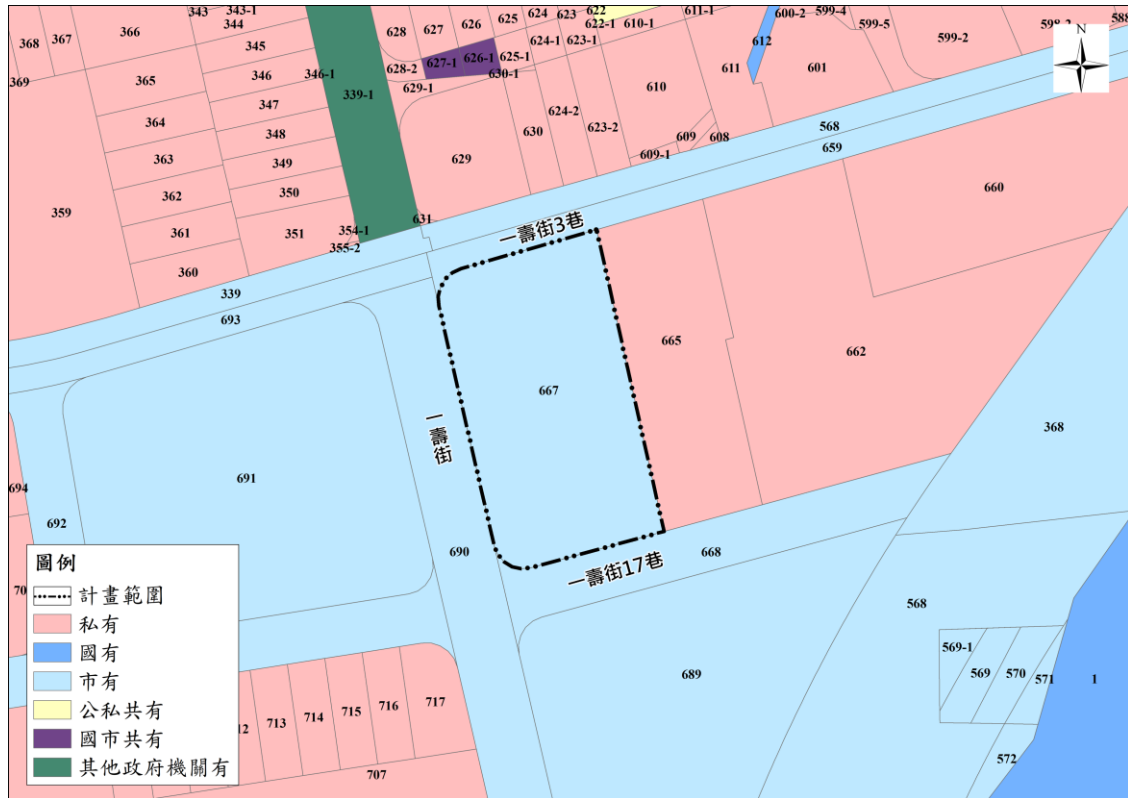


圖2 計畫範圍土地權屬示意圖



## 參、原都市計畫情形

表2 歷年相關都市計畫一覽表

編號	計畫名稱	發布日期及文號
1	修訂本市景美木柵兩區主要計畫案	58.04.28 府工二字 第 20512 號
2	擬訂本市景美木柵及南港內湖四區內尚無都市計畫地區暫行指定為保護區案	59.03.09 府工二字 第 7781 號
3	擬具景美、木柵兩區主要計畫說明書	61.03.20 府工二字 第 8577 號
4	配合景美溪堤防修訂附近地區主要計畫案	69.12.04 府工二字 第 47531 號
5	修訂木柵區樟腳里附近地區細部計畫（通盤檢討）暨配合修訂主要計畫案	70.02.11 府工二字 第 01635 號
6	擬（修）訂景美溪堤防左岸以東（新光路堤以南至無名溪），右岸以西、以北（第四號橋以南至寶橋）附近地區細部計畫案	70.09.17 府工二字 第 39339 號
7	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
8	修訂台北市土地使用分區（保護區、農業區除外）計畫（通盤檢討）案	79.09.13 府工二字 第 79049926 號
9	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
10	變更臺北市培英市場用地等 5 處市場用地為機關、公園用地及公共服務設施用地等細部計畫案	98.12.22 府都規字 第 09804944200 號
11	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
12	臺北市文山區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案（第一階段）	111.06.28 府都規字 第 11100948231 號
13	臺北市文山區都市計畫細部計畫（第二次通盤檢討）案（第一階段）	111.09.23 府都規字 第 11130700871 號
14	臺北市文山區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案（第二階段）	113.06.07 府都規字 第 11300034071 號 公告發布實施

## 肆、發展現況概述

### 一、土地使用發展現況

本計畫範圍現況為臨時停車場，為無償借予本市停車管理工程處委外營運之平面停車場。計畫範圍北側、東側多為住宅區；南側為樟新公園，由臺北市政府工務局公園路燈工程管理處管理；西側為複合式機關大樓，其 1 至 2 樓為社團法人臺北市兒童托育協會承辦之臺北市私立樟新非營利幼兒園，3 至 4 樓為社團法人臺北市康復之友協會承辦之臺北市一壽照顧中心，主要提供慢性精神障礙者、身分不明無依者及重度失能臥床者，24 小時生活照顧與住宿服務，5 至 8 樓為臺北市立圖書館力行分館，9 樓為樟新區民活動中心。計畫範圍周邊現況如圖 3。



圖3 土地使用現況圖

## 二、周邊公共設施發展現況

本計畫範圍周邊 500 公尺範圍內之公共設施用地包含機關用地 2 處(複合機關大樓、消防局寶橋消防分隊)、公園用地 4 處(樟新公園、樟興公園、木新公園、樟樹公園)、國小用地 2 處(實踐國小、力行國小)、國中用地 1 處(實踐國中)、高中用地 1 處(景美女中)、抽水站用地 2 處(實踐抽水站、保儀樟新抽水站),及市場用地 1 處(木新市場)。周邊公共設施用地皆已開闢,如圖 4 所示。

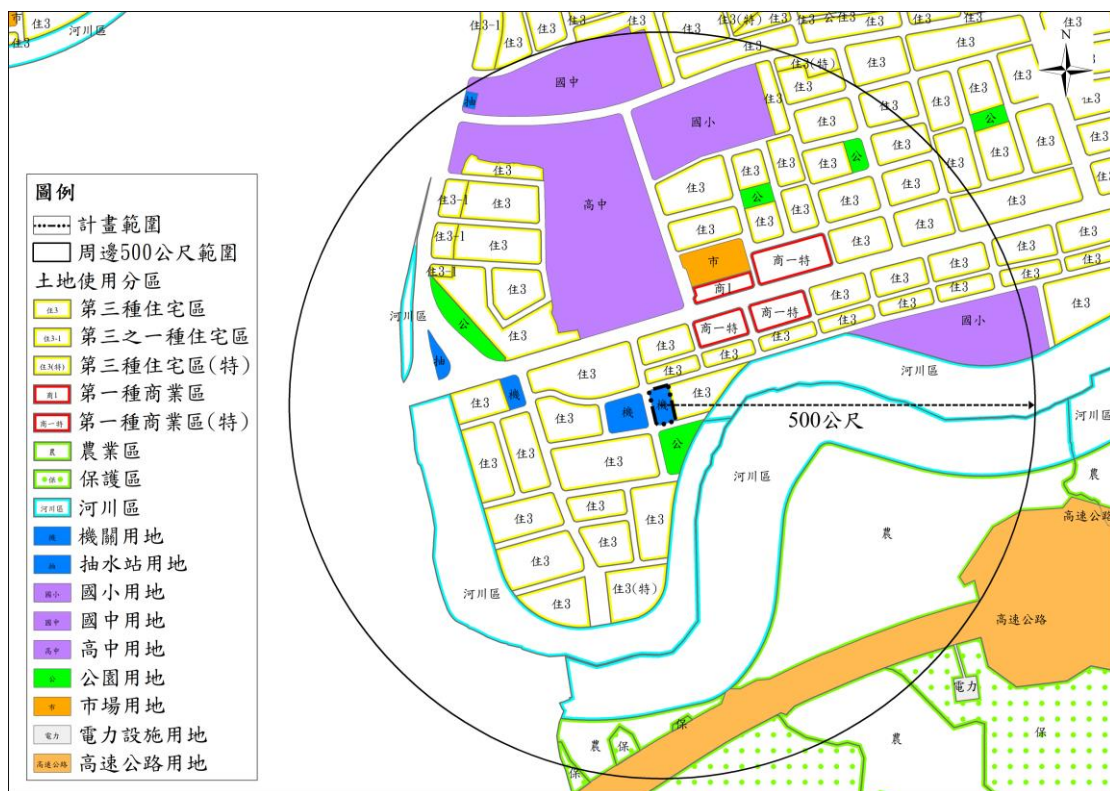


圖4 計畫範圍周邊公共設施用地圖

### 三、周邊社會福利設施發展現況

#### (一) 長照設施

計畫範圍約 500 公尺處有一私立泉益居家長照機構，其特約服務為居家服務及喘息服務；500 公尺範圍內長照機構為北側的樟林社區發展協會，及西側的複合式機關大樓，該大樓 3 至 4 樓為一壽照顧中心，為協助慢性精神障礙者、身分不明無依者及重度失能臥床者生活照顧的全日型住宿生活照顧機構，9 樓為樟新區民活動中心，如表 3 及圖 5。

表3 計畫範圍周邊 500 公尺內長照機構綜理表

長照分級	機構名稱	特約服務項目
B	泉益居家有限公司附設臺北市私立泉益居家長照機構	居家服務、喘息服務
-	臺北市一壽照顧中心	24 小時生活照顧與住宿服務
C	臺北市樟新區民活動中心	社區關懷據點
C	臺北市文山區樟林社區發展協會	社區關懷據點

資料來源：衛生福利部

#### (二) 幼托設施

計畫範圍西側複合式機關大樓之 1 至 2 樓為臺北市樟新非營利幼兒園，附近另有臺北市私立貝格爾樂佩托嬰中心、臺北市私立全能幼兒園，如圖 5。

#### (三) 周邊社會住宅現況

計畫範圍南側有一興建中之樟新水岸社會住宅，將興建地下 3 層、地上 14 層建築。未來低樓層設有非營利幼兒園、社區公共托育家園、長青共餐、多功能集會室等社福及公共服務功能，其餘空間提供社會住宅使用，另基地內亦設置 YouBike 站點。



圖5 計畫範圍周邊社會福利設施分布圖

#### 四、交通系統現況

##### (一) 周邊道路系統

本計畫範圍周邊主要道路為北側相隔一街廓外之木新路三段，路寬 20 公尺，向西連接寶橋路通往新北市新店區，向東連接木柵路通往木柵街區。

計畫範圍周邊臨接之計畫道路分別為北側之一壽街 3 巷（路寬 8 公尺）、西側之一壽街（路寬 10 公尺），及南側之一壽街 17 巷（路寬 8 公尺），如圖 6 所示。

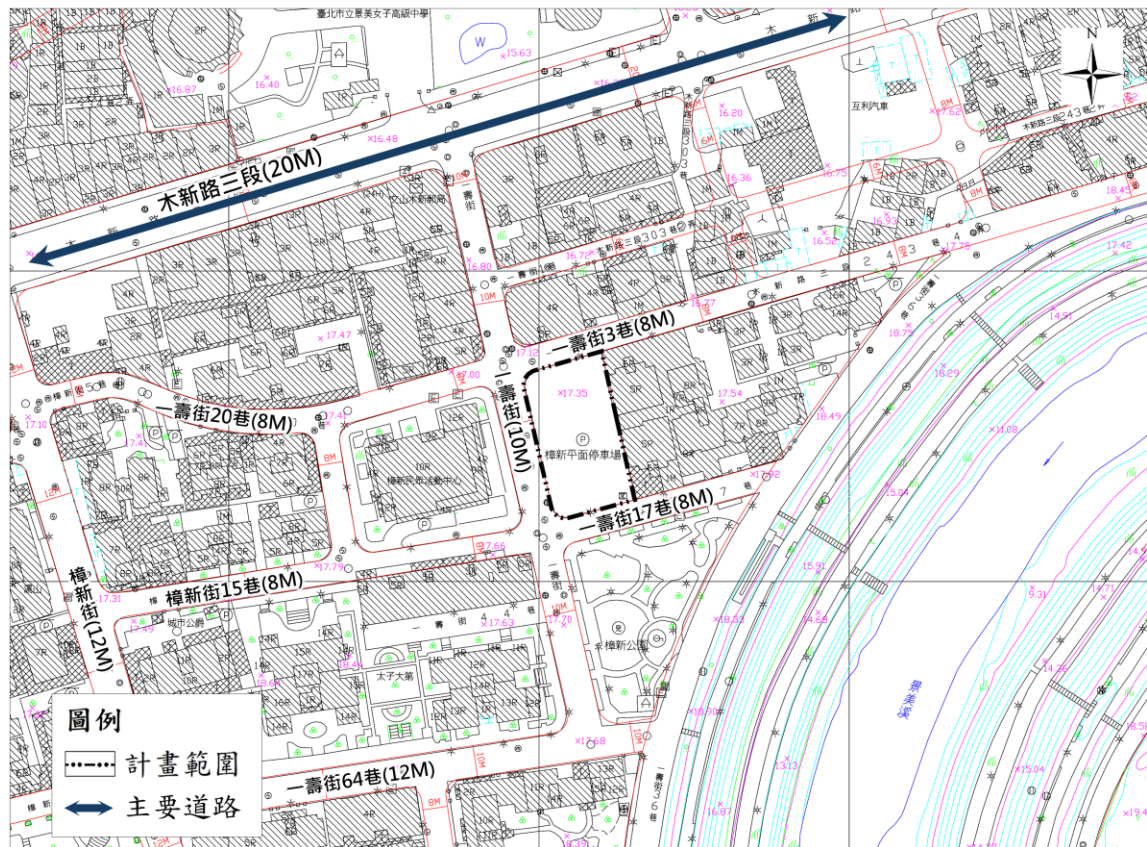


圖6 周邊道路系統圖

## (二) 綠色運具

計畫範圍最近之 YouBike 站點，位於木新路三段臺北市立景美女子高級中學校門口，距離本計畫範圍約 100 公尺，詳圖 7。

## (三) 周邊大眾運輸系統

本計畫範圍之周邊大眾運輸系統為公車，鄰近之公車站牌為景美女中站，有 252、253、671、793、796、819、小 11、棕 7、南環幹線、綠 2 等公車路線行經，可通往臺北市中正區、信義區，及新北市新店區、板橋區、永和區、中和區、深坑區等，其公車站牌位置如圖 7。



圖7 周邊人行動線及大眾運輸系統圖

#### (四) 停車供需調查報告

計畫範圍周邊 500 公尺內路邊停車格位數量為小型車位 571 席、機車 677 席、身心障礙專用汽車位 8 席、身心障礙專用機車位 1 席；除本計畫範圍現作臨時停車場使用外，計畫範圍周邊另有 3 處路外停車場，提供小型車 364 席、機車 140 席、身心障礙專用汽車位 1 席，停車場基本資料如表 4。

表4 變更範圍周邊主要路外停車場一覽表

停車場名稱		停車格位	營業時間	費率
1	景美女中地下停車場	小型車 268 席； 機車 140 席	24 小時	小型車：計時 20 元； 機車：計時 10 元
2	力行停車場	小型車 65 席	24 小時	小型車：計時 30 元， 月租 7,200 元
3	臺北市立實踐國民中學收費停車場	小型車 32 席（含身心 障礙專用汽車位 1 席）	24 小時	小型車：計時 20 元， 月租 4,800 元

依據 110 年度臺北市汽機車停車供需調查報告，計畫範圍位於文山區交通分區 50，且臨接交通分區 49，如圖 8。交通分區 49 之汽車停車供給為 1,235 格，需求為 1,134 輛（整體需供比 0.92），停車尖峰時間為晚上 7 至 8 時，停車需求以建物附設停車位為主；機車停車供給為 1,227 格，需求為 1,070 輛（整體需供比 0.87），停車尖峰時間為上午 9 至 10 時，停車需求以路邊停車為主。

交通分區 50 之汽車停車供給為 770 格，需求為 729 輛（整體需供比 0.95），停車尖峰時間為晚上 7 至 8 時，停車需求以路邊停車及建物附設停車位為主；機車停車供給為 1,097 格，需求為 1,072 輛（整體需供比 0.98），停車尖峰時間為晚上 7 至 8 時，停車需求以路邊停車為主。交通分區 49 及交通分區 50 之汽、機車停車需供比彙整如表 5、表 6。





圖8 文山區交通分區及計畫範圍示意圖

資料來源：110 年度臺北市汽機車停車供需調查報告

表5 計畫範圍交通分區汽車停車需供比彙整表

交通分區	尖峰時間	交通分區服務水準	供給	需求	停車需供比
49	晚上 7 至 8 時	C	1,235 格	1,134 輛	0.92
50	晚上 7 至 8 時	C	770 格	729 輛	0.95

資料來源：110 年度臺北市汽機車停車供需調查報告

表6 計畫範圍交通分區機車停車需供比彙整表

交通分區	尖峰時間	交通分區服務水準	供給	需求	停車需供比
49	上午 9 至 10 時	C	1,227 格	1,070 輛	0.87
50	晚上 7 至 8 時	C	1,097 格	1,072 輛	0.98

資料來源：110 年度臺北市汽機車停車供需調查報告



圖9 計畫範圍 500 公尺停車場及路邊停車格分布示意圖

## 五、周邊自然環境分析

### (一) 山坡地及地質敏感分析

本計畫範圍非位於山坡地、山崩與地滑地質敏感區內。

### (二) 土壤液化分析

本計畫範圍位於土壤液化低潛勢地區，如圖 10。

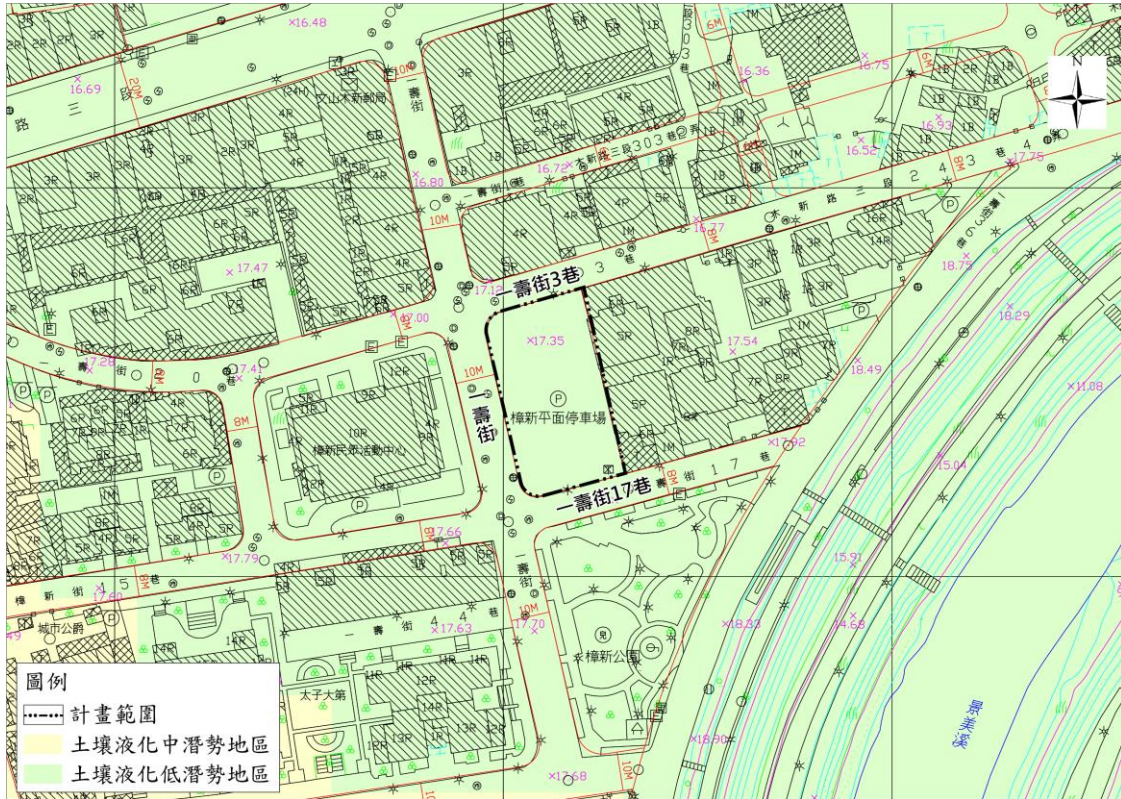


圖10 計畫範圍土壤液化潛勢分析圖

### (三) 淹水潛勢分析

本計畫範圍無涉及 24 小時定量降雨 500 毫米之雨量(豪大雨)範圍；計畫範圍周邊 500 公尺內，於景美溪以南有少數地區位於 24 小時定量降雨 500 毫米之雨量(豪大雨)範圍，其淹水深度可能達 1 公尺，如圖 11。



圖11 計畫範圍淹水潛勢分析圖

## 伍、計畫目標與構想

### 一、計畫目標

- (一) 配合本市住宅政策，持續盤點可利用且具開發可行性之公有土地興辦社會住宅，增加本市社會住宅存量，滿足市民基本居住需求。
- (二) 透過興辦社會住宅，保留一定空間作為開放空間，提升周邊居住環境及品質。

### 二、計畫構想

- (一) 為推動本市社會住宅政策，提供周邊就學、就業青年或社會弱勢者適宜之居住空間，本計畫變更機關用地為社福及機關用地，充實本市社會住宅存量。
- (二) 基地沿街規範退縮，留設供公眾使用之開放空間，創造友善人行環境，並滿足地方休憩需求。

## 陸、變更細部計畫內容

### 一、變更內容

變更範圍位於臺北市文山區實踐段二小段 667 地號，由「機關用地」變更為「社福及機關用地」，面積約 0.13 公頃，其變更內容及理由詳表 7、圖 12。

表7 變更內容綜理表

變更位置	變更內容			變更理由
	原計畫	新計畫	面積(平方公尺)	
文山區實踐段二小段 667 地號	機關用地	社福及機關用地	1,305.48	<ol style="list-style-type: none"> <li>計畫範圍 70 年規劃為市場用地，依據 98 年「變更臺北市培英市場用地等 5 處市場用地為機關用地、公園用地及公共服務設施用地等細部計畫案」，因檢討評估已無作市場使用需求，故變更為機關用地，並作為臨時停車場使用迄今，為低度利用基地。考量本市尚有社會住宅興辦之必要，為活化公有土地利用效率，本計畫將機關用地變更為社福及機關用地，以利後續作為社會住宅興辦基地。</li> <li>原機關用地可依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第 3 條附表規定興建社會住宅，惟受限於「使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積二分之一」之限制條件，因無法滿足社會住宅所需之樓地板面積，亦影響社會住宅之建物配置，因此本計畫變更土地使用分區為社福及機關用地，除落實本府的社會福利政策外，亦可保留機關之使用彈性。</li> <li>為落實本府社會住宅政策，並增加住宅存量，本計畫範圍規劃興建社會住宅，其地面層亦可做為開放空間使用，以滿足地方休憩等需求。</li> </ol>

備註：面積僅供參考，實際面積應以實地測量分割面積為準。

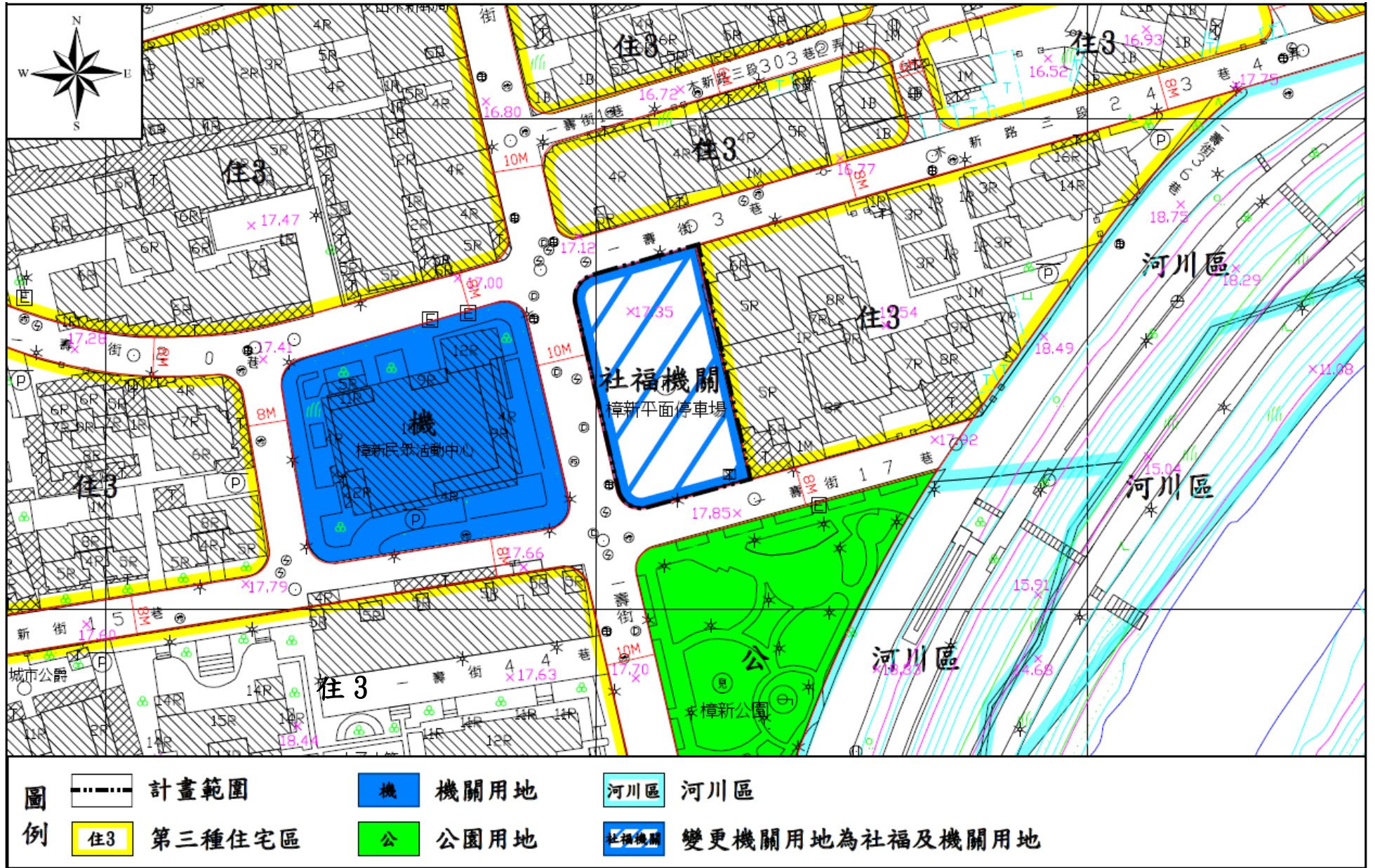


圖12 「變更臺北市文山區實踐段二小段 667 地號機關用地為社福及機關用地細部計畫案」變更示意圖

## 二、土地使用分區管制

### (一) 使用強度

社福及機關用地之使用強度為建蔽率不得超過 40%、容積率不得超過 400%。

### (二) 土地使用及建築物使用項目

1. 興辦社會住宅。
2. 依住宅法第 33 條規定，得考量基地可興建戶數、所在地區公共服務品質及相關規定後，評估保留一定空間供作社會福利服務、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園、青年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施項目使用，一併納入規劃興建。
3. 經主管機關認定之社會福利設施及公務機關使用。
4. 本計畫範圍不得作為容積移轉接受基地。

## 三、都市設計準則

本計畫區未來開發建築，應依下列規定辦理：

- (一) 基地北側臨一壽街 3 巷、西側臨一壽街、南側臨一壽街 17 巷路側，應退縮留設 4 公尺帶狀式開放空間，且人行道淨寬至少達 2.5 公尺。
- (二) 本計畫之建築基地綠覆率應達 100%。
- (三) 建築物外牆之顏色，應以中高明度、中低彩度，並與周邊環境色系協調，服務性陽台及空調設備應與建築物整合並考量遮蔽美化措施。
- (四) 基地因配合社會福利設施等開發所衍生之停車、臨時停車、接駁及裝卸貨停車等需求應於基地內部化處理。



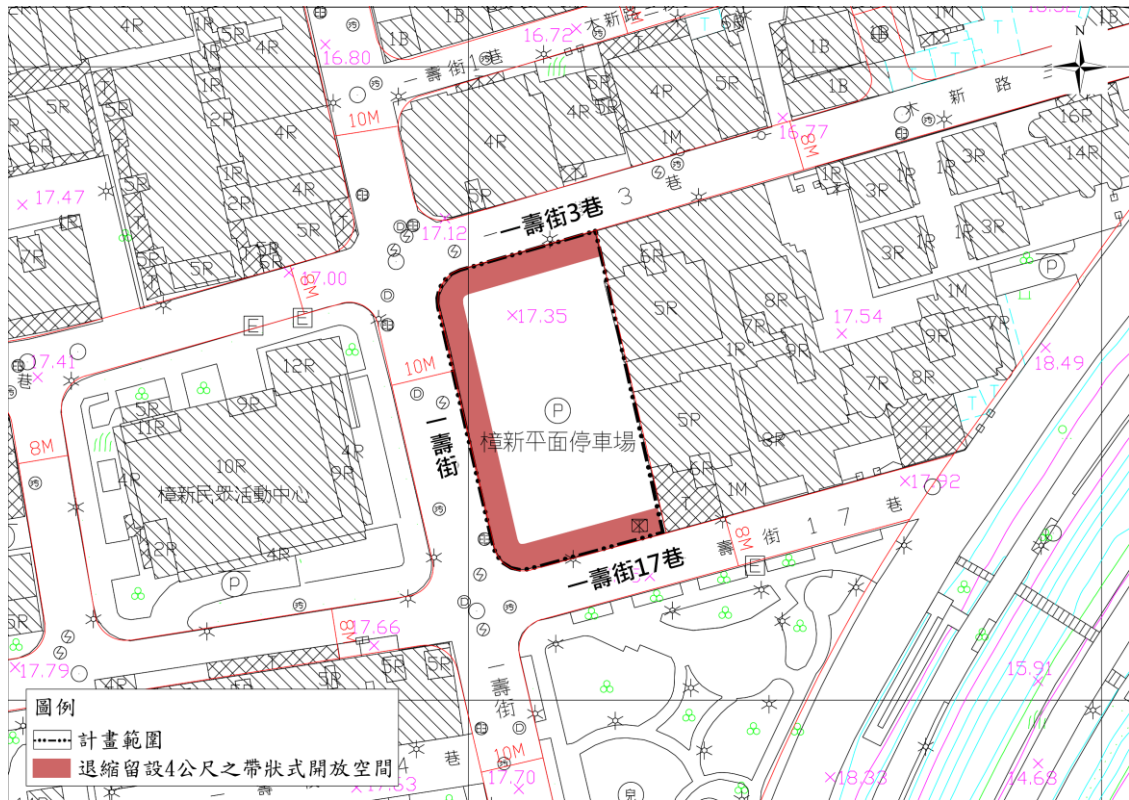


圖13 都市設計準則示意圖

## 柒、事業及財務計畫

本案事業及財務計畫表詳表 8。

表8 事業及財務計畫表

項目	面積(平方公尺)	土地取得方式				開闢經費(萬元)	主辦單位	預定完成期限	經費來源
		徵收	價購	撥用	其他				
社福及機關用地	1,305.48				V	128,000	臺北市政府都市發展局	預計完工時間為民國120年	由住宅基金支應

備註：1.面積僅供參考，實際面積應以實地測量分割面積為準。

2.列表之開闢經費及預定完工期限，得視主辦單位財務狀況酌予調整。

## 捌、其他

其他未規定事項悉依臺北市土地使用分區管制自治條例之機關用地及其他相關法令規定辦理。

# 附錄一、都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款認定函

檔 號：  
保存年限：

## 臺北市政府 函

地址：104105臺北市中山區南京東路三段  
168號18樓  
承辦人：許瑋倫  
電話：02-2777-2186轉2526  
電子信箱：udd-weilun33@gov.taipei



受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國113年6月27日  
發文字號：府授都企字第1133049139號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關貴局辦理「原萬華區三區肉品批發市場、原文山區樟新市場基地」之都市計畫變更事宜，為因應本市重大建設之需要辦理都市計畫變更，尚符合都市計畫法第27條第1項第4款規定，後續仍請依都市計畫法第19條、第23條及第28條規定程序辦理變更事宜，請查照。



說明：

- 一、依據內政部93年1月7日內授營都字第0920091111號函檢送之92年12月22日研商修正都市計畫法第27條第1項第3、4款之申請變更程序及認定核准機關事宜會議決議之規定辦理。
- 二、有關貴局為滿足市民居住需求，依行政院核定「社會住宅興辦計畫」，增加政府住宅政策供給資源，並依本府市政白皮書「安心居住—多元興辦社宅」策略及貴局施政重點與施政計畫，於本市萬華區華江段二小段147-13地號土地、文山區實踐段二小段667地號土地辦理個案變更作社會住宅興辦使用，尚符內政部93年1月7日台內營字第



公文換章

30

0920091111號函送會議紀錄結論「(一)3、(1)以列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫者」之情形。

- 三、另查本府前業於110年1月12日公告萬華區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)、111年9月23日公告實施文山區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)第一階段,惟短期內尚難再啟動都市計畫通盤檢討;考量為落實居住正義、保障市民居住權益,旨揭基地確具迅行變更辦理都市計畫變更為「社福及機關用地」之急迫性及必要性,尚符合都市計畫法第27條第1項第4款規定。

正本:臺北市政府都市發展局

副本: 

(都市發展局代決)

臺北市府 都市發展局
業務主管
承辦人員

繪圖員
校對者