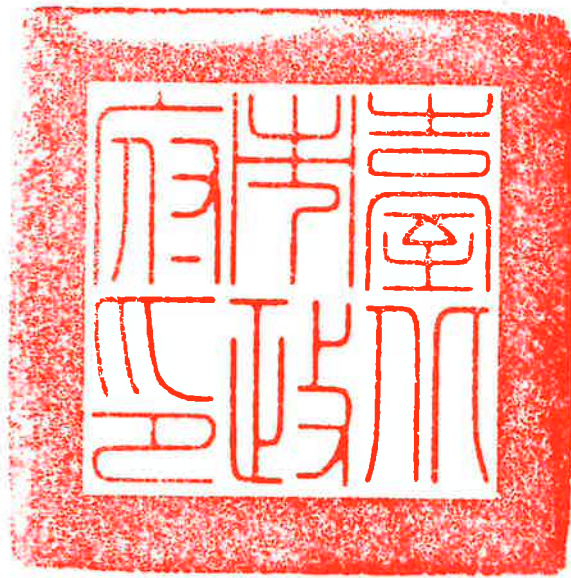


臺北市都市計畫書

變更臺北市文山區政大段一小段 112 地號
停車場用地為機關用地細部計畫案



臺北市政府

114 年 2 月 26 日府都規字第 11430058751 號公告公開展覽

臺北市都市計畫書

變更臺北市文山區政大段一小段 112 地號
停車場用地為機關用地細部計畫案

臺北市政府

114 年 2 月 26 日府都規字第 11430058751 號公告公開展覽

目錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、計畫位置與範圍	2
肆、發展現況.....	4
一、土地權屬	4
二、土地使用現況.....	5
三、周邊公共設施發展現況.....	6
四、交通運輸系統.....	8
伍、使用項目及需求樓地板面積評估	12
一、使用項目評估.....	12
二、需求樓地板面積評估	12
陸、計畫目標與構想	13
一、計畫目標	13
二、計畫構想	13
柒、變更內容.....	14
一、變更土地使用分區.....	14
二、土地使用分區管制.....	16
三、都市設計準則.....	16
捌、事業及財務計畫	17
玖、其他	17
附件、113 年 7 月 31 日本府核可辦理都市計畫變更函.....	18

圖目錄

圖 1	計畫位置示意圖	2
圖 2	計畫範圍土地權屬示意圖.....	4
圖 3	土地利用現況示意圖	5
圖 4	本計畫周邊公共設施分布示意圖	7
圖 5	本計畫周邊道路系統示意圖	8
圖 6	本計畫周邊大眾運輸系統站點標示圖	9
圖 7	本計畫所屬交通分區範圍示意圖	10
圖 8	本計畫周邊停車場示意圖	11
圖 9	計畫變更內容示意圖	15

表目錄

表 1	歷年都市計畫發佈實施名稱及文號表	3
表 2	計畫範圍土地權屬綜整表.....	4
表 3	本計畫範圍所屬交通分區之尖峰小時停車供需一覽表	10
表 4	本計畫變更內容綜理表.....	14
表 5	本計畫實施進度及經費概估表	17

案 名：變更臺北市文山區政大段一小段 112 地號停車場
用地為機關用地細部計畫案

申請單位：臺北市政府警察局

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

本案案址為文山區政大段一小段 112 地號土地，現為停車場用地，現況作平面停車場使用。

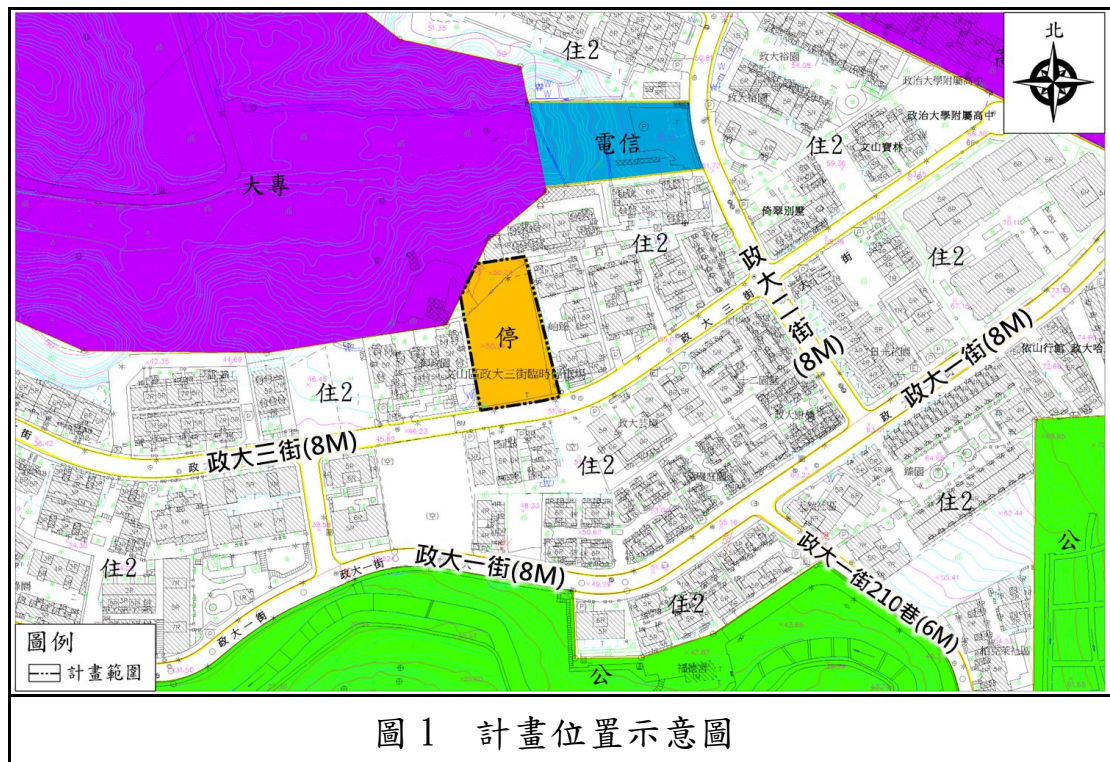
本府警察局文山第一分局指南派出所辦公空間擁擠，每名員警使用面積僅 11.8 平方公尺，且該廳舍係與國立政治大學租用，待 60 年使用年限屆滿後將歸還該校；交通警察大隊文山第一分隊現與萬芳派出所合署辦公，除建物具老舊潮溼滲水問題，曾發生用電超過負載而致跳電情形，員警使用面積亦未達警政署辦公廳空間規範之人均使用面積 29.7 平方公尺標準，兩單位皆具新建辦公廳舍需求。另經文山區公所評估，現有活動中心無法容納鄰近里別之大型班課使用。

故為配合警政、地區及既有停車需求，擬於本計畫範圍作公務機關、民眾活動中心、里辦公處及停車場使用，依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法，停車場用地雖可多目標作公共使用，但有「使用容積樓地板面積，不得超過總容積樓地板面積三分之一」之限制。考量更新老舊辦公廳舍、改善員警生活環境屬本府重要施政計畫，為達成派出所使用安全、打造合理辦公作業空間、提供地區公共設施，爰將本計畫範圍由「停車場用地」變更為「機關用地」。

本案經核屬本府重大建設，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 1 項第 4 款規定（詳附件），爰辦理都市計畫變更。

貳、計畫位置與範圍

本計畫範圍係屬政大段一小段 112 地號土地，位於文山區政大三街，面積共計 2,078.23 平方公尺。



參、原都市計畫內容

表 1 歷年都市計畫發佈實施名稱及文號表

編號	計畫名稱	公告文號
1	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	擬將本市景美、木柵、內湖、南港四區尚無都市計劃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、木柵兩區主要計劃說明書	61.03.20 府工二字第 8577 號
4	擬定木柵區指南及興隆里附近地區細部計畫案	64.12.26 府工二字第 61094 號
5	修訂木柵區指南里及萬興里附近地區細部計畫（通盤檢討）暨配合修訂主要計畫禁建案	70.10.23 府工二字第 47352 號
6	修訂木柵區指南里及萬興里附近地區細部計畫（通盤檢討）暨配合修訂主要計畫案	71.02.15 府工二字第 02752 號
7	修訂木柵區指南里及萬興里附近地區細部計畫（通盤檢討）暨配合修訂主要計畫案禁建案	71.03.22 府工二字第 12050 號
8	修訂木柵區萬興里附近地區細部計畫（第二次通盤檢討）案	76.10.16 府工二字第 192562 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	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
11	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
12	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
13	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
14	臺北市文山區都市計畫細部計畫（第二次通盤檢討）案（第二階段）	113.07.16 府都規字第 11330477551 號

肆、發展現況

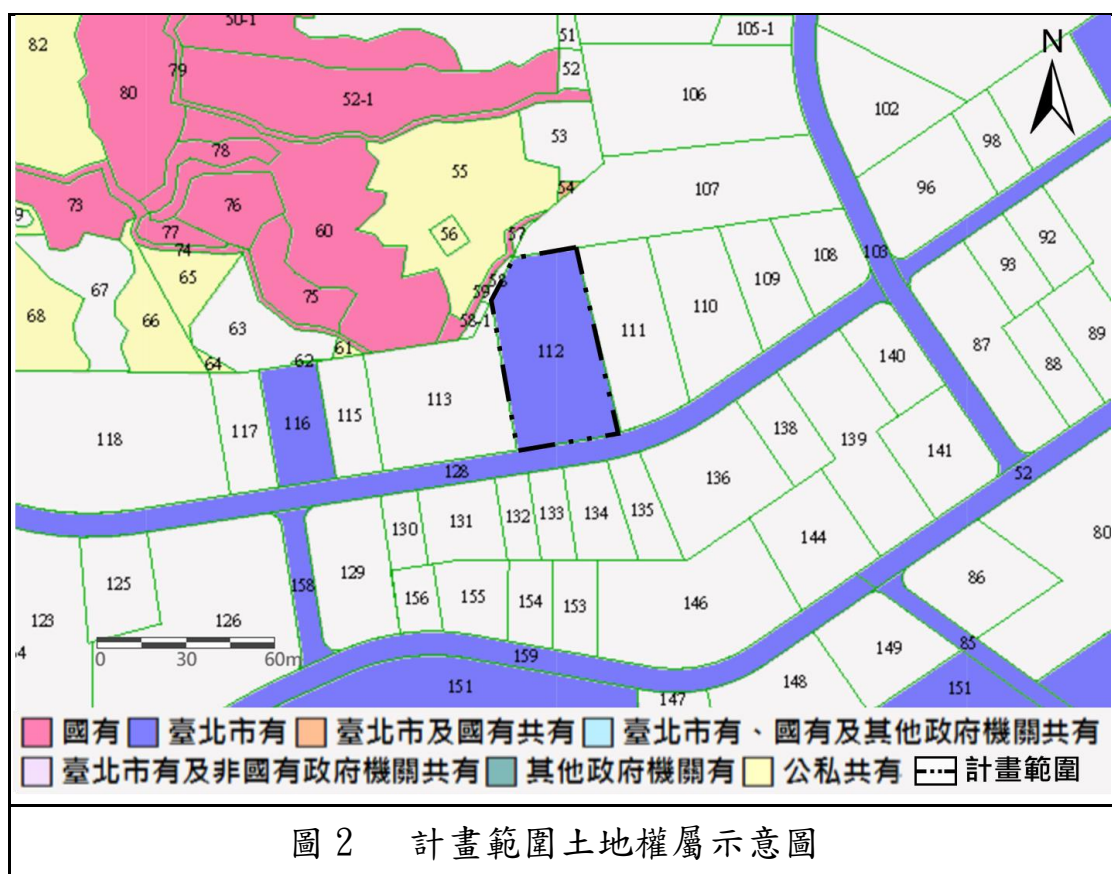
一、土地權屬

本計畫範圍包含 1 筆地號，即文山區政大段一小段 112 地號，面積共計 2,078.23 平方公尺，權屬為臺北市，土地管理機關為臺北市停車管理工程處。

表 2 計畫範圍土地權屬綜整表

行政區	地段	地號	面積 (m ²)	權屬	土地管理機關
文山區	政大段一小段	112	2,078.23	臺北市	臺北市停車管理工程處

備註：面積僅供參考，實際面積應以實地測量分割面積為準。



二、土地使用現況

計畫範圍單面臨路，現況主要作平面停車場使用，基地西半側地形起伏較明顯，北側有圍籬隔開未作使用，鄰接土地多為住宅，西北側為國立政治大學指南校區。

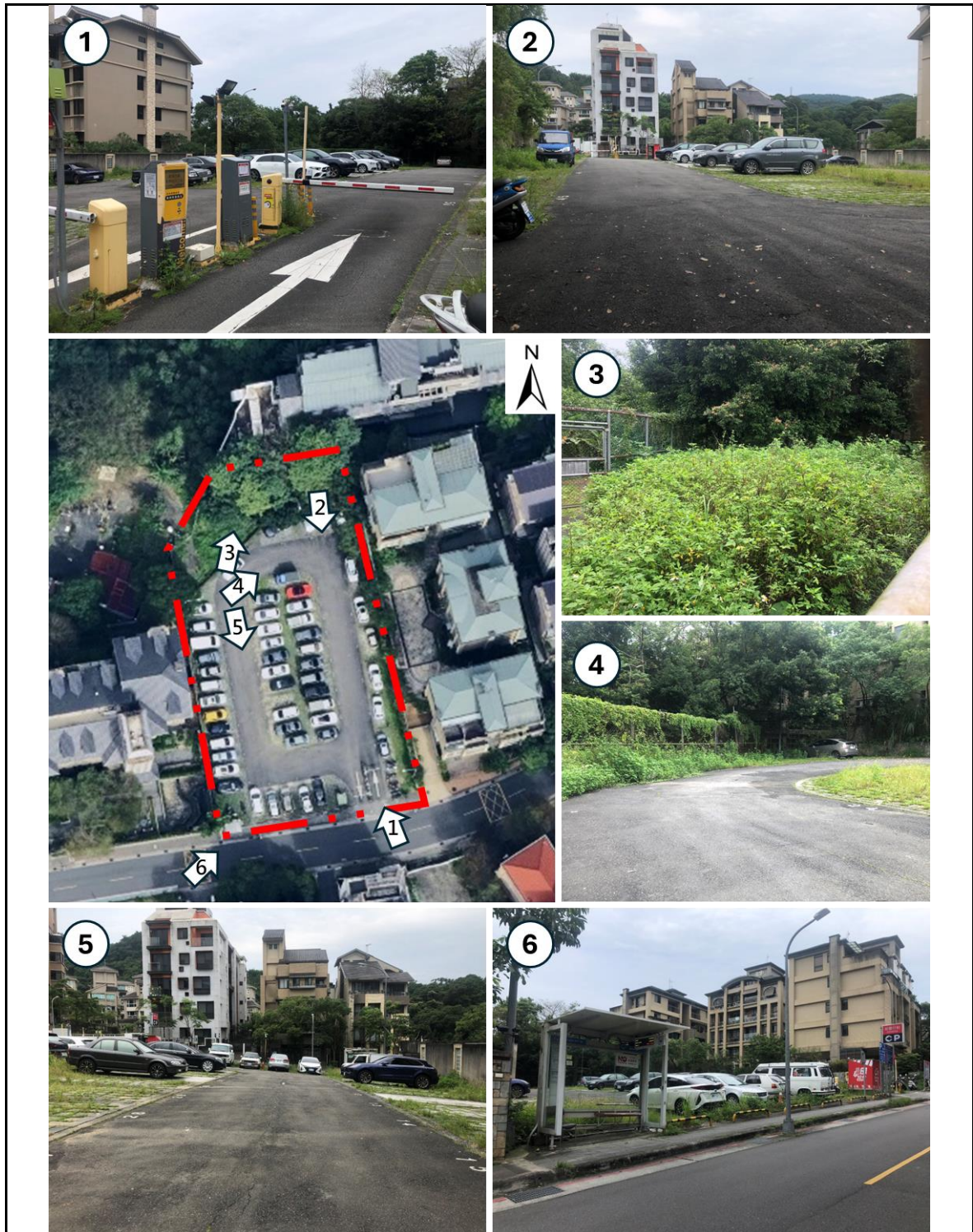


圖 3 土地利用現況示意圖

三、周邊公共設施發展現況

本計畫範圍周邊半徑 500 公尺範圍內公共設施用地包含公園用地、綠地用地、學校用地（國小用地、國中用地、高中用地、大專用地、政治大學用地）、機關用地、電信用地、自來水事業用地及動物園用地。

（一）公園用地、綠地用地

本計畫範圍周邊計有 8 處公園用地，分別為位於基地東北側之水景公園、萬壽 3 號公園、萬壽 1 號公園；基地東側之小坑 1 號公園；基地東南側之文木 93 號公園；基地南側之小坑老樹公園；以及基地西側之文木 92 號公園。

除公園用地外，計畫範圍周邊計有 3 處綠地用地，皆分布於基地西南側，包含清溪綠地、文木 68 號綠地及指南綠地。

（二）學校

本計畫範圍西南側有 1 處國小用地，現為國立政治大學附設實驗國民小學使用，並有 1 處國中用地，為臺北市立北政國民中學；東北側 1 處高中用地為國立政治大學附屬高級中學；以及西北側有 2 處大專用地和 1 處政治大學用地皆為國立政治大學使用。

（三）社會福利設施用地

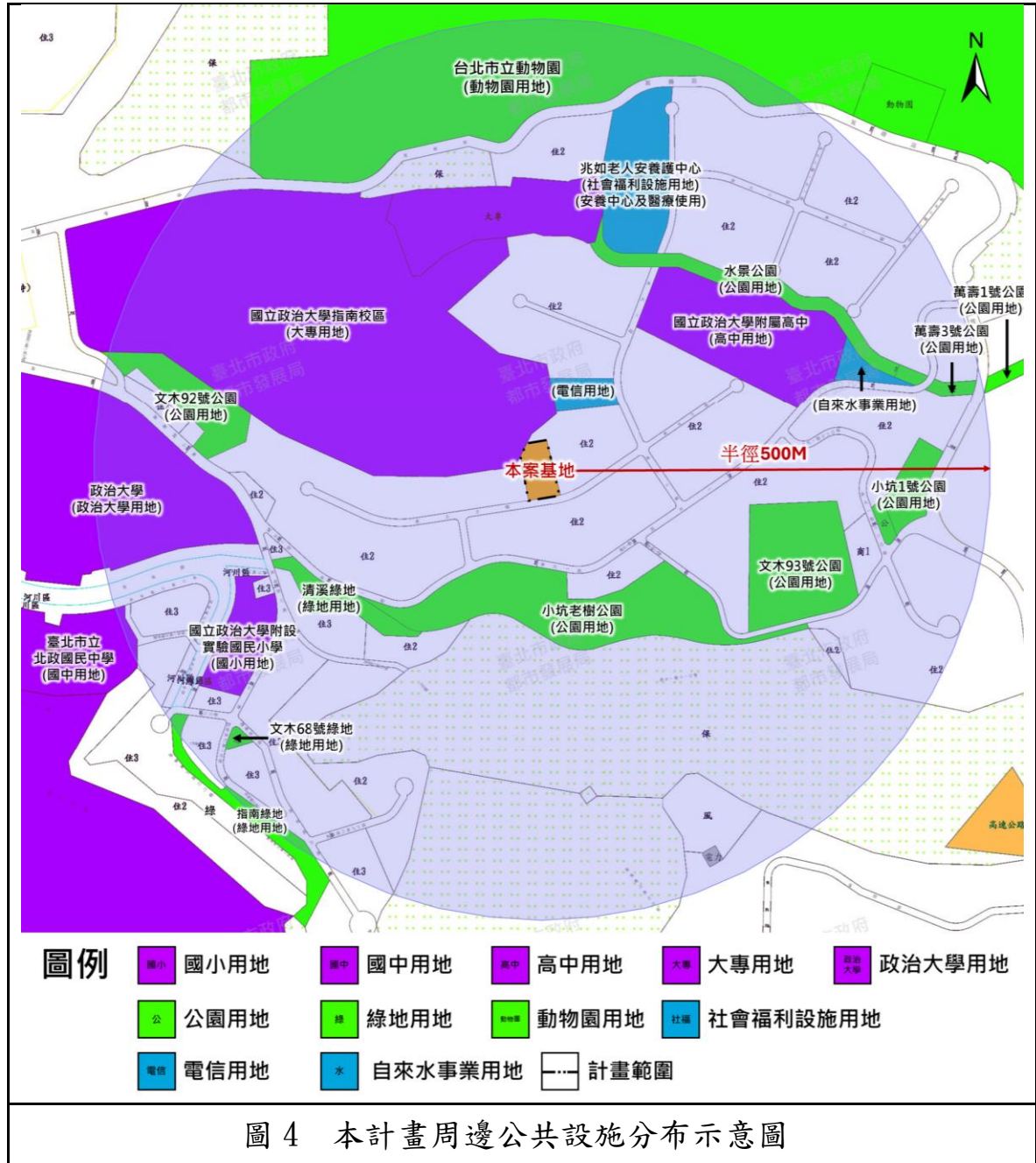
本計畫範圍北側有 1 處社會福利設施用地，管理者為臺北市政府社會局，現作老人安養護中心使用。

（四）電信用地、自來水用地

本計畫範圍北側和東側各有 1 處電信用地及 1 處自來水事業用地。

(五) 動物園用地

本計畫範圍北側有 1 處動物園用地，管理者為臺北市立動物園，現作動物園使用。



四、交通運輸系統

(一) 道路系統現況

1. 次要道路

計畫範圍周邊次要道路均已開闢。分別為寬度 12 公尺之萬壽路及指南路，其中萬壽路可接寬度 20 公尺之秀明路通往木柵地區；指南路往西可至木柵地區，往南可至新北市深坑區。

2. 集散道路

計畫範圍周邊之集散道路含政大一街、政大二街及政大三街，寬度皆為 8 公尺。



(二) 大眾運輸系統

計畫範圍鄰近之公車站位於政大三街，站牌名稱為「政大三街」，設置於本案基地正前方，行經路線包含棕5、棕11副及棕21等3條公車路線，分別通往捷運萬芳社區站、萬芳醫院站及信義區（市政府站）。



(三) 停車供需分析

依臺北市停車管理工程處 112 年度臺北市汽機車停車供需調查資料顯示，本計畫範圍位於文山區交通分區 56，汽車需供比值最大值為 0.77，交通分區服務水準為 C 級；機車需供比值最大值為 0.76，交通分區服務水準亦為 C 級，顯示汽機車停車供給停車情況接近飽和。

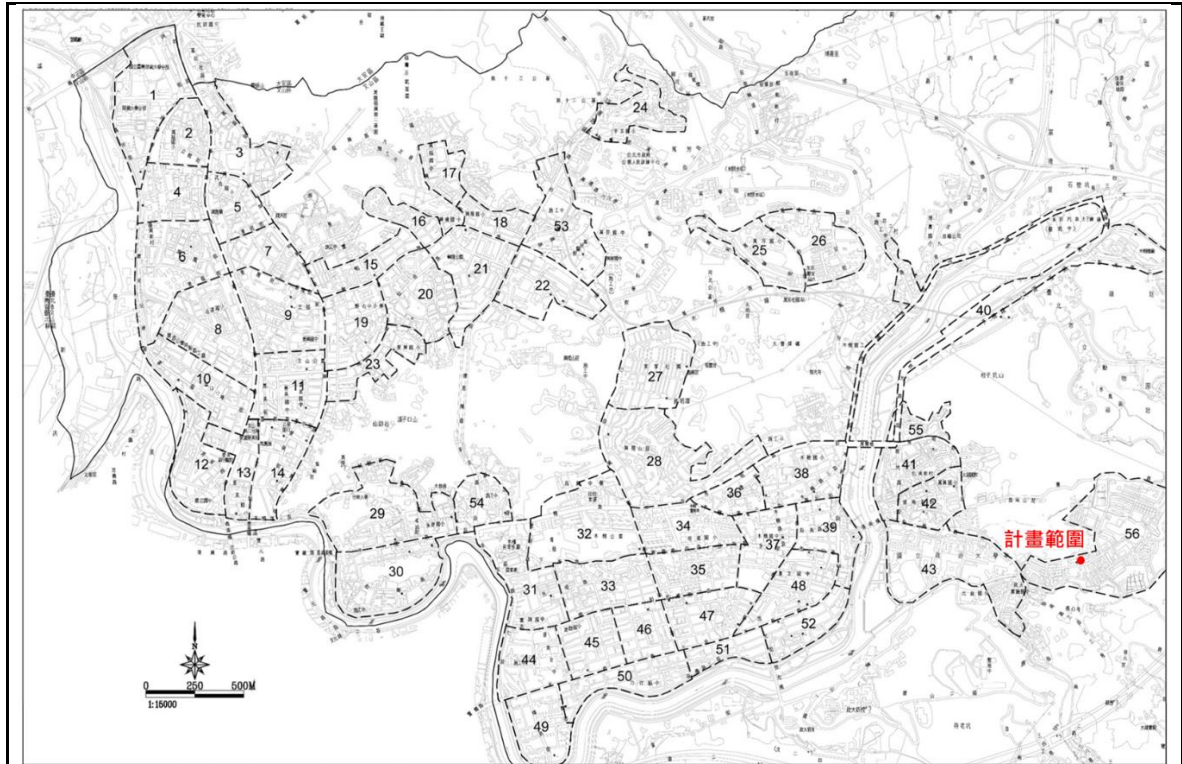


圖 7 本計畫所屬交通分區範圍示意圖

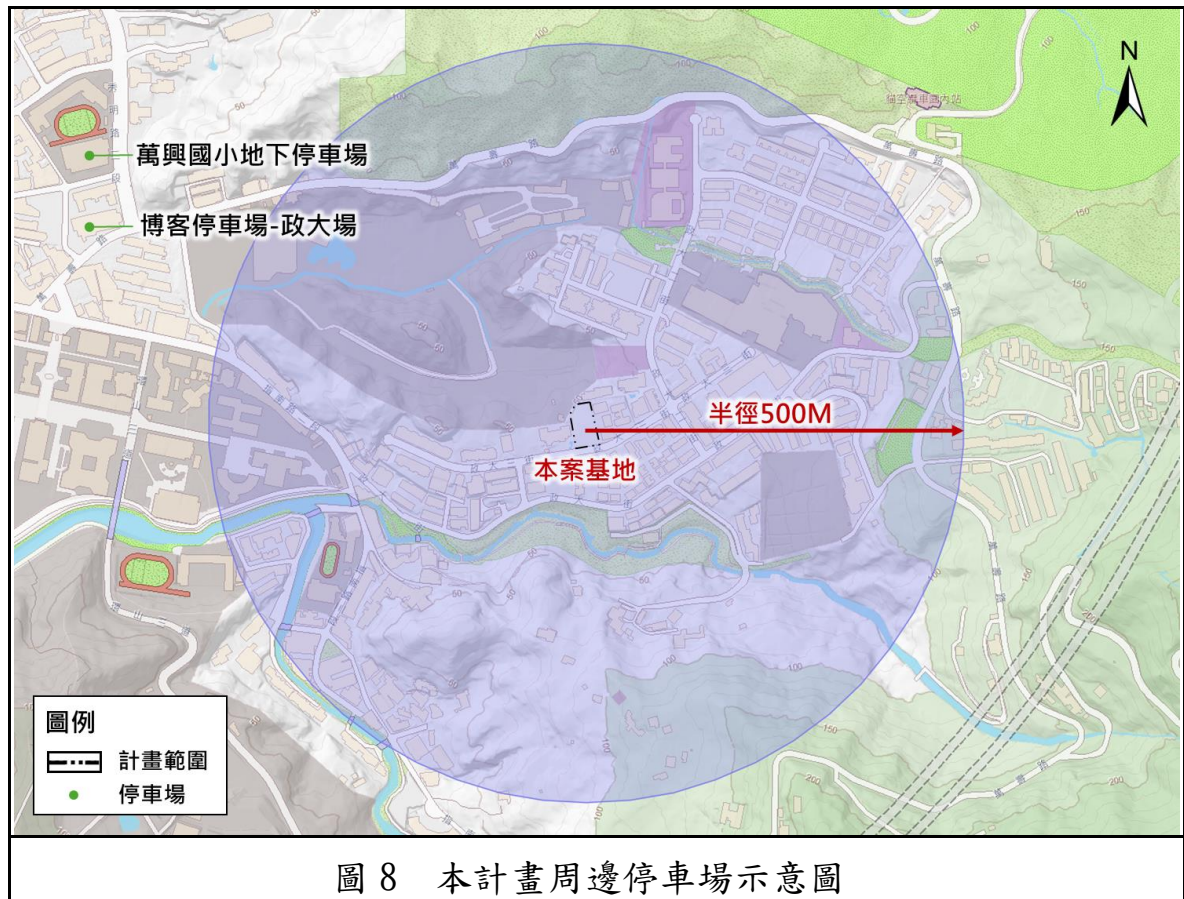
表 3 本計畫範圍所屬交通分區之尖峰小時停車供需一覽表

類型	尖峰時間	停車供給總計	實際停車總計	停車需供比	交通分區服務水準
汽車	19:00-20:00	1,545	1,189	0.77	C
機車	08:00-09:00	1,967	1,493	0.76	C

資料來源：臺北市停車管理工程處 112 年度臺北市汽機車停車供需調查。

(四) 周邊停車場分析

計畫範圍半徑 500 公尺內之停車場多屬私有民宅自設車位，距離本案約 700 公尺處設有 2 處停車場，分別為萬興國小地下停車場（提供汽車位 233 席），及博客停車場（提供汽車位 29 席）。



伍、使用項目及需求樓地板面積評估

一、使用項目評估

為健全警政辦公環境，以及提高公有土地利用效率，本案前經 112 年 11 月 22 日臺北市市有資產供需整合會議第 9 次會議決議同意作警察機關辦公廳舍、里辦公處、民眾活動中心、公有停車場等使用。考量本案現況已屬作公共停車使用之停車場用地，且地方有設置社區空間之需求，故本計畫範圍除機關辦公處所外，並指定得作里辦公處、民眾活動中心、停車場使用。

二、需求樓地板面積評估

本案基地面積為 2,078.23 平方公尺，綜整各單位使用需求面積，初估臺北市政府警察局所需樓地板面積為 2,082.7 平方公尺、臺北市文山區公所需求樓地板面積為 267.77 平方公尺、臺北市停車管理工程處需求樓地板面積為 1,890 平方公尺。其中前開臺北市停車管理工程處需求樓地板面積，依建築技術規則第 162 條規定（略以）：「建築物依都市計畫法令或本編第 59 條規定設置之停車空間、獎勵增設停車空間及未設置獎勵增設停車空間之自行增設停車空間，得不計入容積總樓地板面積。」，停車空間得不計入容積樓地板面積計算，故本案總需求容積樓地板面積初估為 2,350.47 平方公尺。

本案參酌北側電信用地案例（文山區政大段一小段 106 地號土地，建蔽率為 40%、容積率為 120%），綜合考量基地面積、「木柵二期重劃都市設計準則」規定建築物高度不超過 5 層樓，以及保留未來空間規劃彈性，本案容積率擬訂為 120%、建蔽率酌予調整為 45%。前開所提需求樓地板面積僅為初估，各單位最終需求面積仍應經相關會議確認為準。

陸、計畫目標與構想

一、計畫目標

- (一) 改善警員辦公空間狹小且建物老舊不敷使用現狀，健全警政辦公環境。
- (二) 考量地方發展需求，提供地區多樣化公共服務設施，提高公有土地利用效率。

二、計畫構想

- (一) 健全警政辦公環境，同時配合土地活化使用與地方需求，在不影響地區既有停車供需情形下，規劃本案址作公務機關、民眾活動中心、里辦公室及停車場的多用途空間使用。
- (二) 增加土地利用彈性，達成員警合理辦公空間目標，並滿足文山區居民的日常需求、創造更加便利之生活空間。

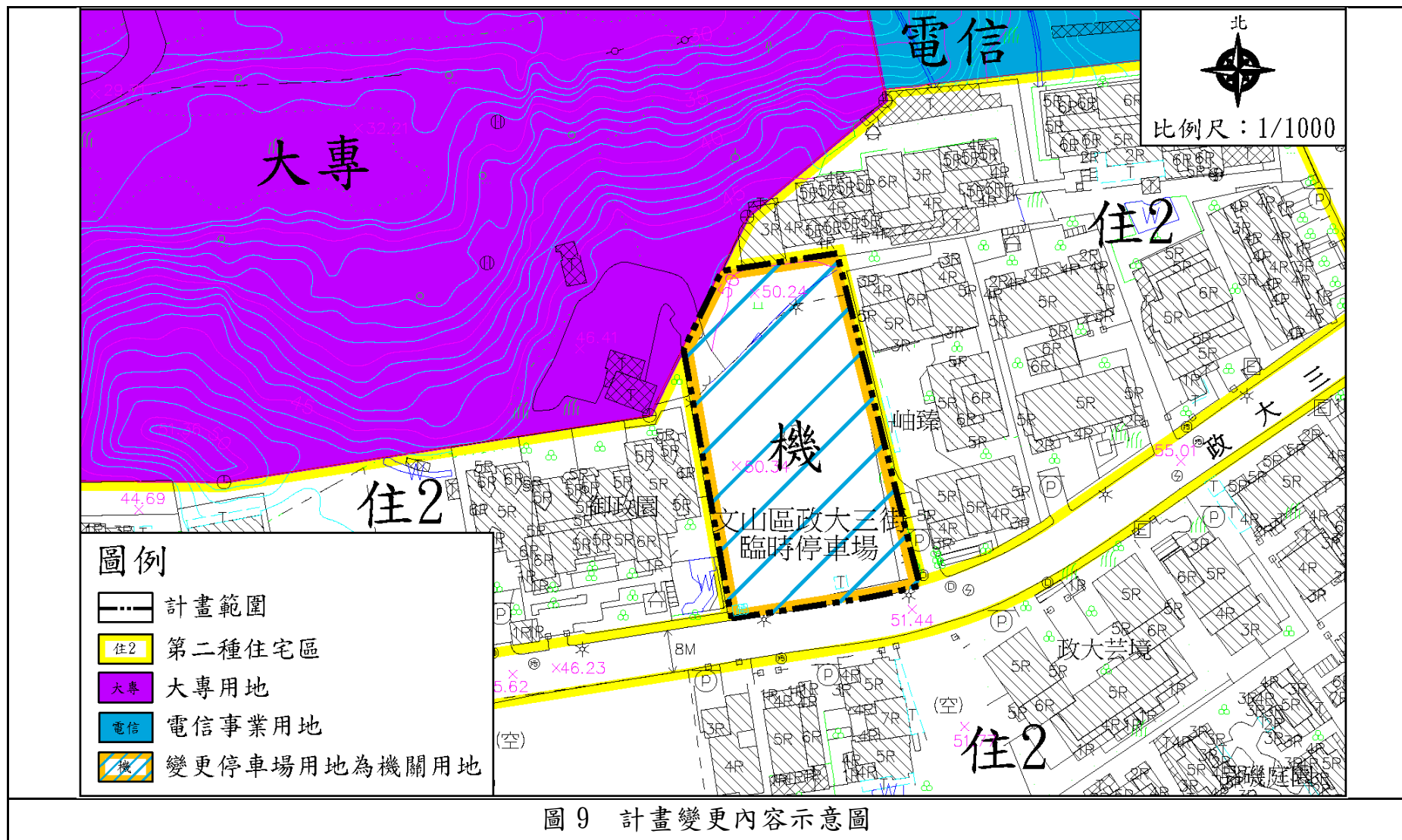
柒、變更內容

一、變更土地使用分區

表 4 本計畫變更內容綜理表

位置	變更內容		面積 (m ²)	變更理由
	原計畫	新計畫		
政大段 一小段 112地號	停車場 用地	機關用 地	2,078.23	1. 本案現況為平面停車場，除地方停車需求外，鄰近文山一分局指南派出所、交通警察大隊文山第一分隊建物老舊且空間不足，且經文山區公所評估現有活動中心無法容納大型班課。為配合警政、地區及停車需求，本計畫將停車場用地變更為機關用地，並得作為公務機關、民眾活動中心、里辦公處及停車場使用。 2. 原停車場用地可依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第3條附表規定作公務使用，惟受限於「容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積三分之一」，因此本計畫變更土地使用分區為機關用地，除滿足公務機關使用需求，亦保留土地使用之彈性。 3. 變更後部分空間仍作停車空間使用，不影響地區既有停車供給情形。

備註：面積僅供參考，實際面積應以實地測量分割面積為準。



二、土地使用分區管制

本案建蔽率 45%、容積率 120%，其使用項目得作機關辦公處所、里辦公處、民眾活動中心、停車場使用，前四項使用，免依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定辦理。

三、都市設計準則

本案都市設計準則應依本府 111 年 9 月 23 日公告實施「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)」規範之「木柵二期重劃都市設計準則」辦理。

捌、事業及財務計畫

本案計畫實施進度及經費如表5所示，預定完成期限為民國121年。

表 5 本計畫實施進度及經費概估表

公共設施	面積 (m ²)	土地取得方式				開闢經費 (萬元) 工程費	主辦單位	經費來源	預定完成期限
		徵收	協議價購	撥用	其他				
機關用地	2,078.23				√	70,403	臺北市政府警察局	由臺北市政府警察局及本府其他公務機關編列預算支應。	民國121年

註：1. 表列面積僅供參考，實際面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。
 2. 本計畫預定完成期限及經費得由主辦單位視年度實際辦理狀況酌予調整。
 3. 涉及本府各局處分工部分，得視實際辦理情形調整。

玖、其他

其他未規定事項悉依原都市計畫、臺北市土地使用分區管制自治條例及其他相關法令規定辦理。

附件、113 年 7 月 31 日本府核可辦理都市計畫變更函

檔 號：
保存年限：

臺北市政府 函

地址：100001臺北市中正區延平南路96號
承辦人：林柏齡
電話：23318843警用2122
電子信箱：at7089@gov.taipei

受文者：臺北市政府警察局

發文日期：中華民國113年7月31日
發文字號：府授警後字第1133082959號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本府警察局辦理「文山區政大段一小段112地號平面停車場」都市計畫變更事宜，請查照。

說明：

- 一、依本市112年11月22日市有資產供需整合會議第9次會議決議事項暨本府警察局113年4月22日簽奉市長核准案辦理。
- 二、本府警察局文山第一分局指南派出所、交通警察大隊文山第一分隊建物老舊潮濕滲水，且員警值勤辦公空間未達警政署辦公廳舍標準，確具新建辦公廳舍需求。另經彙整相關需用單位需求，文山區公所、停管處亦有設置區民活動中心、里辦公處及立體停車場需求。
- 三、本案基地現為停車場用地，依目的事業法令、都市計畫公共設施用地多目標使用辦法等相關規定，用作辦公處所及區民活動中心有使用面積之限制，未符相關單位需求，另考量永續都市更新、更新老舊辦公廳舍及改善員警生活環境屬本府重要施政計畫，尚符內政部93年1月7日台內營字第0920091111號函送會議紀錄結論「（一）3、（1）已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。惟本市文山區都市計畫細部計畫（第二次通盤檢討）案第一階段甫於111年9月23日公告實施，短期尚難再啟動都市計畫通盤檢討。本案確具迅行變更辦理都市計畫之急迫性及必要性，經核符合都市計畫法第27條第1項第4款規定，後續請貴局依法定程序辦理旨揭都市計畫變更事宜。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：臺北市政府警察局、臺北市政府財政局、臺北市停車管理工程處、臺北市文山區

公所
電 2024/07/31
交 17:18:38
文 章

（警察局代決）

臺 北 市 政 府 都 市 發 展 局
業 務 主 管
承 辦 人 員

繪 圖 者
校 對 者