臺北市都市計畫書

變更臺北市文山區政大段四小段559(部分)及564(部分)地號等第三種住宅區為第三種住宅區(特)(配合捷運系統環狀線第二階段路線Y1A站)細部計畫案

臺北市政府

中華民國109年3月26日府都規字第10900022131號公告發布實施

目錄

壹、 計畫緣起.....1

貳、 原都市計畫情形.....4

一、 原都市計畫發布情形.....4

二、 計畫位置.....4

三、 土地使用分區.....5

參、 基地發展現況.....8

一、 土地使用現況.....8

二、 土地權屬.....8

肆、 變更計畫內容.....10

一、 變更土地使用分區.....10

二、 土地使用分區管制.....10

伍、 事業及財務計畫.....12

陸、 其他.....12

柒、 臺北市都市計畫委員會審議情形.....12

捌、 本計畫書圖業依臺北市都市計畫委員會決議修正完竣.....12

圖目錄

圖 1 本計畫南環段 Y1A 車站位置示意圖 6
圖 2 本計畫南環段 Y1A 車站使用第三種住宅區位置示意圖 7
圖 3 Y1A 車站宿舍使用現況圖 8
圖 4 Y1A 車站周邊 500 公尺土地使用分區示意圖圖 9
圖 5 Y1A 車站土地權屬示意圖 9
圖 6 Y1A 車站用地變更內容示意圖 11

表目錄

表 1 歷年都市計畫發布情形整理表 4
表 2 土地權屬一覽表 8
表 3 變更計畫內容一覽表 10
表 4 事業及財務計畫表 12

案　　名：變更臺北市文山區政大段四小段559(部分)及564(部分)地號等第三種住宅區為第三種住宅區(特)(配合捷運系統環狀線第二階段路線Y1A站)細部計畫案

申請單位：臺北市政府(捷運工程局)

計畫範圍：如計畫圖示

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

捷運環狀線全線橫跨臺北市與新北市之行政轄區，包括文山、新店、中和、板橋、新莊、五股、蘆洲、三重、士林及中山等10個行政區，並可串聯已通車營運之捷運松山新店線、中和新蘆線、板南線、淡水信義線、文湖線、桃園國際機場捷運線等6條捷運線，以及施工中之萬大-中和-樹林線第一期路線及安坑線等2條捷運路線，計8條捷運路線。因此，環狀線為兼具服務環狀運輸走廊及轉運輻射捷運旅次之捷運路線，轉運路線將擴及信義線、南港線、松山線及民汐線，已涵蓋臺北都會區所有捷運路線，將可有效提高捷運系統之可及性與機動性。

交通部於88年9月2日將捷運環狀線後續可行性研究與規劃報告書等規劃作業，指定由新北市政府主辦。新北市政府先後即辦理「民間參與臺北捷運系統環狀線之可行性計畫」與「民間參與臺北捷運系統環狀線先期規劃」作業，並於92年5月30日函請交通部核定，基於環狀線全線路線較長，在中央與地方政府財政困難之情況下，決定環狀線採兩階段興建計畫，行政院並於93年12月20日核定環狀線第一階段路網興建計畫（自新店大坪林站交會站至新莊五股工業區段）。後續基於臺北市、新北市合作、事權統一、工程品質與介面整合等考量，由新北市政府提報交通部於95年11月8日核定環狀線第一階段建設作業交由臺北市政府捷運工程局辦理，行政院復於97年4月30日同意環狀線（第一階段）修正財務計畫暨規劃報告書修正資料，目前環狀線第一階段已在興建中，預定於108年第四季完工通車。

中央核定環狀線第一階段政府自辦興建計畫，並同意由臺北市政府為建設及土地開發地方主管機關後，臺北市政府有鑒於環狀線後續第二階段建設計畫（北環段及南環段）路線大部分沿經臺北市行政轄區，沿線居民殷殷期盼能早日完成，以達臺北都會區大眾捷運系統整合，使其成為一全環路線，進而提供旅客無縫優質運輸服務，經與新北市（原臺北縣）協商後，交通部於 97 年 8 月 18 日以交路字第 0970041636 號函復原則同意臺北市政府擔任「臺北都會區大眾捷運系統環狀線北環段及南環段」之地方主管機關，負責捷運系統規劃及建設等作業，並請臺北市政府確實依照「公共建設計畫經濟效益評估及財務計畫作業手冊」規定辦理可行性研究與綜合規劃報告（分二階段辦理）報核。

臺北市政府捷運工程局依據交通部 100 年 4 月 11 日訂頒（101 年 5 月 30 日修正）「大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫申請與審查作業要點」（簡稱：捷運審查要點規定），會同新北市政府完成環狀線北環段及南環段之場、站及沿線土地開發（TOD）效益評估及租稅增額財源（TIF）試算，納入「臺北都會區大眾捷運系統環狀線北環段及南環段暨周邊土地開發可行性研究」修正報告書，於 101 年 2 月 10 日由臺北市政府函送交通部核轉行政院審議，經行政院國家發展委員會 103 年 9 月 22 日第 7 次委員會議審議原則同意，並於 103 年 11 月 3 日奉行政院以院臺交字第 1030063883 號函核定，後續則依據「捷運審查要點」第六條規定，辦理「臺北都會區大眾捷運系統環狀線北環段及南環段暨周邊土地開發綜合規劃作業，綜合規劃報告行政院於 108 年 5 月 31 日院臺交字第 1080088530 號函核定。

捷運環狀線第二階段路線長度約 20.66 公里（計入 Y29 車站尾軌），區分為南環段及北環段兩段，其中南環段 5.73 公里（地下段）、北環段 14.93 公里（地下段 14.25 公里、高架段 0.68 公里），南環段設有 6 座地下車站；北環段設有 12 座地下車站及 1 座地面機廠（北機廠），計 18 座車站，1 處維修機廠。南環段可與既有的捷運文湖線、松山新店線，北環段可與桃園國際機場線、中和新莊蘆洲線、社子輕軌線、淡水信義線及文湖線直接或間接方式銜接轉乘；南環段與文湖線動物園站為地下與高架站交會，列車雖無法過軌直通，但將採付費區連通直接轉乘，期構成臺北捷運路網之全環狀路線，

規劃一車到底，以完善臺北都會區整體捷運路網。

另環境說明書已於 92 年 1 月 23 日經環保署環評委員會第 103 次大會「有條件通過環境影響評估審查」，並於 92 年 2 月 17 日以環署綜字第 0920011817 號公告。後因規劃設計調整，致部分路線、車站、機廠、開發面積、土方數量、開發期程等與原『說明書』所載之內容有所不同，開發單位爰依「環境影響評估法施行細則」第 37 條規定，分於民國 94 年及 101 年各辦理一次「環境影響差異分析報告」（以下簡稱『環差報告』）送環保署申請環評變更通過。目前又因部分路線、車站、機廠、開發面積、土方數量、開發期程等調整與上述原環評書件（包括原『說明書』及『環差報告』）內容相較已有所不同，後續應依「環境影響評估法施行細則」第 37 條規定，提出第三次『環差報告』，經由臺北市政府捷運工程局提送交通部轉送行政院環保署審查。

為配合臺北捷運系統環狀線第二階段建設計畫推動，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，辦理都市計畫變更作業，其中新北市轄段另案由新北市政府辦理，臺北市轄段已於 108 年 8 月 31 日發布實施「配合臺北市捷運系統環狀線第二階段路線工程變更沿線土地為捷運系統用地及捷運開發區主要計畫案」及 108 年 10 月 18 日發布實施「擬定臺北市捷運系統環狀線第二階段路線捷運開發區細部計畫案」。

Y1A 站車站站體及出入口、通風井等捷運相關設施所需用地，原已協調國立政治大學以都市更新方式提供，惟環狀線二階段綜合規劃報告行政院於 108 年 5 月 31 日核定，已進入工程建設階段，因都市更新提供土地時程無法配合捷運建設期程，經協調採其他方式提供土地(已納入「配合臺北市捷運系統環狀線第二階段路線工程變更沿線土地為捷運系統用地及捷運開發區主要計畫案」敘明)，為利捷運工程推動，爰經市府認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，辦理本次都市計畫變更作業。

貳、原都市計畫情形

一、原都市計畫發布情形

表1 歷年都市計畫發布情形整理表

原都市計畫案名	發布實施日期及文號
擬修訂木柵、景美兩地區主要計畫案	58.04.28 府工二字第20512號
擬訂本市景美、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
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
擬定木柵區頭廷里附近地區細部計畫及配合修訂主要計畫案	63.02.01 府工二字第383號
變更木柵區頭廷里部份保護區及農業區為遷建本市動物園用地並配合修訂頭廷里細部計畫案	65.04.09 府工二字第11821號
修訂木柵區頭廷里附近地區細部計畫(通盤檢討)案	70.10.28 府工二字第46897號
修訂木柵區政治大學附近地區細部計畫(第二次通盤檢討)暨景美溪左岸堤防以東附近地區細部計畫(第一次通盤檢討)案	77.02.27 府工二字第216644號
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
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
配合臺北市捷運系統環狀線第二階段路線工程變更沿線土地為捷運系統用地及捷運開發區主要計畫案	108.08.30 府都規字第10800087331號
擬定臺北市捷運系統環狀線第二階段路線捷運開發區細部計畫案	108.10.17 府都規字第10830865761號

二、計畫位置

本計畫位於指南路二段與萬壽路所夾街廓內，為環狀線 Y1A 站站體範圍(詳圖 1、圖 2)。

三、土地使用分區

本計畫變更面積為 2,929 平方公尺，土地使用分區為第三種住宅區，法定建蔽率為 45%，法定容積率為 225%(詳圖 2)。

圖1 _本計畫南環段 Y1A 車站位置示意圖

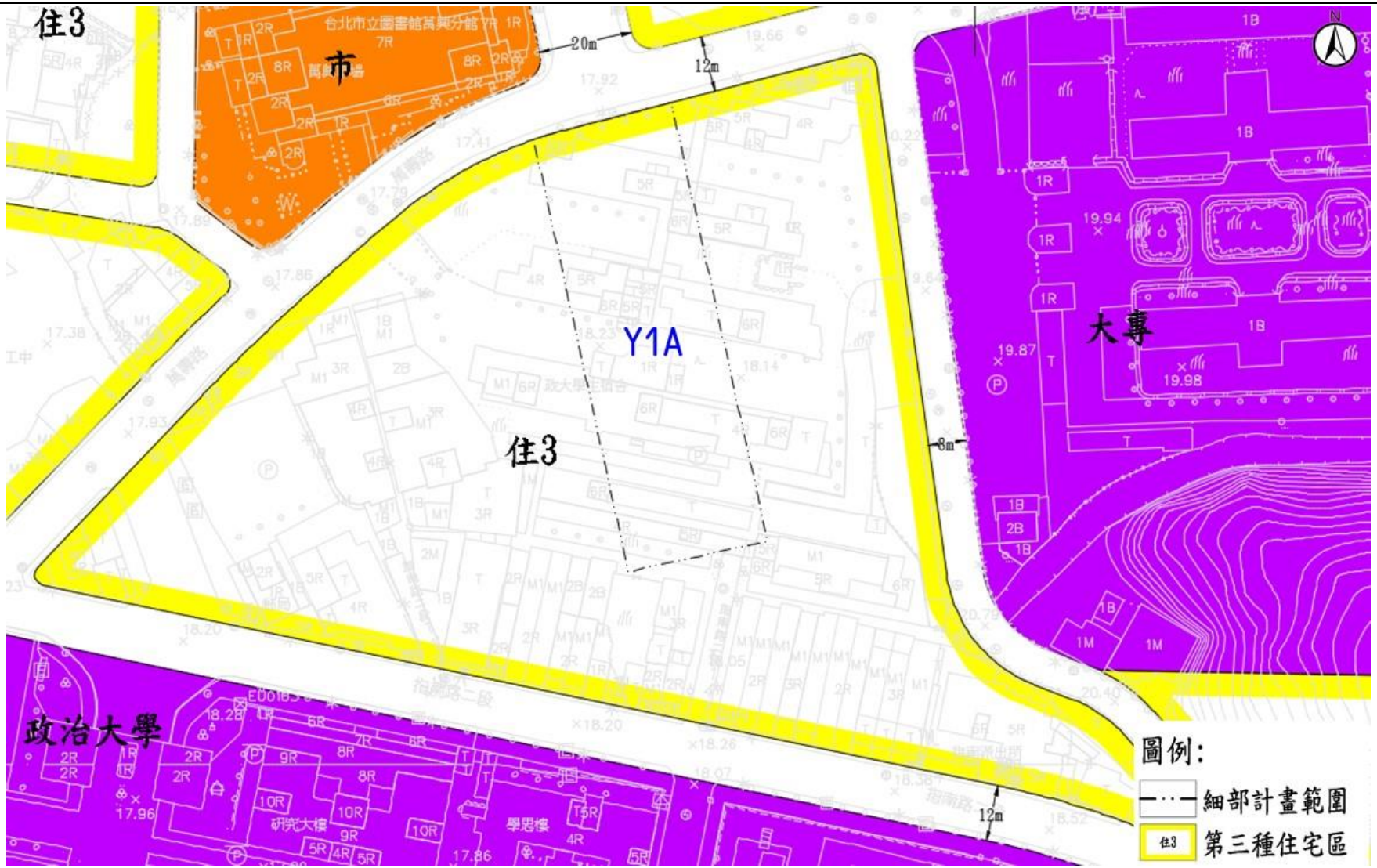

圖2 _本計畫南環段 Y1A 車站使用第三種住宅區位置示意圖

參、基地發展現況

一、土地使用現況

本計畫現況為政治大學學生宿舍使用（詳圖 3），東側刻由國立政治大學配合政大大學城計畫推動指南山莊基地相關計畫，南側為政治大學校園；車站 500 公尺內，土地使用以學校用地為主，其次為住宅區（詳圖 4）。

二、土地權屬

本計畫為政大段四小段 559、564 等 2 筆地號部分土地，面積為 2,929 平方公尺，皆為國有，管理機關為國立政治大學（詳圖 5）。

表2 土地權屬一覽表

行政區	地段	地號	登記面積(㎡)	所有權人/管理者	Y1A 站使用面積
文山區	政大段四小段	559	9,610	中華民國/國立政治大學	2,893
		564	42		36

註：本表面積僅供對照參考之用，變更後之用地實際形狀、大小及位置應依計畫圖實際測量釘樁及本表備註所示地籍分割線為準。

圖3 Y1A 車站宿舍使用現況圖

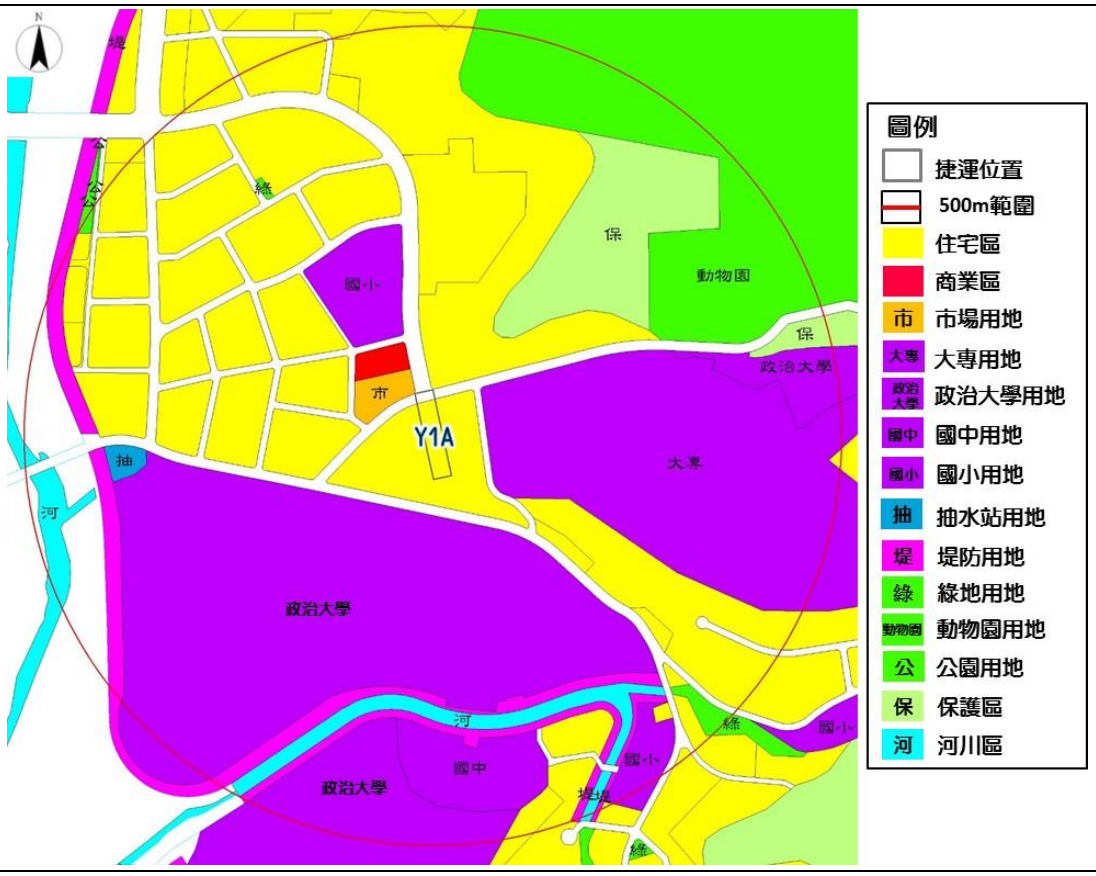

圖4 Y1A 車站周邊 500 公尺土地使用分區示意圖圖

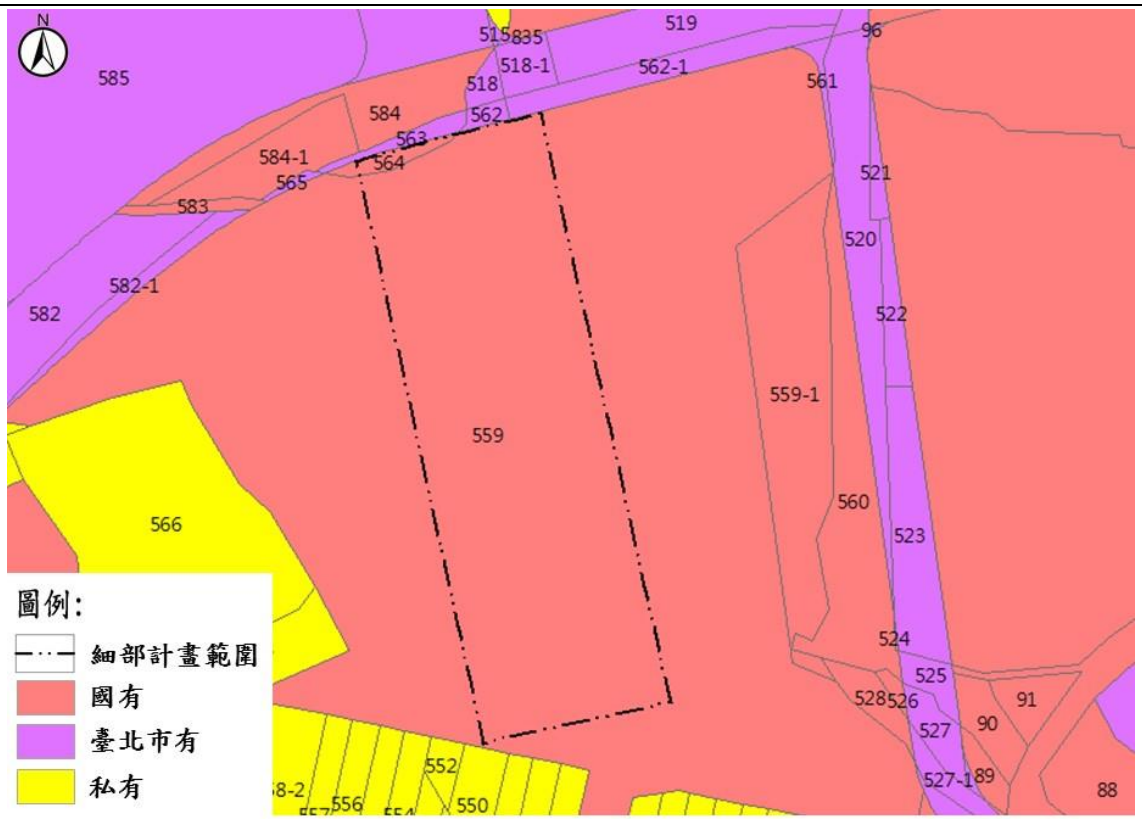

圖5 Y1A 車站土地權屬示意圖

肆、變更計畫內容

一、變更土地使用分區

本計畫變更 Y1A 站所在之第三種住宅區為第三種住宅區(特)，範圍為本市文山區政大段四小段 559 及 564 等 2 筆地號部分土地，面積約為 2,929 平方公尺，變更內容詳表 3，變更內容示意圖詳圖 6。

表3 變更計畫內容一覽表

變更編號	位置	變更內容		面積 (m^2)	變更理由	備註
		原計畫	新計畫			
1	屬於 Y1A 站，位於文山區萬壽路與秀明路 2 段交叉口南側	第三種住宅區	第三種住宅區(特)	2,929	設置站體、出入口、通風井(含冷卻水塔)等捷運相關設施，已協調國立政治大學(土地管理單位)以都市更新或其他方式提供捷運相關設施使用，為避免影響後續都市更新等土地利用計畫之建築權益，爰配合辦理變更。	1.範圍為文山區政大段四小段 559 及 564 等 2 筆地號部分土地。

註：1.本案未指明變更部分，均應以原計畫為主。
2.本表面積僅供對照參考之用，變更後之用地實際形狀、大小及位置應依計畫圖實際測量釘樁及本表備註所示地籍分割線為準。

二、土地使用分區管制

(一) 土地使用強度

第三種住宅區(特)之法定建蔽率不得超過 45%，法定容積率不得超過 225%，供捷運設施使用部分，不計入建蔽率及容積率。

(二) 第三種住宅區(特)之土地使用管制項目比照臺北市土地使用分區管制自治條例第三種住宅區規定辦理。

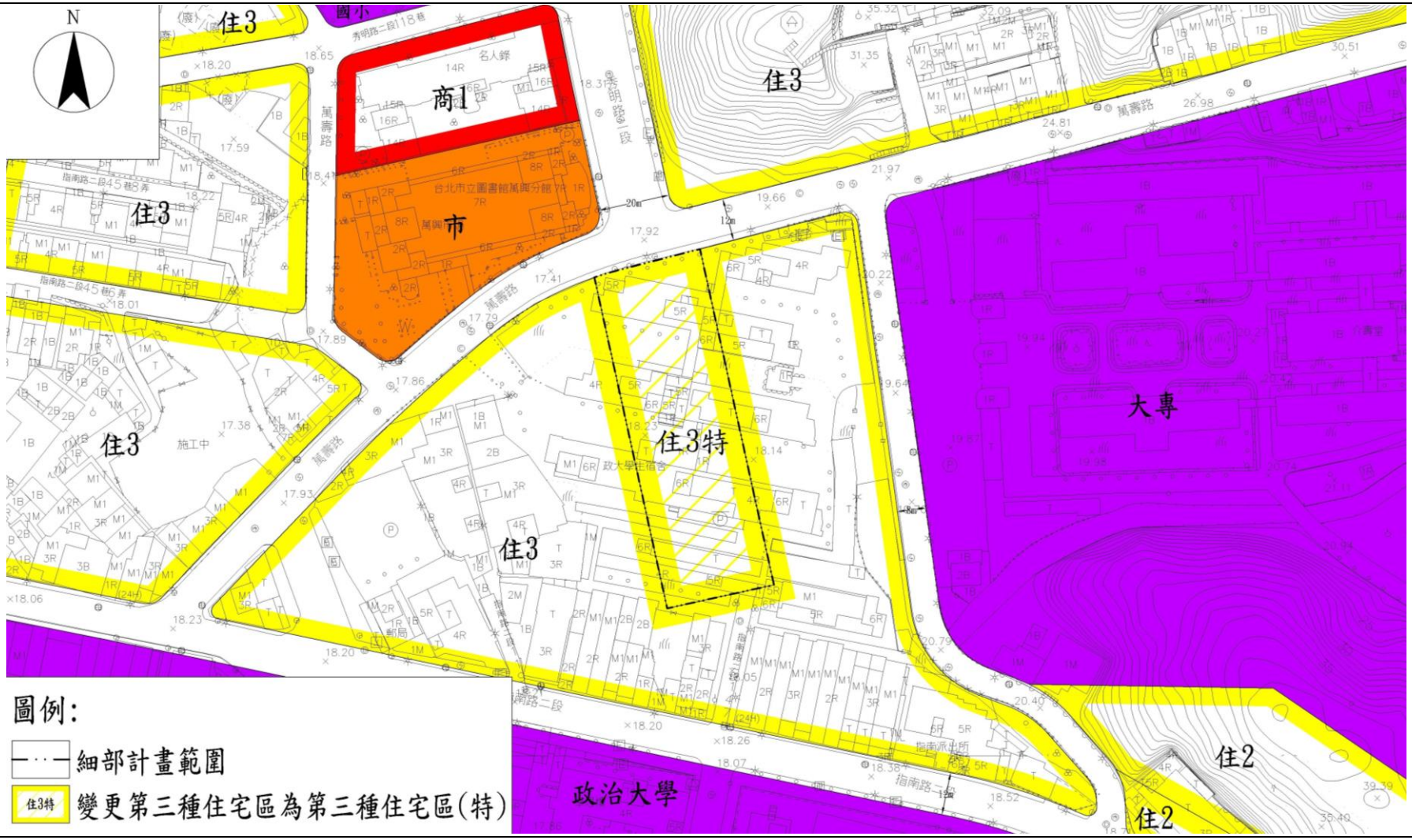

圖6 Y1A 車站用地變更內容示意圖

伍、事業及財務計畫

本計畫事業及財務計畫詳表 4。

表4 事業及財務計畫表

使用分區	面積(m^2)	土地取得方式				開闢經費(百萬元)				主辦單位	預定完成期限(註 2)		經費來源
		徵購	撥用	土地開發	其他	土地徵購費	地上物補償費	工程費(註1)	合計		徵購勘測設計	施工	
第三種住宅區(特)	2,929		✓		✓	34	488	1,564	2,086	臺北市政府捷運工程局	110 年 12 月	116 年 12 月	專案編列

註：1.本表所列工程費係指捷運設施土建部分之工程費。
2.本表所列預定完成期限係指捷運系統工程之預定時程。
3.本案開闢經費之「土地撥用費」及「地上物補償費」係指土地取得方式以「撥用」辦理，其相關費用依實際核發金額為準。倘採其他方式取得另依相關規定辦理；另本案開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。
4.本計畫財源籌措係由中央及地方共同負擔。

陸、其他

本案未規定事項，悉依其他有關法令規定辦理。

柒、臺北市都市計畫委員會審議情形

本案提經 109 年 2 月 27 日第 762 次委員會議審議：

(一) 決議：

1、本案依公展計畫書、圖，及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。

2、公民或團體陳情意見，依市府回應說明辦理。

(二) 附帶決議：有關政治大學陳情適用「擬定臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案」規定，後續另案辦理。

捌、本計畫書圖業依臺北市都市計畫委員會決議修正完竣。

附件　臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

<table>
<tr><td>案名</td><td colspan="3">變更臺北市文山區政大段四小段559(部分)及564(部分)地號等第三種住宅區為第三種住宅區(特)(配合捷運系統環狀線第二階段路線Y1A站)細部計畫案</td></tr>
<tr><td>編號</td><td>1</td><td>陳情人</td><td>國立政治大學</td></tr>
<tr><td>位置</td><td colspan="3">環狀線Y1A站體範圍</td></tr>
<tr><td>訴求意見與建議</td><td colspan="3">(109年1月15日政總字第1090000677號函)
1. 依據本次公開展覽細部計畫書第9頁表3之變更理由:文山區政大段四小段559、564地號部分土地係因「設置站體、出入口、通風井(含冷卻水塔)等捷運相關設施，已協調國立政治大學(土地管理單位)以都市更新或其他方式提供捷運相關設施使用，為避免影響後續都市更新等土地利用計畫之建築權益，爰配合辦理變更。」，先予敘明。
2. 考量本案變更基地位於秀明路二段及萬壽路口，為本校大學城規劃主要入口門面且為串連山下校區、指南校區之主要人行動線，建議Y1A站所需之出入口、通風井等設施配合本校都市更新推動另設置於本校未來新建建物內，本案基地上方保持淨空為佳，以維持視覺景觀通透性及行人動線順暢性。</td></tr>
<tr><td>市府回應說明</td><td colspan="3">1. 捷運環狀線南環段因應國立政治大學提出設站之意見，在校方承諾無償提供捷運車站設施所需用地前提下，南環段調整路線及增設Y1A車站，並納入規劃報告，其中財務計畫並未編列本站之用地取得及拆遷補償費用，先予敘明。
2. 環狀線北環段及南環段綜合規劃報告於108年5月31日奉行政院核定，建設期程已開始啟動，並依規定須管控完工之計畫期程。
3. 依計畫期程估計，本站用地須請國立政治大學於110年7月交付土地，否則將影響南環段之建設期程以及完工期程。
4. 本府為捷運設施所需土地使用空間取得及減低捷運設</td></tr>
</table>

	施量體對政大都市更新計畫之影響，爰辦理本都市計畫變更案，有關政大對捷運車站設計之建議，須俟校方完成都市更新並進行興建時，才能檢討評估，目前在不確定都市更新完成期程下，捷運工程擬依原計畫建設。
訴求意見與建議	第2次來文 (109年2月13日政總字第1090003182號函) 1. 本案三角地業經貴府109年12月11日公告劃定為都市更新地區及訂定都市更新推動指導原則，捷運環狀線南環段亦於本案設立捷運Y1A站,依據貴府發布之「擬定臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案」,可申請開發許可地區適用範圍及劃定原則,本案為住宅區完整街廓並達3000平方公尺以上，其適用範圍為核心區(距離捷運場站出入口150公尺範圍內)，其容積獎勵額度可為基準容積20%。 2. 建請貴府比照臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案內容,將本案三角地納入未來大眾運輸導向可申請開發之許可地區、並適用該細部計畫內容第二級場站核心區之容積獎勵(基準容積20%),盼透過運輸節點整合開發,提升周邊公共環境及整體都市風貌。
市府回應說明	1. 查「擬定臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案」(下稱TOD細部計畫)於108年1月24日發布實施，前於107年12月13日臺北市都市計畫委員會第742次委員會之附帶決議(略以): 「捷運環狀線北環段及南環段……，請市府於設站出入口位置確定後，再依循本案作業模式，研擬劃定TOD場站之開發許可範圍」。另查捷運工程局預計109年底完成環狀線工程細部設計，本府屆時配合辦理TOD細部計畫變更檢討作業。 2. 惟考量捷運環狀線為市府推動之重大政策，捷運工程局須於110年7月取得捷運所需用地，依上開TOD細部計畫劃定開發許可地區原則及劃設原則，本案基地如擬劃入未來大眾運輸導向可申請開發許可地區，應屬第二級場站之核心區。查本案基地刻正推

	動辦理公辦都更，後續得併同都市更新計畫檢討辦理都市計畫變更。		
委員會決議	決議： 一、本案依公展計畫書、圖，及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。 二、公民或團體陳情意見，依市府回應說明辦理。 附帶決議：有關政治大學陳情適用「擬定臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案」規定，後續另案辦理。		
編號	2	陳情人	彭○華
訴求意見與建議	一、有關「政大段四小段559(部分)及564(部分)地號等第三種住宅區為第三種住宅區(特)(配合捷運系統環狀線第二階段路線Y1A站)細部計畫案」，其事業計畫及財務計畫，共為20.86億元，110年至116年間請分年作成現金流量預算表，區別依土地、建築物列明，即說明預算來源，係地方財源或中央補助。 二、此係都市計畫法第22條之細部計畫，請載明該細部計畫範圍內居民過往25年的戶籍人口數及現在人口數，並就該等里之預測未來人口說明。		
市府回應說明	一、本變更細部計畫案計變更政大段四小段559(部分)及564(部分)地號等用地，事業及財務計畫表已記載土地徵購費及地上物補償費等用地取得費用，且前開經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。 二、本案為變更細部計畫，而非依都市計畫法第22條擬定細部計畫，本計畫僅就變更事項予以載明，符合相關體例，況變更事項為土地使用分區管制內「供捷運設施使用部分，不計入建蔽率及容積率。」，並無涉及戶籍人口變更等，故無須於計畫書內敘明。		
委員會決議	同編號1。		

臺北市都市計畫審核摘要表	
項　目	說　　明
都市計畫名稱	變更臺北市文山區政大段四小段 559(部分)及 564(部分)地號等第三種住宅區為第三種住宅區(特)(配合捷運系統環狀線第二階段路線 Y1A 站)細部計畫案
都市計畫 法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款
申請單位	臺北市政府（捷運工程局）
辦理單位	臺北市政府
本案公開展覽起迄日期	108 年 12 月 19 日公告，並自 108 年 12 月 20 日起公開展覽 30 天(刊登於 108 年 12 月 20 日聯合報及 108 年 12 月 23 日自由時報)
本案說明會舉辦日期	109 年 1 月 6 日於萬興區民活動中心
公民團體對本案之反映意見	詳見公民或團體所提意見綜理表
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	一、臺北市都市計畫委員會審議情形 臺北市都市計畫委員會 109 年 2 月 27 日第 762 次委員會議審議： (一)決議： 1、本案依公展計畫書、圖，及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。 2、公民或團體陳情意見，依市府回應說明辦理。 (二)附帶決議：有關政治大學陳情適用「擬定臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案」規定，後續另案辦理。
附註	