

【臺北市都市計畫委員會第745次會議】

「臺北市文山區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案」及
「臺北市文山區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案」

108年04月03日(三)

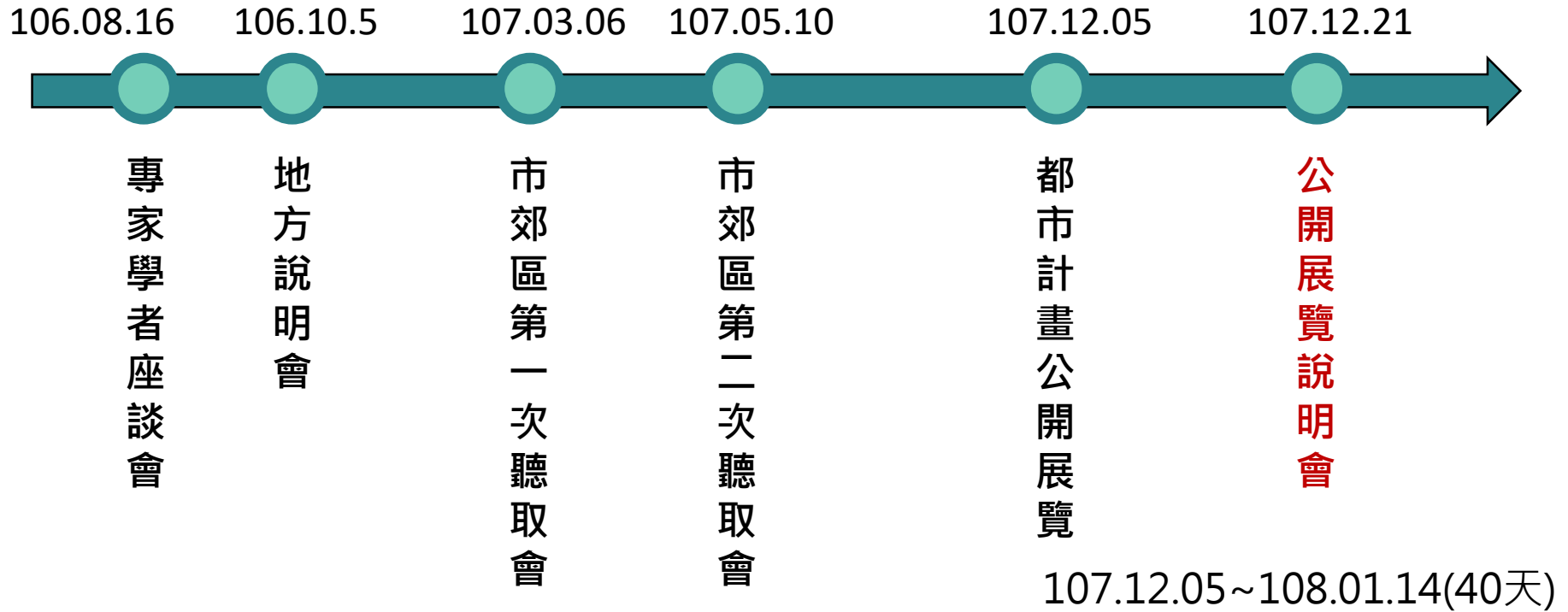


臺北市政府都市發展局

簡報大綱

- 壹、文山區通盤檢討概要說明
- 貳、相關指導原則
- 參、通案性檢討原則
- 肆、計畫方案
- 伍、變更內容
- 陸、公民、團體陳情意見

一、辦理歷程(105.09辦理先期調查-108.04~辦理法定程序)



專家學者座談會



地方說明會



公展說明會

依都市計畫法第26條規定辦理通盤檢討

全球暖化
極端氣候

- ✓ 為**建構具有韌性與安全的都市防災環境**，應針對環境敏感地區，**從預防角度訂定適當之規範**。

高齡
少子化

- ✓ 為配合政府推動長照2.0等政策，整體公共設施需求項目與面積已與原有都市計畫規劃有所不同，有必要**針對公共設施用地進行全面檢討**。

未來
環狀線
南環段完工

- ✓ 將大幅提升本計畫區內捷運服務範圍占都市計畫面積比例
- ✓ 推動**大眾運輸導向發展(TOD)**之整體戰略計畫，擬針對捷運站周邊地區之都市計畫檢討、都市更新地區重新劃設、**都市設計規範、交通管理等各項政策整合**。
- ✓ 引導本市朝向更具效率的緊密發展城市之型態，使都市機能與未來發展趨勢結合，並符合實際需求。

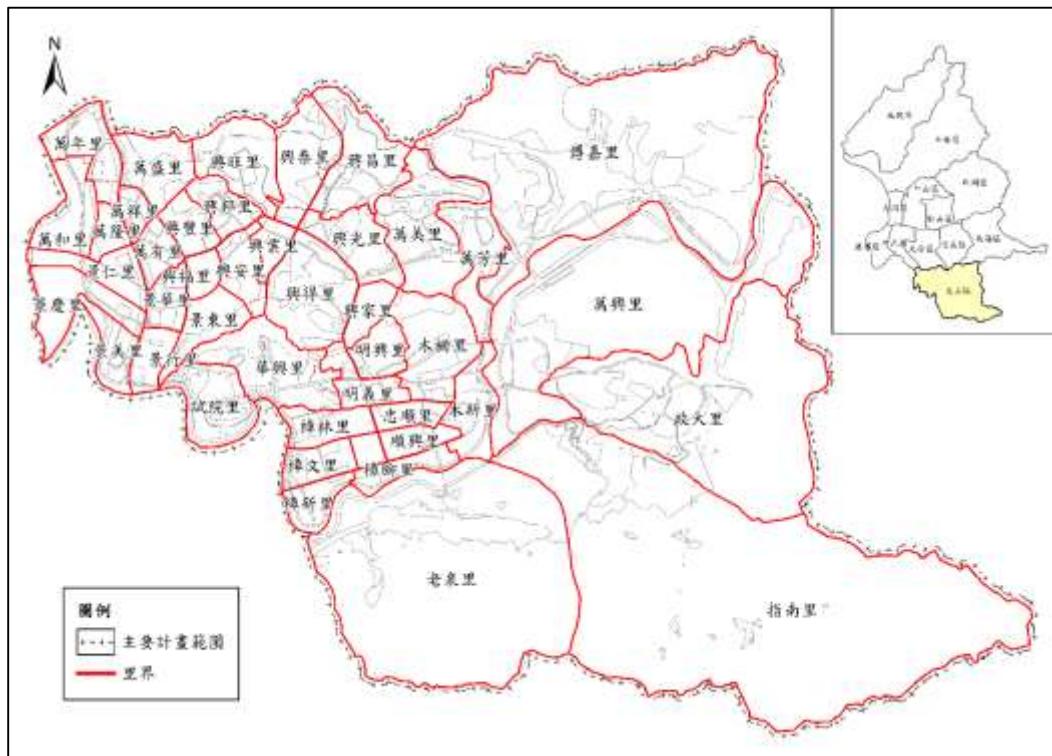


計畫目的

- 針對高齡、少子化等人口結構變遷，**研擬土地使用變更方案及發展方向**
- 配合全市大眾運輸導向發展(TOD)之發展目標，**透過都市設計落實大眾運輸導向(TOD)策略**
- 配合公共住宅政策與長照2.0政策發展，**檢討公有地作為社會福利設施用地之可行性**
- 因應全球氣候變遷，**研訂相關開發規定及都市設計準則**

計畫範圍與人口

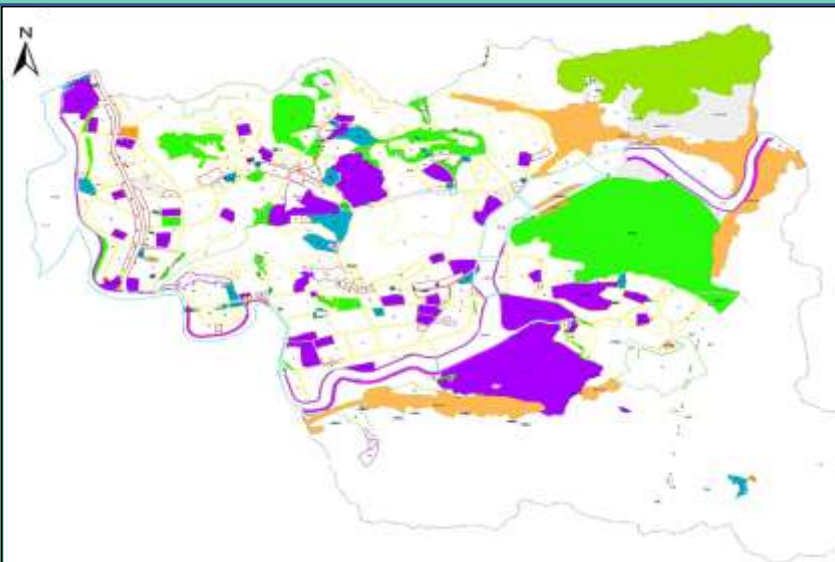
- 位於臺北市南方，與新北市深坑區、新店區相鄰。
- 43個里
- 面積：**約為3,150.90公頃**
- 計畫人口：**38.4萬人**
- 以**132年**為計畫目標年



主要計畫土地使用分區

- 文山區**98年第一次通盤檢討**
- 計畫面積：3,150.9公頃
- 都市發展地區占全區54%**
 - ✓ 住宅區20.13%
 - ✓ 公共設施用地31.06%
- 非都市發展地區占全區46%**
 - ✓ 保護區38.79%
 - ✓ 河川區5.19%

主要計畫分區圖



分區名稱		現況土地 使用分區 面積(公頃)	佔都市計 畫面積百 分比	佔都市發 展區百分 比
都市 發展 地區	住宅區	634.33	20.13%	36.77%
	商業區	67.43	2.14%	3.82%
	文教區	18.13	0.58%	1.07%
	保存區	0.57	0.02%	0.03%
	糧倉 專用區	0.76	0.02%	0.04%
	休閒農業 特定 專用區	1.79	0.06%	0.11%
	公共設施 用地	978.57	31.06%	58.16%
	小計	1,701.57	54.00%	100%
非都 市發 展地 區	農業區	19.92	0.63%	
	保護區	1,222.24	38.79%	
	河川區	163.54	5.19%	
	風景區	43.63	1.38%	
	小計	1,449.33	46.00%	
總計		3,150.90	100.00%	

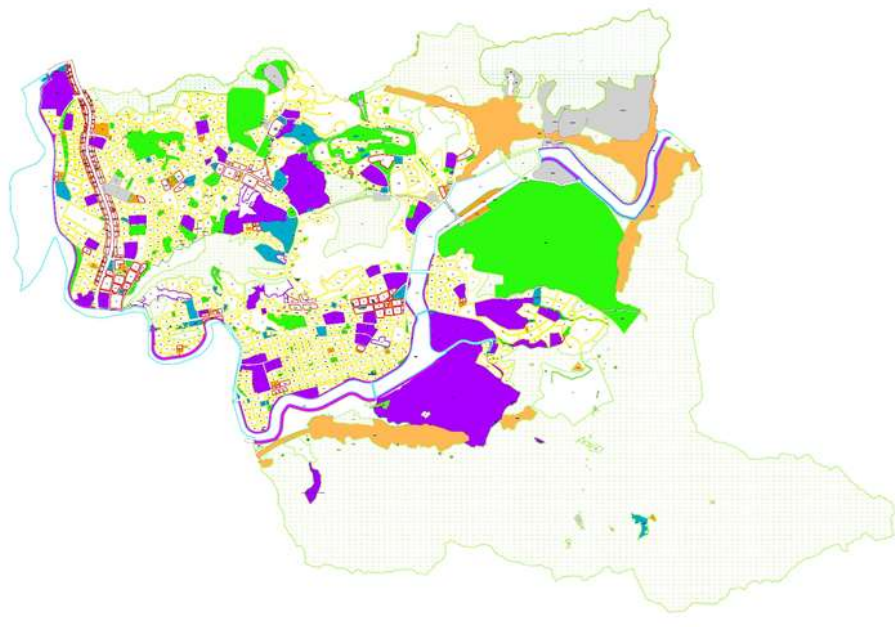
細部計畫土地使用分區

分區名稱	面積(公頃)	占都市計畫面積比例
住宅區	2.02	0.06%
第二種住宅區	232.06	7.36%
第三種住宅區	250.79	7.96%
第三之一種住宅區	2.59	0.08%
第三之二種住宅區	0.15	0.00%
第三種住宅區(特)	11.71	0.37%
第四種住宅區	15.07	0.48%
第壹類住宅區	4.34	0.14%
第貳類住宅區	14.37	0.46%
第參類住宅區	7.79	0.25%
專案住宅區	1.35	0.04%
商業區	0.17	0.01%
第一種商業區	3.55	0.11%
第一種商業區(特)	7.67	0.24%
第三種商業區	16.23	0.52%
第三種商業區(特)	23.03	0.73%
商業用地	2.41	0.08%
特定商業區	0.94	0.03%
文教區	16.6	0.53%
保存區	0.53	0.02%
糧倉專用區	0.76	0.02%
休閒農業特定專用區	1.79	0.06%
公共設施用地	1,042.92	33.10%
小計	1,658.85	52.65%
河川區	196.99	6.25%
風景區	43.63	1.38%
農業區	20.02	0.64%
保護區	1,231.41	39.08%
小計	1,492.05	47.35%
總計	3,150.90	100.00%

占都市計畫面積比例較高：

- 公共設施約1,042.92公頃(33.10%)
- 第三種住宅區(7.96%)
- 第二種住宅區(7.36%)

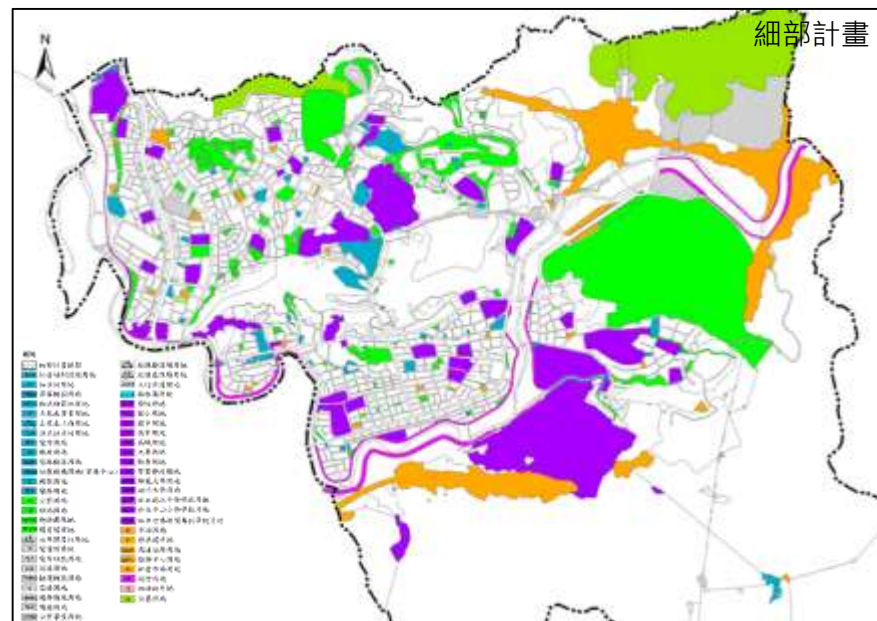
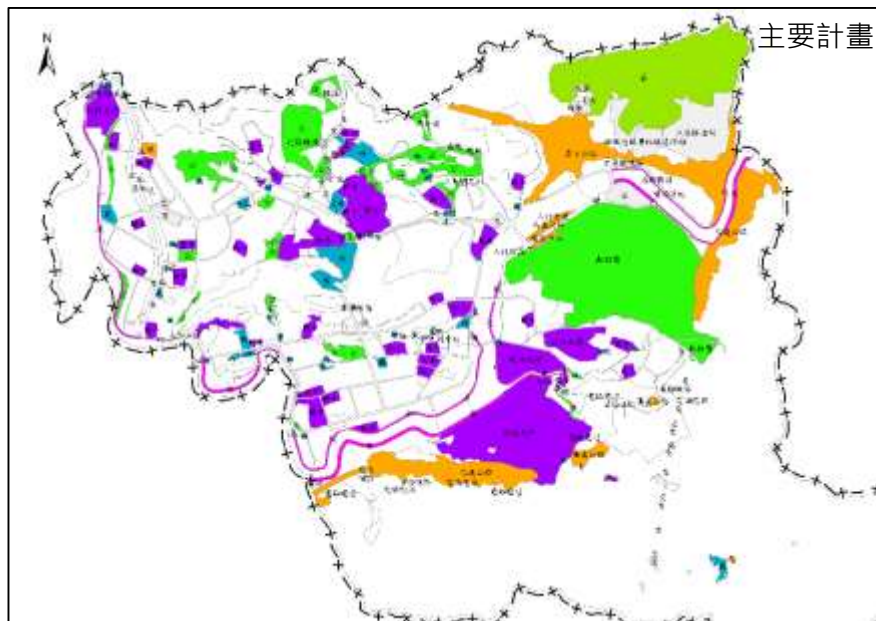
細部計畫分區圖



公共設施以學校、道路、公園綠地為主

- 現行公共設施用地面積
 - ✓ 主計：978.57公頃
 - ✓ 細計：1,042.93公頃
- 以學校、動物園、道路、交通、公園綠地、廣場、殯葬用地等，佔土地面積比例最高。

類別	主要計畫公設面積(公頃)	細部計畫公設面積(公頃)
道路	135.97	206.21
交通	148.12	145.98
公園綠地	70.56	89.62
學校	210.48	198.25
市場	1.88	6.65
停車場	0.3	3.63
機關	25.84	37.64
公用事業	60.64	84.51
動物園用地	164.79	164.41
殯葬	126.83	100.27
水利相關設施	33.16	1.51
公共服務	0	4.25
總計	978.57	1,042.93



公共設施開闢情形

主要計畫(開闢率93.67%)

✓ 公園綠地

- 劃設70.56公頃
- **未開闢36.05公頃(51.09%)**
- 位於隧道上方綠地面積較大

✓ 學校用地

- 劃設210.48公頃
- 未開闢15.57公頃(7.4%)
- 位於師專用地、辛亥國高中

✓ 防洪調節池

- 劃設0.48公頃
- 未開闢0.48公頃(0.79公頃)
- 位於辛亥國、高中用地西側

細部計畫(開闢率95.66%)

✓ 公園綠地

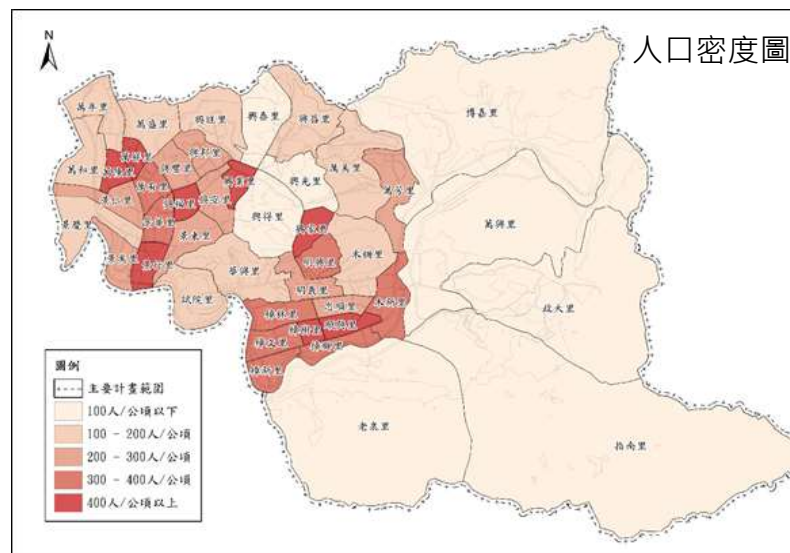
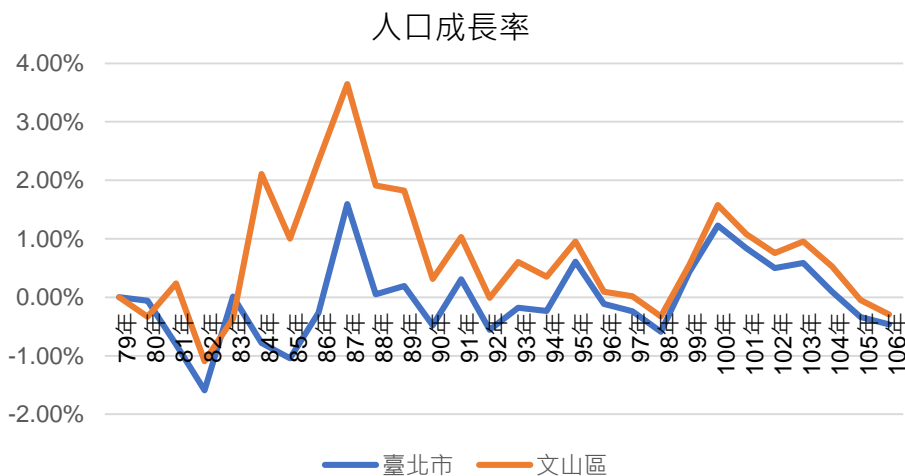
- 劃設89.61公頃
- 未開闢3.95公頃(4.41%)
- 未開闢以清溪公園面積最大



現況人口占計畫人口約7成

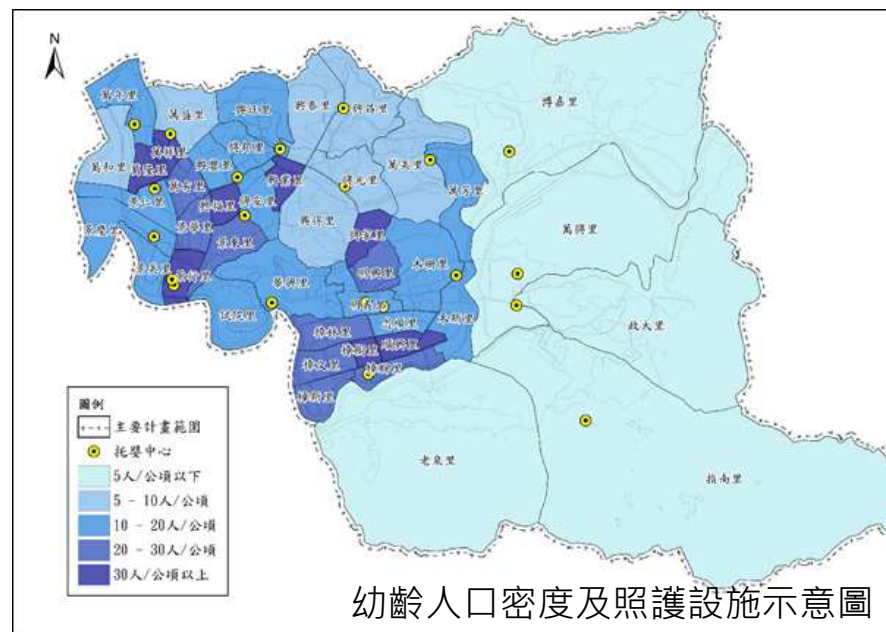
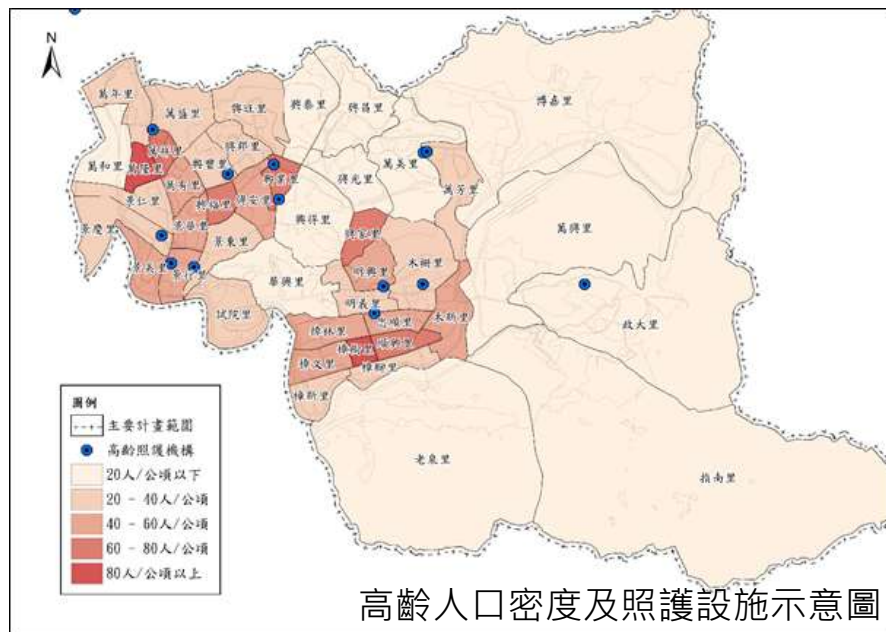
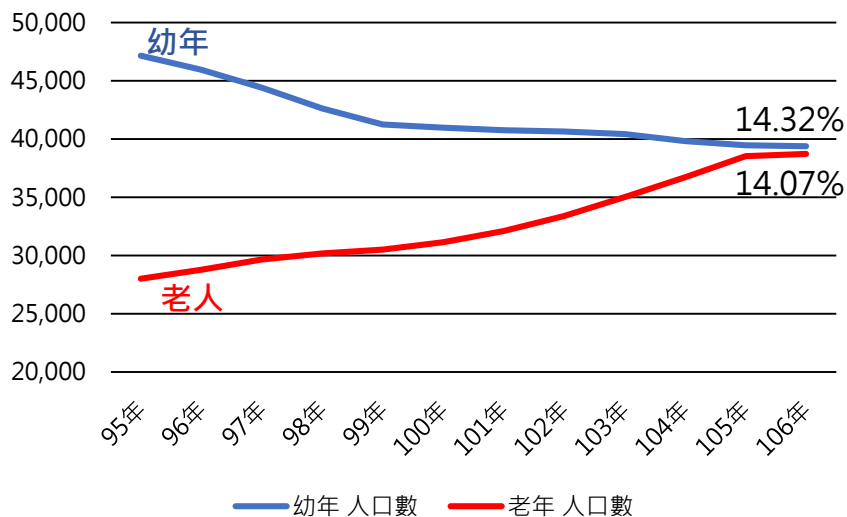
- 現況戶籍人口約**27.4萬人**，計畫人口38.4萬(達成率約7成)。
- 近三年人口成長率為負成長，成長幅度逐年趨緩。
- 考量人口成長趨緩，土地供給相較尚有餘裕。

行政區	都市計畫區面積 (公頃)	都市發展區面積 (公頃)	計畫人口數 (人)	現況人口數 (人)	計畫人口密度 (人/公頃)	現況人口密度-全行政區 (人/公頃)	現況人口密度-都市發展區 (人/公頃)
臺北市	27,179.97	12,999.8	3,398,000	2,683,257	125	99	206
文山區	3,150.90	1,676.7	384,000	274,424	122	87	164



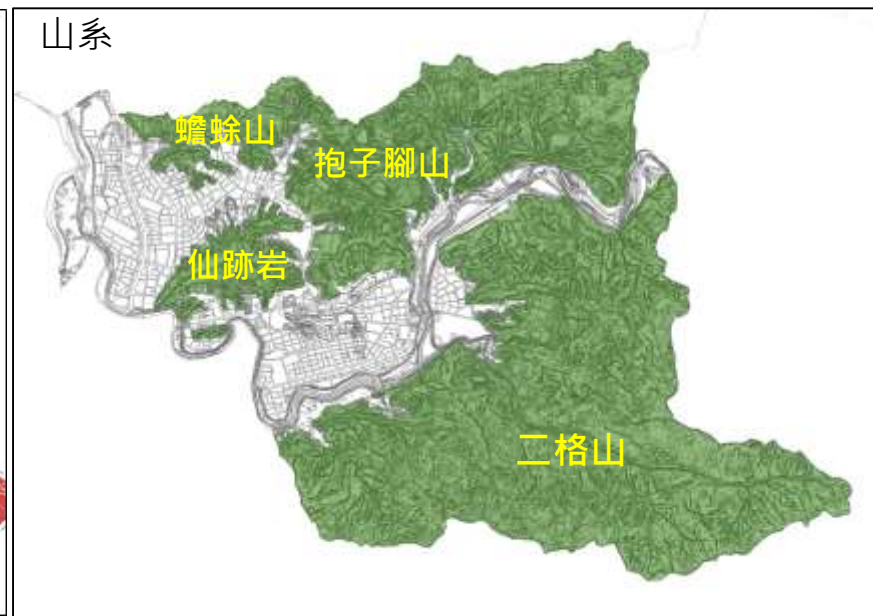
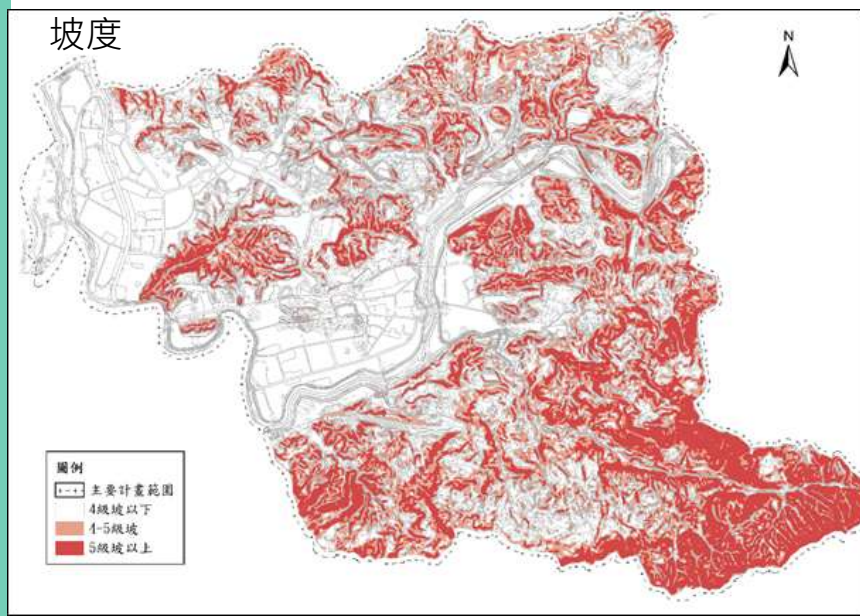
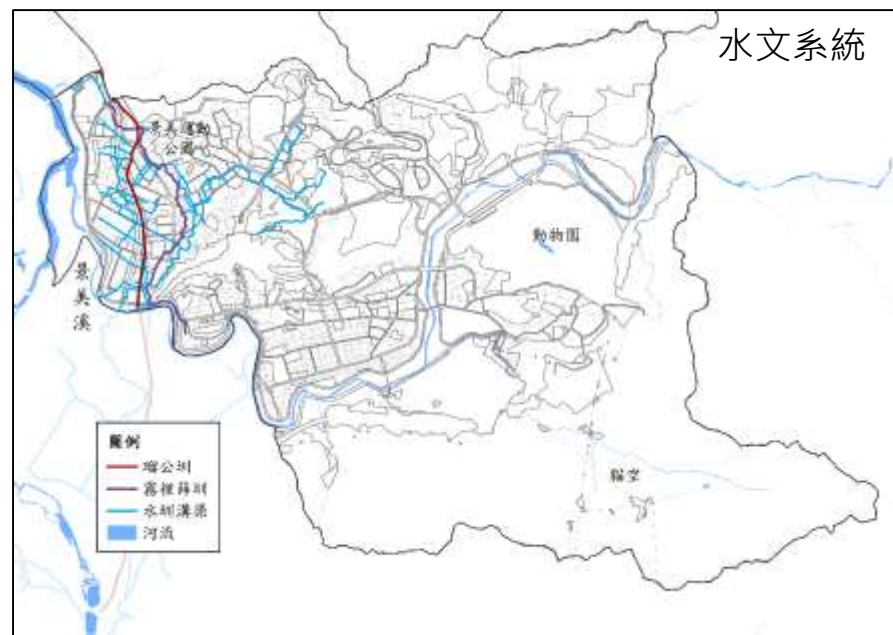
高齡少子化趨勢發展現況

- 高齡人口約3.87萬人，佔文山區總人口14.07%
- 高齡照護設施共計14處，主要分布於景美地區。
- 幼齡人口約3.94萬人，佔文山區總人口14.32%。
- 幼齡照護設施共計22處，公立幼兒園共計19處；公辦民營托嬰中心3處。



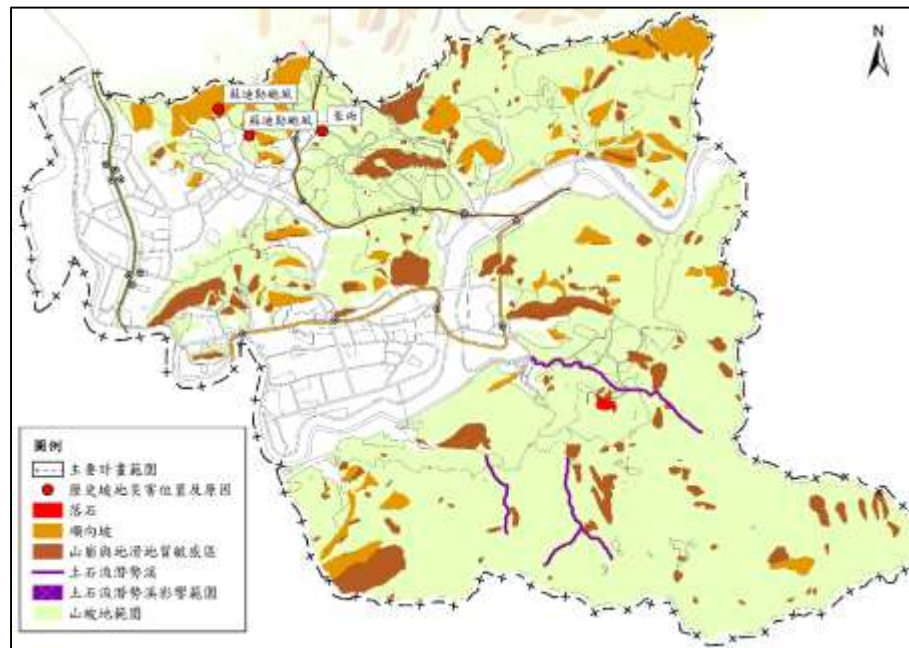
文山區有豐富山水自然資源

- ✓ **地形與坡度**：位於臺北盆地邊緣，山坡地所占面積廣大。
- ✓ **水文環境**：景美溪、新店溪包圍，重要水文系統為瑠公圳及萬盛溪，為歷史灌溉水圳系統。
- ✓ **山系**：仙跡岩、蟾蜍山、抱子腳山、二格山等



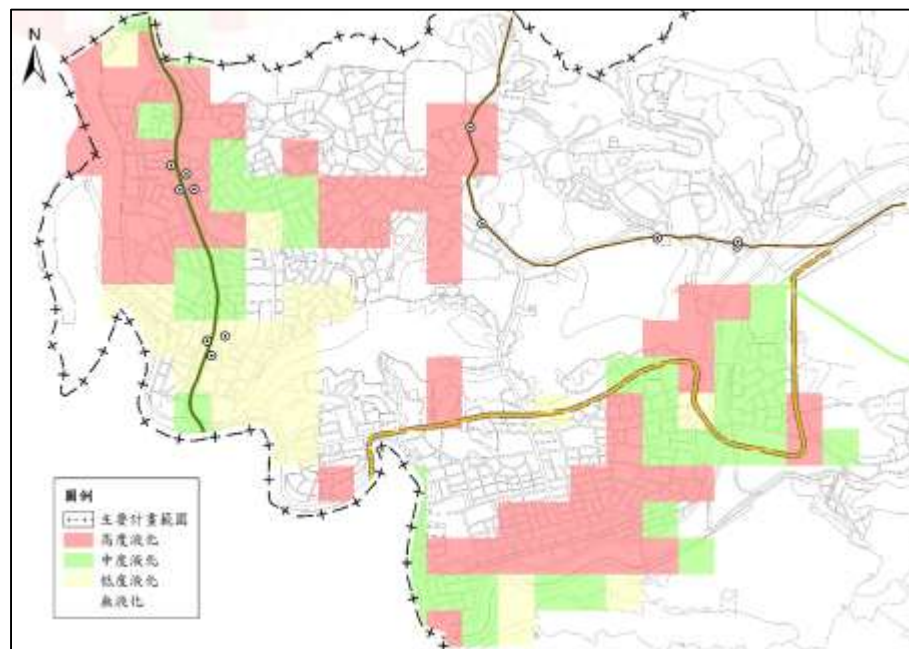
環境敏感與易致災地區

- **山崩及地滑地質敏感區**：多位於山坡地邊緣，如木柵路二段北側及萬芳社區附近地區。
- **土石流潛勢溪流**：3處位於貓空地區之西側。
- **落石歷史紀錄**：萬壽路。



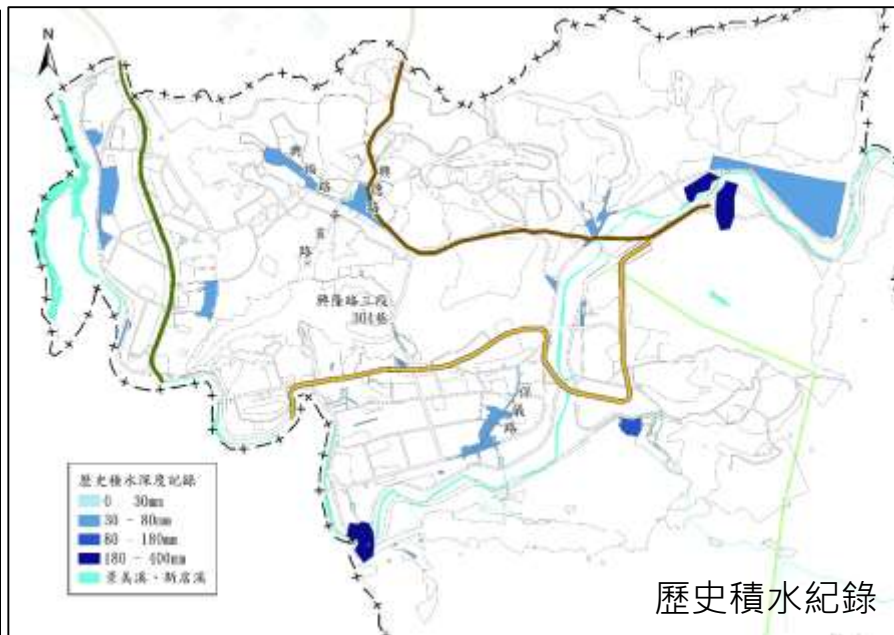
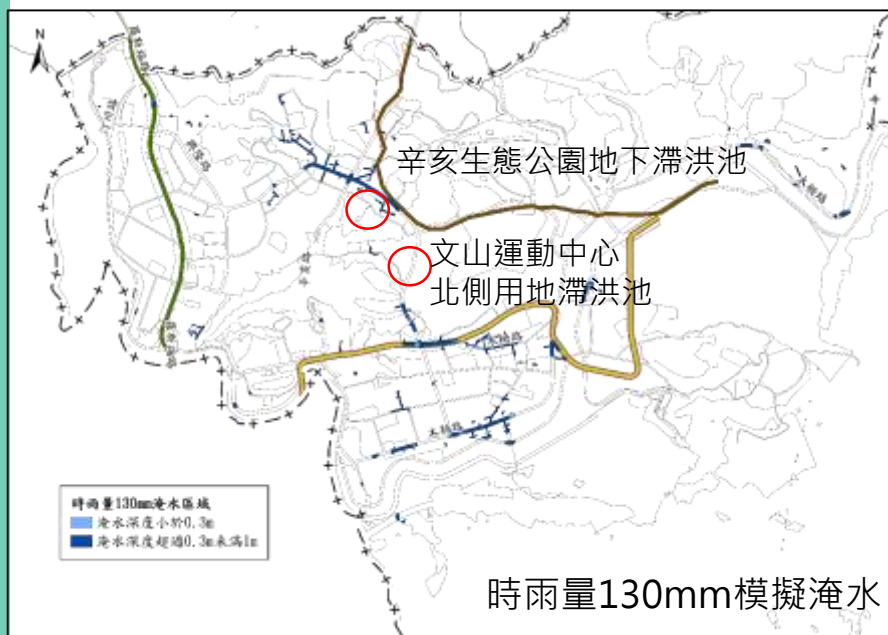
土壤液化情形

- **高潛勢地區**：羅斯福路五段、萬芳醫院周邊及木新路沿線地區(近景美溪、新店溪)
- **低潛勢地區**：其餘地區



興建滯洪池解決地區淹水問題

- 時雨量超過130公釐，易淹水地區：萬芳醫院周邊、木柵路沿線、木柵市場周邊及木新路、保儀路交口部分地區附近。
- 不易淹水地區：萬隆、景美地區較不易發生淹水情形。
- 歷史積水：多位於河岸地區及辛亥路、興隆路口。
- **文山運動中心北側用地滯洪池工程已於106年完工**，洪峰消減率為21%
- **辛亥生態公園地下滯洪池工程已於107年完工**，洪峰消減率為83%。



歷史文化資源及受保護樹木

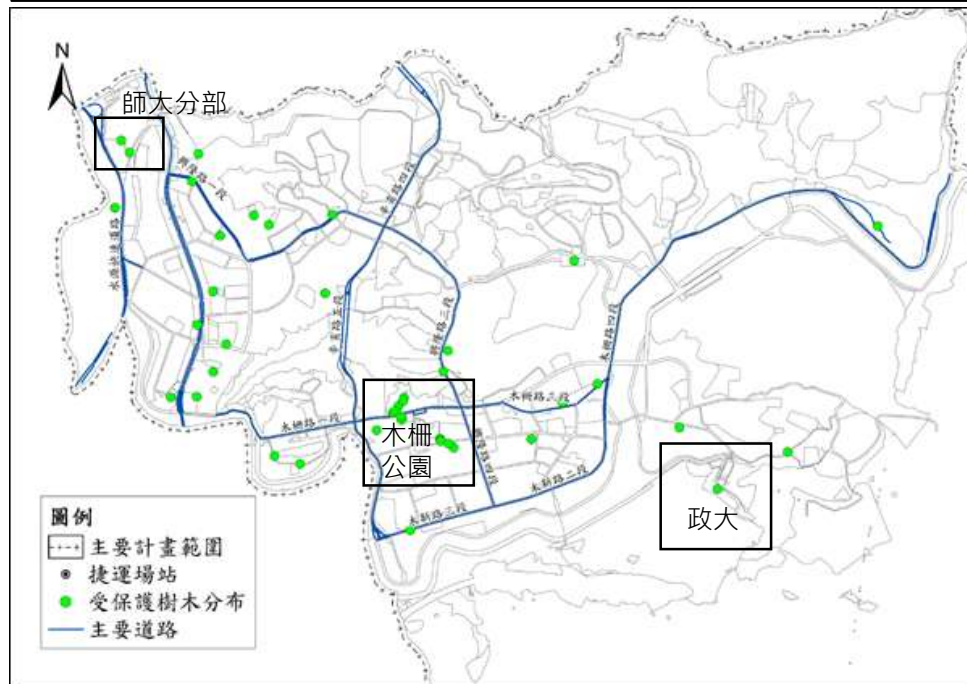
文化資產：

- 古蹟2處
- 歷史建築3處
- 文化景觀1處
- 傳統表演藝術1項
- 古物1處
- **政治大學化南新村1處**
(107.5.25公告)

受保護樹木：

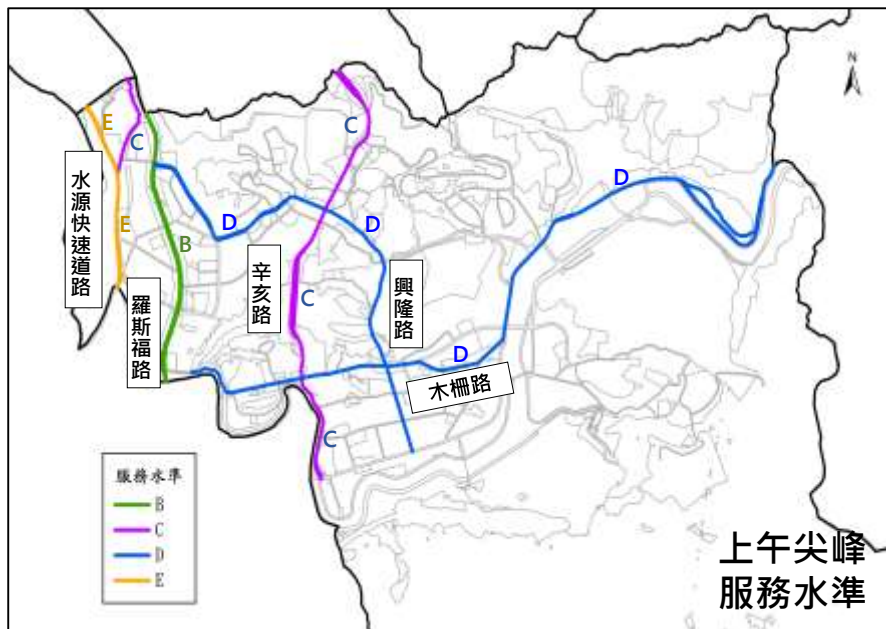
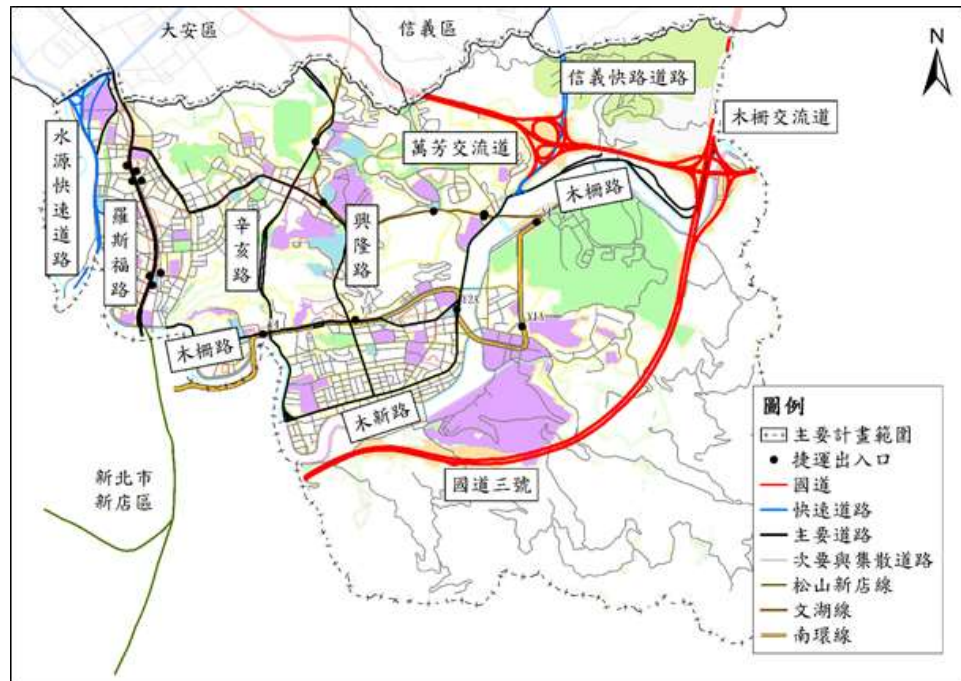
- 文化局列管共計118株。
- 主要分布於政治大學、師範大學公館分校、木柵公園等。

(資料時間107年10月22日)

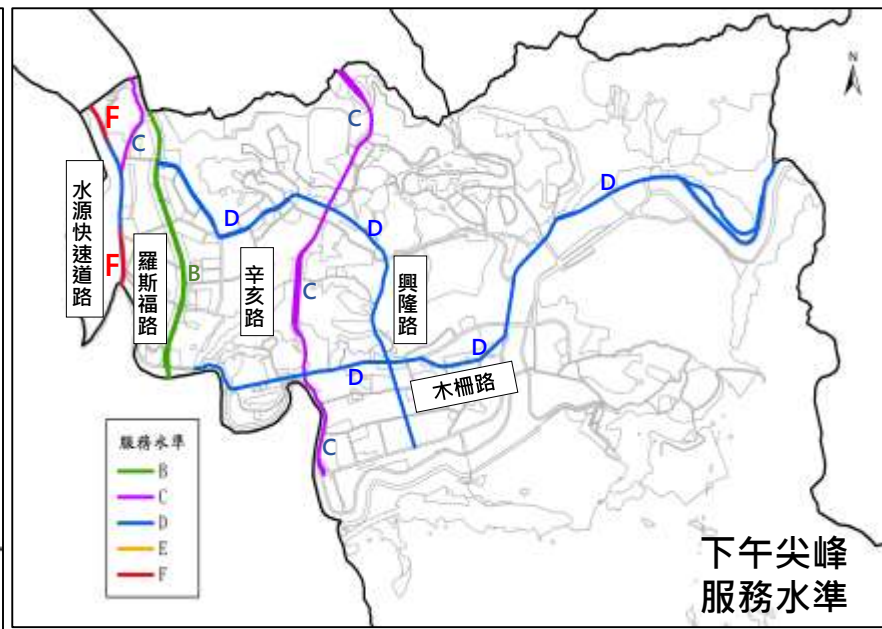


交通運輸現況分析

- 文山區為連接新北市及臺北市中心地區重要道路樞紐。
- 主要幹道服務水準：
- 上午尖峰多為**D級**，
如：木柵路、興隆路。
- 下午尖峰部分則達到**F級**，
如：水源快速道路。



上午尖峰
服務水準



下午尖峰
服務水準

資料來源：臺北市交通管制工程處(106年)

樂齡、青創、 宜居的生態大學城



景美、興隆、萬芳城南區域 核心

- 新增社福基地
- 機關軍事基地活化
- 雙捷運路線加強串連

木柵樂齡生活示範區

- 公宅基地混居、智慧、樂齡友善生活模式
- 南環線場站驅動周邊發展

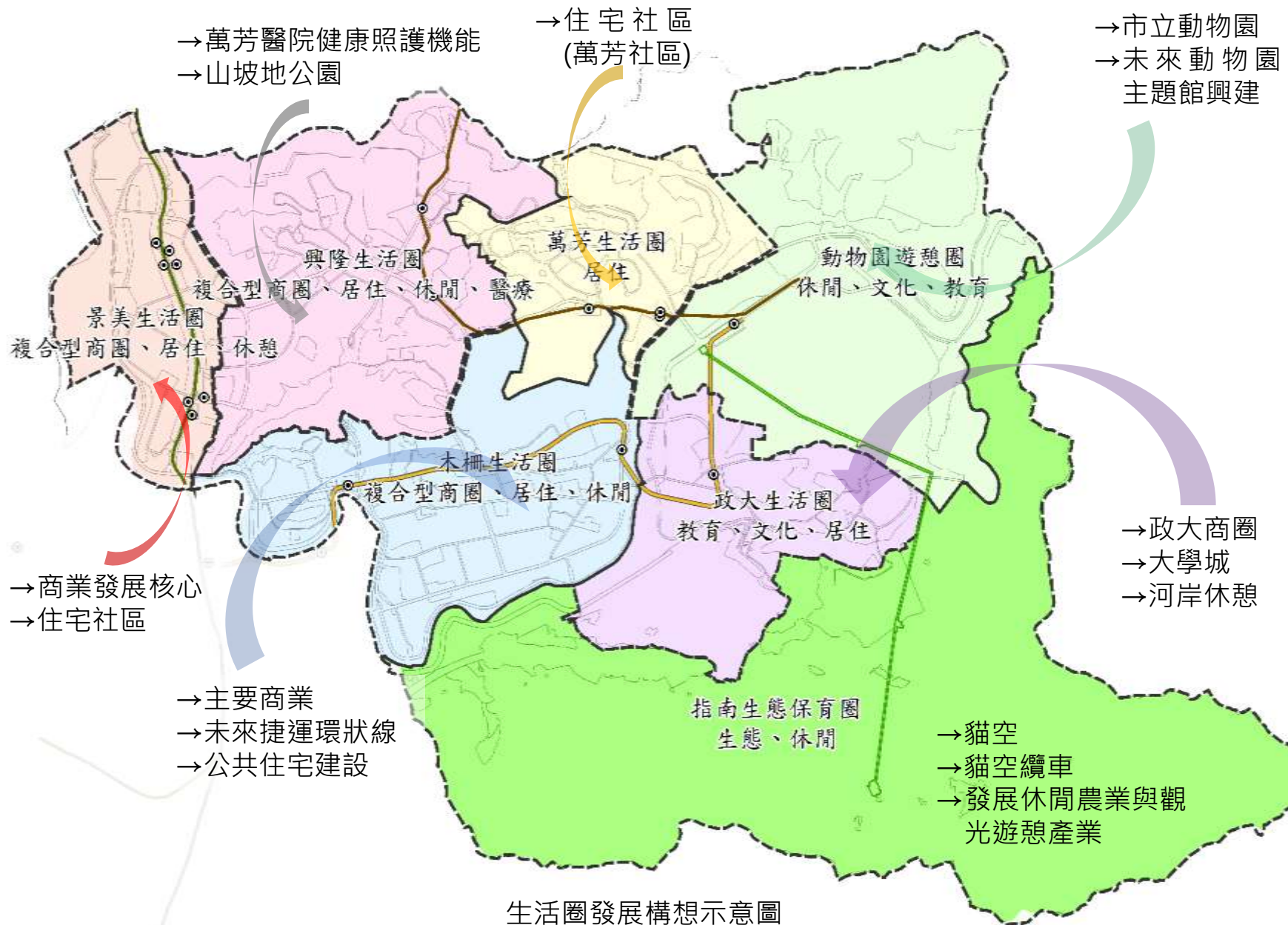
政大三貓產業發展

- 貓空地區開發許可與商家輔導合法化
- 三貓生態主題園區
- 景美溪畔老舊聚落

大學城及發展青創空間

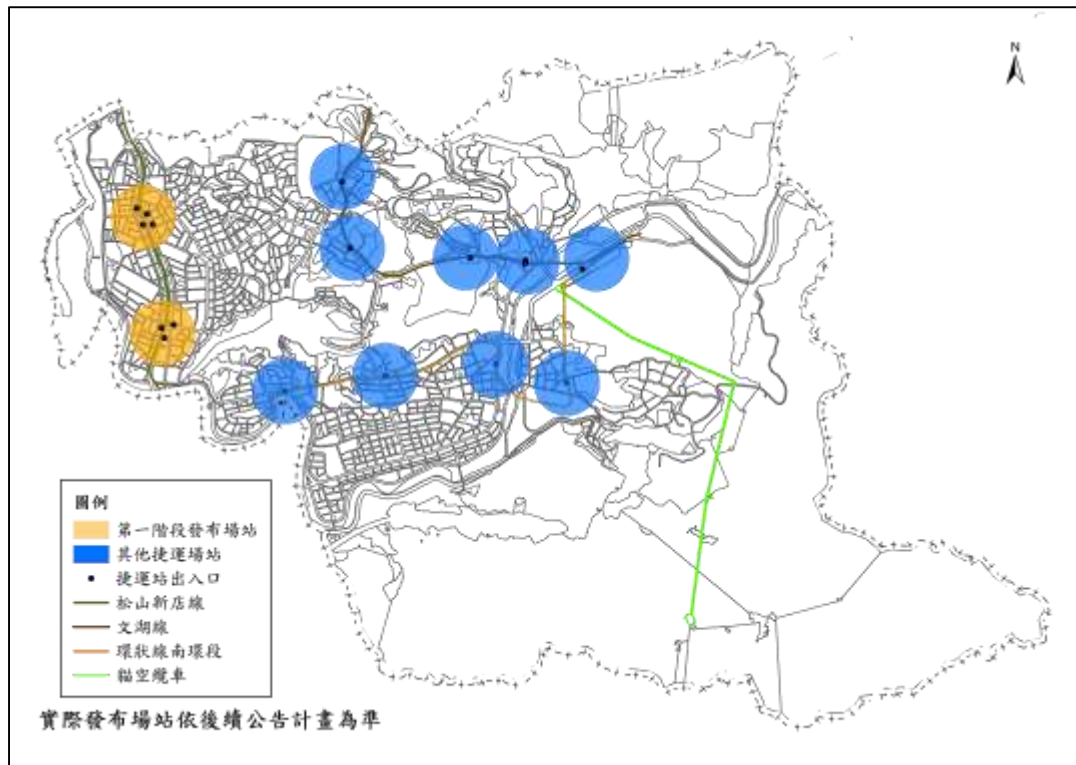
- 以公共住宅提供青年居住、志工服務與就業機會
- 培養青年在地消費環境，提升文山區商業等級

依特性劃分生活圈，作為都市計畫發展指導



一、大眾運輸導向發展 (TOD)

- 1) 108.1.24公告實施「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」
- 2) 策略：土地利用發展調節、人本交通環境改善、個人運具管理、智慧化場站
- 3) 劃定「**大眾運輸導向可申請開發許可地區**」
(計畫公告實施日起六年內檢送開發許可計畫，並應於六年內提出開發許可計畫申請及變更都市計畫。)
- 4) 符合相關條件者，**給予適當容積獎勵**
- 5) 並須符合「**都市設計準則**」相關規定



容積獎勵	第一級場站	第二級場站
核心區	容獎為基準容積 30%	容獎為基準容積 20%
一般區	容獎為基準容積 15%	容獎為基準容積 10%

※依TOD計畫地區範圍劃定原則
 核心區：捷運場站出入口座標 150m 範圍內
 一般區：捷運場站月台投影核心點座標 300m範圍內

二、都市更新指導原則

-依「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」辦理

- 107年8月13日公開展覽，劃定更新地區85處
- 107年11月1日臺北市都市計畫委員會審議通過
- **107年12月10日公告實施**
- 全市共劃設85處，655公頃
- 文山區劃定**7處**，**50.09公頃**

編號	名稱	面積(公頃)
1	文山-1-捷運萬隆站周邊更新地區	9.18
2	文山-2-捷運景美站周邊更新地區	5.23
3	文山-3-捷運Y4站周邊更新地區	5.78
4	文山-4-捷運萬芳醫院站周邊更新地區	6.52
5	文山-5-捷運Y3站暨興隆公宅及周邊更新地區	10.52
6	文山-6-捷運Y2A站周邊更新地區	8.84
7	文山-7-捷運Y1A站周邊更新地區	4.03



三、韌性城市指導原則

通盤檢討

- ✓ 透過都市規劃、設計手段，打造串聯性之整體生態空間系統
- ✓ 檢討無使用需求之公共設施，提供做為發展韌性城市有關之基地

地區指認

- ✓ 實施基地部分綠化，藉以串連校園、鄰里公園形成地區生態系統
- ✓ 指認老舊建築密集地區，提出以災害調適能力策略及避難規劃

訂定規範

- ✓ 避免新設不透水層，既有可建築土地以都市設計管制等手段，增加基地透水層鋪面之面積
- ✓ 研擬既有綠地開放空間之防災與微型減災功能因應策略。



環境管理及工程實踐手段

- 推動「低衝擊開發」，降低土地開發對環境的影響，提供防洪亢旱等設施，降低災損風險
- 鋪設「透水性鋪面」，使水資源能永續利用
- 以「下游防洪」、「中游減洪」之理念，健全公共排水系統
- 健全文山地區防洪設施及蓄水設施
- 路燈換裝LED燈具及設置雨撲滿
- 推廣公共節能照明等節能設施
- 土石流潛勢溪流巡勘整治

土地使用分區檢討原則

住宅區

- 一. 已劃設住宅區仍維持住宅使用。
- 二. 為符合使用發展需要，落實管用合一，得變更為適當使用分區或用地。
- 三. 住宅區屬公有土地者，因地方發展需求或經主管單位評估後劃設公共設施之必要，得變更為適當之公共設施用地。

商業區

考量本區商業發展穩定，**以不增加商業區面積為原則**，惟因應未來都市發展需求及維持土地使用彈性，**參酌開發許可精神**，訂定商業區變更檢討原則，符合者得**另案提出申請變更為商業區**。

公共設施用地

- 一. 經本府主管機關評估確認是否仍有使用或開闢之需求，仍有需求者應維持原分區，**無需求者應優先變更為其他公共設施用地、適當分區或恢復原分區**。
- 二. 公共設施用地**若具環境敏感**或地勢險峻而無法開闢者，應**優先考慮檢討變更為保護區**。
- 三. 為利機關用地名稱統一及後續土地彈性使用，將刪除現有指定用途註記，修正為「供本府及相關單位公務使用」。

土地使用分區檢討原則

其他分區檢討原則

- 一. 「行水區」、「堤防用地」**統一劃定名稱為「河川區」**。
(經濟部、內政部92年12月26日經水字第09202616140號及臺內營字第0920091568號函)
- 二. 其他因**都市計畫書圖不符**、製作誤植，配合都市計畫整體發展**變更為其使用分區或恢復原分區**。
- 三. 現供**私立學校使用**，配合**變更為「文教區(供「○○學校名稱使用」)**」。
(內政部61.3.25臺內地字第四六一二九八號函)
- 四. 保護區如需變更為非保護區者，以不影響國土保安、水土保持、生態保育、天然及文化資源維護，並以鄰接非保護區邊界地區為原則。
- 五. 「**凡都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，一律採區段徵收方式開發**」，並配合「土地徵收條例」規定辦理。
(內政部八十年四月二十二日臺(八〇)內營字第九一四四三七號函)
- 六. 『**電路鐵塔用地**』**統一名稱「電力設施用地」**。
(變更臺北市文山區老泉段四小段三二四地號部分保護區為電路鐵塔用地計畫案)

一、計畫人口推估

- 目標年132年。
- 文山區現行計畫人口為**38.4萬人**。
- 人口推估結果，**需求面人口約為30.9萬至34.2萬人**，供給面人口達39.1萬人。
- 考量文山區人口現況約27.4萬人，且成長趨緩。**配合未來相關建設持續發展，須容納文山區最大活動人口**。
- 計畫人口**維持38.4萬人**。

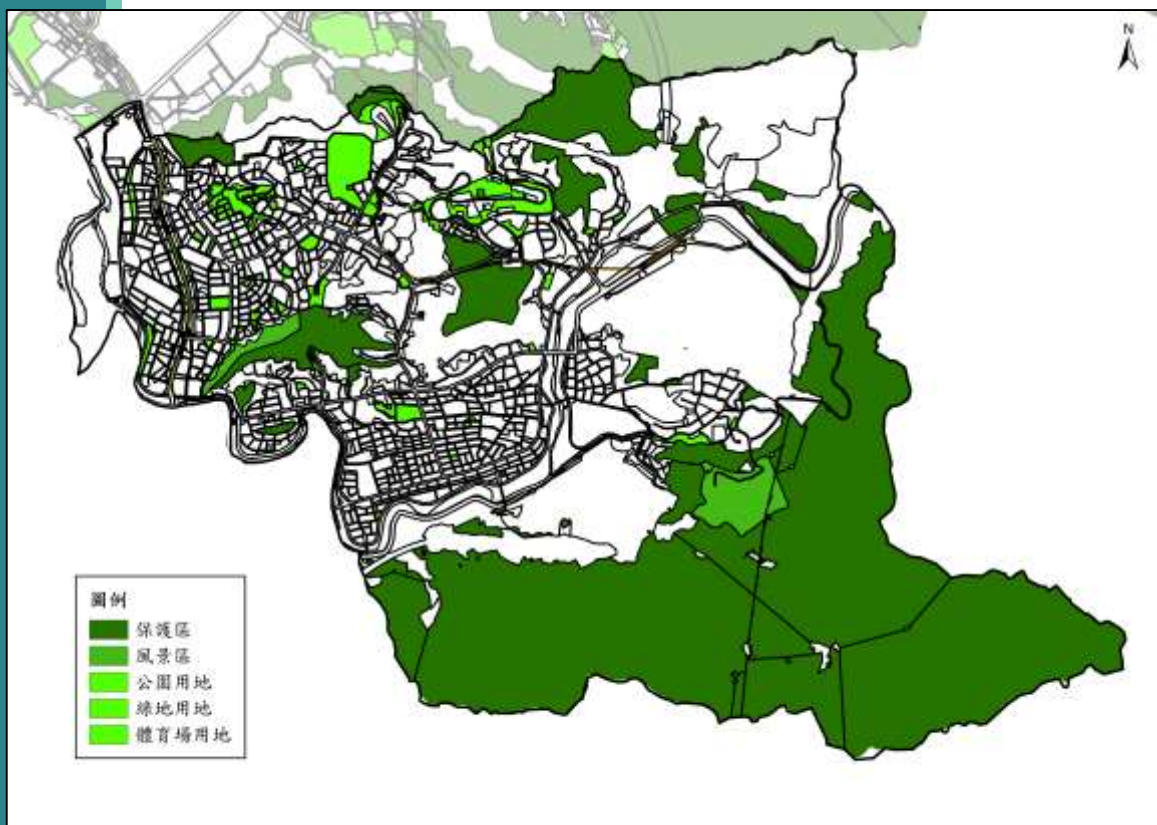
106年 戶籍人 口	現行 計畫 人口	趨勢推估			戶籍+常住未設籍 推估		土地供 給推估
		世代生 存法推 估	國發會 推估	民政局 推估	國發會	民政局	總樓地 板面積 推估
274,424	384,000	239,442	257,796	285,151	309,001	342,515	391,459

二、土地使用計畫

土地使用分區	計畫內容
住宅區	<ul style="list-style-type: none"> • 維持良好的市郊住宅環境。 • 為加強水土保持，原坡度超過15%之住宅區經劃定範圍者，其開發須依照「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」相關規定辦理。
商業區	<ul style="list-style-type: none"> • 維持現行計畫所劃之區位及強度
保護區	<ul style="list-style-type: none"> • 均應維持土地使用分區。 • 得在不影響國土保安、水土保持、生態保育之原則下變更為非保護區。 • 另檢討鄰近保護區邊界不適宜開發之公有土地變更為保護區。
農業區	<ul style="list-style-type: none"> • 依本市農業發展目標係為強化本市休閒農業之發展，發展為「永續發展的綠色產業」，以提供市民更舒適之休閒去處。 • 考量本市整體空間發展架構，老泉里可作為長期儲備地區，應優先以改善、強化利用現有之田園景觀及自然生態資源，保留當地生態環境之特色，故維持農業區。

三、公共設施計畫-五大類公共設施檢討

- 依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第17條第二項但書情形特殊審議原則，**加計保護區、風景區(1,265.87公頃)**，**文山區開放空間面積符合檢討標準。**
- 坡度陡峭、易達性低，無法以一般鄰里公園型式開闢者，得由主管機關以闢建步道、**維持林相方式處理或檢討變更為保護區。**



類別		面積(公頃)
五大公設	公園用地	58.92
	綠地用地	10.98
	體育場用地	0.66
	廣場	0
	兒童遊樂場	0
合計		70.56
占都市計畫區比例		2.24%
其他綠資源	保護區	1,222.24
	風景區	43.63
合計		1,265.87
總計		1,336.43
占都市計畫區比例		38.73%

註：公共設施用地面積為現況主要計畫面積

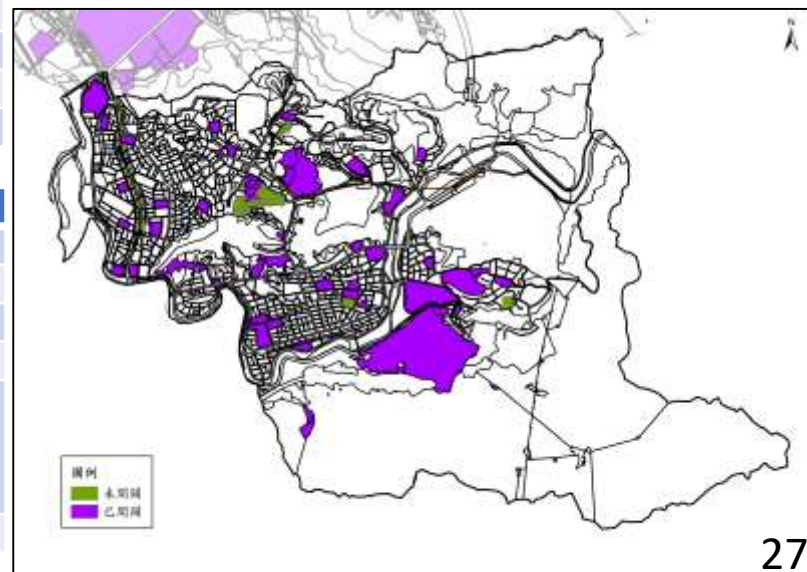
三、公共設施計畫-學校用地檢討

次分區	學校名稱	校地面積	學生數	每生享有面積	檢討標準
二格山	指南國小	3,751.0	158	23.7	符合
	萬興國小	12,627.0	815	15.5	符合
	萬壽國小	14,318.0	-	-	未開闢
木柵	力行國小	16,470.9	1,430	11.5	未符合
	木柵國小	33,461.0	853	39.2	符合
	永建國小	22,766.0	541	42.1	符合
	明道國小	23,661.0	316	74.9	符合
	博嘉國小	16,287.3	354	46.0	符合
	實踐國小	17,156.0	697	24.6	符合
	恆光國小	15,348.0	-	-	未開闢
	景美	志清國小	10,998.0	800	13.7
武功國小		15,407.0	421	36.6	符合
景美國小		15,514.0	829	18.7	符合
溪口國小		14,793.5	781	18.9	符合
萬福國小		14,472.0	591	24.5	符合
萬芳	萬芳國小	35,877.0	667	53.8	符合
興隆	辛亥國小	13,393.0	319	42.0	符合
	景興國小	15,844.0	1,056	15.0	符合
	興華國小	21,889.0	552	39.7	符合
	興隆國小	13,215.0	788	16.8	符合
	興德國小	3,416.0	268	12.7	符合

- 依教育部頒訂最小校地服務水準檢討：
- 國小用地面積符合檢討標
- 國中用地面積符合檢討標準

對策：

- 國中小用地：**服務水準不足部分採學區調派處理**(力行&實踐國小；景興國中改分至實踐、興福、螢橋、萬芳國中)
- 未開闢學校：**變更其他公共設施用地或分區。**
- 師專用地：考量極端氣候常態化，範圍內坡度超過30%以上之面積達80%，且平緩區域零星分散於邊緣地區不利整體利用，**將全區變更為保護區。**



次分區	學校名稱	校地面積	學生數	每生享有面積	檢討標準
二格山	北政國中	15,246.0	324.0	47.1	符合
木柵	木柵國中	11,700.0	484.0	24.2	符合
	實踐國中	22,824.0	685.0	33.3	符合
景美	景美國中	21,229.0	1,243.0	17.1	符合
	景興國中	15,609.0	1,281.0	12.2	未符合
興隆	興福國中	15,673.0	162.0	96.7	符合

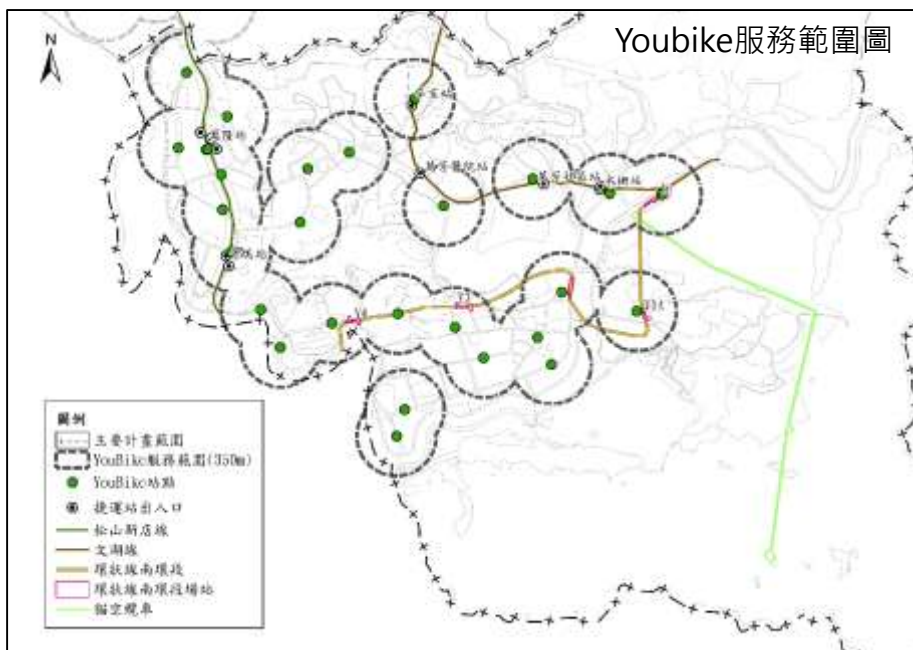
四、交通運輸計畫

捷運
周邊
發展

- **推動捷運環狀線南環段**，強化與現有松山新店線及文湖線間之連結性
- 透過公車、公共自行車等運具，將捷運設施之服務範圍加以延伸。

綠色
交通

- 場站步行範圍內配置適當公共設施及開放空間，打造優良環境品質。
- 規劃停車轉乘空間、公車及汽車上下車臨停空間，距離捷運場站較遠地區則搭配接駁公車。
- 透過車輛轉乘及私人運具停車空間的完善規劃，銜接大眾運輸網絡與私人運具網絡，提升整體運輸效率。



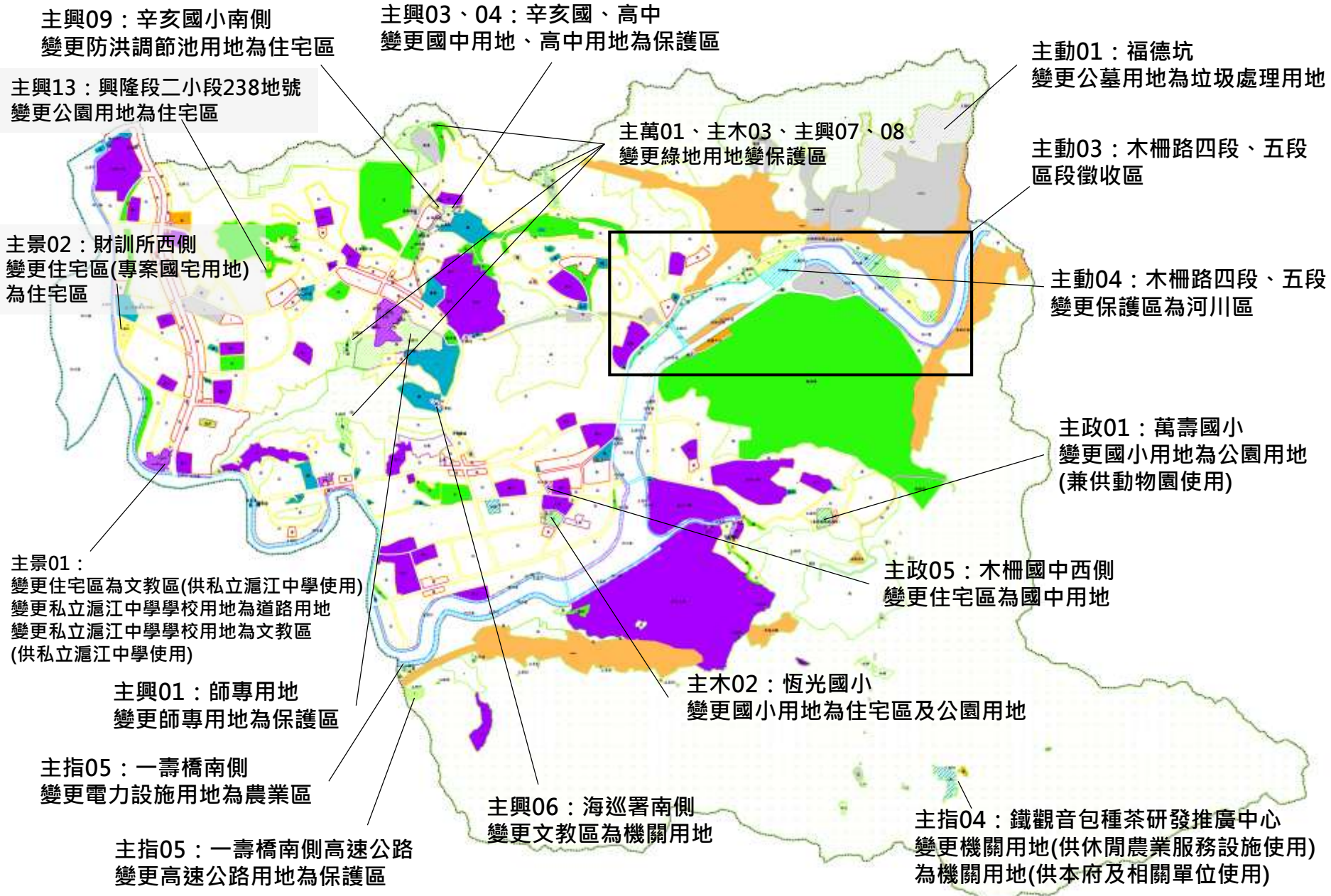
五、都市防災計畫

- 依消防局劃分5個防災圈，各自劃設防災避難場所、警察、消防及醫療據點。
- 優先可供作為災害發生之收容安置場所共有35處，可收容人數為4,479人
- 平時發生一般天然災害（如颱風、土石流等）時以**優先開設收容學校**



主要計畫變更共計33案

詳細變更案內容請詳都市計畫書、圖



細部計畫變更及擬定共計11案

細興02：興隆段二小段238等地號
擬定第三種住宅區

細興01：興光市場
變更市場用地為
機關及社會福利設施用地

細萬01：博嘉運動公園
機關用地(區民活動中心)
為機關用地(供本府及相關用地
公務使用)

細景01：財訓所西側
擬定第三種住宅區

細動01：木柵路四段、
五段區段徵收區
擬定專案住宅區及
第三種住宅區(特)

細木01：木柵段三小段302等地號
變更公車調度站為第三種商業區

細景02：羅斯福路六段159巷
變更第三種商業區(特)
為道路用地

細木03：文山第一分局木新派出所
變更機關用地(供區民活動中心、派出所
及養工處養路隊等公務機關使用)
為機關用地(供本府及相關單位公務使用)

細木04：復興派出所
變更機關用地(派出所用地)為
機關用地(供本府及相關單位公務單位)

細木02：華興段公共住宅
變更停車場用地為公園用地

細木05：木柵路一段70巷左側
變更機關用地為機關用地(供中央機關使用)

主要+細部計畫變更案分類綜理表(6類)

類型	位置	案件數
區段徵收案	木柵路四、五段	2
公共設施用地無開闢需求，變更改地	恆光、師專、辛亥國高中、防洪調節池、隧道上方綠地(4案)、華興段公宅北側	8
公共設施用地機關有使用需求，變更改地	萬壽國小、永建國小、興光市場、木柵路三段公車調度站	4
土地管用合一	財政園區西側、富德坑公墓、動物園橋梁、老泉里電力設施及高速公路用地、警察學校南側、移民署土地、	9
統一分區名稱	中國科技大學、木柵路四、五段河川區、堤防用地、電力設施用地、機關用地(取消指定用途)	15
都市計畫書圖釐正	滬江高中、景美運動公園南側	5
	總計(主計+細計)	44

主動03、細動01:木柵路四、五段區段徵收案

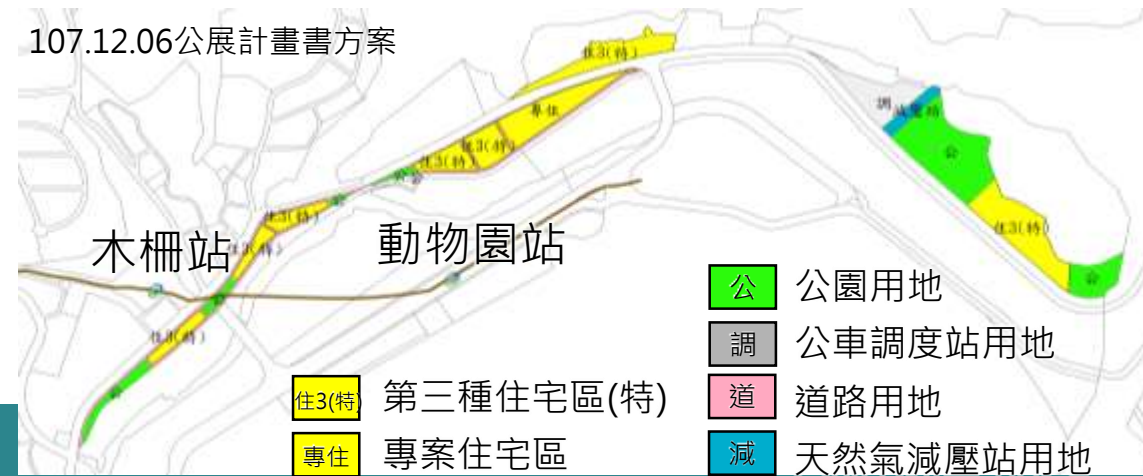
辦理歷程

- 105.6.30 都發局考量提升地區宜居性、解決地區交通問題及促使地方產業發展延伸等因素，啟動本計畫。
- 106.2.20、106.10.5市府辦理地方說明會。

民眾意見	本案調整方案內容
推動方式	市府刻正辦理通盤檢討作業程序，納入一併辦理。
徵收範圍	採納民眾意見，河川治理計畫線以內範圍全部辦理區段徵收
容積率	參考95年內政部審定計畫內容及當地區位條件，住宅區維持容積率160%，建蔽率35%為基礎(建蔽率上限值調整至40%，供爾後彈性規劃)
土地使用分區劃設	考量原方案之公車調度站鄰近住宅區，避免影響居住品質，協調後配置於木柵路五段北側。

細部計畫擬定內容			
使用分區	面積(公頃)	建蔽率	容積率
專案住宅區	1.71	40%	160%
第三種住宅區(特)	5.31	40%	160%

107.12.06公展計畫書方案



區段徵收之公益性、必要性：

- 配合地區公共設施使用需求，規劃天然氣減壓站用地，穩定文山區供氣穩定；設置公車調度站用地，強化地區轉運功能
- 另配合地方需求劃設道路用地解決地方交通問題。
- 興建跨溪人行吊橋以促進河岸商業連結與未來動物園主題館之觀光事業發展。

相關規定：

- 除本計畫規定外，其餘未規定事項比照「臺北市土地使用分區管制自治條例」之**第三種住宅區**之相關法令規定辦理。

主木02：變更國小用地為住宅區、公園用地

都市計畫情形

- 58年主要計畫劃設為國小用地
- 面積：1.53公頃
- 土地權屬：原屬國.私共有
- 77年間臺北市府政以徵收取得私有土地，惟學校仍未開闢，現況為簡易綠化公園。

變更理由及相關規定

- **符合公共設施用地檢討原則(一)**
- **經本市教育局檢討國小用地已無開闢國小之需求**
- 考量土地所有權益，就原私有地部分變更為住宅區。
- 其餘公有地考量有設置鄰里公園之需求，故配合實際使用變更為公園用地。
- **由土地所有權人自擬細部計畫，回饋30%土地，以集中留設劃設為公園用地為原則**



主興01：變更師專用地為保護區

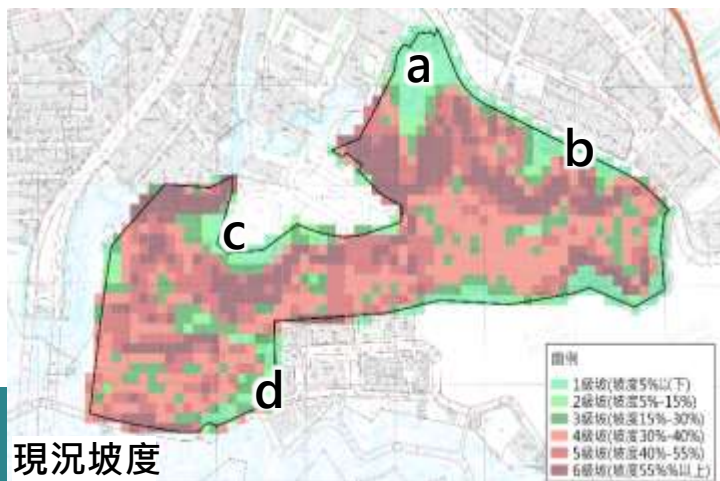
□ 都市計畫情形

- 58年劃定為其他學校(文)
- 98年正名為師專用地，研議以一宗基地辦理變更，並納為另案辦理地區。
- 面積：11.1公頃
- 權屬：大部分私有地

□ 變更理由

- 符合公共設施用地檢討原則(二)。
- 本府教育局評估已無開闢師專需求。
- 全區80%以上土地為4級坡以上，平均坡度約40%，
- 基地50%以上面積位於山崩與地滑地質敏感區，考量大部分為環境敏感區
- 故變更為保護區。

坡度低於30%零星分散不集中
(a:0.4ha、b:0.2ha、
c:0.47ha、d:0.35ha
共計1.42公頃)



主興03、04：變更國中、高中用地為保護區

都市計畫情形

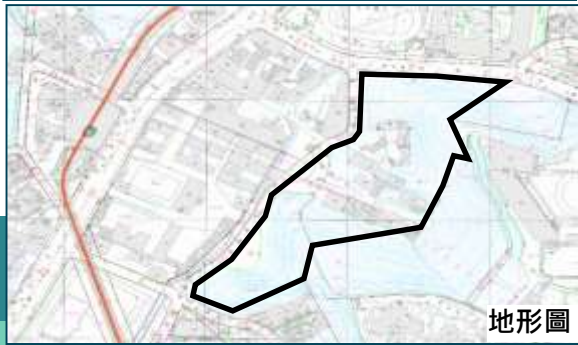
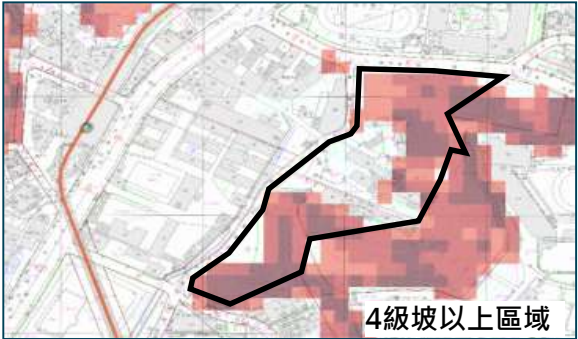
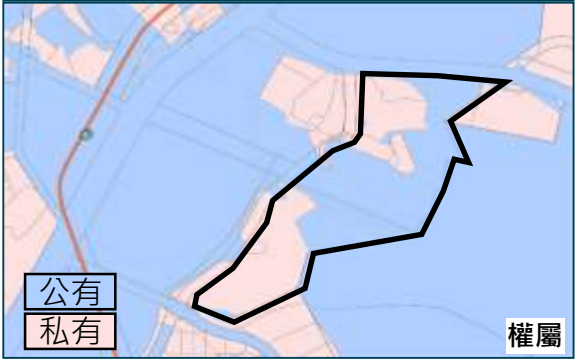
- 58-67年為國中、高中用地
- 102年部都委會決議變更為公園用地，同意分期公告實施，尚未公告實施。

基本資料

- 面積：約1.6公頃
- 權屬：私有0.7公頃、公有0.9公頃

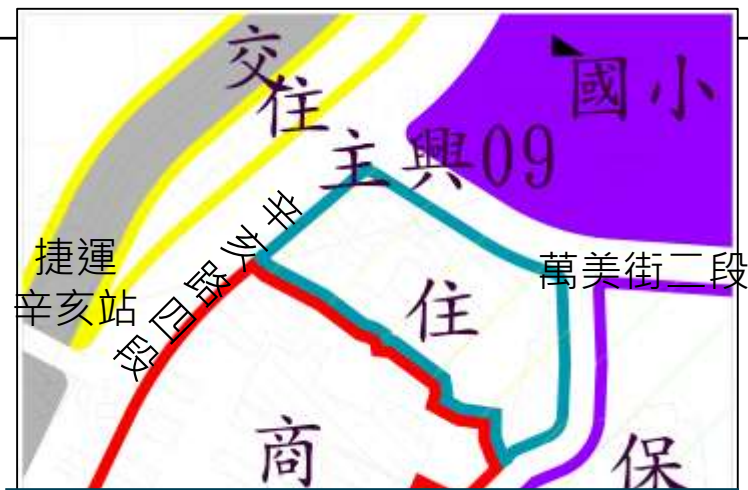
變更理由

- 符合公共設施用地檢討原則(二)
- 經本市教育局評估後，已無開闢國中及高中之需求
- 考量區內林相完整，59%土地之坡度超過30%以上
- **基於大部分土地為環境敏感區，變更國中用地及高中用地為保護區。**



主興09：變更防洪調節池用地為住宅區

原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由
防洪調節池用地	住宅區	0.48	<ol style="list-style-type: none"> 1. 符合公共設施用地檢討原則(一)。 2. 原防洪調節池已移至南側公園用地內興建，故基地經市府評估已無防洪調節池用地需求。 3. 考量本區周邊土地使用現況與需求，且土地多屬私有，爰配合公共設施用地予以解編為住宅區並應辦理回饋30%土地。



主萬01、主木03、主興07、08：變更綠地用地為保護區

變更理由

- 符合公共設施用地檢討原則(二)。
- **大部分土地位於環境敏感地區且坡度陡峭**，本府工務局公園路燈工程管理處評估無設置效益及需求。
- 故**變更為保護區**



莊敬隧道南側出口上方2.03公頃



懷恩隧道南側出口上方1.05公頃



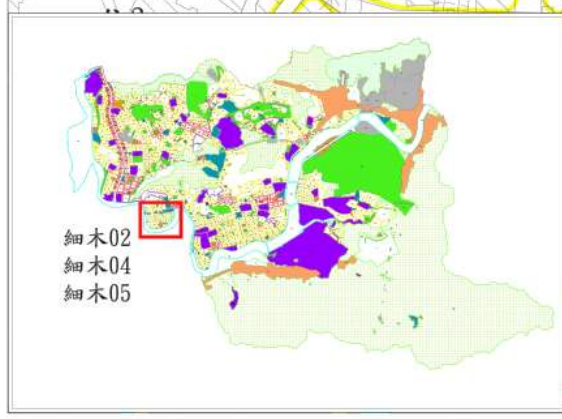
懷恩隧道北側上方兩側2.59公頃



辛亥隧道上方3.55公頃

細木02：變更停車場用地為公園用地

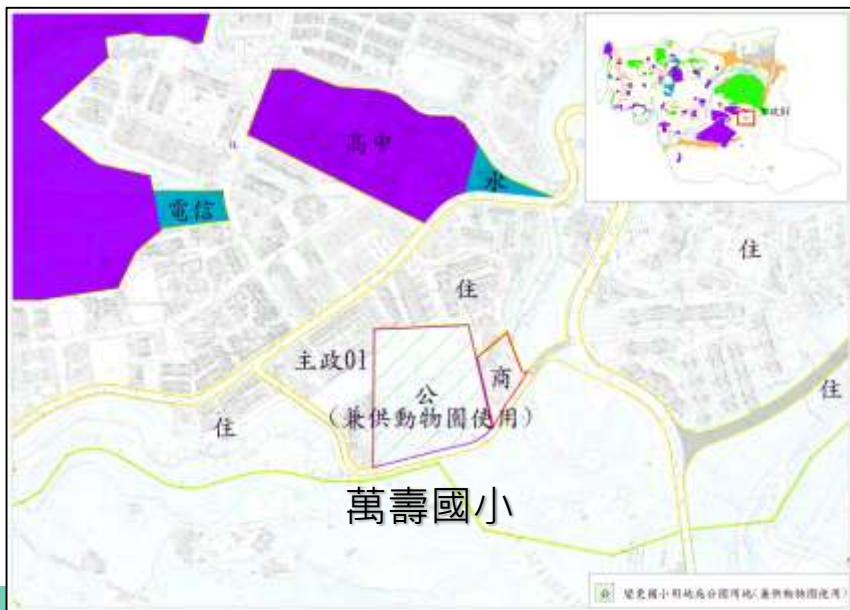
位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由
華興段公共住宅西北側	停車場用地	公園用地	0.12	<ol style="list-style-type: none"> 1. 符合公共設施用地檢討原則(一)。 2. 考量原停車需求已整合納入東側之公共住宅基地，經本市停管處評估無使用需求，經市府決議變更為公園用地，以完善地方公共設施。



主政01：萬壽國小變更案

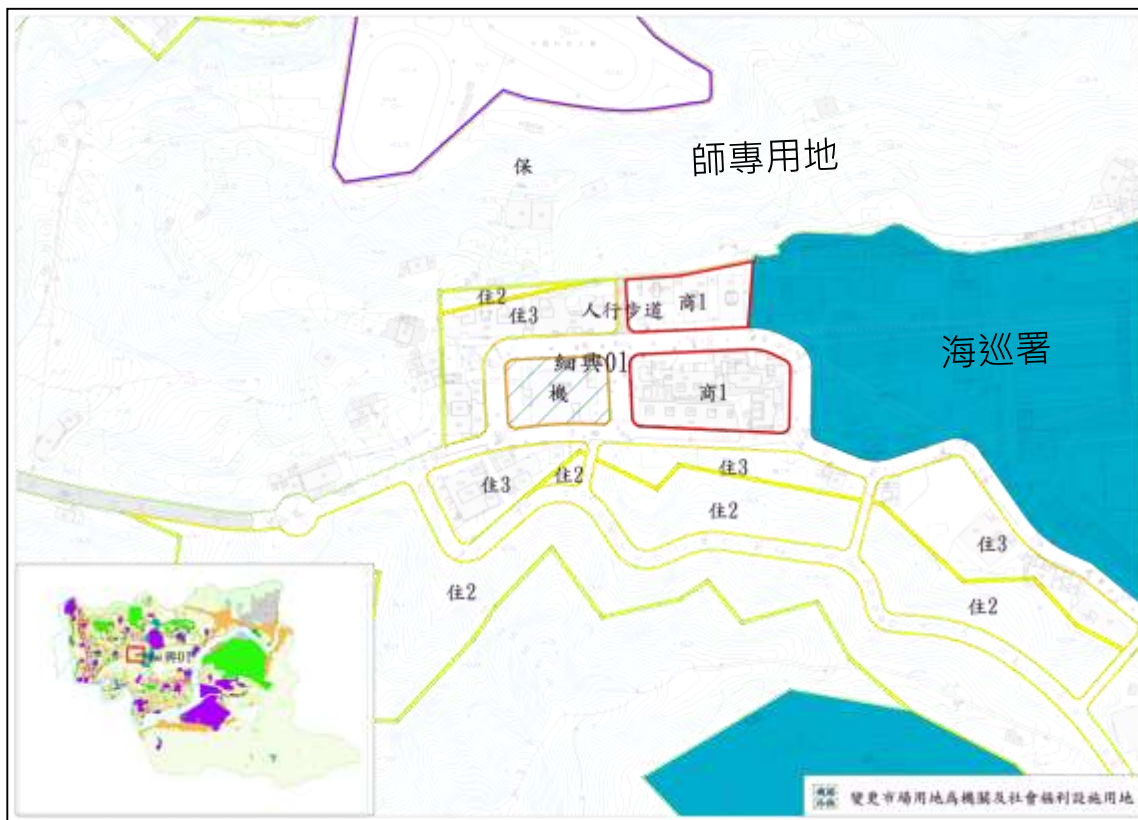
主木01：永建國小變更案

原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由
國小用地	公園用地 (兼供動物園使用)	1.43	1. 符合公共設施用地檢討原則(一)。 2. 本府教育局評估無開闢國小需求。經本市市立動物園評估有 種植動物食糧之需求 ，故配合變更為公園用地(兼供動物園使用)
國小用地	文教區	0.47	1. 符合公共設施用地檢討原則(一)。 2. 本府教育局表示永建國小於 107年搬遷至新址後舊址仍有作為實驗教育學校之需求 ，故變更為文教區。 3. 配合捷運環狀線南環段Y4站，設置出入口及通風井設施，得供捷運設施使用。



細興01：變更市場用地為機關及社會福利設施用地

位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由
興光市場	市場用地	機關及社會福利設施用地	0.18	<ol style="list-style-type: none"> 1. 符合公共設施用地檢討原則(一)。 2. 市場用地原已開闢並有超市經營，惟周邊消費機能不足，招商困難，且經本府市場處評估後，現無市場使用需求。 3. 經社會局、兵役局、文山區公所表示有使用需求，故變更為機關及社會福利設施用地。



細木01：變更公車調度站用地為商三

位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由
木柵段三小段302、302-1、302-2地號等	公車調度站用地	第三種商業區	0.16	<ol style="list-style-type: none"> 符合公共設施用地檢討原則(一)。 經本市公運處105年8月10日北市運眾字第10537230100號函表示已無作為公車調度站使用需求，並經財政部國有財產署106年3月23日台財產北改字第10600065250號函表示為配合公益需求本案應回復為原使用分區。 本案經本市公共運輸處評估無使用需求，且本市各級目的事業主管機關評估後已無用地需求，而所有權人國有財產署另有用地需求，故回復變更為原使用分區，並免予負擔回饋。



主興05：變更警察學校學校用地為交通用地

主興06：變更文教區為機關用地

原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由
警察學校 學校用地	交通用地	0.26	1. 符合公共設施用地檢討原則(一)。 2. 經教育局與市場處評估，無學校使用及市場需求，且案址已作捷運設施使用， 為符管用合一 ，故變更為交通用地。
文教區	機關用地	0.52	1. 符合公共設施用地檢討原則(一)。 2. 配合內政部移民署之使用需求，且已管變予內政部移民署，基於 管用合一 ，變更為機關用地。



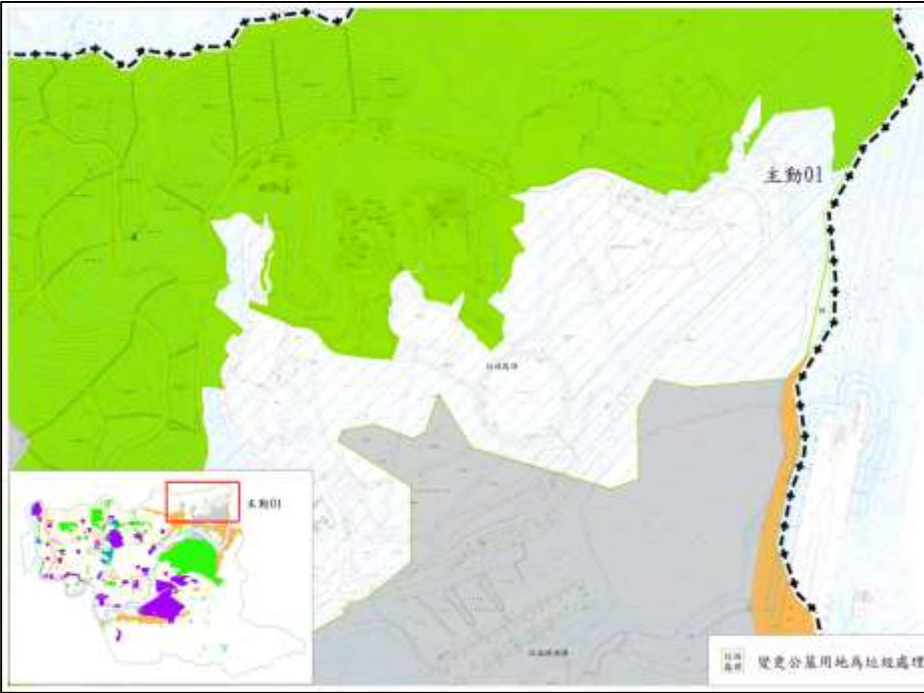
警察大學東南側(警光市場)



海巡署南側基地

主動01、02：無用地需求變更分區

位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由
福德坑	公墓用地	垃圾處理用地	26.58	1. 符合公共設施用地檢討原則(一)。 2. 殯葬處評估已無需求，且現況為福德坑垃圾處理場使用， 基於管用合一，故變更為垃圾處理用地。
景美溪動物園東北側	橋樑用地	河川區	0.58	1. 符合其他檢討原則(一)。 2. 本府工務局新工處評估無法開闢橋梁故配合回復變更為河川區。



主景02、細景01：無用地需求變更分區

原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由
住宅區 (專案國宅用地)	住宅區	1.48	<ol style="list-style-type: none"> 1. 符合住宅區檢討原則 (二)。 2. 原規劃為興辦公共工程所需之拆遷安置住宅，現已無專供拆遷安置使用住宅之政策需求，且考量該地區於58年都市計畫係屬住宅區，為利後續活化利用，變更為住宅區，並於細部計畫配合擬定。

使用分區	面積 (公頃)	建蔽率	容積率	擬定理由及管制及相關規定
擬定第三種住宅區	1.48	45%	225%	<ol style="list-style-type: none"> 1. 符合住宅區檢討原則。 2. 配合主要計畫變更編號主景02變更為住宅區故配合毗鄰土地使用分區擬定細部計畫為第三種住宅區。 3. 依第三種住宅區規定辦理。



主要計畫示意圖



細部計畫示意圖

主指01、02、03：無用地需求回復原分區

位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由
文山一壽橋南側	電力設施 用地	農業區	0.099	1. 符合公共設施用地檢討原則(一)。 2. 依臺灣電力股份有限公司106年7月5日電財字第1068060396號函辦理。 3. 臺灣電力公司評估已無需求，故恢復原土地 使用分區。
老泉段四小段 324-1、 324-2地號	電路鐵塔 用地	保護區	0.054	
一壽橋南側高速公路(老泉段四小段 301-2、302-1、 303、304-1、 305-1、306、 307-1及307-7等8 筆地號	高速公路 用地	保護區	0.98	1. 符合公共設施檢討原則(一)。 2. 依新北市政府工務局103年1月13日北工養字第1033061534號函表示經交通部高速公路局及本府工務局新建工程處表示無用 地需求，故恢復原分區為保護區。



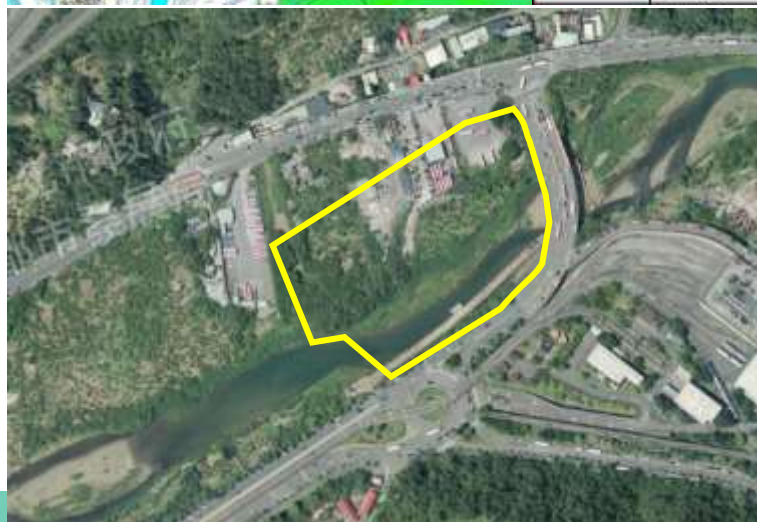
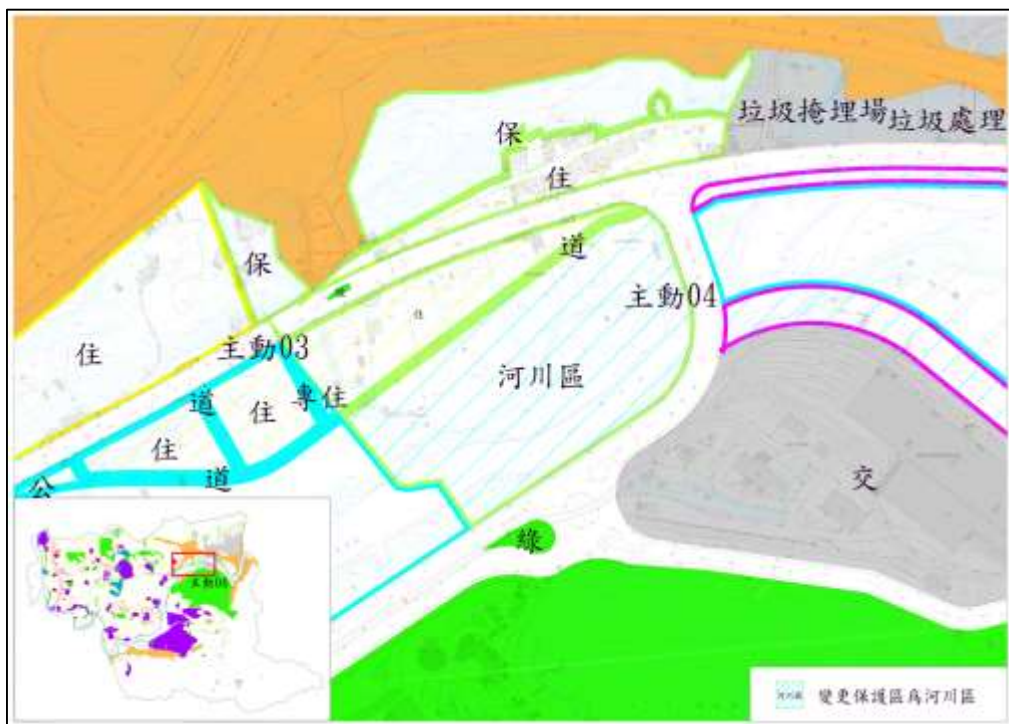
主興02-私立中國科技大學及周邊住宅區變更案

原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由
住宅區 (興安段四小段397、398、399地號)	保護區	0.16	<ol style="list-style-type: none"> 1. 符合住宅區檢討原則(二)。 2. 全區80%以上土地為4級坡以上平均坡度約40%，基地50%以上面積位於山崩與地滑地質敏感區土地產權為國私共有土地與私有土地，且未臨接計畫道路，基於考量大部分土地為環境敏感區，故變更為保護區。
住宅區	文教區(供私立中國科技大學使用)	0.02	<ol style="list-style-type: none"> 1. 符合其他檢討原則(三) 2. 依教育部107年5月14日臺教授(二)字第1070070647號函辦理，案址屬中國科技大學學校所有且經該校表示使用中，基於管用合一，變更為文教區(供私立中國科技大學使用)。
文教區	文教區(供私立中國科技大學使用)	4.6	<ol style="list-style-type: none"> 1. 符合其他檢討原則(三)。 2. 案址現供私立學校使用，分區名稱配合私立學校應以文教區為之配合校地範圍內之變更案，為統一分區名稱，變更為文教區(供私立中國科技大學使用)。



主動04-統一名稱-變更保護區為河川區

位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由
木柵路四、五段	保護區	河川區	4.20	<ul style="list-style-type: none"> 符合其他檢討原則(一)。 「行水區」、「堤防用地」統一劃定名為「河川區」。



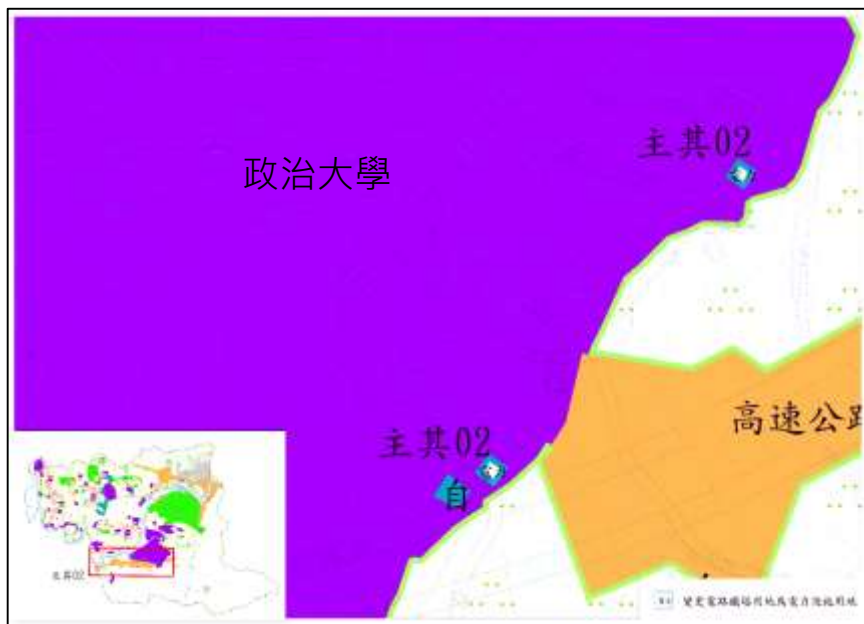
主其01：統一名稱-堤防用地變更為河川區

原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由
堤防用地	河川區	33.16	<ol style="list-style-type: none"> 1. 符合其他檢討原則(一)。 2. 依經濟部、內政部92年12月26日經水字第09202616140號及臺內營字第0920091568號會銜函頒「河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」略以：地理形勢自然形成之河川流經都市計畫區者，統一劃定名稱為「河川區」；原非河道經都市計畫設置成為河道之公共設施用地劃定為「河道用地」。至於都市計畫「河川區」範圍境界線認定原則，應依本署93年1月13日經水字第09302600470號函釋以「河川區域」為其範圍。



主其02：統一名稱-變更電路鐵塔用地為電力設施用地

原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由
電路鐵塔用地	電力設施用地	0.25	<ol style="list-style-type: none"> 1. 符合其他檢討原則(六)。 2. 依「變更臺北市文山區老泉段四小段三二四地號部分保護區為電路鐵塔用地計畫案」案中，臺北市都市計畫委員會之附帶決議：「有關『電路鐵塔用地』名稱用詞，為力求一致起見，此類用地名稱均使用『電力設施用地』」辦理。



為利後續機關用地得彈性使用 變更為機關用地(供本府及相關單位公務使用)

變更理由：

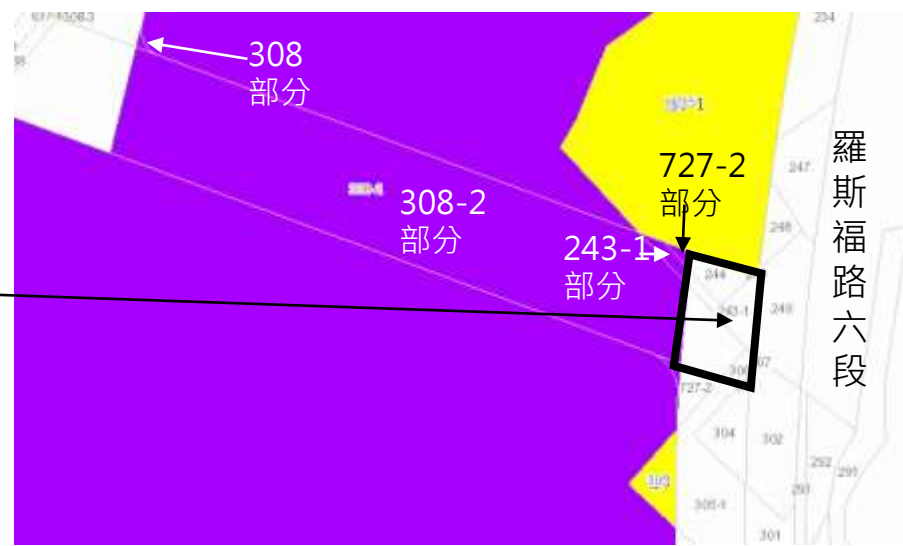
1. 符合公共設施檢討原則(三)。
2. 原計畫指定目的使用，為利本機關用地後續土地使用彈性，將指定用途註記，修正為「供本府及相關單位公務使用」。

變更編號	位置	原計畫	面積(公頃)	現況使用	
主指04	指南路三段40巷	機關用地 (供休閒農業服務設施使用)	2.03	台北市鐵觀音包種茶研發推廣中心。	
細木04	復興派出所	機關用地(派出所用地)	0.05	復興派出所	
變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積	現況使用
細木03	文山第一分局木新派出所	機關用地(供區民活動中心等使用)	機關用地(供本府及相關單位公務使用)	0.10	木新派出所
細木05	木柵路一段70巷左側	機關用地	機關用地(供中央機關使用)	11.08	監察院疏散辦公室使用



主景01：釐正書、圖分區 滬江中學

原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由
住宅區	文教區(供 私立滬江中 學使用)	0.0029	1. 符合其他檢討原則(三)。 2. 土地權屬為 私立滬江中學所有 ，現況為校舍使用中， 爰配合實際使用情形變更為文教區(供私立滬江中學使用) 。
私立滬江 中學學校 用地	道路用地	0.08	1. 符合其他檢討原則(二)。 2. 98年1月23日府都規字第09830046400號公告「臺北市文山區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案」當時考量學校之完整性，且學校鄰近街廓已有替代道路出入，故變更「道路用地」為「私立滬江中學學校用地」， 惟計畫圖誤植私立滬江中學學校用地之範圍，故於本計畫釐正為道路用地
私立滬江 中學學校 用地	文教區(供 私立滬江中 學使用)	1.85	1. 符合其他檢討原則(三)。 2. 案址現供私立學校使用，分區名稱配合私立學校應以文教區為之，配合校地範圍內之分區釐正及變更案，為 統一分區名稱 ，變更其餘校地範圍為文教區(供私立滬江中學使用)。



細景02：釐正書、圖分區

羅斯福路六段159巷北側道路變更案

原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由
第三種商業區(特)	道路用地	0.04	<ol style="list-style-type: none"> 1. 符合其他檢討原則(一)。 2. 於99年8月31日府都規字第09934139700號公告「臺北市文山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」內誤植為第三種商業區，故於本計畫釐正。



主興13、細興02：釐正書、圖分區

文山區興隆段二小段238、247-2及237-5地號

原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由
公園用地	住宅區	0.21	<ol style="list-style-type: none"> 1. 符合其他檢討原則(二) 2. 94年8月8日府都規字第09419840000號公告「變更臺北市文山區原義芳化工廠北側第二種住宅區、第三種住宅區及道路用地為公園用地及道路用地計畫案」案計畫書內誤植由住宅區變更為「公園用地」，又於98年1月23日府都規字第09830046400號公告「臺北市文山區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案」再配合於計畫圖內標示為公園用地，經釐清計畫原意為住宅區，故於本計畫中釐正為住宅區，並於細部計畫內配合擬定。
擬定 第三種住宅區			<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合毗鄰土地使用分區擬定細部計畫為第三種住宅區。 2. 建蔽率45%、容積率225% 3. 依第三種住宅區規定辦理。



主興10：調整路型變更分區 福興公園南側道路

主興11：釐正書、圖分區 萬盛街經蟾蜍山通羅斯福路四段119巷道路

原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由
公園 用地	道路用地	0.01	1. 符合公共設施檢討原則(一) 2. 考量道路線型之順暢及維持公園完整性 ，依本府工務局新建工程處建議，變更「公園用地」為「道路用地」及「道路用地(部分兼供護坡使用)」。
	道路用地(部分兼供護坡使用)	0.028	
道路 用地	保護區	0.09	1. 符合其他檢討原則(二)。 2. 本府98年1月23日府都規字第09830046400號「臺北市文山區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案」內變更為保護區，惟 主要計畫及細部計畫圖誤植為道路用地，故於本計畫案內釐正為保護區。



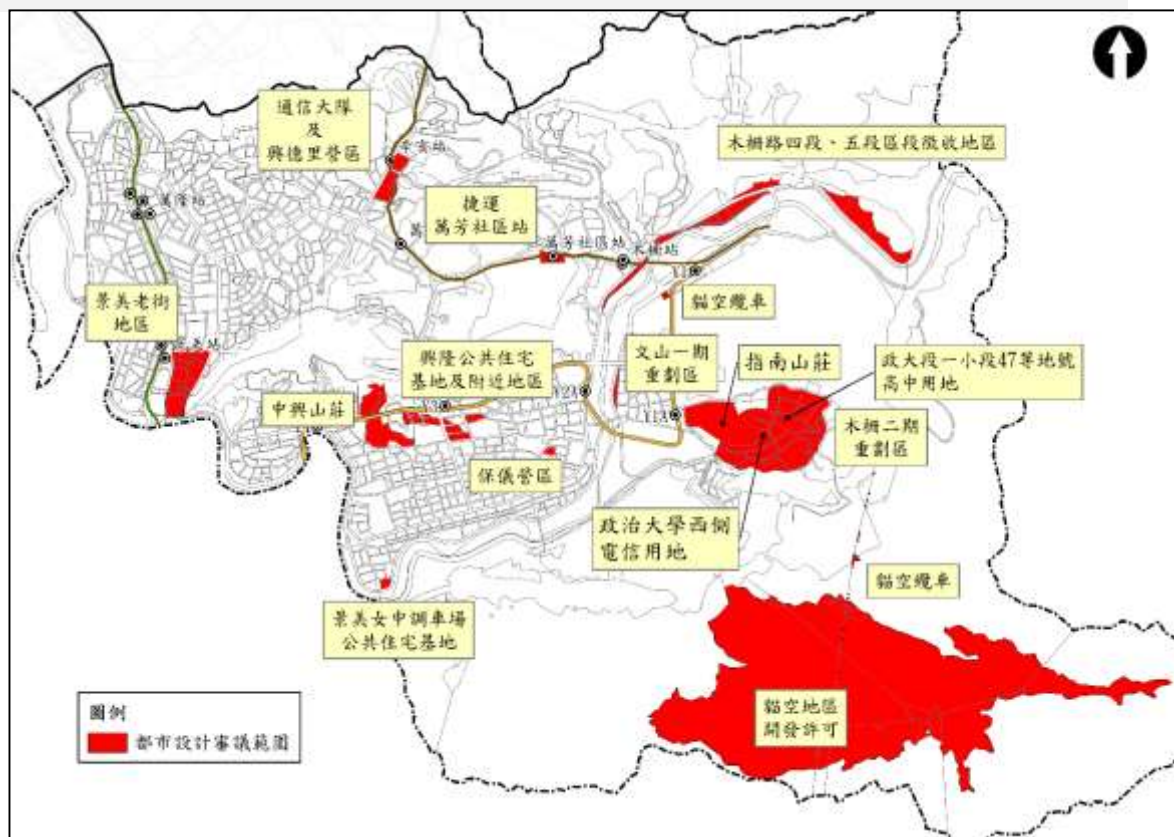
福興公園南側道路



文山區萬盛街部分興隆段三小段1-13地號

維持都市設計審議管制範圍

- 共計15處都市設計審議範圍
- 須經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過，始得核發建造執照



編號	都市設計審議範圍
1	政大段一小段106地號電信用地
2	捷運萬芳社區站交通用地
3	政大段一小段四七等地號高中用地
4	貓空纜車交通用地
5	貓空開發許可地區
6	中興山莊
7	木柵二期重劃區
8	文山一期重劃區

編號	都市設計審議範圍
9	指南山莊
10	興隆公共住宅
11	景美女中調車場公共住宅
12	通信大隊及興德里營區
13	保儀營區
14	景美老街地區
15	木柵路四段、五段區段徵收地區

配合景觀綱要計畫，擬定都市設計準則

- 檢討整體性都市設計原則，包括公共開放空間系統、建築設計、色彩、高度等原則
- 針對文山區**重點特色區域**，**新訂都市設計審議範圍或訂定都市設計準則**。
 - ✓ 依山街廓
 - ✓ 景美老街地區
 - ✓ 景美溪、新店溪河沿岸地區
 - ✓ 木柵路四、五段區段徵收地區
 - ✓ 其他重要街廓留設騎樓



陸、公民、團體陳情意見(共計66件、175人次)

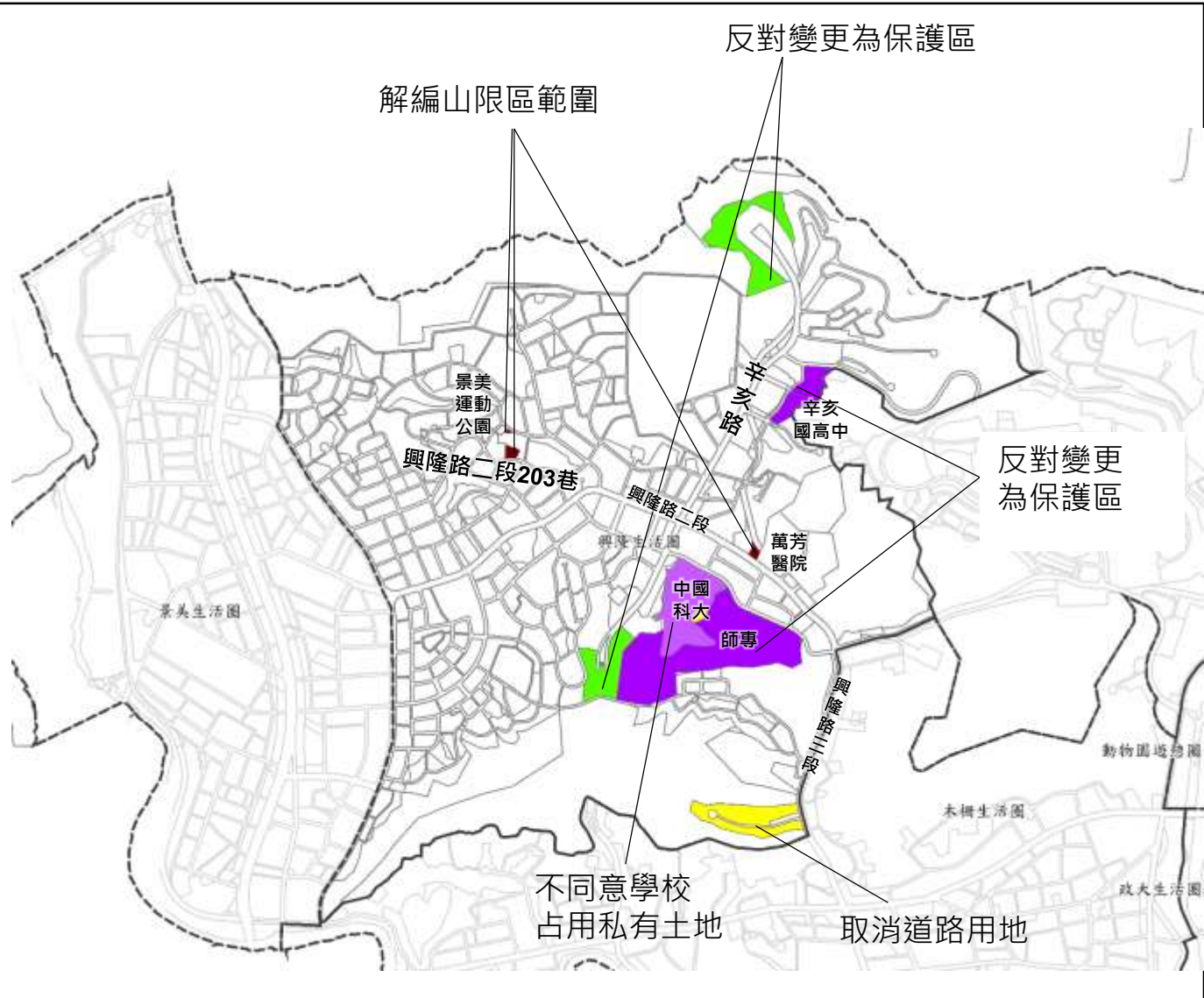
生活圈	案件數	陳情人數	重點議題
興隆	19	40	<ul style="list-style-type: none"> 反對用地變更保護區 <ol style="list-style-type: none"> 學校用地(師專、辛亥國高中、中國科大周邊) 綠地用地(隧道上方) 建議解除山限區(景美運動公園周邊住宅區、萬芳醫院西側等)
動物園	19	30	<ul style="list-style-type: none"> 木柵路四、五段計畫內容問題 <ol style="list-style-type: none"> 建議富德段三小段230地號及河川區納入徵收範圍 建議容積提高 分區配置及調整形狀
通案	5	7	<ul style="list-style-type: none"> 修正名詞用語 反對變更案內容 建議瑠公圳周邊擬定都市設計
木柵	5	7	<ul style="list-style-type: none"> 詢問恆光國小變更回饋及都市計畫程序問題 反對木柵公車調度站變更商業區 都市設計建議
景美	4	5	<ul style="list-style-type: none"> 建議萬隆變電所發展 滬江中學用地確認範圍
萬芳	4	5	<ul style="list-style-type: none"> 反對用地變更為保護區 <ul style="list-style-type: none"> 綠地用地(隧道上方)

生活圈	案件數	陳情人數	重點議題
指南	4	4	<ul style="list-style-type: none"> 建議東山高中用地變更 台電建議設置變電所 面積修正
其他	3	75	<ul style="list-style-type: none"> 解釋變更堤防用地為河川區的權益影響&補救措施
政大	3	3	<ul style="list-style-type: none"> 建議檢討保安林及分區註記保安林 建議市府協助辦理政大公保地取得+三角地開發



興隆生活圈重點意見(歸納6類議題)

議題	
1	反對師專用地變更為保護區
2	反對辛亥國高中變更為保護區
3	反對綠地用地變更為保護區
4	解編山限區
5	取消道路用地
6	不同意學校占用私有土地



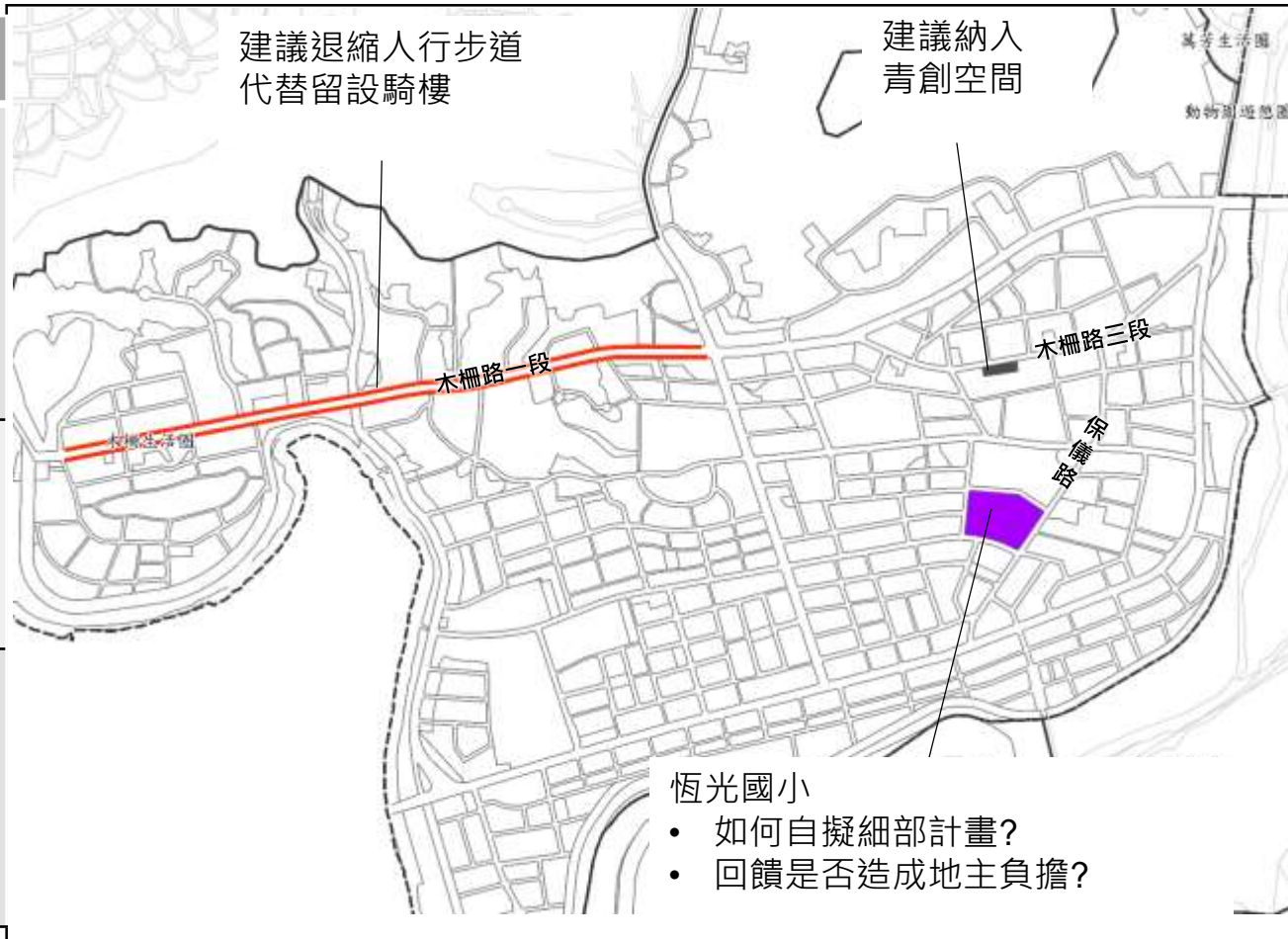
動物園生活圈重點意見(歸納3類議題)

	議題
1	建議土地納入區段徵收範圍(富德段三小段230地號)
2	請說明變更理由及補償機制，建議提高容積率(河川區範圍)
3	建議配合未來電動公車發展擴大面積



木柵生活圈重點意見(歸納3類議題)

議題	
1	恆光國小 對於自擬細部計畫、 回饋事項及未辦繼承 如何整合之疑慮
2	公車調度站用地建議 納入青創空間
3	考量未來開發捷運， 建議退縮人行道



景美生活圈重點意見(歸納2類議題)

	議題
1	建議盡速辦理萬隆變電所變更
2	滬江高中釐清變更範圍及面積



萬芳生活圈重點意見(歸納2類議題)

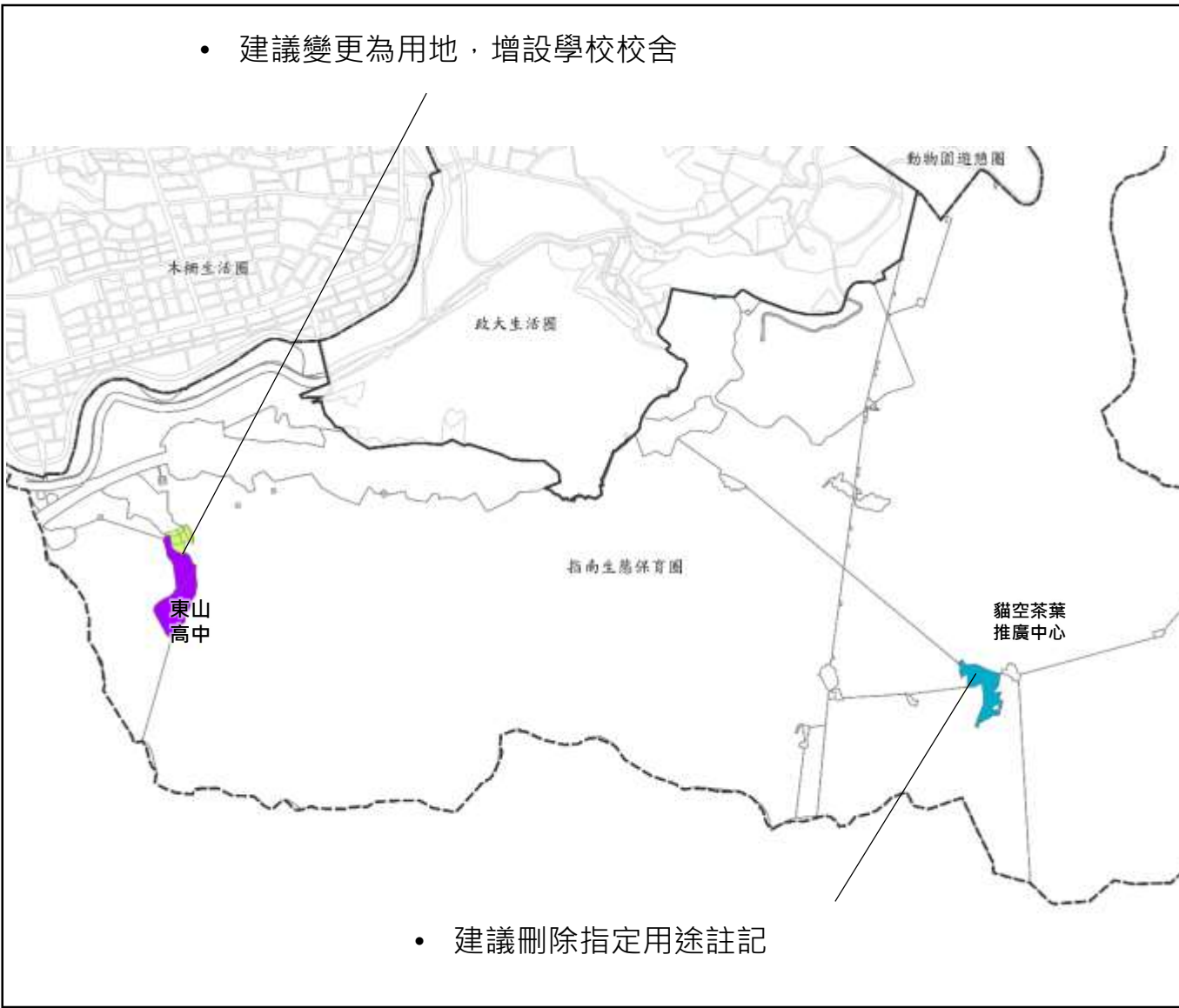
議題	
1	反對變更為保護區
2	保護區土地的公告現值相差10倍以上，請問可有補救措施？

- 反對變更為保護區
- 土地公告現值價差有何補救措施



指南生活圈重點意見(歸納3類議題)

議題	
1	建議變更用地以增設校舍範圍
2	刪除機關用地指定用途註記
3	台電於文山區設置新變電所需求



感謝聆聽 敬請指教

