

國立政治大學校門口三角地及東西 兩側公設保留地都市計畫變更及 都市更新推動計畫案

簡報大綱

- 一、計畫簡介
- 二、規劃構想及都市計畫方案
- 三、都市更新效益
- 四、討論議題

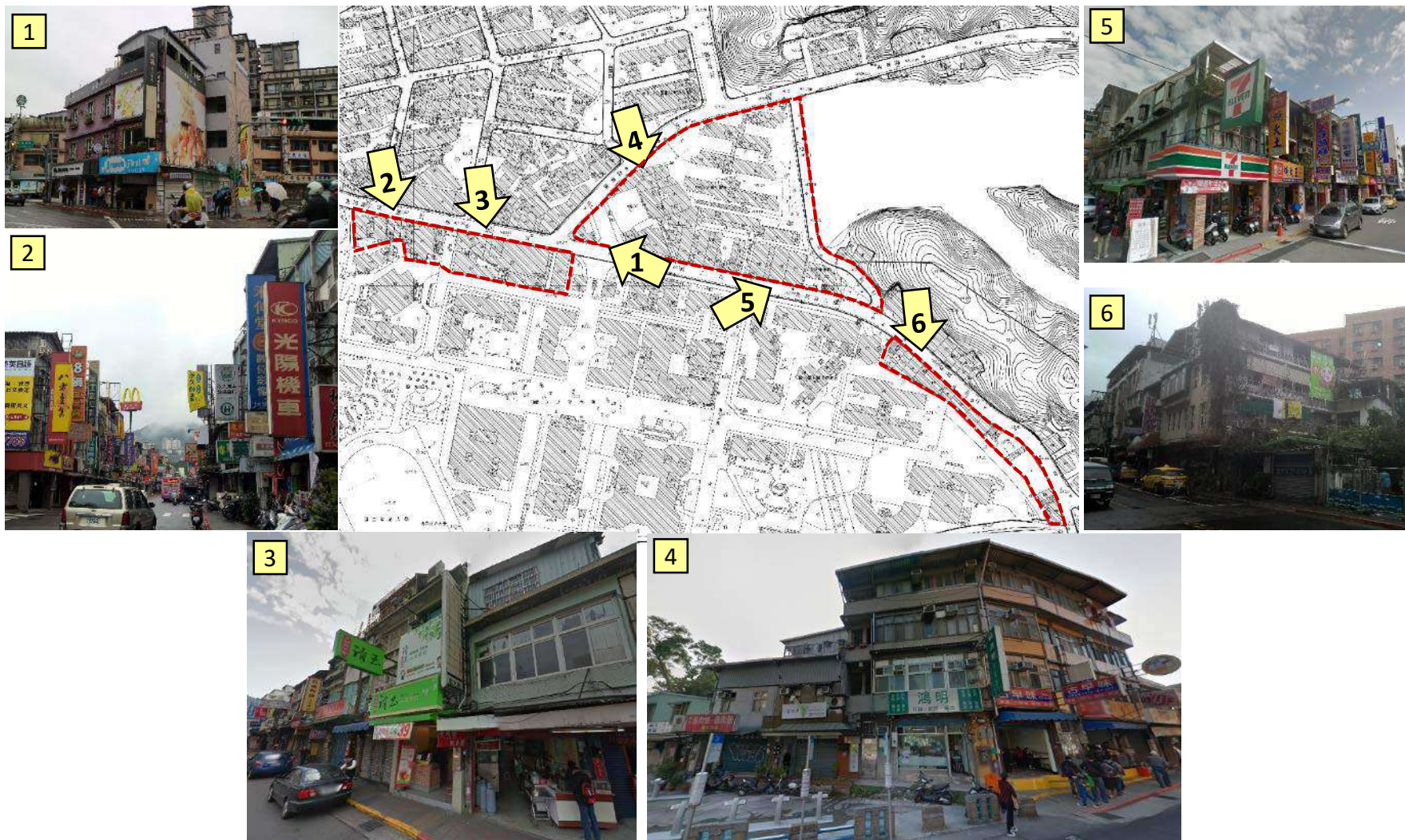
一、計畫簡介

(一)計畫位置



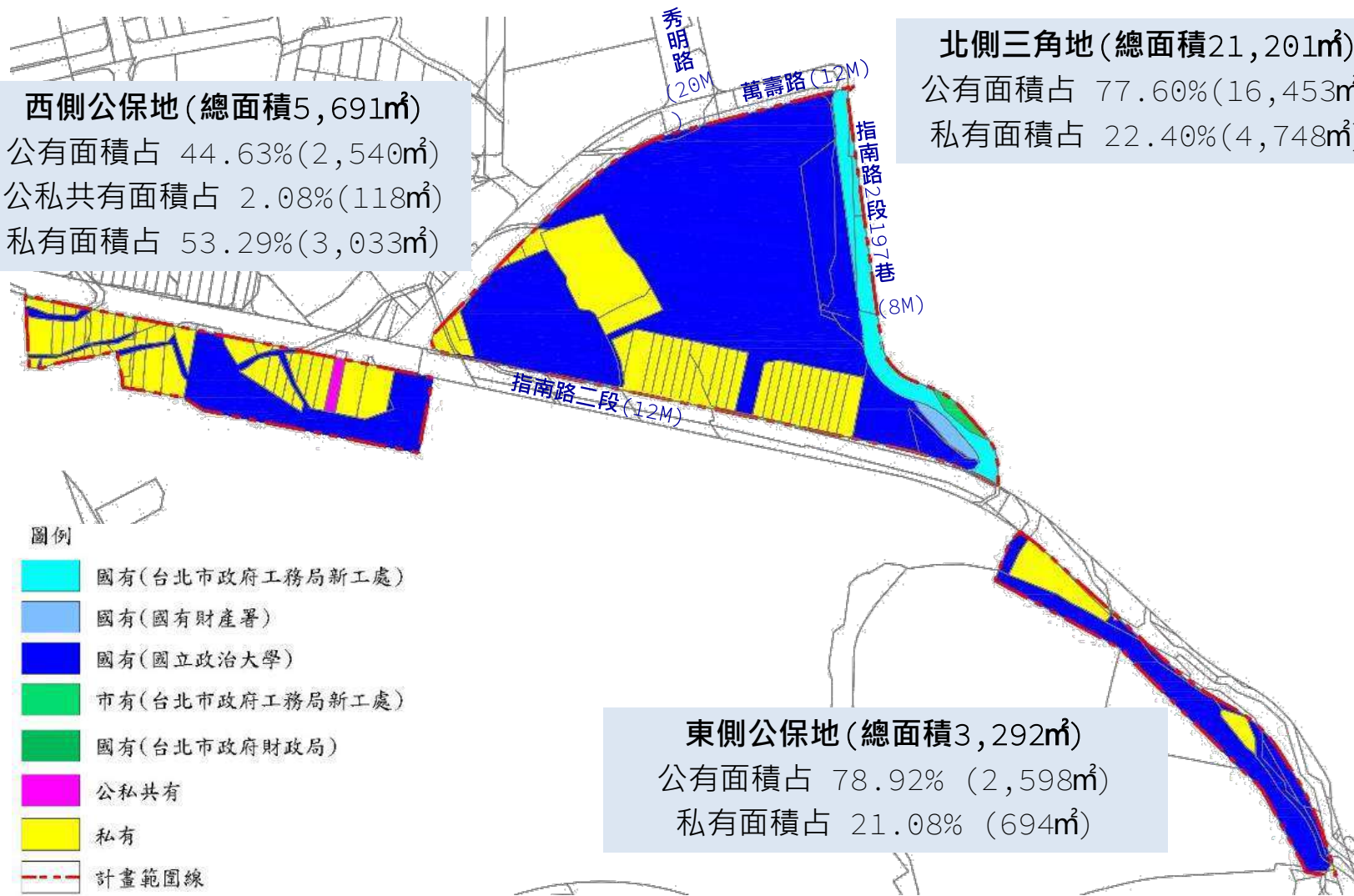
註：依民國104年「國立政治大學校門口三角地及東西兩側公設保留地都市計畫變更及都市更新推動計畫」勞務技術服務委託案需求計畫書，本案係以政治大學校門口前之萬壽路與指南路二段所包圍之三角地街廓及校門東側與西側公共設施保留地為計畫範圍。

(二)地區現況

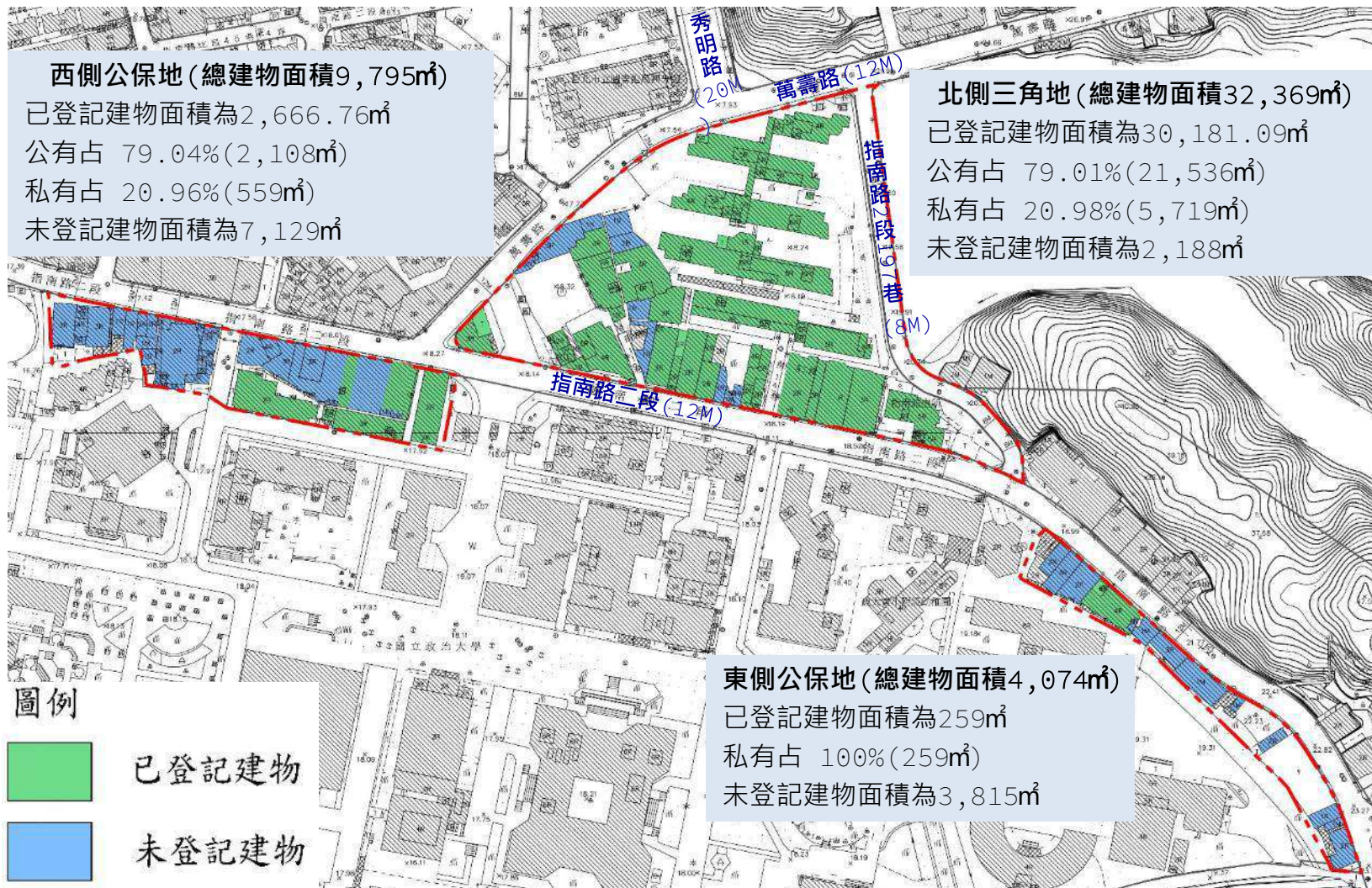


道路狹窄，建物老舊、低度利用，景觀不佳
缺乏國際大學城門面意象

(三)土地權屬清查



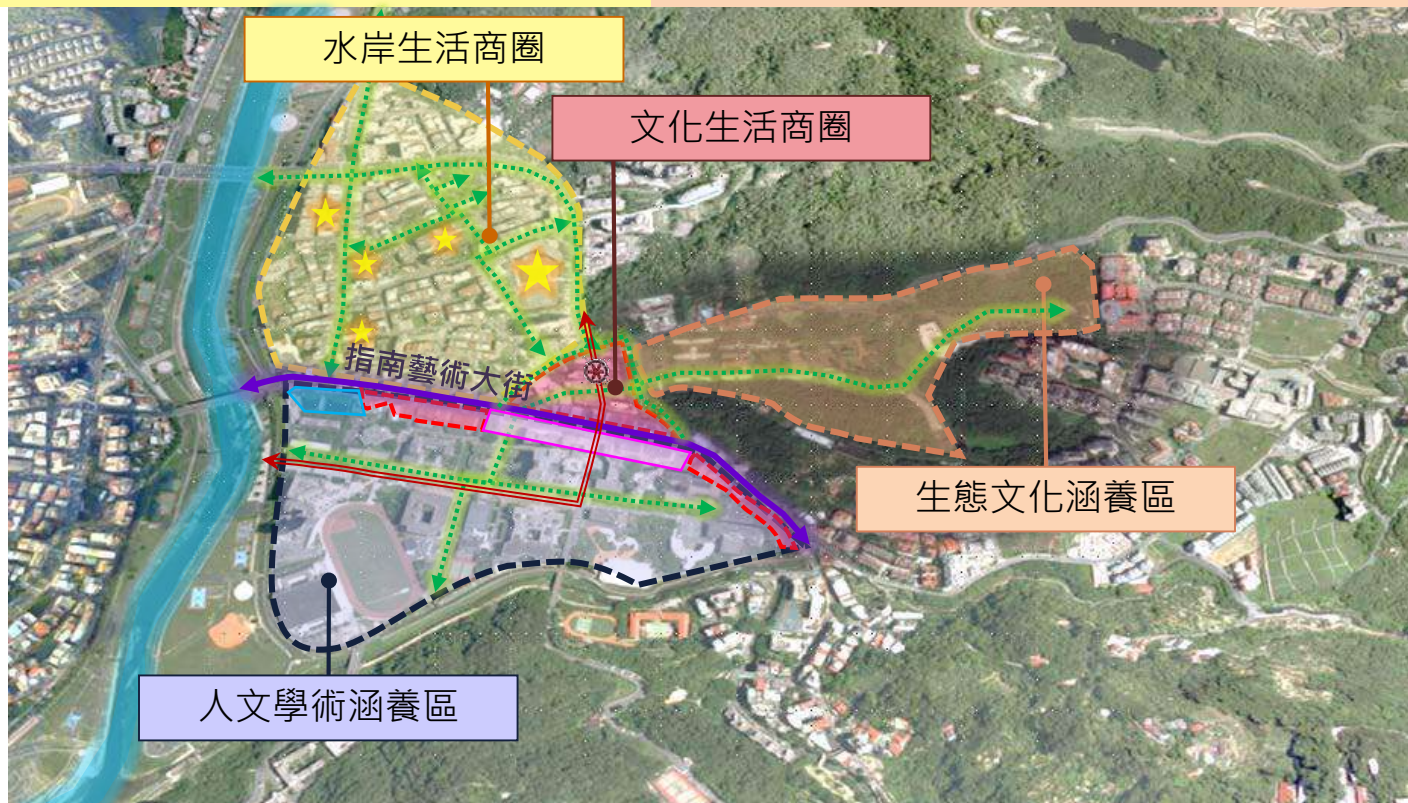
(四)建物權屬清查



(五) 規劃範圍機能定位

- 現況發展：住宅、住商混合、宿舍
- 功能定位：水岸生活圈
 - 人行綠帶連結化南校區、萬興國小與大眾運輸節點，串聯景美溪水岸資源
 - 配合商圈發展趨勢，引導地區特色商店進駐

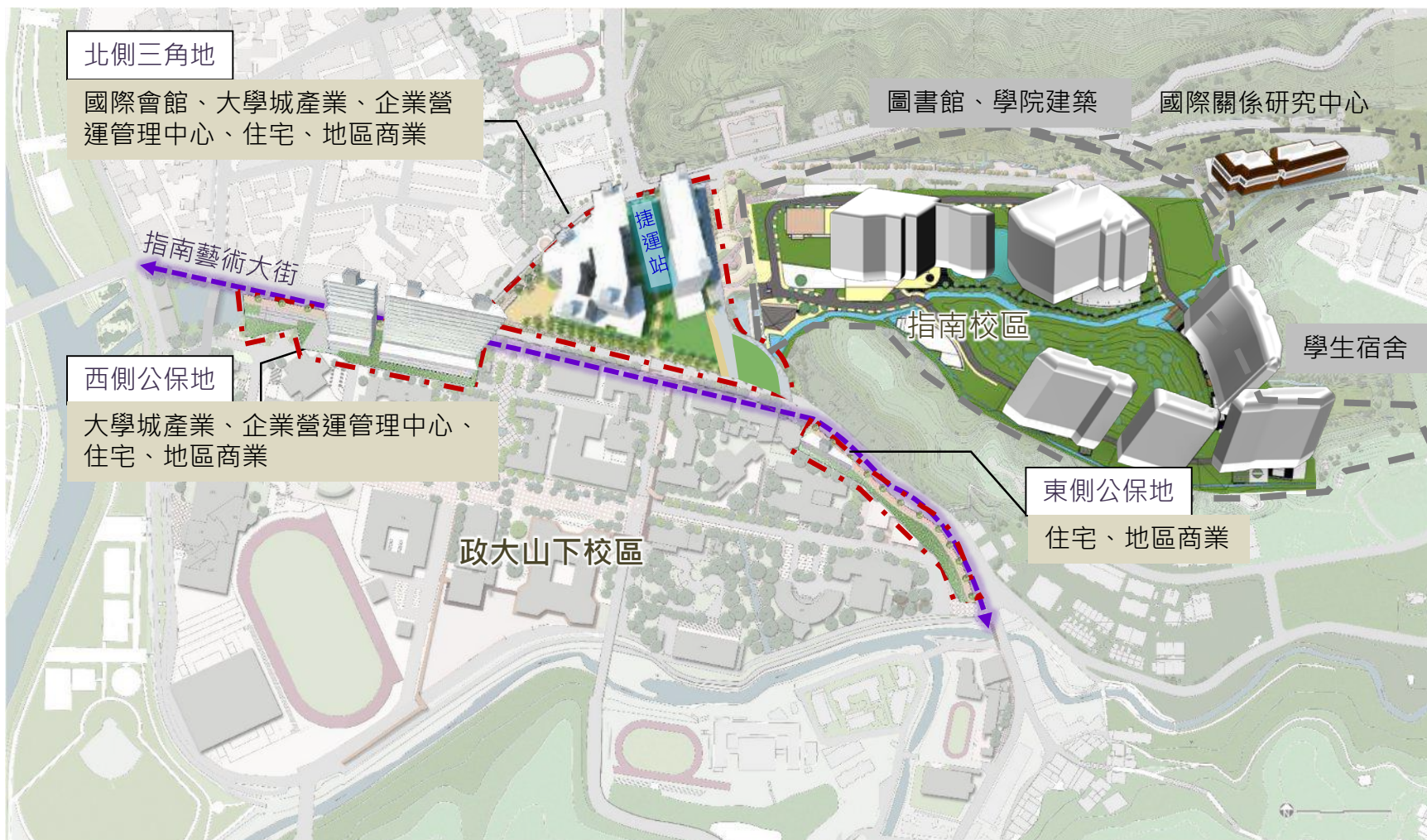
- 現況發展：政大指南校區、林地
- 功能定位：生態文化涵養區
 - 政大新校區：包括學生宿舍、圖書館及學院建築
 - 導入環境教育設施
 - 設置景觀廊道與人行步道，串聯景美溪水岸與貓空生態景觀



- 現況發展：政大山下校區
- 功能定位：人文學術涵養區
 - 學術、教育機能
 - 以帶狀植栽設計、開放式廣場串連景美溪與貓空生態休閒區
 - 以美化改造抽水站、校園入口意象設計、東側圍牆景觀改善、都市更新等形塑指南藝術大街

(六)發展願景模擬

國際人文大學城



(七)都市更新指導原則

「劃定臺北市85處為都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」
辦理進度:

- 107.08.14 公開展覽
- 107.11.08 都委會審議通過
- 107.12.11 發布實施

文山區都市更新計畫行政指導原則:

- 提供產業支援設施空間，面積至少達900平方公尺以上
 - 提供共享運具設置空間
 - 提供公共住宅空間
 - 留設退縮無遮簷人行道，並於適當之街角留設廣場式開放空間
 - 引入創新產業，提供新創空間，並規劃具友善人行系統
- 未來都市更新事業計畫須配合「文山區都市更新計畫行政指導原則」辦理

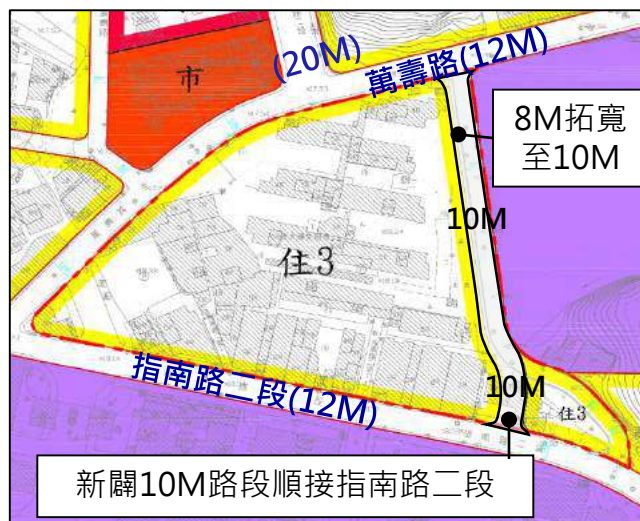
二、規劃構想及都市計畫方案

(一)三角地

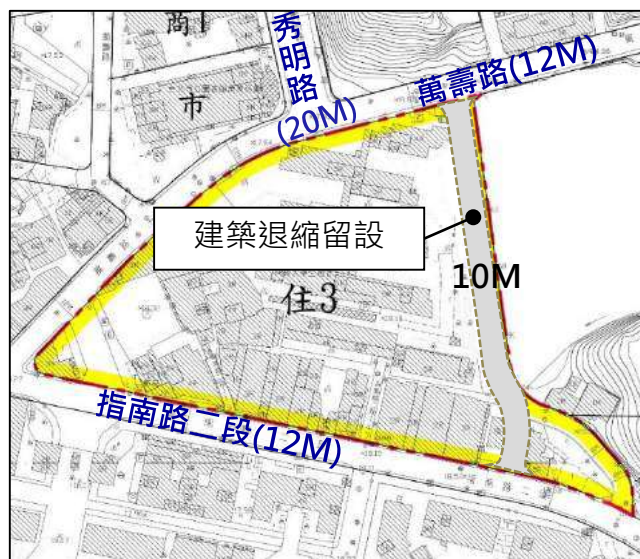
三角地再發展構想

1. 執行機制

- 校門口三角地已劃入臺北市政府107年12月11日發布實施「臺北市85處都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」之公劃更新地區，**本案不需依市府自行劃定更新地區之申請程序辦理**
- 三角地未來發展包含捷運建設、周圍交通調整與文山區發展定位
- 為實踐文山再生計畫及文山區都市更新計畫行政指導原則，建議由**市府辦理公辦都更招商作業**



註：考量爭取容許項目需增加回饋，故維持原使用第三種住宅區

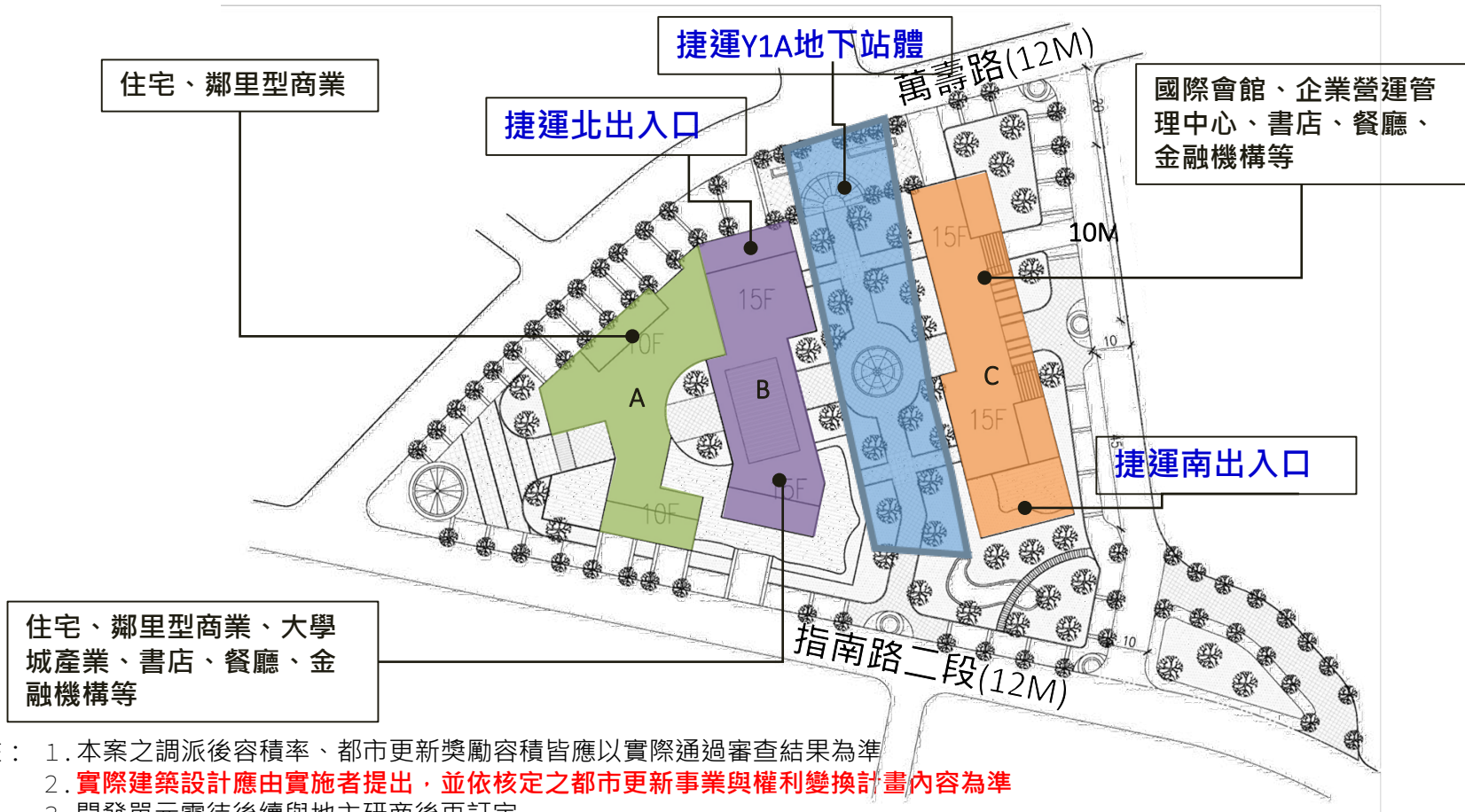


未來於都市更新計畫階段，透過自行退縮留設道路，不需經都市計畫變更即可成就

三角地再發展構想

2. 建築配置檢討 (以住三規劃)

- A區建物：規劃供住宅、鄰里型商業使用
- B區建物：規劃供住宅、鄰里型商業、大學城產業、書店、餐廳、金融機構等使用
- C區建物：規劃供國際會館、企業營運管理中心(辦公室、會展空間等)、書店、餐廳、金融機構、店鋪等使用

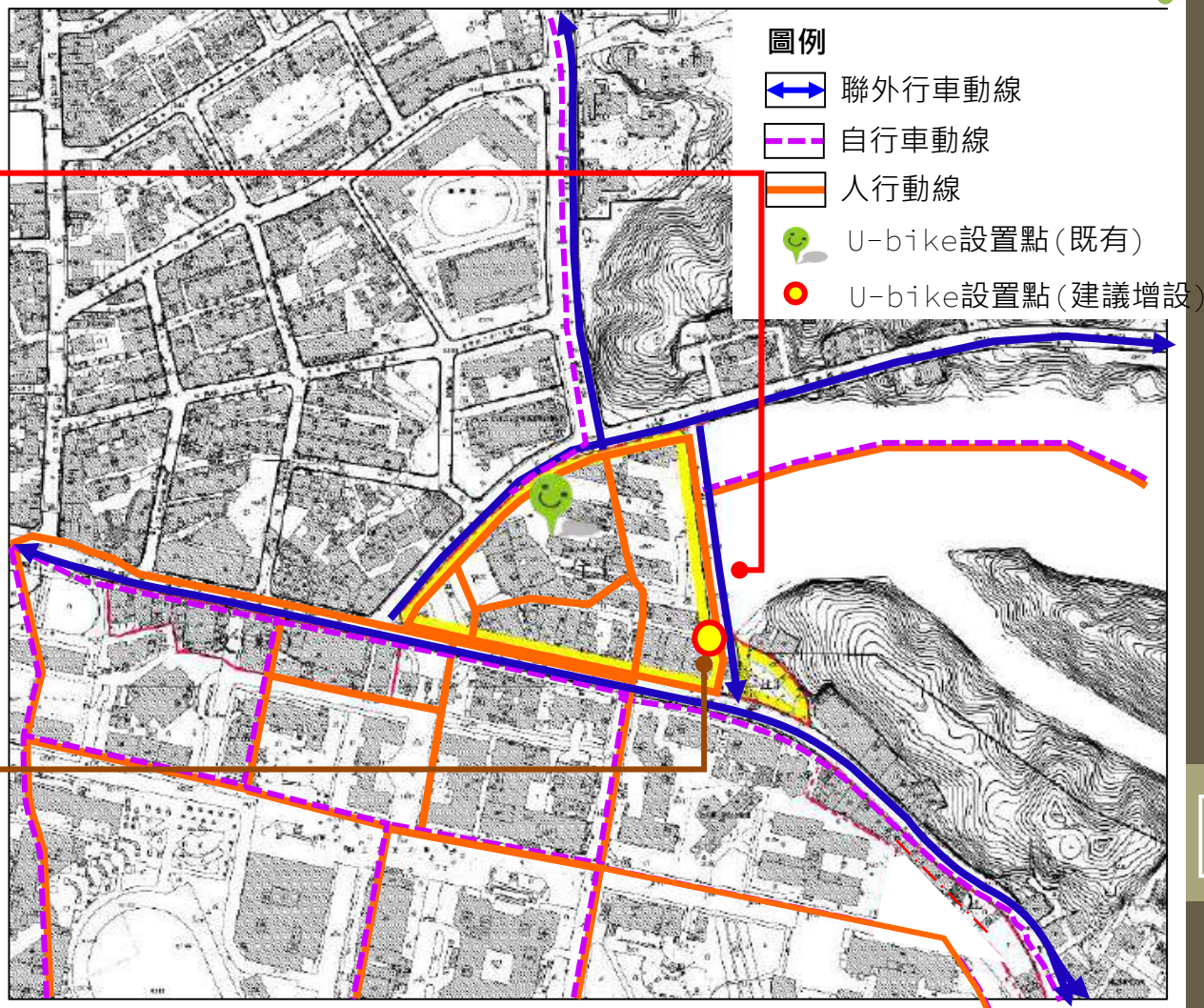


- 註： 1. 本案之調派後容積率、都市更新獎勵容積皆應以實際通過審查結果為準
2. 實際建築設計應由實施者提出，並依核定之都市更新事業與權利變換計畫內容為準
3. 開發單元需待後續與地主研商後再訂定

三角地再發展構想

3. 交通動線規劃 (路型調整)

- 配合路型調整，車行動線於原8M拓寬至10米計畫道路，並配合留設10M道路順接至指南路二段 (交通規劃評估及路型調整已於108.4.25獲交通局同意)
- 配合捷運站體、公車站點與指南校區連接規劃，新增U-Bike租借站點



三角地再發展構想

3. 交通動線規劃

- 捷運位於本案基地，捷運出入口規劃鄰近人行出入口、公車站、Ubike站點
- 公車路線調整，減少往指南路二段之公車流量
- 新增Ubike站點
- 鄰路退縮留設舒適之人行空間

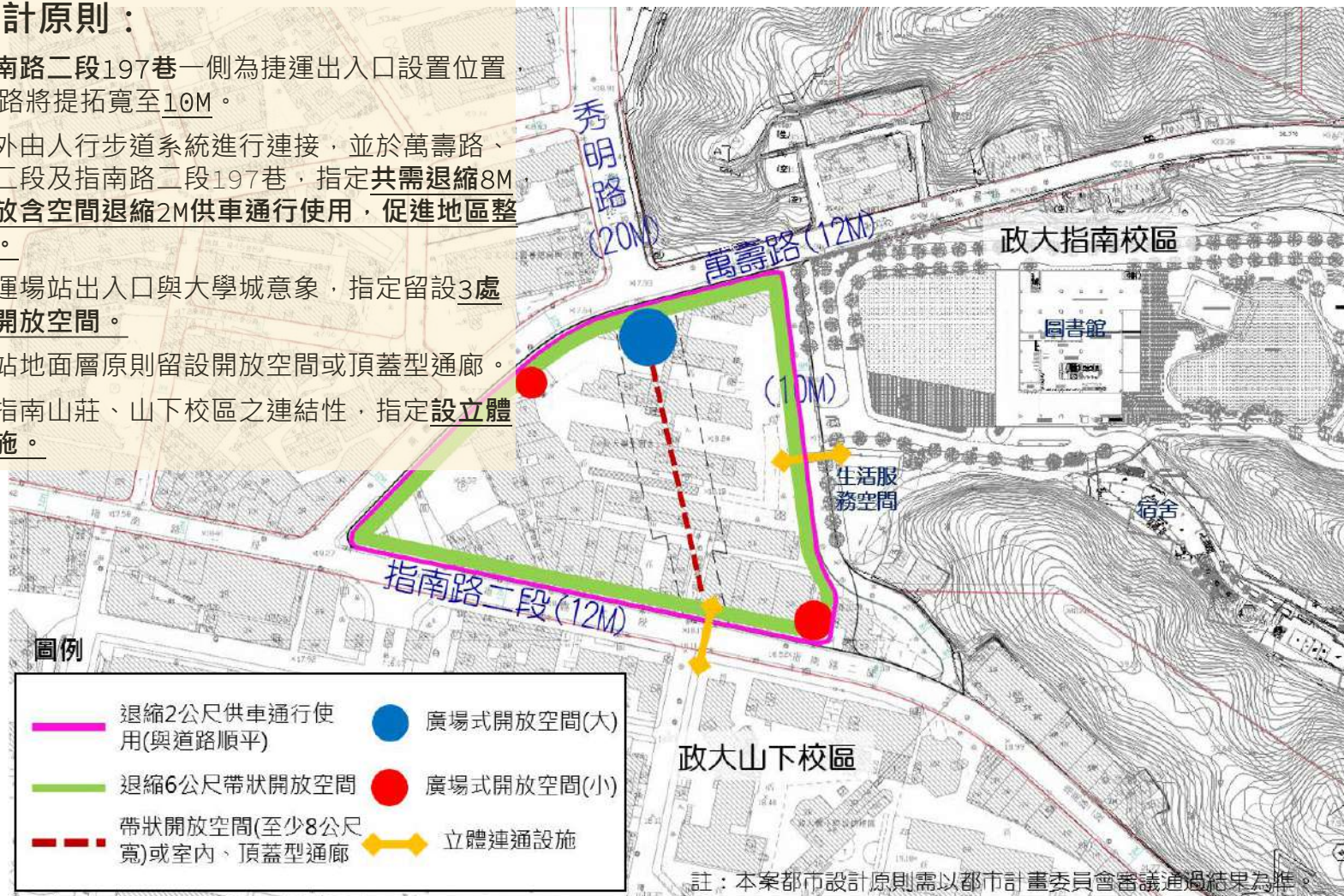


三角地再發展構想

4. 都市設計原則

都市設計原則：

- 考量指南路二段197巷一側為捷運出入口設置位置，原8M道路將提拓寬至10M。
- 全區戶外由人行步道系統進行連接，並於萬壽路、指南路二段及指南路二段197巷，指定**共需退縮8M**，其中**開放含空間退縮2M供車通行使用，促進地區整體開發。**
- 配合捷運場站出入口與大學城意象，指定留設**3處廣場式開放空間**。
- 捷運場站地面層原則留設開放空間或頂蓋型通廊。
- 考量與指南山莊、山下校區之連結性，指定**設立體連通設施**。



(二)兩側公保地

(一)主要課題

一、公設地屬性無法符合私地主需求

現況建物老舊，惟因其為公設用地，無法單獨新建或改建。

二、土地建物難以價購或徵收

土地及建物多為私有，長年作住商使用，難以再依其公設用地性質價購或徵收取得。

三、國有公用土地無法與私有土地進行合作開發

受限國產法規定，國有公用土地無法與私有土地進行合作開發。

四、都市更新困難性

公設保留地需透過分區變更始能辦理都市更新，分區變更事涉回饋，更降低地主意願。

(二)對策研擬

一、公設地屬性無法符合私地主需求

➡ 需透過都市計畫**調整使用分區性質**，同時符合私地主與學校需求。

二、土地建物難以價購或徵收

➡ 需透過都市計畫訂定未來開發方式，同時符合**公益性及都市計畫公平正義(訂定回饋機制)**。

三、國有公用土地無法與私有土地進行合作開發

➡ 建議透過都市計畫訂定未來**開發方式**，以保留校方**土地使用彈性**。

四、都市更新困難性

➡ 建議都市計畫採**附帶條件先予變更主要計畫**，視開發方式完成附帶條件及回饋後發布細部計畫，始得申請建照。由公私地主自決更新改建時程，以符實際。

(三)兩側公保地再發展構想

1. 地區發展機能-資源共享連結

- 強化在地鄰里型商業機能，建構產學合作空間
- 提供大學城產業、開放空間等資源共享

西側公保地



區域定位：
文化生活商圈

地區發展構想：
提升地區生活品質強
化土地利用效率

連結 +

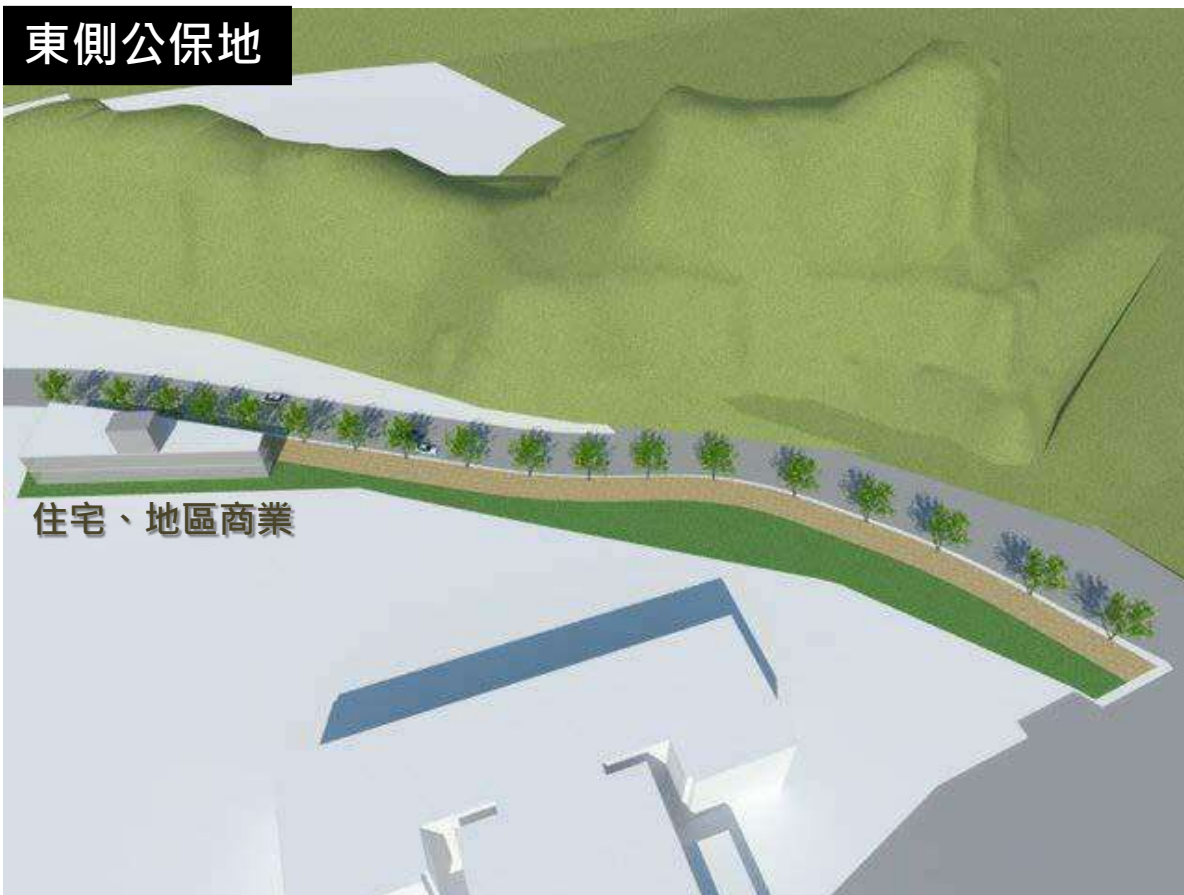
大學城發展構想：
提供產學合作空間
創造資源共享連結

(三)兩側公保地再發展構想

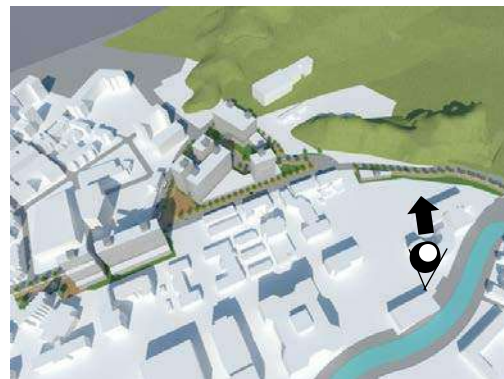
1. 地區發展機能-資源共享連結

- 提供住宅、地區商業共享

東側公保地



住宅、地區商業



區域定位：
文化生活商圈

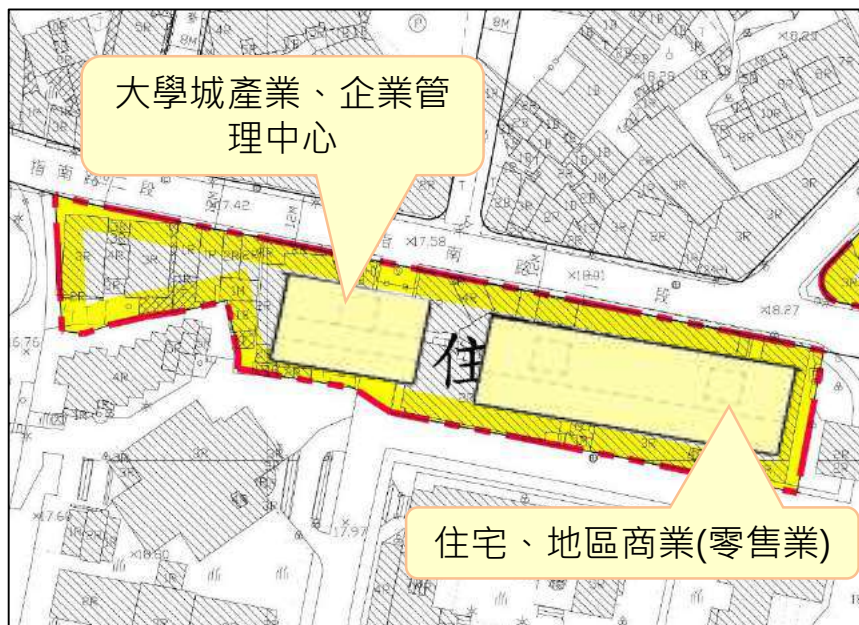
地區發展構想：
提升地區生活品質強
化土地利用效率

(三)兩側公保地再發展構想

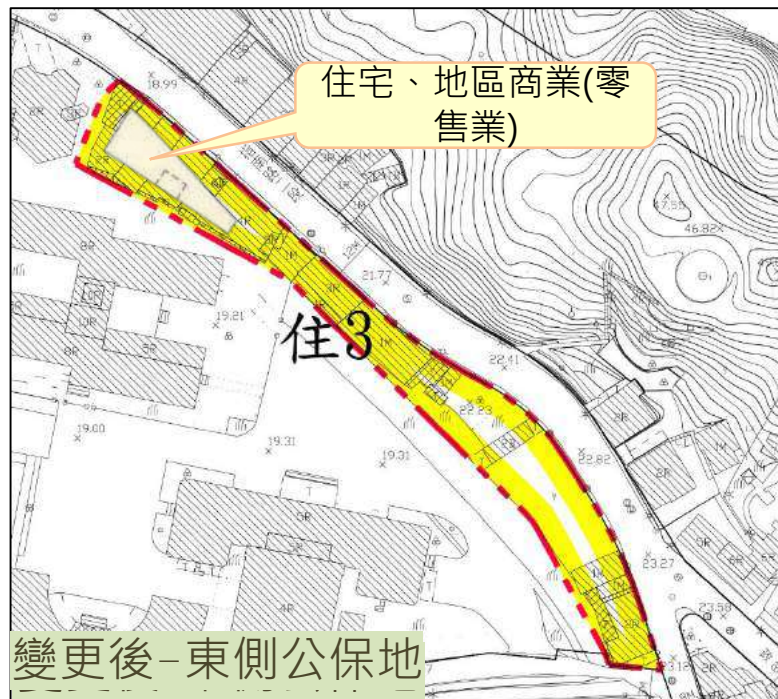
2. 變更主要計畫-土地使用計畫

● 變更理由：

- 第三種住宅區：為配合上位計畫指導、提升地區商業機能與生活環境，並同時符合學校及私地主需求，故變更為第三種住宅區。
- 建蔽率為45%，容積率維持原大學用地(山下校區)之240%。



變更後-西側公保地



變更後-東側公保地

註：若有涉及變更回饋土地者，其土地使用分區需視市府需求劃設，並以都市計畫委員會審議通過結果為準。

(三)兩側公保地再發展構想

3. 回饋機制

公保地變更回饋原則

公共設施保留地變更為可建地且符合現況使用需求，依北市都市計畫審議案例變更為住宅區需至少回饋30%土地

辦理方法

● 東西基地個別回饋30%

1. 回饋基地建築條件受限
2. 市有財產無法集中配置使用

● 30%集中回饋東側或西側

1. 集中回饋西側→私地主無法原位置分配，商業空間不足。**無法解決公保地問題**
2. 集中回饋東側→建築條件受限，可做開放空間或強度較低之建築使用

- 個別回饋後之土地利用效能不佳，對市府、私有地主皆不利
- 考量解決公保地問題及提升土地發展與公益性，建議：

方案一：集中回饋東側，剩餘土地捐贈作適當公益設施

OR

方案二：採部分回饋樓地板或代金方式處理

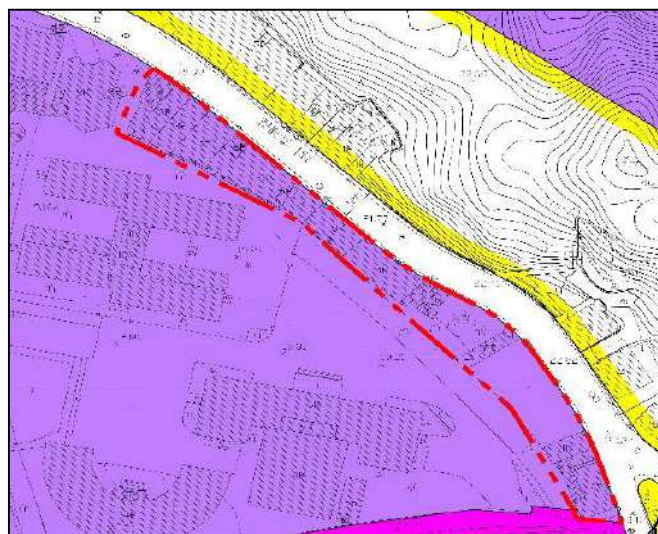
(三)兩側公保地再發展構想

4. 執行機制

- 兩側公保地產權複雜，且涉及地上物占有等問題
- 兩側公保地未納入市府107年公告之更新地區

處理方式建議

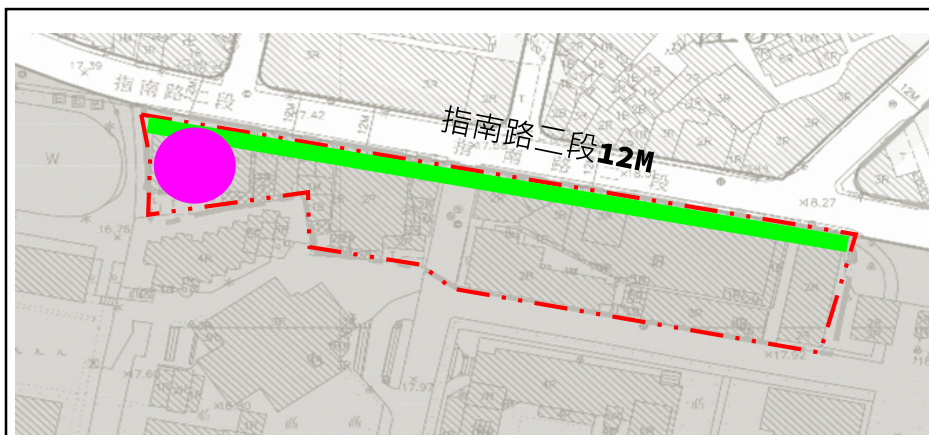
- 納入「臺北市文山區都市計畫通盤檢討案」或「臺北市公共設施通檢討」變更主要計畫為適當分區
- 訂定相關附帶條件，需另行擬定細部計畫，相關開發方式、回饋、財務等於細部計畫規定，解決後續開發內容與期程



(三)兩側公保地再發展構想

5. 都市設計原則

- 考量指南路二段通行需求，以及大學城氛圍整體形塑，指定退縮3.64M，供區域人行通行，促進地區整體開放空間之串聯。
- 配合大學城意象，指定留設廣場式開放空間。



西側公保地

- ▭ 計畫範圍
- ▬ 退縮3.64M騎樓或無遮簷人行道
- 廣場式開放空間



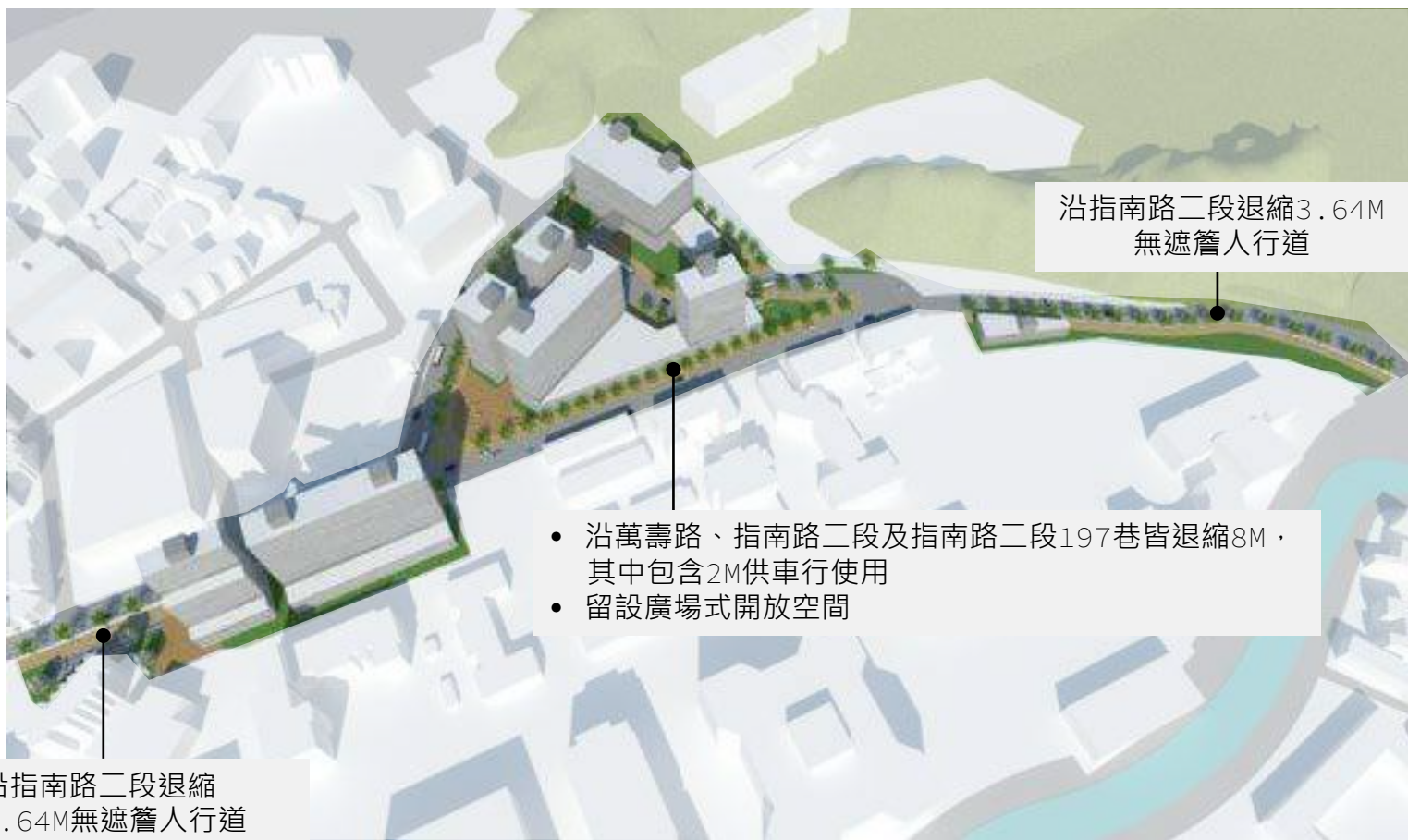
東側公保地

- ▭ 計畫範圍
- ▬ 退縮3.64M無遮簷人行道

(三) 整體景觀規劃

整體景觀規劃

- 透過退縮空間整體規劃，集中開放空間、人行綠廊、與北側三角地捷運站出入口連結，建立人本生活空間
- 擬運用既有樹木綠化人行道，並設置植栽槽以形塑綠意盎然意象，調節都市微氣候



三、都市更新效益

都市更新效益

本案基地透過整體規劃辦理都市更新程序，翻轉地區發展機能，促成地方與大學共榮之國際人文大學城

對象	預期效益
市民及市政府	<ul style="list-style-type: none">• 規劃<u>大學城產業、企業管理營運中心</u>，帶動地區產業發展。• 建築基地配合退縮提供沿指南路二段、拓寬計畫道路與萬壽路一帶之<u>6M寬人行路廊</u>。• 配合捷運政大站站體區位調整公車站牌至新闢計畫道路，<u>整合大眾運輸系統</u>。• 規劃拓寬10M計畫道路與公車路線調整，<u>提升原8M計畫道路旅速</u>。• 帶動周邊老舊社區如萬興社區，<u>推動都更動能</u>。• 藉由都計變更解套兩側公保地長年無法發展議題，並於變更後<u>提供產創空間等資源予社區使用</u>。
私有地主、私有權利關係人	<ul style="list-style-type: none">• <u>整建窳陋建築</u>，提升居住安全。• 滿足私有地主與權利關係人分配、使用需求。• 透過都計變更解套兩側公保地長年無法發展議題，使其得以<u>透過都市更新符合上位計畫指導強化捷運場站周邊商業發展動能</u>。
國立政治大學	<ul style="list-style-type: none">• 透過都計變更解套兩側公保地長年無法發展議題，並於變更後提供產創空間等資源予社區，連結社區與學校資源共同發展。• 整併公車站牌、規劃原8M計畫道路拓寬至10M，提升原8M計畫道路旅速，<u>解決長年政大校門口交通壅塞課題</u>。• 配合退縮人行路廊留設，打造<u>指南路二段為人文藝術大街，整頓政大大學城門面</u>。

討論議題

- 一、三角地後續都市更新推動方案
- 二、東西側公設保留地後續都市更新推動方案

一、三角地後續都市更新推動方式

說明

1. 營建署補助本校辦理校門口三角地都市更新推動，原希望**透過都市計畫變更作業劃定三角地為更新地區並確認都市設計準則**，使三角地發展配合捷運建設及大學城規劃構想。
2. 臺北市政府於**107年12月11日公告三角地為都市更新地區**，原欲透過都市計畫變更劃定更新地區之目標已達成，**而後續三角地都市設計準則亦可透過都市更新事業計畫(合併都市計畫程序)達成**，可大幅減少都市更新推動時程。

一、三角地後續都市更新推動方式

後續推動方案建議

- 三角地現已劃定都更地區，後續辦理方式建議依據都市更新條例第12條第一項第一款規定辦理
 - 一、自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。
 - 二、同意其他機關（構）自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。
- 方案一:由台北市政府辦理招商，以公辦都更方式辦理
- 方案二:北市府是否同意政大依上述規定，辦理公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施都市更新
- 方案三:依都更條例第22條規定，政大配合民間一併辦理都市更新
- 因三角地面積達2公頃，且公私有地土地權屬複雜，建議北市府訂定相關都市設計準則，以利都更遵循。

二、東西側保留地後續推動方式

說明

1.政大東西兩側公共設施保留地未劃入北市府公告之更新地區，臺北市政府現正辦理「文山區通盤檢討」及「公設保留地通盤檢討」，**政大分別於107年12月5日、103年4月10日於上述二案公開展覽期間提出陳情意見。**

2.北市府意見回覆

1) 都市發展局(108.1.14)函覆：

- ① 東西側保留地應以配合大學城計畫及整體規劃為主，倘變更為文教區，尚無法解決學校用地取得問題，請研提可行方案及相關計畫(含發展評估、都市設計、景觀計畫等)過局，俾配合大學城之規劃及政大生活圈整體規劃。
- ② 本府不再於辦理中之通檢案內指定都市更新地區。

2) 都更處(108.1.22)函覆：

有關公共設施用地辦理都市更新，建議本校考量原先公共設施使用目的，並考量地區整體發展所需，評估適宜開發模式，倘符合都市更新之宗旨，再循相關程序辦理。

二、東西側保留地後續推動方式

後續推動方式建議

- 有鑑於公設用地以下特性
 - 公設地屬性無法符合私地主需求
 - 土地建物難以價購或徵收
 - 國有公用土地無法與私有土地進行合作開發
- 建議方案:
 - 透過「文山區通盤檢討」或「公設保留地通盤檢討」機會，都市計畫採附帶條件先予變更主要計畫，將公設用地變更為第三種住宅區(配合基地周邊分區)，都計書載明視開發方式完成附帶條件及回饋後發布細部計畫，始得申請建照。由公私地主自決更新改建時程，以符實際。
- 公保地推動都市更新，事涉土地使用分區變更及回饋議題，建議依據上述建議方案，由本校依據合約內容就變更後分區凝聚共識，再續以推動都市更新。

簡報結束 敬請指教

附件-私有地主協商概況

● 民國107年調查之道路開闢意向書

- 經多次訪查，位於原規劃之12M計畫道路接指南路二段路口之私有地主，皆不同意變更為道路用地
- 考量本案開發時程、未來執行可行性與地區交通改善需求，本案研提以政大管有土地為道路拓寬範圍之原8M計畫道路拓寬至10M方案，並經106.12與臺北市府交通局會議意見，順平原8M計畫道路直接指南路二段，提升道路行車安全

道路興闢意向書

本人 同意 不同意由秀明路連接至指南路二段之道路興闢方案。



立書人: [Redacted] (簽名)

連絡電話: [Redacted]

聯絡地址: [Redacted]

中華民國 107 年 1 月 25 日

道路興闢意向書

本人 同意 不同意由秀明路連接至指南路二段之道路興闢方案。



立書人: [Redacted] (簽名)

連絡電話: [Redacted]

聯絡地址: [Redacted]

中華民國 107 年 1 月 25 日

道路興闢意向書

本人 同意 不同意由秀明路連接至指南路二段之道路興闢方案。



立書人: [Redacted] (簽名)

連絡電話: [Redacted]

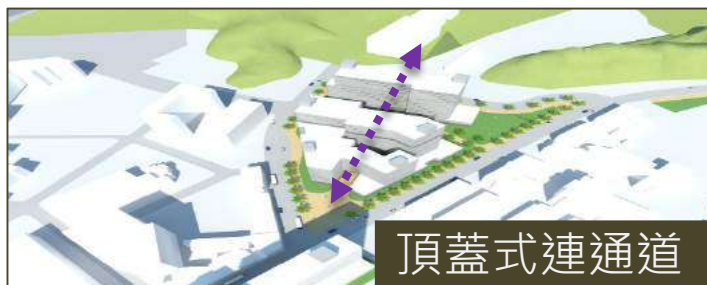
聯絡地址: [Redacted]

中華民國 107 年 1 月 28 日

附件-國外案例

案例參考：蔦屋書店-日本代官山概念店

以穿透式連通道取代既有狹小巷弄，搭配玻璃打造之頂蓋，瀟過的柔和光線與綠意形塑人文氛圍



頂蓋式連通道

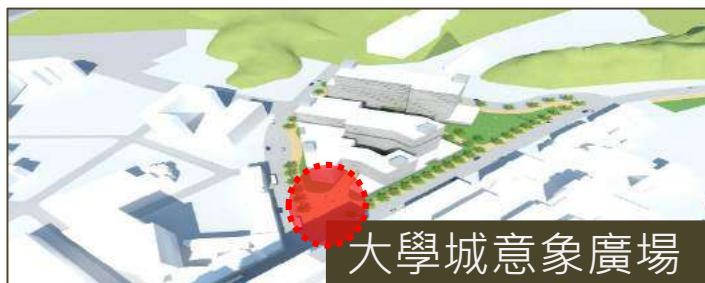


引入自然光線與綠意於頂蓋式連通道，打造明亮開放空間

附件-國外案例

案例參考：美國哈佛大學

結合大學與社區需求，建立開放式廣場為交流空間，發酵地區文化藝術底蘊



設立開放式交流廣場，連結大學與社區

附件-國外案例

案例參考：日本代官山商業區

沿街店面妥善整建，搭配人本尺度之人行步道規劃與覆層式植栽，延伸人文氛圍至周邊社區環境



以人本生活為軸線規劃，釀造人文藝術氣息

附件-國外案例

案例參考：美國哈佛大學城主要計畫(2013)

為打造符合下個世代的校園使用需求，規劃拓展校地，以TOD系統串聯校園與社區，預期於長期促進大學與地方共榮成長。



哈佛大學城主要計畫示意圖-十年以上長期計畫

面積：約62公頃

宿舍、住宅、鄰里型商業

學術機構發展腹地

旅館&會議中心

綠廊串聯

綠廊串聯

綠廊串聯

理學院

企業研究校區

附件-地區交通改善方案調整

營建署、北市府 建議方案

依105年9月12日營建署邀集相關單位召開之討論會議及多次拜會臺北市政府都市發展局之結果，建議三角地都市計畫方案為中間開闢12米計畫道路

