



# 國立政治大學校門口三角地及東西兩側公設保留地 都市更新推動補助計畫

一、基地區位

二、計畫範圍與都市計畫情形

三、整體規劃範圍機能定位

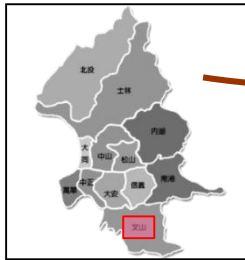
四、土地及建物權屬清查

五、地區現況

六、再發展構想

七、開發成本預估

# 一、基地區位



- 位於國立政治大學北側與部分政大山下校區
- 捷運南環段政大站預定地

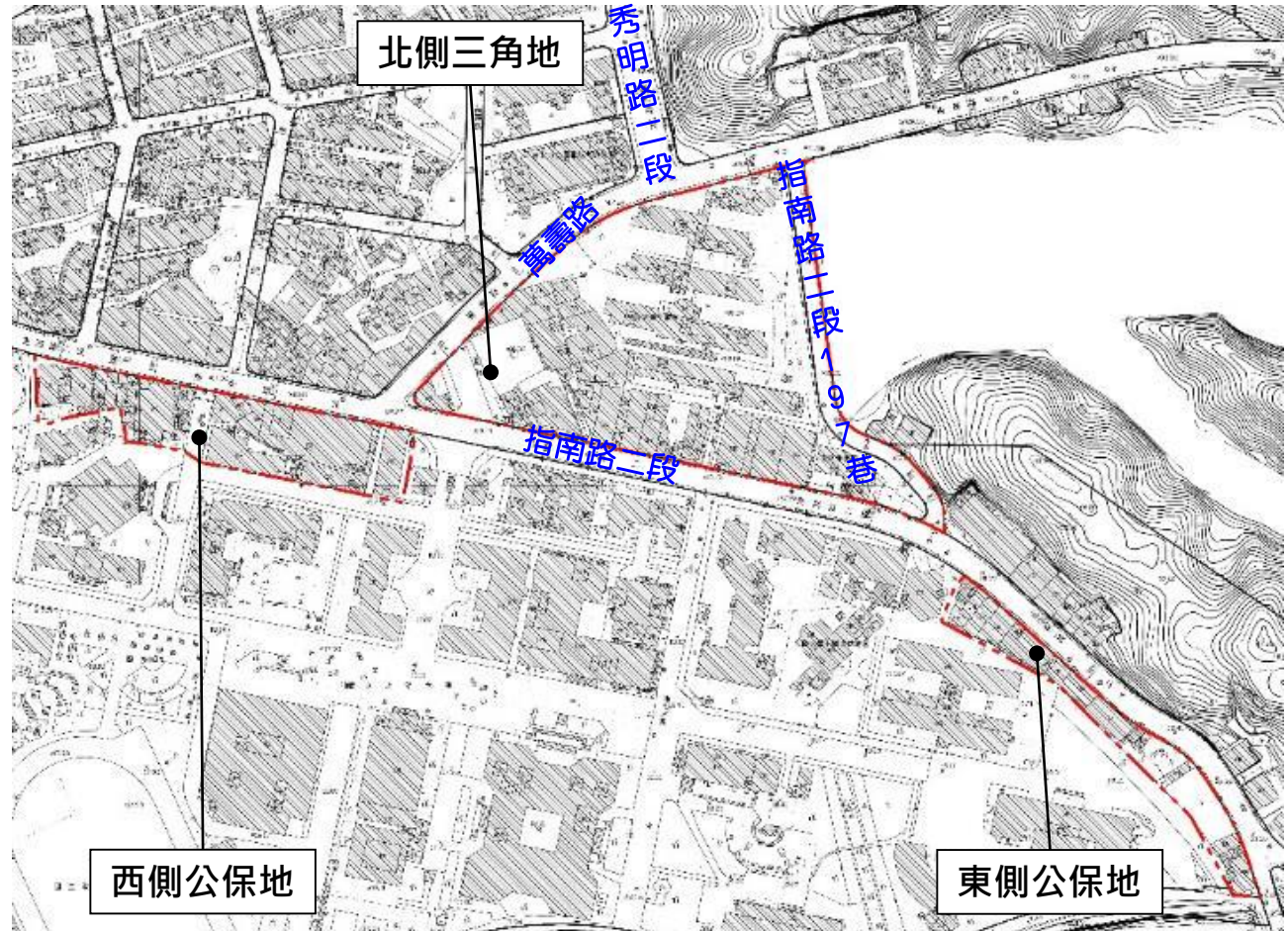
註：本案係以政治大學校門口前之萬壽路與指南路二段所包圍之三角地街廓及校門東側與西側公共設施保留地為計畫範圍。





## 二、計畫範圍

- 更新地區面積約計3.02公頃。
- 北側三角地東以萬壽路為界、西以計畫道路為界、南以指南路二段為界。
- 兩側公保地北側皆臨指南路二段，南側則以政大山下校區內道路為界。

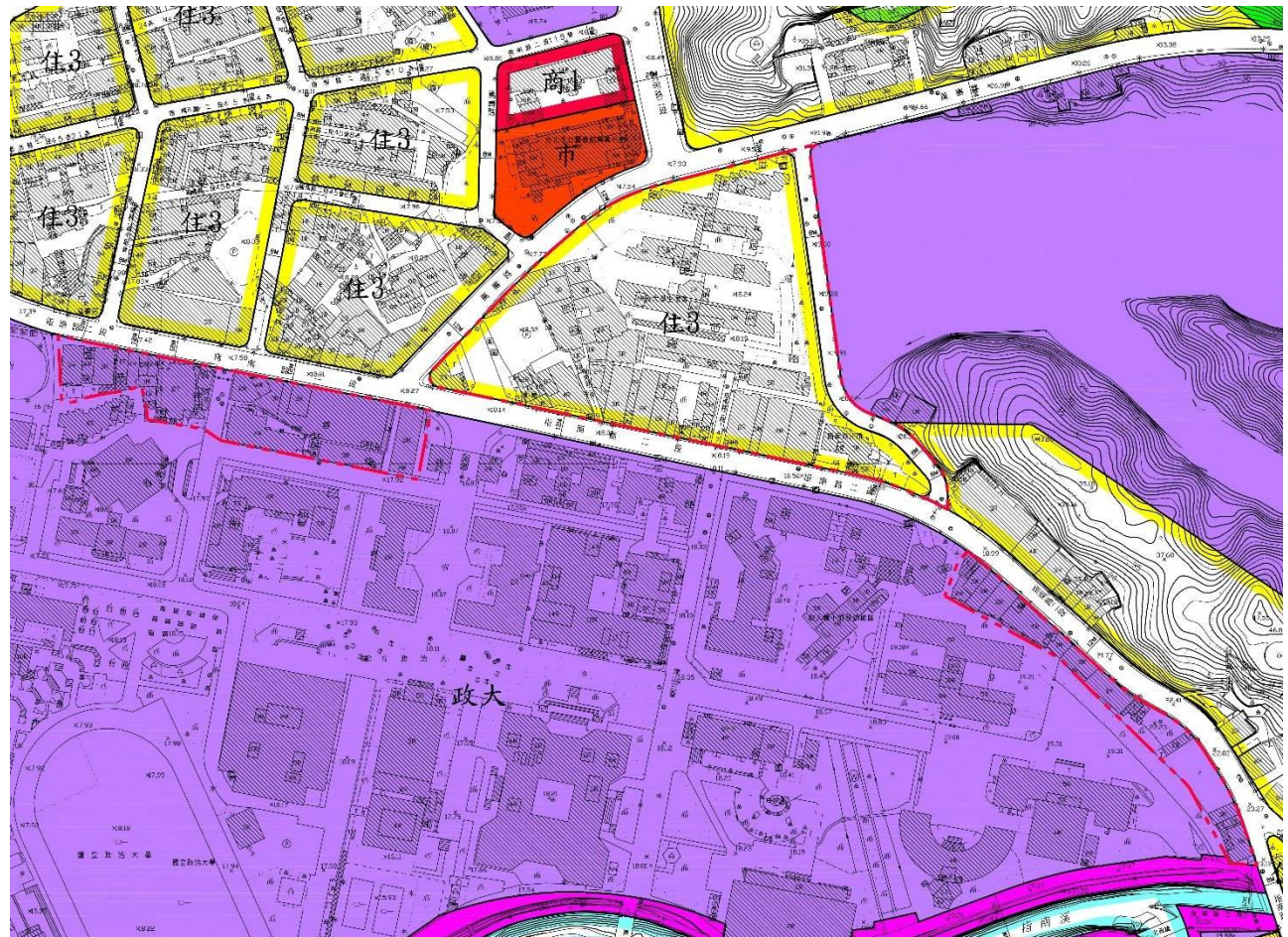






## 二、都市計畫情形

- 北側三角地為第三種住宅區。
- 東西兩側公保地皆為大專用地。



土地使用分區	面積 (m <sup>2</sup> )
第三種住宅區	19,408
道路用地	1,793
大專用地	8,983

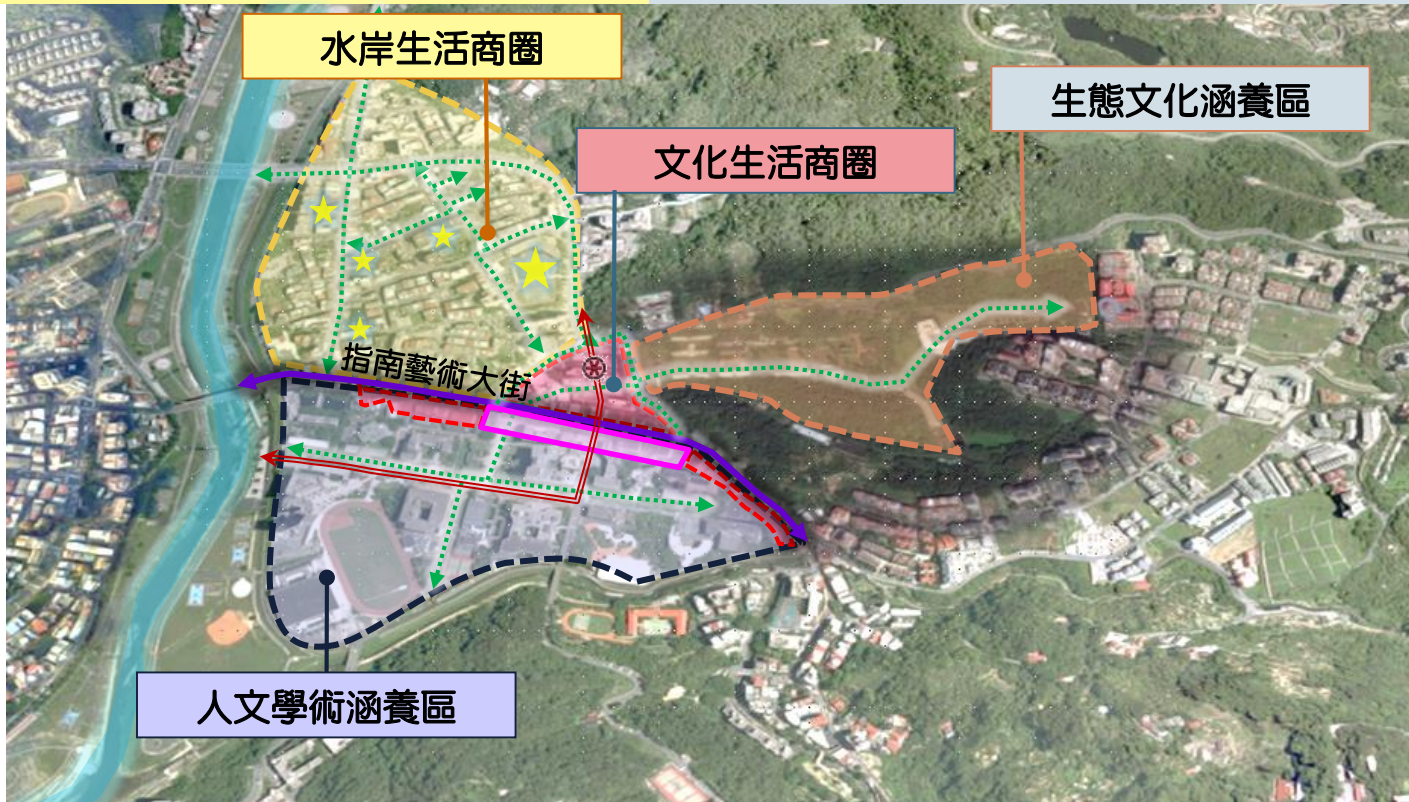




### 三、整體規劃範圍機能定位

- 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



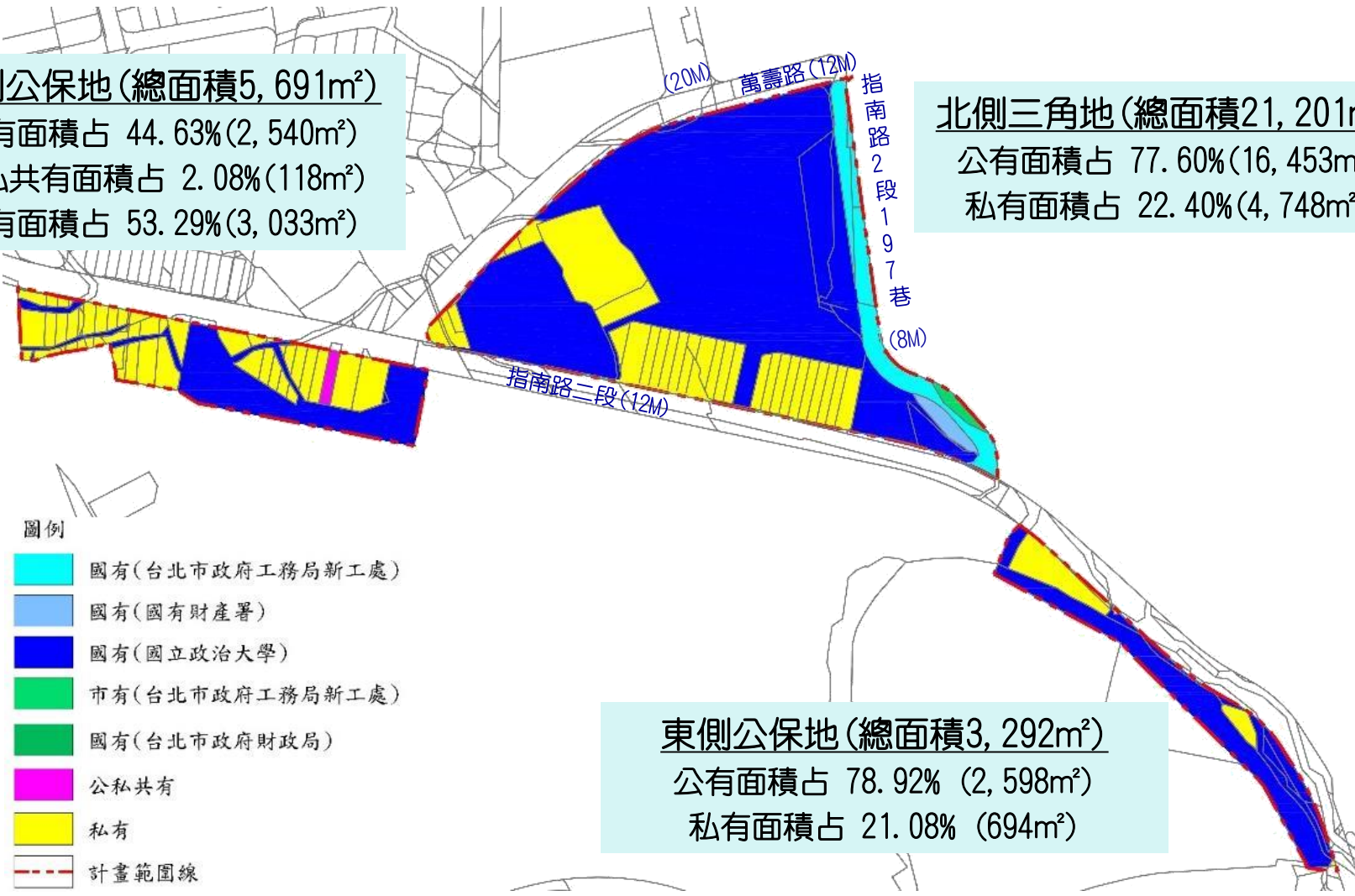
# 四、土地權屬清查

## 西側公保地(總面積5,691m<sup>2</sup>)

公有面積占 44.63%(2,540m<sup>2</sup>)  
 公私共有面積占 2.08%(118m<sup>2</sup>)  
 私有面積占 53.29%(3,033m<sup>2</sup>)

## 北側三角地(總面積21,201m<sup>2</sup>)

公有面積占 77.60%(16,453m<sup>2</sup>)  
 私有面積占 22.40%(4,748m<sup>2</sup>)



## 東側公保地(總面積3,292m<sup>2</sup>)

公有面積占 78.92% (2,598m<sup>2</sup>)  
 私有面積占 21.08% (694m<sup>2</sup>)

- 圖例
- 國有(台北市政府工務局新工處)
  - 國有(國有財產署)
  - 國有(國立政治大學)
  - 市有(台北市政府工務局新工處)
  - 國有(台北市政府財政局)
  - 公私共有
  - 私有
  - 計畫範圍線

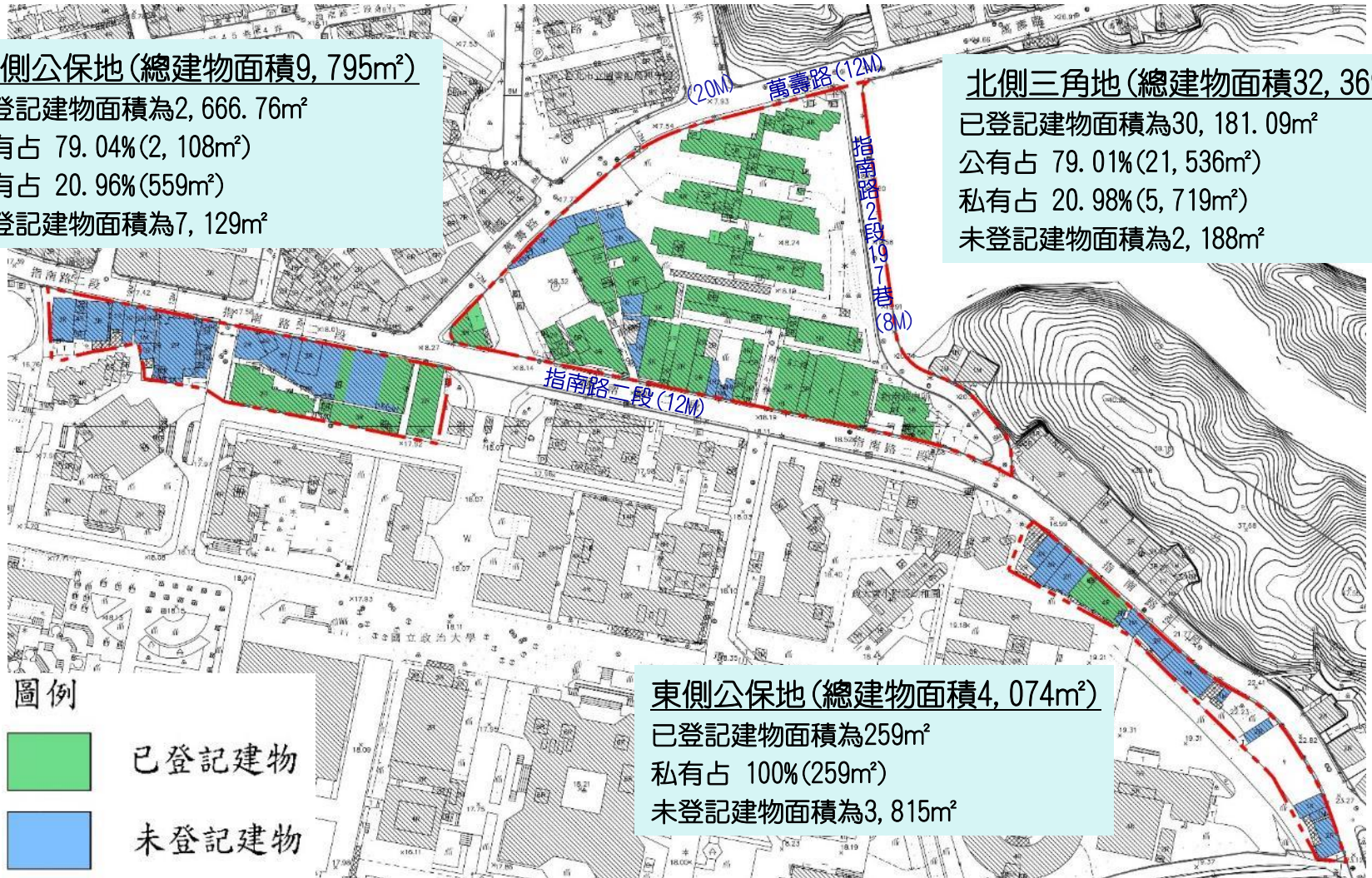




## 四、建物權屬清查

**西側公保地 (總建物面積9,795m<sup>2</sup>)**  
 已登記建物面積為2,666.76m<sup>2</sup>  
 公有占 79.04%(2,108m<sup>2</sup>)  
 私有占 20.96%(559m<sup>2</sup>)  
 未登記建物面積為7,129m<sup>2</sup>

**北側三角地 (總建物面積32,369m<sup>2</sup>)**  
 已登記建物面積為30,181.09m<sup>2</sup>  
 公有占 79.01%(21,536m<sup>2</sup>)  
 私有占 20.98%(5,719m<sup>2</sup>)  
 未登記建物面積為2,188m<sup>2</sup>



**東側公保地 (總建物面積4,074m<sup>2</sup>)**  
 已登記建物面積為259m<sup>2</sup>  
 私有占 100%(259m<sup>2</sup>)  
 未登記建物面積為3,815m<sup>2</sup>

圖例



已登記建物

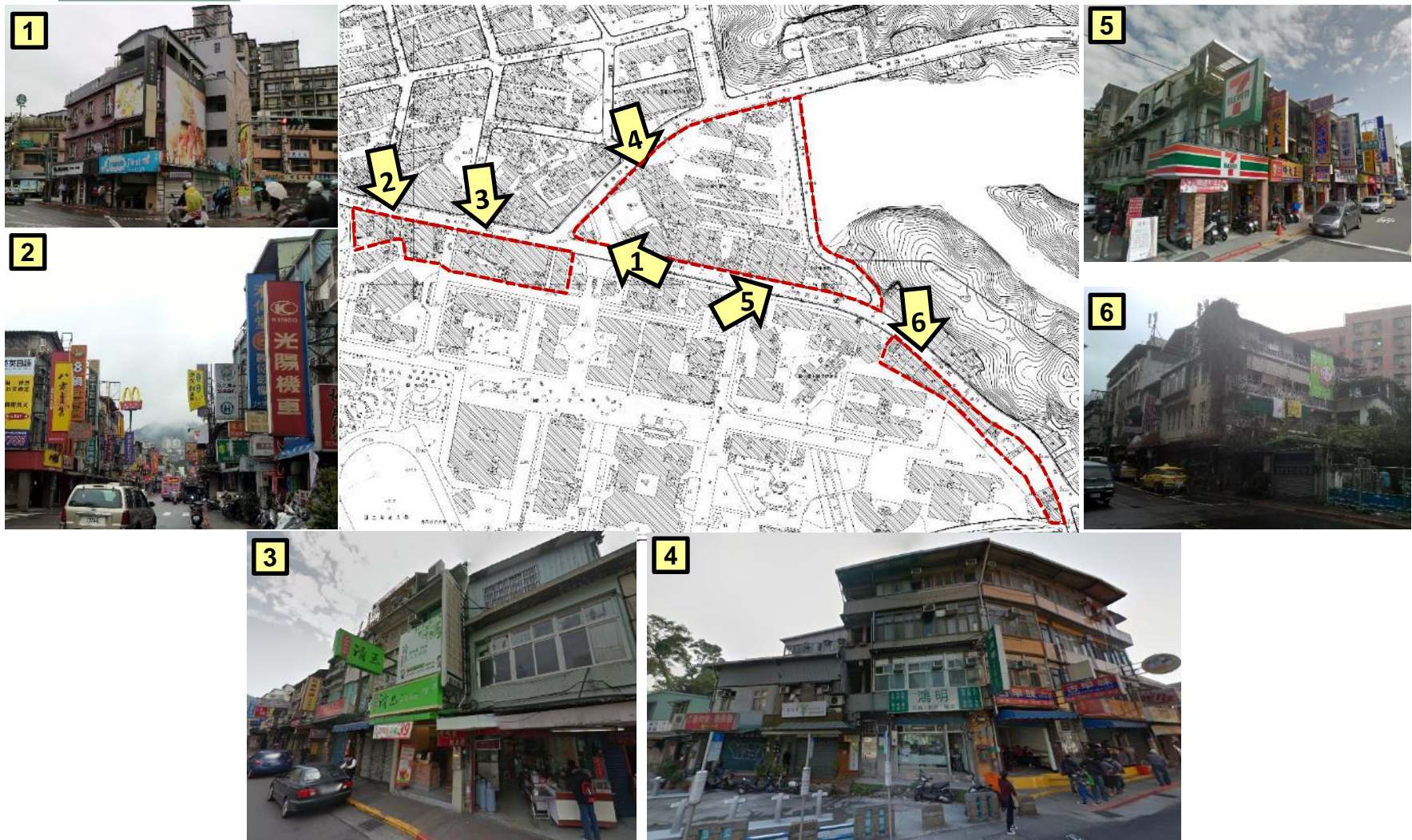


未登記建物





## 五、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

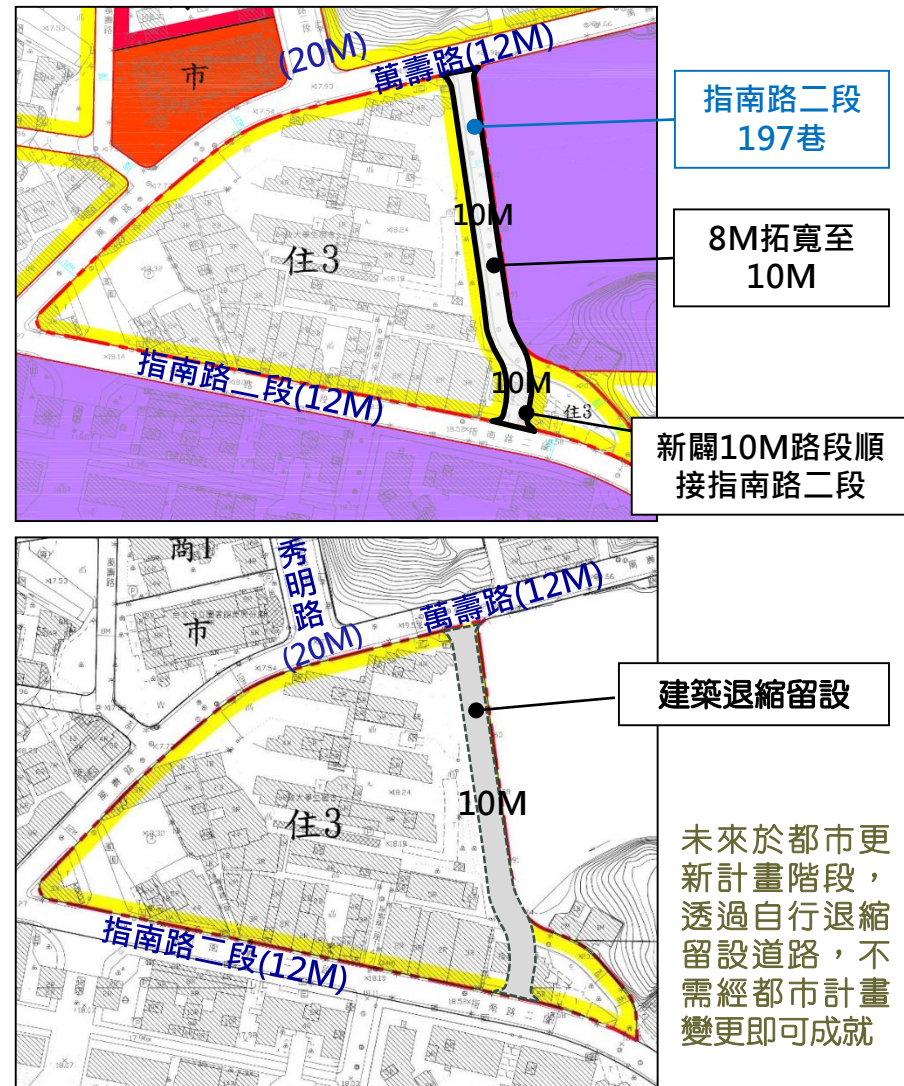




## 六、三角地再發展構想

### 交通動線規劃：

- 指南路二段197巷原為8米道路將提拓寬至10米。
- 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8米，其中開放含空間退縮2米供車通行使用，促進地區整體開發。
- 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。**



- \*實際情形依實施者核定之都市更新事業與權利變換計畫內容為準

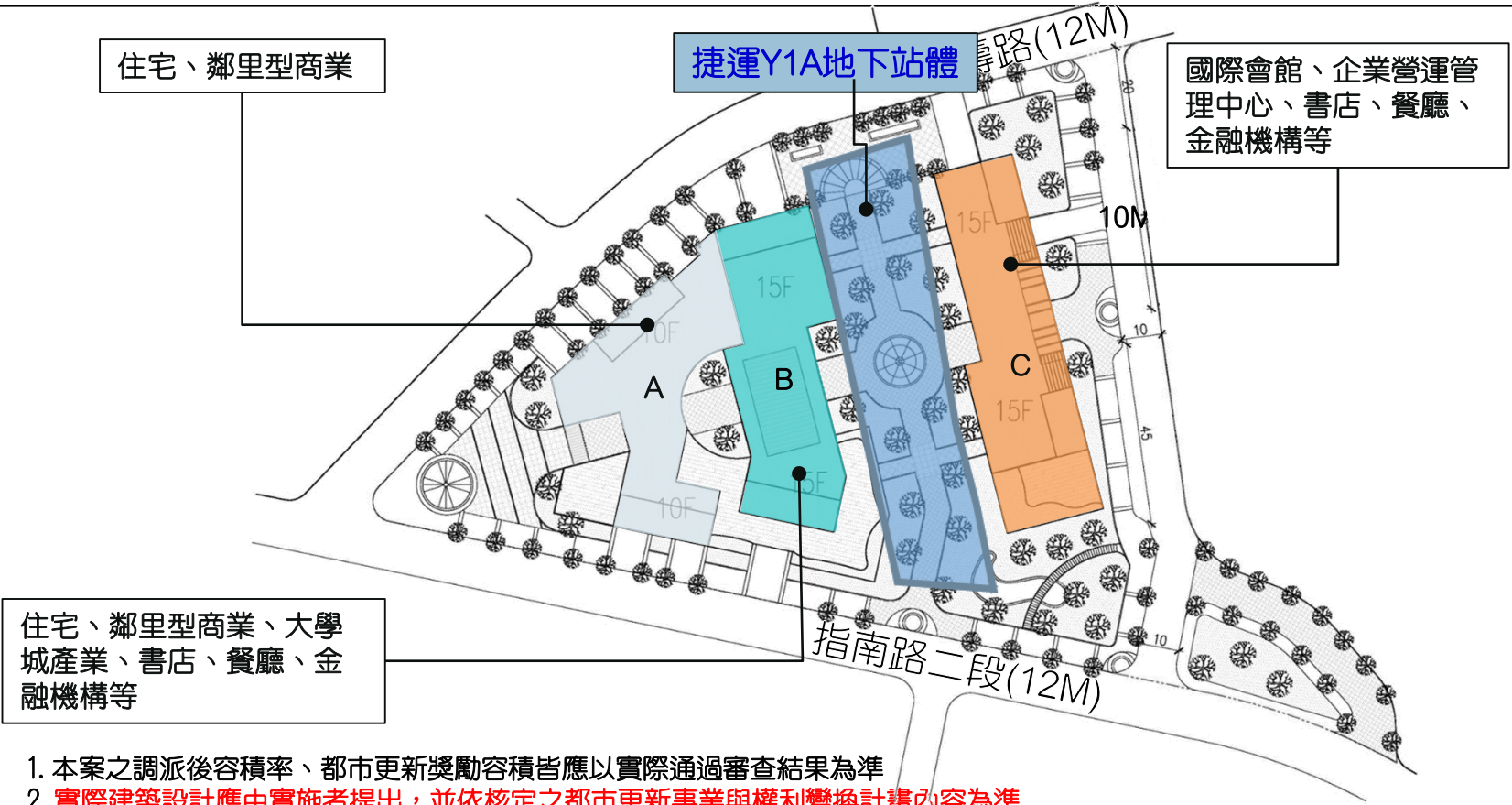




# 六、三角地再發展構想

## 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

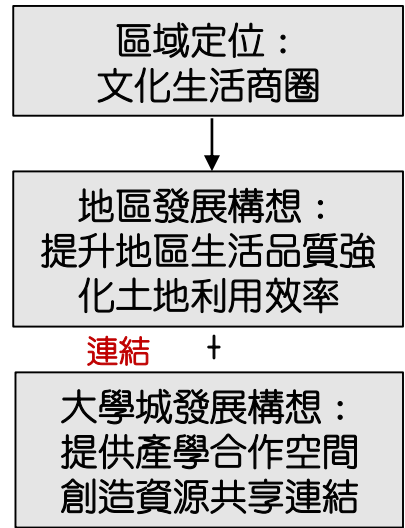




# 六、東西側再發展構想

## 西側公保地

- 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



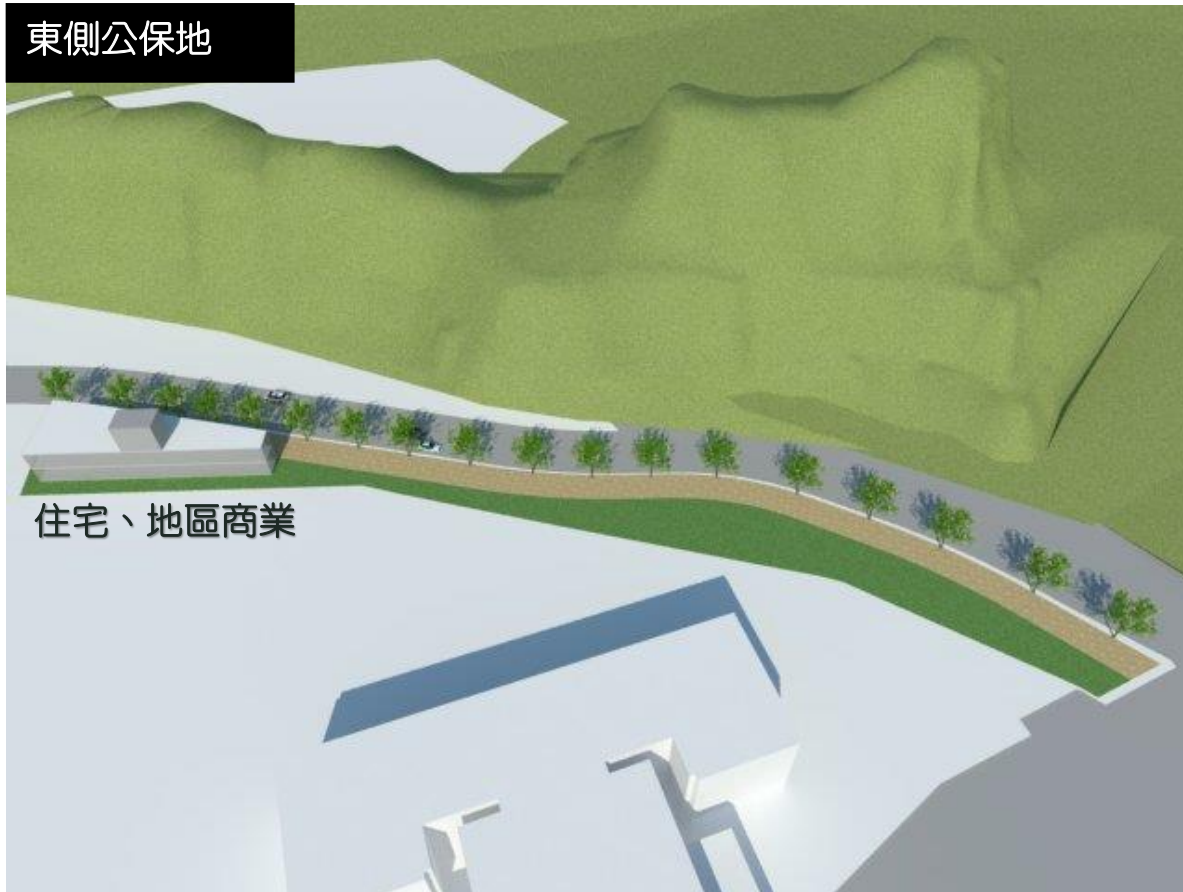
註：本案土地使用計畫需以都市計畫委員會審議通過結果為準。





## 六、東西側再發展構想

- 東側公保地
  - 提供住宅、地區商業共享



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

註：本案土地使用計畫需以都市計畫委員會審議通過結果為準。



## 七、開發成本預估

計畫名稱	國立政治大學校門口三角地及東西側公設保留地都市計畫變更及都市更新推動計畫	備註
預估北側三角地 開發成本	73 (億元)	以北側三角地全區(21,201m <sup>2</sup> )為一都市更新單元估算。
預估兩側公保地 開發成本	23 (億元)	以兩側公保地全區(8,983m <sup>2</sup> )為一都市更新單元估算。
總額	93 (億元)	--

註1：評估時點為2016年。

註2：本次模擬情境開發成本費用係依臺北市「都市更新事業計畫及權利變換計畫內有關費用提列標準」初步估算，都市更新後權值須因應後續建物實際規劃使用類型，待估價師評估後始可確認。