

# 臺北市都市計畫書

臺北市內湖區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案

臺北市政府

中華民國 103 年 6 月 12 日府都規字第 10333804000 號公告公開展覽

案 名：臺北市內湖區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍：詳如計畫圖所示

類 別：通盤檢討

法令依據：都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法

## 壹、計畫範圍及年期

### 一、計畫範圍

本計畫範圍以臺北市內湖區行政區界為範圍，如圖 1-1。

### 二、計畫年期

計畫年期以民國 125 年（西元 2036 年）為目標年。



## 貳、都市發展與都市計畫發布情形

民國 56 年 12 月 23 日府建九字第 123896 號公布「原臺北縣內湖西南地區鄉街計畫圖」。民國 56 年本市改制後參照原有都市計畫，內湖區與南港區合併重新擬訂「擬修訂南港內湖兩地區主要計畫案」，報奉內政部核定後，於民國 58 年 8 月 22 日以府工二字第 44104 號公告實施。惟因中山高速公路行經內湖路段路線變更，內湖區重新擬訂「內湖區主要計畫變更案」，報奉內政部核定後，於民國 63 年 1 月 5 日以府工二字第 60000 號公告實施。主要計畫公告實施後，除陸續於各擬訂細部計畫案中配合修訂主要計畫外，部分地區亦循個案變更程序修訂主要計畫，有關內湖區歷年都市計畫變更案，詳表 2-1。

另內湖區之細部計畫因都市發展之需要陸續完成法定程序公告實施，目前內湖區分屬 11 個細部計畫區（詳圖 2-1）。

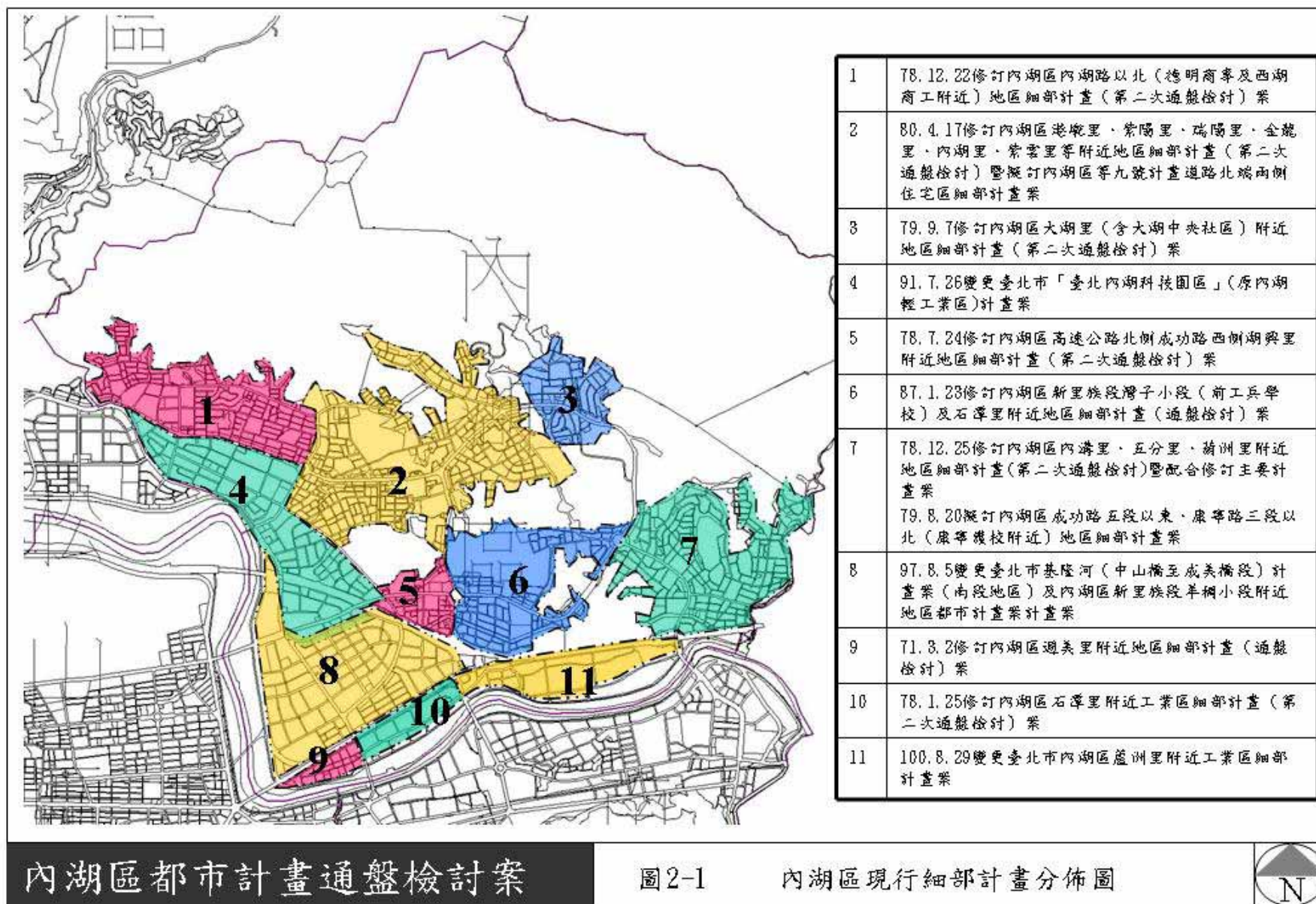
表 2-1 內湖區歷年都市計畫名稱、發佈日期及文號綜理表

原都市計畫案名	公告日期	文號
擬訂內湖區山腳小段附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案	64.1.20	府工二字第 46159 號
變更內湖區都市計畫部份住宅區、機關用地、農業區、綠地為高速公路用地案	64.12.12	府工二字第 56126 號
擬定內湖區港墘小段番子坡小段附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案	65.4.15	府工二字第 12189 號
擬訂內湖區十四分坡內小段四七五、六七二等地號附近細部計畫暨配合修訂主要計畫案	67.3.9	府工二字第 08866 號
擬訂內湖區十四分坡內小段 475、672 等地號附近土地細部計畫暨配合修訂主要計畫案內為核定部份計畫案	68.5.25	府工二字第 15973 號
擬定內湖區新里族段灣子小段(前工兵學校)及石潭里附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案	76.1.19	府工二字第 142183 號
變更內湖區第九號計畫道路(港墘路至碧湖新村)兩側部份保護區公園用地及第二種住	78.7.27	府工二字第 342514 號

原都市計畫案名	公告日期	文號
宅區為道路護坡用地案		
修訂內湖區內溝里、五分里、葫洲里附近地區細部計畫(第二次通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案	78.12.26	府工二字第 380853 號
修訂內湖區港墘里、紫陽里、瑞陽里、金龍里、內湖里、紫雲里等附近地區細部計畫(第二次通盤檢討)暨擬訂內湖區等九號計畫道路北端兩側住宅區細部計畫案	80.4.17	府工二字第 80017279 號
配合汐止五股段高架拓寬工程擬修訂臺北市內湖輕工業區(高速公路兩側部份綠地、第三種工業區、公園、道路用地為高速公路用地、部份第二種、第三種工業區為道路用地、部份道路用地為第二種工業區)都市計畫案	82.3.27	府工都字第 82020025 五號
配合汐止五股段高架橋拓寬工程擬修訂臺北市內湖主要計畫(高速公路南側康寧路以東至省市界線間部份農業區為高速公路用地)都市計畫案	82.11.9	府都二字第 82085446 號
擬定基隆河(中山橋至成美橋)附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案	83.6.1	府都二字第 83027894 號
擬定基隆河成功橋上游截彎取直後兩側土地細部計畫暨配合修訂主要計畫案	83.9.14	府都二字第 83051240 號
配合修(擬)訂臺北市內湖區新里族段羊稠小段附近地區主要計畫暨細部計畫辦理禁建案	88.10.13	府都二字第 88067220 號
變更臺北市基隆河截彎取直地區舊河道右岸部分堤防用地(明水路側)為道路用地暨「擬訂基隆河(中山橋至成美橋段)附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案」案內部分公園用地變更為道路用地暨增列有關土地使用分區管制規定計畫案	89.5.3	府都三字第 8903144600 號
擬(修)訂臺北市內湖區新里族段羊稠小段附近地區細部計畫暨主要計畫案	90.9.14	府都二字第 9010260200 號
變更臺北市「臺北內湖科技園區」(原內湖輕工業區)計畫案	91.7.26	府 都 二 字 第 09116768500 號

原都市計畫案名	公告日期	文號
修訂台北市基隆河(中山橋至成美橋段)附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案內「基隆河(中山橋至成美橋)附近地區土地使用分區與都市設計管制要點」案	92.1.7	府 都 二 字 第 09126159700 號
配合臺北市捷運系統內湖線工程變更沿線第三種住宅區、第三之二種住宅區、科技工業區、公園用地為交通用地土地使用管制計畫案	94.5.13	府 都 規 字 第 09412511600 號
修訂「臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」內「大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點第十點」案	96.03.27	府 都 規 字 第 09601134600 號
修訂『臺北市內湖區新里族段羊稠小段附近地區細部計畫案』內部分土地使用分區管制規定案	96.05.02	府 都 規 字 第 09601782200 號
擬定臺北市內湖區舊宗段 70-10 地號等土地批發市場用地細部計畫案	96.06.11	府 都 規 字 第 09632498800 號
擬定臺北市內湖區西湖段 1 小段 256、272、276 等 3 筆地號住宅區細部計畫案	96.03.02	府 都 規 字 第 09630792500 號
擬定臺北市內湖區碧山露營場專用區細部計畫案	97.4.14	府 都 規 字 第 09731598700 號
變更臺北市『基隆河(中山橋至成美橋段)計畫案(南段地區)』及『內湖區新里族段羊稠小段附近地區都市計畫案』計畫案	97.8.5	府 都 規 字 第 09733252100 號
變更臺北市內湖區石潭段四小段 288 地號醫療設施用地為第二種住宅區細部計畫案	98.3.10	府 都 規 字 第 09800462600 號
修訂臺北市內湖區潭美段 5 小段 33 及 33-1 地號等 2 筆土地辦公服務區(二)細部計畫案	99.1.15	府 都 規 字 第 09838787900 號
變更「臺北市內湖區潭美段一小段 405 地號等 6 筆土地」第二種工業區為科技工業區 B 區(特)及道路用地細部計畫案	99.2.4	府 都 規 字 第 09900054900 號
擬定臺北市內湖區文德段三小段 318 地號等 9 筆土地機關用地細部計畫案	99.5.14	府 都 規 字 第 09932601300 號

原都市計畫案名	公告日期	文號
變更臺北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫案	100.8.29	府都規字第 10001764300號
變更臺北市內湖區潭美段五小段 21、21-1、22、22-1 地號「辦公服務區(一)」及同小段 35、35-1 地號「工商服務展售區」為「影視音產業區」細部計畫案	102.9.9	府都規字第 10236368200號
修訂臺北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫案內市地重劃B區山坡地管制範圍案	102.9.13	府都規字第 1027071500 號



## 內湖區都市計畫通盤檢討案

圖2-1 內湖區現行細部計畫分佈圖







## 參、原都市計畫情形

### 一、容納人口及居住密度

內湖區之主要計畫於民國 63 年 1 月 5 日公告實施，除陸續於各擬訂細部計畫案中配合修訂主要計畫外，部分地區亦循個案變更程序修訂主要計畫分區，合計現行計畫區規劃之住宅區、商業區與工業區及其他計畫開發地區之可容納人口，本計畫區可容納人口約為 308,000 人。內湖區至民國 101 年 12 月人口數為 280,025 人，佔全市總人口數之 10.48%。近十年人口呈穩定狀態，只有小幅度變動。

### 二、土地使用

內湖區總面積約 3,157.9 公頃，其中都市發展地區經主要計畫檢討後，共計 1422.11 公頃，包括住宅區、商業區及公共設施用地等，佔全區 45.03%。其餘農業區、保護區、行水區等非都市發展地區計 1735.79 公頃，佔全區 54.97%：

#### (一) 住宅區

住宅區面積約 239.54 公頃（主要計畫檢討後住宅區面積約 354.29 公頃，其中屬細部計畫之公共設施面積約為 114.75 公頃），佔總面積 7.59%，主要分佈於平緩地區與坡地間，主要沿內湖路、成功路、民權東路及康寧路兩側分布，其中以第三種住宅區居多，位於丘陵或坡地部分則為第二種住宅區。

#### (二) 商業區

商業區面積約 33.48 公頃（主要計畫檢討後商業區面積約 58.93 公頃，其中屬細部計畫之公共設施面積約為 25.45 公頃），佔總面積 1.06%，內湖區之商業使用係以地區型商業服務為主，現有商業區多集中於內湖路一段、成功路四段及康寧路一帶，均為內湖地區既有商圈並提供地區性之商業服務。

### (三) 工業區

工業區面積約 189.44 公頃（主要計畫檢討後工業區面積約 222.73 公頃，其中屬細部計畫之公共設施面積約為 33.29 公頃），佔總面積 6%：

- 1、傳統工業區：內湖區有二處工業區。一處為文湖街南側、內湖路一段北側之北勢湖工業區，為第二種工業區；另一處位於成美橋以東、成功路以西之新明路兩側均為第三種工業區。
- 2、科技工業區：內湖區地理位置位於本市產業發展軸帶之中心點，包括內湖科技園區科技工業區 A 及 B 區、大彎南段科技工業區 C 及 D 區、及成功路以東、南湖大橋以西之蘆洲里工業區。

表 3-1 內湖區現行都市計畫土地使用分區面積表

項目別		面積(公頃)	百分比(%)	
都 市 發 展 區	住宅區	住	18.24	0.58%
		住二	68.17	2.16%
		住二之一(特)	2.7	0.09%
		住二之二	0.24	0.01%
		住三	143.27	4.54%
		住三(特)	1.14	0.04%
		住三之一	5.78	0.18%
		小計	239.54	7.59%
	商業區	商	1.07	0.03%
		商一	8.19	0.26%
		商一(特)	3.27	0.10%
		商三	10.14	0.32%
		商三(特)	10.43	0.33%
		金資	0.38	0.01%
		小計	33.48	1.06%
	特定專用區	辦公服務區一	4.8	0.15%
		辦公服務區二	4.38	0.14%

項目別		面積(公頃)	百分比(%)	
	工商混合區	工商混合區	3.79	0.12%
		工商服務展售區	2.4	0.08%
		影視音專用區	1.4	0.04%
		小計	16.77	0.53%
	工業區	工二	9.29	0.29%
		工三	18.86	0.60%
		科工	159.8	5.06%
		產業支援	1.49	0.05%
		小計	189.44	6.00%
	文教區	3.79	0.12%	
	保存區	0.29	0.01%	
	公共設施用地	938.80	29.72%	
	小計	1,422.11	45.03%	
	非都市發展區	農業區	10.5	0.33%
保護區		1,639.50	51.92%	
河川區		85.79	2.72%	
小計		1,735.79	54.97%	
合計	3,157.90	100.00%		

資料來源：本計畫整理

### 三、交通運輸

#### (一)道路系統

- 1、快速道路：中山高速公路、環東基河快速道路。
- 2、主要道路：內湖路、文德路、南京東路（麥帥公路）、民權東路、成功路、康寧路。
- 3、次要道路：金龍路、金湖路、東湖路、環山路、港墘路、新明路、安康路及瑞光路。

#### (二)大眾運輸系統現況

- 1、捷運文湖線

捷運文湖線貫穿內湖區，採「中運量高架化」方式興建，已於民國 98 年 7 月完工通車，全長約 12.9 公里，路線由中山國中站起，往北經復興北路地下穿過松山機場、基隆河至北安路出土，沿內湖路、成功路、康寧路、三重路轉南港路至南港經貿園區，於內湖區設有西湖站、港墘站、文德站、內湖站、大湖公園站、葫洲站及東湖站等 7 站。

## 2、公車客運

目前內湖地區聯營大型公車路線計有 23 線（包含 2 線快速公車），多經主要幹道內湖路、民權東路、南京東路、成功路、康寧路前往臺北市市區，其中以成功路的 12 條公車路線最多，其次為內湖路、康寧路的 10 線。另有不固定班次之小型公車 3 線，行駛於內湖與內溝里及碧山里間。本地區為多條公車路線的起訖點，區內公車總站計有安康站、東湖國小站、東湖站、內湖站及金龍寺站等 5 站。

## 四、公共設施

內湖區公共設施用地共計 938.80 公頃(主要計畫檢討後公共設施面積為 760.83 公頃)，佔全區土地面積 29.72%。包括學校用地、大型及區域公園、大型機關用地及其他區域性與全市性服務設施用地等。各項公共設施用地分佈及面積統計，詳表 3-2。

表 3-2 內湖區各項公共設施分布面積統計表

名稱		面積(公頃)	比例
學校用地	國小	31.11	3.31%
	國中	19.21	2.05%
	高中職用地	21.18	2.26%
	大專用地	2.53	0.27%
	私立學校用地	5.85	0.62%
道路	道路用地	344.35	36.68%
	高速公路用地	48.79	5.20%
	護坡用地	1.41	0.15%

	名稱	面積(公頃)	比例
	人行步道用地	0.5	0.05%
開放空間	公園用地	299.97	31.95%
	綠地	17.35	1.85%
	廣場用地	0.67	0.07%
	體育場用地	5.12	0.55%
	露營場專用區	6.96	0.74%
公用事業 用地	郵政用地	0.53	0.06%
	電信用地	2.43	0.26%
	機關用地	62.39	6.65%
	加油站用地	4.48	0.48%
	變電所用地	0.78	0.08%
	公用事業用地	2.18	0.23%
	派出所及警所用地	0.16	0.02%
	電力用地	2.23	0.24%
交通運輸	停車場用地	1.33	0.14%
	交通用地	5.94	0.63%
服務性 設施	市場用地	4.43	0.47%
	批發市場用地	3.01	0.32%
	醫療用地	3.36	0.36%
	產業支援設施用地	0.61	0.06%
	垃圾處理場	8.15	0.87%
	汙水處理廠用地	8.03	0.86%
	活動中心	0.29	0.03%
水利設施	抽水站用地	3.05	0.32%
	排水溝用地	0.11	0.01%
	堤防用地	10.37	1.10%
	蓄水池	1.74	0.19%
	調節池	8.21	0.87%
	總計	938.80	100.00%

## 肆、檢討原則

內湖區細部計畫土地使用檢討原則，如下表。

表 4-1 各分區檢討原則一覽表

項目	檢討原則
一般使用分區	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、各使用分區土地得檢討當地發展現況與實際需求，變更為其他使用分區或公共設施用地。</li> <li>2、得配合本市經濟及都市發展政策，調整分區允許使用項目及強度，以鼓勵開發。</li> <li>3、配合本府推動公營住宅政策，併同辦理容積調派相關作業，酌予提高容積率。</li> </ol>
公共設施用地	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、各類細部計畫公共設施用地，將以生活圈為檢討範圍整體考量，依優先順序、地區需求及現況調整使用。</li> <li>2、未開闢之公共設施用地經該目的事業主管機關認定無開闢之需要，檢討調整為其他公共設施使用或變更為其他使用分區。</li> <li>3、已開闢之公共設施用地若因都市發展變遷與週邊土地使用性質相互衝突，且經目的事業主管機關認定已無使用需要者，得變更為其他公共設施之用。</li> <li>4、因面積狹小、地形畸零或因應當地發展實際需求，無法達到原劃設公共設施用地目的者，得考量變更為其他適當公共設施用地。</li> <li>5、配合公共設施目的事業主管機關需求，得變更為其他使用分區或公共設施之用。</li> <li>6、依人民陳情案建議、公有土地閒置情形及各公共設施目的事業主管機關之實際需求，經評估確可提昇當地生活環境品質者，得優先檢討變更為適當公共設施用地，並應整體考量「綠軸」、「藍帶」及各公共設施用地網絡間的串連性。</li> </ol>
適用「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」（原「臺北市山坡地開發	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、原山限區之原始平均坡度(以民國 84 年地形圖為準)小於 15%之地區，剔除於山限區範圍。</li> <li>2、基地平均坡度超過 15%或具有地質潛在災害者均納入山限區範圍。</li> <li>3、山限區劃設以完整街廓原則。</li> </ol>

項目	檢討原則
建築要點」) 範圍	<p>4、配合本次都市計畫通盤檢討變更為保護區，致已無適用之必要者或變更原使用分區致需劃入適用範圍加以管理者。</p> <p>5. 原山限區之原始平均坡度(以民國 84 年地形圖為準)小於 15%，並已開發建築完成者，得解除適用「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」(原「臺北市山坡地開發建築要點」)。</p>
山坡地道路	<p>1、山限區內或保護區內之山坡地計畫道路因兩側現有建築線指定之需要，應予維持。如因坡度過陡無法以車道施築或無車行上之必要者時，原則上以人行步道方式施築。</p> <p>2、山坡地計畫道路因有破壞自然景觀或具有潛在地滑災害之虞者，調整為保護區。</p> <p>3、山限區內住宅區及計畫道路未開闢者，仍維持原計畫道路，俟未來配合該住宅區開闢時，予以整體規劃檢討。</p>



## 伍、計畫內容

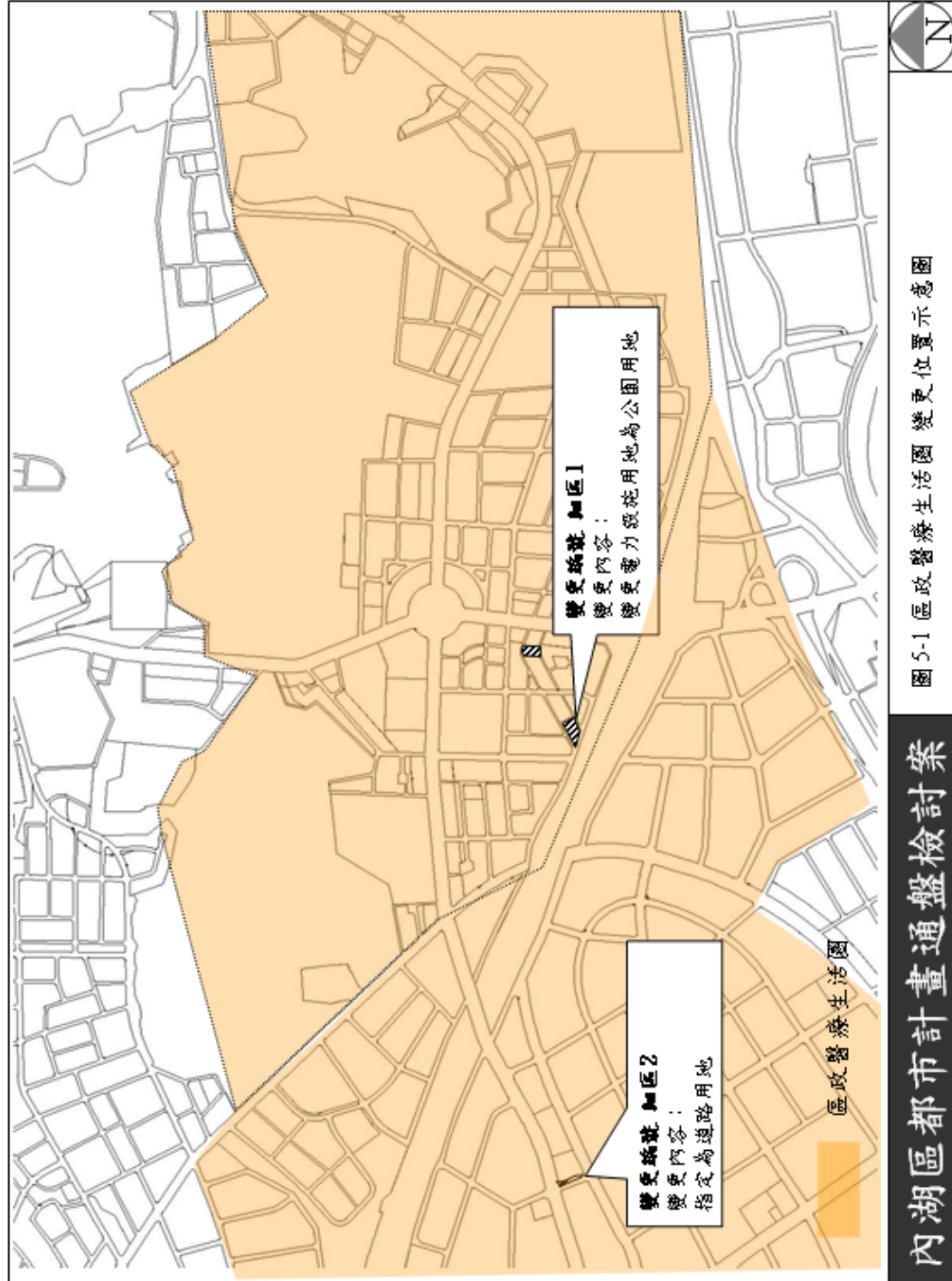
### 一、區政醫療中心生活圈

表 5-1 區政醫療中心生活圈細部計畫變更內容彙整表

編號 (圖符 號)	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	管制及相關規定
細區 1 (4749、 4750)	成功路二 段與成功 路二段 312 巷交 叉口附近 部分土地	電力設 施用地	公園用地	0.20	符合公共設 施用地檢討 原則 2、6	依都市計畫公共設施 用地多目標使用辦法 及相關法令辦理。
細區 2 (4649)	文德段五 小段 357-1 地 號	住宅區	道路用地	0.32	一、符合公共 設施用地檢 討原則 3。 二、文德派出 所，實際為 道路使用。 三、指定為道 路用地。	一、配合主要計畫擬 定(主區 3)。 二、依相關法令規定 辦理。

備註：1. 本計畫變更後各用地之大小、面積、位置及形狀應依計畫圖實地分割測量為準。

2. 實際變更範圍請詳計畫圖所示。



## 二、西湖生活圈

表 5-2 西湖生活圈細部計畫變更內容彙整表

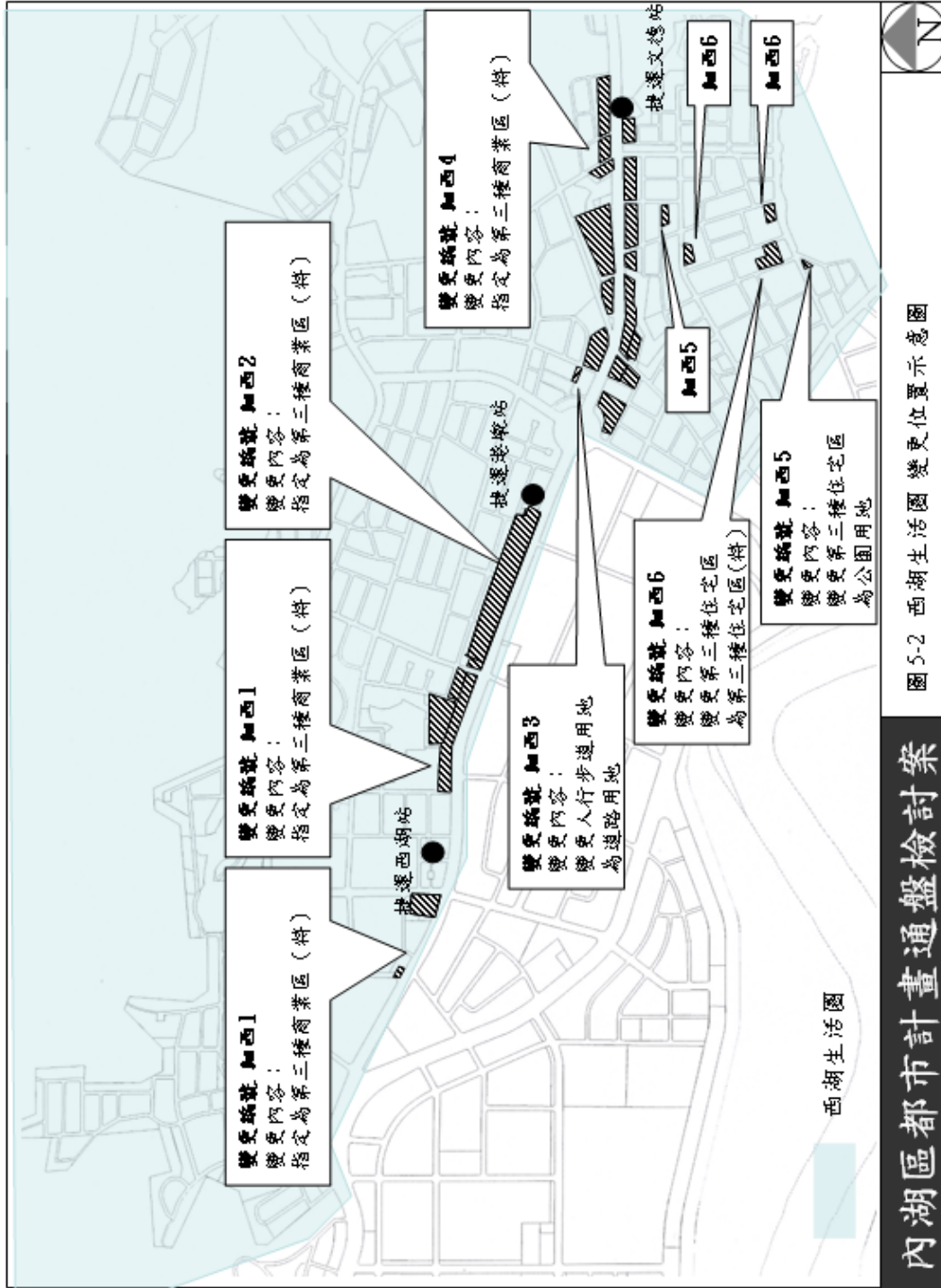
編號 (圖符 號)	位置	原計 畫	新計 畫	面積 (公頃)	變更理由	管制及相關規定
細西 1 (4452、 4453、 4552)	捷運西湖 站附近 (文湖街 60 巷以 西至內湖 路一段 411 巷以 東部分街 廓土地。)	商業 區(原 為住 3、住 3-1)	第 3 種 商業區 (特)	1.21	一、指定為 第三種 商業區 (特)。 二、考量街 廓完整 性及建 築物之 合理使 用。	一、配合主要計 畫擬定(主西 3)。 二、維持原分區 (住 3、住 3-1) 之建蔽率及 容積率，並依 商業區通盤 檢討相關規 定辦理。
細西 2 (4552、 4652)	捷運港墘 站附近 (內湖路 一段 411 巷以西至 文德路 66 巷以 東部分街 廓土地。)	商業 區 (原 為住 3、住 3-1)	第 3 種 商業區 (特)	2.52	一、指定為 第三種 商業區 (特)。 二、考量街 廓完整 性及建 築物之 合理使 用。	一、配合主要計 畫擬定(主西 4)。 二、維持原分區 (住 3、住 3-1) 之建蔽率及 容積率，並依 商業區通盤 檢討相關規 定辦理。
細西 3 (4652)	碧湖 3 小 714-4、 680、 680-2、 680-1 地 號	人行 步道 用地	道路用 地	0.0328	一、符合公 共設施 用地檢 討原則 3。 二、現況實 際做為 道路使	依相關法令規定辦 理。

編號 (圖符 號)	位置	原計 畫	新計 畫	面積 (公頃)	變更理由	管制及相關規定
					用。	
細西 4 (4652、 4752)	捷運文德 站附近住 宅區(文 德路 66 巷以西至 成功路三 段 147 巷 以東部分 街廓土 地。)	商業 區 (原 為住 3-1)	第 3 種 商業區 (特)	4.88	一、指定為 第三種 商業區 (特)。 二、考量街 廓完整 性及建 築物之 合理使 用。	一、配合主要計 畫擬定(主西 6)。 二、維持原分區 (住 3-1)之建 蔽率及容積 率,並依商業 區通盤檢討 相關規定辦 理。
細西 5 (4651)	文德社 區(四) (文德段 二小段 231-14 地號)	第三 種住 宅區	公園 用地 (2 處)	0.0634	符合一般使 用分區檢討 原則 3。	一、配合本府公 營住宅政 策,作為容 積調派之送 出基地。 二、容積調派至 細西 6 三處 基地。
	瑞光基 地(C) (文德段 三小段 442-2 地 號)			0.0377		
細西 6 (4651)	影五 8 (文德段 二小段 314-2 地 號)	第三 種住 宅區	第三種 住宅區 (特) (3 處)	0.0958	符合一般使 用分區檢討 原則 3。	一、配合本府公 營住宅政 策,作為細西 5 容積調派之 接受基地。 二、基於本府興 建公營出租 住宅政策及 配合細西 5
	瑞光基 地(D)			0.0866		

編號 (圖符 號)	位置	原計 畫	新計 畫	面積 (公頃)	變更理由	管制及相關規定
	(文德段 二小段 302地 號)					<p>容積調派，爰參酌安康社區及台肥新村公營出租住宅，本範圍內各建築基地之容積率調高至450%(225%X2)，惟不得再申請容積獎勵。</p> <p>三、該公營出租住宅應經本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。</p> <p>四、另該公營出租住宅基地應留設之法定停車空間得經本市都市設計及土地使用開發許可委員會同意酌予減少，惟不得低於原應留設空間之80%。</p>
	瑞光基地(B) (文德段 520-3地 號)			0.1952		

備註：1. 本計畫變更後各用地之大小、面積、位置及形狀應依計畫圖實地分割測量為準。

2. 實際變更範圍請詳計畫圖所示。



內湖區都市計畫通盤檢討案

### 三、大湖生活圈

表 5-3 大湖生活圈細部計畫變更內容彙整表

編號 (圖符 號)	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	管制及相關規定
細大 1 (4853)	捷運 內湖 站(成 功路 三段 至五 段大 湖捷 運站 以東 兩側 部分 街廓 土 地。)	商業區 (原為 住 3、住 3-1)	第 3 種 商業區 (特)	1.05	一、指定為第 三 種 商 業 區 (特)。 二、考量街廓 完整性及 建築物之 合 理 使 用。	一、配合主要計畫 擬定 (主大 3)。 二、維持原分區 (住 3、住 3-1) 之建蔽率及容 積率，並依商 業區通盤檢討 相關規定辦 理。
細大 2 (4952、 4953、 5052)	內湖 慈濟 園區	特定專 用區(原 為保護 區)	社會福 利特定 專用區	4.48	指定為社會 福利特定專 用區	一、配合主要計畫 擬定 (主大 6)。 二、建蔽率不得超 過 35%、容積率 不 得 超 過 100%。 三、允許使用組別 包括：「第 3 組：寄宿住 宅」、「第 4 組：學前教育 設施」、「第 6 組：社區遊憩 設施」、「第 8 組：社會福利 設施」、「第 14 組：人民團 體」、「第 15 組：社教設 施」、「第 16

編號 (圖符 號)	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	管制及相關規定
						<p>組：文康設施」、「第44組：宗祠及宗教建築」、「第46組：施工機料及廢料堆置或處理（限於環保廢棄物處理）」。</p> <p>四、於區內西側自行留設8公尺寬之私設通路供公眾24小時通行使用，串連計畫區西北側之公共設施用地，增加公共設施可及性，以達公共設施效益最大化。</p> <p>五、本地區開發建築須經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議完成，始得核發建造執照。</p> <p>六、區內滯洪沉砂之規劃容量，基地北側不得少於2040 m<sup>3</sup>、基地南側不得少於680 m<sup>3</sup>。</p> <p>七、本計畫區設置圖書館、文藝展演中心、幼兒教育、社區</p>



編號 (圖符 號)	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	管制及相關規定
						<p>大學與長青學苑、樂齡學習中心、社區衛教及醫療諮詢中心、資源回收示範教育空間，提供民眾參與使用。</p> <p>八、慈濟基金會應於完工啟用後，依據公開且提供非營利性質租借使用之精神，就計畫區內之場所設施項目、租借對象、收費標準及租借方式等事項，訂定「慈濟內湖社會福利園區場所設施(租借)使用管理要點」，報經臺北市政府同意後據以實施，修訂時亦同。</p>

備註：1. 本計畫變更後各用地之大小、面積、位置及形狀應依計畫圖實地分割測量為準。

2. 實際變更範圍請詳計畫圖所示。

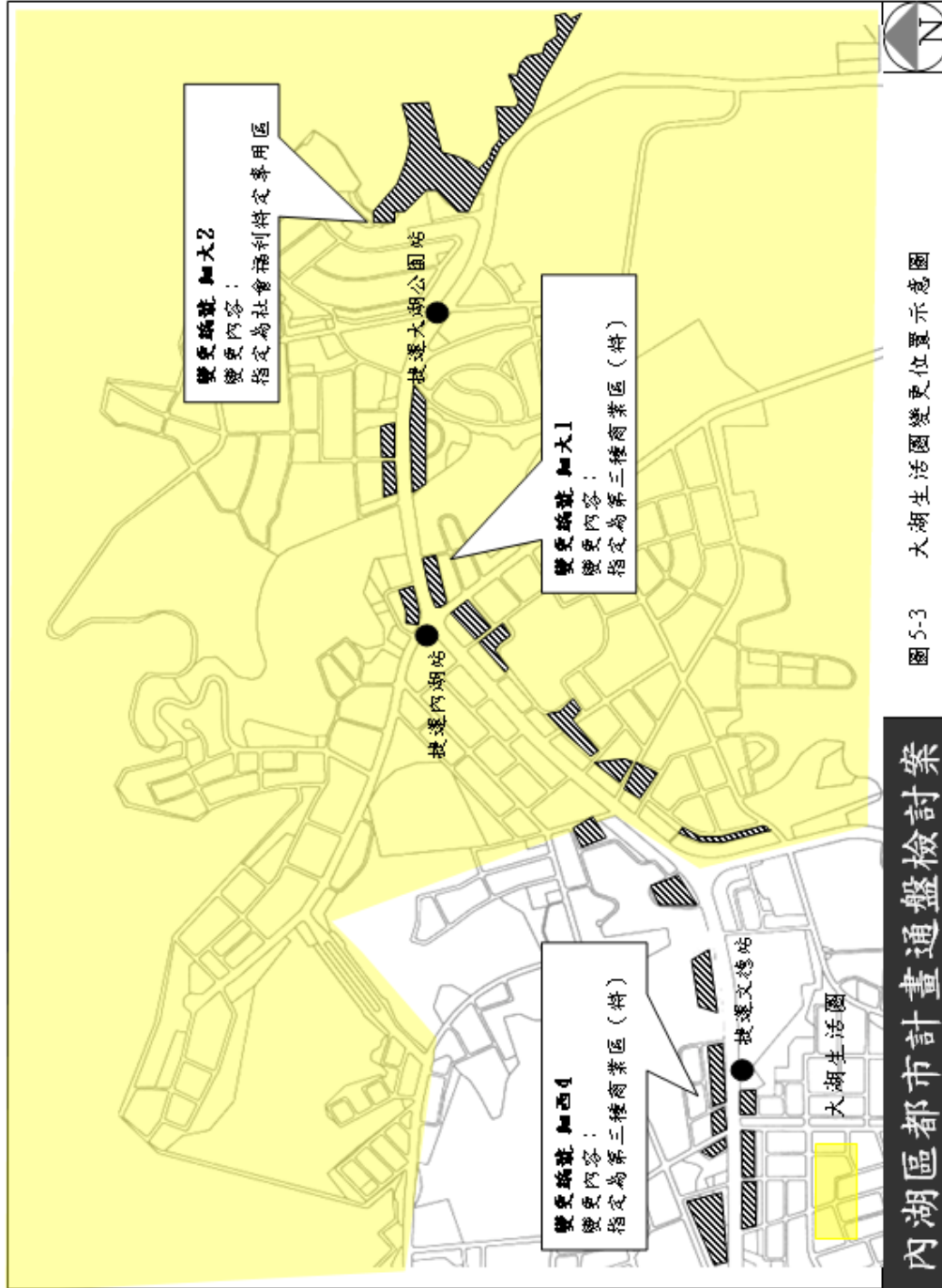


圖 5-3 大湖生活園變更位置示意圖

內湖區都市計畫通盤檢討案

#### 四、東湖生活圈

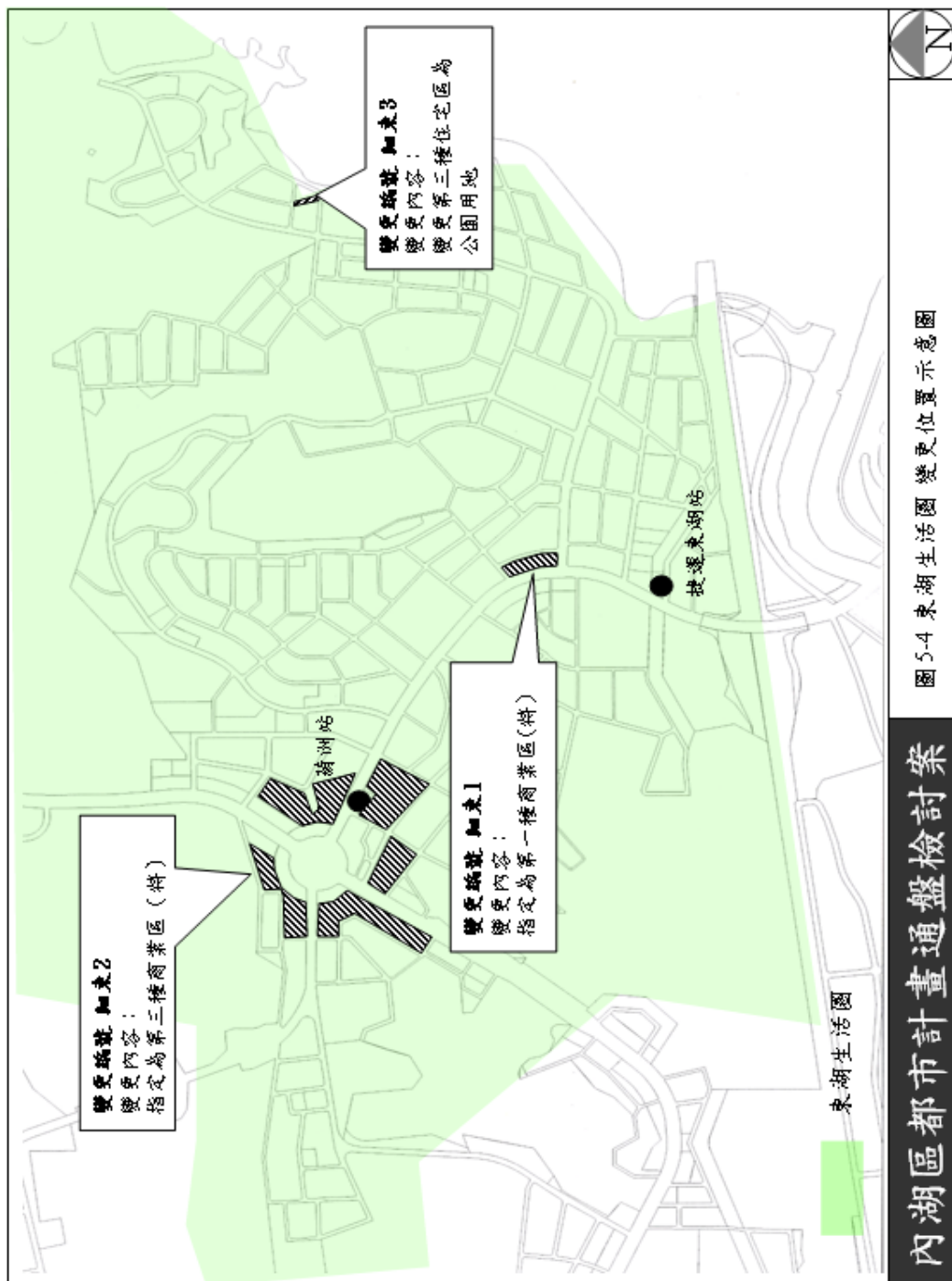
表 5-4 東湖生活圈細部計畫變更內容彙整表

編號 (圖符 號)	位置	原計畫	新計畫	面積 (公 頃)	變更理由	管制及相關規定
細東 1 (5050)	內湖區 321K01 停車場 及市場 用地	停車場 及市場 用地	第一種 商業區 (特)	0.33	符合公共設施 用地檢討原則 4、6。	一、容積率為 360%。 二、為滿足原有 停車場功 能，本基地 未來開發建 築應留設適 當停車空間 供公眾通 行，該停車 空間數量應 經交通主管 機關同意。
細東 2 (5051)	捷運葫 洲站附 近(民權 東路六 段、成功 路五 段、康寧 路三段 及金湖 路圓環 鄰近土 地。)	商業區 (原為 住 3、 住 3-1)	第三種 商業區 (特)	0.63	一、指定細分區 二、考量街廓完 整性及建築 物之合理使 用。	一、配合主要計 畫擬定(主東 5)。 二、維持原分區 (住 3、住 3-1) 之建蔽率及 容積率，並依 商業區通盤 檢討相關規 定辦理。
細東 3 (5151)	東湖段 五小段 14 及 17-1 地	第三種 住宅區	公園用 地	0.064	一、符合公共設 施檢討原 則 6。 二、現況已闢建	依都市計畫公共設 施用地多目標使用 辦法及相關法令 辦理。

編號 (圖符 號)	位置	原計畫	新計畫	面積 (公 頃)	變更理由	管制及相關規定
	號土地				為公園使 用。	

備註：1. 本計畫變更後各用地之大小、面積、位置及形狀應依計畫圖實地分割測量為準。

2. 實際變更範圍請詳計畫圖所示。



## 五、河濱產業生活圈

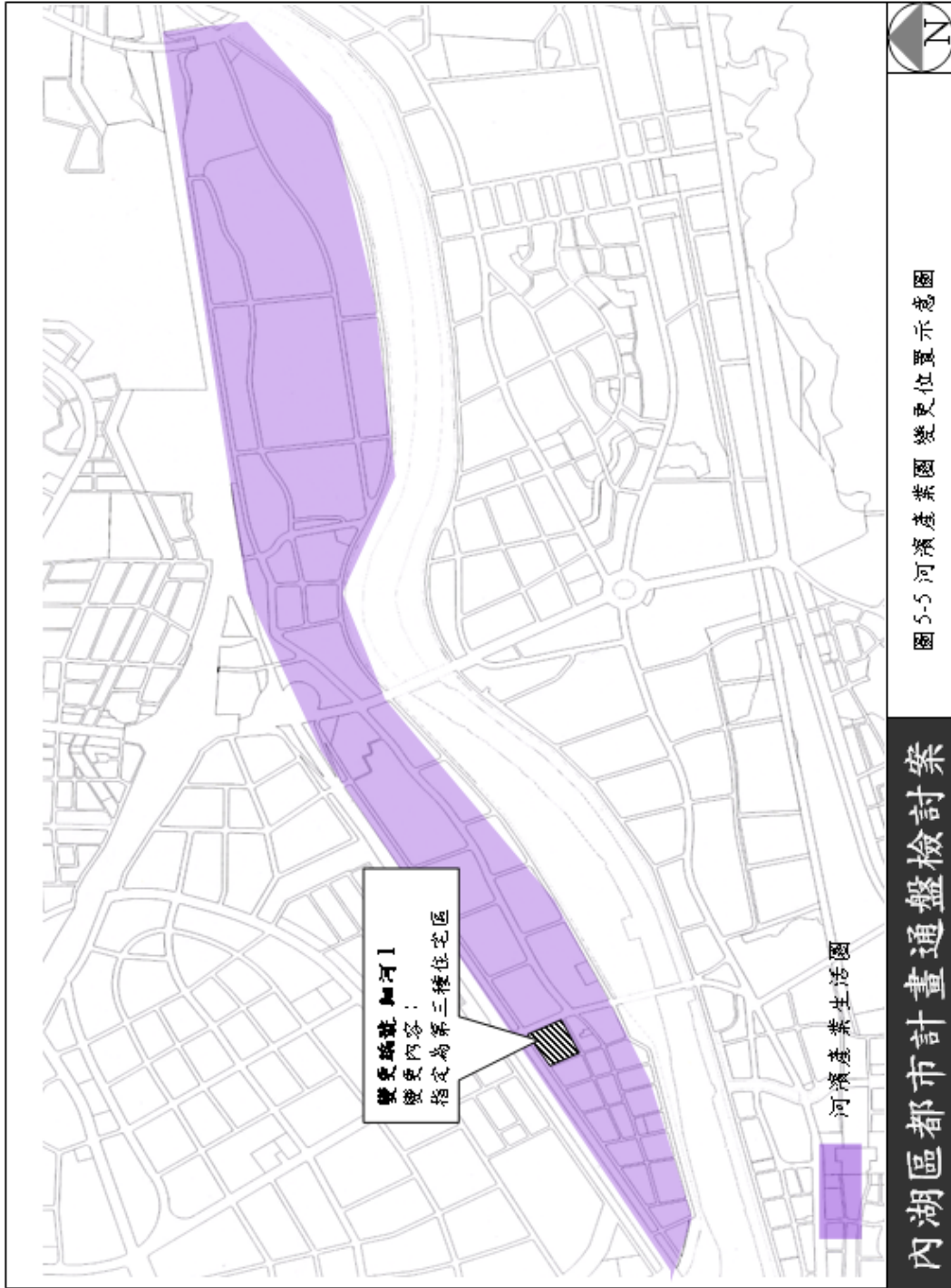
表 5-5 河濱產業生活圈細部計畫變更內容彙整表

編號 (圖符 號)	位置	原計畫	新計畫	面積 (公 頃)	變更理由	管制及相關規定
細河 1 (4647、 4648)	新明國 小	住宅 區	住 3	1.03	<p>一、擬定細部計畫。</p> <p>二、配合主要計畫擬定使用管制。</p> <p>三、符合公共設施用地檢討原則 2。</p>	<p>一、依主要計畫擬定(主河 1)</p> <p>二、原公共設施用地變更為可建築用地應回饋 30%可建築之土地(或經本府同意之足額樓地板面積)，供本府作為公營出租住宅或其他政策公共使用，相關回饋事項應經本府同意。</p> <p>三、於街角節點處應留設 300 平方公尺以上之公共開放空間，臨計畫道路側，應退縮 4 公尺無遮簷人行道。</p> <p>四、本地區開發建築需經本市都市設計及</p>

編號 (圖符 號)	位置	原計 畫	新計畫	面積 (公 頃)	變更理由	管制及相關規定
						土地使用及 開發許可審 議委員會審 議完成，始得 核發建造執 照。

備註：1. 本計畫變更後各用地之大小、面積、位置及形狀應依計畫圖實地分割測量為準。

2. 實際變更範圍請詳計畫圖所示。



內湖區都市計畫通盤檢討案



## 陸、土地使用分區管制及容積移轉相關規定

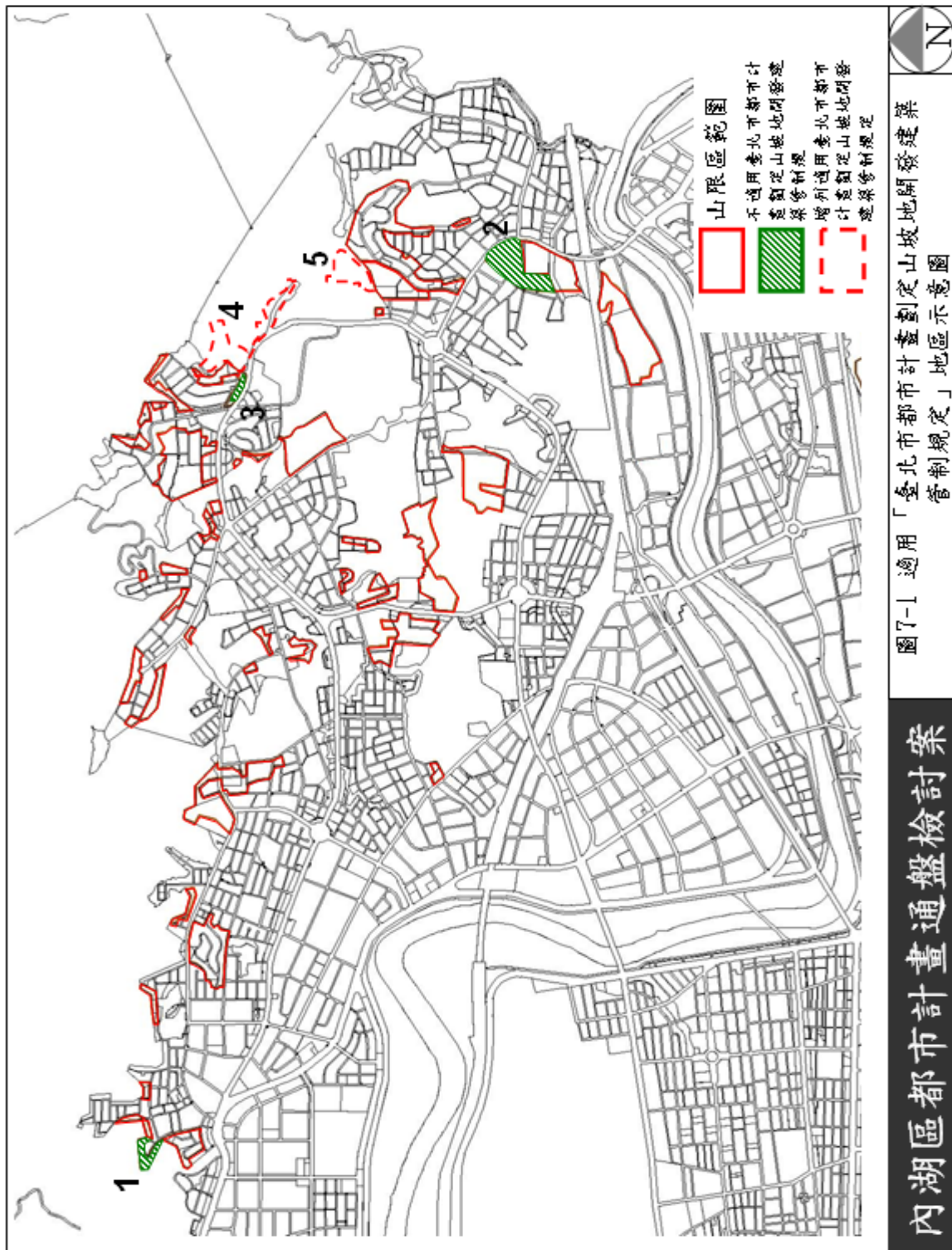
- 一、本計畫區之土地使用分區管制事項除本計畫書及原都市計畫書特殊規定事項外，其餘依照本市土地使用分區管制自治條例等相關規定辦理。
- 二、本計畫區內各建築基地依相關法令規定申請容積獎勵者，除都市更新容積獎勵者，及於本計畫已規定上限之基地外，合計總容積獎勵樓地板面積不得超過原基準容積之 50%。
- 三、本計畫區之公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定辦理。
- 四、本計畫區內適用「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」地區以及「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」，皆不得作為容積移轉之接受基地。其餘依容積移轉相關法令規定辦理。

## 柒、山限區範圍調整計畫

- 一、配合本次都市計畫通盤檢討變更為保護區，致已無適用之必要者。(編號 1、3)
- 二、原山限區範圍內之原始平均坡度(以民國 84 年地形圖為準)小於 15%，且已開發建築完成者，得解除適用「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」(原「臺北市山坡地開發建築要點」)。(編號 2)
- 三、本案內湖慈濟園區(變更「保護區」為「社會福利特定專用區」)及私立康寧護校用地(變更「保護區」為「私立康寧護校用地(特)」)，因位屬行政院公告之山坡地範圍，爰增列適用「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」。(編號 3、4)

表 7-1 內湖區適用「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」地區範圍調整內容表

編號	生活圈	位置	說明
1	西湖生活圈	內湖路一段 47 巷西側	取消適用「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」。
2	東湖生活圈	南湖國小及南湖高中西北側	取消適用「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」。
3	大湖生活圈	大湖公園站旁住宅區	取消適用「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」。
4	大湖生活圈	內湖慈濟園區	增列適用「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」。
5	東湖生活圈	康寧護校用地(特)	增列適用「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」。



## 捌、都市設計管制

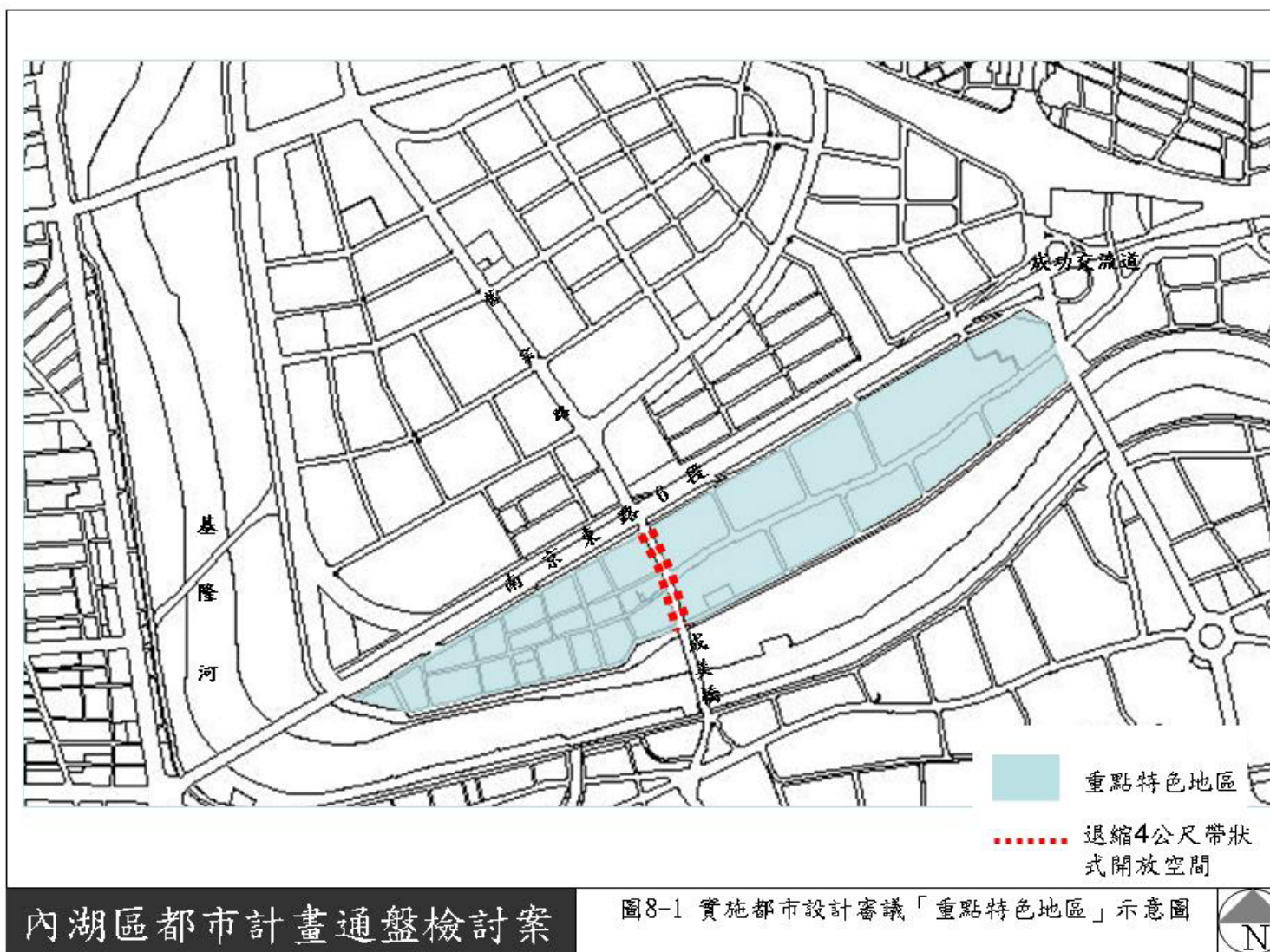
為促進地區土地資源合理運用，形塑本計畫區成為結合生態、文化、教育、景觀、休閒機能，創造具有山水文化特色之優良住宅區，應選定地區進行都市設計：

#### 一、整體性都市設計原則

- (一) 為配合發展本區山系、水系資源暨歷史脈絡等區域特性，建築基地之開發皆應能結合既有地區性之人行空間與基地內法定開放空間，以活絡本區生活空間形貌。
- (二) 為維護本區之環境敏感地區，山坡地應為低密度開發，儘可能減少山坡地開發對環境之衝擊。
- (三) 本地區建築基地地下層開挖範圍以各該基地之法定建蔽率加10%為其最大開發範圍為原則，如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後酌予放寬。
- (四) 基於人本交通理念，型塑綠色都市，並考量人行安全，本計畫區建築基地除本市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書及臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道規定就帶狀開放空間、人行步道另有規定外，建築基地臨接未指定部分之道路側應退縮留設2公尺無遮簷人行道以供人行。
- (五) 考量成功路三段及四段兩側帶狀商業區，除現況商業活動活絡外，亦具明顯之騎樓紋理，爰該道路兩側於後續建築開發時，應留設騎樓與地面層商業空間結合使用，不得因申請綜合設計開放空間獎勵或都市更新獎勵致中斷騎樓之延續性。

#### 二、實施都市設計審議範圍

- (一) 重點特色地區：串連本區基隆河沿岸已實施都市設計管制地區，以形塑優良基隆河沿岸景觀風貌；
- 1、基隆河沿岸新明路兩側第三種工業區。
  - 2、基隆河沿岸以南京東路 6 段至新明路 498 巷與基隆河所圍第三種住宅區街廓。
  - 3、前開第三種工業區及第三種住宅區並配合長期成美橋拓寬計畫，自成美橋內湖端引道至南京東路 6 段兩側臨計畫道路側基地，新建建築時皆應退縮留設 4 公尺帶狀式開放空間。
- (二) 內湖慈濟園區變更範圍（變更編號「細大 2」）。
- (三) 於原計畫已規定都市設計管制要點地區（詳如附錄一）



## 玖、其他說明及都市計畫特殊規定

### 一、其他說明事項

- (一) 本計畫除有變更者外，悉依原計畫及各細部計畫規定辦理，並依下列原則繪製計畫線。
  - 1、已埋設樁位地區，依據樁位資料參照現況繪製，實施時應以樁位資料為準。
  - 2、未埋設樁位地區，依原計畫資料並參照現況繪製，實施時應以原計畫為準。
- (二) 本計畫區內已公告實施部分原釘樁位不足之處，係參照現況或地籍分割線套繪計畫線，未來實施時，應會同地政單位依其鑑定地籍線並參照現況配合釘樁。已開闢完成之計畫道路，及其兩側或一側之建築物或街廓，已依照指定建築線建築完成地區，如其建築線與都市計畫道路之邊緣不一致，且超出許可之誤差之處，依據「都市計畫樁測定及管理辦法」規定辦理。
- (三) 本計畫區之道路截角，除註明尺寸者及已測釘建築線或地籍已分割且截角長度大於截角標準表者外，其餘一律依本市道路截角標準表辦理，並採圓弧截角。原計畫截角不符標準者，於計畫圖上不另標示變更及位置。惟為免損及市民權益，如屬增設截角或未依該截角標準留設截角，而該處又業已興築樓房者，則暫維持原狀不予闢築，俟將來改建時再予留設。
- (四) 本計畫區內人行步道用地在經交通主管機關許可後，得供停車空間車道出入通行使用。



- (五) 本計畫區內原於細部計畫都市設計管制載明需「全街廓開發」或「整體開發建築」之街廓，為促進地區之開發，得經與街廓內土地所有權人調處後，未能順利協調整合者，得以「整體規劃分期開發」方式辦理。
- (六) 本計畫區內鑽探範圍於建築開發前，均應進行地質鑽探，其相關規定悉依原計畫辦理。
- (七) 五期 126 號公園用地得允許重劃時安置之寺廟使用，其規模、位置應依重劃完成當時為準。
- (八) 本計畫區內之「人行步道用地」，考量地區出入及動線串聯性，得視地區需要開放車行。

## 二、內湖區歷年都市計畫特殊規定

本區歷年來已發佈之計畫書所載之特殊規定，除下表所列者外，其餘停止適用。

表 9-1 內湖區歷年都市計畫特殊規定事項表

公告日期	公告案名	特別規定事項
78.7.24	修訂內湖區高速公路北側成功路西側湖興里附近地區細部計畫（第二次通盤檢討）案	一、本計畫區之商業區街廓都市設計管制原則： （一）於指定街廓及建築基地內應留設公共開放空間，其性質、位置及規模詳附錄一。另商業區內臨接道路之建築基地，其建築物應設置騎樓。 （二）本地區內不得設置圍牆。
78.12.22	修訂內湖區內湖路以北（德明商專及西湖商工附近）地區細部計畫（第二次通盤檢討）案	一、本計畫區屬山坡地部分，以計畫圖所示範圍，其開發建築應依照「臺北市都市計畫劃定山坡地開發管制規定」（原臺北市山坡地開發建築要點）規定辦理。 二、本計畫區原「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」範圍線依



公告日期	公告案名	特別規定事項
		<p>原計畫參照相關位置繪製，實施時應以原計畫為準。</p> <p>三、德明市場、港墘市場附近地區商業中心都市設計管制：（詳附錄一）</p> <p>（一）於指定街廓及建築基地內應留設公共開放空間，其性質、位置及規模詳圖。</p> <p>（二）本地區內不得設置圍牆。</p>
78.12.25	修訂內湖區內溝里、五分里、葫洲里附近地區細部計畫(第二次通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案	<p>一、本計畫區屬山坡地部分，以計畫圖所示範圍，其開發建築應依照「臺北市都市計畫劃定山坡地開發管制規定」(原臺北市山坡地開發建築要點)規定辦理。</p> <p>二、第二種住宅區建築管制要點：</p> <p>（一）建築物屋頂應予美化為屋頂花園或以斜屋頂設計。</p> <p>（二）本地區為維護較高之居住環境，地面層僅能做住宅使用，而地下層除作停車場、防空避難所及相關設施外，不得作商業及住宅使用。</p>
79.9.7	修訂內湖區大湖里(含大湖中央社區)附近地區細部計畫(第二次通盤檢討)案	<p>一、本計畫區屬山坡地部分，以計畫圖所示範圍，其開發建築應依照「臺北市都市計畫劃定山坡地開發管制規定」(原臺北市山坡地開發建築要點)規定辦理。</p> <p>二、停車場用地(公車停車場含調度站)：建蔽率40%，容積率200%</p>
79.8.20	擬訂內湖區成功路五段以東、康寧路三段以北(康寧護校附近)地區細部計畫案	<p>一、本計畫區屬山坡地部分，以計畫圖所示範圍，其開發建築應依照「臺北市都市計畫劃定山坡地開發管制規定」(原臺北市山坡地開發建築要點)規定辦理。</p>

公告日期	公告案名	特別規定事項
		<p>二、本地區內有關建築物之興建應經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過後始得核發建造執照。</p> <p>(一) 本地區除第二種住宅區及第三種住宅區街廓面積不足2000平方公尺外，其餘第三種住宅區街廓之建築基地面積不得少於2000平方公尺。</p> <p>(二) 指定部分街廓應留設5公尺與10公尺寬連續性帶狀式公共開放空間，並規定留設面積不得少於300平方公尺之廣場式公共開放空間。(詳附錄一)</p>
80.4.17	修訂內湖區港墘里、紫陽里、瑞陽里、金龍里、內湖里、紫雲里等附近地區細部計畫(第二次通盤檢討)暨擬訂內湖區等九號計畫道路北端兩側住宅區細部計畫案	一、本計畫區屬山坡地部分，除計畫圖所示範圍外，並包含計畫書內所載第九號計畫道路北側(即金龍隧道口)之東側第二種住宅區，其開發建築應依照「臺北市都市計畫劃定山坡地開發管制規定」(原臺北市山坡地開發建築要點)規定辦理。
87.1.23	修訂內湖區新里族段灣子小段(前工兵學校)及石潭里附近地區細部計畫(通盤檢討)案	(詳附錄一)
90.8.1	變更臺北市內湖區新里族段灣子小段(前工兵學校)及石潭里附近地區細部計畫(通盤檢討)案內第二之一種住宅區為第二之一種住宅區(特)及修訂部分都市設計管制要點案	<p>一、本計畫第二之一種住宅區(特)之容積率，依原計畫規定維持225%，惟建築基地應面臨30公尺寬計畫道路，其面寬應在16公尺以上，否則容積率仍應依第二種住宅區(120%)之規定辦理。</p> <p>二、本計畫第二之一種住宅區(特)建築物高度，仍依原計畫案第二之一</p>

公告日期	公告案名	特別規定事項
		種住宅區建築物高度以不超過 36 公尺為原則辦理。

## 拾、事業及財務計畫

本案主要計畫公共設施開發進度預計自民國 103 年起，至民國 106 年完成，各項開發內容與經費列具如下：

公共設施種類 (變更編號)	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢經費			主辦單位	經費來源
		徵購	土地重劃	獎勵投資	撥用	其他	土地	工程費	合計 (萬元)		
公園用地(細區1)	0.20	√						600	600	臺北市工務局公園路燈管理處	目的事業主管機關編列支應
道路用地(細區2)	0.32				√			已開闢		臺北市工務局建工處	目的事業主管機關編列支應

公共設施種類 (變更編號)	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢經費			主辦單位	經費來源
		徵購	土地重劃	獎勵投資	撥用	其他	土地	工程費	合計 (萬元)		
道路用地(細西3)	0.0328				√			已開闢		臺北市工務局新建工程處	目的事業主管機關編列支應
公園用地(細西5)	1.011					√ (容積調派)		3033	3033	臺北市工務局公園路燈工程管理處	目的事業主管機關編列支應
公園用地(細東3)	0.064				√			192	192	臺北市工務局公園路燈工程管理處	目的事業主

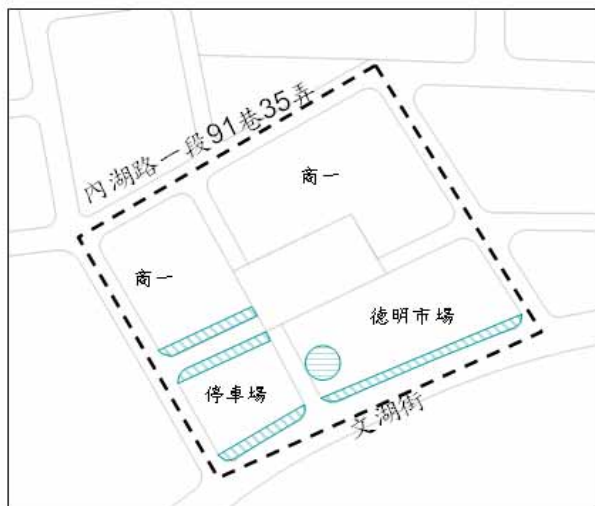
公共設施種類 (變更編號)	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢經費			主辦單位	經費來源
		徵購	土地重劃	獎勵投資	撥用	其他	土地	工程費	合計 (萬元)		
										理處	管機關編列支應

備註：1. 有關本案計畫範圍內各項公共設施用地之土地使用，除另有規定，公有土地以撥用為原則，私有土地以徵購為原則。以上列舉之開發經費及實施進度得視主管機關財務狀況酌予調整，並應依實際編列之開發經費為準。




2. 本表面積僅供參考，應依計畫圖實地分割測量為準。

## 附錄一 都市設計管制

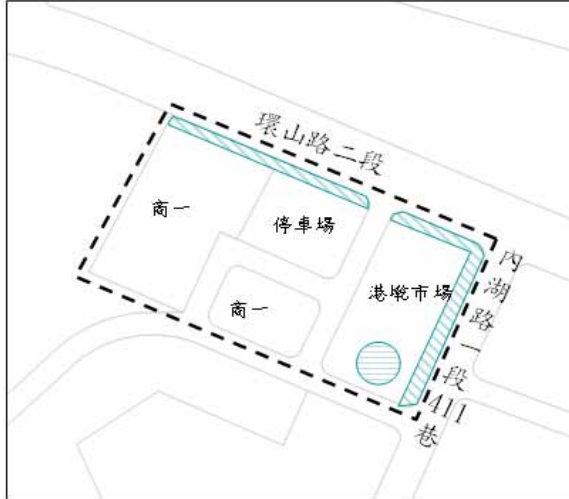
### 德明市場附近地區都市設計管制範圍圖






#### 圖例

-  適用都市設計管制範圍
  -  牆面線退縮建築之帶狀式公共開放空間 (寬4公尺)
  -  廣場式開放空間 (面積不得少於100平方公尺)，其留設位置應與計畫帶狀式公共開放空間相連接
- 註：指定牆面線之退縮建築深度範圍內帶狀式公共開放空間，應與實施綠化，且一律不得設置圍牆、陽台、屋簷、雨庇等構造物

## 港墘市場附近地區都市設計管制範圍圖







圖例

-  適用都市設計管制範圍
  -  牆面線退縮建築之帶狀式公共開放空間（寬4公尺）
  -  廣場式開放空間（面積不得少於100平方公尺），其留設位置應與計畫帶狀式公共開放空間相連接
- 註：指定牆面線之退縮建築深度範圍內帶狀式公共開放空間，應與實施綠化，且一律不得設置圍牆、陽台、屋簷、雨庇等構造物

## 康寧護校附近地區都市設計管制範圍圖

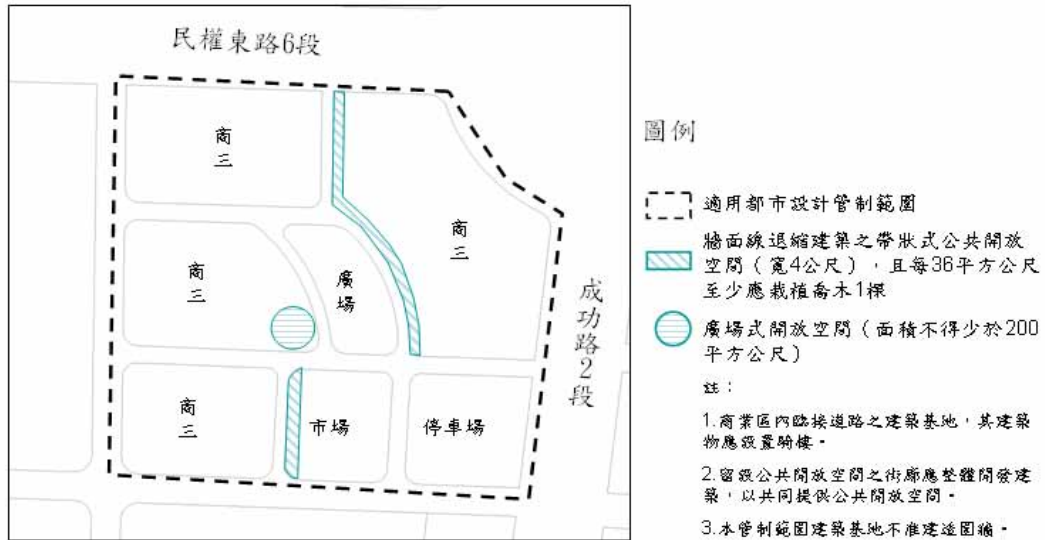


圖例

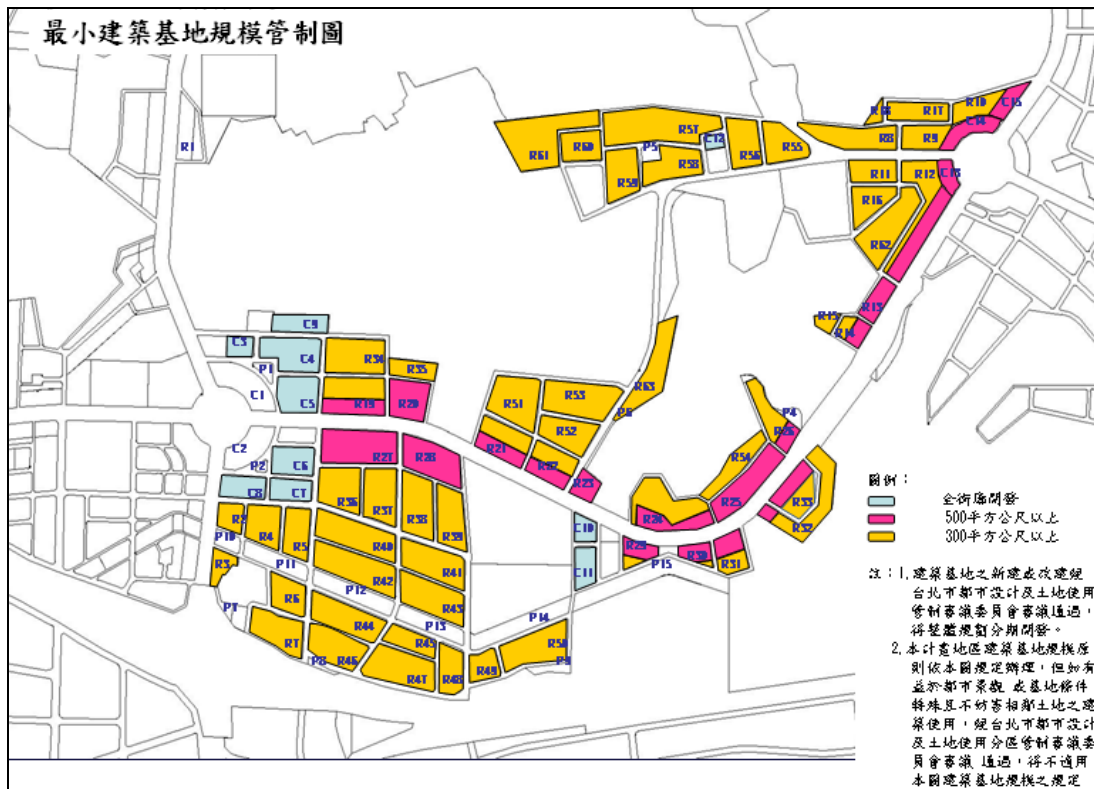
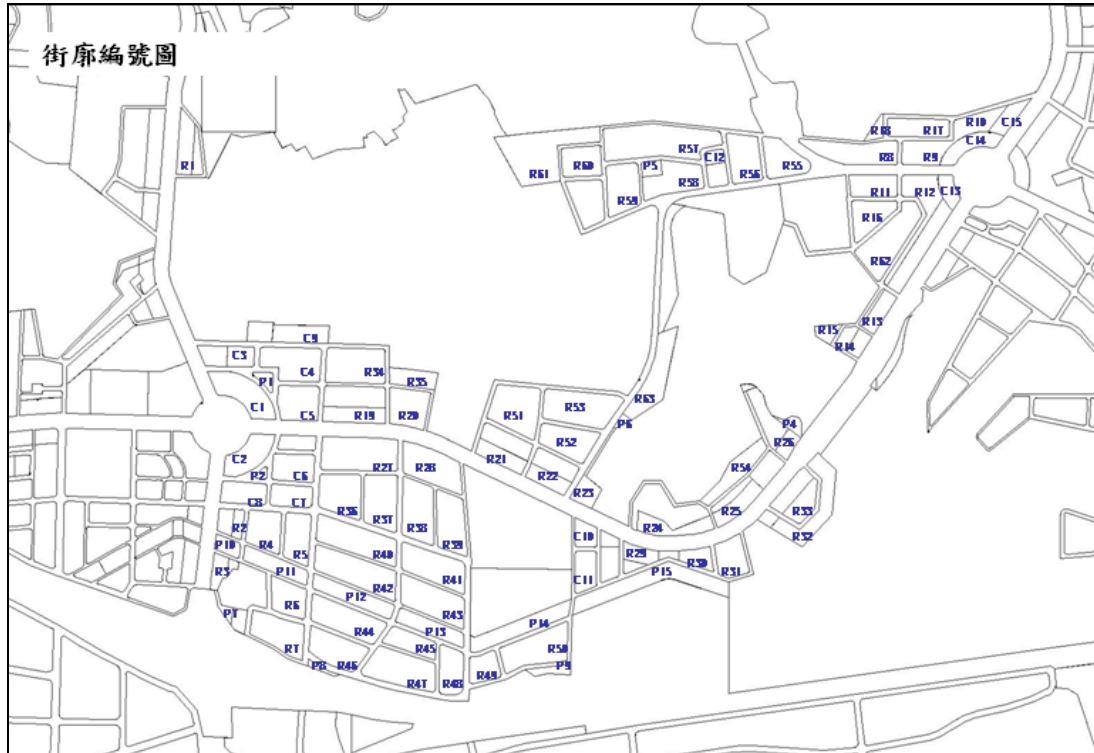
-  適用都市設計管制範圍
-  5公尺寬帶狀式公共開放空間
-  10公尺寬帶狀式公共開放空間
-  廣場式開放空間（面積300平方公尺以上）

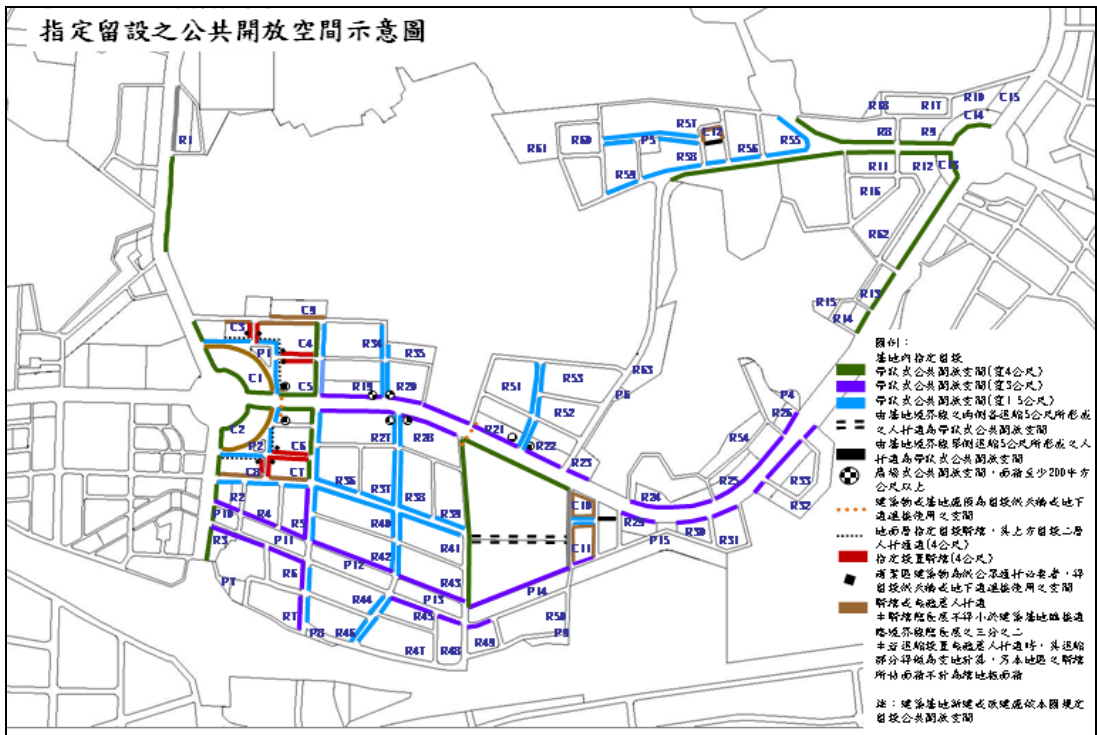
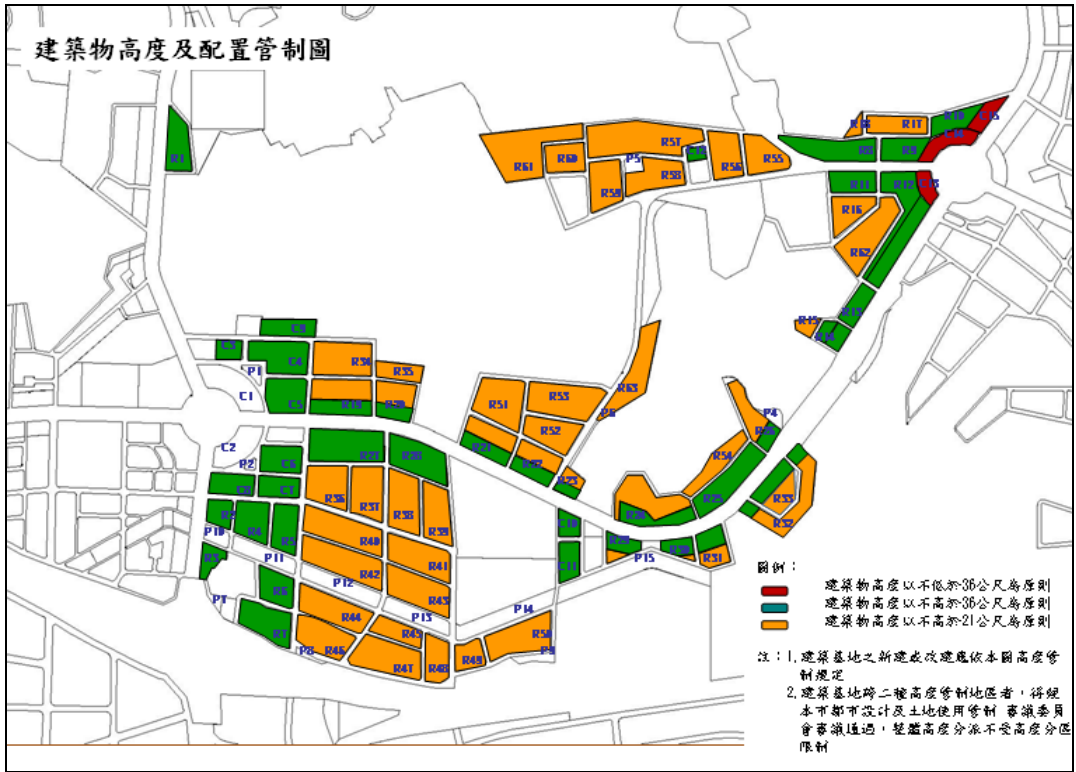


## 湖興里附近商業區都市設計管制範圍圖



## 新里族段灣子小段（前工兵學校）及石潭里附近地區都市設計管制圖







臺 北 市 政 府 都 市 發 展 局 業 務 主 管
承 辦 者