The background of the slide is a grayscale aerial photograph of a city, likely Taipei, showing a grid of streets and a winding river. A solid green horizontal band is positioned across the middle of the image, containing the main title in white text. The text is arranged in three distinct sections: a header, a main title, and a footer.

臺北市都市計畫委員會
第703次大會

士林區（主要計畫）通盤檢討

報告單位：臺北市政府都市發展局
105年12月1日

簡報大綱

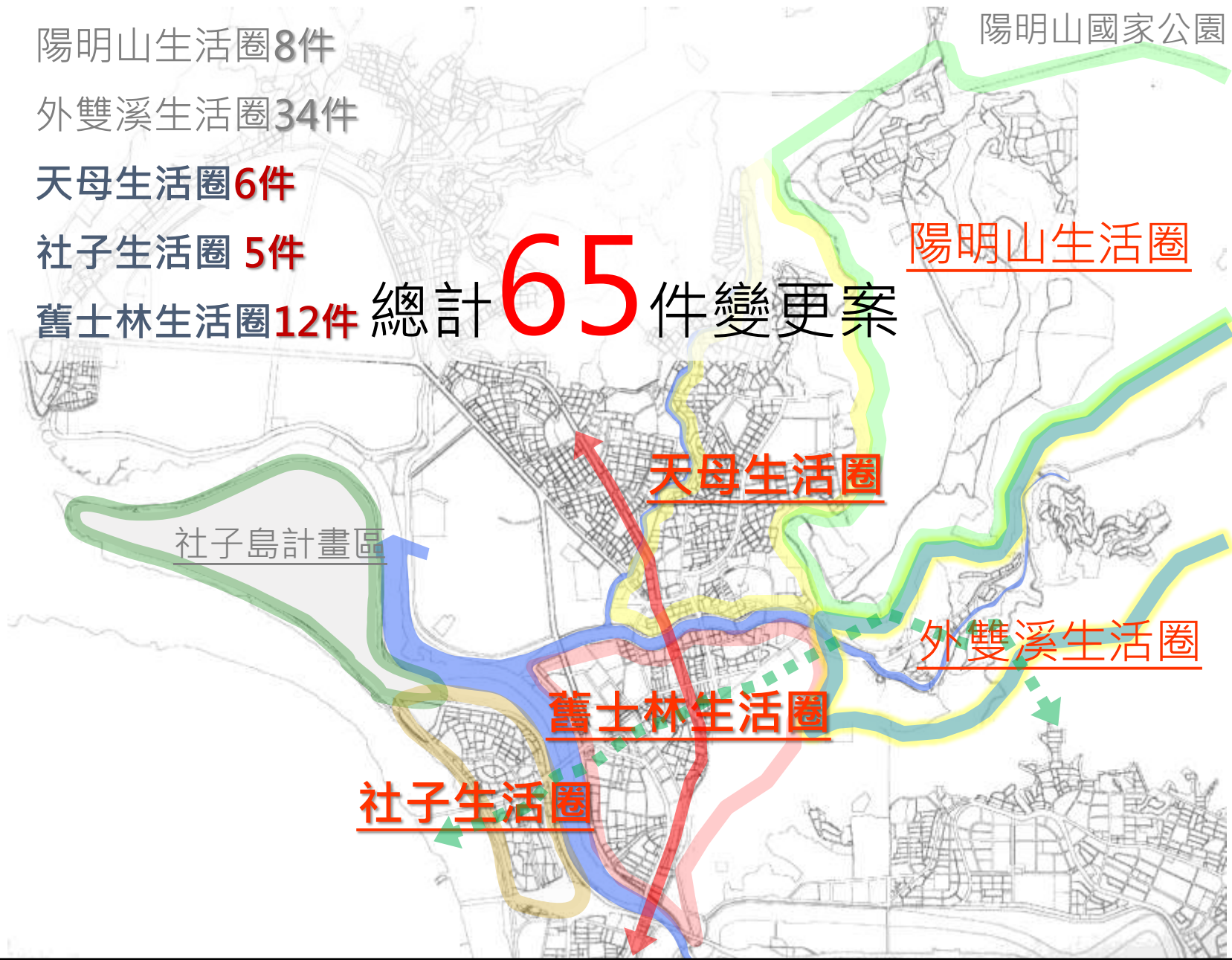
- 壹、變更計畫內容摘要
- 貳、都委會第702次會議決議
- 參、公民團體陳情及回應
- 肆、其他議題
- 伍、後續期程

壹、變更計畫內容摘要

- 天母生活圈
- 社子生活圈
- 舊士林生活圈

變更計畫內容摘要說明

1. 陽明山生活圈8件
 2. 外雙溪生活圈34件
 3. 天母生活圈6件
 4. 社子生活圈 5件
 5. 舊士林生活圈12件
- 總計 **65** 件變更案

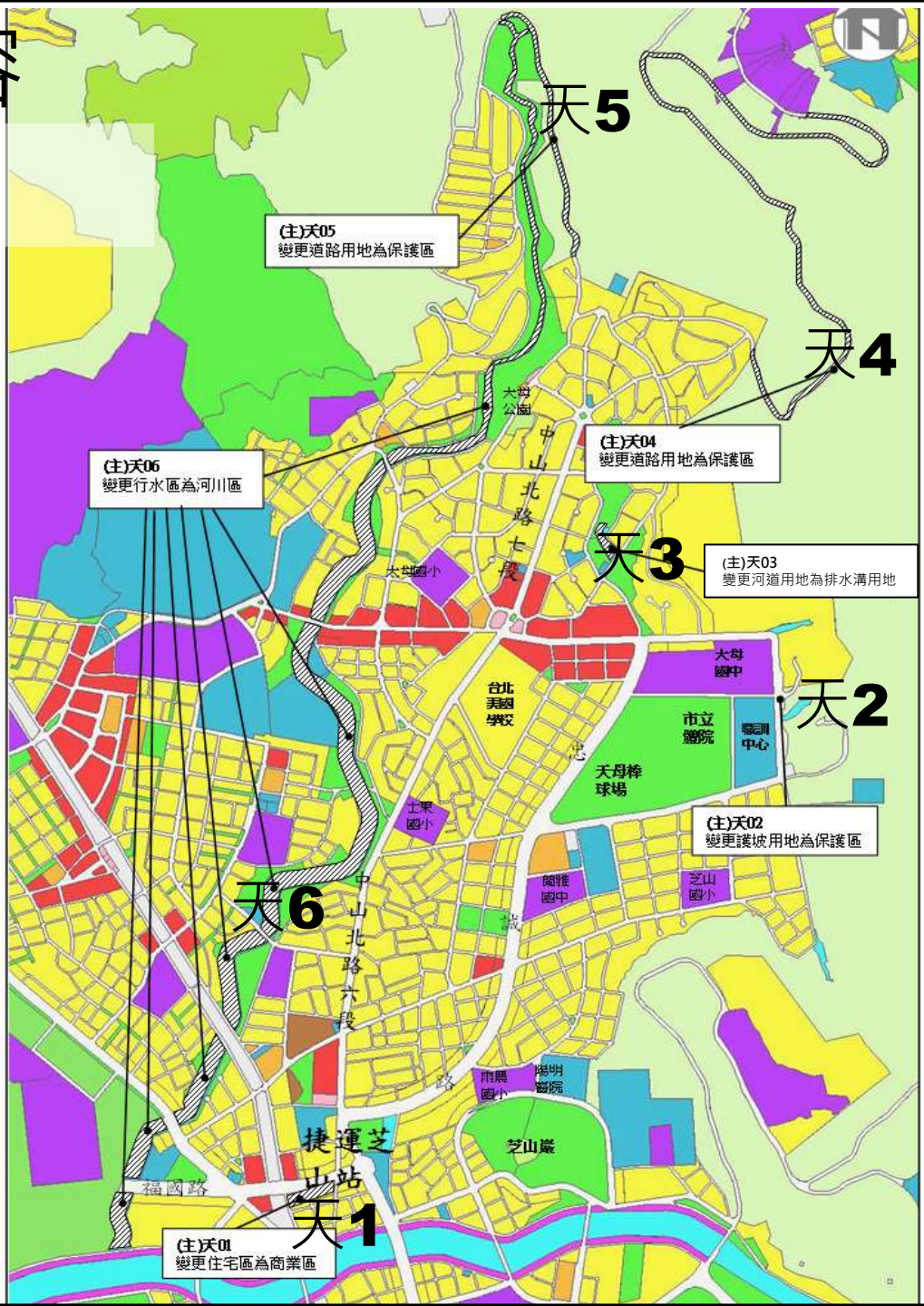


一、天母生活圈

(一)變更計畫內容

天母生活圈變更位置示意圖

計：6處變更



天母生活圈變更計畫內容摘要表

變更編號	位置	原計畫	新計畫	專案小組審查意見
天01	芝山站附近	住宅區	--	第16次專案小組：下次捷運真正須要用地時再做變更(維持原計畫)
天02	東山路25巷巷口	護坡用地	保護區	第18次專案小組：「同意依發展局索提補充回應意見「維持公展草案」通過」。
天03	東和公園	河道用地	排水溝用地 水利處105.11.16來函	第16次專案小組：「同意變更」 (河川區)
天04	士林81號道路(北段)	道路用地	保護區	第16次專案小組：「同意變更」
天05	士林86號道路	道路用地	保護區	第16次專案小組：「同意變更」
天06	磺溪河道	行水區	河川區	第16次專案小組：「同意變更」

(二)公民團體陳情意見回應

編號	人陳編號	待審議題	件數	本府回應	專案小組結論
一、	1. 東山路護坡用地：天1、天2 2. 81號道路：天11、天18、天20	個案陳情變更	5	1. 護坡用地：經主管機關評估無使用需求，依毗鄰使用分區變更為住宅區。 2. 考量81號道路兩側建築權益，應維持道路用地，未來得視環境條件以車行或步道方式開闢。	1. 護坡用地：變更為保護區 2. 81號道路：請市府加速開闢道路，餘維持原分區
二、	天3、天4、天8、天19、 <u>(天18)</u>	芝玉路一段保護區變更為住宅區	4	不符本市都市計畫保護區檢討及變更原則	維持原分區(保護區)
三、	天5	體惠育幼院	1	涉及本府社會福利政策、公園興闢與管理，社會局完成評估前應維持原分西	維持原分區(公園用地)

(二)公民團體陳情意見回應

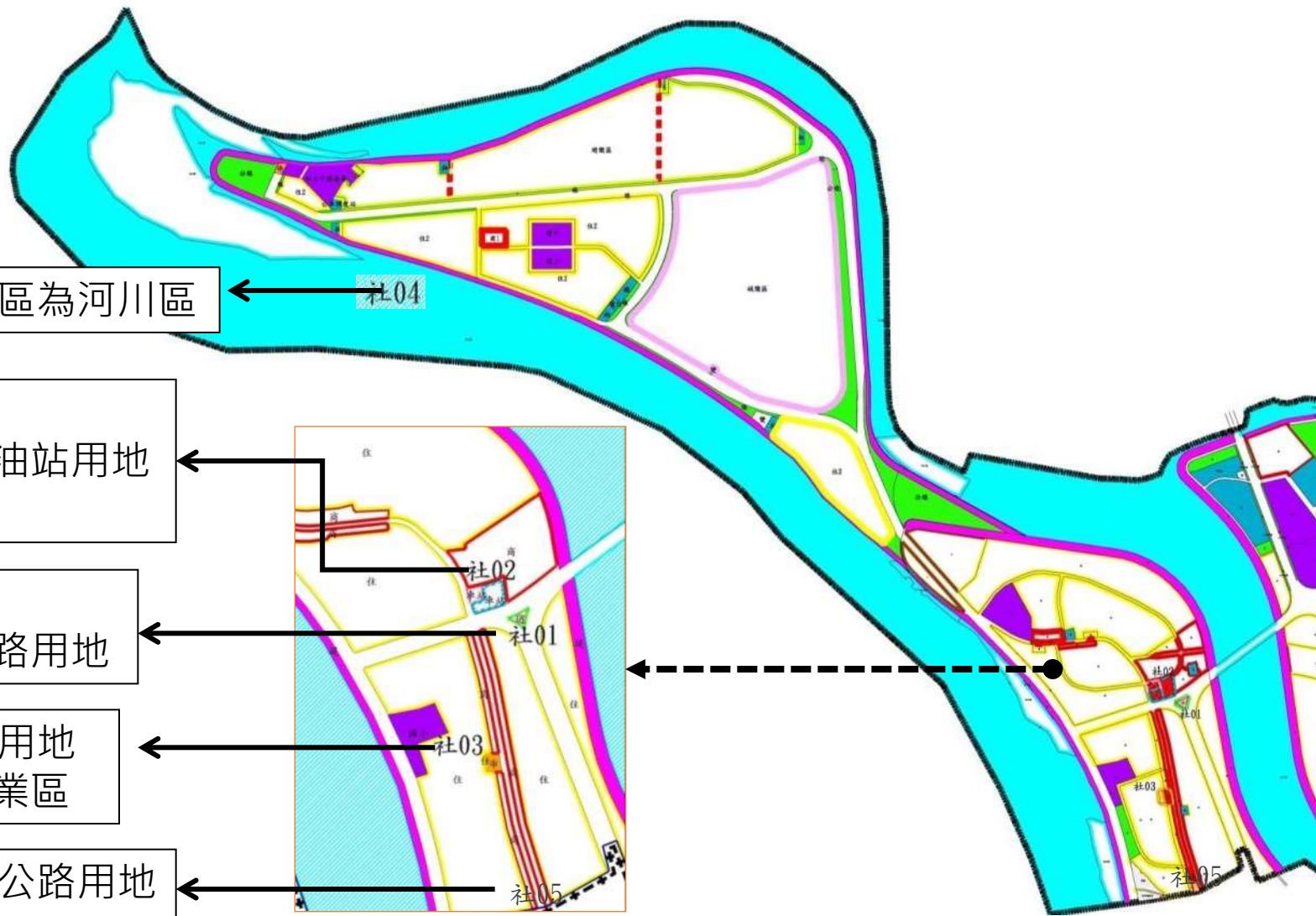
編號	人陳編號	待審議題	件數	本府回應	專案小組結論
四、	天6、(天18) 天9、天10、 天13、 天14	1. 提高土地使用強度 2. 放寬工業區土地允許使用項目	5	1. 第二種住宅區多鄰近山坡地，為避免大規模開發環境衝擊，故劃為第二種住宅區 2. 工業區之放寬使用，於細部計畫檢討放寬項目及適宜性	屬細部計畫層級
五、	天7、天16、 天17	芝山岩周邊保存	3	於105年11月24日辦理都市計畫公開展覽，續將依都市計畫法令程序辦理。	維持原分區
六、	天21、天22、 天23	道路系統	3	道路兩側土地所有權人開發建築權益，且經本府交通局評估地區整體交通需求，建議維持道路用地。	天21：變更為保護區、學校用地 天22、天23維持原分區
七、	天12、天15	保變住地區	2	保變住並剔除於本次士林區通盤檢討案，故有關保變住議題另案辦理	維持原分區

23件

二、社子生活圈

(一)變更計畫內容

社子生活圈 變更位置示意圖 計：5處變更



社04變更行水區為河川區

社04

社02
變更機關及加油站用地
為商業區



社01
變更綠地為道路用地

社01

社03變更市場用地
為住宅區、商業區

社03

社05變更高速公路用地
為商業區

社05

社子生活圈變更計畫內容摘要表

變更編號	位置	原計畫	新計畫	其他相關規定及補充說明
社01	士林136號綠地	綠地	道路用地	第18次專案小組決議：同意變更為道路用地
社02	社正公園 西側、西北側 (八號機關用地)	機關用地 加油站用地	商業區	第21次專案小組決議：同意變為商業區 變更後回饋及所允諾公設，請納入後 續細部計畫。
社03	葫蘆堵市場	市場用地	商業區 / 住宅區	第24次專案小組決議：比照毗鄰變更為 住宅區及商業區
社04	基隆河及淡水 河(士林境內)	行水區及部 分尚未編定 分區(河川 地)	河川區	第19次專案小組決議：同意變更為河川 區
社05 人陳編號 (社07)	士林區海光段 三小段282、 283、294、 295、303地號 及219地號部分 土地	高速公路 用地	商業區	第19次專案小組決議：同意變更為商業 區

(二)公民團體陳情意見回應

編號	人陳編號	待審議題	件數	本府回應	專案小組回應
一	1. 社1、社2、社3、社4、社5、社6、社8、社9、社10、社12、社13(八號機關用地) 2. 社14(葫蘆堵市場)	個案陳情變更	12	1. 八號機關用地：經本府評估建議變更為商業區 2. 葫蘆堵市場：建議依毗鄰使用分區變更為商業區及住宅區	1. 變更為商業區 2. 變更為商業區及住宅區
二	社11	陳情將永倫里倫等街「工業區」改編住宅區及公園預定地	1	經評估仍有工業使用需求，建議維持工業區	維持工業區
三	社7	輕軌捷運網儘速興建及公車班距調整	1	公車班距調整無涉都市計畫	不予採納

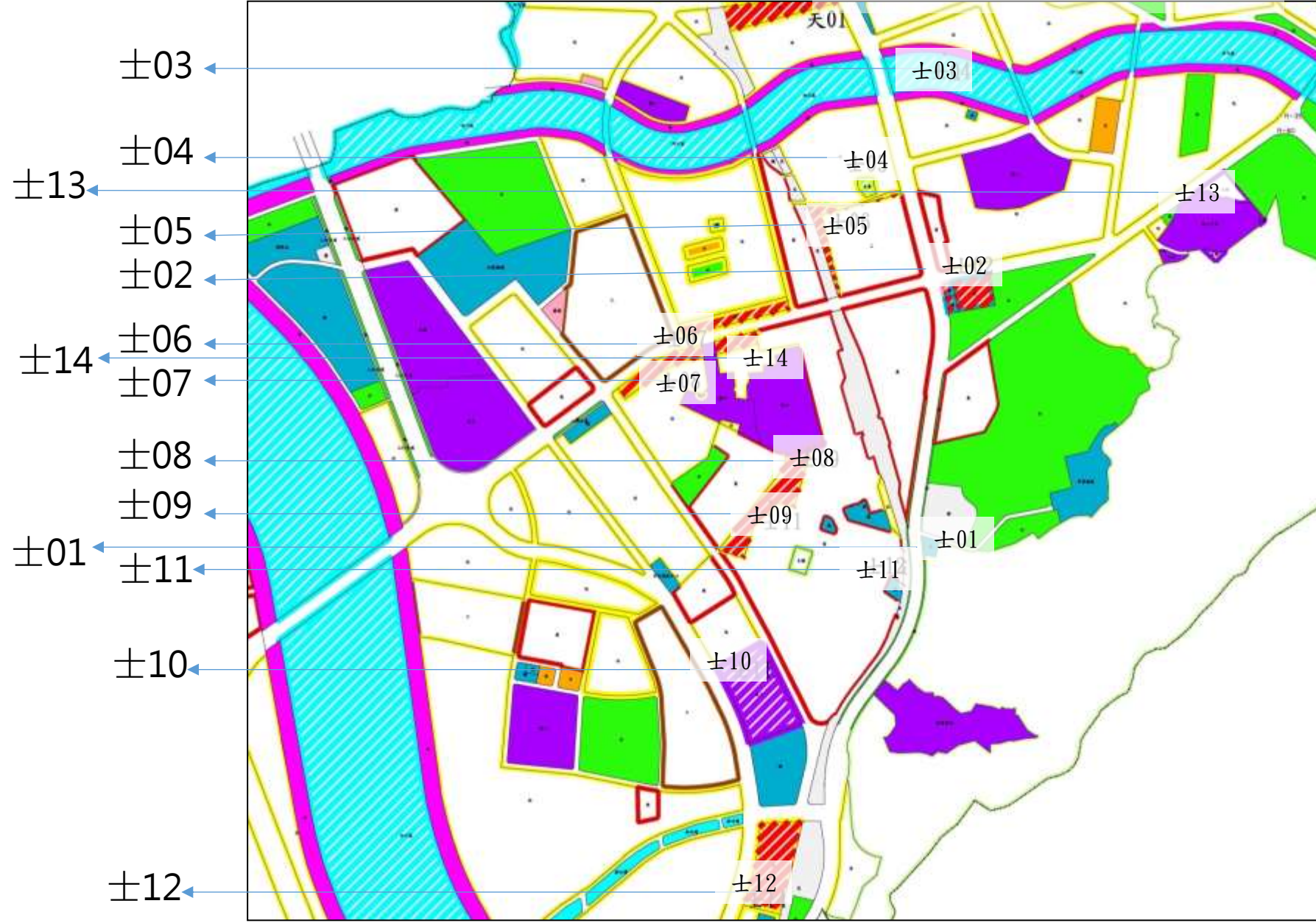
17件

三、舊士林生活圈

(一)變更計畫內容

計：14 處變更

舊士林生活圈變更位置示意圖



舊士林生活圈變更計畫內容摘要表

變更編號	位置	原計畫	新計畫	其他相關規定及補充說明
士01	中山北路五段 378巷南側	保護區	機關用地	已另案辦理變更為機關用地 第19次專案小組決議：本案已公告實施，解除本案
士02	中山北路五段、 中正路交叉口， 福林段三小段 785地號等11筆 土地	機關用地	商業區	第20次專案小組決議：同意變為商業區， 變更後回饋及所允諾公設，請納入後續細部計畫。
士03	雙溪河道（望星橋下游，士林區境內）	河道用地 行水區	河川區	第19次專案小組決議：同意變更為河川區
士04	士林神農宮	住宅區	宗教 專用區	第19次專案小組決議：同意變更為宗教專用區
士05	美崙街南側、捷運線東側附近地區	住宅區	商業區	第19次專案小組決議：同意變更為商業區

舊士林生活圈變更計畫內容摘要表

變更編號	位置	原計畫	新計畫	其他相關規定及補充說明
士06	文林路至基河路間中正路兩側	住宅區	商業區	第21次專案小組決議：同意變更為商業區，惟所擬中正路南側變更範圍，請配合完整街廓式或計畫道路位置予以調整，非進深30公尺全數直線型之劃設
士07	中正路349巷	住宅區	國中用地	第19次專案小組決議：同意變更為國中用地
士08	士林國小東南側臨福德路之土地	國小用地	商業區	第19次專案小組決議：同意變更為商業區
士09	士林紙廠東側	住宅區	商業區	第19次專案小組決議：同意變更為商業區
士10	百齡高中	國中用地	高中用地	第19次專案小組決議：同意變更為高中用地

舊士林生活圈變更計畫內容摘要表

變更編號	位置	原計畫	新計畫	其他相關規定及補充說明
士11	光華段三小段 399-1等地號土地	交通用地	商業區	第21次專案小組決議：同意回復為商業區，其回饋規定採代金或樓地板面積，納入後續細部計畫作業依循
士12	劍潭路捷運劍潭站附近	住宅區	商業區	第19次專案小組決議：同意變更為商業區
士13	雙溪公園南側	文教區 公園用地	道路用地	經702次市都委會審議同意併全市文教區通檢另案辦理
	雙溪公園西側	文教區	公園用地	經702次市都委會審議同意併全市文教區通檢另案辦理
士14 (人陳編號 舊02)	士林國小西北側	住宅區	國小用地	第20次專案小組決議：同意變更為國小用地

(二) 公民團體陳情意見回應

編號	人陳編號	待審議題	件數	本府回應	專案小組回應
一	1.萬寶紡織: 舊1 2.士林國小: 舊2	個案陳情變更	2	1. 建議變更為商業區 2. 依事業目的主管需求變更為國小用地	1.萬寶紡織:變更為商業區 2.士林國小:變更為國小用地
一一	舊3、舊4、 舊5、舊8	不符土地使用管制/都市計畫維持原分區/原計畫	4	交19用地重新指定公共設施類別	不予採納
三	舊7	陳情文教區變更為住宅區	1	經702次市都委會決議納入全市性文教區變更原則審議	依全市性文教區提大會審
四	舊6	陽光士林開發公司陳情回復原使用分區	1	地區商業機能完善建議維持商業區	請研提開發計畫送局討論
五	舊9	新光醫院訴求分期分區開發	1	同意所提整體開發計畫，後續得辦理分期分區開發	

貳、都委會第702次會議決議

一、都委會第702次會議決議

天母、社子、舊士林生活圈

-已完成審議：

1. 人陳-舊7併全市性文教區檢討變更原則另案辦理。

-第703次會議續審：

1. 天1 - 東山路護坡用地
2. 天5 - 體惠育幼院
3. 天7 - 芝山岩周邊
4. 天11 - 81號道路
5. 天15 - 保變住
6. 社8 - 八號機關用地
7. 舊6 - 士林紙廠
8. 舊9 - 新光醫院

陽明山生活圈

-已完成審議：

1. 變更編號陽03 - 15號道路維持現有分區
2. 其餘依專案小組所提辦理。

外雙溪生活圈

-已完成審議：

1. 人陳外30(故宮西南側機關用地)與中央協調確認後再行。
2. 東吳大學北側文教區變更為私立東吳大學用地。
3. 外雙溪生活圈中影文化城東南側併全市性文教原則。
4. 人陳外52(兆亨加油站)維持交通用地。
5. 人陳外51(至善路一段)變更機關用地為保護區
6. 其餘依專案小組所提辦理。

參、公民團體陳情及回應 105.11.17現場陳情

- 天母生活圈
- 社子生活圈
- 舊士林生活圈

一、第702次公民團體陳情意見議題及本府回應

生活圈	人陳 編號	待審議題	本府回應
天母 生活圈	天1	東山路變更護坡用地為住宅區/商業區	變更護坡用地為保護區
	天5	體惠育幼院變更為社會福利設施用地	維持公園用地
	天7	芝山岩周邊保存	已另案辦理
	天11	81號道路南移20米	維持道路用地
	天15	保變住地區建議分期分區開發	另案辦理
社子 生活圈	社8	變更八號機關用地為住宅區，降低回饋比例	變更為商業區
舊士林 生活圈	舊6	陽光士林開發公司陳情回復住宅區	維持商業區
	舊9	新光資產策略基地分期分區開發	待討論議題

(一)東山路護坡用地

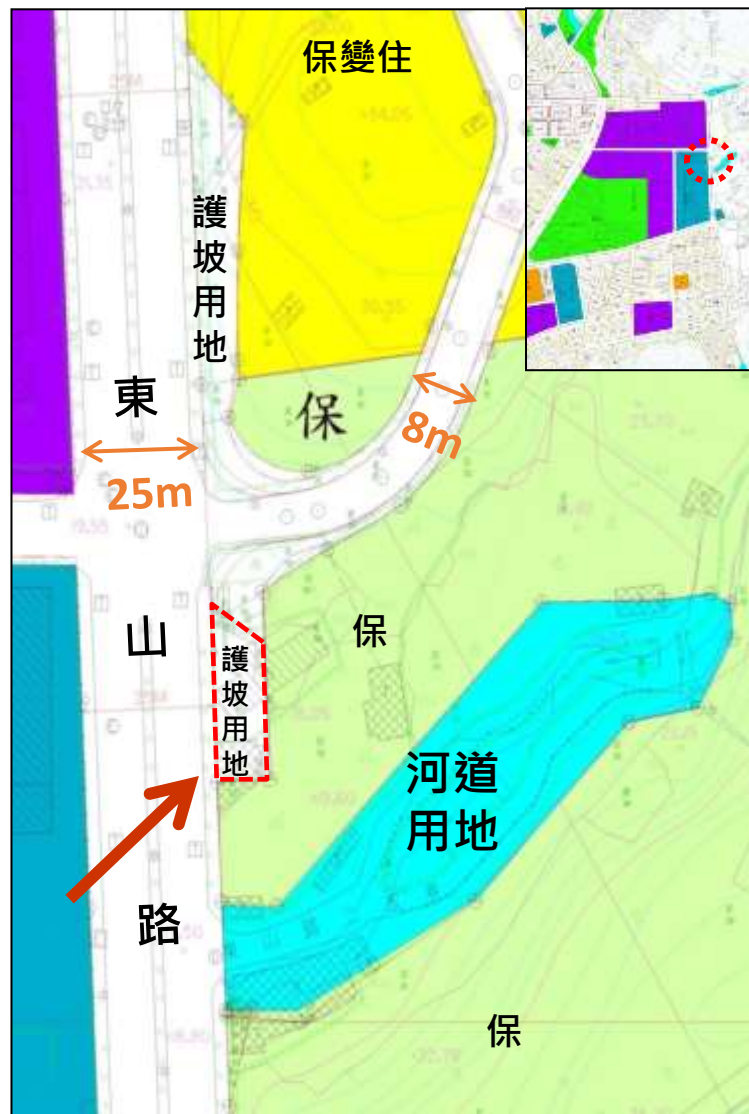
天1，潘文仁

陳情訴求：

1. 東山路27號房屋**准予**房屋**升高整建**
2. 應變更為住宅區或商業區

□ 本府回應說明

1. 本案考量現況**已無護坡用地**之需求且已撤銷徵收。
2. 故建議**維持**公展草案，依毗鄰使用分區變更護坡用地為保護區。



第18次專案小組審查意見：

同意依發展局所提補充回應意見「**維持**公展草案（保護區）」通過。



(二)體惠育幼院

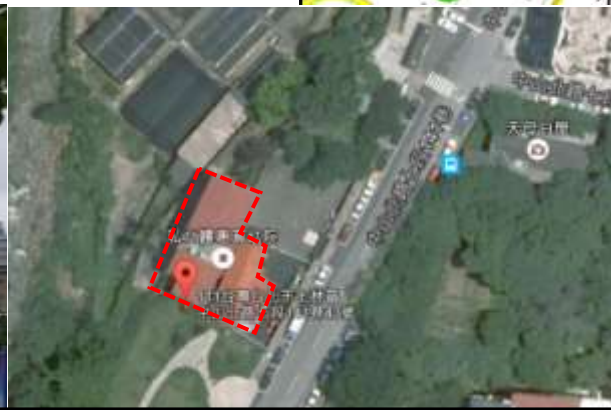
天5，湯樂誦

陳情訴求：

1. 天母公園內私立體惠育幼院迄今已51年歷史，建議將既有體惠用地**變更為社會福利設施用地**
2. 105.11.17第702次市都委會現場訴求反對變更為保護區

□ 本府回應說明

1. 土地屬國有，管理單位為本府工務局公園處。
2. **本府103年政策裁示「維持公園用地，建物緩拆」**，並以**「先安置後拆遷」**為處理原則辦理
3. 本案**無涉**變更保護區，維持公園用地。



第16次專案小組：
同意依市府所提回應說明
維持公園用地。

(三)芝山岩周邊保存

天7，廖惠慶

陳情訴求：

1. 將周邊環境審慎規範，將文資法重新納入。
2. 請市府**嚴格控制監督**此區的都市計劃和開發案，堅持**低密度低樓層**原則。
3. 芝山岩周邊地區**不宜都更**。

本府回應說明

1. 本府考慮該區重要性，於105年8月11日、105年11月10日針對視覺景觀進行研議。
2. 業於105年11月24日府都規字第10539291900號函辦理公告公開展覽



第16次專案小組：

同意依市府所提回應說明，就文化局所委託研究結果儘速**納入**後續**細部計畫**通盤檢討時檢討辦理。

(四) 81號道路南段(毗臨住宅區) 天11，吳剛志、吳沈純美

陳情訴求：

1. 81號道路改道南移20米，減少房屋拆遷
2. 105.11.22陳情：81號計畫道路西側起點50公尺路段，向南遷移20公尺，才能排除反對開闢此50公尺路段的理由

□ 本府回應說明

1. 考量兩側土地所有權人開發權益及指定建築線需求，故仍應維持計畫道路。
2. 前段依毗鄰變更為保護區。

第16次專案小組：

1. 本路段尚未開闢之道路又寬又陡，儘管工程上可以開闢，惟長期看來對本區段之影響，續提大會討論。
2. 本路段已指定建築線，惟道路未開闢情形之下民眾權益如何確保？
3. 陳情人另提開闢30公尺進深之方案，並提大會討論。

第24次專案小組：

維持原道路用地，並請市府加速道路開闢。



(五)保變住地區

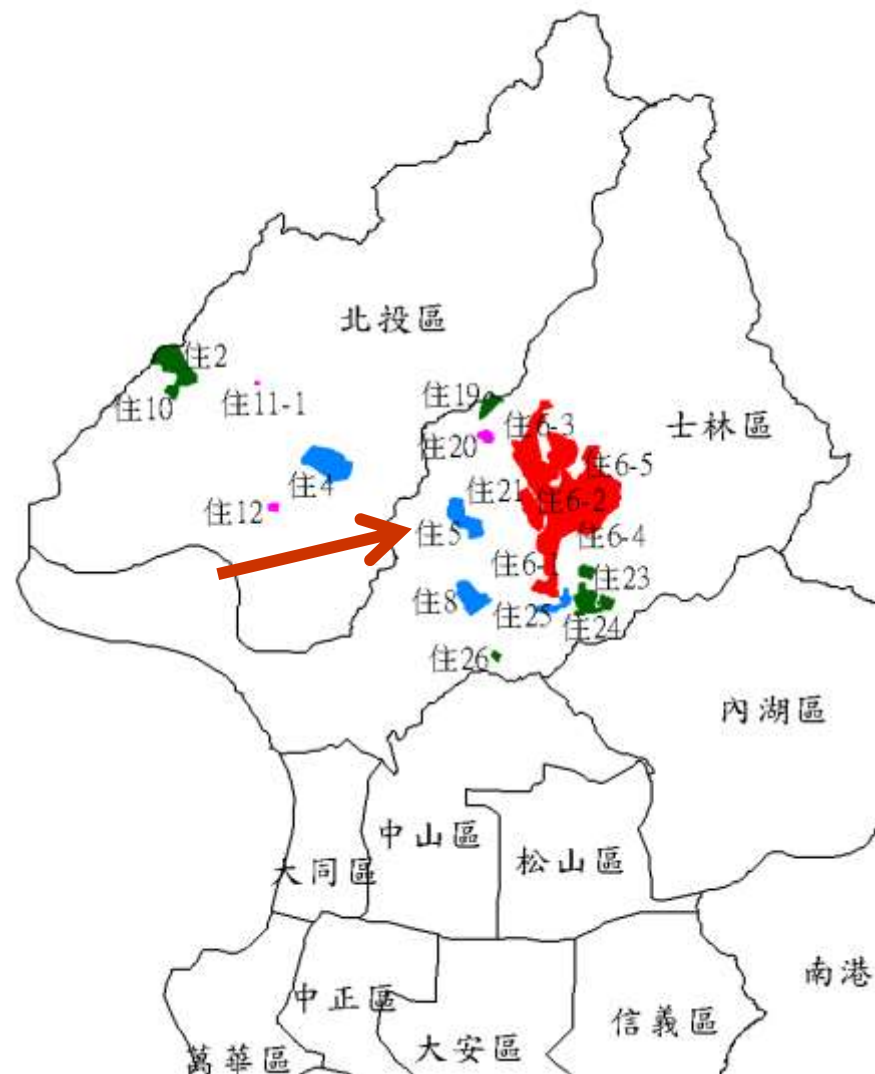
天15·楊例都

陳情訴求：

1. 須整體開發，形同禁建。
2. 建議分期分區開發。
3. 導入生態社區概念
4. 增設公共設施

□ 本府回應說明

1. 第11次專案小組：「保變住」議題及範圍**另案辦理專案變更**或通盤檢討，並剔除於本次士林區通盤檢討案，故有關保變住議題另案辦理。
2. 依「臺北市保護區變更為住宅區開發要點」規定辦理**整體開發(市地重劃)**後始得建築。



第15次專案小組：

同意依市府所提意見辦理（另案辦理）。

(六) 8號機關用地

社8，陳明雄里長代發言

陳情訴求：

1. 建議交通用地為**住宅區**，將社子地區成為優質居住環境
2. 105.11.17市都委會第702次陳情意見：**變更商業區回饋比例過高**。

□ 本府回應說明

1. 已於**變更編號社02**：變更為**商業區**
2. 以**回饋40%**土地並**整體開發**辦理，詳於後續**細部計畫**規定。
3. 考量現況建物密集環境窳陋，於主要計畫中**劃定更新地區**，加速辦理地區更新。



第18次專案小組審查意見：

「擬修正變更為『商業區』，至公共設施用地變更回饋之土地，建議併社正公園進行整體規劃利用」

第21次專案小組審查意見：

「有關容積率及回饋等規定，同意市府補充說明意見，納入後續細部計畫作業依循」

(七)陽光士林開發公司陳情維持現有分區(1/2)

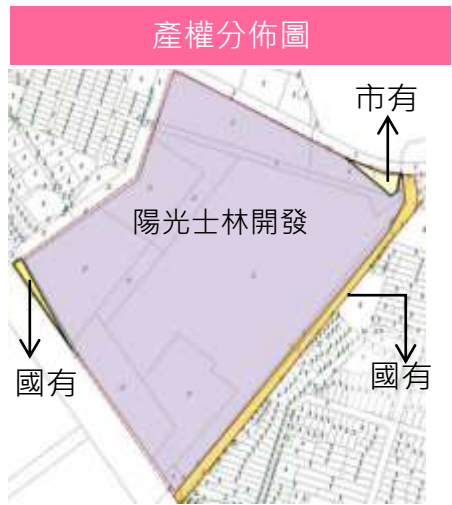
舊6，陽光士林開發股份有限公司

陳情訴求：

- 1. 無條件恢復原分區(住宅區)。
- 2. 容積率應比照「商業區」。
- 3. 懇請比照相關案例回復為住宅區。

□ 本府回應說明

- 1. 檢討旨案基地位於士林舊市區核心，且為串連士林夜市與基河路、臺北藝術園區之重要節點，周邊地區陸續完成許多重大建設，具有帶動士林舊市區再發展之關鍵地位，為本市北區重要商業軸心，**維持商業使用延續整體商業活動。**
- 2. 土地使用及其強度依92年1月9日公告實施之「擬定『士林區光華段士林紙廠土地』第三種商業區(特)細部計畫」**建蔽率45%、容積率225%。**(商通通案原則)
- 3. 考量地區交通需求及士林紙廠開發權益，基地東側應退縮、留設適當空間供車行及人行疏緩東西向車流。



第20次專案小組：

「同意依市府回應意見，請陳情人陽光士林開發股份有限公司研提開發計畫先送發展局進行討論和協議。」

(七) 陽光士林開發公司- 重塑東西向交通動脈 (2/2)

發展定位

1. 士林再生計畫重要區位，活化再生都市機能
2. 打通第二條東西向動脈

策略

1. 地區商業發展成熟，仍應維持92年主要計畫商業區。
2. 維持回饋捐贈20%土地，供當地所需之各項公共設備與服務使用。
3. 東側福德路131巷（計畫道路8米）後續開發配合提供10米道路以服務地區交通及人行系統。



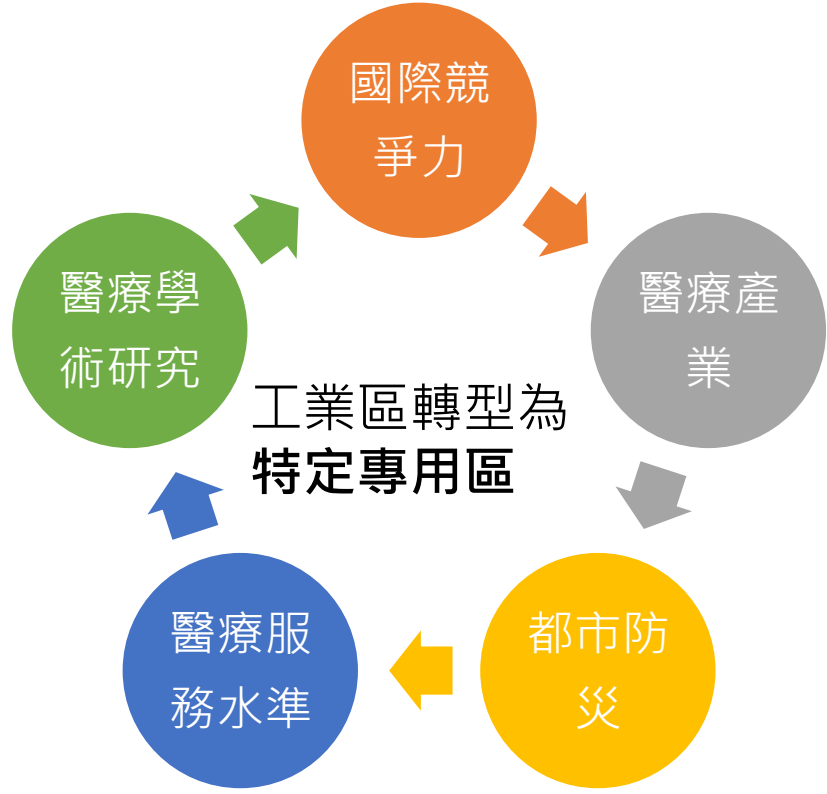
(八) 新光醫院所提新光基地分期分區開發

陳情訴求 (105.11.25第2次陳情) :

- 1. 分期分區開發：具**開發急迫性**
- 2. 醫療專用區：擴建心臟血管醫學中心，**提供就醫環境與醫療服務**。



計畫目標 心臟血管醫學中心



(八) 新光醫院所提新光基地分期分區開發

計畫定位



計畫構想

1. 人本、永續、魅力、多元的適居都市環境
2. 建立醫療科技之醫療產業研發園區
3. 提供培植國內心臟血管疾病醫學人才等空間需求



(八) 新光醫院所提新光基地分期分區開發

基本資料

原計畫：第二種工業區

新計畫：醫療專用區

面積：2,1285M²(既有13223+新建4,031)

現況：醫院使用

新光醫院



本市土地使用分區管制自治條例：醫療保健服務業

基地面積 < 5000M²：符合

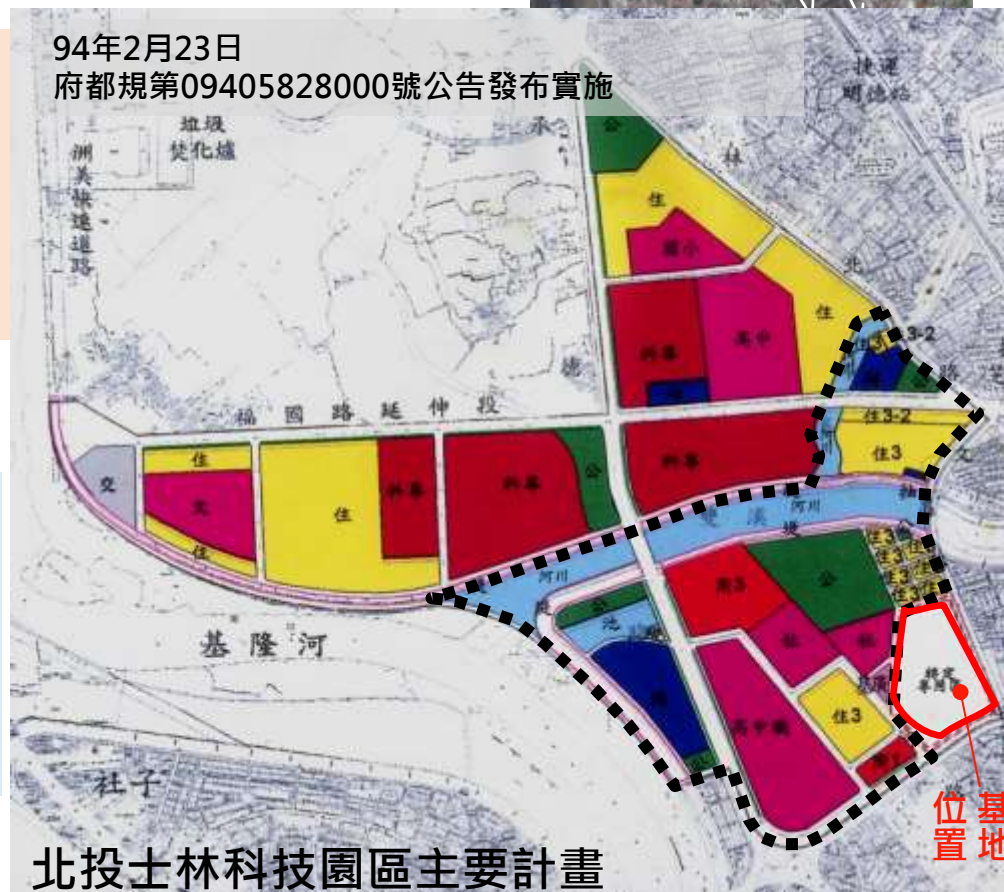
基地面積 > 5000M²：須完成都市計畫變更

內政部都委會專案小組審查意見(略)：

變更工業區為特定專用區部分...由申請人補充**整體開發計畫及財務計畫**，提委員會議討論。

94年2月23日

府都規第09405828000號公告發布實施



北投士林科技園區主要計畫

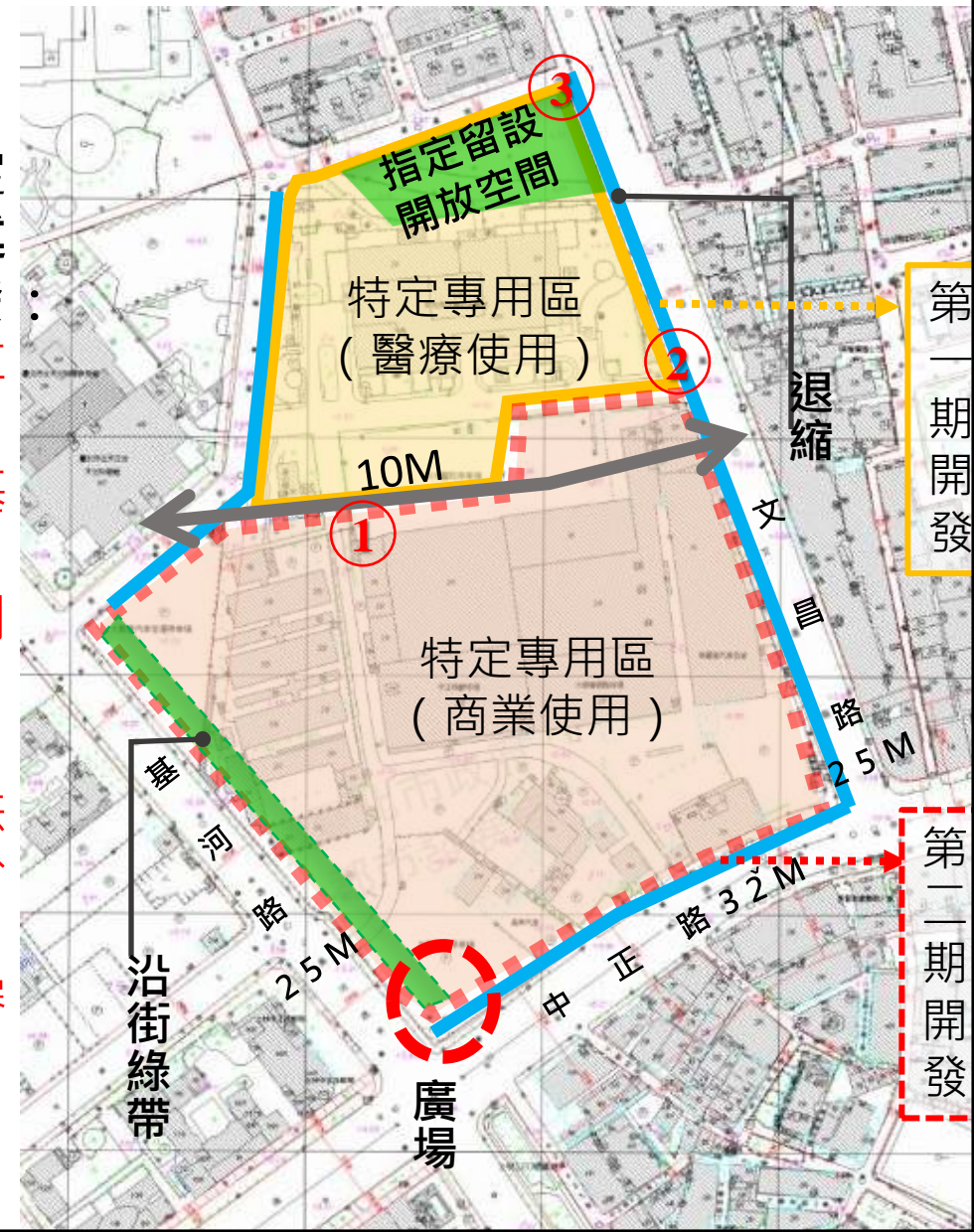
基地位置

(八) 新光醫院所提新光基地分期分區開發

舊9，新光醫院

□ 本府回應說明

- 依北投士林科技園區主要計畫規定需辦理整體開發，未來開發依下述規定，得與南側基地分期分區開發：
 - 東西向提供10米計畫道路供車行
 - 臨基河路、中正路、文昌路側基地退縮
 - 新光醫院北側及基河路側留設開放空間並綠化
 - 回饋事宜：
 - 北側醫療使用：爰相關案例提供回饋事項，並簽訂協議書載記於細部計畫。
 - 南側商業使用：依工業區變更審議規範規定辦理。
- 相關規定於細部計畫內另行規範



肆、其他議題

- 萬寶紡織策略基地

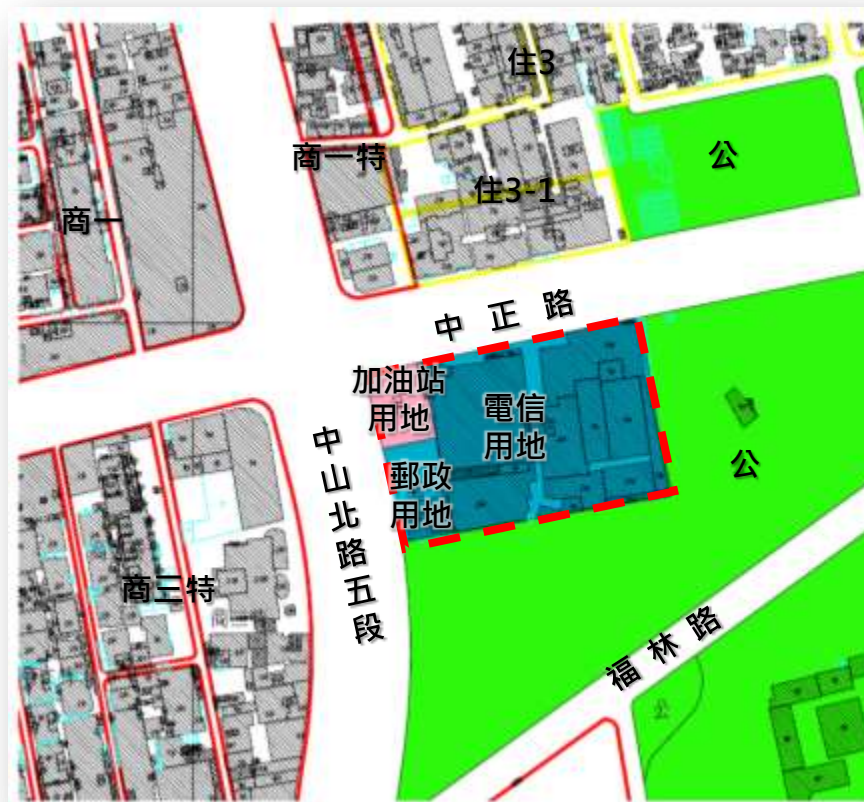
一. 萬寶紡織策略基地

1. 都市計畫現況

土地面積：8,418平方公尺
 使用分區：機關用地
 建蔽率40%、容積率400%

2. 歷程

本案係士林通檢人民陳情案
 104年10月8日第19次專案小組審查會議決議：維持上次專案小組委員建議予以修正變更為「**商業區**」。

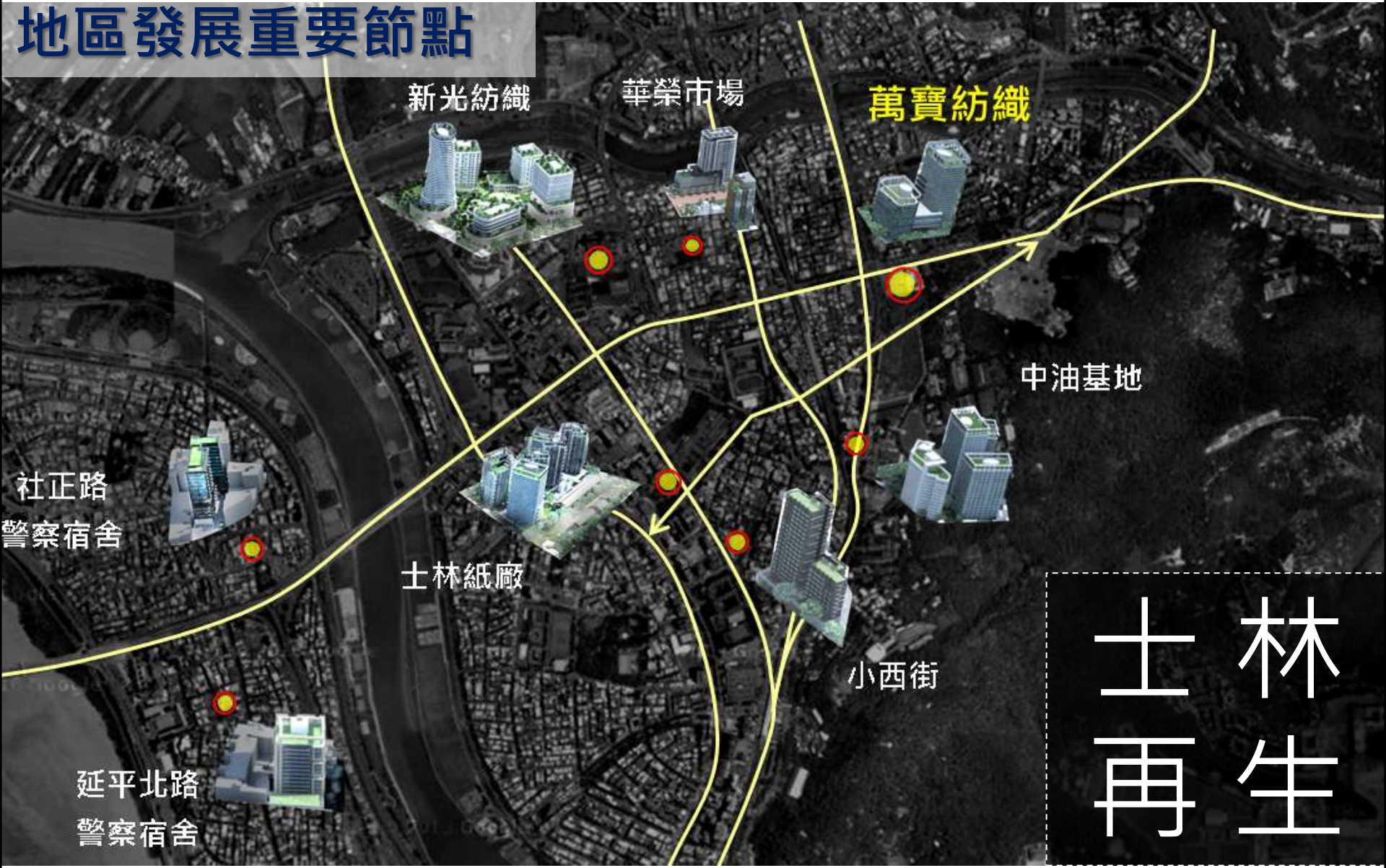


現況



一. 萬寶紡織策略基地

地區發展重要節點

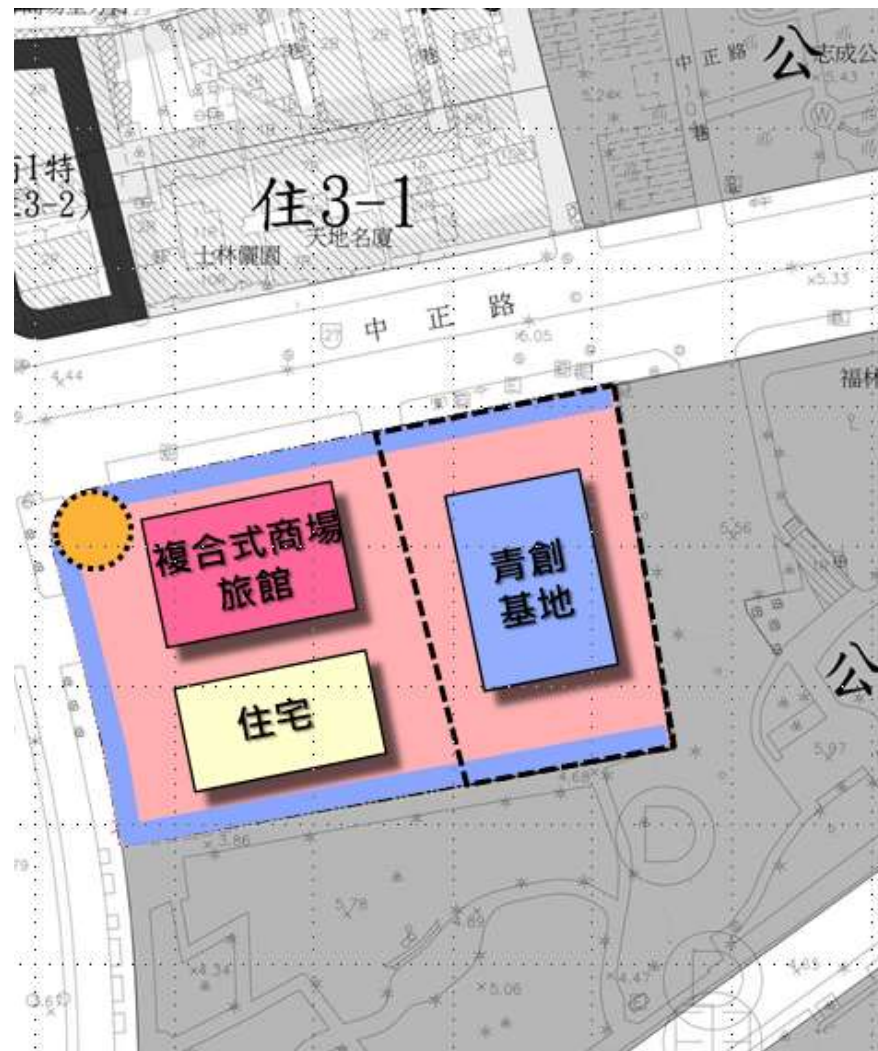


士林再生

一. 萬寶紡織策略基地

後續執行方式

- 一. 104年10月8日第19次專案小組審查會議決議：維持上次專案小組委員建議予以修正變更為「商業區」。
 - 二. 本案陳情人刻正與本府洽談協商後續變更事宜，初擬方案如下：
 1. 使用分區：商三（特）
 2. 容積率：360%
 3. 回饋：依本府通案處理原則回饋40%土地，供本府作青創、辦公及公共服務使用。
 4. 細部計畫將另循都市計畫法定程序辦理。
- 本府建議：考量個案時程需求，建議得另案採個案變更方式辦理。



伍、後續期程

一.後續歷程

臺北市都市計畫委員會

內政部
都市計畫委員會

100年

~

104年

105年

106年

6月

公開展覽

3月

第15次專案小組會議(陽明山)

7月

第16次專案小組會議(天母)

9月

第18次專案小組會議(社子)

10月

第19次專案小組會議(舊士林)

6月

第22次專案小組會議(外雙溪)

9月

第24次專案小組會議(總結)

11月

第一次委員會

12月

第二次委員會

報請內政部都市計畫委員會審議

提請裁示