

內政部都市計畫委員會第 958 次會議紀錄

一、時間：中華民國 108 年 11 月 26 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇

花兼副主任委員敬群代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持）

紀錄彙整：莊主民

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 957 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：內政部為「變更林口特定區計畫(部分乙種工業區為體育場用地)案」及「變更林口特定區計畫(工五工業區)細部計畫(部分機關用地及公園用地為體育場用地)案」。

第 2 案：內政部為「變更林口特定區計畫(市場用地【市七】為機關用地)案」。

第 3 案：新竹縣政府函為「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫—新竹縣轄（寶山鄉部分）（園區服務區為住宅區）案」。

第 4 案：新竹縣政府函為「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫—新竹縣轄部分（竹東鎮部分）（配合 122 線（中興路）銜接新竹科學園區新闢道路）一部分河川區及河道用地兼供道路使用變更案」。

第 5 案：高雄市政府函為「變更湖內（大湖地區）都市計畫（部分農業區為道路用地）（配合東方路連接路竹科學園區道路開闢工程）案」。

第 6 案：臺北市政府函為「臺北市士林區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」。

八、散會：上午 11 時 15 分

第 6 案：臺北市政府函為「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案」。

說明：

一、本案業經臺北市都委會 106 年 1 月 20 日第 705 次會議審決修正通過，並准臺北市政府 106 年 3 月 14 日府都規字第 10601150600 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會劉前委員小蘭(召集人)、宋前委員立堦、林委員旺根、謝委員靜琪、蘇委員振維組成專案小組，於 106 年 4 月 20 日、5 月 18 日、107 年 2 月 5 日、2 月 14 日、6 月 15 日召開 5 次專案小組會議，獲致具體建議意見，案准臺北市政府以 108 年 4 月 15 日府授都規字第 10830316771 號函及 108 年 5 月 20 日府授都規字第 10801194731 號函補充相關資料，因專案小組召集人及部分委員任期屆滿卸任，經重新簽奉核可，由本會林委員旺根(召集人)、彭委員光輝、洪委員鴻智、邱委員英浩、蘇委員振維組成專案小組，於 108 年 6 月 13 日召開第 6 次專案小組會議，獲致具體建議意見，案准臺北市政府 108 年 10 月 25 日府都規字第 1080008541 號函送修正計畫書、圖到部，故提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照臺北市政府 108 年 10 月 25 日府都規字第 1080008541 號函送計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

- 一、修正計畫書變更計畫內容變更編號外 01、外 28、外 37、社 02、社 03（免予回饋部分除外）、士 02、士 11、士 15 等案，依本會專案小組建議意見，應俟簽訂協議書或由實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再行核定主要計畫。
- 二、相關學校之土地使用強度，前經本會專案小組建議，請市府就都市計畫規劃歷程、學校實際發展需要、學校校舍安全及維護學校原有發展權益等面向，於細部計畫檢討其合理性。主要計畫書相關學校之變更計畫內容，有關土地使用強度規定請予以刪除，於細部計畫再檢討其合理性。
- 三、計畫書基礎分析資料及相關數字如有錯誤（如交通建設、實施進度與經費、土地使用面積分配對照表），請配合修正；面積狹小之變更計畫內容，請於計畫書附件增列變更示意圖；計畫圖變更圖例及變更斜線如有錯誤，請查明修正。
- 四、公民或團體陳情意見
 - （一）逕向本部陳情意見：同意依本會專案小組建議意見辦理，詳附錄一附表五。
 - （二）專案小組會議後逕向本部陳情意見：詳附表。
- 五、本通盤檢討案變更計畫內容，超出公開展覽範圍者，請依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由本部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。
- 六、本案得視實際發展需要，檢具變更都市計畫書、圖，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。

附表：專案小組會議後逕向本部陳情意見

編號	公民或團體	陳情事項	臺北市府研析意見	本會決議
1	私立泰北中學	<p>本案經檢視陳情意見，陳情事項涉及都市計畫之內容說明如下：</p> <p>本市私立泰北中學陳情該校為配合教育部及本府推動私校轉型及餘裕空間活化利用政策，故建議本案於本市士林區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案內辦理變更「文教區(供私立泰北高級中學學校)」為「文教區(供私立泰北高級中學學校暨其他教育、文化或社會福利事業使用)」。</p>	<p>本案陳情意見本府建議予以採納，說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、考量因應少子化趨勢，本府刻正配合中央政策推動私校轉型退場機制及私校餘裕空間活化等政策，且依內政部營建署 106 年 5 月 10 日函示規定，私立學校用地倘有調整學校用途使用限制，應循都市計畫法定程序檢討變更。 2、經查，該校為配合教育部及本府推動私校轉型及餘裕空間活化利用政策，故建議本案於本市士林區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案內辦理變更「文教區(供私立泰北高級中學學校)」為「文教區(供私立泰北高級中學學校暨其他教育、文化或社會福利事業使用)」。 <p>且該校業於 108 年 8 月 12 日召開第 21 屆第 4 次董事會議通過將部分閒置校地規劃辦理長照、日照等社福設施使用，並於 108 年 9 月 10 日泰中董字第 2124 號函向本府教育主管機關及目的事業主關機關申請專案報核。</p> <ol style="list-style-type: none"> 3、次查，有關本案辦理都市計畫變更是否需回饋一節，查該校原於 59 年 7 月 4 日為陽明山管理局轄區主要計劃案內劃定為文教區，後於 80 年 4 月 30 日變更台北市私立各級學校用地(通盤檢討)案內變更為私立泰北中學學校用地(士林校區)，依本市土地使用分區管制自治條例第 51 條規定，文教區內得做第八組:社會福利設施，因本次分區變更並無增加使用項目，故建議應免予辦理都市計畫變更回饋。 4、綜上所述，考量該校係因應少子化、配合國家政策，且經專案報核後，業已取得本府教育主管機關及目的事業主管機關同意(108 年 9 月 24 日府授教中字第 1083077518 號函)，故將所提陳情意見於本案變更計畫內容補充修正編號:士 16，變更「文教區(供私立 	<p>本案同意依臺北市府研析意見辦理，並已修正計畫書、圖完竣。</p>

編號	公民或團體	陳情事項	臺北市政府研析意見	本會決議
			<p>泰北高級中學學校)」為「文教區(供私立泰北高級中學學校暨其他教育、文化或社會福利事業使用)」，並依相關規定辦理。</p>	
2	許博澄	<p>本案經檢視陳情意見，陳情事項涉及都市計畫之內容說明如下： 1、建議修正本通檢案內人陳編號15許博澄君之臺北市政府研析意見。有關文教區變更為住宅區之原則：「本案文教區作住宅使用，依本市土地使用分區管制自治條例第57條：『文教區內原有住宅之建造，應依第一種住宅區之規定』，爰本案做住宅使用應比照第一種住宅區規定辦理」，本府於第5次專案小組業已敘明在案；另查「外28」案，依該專案小組初步建議：「(略以).....。二、至於市府建議回饋30%土地及容積率等事項，請於細部計畫再詳細考量。」。</p>	<p>本案陳情意見本府建議予以採納，說明如下： 1、經查本案107年6月15日內政部都市計畫委員會第5次專案小組經本府提研析意見後業初步建議：「併變更計畫內容外雙溪生活圈變更編號外28。至於涉及細部計畫內容之陳情意見，轉請市府參處。」，先予敘明。 2、有關陳情人所陳本府研析之文教區變更為住宅區原則之文字應予刪除一節，依前開專案小組建議，容積率及回饋內容調整後續應於細部計畫階段處理。因該段文字係涉及細部計畫之擬定，尚不影響本通檢案之審議內容，故建議依該陳情人所陳意見予以刪除逕向本部陳情意見編號21之「本案文教區作住宅使用，依本市土地使用分區管制自治條例第57條：『文教區內原有住宅之建造，應依第一種住宅區之規定』，爰本案做住宅使用應比照第一種住宅區規定辦理」內容。</p>	<p>本會專案小組出席委員初步建議意見內逕向本部陳情意見編號15等案，其中有關臺北市政府研析意見第2點及第3點(3)，參採陳情人陳述意見予以刪除，請市府於細部計畫再詳細考量。</p>
3	羅英文	<p>本案經檢視陳情意見，陳情事項涉及都市計畫之內容說明如下： 為陳情目前審議中臺北市士林區都市計畫通盤檢討主要計畫案，其中之葫蘆堵市場用地變更案，因有法規檢討現實狀況之難處未來時無變更為住商後整體開發之可能，因此本案地主擬陳情： 1、釐正市場用地範圍</p>	<p>有關都市計畫陳情意見部分採納，說明如下： 1、有關釐正市場用地範圍一節， (1)北側基地：有關該市場北側土地(海光段二小段239、241、242地號等3筆土地)，經本市建築管理工程處108年9月5日北市都建照字第1083041023號函認定，應屬60工使字第0944號使用執照(59工營字第1113號營造執照)之建築基地(私設巷道)。至有關同段240地號土地雖屬市有土地，惟經比對後，仍有部分土地屬上開建築基地範圍；故北側基地經</p>	<p>本案同意依臺北市政府研析意見辦理，並已修正計畫書、圖完竣。</p>

編號	公民或團體	陳情事項	臺北市政府研析意見	本會決議
		2、取消整體開發之規定	<p>釐正後，海光段二小段 239 部分、陳情 240 部分、241、242 地號等 4 筆土地非屬市場用地範圍，應予回復原分區，免予回饋；至 239、240 地號非屬市場用地範圍部分，於變更完成後，建議配合私有巷道路型辦理逕為分割。</p> <p>(2)西側基地：有關該市場西側土地(海光段二小段 217、219、221、223、225、227、229、231、233、235、237 地號等 11 筆土地)，經本市建築管理工程處 108 年 9 月 27 日北市都建照字第 1083041023 號函查察後，謹海光段二小段 217 地號土地係 57 工使字第 0462 號使用執照(57 公營字第 0135 營造執照)，其餘地號尚無相關建造執照紀錄，非屬建築土地；惟經檢視陳情人檢附之上開 11 筆地號建物謄本，均載明建物完成日期早於葫蘆堵市場都市計畫公告實施日期，研判該等地號土地應非屬市場用地範圍，於興建當時應屬住宅區之範圍，故建議排除於市場用地範圍外。</p> <p>2、有關市場用地取消整體開發之規定一節：</p> <p>(1)考量本案土地權屬複雜、整合不易，本案可採分期分區方式辦理，惟各分區報核前，仍需採簽訂協議書或都市更新辦理。</p> <p>(2)至有關採分期分區方式辦理者，請申請人提出整體規劃與分期分區構想。惟分期分區發展原則及實際報核範圍，則於細部計畫規範。</p> <p>(3)變更為住宅區及商業區，應分別回饋 30%、40% 土地。回饋繳交時間點、代金計算方式與土地使用管制規定另於細部計畫規範。</p> <p>3、綜上所述，將陳情人所提陳情意見於本案變更計畫內容補充修正編號：社 03，變更「市場用地為」為「住宅區及商業區」，並依相關規定辦理。</p>	
4	何汝	本案經檢視陳情意見，陳	本案陳情意見本府建議予以採納，說明	本案同意

編號	公民或團體	陳情事項	臺北市府研析意見	本會決議
	玄君	<p>情事項涉及都市計畫之內容說明如下： 陳情變更編號外 31 案保護區及住宅區之劃定，未依內政部專案小組建議，坡度 30%以上為保護區，坡度 30 以下為住宅區，建議應重新檢視保護區及住宅區之範圍。</p>	<p>如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、經查，本案前經內政部第 6 次專案小組初步建議(略以)：「一、變更範圍內坡度小於 30%之私有土地，因民國 59 年規劃為住宅區，同意市府建議變更恢復為住宅區，並請將變更理由及免回饋理由，納入計畫書敘明。」，惟當時本局劃設之方案係採地籍線及坡度予以劃設住宅區及保護區，以致多處坡度達 30%之土地亦被劃定為住宅區，而未符上開專案小組之建議，先予敘明 2、次查，經專案小組建議重新檢視方案內容，考量本市士林區至善路沿線係屬山坡地地形，且劃設多處山坡地開發建築管制地區(即都市計畫山限區：(1)基地平均坡度超過 15%、(2)具有地質潛在災害者。)，考量本市對於山坡地開發係採「保育為主，開發為輔」之原則，故本次變更計畫內容納入環境敏感因素，採較嚴謹之山限區等相關條件重新檢討，營區外之私有土地檢討原則說明如下： <ol style="list-style-type: none"> (1)私有土地及坡度 30%以下，非屬都市計畫劃設山坡地管制區範圍之土地，劃定為住宅區。 (2)軍事管制禁建範圍：受「要塞堡壘地帶法」、「海岸、山地及重要軍事設施管制區與禁建、限建範圍劃定、公告及管制作業規定」者，劃定為保護區。 (3)都市計畫劃設山坡地管制區範圍：考量坡度及環境敏感地之條件，劃定為保護區。 (4)土地利用完整性：受現有營區、軍事管制區、保護區所夾之土地，考量土地利用完整性，予以劃定為保護區。 3、另變更為可建築用地須辦理都市計畫回饋部分，考量本案於 59 年業劃定為住宅區，後於 62 年變更為機關用地，惟現經軍方確認已無使用需求，故變更回復原分區免予回饋。 	<p>依臺北市府研析意見辦理，並已修正計畫書、圖完竣。</p>

編號	公民或團體	陳情事項	臺北市政府研析意見	本會決議
			<p>4、本案容積率、回饋及土地使用管制規定將於細部計畫規定。</p> <p>5、綜上所述，建議將陳情人所提陳情意見，於本案變更計畫內容補充修正編號：外31，變更「機關用地」為「住宅區及保護區」，並依相關規定辦理。</p>	
5	郭春陽君	有關故宮博物院西南側之機關用地解編變更為第二種住宅區（容積率120%）應予免回饋。	<p>有關都市計畫陳情意見未便採納，說明如下：</p> <p>1、有關本案得否免予回饋一節，考量本市都市計畫變更回饋原則，變更公共設施用地為住宅區者需回饋30%，除恢復原分區者得免回饋外，其餘均得依上開原則辦理回饋。</p> <p>2、經查，本案址土地位於故宮西南側，於59年7月4日公告「為陽明山管理局轄區主要計畫案」劃設為「文教區」，76年6月2日公告「修訂外雙溪附近地區細部計畫（通盤檢討）暨配合修訂主要計畫案」變更為「機關用地」迄今；爰此，本變更案變更為住宅區，依上開變更回饋原則，應予回饋30%。</p> <p>3、至有關內政部建議降低回饋一節，建議後續於細部計畫內再行研議。</p> <p>4、綜上所述，有關陳情人所提意見，本案不予採納。</p>	本案市府建議回饋30%土地及容積率規定，請市府於細部計畫再詳細考量，並請配合修正計畫內容。

附錄：本會專案小組出席委員初步建議意見

案經臺北市政府依歷次專案小組會議建議意見，以 107 年 5 月 31 日府都規字第 10734172800 號函送修正計畫書、圖及處理情形（如附件），建議除下列各點外，其餘准照臺北市政府上開修正計畫書、圖通過，並請該府依照修正後，檢送修正計畫書 32 份（修正內容請劃線）、計畫圖 2 份及處理情形對照表（註明修正頁次及簡要說明）到署，再提委員會議討論。出席或未出席委員對於本專案小組初步建議意見，如有修正意見，請於文到 7 日內送回本署彙整處理，以資周延。

（一）計畫人口：本案現況人口約 29 萬人，現行細部計畫可容納人口約 41 萬人，經市府於會中建議將計畫人口酌予調降至 30.69 萬人，請納入計畫書敘明。

（二）變更計畫內容：詳附表一、二、三、四，各別變更內容之變更範圍所載土地地號，與實際變更範圍可能會有不一致之情形發生，建請市府斟酌考量刪除相關土地地號。

（三）逕向本部陳情意見：詳附表五，相關公民或團體已提供相關陳情意見，並於本專案小組會議中補充說明，出席委員已瞭解相關公民或團體陳述內容。後續相關公民或團體如仍有陳述意見之必要，相同案情建請推派代表列席說明，陳情意見如須補充，請以書面提出。

（四）後續辦理事項

- 1、本通盤檢討案變更計畫內容，如有超出公開展覽範圍者，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間

公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

- 2、本案經本會審決後，得視實際發展需要，檢具變更都市計畫書、圖，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。
- 3、擬以都市更新方式開發部分，為避免本案發布實施後未實施都市更新前，衍生都市計畫法第17條第2項但書規定核發建築執照問題，於本會審定後，先依審定之都市計畫書、圖及都市更新條例有關規定，由實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；屆時如涉及需調整本會決議文者，則再提會討論。

(五) 建議事項

- 1、本通盤檢討案內原計畫公共設施用地因無使用需求而變更為其他使用分區，建請市府查明其土地取得方式，如屬徵收方式取得者，請市府依土地徵收條例有關規定辦理。
- 2、相關學校之土地使用強度，請市府就都市計畫規劃歷程、學校實際發展需要、學校校舍安全及維護學校原有發展權益等面向，於細部計畫檢討其合理性。

附表一：變更計畫內容（臺北市政府 106 年 4 月 19 日府授都規字
第 10632836500 號函送）

一、陽明山生活圈

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定 及補充說明	出席委員初步建議意見
陽 01	國家安全局(磐安營區)	保護區住宅區(住 8)	機關用地	4.1730	1、配合目的事業主管機關需求(依國家安全局 95 年 5 月 11 日(095)潔英字第 0009308 號函、95 年 9 月 27 日(095)潔英字第 0017502 號函、95 年 11 月 2 日(095)潔英字第 0021099 號函。) 2、使用現況屬既有公務使用，為落實管用合一符合實際需求，變更為機關用地。	1、變更範圍包括士林區芝蘭段四小段 83、84、269、270、289、290、291、294、295、296、297、305、307、308、310、312、313、314、317、318、319、320、321、322、323、324、327、330、331、332、333、334、335、336、337、338、339、340、341、342、343、344、345、346、347、379、381、382、383、387、388、389、390、391、392、393、396、397、398、399、400、401、402、404 地號等共 64 筆土地。 2、土地使用管制規定詳細部計畫，未來之整建、重建不得超過既有強度。	本案經市府參酌國家安全局 106 年 6 月 6 日所提意見修正變更範圍，建議同意依市府 107 年 5 月 31 日修正計畫內容通過。
陽 02	臺灣神學院	保護區	文教區	6.6877	1、依 102 年 12 月 23 日經教育部以臺教高(三)字第 1020189865B 號函同意該校申請籌設「台灣神學研究院」。 2、考量既有建物使用，且為宗教文化教育機構，為符合管用合一，變更為適當使用分區。 3、續依本府都市發展局 97 年 10 月 8 日北市都規字第 09734982600 號函示以既有使用規模辦理變更。 4、為落實管用合一、加強坡地管理，變更為文教區。	1、變更範圍包括至善段四小段 713、722、724、725、736 地號及五小段 371、372 地號等共 7 筆土地，另至善段四小段 745 地號土地因非屬毗連完整區塊，不納入變更，維持保護區。 2、未來之整建、重建不得超過原建蔽率、容積率。 3、未規定事項依本市土地使用分區管制自治條例辦理。	本案經市府將新計畫名稱正為文教區(供私立台灣神學研究院使用)，除請將符合行政院核示私立學校籌設四項條件，納入計畫書修正外，其餘建議同意依市府 107 年 5 月 31 日修正計畫內容通過。
陽 04	菁山淨水廠週	農業區	保護區	1.2133	1、平均坡度超過 30% 以上，未做農業使		建議照案通過。

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定 及補充說明	出席委員初步 建議意見
	邊				用。 2、為維持原自然地形地貌完整，依毗鄰使用分區變更為保護區。		
陽 05	華岡國小預定地	國小用地	保護區	1.1657	1、依教育局 93 年 11 月 24 日北市教工字第 09339215700 號函及 95 年 3 月 15 日北市教工字第 09531622000 號函表示，華岡國小預定地前經本局評估該學區內最近 5 年人口數呈緩減，且鄰近國民小學最近 5 年學童人口數亦呈緩減，又預定地面積僅 1.1 公頃且坡度超過 30%，致可建築面積少，附近區域大抵為保護區，已無開關需求，請協助依都市計畫程序變更為非學校用地。 2、受少子化趨勢，學童人數減少。經教育局認定無開關之需要，考量地形陡峭，開關困難，依毗鄰使用分區變更為保護區。		建議照案通過。
陽 06	士林 87 號道路	道路用地	保護區、住宅區	4.4514 0.3445	1、現況地形陡峭，開關困難，且未涉及建築線指定問題，爰廢止道路用地。 2、配合毗鄰使用分區，變更為保護區、住宅區。	1、毗鄰保變住編號「住 19」變更為住宅區部分，未來應納入保護區變更為住宅區編號「住 19」範圍，依「臺北市保護區變更為住宅區開發要點」之規定整體開發。 2、毗鄰保護區路段廢止道路用地，回復為保護區。	本案建議同意依市府 107 年 5 月 31 日修正計畫內容通過。

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定 及補充說明	出席委員初步建議意見
陽 07	華興育 幼院	住宅區 文教區	文教區 住宅區	0.0274 0.0274	華興育幼院現址部分位於保變住地區、部分位於文教區，經釐清實際使用範圍與計畫使用分區不符，為利校區完整及符合現況使用，爰依現況調整分區，依土地交換分合方式辦理。	1、士林區芝蘭段三小段 453-1、462-1 地號等二筆土地尚未辦理地籍分割作業，為利後續作業，爰請華興育幼院先依協議書內容辦理假分割作業，再檢送相關地籍資料供本府彙整，以納入變更內容。 2、為落實加強坡地管理，變更為適當使用分區或用地後，未來之整建、重建不得超過既有強度。	建議照案通過。
陽 08	菁山 微波台	保護區	機關用地	0.4635	依國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營產處需求施作必要之公共設施，本案屬既有使用，為落實管管合一，變更為機關用地。	1、臺北市士林區菁山段二小段 328、329 地號等 2 筆 2、未來之整建、重建不得超過原建蔽率、容積率。 3、未規定事項依本市土地使用分區管制自治條例辦理。	本案經市府參採逕向本部陳情意見編號 8，建議同意依市府 107 年 5 月 31 日修正計畫內容通過。

二、外雙溪生活圈

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	其他相關規定及補充說明	出席委員初步建議意見
外 01	至善路三段 98 號	零星工業區	住宅區	0.1630	<p>1、本案現況已非工業使用，且周邊欠缺支援發展機能，經主管機關(產發局)確認無產業發展需求、產業發展規模，檢視得變更為適當使用分區。</p> <p>2、現況已領有建物使用執照，依人民陳情意見及考量毗鄰土地使用之相容性，變更為住宅區。</p>	<p>1、範圍包括士林區至善段一小段 341 地號。</p> <p>2、應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」等相關規定另案自擬細部計畫。</p>	<p>本案除下列各點外，其餘建議准予通過。</p> <p>一、本案經市府補充說明符合臺北市都市發展暨工業區變更策略，請補充納入計畫書敘明。</p> <p>二、本案土地已取得使用執照(尚未使用)，現況建築擬變更再利用，無法符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」全部規定，請市府認定符合該審議規範第 12 點特殊情形後，始得不適用該審議規範全部或一部之規定，並將相關說明納入計畫書敘明。</p> <p>三、本案變更回饋比例不得低於 37%，並請市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定；如未能</p>

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定 及補充說明	出席委員初步建議意見
							<p>簽訂協議書者，則維持原計畫。</p> <p>四、本案工業區土地已申請建築及取得使用執照，建築物尚未使用前，再申請變更為住宅區，此與一般工業區變更案例不同。本案必須侷限於現有建築物下進行都市計畫規劃及審議，亦難以要求原地回饋公共設施，以改善因都市計畫變更而造成之外部環境影響，建請市府斟酌考量提高回饋比例。</p>
外 02	中央社區士林 18 號公園預定地	住宅區 (公園用地)	保護區	0.4260	<p>1、依公園處 90 年 5 月 24 日北市工公藝字第 9061446200 號函及 90 年 5 月 25 日北市工公藝字第 9060884700 號函表示「不適宜繼續劃設之未取得及已取得未開闢山坡地公園用地、保留地」辦理。</p> <p>2、坡度陡峭，且多位於平均坡度大於 30% 以上地區，鄰近坎腳斷層，該處可及性低且供公園利用之腹地不足，不宜開闢使用，爰配合變更為保護區</p>	範圍包括士林區翠山段二小段 109、110 等地號	本案變更面積錯誤，經市府修正後，建議同意依市府 107 年 5 月 31 日修正計畫內容通過。

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	其他相關規定及補充說明	出席委員初步建議意見
					以維持原地形地貌。		
外 03	中央社區士林 174 號公園預定地	住宅區(公園用地)	保護區	0.0374	1、依公園處 90 年 5 月 24 日北市工公藝字第 9061446200 號函及 90 年 5 月 25 日北市工公藝字第 9060884700 號函表示「不適宜繼續劃設之未取得及已取得未開闢山坡地公園用地、保留地」辦理。 2、坡度陡峭，且多位於平均坡度大於 30% 以上地區，鄰近崁腳斷層，該處可及性低且供公園利用之腹地不足，不宜開闢使用，爰配合變更為保護區以維持原地形地貌。	範圍包括士林區雙溪段重劃一小段 88 地號。	本案變更面積錯誤，經市府修正後，建議同意依市府 107 年 5 月 31 日修正計畫內容通過。
外 04	中央社區超級市場東側	商業區(第一種商業區)	保護區	0.5841	1、本變更內容係位於「修訂雙溪中央社區(第一期社區)細部計畫(第二次通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案」範圍內，該計畫內容於 86 年 10 月 3 日經本市都委會第 431 次委員會審決修正通過。 2、本案地形陡峭，多位於平均坡度大於 30% 以上地區，且位於崁腳活動斷層帶附近，不宜開發利用，故變更為保護區以維持原地形地貌。	範圍包括士林區翠山段一小段 405-1、410、435-2、435-3 等地號土地。	本案變更面積錯誤，經市府修正後，建議同意依市府 107 年 5 月 31 日修正計畫內容通過。
外 05	中央社區士林 42 號公園預定地	住宅區(公園用地)	保護區	1.1632	1、依公園處 90 年 5 月 24 日北市工公藝字第 9061446200 號函及 90 年 5 月 25 日北市工公藝字第 9060884700 號函表示「不適宜繼續劃設之未取得及已取得未開闢山坡地公園用地、保留地」辦理。 2、坡度陡峭，且多位於平均	範圍包括士林區翠山段一小段 409 地號。	建議照案通過。

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定 及補充說明	出席委員初 步建議意見
					坡度大於 30% 以上地區，鄰近炭腳斷層，可及性低且供公園利用之腹地不足，不宜開闢使用，爰配合變更為保護區以維持原地形地貌。		
外 06	中社路二段翠山街口	住宅區(變電所用地)	保護區	0.1724	1、本修訂內容係位於「修訂雙溪中央社區(第一期社區)細部計畫(第二次通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案」範圍內，該計畫內容 86 年 10 月 3 日經本市都委會第 431 次委員會審決修正通過：「變電所用地剛好在斷層的位置，周圍土地使用已建議作若干調整，作業單位與電力再協調，徵求台電意見。(台電已同意廢止，變更為保護區)」。 2、公共設施用地，因地形陡峭，且多位於平均坡度大於 30% 以上地區，並位於炭腳活動斷層帶附近，不宜開闢使用，爰配合變更為保護區以維持原地形地貌。	範圍包括士林區翠山段一小段 411 地號土地。	建議照案通過。
外 07	中央社區 255 號 公車總站南側 未開闢住宅區	住宅區(第一種住宅區、道路用地)	保護區	0.2524	1、本變更內容係位於「修訂雙溪中央社區(第一期社區)細部計畫(第二次通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案」範圍內，該計畫內容於 86 年 10 月 3 日經本市都委會第 431 次委員會審決修正通過。 2、本案地形陡峭、多位於平均坡度大於 30% 以上地區，且位於炭腳活動斷層帶附近，不宜開闢使用。 3、計畫道路配合住宅區一併變更為保護區。		本案變更理由經市府略作修正，建議同意依市府 107 年 5 月 31 日修正計畫內容通過。

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	其他相關規定及補充說明	出席委員初步建議意見
外 08	中央社區士林 47 號公園預定地	住宅區(公園用地、道路用地)	保護區	0.2523	1、依公園處 90 年 5 月 24 日北市工公藝字第 9061446200 號函辦理及 90 年 5 月 25 日北市工公藝字第 9060884700 號函表示「不適宜繼續劃設之未取得及已取得未開闢山坡地公園用地、保留地」辦理。 2、坡度陡峭、多位於平均坡度大於 30% 以上地區，鄰近炭腳斷層，可及性低且供公園利用之腹地不足，不宜開闢使用，宜劃為保護區維持原地形地貌。 3、計畫道路配合公園用地一併變更為保護區。	範圍包括士林區翠山段一小段 369 地號之部分土地。	本案變更理由經市府略作修正，建議同意依市府 107 年 5 月 31 日修正計畫內容通過。
外 09	士林 46 號公園預定地	住宅區(公園用地)	保護區	0.1726	1、依公園處 90 年 5 月 24 日北市工公藝字第 9061446200 號函及 90 年 5 月 25 日北市工公藝字第 9060884700 號函表示「不適宜繼續劃設之未取得及已取得未開闢山坡地公園用地、保留地」辦理。 2、坡度陡峭、多位於平均坡度大於 30% 以上地區，鄰近炭腳斷層，可及性低且供公園利用之腹地不足，不宜開闢使用，爰配合變更為保護區以維持原地形地貌。	範圍包括士林區翠山段一小段 371 地號土地。	建議照案通過。
外 10	士林 48 號公園預定地北側未開闢住宅區	住宅區(第一種住宅區、道路用地)	保護區	2.1703	1、本變更內容係位於「修訂雙溪中央社區(第一期社區)細部計畫(第二次通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案」範圍內，該計畫內容於 86 年 10 月 3 日經本市都委會第 431 次委員會審決修正通過。 2、本案地形陡峭、多位於平均坡度大於 30% 以上地區，且位於炭腳活動斷層	本案住一變更為保護區包括三個變更區塊；「外 20A」區塊位於北側，面積約 0.6647 公頃；「外 20B」區塊位於中間，面積約 0.3605 公頃；「外 20C」區塊位於南側，面積約 0.8887 公頃。	本案變更範圍經市府修正以地號表示，建議同意依市府 107 年 5 月 31 日修正計畫內容通過。

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	其他相關規定及補充說明	出席委員初步建議意見
					帶附近，不宜開發使用。 3、計畫道路配合住宅區一併變更為保護區。		
外 11	士林 48 號公園預定地	住宅區(公園用地)	保護區	0.7903	1、依公園處 90 年 5 月 24 日北市工公藝字第 9061446200 號函及 90 年 5 月 25 日北市工公藝字第 9060884700 號函表示「不適宜繼續劃設之未取得及已取得未開闢山坡地公園用地、保留地」辦理。 2、坡度陡峭、多位於平均坡度大於 30% 以上地區，鄰近崁腳斷層，可及性低且供公園利用之腹地不足，不宜開闢使用，爰配合變更為保護區以維持原地形地貌。	範圍包括士林區翠山段一小段 367 地號土地。	建議照案通過。
外 12	中央社區士林 42 及 45 號公園預定地間未開闢住宅區	住宅區(第一種住宅區)	保護區	0.2343	1、本變更內容係位於「修訂雙溪中央社區(第一期社區)細部計畫(第二次通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案」範圍內，該計畫內容於 86 年 10 月 3 日經本市都委會第 431 次委員會審決修正通過。 2、本案地形陡峭、多位於平均坡度大於 30% 以上地區，且位於崁腳活動斷層帶附近，不宜開發利用，爰配合變更為保護區以維持原地形地貌。	範圍包括士林區翠山段一小段 373 地號土地。	建議照案通過。
外 13	中央社區士林 45 號公園預定地	住宅區(公園用地)	保護區	2.0578	1、依公園處 90 年 5 月 24 日北市工公藝字第 9061446200 號函及 90 年 5 月 25 日北市工公藝字第 9060884700 號函表示「不適宜繼續劃設之未取得及已取得未開闢山坡地公園用地、保留地」辦理。 2、坡度陡峭、多位於平均坡度大於 30% 以上地區，鄰	範圍包括士林區翠山段一小段 361 地號。	建議照案通過。

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	其他相關規定及補充說明	出席委員初步建議意見
					近炭腳斷層,可及性低且供公園利用之腹地不足,不宜開闢使用,爰配合變更為保護區以維持原地形地貌。		
外 14	中央社區翠山街東側(翠山村南側)	住宅區(第一種住宅區)	保護區	1.4556	1、本變更內容係位於「修訂雙溪中央社區(第一期社區)細部計畫(第二次通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案」範圍內,該計畫內容於86年10月3日經本市都委會第431次委員會審決修正通過。 2、本案地形陡峭、多位於平均坡度大於30%以上地區,且位於炭腳活動斷層帶附近,不宜開發利用,爰配合變更為保護區以維持原地形地貌。		建議照案通過。
外 15	中央社區士林44號公園預定地	公車調度站用地	公園用地	0.1402	現況已開闢為公園,調整為其他公共設施用地。	北側以250公尺等高線為界。	建議照案通過。
外 16	中央社區士林44號公園預定地	住宅區(公園用地)	保護區	0.8708	1、依公園處90年5月24日北市工公藝字第9061446200號函及90年5月25日北市工公藝字第9060884700號函表示「不適宜繼續劃設之未取得及已取得未開闢山坡地公園用地、保留地」辦理。 2、坡度陡峭、多位於平均坡度大於30%以上地區,且鄰近炭腳斷層,可及性低且供公園利用之腹地不足,不宜開闢使用,爰配合變更為保護區以維持原地形地貌。	範圍包括士林區翠山段一小段229-1地號。	建議照案通過。

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定 及補充說明	出席委員初步建議意見
外 17	中央社區翠山街北側	公車調度站用地	保護區	0.3824	地形陡峭、多位於平均坡度大於 30%以上地區，不宜開闢使用，爰配合變更為保護區以維持原地形地貌。	範圍包括士林區翠山段一小段 414 地號。	本案變更面積錯誤，經市府修正後，建議同意依市府 107 年 5 月 31 日修正計畫內容通過。
外 18	中央社區士林 43 號公園預定地	住宅區(公園用地)	保護區	0.2360	1、依公園處 90 年 5 月 24 日北市工公藝字第 9061446200 號函辦理及 90 年 5 月 25 日北市工公藝字第 9060884700 號函表示「不適宜繼續劃設之未取得及已取得未開闢山坡地公園用地、保留地」辦理。 2、坡度陡峭、多位於平均坡度大於 30%以上地區，鄰近崁腳斷層，可及性低且供公園利用之腹地不足，不宜開闢使用，爰配合變更為保護區以維持原地形地貌。	範圍包括士林區翠山段一小段 255-1、415 地號。	本案變更面積錯誤，經市府修正後，建議同意依市府 107 年 5 月 31 日修正計畫內容通過。
外 19	中社路二段 79 巷底西側	住宅區(道路用地、第一種住宅區)	保護區	2.1374	1、本變更內容係位於「修訂雙溪中央社區(第一期社區)細部計畫(第二次通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案」範圍內，該計畫內容於 86 年 10 月 3 日經本市都委會第 431 次委員會審決修正通過。 2、本案地形陡峭、多位於平均坡度大於 30%以上地區，且位於崁腳活動斷層帶附近，不宜開發利用，爰配合變更為保護區以維持原地形地貌。	本案住一變更為保護區包括四個變更區塊；「外 28A」區塊位於東側，面積約 0.7403 公頃；「外 28B」區塊位於南側，面積約 0.2314 公頃；「外 28C」區塊位於西側，面積約 0.0985 公頃；「外 28D」區塊位於北側，面積約 0.8149 公頃。	本案變更範圍經市府增列相關地號，建議同意依市府 107 年 5 月 31 日修正計畫內容通過。
外 20	中央社區雙溪國小北側	住宅區(停車場用地)	保護區	0.1408	地形陡峭、多位於平均坡度大於 30%以上地區，不宜開闢使用，爰配合變更為保護區以維持原地形地貌。		本案變更範圍經市府重新檢討修正，建議同意依市府 107 年 5 月 31 日修正計畫內容

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	其他相關規定及補充說明	出席委員初步建議意見
							通過。
外 21	中央社區士林 41 號公園預定地	住宅區(公園用地)	保護區	0.4054	1、依公園處 90 年 5 月 24 日北市工公藝字第 9061446200 號函及依 90 年 5 月 25 日北市工公藝字第 9060884700 號函表示「不適宜繼續劃設之未取得及已取得未開闢山坡地公園用地、保留地」辦理。 2、坡度陡峭、多位於平均坡度大於 30% 以上地區，鄰近崁腳斷層，可及性低且供公園利用之腹地不足，不宜開闢使用，爰配合變更為保護區以維持原地形地貌。	範圍包括士林區雙溪段重劃一小段 7 地號。	本案變更面積錯誤，經市府修正後，建議同意依市府 107 年 5 月 31 日修正計畫內容通過。
外 22	中央社區士林 40 號公園預定地	住宅區(公園用地)	保護區	0.1243		範圍包括士林區雙溪段重劃一小段 1 地號。	本案變更面積錯誤，經市府修正後，建議同意依市府 107 年 5 月 31 日修正計畫內容通過。
外 23	中央社區士林 8 號公園預定地	住宅區(公園用地)	保護區	0.1379		範圍包括士林區雙溪段重劃一小段 62 地號。	本案變更面積錯誤，經市府修正後，建議同意依市府 107 年 5 月 31 日修正計畫內容通過。
外 24	中央社區士林 37 號公園預定地	住宅區(公園用地)	保護區	0.0929		範圍包括士林區雙溪段重劃一小段 68、71 地號。	本案變更面積錯誤，經市府修正後，建議同意依市府 107 年 5 月 31 日修正計畫內容通過。
外 25	中央社區士林 38 號公園預定地	住宅區(公園用地)	保護區	0.3488		範圍包括士林區雙溪段重劃一小段 25、26 地號。	本案變更面積錯誤，經市府修正後，建議同意依市府 107 年 5 月 31 日修正計畫內容通過。

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定 及補充說明	出席委員初步建議意見
外 26	中央社區士林 39 號公園預定地	住宅區(公園用地)	保護區	0.2533		範圍包括士林區雙溪段重劃一小段 33 地號。	本案變更面積錯誤，經市府修正後，建議同意依市府 107 年 5 月 31 日修正計畫內容通過。
外 27	士林區明溪街 9 號	市場用地	保護區	0.2739	<p>1、本案位於山崩潛感高度、順向坡斷層及地質敏感區雨量紅色警戒地帶，早期興建過程即發生崩塌情形，經委託技師公會綜合評估山坡地安全仍有風險，故本市市場處於 101 簽奉核可停止於原址興建，認定無開闢之需要。</p> <p>2、考量位處山坡地帶，自然條件限制，不宜開闢使用，爰配合變更為保護區以維持原地形地貌。</p>		本案變更面積錯誤，經市府修正後，建議同意依市府 107 年 5 月 31 日修正計畫內容通過。
外 28	原國防管理學校旁	文教區	住宅區	0.4117	<p>1、依內政部都委會 101 年 1 月 19 日第 632 次委員會決議，納入士林通檢辦理。</p> <p>2、本案經國防部表示無使用計畫及取得之必要。</p> <p>3、產權皆為私有，考量毗鄰使用分區為住宅區，變更為住宅區。</p>		<p>本案除下列各點外，其餘建議同意依市府 107 年 5 月 31 日修正計畫內容通過。</p> <p>一、同意市府建議採都市更新方式開發，並依出席委員初步建議意見(四)-3，由實施者擬具都市更新事業計畫草案及辦理公開展覽後，再核定主要計畫。</p> <p>二、至於市府建議回饋 30% 土地及</p>

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	其他相關規定及補充說明	出席委員初步建議意見
							容積率等事項，請於細部計畫再詳細考量。
外 31	至善路一段	機關用地	保護區	1.6895	<p>1、依內政部都委會 101 年 1 月 19 日第 632 次委員會決議，納入士林通檢辦理。</p> <p>2、經國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營產中處 105 年 7 月 11 日備北工營字第 1050003376 號函表示：軍方以營區現有範圍使用，營區範圍內檢討獲得之私有土地，建議維持機關用地，營區現有範圍外之私有土地請依權責處理。</p> <p>3、營區外之私有土地受「要塞堡壘地帶法」規範，且坡度多大於 30% 無法建築使用，考量毗鄰保護區，建議變更為保護區。</p>	<p>1、福林段二小段 100、101、102 地號部分土地仍有使用需求予以保留機關用地外，其餘現有營區範圍外私有土地無使用需求部分變更為保護區。</p> <p>2、續俟地籍分割完成後，無需求土地及面積納入變更為保護區。</p>	<p>本案除下列各點外，其餘建議准照市府 107 年 5 月 31 日修正計畫內容通過。</p> <p>一、變更範圍內坡度小於 30% 之私有土地，因民國 59 年規劃為住宅區，同意市府建議變更恢復為住宅區，並請將變更理由及免回饋理由，納入計畫書敘明。</p> <p>二、變更理由如有錯誤，請查明修正。</p>
外 33	衛理女中臨至善路綠帶	綠地用地	私立衛理女中用地	0.2255	<p>1、查士林區至善段三小段 379-1 地號「綠地用地」係民國 62 年 10 月 12 日府工二字第 46609 號「變更陽明山管理局轄區外雙溪地區主要計畫案」中變更「衛理女中用地」為「綠地用地」。</p> <p>2、經查本案土地產權皆為衛理女中所有，該校陳情變更，並經臺北市府教育局 101 年 10 月 4 日北市教中字第 10138526200 號函同意變更。</p> <p>3、另該綠地臨馬路部分因有</p>	<p>為顧及至善路兩側綠帶之串連，後續將於都市設計規範中加註原綠帶範圍土地應作為該校開放空間使用，並應延續綠廊之效果及保留原有樹木。</p>	<p>本案經市府補充免回饋理由及將新計畫名稱正為文教區（供私立衛理女中使用），建議同意依市府 107 年 5 月 31 日修正計畫內容通過。</p>

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定 及補充說明	出席委員初 步建議意見
					數公尺高差之坡坎，致從62年劃設以來皆未能開闢，開闢為綠地土地使用效益不大，爰建議採納該校陳情意見變更「綠地用地」為「私立衛理女中用地」。		
外 34	至善路二段西側(憲兵隊辦公室)	機關用地 住宅區(第一種住宅區)	440地號:住宅區(第一種住宅區) 438-1地號:機關用地	0.005	現況已供國防部作公務使用，配合實際需求調整機關用地與住宅區範圍。	變更範圍包括士林區至善段二小段438-1、440地號等2筆土地，其中440地號土地變更機關用地為住宅區(細部計畫為第一種住宅區)，438-1地號土地變更住宅區為機關用地。	本案除請補充免回饋理由外，其餘建議准予通過。
外 35	雙溪河道	行水區	河川區	3.352	經濟部水利處88年8月17日邀集相關單位研商獲致結論辦理：「依水利法公告之水道治理計畫用地範圍線內土地位於都市計畫區內，原則上以劃定使用分區方式為之，其使用分區名稱統一以『河川區』名之。」		本案除請依經濟部、內政部92年12月26日會銜函頒「河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則」規定及經濟部水利署93年1月13日函釋河川區範圍境界線劃設原則，妥予認定劃為都市計畫「河川區」或「河道用地」，納入計畫書敘明外，其餘建議准予通過。
外 36	東吳大學北側	文教區	私立東吳大學用地	0.1300	現況為東吳大學體育場使用且產權皆為東吳大學管有，爰配合現況變更為私立東吳大學用地。		本案市府另有提案，建議不予討論。

三、天母生活圈

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定 及補充說明	出席委員 初步建議意見
天 02	東山路 25 巷巷 口	護坡用 地	保護區	0.2516	1、依本市工務局養護工程處 94 年 11 月 25 日北市工 養 土 字 第 09465868100 號函：「旨揭 2 筆土地所在地，併同本市芝蘭段二小段 372 號土地，經本處派員現場勘查結果，現場並無立即之危險，該地點現尚無護坡興築需求。」 2、該土地已經撤銷徵收及發還，且無使用需求，爰配合回復為保護區。	範圍包括士林區芝蘭段二小段 369、370 地號土地。	建議照案通過。
天 03	東和公 園旁	河道用 地	排水溝 用地	0.3253	1、依臺北市工務局水利工程處 105 年 11 月 16 日北市工水下字第 10560670000 號函(略以)：「…其功能應屬雨水下水道設施，非水利法公告之水道治理計畫用地部分…變更為『排水溝用地』以符實際。」。 2、產權為公有，應優先作為補充地區所需之公共設施，配合變更為排水溝用地。		建議照案通過。
天 04	士林 81 號道路 毗鄰保 護區段 (北 段)	道路用 地	保護區	2.2086	因地形陡峭平均坡度超過 30%，開闢困難且無涉及建築線指定問題，且經本府交通局評估該道路已無聯外交通開闢需求，依毗鄰使用分區變更為保護區。	陽明山聯外交通已規劃設置北投纜車系統替代，故士林 81 號道路已無聯外交通開闢需求。	本案經市府加強變更理由說明，建議同意依市府 107 年 5 月 31 日修正計畫內容通過。
天 05	士林 86 號道路	道路用 地	保護區	0.9232	因地形陡峭平均坡度超過 30%，開闢困難且無涉及建築線指定問題，依毗鄰使用分區變更為保護區。	有關該計畫道路位於北投區部份已納入 97 年 8 月 15 日府都規字第 09604422900 號公告「北投區都市計畫通盤檢討案」內變更為保護區。	建議照案通過。

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定 及補充說明	出席委員初步建議意見
天 06	磺溪河道(士林區境內)	行水區	河川區	1.4845	經濟部水利處 88 年 8 月 17 日邀集相關單位研商獲致結論辦理：「依水利法公告之水道治理計畫用地範圍線內土地位於都市計畫區內，原則上以劃定使用分區方式為之，其使用分區名稱統一以『河川區』名之。」		本案經市府依經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日會銜函頒「河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則」規定及經濟部水利署 93 年 1 月 13 日函釋河川區範圍境界線劃設原則，妥予認定劃為都市計畫「河川區」，並修正變更範圍，建議同意依市府 107 年 5 月 31 日修正計畫內容通過。
天 07	文化大學	道路用地	保護區	0.3292	81 號計畫道路因地形陡峭，平均坡度超過 30%，開闢困難且無涉及建築線指定問題，以變更為毗鄰使用分區為原則，故如毗鄰為保護區，則變更為保護區；如毗鄰文教區者，因產權為文化大學所有，故變更為文化大學用地。	變更後之土地受限地形地勢及自然環境條件因素，本案變更範圍土地均需依臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定。至學校用地之建蔽率及容積率因自然地形坡度因素，以不增加原使用強度為原則，納入細部計畫辦理。	本案除下列各點外，其餘建議准予通過。 一、本案有關符合臺北市保護區變更原則、符合行政院核示私立學校籌設四項條件、教育主管機關同意變更文件及變
		保護區	私立文化大學用地	0.4011			

變更 編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定 及補充說明	出席委員初 步建議意見
							<p>更回饋等，請市府補充相關說明，納入計畫書規定。</p> <p>二、新計畫名稱建議修正為文教區(供私立中國文化大學使用)。</p>

四、社子生活圈

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定 及補充說明	出席委員初步建議意見
社 01	士林 136 號 綠地	綠地	道路用地	0.1401	<p>1、重慶北路四段中正路交叉口之三角綠地，面積 1369 平方公尺，鑒於該綠地部分 315 平方公尺土地交通管制工程處已向公園處借用作為道路使用。</p> <p>2、依本市工務局公園路燈工程管理處 95 年 4 月 7 日北市工公藝字第 09561267300 號函：「旨揭綠地位於本處同意該借用之部分綠地變更為道路用地」，為使管用合一，變更為道用地。</p>		建議照案通過。
社 02	社正公園西側、西北側	機關用地／ 加油站 用地	商業區	0.8376	<p>1、本案前經本府民政局 97 年 9 月 22 日北市民二字第 09732401600 號函表示，經士林區公所評估鄰近 1.5 公里範圍內已有永新、葫東、葫蘆堵及富光等 4 座區民活動中心，尚無作公共設施用地（區民活動中心）需求。</p> <p>2、依中華電信股份有限公司 97 年 11 月 7 日信管規字第 0970000974 號函表示未來確無電信使用需求。</p> <p>3、依本府都市發展局 99 年 6 月 11 日北市都規字第 09934133400 號函檢送 99 年 6 月 2 日研商會議結論：「…有關本市士林區社正公園西側（中正路延平北路六段交叉口）機關用地、加油站用地，經初步討論，經捷運局及交通局提出使用需求，原則訂定作為交通等相關用地（如捷運場站、車站、轉運站、調度站等）以維持公共設施使用。」</p> <p>4、經本府捷運工程局評估已無交通用地之必要需求。考量地區發展現況及毗鄰分區，爰修正變更為商業區。</p>	<p>本案回饋計畫以回饋 40% 土地並採整體開發方式辦理，其容積率、回饋及土地使用管制規定將於細部計畫規定。</p>	<p>本案除下列各點外，其餘依市府 107 年 5 月 31 日修正計畫內容通過。</p> <p>一、本案未納入全市公共設施用地通盤檢討案內辦理之理由，請納入計畫書敘明。</p> <p>二、本案經市府建議採都市更新方式開發，請依出席委員初步建議意見（四）-3，由實施者擬具都市更新事業計畫草案及辦理公開展覽後，再核定主要計畫。</p>

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定 及補充說明	出席委員初步建議意見
社 03	葫蘆堵 市場	市場 用地	商業區	0.1143	1、經查該區西側三角形建物各於57年、58年登記在案，另依56年社子地區都市計畫，現有建物並未納入市場開闢範圍，現況作為住宅使用，非屬市場用地範圍內。 2、本市場用地經市場處表示已無公用開闢需求， 3、依毗鄰土地，變更為住宅區及商業區。	1、範圍包括士林區海光段二小段217、219、221、223、225、227、229、231、233、235、237地號及239地號部份土地。 2、土地使用管制規定詳細部計畫。 3、變更為住宅區及商業區，應分別回饋30%、40%土地。 4、繳交時間點及代金計算方式另於細部計畫載明規定。	本案除下列各點外，其餘依市府107年5月31日修正計畫內容通過。 一、本案未納入全市公共設施用地通盤檢討案內辦理之理由，請納入計畫書敘明。 二、本案經市府建議可採簽訂協議書或都市更新辦理，建議依下列各點擇一辦理。 (一)請市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。 (二)請依出席委員初步建議意見(四)-3，由實施者擬具都市更新事業計畫草案及辦理公開展覽後，再核定主要計畫。
			住宅區	0.1542			

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定 及補充說明	出席委員初步建議意見
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、河道用地)	河川區	379.3300	經濟部水利處 88 年 8 月 17 日邀集相關單位研商獲致結論辦理：「依水利法公告之水道治理計畫用地範圍線內土地位於都市計畫區內，原則上以劃定使用分區方式為之，其使用分區名稱統一以『河川區』名之。」		本案經市府依經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日會銜函頒「河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則」規定及經濟部水利署 93 年 1 月 13 日函釋河川區範圍境界線劃設原則，妥予認定劃為都市計畫「河川區」，並修正變更範圍，建議同意依市府 107 年 5 月 31 日修正計畫內容通過。
社 05	延平北路五段	高速公路用地	商業區	0.0103	1、交通部台灣區國道高速公路局 97 年 7 月 30 日路字第 0970023363 號函及 104 年 7 月 13 日路字第 1040026244 號函表示：「高速公路路權範圍外，爰請本府配合辦理都市計畫變更事宜。」 2、回復為原使用分區(商業區)。	士林區海光段三小段 282、283、294、295、303 地號及 219 地號部分土地	本案除請補充免回饋理由外，其餘建議准予通過。

五、舊士林生活圈

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定及補充說明	出席委員初步建議意見
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	0.8407	<p>1、本基地鄰近地區已有相關郵政、電信之服務與營運據點，故本區已無機關用地之需求。</p> <p>2、基地周邊現況已有多家加油站可提供服務。伴隨都市發展與轉型，加油站已成為鄰避設施，且與重要景觀廊道入口意象不符。</p> <p>3、依本府 72 年 8 月 12 日公告「修訂士林舊市區細部計畫（通盤檢討）案」指出本區位居城市商圈及生態軸帶交界的特殊地理位置，都市定位應加強發展觀光遊憩、文化創意與商業活動，整合周邊遊憩資源，提昇觀光遊憩質與量爰變更為商業區。</p>	<p>1、本案曾經臺北市都市計畫委員會 99 年 2 月 25 日第 608 次委員會議審議決議修正後通過。</p> <p>2、本案經內政部都市計畫委員會 99 年 9 月 7 日第 738 次會議審議，因考量已無法達成「徵求參與都市再生 2010 年台北好好看開發計畫」之政策目標等因素，決議應維持原計畫，並建議應優先補充不足之公共設施用地，如有變更為商業區之必要，應於該地區通盤檢討時考量。</p> <p>3、回饋計畫：應回饋基地面積 40% 之土地予臺北市。</p> <p>4、本案應另行擬定細部計畫，相關開發方式、回饋計畫、使用項目、使用強度及都市設計管制等於細部計畫案內擬定；並須俟細部計畫經審議通過後，始得變更主要計畫。</p> <p>5、除回饋予市府之土地外，其餘商業區應整體開發；程序上由市府另案採個案變更方式報請內政部核定，屆時並可視需要併同劃定更新地區。後續細部計畫應就基地開發與周邊公園的有效銜接、建物量體的視覺景觀影響等公共性議題，擬訂相關規範納入都市設計準則。</p>	<p>本案除下列各點外，其餘依市府 107 年 5 月 31 日修正計畫內容通過。</p> <p>一、本案未納入全市公共設施用地通盤檢討案內辦理之理由，請納入計畫書敘明。</p> <p>二、本案變更內容涉及士林區整體商業區發展需求、基地開發前後交通影響比較分析、土壤及地下水污染控制場址，以及加油站使用需求等，請補充納入計畫書敘明。</p> <p>三、本案請市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。</p>
士 03	雙溪河道（望星橋下游，士林區境	河道用地 行水區	河川區	24.9816	<p>經濟部水利處 88 年 8 月 17 日邀集相關單位研商獲致結論辦理：「依水利法公告之水道治理計畫用地範圍線內土地位於都市計畫區</p>		<p>本案經市府依經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日會銜函頒「河川及</p>

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	其他相關規定及補充說明	出席委員初步建議意見
	內)				內，原則上以劃定使用分區方式為之，其使用分區名稱統一以『河川區』名之。」		區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則」規定及經濟部水利署 93 年 1 月 13 日函釋河川區範圍境界線劃設原則，妥予認定劃為都市計畫「河川區」，並修正變更範圍，建議同意依市府 107 年 5 月 31 日修正計畫內容通過。
士 04	士林神農宮	住宅區(第三種住宅區)	宗教專用區	0.1605	查本府於 94 年 1 月 24 日以府文化二字第 09406150200 號公告登錄「士林神農宮(芝蘭廟)」為本市歷史建築。依本市古蹟暨歷史建築審查委員會建議「士林神農宮」朝向劃定「宗教專用區」。	1、依本市文化局 95 年 10 月 30 日北市文化二字第 09533336400 號函，變更範圍包括陽明段一小段 516、516-1、517、519、520、520-1、523、525 地號 8 筆土地(皆為財團法人臺北市士林神農宮管有)。 2、土地使用管制規定詳細部計畫。	本案士林神農宮為歷史建築，建議同意依市府 107 年 5 月 31 日修正計畫內容通過。
士 05	前街南側、捷運線東側附近地區	住宅區(第三種住宅區)	商業區	0.5291	1、配合大眾運輸系統周邊開發及士林舊市區整體發展計畫，配合變更為商業區。 2、符合 84 年公告「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」之商業區變更原則(政府主動變更者)第 10 項：「面臨道路寬度 30 公尺以上，且其對側為現有路線商業區(商二)者，或配合整體都市發展需要，面臨道路寬度 20 公尺以上之兩側基地，沿街已供商業使用，以其進深 30 公	1、應依「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」相關規定辦理。 2、土地使用管制規定詳細部計畫。	建議照案通過。

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	其他相關規定及補充說明	出席委員初步建議意見
					尺範圍劃設為商業區。」，故配合變更為商業區。		
士 06	中正路兩側(文林路至基隆路間)	住宅區(第三種住宅區)	商業區	1.1049	1、配合大眾運輸系統場站配置，其周邊發展衍生商業需求。 2、符合84年公告「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」之商業區變更原則(政府主動變更者)第10項：「面臨道路寬度30公尺以上，且其對側為現有路線商業區(商二)者，或配合整體都市發展需要，面臨道路寬度20公尺以上之兩側基地，沿街已供商業使用，以其進深30公尺範圍劃設為商業區。」，故配合變更為商業區。	1、應依「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」相關規定辦理。 2、土地使用管制規定詳細部計畫。	建議照案通過。
士 07	中正路349巷	住宅區(道路用地)	國中用地	0.0049	士林國中西側現況已為既成巷道，且已據以指定建築線，為確保地區居民通行之權益，建議維持住宅區，細部計畫為道路用地。		本案為確保地區居民通行之權益，建議維持原計畫。
士 08	士林國小東南側臨福德路之土地	國小用地	道路用地	0.0032	配合福德街拓寬為12公尺，配合變更為道路用地。	拓寬福德路以增加士林舊市區東西向聯繫路廊。	本案為維護校園周邊交通安全，建議維持原計畫。
士 09	士林紙廠東側	住宅區(第三種住宅區)	商業區	1.4585	1、本街廓東側已於84年9月27日公告「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」內變更為商三(特)，西側亦已變更為商業區，考量地區整體發展，宜將本街廓住宅區變更為商業區。 2、依內政部都市計畫委員會91年6月25日第536次委員會議中有關「變	1、應依「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」相關規定辦理。 2、土地使用管制規定詳細部計畫。	建議照案通過。

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	其他相關規定及補充說明	出席委員初步建議意見
					更『修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案』內『士林區光華段士林紙廠土地』住宅區為商業區主要計畫案」決議「…位於士林舊市區、士林紙廠及士林國小間之剩餘住宅區土地，請臺北市政府於辦理該地區通盤檢討時，檢討變更為適當使用分區，以配合都市計畫整體發展。」辦理。		
士 10	百齡高中	國中用地	高中用地	2.5532	百齡國中已改制為高級中學，故變更國中用地為高中用地。		本案除請補充教育主管機關同意變更文件外，其餘建議准予通過。
士 11	光華段三小段399-1等地號土地	交通用地	商業區	0.0241	原變更為交通用地，經捷運局認定無開闢之需要，業撤銷徵收，依毗鄰分區變更為商業區。	1、變更範圍包括士林區光華段三小段 399-1、400-1、405-1、406-1、411-1、412-1、413-1、418-1、419-1、429-1、430-1、433-1、438、444-1、445-1、447-1、448-1、449-1 地號及光華段四小段 14-13 地號土地。 2、土地使用管制規定詳細部計畫。 3、依本市商業區通盤檢討辦理回饋方式計算，得採代金或捐贈本府樓地板面積。	本案經市府補充周邊商業區規劃情形後，建議同意依市府 107 年 5 月 31 日修正計畫內容通過，並請市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。
士 12	劍潭路捷運劍潭站附近	住宅區(第三種住宅區、第三之二種住宅區)	商業區	1.9789	1、配合大眾運輸系統場站配置，其周邊發展衍生商業需求。 2、符合 84 年公告「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」之商業區變更原則(政府主動變更者)第 10 項：「面臨道路寬度 30	1、應依「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」相關規定辦理。 2、土地使用管制規定詳細部計畫。	建議照案通過。

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定及補充說明	出席委員初步建議意見
					公尺以上，且其對側為現有路線商業區(商二)者，或配合整體都市發展需要，面臨道路寬度20公尺以上之兩側基地，沿街已供商業使用，以其進深30公尺範圍劃設為商業區。」，故配合變更為商業區。		
士 14	士林國小西北側	住宅區	國小用地	0.0337	1、現況為士林國小使用。 2、管理者為本府財政局，為使管用合一，變更住宅區為國小用地。	光華段二小段105地號	本案除請依士林國小意見修正變更範圍外，其餘建議准予通過。

附表二：新增變更計畫內容（臺北市政府 107 年 1 月 18 日府都規
字第 10602243400 號函送）

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定 及補充說明	出席委員初 步建議意見
1	山竹營區	保護區	機關用地	4.8502	1、依國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營產處 106 年 7 月 27 日備北工營字第 1060003856 號函逕向內政部陳情意見辦理。 2、配合事業主管機關需求，本案屬既有使用，為落實管用合一，變更為機關用地。	1、臺北市士林區力行段三小段 361、362、363、364、365、366、367、368、369、370、371、372、373、378、379、380、381 及 391 地號等 18 筆土地。 2、未來之整建、重建不得超過原建蔽率、容積率。 3、未規定事項依本市土地使用分區管制自治條例辦理。	建議照案通過。
2	延平北路六段西側	住宅區	商業區	0.5040	1、依社新里、社子里辦公處 106 年逕向內政部陳情意見辦理。 2、配合大眾運輸場站配置，周邊發展衍生商業需求。 3、符合 84 年公告之「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」之商業區變更原則(政府主動變更者)第 10 項：「面臨道路寬度 20 公尺以上之兩側基地，沿街已供商業使用，以其進深 30 公尺範圍劃設為商業區。」故配合變更為商業區。	1、依「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」相關規定辦理。 2、土地使用管制規定詳細部計畫。	建議照案通過。
3	文昌路、中正路西北側工業區(新光醫院)	工業區	特定專用區(供醫療使用)	2.1516	1、依新光醫療財團法人新光吳火獅紀念醫院 106 年 4 月 27 日(106)新醫企字第 0778 號函逕向內政部陳情意見辦理。 2、現況已作新光醫院使用，依本市土地使用分區管制自治條例工業區得附條	1、依「工業區變更審議規範」及相關規定辦理。 2、變更範圍內部分土地為私有，為符合都市計畫之公平原則，應依規定辦理整體開發。 3、為利後續開放空間留設一致性，後續開發依新光醫院所提中正路留設 10 公尺人行空間、文昌路留設 4 公尺人行空間、基河路留設 10 綠帶空間為原則。	本案除下列各點外，其餘准照市府 107 年 5 月 31 日修正計畫內容通過。 一、本案經市府參採公民或團體陳情意見(逕向本

變更 編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定 及補充說明	出席委員初 步建議意見
					<p>件允許作醫院使用，惟經新光醫院陳情為擴建醫學中心之需要，為符實際需求，變更為特定專用區（供醫療使用）。</p> <p>4、陳情人所提變更後綠化及人行空間符合地區整體發展原則，後續開發依其所提留設開放空間退縮及綠化為原則。</p>	<p>4、土地使用管制及回饋內容詳細部計畫。</p>	<p>部陳情意見編號22)，同意縮小變更範圍，</p> <p>二、本案符合臺北市都市發展暨工業區變更策略，以及「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第12點規定特殊情形，請補充相關說明。</p> <p>三、本案回饋內容經市府建議參考該市工業區變更為醫療專用區之案例（和信醫院）辦理，同意採納市府建議意見。</p> <p>四、本案請市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。</p>

附表三：新增變更計畫內容（臺北市政府 107 年 5 月 31 日府都規
字第 10734172800 號函送）

變更 編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定 及補充說明	出席委員初 步建議意見
1	士林區 建業路 73 巷 8 號	私立華 岡藝校 用地	文教區 (供私立 華岡藝 校使用)	0.67	<p>1. 本案係 59 年 7 月 4 日府工二 字第 29248 號公告「為陽明 山管理局轄區主要計畫案」 劃設為住宅區。</p> <p>2. 因符合內政部 61 年 3 月 25 日台內營字第 461298 號函 規定：1. 經教育主管機關核 准立案者 2. 已成立財團法人 者 3. 土地自有，並有合法證 明文件，其所有權屬財團法 人者 4. 校地面積不超出教 育主管機關規定者，故本府於 80 年 4 月 30 日府工二字第 80021521 號「變更台北市私 立各級學校用地(通盤檢討) 案」公告由變更 0.37 公頃 「文教區」土地為「私立華 岡藝校用地」。又於 85 年 9 月 6 日府都二字第 85056592 號「變更台北市私立各級學 校用地通盤檢討(農業區、 保護區之部份學校案」公告 由變更約 0.30 公頃「農業 區」土地為「私立華岡藝校 用地」。</p> <p>3. 經本次通盤檢討內政部都市 計畫委員會 107 年 2 月 14 日 第 4 次專案小組初步建議意 見(略)：「本通盤檢討範圍 內之私立學校用地，新計畫 名稱請統一修正為文教區 (供私立○○學校使用)， 並請增列變更計畫內容」， 爰依前述公告之計畫範圍修 正計畫名稱並增列變更計畫 內容。</p>	本計畫僅修正用地名稱， 相關規定仍依所屬都市計 畫辦理。	建議照案通 過。
2	衛理女 中	私立衛 理女中 學校用 地	文教區 (供私立 衛理女 中使用)	3.3700	<p>1. 本案係 59 年 7 月 4 日府工 二字第 29248 號公告「為陽 明山管理局轄區主要計畫 案」劃設為文教區。</p> <p>2. 因符合內政部 61 年 3 月 25</p>	為顧及至善路兩側綠帶之 串連，後續將於都市設計 規範中加註原綠帶範圍土 地僅得作為該校開放空間 使用，並應延續綠廊之效	建議照案通 過。

變更 編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定 及補充說明	出席委員初 步建議意見
					<p>日台內營字第 461298 號函規定：1. 經教育主管機關核准立案者 2. 已成立財團法人者 3. 土地自有，並有合法證明文件，其所有權屬財團法人者 4. 校地面積不超出教育主管機關規定者，故本府於 80 年 4 月 30 日府工二字第 80021521 號「變更台北市私立各級學校用地(通盤檢討)案」公告變更 3.37 公頃「文教區」土地為「私立衛理女中用地」。</p> <p>3. 經查原計畫綠地用地產權皆為衛理女中所有，該校領有財團法人登記證書，且本案係由該校主動陳情變更，並經教育主管機關臺北市政府教育局 101 年 10 月 4 日北市教中字第 10138526200 號函(詳附件三)同意變更，尚符合行政院 76 年 11 月 5 日台 76 內字第 25400 號函及 89 年 5 月 25 日台 89 內字第 15103 號函示之條件規定。</p> <p>4. 另該綠地臨馬路部分因有數公尺高差之坡坎，致 62 年劃至迄今皆未能開闢，未來開闢為綠地用地對於公共使用效益亦不大。爰變更「綠地用地」為「私立衛理女中用地」，本次變更範圍無實際增加使用面積，爰免予回饋。</p> <p>5. 經本次通盤檢討內政部都市計畫委員會 107 年 2 月 14 日第 4 次專案小組初步建議意見(略)：「本通盤檢討範圍內之私立學校用地，新計畫名稱請統一修正為文教區(供私立○○學校使用)，並請增列變更計畫內容」，爰依前開公告計畫範圍修正計畫名稱並增列變更計畫內容。</p>	<p>果及保留原有樹木。</p>	

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定 及補充說明	出席委員初步建議意見
3	東吳大學北側	文教區	文教區 (供私立東吳大學用地使用)	1.8913	<p>1. 本案係59年7月4日府工二字第29248號公告「為陽明山管理局轄區主要計畫案」劃設為文教區。</p> <p>2. 經查東吳大學外雙溪校區係屬「文教區」，文教區範圍內夾有數筆國有、市有及私有土地。因文教區西南側土地權屬係屬私有，東吳大學尚未取得產權，爰維持原土地使用分區(文教區)。本計畫倘僅檢討東吳大學所有土地變更為文教區(供私立東吳大學用地使用)，將致公有土地畸零不整，爰維持原土地使用分區(文教區)。</p> <p>3. 考量東吳大學(外雙溪校區)北側現況為體育場使用土地，產權為東吳大學管有，爰配合現況變更為文教區(供私立東吳大學用地使用)。</p>	本計畫僅修正用地名稱，相關規定仍依所屬都市計畫辦理。	建議照案通過。
4	文化大學	私立文化大學用地	文教區 (供私立文化大學使用)	7.4187	<p>1. 查文化大學現有現況部分土地係本府68年12月20日公告劃設為「私立中國文化學院用地」，業辦理完竣財團法人登記，爰依內政部都市計畫委員會107年2月14日第4次專案小組初步建議意見(略)：「本通盤檢討範圍內之私立學校用地，新計畫名稱請統一修正為文教區(供私立○○學校使用)，並請增列變更計畫內容」，增列變更計畫內容。</p> <p>2. 查文化大學現況部分土地係屬文教區，係本府88年6月4日、92年3月27日公告由保護區變更為文教區，再查前開範圍仍有部分土地未取得產權，爰維持原使用分區(文教區)。</p>	本計畫僅修正用地名稱，相關規定仍依所屬都市計畫辦理。	本案除請將新計畫名稱修正為文教區(供私立中國文化大學使用)外，其餘建議准予通過。

附表四：新增變更計畫內容（臺北市政府 108 年 5 月 20 日府授都
規字第 10801194731 號函送）

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定 及補充說明	出席委員初 步建議意見
1	士林區 福林路 240 號	私立泰 北中學 學校用 地	文教區 (供私立 泰北高 級中學 使用)	2.4540	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案係 59 年 7 月 4 日府工二字第 29248 號公告「為陽明山管理局轄區主要計畫案」劃設為文教區、保護區。 2. 經內政部都市計畫委員會 79 年 10 月 13 日第 336 次委員會審議決議：「位於農業區、保護區之各級私立學校，其適合繼續設校者，請臺北市政府依照都市計畫標示『私立○○學校用地』有關規定儘速再予通盤檢討，俾利私立學校發展及管理」。 3. 本府於 80 年 4 月 30 日府都二字第 80021521 號公告由「文教區」變更為「私立泰北中學學校用地」。 4. 經本次通盤檢討內政部都市計畫委員會 107 年 2 月 14 日第 4 次專案小組初步建議意見(略)：「本通盤檢討範圍內之私立學校用地，新計畫名稱請統一修正為文教區(供私立○○學校使用)，並請增列變更計畫內容」，爰依本府 85 年 9 月 6 日公告之計畫範圍修正計畫名稱並增列變更計畫內容。 	本計畫僅修正用地名稱，相關規定仍依所屬都市計畫辦理。	建議照案通過。
2	士林區 中山北 路五段 250 號	私立銘 傳學院 用地。	文教區 (供私立 銘傳大 學使用)	4.6002	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案係 59 年 7 月 4 日府工二字第 29248 號公告「為陽明山管理局轄區主要計畫案」劃設為保護區。 2. 本案經本府於 68 年、85 分別由「保護區」變更為「私立銘傳大學」。 3. 經查前開私立銘傳大學用地範圍內權屬皆為銘傳大學所有，爰依本次通盤檢討內政部都市計畫委員會 107 年 2 月 14 日第 4 次專案小組初步建議意見(略)：「本通盤檢討範圍內之私立學校用地，新計畫名稱請統一修正為文教區(供私立○○學校使用)，並請增列變更計畫內容」，修正計畫名稱並增列變更計畫內容。 	本計畫僅修正用地名稱，相關規定仍依所屬都市計畫辦理。	建議照案通過。

附表五：逕向本部陳情意見

編號	公民或團體	陳情事項	臺北市府研析意見	出席委員初步建議意見
1	兆亨事業有限公司	<p>本案經檢視陳情意見，陳情事項涉及都市計畫之內容，說明如下：</p> <p>(第1次陳情:106.3.23)</p> <p>回復陳情人所有土地即臺北市士林區至善段5段80、81、117地號等3筆土地(系爭土地)，自原都市計畫變更之「交通用地(遊客中心)」至原都市計畫變更前之「加油站用地」。</p> <p>(第2次陳情:106.4.7)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 臺北市政府於106年3月2日辦理「至善段五小段80、81、117地號用地協商會議」於會中表明如陳情人仍欲於系爭土地上興建加油站，則請於貴會提案，並取得民意支持。 2. 系爭土地周邊居民有使用加油站之需求，並有溪山里等多名里長具名陳情並具體指明有增設加油站之需求。 	<p>經查，行政院訴願委員會以107年11月15日院臺訴字第1070215975號函撤銷102年5月13日府都規字第10201401200號公告之「臺北市士林區外雙溪地區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案」在案，現行士林區至善段五小段80、81、117等3筆地號細部計畫為「加油站用地」，惟主要計畫未予變更，仍維持「公園綠地」。</p>	<p>建議依臺北市政府研析意見辦理。</p>
2	徐銘陽君	<p>本案經檢視陳情意見，陳情事項涉及都市計畫之內容，條列如下。</p> <p>(第1次陳情:106.4.8)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 至善路五小段80、81、117地號等用地，面臨故宮車道下坡出口十字路，與自強隧道龐大車流轉彎出口處，及至善路一、二、三段快慢直行幹道相交會點，如設置加油站極不妥，違反都市計畫原則。 2. 該用地位於十字路口旁，匯集大量車流無法有效減速。 3. 加油站無可避免會產生污染與噪音，當地居民為首當其衝的受害者。 4. 周圍2公里已有六座加油站，無加油不方便之事。 	<p>查本案因涉兆亨事業有限公司不服內政部102年5月6日台內營字第1020804997號函核定「臺北市士林區外雙溪地區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案」案內之士林區至善段五小段80、81、117地號土地變更「公園綠地」為「交通用地(遊客中心)」都市計畫案，於102年5月31日依訴願法提起訴願在案，後經行政院訴願委員會於107年11月15日院臺訴字第1070215975號函作成訴願決定：「原處分關於變更為交通用地(遊客中心)部分撤銷，由內政部於2個月內另為妥適之處分。」，本府將依上開訴願決定辦理。</p>	<p>建議依臺北市政府研析意見辦理。</p>

編號	公民或團體	陳情事項	臺北市府研析意見	出席委員初步建議意見
		<p>(第2次陳情:106.6.5)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 交通用地(遊客中心)之設置,其所設定之服務對象並非僅限於乘車之遊客,尚包括步行及騎乘自行車之遊客。 2. 遊客中心地點符合公共自行車往雙溪河濱自行車道使用動線及需求。 3. 交通用地(遊客中心)採複合式型態經營方式,提供遊客及自行車旅遊戶外遊憩空間。 4. 設置加油站將妨礙交通安全。 5. 周圍已有足夠加油站,該址無急迫之需求。 6. 設置加油站將增加自行車交通意外。 		
3	孫立忠君等	<p>本案經檢視陳情意見,陳情事項涉及都市計畫之內容,條列如下:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 士林區至善段五小段27地號76年無端變更為機關用地。 2. 故宮表示大故宮計畫不包含該筆土地,無使用該筆土地之計畫。 3. 訴求變更為第二種住宅區。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 案址土地係76年為故宮博物院整體發展需要及避免文教區內私人建築破壞故宮博物院景觀之調和性,爰由文教區變更為機關用地。 2. 經本府前於107年8月3日北市都規字第1076012011號函以問卷方式調查陳情範圍內46位地主意見,共計3個方案:「方案一:回復為文教區」、「方案二:檢討變更為住宅區,並回饋50%」、「方案三:檢討變更為住宅區,並回饋30%」,經回收30份問卷分析後,約7成地主選擇「方案三:檢討變更為住宅區,並回饋30%」。另國立故宮博物院於107年9月21日以台博密字第1070010520號函表示:「本院推動『新故宮計畫』中,針對西南側私產權土地部分並無相關規劃,惟因涉及本院門面意象,建議貴府注意都市景觀之調和性,至於貴府作任何決策,本院皆予尊重,復請查照。」。 3. 又監察院於101年調查表示:「系爭土地使用分區公告劃設為機關用地長達20餘年,故宮博物院迄無具體公用建設需要及土地 	<p>一、本案主要計畫同意依臺北市府研析意見,將機關用地變更為住宅區,回饋比例訂為30%,並請市府與土地所有權人簽訂協議書,納入計畫書規定;如未能簽訂協議書者,則維持原計畫。此外,本案因涉及故宮博物院門面意象,建議應注意都市景觀之調和性,</p> <p>二、其餘臺北市府研提意見涉及細部計畫內容及執行事</p>

編號	公民或團體	陳情事項	臺北市政府研析意見	出席委員初步建議意見
			<p>取得計畫，影響民眾財產權益，核有未洽，臺北市政府允應儘速會商相關機關，衡酌公益與私利，審慎檢討是否仍有維持機關用地之必要，送請各級都市計畫委員會審議，以符合憲法保障人民財產權意旨」，後監察院於107年巡察時，再度建議本府考量民眾權益，審慎檢討本案是否仍有維持機關用地之必要。另國立故宮博物院於107年9月21日業已明確向本府表達對本案基地無有關規劃；且問卷調查本案地主後，約73%意願為變更住宅區，並依據本市變更回饋原則辦理。綜上所述，經檢視其尚符合本府公共設施用地變更為可建築土地之通案回饋原則，且亦有助公共設施保留地解編及提高土地利用效能。考量故宮博物院意見及地方民意，爰建議參採多數地主意見，變更案址土地「機關用地」為「住宅區」。</p> <p>4. 至有關本案開發及回饋之可行性部分，建議本案主要計畫經內政部都委會之決議後先暫予保留，俟地主整合擬具細部計畫確認可行後，始併同主要計畫公告實施；其回饋比例則參採本市都市計畫變更回饋原則，公共設施用地變更為住宅區者回饋30%，建議以土地為優先，作為捷運北環線捷運場站Y28出入口配置使用。詳細內容於細部計畫內規定。</p>	<p>項，請市府本於職權自行核處。</p> <p>三、另外，本案變更可否考量以降低容積率及免回饋方式處理，建議市府研議其可行性。</p>
4	郭春陽君	<p>本案經檢視陳情意見，陳情事項涉及都市計畫之內容，條列如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 50年前已存在住宅區，劃為機關用地，故宮無規劃開發且表示不會徵收。 2. 解編不適當公共設施用地。 	同編號3	併本表編號3。
5	台神學校財團法人台灣神學研究院	<p>本案經檢視陳情意見，陳情事項涉及都市計畫之內容，條列如下。</p> <p>(第1次陳情:106.4.12)</p>	<p>陳情意見未便採納，理由說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本陳情案件係針對本案變更計畫內容編號「陽02」提出陳情意見。 	建議依臺北市政府研析意見辦理。

編號	公民或團體	陳情事項	臺北市府研析意見	出席委員初步建議意見
		<p>1. 配合「全市性保護區處理原則」之但書，對本校將來之教學發展會有很大阻礙。</p> <p>2. 台灣神學院於49年已遷校於現址，主要建築物於45年建築完成，領有臺北市核發之「舊有房屋認定合法建築物」證明。</p> <p>3. 無法以「文教區」建蔽率及容積率檢討校內之建築物，即無法有任何新建之建築物之開發行為。</p> <p>4. 可比照「文教區」建蔽率、容積率建築強度，受「山坡地開發建築管理辦法」、「臺北市山坡地開發建築要點」、「臺北市山坡地開發建築基地規劃設計技術規範」等相關建築法規規定辦理，免除「全市性保護區處理原則」之但書規定。</p> <p>(第2次陳情:106.4.19) 本案已委託蔡榮堂建築師事務所協助辦理。</p>	<p>2. 本府對保護區變更係採嚴格管理立場，依自然環境及環境敏感度加以管制，原則上均應維持保護區使用，爰本府針對全市保護區土地進行通盤檢討，訂定「全市性保護區處理原則」，並經本市都市計畫委員會審決通過，故，本市保護區土地須依前開處理原則辦理，先予敘明。</p> <p>3. 惟考量變更計畫內容編號「陽02」係既有宗教學校使用，倘變更為文教區其土地得依文教區允許使用項目作文化教育發展具公益性。爰依「全市性保護區處理原則」第7點：本案屬既有公務、公益使用，為落實管用合一、加強坡地管理，未來之整建、重建不得超過既有強度。</p> <p>4. 至有關陳情人所提本案得比照本市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定一節，有關「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」係為保障本市山坡地合理利用與開發安全，兼顧原地主權益之保障，得依法審查並准予開發建築，併予敘明。</p> <p>5. 綜上所述，本案係為保育自然環境兼顧文化教育發展，並非鼓勵未來大規模開發，爰陳情人所提建議不予採納。</p>	
6	臺北市士林區溪山里辦公處	<p>本案經檢視陳情意見，陳情事項涉及都市計畫之內容，說明如下： 本里周邊均無加油站，有設置加油站之需求，希望能在原都市計畫加油站用地設置加油站。</p>	同編號1	併本表編號1。
7	葫蘆堵市場羅英文等地主	<p>本案經檢視陳情意見，陳情事項涉及都市計畫之內容，說明如下：</p> <p>1. 撤回本市場用地變更為住宅區及商業區案，維持市場用地。</p> <p>2. 市場用地西側既有住宅及北側既有巷道劃出市場用地變更為其他分區。</p>	<p>1. 本案本市議會受理陳情居中協調，經106年4月21日由本府向土地所有權人說明相關權利，並請於3個月內整合意願提供本府參處。</p> <p>2. 本案復經106年9月18日召會研商說明，並函發意願調查表予55位土地所有權人以表示意見。</p> <p>3. 本案截至迄今，共回收15件，</p>	併變更計畫內容社子生活圈變更編號社03。

編號	公民或團體	陳情事項	臺北市府研析意見	出席委員初步建議意見
		3. 優先劃定為都市更新地區。	其中 12 件表示同意變更為商業區、住宅區，3 件表示維持市場用地。 4. 建議俟彙整所有權人意願後，再予提請討論。	
8	國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營產處	(第 1 次陳情:106.4.11) 營區(菁山微波台)亦使用士林區力行段二小段 329-1、330-2 地號等 2 筆保護區土地，請惠予併案變更為機關用地。	部分陳情意見建議不予採納，說明如下： 查本陳情案件係針對變更編號陽 08(菁山微波台)提出陳情意見，變更編號陽 08(菁山微波台)擬由保護區變更為機關用地，考量本次所提陳情意見菁山段二小段 329-1、330-2 地號等 2 筆土地為既有公務使用且業向財政部國有財產辦理完成土地撥用，爰併入前開變更案，修正變更範圍及面積。	建議依臺北市府研析意見辦理。
		(第 2 次陳情:106.5.3) 1. 變更編號陽 08(菁山微波台)菁山段二小段 328、329 地號外，亦使用 329-1、330-2 地號等 2 筆保護區土地請惠予併案變更為機關用地。 2. 變更編號外 31，分割後需保留之機關用地為福林段二小段 81-2 地號土地，面積 5490 平方公尺。	1. 同回應 1 2. 查本陳情案件係針對變更編號外 31(至善路一段)機關用地提出需用面積及範圍，爰依陳情意見修正變更編號外 31 之範圍，原機關用地已無使用需求者依毗鄰使用分區變更為保護區。	併變更計畫內容陽明山生活圈變更編號 8 及外雙溪生活圈變更編號外 31。
		(第 3 次陳情:106.7.27) 1. 軍方列管「松園營區」福林段二小段 124-1 地號土地，面積 982 平方公尺，現況為營區使用，屬既有公務使用，建議由「文教區」變更為「機關用地」。 2. 「山竹營區」力行段二小段 361 地號等 18 筆土地，面積 48502.47 平方公尺現況為營區使用，屬既有公務使用，建議由「保護區」變更為「機關用地」。 3. 士林區菁山段二小段 329-1、330-2 地號等 2 筆土地已完成撥用，併陽 08(菁山微波台)案併同變更。 4. 外 31 保留機關用地為 81-2、81-6、81-7、81-8 等 4	1. 有關陳情人提出「松園營區」變更為機關用地陳情意見未便採納，考量「松園營區」位屬「文教區」依本市土地使用分區管制自治條例得作「第 13 組:公務機關」使用，考量土地使用之一致性，爰建議維持原分區。 2. 有關陳情人提出「山竹營區」變更為機關用地陳情意見建議予以採納，查「山竹營區」位屬保護區，考量為既有公務使用，為落實管用合一，得變更為「機關用地」，惟未來之重建、整建不得超過原建蔽率、容積率，爰納入本案變更計畫內容編號「陽 09」辦理。 3. 業納入變更編號陽 08 案內辦理。 4. 業納入變更編號外 31 案內辦	建議依臺北市府研析意見辦理。

編號	公民或團體	陳情事項	臺北市政府研析意見	出席委員初步建議意見
		筆共 5,490 平方公尺。	理。	
9	吳沈純美	<p>(第 1 次陳情:106.4.18、4.20) 陳情事項：本案經檢視陳情意見，涉及都市計畫之內容，說明如下： 1. 廢止 81 號道路南段 520 公尺路段 2. 81 號計畫道路西側起點 50 公尺路段向南遷移 20 公尺，移至中山北路 7 段 232 巷 9 弄台灣銀行之現有巷道</p> <p>(第 2 次陳情:106.6.1) 81 號計畫道路西側起點 50 公尺路段向南遷移 20 公尺。</p>	<p>陳情意見未便採納，說明如下： 1. 陳情人所提案址土地係已完成徵收、未開闢之道路用地，道路兩側皆為「住宅區」。 2. 案經本府都市發展局於 104 年 5 月 12 日邀集相關單位召會研商結論（摘略）：考量 81 號計畫道路考量兩側土地所有權人開發權益，故仍應維持計畫道路。 3. 查陳情人所提道路向南遷移 20 公尺一案，查陳情人所建議調整路型方案，係屬住宅區且其產權係屬私有，爰不予採納。 4. 綜上所述，考量道路路型及土地使用合理性，應維持原計畫。</p>	本案涉及都市計畫變更部分，建議依臺北市政府研析意見辦理；涉及土地徵收及道路開闢部分，請市府參處及儘速辦理。
10	新光醫療財團法人新光吳火獅紀念醫院	<p>陳情事項：本案經檢視陳情意見，涉及都市計畫之內容，說明如下： (第 1 次陳情:106.5.2) 因實際醫療之需要性與開發時程急迫性，請惠予優先核定公告本院工業區土地變更為醫療專用區。</p> <p>(第 2 次陳情:106.8.30) 本案公益屬性及其相關權益單純，在符合整體規劃原則及依和信醫院工業區變更為醫療專用區之回饋方式下，允許本院擴建土地（北側基地）與新光資產管理股份有限公司土地（南側基地）可分期開發，優先審議本案，先予公告。</p>	<p>陳情意見建議予以採納，說明如下： 1. 查本案陳情意見係針對士林區中正路、文昌路及基河路所圍街廓，係屬工業區。依本市土地使用分區管制自治條例，工業區得附條件允許作「第 7 組：醫療保健服務業」使用，倘大於五千平方公尺，須完成都市計畫法定程序始得設置，先予敘明。 2. 本案醫療為既有使用，陳情人所提陳情意見係為健全醫療研發資源所需而擴大院區。考量醫療使用具公共服務效益，且得提升本市醫療服務，爰依所提陳情意見於本案變更計畫內容新增提案「編號士 15:工業區變更為特定專用區(供醫療使用)」。 3. 另考量工業區內土地部分產權仍屬私有，為符合都市計畫公平原則，特定專用區內之土地應辦理整體開發留設開放空間及綠帶。 4. 惟南側基地新光資產未提具使用構想，為保留未來使用彈性，爰將南側基地納入新增變更「編號士 16:工業區變更為特定專用區」，續依新光資產所提開發計畫內容辦理都市計畫變更，以符合實際需求 5. 至有關本案具開發急迫性建議</p>	併附表二新增變更計畫內容變更編號 3。

編號	公民或團體	陳情事項	臺北市府研析意見	出席委員初步建議意見
			優先公告一節，考量本案確具公共公益性，建議予以採納。	
11	臨溪福邸所有權人(代表人：練燕村)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 至善路二段，至善段五小段 27 地號土地無端變更為機關用地，經監察院調查臺北市府顯有疏失。 2. 故宮表示大故宮計畫不包含該筆土地，故宮無規劃使用土地之計畫。 3. 故宮樂於協助案址土地變更為住宅區。 4. 變更案址土地為第二種住宅區。 	同編號 3。	併本表編號 3。
12	臨溪福邸住戶(代表人：宋后玲)	本案經檢視陳情意見，陳情事項涉及都市計畫之內容，說明如下： 被誤劃為故宮機關用地，應回歸為住宅區	同編號 3。	併本表編號 3。
13	社新里里辦公處、社子里里辦公處	本案經檢視陳情意見，陳情事項涉及都市計畫之內容，說明如下： 延平北路六段同一路段兩側變更為商業區	<p>陳情意見建議予以採納。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 案址毗鄰大眾捷運系統捷運北換線 Y24 車站出入口，未來將衍生商業需求。 2. 案址土地現況多數為商業使用，已形成沿街商店使用，經檢討案址土地符合 84 年公告「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」之商業區變更原則第 10 項：「面臨道路寬度 20 公尺以上之兩側基地，沿街已供商業使用，以其進深 30 公尺範圍劃設為商業區」。 3. 綜上所述，考量捷運場站設置及商業衍生需求，將所提陳情意見於本案變更計畫內容新增提案「編號社 06: 住宅區變更為商業區」，並依「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」相關規定辦理。 	併附表二新增變更計畫內容變更編號 2。
14	陽光士林開發股份有限公司	<p>本案經檢視陳情意見，陳情事項涉及都市計畫之內容，說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 取消 92 年細部計畫書規定「不適用都市更新獎勵」規定。 2. 取消原都市計畫建築高度 	<p>陳情意見未便採納，說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 查陳情人所提陳情意見係針對本府 91 年 11 月 26 日府都二字第公告之「變更『修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案』內『士林區光華段士林紙廠土地』住宅區為商業區主要計畫案」及 92 	建議依臺北市府研析意見辦理。

編號	公民或團體	陳情事項	臺北市政府研析意見	出席委員初步建議意見
		30 公尺為最高上限之規定。	<p>年 1 月 9 日本府公告之「擬定『修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案』內『士林區光華段士林紙廠土地』第三種商業區(特)細部計畫案』」內容提出陳情。</p> <p>2. 有關建築容積獎勵之給予係考量士林紙業股份有限公司所提開發計畫內容而訂,惟其內容係屬細部計畫規定事項,倘陳情人對前開發計畫書內容仍有疑義,請研提開發計畫及細部計畫內容予本府,再予協助審視。</p>	
15	許博澄	<p>本案經檢視陳情意見,陳情事項涉及都市計畫之內容,說明如下:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 若變更後土地容積率低於原有 240%,則不應要求回饋 2. 全區劃設為特定住宅區,基準容積 240% 3. 使用分區變更為住四或住三之二 4. 無足夠利潤動機引起開發商與建商興趣進入整合 	<p>陳情意見未便採納,說明如下:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 查本陳情案件係針對變更編號外 28(原國防管理學院)擬由文教區變更為住宅區提出陳情意見。 2. 本案文教區作住宅使用,依本市土地使用分區管制自治條例第 57 條:「文教區內原有住宅之建造,應依第一種住宅區之規定」,爰本案做住宅使用應比照第一種住宅區規定辦理,合先敘明。 3. 另有關於容積率及回饋之意涵,分述如下: <ol style="list-style-type: none"> (1)都市計畫之容積係屬公共財,容積率調整應具公共利益與對價性為原則,在社會公平及環境品質整體考量下,依地區公共設施服務水準而訂定容積率。 (2)都市計畫回饋係考量土地使用變更所需負擔之公共設施將衍生之外部成本內部化,且將變更利益回饋予社會。爰提高土地使用強度增加利益者或因開發致土地產生外部成本者均應辦理回饋。 (3)綜上所述,本案擬由文教區變更為住宅區,其變更後使用強度高於原使用強度(建蔽率 30%、容積率 60%),原則應辦理回饋。 4. 另有關於本基地無更新誘因一節,本案建築基地如有更新改建需求,得循「都市危險及老舊建築物 	<p>併變更計畫內容外雙溪生活圈變更編號外 28。至於涉及細部計畫內容之陳情意見,轉請市府參處。</p>

編號	公民或團體	陳情事項	臺北市府研析意見	出席委員初步建議意見
			<p>加速重建獎勵條例」或循都市更新及其他法令規定辦理。</p> <p>5. 綜上，都市計畫變更應負擔之回饋係屬利益回饋係土地權利人應負擔之義務，至有關本案陳情意見所提容積率、使用項目、使用強度之檢討一節，係屬細部計畫層級，非屬本次主要計畫檢討內容。</p>	
16	李家齊	<p>本案經檢視陳情意見，陳情事項涉及都市計畫之內容，說明如下： 已徵收之士林區天山段一小段297地號道路用地遲未開闢，應變更為住宅區</p>	<p>陳情意見未便採納，說明如下：</p> <p>1. 本府交通局評估，考量地區整體交通系統，該計畫道路具串聯周邊交通動線功能，該計畫道路仍應予維持，倘因地形高差問題無法開闢供車輛通行，建議可調整以人行步道開闢，或於本地區有都更改建計畫時併同檢討。</p> <p>2. 本市建築管理工程處 106 年 8 月 22 日北市都建照字第 10650099500 號函：「周邊鄰地據此申請建築執照(70 建字第 118 號)並核發使用執照在案(71 使字第 1260 號)，旨案建請考量該執照出入通路事宜」。</p> <p>3. 綜上所述，本案道路用地存廢涉地區整體交通系統、通行權益及道路兩側建築權益，業經評估應維持計畫道路之功能，爰維持原計畫。</p>	建議依臺北市府研析意見辦理。
17	何榮華及何應欽	<p>本案經檢視陳情意見，陳情事項涉及都市計畫之內容，說明如下：</p> <p>1. 若變更後土地容積率低於原有 240%，則不應要求回饋。</p> <p>2. 全區劃設為特定住宅區，基準容積 240%。</p> <p>3. 增加土地容積率供給才能平抑房價。</p>	同編號 15	併本表編號 15。
18	許博澄等	<p>本案經檢視陳情意見，陳情事項涉及都市計畫之內容，說明如下：</p> <p>1. 若變更後土地容積率低於原有 240%，則不應要求回饋。</p> <p>2. 全區劃設為特定住宅區，</p>	同編號 15	併本表編號 15。

編號	公民或團體	陳情事項	臺北市府研析意見	出席委員初步建議意見
		基準容積 240%。 3. 增加土地容積率供給才能平抑房價。		
19	吳林山等	本案經檢視陳情意見，陳情事項涉及都市計畫之內容，說明如下： 1. 59年7月4日公告本案土地範圍之土地使用分區為住宅區，62年10月12日公告本案土地範圍變更為公園用地，70年6月29日公告變更為機關用地，現經國防部無使用需求同意不再使用本案土地。 2. 為何本案土地屬機關用地時國防部軍備局可以興建房舍，而本案土地無使用需求卻變更為保護區而非住宅區無法興建房屋，人民財產權利遭漠視。	陳情意見未便採納，說明如下： 1. 查本陳情案件係針對變更編號：外 31(至善路一段)，擬由機關用地變更為保護區提出陳情意見。 2. 本案係59年「為陽明山管理局轄區主要計畫案」劃設為住宅區，於62年「變更陽明山管理局轄區外雙溪地區主要計畫案」由「住宅區」變更為「機關用地」，供國防戰備使用。 3. 前開62年由「住宅區」變更為「機關用地」範圍，倘經國防部表示前開範圍均無使用需求，本府得考量回復為住宅區，惟現經國防部檢討僅圍牆範圍檢討營區外無使用需求土地，考量無使用需求土地僅福林段二小段 100 地號土地臨接計畫道路，倘變更為住宅區依鄰近住宅區強度係屬第二種住宅區使用強度，另考量其餘土地形狀細碎且無臨接計畫道路，建築物將難以配置使用，爰經評估案址土地不宜回復為住宅區。 4. 且查本案陳情人係於103年12月取得土地所有權，案址土地業劃設為機關用地，倘變更為住宅區依內政部102年11月29日台內營字第10203489291號函訂頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定辦理。 5. 另考量都市發展、地理區位、軍事安全、坡地安全等因素，變更編號外 31 不宜提高土地使用強度，爰本府建議比照毗鄰變更為「保護區」，變更土地得依本市土地使用分區管制自治條例有關保護區之規定申請做相關使用。	陳情人陳情意見已有考量，併變更計畫內容外雙溪生活圈變更編號外 31。
20	吳林山等	本案經檢視陳情意見，陳情事項涉及都市計畫之內容，說明如下： (106.12.25 第1次陳情意見、	陳情意見未便採納，說明如下： 1. 查本陳情案件係針對變更編號：外 31(至善路一段)，擬由機關用地變更為保護區提出陳情意	併本表編號 19。

編號	公民或團體	陳情事項	臺北市府研析意見	出席委員初步建議意見
		<p>107.5.1 第 2 次陳情意見)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 59 年 7 月 4 日公告本案土地範圍之土地使用分區為住宅區，62 年 10 月 12 日公告本案土地範圍變更為公園用地，70 年 6 月 29 日公告變更為機關用地，現經國防部無使用需求同意不再使用本案土地。 2. 為何本案土地屬機關用地時國防部軍備局可以興建房舍，而本案土地無使用需求卻變更為保護區而非住宅區無法興建房屋，人民財產權利遭漠視。 	<p>見。</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 本案係 59 年「為陽明山管理局轄區主要計劃案」劃設為住宅區，於 62 年「變更陽明山管理局轄區外雙溪地區主要計劃案」由「住宅區」變更為「機關用地」，供國防戰備使用。 3. 有關坡度小於 30% 之私有土地，考量非屬士林區主要計畫通盤檢討案 100 年辦理公開展覽計畫內容，爰依 107 年 2 月 14 日第 4 次專案小組出席委員初步建議意見，續將納入全市公共設施用地通盤檢討案內辦理。 	
21	許博澄	<p>本案經檢視陳情意見，陳情事項涉及都市計畫之內容，說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 維持原文教區 240% 容積率，不該調降容積率又要回饋 30%。 2. 再思考第一種商業區可能性 3. 反對在本案基地範圍內，於都市計畫變更時，做出 0.412 公頃必須完整一次性開發的限制 4. 建議規模獎勵方式如下： <ol style="list-style-type: none"> (1) 開發規模 1000 平方公尺以上：獎勵基準容積 10% (2) 開發規模 2000 平方公尺以上：獎勵基準容積 20% (3) 開發規模 3000 平方公尺以上：獎勵基準容積 30% (4) 開發規模達全區整區開發：獎勵基準容積 35%。 	<p>同編號 15 及 18 陳情意見未便採納，說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 查本陳情案件係針對變更編號外 28(原國防管理學院)擬由文教區變更為住宅區提出陳情意見。 2. 本案文教區作住宅使用，依本市土地使用分區管制自治條例第 57 條：「文教區內原有住宅之建造，應依第一種住宅區之規定」，爰本案做住宅使用應比照第一種住宅區規定辦理。 3. 另有關於容積率及回饋之意涵，分述如下： <ol style="list-style-type: none"> (1) 都市計畫之容積係屬公共財，容積率調整應具公共利益與對價性為原則，在社會公平及環境品質整體考量下，依地區公共設施服務水準而訂定容積率。 (2) 都市計畫回饋係考量土地使用變更所需負擔之公共設施將衍生之外部成本內部化，且將變更利益回饋予社會。爰提高土地使用強度增加利益者或因開發致土地產生外部成本者均應辦理回饋。 (3) 因此，本案擬由文教區變更為住宅區，其變更後使用強度高於原做住宅使用之強度(建蔽率 30%、容積率 60%)，原則應 	併本表編號 15。

編號	公民或團體	陳情事項	臺北市府研析意見	出席委員初步建議意見
			<p>辦理回饋。</p> <p>4. 另有關於本基地規模獎勵開發一節，本案建築基地如有更新改建需求，得循「都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例」或循都市更新及其他法令規定辦理。</p> <p>5. 綜上，都市計畫變更應負擔之回饋係屬利益回饋係土地權利人應負擔之義務，至有關本案陳情意見所提容積率、使用強度之檢討、容積獎勵一節，係屬細部計畫層級，非屬本次主要計畫檢討內容。</p>	
22	新光醫療財團法人新光吳火獅紀念醫院	<p>(107.5.9 新醫企字第107000810號函)</p> <p>(一)依都市計畫工業區檢討變更審議規範第12條規定，補充說明：查本案屬都市計畫通盤檢討工業區用地變更為特定專用區供醫療使用，工業區本即可做醫療使用，而本案變更後亦仍維持原醫療使用，並未增加允許使用項目，且變更後使用性質非屬住宅或商業，故符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第12條第4款規定，建請回饋內容比照和信醫院前例，以醫療回饋方式辦理。</p> <p>(二)關於本院與毗鄰土地所有權人溝通說明情形：毗鄰土地所有權人(士林區陽明段四小段188地號)於95年提出之同意書中記載同意變更的條件為土地可作為零售商業用途使用，本院近期與土地所有權人溝通，對方仍維持前揭條件，核與現行法規不符，故建請將此次都市計畫工業區土地變更為特定醫療專用區之範圍調整為臺北市士林區陽明段四小段175、175-1、184、185-7、186、187、187-1、187-2、188-1、</p>	<p>本案陳情意見本府建議予以採納，說明如下：</p> <p>1. 依本市土地使用分區管制自治條例，工業區得附條件允許作醫療保健服務業使用，本案因基地面積超過5,000平方公尺，因此陳情變更使用分區。</p> <p>2. 本案經新光醫院來函表示本案變更後僅作醫療使用，未增加允許使用項目，查「都市計畫工業區檢討變更審議規範」本案符合第12條第4款規定。</p> <p>3. 為不損及鄰地土地使用權利，經新光醫院表示建議調整變更範圍方案。本府建議請參酌新光醫院所提調整方案。倘經審議同意調整變更範圍，本府再予以配合修正計畫內容並簽訂協議書事宜。</p> <p>4. 另有關於回饋事宜，依「臺北市政府受理都市計畫、都市設計及都市更新回饋、捐贈作業要點」規定辦理回饋為原則，有關新光醫院所提擬依本府98年8月25日府都規字第09803718200號公告「變更臺北市北投區豐年段四小段383等地號工業區為醫療專用區主要計畫案」，依其所增加之土地使用強度以代金方式辦理回饋，因涉及建築物既有使用容積認定，建議俟核認原有容積後，於細部計畫內檢討。</p>	併附表二新增變更計畫內容變更編號3。

編號	公民或團體	陳情事項	臺北市府研析意見	出席委員初步建議意見
		188-2、190、200-3 地號等 12 筆，面積約 21,049.12 平方公尺。		
23	蔡之豪	<p>本案經檢視陳情意見，陳情事項涉及都市計畫之內容，說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 加速本次通盤檢討辦理時程，以利葫蘆堵市場周邊住戶申請改建。 2. 本市場用地早於 59 年都市計畫發布實施前即已完成開發建築，本次變更要求回饋住宅 30%、商業 40% 之規定，確有不合理之處。 3. 如無法免于回饋，可否參考 106 年桃園市龜山區華亞段乙種工業區變更為產業專用區之方式辦理或以日後興建公益設施空間方式處理，減少地主負擔。 	<p>陳情意見未便採納，說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關葫蘆堵市場一案已納入變更計畫內容，社子生活圈變更編號社 03 處理。 2. 都市計畫回饋係考量土地使用變更所需負擔之公共設施將衍生之外部成本內部化，且將變更利益回饋予社會。爰提高土地使用強度增加利益者或因開發致土地產生外部成本者均應辦理回饋。 3. 本案未來建議可採簽訂協議書或都市更新辦理，建請依下列各點擇一辦理。 <ul style="list-style-type: none"> (1) 請市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。 (2) 請依出席委員初步建議意見(四)-3，由實施者擬具都市更新事業計畫草案及辦理公開展覽後，再核定主要計畫。 	建議依臺北市府研析意見辦理。
24	王誼喬	<ol style="list-style-type: none"> 4. 私立銘傳大學台北校區全部校地如何成為學校用地使用？其土地使用分區？合理性？合法性？正當性？ 5. 將私立銘傳大學台北校區校地變回與周圍土地一樣的保護區，還我臺北市 270 萬市民、後代子孫在士林大直山、圓山、劍潭山、大屯山系原有一片綿延不斷青翠山林的天然屏障。 	查私立銘傳大學係 59 年 7 月 4 日府工二字第 29248 號公告「為陽明山管理局轄區主要計畫案」劃設為保護區，後續經本府 68 年 12 月 20 日府工二字第 47627 號公告實施「變更臺北市都市計畫保護區計畫（通盤檢討）案」及 85 年 9 月 6 日府都二字第 85056592 號公告實施「變更臺北市私立各級學校用地通盤檢討（農業區、保護區之部分學校）案」，經檢討位屬於農業區、保護區之各級私立學校適合繼續設校者，爰由「保護區」變更為「私立銘傳大學」。上開都市計畫均依都市計畫法令辦理。	建議依臺北市府研析意見辦理。
25	李豐裕	<p>本案經檢視陳情意見，陳情事項涉及都市計畫之內容，說明如下：</p> <p>關於外雙溪生活圈通盤檢討，都委會決議多數市有公園用地及國有第一種住宅區變更為保護</p>	<ol style="list-style-type: none"> 6. 有關都市計畫陳情意見未便採納，說明如下： 7. 有關本案陳情人前於 107 年 12 月 22 日因本變更案向內政部及本府提出國家賠償，後又於 108 年 3 月 9 日陳情基於法律安定 	有關都市計畫變更之陳情意見，建議依臺北市府研析意見辦理；其

編號	公民或團體	陳情事項	臺北市政府研析意見	出席委員初步建議意見
		<p>區乙事甚為不當，況尚涉及其中翠山段一小段 365 地號部分為計畫道路，364 及 366 地號為第一種住宅區，毗連翠山段二小段 301 地號土地，可接連 304 地號土地，地主均有該路段之通行權，敬請先准許於 368、369 地號闢設農路(或升降設施)，俾便通行至附近翠山段二小段 301、304、307、308、309 地號等土地。</p>	<p>及信賴保護原則，請本府就翠山段一小段 365 地號部分計畫道路及翠山段一小段 364、366 地號第一種住宅區不應變更為保護區。經查陳情人所陳地號之士林區翠山段一小段 364、366 地號土地係國有土地，同段 365 地號係市有土地。惟陳情人所有之土地係本案土地南側之士林區翠山段二小段 301、302、304 及 309 地號等 4 筆土地，先予敘明。</p> <p>8. 有關翠山段一小段 364、366 地號第一種住宅區變更為保護區一節，本府考量本案基地及其周邊坡度陡峭、多位於平均坡度大於 30% 以上地區，鄰近崁腳斷層，可及性低且供公園利用之腹地不足，不宜開闢使用，係考量整體自然環境，爰變更為保護區。</p> <p>9. 另有關翠山段一小段 365 地號道路用地變更為保護區而未予開闢一節，經查該路段地形陡峭，且道路縱坡大於 12%，無法符合市區道路及附屬工程設計規範，爰迄今尚未開闢，因考量周邊整體自然環境現況及工程開闢限制，爰變更道路用地為保護區。</p> <p>10. 有關陳情人表示都市計畫變更影響其通行權一節，說明如下：</p> <p>11. 本府變更翠山段一小段 364、365、366 地號土地為保護區一案，經洽本府主管機關產業發展局，農路之興闢須於農業區及保護區內，檢具土地使用同意書，並由私人依規定向本府申請闢建農路，故都市計畫之變更，無涉陳情人之通行權，陳情人仍可依規定私闢農路通行。</p> <p>12. 另有關翠山段一小段 368、369 地號土地闢設農路及升降設施部分：本府產業發展局前於 107</p>	<p>餘陳情意見，非屬都市計畫審議事項，請市府參處。</p>

編號	公民或團體	陳情事項	臺北市府研析意見	出席委員初步建議意見
			<p>年 12 月 24 日北市產業農字第 1076028788 號函覆請陳情人依「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」及「農舍設計規範」規定向本府主管機關產業發展局申請辦理在案。</p>	
26	中國文化大學	<p>臺北市府 91 年 12 月 23 日府都二字第 09108211600 號函「訂定臺北市大專學校容積率標準」，限制本校學校用地容積率上限為 160%，同時亦有其他大專院校之容積分別為 240%、260%、300%(如光武技術學院、東吳大學、國立政治大學)。據悉容積率 160%為參考本校周邊第二種住宅大相逕庭，且本校 87 年實際使用強度已大於 160%甚多，顯見 91 年訂定之 160%容積率未顧及現況之既有發展強度，亦造成本校館舍改建修建受限，陳請藉由此次學校用地改正為文教區之時，調整文教區(中國文化大學用地)容積率為 240%。</p>	<p>13. 都市計畫之容積係屬公共財，容積率調整應具公共利益與對價性為原則，在社會公平及環境品質整體考量下，而訂定容積率，先予敘明。</p> <p>14. 查中國文化大學所在位置地形陡峭且多位於平均坡度大於 30%以上地區，與陳情人所提案例周邊環境不同，近年極端氣候帶來之強降雨造成許多坡地災害，於增加近 1 倍之容積量前，應考量環境容受力及周邊地區公共設施得否支持。</p> <p>15. 綜上所述，考量中國文化大學整體環境容受力及少子化衝擊，應不宜增加法定容積率，爰維持原計畫之 160%容積率。</p>	<p>本案涉及細部計畫內容，請市府參處。</p>
27	何汝玄君	<p>本案經檢視陳情意見，陳情事項涉及都市計畫之內容說明如下：</p> <p>16. 陳情本市士林區福林段二小段 81、81-3、81-4 地號等 3 筆土地，變更回復其原使用用途，以維土地所有權人權益。</p> <p>17. 本案土地原為私有之住宅區，嗣受變更為非必要之機關用地迄今，且國防部相關軍事機構就本案土地範圍亦已無作為軍事機關用地之需要。</p> <p>18. 另本市士林區福林段二小段 81 地號土地面積 3,389 平方公尺，形狀完整，地形平坦且非位於山坡地範圍，其面寬約 54 公尺，臨 40 公尺至善路，道路對側有至善公園、外雙溪等，應較符合第三之二種住宅區之使用，</p>	<p>19. 經查，本市士林區福林段二小段 81、81-3、81-4 地號等三筆土地係 59 年 7 月 4 日府工二字第 29248 號公告實施「變更陽明山管理局轄區外雙溪地區主要計畫案」劃定住宅區，嗣於 62 年 10 月 12 日府工二字 46609 號公告實施「變更陽明山管理局轄區外雙溪地區主要計畫案」變更住宅區為公園綠地，復為配合國防戰備設施需要，以 66 年 1 月 5 日府工二字第 00231 號公告實施「擬訂外雙溪附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫」變更公園綠地為機關用地迄今，先予敘明。</p> <p>20. 至有關前開 81 地號土地回復為原屬之住宅區使用一節，查本案前經國防部 105 年 7 月 11 日備北工營字第 1050003376 號函(略以)：「營區現有範圍使用，營區範圍內檢討獲得之私有土地，</p>	<p>有關涉及主要計畫之陳情意見，併變更計畫內容外雙溪生活圈變更編號外 31。至於涉及細部計畫之陳情意見，請市府參處。</p>

編號	公民或團體	陳情事項	臺北市政府研析意見	出席委員初步建議意見
		<p>爰此懇請通盤檢討本案土地都市計畫之變更，宜應變更劃定為第三之二種住宅區，俾符地盡其用之原則。</p>	<p>建議維持機關用地。其餘營區現有範圍外之私有土地請依權責卓處。」，復經本府納入「臺北市士林區都市計畫主要計畫通盤檢討案」內辦理(變更編號:外31)，並獲致內政部都市計畫委員會107年6月15日第5次專案小組決議:「變更範圍內坡度大於30%部分同意市府方案變更為保護區，坡度小於30%部分納入全市公共設施用地通盤檢討案內整體考量。」，基此，後續將俟內政部都市計畫委員會審議通過後，納入本市公共設施用地通盤檢討案內整體考量。</p> <p>21. 有關81地號土地應變更劃定為第三之二種住宅區事宜，考量本案毗鄰分區為第二種住宅區且鄰近環境敏感地及山坡地，不宜劃設為第三之二種住宅區，至實際分區之劃定，仍需視都市計畫委員會審議情形而定。</p>	

附件：本會專案小組聽取臺北市政府簡報「臺北市士林區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」第4次會議出席委員初步建議意見回應綜理表

107年2月14日本會專案小組第4次聽取簡報會議出席委員初步建議意見	本府回應及處理情形
<p>案經臺北市政府依歷次專案小組會議建議意見，以107年1月18日府都規字第10602243400號函送修正計畫書、圖及處理情形（如附件），建議除下列各點外，其餘准照臺北市政府上開修正計畫書、圖通過，並請該府依照修正，檢送修正計畫書10份（修正內容請劃線）、計畫圖2份及處理情形對照表（註明修正頁次及簡要說明）到署後，再召開專案小組會議。出席或未出席委員對於本專案小組初步建議意見，如有修正意見，請於文到7日內送回本署彙整處理，以資周延。</p>	<p>遵照辦理。</p>
<p>（一）綜合性意見：</p> <p>22. 本案現況人口約29萬人，現行細部計畫可容納人口約41萬人，經市府將計畫人口酌予調降至38萬人，惟考量臺灣地區人口發展趨勢，建請市府再下修計畫人口。至於士林區人口引進措施及活動人口衍生相關公共設施服務需求，請市府一併檢討規劃，並納入計畫書敘明。</p>	<p>（一）綜合性意見：</p> <p>1. 計畫人口、現況人口與推估人口</p> <p>23. 本府民政局105年委託國立政治大學辦理「臺北市105-140年人口推估委託研究案」該案之資料臺北市未來人口因社會增加、就學就業等吸引力因素，人口將會繼續成長，於130年人口數將達279.6萬人。</p> <p>24. 另依本府民政局之人口推估資料，130年臺北市人口279萬人，本市士林區人口30萬人（包含社子島地區人口）。</p> <p>25. 考量人口發展趨勢預測及配合重大建設，如：公辦都更、公共住宅、士林北投科技園區等開發，故本計畫考量人口發展趨勢並因應重大建設，另社子島推估人口數為3萬人，本計畫不含社子島人口推估預計130年將再吸引2.7萬人，爰訂定本計畫區計畫人口為29.7萬人（不含社子島），業已載明於計畫書P.7-1。</p>

107年2月14日本會專案小組第4次聽取簡報會議出席委員初步建議意見	本府回應及處理情形
<p>26. 本通盤檢討範圍內之私立學校用地，新計畫名稱請統一修正為文教區（供私立○○學校使用），並請增列變更計畫內容。</p>	<p>27. 本案業依專案小組意見檢討私立學校用地，修正計畫名稱為文教區（供私立○○學校使用），爰修正衛理女中（變更編號外33）計畫名稱，增列3處變更案：華岡藝校（陽06）、泰北高中（士16）、銘傳大學（士17）等4處計畫名稱，新計畫名稱業統一修正為文教區（供私立○○學校使用），請詳計畫書P.8-3、P.8-13、P.8-25、P.8-26。</p> <p>28. 惟本次變更範圍內東吳大學、文化大學（變更編號天07）及華興育幼院等3處土地，現址仍有部分文教區土地，查該校（院）尚未取得部分文教區土地所有權，倘僅就前開持有範圍修正計畫內容，所餘文教區土地形狀將不利使用，建議俟取得所有權後再予以變更計畫名稱，維持原計畫。</p>
<p>29. 各類公共設施用地之取得，應以徵收為最後手段，計畫書實施進度與經費章節內公共設施用地擬採徵購方式取得者，請市府依土地徵收條例第11條應先採協議價購或其他方式取得，協議不成始得以申請徵收之方式處理。</p>	<p>30. 公共設施用地之取得方式將依土地徵收條例及相關規定辦理，業於計畫書第9章新增備註說明（P.9-1）。</p>
<p>（二）變更計畫內容：詳附表一、二。</p> <p>1、各別變更內容之變更範圍所載土地地號，與實際變更範圍可能會有不一致之情形發生，建請市府斟酌考量刪除相關土地地號。</p> <p>2、類似變更內容之變更理由如相同，相關用語請儘可能統一。</p>	<p>1. 本案配合修正刪除相關土地地號，詳計畫書第8章。</p> <p>2. 遵照辦理。</p>
<p>（三）逕向本部陳情意見：詳附表三，相關公民或團體已提供相關陳情意見，並於本專案小組會議中補充說明，出席委員已瞭解相關公民或團體陳述內容。</p>	<p>敬悉。</p>
<p>（四）後續辦理事項：</p> <p>1、本通盤檢討案變更計畫內容，如有超出公開展覽範圍者，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第19條規定，另案辦理公開展覽及說</p>	<p>遵照辦理。</p>

107年2月14日本會專案小組第4次聽取簡報會議出席委員初步建議意見	本府回應及處理情形
<p>明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。</p>	
<p>2、本案經本會審決後，得視實際發展需要，檢具變更都市計畫書、圖，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。</p>	遵照辦理。
<p>3、擬以都市更新方式開發部分，為避免本案發布實施後未實施都市更新前，衍生都市計畫法第17條第2項但書規定核發建築執照問題，於本會審定後，先依審定之都市計畫書、圖及都市更新條例有關規定，由實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；屆時如涉及需調整本會決議文者，則再提會討論。</p>	遵照辦理。
<p>(五)建議事項：本通盤檢討案內原計畫公共設施用地因無使用需求而變更為其他使用分區，建請市府查明其土地取得方式，如屬徵收方式取得者，請市府依土地徵收條例有關規定辦理。</p>	遵照辦理。

附件：本會專案小組聽取臺北市政府簡報「臺北市士林區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」第2次會議出席委員初步建議意見回應綜理表

106年5月18日本會專案小組第2次聽取簡報會議出席委員初步建議意見	本府回應及處理情形
<p>本案建議除下列各點外，其餘准照臺北市政府核議意見通過，並請該府依照修正後，檢送修正計畫書10份（修正內容請劃線）、計畫圖2份及處理情形對照表（註明修正頁次及簡要說明）到署後，再召開專案小組會議。出席或未出席委員對於本專案小組初步建議意見，如有修正意見，請於文到7日內送回本署彙整處理，以資周延。</p>	<p>遵照辦理。</p>
<p>(一)綜合性意見：</p> <p>1.全臺北市計畫人口、現況人口及國發會未來預估之臺北市人口，各項人口數是否有所差距，應如何因應處理，請市府補充相關說明。另外，全市計畫人口與士林區發展之關聯性等，請補充說明。</p>	<p>(一)綜合性意見：</p> <p>1.計畫人口與活動人口</p> <p>(1)本市都市計畫人口應考量戶籍人口及未設籍之常住人口，顧及實際居住卻非設籍於計畫範圍內之人口，並以因應定居人口之最大需求為考量，提供於計畫區內實際居住、活動之人口需求，及相應之公共設施服務水準。</p> <p>(2)經綜合行政院國發會及本府民政局之人口推估資料113年臺北市設籍人口及常住未設籍人口達3,357,472人，130年臺北市設籍人口及常住未設籍人口達3,364,058人，未來全市都市計畫人口數應高於336萬人預為規劃，始得因應未來人口活動需求。</p> <p>(3)綜上，為因應未來人口活動需求，本通盤檢討案除考量本區設籍人口外，同時需兼顧全市整體社會經濟活動，以及都市人口移動、遷徙、居住之活動特性，故應納入實際居住卻非設籍於計畫範圍內之人口，以反映實際本區都市活動現況及新增居住人口（包含如產業發展新增就業機會、公共住宅、都市更新分回、本府委建等計畫設施等）。</p> <p>2.105年臺北市戶籍人口及常住未設籍人口約為324萬人，130年臺北市戶籍人口及</p>

106年5月18日本會專案小組第2次聽取簡報會議出席委員初步建議意見	本府回應及處理情形
<p>2. 本案計畫人口（約40萬人）與現況人口（約29萬人）仍有差距，本計畫區如何引進人口或適當調降計畫人口，請補充相關論述及說明，以作為檢討規劃各類公共設施用地之重要參據，並請納入計畫書敘明。</p>	<p>常住未設籍人口預計達336萬人，新增12萬之居住人口。臺北市未來人口成長中心，將以南港區、士林區為首要，其餘地區則微幅成長或持平發展。本計畫區內105年戶籍及常住未設籍人口約35.4萬人，惟士林區民國130年戶籍及常住未設籍人口推估為約36.7萬人，本府刻辦理士林區都市計畫通盤檢討，計畫人口將調整至38萬人（不含社子島、保變住地區）業已載明於計畫書P.7-1~P.7-3。</p>
<p>3. 有關「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第5、6條規定項目（如自然生態環境、都市災害、人口、建築、公共設施容受力、交通運輸等），請於計畫書分章節逐項說明其詳細內容，據以研擬發展課題與對策，讓計畫書較具完整性。</p> <p>4. 本計畫區未來發展方向、規劃構想及交通服務水準相關分析資料，請補充敘明。</p>	<p>3. 本通盤檢討案業依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第5、6條規定項目進行檢討，納入計畫書中載明詳計畫書P.3-1至P.3-14、P.3-17至P.3-34、P.7-3至P7-10至於課題與對策，請詳計畫書P.6-1至P.6-6。</p> <p>4. 本計畫區未來發展方向、規劃構想及交通服務水準相關分析資料，詳計畫書P.3-17至P.3-23、P.6-7至P.6-9。</p>
<p>5. 本計畫區內各類土地使用分區及公共設施用地之開發率、各類公共設施用地之服務水準，以及公園、體育場所、綠地、廣場與兒童遊樂場等5項公共設施用地是否符合都市計畫法第45條規定比例等，請補充說明。公共設施用地如有不足，請研提具體改善措施。</p>	<p>5. 本次通盤檢討案業依都市計畫定期通盤檢討實施辦法相關規定檢核本區各項土地使用分區檢討，詳計畫書頁P.10-1至P.10-4。</p> <p>(1)另本計畫區因都市可發展用地有限，境內非都市發展用地占行政區域總面積比率高達50%以上，經檢討後本計畫區尚需考量因天然地形限制之環境先天條件，且部分位屬具潛在開發風險坡度大於30以上之公園用地(如中央社區之公園用地，坡度陡峭不宜開闢)，故變更為保護區以維護坡地安全。</p> <p>(2)至有關公共設施如有不足改善措施，本計畫區內倘屬長期無開闢需求之公共設施保留地，經檢討無使用需求者，依毗鄰土地調整使用分區，或依民眾陳情妥予檢討變更，以維持土地使用彈性。</p> <p>本計畫區內都市發展用地未達計畫總面積50%，不同於本市其他行政區域居住商業發展</p>

106年5月18日本會專案小組第2次聽取簡報會議出席委員初步建議意見	本府回應及處理情形
	型態，考量公共設施用地檢討方式應以本區整體發展定位、地區條件、計畫人口檢討等特殊情形之適用。
6. 本案土地使用檢討原則請配合變更計畫內容，做適當之修正。	遵照辦理。
7. 各類公共設施用地之取得，應以徵收為最後手段，計畫書實施進度與經費章節內公共設施用地擬採徵購方式取得者，請市府再檢討其適當性。	依目的事業主管機關編列支應為主，本案計畫範圍內各公共設施用地之土地取得，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。
8. 本案請就「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」有關規定（詳附件），依附件檢核表格式說明其處理情形，相關內容如尚未納入計畫書敘明者，請補充敘明。	遵照辦理，詳後附檢核表。
9. 本案請市府重新檢視計畫書內容，如有標題與內文不一致者（如計畫書第2-13頁），請查明修正。	遵照辦理。
10. 計畫書所附臺北市都市計畫委員會公民或團體所提意見綜理表，非都市計畫書必要文件，請予以刪除。	遵照辦理。
11. 本通盤檢討範圍內之私立學校用地，新計畫名稱是否統一修正為文教區（供私立○○學校使用），請市府再斟酌考量。	查本計畫區內私立學校用地計有2所(文化大學、東吳大學)，均於80年4月30日府工二字第80021521號「變更臺北市私立各級學校用地(通盤檢討)案」於都市計畫標明為私立學校用地，考量另文化大學亦於93年3月27日府都二字第09208424200號公告「變更臺北市士林區華岡段二小段二五四、二五四之二、二五五、二五五之二、二六六及天玉段一小段一〇二、一〇二之二、一〇二之三、一〇四、一〇四之一地號等十筆地號土地保護區為文教區(供私立文化大學使用)計畫案」中載明為私校用地在案，爰本次通盤檢討範圍內私立學校用地，經檢討後尚無須修正分區名稱為文教區。
(二)變更計畫內容： 1. 案經臺北市政府重新修正變更理由後，以106年4月19日府授都規字第10632836500號函	敬悉。

106年5月18日本會專案小組第2次聽取簡報 會議出席委員初步建議意見	本府回應及處理情形
送變更計畫內容，詳附表。	
2. 有關計畫書第11-1頁至第11-3頁提及新光醫院、新光紡織與士林紙廠等內容，前經臺北市政府納入其他都市計畫案內辦理，請市府補充說明變更歷程及後續應納入何計畫案內處理，如需納入本通盤檢討案辦理者，請於變更計畫內容表內增列相關內容，下次會議繼續聽取簡報。如未涉及主要計畫變更者，計畫書第11-1頁至第11-3頁內容，請予以刪除，並改於計畫書發展構想項下補充說明。	原納入「其他」都市計畫內容刪除；新增變更編號士15案，詳計畫書P.8-23。
(三) 逕向本部陳情意見：相關公民或團體已提供相關陳情意見，並於本專案小組會議中補充說明，出席委員已瞭解相關公民或團體陳述內容，後續俟市府針對相關公民或團體陳情意見提供研析意見後，下次會議繼續聽取簡報。	遵照辦理，研析意見詳附件。
(四) 後續辦理事項： 1. 本通盤檢討案變更計畫內容，如有超出公開展覽範圍者，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第19條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。 2. 本案經本會審決後，得視實際發展需要，檢具變更都市計畫書、圖，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。	遵照辦理。
(五) 環境影響評估： 1. 開發行為應否實施環境影響評估，應以開發單位向目的事業主管機關申請許可之開發行為內容，依申請時之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」及行政院環保署依環評法第5條第1項第11款公告規定予以認定。	敬悉，倘相關變更案後續有確切之開發行為內容，當由開發單位依環境影響評估法令辦理。

106年5月18日本會專案小組第2次聽取簡報會議出席委員初步建議意見	本府回應及處理情形
<p>2. 應實施環境影響評估之開發行為，其環境影響評估審查主管機關，依環評法施行細則第12條附表一之分工認定。</p> <p>3. 因目前尚屬都市計畫通盤檢討程序，尚無法據以判認應否實施環評，後續俟開發單位有確切開發行為內容時，再依前述規定，檢附認定標準所列相關區為證明文件，送環評主管機關判認。</p>	

附件：都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關規定檢核表

現行條文	臺北市政府處理情形
<p>第五條 都市計畫通盤檢討前應先進行計畫地區之基本調查及分析推計，作為通盤檢討之基礎，其內容至少應包括下列各款：</p> <p>一、自然生態環境、自然及人文景觀資源、可供再生利用資源。</p> <p>二、災害發生歷史及特性、災害潛勢情形。</p> <p>三、人口規模、成長及組成、人口密度分布。</p> <p>四、建築密度分布、產業結構及發展、土地利用、住宅供需。</p> <p>五、公共設施容受力。</p> <p>六、交通運輸。</p> <p>都市計畫通盤檢討時，應依據前項基本調查及分析推計，研擬發展課題、對策及願景，作為檢討之依據。</p>	<p>遵照辦理，左列各款於本計畫書第 3 章發展現況請詳計畫書：</p> <p>31. 詳 P. 3-1 至 3-8</p> <p>32. 詳 P. 3-8 至 3-15</p> <p>33. 詳 P. 3-16 至 3-17</p> <p>34. 詳 P. 3-18 至 3-19</p> <p>35. 詳 P. 3-19 至 3-20、 P. 3-26 至 3-32</p> <p>36. 詳 P. 3-20 至 3-26</p>
<p>第六條 都市計畫通盤檢討時，應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，並調整土地使用分區或使用管制。</p>	<p>遵照辦理，本計畫都市防災規劃業依計畫書第 3 章發展現況與分析(詳如計畫書第 3-9 至 3-15 頁)，檢討訂定防災計畫，如計畫書第 7 章防災計畫第 7-6 至 7-10 頁。</p>
<p>第七條 辦理主要計畫通盤檢討時，應視實際需要擬定下列各款生態都市發展策略：</p> <p>一、自然及景觀資源之管理維護策略或計畫。</p> <p>二、公共設施用地及其他開放空間之水與綠網絡發展策略或計畫。</p> <p>三、都市發展歷史之空間紋理、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存建築之風貌發展策略或計畫。</p> <p>四、大眾運輸導向、人本交通環境及綠色運輸之都市發展模式土地使用配置策略或計畫。</p> <p>五、都市水資源及其他各種資源之再利用土地使用發展策略或計畫。</p>	<p>遵照辦理，本計畫空間發展以生態都市為導向，左列各款發展策略或計畫，視士林區實際需要於本計畫書第 6 章計畫發展定位與目標第 6-10 至 6-11 頁內詳細敘述。</p>
<p>第八條 辦理細部計畫通盤檢討時，應視實際需要擬定下列各款生態都市規劃原則：</p> <p>一、水與綠網絡系統串聯規劃設計原則。</p> <p>二、雨水下滲、貯留之規劃設計原則。</p> <p>三、計畫區內既有重要水資源及綠色資源管理維護原則。</p> <p>四、地區風貌發展及管制原則。</p> <p>五、地區人行步道及自行車道之建置原則。</p>	<p>依實際需要於細部計畫案內參辦</p>
<p>第九條 都市計畫通盤檢討時，下列地區應辦理都市設計，納入細部計畫：</p> <p>一、新市鎮。</p> <p>二、新市區建設地區：都市中心、副都市中心、實施大規模整體開發之新市區。</p> <p>三、舊市區更新地區。</p>	<p>依實際需要於細部計畫案內參辦</p>

現行條文	臺北市政府處理情形
<p>四、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存建築物之周圍地區。</p> <p>五、位於高速鐵路、高速公路及區域計畫指定景觀道路二側一公里範圍內之地區。</p> <p>六、其他經主要計畫指定應辦理都市設計之地區。</p> <p>都市設計之內容視實際需要，表明下列事項：</p> <p>一、公共開放空間系統配置及其綠化、保水事項。</p> <p>二、人行空間、步道或自行車道系統動線配置事項。</p> <p>三、交通運輸系統、汽車、機車與自行車之停車空間及出入動線配置事項。</p> <p>四、建築基地細分規模及地下室開挖之限制事項。</p> <p>五、建築量體配置、高度、造型、色彩、風格、綠建材及水資源回收再利用之事項。</p> <p>六、環境保護設施及資源再利用設施配置事項。</p> <p>七、景觀計畫。</p> <p>八、防災、救災空間及設施配置事項。</p> <p>九、管理維護計畫。</p>	
<p>第十條 非都市發展用地檢討變更為都市發展用地時，變更範圍內應劃設之公共設施用地面積比例，不得低於原都市計畫公共設施用地面積占都市發展用地面積之比。</p> <p>前項變更範圍內應劃設之公共設施，除變更範圍內必要者外，應視整體都市發展需要，適當劃設供作全部或局部計畫地區範圍內使用之公共設施，並以原都市計畫劃設不足者或汽車、機車及自行車停車場、社區公園、綠地等項目為優先。</p>	<p>遵照辦理，本計畫案內非都市發展用地變更係因未符管用合一始變更既有使用範圍為都市發展用地，考量毗鄰土地仍不宜開闢利用，故無劃設公共設施用地。</p>
<p>第十一條 都市街坊、街道傢俱設施、人行空間、自行車道系統、無障礙空間及各項公共設施，應配合地方文化特色及居民之社區活動需要，妥為規劃設計。</p>	<p>遵照辦理，為建構友善人本通行空間軸帶，本府業規劃將交通改善、產業科技廊帶、河濱親水廊帶、藝文廊帶、文化軸帶及人行步行系統、自行車道系統等納入士林再生政策案內辦理，於本計畫書第4章計畫相關計畫第4-3至4-5頁內詳細敘述。</p>
<p>第十二條 都市計畫通盤檢討時，應針對舊有建築物密集、畸零破舊，有礙觀瞻、影響公共安全，必須拆除重建，就地整建或特別加以維護之地區，進行全面調查分析，劃定都市更新地區範圍，研訂更新基本方針，納入計畫書規定。</p>	<p>遵照辦理，本府業推動士林再生計畫，將具潛力發展待更新基地劃設為公辦都更旗艦計畫，將循都市更新條例及相關規定辦理。</p>
<p>第十七條 遊憩設施用地之檢討，依下列規定辦理：</p> <p>一、兒童遊樂場：按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於零點一公頃為原則。</p>	<p>遵照辦理，查本次通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂</p>

現行條文	臺北市政府處理情形
<p>二、公園：包括閭鄰公園及社區公園。閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於零點五公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於四公頃為原則，在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。</p> <p>三、體育場所：應考量實際需要設置，其面積之二分之一，可併入公園面積計算。</p> <p>通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。</p>	<p>場用地面積未符本要點之檢討標準，惟檢討後公園、綠地及廣場面積低於檢討前面積，經檢討本計畫內公園綠地面積業佔都市發展用地面積 12%，惟本計畫區另設有一處兒童樂園（使用分區：商三）供兒童遊樂、遊憩等使用。</p>
<p>第十八條 都市計畫通盤檢討變更土地使用分區規模達一公頃以上之地區、新市區建設地區或舊市區更新地區，應劃設不低於該等地區總面積百分之十之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，並以整體開發方式興闢之。</p>	<p>遵照辦理，本次通檢變更土地使用分區規模達一公頃以上之地區，將於細部計畫及開發計畫中要求劃設公共設施，並以整體開發方式興闢之。</p>
<p>第十九條 學校用地之檢討依下列規定辦理：</p> <p>一、國民中小學：</p> <p>（一）應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。</p> <p>（二）檢討原則：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有增設學校用地之必要時，應優先利用適當之公有土地，並訂定建設進度與經費來源。 2. 已設立之學校足敷需求者，應將其餘尚無設立需求之學校用地檢討變更，並儘量彌補其他公共設施用地之不足。 3. 已設立之學校用地有剩餘或閒置空間者，應考量多目標使用。 <p>（三）國民中小學校用地得合併規劃為中小學用地。</p> <p>二、高級中學及高級職校：由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。</p>	<p>有關學校用地檢討，請詳計畫書內容：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 國民小學部分除華岡國小(陽 05)經本府教育局檢討無設校需求，且因位於坡度超過 30%地區，爰依毗鄰土地使用變更為保護區。 2. 國民中學經檢討後無變更需求。 3. 高級中學及高級職校用地經檢討後無變更需求。
<p>第二十條 機關、公用事業機構及學校應於主要出入口處，規劃設置深度三公尺以上、適當長度之緩衝車道。</p>	<p>遵照辦理，將於細部計畫內規範</p>
<p>第二十一條 零售市場用地應依據該地區之發展情形，予以檢討。已設立之市場足敷需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更。</p>	<p>遵照辦理，經本計畫檢討變更 2 處市場用地(外 27、社 03)，餘維持市場用地。</p>
<p>第二十二條 停車場用地面積應依各都市計畫地區之社會經濟發展、交通運輸狀況、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需情況及土地使用種類檢討規劃之，並不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求。但考量城鄉發展特性、大眾運輸建設、多元方式提供停車空間或其他特殊情形，經都市計</p>	<p>遵照辦理，惟本計畫變更 1 處(外 20)住宅區(停車場用地)為保護區，係因該址地形陡峭、多位於平均坡度大於 30%以上地區，且位在崩塌危險之敏</p>

現行條文	臺北市政府處理情形
<p>畫委員會審議通過者，不在此限。</p> <p>市場用地、機關用地、醫療用地、體育場所用地、遊憩設施用地，及商業區、特定專用區等停車需求較高之用地或使用分區，應依實際需要檢討留設停車空間。</p> <p>前二項留設之停車場及停車空間，應配合汽車、機車及自行車之預估數，規劃留設所需之停車空間。</p>	<p>感區域，故變更為保護區。</p> <p>至有關公有建築物之停車空間，依本市土地使用分區管制自治條例規定倘基地面積達 1000 平方公尺依規定加倍留設。</p>
<p>第二十三條 公共汽車及長途客運場站除依第三十八條規定劃設專用區外，應按其實際需求並考量轉運需要檢討規劃之。遊覽車之停車用地應考量各地區之實際需求檢討劃設之，或選擇適當公共設施用地規劃供其停放。</p>	<p>遵照辦理，經檢討後無變更需求。</p>
<p>第二十四條 道路用地按交通量、道路設計標準檢討之，並應考量人行及自行車動線之需要，留設人行步道及自行車道。綠地按自然地形或其設置目的、其他公共設施用地按實際需要檢討之。</p>	<p>遵照辦理，經本計畫檢討變更 2 處道路用地(陽 06、天 07)，餘維持道路用地。</p>
<p>第二十五條 已劃設而未取得之公共設施用地，應全面清查檢討實際需要，有保留必要者，應策訂其取得策略，擬具可行之事業及財務計畫，納入計畫書規定，並考量與新市區建設地區併同辦理市地重劃或區段徵收，或舊市區地區併同辦理整體開發，以加速公共設施用地之取得開闢。</p>	<p>遵照辦理，經檢討後無變更需求。</p>
<p>第二十六條 公共設施用地經通盤檢討應增加而確無適當土地可供劃設者，應考量在該地區其他公共設施用地多目標規劃設置。</p>	<p>遵照辦理，經檢討後無變更需求。</p>
<p>第二十七條 污水處理廠用地或垃圾處理場(廠)用地應配合污水下水道系統、垃圾焚化廠或衛生掩埋場之興建計畫及期程，於適當地點檢討劃設之。</p>	<p>遵照辦理，經檢討後無變更需求。</p>
<p>第二十八條 整體開發地區之計畫道路應配合街廓規劃，予以檢討。</p> <p>計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。</p>	<p>遵照辦理，經檢討後本計畫無劃設整體開發地區。</p>
<p>第二十九條 已民營化之公用事業機構，其設施用地應配合實際需求，予以檢討變更。</p>	<p>經檢討本計畫區內民營化公用事業機構將視各該事業機構需求及相關進度規劃，另案妥予處理。</p>
<p>第三十條 住宅區之檢討，應依據都市發展之特性、地理環境及計畫目標等，區分成不同發展性質及使用強度之住宅區，其面積標準應依據未來二十五年內計畫人口居住需求預估數計算。</p> <p>原計畫住宅區實際上已較適宜作為其他使用分區，且變更用途後對於鄰近土地使用分區無妨礙者，得將該土地變更為其他使用分區。但變更為商業區者，不得違反第三十一條之規定。</p>	<p>遵照辦理，本計畫住宅區通盤檢討係依據計畫人口及計畫目標年期檢討住宅區需求。</p> <p>詳計畫書 P. 3-6 至 P. 3-8</p>

現行條文	臺北市政府處理情形
<p>第三十一條 商業區之檢討，應依據都市階層、計畫性質及地方特性區分成不同發展性質及使用強度之商業區，其面積標準應符合下列規定：</p> <p>一、商業區總面積應依下列計畫人口規模檢討之：</p> <p>(一) 三萬人口以下者，商業區面積以每千人不得超出零點四五公頃為準。</p> <p>(二) 逾三萬至十萬人口者，超出三萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點五零公頃為準。</p> <p>(三) 逾十萬至二十萬人口者，超出十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點五五公頃為準。</p> <p>(四) 逾二十萬至五十萬人口者，超出二十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點六零公頃為準。</p> <p>(五) 逾五十萬至一百五十萬人口者，超出五十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點六五公頃為準。</p> <p>(六) 逾一百五十萬人口者，超出一百五十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點七零公頃為準。</p> <p>二、商業區總面積占都市發展用地總面積之比例，依下列規定：</p> <p>(一) 區域中心除直轄市不得超過百分之十五外，其餘地區不得超過百分之十二。</p> <p>(二) 次區域中心、地方中心、都會區衛星市鎮及一般市鎮不得超過百分之十。</p> <p>(三) 都會區衛星集居地及農村集居中心，不得超過百分之八。</p> <p>前項第二款之都市發展用地，指都市計畫總面積扣除農業區、保護區、風景區、遊樂區及行水區等非都市發展用地之面積。</p> <p>原計畫商業區實際上已較適宜作其他使用分區，且變更用途後對於鄰近土地使用分區無妨礙者，得將該土地變更為其他使用分區。</p>	<p>遵照辦理，本計畫人口 38 萬人，經檢討商業區面積不得超過 211.5 公頃，本計畫經檢討後共設置 72.42 公頃商業區。</p> <p>本計畫商業區係以地區型及鄰里型發展為主，本計畫檢討增加商業區共 4 處(社 02、社 03、社 05、士 02) 皆屬公共設施用地解編，考量地區發展變更為適當分區。</p> <p>另本計畫為維持土地使用彈性及未來具潛力商業發展地區之需求，參酌開發許可精神，增列商特區變更檢討原則暨處理方式，本計畫變更為商特區共(士 05、士 06、士 09、士 11)。</p>
<p>第三十二條 工業區之檢討，應依據發展現況、鄰近土地使用及地方特性區分成不同發展性質及使用強度之工業區，並應依下列規定檢討之：</p> <p>一、工業區面積之增減，應參考區域計畫之指導，依工業種類及工業密度為準。</p> <p>二、工業區之位置，因都市發展結構之改變對社區生活環境發生不良影響時，得予變更為其他使用分區。</p> <p>三、計畫工業區實際上已較適宜作為其他使用分區，且變更用途後，對於鄰近土地使用無妨害者，得將該部分土地變更為其他使用分區。但變更為商業區者，不得違反前條之規定。</p>	<p>遵照辦理，本計畫依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及通檢要點檢討變更 2 處(外 01)之零星工業區、(士 15)第二種工業區。</p>
<p>第三十三條 大眾捷運及鐵路之場站、國道客運及公共汽車之轉運站周邊地區，應依大眾運輸導向之都市發展模式檢討土地使用強度，並研擬相關回饋措施，納入計畫書規定。</p>	<p>遵照辦理，本計畫配合大眾捷運場站周邊(捷運淡水線、北環線)發展衍生商業需求，並依「修訂臺</p>

現行條文	臺北市府處理情形
	北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」將周邊地區變更為商特區。
<p>第三十四條 都市計畫經通盤檢討後仍無法依第二十二條規定留設足夠停車場空間者，應於計畫書訂定各種土地使用分區留設停車空間基準規定；必要時，並訂定增設供公眾停車空間之獎勵規定。</p>	<p>遵照辦理，本計畫案內提高強度所衍生停車需求，將要求各宗基地停車需求內部化。配合本府大眾運輸發展政策，續將視實際停車需求於細部計畫內規範留設停車空間基準規定。</p>
<p>第三十五條 都市計畫通盤檢討時，應檢討都市計畫容積總量；都市計畫容積獎勵規定與其他法令容積獎勵規定應併同檢討。</p>	<p>遵照辦理，本次通檢已檢視都市計畫容積總量尚符合計畫人口之需求。</p>
<p>第三十六條 農業區之檢討，應依據農業發展、生態服務功能及未來都市發展之需要檢討之。 前項農業區內舊有聚落，非屬違法建築基地面積達一公頃以上、人口達二百人以上，且能適當規劃必要之公共設施者，得變更為住宅區。</p>	<p>遵照辦理，本計畫農業區內舊有聚落規模面積皆未達一公頃以上。</p>
<p>第三十八條 都市計畫通盤檢討時，應就施工機械車輛放置場、汽車修理服務業、廢棄物回收清除處理業、高壓氣體儲存分裝業務、物流中心業、倉儲批發業、軟體工業、汽車客貨運業、殯葬服務業及其他特殊行業之實際需求進行調查，如業者可提出具體可行之事業財務計畫及實質開發計畫者，則應納入通盤檢討內，妥予規劃各種專用區。</p>	<p>遵照辦理，本計畫區無劃設左列行業專用區之需求。</p>
<p>第四十條 都市計畫通盤檢討時，應就都市計畫書附帶條件規定應辦理整體開發之地區中，尚未開發之案件，檢討評估其開發之可行性，作必要之檢討變更。 前項整體開發地區經檢討後，維持原計畫尚未辦理開發之面積逾該整體開發地區面積百分之五十者，不得再新增整體開發地區。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。</p>	<p>遵照辦理，本次通檢配合實際開發需求，檢討整體開發區開發之可行性。</p>
<p>第四十六條 都市計畫線之展繪，應依據原都市計畫圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁位，參酌地籍圖，配合實地情形為之；其有下列情形之一者，都市計畫辦理機關應先修測或重新測量，符合法定都市計畫圖比例尺之地形圖： 一、都市計畫經發布實施屆滿二十五年。 二、原計畫圖不合法定比例尺或已無法適用者。 三、辦理合併通盤檢討，原計畫圖比例互不相同者。</p>	<p>遵照辦理，本次通檢依原都市計畫圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁位，參酌地籍圖，配合實地情形調整使用分區。</p>

現行條文	臺北市政府處理情形
<p>第四十七條 都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢止。</p>	<p>遵照辦理，本案建議於下次通盤檢討辦理計畫圖重製作業。</p>
<p>第四十八條 都市計畫分區發展優先次序，應視計畫地區範圍之發展現況及趨勢，並依據地方政府財力，予以檢討之。</p>	<p>遵照辦理，本次通檢配合發展現況及趨勢，檢討都市計畫分區發展優先次序</p>

八、散會：上午 11 時 15 分