

臺北市都市計畫書

臺北市士林區都市計畫通盤檢討
(細部計畫) 案內編號「細陽 09、細天 03、
細天 06」等 3 案

臺北市政府

中華民國 111 年 3 月 8 日府都規字第 11130200281 號公告第 2 次公告公開展覽
(依臺北市都市計畫委員會 109 年 10 月 15 日第 771 次大會決議辦理)

目次

壹、緣起	1
貳、擬定計畫內容	2
一、天母生活圈.....	2
二、陽明山生活圈.....	5
參、臺北市都市計畫委員會審議情形	7

圖目錄

圖 1 細天 03 擬定計畫示意圖	3
圖 2 細天 06 擬定計畫示意圖	4
圖 3 細陽 09 變更計畫示意圖	6

表目錄

表 1 天母生活圈擬定計畫綜理表	2
表 2 陽明山生活圈擬定計畫綜理表	5

案 名：臺北市士林區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案內編號「細陽 09、
細天 03、細天 06」等 3 案

辦理機關：臺北市政府

計畫範圍：詳如計畫所示

類 別：通盤檢討

法令依據：都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法

詳細說明：

壹、緣起

「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」係於 107 年 1 月 25 日辦理公開徵求意見，於 109 年 2 月 27 日公告公開展覽，並經本市都市計畫委員會審議，歷經 1 次專案小組會議，2 次都市計畫委員會大會審議，於 109 年 10 月 15 日經本市都市計畫委員會第 771 次會議審決修正通過。依前開臺北市都市計畫委員會決議(略以)：「……本通盤檢討案變更或擬訂計畫內容，超出公開展覽範圍者，後續請市府依程序辦理公開展覽及說明會」，爰辦理案內編號「細陽 09、細天 03、細天 06」等 3 案重新辦理公開展覽事宜。

貳、擬定計畫內容

一、天母生活圈

表1 天母生活圈擬定計畫綜理表

編號	位置	新計畫	面積 (公頃)	建蔽率	容積率	擬定理由及管制及相關規定
細天 03	士林區 天山段 二小段 328 等 地號	社福及機關用地(供天母消防隊及相關單位公務使用)	0.232	80%	400%	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合主要計畫(天 09)變更機關用地(供外僑文化會館、區民活動中心及本府機關公務設施使用)為「社福及機關用地(供天母消防隊及社會福利設施使用)」，擬定細部計畫。 2. 符合公共設施檢討原則(一)、(四)。 考量天母消防分隊之使用需求，建蔽率部分參照本市土地使用分區管制自治條例第 83 條機關用地(消防隊使用)之管制，擬定為 80%。
細天 06	石牌一 機房	電信及社會福利專用區	1.3045	60%	400%	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合主要計畫(天 08)變更住宅區、電信用地為「電信及社會福利專用區」，擬定細部計畫。 2. 符合公共設施檢討原則(一)、(四)。 3. 得允許電信機房、電信本業、社會福利設施使用，並得依住宅法第 33 條保留一定空間供作社會福利服務、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園、青年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施之用。

					<p>4. 考量本案係屬電信用地變更且未有變更回饋，為避免引入高強度之商業活動造成周邊環境衝擊，故前項文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施使用面積不得超過總容積樓地板面積之 30%。</p> <p>5. 另考量既有電信機房使用及未來興建社會住宅之需求，建蔽率擬定為 60%。</p>
--	--	--	--	--	--

註：

1. 本計畫擬定之各使用分區之位置、面積、範圍及形狀，以計畫圖實地分割測量為準。
2. 實際擬定範圍詳計畫圖所示。
3. 本案業經 109 年 8 月 27 日臺北市都市計畫委員會第 770 次會議審定，本次僅就超出原細部計畫公展範圍部分辦理重新公展。



圖1 細天 03 擬定計畫示意圖

※本圖示為示意圖，仍以都市計畫圖為準



圖2 細天 06 擬定計畫示意圖

※本圖示為示意圖，仍以都市計畫圖為準

二、陽明山生活圈

表2 陽明山生活圈擬定計畫綜理表

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
細陽09	華岡段一小段162、163、164、165、166、168、170、359等8筆地號(陽明山中國麗緻大飯店)	特定住宅區(二)	特定住宅區(三)	0.6113	<ol style="list-style-type: none"> 1.配合人民陳情案(陽明山1),變更細部計畫。 2.本案自56年取得使用執照及國際觀光旅館登記,於都市計畫發布實施前已合法存在,惟現行使用分區無法允許作旅館使用,考量當地發展現況與實際使用需求,並兼顧未來使用彈性,經與陳情人協商,同意檢討變更為特定住宅區(三),於原使用分區特定住宅區(二)增加允許「第41組:一般旅館業」及「第42組:觀光旅館業」使用,並訂定相關回饋規定。 3.本案回饋內容: <ol style="list-style-type: none"> (1)參採108年商業區通盤檢討訂定回饋金公式。 (2)R2(調整參數)考量係放寬部分使用項目,參考濱江街汽車修護展示工業區計畫案訂定為1/3。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.使用項目除新增允許使用項目「第41組:一般旅館業」及「第42組:觀光旅館業」外,其餘比照本府97年12月11日府都規字第09707725400號公告實施之「變更臺北市士林區陽明山山仔后地區第二種住宅區為特定住宅區細部計畫案」內特定住宅區(二)規定辦理。 2.回饋金公式: $V \times R1 \times Q \times R2$ V:申請基地於申請當期之公告土地現值(元/平方公尺) R1:申請變更樓地板面積(平方公尺) Q:變更回饋比例參數=1% R2:調整參數=1/3 3.由土地所有權人與臺北市政府簽訂協議書於本案發布實施後一年內繳交回饋金。

註:

- 1.本計畫變更後,各分區之位置、面積、範圍及形狀,以計畫圖實地分割測量為準。
- 2.實際變更範圍詳計畫圖所示。
- 3.本案業經109年8月27日臺北市都市計畫委員會第770次會議審定,本次僅就超出原細部計畫公展範圍部分辦理重新公展。

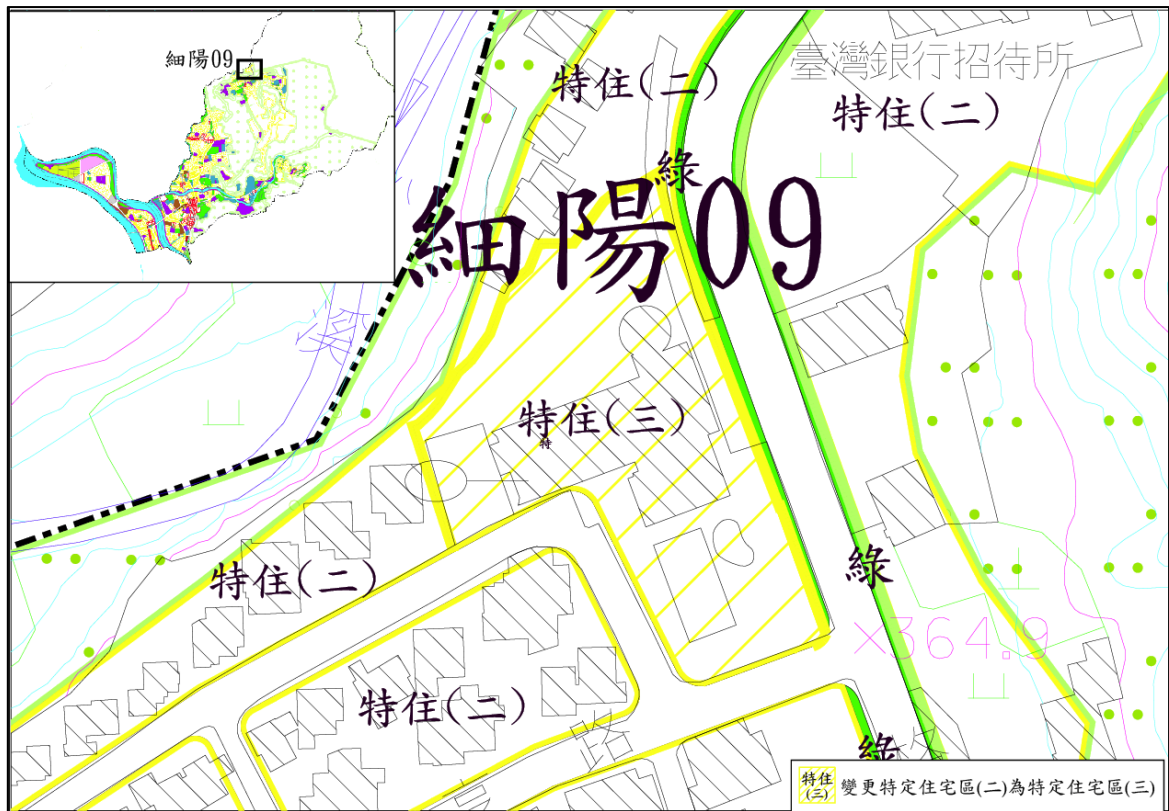


圖3 細陽 09 變更計畫示意圖

※本圖示為示意圖，仍以都市計畫圖為準

參、臺北市都市計畫委員會審議情形

本案經提臺北市都市計畫委員會 109 年 4 月 23 日第 764 次委員會議決議組成專案小組，並召開 1 次專案小組會議及 2 次都市計畫委員會會議審查，本市都市計畫委員會歷次會議審查決議如下：

一、本案經提臺北市都市計畫委員會 109 年 8 月 27 日第 770 次委員會，審議決議如下：

(一) 本案除以下幾點，其餘同意依專案小組建議意見，依本次提會計畫書、圖以及本次會議市府所送補充會議資料修正通過：

1. 土地使用分區檢討原則同意市府本次會議所提修正內容。
2. 變更及擬定計畫內容部分
 - (1) 計畫編號「細陽 01」台灣神學院，同意本次會議市府所提修正內容，增列適用「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」。
 - (2) 新增變更編號「細陽 09」陽明山中國麗緻大飯店，同意本次會議市府所提修正內容，變更「特定住宅區(二)」為「特定住宅區(三)」，增列允許「第 41 組：一般旅館業」及「第 42 組：觀光旅館業」並由土地所有權人依管制及相關規定繳納回饋金。
 - (3) 新增計畫編號「細陽 10」國家安全局同意本次會議市府所提內容，擬定為「機關用地」，並依管制及相關規定辦理，增列適用「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」。
 - (4) 計畫編號「細外 04、05」至善路側住宅區擬定案，請市府就外雙溪地區觀光及文化發展定位、使用強度管制規定以及管制範圍之適切性再予考量，並先安排委員至現地會勘後，再提會討論。
 - (5) 計畫編號「細天 03」，同意本次會議市府所提修正內容，擬定為「社福及機關用地(供天母消防隊及相關單位公務使用)」，依管制及相關規定辦理，容積率 400%，另考量天母消防隊之使用需求，建蔽率擬定為 80%。
 - (6) 新增計畫編號「細天 06」石牌一機房，同意本次會議市府所提修正內容，配合內政部都市計畫委員會審議之變更範圍，擬定為「電信及社會福利專用區」，依管制及相關規定辦理，容積率為 400%，

另考量既有電信機房及未來興建社會住宅之需求，建蔽率擬定為60%。

(7) 新增變更編號「細士 13」士林紙廠，除公園用地面積不變之前提外，並應一併考量區內現有具特色建築物及老樹之保存維護，並先安排委員至現地會勘後，再提會討論。

3. 都市設計審議管制地區、實施都市設計準則範圍、及山限區範圍檢討，同意本次會議市府所提內容。

(二) 公民或團體陳情意見，除以下幾點外，其餘同意市府本次會議所提回應意見辦理：

1. 綜理表編號「陽明山 1」陽明山中國麗緻大飯店所提陳情，同本次會議決議第一之(二)第 2 點。

2. 綜理表編號「外雙溪 1」陳情至善路一段側住宅區加級案及「外雙溪 2」財政部國有財產署針對細外 05 所提意見，同本次會議決議第一之(二)第 4 點。

3. 綜理表編號「天母 1」內政部營建署陳情石牌一機房案，同本次會議決議第一之(二)第 6 點，範圍增加蘭雅段二小段 82、82-3 及 84 地號，另 85 地號道路用地基於一致性原則，不同意容積調派。

4. 綜理表編號「舊士林 2」陳情廢除計畫道路案，先安排委員至現地會勘後，再提會討論。

5. 綜理表編號「舊士林 6」士林紙廠陳情調整公園用地範圍等，同本次會議決議第一之(二)第 7 點。

(三) 本次尚未決議案件，包括計畫編號「細外 04、05」(含綜理表編號「外雙溪 1」、「外雙溪 2」)至善路側住宅區擬定案、「細士 13」(含綜理表編號「舊士林 6」)士林紙廠、以及綜理表編號「舊士林 2」陳情廢除計畫道路案，請先辦理會勘，並請市府參酌委員意見補充資料後，再提會審議。

二、本案經提臺北市都市計畫委員會 109 年 10 月 15 日第 771 次委員會，審議決議如下：

(一)本案除以下幾點，其餘依本次會議市府所送補充會議資料修正通過：

1. 計畫編號「細外 04」至善路側住宅區擬定案：考量外雙溪地區觀光及文化發展目標與地主權益，同意依本次會議市府當場所提，擬定為「住 2 特」，建蔽率 35%、容積率酌予增加為 200%，惟不得再申請容積移轉與都市計畫相關容積獎勵，且應納入都市設計審議規範建築物高度，並於審議階段徵詢國防部意見。
2. 計畫編號「細外 05」：依公展計畫書圖內容，擬定為「住 2」，建蔽率 35%、容積率 120%。
3. 計畫編號「細士 13」：同意本次會議市府所提修正內容，刪除本變更案，不予變更。
4. 新增計畫編號「細士 14」：同意本次會議市府所提內容，配合主要計畫變更，擬定為「社福及機關用地」，建蔽率 40%、容積率 400%。

(二)公民或團體陳情意見，除以下幾點外，其餘同意市府本次會議所提回應意見辦理：

1. 綜理表編號「外雙溪 1」陳情至善路一段側住宅區加級案，同本次會議決議第一之(一)點。
2. 綜理表編號「外雙溪 2」財政部國有財產署所提意見，同本次會議決議第一之(一)、(二)點。
3. 綜理表編號「外雙溪 3」國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營產處所提意見，同本次會議決議第一之(一)、(二)點。
4. 綜理表編號「舊士林 2」陳情廢除計畫道路案，基於地區整體交通系統考量，維持原道路用地，陳情意見不予採納。
5. 綜理表編號「舊士林 6」士林紙廠內公園用地，同本次會議決議第一之(三)點，維持原公園用地形狀，不予調整。另陳情修正 92 年細部計畫案內有關福德路 31 巷退縮規定、解除 30 公尺限高管制、取消都市更新容積獎勵限制等，同意市府本次所提回應說明。

(三)本通盤檢討案變更或擬訂計畫內容，超出公開展覽範圍者，後續請市府依程序辦理公開展覽及說明會。

附帶決議：有關士林紙廠內既有建築，請市府盡速啟動文資審查程序確認是否具有文化資產保存價值。

臺	北	市	政	府
都	市	發	展	局
業	務	主	管	
承	辦	人	員	