

【臺北市都市計畫委員會第798次大會】

「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」

111年10月6日



臺北市政府都市發展局

簡報大綱

- 壹、本案辦理歷程
- 貳、計畫內容
- 參、土地使用分區管制及相關規定
- 肆、市都委會幕僚初研意見回應

辦理歷程

100年6月14日

主要計畫公告公開展覽

105年2月10日

主要計畫市都委會第705次會議審議通過

108年11月26日

主要計畫部都委會第958次會議審議通過

109年2月27日

主要計畫第2次、細部計畫第1次公開展覽

109年10月13日

主要計畫經內政部都委會第978次會議審議通過

109年08月27日

細部計畫經市都委會第770次會議審議通過

109年10月15日

細部計畫經市都委會第771次會議審議通過

110年2月5日

主要計畫(第一階段)公告

110年3月23日

細部計畫(第一階段)公告

111年3月9日

主要計畫第3次、細部計畫第2次公開展覽

111年8月2日

主計第二階段經部都委會第1016次會議審議通過

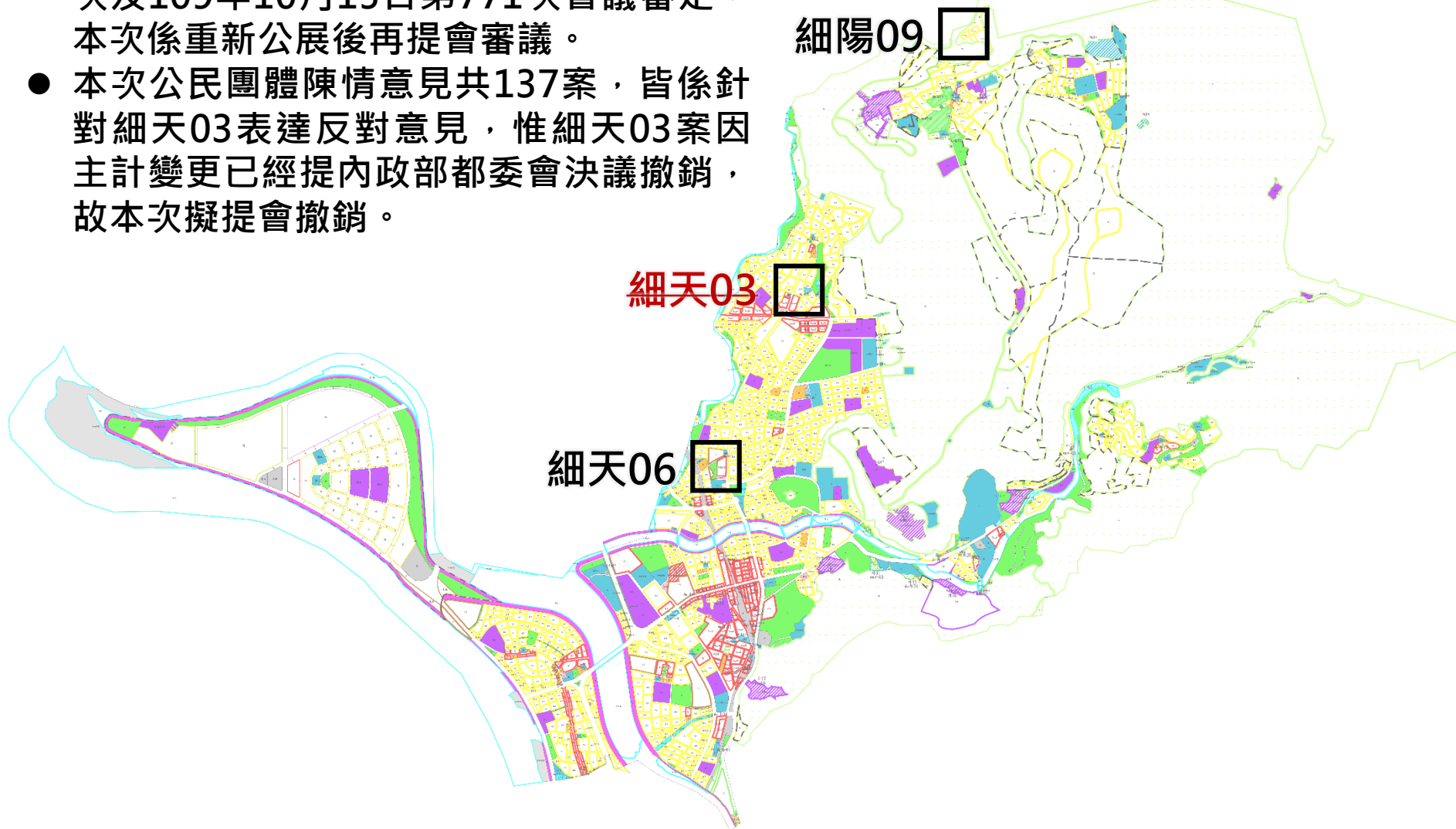
111年9月5日

細部計畫第二階段提請市都委會審議

貳、計畫內容

細部計畫變更及擬定2案(1案撤銷)

- 3案皆已經市都委會109年8月27日第770次及109年10月15日第771次會議審定，本次係重新公展後再提會審議。
- 本次公民團體陳情意見共137案，皆係針對細天03表達反對意見，惟細天03案因主計變更已經提內政部都委會決議撤銷，故本次擬提會撤銷。



細陽09

變更特定住宅區(二)為特定住宅區(三)

編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由
細陽09	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)辦理變更。 2. 本案於都市計畫發布前已取得使照及旅館登記，惟現行分區不允許作旅館使用。考量現況發展與使用需求，同意檢討變更為特住(三)，增加允許「第41組：一般旅館業」、「第42組：觀光旅館業」使用，並訂定回饋規定。 <ol style="list-style-type: none"> ① 參採108年商通檢訂定回饋金公式。 ② 考量放寬部分使用項目，參考濱江街汽車修護展示工業區計畫案訂定R2(調整參數)為1/3。



相關規定

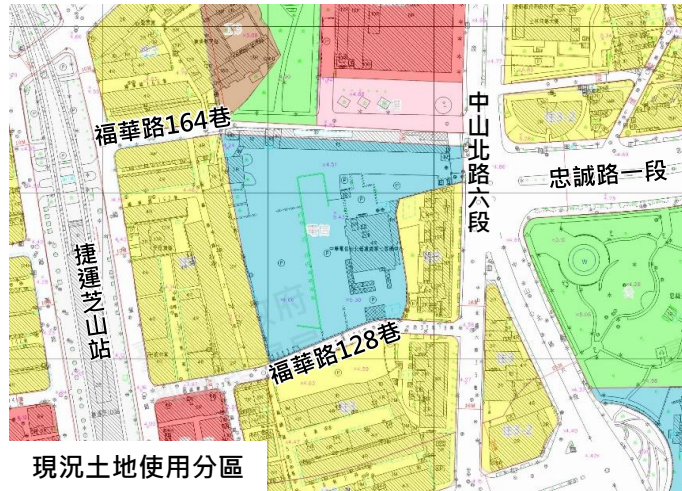
1. 回饋金公式：

- ① $V \times RI \times Q \times R2$
- ② V：申請基地於申請當期之公告土地現值(元/平方公尺)
- ③ RI：申請變更樓地板面積(平方公尺)
- ④ Q：變更回饋比例參數=1%
- ⑤ R2：調整參數=1/3

2. 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。

細天06 擬定電信及社福專用區

編號	位置	新計畫	面積(公頃)	擬定理由及管制及相關規定
細天06	石牌一機房	電信及社會福利專用區	1.3045	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案係內政部營建署城鄉發展分署為落實社會所需，於本案主要計畫案第二次公展期間陳情辦理(陳情編號重13)。 2. 配合主要計畫(天08)變更為電信及社會福利專用區，擬定細部計畫。 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、長期照顧等服務、文康休閒商業設施或其他必要附屬設施之用。 4. 為避免引入高強度商業活動引起周邊環境衝擊，前項文康活動、商業服務等設施使用面積不得超過總樓地板面積之30%。 5. 考量既有電信機房使用及未來興建社會住宅需求，建蔽率定為60%。



現況土地使用分區



權屬圖

- 國有
- 共有
- 公私共有
- 市有
- 其他縣市有
- 私有



現況照片

* 共有為中華電信股份有限公司、財政部國有財產署，各1/2

細天03 擬定社福及機關用地 (供天母消防隊及相關單位公務使用)

編號	位置	新計畫	面積 (公頃)	擬定理由及管制及相關規定
細天03	士林區天二段二小段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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案係內政部營建署為落實社會所需，於本計畫案第二次公展期間陳情辦理(陳情編號重17)。 2. 配合主要計畫(天09)變更為社福及機關用地，擬定細部計畫。 3. 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%。

1. 本案經地方居民提出陳情意見。
2. 本府都市發展局函請內政部營建署城鄉發展分署填復公民或團體陳情意見回應綜理表，該分署111年5月20日函復陳情研析意見為「**本案中央擬不興辦**」。
3. 本府111年6月6日提部都委會審議，本案研析意見**建議採納陳情意見，維持原計畫**。
4. 經111年8月2日部都委會第1016次會議審議，**決議同意**依臺北市政府研析意見辦理。



第2次公開展覽期間人陳意見

編號	公民團體	陳情事項	臺北市府研析意見
重天母1至 重天母137	申○萍等 周邊居民 共137案	「細天03」案，陳情人等強烈表達反對變更為社福及機關用地，懇請維持原計畫之機關用地	1. 本案經內政部營建署城鄉發展分署於111年5月20日函復陳情研析意見為「 本案中央擬不興辦 」，並經內政部都委會第1016次會議決議維持原計畫，不予變更。 2. 細天03因主要計畫維持原分區，已無擬訂之需要，故 提請撤銷 。
重天母8	謝○	針對「細天03」、「細天06」提出程序不正義之質疑	查本案細部計畫業依都市計畫法規定辦理第二次公告公開展覽，相關作業程序皆符合法令規定。

城鄉分署111.5.20函，檢附回應綜理表：本案中央擬不興辦

內政部營建署城鄉發展分署 函

地址：10556 臺北市中山區八德路2段342號
 聯絡人：鄭維文
 聯絡電話：02277213504509
 電子郵件：w1081002@tcd.gov.tw
 傳真：0287710226

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國111年5月20日
 發文字號：城更字第1119009368號
 送別：普通件
 密等及解密條件或保密期限：
 附件：請至本分署附件下載區 <http://gsedoc.tcd.gov.tw/> 下載附件，驗證碼：172581

主旨：檢送「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(主要計畫)(重新公展)案」編號天09及「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(細部計畫)(重新公展)案」編號細天03陳情意見回應綜理表各1份，請查照。

說明：復貴局111年3月21日、3月29日、3月31日、4月1日、4月6日、4月7日、4月11日、4月12日、4月18日、4月27日、5月4日北市都規字第1113023481、1113028018、1113028491、1113028262、1113007656、1113029102、1113029655、1113029656、1113028772、1113007657、1113029654、1113029678、1113015775、1110112949、1110112958、1113030855、1113030959、1113031586、1113018027、1113031897號函。

正本：臺北市政府都市發展局
 副本：本分署分署長室、地劃分署長室、主任工程師室、南區規劃隊、更新開發隊

內政部營建署 城鄉發展分署 鄭維文 啟

「變更臺北市士林區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案」第三次公開展覽期間
 公民或團體逕向內政部陳情意見回應綜理表

編號	陳情人及陳情事項	研析意見
	陳情人：白○杰等47人 陳情編號：天09 陳情意見： 有關臺北市士林區都市計畫通盤檢討主要計畫「天09」及細部計畫「細天03」，陳情人等強烈表達反對變更為社福及機關用地，懇請維持原計畫之機關用地(外僑文化會館、區民活動中心及本府機關公務使用)，其理由如下： 一、近年來天母地區人口激增，周邊高樓林立，倘再規劃稠密之社會住宅及消防隊入駐(建蔽率80%、容積率400%)，且本案位處山坡地(坡度12度以上)連綿狹窄，更恐造成交通、消防、救護等困難。	本案中央擬不興辦。

內政部都市計畫委員會第1016次會議紀錄

七、核定案件

第1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」再提會討論案。

說明：

一、本通盤檢討案前經本會109年10月13日第978次會議審決略以：「本案除下列各點外，其餘准照本會108年11月26日第958次會議決議通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。……」

三、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案變更案有直接關係者，則再提會討論。」

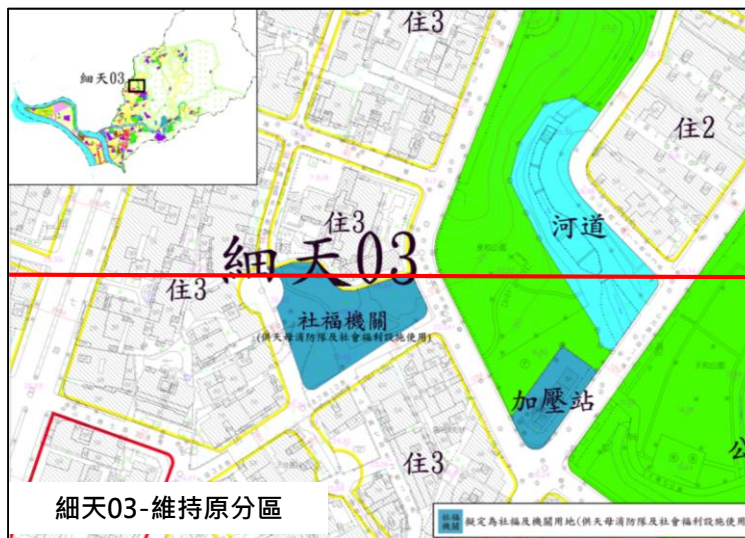
二、案經臺北市府以111年6月6日府授都規字第1113042532號函送第3次公民團體陳情意見及擬修正內容到部，故再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會109年10月13日第978次會議決議通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、第3次公開展覽期間公民或團體陳情意見：詳附表一，同意依臺北市政府研析意見辦理。

第2次公開展覽期間人陳意見

編號	公民團體	陳情事項	臺北市政府研析意見
重天母138	財政部國有財產署 北區分署	「細天03」案及「細天06」請敘明國有土地之取得方式	本通盤檢討案之實施進度與經費僅就公共設施予以規範，考量細天06係電信及社會福利專用區而非公共設施用地，又細天03案因主要計畫維持原計畫提會撤銷，故本次通盤檢討案並無公共設施用地擬定與變更，爰建議不予採納。



參、土地使用分區管制及相關規定

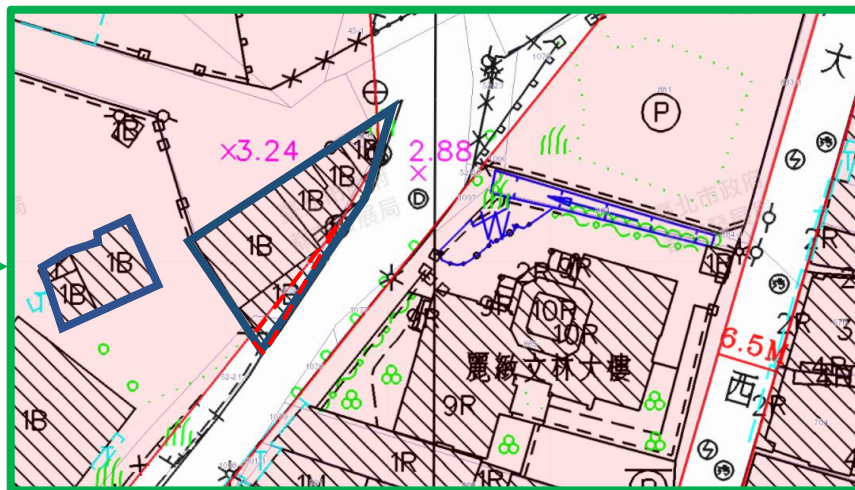
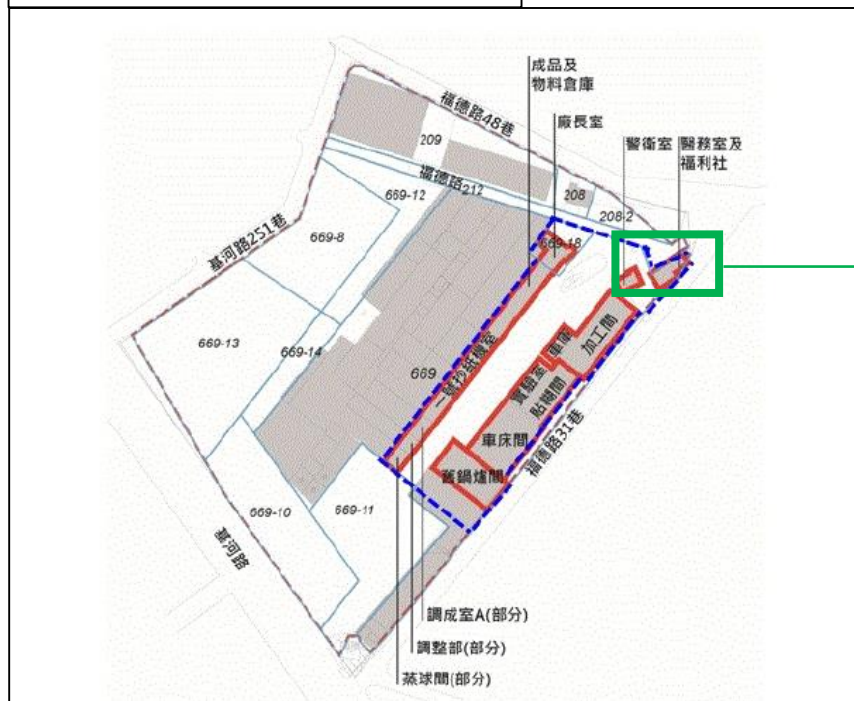
士林紙廠公告歷史建築及本次修訂緣由

110.03.23
士林通檢細計
第一階段公告
(第一次修訂本案)

110.11.10
文資公告
士林紙廠部分建築
登錄為歷史建築

111.09.05
因部分道路用地
涉文資修復再利用
故**提會修訂**

士林紙廠歷史建築位置示意圖



 光華段二小段669-7、52-24地號

 歷史建築

圖例：歷史建築本體
 定著土地範圍

第二次修訂「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」

• 本次提會修訂緣由

1. 文資登錄致本案未能依第一階段公告計畫書辦理公共設施開闢與捐贈作業。
2. 士林紙廠舊址之開發，涉及公園及周邊道路之捐贈與開闢作業，對地方發展及整體交通動線影響甚鉅。
3. 基於推動地方發展、改善地區交通及保護文化資產等考量下，再辦理第二次修訂。

• 本次提會修訂重點

1. 因應士林紙廠部分建物登錄為歷史建築，修訂涉及文資審議之道路用地，得於本案歷史建物修復再利用計畫經文資審議會審議通過後一年內，完成捐贈作業。
2. 全面清查地籍資料，依92年細部計畫規定及現行地籍資料釐正各使用分區面積，商業區3.2534公頃修正為3.2053公頃，公園用地0.7446公頃修正為0.7587公頃。
3. 依本府通案都市計畫規定，修正公共設施開闢時點，將「於領取建造執照前」出資及興闢完成，修正為「於領取使用執照前」。

第二次修訂「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」

修正後					修正前					修訂理由
肆、計畫內容 一、計畫容納人口					肆、計畫內容 一、計畫容納人口					
變更後使用分區	面積(公頃)	人口密度(人/公頃)	可容納之人口數(人)	計畫每人使用樓地板面積(m ²)	變更後使用分區	面積(公頃)	人口密度(人/公頃)	可容納之人口數(人)	計畫每人使用樓地板面積(m ²)	
第三種商業區(特)	<u>3.2053</u>	525	<u>1,683</u>	40	第三種商業區(特)	3.2534	525	1,708	40	
肆、計畫內容 二、土地使用分區及使用管制 (一)土地使用分區 本計畫區土地使用分區包括第三種商業區(特)、公園用地、道路用地，其土地使用內容及面積分配情形如左表所示。					肆、計畫內容 二、土地使用分區及使用管制 (一)土地使用分區 本計畫區土地使用分區包括第三種商業區(特)、公園用地、道路用地，其土地使用內容及面積分配情形如左表所示。					依地籍資料修正各使用分區面積。
使用分區	面積(公頃)	百分比(%)	備註		使用分區	面積(公頃)	百分比(%)	備註		
第三種商業區(特)	<u>3.2053</u>	<u>75.26</u>	表列數字僅供參考，其形狀大小及位置依都市計畫圖所示，並以實地地籍分割線為準。		第三種商業區(特)	3.2534	75.79	表列數字僅供參考，其形狀大小及位置依都市計畫圖所示，並以實地地籍分割線為準。		
公園用地	<u>0.7587</u>	<u>17.82</u>			公園用地	0.7446	17.35			
道路用地	0.2947	<u>6.92</u>			道路用地	0.2947	6.86			
合計	<u>4.2587</u>	100.00			合計	4.2927	100.00			

第二次修訂「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」

修正後	修正前	修訂理由
<p>肆、計畫內容 二、土地使用分區及使用管制 (三)都市設計管制 為塑造本計畫區獨特之都市意象、都市景觀及環境品質，對於區內建築基地規模、開放空間及建築物配置、高度、造型等事項特予訂定擬訂「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)細部計畫案都市設計管制要點(詳如本計畫第一階段案附件一(附1-6))實施管理，作為本計畫區未來都市設計審議之依據。</p>	<p>肆、計畫內容 二、土地使用分區及使用管制 (三)都市設計管制 為塑造本計畫區獨特之都市意象、都市景觀及環境品質，對於區內建築基地規模、開放空間及建築物配置、高度、造型等事項特予訂定擬訂「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)細部計畫案都市設計管制要點(詳如本計畫附件一(附1-6))實施管理，作為本計畫區未來都市設計審議之依據。</p>	<p>配合本計畫檢討修正文字。</p>

第二次修訂「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」

修正後	修正前	修訂理由
<p>肆、計畫內容 四、公共設施 (一)依修訂「臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」之規定，除士林紙業公司應回饋捐贈20%土地供當地所最需之各項公共設備與服務使用，其面積經計算約為<u>7,827.87</u>平方公尺，國市有土地亦依本案回饋比例，回饋百分之二十土地供作公園或道路，其中國有土地需回饋土地面積為111平方公尺，臺北市有土地需回饋面積為203平方公尺。 (二)公園用地得作多目標使用，其土地產權應登記為臺北市所有，回饋社會大眾，<u>公園位置業經陽光士林開發股份有限公司依92年公告細部計畫辦理分割(包含光華段二小段669-8、669-13、671-20、671-22、669-19、669-20、669-21等7筆地號)</u>。</p>	<p>肆、計畫內容 四、公共設施 (一)依修訂「臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」之規定，除士林紙業公司應回饋捐贈20%土地供當地所最需之各項公共設備與服務使用，其面積經計算約為7,835平方公尺，國市有土地亦依本案回饋比例，回饋百分之二十土地供作公園或道路，其中國有土地需回饋土地面積為111平方公尺，臺北市有土地需回饋面積為203平方公尺。 (二)公園用地得作多目標使用，其土地產權應登記為臺北市所有，回饋社會大眾，位置詳原92年公告細部計畫之計畫圖。</p>	<p>依地籍資料，修正面積及位置說明。</p>

第二次修訂「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」

修正後	修正前	修訂理由
<p>伍、事業及財務計畫</p> <p>一. 捐地部分應於臺北市士林區都市計畫通盤檢討(細部計畫)<u>(第二階段)</u>案公告實施後一年完成產權捐贈程序。<u>另福德路31巷涉及文化資產審議之道路用地部分，得於本案歷史建物修復再利用計畫經「臺北市府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群考古遺址史蹟及文化景觀審議會」審議通過後一年內，完成捐贈作業。</u>公園綠化之相關設施(不含多目標使用之建築物)及道路用地之興關，應由申請單位規劃設計經本府核准後，於領取<u>使用執照</u>前出資及興關完成。</p> <p>二. 第三種商業區(特)於臺北市士林區都市計畫通盤檢討(細部計畫)<u>(第二階段)</u>案公告實施五年內由申請開發單位整體規劃分期開發。</p>	<p>伍、事業及財務計畫</p> <p>一. 捐地部分應於臺北市士林區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案公告實施後一年完成產權捐贈程序。公園綠化之相關設施(不含多目標使用之建築物)及道路用地之興關，應由申請單位規劃設計經本府核准後，於領取建造執照前出資及興關完成。</p> <p>二. 第三種商業區(特)於臺北市士林區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案公告實施五年內由申請開發單位整體規劃分期開發。</p>	<p>1.配合本計畫檢討修正文字。</p> <p>2.配合本案部分建物經本府公告為歷史建築，修正相關捐贈期限。</p> <p>3.依本府通案都市計畫規定，修正公共設施開關規定。</p>

肆、市都委會幕僚初研意見回應

初研意見回應

項次	初研意見	回應說明
一	本案細部計畫「細天06、細天03」係配合主要計畫「天08、天09」變更案擬定細部計畫，請補充說明主要計畫於內政部都市計畫委員會之審議結果。	內政部都委會審議結果說明如下： 1. 主天08(電信用地/住宅區變更為電信及社會福利專用區)，同意變更。 2. 主要計畫主天09(變更機關用地為社福及機關用地)，因地方民眾陳情，故維持原分區，不予變更。
二	本案111年9月5日函送之修正計畫書有關新增之士林紙廠修正對照表(表3)中第7頁，壹、計畫範圍及面積之總面積減少340平方公尺、第8頁，肆、計畫內容修正「第三種商業區(特)」之面積減少481平方公尺及公園用地面積增加141平方公尺，與原計畫差異頗大，請補充說明其原因	1. 查士林紙廠舊址係於92年1月9日公告細部計畫，並於細部計畫公告後，陸續於92年底至93年間辦理地籍分割作業。 2. 次查92年細部計畫所載面積與現況地籍資料有所不符，為利本案後續執行，本府都市發展局再於111年請本案申請人重新檢討本案計畫範圍內之地籍資料，並請申請人依92年都市計畫規定辦理公共設施用地之面積分割後，於本次一併釐正各使用分區之面積。

初研意見回應

項次	初研意見	回應說明
三	修正計畫書之參、土地使用分區管制及相關規定，針對士林紙廠本次再提會之修正篇幅大，為維程序完備，請依程序重新辦理都市計畫公開展覽及說明會。	敬悉，將配合會議審議決議辦理。

感謝聆聽 敬請指教

