

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）
（第二次修訂「士林區光華段士林紙廠土地」土地
使用分區管制及相關規定）案

臺北市政府

中華民國 112 年 2 月 2 日府都規字第 11230067531 號公告第 3 次公開展覽

目次

壹、緣起.....	1
貳、土地使用分區管制及相關規定.....	2
肆、臺北市都市計畫委員會審議情形.....	6
附件-第二次修正之「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」.....	10

表目錄

表 1 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」修正對照表.....	2
---	---

案 名：臺北市士林區都市計畫通盤檢討（細部計畫）（第二次修訂「士林區光華段士林紙廠土地」土地使用分區管制及相關規定）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

本府辦理「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」於 107 年 1 月 25 日辦理公開徵求意見，109 年 2 月 27 日公告公開展覽，續經本市都市計畫委員會審議通過後，本府於 110 年 3 月 23 日公告「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(細部計畫)(第一階段)案」。

該案超出公開展覽部分，本府依都委會決議於 111 年 3 月 8 日公告第 2 次公開展覽，並於 111 年 10 月 6 日提經臺北市都市計畫委員會第 798 次委員會決議：「士林紙廠第二次修訂細部計畫部分，為本次提會新增內容，請依程序重新辦理公告公開展覽，以資完備」，爰辦理本案第 3 次公開展覽。

貳、土地使用分區管制及相關規定

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」，修正對照表如表 1，修正後計畫內容如附件。

表1 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」修正對照表

修正後	修正前	修訂理由
<p>壹、計畫範圍及面積</p> <p>本計畫區位處士林夜市西北側，範圍原屬士林紙業股份有限公司士林紙廠舊址，東以福德路連接捷運士林站，西南側臨基河路，東南側以福德路 31 巷為界，東北側、西北側分別以 9 公尺計畫道路與鄰近住宅社區相接，總面積約 42,587 平方公尺。</p>	<p>壹、計畫範圍及面積</p> <p>本計畫區位處士林夜市西北側，範圍原屬士林紙業股份有限公司士林紙廠舊址，東以福德路連接捷運士林站，西南側臨基河路，東南側以福德路 31 巷為界，東北側、西北側分別以 9 公尺計畫道路與鄰近住宅社區相接，總面積約 42,927 平方公尺。</p>	<p>依地籍資料，修正計畫面積。</p>
<p>參、原則與構想</p> <p>二、交通系統</p> <p>(一)原 92 年公告細部計畫將計畫區南側水溝用地(西運河舊址)變更為寬度八公尺之道路，並拓寬北側、西北側道路為九公尺服務性道路，以利紓解交通車流，並可作為社區巴士接駁行駛路線(例如官邸公園-捷運士林站-捷運劍潭站-本計畫區-士林夜市)，有效聯繫官邸公園、士林夜市等活動據點，緊密結合捷運士林站與基河路之大眾運輸系統，引導車流及購物人潮；110 年士林區都市計畫通盤檢討(細部計畫)(第一階段)案再於都市設計管制規定福德路 31 巷西側自道路境界線退縮至少 4 公尺(2 公尺車道、2 公尺無遮簷人行道)，以增加車行及人行空間。</p>	<p>參、原則與構想</p> <p>二、交通系統</p> <p>(一)原 92 年公告細部計畫將計畫區南側水溝用地(西運河舊址)變更為寬度八公尺之道路，並拓寬北側、西北側道路為九公尺服務性道路，以利紓解交通車流，並可作為社區巴士接駁行駛路線(例如官邸公園-捷運士林站-捷運劍潭站-本計畫區-士林夜市)，有效聯繫官邸公園、士林夜市等活動據點，緊密結合捷運士林站與基河路之大眾運輸系統，引導車流及購物人潮；士林區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案再於都市設計管制規定福德路 31 巷西側自道路境界線退縮至少 4 公尺(2 公尺車道、2 公尺無遮簷人行道)，以增加車行及人行空間。</p>	<p>配合本計畫檢討修正文字內容</p>

<p>肆、計畫內容</p> <p>一、計畫容納人口</p> <table border="1" data-bbox="108 309 663 734"> <thead> <tr> <th>變更後使用分區</th> <th>面積(公頃)</th> <th>人口密度(人/公頃)</th> <th>可容納之人口數(人)</th> <th>計畫每人使用樓地板面積(m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第三種商業區(特)</td> <td>3.2053</td> <td>525</td> <td>1,683</td> <td>40</td> </tr> </tbody> </table>	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)	3.2053	525	1,683	40	<p>肆、計畫內容</p> <p>一、計畫容納人口</p> <table border="1" data-bbox="702 309 1273 734"> <thead> <tr> <th>變更後使用分區</th> <th>面積(公頃)</th> <th>人口密度(人/公頃)</th> <th>可容納之人口數(人)</th> <th>計畫每人使用樓地板面積(m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第三種商業區(特)</td> <td>3.2534</td> <td>525</td> <td>1,708</td> <td>40</td> </tr> </tbody> </table>	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)	3.2534	525	1,708	40	<p>依地籍資料，修正各使用分區面積。</p>														
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)	3.2053	525	1,683	40																																
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)	3.2534	525	1,708	40																																
<p>肆、計畫內容</p> <p>二、土地使用分區及使用管制</p> <p>土地使用分區</p> <p>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。</p> <table border="1" data-bbox="108 1115 663 1675"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>面積(公頃)</th> <th>百分比(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第三種商業區(特)</td> <td>3.2053</td> <td>75.26</td> <td rowspan="4">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。</td> </tr> <tr> <td>公園用地</td> <td>0.7587</td> <td>17.82</td> </tr> <tr> <td>道路用地</td> <td>0.2947</td> <td>6.92</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>4.2587</td> <td>100.00</td> </tr> </tbody> </table>	使用分區	面積(公頃)	百分比(%)	備註	第三種商業區(特)	3.2053	75.26	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	0.7587	17.82	道路用地	0.2947	6.92	合計	4.2587	100.00	<p>肆、計畫內容</p> <p>二、土地使用分區及使用管制</p> <p>土地使用分區</p> <p>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。</p> <table border="1" data-bbox="702 1070 1273 1630"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>面積(公頃)</th> <th>百分比(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第三種商業區(特)</td> <td>3.2534</td> <td>75.79</td> <td rowspan="4">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。</td> </tr> <tr> <td>公園用地</td> <td>0.7446</td> <td>17.35</td> </tr> <tr> <td>道路用地</td> <td>0.2947</td> <td>6.86</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>4.2927</td> <td>100.00</td> </tr> </tbody> </table>	使用分區	面積(公頃)	百分比(%)	備註	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	0.7446	17.35	道路用地	0.2947	6.86	合計	4.2927	100.00	<p>依地籍資料，修正各使用分區面積。</p>
使用分區	面積(公頃)	百分比(%)	備註																																	
第三種商業區(特)	3.2053	75.26	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	0.7587	17.82																																		
道路用地	0.2947	6.92																																		
合計	4.2587	100.00																																		
使用分區	面積(公頃)	百分比(%)	備註																																	
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	0.7446	17.35																																		
道路用地	0.2947	6.86																																		
合計	4.2927	100.00																																		
<p>肆、計畫內容</p> <p>(三)都市設計管制</p> <p>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</p>	<p>肆、計畫內容</p> <p>(三)都市設計管制</p> <p>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</p>	<p>配合本計畫檢討修正文字。</p>																																		

<p>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>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>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 7,827.87 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>
<p>伍、事業及財務計畫 一、<u>捐地部分應於臺北市士林區都市計畫通盤檢討(細部計畫)(第三階段)案公告實施後一年內完成產權捐贈程序。但福德路 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「臺北市政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）及道路用地之興闢，應由申請單位規劃設計經本府核准</p>	<p>伍、事業及財務計畫 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）及道路用地之興闢，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闢完成。 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。 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， 3. 依本府通案都市計畫規定，修正</p>

<p>後，於領取<u>使用執照</u>前出資及興闢完成。</p> <p>二、<u>第三種商業區（特）</u>於臺北市士林區都市計畫通盤檢討(細部計畫)(<u>第三階段</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>公共設施開闢規定。</p>
--	--	------------------

註：本案業經 111 年 10 月 6 日臺北市都市計畫委員會第 798 次會議審定，本次係依前開會議決議辦理重新告公開展覽。

肆、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。

三、本案經提臺北市都市計畫委員會 111 年 10 月 6 日第 798 次委員會，審議決議如下：

- (一)本案編號「細天 03」市府已提會撤銷，本次會議不予討論。
- (二)全案除編號「細天 06」管制及相關規定第 4 點「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%」，其所指面積應以相同基準計算外，其餘依公展計畫書、圖及提會修正計畫書修正通過。
- (三)士林紙廠第二次修訂細部計畫部分，為本次提會新增內容，請依程序重新辦理公告公開展覽，以資完備。
- (四)公民或團體陳情意見依市府會議當天補充資料之回應說明辦理。

附件-第二次修正之「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」

壹、計畫範圍及面積

本計畫區位處士林夜市西北側，範圍原屬士林紙業股份有限公司士林紙廠舊址，東以福德路連接捷運士林站，西南側臨基河路，東南側以福德路31巷為界，東北側、西北側分別以9公尺計畫道路與鄰近住宅社區相接，總面積約 42,587平方公尺。

貳、計畫目標

- 一、充分利用本計畫區之關鍵區位，具體改善士林地區東西向之空間聯繫，串連形成地區中心。
- 二、透過本計畫區永續經營的開發經濟效益，活化觸動士林舊市區之更新行動，整體改善公共環境品質。
- 三、珍惜維護地方歷史記憶，改善提供社區公共生活空間，促成凝聚地方發展認同。

參、原則與構想

本細部計畫構想係依據主要計畫指導原則擬定，分述如左：

一、土地使用

- (一)本計畫區土地使用構想係基於土地資源永續經營之理念，並考量基地條件與周遭環境之使用型態及發展之相容性，尤其針對臺北市及士林地區未來發展潛力與需求，以整體開發理念規劃容納各項多元之都市活動。
- (二)透過整體規劃及舊建築整建再利用，將士林紙廠轉化為活的工藝遺產，藉由吸引民眾來此休閒娛樂工作之餘，尚可認知瞭解士林紙廠在過去帶動臺北工業發展歷史，及一塊土地在不同時間所應帶動的社會責任。

- (一)提供高品質百貨購物市集等商業活動空間，與舊市區（士林夜市）之商業使用共同譜織各有特色而共存共榮之商業網絡，活化健全士林地區商業網絡。
- (二)為維護當地既成建築形態織理，本計畫區東側之建物得透過增建、修建或局部拆除改建再利用方式辦理，以維持原建物之特色風貌及維繫與週邊住宅社區之街廓紋理。
- (三)提供士林地區發展歷史、造紙產業、紙業勞工文化歷史保存與造紙鍋爐展示空間，以永續護持地方感覺與記憶。同時，另設置社區健康休閒活動中心，提供社區居民日常生活聯繫、資訊交換之活動場所，促成凝聚地方發展認同，建立在地向心情愆。

二、交通系統

- (一)原92年公告細部計畫將計畫區南側水溝用地(西運河舊址)變更為寬度八公尺之道路，並拓寬北側、西北側道路為九公尺服務性道路，以利紓解交通車流，並可作為社區巴士接駁行駛路線(例如官邸公園-捷運士林站-捷運劍潭站-本計畫區-士林夜市)，有效聯繫官邸公園、士林夜市等活動據點，緊密結合捷運士林站與基河路之大眾運輸系統，引導車流及購物人潮；110年士林區都市計畫通盤檢討(細部計畫)(第一階段)案再於都市設計管制規定福德路31巷西側自道路境界線退縮至少4公尺(2公尺車道、2公尺無遮簷人行道)，以增加車行及人行空間。
- (二)計畫區周邊除運用舊建物整建維護部份外，均應退縮建築留設無遮簷人行道提供公共人行空間。

三、開放空間系統構想

- (一)提供士林舊市區缺乏之公共開放空間，有效改善社區公園綠地不足之現象，規劃高品質、安全人行公共環境，加強地區東西向聯繫關係，形成市民日常生活的重要活動軸線，使其在聯繫上或活動上均能與東面之捷運士林站、西側之承德公園與基河路、南面之士林夜市適切地串聯結合。
- (二)維持基河路原有都市計畫綠帶之視覺延續性與東南側之士林紙

廠舊有煙囪相連串，並規劃設置親水性動線設計，以串接福德路入口廣場與基河路側開放空間，呼應西運河舊址之歷史空間意象。

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)
第三種商業區 (特)	3.2053	525	1,683	40

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。

使用分區	面積(公頃)	百分比(%)	備註
第三種商業區(特)	3.2053	75.26	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	0.7587	17.82	
道路用地	0.2947	6.92	
合計	4.2587	100.00	

(二) 土地使用分區管制

1. 第三種商業區(特)之建蔽率，新建築部分建蔽率仍維持原住宅區(住3)之建蔽率(45%)。另含舊建築物修建、改建部分(約佔商三(特)面積14.1%)，放寬建蔽率為60%，但舊建物擅自拆除時，則限作空地使用，同時建蔽率回復為45%。本基地如因依本計畫案之相關規定致容積無法充分使用時，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，得於建蔽率5%範圍內調配作有頂蓋之開放空間使用。

2. 第三種商業區(特)容積率部份，依變更前原使用分區(住3)

容積率（225%）辦理。

3. 公園用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作多目標使用，設置社區多功能休閒運動健康活動中心。

4. 本計畫區除本計畫規定者外，悉依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第三種商業區及其他相關法令規定辦理。

（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。

三、道路系統

（一）本計畫區周圍道路系統以西南側基河路為主要道路，計畫區北側、西北側都市計畫道路於原92年公告細部計畫各拓寬為9公尺，分別銜接福德路及基河路。

（二）為有效聯繫捷運士林站與基河路之活動關係，提昇大眾運輸系統使用效率，本計畫區於東南側配合延伸福德路之交通系統構想，於原92年公告細部計畫規劃西運河舊址（現福德路31巷）為8公尺計畫道路。

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7,827.87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，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)。

伍、事業及財務計畫

- 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)(第三階段)案公告實施後一年內完成產權捐贈程序。但福德路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「臺北市政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。公園綠化之相關設施(不含多目標使用之建築物)及道路用地之興闢，應由申請單位規劃設計經本府核准後，於領取使用執照前出資及興闢完成。
- 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)(第三階段)案公告實施五年內由申請開發單位整體規劃分期開發。
- 三、未來本案開發事業之建設經營，應優先進用原紙業工廠資遣之適任員工，由士林紙業公司或協調開發事業其他合作經營團體開辦必要之職業訓練課程，就適任員工輔以訓練，並依其專業能力分別予以選擇進用。
- 四、本案基地應於開發完成、領取使用執照之日起十五年內，應依「臺北市公園綠地及行道樹認養要點」認養維護管理公園用地。
- 五、開發者應配合施作自捷運士林站至本基地之造街計畫，且於本案開發完成後起算，認養十五年，並應於使用執照取得前在市府協助與指導下施作完成。
- 六、申請開發單位回饋內容及興建相關之公共設施，應依協議書及細部計畫內容辦理。如未能依協議書及細部計畫內容辦理者，本府得限期依都市計畫法定程序，檢討恢復原計畫為住宅區。

陸、其它說明事項

- 一、本計畫範圍劃定為都市更新地區（更新單元）。
- 二、本計畫區道路截角應依本市道路截角標準表規定，採圓弧截角辦理。
- 三、為避免本計畫區之開發造成附近地區之交通衝擊，健全周邊之道路系統，本計畫區須俟四周道路開闢完成之後，始得核發使用執照。
- 四、本計畫區內各項公、私建築與工程，須依本計畫說明書、圖規定辦理，並經本市都市設計及開發許可審議委員會審議通過後，始得申請建造執照或施工。

臺北市	市政府
都市發展局	業務主管
承辦人員	