

# 【臺北市都市計畫委員會第804次大會】

審議事項一：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

112年4月20日



臺北市政府都市發展局

# 士林紙廠都市計畫內容概述

## ● 都市計畫歷程

- 91年 主計變更住宅區、排水溝用地為商業區
- 92年 細計擬定為商三(特)、公園與道路
- 110年 士林通檢細計第一階段，第一次修訂92年細計規定，刪除高度及都更容積獎勵限制。

## ● 回饋規定

1. 應回饋捐贈20%土地做為公園及道路使用。
2. 應於細部計畫公告一年內捐贈公共設施用地，並於取得建照前完成造街計畫與公共設施之開闢。
3. 商業區由實施者於細部計畫實施五年內辦理整體規劃分期開發。

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





# 辦理歷程

## 變更為商業區

91年公告  
變更主要計畫  
92年公告  
擬定細部計畫

## 第一次修訂

士林紙廠  
110年提出陳情  
放寬92年不得  
都更及高度限制

## 登錄歷史建築

110.11.10  
士林紙廠部分建  
物經本府登錄為  
歷史建築

## 第二次修訂

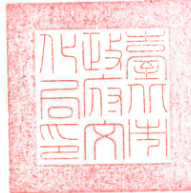
111.09.05  
考量文資登錄致使  
本案無法依第一次  
修訂計畫開發，故  
提會第二次修訂

住宅區變更為  
商業區  
規範權利義務  
並簽定協議書

109.10.15  
陳情意見經  
市都委會審議通過  
110.03.23  
士林通檢細計  
第一階段公告  
(第一次修訂本案)

臺北市府文化局 公告

發文日期：中華民國110年11月10日  
發文字號：北市文化文資字第11030415201號  
附件：範圍示意圖



主旨：登錄「士林紙廠」為本市歷史建築。  
依據：依文化資產保存法第18條、歷史建築紀念建築登錄廢止審查及補助辦法第5條。

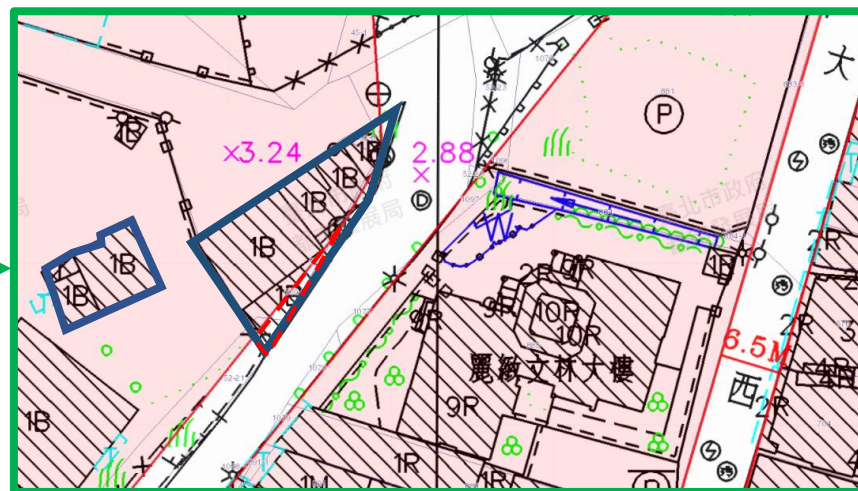
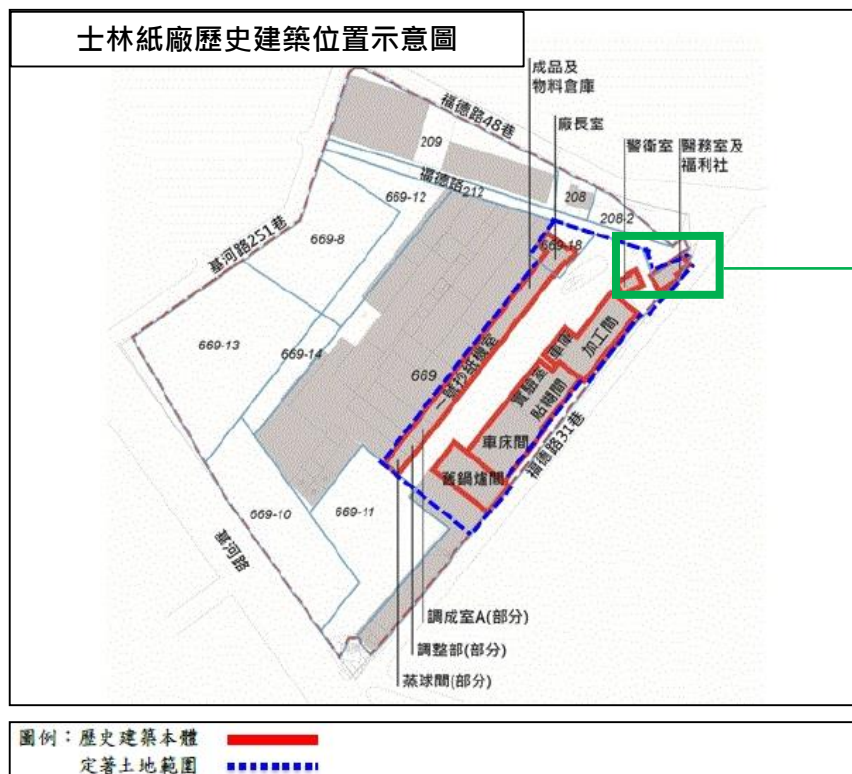
公告事項：

- 一、依文化資產保存法第4條規定，文化資產保存法之主管機關在直轄市為直轄市政府，臺北市政府業於96年6月1日以府文化秘字第09631165300號公告，自公告日起委任本局主管文化資產保存業務事項。
- 二、登錄「士林紙廠」為本市歷史建築。  
(一)名稱：士林紙廠。  
(二)種類：產業設施。  
(三)位置或地址：臺北市士林區福德路31號。  
(四)歷史建築及其所定著土地範圍之面積及地號：歷史建築本體為廠長室、成品及物料倉庫、一號抄紙機室、調成室A(部分)、調整部(部分)、蒸球間(部分)、舊鍋爐間、車床間、實驗室、貼糊間、車庫、加工間、警衛室、醫務室及福利社建築本體，建物為士林區光華段二小段

111.10.06  
修訂內容經  
市都委會審議通過  
112.02.02  
士林通檢細計  
第三階段重新公展  
(第二次修訂本案)

# 修訂緣由

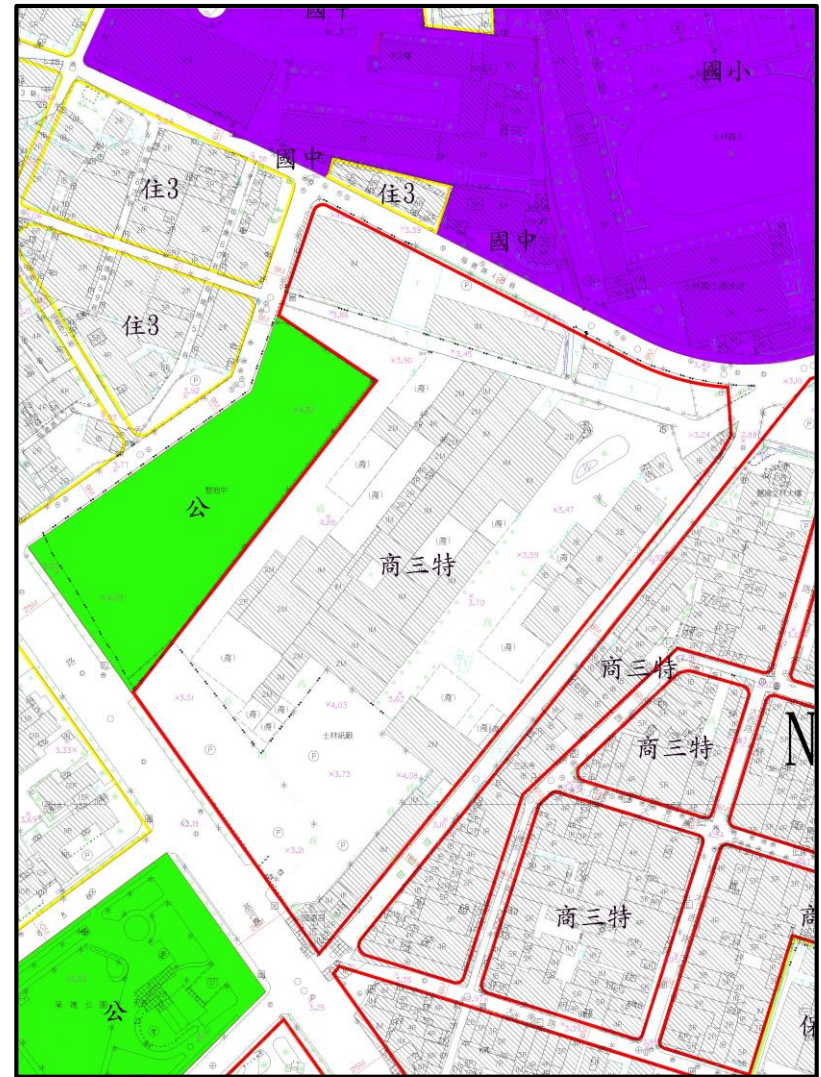
- 士林紙廠舊址之開發，涉及公園及周邊道路之捐贈與開闢作業，文資登錄致士林紙廠未能依第一階段公告計畫書辦理公共設施開闢與捐贈作業。基於推動地方發展、改善地區交通及保護文化資產等考量下，再辦理第二次修訂。



- 光華段二小段669-7、52-24地號
- 歷史建築

# 土管規定修訂重點

1. **捐贈期程**：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. **範圍釐正**：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. **執行捐贈時點比照本市通案**：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」。



業經市都委會111年10月6日第798次會議審決通過，並依決議重新辦理公告公開展覽。



# 公民或團體陳情意見回應

公民團體

陳情事項(摘錄)

臺北市政府研析意見

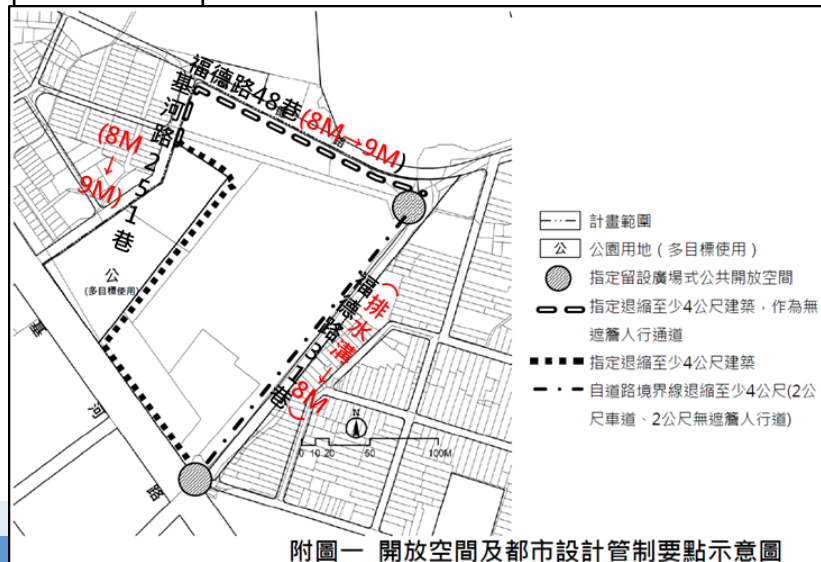
蔣○

1.計畫原則與構想：「北側、西北側道路為九公尺服務性道路.....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)」，可訂為11或12公尺之計畫道路。

2.福德宮現有建築基地似有占用道路部分應如何處理，目前計畫內容未明定，日後開發時恐引發爭議，建請權責單位先與土地所有權人及廟方溝通取得共識後再提委員會討論可行性，明訂於計畫書內。

一、依本計畫都市設計管制要點規定，士林紙廠基地北側、西北側拓寬為9公尺計畫道路及福德路31巷(西運河舊址)變更為8公尺計畫道路後，**基地北側須退縮至少4公尺建築**作為無遮簷人行道使用；**基地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紓解交通。惟前開**無遮簷人行道或車道**係屬士林紙廠建築**基地內退縮空間**，尚難變更為道路用地。

二、查福德宮部分建築坐落於財政部國有財產署經管之公有土地，後續**將由士林紙廠及本府權責單位**於道路開闢前，**向土地及建物所有權人溝通協調**。



# 公民或團體陳情意見回應

公民團體	陳情事項(摘錄)	臺北市政府研析意見
蔣○	<p>3.公園用地得依「都市計畫公共設施多目標使用，設置社區多功能休閒運動健康活動中心」一節，鑑於本基地鄰近士林運動中心，有無重複設置之必要。里民多年苦無里民活動中心，里民活動推動困難，建議修正如下：公園用地得依「都市計畫公共設施多目標使用，設置福德里里民活動中心及其他必要之服務設施如老人日照中心等」。</p>	<p>三、有關陳情意見建議公園用地多目標改作里民活動中心、老人日照中心等使用一節，經查本案細部計畫規定公園用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作<b>多目標使用設置社區多功能休閒運動健康活動中心</b>，該健康活動中心之範疇<b>似已包含里民活動中心、老人日照中心</b>。</p> <p>四、惟考量計畫案內社區多功能休閒運動健康活動中心之<b>使用範疇未臻明確易引起執行疑義</b>，故刪除相關內容，<b>回歸「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」</b>規定之使用項目辦理，以杜後續執行之爭議。至本案建議之<b>里民活動中心、老人日照中心等</b>，依前開多目標辦法規定<b>得於公園用地立體多目標使用</b>，如經本府目的事業主管機關評估有使用需求，得依前開辦法規定辦理。</p>

為保留未來公園用地多目標使用需求之彈性，刪除計畫書設置社區健康休閒活動中心規定，後續依實際需求採「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定辦理。

# 市都委會幕僚初研意見回應

初研意見	回應說明
<p>本案請就公展說明會民眾所提意見補充說明處理情形，併同公民或團體意見之回應說明，以及本次擬新增之修訂內容提請委員會審議。</p>	<p>遵照辦理。</p>



# 修正對照說明

- 刪除原92年計畫案內公園用地得作多目標使用之「設置社區多功能休閒運動健康活動中心」等文字，回歸「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定，以保留未來使用彈性。
- 依工務局公園路燈工程管理處意見修正公園用地認養維護管理規定。

表1 修正對照內容

修正後	修正前	修訂理由
<p>參、原則與構想 一、土地使用 (五)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。 <del>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。</del></p>	<p>參、原則與構想 一、土地使用 (五)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。</p>	<p>士林紙廠擬定本細部計畫時，於捐贈予市府之公園用地內，原提出設置社區健康休閒活動中心之構想並由士紙捐建，後再提出陳情修正調整，經臺北市都市計畫委員會第500次委員會決議捐贈本府公園，由「要由申請單位出資興闢」修正為「公園綠化之相關設施（不含多目標使用之建築物）由申請單位出資興闢」，考量該休閒活動中心已非屬士林紙廠應捐建，且未來應視市府相關單位實際需求作公園用地多目標使用。為避免後續實務執行疑義，爰刪除構想相關說明。</p>

# 修正對照說明

## 表1 修正對照內容

修正後	修正前	修訂理由
<p>(二)土地使用分區及使用管制</p> <p>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，<del>設置社區多功能休閒運動健康活動中心</del>。</p>	<p>(二)土地使用分區及使用管制</p> <p>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。</p>	<p>為保留未來公園用地多目標使用需求之彈性，刪除設置社區健康休閒活動中心，回歸「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定辦理</p>
<p>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作業要點」認養維護管理公園用地。</p>	<p>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。</p>	<p>4.依據工務局公園路燈工程管理處112年2月13日北市工公藝字第1123005191號函修正。</p>

# 修正對照說明

## 表2 修正對照內容

本次修訂內容	原都市計畫規定	修訂理由
五、本計畫區應集中留設廣場式公共開放空間，其設置原則應依左列規定辦理：(如附圖19) (三)本計畫區西北側公園用地未來如作多目標使用時設置多功能休閒運動健康活動中心，其開放空間留設應沿基河路側配置為原則。	五、本計畫區應集中留設廣場式公共開放空間，其設置原則應依左列規定辦理：(如附圖9) (三)本計畫區西北側公園用地未來作多目標使用設置多功能休閒運動健康活動中心，其開放空間留設應沿基河路側配置為原則	為保留未來公園用地多目標使用需求之彈性，刪除設置社區健康休閒活動中心，回歸「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定辦理
十一、本案開發構想詳附圖211配置平面示意圖。	十一、本案開發構想詳附圖11配置平面示意圖。	配合納入都市設計管制要點修正圖名項次。

### 其他修訂內容

- 1.配合修訂內容更新附件一內容文字。
- 2.配合修訂新增附件二、都市設計管制要點。
- 3.標點符號誤植修正。
- 4.項次順序調整。



**感謝聆聽 敬請指教**

