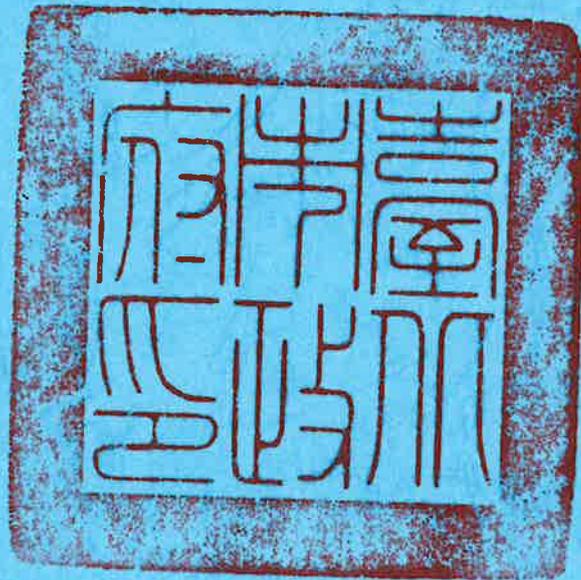


# 臺北市都市計畫書

## 臺北市士林區都市計畫通盤檢討（細部計畫） （第三階段）案



臺北市政府

中華民國 112 年 6 月 12 日府都規字第 11230337111 號公告發布實施



## 臺北市都市計畫審核摘要表

項目	說明
都市計畫名稱	臺北市士林區都市計畫通盤檢討(細部計畫)(第三階段)案
都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法
申請單位	臺北市政府
本案公開展覽之起訖日期	<p>公開展覽</p> <p>第 1 次公開展覽： 自 109 年 2 月 27 日起至 109 年 4 月 6 日止公開展覽 40 天。 (刊登於 109 年 2 月 27 日中國時報、109 年 2 月 28 日聯合報、109 年 2 月 29 日自由時報)</p> <p>第 2 次公開展覽： 自 111 年 3 月 9 日起至 111 年 4 月 7 日止公開展覽 30 天。 (刊登於 111 年 3 月 8 日聯合報、111 年 3 月 9 日自由時報)</p> <p>第 3 次公開展覽： 自 112 年 2 月 3 日起至 112 年 3 月 4 日止公開展覽 30 天。 (刊登於 112 年 2 月 3 日聯合報、112 年 2 月 4 日自由時報)</p> <p>公開說明會</p> <p>第 1 次公開展覽： 109 年 3 月 30 日(星期一)下午 7 時於士林區公所 10 樓大禮堂(臺北市士林區中正路 439 號)</p> <p>第 2 次公開展覽： 111 年 3 月 29 日(星期二)下午 7 時於士林區公所 10 樓大禮堂(臺北市士林區中正路 439 號)</p> <p>第 3 次公開展覽： 112 年 2 月 17 日(星期五)下午 3 時 30 分於士林區福林區民活動中心(臺北市士林區中正路 187 巷 26 號)</p>

<p>公民團體對本案 之反映意見</p>	<p>詳見公民或團體意見綜理表。</p>	
<p>本案提交各級 都市計畫委員會 審議結果</p>	<p>市 級</p>	<p>一、本案提經臺北市都市計畫委員會 109 年 4 月 23 日第 764 次委員會議報告。</p> <p>二、本案提經臺北市都市計畫委員會 109 年 8 月 27 日第 770 次委員會議審議。</p> <p>三、本案提經臺北市都市計畫委員會 109 年 10 月 15 日第 771 次委員會議審議修正通過。</p> <p>四、本案提經臺北市都市計畫委員會 111 年 10 月 6 日第 798 次委員會議審議修正通過。</p> <p>五、本案提經臺北市都市計畫委員會 112 年 4 月 20 日第 804 次委員會議審議修正通過。</p>

# 目次

壹、緣起.....	1
貳、土地使用分區管制及相關規定.....	2
參、臺北市都市計畫委員會審議情形.....	8
肆、本計畫案業依臺北市都市計畫委員會審議決議修正完竣。.....	11
伍、本案主要計畫(第一階段)案經內政部 110 年 1 月 26 日台內營字第 1100800819 號函核定，並經本府於 110 年 2 月 5 日府都規字第 11000903351 號公告發布實施；本案主要計畫(第二階段)案經內政部 111 年 9 月 29 日台內營字第 1110045986 號函核定，並經本府於 111 年 10 月 24 日府都規字第 11100978851 號公告發布實施。.....	11
附件一—第二次修正之「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」.....	12
附件二—第二次修訂「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.....	18
附件三—本計畫(第三階段)案臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表.....	22

## 表目錄

表 1 第二次修訂「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」修正對照表.....	2
表 2 第二次修訂「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」都市設計管制要點修正對照表.....	7

案 名：臺北市士林區都市計畫通盤檢討（細部計畫）（第三階段）案

申請單位：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 26 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，本府依臺北市都市計畫委員會決議於 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」，爰依前開決議將士林紙廠第二次修訂細部計畫部分納入第三階段另行公開展覽，其餘經臺北市都市計畫委員會審決內容，依法於 112 年 3 月 1 日公告發布實施「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(細部計畫)(第二階段)案」。

至有關士林紙廠第二次修訂細部計畫部分，本府再於 112 年 2 月 2 日公告第 3 次公開展覽，提經臺北市都市計畫委員會 112 年 4 月 20 日第 804 次委員會審議通過，依法公告發布實施。

## 貳、土地使用分區管制及相關規定

第二次修訂「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」，修正對照表如表 1 及表 2，修正後計畫內容如附件一、二。

表1 第二次修訂「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」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>一、土地使用</p> <p>(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，建立在地向心情愫。</p>	<p>參、原則與構想</p> <p>一、土地使用</p> <p>(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，建立在地向心情愫。</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林紙捐建，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</p>

		<p>「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>
<p>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；<u>110 年士林區都市計畫通盤檢討(細部計畫)(第一階段)</u>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>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；本次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"> <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(m<sup>2</sup>)</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 <sup>2</sup> )	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"> <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(m<sup>2</sup>)</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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )																																
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 <sup>2</sup> )																																
第三種商業區(特)	3.2534	525	1,708	40																																
<p>二、土地使用分區及使用管制</p> <p>(一)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"> <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>二、土地使用分區及使用管制</p> <p>(一)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"> <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>(二)土地使用分區管制</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>(二)土地使用分區管制</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>(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（詳如本計畫附件二）實施管理，作為本計畫區未來都市設計審議之依據。</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>
<p>四、公共設施</p> <p>(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。</p> <p>(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、669-19、669-20、669-21、671-20、</u></p>	<p>四、公共設施</p> <p>(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。</p> <p>(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>

671-22 等 7 筆地號)。		
<p>伍、事業及財務計畫</p> <p>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後，於領取使用執照前出資及興闢完成。</p> <p>二、<u>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。</u></p> <p>四、<u>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「臺北市公園及行道樹認養作業要點」認養維護管理公園用地。</u></p>	<p>伍、事業及財務計畫</p> <p>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)案公告實施後一年完成產權捐贈程序。</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後，於領取建造執照前出資及興闢完成。</p> <p>二、<u>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。</u></p> <p>四、<u>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。</u></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，修正公共設施開闢規定。</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>

表2 第二次修訂「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」都市設計管制要點修正對照表

本次修訂內容	原都市計畫規定	修訂理由
<p>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 1)</p> <p>(三)本計畫區西北側公園用地如作多目標使用時，其開放空間留設應沿基隆路側配置為原則。</p>	<p>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)</p> <p>(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隆路側配置為原則。</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>十一、本案開發構想詳附圖 2 配置平面示意圖。</p>	<p>十一、本案開發構想詳附圖 11 配置平面示意圖。</p>	<p>配合納入都市設計管制要點修正圖名項次。</p>

## 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 4 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。

**四、本案經提臺北市都市計畫委員會 112 年 4 月 20 日第 804 次委員會，審議決議如下：**

- (一)本案依公展計畫書及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。
- (二)公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。

**肆、本計畫案業依臺北市都市計畫委員會審議決議修正完竣。**

**伍、本案主要計畫(第一階段)案經內政部 110 年 1 月 26 日台內營字第 1100800819 號函核定，並經本府於 110 年 2 月 5 日府都規字第 11000903351 號公告發布實施；本案主要計畫(第二階段)案經內政部 111 年 9 月 29 日台內營字第 1110045986 號函核定，並經本府於 111 年 10 月 24 日府都規字第 11100978851 號公告發布實施。**

附件一—第二次修正之「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」

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。

- (三)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。
- (四)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。
- (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。

## 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 <sup>2</sup> )
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。

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（詳如本計畫附件二）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、669-19、669-20、669-21、671-20、671-22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「臺北市公園及行道樹認養作業要點」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。

附件二—第二次修訂「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

士林紙廠土地都市設計管制要點為92年1月9日「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」擬訂(府都二字第09202901400號)，本次通盤檢討已予以修訂，相關管制內容如下：

- 一、本計畫區為促進土地及建築物之合理使用，特訂定本要點，以作為本計畫區建築管理執行之依據。
- 二、本計畫區之建築開發與設計，應符合本要點之各項規定，並應提經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審查同意後，始得依法申請建築執照或施工。

三、建築配置原則

- (一)本計畫區東南側為原建物保留區，保留區範圍內之舊建物得透過增建、修建或局部拆除改建再利用方式辦理，以維持原有建物之特色風貌及維繫與週邊住宅社區之街廓紋理。
- (二)士林紙廠煙囪重建之位址應設置於日據時代最早設置位置或於原拆除位置重新恢復，其材質、高度應請士紙工會、臺北市產業總工會參與討論。

四、建築退縮管制

建築退縮管制係指建築物之建築垂直投影面應至少退縮至此界線，其退縮部分應供作連續公共開放空間之使用，並得計入法定空地。

- (一)第三種商業區(特)除原建物保留區內舊建物整建、維護部分得免退縮建築外，其餘均應自基地境界線退縮四公尺建築、退縮空間應留設無遮簷人行道。
- (二)經退縮建築供人行使用之帶狀公共開放空間之鋪面，應配合所臨接計畫道路之人行道設計鋪面、形式、色彩、材質及紋理，以

塑造整體鋪面之延續性。

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1)

(一)計畫區西南側臨基河路處，應退縮留設廣場式開放空間，提供市民戶外休憩空間。

(二)計畫區東側臨福德路端點應設置入口廣場，廣場之規劃設計應配合舊廠長室保存再利用構想，以強化公共空間之在地人文歷史內涵。

(三)本計畫區西北側公園用地如作多目標使用時，其開放空間留設應沿基河路側配置為原則。

(四)公共開放空間之配置設計應使其易於供公眾使用，並能與相鄰接之計畫道路、公園及人行道等開放空間系統連續。

六、車行出入口管制原則

本計畫區規範各街面出入口位置，包括指定主要車行出入口、停車車道出入口等，以維護本計畫區聯外與內部之安全便利且具效率之連繫。

(一)停車出入口位置以設置於東北側臨九公尺計畫及西南側計畫臨基河路道路為原則。

(二)卸貨出入口以設置於東北側臨九公尺計畫道路為原則。

(三)本計畫區臨基河路以規劃留設大眾運輸停靠站為原則，計程車上下乘客出入動線、暫停位置等應配合大眾運輸停靠站區整體規劃設計，不得延滯影響基河路車流。

(四)為避免停車場出入口利用計畫道路作為緩衝空間，延滯車流，建築基地內應配合留設停車進出延滯空間，並不得佔用無遮簷人行道。

七、有關士林地區發展歷史、造紙產業發展、紙業勞工文化歷史保存與造紙鍋爐展示空間配置原則，規定如下：

(一)展示空間應配合商三(特)之整體規劃設計構想進行設置，其位置及使用應與主要公共活動空間妥善結合，並提供獨立出入口。

(二)展示空間至少包括二個展示廳，一為士林廳，解說空間包括士林空間變遷與發展、士林地方特色產業、士林人文活動記錄、士林名勝古蹟導覽、芝山岩史蹟文化展示、士林地區未來發展願景等。一為造紙展示廳，展說內容包括臺灣造紙產業發展及士林紙業經營史、造紙技術及流程解說、紙業產品介紹、紙業勞工大事記、重要造紙機器組件展示等。

(三)展示方式以靜態為主，必要時輔以動態展演或專人解說。展示資料形式包括文字、照片、圖片、錄音、影片或實體物件等。

(四)基地內相關展示空間未經臺北市政府同意，不得變更使用。

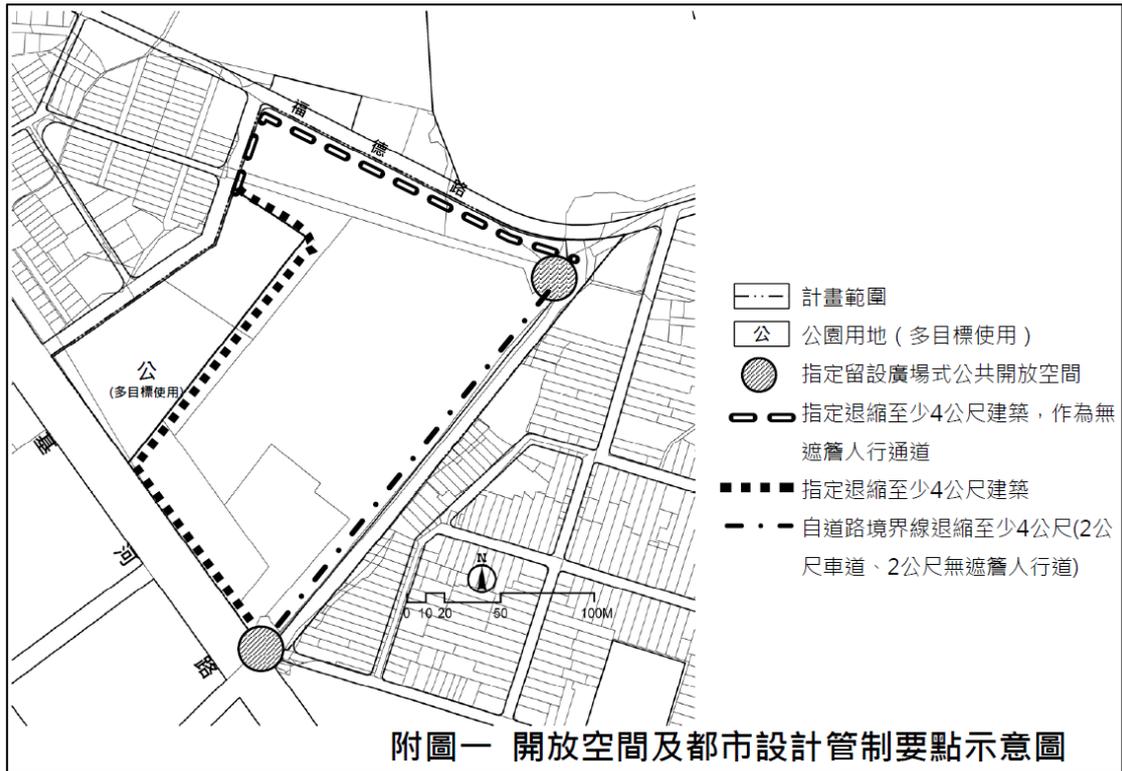
八、計畫區東南側八公尺計畫道路(原排水溝用地)係西運河舊址，為保留歷史記憶及提昇商業服務及公共空間品質，應強化基地內廣場之親水意象，將水路引進基地並規劃親水設施。

九、捐贈公園於規劃設計時，應重視與四周建築物之和諧關係，並應維持其公共開放性及市民可及性，以避免成為私人使用空間。另公園之設計，應請勞動局、臺北市產業總公會、士紙工會參與。

十、本計畫區範圍內並應保留基地內老樹。

十一、本案開發構想詳附圖2配置平面示意圖。

十二、本要點中列為「原則」性之規定，如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，得不受此「原則」性之規定限制。



附圖1 士林紙廠開放空間及都市設計管制要點示意圖



附圖2 士林紙廠配置平面示意圖

附件三—本計畫(第三階段)案臺北市都市計畫委員會公民或團體  
意見綜理表

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		
編號	1	陳情人	蔣○
訴求意見 與建議	<p>一、本計畫參、原則與構想二、交通系統：「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，…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。」一節文字似未臻明確，建議如下：</p> <p>1. 9 公尺服務性道路與 2 公尺車道，均係供車輛行駛之道路，似可訂為 11 或 12 公尺之計畫道路，更能增加交通之流量與順暢，方便後續開拓道路時作為準據。</p> <p>2. 上述道路銜接基河路西側福德宮，該宮廟現有建築基地似有占用道路用地之情形，該占用部分應如何處理，目前於計畫內容內未加明定，日後實施都市開發與建設時恐引發爭議，建請權責單位先與土地所有權人及廟方先行充分溝通取得共識後再提委員會討論其可行性，明訂於計畫書內。</p> <p>二、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，步行約 5 分鐘即可抵達，台北市土地寸土寸金有無重複設置之必要，似有商榷餘地。又查本基地坐落於福德里中心之精華位置，里民多年來苦無里民活動中心，各項里民活動之推動不無困難，導致年長者足不出戶，鮮少互動，對於身心健康有不良影響。準此，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>		
市府	一、依本計畫都市設計管制要點規定，士林紙廠基地北側、		

回應說明	<p>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。</p> <p>二、查福德宮部分建築坐落於財政部國有財產署經營之公有土地，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。</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」作多目標使用設置社區多功能休閒運動健康活動中心，該健康活動中心之範疇似已包含里民活動中心、老人日照中心。</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使用範疇未臻明確易引起執行疑義，故刪除相關內容，回歸「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定之使用項目辦理，以杜後續執行之爭議。至本案建議之里民活動中心、老人日照中心等，依前開多目標辦法規定得於公園用地立體多目標使用，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>		
委員會決議	<p>一、本案依公展計畫書及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。</p> <p>二、公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。</p>		
編號	2	陳情人	財政部國有財產署北區分署
訴求意見與建議	<p>（112 年 4 月 19 日台財產北改字第 11200100560 號函）</p> <p>本分署 112 年 2 月 16 日台財產北改字第 11200025210 號函同意原則尊重修正使用管制。</p>		

檔 號：  
保存年限：

### 財政部國有財產署北區分署 函

地址：106433台北市大安區忠孝東路4段  
290號3樓  
聯絡方式：陳小姐 (02)27814750分機  
1503

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國112年2月16日  
發文字號：台財產北改字第11200025210號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：貴府辦理「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」第3次公開展覽一案，請查  
照。

說明：

- 一、依貴府112年2月2日府授都規字第11230067533號函辦。
- 二、本次修正土地使用分區管制及相關規定，本分署原則尊  
重。

正本：臺北市政府

副本：

委員會  
決議

同編號1。

臺	北	市	政	府
都	市	發	展	局
業	務	主	管	

承	辦	人	員
---	---	---	---