

# 臺北市都市計畫書

臺北市士林區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案內編號  
「士02」案



臺北市政府

中華民國 112 年 6 月 16 日府都規字第 11200041741 號公告發布實施

# 臺北市都市計畫書

臺北市士林區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案內編號  
「士02」案

臺北市政府

中華民國 112 年 6 月 16 日府都規字第 11200041741 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(主要計畫)案內編號「士02」案
辦 理 依 據	都市計畫法第26條
申 請 單 位	臺北市都市更新處
辦 理 機 關	臺北市政府
本案第一次公開展覽起訖日期	自100年6月14日至100年7月13日止，共計30天(刊登於100年6月14日聯合報、100年6月15日自由時報)。
本案第一次公開展覽說明會舉辦日期	100年7月1日下午7時假士林區翠山里辦公處(臺北市士林區中社路一段36巷2-1號)、100年7月6日下午7時假士林區公所10樓大禮堂(臺北市士林區中正路439號)。
本案第二次公開展覽起訖日期	自109年2月27日至109年4月6日止共計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)。
本案第二次公開展覽說明會舉辦日期	109年3月30日下午7時假士林區公所10樓大禮堂(臺北市士林區中正路439號)。
本案第三次公開展覽起訖日期	自民國111年3月9日至111年4月8日止共計30天(刊登於111年3月8日聯合報、111年3月9日自由時報)
本案第三次公開展覽說明會舉辦日期	111年3月29日下午7時於士林區公所10樓大禮堂(臺北市士林區中正路439號)
公 民 團 體 對本案之反應意見	詳本府110年2月5日府都規字第11000903351號公告實施之「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(主要計畫)(第一階段)案」內所附綜理表。
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	<p>市 級</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 105年11月17日臺北市都市計畫委員會第702次委員會。</li> <li>2. 105年12月1日臺北市都市計畫委員會第703次委員會。</li> <li>3. 106年1月20日臺北市都市計畫委員會第705次委員會。</li> </ol>

	部級	1. 108 年 11 月 26 日內政部都市計畫委員會第 958 次委員會。 2. 109 年 10 月 13 日內政部都市計畫委員會第 978 次委員會。 3. 111 年 8 月 2 日內政部都市計畫委員會第 1016 次委員會。
--	----	--

# 目 錄

壹、 計畫緣起 .....	5
貳、 原都市計畫情形及發展現況 .....	6
參、 變更計畫內容 .....	14
肆、 實施進度及經費 .....	18
伍、 其他 .....	18
陸、 各級都市計畫委員會審議情形 .....	18
柒、 本案經內政部 112 年 5 月 30 日台內營字第 1120025436 號 函核定在案。 .....	18
附件一、都市更新程序相關函文及公聽會辦理紀錄 .....	19
附件二、110 年 2 月 5 日府都規字第 11000903351 號公告實施 「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(主要計畫)(第一階段)案」內 「附件五：暫予保留變更案」「變更編號士 02」內容摘錄 .....	28

## 圖 目 錄

圖 1 計畫範圍示意圖 .....	12
圖 2 土地權屬示意圖 .....	13
圖 3 士 02 案變更示意圖 .....	17

## 表 目 錄

表 1 原都市計畫發布實施名稱及文號綜理表 .....	6
表 2 士林區主要計畫土地使用面積分配對照表 .....	9
表 3 土地權屬表 .....	11

案 名：臺北市士林區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案內編號「士  
02」案

申請單位：臺北市都市更新處

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍：詳如計畫圖所示

類 別：通盤檢討

法令依據：都市計畫法第 26 條

詳細說明：

## 壹、計畫緣起

本計畫案係本府 110 年 2 月 5 日府都規字第 11000903351 號公告發布實施「臺北市士林區都市計畫通盤檢討（主要計畫）（第一階段）案」案內暫予保留部分（變更編號「士 02」），依計畫書規定，應俟簽訂協議書或由實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再行核定主要計畫。

本計畫採都市更新方式辦理，由實施者於 110 年 8 月 9 日擬具都市更新事業計畫草案「擬訂臺北市士林區福林段三小段 785 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫案」申請報核，本府以 111 年 1 月 27 日府都新字第 11060188083 號函，於 111 年 2 月 7 日起公開展覽 30 日，並於 111 年 2 月 25 日辦理公聽會，故已符上開報部核定之附帶條件規定。另本案細部計畫「擬定臺北市士林區福林段三小段 785 地號等土地為特定商業區(一)及特定商業區(二)細部計畫案」提經 107 年 6 月 28 日本市都市計畫委員會第 729 次會議審議決議修正後通過，尚符上開變更主要計畫之其他相關規定及補充說明「.....4. 本案應另行擬定細部計畫，.....；並需俟細部計畫經審議通過後始得變更主要計畫。...」規定。爰依「變更臺北市士林區都市計畫通盤檢討(主要計畫)(第一階段)案」及都市計畫法第 26 條規定，檢具變更主要計畫書、圖，報請內政部



核定，再發布實施。

## 貳、原都市計畫情形及發展現況

### 一、原都市計畫發布情形

本計畫於民國 59 年 7 月 4 日公告之「陽明山管理局轄區主要計畫案」內劃定為「機關用地」，復經本府 72 年 8 月 12 日公告之「修訂士林舊市區細部計畫(通盤檢討)案」內將中山北路與中正路交叉口東南側之機關用地(原編號機十四)指定作為郵政用地、電信用地、區政中心之使用，另西北角變更為加油站用地，惟因電信、郵政等公營事業已民營化，自 59 年迄今，本計畫範圍無電信及郵政使用需求，且現況作加油站、商業、零售及餐飲使用，故納入「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(主要計畫)(第一階段)案」內編號「士 02」，將「機關用地」變更為「商業區」以符現況及地區發展需求。

另本府業以 111 年 10 月 24 日府都規字第 11100978851 號公告發布實施「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(主要計畫)(第二階段)案」。該案涉及本計畫之內容摘錄如後。

表1 原都市計畫發布實施名稱及文號綜理表

原計畫名稱	發布實施日期及文號
陽明山管理局轄區主要計畫案	59.07.04 府工二字第 29248 號
擬定士林舊市區細部計畫暨配合修訂主要計畫案	66.10.19 府工二字第 43428 號
修訂士林舊市區細部計畫(通盤檢討)案	72.08.12 府工二字第 30527 號
臺北市士林區都市計畫通盤檢討(主要計畫)(第一階段)案	110.02.05 府都規字第 11000903351 號
臺北市士林區都市計畫通盤檢討(主要計畫)(第二階段)案	111.10.24. 府都規字第 11100978851 號

## 二、110 年 2 月 5 日公告「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(主要計畫)(第一階段)案」及 111 年 10 月 24 日公告「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(主要計畫)(第二階段)案」內容(摘錄)

本次計畫範圍以臺北市士林區行政區界為範圍，惟不包括陽明山國家公園地區(部份菁山、平等、溪山里)，以及社子島(變更臺北市士林區社子島地區主要計畫案)與外雙溪地區(臺北市士林區外雙溪地區都市計畫通盤檢討主要計畫案)等另案辦理，另計畫年期以公元 2036 年(民國 125 年)為目標年，共計有 71 處進行都市計畫變更，檢討後計畫效益如下：

(一)重視環境保護、生態保育與節能減廢，共計新增保護區 9.88 公頃，藉由成長管理，避免都市不當擴張，實踐永續發展目標。

### (二)商業區服務水準檢討

士林區 105 年戶籍及常住未設籍人口數約 35 萬 4 千人，本計畫人口為 29.7 萬人左右。另本區都市發展用地面積為 1,262.98 公頃，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 31 條第 1 項第 1 款及第 2 款規定計算，士林區商業區劃設不得超過 161.7 公頃。本計畫案原商業區面積為 65.60 公頃，檢討後面積增加 6.82 公頃，合計為 72.42 公頃，佔士林區都市發展用地 2.03%，未達規模最高限制，亦未超過都市發展用地 15%之上限規定。

### (三)公園用地服務水準檢討

根據臺北市政府工務局公園路燈工程管理處 89 年 12 月資料顯示，臺北市民每人平均綠地享有面積為 4.69 平方公尺。而依修正前「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 16 條規定計算，士林區公園用地共需 57.59 公頃，本

計畫檢討後公園用地面積共計 111.75 公頃；另依 100 年 1 月 6 日公告修正之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條第 2 項「通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積」之規定，士林區公園用地服務水準符合規定。此外本計畫區內山坡地劃設為保護區土地達 1,822.20 公頃（另有陽明山國家公園 1,911.30 公頃），以供生態保育所需，期士林區能朝向「生態城市」邁進。

(四) 因應少子化趨勢，減少國小用地面積共 1.13 公頃，另配合地區實質發展，適當調整原有都市計畫。

#### 1. 國小用地服務水準檢討

本計畫檢討後國小用地面積共計 34.94 公頃。如以教育部訂頒每生使用校地面積 12.00 平方公尺為標準，則 98 年底本區國小學童平均每人享有 23.60 平方公尺，符合教育部頒布標準。

#### 2. 國中用地服務水準檢討

本計畫檢討後國中用地面積共計 12.63 公頃。如以教育部訂頒每生使用校地面積 14.30 平方公尺為標準，則 98 年底本區國中學生平均每人享有 23.19 平方公尺，符合教育部頒布標準。

表2 士林區主要計畫土地使用面積分配對照表

用地別	項目別	通盤檢討前面積(公頃)	百分比	通盤檢討後面積(公頃)*註2	百分比	面積增減(公頃)	
都市發展區	住宅區	422.12	11.83%	403.64	11.30%	(18.48)	
	商業區	65.60	1.84%	72.42	2.03%	6.82	
	工業區	24.64	0.69%	17.83	0.50%	(6.81)	
	特定專用區	1.90	0.05%	9.84	0.28%	7.94	
	文教區	34.58	0.97%	40.73	1.14%	6.15	
	其他(含保存區)	57.36	1.61%	57.36	1.61%	0.00	
	公共設施用地	國小用地	36.07	1.01%	34.94	0.98%	(1.13)
		國中用地	15.18	0.43%	12.63	0.35%	(2.55)
		高中用地	12.16	0.34%	14.71	0.41%	2.55
		大學用地	15.99	0.45%	15.99	0.45%	0.00
		其他學校用地	6.21	0.17%	7.63	0.21%	1.42
		公園用地	111.61	3.13%	112.03	3.14%	0.42
		綠地用地	17.99	0.50%	17.62	0.49%	(0.37)
		廣場用地	1.05	0.03%	1.05	0.03%	0.00
		體育場用地	10.79	0.30%	10.79	0.30%	0.00
		兒童遊樂場用地	0.33	0.01%	0.33	0.01%	0.00
		醫療用地	2.03	0.06%	2.03	0.06%	0.00
		機關用地	64.70	1.81%	72.30	2.03%	7.60
		社教機構用地	11.61	0.33%	11.61	0.33%	0.00
		郵政、電信用地	3.25	0.09%	1.95	0.05%	(1.30)
		變電所用地(含電力設施用地)	2.40	0.07%	2.40	0.07%	0.00
		自來水用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
		加油站用地	0.45	0.01%	0.45	0.01%	0.00
		環保設施用地	0.27	0.01%	0.27	0.01%	0.00
捷運系統、交通用地等		17.23	0.48%	17.58	0.49%	0.35	
道路人行步道用地		270.52	7.58%	261.63	7.33%	(8.89)	
市場用地	5.81	0.16%	5.27	0.15%	(0.54)		
溝渠、排水溝用地	3.93	0.11%	4.26	0.12%	0.33		

用地別	項目別	通盤檢討前面積(公頃)	百分比	通盤檢討後面積(公頃)*註2	百分比	面積增減(公頃)
	其他公共設施用地(包含高速公路用地、護坡用地)	47.20	1.32%	47.29	1.32%	(0.09)
	小計	656.78	18.40%	656.78	18.33%	-
	合計	1,262.98	35.38%	1,256.61	35.78%	0.00
非都市發展用地	風景區	4.75	0.13%	4.75	0.21%	0.00
	保護區	1,812.32	50.77%	1,822.20	51.00%	9.88
	農業區	5.56	0.16%	4.35	0.12%	(1.21)
	堤防用地、河道用地、行水區及河川區	483.95	13.56%	483.62	13.55%	(0.33)
	合計	2,306.58	64.62%	2,314.92	64.82%	-
<b>總計</b>		<b>3,569.56</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,571.53</b>	<b>100.00%</b>	-

註1：本計畫整理，惟面積以實際測量為準，以4捨5入統計至小數點後2位。

註2：各分區及用地面積係依111年10月24日公告「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(主要計畫)(第二階段)案」內所載數值。

### 三、計畫位置及現況

本計畫位於士林區福林里，鄰近芝山岩遺址、士林官邸、故宮博物院等重要遊憩景觀，西臨中山北路五段，北臨中正路，東側及南側毗鄰福林公園，距捷運士林站約300公尺，位處通往陽明山、外雙溪之入口門戶，現況作加油站、商業零售、超級市場及餐飲業使用。

### 四、計畫範圍及土地權屬

本計畫範圍包含士林區福林段三小段785、785-1、786、786-2、786-3、786-4、786-8、786-9、787-1、788、789-1地號共計11筆土地皆為「機關用地」，面積為8,398平方公尺。

計畫範圍內除787-1地號為鄭○明等8人共同共有；788地號為臺北市所有、管理機關為臺北市政府財政局；789-1地號為秀鵬股份有限公司所有，其餘合計8筆土地皆為萬寶紡織廠股

份有限公司所有。(詳表 3)

表3 土地權屬表

地段地號		所有權人/管理機關	面積(m <sup>2</sup> )	比例
臺 北 市 士 林 區 福 林 段 三 小 段	785	萬寶紡織廠股份有限公司	737.00	99.15%
	785-1		163.00	
	786		5,049.00	
	786-2		1,635.00	
	786-3		147.00	
	786-4		7.00	
	786-8		586.00	
	786-9		3.00	
	787-1	鄭○明	1.00	0.01%
		鄭○福		
鄭○星				
鄭○田				
鄭○娥				
鄭○燕				
鄭○梅				
鄭○靜				
788	臺北市/臺北市政府財政局	46.00	0.55%	
789-1	秀鵬股份有限公司	24.00	0.29%	
面積合計			8,398.00	100.00%

註1：表內面積均依土地登記謄本所載資料進行統計。

註2：本案範圍與本府110年2月5日府都規字第11000903351號公告發布實施「士林通檢(主要計畫)(第一階段)」內「士02案」範圍一致。依前開計畫書所載，「士02案」變更範圍面積為0.8407公頃，本案面積為0.8398公頃，該面積差異係因本府使用分區圖資及地籍圖資之測繪誤差，尚無變更原都市計畫範圍之疑義。

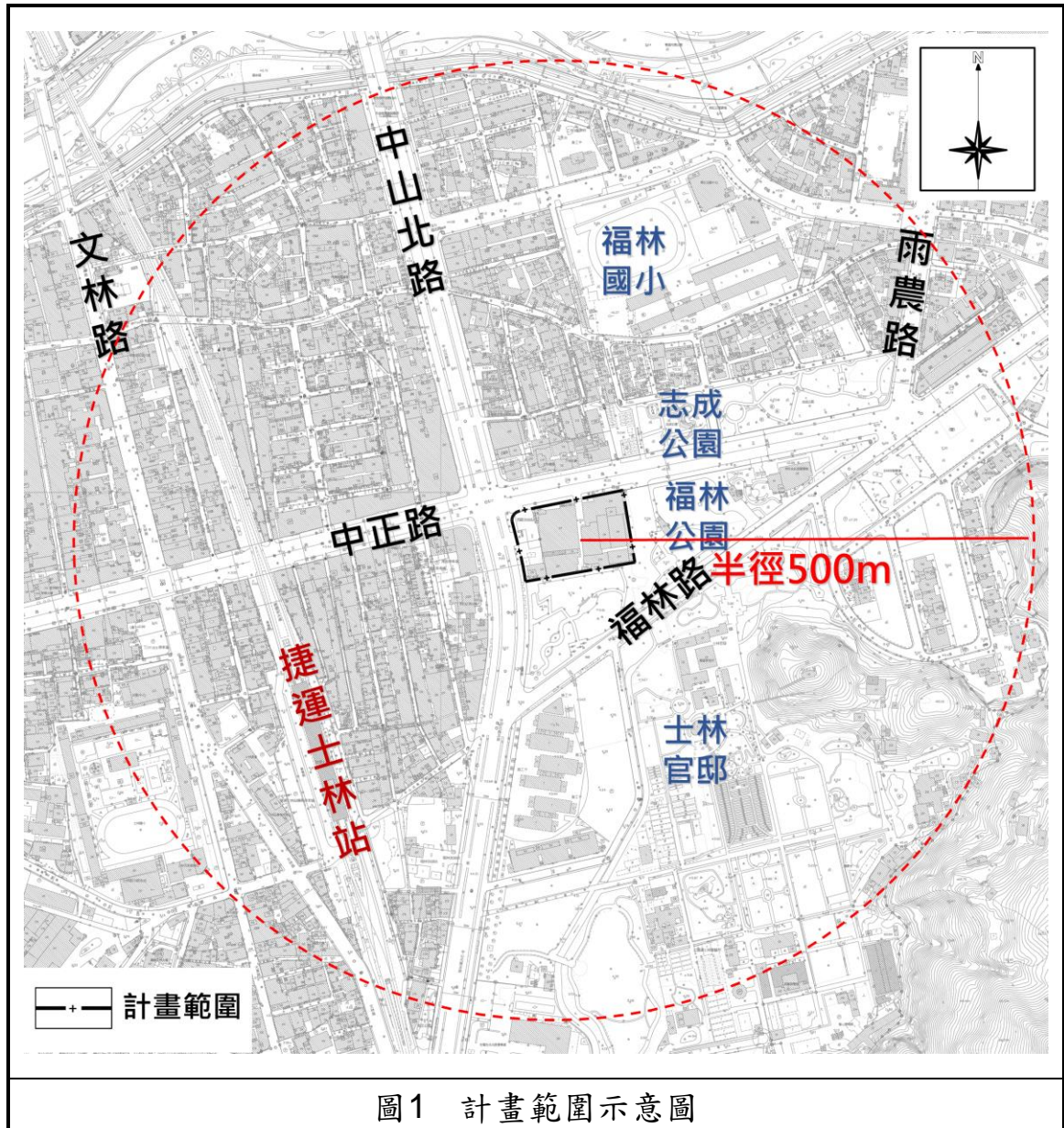
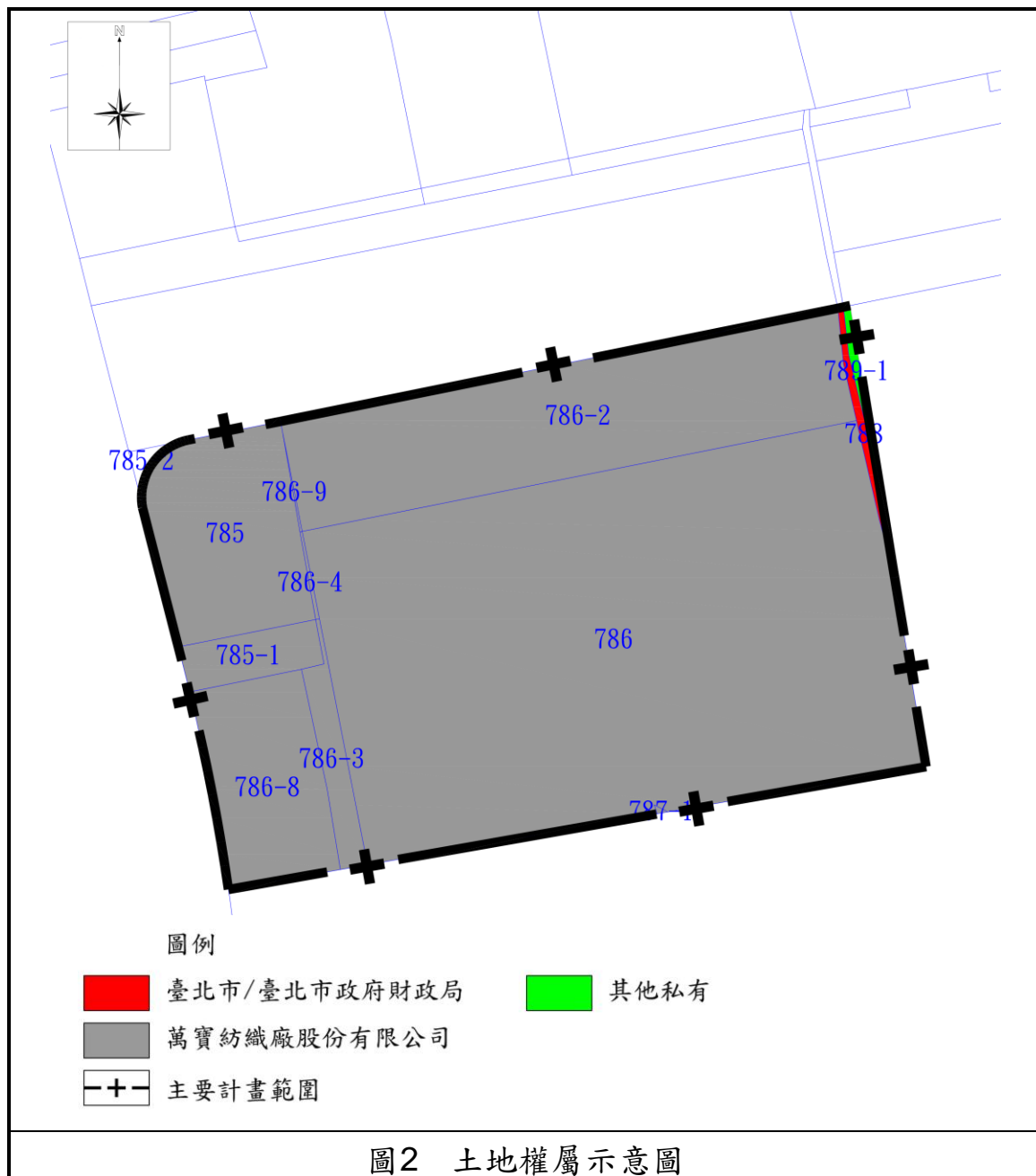


圖1 計畫範圍示意圖





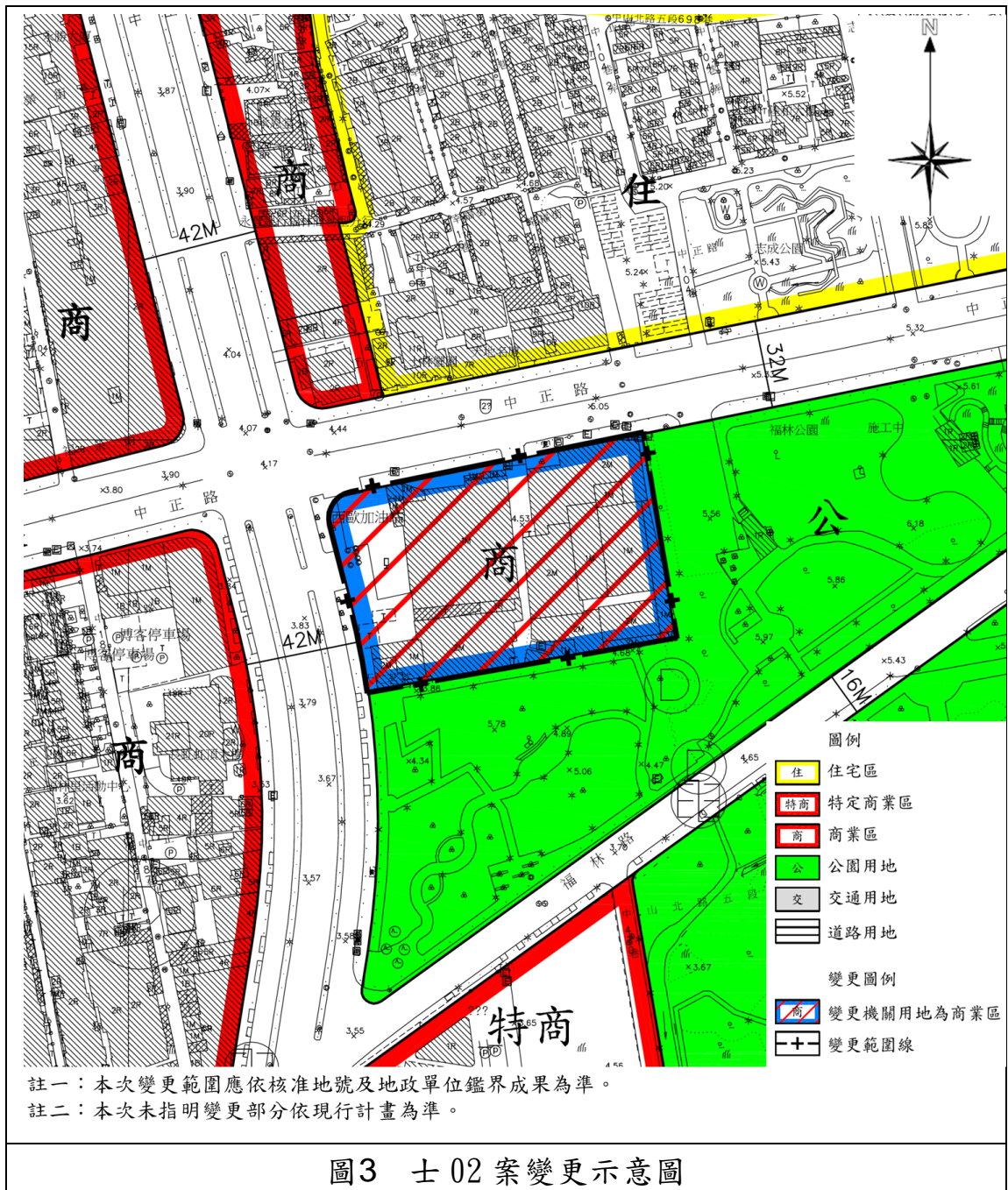
## 參、變更計畫內容

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
中山北路五段、中正路交叉口(福林段三小段785地號等11筆土地)	機關用地	商業區	0.8398	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本基地鄰近地區已有相關郵政、電信之服務與營運據點，故本區已無機關用地之需求。</li> <li>2. 基地周邊現況已有多家加油站可提供服務。伴隨都市發展與轉型，加油站已成為鄰避設施，且與重要景觀廊道入口意象不符。</li> <li>3. 依本府 72 年 8 月 12 日公告「修訂士林舊市區細部計畫(通盤檢討)案」指出本區位居城市商圈及生態軸帶交界的特殊地理位置，都市定位應加強發展觀光遊憩、文化創意與商業活動，整合周邊遊憩資源，提昇觀光遊憩</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案曾經臺北市都市計畫委員會 99 年 2 月 25 日第 608 次委員會議審議決議修正後通過。</li> <li>2. 本案經內政部都市計畫委員會 99 年 9 月 7 日第 738 次會議審議，因考量已無法達成「徵求參與都市再生 2010 年台北好好看開發計畫」之政策目標等因素，決議應維持原計畫，並建議應優先補充不足之公共設施用地，如有變更為商業區之必要，應於該地區通盤檢討時考量。</li> <li>3. 回饋計畫：本計畫案應回饋基地面積 40% 之土地予臺北市。</li> <li>4. 本案應另行擬定細部計畫，相關開發方式、回饋計畫、使用項目、使用強度及都市設計管制等於細部計畫案內擬定；並須俟細部計畫經審議通過後，始得變更主要計畫。細部計畫應就基地開發與周邊公園的有效銜接、建物量體的視覺景觀影響等公共性議題，擬訂相關規範納入都市設計準則。</li> <li>5. 有關士林區整體商業區發展需求部分，士林區現行商業區面積 65.6 公頃，僅占都市發展用地面積 9.99%，考量士林區商業係以地區性商業為主，而本案基地於空間層面上為士林區重要交通幹道交會節點，亦為前進故宮之前哨站。又基地西側為士林繁華之捷運商圈，東側為大型公共設施與自然資源聚集處，且配合士林再生計畫重點策略之引入，本案基地確為商業、文化、生態發展之最佳節點。且考量本府刻正推動 TOD 策略規劃，配合北環線 Y26 站，提高捷運場站周邊土地使用密度，型塑地區商業中心，增加商業使用機能，擴大商業區服務</li> </ol>

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
				質與量爰變更為商業區。	<p>範疇，綜合策略之引入及區位優勢，本案基地確有劃設商業區之需求。</p> <p>6. 基地開發前後交通影響比較分析部分，本案開發前周邊交通服務水準為 C~D 級，開發後道路服務水準並未下降，僅部分路段旅行速率略有小幅下降。查未來本案基地開發時，業已配合周邊捷運商圈及福林公園規劃設計人行及車行動線，基地內已留設部分供行人穿越、通行之空間，且車行動線部分以中山北路或中正路為主；整體交通系統之規劃業已串聯步行軸線，並活絡商業空間節點。且未來本府將於捷運士林站及 Y26 引入 TOD 規劃策略，配合大眾運輸系統轉乘等措施，降低私人運具使用，應可維持既有道路服務水準並減輕地區交通負荷。</p> <p>7. 加油站使用需求部分，查基地半徑一公里內，已有 4 處加油站可供服務(中油芝山加油站、台灣中油福林站、台灣中油文林路站、西歐加油站基河站)，且本案位於文化及商業場域之重要節點，更為景觀遊憩廊道之入口門戶，考量景觀視覺，確應變更其使用。</p> <p>8. 有關本市士林區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案係於 100 年辦理都市計畫公告公展，惟內政部前以 102 年 11 月 29 日台內營字第 10203489291 號函頒佈都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則在案，基於士林區通盤檢討(主要計畫案)之一致性，故公展後新增之人陳案件涉及公共設施變更為其他可建築土地者，免納入全市公共設施用地通盤檢討案內辦理。</p> <p>9. 本案都市更新案於 110 年 8 月 9 日以「擬訂臺北市士林區福林段</p>

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
					三小段 785 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫案」向本府申請報核。本府以 111 年 1 月 27 日府都新字第 11060188083 號函，於 111 年 2 月 7 日起公開展覽 30 日，並於 111 年 2 月 25 日辦理公聽會，符合主要計畫報內政部核定要件。(詳附件一)

備註：本案變更面積之修正，係因重新量測之結果，實際變更範圍與內政部都委會第 978 次會議審決內容一致，並未改變。



#### **肆、實施進度及經費**

本計畫區以都市更新方式辦理開發。其實施進度及經費依本府核定都市更新事業計畫規定辦理。

#### **伍、其他**

除本計畫規定外，悉依有關法令規定辦理。

#### **陸、各級都市計畫委員會審議情形**

詳 110 年 2 月 5 日府都規字第 11000903351 號公告實施之「臺北市士林區都市計畫通盤檢討（主要計畫）（第一階段）案」之拾壹、臺北市都市計畫委員會審議情形及拾貳、內政部都市計畫委員會審議情形。

**柒、本案經內政部 112 年 5 月 30 日台內營字第 1120025436 號函核定在案。**

## 附件一、都市更新程序相關函文及公聽會辦理紀錄

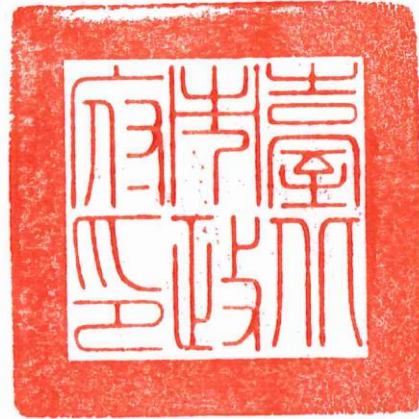
### 一、 109年12月04日公告劃定都市更新地區

檔 號：

保存年限：

#### 臺北市政府 公告

發文日期：中華民國109年12月4日  
發文字號：府都新字第10970134621號  
附件：計畫書、圖各一份



主旨：核定公告「劃定臺北市士林區福林段三小段785地號等11筆土地為更新地區」，並自中華民國109年12月5日零時起生效。

依據：都市更新條例第9條。

公告事項：

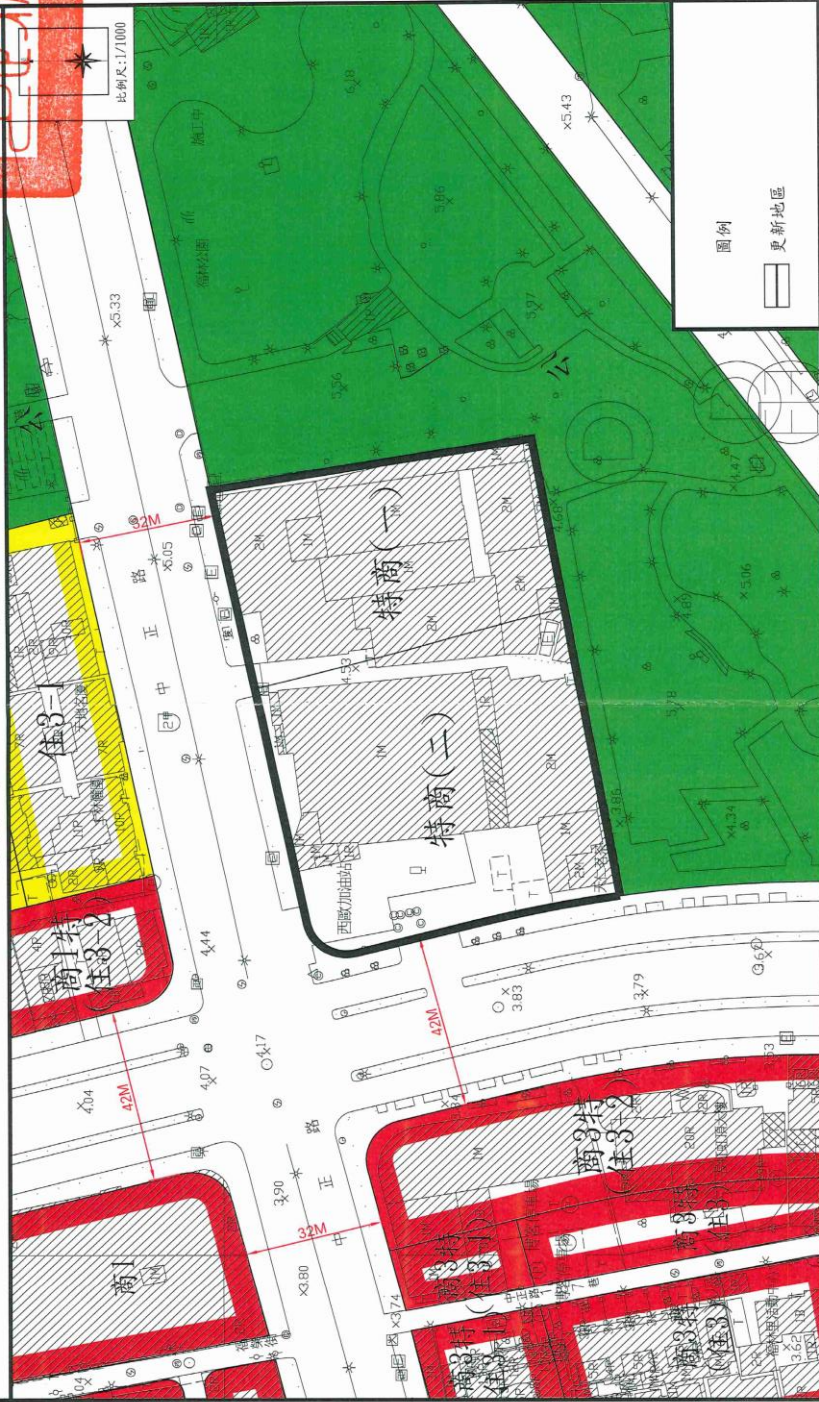
- 一、詳如「劃定臺北市士林區福林段三小段785地號等11筆土地為更新地區」計畫書、圖。
- 二、公告地點：臺北市政府公告欄(無附件，計畫書圖置於本府市政大樓1樓東區都市計畫工作站)、臺北市都市更新處公告欄、臺北市士林區公所及刊登臺北市政府公報(無附件)。
- 三、張貼處：
  - (一)臺北市政府公告欄(無附件，計畫書圖置於本府市政大樓1樓東區都市計畫工作站)。
  - (二)臺北市都市更新處公告欄。
  - (三)臺北市士林區公所公告欄。
  - (四)刊登臺北市政府公報(無附件)。
  - (五)刊登新聞紙三日。

# 市長柯文哲





劃定臺北市士林區福林段三小段785地號等11筆土地為  
更新地區計畫圖



註：本計畫圖係以臺北市都市計畫委員會107年6月28日第729次會議審議通過之「擬定臺北市士林區福林段三小段785地號等土地為特定商業區(一)以及特定商業區(二)細部計畫案」內規定辦理，未來應以公告發布實施之細部計畫圖內容為準。

二、 110年07月02日自辦公聽會開會通知單

**擬訂臺北市士林區福林段三小段 785 地號等 11 筆土地  
都市更新事業計畫案公聽會開會通知單**

受文者：秀鵬股份有限公司

聯絡人：陳信弘

速別：

聯絡電話：(02)2882-2342#550

發文日期：中華民國 110 年 7 月 2 日

聯絡地址：台北市士林區中正路 115 號

發文字號：萬管字第 1100702013

附件：公聽會會議資料及相關資訊、開會地點位置示意圖

開會事由：「擬訂臺北市士林區福林段三小段 785 地號等 11 筆土地」都市更新事業計畫案公聽會

開會時間：中華民國 110 年 7 月 13 日(二)下午 17:00

開會地點：福林區民活動中心(臺北市士林區中正路 187 巷 26 號)

主持人：萬寶紡織廠股份有限公司

聯絡人及電話：陳信弘/(02)2882-2342#550

出席單位(人員)：臺北市都市更新處、臺北市士林區福林里里長、士林區福林段三小段 785 地號等 11 筆土地之土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利關係人、囑託限制登記機關(本案無涉此機關)、預告登記請求權人、學者專家。

說明：

- 一、本更新單元位於臺北市政府於民國 109 年 12 月 5 日(府都新字第 10970134621 號公告)「劃定臺北市士林區福林段三小段 785 地號等 11 筆土地」劃設之更新地區，依「都市更新條例第 32 條」及「都市更新條例施行細則第 8 條」規定舉辦公聽會。
- 二、依「都市更新條例施行細則」第 8 條規定，舉辦公聽會應邀請有關機關、專家學者及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關(本案無涉此機關)及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。
- 三、公聽會資訊請上專屬網頁(<http://vpiland.tw>)查詢。
- 四、有關本案相關資訊，以雙掛號寄發予相關權利人，實施者並於「臺北市士林區中正路 115 號」提供諮詢服務。
- 五、會議資料併同本開會通知單寄出，請自行攜帶，會議當日不再另行提供。

正本：臺北市都市更新處、臺北市士林區福林里里長、士林區福林段三小段 785 地號等 11 筆土地之土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利關係人、囑託限制登記機關(本案無涉此機關)、預告登記請求權人、學者專家。

備註：本會議通知以掛號附回執(雙掛號)寄出

主辦單位：萬寶紡織廠股份有限公司



中華民國 110 年 7 月 2 日



三、 111年01月27日都市更新事業計畫公開展覽暨說明會通知

副 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府 函

105020

臺北市松山區南京東路三段303巷3弄8號7樓之1

受文者：長豐工程顧問股份有限公司

地址：104105臺北市中山區南京東路三段168號17樓

承辦人：李惠閔

電話：02-27815696轉3066

發文日期：中華民國111年1月27日

發文字號：府都新字第11060188083號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：事業計畫光碟1份、公聽會簡報

主旨：有關萬寶紡織廠股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區福林段三小段785地號等11筆土地都市更新事業計畫案」，自民國111年2月7日起公開展覽30日，並訂於民國111年2月25日舉辦本案公聽會，請查照。

說明：

- 一、旨揭計畫自民國111年2月7日起，至111年3月8日止，假臺北市政府電子公告欄(網址：<https://www.gov.taipei/>，於「市政公告」>「電子公告欄」查詢，計畫書圖置於市政大樓1樓東區都市計畫工作站提供閱覽)、臺北市都市更新處、臺北市士林區公所、臺北市士林區福林里辦公處公開展覽30日。
- 二、謹訂於民國111年2月25日(星期五)下午2時30分假本市士林區舊佳區民活動中心(臺北市士林區中山北路5段773之1號)舉辦旨揭案公聽會，屆時請臺端踴躍出席表示意見，或以書面(載明姓名或名稱及地址)向臺北市都市更新及爭議處理審議會(地址：臺北市中山區南京東路3段168號17樓)提出，供審議本案之參考。
- 三、公聽會旨在廣納並聽取民眾意見，本案召開之公聽會實施者應詳為紀錄民眾所陳意見並載錄於計畫書內妥予回應說明，俾供本市都市更新及爭議處理審議會審議參考



，並應檢附旨揭公辦公聽會之公告張貼照片及開會當日照片於計畫書附錄。

- 四、本都市更新事業計畫係由萬寶紡織廠股份有限公司依都市更新條例規定提出申請，後續尚須經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過後，始由本府核定發布實施。
- 五、本件公開展覽書圖如需抄錄、影印、攝影，請另依「行政程序法」第46條及「臺北市政府及所屬各機關學校處理閱卷作業要點」規定，向臺北市都市更新處提出申請。
- 六、依都市更新條例第37條第4項規定：「各級主管機關對第一項同意比率之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得公開展覽期滿前，撤銷其同意。」。另依臺北市政府受理都市更新案審查與處理同意書重複出具及撤銷作業要點第7點規定（略以）：「...撤銷同意時，應以書面通知申請人或實施者，並副知本府。撤銷發生效力之時點，以書面通知送達相對人為準。」。
- 七、本公聽會將邀請本市稅捐稽徵處列席，民眾可就都市更新後稅賦議題提問，俾利參與都市更新之民眾瞭解自身權益。
- 八、公聽會發言要點將於公聽會召開後上網供民眾閱覽（本市都市更新處網址，<https://uro.gov.taipei/>）。
- 九、本案副請本府文化局協助檢視文資議題，如須依文資相關規定辦理請函復本市都市更新處及本案實施者。
- 十、本案公開展覽計畫書，歡迎至本市都市更新處官網（網址：<https://uro.gov.taipei/>），「都市更新雲端查詢」

區輸入本案資料後，可直接下載計畫書內容，另涉及個人資料蒐集及利用者，應依「個人資料保護法」相關規定辦理，並自行負相關法律責任。

十一、因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情防治，為維護參與會議人員健康安全，請自備口罩並全程配戴。另倘有發燒之情事，建議改以書面方式陳情(請郵寄臺北市都市更新及爭議處理審議會)，有關所陳意見，於是日會上由作業單位代為宣讀供委員審議參考。

正本：臺北市政府財政局(另含計畫書圖1份)、萬寶紡織廠股份有限公司、鄭耀明、鄭耀福、鄭耀福\*、鄭耀星、鄭耀田、鄭耀田\*、鄭淑娥、鄭淑燕、鄭淑梅、鄭淑靜、秀鵬股份有限公司、台塑石化股份有限公司

副本：公聽會主持人：臺北市都市更新處 蔡欣沛股長(另含簡報1份)、公聽會專家學者：簡文彥委員(含附件及計畫書圖各1份)、臺北市士林區公所(含附件)、臺北市士林區福林里里長(居民代表，含附件)、臺北市政府文化局(含附件及計畫書圖各1份)、臺北市稅捐稽徵處(含附件)、臺北市都市更新處(含附件)、萬寶紡織廠股份有限公司\*(含附件及計畫書圖各1份)(含附件)、長豐工程顧問股份有限公司、梁正芳建築師事務所、臺北市都市更新處更新企劃科(另含簡報1份)

# 市長柯文哲

本案依分層負責規定授權人員決行

#### 四、 111 年 02 月 25 日公聽會會議紀錄

### 萬寶紡織廠股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區福林段三小段 785 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫案」

#### 公聽會發言要點

壹、時間：民國 111 年 2 月 25 日（星期五）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市士林區舊佳區民活動中心

（臺北市士林區中山北路 5 段 773 之 1 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 蔡欣沛股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：李惠閔

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎(武漢肺炎)疫情防疫，參與會議的人請配合全程配戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由萬寶紡織廠股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區福林段三小段 785 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫案」之公辦公聽會，本次會議是由市府依法主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的股長(蔡欣沛)，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會現任委員簡文彥委員，並有臺北市稅捐稽徵處與會。公聽會舉辦的意旨是透過公聽會之舉辦讓住戶瞭解計畫內容並廣納各住戶之意見，住戶所提意見實施者均應於計畫書內載明並妥予回應，後續作為本市都市更新及爭議處理審議會審議參考。如果各位地主想要發言的話請到發言登記處進行登記，會議流程會請實施者做 10 分鐘的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

**一、主席說明發言原則：**

- (一)如有意見表達須完成發言登記，未登記者，其發言不列入會議紀錄內。
- (二)原則採統問統達方式，發言輪數為二輪，每人3分鐘發言時間。

**二、規劃單位—長豐工程顧問股份有限公司(蔡洲濠規劃師)：**

有關簡委員所提意見後續將納入檢討修正。

**三、建築設計—梁正芳建築師事務所(梁正芳建築師)：**

- (一)有關本案基地與周邊之建築設計及規劃，目前於特商(一)及特商(二)兩者中已先行留設一條4公尺連通道，串連現有福林公園與本基地間之既有人行步道，並可完善連結基地南側區域與未來完工後之環狀線捷運站。
- (二)另因本基地未來規劃時皆須都市設計審議，故特商(一)及特商(二)後續使用內容皆應有一定程度之約束及相互整合，可避免簡委員提醒之特商(一)及特商(二)使用內容不連貫疑慮。

**四、學者專家—簡文彥委員：**

- (一)這個案子做得很好而且案情相對單純，此外有以下幾項建議提供給規劃單位參考。
- (二)報告書內有說明本案範圍內有一處臺北市所有之46平方公尺土地，建議書中有關內容無須寫的太複雜，僅須清楚載明該土地為市有土地，後續由市政府領回即可。
- (三)因本基地後續將分割為特商(一)及特商(二)，雖特商(一)為捐贈予市府之土地，但因兩者彼此緊鄰故建議先行與特商(一)未來之管理或使用機關詢問其規劃內容(如持續作青創基地等)，釐清是否有與特商(二)串連之需求。
- (四)有關本案協助開闢且捐贈予市政府福林段三小段785-2地

號之道路截角 20 m<sup>2</sup>，建議可額外載明此土地無申請捐贈公益設施之容積獎勵，讓閱讀上更清楚亦有利後續審議。

(五)有關 787-1 地號，建議實施者再嘗試整合或取得那 8 位不同意戶所有權人之同意書，如取得同意書則可適用 168 專案，且無須為了這 1 m<sup>2</sup>之土地採行權利變換。

(六)後續如大家沒什麼意見，本案進度預計會進行相當快，先預祝本案後續順利完成。

#### 柒、會議結論：

本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫內參考。另於都市更新審查過程中，如各位民眾還有其他意見，仍可採書面的方式向本市都市更新處表達，更新處將函請實施者做回覆，並做審議會審查的參考，今天公聽會謝謝各位的參加。

本案公辦公聽會紀錄將於會後上網公告，請至本市都市更新處網站 <https://uro.gov.taipei> 查詢。

#### 捌、散會（下午 2 時 50 分）



附件二、110年2月5日府都規字第11000903351號公告實施

「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(主要計畫)(第一階段)案」內「附件五：暫予保留變更案」「變更編號士02」內容摘錄

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
士02	中山北路五段、中正路交叉口(福林段三小段785地號等11筆土地)	機關用地	商業區	0.8407	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、本基地鄰近地區已有相關郵政、電信之服務與營運據點，故本區已無機關用地之需求。</li> <li>2、基地周邊現況已有多家加油站可提供服務。伴隨都市發展與轉型，加油站已成為鄰避設施，且與重要景觀廊道入口意象不符。</li> <li>3、依本府72年8月12日公告「修訂士林舊市區細部計畫(通盤檢討)案」指出本區位居城市商圈及生態軸帶交界的特殊地理位置，都市定位應加強發展觀光遊憩、文化創意與商業活動，整合周邊遊憩資源，提昇觀光遊憩質與量爰變更為商業區。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、本案曾經臺北市都市計畫委員會99年2月25日第608次委員會議審議決議修正後通過。</li> <li>2、本案經內政部都市計畫委員會99年9月7日第738次會議審議，因考量已無法達成「徵求參與都市再生2010年台北好好看開發計畫」之政策目標等因素，決議應維持原計畫，並建議應優先補充不足之公共設施用地，如有變更為商業區之必要，應於該地區通盤檢討時考量。</li> <li>3、回饋計畫：本計畫案應回饋基地面積40%之土地予臺北市。</li> <li>4、本案應另行擬定細部計畫，相關開發方式、回饋計畫、使用項目、使用強度及都市設計管制等於細部計畫案內擬定；並須俟細部計畫經審議通過後，始得變更主要計畫。細部計畫應就基地開發與周邊公園的有效銜接、建物量體的視覺景觀影響等公共性議題，擬訂相關規範納入都市設計準則。</li> <li>5、有關士林區整體商業區發展需求部分，士林區現行商業區面積65.6公頃，僅占都市發展用地面積9.99%，考量士林區商業係以地區性商業為主，而本案基地於空間層面上為士林區重要交通幹道</li> </ol>

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
						<p>交會節點，亦為前進故宮之前哨站。又基地西側為士林繁華之捷運商圈，東側為大型公共設施與自然資源聚集處，且配合士林再生計畫重點策略之引入，本案基地確為商業、文化、生態發展之最佳節點。且考量本府刻正推動 TOD 策略規劃，配合北環線 Y26 站，提高捷運場站周邊土地使用密度，型塑地區商業中心，增加商業使用機能，擴大商業區服務範圍，綜合策略之引入及區位優勢，本案基地確有劃設商業區之需求。</p> <p>6、基地開發前後交通影響比較分析部分，本案開發前周邊交通服務水準為 C-D 級，開發後道路服務水準並未下降，僅部分路段旅行速率略有小幅下降。查未來本案基地開發時，業已配合周邊捷運商圈及福林公園規劃設計人行及車行動線，基地內已留設部分供行人穿越、通行之空間，且車行動線部分以中山北路或中正路為主；整體交通系統之規劃業已串聯步行軸線，並活絡商業空間節點。且未來本府將於捷運捷運士林站及 Y26 引入 TOD 規劃策略，配合大眾運輸系統轉乘等措施，降低私人運具使用，應可維持既有道路服務水準並</p>



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
						<p>減輕地區交通負荷。</p> <p>7、加油站使用需求部分，查基地半徑一公里內，已有4處加油站可供服務(中油芝山加油站、台灣中油福林站、台灣中油文林路站、西歐加油站基河站)，且本案位於文化及商業場域之重要節點，更為景觀遊憩廊道之入口門戶，考量景觀視覺，確應變更其使用。</p> <p>8、有關本市士林區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案係於100年辦理都市計畫公告公展，惟內政部前以102年11月29日台內營字第10203489291號函頒佈都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則在案，基於士林區通盤檢討(主要計畫案)之一致性，故公展後新增之人陳案件涉及公共設施變更為其他可建築土地者，免納入全市公共設施用地通盤檢討案內辦理。</p> <p>9、本案可採簽訂協議書或以都市更新方式辦理，並請依下列各點擇一辦理。</p> <p>(1)簽訂協議書：請土地所有權人與本府簽訂協議書，納入計畫書規定；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。</p> <p>(2)辦理都市更新：本案採都市更新方式辦理，應俟實施者擬具都市更新事業計</p>

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
						畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書圖報由內政部逕予核定後實施，細部計畫得依法定程序併同辦理。未依上開事項辦理前，仍維持原使用分區。



附圖 13 士 02 變更示意圖  
 ※本圖為示意圖，仍以都市計畫圖為準

臺北市政府 都市發展局
業務主管
承辦人員

繪圖員
校對者