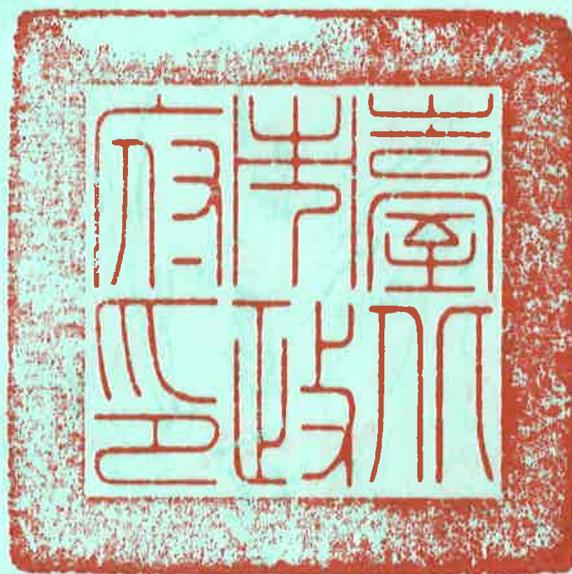


# 臺北市都市計畫書

臺北市北投區都市計畫細部計畫（第二次通盤檢討）  
案內編號「細北 02」等 17 案暨修訂相關管制規定案



臺北市政府

中華民國 111 年 3 月 16 日府都規字第 1113022197 號公告第 2 次公開展覽

# 臺北市都市計畫書

臺北市北投區都市計畫細部計畫（第二次通盤檢討）  
案內編號「細北02」等17案暨修訂相關管制規定案

臺北市政府

中華民國111年3月16日府都規字第1113022197號公告第2次公開展覽



# 目錄

壹、	緣起 .....	3
貳、	變更土地使用分區 .....	4
一、	北投奇岩生活圈 .....	4
二、	政戰新北投生活圈 .....	11
三、	桃源稻香生活圈 .....	14
四、	榮總行義生活圈 .....	15
五、	關渡宮生活圈 .....	16
六、	關渡工業生活圈 .....	17
七、	暫予保留案 .....	18
參、	土地使用分區管制規定 .....	25
肆、	山限區範圍調整 .....	26
伍、	都市更新單元範圍調整 .....	27
陸、	其他規定 .....	27
柒、	事業及財務計畫 .....	28
捌、	其他 .....	29
玖、	臺北市都市計畫委員會審議情形 .....	30

## 圖目錄

圖 1	細北 02、03 變更位置示意圖.....	7
圖 2	細北 07 變更位置示意圖.....	7
圖 3	細北 04 擬定位置示意圖.....	10
圖 4	細北 06 擬定位置示意圖.....	10
圖 5	細政 03 變更位置示意圖.....	12
圖 6	細政 06 變更位置示意圖.....	13
圖 7	細桃 01 擬定位置示意圖.....	14
圖 8	細榮 01 擬定位置示意圖.....	15
圖 9	細宮 01 擬定位置示意圖.....	16
圖 10	細關 01 擬定位置示意圖.....	17
圖 11	細北 05 擬定計畫示意圖(暫予保留地區).....	21
圖 12	細政 05 擬定位置示意圖.....	21
圖 13	細政 04 變更位置示意圖.....	23
圖 14	細政 07 變更位置示意圖.....	24
圖 15	山限區調整範圍示意圖.....	26
圖 16	細北 05 及周邊都市更新地區及都市更新單元範圍示意圖.....	27

## 表目錄

表 1	北投奇岩生活圈變更計畫綜理表(細北 02、03、07).....	4
表 2	北投奇岩生活圈擬定計畫綜理表(細北 04-1、04-2、04-3、06).....	8
表 3	政戰新北投生活圈變更計畫綜理表(細政 03、06).....	11
表 4	桃源稻香生活圈擬定計畫綜理表(細桃 01).....	14
表 5	榮總行義生活圈擬定計畫綜理表(細榮 01).....	15
表 6	關渡宮生活圈擬定計畫綜理表(細宮 01).....	16
表 7	關渡工業生活圈擬定計畫綜理表(細關 01).....	17
表 8	暫予保留擬定案綜理表(細北 05).....	18
表 9	暫予保留變更案綜理表(細政 04、細政 07).....	22
表 10	土地使用分區管制規定修訂對照表.....	25
表 11	本次檢討開發經費表.....	28
表 12	釐正計畫書圖誤植案件綜理表.....	29

案 名： 臺北市北投區都市計畫細部計畫（第二次通盤檢討）  
案內編號「細北 02」等 17 案暨修訂相關管制規定案  
辦理機關： 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、都市計畫定期通盤檢討實施辦法  
詳細說明：

#### 壹、緣起

「臺北市北投區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」係於 106 年 1 月 10 日辦理公開徵求意見，於 108 年 3 月 27 日公告公開展覽，並經本市都市計畫委員會審議，歷經 4 次專案小組會議、2 次都市計畫委員會大會審議，於 109 年 5 月 21 日經本市都市計畫委員會第 765 次會議審決修正通過。嗣以 109 年 7 月 31 日府都規字第 1093073980 號函報內政部核定，經內政部都市計畫委員會 3 次專案小組會議，1 次內政部都市計畫委員會大會審議，於 110 年 12 月 7 日堤內政部都市計畫委員會第 1003 次會議決議(略以)：「本案除下列各點外，其餘准照臺北市政府 110 年 10 月 25 日府都規字第 1103085185 號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。本通盤檢討案變更計畫內容，如有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變更案有直接關係者，則再提會討論。」爰辦理案內編號「主政 01、主政 05、主榮 03、主宮 02、主宮 03、主北 02、主北 03、主北 04、主陽 07、主桃 01、主關 01、主關 02」等 12 案重新辦理公開展覽事宜。

另配合上開主要計畫案內編號「主政 01、主北 02、主北 03、主北 04、主桃 01」之實際管制需要，併同擬定細部計畫「細北 04-1、細北 04-2、細北 04-3、細北 05、細北 06、細桃 01、細政 04、細政 05、細榮 01、細宮 01、細關 01」。另變更內容「細北 02、細北 03、細北 07、細政 03、細政 06、細政 07」因超出原公展變更範圍，爰依都市計畫法定程序辦理重新公開展覽事宜。

## 貳、變更土地使用分區

### 一、北投奇岩生活圈

表1 北投奇岩生活圈變更計畫綜理表(細北 02、03、07)

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	管制及相關法規
細北 02	二號機關用地及 P20 號道路用地附近地區(非都市更新單元範圍)	第三種住宅區	道路用地	0.023	1. 符合公共設施用地檢討原則(一)。 2. 配合人民陳情意見編號北投奇岩 7、10 辦理檢討變更。 3. 考量都市更新地區範圍內既有建築物未臨接建築線，有指定建築線需求，經與南側土地所有權人第一商業銀行協商評估後，第一商業銀行於 109 年 1 月 20 日一總總裁字第 1090005518 號函表示本案相關內容經本府公告後配合辦理。	1. 道路用地應由土地所有權人負責清除地上物，並無償捐贈予臺北市。 2. 第三種住宅區(特)建蔽率 45%、容積率 266.08% [ (1,224 × 225% + 223.5 × 225%) / 1,224 = 266.08% ]，應於完成捐贈道路用地後，始得核發建築執照。 3. 第三種住宅區(特)除本計畫書規定外，其餘依第三種住宅區規定辦理。
			第三種住宅區(特)	0.12	4. 本案調整大業段一小段 251、263 地號部分土地劃設為 8 公尺計畫道路(含道路截角)，並以容積調派方式辦理，該道路由土地所有權人清除地上物後，於細部計畫公告實施 1 年內無償捐贈於臺北市，始得核發建造執照。另配合容積調派變更「原第三種住宅區」為「第三種住宅區(特)」。	

變更編號	位置	原 計 畫	新 計 畫	面積 (公頃)	變更理由	管制及相關法規
細北 03	二號機關用地及P20號道路用地附近地區(非都市更新單元範圍)(北投區大業段一小段249地號)	第三 種住 宅區	公 園 用 地	0.0041	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 配合人民陳情意見編號北投奇岩 7、10 辦理檢討變更。</li> <li>2. 依 93 年 11 月 26 日第 536 次臺北市都市計畫委員會審議完竣，將部分大業段一小段 249 地號基於公園範圍之完整性，納入公園用地範圍，經人民陳情該土地並納入都市更新單元併 P20 周邊地區整體開發負擔區內公共設施用地，損及該土地所有權人權益，經 108 年 6 月 5 日「臺北市北投區 P20 計畫道路用地附近地區都市更新方案」研商會議決議，考量原為第三之一種住宅區非屬公共設施用地，負擔區內公共設施用地做為回饋非屬其義務，爰配合剔除都市更新單元。都市更新單元範圍於本次通盤檢討併同調整。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公園用地應由土地所有權人負責清除地上物，並無償捐贈予臺北市。</li> <li>2. 第三種住宅區(特)建蔽率 45%、容積率 247.74% <math>[(404.27 \times 225\% + 40.86 \times 225\%) / 404.27 = 247.74\%]</math>，應於完成捐贈公園用地後，始得核發建築執照。</li> <li>3. 第三種住宅區(特)除本計畫書規定外，其餘依第三種住宅區規定辦理。</li> </ol>
		第三 種住 宅區	第 三 種 住 宅 區 (特)	0.040	<ol style="list-style-type: none"> <li>3. 另本府文化局基於公園用地內將作為七虎籃球場復原之由，建議應維持公園用地完整性不宜變更，則為保障原第三之一種住宅區變更為公園用地之土地所有權人權益，配合以容積調派方式調派至大業段一小段 249 地號屬第三種住宅區。</li> </ol>	

變更編號	位置	原 計 畫	新 計 畫	面積 (公頃)	變更理由	管制及相關法規
					又因原第三之一種住宅區未臨接道路，依本市土地使用分區管制自治條例規定其容積率僅得以第三種住宅區辦理，其容積調派仍以第三種住宅區容積率為準，並配合變更為第三種住宅區(特)。另該公園用地由土地所有權人清除地上物後，於細部計畫公告實施1年內無償捐贈於臺北市，始得核發建造執照。	
細北 07	三合街 (奇岩段 四小段 312地號)	第 三 種 住 宅 區	道 路 用 地	0.0002	配合本府110年2月9日府都規字第11000903651號公告「變更臺北市北投區都市計畫(配合磺港溪再造計畫)道路用地、綠地用地及公園用地為道路用地及公園用地主要計畫案」調整磺港溪河道位置及周邊道路路型辦理，磺港路由8米計畫道路拓寬至20至24米，臨計畫道路兩側之街廓依「臺北市建築管理自治條例」辦理檢討道路截角，爰變更部分第三種住宅區土地為道路用地。	1. 因道路拓寬造成三合街二段與磺港路應予截角，二處土地涉截角變更部分為免損及土地所有權人之權益，得維持現況暫不予闢築，俟將來改建時再依「道路截角標準表」規定留設，其容積得調派至毗鄰之建築基地內，並依本府104年4月20日府授都規字第10430026900號函處理原則辦理。 2. 其餘未規定事項依相關法令規定辦理。
	三合街 (奇岩段 五小段19 地號)			0.0005		

註：

1. 本計畫變更後，各使用分區之位置、面積、範圍及形狀，以計畫圖實地分割測量為準。
2. 實際變更範圍詳計畫圖所示。
3. 細北02、03業經109年5月21日臺北市都市計畫委員會第765次會議審定，本次僅就超出原公展範圍部分辦理重新公展。

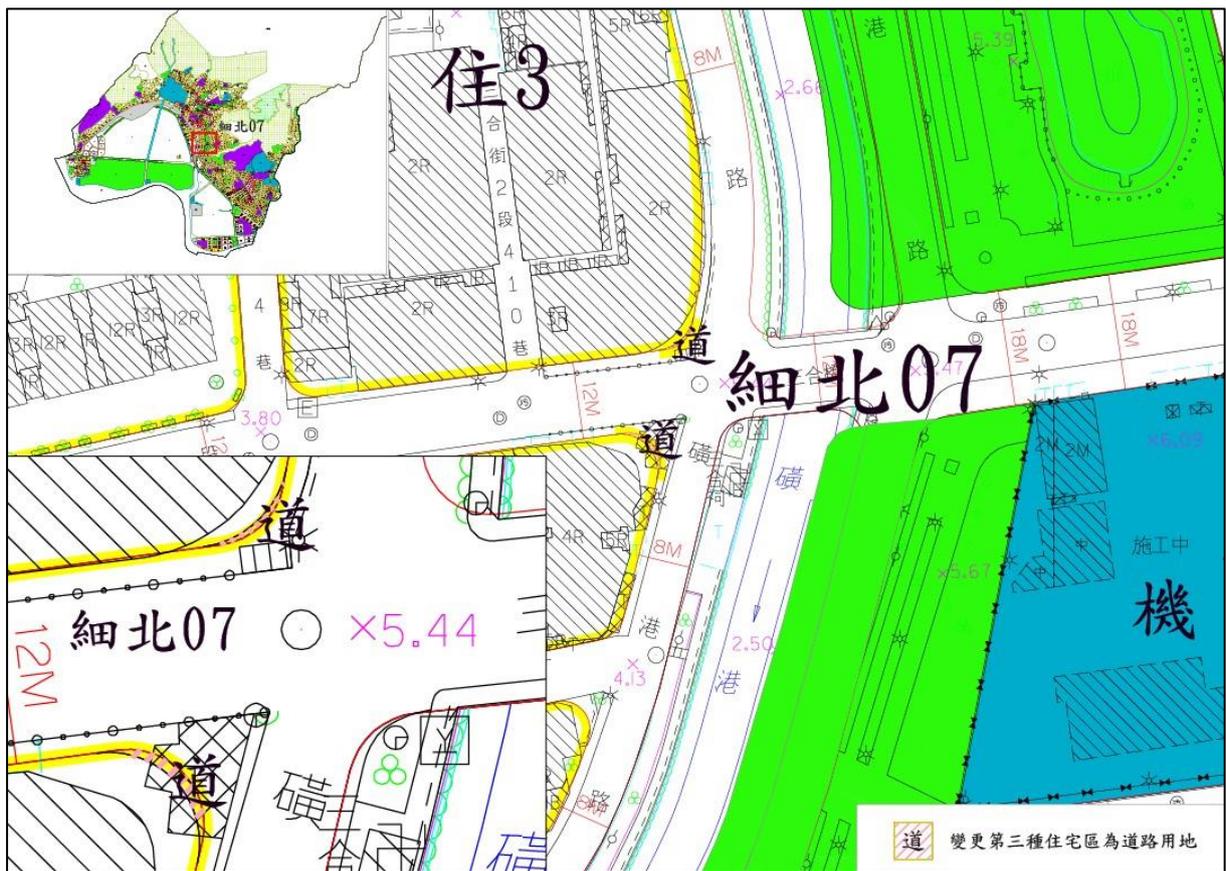
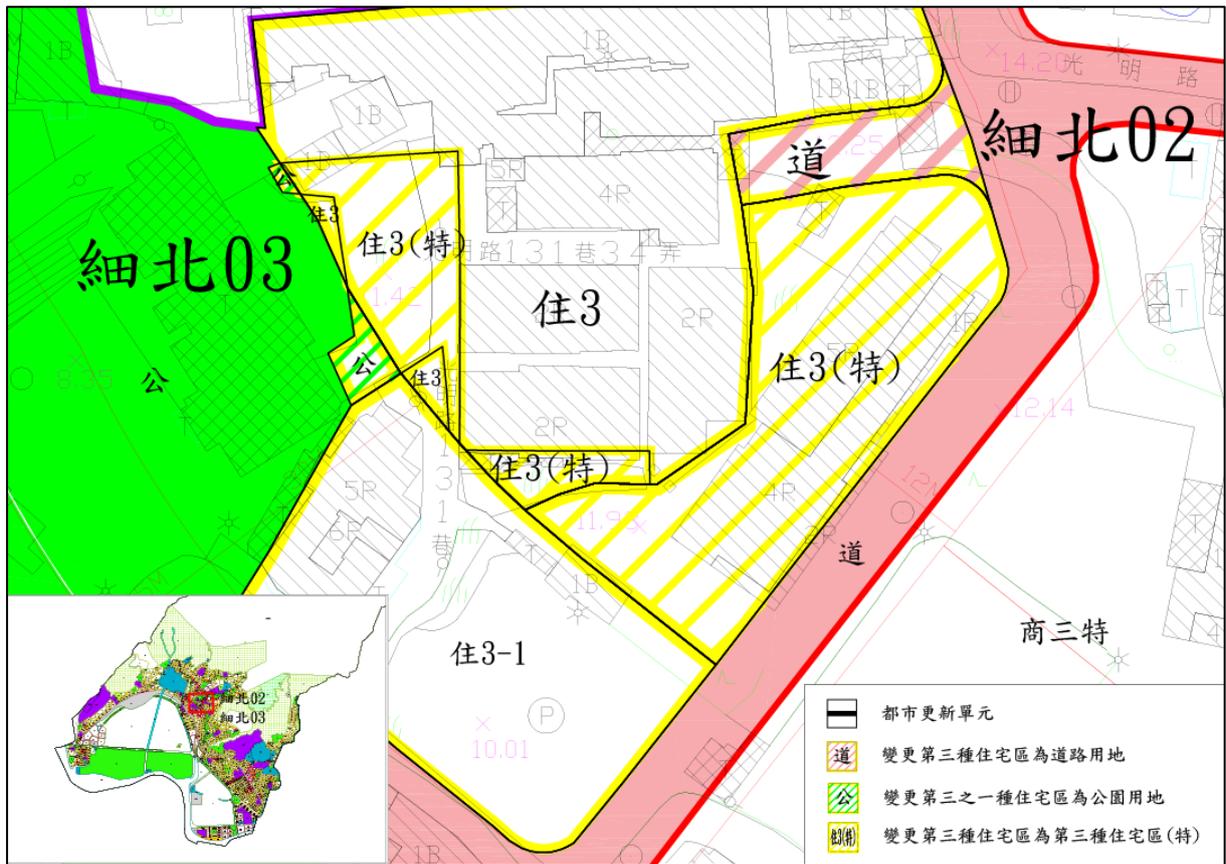


表2 北投奇岩生活圈擬定計畫綜理表(細北 04-1、04-2、04-3、06)

擬定編號	位置	使用分區	面積(公頃)	建蔽率	容積率	擬定理由及管制及相關規定
細北 04-1	薇閣小學校地西側土地(大業段一小段 241-2、341、342-1 地號等 3 筆土地)	文教區(特)(供私立薇閣中小學使用)	0.178	40%	225%	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 配合主要計畫主北 03 擬定細部計畫。</li> <li>2. 配合毗鄰地區整體發展強度調整文教區建蔽率及容積率。</li> <li>3. 依主要計畫載明：「本案變更後應否回饋於細部計畫再行檢討。」本案經本市私立薇閣國民小學 111 年 2 月 17 日 111 薇總字第 11108463900 號函附件載明：「財團法人台北市私立薇閣小學…設立許可之機關及年月日：民國 40 年 10 月 6 日台灣省政府教育廳(40)酉魚教四字第 40954 代電核准立案。」又薇閣育幼院於 41 年 5 月買賣取得本案土地，符合私有土地所有權人於都市計畫劃設為公共設施用地前，已存在使用之情事，依都市計畫法得繼續為原來之使用，故變更為文教區(供私立薇閣中小學使用)免于回饋。</li> <li>4. 本案土地僅得作校園操場及開放空間使用，不得配置建築物，惟校內老樹保存須作必要之調整且經「臺北市樹木保護委員會」審議通過者不在此限。</li> <li>5. 其餘未規定事項依本市土地使用分區管制自治條例文教區規定辦理。</li> </ol>
細北 04-2	薇閣小學校地西側土地(大業段一小段 343-2)	文教區(特)(供私立薇閣中小學使用)	0.001	0%	0%	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 配合主要計畫主北 03 擬定細部計畫。</li> <li>2. 本案土地 71 年總登記為臺北市，並由本府工務局新建工程處管理，考量私立薇閣中小學未曾持有本案土地，為維持變更範圍之完整性及原有道路用地開</li> </ol>

擬定編號	位置	使用分區	面積(公頃)	建蔽率	容積率	擬定理由及管制及相關規定
	地號土地)					放空間功能，擬定為文教區(特)(供私立薇閣中小學使用)，不給予其建蔽率及容積率，僅得作開放空間使用，無涉回饋。其餘未規定事項依本市土地使用分區管制自治條例文教區規定辦理。
細北04-3	薇閣小學校地	文教區(供私立薇閣中小學使用)	0.83	40%	225%	1. 配合主要計畫主北03變更為文教區(供私立薇閣中小學使用)，擬定細部計畫。 2. 為利校地整體發展，僅供私立薇閣中小學相關設施之使用，並維持原土地使用強度管制規定。
細北06	臺北市私立幼華高級中學	文教區(供幼華高級中學使用)	1.44	40%	250%	1. 配合主要計畫主北04變更為文教區(供幼華高級中學使用)，擬定細部計畫。 2. 為利校地整體發展，僅供幼華高級中學相關設施之使用，並維持原土地使用強度管制規定。

註：

1. 本計畫擬定後，各使用分區之位置、面積、範圍及形狀，以計畫圖實地分割測量為準。
2. 實際變更範圍詳計畫圖所示。
3. 本案配合110年12月7日內政部都市計畫委員會第1003次會議審定之主要計畫擬定，本次僅就超出原公展範圍部分辦理重新公展。

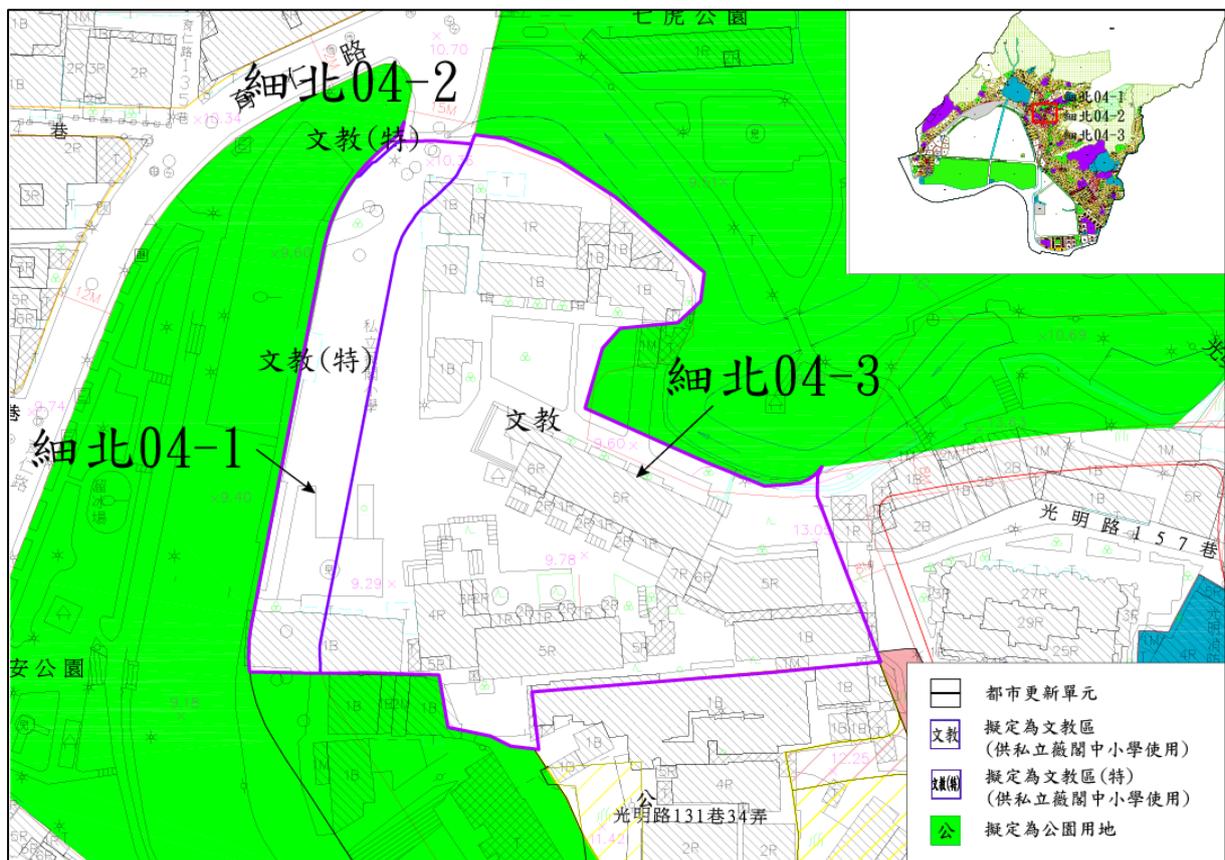


圖3 細北 04 擬定位置示意圖

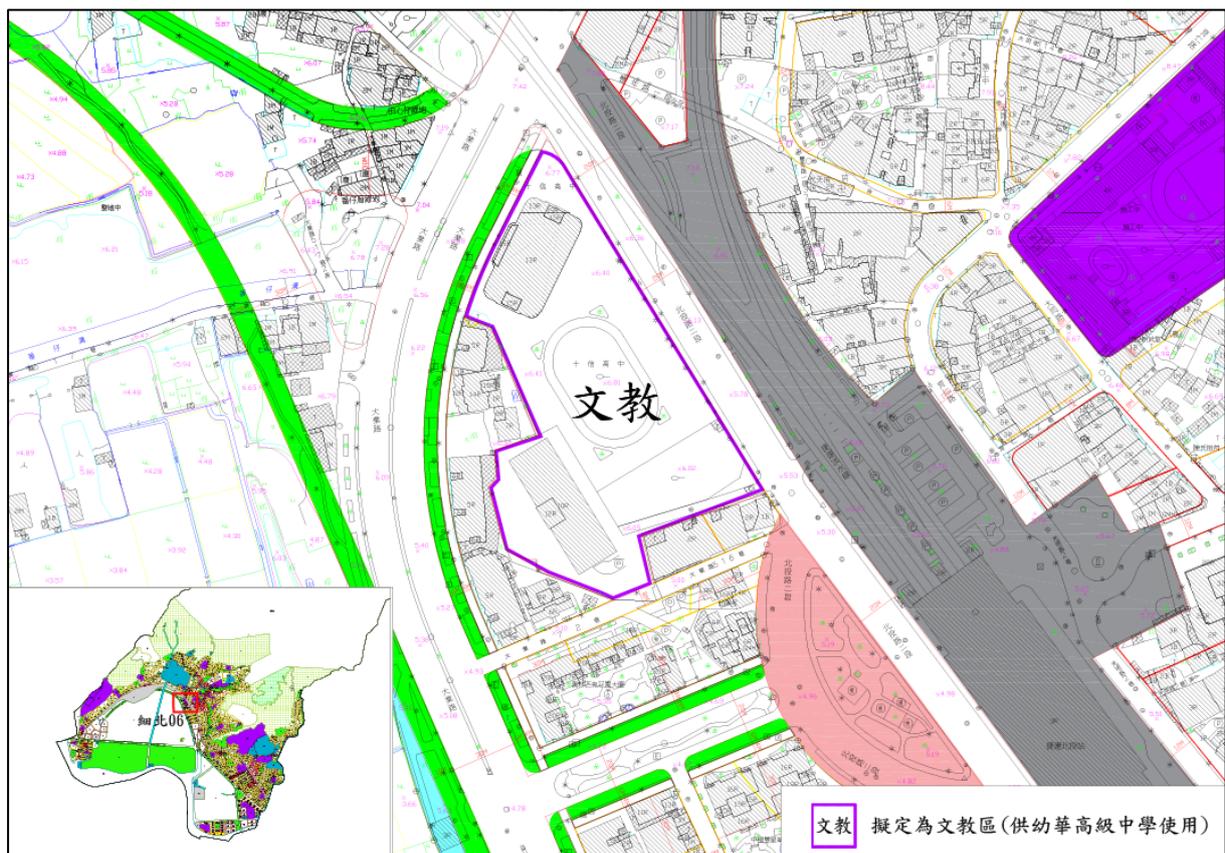


圖4 細北 06 擬定位置示意圖

## 二、政戰新北投生活圈

表3 政戰新北投生活圈變更計畫綜理表(細政 03、06)

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	管制及相關法規
細政 03	泉源變電所預定地(新民段一小段26-1地號等5筆土地)	變電所用地	電力設施用地	0.33	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 符合公共設施檢討原則(一)</li> <li>2. 配合人民陳情意見編號政北 02 辦理檢討變更。</li> <li>3. 依 108 年 9 月 27 日台灣電力股份有限公司台北北區營業處北北字第 1081550019 號函辦理，供設置架空桿線、開關、變壓器及地下開關等配電外線訓練所需設備，作為新進人員及在職人員教育訓練場所。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 容積率 400%、遮蔽率 40%。</li> <li>2. 其餘未規定事項依相關法令規定辦理。</li> </ol>
細政 06	銀光巷(新民段四小段 69 地號等 6 筆土地)	道路用地	特定休閒旅館住宅專用區	0.017	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 符合公共設施用地檢討原則(一)。</li> <li>2. 本案前經本府 97 年 3 月 4 日府都規字第 09730017400 號公告「臺北市北投區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」編號政十一變更案依實際道路開闢情況修正計畫路線。</li> <li>3. 又經民眾 110 年 2 月 26 日陳情本案現況道路路型與 97 年通盤檢討案計畫圖不符，考量本案計畫道路路型影響周邊土地所有權人開發權益，經本府都市發展局 110 年 9 月 10 日「本市北投區銀光巷計畫道路位置調整第二次研商會議」結論：「(一)有關國產署所持有之本市北投區新民段四小段 62 地號經釐清土地仍應維持現行之使用分區，無須辦理變更，故後續不納入本次變更範圍。(二)依據本府 97 年 3 月 4 日府都規字第 09730017400 號公告實施臺北市北投區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案內『政 11』變更案將計畫道路調整為道路實際位置之旨意，經地政局土地開發總隊與本局都市測量科至現場會勘，提出土地使用分區變更建議，並經本案出席之多數土地所有權人表示同意變</li> </ol>	未規定事項依相關法令規定辦理。
		特定休閒旅館住宅專用區	道路用地	0.018		

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	管制及相關法規
					更，……。」爰除本市北投區新民段四小段 62 地號維持現行之使用分區外，其餘依本府地政局土地開發總隊 110 年 8 月 18 日北市地發控字第 1107017322 號函附件內容調整計畫道路路型。	

註：

1. 本計畫變更後，各使用分區之位置、面積、範圍及形狀，以計畫圖實地分割測量為準。
2. 實際變更範圍詳計畫圖所示。
3. 細政 03 業經 109 年 5 月 21 日臺北市都市計畫委員會第 765 次會議審定，本次僅就超出原公展範圍部分辦理重新公展。

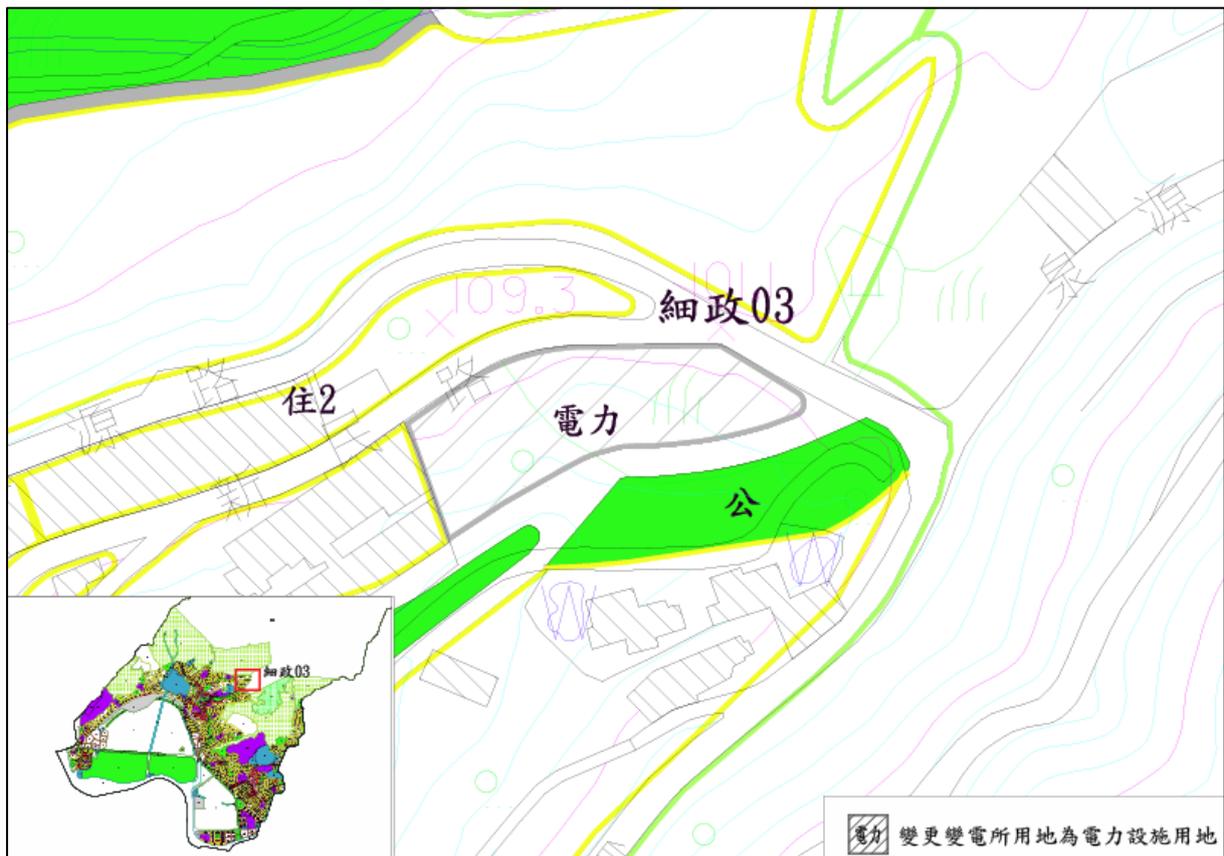


圖5 細政 03 變更位置示意圖



圖6 細政 06 變更位置示意圖

### 三、桃源稻香生活圈

表4 桃源稻香生活圈擬定計畫綜理表(細桃01)

編號	位置	新計畫	面積 (公頃)	建蔽率	容積率	擬定理由及管制及相關規定
細桃01	北投行天宮 東南側 (桃源段四小 段362地號)	第二種 住宅區	0.039	35%	120%	1. 配合主要計畫擬定 細部計畫(主桃 01)。 2. 本案回復原分區， 擬定為第二種住宅 區，以維持與周邊 地區之一致性發 展。

註：

1. 本計畫擬定後，各使用分區之位置、面積、範圍及形狀，以計畫圖實地分割測量為準。
2. 實際變更範圍詳計畫圖所示。
3. 本案配合110年12月7日內政部都市計畫委員會第1003次會議審定之主要計畫擬定，並經109年5月21日臺北市都市計畫委員會第765次會議審定，本次僅就超出原公展範圍部分辦理重新公展。

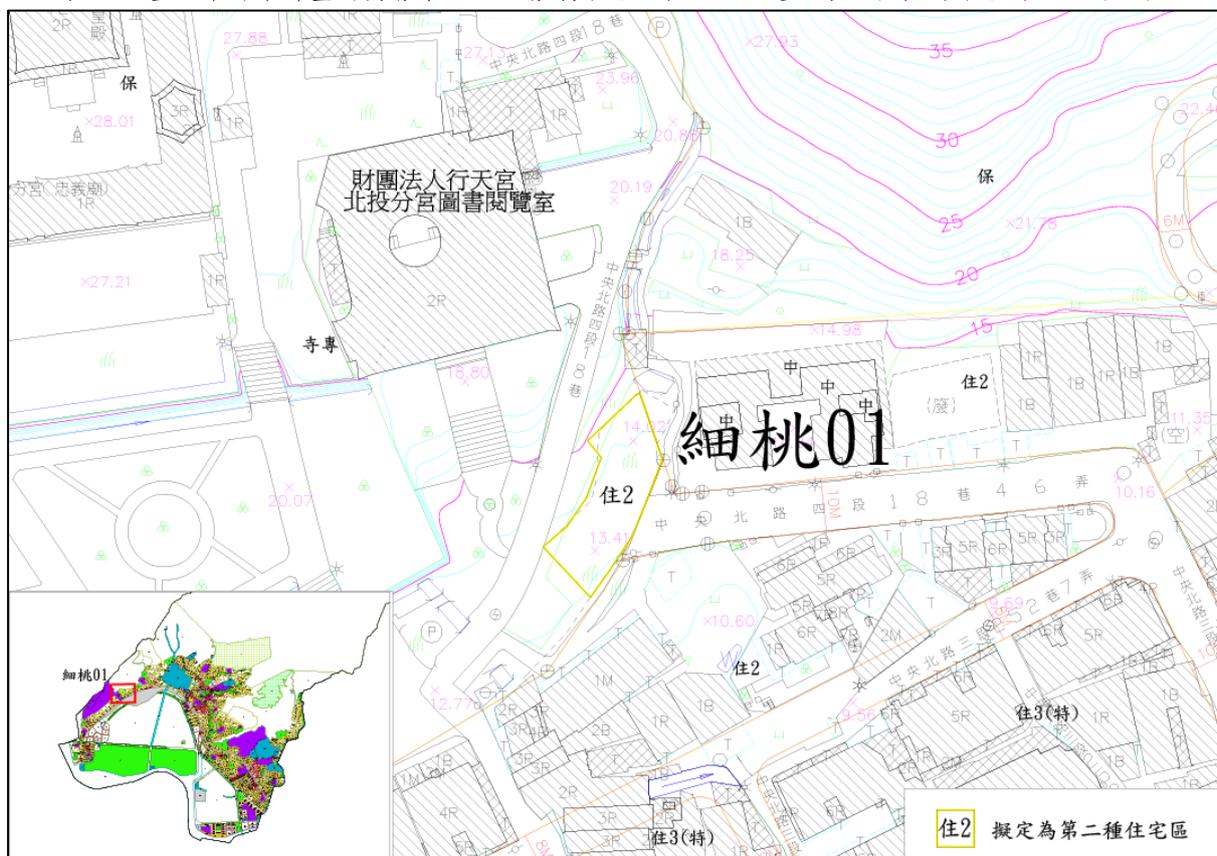


圖7 細桃01擬定位置示意圖

#### 四、 榮總行義生活圈

表5 榮總行義生活圈擬定計畫綜理表(細榮 01)

編號	位置	新計畫	面積 (公頃)	建蔽率	容積率	擬定理由及管制及相關規定
細榮 01	私立奎山 學校(振 興段一小 段 378 等 地號)	文教區 (供奎山 實驗高 級中等 學校使 用)	0.70	40%	225%	1. 配合主要計畫主榮 03 變更為文教區(供奎山實驗高級中等學校使用), 擬定細部計畫。 2. 為利校地整體發展, 僅供奎山實驗高級中等學校相關設施之使用使用, 並維持原土地使用強度管制規定。

註：

1. 本計畫擬定後, 各使用分區之位置、面積、範圍及形狀, 以計畫圖實地分割測量為準。
2. 實際變更範圍詳計畫圖所示。
3. 本案配合 110 年 12 月 7 日內政部都市計畫委員會第 1003 次會議審定之主要計畫擬定, 本次僅就超出原公展範圍部分辦理重新公展。

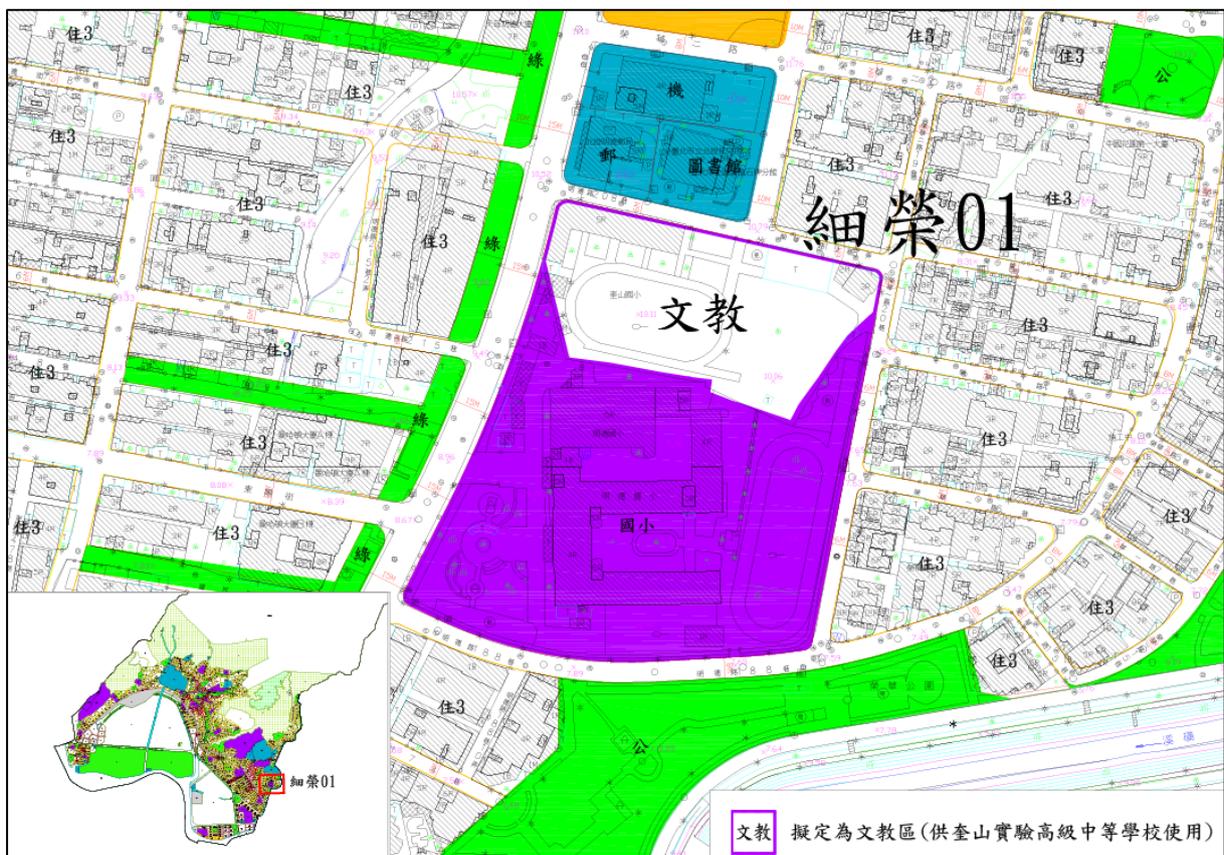


圖8 細榮 01 擬定位置示意圖

## 五、關渡宮生活圈

表6 關渡宮生活圈擬定計畫綜理表(細宮 01)

編號	位置	新計畫	面積 (公頃)	建蔽率	容積率	擬定理由及管制及相關規定
細宮 01	馬偕醫護管理專科學校(關渡段三小段 502 等地號)	文教區 (供馬偕醫護管理專科學校使用)	0.70	40%	160%	1. 配合主要計畫主宮 02 變更為文教區(供馬偕醫護管理專科學校使用)，擬定細部計畫。 2. 為利校地整體發展，僅供馬偕醫護管理專科學校相關設施之使用使用，並維持原土地使用強度管制規定。

註：

1. 本計畫擬定後，各使用分區之位置、面積、範圍及形狀，以計畫圖實地分割測量為準。
2. 實際變更範圍詳計畫圖所示。
3. 本案配合 110 年 12 月 7 日內政部都市計畫委員會第 1003 次會議審定之主要計畫擬定，本次僅就超出原公展範圍部分辦理重新公展。

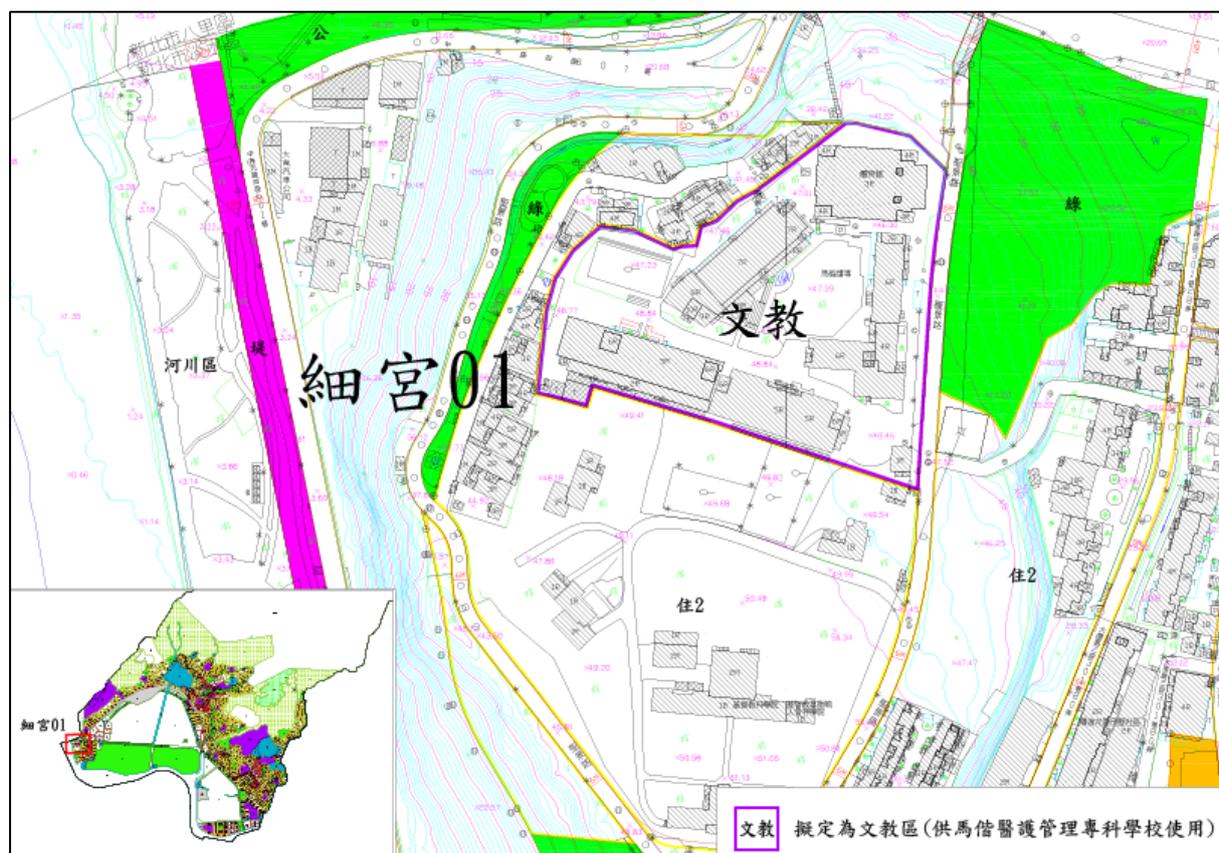


圖9 細宮 01 擬定位置示意圖

## 六、 關渡工業生活圈

表7 關渡工業生活圈擬定計畫綜理表(細關 01)

編號	位置	新計畫	面積 (公頃)	建蔽率	容積率	擬定理由及管制及相關規定
細關 01	臺北城市 科技大學	文教區 (供臺北 城市科 技大學 使用)	7.56	40%	240%	1. 配合主要計畫主關 02 變更為文教區(供臺北城市科技大學使用)，擬定細部計畫。 2. 為利校地整體發展，僅供臺北城市科技大學相關設施之使用使用，並維持原土地使用強度管制規定。

註：

1. 本計畫擬定後，各使用分區之位置、面積、範圍及形狀，以計畫圖實地分割測量為準。
2. 實際變更範圍詳計畫圖所示。
3. 本案配合 110 年 12 月 7 日內政部都市計畫委員會第 1003 次會議審定之主要計畫擬定，本次僅就超出原公展範圍部分辦理重新公展。

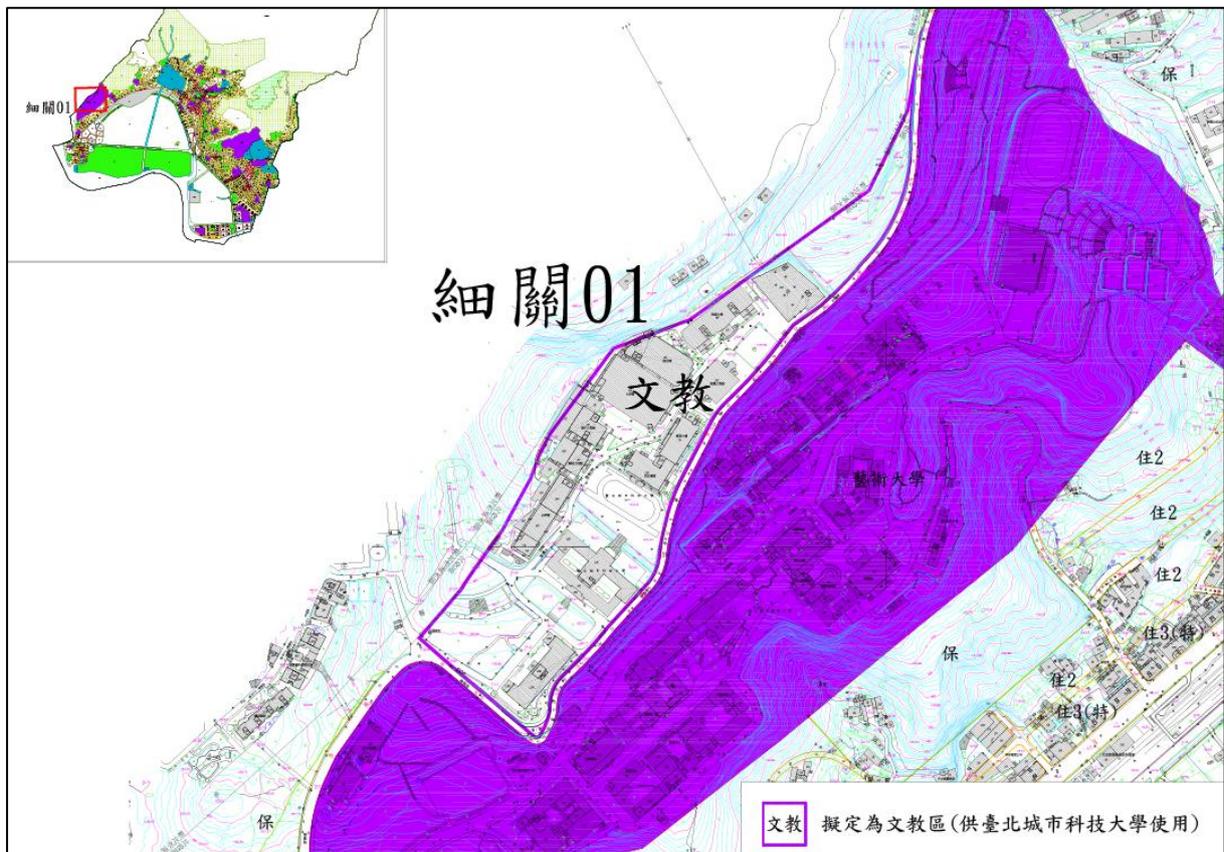


圖10細關 01 擬定位置示意圖

七、暫予保留案

表8 暫予保留擬定案綜理表(細北 05)

擬定編號	位置	使用分區	面積(公頃)	建蔽率	容積率	擬定理由及管制及相關規定
細北 05	二號機關地及 P20 號路地近區(都市更新單元範圍)	第三種商業區(特)	0.725	65%	487.27%	1. 符合公共設施用地檢討原則(一)。 2. 配合人民陳情意見編號北投奇岩 1、2、4、5、6、7、9、10 辦理檢討變更。 3. 考量本案公園用地範圍內部分土地(大業段一小段 249 地號)原為第三之一種住宅區,經人民陳情意見表示納入都市更新單元範圍負擔區內公共設施用地,損及該土地所有權人權益,經研議其原為第三之一種住宅區非屬公共設施用地,負擔區內公共設施用地作為回饋非屬其義務,爰剔除都市更新單元,調整後更新單元示意圖詳圖 16。 4. 依 93 年 11 月 26 日第 536 次臺北市都市計畫委員會審議完竣,第三種商業區(特)容積率維持原機關用地容積率為原審定之 400%,本案公共設施用地比例為 48.62%。經人民陳情意見表示公共設施用地比例過高、土地所有權人意願整合困難、都市更新推動不易,陳情調降本案公共設施用地比例,經研議依本市通案性變更回饋原則(公共設施用地變更為商業區應回饋 40%,住宅區變更為商業區應回饋 20%)回饋比例為 37.41% [(公共設施用地面積 11,553 平方公尺*40%+住宅區面積 1,721.99 平方公尺*20%)/13,274.99=37.41%], 考量本案地區環境需求
		公園用地	0.32	15%	60%	
		綠地用地	0.0064	-	-	
		道路用地	0.30	-	-	

擬定編號	位置	使用分區	面積(公頃)	建蔽率	容積率	擬定理由及管制及相關規定
						<p>及服務水準之維持，公共設施用地比例無法調降之情形下，擬同意將本案公共設施用地回饋比例差額調派至第三種商業區(特)容積率為487.27%【<math>400 * [(1 - \text{本案應回饋比例} 37.41\%) / (1 - \text{本案公設比} 48.62\%)]</math>】，以符合公平性原則。</p> <p>5. 本案第三種商業區(特)、公園用地、綠地用地、道路用地以都市更新方式辦理整體開發。</p> <p>6. 本案更新單元之實施者應完成單元內之公園、綠地、道路用地等公共設施之開闢，並於開闢後，移轉登記予臺北市，用地不得再依「都市更新條例」有關規定給予容積獎勵或許可容積移轉。</p> <p>7. 配合本府文化局 106 年 2 月 20 日北市文化文資字第 10630415800 號公告登錄「七虎籃球場」為本市歷史建築(大業段一小段 243-3(部分)、244(部分)、244-1(部分)、244-2(部分)、340-1(部分)、340-2(部分)、245-1(部分)地號等 7 筆土地)，將七虎籃球場範圍劃設為「公園用地」及「道路用地」，未來公園用地之開闢應以七虎籃球場之保存及復舊為原則，本計畫內之公園用地不得作多目標使用。另為利未來文化資產原地保存，並考量道路開闢合理性，更新單元內 15 公尺道路用地臨第三之一種住宅區範圍開闢時應留設 5 公尺人行道，並作適當綠化處理。</p>

擬定編號	位置	使用分區	面積(公頃)	建蔽率	容積率	擬定理由及管制及相關規定
						<p>8. 適用本市土地使用分區管制自治條例「綜合設計放寬與容積獎勵規定」。</p> <p>9. 依本市私立薇閣小學 90 年 11 月 25 日申請書，該校為本回饋鄉里、敦親睦鄰之責，於本計畫公園用地由都市更新實施者興闢完成後，由該校持續認養該公園用地之管理維護工作。</p> <p>10. 第三種商業區(特)除本計畫規定外，其餘依第三種商業區規定辦理。</p>
細政 05	國防大學側宅區(秀山二段 990-3 地號等筆地)	第三種住宅區(特)	0.0278	45%	225%	<p>1. 配合主要計畫擬定細部計畫(主政 01)。</p> <p>2. 本地區建築基地開發應回饋 30% 公共設施用地，回饋面積過小致無法回饋土地者，經市府同意得以代金(市價查估)方式辦理。</p> <p>3. 本地區應先完成回饋事項始得核發建造執照。</p> <p>4. 其餘未規定事項依第三種住宅區規定辦理。</p>

註：

1. 本計畫擬定後，各使用分區之位置、面積、範圍及形狀，以計畫圖實地分割測量為準。
2. 實際變更範圍詳計畫圖所示。
3. 本案配合 110 年 12 月 7 日內政部都市計畫委員會第 1003 次會議審定之主要計畫擬定，並經 109 年 5 月 21 日臺北市都市計畫委員會第 765 次會議審定，本次僅就超出原公展範圍部分辦理重新公展。

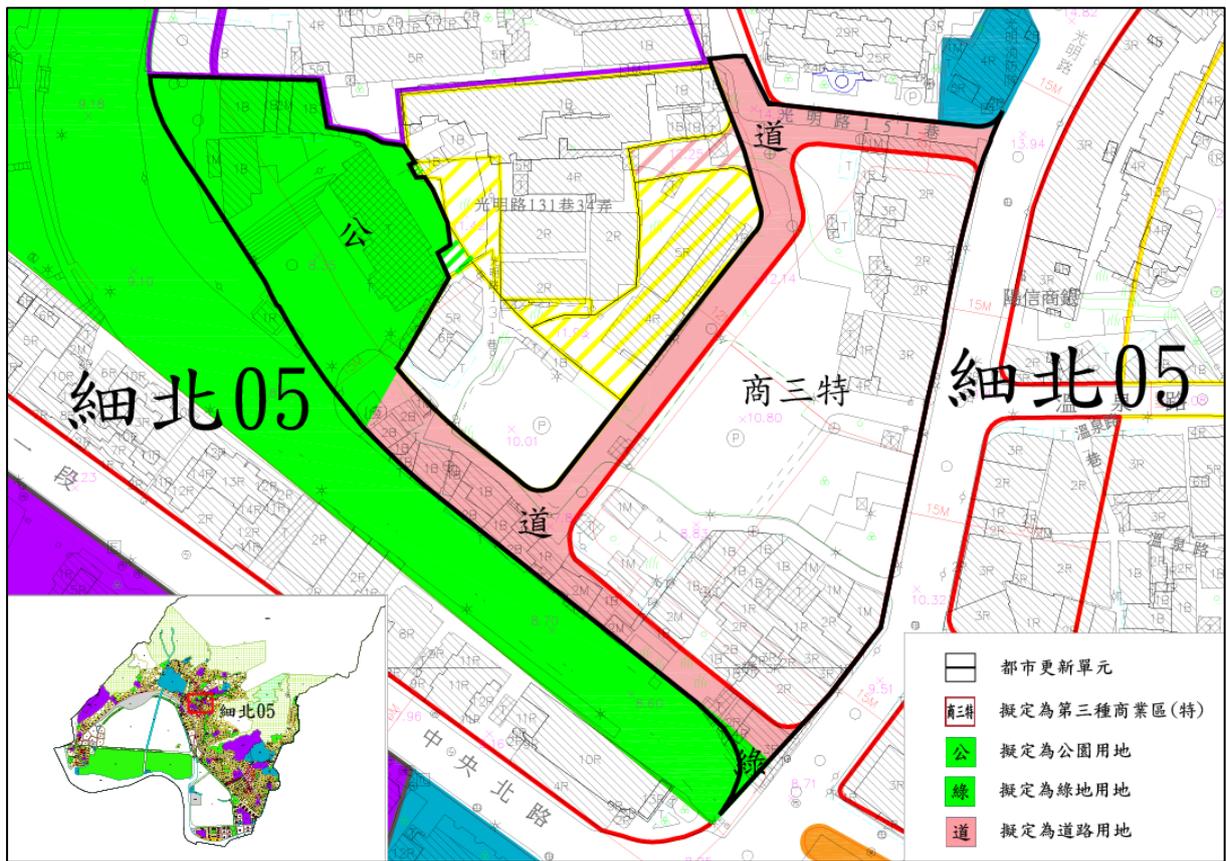


圖11細北 05 擬定計畫示意圖(暫予保留地區)

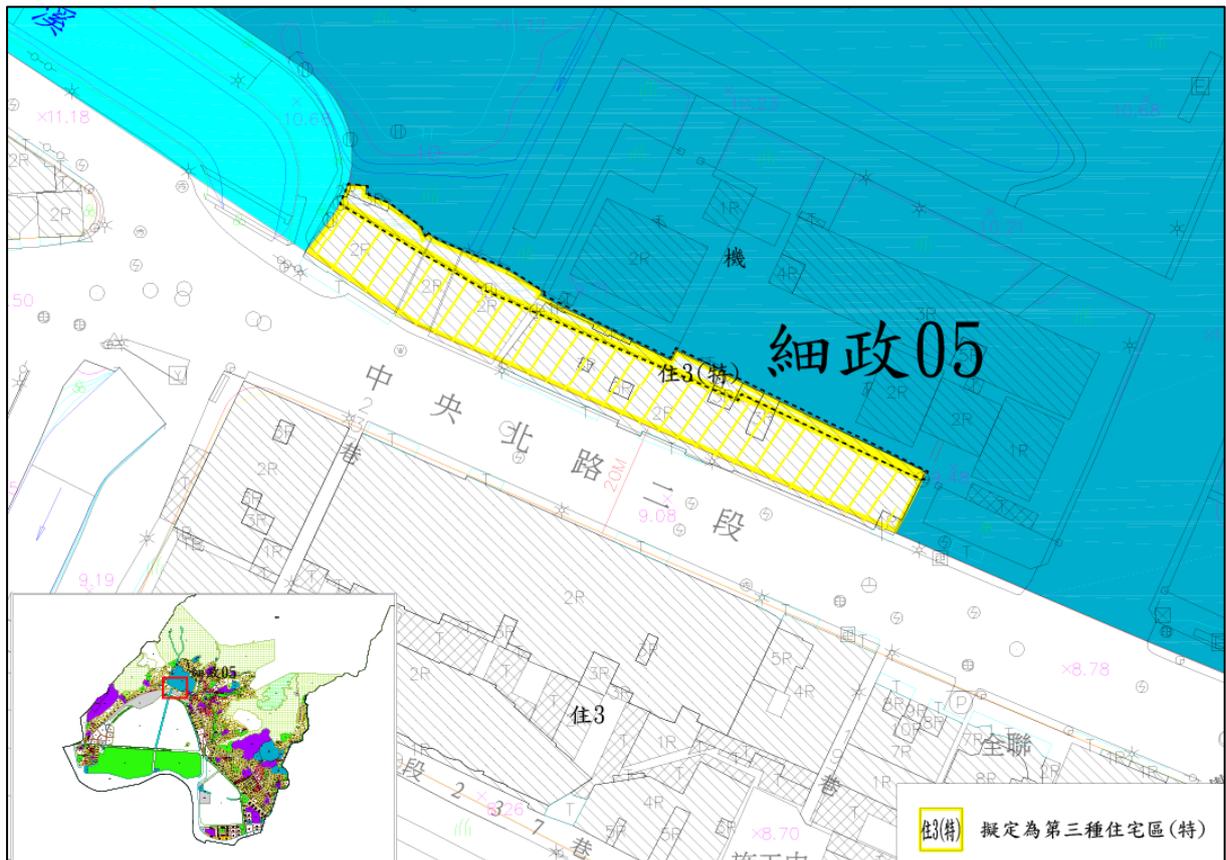


圖12細政 05 擬定位置示意圖

表9 暫予保留變更案綜理表(細政 04、細政 07)

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	管制及相關法規
細政 04	國防大學南側住宅區(秀山段二小段 990-1 地號等 35 筆土地)	第三種住宅區(市地重劃)	第三種住宅區(特)	0.118	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 配合主要計畫(主政 01)調整細部計畫。</li> <li>2. 配合主要計畫取消市地重劃開發，改為變更回饋，為避免開發未注意回饋之規定，爰配合變更第三種住宅區為第三種住宅區(特)。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本地區配合取消市地重劃開發之規定，建築基地開發應回饋 30%公共設施用地，回饋面積過小至無法回饋土地者，經市府同意得以代金(市價查估)方式辦理，並。</li> <li>2. 本地區應先完成回饋事項始得核發建造執照。</li> <li>3. 其餘未規定事項依第三種住宅區規定辦理。</li> </ol>
細政 07	珠海市場	市場用地	第二種住宅區(特)	0.38	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 符合公共設施檢討原則(一)</li> <li>2. 依本市市場處 110 年 5 月 24 日北市市輔字第 1103012296 號函說明：「珠海市場用地之地理位置位居鄰里內側，周邊 600 公尺半徑範圍內即有 1 處量販店及 2 處超級市場，市場胃納量已近飽和，且本處無安置攤商之需，經評估無傳統市場之需求；...。」</li> <li>3. 本案案址經土地所有權人多次陳情市場用地應予解編，本府都市發展局 111 年 1 月 24 日邀集相關單位與土地所有權人召開「珠海市場用地變更第二次研商會議」，考量本案業經本市市場處表示無開闢計畫，故依毗鄰分區</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本變更編號範圍土地後續應另案擬定細部計畫，並應以市地重劃方式辦理。</li> <li>2. 本案應依本市通案性原則回饋 30%土地，回饋細節另於細部計畫內載明。</li> <li>3. 變更後之土地使用管制比照本市土地使用分區管制自治條例第二種住宅區規定辦理。</li> </ol>

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	管制及相關法規
					將市場用地變更為第二種住宅區(特)，後續由土地所有權人以市地重劃方式辦理。	

註：

1. 本計畫擬定後，各使用分區之位置、面積、範圍及形狀，以計畫圖實地分割測量為準。
2. 實際變更範圍詳計畫圖所示。
3. 細政 04 業經 109 年 5 月 21 日臺北市都市計畫委員會第 765 次會議審定，本次僅就超出原公展範圍部分辦理重新公展。

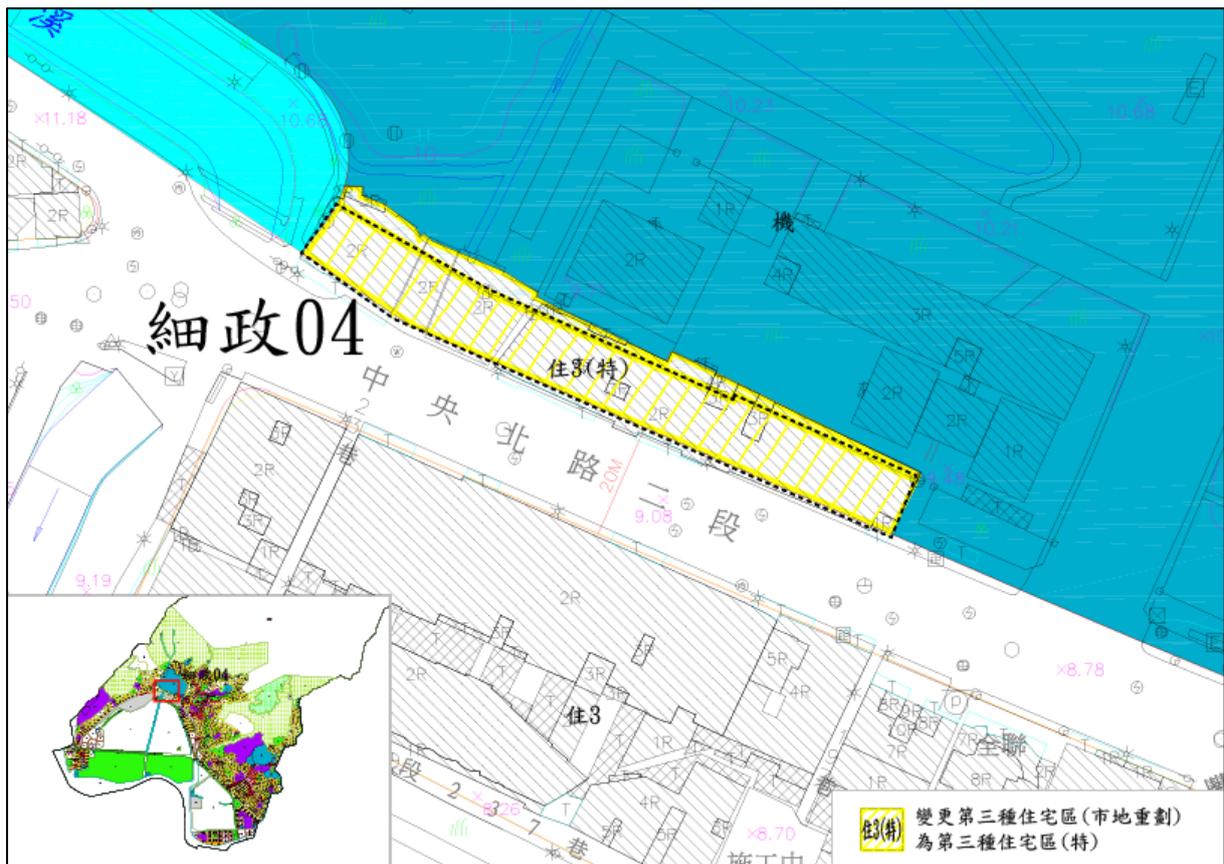


圖13細政 04 變更位置示意圖

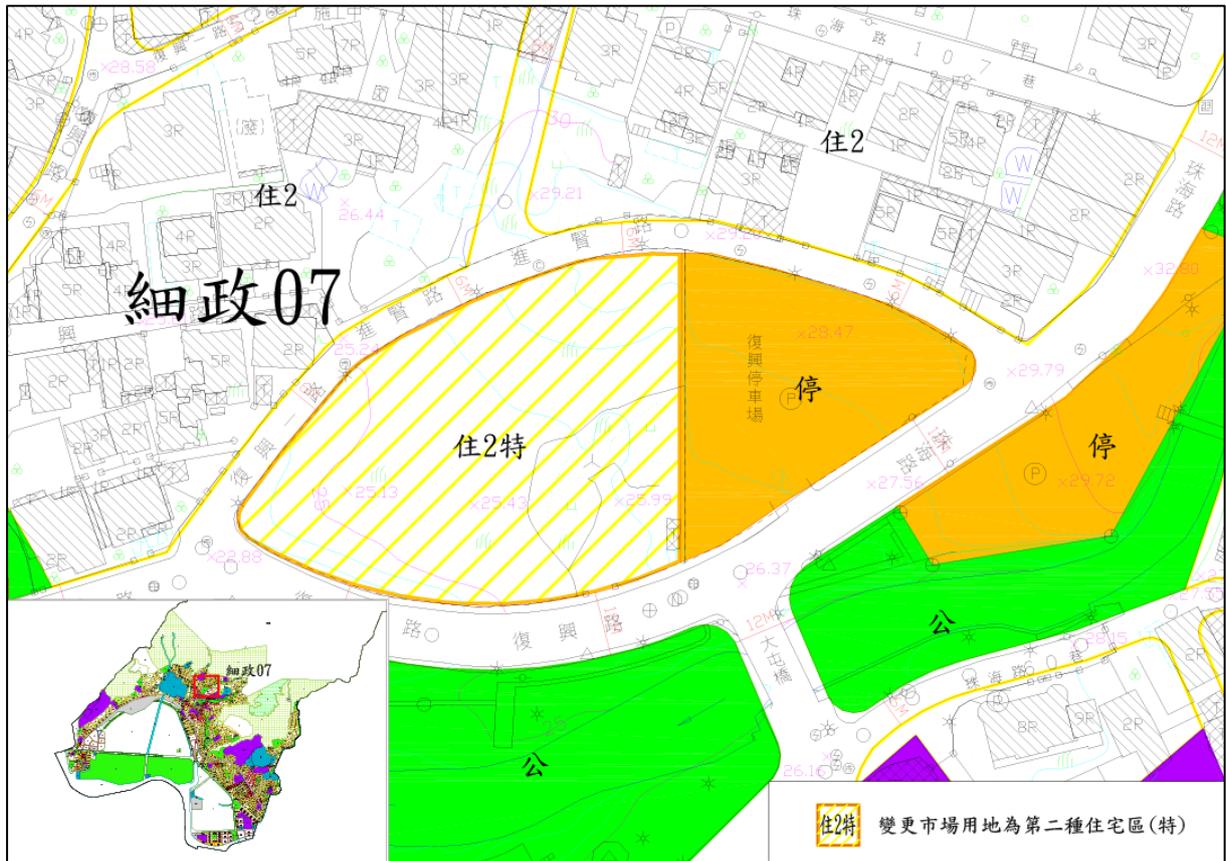
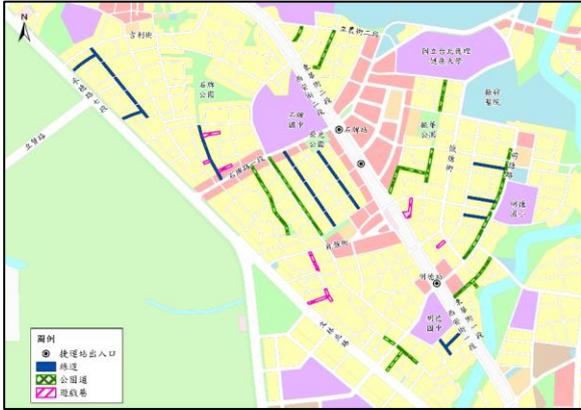
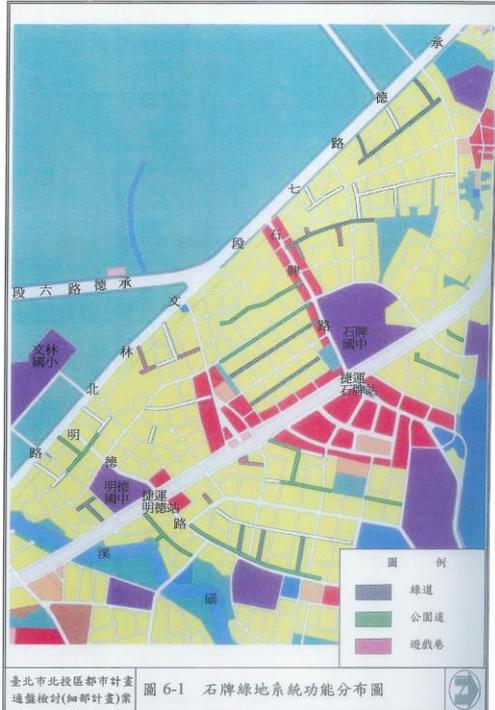


圖14細政07 變更位置示意圖

### 參、 土地使用分區管制規定

石牌綠地系統經 97 年細部計畫通盤檢討案檢討變更為道路用地者，以車行功能為主，但須綠化與維持行人通行之暢通，並確保綠地系統之連續性，與人行道順平，變更為道路用地者，道路所需截角於兩側基地改建時留設，並得計入建築法定之空地。另道路兩端現有計畫道路寬度不足 10 公尺者，於道路設計時考量鄰接道路之寬度為其車行寬度，兩側剩餘部份則以人行道施築並留設道路截角。

表10 土地使用分區管制規定修訂對照表

新計畫	原計畫	說明
<p>四、石牌綠地系統經本次通盤檢討仍維持為綠地用地不予變更，應依其指定功能加以開闢，綠地系統指定之功能：</p> <p>(一)綠道：臨接綠道部分之建築基地得以綠地境界線指定建築線，應以交通寧靜區規劃設計。</p> <p>(二)公園道：臨接公園道部分之建築基地得以綠地境界線指定建築線，應以提供人行、自行車通行規劃設計，建築物面臨綠地應以正面方式處理。</p> <p>(三)遊戲巷：臨接遊戲巷部分之建築基地得以綠地境界線指定建築線，應以提供兒童遊憩空間使用為主，考量降低穿越性之行人與自行車通行規劃設計。</p>  <p style="text-align: center;">石牌綠地系統功能分布圖</p>	<p>十三、石牌綠地系統經檢討維持為綠地用地者，應依其指定功能加以開闢，綠地系統指定之功能詳圖 6-1：</p> <p>(一)綠道：以提供 4 公尺寬之車道為原則，並以交通寧靜區手段進行設計，臨接綠道部分之建築基地得以綠地境界線指定建築線。</p> <p>(二)公園道：提供行人、腳踏車通行，但不提供車行使用；建築物面臨綠地應以正面方式處理，不得指定建築線。</p> <p>(三)遊戲巷：供兒童遊憩空間使用並減少穿越性之行人與腳踏車，不得指定建築線。</p>  <p style="text-align: center;">圖 6-1 石牌綠地系統功能分布圖</p>	<p>依本市都市計畫委員會第 4 次專案小組意見修正，維持石牌綠地系統指定功能，並修正公園道及遊戲巷得建築線。</p>

新計畫	原計畫	說明
<p>五、石碑綠地用地之土地所有權人得依循『臺北市都市更新自治條例』及『臺北市容積移轉審查許可自治條例』辦理，俟未來辦理都市更新時，得依都市計畫程序變更為道路用地並辦理捐贈程序取得更新容積獎勵，惟其設計應依本都市計畫規定之綠地系統功能辦理。</p>	<p>無</p>	<p>依市都委會第4次專案小組意見辦理，配合納入石碑綠地得適用都市更新條例及容積獎勵相關辦理之說明文字。</p>

#### 肆、山限區範圍調整

國立陽明大學用地〔北投區崇仰段三小段 227 地號土地(部分)〕，基地平均坡度超過百分之十五，基於環境容受力及山坡地建築開發安全考量，且因位屬行政院公告之山坡地範圍，爰增列適用「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」(編號 18)。

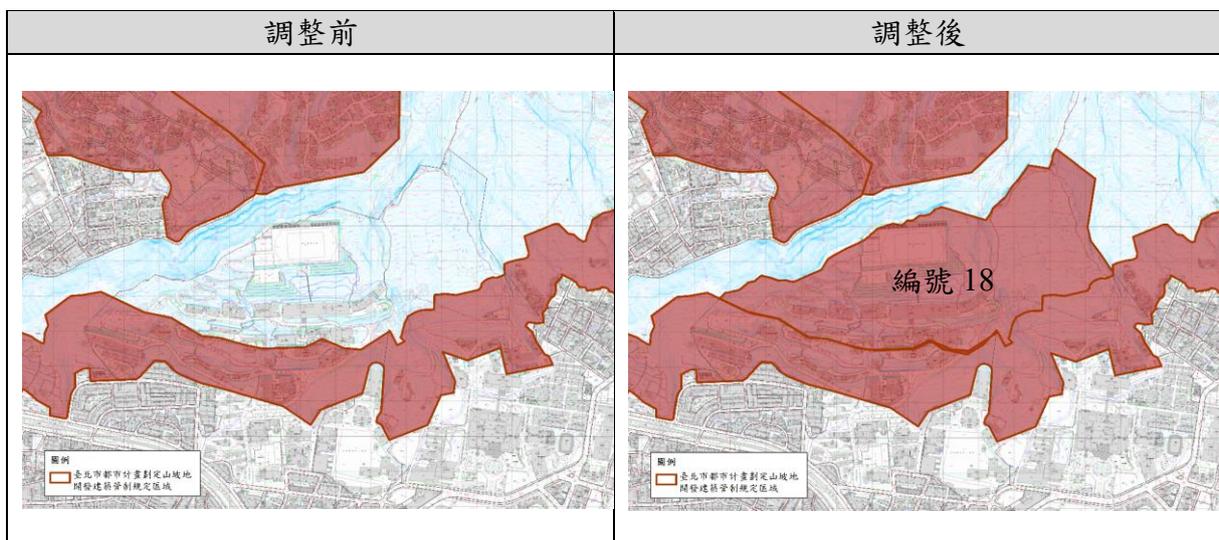


圖15山限區調整範圍示意圖



## 柒、事業及財務計畫

本案細部計畫公共設施開發進度預計自民國107年起，至民國130年完成，各項開發內容與經費列舉如下：

表11 本次檢討開發經費表

公共設施種類 (變更編號)	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢經費			主辦機關	經費來源
		徵購	土地重劃	獎勵投資	撥用	其他	土地	工程費	合計		
道路用地 (細北 02)	0.023					V (回饋)	0	-	0	臺北市 政府工務局 新建工程處	目的事業 主管機關 編列支應
公園用地 (細北 03)	0.0041					V (回饋)	0	-	0	臺北市 政府工務局 新建工程處	目的事業 主管機關 編列支應
道路用地 (細北 07)	0.0002					V (容積調 派捐贈)	-	-	-	--	--
道路用地 (細政 06)	0.018					V	-	-	-	由所鄰基 地開發時 依臺北市 都市計畫 劃定山坡 地開發建 築管制規 定辦理開 闢。	--

註1：有關本案計畫範圍內各項公共設施用地之土地使用，除另有規定，公有土地以撥用為原則，私有土地以徵購為原則。以上列舉之開發經費及實施進度得視主管機關財務狀況酌予調整，並應依實際編列之開發經費為準。

註2：本表面積僅供參考，應依計畫圖實地分割測量為準。

## 捌、其他

因 96 年北投區都市計畫通盤檢討案計畫書製作誤植，配合都市計畫整體發展釐正計畫書內容，彙整如下表：

表12 釐正計畫書圖誤植案件綜理表

編號	位置	誤植取得方式	修正取得方式	面積 (公頃)	釐正原因	備註
細釐 01	公園用地(北七)(崇仰段二小段125-3地號等5筆土地)	撥用	徵購或其他方式	0.146	<p>1. 本府 80 年 11 月 14 日府工二字第 80075891 號公告「修訂北投區新北投火車站暨附近地區(和平路、泉源路道路以南、二〇號道路、磺港路以東)細部計畫(第二次通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案」變更「保護區」為「綠地用地」，並於事業及財務計畫內載明由工務局以徵購與其他方式取得；另本府 97 年 3 月 4 日府都規字第 09730017400 號公告「臺北市北投區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」內編號「北七」變更「綠地用地」為「公園用地」，事業及財務計畫載明由本府工務局公園路燈工程管理處撥用。</p> <p>2. 本案部分土地為私有土地，其異動索引未曾屬公有，考量現行私有土地尚無以撥用方式取得，依都市計畫法第 48 條公共設施保留地應以徵收方式取得，故於本計畫釐正取得方式為徵購或其他方式取得。</p>	<p>1. 有關本案範圍內各項公共設施用地之土地使用，除另有規定，公有土地以撥用為原則，私有土地以徵購為原則。以上列舉之開發經費及實施進度得視主管機關財務狀況酌予調整，並應依實際編列之開發經費為準。</p> <p>2. 本表面積僅供參考，應依計畫圖實地分割測量為準。</p>

## 玖、臺北市都市計畫委員會審議情形

### 一、本案提經臺北市都市計畫委員會 108 年 6 月 27 日本會第 750 次委員會議報告，決議如下：

- (一) 本案組成專案小組先進行討論後再提委員會審議，請曾光宗委員擔任召集人，其餘專案小組成員請召集人指定(案經召集人指定，專案小組成員有王委員价巨、白委員仁德、宋委員鎮邁、郭委員瓊瑩、董委員娟鳴、林委員志峯、張委員治祥、陳委員學台)，後續程序比照其他通盤檢討案辦理。
- (二) 有關保變住地區，其申請開發案經本府環境影響評估審查委員會審查未通過者，後續請專案小組討論時一併納入檢討。

### 二、本案提經臺北市都市計畫委員會 109 年 5 月 21 日本會第 765 次委員會議審議，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，依公展計畫書圖、本次會議市府提會資料與所送補充會議資料修正通過。
  - 1. 總體計畫之計畫人口下修為 267,000 人，農業區檢討原則修正為「配合國土計畫與本市國土功能分區劃設作業再行檢討」。
  - 2. 變更主要計畫部分
    - (1) 編號主政 01，同意市府本次會議所提修正，北側原「機關用地」變更為「住宅區」、南側原住宅區取消 76 年應採市地重劃開發之規定，改以回饋 30%公共設施用地方式辦理開發。
    - (2) 有關原二號機關用地及 P20 號道路用地附近地區(都市更新單元範圍)內容，同意市府本次會議說明新增變更編號主北 02，變更「住宅區」為「商業區」，以及主北 03，變更「住宅區」及「私立薇閣中小學用地」為「文教區(供私立薇閣中小學使用)」。

(3) 同意依市府本次會議說明，參採公民或團體意見，修訂 96 年 8 月 15 日公告實施「變更臺北市北投區都市計畫通盤檢討(主要計畫)(不含陽明山國家公園區、住宅區(保變住)、關渡農業區等地區)案」內「關四」暫予保留案規定：

- A. 全部土地所有權人同意或以都市更新方式(應俟實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後)辦理者，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理，並另擬細部計畫。
- B. 申請變更範圍應面臨道路或指定建築線有案之現有巷道，且不得影響鄰地開發。
- C. 本案回饋方式仍應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理。

### 3. 變更及擬定細部計畫部分

(1) 同意市府本次會議說明，配合主要計畫變更編號主政 01，新增變更編號細政 04(秀山段二小段 990-1 地號等 35 筆土地)變更「第三種住宅區」為「第三種住宅區(特)」，以及新增擬定編號細政 05(秀山段二小段 990-3 地號等 47 筆土地)擬定為「第三種住宅區(特)」。建築基地開發應回饋 30%公共設施用地，經市府同意得以繳納代金方式辦理，並於先完成回饋事項，始得核發建造執照。

(2) 有關二號機關用地及 P20 號道路用地附近地區(都市更新單元範圍)，同意市府本次會議說明參採公民或團體陳情所提調整方案：

- A. 新增變更編號細北 02，變更「第三種住宅區」為「道路用地」及「第三種住宅區(特)」，增訂容積調派規定，調派後容積率為 266.08%。
- B. 新增變更編號細北 03，變更「第三之一種住宅區」為「公園用地」、變更「第三種住宅區」為「第三種住宅區(特)」，增訂容積調派規定，調派後容積率為 247.74%。

- C. 新增暫予保留編號細北 05，擬定為第三種商業區(特)、公園用地、綠地用地、道路用地，第三種商業區(特)調派後容積率為 487.27%。
- D. 配合主要計畫變更編號主北 03，新增擬定編號細北 04，擬定為「文教區(供私立薇閣中小學使用)」，建蔽率 40%，容積率 225%，大業段一小段 241-2、341、342-1、343-2 地號等 4 筆土地僅得作校園操場及開放空間使用，不得配置建築物。
- (3) 同意依市府本次會議說明，因應發展觀光條例之修訂，細部計畫書內容「玖、其他規定」新增臺北大眾捷運股份有限公司之「交通用地」(臺北市北投區豐年段三小段 116、117 及 118 地號等 3 筆土地)增列「旅館」之使用項目，惟僅限於本通盤檢討案公開展覽前經本府同意備查之「捷運淡水線北投機廠訓練中心學員宿舍」。
- (4) 其他都市設計規定(二)指定留設騎樓管制路段，同意市府本次會議所提修正內容。
- (二) 公民或團體陳情意見除前述討論修正外，其餘同意依市府本次會議所提回應意見辦理。



臺北市政府  
都市發展局

業務主管

承辦人員