

編號：P099041

## 臺北市政府 公告

發文日期：中華民國 99 年 10 月 25 日

發文字號：府都規字第 09902865200 號

附件：計畫書圖各 1 份

主旨：公告實施本市都市計畫「擬定臺北市北投士林科技園區(區段徵收範圍)細部計畫案」計畫書圖，並自民國 99 年 10 月 26 日零時起生效。

依據：

- 一、臺北市都市計畫委員會 99 年 8 月 24 日北市畫會一字第 09930365900 號函。
- 二、都市計畫法第 23 條。

公告事項：

- 一、詳如都市計畫書圖。
- 二、公告地點：本府公告欄（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）、臺北市北投區公所、臺北市士林區公所、刊登本府公報（無附件）。

市長 郝龍斌

# 臺北市都市計畫書

## 擬定臺北市北投士林科技園區 (區段徵收範圍)細部計畫案

臺北市政府

99年10月25日府都規字第09902865200號公告實施

案名：擬定臺北市北投士林科技園區（區段徵收範圍）細部計畫案

擬定申請單位：臺北市政府

計畫範圍：詳如計畫圖所示

類別：擬（修）訂

法令依據：都市計畫法第 17、22 條

詳細說明：

## 壹、計畫範圍與年期

### 一、計畫範圍及面積

北投士林科技園區位於北投區與士林區交界，雙溪與基隆河匯流口附近，雙溪以北部分，包括承德路東西兩側土地，雙溪以北地區緊鄰關渡平原，承德路以西沿基隆河一帶農業區，承德路以東則及於文林北路所包圍之地區，面積約 194.29 公頃。其中雙溪以東，雙溪以南已發展地區之細部計畫業於 94 年 7 月 1 日以府都規字第 09413322900 號公告實施，本次公告實施之計畫範圍為磺溪以西、雙溪以北、承德路以東，以及承德路以西之部分洲美里，將以區段徵收方式開發，面積約 90.18 公頃。

### 二、計畫年期

以 25 年為計畫年期，即以西元 2027 年為計畫目標年。

## 貳、原都市計畫及現況提要

### 一、原都市計畫發布實施名稱及文號

計畫名稱	發布日期及文號
為陽明山管理局轄區主要計畫案	59/7/4府工二字第29248號
擬定士林區堤防以北，磺溪以東，中山北路以西附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案	65/8/26府工二字第32876號
修訂士林區基隆河廢河道暨附近地區主要計畫案	68/7/11府工二字第23737號
擬定士林區基隆河廢河道附近地區細部計畫案	68/8/27府工二字第30925號

計畫名稱	發布日期及文號
變更士林區部份住宅區、綠地、水岸發展區為排水溝、抽水站用地及行水區計畫案	68/12/3 府工二字第 47002 號
變更士林區部份公園（六、七號）住宅區及北投區部份農業區及主要計畫未核定部份住宅區為河道、堤防及道路用地案	68/12/7 府工二字第 46998 號
變更士林區雙溪堤防間原水岸發展用地為行水區計畫案	69/1/18 府工二字第 53258 號
變更士林區洲尾段 316 地號等農業區為學校（洲美國小）用地案	69/1/18 府工二字第 53528 號
修訂士林區基隆河廢河道附近地區細部計畫土地使用分區管制規定計畫案	71/3/23 府工二字第 08268 號
修訂士林區雙溪堤防以北磺溪堤防以東中山北路以西所圍地區細部計畫（通盤檢討）案	71/6/24 府工二字第 23737 號
修訂士林舊市區細部計畫（通盤檢討）案	72/8/12 府工二字第 30527 號
變更士林區陽明段四小段 623 等地號公園用地為機關（度量衡檢定所）用地案	73/11/1 府工二字第 47226 號
修訂基隆河（士林段）新生地及附近地區細部計畫（通盤檢討）案	76/12/28 府工二字第 205112 號
修訂社子堤內後港地區細部計畫（第二次通盤檢討）暨劍潭地區細部計畫（第三次通盤檢討）案	80/1/11 府工二字第 79077834 號
修訂士林區雙溪堤防以北、磺溪堤防以東、中山北路以西所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）及配合修訂主要計畫案	81/7/13 府工二字第 81041007 號
擬（修）訂關渡平原專用區（大度路以南、洲美堤防以西、關渡堤防以北部份）主要計畫案	82/1/15 府工都字第 81095489 號
為配合興建國家視廳藝術資料館暨國家電影文化中心、國立台灣科學教育館、天文科學館及大型購物中心開發擬變更基隆河（士林段）新生地北側附近地區都市計畫案	82/3/18 府工都字第 82015432 號
變更台北市立大同、明倫、華江、永春、陽明、和平國中部份用地為高中用地暨變更辛亥段四小段 267-2 地號為道路用地案	85/11/28 府都二字第 85080339 號
配合台北市洲美快速道路興建工程變更基隆河附近農業區、住宅區、堤防用地、公園用地、綠地、抽水站用地為道路用地及公園用地計畫案	87/12/15 府都二字第 8709151800 號
變更臺北市基隆河以東、雙溪南北兩側地區主要計畫為北投士林科技園區案（不含區段徵收及特定專用區）	94/2/23 府都規字第 09405828000 號
擬（修）訂北投士林科技園區（不含區段徵收及特定專用區範圍）細部計畫案	94/7/1 府都規字第 09413322900 號

計畫名稱	發布日期及文號
變更臺北市基隆河以東、雙溪南北兩側地區主要計畫為北投士林科技園區案（區段徵收範圍）	98/7/31 府都規字第 09803478700 號
變更臺北市北投士林科技園區（不含區段徵收範圍）主要計畫案內公3公園用地為機關用地案	99/2/3 府都規字第 09900166800 號
修訂「北投士林科技園區（不含區段徵收及特定專用區範圍）細部計畫案」內機2機關用地土地使用管制案	99/3/18 府都規字第 09931259500 號

## 二、主要計畫內容

依「變更臺北市基隆河以東、雙溪南北兩側地區主要計畫為北投士林科技園區案（區段徵收範圍）」內容分述如后：

### （一）土地使用分區

住宅區、科技產業專用區。

### （二）公共設施

公園用地 2 處、機關用地、高中用地（中正高中）各 1 處、國小用地（文林國小）、學校用地、交通用地各 1 處，以及堤防用地、綠地、道路用地等。

### （三）道路系統

本計畫區道路系統，以承德路為主要的南北聯外幹道，向北聯絡北投、關渡、淡水，向南聯絡市區。南側之中正路則為東西向主要聯外幹道，向西過百齡橋接重陽橋可達三重、蘆洲，接重慶北路可達國道 1 號及市區，向東則往士林、北投、內湖、外雙溪地區。新設福國路延伸線可銜接洲美快速道路，通往關渡地區、國道及市中心區，為本計畫區主要之東西向主要道路。其它主要道路則包括基河路、士商路、文昌路、文林北路等，構成完整路網系統。

## 二、現況提要

## （一）自然環境

1. 本計畫區位於基隆河及雙溪流域下游區，為臺北盆地之沈積地帶。整體而言，土壤透水性較差，承载力較低。
2. 本計畫區有基隆河、雙溪、磺溪流經外圍地帶，目前基隆河已列入「大臺北防洪計畫」範圍，永久性堤防採 200 年頻率洪水保護標準，堤防線高度為 9.65 公尺。配合第三期工程的推動，將逐步完成計畫區內堤防建設。

## （二）土地使用現況

本計畫區內雙溪北側除現有河道外，大部分仍為農業使用。現有中正高中、文林國小、洲美國小等三所學校，其餘多是私人苗圃、菜園、釣蝦場，部分作為汽車保養廠、汽車教練場、倉庫、工廠、汽車保養廠、高爾夫球練習場、加油站及私人住宅等使用。

## （三）與鄰近地區之關係

本次公告範圍周邊文林北路為已開發之住宅及商業區，承德路沿線仍為農業區為主。

## 參、計畫目標

本計畫之總體目標為創造富含文化氣息並結合生產、生活與生態之知識經濟產業園區，藉由產業與國際的接軌，促進臺北市的產業發展與國際化，其發展目標依不同面向分列如下：

- 一、發展本計畫區成為知識經濟產業知識庫以及生物技術、媒體、資訊、通訊等相關產業長期發展中心。
- 二、創造結合河岸居住、就業、文化、休閒複合機能之優質網絡生活環境。
- 三、塑造綠色運輸及生態節能空間環境，建構示範性生態社區。

## 肆、計畫發展構想

本計畫區規劃之基本構想，乃配合本市產業發展策略，善用本市及本地區產業發展環境、區位條件和實質環境，結合週邊活動特性，建立科技產業發展核心及地區整體發展架構，整體發展計畫構想如圖一所示。

### 一、空間整體規劃概念

本計畫區鄰近捷運士林站、芝山站及明德站，附近地區有榮民總醫院、國立陽明大學、臺北護理學院、新光醫學中心、臺北市立聯合醫院陽明院區、振興醫院及和信醫院等豐富的醫療研究資源，加以天母、士林一帶之商業機能，以及雙溪南側之文化、商業等機能，為本市最適宜發展生物科技、媒體、資訊、電子、通訊等知識經濟及科技產業之地點。因此本計畫區整體發展概念是以設置科技產業及其它相關支援性與服務性產業使用之特定專用區為核心，作為全區發展的動力來源，朝向兼具生產、生活、生態等功能完整之科技產業園區。

在實質空間的規劃上，承德路須負擔大量通過性交通，為免土地使用之活動與過境性交通相互干擾，將科技產業專用區配置於福國路及承德路交叉口附近，並於計畫區北側文林國小附近及西側鄰雙溪及基隆河岸地區各約 14 公頃的範圍，劃設 2 處社區單元，提供居住機能，配合區內商業區的劃設及相鄰地區商業機能的輔助，及計畫區南側文化、教育、休閒活動設施之提供，形成機能完整之產業發展園區。

### 二、產業發展構想

計畫區配合臺北市產業發展，將引進之產業主要包含生物技術、媒體、資訊、電子及通訊等新興科技產業等，以區段徵收方式開發，提供產業發展用地，導引地區產業發展方向，並利用公有土地提供產業支援設施，加強地區對外之交通運輸，以營造功能完整之產業發展環境。

### 三、土地使用規劃與管制

在土地使用的管制上，產業專用區應以彈性之機制進行使用管

制，以適應產業變遷快速之趨勢，在居住環境方面，控制開發強度，結合本區豐富的水岸、山景資源，創造水岸遊憩空間和景觀系統與生態環境，建築物則以綠建築為導向，同時為維持地區景觀與公共空間系統之完整性，訂定都市設計管制要點，開發案並須經都市設計審議，方可興築。



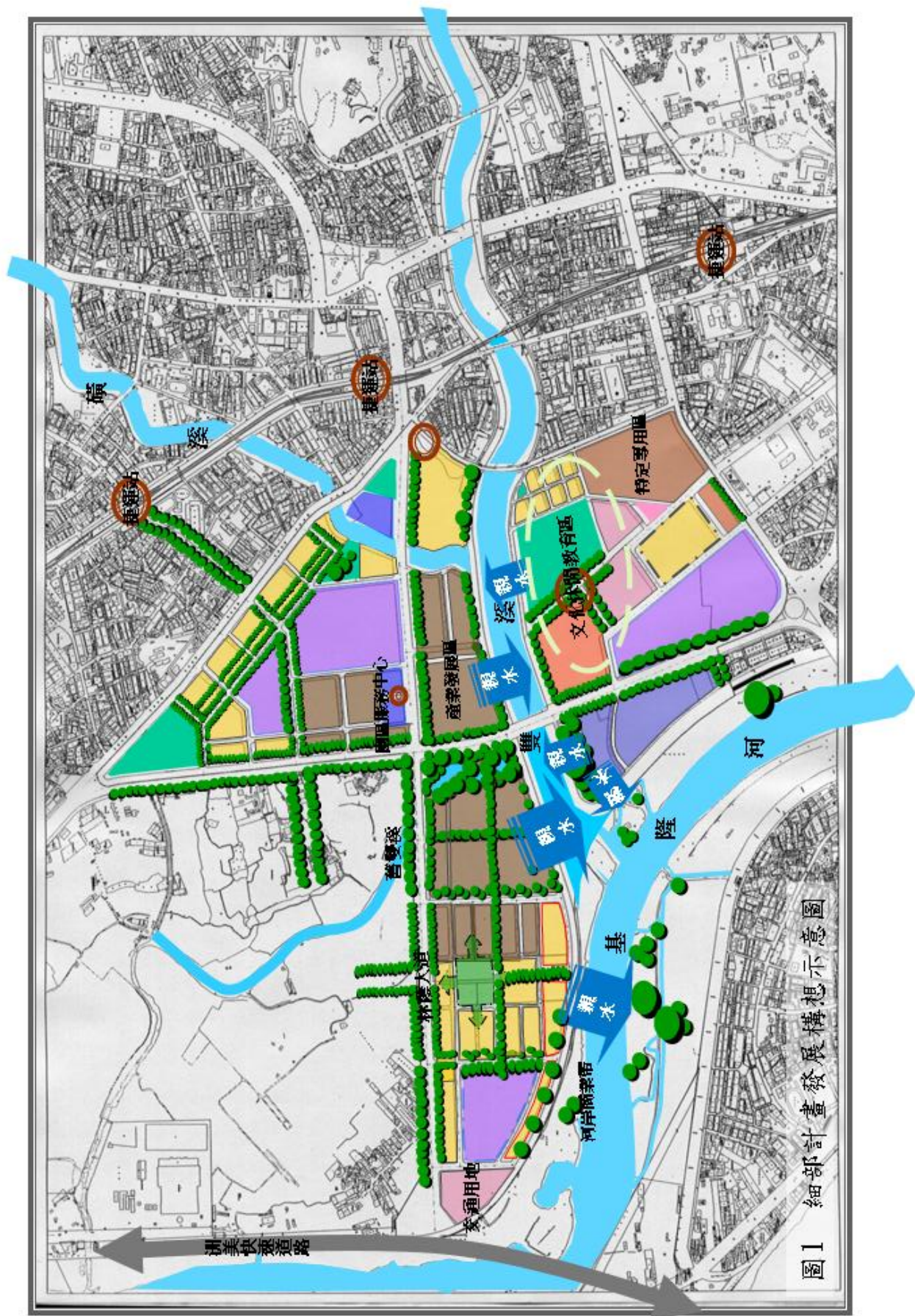


圖1 細部計畫發展構想示意圖

#### 四、交通運輸

鼓勵大眾運輸工具以及綠色運具—自行車的使用，區內留設輕軌電車系統及公車轉運之設施，並預留大眾運輸工具接駁之彈性空間。道路系統則依據主要計畫的配置，以承德路、中正路、洲美快速道路為主要的聯外幹道，福國路、文昌路、基河路及文林北路則為區內主要道路，並於中正高中與文林國小間另闢區內次要道路連接明德路。於區內並規劃完整之自行車行車系統空間，鼓勵綠色交通工具之使用。

#### 五、文化教育與公共設施

公共設施方面，計畫區內應規劃必要之公用事業設施及公用設備，各項公共設施應以內政部頒訂之公共設施服務水準為最低標準，公園綠地及開放空間的佈設，尊重既有河道所形成之水岸資源，包括基隆河、雙溪、磺溪及雙溪舊河道等，利用堤防或指定留設綠帶及建築線退縮等，規劃為具特色的河濱綠地開放空間系統。另外，沿主要道路及社區活動主軸，設置林蔭園道，串連鄰近地區活動與開放空間，以建立園區內融合生態體系之開放空間系統。

#### 六、區段徵收與整體開發

本計畫區雙溪以北、磺溪以西地區將以區段徵收方式辦理整體開發（實施區段徵收範圍應以本府 98 年 1 月 5 日府地發字第 09731538500 號公告範圍為準）。為塑造園區整體發展架構與空間品質，本計畫區將以大街廓、整體開發為原則，並配合區段徵收土地分配狀況，規劃適當基地開發規模與使用強度，以減低對週邊交通及環境上的衝擊。

#### 七、都市防災計畫

配合本市現有之防災體系，劃設適當之防災區劃與防災相關之設施，以社區單元為單位，留設公園及學校用地等開放空間系統，作為鄰里核心及防災避難場所。科技產業專用區開發時，亦應提出開發案之防災計畫與避難空間，強化防災功能。

## 伍、實質計畫內容

### 一、土地使用分區及使用管制

(一) 本細部計畫依據主要計畫劃設第3種住宅區(特)、第3之2種住宅區(特)、市民住宅區、住商混合區、科技產業專用區等使用分區。各使用分區之建蔽率、容積率上限及使用管制如表1所示，土地使用分區之劃設詳如圖2，各街廓編號如圖3所示。

表1 計畫區土地使用分區管制表

使用分區	使用性質	建蔽率%	容積率%	允許使用項目及其他相關規定
第3種住宅區(特)	供一般住宅使用	40	160	除本計畫規定外，比照「臺北市土地使用分區管制規則」第3種住宅區規定辦理。
第3之2種住宅區(特)	臨承德路、福國路、文林路等主要道路採較大街廓開發方式建築之住宅區	40	225	除本計畫規定外，比照「臺北市土地使用分區管制規則」第3之2種住宅區規定辦理。
市民住宅區	供拆遷戶安置使用之住宅區	40	225	除本計畫規定外，比照本市土地使用分區管制規則第3種住宅區規定辦理。
住商混合區	供河岸商業使用為主	45	225	1. 允許使用項目比照第3之2種住宅區規定辦理，另附條件允許第32組：娛樂服務業之(一)戲院、劇院、劇場、電影院(需設置適當之消音設施)。 2. 除本計畫規定外，其餘相關管制比照「臺北市土地使用分區管制規則」第1種商業區規定辦理。
科技產業專用區	發展生物技術、媒體、資訊、電子、通訊產業及其他經本府核准之產業為主	50	300	允許作生產製造空間、辦公室、支援性服務業、企業營運總部，以及經市政府目的事業主管機關核准之職業訓練、創業輔導、試驗研究等與工業發展有關之設施使用，允許使用項目如下： 1. 生產製造空間：供「臺北市土地使用分區管制規則」第51組：公害最輕微之工業、第52組：公害較輕微之工業、第53組：公害輕微之工業、第54組：公害較重之工業、以及第55組：公害嚴重之工

使用分區	使用性質	建蔽率%	容積率%	允許使用項目及其他相關規定
				<p>業之(20)化學材料製造業(22)原料藥製造業及(23)生物製劑製造業有關之設施使用。惟為免污染性產業進入，本地區得由本府訂定相關申請條件。</p> <p>2. 辦公室：(1)供第 51 組至第 55 組之辦公室使用。(2)供下列組別內有關文化媒體、生物技術及服務產業、資訊及網路多媒體產業、通訊及電子產業等產業之辦公處所，以及關聯之創投、法律服務、貿易、倉儲、運輸、顧問、技術服務業辦公室使用。第 27 組：一般服務業、第 28 組：一般事務所、第 29 組：自由職業事務所、第 37 組：旅遊及運輸服務業、第 38 組：倉儲業。</p> <p>3. 支援性服務業：除第 22 組餐飲業(不包括酒店)及第 33 組健身服務業外，餘允許條件比照第 3 種工業區規定辦理。第 6 組：社區遊憩設施、第 7 組：醫療保健服務業、第 8 組：社會福利設施之附設托兒、托老設施及身心障礙設施、第 9 組：社區通訊設施、第 10 組：社區安全設施、第 12 組：公用事業設施、第 13 組：公務機關、第 15 組：社教設施、第 17 組：日常用品零售業之飲食成品、糧食、水果、第 21 組：飲食業、第 22 組：餐飲業(不包括酒店)(限於第 1 層、第 2 層及地下 1 層樓使用)、第 27 組：一般服務業之機車修理業及汽車保養所、第 30 組：金融保險業之銀行、合作金庫、信用合作社、第 31 組：修理服務業、第 33 組：健身服務業(限於第 1 層、第 2 層及地下 1 層樓使用)、第 37 組：旅遊及運輸服務業。</p> <p>4. 企業營運總部。</p> <p>5. 經市政府目的事業主管機關核准之職業訓練、創業輔導、試驗研究等與工業發展有關之設施使用，並得從事業務產品之研發、設計、修理、國際貿易及與經濟部頒公司行</p>

使用分區	使用性質	建蔽率%	容積率%	允許使用項目及其他相關規定
				號營業項目同一中類產業之批發業務。 6. 除本計畫規定外，其餘相關管制比照「臺北市土地使用分區管制規則」第3種工業區之規定辦理。

- (二) 第3之2種住宅區(特)內之同一建築基地作非住宅使用之樓地板面積不得超過總容積的1/2，並應於地面層以上總樓層數1/2以下樓層設置，而同一基地內各幢建築物供非住宅使用之樓地板面積，得以集中調整設置，不受本市土地使用分區管制規則有關使用組別樓層分佈之規定限制。
- (三) 第3種住宅區(特)及市民住宅區內同一建築基地作非住宅使用之樓地板面積不得超過總容積的1/3，並應於地面層以上總樓層數1/3以下樓層設置，而同一基地內各幢建築物供非住宅使用之樓地板面積，得以集中調整設置，不受本市土地使用分區管制規則有關使用組別樓層分佈之規定限制。
- (四) 住商混合區地面層應為非住宅使用，地面層以上各樓層做非住宅使用時，應為連續樓層。
- (五) 計畫區內科技產業專用區、特定專用區於開發時，開發計畫應包含有關環境保護、污染防制、廢棄物處理以及公共安全維護等計畫，同時因應生物技術研發各種功能對於空間挑高的需求，容積計算時，可不受單一樓層限高之規定，惟原生物科技使用挑高之樓層變更使用時，不得加建夾層。
- (六) 本計畫區之第3種住宅區(特)、第3之2種住宅區(特)以及住商混合區，劃為容積接受區，得依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「古蹟土地容積移轉辦法」及相關規定，實施容積移轉。
- (七) 計畫區內信仰中心屈原宮及三王宮將安置於公4公園用地內，福裕宮則安置於公2公園用地內。
- (八) 本計畫區各土地使用除本計畫規定者，應依臺北市土地使用分區管制規則規定辦理。



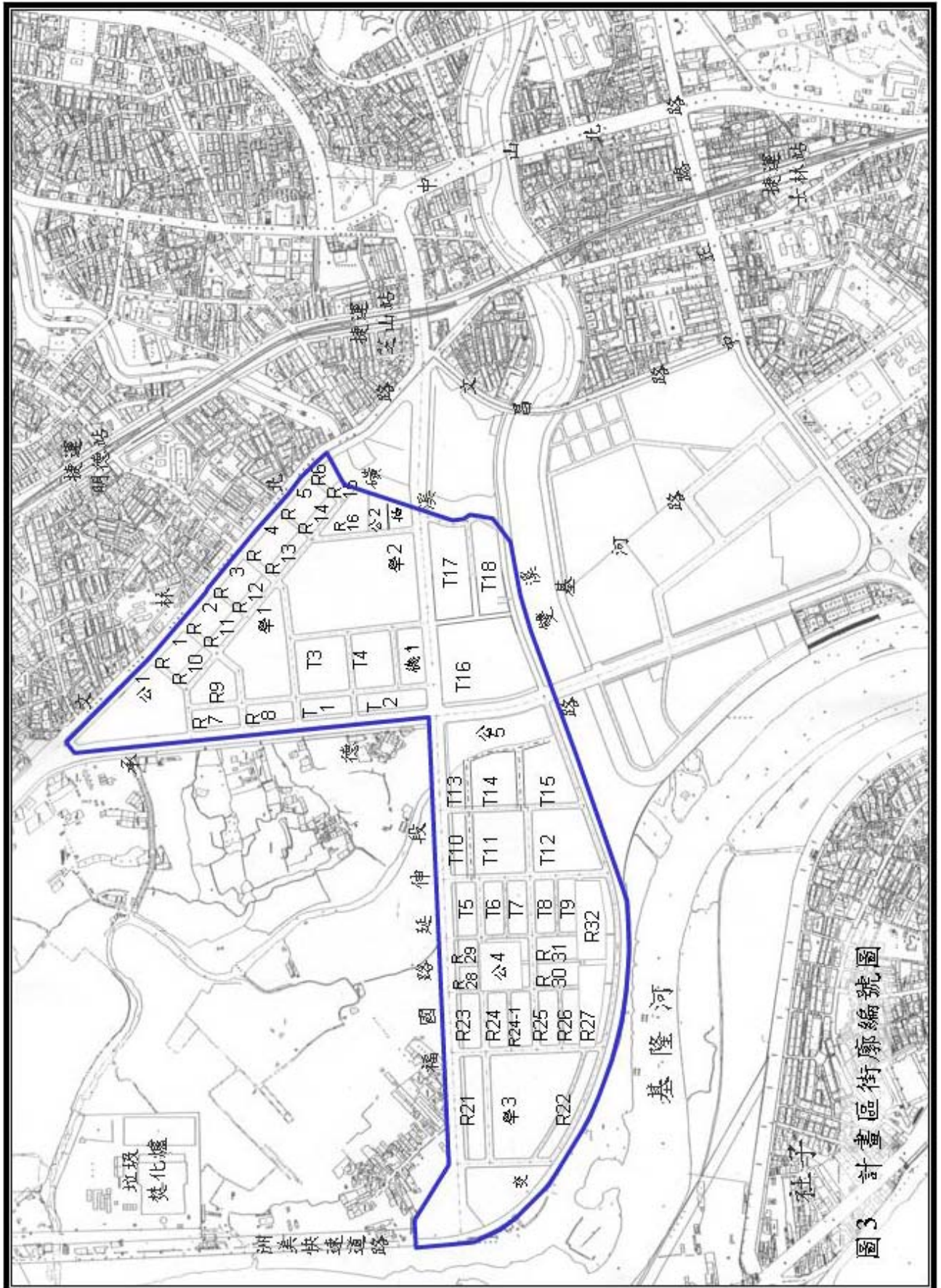


圖3 計畫區街廓編號圖

## 二、居住密度與容納人口

本地區依法定容積計算居住人口，計畫每人居住樓地板面積 35 平方公尺，依居住密度、分區面積分別計算可容納人口為 10,644 人，產業專用區預計吸引就業人口 35,000 人。

地區	住 3(特)	住 3-2(特)	市住	住商	合計
居住密度 (公頃/人)	457	643	643	193	
面積 (公頃)	6.52	6.48	3.07	3.76	
容納人口	2,979	4,167	1,974	726	9,846
計畫每人住宅樓地板面積	35	35	35	35	
建蔽率	40%	40%	40%	45%	
容積率	160%	225%	225%	225%	

## 三、交通運輸計畫

### (一) 道路系統

1. 本計畫區之道路除已在主要計畫中規劃福國路延伸段及主要幹道，另配合計畫分區特性，細分為不同等級之次要道路、出入道路，如圖 4 所示。道路寬度應按下頁表規定辦理，新闢道路編號亦標於圖 4 所示。



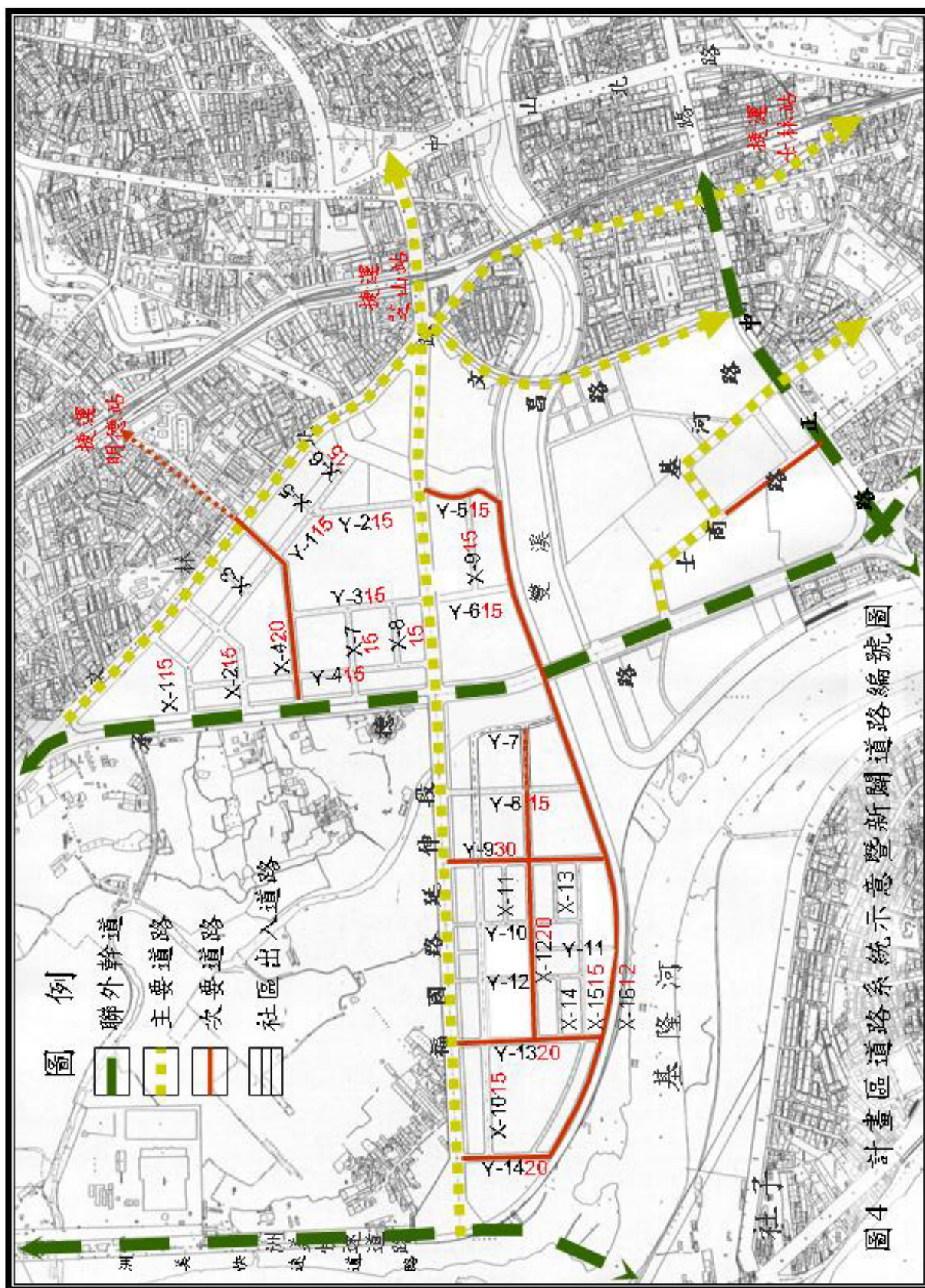


圖4 計畫區道路系統示意暨新闢道路編號圖

道路層級	道路名稱或編號	道路寬度（公尺）
聯外幹道	承德路	40
主要道路	福國路	40
次要道路	Y-9	30
	X-4、X-12、Y-13、Y-14	20
	X-5、X-16	12
社區出入道路	X-1、X-2、X-6、X-7、X-8、X-9、 X-10、X-15	15
	Y-1、Y-2、Y-3、Y-4、Y-5、Y-6、Y-8	
	X-3、X-11、X-13、X-14 Y-7、Y-10、Y-11、Y-12	10

### 3. 自行車及步道系統

利用計畫區之道路用地、綠帶及都市設計準則建築物留設之退縮規定，營造適宜之人行空間、自行車車道，並於大眾運輸場站規劃自行車停車空間。

#### （二）大眾運輸

短期內增設住宅社區與捷運淡水線及重要幹道之接駁公車路線，中期方面則建議佈設輕軌系統。

## 四、公共設施計畫

### （一）公共設施與公用設備計畫

1. 為強化公共設施用地之利用，本計畫區內公共設施用地，凡符合「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定者，得視實際需要作多目標使用。
2. 為配合地區性輕軌系統之建設時程，本府得指定留設部分土地供輕軌系統停靠使用，留設寬度、長度及停靠月臺型式、位置由本府另定之，退縮建築及指定留設停靠站部分得計入法定空地。

3. 本計畫區內公共設施管線系統，皆應依「共同管道法」之規定施作。為建構計畫區內完整之資訊網路系統，進行開發工程時，應在道路工程設計中納入共同管道系統之規劃，並在各街廓適當位置留設管道接續點，供各基地建築開發時接續使用。各建築基地開發時應規劃共同管道系統與共同管道之接續點連接，或規劃供光纖網路之專用管道與共同管道連接。

## (二) 使用性質與強度

計畫區內各公共設施建蔽率、容積率如左表所示：

公共設施項目	街廓編號	建蔽率%	容積率%	使用性質
學校用地	學 1	40	200	供文林國小使用
	學 2	40	240	供中正高中使用
	學 3	40	200	新設學校用地（統籌設置國中小學校使用）
機關用地	機 1	40	300	供本園區規劃設置產業支援設施、警政消防設施、圖書館、文化設施、社會福利設施或其他公務機關（稅捐、郵政…等）
交通用地	交	40	200	供停車場、公車調度及維護、本計畫區所需之變電設施（以地下化設置為原則）、輕軌系統設施、交通轉運設施及其他關設施使用。
公園用地	公 1, 2, 4, 5	15	60	公 2 部分土地安置福裕宮；公 4 部分土地安置屈原宮及三王宮
綠地	綠 1-16	不予規定	不予規定	
抽水站用地	抽	不予規定	不予規定	文林抽水站

## 五、防災避難計畫

本計畫區內之防災避難系統計畫主要包括防災避難圈之劃分、避難及救災動線規劃以及防災避難空間據點指定等（詳圖 5），分述如下：

### （一）劃設防災避難區及救災據點

本計畫區依「臺北市都市防災系統之規劃」係屬編號 B21 防災區。雙溪以北配合北投士林科技園區計畫新設兩防災區劃，為利本地區救災時效之掌握，已規劃機關用地（街廓編號機 1）作為警政消防機關使用，亦可作為地區防、救災指揮所使用。

### （二）避難及救災動線

1. 計畫區內 20 公尺以上之主要道路，以及可延續通達全市各區之主要道路，規劃為緊急道路。
2. 路寬為 15 公尺以上之道路，擬規劃為本區的輸送、救援道路，以配合緊急道路系統成為完整避難救災路網。

### （三）劃設防災避難空間或據點

為緊急避難行為所需，除運用計畫區內之開放空間、公園、空地、道路等作為緊急避難場所外，亦於各防災避難區規劃臨時及中長期收容所。

避難區劃	I	II	備註
避難人口(人)	5,044	4,802	1. 臨時避難場所以鄰里公園（1 公頃以下）及綠地或綠帶為主。 2. 臨時收容場所以面積 1 公頃以上公園為指定對象。 3. 中長期收容所以中、小學為主 4. 避難人口係指該避難區劃中法訂容積之居住人口 5. 收容場所之檢討以每人 2 平方公尺為原則。
臨時避難場所	公 2	綠地	
臨時收容場所	公 1	公 4	
中長期收容場所(m <sup>2</sup> )	學 1 學 2	學 3	
收容場所服務水準(m <sup>2</sup> /人)	21.08	10.06	

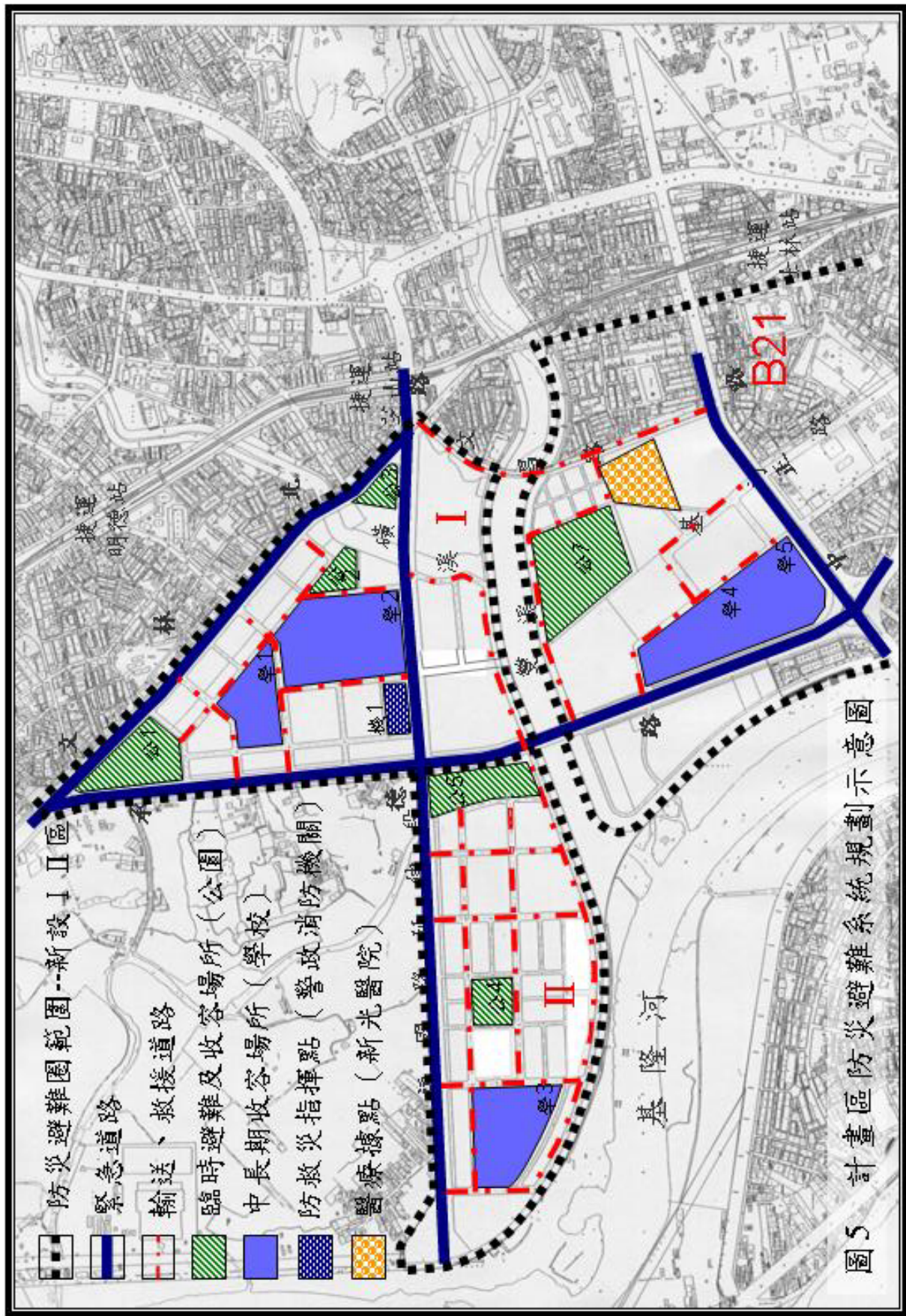


圖5 計畫區防災避難系統規劃示意圖

## 六、都市設計

為加強本計畫區開發成效，除從土地使用、交通運輸、公共設施等整體規劃設計外，另針對本計畫區特性及計畫內容以都市設計理念，規劃訂定「北投士林科技園區都市設計管制要點」（詳附件一）實施管理，以期塑造本計畫區良好之都市意象，本計畫區建築基地及道路等公共工程申請建築或開發時，須經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會議審議通過，始可發照建築。

## 七、土地利用面積分配情形

本計畫區土地使用面積分配情形如下。

使用分區	面積（公頃）	百分比（%）	備註
第3種住宅區(特)	6.52	7.23	
第3之2種住宅區(特)	6.48	7.19	
市民住宅區	3.07	3.40	
住商混合區	3.76	4.17	
科技產業專用區	25.03	27.76	
機關用地	0.96	1.06	
學校用地	4.83	5.36	不含文林國小、中正高中
綠地用地	1.73	1.92	
公園用地	8.26	9.16	
堤防用地	1.71	1.90	
抽水站用地	0.39	0.43	
道路用地	25.36	28.11	
交通用地	2.08	2.31	
總計	90.18	100	

備註：表列數字僅供參考，其形狀大小及位置應依計畫圖所示經實地測量分割為準。

## 陸、事業及財務計畫

一、本計畫將以區段徵收方式辦理整體開發（詳細區段徵收範圍應依本府98年1月5日公告範圍府地發字第號公告範圍為準），其中福國路延伸線以及雙溪北岸堤防，應納入區段徵收範圍，惟因該設施

係屬全市性公共設施，其工程經費由市府編列預算支應。

二、本計畫區整體開發（包括整地高程、道路、堤防、公共照明、植栽、人行道、街道傢俱及其他公共設施建設等），除都市設計景觀事項，應送臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審核外，其餘應由市府專責單位審核通過後，據以實施。

三、事業及財務計畫詳如下表所示。

公共設施 種類	面積 (公頃)	開發方式		開闢經費 (千元)	主辦單位	完成期限 (民國)	經費來源
		區段徵 收	其他				
公園、 綠地	9.99	√	√	4,739,000	工務局	97年以後	區段徵收無償取得土地後，由工務局在執行年度額定預算內編列開闢經費
學校用地	4.83	√		575,000	教育局	97年以後	區段徵收無償取得土地後，由教育局在執行年度額定預算內編列開闢經費。
機關用地	0.96	√		205,200	產業發展局、警察局、消防局	97年以後	由產業發展局、警察局、消防局在執行年度額定預算內編列土地取得及開闢經費。
道路用地	25.36	√		556,000	工務局	97年以後	區段徵收無償取得土地後，由工務局在執行年度額定預算內編列開闢經費。
交通用地	2.08	√		3,060,000	交通局	97年以後	由交通局在執行年度額定預算內編列土地取得及開闢經費。
堤防用地	1.71	√	√	415,000	工務局	97年以後	由工務局在執行年度額定預算內編列土地取得及開闢經費。

備註：一、本計畫預定完成期限得由主辦機關單位視年度實際財務狀況酌予調整。

二、本表所列之開闢經費包括土地徵購費、工程費及補償費等三項統計，其經費估算標準係以相關法令依據、各項工程及補償單價為依據。

## 柒、其他

- 一、本計畫區科技產業專用區計畫道路採用半徑 10 公尺圓弧截角，其餘道路除計畫圖有特殊標示者外，悉依「臺北市道路截角標準表」規定採圓弧截角辦理。
- 二、本計畫未規定事項，悉依原計畫及其他相關法令之規定辦理。

## 捌、臺北市都市計畫委員會審議經過

- 一、「擬訂北投士林科技園區細部計畫案」案經本市都市計畫委員會 91 年 6 月 6 日第 496 次委員會議併主要計畫審議決議：本案成立專案小組詳予審查後再提會審議；專案小組請張委員金鶚、黃委員武達、林委員靜娟、吳委員光庭、李委員永展、于委員淑婷、黃呂委員錦茹、黃委員台生、陳委員錦賜、張顧問俊哲、陳顧問月姻、李顧問健次、劉顧問果等組成，並請林委員靜娟擔任召集人。
- 二、嗣經專案小組分別於 92 年 8 月 20 日、92 年 10 月 15 日、92 年 11 月 5 日、92 年 11 月 27 日、92 年 12 月 10 日召開 5 次審查會議，審查會議結論詳附錄。
- 三、經提本市都市計畫委員會 92 年 12 月 25 日第 522 次委員會議決議：
  - (一) 土地使用現況中「另一部份則作為果菜攤商臨時安置所」文字修正為「另一部份原作為果菜攤商臨時安置所，已於 92 年 12 月 7 日遷移」，以茲明確。
  - (二) 計畫目標第二條修正為創造結合「河岸」居住、就業、文化、休閒複合機能之優質網路生活環境。
  - (三) 事業及財務計畫第二條依專案小組審查結論修正為「本計畫區整體開發（包括整地高程、道路、堤防、公共照明、植栽、人行道、街道家俱及其他公共設施建設等），除都市景觀設計事項，應送臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審核外，其餘應由市府專責單位審核通過後，據以實施。」



- (四) 補充強調公 5 的防洪排水的功能定位。
- (五) 都市設計管制規則對於河岸活動串連，臺北藝術中心用地與西側公園用地間之管制內容修正為：「計畫區編號商 1 與編號公 6 用地間得設置立體連通（地面上或地下）設施，設置位置及方式應整體規劃設計，並考量人行系統之通暢性及地區整體景觀之影響。」
- (六) 公 6、防洪調節池及南側之機關用地未來規劃設計時，必需與臺北藝術中心之開發計畫作整體考量。
- (七) 為延續河岸景觀的規劃，對於雙溪與基隆河口、機關用地南側之住宅區等計畫範圍以外地區，應於士林區都市計畫通盤檢討時配合提出管制內容。
- (八) 依都市計畫法第 17 條之規定，對於本計畫之「特定專用區」，應於主要計畫公告實施後 2 年內提出細部計畫。
- (九) 市府對於現住戶將採先安置後拆遷的處理方式，屬於行政職權部分，基於人民權益之考量，市府有義務向住戶清楚說明。
- (十) 公共開放空間鋪面應盡量採用透水性的材質，至於是否硬性要求設置比例，則交由市府依職權裁量。
- (十一) 本次會議對於計畫之修正內容，請市府提出書面資料並於下次委員會議時確認。
- (十二) 公民或團體陳情意見決議如后綜理表。

附帶決議：

- (一) 鑑於市府近年規劃所提出之土地分區名稱有複雜化之趨勢，為有計劃進行土地使用分區名稱之檢討，避免造成認知與執行上的混淆與疑慮，請市府針對臺北市都市計畫自治條例中有關全市性的土地使用分區名稱與管制內容，提出通盤檢討，並於討論時邀請本會委員提供專業與技術性的意見。
- (二) 本案俟主要計畫內政部審議通過，如有修訂且與細部計畫產生競

合時，應依法定程序向本會提出報告或細部計畫修正案，才得據以公告實施。

四、本市都市計畫委員會 93 年 1 月 15 日第 523 次委員會議決議：「擬訂北投士林科技園區細部計畫案」之修正內容請市府提出書面資料，於下次會議再做確認。

五、經再提本市都市計畫委員會 93 年 2 月 19 日第 524 次委員會議決議：除下列 2 點意見外，其餘依發展局所提修正計畫內容予以確認。

(一) 依第 522 次委員會議決議(八)，建議於計畫說明書中註明：應於主要計畫公告實施後 2 年內提出細部計畫，否則將回復原第二種工業區使用，以落實「特定專用區」的計畫實行期限。

(二) 關於公 6、公 7 及防洪調節池未來除配合編號 C1 第三種商業區整體規劃設計外，另依歷次專案小組審查意見應增列配合雙溪辦理河岸景觀規劃，並請於說明書第 18 頁公共設施使用性質與強度表中加註說明。

六、本案經本市都市計畫委員會審議決議後，尚未公告實施期間，因配合北投士林科技園區區段徵收作業需要將原審議決議之分區作必要調整，分別向本市都市計畫委員會提出 4 次調整案，並重新公開展覽，分述如后。

(一) 97 年 4 月 1 日以府都規字第 09730804000 號函檢送「調整『擬訂北投士林科技園區(區段徵收範圍)細部計畫案』部分分區及計畫內容」案，經本市都市計畫委員會 97 年 5 月 20 日第 582 次會議決議：「照案通過」。

(二) 98 年 2 月 24 日以府都規字第 09830566000 號函檢送「為『北投士林科技園區(區段徵收範圍)細部計畫案』內中正高中校門前編號 X-5 計畫道路位置調整案」，經本市都市計畫委員會 98 年 2 月 25 日第 591 次會議決議：「1. 本細部計畫調整案照案通過。2. 另請市府開發單位於後續工程設計、景觀設計時，應充分考量管線設計、植栽綠帶、雨水貯留等

面向，確保受保護樹木之有效生存及維護空間。」。

- (三) 1. 98年1月5日以府都規字第09736603300號函檢送「擬訂北投士林科技園區(區段徵收範圍)細部計畫案內『公2公園用地』與『R16市民住宅』位置互換，及於公2公園用地劃設抽水站用地分區調整案」，經本市都市計畫委員會98年2月25日第591次會議決議：「1. 有關案內公2公園用地與R16市民住宅位置互換，因有助於市民住宅環境品質提升，同意調整。2. 惟將部分公2公園用地變更為抽水站用地乙節，為避免抽水站設計造成案內入口意象景觀衝擊，仍維持公園用地，請市府水利工程處重新評估將抽水站設置於福國路延伸段跨越磺溪高架拱橋下、或結合高架拱橋下空間與公2公園用地多目標使用方案之可能性，重新提出融合公園及周圍整體景觀之抽水站設計，屆時若評估結果仍超過公園用地多目標使用之容積上限，再提會討論。3. 請市府開發單位對本案後續工程設計採尊重自然循環再生等設計理念，以生態友善設計手法創造整體優質環境。」。
2. 前案抽水站用地經提98年4月22日本市都市計畫委員會第593次會議，決議：「為避免因增加抽水站設置需求而縮小公園面積，影響周圍環境品質，請市府再徵詢專家學者提出案內抽水站用地確切需求檢討分析後，提會討論，並請提出配置方案示意圖供委員審議參考。」。
3. 經再提98年7月14日本市都市計畫委員會第596次會議，決議：「1. 本案變更內容照案通過。2. 市府水利處進行抽水站設計時，應加強與周圍環境的融合度。」。
- (四) 98年11月17日府都規字第09837801600號函檢送「為『北投士林科技園區(區段徵收範圍)細部計畫案』內T16、T17及T18計3處科技產業專用區作為本市科技產業示範開發區用地案」，經本市都市計畫委員會98年12月29日第606次委員會決議：「(一) 本案同意市府所提變更內容，惟細

部計畫書內增列之文字修正如下：三、為落實科技產業專用區開發之目標，有效促進地區發展與繁榮，增加土地所有權人利益，避免土地所有權人與開發投資廠商不一致，導致開發進度延緩，本府依內政部都委會專案小組之建議，擇定街廓編號 T16、T17、T18 等 3 處科技產業專用區規劃由本府取得，並主動辦理招商作業，以加速地區發展，達乘旗艦開發的效果。（二）另市府目前尚未公告發布實施之北投士林科技園區區段徵收範圍細部計畫，自本會審議通過迄今，市府業配合區段徵收作業、公民陳情及市政需要提出多次計畫內容變更，考量資訊公開並求程序周延，請市府於細部計畫公告發布實施前，先就該等本會審議通過之變更內容，再辦理公開展覽說明會，公開展覽期間如無陳情意見或陳情意見與該等變更內容無關者，則由市府逕行公告發布實施。」。

七、99 年 5 月 5 日以府都規字第 09931333703 號函檢送「擬定『北投士林科技園區（區段徵收範圍）細部計畫案』內市民住宅區等 4 處調整案」，經本市都市計畫委員會 99 年 7 月 19 日第 613 次會議審議決議：「1. 本案依市府公展計畫書圖及本次所送補充會議資料修正通過。2. 有關民眾陳情內容涉及區段徵收住宅配地可否分區抽籤分配發回，市民住宅設計公設比例、房型型式等，與本次所提調整 4 個方案內容無關，會後請土地開發總隊在符合土地徵收相關法令規定之程序下協助地區居民尋求可行之方案，並向地區居民妥於說明區段徵收之權利義務關係，避免民眾疑慮。至於所提分配後之容積率、建蔽率太低是否可調整一項，對本次所提調整 4 個方案內容並無影響，後續由市府另案研議。」。

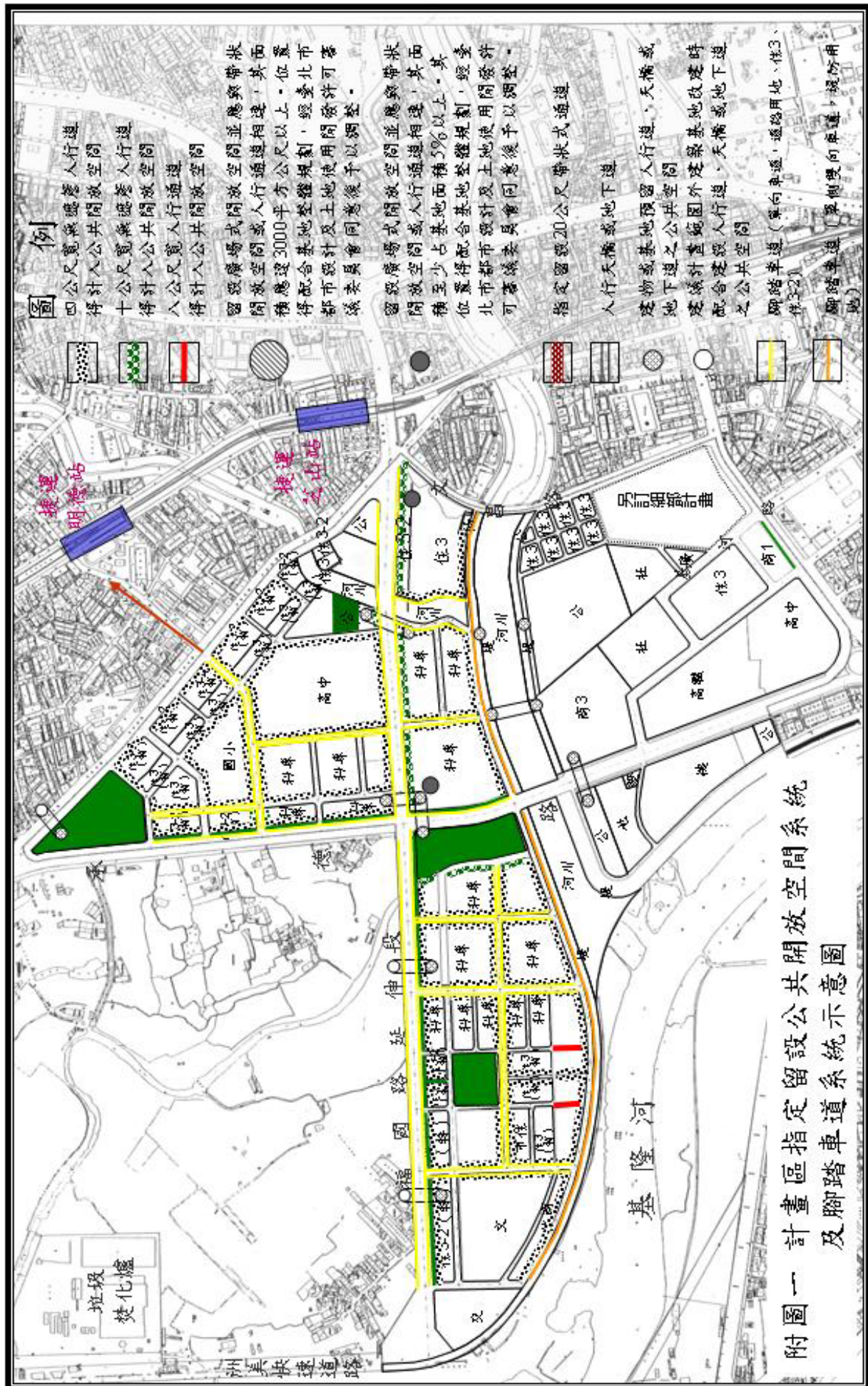
玖、本案業依本市都市計畫委員會審議決議修正完竣。

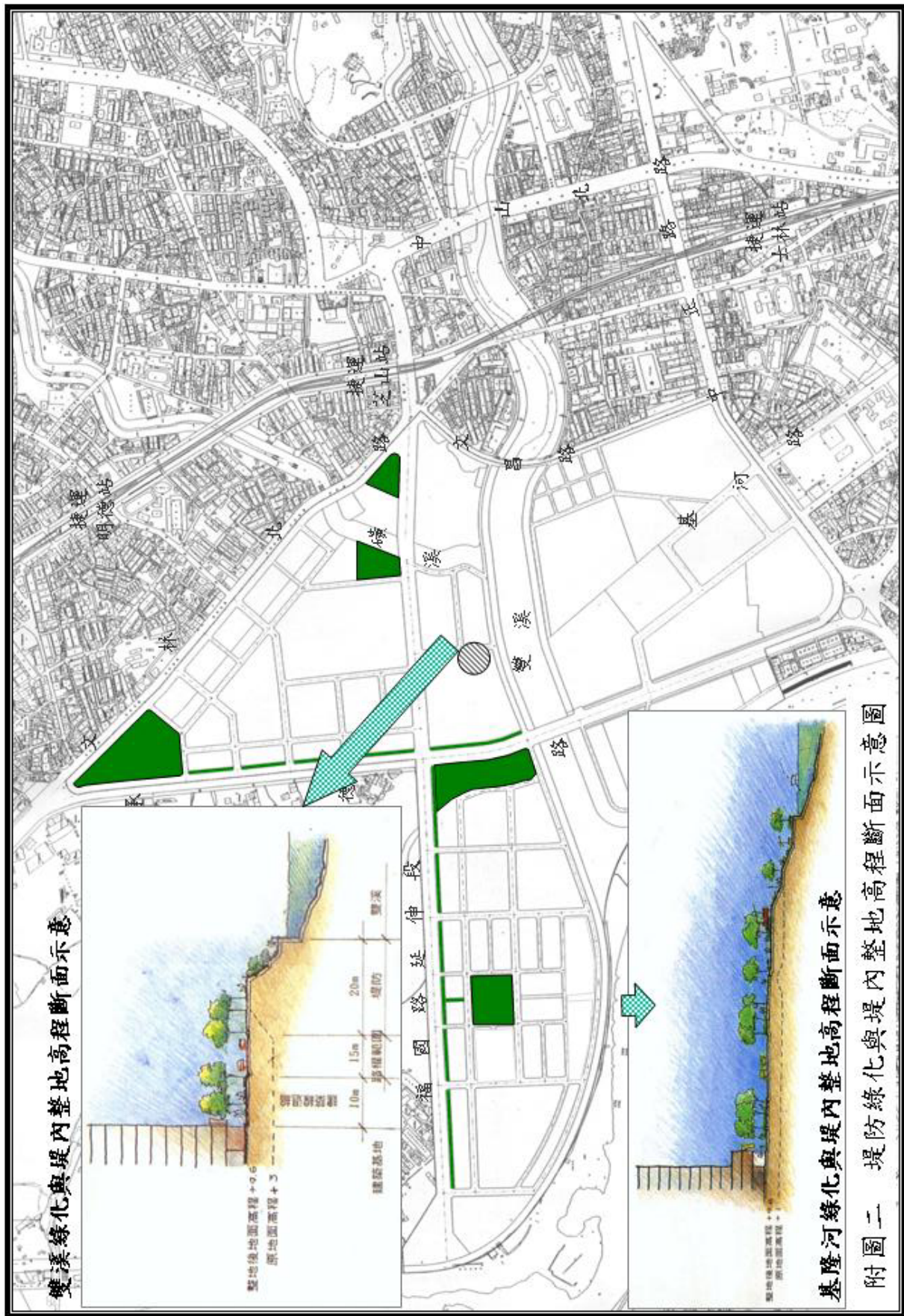
## 附件一「北投士林科技園區」都市設計管制要點

### 一、公共開放空間及景觀系統

- (一) 本計畫區內街廓及建築基地指定留設公共開放空間系統應按附圖一規定辦理。
- (二) 除前項規定以外之建築基地，公共設施用地部分應自鄰接道路境界線退縮 3.64 公尺建築，供作無遮簷人行道使用，其它道路沿線之建築基地皆應自鄰接道路境界線退縮建築，供無遮簷人行道使用，其寬度不得小於 1.5 公尺。
- (三) 本計畫區內跨越雙溪及磺溪之橋體建築，應於橋面兩側各留設人行道，其寬度不得小於 2 公尺。
- (四) 本計畫區指定留設 20 公尺帶狀式通道之公共開放空間，兩側以留設寬度至少 2.5 公尺之人行道為原則。
- (五) 本計畫區街廓編號 R27 及 R32，應配合 Y-10 及 Y-12 道路，依附圖一示意位置留設八公尺無遮簷人行道（由兩側基地各退縮留設四公尺），連接至基隆河岸；如留設位置兩側基地整體規劃設計時，得改以甬道代替，通道淨高不得低於 6 公尺。
- (六) 本計畫區建築物依前項規定留設之公共開放空間應予綠化，綠化規範如下：
  1. 樹種應考量抗風性強，並以臺灣原生樹種為原則。
  2. 公共開放空間或法定空地應盡量以地被植物或灌木叢代替人工草皮，並以灌木替代人造材料製成的圍籬。
  3. 指定留設 4 公尺及 10 公尺無遮簷人行道之建築基地，應自相鄰道路境界線或基地境界線起算 1.5 公尺範圍內栽植喬木行道樹，其間距不得大於 8 公尺。
  4. 建築基地指定留設之廣場式開放空間應以集中配置為原則，其綠覆率不得小於 50%，且應按開放空間面積每滿 64 平方公尺植栽喬木 1 棵檢討計算。

5. 本計畫區建築空地應予綠化，其規定比照「臺北市建築空地維護管理辦法」辦理。
- (七) 本計畫區指定之公共開放空間，其鋪面應考量與道路人行道鋪面之配合，鋪面應平整，材質須注意防滑、耐壓、透水及易於管理維護等條件。
- (八) 本計畫區經指定留設之公共開放空間應設置中、低光源之照明設施，其於夜間平均照度不得小於 6 勒克斯，並考量行人之視覺與活動，塑造舒適之行人環境。
- (九) 本計畫區為有效利用水岸景觀資源增加親水性，基隆河、雙溪、磺溪沿線堤防在工程施工許可情況下，參考附圖 2 進行整地填方及綠化設計，使堤內道路與街廓高程接近堤防高度，以減少堤內外景觀和活動的阻隔。
- (十) 本計畫區承德路、福國路延伸線以及連接公園、學校、河岸、捷運站之主要及次要道路，應於道路兩側留設腳踏車道（位置示意如附圖 1）。單向車道寬度以不小於 1.5 公尺為原則，並得與人行道合併規劃設計（寬度以不小於 3.5 公尺為原則）。街廓編號 R19 及 R20（舊美國學校），於臨接磺溪一側，應退縮留設 1.5 公尺腳踏車道及 4 公尺無遮簷人行道；雙溪及基隆河北側堤防，應自道路境界線起留設 2.5 公尺腳踏車道（供雙向通行）及 1.5 公尺以上之人行道，人行、腳踏車道與道路之間應有適當區隔，以維安全。







## 二、建築物設計

### (一) 建築物高度

1. 本計畫區建築設計應考量地區山川景觀資源，其建築物高度以不遮蔽遠處山景為原則。
2. 建築物高度大於 5 層樓以上者，其建築物水平投影面積之最大對角線長度不得大於 60 公尺，且最大連續牆面線不得大於 40 公尺為原則。
3. 其他使用分區內建築物之高度比依本市土地使用分區管制規則規定辦理。

### (二) 節點意象 (詳附圖三)

1. 本計畫區經指定留設節點意象之街廓或建築基地，其節點意象造型應配合本計畫區空間規劃概念，結合公共藝術或景觀設計手法，於開放空間適當之處整體規劃設計，並應避免突兀之造型、量體與色彩之設計。
2. 本地區地標性建築物底層及頂層應考量日夜間都市景觀效果，予以細部設計處理。

### (三) 建築物色彩

為塑造本地區風貌，本地區建築物外牆之顏色，應與地區山水景緻及鄰近建築物協調配合，以中、高明度及中低彩度之色彩為原則。

### (四) 夜間照明

本計畫區內公有建築物、堤防、雙溪北側住商混合區、科技產業專用區臨河岸建築物，及雙溪南側承德路以西機關用地、公園，應設置夜間照明。

### (五) 廣告招牌物

本計畫區內建築物之廣告招牌設置應符合「臺北市建築物招牌廣告及樹立廣告設置要點」等相關法規規定，同一棟建築物之廣告招

牌，以整體設置共同招牌為原則。

- (六) 本計畫區建築物頂層所附設之水塔、空調、視訊、機械等設施物，應配合建築物作整體規劃設計，建築物屋頂層應鼓勵設置太陽能發電系統設備。另計畫區建築物與公共設施之規劃設計，以遵循內政部「綠建築評估指標系統」規範為原則。

### 三、圍牆

- (一) 第 3 種住宅區（特）、第 3 之 2 種住宅區（特）及市民住宅區，建築基地設置之圍牆應盡量以灌木綠籬方式處理為原則，若基於其他因素考量得准設置高度 2 公尺以下之圍牆，其基座不得高於 45 公分，且圍牆透空部分應不少於 70%，以塑造視覺景觀之穿透性。
- (二) 機關用地、科技產業專用區及住商混合區，不得設置圍牆，另住商混合區及商業區地面層並不得裝設封閉式鐵捲門。
- (三) 學校以不設置圍牆為原則，如基於學童安全需設置圍牆時，儘量縮小範圍設置，將學校周圍開放空間儘量對外提供社區使用，圍牆設置高度應於 2 公尺以下，其基座不得高於 45 公分，且透空部分應不少於 70%，以塑造視覺景觀之穿透性。

### 四、停車空間

- (一) 本計畫區內建築基地應留設之汽、機車停車位、裝卸位及腳踏車停車位，依本市土地使用分管制規則規定辦理。
- (三) 本計畫區內緊鄰綠地之建築基地，其停車場出入口以不由該綠地進出為原則，以維綠帶系統之完整。
- (四) 基地之汽機車出入口，除基地條件限制外，不得設置於下列地點：
  1. 自人行穿越道、斑馬線距離 5 公尺範圍內。
  2. 丁字路及其它有礙公共安全及公共交通之道路、路段及場所。
- (五) 為避免停車場汽車出入利用道路作為緩衝空間，延滯道路車流，基地內應自行留設汽車進出之停等空間，並不得佔用公共開放空間。

## 五、建築基地最小開發規模

本計畫區各街廓內建築基地最小開發規模除按附圖四規定辦理外，其餘依相關規定辦理。

## 六、公園設計：

- (一) 本計畫區公園用地之規劃、設計、施工應依「臺北市公園開發都市設計準則」且按親水、生態工法設計原則辦理，除需兼顧生態林地之保育、生態廊道之延續、景觀整體之要求，並應考量與周邊街廓活動之延續以及開放空間系統之完整銜接。
- (二) 本計畫區緊鄰河岸之公 2、公 5 用地，應利用水岸自然資源，配合堤岸整體規劃設計，建立完整人行動線系統，以增加河岸親水機會。
- (三) 本地區街廓編號公 5 公園開闢時，原舊雙溪河道應予保留，在兼顧其既有灌溉排水功能下，以生態工法原則施作相關設施，西側科技專用區應退縮 10 公尺建築，供無遮簷人行道使用。

## 七、道路工程設計：

- (一) 本計畫區 12 公尺以上之道路用地應設置人行道，並提供兼具人行、植栽綠化及生態廊道等功能之考量，計畫道路內設置之人行道得與相鄰之建築基地指定留設之無遮簷人行道或帶狀式開放空間整體配合設計。
- (二) 本計畫區臨接水岸之道路，應以生態工法原則規劃設置親水步道系統，並與全區整體人行系統聯繫。

## 八、其他

- (一) 計畫區內現有受保護樹木，於公共工程施作時，應儘量考量保留，並依「臺北市樹木保護自治條例」規定辦理。
- (二) 大眾運輸設施之提供與獎勵

1. 考量未來地區性輕軌系統之建設時程，本府得指定部分街廓土地

留設供停靠之使用區，該部分土地面積得計入法定空地計算，其留設地點、面積及停靠月臺位置，應俟本府核定後辦理。

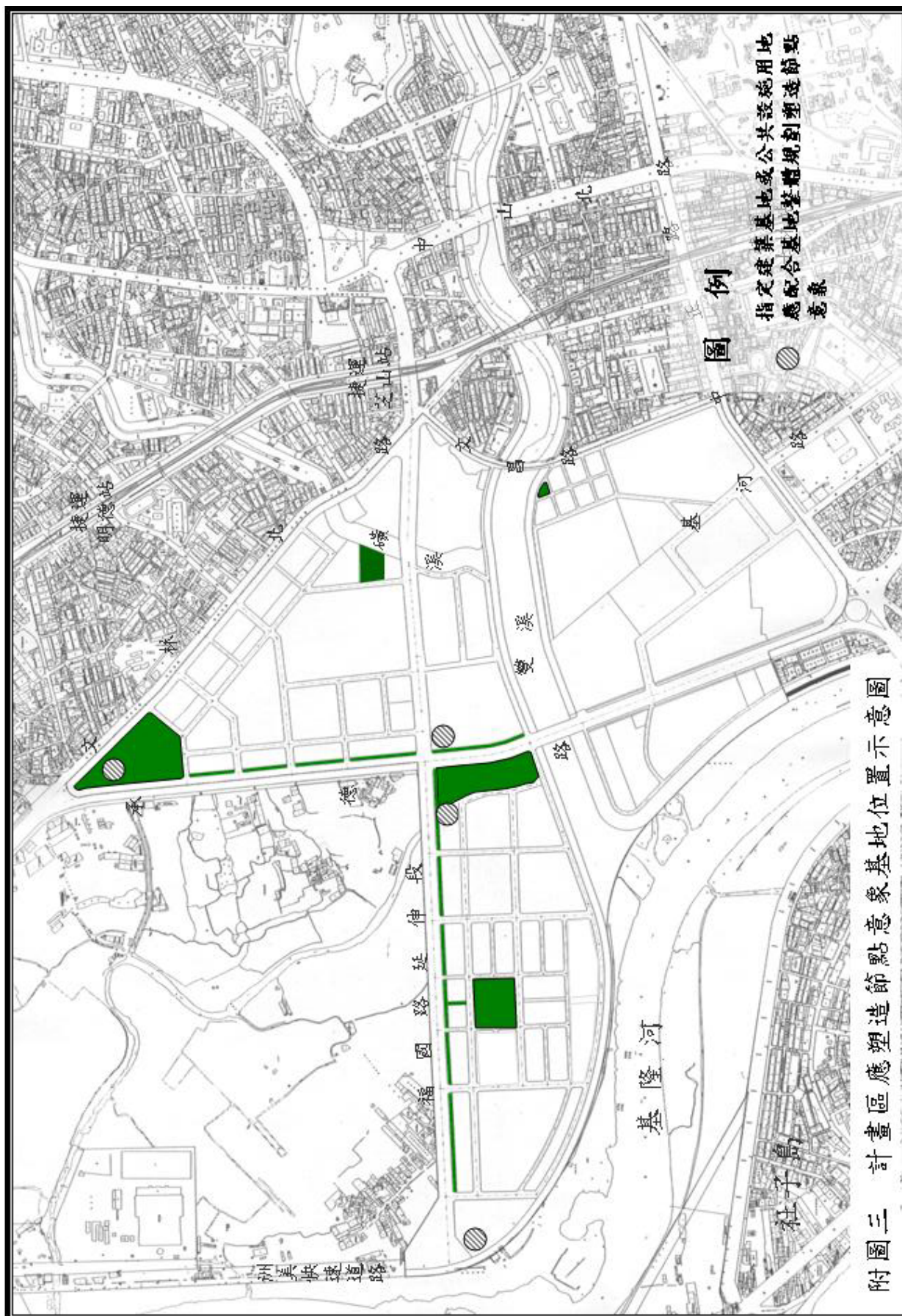
2. 建築基地提供大眾運輸設施之出入口、人行陸橋或人行地下穿越道等公眾使用之服務性或公益性設施，經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，該等用地得不計入樓地板面積，並得酌予增加樓地板面積之獎勵，其增加樓地板面積部分，以不超過法定基準容積之 5% 為原則。

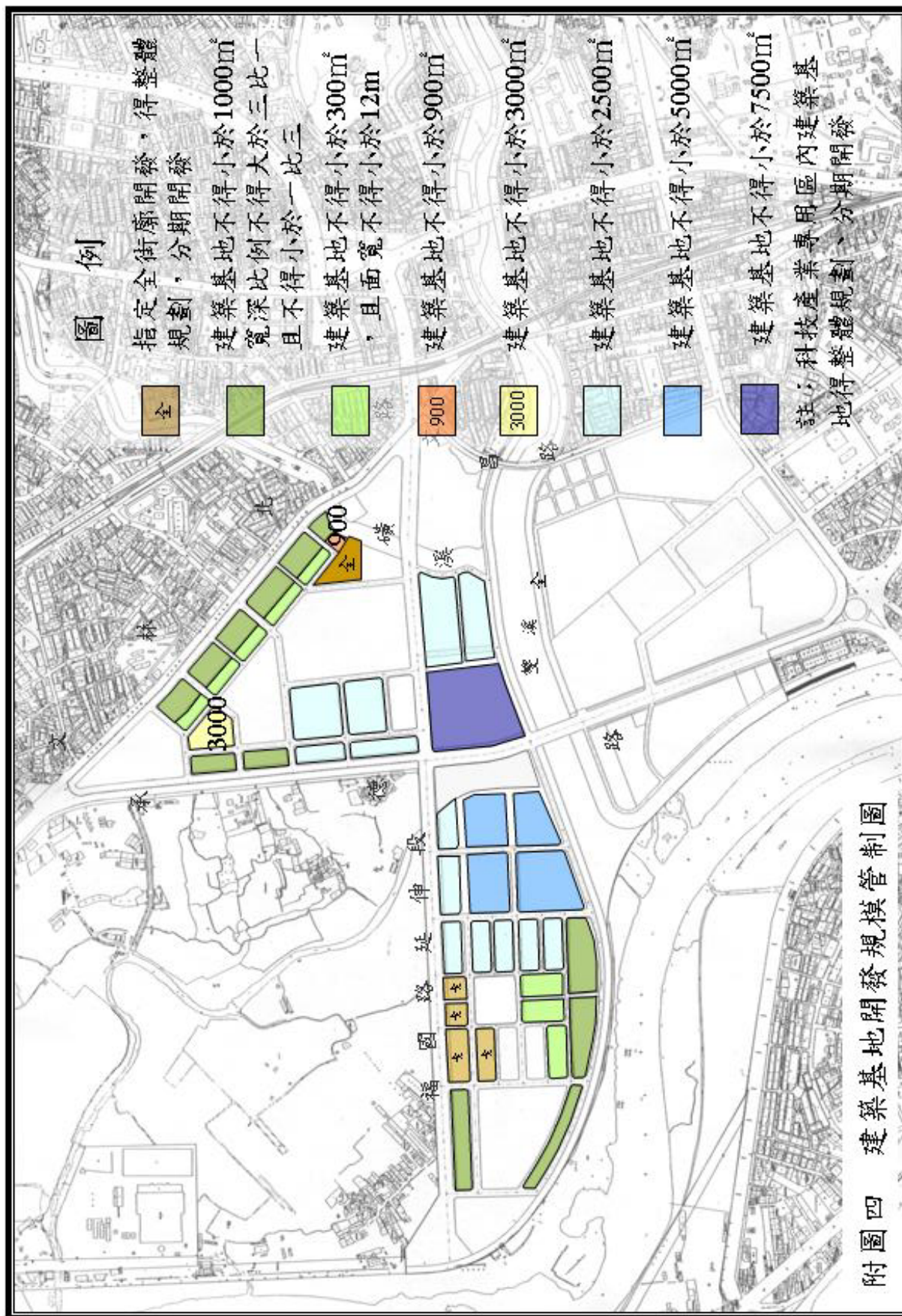
(三) 本計畫區各使用分區建築基地地下層最大開挖面積不得超過其法定建蔽率加 10% 為原則。

(四) 本計畫區設置地下道或天橋，應依「臺北市人行陸橋及地下道都市設計準則」規定辦理。

(五) 本地區不適用臺北市建築物增設室內公共停車空間鼓勵要點。

九、本都市設計管制要點中部分列為「原則」性之規定，如申請案經由「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。





附圖四 建築基地開發規模管制圖

## 附錄二

本細部計畫案嗣經專案小組召開五次審查會議，其結論分述如下：

1. 92年8月20日專案小組第1次審查會議結論：

- (1) 關於敦叡公司所提加油站（同心加油站）保留乙項議題，在發展局說明不妨礙土地使用前提下，請地政處於本區整體開發時，依區段徵收條例之規定，以不違背公平原則下盡量考慮保存。
- (2) 「科技產業專用區」所進駐的產業內容，牽涉未來本案的發展定位，於下次會議時將併土地使用計畫做更具體、細緻的討論。
- (3) 本案住宅區名稱及商業區劃設規模等議題，將於下次會議時再作討論。
- (4) 「文化局臺北藝術中心」計畫中有關修正都市設計管制要點之建議，將與都市設計管制內容一併討論。
- (5) 議程中第3項第3點有關舊雙溪河道劃設80公尺寬公園，其生態工法保留河道方式以及西側專用區退縮建築尺度等議題，將納入都市設計準則一併討論。
- (6) 另針對公共設施計畫、道路系統計畫及土地使用分區、都市設計管制內容，將於下次會議時作細部討論。

2. 92年10月15日專案小組第2次審查會議結論：

- (1) 關於「科技專用區」所允許進駐的產業內容，與原先公展的方案已有顯著的差異，請發展局與建設局表列說明（包括前後調整之對照）外，針對各項產業對於土地使用所產生的影響、差異，提出更具體構想。
- (2) 本專案小組同意將園林住宅、一般住宅、專案住宅、住3及住3之2名稱調整為住3之2（特）、住3（特）、市民住宅、住3及住3之2，但一般商業區將調整名稱為住商混合區或住4（特），請發展局再詳細檢討後於下次會議說明。

- (3) 對於本地區原住戶未來採先建後拆或先安置後拆除的處理方式，市府有明確表達予居民的義務，避免產生認知上的落差。
- (4) 請提供各個街廓的面積與開發規模是否造成造成開發後畸零地、地主整合困難等配地作業困擾之檢討內容。
- (5) 下次會議時請針對細部道路系統提出說明。
- (6) 關於沿著雙溪河岸向來延續商業活動至科專用地之建議，請發展局評估後提出說明。
- (7) 為考量河岸景觀之視覺延續，請提出從河岸到福國路延伸線的建築量體與高度分析。
- (8) 雙溪北側的建築開發與南側臺北藝術中心、防洪調節池間所構成的河口景觀，請提出細緻的都市設計規範。

### 3. 92年11月5日專案小組第3次審查會議結論：

- (1) 關於科技專用區的進駐內容與一般商業區調整名稱為住商混合區等土地使用計畫，本小組原則尊重市府所規劃內容。
- (2) 鑑於市府近年規劃所提出之土地分區名稱有複雜化之趨勢，為有計畫進行土地使用分區名稱之檢討，避免造成認知與執行上的混淆與疑慮，請市府針對臺北市都市計畫自治條例中有關全市性的土地使用分區名稱與管制內容，提出通盤檢討向大會報告。
- (3) 本小組原則同意市府所提本計畫之防洪排水與填土整地計畫的規劃方案，但其未來開發時應視現況測量做整體或進一步之確認後送專責單位審核。
- (4) 配合前項決議修正都市計畫說明書之事業及財務計畫第2條內容各項事業計畫除都市景觀設計事項，應送臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審核外，其餘應由市府專責單位審核通過後，據以實施。
- (5) 依規劃構想，未來河堤將有親水設施，在交通、救災與休憩的多重考量下，請再針對X-15道路功能提出定位。



- (6) 細部計畫道路系統配合街角廣場與生活空間（例如人行系統、自行車系統、環保空間）、交通行為與旅次動線，將於下次會議一併整體討論，並請提供道路斷面輔助說明。
- (7) 結合細部車行動線、人行系統與都市退縮空間、防救災避難計畫等請於下次會議提出說明。

#### 4. 92 年 11 月 27 日專案小組第 4 次審查會議結論：

- (1) 配合舊雙溪廢河道之保存，原則同意向西側（科技專用區）拓寬公園用地面積之處理方式，並請將河道位置、寬度於說明書中標示註明。
- (2) 同意 X-15 道路以調撥車行方式處理車流量的問題，但其沿街面建築與河岸的關係，應於說明書中加以定位；至於堤防用地所規劃的自行車道，在安全考量下是否以植栽區隔或避免與車道同一平面的處理手法，請斟酌考量。
- (3) 土地分配配合開發規模而需整合地主的處理方式，直接牽涉地主權益及開發時程，在理想與實務落實兩者權衡下，請再審慎評估後於下次會議時說明。
- (4) 針對人行道與自行車道鋪面平整、植栽位置等都市設計管制條文，請參考「南港車站特定專用區細部計畫」所規定內容修正。
- (5) 河岸建築物不建議以高度下限作為管制條件外，對於河岸建築的量體與高度分析，仍無法提出較細緻的說明，仍請於下次會議時再補充報告。
- (6) 針對都市設計管制條文中斜屋頂、入口意象、活動節點、圍牆、老樹保存、公共停車用地、迴車空間等議題，請再詳細檢視後於下次會議時討論。
- (7) 從美崙公園、商 3（臺北藝術中心）用地到防洪調節池北側公園用地，除了河岸景觀的整體規範外，是否有機會形成河岸活動的串連，請文化局評估後並於下次會議提出說明。

5.92 年 12 月 10 日專案小組第 5 次審查會議結論：

- (1) 本專案小組同意發展局於本次會議所提出修正後之道路系統、公園面積、各街廓面積與開發規模等內容。
- (2) 細部計畫說明書附圖 3 保留「入口意象」文字或修正為「節點意象」、「端點意象」，請發展局再予斟酌。
- (3) 都市設計管制要點三（五）修正為：本計畫區內建築物與公共設施應符合內政部綠建築評估指標系統。
- (4) 都市設計管制要點五（三）文字修正為：計畫區內現有「受保護」老樹，於公共工程施作時，應盡量考量保留，並依「臺北市樹木保護自治條例」規定辦理。其餘特定保存之老樹等，則依規定辦理，不需贅述。
- (5) 對於公共設施用地（學校除外），應規定不得設置圍牆；且學校圍牆的形式，應漸進導正，應避免以任何影響穿透性與景觀的方式設置，請發展局將此觀念增列於文字中。
- (6) 相鄰基地的停車場出入口，應盡量整併或減少造成人行線性空間之切割。
- (7) 關於臺北藝術中心至河口地區都市設計管制中針對編號公 7（美崙公園）北側及編號公 6 公園，應配合臺北藝術中心整體規劃設計，其餘多目標作為文化設施使用等規定內容，為後續規劃保留彈性，建議刪除。
- (8) 為河岸活動的串連，台北藝術中心用地與公 6 用地間立體連通設施之管制內容，為兼顧未來設計之彈性與避免造成景觀之衝擊，請發展局與文化局再作文字之調整。
- (9) 防洪調節池南側機關用地部分，應提出河岸景觀、建築與水岸間之緩衝空間等設計管制內容。
- (10) 為 Y-9 及 Y-10 兩條道路與河岸景觀的視覺延續（view corridor），臨河岸的「住商混合區」應畫出退縮廊帶。

(11) 本計畫案不再召開專案小組會議，請發展局提送修正後之計畫說明書圖、都市設計管制要點修正對照表各 55 份，俾提委員會議審議。

臺北市申請變更都市計畫審核摘要表	
項目	說明
都市計畫名稱	擬定北投士林科技園區（區段徵收範圍）細部計畫案
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第 23 條
擬定都市計畫機關	臺北市政府
本案公開展覽之起迄日期	1. 自民國 91 年 3 月 21 日起公開展覽 30 天（刊登於中央日報、工商時報、中國時報） 2. 自民國 99 年 5 月 6 日起重新公開展覽 30 天（刊登於聯合報、自由時報）
本案說明會舉辦日期	1. 民國 91 年 4 月 8 日、91 年 4 月 9 日及 91 年 4 月 10 日共舉辦 3 場說明會 2. 民國 99 年 5 月 20 日、99 年 5 月 21 日重新公展舉辦 2 場說明會。
公民團體對本案之反映意見	如公民團體對本案所提意見綜理表
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	一、「擬訂北投士林科技園區細部計畫案」案經本市都市計畫委員會 91 年 6 月 6 日第 496 次委員會議併主要計畫審議決議：本案成立專案小組詳予審查後再提會審議；專案小組請張委員金鶚、黃委員武達、林委員靜娟、吳委員光庭、李委員永展、于委員淑婷、黃呂委員錦茹、黃委員台生、陳委員錦賜、張顧問俊哲、陳顧問月姻、李顧問健次、劉顧問果等組成，並請林委員靜娟擔任召集人。 二、嗣經專案小組分別於 92 年 8 月 20 日、92 年 10 月 15 日、92 年 11 月 5 日、92 年 11 月 27 日、92 年 12 月 10 日召開 5 次審查會議，審查會議結論詳附

錄。

三、經提本市都市計畫委員會 92 年 12 月 25 日第 522 次委員會議決議：

- (一) 土地使用現況中「另一部份則作為果菜攤商臨時安置所」文字修正為「另一部份原作為果菜攤商臨時安置所，已於 92 年 12 月 7 日遷移」，以茲明確。
- (二) 計畫目標第二條修正為創造結合「河岸」居住、就業、文化、休閒複合機能之優質網路生活環境。
- (三) 事業及財務計畫第二條依專案小組審查結論修正為「本計畫區整體開發（包括整地高程、道路、堤防、公共照明、植栽、人行道、街道家俱及其他公共設施建設等），除都市景觀設計事項，應送臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審核外，其餘應由市府專責單位審核通過後，據以實施。」
- (四) 補充強調公 5 的防洪排水的功能定位。
- (五) 都市設計管制規則對於河岸活動串連，臺北藝術中心用地與西側公園用地間之管制內容修正為：「計畫區編號商 1 與編號公 6 用地間得設置立體連通（地面上或地面下）設施，設置位置及方式應整體規劃設計，並考量人行系統之通暢性及地區整體景觀之影響。」
- (六) 公 6、防洪調節池及南側之機關用地未來規劃設計時，必需與臺北藝術中心之開發計畫作整體考量。
- (七) 為延續河岸景觀的規劃，對於雙溪與基隆河口、機關用地南側之住宅區等計畫範圍以外地區，應於士林區都市計畫通盤檢討時配合提出管制內容。
- (八) 依都市計畫法第 17 條之規定，對於本計畫之「特定專用區」，應於主要計畫公告實

施後 2 年內提出細部計畫。

(九) 市府對於現住戶將採先安置後拆遷的處理方式，屬於行政職權部分，基於人民權益之考量，市府有義務向住戶清楚說明。

(十) 公共開放空間鋪面應盡量採用透水性的材質，至於是否硬性要求設置比例，則交由市府依職權裁量。

(十一) 本次會議對於計畫之修正內容，請市府提出書面資料並於下次委員會議時確認。

(十二) 公民或團體陳情意見決議如后綜理表。

附帶決議：

(一) 鑑於市府近年規劃所提出之土地分區名稱有複雜化之趨勢，為有計劃進行土地使用分區名稱之檢討，避免造成認知與執行上的混淆與疑慮，請市府針對臺北市都市計畫自治條例中有關全市性的土地使用分區名稱與管制內容，提出通盤檢討，並於討論時邀請本會委員提供專業與技術性的意見。

(二) 本案俟主要計畫內政部審議通過，如有修訂且與細部計畫產生競合時，應依法定程序向本會提出報告或細部計畫修正案，才得據以公告實施。

四、本市都市計畫委員會 93 年 1 月 15 日第 523 次委員會議決議：「擬訂北投士林科技園區細部計畫案」之修正內容請市府提出書面資料，於下次會議再做確認。

五、93 年 2 月 19 日第 524 次委員會議決議：

除下列 2 點意見外，其餘依發展局所提修正內容予以確認。

(一) 依第 522 次委員會議決議(八)，建議於計畫說明書中註明：應於主要計畫公告實施後 2 年內提出細部計畫，否則將回復原

第 2 種工業區使用，以落實「特定專用區」的計畫實行期限。

六、本案經本市都市計畫委員會審議決議後，尚未公告實施期間，因配合北投士林科技園區區段徵收作業需要將原審議決議之分區作必要調整，分別向本市都市計畫委員會提出 4 次調整案，並重新公開展覽，分述如后。

(一) 97 年 4 月 1 日以府都規字第 09730804000 號函檢送「調整『擬訂北投士林科技園區（區段徵收範圍）細部計畫案』部分分區及計畫內容」案，經本市都市計畫委員會 97 年 5 月 20 日第 582 次會議決議：「照案通過」。

(二) 98 年 2 月 24 日以府都規字第 09830566000 號函檢送「為『北投士林科技園區（區段徵收範圍）細部計畫案』內中正高中校門前編號 X-5 計畫道路位置調整案」，經本市都市計畫委員會 98 年 2 月 25 日第 591 次會議決議：「1. 本細部計畫調整案照案通過。2. 另請市府開發單位於後續工程設計、景觀設計時，應充分考量管線設計、植栽綠帶、雨水貯留等面向，確保受保護樹木之有效生存及維護空間。」。

(三) 1. 98 年 1 月 5 日以府都規字第 09736603300 號函檢送「擬訂北投士林科技園區（區段徵收範圍）細部計畫案內『公 2 公園用地』與『R16 市民住宅』位置互換，及於公 2 公園用地劃設抽水站用地分區調整案」，經本市都市計畫委員會 98 年 2 月 25 日第 591 次會議決議：「1. 有關案內公 2 公園用地與 R16 市民住宅位

置互換，因有助於市民住宅環境品質提升，同意調整。2. 惟將部分公 2 公園用地變更為抽水站用地乙節，為避免抽水站設計造成案內入口意象景觀衝擊，仍維持公園用地，請市府水利工程處重新評估將抽水站設置於福國路延伸段跨越磺溪高架拱橋下、或結合高架拱橋下空間與公 2 公園用地多目標使用方案之可能性，重新提出融合公園及周圍整體景觀之抽水站設計，屆時若評估結果仍超過公園用地多目標使用之容積上限，再提會討論。3. 請市府開發單位對本案後續工程設計採尊重自然循環再生等設計理念，以生態友善設計手法創造整體優質環境。」。

2. 前案抽水站用地經提 98 年 4 月 22 日本市都市計畫委員會第 593 次會議，決議：「為避免因增加抽水站設置需求而縮小公園面積，影響周圍環境品質，請市府再徵詢專家學者提出案內抽水站用地確切需求檢討分析後，提會討論，並請提出配置方案示意圖供委員審議參考。」。

3. 經再提 98 年 7 月 14 日本市都市計畫委員會第 596 次會議，決議：「1. 本案變更內容照案通過。2. 市府水利處進行抽水站設計時，應加強與周圍環境的融合度。」。

(四) 98 年 11 月 17 日府都規字第 09837801600 號函檢送「為『北投士林科技園區(區段徵收範圍)細部計畫案』內 T16、T17 及



T18 計 3 處科技產業專用區作為本市科技產業示範開發區用地案」，經本市都市計畫委員會 98 年 12 月 29 日第 606 次委員會議決議：「（一）本案同意市府所提變更內容，惟細部計畫書內增列之文字修正如下：三、為落實科技產業專用區開發之目標，有效促進地區發展與繁榮，增加土地所有權人利益，避免土地所有權人與開發投資廠商不一致，導致開發進度延緩，本府依內政部都委會專案小組之建議，擇定街廓編號 T16、T17、T18 等 3 處科技產業專用區規劃由本府取得，並主動辦理招商作業，以加速地區發展，達乘旗艦開發的效果。（二）另市府目前尚未公告發布實施之北投士林科技園區區段徵收範圍細部計畫，自本會審議通過迄今，市府業配合區段徵收作業、公民陳情及市政需要提出多次計畫內容變更，考量資訊公開並求程序周延，請市府於細部計畫公告發布實施前，先就該等本會審議通過之變更內容，再辦理公開展覽說明會，公開展覽期間如無陳情意見或陳情意見與該等變更內容無關者，則由市府逕行公告發布實施。」。

七、99 年 5 月 5 日以府都規字第 09931333703 號函檢送「擬定『北投士林科技園區（區段徵收範圍）細部計畫案』內市民住宅區等 4 處調整案」，經本市都市計畫委員會 99 年 7 月 19 日第 613 次會議審議決議：「1. 本案依市府公展計畫書圖及本次所送補充會議資料修正通過。2. 有關民眾陳情內容涉及區段徵收住宅配地可否分區抽籤分配發回，市民住宅設

	<p>計公設比例、房型型式等，與本次所提調整 4 個方案內容無關，會後請土地開發總隊在符合土地徵收相關法令規定之程序下協助地區居民尋求可行之方案，並向地區居民妥於說明區段徵收之權利義務關係，避免民眾疑慮。至於所提分配後之容積率、建蔽率太低是否可調整一項，對本次所提調整 4 個方案內容並無影響，後續由市府另案研議。」。</p>
--	---

## 臺北市都市計畫委員會公民或團體所提意見綜理表

<b>案名</b>	擬訂北投士林科技園區細部計畫		
<b>編號</b>	1	<b>陳情人</b>	賴明達
<b>陳情理由</b>	<p>建議位置： 北投區文林段二小段三四一地號。 北投區文林北路三三〇弄五十三巷十一號。</p> <p>建議理由：</p> <p>一、 本區大部分為老舊建築物，大家族式集合住宅自日據時代以來，子孫繁衍皆以口頭聲明劃分各兄弟間居住範圍，並由於此區長久以來被規畫為農業保護區，區內皆為老舊建築物，久無更新、重建計畫，故建物主體登記之大部分仍為日據時代之起造人，而子孫們皆依口頭聲明而劃分居住範圍，並無繼承之法律登記，故很多建物之實際所有權人登記，仍為當初之原始登記之起造人。</p> <p>二、 鑑於年代久遠，原始起造人大部分皆已死亡，因此形成現居人(及現時房屋所有權人)為其子孫的特殊現象，鑑於此，關於登記專案住宅之登記需為「房屋所有權人」一案，盼能有所補救修正。</p>		
<b>建議辦法</b>	呈請就上述一案提出補救辦法，只要房屋現居戶所有權人能提出由里長證明及房屋納稅繳納證明，證明其確為當初房屋起造人之子孫所繼承而居住之事實，則縱使現行房屋所有權之登記非其本人，但仍得為專案住宅之登記。		
<b>專案小組 審查結議</b>	請市府就陳情人所述情況查明後，依相關規定辦理。		
<b>委員會 決議</b>	依專案小組審查結論辦理。		

編號	2	陳情人	敦叡股份有限公司(代表：郭豪) 賴友次等
陳情理由	<p>建議位置： 文林段二小段二〇四地號。細部計畫街廓編號特(科技產業專用區)。</p> <p>建議理由： 本地號土地面積為一九五九平方公尺，經臺北市政府九十年八月二十日府工建字第九〇〇〇一五二九〇〇號暨九十年九月二十四日府工建字第九〇〇〇一六八六〇〇號函同意加油站用地許可及九十年十月五日府建二字第九〇〇八七七九二〇〇號函同意籌建同心加油站，並領有臺北市政府工務局核發九〇建字第〇三五三號建造執照，目前正興建中，預定於九十一年十月可完工，有關本基地懇請劃設為加油站用地。</p>		
建議辦法	<p>可否將本人合法設置之加油站，未抵觸計畫草案部分予以保留，並修改加油站所座落計畫之街廓整體開發規模為四分之一街廓(1,500 m<sup>2</sup>)，本人現有座落於台北知識經濟產業園區計畫內之所有土地(含現有加油站共計 3,570.8 m<sup>2</sup>)，日後參加該計畫區段徵收作業後，分回土地希望能配於現有合法設立加油站座落之地點。</p>		
專案小組審查結議	<p>依九十二年八月二十日專案小組審查會議決議一：「關於敦叡公司所提加油站(同心加油站)保留乙項議題，在發展局說明不妨礙土地使用前提下，請地政處於本區整體開發時，依區段徵收條例之規定，以不違背公平原則下盡量考慮保存。」</p>		
委員會議決議	<p>依專案小組審查結論辦理。</p>		

編號	3	陳情人	賴凌雲等四十九人
陳情理由	<p>建議理由：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一、 福裕宮建於前清光緒，已逾百年，為本里里民信仰中心及精神寄託之所在，道玄宮(文林北路五十三巷十一之一號)亦已建五十年，為部分里民依寄之地。</li> <li>二、 專案住宅區園林住宅區容積率皆二二五%，而一般住宅區容積率為一六〇%，為何將人民自動分級？</li> <li>三、 原住農民數百年來世居此地，今未予安置原住戶，即公展將行開發，拆民祖厝，視原住民如寇讎，未知居心何在？</li> <li>四、 原土地所有人農民之土地世代相傳，經市府三番兩次以公權力強制徵收(文林北路拓寬、承德路新建、雙溪、磺溪、築堤、中正高中、文林國小建校)，已所剩無幾，皆變成小面積，將來分回土地面積更小的無法建築。</li> <li>五、 本區計畫區段徵收，關於地價規定及工程費用未予評估(未說明)，因此原地主可分配回土地比例無法計算，有作假欺騙民眾可能。</li> <li>六、 磺溪北側：文林北路、承德路、福國路延伸段、三條道路圍成地，無一商業用地，將來此區居民無從購置日常生活必需品。</li> <li>七、 全區未規畫停車場，將來路邊停車佔用道路，交通自然混亂。</li> </ul>		
建議辦法	<ul style="list-style-type: none"> <li>一、 請勿藐視宗教踐踏人民信仰，請於文林北路與福國路延伸段交叉處公園預定地，重建妥善處理。</li> <li>二、 容積率應同為二二五%方為合理。</li> <li>三、 請先建後拆(於專案住宅區磺溪處建屋)。</li> <li>四、 原計畫未提及解決辦法，叫原住農民無處可居。</li> <li>五、 本區計畫洲美快速道路、福國路延伸段非為本區專用，不應由本區原住民負擔，被徵收地主應分回土地，且該土地應由抵費地給予；原地主可分回土地並無權狀，遇有急需無法使用(借貸買賣)，請先行作業，分割完畢，由地主取得土地權狀為宜。</li> <li>六、 應設置商業區。</li> <li>七、 應於公園、學校建地下停車場，並規定本區建築物於興建時應全面開挖，供停車用。且停車場不計入容積率。</li> </ul>		
專案小組 審查結議	<ul style="list-style-type: none"> <li>一、 提供市府施政之參考。</li> <li>二、 因專案住宅主要配合安置計畫所劃設，其容積以提供</li> </ul>		

	<p>足 夠安置容積為原則，基於公共設施服務環境而言，同意市府之規劃方案。</p> <p>三、 本計畫範圍將全區填土整地開發，市府將以先安置後拆遷方式辦理，但市府有明確表達予居民的義務，避免產生認知上的落差。</p> <p>四、 有關區段徵收之處理流程及所面臨之問題，請市府本於權責向地方說明清楚。</p> <p>五、 關於福國路延伸線是否一併納入本計畫區段徵收辦理，原則尊重市府權責單位之處理方式；至於土地開發時涉及地主權益等議題，市府主管單位本於相關規定辦理時，應向權利人說明。</p> <p>六、 文林地區所劃設之住三之二(特)、住三(特)已規定允許部分鄰里性商業使用，同意市府所規劃之方案。</p> <p>七、 本計畫內公園、學校允許多目標使用興建行車場用地，有關自用建築之停車以自行提供為原則，至於停車空間是否計入容積乙項，則依相關規定辦理。</p>
<p>委員會議 決議</p>	<p>一、 依專案小組審查結論辦理。</p> <p>二、 依專案小組審查結論辦理。</p> <p>三、 為地方瞭解該所有權益，請市府都市發展局與地政處辦理地方說明會，加強說明。</p> <p>四、 依專案小組審查結論辦理。</p> <p>五、 依專案小組審查結論辦理。</p> <p>六、 依專案小組審查結論辦理。</p> <p>七、 依專案小組審查結論辦理。</p>

編號	4	陳情人	士林區福佳里里辦公室
陳情理由	<p>建議理由：</p> <p>一、查臺北市政府九十一年三月二十日府都二字第 09100227500 號所公告「擬訂臺北知識經濟產業園區細部計畫案」，其中正路、文昌路、美崙街、基河路所圍地區規畫為「特定專用區」，其他使用分區均訂有建蔽率及容積率，唯獨該塊土地沒有規定建蔽率及容積率，而且還特別准許以「另案自擬細部計畫及開發計畫辦理」。政府處理事務應依法行事，依據都市計畫法第 30 條之規定，對都市計畫各使用區及特定專用區內土地及建築物之使用，基地面積或基地內應保有空地之比率、容積率、基地內前後側院之深度及寬度、停車場及建築物高度、以及有關交通景觀或防火等事項，省(市)政府得依據地方實際情況，於本法施行細則中作必要之規定，又都市計畫法臺北市施行細則第 24 條實行容積率管制區依照容積率管制規定辦理。</p> <p>二、臺北市政府為配合上開細則之施行故明訂臺北市政府八十八年七月五日府都二字第八八〇四三八四八〇〇號函「臺北市土地使用分區管制規則簡要表」明載第二種工業區改為醫療保健服務區需附條件允許使用，及臺北市政府八十八年四月三十日府法三字第八八〇二九八一七〇〇號令「臺北市土地使用分區管制規則有關建蔽率及容積率庭院等規定一覽表」明載第二種工業用區容積率 200%及建蔽率 45%，豈能藐視法令於九十一年三月二十日擬訂「臺北知識經濟產業園區細部計畫案」第九頁，以粗糙的產權單純之主觀將新光關係企業之土地劃定為「特定專用區」，且僅該區無建蔽率及容積率之規定。</p> <p>三、再查，九十年七月二十三日北市都二字九〇二一八三號函結論：「(四)本基地(新光醫院北側土地)與南側現有新光醫院及新光紡織屬同一街廓，並且同為第二種工業區，南側第二種工業用地部分已納入士林區都市計畫通盤檢討併案變更為特定專用區，故有關本案都市計畫管制要點部分原則上不應將本案變更範圍視為獨立的基地，應以街廓整體設計為原則，有關都市設計相關內容，請規畫單位洽發展局第三科提供相關協助，而新光醫院於九十一年三月提出「新光醫院北側土地第二種工業用區為醫療專用特定專用區細部計</p>		

	畫」時與上開結論南轅北轍，違法事證明確，而發展局未予退回，袒護新光醫院已到明目張膽之地步。
建議辦法	本案臺北市政府衛生局八十七年二月十一日同意新光醫院擴建病房後，經行政院衛生署於八十七年七月一日核准其擴建，再至臺北市政府九十一年三月二十日府都二字第09100227500號所公告「擬訂臺北知識經濟產業園區細部計畫案」等，其過程相關政府機關黑幕重重，令人有為新光財團量身製造，處處為新光財團護航，令小百姓有無力感，祈請有為政府之相關機關稍微為社區居民之基本權益考量，則為國家之幸，百姓之福，小百姓將永銘於心。
專案小組審查結議	依九十二年七月九日第五一四次委員會議決議：「本計畫『特定專用區』在新光紡織同意將新光醫院擴建之病房南移規劃的前提下，同意保留，為順應地方陳情意見，建議將回饋土地留設於北側作為公共開放空間」辦理。
委員會議決議	依專案小組審查結論辦理。



臺北市政府  
都市發展局  
業務主管

股長傅舜華

承辦人員

幫工  
程司 麻匡復

繪圖員

校對者