

臺北市都市計畫書

修訂「擬定臺北市北投士林科技園區(區段徵收範圍)
細部計畫案」土地使用分區管制案(第三次修訂)

臺北市政府

113年6月6日府都規字第11330350141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	修訂「擬定臺北市北投士林科技園區(區段徵收範圍)細部計畫案」土地使用分區管制案(第三次修訂)
都市計畫法令依據	都市計畫法第27條第1項第3款
申請單位	臺北市政府產業發展局
辦理單位	臺北市政府
本案公開展覽起迄日期	自 113 年 2 月 23 日起至 113 年 3 月 23 日止公開展覽30天。 (刊登於 113 年 2 月 23 日自由時報、113 年 2 月 24 日中國時報)
本案公開展覽說明會舉辦日期	113 年 3 月 7 日(星期四)下午 3 時假北投士林科技園區 T4基地工務所會議室(臺北市北投區承德路六段120號斜對面組合屋)
公民團體對本案之反映意見	詳公民或團體意見綜理表
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	本案經113年4月11日臺北市都市計畫委員會第815次委員會審議決議： (一) 本案依公展計畫書通過。 (二) 公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。

案 名：修訂「擬定臺北市北投士林科技園區(區段徵收範圍)細部計畫案」土地使用分區管制案(第三次修訂)

申請單位：臺北市政府產業發展局

計畫範圍：詳如計畫示意圖

類 別：變更

法令依據：都市計畫法第27條第1項第3款

詳細計畫：

壹、前言

一、計畫緣起

本計畫範圍主要計畫於98年公告實施，本府並於99年10月25日府都規字第09902865200號公告實施「擬定臺北市北投士林科技園區(區段徵收範圍)細部計畫案」案，以打造計畫區為本市知識經濟產業知識庫以及結合生物技術、媒體、資訊、通訊等相關產業之發展中心，同時並以塑造綠色運輸、生態節能空間環境之示範性生態社區及打造河岸居住、就業、文化等複合機能之生活環境為目標。

嗣為因應本府於北投士林科技園區推動「臺北市智慧生態社區示範計畫」，導入智慧運用與生態工法等合宜設施，於107年8月15日公告實施修訂土地使用分區管制及都市設計管制內容，以符合智慧生態社區之目標。並為利園區發展，規劃「智慧健康醫療」及「數位技術服務」相關產業發展主軸，期引進生技、資通訊產業、先端科技研發、醫療照護及其他新興科技產業與創新服務，營造完善之產業發展環境，再於108年10月9日公告第二次修訂土地使用分區管制及都市設計管制內容。

隨著本計畫區段徵收範圍之公共工程已近開發完成，以及科技產業專用區已陸續有廠商進駐，為提供廠商相關資訊與服務，並協助解決進駐初期面臨問題，市府跨局處成立「北投士林科技園區產業服務中心」，並定期邀集廠商召開會議。經研議廠商反映意見，考量未來隨著園區開發及企業員工陸續進駐，將衍生大量通勤及辦公人口之生活機能需求；另因園區

從事生技、資通訊等園區主軸產業之廠商，實務上多有連帶從事批發、零售業務，雖於園區之營業場所係僅作辦公室使用，惟仍有營業項目登記需求，爰配合修訂「科技產業專用區」土地使用分區管制內容，經認符合都市計畫法第27條第1項第3款規定（如附件一），辦理本計畫之變更。

二、計畫範圍

本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所圍區段徵收範圍，面積約90.18公頃。

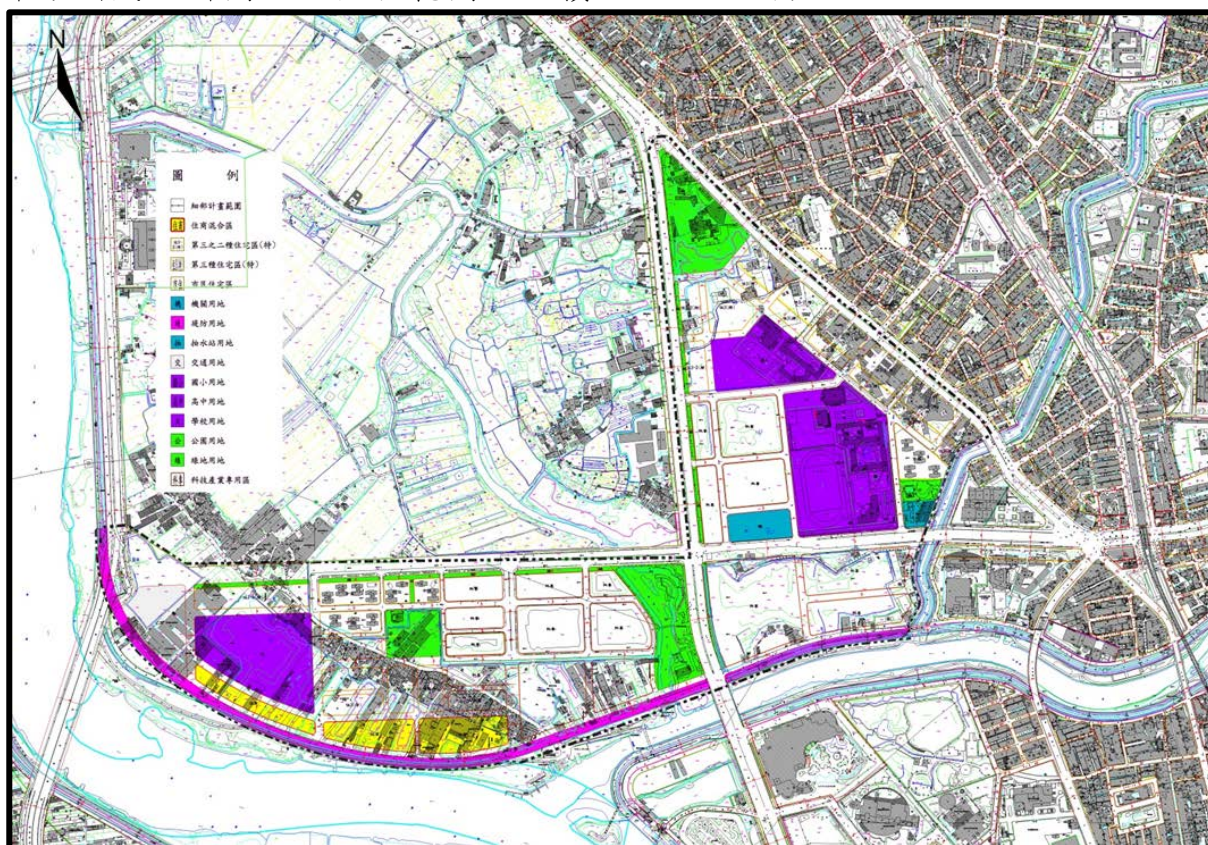


圖1 計畫範圍示意圖

貳、原都市計畫情形

本計畫區歷年都市計畫發布情形詳表1所示

表1 原都市計畫發布實施名稱及文號表

原公告計畫案名	日期及文號
為陽明山管理局轄區主要計畫案	59年7月4日府工二字第29248號
變更北投區石牌段559-3等地號農業區為學校（文林國小）用地案	67年7月7日府工二字第25869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年12月7日府工二字第46998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年1月18日府工二字第53528號
變更無污染性之工廠因都市計畫擴大至不合土地使用分區者，為零星工業區（通盤檢討）案	70年3月17日府工二字第08212號
變更士林區洲尾段86等地號農業區為垃圾處理廠及計畫道路用地案	71年2月3日府工二字第01621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年6月24日府工二字第23737號
變更無污染性之工廠因都市計畫擴大至不合土地使用分區者為零星工業區（第二次通盤檢討）案	77年7月19日府工二字第251081號
修訂台北市土地使用分區（保護區、農業區除外）計畫（通盤檢討）案	79年9月13日府工二字第79049926號
擬變更北投區洲美、關渡部份農業區等為堤防用地及行水區並新設堤防用地及行水區案	80年11月2日府工二字第80072350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年7月13日府工二字第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年1月15日府工都字第81095489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年12月15日府都二字第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(區段徵收範圍)	98年7月31日府都規字第09803478700號
擬定臺北市北投士林科技園區(區段徵收範圍)細部計畫案	99年10月25日府都規字第09902865200號
修訂「擬定臺北市北投士林科技園區(區段徵收範圍)細部計畫案」土地使用分區管制暨都市設計管制要點案	107年8月15日府都規字第10720048791號
修訂「擬定臺北市北投士林科技園區(區段徵收範圍)細部計畫案」土地使用分區管制暨都市設計管制要點案(第二次修訂)	108年10月9日府都規字第10830902671號
臺北市北投區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案(第一階段)	111年8月4日府都規字第11100958801號
臺北市北投區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案(第一階段)	111年10月7日府都規字第11130730551號

參、發展現況

本計畫區屬區段徵收範圍，已完成全區用地取得、抵價地分配、地上物補償、專案住宅配售及交屋、地上物騰空點交及拆遷。目前除正辦理第2期公共工程竣工驗收及零星標工程施作外，全區工程已近開發完成。

肆、計畫目標與規劃構想

一、計畫目標

為因應產業發展趨勢及結合周遭資源，規劃朝向以「智慧健康醫療」及「數位技術服務」為產業發展主軸，引進生技、數位醫療、資通訊等本市優勢產業及相關新興產業，營造完善之產業發展環境，吸引旗艦企業及帶動上下游產業鏈進駐，期望帶動北投士林科技園區產業進駐發展，延伸臺北科技廊帶能量，成為下一個臺北市產業發展引擎。本次修訂計畫為配合引入產業主軸及考量廠商實際經營型態，並支持園區所需生活機能，爰檢討調整使用規範。

二、規劃構想

- (一) 考量進駐廠商空間需求，放寬有關文化媒體、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兼辦之「批發、零售業務辦公室」使用，以符合產業面實務操作。
- (二) 隨著園區逐漸開發及未來辦公人口進駐，為支援園區生活機能及滿足未來園區員工需求，放寬支援性服務業限制，以維持科技產業專用區內產業運作基礎。
- (三) 鑒於產業多元、跨域發展趨勢及科技日新月異，為保留彈性機制以因應產業變化，爰允許使用項目增訂「經本府認定屬推動科技產業專用區及產業發展必要者」等保留使用彈性之文字。

伍、修訂計畫內容

一、土地使用分區及使用管制

表2 變更計畫內容對照表

本次修訂內容		原計畫內容		修訂理由
一、土地使用分區及使用管制 (一)表1 計畫區土地使用分區管制表		一、土地使用分區及使用管制 (一)表1 計畫區土地使用分區管制表		1. 鑒於產業營運型態日趨多元且變遷快速，為因應廠商之經營實務，避免科專區擬引進之生物技術、資通訊及網路媒體等主軸產業實際運作型態因有兼辦批發零售業務，雖僅係作辦公室使用，惟申請公司或商業登記時，面臨不符使用分區管制規定而無法登記之情事，影響主軸產業廠商進駐園區意願，考量都市計畫宜朝向前瞻、彈性、合理之方向規劃，以營造良性之產業發展環境，爰除園區發展主軸相關產業外，新增允許其兼辦之「批發、零售業務之辦公室」使用，使更貼近產業需求，以利吸引該等主軸相關產業進駐園區。 2. 原計畫條文係允許第 27、28、
使用分區	允許使用項目及其他相關規定	使用分區	允許使用項目及其他相關規定	
科技產業專用區	<p>允許作生產製造空間、辦公室、生技醫療應用設施、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：</p> <p>1. 生產製造空間：供「臺北市土地使用分區管制自治條例」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：公害嚴重之工業之(二十)化學材料製造業(二十二)原料藥製造業及(二十三)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，及兼辦之批發、零售</p>	科技產業專用區	<p>允許作生產製造空間、辦公室、生技醫療應用設施、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：</p> <p>1. 生產製造空間：供「臺北市土地使用分區管制自治條例」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(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)有</p>	

本次修訂內容	原計畫內容	修訂理由
<p><u>業務辦公室與支援之創投、法律服務、貿易、倉儲、運輸、顧問、技術服務業辦公室使用。</u></p> <p><u>(3) 前稱文化媒體、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使用項目由本府另行公告之。</u></p> <p>3. 生技醫療應用設施：供第7組：醫療保健服務業之(一)醫院、診所、藥局、精神醫療機構、(二)健康服務中心、(三)醫事技術業使用。</p> <p>4. 支援性服務業：除<u>以下組別及使用項目之允許使用條件為限於第1層、第2層及地下1層樓使用外，餘允許使用項目及條件比照「臺北市土地使用分區管制自治條例」第3種工業區規定辦理。</u></p> <p><u>(1) 第17組：日常用品零售業(營業樓地板面積300m²以下者)。</u></p> <p><u>(2) 第18組：零售市場之(二)超級市場(營業樓地板面積未達300m²者)。</u></p> <p><u>(3) 第21組：飲食業(營業樓地板面積150m²以下者)。</u></p> <p><u>(4) 第22組：餐飲業(不含(二)飲酒店)。</u></p> <p><u>(5) 第33組：健身服務業(不含(六)營業性浴室(含三溫暖)、(七)傳統整復推拿、按摩、腳底按摩及瘦身美容業(營業樓地板面積超過150m²者)及(八)刺青)。</u></p> <p>5. 不得作為住宅使用(第1組：獨立、雙併住宅、第</p>	<p><u>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。</u></p> <p>3. 生技醫療應用設施：供第7組：醫療保健服務業之(1)醫院、診所、藥局、精神醫療機構、(2)健康服務中心、(3)醫事技術業使用。</p> <p>4. 支援性服務業：除第22組餐飲業(不含飲酒店)(限於第1層、第2層及地下1層樓使用)及第33組健身服務業(限於第1層、第2層及地下1層樓使用)外，餘允許使用項目及條件比照「臺北市土地使用分區管制自治條例」第3種工業區規定辦理。</p> <p>5. 不得作為住宅使用(第1組：獨立、雙併住宅、第</p>	<p>29、37、38組有關文化媒體、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、技術服務業之辦公室使用，惟該表達方式較不利民眾識別而易生誤解，且可就近服務主軸產業之創投、法律服務、貿易、倉儲、運輸、顧問、技術服務業等之辦公室，其屬性多屬專業性質，非特定附屬於某特定行業經營，屬主軸產業之支援性產業，為利民眾理解原條文意涵，刪除前揭組別之標示，另以公告方式明列「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」等之允許使用項目，並將「關聯」修正為「支援」文字，以利依循。</p>

本次修訂內容	原計畫內容	修訂理由
<p>2組：多戶住宅、第3組：寄宿住宅)。</p> <p>6. 經主管機關認定屬企業營運總部及其關係企業者。</p> <p>7. 經本府認定屬<u>推動科技產業專用區及產業發展必要者</u>，或其他經市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，及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號營業項目同一種類之批發業務。</p> <p>8. 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自治條例」第3種工業區之規定辦理。</p>	<p>2組：多戶住宅、第3組：寄宿住宅)。</p> <p>6. 經主管機關認定屬企業營運總部及其關係企業者。</p> <p>7. 經市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，及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號營業項目同一種類之批發業務。</p> <p>8. 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自治條例」第3種工業區之規定辦理。</p>	<p>3. 有關支援性服務業之第17組：日常用品零售業、第18組：零售市場(二)超級市場及第21組：飲食業，依「臺北市土地使用分區管制自治條例」規定為第3種工業區附條件允許使用項目，即有應臨接寬度八公尺以上道路、建築物樓層別或同幢建築物樓地板總面積上限等之限制。考量科技產業專用區皆臨接寬度八公尺以上道路，且已有同一基地內作支援性服務業使用之樓地板面積，合計不得超過總容積樓地板面積30%之規定，鑒於未來隨著園區開發逐步完成及企業員工人數不斷增加，預計工作人口生活需求將大幅增長，故適度放寬及調整部分支援性服務業項目，其允許使用條件比照支援性服務業之第22組及第33組規定(限於第1層、第2層及地下1層樓使用)，以滿足員工</p>

本次修訂內容	原計畫內容	修訂理由
		<p>生活機能所需及商業活動空間配置之彈性。</p> <p>4. 108年2月23日修訂「臺北市土地使用分區管制自治條例」第5條附表將第33組：健身服務業增列(六)營業性浴室(含三溫暖)、(七)傳統整復推拿、按摩、腳底按摩及瘦身美容業(營業樓地板面積超過150平方公尺)及(八)刺青，惟前揭組別項目為工業區不允許使用項目，爰配合增訂支援性服務業之第33組：健身服務業除外項目。</p> <p>5. 鑑於產業多元、跨域發展趨勢及科技日新月異，為保留彈性機制以因應產業變化，爰允許使用項目及其他相關規定第7點增列「經本府認定屬推動科技產業專用區及產業發展必要者，或其他」文字，以保留未來使用彈性。</p> <p>6. 使用項目之目次體例調整。</p>

陸、修訂後計畫內容

一、土地使用分區及使用管制

(一)本細部計畫之土地使用分區管制如表3所示。

表3 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自治條例」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自治條例」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自治條例第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自治條例」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、生技醫療應用設施、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自治條例」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：公害嚴重之工業之(二十)化學材料製造業(二十二)原料藥製造業及(二十三)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。

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>2.辦公室：</p> <p>(1) 供第51組至第55組之辦公室使用。</p> <p>(2) 供文化媒體、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，及兼辦之批發、零售業務辦公室與支援之創投、法律服務、貿易、倉儲、運輸、顧問、技術服務業辦公室使用。</p> <p>(3) <u>前稱文化媒體、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使用項目由本府另行公告之。</u></p> <p>3. 生技醫療應用設施：供第7組：醫療保健服務業之(一)醫院、診所、藥局、精神醫療機構、(二)健康服務中心、(三)醫事技術業使用。</p> <p>4. 支援性服務業：除以下組別及使用項目之允許使用條件為限於第1層、第2層及地下1層樓使用外，餘允許使用項目及條件比照「臺北市土地使用分區管制自治條例」第3種工業區規定辦理。</p> <p>(1) <u>第17組：日常用品零售業（營業樓地板面積300m²以下者）。</u></p> <p>(2) <u>第18組：零售市場之（二）超級市場（營業樓地板面積未達300m²者）。</u></p> <p>(3) <u>第21組：飲食業（營業樓地板面積150m²以下者）。</u></p> <p>(4) <u>第22組：餐飲業（不含（二）飲酒店）。</u></p> <p>(5) <u>第33組：健身服務業（不含（六）營業性浴室（含三溫暖）、（七）傳統整復推拿、按摩、腳底按摩及瘦身美容業（營業樓地板面積超過150m²者）及（八）刺青）。</u></p> <p>5. 不得作為住宅使用（第1組：獨立、雙併住宅、第2組：多戶住</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
				宅、第3組：寄宿住宅)。 6. 經主管機關認定屬企業營運總部及其關係企業者。 7. <u>經本府認定屬推動科技產業專用區及產業發展必要者</u> ，或其他經市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，及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號營業項目同一種類之批發業務。 8. 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自治條例」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的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自治條例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自治條例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)科技產業專用區同一基地內作支援性服務業使用之樓地板面積，合計不得超過總容積樓地板面積30%。
- (九)為促進開發效益，科技產業專用區之 T16、T17、T18街廓合併規劃整體開發後，其建蔽率及容積率得合併互為調派運用，各基地調派後總容積上限不得超過基準容積之1.5倍。
- (十)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自治條例規定辦理。

柒、其他

本計畫未規定事項，悉依原計畫、臺北市土地使用分區管制自治條例及其他相關法令規定辦理。

捌、臺北市都市計畫委員會審議情形

本案經113年4月11日本市都市計畫委員會第815次委員會審議決議：

- 一、本案依公展計畫書通過。
- 二、公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。

玖、本案業依臺北市都市計畫委員會決議內容修正完竣。

附件一 112年12月25日奉府核可辦理都市計畫變更

簽 於臺北市政府產業發展局

112年12月15日

主旨：有關本局依都市計畫法第27條第1項第3款規定辦理「修訂『擬定臺北市北投士林科技園區（區段徵收範圍）細部計畫案』土地使用分區管制案」1案，簽請鑒核。

說明：

- 一、依據都市計畫法第27條第1項第3款規定：「為適應國防或經濟發展之需要時」辦理(附件1)。
- 二、查北投士林科技園區都市計畫主要計畫於98年公告實施，本府並於99年10月25日府都規字第09902865200號公告實施「擬定臺北市北投士林科技園區(區段徵收範圍)細部計畫案」案，其後進行兩次變更，變更內容如附件2。
- 三、查本府都市發展局前於111年10月28日函請本局、商業處及本府衛生局提供北投士林科技園區產業專用區土地使用項目調整、修正之建議及產業界等民間單位反映意見，俾該局作為後續都市計畫檢討之參考，爰本局自111年12月26日起徵詢北士科促進會成員及相關公協會提供意見，並召開多次討論會議，歷次討論過程如附件3。
- 四、承上，經本局與本府都市發展局研議擬修訂旨案都市計畫細部計畫內容，規劃構想詳參附件4，本次修訂重點及理由析述如下：
 - (一)鑒於產業營運型態日趨多元且變遷快速，為因應廠商之經營實務，避免科專區擬引進之生物技術、資通訊及網路媒體等主軸產業實際運作型態因有兼辦批發零售業務，雖僅係作辦公室使用，惟申請公司或商業登記時，面臨不符使用分區管制規定而無法登記之情事，影響主軸產業廠商進駐園區意願，考量都市計畫宜朝向前瞻、彈性、合理之方向規劃，以營造良性之產業發展環境，爰

除園區發展主軸相關產業外，新增允許其兼辦之「批發、零售業務之辦公室」使用，使更貼近產業需求，以利吸引該等主軸相關產業進駐園區。

(二)原計畫條文係允許第27、28、29、37、38組有關文化媒體、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、技術服務業之辦公室使用，惟該表達方式較不利民眾識別而易生誤解，且可就近服務主軸產業之創投、法律服務、貿易、倉儲、運輸、顧問、技術服務業等之辦公室，其屬性多屬專業性質非特定附屬於某特定行業經營，屬主軸產業之支援性產業，為利民眾理解原條文意涵，刪除前揭組別之標示，另以公告方式明列允許使用項目，並將「關聯」修正為「支援」文字，以利依循。

(三)有關第17組：日常用品零售業(營業樓地板面積300平方公尺以下者)、第18組：零售市場(二)超級市場(營業樓地板面積未達300平方公尺者)及第21組：飲食業，屬支援性服務業，原規定比照「臺北市土地使用分區管制自治條例」第3種工業區附條件允許使用規定，即分別有應符合鄰接寬度八公尺以上道路、或建築物樓層別、或同幢建築物供本組使用之樓地板總面積等之限制。考量科技產業專用區鄰接道路皆在寬度八公尺以上，且已有同一基地內作支援性服務業使用之樓地板面積，合計不得超過總容積樓地板面積30%之規定，鑒於未來隨著園區開發逐步完成及企業員工人數不斷增加，預計工作人口的生活需求將大幅增長，故適度放寬及調整支援性服務業項目，前揭組別項目均修正比照第22組及第33組允許條件，即僅限建築物第1層、第2層及地下1層樓使用，以滿足員工生活機能所需及商業活動空間配置之彈性

。

(四)有關第33組：健身服務業原規定限於建築物第1層、第2層及地下1層使用，並無除外項目之規定。考量「臺北市土地使用分區管制自治條例」於108年2月23日修訂其附表，其中第33組增列部分項目，另明定第33組：健身服務業之(六)營業性浴室(含三溫暖)、(七)傳統整復推拿按摩、腳底按摩及瘦身美容業(營業樓地板面積超過150平方公尺)、(八)刺青為工業區所不允許使用項目，爰於本次修訂比照第三種工業區規定，於第33組增列前揭第(六)、(七)、(八)項業別為允許進駐之除外項目。

五、本次修訂計畫為配合引入主軸產業及考量廠商實際經營型態，並支持園區所需生活機能，爰檢討調整使用組別規範，並納入前述調整內容，配合修訂「科技產業專用區」土地使用分區管制內容，應符合都市計畫法第27條第1項第3款規定，辦理本計畫之變更(細部計畫書如附件4)。

六、另查本府業於112年7月完成本市北投區都市計畫主要計畫通盤檢討作業，本府近期亦無辦理相關檢討作業之規劃，而本次僅涉及細部計畫變更，若待下次通盤檢討作業再行辦理本案都市計畫變更，對園區相關建設推動進程及達成產業引進目標將緩不濟急，實有迅行辦理變更作業之需要。

擬辦：擬請准依都市計畫法第27條第1項第3款規定，辦理旨揭都市計畫個案變更事宜。俟奉核後，本局將依法定程序檢送相關計畫書至都發局辦理都市計畫變更作業。


敬陳 市長

63.臺北市政府市長室市長 蔣萬安 決行 112/12/25 12:23:27

如擬



附件二 臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	修訂「擬定臺北市北投士林科技園區(區段徵收範圍)細部計畫案」土地使用分區管制案(第三次修訂)		
編號	1	陳情人	廖○賢
陳情位置	<p>北投區新洲美段20、25、40地號</p> 		
訴求意見與建議	<p>本人廖○賢計劃在位於北投士林科園區用地興建一、二樓建築做為羽球館使用，因預算有限，因此只能興建二層建築，可供該區台北市居民運動健身使用，是否能修改不得超過總容積樓地板面積30%的限制。</p> <p>補充說明： 針對新洲美20、25、40地號等科專用地，希望開放土地使用面積，如蓋2樓以下建物，可以開放全區使用支援性服務產業，能否不受到總面積30%限制，以利店家進駐發展。</p>		
市府回應說明	<p>一、北投士林科技園區規劃朝向以「智慧健康醫療」及「數位技術服務」為產業發展主軸，期引進生技、數位醫療、資通訊等本市優勢產業及相關新興產業，營造完善之產業發展環境。</p> <p>二、為支援園區生活機能、滿足園區員工需求，科技產業專用區業已容許支援性服務業之必要項目發展。惟考量本市產業用地資源有限，並為促進主軸產業之進駐，避免支援性服務業過度擴張使用，爰針對支援性服務業之使用作總量管控，仍建議維持「科</p>		

	技產業專用區同一基地內作支援性服務業使用之樓地板面積，合計不得超過總容積樓地板面積30%」之規定。		
委員會決議	一、本案依公展計畫書通過。 二、公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。		
編號	2	陳情人	新光人壽 游○
陳情位置	<p>北投區軟橋段88及93地號</p> 		
訴求意見與建議	<p>建議：</p> <p>一、第8組：（三）長期照顧服務機構 訴求：建議突破工三附條件使用三、限工廠附屬設施並需與工廠同一建築基地設置供員工使用。 原由：北士科園區未來辦公人口眾多，為提升區域生活機能以完善整體園區，希望能不限為工廠附屬設施，能服務整體園區使用。</p> <p>二、第17組：日常用品零售業及第18組：零售市場之（二）超級市場 訴求：建議放寬每戶300m²以下之面積限制，以總量管制替代。 原由：北士科園區辦公及住家量體龐大，為將來提供園區完整的生活機能、加速整體園區發展、並給予員工更好的工作生活品質，建議放寬面積限制，讓300坪以內之小型超市(如全聯、家樂福)、藥妝店(如寶雅、屈臣氏)等能進駐，以吸引目標產業之優質廠商進駐深耕。</p> <p>三、第19組：（一）中西藥品、（十六）醫療用品及一班環境衛生用藥</p>		

	<p>訴求：建議納入允許使用。 原由：本區域允許使用用途包含生技醫療應用設施，並允許第7組之診所、藥局使用，建議相關產業如中西藥及醫療用品零售，應給允許放寬使用。</p> <p>四、第27組：（三）補習班（營業樓地板面積超過200平方公尺）、第28組：（十六）補習班（營業樓地板面積200平方公尺以下） 訴求：建議納入允許使用。 原由：本區域附近多所學校(包含中正高中、文林國小、文昌國小等)，為完善北士科生活圈，支援辦公員工家屬，故建議放寬補習班使用。</p> <p>五、第28組：（十八）證券金融業、第30組：金融保險業 訴求：建議放寬二樓以上允許使用。 原由：北士科園區辦公及住家量體龐大，為將來提供園區完整的生活機能以服務更多民眾，金融及證券業小型分行可能不敷使用，建議放寬二樓以上允許使用以滿足未來整體園區需求。</p> <p>六、第19組：（三十）機車及其零件等之出售或展示（僅得附屬於第二十七組：一般服務業（十三）機車修理及機車排氣檢定）、第27組：（十三）機車修理及機車排氣檢定、（十四）汽車保養所 訴求：建議放寬允許使用。 原由：北士科區域現況已有多間汽車零售展示空間，建議比照臺北市內湖科學園區，放寬允許使用。</p>
<p>市府 回應說明</p>	<p>一、北投士林科技園區規劃朝向以「智慧健康醫療」及「數位技術服務」為產業發展主軸，期引進生技、數位醫療、資通訊等本市優勢產業及相關新興產業，營造完善之產業發展環境。為支援園區生活機能、滿足園區員工需求，本次修訂已新增科技產業專用區允許第17組日常用品零售業、第18組零售市場之(二)超級市場及第21組飲食業，限於第1層、第2層及地下1層使用。</p> <p>二、本計畫範圍內土地使用分區業已劃設「第3種住宅區(特)」、「市民住宅區」、「第3之2種住宅區(特)」、「住商混合區」，得附條件允許陳情人所</p>

	<p>反映相關服務業使用，為於科技產業專用區引導主軸產業發展，及確保支援性商業服務空間之延續，並達到活絡街面層活動之效果，且將支援性服務業設置於低樓層可利於管制並確保隱密性，避免造成交通衝擊及形成商業與辦公空間混雜之情形，進而產生規劃及使用上的不便，支援性服務業仍應有一定使用面積及樓層限制，爰建議仍維持本次修訂計畫內容。</p>
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號1。</p>

臺北市政府 都市發展局	繪圖員
業務主管	
承辦人員	校對者