

編號：P098017

## 臺北市政府 公告

發文日期：中華民國 98 年 7 月 31 日

發文字號：府都規字第 09803478700 號

附件：書圖 1 份

主旨：公告實施本市都市計畫「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）」計畫書圖，並自民國 98 年 8 月 3 日零時生效。

依據：

- 一、內政部 98 年 7 月 15 日台內營字第 0980806621 號函。
- 二、都市計畫法第 21 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

## 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)

臺北市政府

中華民國 98 年 7 月 31 日府都規字第 09803478700 號公告實施

案 名：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  
園區案（區段徵收範圍）

申請單位：臺北市政府

計畫範圍：詳如計畫圖所示

計畫類別：（修）訂

法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款

詳細說明：

## 壹、辦理緣起與目的

本計畫範圍位於士林、北投交界處，原為配合行政院亞太營運中心計畫，係規劃以發展媒體產業為主軸之「臺北媒體文化園區」計畫，因民間傳播媒體業者多已覓得適當之設置地點，加上媒體產業發展日新月異且越趨高科技化，與資訊電子、通訊等產業關聯結合的程度日高，致原設置單一產業園區之規劃構想已有調整之必要。復考量本計畫範圍附近醫學研究單位之研究資源豐富，具發展生物技術產業之條件，而本市未來將發展以資訊、通訊、科技及生物技術為主軸之知識經濟型產業，故為因應產業發展變遷及提供本市未來產業發展的空間需求，乃調整該地區之發展方向，將「臺北媒體文化園區」計畫進一步修正為「北投士林科技園區」。

本計畫範圍係基於整體發展之機會、區位條件及交通建設等因素予以勘選，計畫創造一結合生產、生活、生態之產業園區，案內以文林北路、承德路以及福國路延伸線以南完整農業區為實施區段徵收開發範圍，以產業及居住機能為主，而雙溪以南地區，係本市未來文化、藝術、教育及休閒中心，其發展與雙溪北側具有相輔相成之關係，故宜結合進行整體規劃，故本計畫案將雙溪南北兩側地區均納入計畫範圍，並於細部計畫道路系統、人行系統、景觀及公共開放空間系統作體考量及規劃。

此外，有關計畫區西北側關渡平原，因面積遼闊，各界對其發展定位、開發強度及辦理時程有不同看法與期待，基於資源合理運用及都市發展需求，初步以寬 40 公尺之福國路延伸線所形成之天然阻隔為界，將以南地區納入本計畫範圍。關渡平原其餘農業區之規劃與開發，原則將視士林社子島開發案及北投士林科技園區計畫案實施進度與實際發展情形在逐步審慎規劃。

## 貳、計畫範圍與年期

一、計畫範圍：北投士林科技園區計畫範圍橫跨雙溪兩側，包括雙溪以南、承德路東西二側土地，以及雙溪以北、文林北路、承德路所圍地區及承德路以西基隆河一帶的農業區，面積總計約 194.29 公頃，雙溪以南、磺溪以北之非區段徵收地區業於 94 年 2 月 23 日公告實施，故本次計畫範圍為雙溪以北、文林北路、承德路所圍地區，及承德路以西基隆河一帶的農業區，面積 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。

## 參、原都市計畫情形

一、原都市計畫發布實施名稱及文號如左：

計畫名稱	發布日期及文號
為陽明山管理局轄區士林北投兩地區主要計畫乙案	59/7/4 府工二字第 29248 號
變更北投區石牌段五五九之三等地號農業區為學校（文林國小）用地案	67/7/7 府工二字第 25869 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
變更士林區洲尾段三一六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六二三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
陽明山管理局轄區士林北投兩地區主要計畫乙案	59/7/4 府工二字第 29248 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、國立臺灣科學教育館、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
變更臺北市立大同、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二六七—二地號為道路用地案	85/11/28 府都二字第 85080339 號
配合臺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範圍)	94/2/23 府都規字第 09405828000 號

## 二、原都市計畫情形(詳如圖一)

### (一) 土地使用分區：

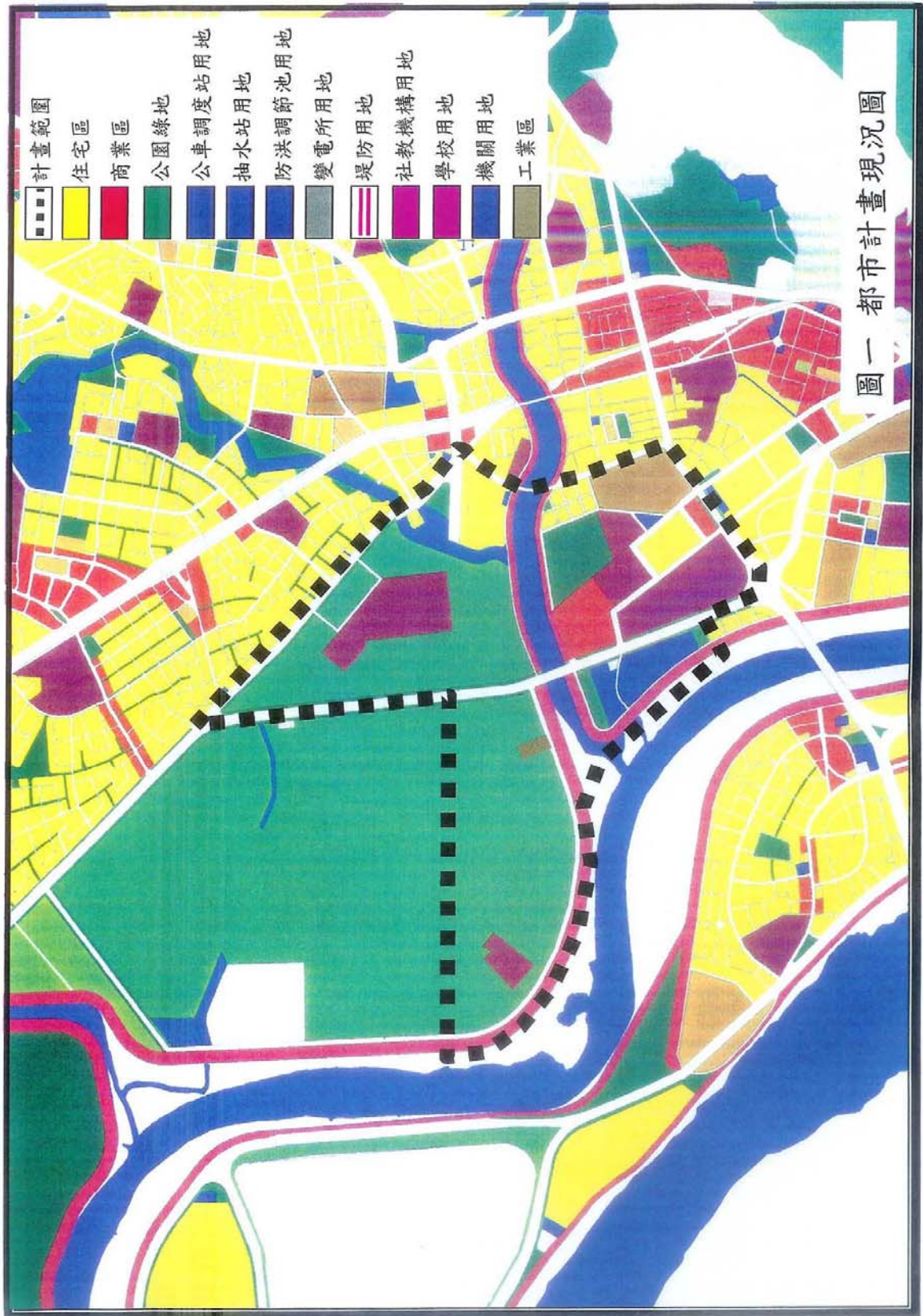
住宅區、商業區、工業區、農業區、行水區(磺溪、雙溪)

### (二) 公共設施：

公園用地五處、綠地十處、堤防用地四處、社教機構用地及國小用地二處、高中(職)用地、機關用地各三處(供財稅人員訓練所、監理所、度量衡檢定所使用)、變電所用地、抽水站用地、防洪調節池用地各一處及道路用地。

### (三) 道路系統：

聯外幹道	承德路(40公尺)、中正路(40公尺)
主要道路	文林北路(40公尺)、福國路(40公尺)、基河路(25公尺)
次要道路	士商路(20公尺)、文昌路(25公尺)



## 肆、與鄰近地區之關係

### 一、計畫區以東石牌地區

本區西側鄰近榮總、新光等醫學中心、陽明大學之研究教育機構，生物技術技術人才資源豐富，為本計畫區發展生技產業之優勢與潛力。

### 二、計畫區以西社子島計畫區

社子島計畫案位於本計畫區西側，與計畫區以基隆河相隔，未來基隆河兩岸地區，均採填土方式將地盤填高，並且均規劃親水堤防，景觀將協調一致。就機能而言，未來社子島將以發展都會區娛樂、遊憩及居住機能為主，本計畫區雙溪以北部分則以發展住宅社區及科技產業為主，社子島將可提供計畫區內科技產業從業人員與居住者較高層級之消費者服務與生產者服務業，交通方面有洲美快速道路與輕軌路線直接相連，可方便大眾運輸或私人運具之使用。

### 三、計畫區以北關渡平原農業區

與本計畫間為寬 40 公尺之福國路延伸線所阻隔，因關渡平原為臺北市僅餘大片完整未開發之土地，其面積廣達一千多公頃，且屬自然環境敏感地區，以政府及民間有限之經費與資源，及考量本市一般性都市發展用地（如住宅區）尚敷計畫容納人口（350 萬人）所需，基於資源合理利用及都市分期分區發展之原則，將採逐步分期分區開發之政策。目前當地之使用雖以農業型態為主，然就產業經濟層面而言，已非傳統生產性農業經濟型態，係更具生態維繫與發展儲備之意義，故未來短期將以休閒農業方向發展，期盼以農村多元豐富之生態環境，吸引都會地區居民休閒參觀，提昇農產品之附加價值，增加農業活動之經濟效益，可發展之項目包括生機農業、休閒民宿、休閒農園、休閒牧場相關之餐飲、零售及住宿業等。目前舊雙溪河岸已規劃闢建沿河自行車道，如未來再加上農業區相關使用之調整及訂定都市

設計管制相關規定，本區將成為臺北市精緻休閒生活區，並與本計畫相輔以提供休閒及綠空間之發展機能。

## 伍、計畫區發展現況

### 一、自然環境

#### (一) 地形、地質

本計畫區位於基隆河及雙溪流域下游區，為臺北盆地之沈基地帶，全地區平坦低窪，本區之土壤以粘質壤土與玢質黏壤土為主，另包括部分玢質壤土與壤土。整體而言，其透水性均差，排水不良。因此，未來在工程規劃及設計時，應特別注意開發後之排水及暴雨時洪水之宣洩問題。

#### (二) 水文

本計畫區位於雙溪與基隆河交會處，區內有雙溪、舊雙溪及磺溪流經，磺溪由北往南在建德橋注入雙溪，舊雙溪亦由北向南注入雙溪，除排水功能外，亦是關渡平原灌溉用水來源，雙溪由東穿越計畫區向西注入基隆河。

### 二、社會經濟環境

#### (一) 人口成長

本計畫區範圍含括於士林區後港里、福佳里，北投區洲美里、建民里內，該四里人口自民國 80 年底 25,234 人，至 91 年底減少為 23,692 人，平均粗密度每公里 7,248 人，近十餘年來人口成長率多為負成長，年平均成長率為負 0.56（詳表二）。



表二 計畫地區人口統計表

年 度	計畫地區（洲美里、建民里、後港里、福佳里）			士林、北投區			臺北市	
	人 口 數 （人）	成 長 率 （%）	占全市人口 比例（%）	人 口 數 （人）	成 長 率 （%）	占全市人口 比例（%）	人 口 數（人）	成 長 率 （%）
80	25234	----	0.93	544,567	----	20.04	2,717,992	----
81	25,108	-0.50	0.93	543,616	-0.17	20.16	2,696,073	-0.81
82	24,870	-0.95	0.94	539,905	-0.68	20.35	2,653,245	-1.59
83	24,921	0.21	0.94	542,406	0.46	20.44	2,653,578	0.01
84	27,102	8.75	1.03	540,811	-0.29	20.54	2,632,863	-0.78
85	26,790	-1.15	1.03	536,186	-0.86	20.58	2,605,374	-1.04
86	26,510	-1.05	1.02	535,573	-0.11	20.61	2,598,493	-0.26
87	26,768	0.97	1.01	542,915	1.37	20.57	2,639,939	1.60
88	23,395	-12.60	0.89	541,988	-0.17	20.52	2,641,312	0.05
89	23,862	2.00	0.90	542,870	0.16	20.15	2,646,474	0.20
90	23,760	-0.43	0.90	540,000	-0.53	20.50	2,633,802	-0.48
91	23,692	-0.29	0.90	540,608	0.11	20.46	2,641,856	0.31
年平 均成 長率			-0.56			-0.07		-0.25

## （二）經濟活動

本計畫區雙溪以南多為文化社教設施，雙溪以北地區經濟活動除零星的工業使用外，多為農業使用。

## （三）土地利用

本計畫區內雙溪北側地區除現有河道外，大部分仍為農業使用，承德路東側有中正高中、文林國小兩所學校，其餘多為私人苗圃、菜園、釣蝦場，另外還有部分老舊作汽車保養廠、汽車教練場等使用；磺溪下游河口與文林北路間原為美國學校舊址；而承德路西側除洲美國小外，沿洲美街分佈許多長條狀的倉庫、工廠及一處高爾夫球練習場，此外還有部分低矮窳陋的主宅，其他空地多闢為菜園農地。計畫區內賴氏祖祠，經評定具歷史建築價值，而屈原宮、三王宮與福裕宮則是當地居民信仰中心。

## （四）公共設施

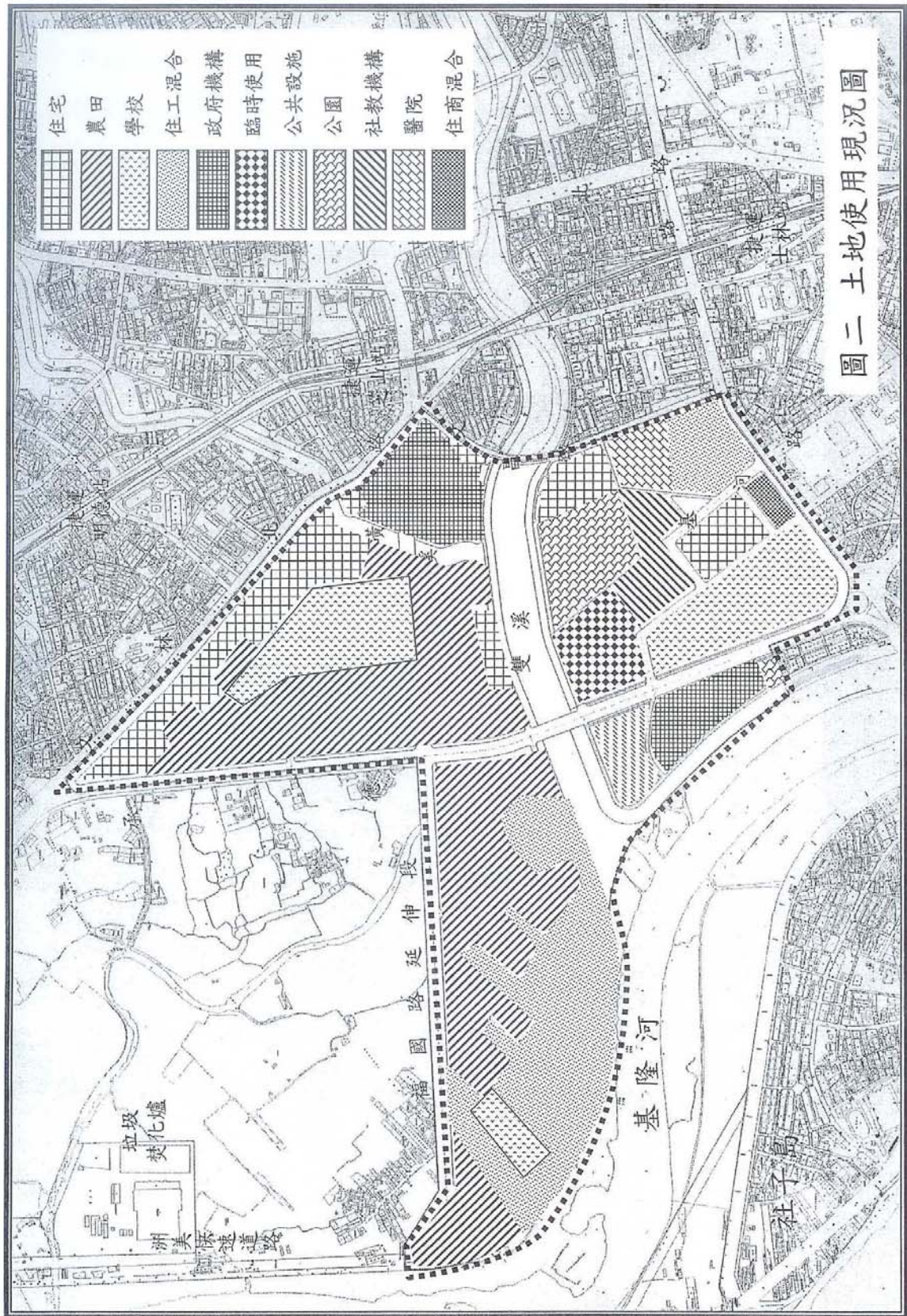
雙溪南側商業區將作為臺北兒童育樂中心預定地；美崙公園已完成闢建；社教機構用地已完成市立天文科學教育館及國立臺灣科學教育館之興建；文昌路西側住宅區多為四層老式公寓，而新光紡織士林廠已停工，部分已闢建為新光醫院；基河路西側住宅區及商業區亦漸開發使用；承德路沿線的士林高商、陽明高中和防洪調節池皆已完工啟用，僅剩公園預定地未開闢。（詳如圖二）

#### （五）土地權屬

##### 1. 雙溪北側地區

雙溪北側地區目前 68% 以上為私有土地，土地權屬複雜，公有土地面積約佔總面積之 30%。

權屬	面積（平方公尺）	百分比	備註
公有	370,932	30%	資料來源：臺 北市政府地政 處（九十年十 二月）
私有	827,282	68%	
產權未定	18,196	2%	
總計	1,216,410	100%	



## 2. 原臺北新文化中心部分

基河路北側，基隆河東側，雙溪南岸原擬作為新文化中心區。本區之土地使用分區、面積與權屬分列下表，全區均屬市有。

土地使用分區	面積（公頃）	百分比	權屬
第三種商業區	5.07	22.46%	市有
社教機構用地	4.59	20.34%	市有
公園用地	7.54	33.41%	市有
防洪調節池	1.71	7.58%	市有
道路用地	3.16	14.00%	市有
綠地	0.36	1.60%	市有
變電所	0.14	0.62%	市有
合計	22.57	100%	

## 3. 磺溪以東、福國路南北兩側地區

磺溪以東、福國路以南地區之權屬分為二大部分：一為原美國學校舊址及雙溪北岸之文昌抽水站，前者總面積為 4.47 公頃，均屬國有土地，另本區塊在臨文昌路有一狹長私有住宅區，面積約 0.7 公頃，權屬分散。而福國路以北、磺溪以東地區，為國有財產局所有，現況使用分區為機關用地，為原財稅人員訓練所使用之預定地及士林 178 號公園預定地，面積共為 1.76 公頃；另機關用地北側有一住宅區（住 3、住 3 之 2），面積約 2 公頃，權屬私有。

## 4. 新光紡織士林廠與新光醫院

本街廓位於士林區中正路北側，西側為基河路，東側為文昌路，土地使用分區為第 2 種工業區。總面積約 6.64 公頃，屬私有土地，但權屬單純，大部分為新光關係企業之新光紡織及新光醫院所有。

## 5. 文昌路住宅區

本區位於雙溪以南，工業區以北，東臨文昌路，面積約 1.92 公頃，土地為私有，權屬分散；並有士林 66 號公園，面積 0.02 公頃。

#### 6. 中正路、承德路五段及基隆路所圍地區

本區在承德路五段以東有三個街廓，分別為住宅區（住 3）、商業區（商 1）與學校用地，總面積約有 13.2 公頃。住三與商一為私有，學校用地則為士林高商與陽明高中。

#### 7. 基隆河與承德路五段間地區

承德路以西與基隆河之間現有臺北市北區監理處、臺北市政府產業發展局度量衡檢定所等兩處機關用地及公園用地，土地權屬市有地，面積約為 7.7 公頃。

### 三、交通

#### （一）對外交通

本計畫區位於北投區及士林區交界處，鄰近捷運淡水線明德、芝山（200 公尺內）及士林站（距本基地 500 公尺內），目前規劃中之北投士林輕軌運輸亦將行經本區聯繫社子、天母及石牌地區，未來捷運新莊線及內湖線完工通車後，計畫區可便捷聯繫至松山機場及內湖科技園區。

計畫區西側洲美快速道路業於 91 年底完工通車，向北可連接大度路通往淡水地區，向南可連接環河北路快速道路通往市中心區，並連接中山高速公路至中正國際機場，大幅紓解士林、北投及淡水地區連絡臺北市中心區之交通幹道服務水準，解決北淡走廊（承德路）多處交通瓶頸，並間接降低文林路交通流量（圖三）。

#### （二）區內道路系統

本計畫區現有道路系統，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，中正路為東西向主要聯外幹

道，向西接三重蘆洲，向東往內湖、外雙溪，至基河路、士商路、文昌路、文林北路則為地區主要道路。至有關服務水準部分，承德路於本計畫區路段，南北雙向於尖峰小時服務水準為C級，中正路東西雙向為C級，文昌路由南向北路段服務水準為C級，由北向南路段服務水準為D級，文林北路雙向服務水準均為B級，整體而言，計畫區內現有道路服務水準均在D級以上，尚稱良好。

## 陸、發展潛力與限制分析

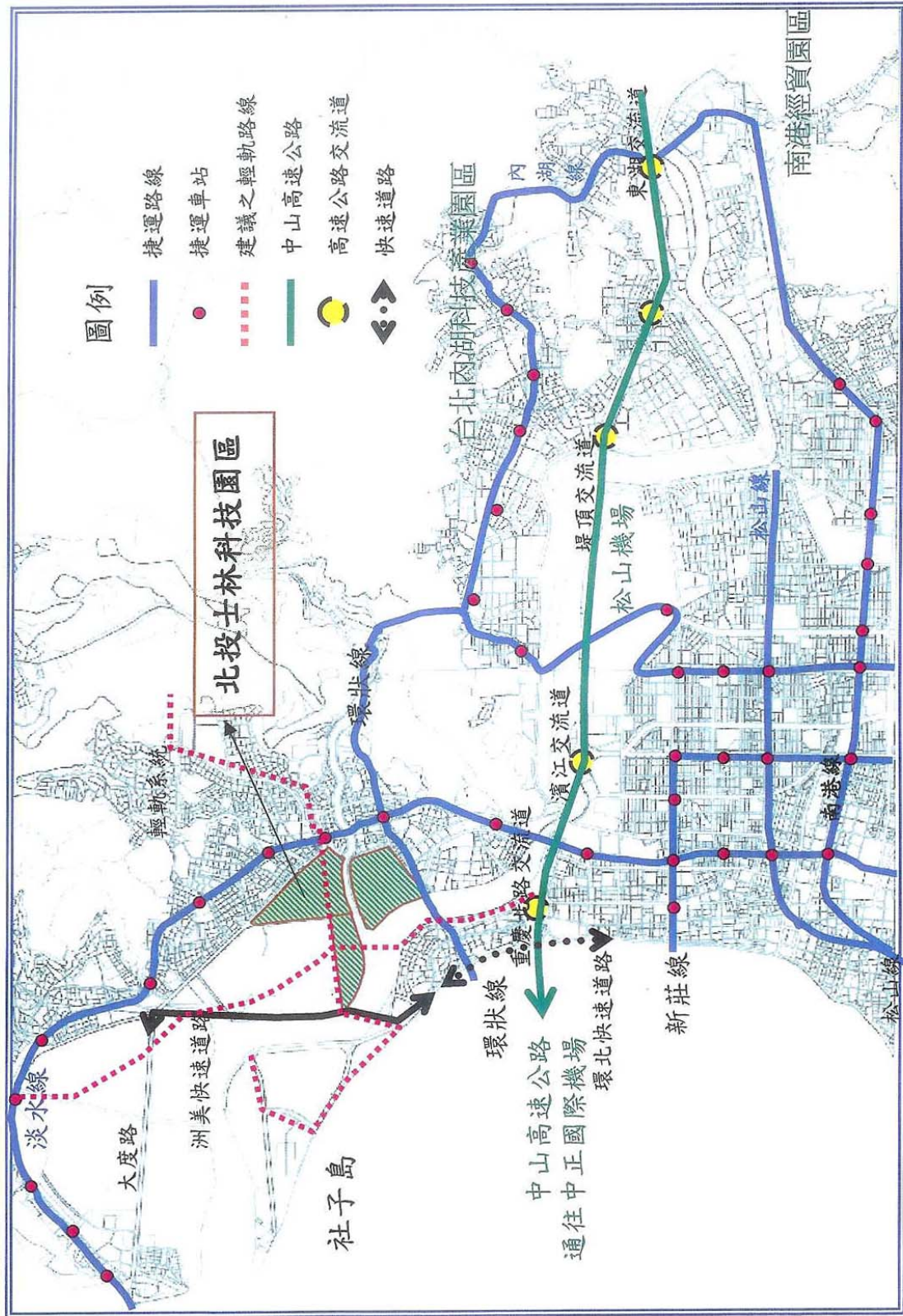
### 一、發展潛力

- (一) 政府支持科技產業園區開發的政策，提供適當經營環境之條件，利於都市型產業聚集效益。
- (二) 本計畫地區鄰近榮總、臺北護理學院、新光醫學中心、陽明醫院暨陽明大學、振興醫院及和信醫院，醫學研究資源豐富，有助於促進地區醫學研究活動機能和意象的提升。
- (三) 相關交通建設的配合已大幅提升本區的交通可及性，便利都會區整體資源的整合聯繫。
- (四) 本區擁有雙溪、磺溪、基隆河等水岸資源，又可與陽明山的山景相望，深具景觀特色，未來更可結合計畫區北側關渡平原休閒產業，以及社子島娛樂、遊樂區開發，發展多樣性遊憩活動。

### 二、發展限制

- (一) 本計畫之區位與目前本市已發展之都市地區距離較遠，宜有更便利之交通，如快速道路、大眾運輸系統，以改善地區交通條件，縮減時間成本。
- (二) 本計畫部分地區地勢低窪，需沿基隆河修築保護堤防，並進行填土及改善土質。

(三) 應考量本市整體容積限制及洲美地區功能性限制條件，避免土地供需失調或過度開發造成之環境負面衝擊，影響整體生活環境品質。



圖三 計畫區附近交通運輸系統示意圖



## 柒、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，建構雙溪河岸示範性生態社區。

## 捌、計畫構想（詳如圖四）

一、本計畫區以雙溪為界，分為南北兩區，兩區之發展構想如下：

### （一）北區

#### 1．科技產業專用區保留整體規劃開發彈性

承德路兩側整體劃設 29.96 公頃之科技產業專用區。為保留未來開發使用的彈性，僅針對其土地使用方式、開發強度及超大街廓與週邊環境界面整合條件（如沿雙溪河濱、雙溪舊河道、承德路、福國路）加以規範。

#### 2．外圍社區塑造為生活機能完整之多樣化鄰里單元

承德路東西兩側各規劃約 14 公頃的住宅社區，參考都市型住宅鄰里中具綜合性生活機能的成功案例，如民生社區，將其規劃為多樣化住宅、鄰里型零售商業、辦公、日常服務功能的社區，同時配設充足的學校、公園綠地及其它公共設施及公用設備並強調開放空間及景觀的規劃管理。

#### 3．以明確道路層級劃分人行、自行車道，建立明確交通系統

以福國路和承德路作為容納通過性車流之聯外幹道，而住宅社區內將配置以服務汽車進出的主次要道路，以及作為社區生活機能主軸，且以塑造良好人行環境為主的道路系統。另為鼓勵無污染性交

通工具的發展，將建立全區的自行車道系統，並與附近地區的自行車道系統串聯。

#### 4· 水岸綠帶及開放空間系統提供高品質休憩居住環境

沿雙溪堤防、福國路、承德路及磺溪水岸將提供寬敞的綠帶，作為住宅社區與外界的緩衝，一方面隔離可能的干擾，另一方面提供居民及工作者的休憩場所。而社區中心地帶也劃設公園綠地，成為社區活動的核心。

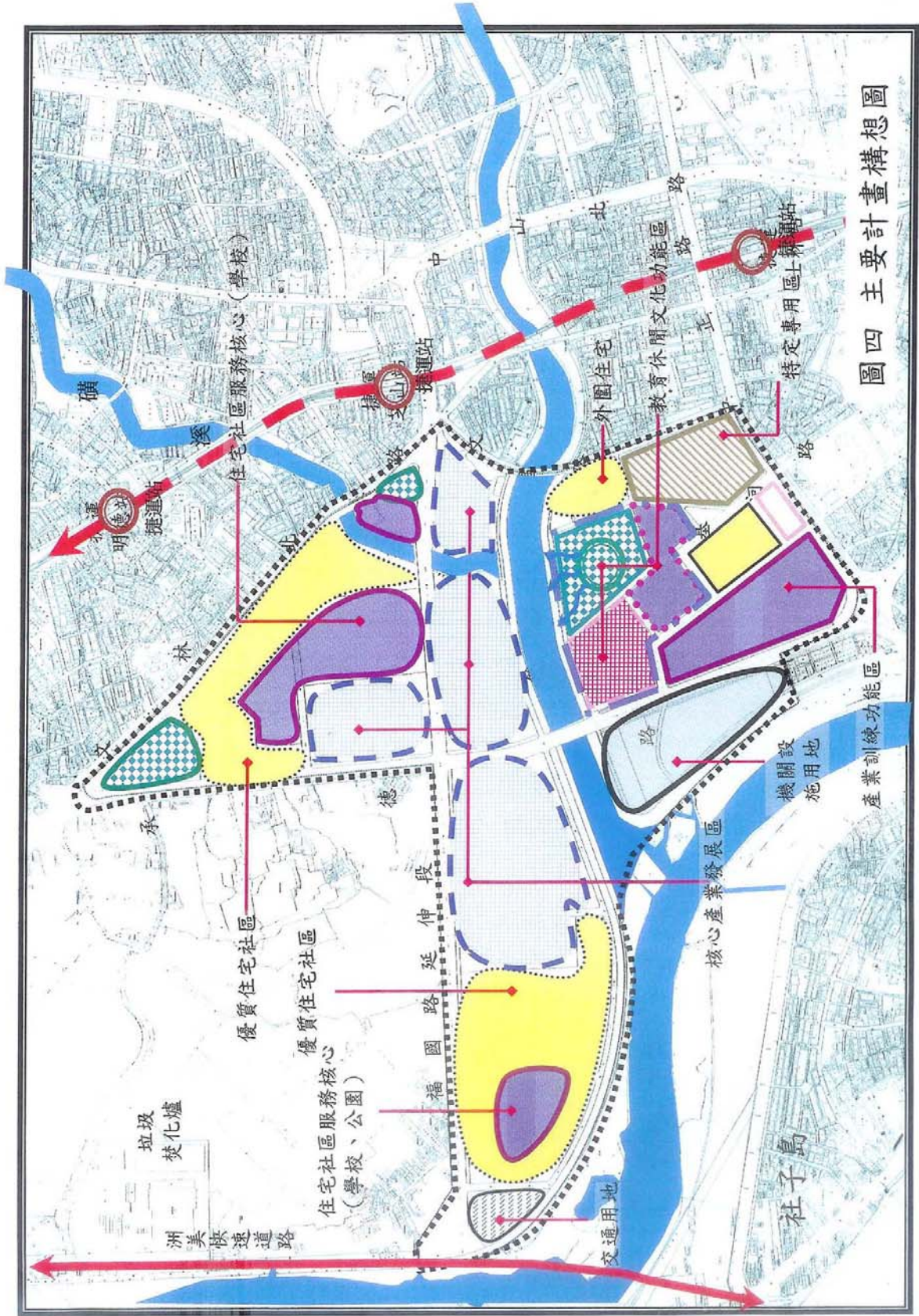
#### 5· 雙溪河口兩岸作為重要科技產業專用區與文化設施分布帶

配合南岸天文科學館、科學教育館和大型公園的佈設，以及臨河岸配置大型科技產業專用區，促成在河口集結成大型文教設施及科技產業的分布帶。

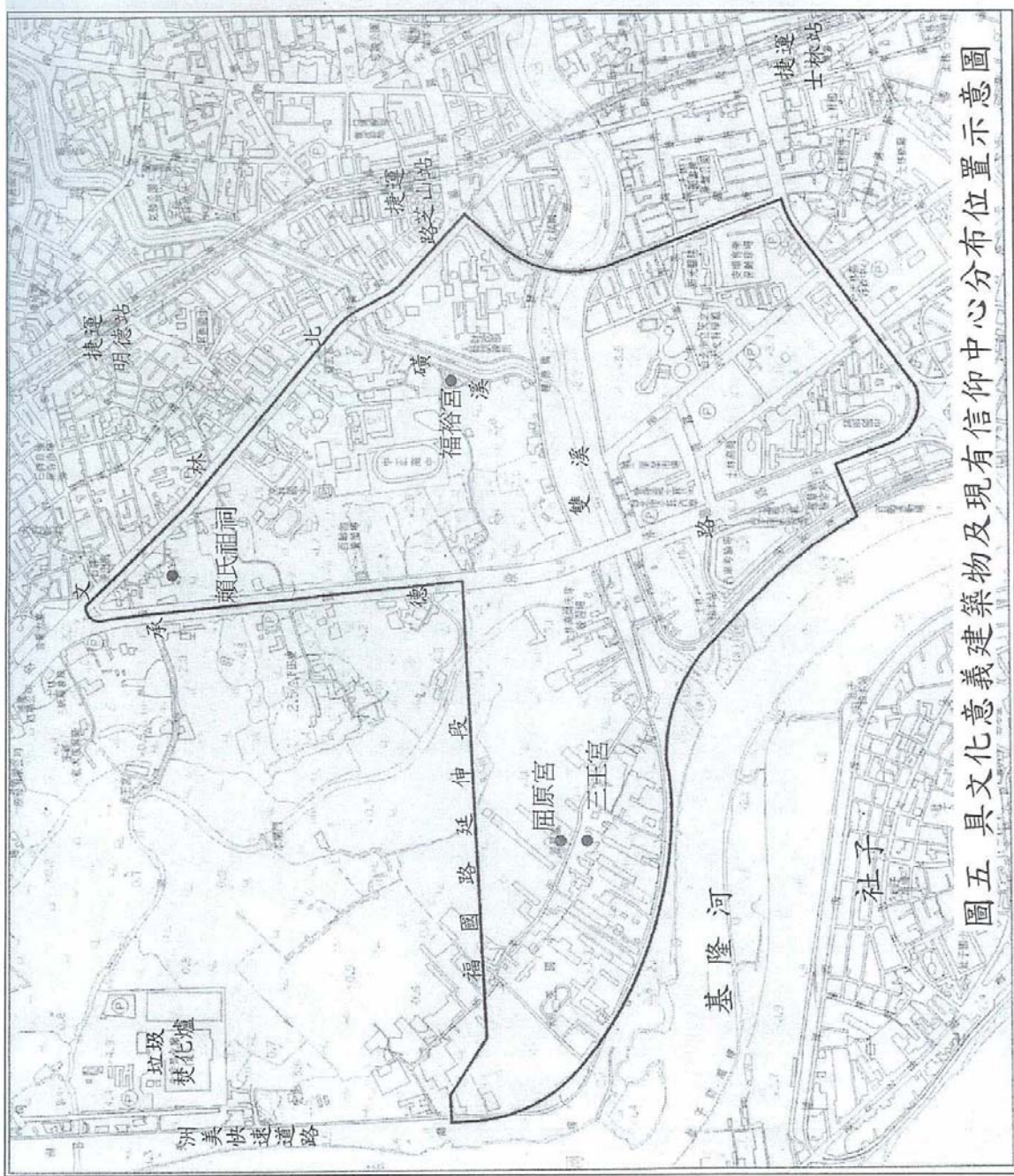
#### 6· 保留具文化意義建築物及現有信仰中心，以維繫地方認同感並保存當地傳統文化特色。

本計畫區內賴氏祖祠，其建築反映當地傳統農家文化特色，而屈原宮、三王宮與福裕宮則是當地居民重要信仰中心，未來本計畫開發時，需考量開發過程整體環境之改變、工程可行性及各建築物主體情況，針對個別建築研擬保存或安置計畫，透過因地制宜之彈性方式，將建築物及其所代表的文化特色。

經本府與地方廟宇溝通，計畫區內屈原宮將原地安置於公園用地內，福裕宮亦採於公園用地原地重建方式安置，惟位置略有調整，三王宮部分則採遷移至公園用地重建方式安置。



圖四 主要計畫構想圖



圖五 具文化意義建築物及現有信仰中心分布位置示意圖

## (二) 南區

1. 第3種商業區優先開發，設置文化設施，提升市民文化和休閒生活並滿足文化媒體業者近程需求

約5公頃的市有第三種商業區未來將設置兒童育樂中心，配合既有天文科學館、科學教育館及美崙科學公園，形成休閒文化設施集中的地區發展特色，亦成為服務民眾的重要文化據點。另為活化利用該土地資源，並配合文化相關產業業者近程之用地需求，市府將儘速辦理招商，供民間業者開發。

2. 善用水岸資源，塑造河岸休閒空間

雙溪具備良好的水岸景觀，可以利用美崙公園及雙溪河口的公園和防洪調節池，規劃為具特色的河濱綠地系統，提供社區民眾良好的戶外遊憩空間。

3. 建立兩條軸帶空間，作為園區活動主軸

臨中正路的新光紡織廠提供園區入口意象廣場，向北沿基河路銜接至美崙公園內，沿線設有天文科學館、科學教育館等，形成南北向的活動軸。第三種商業區臨承德路一側可塑造為另一個入口意象，一端伸向美崙公園，另一端往西銜接對面的防洪調節池和北區監理所，形成東西向的活動軸。

4. 原工業區土地配合鄰近地區土地使用調整，轉型發展特定服務性質產業。

文昌路旁工業區土地，以周邊地區現有及未來發展檢討，均不宜再維持工業用途，爰變更為特定專用區，其未來使用應配合雙溪以北科技產業專用區及雙溪以南現有國立科學教育館、市立天文科學館以及預訂興建之臺北藝術中心，提供支援性之醫療服務、產業商務及休閒文化等使用。

## 二、交通運輸構想

本府「社子、士林、北投區域輕軌路網」其中部分路線行經本計畫區，依本計畫區人口數，推估目標年區內道路在有輕軌及無輕軌服務下之道路服務水準：在有輕軌之情境下，區內道路（包括承德路、福國路、中正路、文林北路、基河路及洲美街等）服務水準均達D級以上；無輕軌之情境下，對道路服務水準略有影響。在輕軌未引進計畫區前，將加強公車服務，並利用交通管理策略紓解尖峰時間交通量。另有關停車空間部分，本計畫內新開發地區，停車需求業規定由建築物內部吸收，公共停車需求部分，將利用交通用地及學校、公園用地（街廓編號公1、公7及學3）以多目標方式提供公共停車空間。

另有關輕軌運輸系統規劃，目前已完成捷運輕軌路網走廊研究規劃報告書，並於94年11月16日函報交通部核轉行政院核定以推動後續建設計畫，案經交通部95年9月28日交路字第0950009350號函復審查意見：基於預算已達飽和及政府整體資源有效配置等之考量，請本府就資金需求及優先順序作通盤考量，並提出其他替代方案進行評估後，一併報部審議；考量目前捷運在建工程與規劃中路線投資金額龐大，須作整體考量及審慎評估，本府現正積極通盤檢討。

## 玖、變更計畫內容

### 一、計畫人口

本計畫區住宅區考量地區條件與公共設施配置情形，發展強度以中密度為宜，未來居住人數依環境資源容受及可發展總樓地板面積推估約可容納居住人口約為 15,000 人，另科技產業專用區預估可吸引就業人口約 35,000 人。

### 二、計畫內容

依內政部都市計畫委員會 93 年 5 月 25 日第 586 次會議決議（略以）：「本計畫案除以區段徵收方式開發部分及變更工業區為特定專用區部分外，其餘計畫內容臺北市政府得視實際發展需要，先行報請本部核定後，依法公告發布實施。」。本案非區段徵收地區之都市計畫經內政部以 94 年 1 月 10 日臺內營字第 0930014374 號函先行核定，本府並於 94 年 2 月 23 日以府都規字第 09405828000 號公告實施「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（不含區段徵收及特定專用區範圍）」計畫。

為引導本計畫區成為本市北區之科技產業中心，本計畫區劃設科技產業專用區供廠商設廠使用，並以中密度發展為目標；另規劃中密度住宅區以滿足廠商設廠後衍生之居住需求，以達成本計畫區成為結合居住、就業、文化、休閒複合機能之優質生活環境。

本計畫範圍係以本府 94 年 2 月 23 日公告發布實施計畫以外之實施區段徵收範圍，不包含特定專用區。區段徵收範圍變更主要計畫內容如下頁，變更後都市計畫詳如圖六及圖七。另北投士林科技園區全區（含已公告地區、區段徵收區及特定專用區）之土地使用變更對照表整理如下。

全區變更面積表

使用分區	原計畫 (公頃)	百分比 (%)	變更後 (公頃)	百分比 (%)	備註
農業區	77.21	39.74	--	--	表列數字僅供參考，其形狀、大小及位置另依細部計畫圖所示以實施測量分割為準。
住宅區	10.13	5.21	38.30	19.71	
商業區	5.92	3.05	5.92	3.05	
工業區	6.64	3.42	--	--	
零星工業區	0.21	0.11	--	--	
特定專用區	--	--	6.64	3.42	
公車調度站用地	0.32	0.16	--	--	
防洪調節池用地	1.71	0.88	1.71	0.88	
機關用地	5.15	2.65	6.21	3.20	
社教機構用地	4.59	2.36	4.59	2.36	
科技產業專用區	--	--	29.96	15.42	
交通用地	--	--	2.07	1.07	
變電所用地	0.14	0.07	0.14	0.07	
抽水站用地	0.11	0.06	0.11	0.06	
高中用地	7.60	3.91	7.56	3.89	
高中職用地	9.33	4.80	9.33	4.80	
學校用地	--	--	4.84	2.49	
國小用地	4.07	2.09	3.08	1.58	
公園用地	8.31	4.28	14.56	7.49	
綠地	3.28	1.69	2.56	1.32	
廣場用地	--	--	0.32	0.16	
行水區	13.01	6.70	--	--	
河川區	--	--	12.78	6.58	
堤防用地	14.27	7.35	10.12	5.21	
道路用地	22.29	11.47	33.49	17.24	
合計	194.29	100	194.29	100	



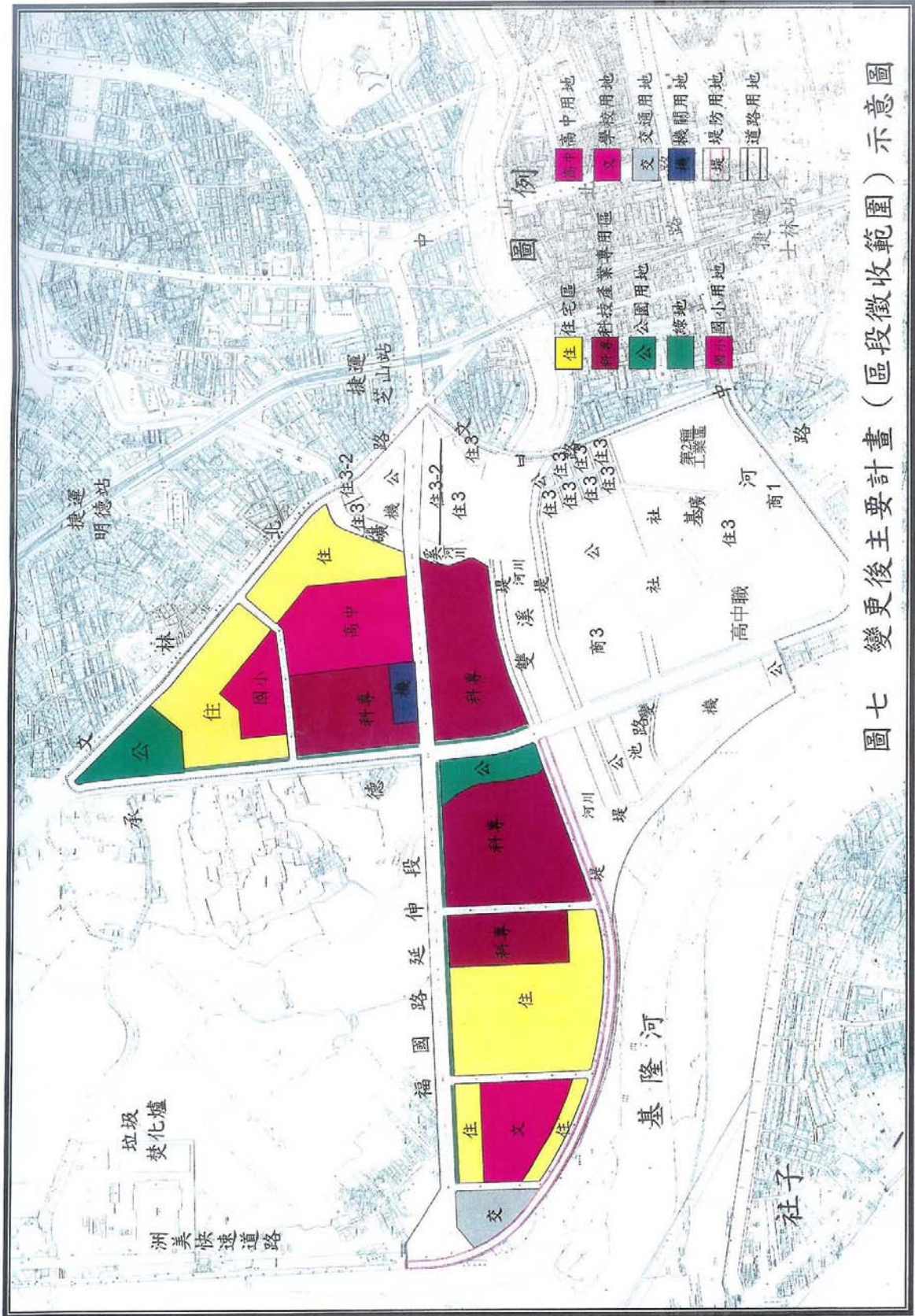
位置	原分區	變更後	面積 (公頃)	變更理由	
計畫區 西側承 德路以 西、基隆 河以東 地區(洲 美地區)	農業區	住宅區	12.17	滿足科技產業專用區引進人口之居住需求	
		科技專用區	13.24	為促進本市產業升級，提供科技產業於本市用地需求	
		交通用地	1.11	提供計畫區內公車及輕軌系統車站調度及轉運設施，以及計畫區所需變電設施使用	
		公園用地	2.32	配合當地都市計畫公共設施基本需求	
		綠地	0.84	配合計畫調整	
		道路用地	7.07	劃設計畫區內道路系統（福國路延伸段）	
		學校	3.47	提供計畫區西側住宅區人口進駐後之就學需求	
	道路	住宅區	1.41	滿足科技產業專用區引進人口之居住需求	
		科技專用區	0.64	為促進本市產業升級，提供科技產業於本市用地需求	
		交通用地	0.37	提供計畫區內公車及輕軌系統車站調度及轉運設施，以及計畫區所需變電設施使用	
		公園用地	0.23	配合當地都市計畫公共設施基本需求	
	綠地	公園用地	0.21	配合當地都市計畫公共設施基本需求	
		道路用地	0.04	劃設計畫區內道路系統	
	國小	住宅區	0.69	滿足科技產業專用區引進人口之居住需求	
		學校	1.29	提供計畫區西側住宅區人口進駐後之就學需求	
	零星工業區	科技專用區	0.18	為促進本市產業升級，提供科技產業於本市用地需求	
	堤防	住宅區	0.89	滿足科技產業專用區引進人口之居住需求	
		科技專用區	0.40	為促進本市產業升級，提供科技產業於本市用地需求	
		交通用地	0.60	提供計畫區內公車及輕軌系統車站調度及轉運設施，以及計畫區所需變電設施使用	
		公園用地	0.13	配合當地都市計畫公共設施基本需求	
		道路	2.33	劃設計畫區內道路系統	
	總計			49.59	

位置	原分區	變更後	面積 (公頃)	變更理由
計畫區 東側承 德路以 東、文林 北路西 南、磺溪 以西地 區(建民 地區)	農業區	住宅區	13.12	滿足科技產業專用區引進人口之居住需求
		科技專用區	15.50	為促進本市產業升級，提供科技產業於本市用地需求
		機關用地	1.06	供新開發區警政、消防機關使用
		道路	2.90	配合計畫調整
		公園用地	1.08	配合當地都市計畫公共設施基本需求
		國小	1.08	配合計畫調整
		高中	0.39	配合計畫調整
	道路	住宅	0.49	配合計畫調整
	綠地	道路	1.74	配合計畫調整
		公園	0.29	配合計畫調整
	高中	國小	0.04	配合計畫調整
		道路	1.00	配合計畫調整
	總計		40.59	

附註

1. 表列面積數字僅供參考，其形狀、大小及位置另依細部計畫圖所示，以實施測量分割為準。
2. 不含中正高中、文林國小未變更部分。
3. 不含洲美快速道路已徵收部分及本府工務局水利處經管之公有堤防。
4. 本表列各分區變更後之面積係因重新測量致與原內政部都市計畫委員會審議決議之面積不同，惟計畫圖變更內容及範圍並未改變。





三、依前述計畫發展構想修訂後之土地使用分區計畫及公共設施用地計畫分述如下：

(一)、土地使用分區

1. 科技產業專用區

臨承德路及磺溪西側規劃為科技產業發展區，劃設科技產業專用區，供文化媒體、資訊、通訊、生物技術等相關知識密集型科技產業和其它經市府核准之關聯產業使用。

本分區允許作生產製造空間、辦公室、支援性服務業、企業營運總部，以及經本府目的事業主管機關核准之職業訓練、創業輔導、試驗研究等與產業發展有關之設施使用，以提供本計畫區就業機會與發展基礎。惟為避免污染性產業進駐，本計畫區得由本府訂定相關申請條件，詳細使用組別詳見本案細部計畫書。

科技產業專用區的需求面而言，本市南軟及內科兩處高科技園區合計約 90 公頃產業用地已漸趨飽和，且在開放三通、台商回流設廠及科技產業群聚的趨勢下，本市產業用地的需求有增無減。在目前既有的產業用地已無法滿足廠商需求的情形下，北投士林科技園區規劃為「臺北科技走廊」的最新節點，提供約 29 公頃的產業用地，並於細部計畫中劃設不同大小街廓，以提供不同規模廠商之設廠需求。

另為提供廠商進駐誘因，未來本計畫區將比照內湖科技園區，配合成立服務中心，作為園區內產業服務單一窗口，並利用案內機關用地提供創新育成中心、共同研究中心、臨床試驗機構等產業支援設施，並配合提供低利融資，以發展本區成為本市北區科技產業中心。

2. 住宅區

於承德路、文林北路沿線、基隆河河濱地區劃設住宅區。

(二) 公共設施

1. 公園綠地：本計畫區內劃設公園用地二處，分述如下：

(1) 園區北側公園及承德路西側公園為本計畫區主要公園。

(2) 沿福國路、承德路兩側各劃設 10 公尺寬緩衝綠帶。

(3) 本計畫區主要計畫劃設之公園綠地面積未達都市計畫法第

45 條規定之 10% 部分，應於細部計畫中劃設補足。

## 2. 學校用地

原中正高中、文林國小等學校用地維持原使用，另將原洲美國小擴大調整校地，劃設為學校用地，得統籌設置中小學使用。

## 3. 機關用地

承德路及福國路交會處附近規劃一處面積約 1.06 公頃之機關用地，供產業支援設施、警政消防及其他機關使用。

## 4. 交通用地

臨福國路及洲美快速道路口劃設交通用地一處，做為公車及輕軌系統車站調度及轉運設施，以及本計畫區所需之變電設施使用（以地下化設置為原則）。

## 5. 道路用地

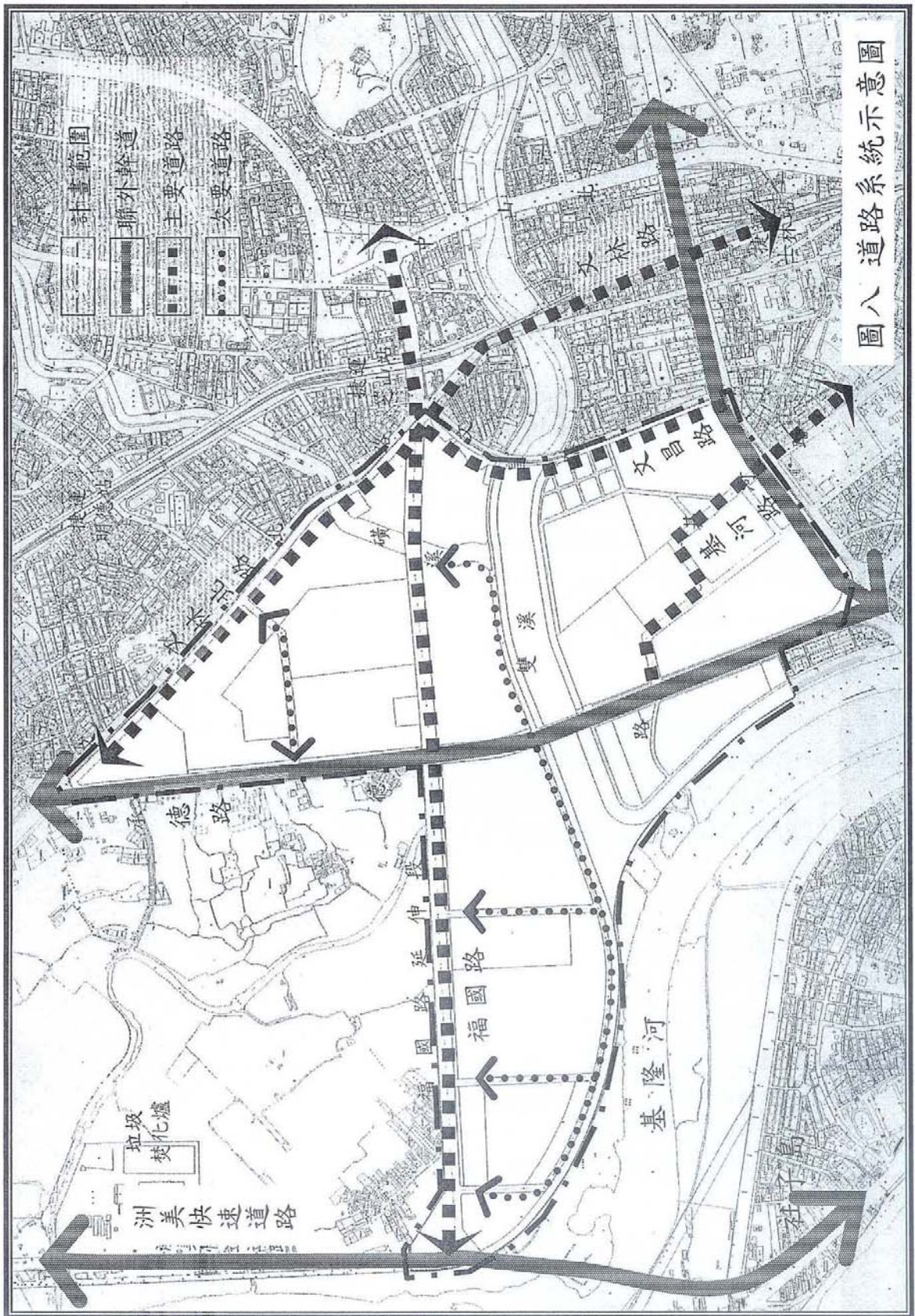
本計畫範圍包含福國路、承德路兩條聯外幹道及其它主次要出入道路，詳如圖八。

## 6. 堤防用地

原基隆河北側寬 48 公尺之堤防用地，因未來本計畫將採填土方式開發，堤防將規劃為親水堤防，故堤防用地縮減為 23 公尺，堤防邊原寬 20 公尺計畫道路則調整為 12 公尺。

## 7. 道路用地

本計畫範圍包含福國路、承德路兩條聯外幹道及其他主次要出入道路，詳如圖八。



圖八 道路系統示意圖

#### 四、土地使用計畫面積分配情形

本計畫地區原計畫與變更計畫後之土地使用面積分配情形列表對照如下：

使用分區	原計畫 (公頃)	百分比 (%)	變更後 (公頃)	百分比 (%)	備註
農業區	77.21	85.62	--	--	表列數字僅供參考，其形狀、大小及位置另依細部計畫圖所示以實施測量分割為準。
零星工業區	0.21	0.23	--	--	
住宅區	--	--	28.17	31.24	
科技產業專用區	--	--	29.96	33.22	
交通用地	--	--	2.08	2.31	
機關用地	--	--	1.06	1.18	
學校用地	1.98	2.20	4.84	5.37	
公園用地	--	--	6.16	6.83	
道路用地	3.54	3.93	14.08	15.61	
堤防用地	5.96	6.61	2.05	2.27	
綠地用地	1.22	1.41	1.78	1.97	
合計	90.18	100	90.18	100	



## 拾、防災避難系統規劃

### 一、防洪排水

依經濟部水資源統一規劃委員會 59 年 6 月呈經濟部之「臺北地區防洪計畫檢討報告」，本計畫區規劃於洲美堤防保護範圍內，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，雙溪北側區段徵收範圍，未來將採填土方式填高地盤，並規劃親水堤防。

### 二、防災避難系統

本計畫區內之防災避難系統計畫包括防災避難圈劃分、避難及救災動線規劃以及防災避難空間據點指定等：

#### (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 之防災區，為利本地區救災時效之掌握，已於磺溪以東、雙溪以北地區（區段徵收範圍內）規劃機關用地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。

## 拾壹、開發方式與實施進度與經費

### 一、開發方式

本案計畫範圍（不含中正高中、文林國小、公有堤防用地及洲美快速道路已徵收部分）未來將以區段徵收方式整體開發，但本府得視實際情形酌予調整區段徵收範圍。

### 二、實施進度及經費

本計畫區以區段徵收方式開發，開發經費由本市平均地權基金、本府編列預算支應，相關之「事業及財務計畫」將於細部計畫詳予訂定。

本地區公告現值經本市地價評議委員會及標準地價委員會參考市場景氣逐年調漲，雖然總地價增加，惟預期本案大多數土地所有權人將選擇領回抵價地，預估領取現金補償費者約 1.67%，故現金補償費僅增加有限，且由於房地產市場價格上漲，預估未來區段徵收後地價亦隨之上揚。經參酌開發後街廓位置、交通、預期發展情形及附近地區土地市場價格後，適度調整本地區區段徵收後地價，經本府地政處評估本案預期開發收入為 12,596,174,833 元，相較於開發總費用 12,534,367,920 元，開發餘絀為 61,806,913 元，可知本區段徵收財務仍具可行性。

本地區之區段徵收案業於 98 年 1 月 5 日公告實施，並於 98 年 2 月 4 日公告期滿，應發給之現金補償地價已撥入臺北市政府撥價專戶，且已於 98 年 2 月 16、17、18 日發放地價補償費，符合土地徵收條例第 20 條補償之規定。

## 拾貳、其他

- 一、計畫區內雙溪南側「特定專用區」由街廓土地所有權人按本計畫規定，另行擬定細部計畫。本街廓開放空間留設於街廓東北側，留設範圍得計入計畫案應回饋土地。
- 二、前揭特定專用區土地所有權人新光資產管理股份有限公司及財團法人新光吳火獅紀念醫院因無法於本府報部核定前與本府簽訂契約書並於本市都市計畫委員會審定細部計畫，故依內政部都市計畫委員會93年6月25日第586次會議決議，本特定專用區應維持原計畫。
- 三、本案未來開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估。經查本案業依規定實施環境影響評估，並經本府98年2月9日府環四字第09830666200號函核定在案，詳參附錄五。
- 四、本計畫區臨接基隆河、雙溪及磺溪等水岸空間，應妥善保留區內現有水路連貫性，並採生態工法規劃設計。
- 五、本計畫未規定者，悉依有關法令規章辦理。



拾參、本案經臺北市都市計畫委員會，審議決議如下：

一、本案前於 91 年 3 月 21 日府都二字第 09100227503 號函送計畫案請本市都委會審議，經提本市都委會 91 年 6 月 6 日第 496 次委員會審議決議：

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、黃委員臺生、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、案經專案小組於 91 年 7 月 24 日、91 年 9 月 25 日、91 年 12 月 25 日、92 年 3 月 12 日及 92 年 3 月 26 日召開 5 次審查會議研獲具體結論（歷次專案小組審查意見詳附錄一），提 92 年 7 月 9 日第 514 次委員會議決議如下：

- （一）本計畫案名新計畫之名稱，建議開放修改，並於下次委員會議時提出確認。
- （二）北投區洲美里第九鄰與第十鄰、福國路延伸線以北之土地，雖屬本計畫範圍以外地區，但配合福國路延伸線的開闢，市府應就建築、交通、綠地、生態等環境之整體考量下，儘速擬訂相關計畫。
- （三）對於「科技產業專用區」所進駐產業內容，請於專案小組召開細部計畫審議會議時，作詳細討論。
- （四）其餘計畫內容依專案小組審查結論修正通過。
- （五）公民或團體陳情意見決議如后綜理表。

三、本案復經 92 年 7 月 25 日第 515 次委員會議宣讀會議紀錄增列：

「變更臺北市基隆河以東、雙溪南北兩側地區主要計畫為臺北知識經濟產業園區案」新計畫案名經討論同意修正為「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」。

## 拾肆、內政部都市計畫委員會審議情形

一、本案業經臺北市政府92年9月25日府都二字第09222114600號函檢附計畫書、圖報請核定等由到內政部。經簽奉核可,由本會何委員東波、歐陽委員嶠暉、馮委員正民、周委員志龍、張委員元旭等五人組成專案小組，並由何委員東波擔任召集人，復於92年10月21日、93年1月30日召開二次專案小組會議，獲致具體審查意見（詳附錄二），並經臺北市政府93年4月22日府都規字第09305212600號函補充相關資料到部，爰提會討論。

二、經93年5月25日內政部都市計畫委員會第586次會議審議決議如下：

本案除左列各點外，其餘准照本會專案小組審查意見（詳附錄二）通過，並退請臺北市政府依照、修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

（一）有關本會專案小組審查意見一「防洪排水方面」部分，經經濟部水利署93年3月30日經水河字第09350067540號函補充說明「社子島地區防洪高保護設施整體評估計畫」正委外規劃辦理中，並經臺北市政府93年4月26日府都規字第09309597600號函建議「本計畫案仍依先前經濟部78年核定之規定辦理，避免延宕園區計畫整體開發時程」，有關該委託研究成果，如涉及都市計畫變更事項，請臺北市政府妥予檢討考量，迅行辦理變更

都市計畫相關事宜。

- (二) 至於本會專案小組審查意見二「變更工業區為特定專用區部分」，經臺北市政府93年4月22日府都規字第09305212600號函補充相關資料，並依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」六項基本條件及五項附帶條件，逐項查核填列辦理情形，原則同意依該府意見辦理，惟有關申請人補充之整體開發計畫（含提供公共設施用地比例）及財務計畫，應摘要納入主要計畫書敘明。
- (三) 本計畫案除以區段徵收方式開發部分及變更工業區為特定專用區部分外，其餘計畫內容臺北市政府得視實際發展需要，先行報請本部核定後，依法公告發布實施。

三、經內政部都市計畫委員會96年6月5日第660次會議審議決議如下：

本案除下列各點外，其餘依照本會93年5月25日第586次會議決議文辦理，並退請臺北市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- (一) 本案擬以區段徵收方式開發範圍，應以臺北市政府96年5月25日府都規字第09631611000號函送計畫書內容為準。
- (二) 有關臺北市政府為落實北投士林科技園區都市計畫預期目標，建議延長區段徵收開發期程3年乙節，原則同意依照辦理，惟為兼顧本會審議相關案件之一致性原則，有關本會專案小組涉及

以區段徵收方式開發之審查意見，請修正為「請臺北市政府另依土地徵收條例第4條規定，先行辦理區段徵收，於臺北市都委會審定細部計畫及符合土地徵收條例第20條第1項、第3項但書規定後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於本會93年5月25日586次會議通過紀錄文到6年內完成者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。」。

(三) 至於臺北市政府列席代表補充說明，本案土地公告現值調高後，區段徵收仍具可行性，且未來將陸續辦理區段徵收相關作業，請於適當文件或計畫書予以敘明。

拾伍、本案「採區段徵收及特定專用區」外之範圍業經內政部94年1月10日臺內營字第0930014374號函先行核定，本府並於94年2月23日以府都規字第09405828000號公告實施。

拾陸、本案業依內政部都市計畫委員會會議決議修正完竣，並經內政部98年7月15日台內營字第098086621號函核定。

## 附錄一 臺北市都委會專案小組審查意見

一、本會歷次委員會議審議及專案小組審查會議決議如左：



(一) 91年6月6日第496次委員會議決議：

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) 91年7月24日專案小組簡報會議結論：

- 1.市府單位如有最新的資料可先送給委員審閱。
- 2.對於本計畫中小學的設置數量、高中職未來定位作為產業訓練的學校等教育政策部分，下次會議時也請教育局提出意見。
- 3.有關防洪排水、填土整地、防災等都涉及環評議題，是否需要環境影響評估說明，也請下次會議時提出完整的說明。
- 4.本計畫案仍有許多議題尚待釐清，下次會議暫不邀請民眾列席旁聽。

(三) 91年9月25日專案小組第二次簡報會議結論：

- 1.都市計畫委員會對於市府政策及產業方向並沒有決定權力，但是因應產業發展所需的空間策略、如何達成計畫期望，這是委員會的權責，因此請針對委員會所關心的計畫可行性及落實的手

段提出說明。

- 2.對於下次會議召開前應先請發展局協調相關單位從知識經濟產業園區的定位，確定本計畫案中生技產業園區的可行性後，再進一步討論實質計畫內容。
- 3.有關學校用地、住宅區，有些是既有的、有些是引入增設的，以及公共設施用地高於臺北市其他地區所劃設的比例情況下，與產業支援設施用地間是否可再作調整。
- 4.關於招商誘因事項，請發展局提供更完整說帖，甚至產業發展與社子島計畫案或周邊大環境之間的發展關係，是否具協調性，相容或相斥，也請於下次會議提出說明。

(四) 91年12月25日專案小組第三次審查會議結論：

- 1.依本次會議與會代表的說明，在本案產業發展政策可行的前提之下，本案將繼續召開專案小組審查會議。
- 2.本次會議尚未討論之防洪排水計畫，請養工處移至下次會議時再說明。
- 3.下次會議將邀請新光醫院針對其開發計畫提出說明，並請市府說明該「特定專用區」的開發與本計畫案的關連性，更請進一步比較計畫範圍納入「特定專用區」與否對於推動時程、財務可行性的影響；至於與會單位及民眾對該「特定專用區」的相關

建議，將請發展局未來細部規劃時納入考量。

- 4.為配合捷運輕軌系統佈設所增加路幅寬度部分，請發展局與捷運局、地政處進一步協調，於下次專案小組會議提出說明。
- 5.對於雙溪舊河道將以生態工法保留方式以及西側專用區退縮建築的尺度，請於下次會議時提出說明。
- 6.雖然發展局於本次會議說明本案是屬於五年的開發計畫，但是交通道路、輕軌設施、填土整地、共同管線佈設、市政財務的執行是否能配合，也請提出詳細說明。
- 7.下次會議將先針對主要計畫內容作詳盡討論，請發展局以及相關單位將涉及主要計畫部分提出修正內容，以作明確討論。

(五) 92年3月12日專案小組第四次審查會議結論：

- 1.本次會議所討論之主要計畫內容尚有幾項議題需請市府釐清，因此短期內將再召開專案小組會議。
- 2.有關本計畫所劃設之「特定專用區」應包含新光醫院擴建、新光紡織土地重新規劃兩大議題，其中新光醫院北側用地，本專案小組較傾向做為綠地供開放空間使用，將擴建之病房則南移規劃，至於衛生局代表說明將協助新光醫院向衛生署重新申辦醫療計畫等問題，如果可以克服，本會當樂觀其成。

3. 市府所提出「特定專用區」南側新光紡織土地部分的計畫內容，仍不足以讓委員判斷是否合宜，如果仍無法進一步提出具體規劃構想說服委員，則請發展局評估是否將「新光紡織用地」範圍或「特定專用區」範圍排除於本計畫範圍外，以避免影響整個計畫案的審查進度。
4. 文化局針對「音樂中心」計畫對於南區商3用地所提建議意見，請文化局與發展局先進一步整合意見，再於審議細部計畫案時提出討論。
5. 請地政處評估加油站地主於未來區段徵收後可否原位置配地外，並請市府評估科專用地的開發最小規模採二分之一或四分之一街廓較合宜，以及加油站保留對於科專用地的整體發展是否造成影響。
6. 有關輕軌、停車等交通用地，目前為保留未來的使用可能性而採較彈性的規劃，但是不明確的規劃內容是否會造成主要計畫的變更，將保留到委員會議時討論。
7. 請發展局、養工處針對堤防、河岸及河口地區應對未來的使用提出具體規劃構想。
8. 南區西南側機關用地未來是否作為監理處、駕訓中心及裁決所三合一使用，以及可否與北區公園用地交換的可能性，請一併提

出說明。

- 9.細部計畫於北側洲美地區所規劃的「一般商業區」，依據發展局的說明規劃原意後，建議修改為「住商混合區」或其他名稱，以避免影響主要計畫內容。

(六) 92年3月26日專案小組第五次審查會議結論：

- 1.計畫案之開發應兼顧週邊環境的影響，請規劃單位從更大範圍如大台北地區、週邊地區的發展定位，尤其是福國路以北農業區以及社子島地區的發展關連性，必須提出說明。
- 2.本案專案小組雖原則同意修正後方案，但對於本計畫科專用地的區位配置，基於產業間的聯繫與發展完整性，仍有部分委員提出質疑，請規劃單位於委員會議時提出更具說服之說明。
- 3.針對洲美里北段（九、十鄰）未來配合本計畫之開發方向以及發展構想，建議於說明書中加註說明，以便為未來使用管理之依據。
- 4.關於陳情保存的宗祠建築，未來將劃設為保存區或藉由都市設計的機制來管制其建築行為，請市府斟酌考量後提出討論。
- 5.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，同意變更，惟順應地方陳情意見，建議將回饋土地留設於東北側作為公共開放空間。

- 6.就未來執行介面上的課題，例如防洪排水、填土整地、使用計畫等議題，將於細部計畫審議時作更進一步討論。
- 7.敦叻公司所提加油站與市府切結建築使用乙項，將請法規會解釋其切結內容的約束效力，以作為保留與否之討論參考。
- 8.本次會議各單位對於主要計畫所建議加註的文字，請各單位提供予發展局彙整後，並將修正之計畫案內容儘速提送委員會議審議。
- 9.本案提送委員會議審議時，請將歷次專案小組所面臨課題中，分別將涉及主要計畫、細部計畫所討論之項目逐項列舉，以利委員審議。

## 附錄二 內政部都委會專案小組審查意見

### 內政部都委會專案小組第一次審查會議結論（92年10月21日）

#### 一、基本分析

- （一）防洪排水：本計畫區擬設置防洪保護設施，有關防洪計畫經台北市政府列席代表說明業經經濟部水利署同意有案，請補充相關證明文件。至於本計畫區未來將進行填土工程，有關防洪排水規劃事項，請補充相關說明資料，並於下次會議邀請經濟部水利署協助查核。
- （二）計畫範圍：有關本案將雙溪以南地區納入本案計畫範圍，惟與雙溪以北之科技產業專用區設置，二者關聯性不高，且未將西北側臨接北投焚化廠之農業區納入整體規劃，應加強說明計畫範圍選定之理由。
- （三）發展定位：請補充台北市整體發展構想、本計畫區與鄰近地區發展（如陽明醫學院、榮總）關係等相關示意圖及說明、以及本案區位條件適合作為台北市三大科技園區（本計畫區、台北市內湖科技園區、南港軟體工業園區）之理由，並作整體探討分析，俾據以規劃土地及規範土地使用。
- （四）人口與產業發展：本案應依都市計畫法第十五條規定，補充當地自然、社會及經濟狀況之調查與分析，以及人口之成長、分布、組成、計畫年期內人口與經濟發展之推計相關資料，據以規劃各類土地使用分區及公共設施用地。
- （五）交通運輸：請補充本計畫區與大眾捷運系統、高速公路、國際機場等交通設施、台北市舊市區與鄰近各市鎮間如何聯繫，並針對周邊道路交通服務水準、停車需求補充說明，研提交通改善措施，以瞭解目前及目標年之客貨運交通運輸狀況。
- （六）環境影響：配合本計畫區引進住宅、商業、科技產業設施及人口引進，有關空氣、水體、廢棄物處理未來因應措施，應補充說明。
- （七）房地產市場及市府財政狀況：考量目前房地產市場景氣及最近區段徵收案之土地所有權人申請領取地價補償款比例較高等因

素，本案開發方式與市府財政狀況，應請市府都市發展局會同財政局、地政局等單位詳細評估分析，並應依本部九十一年七月十六日內政部台內營字第○九一○○八五一一七號函頒「都市計畫整體開發地區處理方案」規定，評估區段徵收可行性。至於本案財務計畫如何兼顧未來台北市政府即將推動之其他區段徵收案（如社子島），請補充敘明。

## 二、實質計畫內容

（一）計畫性質：本案在計畫內容上係配合未來北投士林科技園區整體發展需求，由該府逕予認定為配合該市興建之重大設施，尚符合都市計畫法第二十七條規定第一項第四款，辦理個案變更都市計畫，並應另行擬定細部計畫，以及雙溪南側特定專用區應另案自擬細部計畫及開發計畫，請於計畫書補充敘明。

（二）計畫目標年及計畫人口：有關計畫人口之推估，如係配合上位及相關計畫分派計畫人口，在台北市綜合發展計畫 350 萬計畫人口總量管制下，考慮人口成長及政策因素引進適當人口，應再補充相關說明，核實推估居住及活動人口，檢視計畫人口之合理性，並於主要計畫書補列計畫目標年及計畫人口，作為細部計畫規劃各類土地使用分區及公共設施用地之依據。

（三）土地使用分區：

### 1. 科技產業專用區：

- （1）未來擬引進之產業類別、規模需求評估及達成計畫目標之相關措施，請補充敘明，以作為審視本案土地使用與公共設施規劃之參考。
- （2）請參考台北內湖科技園區之案例，事先瞭解科技產業市場需求，研訂允許供相關研發、試驗、辦公、商業及服務業等使用之比例限制。
- （3）本案科技產業專用區擬採區段徵收將產專區土地發還原土地所有權人，惟為避免土地所有權人與開發投資



廠商不一致，造成開發進度延緩甚或目標落空，是否考量應由台北市政府取得一處科技產業專用區，作為示範地區，辦理相關招商作業，以加速該地區發展。

## 2. 變更農業區為科技產業專用區部分：

變更農業區為科技產業專用區部分（面積 77.21 公頃），涉及以區段徵收方式開發，有關擬以區段徵收方式開發，除應研提區段徵收可行性評估報告，以供審議參考外，依本會九十二年十月十四日第五七〇次會議報告確定之通案性決議，建議參照本會九十二年六月二十四日第五六二次會議審議「變更斗六（含大潭地區）都市計畫（部分農業區為體育生活園區）案」之決議文依左列方式辦理，以配合整體開發之期程，並確保計畫具體可行。

- (1) 請台北市政府另依土地徵收條例第四條規定，先行辦理區段徵收，於台北市都委會審定細部計畫及符合土地徵收條例第二十條第一項、第三項但書規定後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到三年內完成者，請台北市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
- (2) 委員會審議通過紀錄文到三年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

## 3. 變更工業區為特定專用區部分：

- (1) 是否符合都市計畫工業區檢討變更審議規範六項基本條件？
- (2) 應依都市計畫工業區檢討變更審議規範附帶條件「申請個案變更或通盤檢討建議變更工業區，申請人應於主要計畫核定前，與當地地方政府簽定協議書，同意下列事項，並經公證或認證，具結保證依核定之都市計畫暨其所提整體開發計畫限期實施，並納入都市計

畫書規定，以利執行。」規定，由台北市政府與土地所有權人簽訂協議書，納入都市計畫書規定；如無法簽訂協議書，應俟土地所有權人有開發之必要時，再另依都市計畫法定程序辦理。

#### 4.公共設施用地：

- (1) 依計畫書第 24、25 頁有關本計畫區內公園用地、綠地及廣場用地面積約 17.44 公頃，佔全部計畫面積 194.29 公頃約 8.98%，如無法於主要計畫再增設，請於擬定細部計畫時補足，以符合都市計畫法第四十五條規定五項公共設施用地比例。
  - (2) 為瞭解擬以區段徵收方式開發地區之公共設施用地劃設比例，請於下次會議提供相關細部計畫草案內容(含土地使用分區、公共設施用地面積分配表及細部計畫示意圖)，供審議參考。
  - (3) 依計畫第 19 頁變更主要計畫示意圖，請補充說明擬變更道路用地、堤防用地、國小用地為住宅區、科技產業專用區部分之理由。
- (四) 文化資產保存：計畫書第 15 頁所敘本計畫區內具文化意義建築物及現有信仰中心，如屈原宮、三王宮、福裕宮等廟宇及賴氏祖祠，應考量配合當地民俗活動及產業文化，規劃部分適當之土地使用分區(如保存區)或公共設施用地規定得供文化保存或展示設施使用，並研提保存或安置計畫，以建立地方認同感及促進文化產業發展。
- (五) 水岸空間及現有水文空間之處理：

本計畫區臨接基隆河、雙溪及磺溪等水岸空間，應規劃適當之親水活動空間，供親水休閒遊憩使用。至於計畫區內現有水路空間，應妥為規劃保留、維持其連貫性及應以生態工法規劃設計，請於主要計畫或細部計畫書增訂相關管制事項，創造親水休閒遊憩多樣性

生活空間。

- (六) 都市防災：本主要計畫案應參照都市計畫定期通盤檢討實施辦法第七條規定，針對地方特性就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項，作原則性規範，俟擬定細部計畫時，再妥為規劃相關防救設施。

### 三、其他事項

本案西北側臨接北投焚化廠之農業區，並未納入本案整體規劃，如何避免都市發展之壓力，無限制向該農業區蔓延，允應事先妥予審慎考量，請台北市政府研提相關措施，以避免未來可能的違規使用影響環境品質。

### 四、其他應修正事項

- (一) 請依都市計畫法第十五條規定，增列「實施進度及經費」。
- (二) 請於計畫書修訂計畫內容增列原、新計畫變更面積，明確列出各項變更內容之理由，而非僅以「配合未來北投士林科技園區整體發展需求」說明，並應於土地使用計畫面積分配情形項下增列整個計畫區（含南、北）使用分區及公共設施用地面積、百分比統計資料。

### 五、後續辦理事項

- (一) 本案後續之細部計畫依都市計畫法第 23 條規定係由台北市政府核定，有關細部計畫審議應依本部 91 年 6 月 13 日台內營字第 09100842791 號令訂定之「都市計畫細部計畫審議原則」辦理。
- (二) 本案區段徵收工程及其他開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，依法應實施環境影響評估。
- (三) 有關屈原宮、三王宮、福裕宮等廟宇及加油站，未來於辦理區段徵收作業時如何處理，請事先規劃考量。

## 內政部都市計畫委員會專案小組第二次審查會議結論（93年1月30日）

本案臺北市政府已依本專案小組92年10月21日第一次會議審查意見研提補充資料，建議除左列各點外，其餘准照臺北市政府93年1月8日府都二字第09305129900號函送修正計畫書及該府92年9月25日府都二字第09222114600號函附計畫圖通過，並俟臺北市政府補充變更工業區為特定專用區案相關資料到部後，迅即提委員會議討論。

### 一、基本分析：

- (一) 防洪排水方面：本計畫區擬設置防洪係護設施，有關洲美、關渡堤防計畫堤線業經經濟部78年4月4日經水015588號函同意核定，請經濟部水利署就本案是否應併同大臺北地區或社子島地區防洪排水整體考量後再行變更都市計畫，以及上開經濟部同意核定函是否有變更之必要等事項，正式行文表示意見，俾提委員會議報告。
- (二) 計畫範圍：有關本案將雙溪以南地區納入計畫範圍，惟該地區與雙溪以北之科技產業專用區設置，二者關聯性不高，且未將西北側臨接北投焚化廠之農業區納入整體規劃，應請補充說明計畫範圍選定之理由，並強調本案南區原有媒體文化中心之相關說明，以加強本案南區與北區之關聯性。

(三) 交通運輸：請補充本案開發後目標年之交通影響分析說明、公共停車空間位置，以及輕軌捷運系統路線、場站及興建時程等相關說明。

## 二、實質計畫內容：

### (一) 土地使用分區：

1、本案擬規劃之科技產業專用區、商業區、住宅區、特定專用區等使用分區，應於主要計畫書增列其劃設目的、使用性質及使用強度（如高、中、低密度發展）等相關說明，以作為擬定細部計畫之準則。

### 2、有關涉及區段徵收方式開發部分

請臺北市政府另依土地徵收條例第四條規定，先行辦理區段徵收，於臺北市都委會審定細部計畫及符合土地徵收條例第二十條第一項、第三項但書規定後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於本會93年5月25日第586次會議通過紀錄文到6年內完成者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

### 3、變更工業區為特定專用區部分（面積6.64公頃）

(1)請臺北市政府及申請人（新光醫院及新光紡織）依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」六項基本條件及五項附帶條件，逐項查核

填列辦理情形，並由申請人補充整體開發計畫及財務計畫，提委員會議討論。

- (2)本案如提本會審決同意變更後申請人應於主要計畫核定前，與臺北市政府簽定協議書，具結保證依核定之都市計畫暨其所提整體開發計畫限期實施，納入都市計畫書規定，並俟細部計畫經臺北市都委會審定後，再另案檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定；如無法依照辦理者，建議維持原計畫。

(二) 公共設施用地：

- 1、本計畫區內公園用地、綠地及廣場用地面積約17.44公頃，佔全部計畫面積194.29公頃約8.98%，臺北市政府擬於擬定細部計畫時予以補足，以符合都市計畫法第四十五條規定五項公共設施用地比例，請補充敘明。
- 2、臺北市政府列席代表於會中說明為配合舊雙溪河道保留需要，公五公園用地擬由2.96公頃擴大為 3.09 公頃乙節，同意依照辦理。

- (三) 文化資產保存：本計畫區內具文化意義建築物及現有信仰中心，如屈原宮、三王宮、福裕宮等廟宇及賴氏祖祠，應考量配合當地民俗活動及產業文化，規劃部分適當之土地使用分區(如保存區)或公共設施用地規定得供文化保存或展示設施使用，並研提保存或安置計畫，以建立地方認同及促進文化產業發展。

(四) 水岸空間及現有水文空間之處理：本計畫區臨接基隆河、雙溪及磺溪等水岸空間，應規劃適當之親水活動空間，供親水休閒遊憩使用。至於計畫區內現有水路空間，應妥為規劃保留、維持其連貫性，並應以生態工法規劃設計，請於主要計畫或細部計畫書增訂相關管制事項規定，以創造親水休閒遊憩之多樣性生活空間。

### 三、其他計畫書應修正事項：

(一) 有關科技產業專用區未來擬引進之產業類別、規模需求評估及達成計畫目標之相關措施，請補充敘明，以作為審視本案土地使用與公共設施規劃之參考。

(二) 請於計畫書修訂計畫內容增列原、新計畫變更面積，明確列出各項變更內容之理由，而非僅以「配合未來北投士林科技園區整體發展需求」概括說明。

### 四、後續辦理事項：

(一) 本案後續之細部計畫依都市計畫法第二十三條規定原由臺北市政府核定，有關細部計畫審議應依本部91年6月13日臺內營字第091008427911號令訂定之「都市計畫細部計畫審議原則」辦理。

(二) 本案區段徵收工程及其他開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，依法應實施環境影響評估。

(三) 有關屈原宮、三王宮、福裕宮等廟宇及加油站，未來於辦理區段徵收作業時如何處理，請事先規劃考量。

#### 五、建議事項：

(一) 科技產業專用區請參考臺北內湖科技園區之案例，事先瞭解科技產業市場需求，研訂允許供相關研發、試驗、辦公、商業及服務業等使用之比例規定。

(二) 本案科技產業專用區擬採區段徵收將產專區土地發還原土地所有權人，惟為避免土地所有權人與開發投資廠商不一致，造成開發進度延緩甚或目標落空，是否考量應由臺北市政府取得一處科技產業專用區，作為示範地區，辦理相關招商作業，以加速該地區發展。

(三) 配合本計畫區引進住宅、商業、科技產業設施及人口引進，有關空氣、水體、廢棄物處理、資源回收設施，應預先研提因應措施。

(四) 本案西北側臨接北投焚化廠之農業區，並未納入本案整體規劃，如何避免都市發展之壓力，無限制向該農業區蔓延，允應事先妥予審慎考量，請臺北市政府研提相關措施，以避免未來可能的違規使用影響環境品質。



附錄三 臺北市政府地政處98年2月18日北市地授發字第09830359200號函及  
區段徵收財務計畫表

檔 號：

保存年限：

臺北市政府地政處 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號  
4樓北區

承辦人：朱怡靜

電話：02-87807056轉109

傳真：02-87803257

電子信箱：gz-11009@mail.tapei.gov.tw

受文者：如正副本行文單位

發文日期：中華民國98年2月18日

發文字號：北市地授發字第09830359200號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：區段徵收財務計畫1份(30359200A00\_attchl.doc)

主旨：為「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（區段徵收及特定專用區範圍）」案報請內政部核定一案，惠請依說明事項辦理，請查照。

說明：

- 一、依貴局98年2月10日北市都規字第09830562600號函辦理。
- 二、本市北投士林科技園區區段徵收案業於98年1月5日公告實施，並於98年2月4日公告期滿，應發給之現金補償地價已撥入本府撥價專戶，且已於98年2月16、17、18日發放地價補償費，符合土地徵收條例第20條補償之規定，徵收案無失效之虞，惠請貴局儘速依內政部都市計畫委員會第660次決議辦理旨揭都市計畫主要暨細部計畫報核、公告發布實施及樁位公告等事宜。
- 三、隨文檢附本區段徵收財務計畫1份供參。

都市發展局 098.02.18



\*BCAA09831002100\*

第1頁，共2頁

## 臺北市北投士林科技園區區段徵收財務計畫

### 一、開發範圍

本區段徵收範圍係依據「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」劃定之，包括雙溪、基隆河以北，磺溪以西，福國路延伸段以南，承德路以東、文林北路以西所圍區域（其中中正高中、文林國小、洲美快速道路及堤防用地，其為已徵收且本次都市計畫未變更使用部分不納入區段徵收範圍），面積約 90.24 公頃；另依「擬訂北投士林科技園區細部計畫案」規劃內容，本區段徵收範圍內土地使用規劃，詳如表 1 所示。

表 1 北投士林科技園區區段徵收範圍內土地使用規劃明細表

使用分區		面積 (公頃)	所佔比例 (%)
可 建 築 土 地	第三種住宅區（特）	6.52	7.22
	第三之二種住宅區（特）	6.48	7.18
	住商混合區	3.75	4.16
	科技產業專用區	25.03	27.74
	小計	41.78	46.30
	市民住宅區	2.96	3.28
	合計	44.74	49.58
公 共 設 施 用 地	學校用地	4.83	5.35
	國小用地	0.77	0.85
	高中用地	0.30	0.33
	公園用地	8.75	9.70
	綠地	1.73	1.92
	道路	24.39	27.03
	機關用地	0.96	1.06
	交通用地	2.09	2.32
	堤防用地	1.68	1.86
	合計	45.50	50.42
總計		90.24	10--

註：表列面積係由本府都市發展局提供，未來仍以實地測量面積為準。

## 二、預估區段徵收開發總費用

依土地徵收條例施行細則第 51 條規定，預估本區段徵收開發總費用為 12,534,367,920 元，詳如表 2 所示。

表 2 北投士林科技園區區段徵收開發總費用一覽表

項 目		金額 (元)	備 註
補償費	私有土地現金補償地價	314,439,423	以土地徵收總補償地價扣除徵收公告期間土地所有權人提出申請發給抵價地補償金額計算。
	公有土地作價地價款	648,236,436	公有土地扣除無償撥供使用部分，均以作價方式處理。
	地上物拆遷補償費	4,846,297,944	現場勘查後估算之建物補償費、其他補償費、安置費用、遷移費等。
	工作費	121,347,257	按土地總地價及地上物補償費總額之 0.5% 計算。
	登記費	21,082,256	按申報地價及他項權利設定金額估算。
工程費		4,602,346,257	依預定施作工程項目估算。
貸款利息		1,980,618,347	預估總開發年期為 8 年，利息支出依每年預估支用金額之 3% 估算。
開發總費用合計		12,534,367,920	

## 三、預算編列情形及籌措方式

本區段徵收開發所需費用由本市實施平均地權基金之自有資金支應，業經本市議會同意編列 92 年度至 101 年度連續預算支應。

## 四、償還開發總費用分析

- (一) 本區段徵收可建築土地面積約計 41.78 公頃 (不含提供安置拆遷戶之市民住宅區用地)，扣除原土地所有權人領回抵價地面積約 32.10 公頃後 (抵價地總面積以徵收總面積 40% 計算)，剩餘可建築土地面積計約 9.68 公頃，未來將予標售，並讓售 2.96 公頃之市民住宅區用地、0.30 公頃之高中用地、0.96 公頃之機關用地、2.09 公頃之交通用地及 1.68 公頃之堤防用地等，以償還開發總費用。
- (二) 經考量區域房地產價格，並評估本地區未來之開發潛力、附近地區相似使用分區土地之公告現值及市價，預估本地區可建築土地 (不含市民住宅區用地) 區段徵收後之平均地價約為每平方公尺 87,800 元，各讓售土地價格每平方公尺預估分別約為 60,000 元 (市民住宅區用地)、24,000 元 (高中用地)、60,000 元 (機關用地)、40,000 元 (交通用地)、23,000 元 (堤防用地)，詳如表 3 所示。

表 3 預估北投士林科技園區區段徵收後地價一覽表

土地使用分區		建蔽率 (%)	容積率 (%)	面積 (m <sup>2</sup> )	預估區段徵收後地價	
					單價 (元/m <sup>2</sup> )	總價 (元)
可建築土地	第三種住宅區 (特)	40	160	65,239.1	55,000	3,588,150,500
	第三之二種住宅區 (特)	40	225	64,809.4	105,000	6,804,987,000
	住商混合區	45	225	37,524.6	100,000	3,752,460,000
	科技產業專用區	50	300	250,274.4	90,000	22,524,696,000
	合計			417,847.5		36,670,293,500

	平均地價	87,800 (元/m <sup>2</sup> )				
讓售土地	市民住宅區	40	225	29,622.7	60,000	1,777,362,000
	高中用地	40	240	2,983.5	24,000	71,604,000
	機關用地	40	300	9,558.7	60,000	573,522,000
	交通用地	40	200	20,865.7	40,000	834,628,000
	堤防用地	-	-	16,770.8	23,000	385,728,400
	合計			76,817.9		3,642,844,400

(一) 依前開本地區可建築土地區段徵收後之平均地價計算，則本區段徵收開發完成後可建築土地（不含市民住宅區用地）總地價約為 36,670,293,500 元，其中土地所有權人領回之抵價地權利價值為 27,716,963,067 元（約佔私有土地總補償地價 98.33%），則剩餘可供標售土地之權利價值約為 8,953,330,433 元，加計市民住宅及有償公共設施用地地價收入（3,642,844,40 元）後約為 12,596,174,833 元，支應本區段徵收預估之開發總費用 12,534,367,920 元後，盈餘約 61,806,913 元，詳如表 4 所示。

表 4 北投士林科技園區區段徵收開發餘絀估計表

抵價地發還比例	A.抵價地總面積(m <sup>2</sup> )	B.抵價地總地價(元)	C.領回抵價地權利價值(元)	D.剩餘土地權利價值(元)	E.開發餘絀(元)
40%	321,044.39	28,187,697,618	27,716,963,067	8,953,330,433	61,806,913

※A.抵價地總面積=徵收私有土地總面積（約 802,610.98 m<sup>2</sup>）× 抵價地發還比例  
 ※B.抵價地總地價= A.抵價地總面積 × 區段徵收後平均地價（約 87,800 元/m<sup>2</sup>）

※C.領回抵價地權利價值=B.抵價地總地價 × 土地所有權人申領抵價地比例（約 98.33%）

※D.剩餘土地權利價值=區段徵收後可建築土地總地價（ $\Sigma$  各類可建築土地之區段徵收後單位地價 × 面積= 36,670,293,500 元）－ C.領回抵價地權利價值

※E.開發餘絀=D.剩餘土地權利價值 + 市民住宅及有償公設用地地價收入（3,642,844,400 元）－ 開發總費用（12,534,367,920 元）

新光資產管理股份有限公司 函



台北市南京東路二段123號11樓

電話：(02)2507-1251 分機 891

文者：台北市政府都市發展局

文日期：中華民國 98 年 02 月 12 日

文字號：(98)新資管字第 98002 號

旨：覆貴局 98 年 2 月 5 日北市都規字第 09830562000 號函如說明請查照。

明：

- 一) 有關北投士林科技園區「特定專用區整體開發計劃」，目前本公司與少數地主仍持續辦理中，詳如說明(二)。
- 二) 特定專用區內週邊鄰地除(1)士林區陽明4小段199地號面積131平方公尺所有權人徐燦煙持分1/3於95年10月9日死亡其家屬辦理繼承過程中，97年11月8日其中繼承人之一(徐燦煙長子)又不幸身亡，致繼承辦理再延宕。(2)士林區陽明4小段212地號面積15平方公尺所有權人吳明澧持分4/5及吳悅柔持分1/5，因吳悅柔身故，家屬未辦理繼承97年10月7日又遭債權人台灣士林地方法院查封暫無法處理外，其餘承蒙貴局協助下均已整合完成。
- 三) 隨文檢附陽明4小段199及212地號土地登記簿謄本各一份供貴局查証，徐燦煙之死亡證明俟家屬寄達後另補。

董事長 吳東賢

都市發展局 98.02.13



BCAA09830912700

區 2

正本

本會主席會家源  
、計、財

檔案：  
保存年限：

財團法人新光吳火獅紀念醫院 函

地址：111 臺北市士林區文昌路 95 號  
承辦人：醫院擴建規劃委員會 賴俊宏  
電話：(02) 28332211 轉 9922

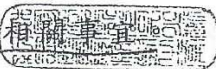
受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國 98 年 2 月 20 日  
發文字號：(98)新醫擴字第 0225 號  
速別：普通件  
密等及解密條件：普通  
附件：

主旨：函覆 貴局有關北投士林科技園區「特定專用區」本院規劃整合進度，請查照。

說明：

- 一、依據 貴局 98 年 2 月 5 日北市都規字第 09830562000 號辦理。
- 二、有關「特定專用區」之北側擬規劃為「醫療服務專用區」，前經本院於 95 年 8 月 1 日呈送 貴局審查，並經 貴局層轉臺北市政府於 96 年 7 月 30 日辦理公開展覽 30 天，並於 96 年 10 月 4 日台北市都市計畫委員會第 575 次會議審議，惟台北市都市計畫委員會認定「特定專用區」應整體規劃送審，故全案退回，本院積極與新光資產管理股份有限公司協調整體規劃再行送審。
- 三、查本院業已取得「特定專用區」北側全體土地所有權人之同意辦理變更為「醫療服務專用區」，惟「特定專用區」南側土地雖蒙 貴局協助多次召開會議向相關土地所有權人說明，並由新光資產管理股份有限公司積極辦理土地洽購及同意各土地所有權人未來無償代捐變更回饋土地，但現仍有二筆土地因繼承問題尚未能取得土地所有權人之同意，本院已敦請新光資產管理股份有限公司積極對前述兩筆土地進行協商辦理。
- 四、懇請 貴局協助辦理土地變更



正本：臺北市政府都市發展局

副本：新光資產管理股份有限公司、本院總務部、本院企劃室

院長 洪啓仁

都市發展局 98.02.23



BCAA09831073300

7



正本

檔號：  
保存年限：



臺北市政府 函

地址：臺北市信義區市府路1號  
承辦人：林志芳  
電話：1999(外縣市02-27208889)轉7233  
傳真：02-27278058

11050  
臺北市信義區莊敬路391巷11弄2號3樓

受文者：臺北市地政處土地開發總隊

發文日期：中華民國98年2月9日  
發文字號：府環四字第09830666200號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：普通  
附件：如主旨

主旨：檢送「北投士林科技園區區段徵收範圍開發計畫環境影響說明書」定稿本1份，請查照。

說明：

- 一、依本府環境保護局案陳 臺北市地政處98年2月5日北市地授發字第09830131900號函。
- 二、旨揭說明書，本府予以核定，惟依環境影響評估法第18條之規定，開發行為進行中及完成後使用時，應由目的事業主管機關追蹤，爰檢送前開說明書一份，供目的事業主管機關追蹤及相關單位參辦。

正本：臺北市地政處土地開發總隊、臺北市地政處、臺北市建築管理處、臺北市產業發展局、臺北市工務局、臺北市交通局、臺北市都市發展局、臺北市環境保護局衛生稽查大隊  
副本：林同棧工程顧問股份有限公司

市長郝龍斌

環境保護局局長倪世標決行

第1頁 共1頁

2/9





臺北市都市計畫變更審核摘要表	
項 目	說 明
都市計畫名稱	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
變更都市計畫法令依據	依都市計畫法第二十七條第一項第四款辦理
變更都市計畫機關	臺北市政府
本案公開展覽之起迄日期	自民國91年3月21日至91年4月20日止共計30天(刊登於中央日報、工商時報與中國時報)
本案說明會舉辦日期	民國91年4月8日、4月9日、4月10日
公民團體對本案之反映意見	如公民或團體對本案所提意見綜理表。
本案提交臺北市都市計畫委員會及內政部都市計畫委員會審核結果	<p>本案經臺北市都市計畫委員會，審議決議如下：</p> <p>一、本案前於91年3月21日府都二字第09100227503號函送計畫案請本市都委會審議，經提本市都委會91年6月6日第496次委員會審議決議： 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、黃委員臺生、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。</p> <p>二、專案小組研獲具體結論，提92年7月9日第514次委員會審議決議如下：</p> <p>(一) 本計畫案名新計畫之名稱，建議開放修改，並於下次委員會議時提出確認。</p> <p>(二) 北投區洲美里第九鄰與第十鄰、福國路延伸線以北之土地，雖屬本計畫範圍以外地區，但配合福國路延伸線的開闢，市府應就建築、交通、綠地、生態等環境之整體考量下，儘速擬訂相關計畫。</p>

- (三) 對於「科技產業專用區」所進駐產業內容，請於專案小組召開細部計畫審議會議時，作詳細討論。
- (四) 其餘計畫內容依專案小組審查結論修正通過。
- (五) 公民或團體陳情意見決議如后綜理表。

三、92年7月25日第515次委員會議宣讀會議紀錄增列：

「變更臺北市基隆河以東、雙溪南北兩側地區主要計畫為臺北知識經濟產業園區案」新計畫案名經討論同意修正為「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」。

內政部都市計畫委員會，審議情形如下：

一、93年5月25日第586次會議審議決議如下：

本案除左列各點外，其餘准照本會專案小組審查意見（如附錄一）通過，並退請臺北市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

(一) 有關本會專案小組審查意見一「防洪排水方面」部分，經經濟部水利署93年3月30日經水河字第09350067540號函補充說明「社子島地區防洪高保護設施整體評估計畫」正委外規劃辦理中，並經臺北市政府93年4月26日府都規字第09309597600號函建議「本計畫案仍依先前經濟部78年核定之規定辦理，避免延宕園區計畫整體開發時程」，有關該委託研究成果，如涉及都市計畫變更事項，請臺北市政府妥予檢討考量，迅行辦理變更都市計畫相關事宜。

(二) 至於本會專案小組審查意見二「變更工業區為特定專用區部分」，經臺北市政府93年4月22日府都規字第09305212600號函補充相關資料，並依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」六項基本條件及五項附帶條件，逐項查核填列辦理情形，原則同意依該府意見辦理，惟有關申請人補充之整體開發計畫（含提供公共設施用地比例）及財務計畫，應摘要納入主要計畫書敘明。

臺北市政府  
都市發展局  
業務主管

股長葉家源

承辦人員

員司麻匡復

繪圖員

校對者