

審議事項三

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）

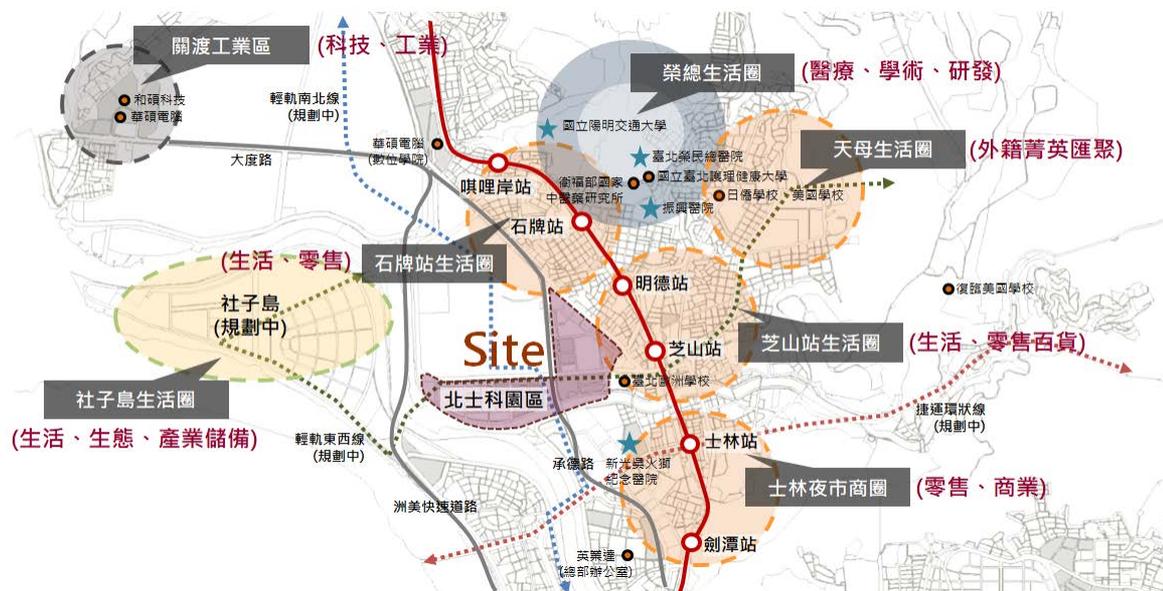
簡報大綱

壹、計畫緣起與現況發展

貳、計畫修正內容說明

參、人陳意見市府回應說明

肆、都委會幕僚初研意見回應



壹、計畫緣起與現況發展

一、計畫緣起

北投士林科技園區(區段徵收範圍)

84年配合行政院亞太營運中心計畫，以發展媒體產業為主軸「臺北媒體文化園區」

為因應產業發展變遷及提供本市未來產業發展空間需求修正為「北投士林科技園區」

99.10.25 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」

100.07.22 臺北市土地使用分區管制自治條例名稱修正

107.08.15 公告實施「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」

108.02.23 臺北市土地使用分區管制自治條例使用組別項目修正

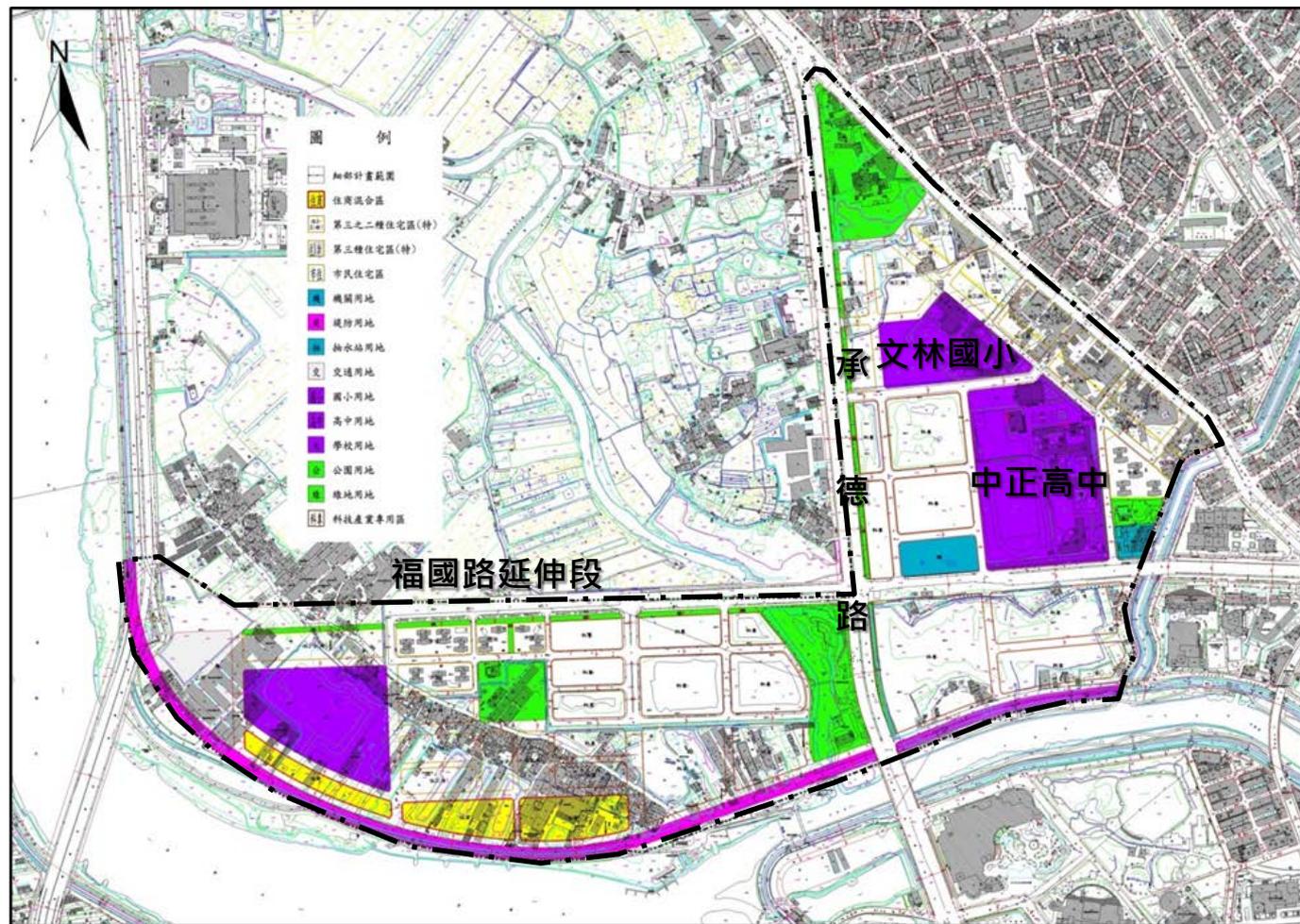
108.10.09 公告實施「修訂『擬定臺北市北投士林科技園區(區段徵收範圍)細部計畫案』土地使用分區管制暨都市設計管制要點(第二次修訂)」

112.12.25 考量進駐廠商需求，檢討放寬有關文化媒體、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、零售作為辦公室使用，並放寬支援性服務業限制，以滿足園區員工生活需求，爰啟動本次計畫變更

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。

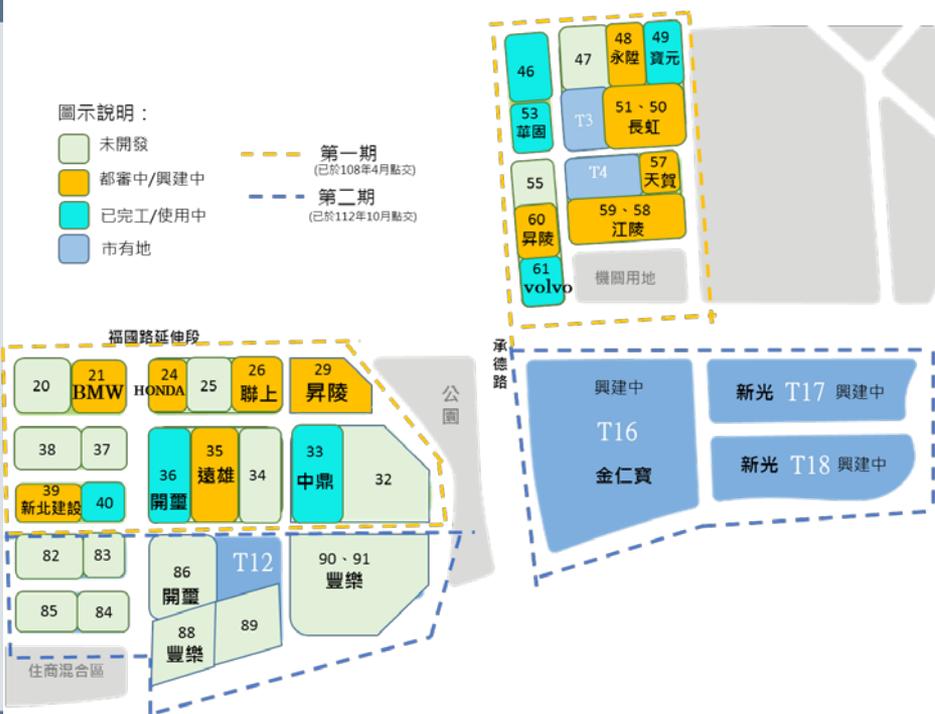
本計畫區目前已完成全區用地取得、抵價地分配、地上物補償、專案住宅配售及交屋、地上物騰空點交及拆遷。除現正辦理之第2期公共工程竣工驗收及零星工程施作外，全區工程已近開發完成。



三、科技產業專用區發展現況

北投士林科技園區臨承德路及磺溪西側約24.9公頃規劃為「科技產業專用區」，市有地計9.76公頃，占整體科技產業專用區約40%，現已開發近6成。

科技產業專用區		土地或地號	辦理進度	面積(公頃)	占比(%)
已完工/興建中/規劃設計	市有地	T16(91)	興建中	4.49	8.38
		T17(88)	興建中	2.28	
		T18(93)	興建中	1.61	
	私有地	新洲美段 33、36、40 軟橋段 46、49、53、61	已完工使用	2.48	7.27
		新洲美段 26、29、39 軟橋段 57-59	都審核定	4.79	
未開發	市有地	T3(52)	預計113年第3季公開招標	0.25	1.38
		T4(56)	預計113年第3季公開招標	0.48	
		T12(87)	113年3月12日公告招標	0.65	
	私有地	新洲美段 20、25、32、34、 37-38、82-86、88-91 軟橋段 47、55	未開發	7.86	7.86
	總計	-	-	24.89	100



貳、計畫修正內容說明

一、產業整體規劃

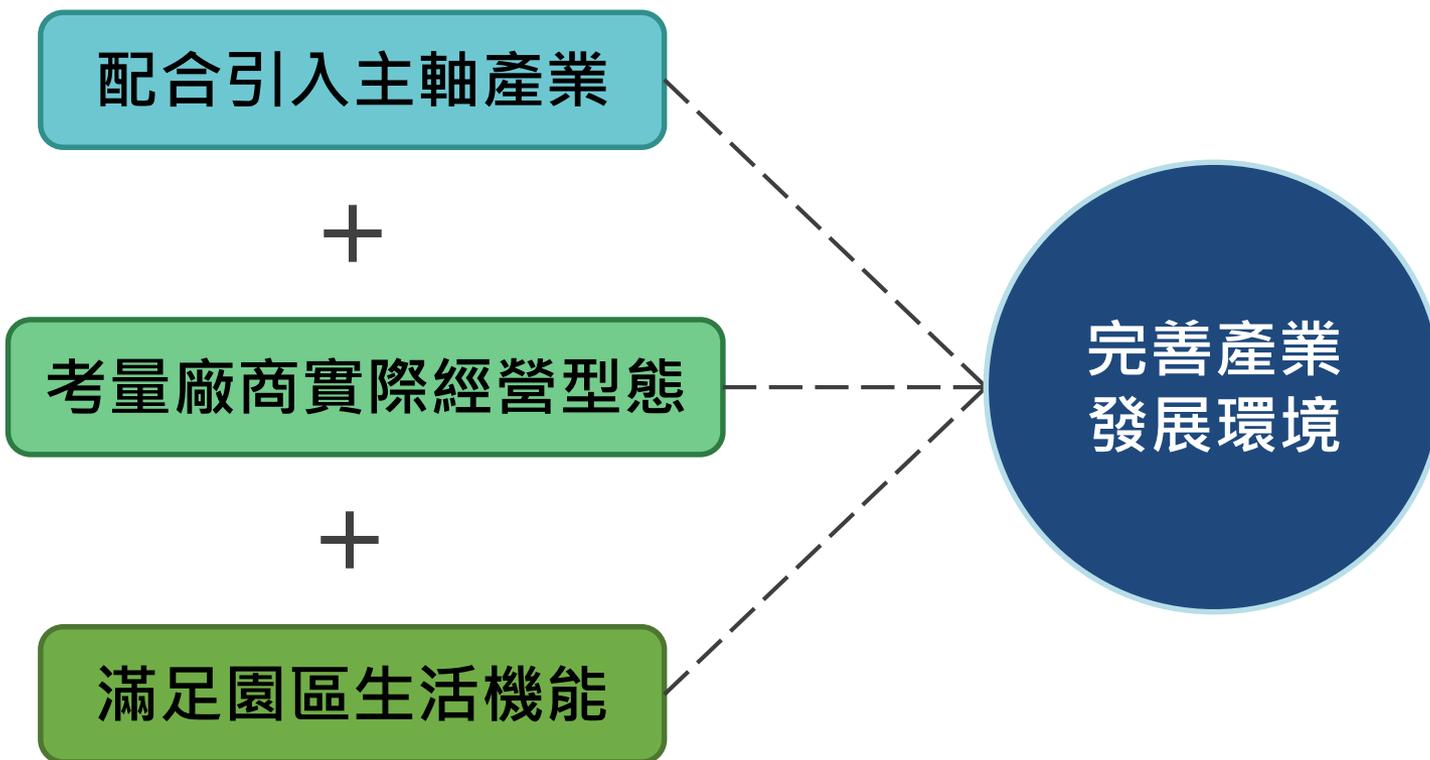
北投士林科技園區以「**智慧健康醫療**」為**產業發展主軸**，發展定位朝向「**智慧健康醫療跨域園區**」發展，結合**數位技術服務**及**新興科技產業**，打造前瞻技術與服務，以因應全球趨勢與新興脈動。



Tech : ICT、IoT、AI人工智慧、雲端、Big-Data ...

eHealth : 醫療照護、健康管理、試驗、監測、教育研究 ...

二、計畫目標



三、計畫規劃構想

放寬主軸產業兼辦批發、零售業務作辦公室使用

1. 考量廠商經營實務登記需要，新增允許園區發展主軸相關產業兼辦之「批發、零售業務之辦公室」使用，使之更貼近產業需求，以利吸引該等主軸相關產業進駐園區。
2. 為利民眾了解，刪除原計畫條文中「允許第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」之組別標示，另以公告方式明列主軸產業使用項目。

三、計畫規劃構想



放寬支援性服務業限制，並明訂除外項目，以維持園區產業運作基礎

1. 有關屬支援性服務業之第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，放寬其使用條件為建築物第1層、第2層及地下1層使用，以滿足商業活動空間配置之彈性。
2. 支援性服務業原允許第33組健身服務業各使用項目，配合「臺北市土地使用分區管制自治條例」增訂工業區不允許使用項目，將(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）、(八)刺青列為除外項目。

三、計畫規劃構想



增訂保留使用彈性機制之文字，以因應產業變化

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」等文字，以保留使用彈性。

四、修訂計畫內容

☞ 放寬主軸產業兼辦批發、零售作辦公室使用

修訂內容	原計畫規定
<p>2.辦公室：</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><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>2.辦公室：</p> <p>(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。</p>

四、修訂計畫內容

 放寬支援性服務業限制，並明訂除外項目，以維持園區產業運作基礎

修訂內容	原計畫規定
<p>支援性服務業：</p> <p>除<u>以下組別及使用項目之允許使用條件為</u>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><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>支援性服務業：</p> <p>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>

四、修訂計畫內容

↙ 增訂保留使用彈性機制之文字，以因應產業變化

修訂內容	原計畫規定
<p>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，或其他</u>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>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>

參、人陳意見市府回應說明

人陳編號1：廖○賢

陳情位置：新洲美段20、25、40地號

陳情重點：

若只蓋2樓以下建物，希望開放土地全區使用支援性服務產業，**不受總容積樓地板面積30%限制**，以利店家進駐發展。



市府回應說明

- 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。
- 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。

人陳編號2：新光人壽 游○

陳情位置：軟橋段88、93地號

陳情重點：

1. 建議放寬**第8組：(三)長期照顧服務機構**附條件使用。
2. 建議允許下列組別使用：
 - 1) **第19組：(一)中西藥品**
 - 2) **第19組：(十六)醫療用品及一般環境衛生用藥**
 - 3) **第19組：(三十)機車及其零件等之出售或展示**
 - 4) **第27組：(三)補習班(營業樓地板面積超過200平方公尺)**
 - 5) **第27組：(十三)機車修理及機車排氣檢定**
 - 6) **第28組：(十六)補習班(營業樓地板面積200平方公尺以下)**
3. 建議**第17組：日常用品零售業**及**第18組：零售市場之(二)超級市場**面積限制，改以總量管制替代。
4. 建議放寬**第28組：(十八)證券金融業**及**第30組：金融保險業**，二樓以上允許使用。



人陳編號2：新光人壽 游○

陳情位置：軟橋段88、93地號

市府回應說明

- 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。
- 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。

肆、都委會幕僚初研意見回應

肆、都委會幕僚初研意見回應

都委會幕僚初研意見	市府回應說明
<p>請市府說明北投士林科技園區之產業發展現況及需求，併同回應公民或團體陳情意見後，提請委員會審議。</p>	<p>北投士林科技園區之產業發展現況及規劃，詳簡報第6頁及第8頁。關於公民或團體陳情意見依回應說明辦理。</p>