臺北市都市計畫委員會第 771 次會議紀錄

時間：中華民國 109 年 10 月 15 日（星期四）上午 9 時 30 分

地點：市政大樓 2 樓北區 N206 審議室

主席：彭兼主任委員振聲　　彙整：黃書宣

出席委員：(詳簽到表)

列席單位人員：(詳簽到表)

案件一覽表：

審議事項

一、 臺北市士林區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案
{計畫編號「細外 04、05」(含綜理表編號「外雙溪 1、2」)、計畫編號「細士 13」(含綜理表編號「舊士林 6」)、以及綜理表陳情編號「舊士林 2」}

二、 「臺北市信義區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案」逕向內政部陳情意見編號 1(吳興段二小段 443-1、479 地號保護區)、編號 2(黎忠里保護區)

壹、審議事項

審議事項一

案名：臺北市士林區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案
{計畫編號「細外 04、05」(含綜理表編號「外雙溪 1、2」)、計畫編號「細士 13」(含綜理表編號「舊士林 6」)、以及綜理表陳情編號「舊士林 2」}

案情概要說明：

一、申請單位：臺北市政府

二、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

三、計畫緣起及辦理情形

(一)本案主要計畫前於100年6月14日辦理公告公開展覽，並送本會審議，歷經本會共24次專案小組會議及3次委員會大會審議，全案經105年2月10日本會第705次委員會議審決修正通過。

(二)案經市府依本會審決內容修正後報請內政部核定，經內政部都市計畫委員會6次專案小組審查，嗣於108年11月26日內政部都市計畫委員會第958次會議審決修正通過，市府依前開會議決議針對主要計畫超出原公開展覽範圍者，另案辦理第2次公開展覽及說明會，同時並依循主要計畫內容，辦理本次細部計畫通盤檢討案。

四、計畫內容概述：詳公展計畫書、圖，及本次市府提會資料。

五、公開展覽：

(一)本案自109年2月27日起至109年4月6日止公開展覽40天，並以109年2月26日府都規字第10930090654號函送到會。

(二)本案市府於107年2月7日、107年4月20日舉辦公展前座談會。

(三)本案市府於109年3月30日舉辦公展說明會。

六、公展期間公民或團體陳情意見：

本案公展期間迄今本會接獲公民或團體陳情意見綜理表編號共19件。(其中「通案」1件、「陽明山生活圈」2件、「外雙溪生活圈」4件、「天母生活圈」2件、「社子生活圈」3件、「舊士林生活圈」7件)。

七、本案審議歷程：

(一)本案經提109年4月23日第764次委員會議報告決議:「本案先組成專案小組討論，請黃台生委員擔任召集人，其餘專案小組成員請召集人指定。」

【會後經召集人表示，徵詢所有府外委員意願，經徵詢後請邱裕鈞委員、劉玉山委員、徐國城委員、潘一如委員、周美伶委員擔任專案小組委員】

(二)專案小組於109年6月3日召開會議討論。

(三)全案提109年8月27日第770次委員會議審議決議除計畫編號「細外04、05」(含綜理表編號「外雙溪1」、「外雙溪2」)至善路側住宅區擬定案、「細士13」(含綜理表編號「舊士林6」)士林紙廠，以及綜理表編號「舊士林2」陳情廢除計畫道路等案先辦理會勘外，其餘修正通過。

(四)本案爰依第770次委員會議決議於109年9月10日辦理會勘。

八、案經市府都市發展局109年9月25以北市都規字第1093097682號函送會議資料到會提請審議。

決議：

一、本案除以下幾點，其餘依本次會議市府所送補充會議資料修正通過：

(一)計畫編號「細外04」至善路側住宅區擬定案：考量外雙溪地區觀光及文化發展目標與地主權益，同意依本次會議市府當場所提，擬定為「住2特」，建蔽率35%、容積率酌予增加為200%，惟不得再申請容積移轉與都市計畫相關容積獎勵，且應納入都市設計審議規範建築物高度，並於審議階段徵詢國防部意見。

(二)計畫編號「細外 05」:依公展計畫書圖內容,擬定為「住 2」,建蔽率 35%、容積率 120%。

(三)計畫編號「細士 13」:同意本次會議市府所提修正內容,刪除本變更案,不予變更。

(四)新增計畫編號「細士 14」:同意本次會議市府所提內容,配合主要計畫變更,擬定為「社福及機關用地」,建蔽率 40%、容積率 400%。

二、 公民或團體陳情意見,除以下幾點外,其餘同意市府本次會議所提回應意見辦理:

(一)綜理表編號「外雙溪 1」陳情至善路一段側住宅區加級案,同本次會議決議第一之(一)點。

(二)綜理表編號「外雙溪 2」財政部國有財產署所提意見,同本次會議決議第一之(一)、(二)點。

(三)綜理表編號「外雙溪 3」國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營產處所提意見,同本次會議決議第一之(一)、(二)點。

(四)綜理表編號「舊士林 2」陳情廢除計畫道路案,基於地區整體交通系統考量,維持原道路用地,陳情意見不予採納。

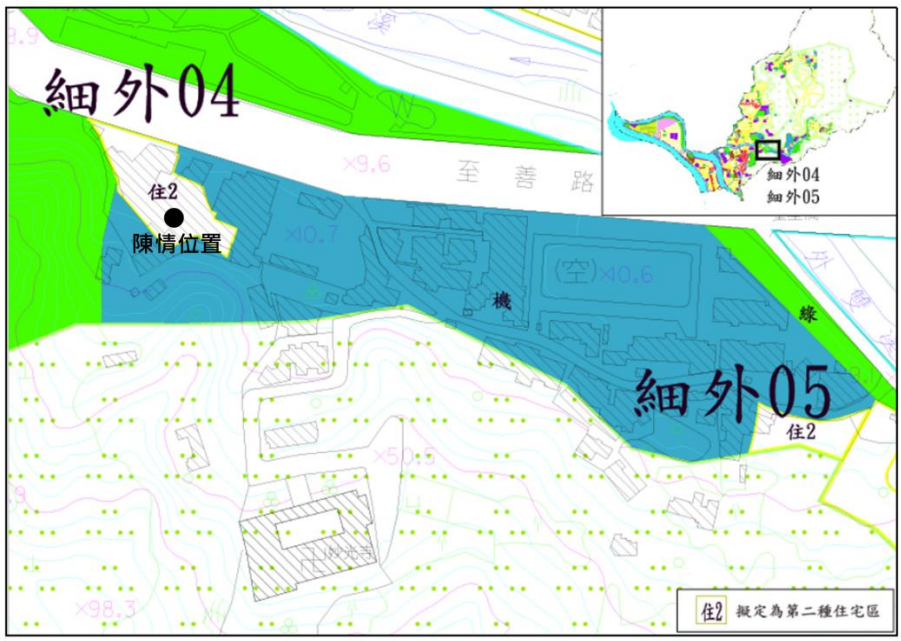
(五)綜理表編號「舊士林 6」士林紙廠內公園用地,同本次會議決議第一之(三)點,維持原公園用地形狀,不予調整。另陳情修正 92 年細部計畫案內有關福德路 31 巷退縮規定、解除 30 公尺限高管制、取消都市更新容積獎勵限制等,同意市府本次所提回應說明。

三、 本通盤檢討案變更或擬訂計畫內容,超出公開展覽範圍者,後續請市府依程序辦理公開展覽及說明會。

附帶決議：有關士林紙廠內既有建築，請市府盡速啟動文資審查程序確認是否具有文化資產保存價值。

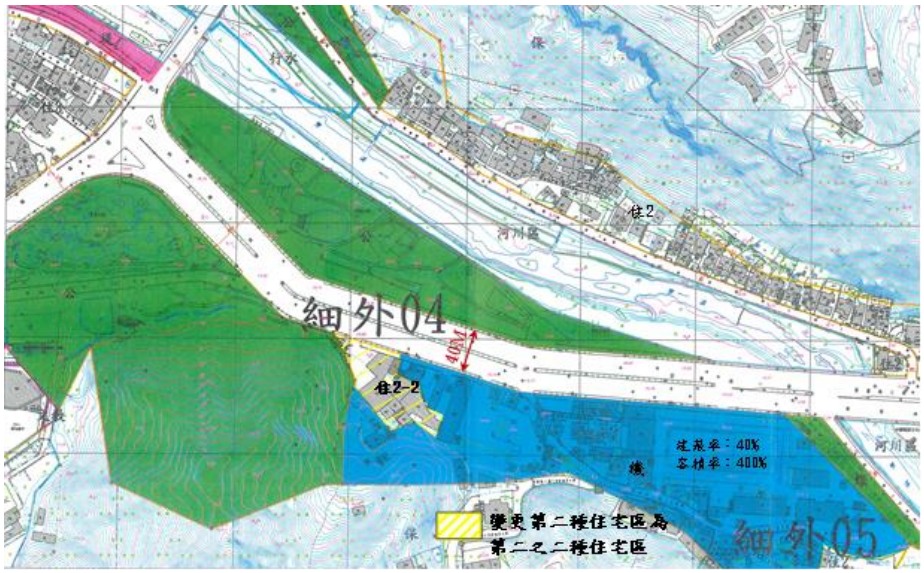
臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

外雙溪生活圈

案名	臺北市士林區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案		
編號	外雙溪1	陳情人	何○玄
位置	福林段二小段 81 地號【細外 04】 		
訴求意見與建議	第 1 次陳情 一、民等持有該筆土地已 50 餘年，還包括附近地區土地約 15,000 ㎡，原即規劃為住宅區。因配合政府國防部需要約有 10,000 ㎡土地被價購後，全部變更為機關用地，而剩餘私有地部分遲未徵收。時至本次通盤檢討，主要計畫部分承蒙內政部都市計畫委員會大會各位委員的諒解與協助，於部都委會第 958 次會議同意將我們的土地變更恢復為住宅區，實感德便，銘謝萬分。 二、本基地於 109 年 2 月 27 日辦理臺北市士林區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案公開展覽 40 天，孰發現本基地(編號細外 04)被擬訂為第二種住宅區，而理由係配合基地周邊使用毗鄰土地使用分區而定。		

	三、經查，「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 10 條第 2 項規定，前項建築物面臨三十公尺以上之道路，臨接或面前道路對側有河川，於不妨礙公共交通、衛生、安全，且創造優美景觀循都市計畫程序劃定者，容積率得酌予提高。 四、本基地非屬山坡地，且面前計畫道路為 40 公尺，面前道路對側亦有河川、綠地、公園，皆符合前述土管之規定。而基地周邊之第二種住宅區，部分屬山坡地，部分則為路寬或對側有河川之條件未能符合，故實不應相提並論。 五、本基地於原計畫即為住宅區，依當時法令規定，應可蓋 12 層樓，符合轉型正義現恢復為住宅區後，卻僅擬訂為第二種住宅區，對於民等權益損失甚鉅。 六、另經查，本市都市計畫區內亦有劃分為第二之二種住宅區之基地，且臺北市土地使用分區管制自治條例亦有相關規範內容，並非屬特殊案例。 七、綜上，本基地不論於法令規定條件、相關案例及保障民眾權益考量下，實應擬訂為『第二之二種住宅區』，以符合實際。 第 2 次陳情 主旨：有關位於台北市士林區福林段二小段81號土地，現「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」公展方案(編號細外04)擬定為第二種住宅區，陳請 貴委員會核准同意變更擬定為第二之二種住宅區，詳說明，請　查照。 說明： 一、 民等持有該筆土地已 50 餘年，之前尚包括附近土地約 15,000 ㎡，原都市計畫即規劃為住宅區。但因配合國防部需要約有 10,000 ㎡土地被徵收價購後，變更為機關用地(建蔽率 40%，容積率 400%)，而剩餘私有地部分遲未徵收。時至本次通盤檢討，主要計畫於內政部部都委會第 958 次會議決議將民等土地變更恢復為住宅區，實感德便，銘謝萬分。本基地於 50 年前之原都市

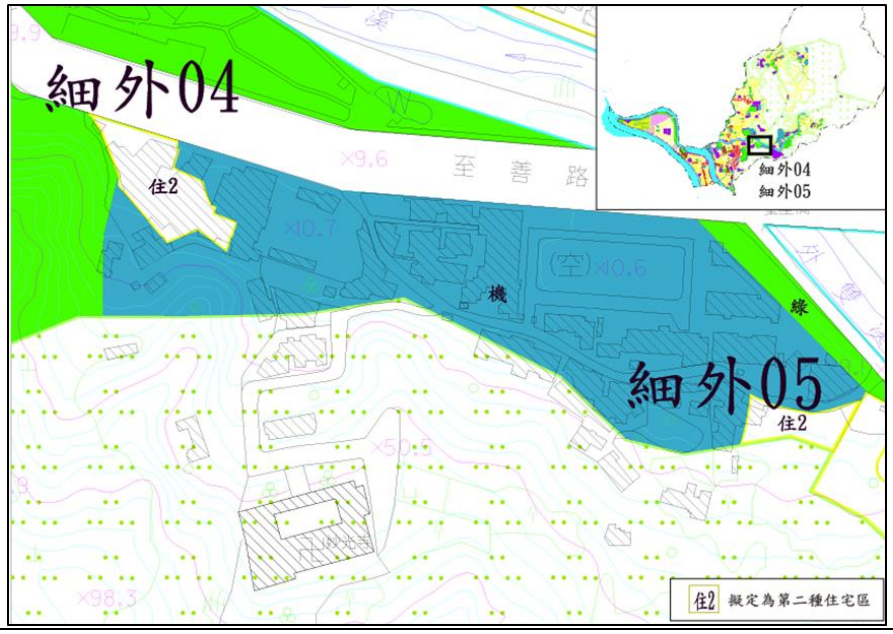
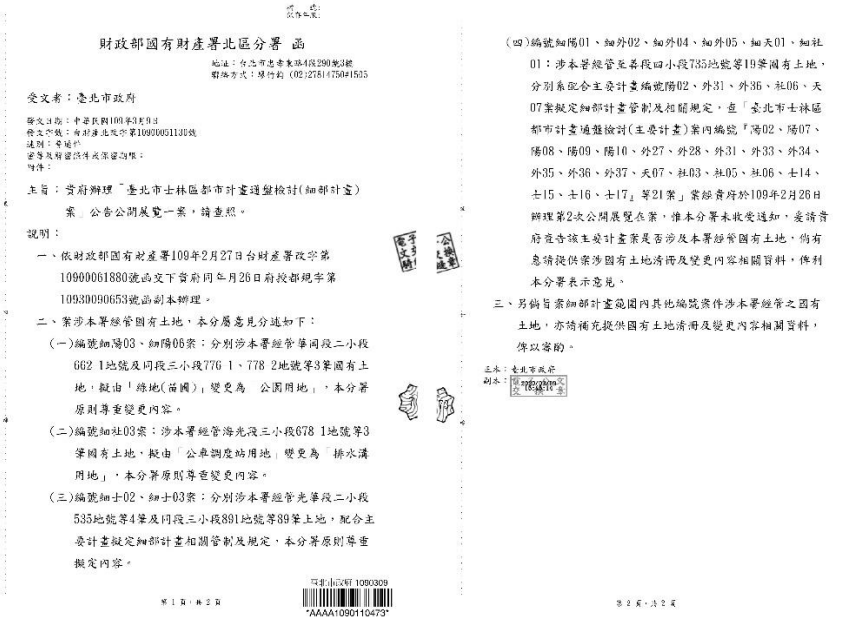
	計畫即規劃為住宅區，依當時都市計畫之相關法令，並無容積率規定，若依當時之建築技術規則(34.02.26-63.02.15)規定，本基地應可蓋 12 層樓，將其反推算容積率相當於現今計畫之容積率為 600%。 二、 依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 10 條第 2 項規定前項建築物面臨 30 公尺以上之道路，臨接或面前道路對側有河川，於不妨礙公共交通、衛生、安全，且創造優美景觀循都市計畫程序劃定者，容積率得酌予提高；另本計畫土管要點第四條第一項第三款：「第二之一種住宅區、第二之二種住宅區：第二種住宅區內面臨較寬之道路，臨接或面前道路對側有公園、廣場、綠地、河川等，而經由都市計畫程序之劃定，其容積率得酌予提高」，合先敘明。 三、 本基地於 109 年 2 月 27 日辦理臺北市士林區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案公開展覽 40 天，本基地於公展方案(編號細外 04)被擬定為第二種住宅區(容積率 120%)，其規劃理由為配合基地周邊使用毗鄰土地使用分區而定，但第二種住宅區之擬定係為本細部計畫地區住宅區規劃之平均容積概念，依此概念應再依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 10 條第 2 項規定及本計畫土管要點第四條第一項第三款作容積之微調。另本基地緊鄰機關用地，此機關用地之容積率高達 400%，可見本基地周遭之容積率應可達到 300%-400%。 四、 因此本基地(如下圖)非屬山坡地，且面臨 40 米計畫道路，西側為公園，東側為機關用地(建蔽率 40%，容積率 400%)，40 米道路北側面臨河川、綠地、公園，皆與前述「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 10 條第 2 項及本計畫土管要點第四條第一項第三款之規定相符，而且完全符合容積率酌予提高之要件，建請都委會同意予以採納變更為第二之二種住宅區。而基地週邊其他之第二種住宅區，部分屬山坡地，部分則為面臨 8 米道路之條件未能符合本計畫土管要點第四條第一項第三款之規定，故本計畫實不應全部規劃為第二種住宅區。

	 五、 建議：本基地符合「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 10 條第 2 項規定及本計畫土管要點第四條第一項第三款之規定內容，建議應變更擬定為『第二之二種住宅區』，以符實際。
市府 回應說明	一、 查陳情範圍於59年「為陽明山管理局轄區主要計畫乙案」劃為住宅區；62年「變更陽明山管理局轄區外雙溪地區主要計畫案」變更住宅區為公園綠地；後於70年「擬定外雙溪附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案」經於67年1月23日協調獲致結論：「(一)『機十七』機關保留地為配合國防設施需要向西擴大範圍。其範圍以至『公十九』內之現有溪流為原則，並截彎取直。另為維持外雙溪地區之景觀暨計畫之一致，機關保留地北側沿路留設綠地。(二)行政管理學校維持原計畫。」並經本市都委會67年8月30日第145次委員會議審議決議：「同意照經協調結論辦理，變更公園綠地為機關用地至今。 二、 本案為經國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營產中處105年7月11日備北工營字第1050003376號函表示：軍方以營區現有範圍使用，營區範圍內檢討獲得之私有土地，建議維持機關用地，營區現有範圍外之私有土地請依權責處理。陳情位置為私有土地及坡度30%以下且非屬都市計畫劃設山坡地管制區範圍之土地，故於主要計畫變更為住宅區，並考量基地周邊毗鄰土地

	使用分區配合擬定細部計畫為第二種住宅區。 三、 本案基地位於外雙溪地區，該地區容積率擬定，建議參考周邊發展情形定之，提請專案小組討論。
專案小組建議意見	(109 年 6 月 3 日第 1 次專案小組會議) 同本次會議建議意見第二之(二)第 3 點。 【建議意見第二之(二)第 3 點：請就綜理表外雙溪 1 住宅區加級之陳情訴求，釐清臺北市土地使用分區管制自治條例第 10 條第 2 項之立法原意，並考量區域整體性規範，再提委員會審議。】
市府第2次回應說明	一、 查本市土地使用分區管制自治條例第 10 條第 2 項係規定「前項建築物面臨三十公尺以上之道路，臨接或面前道路對側有河川，於不妨礙公共交通、衛生、安全，且創造優美景觀循都市計畫程序劃定者，容積率得酌予提高。」。就前開條文之適用，前經本府都市發展局於 109 年 7 月 21 日邀集專家學者召開「本市土地使用分區管制自治條例第 10 條規定住宅加級地區認定原則」研商會議，獲致結論(略以):「本市土地使用分區管制自治條例第 10 條第 1 項之立法意旨，經委員協助釐清後，應為臨接 30 公尺以上道路，「且」臨接或對側有河川者得適用。但符合該條件並非一定予以加級，仍須符合『……於不妨礙公共交通、衛生、安全，且創造優美景觀循都市計畫程序劃定者，容積率得酌予提高。」之條件，並經都市計畫法定程序，由市都委會視個案條件再決定是否予以加級。』」，故基地加級與否，除臨接道路路寬之消極條件外，尚需考量周邊環境且經都委會審議確認是否予以加級。 二、 本案陳情範圍面前道路為 40 公尺寬之道路，對側為公園及河川，惟本案基地緊鄰軍事機關用地、都市計畫劃定之山限區，且位於以觀光及文化發展為主管制之外雙溪地區，是否予以提高容積率一節，擬提請委員會討論，並依委員會決議辦理。
委員會決議	(109 年 8 月 27 日臺北市都市計畫委員會第 770 次會議) 同本次會議決議第一之(二)第4點。

	【決議第一之(二)第4點：計畫編號「細外04、05」至善路側住宅區擬定案，請市府就外雙溪地區觀光及文化發展定位、使用強度管制規定，以及管制範圍之適切性再予考量，並先安排委員至現地會勘後，再提會討論。】
市府第3次回應說明	一、 查本市土地使用分區管制自治條例第 10 條第 2 項係規定「前項建築物面臨三十公尺以上之道路，臨接或面前道路對側有河川，於不妨礙公共交通、衛生、安全，且創造優美景觀循都市計畫程序劃定者，容積率得酌予提高。」。就前開條文之適用，前經本府都市發展局於 109 年 7 月 21 日邀集專家學者召開「本市土地使用分區管制自治條例第 10 條規定住宅加級地區認定原則」研商會議，獲致結論(略以):「本市土地使用分區管制自治條例第 10 條第 1 項之立法意旨，經委員協助釐清後，應為臨接 30 公尺以上道路，「且」臨接或對側有河川者得適用。但符合該條件並非一定予以加級，仍須符合『……於不妨礙公共交通、衛生、安全，且創造優美景觀循都市計畫程序劃定者，容積率得酌予提高。」之條件，並經都市計畫法定程序，由市都委會視個案條件再決定是否予以加級。』」，故基地加級與否，除臨接道路路寬之消極條件外，尚需考量周邊環境且經都委會審議確認是否予以加級。 二、 本案陳情範圍面前道路為 40 公尺寬之道路，對側為公園及河川，惟本案基地緊鄰軍事機關用地、都市計畫劃定之山限區，位於以觀光及文化發展為主管制之外雙溪地區，且國防部 109 年 10 月 6 日表示倘興建高樓層建築，殆有遭窺視之疑慮，應將相關重要軍事人員及設施之安全納入考量，故本案是否提高容積率，提請委員會討論。 三、 本案倘經委員會決議提高容積率，仍應納入都市設計審議規範建築物高度，不得再申請容積移轉與容積獎勵，並於審議階段徵詢國防部意見。
委員會決議	(109 年 10 月 15 日臺北市都市計畫委員會第 771 次會議) 一、本案除以下幾點，其餘依本次會議市府所送補充會議資料修正通過：

	(一) 計畫編號「細外 04」至善路側住宅區擬定案：考量外雙溪地區觀光及文化發展目標與地主權益，同意依本次會議市府當場所提，擬定為「住 2 特」，建蔽率 35%、容積率酌予增加為 200%，惟不得再申請容積移轉與都市計畫相關容積獎勵，且應納入都市設計審議規範建築物高度，並於審議階段徵詢國防部意見。 (二) 計畫編號「細外 05」：依公展計畫書圖內容，擬定為「住 2」，建蔽率 35%、容積率 120%。 (三) 計畫編號「細士 13」：同意本次會議市府所提修正內容，刪除本變更案，不予變更。 (四) 新增計畫編號「細士 14」：同意本次會議市府所提內容，配合主要計畫變更，擬定為「社福及機關用地」，建蔽率 40%、容積率 400%。 二、 公民或團體陳情意見，除以下幾點外，其餘同意市府本次會議所提回應意見辦理： (一) 綜理表編號「外雙溪 1」陳情至善路一段側住宅區加級案，同本次會議決議第一之(一)點。 (二) 綜理表編號「外雙溪 2」財政部國有財產署所提意見，同本次會議決議第一之(一)、(二)點。 (三) 綜理表編號「外雙溪 3」國防部軍備局工程營產中心北地區處所提意見，同本次會議決議第一之(一)、(二)點。 (四) 綜理表編號「舊士林 2」陳情廢除計畫道路案，基於地區整體交通系統考量，維持原道路用地，陳情意見不予採納。 (五) 綜理表編號「舊士林 6」士林紙廠內公園用地，同本次會議決議第一之(三)點，維持原公園用地形狀，不予調整。另陳情修正 92 年細部計畫案內有關福德路 31 巷退縮規定、解除 30 公尺限高管制、取消都市更新容積獎勵限制等，同意市府本次所提回應說明。 三、 本通盤檢討案變更或擬訂計畫內容，超出公開展覽範圍者，後續請市府依程序辦理公開展覽及說明會。 附帶決議：有關士林紙廠內既有建築，請市府盡速啟動文資審查程序確認是否具有文化資產保存價值。

編號	外雙溪2	陳情人	財政部國有財產署北區分署
位置2	細外 05 		
訴求意見與建議	(109 年 5 月 29 日台財產北改字第 10900152650 號函) 本分署前以 109 年 3 月 9 日台財產北改字第 10900051130 號函及同年 4 月 6 日台財產北改字第 10950003800 號函復原則同意變更內容在案。 		

財政部國有財產署北區分署 函

地址：台北市忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：單竹鈞 (02)2781 4750#1535

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國109年3月9日
發文字號：有財產北改字第10900051130號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴府辦理「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」公告公開展覽一案，請查照。

說明：

一、依財政部國有財產署109年2月27日台財產署改字第10900061880號函文下貴府同年月26日府授都規字第10930090653號函副本辦理。

二、案涉本署經管國有土地，本分署意見分述如下：

(一)編號細陽03、細陽06案：分別涉本署經管華興段二小段662-1地號及同段三小段776-1、778-2地號等3筆國有土地，擬由「綠地(苗圃)」變更為「公園用地」，本分署原則尊重變更內容。

(二)編號細社03案：涉本署經管海光段三小段678-1地號等3筆國有土地，擬由「公車調度站用地」變更為「排水溝用地」，本分署原則尊重變更內容。

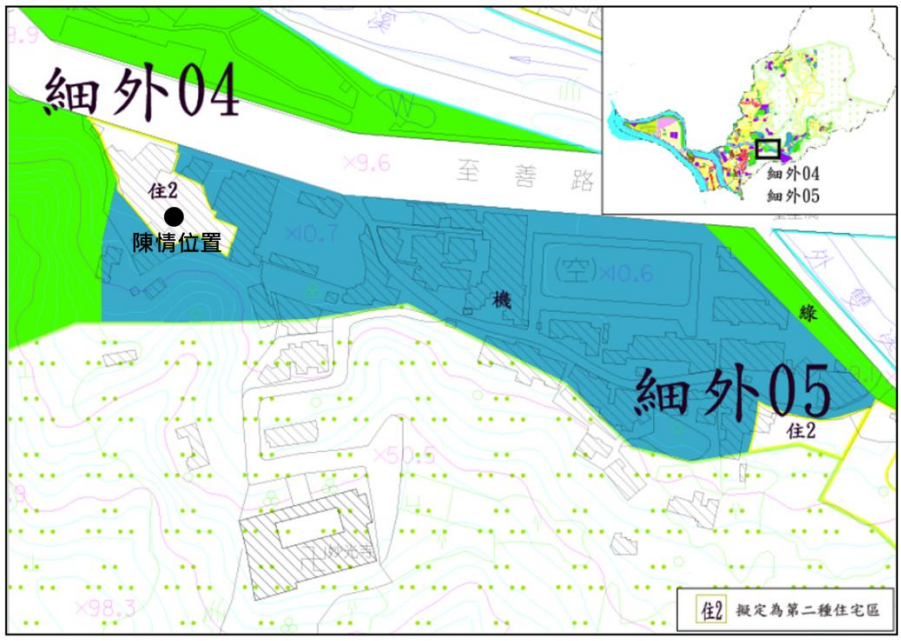
(三)編號細士02、細士03案：分別涉本署經管光華段二小段535地號等4筆及同段三小段891地號等89筆土地，配合主要計畫擬定細部計畫相關管制及規定，本分署原則尊重擬定內容。

(四)編號細陽01、細外02、細外04、細外05、細天01、細社01：涉本署經管至善段四小段735地號等19筆國有土地，分別系爭於主要計畫編號陽02、外31、外36、社06、天07案擬定細部計畫管制及相關規定，查「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案內編號『陽02、陽07、陽08、陽09、陽10、外27、外28、外31、外33、外34、外35、外36、外37、天07、社03、社05、社06、士14、士15、士16、士17』等21案」業經貴府於109年2月26日辦理第2次公開展覽在案，惟本分署未收受通知，爰請貴府查復本案是否涉及本署經管國有土地，倘有意請提供案涉國有土地清冊及變更內容相關資料，俾利本分署表示意見。

三、另倘旨案細部計畫範圍內其他編號案件涉本署經管之國有土地，亦請補充提供國有土地清冊及變更內容相關資料，俾以容納。

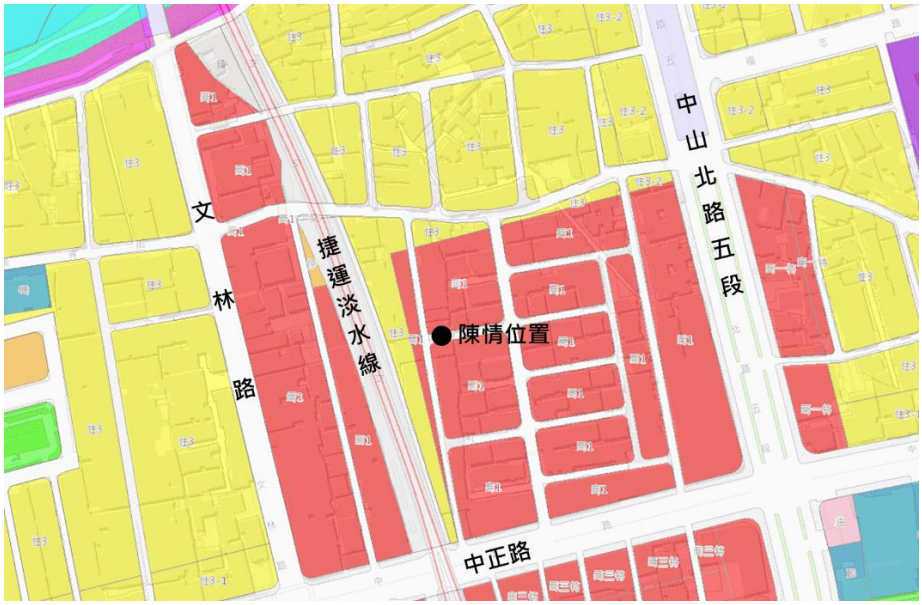
正本：臺北市政府
副本：

專案小組建議意見	(109 年 6 月 3 日第 1 次專案小組會議) 一併提委員會審議。
市府回應說明	細外 04 及細外 05 部分，敬悉。
委員會決議	(109 年 8 月 27 日臺北市都市計畫委員會第 770 次會議) 同本次會議決議第一之(二)第4點。 【決議第一之(二)第 4 點：計畫編號「細外 04、05」至善

	路側住宅區擬定案，請市府就外雙溪地區觀光及文化發展定位、使用強度管制規定，以及管制範圍之適切性再予考量，並先安排委員至現地會勘後，再提會討論。】		
市府第2次回應說明	敬悉。		
委員會決議	同編號外雙溪1。		
編號	外雙溪4	陳情人	國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營產處
位置	計畫編號【細外 04、細外 05】 		
訴求意見與建議	(109 年 10 月 6 日備北工營字第 1090012914 號函) 編號「細外 04、細外 05」案涉及國軍管理使用之營(眷)地，毗鄰國軍重要軍事人員住宿及設置重要軍事設施之營區，周邊倘經興建高樓層建築，殆有遭窺視之疑慮，為維相關重要軍事人員及設施之安全，惠請納入考量。		
市府回應說明	一、 經本府邀集專家學者研議土地使用分區管制自治條例第 10 條第 2 項現行條文之原意應為「面臨 30 公尺以上之道路『且』臨接或面前道路對側有河川，於不妨礙公共交通、衛生、安全，且創造優美景觀循都市計畫程序劃定者，容積率得酌予提高」。該條前段為加級之基本條件，後段為加級之積極條件。		

	二、 本案基地緊鄰軍事用地、都市計畫劃定之山限區，且外雙溪地區因考量觀光及文化發展之目的故於 62 年訂定外雙溪地區建築管制要點並規定該區域之住宅區建蔽率 40%、容積率 120%。 三、 國防部 109 年 10 月 6 日表示倘興建高樓層建築，殆有遭窺視之疑慮，應將相關重要軍事人員及設施之安全納入考量，故本案是否提高容積率，提請委員會討論。 四、 本案倘經委員會決議提高容積率，仍應納入都市設計審議規範建築物高度，不得再申請容積移轉與容積獎勵，並於審議階段徵詢國防部意見。
委員會決議	同編號外雙溪1。

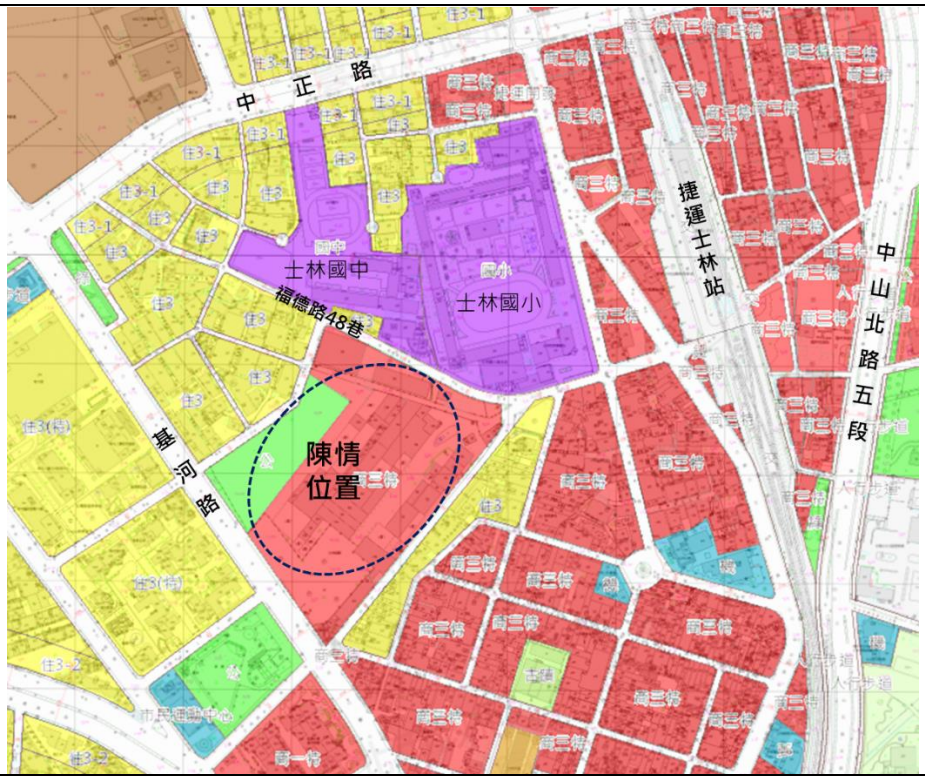
舊士林生活圈

編號	舊士林2	陳情人	陳○昌
位置	士林區陽明段二小段 348 地號 		
訴求意見與建議	道路用地解編要求 1.66 年劃設成公共用地。 2.非現行巷弄，地上有建物，屋後為華僑新村的大型圍牆，道路開通的需求看不到。		

	3.因屋齡已久，想整修，有疑慮。
市府 回應說明	一、 陳情範圍(中正路212巷7弄)係於66年「擬定士林舊市區細部計畫暨配合修訂主要計畫案」劃設為道路用地至今。 二、 依本府交通局109年3月13日北市交規字第1093025075號函表示有關陳情位置道路用地解編一事，查地號為都市計畫道路用地，位於東西向6公尺寬計畫道路(中正路212巷7弄)範圍，考量地區整體交通系統，該道路具串聯周邊交通動線功能，且為維道路寬度及路型一致性，爰宜維持計畫道路使用，故陳情意見不予採納，維持道路用地。
專案小組 建議意見	(109年6月3日第1次專案小組會議) 依本次會議市府回應。
市府第2次回應說明	本案陳情人於「臺北市公共設施用地專案通盤檢討案」提出陳情(士林七)，經本市都市計畫委員會109年8月13日審議就「陳情廢除計畫道路案，請市府釐清案址劃設為計畫道路及建築物存在之先後時點，併補充周邊道路現況及該計畫道路之必要性，再提會討論。」爰本案建議依該決議辦理。
委員會 決議	(109年8月27日臺北市都市計畫委員會第770次會議) 先安排委員至現地會勘後，再提會討論。
市府第3次回應說明	1. 查案址計畫道路係本府以66年10月19日府工二字第43428號公告「擬定士林市區細部計畫暨配合修訂主要計畫案」內劃設為道路用地迄今。依本府都市發展局臺北市歷史圖資展示系統顯示，案址於58年版地形圖已有坐落建築物。 2. 本案經本府都市發展局109年9月3日邀請本府交通局等單位召會研商，經交通局表示「(1)陳情位置所在社區係由福榮街、前街、福壽街及中正路所包圍，社區通道無論係南北向之中正路212巷或是東西向之1至10弄皆屬囊底路，與周邊道路串連性較低。(2)目前該社區主要係透過中正路212巷作為串連道路，無其他對外通路，故考量地區巷道與周邊串聯、該地區街廓大及建物密集等因

	素，建議中正路212巷3弄及7弄仍宜維持計畫道路。」，並經本府交通局109年9月14日北市交規字第1093039829號函復「查所陳情位址位於福榮街(6M)、福壽街(5M)、前街(8M)、中正路(30M)計畫道路所圍成之區域，該區域內部道路中正路212巷、中正路212巷1-10弄均為囊底路，現況僅中正路212巷為唯一聯外道路可串聯至中正路或中山北路；考量該地區街廓範圍較大、建物密集、地區巷道串聯、消防救災及該地區未來發展交通服務等需求，爰本局建議仍宜維持計畫道路使用」。 3. 另前開109年9月3日會議，本府消防局表示「陳情位置所在社區尚非屬搶救困難之範圍，且中正路212巷及周邊巷弄亦非屬狹隘巷弄或消防巷道，故陳情案址建議得從區域性發展、交通及與周邊串聯之必要性予以考量」，本府工務局新建工程處表示「本處開闢道路皆係依本府辦理計畫道路開闢標準作業流程檢討，因係每年檢討1次，尚無法確定開闢期程。另110年概算檢討已完成，且考量預算，每年可開闢之道路不多，倘本計畫道路之需求性不高，則較不易優先開闢。」。 4. 本案陳情道路解編事宜，建議提請委員會討論，並依決議辦理。
委員會決議	同編號外雙溪1。

編號	舊士林6	陳情人	陽光士林開發股份有限公司
位置	地址：士林區福德路 31 號(士林紙廠) 地段號：光華段二小段 45、45-1、45-2、45-3、48、51-1、52 地號等 45 筆土地(土地清冊詳後附)		

	
訴求意見與建議	第 1 次陳情 陳情訴求：修正民國 92 年 1 月 9 日『修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案』內『士林區光華段士林紙廠土地』第三種商業區(特)細部計畫案之土地使用分區管制及公園用地(面積維持不變)形狀調整。 說明： 一、 士林紙廠土地十餘年來仍處於閒置狀態，因外在時空背景變動劇烈，整體經濟環境丕變，致 92 年細部計畫規定無法適應環境條件。為能滿足「保存士林在地舊有的空間與產業記憶」、「熱絡夜市商業機能」、「催化週遭老舊地區都市更新」、「提昇士林舊市區公共服務水準」等多重都市發展目標及地方發展的期許，擬於本次士林區細部計畫通盤檢討中提出本案陳情。 二、 本公司擬調整 92 年細部計畫中之開發構想，及因應構想而更動之土地使用分區管制規定，另部分公園用地變更為商業區、部分商業區變更為公園用地，公園用地(面積維持不變)。 三、 檢附本次陳情意見表，懇請貴會惠予審核協助辦理。

陳情意見表

一、陳情土地權屬:

本計畫區土地使用分區包括第三種商業區(特)佔3.2482 公頃、公園用地佔 0.7156 公頃、道路用地佔0.2921 公頃,經實際地籍分割結果,共 4.2560 公頃(土地權屬陽光士林開發(股)公司為 3.9139 公頃,屬中華民國為 0.2576 公頃,屬臺北市為 0.0697 公頃,屬福德宮為 0.0147 公頃)

二、修正原 92 年細部計畫地區願景及目標

本計畫從「減少商業空間」、「強化居住功能」、「降低交通衝擊」三面向思考,提出以結合文創生活型商業、智慧型商務辦公、國際級商務旅館、混齡式住宅、社交與教育設施等多元複合使用為開發方向,結合居住、商業、就業、休閒、文化、照護於一體的新城社區(New Town in Town)。

強調與周邊環境協調、共生的開發計畫。商業空間提供文創與生活服務,住宅空間營造混齡宜居環境,商務辦公空間提供新世代智慧創新,文化空間增進生活內涵,休閒空間培養性情,照護空間安撫憂慮,發展「住商融合」的「城中新城」。

(一)本基地位於士林新舊發展區交會處,生活與商業轉換

點，具空間轉承接續功能，尤其位於士林三館藝文軸線及士林官邸、夜市觀光休閒軸線交會處，應以提供商、旅、辦、住等複合型機能，提供全日型活動機能與人潮，帶動地區環境及產業發展活力，帶動周邊區域緊密之聯結。

(二)透過本計畫區永續經營的開發經濟效益，活化觸動士林舊市區之更新行動，整體改善公共環境品質。

(三)營造具地方特色之開放空間，透過基地綠化、提升綠覆率、基地保水、多樣化植栽、多孔隙環境、二氧化碳減量等生態設計手法，強化災害應變韌性城市，在極端氣候及災害應變下，應以韌性城市的理念發展具保水性之海綿基地，提升基地韌性。

(四)透過舊有廠房再利用修繕為文創體驗區，提供臺北市多樣性可體驗空間，活化在地空間歷史記憶；同時藉由公園的調整及開發完善公共設施，鄰里公益性空間提供，共同帶動周遭地區實質環境改善與文化品質之提升。

(五)成為融合居住、教育、休閒、熟齡養生的混齡式樂活宜居新社區，做為北區門戶發展及更新的啟動引擎。

三、修訂計畫內容

(一)土地使用分區及使用管制

表 1 變更計畫內容對照表

本次修訂內容	原計畫內容	修訂理由
第三種商業區(特)之建蔽率，新建築部分建蔽率仍維持原住宅區(住３)之建蔽率(四十五%)。另含舊建築物修建、改建及易地原風貌改建 (約佔商三(特)面積十四．一%)，得不計入建蔽率之原則下，放寬建蔽率為六十%，但舊建物擅予拆除時，建蔽率回復為四十五%。本基地如因依本計畫案之相關規定致容積無法充分使用時，經臺北市都市設計及土地使用開	第三種商業區(特)之建蔽率，新建築部分建蔽率仍維持原住宅區(住３)之建蔽率(四十五%)。另含舊建築物修建、改建部分(約佔商三(特)面積十四．一%)，得不計入建蔽率之原則下，放寬建蔽率為六十%，但舊建物擅予拆除時，則限做空地使用，同時建蔽率回復為四十五%。本基地如因依本計畫案之相關規定致容積無法充分使用時，經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議	因舊建築物將採區內易地重組結構，保留原紅磚牆，形塑街區氛圍，故不宜拆除時，限作空地使用，保有整體規劃配置較具彈性。

發許可審議委員會審議通過，得於建蔽率五%範圍內調配作有頂蓋之開放空間使用。	委員會審議通過，得於建蔽率五%範圍內調配作有頂蓋之開放空間使用。	

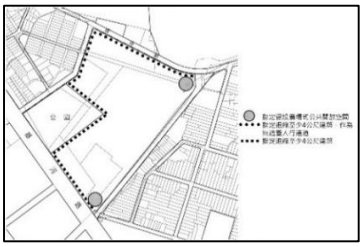
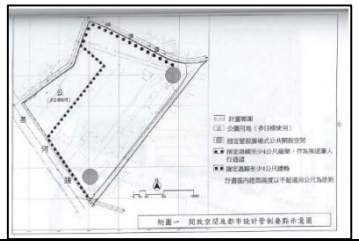
(二)都市設計管制

為塑造本計畫區獨特之都市意象、都市景觀及環境品質，對於區內建築基地規模、開放空間及建築物配置、高度、造型等事項特予修訂「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案內士林區光華段士林紙廠土地第三種商業區(特)細部計畫案都市設計管制要點實施管理」，作為本計畫區未來都市設計審議之依據。

表 2 變更計畫內容對照表

本次修訂內容	原都市計畫規定	修訂理由
三、建築物配置原則 (一)本計畫區東南側為原建物保留區，保留區範圍內之舊建物得透過增建、修建或易地原風貌改建方式辦理，以維持原有建物之特色風貌及維繫與週邊住宅社區之街廓紋理。	三、建築物配置原則 (一)本計畫區東南側為原建物保留區，保留區範圍內之舊建物得透過增建、修建或局部拆除改建再利用方式辦理，以維持原有建物之特色風貌及維繫與週邊住宅社區之街廓紋理。	配合前述土地使用分區管制修正，增列易地原風貌改建
四、建築物設計 (一)建築物量體 1.本計畫區建築設計應考量地區山川景觀資源，建築物配置應考量地區風向合理配置。 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.建築物之高度比依本市土地使用分區管制自治條例規定辦理。	無	配合本基地規劃設計增列。
(二)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	無	配合本基地規劃設計增列。

	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。		
	(三)夜間照明 1.本計畫區內建築物、公園應設置夜間照明，並考量行人之視覺與活動，塑造舒適之行人環境。 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。 設置共同招牌為原則。	無	配合本基地規劃設計增列。
	（四）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	無	配合本基地規劃設計增列。
	五、建築退縮管制 (一)第三種商業區(特)除原建物保留區內舊建物整建、維護部分得免退縮建築外，其餘均應自基地境界線退縮四公尺建築、退縮空間應留設無遮簷人行道，福德路31巷配合開士林舊市區交通瓶頸與節點，亦退縮4M建築。	四、建築退縮管制 (一)第三種商業區(特)除原建物保留區內舊建物整建、維護部分得免退縮建築外，其餘均應自基地境界線退縮四公尺建築、退縮空間應留設無遮簷人行道。	福德路31巷配合第二條中正路計畫，打開士林舊市區交通瓶頸與節點，提供較寬之退縮。
	(二)本計畫區經指定留設之公共開放空間之鋪面，應配合所臨接計畫道路之人行道設計鋪面、形式、色彩、材質及紋理，以塑造整體鋪面之延續性。	(二)經退縮建築供人行使用之帶狀公共開放空間之鋪面，應配合所臨接計畫道路之人行道設計鋪面、形式、色彩、材質及紋理，以塑造整體鋪面之延續性。	配合本基地規劃設計調整。
	六、本計畫區應集中留設廣場式公共開放空間，以符合海綿城市之設計，本計畫區內公共開放空間應落實生態工法、喬木保護及透水鋪面等智慧生態社	五、本計畫區應集中留設廣場式公共開放空間，其設置原則應依左列規定辦理(如附圖一):	配合公園形狀調整修正。

	區之理念。 修正附圖一 		
	(五)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。 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，並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。 6.本計畫區建築基地綠覆率不得小於70%，餘應依相關規定辦理。	無	配合本基地規劃設計增列。
	(六)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。	無	配合本基地規劃設計增列。

刪除。	六、本計畫區建築物之高度管制，為維持原有建物之特色風貌及維繫與週邊住宅社區之街廓紋理，建築高度不得超過三〇公尺。	強化災害應變韌性城市，在極端氣候及災害應變下，應以韌性城市的理念發展具保水性之海綿基地，不宜採以較高的建蔽率，提升基地韌性。 本案附近新開發案建物高度皆超過30m。
刪除。	九、計畫區東南側八公尺計畫道路(原排水溝用地)係西運河舊址，為保留歷史記憶及提昇商業服務及公共空間品質，應強化基地內廣場之親水意象，將水路引進基地並規劃親水設施。	配合本基地規劃設計,保留設計彈性。

(三)事業及財務計畫

表 3 變更計畫內容對照表

本次修訂內容	原都市計畫規定	修訂理由
伍、事業及財務計畫 一、捐地部分應於本次修正都市計畫公告實施後一年完成產權捐贈程序。公園綠化之相關設施(不含多目標使用之建築物)及道路用地之興闢，應由申請單位規劃設計經本府核准後，於	伍、事業及財務計畫 一、捐地部分應於都市計畫公告實施後一年完成產權捐贈程序。公園綠化之相關設施(不含多目標使用之建築物)及道路用地之興闢，應由申請單位規劃設計經本府核准後，於領	1. 捐地時程點不更動，修正為本次細計公告實施後。 2. 考量地方居民使用者之安全及為避免區內建物興建期間對公園造成損害，於第一期興建完成，領取使用執照前出資及興闢完

第一期興建完成，領取使用執照前出資及興闢完成。	取建造執照前出資及興闢完成。	成。
二、第三種商業區(特)於計畫公告實施十年內由申請開發單位整體規劃分期開發。	二、第三種商業區(特)於計畫公告實施五年內由申請開發單位整體規劃分期開發。	因應市場需求與變化，分期分區開發期程上予以彈性。

(四)其它說明事項

表 4 變更計畫內容對照表

本次修訂內容	原都市計畫規定	修訂理由
陸、其它說明事項 本計畫範圍劃定為都市更新地區(更新單元)，適用都市更新條例各項容積獎勵之規定。重新劃定都更地區與更新單元。	陸、其它說明事項 1.本計畫範圍劃定為都市更新地區(更新單元)。惟不得適用都市更新條例第四十四條第一項第一、二、四、五各款之規定給予建築容積獎勵	1.都更是中央與市府重要政策，本計畫區周邊皆納入公劃都更，應一體適用都市更新條例。 2.北區門戶的啟動引擎：本計畫開發可透過都市更新發展北區門戶之地位，引入企業總部、旅宿及特色街區，驅動本計畫及周邊地區的都市再生。 3.考量本基地建物結構及安全性、大眾運輸導向發展、配合市政建設、土地活化使用、公園取得開闢等因素適用都市更新條例。 4.依內政部 99 年 6 月「臺北市南港廠區土地劃定為更新地區之總申請上限疑義會議紀錄」結論:「……取得容積獎勵途徑而言，則尚無法以主要計畫書中屬行政命令性質之指導規定，逕予限縮各該目的事業主管機關得基於相關法律授權審核給予獎勵容積之權力，亦無法逕予剝奪土地所有權人依相關法律規定申請容積獎

			勵之權利。 5.重新劃定都市更新範圍：配合中山北路 505 巷延伸至基河路路型順平規劃，納入東北側士林區光華段三小段 881、883-1、884、884-1、1095、1096、1097 共七筆地號，以都市更新方式進行整體規劃利用(詳圖 2)。

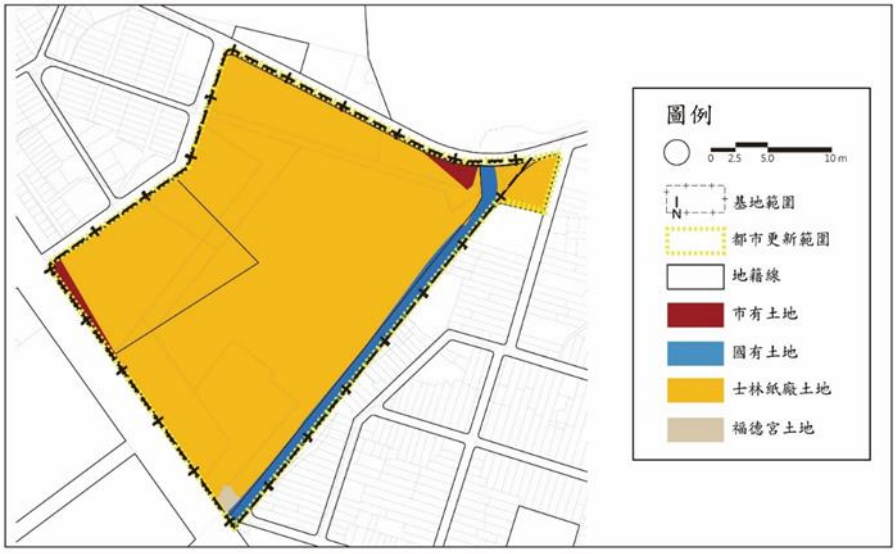


圖 2 士林紙廠土地第三種商業區(特)都市更新劃定範圍示意圖

四、變更公園位置形狀

本計畫變更部分第三種商業區（特）為公園用地及部分公園用地變更為第三種商業區(特)以利整體規劃建設，本次變更面為 0.2118 公頃，公園面積前後維持不變，變更內容說明下表。

表 5『修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案』內『士林區光華段士林紙廠土地』第三種商業區(特)細

部計畫案變更內容綜整表

編號	變更內容		變更理由
	原計畫（公頃）	新計畫（公頃）	
1	第三種商業區（特）（0.2118）	公園用地（0.2118）	1.配合本計畫整體規劃。 2.以較大完整區塊且面臨基河路留設較長的臨路寬度，公園方正以利整體利用。
2	公園用地（0.2118）	第三種商業區（特）（0.2118）	

註：表內面積應以都市計畫核定圖實地釘樁測量後之地籍分割面積為準。

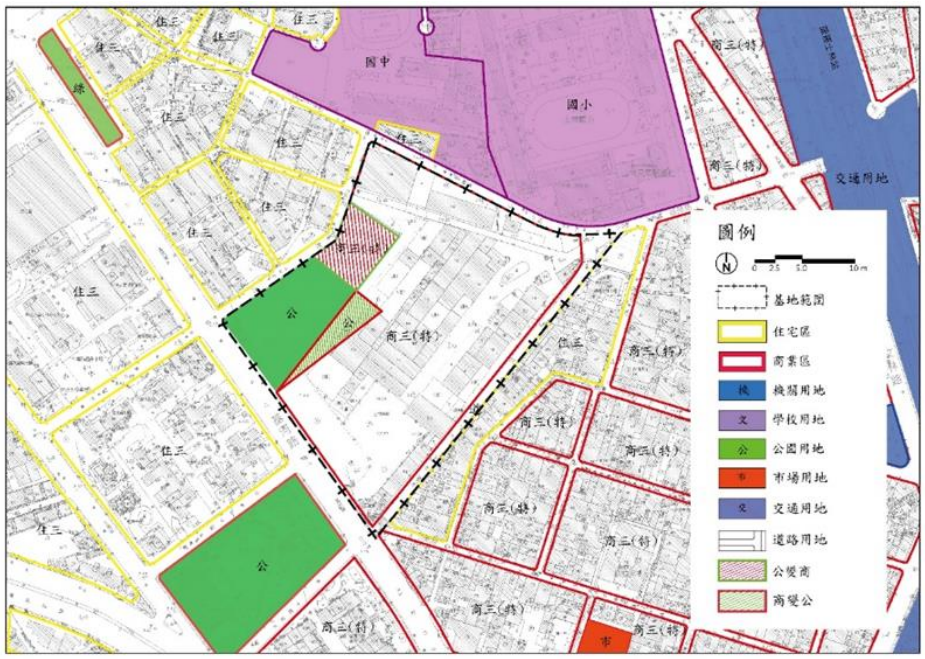


圖 3 『修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案』內『士林區光華段士林紙廠土地』第三種商業區(特)細部計畫案變更示意圖

土地清冊

編號	地段	地號	面積(m2)	所有權人/管理人	權利範圍
1	光華段二小段	45	25.00	陽光士林開發(股)份公司	1
2	光華段二小段	45-1	34.00	陽光士林開發(股)份公司	1
3	光華段二小段	45-2	74.00	中華民國(臺北市政府工務局新建工程處)	1
4	光華段二小段	45-3	1.00	陽光士林開發(股)份公司	1
5	光華段二小段	48	2.00	陽光士林開發(股)份公司	1
6	光華段二小段	51-1	99.00	陽光士林開發(股)份公司	1
7	光華段二小段	52	254.00	中華民國(財政部國有財產署)	1
8	光華段二小段	52-4	1,786.00	中華民國(臺北市政府工務局新建工程處)	1
9	光華段二小段	52-8	23.00	陽光士林開發(股)份公司	1
10	光華段二小段	52-9	30.00	中華民國(財政部國有財產署)	1
11	光華段二小段	52-21	297.00	中華民國(臺北市政府工務局新建工程處)	1
12	光華段二小段	52-22	24.00	中華民國(財政部國有財產署)	1
13	光華段二小段	52-23	64.00	陽光士林開發(股)份公司	1
14	光華段二小段	52-24	1.00	陽光士林開發(股)份公司	1
15	光華段二小段	52-25	57.61	中華民國(財政部國有財產署)	1
16	光華段二小段	52-26	2.00	陽光士林開發(股)份公司	1
17	光華段二小段	53	269.00	臺北市(臺北市政府財政局)	1
18	光華段二小段	53-1	42.00	臺北市(臺北市政府工務局新建工程處)	1
19	光華段二小段	208	730.00	陽光士林開發(股)份公司	1
20	光華段二小段	208-1	30.00	陽光士林開發(股)份公司	1
21	光華段二小段	209	3,209.00	陽光士林開發(股)份公司	1
22	光華段二小段	209-1	158.00	陽光士林開發(股)份公司	1
23	光華段二小段	212	1044.00	陽光士林開發(股)份公司	1
24	光華段二小段	212-1	5.00	陽光士林開發(股)份公司	1
25	光華段二小段	669	18,466.88	陽光士林開發(股)份公司	1
26	光華段二小段	669-5	1.00	陽光士林開發(股)份公司	1
27	光華段二小段	669-7	9.00	陽光士林開發(股)份公司	1
28	光華段二小段	669-8	2496.11	陽光士林開發(股)份公司	1
29	光華段二小段	669-9	139.00	陽光士林開發(股)份公司	1
30	光華段二小段	669-10	2800.15	陽光士林開發(股)份公司	1
31	光華段二小段	669-11	3117.37	陽光士林開發(股)份公司	1

	<table><tr><th>編號</th><th>地段</th><th>地號</th><th>面積(m2)</th><th>所有權人/管理人</th><th>權利範圍</th></tr><tr><td>32</td><td>光華段二小段</td><td>669-12</td><td>1592.22</td><td>陽光士林開發(股)份公司</td><td>1</td></tr><tr><td>33</td><td>光華段二小段</td><td>669-13</td><td>4,319.89</td><td>陽光士林開發(股)份公司</td><td>1</td></tr><tr><td>34</td><td>光華段二小段</td><td>669-14</td><td>724.38</td><td>陽光士林開發(股)份公司</td><td>1</td></tr><tr><td>35</td><td>光華段二小段</td><td>670</td><td>147.00</td><td>士林街福德宮</td><td>1</td></tr><tr><td>36</td><td>光華段二小段</td><td>671-11</td><td>8.00</td><td>臺北市(臺北市政府工務局新建工程處)</td><td>1</td></tr><tr><td>37</td><td>光華段二小段</td><td>671-20</td><td>316.00</td><td>臺北市(臺北市政府工務局公園路燈工程管理處)</td><td>1</td></tr><tr><td>38</td><td>光華段二小段</td><td>671-21</td><td>16.00</td><td>臺北市(臺北市政府財政局)</td><td>1</td></tr><tr><td>39</td><td>光華段二小段</td><td>671-22</td><td>24.00</td><td>臺北市(臺北市政府工務局公園路燈工程管理處)</td><td>1</td></tr><tr><td>40</td><td>光華段二小段</td><td>1076</td><td>46.00</td><td>陽光士林開發(股)份公司</td><td>1</td></tr><tr><td>41</td><td>光華段二小段</td><td>1077</td><td>9.00</td><td>臺北市(臺北市政府工務局新建工程處)</td><td>1</td></tr><tr><td>42</td><td>光華段二小段</td><td>1078</td><td>9.00</td><td>臺北市(臺北市政府工務局新建工程處)</td><td>1</td></tr><tr><td>43</td><td>光華段二小段</td><td>1079</td><td>2.00</td><td>臺北市(臺北市政府工務局新建工程處)</td><td>1</td></tr><tr><td>44</td><td>光華段二小段</td><td>1080</td><td>54.00</td><td>中華民國(臺北市政府工務局新建工程處)</td><td>1</td></tr><tr><td>45</td><td>光華段二小段</td><td>1081</td><td>2.00</td><td>臺北市(臺北市政府工務局新建工程處)</td><td>1</td></tr><tr><td colspan="3">合計</td><td>42,559.61</td><td></td><td></td></tr></table>
市府 回應說明	一、 查陳情範圍於91年擬定「修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」內士林區光華段士林紙廠土地第三種商業區(特)主要計畫案，又於92年擬定「修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」內士林區光華段士林紙廠土地第三種商業區(特)細部計畫案先與敘明。 二、 有關都市設計管制部分本局意見如下:本次新增都市設計管制要點內容多涉及質性敘述,難以實質審查,建議刪除。原都市設計管制要點九建請保留,惟同意刪除「水路引進基地並規劃親水設施」。 三、 有關變更公園位置形狀一事，依公園處109年3月20日北市工公藝字第1093015184號函表示，修正後之公園用地除較原都市計畫配置形狀更為方正外，公園用地面積維持不變，故同意此一變更。 四、 有關陳情內容(四)其他說明事項修訂理由第5點重新劃定更新範圍一事，業函請本市都市更新處協助確認，後續再予回應。

	五、 本案原則同意納入細部計畫通盤檢討案內辦理，惟考量本案仍有都市更新、都市設計、事業及財務計畫等議題尚需討論，建議於本次專案小組後，與士紙確認計畫內容後，再予提會討論。
專案小組建議意見	(109 年 6 月 3 日第 1 次專案小組會議) 市府表示尚有議題需再與陳情單位討論，請市府確認方案後，再提委員會審議；另本案陳情議題牽涉範圍廣泛，請市府一併評估後續係納入本通盤檢討案，或另以 92 年公告之士林紙廠細部計畫案個案進行檢討。
訴求意見與建議	第 2 次陳情(109/7/22) 陳情訴求：修正『修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案』內『士林區光華段士林紙廠土地』第三種商業區(特)細部計畫案陳情訴求。 說明： 一、 本案於 109 年 6 月 3 日臺北市都市計畫委員會初步建議，因尚有議題需與陳情單位討論，故而委員會請市府確認方案後，再提委員會審議。經府方於 7 月 3 日召開本案研商會議，已釐清多項議題，故本公司修正原提案訴求。 二、 檢附公民或團體意見表，懇請貴會惠予審核協助辦理。 公民或團體意見表 一、陳情土地權屬: 本計畫區土地使用分區包括第三種商業區(特)佔 3.2482 公頃、公園用地佔 0.7156 公頃、道路用地佔 0.2921 公頃，經實際地籍分割結果，地權屬陽光士林開發(股)公司為 3.9139 公頃。

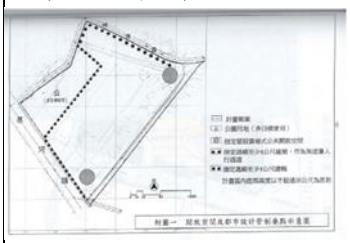
圖 1 陳情範圍內土地權屬圖

二、修訂計畫內容

(一)都市設計管制

除下述修訂內容外,其餘修訂未定事項依士林區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案及士林區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案都市設計管制相關規範辦理。

表 2 變更計畫內容對照表

本次修訂內容	原都市計畫規定	修訂理由
五、本計畫區應集中留設廣場式公共開放空間，其設置原則應依左列規定辦理(如附圖一) 	五、本計畫區應集中留設廣場式公共開放空間，其設置原則應依左列規定辦理(如附圖一): 	1. 避免昔狹長不利使用，調整為方正形狀，坵塊完整，臨基河路面公園開口寬濶，利於周邊居民使用。 2. 臨福德路31巷退縮4米部分，採留設2米車道及2米無遮簷人行道。

	刪除。	六、本計畫區建築物之高度管制，為維持原有建物之特色風貌及維繫與週邊住宅社區之街廓紋理，建築高度不得超過三〇公尺。	1.強化災害應變韌性城市，在極端氣候及災害應變下，應以韌性城市的理念發展具保水性之海綿基地，提升基地韌性。 2.週邊建物高度並未無特殊限制，回歸現行土管規定辦理。
	十二、本案開發構想詳附圖2配置平面示意圖。 	十二、本案開發構想詳附圖2配置平面示意圖。 	維持原開發目標構想下，配合公園位置調整，原土地允許用彈性及外在發展趨勢進行配置調整。

(二)其它說明事項

表4 變更計畫內容對照表

本次修訂內容	原都市計畫規定	修訂理由
陸、其它說明事項 本計畫範圍劃定為都市更新地區(更新單元)~~，適用都市更新條例各項容積獎勵之規定~~。	陸、其它說明事項 1.本計畫範圍劃定為都市更新地區(更新單元)。惟不得適用都市更新條例第四十四條第一項第一、二、四、五各款之規定給予建築容積獎勵。	1.都更是中央與市府重要政策，本計畫區周邊皆納入公劃都更，應一體適用都市更新條例。 2.北區門戶的啟動引擎：本計畫開發可透過都市更新發展北區門戶之地位，引入企業總部、旅宿及特色街區，驅動本計畫及周邊地區的都市再生。 3.考量本基地建物結構及安全性、大眾運輸導向發展、配合市政建設、土地活化使用、公園取得開闢等因素適用都市更新條例。 4.依內政部99年6月「臺北市南港廠區土地劃定為更新地區之總申請上限疑義會議

		紀錄」結論:「…..取得容積獎勵途徑而言,則尚無法以主要計畫書中屬行政命令性質之指導規定,逕予限縮各該目的事業主管機關得基於相關法律授權審核給予獎勵容積之權力,亦無法逕予剝奪土地所有權人依相關法律規定申請容積獎勵之權利。

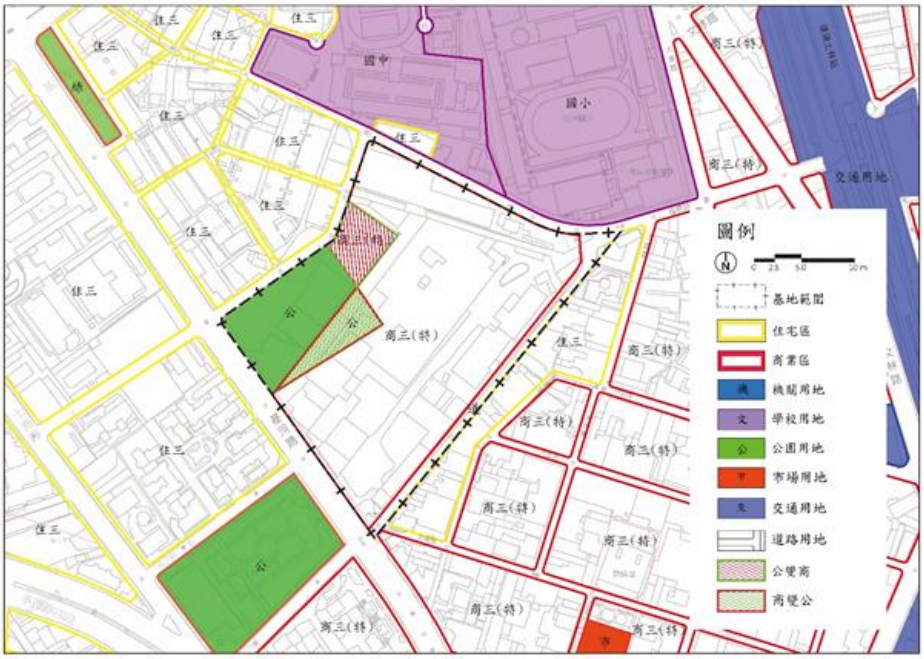
三、變更公園位置形狀

本計畫變更部分第三種商業區（特）為公園用地及部分公園用地變更為第三種商業區(特)以利整體規劃建設，本次變更面為0.2118公頃，公園面積前後維持不變，變更內容說明下表。

表1『修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案』內『士林區光華段士林紙廠土地』第三種商業區(特)細部計畫案變更內容綜整表

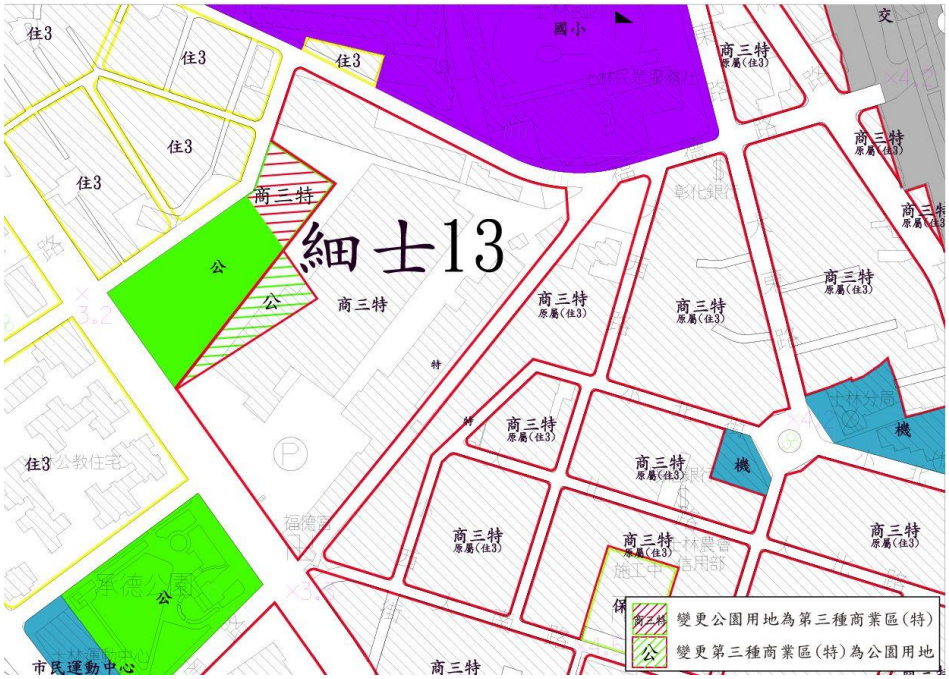
編號	變更內容		變更理由
	原計畫（公頃）	新計畫（公頃）	
1	第三種商業區（特）（0.2118）	公園用地（0.2118）	1.配合本計畫整體規劃。 2.以較大完整區塊且面臨基河路留設較長的臨路寬度，公園方正以利整體利用。
2	公園用地（0.2118）	第三種商業區（特）（0.2118）	

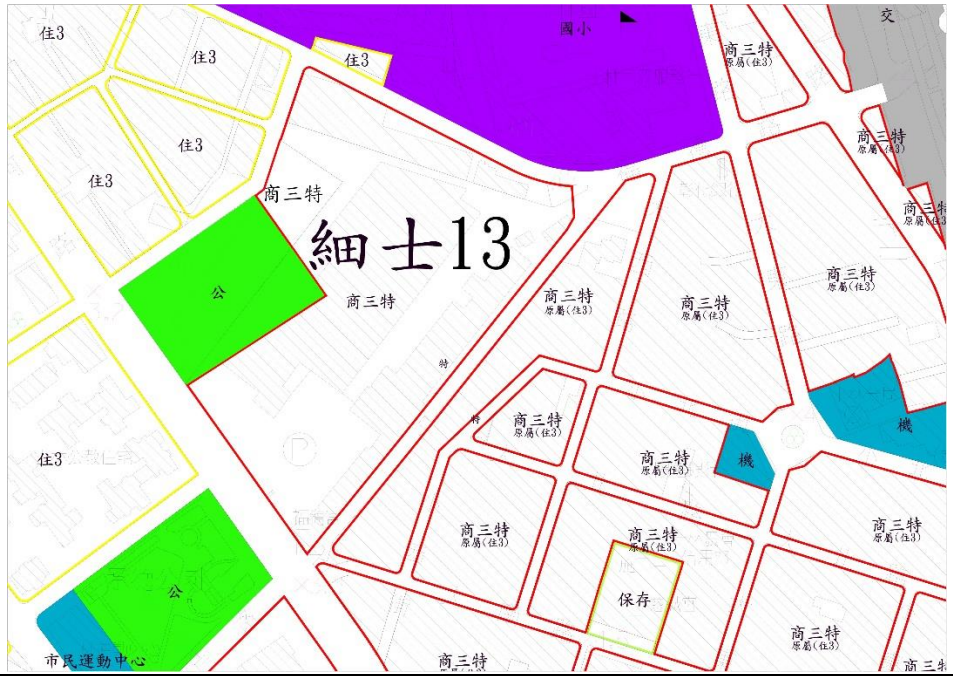
註：表內面積應以都市計畫核定圖實地釘樁測量後之地籍分割面積為準。

	 圖 2 『修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案』內『士林區光華段士林紙廠土地』第三種商業區(特)細部計畫案變更示意圖
市府第2次回應說明	有關本案陳情意見，前經本局於 109 年 7 月 3 日邀集陳情人召開「士林區都市計畫通盤檢討細部計畫案暨士林紙廠陳情案」研商會議，並於 109 年 7 月 22 日第二次陳情修正原提案訴求，就申請人第二次陳情內容部分，逐項說明如下： 一、 有關本案所提解除限高 30 公尺管制部分，考量本案屬都市設計審議地區，後續建築之視覺景觀仍須審議通過後始得執行，故同意取消本案高度限制，陳情意見予以採納。 二、 有關本案原都市計畫限制不得申請部分都市更新容積獎勵部分，考量內政部 99 年業已函釋不得以都市計畫規定內容限縮相關法律授權審核給予之容積獎勵，故本案同意依照通案規定辦理，陳情意見予以採納。 三、 有關本案所提修正公園用地之位置及形狀部分，業經本府工務局公園路燈工程管理處 109 年 3 月 20 日北市工公藝字第 1093015184 號函表示，修正後之公園用地除較原都市計畫配置形狀更為方正外，公園用地面積維持不變，同意此一變更。爰陳情意見予以採納。 四、 有關本案所提修正臨福德路側退縮規定部分，係配合本府規劃士林地區第二條東西向道路政策辦理退縮，留設 2 公尺車道及 2 公尺人行道，爰陳情意見予以採

<table>
<tr><td></td><td>納。
五、 有關本案所提修正原都市設計管制「十二、本案開發構想詳附圖 2 配置平面示意圖」一節，查本案陳情修正內容包含公園位置、退縮規定等內容，爰配合修正平面示意圖。惟查所提修正之示意圖內容仍有涉及其他管制內容，似與原計畫規範不符（如停車出入口），故本項修正建議不予採納，該示意圖建議予以刪除，相關管制仍應依原都市設計準則內容及本次修正內容辦理。</td></tr>
<tr><td>委員會決議</td><td>(109 年 8 月 27 日臺北市都市計畫委員會第 770 次會議)
同本次會議決議第一之(二)第7點。
【決議第一之(二)第7點：新增變更編號「細士13」士林紙廠，除公園用地面積不變之前提外，並應一併考量區內現有具特色建築物及老樹之保存維護，並先安排委員至現地會勘後，再提會討論。】</td></tr>
<tr><td>訴求意見與建議</td><td>第 3 次陳情(109/09/08，本會 109/9/25 收文)
主旨：更正『修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案』內『士林區光華段士林紙廠土地』第三種商業區(特)細部計畫案公園變更面積。
說明：
一、 本案於本年 8 月 27 日都市計畫委員會市府團隊說明時誤刊本案公園調整後之形狀，擬請貴局參酌前次陽光(109)祕字第 027 號陳情書內之說明。
二、 公園變更面積於上述陳情書內之表 1『修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案』內『士林區光華段士林紙廠土地』第三種商業區(特)細部計畫案變更內容綜整表誤植，修正如下表，修正後本計畫捐贈公園總面積不變。
<table>
<tr><td rowspan="2">編號</td><td colspan="2">變更內容</td><td rowspan="2">變更理由</td></tr>
<tr><td>原計畫(公頃)</td><td>新計畫(公頃)</td></tr>
<tr><td>1</td><td>第三種商業區(特)(0.1695)</td><td>公園用地(0.1695)</td><td rowspan="2">1.配合本計畫整體規劃。
2.以較大完整區塊且面臨基河路留設較長的臨路寬度，公園方</td></tr>
<tr><td>2</td><td>公園用地(0.1695)</td><td>第三種商業區(特)(0.1695)</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

			正以利整體利用。





市府第3次回應說明	有關本案陳情意見，前經本局於109年7月3日邀集陳情人召開「士林區都市計畫通盤檢討細部計畫案暨士林紙廠陳情案」研商會議，復經陳情人於109年7月22日第二次陳情修正原提案訴求，109年9月8日第三次陳情公園面積誤植，就陳情人第二次及第三次陳情內容部分，逐項說明如下： 一、 有關本案所提解除限高30公尺管制部分，考量本案屬都市設計審議地區，後續建築之視覺景觀仍須審議通

	過後始得執行，故同意取消本案高度限制，陳情意見予以採納。 二、 有關本案原都市計畫限制不得申請部分都市更新容積獎勵部分，考量內政部99年業已函釋不得以都市計畫規定內容限縮相關法律授權審核給予之容積獎勵，故本案同意依照通案規定辦理，陳情意見予以採納。 三、 有關本案所提修正公園用地之位置及形狀部分，業經本府工務局公園路燈工程管理處109年3月20日北市工公藝字第1093015184號函表示，修正後之公園用地除較原都市計畫配置形狀更為方正外，公園用地面積維持不變，同意此一變更，又陳情人於109年9月8日以陽光(109)秘字第034號函第3次陳情表示，第2次陳情所載公園與第三種商業區(特)變更面積應為0.1695，0.2118公頃係誤植，考量面積修正為0.1695公頃仍為等面積調整，故陳情意見建議採納。 四、 有關本案所提修正臨福德路側退縮規定部分，係配合本府規劃士林地區第二條東西向道路政策辦理退縮，留設2公尺車道及2公尺人行道，爰陳情意見予以採納。 五、 另有關本案所提修正原都市設計管制「十二、本案開發構想詳附圖2配置平面示意圖」一節，雖本案陳情修正內容包含公園位置、退縮規定等內容，並經陳情人配合修正平面示意圖。為利後續查考92年變更時原建物保留區等相關內容，建議仍應維持原示意圖，不再另行修正平面示意圖，餘則應依原都市設計管制要點及變更內容辦理。
訴求意見與建議	第4次陳情(109/9/30) 主旨：撤銷『修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案』內『士林區光華段士林紙廠土地』第三種商業區(特)細部計畫案變更「公園位置形狀」本項陳情訴求。 說明： 一、 為強化開放空間的活動舒適性，陳情調整公園形狀，未料引發委員會討論的疑慮。基於尊重原計畫的精神，陳情人決定撤銷本項陳情意見。

	二、 其餘二項陳情訴求(1.取消限高30公尺限制。2.回復都更容積獎勵適用)，懇請於本次士林區細部計畫通檢程序予以協助。
市府第4次回應說明	有關本案陳情意見，前經本局於109年7月3日邀集陳情人召開「士林區都市計畫通盤檢討細部計畫案暨士林紙廠陳情案」研商會議，復經陳情人於109年7月22日第二次陳情修正原提案訴求，109年9月8日第三次陳情公園面積誤植，並於109年9月29日以陽光(109)秘字第035號函(第4次陳情)撤銷變公園形狀之訴求，就陳情人陳情內容部分，逐項說明如下： 一、 有關本案所提解除限高30公尺管制部分，考量本案屬都市設計審議地區，後續建築之視覺景觀仍須審議通過後始得執行，故同意取消本案高度限制，陳情意見予以採納。 二、 有關本案原都市計畫限制不得申請部分都市更新容積獎勵部分，考量內政部99年業已函釋不得以都市計畫規定內容限縮相關法律授權審核給予之容積獎勵，故本案同意依照通案規定辦理，陳情意見予以採納。 三、 有關本案所提修正臨福德路側退縮規定部分，係配合本府規劃士林地區第二條東西向道路政策辦理退縮，留設2公尺車道及2公尺人行道，爰陳情意見予以採納。 四、 至就本案公園形狀變更及相關配置圖修正部分，因陳情人已於109年9月29日以陽光(109)秘自第035號函撤銷變公園形狀之訴求，故該部分將依陳情人訴求，維持原公園形狀不予變更。
委員會決議	同編號外雙溪1。

審議事項二

案名：「臺北市信義區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」逕向內政部陳情意見編號1(吳興段二小段443-1、479地

號保護區)、編號2(黎忠里保護區)

案情概要說明：

一、 申請單位：臺北市政府

二、 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

三、 計畫緣起

(一)「臺北市信義區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」及「臺北市信義區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案」前經提 108 年 9 月 19 日臺北市都市計畫委員會第 755 次及 108 年 12 月 26 日第 760 次會議審決修正通過。

(二)案經市府依本會審決內容修正後報請內政部核定，並經內政部都市計畫委員會組成專案小組召開會議。期間案內兩案陳情人再逕向內政部陳情變更保護區為住宅區，市府並再檢討後修正陳情編號 2 之建議處理方式，經提 109 年 8 月 7 日內政部都委會第 2 次專案小組會議建議(略以):「陳情編號 2 前經臺北市都委會審決維持保護區，今市府研析意見建議採開發許可方式辦理，與上開臺北市都委會決議不同，且案涉全市性保護區處理原則，建議併同陳情編號 1 重新提請臺北市都委會審議後，下次會議繼續聽取簡報」，爰再提本會審議。

四、 提案內容概述：詳提會計畫資料。

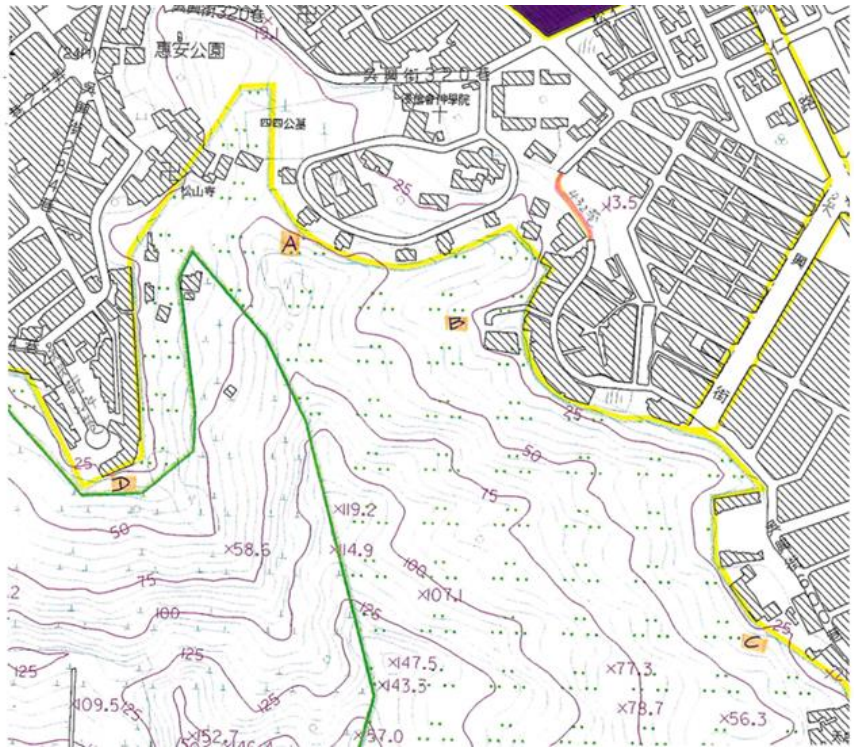
五、 市府 109 年 9 月 24 日府都規字第 1093096981 號函送資料到會。

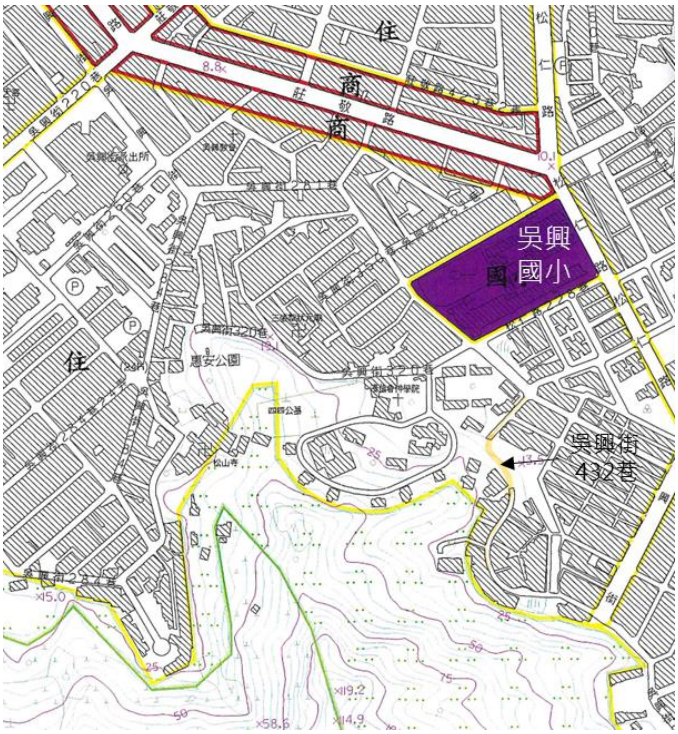
決議：

一、 本案依市府提會資料通過。

二、 公民或團體陳情意見，依市府回應說明辦理。

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

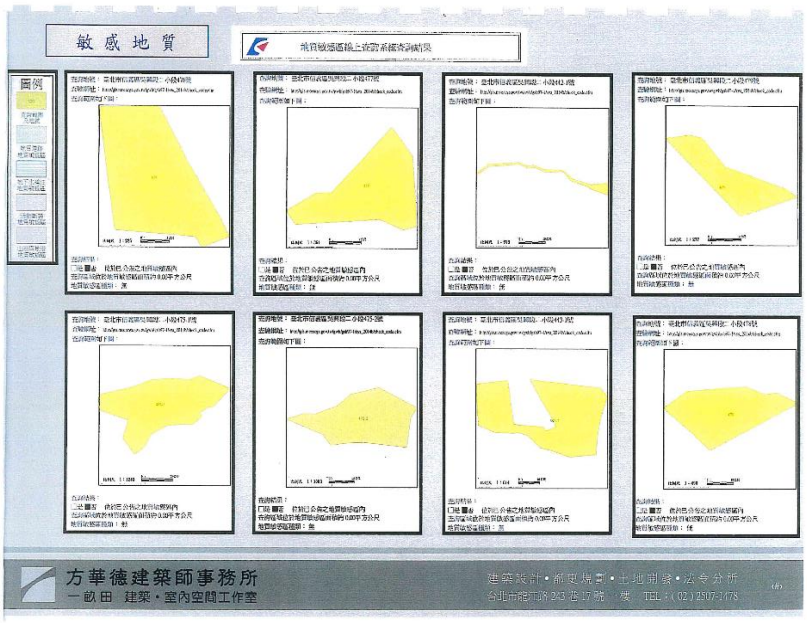
案名	「臺北市信義區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案」逕向內政部陳情意見		
編號	1	陳情人	王○興
位置	吳興段二小段 443-1、479 地號保護區  		
向市都委會陳情之訴求意見與建議	第 1 次陳情 一、本意見書係引述 20 多年臺北市政府都市計畫所設下規劃之土地使用分區辦法，部分土地因繪製誤差，未盡初始段界釋分條件依據，導致混淆原本可根據當時都市計畫之規劃標準納入法定建設使用範圍，卻無端被繪列到鄰界受限開發。 二、循依信義區吳興二小段之土地劃分，20 多年前時值臺北市政府都市計畫概以土地臨界山坡之地圖等高線 25 度作為劃分地目分區基準。然依本次 貴局公告「信義區都市計畫通盤檢討」圖覽(附件)所示在， (一)吳興二小段 472 地號(即 A 點)等高線各為 50 度-25 度其土地劃入為地目：建。 (二)吳興街 600 巷內(即 C 點)等高線為 25 度。土地劃入為地目：建。		

	(三)吳興一小段吳興街 284 巷弄(即 D 點)等高線為 25 度。其土地劃入為地目：建。 (四)吳興二小段 432 巷(即 B 點)為等高線為 25 度內土地。其中含地號：443-1、475-2、476、478、479 等，卻被劃入地目：旱，之保護區。實為誤製，無端繪列到鄰界區，受限開發。請委員會鑒查並予討論或核正。 三、觀驗整都市計畫細部圖示，亦發現吳興段(細部計畫編號 4641)市區道路(吳興街 432 巷)實景為連貫通行道路，卻被繪製為道路中斷分開二段現象。已另函都發局提出補正公告繪製。 四、謹以本意見書表示「都市計畫通盤檢討」意見，請檢討吳興二小段 432 巷(即 B 點)為等高線為 25 度內土地。地號：443-1、475-2、476、478、479 等，得以鑒核補劃為山坡建築使用土地、或鑒核提案申辦為長照機構用地或公共住宅用地為禱。 

區位環境
基地鄰近於基督教台灣浸會神學院。
基地位置
航照圖
基督教台灣浸會神學院
基地位置圖
方華德建築師事務所
一畝田 建築・室內空間工作室

現況地形
現況地形圖
方華德建築師事務所
一畝田 建築・室內空間工作室

適用法令
本案基地適用「台北市土地使用管制自治條例」。
依據「台北市土地使用分區附條件允許使用核准標準」
變更台北市都市計畫保護區(通盤檢討)案
68.02.12府工二字第01786號
比例尺1:1000
基地位置
方華德建築師事務所
一畝田 建築・室內空間工作室



第 2 次陳情

一、依參閱台北市政府信義區分區劃分作業基圖上之現況圖所示

(一)分區劃分以等高線 25 度範圍內之土地劃分為區域：

本意見書提述檢討等高線 B 點(即土地 443-1、479、478 等地號)為低於等高線 25 度基圖之內土地，應適為劃分可供使用建築內之區域土地。惟現狀卻未列入劃分範圍內。

(二)本意見所述劃分土地分區範圍合乎土地基準：

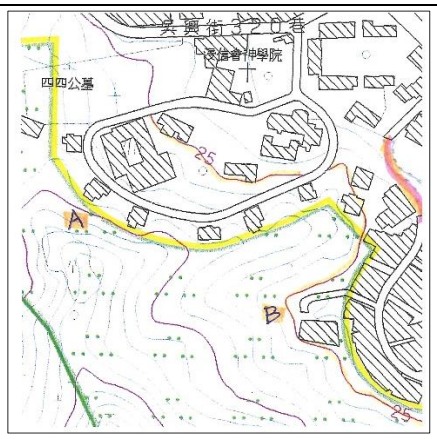
未在崩塌地、土石流危險溪流影響範圍內、區內未曾佈設土石災害防治工程設施且未於有洪患之虞之坑谷低崖區。

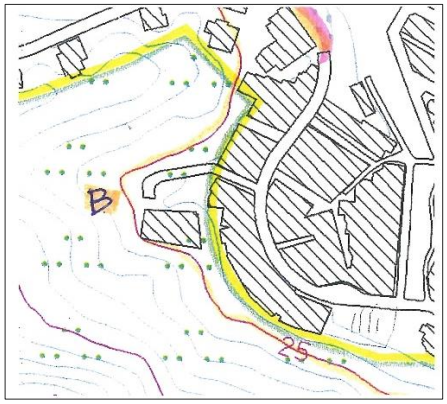
(三)本意見書附列：地形坡度分布圖(附件)以供臺北市政府都市計畫委員會就「臺北市信義區都市計畫通盤檢討」提出檢討作業議酌依據。

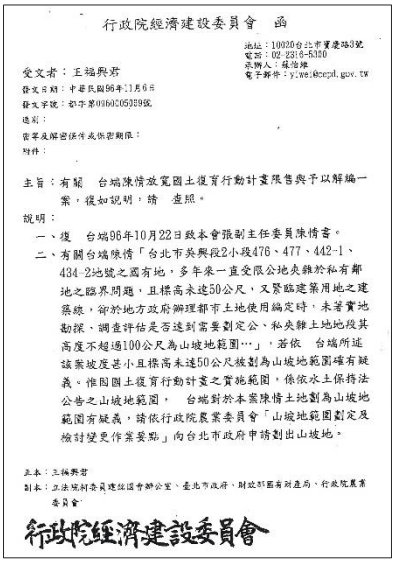
二、援引行政院經濟建設委員會(都字第 0960005069 號函)，以擷文引述部分該函文內容，提呈作為「信義區都市計畫通盤檢討」之意見書內容輔佐，敬請議酌。 (附件)

函述概略(附件)：

「..若台端所述該案坡度甚小且標高未達 50 公尺被劃為山坡地範圍確有疑義。.....請依行政院農業委員會「山坡地範圍劃定及檢討變更作業要點」向台北市政府申請劃出山坡地。」







行政院經濟建設委員會　函

地址：10020台北市寶慶路3號
電話：02-2316-5300
承辦人：程怡慧
電子郵件：yi.wei@cepd.gov.tw

受文者：王福興君
發文日期：中華民國96年11月6日
發文字號：都字第09600205929號
速別：
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關　台端陳情放寬國土復育行動計畫限售與予以解編一案，復如說明，請　查照。

說明：
一、復　台端96年10月22日致本會張副主任委員陳情書。
二、有關台端陳情「台北市吳興段2小段476、477、442-1、434-2地號之國有地，多年來一直受限公地夾雜於私有鄰地之臨界問題，且標高未達50公尺，又緊臨建築用地之建築線，卻於地方政府辦理都市土地使用編定時，未著實地勘探、調查評估是否達到需要劃定公、私夾雜土地地段其高度不超過100公尺為山坡地範圍…」，若依　台端所述該案坡度甚小且標高未達50公尺被劃為山坡地範圍確有疑義。惟因國土復育行動計畫之實施範圍，係依水土保持法公告之山坡地範圍，　台端對於本案陳情土地劃為山坡地範圍有疑義，請依行政院農業委員會「山坡地範圍劃定及檢討變更作業要點」向台北市政府申請劃出山坡地。

正本：王福興君
副本：立法院財政委員會議協調會辦公室、臺北市政府、財政部國有財產局、行政院農業委員會

行政院經濟建設委員會

第3次陳情

一、修正部分：

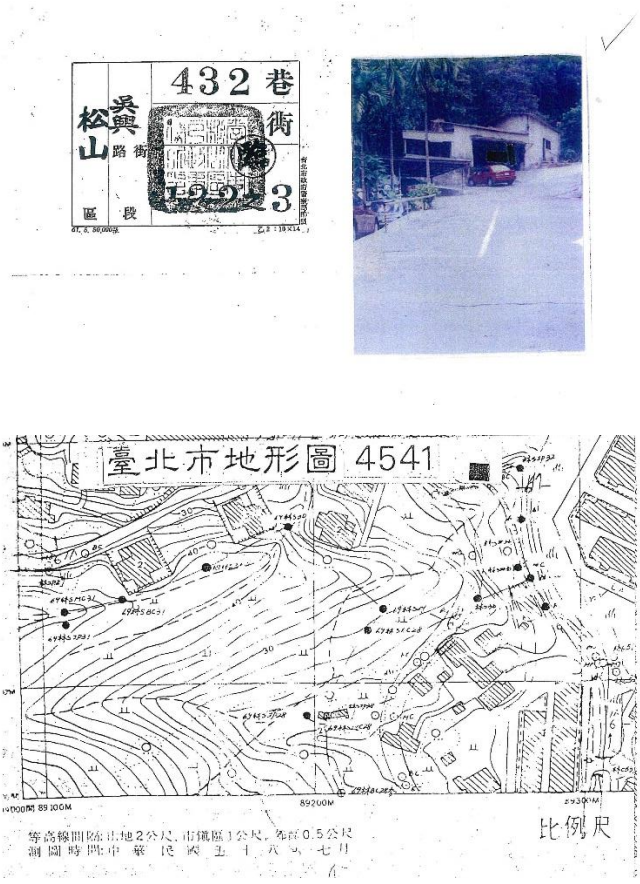
臺北市信義區都市計畫通盤檢討意見函(中華民國107年12月12日)說明：第四條第四項：「(四)吳興二小段432巷(即B點)為等高線為25度內土地。其中含地號：443-1、475-2、476、478、479等，卻被劃入地目：旱，之保護區……受限開發。

(一) 修正為：第四項：「(四)吳興二小段432巷(即B點)為等高線25度內土地地號：443-1、479 號為本案陳情審議範圍。

(二) 緣443-1地號與443號土地原屬同筆土地。後在民國78年間因臺北市政府都市發展，將443號土地毗靠已開發地區之一部分劃定為住宅(三)用地，再分割其餘有既存建物聚落之土地新編地號為443-1號，後劃入保護區內，土地變為邊界毗連地號不同。 (民國58年地形圖、78年地形套繪圖。)

(三) 同時期臺北市政府都市發展，在民國70多年規劃土地使

	用分區編定將「吳興街地區」，自284巷到600 巷間平緩山坡，也以等高線25公尺為分界點，劃分出住宅用地及保護區。本案之地號443-1、479 號土地為等高線25公尺內範圍。 二、修正陳情案前，市府都發局對陳情案之回應： 市府回應： 案址區域地號等5筆土地係屬林相完整地區，雖443-1、479為地勢平坦地區，現作為停車使用，惟其應屬整地而來，基於維護國土保安、水土保持之立場，減少坡地災害及開發風險，加強山坡地安全管理因素，爰建議維持保護區。 陳情人說明： (一) 443-1、479 土地現況： 1. 地形平緩、平均坡度約為5-10度。 2. 地質穩定、不位於敏感地質區。 3. 無土石流水土保持災害記錄。 4. 區位土地：毗連中密度住宅區土地邊界(443地號)。界毗鄰地土地緩坡永續維護自然環境。 5. 道路交通：432巷口直通松仁路 21公尺道路。同時毗接524巷道通達公車總站。 (二)土地小範圍整地之原由： 1. 參閱58年7月臺北市地形圖4541圖編之測圖，與78年臺北市地形圖4541圖編之比較：套繪圖可知，443土地為住3之建地，土地毗連443-1。 2. 建商實施443土地建築時，因工地土地位形為長度毗延連著443-1土地。且建築界線幾乎重疊緊靠443-1土地。因此在沿443土地建築界施工削切分界土地切鑿作業時，兩土地間坡差測差造成鑿地越界侵削443-1土地邊界範圍導致破壞到毗鄰443-1土地這邊範圍土地，後有補救退縮因應實施界址土地加強鞏固及順整治排水連貫工作。案址依套繪圖悉知仍保持土地原有平緩山坡度等高線。 三、依臺北市「通盤檢討土地使用檢討原則」： 為兼顧生態環境保育，基地及毗鄰50公尺範圍內須確認

	無開發風險，且不得位於中高、山崩潛感區及環境敏感地區得變更為非保護區。 (本案條件符合變更分區原則。) 四、依都發局之「北市保護區變更處理原則」: 若保護區內有既存建物聚落，毗鄰都市發展用地，經審查後，該保護區亦可解編為其他使用分區。及保護區變更處理原則，仍應以保育為前提，但可視實際需求，調整為適當的土地分區。 

市府回應說明	一、查案址係本府61年11月18日府工二字第59350號「擬修改本市原轄區已公佈之土地使用分區名稱一部份俾符合新訂都市計劃法台北市施行細則規定土地分區名稱案」修改名稱「山地」為「保護區」迄今；再查案址區域早期為原始山林，與周邊地區林相完整，且於該計畫書未載明係以等高線25公尺作為分區劃設之依據，應無繪製誤差誤製為保護區情勢。 二、次查全市性保護區處理原則除政府在保護區內為施作必要之公共設施，得檢討變更為公共設施用地外，私人須為保護區內鄰接非保護區之既有合法建物或聚落，並同時檢核第四、五點規定，非單獨符合前開原則其中一項即可。 三、綜上，案址非屬既有合法建物或聚落，雖443-1、479現為地勢平坦地區，惟經本府查明其係屬民國 70-80 年間整地而來，基於維護國土保安、水土保持之立場，減少坡地災害及開發風險，加強山坡地安全管理等因素，爰建議維持保護區。
市都委會決議	（108年9月19日臺北市都市計畫委員會第755次會議） 同意依市府回應說明辦理。

逕向內政部陳情意見(概述)	一、請依 70 年「修訂信義計畫界線、保護區界線細部計畫(通盤檢討)暨擬訂保護區變更為住宅區細部計畫並配合修訂主要計畫案」。准予比照辦理變更 443-1、479 地號保護區土地為住宅區。 二、民國 70 年實施信義區「劃定山邊土地及保護區變更住宅區計畫」。以北市府變更劃定的成果圖，加全區地形圖，勾稽區/里/鄰所劃為住宅區之界點位置，連貫彙整出「變更範圍分佈圖」，明顯研析「等高線 25 公尺」就是 68 年及 71 年都市計畫分區劃設依據。 三、案址在民國 71 年 11 月 12 日由林務局農林航空測量所拍攝之空照圖清晰研讀，顯示案址土地當時是平坦自然地形。非如市府所言：信義區吳興段二小段 443-1 地號現況地形平坦係 70-80 年間整地而來。
市府回應說明	一、查本案陳情訴求前經本市都市計畫委員會 108 年 9 月 19 日第 755 次會議審決維持保護區在案，先予敘明。 二、次查案址係本府 61 年 11 月 18 日府工二字第 59350 號公告「擬修改本市原轄區已公佈之土地使用分區名稱一部份俾符合新訂都市計劃法台北市施行細則規定土地分區名稱案」修改名稱「山地」為「保護區」迄今；而毗鄰住宅區係依本府 62 年 3 月 1 日府工二字第 4540 號公告「擬修訂信義路五段附近山邊地區細部計劃案」劃設為住宅區，並載明計畫原則(略以)：「係以 1/1200 航測地形圖參照現有地形地物並配合第 31、32、33 號細部計畫予以劃定」。另查陳情人提及 71 年 9 月 29 日府工二字第 39728 號公告「修訂信義計畫界線、保護區界線、和平東路、基隆路所圍地區細部計畫(通盤檢討)暨擬訂台北醫學院南側鄰山邊地區及保護區變更為住宅區(住 16，住 17)細部計畫並配合修訂主要計畫案」，案內載明該計畫線之劃設原則係依據樁位資料，參照現況繪製。故前開計畫書皆未載明係以等高線 25 公尺作為保護區及住宅區之分區劃設依據。 三、末查本府「全市性保護區處理原則」，除政府在保護區內為施作必要之公共設施，得檢討變更為公共設施用地外，私人須為保護區內鄰接非保護區既有合法建物或聚落，

	並須確認基地及毗鄰50公尺範圍內無開發風險且不得位於環境敏感區及山崩潛感區，方可檢討變更為非保護區。經檢視案址現況為停車場使用，非屬既有合法建物或聚落，不符合前開處理原則。 四、綜上，基於本市保護區政策之一致性，保護區變更應符合全市性保護區處理原則。另本府經查歷年地形圖、航測影像圖及山坡地保育利用資訊查詢系統，信義區吳興段二小段443-1、479地號2筆土地於76年前屬林相完整地區，土地現況地形平坦應係70-80年間整地而來，考量案址位屬山坡地範圍，基於減少坡地災害及開發風險之立場，建議案址宜維持保護區。
部都委專案小組建議	本案因涉及保護區變更，建議併同編號2，重新提請臺北市都委會審議後，下次會議繼續聽取簡報。
本次市都委會市府回應說明	案址現況作停車使用，周邊為林相完整山坡地，建議不採納陳情意見，維持保護區，本府研析意見如下： 一、案址毗鄰住宅區之都市計畫皆未載明係以等高線25公尺作為土地使用分區界線： 查案址係本府61年11月18日府工二字第59350號公告「擬修改本市原轄區已公佈之土地使用分區名稱一部份俾符合新訂都市計劃法台北市施行細則規定土地分區名稱案」修改名稱「山地」為「保護區」迄今；而毗鄰住宅區係依本府62年3月1日府工二字第4540號公告「擬修訂信義路五段附近山邊地區細部計劃案」劃設為住宅區，並載明計畫原則(略以)：「係以1/1200航測地形圖參照現有地形地物並配合第31、32、33號細部計畫予以劃定」。另查陳情人提及71年9月29日府工二字第39728號公告「修訂信義計畫界線、保護區界線、和平東路、基隆路所圍地區細部計畫(通盤檢討)暨擬訂台北醫學院南側鄰山邊地區及保護區變更為住宅區(住16，住17)細部計畫並配合修訂主要計畫案」，案內載明該計畫線之劃設原則係依據樁位資料，參照現況繪製。故前開計畫書皆未載明係以等高線25公尺作為保護區及住宅區之分區劃設依據。

	二、 案址現況為停車使用，不符合本府「全市性保護區處理原則」保護區得檢討變更情形： 經檢視編號 1 陳情案址山坡地現況為停車場使用，範圍內無既有合法建物或聚落，案址亦無規劃公共建設或公務、公益使用，故經市府評估無變更為住宅區需求。 三、 案址山坡地周邊為林相完整地區： 案址位屬山區坡腳地帶，除東側為住宅區外，其餘鄰近土地皆為林相完整山坡地，且案址於 61 年變更名稱為保護區當時亦為林相完整地區，該地現況平坦部分係 70-80 年間整地而來。故為免住宅區開發影響周邊環境資源，並基於減少坡地災害及開發風險之立場，建議應維持保護區。
委員會決議	(109 年 10 月 15 日臺北市都市計畫委員會第 771 次會議) 一、本案依市府提會資料通過。 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	黎忠里黃○釧里長
位置	黎忠里保護區		
向市都委會陳情之訴求意見與建議	黎忠里保護區部分屬大地處公告之山坡地,該區北側為第二種住宅區、東臨排水溝用地、南接黎安里保護區、西側為公墓用地,係市府 61 年 11 月 18 日府工二字第 59350 號公告實施「擬修改本市原轄區已公佈之土地使用分區名稱一部分俾符合新訂都市計畫法台北市施行細則規定土地分區名稱案」,將「山地」變更為「保護區」,納入土地使用分區之管理。然該處有許多弱勢住戶在 61 年以前早已住在該處，列入保護區影響住戶權益甚大，而認定該處毗鄰 50 公尺範圍內屬中高山崩潛感區之圖資業經大地處查證有誤，現市府亦整理鄰近墓地完成，該處並無水土保持、區域排水、交通衝擊等問題，敬請變更為非保護區，以保障該處弱勢住戶之權益。		
市府回應說明	一、查案址係本府 61 年 11 月 18 日府工二字第 59350 號「擬修改本市原轄區已公佈之土地使用分區名稱一部份俾符合新訂都市計劃法台北市施行細則規定土地分區名稱案」修改名稱「山地」為「保護區」迄今。		

	二、經查本案西側鄰接排水溝用地，東側為平均坡度大於30%之陡峭區域，考量基地縱位處保護區邊界之平坦地，惟考量鄰接山區坡腳地帶，具保護區邊緣與都市區域間之緩衝機能，未同意變更其他使用分區。另依內政部89年9月18日函釋，有關保護區變更為可建地應以區段徵收辦理，考量全市總人口持續下降，另查案址尚無相關重大建設，且現亦無徵收取得之必要性及公益性，爰建議維持保護區。 三、既有建物如有更新改建之需求，仍得依「臺北市保護區原有合法建築物申請整建要點」規定辦理。
市都委會決議	（108年12月26日臺北市都市計畫委員會第760次會議） 同意依市府回應說明辦理。
逕向內政部陳情意見(概述)	一、請變更黎忠里保護區為住商用地，以保障弱勢住戶權益並解決住宅區周邊生活環境不佳問題。 二、現況保護區內建物老舊、居住機能差，卻因保護區限制開發、無法改建，造成生活環境不佳等問題。 三、保護區周邊為麟光捷運站開發區，北側、東側、黎安里保護區南側也皆為五、六層樓之住宅區。 四、希望政府能正視保護區內老舊聚落之環境問題，變更為非保護區，以保障該處弱勢住戶之權益，給居民一個機會改善生活環境。
市府回應說明	一、查本案陳情訴求前於本市都委會審議階段，因本府考量陳情保護區非屬既有合法建物或聚落，不符合「全市性保護區處理原則」，且保護區變更須採區段徵收方式辦理，惟案址無重大建設計畫，尚無辦理區段徵收之公益性及必要性，故經本市都市計畫委員會108年12月26日第760次會議審決維持保護區在案，先予敘明。 二、次查該保護區係61年為配合都市計畫法台北市施行細則規定，修改名稱山地為保護區迄今。而其北側及南側山坡地前於71年變更保護區為住宅區，惟陳情案址平坦部分卻仍維持保護區，致民眾長年向市府陳情，該地區因保護區限制開發未能改建，造成環境窳陋，影響民眾權益。 三、考量黎忠里保護區範圍內建物老舊，多為鐵皮違章建物及磚造院落，未能符合居住基本之機能，且皆無建照、使

照，依「臺北市保護區原有合法建築物申請整建要點」申請重建、改建實有困難，因而造成居住品質不佳，地區環境窳陋等課題，確有改善必要。且其陳情保護區位處麟光捷運站 500 公尺範圍內，鄰近已發展地區，其範圍內平坦區域之基地條件與毗鄰住宅區相近，毗鄰 50 公尺範圍內亦非屬經濟部公告之地質敏感區。

四、綜上，為協助該地區改善窳陋環境，經市府評估亦未有辦理區段徵收之必要性，故依內政部 91 年 12 月 6 日院台內營字第 0910061625 號函規定，開發面積小於 1 公頃者得免辦區段徵收，建議黎忠里附近保護區得循開發許可方式，變更保護區為住宅區。位屬可申請開發許可範圍內之土地所有權人，符合下列開發許可申請條件者，經申請基地範圍內全部土地所有權人同意後，得自本計畫公告實施之日起八年內，檢具主要計畫、細部計畫書圖及基地開發計畫，向市府依本開發許可規定申請變更為住宅區，並依都市計畫法相關規定辦理都市計畫變更事宜。

五、開發許可申請條件

1. 可申請開發許可範圍：

經檢視，毗鄰 50 公尺範圍內非屬經濟部公告之地質敏感區，並剔除山坡地部分，劃設約 2.69 公頃之可申請開發許可範圍。

圖 1、黎忠里保護區可申請開發許可範圍

2. 申請開發許可基地條件

(1)申請基地面積應大於 5,000 平方公尺(含)，但不得大於 1 公頃。

	(2)申請基地範圍內屬合法建築物或83年12月31日以前已存在違章建築之投影面積不得小於申請基地總面積之25%。 (3)申請基地應臨接或自行闢設寬度12公尺以上之計畫道路，如申請基地與道路間為排水溝用地者，可視同臨接道路，且基地臨接最寬道路之面寬應達50公尺以上。 3.開發許可容積率、回饋規定 (1)變更後住宅區之容積率為160%。 (2)申請開發許可範圍內劃設之公共設施不得小於申請基地總面積之 45%，並由申請人自行負擔範圍內公共設施之興闢費用。
部都委專案小組建議	本案前經臺北市都委會審決維持保護區，今市府研析意見建議採開發許可方式辦理，與上開臺北市都委會決議不同，且案涉全市性保護區處理原則，建議重新提請臺北市都委會審議後，下次會議繼續聽取簡報。
本次市都委會市府回應說明	為解決都市邊緣平坦地區環境窳陋問題，建議採納陳情意見，黎忠里保護區得檢討變更為住宅區，本府研析意見如下： 一、老舊聚落課題亟需改善： 本陳情案於市都委會審議階段，本府考量陳情範圍內老舊聚落皆無建、使照，且僅少數建物係61年都市計畫修改名稱為「保護區」以前即已存在，故認屬不符合「全市保護區處理原則」中既有合法建物或聚落，而得檢討變更之情形。然案址保護區範圍內，現況設籍人數約41戶(130人)，多為鐵皮違章、磚造院落等老舊建物，依「臺北市保護區原有合法建築物申請整建要點」申請重建、改建確有困難，致民眾陳情多年。故經市府評估，案址範圍雖合法建物僅佔少數，但老舊聚落環境窳陋、居住機能不佳等課題亟需改善，該地區實有檢討變更必要。 二、鄰近已發展地區且地勢平坦非屬環境敏感區： 經檢視陳情案址位於麟光捷運站 500 公尺範圍內，鄰近已發展地區，且範圍內非屬山坡地部分地勢平坦，61 年變更名稱為保護區當時即以農田使用為主，基地條件與周邊住宅區相近，毗鄰50公尺範圍內亦非屬經濟部公告之地質敏感區，故經本府評估本案保護區變更尚不影響

國土保安及資源維護。

三、無辦理區段徵收必要性，爰建議得循開發許可機制辦理：

另依內政部函釋，保護區變更原則應採區段徵收方式實施，故於市都委會審議階段，本府考量案址無重大建設計畫，暫無辦理區段徵收之必要性，不同意變更。惟基於解決都市邊緣平坦地區老舊聚落環境窳陋問題，並經檢視基地區位及地理條件後，本案陳情變更為住宅區之訴求尚屬合理，故建議得由所有權人循開發許可機制自行整合變更為住宅區。

四、開發許可申請條件：

位屬可申請開發許可範圍內之土地所有權人，符合下列開發許可申請條件者，經申請基地範圍內全部土地所有權人同意後，得自本計畫公告實施之日起八年內，檢具主要計畫、細部計畫書圖及基地開發計畫，向市府依本開發許可規定申請變更為住宅區，並依都市計畫法相關規定辦理都市計畫變更事宜。

1.可申請開發許可範圍：

經檢視，毗鄰 50 公尺範圍內非屬經濟部公告之地質敏感區，並剔除山坡地部分，劃設約 2.69 公頃之可申請開發許可範圍。

圖 1、黎忠里保護區可申請開發許可範圍

2.申請開發許可基地條件

(1)申請基地面積應大於 5,000 平方公尺(含)，但不得大於 1 公頃。

(2)申請基地範圍內屬合法建築物或 83 年 12 月 31 日以

	前已存在違章建築之投影面積不得小於申請基地總面積之 25%。 (3)申請基地應臨接或自行闢設寬度 12 公尺以上之計畫道路，如申請基地與道路間為排水溝用地者，可視同臨接道路，且基地臨接最寬道路之面寬應達 50 公尺以上。 3.開發許可容積率、回饋規定 (1)變更後住宅區之容積率為 160%。 (2)申請開發許可範圍內劃設之公共設施不得小於申請基地總面積之 45%，並由申請人自行負擔範圍內公共設施之興闢費用。
委員會決議	(109 年 10 月 15 日臺北市都市計畫委員會第 771 次會議) 同陳情編號 1。

貳、散會(上午 11 時 30 分)

臺北市都市計畫委員會會議簽到表

會議名稱：臺北市都市計畫委員會第 771 次委員會議
時　間：109 年 10 月 15 日（四）上午 9 時 30 分
地　點：市政大樓 2 樓北區 N206 審議室
主　席：彭兼主任委員振聲　　紀錄彙整：

委員	簽名	委員	簽名
陳兼副主任委員志銘	(請假)	曾委員光宗	
邱委員裕鈞	(請假)	黃委員台生	
白委員仁德		王委員价巨	(請假)
宋委員鎮邁		林委員志峯	
潘委員一如	(請假)	陳委員家慕	
何委員芳子		張委員治祥	
周委員美伶		林委員崇傑	
徐委員國城		陳委員學台	
郭委員中端		劉委員銘龍	
劉委員玉山			

列席單位	姓名	列席單位	姓名
都市發展局		工務局	
		交通局	
地政局		文化局	
法務局		消防局	
新工處		公園處	
大地處		政風處	
國防部		國防部軍備局	
國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營產處		內政部營建署	
財政部國產署北區分署	(請假)	副主委辦公室	
民意代表		都委會	