

臺北市都市計畫書

臺北市士林區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案

臺北市政府都市發展局

中華民國 105 年 11 月 10 府都規字第 10539291000 號函提大會續審

臺北市都市計畫書

案名：臺北市士林區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍：詳如計畫圖所示

類別：通盤檢討

法令依據：都市計畫法第 26 條

詳細說明：

壹、前言

一、計畫緣起

（一）以行政區為範圍進行都市計畫檢討修正

士林地區最早之都市計畫為 45 年 5 月 26 日公告之「士林都市計畫」，其範圍為當時之士林鎮。56 年 7 月 1 日臺北市升格為院轄市後，57 年 7 月 1 日士林鎮改為士林區，劃併臺北直轄市。59 年 7 月 4 日公告實施「為陽明山管理局轄區主要計畫案」，奠定士林區現有都市計畫基礎。79 年 3 月 12 日臺北市第 4 期行政區域調整，士林區將洲美里劃歸北投區，另將原中山區福樂里、康寧里、明勝里、劍潭里（部分）併入後，成為本市現有 12 行政區之一。士林區土地面積約 64.28 平方公里，設籍人口數約 29 萬 6 千人（依臺北市士林區戶政事務所 104 年統計資料）；近 40 年間，持續有擬定各地區細部計畫並配合修正主要計畫，惟未曾以行政區為範圍檢討都市

計畫實施情形，為形塑各行政區發展特色，本府自 88 年起即開始整合各細部計畫區，以行政區為單元辦理都市計畫通盤檢討。

（二）都市規劃理念的演進與都市發展政策的調整

從永續發展、生態城市到健康城市，從全球化、區域競爭與合作到地方發展經營策略，從民眾參與、市民主義到公民社會等，面對進步思潮，原本都市計畫無法契合實際發展需求的部分，也必須隨著時代與環境，因應民意，重新就人口結構的改變、產業發展的轉型、公共設施的服務與生活環境品質的提昇、以及 21 世紀氣候變遷等各層面，以全新視角加以檢視，並配合市府政策、新興重大開發計畫或建設工程，進行必要的調整。

二、 檢討目的

- （一）作為指導型綱要計畫—面對進步思潮，都市計畫應發揮指導功能，將以人為本、多元尊重、生態永續、節能減碳等觀念作為發展規範。原本都市計畫須加以檢討部分，應依前瞻發展進行修正。
- （二）作為整合型計畫—針對發展課題及民眾需求，配合已完成之重要建設與進行中之重要計畫，研擬發展策略，並檢討各類土地使用型態及交通系統，研訂因應都市發展需要之公共設施配置方案等，以確認士林地區未來發展方向與整體發展架構。
- （三）作為調整型計畫—少部分原都市計畫與現況環境存有落差，惟已無按原計畫執行之需要，故配合現況環境進行計畫檢討，以減少計畫爭議並使之符合實際發展狀況。

三、計畫範圍與年期

(一) 計畫範圍

本計畫範圍以臺北市士林區行政區界為範圍，惟不包括陽明山國家公園地區（部分菁山、平等、溪山里），以及社子島（變更臺北市士林區社子島地區主要計畫案）與外雙溪地區（臺北市士林區外雙溪地區都市計畫通盤檢討主要計畫案）等另案辦理地區，如圖 1-1。

(二) 計畫年期

計畫年期以公元 2036 年（民國 125 年）為目標年。

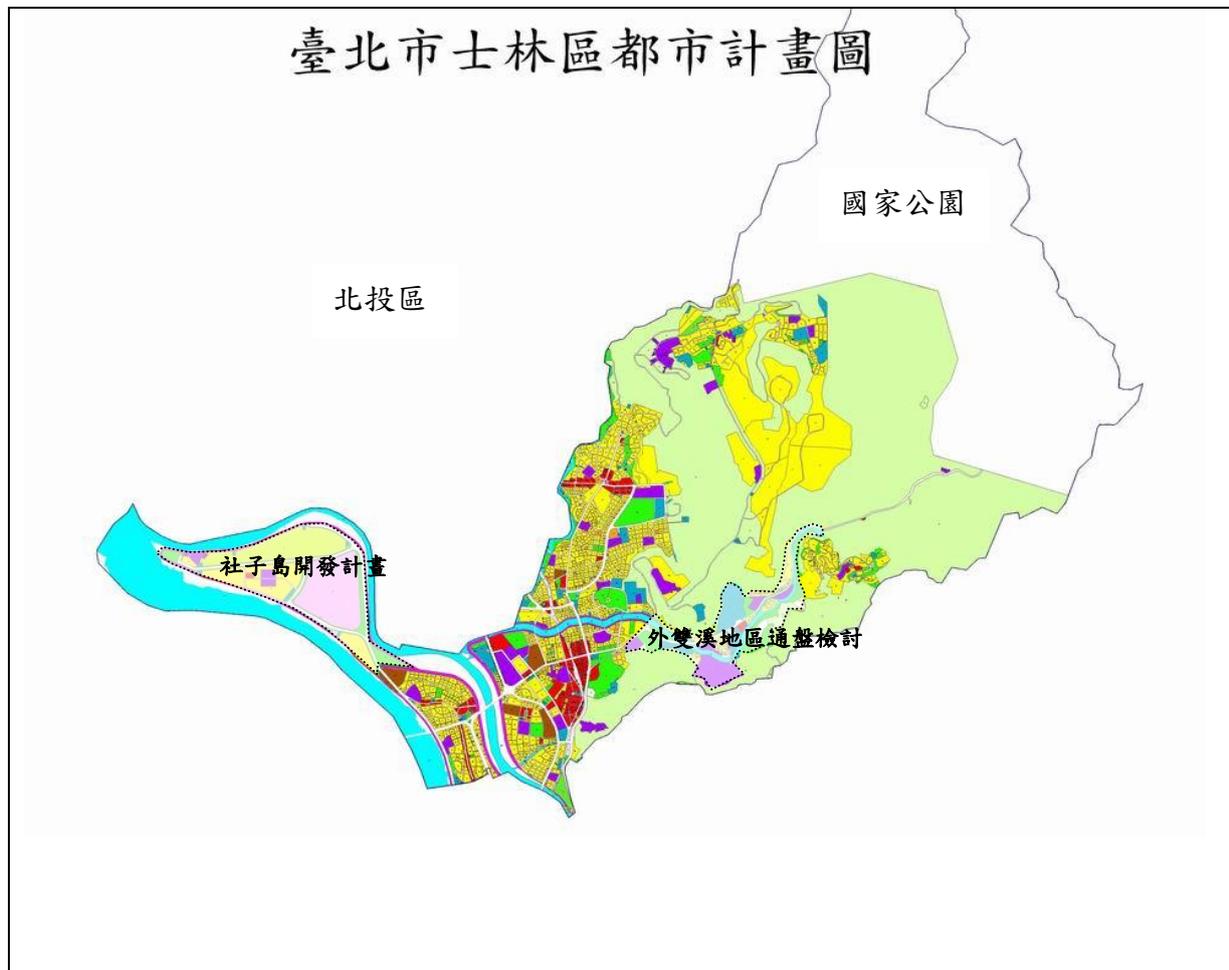


圖 1-1 士林區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案計畫範圍示意圖

貳、士林區發展沿革與都市計畫發布情形

一、發展沿革

士林區，舊名「八芝連林」，漢人尚未進入本區開闢前，為原住民麻少翁新社所居，「八芝連林」是蕃語，是溫泉之義。後改稱為芝蘭，清代地方行政區名叫做「芝蘭堡」。至清末，科名特盛，文風蔚起，以其名不雅，取「士子如林」之意，改稱「士林」。

士林區位在臺北盆地北方，西連北投，西南臨淡水河與蘆洲為界，南臨內湖，北界金山，東北接汐止及萬里，面積約 62.36 平方公里，為臺北市 12 個行政區面積最大者（約為臺北市總面積 271.79 平方公里之 22.9%）。東北為大屯山系之丘陵，東南以大崙尾山嶺為界，西為大直山區；平原分布在西南部磺溪下游及基隆河、淡水河間地帶，前者稱士林平原，後者即社仔平原（參見圖 2-1），故受自然河流及丘陵之限制，形成為不同之社區聚落，其人文社經發展分述如下：

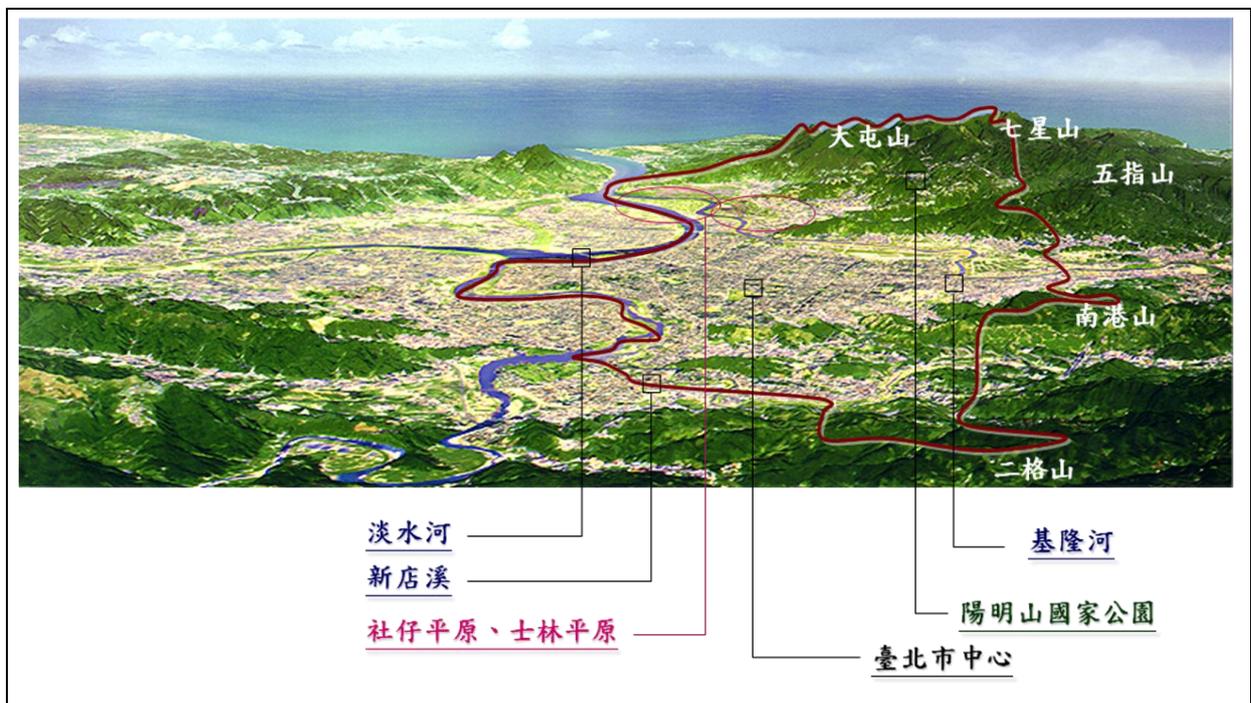


圖 2-1 臺北盆地立體示意圖

（一）陽明山山仔后地區

山仔后地區為位於本區北側丘陵較平坦處，風景優美可俯瞰臺北盆地，為沿仰德大道至草山沿途停靠點。本地區光復後為因應協防美軍進駐需求，引進美式別墅之興闢，成為臺北近郊知名高級別墅區。51年中國文化學院（中國文化大學）成立，引進外地大專學生，促進當地住宅與商業之發展，逐漸形成為仰德大道上最繁榮之聚落。

另為美軍宿舍的保存維護與再利用，配合本府96年9月公告陽明山美國在台協會宿舍12處及山仔后前美軍宿舍10處登錄為歷史建築，及97年6月公告登錄「陽明山美軍宿舍群」為本市文化景觀，本府於97年12月公告實施「變更臺北市士林區陽明山山仔后地區第二種住宅區為特定住宅區細部計畫案」，透過容積率與建蔽率的重新檢討，並配合都市設計準則的擬訂，以保存該地區特殊歷史與人文景觀，並建構山仔后成為生態社區，同時考量地區文教與服務機能需求，配合調整放寬部分土地使用項目，以提昇公共使用暨活絡地區發展。

（二）士林舊市區

士林分為舊街與新街，舊士林係指基隆河東岸、劍潭東側地區，該地區古稱「八芝林」、「八芝蘭」及「芝蘭街」，為士林區最早之市街與人口集居地，且為臺灣北部地方金包里（今金山）、淡水、基隆、桃園等地土產兼販海魚之集散中心。咸豐9年「漳、泉械鬥」，「芝蘭街」之舊士林遭焚燬破壞，咸豐10年以慈誠宮為中心於捷運淡水線以西、基河路以及現今士林夜市一帶東興建長方形街道之新街區，該街道即為目前之大北路、大東路、大西路、大南路，新街區之興闢主要考量商業交易與防盜功能，成為建構士林舊市區之基本發展架構。因新街位於「下樹林」簡稱「樹林」，與閩南語「士林」同音，又當地自清以來科名特盛，文風蔚起相當，寓有士子如

林之意，故被稱為「士林街」，士林地名應運而生，延續迄今。

清朝時期士林區以農業為主，僅士林新街一帶具商業行為，隨後日人將基隆河有計畫改道，使士林由河港之貨物集散地轉變為陸運中途站，隨後 1901 年北淡線鐵路通車及 1915 年臺北至北投汽車道完成，使得士林從此成為臺北城與市郊休閒地點（草山攬勝與北投溫泉）的中途站及臺北盆地北區旅貨集散中心，建構了士林在北淡發展軸線中結構性樞紐地位。日治時期士林紙廠與士林市場之闢建，確立了士林新街為士林區工商業發展重心之定位，帶動了士林新街聚落向外蔓延。光復後，農業轉型為工業之經濟發展政策，使得機械、電子、化工與電機等工廠紛紛進駐，奠定士林舊市區工商業之產業結構。隨著都市擴張及城鄉移民的增加，及邁向國際化的轉變過程中，既有的製造業逐漸他遷，繼之而起的是商業及娛樂服務業。

為充實本市藝文展演空間專業場地、均衡本市南北行政區藝文設施分布，本府於 97 年 11 月檢討變更捷運劍潭站西側機關用地之細部計畫，計畫興建臺北藝術中心，期藉以啟動本市文化觀光產業。

（三）外雙溪地區

外雙溪地區自然景觀為沿溪山谷地形，原有小型聚落沿河谷山坡梯田與果園呈帶狀零星分布，日據時期至光復初期之經濟活動以農業及煤礦開採為主。45 年東吳大學在士林外雙溪設校，為當地重要文教設施發展之先驅，接續 49 年衛理女中成立、54 年故宮博物院在外雙溪復館、57 年成立至善國中、67 年張大千先生紀念館摩耶精舍等文教設施之興設，使當地匯集重要文教設施，塑造外雙溪河谷豐富之人文特色。

近年來外雙溪之發展除承繼原文教特色外，更強化休閒風格與本土文化之推廣，83 年 6 月順益臺灣原住民博物館開幕，89 年原住民公園闢建完

成，使當地除扮演中華文化推廣之櫥窗外，亦為臺灣本土原住民文化推廣之重要基地。

（四）天母地區

本地區早期為大屯山麓之旱田，土壤貧瘠無法生產稻作，主要農產以刈薯、蕃薯為主，少數農民零星分布並完整聚落。光復後，隨著美軍駐臺，因當地氣候溫和風景秀麗，且鄰近美軍駐台機構，遂成為美軍聚居之處，成為集中異國風味高品質獨幢房舍之住宅社區。然隨著美軍撤離，70年後開始引入公寓大樓，繼之各國大使館與美日僑校之興建，引入大量外國僑民與白領階級到此定居。隨著人口與公共設施之增加，鄰近重要道路沿線住宅逐漸調整為商業機能，進而發展出具異國風味之商業與社區活動，成為本市深具國際特色之生活社區。95年臺北市立體育學院遷校至天母，希望結合天母體育場，營造運動休閒與體育健康生活圈。

另本地區南側鄰近雙溪之芝山岩，為當地的獨立小山丘，標高約51.5公尺，俗稱為「圓山仔」。其得名係源於18世紀時來自福建漳州的移民因其風景很像漳州芝山，故以芝山岩為名。1896年，日學者栗野傳之丞在芝山岩山麓發現了臺灣第一個史前考古遺跡；2000年（89年）12月，中央研究院研究員劉益昌率領團隊於芝山公園入口處旁挖出兩具完整人體遺骸，推斷是屬於圓山文化時期的人類，距今約2500年至3000年。從1896年至2000年，芝山岩歷經多次考古挖掘，發現該處為臺灣罕見的多文化層遺址，其至少包含了漢人文化（清文化）、植物園文化、圓山文化，芝山岩文化（新石器時代晚期）、訊塘埔文化與大坌坑文化等一個歷史文化與五個史前文化文化層，為天母地區重要之文化遺產。

此外，1895年日據時期，日人廢惠濟宮旁文昌祠，改設「芝山巖學堂」推行日語教育。時臺灣北部武裝抗日不斷，1896年（明治29年）元旦，6

名芝山巖學堂日籍教師遭抗日民眾殺害，史稱「芝山巖事件」。隨後日人將之塑造為「為臺灣教育犧牲」的形象，惟時過境遷，當時受難臺灣人至今仍蒙不白之冤，除極待擺脫殖民史觀並建立臺灣人觀點外，更突顯芝山岩地區於文史環境之重要性。

（五）後港、葫蘆堵及社子地區

社子島於 1694 年（康熙 33 年），因康熙台北湖泥沙淤積，及地盤漸漸上昇，逐漸形成沙洲，同治年間，已明顯浮現為兩個小島，今延平北路七段渡頭堤防一帶之葫蘆島腰身仍為水道。1875 年（光緒元年）社子島輪廓大致確定，稱為「中洲仔」。由此可知社子島從康熙臺北湖中浮現，一直存續擴大至今。

社子地區從前為凱達格蘭族麻少翁社原住民的一個聚落，故略稱為「社仔」；又因該地區原為基隆河分流「番子溝」與大同區相隔而為獨立島嶼，故稱為「社子島」，延用至今。1935 年（昭和 10 年），日人平山勳於現今社子抽水站的鄰近處發現史前文化社子遺址，根據考古學家劉益昌教授調查，此遺址年代大約在 2000 年前左右；與十三行文化年代相當。該遺址現況其南側應已被地區開發所破壞，北側則壓在基隆河南岸堤防下，地表下不知道是否還有堆積層，只有部分遺址被保留在河濱第十五號公園範圍內，未來仍待進一步的調查、研究與規劃。

日據時期延平北路尚未修築之前，社子島以船運為主要交通對外連繫，當時島內部互動並不密切，反而與河對岸渡口地區之關係較為密切，呈現出與渡口同一生活圈而各個村莊各自發展的情形。光復後社子島的農業由稻米轉為蔬菜雜糧，為臺北市蔬菜之重要供應地。隨著都市之成長及延平北路、延平橋與百齡橋的興建，社子島之對外交通日漸改善，對外聯繫漸由河運渡口轉陸運為主。

近期社子島發展之關鍵影響為基隆河士林段截彎取直工程與 60 年代高速公路之興建，目前基隆河以東、原基隆河舊河道（今日基河路與士商路間）以西（陽明高中與北士商一帶），原屬社子島之部分。基隆河截彎取直工程新建人工河道，削去了社子島部分地區，同時堤防之興闢使社子島分為堤內與堤外二區，堤內地區之番仔溝因高速公路與重慶北路交流道之興闢，該河道已填築不復見。因此，社子島原本四面河道，為一個完全隔絕只靠水運的區域，於 60 年代後，已由沙洲島變成半島，原屬社子島之後港里，因舊河道填築成新生地而與士林舊市區連成一片，與葫蘆堵地區之發展因新人工河道之築成而分隔。前述工程之興闢，造成社子島區域獨立性日漸消失，便利的陸運交通帶來了許多外地移民，後港、葫蘆堵及社子地區人口也不斷地增加，逐漸失去原有農漁生產機能，進而受士林舊市區發展擴大波及，轉為同性質住工商混合使用。

而堤外成鴨頭狀部份，面積約 294 公頃，則為目前俗稱的社子島地區。由於位處淡水河與基隆河匯流處，地勢平坦，故早期劃設於大臺北高保護防洪範圍以外，致使其發展受到限制，僅能低度利用。本府曾於 82 年公布「擬（修）訂社子島主要計畫案」，惟因當時社子島防洪定位及土地開發計畫未能符合地區民意要求，爰居民陳情細部計畫暫緩公告。

89 年本府重新研提「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」及「擬訂臺北市士林社子島地區細部計畫案」，並於 91 年分經內政部都委會及本市都委會審議原則通過，惟當時內政部都委會附帶條件，需俟配合之防洪計畫通過後，才能接續辦理計畫核定事宜。歷經長期審議及修正，行政院於 99 年 5 月 10 日核定「臺北地區（社子島地區及五股地區）防洪計畫修正報告」，終將社子島地區納入防洪高保護範圍之內，並在 100 年 6 月 8 日公告實施「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」。104 年重啟變更主要

計畫並擬定細部計畫，經 105 年 9 月 29 日本市都市計畫委員會第 697 次會議審議通過，105 年 10 月 31 日函報內政部都市計畫委員會審議中。

二、歷年都市計畫案發布實施情形

士林區於民國 59 年 7 月 4 日公告實施「為陽明山管理局轄區主要計畫案」，嗣陸續擬訂各地區細部計畫。歷年都市計畫公告案詳表 2-1 所示。

表 2-1 原都市計畫（主要計畫）發布實施名稱及文號綜理表

原公告都市計畫名稱	日期	文號
天母新村計畫	42.02.02	府建工字第 120502 號
士林都市計畫	45.05.26	府建工字第 46915 號
社子都市計畫	56.09.12.	府建四字第 69700 號
陽明山管理局轄區主要計畫案	59.07.04.	府工二字第 29248 號
為外雙溪劍南橋附近卅七號道路西側十公尺綠地變更案	59.12.23.	府工二字 54419 號
為擬拓寬本市劍潭段承德路為四十公尺案	60.07.17.	府工二字第 30337 號
為變更陽明山管理局轄區主要計劃內士林區第廿一號計劃道路案	60.10.07.	府工二字第 45164 號
為修訂連接陽明山轄區 43 號主要計劃道路及環河北街間計劃道路案	61.09.01.	府工二字第 41463 號
為變更士林都市計劃文十二預定地為機關用地案	61.09.02.	府工二字第 44813 號
變更陽明山管理局轄區外雙溪地區主要計畫案	62.10.12.	府工二字第 46609 號
變更外雙溪大經橋附近計畫道路案	64.01.03.	府工二字第 59697 號
變更士林區草山段山仔后小段二五五等地號保護區為學校用地案	64.03.31.	府工二字第 12783 號
擬訂雙溪段內、外雙溪小段九八九地號等為雙溪中央社區（第一期社區）細部計畫並配合修訂主要計畫案	65.06.21.	府工二字第 22164 號
擬訂士林區隄防以北、磺溪以東、中山北路以西附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案	65.08.26.	府工二字第 32876 號
擬定士林芝東路以南、卅號道路以東及雙溪以北地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案	65.11.23.	府工二字第 47452 號

原公告都市計畫名稱	日期	文號
擬定士林士東國校附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫（含大韓民國駐華大使館申請變更部份綠地為大韓民國駐華大使館用地）案	66.01.12.	府工二字第 54856 號
擬定士林舊市區細部計畫暨配合修訂主要計畫案	66.10.19.	府工二字第 43428 號
擬定社子堤內社子段葫蘆堵段細部計畫暨配合修訂主要計畫案	67.05.16.	府工二字第 16662 號
擬定士林舊市區細部計畫暨配合修訂主要計畫案內未核定部分（士林紙廠）計畫案	67.06.30.	府工二字第 25426 號
擬定陽明山附近地區（陽明里、湖山里）細部計畫暨配合修訂主要計畫案	67.07.07.	府工二字第 26887 號
重行擬定陽明山附近地區（陽明里、湖山里）細部計畫暨配合修訂主要計畫案內政部未核定部分計畫案	68.02.12.	府工二字第 02868 號
變更臺北市都市計畫保護區計畫通盤檢討案（內政部都市計畫委員會第 210 次會議決議通過部分）	68.02.12.	府工二字第 01786 號
變更士林九十六、七十七、九十九號部分道路計畫案	68.02.13.	府工二字第 04616 號
擬定陽明山山仔后地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案	68.02.28.	府工二字第 04288 號
變更農業區（未核定運動場部分）為機關用地（第二職業訓練中心）計畫案	68.03.31.	府工二字第 10981 號
擬定士林區天母里附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案	68.03.06.	府工二字第 05364 號
擬訂天母舊市區（磺溪以東、三、四號道路以北）細部計畫暨配合修訂主要計畫案	68.06.14.	府工二字第 18778 號
修訂士林區基隆河廢河道暨附近地區主要計畫案	68.07.11.	府工二字第 23737 號
變更士林區公館地段新安小段 16,16-1,16-3,156,156-2 等地號保護區為機關用地案	68.08.20.	府工二字第 30730 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	68.12.03.	府工二字第 47002 號
變更士林區部分公園（六、七號）、住宅區及北投區部分農業區及主要計畫未核定部分住宅區為河道、堤防及道路用地案	68.12.07.	府工二字第 46998 號

原公告都市計畫名稱	日期	文號
變更臺北市都市計畫保護區計畫(通盤檢討)案	68.12.20.	府工二字第 47627 號
擬定士林區社子堤內後港段細部計畫暨配合修訂主要計畫案	68.12.28.	府工二字第 50243 號
變更士林雙溪堤防間原水岸發展區土地為行水區計畫案	69.01.18.	府工二字第 53258 號
配合士林、北投區內磺溪河道整治計畫修訂兩岸附近地區主要計畫案	69.03.08.	府工二字第 07454 號
擬變更臺北市士林區社子段葫蘆堵小段 319-2,319-6,319-7 等地號住宅區及計畫道路為煤氣公用事業用地及道路用地計畫案	69.03.31.	府工二字第 10712 號
變更士林區第十四號市場部分保留地為肉品批發市場用地計畫案	69.10.15.	府工二字第 40140 號
臺北市(士林、北投區除外)通盤檢討各項公共設施保留地案	70.01.05.	府工二字第 51990 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	70.03.17.	府工二字第 08212 號
變更臺北市士林區、北投區都市計畫公共設施用地(通盤檢討)案	70.05.28.	府工二字第 21745 號
擬訂外雙溪附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案	70.06.29.	府工二字第 25856 號
變更士林市場現址(住宅區)為市場用地案	70.08.11.	府工二字第 35490 號
擬訂士林區雙溪隄防以北、磺溪隄防以東、中山北路以西所圍地區細部計畫(通盤檢討)案	71.06.24.	府工二字第 23737 號
修訂雙溪中央社區(第一期社區)細部計畫(通盤檢討)暨配合修定主要計畫案	71.09.24.	府工二字第 39394 號
變更士林區天母段一小段二·四等地號土地內都市計畫道路案	71.10.21.	府工二字第 46083 號
變更士林區社子段社子小段 211-63 等地號土地為機關用地案	71.12.10.	府工二字第 52338 號
變更士林區蘭雅溪上游支流內公園、道路用地，山坡地住宅區及保護區土地為河道用地案	71.12.15.	府工二字第 52337 號
變更外雙溪附近地區細部計畫及配合修訂主要計畫案內「機五」用地北側住宅區與保護區界線計畫案	72.02.18.	府工二字第 03019 號
變更士林區雙溪段內雙溪小段九八九一八六地號商業用地為郵政用地案	72.08.02.	府工二字第 30533 號
變更臺北市公立各級學校用地(通盤檢討)案	72.08.12.	府工二字第 30524 號

原公告都市計畫名稱	日期	文號
變更士林區部份保護區及山坡地住宅區為道路及道路護坡用地案	72.10.13.	府工二字第 41276 號
修訂陽明山山仔后地區細部計畫（通盤檢討）暨配合修訂主要計畫案	73.01.11.	府工二字第 55429 號
變更士林區天母東路南側部分學校用地為啟明啟智學校用地並劃定該學校用地剩餘部分為國中國小用地案	73.06.19.	府工二字第 22886 號
變更士林區三玉段三小段二一等地號土地內都市計畫道路案	73.07.31.	府工二字第 29993 號
變更士林雙溪左岸部分住宅區及北投磺溪右岸部分公園用地為抽水站用地案	73.08.31.	府工二字第 36470 號
變更士林區至善路（雙溪公園北側，望星橋附近）部分路段計畫道路案	73.09.04.	府工二字第 36471 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	73.11.01.	府工二字第 47226 號
變更士林區陽明段四小段二六九等地號停車場用地為機關（公車調度站）用地案	74.07.22.	府工二字第 34346 號
變更士林區光華段二小段 1007、1008 地號第三種住宅區為機關（區行政中心）用地暨變更士林區福林段三小段 786-1 等地號機關用地為公園用地案	75.07.16.	府工二字第 98207 號
變更士林區草山段草山小段 122-5 等地號土地住宅區及綠地為機關（臺北市立陽明教養院）用地案	75.08.07.	府工二字第 102896 號
修訂外雙溪地區細部計畫（通盤檢討）暨配合修訂主要計畫案	76.06.02.	府工二字第 164307 號
變更士林區永新段三小段六四一等地號機關用地原分配供變更電所及消防隊使用為加油站使用案	76.12.09.	府工二字第 202149 號
擬訂外雙溪附近地區細部計畫內政部未核定部分（故宮博物院對側商業區及附近住宅區）計畫案	77.06.03.	府工二字第 239431 號
變更基隆河（士林段）新生地附近地區之批發市場用地，學校用地（國中）、學校用地（國小）為第三種商業區（供購物中心及附屬設施使用）、機關用地（供天文科學館使用）、學校用地（國中）主要計畫案	78.01.20.	府工二字第 299324 號

原公告都市計畫名稱	日期	文號
修訂臺北市土地使用分區(保護區、農業區除外)計畫(通盤檢討)案	79.09.13.	府工二字第 79049926 號
變更臺北市私立各級學校用地(通盤檢討)案	80.04.30.	府工二字第 80021521 號
擬變更士林區社子島部份農業區、住宅區、行水區、學校用地、公園用地、道路用地為堤防用地及新設堤防用地案	80.06.05.	府工二字第 80030936 號
修定士林區雙溪隄防以北、磺溪隄防以東、中山北路以西所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)暨配合修定主要計畫案	81.07.13.	府工二字第 81041007 號
臺北市都市計畫公共設施保留地(通盤檢討)案	81.12.14.	府工二字第 81086893 號
擬(修)訂社子島地區主要計畫案	82.01.05.	府工二字第 81091480 號
擬變更本市士林區至善段部分保護區及新安段部分住宅區為社教機構用地及道路用地計畫案	83.05.24.	府都二字第 83025818 號
擬變更臺北市士林區福林段二小段 364、382、383、384、385、386、386-2、390-3 地號保護區土地為變電所用地計畫案	83.06.04.	府都二字第 830286030 號
修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案	84.09.27.	府都二字第 84064377 號
變更臺北市私立各級學校用地通盤檢討(農業區、保護區之部分學校)案	85.09.06.	府都二字第 85056592 號
變更臺北市都市計畫(士林區光華段三小段三七七、三七八、三八六、三八九、三九二、等地號機關用地(里民集會活動等公益事業使用))為機關用地(士林分局使用)案	87.05.27.	府都二字第 8703984400 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	87.12.15.	府都二字第 8709151800 號
變更臺北市士林三號公園內計畫道路用地為公園用地案	88.04.13.	府都二字第 8800790800 號
修訂暨變更臺北市私立各級學校用地通盤檢討(原國家公園、農業區、保護區部分之學校)案	88.06.04.	府都二字第 8802526700 號
變更臺北市都市計畫「士林區百齡段三小段七十、七四等地號」機關用地(集會所、派出所等使用)為機關用地(集會所、派出所、交通分隊、消防分隊、清潔分隊、社區醫療福利設	88.06.22.	府都二字第 8803096600 號

原公告都市計畫名稱	日期	文號
施等使用)案		
變更臺北市內湖區大湖段四小段 123 地號等暨士林區翠山段二小段 301 地號等部分保護區及住宅區為電力設施用地(供輸電鐵塔使用)計畫案	88.07.19.	府都二字第 8802711400 號
變更臺北市士林官邸暨附近地區主要計畫案	89.02.24.	府都二字第 8900921300 號
擬定臺北市士林官邸暨附近地區細部計畫案	89.02.25	府都二字第 8901534100 號
變更陽明山國家公園區部分土地為第二種住宅區、特定休閒旅館住宅專用區、保護區、公園用地、變電所用地、道路用地計畫案	90.07.23.	府都二字第 9005302700 號
變更臺北市士林區天山段二小段 332 地號等醫療用地(供復健院使用)為機關用地(供外橋文化會館、區民活動中心及本府機關公務設施使用)及第三種住宅區(特)計畫案	90.08.02.	府都二字第 9008048100 號
變更「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」內「中山北路六段以西德行西路以南中華電信士林工務大樓以北捷運淡水線以東所圍地區(士林電機廠)」工業區為商務產業專用區為主要計畫案	91.09.19.	府都二字第 09119289400 號
變更「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」住宅區為商業區主要計畫案	91.11.26.	府都二字第 09126019400 號
變更臺北市士林區華岡段二小段 254、254-2、255、255-2、266 及天玉段一小段 102、102-2、102-3、104、104-1 地號等十筆地號土地保護區為文教區(供私立文化大學使用)計畫案	92.03.27.	府都二字第 09208424200 號
變更臺北市士林區菁山路後段部分保護區為道路用地計畫案	92.12.05.	府都二字第 09224817500 號
變更臺北市士林區福林段二小段 159-1、160-2 地號土地文教區為住宅區主要計畫案	93.01.30.	府都二字第 09302268800 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)	94.02.23.	府都規字第 09405828000 號
變更「修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」內有關商業區變更回饋相關規定案	94.08.29.	府都規字第 09420279000 號
變更臺北市士林區天母段四小段 348 等 18 筆地號土地〈天母白屋〉住宅區為保存區主要計畫	96.08.10.	府都規字第 09604573300 號

原公告都市計畫名稱	日期	文號
案		
變更臺北市士林區至善段四小段 474 等 3 筆地號部分土地保護區為自來水事業用地計畫案	96.08.16.	府都規字第 09604683000 號
變更臺北市士林區華岡段四小段 88 等 4 筆地號部分土地保護區為自來水事業用地主要計畫案	98.04.09.	府都規字第 09831536600 號
變更臺北市士林區三玉段一小段 22-3 地號等體育場用地（天母運動公園）為大學用地（供臺北市立體育學院使用）主要計畫案	98.08.14.	府都規字第 09835066100 號
變更臺北市北投士林科技園區（不含區段徵收範圍）主要計畫案內公 3 公園用地為機關用地案	99.02.03	府都規字第 09900166800 號
變更臺北市士林社子島地區主要計畫案	100.06.08.	府都規字第 10033853200 號
臺北市士林區外雙溪地區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案	102.05.13	府都規字第 10201401200 號
變更臺北市士林區菁山段一小段 45 地號等 90 筆土地及北投區大屯段二小段 111-2 地號等 5 筆土地共五處陽明山國家公園區為保護區主要計畫案	103.04.24	府都規字第 10300846100 號
修訂臺北市士林區至善段三小段 49 地號土地開發方式(保變住編住 25 地區)細部計畫案	103.05.28	府都規字第 10333562300 號
變更臺北市士林區福林段二小段 593 地號土地住宅區為大專用地(國立陽明大學)主要計畫案	104.02.16	府都規字第 10400156400 號
變更臺北市士林區福林段二小段 387 及 387-4 地號等 2 筆土地保護區為機關用地主要計畫案	104.03.02	府都規字第 10400131600 號

三、原都市計畫情形

（一）計畫人口

本區之主要計畫於民國 59 年 7 月 4 日公告實施，詳圖 2-2。嗣後陸續擬訂並公告 11 個細部計畫，社子島地區主要計畫刻由內政部都市計畫委員會審議中，另保護區變更為住宅區等地區仍無細部計畫。

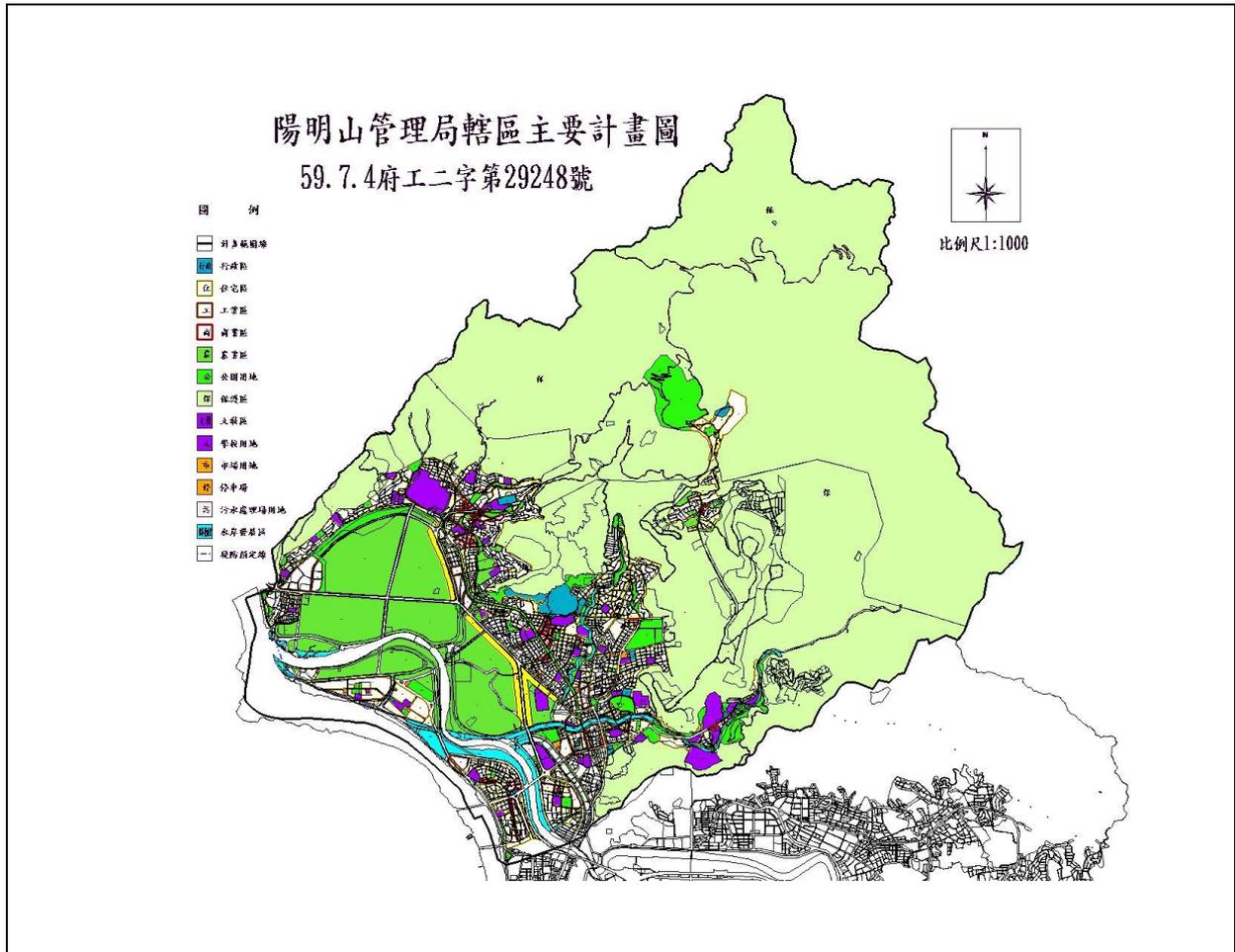


圖 2-2 士林區 59 年公告主要計畫示意圖

(二) 土地使用

士林區總面積約 6,236.82 公頃，其中 2,005.42 公頃隸屬陽明山國家公園範圍，其餘地區約 4,231.40 公頃，屬都市發展用地部分約 1,924.82 公頃，佔全區之 31.00%，包含住宅區、商業區、文教區、工業區及公共設施等使用分區，其餘 2,306.58 公頃則非屬都市發展用地，佔全區比例 37.00%，包括農業區、保護區、風景區及行水區等。詳表 2-3 及圖 2-3。

1. 住宅區

第一種住宅區分布於外雙溪中央社區，第二種住宅區分布於中央社區、外雙溪與天母里、天山里靠近保護區一帶，另陽明山山仔后地區於

97年變更第二種住宅區為特定住宅區，其餘皆為第三種住宅區。重慶北路、福國路、忠誠路等重要幹道沿線，則劃設第三之一、第三之二種住宅區。另本計畫區於陽明山之山坡地住宅區（保變住地區）共23處，分布於陽明山、外雙溪、天母里、天和里與福林里一帶，迄今已有8處擬訂細部計畫，餘15處則尚未擬訂細部計畫，惟皆尚未辦理整體開發。

2. 商業區

士林舊市區、天母東西路與中山北路交會處為本區主要商業活動最繁盛之處，於臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案中均劃設為第三種商業區（特），其餘商業區主要分布於道路兩側及住宅社區中之鄰里性商業活動。

3. 文教區

士林區現有文教區6處，其中東吳大學、泰北中學、華興育幼院係於80年4月公告「變更台北市私立各級學校用地（通盤檢討）案」內，劃定為文教區；而文化大學則有部分校地，為避免原有保護區擴大併購開發，並兼顧私校興辦權益，於88年6月公告之「修訂暨變更台北市私立各級學校用地通盤檢討（原國家公園、農業區、保護區部份之學校）案」劃定為文教區。另中影文化城係以古城風貌打造，早期曾是臺灣電影和電視拍片重要場景，也是知名觀光景點，惟兩岸開放交流後，許多影劇改赴大陸地區取景，以及面臨臺灣電影市場萎縮時期，加上民眾可選擇的觀光景點增加，導致日益蕭條。此外，原國防管理學校依91年11月28日府都一字第09125794800號公告之「臺北市軍事用地第一階段通盤檢討案內原國防管理學校計畫案」劃定為機關用地及交通用地，鄰近產權私有部分則保持為文教區。

4. 工業區

中正路、基河路口之第二種工業區，原為新光紡織廠，該廠現已遷移部分作新光醫院使用，其餘則仍維持第二種工業區使用。位於中山北六段路與德行西路口附近之士林電機廠及其北側工業區屬於第三種工業區，其中士林電機廠已另案辦理都市計畫變更為商務產業專用區，其餘北側工業區土地逐漸轉型為修理服務、展售服務等複合使用。位於中正路以南、承德路以西之工業區分兩處，均屬於第二種工業區，其中後港工業區主要以廠辦大樓及小型工廠為主，而前港里之工業區則以大規模廠辦型為主，鄰承德路側之低樓層則併周邊之發展，提供金融服務業使用。

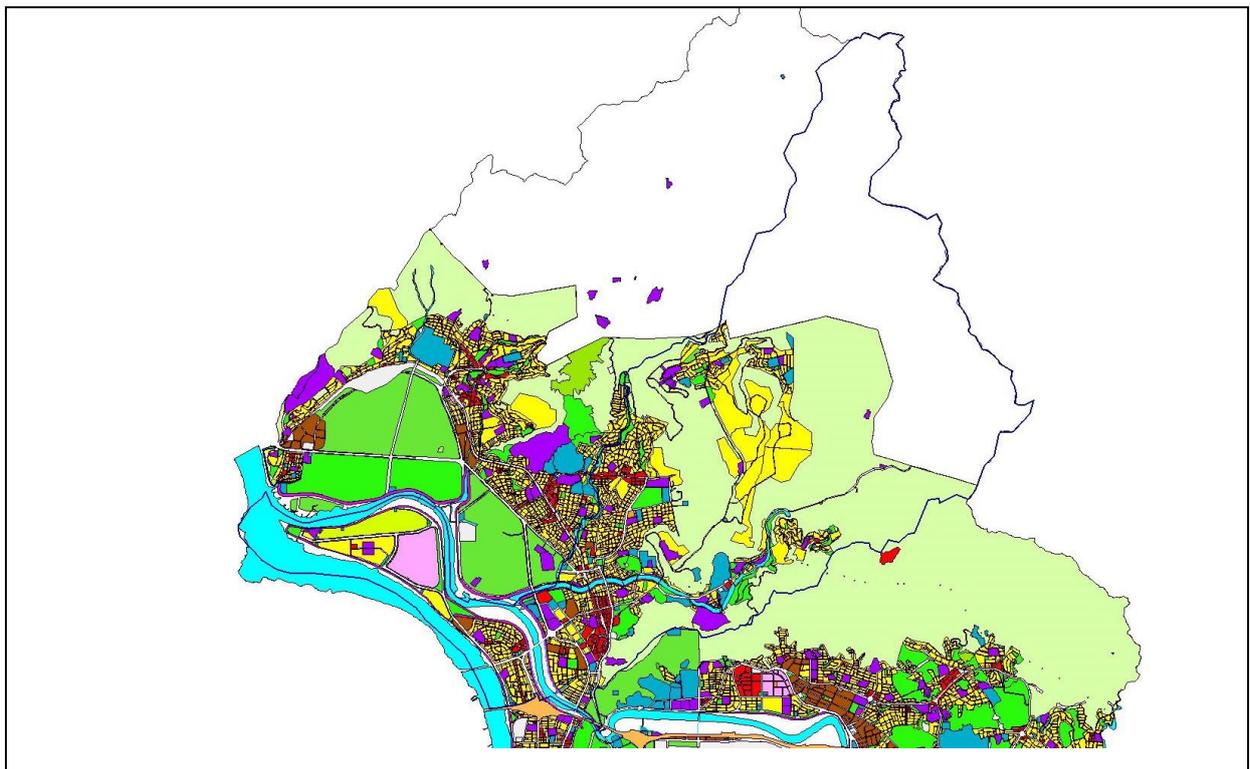


圖 2-3 士林區都市計畫土地使用分區示意圖

表 2-3 士林區都市計畫土地使用分區面積表

項目		面積(公頃)	百分比(%)
都市計畫地區	都市發展用地	住宅區	860.72 13.80%
		商業區	69.31 1.11%
		工業區(含零星工業區、產業服務區)	28.28 0.45%
		文教區	13.39 0.21%
		特定專用區	1.9 0.03%
		公共設施用地	805.39 12.91%
		其他	145.83 2.34%
	都市發展用地小計		1924.82 31%
	非都市發展用地	保護區	1,812.32 29.06%
		風景區	4.75 0.08%
行水區(含河川區)		483.95 7.76%	
農業區		5.56 0.09%	
非都市發展用地小計		2,306.58 37%	
陽明山國家公園		2,005.42 32%	
總計		6,236.82 100%	

資料來源：本計畫整理，惟面積以實際測量為準。

註：以 4 捨 5 入統計至小數點後 2 位。

(三) 道路系統

1. 快速道路：包括洲美快速道路、環河快速道路。
2. 主要道路：包括重慶北路、承德路、中山北路、中正路。
3. 次要道路：包括延平北路、仰德大道、至善路、忠誠路、天母東西路、德行東西路、基河路等。

(四) 公共設施

本計畫區主要計畫公共設施用地面積共計 805.39 公頃，佔全區面積

12.91%，其中除鄰里需求之學校、公園綠地、機關、加油站、廣場、抽水站等外，亦包括故宮博物院、陽明醫院、士林法院與第二職訓中心等全市公共設施，有關主要計畫公共設施面積詳表 2-4 所示。

表 2-4 士林區主要計畫公共設施用地面積表

公共設施性質	公共設施項目	面積（公頃）	佔全部公共設施比例（%）
各級學校用地 （含私立學校）	國小用地	42.1	5.23%
	國中及高中職用地	37.69	4.68%
	大學用地	39.88	4.95%
開放空間	公園用地	150.22	18.65%
	綠地用地	17.99	2.23%
	廣場用地	1.05	0.13%
	體育場用地	10.79	1.34%
	兒童遊樂場用地	0.33	0.04%
服務性設施	醫療用地	3.27	0.41%
	機關用地	65.44	8.13%
	社教機構用地	11.61	1.44%
公用事業設施	郵政、電信用地	3.25	0.40%
	變電所、電力事業用地	2.97	0.37%
	自來水事業用地	3.51	0.44%
	加油站用地	0.45	0.06%
	環保設施用地	0.27	0.03%
交通運輸設施	高速公路用地	0.04	0.00%
	捷運系統、交通車站用地	20.17	2.50%
	道路人行步道用地	315.17	39.13%
	停車場用地	2.86	0.36%
水利設施	溝渠河道用地	3.93	0.49%
	堤防用地	55.73	6.92%
其他	市場用地	5.81	0.72%
	護坡用地	0.28	0.03%
	其他用地	10.58	1.31%
總 計		805.39	100.00%

資料來源：本計畫整理，惟面積以實際測量為準。

註：以 4 捨 5 入統計至小數點後 2 位。

參、發展現況

一、自然環境概況

(一) 地形與坡度

本區地形西側與西南側為平地，平均坡度低於 30%，外雙溪地區屬於山谷，其餘地區皆為丘陵山坡地，坡度皆大於 30%，地勢較高的陽明山國家公園可達海拔 1,000 公尺以上，惟山仔后及平等里一帶雖位山坡地，但坡度平緩，平均約在 10% 以下。

(二) 水系

士林區較重要的溪流有：

1. 淡水河：係大漢溪、新店溪 2 溪之合流，從新北市新莊區入本區西南端之社子轉北投區關渡出海。
2. 基隆河：源於基隆市暖暖山區，流經本市南港、內湖、松山、中山及本區，至北投區關渡會合淡水河出海。原因河道彎曲，河川淤泥過高，遇豪雨即易成水患，後甚而改道，形成「基隆河廢河道」，市府於民國 71 年起於廢河道實施填土工程，新增約 42 公頃土地，現今本區行政中心即位於廢河道新生地上。
3. 雙溪：係內雙溪、外雙溪兩溪之合流，匯集本區菁山、平等、翠山、臨溪里一帶山水，於至善路三段間交會，經本區西南地帶流入基隆河。

(三) 地質與地層

平地土壤以赭色黏土層與黑色黏土層為主，山坡地地區則由崩積土、幼黃壤與岩石等構成。本區平地地質屬於五指山層（砂岩及頁岩互層、夾礫石質砂岩）陽明山地區屬於上部凝灰角礫岩，天母地區則尚包括木山層

(砂岩及頁岩互層、含煤層)與大寮層(砂岩及頁岩、塊狀砂岩及凝灰岩)。有關斷層方面，崁腳斷層為逆掩斷層，走向北 60 度東，由萬里海濱延伸約經中央社區南側附近至士林而沒入市區。

(四) 環境敏感地區

地下坑道以廢棄礦坑為主，分布於外雙溪地區；順向坡除中山北路七段北側與東山路東側外，其餘分佈於雙溪河谷南側；本區坍塌情形均屬 1 公頃以下小規模坍塌地，除仰德大道西側與芝玉路北側附近之山坡外，主要分佈於外雙溪中央社區東側附近；誘發土石流危險溪流則均為雙溪河沿線之支流，包括故宮博物院東側之猴洞坑溪、至善國中東南側山溝及中央社區東側山溝。

二、 人口概況

依臺北市士林區戶政事務所發布 104 年 12 月士林區人口統計資料，士林區設籍人口數約 29 萬，佔全市總人口數約 270 萬 4 千人之 10.75%，現況人口已達到計畫人口的 80.75%，人口密度為每平方公里 4,661 人，全市行政區僅高於北投區的每平方公里 4,538 人。自 81 年起，全區人口自 30 萬 1 千餘人逐年緩慢下降，惟戶數卻逐年遞升，平均家戶人口自 3.49 人/戶降至 2.73 人/戶。

本計畫區 15 至 65 歲經濟活動人口約 20 萬 9 千 2 百餘人，佔全區人口數之 72.00%，略高於臺北市之 71.29%，相對本區之扶養率為 38.90%，低於臺北市之 40.28%，顯示本區人口結構較本計畫區相較其他行政區而言，高齡化影響程度相對較小。人口資料詳見表 3-1 及表 3-2。

表 3-1 士林區 104 年人口數按性別及年齡分統計表

年齡	男	女	合計	累計
0~4	7,952	7,435	15,387	15,387
5~9	5,609	5,274	10,883	26,270
10~14	6,274	5,707	11,981	38,251
15~19	8,187	7,460	15,647	53,898
20~24	8,678	8,027	16,705	70,603
25~29	8,992	8,977	17,969	88,572
30~34	11,586	12,726	24,312	112,884
35~39	12,063	13,170	25,233	138,117
40~44	10,094	10,918	21,012	159,129
45~49	10,139	11,375	21,514	180,643
50~54	10,232	11,623	21,855	202,498
55~59	10,676	12,304	22,980	225,478
60~64	10,484	11,575	22,059	247,537
65~69	6,923	7,983	14,906	262,443
70~74	4,341	5,304	9,645	272,088
75~79	3,400	4,415	7,815	279,903
80~84	2,333	3,052	5,385	285,288
85~89	1,588	1,885	3,473	288,761
90 以上	902	1031	1,933	290,694

資料來源：臺北市士林區戶政事務所 104 年度人口金字塔圖

表 3-2 士林區歷年戶數、人口數統計表

年度	戶數	人口數		
		男	女	合計
79	83,458	150,635	149,843	300,478
80	84,803	150,604	149,908	300,512
81	86,025	150,619	150,449	301,068
82	86,450	148,959	149,460	298,419
83	87,193	149,069	150,058	299,127
84	87,832	148,643	149,612	298,255
85	88,641	146,774	147,631	294,405
86	89,379	146,358	147,373	293,731
87	90,563	147,417	149,393	296,810
88	90,834	146,363	148,846	295,209
89	91,559	145,869	148,574	294,443
90	91,953	144,425	147,671	292,096
91	93,056	143,976	147,517	291,493
92	93,689	142,700	146,494	289,194
93	94,924	142,259	146,662	288,921
94	95,875	141,385	146,368	287,753
95	96,566	141,199	147,013	288,212
96	97,199	140,376	146,672	287,048
97	98,339	139,660	146,405	286,065
98	99,484	138,331	145,524	283,855
99	100,928	138,216	146,323	284,539
100	102,534	139,294	147,778	287,072
101	104,022	140,090	148,804	288,894
102	104,767	140,361	149,381	289,742
103	105,568	140,510	149,945	290,455
104	106,323	140,453	150,241	290,694

資料來源：臺北市士林區戶政事務所

三、 產業發展概況

- (一) 商業：士林區商業大多數分布在文林路、大東路、中正路、中山北路六段及延平北路一帶。
- (二) 工業：士林區工廠主要集中在後港與社子一帶；此外在社子島地區，違規工廠係依「臺北市社子島地區於規劃開發前工商業暫行查報作業要點」管理，其中包裝產業等並已形成產業群聚。
- (三) 生技產業：根據本府產業發展局 98-103 年度臺北市生技產業調查分析報告，士林區有生技廠商共有 9 家，包含應用生技產業 2 家、製藥產業 1 家、醫療器材產業 5-6 家，大約佔臺北市生技廠商總數之 6.7%。
- (四) 農業：本區農業主要產物為蔬菜、花卉、柑桔等，其中蔬菜之產量除可滿足區內居民之需求外，更具調解本市菜類供應之功能。

四、 土地使用現況

主要商業活動集中在士林舊市區（士林夜市）附近及天母東西路、中山北路交匯處附近，使用型態多為住商混合，一、二樓沿街面開設商店，巷內則以住宅使用為主。工業活動則集中在福中里靠通河東街一段與大南路附近之工業區，前港里靠大南路、承德路及前港街所圍之工業區，及社新里靠中正路一帶。

士林區之建成區建築型態分布略有不同，在臺北市 104 年底現行都市計畫中，都市發展住宅區比率以本區最高，高層集合住宅分佈於主要道路兩側及天母里、天玉里等社區，其餘以四至五層高度之公寓為主。排除低層獨棟或雙併住宅，現況為二至三層老舊樓建，主要分布於福順里延平北

路附近、福德里士林紙廠南北兩側地區、舊佳里神農宮西側地區、芝玉路與至誠路鄰近地區、復興橋東北側等地區。

未開發地區以社子島地區及陽明山保變住地區的面積較大，其中社子島地區未來擬以區段徵收方式辦理整體開發，陽明山保變住地區則面臨坡度較陡及土地所有權人整合等之限制，開發不易，至今仍未開發、相關議題前經臺北市都市計畫委員會於 102 年 4 月 9 日第 11 次專案小組審查決議：「有關（士林）區內涉及『保變住』議題及範圍，將另案辦理專案變更或通盤檢討，並剔除於本次士林區通盤檢討案乙案，專案小組予以同意」，於 103 年 3 月 28 日第 15 次專案小組同意「保變住」議題和範圍納入後續辦理專案變更或通盤檢討時研處；至於低度使用土地，主要為大型製造業遷廠後，所留閒置工廠用地包括士林紙廠、新光紡織廠及萬寶紡織廠，以及中影文化城等。

五、交通運輸概況

（一）大眾運輸系統現況

1. 捷運系統

捷運淡水信義線經本區共有劍潭站、士林站與芝山站三處，依 104 年 12 月旅運量月平均人次統計，其全日實際量分別已達 78,355 人次、61,179 人次、48,240 人次，約佔淡水信義線全日全線實際量的 5.98%、4.67%、3.68%。

表 3-3 士林區捷運各站進出人次統計表

捷運站		104 年 12 月進出站人次	平均每日進出人次
淡水線	劍潭站	2,428,995	78,355
	士林站	1,896,545	61,179
	芝山站	1,495,429	48,240

資料來源：臺北市士林區戶政事務所

2. 公路客運

公路客運部分計有 4 線，主要前往基隆、桃園以及中壢等地區，詳如表 3-4 所示。

表 3-4 士林區公路客運路線一覽表

項次	客運業者	路線名稱	路線
1	中興大業巴士	2022	臺北市—基隆市
2	國光客運	1801	國立護院—石牌—基隆
3	桃園客運、臺北客運	9023	臺北市—桃園—國道一號
4	基隆客運、光華巴士	9006	臺北市—基隆市

資料來源：臺北市公共運輸處

3. 市區公車

目前行經本區大型公車路線計有 126 線，行經中正路、承德路、中山北路、重慶北路及仰德大道等主要幹道，前往市中心、北投區、陽明山地區及新北市三重區及蘆洲區，路線可涵蓋本區人口。另有因應通勤人口所設立之通勤專車共 6 線，包含內科通勤專車 4 線、南軟通勤專車 2 線，此外針對兒童新樂園及花季亦設有接駁專車共 5 線。

4. 公共自行車

本府交通局於 98 年起為推廣民眾騎乘自行車作為短程接駁交通工具，開始推動「臺北市公共自行車租賃系統建置營運及管理」案，提供民眾可甲地借車、乙地還車之服務，鼓勵民眾使用低污染、低耗能之公共自行車，作為日常生活之使用，其中士林區共設有 23 處租賃站，提供最少 933 輛之數量，詳如表 3-5。

表 3-5 士林區公共自行車租賃地點及數量一覽表

項次	租賃站點	可提供租賃數量
1	捷運劍潭站(2號出口)	52
2	蘭雅公園	30
3	福林公園	43
4	天母運動公園	44
5	蘭興公園	37
6	捷運芝山站(2號出口)	63
7	捷運士林站(2號出口)	46
8	士林運動中心	32
9	百齡國小	40
10	中正基河路口	38
11	臺北市立天文館	50
12	葫蘆國小	40
13	延平國宅	32
14	社子國小	60
15	臺北市立大學(天母校區)	42
16	福安國中	30
17	蘭雅國小	30
18	社正公園	40
19	中山天母路口	42
20	社子公園	30
21	華齡公園	36
22	中山中正路口	38
23	至善臨溪路口	38
	合計	933

資料來源：Youbike 臺北市公共自行車網站

(二) 聯外廊道及交通流量分析

1. 快速道路

士林區內有三條南北向快速道路，分別為洲美快速道路(16公尺)、環河北路(16公尺)以及新生高架道路(8公尺)，可通往與臺北市中心區及周邊地區。

2. 主要道路

主要道路共十條，南北向為故宮路（經自強隧道）、中山北路、承德路、重慶北路、延平北路 5 處，東西向為中正路、德行東路、德行西路、天母東路、天母西路 5 處。上午尖峰時段服務水準以德行西路(西向)之服務水準 B 為最佳，最差為故宮路之服務水準 F；下午尖峰時段服務水準以德行西路(西向)之服務水準 A 為最佳，最差為故宮路之服務水準 F。詳見表 3-6。

表 3-6 士林區道路系統與服務水準一覽表

類別	東西向 /南北 向	道路名稱	方向	道路 寬度 (M)	上午尖峰 服務水準	下午尖峰 服務水準
快速 道路	南北向	洲美快速道路** (大度路-社子島)	南向	16	C	C
			北向	16	D	D
	南北向	環河北** (社子島-敦煌路)	南向	16	F	F
			北向	16	F	F
	南北向	新生高架** (通河街口-北安路口)	南向	8	F	E
			北向	8	E	E
主要 道路	東西向	中正路** (環河北路-福林路)	東向	64	D	D
			西向		C	D
	東西向	德行東路* (德行東路~中山北路 6 段)	東向	15	D	E
			西向		D	D
	東西向	德行西路* (德行西路~中山北路 6 段)	東向	15	B	C
			西向		B	A
	東西向	天母東路* (天母東路~中山北路)	東向	25	B	B
			西向		C	B
	東西向	天母西路* (天母西路~中山北路)	東向	15	D	D
			西向		D	E
	南北向	延平北路* (中正路~延平北路 6 段)	南向	15~20	F	F
			北向		E	F
	南北向	重慶北路**	南向	80	B	C

		(中正路-哈密街)	北向		C	D
南北向		承德路** (洲美街-敦煌路)	南向	40	D	D
			北向		C	C
南北向		中山北路** (天母東西路-北安路)	南向	25~30	E	E
			北向		D	D
南北向		故宮路(經自強隧道)*	南向	9	F	F
			北向	9	E	F

資料來源：臺北市交通局

六、公共設施現況分析

(一) 機關用地

大型機關用地主要分佈於外雙溪與天母地區，包括故宮博物院、軍事情報局、士林地方法院及看守所、第二職訓中心、數位藝術中心等；而劍潭捷運站旁之機關用地（臺北藝術中心）正積極籌建開闢事宜；此外，社子地區於民國 59 年劃設之第 8 號機關用地及萬寶紡織廠所座落之機關用地則尚未興闢。

(二) 公園暨體育場用地

計畫區內屬區域型公園用地為士林官邸公園 1 處，面積約 13 公頃；地區性大型公園則有美崙公園、芝山公園、雙溪公園和天母公園等 4 處，面積共 28.06 公頃，餘為鄰里型公園共 19 處，面積約 6.95 公頃，另本計畫區劃設體育場 1 處，面積 10.94 公頃，已開闢為天母棒球場使用。

(三) 學校

1. 大專院校

包括外雙溪之私立東吳大學、陽明山私立中國文化大學、劍潭捷運站東側之私立銘傳大學、天母地區之臺北體育學院，及 1 處未開闢之陽明大學校地。

2. 高中（職）

市立高中包括士商路之士林高商、陽明高中及捷運劍潭站附近之百齡高中，面積共約 11.88 公頃。私立高中（職）計有泰北高中、衛理女中、華崗藝校、華興中學等 4 所，合計面積共約 12.54 公頃。

3. 國中

士林區計畫國中用地共計 5 處。已開闢之國中包括士林生活圈之士林國中（另生活圈內陽明高中及百齡高中均設有國中部）；天母生活圈之蘭雅國中、天母國中；外雙溪生活圈之至善國中；陽明山生活圈之格致國中。經歷年資料分析，本計畫區國中學生數呈平穩緩降之趨勢，且其佔全區人口比例亦逐漸平穩緩降，如圖 3-1。因此，國中服務水準逐年提昇（依教育部頒國民中小學設備基準，都市計畫區內國民中學每生最低 14.3 平方公尺）。

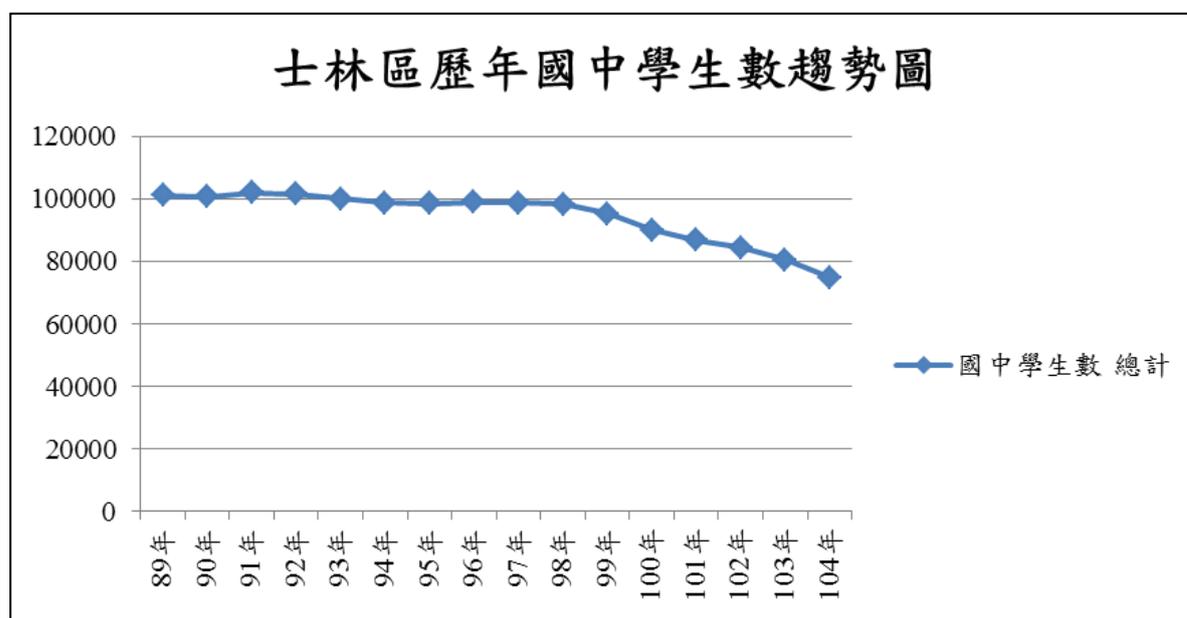


圖 3-1 士林區歷年國中學生數趨勢圖

資料來源：臺北市教育局

4. 國小

士林區之國小用地計有 19 所，包括士林生活圈之士林、劍潭、百齡、福林等 4 所國小；天母生活圈之天母、蘭雅、士東、雨聲、雨農、文昌、芝山、三玉等 8 所小學；外雙溪生活圈之雙溪、溪山二所小學；陽明山生活圈設有陽明山、平等、華岡等三所國小。經歷年資料分析，本計畫區國小學生數呈平穩緩降之趨勢，且其佔全區人口比例亦逐漸平穩緩降，如圖 3-2。因此，國小服務水準逐年提昇（依教育部頒國民中小學設備基準，都市計畫區內國民小學每生最低 12 平方公尺）。

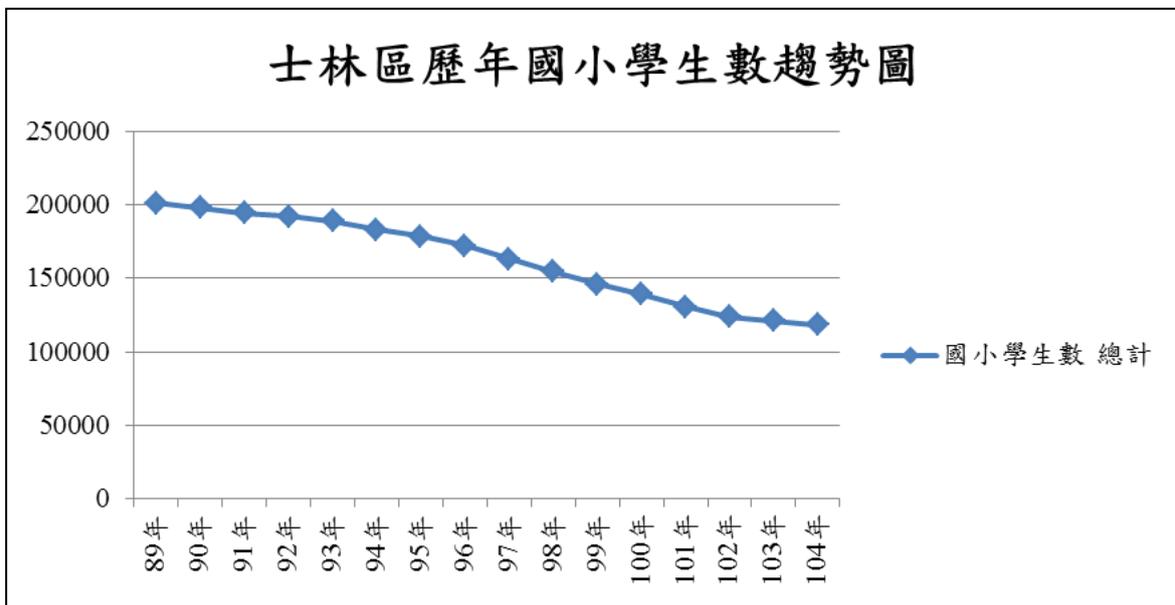


圖 3-2 士林區歷年國小學生數趨勢圖

資料來源：臺北市教育局

5. 特殊教育

包括天母生活圈之市立啟智及啟明學校兩所，面積共約 3.32 公頃。
 （另美國學校、日僑學校、歐洲學校、台灣神學院、其他軍事院校未列入）

(四) 防災服務設施

1. 緊急救援路線：本區南北向路線選定承德路（大度路至中正路段）、洲美快速道路、環河南北路、水源快速道路、重慶南北路、中山北路；東西向路線選定天母西路及中正路（中山北路至重陽橋段）。
2. 緊急安置學校：目前士林區優先開設防災緊急安置學校及收容人數包含至善國小(170 人)、福林國小(142 人)、士林國中（225 人）、陽明山國中（50 人）、溪山國小（50 人），共計有 5 所學校，可優先收容 637 人，詳見表 3-7。

表 3-7 士林區各類防災任務優先安置學校表

校名	土石流 災民收容	水災災 民收容	地震災 民收容	地址	收容 人數
至善國小	V			至善路二段 360 號	170
福林國小		V	V	福志路 75 號	142
士林國小	V		V	大東路 165 號	225
陽明山國小	V			仰德大道三段 61 號	50
溪山國小	V			至善路三段 199 號	50
合計					637

資料來源：本市教育局、本市各類防災任務優先開設學校開設時機，配合各區災害應變中心規定辦理

(五) 社教機構用地

包含天文科學館、國立臺灣科學教育館以及 103 年度完工的臺北市立兒童新樂園，均位於士林生活圈之基隆河新生地，面積共計約 10.45 公頃。

七、 歷史文化資源

士林區現有古蹟與文化資產共 29 處，依文化資產保存法公告有 1 處二級古蹟、3 處三級古蹟、1 處國定古蹟、12 處直轄市古蹟、9 處歷史建築(不包含社子島地區)、3 處文化景觀。詳如表 3-7。

表 3-8 士林區歷史文化資源一覽表

編號	文化資產	名稱	位置	
1	古蹟	二級古蹟	芝山岩遺址	
2		三級古蹟	士林慈誠宮	
3		三級古蹟	芝山岩惠濟宮	
4		三級古蹟	芝山岩隘門	
5		國定古蹟	蔣中正宋美齡士林官邸	
6		直轄市古蹟		草山御賓館
7				士林公有市場
8				潘宮籌墓
9				草山水道系統
10				士林潘宅
11				閻錫山故居
12				天母白屋(美軍宿舍)
13				摩耶精舍(張大千園邸)
14				閻錫山墓
15				張羣故居
16		王寵惠墓園		
17		士林神農宮(芝蘭廟)		
18	歷史建築	陽明山美國在臺協會(原美援運用委員會)宿舍	臺北市士林區中庸一路 2、4 號及中庸二路 1、2、3、4、5、6、7、8、10 及 12 號。	
19		山仔后前美軍宿舍	臺北市士林區愛富二街 1 號、愛富二街厚生巷 2 號、愛富二街厚生巷 4 號、愛富三街 2 號與 4 號、愛富三街長生巷 1 號與 3 號、2 號與 4 號、5 號與 7 號、6 號與 8 號、9 號與 11 號、13 號與 15 號。	
20		臺灣省農業試驗所分所長宿舍	臺北市士林區格致路 70 號	
21		陽明山美軍俱樂部	臺北市士林區凱旋路 49 號	
22		陽明山美軍福利社	臺北市士林區長春街 6 巷 2 號	

編號	文化資產	名稱	位置
23		菁山路72巷20弄6號(巫雲山莊)	臺北市士林區菁山路72巷20弄6號
24		草山派出所	臺北市士林區陽明路一段66號
25		羅友倫故居	臺北市士林區中山北路7段81巷45號
26		岩山新村	臺北市士林區芝玉路一段79巷2號、4號、10號(含附屬建物黑瓦屋)
27	文化景觀	坪頂古圳(含坪頂舊圳、坪頂新圳、登峰圳)	士林區平等里平菁街95巷底(近平等駐在所)
28		陽明山美軍宿舍群	原則上以當年美軍宿舍仍尚有留存之範圍，包括美軍協防司令宿舍，劉自然事件案發現場地區宿舍及山仔后等地區之美軍宿舍為對象。
29		八芝蘭蕃仔井	登錄範圍為井口、水塘及公園內之水圳，維護範圍為天和公園。座落土地為臺北市士林區天山段二小段37地號。

資料來源：本市文化局

八、觀光遊憩資源

士林區有七星山、大屯山、五指山等三大山系環繞，並有淡水河、基隆河、雙溪及磺溪等流貫其間，山明水秀，環境優美，在清朝即以八景而聞名。目前士林區有許多名勝古蹟及觀光景點，其中並以陽明山國家公園、故宮博物院、士林官邸、士林夜市等最負盛名。概述如下：

- (一) 陽明山地區：包括陽明山國家公園內之冷水坑遊憩區、小油坑遊憩區、馬槽溫泉、擎天崗地區等及士林第一市民農園、士林觀光桔園、林語堂故居等。
- (二) 文教設施：包括國立故宮博物院、天文科學教育館、順益台灣原住民博物館、國立臺灣科學教育館等、兒童新樂園。
- (三) 公園綠地：包括士林官邸、雙溪公園等。

- (四) 古蹟及歷史建築：包括士林慈誠宮、芝山岩惠濟宮、芝山岩隘門、蔣中正宋美齡士林官邸、草山御賓館、士林公有市場、士林潘宅、潘宮籌墓、閻錫山故居、閻錫山墓、天母白屋、摩耶精舍（張大千園邸）、士林神農宮（芝蘭廟）、山仔后前美軍宿舍、陽明山美國在臺協會（原美援運用委員會）宿舍、陽明山美軍宿舍群、八芝蘭番仔井、坪頂古圳（含坪頂舊圳、坪頂新圳、登峰圳）等。
- (五) 親山步道：包括至善路二段 266 巷步道、天母古道親山步道、下竹林步道、大崙尾山南面步道、大崙尾山步道、鵝尾山步道、至善路三段 336 巷至風櫃嘴步道、沙子崙至大坪尾步道及坪頂古訓親山步道等。
- (六) 消費商圈與其他觀光遊憩景點：包括士林夜市、天母商圈、文化大學、士林觀光蓮霧園、士林觀光花園、中影文化城等。

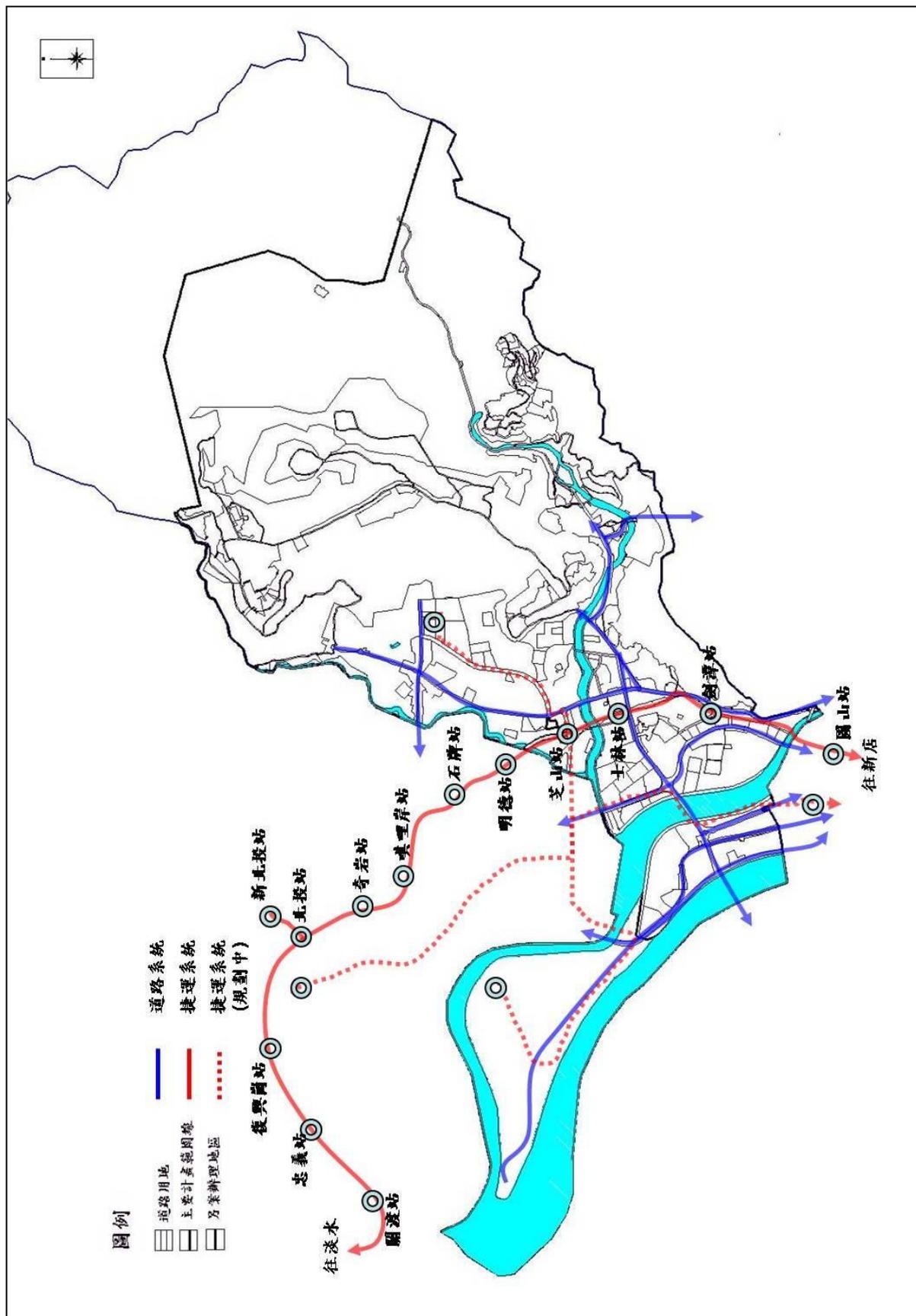


圖 3-3 士林區交通系統分布示意圖

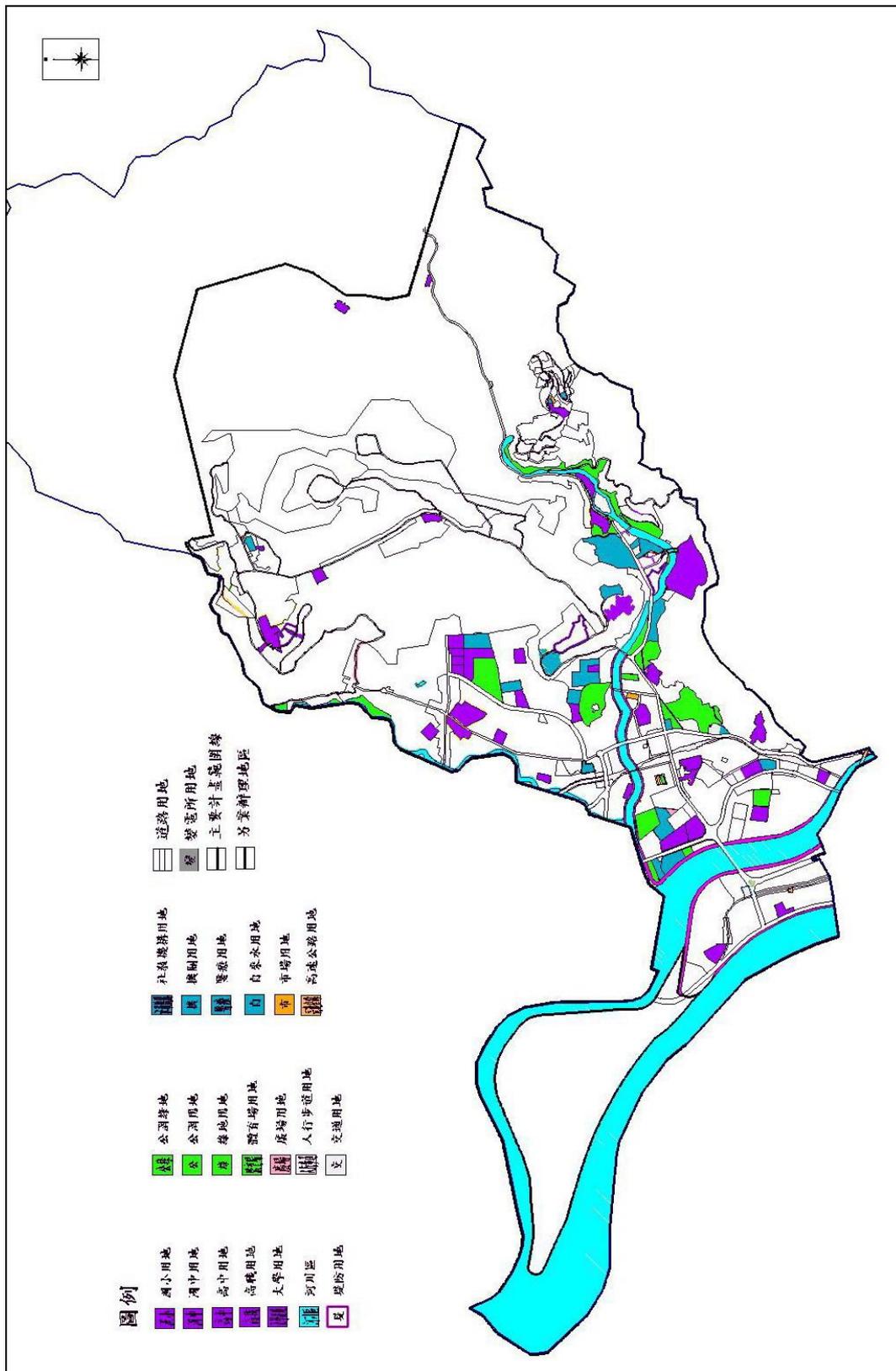


圖 3-4 士林區公共設施用地分布示意圖

肆、上位及相關計畫

一、 上位計畫

上位計畫名稱	公告日期	計畫範圍與性質	對士林區發展之指導與建議
國土計畫法	105年5月	「國土計畫法」係為因應氣候變遷，確保國土安全、保育自然環境與人文資產，促進資源與產業合理配置，強化國土整合機制，並配合國際公約及國際型規範，以復育環境敏感與國土破壞地區，追求國土之永續發展；劃設國土分區功能，建立使用許可制度，並且建立資訊公開機制，納入民眾參與監督。	將國土劃為四種國土功能分區：國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區及城鄉發展地區，此四種分區，本區包含兩項：1.國土保育區：陽明山國家公園具有豐富資源、重要生態、珍貴景觀等環境敏感程度較高之地區，2.城鄉發展地區：本區為都市化程度較高，其住宅或產業活動高度集中之地區
臺灣北部區域計畫（第一次通盤檢討）	84年11月	對北部區域提出整體發展之構想	強化生活圈機能分工、都會區成長管理，整合運輸系統等，以塑造臺北市「多核心」的空間發展結構。
台北都會區實質規劃案		基於區域計畫指導，規劃台北都會區長期發展藍圖	士林區位於「台北-淡水」走廊之「發展節點中心」，其空間機能在計畫中被定位為三環中的「核心外環區」（新市區）之士北區（士林、北投區），以發展中、低密度住宅為主之地區。發展策略有：（一）配合快速道路、捷運站等區位，設置大眾運輸轉運中心，減少進入都會區核心區之小汽車量（二）環狀大眾捷運系統，與台北都會區遠期軸射狀快速道路網聯繫，以強化臺北市外圍地區之發展。（三）基隆河、淡水河朝親水休閒遊憩需求。

上位計畫名稱	公告日期	計畫範圍與性質	對士林區發展之指導與建議		
臺北市綜合發展計畫 2010	81 年 6 月	以台北都會區為考量基礎，以臺北市行政轄區為範圍，以 2010 年為計畫目標年，因應都市實際發展需要，所研擬之目標性、策略性、整體性之長期發展計畫。	檢討都市計畫，依據土地資源調查及區劃成果，促進土地適性利用及加強山水資源保育和永續利用；根據綜合發展計畫所研訂的都市功能分類，推動綜合性功能地區的開發，士林區推動遊憩休閒功能地區的社子島開發、賦予士林商圍的新生契機。		
修訂臺北市綜合發展計畫		修訂臺北市綜合發展計畫 2010 年，以順應世界環境的變遷與未來的發展	八心六軸雙環的台北都會區空間架構之中，士林區位於「淡芝-台北都心-新柵」的主要南北向軸線上，本區之發展，應承續與淡芝、內環連結的整體趨勢。另士林區銜接「桃園-台北-基隆」的北部國際軸，因此士林區之發展，除滿足地區性要求外，另需提供部份區域性的交通，商務或旅遊動線，以銜接「桃園-台北-基隆」的國際軸需求。在雙軸心的臺北市架構下，士林區為南北軸上之北區活動中心。		
臺北市未來 30 年都市發展願景綱要計畫—生態都市發展策略與行動方案	98 年 10 月	為因應全球氣候變遷及永續發展趨勢下，為積極構思臺北市未來的發展願景，呼應市長市政白皮書「由於全球氣候變化，亟待推動永續性發展且更健康，更適合民眾居住的城市，規劃 30 年至 50 年城市發展計畫，讓臺北市充滿綠意，樹、草、花、土、動物昆蟲的多元，生物多樣性與城市的永續息息相關，城市的發展與大自然緊密結合」，98 年 8 月規劃完成「臺北市未來 30 年都市發展願景綱要計畫--生態城	議題	目標	
			(T) 綠意	提高都市綠意，保護自然生態	
				發展都市有機農業	
			(A) 親水	改善水質、節約用水	
				降低暴雨衝擊的公共設施	
				創造親水環境	
(I) 綠色公設	增加大眾運輸使用率				
	改善人行道及自行車道				
(P) 綠生活圈	發展聚落型的生活模式				
	推廣環保教育				

上位計畫名稱	公告日期	計畫範圍與性質	對士林區發展之指導與建議	
		市發展策略與行動方案」，以「綠意·親水·綠色公設·綠生活圈·節能減碳·智慧生態城」六大主題研擬分段期程之發展策略及短中長期行動方案。	(E) 節能減 碳	溫室氣體排放減量
			(I) 智慧生 態城	提昇城市數位化運用 與國際接軌
士林再生計畫		士林行政區	<ol style="list-style-type: none"> 1. 公辦都更 8 處基地提供公共住宅，並提供第 2 條東西路網活化中正及基河路地區機能 2. 綠色交通 中正路往重構人行空間及綠色運具改善,提供大眾運輸停車空間 3. 後港地區更新 劍潭整宅都更改建,公辦都更提供中繼住宅 4. 藝文觀光亮點 國際級專業劇場,匯聚藝術動能,觀光景點串聯發展在地特色 5. 產業及青創 輔導士林夜市、天母承德商圈產業轉型,提供青年創業基地 6. 水綠資源 提供 20 公頃公園設施,營造優質居住環境活化基隆河藍色水路,恢復三角度往日風華 	

二、重大建設計畫

(一) 重要交通建設

1. 捷運淡水線

起自淡水站沿原北淡鐵路路線至臺北火車站，與捷運新店線、中永和線及南港線相通，全線於北投站以北為平面段，北投至圓山為高架段，圓山以南為地下段，為北淡走廊最重要之大眾運輸骨幹，其中劍潭站、士林站、芝山等三站位於士林區範圍內。

2. 洲美快速道路

洲美快速道路為南北向縱貫關渡洲美地區之高架道路，主線由大度路、大業路口往南，沿基隆河東岸堤防南行經洲美地區東側延伸跨越基隆河至渡頭堤防處，支線由北投焚化爐南側向東銜接至現有福國路，為臺北都會區北側環狀線之一環，亦為本市天母、石牌、北投、關渡平原等地聯絡市中心區的快速路廊。本快速道路主線已於 91 年底完工通車。

3. 捷運環狀線（規劃中）

有關捷運環狀線辦理進度，於 97 年 8 月 18 日獲交通部同意由本府擔任「臺北都會區大眾捷運系統環狀線北環段及南環段」之地方主管機關，本局基於在地民眾對地區的深入瞭解所提出的建議構想，可促使規劃結果更加完善，於 98 年召開 3 場「環狀線北環及南環路線可行性研究」說明會以徵詢民意，行政院國家發展委員會 103 年 9 月 22 日召開第 7 次委員會議審議，同意本案進行綜合規劃作業，並奉行政院 103 年 11 月 3 日核定。

目前積極辦理綜合規劃作業中現正進行綜合規劃作業階段，俟與新北市政府確認北環段路線方案、用地取得方式及時程，並對財務計畫達

成共識後，即循序完成相關行政作業提報中央審議，並爭取中央儘早核定以展開捷運建設作業。

4. 社子、士林、北投區域輕軌（規劃中）

社子、士林、北投區域輕軌包括東西線及南北線，初步規劃路線為東西線：由社子島北側計畫道路，跨越基隆河，沿北投士林科技園區計畫道路(福國路延伸段)接至捷運淡水線芝山站，經福國路、忠誠路 1、2 段至天母運動公園北側止，全長約 7.5 公里。南北線：自北投士林科技園區計畫道路(福國路延伸段)與東西線交會，由該交會站後往西至承德路口右轉續行，以高架方式跨越中正路口、基隆河，沿百齡橋北側轉重慶北路四段後，接著穿越高速公路重慶北路交流道，沿重慶北路 3 段至民權西路口銜接捷運新莊線大橋頭站止，長約 4.9 公里。(參見圖 4-1)。

早期提報中央審議因相關計畫背景資料未定案，交通部未進行審議，目前因部分路線位於社子島內，在重新啟動可行性研究前，須配合社子島開發計畫確認內容與時程，包括都市計畫、防洪計畫、環境影響評估與區段徵收計畫等送審確定時程後，本府捷運工程局將配合區域發展與機廠用地問題，重新檢討社子輕軌計畫。

5. 社子大橋

「社子大橋新建工程」計畫範圍西起社子島 1-2 與 1-3 號道路交會路口，沿社子島 1-1 號道路，跨越基隆河，接北投 13 號道路，與承德路七段成 T 字路口連接。第一期工程西端自社子島防汛道路起，跨越基隆河後銜接北投 13 號道路，而第二期工程則須配合社子島開發計畫時程再進行。目前第 1 期第 1 標（跨基隆河主橋段）工程於 98 年 5 月開工，101 年 8 月竣工；第 1 期第 2 標（北投端引道與 13 號道路、社子端匝道與自行車道）於 99 年 6 月開工，102 年 5 月完工，同年 9 月通

車。

6. 蘆社大橋（規劃中）

蘆社大橋預計連接新北市蘆洲區與本市社子島地區，該案由前新北市政府主政於 96 年完成路線規劃，本府交通局於 98 年 8 月 10 日召開蘆社大橋推動期程與權責分工協調會，惟是項規劃仍需俟社子島開發案確認後再予檢討。

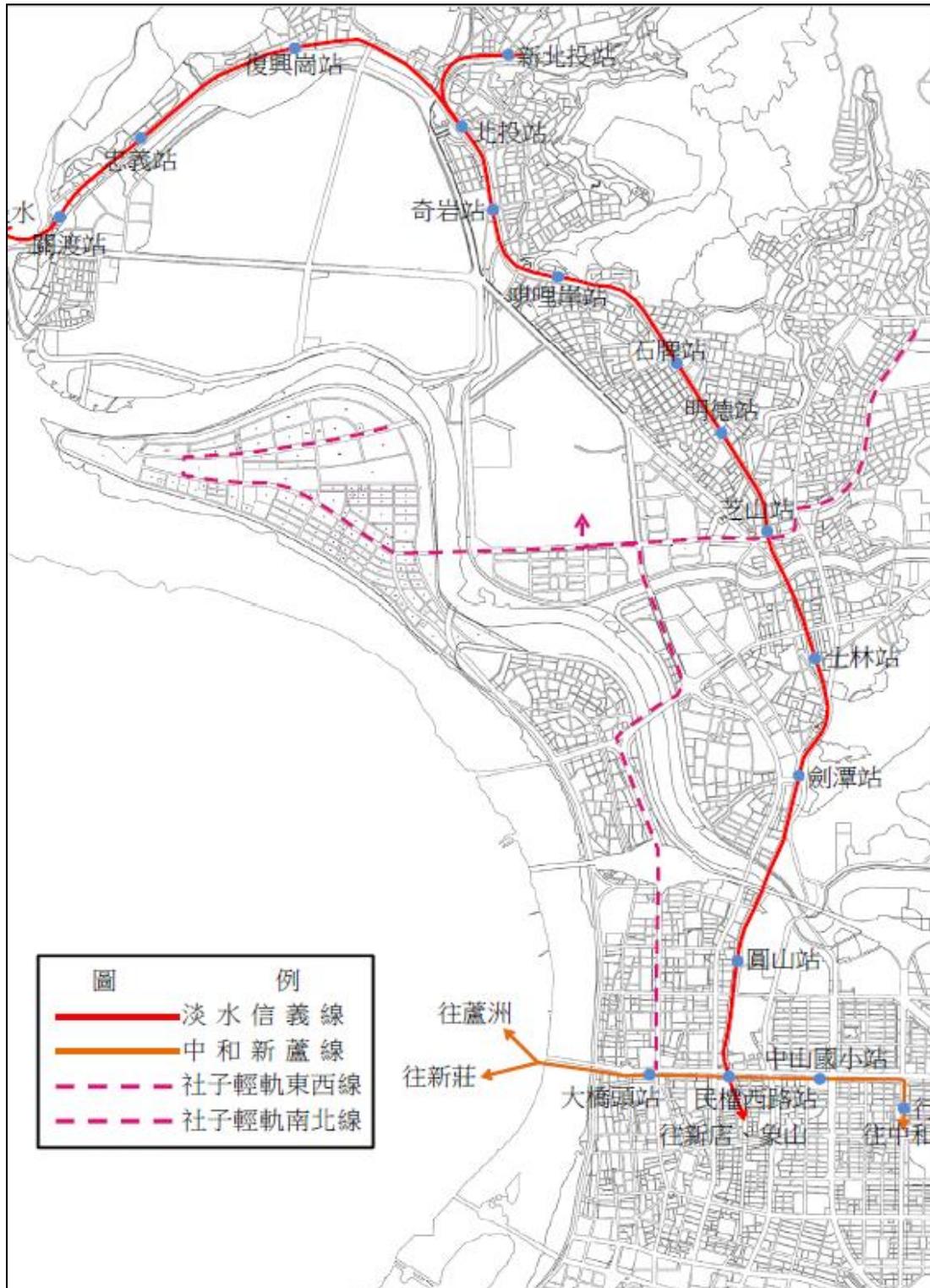


圖 4-1 社子、士林、北投區域輕軌路網示意圖

(二) 相關建設計畫

1. 士林運動中心

士林運動中心之都市計畫「變更臺北市士林區光華段二小段 1063-1 地號加油站用地為市民運動中心用地計畫案」業經本府 93 年 12 月 31 日府都規字第 09328403600 號公告實施(依 68 年 7 月 11 日府工二字第 23737 號公告之「修訂士林區基隆河廢河道暨附近地區主要計畫案」, 該址主要計畫為公園用地, 續於 76 年 12 月 28 日府工二字第 205112 號公告之「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」內依中油公司 75 年建議變更細部計畫為加油站用地, 惟 93 年時中油公司表示已無使用需求, 為推廣全民運動, 爰再變更細部計畫為市民運動中心用地。)。基地面積 2,491 平方公尺, 建築物地下 2 層, 地上 10 層, 總樓地板面積 9,920 平方公尺, 各樓層設施包括兒童遊戲室、室內高爾夫球練習場、舞蹈教室、健身中心、溫水游泳池、SPA 水療池、籃球場、攀岩練習場及及弓箭練習場、餐飲區等, 於 97 年 2 月 2 日正式啟用。

2. 士林官邸暨附近地區都市計畫案

本計畫案劃設約 17.86 公頃面積公園, 以維繫原士林官邸及士林園藝所地景, 並提供商業需求及必要之公共設施, 已於 89 年 2 月公告實施; 其特定商業區部分自 89 年 12 月公告實施區段徵收、93 年 4 月辦竣發還抵價地, 並於 94 年 6 月修訂細部計畫以放寬使用項目、修正都市設計管制, 目前正由民間企業陸續辦理開發; 另北側住宅區部分已於 98 年 8 月完成區段徵收, 其中市民住宅區興建之專案住宅, 已提供安置原拆遷戶之用。

3. 數位藝術中心

「臺北數位藝術中心」(Digital Art Center, Taipei) 前身為臺北市士林區第五肉品批發市場，於 95 年 11 月 27 日公告實施之「變更臺北市士林區蘭雅段一小段 668 等地號肉品批發市場用地為機關用地(供藝術文化使用)主要計畫案」變更都市計畫以供籌設建構數位媒體中心。該中心於 97 年 1 月整修完成，98 年 6 月正式開館營運，藉由數位藝術創作與技術研發交流平台的建構，匯集數位藝術能量，形成創意聚落 (Creative Cluster)，並引領市民分享數位藝術的奧妙並激發創作，以為本市發展數位內容新興產業與文化之基地。

4. 臺北藝術中心

臺北藝術中心之都市計畫「變更臺北市士林區光華段四小段 794 地號機關用地(供天文科學館使用)為機關用地(供臺北市政府相關機關及設施使用)細部計畫案」業經本府 97 年 11 月 25 日府都規字第 09735596900 號公告實施。基地面積 20,753 平方公尺，規劃以戲劇表演為主，主體空間為 3 座戲劇廳，包括 1 座 1500 席之大戲劇廳，作為巡迴劇場，2 座 800 席之戲劇廳，供定目劇演出。預計於 106 年完成興建。

5. 北投士林科技園區

有關「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)」已於 98 年 7 月 31 日公告實施，細部計畫則於 99 年 10 月 25 日公告實施，園區範圍約 195 公頃，目前正進行整地、填土等公共工程，依本府地政處土地開發總隊預定進度，將於 102 年將土地分回地主建築開發，引進生物科技、媒體、資訊、通訊等知識經濟及科技產業，預計可創造 35,000 個就業機會。

6. 國立臺灣戲劇藝術中心

臺灣戲劇藝術中心之都市計畫「變更臺北市北投士林科技園區(不

含區段徵收範圍)主要計畫案內公3公園用地為機關用地案」業經本府99年1月28日府都規字第09900166800號公告實施。基地原屬原美國學校舊址，併同西側原有機關用地，基地面積共計17,609平方公尺，變更後將興建現代化(E化)演藝館舍，並提供國光劇團、國家交響樂團、國家國樂團及實驗合唱團營運所需必要之排練與行政需求空間，預期除可紓解各藝術團體及國內表演藝術活動場地缺乏之困境，亦可供現代戲劇及舞蹈演出的專業表演藝術展演場館，同時兼具服務社區、推展藝術教育及維護傳統戲曲之複合功能。

7. 社子島開發計畫

為提供居民安全生活環境，兼顧防洪與保育功能，並塑造休閒遊憩功能，乃配合防洪高保護範圍之調整重新擬訂社子島地區都市計畫。都市計畫案經91年12月17日內政部都委會第549次委員會議審議決議原則通過，惟附帶條件應俟經濟部同意配合之防洪高保護方案後，始得公告實施。防洪計畫於99年5月10日經行政院核定通過，另本府已於100年6月8日公告實施「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」。惟本案屬舊市區更新，採區段徵收方式開發面積達294.13公頃，需通過環境影響評估作業，始能公告實施細部計畫。本案於103年3月28日提送本市環評委員會審議，並經2次環評審議討論，環評委員對於本案人居地填土至8.15公尺高程，至整體開發填土量過高(1,625萬立方公尺)、土方來源不確定性，以及運土過程交通衝擊與自然環境破壞等議題諸多疑慮，未能獲環評支持該計畫。

爰本府於104年6月27日舉辦「社子島戶外開講」聽取民眾意見，更分別設置在地工作站及專案辦公室，用以蒐集民意跟統籌計畫案進程，重新檢討開發填土量，以兼顧當地環境及住民需求擬定開發計畫，

並依都市計畫法第 27 條第 1 項第 2、4 款規定重新擬定細部計畫並配合修訂主要計畫，擬定細部計畫經檢討本次提出開發填土量約為 600 萬立方公尺（實際填土量尚需經環評審查決議）。

新擬定之主要計畫及細部計畫經臺北市都市計畫委員會審議，於 105 年 9 月 29 日修正通過，後續將送由內政部都市計畫委員會續行審議。

8. 臺北市士林區外雙溪地區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案

外雙溪地區擁有豐富生態與自然景觀，且有國立故宮博物院、私立東吳大學、中影文化城等文教設施林立，是本市極具文化氛圍之地區。其中座落於外雙溪核心地區的國立故宮博物院（以下簡稱故宮）以擁有數十萬件質量兼備的文化藝術典藏享譽國際，每年吸引各國觀光客慕名遠道前來，為本市極為重要之觀光資產，亦使外雙溪地區成為本市面對外來訪客的重要門面。惟該地區之都市計畫自 76 年通盤檢討迄今，已不能符合都市發展趨勢。是以，藉由故宮院方提出發展計畫之際，配合辦理該地區主要計畫通檢討，於 100 年 3 月 1 日進行公開展覽，業經本府 102 年 5 月 13 日府都規字第 10201401200 號公告實施。

伍、發展潛力與限制

一、發展潛力

- (一) 背倚陽明山，面臨雙溪、基隆河水岸空間及關渡平原，遊憩資源豐富，是良好的居住休閒生活空間。
- (二) 尚有部分未發展用地，可提供未來發展需求。
- (三) 具有多項相關交通建設案已完工或正持續推動當中，強化本區與市區之連繫。
- (四) 大面積公私有土地再開發利用，優先提供公共設施，促進都市結構之調整。
- (五) 具自主性之社區組織，協助地方發展。

二、發展限制

- (一) 受自然環境之限制，形成個別分離發展之生活圈，各生活圈間依賴重要幹道聯繫，造成交通匯集點之瓶頸。
- (二) 本區地形較多山坡地，整體可開發利用面積較少。
- (三) 山坡地多劃為保護區，依法受到限制，難以進行開發或發展。
- (四) 缺乏東西向聯繫通道，部份路段道路服務水準偏低。

陸、都市發展定位及檢討原則

一、發展總目標

重視自然保育，結合地區山水資源與文教設施發展觀光遊憩產業，同步提昇商業服務環境，營造一個人本、永續、魅力、多元的適居都市環境。

二、計畫目標

- (一) 重視環境保護、生態保育與節能減廢，透過成長管理、規劃支持與策略管制等機制，避免都市不當擴張，實踐永續發展目標。
- (二) 配合區域性重大計畫與建設，整合各地區發展計畫，完成士林區長期發展規劃藍圖。
- (三) 結合地區豐富文教設施與山水景觀資源，鼓勵發展觀光遊憩、藝文展演、教育進修、看護照顧等產業，並支援複合型商業服務，以因應未來華文發展趨勢，活絡地區發展。
- (四) 提昇士林區公共設施服務質量，以帶動住居環境改善，促進地區產業發展；並配合地區實質發展，適當調整原有都市計畫。
- (五) 鼓勵社區參與、尊重多元文化，重塑都市魅力景觀，營造健康安全社會。
- (六) 優先檢討閒置或低度利用之公有土地，提高公宅住宅存量以實現居住正義。

三、發展課題與對策

承接上述計畫目標，士林區之發展課題與對策，依土地使用、交通運輸、公共設施、景觀遊憩資源，整理如表 6-1。

表 6-1 士林區都市發展課題與對策

部門	編號	課題	對策
人口結構	1-1	<p>臺北市人口高齡化情形快過臺灣其他地區，民國 81 年即已跨越高齡化門檻，根據本市 104 年底人口資料統計，65 歲以上高齡人口已達 43,157 人，佔本市人口 290,649 人之 14.85%（95 年底為 11.6%，96 年底為 12.0%）。另士林區 65 歲以上人口數 43,157 人，佔士林區總人口數 290,694 人之 14.85%。</p>	<p>1. 協助「在地老化」，打造「終身住宅」 由於老人的生理機能退化，需要有安全的居家環境及適當的社區照顧服務，故為使老人能在原有熟悉的環境「在地老化」，鼓勵以重建、整建、維護等都市更新方式進行住宅改造，落實通用設計，以打造無障礙化之終身住宅。並配合融入社區，使老人能維持原有社會網絡，並可近便利用社區內各項公共設施與服務。</p> <p>2. 全面推動都市空間改造 結合本市所推動之「社區規劃師」環境診療與經理機制，全面提升本市人行步道、大眾運輸、公園廣場等各項公共設施與活動空間之環境品質，並檢討閒置空間（含校園）的再利用。</p> <p>3. 協助建構社區支持系統 實際上大多數的老人有能力也有意願處理自己的生活事務，因此最重要的是提供年長者一個有尊嚴且便利的生活環境，故進行上述硬體環境檢討時，應同時整合醫療和社會福利照顧服務輸送體系，以完善社區支持體系。</p>
	1-2	老人住宅政策	<p>1. 以「地方生活圈」概念進行各行政區都市計畫檢討，重新檢討地方各項公共設施是否適宜高齡者使用需求。</p> <p>2. 所謂「老人住宅」毋須限定僅供老人居住，而為適合高齡者居住之通用住宅。其區位應融入社區、規劃應有通用設計考量、並有多樣化產品可供選擇。</p> <p>3. 考量往日所習慣的居家環境或已不符長者所需，故有關「終身住宅」方面，優先推動「住宅無障礙化」住宅整修，初期以出</p>

部門	編號	課題	對策
			<p>租國宅無障礙改善為示範計畫，並結合騎樓整平計畫、住屋整建維護計畫、都市空間改造計畫等，逐步由點推展至線、面（例：設置體健設施、戶外休憩座椅、植栽綠化、改善停車位置、加強夜間照明、活化社區街角空間等）。</p> <p>4. 加速建構社區長者住屋服務網絡，並建構公私合作機制，鼓勵民間興辦高齡者適用住宅以供（出租）或出售。</p> <p>5. 支持兩代以上家庭同堂或近居，也瞭解有老人單獨居住或僅與配偶同住的需求；故對於市場提供多樣化、多機能的住宅產品，從都市更新方式適當放寬使用、協助進行設計檢視。</p> <p>6. 參考國外開發經驗，辦理 21 世紀新生活住宅建築展。由政府或民間提供土地，鼓勵開發業者參與通用設計住宅設計展覽，展覽結束後之住宅也可以委託社會照顧機構經營管理。</p>
	1-3	提高公宅住宅存量	優先檢討閒置或低度利用之公有土地，提高公宅住宅存量實現居住正義
土地 使用	2-1	捷運車站周邊土地未配合交通機能適時調整。	<p>因捷運站旁因商業活動興盛，且交通機能較強，故因應「大眾運輸導向發展」(Transit-Oriented Development, TOD) 模式，針對捷運站周邊具發展潛力地區，調整土地使用分區或劃設容積接受區，促進土地集約利用。</p>
	2-2	老舊市區發展過於擁擠、停車困難，且公共設施用地取得不易，居住環境品質難以提升。	<p>1. 推動「都市再生」，提供舊市區改建誘因及指導。</p> <p>2. 鼓勵大規模之基地開發，自行留設必要之進出通道及公共設施。</p> <p>3. 公有閒置土地優先提供為公園、停車場等公共設施用地。</p>
	2-3	土地使用分區與現況不符，應整體考量地區實際需求與未來潛力，調整適合之使用分區。	<p>1. 透過地區發展願景之共識凝聚，並考量市場機制運作與現況實際發展，調整土地使用。</p> <p>2. 原國防管理學校校地已由文教區變更為機</p>

部門	編號	課題	對策
			<p>關用地，其東南側之文教區，已不適再維持文教區之使用，應配合周邊土地使用規劃檢討變更。</p> <p>3. 國家安全局所處位置原為保護區，為使管用合一，並俾利徵收，擬變更為機關用地。</p> <p>4. 萬寶紡織廠原機關用地已無使用需求，擬變更為商業區以促進公共使用並活絡地區發展。</p>
	2-4	地形平緩且毗鄰已開發地區之保護區，可考量整體規劃並有效開發利用。	應視土地所有權人意願，併週邊既有建築物，採區段徵收整體開發，補足地區公共設施不足，其餘可供發展用地則變更為住宅區。
	2-5	現階段山坡地之保育及管理未能配合實際發展檢討。	<p>1. 山坡地開發政策應進行全面檢討，包括本區保變住地區、住一、住二等地區，應就環境敏感及山坡地開發等因素，檢討「臺北市山坡地開發建築要點」適用範圍。</p> <p>2. 不適宜開闢之山坡地住宅、商業區、公共設施保留地等，宜變更為保護區，並研擬適當配套措施。</p>
	2-6	工業區轉型再發展	<p>1. 土地使用改為負面表列以放寬使用彈性。</p> <p>2. 透過工業區更新以強化既有功能。</p> <p>3. 依工業區變更檢討審議規範進行檢討。</p>
交通運輸	3-1	發展大眾運輸導向之交通運輸	<p>1. 通勤路廊及觀光遊憩景點，皆應發展大眾運輸導向之交通運輸模式，加速臺北地區捷運路網規劃及興建為目標。另配合捷運淡水線主要運輸走廊，因應新開發區與舊市區再發展交通需求規劃士林北投地區性輕軌大眾運輸系統，以擴大大眾運輸服務範圍。</p> <p>2. 配合捷運、輕軌與地區公車路線設置轉運接駁場站推動無縫運輸，以建構綿密之運輸路網，並搭配自行車路線與租賃規劃，提供最後一哩之運輸服務。</p> <p>3. 於各場站適當步行範圍內，應完善規劃站區與週邊交通系統、配置充足配套公共設施及建構與人們活動所需的開放空間，打造優良人行環境。</p> <p>4. 各類公共設施用地應配合檢討留設各捷運、輕軌、轉運站、自行車租賃及人行空間等用</p>

部門	編號	課題	對策
			地。
	3-2	定位道路系統功能	道路系統應於都市計畫中將主次要及地區性道路定位，並檢視道路串聯之完整性及與高快速道路的銜接，若有不足部分應予以檢討規劃，以滿足本區交通需求，並減少穿越性交通之產生。
	3-3	透過都市更新手段解決道路及停車問題	1.透過都市更新手段重整零碎道路空間，更新時要求基地適度退縮，以增加道路面積及人行空間，並要求建物衍生交通需求如停車、裝卸貨等需求內部化。 2.配合都市計畫檢討，於公共停車需求高之區域爭取停車場用地設置公有停車場，以滿足停車需求，減輕道路停車負擔。
公共設施	4-1	士林地區居住人口已達30萬人，惟大型全市性文化、藝術設施缺乏，生活水準有待提昇。	本區已有故宮博物院、自然科學博物館、天文館、美崙科學公園等區域型設施，結合遊憩景觀點，成為觀光遊憩帶。未來新開發地區（如社子島、北投士林科技園區等）規劃時，應研擬全市型休閒遊憩用地與現有設施串聯，提昇休閒遊憩品質。
	4-2	為建構安全都市，應提升都市防抗災能力，以因都市中複雜災變型態發生。	於交通便捷處規劃都市防災單位需求用地，增加消防救災服務品質。
景觀遊憩資源	5-1	山區景觀及遊憩，缺乏有效管理機制，遊憩資源管理單位分散，交通運輸系統性聯繫不足。	大屯山、陽明山系及雙溪、磺溪等流域，有豐富之遊憩資源，應整合公車及路線資訊、旅遊資料、賞花季節、溫泉之旅、步道系統，大眾運輸轉運設施等旅遊活動訊息及資源之提供，才能提昇本區之遊憩品質。
	5-2	塑造優質景觀	1. 重要特色景觀地區應研擬景觀計畫。 2. 重要特色景觀地區實施都市設計審議。 3. 擬定都市設計管制要點。
都市再生	6-1	創造「城市美感」價值 都市更新不能因為注重更新的效率與權利的計算，而忽略了城市的美感營造。更新目的是提供美學品質，促成美學經濟，這將是都市再生所要創造的	由傳統的都市更新轉向全面向的都市再生。 1. 回歸都市更新條例定義的廣義目標： (1) 促進都市土地有計畫之再開發。 (2) 復甦都市機能。 (3) 改善居住環境。 (4) 增進公共利益。 2. 改變兩個最基本的概念：

部門	編號	課題	對策
		價值。	(1) 不是只有新建住宅才符合市民的需求。 (2) 不是只有更新條例下的重建、整建、維護才是都市更新的工作。 3. 推動方向： (1) 支持民間開發活力，提高城市競爭力。 (2) 活化地方產業，復甦地方經濟。 (3) 推動地區再發展，強化地方特色。
	6-2	營造「經濟活化」效益 創新機制、支持民間經濟活力、打造具企業責任的投資環境及提升產業技能，並展現民間創新力量，是都市再生所欲創造的都市更新效益。	
	6-3	推動「公私合夥」策略 在有限的人力、物力之下，充分引入多元民間資源，並與民間部門合作，建立一個成熟穩定的公私夥伴關係，將能擴展都市再生工作，並建立公私互信的基礎與良性溝通的平臺，這將是今後推動都市再生的一個重要行動策略。	
民眾參與和社區營造	7-1	社區營造不再僅只是空間的營造或是生活環境的改善，實際上更強調的是民眾對於公共事務的參與。行政部門應重新將社區營造理解為一個新的治理態度與方式，則民眾參與才不會淪為拖緩行政效率的替代羔羊；而行政部門的一切政策與作為才能更貼近民意以符合社會的要求與期待。	1. 社區營造應視為都市治理的新態度與方法：對於「社區營造」，可重新詮釋為「地區居民從生活的角度，為了提升自主能力，以改善生活環境，透過各種參與和學習等實踐方式，進行地域治理。」 2. 面對不斷成長茁壯的社會力量，政府更應積極強化本身的職能，以提供更進一步的協助與服務。有關推動公共事務民眾參與的法制化，其重點包括： (1) 進行相關程序規範，並建立溝通平台管道，以及提出跨部門整合的解決對策。 (2) 對於民眾提案的門檻不宜過高，並考慮兼以負面表列的方式規範提案內容。 (3) 提供技術與經費的支援。 (4) 紀錄的整理與資訊的流通。 (5) 在公務人員養成方面，要求其應有社區營造的素養，不僅是使其了解民間的需求，更應訓練其有回應及協助的能力。

四、發展構想

(一) 整體發展構想

士林區整體發展構想如下，另整體發展構想圖參見圖 6-1。

1. 發展主軸：以捷運淡水線為發展主軸，設立各生活圈轉運站，創造大眾運輸為導向之都市發展模式。
2. 商業中心：引導士林舊市區商業朝向外圍之北投士林科技產業園區、士林電機廠及士林紙廠發展，形成三處新興商業及產業中心，擴大並提高商業服務階層。
3. 地區中心：士林舊市區結合基隆河新生地，提供全區綜合行政、文化、休閒、醫療、購物等機能。
4. 文化休閒中心：以故宮博物院、天文科學教育館、士林官邸、芝山岩等四處重要文化休閒核心，結合週邊文化休閒據點，相互串聯構成完整系統之文化休閒帶。
5. 綠帶與藍帶：以陽明山山域、福山山系之保護區及公園、綠地組成綠帶系統，和雙溪、磺溪流域為主軸之水域系統，共同串聯結合成完整之開放空間帶。

(二) 生活圈發展構想

士林區依其生活機能，可區分為五大生活圈，其大致範圍參見圖 6-2。另與民政系統之區政次分區，其範圍對應參見表 6-2。

各生活圈發展構想參見表 6-3。

表 6-2 士林區生活圈與次分區對應表

生活圈	範圍（里別）	對應區政次分區
1.陽明山生活圈	永福里、公館里、新安里、陽明里、菁山里、平等里	1.陽明山次分區
2.外雙溪生活圈	溪山里、翠山里、臨溪里	
3.天母生活圈	三五里、天福里、天祿里、天壽里、天和里、天山里、天玉里、天母里	2.天母次分區
	岩山里、名山里、聖山里、芝山里、東山里	3.芝山岩次分區
	德行里、德華里、忠誠里、蘭雅里、蘭興里	4.蘭雅次分區
4.社子生活圈	福順里、富光里、葫蘆里、葫東里、社子里、社新里、社園里、永倫里、福安里、富洲里	5.社子次分區
5.舊士林生活圈	後港里、福中里、前港里、百齡里、承德里、福華里、明勝里	6.後港次分區
	仁勇里、義信里、福林里、福德里、福志里、舊佳里、福佳里	7.街上次分區

資料來源：本計畫整理。

表 6-3 士林區各生活圈發展構想

編號	生活圈	發展構想	說明
1	陽明山生活圈	文教、遊憩、休閒、居住	本生活圈位於陽明山上，以山仔后地區住宅社區為核心，並為進出陽明山國家公園之門戶。該生活圈之土地使用分區以保護區佔多數，並有多處尚未擬定細部計畫的保變住地區。故未來發展應在兼顧公共設施服務水準與整體容受力之情況下，重視水土保持與生態保育。 另因文化大學設置，該校師生與周邊社區互動密切，亦帶動地區商機發展。故結合國家公園豐富資源，配套規劃交通接駁轉乘系統，調整適當使用組別，以提供地區休閒遊憩服務水準，創造具地方特色之大學城社區。
2	外雙溪生活圈	休閒、遊憩、文教、居住	園內有國際級故宮博物院及豐富的山水資源奠定本區之基本性格；伴隨豐富的文教休閒資源，塑造為全國性特有的山水文化休閒環境。未來將以故宮博物院為中心，規劃周邊地區為重點發展區，創造區域內親山親水遊憩與環境保育並重的休閒住宅社區。
3	天母	居住、運動休	高品質住宅社區、具異國風味特色商街、芝山岩文物

編號	生活圈	發展構想	說明
	生活圈	閒、商圈	古蹟及周邊山水資源，形成優質之生活環境。另配合士林電機開發案、數位藝術中心進駐等，建構便利的優質居住環境。
4	社子生活圈	娛樂、遊憩、居住	社子島位處淡水河與基隆河交會處，並為沙洲地形，因涉及台北北區防洪計畫、開發財務平衡與拆遷安置等各種社會公平及成本效益評估，故開發受限迄今。但也因四周環河，對望關渡平原，遠眺淡水河口，加上豐富的生態文史資源，未來配合地區開發和輕軌系統建構，將可提昇原有生活環境，發展為臺北市娛樂、休憩新腹地。 另葫蘆堵地區銜接台北縣市交通，亦將透過公共設施用地檢討活絡地區發展。
5	舊士林生活圈	轉運、購物、觀光、休閒	以淡水捷運劍潭站為核心，規劃本區轉運中心，結合士林官邸、士林紙廠、士林夜市改建等鄰近地區之重大開發案，帶動周邊地區開發成為商業、觀光遊憩核心區。另結合臺北藝術中心、美崙公園、天文科學館、科學教育館等藝文設施集中地區，共同形塑成全市重要的休閒購物特色市集中心。

五、計畫檢討原則

士林區各土地使用分區與公共設施用地之檢討原則，參見表 6-4。

表 6-4 士林區土地使用分區檢討原則

編號	使用分區	檢討原則
1	住宅區	<ol style="list-style-type: none"> 住宅區之調整以維持士林區公共設施服務水準為原則。 已劃設之住宅區仍維持住宅使用，惟毗鄰捷運站出入口或配合地區性發展需要得酌予調整為商業區。 視當地現況發展與實際需求，得變更為其他使用分區或公共設施。 未開闢之山坡地住宅區平均坡度在 30% 以上者，得由土地所有權人申請變更為保護區。 檢討大型閒置公有土地，為促進其有效利用得變更為其他使用分區或公共設施。
2	商業區	<ol style="list-style-type: none"> 毗鄰大眾捷運車站出入口或具商業潛力之街廓，得依實際需求變更為商業區。 配合重大建設方案或地區性發展需要予以劃設。 依 84 年「臺北市商業區主要計畫(通盤檢討)案」檢討後造成同一街廓內劃分為兩種不同使用分區，不利規劃開發者，得予考量調整變更。 同一街廓內劃分為商業區與其他分區，不利規劃開發者，得考量其商業發展潛力整街廓調整變更為合適分區。 未開闢之商業區平均坡度在 30% 以上者，經檢討後得變更為其他使用分區或公共設施。
3	工業區	<ol style="list-style-type: none"> 維持基本產業發展空間及臺北科技產業軸帶串連，輔導工業區轉型為策略型、高知識密集產業區。 基於士林地區整體發展或配合重大建設需要，經檢討後得變更為其他使用分區或公共設施。
4	文教區	<ol style="list-style-type: none"> 現況已有文教區允許使用之項目或計畫者，得維持文教區使用。 教育部核准之私立學校尚未取得權屬者，亦維持文教區使用。 如目前為教育部核准之私立學校使用，並取得所有權，得檢討變更為私立 OO 學校用地。 已廢校、既有學校旁無學校使用需求或無文教使用計畫之文教區配合整體都市發展，得經檢討回復原分區或毗鄰分區。 配合重大設施或建設，得變更為適當分區或用地。
5	農業區	<ol style="list-style-type: none"> 平均坡度超過 30% 以上，目前未做農業使用，變更為保護區。 平均坡度低於 30%，目前未作農業使用，並符合內政部頒「都

編號	使用分區	檢討原則
		市計畫農業區檢討變更審議規範」申請變更基本條件，得考量變更為其他使用分區，申請變更時，其土地使用及公共設施亦應比照前揭審議規範之相關規定辦理。
6	保護區	<p>依 104 年 3 月 5 日本市都委會第 668 次大會審決通過全市性保護區處理原則</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本保護區處理原則係提供予各行政區通盤檢討時參考處理。 2. 保護區如需變更為非保護區者，以不影響國土保安、水土保持、生態保育、天然及文化資源維護，並以鄰接非保護區邊界地區為原則。 3. 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，如有急迫性需要時，得依都市計畫法第 27 條辦理迅行變更。 4. 保護區內鄰接非保護區之既有合法建物或聚落，未來以整建維護不超過既有強度之方式進行管理。惟坡度平緩(平均坡度 <30%)，且無歷史山崩、無外圍邊坡崩塌及土石流影響之情形下，得檢討或依都市計畫法第 27 條變更為其他使用分區。如經檢討解編或變更為其他使用分區，其變更後之建築強度不得高於毗鄰住宅區，且不得申請容積獎勵及容積移轉，並應提具完整之回饋計畫及開發計畫（含極端氣候調適、基地地質調查及地質安全評估報告、交通影響計畫、景觀計畫、整地排水計畫等），並須經本市都市設計及土地使用開發許可委員會審議通過為準。 5. 以上保護區變更為非保護區，該基地及毗鄰地區 50 公尺範圍內須確認無開發風險，且不得位於環境敏感地區及中高、高山崩潛感區，並須經本府相關單位檢核確認。 6. 另緊鄰保護區或位處保護區範圍已劃設為公共設施用地但久未開闢者，包含道路、機關用地等，如無開闢之必要者，得考量將其變更為保護區。 7. 附帶建議：建議後續在考量保護區以不影響國土保安、水土保持、生態保育、天然及文化資源維護為原則下，套疊不同等級之環境敏感地，並據以檢討本市土管自治條例保護區容許使用項目之適宜性。
7	公共設施用地	<ol style="list-style-type: none"> 1. 未開闢之公共設施經該目的事業主管機關認定無開闢之需要，或因面積狹小、形狀畸零，開闢無效益者，考量調整為其他公共設施使用或變更為其他使用分區。 2. 坡度超過 30% 或位於環境敏感地區之公共設施用地，經該公共設施用地目的事業主管機關認定無開闢之需要，變更為保護區

編號	使用分區	檢討原則
		<p>或其他公共設施之用。</p> <p>3. 已開闢之公共設施用地若因都市發展變遷與周邊土地使用性質相互衝突，且經目的事業主管機關認定已無使用之需要者，得變更為其他公共設施之用。</p> <p>4. 配合公共設施目的事業主管機關需求，得變更為其他使用分區或公共設施之用。</p> <p>5. 公有閒置土地應優先作為補充地區公共設施用地。</p>
8	其他	為配合本市興闢公共住宅政策，公有大型閒置土地得優先檢討為適當之使用分區，以作為本市公共住宅儲備基地

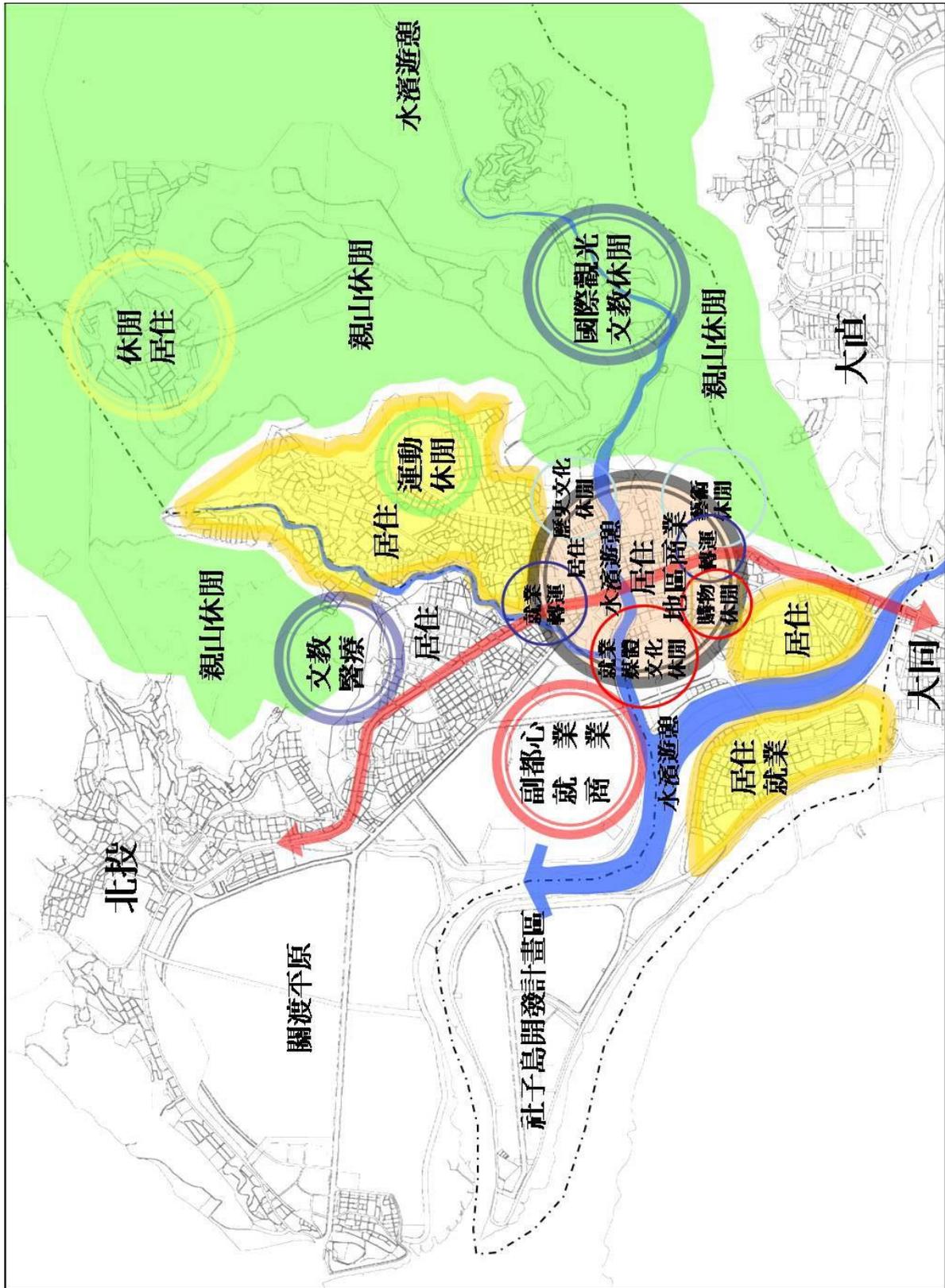


圖 6-1 士林區整體發展構想圖

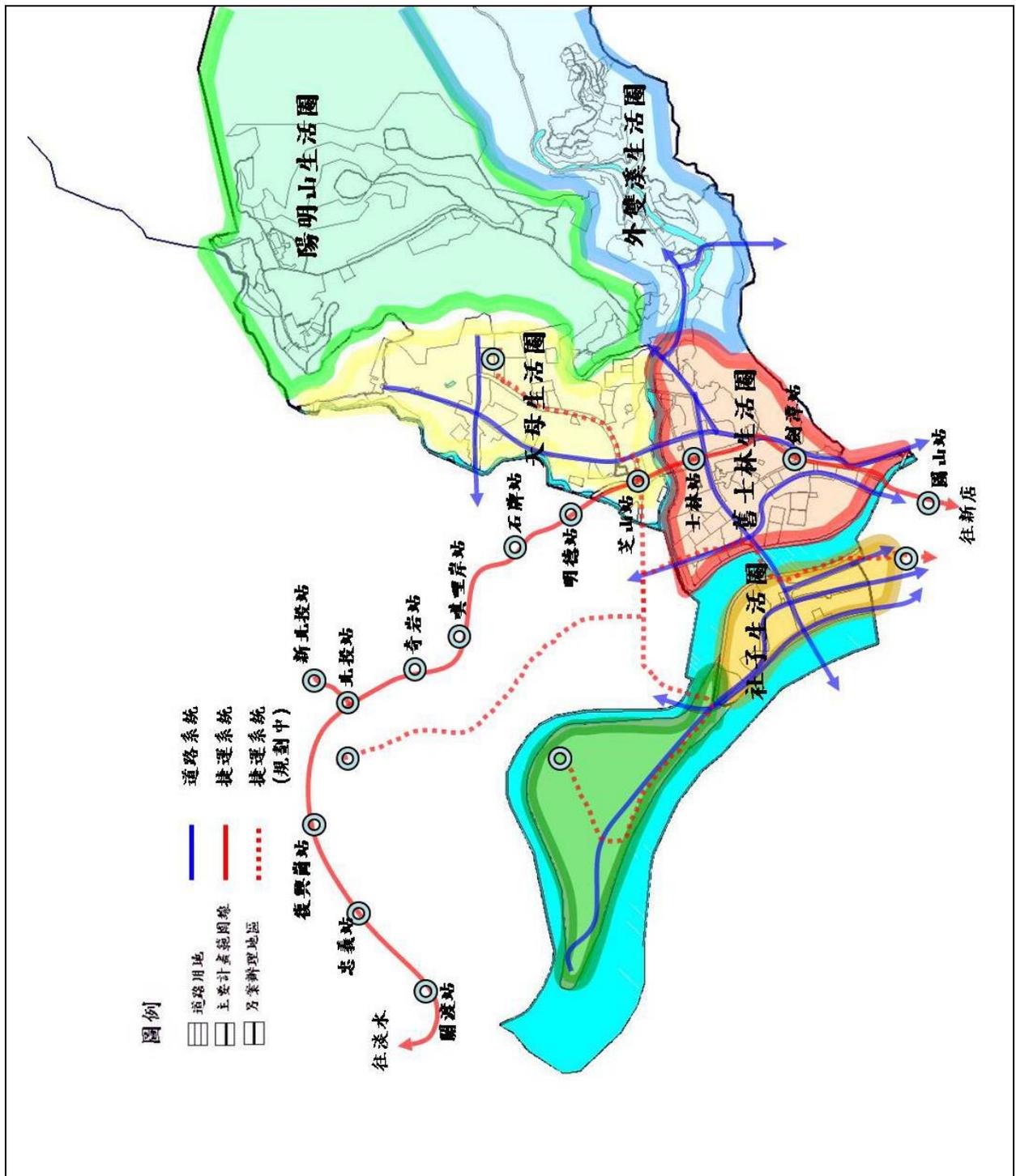


圖 6-2 士林區五大生活圈範圍示意圖

柒、計畫方案

一、計畫容納人口

依據士林區現有住宅區（含保變住地區）、商業區之計畫容積，合計可容納之居住人口約為 40 萬 4 千人。

惟士林區現況戶籍人口數約 28 萬 5 千人，如以 79 年至 99 年資料進行線性推估，目標年自然成長人口數約為 26 萬 2 千人，再加因重大建設所吸引之外來人口約 3 萬 5 千人，估算 125 年人口約為 29 萬 7 千人左右。

二、土地使用計畫

（一）商業區

於捷運場站周邊及策略性發展地區檢討劃設商業區，另配合地區性大眾運輸系統發展衍生商業需求，於適當地點比照本府 84 年公告「修訂臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案」之規範，調整為商業區。

（二）工業區

配合都市變遷，工業區轉型為提供商務、醫療、辦公及鼓勵依經本府核定或公告產業技術升級、研究發展、提昇國際競爭力具有助益之策略產業使用。

（三）住宅區

由於本計畫區人口成長趨於穩定，故除配合地區整體發展而檢討調整住宅區之供給外，以不增加住宅區面積與使用強度為原則，並視現況發展與實際需求調整使用分區或公共設施，以社區環境改造及獎勵民間參與都市更新等方式，改善現有居住環境品質。

(四) 文教區

有關本區文教區，將考量實際需求與未來發展，進行適切檢討，以符實際使用。

(五) 農業區

農業區有二處，分別位於文化大學東北側及菁山淨水廠旁，考量後者位於山坡地，坡度較陡，目前無農業及其他使用之需求，配合當地環境條件變更為保護區。

(六) 保護區

位於本區東、北側之山坡地，為陽明山國家公園和都市發展用地之緩衝地區，屬環境較敏感度地區，除少數老舊聚落外，大部分均維持自然植生景觀風貌。部分位於都市發展用地邊緣且地形平坦之保護區，經調查評估非屬環境敏感地區者，得配合重大建設和地區性發展構想，另案辦理。

(七) 行水區及河道用地

士林區範圍內依水利法公告之水道治理計畫用地範圍線內土地，其分區原為行水區、河道用地及尚未編定使用分區之河川地等土地，依內政部規定統一更名為河川區。

三、 公共設施計畫

檢討現行各類公共設施用地使用情形，以多目標使用增加利用效能，對於低度利用之公有土地予以檢視，調整為其他公共設施用地。

(一) 公園、綠地、廣場用地

1. 公園用地儘量利用公有閒置土地增設，改善當地居住品質。
2. 綠地系統具人車分離之規劃理念者，維持學童就學路徑之安全重要性，如涉及建築線指示問題，則通盤考量綠地開闢之可行性及保留

之必要性。本案經檢討後，廢除仰德大道及格致路兩側之綠地系統。

3. 廣場用地維持原計畫不調整。

(二) 學校用地

1. 士林區除天母國小、三玉國小外，其餘國小用地均達教育部頒每生享有校地面積最低標準（每生 12 平方公尺），未來磺溪右岸北投區行義路附近劃設新國小用地開闢後，將調整現有天母、三玉國小學區，可提昇每位學生享有校地服務水準。
2. 士林區除士林國中、天母國中、蘭雅國中未達教育部頒每生享有校地面積最低標準（每生 14.3 平方公尺），餘均已達前述標準，然因周邊地區均屬已建成商業區和住宅區，短期無法增加校地面積。

(三) 機關用地

以調整使用機能為原則，公有未闢建或低度利用之公共設施則應依面積之大小及區位之適宜性，考量機會成本並參酌地方居民之意見作最適度之規劃。

(四) 交通用地

1. 為配合大眾運輸路網之建立，將社子地區第八號機關用地連同毗鄰之加油站用地變更為交通用地，可作為地區公車調度、轉乘或配合大眾運輸（輕軌）之轉運、接駁及場站聯合開發等使用。

(五) 消防用地

消防局第四大隊劍潭分隊目前位於中山北路五段，為使管用合一，已於 104 年變更為機關用地。

(六) 停車場用地

1. 住宅區原則不增設停車空間，所需停車空間將由建築物自行留設予以滿足。

2. 公共停車場優先於停車周轉高需求地區劃設。倘無適當公有土地，則於其他公共設施用地依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」配合規劃開闢。

四、交通運輸計畫

- (一) 以發展大眾運輸導向作規劃，在捷運各場站適當步行範圍內，完善規劃站區與週邊交通系統、配置適當公共設施及建構與人們活動所需的開放空間，打造優良環境品質。
- (二) 打造大眾運輸發展條件，包含規劃停車轉乘空間、公車及汽車上下車臨停空間，距離捷運場站較遠地區則搭配接駁公車規劃地區轉運公車站及停車轉乘空間。
- (三) 大眾運輸場站至主要道路、人潮集結點間應建立完整、連續、安全、舒適之人行及自行車道系統，並以人車分道為原則。與社區間次要道路亦配合建立人行系統，構成層次分明、功能完整之無障礙通行環境。
- (四) 觀光遊憩景點應以建構大眾運輸良好發展環境、舒適友善開放空間為優先。
- (五) 配合臺北市捷運初期路網開始營運，發展大眾運輸導向之交通運輸模式，調整各捷運場站之公車連結動線、停車設施、自行車道及人行步道之串連。
- (六) 配合捷運淡水線主要運輸走廊，結合新開發區與舊市區再發展交通需求，規劃士林北投地區性輕軌大眾運輸系統，以擴大大眾運輸服務範圍。

五、都市安全與防災

本計畫區部分老舊社區巷道狹窄，人口稠密，地區性公共開放空間嚴重不足，影響消防與救災。為避免災害及減輕重大都市災害的損失，透過避難空間與場所、救援道路系統規劃、醫療據點、物資發放、消防與警察治安據點等項目之規劃，訂定都市防災計畫。

(一) 士林區地區主要災害特性與分布

1. 颱洪災害

大臺北地區為一盆地地形，外圍山區環繞，坡度陡峭，大小河川皆由平原區匯集於淡水河，每逢颱風及豪雨，常因降雨集中，使洪流快速湧向盆地地區，流速及流量皆因地勢陡峭而驟增，致使河川水位劇增而造成大範圍低窪地區淹水災情。

表 7-1 士林區易發生積水地點及原因參考表

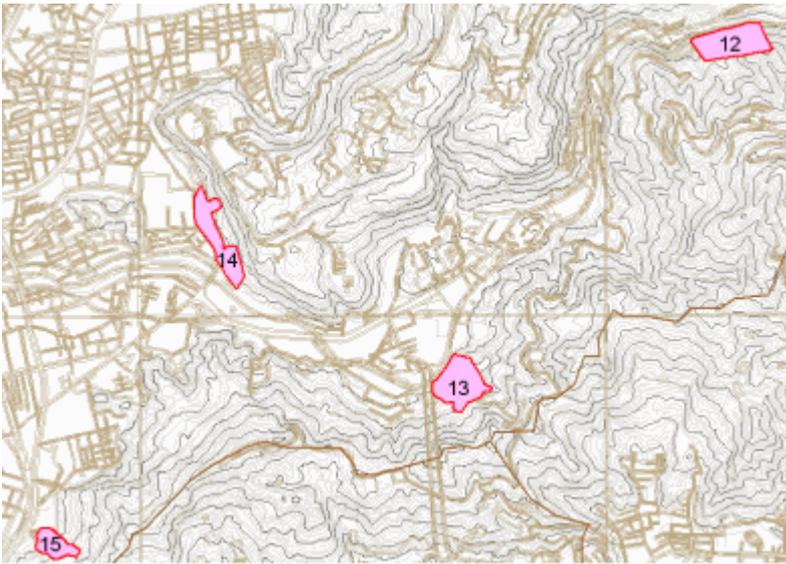
積水地點	積水原因
雙溪街、中山北路、至誠路附近	河川水位高至 3.00 公尺時，重力排水因關閘而無法排除，須賴福林抽水站排水，因抽水量不足易生水患。
社子島	都市計畫尚未公告實施，無法據以建設永久性防洪及排水設施。

2. 坡地災害

本市山坡地地質特性，包括崩塌地、落石、土石流潛勢溪流、河流侵蝕、順向坡、地盤下陷、填土區及礦渣堆積、斷層及硫氣口等 9 類。由於坡地災害復現性極高，故對於崩塌分部位置密集處，未來崩坍潛勢相對較其他區域高，應進一步列管防範。

表 7-2 士林區危險山坡地聚落位置

編號	位置
12	中社路一段 9 巷翠山莊
13	臨溪路 74 巷及 100 巷山坡聚落
14	仰德大道復興橋旁山坡聚落
15	中山北路五段復興電台後方山坡聚落



士林區危險山坡地聚落位置圖

3. 土石流潛勢溪流

依據民國 92 年行政院農業委員會水土保持局調查資料，本市共有 49 條土石流潛勢溪流，其中士林區共有 7 條，其位置參見圖 7-1，詳細如表 7-3：

表 7-3 士林區土石流潛勢溪流相關資料彙整表

編號	溪流	里別	位置	處理順序	處理情形
060	內雙溪支流	溪山里	雙溪淨水場排水口 下游左側山溝	持續觀察	現場狀況穩定，尚 不需整治。
A277		溪山里		低	
A278		溪山里		低	
A280		福林里		持續觀察	

4. 地震災害

當地震造成災害時，往往規模巨大並具毀滅性。一般常見的直接性破壞有山崩、地裂、地面錯動引起的橋樑斷裂、建物倒塌等，間接性的危害則有引發火災、化學毒物外洩、搶救災行動受阻斷等。在 921 地震及 331 地震中，士林區社子街 10 號及德行東路曾分別發生災害，所幸未釀重大傷亡。

(二) 防災圈

防災生活圈規劃之目的在於以不同社區之居民為主體，建立圈域內之防災據點，並加強圈域內之安全性。

1. 里鄰防災圈以社區居民為基本構成，以滿足防災基本需求為原則。範圍以主要道路或里界作為防災分區界線，並以小、中學校設施為中心。
2. 分區防災圈由市政府協助各地區設置防災支援中心，提供社區居民防災情報與進行救災資源的聚集、發放、配送等工作。
3. 全區防災圈以區公所為中心之總合性防災據點。

(三) 防災生活圈計畫

本計畫將士林區劃分為 5 個分區防災圈，根據都市計畫定期通盤檢討實施辦法及臺北市都市計畫防災系統之規劃的指導，防災生活圈計畫包括避難動線、避難場所、救災路線、防災據點與火災延燒防止地帶等。

緊急救災及避難動線系統之劃設，詳表 7-4。臨時避難場所之劃設以公園、綠地及河濱公園等開放空間，防災據點包括醫療、消防、警察、物資運送等，詳表 7-5。火災延燒防止地帶以寬度 15 公尺以上之道路規劃為防火綠軸，於建築物密集且經評估應加強防火之建成地區，其行道樹以種植常綠葉密、耐火樹種為原則。

表 7-4 士林區避難救災道路網一覽表

道路系統	選定準則	道路名稱	機能
緊急道路	寬度 20 公尺以上道路或地區主要聯外道路	承德路、重慶北路、百齡橋、中正路、中山北路、環河北路、洲美快速道路	可通達臺北市之重要聯外道路，為震災發生時，首先必需保持暢通之路徑
救援輸送道路	寬度 15 公尺以上道路	福國路、基河路、仰德大道、至善路、福林路、忠誠路、劍潭路、士東路、華岡路、菁山路、德行東路、德行西路、天母北路、文林路、士商路、文昌路、雨農路、故宮路	配合緊急道路架構成完整之路網，此層級之道路主要作為消防及負擔便利車輛運送物資至各防災據點之機能。
避難輔助道路	寬度 15 公尺以下道路	除前述道路外之其他道路	作為各指定避難場所、防災據點設施無法直接連接前兩個層級之道路網時所劃設。

表 7-5 士林區都市防災計畫避難服務設施一覽表

分區防災圈	陽明山防災圈	外雙溪防災圈	天母防災圈	士林防災圈	社子防災圈
里別	永福里、公館里、新安里、陽明里、菁山里、平等里	翠山里、溪山里	德華里、德行里、名山里、岩山里、聖山里、忠誠里、蘭雅里、蘭興里、三玉里、天福里、天祿里、天壽里、天山里、天和里、天母里、東山里、芝山里、天玉里	後港里、福佳里、福德里、仁勇里、義信里、承德里、明勝里、福中里、福華里、百齡里、前港里、舊佳里、福志里、福林里	富洲里、福安里、永倫里、社園里、社新里、葫蘆里、富光里、福順里、葫蘆里、社子里
避難公園 綠地廣場	士林五十二公園、士林花卉試驗中心	士林一四六號、一五三號、十一號公園、至善公園	士林八號、一四〇號綠地、蘭興公園、至誠公園、天母公園、天和公	基河公園、福中公園、華聲公園、士林三十號公園、劍潭公園、雙溪	士林一八〇號綠地、社子公園、百齡公園、海光公園

分區防災圈	陽明山防災圈	外雙溪防災圈	天母防災圈	士林防災圈	社子防災圈
			園、天福公園、蘭雅公園、忠誠公園、芝山公園	公園、福林公園、士林官邸、前港公園、美崙公園	
火災延燒防止地帶(消防通道)	華岡路 47 巷、光華路 26 巷、新園街、仰德大道 2 段 2 巷、菁山路 72 巷連通菁山路 72 巷 20 弄		忠誠路 2 段 10 巷、忠誠路 2 段 53 巷、天母北路 72 巷、天母東路 8 巷 30 弄、天母東路 105 巷、士東路 2 巷、士東 46 巷、士東路 54 巷、中山北路六段 195 巷、中山北路六段 236 巷、中山北路六段 277 巷、中山北路六段 290 巷、中山北路六段 405 巷、中山北路六段 427 巷、中山北路六段 450 巷、中山北路六段 754 巷、德行東路 379 巷、克強路 10 巷	至善路一段 138 巷、大東路、大南路、大西路、大北路	延平北路 5 段 163 巷、延平北路 6 段 392 巷

分區防災圈	陽明山防災圈	外雙溪防災圈	天母防災圈	士林防災圈	社子防災圈
中、長期收容所	格致國中、陽明國小	至善國中、衛理女中	天母運動公園、天母國中、三玉國小、天母國小、士東國小、蘭雅國中、芝山國小、雨農國小、華興中學、福林國小、文昌國小	士林國中、士林國小、百齡國中、陽明高中、百齡國小、福林國小、劍潭國小	社子國小、葫蘆國小
避難空間面積(公頃)	9.8	17.4	62.0	55.7	8.84
服務人口	50,109	10,044	167,453	109,296	69,651
服務水準(m ²)	1.96	17.32	3.70	5.10	1.27
醫療據點	陽明醫院(建國街)	陽明醫院	陽明醫院 榮民總醫院 振興醫院	新光醫院	新光醫院
警察據點	山仔后派出所	翠山派出所	天母派出所	士林分局	社子派出所
消防據點	山仔后分隊	雙溪分隊	天母分隊	劍潭分隊 後港分隊	社子分隊 福安分隊

六、景觀綱要計畫與都市設計準則

(一) 景觀計畫目標

1. 基於「人性」考量之自然生態網絡的建構

2. 基於地域條件之「街道生活」的恢復
3. 基於城市自明性所形塑之「創意城市」的經營
4. 支持多元使用與空間想像之都市活動空間營造

(二) 應擬訂景觀改善執行計畫地區

依據「臺北市景觀綱要計畫」之建議，下列地區應透過都市計畫變更或都市設計管制，或擬訂景觀改善執行計畫，以維護、改善或形塑地區景觀。

表 7-6 士林區應擬訂景觀改善執行計畫地區

編號	優先指定地區	指定原因	檢討原則
1	雙溪、故宮、中影、芝山岩	重要景觀廊道沿線	以故宮為核心，維存區內各據點之人文、歷史、生態等觀光資源。
2	雙溪河口(洲美地區)	重要水岸景觀點	(1) 應與既有洲美社區生活脈絡與景觀進行整合。 (2) 強化親水性與臨河岸視覺品質。
3	芝山岩週邊地區	重要人文史蹟地區	(1) 視覺景觀與天際線管制。 (2) 公共設施規劃設計應與芝山岩風貌相互配合。
4	士林舊街與文林路週邊地區	具有歷史意義之街區	
5	士林新街慈誠宮週邊地區	具有歷史意義之街區	
6	山仔后美軍宿舍群	全台規模座大的美軍宿舍區	已於 97 年 12 月 11 日公告之「變更臺北市士林區陽明山山仔后地區第二種住宅區為特定住宅區細部計畫案」內，依文化資產之指定或登錄，配合檢討都市計畫及擬定都市設計管制要點。
7	中山北路五段	綠色林蔭道路	
8	忠誠路二段	綠色林蔭道路	
9	捷運淡水線沿線	山稜景緻及建築立面	

(三) 都市設計準則

為落實「重視自然保育，結合地區山水資源與文教設施發展觀光遊憩產業，同步提昇商業服務環境，營造一個人本、永續、魅力、多元的適居都市環境。」的計畫發展總目標，士林區都市設計核心價值為「友善」！亦即「對弱勢友善，對環境友善」。

1. 都市設計應充分體現「以人為本」，落實通用設計，打造無障礙環境。
2. 都市設計應引入「社區營造」理念與做法，並深刻考量與鄰里社區之關係。
3. 都市設計應落實「環境永續」、「節能減碳」，以「生態城市」為目標。包括：
 - (1) 區內規模或高度達一定程度者，其建築量體與配置應就都市通風加以考量，以改善日益嚴重的都市熱島問題。
 - (2) 本計畫區公有建築物新建建築計畫必須依綠建築指標辦理規劃設計。
 - (3) 老舊社區進行都市更新應優先採用綠建材、節能設施規劃，以降低整體建築物耗能。
4. 都市設計應尊重「多元文化」。
5. 其他有關都市景觀部分，包括：
 - (1) 對於橫跨街道、巷口、燈桿、電桿，或沿建築物攀掛之各式纜線，不但影響消防救災，同時對都市景觀影響至鉅，故對於此類纜線之牽設佈置，應於細部計畫或都市空間改造等計畫中予以規範。

七、 觀光遊憩計畫

士林區位於台北盆地東北方，有七星山、大屯山、五指山等三大山系環繞，並有淡水河、基隆河、雙溪及磺溪等流貫其間，山明水秀，環境優美，在清朝即以八景而聞名。目前士林區有許多名勝古蹟及觀光景點，其中並以陽明山國家公園、故宮博物院、士林官邸、士林夜市等最負盛名。本計畫擬藉由適當之都市計畫輔助手段，以協助士林區觀光遊憩環境之塑造與產業之發展。其計畫方向與原則如下：

- (一) 應重視觀光遊憩據點的交通串聯，以進行資源整合創造最大經濟效益。
- (二) 有關交通串聯部分，應規劃以大眾運輸及人行系統為優先並適當配置自行車道。
- (三) 士林區內大面積機關用地、公用事業土地、國營事業土地或大專院校（如），在無安全顧慮及不影響使用機能之情況下，儘量提供開放空間供公眾使用。另適當觀賞景點，應鼓勵或要求開放公眾進入或使用，必要時得辦理都市計畫變更。
- (四) 親（登）山步道為親山遊憩系統之基礎，應持續予以列管維持，並依各步道特色賦予環境教育與遊憩機能。另為步道及周邊整體環境規劃，必要時得辦理都市計畫變更，以健全步道系統服務功能。此外，步道設計應注意對於自然環境與生物棲地的破壞需降到最低、與大眾運輸系統的連結或規劃適當數量停車格位、儘可能避免路線中的人車衝突等。
- (五) 現有山區產業道路維繫山區既有聚落、產業、休閒、遊憩等重要功能，更彌補計畫道路不足之通行功能，應加強重要景點、生態社區與大眾運輸系統之連結，規劃遊憩動線。

- (六) 河川圳溝以不加蓋為原則，著重生態及親水性為規劃設計方向，並應進行河岸環境美化。
- (七) 整治淨化磺溪、雙溪，規劃兩岸綠帶。
- (八) 配合雙溪堤線公告，調整土地使用，規劃親水空間。
- (九) 加強基隆河岸、雙溪河岸親水遊憩功能。未來北區監理所、美崙公園、商三（特）、泰北中學北側公園整建開闢時，應針對前開用地與堤防間之聯繫納入設計考量，以提高親水性。

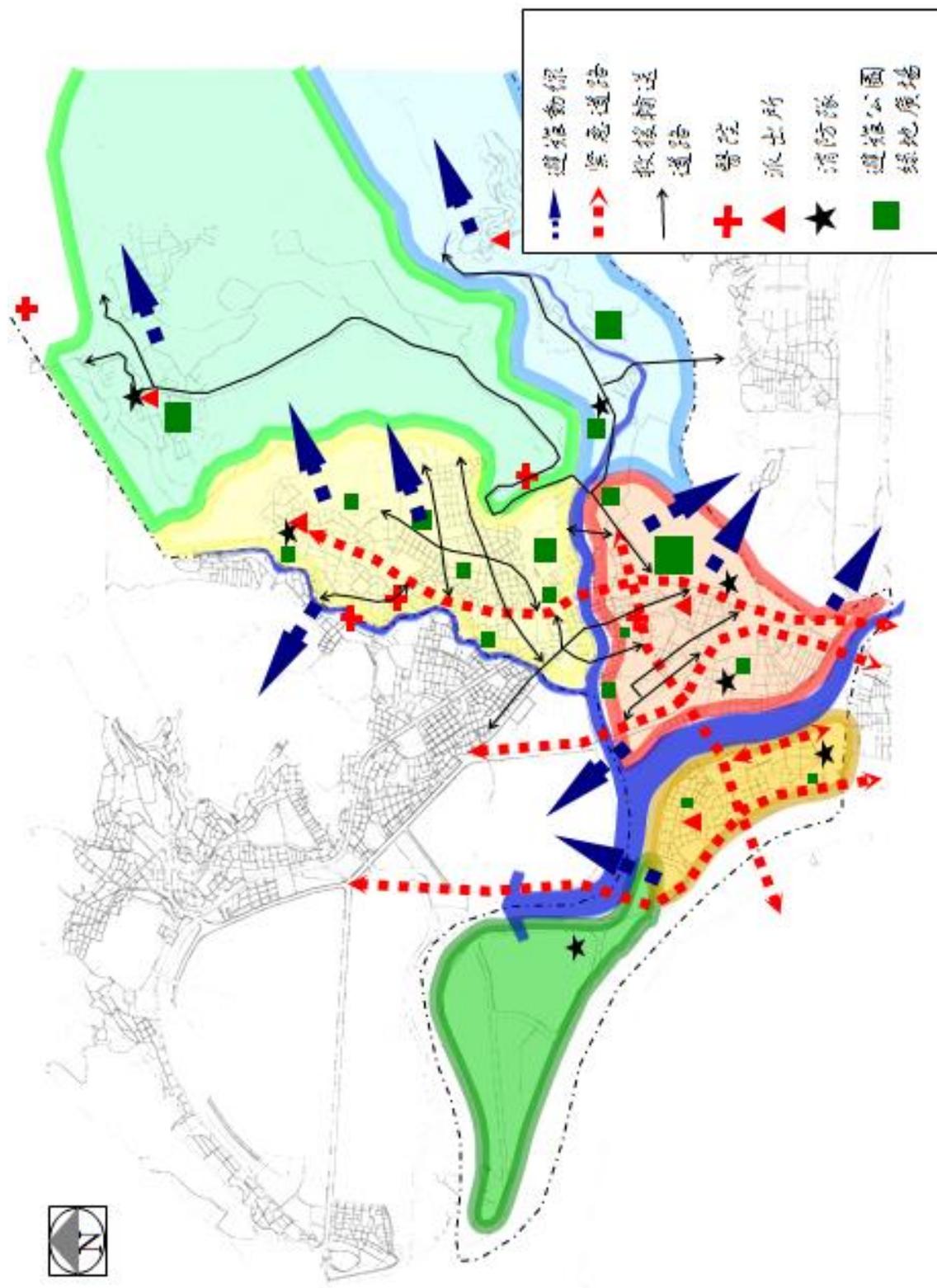


圖 7-3 士林區防災計畫示意圖

八、 另案辦理地區

經檢討，因計畫範圍內部分地區情況特殊，基於時程考量或需再予詳細評估，為避免影響通盤檢討辦理時程，故劃訂為另案辦理地區專案檢討辦理。相關另案辦理地區說明詳見表 7-7。

表 7-7 士林區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案內另案辦理地區說明表

編號	案名	基地位置	說明	面積 (公頃)	現行使用分區	主要產權所有人	與本案之關聯性	未來發展構想	辦理進度
1	變更臺北市士林社子島地區主要計畫案	社子島地區	位於基隆河與淡水河交會處，地勢低窪，早期因位於大臺北高保護防洪範圍以外，致社子島地區之發展受到限制，且細部計畫尚未公告實施，故目前僅能維持原來之使用。	294.13	住宅區、商業區、產業專用區等	私有	位於社子生活圈，如能強化本區之生態休憩與農業功能，可發展為本市北區兼具生活、生產、生態新社區。	在兼顧防洪需求、交通運輸、生態保育、休閒遊憩及居民權益的考量下，將社子島定位為大臺北地區的「綠色生態基盤」，透過發展生態休閒遊憩、國際觀光娛樂、地區親水住宅、綠色大眾運輸，打造社子島成為一個永續、人性且安全的都市環境。	行政院於 99 年 5 月 10 日核定大臺北防洪計畫，將社子島地區納入防洪高保護範圍內；因高填土未獲環評支持，104 年重新啟動檢討都市計畫，經本市都市計畫委員會 105 年 9 月 29 日審議修正後通過主要計畫及細部計畫，刻由內政部都市計畫委員會審議主要計畫中。
2	臺北市士林區外雙溪地區都	外雙溪地區	外雙溪地區風景秀麗，北	170.81	住宅區、河川區、機關用	公有及私有	位於外雙溪生活圈，如能強	本地區內有國際級「故宮博物院」及豐	已於 102 年 5 月 13 日公告實施

編號	案名	基地位置	說明	面積 (公頃)	現行使用分區	主要產權所有人	與本案之關聯性	未來發展構想	辦理進度
	市畫通盤檢討 (主要計畫)案		倚陽明山，雙溪從中流經，溪谷兩岸雖經人為開發，惟仍保有豐富生態與自然景觀。另有國立故宮博物院、私立東吳大學、中影文化城等文教設施林立，是本市極具文化氛圍之地區。		地、文教區、公園綠地等		化本區之生態與休憩功能，可發展為本市北區兼具生活、生產、生態新社區。	富的山水資源，奠定本區之發展特性；伴隨豐富的文教休閒資源，塑造本區為全國特有的山水文化休閒環境。未來將以故宮博物院為中心，規劃周邊地區為重點發展區，創造區域內親山親水遊憩與環境保育並重的休閒住宅及文化創意產業發展地區。	

捌、變更計畫內容

一、陽明山生活圈

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定 及補充說明	備註
陽 01	國家安全局	保護區住宅區 (住 8)	機關用地	4.7614	<p>1. 依國家安全局 95 年 5 月 11 日 (095) 潔英字第 0009308 號函、95 年 9 月 27 日 (095) 潔英字第 0017502 號函、95 年 11 月 2 日 (095) 潔英字第 0021099 號函的事業主管機關需求，本案屬既有公務，為落實管用合一，變更為機關用地。</p> <p>2. 符合住宅區檢討原則 3。</p> <p>3. 全市性保護區處理原則 3。</p>	<p>1. 變更範圍包括士林區芝蘭段四小段 83、84、269、270、289、290、291、294、295、296、297、305、307、308、310、312、313、314、317、318、319、320、321、322、323、324、327、330、331、332、333、334、335、336、337、338、339、340、341、342、343、344、345、346、347、379、381、382、383、387、388、389、390、391、392、393、396、397、398、399、400、401、402、404 地號等共 64 筆土地。</p> <p>2. 土地使用管制規定詳細部計畫，未來之整建、重建不得超過既有強度。</p>	<p>第 15 次專案小組審查編號陽 01「同意變更」第 24 次專案小組審查意見：「依 103 年 12 月 18 日第 667 次委員會審決「全市性保護區處理原則」就案內「(主)陽 01」、「(主)陽 02」、人陳編號「陽 8」、「陽 18」等項，再做檢視與查核部分：上述所提各案均屬既有公務、公益使用，為落實管用合一、加強坡地管理，故依原專案小組審查意見變更為適當使用分區或用地，惟未來之整建、重建不得超過既有強度。」</p>

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定 及補充說明	備註
陽 02	臺灣神學院	保護區	文教區	6.6877	<p>1. 該校申請籌設之「台灣神學研究院」於102年12月23日經教育部以臺教高(三)字第1020189865B號函同意籌設。考量既有使用，且為宗教文化教育機構，為符合管用合一，變更為文教區。</p> <p>2. 全市性保護區處理原則3。</p>	<p>1. 變更範圍包括至善段四小段 713、722、724、725、736 地號及五小段 371、372 地號等共 7 筆土地，另至善段四小段 745 地號土地因非屬毗連完整區塊，不納入變更，維持保護區。</p> <p>2. 未來之整建、重建不得超過原建蔽率、容積率。</p> <p>3. 未規定事項依本市土地使用分區管制自治條例辦理。</p>	<p>第 16 次專案小組審查編號陽 02 意見：「同意依發展局所提補充內容照案通過。」</p> <p>第 24 次專案小組審查意見：「依 103 年 12 月 18 日第 667 次委員會審決「全市性保護區處理原則」就案內「(主)陽 01」、「(主)陽 02」、人陳編號「陽 8」、「陽 18」等項，再做檢視與查核部分：上述所提各案均屬既有公務、公益使用，為落實管用合一、加強坡地管理，故依原專案小組審查意見變更為適當使用分區或用地，惟未來之整建、重建不得超過既有強度。」</p>
陽 03	15 號道路 (建業路) 後段	道路用地/ 農業區	保護區 道路用地	0.2209	<p>1. 15 號計畫道路 (建業路後段) 經本府新工處評估因坡度過陡，無法開闢，故後段變更為保護區。</p>		<p>第 16 次專案小組審查編號：陽 03 意見：「同意依發展局所提補充內容暨替代方案</p>

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定 及補充說明	備註
					2. 又座落於前開路段之巫雲山莊公告登錄為歷史建築，經本府交通局 103 年 5 月 16 日北市交規字第 10336013000 號函建議將路末端採囊底設計，直徑達 30 公尺，變更為道路用地。 2. 符合公共設施檢討原則 1、3。 3. 符合農業區檢討原則 2。		通過，並配合修正原「(主)陽 04」中農業區變更為保護區之面積」
陽 04	菁山淨水廠週邊	農業區	保護區	1.5234	1. 為維持原自然地形地貌完整，依毗鄰使用分區變更為保護區。 2. 符合農業區檢討原則 1。		第 15 次專案小組審查編號陽 04 意見： 「同意變更」
陽 05	華岡國小預定地	國小用地	保護區	1.1657	1. 依教育局 93 年 11 月 24 日北市教工字第 09339215700 號函及 95 年 3 月 15 日北市教工字第 09531622000 號函表示：「華岡國小預定地前經本局評估該學區內最近 5 年人口數呈緩減，且鄰近國民小學最近 5 年學童人口數亦呈緩減，又預定地面積僅 1.1 公頃		第 24 次專案小組審查編號陽 05 意見： 「前第 15 次專案小組審查意見修正為「同意變更為保護區」。」

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定 及補充說明	備註
					且坡度超過 30%，致可建築面積少，附近區域大抵為保護區，已無開闢需求 2. 符合公共設施檢討原則 1。		
陽 06	士林 87 號道路	道路用地	保護區、住宅區	2.9648	1. 道路用地因地形陡峭，開闢困難，且無涉及建築線指定問題。 2. 考量周邊相鄰之使用分區因此變更為保護區、住宅區。 3. 符合公共設施檢討原則 1、3。	1. 87 號道路路段毗鄰保變住編號「住 19」，故變更為住宅區，納入編號住 19 範圍內，依「臺北市保護區變更為住宅區開發要點」之規定辦理整體開發。 2. 毗鄰保護區路段廢止道路用地，回復為保護區。	第 15 次專案小組審查編號陽 06 意見： 「同意變更。惟變更理由及說明部分建議採分段方式加以詳述。」
陽 07 人民陳情(陽 08)	華興育幼院	住宅區	文教區	0.0274	1. 華興育幼院現址部分位於保變住地區、部分位於文教區，為釐清實際使用範圍與計畫不符，故調整使用分區。 2. 業經華興育幼院與本府完成協議並經本府社會局同意變更。 3. 符合住宅區檢討原則 3。	1. 士林區芝蘭段三小段 453-1、462-1 地號等二筆土地尚未辦理地籍分割作業，為利後續作業，爰請華興育幼院先依協議書內容辦理假分割作業，再檢送相關地籍資料供本府彙整，以納入變更內容。 2. 為落實加強坡地管理，變更為適當使用分區或用地後，未來之整建、重建不得超過既有強度。	第 24 次專案小組審查人民陳情編號：陽 8 意見： 「依 103 年 12 月 18 日第 667 次委員會審決「全市性保護區處理原則」就案內「(主)陽 01」、「(主)陽 02」、人陳編號「陽 8」、「陽 18」等項，再做檢視與查核部分：上述所提各案均屬既有公

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定 及補充說明	備註
陽 08 人民 陳情 (陽 18)	菁山 微波台	保護區	機關 用地	0.4635	<p>1. 依事業主管機關需求(國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營產處),本案屬既有公務,為落實管用合一,變更為機關用地。</p> <p>2. 全市性保護區處理原則 3。</p>	<p>1. 臺北市士林區菁山段二小段 328、329 地號等 2 筆</p> <p>2. 未來之整建、重建不得超過原建蔽率、容積率。</p> <p>3. 未規定事項依本市土地使用分區管制自治條例辦理。</p>	<p>務、公益使用,為落實管用合一、加強坡地管理,故依原專案小組審查意見變更為適當使用分區或用地,惟未來之整建、重建不得超過既有強度。」</p> <p>第 24 次專案小組審查人民陳情編號:陽 8 意見:</p> <p>「依 103 年 12 月 18 日第 667 次委員會審決「全市性保護區處理原則」就案內「(主)陽 01」、「(主)陽 02」、人陳編號「陽 8」、「陽 18」等項,再做檢視與查核部分:上述所提各案均屬既有公務、公益使用,為落實管用合一、加強坡地管理,故依原專案小組審查意見變更為適當使用分區或用地,惟未來之整</p>

變更 編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定 及補充說明	備註
							建、重建不得超 過既有強度。」

二、 外雙溪生活圈

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定及補充說明	備註
外01	至善路三段 98號	零星工業區	住宅區	0.1630	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經主管機關(產發局)確認無產業發展需求、產業發展規模，檢視得變更為適當使用分區。 2. 現況已非工業使用，且周邊欠缺支援發展機能，現況已領有建物使用執照，依人民陳情意見及考量毗鄰土地使用之相容性，變更為住宅區。 3. 符合工業區檢討原則2。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 範圍包括士林區至善段一小段 341 地號。 2. 應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理回饋捐贈事宜。 3. 土地使用管制規定詳細部計畫。 4. 原則同意變更為「住宅區」，續由土地所有權人自行擬定細部計畫依工業區變更審議規範辦理。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 第23次專案小組審查編號外01意見：「本案零星工業區經產業局代表表示無產業之需求，同意申請人依發展局所擬工業區變更審議規範程序變更為住宅區」 2. 應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」等相關規定另案自擬細部計畫或於使用強度不變之原則下研提開發計畫整體開發，經台北市都市設計及土地開發審議委員會審議通過後據以申請建築執照。

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定及補充說明	備註
外02	中央社區士林 18 號公園 預定地	住宅區	保護區	0.4260	<p>1. 依公園處 90 年 5 月 25 日北市工公藝字第 9060884700 號函示「不適宜繼續劃設之未取得及已取得未開闢山坡地公園用地、保留地」辦理。</p> <p>2. 土地多位於平均坡度大於 30% 以上地區，不宜開闢使用，可及性低且供公園利用之腹地不足，不宜開闢使用，故回復為保護區維持原地形地貌。</p> <p>3. 符合住宅區檢討原則 3。</p>	範圍包括士林區翠山段二小段 109、110 等地號	<p>1. 第 23 次專案小組審查編號外 02 意見：「同意變更為保護區」</p> <p>2. 主要計畫：住宅區，細部計畫：公園用地</p>
外03	中央社區士林 174 號公園 預定地	住宅區	保護區	0.0473	<p>1. 依公園處 90 年 5 月 25 日北市工公藝字第 9060884700 號函示「不適宜繼續劃設之未取得及已取得未開闢山坡地公園用地、保留地」辦理。</p> <p>2. 土地多位於平均坡度大於 30% 以上地區，不宜開闢使用，可及性低且供公園利用之腹地不足，不宜開闢使用，故回復為保護區維持原地形地貌。</p>	範圍包括士林區雙溪段重劃一小段 88 地號。	<p>1. 第 23 次專案小組審查編號外 03 意見：「同意變更為保護區」</p> <p>2. 主要計畫：住宅區、細部計畫：公園用地</p>

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定及補充說明	備註
					3. 符合住宅區檢討原則 3。		
外 04	中央社區超級市場東側	商業區	保護區	0.5841	1. 本案地形陡峭，且位於崁腳活動斷層帶附近，不宜開闢使用。 2. 符合商業區檢討原則 5。	範圍包括士林區翠山段一小段 405-1、410、435-2、435-3 等地號土地。	第 23 次專案小組審查編號外 04 意見：「同意變更為保護區」
外 05	中央社區士林 42 號公園預定地	住宅區	保護區	1.1632	1. 依公園處 90 年函示「不適宜繼續劃設之未取得及已取得未開闢山坡地公園用地、保留地」辦理。 2. 土地多位於平均坡度大於 30% 以上地區，不宜開闢使用，可及性低且供公園利用之腹地不足，不宜開闢使	範圍包括士林區翠山段一小段 409 地號。	1. 第 23 次專案小組審查編號外 05 意見：「同意變更為保護區」 2. 主要計畫：住宅區、細部計畫：公園用地

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定及補充說明	備註
					用，故回復為保護區維持原地形地貌。 3. 符合住宅區檢討原則 3。		
外 06	中社路二段 翠山街口	變電所 用地	保護區	0.1724	1. 土地多位於平均坡度大於 30%以上地區，不宜開闢使用，可及性低且供公園利用之腹地不足，不宜開闢使用，故回復為保護區維持原地形地貌。 2. 符合公共設施檢討原則 3。	範圍包括士林區翠山段一小段 411 地號土地。	1. 第 23 次專案小組審查編號外 06 意見：「同意變更為保護區」
外 07	中央社區 255 號公車總站 南側未開闢 住宅區	住宅區	保護區	0.2524	1. 土地多位於平均坡度大於 30%以上地區，不宜開闢使用，可及性低且供公園利用之腹地不足，不宜開闢使用，故回復為保護區維持原地形地貌。 2. 計畫道路配合住		1. 第 23 次專案小組審查編號外 07 意見：「同意變更為保護區」 2. 主要計畫：住宅區、細部計畫：第一種住宅區、道路用地

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定及補充說明	備註
					<p>宅區取消一併變更為保護區。</p> <p>3. 符合住宅區檢討原則 3。</p>		
外 08	中央社區士林 47 號公園預定地	住宅區	保護區	0.2130	<p>1. 依公園處 90 年函示「不適宜繼續劃設之未取得及已取得未開闢山坡地公園用地、保留地」辦理。</p> <p>2. 土地多位於平均坡度大於 30% 以上地區，不宜開闢使用，可及性低且供公園利用之腹地不足，不宜開闢使用，故回復為保護區維持原地形地貌。</p> <p>3. 計畫道路配合公園用地取消一併變更為保護區。</p> <p>4. 符合公共設施檢討原則 3、住宅區檢討原則 3。</p>	<p>範圍包括士林區翠山段一小段 369 地號之部分土地。</p>	<p>1. 第 23 次專案小組審查編號外 08 意見：「同意變更為保護區」</p> <p>2. 主要計畫：住宅區、細部計畫：公園用地、道路用地</p>

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定及補充說明	備註
外09	士林 46 號公園預定地	公園用地	保護區	0.1726	1. 依公園處 90 年函示「不適宜繼續劃設之未取得及已取得未開闢山坡地公園用地、保留地」辦理。 2. 土地多位於平均坡度大於 30%以上地區，不宜開闢使用，可及性低且供公園利用之腹地不足，不宜開闢使用，故回復為保護區維持原地形地貌。 3. 符合公共設施檢討原則 3。	範圍包括士林區翠山段一小段 371、367 地號土地。	1. 第 23 次專案小組審查編號外 09 意見：「同意變更為保護區」
外10	士林 48 號公園預定地 北側未開闢住宅區	住宅區	保護區	2.1703	1. 土地多位於平均坡度大於 30%以上地區，不宜開闢使用，可及性低且供公園利用之腹地不足，不宜開闢使用，故回復為保護區維持原地形地貌。 2. 符合住宅區檢討原則 3。	本案住一變更為保護區包括三個變更區塊；「外 20A」區塊位於北側，面積約 0.6647 公頃；「外 20B」區塊位於中間，面積約 0.3605 公頃；「外 20C」區塊位於南側，面積約 0.8887 公頃。	1. 第 23 次專案小組審查編號外 10 意見：「同意變更為保護區」 2. 主要計畫：住宅區、細部計畫：第一種住宅區、道路用地
外11	士林 48 號公園預定地	公園用地	保護區	0.7903	1. 依公園處 90 年函示「不適宜繼續劃設之未取得及已取得未開闢山坡地公園用地、保留地」辦理。 2. 土地多位於平均坡度大於 30%以	範圍包括士林區翠山段一小段 371、367 地號土地。	第 23 次專案小組審查編號外 11 意見：「同意變更為保護區」

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定及補充說明	備註
					上地區，不宜開闢使用，可及性低且供公園利用之腹地不足，不宜開闢使用，故回復為保護區維持原地形地貌。 3. 符合公共設施檢討原則 3。		
外 12	中央社區士林 42 及 45 號公園預定地間未開闢住宅區	住宅區	保護區	0.2343	1. 本案地形陡峭，且位於炭腳活動斷層帶附近，不宜開闢使用。 2. 符合住宅區檢討原則 3。	範圍包括士林區翠山段一小段 373 地號土地。	第 23 次專案小組審查編號外 12 意見：「同意變更為保護區」
外 13	中央社區士林 45 號公園預定地	公園用地	保護區	2.0578	1. 依公園處 90 年函示「不適宜繼續劃設之未取得及已取得未開闢山坡地公園用地、保留地」辦理。 2. 土地多位於平均坡度大於 30% 以上地區，不宜開闢使用，可及性低且供公園利用之腹地不足，不宜開闢使用，故回復為保護區維持原地形地貌。 3. 符合住宅區檢討原則 3。	範圍包括士林區翠山段一小段 361 地號。	第 23 次專案小組審查編號外 13 意見：「同意變更為保護區」

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定及補充說明	備註
外14	中央社區翠山街東側(翠山村南側)	住宅區	保護區	1.011	1. 土地多位於平均坡度大於 30%以上地區，不宜開闢使用，可及性低且供公園利用之腹地不足，不宜開闢使用，故回復為保護區維持原地形地貌。 2. 符合住宅區檢討原則 3。		第 23 次專案小組審查編號外 14 意見：「同意變更為保護區」
外15	中央社區士林 44 號公園預定地	公車調度站用地	公園用地	0.1831	1. 現況已開闢為公園。 2. 北側以 250 公尺等高線為界。		第 23 次專案小組審查編號外 15 意見：「同意變更為保護區」
外16	中央社區士林 44 號公園預定地	公園用地	保護區	0.8708	1. 依公園處 90 年函示「不適宜繼續劃設之未取得及已取得未開闢山坡地公園用地、保留地」辦理。 2. 土地多位於平均坡度大於 30%以上地區，不宜開闢使用，可及性低且供公園利用之腹地不足，不宜開闢使用，故回復為保護區維持原地形地貌。 3. 符合公共設施檢討原則 3。 4. 非屬雙溪中央社	範圍包括士林區翠山段一小段 229-1、414、255-1、415 地號。	第 23 次專案小組審查編號外 16 意見：「同意變更為保護區」

變更 編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定及補充 說明	備註
					區市地重劃區，故無涉及重劃財務結算及公共設施用地負擔比例等問題。		
外17	中央社區翠山街北側	公車調度站用地	保護區	0.3396	<p>1. 土地多位於平均坡度大於 30%以上地區，不宜開闢使用，可及性低且供公園利用之腹地不足，不宜開闢使用，故回復為保護區維持原地形地貌。</p> <p>2. 符合公共設施檢討原則 3。</p>	範圍包括士林區翠山段一小段 229-1、414、255-1、415 地號。	第 23 次專案小組審查編號外 17 意見：「同意變更為保護區」

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定及補充說明	備註
外18	中央社區士林43號公園預定地	公園用地	保護區	0.2360	<p>1. 依公園處 90 年函示「不適宜繼續劃設之未取得及已取得未開闢山坡地公園用地、保留地」辦理。</p> <p>2. 土地多位於平均坡度大於 30%以上地區，不宜開闢使用，可及性低且供公園利用之腹地不足，不宜開闢使用，故回復為保護區維持原地形地貌。</p> <p>3. 符合公共設施檢討原則 3。</p>	範圍包括士林區翠山段一小段 229-1、414、255-1、415 地號。	第 23 次專案小組審查編號外 18 意見：「同意變更為保護區」
外19	中社路二段 79 巷底西側	住宅區	保護區	2.1374	<p>1. 土地多位於平均坡度大於 30%以上地區，不宜開闢使用，可及性低且供公園利用之腹地不足，不宜開闢使用，故回復為保護區維持原地形地貌。</p> <p>2. 符合住宅區檢討原則 3。</p>	本案住一變更為保護區包括四個變更區塊；「外 28A」區塊位於東側，面積約 0.7403 公頃；「外 28B」區塊位於南側，面積約 0.2314 公頃；「外 28C」區塊位於西側，面積約 0.0985 公頃；「外 28D」區塊位於北側，面積約 0.8149 公頃。	第 23 次專案小組審查編號外 19 意見：「同意變更為保護區」
外20	中央社區雙溪國小北側	住宅區	保護區	0.1408	<p>1. 土地多位於平均坡度大於 30%以上地區，不宜開闢使用，可及性低且供公園利用之腹地不足，不宜開闢使用，故回復為保護</p>		第 23 次專案小組審查編號外 20 意見：「同意變更為保護區」 細部計畫：停車場用地

變更 編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定及補充 說明	備註
					<p>區維持原地形地貌。</p> <p>2. 符合公共設施檢討原則3。</p>		
外21	中央社區士林41號公園預定地	公園用地	保護區	0.4054	<p>1. 依公園處90年函示「不適宜繼續劃設之未取得及已取得未開闢山坡地公園用地、保留地」辦理。</p> <p>2. 土地多位於平均坡度大於30%以上地區，不宜開闢使用，可及性低且供公園利用之腹地不足，不宜開闢使用，故回復為保護區維持原地形地貌。</p> <p>3. 符合公共設施檢討原則3。</p> <p>4. 依土地開發總隊99年函，雙溪中央社區市地重劃區辦理重劃時所需費用均由中央住福會負擔，私有土地不需負擔重劃費用，且以其所有土地之同面積交換分配於臨街之住宅區土地。爰此，相關土地調整其都市計畫土地使用，尚無涉及重劃財務結算及公共</p>	範圍包括士林區雙溪段重劃一小段7地號。	第23次專案小組審查編號外21意見：「同意變更為保護區」

變更 編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定及補充 說明	備註
					設施用地負擔比例 等問題。		
外22	中央社區士 林 40 號公園 預定地	公園用 地	保護區	0.1243	<p>1. 依公園處 90 年 5 月 25 日北市工公藝字第 9060884700 號函表示「不適宜繼續劃設之未取得及已取得未開闢山坡地公園用地、保留地」辦理。</p> <p>2. 土地多位於平均坡度大於 30% 以上地區，不宜開闢使用，可及性低且供公園利用之腹地不足，不宜開闢使用，故回復為保護區維持原地形地貌。</p> <p>3. 符合公共設施檢討原則 3。</p>	範圍包括士林區雙溪段重劃一小段 1 地號。	第 23 次專案小組審查編號外 22 意見：「同意變更為保護區」

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定及補充說明	備註
外23	中央社區士林8號公園預定地	公園用地	保護區	0.1379	<p>1. 依公園處 90 年 5 月 25 日北市工公藝字第 9060884700 號函表示「不適宜繼續劃設之未取得及已取得未開闢山坡地公園用地、保留地」辦理。</p> <p>2. 土地多位於平均坡度大於 30% 以上地區，不宜開闢使用，可及性低且供公園利用之腹地不足，不宜開闢使用，故回復為保護區維持原地形地貌。</p> <p>3. 符合公共設施檢討原則 3。</p>	範圍包括士林區雙溪段重劃一小段 62 地號。	第 23 次專案小組審查編號外 23 意見：「同意變更為保護區」
外24	中央社區士林37號公園預定地	公園用地	保護區	0.0928	<p>1. 依公園處 90 年 5 月 25 日北市工公藝字第 9060884700 號函表示「不適宜繼續劃設之未取得及已取得未開闢山坡地公園用地、保留地」辦理。</p> <p>2. 土地多位於平均坡度大於 30% 以上地區，不宜開闢使用，可及性低且供公園利用之腹地不足，不宜開闢使用，故回復為保護區維持原地形地貌。</p>	範圍包括士林區雙溪段重劃一小段 68、71 地號。	第 23 次專案小組審查編號外 24 意見：「同意變更為保護區」

變更 編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定及補充 說明	備註
					3. 符合公共設施檢討原則 3。		
外 25	中央社區士林 38 號公園 預定地	公園用 地	保護區	0.4748	<p>1. 依公園處 90 年 5 月 25 日北市工公藝字第 9060884700 號函表示「不適宜繼續劃設之未取得及已取得未開闢山坡地公園用地、保留地」辦理。</p> <p>2. 土地多位於平均坡度大於 30% 以上地區，不宜開闢使用，可及性低且供公園利用之腹地不足，不宜開闢使用，故回復為保護區維持原地形地貌。</p> <p>3. 符合公共設施檢討原則 3。</p>		第 23 次專案小組審查編號外 25 意見：「同意變更為保護區」

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定及補充說明	備註
外26	中央社區士林39號公園預定地	公園用地	保護區	0.4243	<p>1. 依公園處90年5月25日北市工公藝字第9060884700號函表示「不適宜繼續劃設之未取得及已取得未開闢山坡地公園用地、保留地」辦理。</p> <p>2. 土地多位於平均坡度大於30%以上地區，不宜開闢使用，可及性低且供公園利用之腹地不足，不宜開闢使用，故回復為保護區維持原地形地貌。</p> <p>3. 符合公共設施檢討原則3。</p>	範圍包括士林區雙溪段重劃一小段33地號。	第23次專案小組審查編號外26意見：「同意變更為保護區」

人民陳情及新增提案

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定 及補充說明	備註
新增提案 - 外 27	士林區明溪街 9 號	市場用地	保護區	0.2693	<p>1. 本案位於山崩潛感高度、順向坡斷層及地質敏感區雨量紅色警戒地帶，早期興建過程即發生崩塌情形，經委託技師公會綜合評估山坡地安全仍有風險，故本市市場處於 101 簽奉核可停止於原址興建，認定無開闢之需要。</p> <p>2. 考量位處山坡地帶，自然條件限制，不宜開闢使用，回復為保護區維持原地形地貌。</p> <p>3. 符合公共設施檢討原則 2、3。</p>		第 23 次專案小組審查編號外 27 意見：「原市場用地同意變更為保護區」
新增提案 - 外 28	原國防管理學校旁	文教區	住宅區	0.4117	<p>1. 本案經國防部表示無使用計畫及取得之必要。</p> <p>2. 產權皆為私有，考量毗鄰使用分區為住宅區，變更為住宅區。</p>	<p>1. 為利後續整體開發，主要計畫劃為更新地區，另行擬定細部計畫，並於細部計畫載明本區回饋方式。</p> <p>2. 續以都市更新方式辦理整體開發。</p>	<p>1. 第 23 次專案小組審查編號外 28 意見：「原文教區同意變更為住宅區，回饋 30% 土地，後續細部計畫建議比照毗鄰土地劃設為第二種住宅區。」</p> <p>2. 第 24 次專案小組審查編號外</p>

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定 及補充說明	備註
							22-1 意見：「同意陳情人所提主要計畫結論僅係分區變更之建議，至涉細部計畫之部分則僅提供作業單位參考；另所建議文教區變更應考慮坡地實況保障原有容積一節，併行提供作業單位後續規劃參考」。
新增提案 - 外 30	故宮博物未徵收機關用地	機關用地	住宅區	0.5089	<ol style="list-style-type: none"> 依101年1月19日第632次委員會決議，納入士林通檢辦理。 私有產權部分經故宮博物院表示對於未徵收土地無使用需求且無徵收、取得計畫。 為保障人民建築權益，依民眾意見調整適當土地使用分區。 符合公共設施檢討原則 	<ol style="list-style-type: none"> 變更為住宅區應回饋 30%土地，細部計畫比照毗鄰土地劃設為第二種住宅區。 未來在建築管制上有無須注意配合部分，由故宮研提具體建議與想法，納入細部計畫內容辦理。 現有巷道維持供公眾通行使用。 	第23次專案小組審編號外30查意見：「本案依故宮博物院出席代表明確表示，在大故宮計畫案內並未包含此議案所標示之土地，且規劃中亦無使用該筆土地之計畫，故本項編號依本次通盤檢討原則同意陳情人所提變更為住宅區，回饋 30%土地，細部計畫比照毗鄰土地劃設為第二種住宅區。至發展局所提示本案基地因

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定 及補充說明	備註
							位處故宮門面，未來在建築管制上有無須注意配合部分，請故宮研提具體建議與想法，以避免與未來之大故宮計畫有所干擾。」
新增提案 - 外 31	至善路一段	機關用地	保護區	1.6895	<ol style="list-style-type: none"> 依內政部101年1月19日第632次委員會決議，納入士林通檢辦理。 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，其餘營區現有範圍外之私有土地請依權責處理。 該私有軍事機關用地受「要 	<ol style="list-style-type: none"> 福林段二小段100、101、102地號部分土地仍有使用需求予以保留機關用地外，其餘現有營區範圍外私有土地無使用需求部分，變更為保護區。 續俟地籍分割完成後，無需求土地及面積納入變更為保護區。 	第23次專案小組審查編號外31意見：「本案除依國防部軍備局表示現有營區範圍內福林段二小段100、101、102地號部分土地仍有使用需求予以保留機關用地外，其餘現有營區範圍外私有土地無使用需求部分，同意變更為保護區。」

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定 及補充說明	備註
					塞堡壘地帶法」規範，且坡度多大於30%無法建築使用，考量毗鄰保護區，建議變更為「保護區」。 4. 符合公共設施檢討原則1.		
新增提案 - 外 32	雙溪河道	行水區	河川區	4.0958	1. 經濟部水利處 88 年 8 月 17 日邀集相關單位研商獲致結論辦理：「依水利法公告之水道治理計畫用地範圍線內土地位於都市計畫區內，原則上以劃定使用分區方式為之，其使用分區名稱統一以『河川區』名之。」		
新增提案 -	衛理女中臨至善路綠帶	綠地用地	私立衛理女中用地	0.2255	1. 經查士林區至善段三小段 379-1 地號「綠地用地」係民國	1. 另案辦理公開展覽 2. 為顧及至善路兩側綠帶之串連，後續將於都市設計規	第 23 次專案小組審查編號外 33 意見：「本案前業經 2 級都委會審決同意變更為私

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定 及補充說明	備註
外 33 內 政 部 都 委 會 審 議 ， 因 超 出 公 開 展 覽 範 圍 ， 另 案 辦 理 公 開 展 覽 及 說 明 會					<p>62年10月12日府工二字第46609號「變更陽明山管理局轄區外雙溪地區主要計畫案」中變更「衛理女中用地」為「綠地用地」。</p> <p>2. 經查本案土地產權皆為衛理女中所有，該校領有財團法人登記證書，且本案係由該校主動陳情變更，並經教育主管機關臺北市政府教育局101年10月4日北市教中字第10138526200號函（詳附件三）同意變更，尚符合行政院76年11月5日台76內</p>	<p>範中加註原綠帶範圍土地僅得作為該校開放空間使用，並應延續綠廊之效果及保留原有樹木。</p>	<p>立衛理女中用地，故本案同意配合士林通檢經內政部審決後再併同辦理都市計畫公開展覽」</p>

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定 及補充說明	備註
					<p>字第 25400 號函及 89 年 5 月 25 日台 89 內字第 15103 號函示之條件規定。</p> <p>3. 另該綠地臨馬路部分因有數公尺高差之坡坎，致從 62 年劃設以來皆未能開闢，未來開闢為綠地用地對於公共使用效益亦不大。爰建議採納該校陳情意見變更「綠地用地」為「私立衛理女中用地」。</p>		
新增提案 - 外 34 內政	至善路二段西側(憲兵隊辦公室)	機關用地住宅區(第一種住宅區)	440 地號: 住宅區(第一種住宅區)	0.005	依本府 95 年 12 月 20 府都規字第 09536170700 號公告「變更臺北市士林區至善段二小段 440 地號機關用地為第一種住宅區、至善段二小段 438-1	<p>1. 另案辦理公開展覽</p> <p>2. 變更範圍包括士林區至善段二小段 438-1、440 地號等 2 筆土地。其中 440 地號土地變更</p>	第 23 次專案小組審查編號外 34 意見：「本案前業經 2 級都委會審決同意變更為機關用地及住宅區(細部計畫為第一種住宅區)，故本案同意配合士

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定 及補充說明	備註
部 都 委 會 審 議 ， 因 超 出 公 開 展 覽 範 圍 ， 另 案 辦 理 公 開 展 覽 及 說 明 會			438-1地號：機關用地		地號第一種住宅區為機關用地細部計畫案」調整住宅區及機關用地範圍辦理。	機關用地為住宅區（細部計畫為第一種住宅區），438-1地號土地變更住宅區為機關用地。	林通檢經內政部審決後再併同辦理都市計畫公開展覽」

三、 天母生活圈

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定及補充說明	備註
天02	東山路 25 巷巷口 (芝蘭段二小段 369、370、372 地號)	護坡用地	保護區	0.1276	<ol style="list-style-type: none"> 依本市工務局養護工程處 94 年 11 月 25 日北市工養土字第 09465868100 號函：「旨揭 2 筆土地所在地，併同本市芝蘭段二小段 372 號土地，經本處派員現場勘查結果，現場並無立即之危險，該地點現尚無護坡興築需求。」 土地已經撤銷徵收及發還，且無使用需求。 符合公共設施檢討原則 1。 	範圍包括士林區芝蘭段二小段 369、370 地號土地。	第 18 次專案小組審查編號天 02 意見： 「同意依發展局索提補充回應意見「維持公展草案」通過」。
天03	東和公園旁	河道用地	河川區	0.3253	符合公共設施用地檢討原則 4。		第 16 次專案小組審查編號天 03 意見： 「同意變更」。
天04	士林 81 號道路毗鄰保護區段（北段）	道路用地	保護區	2.2086	<ol style="list-style-type: none"> 經本府交通局評估該道路已無聯外交通開闢需求。 因地形陡峭平均坡度超過 30%，開闢困難且無涉及建築線指定問題，依毗鄰分區變更為保護區。 符合公共設施檢 		第 16 次專案小組審查編號天 04 意見： 「同意變更」。

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定及補充說明	備註
					討原則 2。		
天 05	士林 86 號道路	道路用地	保護區	0.9232	1. 因地形陡峭平均坡度超過 30%，開闢困難且無涉及建築線指定問題，依毗鄰分區變更為保護區。 2. 符合公共設施用地檢討原則 2。	有關該計畫道路位於北投區部份已納入 97 年 8 月 15 日府都規字第 09604422900 號公告「北投區都市計畫通盤檢討案」內變更為保護區。	第 16 次專案小組審查編號天 05 意見： 「同意變更」。
天 06	磺溪河道(士林區境內)	行水區	河川區	6.1236	1. 依本府工務局水利工程處 98 年 5 月 18 日北市工水河字第 09860344900 號函辦理。 2. 符合公共設施用地檢討原則 4。		第 16 次專案小組審查編號天 06 意見： 「同意變更」。

四、 社子生活圈

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定及補充說明	備註
社 01	士林 136 號綠地	綠地	道路用地	0.1401	<p>1. 重慶北路四段中正路交叉之三角綠地，面積 1369 平方公尺，鑒於該綠地部分 315 平方公尺土地交通管制工程處已向公園處借用作為道路，為使管用合一，經目的事業主管機關同意變更為道路用地。</p> <p>2. 現況已有交通設施，業經公園處同意變更為其他使用分區。</p> <p>3. 符合公共設施檢討原則 3、4。</p>		第 18 次專案小組審查編號社 01 意見： 「同意變更」

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定及補充說明	備註
社 02	社正公園西側、西北側	機關用地 加油站 用地	商業區	0.8376	<p>1. 本案前經士林區公所評估鄰近 1.5 公里範圍內已有永新、葫蘆堵及富光等 4 座區民活動中心，尚無作公共設施用地（區民活動中心）需求。</p> <p>2. 依中華電信股份有限公司 97 年 11 月 7 日信管規字第 0970000974 號函表示未來確無電信使用需求。</p> <p>3. 經本府捷運工程局評估已無交通用地之必要需求。考量地區發展現況及毗鄰分區，爰修正變更為商業區。</p> <p>4. 符合公共設施檢討原則 1。</p>	<p>1. 本案回饋計畫以回饋 40% 土地並採整體開發方式辦理，其容積率、回饋時點及土地使用管制規定將於細部計畫規定。</p> <p>2. 考量現況建物密集環境窳陋，於主要計畫中劃定為更新地區，加速辦理地區更新。</p> <p>3. 另案擬定細部計畫</p>	<p>第 21 次專案小組審查編號社 02 意見：</p> <p>「本項前經專案小組建議修正變更主要計畫為「商業區」，惟有關容積率及回饋等規定，同意依市府回應補充說明意見，納入後續細部計畫作業依循。</p>

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定及補充說明	備註
社 03	葫蘆堵市場	市場用地	商業區 / 住宅區	0.1143 / 0.1542	1. 本市場用地經市場處表示已無公用開闢需求，原比照毗鄰土地進行解編，修正變更為住宅區及商業區。 2. 符合公共設施檢討原則 1。	1. 變更為住宅區及商業區，應分別回饋 30%、40% 土地。 2. 繳交時間點及代金計算方式另於細部計畫載明規定。 3. 土地使用管制規定詳細部計畫。 4. 現況建物密集、環境窳陋且產權細分，於主要計畫中劃定為更新地區，後續以整體開發方式完成回饋。	第 24 次專案小組審查編號社 03 意見： 「同前第 19 次專案小組審查意見，原計畫「市場用地」比照毗鄰土地變更為「住宅區」及「商業區」
社 04	基隆河及淡水河(士林境內)	行水區及部分尚未編定分區(河川地、河道用地)	河川區	379.4534	符合公共設施檢討原則 8。		第 18 次專案小組審查編號社 04 意見： 「同意市府所提修正內容」

人民陳情案

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定及補充說明	備註
陳情編號社07	延平北路五段	高速公路用地	商業區	0.0103	<p>1. 交通部台灣區國道高速公路局97年7月30日路字第0970023363號函及104年7月13日路字第1040026244號函表示：「高路公路路權範圍外，爰請本府配合辦理都市計畫變更事宜。」</p> <p>2. 回復為原使用分區(商業區)。</p> <p>3. 符合公共設施檢討原則1。</p>	士林區海光段三小段282、283、294、295、303地號及219地號部分土地	第18次專案小組審查編號(陳情編號)社07意見：「同意依市府所提回應說明」

五、 舊士林生活圈

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定及補充說明	備註
士 02	中山北路五段、中正路交叉口，福林段三小段 785 地號等 11 筆土地	機關用地	商業區	0.8371	<p>1. 本基地鄰近地區已有相關郵政、電信、加油站之服務與營運據點，且經事業目的主管機關（中華郵政、中華電信、中油）表示無開闢之需求。</p> <p>2. 本案位屬舊士林生活圈重要節點，且為士林再生政策推動策略更新地區，為帶動地區發展，提供公共使用空間，故於主要計畫中劃設為更新地區。</p> <p>3. 依本府 72 年 8 月 12 日公告「修訂士林舊市區細部計畫（通盤檢討）案」指出本區位居城市商圈及生態軸帶交界的特殊地理位置，都市定位應加強發展觀光遊憩、文化創意與商業活動，整合周邊遊憩資源，提昇觀光遊憩質與量。</p>	<p>1. 本計畫案應回饋基地面積 40% 之土地予臺北市。</p> <p>2. 士林再生計畫推動公辦都更地區，為提升地區發展，於主要計畫劃定更新地區，後續本案另行擬定細部計畫，相關開發方式、回饋計畫、使用項目、使用強度及都市設計管制等，於細部計畫案內擬定。</p> <p>3. 主要計畫建議於更新事業計畫公展後，始公告主要計畫。</p>	<p>第 20 次專案小組審查編號士 02 意見：</p> <p>「同意依市府回應意見變更為「商業區」；變更後附屬的回饋或所允諾的公益設施請發展局彙整納入後續細部計畫辦理。」</p>

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定及補充說明	備註
士 04	雙溪河道(望星橋下游, 士林區境內)	河道用地 行水區	河川區	24.9816	符合公共設施用地檢討原則 4。		第 19 次專案小組審查編號士 05 意見： 「同意市府所提計畫變更內容。」
士 05	士林神農宮	住宅區 (細部計畫第三種住宅區)	宗教專用區	0.1605	1. 查本府於 94 年公告登錄「士林神農宮」為本市歷史建築。依本市古蹟暨歷史建築審查委員會建議「士林神農宮」朝向劃定「宗教專用區」。 2. 符合住宅區檢討原則 3。	1. 依本市文化局 95 年 10 月 30 日北市文化二字第 09533336400 號函, 變更範圍包括陽明段一小段 516、516-1、517、519、520、520-1、523、 524 、525、 526 地號 8 筆土地(皆為財團法人臺北市士林神農宮管有)。	第 19 次專案小組審查編號士 06 意見： 「同意市府所提計畫變更內容。」
士 06	美崙街南側、捷運線東側附近地區	住宅區	商業區	0.5291	1. 配合士林舊市區整體發展計畫, 為維持使用分區與街廓之完整性, 故調整使用分區。 2. 符合住宅區檢討原則 3。	1. 應依「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」相關規定辦理。 2. 土地使用管制規定詳細部計畫。	第 19 次專案小組審查編號士 07 意見： 「同意市府所提計畫變更內容。」
士 07	中正路兩側(文林路至基隆路間)	住宅區 (細部計畫第三之一種住宅區)	商業區	1.7768	1. 配合大眾運輸系統場站配置, 其周邊發展衍生商業需求。 2. 符合住宅區檢討原則 2。 3. 符合 84 年公告「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」之商業區變更原則	1. 應依「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」相關規定辦理。 2. 土地使用管制規定詳細部計畫。	第 21 次專案小組審查編號士 08 意見： 「同意市府所提住宅區變更為商業區, 惟所擬中正路南測變更範圍, 請配合完整街廓式或計畫道路位置予以調整, 而非採進深 30 公尺全數直線型之劃設方式。」

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定及補充說明	備註
					(政府主動變更者)第10項:「面臨道路寬度30公尺以上,且其對側為現有路線商業區(商二)者,或配合整體都市發展需要,面臨道路寬度20公尺以上之兩側基地,沿街已供商業使用,以其進深30公尺範圍劃設為商業區。」		
士08	中正路349巷	住宅區 (道路用地)	國中用地	0.0049	1.符合住宅區檢討原則3。 2.士林國中西側現況已為既成巷道,且已據以指定建築線,為確保地區居民通行之權益,擬於細部計畫變更為道路用地,並將原中正路349巷底之迴道配合連通予以取消,變更為國中用地。		第19次專案小組審查編號士09意見:「同意市府所提計畫變更內容。」
士09	士林國小東南側臨福德路之土地	國小用地	商業區	0.0335	1.配合福德街拓寬為12公尺。 2.符合公共設施用地檢討原則3、5。	拓寬福德路以增加士林舊市區東西向聯繫路廊。	第19次專案小組審查編號士10意見:「同意市府所提計畫變更內容。」

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定及補充說明	備註
士 10	士林紙廠東側	住宅區 (第三種住宅區)	商業區	1.4585	<p>1. 依內政部都市計畫委員會 91 年 6 月 25 日第 536 次委員會議中有關「變更『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』住宅區為商業區主要計畫案」決議「...位於士林舊市區、士林紙廠及士林國小間之剩餘住宅區土地，請臺北市政府於辦理該地區通盤檢討時，檢討變更為適當使用分區，以配合都市計畫整體發展。」辦理。</p> <p>2. 本街廓東側已於 84 年公告「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」內變更為商三(特)，西側亦已變更為商業區，考量地區整體發展，宜將本街廓住宅區變更為商業區。</p> <p>3. 符合住宅區檢討原則 2。</p>	<p>1. 應依「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」相關規定辦理。</p> <p>2. 土地使用管制規定詳細部計畫。</p>	第 19 次專案小組審查編號士 11 意見：「同意市府所提計畫變更內容。」

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定及補充說明	備註
士 11	百齡高中	國中用地	高中用地	2.5532	1.百齡國中已改制為高級中學，故變更國中用地為高中用地。 2.符合公共設施用地檢討原則3、4		第19次專案小組審查編號士12意見：「同意市府所提計畫變更內容。」
士 12	光華段三小段399-1等地號土地	交通用地	商業區	0.0341	1.符合公共設施檢用地討原則1。 2.符合商業區檢討原則1。 3.原變更為交通用地，經捷運局表示非屬捷運設施範圍，故變更回復原使用分區。	1. 變更範圍包括士林區光華段三小段 399-1、400-1、405-1、406-1、411-1、412-1、413-1、418-1、419-1、429-1、430-1、433-1、438、444-1、445-1、447-1、448-1、449-1 地號及光華段四小段 14-13 地號土地。 2. 土地使用管制規定詳細部計畫。 3. 依本市商業區通盤檢討辦理回饋方式計算，得採代金或捐贈本府樓地板面積。	第21次專案小組審查編號士13意見：「同意市府回應補充說明意見，本案「交通用地」變更回復原使用分區為「商業區」，其回饋規定並依市府所擬意見，得採代金或樓地板面積方式，納入後續細部計畫作業依循。」
士 13	劍潭路捷運劍潭站附近	住宅區（第三種住宅區、第三之二種住宅區）	商業區	1.9789	1.配合大眾運輸系統場站配置，其周邊發展衍生商業需求。 2.符合住宅區檢討原則2。	1.應依「修訂臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案」相關規定辦理。 2.土地使用管制規定詳細部計畫。	第19次專案小組審查編號士14意見：「同意市府所提計畫變更內容。」

人民陳情案

變更編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	其他相關規定及補充說明	備註
人民陳情舊02	士林國小西北側	住宅區	國小用地	337.00	<ol style="list-style-type: none"> 現況供作國小使用 管理者為本府財政局，為使管用合一，變更住宅區為國小用地。 	光華段二小段 105 地號	第20次專案小組審查編號舊02意見： 「同意依市府回應意見變更光華段二小段 105 地號「住宅區」為「國小用地」。

玖、實施進度及經費

本案主要計畫公共設施開發進度預計自民國 101 年起，至民國 110 年完成，各項開發內容與經費列具如下：

公共設施 種類 (變更編 號)	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢經費			主辦單位	經費來源
		徵 購	土 地 重 劃	獎 勵 投 資	撥 用	其 他	土 地	工 程 費	合 計 (萬元)		
機關用地 (陽 01)	4.7676	√			√					國家安全局	目的事業 主管機關 編列支應
道路用地 (陽 03)	0.0838	√			√					臺北市政府 工務局新建 工程處	目的事業 主管機關 編列支應
公園用地 (外 15)	0.3790	√			√	√				臺北市政府 工務局公園 路燈工程管 理處	目的事業 主管機關 編列支應
道路用地 (社 01)	0.0315				√					臺北市政府 工務局新建 工程處	目的事業 主管機關 編列支應
交通用地 (社 02)	0.8182			√						臺北市政府 交通局	獎勵民間 投資開闢
機關用地 (士 01)	0.6650				√			14,791	14,791	臺北市政府 消防局	目的事業 主管機關 編列支應
國中用地 (士 07)	0.0113	√					1,212	430	1,642	臺北市政府 教育局	目的事業 主管機關 編列支應
道路用地 (士 08)	0.0035				√			11	11	臺北市政府 工務局新工 處	目的事業 主管機關 編列支應
高中用地 (士 10)	2.5516				√					臺北市政府 教育局	目的事業 主管機關 編列支應
合計	9.3115						1,212	15,232	16,444		

備註：

(1) 有關本案計畫範圍內各公共設施用地之土地取得，除另有規定，公有土地以撥用為原則，私有土地以徵購為原則。

(2) 以上列舉之開發經費及實施進度得視主管機關財務狀況酌予調整，並應依實際編

列之開發經費為準。

拾、本計畫案檢討後效益

本次計畫範圍以臺北市士林區行政區界為範圍，惟不包括陽明山國家公園地區（部份菁山、平等、溪山里），以及社子島（變更臺北市士林區社子島地區主要計畫案）與外雙溪地區（臺北市士林區外雙溪地區都市計畫通盤檢討主要計畫案）等另案辦理另計畫年期以公元 2036 年（民國 125 年）為目標年，共計有 59 處進行都市計畫變更，檢討後計畫效益如下：

一、 重視環境保護、生態保育與節能減廢，共計新增保護區 12.06 公頃，藉由成長管理，避免都市不當擴張，實踐永續發展目標。

二、 配合地區性大眾運輸系統路網規劃，變更社正公園西側機關用地、加油站用地為交通用地，共計約 0.82 公頃，提供作地區性公車或大眾運輸系統轉運、接駁、調度及場站使用。或放寬捷運車站周邊住宅區為商業區，透過大眾運輸導向模式帶動地區發展。

三、 商業區服務水準

士林區設籍現況戶籍人口數約 29 萬 6 千人，本計畫估算目標年自然成長人口數約為 26 萬 2 千人左右，再加因重大建設吸引所增加之外來人口約 3 萬 5 千人，故未來計畫容納人口約為 29 萬 7 千人左右。另本區都市發展用地面積為 2164.12 公頃，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 31 條第 1 項第 1 款及第 2 款規定計算，士林區商業區劃設不得超過 161.70 公頃及 324.62 公頃。本計畫案原商業區面積為 69.31 公頃，檢討後面積增加 8.98 公頃，合計為 78.29 公頃，佔士林區都市發展用地 3.47

%，未達規模最高限制，亦未超過都市發展用地 15% 之上限規定。

四、 公園用地服務水準檢討

根據臺北市政府工務局公園路燈工程管理處 2000 年 12 月資料顯示，臺北市民每人平均綠地享有面積為 4.69 平方公尺。而依修正前「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 16 條規定計算，士林區公園用地共需 57.59 公頃，本計畫檢討後公園用地面積共計 114.05 公頃；另依 100 年 1 月 6 日公告修正之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條第 2 項「通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積」之規定，士林區公園用地服務水準符合規定。此外本計畫區內山坡地劃設為保護區土地達 2002.92 公頃（另有陽明山國家公園 1911.30 公頃），以供生態保育所需，期士林區能朝向「生態城市」邁進。

五、 因應少子化趨勢，減少國小用地面積共 1.1730 公頃、國中用地面積共 2.5207 公頃；另配合地區實質發展，適當調整原有都市計畫。

（一） 國小用地服務水準檢討

本計畫檢討後國小用地面積共計 41.43 公頃。如以教育部訂頒每生使用校地面積 12 平方公尺為標準，則 98 年底本區國小學童平均每人享有 23.60 平方公尺，符合教育部頒布標準。

（二） 國中用地服務水準檢討

本計畫檢討後國中用地面積共計 23.54 公頃。如以教育部訂頒每生使用校地面積 14.3 平方公尺為標準，則 98 年底本區國中學生平均每人享有

23.19 平方公尺，符合教育部頒布標準。

表 10-1 臺北市士林區都市計畫通盤檢討土地使用面積分配對照表

用地別	項目別	檢討前 面積 (公頃)	百分比	檢討後 面積 (公頃)	百分比	面積 增減 (公頃)	
都市發展用地	住宅區(含保變住)	1,270.99	19.77%	1,247.42	19.41%	-23.57	
	商業區	66.09	1.03%	75.07	1.17%	8.98	
	工業區(含零星工業區、產業服務區)	26.35	0.41%	26.18	0.41%	-0.17	
	文教區	28.14	0.44%	33.22	0.52%	5.08	
	娛樂區	36.01	0.56%	36.01	0.56%	0.00	
	宗教專用區	0.00	0.00%	0.16	0.00%	0.16	
	保存區	0.74	0.01%	0.74	0.01%	0.00	
	公共設施用地	國小用地	42.60	0.66%	41.43	0.64%	-1.17
		國中用地	26.08	0.41%	23.54	0.37%	-2.54
		高中用地	12.54	0.20%	15.09	0.23%	2.55
		大專(含私立中國海專用地)	40.10	0.62%	40.10	0.62%	0.00
		公園用地	113.67	1.77%	114.05	1.77%	0.38
		綠地用地	3.17	0.05%	3.14	0.05%	-0.03
		廣場用地	0.17	0.00%	0.17	0.00%	0.00
		體育場用地	10.94	0.17%	10.94	0.17%	0.00
		醫療用地	2.35	0.04%	2.35	0.04%	0.00
		機關用地	50.72	0.79%	54.64	0.85%	3.92
		社教機構用地	5.45	0.08%	5.45	0.08%	0.00
		電信用地	1.32	0.02%	1.32	0.02%	0.00
		變電所用地(含電力設施用地)	2.35	0.04%	2.35	0.04%	0.00
		自來水用地	1.40	0.02%	1.40	0.02%	0.00
		加油站用地	0.18	0.00%	0.00	0.00%	-0.18
		高速公路用地	0.61	0.01%	0.61	0.01%	0.00
		交通用地(含車站用地)	14.02	0.22%	14.79	0.23%	0.77
		道路用地	364.03	5.66%	359.50	5.59%	-4.53
		市場用地	0.33	0.01%	0.19	0.00%	-0.14
護坡用地	0.02	0.00%	0.00	0.00%	-0.02		
河道用地	20.65	0.32%	20.33	0.32%	-0.32		
堤防用地	33.92	0.53%	33.92	0.53%	0.00		
小計	746.62	11.62%	745.31	11.60%	-1.31		

用地別	項目別	檢討前 面積 (公頃)	百分比	檢討後 面積 (公頃)	百分比	面積 增減 (公頃)
	合計	2,174.94	33.84%	2,164.12	33.67%	-10.82
非都市 發展 用地	風景區	6.05	0.09%	6.05	0.09%	0.00
	保護區	1,990.86	30.97%	2,002.92	31.16%	12.06
	農業區	5.16	0.08%	3.60	0.06%	-1.56
	遊樂區	52.46	0.82%	52.46	0.82%	0.00
	河川區	0.00	0.00%	278.08	4.33%	278.08
	行水區	286.97	4.46%	9.21	0.14%	-277.76
	合計	2,341.50	36.43%	2,352.32	36.60%	10.82
陽明山國家公園		1,911.30	29.74%	1,911.30	29.74%	0.00
總計		6,427.74	100.00%	6,427.74	100.00%	0.00

備註：依本府都市發展局數值地形圖面積計算，以4捨5入統計至小數點後2位。