

臺北市都市計畫書

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

臺北市政府

108年10月9日府都規字第10830902671號公告發布實施

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

申請單位：臺北市政府產業發展局

計畫範圍：詳如計畫示意圖

類 別：變更

法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款、第 4 款

詳細計畫：

壹、前言

一、計畫緣起

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

自 104 年起，本府於北投士林科技園區率先導入施行智慧生態社區概念，以結合智慧城市、田園城市與社區營造的理念整合推動「臺北市智慧生態社區示範計畫」，將低碳、節能、減洪及保水等理念納入工程規劃設計，於水利、道路、公園及專案住宅等各項公共工程，導入智慧運用與生態工法等合宜設施。並於 107 年 8 月 15 日公告實施修訂土地使用分區管制及都市設計管制內容，以符合智慧生態社區之目標。

本府以結合生產、生活、生態之智慧園區為目標，運用區位周邊豐沛醫療研究技術與人才資源優勢融入周邊資源，規劃以「智慧健康醫療」及「數位技術服務」為產業引進主軸，並以科技產業專用區 T16、T17、T18 市有地作為示範基地，引進生技、網路產業、先端科技研發、醫療照護及其他具國際競爭力科技產業與創新服務，作為前瞻技術展示之櫥窗。由於「智慧健康醫療」產業發展具有生產、研究、臨床驗證、診斷、應用等趨

勢與需求，為切合規劃之產業主軸，導引北投士林科技園區產業發展方向，營造完善之產業發展環境，爰配合修訂「科技產業專用區」土地使用分區管制及都市設計管制內容，經認符合都市計畫法第27條第1項第3款及第4款規定，辦理本計畫之變更。

二、計畫範圍

本計畫範圍為磺溪以西、雙溪以北、承德路以東，以及承德路以西之部分洲美里所圍區段徵收範圍，面積約 90.18 公頃。

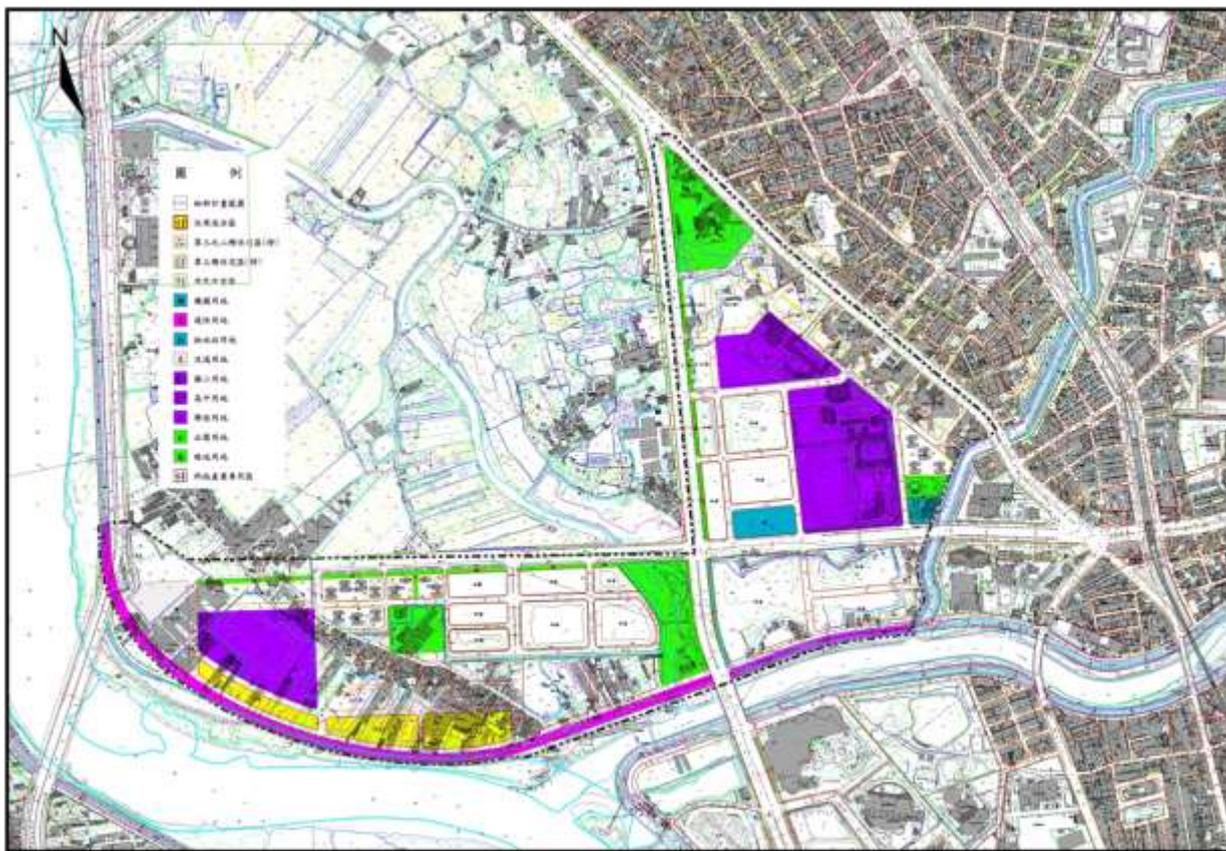


圖 1 計畫範圍示意圖

貳、原都市計畫情形

一、原發布實施計畫名稱及文號

表 1 歷年都市計畫發布情形

原公告計畫案名	日期及文號
為陽明山管理局轄區主要計畫案	59 年 7 月 4 日府工二字第 29248 號
變更北投區石牌段 559-3 等地號農業區為學校（文林國小）用地案	67 年 7 月 7 日府工二字第 25869 號
變更士林區部份公園（六、七號）住宅區及北投區部份農業區及主要計畫未核定部份住宅區為河道、堤防及道路用地案	68 年 12 月 7 日府工二字第 46998 號
變更士林區洲尾段 316 地號等農業區為學校（洲美國小）用地案	69 年 1 月 18 日府工二字第 53528 號
變更無污染性之工廠因都市計畫擴大至不合土地使用分區者，為零星工業區（通盤檢討）案	70 年 3 月 17 日府工二字第 08212 號
變更士林區洲尾段 86 等地號農業區為垃圾處理廠及計畫道路用地案	71 年 2 月 3 日府工二字第 01621 號
修訂士林區雙溪堤防以北磺溪堤防以東中山北路以西所圍地區細部計畫（通盤檢討）案	71 年 6 月 24 日府工二字第 23737 號
變更無污染性之工廠因都市計畫擴大至不合土地使用分區者為零星工業區（第二次通盤檢討）案	77 年 7 月 19 日府工二字第 251081 號
修訂台北市土地使用分區（保護區、農業區除外）計畫（通盤檢討）案	79 年 9 月 13 日府工二字第 79049926 號

擬變更北投區洲美、關渡部份農業區等為堤防用地及行水區並新設堤防用地及行水區案	80年11月2日府工二字第80072350號
修訂士林區雙溪堤防以北、磺溪堤防以東、中山北路以西所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）及配合修訂主要計畫案	81年7月13日府工二字第81041007號
擬（修）訂關渡平原專用區（大度路以南、洲美堤防以西、關渡堤防以北部份）主要計畫案	82年1月15日府工都字第81095489號
配合台北市洲美快速道路興建工程變更基隆河附近農業區、住宅區、堤防用地、公園用地、綠地、抽水站用地為道路用地及公園用地計畫案	87年12月15日府都二字第8709151800號
變更臺北市基隆河以東、雙溪南北兩側地區主要計畫為北投士林科技園區案（區段徵收範圍）	98年7月31日府都規字第09803478700號
擬定臺北市北投士林科技園區（區段徵收範圍）細部計畫案	99年10月25日府都規字第09902865200號
修訂「擬定臺北市北投士林科技園區（區段徵收範圍）細部計畫案」土地使用分區管制暨都市設置管制要點案	107年8月15日府都規字第10720048791號

參、發展現況

本計畫區屬區段徵收範圍，目前已完成全區用地取得、抵價地分配、地上物補償、專案住宅配售及交屋、地上物騰空點交及拆遷；第 1 期各項公共工程、福國路工程施工及第 1 期抵價地點交作業；第 2 期填土整地先期工程規劃設計及施工。現正辦理第 2 期填土整地工程施工、第 2 期道路工程、公園工程設計及發包、專案住宅公共設施點交作業。

肆、計畫目標與規劃構想

一、計畫目標

為因應產業發展趨勢及結合周遭資源，規劃朝以「智慧健康醫療」及「數位技術服務」為產業發展主軸，並以科技產業專用區 T16、T17、T18 市有地作為前導基地，引進生技、數位醫療、資通訊等本市優勢產業及相關新興產業，吸引旗艦企業進駐，期望帶動北投士林科技園區產業進駐發展，延伸臺北科技廊帶能量，成為下一個臺北市產業發展引擎。

二、規劃構想

- (一) 為符合園區「智慧健康醫療」及「數位技術服務」產業主軸發展目標，放寬生技醫療應用設施使用，保留產業發展之彈性，因應全球新興趨勢與脈動。
- (二) 為延續地面層之支援性商業活動空間，支援計畫區科技產業專用區內產業運作基礎，並考量規劃使用之彈性，爰刪除地面層基本支援性服務業之比例規定，另於都市設計規範該服務業之設計原則。同時為避免支援性服務業過度擴張使用，另明訂同一基地內作支援性服務業使用面積之上限，以完善園區內基本生活機能之配置。
- (三) 為配合科技產業專用區之 T16、T17、T18 市有土地招商作業，保留建築配置彈性，促進地區產業發展，提高整體土地利用效率，T16、T17、T18 整體開發後，其建蔽率及容積率得合併檢討與調派，調派後總容積上限不得超過基準容積之 1.5 倍，以提高市有

土地使用效率。

(四) 為配合輕軌朝向 TOD 發展及串聯立體人行空間，調整 T16、T17、T18 街廓間之空橋連通系統及開放空間設計，修正都市設計管制要點(詳圖 2)。

1. 調整 T16、T17、T18 應留設之開放空間。

(1) 開放空間系統原於臨路側分別規範留設 4 公尺、6 公尺及 10 公尺之無遮簷人行道，調整為 8 公尺、15 公尺之帶狀式開放空間。(詳圖 2-A)

(2) 留設廣場式開放空間應與帶狀開放空間或人行通道相連，其面積規範原為基地面積 5%以上調整為應達 1000 平方公尺以上。(詳圖 2-A)

2. 為保留本區立體連通設施設置彈性，刪除人行天橋或地下道位置，後續視科技產業專用區實際使用需求，設置立體連通設施。(詳圖 2-B)

3. 考量本計畫區與周邊山景距離較遠，且原設計管制要點已規範建築物對角線及連續牆面線之長度，以確保視覺穿透，故刪除建築物高度原則。

4. 因應本區基地水文地理及氣候環境等條件，建築基地之建築物配置應考量地區風向，合理配置，以減緩熱島效應。

5. 為確保科技產業專用區支援性商業服務空間之延續，並達到活絡街面層活動之效果，爰新增沿計畫道路側應盡量配置支援性服務業之規範，以支援計畫區科技產業專用區內產業運作基礎。

6. 為避免影響計畫區內主要幹道之交通服務水準，亦維持緊鄰綠地、河岸道路側之景觀整體性，新增 T16、T17 及 T18 車道出入口規範。

伍、修訂計畫內容

一、土地使用分區及使用管制

表 2 變更計畫內容對照表

本次修訂內容		原計畫內容		修訂理由
一、土地使用分區及使用管制 (一)表 1 計畫區土地使用分區管制表		一、土地使用分區及使用管制 (一)表 1 計畫區土地使用分區管制表		一、修訂條文。 二、因應法規名稱修正。 三、符合本案規劃構想(一)。 四、根據目前市府產業政策及產業界交流諮詢之結果，北科園區將以「智慧健康醫療」及「數位技術服務」為產業發展主軸，並希冀引入生技、醫療、新創、新興科技等進駐，故研發、臨床證等空間，將為未來可能進駐園區之重點項目。前述空間適用組別，其中第 7 組：醫療保健服務業，依工三規定基地面積達 5 千平方公尺
使用分區	允許使用項目及其他相關規定	使用分區	允許使用項目及其他相關規定	
科技產業專用區	允許作生產製造空間、辦公室、 <u>生技醫療應用設施</u> 、支援性服務業、企業營運總部，以及經市政府目的事業主管機關核准之職業訓練、創業輔導、試驗研究等與工業發展有關之設施使用，允許使用項目如下： 1. 生產製造空間：供「臺北市土地使用分區管制 <u>自治條例</u> 」第 51 組：公害最輕微之工業、第 52 組：公害較輕微之工業、第 53 組：公害輕微之工業、第 54 組：公害較重之工業，以及第 55 組：公害嚴重之工業之(20)化學材料製造業(22)原料藥製造業及(23)生物製劑製造業有關之設施使用。惟為免污染性產業進入，本地區得由本府訂定相關申請條件。 2. 辦公室：(1)供第 51 組至第 55 組之辦公室使用。(2)供下列組別內(<u>第 27 組：一般服務業、第 28 組：一般事務所、第 29 組：自由職業事務所、第 37 組：旅遊及運輸服務業、第 38 組：倉儲業</u>)有關文化媒體、生物技術及服務產業、資訊及網	科技產業專用區 允許作生產製造空間、辦公室、支援性服務業、企業營運總部，以及經市政府目的事業主管機關核准之職業訓練、創業輔導、試驗研究等與工業發展有關之設施使用，允許使用項目如下： 1. 生產製造空間：供「臺北市土地使用分區管制規則」第 51 組：公害最輕微之工業、第 52 組：公害較輕微之工業、第 53 組：公害輕微之工業、第 54 組：公害較重之工業，以及第 55 組：公害嚴重之工業之(20)化學材料製造業(22)原料藥製造業及(23)生物製劑製造業有關之設施使用。惟為免污染性產業進入，本地區得由本府訂定相關申請條件。 2. 辦公室：(1)供第 51 組至第 55 組之辦公室使用。(2)供下列組別內有關文化媒體、生物技術及服務產業、資訊及網路多媒體產業、通訊及電子產業等產業之辦公處所，以及關聯之創投、法律服務、貿易、倉儲、運輸、顧問、技術服務業辦公室使用。 <u>第 27 組：一般服務業、第 28 組：一般事務所、第 29 組：自由職業事務</u>		

本次修訂內容	原計畫內容	修訂理由
<p>路多媒體產業、通訊及電子產業等產業之辦公處所，以及關聯之創投、法律服務、貿易、倉儲、運輸、顧問、技術服務業辦公室使用。</p> <p><u>3. 生技醫療應用設施：供第7組：醫療保健服務業之(1)醫院、診所、藥局、精神醫療機構、(2)健康服務中心、(3)醫事技術業使用。</u></p> <p><u>4. 支援性服務業：除第22組餐飲業(不含飲酒店)(限於第1層、第2層及地下1層樓使用)及第33組健身服務業(限於第1層、第2層及地下1層樓使用)外，餘允許使用項目及條件比照「臺北市土地使用分區管制自治條例」第3種工業區規定辦理。</u></p> <p><u>5. 不得作為住宅使用(第1組：獨立、雙併住宅、第2組：多戶住宅、第3組：寄宿住宅)。</u></p> <p><u>6. 經主管機關認定屬企業營運總部及其關係企業者。</u></p> <p><u>7. 經市府目的事業主管機關核准之職業訓練、創業輔導、試驗研究等與工業發展有關之設施使用，及從事業務產品之研發、設計、修理、國際貿易及與經濟部頒公司行號營業項目同一種類之批發業務。</u></p> <p><u>8. 除本計畫規定外，其餘相關管制比照「臺北市土地使用分區管制自治條例」第3種工業區之規定辦理。</u></p>	<p>所、第37組：旅遊及運輸服務業、第38組：倉儲業。</p> <p><u>3. 支援性服務業：除第22組餐飲業(不包括酒店)及第33組健身服務業外，餘允許條件比照第3種工業區規定辦理。第6組：社區遊憩設施、第7組：醫療保健服務業、第8組：社會福利設施之附設托兒、托老設施及身心障礙設施、第9組：社區通訊設施、第10組：社區安全設施、第12組：公用事業設施、第13組：公務機關、第15組：社教設施、第17組：日常用品零售業之飲食成品、糧食、水果、第21組：飲食業、第22組：餐飲業(不含酒店)(限於第1層、第2層及地下1層樓使用)、第27組：一般服務業之機車修理業及汽車保養所、第30組：金融保險業之銀行、合作金庫、信用合作社、第31組：修理服務業、第33組：健身服務業(限於第1層、第2層及地下1層樓使用)、第37組：旅遊及運輸服務業。</u></p> <p><u>4. 企業營運總部。</u></p> <p><u>5. 經市府目的事業主管機關核准之職業訓練、創業輔導、試驗研究等與工業發展有關之設施使用，並得從事業務產品之研發、設計、修理、國際貿易及與經濟部頒公司行號營業項目同一種類之批發業務。</u></p> <p><u>6. 除本計畫規定外，其餘相關管制比照「臺北市土地使用分區管制規則」第3種工業區之規定辦理。</u></p>	<p>以上者，需經都市計畫變更使得設置，考量政策需求及園區發展定位，建議土管新增生技醫療應用設施項目，並將第7組：醫療保健服務業之部分設施納入允許使用條件之中，不列於支援性服務業項下。另配合調整項次。</p> <p>五、鑒於本計畫發布實施至今，本市土地使用管制自治條例多次修正，最後一次修正之相關使用項目組別並已於108年2月23日發布實施。考量未來相關管制內容調整之彈性，及符合產業發展變化快速與使用需求，配合修正允許使用項目及條件得比照第3種</p>

本次修訂內容	原計畫內容	修訂理由
		<p>工業區之規定辦理。</p> <p>六、為便於參照科技產業專用區使用項目內容，配合將不得作為住宅使用條文內容新增至土地使用分區管制表，並明列組別內容。</p>
<p>(八)科技產業專用區<u>同一基地內作支援性服務業使用之樓地板面積，合計不得超過總容積樓地板面積30%。</u></p>	<p>(八)科技產業專用區<u>不得作為住宅使用。其地面層允許支援性服務業使用面積不超過該層30%之容積樓地板面積。</u></p>	<p>一、修訂條文。</p> <p>二、符合本案規劃構想(二)。</p> <p>三、為確保支援性商業服務空間之延續，並達到活絡街面層活動之效果。另考量目前辦公大樓的使用趨勢，多將商業服務設施設置於低樓層，辦公空間配置於高樓層，以利管制並確保隱密性。倘地面層限制支援服務業使用面積不超過該層30%容積樓地板面積，易形成商業與辦公空間混雜</p>

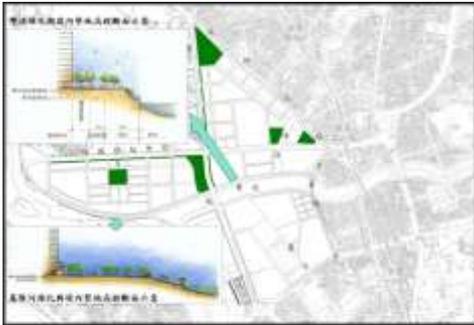
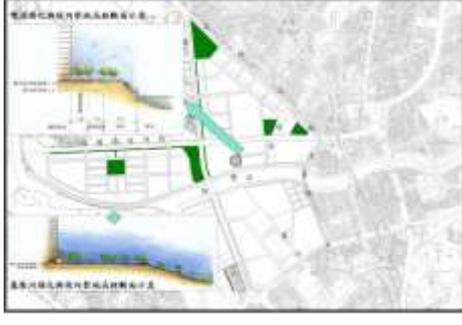
本次修訂內容	原計畫內容	修訂理由
		<p>之情形，並造成規劃及使用上的不便，故刪除地面層作支援性服務業使用面積比例之規定，以符實際發展需求與彈性。</p> <p>四、為避免支援性服務業過度擴張使用，擬針對支援性服務業作總量管控，明訂同一基地內作支援性服務業使用面積之上限。</p> <p>五、配合土地使用分區管制表內新增科技產業專用區不得供作住宅使用內容，刪除科技產業專用區「不得作為住宅使用」文字。</p>
<p><u>(九)為促進開發效益，科技產業專用區之 T16、T17、T18 街廓合併規劃整體開發後，其建蔽率及容積率得合併互為調派運用，各基地調派後總容積上限不得超過基準容積之 1.5 倍。</u></p>	<p>無</p>	<p>一、新增條文。 二、為提高整體土地利用效率，保留本計畫區T16、T17、T18 建築配置彈性，允許T16、T17、</p>

本次修訂內容	原計畫內容	修訂理由
		<p>T18街廓合併整體規劃後，其建蔽率及容積率得合併檢討調派，並明訂調派後總容積上限不得超過基準容積之 1.5 倍。</p> <p>三、其餘條號配合修正，不另列對照表</p>

二、都市設計管制要點

表 3 變更計畫內容對照表

本次修訂內容	原管制要點內容	修訂理由
<p>一、公共開放空間及景觀系統</p> <p>(一)本計畫區內街廓及建築基地指定留設公共開放空間系統應按附圖一規定辦理。</p>  <p>圖 2 修正計畫區指定留設公共開放空間系統及自行車道系統修正內容示意圖</p>	<p>一、公共開放空間及景觀系統</p> <p>(一)本計畫區內街廓及建築基地指定留設公共開放空間系統應按附圖一規定辦理。</p>  <p>附圖一 計畫區指定留設公共開放空間系統及自行車道系統示意圖</p>	<p>一、修訂附圖一。</p> <p>二、符合本案規劃構想(一)、(二)。</p> <p>三、考量 T16、T17 及 T18 為市有地，且開發規模較大，故調整該區開放空間留設尺寸，並增加建物配置彈性。</p>
<p>(四) 刪除。</p>	<p>(四) <u>本計畫區指定留設 20 公尺帶狀式通道之公共開放空間，兩側以留設寬度至少 2.5 公尺之人行道為原則。</u></p>	<p>一、刪除條文。</p> <p>二、本條文內指定留設 20 公尺帶狀式通道係位於非區段徵收範圍內之管制內容，考量本次配合調整 T16、T17、T18 開放空間尺寸，為避免產生管制內容不一致之爭議，配合刪除條文，其餘條號配合修正，不另列對照表。</p>

本次修訂內容	原管制要點內容	修訂理由
<p>(八)本計畫區為有效利用水岸景觀資源增加親水性，基隆河、雙溪、磺溪沿線堤防在工程施工許可情況下，參考附圖三進行整地填方及綠化設計，使堤內道路與街廓高程接近堤防高度，以減少堤內外景觀和活動的阻隔。</p>  <p>附圖三 堤防綠化與堤內整地高程斷面示意圖</p>	<p>(九)本計畫區為有效利用水岸景觀資源增加親水性，基隆河、雙溪、磺溪沿線堤防在工程施工許可情況下，參考附圖三進行整地填方及綠化設計，使堤內道路與街廓高程接近堤防高度，以減少堤內外景觀和活動的阻隔。</p>  <p>附圖三 堤防綠化與堤內整地高程斷面示意圖</p>	<p>一、修正項次。 二、修訂附圖三。 三、配合附圖一修訂內容調整圖說文字，並刪除誤植圖示。</p>
<p>二、建築物設計</p> <p>(一)建築物量體</p> <p>1. 本計畫區建築設計應考量地區山川景觀資源，<u>建築物配置應考量地區風向合理配置。</u></p>	<p>二、建築物設計</p> <p>(一)建築物高度</p> <p>1. 本計畫區建築設計應考量地區山川景觀資源，<u>其建築物高度以不遮蔽遠處山景為原則。</u></p>	<p>一、修訂條文。 二、符合本案規劃構想(一)。 三、考量本計畫區與周邊山景距離較遠，且原設計管制要點已規範建築物對角線及連續牆面線之長度，以確保視覺穿透，故刪除建築物高度原則。 四、另為因應本區基地水文地理及氣候環境等條件，建</p>

本次修訂內容	原管制要點內容	修訂理由
		<p>築基地之建築物配置應考量地區風向合理配置，以減緩熱島效應。</p>
<p><u>(十二)本地區科技產業專用區面臨計畫道路側，應儘量配置支援性服務業，以活絡日夜間沿街面活動。</u></p>	<p>無</p>	<p>一、新增條文。 二、為確保科技產業專用區支援性商業服務空間之延續，並達到活絡街面層活動之效果，爰新增沿計畫道路側應儘量配置支援性服務業之規範。</p>
<p>四、停車空間 (三)本計畫區內緊鄰綠地及X-16(河堤)道路側之建築基地，其停車場出入口以不由該綠地及河堤道路側進出為原則，以維綠帶系統及河堤景觀之完整。<u>本計畫區街廓編號T16、T17及T18之停車場出入口，除依前述規範辦理外，亦避免由福國路及臨河岸道路側進出為原則。</u></p>	<p>四、停車空間 (三)本計畫區內緊鄰綠地及X-16(河堤)道路側之建築基地，其停車場出入口以不由該綠地及河堤道路側進出為原則，以維綠帶系統及河堤景觀之完整。</p>	<p>一、修訂條文。 二、考量T16、T17及T18為市有地，且開發規模較大，為避免影響計畫區內主要幹道之交通服務水準，亦維持緊鄰綠地、河岸道路側之景觀整體性，爰新增車道出入口規範。</p>

本次修訂內容	原管制要點內容	修訂理由
<p>八、其他</p> <p>(四)本計畫區<u>後續得視科技產業專用區實際使用需求，設置立體連通設施；連通設施倘設於底層部且 24 小時開放供公眾使用者，經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會同意者，得不計建蔽率及容積率。</u></p>	<p>八、其他</p> <p>(四)本計畫區<u>設置地下道或天橋，應依「臺北市人行陸橋及地下道都市設計準則」規定辦理。</u></p>	<p>一、修訂條文。</p> <p>二、符合本案規劃構想(二)。</p> <p>三、為保留本區立體連通設施設置彈性，爰刪除本計畫區示意位置，後續得視科技產業專用區實際使用需求設置立體連通設施。</p>

陸、修訂後計畫內容

一、土地使用分區及使用管制

(一) 本細部計畫依據主要計畫劃設第 3 種住宅區(特)、第 3 之 2 種住宅區(特)、市民住宅區、住商混合區、科技產業專用區等使用分區。各使用分區之建蔽率、容積率上限及使用管制如表 4 所示，土地使用分區之劃設詳如圖 3，各街廓編號如圖 4 所示。

表 4 計畫區土地使用分區管制表

使用分區	使用性質	建蔽率%	容積率%	允許使用項目及其他相關規定
第 3 種住宅區(特)	供一般住宅使用	40	160	除本計畫規定外，比照「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 3 種住宅區規定辦理。
第 3 之 2 種住宅區(特)	臨承德路、福國路、文林路等主要道路採較大街廓開發方式建築之住宅區	40	225	除本計畫規定外，比照「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 3 之 2 種住宅區規定辦理。
市民住宅區	供拆遷戶安置使用之住宅區	40	225	除本計畫規定外，比照本市土地使用分區管制自治條例第 3 種住宅區規定辦理。
住商混合區	供河岸商業使用為主	45	225	1. 允許使用項目比照第 3 之 2 種住宅區規定辦理，另附條件允許第 32 組：娛樂服務業之(一)戲院、劇院、劇場、電影院(需設置適當之消音設施)。 2. 除本計畫規定外，其餘相關管制比照「臺北市土地使用分區管制規則」第 1 種商業區規定辦理。
科技產業專用區	發展生物技術、媒體、資訊、電子、通訊產業及其他經本府核准之產業為主	50	300	允許作生產製造空間、辦公室、 <u>生技醫療應用設施</u> 、支援性服務業、企業營運總部，以及經市政府目的事業主管機關核准之職業訓練、創業輔導、試驗研究等與工業發展有關之設施使用，允許使用項目如下： 1. 生產製造空間：供「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 51 組：公害最輕微之工業、第 52 組：公害較輕微之工業、第 53 組：公害輕微之工業、第 54 組：公害較重之工業，以及第 55 組：公害嚴重之工業之(20)化學材料製造業(22)原料藥製造業及(23)生物製劑製造業有關

使用分區	使用性質	建蔽率%	容積率%	允許使用項目及其他相關規定
				<p>之設施使用。惟為免污染性產業進入，本地區得由本府訂定相關申請條件。</p> <p>2. 辦公室：(1)供第 51 組至第 55 組之辦公室使用。(2)供下列組別內(第 27 組：一般服務業、第 28 組：一般事務所、第 29 組：自由職業事務所、第 37 組：旅遊及運輸服務業、第 38 組：倉儲業)有關文化媒體、生物技術及服務產業、資訊及網路多媒體產業、通訊及電子產業等產業之辦公處所，以及關聯之創投、法律服務、貿易、倉儲、運輸、顧問、技術服務業辦公室使用。</p> <p>3. 生技醫療應用設施：供第 7 組：醫療保健服務業之(1)醫院、診所、藥局、精神醫療機構、(2)健康服務中心、(3)醫事技術業使用。</p> <p>4. 支援性服務業：除第 22 組餐飲業(不含飲酒店)(限於第 1 層、第 2 層及地下 1 層樓使用)及第 33 組健身服務業(限於第 1 層、第 2 層及地下 1 層樓使用)外，餘允許使用項目及條件比照「<u>臺北市土地使用分區管制自治條例</u>」第 3 種工業區規定辦理。</p> <p>5. 不得作為住宅使用(第 1 組：獨立、雙併住宅、第 2 組：多戶住宅、第 3 組：寄宿住宅)。</p> <p>6. 經主管機關認定屬企業營運總部及其關係企業者。</p> <p>7. 經市府目的事業主管機關核准之職業訓練、創業輔導、試驗研究等與工業發展有關之設施使用，及從事業務產品之研發、設計、修理、國際貿易及與經濟部頒公司行號營業項目同一種類之批發業務。</p> <p>8. 除本計畫規定外，其餘相關管制比照「<u>臺北市土地使用分區管制自治條例</u>」第 3 種工業區之規定辦理。</p>

(二) 第 3 之 2 種住宅區 (特) 內之同一建築基地作非住宅使用的之樓地

- 板面積不得超過總容積的 1/2，並應於地面層以上總樓層數 1/2 以下樓層設置，而同一基地內各幢建築物供非住宅使用之樓地板面積，得以集中調整設置，不受本市土地使用分區管制自治條例有關使用組別樓層分佈之規定限制。
- (三) 第 3 種住宅區 (特) 及市民住宅區內同一建築基地作非住宅使用之樓地板面積不得超過總容積的 1/3，並應於地面層以上總樓層數 1/3 以下樓層設置，而同一基地內各幢建築物供非住宅使用之樓地板面積，得以集中調整設置，不受本市土地使用分區管制自治條例有關使用組別樓層分佈之規定限制。
- (四) 住商混合區地面層應為非住宅使用，地面層以上各樓層做非住宅使用時，應為連續樓層。
- (五) 計畫區內科技產業專用區、特定專用區於開發時，開發計畫應包含有關環境保護、污染防治、廢棄物處理以及公共安全維護等計畫，同時因應生物技術研發各種功能對於空間挑高的需求，容積計算時，可不受單一樓層限高之規定，惟原生物科技使用挑高之樓層變更使用時，不得加建夾層。
- (六) 本計畫區之第 3 種住宅區 (特)、第 3 之 2 種住宅區 (特) 以及住商混合區，劃為容積接受區，得依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「古蹟土地容積移轉辦法」及相關規定，實施容積移轉。
- (七) 計畫區內信仰中心屈原宮及三王宮將安置於公 4 公園用地內，福裕宮則安置於公 2 公園用地內。
- (八) 科技產業專用區同一基地內作支援性服務業使用之樓地板面積，合計不得超過總容積樓地板面積 30%。
- (九) 為促進開發效益，科技產業專用區之 T16、T17、T18 街廓合併規劃整體開發後，其建蔽率及容積率得合併互為調派運用，各基地調派後總容積上限不得超過基準容積之 1.5 倍。
- (十) 本計畫區各土地使用除本計畫規定者，應依臺北市土地使用分區管制自治條例規定辦理。

柒、其他

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

捌、臺北市都市計畫委員會審議情形

本計畫案經提臺北市都市計畫委員會108年9月5日第754次委員會議審議決議：

- 一、本案都市設計管制要點第二之(一)建築物設計，除新增建築物量體之規範外，另保留原計畫有關「建築物高度」之部分規定，文字修正為「本計畫區建築設計應考量地區山川景觀資源。」，其餘依公展計畫書，及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。
- 二、公民或團體陳情意見，同意依市府回應說明辦理。

玖、本都市計畫業依臺北市都市計畫委員會決議內容修正完竣。

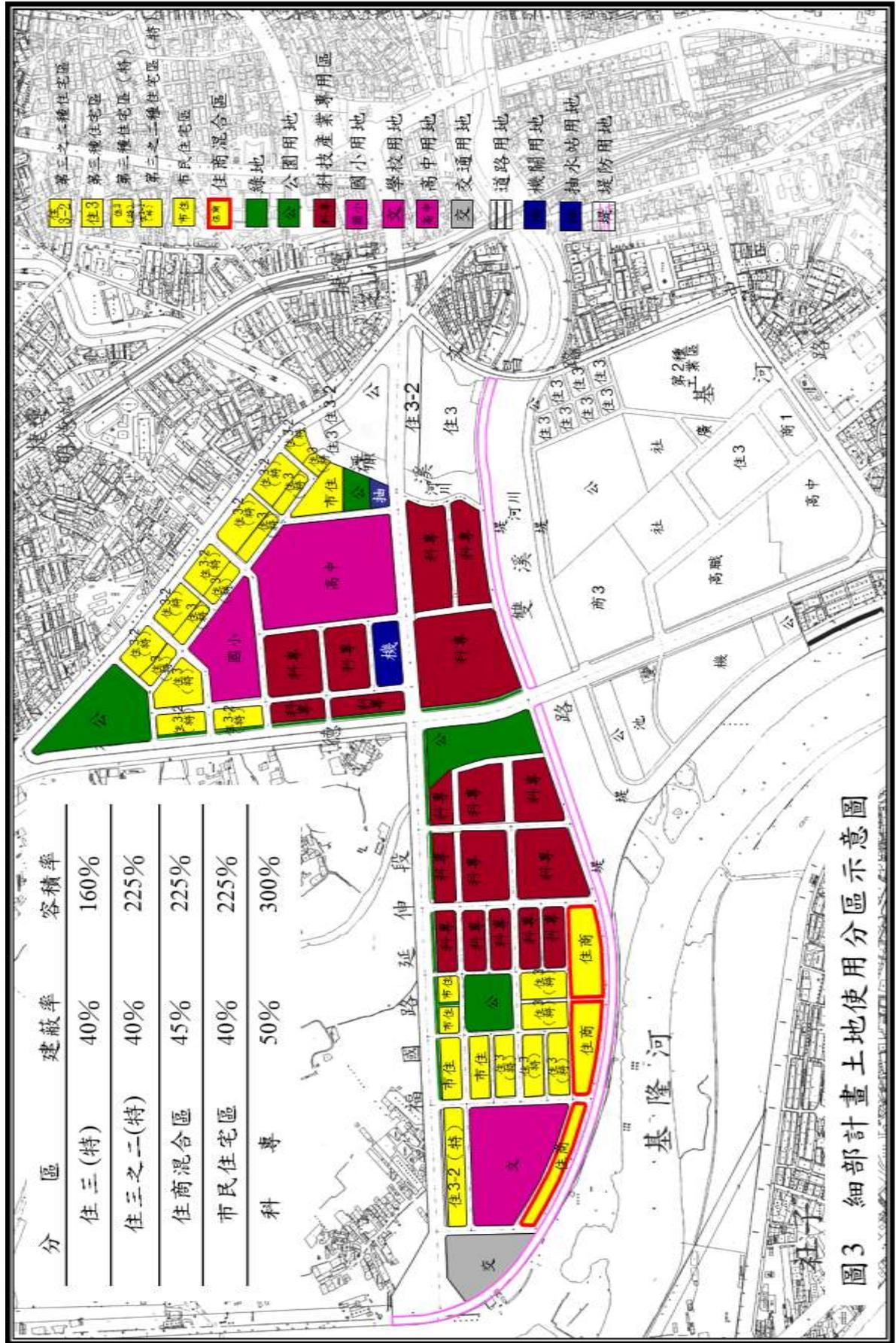


圖3 細部計畫土地使用分區示意圖

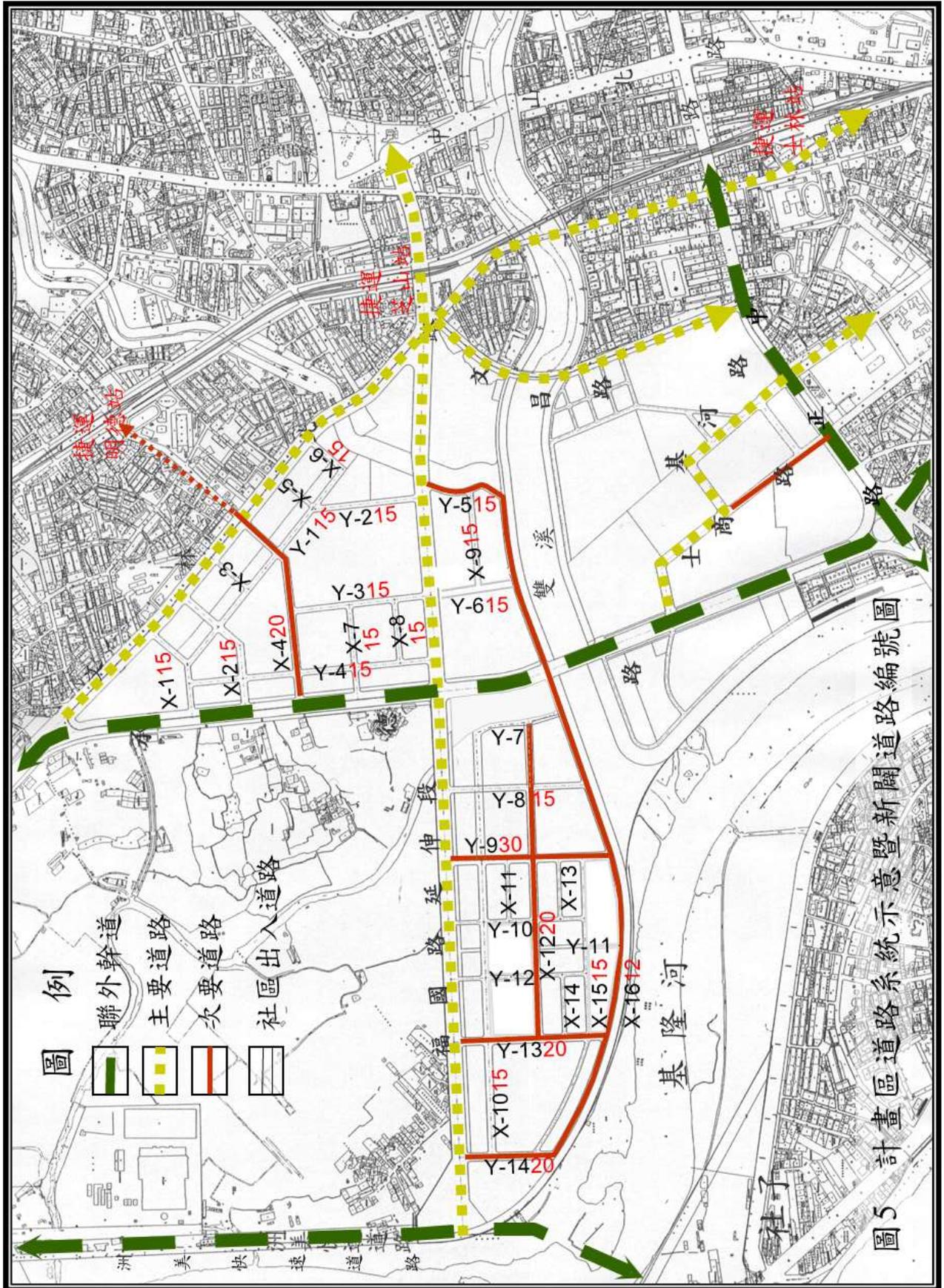


圖5 計畫區道路系統示意暨新闢道路編號圖

附件一「北投士林科技園區」都市設計管制要點

一、公共開放空間及景觀系統

為符合海綿城市及治水防洪之設計，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區之理念。

- (一) 本計畫區內街廓及建築基地指定留設公共開放空間系統應按附圖一規定辦理。
- (二) 除前項規定以外之建築基地，公共設施用地部分應自鄰接道路境界線退縮 3.64 公尺建築，供作無遮簷人行道使用，其它道路沿線之建築基地皆應自鄰接道路境界線退縮建築，供無遮簷人行道使用，其寬度不得小於 1.5 公尺。
- (三) 本計畫區內跨越雙溪及磺溪之橋體建築，應於橋面兩側各留設人行道，其寬度不得小於 2 公尺。
- (四) 本計畫區街廓編號 R27 及 R32，應配合 Y-10 及 Y-12 道路，依附圖一示意位置留設八公尺無遮簷人行道(由兩側基地各退縮留設四公尺)，連接至基隆河岸;如留設位置兩側基地整體規劃設計時，得改以甬道代替，通道淨高不得低於 6 公尺。
- (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. 樹種應考量抗風性強，並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 公尺及 10 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，其間距不得大於 8 公尺為原則。如臨接道路已栽植行道樹時，建築基地所栽植喬木行道樹得與公有人行道之行道樹錯落配置，不受前開間距規範。(詳附圖二)
 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。

- (六) 本計畫區指定之公共開放空間，其鋪面應考量與道路人行道鋪面之配合，鋪面應平整，材質須注意防滑、耐壓、透水及易於管理維護等條件。
- (七) 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。
- (八) 本計畫區為有效利用水岸景觀資源增加親水性，基隆河、雙溪、磺溪沿線堤防在工程施工許可情況下，參考附圖三進行整地填方及綠化設計，使堤內道路與街廓高程接近堤防高度，以減少堤內外景觀和活動的阻隔。
- (九) 本計畫區承德路、福國路延伸線以及連接公園、學校、河岸、捷運站之主要及次要道路，應於道路兩側留設自行車道（位置示意如附圖一）。單向車道寬度以不小於 1.5 公尺為原則，並得與人行道合併規劃設計（寬度以不小於 3.5 公尺為原則）。街廓編號 R19 及 R20（舊美國學校），於臨接磺溪一側，應退縮留設 1.5 公尺自行車道及 4 公尺無遮簷人行道；雙溪及基隆河北側堤防，應自道路境界線起留設 2.5 公尺自行車道（供雙向通行）及 1.5 公尺以上之人行道，人行、自行車道與道路之間應有適當區隔，以維安全。

二、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. 其他使用分區內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。

(二) 節點意象（詳附圖四）

1. 本計畫區經指定留設節點意象之街廓或建築基地，其節點意象造型應配合本計畫區空間規劃概念，結合公共藝術或景觀設計

手法，於開放空間適當之處整體規劃設計，並應避免突兀之造型、量體與色彩之設計。

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。

(三) 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。

(四) 夜間照明

本計畫區內公有建築物、堤防、雙溪北側住商混合區、科技產業專用區臨河岸建築物，及雙溪南側承德路以西機關用地、公園，應設置夜間照明。

(五) 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，以整體設置共同招牌為原則。

- (六) 建築基地出入口及一樓樓地板高程需高於臨接道路 30 公分以上為原則，且抬高部分應以緩坡或順平處理。

- (七) 建築物朝承德路、福國路、公園及河堤之面向，應採「建築正立面」設計為原則；「正立面」應整合屋突之立面及其上方凸出之量體，且機電設備以配置於側面為原則(詳附圖五)。

- (八) 公有建築物及科技產業專用區(街廓編號 T16、T17、T18)建築物應符合以下規定：

1. 於都市設計審議報告書內應提出智慧科技運用計畫(如:智慧電網、智慧三表、儲能設備、能源管理系統、節水節電、智慧服務等)。
2. 取得智慧建築分級評估銀級以上標章為原則。
3. 貯集滯洪量以基地面積每平方公尺應貯集 0.08 立方公尺之雨水體積為計算基準。

(九) 非屬前項且申請增加容積(容積獎勵、容積移轉)者，應符合以下規定：

1. 於都市設計審議報告書內應提出智慧科技運用計畫(如:智慧電網、智慧三表、儲能設備、能源管理系統、節水節電、智慧服務等)。
2. 貯集滯洪量以基地面積每平方公尺應貯集 0.08 立方公尺之雨水體積為計算基準。
3. 取得綠建築分級評估銀級以上標章。
4. 建築物本體應採立體綠化，建築基地綠覆率應達 100%以上。

(十) 本計畫區建築物頂層所附設之水塔、空調、視訊、機械等設施物，應配合建築物作整體規劃設計，建築物屋頂層應鼓勵設置太陽能發電系統設備。建築物涉及綠建築事項於本計畫書未規定者，應依「臺北市綠建築自治條例」辦理。

(十一) 科技產業專用區之機電設備空間、廁所及茶水間等服務空間應集中設置於公共空間，並於公共走道進出。

(十二) 本地區科技產業專用區面臨計畫道路側，應儘量配置支援性服務業，以活絡日夜間沿街面活動。

三、圍牆

- (一) 第 3 種住宅區(特)、第 3 之 2 種住宅區(特)及市民住宅區，建築基地設置之圍牆應盡量以灌木綠籬方式處理為原則，若基於其他因素考量得准設置高度 2 公尺以下之圍牆，其基座不得高於 45 公分，且圍牆透空部分應不少於 70%，以塑造視覺景觀之穿透性。
- (二) 機關用地、科技產業專用區及住商混合區，不得設置圍牆，另住商混合區及商業區地面層並不得裝設封閉式鐵捲門。
- (三) 學校以不設置圍牆為原則，如基於學生安全需設置圍牆時，儘量縮小範圍設置，將學校周圍開放空間儘量對外提供社區使用，圍牆設置高度應於 2 公尺以下，其基座不得高於 45 公分，且透空部分應不少於 70%，以塑造視覺景觀之穿透性。

四、停車空間

- (一) 本計畫區建築基地除依「臺北市土地使用分區管制自治條例」規定留設法定汽、機車停車位及裝卸位外，於地面層留設不少於法定機車停車位數 20%之自行車停車位為原則，且進出該空間之動線不宜有設施物阻隔作規劃。
- (二) 本計畫區內開發建築基地需辦理環境影響評估者，應依「臺北市推動宜居永續城市環境影響評估審議規範」規定設置汽、機車充電系統或預留管線外，餘建築基地之汽、機車停車位應各有 20%以上安裝充電系統或預留管線為原則。
- (三) 本計畫區內緊鄰綠地及 X-16 (河堤) 道路側之建築基地，其停車場出入口以不由該綠地及河堤道路側進出為原則，以維綠帶系統及河堤景觀之完整。本計畫區街廓編號 T16、T17 及 T18 之停車場出入口，除依前述規範辦理外，亦避免由福國路及臨河岸道路側進出為原則。
- (四) 基地之汽機車出入口，除基地條件限制外，不得設置於下列地點：
 - 1. 自人行穿越道、斑馬線距離 5 公尺範圍內。
 - 2. 丁字路及其它有礙公共安全及公共交通之道路、路段及場所。
- (五) 為避免停車場汽車出入利用道路作為緩衝空間，延滯道路車流，基地內應自行留設汽車進出之停等空間，並不得佔用公共開放空間。

五、建築基地最小開發規模

本計畫區各街廓內建築基地最小開發規模除按附圖六規定辦理外，其餘依相關規定辦理。

六、公園設計：

- (一) 本計畫區公園用地之規劃、設計、施工應依「臺北市公園開發都市設計準則」且按親水、生態工法設計原則辦理，除需兼顧生態林地之保育、生態廊道之延續、景觀整體之要求，並應考量與周邊街廓活動之延續以及開放空間系統之完整銜接。
- (二) 本計畫區緊鄰河岸之公 2、公 5 用地，應利用水岸自然資源，配合堤岸整體規劃設計，建立完整人行動線系統，以增加河岸親水機會。

- (三) 本地區街廓編號公 5 公園開闢時，原舊雙溪河道應予保留，在兼顧其既有灌溉排水功能下，以生態工法原則施作相關設施，西側科技專用區應退縮 10 公尺建築，供無遮簷人行道使用。
- (四) 本計畫區公園用地之規劃、設計及施工應依「臺北市公共設施用地開發保水作業要點」之規定設置相關保水設施，另應以提高水資源再利用之效能為原則，儘可能規劃設置雨水回收再利用、雨撲滿或雨水澆灌系統。

七、道路工程設計：

- (一) 本計畫區 12 公尺以上之道路用地應設置人行道，並提供兼具人行、植栽綠化及生態廊道等功能之考量，計畫道路內設置之人行道得與相鄰之建築基地指定留設之無遮簷人行道或帶狀式開放空間整體配合設計。
- (二) 本計畫區臨接水岸之道路，應以生態工法原則規劃設置親水步道系統，並與全區整體人行系統聯繫。

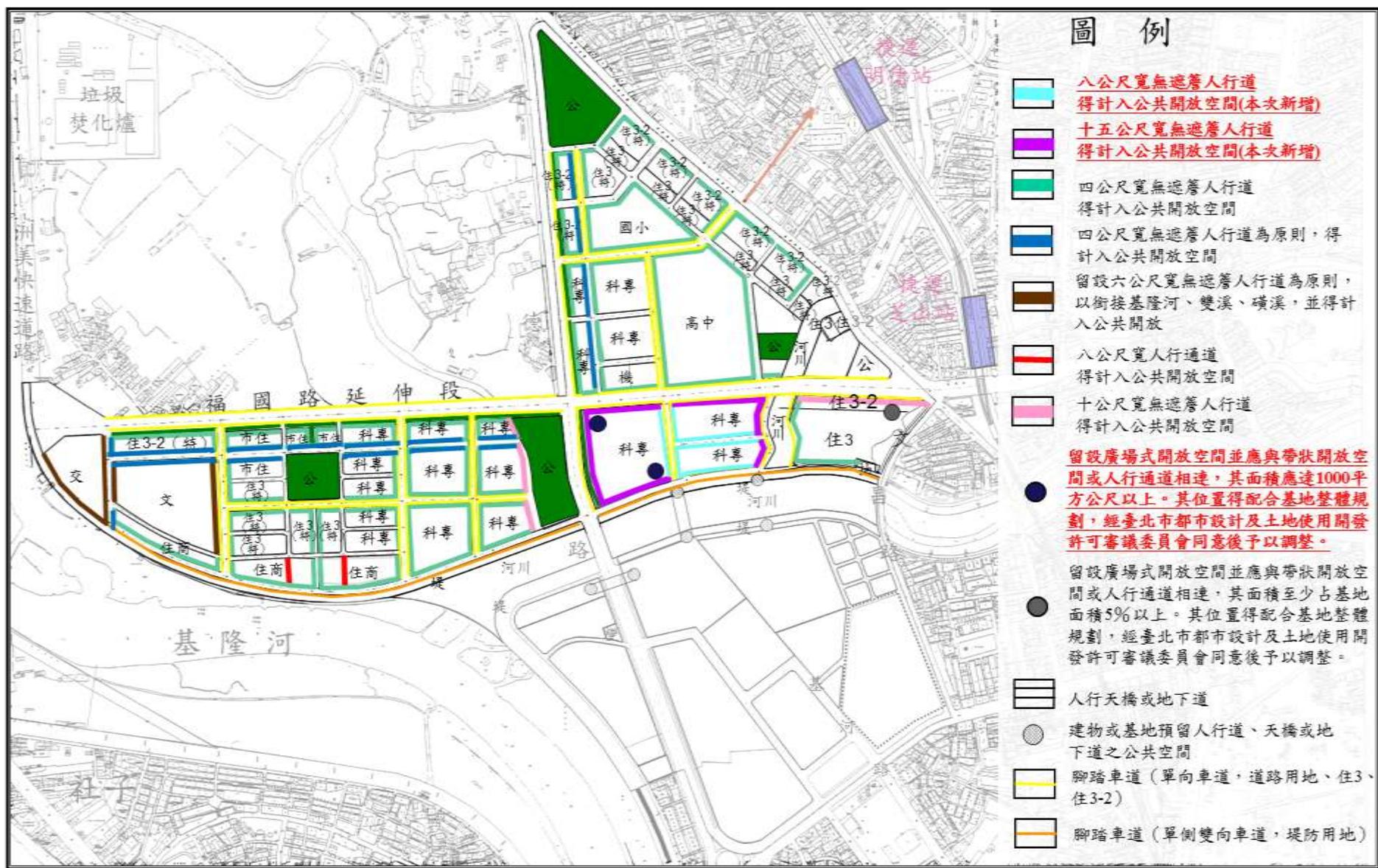
八、其他

- (一) 計畫區內現有受保護樹木，於公共工程施作時，應儘量考量保留，並依「臺北市樹木保護自治條例」規定辦理。
- (二) 大眾運輸設施之提供與獎勵
 1. 考量未來地區性輕軌系統之建設時程，本府得指定部分街廓土地留設供停靠之使用區，該部分土地面積得計入法定空地計算，其留設地點、面積及停靠月台位置，應俟本府核定後辦理。
 2. 建築基地提供大眾運輸設施之出入口、人行陸橋或人行地下穿越道等公眾使用之服務性或公益性設施，經台北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，該等用地得不計入樓地板面積，並得酌予增加樓地板面積之獎勵，其增加樓地板面積部分，以不超過法定基準容積之 5% 為原則。
- (三) 本計畫區各使用分區建築基地地下層最大開挖面積不得超過其法定建蔽率加 10% 為原則。
- (四) 本計畫區後續得視科技產業專用區實際使用需求，設置立體連通設施；連通設施倘設於底層部且 24 小時開放供公眾使用者，經本

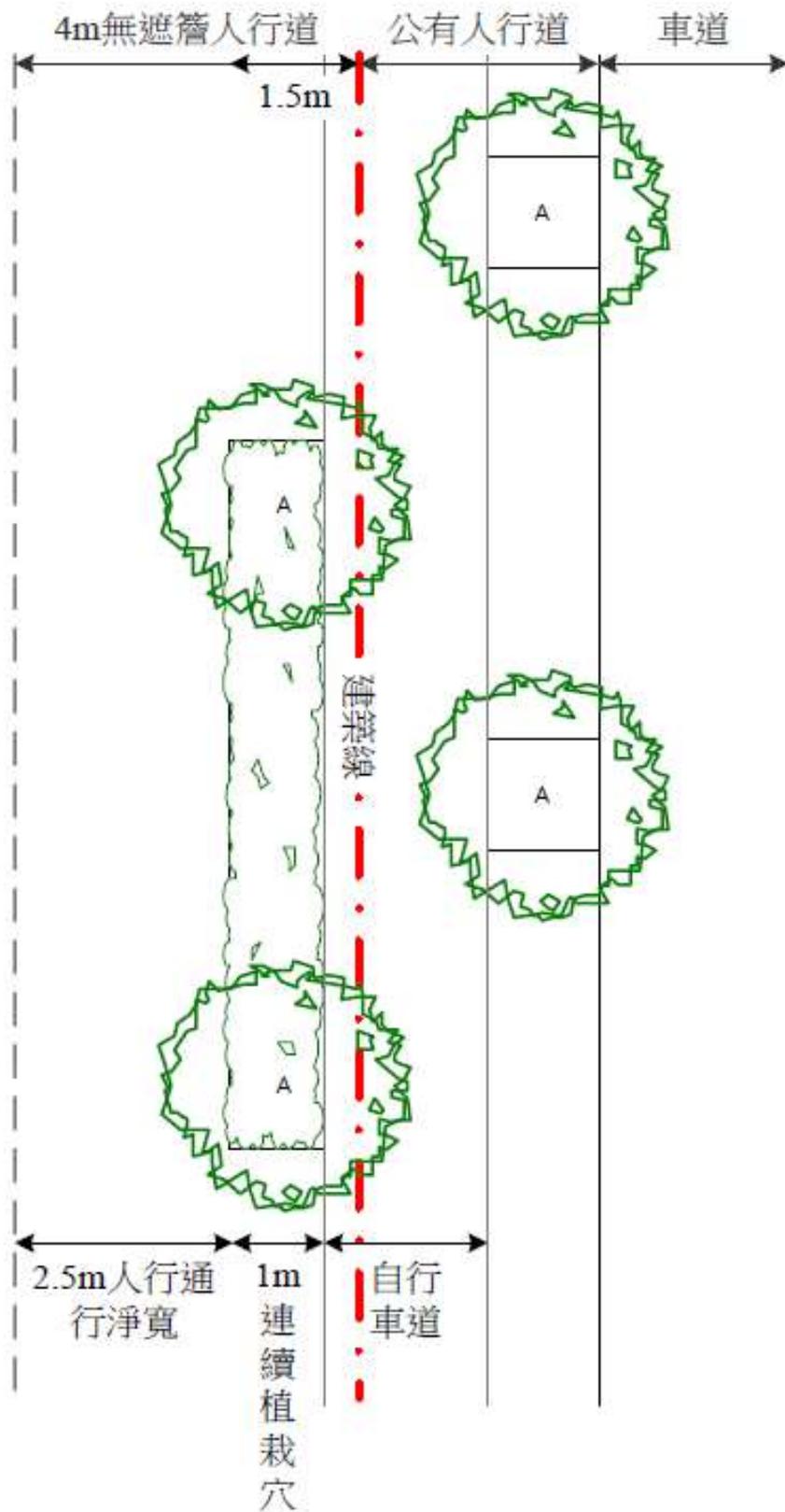
市都市設計及土地使用開發許可審議委員會同意者，得不計建蔽率及容積率。

(五) 建築基地指定退縮留設之開放空間下方以不開挖為原則，另擋土措施應於基地境界線退縮至少 1 公尺施作。

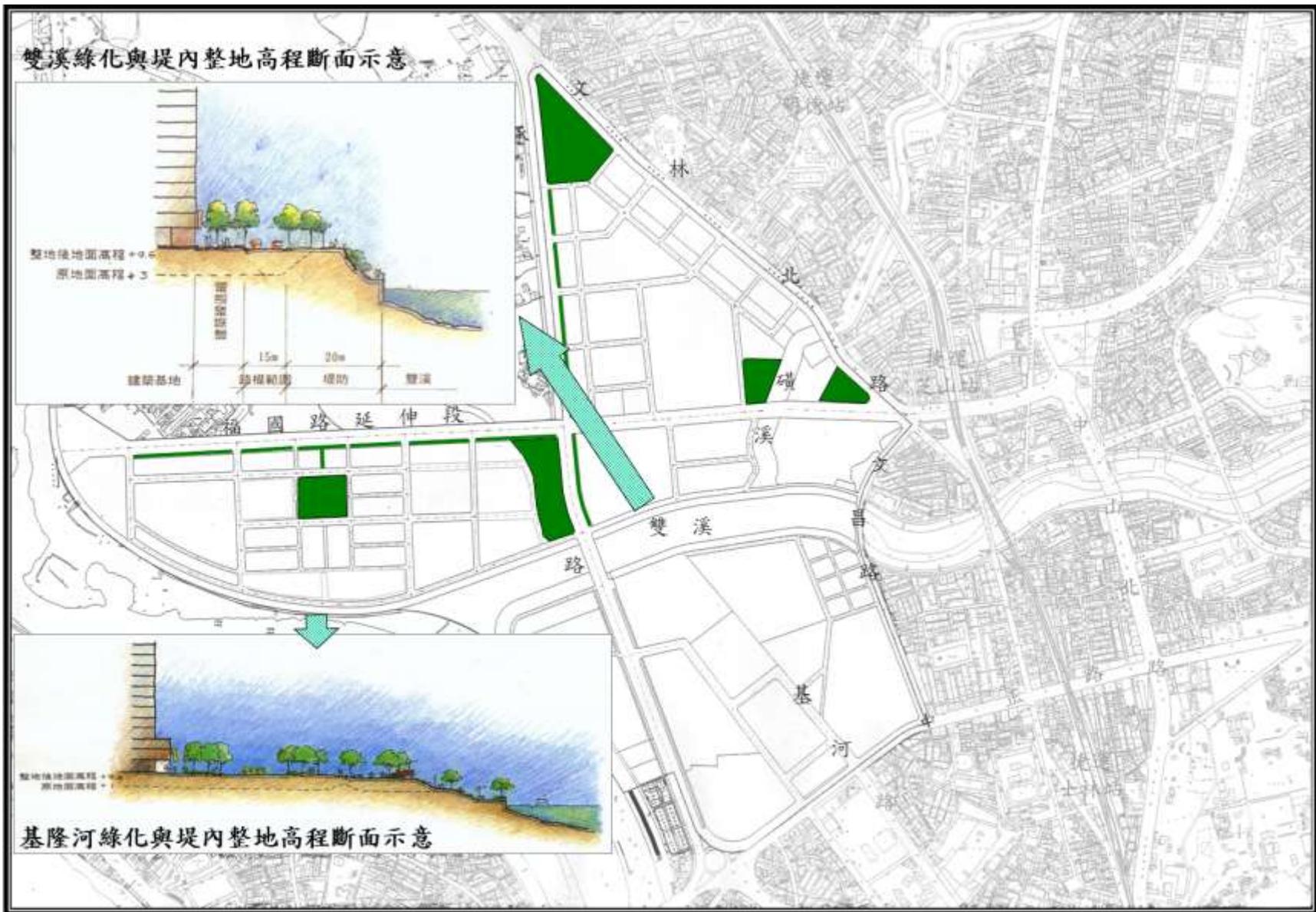
九、本都市設計管制要點中部分列為「原則」性之規定，如申請案經由「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過，得不受此「原則」性之規定限制。



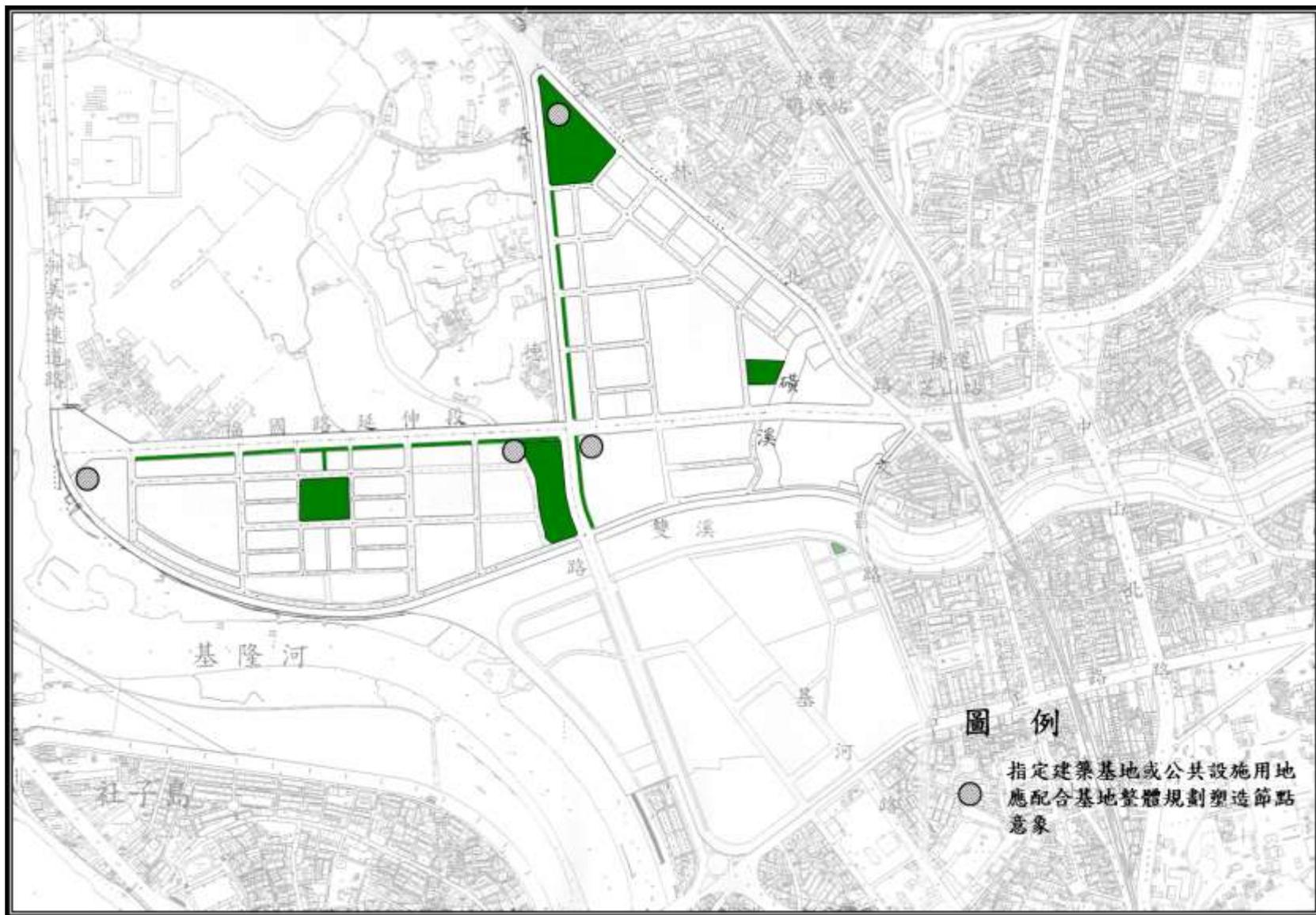
附圖一 計畫區指定留設公共開放空間系統及自行車道系統示意圖



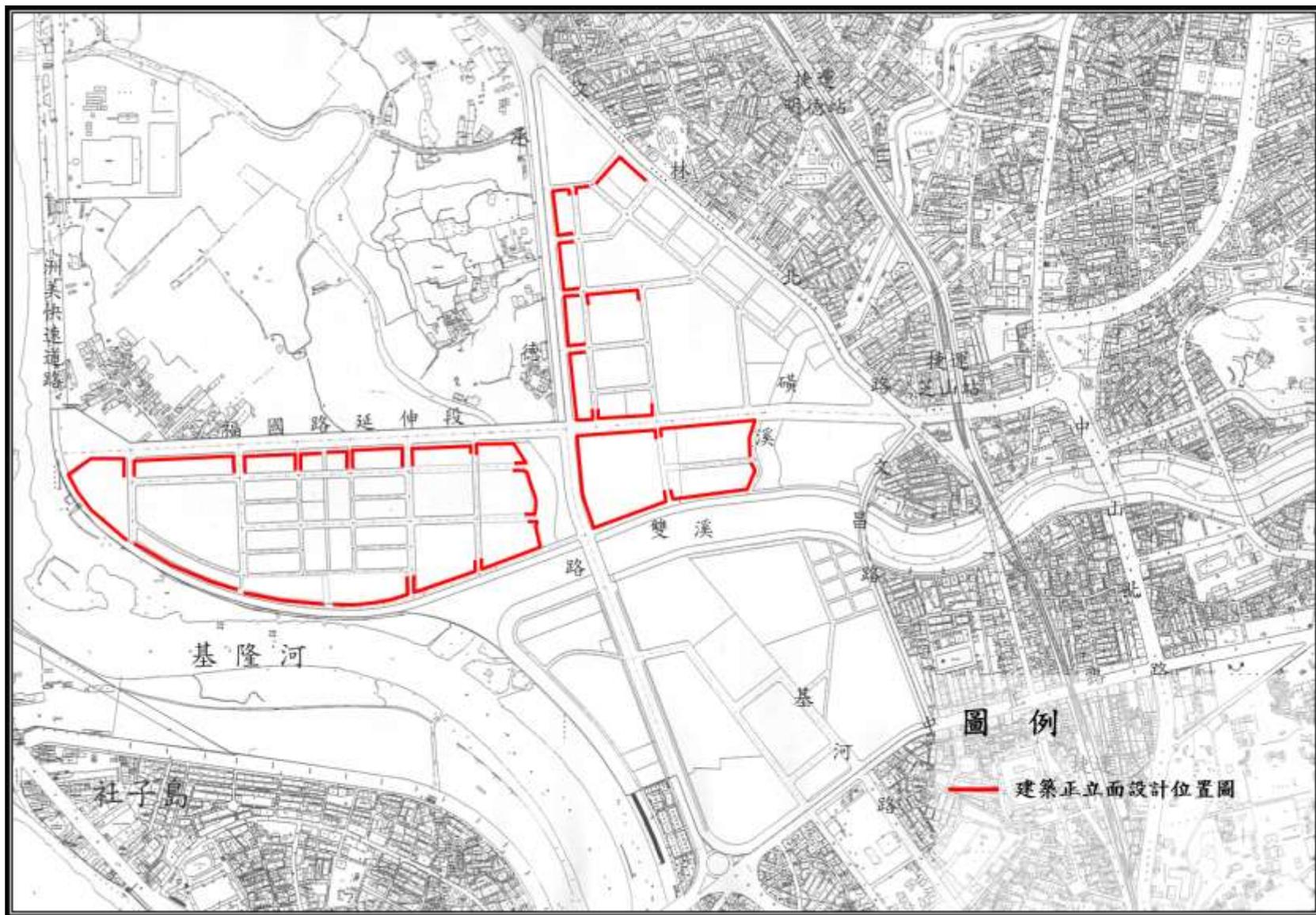
附圖二 建議指定留設4公尺無遮簷人行道植栽錯落配置圖



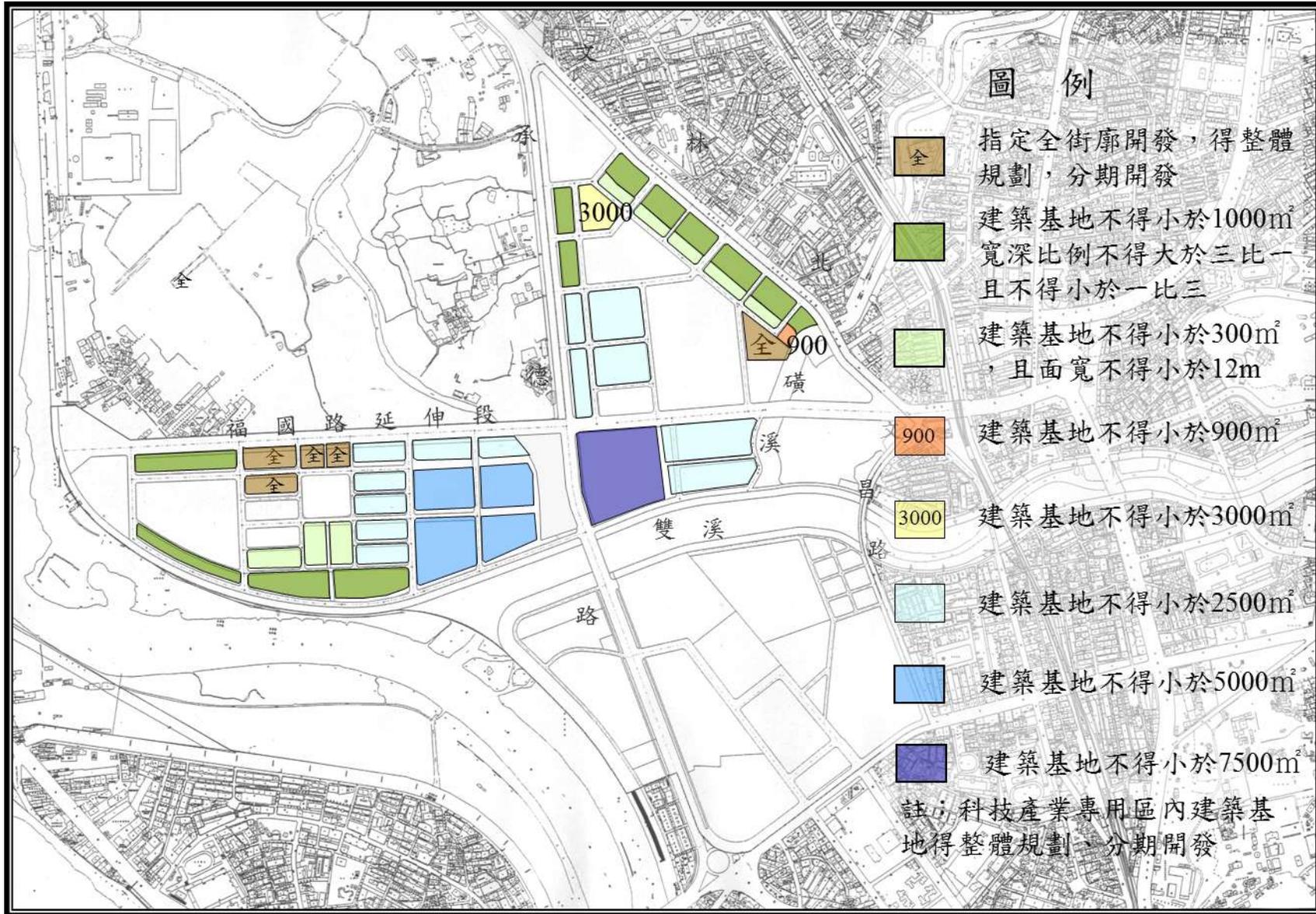
附圖三 堤防綠化與堤內整地高程断面示意圖



附圖四 計畫區應塑造節點意象基地位置示意圖



附圖五 建築物正立面設計位置示意圖



附圖六 建築基地開發規模管制圖

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	修訂「擬定臺北市北投士林科技園區(區段徵收範圍)細部計畫案」土地使用分區管制暨都市設計管制要點案(第二次修訂)		
編號	1	陳情人	陳○祥
位置	<p>北投區新洲美段 101 地號</p>		
訴求意見與建議	<p>原容移條件：</p> <p>a. 面積 1000 平方公尺以上。</p> <p>b. 臨 2 條道路或 1 條 15 公尺道路。</p> <p>陳情內容：</p> <p>a. 新洲美段 101 地號：面積 578 坪。</p> <p>b. 但只有一條 12 公尺道路，重點是在過去為 23 公尺的堤防用地，且為永久視野，有違容移的立法精神，也損在地主的權益，故請求放寬容移限制。</p>		
市府回應說明	有關容積移轉應依「臺北市容積移轉審查許可自治條例」規定辦理，非屬本計畫範疇，爰陳情意見建議不予採納。		
委員會決議	一、本案都市設計管制要點第二之(一)建築物設計，除新增建築物量體之規範外，另保留原計畫有關「建築物高度」之部分規定，文字修正為「本計畫區建築設計應考量地區山川景觀資源。」，其餘		

	<p>依公展計畫書，及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。</p> <p>二、公民或團體陳情意見，同意依市府回應說明辦理。</p>		
編號	2	陳情人	彭○華
訴求意見 與建議	<p>一、現在土地使用，顯然係為第三種工業區使用，則就未來公共設施管線、水、電、瓦斯及行政管理一切費用及社會住宅基金，其廠房內容，預定的建築規劃，均應有案。向未來駐進廠商(得逐年收取)收取此等設施費用。</p> <p>二、不變更土地使用分區為工業區，即不合法(工業區土地應為市有，因區段徵收有 60%土地為市有)。</p> <p>三、原農業區變更為工業區(現行的科技產業園區不符合都市計畫法第 32 條規定的使用分區，應更正)，未收取回饋金有不當，區段徵收僅係地籍整理(與整理地籍前係平等互換原則)，並不包括使用分區使用強度提高，經濟效能提升效果，故於都市計畫變更時，應同時規劃回饋金收取，方符使用分區變更原則。</p> <p>四、案名：修訂「擬定臺北市北投士林科技園區(區段徵收範圍) 細部計畫案」土地使用分區管制暨都市設計管制要點」更正為「修訂「擬定臺北市北投士林科技園區(區段徵收範圍) 細部計畫案」，細部計畫內的土地使用分區管制及都市設計審議，不在公展範圍內，另應附都市計畫圖一併公告。</p> <p>五、法令依據：都市計畫法「第 27 條第 1 項第 3 款、第 4 款」更正為依據都市計畫法第 22 條，26 條辦理細部計畫變更，並配合辦理主要計畫變更。</p> <p>六、土地使用分區在區段徵收前後不同作說明：請就區段徵收前之使用分區及徵收後的使用分區變更作說明，何故不採市地重劃、徵收，而採區段徵收方式變更土地用作說明。且依據都市計畫法第 22 條規定應有財務計畫、事業計畫等，說明區段徵收係最經濟方式達到預期計畫目標，並敘明安置人口數、</p>		

公共設施及該產業園區的相關研究報告，就計畫目標中稱：「智慧健康醫療」及「數位技術服務」的實質計畫策略為何，分年分期發展計畫。於財務計畫書內，說明資金來源及現金流及成本效益及預期發展成果等，以證明區段徵收的合理性。

七、依據「智慧健康醫療」及「數位技術服務」原則，除本地區有關住宅、公共設施(都市計畫法第 42 條規定，分別列明)，其餘應係都市計畫法第 32 條所規定之工業區(工三等)。擬變更土地使用概括性比照「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 3 種工業區之規定辦理。」，乃認為係第三種工業區為適當的使用分區。

說明：依公開展覽的變更土地使用內容觀察，本地區變更稱：「網路多媒體產業、通訊及電子產業等產業之辦公處所，以及關聯之創投、法律服務、貿易、倉儲、運輸、顧問、技術服務業辦公室使用。

3. 生技醫療應用設施：供第 7 組：醫療保健服務業之 (1)醫院、診所、藥局、精神醫療機構、(2)健康服務中心、(3)醫事技術業使用。4. 支援性服務業：除第 22 組餐飲業 (不含飲酒店) (限於第 1 層、第 2 層及地下 1 層樓使用)及第 33 組健身服務業(限於第 1 層、第 2 層及地下 1 層樓使用)外， 餘允許使用項目及條件比照「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 3 種工業區規定辦理。5. 不得作為住宅使用(第 1 組：獨立、雙併住宅、第 2 組：多戶住宅、第 3 組：寄宿住宅)。6. 經主管機關認定屬企業營運總部及其關係企業。 7. 經市府目的事業主管機關核准之職業訓練、創業輔導、試驗研究等與工業發展有關之設施使用，及從事業務產品之研發設計、修理、國際貿易及與經濟部頒公司行號營業項目同一種類之批發業務。

8. 除本計畫規定外，其餘相關管制比照「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 3 種工業區之規定辦理」，由以上說明，含括：不得作為住宅使用(第 1 組：獨立、雙併住宅、

	<p>第 2 組：多戶住宅、第 3 組：寄宿住宅)，顯然應作工業區使用。</p> <p>八、應公告都市計畫圖：本區段徵收有安置戶、公園、道路、住宅區(約安置 2000 人)、及供作工業用途的使用分區。則都市計畫圖應公開展覽。(唯，基本上本案是以區段徵收無限上綱，違反都市計畫法則的細部計畫變更案)</p> <p>九、無遮簷人行道，能作騎樓盡量做，有遮風避雨效果，「串聯立體人行空間」是什麼意思，請說明。</p>
<p>市府 回應說明</p>	<p>一、 本案主要計畫業經本府 98 年 7 月 31 日府都規字第 09803478700 號公告實施，並於計畫書載明開發方式以區段徵收方式整體開發，並依區段徵收相關法令辦理，故無陳情所述應收取回饋金等相關費用之情形，至有關本案開發方式及實施進度與經費以及事業及財務計畫業於前揭主要計畫書及 99 年 10 月 25 日府都規字第 09902865200 號公告實施之細部計畫書內載明。</p> <p>二、 查本案科技產業專用區係供文化媒體、資訊、通訊、生物技術等相關知識密集型科技產業和其他應市府核准之關聯產業使用，非屬都市計畫法所規定之工業區，另本次僅針對土地使用分區管制要點及都市設計管制要點修訂相關內容，無涉及土地使用分區變更，故陳情建議變更科技產業專用區為工業區、更正計畫案名以及公告都市計畫圖等陳情意見，建議不予採納。</p> <p>三、 次查本次係配合科技產業專用區規劃以「智慧健康醫療」及「數位技術服務」為產業引進主軸，並經認符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款及第 4 款規定，爰配合修訂「科技產業專用區」土地使用分區管制及都市設計管制內容，非屬陳情意見所述應以都市計畫法第 22 條及第 26 條辦理都市計畫變更之情形。</p> <p>四、 至有關「串聯立體人行空間」係本計畫區原規劃串聯街廓間之空橋連通系統及開放空間設計，係為保留立體連通設施設置彈性，爰刪除本計畫區</p>

	示意位置，後續得視科技產業專用區實際使用需求設置立體連通設施。		
委員會決議	同編號1。		
編號	3	陳情人	賴○賢
位置	<p>北投區軟橋段 60 地號</p> 		
訴求意見與建議	<ol style="list-style-type: none"> 1. 為支援計畫區科技產業專用區內產業運作基礎，提高土地使用效率，營造完善之產業發展環境，建議比照內湖科技園區，允許次核心產業使用許可項目，相信能強化園區人員之生活機能與品質。 2. 本園區因營造廠倒閉致使交地延誤，影響地主權益甚大，建議適度回饋獎勵措施，作為合理補償，例如時程獎勵(於交地後一定時間內申請建照開發給予適度容積獎勵)。 3. 另為鼓勵分配到科專的小地主整合成大型基地，提高開發效率，建議給予大型基地(5000 平方公尺以上~完整街廓)之容積獎勵。 		
市府回應說明	<p>一、有關次核心產業使用許可回饋之機制，係配合內湖科技園區逐年發展，考量產業發展型態快速變遷，並塑造良性之產業發展環境，以滿足園區內就業員工之日常生活所需及一般事務所等產業進駐需求，</p>		

	<p>爰增訂「臺北市大內湖科技園區次核心產業使用許可回饋規定」細部計畫，以因應園區實際發展。北投士林科技園區為避免重蹈內湖科技園區覆轍，於都市計畫訂定時已將園區生活機能及未來產業發展彈性列入評估考量，支援性服務業除部分項目外，比照第三種工業區辦理。</p> <p>二、有關申請時程獎勵及其他容積獎勵一節，監察院於99年糾正容積獎勵浮濫，各級地方政府應檢討，故本府現針對整體開發區域已無再訂定時程獎勵之規劃，且時程獎勵並無相關對價關係，恐衍生容積獎勵浮濫之虞，亦不符本地區打造智慧生態社區目標，建議不予採納。</p>		
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號1。</p>		
<p>編號</p>	<p>4</p>	<p>陳情人</p>	<p>賴○成</p>
<p>位置</p>	<p>北投區新洲美段30地號</p> 		
<p>訴求意見 與建議</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 為支援計畫區科技產業專用區內產業運作基礎，提高土地使用效率，營造完善之產業發展環境，建議比照內湖科技園區，允許次核心產業使用許可項目，相信能強化園區人員之生活機能與品質。 2. 本園區因營造廠倒閉致使交地延誤，影響地主權益甚大，建議適度回饋獎勵措施，作為合理補償，例 		

	<p>如時程獎勵(於交地後一定時間內申請建照開發給予適度容積獎勵)。</p> <p>3. 另為鼓勵分配到科專的小地主整合成大型基地，提高開發效率，建議給予大型基地(5000 平方公尺以上~完整街廓)之容積獎勵。</p>		
市府 回應說明	同編號 3 市府回應說明。		
委員會 決議	同編號1。		
編號	5	陳情人	莊○彥、郭○仁、郭○、林○來
位置	<p>北投區新洲美段 34 地號</p> 		
訴求意見 與建議	<p>1. 為支援計畫區科技產業專用區內產業運作基礎，提高土地使用效率，營造完善之產業發展環境，建議比照內湖科技園區，允許次核心產業使用許可項目，相信能強化園區人員之生活機能與品質。</p> <p>2. 本園區因營造廠倒閉致使交地延誤，影響地主權益甚大，建議適度回饋獎勵措施，作為合理補償，例如時程獎勵(於交地後一定時間內申請建照開發給予適度容積獎勵)。</p> <p>3. 另為鼓勵分配到科專的小地主整合成大型基地，提高開發效率，建議給予大型基地(5000 平方公尺以上~完整街廓)之容積獎勵。</p>		

市府 回應說明	同編號3 市府回應說明。		
委員會 決議	同編號1。		
編號	6	陳情人	郭○哲、范姜○煌暨軟橋段 79 號地號全體地主
位置	<p>北投區軟橋段 79 地號</p> 		
訴求意見 與建議	<ol style="list-style-type: none"> 1. 臺北市北投士林科技園區，於98年1月份公告辦理區段徵收，原計畫101年點交發還第一期土地，103年點交發還第二期土地，但至今已延宕數年，卻仍一延再延，造成地主稅賦及利息負擔甚重，民怨累積沸騰，有失市府誠信。 2. 園區內土地禁建數十年，參與區段徵收卻僅領回百分之四十的土地，且容積率僅為225%、160%，與文林北路一路之隔建地(無須負擔公共設施比例)容積率400%、225%相差甚巨，嚴重影響地主權益。 3. 為平息民怨彌補地主權益受損，加速地方繁榮發展，請全體委員慎重考慮於土地點交發還後，訂定開發時程，適度給予容積獎勵，鼓勵地主盡速開發，避免囤積養地。 		
市府 回應說明	同編號3 市府回應說明。		
委員會 決議	同編號1。		

臺 北 市 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表	
項 目	說 明
都市計畫名稱	修訂「擬定臺北市北投士林科技園區(區段徵收範圍)細部計畫案」土地使用分區管制暨都市設計管制要點案(第二次修訂)
都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款、第 4 款
申請單位	臺北市政府產業發展局
本案公開展覽起訖日期	自民國 108 年 7 月 9 日起至 108 年 8 月 7 日止共計 30 天(刊登於 108 年 7 月 9 日聯合報、108 年 7 月 10 日自由時報、108 年 7 月 11 日中國時報)。
本案說明會舉辦日期	108 年 7 月 24 日(星期三)下午 3 時 0 分假臺北市北投區洲美里里民活動場所(北投區洲美街 122 號)。
公民團體對本案之反映意見	詳公民或團體所提意見綜理表
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	<p>本案提經臺北市都市計畫委員會 108 年 9 月 5 日第 754 次委員會議審決。</p> <p>一、本案都市設計管制要點第二之(一)建築物設計，除新增建築物量體之規範外，另保留原計畫有關「建築物高度」之部分規定，文字修正為「本計畫區建築設計應考量地區山川景觀資源。」，其餘依公展計畫書，及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。</p> <p>二、公民或團體陳情意見，同意依市府回應說明辦理。</p>
附註	

臺北市政府 都市發展局
業務主管
承辦人員