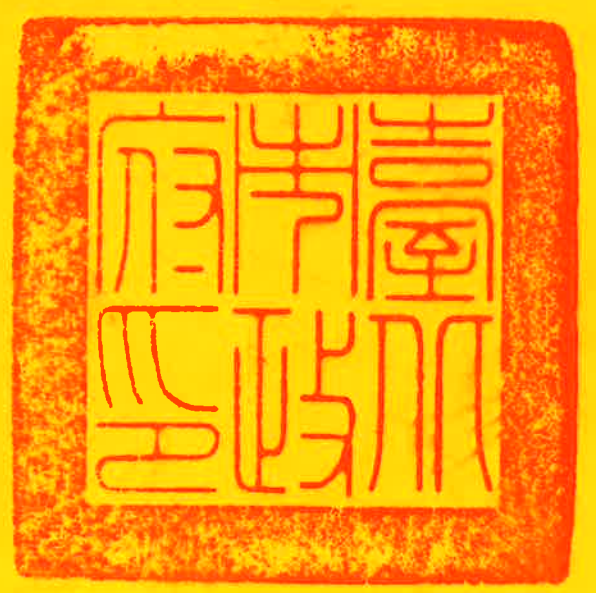
臺北市都市計畫書

臺北市都市計畫

公共設施用地專案通盤檢討（細部計畫）

案內編號「細內 2」案暨劃（訂）定

都市更新地區及更新計畫案



臺北市政府

115 年 10 月 28 日府都規字第 11530682665 號公告第 5 次公開展覽

臺北市都市計畫書

臺北市都市計畫

公共設施用地專案通盤檢討（細部計畫）

案內編號「細內 2」案暨劃（訂）定

都市更新地區及更新計畫案

臺北市政府
115 年 10 月 28 日府都規字第 11530682665 號公告第 5 次公開展覽

目錄

壹、 計畫緣起.....1

貳、 擬定計畫內容.....3

一、 內湖區.....3

參、 都市更新計畫.....4

一、 基本目標與策略.....4

二、 劃定都市更新地區.....4

三、 實質再發展概要.....5

肆、 事業及財務計畫.....11

伍、 臺北市都市計畫委員會審議情形.....11

圖目錄

圖 1　內湖區擬定計畫位置示意圖(細內 2).....3

圖 2　內湖-1 都市更新地區示意圖 5

圖 3　南港-1 都市更新地區示意圖 5

圖 4　內湖-1 回饋土地整體構想示意圖 6

圖 5　南港-1 回饋土地整體構想示意圖 7

圖 6　內湖-1 更新地區交通系統動線圖 8

圖 7　南港-1 更新地區交通系統動線圖 8

圖 8　內湖-1 更新地區防災、救災空間圖 10

圖 9　南港-1 更新地區防災、救災空間圖 10

表目錄

表 1　內湖區擬定細部計畫內容綜理表.....3

表 2　劃定都市更新地區一覽表.....4

案　　名：　臺北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討（細部計畫）案內編號「細內 2」案暨劃（訂）定都市更新地區及更新計畫案
辦理機關：　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、 計畫緣起

「臺北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討（主要計畫）案」係於 103 年 3 月 17 日辦理公開徵求意見，於 108 年 12 月 9 日公告公開展覽，並經本市都市計畫委員會審議，歷經 2 次專案小組會議、再經本市都市計畫委員會 109 年 8 月 13 日第 769 次及同年 10 月 29 日第 772 次會議審決修正通過。嗣以 110 年 1 月 15 日府都規字第 1093120206 號函報內政部核定，全案業經內政部都市計畫委員會 2 次專案小組會議、內政部都市計畫委員會 111 年 7 月 12 日第 1015 次、112 年 8 月 29 日第 1040 次大會審議、113 年 5 月 28 日第 1057 次等 3 次委員會審議。

前揭第 1057 次委員會決議編號主山 5、主南 1、主內 2、主內 5 及主南 6 等變更計畫內容，由內政部都市計畫委員會委員組成專案小組先行聽取簡報說明，俟獲致具體建議意見後，再提會討論。故本案經 114 年 2 月 13 日、114 年 3 月 25 日 2 次專案小組討論後，前開案件復提 115 年 6 月 30 日內政部都市計畫委員會第 1103 次會議審議，決議（略以）:「本案除下列各點外，其餘准照臺北市政府 114 年 7 月 18 日府都規字第 1143047827 號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。……五、本通盤檢討案變更計畫內容，如有超出公開展覽範圍者，經本會審決通過後，請依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。……」爰辦理案內編號「主山 5、主內 5」等 2 案重新公開展覽事宜。

再查前開114年2月13日、114年3月25日2次內政部都市計畫委員會專案小組會議，委員建議意見（略以）:「有關變更編號主內2、主南1案配合劃定更新地區部分，係屬細部計畫範疇，請於主要計畫書僅敘明規劃策略及指導構想，另於細部計畫法定程序再行劃定，以符法制。」。

綜上，配合上開主要計畫案內編號「主內5」，併同擬定細部計畫「細內2」；另劃（訂）定「主內2」、「主南1」變更範圍之更新地區及更新計畫案，爰依都市計畫法定程序辦理重新公開展覽事宜。

貳、擬定計畫內容

一、 內湖區

表1　內湖區擬定細部計畫內容綜理表

擬定編號	位置	使用分區	面積(公頃)	建蔽率	容積率	擬定理由	管制及相關規定
細內2	臺北市私立文德女子高級中學(內湖區文德小段二小段37等地號)	文教區(供臺北市私立文德女子高級中學使用)	0.9968	40%	240%	1.符合變更原則（六）、2。 2.配合主要計畫變更編號主內5擬定細部計畫。	依相關法令規定辦理。

註1：本計畫擬定後各用地之大小、面積、位置及形狀應依計畫圖實地分割測量為準。
註2：實際變更範圍請詳計畫圖所示。

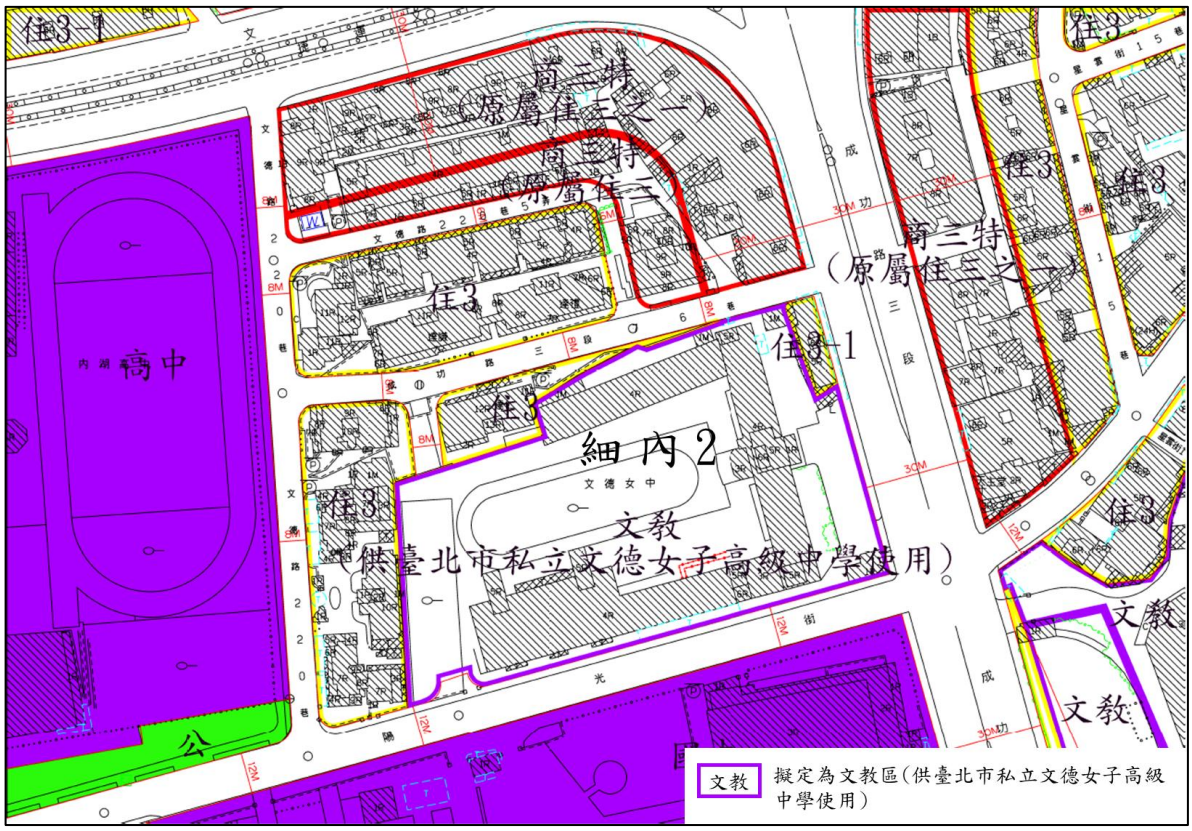


圖1　內湖區擬定計畫位置示意圖(細內2)

參、都市更新計畫

一、 基本目標與策略

本次檢討解編之公共設施用地（變更編號「主內 2」、「主南 1」）均為 58 年都市計畫劃定之國小用地迄今，因案址已無設校需求，故於本案主要計畫檢討變更為「住宅區」，並應依本案檢討原則辦理回饋。另經地區民眾陳情，為利未來地區更新改建，案址應劃設為都市更新地區。故依 114 年 2 月 13 日、114 年 3 月 25 日 2 次內政部都市計畫委員會專案小組會議委員建議意見（略以）：「有關變更編號主內 2、主南 1 案配合劃定更新地區部分，係屬細部計畫範疇，請於主要計畫書僅敘明規劃策略及指導構想，另於細部計畫法定程序再行劃定，以符法制。」，經檢視地區環境老舊，居住環境品質低落，建築物已無法提供現代化之居住使用，已不符當地發展之需求及特性，符合都市更新條例第 6 條第 3 款「建築物未符合都市應有之機能」劃定原則。為鼓勵後續都市更新事業推動與實施，並增加老舊建物提高重建之意願，爰於細部計畫依都市更新條例第 6 條規定優先劃定都市更新地區。

二、 劃定都市更新地區

本次通檢就「主內 2」、「主南 1」變更範圍劃設 2 處更新地區，面積分別為「內湖-1」1.0291 公頃、「南港-1」0.2141 公頃，詳表 2、及圖 2、3。

表2　劃定都市更新地區一覽表

編號	地區位置名稱	面積	備註
內湖-1	新明國小預定地（內湖區潭美段四小段 6 地號等）	1.0291	配合本案主要計畫「主內 2」劃定更新地區。
南港-1	玉成國小西北側（南港區玉成段一小段 545 地號等）	0.2141	配合本案主要計畫「主南 1」劃定更新地區。

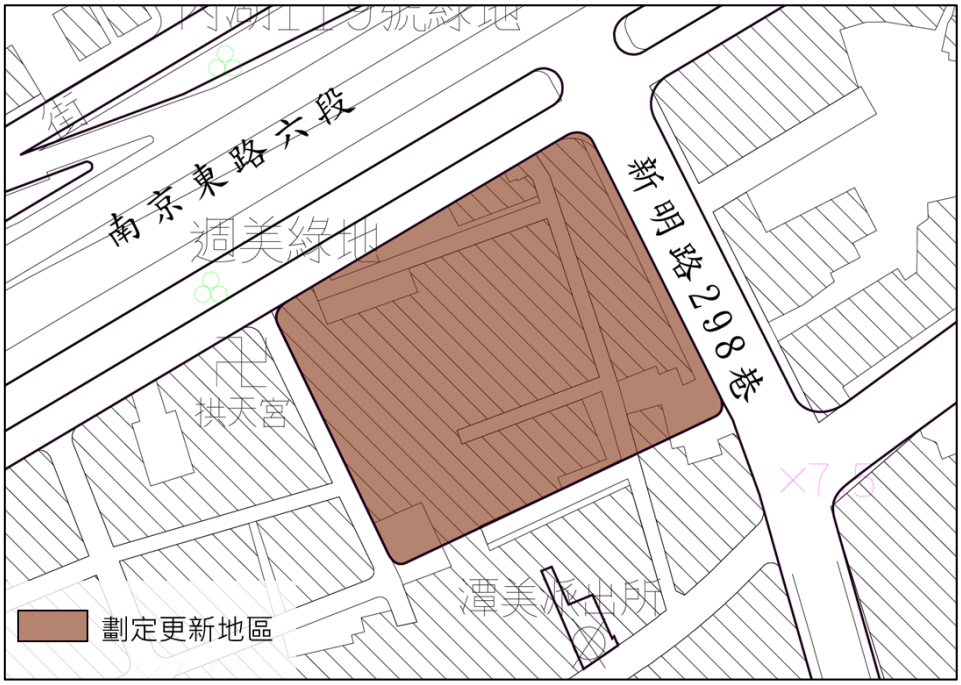


圖2　內湖-1 都市更新地區示意圖

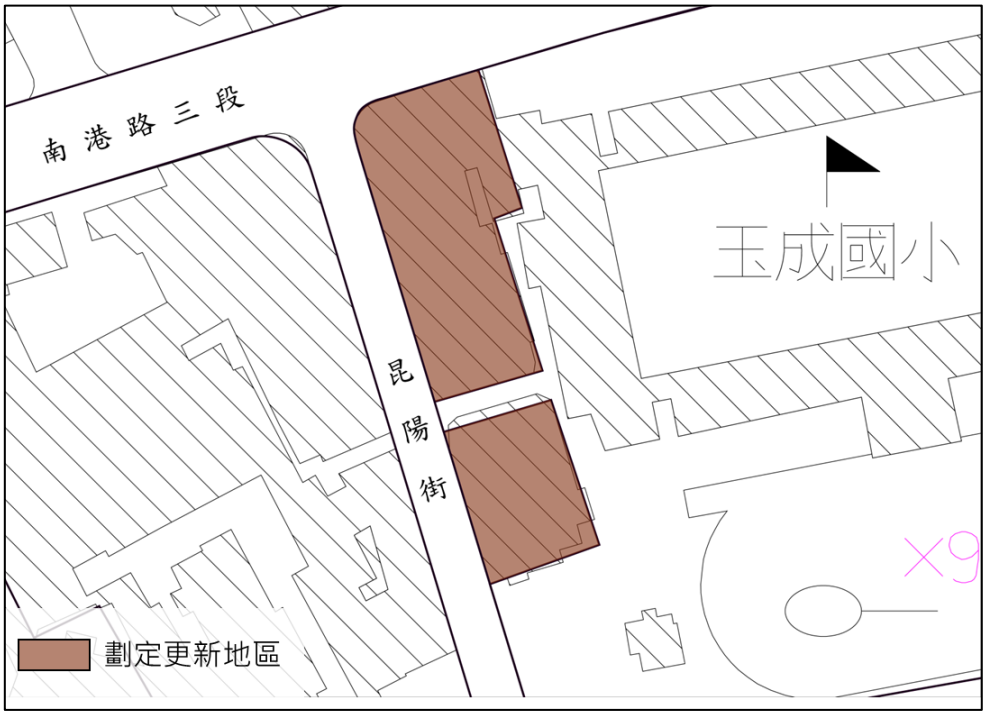


圖3　南港-1 都市更新地區示意圖

三、　實質再發展概要

為達成本更新地區基本目標，經過相關資料研析後，本案擬從土地利用、公共設施、交通運輸系統及防災、救災空間等，分別提出規劃構想，為後續都市更新事業計畫擬定之參考依據。

(一)土地利用計畫構想

「內湖-1」、「南港-1」更新地區於主要計畫由「國小用地」變更為「住宅區」，未來辦理細部計畫擬定作業時，應依本案檢討原則回饋 30%土地，如劃設公共設施用地建議集中留設為原則。

(二)公共設施改善計畫構想

1. 內湖-1：

本案未來辦理細部計畫擬定作業時，應依本案檢討原則回饋 30%土地，建議以劃設公共設施用地或可建築土地為原則，如劃設公共設施用地建議集中留設為原則，考量案址北側連結內湖科技工業區與規劃中捷運場站，南側為第三種住宅區與新明路工業區，基地東側之新明路 298 巷亦與成美橋相連，為內湖區銜接南港區之主要幹道，伴隨大眾運輸發展，將衍生人流、通行需求，建議如回饋公共設施土地集中留設於東側為原則。建議詳圖 4 所示。

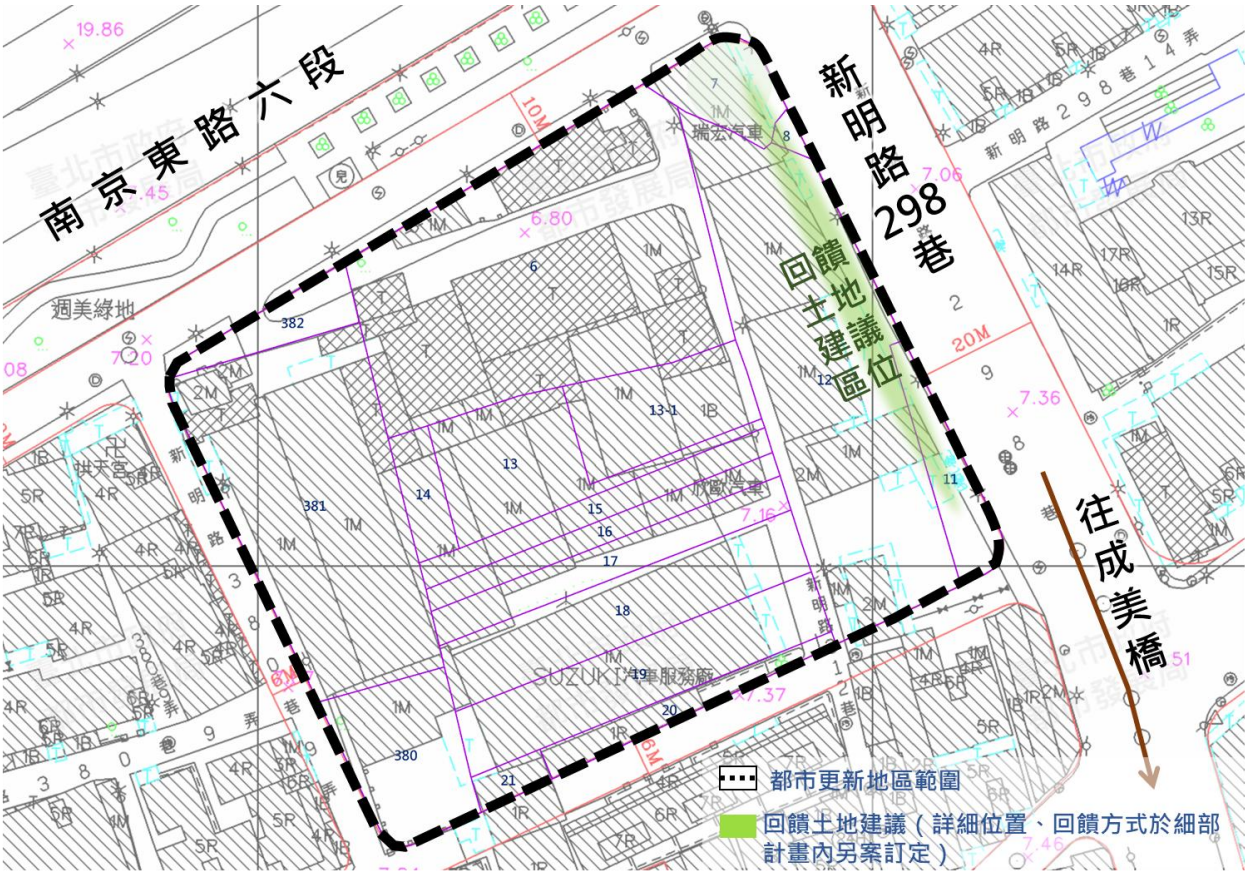


圖4　內湖-1 回饋土地整體構想示意圖

註:本圖係屬建議參考性質，實際回饋內容與位置應視本市都市計畫委員會審議通過並公告實施之細部計畫為準。

2. 南港-1：

本案未來辦理細部計畫擬定作業時，應依本案檢討原則回饋 30%土地，如劃設公共設施用地建議集中留設為原則。考量鄰近玉成國小學校師生與社區居民休憩需求，建議集中公共設施用地或留設開放空間於玉成國小西側校門；此外，該校門前之巷道路寬僅 6 公尺，建議南、北兩側再退縮留設 1 公尺，以達寬度 8 公尺通路。建議詳圖 5 所示。

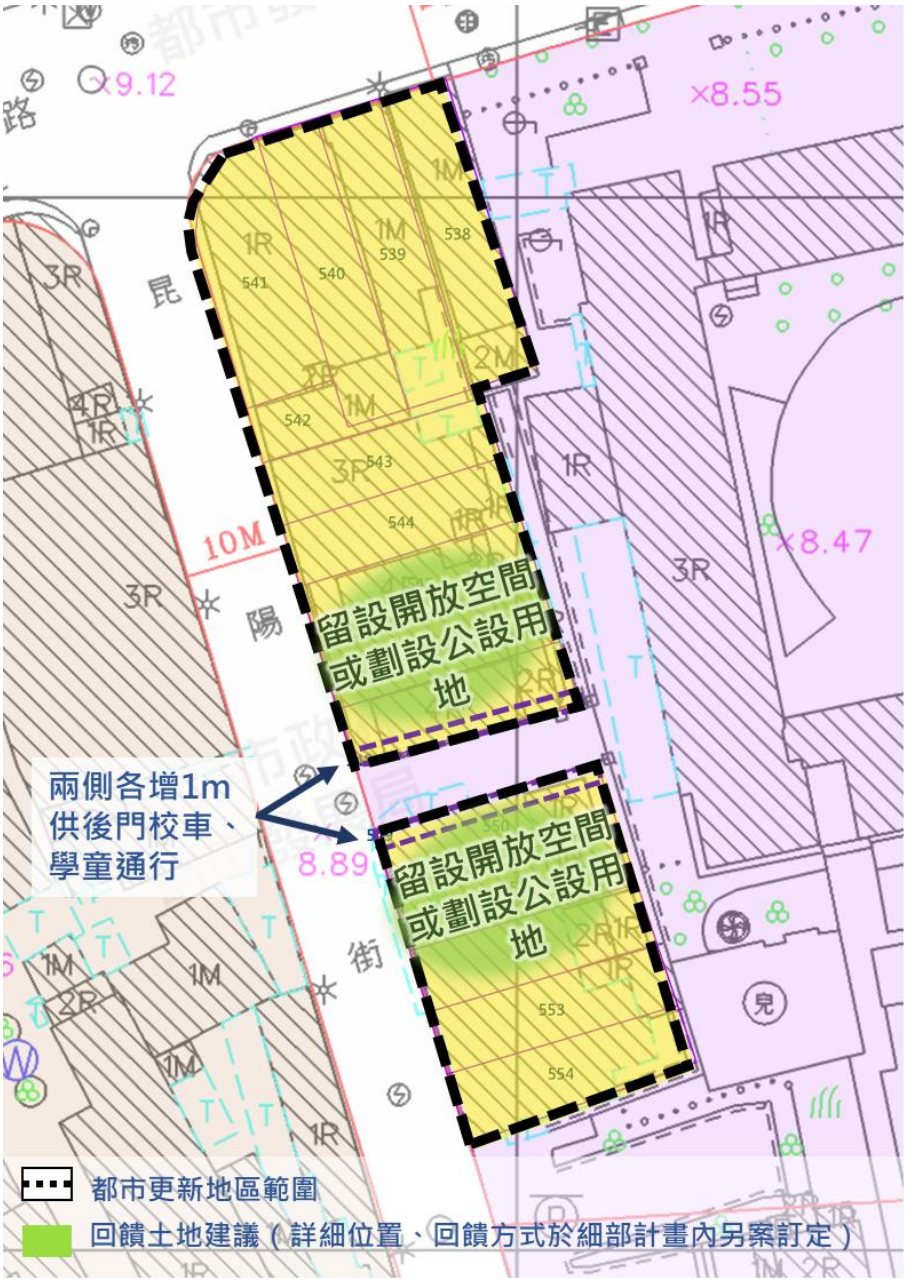


圖5　南港-1 回饋土地整體構想示意圖

註:本圖係屬建議參考性質，實際回饋內容與位置應視本市都市計畫委員會審議通過並公告實施之細部計畫為準。

(三)交通運輸系統構想

「內湖-1」、「南港-1」更新地區周邊之交通系統目前無調整需求，惟配合周邊 YouBike 站及未來捷運場站設施，更新地區內之建築基地應退縮留設帶狀式開放空間，供自行車及行人通行使用，以形塑人本、友善、連續之動線系統。相關退縮規定應由於未來辦理細部計畫擬定作業時併同研擬。



圖6　內湖-1 更新地區交通系統動線圖

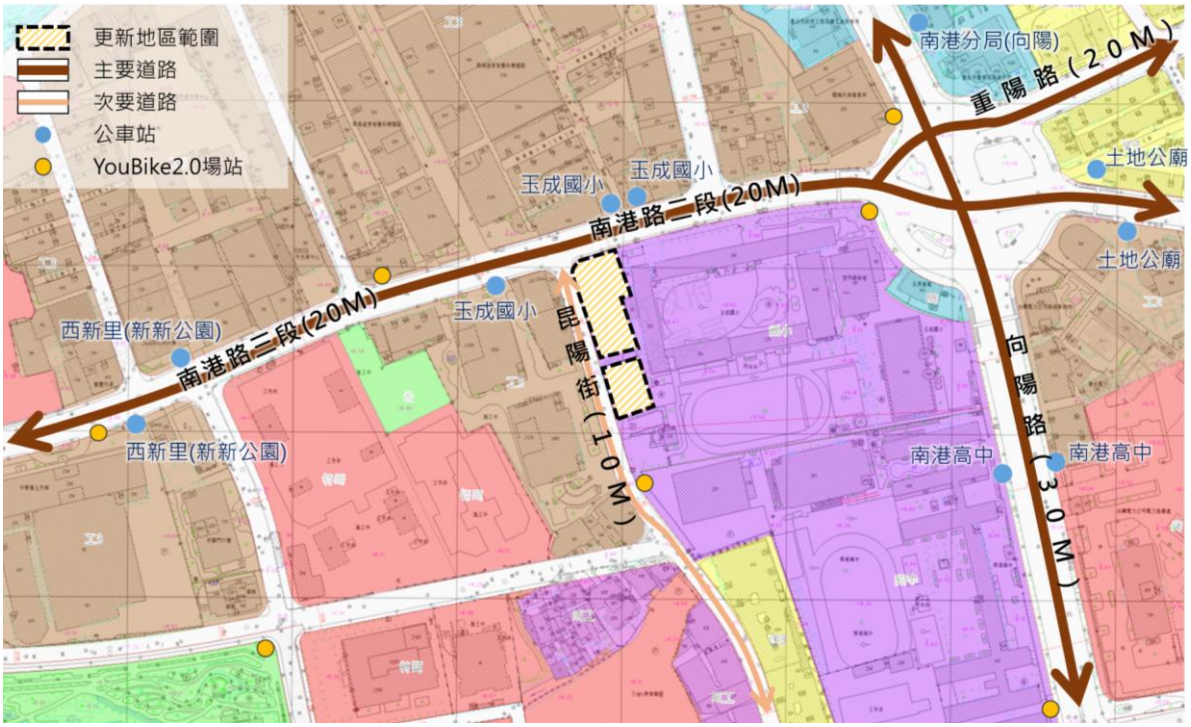


圖7　南港-1 更新地區交通系統動線圖

(四)防災、救災空間構想

「內湖-1」、「南港-1」更新地區避難救災道路、現況避難收容處所及緊急避難場所已設置完善，臺北市防災資訊網公布避難收容處所及所屬行政區之都市計畫主要計畫（通盤檢討）案防災計畫皆已針對周邊大型開放空間進行指認。

1. 避難救災道路

(1) 緊急救災道路：「內湖-1」更新地區北側之南京東路六段、「南港-1」更新地區北側之南港路三段。

(2) 救援輸送道路、聯外疏散橋梁：「內湖-1」更新地區之救援輸送道路為新明路；另「南港-1」更新地區之聯外疏散橋梁為成功橋。

2. 防災避難地點

(1) 緊急避難場所：「內湖-1」更新地區周邊之潭美綠地、明美公園；「南港-1」更新地區周邊之 BR-2 回饋公園、南港 62 號公園、向陽公園等。

(2) 中、長期收容所：「內湖-1」更新地區東北側之潭美國小；「南港-1」更新地區東側之玉成國小、南港高中。

3. 醫療救援場所

醫療據點指定以離災害發生後最短時間可達之中、大型醫院為主。「內湖-1」更新地區指定三軍總醫院為主要急救責任醫院，距離內湖更新地區約 3 公里，車程時間約 10 分鐘；「南港-1」更新地區指定聯合醫院（忠孝院區）為主要急救責任醫院，距離南港更新地區約 2 公里，車程時間約 10 分鐘。

4. 防災指揮地點

(1) 消防指揮所：「內湖-1」更新地區以內湖消防分隊及民權消防分隊為主要之消防指揮所；「南港-1」更新地區以南港消防分隊及成德消防分隊為主要之消防指揮所。

(2) 警察指揮中心：「內湖-1」更新地區以南側之潭美派出所；「南港-1」更新地區以東側之南港警察分局為主要之警察指揮中心。

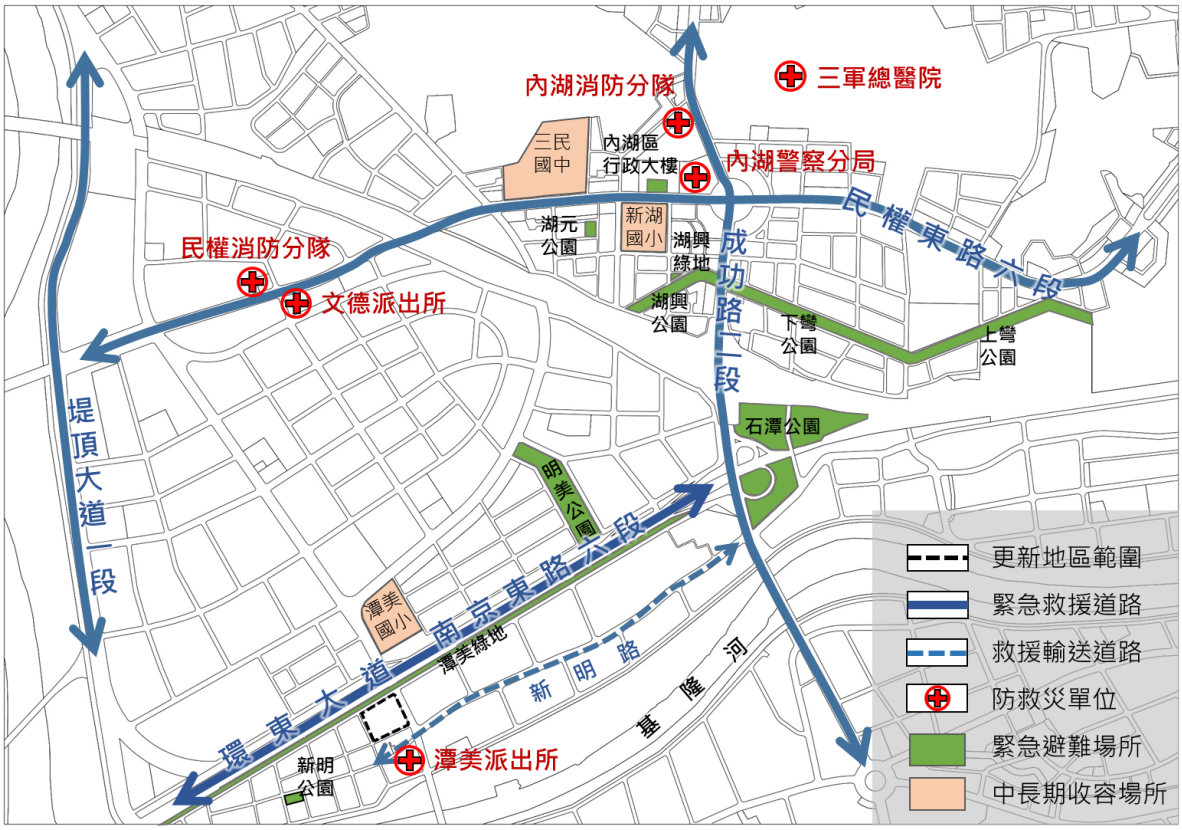


圖8　內湖-1 更新地區防災、救災空間圖

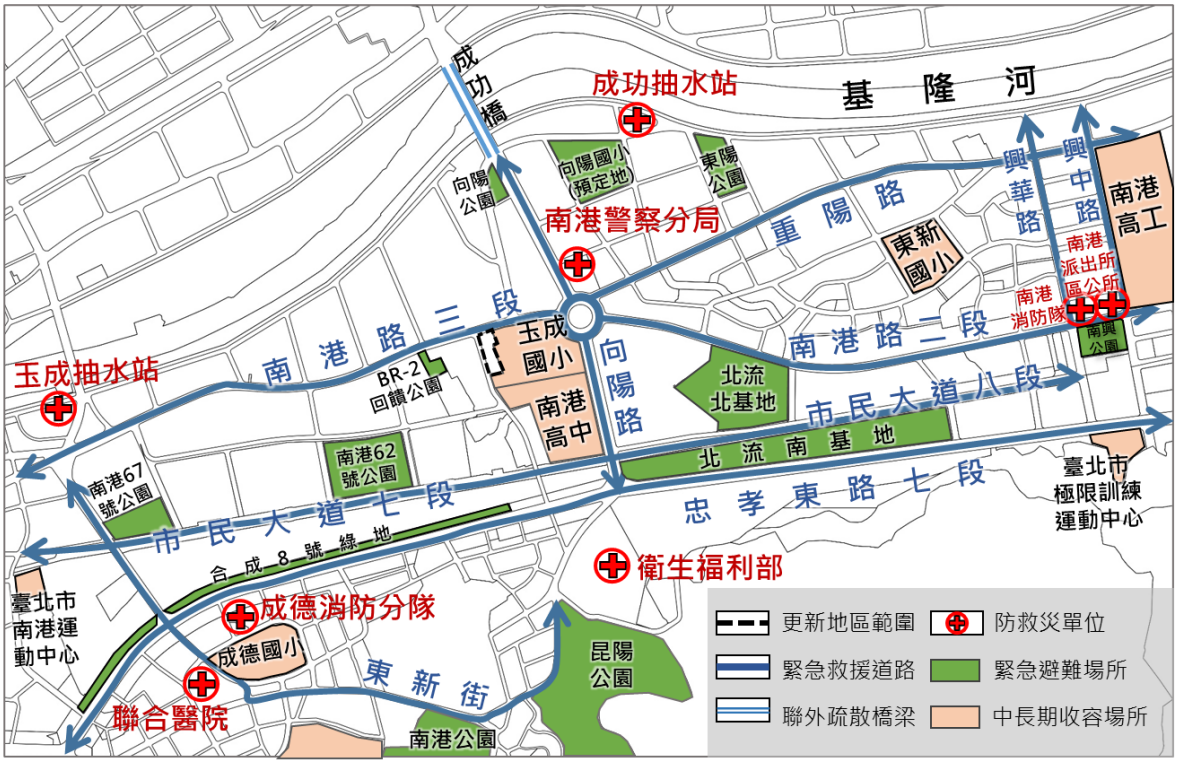


圖9　南港-1 更新地區防災、救災空間圖

肆、事業及財務計畫

本次細部計畫變更內容無預計取得或開闢之公共設施用地。

伍、 臺北市都市計畫委員會審議情形

一、本案經提臺北市都市計畫委員會109年2月13日第761次會議報告，決議如下：

本案先組成專案小組進行討論後再提委員會審議，請林志峯委員擔任召集人，府內涉及財政、地政及交通之委員(陳家蓁委員、張治祥委員、陳學台委員)為小組當然成員，其餘專案小組成員請召集人指定。【會後經召集人表示，府外委員邀請劉玉山委員、白仁德委員、潘一如委員、何芳子委員、徐國城委員擔任專案小組委員】。

二、109年4月9日第一次專案小組會議審查結論：

（一）本案公共設施用地變更原則先原則同意，並視後續個案討論情形，確認後再提請委員會審議。

（二）主要計畫依以下內容提請委員會審議：

編號主士1、主士2、主士3、主山1：依公展計畫書、圖內容。

（三）細部計畫依以下內容提請委員會審議：

1. 編號細士1：依公展計畫書、圖內容。
2. 編號細山1：原公展內容擬定部分土地為綠地用地之部分，考慮後續維護管理，同面積修正為道路用地，另區位修正為計畫範圍之東側及南側，並沿現有道路用地順接劃設。

（四）公民或團體陳情意見依以下內容提請委員會審議：

1. 綜理表編號士林-2、3、4、6，依本次會議市府回應。
2. 綜理表編號士林-5、中山-2，有關國產署北區分署針對該等變更內容原則尊重之書面意見，一併提委員會審議。

（五）本案變更編號主內1（內湖72號公園）等大型山區公園，請先安排全體委員至現地會勘後，併本次會議未及討論之變更內容及公民團體陳情意見提下次專案小組討論。

三、109年6月11日第二次專案小組會議審查結論：

（一）主要計畫依以下內容提請委員會審議：

1. 內湖區

(1) 編號「主內1」：因所涉及之內湖72號公園及陳情意見所提之65號、71號公園區域很大，且地形並非全部陡峭，全面變更為保護區是否適宜（例如臨民權東路六段側、緊臨住宅區側留設緩衝設施等）？建議都發局、公園處、大地處等相關單位就區位條件、地主權益，並參酌委員意見，再進行詳細的調查分析後，逕提委員會審議。

(2) 編號「主內2、3、4」：依公展計畫書、圖內容。

2. 文山區

(1) 編號「主文1、2」：依公展計畫書、圖內容。

(2) 編號「主文3」：依本次會議市府所提修正變更範圍。

3. 松山區

編號「主松1」：依公展計畫書、圖內容。

4. 信義區

(1) 編號「主信1、2」：依公展計畫書、圖內容。

(2) 編號「主信3」：依本次會議市府所提修正變更範圍。

5. 南港區

(1) 編號「主南1、4」：依公展計畫書、圖內容。

(2) 編號「主南2」：依本次會議市府所提修正，新增袋地申請通行應支付償金之規定。

(3) 編號「主南3」：依本次會議市府所提變更機關用地為社福及機關用地。

6. 大安區

本次會議市府釐清細部計畫（編號細安3）應屬主要計畫層級並新增變更編號「主安1」：依本次會議市府所提修正內容，變更住宅區為聚落風貌保存專用區。

7. 本次會議新增提案內容

編號「主士4、主士5、主文4、主山2、主信4、主山3、主士6、主南5」：依本次會議市府所提變更內容。

（二）細部計畫依以下內容提請委員會審議：

1. 文山區

(1) 編號「細文1、2」：依公展計畫書、圖內容。

(2) 編號「細文3」：依本次會議市府所提修正變更範圍。

2. 信義區

編號「細信1」：依本次會議市府所提修正變更範圍。

3. 南港區

編號「細南1、2」：依本次會議市府所提修正回饋機制相關文字內容。

4. 大同區

編號「細同1」：依公展計畫書、圖內容。

5. 大安區

(1) 編號「細安1、2」：依公展計畫書、圖內容。

(2) 編號「細安3」：依本次會議市府所提修正內容，配合新增變更編號「主安1」擬定為「聚落風貌保存專用區」。

(3) 編號「細安4」：依本次會議市府所提修正回饋機制相關文字內容。

6. 中正區

編號「細正1」：依本次會議市府所提修正面積為0.2209公頃。

7. 萬華區

編號「細萬1」：依本次會議市府所提修正內容，本變更案撤回不予變更。

8. 本次會議新增提案內容

(1) 編號「細正2」：依本次會議市府所提內容，變更廣場用地為道路用地。

(2) 編號「細正3」：依本次會議市府所提內容，變更廣場用地為道路用地，惟變更後之路型規劃，請新工處與交通局再作討論調整。

（三）公民或團體陳情意見依以下內容提請委員會審議：

1. 綜理表編號「通案-1」，依本次會議市府回應。

2. 綜理表編號「士林-1、5、7」，依本次會議市府回應。

3. 綜理表編號「中山-1、2」，依本次會議市府回應。

4. 綜理表編號「內湖-1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14、15、16」，同本次會議建議意見第一之（一）第1點。

5. 綜理表編號「文山-1」，依本次會議市府回應。

6. 綜理表編號「信義-1、2、3、4」，依本次會議市府回應。

7. 綜理表編號「南港-1、2、3、4、5、6、7」，依本次會議市府回應。

8. 綜理表編號「萬華-1」，依本次會議市府回應。

9. 綜理表編號「北投-1、2」，依本次會議市府回應。

10. 綜理表編號「中正-1」，依本次會議市府回應。

（四）本案檢討後之土地使用分區面積及徵收經費增減，請配合 2 次專案小組討論內容修正。

四、本案經提臺北市都市計畫委員會 109 年 8 月 13 日第 769 次委員會議，決議如下：

（一）本案除以下幾點，其餘同意依專案小組建議意見，依公展計畫書、圖以及本次會議市府所送補充會議資料修正通過：

1. 「公共設施變更原則」同意依市府本次會議所提修正內容。

2. 變更主要計畫部分

(1) 變更編號「主士１」、「主士２」、「主士７」有關士林大型山區公園之檢討，請釐清陳情變更農業區的範圍、保護區與農業區之容許使用差異(包括觀光休閒農場)，並就地形地質條件、使用分區及土地所有權人權益等整體考量評估後，再提會審議。

(2) 新增變更編號「主士５」中庸一路接中庸五路道路，同意本次會議市府所提修正內容，並增劃「道路護坡用地」。

(3) 新增變更編號「主士６」士林翠山里公車調度站用地，同意本次會議市府所提修正內容，變更為「社福及機關用地(供本府及相關單位公務使用)」，並增訂使用強度。

(4) 新增變更編號「主山４」道明國小預定地，同意本次會議市府所提修正內容，將國小用地分別變更為以下分區：

A. 西側土地屬臺北市私立道明外僑學校所有，變更為「文教區(供臺北市私立道明外僑學校使用)」。

B. 西北側土地考量私立道明外僑學校表示無使用需求，爰變更為「文教區」。

C. 東南側土地教育局表示已無使用需求，考量多為私有地且周邊多為住宅區，變更為「住宅區」，並依本次會議所提修正回饋機制相關規定辦理。

(5) 變更編號「主文 3」變更公墓用地為殯葬專用區，同意本次會議市府所提修正面積為 16.3168 公頃。

(6) 變更編號「主文 4」仙跡岩自然步道後段，同意本次會議市府所提修正內容，除變更「住宅區」(細計為道路用地)為「保護區」外，另考量經過隧道上方之都市計畫道路兩側高差大，將造成大量挖填土方，併同變更「道路用地」為「保護區」。

(7) 變更編號「主南 1」玉成國小西北側國小用地變更為住宅區，同意本次會議市府所提修正回饋機制相關文字內容。

(8) 變更編號「主南 2」南港國宅福德街 373 巷東側機關用地變更為住宅區，同意本次會議市府所提修正回饋機制相關文字內容。

(9) 變更編號「主南 3」軍人公墓以南、研究院路三段北側機關用地，同意本次會議市府所提修正內容，變更為「社福及機關用地(供本府及相關單位公務使用)」，並增列使用強度。

3. 細部計畫

(1) 變更及擬定細部計畫部分

A. 編號「細山 1」，同意本次會議市府依第 1 次專案小組建議所提修正內容，擬定為「汽車修護展售工業區」及「道路用地」。

B. 編號「細文 3」擬定殯葬專用區，同意本次會議市府所提配合「主文 3」修正面積。

C. 編號「細安 4」大安 215 號公園東側（立人中小學東北側），同意本次會議市府所提修正內容，變更「公園用地」為「第三種住宅區(特)」，土地所有權人應依都市計畫法第

24 條規定自擬細部計畫另案辦理變更，並依本次會議所提修正回饋機制相關規定辦理，故列為暫予保留。

D. 編號「細南 1」、「細南 2」，同意本次會議市府所提修正內容，土地所有權人應依都市計畫法第 24 條規定自擬細部計畫另案辦理變更，並依本次會議所提修正回饋機制相關規定辦理，故列為暫予保留。

E. 編號「細正 1」南昌變電所預定地，同意本次會議市府所提修正內容，變更「變電所用地」為「第三種住宅區」及「第三種住宅區(特)」，並依本次會議所提修正回饋機制相關規定辦理，故列為暫予保留。

F. 編號「細正 3」中正 10 號廣場用地變更為道路用地，同意本次會議市府所提修正面積為 0.0726 公頃。

G. 編號「細萬 1」變更機關用地為第四種住宅區，同意本次會議市府所提撤回不予變更。

(2) 山限區管制，同意市府本次會議說明，「主士 4」及「主南 5」因已變更為保護區，無劃設山限區之必要，配合刪除山限區管制。

（二）公民或團體陳情意見，除前述決議修正及以下幾點外，其餘同意市府本次會議所提回應意見辦理：

1. 綜理表編號「士林-1、3、4、6」陳情有關士林大型山區公園議題，同本次會議決議第一之(二)第 1 點。

2. 綜理表編號「士林-7」陳情廢除計畫道路案，請市府釐清案址劃設為計畫道路及建築物存在之先後時點，併補充周邊道路現況及該計畫道路之必要性，再提會討論。

3. 綜理表編號「北投-1」，請釐清案址是否為北投綠帶系統之一環以及容積移轉申請狀況，並就劃設合宜性、周邊公園綠地分布情形、是否有開闢需求等一併考量，修正回應說明後再提會討論。

五、本案經提臺北市都市計畫委員會109年10月29日第772次委員會議，決議如下：

（一）本案除以下幾點，其餘依本次會議市府所送補充會議資料修正通過：

1. 變更主要計畫部分

(1) 變更編號「主內1」、「主士1」、「主士2」、「主士7」等大型山區公園：同意本次會議市府所提修正內容，維持現行公園用地，不予變更。俟市府委託調查作業完成後，再行辦理法定程序。

(2) 變更編號「主士4」士林12號公園內道路用地：配合前點決議修正，維持現行道路用地，不予變更。

(3) 變更編號「主山4」道明國小：同意本次會議市府所提修正內容，除第769次會議已審決之變更範圍，新增納入部分西側住宅區(細計為道路用地)範圍，變更為「文教區」及「文教區(供臺北市私立道明外僑學校使用)」。

(4) 變更編號「主南5」舊莊國小南側：同意本次會議市府所提修正內容，調整第769次會議已審決之變更範圍，不納入西側細長型步道區域(面積約173平方公尺)，變更面積修正為1.6131公頃。山限區管制範圍配合於細部計畫案內修正。

2. 細部計畫

(1) 新增編號「細山2」：同意本次會議市府所提配合「主山4」擬定為「文教區」及「文教區(供臺北市私立道明外僑學校使用)」。

(2) 山限區管制，同意本次會議市府說明，配合「主南5」之變更範圍修正山限區管制範圍。

（二）公民或團體陳情意見，依市府本次會議所提回應說明辦理。

六、本案經提臺北市都市計畫委員會112年7月27日第807次委員會議，決議如下：

（一）本案編號細南3不得作為容積移轉接受基地，其餘依公展計畫書、圖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）本次新增計畫內容超出公開展覽部分，請依都市計畫法第19條規定，另案辦理公開展覽。

（三）公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。

七、本案經提臺北市都市計畫委員會113年2月27日第814次委員會議，決議如下：

照案通過。

八、本案經提臺北市都市計畫委員會113年11月14日第821次委員會議，決議如下：

照案通過。

臺北市政府 都市發展局
業務主管
承辦人員