臺北市都市計畫書

修訂「擬訂『修訂臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案』內『士林區光華段士林紙廠土地』第三種商業區（特）細部計畫案」（第三次修訂）

臺北市政府

115 年 11 月 19 日府都規字第 11530545671 號公告公開展覽

臺北市都市計畫書

修訂「擬訂『修訂臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案』內『士林區光華段士林紙廠土地』第三種商業區（特）細部計畫案」（第三次修訂）

臺北市政府

115 年 11 月 19 日府都規字第 11530545671 號公告公開展覽

案　　名：修訂「擬訂『修訂臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案』內『士林區光華段士林紙廠土地』第三種商業區（特）細部計畫案」（第三次修訂）

申請單位：陽光士林開發股份有限公司

計畫範圍：詳如計畫所示

類　　別：修訂

法令依據：都市計畫法第 24 條

詳細說明：

壹、緣起

依本府 112 年 6 月 12 日公告實施「臺北市士林區都市計畫通盤檢討（細部計畫）（第三階段）案」，有關士林紙廠部分捐地時程規定如下：「.....捐地部分應於臺北市士林區都市計畫通盤檢討（細部計畫）（第三階段）案公告實施後一年內完成產權捐贈程序。但福德路 31 巷涉及文化資產審議之道路用地部分，得於本案歷史建物修復再利用計畫經『臺北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群考古遺址史蹟及文化景觀審議會』審議通過後一年內，完成捐贈作業。」

次查申請人前已向本府辦理回饋申請程序，惟因現況地上物清理及協議書簽訂等緣故，已逾前開都市計畫書規定之一年捐贈期限（至 113 年 6 月 12 日止），以致申請人尚難依原計畫辦理捐贈作業。

又本案計畫範圍所在（福德里）里長自 112 年起，於每年度市長里長會議均提案，為改善地方環境，建請市府應予協助完成本案公共設施用地回饋及捐贈作業，續經 114 年 4 月 14 日士林區 114 年度市長與里長有約會議裁示專案辦理。爰申請人依都市計畫第 24 條申請個案變更修訂捐贈期限規定，以完成相關捐贈及回饋項目。

貳、原都市計畫發布實施情形歷程

表 1 歷年都市計畫發布實施綜整表

原公告都市計畫名稱	公告日期	文號
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劃案	59.07.04	府工二字第 29248 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
擬定士林舊市區細部計畫暨配合修訂主要計畫案內未核定部份（士林紙廠）計畫案	67.06.30	府工二字第 25426 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
擬定士林區基隆河廢河道附近地區細部計畫案	68.08.27	府工二字第 30925 號
變更台北市士林區、北投區都市計畫公共設施用地（通盤檢討）案（7029-01～7029-59 共計 59 幅圖）	70.05.28	府工二字第 21745 號
修訂士林區基隆河廢河道附近地區細部計畫土地使用分區管制規定計畫案	71.03.23	府工二字第 08268 號
修訂士林舊市區細部計畫（通盤檢討）案	72.08.12	府工二字第 30527 號
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	76.12.28	府工二字第 205112 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	79.09.13	府工二字第 79049926 號
修訂台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「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
擬定「修訂臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案」內「士林區光華段士林紙廠土地」第三種商業區（特）細部計畫案	92.01.09	府都二字第 09202901400 號

原公告都市計畫名稱	公告日期	文號
臺北市士林區都市計畫通盤檢討（主要計畫）（第一階段）案	110.02.05	府都規字第 11000903351 號
臺北市士林區都市計畫通盤檢討（細部計畫）（第一階段）案	110.03.23	府都規字第 11030166631 號
修訂臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案	111.05.24	府都綜字第 11100005681 號
臺北市士林區都市計畫通盤檢討（主要計畫）（第二階段）案	111.10.24	府都規字第 11100978851 號
臺北市士林區都市計畫通盤檢討（細部計畫）（第二階段）案	112.03.01	府都規字第 11230122721 號
臺北市士林區都市計畫通盤檢討（細部計畫）（第三階段）案	112.06.12	府都規字第 11230337111 號
擬定「臺北市開發基地體感降溫專案」細部計畫案	113.11.12	府都設字第 11300917561 號
修訂「修訂臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案」內申請作業期限案	115.07.14	府都綜字第 11530500771 號

參、計畫範圍及面積

本計畫區位處士林夜市西北側，範圍原屬士林紙業股份有限公司士林紙廠舊址，東以福德路連接捷運士林站，西南側臨基河路，東南側以福德路 31 巷為界，東北側、西北側分別以 9 公尺計畫道路與鄰近住宅社區相接，總面積約 42,587.89 平方公尺。

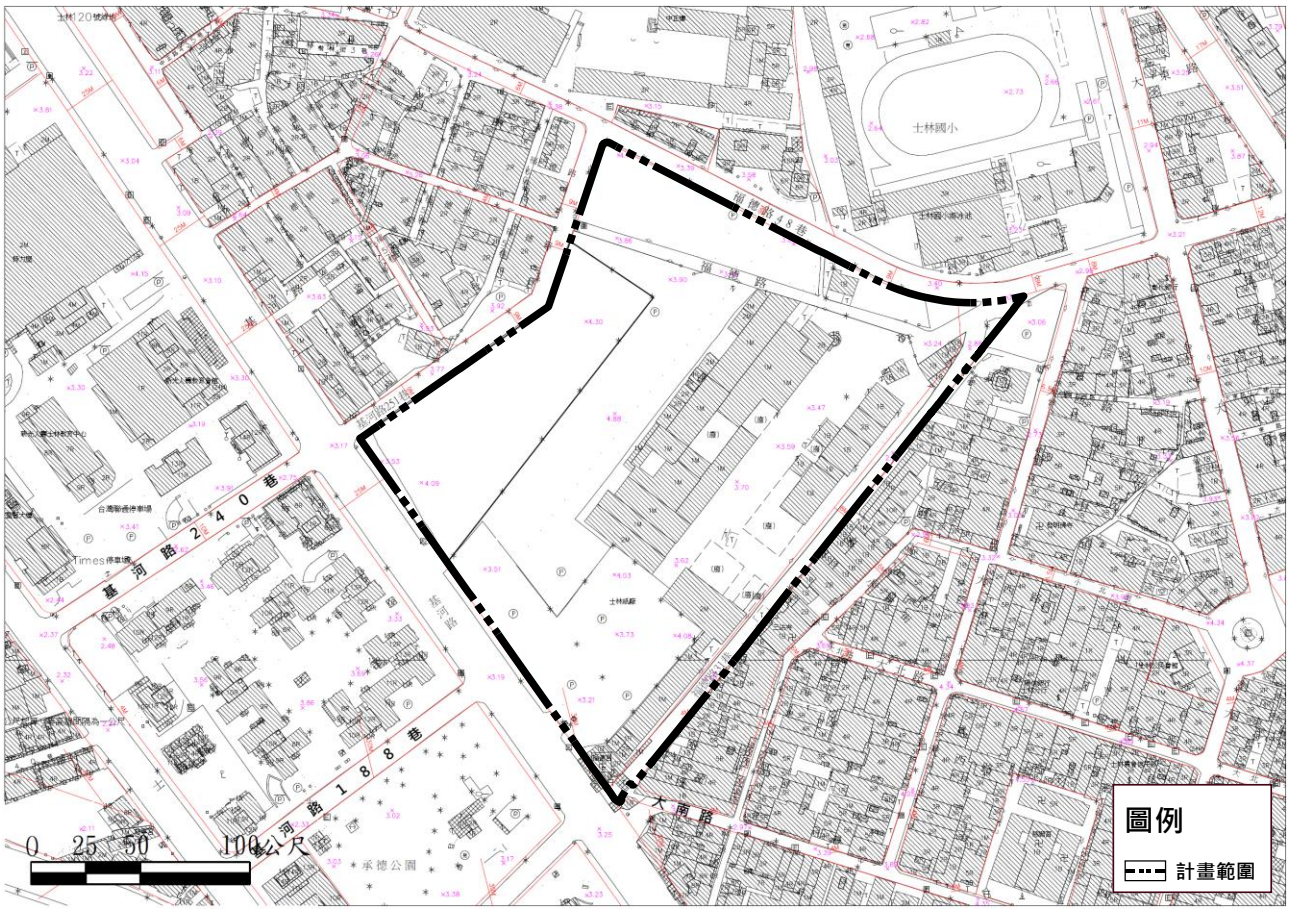


圖 1 計畫範圍圖

表 2 計畫範圍內土地權屬表

士林紙廠土地權屬		地段地號	面積（平方公尺）	比例
公有土地	中華民國	士林區光華段二小段 45-2、52、52-4、52-9、52-21、52-22、52-25、1080、1092-4、1092-18 地號等 10 筆土地	2,603.89	5.93%
	臺北市	士林區光華段二小段 53、53-1、671-9、671-11、671-20、671-21、671-22、1077、1078、1079、1081 地號等 11 筆土地	698	1.76%
	小　計		3,301.89	7.69%
私有土地	陽光士林	士林區光華段二小段 45、45-1、45-3、48、51-1、52-8、52-23、52-24、52-26、208、208-1、208-2、208-3、209、209-1、209-2、209-3、209-4、212、212-1、212-2、212-3、212-4、212-5、669、669-5、669-7、669-8、669-9、669-10、669-11、669-12、669-13、669-14、669-18、669-19、669-20、669-21、669-22、669-23、669-24、669-25、669-26、669-27、669-28、669-29、669-30、669-31、669-32、669-33、669-34、669-35、669-36、669-37、669-38、1076 地號等 56 筆土地	39,139	92.31%
	福德宮	士林區光華段二小段 670、670-2、670-3、670-4 地號等 4 筆土地	147	
合　計			42,587.89	100%

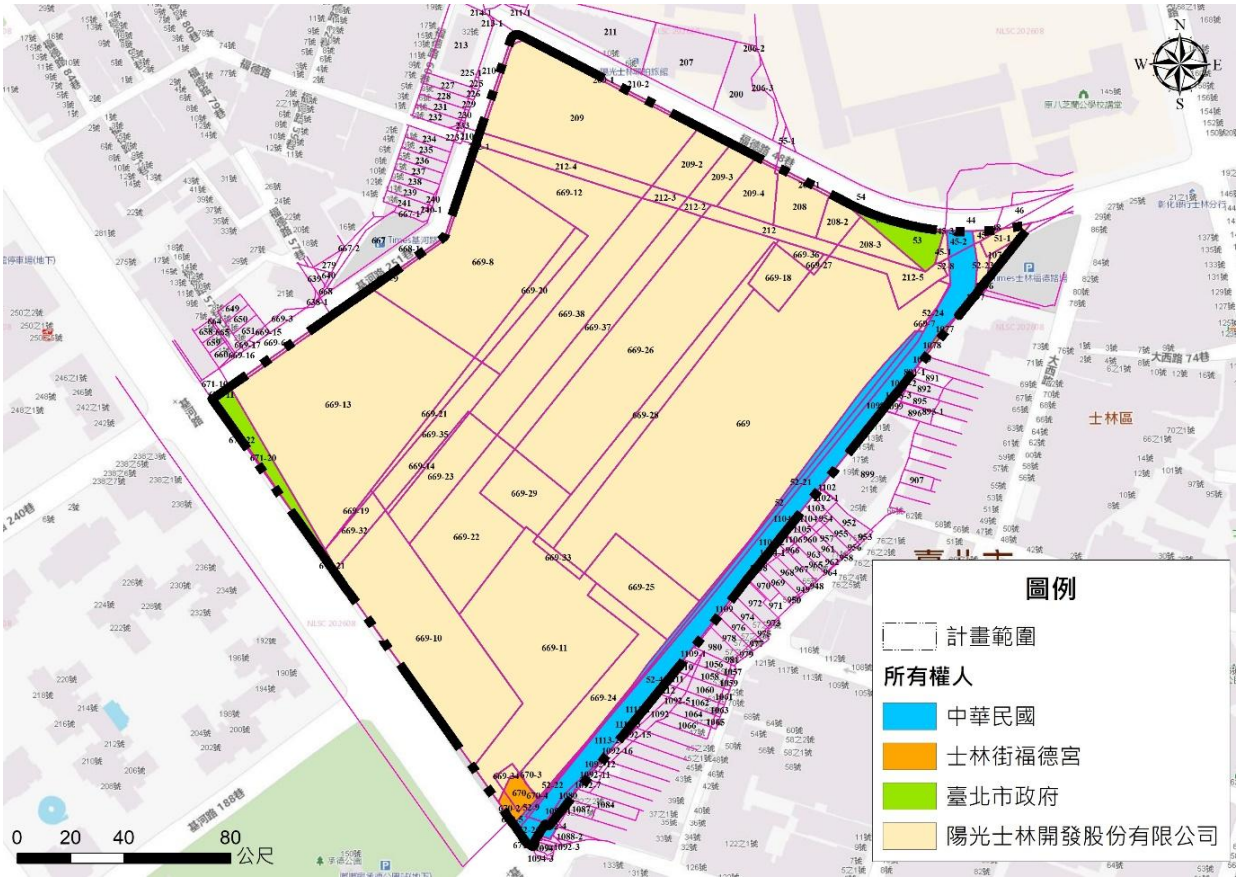


圖 2 土地權屬示意圖

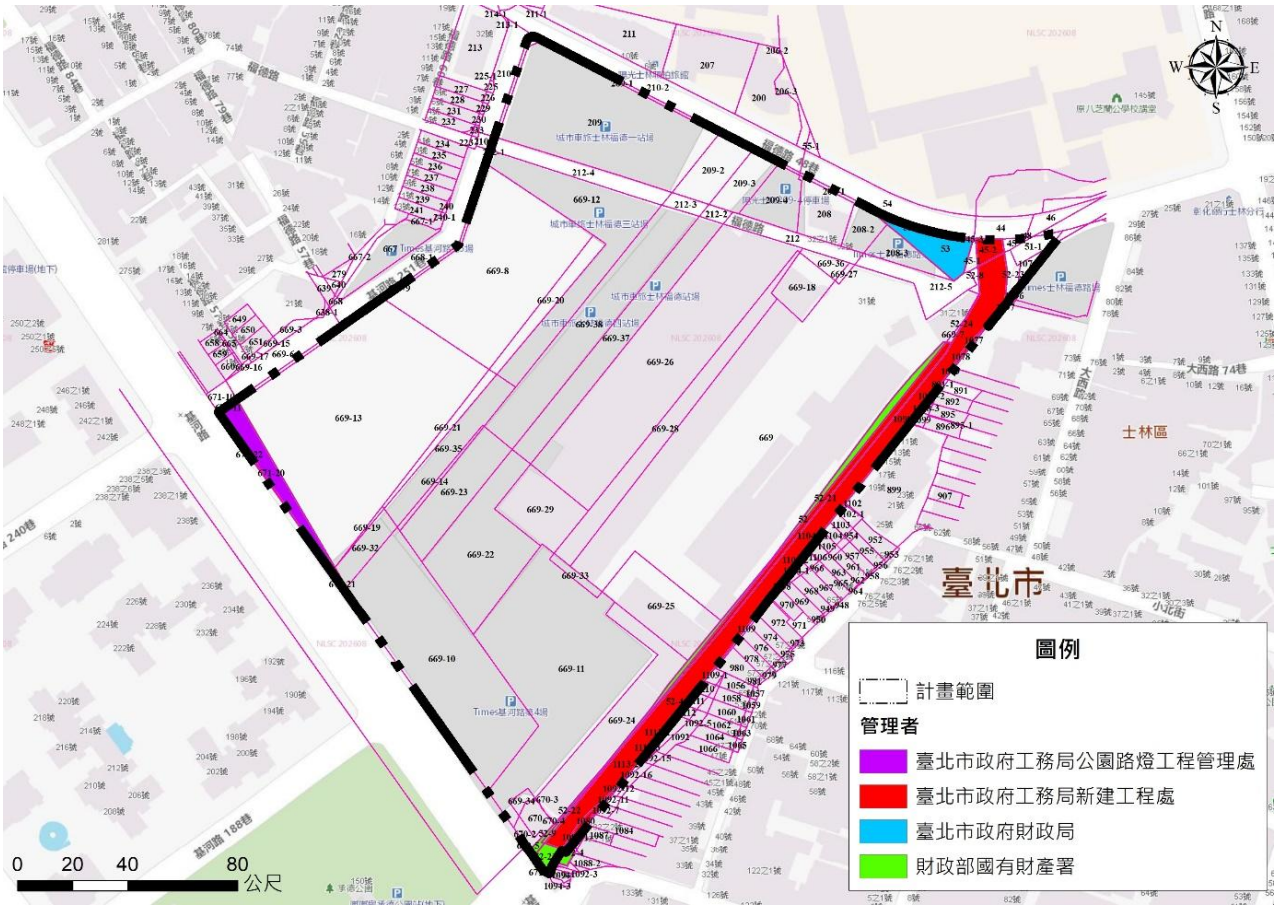


圖 3 公有土地管理機關示意圖

肆、基地發展現況

一、土地使用現況

（一）計畫區內土地使用分區

本計畫區土地使用分區包括第三種商業區（特）、公園用地、道路用地，其土地使用內容及面積分配情形如下表 3 所示。

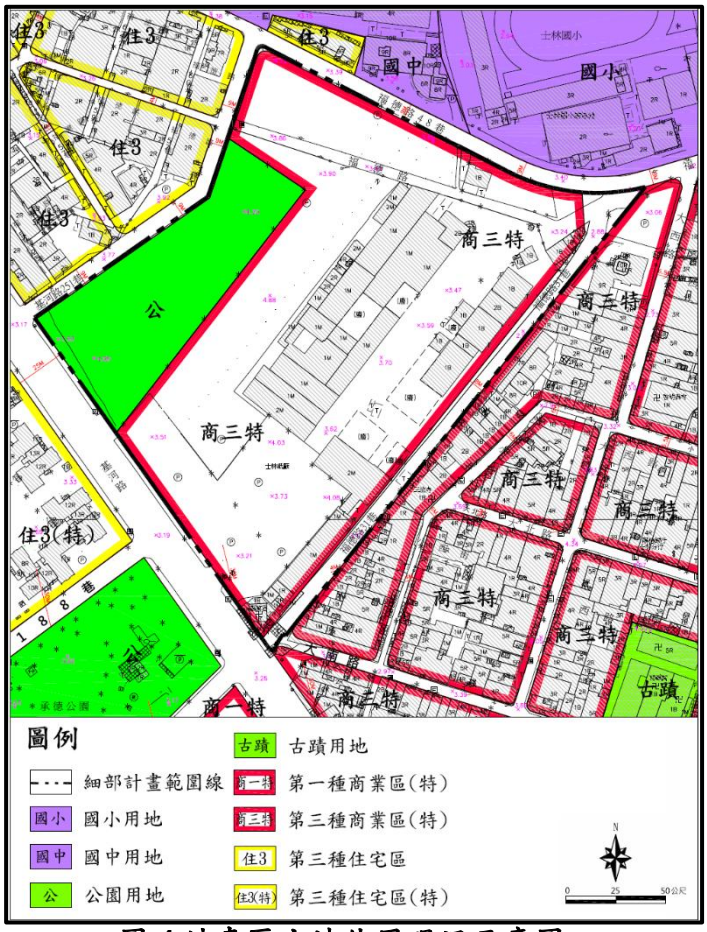


圖 4 計畫區土地使用現況示意圖

表 3 土地使用內容及面積分配

使用分區	面積（公頃）
第三種商業區（特）	3.2053
公園用地	0.7587
道路用地	0.2947
合　計	4.2587

註:表列數字僅供參考，其形狀大小及位置依都市計畫圖所示，並以實地地籍分割線為準。

（二）計畫區內使用現況

本案基地西南側現為公園用地及民營停車場，基地東側為歷史建築，現況為閒置廠房，僅廠長室部份仍作辦公使用。



圖 5 計畫區土地使用現況示意圖

本計畫基地內建築物可分為歷史建築與非歷史建築，歷史建築包含：

1.區域 A：醫務室及福利社。

2.區域 B：警衛室。

3.區域 C：加工間及車庫。

4.區域 D：實驗室、貼糊間及車床間。

5.區域 E：舊鍋爐間。

6.區域 F：廠長室、一號抄紙機室、成品及原料倉庫。

非歷史建築：包含鍋爐間、藥品原料倉庫、紙料處理間、調成室 B 與倉庫 ABC。

士林紙廠因具經濟史、產業發展和區域空間紋理的價值，見證臺灣自動化工業生產紙的過程。文資委員會認為具備高度的歷史價值於 2021 年 11 月登錄為臺北市歷史建築，範圍包括廠長室、倉庫、抄紙機室、加工間、實驗室等。

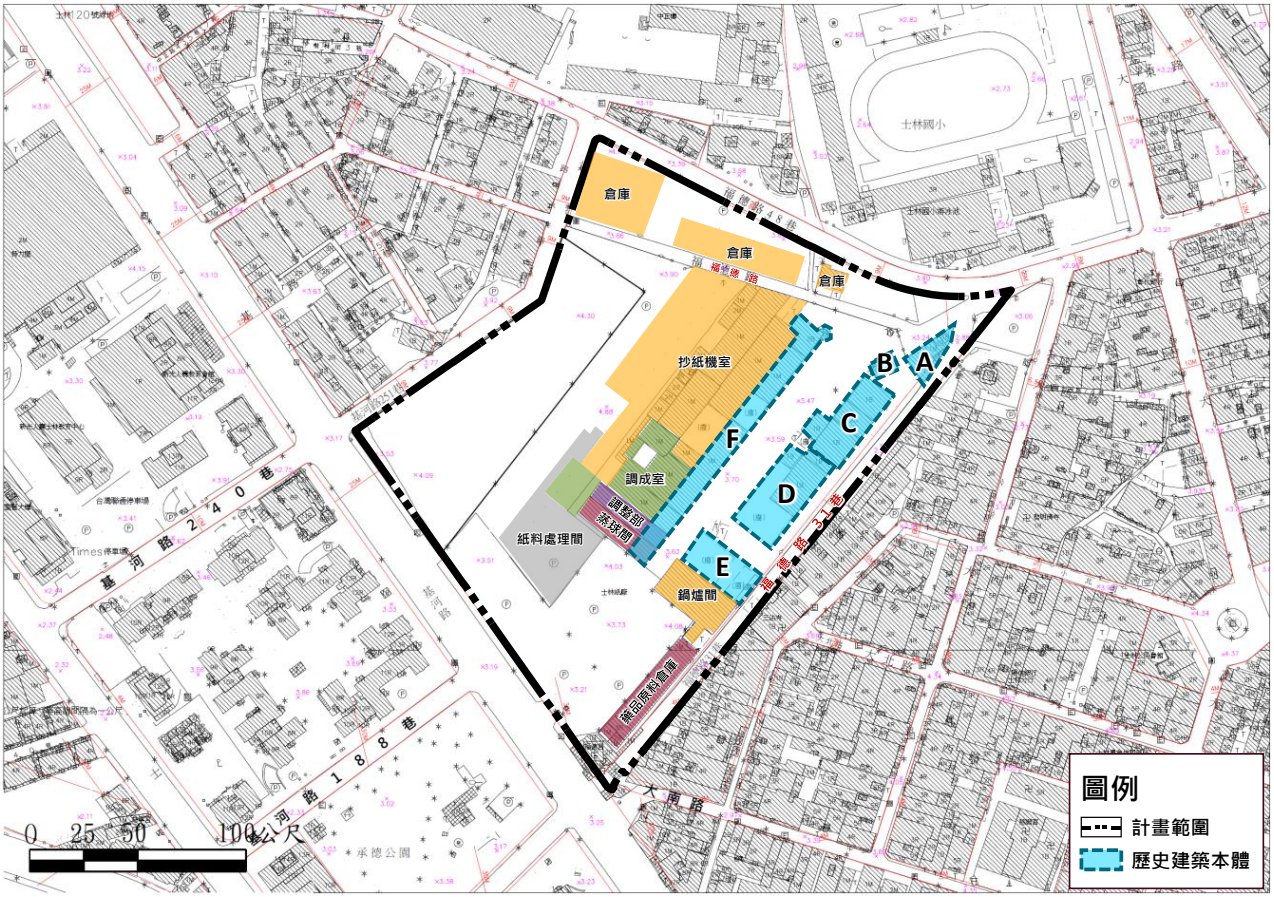


圖 6 本計畫區建築物位置示意圖

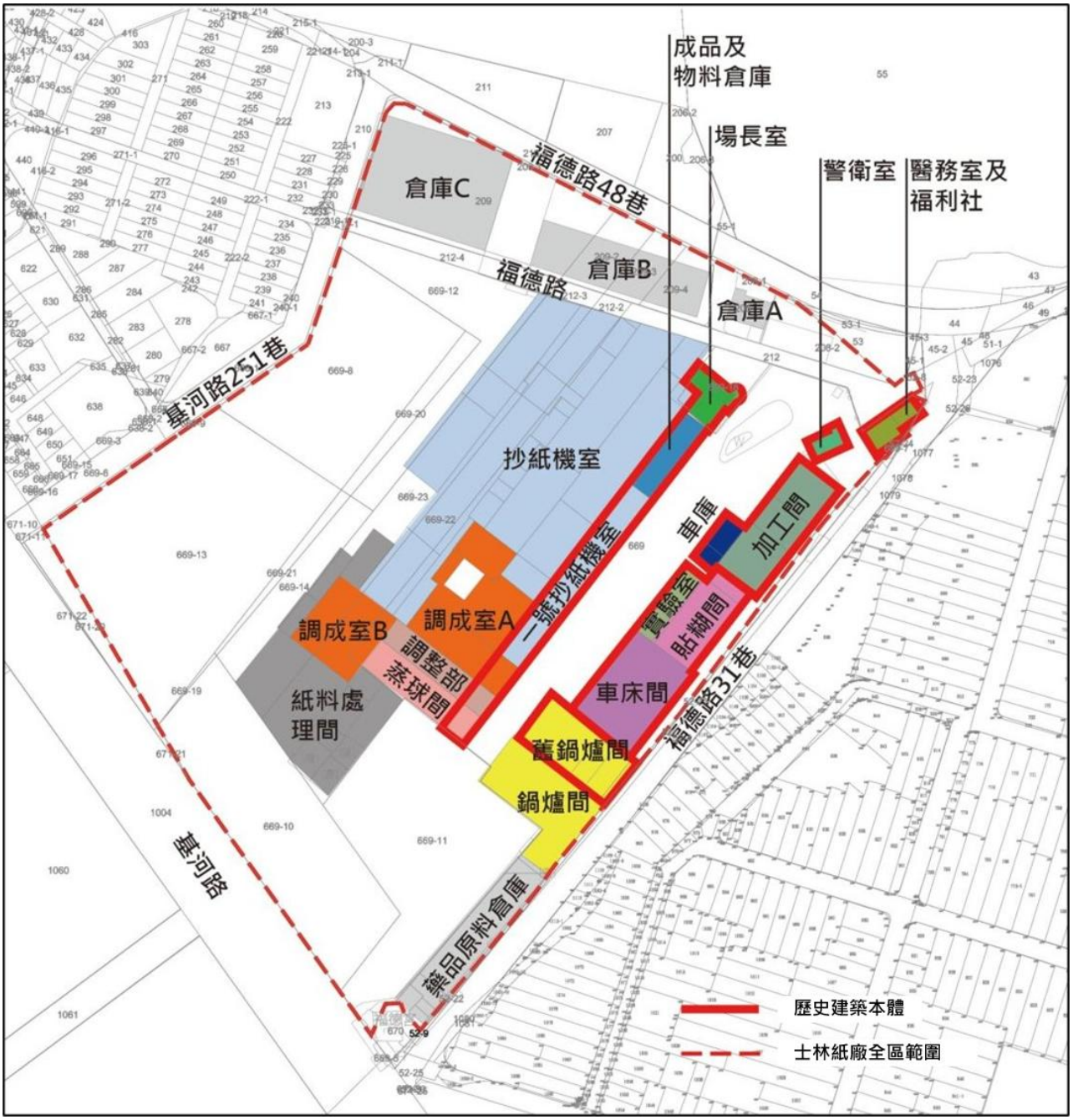


圖 7 本計畫區建築物昔日紙廠運作設施位置示意圖

（三）計畫區周邊使用現況

基地周遭以商三特為主，主要位在士林夜市及士林捷運站周邊。基河路南邊右側以及文林路沿線為士林夜市範圍，現況一、二樓以商業使用為主，屬一般商業零售性產業，餘巷道內以住商混合使用為主，計畫區周邊建物屋齡多較高。

二、鄰近交通系統現況

（一）交通系統

主要交通幹道為25公尺寬之基河路往北往可達天母、石牌等地區，往南可接捷運淡水線劍潭站，經圓山進入臺北市核心市區。

本計畫基地周邊地區道路系統，南北向主要幹道之中山北路，聯絡市中心與天母、石牌等地區；西側承德路通往北投、淡水地區之幹道；東西向為中正路東可通往高速公路之聯絡道路。本計畫基地東北及西北二側各有 8 公尺寬之計畫道路，可連接福德路及基河路。

（二）大眾運輸系統

大眾運輸系統有淡水信義線，基地鄰近劍潭站、士林站等二站；公車系統於本計畫鄰近之士林站，周邊公車網絡發達，設有多個站牌。

（三）公共自行車系統

臺北市士林區現行共有36處微笑單車站點，除現有捷運站周邊均已設點外，中山北路沿線及士林夜市一帶皆已佈設共計 1,412 車位。

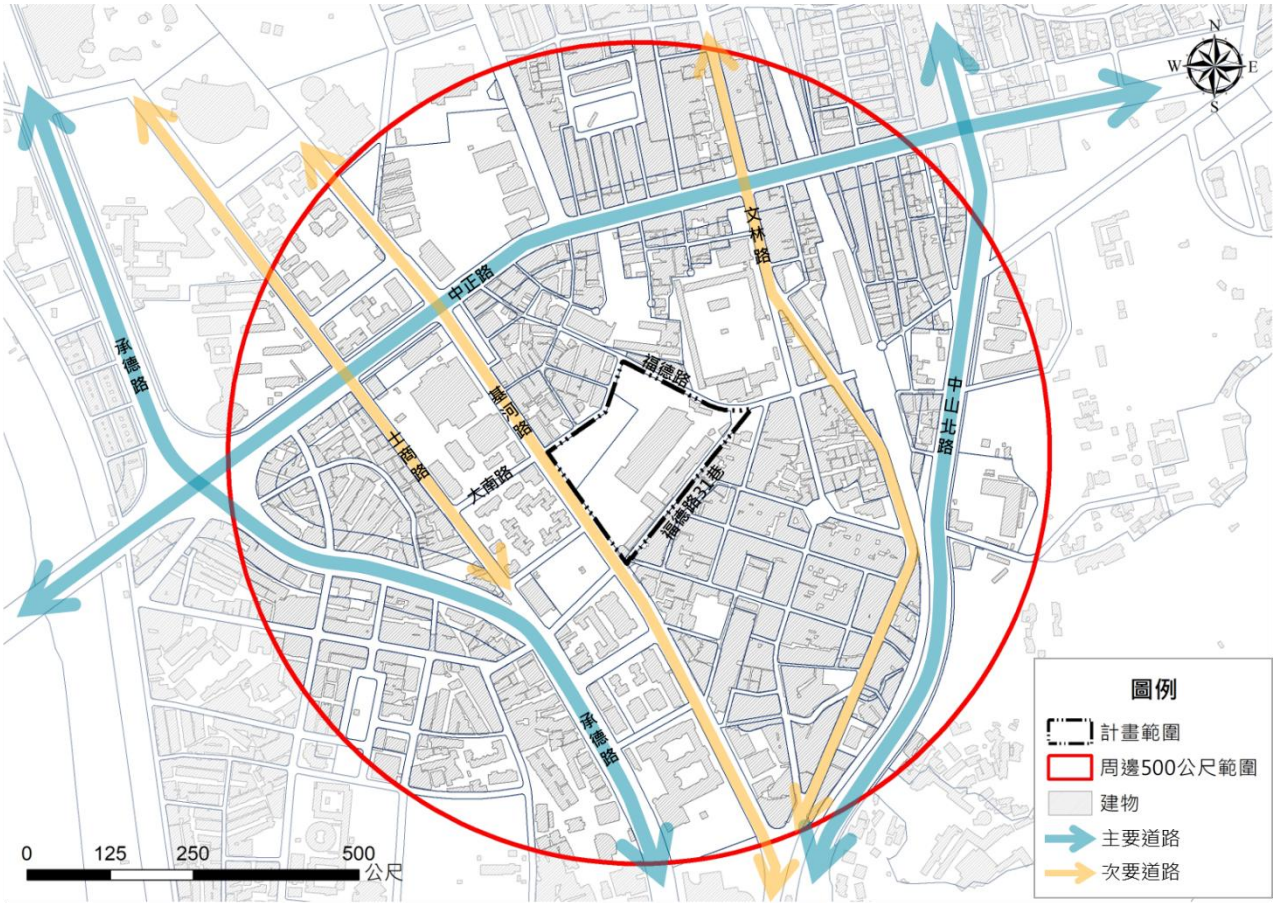


圖 8 計畫區周邊道路系統現況圖

三、鄰近公共設施現況

本計畫周邊500公尺範圍內之公共設施分布位置詳圖9，說明如下：

（一）公園用地：計有 7 處，包含華聲公園、承德公園、福中公園、前港公園、福林公園、士林209號綠地及1處未開闢。

（二）綠地用地：共計 4 處，包含士林 120 號綠地、士林 120 號綠地、福文公園、1處未命名及1處未開闢。

（三）社福及機關用地（供本府及相關單位公務使用）：包含臺北國稅局士林稽徵所、士林區公所、士林公民會館、臺北市警察局士林分局等 4 處。

（四）機關用地：計有 3 處，現況分別為臺北市消防局劍潭分隊、士林郵局及臺北表演藝術中心。

（五）學校用地：包含 1 處國小用地（士林國小）、1 處國中用地（士林國中）、2處高中用地（百齡高中及陽明高中）及1處高職用地（臺北市立士林高級商業職業學校）。

（六）市場用地：有士林臨時市場、華榮市場及家樂福便利購等3處。

（七）社教機構用地：計有 1 處，現況為臺北市圖書館士林分館、天文科學教育館、臺北市立天文科學教育館地下停車場、科學館停車場。

（八）軍事機關用地：計有1處。

（九）停車場用地：計有2處，現況為福港街平面停車場及中油文林路站。

（十）市民運動中心用地：計有1處，為士林運動中心。

（十一）廣場用地：計有1處，為基河路大客車平面停車場。

（十二）郵政用地：計有1處，現況為士林後港郵局。

（十三）變電所用地：計有1處，為台電士林服務所。

（十四）古蹟用地：計有1處，為慈誠宮。

（十五）交通用地：為台北捷運淡水信義線及捷運士林站等 2 處。

（十六）人行步道用地：計有 4 處。

（十七）排水溝用地：計有 3 處。

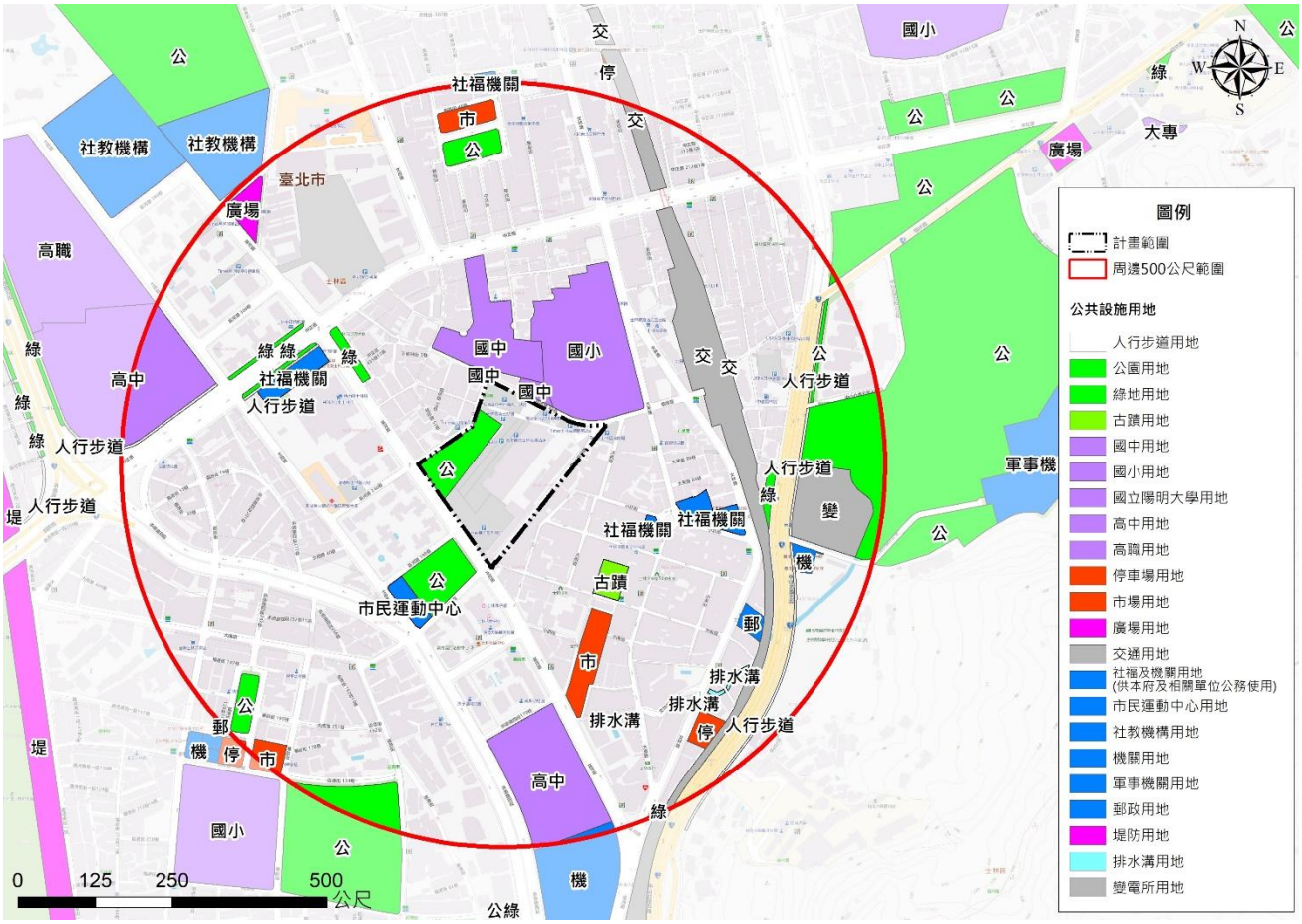


圖 9 計畫區 500 公尺範圍內公共設施現況圖

伍、計畫目標

一、配合當地分區發展計畫：依臺北市士林區都市計畫通盤檢討（主要計畫）（第一階段）案內舊士林生活圈發展構想：「以捷運劍潭站為核心，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。」。本計畫區配合前述主要計畫之發展構想，以新機能複合生活圈發展結合歷史區的共遊共學生活空間、戶外市集、藝文等空間及新機能區之旅館、商場、辦公室等，符合前開舊士林生活圈之發展定位。

二、透過本案基地開發及捐贈公園及道路等公共設施用地，除可提供本區域大規模之開放空間外，可促進公共利益外，亦協助串聯周邊士林夜市之商業活動，活絡地區都市發展，再現士林舊市區風華。

三、配合地方發展需求：為改善地方環境，經本案計畫範圍所在里里長於市長與里長有約多年提案應予協助完成本案公共設施用地回饋及捐贈作業，爰由申請人依都市計畫法第 24 條申請個案變更修訂捐贈期限規定，以完成相關捐贈及回饋項目。

四、本案後續辦理捐贈作業程序已與新建工程處、公園路燈工程管理處及相關行政單位如稅捐機關、地政機關等溝通，加速作業時間，預估於本案核定公告實施後六個月內完成捐贈。

陸、修訂計畫內容

修訂後	修訂前	修訂理由
二、事業及財務計畫 （一）捐地部分應於本計畫案公告實施後六個月內完成產權捐贈程序。但福德路31巷涉及文化資產審議之道路用地部分，得於本案歷史建物修復再利用計畫經「臺北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群考古遺址史蹟及文化景觀審議會」審議通過後一年內，完成捐贈作業。公園綠化之相關設施（不含多目標使用之建築物）及道路用地之興闢，應由申請單位規劃設計經市府核准後，於領取使用執照前出資及興闢完成。	**伍、事業及財務計畫** 一、捐地部分應於臺北市士林區都市計畫通盤檢討（細部計畫）（第三階段）案公告實施後一年內完成產權捐贈程序。但福德路31巷涉及文化資產審議之道路用地部分，得於本案歷史建物修復再利用計畫經「臺北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群考古遺址史蹟及文化景觀審議會」審議通過後一年內，完成捐贈作業。公園綠化之相關設施（不含多目標使用之建築物）及道路用地之興闢，應由申請單位規劃設計經本府核准後，於領取使用執照前出資及興闢完成。	1. 已逾原捐贈期限，惟配合地方發展需求並改善地方環境，捐贈期限修正為本計畫公告實施後6個月內完成。 2. 項次順修。
（二）第三種商業區（特）於本計畫案公告實施五年內由申請開發單位整體規劃分期開發。	二、第三種商業區（特）於臺北市士林區都市計畫通盤檢討（細部計畫）（第三階段）案公告實施五年內由申請開發單位整體規劃分期開發。	配合本次細部計畫變更，重新起算整體規劃分期開發時點。
附件一 都市設計管制要點  附圖2士林紙廠配置平面示意圖(僅供示意，後續以都審通過方案為準)	**附件二 都市設計管制要點**  附圖2士林紙廠配置平面示意圖	1. 士林紙廠配置平面示意圖考量計畫已多有更迭故修正調整。 2. 項次順修。

柒、修訂後計畫內容

一、事業及財務計畫

（一）捐地部分應於本計畫案公告實施後六個月內完成產權捐贈程序。但福德路 31 巷涉及文化資產審議之道路用地部分，得於本案歷史建物修復再利用計畫經「臺北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群考古遺址史蹟及文化景觀審議會」審議通過後一年內，完成捐贈作業。公園綠化之相關設施（不含多目標使用之建築物）及道路用地之興闢，應由申請單位規劃設計經本府核准後，於領取使用執照前出資及興闢完成。

（二）第三種商業區（特）於本計畫案公告實施五年內由申請開發單位整體規劃分期開發。

（三）未來本案開發事業之建設經營，應優先進用原紙業工廠資遣之適任員工，由士林紙業公司或協調開發事業其他合作經營團體開辦必要之職業訓練課程，就適任員工輔以訓練，並依其專業能力分別予以選擇進用。

（四）本案基地應於開發完成、領取使用執照之日起十五年內，應依「臺北市公園及行道樹認養作業要點」認養維護管理公園用地。

（五）開發者應配合施作自捷運士林站至本基地之造街計畫，且於本案開發完成後起算，認養十五年，並應於使用執照取得前在市府協助與指導下施作完成。

（六）申請開發單位回饋內容及興建相關之公共設施，應依協議書及細部計畫內容辦理。如未能依協議書及細部計畫內容辦理者，本府得限期依都市計畫法定程序，檢討恢復原計畫為住宅區。

捌、其它說明事項

本案未規定事項，悉依原計畫及本市土地使用分區管制自治條例規定辦理。

附件一 都市設計管制要點

士林紙廠土地都市設計管制要點為 92 年 1 月 9 日府都二字第 09202901400 號公告實施「擬訂『修訂臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案』內『士林區光華段士林紙廠土地』第三種商業區（特）細部計畫案」擬訂及 112 年 6 月 12 日府都規字第 11230337111 號公告實施「臺北市士林區都市計畫通盤檢討（細部計畫）（第三階段）案」修訂，本次個案變更僅修訂士林紙廠配置平面示意圖，相關管制內容如下：

一、本計畫區為促進土地及建築物之合理使用，特訂定本要點，以作為本計畫區建築管理執行之依據。

二、本計畫區之建築開發與設計，應符合本要點之各項規定，並應提經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審查同意後，始得依法申請建築執照或施工。

三、建築配置原則

（一）本計畫區東南側為原建物保留區，保留區範圍內之舊建物得透過增建、修建或局部拆除改建再利用方式辦理，以維持原有建物之特色風貌及維繫與週邊住宅社區之街廓紋理。

（二）士林紙廠煙囪重建之位址應設置於日據時代最早設置位置或於原拆除位置重新恢復，其材質、高度應請士紙工會、臺北市產業總工會參與討論。

四、建築退縮管制

建築退縮管制係指建築物之建築垂直投影面應至少退縮至此界線，其退縮部分應供作連續公共開放空間之使用，並得計入法定空地。

（一）第三種商業區（特）除原建物保留區內舊建物整建、維護部分得免退縮建築外，其餘均應自基地境界線退縮四公尺建築、退縮空間應留設無遮簷人行道。

（二）經退縮建築供人行使用之帶狀公共開放空間之鋪面，應配合所臨接計畫道路之人行道設計鋪面、形式、色彩、材質及紋理，以塑造整體鋪面之延續性。

五、本計畫區應集中留設廣場式公共開放空間，其設置原則應依左列規定辦理：(如附圖 1)

（一）計畫區西南側臨基河路處，應退縮留設廣場式開放空間，提供市民戶外休憩空間。

（二）計畫區東側臨福德路端點應設置入口廣場，廣場之規劃設計應配合舊廠長室保存再利用構想，以強化公共空間之在地人文歷史內涵。

（三）本計畫區西北側公園用地如作多目標使用時，其開放空間留設應沿基河路側配置為原則。

（四）公共開放空間之配置設計應使其易於供公眾使用，並能與相鄰接之計畫道路、公園及人行道等開放空間系統連續。

六、車行出入口管制原則

本計畫區規範各街面出入口位置，包括指定主要車行出入口、停車車道出入口等，以維護本計畫區聯外與內部之安全便利且具效率之連繫。

（一）停車出入口位置以設置於東北側臨九公尺計畫及西南側計畫臨基河路道路為原則。

（二）卸貨出入口以設置於東北側臨九公尺計畫道路為原則。

（三）本計畫區臨基河路以規劃留設大眾運輸停靠站為原則，計程車上下乘客出入動線、暫停位置等應配合大眾運輸停靠站區整體規劃設計，不得延滯影響基河路車流。

（四）為避免停車場出入口利用計畫道路作為緩衝空間，延滯車流，建築基地內應配合留設停車進出延滯空間，並不得佔用無遮簷人行道。

七、有關士林地區發展歷史、造紙產業發展、紙業勞工文化歷史保存與造紙

鍋爐展示空間配置原則，規定如下：

（一）展示空間應配合商三（特）之整體規劃設計構想進行設置，其位置及使用應與主要公共活動空間妥善結合，並提供獨立出入口。

（二）展示空間至少包括二個展示廳，一為士林廳，解說空間包括士林空間變遷與發展、士林地方特色產業、士林人文活動記錄、士林名勝古蹟導覽、芝山岩史蹟文化展示、士林地區未來發展願景等。

一為造紙展示廳，展說內容包括臺灣造紙產業發展及士林紙業經營史、造紙技術及流程解說、紙業產品介紹、紙業勞工大事記、重要造紙機器組件展示等。

（三）展示方式以靜態為主，必要時輔以動態展演或專人解說。展示資料形式包括文字、照片、圖片、錄音、影片或實體物件等。

（四）基地內相關展示空間未經臺北市政府同意，不得變更使用。

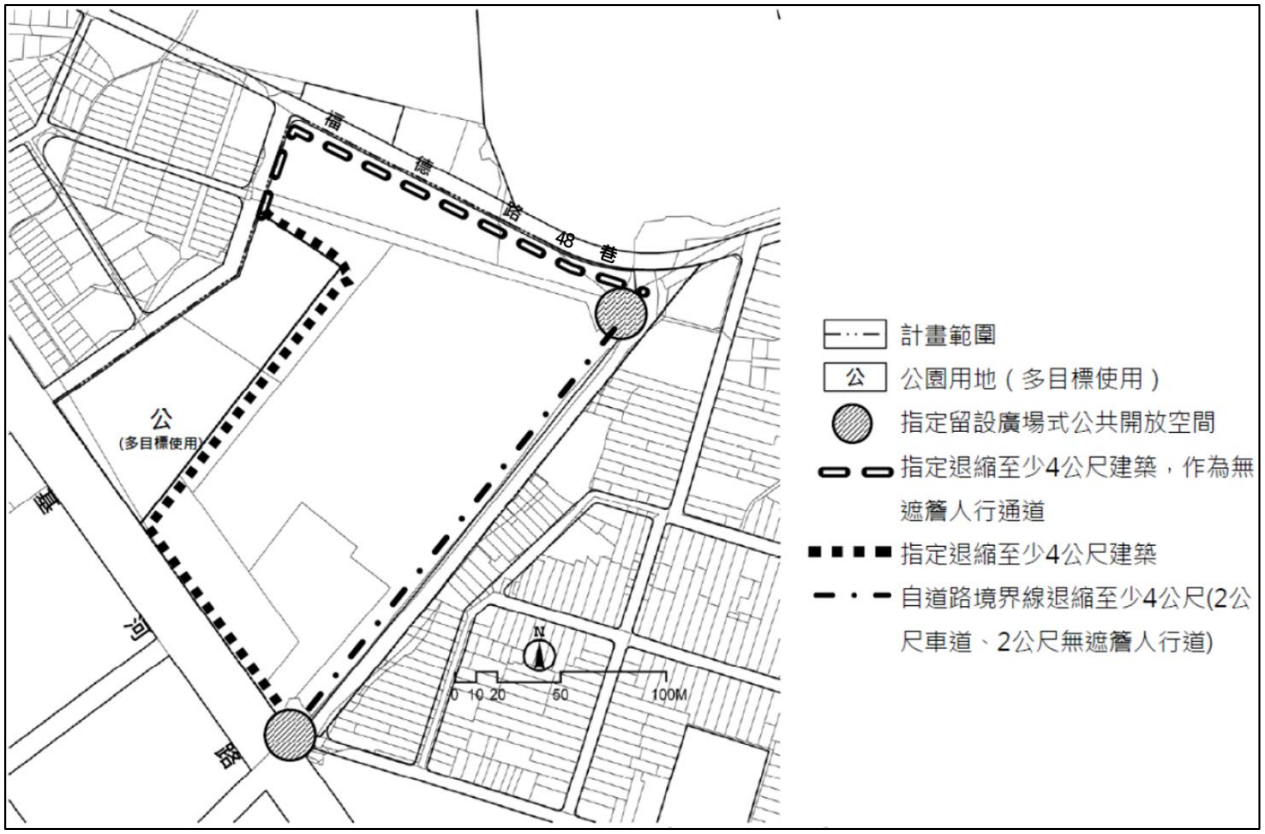
八、計畫區東南側八公尺計畫道路（原排水溝用地）係西運河舊址，為保留歷史記憶及提昇商業服務及公共空間品質，應強化基地內廣場之親水意象，將水路引進基地並規劃親水設施。

九、捐贈公園於規劃設計時，應重視與四周建築物之和諧關係，並應維持其公共開放性及市民可及性，以避免成為私人使用空間。另公園之設計，應請勞動局、臺北市產業總公會、士紙工會參與。

十、本計畫區範圍內並應保留基地內老樹。

十一、本案開發構想詳附圖 2 配置平面示意圖。

十二、本要點中列為「原則」性之規定，如經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 1 士林紙廠開放空間及都市設計管制要點示意圖



附圖 2 士林紙廠配置平面示意圖(僅供示意，後續以都審通過方案為準)

附件二 土地清冊、地籍圖

本計畫區為臺北市士林區光華段二小段 45、45-1、45-2 地號等 78 筆土地，土地面積為 42,587.89 ㎡。其土地所有權人共有 4 位，分別為陽光士林開發股份有限公司、中華民國（管理機關分別有財政部國有財產署與臺北市政府工務局水利工程處）、臺北市政府（管理機關分別有臺北市政府財政局、臺北市政府工務局新建工程處及臺北市政府工務局公園路燈工程管理處）及士林街福德宮，土地權屬清冊及土地使用分區表詳下附表 1：

附表 1 土地清冊及土地使用分區表

編號	地段	地號	面積（㎡）	使用分區	所有權人	管理者
1	光華段二小段	45	25	道路用地	陽光士林開發股份有限公司	
2	光華段二小段	45-1	34	商（三）特	陽光士林開發股份有限公司	
3	光華段二小段	45-2	74	道路用地	中華民國	臺北市政府工務局新建工程處
4	光華段二小段	45-3	1	道路用地	陽光士林開發股份有限公司	
5	光華段二小段	48	2	道路用地	陽光士林開發股份有限公司	
6	光華段二小段	51-1	99	道路用地	陽光士林開發股份有限公司	
7	光華段二小段	52	254	商（三）特	中華民國	財政部國有財產署
8	光華段二小段	52-4	1,786	道路用地	中華民國	臺北市政府工務局新建工程處
9	光華段二小段	52-8	23	商（三）特	陽光士林開發股份有限公司	
10	光華段二小段	52-9	30	商（三）特	中華民國	財政部國有財產署
11	光華段二小段	52-21	297	道路用地	中華民國	臺北市政府工務局新建工程處
12	光華段二小段	52-22	24	商（三）特	中華民國	財政部國有財產署

編號	地段	地號	面積（㎡）	使用分區	所有權人	管理者
13	光華段二小段	52-23	64	道路用地	陽光士林開發股份有限公司	
14	光華段二小段	52-24	1	道路用地	陽光士林開發股份有限公司	
15	光華段二小段	52-25	57.61	道路用地	中華民國	財政部國有財產署
16	光華段二小段	52-26	2	道路用地	陽光士林開發股份有限公司	
17	光華段二小段	53	269	商（三）特	臺北市政府	臺北市政府財政局
18	光華段二小段	53-1	42	道路用地	臺北市政府	臺北市政府工務局新建工程處
19	光華段二小段	208	342	商（三）特	陽光士林開發股份有限公司	
20	光華段二小段	208-1	30	道路用地	陽光士林開發股份有限公司	
21	光華段二小段	208-2	170.37	商（三）特	陽光士林開發股份有限公司	
22	光華段二小段	208-3	217.63	商（三）特	陽光士林開發股份有限公司	
23	光華段二小段	209	2,282.05	商（三）特	陽光士林開發股份有限公司	
24	光華段二小段	209-1	158	道路用地	陽光士林開發股份有限公司	
25	光華段二小段	209-2	343.54	商（三）特	陽光士林開發股份有限公司	
26	光華段二小段	209-3	251.83	商（三）特	陽光士林開發股份有限公司	
27	光華段二小段	209-4	331.58	商（三）特	陽光士林開發股份有限公司	
28	光華段二小段	212	244.04	商（三）特	陽光士林開發股份有限公司	
29	光華段二小段	212-1	5	道路用地	陽光士林開發股份有限公司	

編號	地段	地號	面積（㎡）	使用分區	所有權人	管理者
30	光華段二小段	212-2	48	商（三）特	陽光士林開發股份有限公司	
31	光華段二小段	212-3	77	商（三）特	陽光士林開發股份有限公司	
32	光華段二小段	212-4	354	商（三）特	陽光士林開發股份有限公司	
33	光華段二小段	212-5	320.96	商（三）特	陽光士林開發股份有限公司	
34	光華段二小段	669	7,550.56	商（三）特	陽光士林開發股份有限公司	
35	光華段二小段	669-5	1	商（三）特	陽光士林開發股份有限公司	
36	光華段二小段	669-7	9	道路用地	陽光士林開發股份有限公司	
37	光華段二小段	669-8	2,496.11	公園用地	陽光士林開發股份有限公司	
38	光華段二小段	669-9	139	道路用地	陽光士林開發股份有限公司	
39	光華段二小段	669-10	2,558.99	商（三）特	陽光士林開發股份有限公司	
40	光華段二小段	669-11	3,015.35	商（三）特	陽光士林開發股份有限公司	
41	光華段二小段	669-12	1,314.77	商（三）特	陽光士林開發股份有限公司	
42	光華段二小段	669-13	4,319.89	公園用地	陽光士林開發股份有限公司	
43	光華段二小段	669-14	55.54	商（三）特	陽光士林開發股份有限公司	
44	光華段二小段	669-18	295.67	商（三）特	陽光士林開發股份有限公司	
45	光華段二小段	669-19	14.44	公園用地	陽光士林開發股份有限公司	
46	光華段二小段	669-20	277.45	公園用地	陽光士林開發股份有限公司	

編號	地段	地號	面積（㎡）	使用分區	所有權人	管理者
47	光華段二小段	669-21	138.98	公園用地	陽光士林開發股份有限公司	
48	光華段二小段	669-22	1,273.27	商（三）特	陽光士林開發股份有限公司	
49	光華段二小段	669-23	667.91	商（三）特	陽光士林開發股份有限公司	
50	光華段二小段	669-24	945.17	商（三）特	陽光士林開發股份有限公司	
51	光華段二小段	669-25	759.07	商（三）特	陽光士林開發股份有限公司	
52	光華段二小段	669-26	3,177.37	商（三）特	陽光士林開發股份有限公司	
53	光華段二小段	669-27	16.49	商（三）特	陽光士林開發股份有限公司	
54	光華段二小段	669-28	803.63	商（三）特	陽光士林開發股份有限公司	
55	光華段二小段	669-29	560.6	商（三）特	陽光士林開發股份有限公司	
56	光華段二小段	669-30	0.52	商（三）特	陽光士林開發股份有限公司	
57	光華段二小段	669-31	0.37	商（三）特	陽光士林開發股份有限公司	
58	光華段二小段	669-32	226.72	商（三）特	陽光士林開發股份有限公司	
59	光華段二小段	669-33	62.53	商（三）特	陽光士林開發股份有限公司	
60	光華段二小段	669-34	39.49	商（三）特	陽光士林開發股份有限公司	
61	光華段二小段	669-35	529.86	商（三）特	陽光士林開發股份有限公司	
62	光華段二小段	669-36	82.43	商（三）特	陽光士林開發股份有限公司	
63	光華段二小段	669-37	936.73	商（三）特	陽光士林開發股份有限公司	

編號	地段	地號	面積（㎡）	使用分區	所有權人	管理者
64	光華段二小段	669-38	1,397.09	商（三）特	陽光士林開發股份有限公司	
65	光華段二小段	670	96.62	商（三）特	士林街福德宮	
66	光華段二小段	670-2	48.50	商（三）特	士林街福德宮	
67	光華段二小段	670-3	0.62	商（三）特	士林街福德宮	
68	光華段二小段	670-4	1.26	商（三）特	士林街福德宮	
69	光華段二小段	671-9	1	道路用地	臺北市政府	臺北市政府工務局新建工程處
70	光華段二小段	671-11	8	道路用地	臺北市政府	臺北市政府工務局新建工程處
71	光華段二小段	671-20	316	公園用地	臺北市政府	臺北市政府工務局公園路燈工程管理處
72	光華段二小段	671-21	16	商（三）特	臺北市政府	臺北市政府財政局
73	光華段二小段	671-22	24	公園用地	臺北市政府	臺北市政府工務局公園路燈工程管理處
74	光華段二小段	1076	46	道路用地	陽光士林開發股份有限公司	
75	光華段二小段	1077	9	道路用地	臺北市政府	臺北市政府工務局新建工程處
76	光華段二小段	1078	9	道路用地	臺北市政府	臺北市政府工務局新建工程處
77	光華段二小段	1079	2	道路用地	臺北市政府	臺北市政府工務局新建工程處
78	光華段二小段	1080	54	道路用地	中華民國	臺北市政府工務局新建工程處
79	光華段二小段	1081	2	道路用地	臺北市政府	臺北市政府工務局新建工程處
80	光華段三小段	1092-4	26.29	道路用地	中華民國	財政部國有財產署
81	光華段	1092-18	0.99	道路用地	中華民國	財政部國有財產署

編號	地段	地號	面積（㎡）	使用分區	所有權人	管理者
	三小段					
合計			42,587.89			

附件三 土地所有權人同意書及相關函文

變更細部計畫同意書

土地所有權人　陽光士林開發股份有限公司　　持有土地為臺北市士林區光華段二小段 45 地號 等 56 筆，土地面積為 39,139 平方公尺，同意參與「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』第三種商業區（特）細部計畫案」變更細部計畫。

編號	地段	地號	面積㎡	坪	使用分區	所有權人
1	光華二小段	45	25.00	7.56	道路用地	陽光士林開發股份有限公司
2	光華二小段	45-1	34.00	10.29	商(三)特	陽光士林開發股份有限公司
3	光華二小段	45-3	1.00	0.30	道路用地	陽光士林開發股份有限公司
4	光華二小段	48	2.00	0.61	道路用地	陽光士林開發股份有限公司
5	光華二小段	51-1	99.00	29.95	道路用地	陽光士林開發股份有限公司
6	光華二小段	52-8	23.00	6.96	商(三)特	陽光士林開發股份有限公司
7	光華二小段	52-23	64.00	19.36	道路用地	陽光士林開發股份有限公司
8	光華二小段	52-24	1.00	0.30	道路用地	陽光士林開發股份有限公司
9	光華二小段	52-26	2.00	0.61	道路用地	陽光士林開發股份有限公司
10	光華二小段	208	342.00	103.46	商(三)特	陽光士林開發股份有限公司
11	光華二小段	208-1	30.00	9.08	道路用地	陽光士林開發股份有限公司
12	光華二小段	208-2	170.37	51.54	商(三)特	陽光士林開發股份有限公司
13	光華二小段	208-3	217.63	65.83	商(三)特	陽光士林開發股份有限公司
14	光華二小段	209	2,282.05	690.32	商(三)特	陽光士林開發股份有限公司
15	光華二小段	209-1	158.00	47.80	道路用地	陽光士林開發股份有限公司
16	光華二小段	209-2	343.54	103.92	商(三)特	陽光士林開發股份有限公司
17	光華二小段	209-3	251.83	76.18	商(三)特	陽光士林開發股份有限公司



編號	地段	地號	面積㎡	坪	使用分區	所有權人
18	光華二小段	209-4	331.58	100.30	商(三)特	陽光士林開發股份有限公司
19	光華二小段	212	244.04	73.82	商(三)特	陽光士林開發股份有限公司
20	光華二小段	212-1	5.00	1.51	道路用地	陽光士林開發股份有限公司
21	光華二小段	212-2	48.00	14.52	商(三)特	陽光士林開發股份有限公司
22	光華二小段	212-3	77.00	23.29	商(三)特	陽光士林開發股份有限公司
23	光華二小段	212-4	354.00	107.09	商(三)特	陽光士林開發股份有限公司
24	光華二小段	212-5	320.96	97.09	商(三)特	陽光士林開發股份有限公司
25	光華二小段	669	7,550.56	2,284.04	商(三)特	陽光士林開發股份有限公司
26	光華二小段	669-5	1.00	0.30	商(三)特	陽光士林開發股份有限公司
27	光華二小段	669-7	9.00	2.72	道路用地	陽光士林開發股份有限公司
28	光華二小段	669-8	2,496.11	755.07	公園用地	陽光士林開發股份有限公司
29	光華二小段	669-9	139.00	42.05	道路用地	陽光士林開發股份有限公司
30	光華二小段	669-10	2,558.99	774.09	商(三)特	陽光士林開發股份有限公司
31	光華二小段	669-11	3,015.35	912.14	商(三)特	陽光士林開發股份有限公司
32	光華二小段	669-12	1,314.77	397.72	商(三)特	陽光士林開發股份有限公司
33	光華二小段	669-13	4,319.89	1,306.77	公園用地	陽光士林開發股份有限公司
34	光華二小段	669-14	55.54	16.80	商(三)特	陽光士林開發股份有限公司
35	光華二小段	669-18	295.67	89.44	商(三)特	陽光士林開發股份有限公司
36	光華二小段	669-19	14.44	4.37	公園用地	陽光士林開發股份有限公司
37	光華二小段	669-20	277.45	83.93	公園用地	陽光士林開發股份有限公司
38	光華二小段	669-21	138.98	42.04	公園用地	陽光士林開發股份有限公司
39	光華二小段	669-22	1,273.27	385.16	商(三)特	陽光士林開發股份有限公司
40	光華二小段	669-23	667.91	202.04	商(三)特	陽光士林開發股份有限公司
41	光華二小段	669-24	945.17	285.91	商(三)特	陽光士林開發股份有限公司
42	光華二小段	669-25	759.07	229.62	商(三)特	陽光士林開發股份有限公司
43	光華二小段	669-26	3,177.37	961.15	商(三)特	陽光士林開發股份有限公司
44	光華二小段	669-27	16.49	4.99	商(三)特	陽光士林開發股份有限公司
45	光華二小段	669-28	803.63	243.10	商(三)特	陽光士林開發股份有限公司
46	光華二小段	669-29	560.60	169.58	商(三)特	陽光士林開發股份有限公司
47	光華二小段	669-30	0.52	0.16	商(三)特	陽光士林開發股份有限公司

編號	地段	地號	面積㎡	坪	使用分區	所有權人
48	光華二小段	669-31	0.37	0.11	商(三)特	陽光士林開發股份有限公司
49	光華二小段	669-32	226.72	68.58	商(三)特	陽光士林開發股份有限公司
50	光華二小段	669-33	62.53	18.92	商(三)特	陽光士林開發股份有限公司
51	光華二小段	669-34	39.49	11.95	商(三)特	陽光士林開發股份有限公司
52	光華二小段	669-35	529.86	160.28	商(三)特	陽光士林開發股份有限公司
53	光華二小段	669-36	82.43	24.94	商(三)特	陽光士林開發股份有限公司
54	光華二小段	669-37	936.73	283.36	商(三)特	陽光士林開發股份有限公司
55	光華二小段	669-38	1,397.09	422.62	商(三)特	陽光士林開發股份有限公司
56	光華二小段	1076	46.00	13.92	道路用地	陽光士林開發股份有限公司
	合計		39,139.00	11,839.55		

立同意書人: 陽光士林開發股份有限公司

統一編號： 12971037

地　　址: 臺北市士林區福德路 31 號

電　　話: 02-28811111

中　　華　　民　　國 115 年　/ 月　/ 日

變更細部計畫同意書

土地所有權人　士林街福德宮　持有土地為臺北市士林區光華段二小段670、670-2、670-3、670-4 等4筆地號，土地面積為147平方公尺，同意參與「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』第三種商業區（特）細部計畫案」變更細部計畫。

編號	地段	地號	面積㎡	坪	使用分區	所有權人
65	光華二小段	670	96.62	29.23	商（三）特	士林街福德宮
66	光華二小段	670-2	48.50	14.67	商（三）特	士林街福德宮
67	光華二小段	670-3	0.62	0.19	商（三）特	士林街福德宮
68	光華二小段	670-4	1.26	0.38	商（三）特	士林街福德宮

立同意書人:士林街福德宮

統一編號：01062263

地　　址:臺北市士林區大南路138號

電　　話: 02-28803066、02-28819326

中　華　民　國　115　年　9　月　15　日

正本

收文陽字第140號
114年12月24日

財政部國有財產署北區分署　函

機關地址：106433台北市大安區忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：張瑋倫 02-27814750分機1513

111
臺北市士林區福德路31號
受文者：陽光士林開發股份有限公司
（聯絡人：陳威廷）

發文日期：中華民國114年12月19日
發文字號：台財產北改字第11450018680號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：貴公司為申請展延捐地時程辦理「修訂『修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案』內『士林區光華段士林紙廠土地』第三種商業區(特)細部計畫案(第三次修訂)」案，函詢財政部國有財產署(下稱本署)經管國有土地參與意願一案，請查照。

訂

說明：

一、依貴公司114年11月19日陽光(114)開字第018號函辦理。

二、案涉本署經管同區光華段二小段52、52-9、52-22、52-25地號及同段三小段1092-4、1092-18地號國有土地，既無涉及原細部計畫權利義務調整，爰本分署原則同意納入旨案細部計畫變更。

線

正本：陽光士林開發股份有限公司(聯絡人：陳威廷)
副本：

分署長趙子賢

正　本

檔　　號：
保存年限：

收文 陽字 126 號
114 年 12 月 1 日

臺北市政府財政局　函

111012
臺北市士林區福德路31號
受文者：陽光士林開發股份有限公司

發文日期：中華民國114年11月28日
發文字號：北市財管字第1143005292號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

地址：110204臺北市信義區市府路1號中央區7樓
承辦人：陳雅鳳
電話：02-27208889或1999轉1150
傳真：02-27595677
電子信箱：ca-me@gov.taipei

主旨：貴公司為申辦士林紙廠「修訂『擬訂臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案』內『士林區光華段士林紙廠土地』第三種商業區（特）細部計畫案（第三次修訂）」一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司114年11月19日陽光（114）開字第018號函。

二、查旨案所涉本局經管本市士林區光華段二小段53、671-21地號等2筆市有土地仍維持原使用分區，故本局原則同意參與旨案都市計畫變更，請貴公司依規定續處。

正本：陽光士林開發股份有限公司
副本：臺北市政府都市發展局

局長 胡曉嵐

正　本

檔　　號：收文 陽字 127號
保存年限：114 年 12 月 2 日

臺北市政府工務局公園路燈工程管理處　函

111012
台北市士林區福德路31號
受文者：陽光士林開發股份有限公司

發文日期：中華民國114年12月1日
發文字號：北市工公藝字第1143062569號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

地址：100004臺北市中正區懷寧街109號
承辦人：張賀鈞
電話：(02)2381-5132轉224
電子信箱：ns9632@gov.taipei

主旨：有關貴公司提送之修訂「擬訂『修訂臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案』內之『士林區光華段士林紙廠土地』第三種商業區（特）細部計畫案」（第三次修訂），本處意見詳如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司114年11月19日陽光（114）開字第018號函。

二、有關土地捐贈地上物清理事項，本處前於113年6月21日會同貴公司辦理現勘，並以本處113年7月1日北市公工配字第1133035087號函檢送會勘紀錄予貴公司在案（正本諒達），本案土地內所謂廢棄物，請參照廢棄物清理法相關規範。

三、查本草案內附件1修正後計畫內容之事業及財務計畫第1條「捐地部分應於臺北市士林區都市計畫通盤檢討（細部計畫）（第三階段）案公告實施.....。」應修正為「捐地部分應於本細部計畫案公告實施.....。」。

四、查本草案內附件2協議書內容第3條回饋內容「.....且於移轉登記前應負責清理所饋土地上、下之土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係，並辦理塗銷登記，不得要求補償。」，建請於協議書內加註：「並負擔土地移轉時所需相關稅賦及登記規費。」。

五、再查本草案內附件3土地清冊及土地使用分區表，編號第

53筆光華段二小段671-22地號之公園用地所有權人應為臺北市（臺北市政府工務局公園路燈工程管理處）。

六、貴公司依都市計畫法第24條自行擬定或變更細部計畫，本處依都市更新條例第46條規定同意就持有之2筆土地（士林區光華段二小段671-20號及光華二小段671-22號）納入本案之細部計畫中，後續俟本府都委會審議結果配合辦理相關事宜。

正本：陽光士林開發股份有限公司
副本：臺北市政府都市發展局

處長 藍舒凡

正 本

檔　　號：收文 陽 字 134 號
保存年限：114 年 12 月 10 日

臺北市政府工務局公園路燈工程管理處　函

111012
臺北市士林區福德路31 號
受文者：陽光士林開發股份有限公司

發文日期：中華民國114年12月9日
發文字號：北市工公藝字第1143069578號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

地址：100004臺北市中正區懷寧街109號
承辦人：張賀鈞
電話：(02)2381-5132轉224
電子信箱：ns9632@gov.taipei

主旨：有關貴公司辦理「擬訂『修訂臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案』內之『士林區光華段士林紙廠土地』第三種商業區（特）細部計畫案」（第三次修訂），請查照。

說明：

一、依本府都市發展局114年12月3日北市都規字第1143090219號函辦理。

二、查本處前於114年12月1日北市工公藝字第1143062569號函（諒達）提供貴公司本處意見。

三、再查旨案所涉本處經管本市士林區光華段二小段671-20及671-22地號等2筆土地仍維持原使用分區，故本處原則同意參與旨揭都市計畫變更，後續俟本府都委會審議結果配合辦理相關事宜。

正本：陽光士林開發股份有限公司
副本：臺北市政府都市發展局（含附件）

處長 藍舒凡

正 本

檔　　號：收文 陽 字 130 號
保存年限：114 年 12 月 3 日

臺北市政府工務局新建工程處　函

111012
臺北市士林區福德路31號
受文者：陽光士林開發股份有限公司

發文日期：中華民國114年12月1日
發文字號：北市工新配字第1143092290號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

地址：110204臺北市信義區市府路1號4樓南區
承辦人：陳怡均
電話：02-27208889#8085
電子信箱：ad7516@gov.taipei

主旨：有關貴公司修訂「擬訂『修訂臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案』內『士林區光華段士林紙廠土地』第三種商業區（特）細部計畫案」（第三次修訂）」，復請查照。

說明：

一、復貴公司114年11月19日陽光（114）開字第018號函。

二、旨揭細部計畫案涉本處管有本市士林區光華段二小段53-1、671-9、671-11、1077、1078、1079、1081地號等7筆市有土地及同段45-2、52-4、52-21、1080地號等4筆國有土地，其變更內容為展延公園及道路用地之捐贈期限，本處無意見。

三、另有關本案都市計畫變更回饋捐贈道路用地一事，後續俟上開都市計畫變更核准後，請士林紙廠於同意展延之捐贈期限內，確認捐贈土地無地上物，並儘速檢送土地捐贈申請書及相關文件過處辦理。

正本：陽光士林開發股份有限公司
副本：臺北市政府都市發展局

處長林昆虎

正　本

檔　　號：
保存年限：

收文 陽 字 135 號
114 年 12 月 17 日

掛號

臺北市政府工務局新建工程處　函

111012
臺北市士林區福德路31號
受文者：陽光士林開發股份有限公司

地址：110204臺北市信義區市府路1號4樓南區
承辦人：陳怡均
電話：02-27208889#8085
電子信箱：ad7516@gov.taipei

發文日期：中華民國114年12月15日
發文字號：北市工新配字第1143109997號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司修訂「擬訂『修訂臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案』內『士林區光華段士林紙廠土地』第三種商業區（特）細部計畫案」（第三次修訂）」，復請查照。

說明：

一、依本府都市發展局114年12月5日北市都規字第1143090463號函辦理及復貴公司114年11月19日陽光（114）開字第018號函。

二、旨案本處前於114年12月1日北市工新配字第1143092290號函回復在案，有關此次細部計畫案涉本處管有本市士林區光華段二小段53-1、671-9、671-11、1077、1078、1079、1081地號等7筆市有土地及同段45-2、52-4、52-21、1080地號等4筆國有土地，其變更內容為展延公園及道路用地之捐贈期限，依臺北市都市計畫施行自治條例第6條規定，後續將原則同意配合依都市計畫法第24條規定，俟本府都委會審議結果配合辦理都市計畫個案變更相關事宜。

三、另有關本案都市計畫變更回饋捐贈道路用地一事，後續俟上開都市計畫變更核准後，請士林紙廠於同意展延之捐贈期限內，確認捐贈土地無地上物，並儘速檢送土地捐贈申請書及相關文件過處辦理。

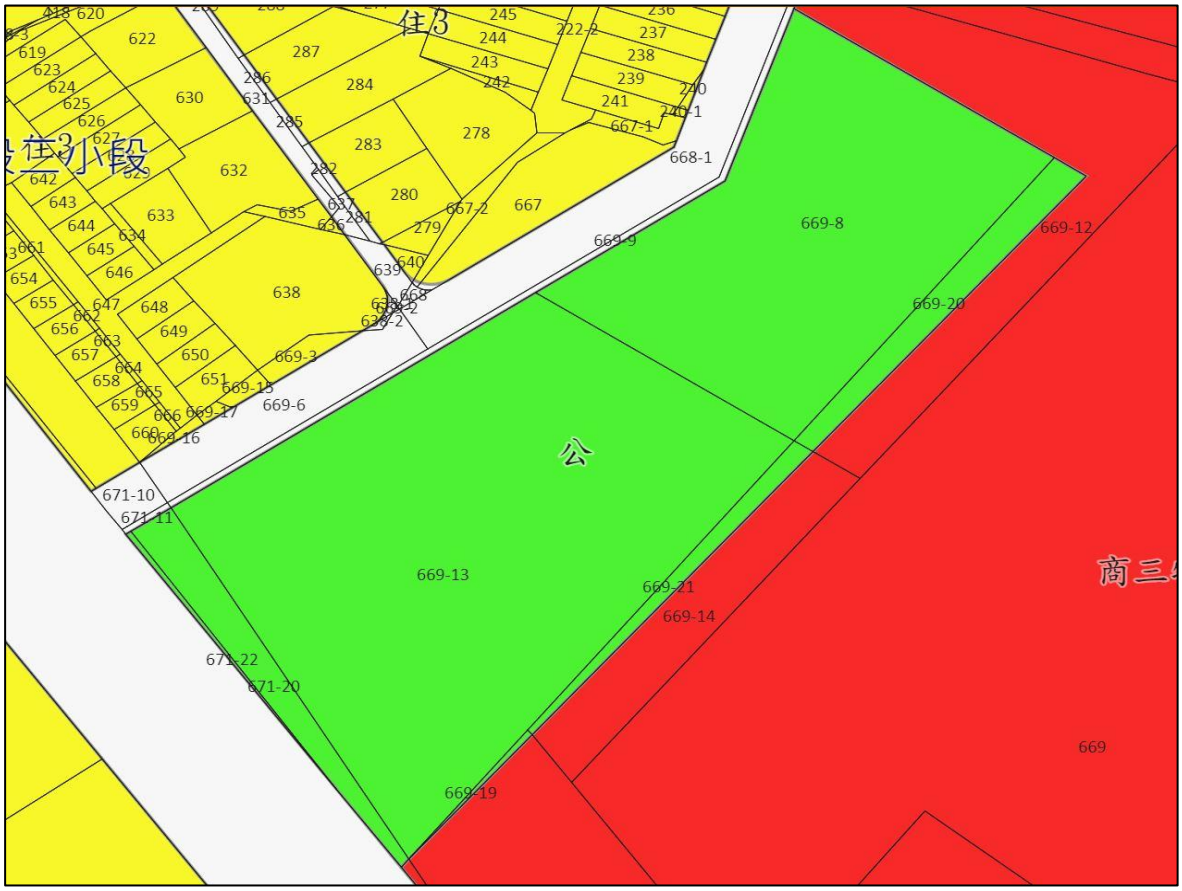
正本：陽光士林開發股份有限公司
副本：臺北市政府都市發展局

處長林昆虎

附件四 捐贈公園土地、道路用地

附表 2 捐贈公園面積及地號表

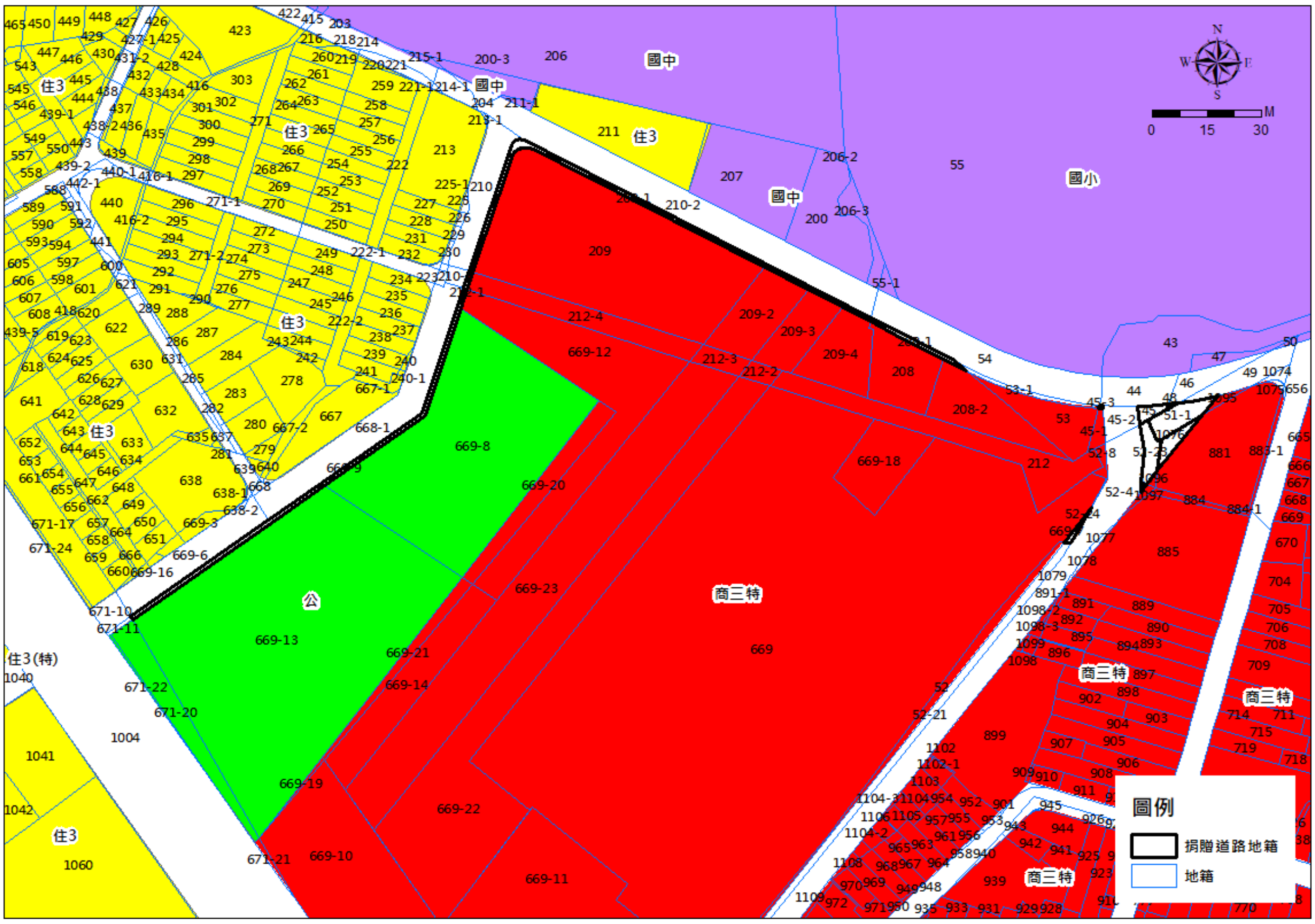
編號	地段	地號	面積（㎡）	使用分區	所有權人/管理人
1	光華段二小段	669-8	2,496.11	公園用地	陽光士林開發股份有限公司
2	光華段二小段	669-13	4,319.89	公園用地	陽光士林開發股份有限公司
3	光華段二小段	669-19	14.44	公園用地	陽光士林開發股份有限公司
4	光華段二小段	669-20	277.45	公園用地	陽光士林開發股份有限公司
5	光華段二小段	669-21	138.98	公園用地	陽光士林開發股份有限公司
	合計		7,246.87		



附圖 1 捐贈公園面積及地號圖

附表 3 捐贈道路面積及地號表

編號	地段	地號	面積（㎡）	使用分區	所有權人/管理人
1	光華段二小段	45	25.00	道路用地	陽光士林開發股份有限公司
2	光華段二小段	45-3	1.00	道路用地	陽光士林開發股份有限公司
3	光華段二小段	48	2.00	道路用地	陽光士林開發股份有限公司
4	光華段二小段	51-1	99.00	道路用地	陽光士林開發股份有限公司
5	光華段二小段	52-23	64.00	道路用地	陽光士林開發股份有限公司
6	光華段二小段	52-24	1.00	道路用地	陽光士林開發股份有限公司
7	光華段二小段	52-26	2.00	道路用地	陽光士林開發股份有限公司
8	光華段二小段	208-1	30.00	道路用地	陽光士林開發股份有限公司
9	光華段二小段	209-1	158.00	道路用地	陽光士林開發股份有限公司
10	光華段二小段	212-1	5.00	道路用地	陽光士林開發股份有限公司
11	光華段二小段	669-7	9.00	道路用地	陽光士林開發股份有限公司
12	光華段二小段	669-9	139.00	道路用地	陽光士林開發股份有限公司
13	光華段二小段	1076	46.00	道路用地	陽光士林開發股份有限公司
	合計		581.00		



申　請　單　位

臺北市政府 都市發展局
業　務　主　管
承　辦　人　員