

編號：P093059

臺北市政府 公告

發文日期：中華民國九十三年四月二十二日

發文字號：府都規字第09309753700號

附件：書圖一份

主旨：公告本市都市計畫「變更『台北市內湖區新里族段羊稠小段附近地區細部計畫案』內X5道路與南京東路間部分公園用地為道路用地暨修訂部分土地使用分區管制規定案」計畫書圖在本府及內湖區公所公告欄發布實施，並自民國九十三年四月二十三日零時起生效。

依據：

- 一、臺北市都市計畫委員會九十三年四月六日北市畫會一字第0九三三00九二五00號函。
- 二、都市計畫法第二十三條。

公告事項：

- 一、詳如都市計畫書圖。
- 二、公告地點：1．本府公告欄、2．內湖區公所、3．刊登本府公報

市長 馬英九

臺北市都市計畫書

變更「台北市內湖區新里族段羊稠小段附近地區細部計畫案」內X5道路與南京東路間部分公園用地為道路用地暨修訂部分土地使用分區管制規定案

台北市政府

中華民國九十三年四月

案 名：變更「台北市內湖區新里族段羊稠小段附近地區細部計畫案」內~~湖~~道路與南京東路間部分公園用地為道路用地暨修訂部分土地使用分區管制規定案

申請單位：臺北市府

辦理機關：臺北市府

計畫範圍：詳如計畫圖所示

類別：修訂

法令依據：都市計畫法第廿七條第一項第三款、第四款

詳細說明：

壹、計畫緣起

本地區(內湖第五期重劃區)都市計畫案於七十七年七月一日公告實施後，因其公共設施比例達四十六%，再計入重劃其他負擔，土地所有權人無法依照一般市地重劃地區領回五十五%之土地，故造成本地區開發工作之阻力。本府自八十五年起即由相關單位邀集當地里民代表協商本重劃區之重劃開發事宜，並獲致共識，同意於全區重劃總負擔四十七%以下辦理重劃開發。本府嗣於九十年九月十四日公告本地區新擬都市計畫案，且於九十一年四月十七日公告本計畫區重劃計畫書。

本重劃區土地大部分微小面積土地，土地在1000平方公尺以下，無法達到原計畫最小建築面積分配標準者，約佔地主總人數百分之八十四，且欲合併分配者極少(重劃計畫書公告後至今申請合併分配者僅三件)，加以近年來房地產景氣低迷，地主多傾向領取補償金而不願意參加配地，故將導致重劃補償金額大增、市府財政負擔困難及重劃後抵費地面積龐大等問題，而失重劃以分配土地為主之宗旨。故本案檢討變更原計畫最小建築面積標準，且併同檢討相關之基地寬深比及都市設計管制要點等規定，以利重劃配地及基地利用。

另原計畫案於九十年九月十四日公告實施後，兩年多來，國內經濟及產業發展變動快速，為使本計畫區之發展，有更大的開發彈性因應產業變動與市場競爭，併同檢討放寬原計畫內各使用分區容許使用項目之使

用比例限制。另配合原計畫~~85~~道路與南京東路間交通動線調整及路型槽化設計需要，檢討變更部分公園用地為道路用地。

貳、計畫範圍與面積

本計畫地處台北市東側，位於中山高速公路、成功路、麥帥公路及內湖第九號計畫道路所圍地區，北側隔中山高速公路為內湖湖興里住宅區，西北側、西側隔內湖第九號計畫道路為基隆河截彎取直計畫案內所劃設之工業區(供輕工業使用)及商業區，南側隔南京東路為石潭輕工業區。行政轄區屬內湖區，包括石潭、週美二里，面積四二·三一公頃。(詳圖一)

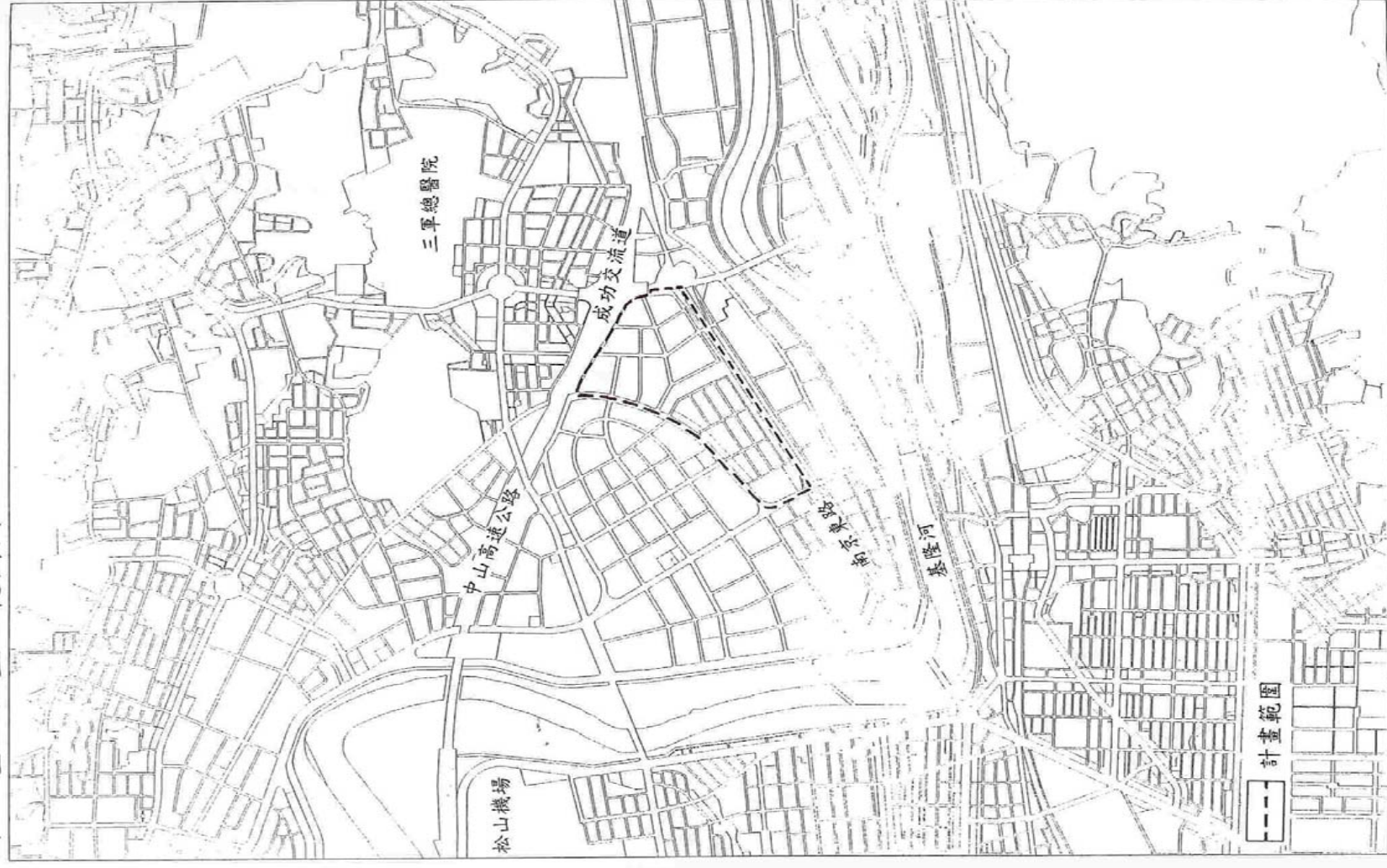
參、原都市計畫情形

一、原都市計畫發布實施名稱及文號：

表一 原都市計畫發布實施名稱及文號表

編號	原計畫案名	日期文號
一	擬訂南港、內湖兩地區主要計劃案	58.8.22 府工二字第四四一〇四號
二	內湖主要計畫變更案	63.1.5 府工二字第六〇〇〇〇號
三	擬訂內湖區新里族段羊稠小段附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案	70.7.1 府工二字第二五三七二號
四	修訂台北市內湖區新里族段羊稠小段附近地區主要計畫案	90.09.14 府都二字第九〇一〇二六〇二〇號
五	擬訂台北市內湖區新里族段羊稠小段附近地區細部計畫案	90.09.14 府都二字第九〇一〇九九八三〇〇號

圖一 基地位置及範圍圖



二、原都市計畫(詳圖二)

原計畫使用分區部分，包含一般住宅區、住商混合區、倉儲專業區、辦公服務區、工商混合區及工商服務展售區等；公共設施用地部分，包含國小用地一處、公園用地一處及道路用地等。

三、土地使用及道路開闢現況

目前區內除散布有磚窯及簡陋之老舊房舍外，大部分為廢土堆置之空地及自用小客車輛提存場地，沿麥帥公路側有一汽車教練場及部分違章工廠。目前刻由本府地政處重劃大隊辦理重劃作業中。

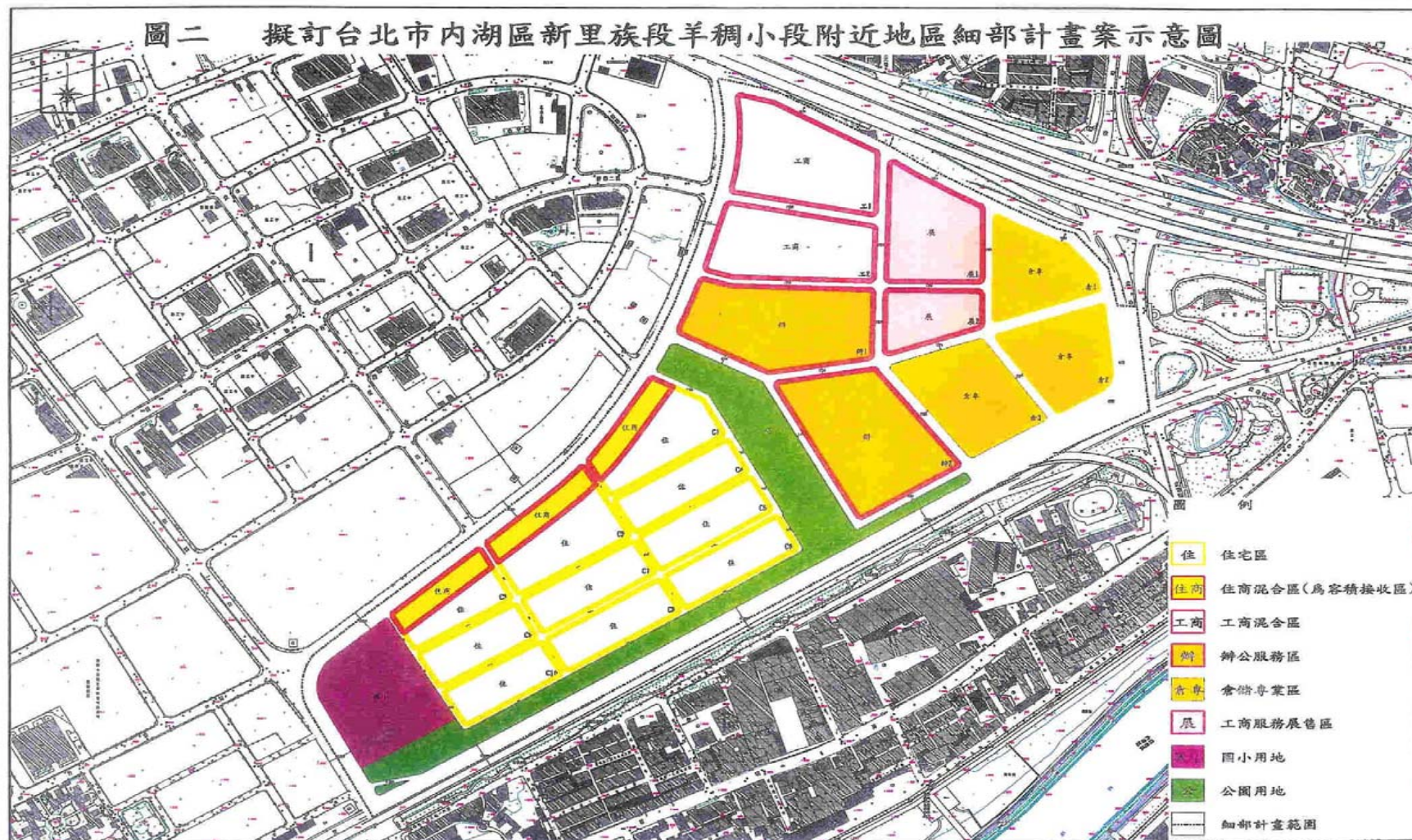
肆、計畫目標

一、檢討調整原計畫最小建築面積標準及相關之基地寬深比、都市設計管制要點等規定，以利重劃配地及基地開發。

二、檢討放寬原計畫特定專用區內各使用分區特定允許使用項目之使用比例限制，以因應產業變動及促進基地開發。

三、配合交通動線調整及路型槽化設計需要，檢討變更部分公園用地為道路用地。

圖二 擬訂台北市內湖區新里族段羊稠小段附近地區細部計畫案示意圖



伍、計畫構想與原則

一、最小建築面積調整

- (一)為增加本計畫區重劃配地彈性之需要，檢討縮小本計畫區各使用分區建築基地最小面積標準，並配合調整建築基地寬度與深度比例，以利重劃配地及基地開發。

二、土地使用

- (一)檢討放寬倉儲專業區、辦公服務區及工商服務展售區容許使用項目之使用比例限制、如經本市都市設計及土地開發許可審議委員會議審通過者，可酌予彈性調整使用比例限制，以利因應產業變動與市場競爭。

三、交通動線系統

- (一)配合原計畫ㄟ道路與南京東路間交通動線調整及路型槽化設計需要，檢討將該兩道路間帶狀公園用地變更部分為道路用地。

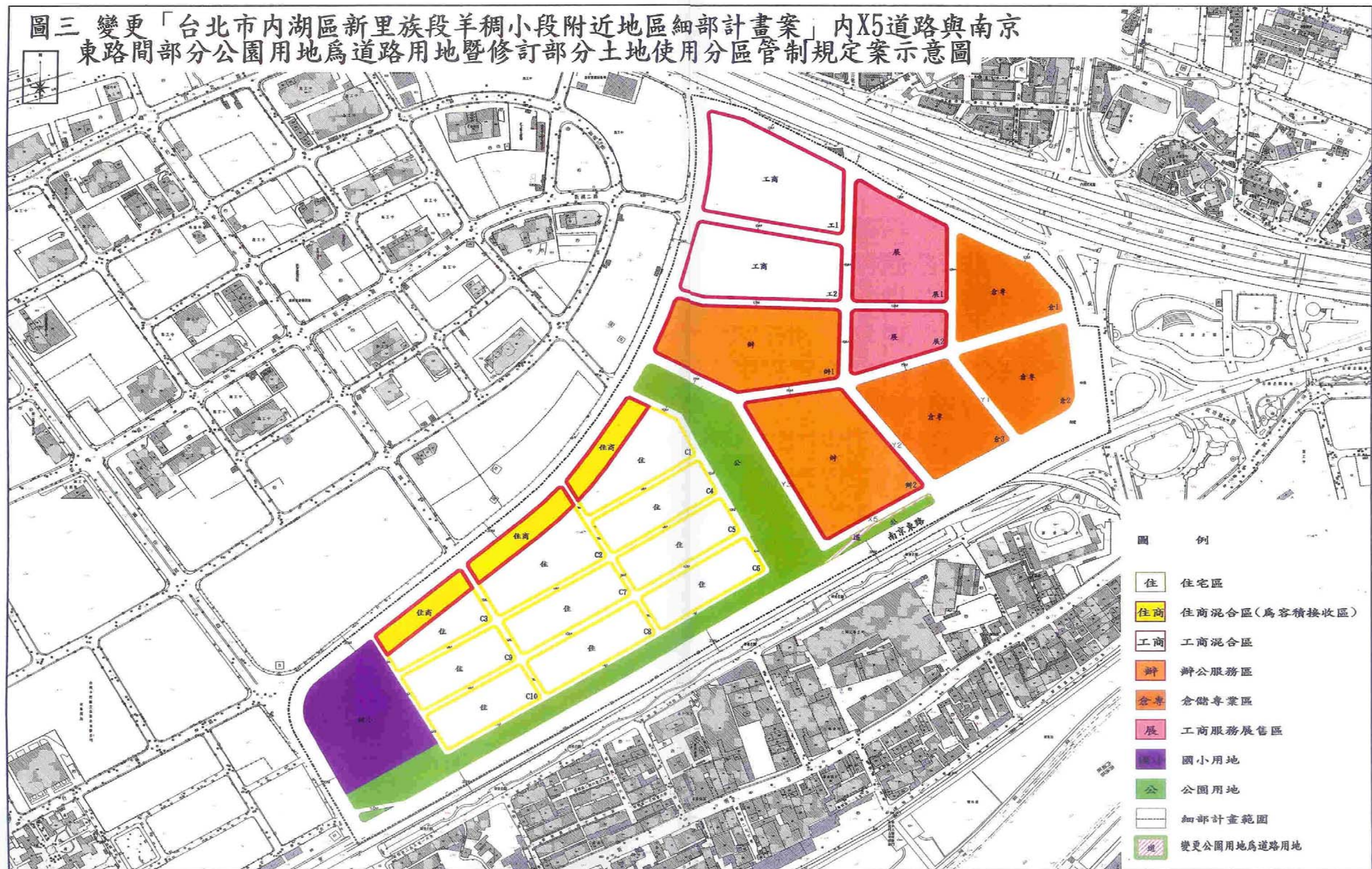
陸、計畫內容

一、變更計畫內容

編號	位置	原計畫	變更面積 (平方公尺)	變更理由
一	原計畫ㄟ道路與南京東路間帶狀公園	公園用地	六八四	配合ㄟ道路與南京東路間交通動線調整、引道設置及路型槽化設計需要。

備註：本表內面積僅供對照參考用，其面積、位置與形狀均應依計畫圖之規定，以實測及分割面積為準。

圖三 變更「台北市內湖區新里族段羊稠小段附近地區細部計畫案」內X5道路與南京東路間部分公園用地為道路用地暨修訂部分土地使用分區管制規定案示意圖



一、修訂土地使用分區及使用管制內容

修訂內容					
(一)依據計畫構想擬定一般住宅區、住商混合區、倉儲專業區、辦公服務區、工商混合區及工商服務展售區等使用分區。各使用分區之建蔽率、容積率上限及使用管制如左表所示。(各種土地使用分區之配置及街閤編號如圖三)					
使用分區	使用性質	建蔽率	容積率	容許使用項目及其它相關規定	
區宅住般一 C1、C2、C3、C4、C5、C6、C7、C8、C9、C10街廓	供設置各式住宅及一般零售業等使用，並防止工業與較具規模之商業等使用之住宅區	四五%	二二五%	一、依本市土地使用分區管制規則第三種住宅區規定辦理。 二、本地區建築基地做第三種住宅區附條件允許使用部分，須臨接住商混合區或臨兩條計畫道路以上。	
區宅住般二 C4、C5、C6、C7、C8、C9、C10街廓	供設置供各式住宅及日常用品零售業或服務業等使用，並防止工業與稍具規模之商業等使用之住宅區	三五%	二二五%	一、依本市土地使用分區管制規則第二種住宅區規定辦理。 二、本地區建築基地做第二種住宅區附條件允許使用部分，須臨兩條計畫道路以上。	
住商混合區	供住宅及日常生活所需之零售業、服務業及相關商業活動使用。	四〇%	基準容積率 二二五% 最高容積率 三六〇%	一、依本市土地使用分區管制規則第三之一種住宅區規定辦理，並得為容積接受區，最高容積率得為三六〇%。 二、本地區建築基地供非住宅使用之樓地板面積不得超過1/2，其中商業使用須為同層及同層以下至地面層，且建築物地面層須做商業使用。 三、本地區建築物供住宅使用之樓層，其牆面線應自面前道路境界線退縮8公尺以上配置量體及牆面，且應設置單獨之垂直動線，以維居住之安適及都市景觀品質。	

原計劃					
(一)依據計畫構想擬定一般住宅區、住商混合區、倉儲專業區、辦公服務區、工商混合區及工商服務展售區等使用分區。各使用分區之建蔽率、容積率上限及使用管制如左表所示。(各種土地使用分區之配置及街閤編號如圖三)					
使用分區	使用性質	建蔽率	容積率	容許使用項目及其它相關規定	
區宅住般一 C1、C2、C3街廓	供設置各式住宅及一般零售業等使用，並防止工業與較具規模之商業等使用之住宅區	四五%	二二五%	一、依本市土地使用分區管制規則第三種住宅區規定辦理。 二、本地區建築基地做第三種住宅區附條件允許使用部分，須臨接住商混合區或臨兩條計畫道路以上。	
區宅住般二 C4、C5、C6、C7、C8、C9、C10街廓	供設置供各式住宅及日常用品零售業或服務業等使用，並防止工業與稍具規模之商業等使用之住宅區	三五%	二二五%	一、依本市土地使用分區管制規則第二種住宅區規定辦理。 二、本地區建築基地做第二種住宅區附條件允許使用部分，須臨兩條計畫道路以上。	
住商混合區	供住宅及日常生活所需之零售業、服務業及相關商業活動使用。	四〇%	基準容積率 二二五% 最高容積率 三六〇%	一、依本市土地使用分區管制規則第三之一種住宅區規定辦理，並得為容積接受區，最高容積率得為三六〇%。 二、本地區建築基地供非住宅使用之樓地板面積不得超過1/2，其中商業使用須為同層及同層以下至地面層，且建築物地面層須做商業使用。 三、本地區建築物供住宅使用之樓層，其牆面線應自面前道路境界線退縮8公尺以上配置量體及牆面，且應設置單獨之垂直動線，以維居住之安適及都市景觀品質。	

修正說明
因應產業變動
促進基地開發

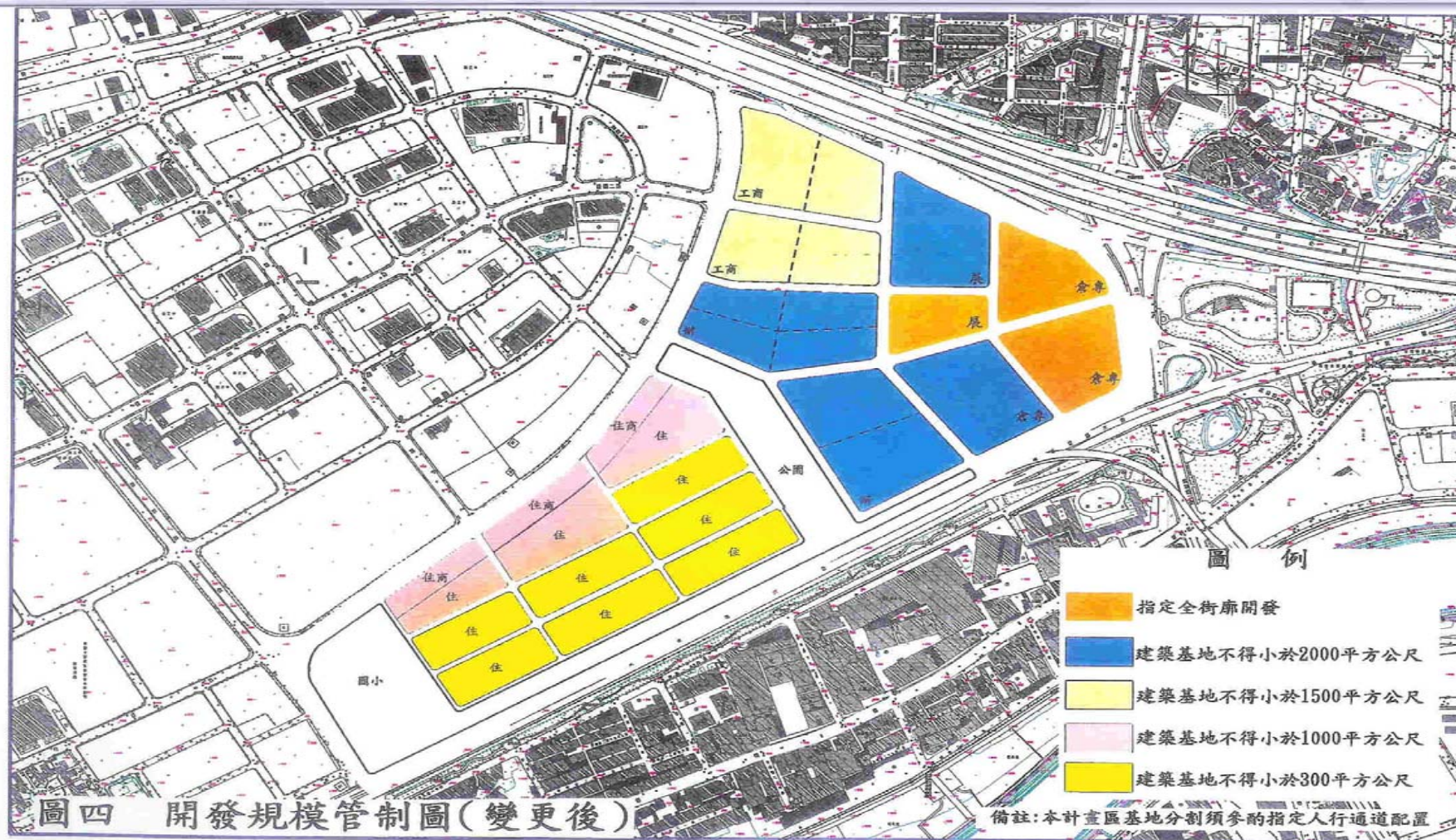
修訂內容					原計劃					修正說明	
使用分區	使用性質	建蔽率	容積率	容許使用項目及其它相關規定	使用分區	使用性質	建蔽率	容積率	容許使用項目及其它相關規定	發地開基促進產業變動	因應
倉儲專業區	供倉儲、批發、物流及運輸業從事商品之研發、儲存、配送等使用。	六〇%	二二五%	一、容許本市土地使用分區管制規則下列組別： 第三組：寄宿住宅（限附設於公司【工廠】或機構，供單身員工住宿使用。） 第十二組：公用事業設施。 第三十七組：旅遊及運輸服務業 第三十八組：倉儲業。 第三十九組：一般批發業。 第四十組：農產品批發業。 第五十一組：公害最輕微之工業 二、建築基地供第三十八組及第三十九組使用之樓地板面積須達50%以上，惟經本市都市設計及土地開發許可審議委員會議審議通過者，得於50%以內酌予彈性調整。 三、本計畫未規定部分，依土地使用分區管制規則第一種商業區規定辦理。	倉儲專業區	供倉儲、批發、物流及運輸業、從事商品之研發、儲存、配送等使用。	六〇%	二二五%	一、容許本市土地使用分區管制規則下列組別： 第三組：寄宿住宅（限附設於公司【工廠】或機構，供單身員工住宿使用。） 第十二組：公用事業設施。 第三十七組：旅遊及運輸服務業 第三十八組：倉儲業。 第三十九組：一般批發業。 第四十組：農產品批發業。 第五十一組：公害最輕微之工業 二、建築基地供第三十八組及第三十九組使用之樓地板面積須達七十%以上。 三、本計畫未規定部分，依土地使用分區管制規則第一種商業區規定辦理。		
辦公服務區	供工、商業辦公場所及寄宿住宅。	四〇%	二二五%	一、容許本市土地使用分區管制規則下列組別： 第三組：寄宿住宅（限附設於公司【工廠】或機構，供單身員工住宿使用。） 第四組：學前教育設施。 第六組：社區遊憩設施。 第七組：醫療保健服務業。 第八組：社會福利設施。 第九組：社區通訊設施。 第十組：社區安全設施。 第十三組：公務機關。 第十四組：人民團體。	辦公服務區	供工、商業辦公場所及寄宿住宅。	四〇%	二二五%	一、容許本市土地使用分區管制規則下列組別： 第三組：寄宿住宅（限附設於公司【工廠】或機構，供單身員工住宿使用。） 第四組：學前教育設施。 第六組：社區遊憩設施。 第七組：醫療保健服務業。 第八組：社會福利設施。 第九組：社區通訊設施。 第十組：社區安全設施。 第十三組：公務機關。 第十四組：人民團體。		

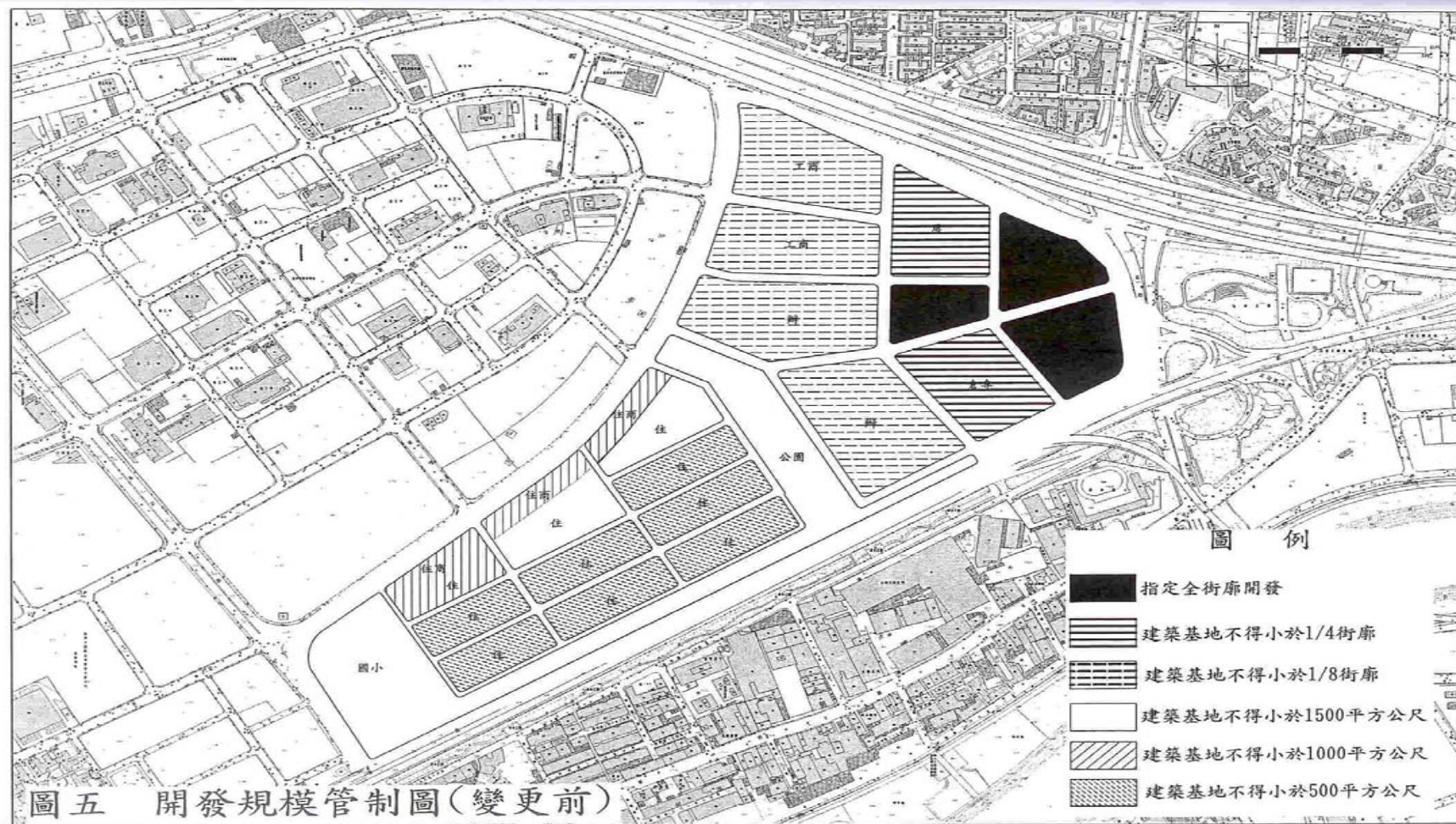
修訂內容					原計劃					修正說明
使用分區	使用性質	建蔽率	容積率	容許使用項目及其它相關規定	使用分區	使用性質	建蔽率	容積率	容許使用項目及其它相關規定	因應變動及促進開發
工商混合區	供策略性產業、公 、服務、休閒及修理 、資訊等使用。飲食	五〇％	二二五％	容許使用項目及其它相關規定 第十五組：社教設施。 第十六組：文康設施。 第十七組：日常用品零售業。 第二十一組：小吃店業。 第二十二組：餐飲店業。 第二十六組：日常服務業。 第二十七組：一般服務業。 第二十八組：一般事務所。 第二十九組：自由職業事務所。 第三十組：金融保險業。 第三十七組：旅遊及運輸服務業。 二、建築基地供第二十八、二十九、三十及三十七組(不含第6項營業性停車空間及第7項計程車客運業、小客車租賃業車輛調度停放場)使用之樓地板面積須達百分之五十以上，惟經本市都市設計及土地開發許可審議委員會決議審議通過者，得於百分之五十以內酌予彈性調整。 三、未規定事項，依本市土地使用分區管制規則第一種商業區規定辦理。	工商混合區	供策略性產業、公 、服務、休閒及修理 、資訊等使用。飲食	五〇％	二二五％	容許使用項目及其它相關規定 第十五組：社教設施。 第十六組：文康設施。 第十七組：日常用品零售業。 第二十一組：小吃店業。 第二十二組：餐飲店業。 第二十六組：日常服務業。 第二十七組：一般服務業。 第二十八組：一般事務所。 第二十九組：自由職業事務所。 第三十組：金融保險業。 第三十七組：旅遊及運輸服務業。 二、建築基地供第二十八、二十九、三十及三十七組(不含第6項營業性停車空間及第7項計程車客運業、小客車租賃業車輛調度停放場)使用之樓地板面積須達百分之五十以上。 三、未規定事項，依本市土地使用分區管制規則第一種商業區規定辦理。	

修訂內容					原計劃					修正說明
使用分區	使用性質	建蔽率	容積率	容許使用項目及其它相關規定	使用分區	使用性質	建蔽率	容積率	容許使用項目及其它相關規定	因應產業變動及開發
工商服務展售區	供設置金融、工商辦公建築、旅館、會議廳及商品展覽場等設施使用之分區。	五〇％	二二五％	容許使用項目及其它相關規定 第二十七組：一般服務業。 第三十一組：條理服務業。 第二十三組：健身服務業。 第五十一組：公害最輕微之工業。 第五十二組：公害較輕微之工業。 二、建築基地供第五十一組、五十二組及策略性產業使用之樓地板面積須達50%以上，惟經本市都市設計及土地開發許可審議委員會會議審議通過者，得於50%以內酌予彈性調整。 三、未規定事項，依本市土地使用分區管制規則第一種商業區規定辦理。	工商服務展售區	供設置金融、工商辦公建築、旅館、會議廳及商品展覽場等設施使用之分區。	五〇％	二二五％	容許使用項目及其它相關規定 第二十七組：一般服務業。 第三十一組：條理服務業。 第二十三組：健身服務業。 第五十一組：公害最輕微之工業。 第五十二組：公害較輕微之工業。 二、建築基地供第五十一組、五十二組及策略性產業使用之樓地板面積須達50%以上，惟經本市都市設計及土地開發許可審議委員會會議審議通過者，得於50%以內酌予彈性調整。 三、未規定事項，依本市土地使用分區管制規則第一種商業區規定辦理。	修正說明

修訂內容	原計劃	修正說明
(未修正)	(二)一般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五分之一，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規則有關使用組別樓層分佈之規定限制，惟其建築物之垂直動線應予分別設置。	
(未修正)	(三)倉儲專業區相鄰兩街廓間計畫道路，經本市都市設計及土地開發許可審議委員會議審議通過後，其他上立體及地下得供街廓兩側建築物連通使用，惟該計畫道路仍應供人車通行。	
(未修正)	(四)工商服務展售區間十二公尺計畫道路，經本市都市設計及土地開發許可審議委員會議審議通過後，其地上立體及地下得供南北兩側建築物連通使用，且該計畫道路得改為時段性徒步街區。	
(五)本計畫除住商混合區外，其餘各使用分區之建築基地寬度與深度比側不得大於一比一，且不得小於一比三。	(五)本計畫之住商混合區及一般住宅區內建築基地寬度與深度比例不得大於一比一．二五，且不得小於一比三。	配合建築基地最小面積之修正調整及增加

修訂內容	原計劃	修正說明
		住商混合區開發彈性。
(未修正)	(六)本計畫之住商混合區街廓內建築物二端之鄰幢間隔，得不適用本市土地使用分區管制規則之規定。	
(七)本計畫區各街廓內建築基地最小面積除按圖四規定辦理外，得經本市都市設計及土地開發許可審議委員會議審議通過後，整體規劃分期開發建築，其餘依相關規定辦理。(修正後如圖四)	(七)本計畫區各街廓內建築基地最小面積除按圖四規定辦理外，得經本市都市設計及土地開發許可審議委員會議審議通過後，整體規劃分期開發建築，其餘依相關規定辦理。(原計畫如圖五)	為利配地及基地開發。
(未修正)	(八)本計畫區各使用分區及公共設施用地之建築基地地下層最大開挖面積佔基地面積最大比率，以法定建蔽率加百分之十為原則。	
	(九)為鼓勵本地區各建築基地使用能充分利用或提供大眾運輸工具，除一般住宅區外，各基地於申請都市設計審議時應擬具大眾運輸使用計畫及停車空間提供公共使用計畫，併同審議後據以實施。	



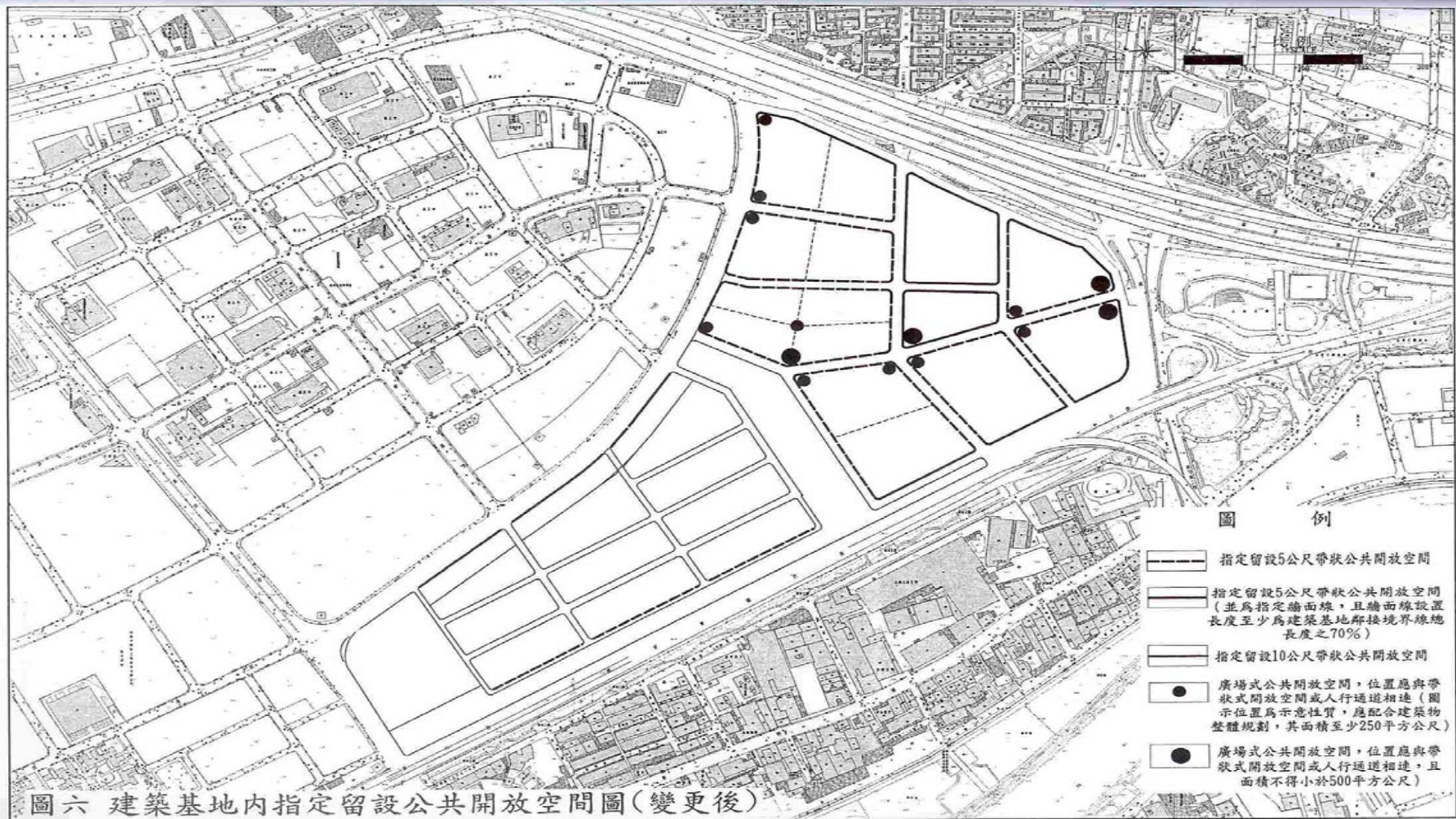


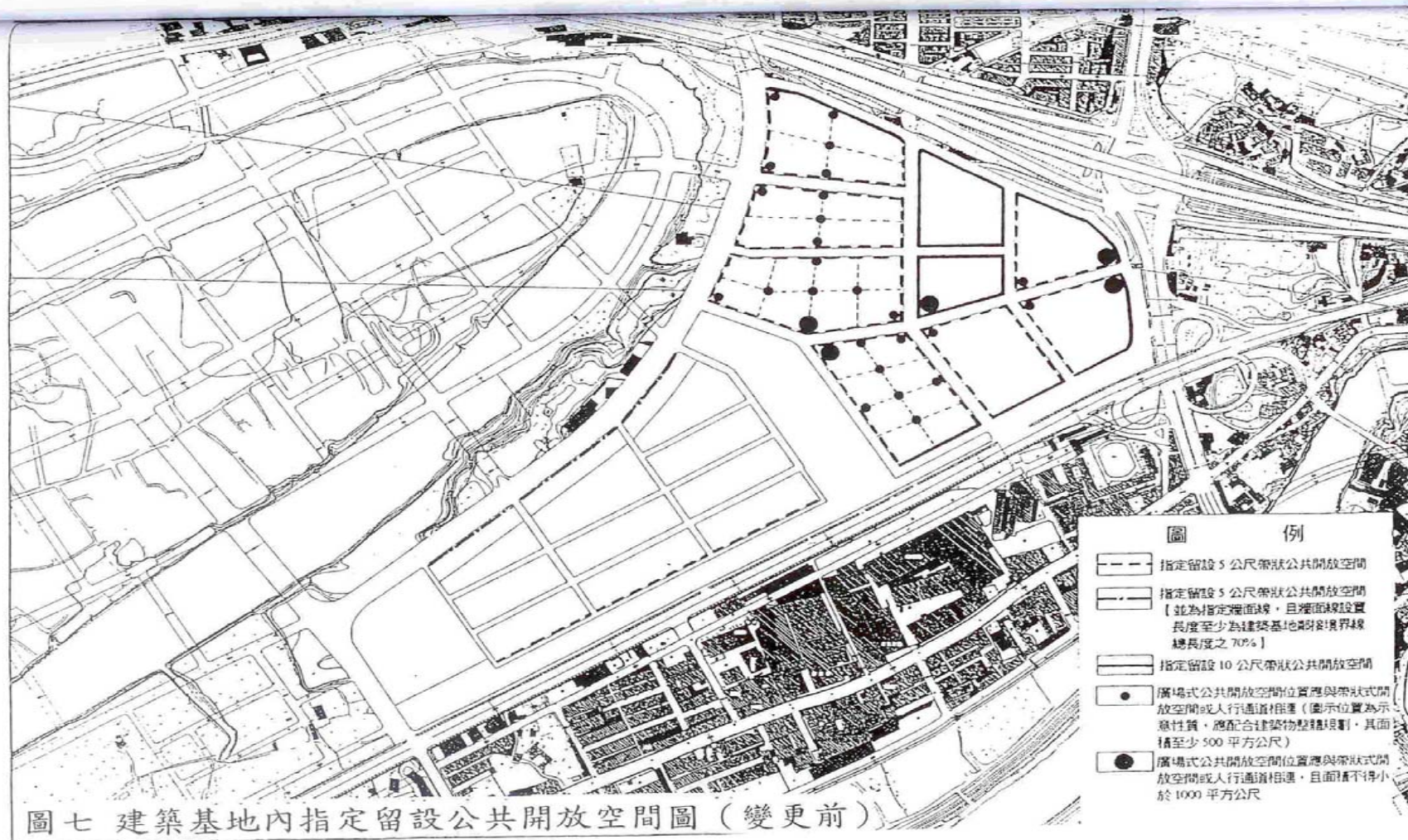
修訂內容	原計劃	修正說明
(未修正)	(十)為落實建構「生態、網路、安全」之示範性新社區，計畫區內建築物於申請都市設計審議時，應提具生態、網路與安全之相關計畫與設計，併同審議後據以實施。	
(未修正)	(十一)為加強本計畫區未來開成效，除從土地使用、交通運輸、公共設施等整體規劃設計外，另針對本計畫區特性及計畫內容以都市設計理念，規劃訂定「內湖區新里族段羊稠小段附近地區細部計畫都市設計管制要點」(詳附件一)實施管理，以期塑造本計畫區之都市意象，未來申請建築時，須經本市都市設計及土地開發許可審議委員會議審議通過，始可發照建築。	
(未修正)	(十二)本地區不適用台北市建築物增設室內公共停車空間鼓勵要點。	
(未修正)	(十三)本計畫區除本計畫規定者，應依「台北市土地使用分區管制規則」及其他相關法令規章辦理。	
(未修正)	(十四)本計畫區建築基地除依「台北市土地使用分區管制規則」規定留設法定汽、機車停車位及裝卸位外，其原法定機車停車位數之三分之一應以規劃設置地面層自行車停車位替代。	

三、修訂都市設計管制要點內容

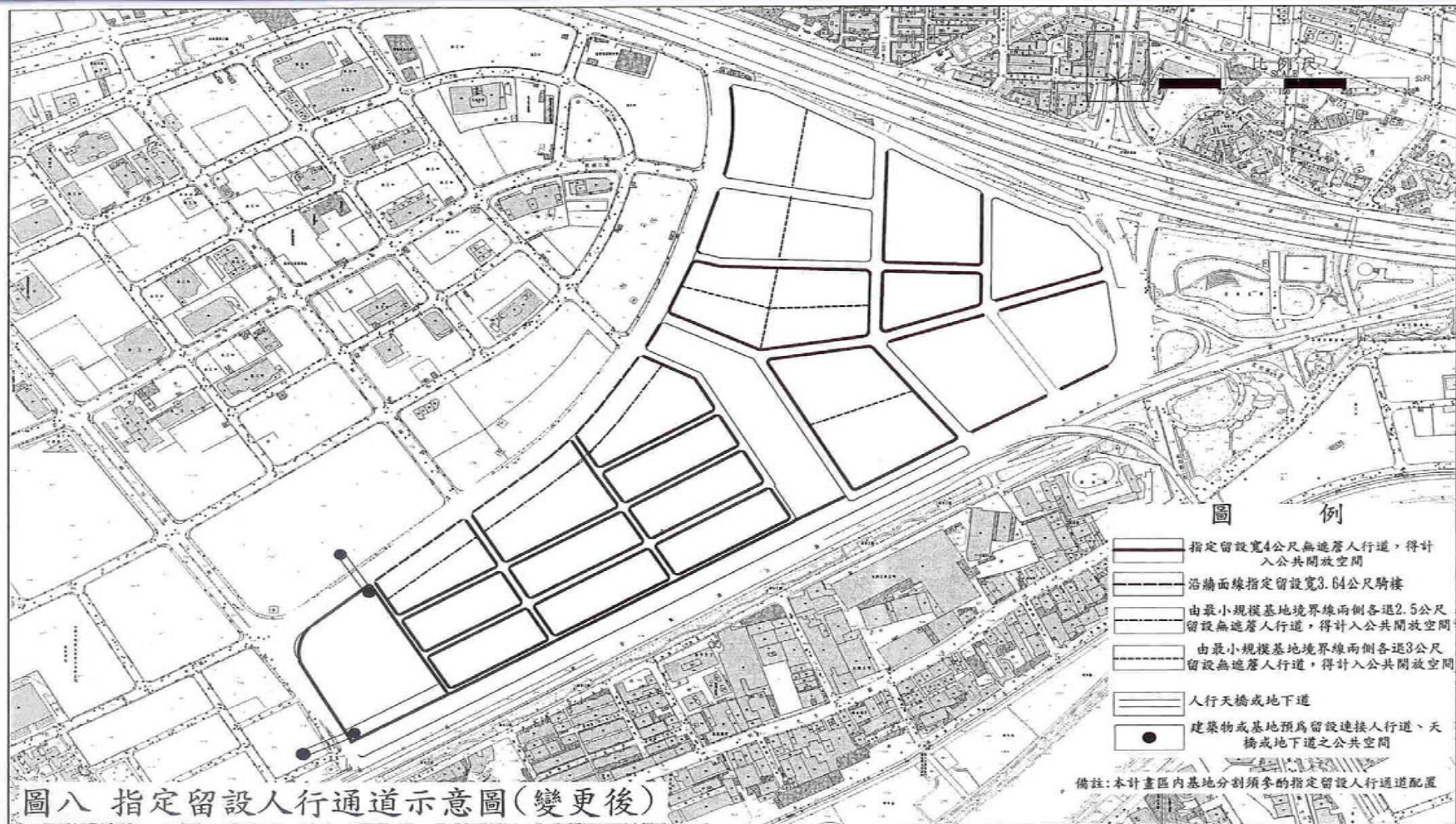
修訂內容	原計劃	修正說明
一、公共開放空間及景觀系統 (一) 本計畫區指定街廓及建築基地應留設之公共開發空間，其位置及規模應按附圖一規定辦理。 (修正後如圖六)	一、公共開放空間及景觀系統 (一) 本計畫區指定街廓及建築基地應留設之公共開發空間，其位置及規模應按附圖一規定辦理。 (修正後如圖七)	
(未修正)	(二) 本計畫區建築物之法定空地及依前項規定留設之公共開放空間應予綠化，比照「台北市建築基地之法定空地實施綠化要點」規定辦理。	
(未修正)	(三) 指定留設之公共開放空間應設置中、低光源之照明設施，於夜間平均照度不得低於六勒克斯。	
(未修正)	(四) 建築物廢氣排出口、通風口應予以美化，並不得面對公園、人行步道及廣場設施。	
(未修正)	(五) 本計畫區公園用地應設立生態溼地水池及密林區，減少草坪而增加草原、原生植物的綠化，並廣植誘鳥誘蝶植物，配合多層次混種雜生園藝，以建立公園全面性的生態綠網。	
二、人行空間系統 (一) 本計畫區內建築基地指定留設人行空間系統應按附圖二規定辦理。 (修正後如圖八)	二、人行空間系統 (一) 本計畫區內建築基地指定留設人行空間系統應按附圖二規定辦理。 (原計畫如圖九)	
(未修正)	(二) 除前項規定外，本計畫區其它道路沿線之建築基地皆應自鄰接道路境界線起留設無遮簷人行道，其寬度不得小於一．五公尺另按本市土地使用分區管制規則之規定，	

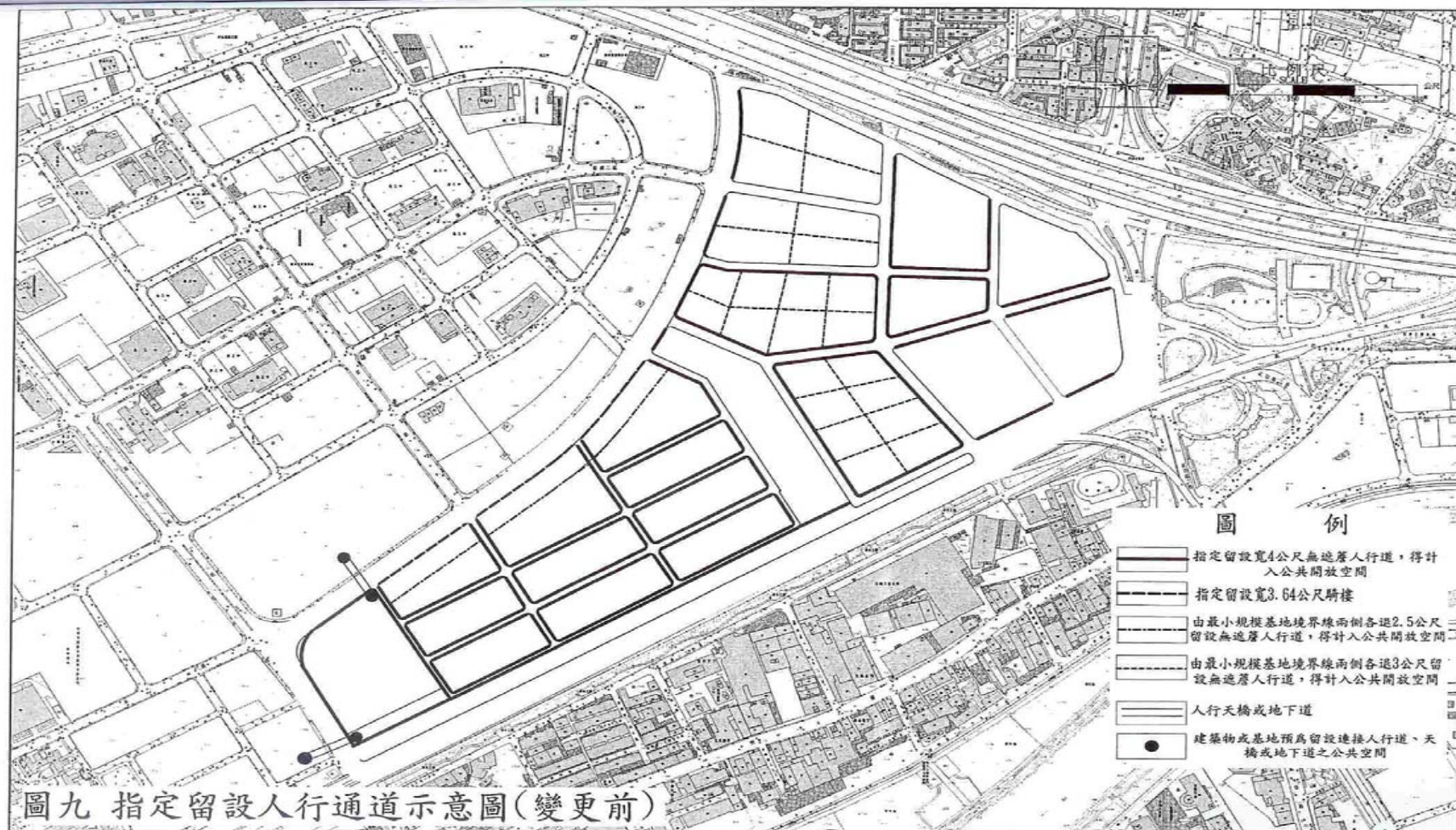
修訂內容	原計劃	修正說明
(三)本計畫區內指定之無遮簷人行道，應全天二十四小時供公共人行通行，並得計入公共開放空間。所留設之無遮簷人行道，應與相鄰道路之人行道高程齊平，且沿該無遮簷人行道兩側一．五公尺範圍內植栽喬木以綠化，其開放空間植栽綠化及地坪鋪面設計，應依左列規定： 1．喬木行道樹樹間距不得大於八公尺且不得小於六公尺為原則；喬木植栽之樹種應以抗污染、枝形優美之長綠喬木為主，樹冠底離地淨高二公尺以上，根部應保留適當之透水面積。 2．該無遮簷人行道鋪面材質應與基地現有景觀配置整體規劃設置，以達整體性；若毗鄰基地已有完成之無遮簷人行道，則從其設計。	公共設施用地皆應自鄰接道路境界線起留設無遮簷人行道，其寬度不得小於三．六四公尺。	一、新增。 二、為提供舒適美觀之人行空間系統。





圖七 建築基地內指定留設公共開放空間圖（變更前）





柒、實施進度與經費

有關本計畫案公園用地土地取得及興建期程暨經費來源詳表三

表三 事業及財務計畫表

開發項目	面 積 (平方公尺)					開闢經費 (千元)	主辦單位	預定完成期限	經費來源
		撥用	徵收	回饋	其他				
道路用地	六八四	V				二七、三六	台北市土地重劃大隊	民國九十五年	由臺北市實施平均地權基金支應

備註：本計畫道路用地預定完成期限及開闢經費，得由主辦單位視年度實際財務狀況酌予調整。

捌、其他

本計畫區內之道路截角線，除計畫圖標示者外，係依台北市道路截角標準表之規定採圓弧截角辦理。

玖、臺北市都市計畫委員會審議情形：

本案經提臺北市都市計畫委員會九十三年三月十日第五二五次會議審議決議：「本案係為配合經濟發展及產業需求，為求適法，除法令依據增列都市計畫法第廿七條第一項第三款外，其餘照案通過。」

拾、本案業依前項決議修正完竣。