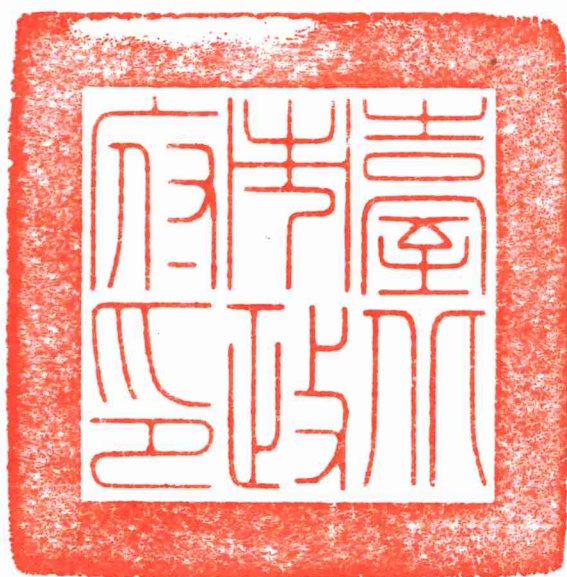


# 臺北市都市更新計畫書

劃定臺北市士林區福林段三小段 785 地號等  
11 筆土地為更新地區



臺北市政府

109 年 12 月 4 日府都新字第 10970134621 號公告發布實施



## 目 錄

壹、辦理緣起及目的.....	1
貳、更新地區範圍 .....	3
參、地區現況 .....	3
肆、劃定更新地區及其劃定基準.....	8
伍、計畫目標與策略 .....	9
陸、土地使用計畫及整體環境規劃構想.....	10
柒、實質再發展 .....	11
捌、事業及財務計畫.....	12
玖、居民參與更新意願調查.....	13
拾、其他.....	12
拾壹、臺北市都市計畫委員會審議情形.....	13
拾貳、本計畫業依臺北市都市計畫委員會審議決議修正完竣.....	15

## 表 目 錄

表 1	歷年都市計畫發布情形整理表.....	3
表 2	更新地區周邊相關計畫一覽表.....	4
表 3	更新地區土地權屬表 .....	6
表 4	更新地區建物權屬表 .....	7
表 5	意願調查統計表.....	13

## 圖 目 錄

圖 1	更新地區範圍示意圖.....	16
圖 2	更新地區範圍細部計畫圖 .....	17
圖 3	更新地區範圍地籍圖 .....	18
圖 4	更新地區範圍土地使用分區示意圖.....	19
圖 5	更新地區交通動線示意圖 .....	20
圖 6	更新地區周邊使用現況圖 .....	21
圖 7	更新地區周邊公共設施分布圖.....	22
圖 8	更新地區範圍權屬示意圖 .....	23
圖 9	更新地區建築套繪示意圖 .....	24
圖 10	更新地區規劃構想示意圖 .....	25

案名：劃定臺北市士林區福林段三小段 785 地號等 11 筆土地為更  
新地區

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍：臺北市士林區福林段三小段 785、785-1、786、786-2、  
786-3、786-4、786-8、786-9、787-1、788、789-1 等 11  
筆土地

計畫面積：8,398 平方公尺

類別：擬定

法令依據：都市更新條例第 6 條第 1 項第 3 款



## 壹、辦理緣起及目的

士林地區人文薈萃，區內自然景觀、觀光遊憩及產業資源豐富，本計畫鄰近芝山岩遺址、士林官邸、故宮博物院等重要遊憩景觀，且鄰士林區中山北路五段及中正路路口，位臺北市南北重要交通要道，往北銜接天母、淡水地區，往南可達臺北市中心，且位通往陽明山、外雙溪之入口門戶，本基地具有商業、產業、觀光服務機能之發展潛力，雖於 59 年劃定為「機關用地」，並指定作為加油站、電信、郵政使用，惟因電信、郵政等公營事業民營化，已無電信及郵政使用需求，範圍內現況為商業、零售及餐飲使用。

本基地係本府執行「士林再生計畫」中之重要發展地區，期透過都市計畫變更活化土地利用，引導大規模私有土地開發，以都市更新活絡都市機能、提供商業活動，引領地區再生，並透過串聯士林創意基地，鼓勵發展青創產業創造就業機會。本基地業納「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案」內辦理，案經臺北市都市計畫委員會 105 年 12 月 1 日第 703 次委員會議審議決議(略以):「舊士林生活圈變更編號 02(萬寶紡織)機關用地變更為商業區一項，同意市府建議，除回饋予市府之土地外，其餘商業區應整體開發；程序上由市府另案採個案變更方式報請內政部核定，屆時並可視需要併同劃定更新地區。後續細部計畫應就基地開發與周邊公園的有效銜接、建物量體的視覺景觀影響等公共性議題，擬訂相關規範納入都市設計準則。」。

故本府依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及第 27 條之 1 規定辦理「變更臺北市士林區福林段三小段 785 地號等土地機關用地為商業區主要計畫案」暨「擬定臺北市士林區福林段三小段 785 地號等土地為特定商業區(一)以及特定商業區(二)細部計畫案」之程序。經本市都市計畫委員 107 年 6 月 28 日第 729 次會議決議修正後通過。本案再依內政部都市計畫委員會 107 年 11 月 13 日第 934 次會議決議(略以):「一、本案基於下列各點理由，維持原計畫機關用地，並請臺北市政府加速辦理

「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案」。(一)本案擬變更公共設施用地為商業區，缺乏具體開發計畫及時程，是否符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定所稱配合直轄市興建之重大設施，且有迅行變更之必要，尚待釐清。(二)本部於 102 年 11 月 29 日函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，而本案公共設施用地變更於 106 年 11 月 30 日始辦理公開展覽，回饋比例亦低於前開部頒檢討變更作業原則規定，單獨辦理變更不具正當性。(三)本案相同變更內容已納入「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案」內整體考量，並由本會審議中。」本案遂納入本市士林區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案內併同檢討，再經內政部都市計畫委員會 108 年 11 月 26 日會議決議(略以):「修正計畫書變更計畫內容變更編號士 02 等案，依本會專案小組建議意見，應俟簽訂協議書或由實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再行核定主要計畫。」。

本基地於士林再生計畫內規劃作為青創基地及故宮前哨站，亦是本府公辦都更計畫之重點發展地區，先前配合本基地個案變更方式，依都市更新條例第 6 條第 1 項第 3 款規定併同劃定更新地區，並經本市都市計畫委員會 107 年 6 月 28 日第 729 次會議決議修正後通過。因本基地後續應依內政部都市計畫委員會 108 年 11 月 26 日會議決議，全區採都市更新方式開發，由實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再行核定主要計畫，爰配合先行公告實施本更新地區，以利後續計畫推行。



## 貳、更新地區範圍

更新地區位於士林區福林里，西臨中山北路五段，北臨中正路，東側及南側毗鄰福林公園，包括士林區福林段三小段 785 地號等 11 筆商業區土地，全區面積共 8,398 平方公尺，土地所有權人為萬寶紡織廠股份有限公司、臺北市及其他私人(詳圖 1)。

## 參、地區現況

### 一、都市計畫及相關計畫情形

#### (一)都市計畫

本基地係本府 72 年 8 月 12 日公告實施「修訂士林舊市區細部計畫(通盤檢討)案」內將機關用地(機 14)內西北角變更機關用地為加油站用地，建蔽率為 40%、容積率 200%，及指定機關用地(機 14)為郵政用地、電信用地及區政中心，建蔽率為 40%、容積率 400%。

本案基地之都市計畫，依內政部都市計畫委員會 108 年 11 月 26 日審議決議，及本市都市計畫委員會 107 年 6 月 28 日第 729 次會議審決通過之「擬定臺北市士林區福林段三小段 785 地號等土地為特定商業區(一)以及特定商業區(二)細部計畫案」內規定辦理，特定商業區(一)與特定商業區(二)之建蔽率為 55%，容積率為 360% (未來應以公告發布實施之細部計畫書圖內容為準，詳圖 2、3、4)。本更新地區範圍歷年都市計畫發布情形如下表 1 所示。

表 1 歷年都市計畫發布情形整理表

編號	都市計畫名稱	公告日期文號
1	陽明山管理局轄區主要計畫案	59.7.4.府工二字第 29248 號
2	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
3	修訂士林舊市區細部計畫(通盤檢討)案	72.8.12.府工二字第 30527 號

(二)相關計畫

表 2 更新地區周邊相關計畫一覽表

計畫名稱	計畫說明	與本更新地區相關性
臺北 2050 願景計畫-士林再生計畫	士林再生計畫透過整體佈局，計畫內容提出包含萬寶紡織、新光紡織在內共 8 處都市更新基地，結合綠色交通、青創產業、藍綠資源、藝文觀光，以中正路沿線為主要軸線，透過重要節點更新效益，達到引領士林再生、注入產業活力之效果。	本案位於士林再生計畫都更推動範圍，後續配合再生計畫願景推動本案。
北投士林科技園區	考量本區部分農地已廢耕、閒置，或作私人苗圃、菜園、汽車展示廠及保養廠、加油站、倉庫、工廠及私人住宅等使用；另基於附近醫學研究資源豐富，且商業機能蓬勃興盛，具發展知識經濟及科技產業之條件，爰配合北市府產業發展策略，以區段徵收方式開發，建立科技產業發展核心及創造結合生產、生活、生態等功能完整之科技產業園區。	本計畫範圍毗鄰北投士林科技園區，可結合科技產業機能，進行整體改造，藉以帶動地區轉型。
臺北表演藝術中心	臺北藝術中心原為規劃供天文科學館使用之機關用地 因天文科學館已於民國 85 年底設置於士林區基河路，因此調整該機關用地之用途為臺北藝術中心使用。 本表演藝術中心之主體由藝術商場與國際級專業劇場所組成，空間結構以三座劇場及其附屬空間為主體，未來將結合士林官邸，提供市民新的文創空間體驗活動。	臺北藝術中心之設立，除強化地方之藝文設施外，更可帶重地方文創產業與觀光發展。
捷運環狀線第二階段	環狀線第二階段路網（含蘆洲段、臺北市南環段與北環段），為一規劃路線，需視第一階段辦理情形再行辦理。未來環狀線完成後可與內湖線、淡水線、蘆洲線、木柵線等多條捷運路網，提供更完善的大眾運輸服務。北環段為士林至內湖段，自三重過重陽橋後沿中正路、至善路、故宮路過自強隧道後與內湖線劍南路站銜接，採地下方式興建，此路線方案於公聽會中取得多數民眾共識。	本更新地區鄰近環狀線之 Y26 士林站(距離約 270 公尺)及 Y27 雙溪公園站(距離約 330 公尺)，除使地區大眾運輸更完善及縮短旅程或通勤時間外，將提高地區的發展動能。

## 二、交通系統現況

### (一)道路系統

本更新地區主要以中正路(32M)、中山北路五段(42M)及福林橋為主要聯絡道路。次要道路為福林路(16M)，往東可銜接中正路通往大直、內湖等地，往西可前往三重、蘆洲等區；更新地區沿中山北路五段藉由福林橋可前往天母、北投、淡水等地，往南則可前往臺北市市中心等地，聯外道路系統完善(詳圖 5)。

### (二)大眾運輸

更新地區鄰近已通車之捷運士林站出口約 300 公尺，周邊設有 5 處公車站牌，包含捷運士林站、士林官邸站、福林國小站，主要設於文林路、中山北路五段及中正路兩旁路側，約有 53 條公車路線，可快速與市中心及新北市連通。

### (三)人行道及自行車道

本案周邊之人行道分布於中正路、中山北路五段、文林路、福志路及福林路等兩側，寬度皆至少 1 公尺以上；自行車道主要沿捷運淡水線及外雙溪河岸留設，並設置兩處自行車租賃服務站。

## 三、土地及建築物使用現況

### (一)更新地區內土地及建築物使用現況

本更新地區現況為西歐加油站、燦坤 3C 賣場、餐廳及服飾店等使用，建物主要為 1-2 層樓，屋齡皆已超過 60 年，構造為磚造、鋁架造及鋁磚木鋼架造(詳圖 6)。

### (二)周邊土地及建築物使用現況

本更新地區西側為士林夜市及捷運士林站周邊地區，多屬第三種商業區(特)，主要商業活動多分布於士林商圈沿街面 1 樓，如中

山北路、中正路、文林路、基河路等。商業型態以傳統飲食、平價服飾、日常用品為主。住宅則多分布於主要道路街廓之二樓以上及街廓內，多屬較老舊之公寓型態。

更新地區 500 公尺範圍內之公共設施包括捷運淡水線士林站、國小二處(士林國小、福林國小)、高中一處(泰北高中)、大專一處(未開闢)、公園四處、停車場、市場用地、變電所用地、抽水站用地、廣場、綠地及機關用地等(詳圖 7)，提供居民完整之服務機能。

#### 四、土地及建築物權屬

##### (一)土地權屬

計畫範圍內包含臺北市士林區福林段三小段 785、786、788、785-1、786-2、786-3、786-4、786-8、786-9、787-1、789-1 地號等 11 筆土地，面積計 8,398 平方公尺，權屬為萬寶紡織廠股份有限公司、市有土地與其他私有(詳圖 8)。

表 3 更新地區土地權屬表

地段地號		所有權人/管理機關	面積(m <sup>2</sup> )		比例
			騰本面積	計畫面積	
臺北市士林區福林段三小段	785	萬寶紡織廠股份有限公司	737	737	99.15%
	785-1		163	163	
	786		5,049	5,049	
	786-2		1,635	1,635	
	786-3		147	147	
	786-4		7	7	
	786-8		586	586	
	786-9		3	3	
787-1	鄭○明	1	1	0.01%	
	鄭○福				
	鄭○星				
	鄭○田				
	鄭○娥				
	鄭○燕				
	鄭○梅				

地段地號	所有權人/管理機關	面積(m <sup>2</sup> )		比例
		謄本面積	計畫面積	
	鄭○靜			
788	臺北市/臺北市政府 財政局	46	46	0.55%
789-1	秀鵬股份有限公司	24	24	0.29%
面積合計		8,398	8,398	100.00%

註：依據民國 105 年 1 月之謄本資料，實際更新單元面積以地籍測量分割後之謄本登記面積為準。

## (二)建築物權屬

本更新地區內有 9 棟合法建築物，共 9 戶，均為萬寶紡織廠股份有限公司所有，以及二棟舊違章建物，共 2 戶(詳圖 9)。

表 4 更新地區建物權屬表

地段	建號	建築執照	座落地號	所有權人/管理機關	面積(m <sup>2</sup> )	比例
臺北市 士林區 福林段 三小段	30178	(空白)	786	萬寶紡織廠股份有限公司	123.00	100.00%
	30179	(空白)			39.00	
	30180	(空白)			333.00	
	30181	(空白)			40.00	
	30182	(空白)			67.00	
	30183	(空白)			89.00	
	30184	61 工使 字第 978 號(增建)			2,057.83	
	30185	(空白)	289.00			
	(查無)	63 使 0399	785(重測 前為福德 洋段福德 洋小段 7-4 地號)	萬寶紡織廠股份有限公司	728.20	100.00
面積合計					3,766.03	100.00%

備註：經查 63 使字 0399 號使用執照存根，地號係重測前：福德洋段福德洋小段 7-4 地號與 9-6 地號(今福林段三小段 785 地號)，基地面積 728.2 m<sup>2</sup>(含騎樓 169 m<sup>2</sup>、其他 599.2 m<sup>2</sup>)。

## 肆、劃定更新地區及其劃定基準

### 一、劃定更新地區

本案位屬士林再生計畫範圍內，亦位於交通幹道匯聚節點，西南側銜接士林商圈，往東串聯故宮博物院、士林官邸、陽明山國家公園等人文、生態景點，具有肩負強化交通樞紐及驅動觀光之動能，惟現況建物窳陋老舊，期望藉由都市更新手法加速地區再生，改善環境品質，創造便利交通、人文觀光、生態環境三贏局面。

### 二、劃定基準

為配合本府士林再生計畫，爰依都市更新第 6 條第 1 項第 3 款，將計畫範圍全區劃定更新地區，並依本市都市計畫委員會 107 年 6 月 28 日第 729 次會議審決通過之「擬定臺北市士林區福林段三小段 785 地號等土地為特定商業區（一）以及特定商業區（二）細部計畫案」內劃定為特定商業區（一）以及特定商業區（二）為二個更新單元(未來應以公告發布實施之細部計畫書圖內容為準)。

## 伍、計畫目標與策略

### 一、計畫目標

- (一)配合「士林再生計畫」，藉由變更回饋機制，提供青創基地等產業相關使用及其他公益性設施或公共服務設施。
- (二)透過整體規劃設計，整合周邊空間網絡，配合基地兩側及南側公園，留設大規模之開放空間，與室內開放空間做結合，形成多樣化的都市活動環境，發揮本案開發之公益性。
- (三)改善地區環境品質，促進土地有效利用，並強化地區生活機能。
- (四)提供舒適、安全之交通轉乘空間及基地周邊人行空間。

### 二、計畫策略

- (一)透過都市更新，改善環境品質並帶動地區發展，並透過適當機制引導土地使用，以提升整體土地使用效益與公益性。
- (二)納入綠建築理念，落實節能減碳及永續發展等都市規劃理念。
- (三)建築規劃設計考量建構良好之人行及緊急救災空間，同時大量留設面積至少 200 平方公尺之廣場式開放空間，降低對周邊環境衝擊，以創造多元、豐富之休憩場域。

## 陸、土地使用計畫及整體環境規劃構想

### 一、土地使用計畫

本更新地區之土地使用計畫係依本市都市計畫委員會 107 年 6 月 28 日第 729 次會議審決通過之「擬定臺北市士林區福林段三小段 785 地號等土地為特定商業區（一）以及特定商業區（二）細部計畫案」內劃定為特定商業區（一）以及特定商業區（二）（未來應以公告發布實施之細部計畫書圖內容為準）。特定商業區（一）為臺北市政府所有，未來作為青創基地等產業相關使用及其他公益性設施使用；特定商業區（二）由私產權所有。

### 二、公共設施改善計畫

為提高都市更新之公益性，提升地區公共設施服務水準，本計畫臨道路側皆退縮供作連續性無遮簷人行步道，以串聯公共設施與周邊鄰里環境，強化綠色動線及戶外空間之連結，兼具環境美化及實質功能性。

### 三、交通系統計畫

考量周邊道路特性與減少交通衝擊，更新地區自建築線或地界線退縮寬度至少 4 公尺以上之連續性無遮簷人行步道。此外，汽機車車道穿越開放空間或無遮簷人行道者，自該開放空間或無遮簷人行道再退縮 4.5 公尺以上緩衝空間，作為汽機車停等之緩衝車道，以維車行及人行通行安全。



## 柒、實質再發展

### 一、發展定位

本更新地區為陽明山之入口門戶，並位於士林再生計畫範圍，整體區位及聯外交通條件便利。周邊銜接士林官邸、士林商圈、天母商圈、陽明山國家公園、故宮博物院與雙溪地區等，具位居人文、商圈及生態軸帶交界的特殊地理位置。面對上述之優勢，為使土地使用與地區發展趨勢及土地利用效率契合，並基於士林再生計畫指導為大規模私有土地開發之策略區，本案定位應朝向商業活動、優質住宅發展、文創發展基地，整合周邊遊憩、觀光資源以及人文匯聚資源，注入創新活力，以促進聚集經濟效益，以帶動透過「關鍵節點」開始，逐步改變舊市區結構性問題，帶動整體都市再生。

### 二、整體規劃構想

#### (一)土地使用構想

為提升區域優勢及營造良好公共空間之目的，並加強服務周邊居民，本更新地區更新後將提供複合式商業使用功能，以延續周邊商業活動促進聚集經濟效益，進而帶動地區發展。透過本更新地區多功能使用及人行步道退縮 4 公尺以上之規劃，提供商務住宿、購物服務、休閒娛樂、青創等相關產業、住宅、社服設施等複合型使用功能，藉由不同使用發揮互補效益及相乘效果。

#### (二)建築規劃構想

本更新地區更新後建築物將配合都市紋理規劃，並朝向綠建築規劃設計，同時以綠色城市、生態永續之角度，規劃適宜綠化與休憩開放空間，以串聯周邊公園、士林官邸等綠色資源網絡。另考量其使用機能以商場、旅館、青創辦公、社服設施及住宅為主，未來建築物量體將集中留設，並強化人行空間之留設，使「人」與「綠」能所連結。

### (三)開放空間構想

- 1.以基地西北側(中山北路及中正路口)留設面積至少 200 平方公尺之廣場式開放空間作為公共使用為原則，創造具有品質與符合城市意象的開放空間，串連至商業及青創等相關產業使用。
- 2.全區戶外由人行步道系統進行連接，提供市民良好步行公共空間(詳圖 10)。

## 捌、事業及財務計畫

### 一、開發主體及方式

本計畫特定商業區(一)由臺北市政府自行規劃開發；特定商業區(二)應整體開發，並以都市更新權利變換方式開發。

### 二、財務計畫

(一)特定商業區(二)將以都市更新權利變換方式實施，其費用由實施者負擔，其有關費用依「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列。

(二)市有土地依「臺北市市有不動產參與都市更新處理原則」規定辦理。

## 玖、居民參與更新意願調查

本更新地區內共 11 筆土地，於民國 105 年 9 月 7 日辦理計畫內容說明會，並以掛號信方式通知範圍內土地所有權人，其意願調查統計詳表 5。

表 5 意願調查統計表

項目	土地部分		建物部分	
	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人數 (人)	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人數 (人)
全區總和	8,398	11	3,766.03	1
公有	46	1	0	0
私有	8,352	10	3,766.03	1
應計算總合	8,352	10	3,766.03	1
私有同意數	8,351	2	3,766.03	1
同意比例	99.99%	20%	100%	100%

## 拾、其他

本更新計畫未規定事項，悉依都市計畫書及相關規定辦理。

## 拾壹、臺北市都市計畫委員會審議情形

一、107年1月18日臺北市都市計畫委員會第722次委員會

審議決議：本案係配合審議事項一之都市計畫變更案併同劃定更新地區，故配合前案決議，本案本次不進行討論，後續併同前案提會續審時再予審議。

二、107年3月15日臺北市都市計畫委員會第723次委員會

審議決議：本案係配合審議事項一之都市計畫變更案併同劃定更新地區，故配合前案決議，本案本次不進行討論，後續併同前案提會續審時再予審議。

三、107年6月28日臺北市都市計畫委員會第729次委員會

審議決議：

(一)本案依市府所提計畫書、圖及本次會議市府補充會議資料之修正對照表修正通過。

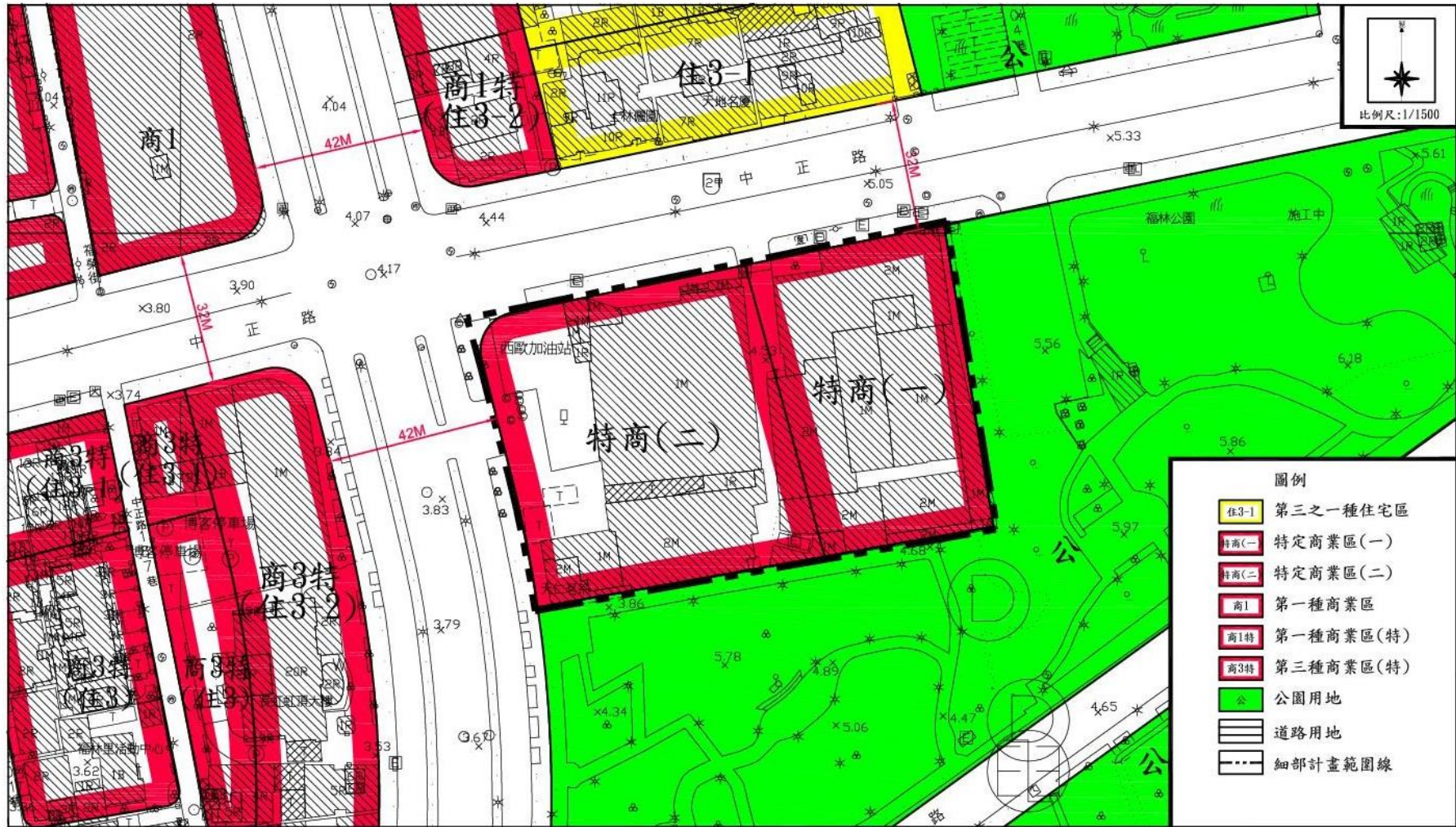
(二)以下兩點建議提供市府及業者後續作業參考：

- 1.市府取得之變更回饋土地特定商業區(一)，未來引入使用不應以營利為目的，宜以扶植青創產業為主，除相關附屬設施外，建議一併考量青年創業所需住宅以及托幼等服務。
- 2.特定商業區(一)及特定商業區(二)之開發時程希能儘量同步啟動，相互配合以縮短興建階段對地區環境之衝擊。

拾貳、本計畫業依臺北市都市計畫委員會審議決議修正完竣



圖 1 更新地區範圍示意圖



註：本計畫圖係以臺北市都市計畫委員會107年6月28日第729次會議審議通過之「擬定臺北市士林區福林段三小段 785地號等土地為特定商業區(一)以及特定商業區(二)細部計畫案」內規定辦理，未來應以公告發布實施之細部計畫書圖內容為準。

圖 2 更新地區範圍擬定細部計畫示意圖

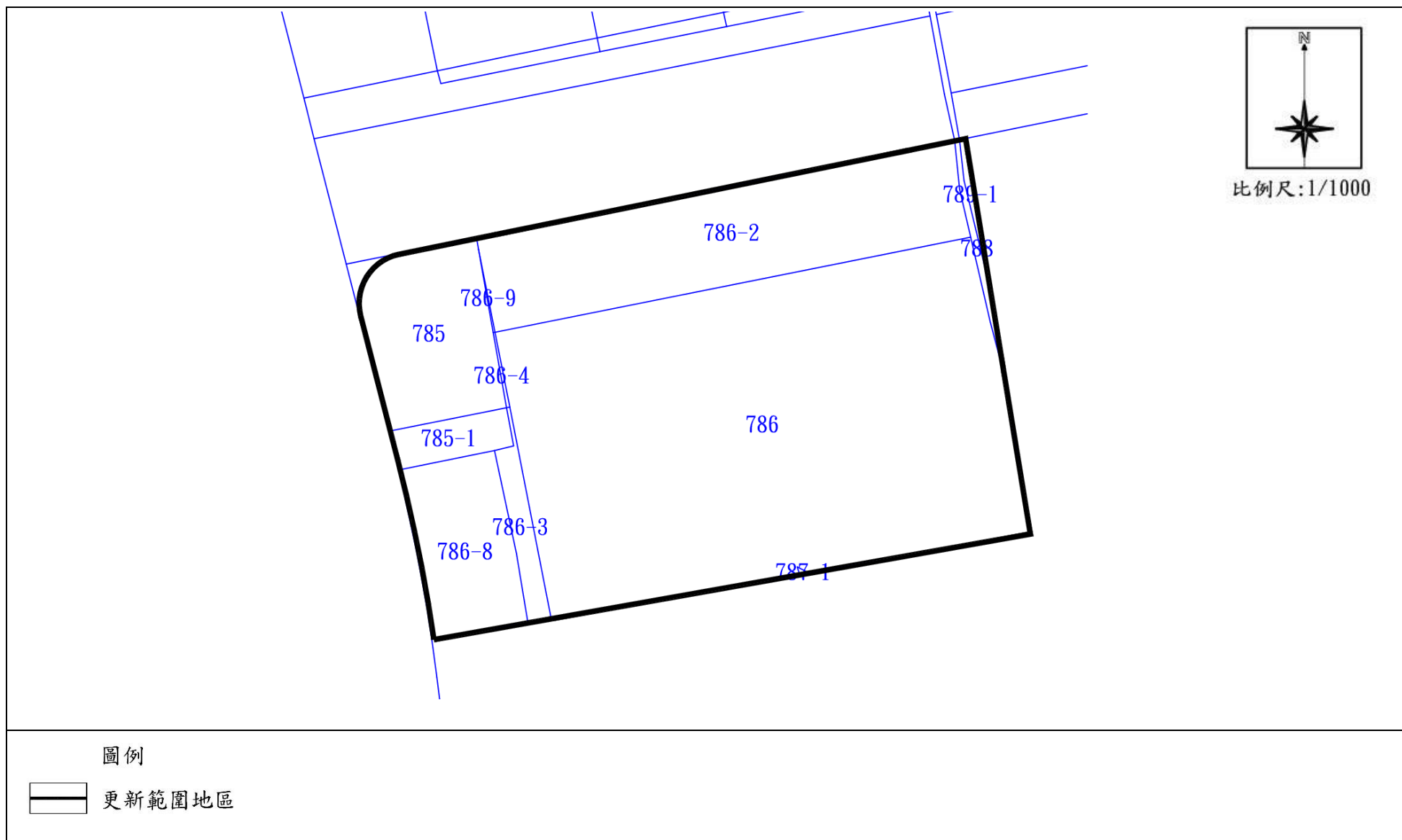
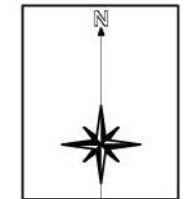


圖 3 更新地區範圍地籍圖





比例尺:1/5000

圖例					
Q2-B1 第二種住宅區(特)	Q30-A 第三種商業區(特)	綠 綠地用地	商1 第一種商業區	廣 廣場用地	— 計畫範圍線
Y1 第三種住宅區	特商 特定商業區	交 交通用地	商1(特) 第一種商業區(特)	文小 文小用地	
A1-1 第三之一種住宅區	保 保護區	人 人行步道用地	商2(特) 第二種商業區(特)	公 公園用地	
Q2-2 第三之二種住宅區	機 機關用地	道 道路用地			

註:本計畫圖係以臺北市都市計畫委員會107年6月28日第729次會議審議通過之「擬定臺北市士林區福林段三小段 785地號等土地為特定商業區(一)以及特定商業區(二)細部計畫案」內規定辦理,未來應以公告發布實施之細部計畫書圖內容為準。

圖 4 更新地區範圍土地使用分區示意圖

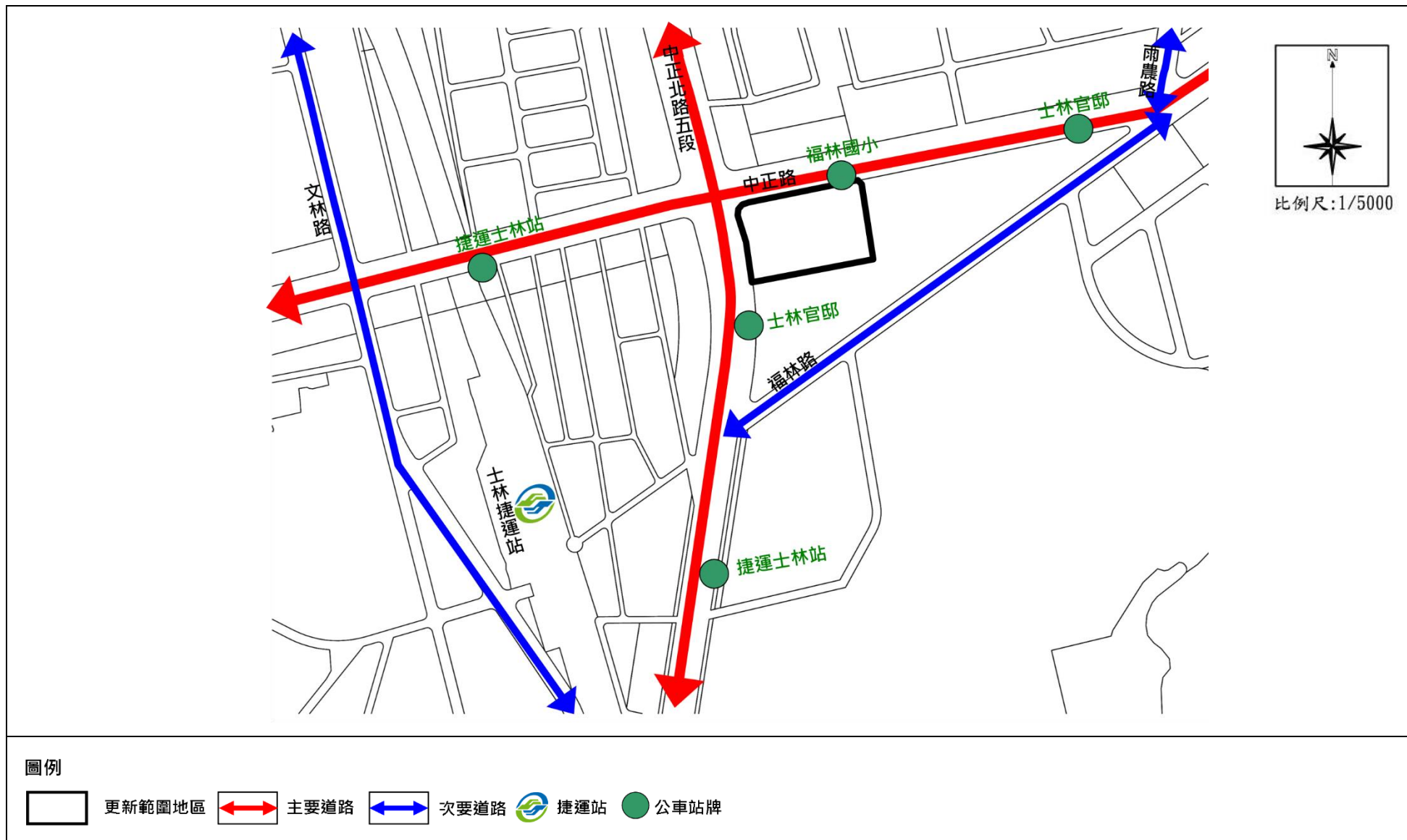
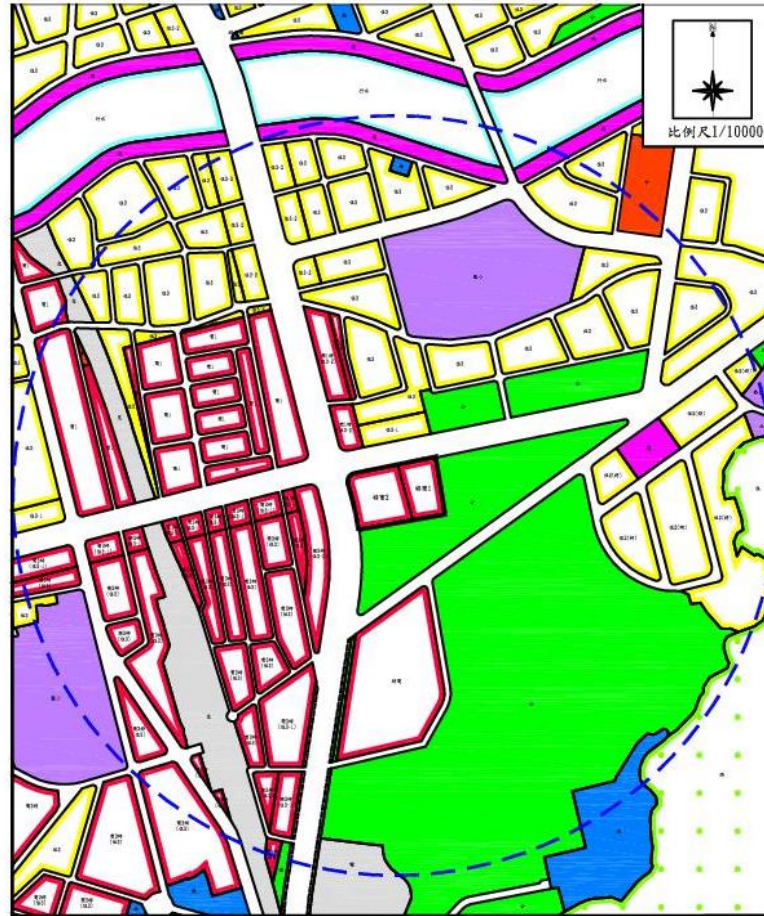


圖 5 更新地區交通動線示意圖



圖 6 更新地區周邊使用現況圖



比例尺1/10000

- |       |           |      |            |
|-------|-----------|------|------------|
| 圖例    |           |      |            |
| 02-09 | 第二種住宅區(特) | 特商   | 特定商業區      |
| 03    | 第三種住宅區    | 保    | 保護區        |
| 03-1  | 第三之一種住宅區  | 行水   | 行水區        |
| 03-2  | 第三之二種住宅區  | 機    | 機關用地       |
| 商1    | 第一種商業區    | 抽水   | 抽水站用地      |
| 商1(特) | 第一種商業區(特) | 市場   | 市場用地       |
| 商3(特) | 第三種商業區(特) | 停車場  | 停車場用地      |
|       |           | 廣    | 廣場用地       |
|       |           | 國小   | 國小用地       |
|       |           | 大專   | 國立陽明大學用地   |
|       |           | 私立   | 私立泰北中學學校用地 |
|       |           | 公園   | 公園用地       |
|       |           | 綠    | 綠地用地       |
|       |           | 排水   | 排水溝用地      |
|       |           | 堤防   | 堤防用地       |
|       |           | 變電   | 變電所用地      |
|       |           | 交通   | 交通用地       |
|       |           | 人行   | 人行步道用地     |
|       |           | 道路   | 道路用地       |
|       |           | 計畫   | 計畫範圍線      |
|       |           | 500m | 周邊500m範圍   |

註：本計畫圖係以臺北市都市計畫委員會107年6月28日第729次會議審議通過之「擬定臺北市士林區福林段三小段 785 地號等土地為特定商業區（一）以及特定商業區（二）細部計畫案」內規定辦理，未來應以公告發布實施之細部計畫書圖內容為準。

圖 7 更新地區周邊公共設施分布示意圖

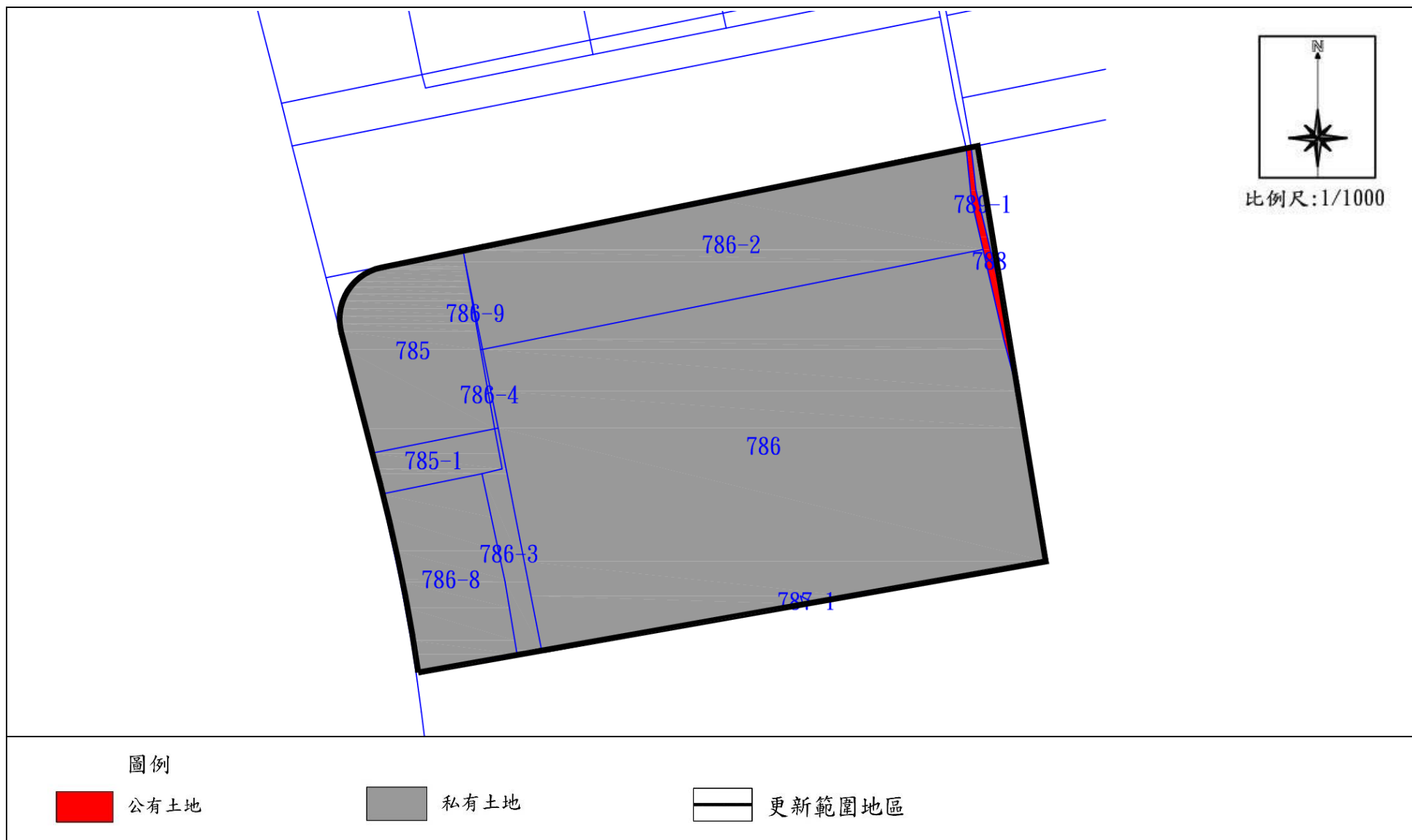


圖 8 更新地區範圍權屬示意圖



圖 9 更新地區建築套繪示意圖

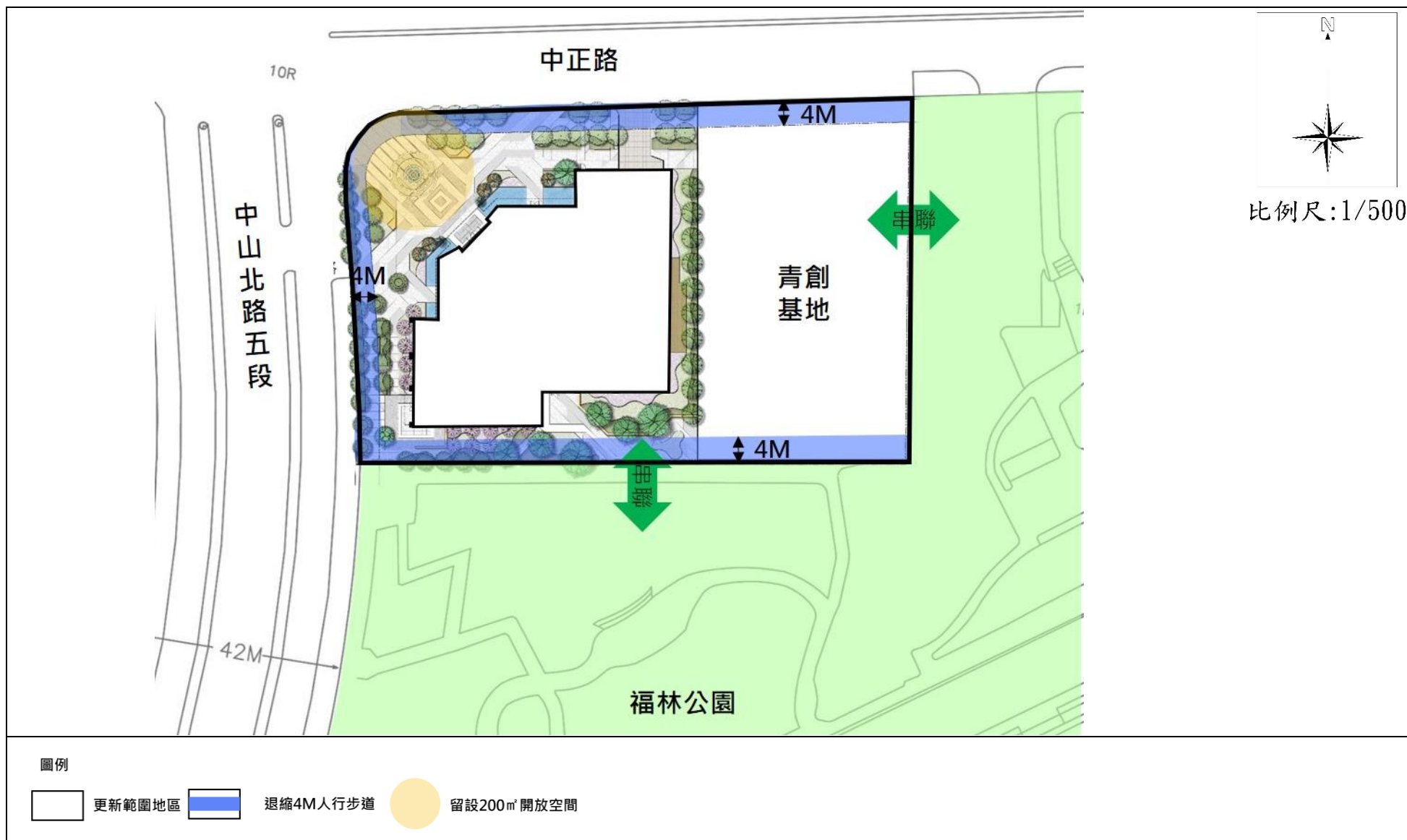


圖 10 更新地區規劃構想示意圖

