

臺北市都市計畫書

擬定「北投士林科技園區主要計畫」之「特定
專用區」內新光紡織廠舊址以北、文昌路以西
、美崙街以南、以東所圍地區細部計畫案

臺北市政府

中華民國 96 年 7 月

臺北市都市計畫書

案 名：擬定「北投士林科技園區主要計畫」之「特定專用區」內新光
紡織廠（舊址）以北、文昌路以西、美崙街以南、以東所圍地
區細部計畫案

申請單位：財團法人新光吳火獅紀念醫院

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍：新光紡織廠（舊址）以北、文昌路以西、美崙街以南、以東所
圍地區，詳如計畫圖所示

類 別：擬定

法令依據：都市計畫法第 24 條

詳細說明：

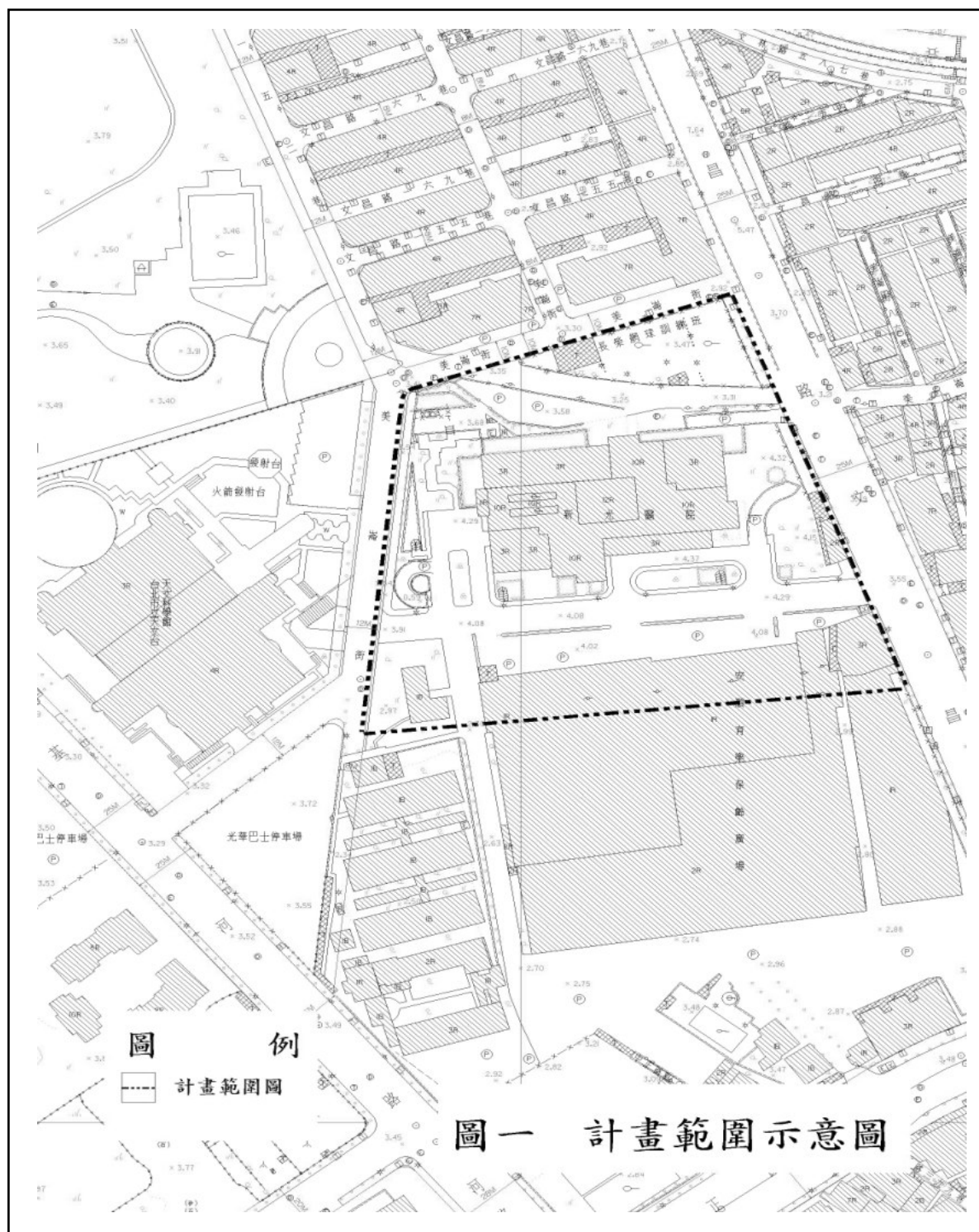
壹、計畫範圍與面積

本計畫區位於新光紡織廠舊址以北、文昌路以西、美崙街以南、
以東所圍地區內，距捷運士林站約 600 公尺，面積計 25,596 平方公
尺，計畫範圍詳如圖一所示。

貳、主要計畫

依據 93 年 5 月 25 日內政部都市計畫委員會第 586 次會議審議通
過之「北投士林科技園區主要計畫案」內容，有關中正路以北、基河
路以東之「特定專用區」，其未來使用應配合科技園區，提供支援性
之醫療服務、產業商務及休閒文化使用（詳如圖二）。是次會議並針
對本特定專用區決議如下：「本案申請人應於主要計畫核定前，與臺
北市政府簽訂協議書，具結保證依核定之都市計畫暨其所提整體開發
計畫限期實施，納入都市計畫書規定，並俟細部計畫經臺北市都委會

審定後，再另案檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定；如無法依照辦理者，建議維持原計畫」，本計畫爰依主要計畫規範，擬定「醫療服務專用區」細部計畫。



參、現況分析

一、土地使用現況

基地現況主要為現有新光醫院及其附屬設施所使用，東北角目前作為網球場使用。計畫範圍東側為文昌路，文昌路以東為住宅區，沿文昌路為地區鄰里型之商業為主。基地北側亦為住宅社區，建物型態以 5 至 7 層之公寓為主。西北側為臺北市立天文科學館及美崙公園，為士林地區一大型之開放空間。

二、土地權屬狀況

計畫區內共有陽明段 4 小段 187-4(部份)、187-6、190-2、188-6、188-8、188-9、190-1、187、187-1、187-2、188-1、188-2、190、187-5、188、188-3、188-4、188-5、188-7、191、192、193、175、175-1、185-7、184、186 地號等 27 筆土地，土地權屬分屬財團法人新光吳火獅紀念醫院、新光資產管理股份有限公司及其他零星地主所有，總面積為 25,596 平方公尺。

三、交通運輸現況

目前新光醫院之車輛主要藉由南側 12 公尺之私有巷道逸出，與文昌路與基河路連接，作為對外聯絡道路。文昌路往北通往北投士林科技園區，往南與中正路相交，中正路為士林區東西向主要交通幹道。基河路往北銜接承德路，往南連接至劍潭捷運站。

肆、計畫目標

- 一、依循主要計畫內容規劃現有新光醫院及其南側地區為醫療服務專用區，供醫院未來擴建使用。
- 二、醫療服務專用區之醫療擴建計畫，係配合國家衛生政策及緊急醫療網需求，增設急性病房及健保病床，並配合政府防治心臟血管疾病防治政策，籌劃心臟血管醫學中心，防治相關心臟血管疾病。

伍、計畫原則及構想

一、土地使用

醫療服務專用區土地使用主要係提供醫院使用，並提供相關醫療教學、研究、學術會議及醫院附屬服務性設施等使用。

二、公共設施

配合北投士林科技園區主要計畫之規定及社區居民之期望，於現有新光醫院北側規劃公園用地，作為醫院與基地北側住宅區之緩衝空間，同時保留區內既成道路之通行功能，以便利居民之逸出。

三、動線系統

- (一) 利用現有新光醫院南側基地內通路，作為醫療服務專用區之主要聯外動線（詳圖三）。
- (二) 停車出入口規劃以停車動線流暢、減少對主要道路車流之干擾及維護行人動線之安全為原則。
- (三) 於基地四周退縮留設足夠空間，設置無遮蔭人行道，以人、車分離方式規劃民眾逸出醫院動線。

陸、計畫內容

一、計畫人口

新光醫院目前現有總病床數為 921 床，總員工數為 2,045 人，預估未來擴建開發完成後，總病床數增加為 1,278 床（符合衛生署許可病床數），總員工數為 2,413 人，總計畫活動人口共計約 3,700 人。

二、土地使用計畫

本計畫區內擬定之土地使用分區及用地包括：醫療服務專用區及公園用地，其土地使用內容及面積分配情形如下：（詳表一）

表一 土地使用計畫表

地段地號	土地 使用分區	計畫面積		備 註
		面積 (公頃)	百分比 (%)	
陽明段 4 小段 187、187-1、187-2、187-4(部分)、187-5、187-6、188、188-1、188-2、188-3、188-4、188-5、188-6、188-7、188-8、188-9、190、190-1、190-2、191、192、193 等 22 筆地號	醫療服務 專用區	2.1799	85.17	表列數字僅供參考之用，其形狀大小及位置應以實際測量分割為準。
陽明段 4 小段 175、175-1、184、185-7、186 等 5 筆地號	公園用地	0.3797	14.83	
合計		2.5596	100.00	

三、土地使用分區管制

本計畫區土地使用分區管制如下表所示：

表二 土地使用分區管制表

使用分區	建蔽率	容積率	容許使用項目及其他相關規定
醫療服務專用區	45%	擴建基地：陽明段 4 小段 187-4(部分)、187-6、188-6、188-8、188-9、190-1、190-2 等 7 筆地號土地，面積 7,828 平方公尺，依衛生署 94 年 5 月 26 日衛署醫字第 0940018812 號函（略以）：「新光醫院為建置心臟血管中心及應教學研究需要，其允建樓地板面積為 34,700 平方公尺，惟未來不得因房舍面積增加而申請增設病床」，如未依該函辦理，則依原第 2 種工業區容積率 200% 計算	除臺北市土地使用分區管制規則規定之第七組醫療保健服務業外，另可供醫學中心之教室、研究室、會議室等使用，並可提供相關服務設施使用，包含第 19 組一般零售業甲組、第 21 組飲食業、第 22 組餐飲業（不含酒店）等設施，但上述服務設施設置比例採總量管制，不得超過醫療服務專用區合計最高允建容積樓地板面積 30%。
		現有基地：200%	
公園用地			依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」做多目標使用，惟公園用地範圍內既成巷道應維持供民眾通行。

其餘未規定事項悉依原計畫第 2 種工業區規定辦理。

四、回饋計畫

- (一) 依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定，工業區變更為特定專用區之自願捐贈土地比例，依各目的事業中央主管機關訂定之該特定專用區設置管理辦法、審核要點或審議規範等相關規定辦理；其無相關規定可資依循者，由各級都市計畫委員會視實際情況審決。考量本市第 2 種工業區依本市土地使用分區管制規則規定第 7 組醫療保健服務業係附條件允許使用，故本計畫案自工業區變更醫療服務專用區部分得免提供自願捐贈土地。
- (二) 醫療服務專用區內場明段 4 小段 187-4 (部分)、187-6、188-6、188-8、188-9、190-1、190-2 等 7 筆地號，依衛生署 94 年 5 月 26 日衛署醫字第 0940018812 號函核定之允建樓地板面積為 34,700 平方公尺，超過原計畫容積率 200% (第 2 種工業區) 允許興建樓地板面積部分，屬醫療設施之服務，由申請人以提供下列項目服務社會作為回饋，並於主要計畫核定前與市府訂定使用契約。
1. 以新增全部床位 (1,278-921=357 床) 之 65% 為健保病床，計需設置 233 床。
 2. 另醫療服務專用區開發完成後，提供特殊病患者 (低收入戶、殘障人士、罕見疾病者、身心障礙者等) 之醫療補助每年新臺幣 100 萬元，為期十年 (補助金發放方式詳附件六)。

柒、都市設計

為創造本計畫區良好環境品質及園區入口意象，訂定「新光紡織廠 (舊址) 以北、文昌路以西、美崙街以南、以東所圍地區醫療服務專用區」都市設計管制要點 (附件一)，本計畫區申請建築開發時，

須經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會議審議通過，始可發照建築。

捌、防災避難計畫

在避難及防災方面，本計畫區之周邊路段如中正路、文昌路、基隆路為緊急道路。區內之公園用地則為主要臨時避難場所。

玖、事業及財務計畫

- 一、醫療服務專用區以建置心臟血管醫學中心為主要開發內容，土地購置費用約 14.6 億元。工程設備費用以擴建工程容積樓地板面積 34,700 平方公尺，計需經費 20.8 億元。醫療儀器設備費用，以醫學中心先進標準規劃建置心臟血管醫學中心之相關儀器設備，需約 4.6 億元，總投資金額達 40 億元，預計於本計畫公告實施後四年興建完成。
- 二、公園用地部分應於本計畫公告實施後二年內，由本案申請單位自行完成簡易綠化開放公眾使用，其公園用地之捐贈得俟特定專用區內其餘土地另案申請擬定細部計畫時，計入自願捐贈土地範圍，並於該計畫內規定公園開闢及土地捐贈等相關規定。

拾、其他

本計畫未規定事項，悉依臺北市土地使用分區管制規則及其他相關規定辦理。