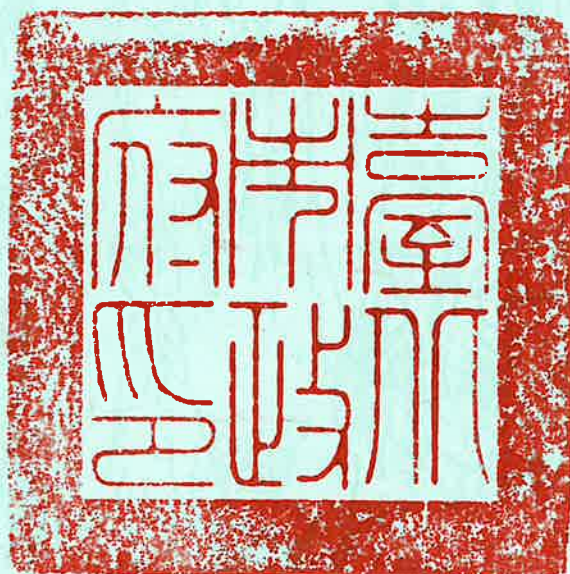


臺北市都市計畫書

變更臺北市南港區南港段一小段 522 地號等 45 筆土地部分住宅區（特）為道路用地及部分道路用地為住宅區（特）暨修訂土地使用分區管制細部計畫案



臺北市政府

中華民國 114 年 4 月 8 日府都規字第 11430171031 號公告發布實施

臺北市都市計畫審核摘要表	
項 目	說 明
都 市 計 畫 名 稱	變更臺北市南港區南港段一小段 522 地號等 45 筆土地部分住宅區（特）為道路用地及部分道路用地為住宅區（特）暨修訂土地使用分區管制細部計畫案
都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款 都市更新條例第 20 條（現為第 35 條）
申 請 單 位	臺北市都市更新處
本案公開展 覽起訖日期	自民國 102 年 10 月 5 日起至 102 年 11 月 3 日止共計 30 天（刊登於 102 年 10 月 5 日聯合報、102 年 10 月 6 日自由時報）。
本案說明會 舉 辦 日 期	102 年 10 月 15 日（星期二）下午 2 時 30 分南港區公所（行政中心 10 樓禮堂）
公民團體對 本案之反映 意 見	本案無公民或團體陳情意見。
本案提交各 級都市計畫 委員會審核 結 果	本案經提臺北市都市計畫委員會 102 年 11 月 21 日第 652 次委員會議審議通過。
附 錄	

案名：變更臺北市南港區南港段一小段 522 地號等 45 筆土地部分住宅區(特)
為道路用地及部分道路用地為住宅區(特)暨修訂土地使用分區管制細
部計畫案

申請單位：臺北市都市更新處

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍：詳如計畫圖所示

類別：變更

法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款

都市更新條例第 20 條（現為第 35 條）

詳細說明：

壹、計畫緣起及計畫範圍

本計畫範圍位於 91 年 7 月 12 日府都四字第 09115514600 號公告「擬訂南港經貿園區特定專用區 R13 街廓細部計畫案」所劃定之更新地區內，區內建物老舊，未能與鄰近南港經貿園區發展配合，且更新單元中間有一都市計畫道路經過，使建築基地形狀畸零，建築設計、停車動線倍受侷限，此外，區內所有權人數眾多，現況使用容積高，改建誘因不足，導致整合困難，迄今仍無法順利重建。

本計畫區經檢討符合本府 101 年 11 月 27 日府都新字第 10132108100 號公告第二次修訂「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫『行動計畫一：以都市計畫專案變更方式協助更新重建』」之適用對象及條件：1.本更新單元為住宅區（特）；2.本更新單元面積為 6,313.62 m²（東區基地 3,959.22 m²、西區基地 1,552.00 m²，道路用地 802.40 m²）；3.本更新單元內均為五層樓建築物，戶數共計 170 戶，達更新單元總戶數 1/3 以上；4.且不造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元，皆符合申請條件，故本案實施者筑丰興業股份有限公司配合本府政策，藉此次都市計畫變更，調整計畫道路路型，雖計畫道路面積增加，但仍應維持總法定容積一致，並依土地面積比例分配東西區基準容積，並爭取專案計畫相關容積獎勵，改善居住、交通

及周邊環境，促進老舊建築社區轉型為節能減碳、生態及友善的社區。爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及都市更新條例第 20 條（現為第 35 條）規定，辦理本變更計畫。

本案經本市都市計畫委員會 102 年 11 月 21 日第 652 次委員會議審議通過，依會議附帶決議（略以）：「本案應俟權利變換計畫經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過後、核定前，再行發布實施。」，查本案都市更新權利變換計畫經本市都市更新及爭議處理審議會 112 年 12 月 22 日審議決議修正後通過，爰依前開附帶決議辦理公告實施。

貳、原都市計畫情形

一、原都市計畫發布情形

表 1 歷年都市計畫發布情形整理表

都市計畫案名稱	公告日期	文號
擬修訂南港、內湖兩地區主要計畫案	58.8.22	府工二字第 44104 號
擬訂南港三重里附近地區細部計畫案	61.11.18	府工二字第 59351 號
修訂南港區基隆河以南、臺北縣市界以西、中南公園以北、惠民街以東附近地區細部計畫（通盤檢討）案	71.4.28	府工二字第 13433 號
修訂臺北市南港區都市計畫主要計畫通盤檢討案	90.9.28	府都二字第 9010582400 號
擬訂南港經貿園區特定專用區 R13 街廓細部計畫案	91.7.12	府都四字第 09115514600 號
修訂臺北市南港經貿園區部分住宅區土地使用分區管制規定案	94.1.26	府都規字第 09402019100 號
修訂南港經貿園區特定專用區 R13 街廓容積移轉時限規定計畫案	96.4.30	府都規字第 09601758400 號
修訂臺北市南港經貿園區特定專用區細部計畫通盤檢討案	97.11.20	府都規字第 09707298100 號
修訂臺北市南港經貿園區特定專用區細部計畫都市設計管制要點案	107.7.30	府都規字第 10720103301 號
臺北市南港區都市計畫主要計畫（第	107.12.17	府都規字第 10720732431

都市計畫案名稱	公告日期	文號
二次通盤檢討) 案		號
臺北市南港區都市計畫細部計畫 (通盤檢討) 案	108.1.18	府都規字第 10760657151 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	111.5.24	府都綜字第 11100005681 號
修訂「臺北市南港區都市計畫細部計畫 (通盤檢討) 案」內停車空間規定案	112.9.12	府都規字第 11200914341 號
擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案	113.3.28	府都規字第 11330206031 號

二、計畫位置

本計畫區共包括南港區南港段一小段 522 地號等 45 筆地號，計畫範圍位於三重路以西，重陽路以南，三重路 41 巷以北，園區街 58 巷以東所圍街廓內，鄰近南港軟體工業園區 (詳圖 1)。

三、使用分區

全區計畫面積為 6,313.62 m²，使用分區包含建蔽率 45%，容積率 225 % 之住宅區 (特) 5,511.22 m² (西區為 1,552.00 m²，東區為 3,959.22 m²) 及道路用地 802.40 m² (詳圖 2)。

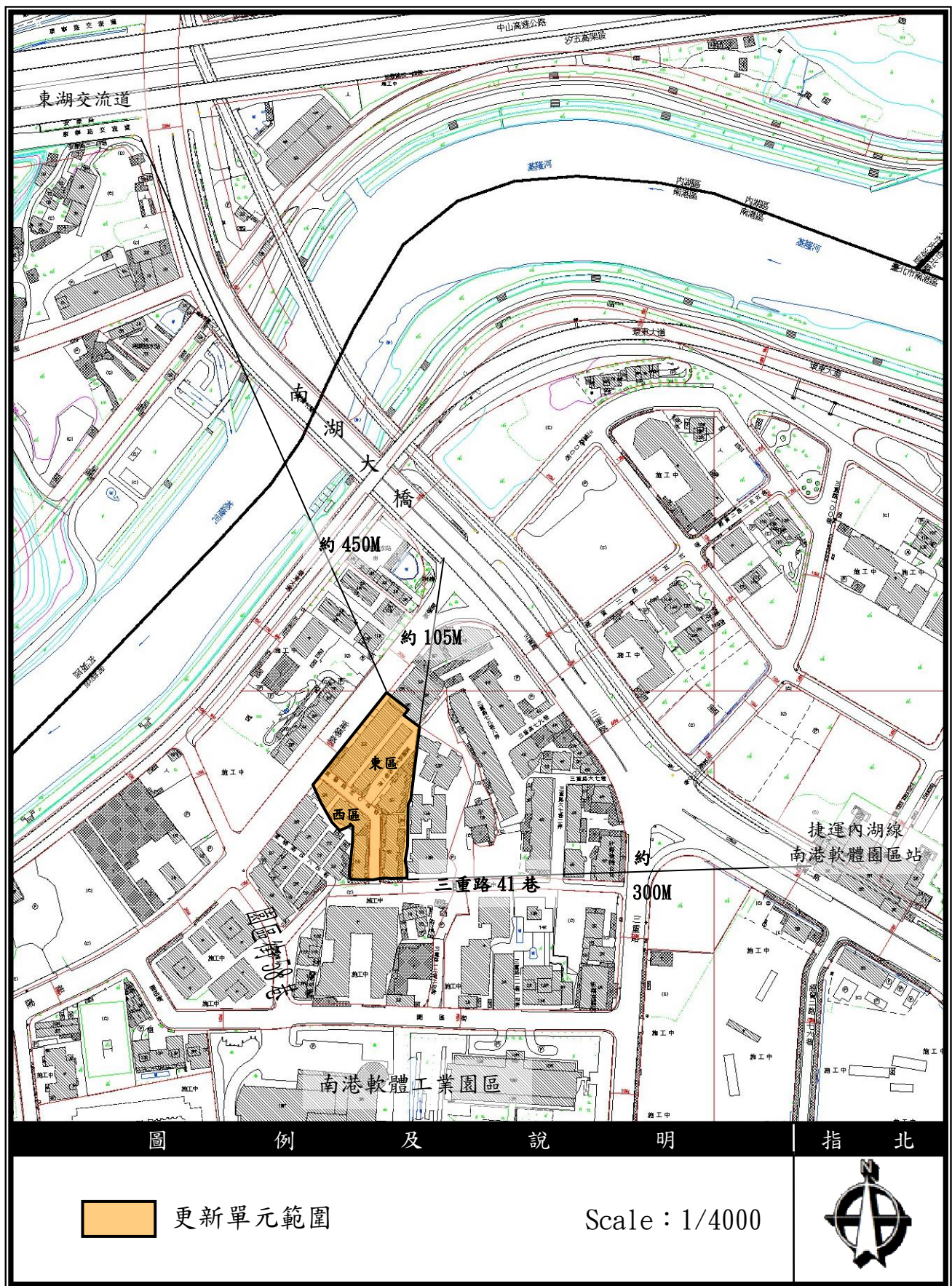


圖 1 計畫位置圖

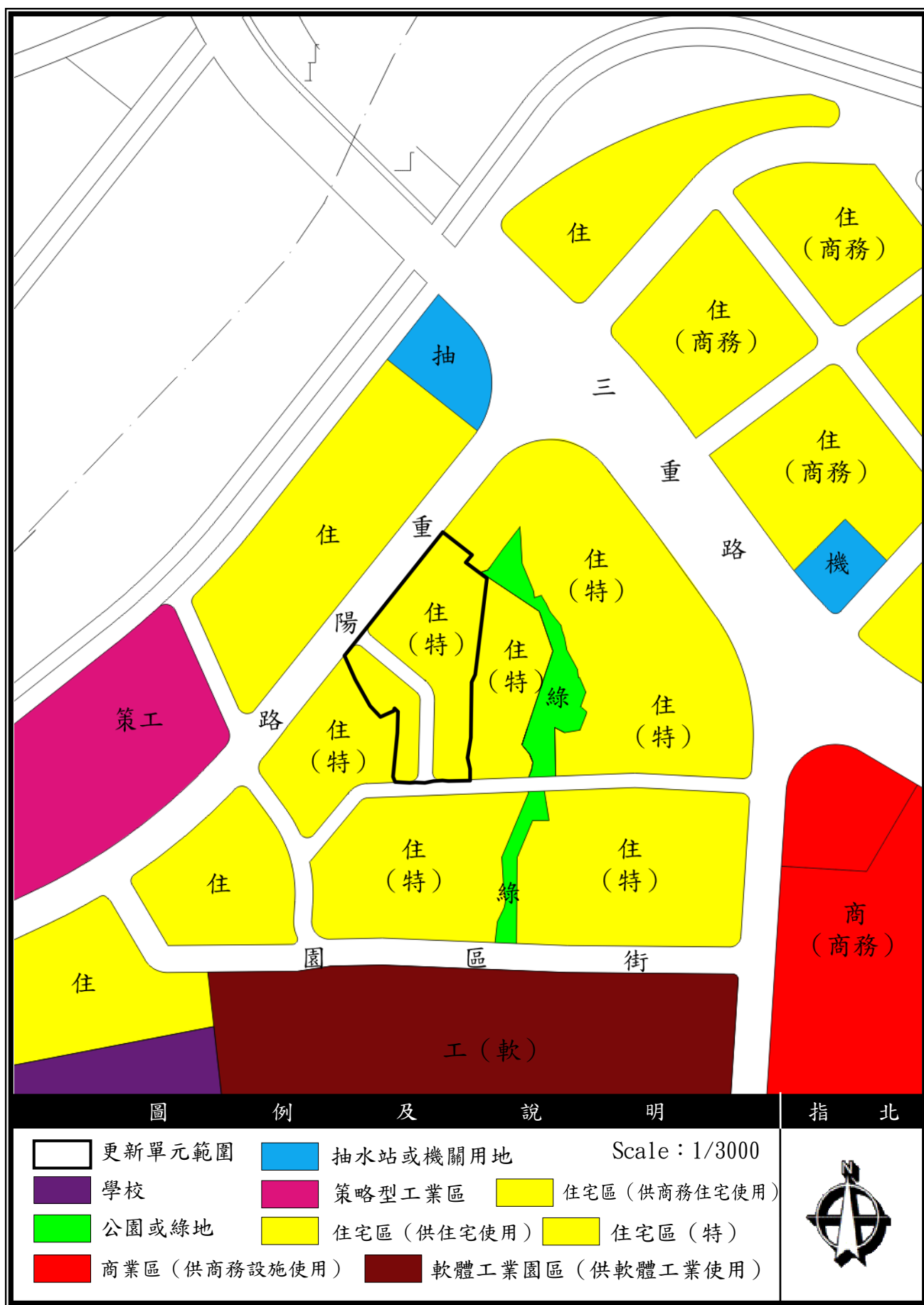


圖 2 都市計畫及公共設施現況圖

參、基地發展現況

一、土地使用現況

本計畫區周邊土地分屬住宅區、策略性工業區、商業區（供商務設施使用）、消防用地及南側之軟體工業區（軟體工業使用）。

本計畫區內建物以住宅使用為主，僅沿重陽路一樓有零星商業使用，區內建築物全為五層樓鋼筋混凝土構造，使用年限全逾 30 年，建物現況老舊與周邊區域發展極不協調；社區耐震及防災堪虞，停車空間不足，且缺乏電梯、人行步道等現代都市生活需求之機能，亟待更新改建。

二、土地權屬

本計畫區內包括南港區南港段一小段 522 地號等 45 筆土地，全區面積合計 6,313.62 m²，土地以私有為主，公有土地計有 409-14、409-16 等 2 筆地號，其使用分區為道路用地，所有權人為臺北市，管理機關為臺北市工務局新建工程處，面積合計 253.00 平方公尺，佔更新單元總面積 4.01 %。公有土地所有權人 1 位，佔更新單元總人數之 0.50%（詳表 2 及圖 3）。

表 2 土地權屬面積人數統計表

土地權屬（管理機關）	土地面積 （m ² ）	比例 （%）	人數 （人）	比例 （%）
公有土地（臺北市/臺北市 工務局新建工程處）	253.00	4.01%	1	0.50%
私有土地	6,060.62	95.99%	199	99.50%
合計	6,313.62	100.00%	200	100.00%

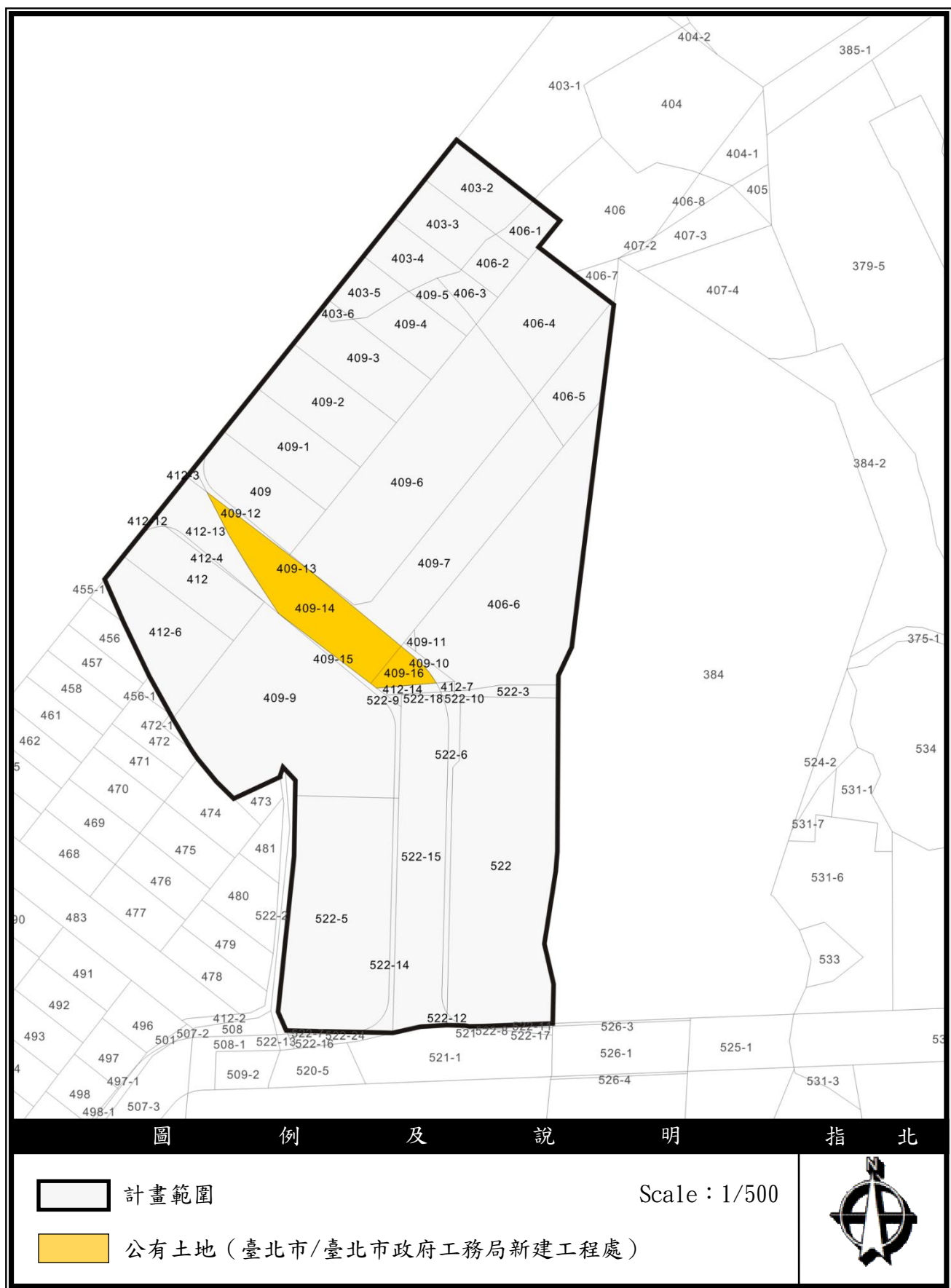


圖 3 土地權屬示意圖

肆、地區基本調查及發展現況

一、附近地區重大建設

近年來南港地區推動多項重大產業及交通建設，周邊相關重大建設包括：捷運南港線東延段、鐵路地下化林蔭廊帶、南港車站 BOT、南港高鐵站沿線新生地暨周邊土地整體再開發計畫、北部流行音樂中心、經貿園區之南軟一至三期、南港展覽館、第二代展會中心等（如圖 4）。

本計畫區在三鐵共構、南港經貿園區特定專用區等相關重大建設投入，加速帶動南港區之整體發展，創造產業、居住、交通、休閒、生態保育機能均衡之臺北東區新都心。

二、交通系統

（一）主要道路

經貿二路（50 公尺）、重陽路（20 公尺）與三重路（20 公尺），可迅速連接北二高南港聯絡道、環東基河快速道路及捷運站。

（二）次要道路

園區街（15 公尺）、松河街（10 公尺）、園區街 58 巷（10 公尺）與主要道路連接，亦可通往南港軟體園區及公車站。

（三）大眾運輸

基地鄰近南港車站，現況大眾運輸系統包括捷運及公車，已通車之捷運文湖線及南港線分別於南港軟體園區站及南港展覽館站設站；公車停靠站均沿經貿二路、園區街、三重路、重陽路及南港路設站，鄰近基地最近者為「南港抽水站」，步行距離約 50 公尺；距捷運南港軟體園區站步行距離約 500 公尺，基地周邊公車路線共計北市聯營公車 49 線，整體服務涵蓋範圍相當廣泛，大眾運輸十分便利。

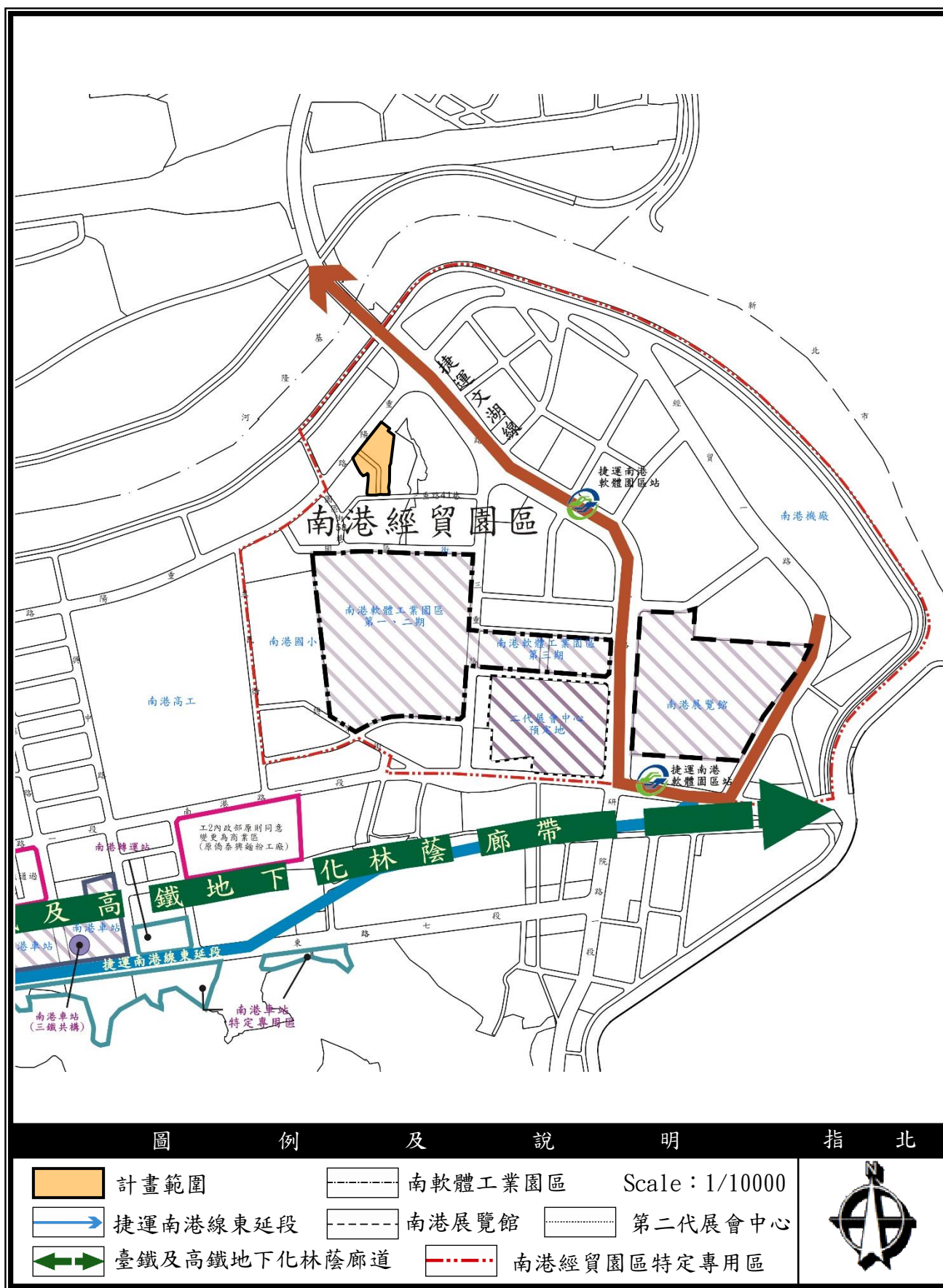
（四）人行及自行車系統

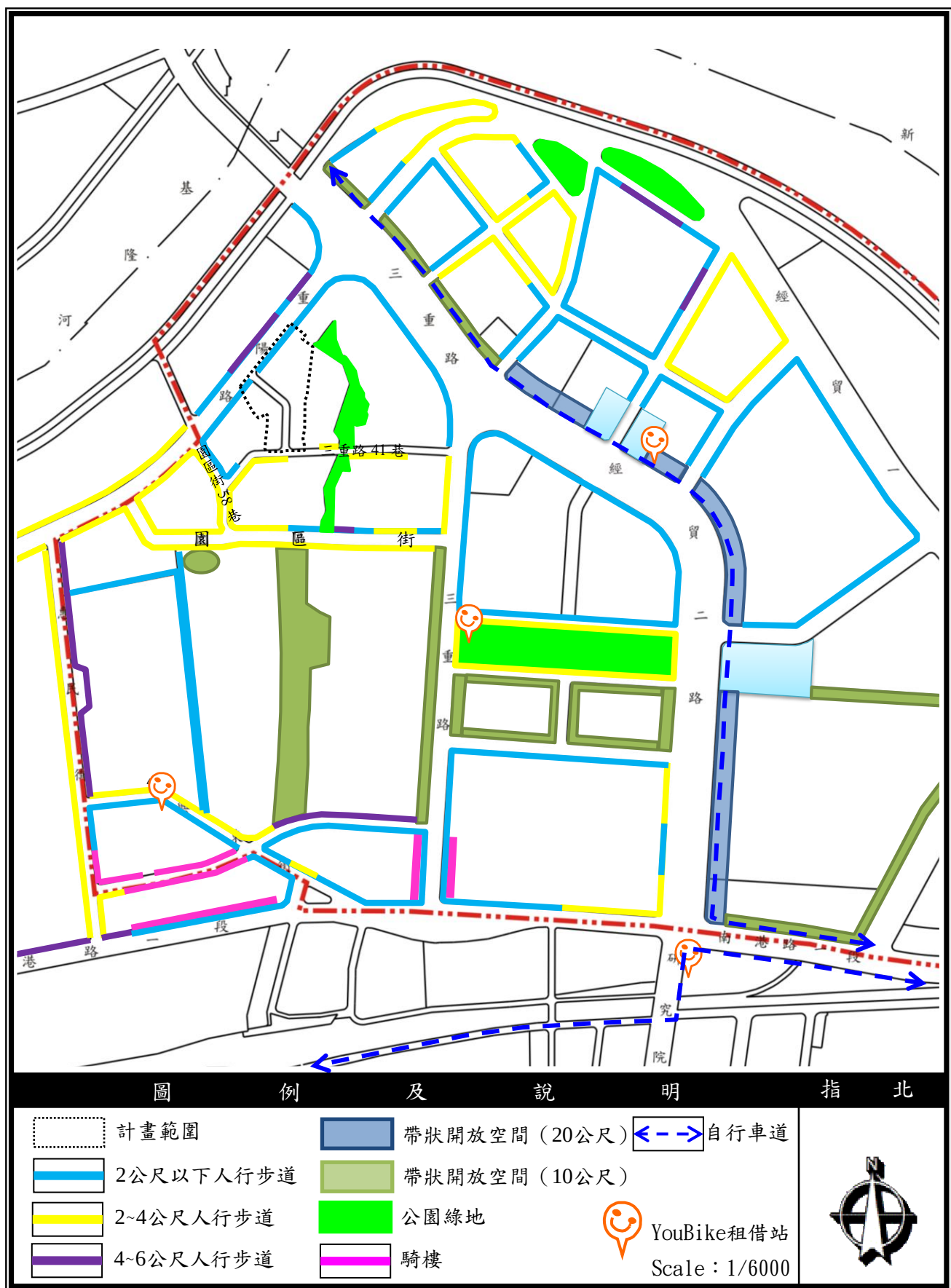
經調查，基地周邊舊有之人行步道系統較為狹小，其寬度多在 2 公尺以下；而經重建更新後之地區，其人行步道之寬度多在 4 公尺以上，並多有綠化。R13 街廓南側鄰南港軟體園區部分，人行步道尺度較為寬

敞舒適，園區內自行留設帶狀開放空間並加以綠化，與北側 R13 街廓內之綠地用地彼此串接成南港經貿區核心綠軸，是南北向主要的步行動線；而臨重陽路與三重路一側，人行步道系統則較為老舊狹小，甚至缺乏人行步道，不僅人車爭道、步行空間不友善，也無法與南港經貿園區之整體人行步道系統串接。

基地周圍設置有 YouBike 微笑單車系統，分別有捷運南港展覽館站（5 號出口）、南港世貿公園、南港國小（R16 停車場）以及捷運南港軟體園區站（2 號出口）四處，已正式啟用。

沿經貿二路規劃有自行車道系統，北起經園區街與三重路口，南至捷運南港展覽館站，東轉沿南港路一段，由經貿疏散水門接往河濱公園自行車系統。（如圖 5）





三、附近公共設施現況

（一）公共設施現況

本計畫區附近周圍 500 公尺之公共設施包括：南港高工、育成高中、南港國小、捷運內湖線南港軟體園區站、南港展覽館站及經貿園區 P1 公園…等（詳圖 6）。

1. 學校

500 公尺範圍內有三處學校用地，高中學校用地（育成高中）及高職學校用地（南港高工），皆已開闢完成，另一國小用地（南港國小）已開闢完成。

2. 公園及綠地

500 公尺範圍內計有二處公園用地：經貿園區之 P1 公園用地及計畫區東北側 P4 公園用地，已開闢完成，另有二處綠地於 R13 街廓內與第二代展會中心旁，尚未開闢完成。

3. 其他

500 公尺範圍內有一處抽水站用地（南港抽水站），已開闢完成。另有一處消防用地，尚未開闢完成。

（二）公共設施服務水準

經貿園區之 P1 公園及綠地均在本計畫區 500 公尺可及範圍內，公園綠地面積充足，配合南港經貿園區特定專用區規定留設之開放空間，整體環境舒適。

伍、周邊都市更新辦理情形

本計畫區位於本府 91 年 7 月 12 日以府都四字第 09115514600 號函公告劃定之更新地區（擬訂南港經貿園區特定專用區 R 十三街廓細部計畫案）範圍內。周邊除本府公告劃定「南港區南港路一段、惠民街東北側更新地區」、「南港區研究院路、南港路西側更新地區」、「南港區興華路、興中路 68 巷東北側更新地區」、「南港區重陽路、興華路口西南側更新地區」及經貿園區特定專用區細部計畫案劃定之更新地區外，尚有毗鄰南港高鐵站沿線多處大型再開發計畫（聯華、僑泰興…）和多處民間自行劃定申請之都市更新計畫。（詳圖 7）

本計畫區周邊 R13、R14 街廓內，含本計畫區在內，共有 12 處民間自行劃定之更新單元，R14 街廓已有於 99 年 4 月 19 日完工取得使照之「南港區南港段一小段 619 地號等 6 筆土地都市更新事業案」；R13 街廓內已有於 98 年 5 月 11 日完工取得使照之「南港區南港段一小段 560 地號等 16 筆土地都市更新事業案」；100 年 4 月 12 日完工取得使照之「南港區南港段一小段 531-4 及 537 地號等 2 筆土地都市更新事業案」；100 年 4 月 14 日完工取得使照之「南港區南港段一小段 520-2 地號等 18 筆土地都市更新事業案」；101 年 1 月 19 日完工取得使照之「南港區南港段一小段 384 地號等 11 筆土地都市更新事業案」；97 年 10 月 3 日已核定公告實施之「南港區南港段一小段 527 地號等 3 筆土地都市更新事業案」；97 年 11 月 16 日已核定公告實施之「南港區南港段一小段 412-2 地號等 48 筆土地都市更新事業案」；98 年 2 月 12 日已核定公告實施之「南港區南港段一小段 366 地號等 21 筆土地都市更新事業案」；其餘為已報核審議中之「南港區南港段一小段 531 地號等 48 筆土地都市更新事業案」、「南港區南港段一小段 561 地號等 48 筆土地都市更新事業案」、「南港區南港段一小段 379-1 地號等 43 筆土地都市更新事業案」（詳圖 8）。

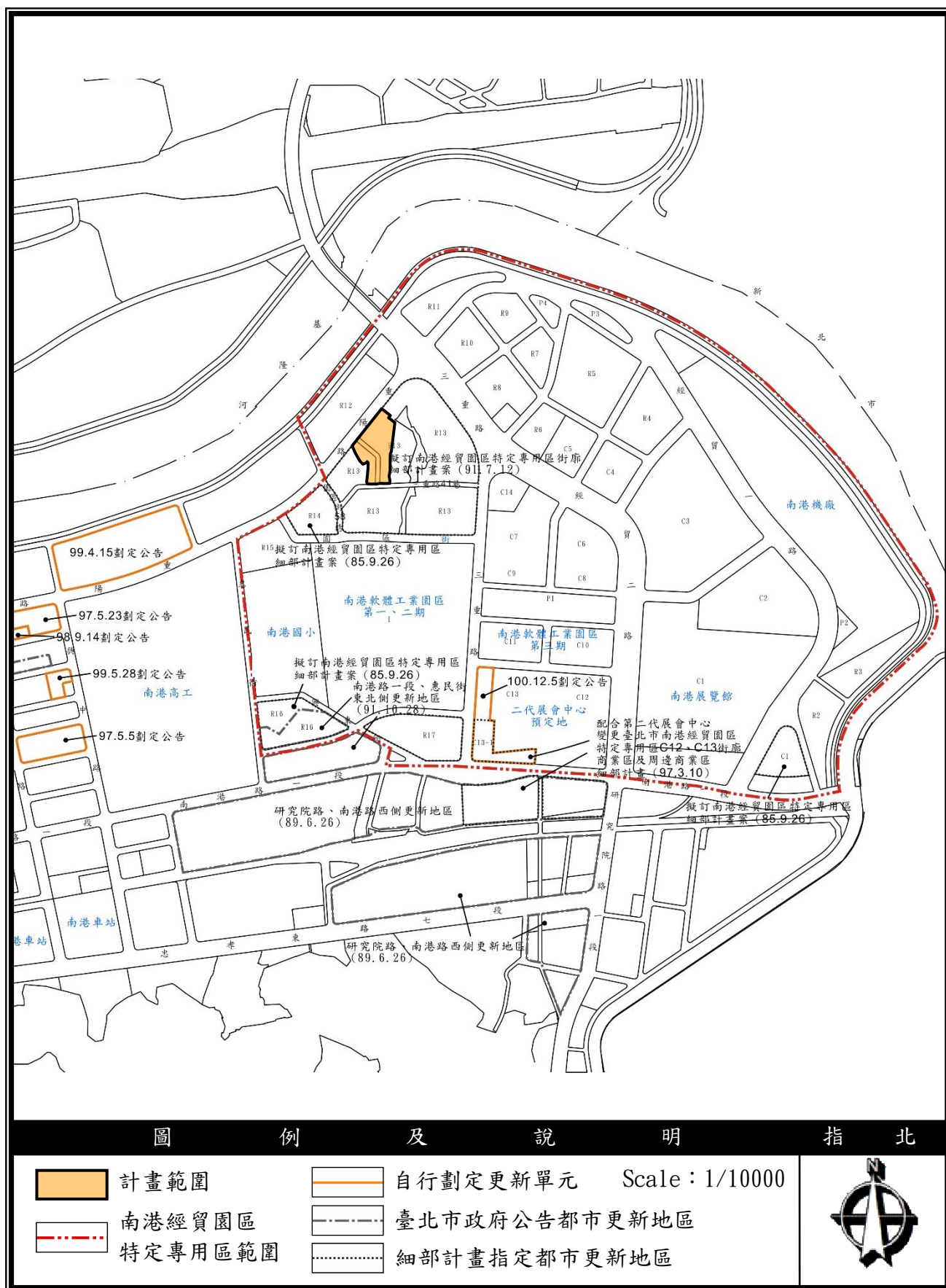


圖 7 周邊都市更新案件分布示意圖



圖 8 R13、R14 街廓都市更新辦理情形示意圖

陸、地區願景及目標

一、改善窳陋市容，提升整體都市生活品質

配合本府「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」之政策目標，藉由都市更新機制，改善窳陋市容及建築生活機能，誘導建物結構改進，改善基盤設施，以促進老舊社區轉型為節能減碳、生態、友善的社區，提升本地區都市整體環境品質，符合周邊國際化之發展方向。

二、提升老舊社區消防、防災、耐震能力

本計畫區內建物屋齡全數超過三十年以上，消防設施不完備，耐震設計與現行規範有所差距，期透過「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」之政策推動，辦理都市更新，解決自身消防、耐震問題，配合開放空間的留設，提供緊急避難動線和都市防災需求，以強化本區都市救災條件

三、調整計畫區內計畫道路路型，以提高土地利用效率及建物配置合理性

本計畫區內老舊建築社區之住宅環境品質不佳，開放空間不足，且因計畫區內現況有計畫道路（重陽路 504 巷）穿越其中，影響其建物配置，故在不影響交通服務水準下，微調路型以提高建物配置合理性，配合「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」之精神與機制，調整公共設施用地形狀，改善開放空間品質，增加現代化設備，以提高社區及周邊環境品質，以符合都市時代性的需求。

柒、基地規劃構想

- 一、配合上位計畫之指導，延續鄰近區域基盤系統，規劃本計畫區為住宅區，提供優質住宅及零售商業等社區生活服務，作為南港經貿園區、軟體中心、南港展覽館等產業及商業中心的後援基地。
- 二、配合南港經貿園區特定專用區之開放空間系統，沿北側重陽路、重陽路504巷及南側三重路41巷規劃4公尺以上之帶狀式開放空間，使與周邊綠帶及開放空間系統得以串聯。（詳圖9）
- 三、為提高土地利用效率，於整體法定容積維持不變的狀況下，調整計畫道路路型，以求土地利用更為節約，停車系統更為便利。

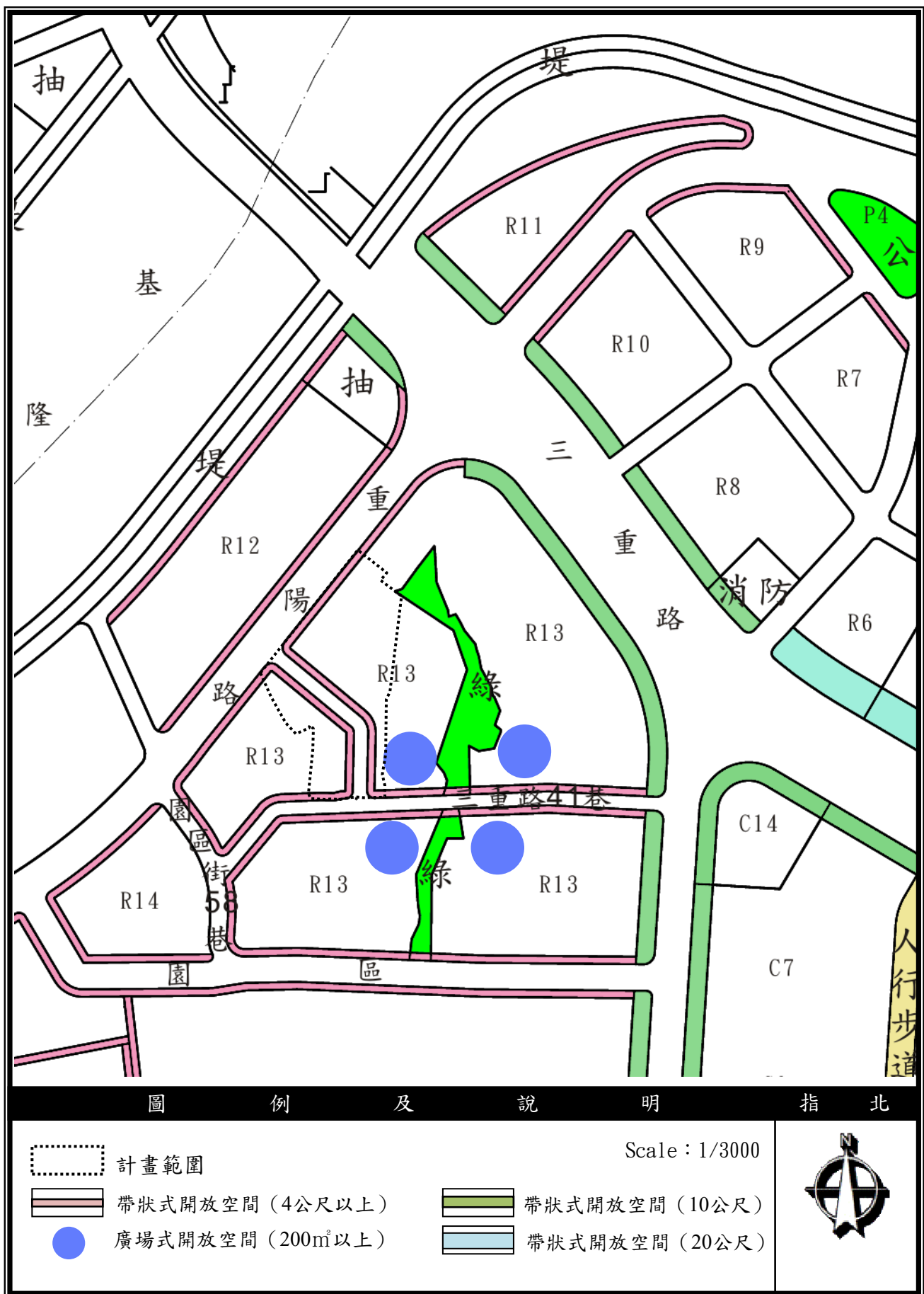


圖 9 開放空間留設系統示意圖

捌、變更內容

一、土地使用分區

本案變更後住宅區（特）面積為 5,469.85 平方公尺（東區為 3,432.03 平方公尺、西區為 2,037.82 平方公尺），道路用地面積為 843.77 平方公尺。

表 3 都市計畫變更土地使用分區面積表

地號	變更內容				變更理由
	原計畫	面積 (m ²)	新計畫	面積 (m ²)	
409-10 地號等 5 筆（部分）	住宅區（特）	404.40	道路用地	404.40	1. 配合「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」變更原計畫內容 2. 住宅區形狀不佳，無法配置合理停車系統及建築量體。
409-15 地號等 4 筆（部分）	道路用地	363.03	住宅區（特）	363.03	

註：本案變更後土地之大小、位置及形狀應依計畫圖實地測量分割為準。

二、土地使用分區管制

（一）使用強度

住宅區（特）之建蔽率為 45%，容積率為 225%。本計畫區自 91 年 7 月 15 日起 5 年內未進行開發之基地（依都市更新條例第 10 條規定申請實施都市更新事業，或申請建造執照為準），自第 6 年起逐年減少法定容積率 10%，逐年減少至容積率為 200% 為止。

（二）本計畫內使用項目依本府 97 年 11 月 20 日府都規字第 09707298100 號公告「修訂臺北市南港經貿園區特定專用區細部計畫通盤檢討案」中 R13 街廓規定，比照本市土地使用分區管制自治條例第三種住宅區使用。

- (三) 本計畫區內因調整路型致原住宅區（特）面積縮減 41.37 平方公尺，為保障既有權益，該容積得調派至本計畫範圍內住宅區（特），但不得作為申請相關容積獎勵之基數。
- (四) 本計畫區得適用 101 年 11 月 27 日府都新字第 10132108100 號公告之「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」之容積獎勵（詳附件一），其總容積上限不得超過建築基地 2 倍法定容積。
- (五) 本計畫區獎勵容積核給額度，依本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會、都市更新及爭議處理審議會審議結果辦理。

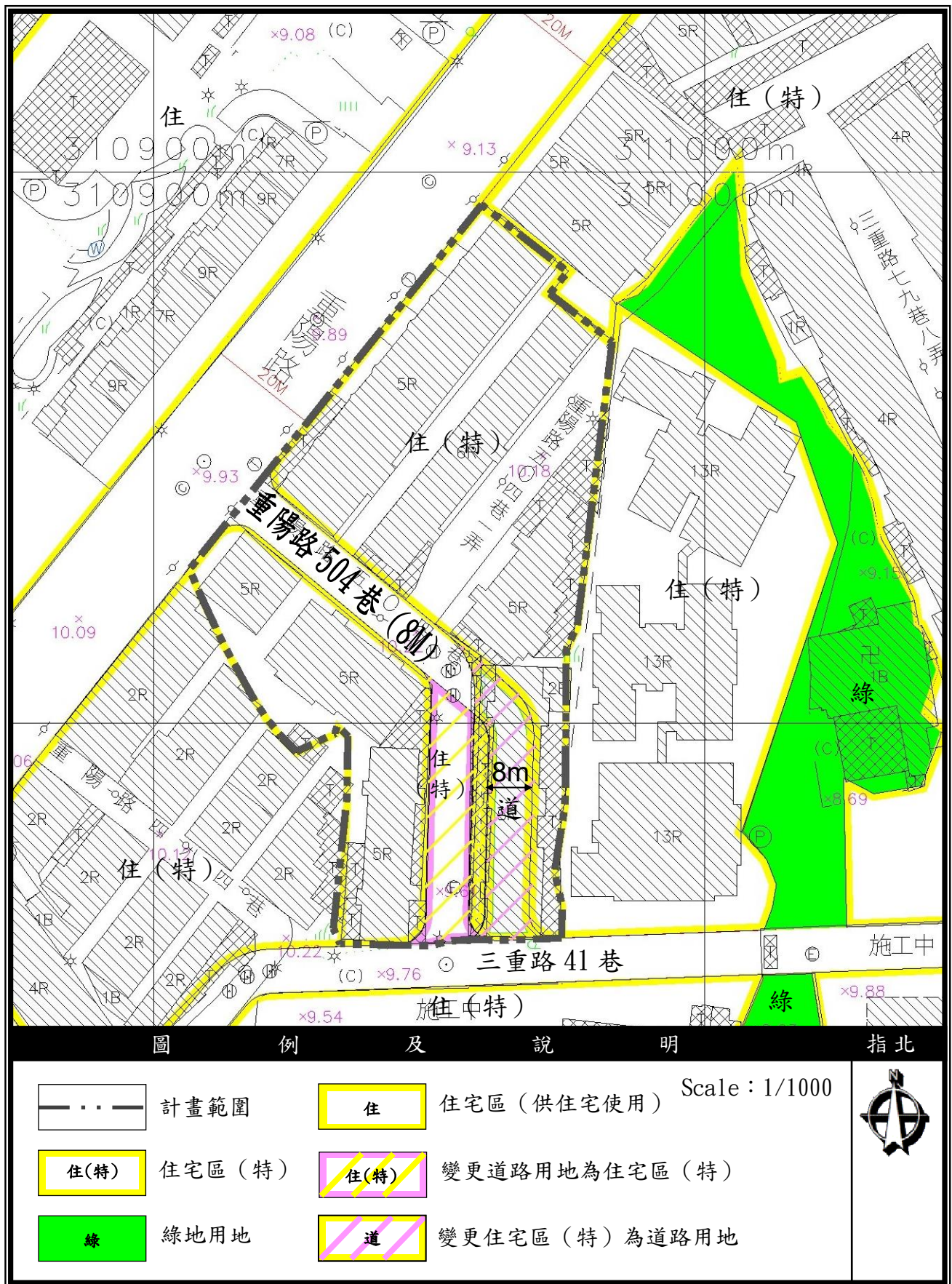


圖 10 都市計畫細部計畫變更示意圖

玖、都市設計準則

本計畫範圍除依本府 97 年 11 月 20 日府都規字第 09707298100 號公告「修訂臺北市南港經貿園區特定專用區細部計畫通盤檢討案」所訂之南港經貿園區特定專用區土地使用分區與都市設計管制要點規定辦理外，配合「修訂臺北市老舊中低層建築辦理都市更新擴大協助專案計畫」塑造良好都市景觀，並形塑街區整體建築風貌，應符合本都市設計準則規定。

一、建築物造型、量體與色彩設計

- (一) 為塑造地區風貌，建築物外觀色彩應與地區山水景緻及相鄰周邊建築物協調配合，以中高明度、中低彩度為原則。
- (二) 本計畫區建築基地及建築物均應採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上，並取得綠建築標章。
- (三) 為提供高齡者住宅服務與居家照顧空間服務設施，居住環境以「臺北市居住空間通用設計指南」為設計原則，營造基地完善之無障礙空間環境。

二、景觀及開放空間

- (一) 為配合周邊地區開放空間系統，本計畫範圍臨重陽路、重陽路 504 巷及三重路 41 巷側分別退縮留設寬達 4 公尺以上之帶狀式開放空間，並與臨接道路順平，供人行通道使用並規劃留設自行車道，使周邊整體綠帶及開放空間系統得以串聯，臨綠地側之開放空間應配合綠地整體規劃。
- (二) 本計畫應依臺北市建築物及法定空地綠化實施要點檢討，增加綠覆率及綠化面積。

三、交通動線規劃

- (一) 基地開發所衍生停車、臨時停車與裝卸貨停車需求應於基地內自行滿足。
- (二) 為鼓勵綠色交通運具之使用，本計畫原則於東區基地之開放空間規劃設置戶外公共自行車停車空間，提供不特定之公眾使用。
- (三) 因應高齡化社會需求，本計畫區內人行步道均需以無障礙順平方式處理，並以鋪設防滑材質為主。

四、防災規劃

- (一) 為加強區域防災機能，於基地內規劃設計雨水貯集滲透槽，以吸納貯集雨水並再排放或利用。
- (二) 為確保地震災害發生時，計畫道路可維持救災機能，臨重要道路之建物應提高耐震係數，以確保建物結構安全無虞，維持都市救災動線順暢。

五、社區活動延續

為延續周邊地區生活脈絡及因應未來生活機能發展，本計畫區內鄰接計畫道路側設置適當之零售商店，並加強建築物與外部開放空間之互動，延續原社區活動氛圍。

六、本都市設計準則中部分列為「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，得不受該「原則」性規定限制。

拾、事業及財務計畫

本計畫區內因都市計畫變更所增加 41.37 平方公尺道路用地應無償捐贈予臺北市所有；其餘土地則配合都市更新事業計畫興闢，其產權依都市更新事業計畫捐贈予臺北市所有，後續道路用地管理維護機關為臺北市政府。

本案原計畫道路已開闢完成，變更後之計畫道路開闢經費應由實施者負擔，不得申請容積獎勵。

表 4 事業及財務計畫表

公共設施種類	面積 (m ²)	土地取得方式				開闢 經費 (萬元)	主辦單位	經費來源
		徵購	土地 重劃	獎勵 投資	其他			
道路 用地	843.77	--	--	--	V	379.70	臺北市南港區 南港段一小段 522地號等45筆 土地都市更新 單元都市更新 事業計畫之實 施者	由實施者先行 支應，地主以權 利變換折價抵 付共同負擔

註：1.本計畫經費及完成期限得依都市更新事業計畫審議結果予以調整。

2.本計畫經費依都市更新事業及權利變換計畫內費用提列總表評估，興闢成本為 4,500 元/m²。

拾壹、計畫效益

一、配合南港經貿園區，規劃現代化符合地區特色景觀意象

本計畫範圍之建築與景觀設計考量南港經貿園區的現代化意象，具自明性的設計將成為南港新地標，將對周邊都市景觀有領銜改善的作用。

二、提供完善之開放空間及人行步道系統

因本計畫範圍人行步道不連續，無法保障行人安全，故本計畫擬於臨道路側沿街均退縮建築，且步道亦配合東側綠地整體規劃，提供更安全舒適之步行活動空間。

三、透過綠建築之設計手法，創造節能低碳的社區環境

透過中低層建築專案計畫容積獎勵之爭取，解決中低層建物更新不易之困境，並藉由環境更新改造，促進老舊社區轉型為節能減碳、生態友善的社區，以提昇全市整體環境品質。

四、居住環境量與質的提升

（一）居住環境品質及防災能力之提昇

透過整體之開發，新建房屋在消防、建築結構、設備、服務及空間等軟硬體設施，均較原有居住環境大幅提昇；並改善生活機能因應高齡化社會趨勢。

（二）居住空間與價值之提昇

因本案變更前住戶無法分回原室內面積，而申請專案獎勵後，多數住戶可滿足更新後分回原居住面積之原則，故符合「滿足現住戶更新後分回原居住面積之原則」之政策目標。

透過重建的契機，更新後的建物將更符合現代化、無障礙、等機能需求，並促進老舊社區轉型為節能減碳、生態友善的社區，以提昇整體環境品質，預估更新後所有權人價值可明顯增加，原住戶居住空間與價值亦大幅提升。

拾貳、其他

- 一、實施者應於更新事業計畫審議通過後依時程報核，並自都市更新事業計畫經核定之日起二年內申請建造執照。以權利變換計畫實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，申請建造執照時間得再延長一年。未依前述時程辦理者，依本專案變更之都市計畫則變更回復原都市計畫。
- 二、後續都市更新事業如有無法賡續實施之情事，經本市都市更新及爭議處理審議會確認後，市政府應回復原都市計畫。
- 三、本計畫未規定之事項，悉依原都市計畫及相關法令規定辦理。

拾參、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 102 年 11 月 21 日第 652 次委員會議決議，決議如下：

一、本案除以下內容應再作修正外，餘依市府公展計畫書、圖及本次會議所送補充資料之修正對照表修正通過。

（一）計畫書第 20 頁土地使用分區管制第（三）點，依市府本次會議所送修正對照表修正為「本計畫區內因調整路型致原住宅區（特）面積縮減 37.43 平方公尺，為保障既有權益，該容積得調派至本計畫範圍內住宅區（特），但不得作為申請相關容積獎勵之基數」。

（二）計畫書第 24 頁事業及財務計畫，依市府本次會議所送修正對照表修正為「本計畫區內因都市計畫變更所增加 37.43 平方公尺道路用地應無償捐贈予臺北市所有；其餘土地則配合都市更新事業計畫興闢，其產權依都市更新事業計畫捐贈予臺北市所有，後續道路用地管理維護機關為臺北市政府。本案原計畫道路已開闢完成，變更後之計畫道路開闢經費應由實施者負擔，不得申請容積獎勵」。

（三）計畫書第 25 頁其他，依市府本次會議所送修正對照表增列回復原都市計畫之規定，文字並修正為「後續都市更新事業如有無法賡續實施之情事，經本市都市更新及爭議處理審議會確認後，市政府應回復原都市計畫」。

（四）計畫區退縮留設之帶狀式開放空間應規劃留設自行車道。

（五）其他圖面及第 13 頁周邊都市更新辦理情形、第 16 頁地區願景及目標之文字說明，依市府本次會議所送補充資料之修正對照表內容修正通過。

二、附帶決議：本案應俟權利變換計畫經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過後、核定前，再行發布實施。

拾肆、本案業依臺北市都市計畫委員會審議決議修正完竣。

臺北市政府

修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫

行動計畫一：以都市計畫專案變更方式協助更新重建

中華民國 99 年 7 月 30 日府都新字第 09931280200 號公告

中華民國 100 年 9 月 20 日府都新字第 10031165100 號公告修訂

中華民國 101 年 11 月 27 日府都新字第 10132108100 號公告第二次修訂

臺北市政府

修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫

行動計畫一：以都市計畫專案變更方式協助更新重建

壹、辦理緣起與目的：

一、現況建築居住環境問題

臺北市（以下簡稱本市）住宅戶數約 49 萬 5 千戶，其中屋齡 31 年以上住宅戶數共 18 萬 8 千多戶，占總戶數的 38.07%；而在屋齡 31 年以上的住宅中，四、五層樓不易更新者就占了 74%，共有 14 萬戶；其多坐落於巷弄內，生活機能不佳，社區安全防災堪慮，公共設施不足，缺乏電梯及其他現代設施設備，停車空間亦不足，成為本市都市發展的一大瓶頸。

二、現行都市更新獎勵機制的限制

本市已核定之都市更新案，其中四、五層樓建築戶數僅佔總核定案戶數之 19%，究其因，由於四、五層樓建築多位於本市第三種住宅區（法定容積率 225%），現況使用容積高於法定容積，且戶數多整合不易，受限於現有都市更新容積獎勵項目（ $\Delta F1 \sim \Delta F6$ ）與機制之限制，使得四、五層樓建築不易進入更新門檻，面對這些問題；本市需建立老舊中低樓層建物更新重建機制，改善現況老舊中低層建物更新不易之困境。

三、本專案計畫政策目標

本專案計畫期望透過開發強度增額項目及審議原則的訂定，改善窳陋市容及建築生活機能，誘導建物結構改進，改善基盤設施，以促進老舊社區轉型為節能減碳、生態、友善的社區，提升全市都市整體環境品質。

貳、依據：

本府 99 年 7 月 27 日第 1587 次市政會議決議。

參、主管機關：

臺北市政府（以下簡稱本府）

肆、執行機關：

本府都市發展局(以下簡稱本局)

臺北市都市更新處(以下簡稱本處)

伍、專案計畫說明：

一、政策目標

(一) 改善窳陋市容，提升整體都市生活品質

老舊中低樓層建築立面、公共管線老舊，違建及加蓋嚴重，需協助此類建築更新，解決都市景觀窳陋問題，並維持現有良好空間尺度，延續並串連原有都市活動。

(二) 因應高齡化社會趨勢，改善老舊建築生活機能。

綜觀本市老舊中低樓層建築，缺乏電梯及停車空間等設施設備，且於現行更新機制下，難以完成更新。為因應本市人口結構逐步邁入高齡化，亟待改善老舊中低樓層建築之生活機能，以符合老年人日常生活之需求。

(三) 提升老舊社區消防、防災、耐震能力，並針對其建物結構誘導改進。

早期興建之老舊中低樓層建築，大部分位於狹窄巷弄中，且消防設施不完備，耐震設計與現行規範有所差距，故需透過重建或整建方式改進，解決公共安全問題。

(四) 改善基盤公共設施，以滿足現代化需求，提升環境品質。

老舊中低樓層建築社區之公共設施及活動空間不足，或有缺乏管理，環境品質不佳等問題，需透過基盤公共設施之改善及活動空間的提供，提高社區環境品質，以符合現代化的需求。

(五) 引導老舊中低樓層建築，轉型為綠建築與節能低碳社區

為減緩氣候環境的惡化，並順應資源永續循環利用之趨勢，老舊中低樓層建築之重建、整建，需引導其朝綠建築及節能減碳之方向作規劃設計，以創造生態、友善之社區環境。

二、 執行機制：

本專案計畫以五年專案受理都市計畫辦理細部計畫變更，除於原依都市更新法規申請之都市更新容積獎勵外，其規劃設計內容須對於環境確實有正面助益，並提升都市整體環境品質者，得經都市計畫專案變更程序增列適用專案獎勵容積。

三、 開發強度：

- (一) 本專案計畫總容積上限不得超過各該建築基地 2 倍法定容積。包括循都市計畫法定程序納入計畫書規定之容積獎勵，及依相關法律所定程序，由各該目的事業主管機關審核給予之容積獎勵均受此限制。
- (二) 本專案計畫申請之總開發強度倘已滿足更新前後室內面積達一坪換一坪者，雖未達專案開發強度 2 倍法定容積上限，將不得再額外給予獎勵容積。惟更新基地條件特殊，無法達到更新前後一坪換一坪之案件者，至少得申請獎勵容積達法定容積 2 倍上限。
- (三) 本市整建住宅之都市更新事業，得申請獎勵容積達法定容積 2 倍為上限，不受前述更新前後室內面積達一坪換一坪者，將不再額外給予獎勵容積之限制。

四、 專案計畫適用對象：

本專案計畫適用對象為依都市更新條例第 6 條、第 7 條經本府公告劃定之更新地區或依都市更新條例第 11 條申請自行劃定更新單元，且應符合下列四項條件：

- (一) 為都市計畫之住宅區、商業區或特定專用區(土地及建築物使用管制允許住宅使用者為限)。
- (二) 更新單元規模達一完整街廓或面積達 2,000 m²以上。
- (三) 基地內含四、五層樓「建築基地面積」達更新單元面積 1/3 以上，或四、五層樓建築所占戶數達更新單元總戶數 1/3 以上(依戶政機關門牌編定戶數(完成編定時間以本專案計畫發布日前為準))。
- (四) 更新單元須為完整街廓，若非屬完整街廓者，應以不造成街

廓內相鄰土地無法劃定更新單元為原則。

經本府指定公告之整建住宅、平價住宅更新單元，不受前述
(二)、(三)項規定之條件限制。

五、更新單元環境規劃原則：

更新單元之基地規劃應符合以下原則，並應於都市設計審議申請計畫書及都市更新事業計畫書圖內另闢專章說明：

(一) 動線規劃：

1. 提供配合地區防災需求之避難動線與避難空間。
2. 退縮留設道路，補足符合地區道路系統之寬度需求。
3. 規劃合適之車行動線，降低對周邊社區道路系統之衝擊

(二) 活動空間規劃：

1. 開放空間之規劃應能與地區既有之都市開放空間系統相串連。
2. 開放空間須具有可親性、可及性及開放性，便利社區居民之使用。
3. 延續及維持原有之地區商業活動或社區生活路徑。
4. 留設開放性且與周邊社區串聯之人行步道系統。

(三) 生態環境規劃：

1. 建築基地應保護既有老樹，並栽植原生樹種之大型遮蔭性喬木，以具體達到減溫、雨水涵養與景觀綠化之效果。
2. 應具體提出節能減碳之作為，以符合建構生態社區之目標。
3. 應提出對於都市微氣候，包含基地通風狀況、戶外遮蔭、地面蒸發冷卻、地面輻射減量等設計，及就雨水回收再利用、都市風廊效應，與都市綠廊或綠色跳島之可能性作為具體回應。
4. 符合綠建築之設計原則，並應以建築規劃，妥善利用自然、通風、採光等，運用誘導式設計，以符合綠建築之設計目標。
5. 建築基地及建築物採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上，並取得綠建築標章。

(四) 都市景觀規劃：

1. 建築低層部之量體規劃，應考慮既有都市紋理，並符合市民

活動之合適尺度。

2. 建築設計應採通用設計，以符合高齡者、小孩與行動不便者之使用。
3. 建築設計應將招牌廣告、冷氣設備及其他可能附加物納入整體景觀設計

(五) 更新後商業區規劃配置原則：

1. 商業區應於地面 1 至 3 層設置商業用途空間，以接續地區性商業活動。
2. 商業區之建築申請案，其基地周邊不得設置圍牆，以活絡商業機能。

(六) 更新後建築單元規劃原則：

本計畫更新後建築單元應符合下列三項條件：

1. 更新後建築單位數量之規劃，應以滿足原所有權人之安置為優先。
2. 建築單元面積之規劃，應符合原所有權人可分配價值需求；並應能提供其選配符合原單元面積相當之建築單元為原則。
3. 新增之住宅單元中應包含一定比例合適規模之住宅單元。

六、 專案獎勵容積審查評定原則：

- (一) 為鼓勵老舊社區更新後能確實轉型為生態、友善、安全之環境，專案獎勵容積增額審查原則如下：

原則一、公共設施補充原則

1. 就原依臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準核給之容積獎勵項目，提出高於法定評定基準者，額外給予獎勵容積，並依原核給獎勵容積計算方式為依據，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限。
2. 住宅區提供周邊社區公共使用之廣場、綠地達一定規模者，其獎勵額度以法定容積百分之五為上限。

原則二、適當規模住宅誘導原則

1. 實施者應提供實際分回房地 20%以上做為合適規模住宅單元（室內坪為 18-30 坪），其獎勵額度為法定容積百分之五。

2. 提供公營住宅，作為本府市有公營住宅使用(房地需捐贈移轉予市府)，達一定規模並經本府同意者，除捐贈部分視為公益設施不計入容積外，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限。
3. 提供高齡者住宅服務與居家照顧空間或服務設施，其獎勵額度以法定容積百分之五為上限。

原則三、環境貢獻度原則

1. 建築基地與建築物採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估黃金級以上者，並能提出具體生態設計與節能減碳措施，達到節能減碳具體效果；及具體改善都市微氣候，達到都市降溫效果，其獎勵額度以法定容積百分之十為上限。
2. 加強都市防災機能達一定貢獻者，其獎勵額度以法定容積百分之十為上限。
3. 延續社區活動，具體增益都市活動之多樣性與城市風貌維護，或於住宅區之低層部規劃提供周邊社區供公共活動使用之公益設施，並須提出後續維護管理計畫，其獎勵額度以法定容積百分之五為上限。

原則四、既有容積保障原則

四五樓參與都市更新單元獎勵，且其位於法定容積 300%以下地區：

1. 位於法定容積 225%以下者，五層樓建物基地面積部份，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之十五為上限；四層樓建物基地面積部份，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之十為上限。
2. 位於法定容積超過 225%至 300%，五層樓建物基地面積部份，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之十為上限；四層樓建物基地面積部份，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之五為上限。

原則五、迫切更新協助原則

1. 本府公告劃定之都市更新地區，因環境因素，難以推動都市更新之基地，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限。
2. 更新單元內經本府公告或列管之下列地區，其獎勵額度以法定容積百分之五十為上限。

- (1) 整建住宅。
- (2) 本府社會局經管之平價住宅。
- (3) 因地震、風災、水災、爆炸或其他不可抗力而遭受損害，並依「災害後危險建築物緊急評估作業辦法」張貼黃、紅危險標誌之建築物。

前項第 3 款災損建物倘為單一所有權人者(以本專案計畫發布日前產權狀態)，其獎勵額度以法定容積百分之三十為限。

3. 更新單元內包含經本府依「臺北市高氣離子混凝土建築物善後處理自治條例」或「臺北市輻射污染建築物事件善後處理自治條例」核准放寬容積之建築物，因整合困難，且為改善更新單元之社區環境品質與公共安全，該更新單元得額外給予獎勵容積，其獎勵額度以法定容積百分之五十為上限。

- (二) 前開五項原則申請獎勵之評定基準及額度，詳附「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新專案獎勵容積增額細項評定基準表」
- (三) 本專案獎勵容積審查評定原則以「公共設施補充原則」、「適當規模住宅誘導原則」、「環境貢獻度原則」優先核給獎勵容積。此三項申請獎勵額度須占本專案獎勵申請增額容積額度二分之一以上。
- (四) 本市整建住宅之都市更新事業，得優先核給「既有容積保障原則」、「迫切更新協助原則」獎勵容積，惟應至少申請「公共設施補充原則」、「適當規模住宅誘導原則」、「環境貢獻度原則」其中一項，不受前述該參項申請獎勵額度須佔本專案獎勵申請增額容積額度二分之一以上之原則之限制。
- (五) 本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會及都市更新及爭議處理審議會得就專案獎勵容積增額細項評定基準審議容

積獎勵額度，並綜合考量申請基地之區位條件、環境容受力、公共設施或公用設備負荷等因素，以及申請個案實際狀況，由本市都市更新及爭議處理審議會決定申請基地之實際開發容積總量上限。

七、 其他事項：

- (一) 申請本專案計畫經本市都市計畫委員會決議，得酌予放寬高度限制及前、後院深度比。
- (二) 本專案計畫之都市更新事業計畫範圍內建築基地另依其他法令規定申請建築容積獎勵者，應將該等相關計畫納入都市更新事業計畫中，且其申請獎勵項目之性質不得重複。

陸、 申請方式：

一、 受理期間：

- (一) 自民國 99 年 8 月 2 日起，至 104 年 8 月 1 日止。以事業概要或事業計畫(含都市計畫變更草案)申請報核，向本市都市更新處正式掛件日期為準
- (二) 由專人於上班時間(上午 9:00 至 12:00、下午 1:30 至 5:00)送達本市都市更新處(臺北市中正區羅斯福路 1 段 8 號 9 樓)，逾期不予受理。

二、 作業流程：

- (一) 提送更新事業概要(含變更都市計畫草案)或更新事業計畫
 - 1. 更新事業概要須取得私有土地及私有合法建築物所有權人均超過 1/2 及其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 1/2 以上同意。
 - 2. 更新事業計畫須取得符合都市更新條例第 22 條規定之同意門檻。
- (二) 計畫書圖受理審查及公開展覽階段
 - 1. 申請人檢送變更都市計畫及更新事業計畫，由本處統一收件後，分送本局及本處併行辦理變更都市計畫及都市更新事業計畫公開展覽、說明會及公聽會。
 - 2. 申請人續提送都市設計書圖，由本處轉請本局辦理審查程序。

3. 倘申請人檢送變更都市計畫內容與更新事業概要階段提送內容不一致或屬都市更新條例第 10 條後段逕送更新事業計畫者，本局將邀集相關單位召開變更都市計畫可行性研商會議確認計畫可行後，再續以辦理都市計畫及更新事業計畫公開展覽之程序。

（三）計畫書圖審議階段

1. 都市計畫及更新事業計畫辦理公開展覽、說明會及公聽會後，變更都市計畫提送都市計畫委員會審議。
2. 變更都市計畫經都市計畫委員會審議通過後，都市設計書圖及更新事業計畫分別提請本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會及本市都市更新及爭議處理審議會審議。

（四）計畫書圖核定階段

變更都市計畫完成公告程序後，續行辦理都市設計書圖核備完成，始予核定公告實施更新事業計畫。

（五）申請建造執照及開工

更新事業實施方式以協議合建方式實施者，於更新事業計畫核定後辦理申請建造執照及開工事宜；若以權利變換方式實施者，需再辦理權利變換程序後，辦理申請建造執照及開工事宜。

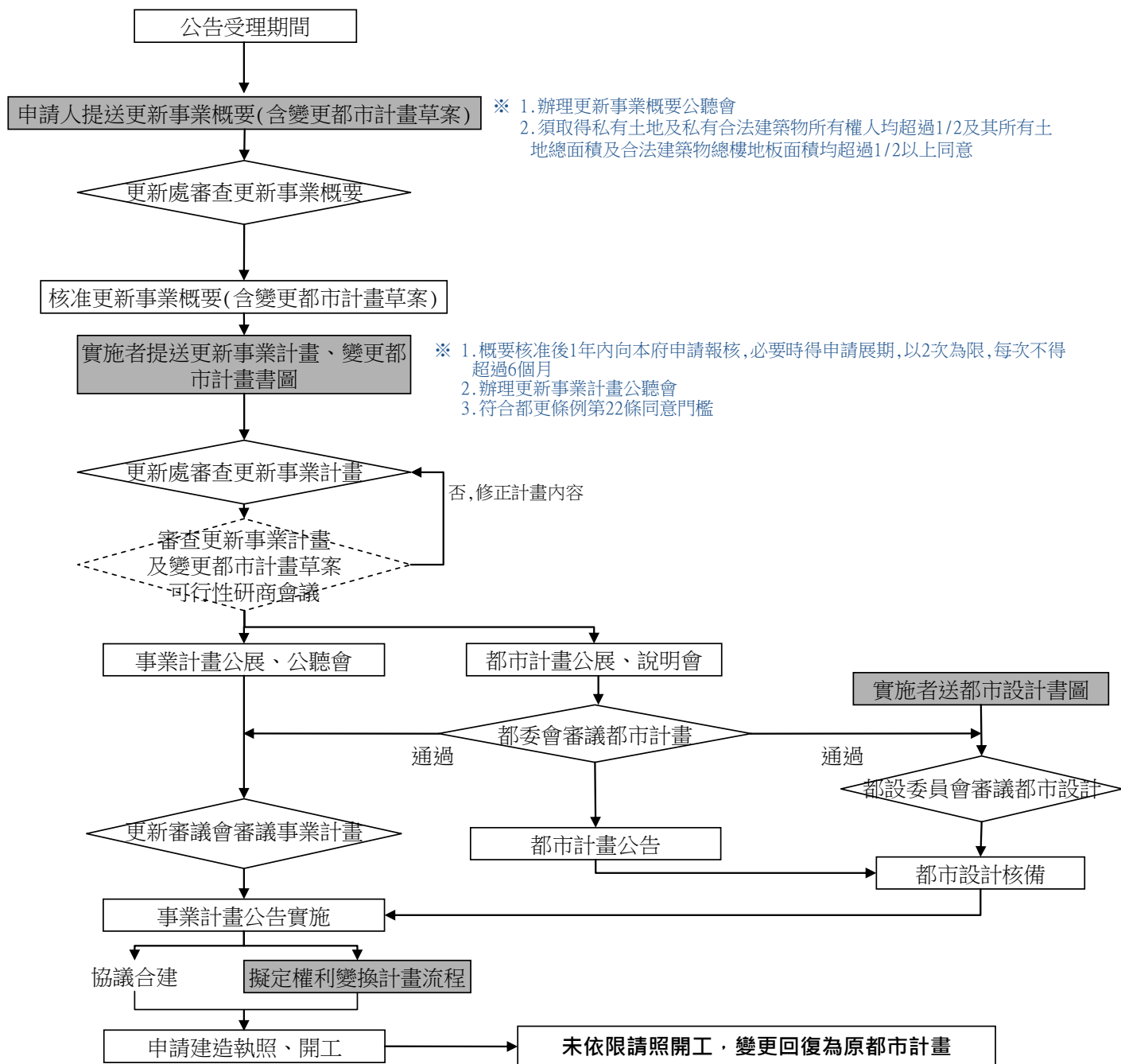
（六）承諾與實踐

申請人應自更新事業計畫經核定之日起二年內申請建造執照。以權利變換計畫實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，申請建造執照時間得再延長一年。未依前述時程辦理者，依本專案變更之都市計畫則變更回復原都市計畫。

（七）本專案計畫之作業流程如附件所示。

柒、如有未盡事宜，本府得另行補充之。

附件：作業流程圖



**附表 臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新專案獎勵容積增額
細項評定基準表**

原則	獎勵容積 評定因素	獎勵額 度上限	獎勵容積評定基準及額度
一、 公共 設施 補充 原則	都市更 新單元 規劃設 計高於 法定評 定基準 者	15%	基地沿街面留設 6 公尺以上部分或依更新單元獎勵容積評定標準核計超過 50%法定上限之部分供人行走之地面道路，依其基地條件留設之人行步道具公益性及延續性者，以提供前項面積給予等同面積之容積樓地板面積獎勵。 配合鄰近道路系統規劃，提供基地面積以補足道路寬度者，就該提供面積給予等同面積之容積樓地板面積獎勵。 基地周邊 500 公尺內有學校、市場、政府機關或交通場站（包括火車站、捷運車站、轉運站）者，基地內留設行人通學或通勤巷道系統，且淨寬度達 5 公尺以上，就該留設面積給予等同面積之容積樓地板面積獎勵。 依「臺北市都市更新單元規劃獎勵容積評定標準」，申請更新基地規模容積獎勵已達 15%法定容積上限，未能申請規模獎勵部分，每超過 100 平方公尺，給予法定容積 0.3%。
	公共使 用之廣 場、綠 地等開 放空間	5%	更新單元位於住宅區，且於臨人行道側留設開放空間 200 平方公尺以上，作為公共使用之公園、廣場、綠地或兒童遊戲場，除依法留設之法定空地面積外，以另增設開放空間面積核計，並以法定容積 5%為限。 1. 開放空間留設應符合臺北市綜合設計公共開放空間設置及管理維護要點規定 2. 開放空間全區覆土深度應超過 2 公尺，且不可做為住宅出入口及車道使用。

原則	獎勵容積 評定因素	獎勵額 度上限	獎勵容積評定基準及額度
二、 適當 規模 住宅 誘導 原則	提供合 適規模 住宅	5%	實施者應就分回房地樓地板面積 20%以上做為合適規模住宅單元，其室內面積為 18~30 坪(不包括公用及陽臺面積)，給予法定容積 5%為限。
	提供市 府公營 住宅， 供市府 經營使 用	15%	提供公營住宅作為本府市有公營住宅使用，經本府同意者，且為集中留設至少 10 戶以上，室內面積為 8~24 坪(不包括公用及陽臺面積)，其房地須捐贈並移轉登記予本府。除捐贈部分視為公益設施不計入容積外，其獎勵額度以法定容積 15%為限。 提供本府公營住宅獎勵容積=(捐贈公營住宅土地成本+興建成本) X 一點二倍/ (二樓以上更新後平均單價－興建成本－管銷費用)。
	提供高 齡者住 宅服務 與居家 照顧空 間服務 設施	5%	依「臺北市居住空間通用設計指南」檢討居住環境，符合基地內環境、建築內環境、居家安全與健康三類指標者，給予法定容積 2%；另再提出其他通用設計規劃並經都市設計及土地開發許可審議委員會審議通過者，得給予容積獎勵，並以法定容積 3%為限。

原則	獎勵容積 評定因素	獎勵額 度上限	獎勵容積評定基準及額度
三、 環境 貢獻 度原 則	改善基地與周圍鄰近地區微氣候（須取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估黃金級以上者）	10%	透過誘導式設計或特殊技術，具體達成下列目標，經都市設計及土地開發許可審議委員會審議通過者，得給予容積獎勵，並以法定容積 10%為限。 1. 增加更新單元綠覆率 2. 增加更新單元戶外遮蔭空間 3. 降低更新單元開挖率 4. 提高建材隔熱性能及降低日射吸熱再輻射 5. 提供居室空間充分通風效果 6. 確保戶外舒適通風環境及降低溼度累積 7. 其他特殊設計或創新技術符合減碳生態之作為
	防災機能加強	10%	透過建築規劃或特殊技術，達成下列目標者，經都市設計及土地開發許可審議委員會審議通過者，得給予容積獎勵，並以法定容積 10%為限。 1. 減少更新單元地表逕流量 2. 於更新單元基地內或筏基設計雨水貯集滲透槽 3. 更新單元內留設臨時避難場所 4. 於更新單元內吸納既有捷運設施 5. 其他特殊設計手法得防止或減輕災害破壞，可具體提升防災績效之作為
	社區活動延續	5%	於住宅區之低層部規劃提供周邊社區供公共活動使用之公益設施，給予法定容積 5%為限。 獎勵容積=各項措施所需成本經費×1.2/（二樓以上更新後平均單價-建築成本-管銷費用）。 吸納基地臨道路側地面層之變電箱或電信設備，納入申請案建築基地內，並應納入大樓買賣契約及公寓大廈管理規約敘明，其提供設置空間免計入樓地板面積，且給予其樓地板面積 5 倍面積之容積樓地板面積獎勵。 基地內規劃戶外公共自行車停車空間，就該留設面積給予等同面積之容積樓地板面積獎勵。

原則	獎勵容積 評定因素	獎勵額 度上限	獎勵容積評定基準及額度
四、既有容積保障原則	四、五層樓參與都市更新	15%	法定容積率 225%以下者： 1. 五層樓建築物基地面積，給予法定容積 15%為限。 2. 四層樓建築物基地面積，給予法定容積 10%為限。
			法定容積率超過 225%，在 300%以下者： 1. 五層樓建築物基地面積，給予法定容積 10%為限。 2. 四層樓建築物基地面積，給予法定容積 5%為限。
五、迫切更新協助原則	本府公告劃定都市更新地區	15%	本府 89 年 6 月 26 日、91 年 10 月 28 日、91 年 11 月 19 日、震災及高氯離子等公告劃定 205 處公告劃定之都市更新地區，因環境因素，難以推動都市更新之基地，其獎勵額度以法定容積 15%為限。
	整建住宅、平價住宅、災損建物等	50%	更新單元內經本府公告或列管之下列地區，按建築基地占更新單元面積比例核給，並以法定容積 50%為限，包括： 1. 整建住宅。 2. 本府社會局經管之平價住宅。 3. 因地震、風災、水災、爆炸或其他不可抗力而遭受損害，並依「災害後危險建築物緊急評估作業辦法」張貼黃、紅危險標誌之建築物。 前項第 3 款災損建物倘為單一所有權人者(以本專案計畫發布日前產權狀態)，其獎勵額度以法定容積 30%為限。
	海砂屋、輻射屋	50%	更新單元內包含經本府依「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」或「臺北市輻射污染建築物事件善後處理自治條例」核准放寬容積之建築物，因整合困難，且為改善更新單元之社區環境品質與公共安全，該更新單元得額外給予獎勵容積，以法定容積 50%為限。

※ 本專案獎勵以「公共設施補充原則」、「適當規模住宅誘導原則」、「環境貢獻度原則」優先核給獎勵容積，此三項申請獎勵額度須占本專案獎勵申請增額容積額度二分之一以上。

※ 公共開放空間規劃設計應符合臺北市綜合設計公共開放空間設置及管理維護要點規定

※ 有關公共空間及公用設備，皆應納入住戶規約載明後續管理維護

臺 北 市 政 府 都 市 發 展 局
業 務 主 管
承 辦 人 員

繪 圖 員
校 對 者