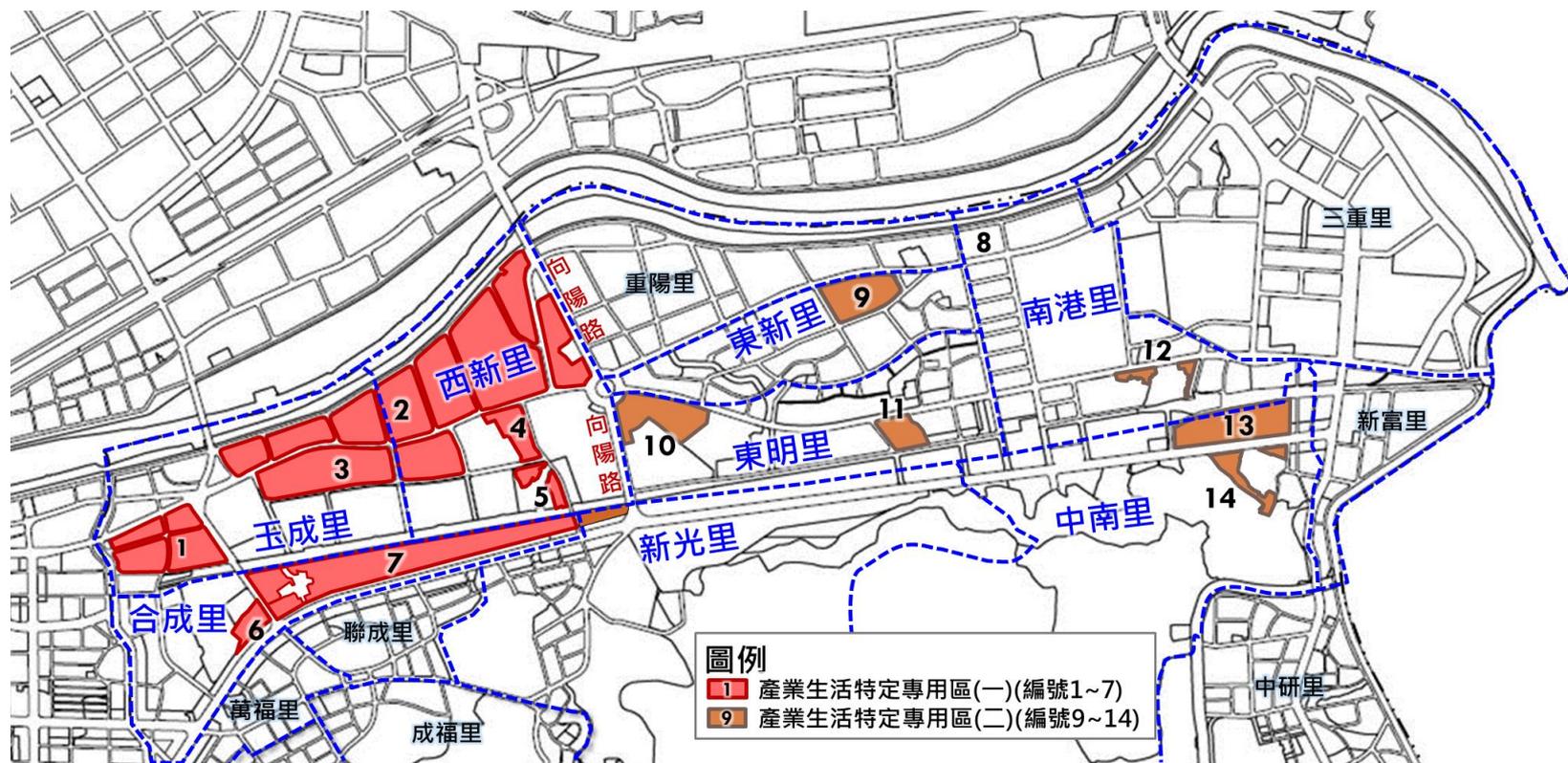


修訂「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」內產業生活特定專用區土地使用分區管制案

都市計畫公開展覽說明會



第一場：111年07月14日(四) 19:00 南港區行政中心禮堂

第二場：111年07月18日(一) 19:00 南港高中活動中心

說明會因應新冠肺炎措施 - 現場規則

- 1.應**全程配戴口罩**，倘未依規定佩戴口罩，將依規定處新臺幣3,000元至1萬5,000元罰鍰。
- 2.倘有發燒（額溫 $\geq 37.5^{\circ}\text{C}$ ）、呼吸道症狀或腹瀉等症狀，禁止進入。

針對本案內容之建議，可於都發局網站下載人陳意見表，填寫後傳真或郵寄至臺北市都市計畫委員會說明陳情訴求。

公開展覽說明會議程

流程	時間	內容
1	19:00~19:10	主席致詞、會議流程說明
2	19:10~19:30	計畫內容簡報
3	19:30~20:20	民眾現場提問(依發言單順序) 市府相關單位回應
4	20:20~20:30	結語



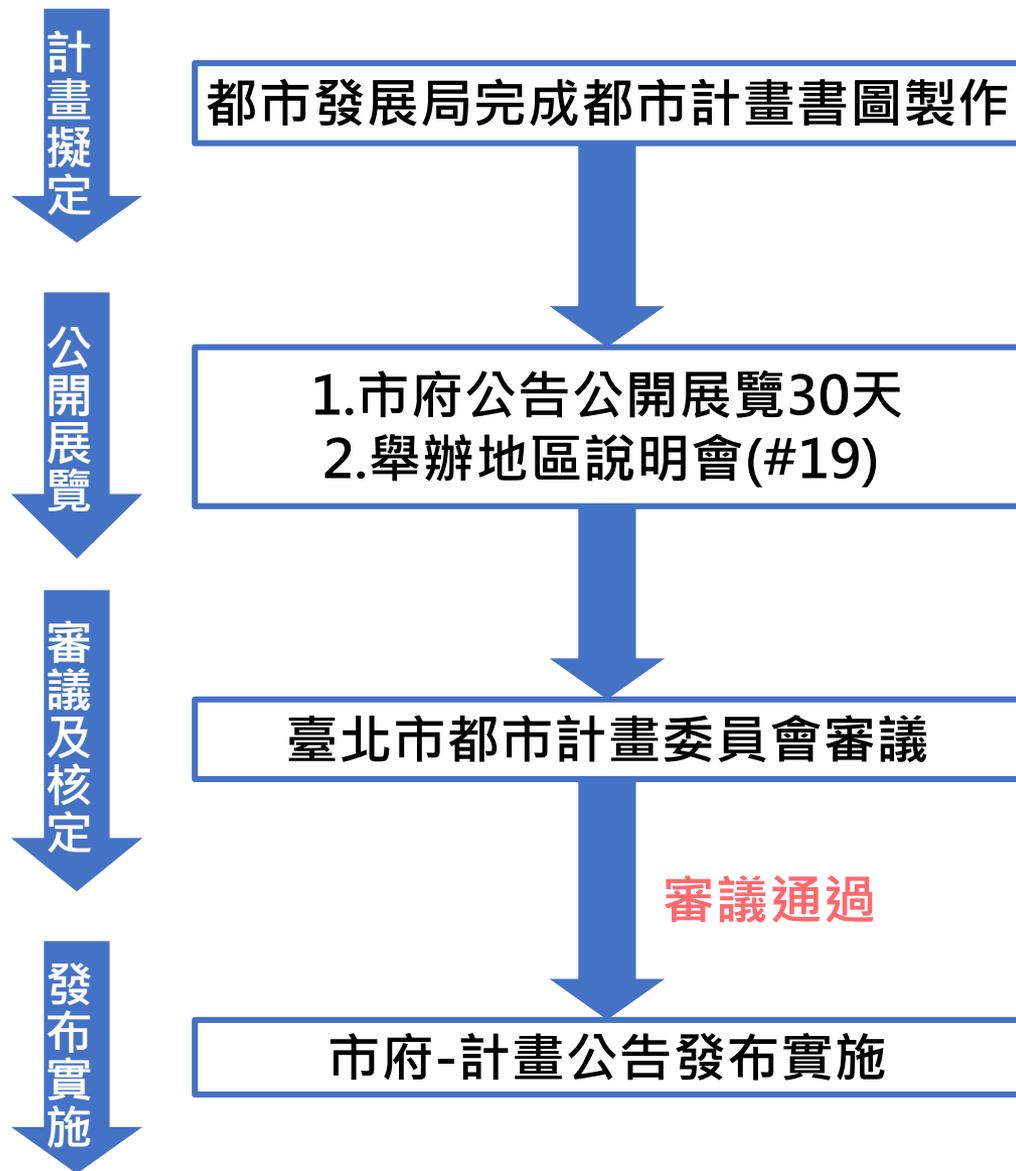
計畫書公告公展網址

說明會因應新冠肺炎措施

因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情防治，為維護參與會議人員健康安全，請自備口罩並全程配戴。

- 壹、都市計畫變更程序說明
- 貳、本次修訂計畫內容說明
- 參、都市計畫書圖電子檔下載
- 肆、公展階段人民陳情方式說明

壹、都市計畫變更程序說明



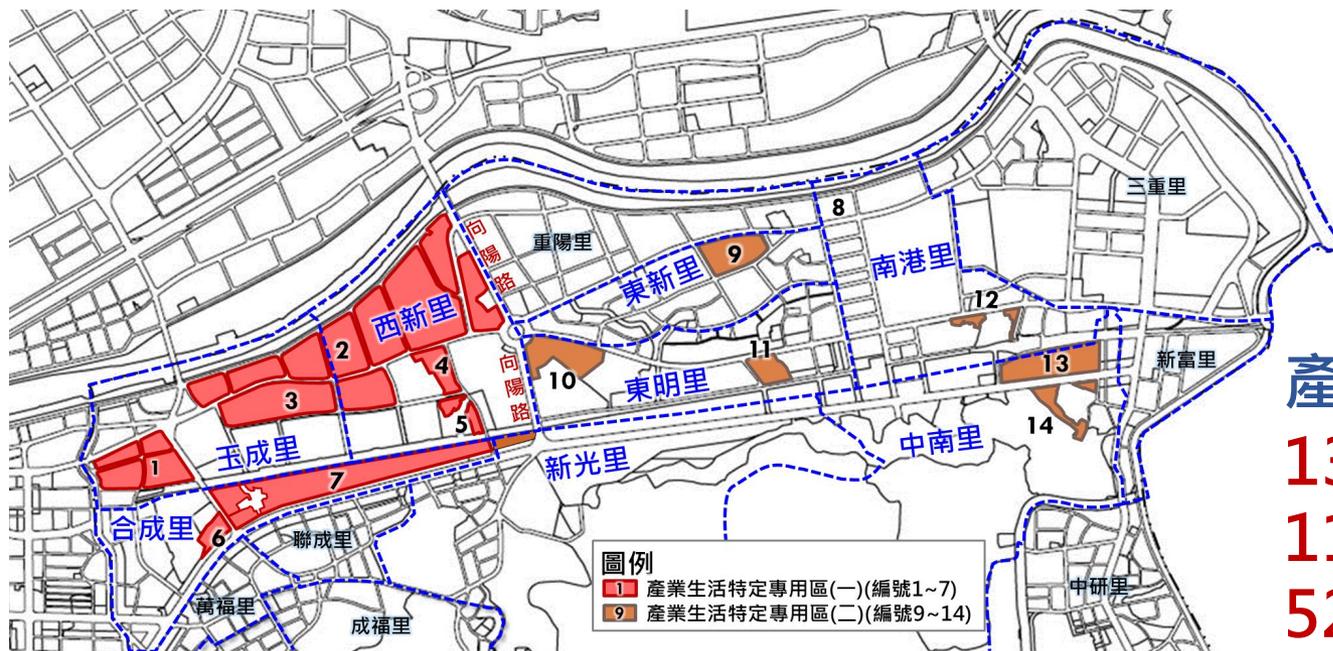
■於本府及南港區公所公開展覽：
111.06.30~111.07.29 (30天)

■公開展覽說明會：
第一場111.07.14(四)
第二場111.07.18(一)

■於臺北市政府公告公開展覽期間，
民眾有任何主張意見，可以向「臺
北市都市計畫委員會」提出，供審
議參考。

貳、本次修訂計畫內容說明

一、計畫範圍



產專區

13處工業區

111個更新單元

52公頃

產專區背景

- 土地權屬細分
- 現況聚落老舊密集
- 住工混合情形複雜

107.12.17南港二通 主計

- 將範圍內**13處工業區**列為暫予保留地區
- 原則**同意變更為特定專用區**
- 需透過**都市更新**開發

108.01.18南港通檢 細計

- 特定專用區應擬定為**產業生活特定專用區**

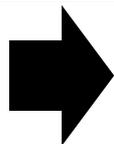
貳、本次修訂計畫內容說明

一、計畫緣起

原工業區規定



工業區作住宅使用需回饋
37%土地



108.01.18南港細計通檢
產專區

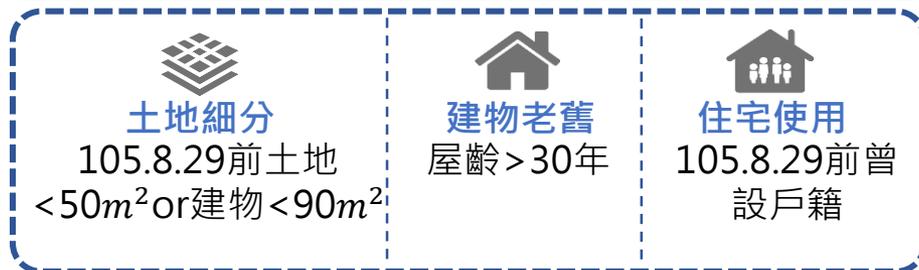
以所有權人劃分



作住宅使用免
回饋37%土地

- 作住宅使用須回饋37%土地
- 產業使用免回饋

第一類老舊聚落須同時符合3項認定標準

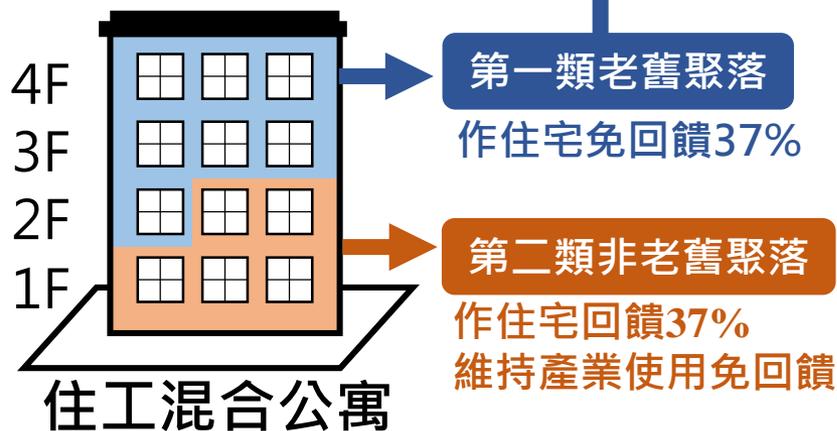


本府發布產專區第一類老舊聚落認定標準
作業原則，並經2次修訂放寬認定方式。

貳、本次修訂計畫內容說明

南港產專區原機制

第一類老舊聚落須同時符合3項認定標準



課題

1. 同棟建築地主被分為一、二類身分，二類須回饋37%始得作住宅，造成更新意願低，都更推動困難。
2. 一、二類更新後使用管制不同產生權值價差，更新權利價值分配困難。
3. 第一類老舊聚落檢核方式造成資料蒐集及檢核成本高。

貳、本次修訂計畫內容說明

四、計畫構想

本次修訂機制

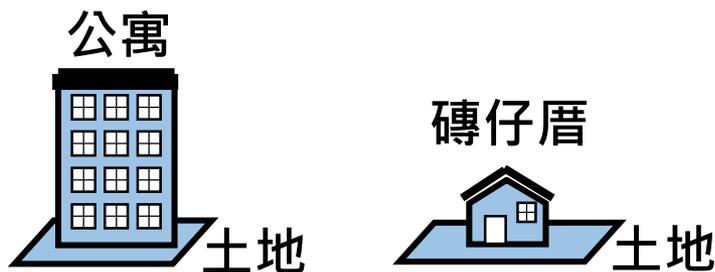
採一手資料、
現況認定

以土地劃分

第一類老舊聚落劃設原則

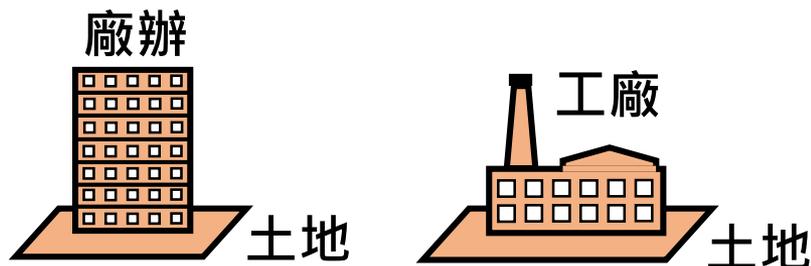
1. 同棟建物統一
2. 住宅特徵：公寓、陽台、鐵窗、晾曬衣物等
3. 排除法：工廠、廠辦、大片空地

第一類老舊聚落



- ➔ 相同土地之地上物，屬於同一時期興建之房舍，有居住生活之事實，歸同一類。
- ➔ 因採從寬認定，第一類老舊聚落應回饋公益設施。

第二類非老舊聚落



非屬第一類老舊聚落

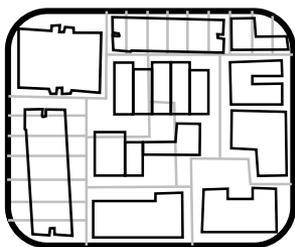
貳、本次修訂計畫內容說明

四、計畫構想

本次修訂機制

1 都市計畫階段確認第一類老舊聚落範圍

108年通檢機制

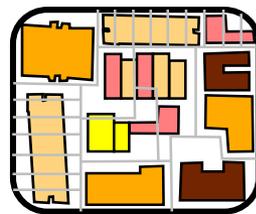


- 地籍線
- ▤ 建物投影

於都市更新階段確定第一類老舊聚落及第二類非老舊聚落身分

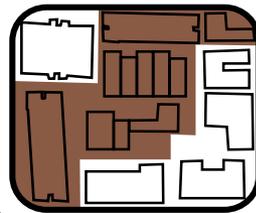


修訂後機制



- 地籍線
- ▤ 建物投影
- 廠辦
- 工廠
- 住工混合
- 住商混合
- 純住宅

① 使用現況調查



- ▤ 建物投影
- 第一類老舊聚落

② 於都市計畫階段依使用現況劃設第一類老舊聚落範圍

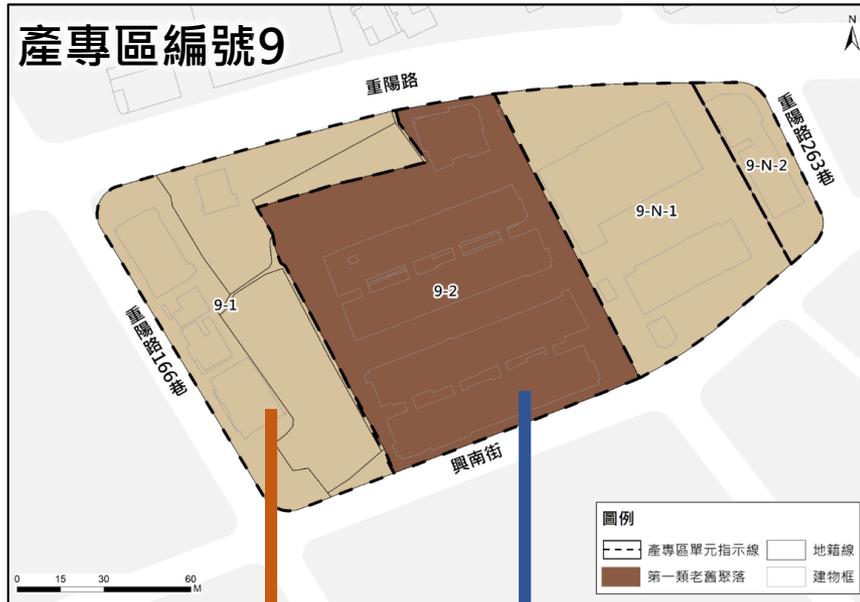
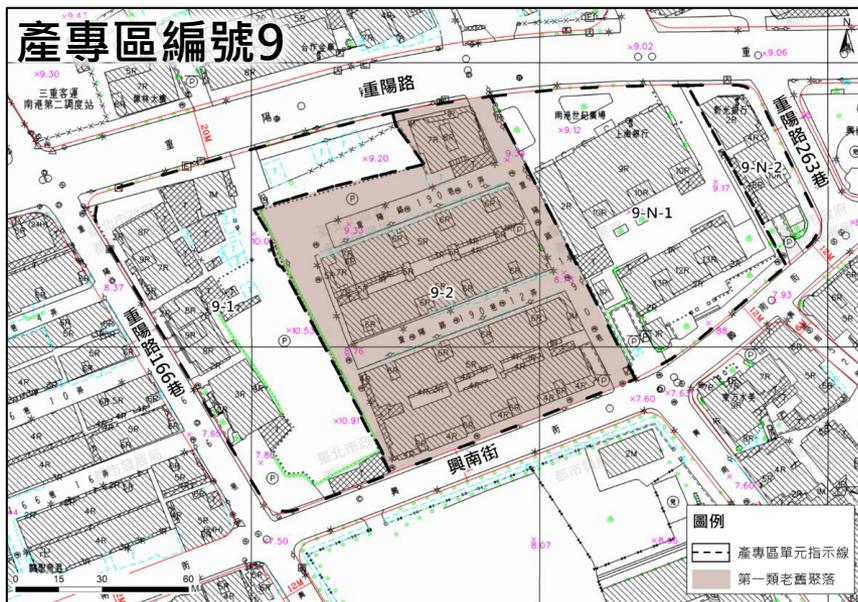


貳、本次修訂計畫內容說明

本次修訂機制

1 都市計畫階段確認第一類老舊聚落範圍

第一類老舊聚落範圍劃設成果示意圖：



所有權人於更新時確認持有之房地歸屬第一類老舊聚落或第二類非老舊聚落



第二類非老舊聚落

維持產業使用免回饋
更新後作住宅須回饋37%
土地

第一類老舊聚落

允許作住宅使用

貳、本次修訂計畫內容說明

四、計畫構想

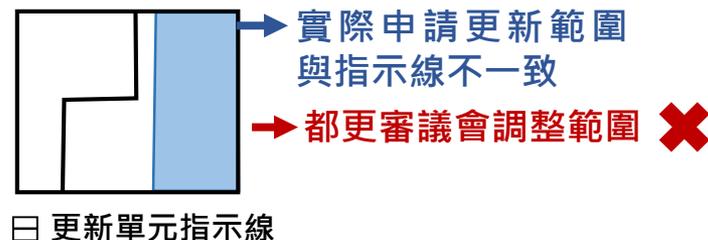
本次修訂機制

2 開發期限重新起算六年



3 都市更新行政程序簡化

都市更新指示線僅供整合參考，更新單元逕依都市更新條例等相關法規辦理。



4 取消容積移轉回饋50%規定

回歸本市容積移轉規定。



5 配合檢討土地使用管制規定

併同修訂擬定產專區之類型、回饋捐贈相關規定、容積總量上限等土地使用管制內容。

貳、本次修訂計畫內容說明

擬定原則

原屬工三：產專區(一)
原屬工二：產專區(二)

1.第一類老舊聚落
(作住宅使用者)

擬定

產業生活特
定專用區(聚)

產業生活特定
專用區(一)(聚)
產業生活特定
專用區(二)(聚)

回饋10%公益設施
或開放空間或代金

2.第二類非老舊聚落
(作產業使用者)

擬定

產業特定專
用區(工)

產業特定專用
區(一)(工)
產業特定專用
區(二)(工)

作工業使用無涉回
饋

3.依「都市計畫工業
區檢討變更審議規範」
辦理回饋

擬定

另案訂定土
地使用分區
管制規定

作住宅使用：回饋37%
作商業使用：回饋40.5%

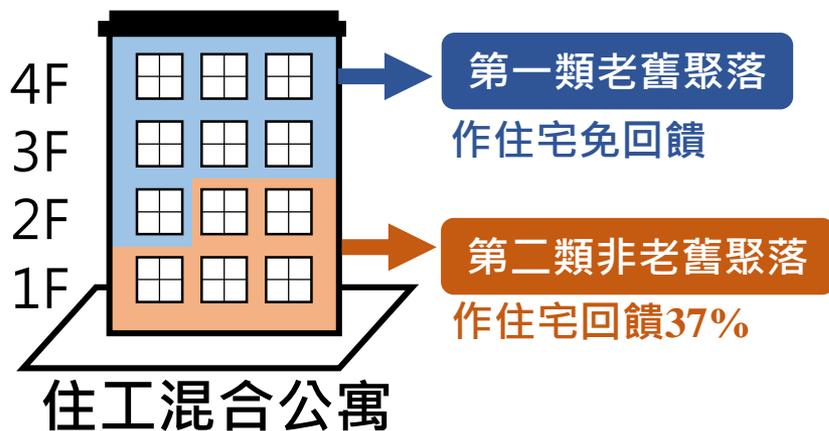
貳、本次修訂計畫內容說明

六、修訂後計畫內容

回饋機制

第一類老舊聚落

108年通檢機制



原機制導致一、二類更新整合不易

修訂後機制



從寬認定第一類老舊聚落 訂定相關回饋機制

貳、本次修訂計畫內容說明

回饋機制

第一類老舊聚落

$$\text{計算公式：} P = (B \times 10\% \times L) \div F1(\text{或}F2)$$

參考大理街工業區變特專區都計案

P：回饋總面積(P1+P2+P3)

B：更新單元土地面積(不含公共設施用地)

L：更新單元範圍更新前合併前土地平均單價(不含公共設施用地)

F1：更新後公益設施住宅樓層之平均建坪單價

F2：更新後公益設施商業樓層之平均建坪單價

貳、本次修訂計畫內容說明

回饋機制

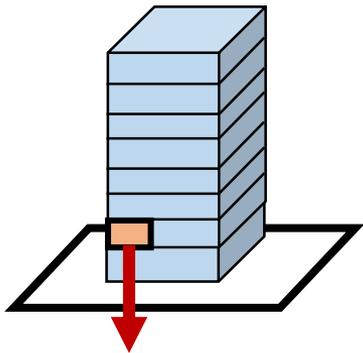
第一類老舊聚落

計算公式： $P = (B \times 10\% \times L) \div F1(\text{或}F2)$

自行選擇方案(可調整方案比例)

- P1** 提供公益設施
(免計容積，不得申請都更容獎)

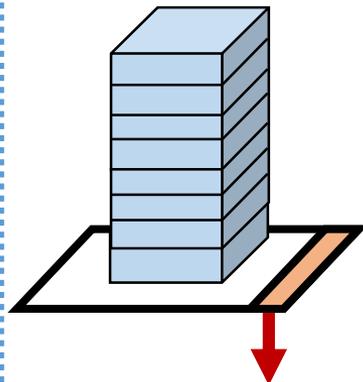
提供公益設施



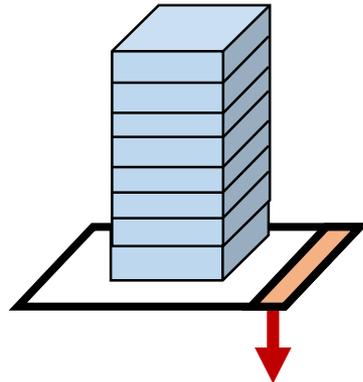
回饋公益設施樓地板面積
(面積=P)

- P2** 留設開放空間或協助開闢公共設施用地
(不得申請都更容獎，公設用地應無償登記予臺北市)

①留設開放空間 或 ②協助開闢公設



留設開放空間
(面積=P)
(不涉及捐贈土地)



開闢公設
(面積=P)
(需捐贈土地)

- P3** 回饋面積不足者，得改以代金繳納

貳、本次修訂計畫內容說明

六、修訂後計畫內容

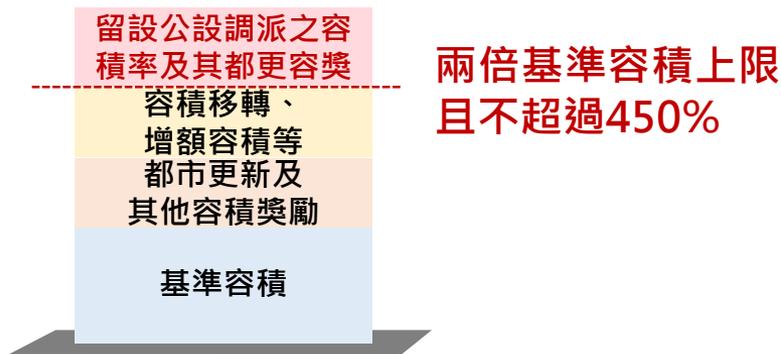
土地使用管制

類別	產業生活特定專用區(一)(聚) 產業特定專用區(一)(工) (原屬第三種工業區)	產業生活特定專用區(二)(聚) 產業特定專用區(二)(工) (原屬第二種工業區)
建蔽率(%)	55	45
容積率(%)	300	200

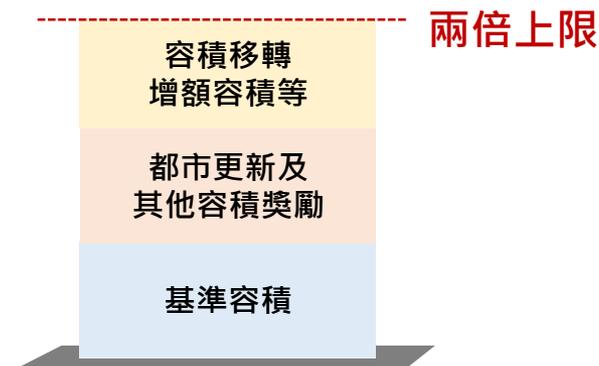
容積上限

1. 產業生活特定專用區(聚)

- 考量毗鄰住三(法定容積率225%)，基於全市容積總量之公平性，故容積總量不得超過基準容積2倍上限，**且不得超過450%**。
- 留設預留細部計畫道路調派之容積率及其都更容獎不受此上限限制。



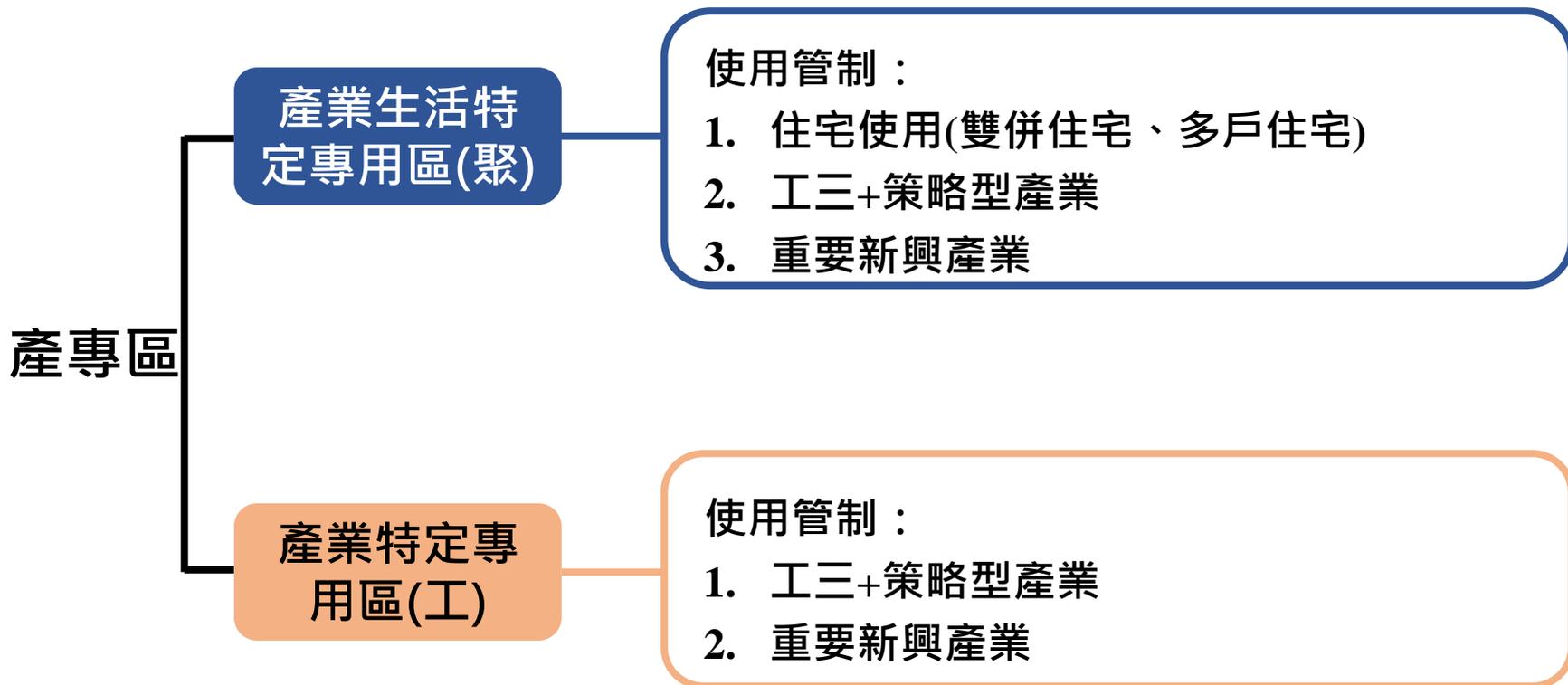
2. 產業特定專用區(工)及工業區變更審議規範回饋作住宅或商業者



貳、本次修訂計畫內容說明

六、修訂後計畫內容

土地使用項目



貳、本次修訂計畫內容說明

六、修訂後計畫內容

指定用途基地

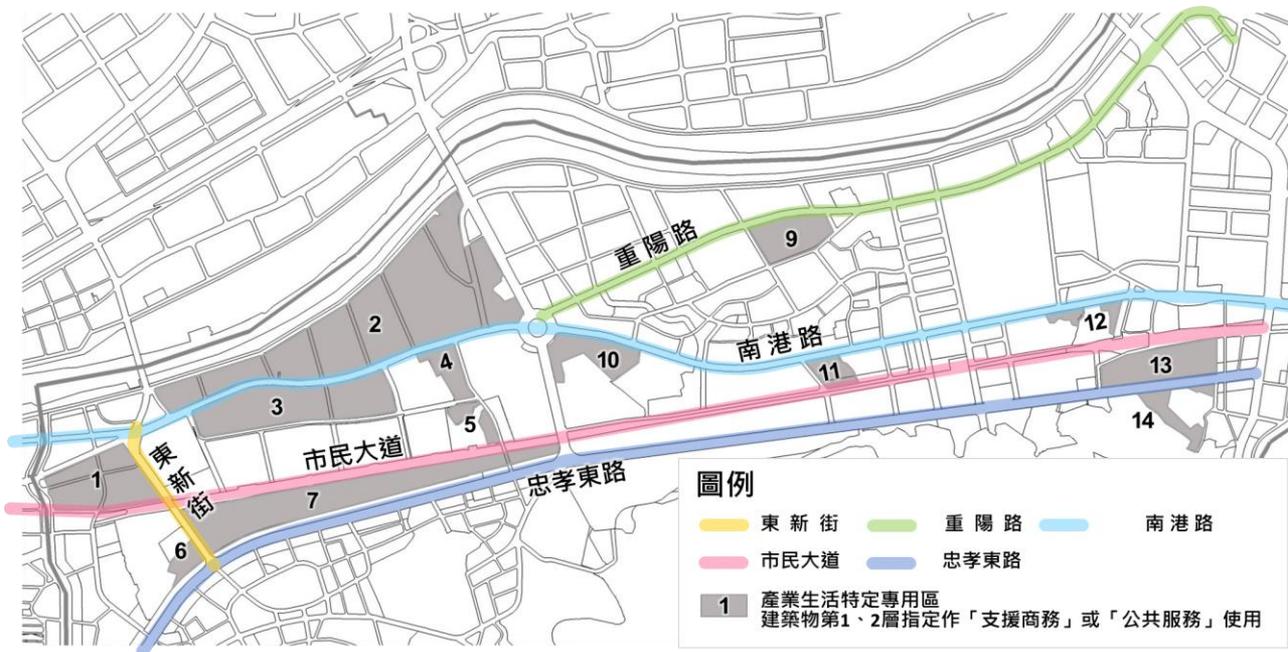
- 建築基地位於指定道路進深20公尺範圍內之建築物**第1、2層指定作「支援商務」或「公共服務」使用**
- 建築物2樓經評估無「支援商務」或「公共服務」使用需求，且經都市設計審議通過者不在此限

A. 支援商務使用

- (A) 第17組：日常用品零售業。
- (B) 第18組：零售市場。
- (C) 第21組：飲食業。
- (D) 第22組：餐飲業。
- (E) 第26組：日常服務業。
- (F) 第27組：一般服務業。
- (G) 第28組：一般事務所。
- (H) 第29組：自由職業事務所。
- (I) 第30組：金融保險業。
- (J) 第33組：健身服務業。

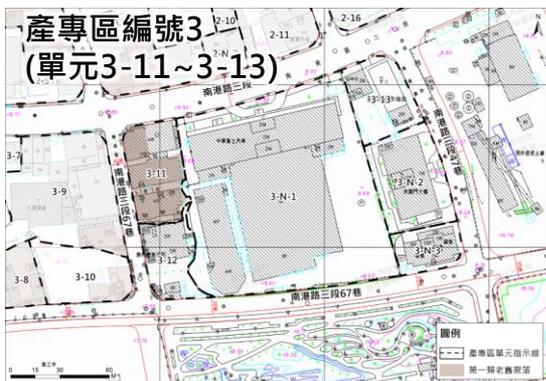
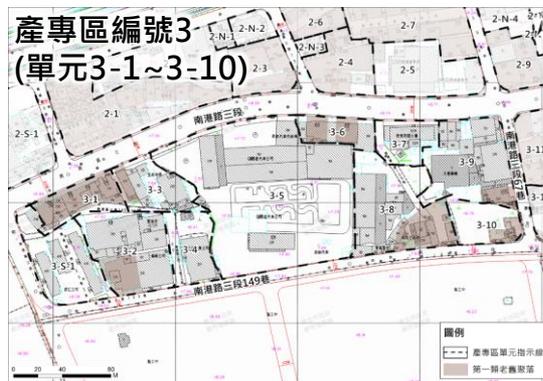
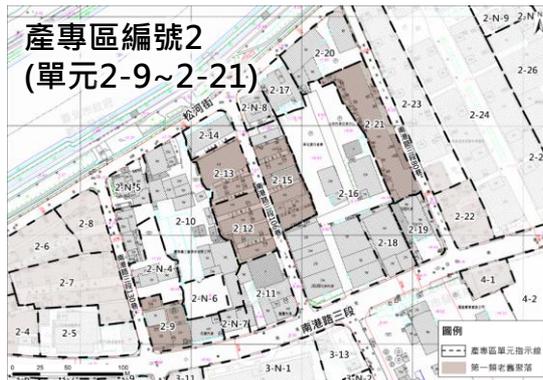
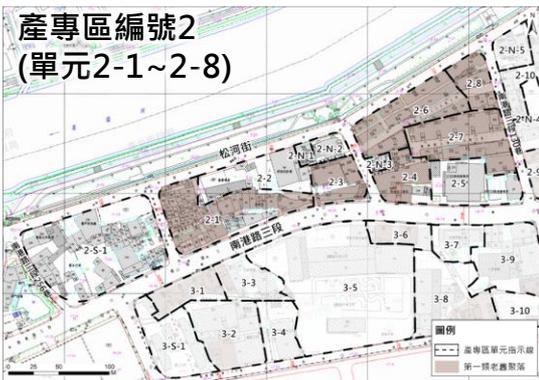
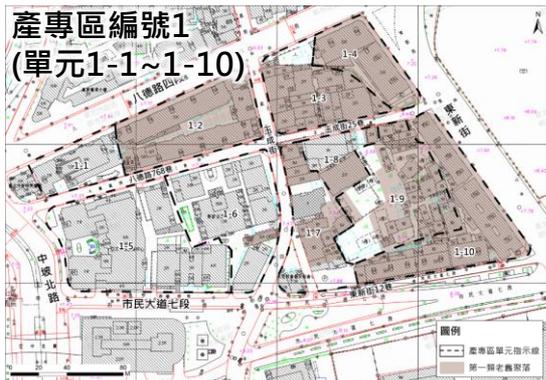
B. 公共服務使用

- (A) 第4組：托兒教保服務設施。
- (B) 第7組：醫療保健服務業。
- (C) 第8組：社會福利設施。
- (D) 第13組：公務機關。
- (E) 第15組：社教設施。
- (F) 第16組：文康設施。



貳、本次修訂計畫內容說明

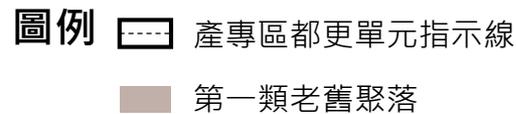
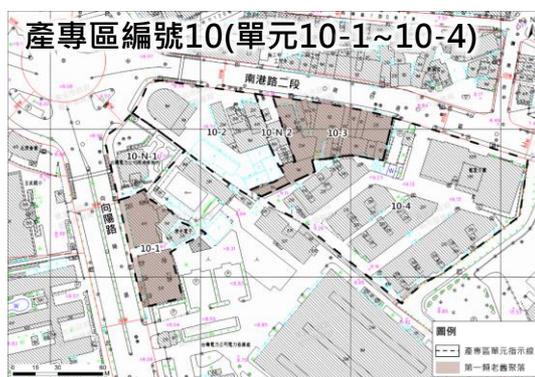
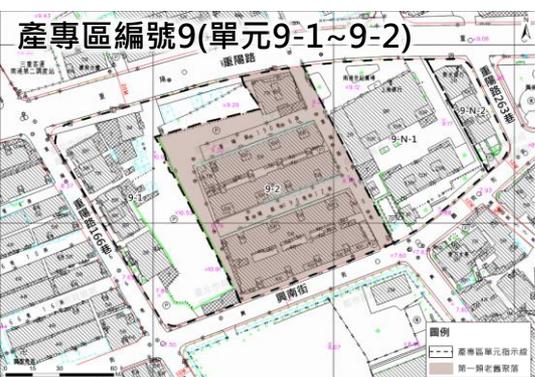
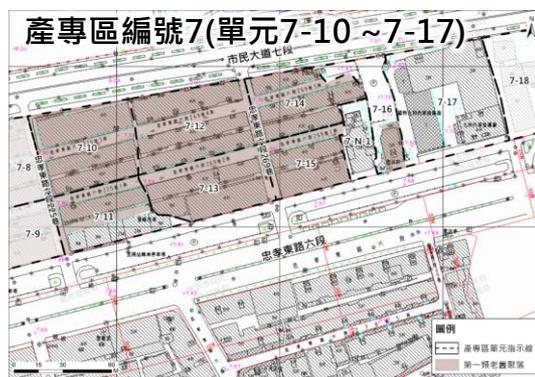
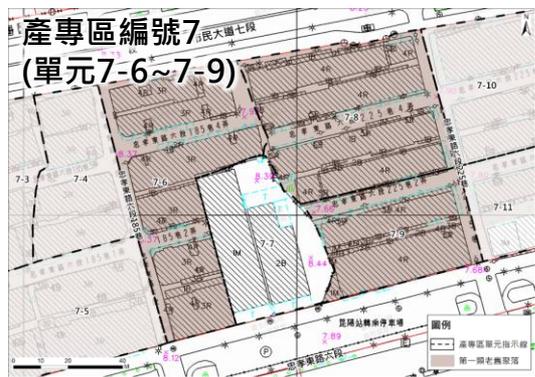
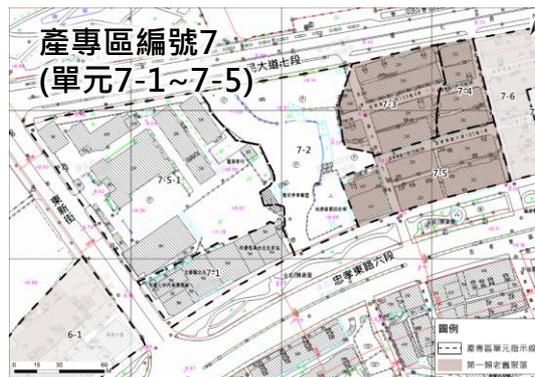
附件 第一類老舊聚落範圍示意圖



圖例  產專區都更單元指示線
 第一類老舊聚落

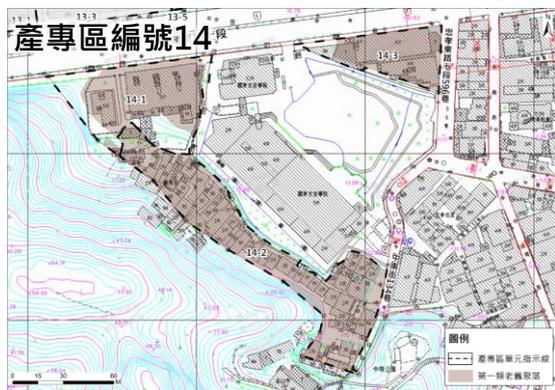
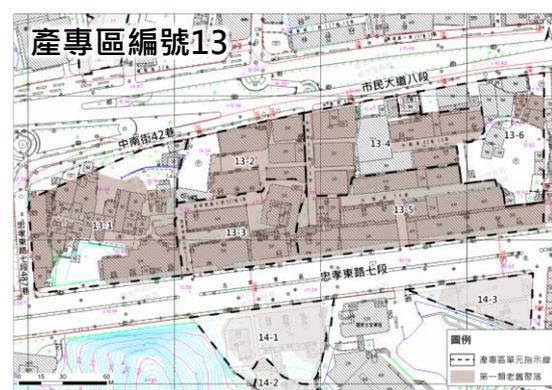
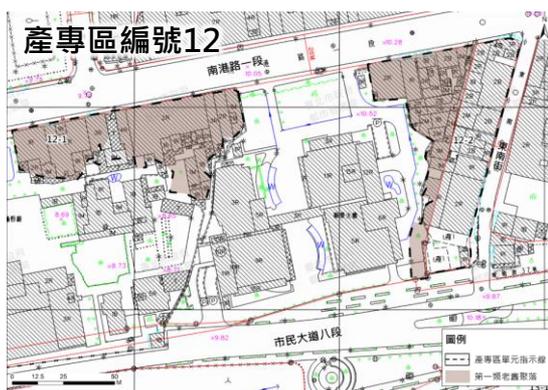
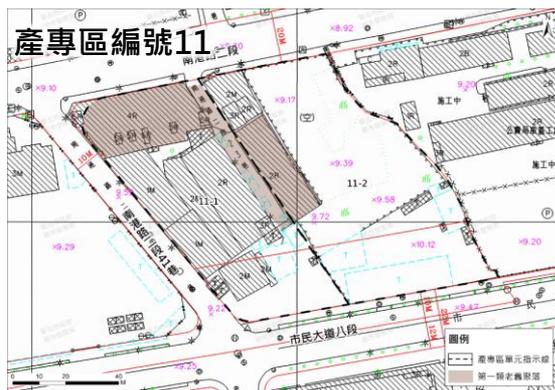
貳、本次修訂計畫內容說明

附件 第一類老舊聚落範圍示意圖



貳、本次修訂計畫內容說明

附件 第一類老舊聚落範圍示意圖



- 圖例
-  產專區都更單元指示線
 -  第一類老舊聚落

參、都市計畫書圖電子檔下載

第一步

都市發展局首頁上方→公展公告→都市計畫公展
<https://www.udd.gov.taipei/>

第二步

點選 修訂「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」內產業生活特定專用區土地使用分區管制案 即可下載計畫書



肆、公展階段人民陳情方式說明

途徑① 直接至 臺北市單一陳情系統 網站填寫意見

請務必輸入
通訊地址，以利書面通知
會議日期及時間

步驟一 填寫意見

此為加送案件處理，一個案件請反映一件事項，若有二件以上之事項，請分別立案

案件分類 非屬前述各類之其他事項 - 其他事項

案件主旨* 請輸入主旨

具體內容* 請輸入具體內容

相關地點 點選右邊按鈕方便帶出地址

上傳檔案 請選擇檔案

單選分類 下一步

主旨請填列
計畫案名

1.訴求地點地段地
號或地址
2.訴求意見與建議



單一陳情系統

臺北市單一陳情系統HELLO TAIPEI
<https://hello.gov.taipei/Front/main>
(建議使用Google Chrome)

步驟二 填寫個人資料

真實姓名* 請輸入

性別 男性 女性 其他 不提供

身分證字號 請輸入

電子信箱* 請輸入
印本府網頁「政府網際服務網」(GSN)，請勿使用大陸地區之電子信箱，造成您的不便地祈見諒。

聯絡電話* 市話 行動電話
#

傳真 請選擇 請選擇

聯絡地址 請輸入
印外國地址，請直接填寫於聯絡地址欄下方之空白欄位內。

個人資料是否提供承辦人員 是 否
印承辦人員如有執行法定職務之需求者，仍可透過申請程序，並經機關業務分層負責層級人員同意後，取得個人資料

回覆通知方式 印我們將優先以電子郵件之方式進行通知及回覆，請您留意您的郵件信箱。

步驟三 案件送出後，至電子郵件信箱點選「請求確認信函」，取得案件編號及安全密碼

肆、公展階段人民陳情方式說明

途徑② 郵寄或傳真至臺北市都市計畫委員會

1. 郵寄至主辦單位：
臺北市都市計畫委員會

2. 說明位置

3. 說明訴求意見與建議

4. 個人資料務必書寫

- 如對本案有任何意見與建議，請於本案公開展覽期間內（**111年6月30日起至111年7月29日止**），至本市單一陳情系統填寫，或以書面方式**向本市都市計畫委員會提出意見**。
- 本市都市計畫委員會審議時，會通知有提出書面意見之陳情人到場旁聽，陳情人得登記進場發言(3分鐘)，如市民於本次說明會後仍對本案有意見，可循單一陳情系統填寫或書面方式向本市都市計畫委員會提出。

② 郵寄或傳真至臺北市都市計畫委員會

郵寄地點： 11008臺北市信義區市府路1號10樓西北區 臺北市都市計畫委員會
傳 真： 02-2759-3013 (傳真後請務必來電確認)
電 話： 02-27208889 轉 3298

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見表

計畫案名	修訂「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」內產業生活特定專用區土地使用分區管制案
陳情地點 【可填寫地址、地段地號，或於「其它」欄位描述陳情地點之位置】	地段地號：_____區_____段_____小段_____號
	地 址：_____
	其 它：_____
訴求意見 與建議	
【聯絡方式】 (請務必填寫)	姓名/團體名稱：_____ 性別： <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女 <input type="checkbox"/> 其它 通訊地址：_____ 電 話：_____ 日期：_____年_____月_____日

簡報結束
感謝聆聽