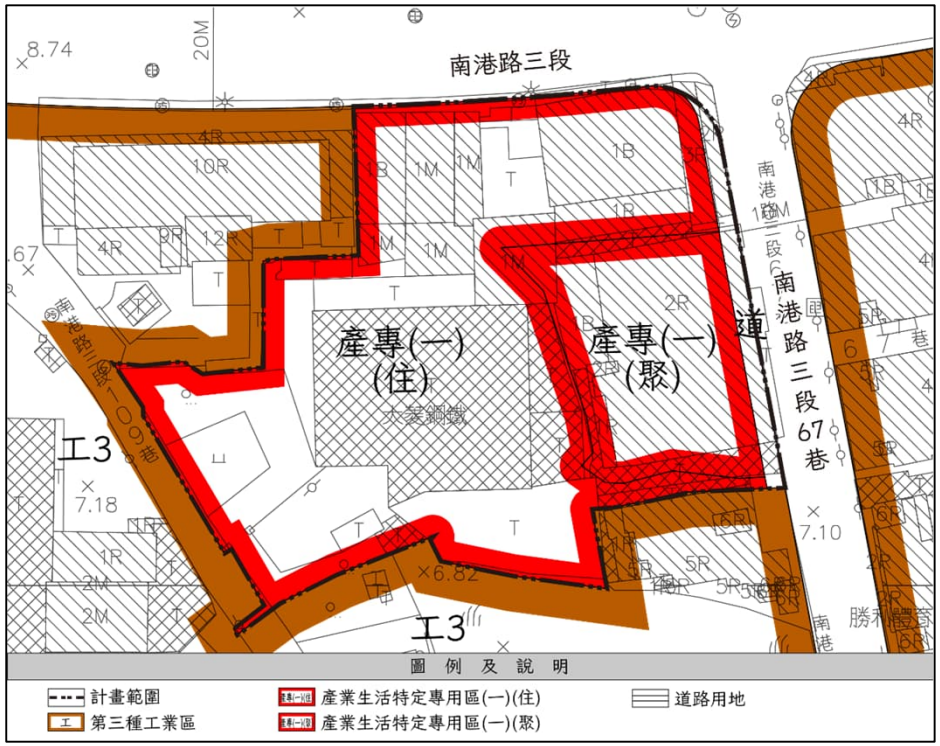
擬定臺北市南港區玉成段二小段200地號等產業生活特定專用區（一）（聚）、產業生活特定專用區（一）（住）及道路用地細部計畫案

公開展覽說明會



公展計畫書、圖連結

地點：南港區東新區民活動中心
時間：115 年 9 月 22 日

臺北市政府都市發展局
Department of Urban Development, Taipei City Government

說明會議程

流程	時間	內容
1	15:00~15:05	主席致詞、會議流程說明
2	15:05~15:20	計畫內容簡報
3	15:20~15:35	現場民眾提問（依發言單順序）及市府相關單位回應
4	15:35~15:40	結語

- 說明會時間：115/ 9 / 22 (二)下午3時
- 說明會地點：南港區東新區民活動中心
  （本市南港區東新里東明街99號2樓）

臺北市政府
都市發展局

簡報大綱

01 都市計畫法定程序

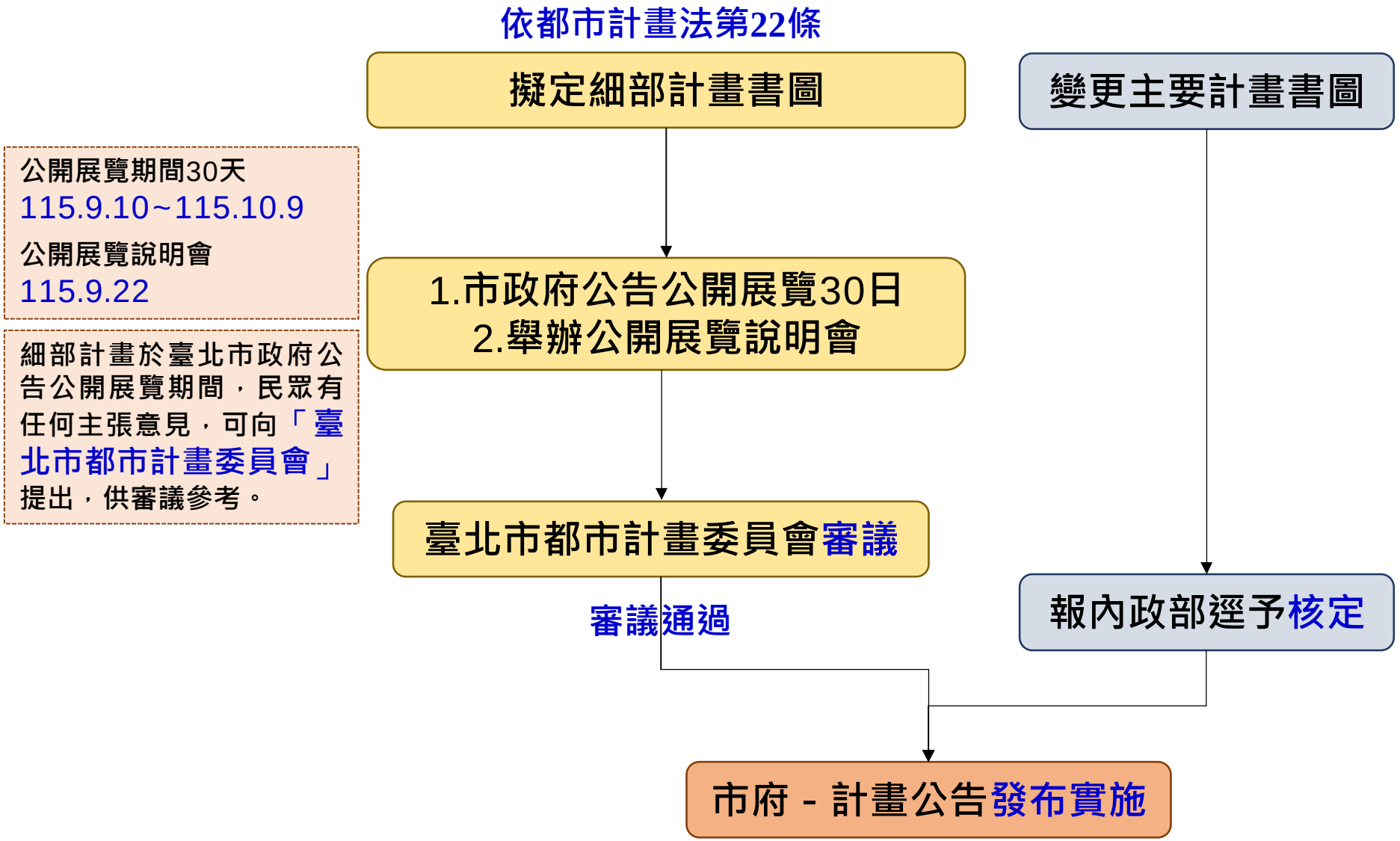
02 計畫內容說明

03 都市計畫書圖電子檔下載

04 公展期間人民陳情方式說明

01 都市計畫法定程序

本案都市計畫(細部計畫)辦理流程



02

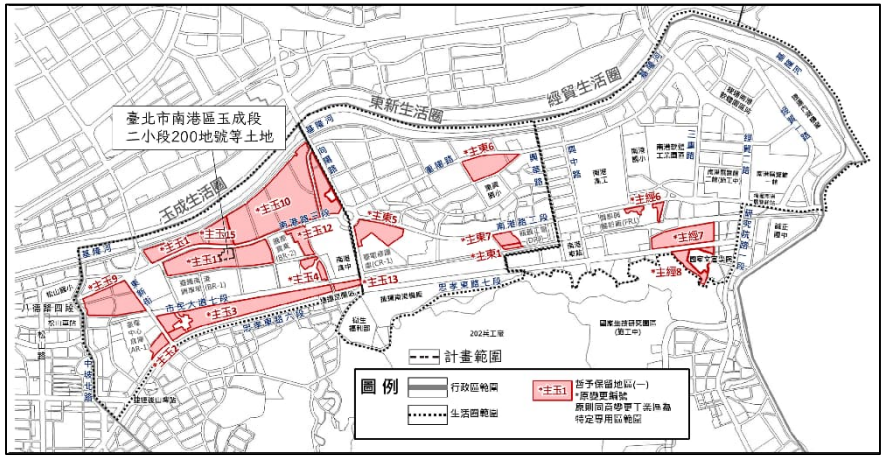
計畫內容說明

1.計畫緣起

■ 南港區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案(107.12.17公告實施)

- 計畫範圍屬**暫予保留地區(一)，原則同意變更工業區為特定專用區**，應依主要計畫暫予保留範圍及細部計畫都市更新單元範圍辦理，由實施者**擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。**
- **南港主計通檢經內政部審決，同意南港產專區全面轉型再生。**

南港主計通檢 - 暫予保留地區(一) 位置示意圖



■ 都市更新事業計畫(112.03.28申請報核)

- 「擬訂臺北市南港區玉成段二小段200地號等34筆（原24筆）土地都市更新事業計畫案」**於112年3月28日申請報核。**自112年9月14日起辦理**第一次**公開展覽30日、自113年6月3日起辦理**第二次**公開展覽30日。
- 配合都市更新事業計畫案，依**都市計畫法第22條及都市更新條例第35條**規定，擬定細部計畫。

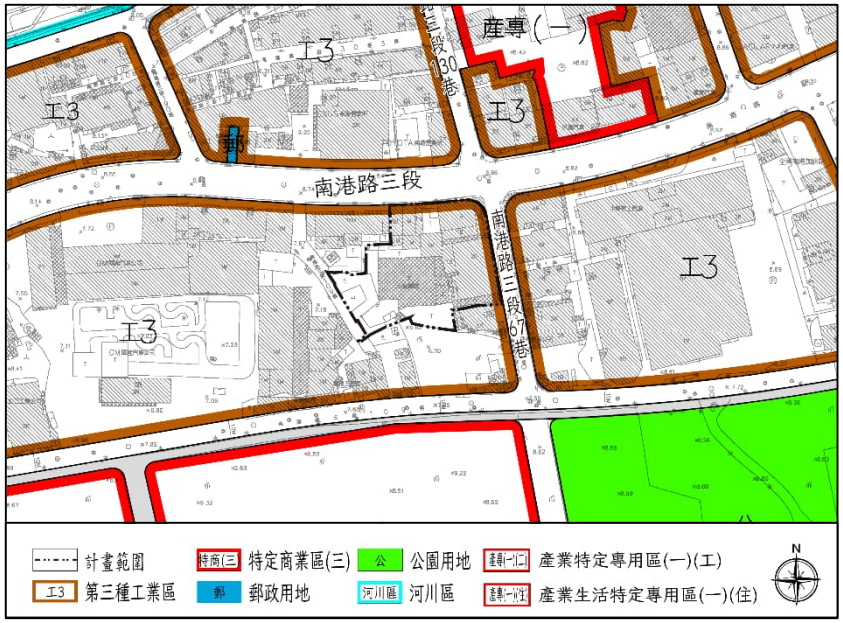
2.計畫範圍與權屬

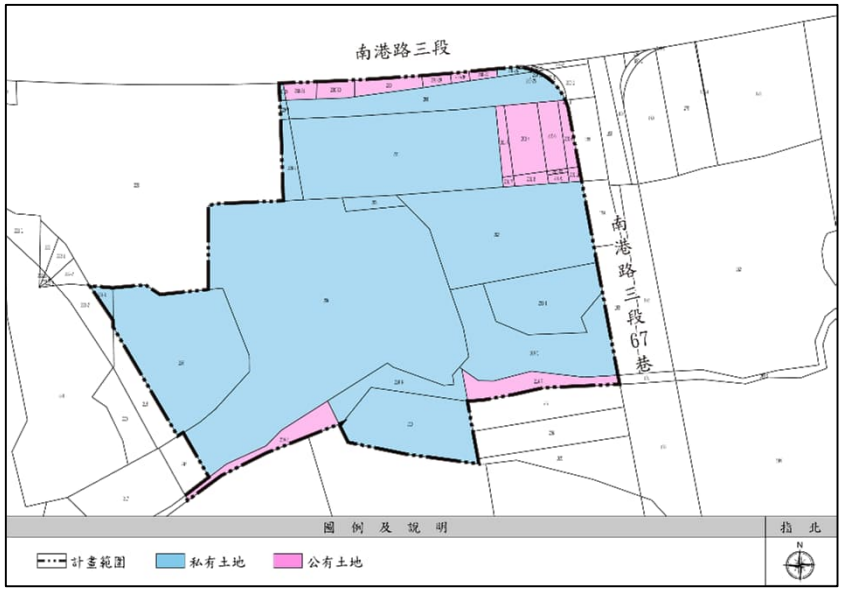
■ 計畫位置

- 位於南港路三段67巷、南港路三段、南港路三段109巷所圍街廓範圍東北側。

■ 計畫範圍與權屬

- 計畫範圍包括臺北市南港區玉成段二小段200地號等34筆土地，面積共4,536.00平方公尺，其中國有土地面積439.50平方公尺，占總面積9.69%。



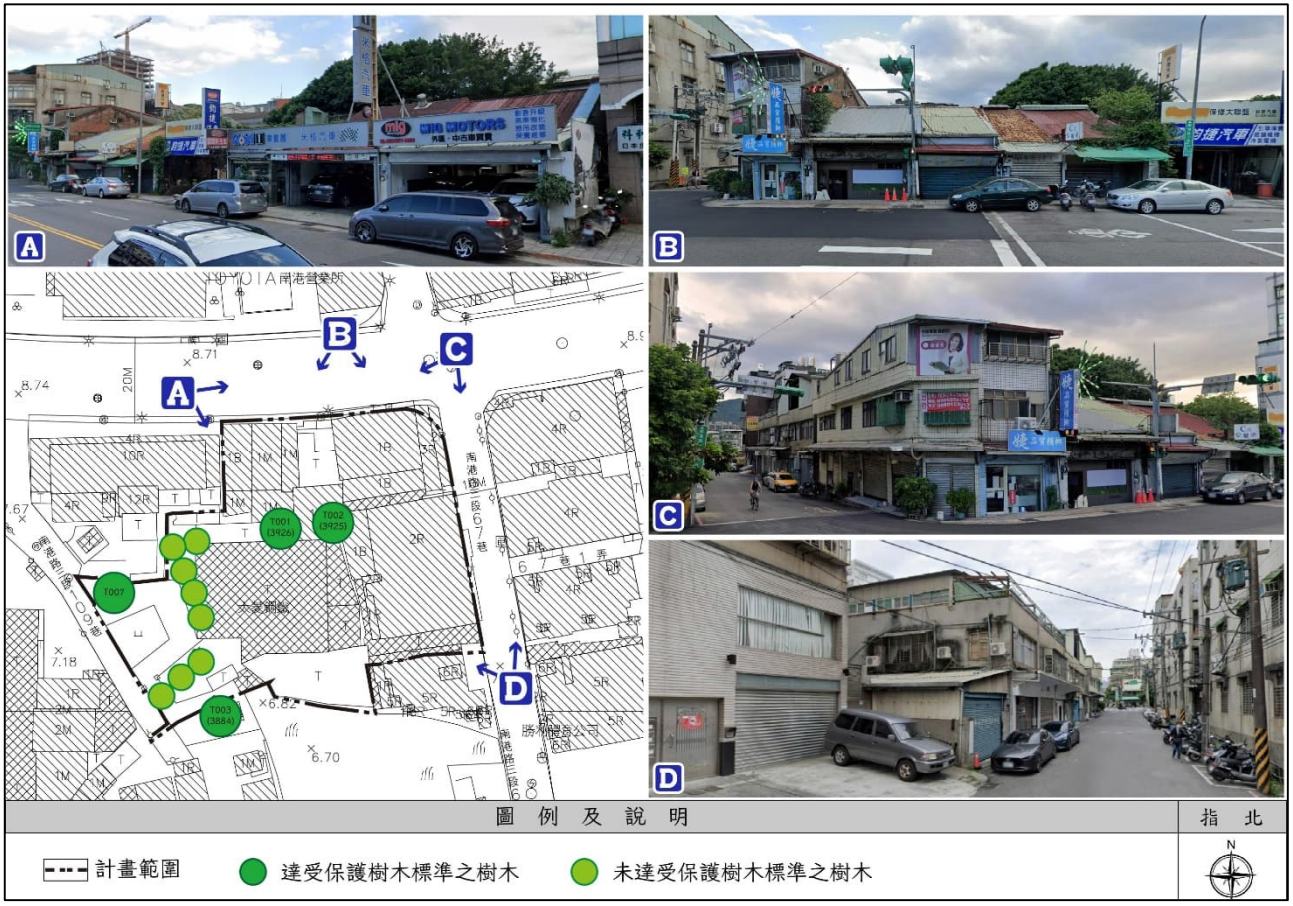


所有權人（管理單位）		地號	土地面積（平方公尺）	比例（%）
公有	中華民國（管理單位：財政部國有財產署）	201-3、201-4、201-5、201-6、201-7、201-8、201-9、201-10 201-11、214-2、214-7、230、230-25、230-27、230-28、230-29、230-30、230-31、230-33	439.50	9.69%
私有		200、201、202、203-1、204-1 205、206、210、214-6、221-3 226、228-1、229-1、230-24、230-26	4,096.50	90.31%
合計			4,536.00	100%

2.計畫範圍與權屬

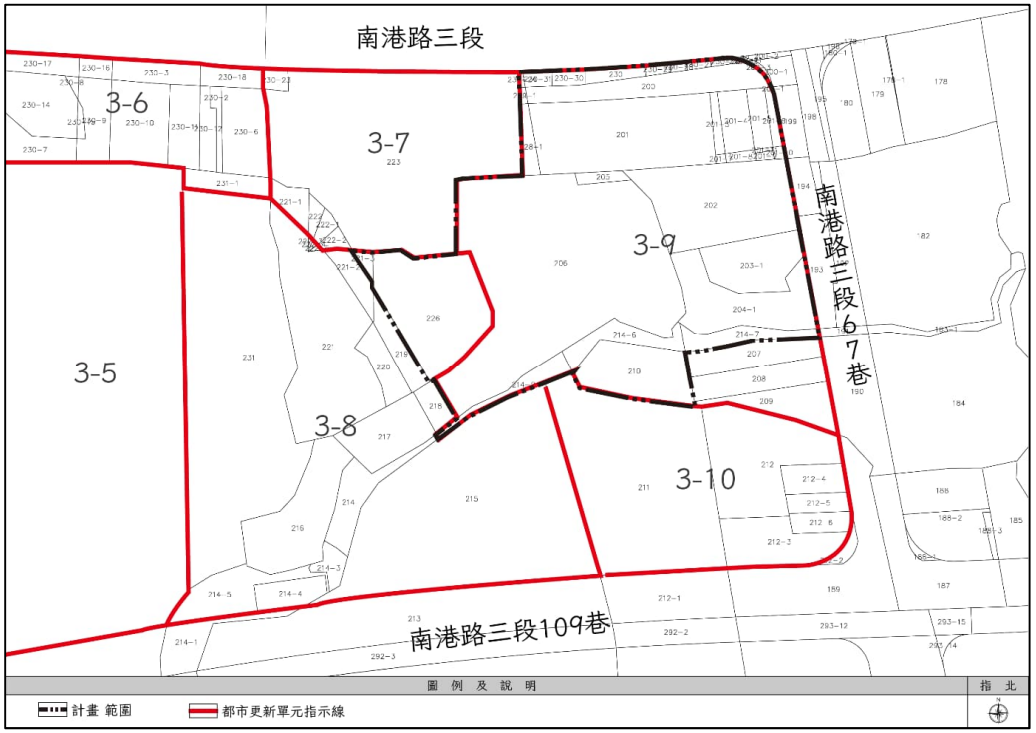
■ 計畫現況

- 現況部分為廠房、店面，部分為住宅使用。
- 計畫範圍內共有3棵已達受保護樹木標準之樹木(編號T001、T002、T007)，範圍外側編號T003樹木同樣已達受保護樹木標準，因樹冠以成長至範圍內，後續將一併納入樹木保護規劃中。



3.相關計畫指導

- **修訂「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 (111.12.1公告實施)**
  - 產業生活特定專用區之開發得參考108年1月18日公告「南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」劃設都市更新單元線開發整合。
  - 如細部計畫更新單元線與事業計畫更新單元不一致時，依都市更新條例等相關法規辦理。
  - **計畫範圍包括更新單元編號3-8（部分）及3-9（部分），雖未與單元線一致，但符合臺北市都市更新自治條例第12條第一項第二款規定「街廓內面積在二千平方公尺以上者」。**



3.相關計畫指導

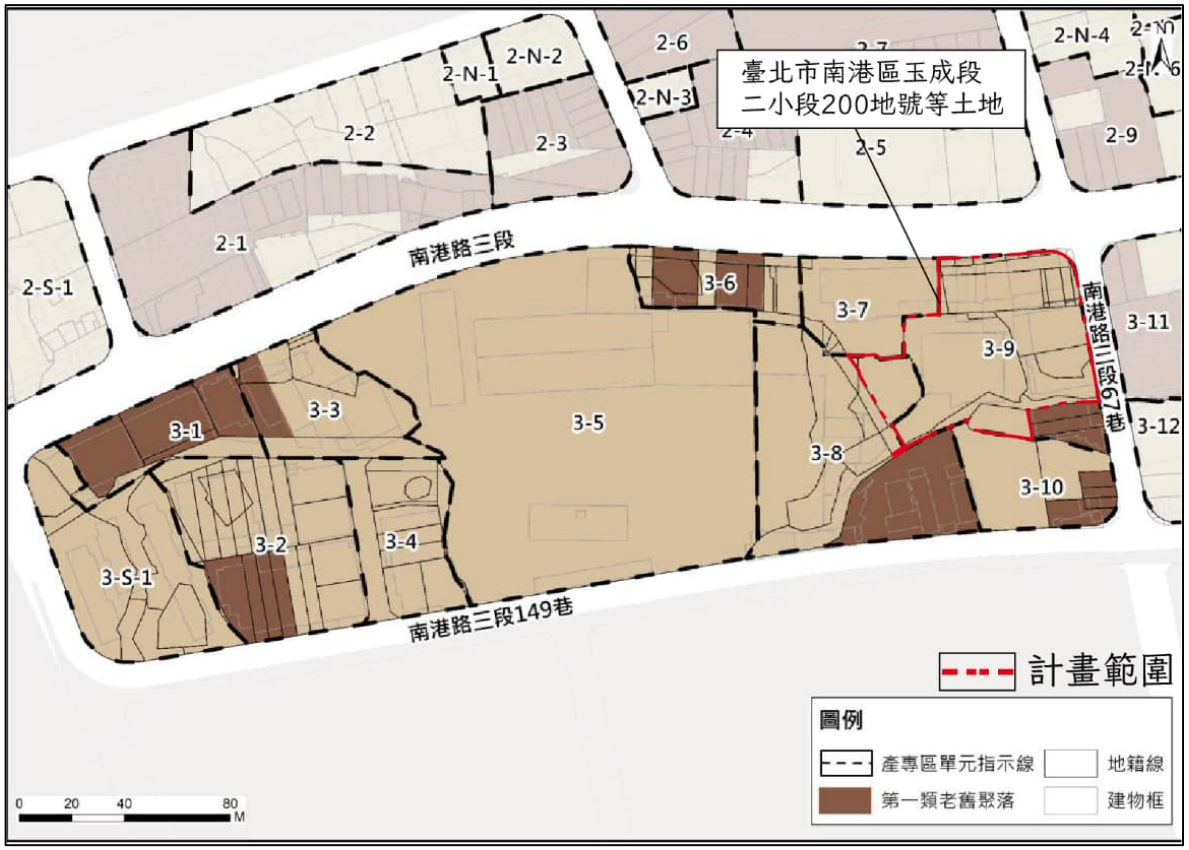
- **修訂「南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」內產業生活特定專用區土地使用分區管制案 (111.12.1公告實施)**
  - 規範相關退縮留設開放空間：



4.其他特殊情形

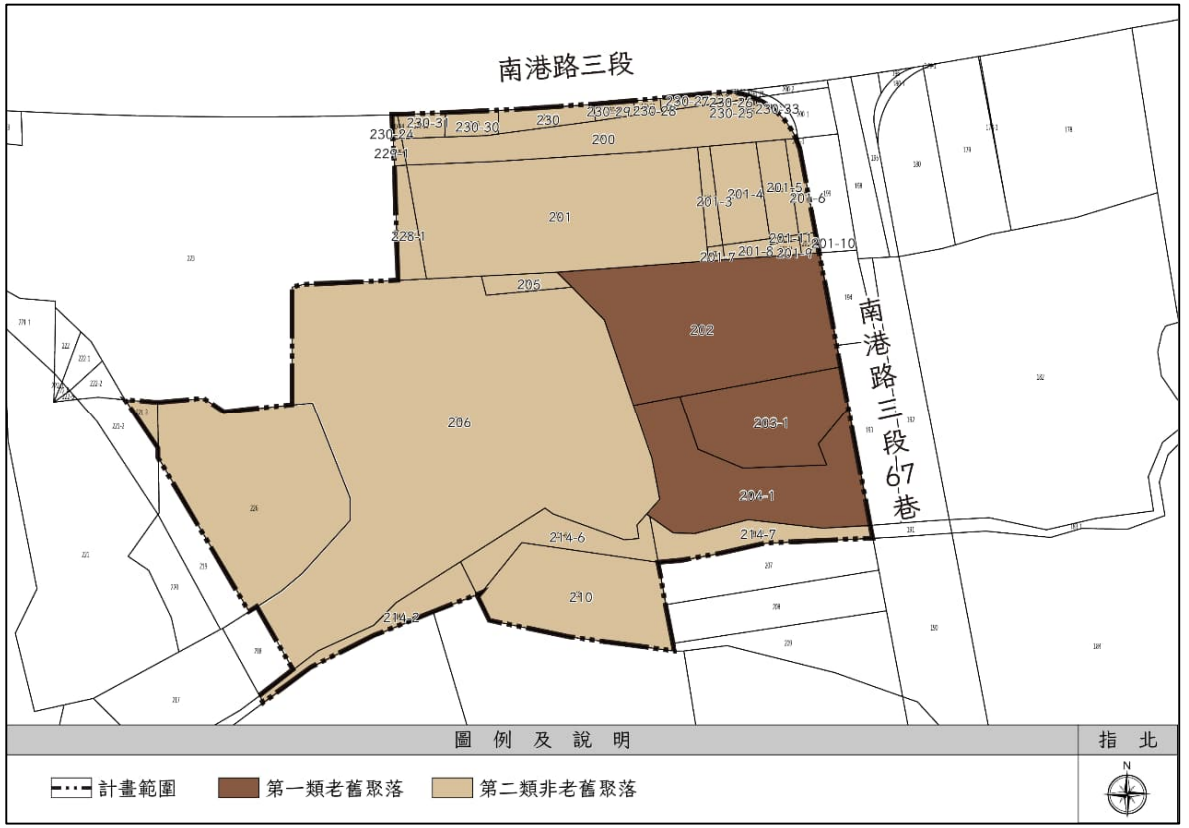
■ **修訂「南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」內產業生活特定專用區土地使用分區管制案 (111.12.1公告實施)**

▫ 依修訂南港產專區土管案劃設之第一類老舊聚落範圍檢討，**本計畫區內均屬第二類非老舊聚落**，經檢討本計畫內南港區玉成段一小段202、203-1、204-1地號等三筆土地符合重新認定標準，**故申請劃分為第一類老舊聚落**。



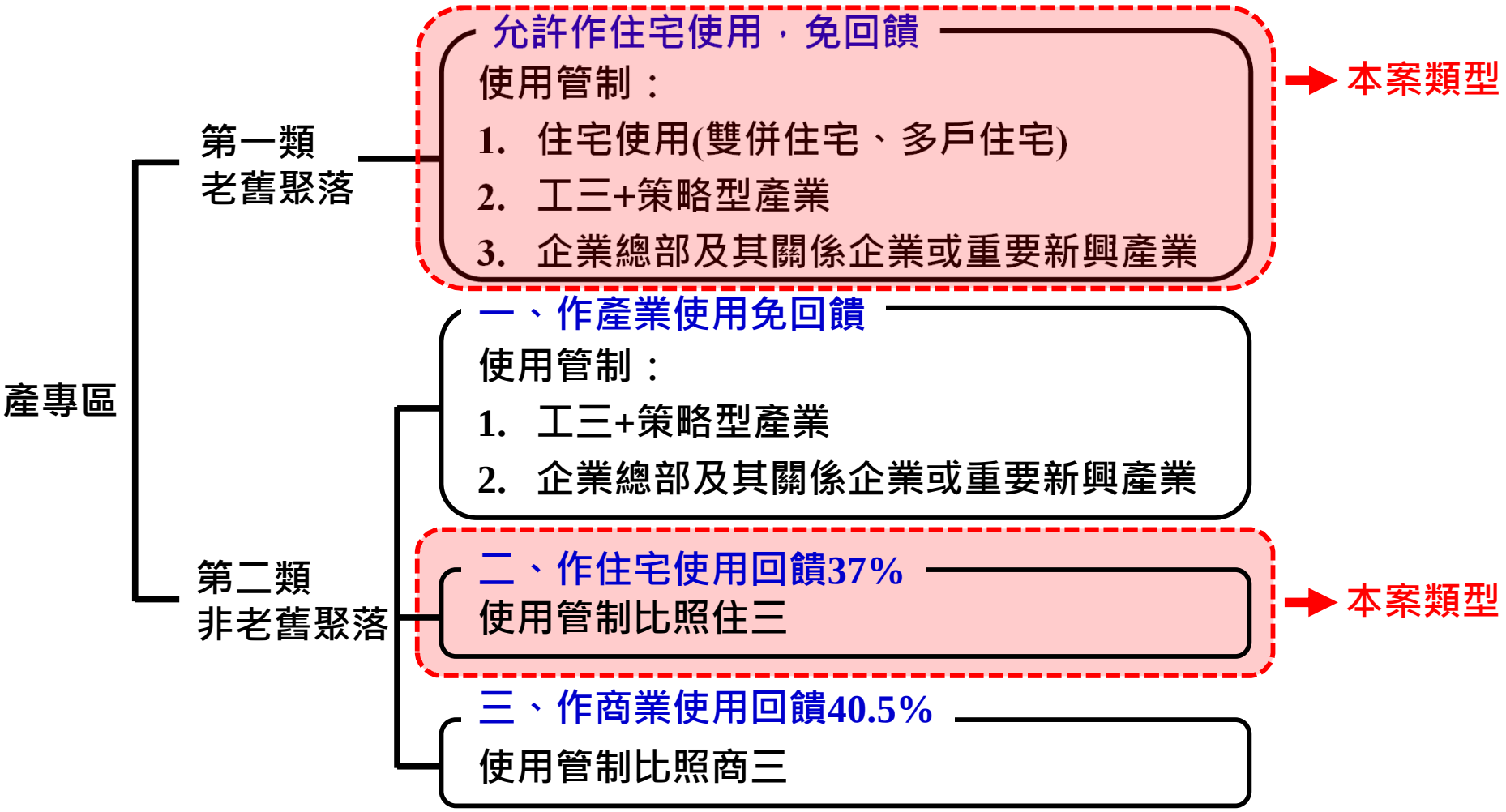
4.其他特殊情形

- **依產業生活特定專用區申請第一類老舊聚落範圍認定說明書檢核表檢核111年劃設原則，申請202、203-1、204-1地號等三筆土地劃分為第一類老舊聚落。**
  - 領有62使字第0476號、62使字第0478號使用執照，**非屬83年以後新建建築物**。
  - 確實有住宅特徵而足認**有住宅使用之情形**（室內、外現況照片）。
  - **住宅使用存續未中斷**超過2年（歷年房屋稅籍資料）。
  - 以**住宅使用為主**（近三年房屋課稅明細表）。



3.相關計畫指導

- 修訂「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 (111.12.1公告實施)
- 產業生活特定專用區開發類型、使用管制及回饋規定



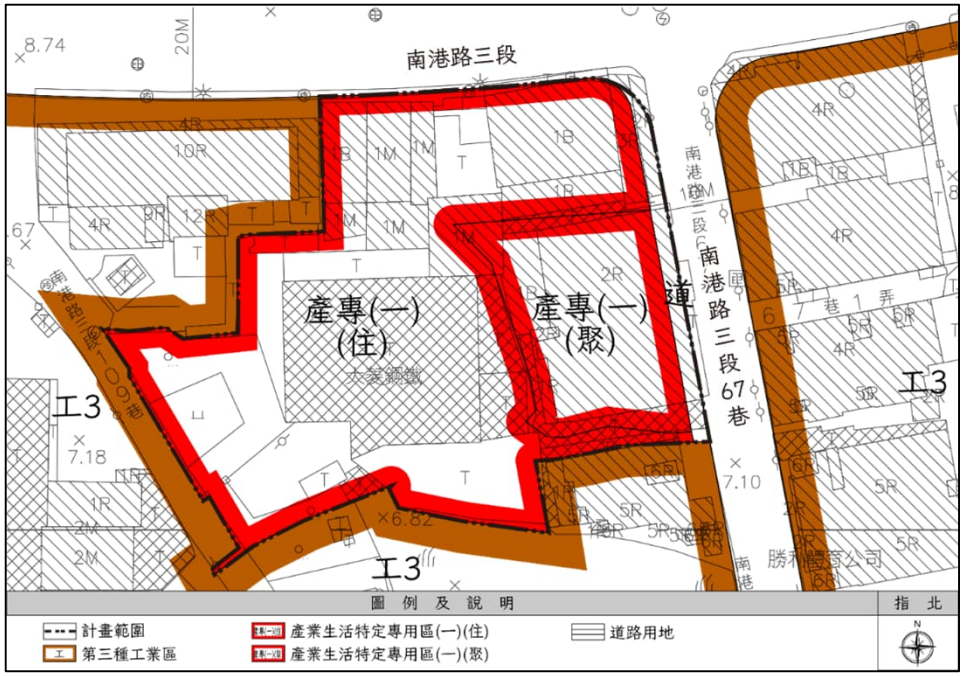
4.計畫構想與回饋內容

■ 定位：支援地區發展之居住空間

■ 土地使用

- **產業生活特定專用區(一)(住)(面積878.06m²)、產業生活特定專用區(一)(聚)(面積3,519.55m²)**
  臨松河街規劃住宅使用，吸納就業人口衍生之居住需求。

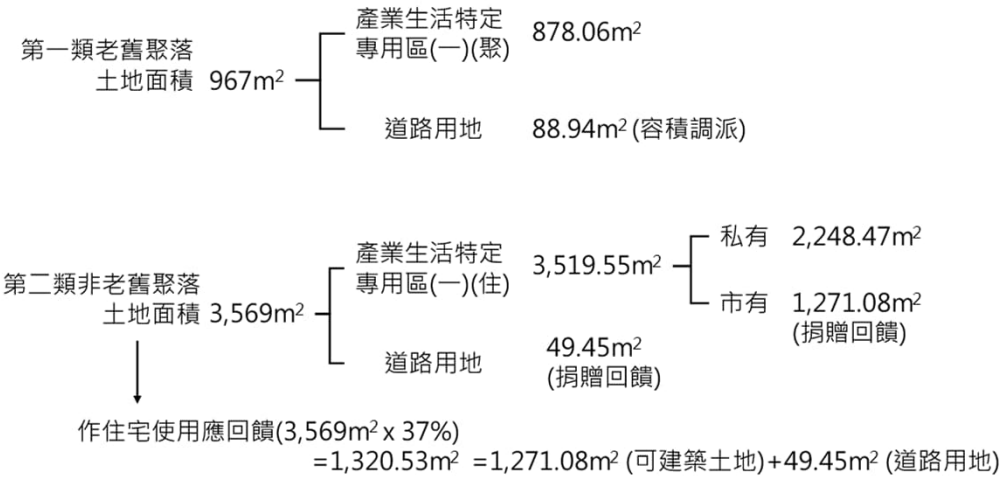
- **道路用地(面積138.39m²)**
  依南港通檢細部計畫規定，南港路三段67巷應由10公尺拓寬為15公尺，本計畫範圍配合整體路型劃設2.5公尺道路用地。



■ 回饋內容

依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第6點及第8點規定，應回饋37%公共設施用地及可建築土地。

- **捐贈37%土地(1,320.53平方公尺)，包含道路用地(約49.45平方公尺；1.39%)及可建築土地，採參與都更分回幸福住宅(約1,271.08平方公尺；35.61%))。**



4.計畫構想與回饋內容

■ 開放空間系統

- **臨南港路三段應自建築線退縮至少5公尺帶狀式開放空間，供人行通行並留設自行車道。**
- **臨南港路三段67巷應自建築線退縮至少4公尺帶狀式開放空間，供人行與自行車使用，沿建築線1.5公尺範圍內列植喬木為原則**

  透過**沿街步道式開放空間設計**，提供舒適、便利之休憩環境，並予以綠化植栽，促進計畫區與地區活動核心之連結，**提升步行環境品質**。

- **集中留設法定空地提供休憩使用**

  於計畫區集中留設法定空地，並予以植栽綠化，除**提供舒適之休憩環境，亦連接現有巷道提高可及性**，打造計畫區良好的戶外活動處所。



5.計畫內容

■ 土地使用

項目		面積(m^2)	建蔽率	容積率	備註
土地使用分區	產業生活特定專用區(一)(聚)	878.06	55%	330.39%	作住宅使用者得免回饋，並依環境友善措施規定辦理。**道路用地（88.94平方公尺）容積調派至第一類老舊聚落，基準容積率為330.39%**（300%+[88.94×300%×191,000]÷[878.06×191,000]）
	產業生活特定專用區(一)(住)	3,519.55	55%	333%	依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，應捐贈之公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積30%，故按工業區70%土地計算原有容積；另捐贈公共設施用地、可建築土地之合計占變更總面積不得低於37%，推算產業生活特定專用區（一）（住）基準容積率為333%（300%×70%/63%）。
公共設施用地	道路用地	138.39	--	--	依南港通檢細部計畫規定，南港路三段67巷應由10公尺拓寬為15公尺，本計畫範圍配合整體路型劃設2.5公尺道路用地。--
總計		4,536.00	--	--	--

■ 土地使用分區管制

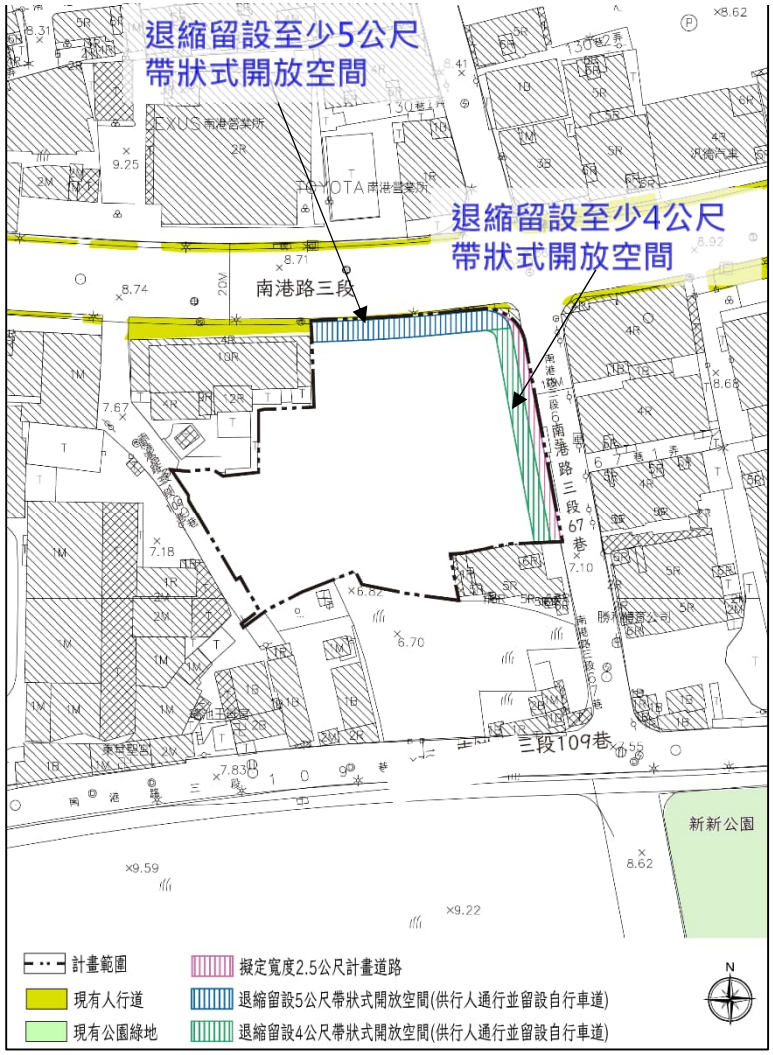
土地使用分區	產專區(一)(聚)	產專區(一)(住)
土地使用項目	土地使用項目允許作第 1 組：獨立、雙併住宅第 2 組：多戶住宅。其餘比照**第三種工業區**規定辦理	比照**第三種住宅區**規定辦理
建築基地檢討	比照**第三種住宅區**規定辦理	
容積上限	建築基地基準容積加計都市更新及其他獎勵容積、容積移轉、增額容積等增加建築容積，**容積總量不得超過450%。**	基準容積加計都市更新及其他獎勵容積、容積移轉、增額容積等增加建築容積，**容積總量不得超過基準容積2倍上限。**

5.計畫內容

■ 都市設計準則

計畫區之開發建築**需經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議**通過後，始得核發建造執照。

開放空間系統	① 臨南港路三段應自建築線**退縮至少5公尺帶狀式開放空間，供人行通行並留設自行車道。** ② 臨南港路三段67巷應自建築線退縮至少**4公尺帶狀式開放空間，供人行與自行車使用**，沿建築線1.5公尺範圍內列植喬木為原則。
建築設計	① **本計畫區地下層開挖範圍以不超過法定建蔽率加10%為原則。** ② 建築基地作住宅使用應自建築物頂層向下連續配置，且應設置獨立出入口及動線。 ③ 建築基地集中留設法定空地提供休憩使用 ④ 計畫區內新建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，取得綠建築標章**，並得依相關規定申請容積獎勵 ⑤ 本計畫區申請容積移轉者，建築基地綠覆率應達100%
交通規劃及停車空間管理	① **基地開發所衍生停車、裝卸貨及臨停需求，應於基地內自行滿足。** ② 為兼顧車輛及人行動線之安全，鋪面設計及號誌設置應以引導人車分流、確保安全為原則。



6.事業及財務計畫

■ **開發方式：**計畫區以**都市更新重建**方式開發，本案開發經費依核定之都市更新事業計畫為準 。

■ **回饋計畫**

- 回饋**可建築土地**：參與都市更新（應於都市更新事業計畫及權利變換計畫內載明相關回饋內容），並依都市更新條例相關規定辦理權利變換，該更新後房地登記予臺北市。
- 回饋**道路用地**：應於權利變換計畫核定後，領得使用執照前，完成公共設施用地開闢，並於依都市更新條例第64條規定辦理權利變更或塗銷登記時，將道路用地之土地所有權移轉登記予臺北市。
- 依臺北市政府提供之**當年度單位維護管理費用（元/平方公尺）**及**最近5年營造工程物價指數平均變動率**計算未來年期維護管理費用總金額之現值，所核算之25年應繳納金額，繳納

公共設施種類	面積(平方公尺)	土地取得方式					開闢經費(萬元)	主辦單位
		價購	土地重劃	獎勵投資	其他(捐贈回饋)	其他(容積調派)		
道路用地	138.39	--	--	--	V (49.45平方公尺)	V (88.94平方公尺)	70.16	臺北市南港區玉成段二小段200地號等34筆（原24筆）土地都市更新事業計畫案之實施者

備註：本案開闢經費及預定完成期限得依都市更新事業審議結果與實際情形予以調整。

■ **其他**

- 實施者應自都市更新**事業計畫核定之日起二年內，或權利變換計畫核定之日起一年內申請建造執照**。未依前述時程辦理者，應回復為工業區（第三種工業區）。
- 本計畫未規定之事項，悉依臺北市土地使用分區管制自治條例等相關法令規定辦理。

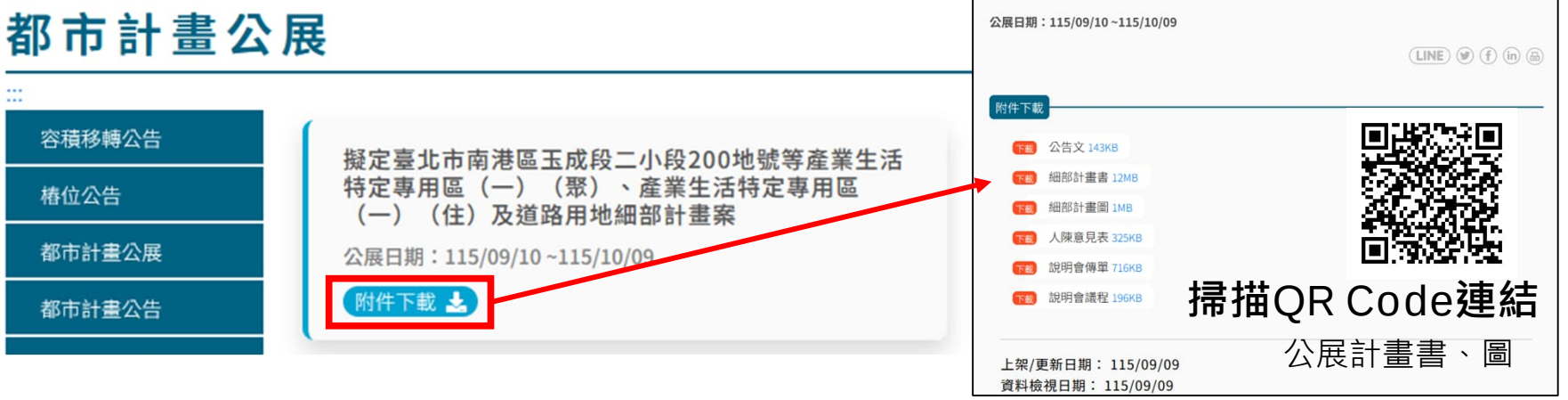
03 都市計畫書圖電子檔下載

都市計畫書圖電子檔下載

1 都市發展局首頁→公展公告→都市計畫公展(https://www.udd.gov.taipei/)



2 下載書圖



04 公展期間人民陳情方式說明

公展期間人民陳情方式說明

❶直接上網填寫

臺北市陳情系統

https://hello.gov.taipei/Front/main

(建議使用Google Chrome)

手機掃描QR Code

第1步：填寫陳情意見



請填列計畫案名

請提供1.訴求地點之地段地號或地址

2.訴求意見與建議

第2步：填寫聯絡方式



請務必輸入通訊地址，以利書面通知會議日期及地點，可到場旁聽、登記發言

- 如對本案有任何意見與建議，請於本案公開展覽期間內（115/ 9 / 10 -115/ 10 / 9），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，陳情人並得登記進場發言(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。

公展期間人民陳情方式說明

❷書面郵寄或傳真至 臺北市都市計畫委員會

1. **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. **務必書寫個人資料**

- 如對本案有任何意見與建議，請於本案公開展覽期間內（115/ 9 /10-115/ 10 / 9），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，陳情人並得登記進場發言(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。

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

1

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見表

計畫案名	【擬定臺北市南港區玉成段二小段200地號等產業生活特定專用區（一）（聚）、產業生活特定專用區（一）（住）及道路用地細部計畫案】
位置【可填寫地址、地段地號，或於「其他」欄位描述陳情地點之位置】	地段地號：＿＿＿＿區＿＿＿＿段＿＿＿小段＿＿＿＿＿＿＿＿號
	地　　址：
	其　　他：
訴求意見與建議	
【聯絡方式】(請務必填寫)	姓名/團體名稱： 性別：□男　□女　□其他 通訊地址： 電話： 日期：＿＿＿年＿＿月＿＿＿日

2

3

4

（說明會現場備有陳情意見表，如有需要請自行索取）

簡報結束 敬請指教