臺北市都市計畫書

變更臺北市南港區都市計畫工業區為特定專用區（玉成段一小段374地號等）主要計畫案

臺北市政府

中華民國115年9月18日府都規字第11500067961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	變更臺北市南港區都市計畫工業區為特定專用區(玉成段一小段374地號等）主要計畫案
都市計畫法令依據	都市計畫法第26條
申請單位	雄域建設股份有限公司
辦理單位	臺北市政府
本案第一次公開展覽起訖日期	自民國105年8月29日起至105年10月8日止共計40天(刊登於105年8月30日中國時報、105年8月31日聯合報）。
本案第一次公開展覽說明會舉辦日期	1.民國105年9月20日（星期二）下午7時臺北市立南港高級中學活動中心。 2.民國105年9月22日（星期四）下午7時臺北市南港區行政中心禮堂。
本案第二次公開展覽起訖日期	自民國107年8月29日起至107年9月28日止共計30天（刊登於107年8月30日中國時報、107年8月31日聯合報）。
本案第二次公開展覽說明會舉辦日期	1.民國107年9月18日（星期二）下午7時臺北市立南港高級工業職業學校國際會議廳。 2.民國107年9月20日（星期四）下午7時臺北市警察局南港分局大禮堂。
公民團體對本案之反映意見	詳107年12月17日府都規字第10720732431號公告實施之「臺北市南港區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案」內所附綜理表
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	詳本計畫書之捌、臺北市都市計畫委員會審議情形及玖、內政部都市計畫委員會審議情形

目錄

壹、計畫緣起.....1
貳、原發布實施計畫名稱及文號.....2
參、107 年 12 月 17 日公告「臺北市南港區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」內容概述（摘錄）.....3
肆、「臺北市南港區都市計畫細部計畫（通盤檢討）案」及「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」內容概述（摘錄）.....11
伍、變更主要計畫內容.....15
陸、開發方式、實施進度及經費.....21
柒、其他.....21
捌、臺北市都市計畫委員會審議情形.....22
玖、內政部都市計畫委員會審議情形.....43
拾、本案實施者（雄域建設股份有限公司）擬具都市更新事業計畫案，經本府以 112 年 5 月 16 日府都新字第 11260035271 號公告公開展覽，展覽期間自 112 年 5 月 18 日起至 112 年 6 月 1 日止共計 15 日，爰配合依規定修正主要計畫完竣報請內政部核定，並經內政部 115 年 9 月 9 日台內國字第 1150034941 號函核定在案。.....63
附件一、臺北市都市計畫委員會 112 年 12 月 14 日第 812 次委員會議紀錄（摘錄）.....附 1-1
附件二、臺北市都市計畫委員會 113 年 5 月 16 日第 817 次委員會議紀錄（摘錄）.....附 2-1
附件三、臺北市政府 112 年 5 月 16 日府都新字第 11260035273 號公告.附 3-1

圖目錄

圖 1 南港工業區及特定專用區位置示意圖.....3
圖 2 南港工業區土地權屬分布示意圖.....4
圖 3 南港區交通系統圖.....5
圖 4 南港區軌道運輸現況示意圖.....5
圖 5 五大中心位置示意圖.....6
圖 6 南港區整體發展構想示意圖.....8
圖 7 暫予保留地區(一)原則同意變更工業區為特定專用區位置示意圖.....9
圖 8 產業生活特定專用區(一)、(二)位置示意圖.....11
圖 9 南港區都市更新地區示意圖.....12
圖 10 產業生活特定專用區編號 1 至 6 都市更新單元指示線示意圖.....13
圖 11 產業生活特定專用區編號 7、9 至 14 都市更新單元指示線示意圖 14
圖 12 主要計畫案暫予保留地區（一）編號變更編號主玉 10 範圍示意圖.....15
圖 13 細部計畫案都市更新單元編號 2-20 指示線示意圖.....16
圖 14 計畫範圍套繪都市更新單元指示線示意圖.....17
圖 15 變更臺北市南港區都市計畫（玉成段一小段 374 地號等）工業區為特定專用區主要計畫示意圖.....20

表目錄

表 1　原發布實施計畫名稱及文號一覽表.....2
表 2 暫予保留地區（一）原則同意變更工業區為特定專用區彙整表 8
表 3 產業生活特定專用區 111 處都市更新單元統計表.....12
表 4　暫予保留地區（一）.....15
表 5 主要計畫變更內容.....19

案　名　：變更臺北市南港區都市計畫工業區為特定專用區（玉成段一小段374地號等）主要計畫案

申請單位：雄域建設股份有限公司

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26條

詳細說明：

壹、計畫緣起

為因應東區門戶計畫，配合都市發展型態改善地區環境，輔導地方產業升級轉型發展，爰依據臺北市政府107年12月17日府都規字第10720732431號公告實施「臺北市南港區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」規定，本計畫屬暫予保留地區（一），原則同意變更工業區為特定專用區，但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，並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。

本計畫區業由都市更新案實施者依都市更新條例規定擬具都市更新事業計畫（案名：「擬訂臺北市南港區玉成段一小段374地號等2筆土地都市更新事業計畫案」），於112年4月26日申請都市更新事業計畫報核。依臺北市政府112年5月16日府都新字第11260035271號函，自112年5月18日起至112年6月1日辦理公開展覽，共計15日。爰依「臺北市南港區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」及都市計畫法第26條規定，檢具主要計畫書、圖，報請內政部核定。

貳、原發布實施計畫名稱及文號

表 1　原發布實施計畫名稱及文號一覽表

都市計畫案名	公告日期	文號
擬訂南港內湖兩地區主要計畫案	58.08.22	府工二字第 44104 號
修訂南港區基隆河以南，向陽路以西，忠孝東路以北，南港區及松山區界線以東附近地區細部計畫（通盤檢討）並配合變更主要計畫案	71.04.28	府工二字第 13718 號
修訂台北市南港區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案	90.09.28	府都二字第 9010582400 號
臺北市南港區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案	107.12.17	府都規字第 10720732431 號

參、107 年 12 月 17 日公告「臺北市南港區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」內容概述（摘錄）

一、計畫範圍

依據臺北市都市發展暨工業區檢討變更策略屬配合都市再生地區之工業區土地，以鼓勵既有產業升級轉型為原則，可透過都市計畫通盤檢討或個案變更方式逐步檢討變更為其他使用分區，包含西新里工業區及南港中部工業區，現況皆屬住工混合之老舊聚落，本次通盤檢討劃設為暫予保留地區，原則同意變更工業區為特定專用區，以符合全市工業區檢討變更策略，同時鼓勵老舊聚落加速開發再利用(位置詳圖 1)。

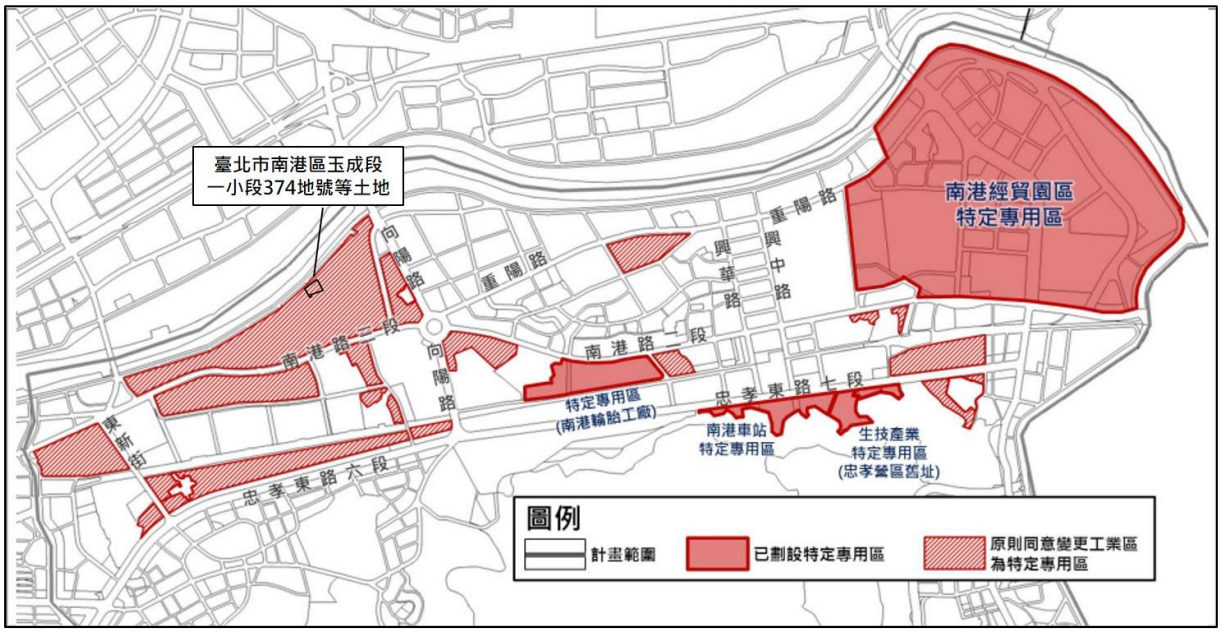


圖 1 南港工業區及特定專用區位置示意圖

二、土地權屬

一般工業區內以私有土地為主，且產權面積細碎，詳圖 2。

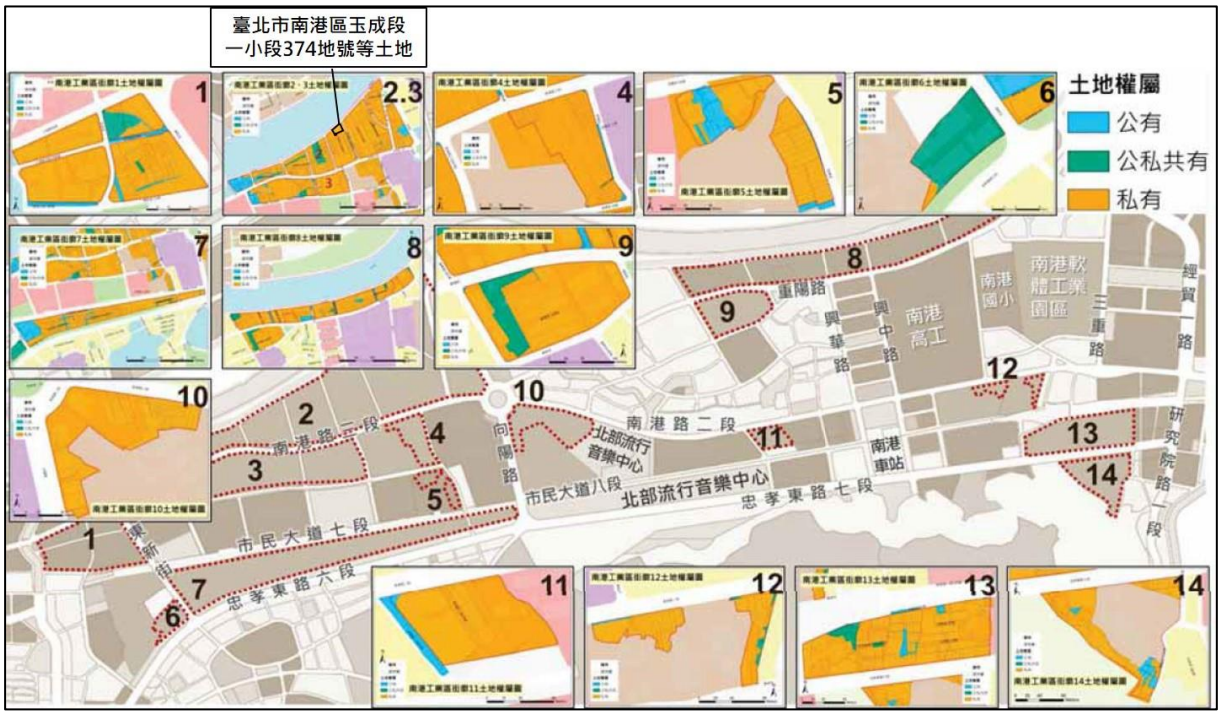


圖 2 南港工業區土地權屬分布示意圖

三、交通運輸

計畫範圍內之主要道路包含東西向忠孝東路（30 公尺）、市民大道（22 公尺不等）、南港路（20-30 公尺不等）、重陽路（20 公尺）、南北向則包含向陽路（30 公尺）、三重路（20 公尺）、經貿一路（35 公尺）、經貿二路（50 公尺）、研究院路（27 公尺）等，詳圖 3 所示。

在大眾運輸方面，臺鐵縱貫線於南港區設有南港站，另配合捷運南港站及高鐵南港站，成為三鐵共構車站，另捷運板南線及捷運文湖線為南港區大眾運輸重要骨幹，詳圖 4 所示。

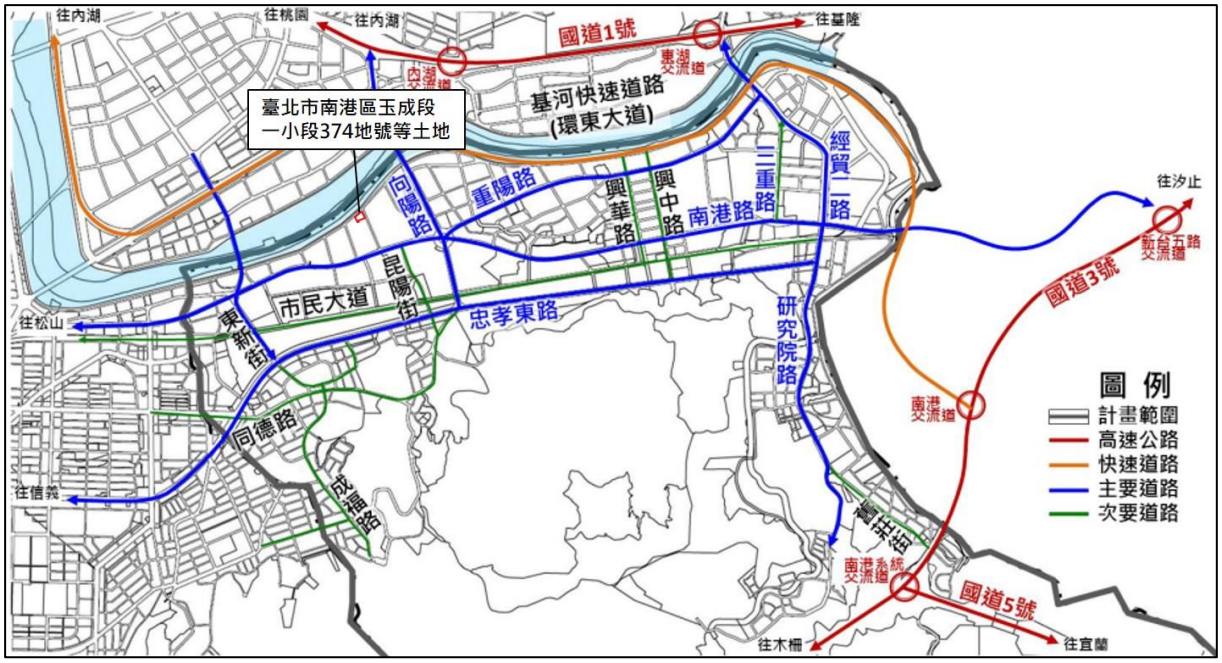


圖 3 南港區交通系統圖

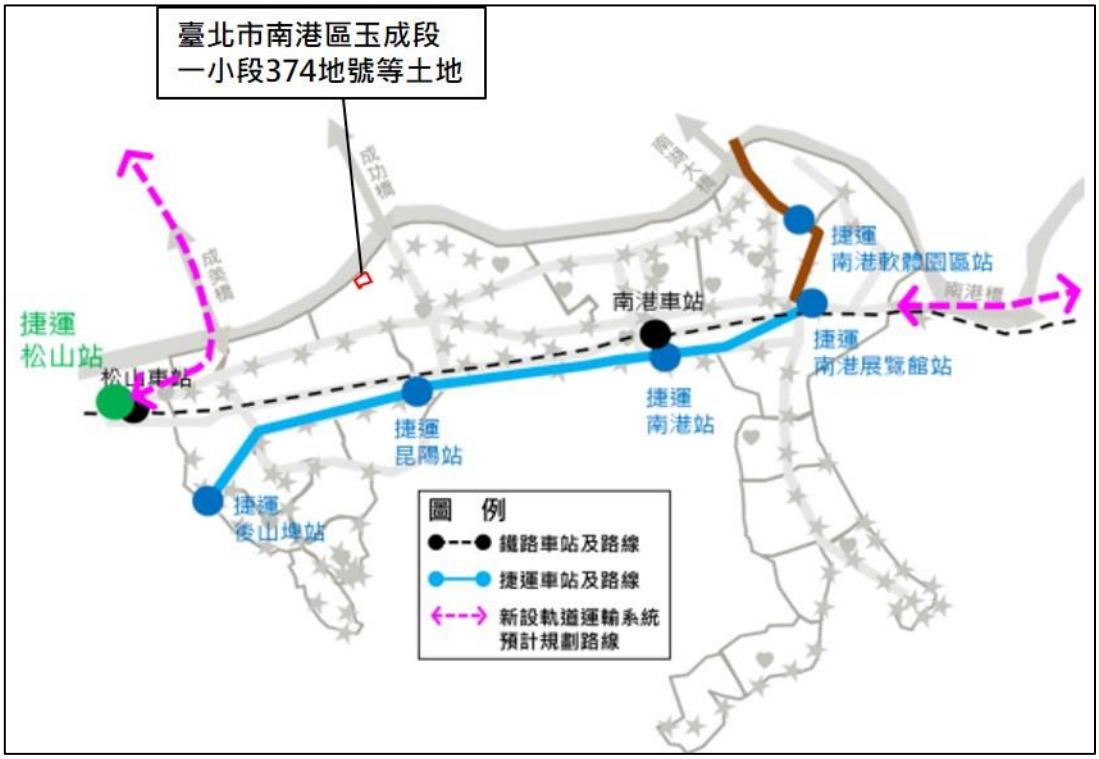


圖 4 南港區軌道運輸現況示意圖

四、相關重大建設計畫

南港區在基隆河截彎取直及鐵路地下化等重大計畫實施後，為有效及再利用相關新生土地及公有閒置土地，帶動我國產業發展，本府配合中央重大政策，辦理「生技中心、軟體中心、會展中心、文創中心、車站中心」等五大中心計畫案，詳圖 5 所示。

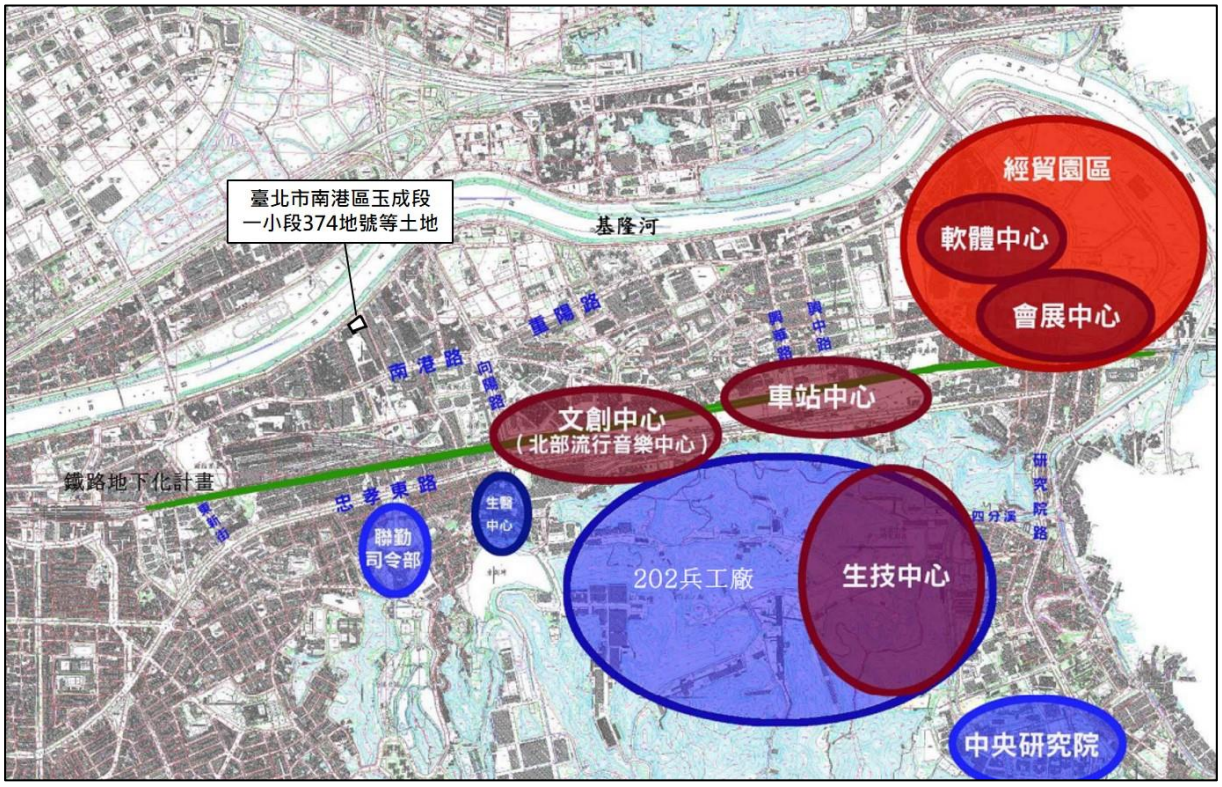


圖 5 五大中心位置示意圖

資料來源：變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案。

五、計畫目標

南港區發展總定位為結合生態、居住、產業等機能，創造兼具生態特色與產業之優良居住環境，建構永續發展的生態城市。

（一）生態環境永續性

原有生態資源及保護區範圍以不破壞保育功能為原則，提供適當遊憩活動機會。

（二）生活環境人性化

改善居住環境品質並建立便捷的交通運輸環境，以改善生活環境品質，並興辦公共住宅社區提供市民居住空間。

（三）生產環境國際化

建立具有國際競爭力的產業環境，以帶動南港區既有產業升級轉型。

六、南港區整體發展構想

依據南港區空間定位及臺北東區門戶計畫內容，並配合全市工業區檢討原則，擬定南港區整體發展構想如下，詳圖 6 所示。

（一）以南港車站為核心，發展五大中心（生技、會展、軟體、新創及流行音樂、轉運中心）。

（二）建立鐵路地下化及南港車站北側之商業產業軸帶，提供產業、商務、服務及居住空間。

（三）中央研究院作為產業研發之智庫中心。

（四）維持支援產業升級地區作為產業腹地。

（五）部分工業區轉型為產業、生活複合之使用分區

（六）住宅社區維持其居住品質，加強與公共運輸系統聯繫。

（七）北側水資源與南側綠資源，指認南北向景觀廊帶以串聯，並保留南港區後山埤、新莊仔坪、三重埔埤等 3 處埤塘濕地。

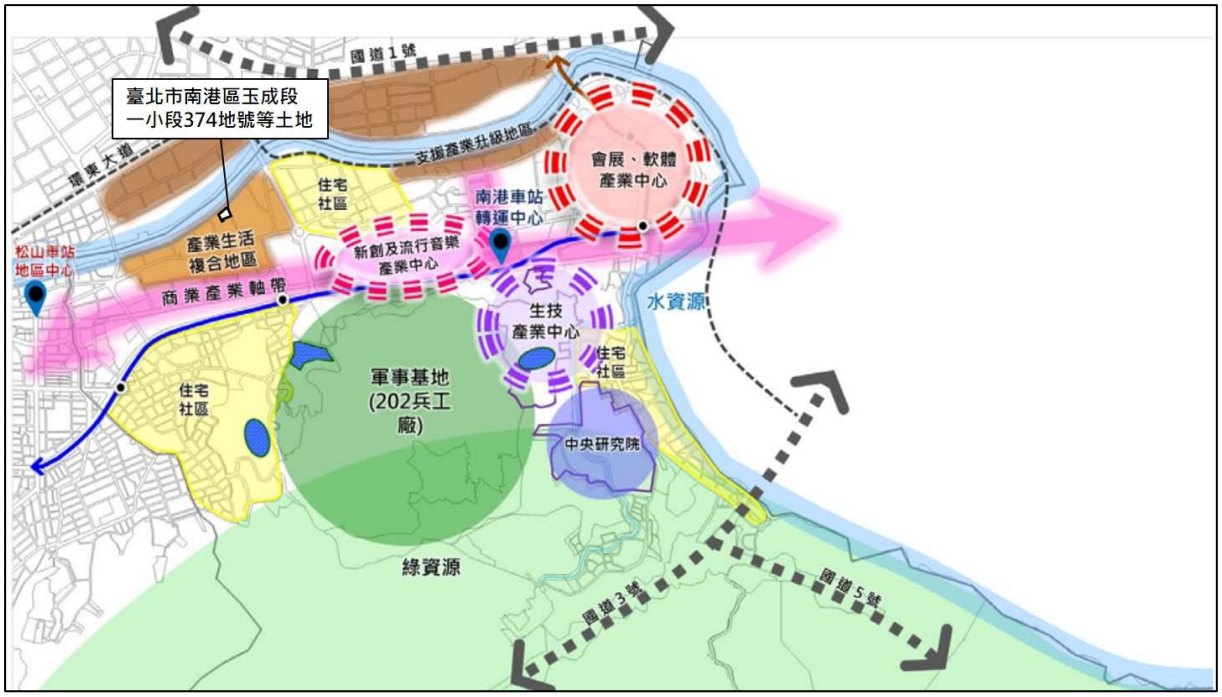


圖 6 南港區整體發展構想示意圖

七、變更計畫內容

臺北市南港區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案原則同意變更工業區為特定專用區，但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，並由實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。暫予保留地區（一）詳表 2、圖 7 所示。

表 2 暫予保留地區（一）原則同意變更工業區為特定專用區彙整表

名稱	原變更編號	變更前分區	面積(公頃)	變更後分區	面積(公頃)	變更理由及變更條件
暫予保留地區(一)	主玉 1	工業區	4.20	特定專用區	59.73	1.依據土地使用現況調查及全市工業區規劃構想，本計畫範圍內工業區土地權屬細分、現況聚落老舊密集且住工混合情形複雜須以都市更新方式輔導地區再發展之地區，符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 12 點規
	主玉 2		0.74			
	主玉 3		8.71			
	主玉 4		0.73			
	主玉 9		4.12			

名稱	原變更編號	變更前分區	面積(公頃)	變更後分區	面積(公頃)	變更理由及變更條件
	主玉 10		18.03			定特殊情形、臺北市都市發展暨工業區檢討變更策略之配合都市再生地區，及本次通盤檢討工業區檢討原則 3 及公共設施用地檢討原則 1，列為暫予保留地區，原則同意變更為特定專用區。 2.依據本主要計畫通盤檢討案暫予保留範圍、細部計畫劃設都市更新單元及都市更新條例有關規定，由實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。細部計畫應載明土地使用分區管制、變更回饋規定及開闢公共設施等內容，得依法定程序併同辦理。在未依上開事項辦理前，仍維持原使用分區。
	主玉 11		8.23			
	主玉 12		1.55			
	主玉 13		0.67			
	主玉 15		0.01			
	主東 1	交通用地	0.24			
	主東 5	工業區	3.25			
	主東 6		2.91			
	主東 7		0.91			
	主經 6		0.77			
	主經 7		3.60			
	主經 8		1.06			

備註：本計畫變更後各使用分區面積應依公告實施後之計畫圖實地分割測量為準。

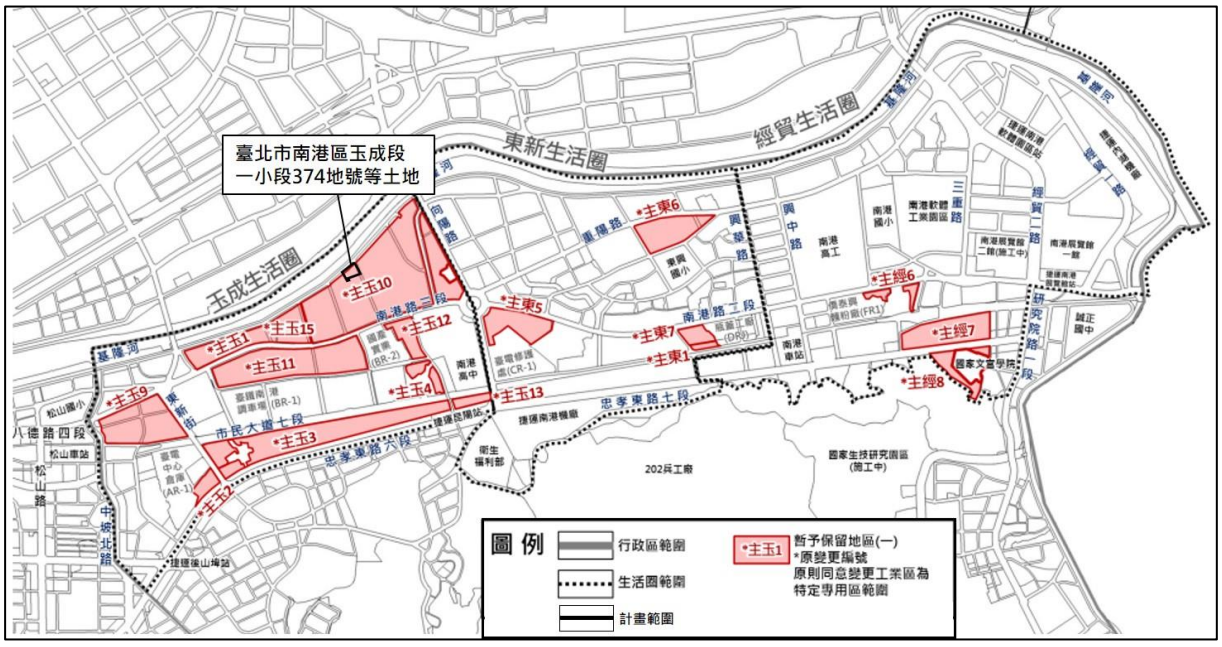


圖 7 暫予保留地區(一)原則同意變更工業區為特定專用區位置示意圖

（一）特定專用區開發方式、類型與回饋機制

1.開發方式

未來變更工業區為特定專用區之土地應以都市更新方式開發。如以「都市危險及老舊建築物加速重建條例」或「臺北市政府辦理高氯離子混凝土建築物善後處理準則」等其他方式申請重建或改建之建築基地，則應依原土地使用分區規定辦理，不得適用特定專用區之規定。

2.開發類型與回饋機制

(1)特定專用區內認屬為第一類老舊聚落之土地，未來作住宅使用得免予回饋。其老舊聚落認定標準及回饋規定應於通案細部計畫載明。

(2)特定專用區內非屬第一類老舊聚落之土地，未來仍應作工業或目的事業主管機關認屬之產業使用；如作住宅或商業使用等非工業區允許使用者，則應參照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之下列回饋原則另案辦理變更主要計畫及簽定協議書。

A.非老舊聚落作住宅使用應回饋 37%之土地或等值樓地板面積或代金。

B.非老舊聚落作商業使用應回饋 40.5%之土地或等值樓地板面積或代金。

3.特定專用區之強度、土地使用、更新單元等於通案細部計畫內明訂作為個案擬定細部計畫之指導原則。

肆、「臺北市南港區都市計畫細部計畫（通盤檢討）案」及「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」內容概述（摘錄）

一、產業生活特定專用區（一）、(二)位置

未來變更工業區為特定專用區並擬定特定專用區為產業生活特定專用區包含南港區 13 處工業區土地，範圍涵蓋玉成、東新及經貿 3 個生活圈；包含玉成里、西新里、合成里、新光里、東新里、東明里、南港里及中南里等 8 個行政里，面積合計約 52.56 公頃。位於向陽路以西原屬第三種工業區土地擬定為產業生活特定專用區（一）；而位於向陽路以東原屬第二種工業區土地則擬定為產業生活特定專用區（二），位置詳圖 8 所示。

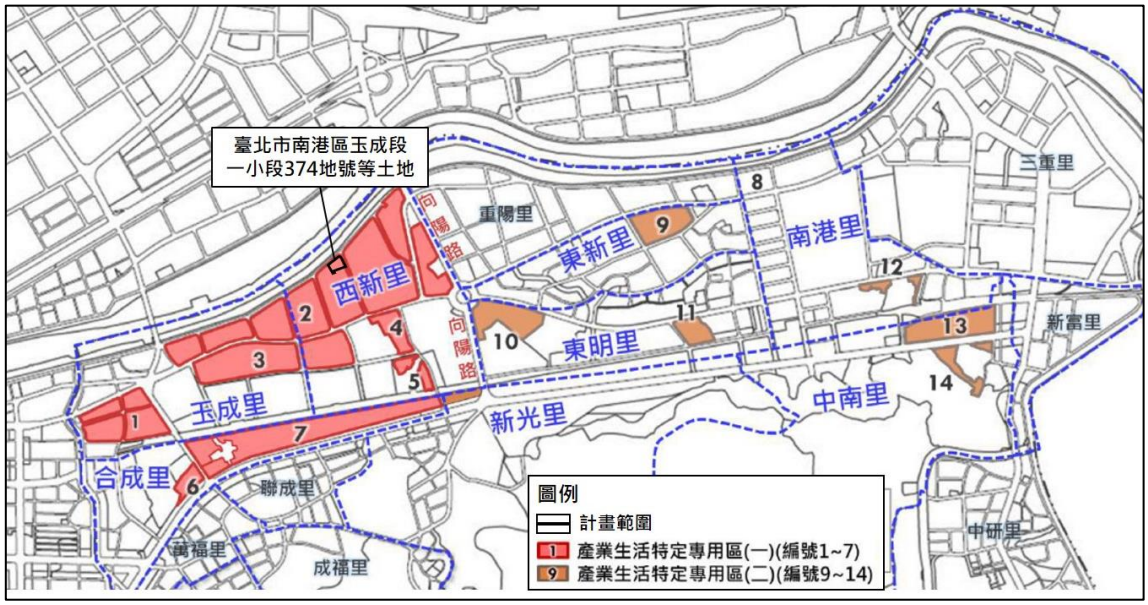


圖 8 產業生活特定專用區(一)、(二)位置示意圖

（二）開發面積及範圍

產業生活特定專用區之開發得參考「臺北市南港區細部計畫（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。

二、新設都市更新地區

（一）考量南港工業區過去住工混合時代背景，與地籍分割細碎之土地權屬型態，經本計畫調查南港區原有社會、經濟關係及人文特色整體評估後，依據都市更新條例第 5 條規定，將暫予保留地區(一)原則同意變更工業區為特定專用區之土地劃設為都市更新地區，作為後續擬定都市更新事業計畫之指導。都市更新地區範圍詳圖 9 所示。

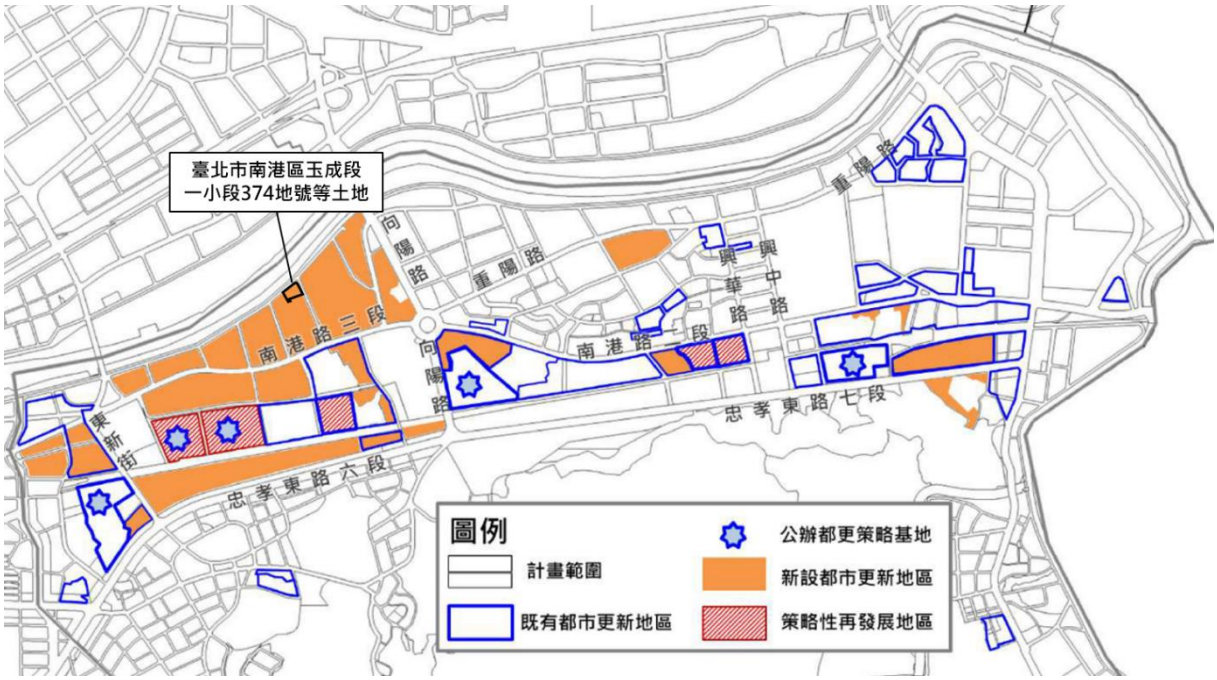


圖 9 南港區都市更新地區示意圖

（二）產業生活特定專用區共計劃設 111 處都市更新單元指示線，詳表 3 所示，界線範圍詳圖 10、圖 11 所示。

表 3 產業生活特定專用區 111 處都市更新單元統計表

編號	行政里	都更單元	編號	行政里	都更單元
1	西新里	40	5	東明里	6
2	玉成里	28	6	東新里	2
3	合成里	22	7	南港里	2
4	中南里	9	8	新光里	2
小計		8 個里		111 個都市更新單元	



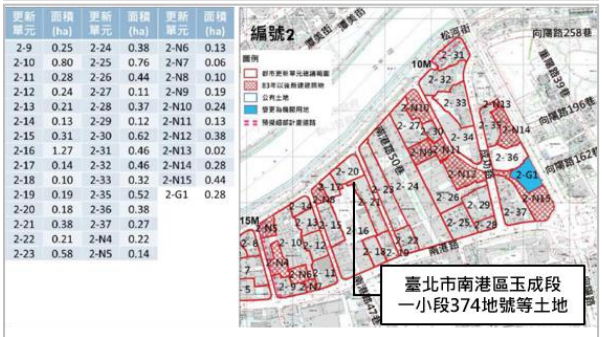
更新單元	面積(ha)
1-1	0.20
1-2	0.46
1-3	0.35
1-4	0.26
1-5	0.75
1-6	0.51
1-7	0.36
1-8	0.16
1-9	0.54
1-10	0.52

產業生活特定專用區編號1都市更新單元指示線示意圖



更新單元	面積(ha)
2-1	0.60
2-2	0.36
2-3	0.21
2-4	0.45
2-5	0.24
2-6	0.35
2-7	0.47
2-8	0.18
2-N1	0.04
2-N2	0.08
2-N3	0.04
2-S1	1.00

產業生活特定專用區編號2(玉成里)都市更新單元指示線示意圖



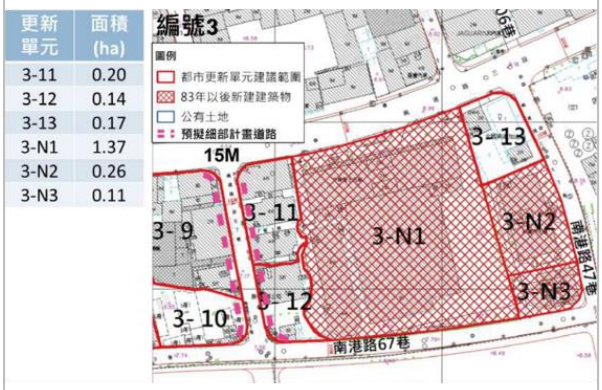
更新單元	面積(ha)	更新單元	面積(ha)	更新單元	面積(ha)
2-9	0.25	2-24	0.38	2-N6	0.13
2-10	0.80	2-25	0.76	2-N7	0.06
2-11	0.28	2-26	0.44	2-N8	0.10
2-12	0.24	2-27	0.11	2-N9	0.19
2-13	0.21	2-28	0.37	2-N10	0.24
2-14	0.13	2-29	0.12	2-N11	0.13
2-15	0.31	2-30	0.62	2-N12	0.38
2-16	1.27	2-31	0.46	2-N13	0.02
2-17	0.14	2-32	0.46	2-N14	0.28
2-18	0.10	2-33	0.32	2-N15	0.44
2-19	0.19	2-35	0.52	2-G1	0.28
2-20	0.18	2-36	0.38		
2-21	0.38	2-37	0.27		
2-22	0.21	2-N4	0.22		
2-23	0.58	2-N5	0.14		

產業生活特定專用區編號2(西新里)都市更新單元指示線示意圖



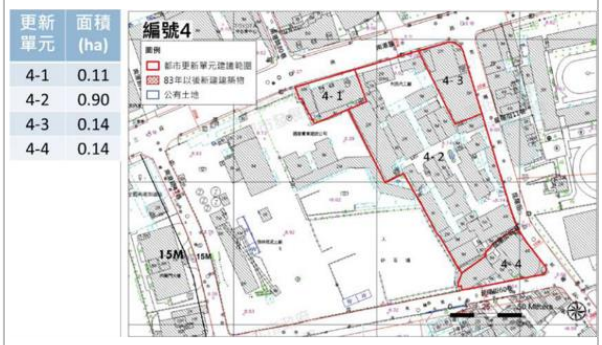
更新單元	面積(ha)
3-1	0.20
3-2	0.42
3-3	0.23
3-4	0.22
3-5	1.53
3-6	0.15
3-7	0.17
3-8	0.53
3-9	0.45
3-10	0.19
3-S1	0.36

產業生活特定專用區編號3(玉成里)都市更新單元指示線示意圖



更新單元	面積(ha)
3-11	0.20
3-12	0.14
3-13	0.17
3-N1	1.37
3-N2	0.26
3-N3	0.11

產業生活特定專用區編號3(西新里)都市更新單元指示線示意圖



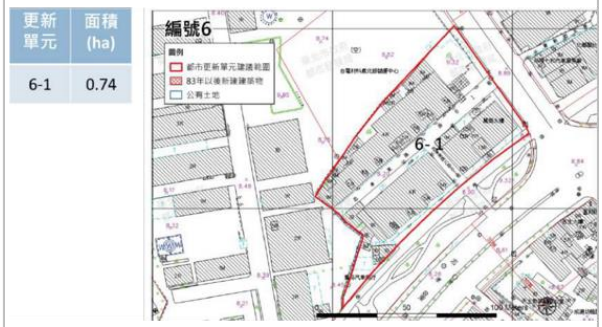
更新單元	面積(ha)
4-1	0.11
4-2	0.90
4-3	0.14
4-4	0.14

產業生活特定專用區編號4都市更新單元指示線示意圖



更新單元	面積(ha)
5-1	0.21
5-2	0.19
5-3	0.21
5-4	0.15

產業生活特定專用區編號5都市更新單元指示線示意圖



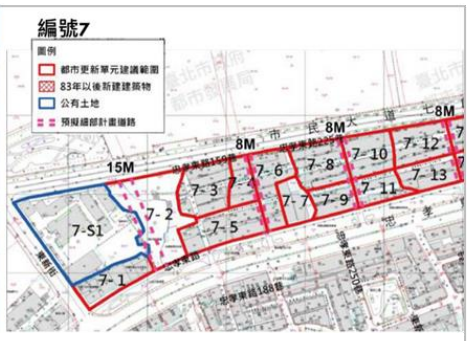
更新單元	面積(ha)
6-1	0.74

產業生活特定專用區編號6都市更新單元指示線示意圖

圖 10 產業生活特定專用區編號 1 至 6 都市更新單元指示線示意圖

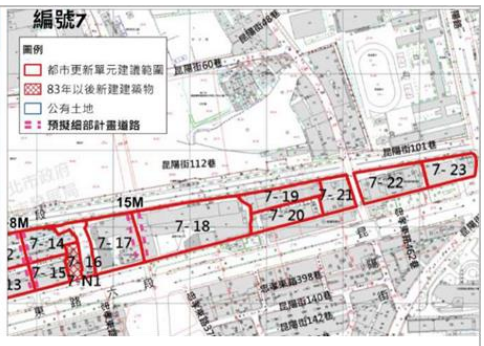
備註：本計畫變更後，各使用分區之位置、面積、範圍及形狀以計畫圖實地分割測量為準。

更新單元	面積(ha)
7-1	0.31
7-2	0.73
7-3	0.40
7-4	0.18
7-5	0.43
7-6	0.37
7-7	0.37
7-8	0.20
7-9	0.21
7-10	0.32
7-11	0.22
7-12	0.34
7-13	0.26
7-S1	1.27



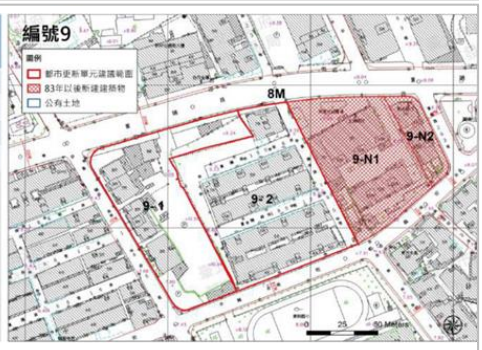
產業生活特定專用區編號7(合成里)都市更新單元指示線示意圖

更新單元	面積(ha)
7-14	0.23
7-15	0.18
7-16	0.15
7-17	0.45
7-18	0.89
7-19	0.23
7-20	0.25
7-21	0.18
7-22	0.34
7-23	0.22
7-N1	0.09



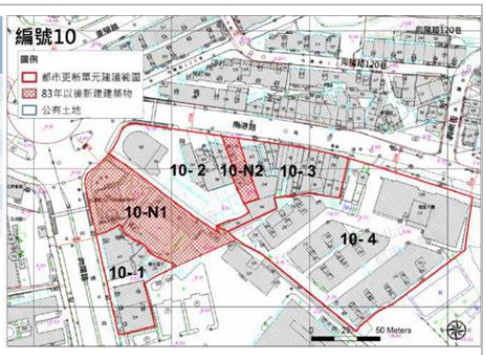
產業生活特定專用區編號7(合成里、新光里)都市更新單元指示線示意圖

更新單元	面積(ha)
9-1	0.72
9-2	0.97
9-N1	0.60
9-N2	0.12



產業生活特定專用區編號9都市更新單元指示線示意圖

更新單元	面積(ha)
10-1	0.23
10-2	0.44
10-3	0.28
10-4	1.18
10-N1	0.40
10-N2	0.05



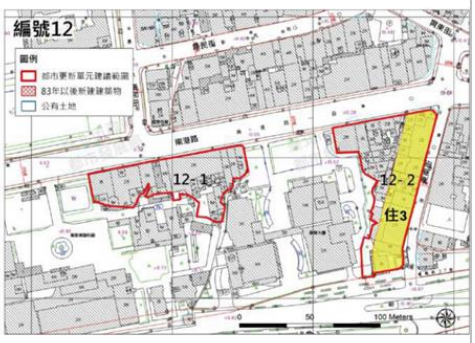
產業生活特定專用區編號10都市更新單元指示線示意圖

更新單元	面積(ha)
11-1	0.40
11-2	0.58



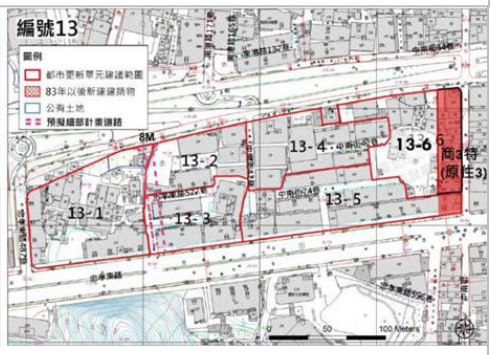
產業生活特定專用區編號11都市更新單元指示線示意圖

更新單元	面積(ha)
12-1	0.44
12-2	0.33



產業生活特定專用區編號12都市更新單元指示線示意圖

更新單元	面積(ha)
13-1	0.83
13-2	0.38
13-3	0.44
13-4	0.55
13-5	0.74
13-6	0.65



產業生活特定專用區編號13都市更新單元指示線示意圖

更新單元	面積(ha)
14-1	0.36
14-2	0.52
14-3	0.18



產業生活特定專用區編號14都市更新單元指示線示意圖

圖 11 產業生活特定專用區編號 7、9 至 14 都市更新單元指示線示意圖

備註：本計畫變更後，各使用分區之位置、面積、範圍及形狀以計畫圖實地分割測量為準。

伍、變更主要計畫內容

一、本計畫區與「臺北市南港區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」暫予保留地區（一）之關係

本計畫區位屬「臺北市南港區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」暫予保留地區（一）原變更編號主玉 10，原變更面積為 18.03 公頃，本次變更面積為 3,007.00 平方公尺，詳表 4 及圖 12 所示。

表 4　暫予保留地區（一）

名稱	原變更編號	變更前分區	面積 (公頃)	本次變更面積 (平方公尺)
暫予保留地區 (一)	主玉10	工業區	18.03	3,007.00

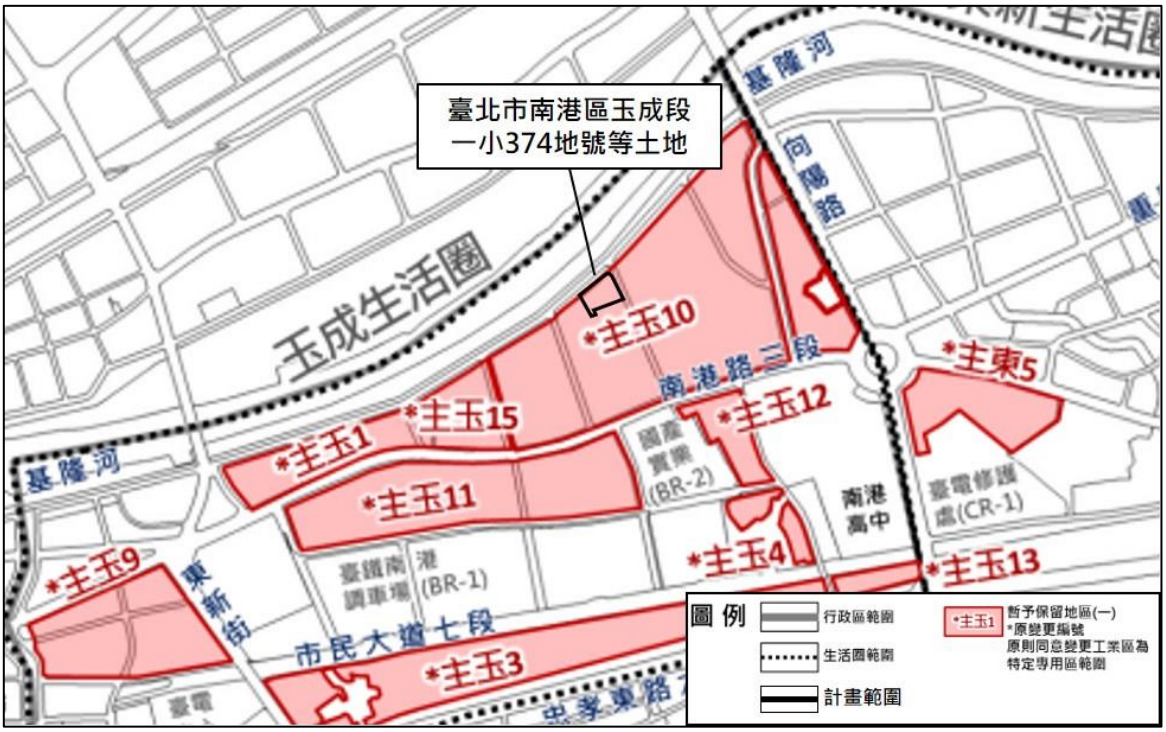


圖 12 主要計畫案暫予保留地區（一）編號變更編號主玉 10 範圍示意圖

二、本計畫區與「臺北市南港區都市計畫細部計畫（通盤檢討）案」及「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」劃設都市更新單元之關係

依臺北市政府 111 年 12 月 1 日府都規字第 11100989601 號公告「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」規定，產業生活特定專用區之開發得參考南港區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。本計畫區包含南港區玉成段一小段 374 地號等 2 筆土地，位屬「臺北市南港區都市計畫細部計畫（通盤檢討）案」劃定之都市更新地區內都市更新單元編號 2-20（詳圖 13），其範圍與細部計畫更新單元線一致。

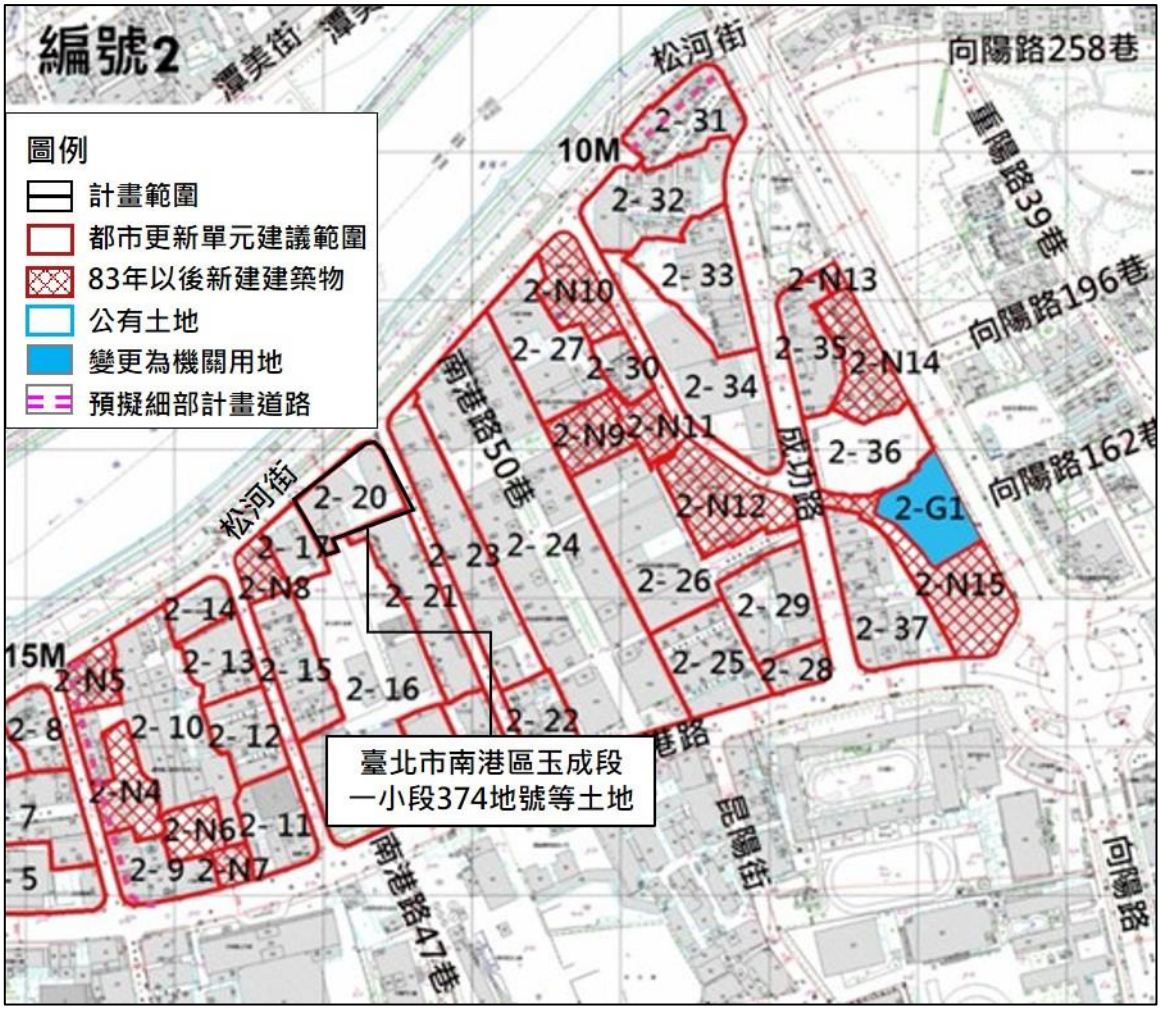


圖 13 細部計畫案都市更新單元編號 2-20 指示線示意圖

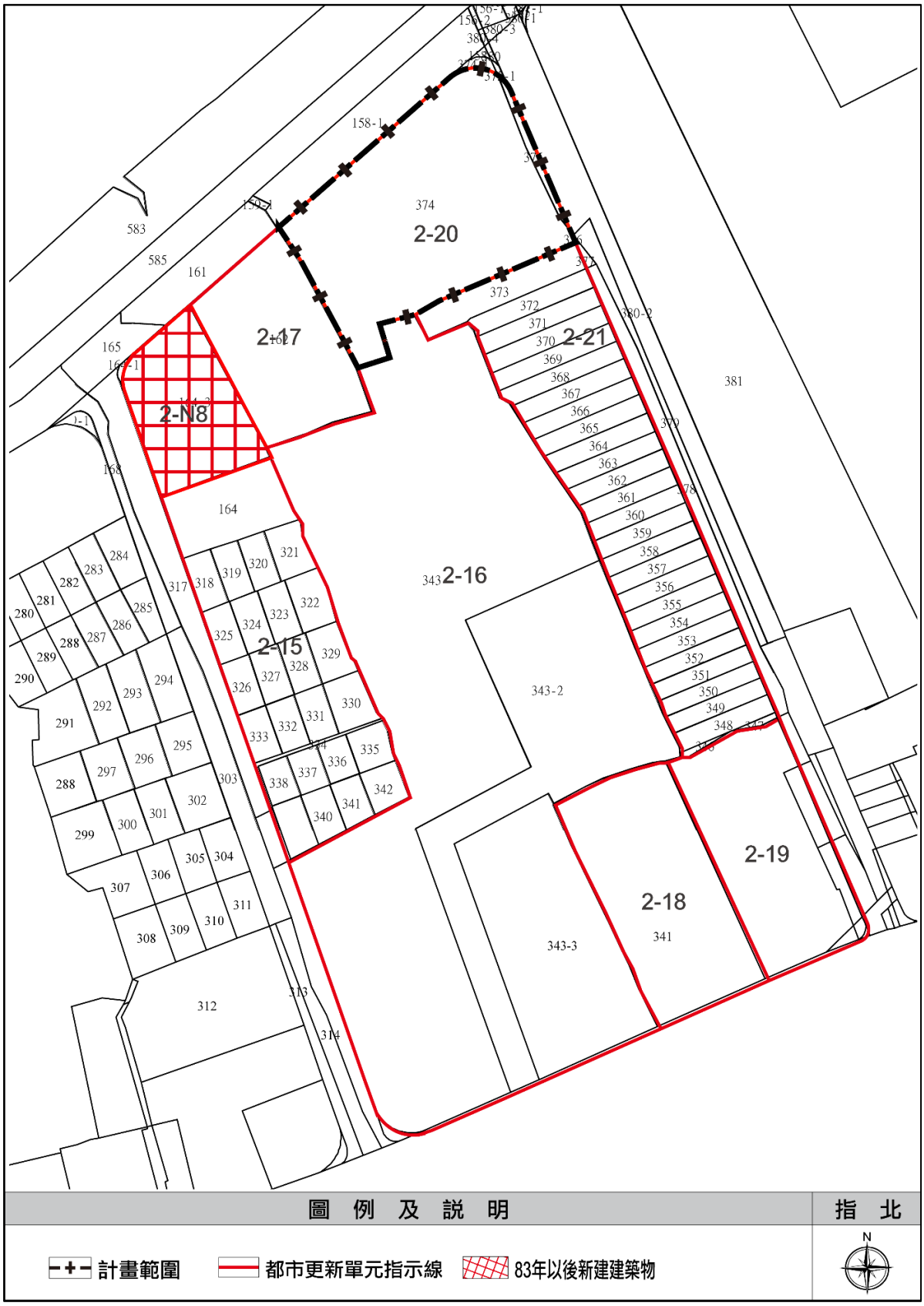


圖 14 計畫範圍套繪都市更新單元指示線示意圖

三、土地使用分區變更

本計畫依循臺北市政府 107 年 12 月 17 日府都規字第 10720732431 號公告實施之「臺北市南港區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案」內暫予保留地區(一)之規定辦理。計畫區內現況建物老舊、土地低度利用，爰配合都市再生與發展，依程序主要計畫變更工業區為特定專用區，面積共 3,007 平方公尺，詳表 5、圖 15 所示。

依「臺北市南港區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案」規定：「特定專用區非屬第一類老舊聚落之土地，…如作住宅或商業使用等非工業區允許使用者，則應參照『都市計畫工業區檢討變更審議規範』之下列回饋原則另案辦理變更主要計畫及簽定協議書。A.非老舊聚落作住宅使用應回饋 37%之土地或等值樓地板面積或代金。B.非老舊聚落作商業使用應回饋 40.5%之土地或等值樓地板面積或代金。」，本計畫區內非屬第一類老舊聚落，合計共 3,007 平方公尺土地規劃作住宅使用，應回饋 37%之土地或等值樓地板面積或代金。

本計畫區由工業區變更為特定專用區，細部計畫載明土地使用分區管制、詳細變更回饋規定及開闢公共設施等內容，並視實際需要簽定協議書。

表 5 主要計畫變更內容

位置	變更前分區	面積(平方公尺)	變更後分區	面積(平方公尺)	變更理由及條件
南港區玉成段一小段374地號等2筆土地	工業區	3,007	特定專用區	3,007	1.依循臺北市政府107年12月17日府都規字第10720732431號公告實施之「臺北市南港區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」內暫予保留地區（一）之規定辦理。 2.計畫區內現況建物老舊、土地低度利用，爰配合都市再生與發展，依程序主要計畫變更工業區為特定專用區。 3.非屬第一類老舊聚落土地作住宅使用者，應參照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」回饋37%之土地或等值樓地板面積或代金。 4.細部計畫載明土地使用分區管制、詳細變更回饋規定及開闢公共設施等內容，並視實際需要簽定協議書。

備註：實際面積以地籍分割測量為準。

四、都市設計管制

為促進地區土地資源合理運用，結合南港區既有山水自然資源，以塑造地區景觀環境，應於細部計畫擬定時，訂定都市設計管制要點，作為本計畫區未來都市設計審議之依據，且計畫範圍內之建築均須經「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。

五、都市更新

本計畫區係採都市更新方式辦理，變更工業區為特定專用區，以配合南港區發展特性整體規劃。

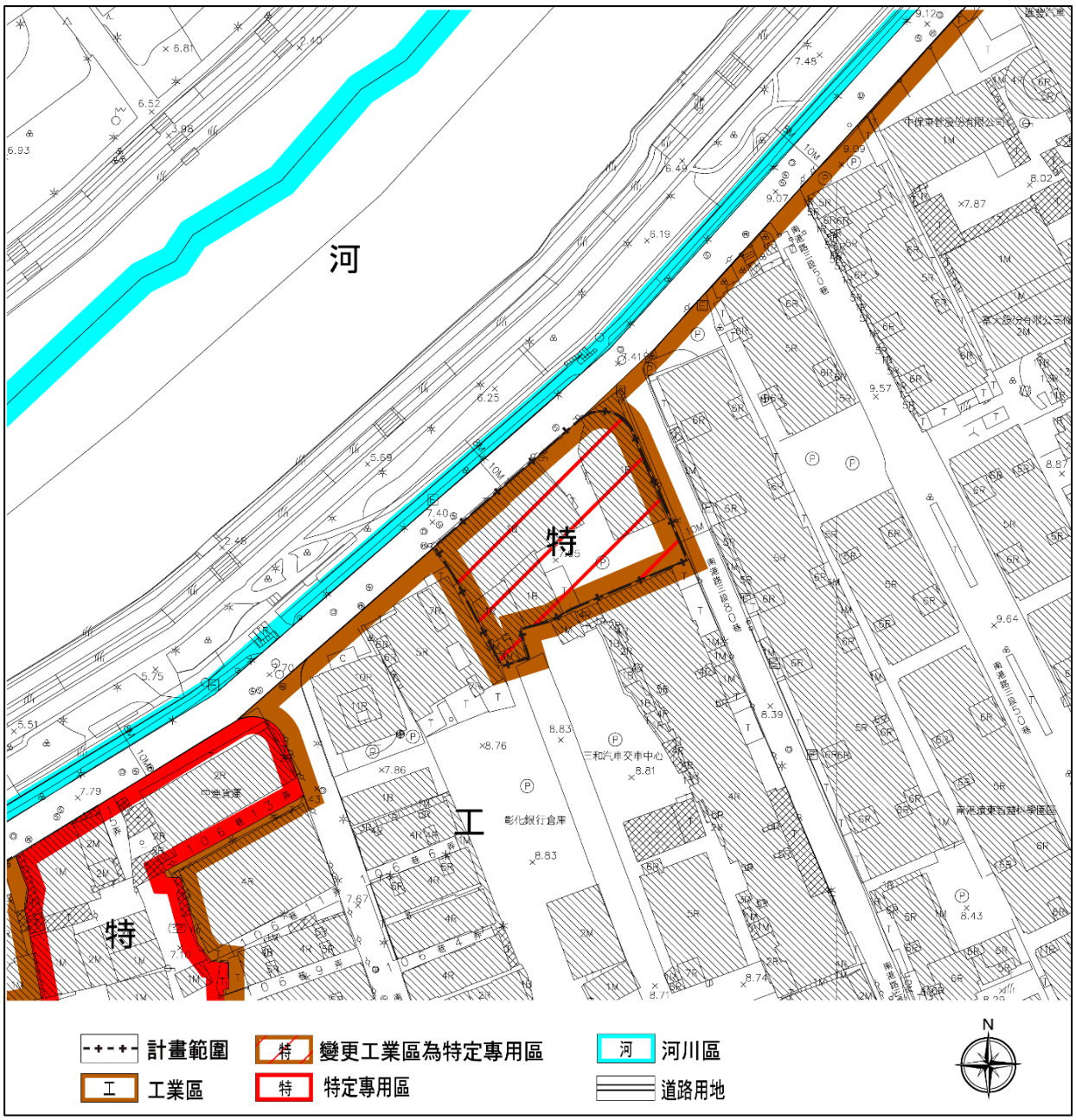


圖 15 變更臺北市南港區都市計畫（玉成段一小段 374 地號等）工業區為特定專用區主要計畫示意圖

陸、開發方式、實施進度及經費

一、開發方式

本計畫區依臺北市政府 107 年 12 月 17 日府都規字第 10720732431 號公告「臺北市南港區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案」規定，以都市更新方式開發。

二、實施進度及經費

悉依本府核定之本案都市更新事業計畫規定辦理。

柒、其他

一、 本計畫未規定之事項，悉依相關法令規定辦理。

二、 本都市計畫區內之道路截角悉依本市道路截角標準表相關規定辦理。

捌、臺北市都市計畫委員會審議情形

一、本案提經臺北市都市計畫委員會 106 年 1 月 20 日第 705 次委員會議，決議如下：

(一)本案組成專案小組進行討論，專案小組由主任委員擔任召集人，依程序召開專案小組會議。

(二)請市府就本次報告案委員所提之建議，並針對南港區發展定位、構想與東區門戶之關聯性、各生活圈變更內容與議題、公展期間公民或團體所提意見等內容，分次進行討論與審視，並請於今年 2 月份安排委員至當地現勘。

二、106 年 2 月 17 日第一次專案小組會議辦理現場會勘。

三、106 年 3 月 24 日第二次專案小組會議審查結論：

(一)本案請市府就臺北市乃至於整個臺北都會區區域分工的觀點加以分析，重新賦予南港區更明確的總體發展定位。

(二)有關計畫目標年(130 年)的人口數推估，應作更詳細的論述與預測，再提專案小組討論。過程應一併考量各建設計畫對於未來人口的驅動影響，使就業人口進住，並保有居住於斯、工作於斯的機會。

(三)關於韌性城市的發展目標，專案小組原則予以支持，請再予深論並將低衝擊開發(LID)等理念與具體策略，一併納入計畫內容與相關都市設計準則予以規範。

(四)為解決南港傳統工業區特殊住工混合發展所面臨之更新困境，市府所提出之「產業生活實驗特定專用區」構想，專案小組予以肯定。請市府就該特定專用區給予更明確的定義以及適用原則，並進一步針對各街廓敘明回饋規定、項目與實施方式，變更後衍生之公共設施亦應內部化為原則。

(五)下次專案會議將繼續就本案之土地使用與交通計畫整合、工業區變更

等議題進行討論，各生活圈都市更新指導原則與方針，亦請一併提出。

四、106 年 4 月 13 日第三次專案小組會議審查結論：

(一)本次會議市府針對上次專案小組委員會議所提計畫目標年（民國 130 年）人口數推估之回應一項，請於下次會議就以下面向予以補充說明：

1.本案計畫年期與中央國土計畫年期、北北基桃都會區計畫年期彼此間對應之關係，請予補述。至於都會區之間合作計畫，請都發局另案處理。

2.人口數推估分析，應就本地區之日間活動人口、夜間居住人口、以及南港展覽館會展期間所引入時段性人口、未來工業區變更為產業生活實驗專用區所引入人口等數據資料作更詳細分析。

(二)本次會議交通局所提之臺北市大眾運輸導向發展（TOD）原則，專案小組原則同意。惟考量交通發展與人口數推估、產業分布具有高度之連帶關係，以及本地區規劃或進行中之相關重大建設開發時程與公共設施之配合，包含內湖區至信義區南北向輕軌運輸、中央所提之基隆至南港的輕軌系統、與本地區之人行系統及公園、綠地、水岸銜接等內容，一併於下次會議作說明。

(三)另市府所提產業生活實驗特定專用區對於老舊聚落認定標準朝放寬之修正內容，基於改善地區環境品質、滿足當地民意需求與符合在地就業、在地居住之目標，專案小組原則予以支持。以下意見請都市發展局會同相關權責單位研議，於下次會議作具體說明：

1.就本案現況工業區地權、建照執照等資料，分析檢討可變更為產業生活實驗特定專用區之適用範圍。並就其各類型適用條件與回饋項目，做進一步之分析，以及因應變更後其所產生的社會成本與影響，如何透過都市計畫、都市設計管制、都市更新策略等方式予以控制，確保環境品質、合理解決外部性，並落實在地居住，避免趕走既有產業、居住人口與造成豪宅化之情形。

2.有關市府依放寬後老舊聚落認定標準清查後，部分符合標準但位於

街廓內部零散之基地，未來如何更新，是否有相關配套措施，請市府下次會議一併提出說明。

3.有關委員及民意代表提及本案規劃之產業生活實驗特定專用區變更回饋之樓地板空間應作為公共住宅吸引青年至此就業居住一項建議，請市府再予檢討於下次會議併同回應。

4.對於變更為產業生活實驗特定專用區之類型及其量體模擬，包含住宅與產業混合使用之想像、立體分層使用原則，並就既有產業之留存與未來新型態產業進駐、空間需求、允許使用組別等內容予以敘明。

(四)有關總體性之公民或團體陳情意見，其中編號 1 更新地區劃定及時程獎勵，併同下次會議都市更新策略再作討論。編號 2 陳情意見對於商業區與特定專用區之住宅使用樓地板面積比例不得超過 50% ，請市府補述如何解決外部化、避免已承諾作產業卻變相作住宅之因應對策。

(五)下次專案小組會議除上述議題予以補充回應外，並就南港區之都市更新策略進行討論。

五、106 年 4 月 27 日第四次專案小組會議審查結論：

(一)有關計畫目標年之計畫人口推估：

1.南港地區在過去 20 年因中央政府、北市府投入重大公共工程陸續完工，加以南港區五大產業中心接續投資與進駐之條件下，就業人口勢必增加;有關本次會議都發局精算出本地區各項可供作產業就業樓地板面積，推估新增就業機會及總就業人口，再從就業人口推算在地居住之比例，考量合理的居住單元面積及公共設施服務水準，以 25 年長期發展觀點提出計畫目標年（民國 130 年）人口為 20 萬人一項，專案小組原則予以支持。

2.請市府參考 102 年內政部公布之全國區域計畫對臺北市人口推估指派之指導原則，就臺北市 12 個行政區人口分派、移動與消長情形再作檢視，並於計畫書內補充相關數據、算式及說明。

3.計畫人口之推估，其中一項重點工作在於就地區成長相對應所需要的韌性城市量能預為規劃，以滿足公共設施質與量、都市基盤設施容受力、防洪能力等相關內容，亦請補充於計畫書內。

(二)本次會議市府提出交通運輸規劃、TOD 與綠運輸情境等說明，針對綠運輸之情境設定，建議應有階段性的目標 達成率設定，而非一開始即設定為 75%。另有關法定停車位留設規定，應配合 TOD 理念以及與捷運站距離的不同，分別訂定管制策略。

(三)有關南港區工業區土地檢討，都發局本次會議提出五大產業中心所需用地以及預留未來發展腹地外，其餘可彈性考量，同時因應南港區特殊住工混雜之發展歷史背景 ，朝產業生活實驗特定專用區予以規劃，並配合都市更新行動策略，加速轉型營造宜居生活環境，專案小組原則支持。另本次會議所提產業生活實驗特定專用區之適用範圍、老舊聚落認定、回饋與獎勵上限規定等內容，專案小組也原則予以支持，但請都發局於下次會議針對以下幾點建議再補充說明：

1.本案應針對產業生活實驗特定專用區明確定義，其精神係為解決老舊聚落產業的轉型，在現有都市計畫工業區土地使用規範下長年無法改建的困境，故允許產業及居住生活可相容併存之特定專用區，分區名稱建議再作檢討，例如刪除「實驗」兩字，並於計畫書內載明其屬暫定、具有實驗性質與開發期程控管之規定。

2.變更範圍部分究採原公展計畫內容或採本次專案小組會議所提擴大適用，其中一項關鍵考量因素在於環境品質的確保，因此，市府如欲採取後者，則必須也要能確保區內環境品質的控管。

3.開發期程部分，都發局本次會議提出應於都市計畫細部計畫公告發布實施之日起 8 年內提送都市更新事業計畫報核，都市更新事業計畫核定之日起 2 年內申請建造執照， 逾期則回復為原工業區之時程管控規定，基於鼓勵地區更新整合；部分委員建議可將時間縮短為 6 年加 2 年，並附記如非屬歸責於土地所有權人因素，則不在此限，請市府再作考量。

4.有關老舊聚落之認定與檢核條件， 請就民眾陳情建議，再予檢視是否有增列個案認定之必要。

5.原有老舊聚落使用部分，未來得繼續作為住宅使用，並免予回饋。非屬老舊聚落條件者，或屬大面積單一權屬之土地，如欲變更為住宅使用或支援商務使用，應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定辦理及回饋。前項有關大面積單一權屬，以本通盤檢討都市計畫案公開展覽(105.8.29)前申請人持有土地面積大於 500 平方公尺以上者予以認定，以確保公平正義原則。

6.特定專用區一律採都市更新方式開發，並應自行負擔開闢範圍內本計畫預留之細部計畫道路等相關必要公共設施，上述細部計畫道路等所指定公共設施用地其容積調派至申請基地相鄰可建築基地內，公共設施用地則捐贈予本市。

7.特定專用區得申請更新獎勵及容積移轉，其容積增加後總量不得超過基準容積 2 倍為上限，且容積率不得超過 450%。其中申請容積移轉部分，應回饋 50%予市府，回饋項目以樓地板面積優先、代金次之。回饋之樓地板面積得集中留設，並優先作為基地內或相鄰街廓之公共服務、社福使用（如托嬰、托幼、圖書館、托老設施等）。

(四)請市府就上述意見，於下次會議併同南港區都市更新策略、特定專用區之都市更新的指導原則及都市設計的方向設計予以說明， 並就其該等街廓之類型及其量體模擬，包含住宅與產業混合使用之想像、立體分層使用、回饋土地位置其空間使用，以及既有產業之留存與未來新型態產業進駐、空間需求、允許使用組別等內容予以補述。

六、106 年 5 月 25 日第五次專案小組會議審查結論：

(一)本案市府經全面清查並參酌民眾意見，本次會議所提出之特定專用區名稱、適用範圍與條件、回饋規定、開發方式、使用管制與期程等內容，專案小組聽取都市發展局簡報內容，原則予以支持，以下各點請市府據以修正後納入計畫書規範，後續併提大會確認。

1.原公展計畫書分區名稱「產業生活實驗特定專用區」修正為「產業生活特定專用區」，並請於計畫書內載明其屬暫定、具有實驗性質及有開發期程控管之原意。

2.特定專用區劃定範圍，同意市府本次會議所提，基於公平一致性並考慮民眾期待，將原公展計畫之 4 處全面擴大範圍為 13 處。

3.特定專用區一律採都市更新方式開發。為促成更新整合與加速地區發展，增訂產業生活特定專用區自本次細計通檢案公告實施之日起 6 年內向市府提出都市更新事業計畫報核；並於都市更新事業計畫核定之日起 2 年內，或權利變換計畫核定之日起 1 年內申請建造執照，逾期則回復為原工業區。

4.特定專用區之更新單元劃定，依照本細部計畫指定之指示線為範圍。至於所有權人依照前述更新單元指示線進行更新整合時，其實際範圍如有調整，得授權經本市都市更新及爭議處理審議會同意後調整，免再提都市計畫委員會。

5.有關使用及變更回饋規定，原有老舊聚落使用部分，更新後得繼續作為住宅使用，並免予回饋。非屬老舊聚落條件者，或屬大面積單一權屬之土地，如欲變更為住宅使用或支援商務使用，應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定辦理及回饋。前項有關大面積單一權屬，以本通盤檢討都市計畫案公開展覽(105.8.29)前申請人持有土地面積大於 500 平方公尺以上者予以認定，以確保公平正義原則。

6.特定專用區得申請更新獎勵及容積移轉，容積增加後總額度不得超過基準容積 2 倍上限，且容積率不得超過 450%。申請容積移轉部分，應回饋 50%予市府，回饋項目以樓地板面積優先、代金次之。回饋之樓地板面積得集中留設，並優先作為基地內或相鄰街廓之公共服務、社福使用（如公共住宅、托嬰、托幼、圖書館、托老設施等）。

7.各更新單元之開發，應自行負擔開闢範圍內本計畫預留之細部計畫

道路等相關必要公共設施，上述細部計畫道路等所指定公共設施用地，其容積調派至申請基地相鄰可建築基地內，公共設施用地則捐贈予本市。

8.有關公展計畫規範特定專用區開發後新建築物「1 樓至 2 樓僅得作產業使用、支援商務機能使用，或提供公共服務、公共開放空間使用」，請市府就是否所有建築基地均適用或指定適用地點再作評估。

9.至於本次會議所提都市更新獎勵容積以產業使用為限，倘擬作住宅使用，應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定回饋 37%樓板面積一項，基於更新獎勵係為提供公共性或公益性設施而取得之容積獎勵，是否需再回饋，請都發局、都更處評估分析後，提大會討論。

(二)本次會議有關產業生活特定專用區之都市設計，分就緩衝空間、開放空間系統、立體連通系統、6 處南北向景觀綠廊，6 處捷運場站 TOD 地區法定停車位折減等規定，專案小組原則同意。

(三)有關南港區都市更新策略，專案小組原則同意以公辦都更帶動民辦都更、於捷運場站周邊擬定更新計畫引導民辦都更、新增 15 處更新地區（含前述 13 處產業生活特定專用區範圍）、訂定辦理產業生活特定專用區都市更新程序、社區規劃師工作室駐點等策略方式。至於本次會議所提之特定專用區更新單元指示線，請市府於後續專案小組進行各生活圈討論時，同步洽里長意見，以檢核各更新單元指示線劃分之整合可行性與適宜性。

(四)有關總體性公民或團體所提陳情意見結論：

1.「總體-1」有關更新地區劃定及時程獎勵，依市府本次會議回應意見辦理，劃定 15 處更新地區，惟不適用時程獎勵之申請。

2.「總體-2」有關使用管制更彈性化及商業產業軸帶商業區及特定專用區放寬住宅使用比例等意見，同意放寬南港鐵路地下化沿線 10 處工業區變更為商業區及特定專用區土地之住宅使用比例，其上限

不得超過 50%。餘依市府本次會議回應意見辦理。

3.「總體-3」有關產業生活特定專用區老舊聚落之認定與適用條件，依市府本次會議所提產業生活特定專用區之內容與適用條件辦理。

(五)本案歷經 5 次專案小組，詳細討論南港區發展定位、計畫年期人口推估、韌性城市、土地使用與交通計畫整合、工業區變更與轉型、產業生活特定區之屬性與適用條件、都市更新策略等議題，相關決議及配合修正之計畫內容，請納入計畫書予以明訂。下次(第 6 次)會議將針對各生活圈變更內容暨其公民或團體陳情意見進行實質討論。

七、106 年 6 月 9 日第六次專案小組會議審查結論：

(一)前次(第五次)專案小組會議有關產業生活特定專用區之審查意見，同意本次會議市府以下所提回應：

1.有關都市更新獎勵容積是否需再回饋一節，同意市府本次會議所提，其爭取都市更新獎勵容積部分「免予回饋」。

2.有關預擬細計道路容積調派規定，同意市府本次會議增列「調派容積不計入允建容積總量，但不得納入基準容積內核計獎勵」之文字。

3.原公展計畫規範「特定專用區開發後新建築物 1 樓至 2 樓僅得作產業使用、支援商務機能使用，或提供公共服務、公共開放空間使用」一節，同意依市府本次會議修正為「產業生活特定專用區於指定道路進深 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，但 2 樓經都市設計審議通過者不再此限」。

(二)本次會議到場登記發言之公民或團體所提陳情書面意見審查結論：

1.玉成生活圈陳情意見：

(1)編號「玉成-3」、「玉成-5」：同意市府本次會議回應說明，主要計畫變更為特定專用區、細部計畫擬定為產業生活特定專用區（一）。

(2)編號「玉成-7」:

A.特定專用區之容積獎勵，同意依市府本次會議所提產業生活特定專用區開發機制修正內容辦理。

B.有關建議忠孝東路六段沿街停車場使用改為綠帶公園作為休閒遊憩空間，下次(第七次)會議討論。

(3)編號「玉成-22」:

A.同意依市府本次會議回應說明，主要計畫變更為特定專用區、細部計畫擬定為產業生活特定專用區（一）。

B.同意依市府本次會議所提產業生活特定專用區開發機制修正內容辦理。

(4)編號「玉成-44」:

A.同意依市府本次會議所提產業生活特定專用區開發機制修正內容辦理。

B.另有關預留細部計畫道路等陳情意見，同意依市府本次會議回應意見辦理。

(5)編號「玉成-57」、「玉成-58」、「玉成-59」:同意依市府本次會議所提產業生活特定專用區開發機制修正內容辦理。

(6)編號「玉成-64」:

A.同意依市府本次會議說明，擴大變更特定專用區，細部計畫配合擬定為產業生活特定專用區（一）。

B.同意依市府本次會議所提產業生活特定專用區開發機制修正內容辦理。

2.東新生活圈陳情意見

(1)編號「東新-1」：同意依市府本次會議回應說明，主要計畫變更為特定專用區、細部計畫擬定為產業生活特定專用區（二）。

(2)編號「東新-4」：同意市府本次會議回應說明，重陽路北側策略型工業區仍可依 90 年公告之南港區主要計畫通盤檢討案規定，依程序申請自擬細部計畫。

(3)編號「東新-5」：有關陳情向陽國小預定地變更為公園用地，同意市府回應說明，不予變更。

(4)編號「東新-8」：有關陳情放寬允許使用組別，同意市府本次會議說明，土地所有權人可依 90 年公告之南港區主要計畫通盤檢討案規定，依程序申請自擬變更細部計畫。

3.本通盤檢討案內前後文字之寫法與用語定義部分，請市府都發局、都更處詳予檢視其一致性並精準載記於計畫書內。

4.本次會議先就前述到場發言之公民或團體陳情意見予以回應與審查結論。有關「玉成生活圈」、「東新生活圈」變更內容暨公民或團體陳情意見綜理表尚未回應部分，於下次（第 7 次）會議續審。另本案之「經貿生活圈」、「中研生活圈」、「成德生活圈」變更內容暨公民或團體陳情意見，併同於第 7 次會議進行討論。

八、106 年 7 月 6 日第七次專案小組會議審查結論：

(一)「玉成生活圈」、「東新生活圈」變更內容結論

1.玉成生活圈

(1)編號主玉 1、主玉 2、主玉 3、主玉 4：依市府公展方案變更為「特定專用區」。編號細玉擬 1、細玉擬 2、細玉擬 3、細玉擬 4：同意市府本次所提分區名稱由「產業生活實驗特定專用區」修正為「產業生活特定專用區（一）」。

(2)編號主玉 5：依市府公展方案變更為住宅區。編號細玉擬 5：依

市府公展方案指定為第三種住宅區(特)；其管制及相關規定，同意市府本次所提新增「土地權利關係人應依都市計畫法第 24 條規定自擬細部計畫」,並修訂原公展回饋項目「未來應整體開發，並應依本府通案變更回饋原則回饋 30%樓地板面積或代金，…」為「未來應整體開發，並應依本府通案變更回饋原則回饋 30%土地或等值樓地板面積或代金，…」之文字。

(3)編號主玉 6：依市府公展方案變更為機關用地(供本府及相關單位公務使用)。

(4)編號主玉 7：依市府公展方案變更為交通用地(兼供道路使用)。

(5)編號主玉 8：依市府公展方案變更為河川區。

(6)同意市府本次新增變更編號主玉 9～13 由工業區變更為特定專用區。新增編號細玉擬 6～10 擬定為產業生活特定專用區(一)。

(7)同意市府本次新增主玉 14 由交通用地變更為道路用地。

(8)同意市府本次新增變更編號主玉 15 由工業區變更為特定專用區。新增編號細玉擬 11 擬定為產業生活特定專用區（一）。

2.東新生活圈：

(1)編號主東 1：同意市府本次提會修正方案，變更交通用地為特定專用區。編號細東擬 1：同意一併修正為產業生活特定專用區（二）。

(2)編號主東 2：依市府公展方案變更為道路用地。

(3)編號主東 3：依市府公展方案變更為交通用地(兼供道路使用)。

(4)編號主東 4：依市府公展方案變更為河川區。

(5)同意市府新增變更編號主東 5～7 由工業區變更為特定專用區。新增編號細東擬 2～4 擬定為產業生活特定專用區(二)。

(二)「玉成生活圈」、「東新生活圈」公民或團體所提陳情意見結論

1.玉成生活圈

(1)綜理表編號玉成 2、3、5、8～16、18、19、21、22、24、25、27～30、33、36、37、40、45～48、50、51、60、61、63、64、65、67～76、78～80、82：有關變更工業區為住宅區、商業區或產業生活特定專用區之建議,同意市府本次會議回應意見辦理。

(2)綜理表編號玉成 4、44、62：有關取消或調整預留細部計畫道路之建議,同意市府本次所提回應,未來得依實際開發情形調整位置或形狀，併同配合變更細部計畫。

(3)綜理表編號玉成 17、21、26、28、38、39、44、49、51、52、55、57～59、64:有關特定專用區老舊聚落檢核標準及開發門檻，同意市府本次所提回應，依第六次專案小組會議所提產業生活特定專用區開發機制修正內容辦理。

(4)綜理表編號玉成 21、31、38、44、53、56、64、83：有關提高或放寬產業生活特定專用區建蔽率與容積率規定之建議，同意依市府本次會議回應,不提高容積率,未來開發可循都市更新獎勵容積或容積移轉方式增加容積。

(5)綜理表編號玉成 23、34：有關建議交通用地兼供道路使用，同意市府本次會議回應，已將市民大道沿線「交通用地」變更為「交通用地(兼供道路使用)」。

(6)綜理表編號玉成 28、64、83：有關調整產業生活特定專用區土地使用項目之建議，同意依市府本次會議回應意見辦理。

(7)綜理表編號玉成 31、50、51、64：有關取消產業生活特定專用區回饋之建議，同意依市府本次會議回應意見辦理。

(8)綜理表編號玉成 41、42：有關新增第 44 組：宗祠及宗教建築之建議,同意市府本次會議回應,該使用非五大中心產業所需使用

組別，且原工業區亦不允許使用，故不予採納。

(9)綜理表編號玉成 17、66、77、81：有關劃入都市更新地區範圍之建議，同意依市府本次會議回應，已採納陳情意見將陳情位置劃為都市更新地區，俟本通檢案公告實施後，得依相關規定申請都市更新案。

(10)綜理表編號玉成 28、49、56：有關增加產業生活特定專用區都市更新容積獎勵之建議，同意依市府本次會議回應意見辦理。

(11)綜理表編號玉成 32：有關與華南駕訓場(BR-3)土地合併開發之建議，同意依市府本次會議回應，實施者瓏山林股份有限公司業已依都市計畫工業區檢討變更審議規範規定，捐贈 40.5%公共設施用地及可建築用地後辦理都市計畫變更及都市更新案。另陳情位置於本通檢案已變更為產業生活特定專用區，並劃為都市更新地區，俟本案公告實施後，得依相關規定申請都市更新案。

(12)綜理表編號玉成 43：有關增加都市更新時程獎勵之建議，同意依市府本次會議回應意見辦理。

(13)綜理表編號玉成 50：有關與利百代工廠土地合併開發之建議，同意依市府本次會議回應，該工廠已提出都市更新案，請市府補述其鄰地參與更新之意願、利百代工廠單一產權與未來改建之內容。另陳情位置於本通檢案已劃設為產業生活特定專用區，並劃設為都市更新地區，俟本案公告實施後，得依相關規定申請都市更新案。

(14)綜理表編號玉成 52、64、83：有關以公辦都更方式開發之建議，同意依市府本次會議回應意見辦理。

(15)綜理表編號玉成 28：有關增加立體連通獎勵容積之建議，同意依市府本次會議回應意見辦理。

(16)綜理表編號玉成 49、54：有關取消拓寬昆陽街之建議，同意依

市府本次會議回應意見辦理。

(17)綜理表編號玉成 1：

A.有關遷走玉成變電所之建議，同意依市府本次會議回應意見辦理。

B.有關將臺電中心倉庫(AR-1)列為文化資產之意見，同意依市府本次會議回應意見辦理。

(18)綜理表編號玉成 6、35、65、71、72：有關提供產業生活特定專用區諮詢窗口或召開說明會之建議，同意依市府本次會議回應意見辦理。

(19)綜理表編號玉成 7、34：有關忠孝東路六段沿街停車場使用改為綠帶公園作為休閒遊憩空間之建議，同意依市府本次會議回應意見辦理。

(20)綜理表編號玉成 20：有關政府公辦創投計畫輔導民間創業之建議，同意依市府本次會議回應意見辦理。

(21)綜理表編號玉成 30：有關增設公用自行車(You Bike)租賃站之建議，同意依市府本次會議回應意見辦理。

(22)綜理表編號玉成 39：有關釐清產業生活特定專用區住宅使用及產權移轉強制力之建議，同意依市府本次會議回應意見辦理。

(23)綜理表編號玉成 44：有關陳情仍得依 90 年公告之南港區主要計畫通盤檢討案規定申請個案變更，同意市府本次會議回應，本次通檢劃設為產業生活特定專用區範圍之地區，於本主要計畫通盤檢討案公告前仍可依 90 年公告之南港通檢案規定，循都市計畫工業區檢討變更審議規範規定，自擬都市計畫依程序申請個案變更為住宅區或商業區。

2.東新生活圈

(1)綜理表編號東新1、2、3、6、7：有關變更工業區為住宅區、商業區或產業生活特定專用區之建議，同意市府本次會議回應意見辦理。

(2)綜理表編號東新 9：有關提高或放寬產業生活特定專用區建蔽率與容積率規定之建議，同意依市府本次會議回應，不提高容積率，未來開發可循都市更新獎勵容積或容積移轉方式增加容積。

(3)綜理表編號東新6、7：有關放寬產業生活特定專用區開發門檻之建議，同意市府本次所提回應，依第六次專案小組會議所提產業生活特定專用區開發機制修正內容辦理。

(4)綜理表編號東新4、8：有關建議重陽路北側策略型工業區另案變更，同意市府本次所提回應，依第六次專案小組會議決議，仍可參照90年公告之南港區主要計畫通盤檢討案規定，自擬細部計畫依程序申請變更。

(5)綜理表編號東新 5：有關建議變更向陽國小預定地為公園用地之建議，同意市府本次所提回應，依第六次專案小組會議決議，不予變更。

(6)綜理表編號東新9：

A.有關建議說明南港車站東站與東側商三特土地規劃之用途，同意依市府本次會議回應意見辦理。

B.有關以公辦都更方式開發之建議，同意依市府本次會議回應意見辦理。

(三)「經貿生活圈」、「中研生活圈」、「成德生活圈」變更內容結論

1.經貿生活圈

(1)編號主經1：依市府公展方案變更為住宅區。編號細經擬1：依市府公展方案擬定為道路用地，並同意市府本次所提劃定為更

新地區。

(2)編號主經 2：依市府公展方案變更為商業區。編號細經擬 2：依市府公展方案擬定為道路用地，並同意市府本次所提劃定為更新地區。

(3)編號主經 3：

A.同意市府本次所提擴大範圍變更為機關用地(供中央機關使用)。

B.有關管制及相關規定，同意市府本次所提新增「西側臨接產業生活特定專用區(二)須退縮留設至少 6 公尺寬以上通路，並應維持道路平直順暢，以供產業生活特定專用區(二)通行及指定建築線使用。」。

(4)編號主經 4：依市府公展方案變更為交通用地(兼供道路使用)。

(5)編號主經 5：依市府公展方案變更為河川區。

(6)同意市府新增變更編號主經 6～8 由工業區變更為特定專用區。新增編號細經擬 3～5 擬定為產業生活特定專用區(二)。

2.中研生活圈

(1)編號主研 1：依市府公展方案變更為道路用地。

(2)編號細研變 1、細研變 2：

A.依市府公展方案變更為第三種住宅區(特)。

B.其管制及相關規定，同意市府本次所提新增「土地權利關係人應依都市計畫法第 24 條規定自擬細部計畫」，並修訂原公展回饋項目「未來應整體開發，並應依本府通案變更回饋原則回饋 30%樓地板面積或代金，…」為「未來應整體開發，並應依本府通案變更回饋原則回饋 30%土地或等值樓地板面積或代

金，…」之文字。

3.成德生活圈

(1)編號主成 1：依市府公展方案變更為住宅區。編號細成擬 1：同意市府本次所提修正方案擬定為公園兼供兒童遊樂場用地；其管制及相關規定，同意市府本次所提修正，並得依容積移轉相關規定辦理。

(2)編號主成 2：同意市府本次所提修正方案變更機關用地為住宅區。新增編號細成擬 2，擬定為第二種住宅區（特），土地權利關係人應自擬細部計畫整體開發，並依市府通案變更回饋原則回饋 30%土地或等值樓地板面積或代金。另其西側市有住宅區土地(新工處保養廠新址)得單獨建築，但應留設 4 公尺通道供本變更編號住宅區人車通行及指示建築線。

4.「經貿生活圈」、「中研生活圈」、「成德生活圈」公民或團體所提陳情意見結論

(1)經貿生活圈

A.綜理表編號經貿 1：有關取消或調整預留細部計畫道路之建議，同意依市府本次所提變更編號主經 3 修正方案內容辦理。

B.綜理表編號經貿 2、4、6、9：有關陳情變更工業區為住宅區或商業區之建議，同意依市府本次會議回應意見辦理。

C.綜理表編號經貿 3、8：

(A)有關建議工業區變更為產業生活特定專用區，同意市府本次會議回應，主要計畫變更為特定專用區、細部計畫擬定為產業生活特定專用區（二）。

(B)有關回饋市府樓地板面積做為青年公共住宅與公辦都更方式開發等陳情建議，同意依市府本次會議回應意見辦理。

(C)有關建議以公辦都更方式開發，同意依市府本次會議回應意見辦理。

D.綜理表編號經貿 5：有關螯清南港經貿園區街廓編號 C3 新增第 27 組一般服務業是否為強制規定之建議，同意依市府本次會議回應意見辦理。

E.綜理表編號經貿 7：

(A)有關重陽路北側策略型工業區變更為住宅區之建議，同意依市府本次會議回應意見辦理。

(B)有關提高住宅區或商業區法定容積率之建議，同意依市府本次會議回應意見辦理。

(C)有關增加立體連通獎勵容積之建議，同意依市府本次會議回應意見辦理。

F.綜理表編號經貿 8:有關將市民大道八段規劃為精品街之建議，同意依市府本次會議回應意見辦理。

G.綜理表編號經貿 10：

(A)有關重陽路北側策略型工業區變更為住宅區之建議，同意依市府本次會議回應意見辦理。

(B)有關提高住宅區或商業區法定容積率之建議，同意依市府本次會議回應意見辦理。

(C)有關將北部流行音樂中心以東土地規劃為會展生技經貿特區之建議，同意依市府本次會議回應意見辦理。

(D)有關建議將市民大道八段規劃為精品街之建議，同意依市府本次會議回應意見辦理。

(2)中研生活圈

A.綜理表編號中研 1：有關取消中研院機關用地變更為住宅區回饋 30%規定之建議，同意依市府本次會議回應意見辦理。

B.綜理表編號中研 2：

(A)有關變更住二山限區為住三，以提高其法定容積率之建議，同意依市府本次會議回應意見辦理。

(B)有關劃入都市更新地區範圍之建議，同意市府本次會議回應，陳情地點如位於住二山限區者，不得申請自劃更新單元，應依「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」辦理。

C.綜理表編號中研 3、6：：有關提高住宅區或商業區法定容積率、劃入都市更新地區範圍之建議，同意依市府本次會議回應意見辦理。

D.綜理表編號中研 4、5、7：有關提高住宅區或商業區法定容積率之建議，同意依市府本次會議回應意見辦理。

(3)成德生活圈

A.綜理表編號成德 1、3：有關陳情 202 兵工廠範圍之機關用地（新光段二小段 437、445、448 地號）比照毗鄰使用分區變更為住宅區之建議，同意依市府本次所提變更編號主成 2、新增細成擬 2 修正方案內容辦理。

B.綜理表編號成德 2：有關將東坡公園南側未開闢機關用地範圍變更為住宅區，並擬定為第二種住宅區之建議，同意依市府本次所提變更編號主成 1 變更為住宅區、細成擬 1 修正擬定為公園兼供兒童遊樂場用地，其管制及相關規定依市府本次會議所提修正內容辦理。

C.綜理表編號成德 4：有關將新工處保養廠新址變更為住宅區並與保護區私有地交換之建議，同意依市府本次會議回應，不予

採納。

D.綜理表編號成德 5：有關儘速將細成擬 1 兒童遊樂場與周邊計畫道路用地一併徵收取得之建議，同意依市府本次會議回應意見辦理。土地所有權人並得依 106 年 6 月 30 日修正公布之「臺北市容積移轉審查許可自治條例」規定申請容積移轉。

E.綜理表編號成德 6：有關放寬新庄埤公園用地變更條件之建議，同意依市府本次會議回應，仍維持 90 年 9 月 28 日公告「修訂臺北市南港區都市計畫通盤檢討案」之規定。

F.綜理表編號成德 7：有關違法徵收土地應先發還原地主、並整編附近土地變為住宅區之建議，同意依市府本次會議回應，陳情位置並未取得國防部同意辦理變更，且國防部仍有使用需求，故不予採納。

5.有關 90 年 9 月 28 日公告之南港區主要計畫通盤檢討案內「暫予保留部分」，同意市府本次所提說明，本次通檢案劃設為產業生活特定專用區範圍與前開暫予保留部分重疊之地區，於本主要計畫通盤檢討案公告前，仍可依 90 年通檢規定辦理；本主要計畫通盤檢討案公告後，仍准用都市計畫工業區檢討變更審議規範規定自擬細部計畫，依程序申請個案變更為住宅區或商業區。

6.有關 90 年 9 月 28 日公告之南港區主要計畫通盤檢討案內之容積獎勵上限規定，同意市府本次所提修正為：「本計畫範圍內各類建築申請案件，其容積獎勵合計之樓地板面積除依都市更新條例或都市計畫另有規定者外，不得超過原法定容積之百分之五十，並得視個案情況調降總獎勵上限。」。

7.本案南港通檢共歷經七次專案小組（含現勘）討論，業已完成五大生活圈計畫變更內容及市民陳情意見陳述與回應，全案請市府依歷次專案小組審查意見修正後，併同市府 7 月份將至地區召開之座談會議紀錄，提請委員會議公決。

九、本案提經臺北市都市計畫委員會 106 年 8 月 17 日第 714 次委員會議決議如下：

(一)本案南港區都市計畫通盤檢討案(包括主要計畫第二次通盤檢討及擬定細部計畫)，歷經 7 次專案小組會議(含 1 次現場會勘)已分別就發展定位、計畫人口、環境資源、土地使用及交通運輸等議題進行審視，並按各生活圈變更內容及公民團體陳情意見逐一討論，除以下幾點，其餘依專案小組建議意見及本次市府所送修正計畫書、補充資料修正通過。

1.玉成生活圈（主玉 5、細玉擬 5）、成德生活圈(修正主成 2、新增細成擬 2)：同意市府本次會議補充資料所提修正，免再另案辦理細部計畫變更並整體開發。

2.成德生活圈(修正主成 2、新增細成擬 2)同意市府本次會議所提註記，該市有住宅區土地供新工處保養廠工程車及重機械保養廠使用，但應於基地北側留設 4 公尺寬之通道供東側住宅區人車通行及指示建築線之用。

3.產業生活特定專用區土地使用管制，同意市府本次會議補充資料所提文字調整內容。

4.產業生活特定專用區內預留細部計畫道路容積調派一項，同意市府本次會議補充資料所提修正，預留細部計畫道路等相關必要公共設施，其容積可調派至相鄰建築基地內，並得核算都市更新容積獎勵，且不計入總容積上限。計畫書文字請市府再作檢視修正，用語並請精確、統一。

5.產業生活特定專用區屬第二類非老舊聚落之回饋機制，有關其容積移轉增加之容積需回饋 50%容積樓地板面積，如經市府同意改以代金繳納，為簡化程序，同意市府本次會議所提修正，代金數額得依申請容積移轉當年度之市場價格計算之，並於申請建照執照後、領取使用執照前向市府一次繳納完畢。

6.有關 6 處捷運場站周邊地區法定停車位減設規定，同意依市府本次會議所提內容予以訂定。

7.都市設計管制立體連通系統，同意依市府本次會議所提內容修正。

8.有關產業生活特定專用區編號 11 (東明里) 都市更新單元，同意市府本次會議補充資料修正範圍。

(二)公民或團體陳情意見，(一) 陳情編號中研-2 106 年 8 月 16 日補充書面陳情理由，同意本次會議市府回應說明，依第七次專案小組建議意見辦理。(二)其餘同意依專案小組建議意見及以上決議辦理。(詳 107 年 12 月 17 日府都規字第 10720732431 號公告實施「臺北市南港區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案」)。

玖、內政部都市計畫委員會審議情形

一、本案依前項臺北市都市計畫委員會決議內容修正後報請內政部核定，案經內政部都市計畫委員會 106 年 10 月 19 日召開第一次專案小組聽取簡報會議，出席委員初步建議意見如下：

本案建議除下列各點外，其餘准照臺北市政府核議意見通過，並請該府依照修正，檢送修正計畫書 10 份(修正內容請劃線)、計畫圖 2 份及處理情形對照表(註明修正頁次及簡要說明)到署後，再召開專案小組會議。必要時，擇期赴現場勘查。出席或未出席委員對於本專案小組初步建議意見，如有修正意見，請於文到 7 日內送回本署彙整處理，以資周延。

(一)發展定位：

本案擬以車站中心、軟體中心、文創中心、會展中心及生技中心等 5 大中心為發展定位，有關土地使用、交通運輸、韌性城市及都市防災等規劃，應以該 5 大中心為主軸，重新檢討修正，並請補充相關數據分析及如何具體落實於都市計畫。

(二)人口分析：

1.全臺北市計畫人口、現況人口及國發會未來預估之臺北市人口，各項人口數是否有所差距，應如何因應處理，請市府補充相關說明。另外，全市計畫人口與南港區發展之關聯性等，請補充說明。

2.本案原計畫人口(約 16 萬 8 千人)與現況人口(約 12 萬 2 千人)仍有差距，惟本案擬將計畫人口調升至 20 萬人，本計畫區如何引進人口或是否應適當調降計畫人口，請補充相關論述及說明，以作為檢討規劃各類公共設施用地之重要參據，並請納入計畫書敘明。此外，計畫人口如有變更，請於變更計畫內容章節增列變更內容。

3.南港區老年人口增加速度大於人口成長速度，本通盤檢討應針對人口老化現象，再作詳細規劃。

(三)土地使用：

1.本案擬變更為特定專用區部分，其功能定位應與當地發展作密切結合。

2.有關韌性城市、都市防災規劃與土地使用之關聯性，以及如何落實於都市計畫等，請補充敘明。

3.因應極端氣候及南港區已列管之 5 條土石流，請加強都市防災相關規劃，以減輕災害之影響。

4.有關歷史資源之保存維護，通常與都市更新產生衝突，請預先妥善規劃。

5.國家生技產業發展狀況及其腹地是否足夠，攸關南港地區之發展，請補充相關說明。

(四)交通分析：

1.有關南港區到內湖區、汐止地區及基隆地區之區域交通路網規劃情形，以及可否透過交通運輸動線之調整，減少交通壅塞之情形發生，請補充說明。

2.本案通盤檢討前後道路交通服務水準、停車空間供需情形及改善措施，請一併補充說明。

(五)其他計畫書應修正事項：

1.有關「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第五、六條規定，項目(如自然生態環境、都市災害、人口、建築、公共設施容受力、交通運輸等)，請於計畫書分章節逐項說明其詳細內容，據以研擬發展課題與對策，讓計畫書較具完整性。

2.有關人口與產業基礎分析資料，請更新至最新年度。

3.本計畫區內各類土地使用分區及公共設施用地之開發率、各類公共設施用地之服務水準，以及公園、體育場所、綠地、廣場與兒童遊樂場等 5 項公共設施用地是否符合都市計畫法第四十五條規定比例等，請補充說明。公共設施用地如有不足，請研提具體改善措施。

4.本案土地使用檢討原則請配合變更計畫內容，作適當之修正。

5.本案請就「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」有關規定(詳附件)，依附件檢核表格式說明其處理情形，相關內容如尚未納入計畫書敘明者，請補充敘明。

6.計畫書第 125 頁，有關「本主要計畫通盤檢討案變更工業區為特定專用區之土地，原屬本府 90 年 9 月 28 日府都二字第 9010582400 號公告『修訂臺北市南港區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案』暫予保留部分，包含編號 I-2(主玉 2)、I-4(主玉 3)、I-5(主東 5)、I-7(主東 1、主東 7)、I-8-2(主東 6)、I-9(主經 6)、I-10(主經 7)、I-11(主經 8)等範圍，仍得依上開 90 年通盤檢討案內政部都委會決議辦理。」乙節，請將各變更內容及當時本會決議，納入計畫書敘明。另外，本次都市計畫通盤檢討後，上開各變更內容與本通盤檢討案內變更計畫內容產生不一致之情形，致使同一土地之新計畫內容有兩種土地使用分區及不同規定，請市府重新檢討修正相關計畫內容。

7.計畫書所附臺北市都市計畫委員會公民或團體所提意見綜理表，非

主要計畫書必要文件，請予以刪除。如有需要，請於相關網站公開，並於細部計畫書敘明。

8.市府於本次會議中之簡報資料較為豐富，請補充納入計畫書敘明。

(六)變更計畫內容：詳附表，其中擬變更工業區為特定專用區部分，請依下列各點辦理後，下次會議繼續聽取簡報。

1.本會 102 年 7 月 30 日第 808 次會議附帶決議：有關「變更三重都市計畫(部分工業區為住宅區、公園用地、道路用地)(二重埔段中興小段 148 地號等 11 筆土地)案」審議時，相關委員所提「地區產業政策、工業區變更之定位、目標、方向、轉型策略；整體發展(區域性及小區域)之構想及劃設原則；個別開發之實質內涵(包括社區鄰里關係、交通、動線、如何帶動後期開發及期程...)；變更分區用途、功能、使用強度；道路退縮、人行空間、植栽綠化、防災、救災、景觀、公共設施及開放空間之留設；變更後經濟效益評估；變更工業區之替代策略等研提具體工業區變更通則或方案」之附帶決議，請臺北市政府參考其他縣市相關案例，研擬臺北市都市發展暨工業區變更策略，並修正計畫書相關內容。

2.本會 102 年 7 月 30 日第 808 次會議附帶決議內容，請列表逐項補充說明，並納入計畫書說明。

3.各變更編號內容請依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」有關規定，補充處理情形對照表及相關資料。各編號變更內容如符合上開審議規範第 12 點規定特殊情形，得經都市計畫委員會就實際情形審決者，請詳細說明其發展現況及符合特殊情形之理由。

(七)逕向本部陳情意見：

請市政府針對公民或團體陳情意見研提研析意見後，下次會議繼續聽取簡報。

(八)後續辦理事項：

1.本通盤檢討案變更計畫內容，如有超出公開展覽範圍者，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

2.本案經本會審決後，得視實際發展需要，檢具變更都市計畫書、圖，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。

二、本案經提內政部都市計畫委員會 107 年 1 月 16 日召開第二次專案小組聽取簡報會議，出席委員新增建議意見如下：

(五)臺北市都市發展暨工業區檢討變更策略出席委員初步建議意見：

本會 102 年 7 月 30 日第 808 次會議附帶決議：有關「變更三重都市計畫(部分工業區為住宅區、公園用地、道路用地)(二重埔段中興小段 148 地號等 11 筆土地)案」審議時，相關委員所提「地區產業政策、工業區變更之定位、目標、方向、轉型策略；整體發展(區域性及小區域)之構想及劃設原則；個別開發之實質內涵(包括社區鄰里關係、交通、動線、如何帶動後期開發及期程…)；變更分區用途、功能、使用強度；道路退縮、人行空間、植栽綠化、防災、救災、景觀、公共設施及開放空間之留設；變更後經濟效益評估；變更工業區之替代策略等研提具體工業區變更通則或方案」之附帶決議，經臺北市政府參考其他縣市相關案例，以 107 年 1 月 4 日府授都規字第 10641692500 號函送臺北市都市發展暨工業區檢討變更策略通過，建議除下列各點外，其餘準照市府核議意見通過，並請市府依照修正後，檢送變更策略 32 份及處理情形對照表(註明修正頁次及簡要說明)到署後，得先行提請委員會議報告。

1.有關臺北市全市工業區之供給與需求情形，請參考全國區域計畫，從整體工業區分派角度，檢討全市工業區之供給與需求，作為工業區變更之依據。

2.臺北市都市空間發展構想與產業發展之關係，請補充說明，並以示

意圖表示。

3.有關臺北市都市計畫工業區經市府整體考量後，短期內必須調整變更或確定維持之工業區，請以示意圖明確表示之。此外，請市府針對檢討後應維持及應變更之工業區，所衍生之公共設施需求，再行檢討。

4.臺北市目前工業區發展問題(如交通影響、產業關聯性、工業污染、農業區違規使用等)及其解決對策，請補充說明。

5.有關具有歷史保存價值之工業遺址，是否會影響臺北市產業發展及如何因應，請補充說明。

6.臺北市工業區現況目前多為二級產業發展，如何達到產業轉型之計畫目標及其實施策略，請補充說明。

7.臺北市現有工業區或產業用地繼續供原有產業升級之作法，請補充說明。

8.有關經濟部工業局提供書面意見請一併回應。

(1)依開會通知單所附之附件「臺北市都市發展暨工業區檢討變更策略」內容，該案仍未由臺北市都委會審定，建議應由臺北市都委會審核同意後，再依本策略執行通盤檢討工業區變更。

(2)本案部分乙種工業區預計變更為特定專用區，土地使用管制雖於細部計畫內規定，但仍建議於主要計畫說明預計引進產業種類。

三、本案經提內政部都市計畫委員會 107 年 4 月 18 日召開第三次專案小組聽取簡報會議，出席委員初步建議意見如下：

案經臺北市政府依歷次專案小組會議建議意見，以 107 年 4 月 3 日府都規字第 10732738700 號函送修正計畫書、圖及處理情形(如附件)，建議除下列各點外，其餘准照臺北市政府上開修正計畫書、圖通過，並請該府依照

修正後，檢送修正計畫書 32 份(修正內容請劃線)、計畫圖 2 份及處理情形對照表(註明修正頁次及簡要說明)到署，再提委員會議討論。出席或未出席委員對於本專案小組初步建議意見，如有修正意見，請於文到 7 日內送回本署彙整處理，以資周延。

(一)計畫書再修正內容：

1.本案現況人口(約 12 萬 2 千人)與原計畫人口(約 16 萬 8 千人)仍有差距，且考量臺灣地區人口發展趨勢，建議維持原計畫人口。後續相關重大建設計畫推動後，如確有增加計畫人口之必要者，再於下次通盤檢討時修正。

2.本案請依臺北市都市發展暨工業區檢討變更策略，修正計畫書相關內容。

3.有關臺北市政府 90 年 9 月 28 日發布實施之「修訂臺北市南港區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」內之暫予保留案件，既經臺北市政府於本通盤檢討案內重新檢討，並已納入變更計畫內容，後續不宜再以上開 90 年通盤檢討案內暫予保留案件提出申請，請納入計畫書敘明。

4.計畫書第 190 頁，有關變更工業區為特定專用區之土地，得依相關規定再變更為商業區或住宅區之相關說明，因與變更計畫內容不一致，建議予以刪除。

(二)變更計畫內容：詳附表一，其中擬變更工業區為特定專用區部分，請依下列各點修正計畫內容：

1.各編號變更內容性質相同，請整合為同一個編號，如符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 12 點規定特殊情形，得經都市計畫委員會就實際情形審決者，請詳細說明其發展現況及符合特殊情形之理由。

2.本案擬以都市更新方式開發，為避免本案發布實施後未實施都市更新前，衍生都市計畫法第 17 條第 2 項但書規定核發建築執照問題，

以及確保都市計畫具體可行，請先依本會審定之主要計畫內容、市府於細部計畫劃設之更新單元及都市更新條例有關規定，由實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。

(三)逕向本部陳情意見：詳附表二。

(四)後續辦理事項：

1.本通盤檢討案變更計畫內容，如有超出公開展覽範圍者，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

2.本案經本會審決後，得視實際發展需要，檢具變更都市計畫書、圖，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。

四、本案經提內政部都市計畫委員會 107 年 7 月 17 日第 926 次大會，審議決議如下：

本案除下列各點外，其餘准照臺北市政府 107 年 6 月 15 日府授都規字第 1076001731 號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

(一)變更主要計畫內容（含市府會中所提修正內容）：

編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	管制及相關規定	本會決議
主東 8	北部流行音樂中心北基地東側	特定專用區	特定專用區	4.46	依據南港輪胎公司 106 年 10 月 19 日南總字第 106328 號函、106 年	1.維持 98 年主要計畫及協議書規定於領取建造執照之日起 9 年內完	一、本案特定專用區原係工業區變更，前經南港輪胎公司與市府簽訂協

編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	管制及相關規定	本會決議
					11月23日南總字第106374號函、107年5月22日南總字第107139號等函檢送陳情書，暨依內政部都市計畫委員會107年4月18日第三次專案小組出席委員建議意見修改管制及相關規定，修訂理由詳附件二。	工，但刪除中間階段完工比例限制。 2.刪除主要計畫供住宅使用容積樓地板面積比例不得超過本案總樓地板面積之百分之30之規定，改於細部計畫載明供住宅使用之容積樓地板面積比例不得超過本案總容積樓地板面積百分之50。	議書，目前該變更案經市府補充說明未逾越協議書規定之開發期限，請納入計畫書敘明。 二、本案市府同意開發期程由「本計畫區內特定專用區之建設與工程應於建築執照核定起5年內進度達50%，7年內應達75%，9年內應全部完成」修正為「本計畫區內特定專用區之建設與工程，應於領取建造執照之日起9年內完工」1節，請將修正前後內容以及修正開發

編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	管制及相關規定	本會決議
							期程之實質理由，納入計畫書敘明。 三、本案住宅使用比例擬改於細部計畫規定之實質理由，請於計畫書敘明。 四、有關管制及相關規定一欄第2點「改於細部計畫載明供住宅使用之容積樓地板面積比例不得超過本案總容積樓地板面積百分之50」乙節，與本會專案小組建議不合，請予以刪除。 五、本案如需重新簽訂協議書者，

編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	管制及相關規定	本會決議
							請市府於細部計畫檢討時一併處理。
新增主研2	臺北市人軍公墓以南、究路北關研院以機用地	機關用地(供公車調度站、殘障重度訓練機構及精神病社會福利設施使用)	機關用地(本府機關使用)	0.95	1.現況作公車調度站使用，經目的事業主管機關社會局評估可開發樓地板面積過低；含私有土地須完成徵收始可利用興建效益不大，且已爭取東明公共住宅設置身心障礙全日型機構，業於101年6月21日報府核定撤銷徵收計畫，故函請都市發展局於辦理南港區都市計畫通檢討作業時參酌社會	--	照案通過。

編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	管制及相關規定	本會決議
					局意見調整修正(詳附件五及附件六)。 2.另一目的事業主管機關交通局則考量公車停車空間難覓，建議作為公車停車使用(詳附件七)。故刪除使用分區註記有關社會福利設施之規定，修正為供本府機關使用。		
主玉8	基隆河(向陽路以西)	行水區	河川區	9.77	1.依經濟部水利署88年8月17日邀集相關單位研商獲致結論辦理：「依水利法公告之水道治理	依相關法令規定辦理。	照案通過。
		堤防用地	河川區	1.15			

編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	管制及相關規定	本會決議
					計畫用地範圍內，原則上以劃定使用分區方式為之，其使用分區名稱統一以『河川區』明之」。 2.另依據本府工務局水利工程處107年6月20日查復結果新增堤防用地變更為河川區範圍。		
主東4	基隆河(向陽路至興華路)	行水區	河川區	10.28	1.依經濟部水利署88年8月17日邀集相關單位研商獲致結論辦理：「依水利法公告之水道治理計畫用地範圍內，原則上以劃定使用分區方式	依相關法令規定辦理。	照案通過。
		堤防用地	河川區	1.04			

編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	管制及相關規定	本會決議
					為之，其使用分區名稱統一以『河川區』明之」。 2.另依據本府工務局水利工程處107年6月20日查復結果新增堤防用地變更為河川區範圍。		
主經5	基隆河(興華路經至貿二路)	行水區	河川區	4.31	1.依經濟部水利署88年8月17日邀集相關單位研商獲致結論辦理：「依水利法公告之水道治理計畫用地範圍內，原則上以劃定使用分區方式為之，其使用分區名稱統一以『河川區』明	依相關法令規定辦理。	照案通過。
		堤防用地	河川區	2.26			

編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	管制及相關規定	本會決議
					之」。 2.另依據本府工務局水利工程處107年6月20日查復結果新增堤防用地變更為河川區範圍。		

(二)計畫書第89頁，都市再生策略地區非法律用語，為避免誤解，請酌予修正。

(三)計畫書圖變更編號、變更斜線及變更圖例如有錯誤，請查明修正。

(四)逕向內政部陳情意見：詳附錄-附表二，除編號3併變更主要計畫內容彙整表編號主東8外，其餘同意依本會專案小組建議意見辦理。

(五)專案小組會議後逕向內政部陳情意見：

陳情編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見	本會決議
1	闕永煌107年6月8日陳情事項如下： 1.下述內容請貴局節錄於研商會議記錄內，作為陳情人之理由。 2.臺北市南港區中南段2小段181至256-3等地號土地，台北市政府都發局認定民國45年為「文教區」之分區，本案土地於民國58年被	1.依據內政部都市計畫委員會第三次專案小組會議委員建議意見，本府於107年5月30日邀集陳情人與府內單位協商後達成共識(會議記錄詳本表備註一)，惟陳情人主張保有回饋30%土地容積之理由，提請內政部都市計畫委員會審議。	本案涉及細部計畫內容，請市府本於職權自行核處。

陳情編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見	本會決議
	劃為「機關用地」，本案土地北側地區〔中南段2小段181至237等地號〕土地，未見政府解編，卻於民國53年至66年間領照興建房屋〔詳『053-(營)-(縣港)-0398』、『061-(南港)-0038』、『064-(南港)-0048』、『065-(南港)-0052』、『066-(南港)-0076』等建照〕。本案土地與北側地區土地同為「文教區」，本案土地於民國58年被劃為「機關用地」，本案土地北側地區土地，未見政府解編而被劃為住宅區，也無需回饋30%之土地規定，產生不同管制規定，明顯不公平。且『066-(南港)-0076』建照之南港區中南段二小段196地號興建之房屋〔門牌號碼：研究院路二段037巷16號〕，明顯越界使用到「機關用地」範圍。 3.本案土地之地主向政府購買本案土地內之土地、50年來長期繳納地價稅都依「住3」標準給付給政府，本案土地欲興建房屋卻被政府依「住3特」檢討〔需回饋30%之土地規定及	2.經陳情人續於107年6月8日書面陳情主張保留回饋30%土地之容積乙節，依本府81年12月14日府工二字第81086893號公告「臺北市都市計畫公共設施保留地(通盤檢討)案」規定，變更機關用地為第三種住宅區，惟應提供30%之土地作公共設施(公園用地)。故捐贈公園後剩餘70%之第三種住宅區土地，其容積率依本市土地使用分區管制自治條例為225%；且容積率管制係屬細部計畫層級之規定，故本陳情意見建議不予採納。	

陳情編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見	本會決議
	法定空地集中留設〕，顯不公平及違反比率原則。 4.本案土地目前之房屋老舊，漏水、壁癌處處，請政府體恤民情所苦。 5.綜上，本案土地捐地30%，已造成本案土地開挖地下室興建停車位之損失，因此本案土地地主要求保有回饋30%土地之容積是合情合理之求。		
2	南港輪胎股份有限公司107年5月22日南總字第107139號函陳情意見如下： 1.經綜合評估旨揭主要計畫通盤檢討案之審議期程，建請同意本陳情案併通盤檢討變更住宅使用比例及開發時程限制辦理。 2.針對特定專用區住宅使用比例由30%提高至50%乙節，前經本公司委託專家評估(如附件一)，認係可配合南港地區發展需求，亦符合台北市都委會細部計畫通盤檢討案之決議。故建請依內政部都委會專案小組建議刪除主要計畫住宅比例不得大於30%之規定，由市府於細部	1.查陳情人自105年6月21日領取建造執照迄今，尚未逾越98年主要計畫及協議書規定開發期程。 2.本件係陳情人請本府將陳情意見納入南港區第二次通盤檢討案辦理。 3.有關陳情人主張住宅使用樓地板面積比例由30%提高至50%乙節，查陳情人委託仲量聯行公司評估南港地區尚有居住需求，且南港通檢細部計畫草案已將南港區商業產業軸帶之特定專用區與特定商業區共計10處基地提高至50%，並經本市都市計畫委員會106年8月17日第714次大會審議通過送內政部審議在案。	併變更主要計畫內容彙整表編號主東8。

陳情編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見	本會決議
	計畫自行斟酌核處。 3.關於開發時程限制方面，本案擬配合南港區發展政策及人陳意見，於主要計畫及細部計畫通盤檢討案核定發布實施後，賡續辦理建築設計調整及都市設計、都市更新與環境影響評估等相關變更作業；然因建築設計調整及相關變更作業勢將影響本案前期之建設與工程開發時程，因此建請除保留應於9年內全部完成之規定外，取消應於建築執照核定起5年內進度達50%，7年內應達75%之規定。 4.為改善基地及其附近地區之環境及景觀品質，本公司將先行辦理相關簡易綠美化措施併予敘明(如附件二)。	因內政部都委會第3次專案小組建議意見(略以)：「住宅使用比例並非一定要於主要計畫層級表明，故建議刪除主要計畫住宅比例不得大於30%之規定，並請市府於細部計畫自行斟酌核處。」，故依上開意見刪除主要計畫住宅使用樓地板面積比例規定，改於細部計畫通盤檢討案內辦理，並將修正結果新增變更編號主東8，檢附陳情理由於主要計畫附件二，併提內政部都委會大會審議。 4.另有關陳情人主張開發期程除保留98年主要計畫及協議書規定於領取建造執照之日起9年內完工之總期程，僅刪除中間階段完工比例限制乙節，建議予以採納，並將修正結果新增變更編號主東8，併提內政部都委會大會審議。 5.惟查陳情人歷次陳情「建築執照」皆屬誤植，依98年主要計畫及協議書規定應為「本案特定專用區之建設與工程應於『建造執照』核定日起……，9年內應全部完成。……。」，併予澄明。	
3	陳金賜106年10月31日	1.有關陳情人表示研究院	本案涉及

陳情編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見	本會決議
	陳情書(立法委員李彥秀106年11月6日交辦案件)，及107年4月20日陳情書(臺北市議員高嘉瑜交辦案件)(本府收文日107年5月29日)陳情事項如下： 一、陳情請求 請高議員嘉瑜轉交臺北市政府都市發展局考量檢討本(南港區新富)里都市計畫地使用分區管制規定，以利本里內舊有建物更新，並與劃定更新範圍以提升整體環境。 二、陳情地點 誠正國中西側住宅區土地，位於南港區新富里富康街以東、富康街47巷以南、富康街1巷16弄以西、研究院路一段101巷以北範圍。 三、建議事項 (一)新富里僅以南港路與南港國際展覽館比鄰，與捷運兩站相望，也與南港軟體園區近在咫尺。鐵路地下化後，更形成為密不可分的生活圈，是可預期的憧憬。 (二)本里研究院路一段兩側及富康街均為早期開發之舊社區，區內建物老舊密集，且土地所有權人持分複	路一段兩側及富康街為老舊窳陋地區乙節，查該地點位於捷運南港展覽館周邊，符合南港區劃定都市更新地區檢討原則，後續將另案配合本市89、91年都市更新地區檢討，劃設為都市更新地區。 因本項陳情意見非屬主要計畫審議範疇，故建議於本市都市更新地區案內辦理，不納入主要計畫通盤檢討案。 2.另有關陳情人建議將住3改為商3乙節，查本府90年9月28日公告「修訂臺北市南港區都市計畫主要計畫通盤檢討案」商業區變更原則如下： (1)配合各項重大建設。 (2)符合大眾運輸服務範圍之街廓(以車站出入口之街廓面積不大於1公頃者及範圍達街廓面積二分之一以上者)，且至少一邊臨接15公尺以上道路或臨接道路未達15公尺但商業發展達商一平均值以上者。」。 經檢視陳情地點未符前開90年第一次通盤檢討之商業區變更原則，故本項陳情意見本	主要計畫之陳情意見，同意依臺北市政府研析意見辦理；其餘非屬主要計畫之陳情意見，請市府本於職權自行核處。

陳情編號	陳情人及陳情事項	臺北市政府研析意見	本會決議
	雜，未來整建不易，實為老舊窳陋地區。 (三)請臺北市政府都市發展局研議研究院路一段及富康街為商三特及富康街 47 巷、49 巷、51 巷、53 巷至研究院路一段 101 巷為住三。依此容積率均為二二五，應提升商三特為商三。住三也請改為商三，並與劃定更新社區以利里內之開發，創造美麗的遠景。	府建議仍維持原使用分區不予採納。 3.至有關陳情人建議將商三特改為商三乙節，查該項陳情意見不涉及主要計畫變更層級，係因商三特及商三於主要計畫層級皆為商業區，基於本市容積率管制公平一致性並考量地區環境容受力，法定容積率不宜提高；另按本市商業區通案變更原則，商特區之建蔽率及容積率仍維持原使用分區之規定，僅土地使用項目得比照商業區規定，並應依本市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案規定辦理回饋。故本項陳情意見本府建議不予採納。	

(六)後續辦理事項：

1.本通盤檢討案變更計畫內容，如有超出公開展覽範圍者，請依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

2.擬以都市更新方式開發之變更內容，為避免本案發布實施後未實施都市更新前，衍生都市計畫法第 17 條第 2 項但書規定核發建築執照問題，以及確保都市計畫具體可行，請先依本會審定之主要計畫內容及都市更新條例有關規定，由實施者擬具都市更新事業計畫草

案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。

3.本案經本會審決後，得視實際發展需要，檢具變更都市計畫書、圖，分階段報請內政部核定，依法公告發布實施。

拾、本案實施者(雄域建設股份有限公司)擬具都市更新事業計畫案，經本府以 112 年 5 月 16 日府都新字第 11260035271 號公告公開展覽，展覽期間自 112 年 5 月 18 日起至 112 年 6 月 1 日止共計 15 日，爰配合依規定修正主要計畫完竣報請內政部核定，並經內政部 115 年 9 月 9 日台內國字第 1150034941 號函核定在案。

附件一、臺北市都市計畫委員會 112 年 12 月 14 日第 812 次委員會議紀錄（摘錄）

臺北市都市計畫委員會第 812 次會議紀錄

時間：中華民國 112 年 12 月 14 日（星期四）下午 2 時

地點：市政大樓 N206 審議室

主席：李四川兼主任委員　　彙整：蔡立睿

出席委員：(詳簽到表)

列席單位人員：(詳簽到表)

案件一覽表：

審議事項

一、劃定臺北市中山區北安段一小段 110-2 地號等 9 筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案

二、擬定臺北市南港區玉成段一小段 374 地號等產業生活特定專用區（一）(住)、綠地用地細部計畫案

三、修訂國父紀念館周圍特定專用區土地使用分區管制暨都市設計管制規定細部計畫案

四、修訂臺北市士林區至善段五小段 3-1 地號等機關用地(國立故宮博物院)山坡地管制範圍細部計畫案

五、擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案

壹、審議事項

審議事項二

案名：擬定臺北市南港區玉成段一小段 374 地號等產業生活特定專用區（一）(住)、綠地用地細部計畫案

案情概要說明：

一、申請單位：雄域建設股份有限公司

二、辦理單位：臺北市政府

三、法令依據：都市計畫法第 22 條、第 24 條

四、計畫緣起：

本案屬市府 107 年 12 月 17 日公告實施「臺北市南港區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」之暫予保留地區（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，並由實施者擬具都市更新事業計畫草案辦理公開展覽後，併同辦理細部計畫法定程序。

本計畫區業於 112 年 4 月 26 日申請都市更新事業計畫報核，並於 112 年 5 月 18 日起公開展覽 15 日。申請單位爰依前揭主要計畫案規定，依都市計畫法第 22 條及第 24 條規定，擬定本細部計畫。

五、計畫範圍、面積及權屬

（一）計畫範圍：南港區南港路三段、南港路三段 80 巷、南港路三段 106 巷、松河街所圍街廓範圍內部分土地。

（二）面積約 3,007 平方公尺。

（三）土地權屬皆為私有土地。

六、計畫內容：詳計畫書、圖。

七、公開展覽：

（一）本案自 112 年 10 月 18 日起至 112 年 11 月 16 日公開展覽 30 天，並以 112 年 10 月 17 日府都規字第 11230509064 號函送到會。

（二）市府於 112 年 11 月 1 日召開公展說明會。

八、公民或團體意見：無。

決議：

一、本案應回饋 37%部分，請以全部捐贈土地進行規劃。

二、有關回饋內容與區位，請市府與申請單位參考委員意見，綜合考量公共利益與地主權益提出替代方案後，再提會討論。

委員與出席單位發言摘要

劉玉山委員

1. 簡報第 10 頁載明，依都市計畫工業區檢討變更審議規範規定，有關回饋 37%公共設施用地及可建築土地是「應」回饋，目前回饋 37%的土地分成兩個部分，一部分是 30%的綠地用地，一部分是 7%的可建築用地，請問本案 30%與 7%如何分配得出?
2. 回饋 7%可建築土地的部分約 200 多平方公尺，經市府評估無法單獨興建，7%如果提高至 10%或 15%，是否即得以單獨興建，這是一個方向。另一個方向是若市府不需要可建築用地，7%的部分是否可移作公共設施用地，即 37%都作為綠地使用，從市府及公共利益立場，建議應回饋 37%全數為捐贈土地，與審議規範規定之回饋精神較為相符。

王秀娟委員

1. 請說明回饋 37%土地部分是如何分配。
2. 本案西側街廓回饋所留設之公園留在街廓中間，未能銜接松河街、南港路串聯河岸建構公共可行性高之步行系統，亦衍生日後管理維護疑慮，惟該案已完成都市計畫公告作業，於都市設計審議階段已無法要求調整回饋區位及形狀。
3. 本案擬回饋綠地北側未來將興建 20 層以上住宅大樓，該綠地日照、綠化條件不佳，亦不利周邊民眾使用，不宜以申請單位之發展需求逕行決定，建議市府可於都市計畫階段就回饋類型與區位有更上位的指導，並考量公共遊憩需求。

林靜娟委員

1. 本案基地回饋土地的位置其實是會影響整體街廓，在這個大街廓中，本案基地是最先開發，理論上考量整個街廓的環境，回饋之綠地留在基地的南側或西側會是二個完全不同的結果。以現行方案而言，建築是北邊面向河岸，南邊面向綠地，對地主而言是最佳方案。
2. 建議市府應以公共利益的角度來思考，若留在基地西側，未來是可以逐步形成一個生活系統，並且與河岸有較多連結，街廓內其它建築可能都可透過這開放空間延伸至河岸的開放性。本案基地綠地留在南側及西側，一個是對私人利益最大，一個是對公共利益最大，建議應以公共利益為主要考量。

薛昭信委員

1. 以目前所提方案回饋綠地設置於基地南側，對地主而言是最佳方案，因前面面河岸，後面又有公園，對建商而言是100分，但對公益性而言，可能沒有對地主受益來的大。
2. 就申請單位會上補充會前評估回饋綠地留設區位的方案中，方案1及方案2對地主而言，根本無法與現行方案比，故建議可以是將方案1與本次所提方案折衷考量，形成一個L型開放空間，如此不會犧牲太多面寬，又至少能將中間的通路留設出來，如此無論是空氣流通或太陽日照，未來皆可能透過此廊道與河岸之間有所連結。

申請單位說明

1. 本案一開始是提出回饋 37%的公共設施用地作綠地使用，112年5月與市府研商會議討論結果是回饋37%綠地用地。但至臺北市市有資產供需整合會議討論，決議將計畫改為回饋 30%綠地用地及 7%改繳代金。其中回饋 30%是依都市

計畫工業區檢討變更審議規範規定，捐贈之公共設施用地不得低於總面積 30%，故本案回饋至少 30%作綠地用地，剩下的可建築用地僅 7%，惟本案是以都市更新方式開發，一旦增加可建築用地之回饋比例，會影響地主分配的權益，所以無法再提高回饋比例。綜上述原因，本案回饋計畫就調整成回饋 30%綠地用地和 7%改以回饋代金方式辦理。

2. 有關綠地位置部分，本案基地所在街廓屬狹長型，在都市計畫上，不管是細部計畫道路要求退縮，或基地臨路部分需退縮人行道，都已有完善規範南北向的動線，可呈現綠廊軸帶，反倒是街廓內較缺乏串連東西向步行空間。若東西向有一些開放空間錯落於街廓內，可以使整個街廓不會這麼壅擠，鄰棟間距和通風採光較好。另若將綠地用地配置在基地南側，開放性反而較足夠，因基地南側現況是屬第一類老舊聚落，基本上不太可能透過回饋而留設大型開放空間。綜合以上考量，本案將綠地設在基地南側是最能滿足周邊民眾與就業者者需求，加上面寬充足，約 27 公尺，會是寬敞、通風、採光好的開放空間。

都市發展局楊智盛總工程司

1. 有關回饋計畫內容，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總面積 30%。過去是有回饋 37%皆為公共設施用地之案例，所以我們初審也是這樣處理。但本案提到本市市有資產供需整合會議後，該次會議是認為原訂回饋之 7%可建築土地若無法興建，回饋代金予市政府也可行，故有此決議。

2. 有關留設綠地位置的部分，在我們初審討論過程中有提到三個方案，即簡報所示方案 1、2 及本次所提方案。當時我們是比較希望以方案 1 為主，惟申請單位認為方案 1 對建

築物的配置不好，而方案 2 則是本案基地夾在 2 個建築基地中間。另又考量本案基地之南側是屬於第一類老舊聚落，未來實際上不可能像本案是回饋公共設施用地，故最終討論是以讓這些綠地空間串聯的方案。但這部分尊重委員會討論結果。

3. 考量公共利益最大化並兼顧地主權益，建議申請單位研析後，再提會討論。

李四川兼主任委員

1. 市府在受贈回饋土地後，負有公共設施用地之管理維護責任，但若公共設施用地僅有開發案或少數人獲益，則有待商榷，仍須進一步討論。
2. 建議先明確本案回饋 37%部分，全數調整為捐贈土地。至於回饋內容與區位，就請市府與申請單位綜合公共利益與地主權益，提出可行方案後再提會討論。

附件二、臺北市都市計畫委員會113年5月16日第817次委員會議紀錄（摘錄）

臺北市都市計畫委員會第817次會議紀錄

時間：中華民國113年5月16日（星期四）下午2時

地點：市政大樓N206審議室

主席：李四川兼主任委員　　彙整：鍾佾芯

出席委員：(詳簽到表)

列席單位人員：(詳簽到表)

案件一覽表：

報告事項 臺北市都市計畫委員會待提會審議案件 **審議事項** 擬定臺北市南港區玉成段一小段374地號等產業生活特定專用區（一）(住)、綠地用地細部計畫案

壹、報告事項

案名：臺北市都市計畫委員會待提會審議案件

提案單位：都市計畫委員會

說明：

一、本會依都市計畫法、都市更新條例等相關法令辦理都市計畫、更新地區及都市更新計畫之審議作業，目前待提會審議案件計有3案，1案(編號2)提本(817)次委員會；2案(編號1、3)待補充資料到會，其中編號1已逾三個月未有資料到會。

二、個案審議情形公布於本會網站，並依本會會議注意事項定期追蹤已逾三個月未有資料到會之案件辦理進度，並視需要提委員會報告。

貳、審議事項

案名：擬定臺北市南港區玉成段一小段374地號等產業生活特定專用區（一）(住)、綠地用地細部計畫案

案情概要說明：

一、申請單位：雄域建設股份有限公司

二、辦理單位：臺北市政府

三、法令依據：都市計畫法第22條、第24條

四、計畫緣起：

本案屬市府107年12月17日公告實施「臺北市南港區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」之暫予保留地區（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，並由實施者擬具都市更新事業計畫草案辦理公開展覽後，併同辦理細部計畫法定程序。

本計畫區業於112年4月26日申請都市更新事業計畫報核，並於112年5月18日起公開展覽15日。申請單位爰依前揭主要計畫案規定，依都市計畫法第22條及第24條規定，擬定本細部計畫。

五、計畫範圍、面積及權屬：

（一）計畫範圍：南港區南港路三段、南港路三段80巷、南港路三段106巷、松河街所圍街廓範圍內部分土地。

（二）面積約3,007平方公尺。

（三）土地權屬皆為私有土地。

六、計畫內容：詳公展計畫書、圖。

七、公開展覽：

（一）本案自112年10月18日起至112年11月16日公開展覽30天，並以112年10月17日府都規字第11230509064號函送

到會。

（二）市府於112年11月1日召開公展說明會。

八、公民或團體意見：無。

九、審議歷程：本案經提112年12月14日第812次會議決議：

（一）本案應回饋37%部分，請以全部捐贈土地進行規劃。

（二）有關回饋內容與區位，請市府與申請單位參考委員意見，綜合考量公共利益與地主權益提出替代方案後，再提會討論。

十、市府以113年4月26日北市都規字第1133018394號函提續審資料到會，重點如下：

（一）回饋計畫改以回饋37%綠地用地，回饋面積計約1,112.59平方公尺，增加210.49平方公尺。

（二）回饋之綠地用地改為臨松河街面寬10公尺、臨南港路三段80巷面寬11公尺之L型綠地。

決議：本案除依以下幾點，其餘依公展計畫書、圖及本次會議市府所送提會資料之修正對照表修正通過。

（一）為提供友善人行環境，請申請單位依回應意見於後續規劃設計時，將建築基地西側及南側之法定空地以開放式、無圍籬之設計與綠地整體規劃。

（二）未來依照南港區都市計畫通盤檢討案之產業生活特定專用區規定，個案申請變更都市計畫時，請市府以基地所在街廓為範圍提出整體開放空間規劃設計構想，以利串連與整合開放空間系統。

附帶建議：請工務局協助於南港產專區個案更新改建時，由實施者向台電公司申請周邊電桿下地，以減少開挖人行道情形。

參、散會(下午2時36分)

附件三、臺北市政府 112 年 5 月 16 日府都新字第 11260035273 號公告

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府電子公告欄

臺北市政府　公告

發文日期：中華民國112年5月16日
發文字號：府都新字第11260035271號
附件：都市更新事業計畫書圖1份

主旨：公告公開展覽雄域建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區玉成段一小段374地號等2筆土地都市更新事業計畫案」書圖，並訂於民國112年5月30日舉辦本案公聽會。

依據：都市更新條例第32條、都市更新條例施行細則第8條規定辦理。

公告事項：

一、公開展覽期間及地點：

(一)展覽日期：自民國112年5月18日起，至112年6月1日止，公開展覽15日。

(二)展覽地點：臺北市政府電子公告欄(網址：https://www.gov.taipei/，於「市政公告」>「電子公告欄」查詢)、臺北市都市更新處、臺北市南港區公所、臺北市南港區西新里辦公處公告欄。

二、網路公開展覽及查詢方式：

(一)展覽日期：自民國112年5月18日起，至112年6月1日止，公開展覽15日。

(二)展覽網址：https://uro.gov.taipei/。

(三)查詢方式：進入臺北市都市更新處官網都市更新雲端查詢，並輸入本案資料搜尋即可。

(四)注意事項：展覽期間涉及個人資料蒐集及利用者，應依「個人資料保護法」相關規定辦理，並自行負相關法律責任。

第1頁 共2頁

三、公聽會舉辦日期及地點：

(一)公聽會日期：民國112年5月30日（星期二）下午3時整。

(二)公聽會地點：本市南港區西新區民活動中心（臺北市南港區成功路1段99號）。

(三)上述時間與地點已於臺北市都市更新處網頁周知（https://uro.gov.taipei/）。

四、公聽會發言要點將於公聽會召開後上網供民眾閱覽（本市都市更新處網址，https://uro.gov.taipei/）。

五、張貼處：

(一)臺北市政府電子公告欄(網址：https://www.gov.taipei/，於「市政公告」>「電子公告欄」查詢，計畫書圖置於市政大樓1樓東區都市計畫工作站提供閱覽)。

(二)臺北市都市更新處公告欄。

(三)臺北市南港區公所公告欄。

(四)臺北市南港區西新里辦公處公告欄。

(五)刊登臺北市政府公報（不含附件）。

(六)刊登新聞紙3日。

市長蔣萬安

本案依分層負責規定授權人員決行

臺北市政府 都市發展局	
業務主管	申請人代表
承辦人員	