臺北市都市計畫書

擬定臺北市南港區南港段四小段521地號等產業生活特定專用區(二)(聚)細部計畫案

臺北市政府

中華民國115年11月4號府都規字第11530617851號公告公開展覽

臺北市都市計畫書

擬定臺北市南港區南港段四小段521地號等產業生活特定專用區(二)(聚)細部計畫案

臺北市政府

中華民國115年11月4號府都規字第11530617851號公告公開展覽

目錄

壹、計畫緣起及範圍.....1
貳、主要計畫概要.....6
參、「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」內有關產業生活特定專用區之發展構想.9
肆、計畫構想.....12
伍、計畫內容.....15
陸、事業及財務計畫.....21
柒、其他.....21

附件.....22

圖目錄

圖 1 計畫範圍套繪都市更新單元指示線示意圖 3
圖 2 計畫位置示意圖.....4
圖 3 計畫區土地權屬示意圖.....5
圖 4 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 7
圖 5 主要計畫變更示意圖.....8
圖 6 擬定特定專用區為產業生活特定專用區(一)、(二)位置示意圖 9
圖 7 都市更新單元指示線示意圖.....10
圖 8 退縮留設開放空間位置示意圖（二） 11
圖 9 建築物第 1 至 2 層指定作「支援商務」或「公共服務」使用位置示意圖 11
圖 10 產業生活特定專用區編號 10-3 第一類老舊聚落範圍示意圖 13
圖 11 計畫區規劃構想示意圖.....14
圖 12 擬定臺北市南港區南港段四小段 521 地號等產業生活特定專用區細部計畫示意圖.....16
圖 13 計畫區開放空間系統示意圖.....20

表目錄

表 1　計畫區土地權屬統計表.....2
表 2　細部計畫擬定土地使用分區內容說明表 15
表 3　計畫區土地使用強度一覽表 17

案　　名：擬定臺北市南港區南港段四小段 521 地號等產業生活特定專用區(二)(聚)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：詳如計畫圖示

類　　別：擬定

法令依據：都市計畫法第 22 條、都市更新條例第 35 條

詳細說明：

壹、計畫緣起及範圍

一、計畫緣起

依臺北市政府 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，本細部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，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。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。

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,於 115 年 1 月 21 日申請都市更新事業計畫報核，並依本府 115 年 7 月 14 日府都新字第 11560008081 號公告，自 115 年 7 月 16 日至 115 年 8 月 14 日辦理公開展覽 30 日。本計畫依「變更臺北市南港區都市計畫工業區為特定專用區(南港段四小段 521 地號等)主要計畫案」規定，配合「擬訂臺北市南港區南港段四小段 521 地號等 35 筆土地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。

二、計畫範圍與權屬

本計畫區位屬臺北市政府 108 年 1 月 18 日府都規字第 10760657151 號公告「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，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（詳圖 1）。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。本計畫範圍為都市更新單元編號 10-3，符合都市更新單元指示線之範圍。

計畫區位於臺北市南港區南港路二段、向陽路、市民大道八段所圍街廓範圍內部分土地（詳圖 2），包括臺北市南港區南港段四小段 521 地號等 35 筆土地，計畫面積約 2,842.00 平方公尺，皆為私有土地（詳表 1、圖 3）。

表 1 計畫區土地權屬統計表

地段	地號	土地面積（平方公尺）	所有權人
南港段四小段	521	28.00	私有
	521-1	82.00	
	521-2	72.00	
	521-3	64.00	
	521-4	64.00	
	521-5	57.00	
	521-6	55.00	
	521-7	46.00	
	521-8	41.00	
	521-9	37.00	
	521-10	55.00	
	521-11	59.00	
	521-12	129.00	
	521-13	157.00	
	521-14	225.00	
	521-16	12.00	
	521-17	14.00	
	521-18	3.00	
	521-19	5.00	

地段	地號	土地面積（平方公尺）	所有權人
	521-20	4.00	
	521-21	2.00	
	521-22	1.00	
	524	20.00	
	525	195.00	
	526	75.00	
	527	101.00	
	528	30.00	
	529	55.00	
	530	65.00	
	531	67.00	
	532	72.00	
	533	45.00	
	534	811.00	
	535	80.00	
	545-1	14.00	
合計		2,842.00	

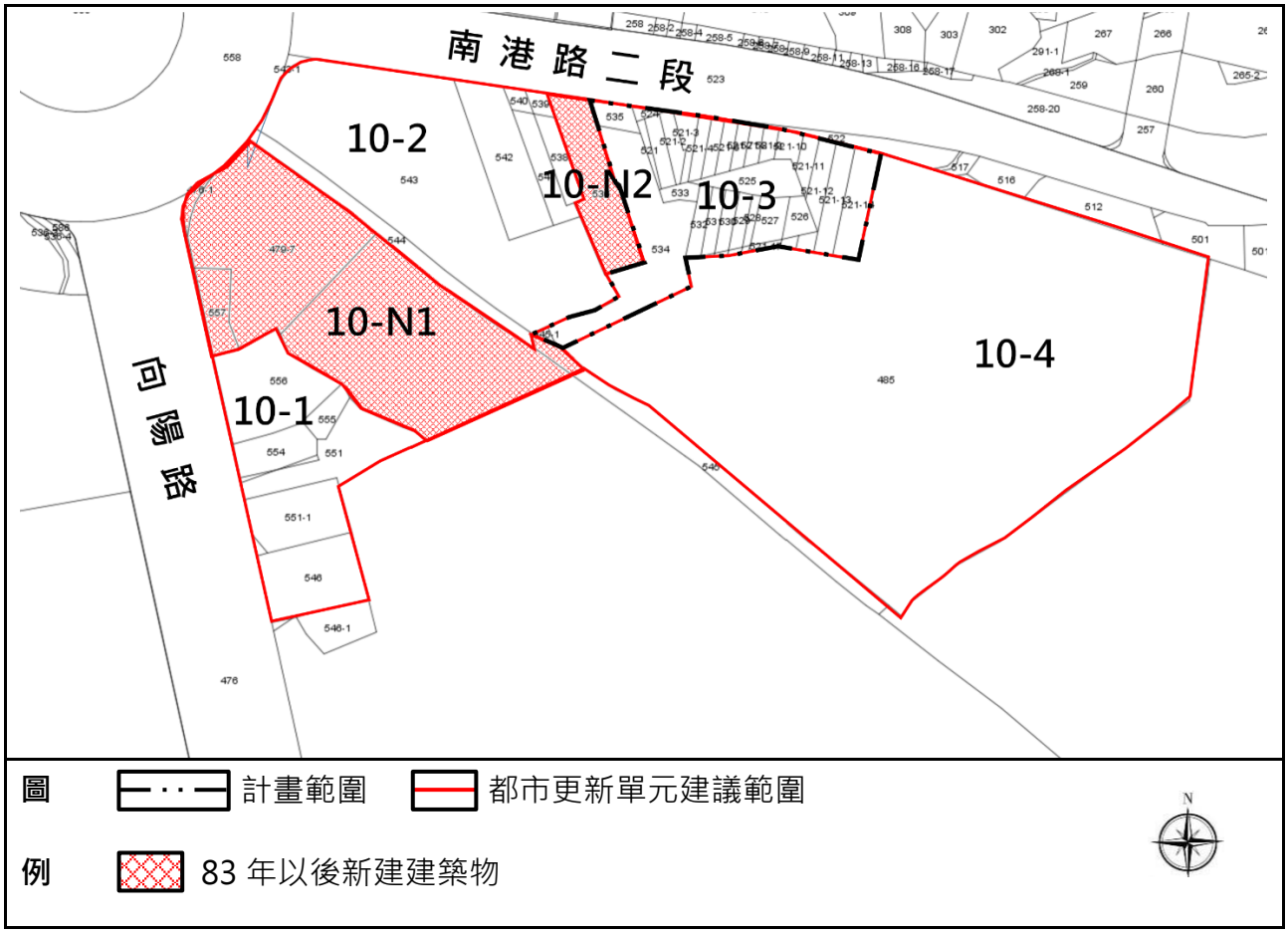


圖 1 計畫範圍套繪都市更新單元指示線示意圖


住3
住3(特)
南港路二段
住3
機
工2
國小
向陽路
國中
商
公(供流行音樂中心使用)
圖例
計畫範圍
工2 第二種工業區
商 商業區
住3(特) 第三種住宅區(特)
住3 第三種住宅區
公 公園用地(供流行音樂中心使用)
機 機關用地
國小 國小用地
國中 國中用地
N

圖 2 計畫位置示意圖

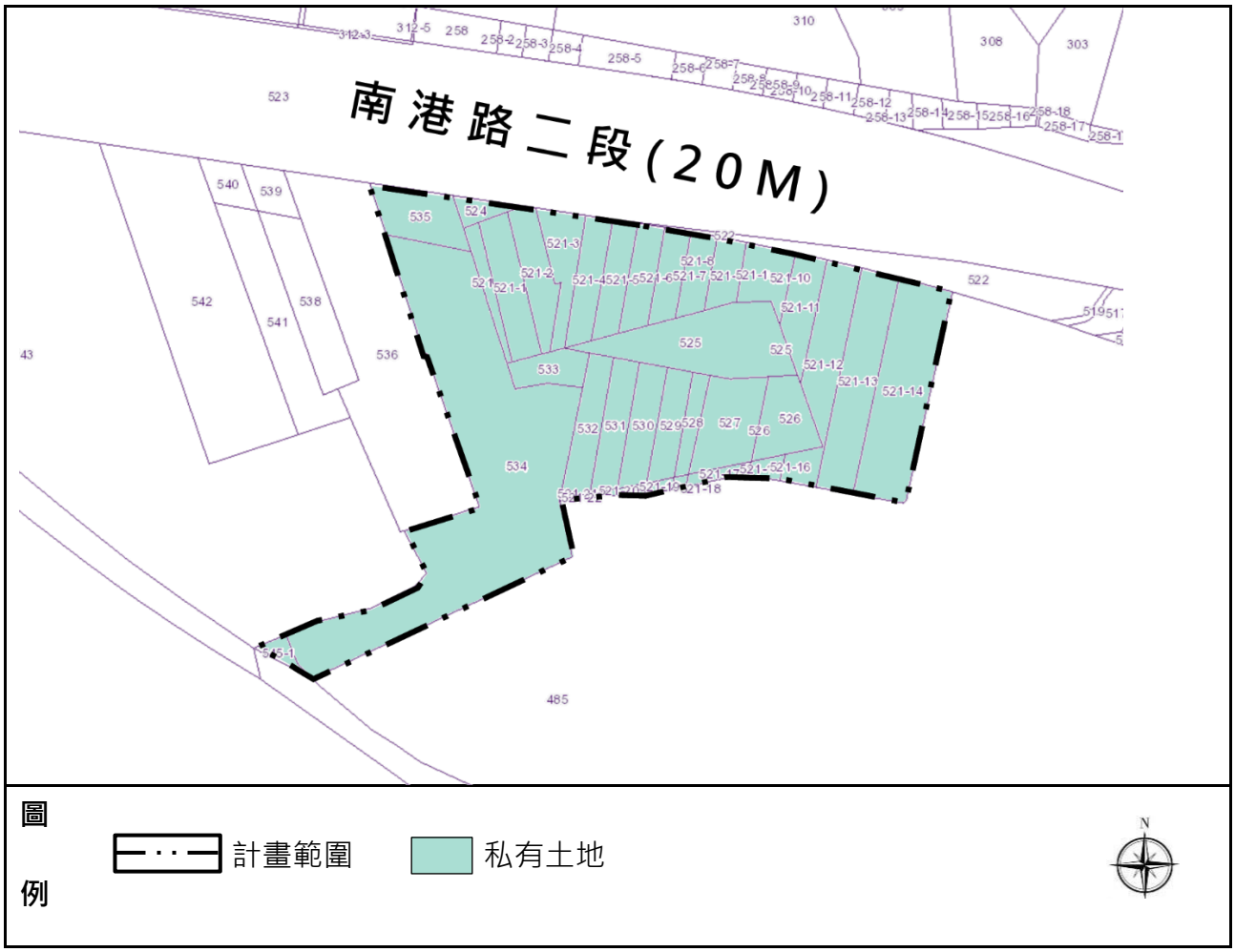


圖 3 計畫區土地權屬示意圖

貳、主要計畫概要

「變更臺北市南港區都市計畫工業區為特定專用區(南港段四小段521地號等)主要計畫案」內容摘要如下：

一、為配合南港區發展特性整體規劃，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」規定，採都市更新方式辦理，變更工業區為特定專用區，其變更理由及條件內容如下：

(一)變更理由

依臺北市政府107年公告「臺北市南港區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案」，本計畫區位變更編號主東5範圍內，屬暫予保留地區(一)，原則同意變更工業區為特定專用區(詳圖4)。但應依主要計畫暫予保留範圍、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，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。

(二)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。

(三)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。

（1）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。

（2）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。

(四)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。

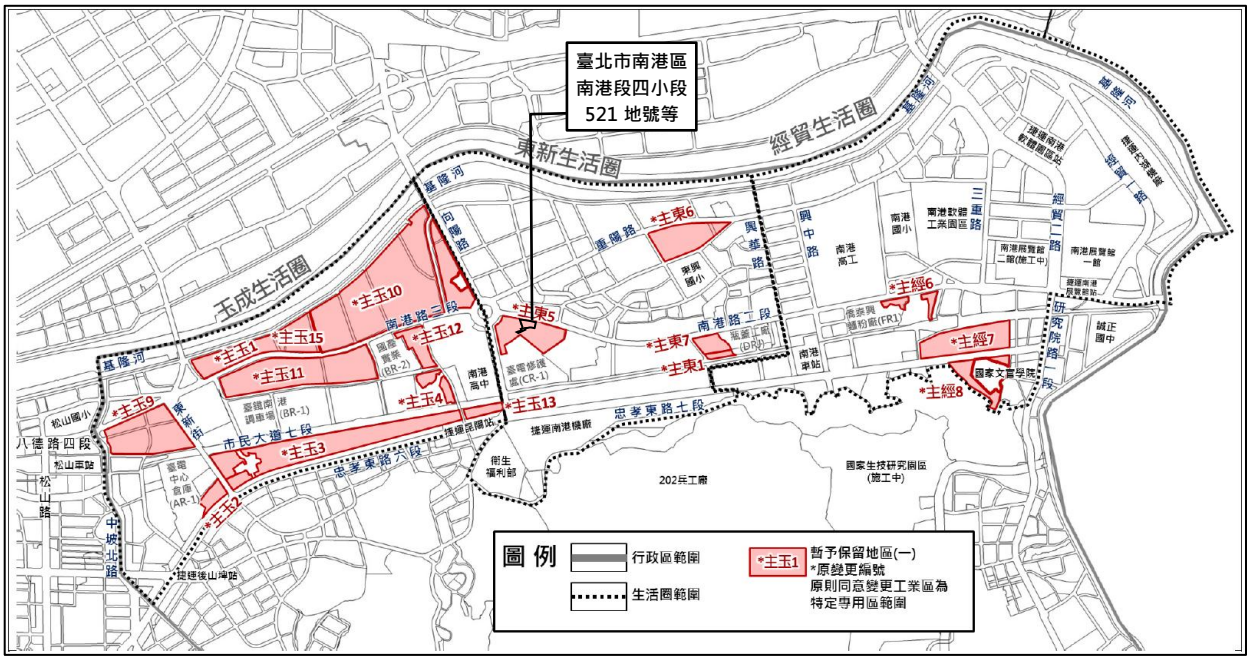


圖 4 暫予保留地區(一)原則同意變更工業區為特定專用區位置示意圖

資料來源：臺北市南港區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案，本計畫繪製。

二、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（詳圖 5），以配合南港區發展特性整體規劃，增加土地使用彈性及效率，允許住宅使用。

三、為配合生態景觀廊帶、串連周邊綠帶系統，提升步行環境品質並降低未來開發衍生之交通衝擊，應於細部計畫檢討留設必要之開放空間。



圖 5 主要計畫變更示意圖

參、「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」內有關產業生活特定專用區之發展構想

依據臺北市政府 111 年 12 月 1 日府都規字第 11100989601 號公告實施之「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」規範向陽路以東原屬第二種工業區土地擬定為產業生活特定專用區（二）（詳圖 6），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（詳圖 7），並規範相關退縮留設開放空間，建築物第 1 至 2 層指定作「支援商務」或「公共服務」使用（詳圖 8、圖9）等內容。

本計畫區內均屬第一類老舊聚落，於第一類老舊聚落作住宅使用者須依環境友善措施規定辦理，並得依相關規定核算容積獎勵：1. 基地內臨計畫道路側退縮留設至少 4 公尺以上帶狀式開放空間、2. 集中留設法定空地提供休憩使用、3. 新建建築物應取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上，並取得綠建築標章及 4. 基地綠覆率達 70%以上。

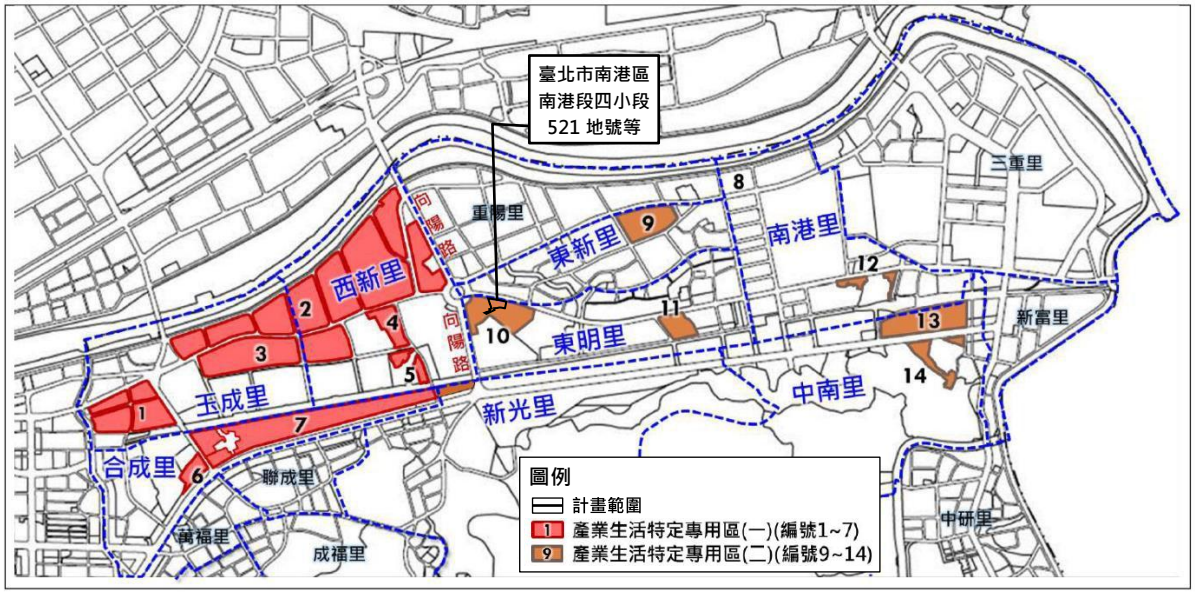


圖 6 擬定特定專用區為產業生活特定專用區(一)、(二)位置示意圖

資料來源：臺北市政府 111 年 12 月 1 日公告「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」

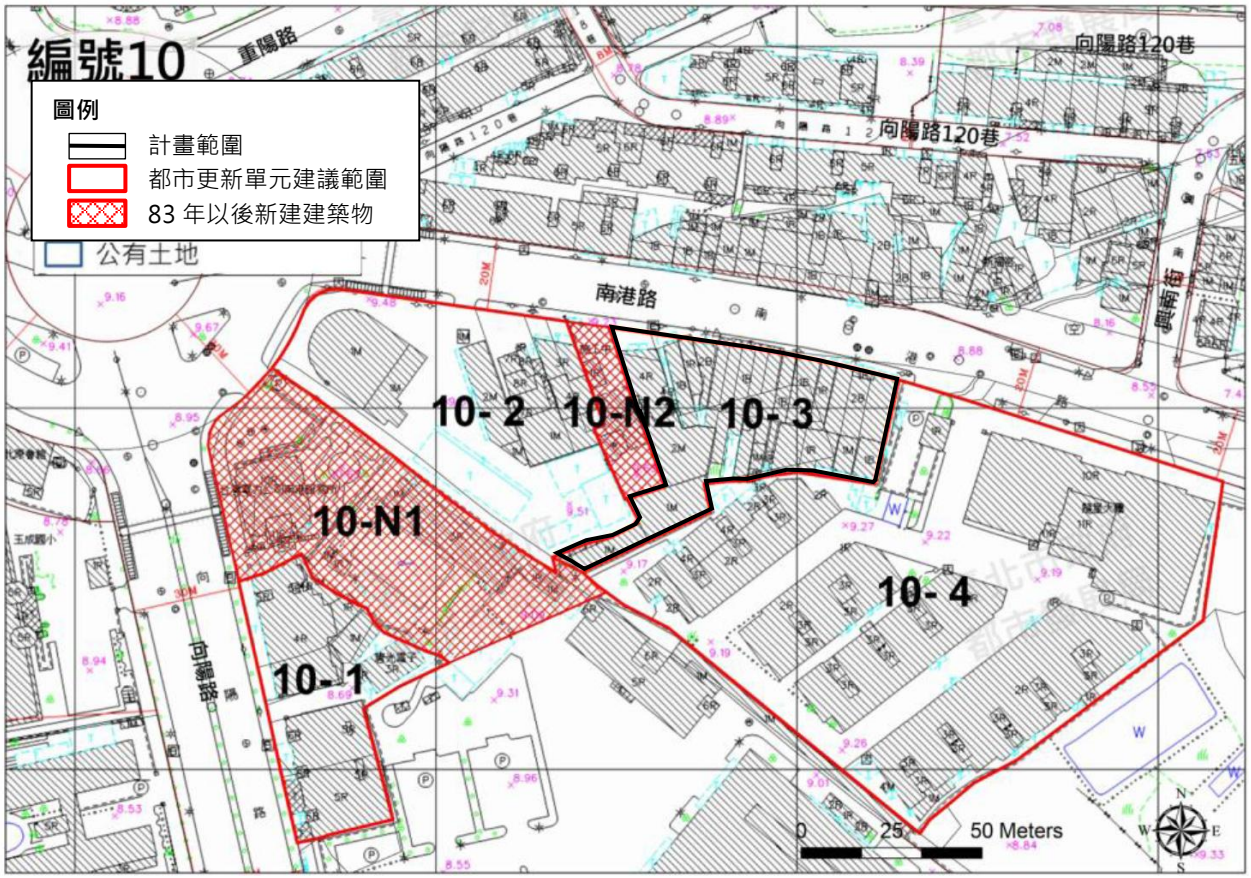


圖 7 都市更新單元指示線示意圖

資料來源：108 年 1 月 18 日公告臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案，本計畫繪製。

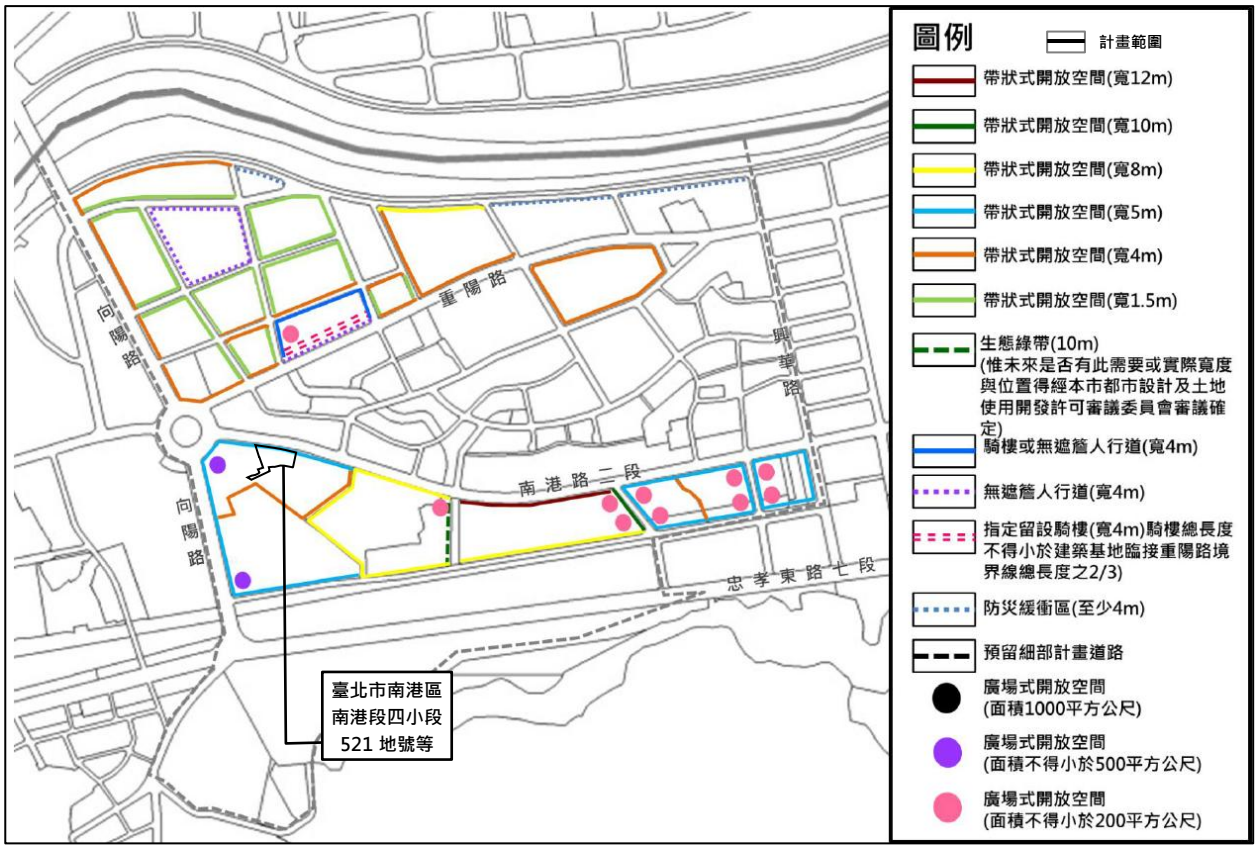


圖 8 退縮留設開放空間位置示意圖（二）

資料來源：臺北市政府 111 年 12 月 1 日公告「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」

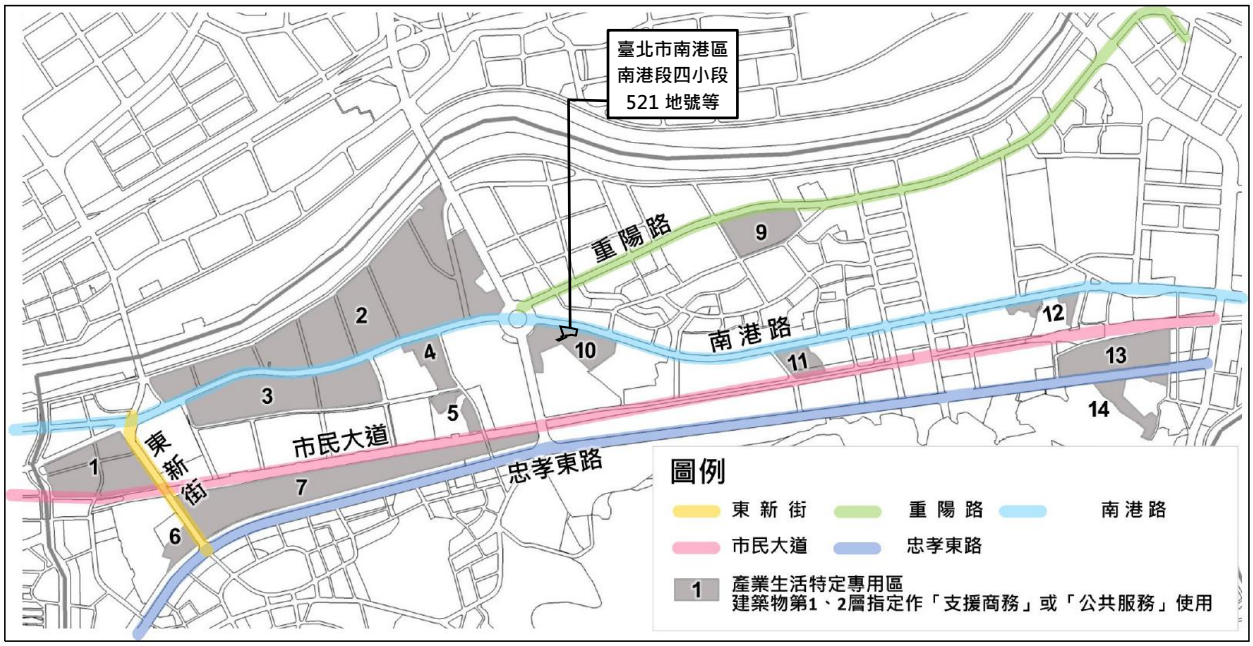


圖 9 建築物第 1 至 2 層指定作「支援商務」或「公共服務」使用位置示意圖

資料來源：臺北市政府 111 年 12 月 1 日公告「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」

肆、計畫構想

一、發展定位

依「擬訂臺北市南港區南港段四小段521地號等35筆土地都市更新事業計畫案」及臺北市政府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」有關老舊聚落認定標準檢討，本計畫區內屬第一類老舊聚落(詳圖 10)，考量區位條件、開發規模、都市發展趨勢，本計畫以建構優質住宅性能及產業服務，營造優質產業發展環境，帶動地區轉型與升級。

二、土地使用計畫

本計畫區總面積2,842.00平方公尺，屬第一類老舊聚落，得免回饋作住宅使用；另依臺北市政府 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」，本計畫位於指定之南港路，南港路側建築基地進深 20 公尺範圍內，其建築物第 1 層至第 2 層土地使用組別指定作「支援商務」或「公共服務」使用(詳圖 9)，故本計畫一、二樓規劃零售等商業服務，其餘樓層規劃作一般住宅使用，改善南港區舊有工業意象，土地使用將擬定為產業生活特定專用區（二）（聚）。

三、開放空間系統

（一）全街廓開放空間系統

本計畫所在街廓共有 6 個產專區單元，依 111 年 12 月 1 日公告「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」退縮規定，於臨南港路二段側退縮留設至少 5 公尺帶狀式開放空間，供行人與自行車使用。

（二）計畫區規劃構想

本計畫強調「以人為本」交通規劃理念，臨道路側均退縮留設 5

公尺以上人行道，透過沿街步道式開放空間設計，串聯與整合開放空間，提供舒適、便利之休憩環境(詳圖 11)。

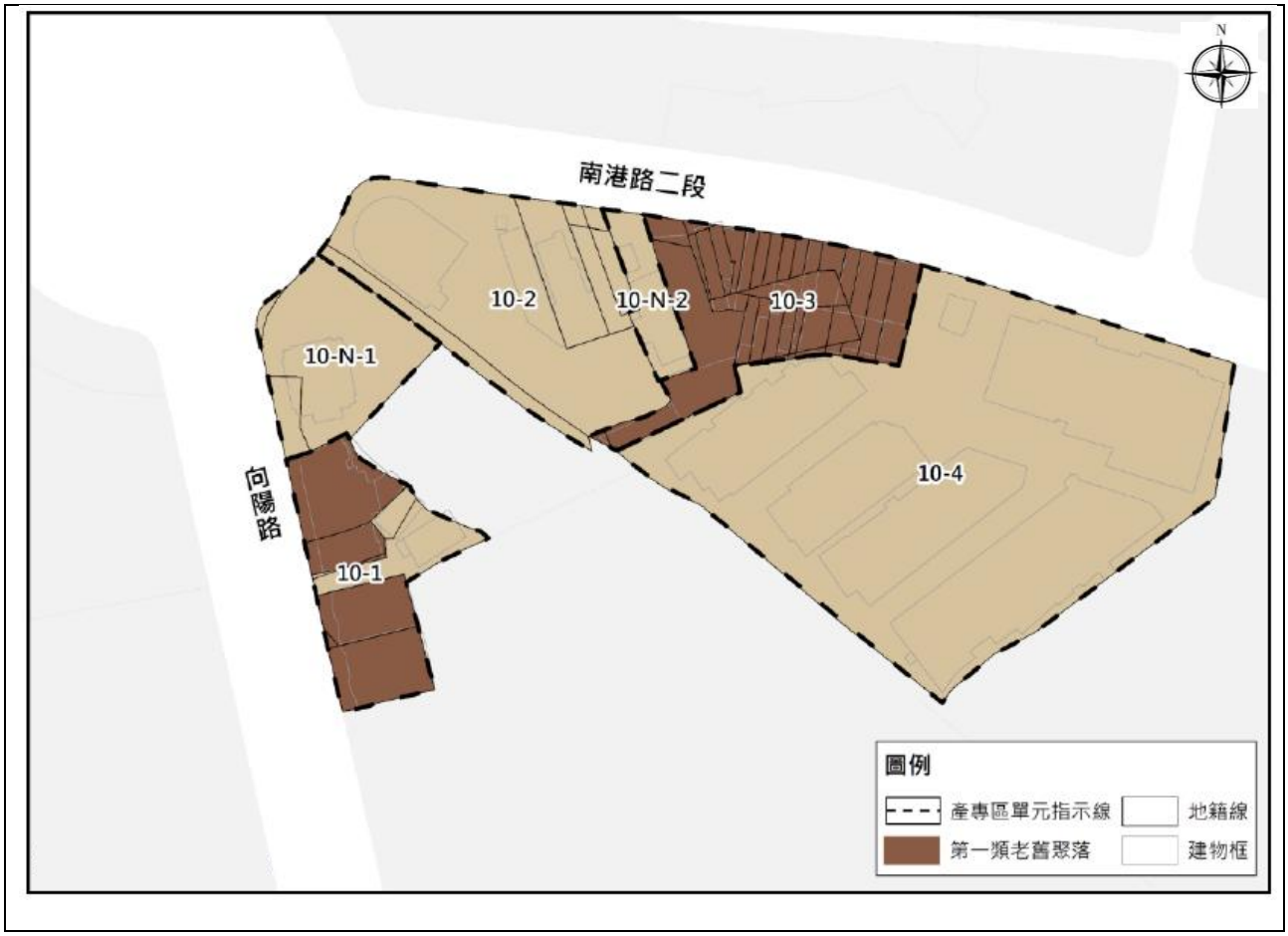


圖 10 產業生活特定專用區編號 10-3 第一類老舊聚落範圍示意圖

資料來源：臺北市政府 111 年 12 月 1 日公告「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」

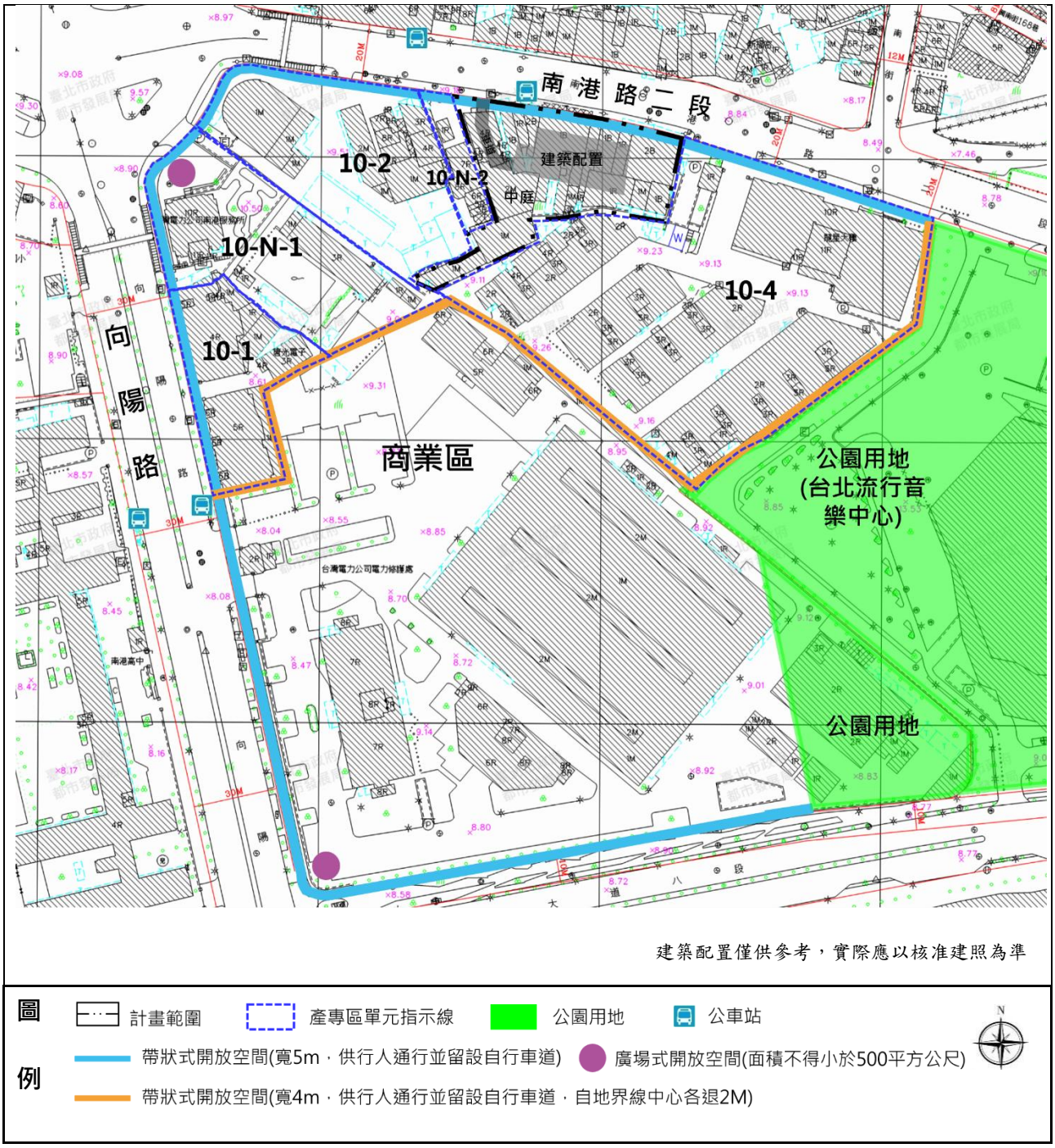


圖 11 計畫區規劃構想示意圖

伍、計畫內容

一、土地使用計畫

本計畫區劃設為產業生活特定專用區(二)(聚)，面積詳表 2，計畫內容詳圖 12 所示。

表 2　細部計畫擬定土地使用分區內容說明表

位置	使用分區	面積 (平方公尺)	擬定理由
南港段四小段 521 地號等	產業生活特定專用區(二)(聚)	2,842.00	1. 依臺北市政府 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. 次依「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，第一類老舊聚落允許作住宅使用，得免回饋。故本計畫希冀透過都市計畫變更推動工業區轉型，並依循主要計畫細分劃設為產業生活特定專用區（二）（聚）。

註：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。

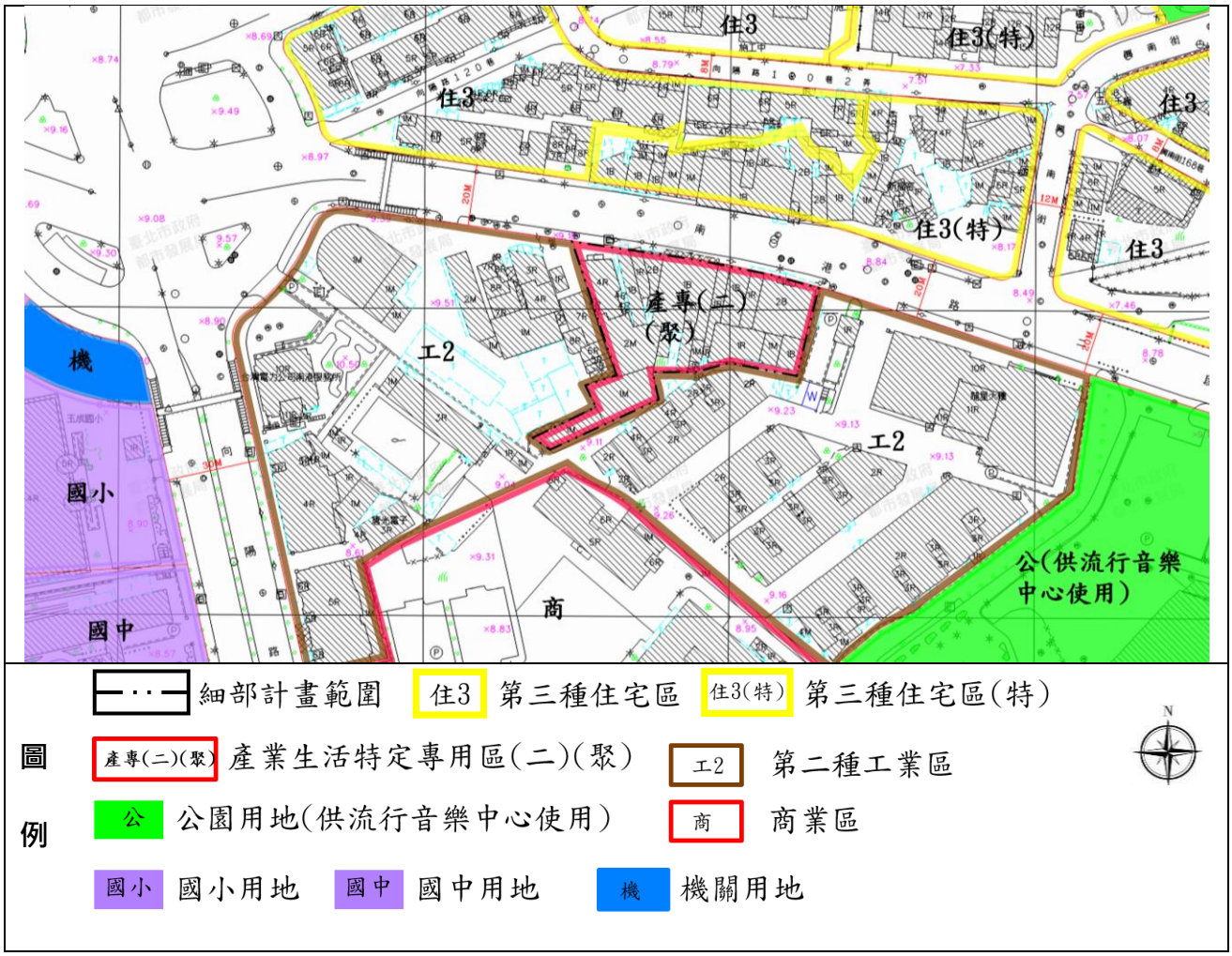


圖 12 擬定臺北市南港區南港段四小段 521 地號等產業生活特定專用區細部計畫示意圖

二、土地使用分區管制

(一)土地使用強度

表 3 計畫區土地使用強度一覽表

使用分區	建蔽率	容積率	備註
產業生活特定專用區(二)(聚)	45%	200%	依 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」之規定辦理。 1. 使用強度比照原土地使用分區（工二）規定辦理。 2. 計畫區屬第一類老舊聚落，作住宅使用者得免回饋，並依環境友善措施規定辦理。

(二)土地使用項目

產業生活特定專用區(二)(聚)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，並得允許作策略性產業及經市政府目的事業主管機關認定作重要新興產業使用。

建築基地臨南港路二段進深 20 公尺範圍內，建築物第 1 層至第 2 層指定作下列「支援商務」或「公共服務」使用之土地使用組別（允許或附條件允許使用項目不另行臚列），得不受道路寬度及樓層之限制。但仍應符合原工業區附條件允許使用標準之樓地板面積限制，且不含原工業區不允許之使用項目。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：

1. 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。

2.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。

(三)產業生活特定專用區(二)(聚)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。

(四)其他未規定事項，比照第三種住宅區規定檢討。

三、都市設計準則

為維護本細部計畫區良好之環境品質，特訂定本準則以加強實施建築管理，本細部計畫範圍之開發建築應經「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，始得核發建造執照。

（一）開放空間系統（詳圖 13）

臨南港路二段側應自建築線退縮至少 5 公尺帶狀式開放空間，供行人通行並留設自行車道。

(二)建築設計

1. 本計畫區地下層開挖範圍以不超過建築基地之法定建蔽率加 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. 計畫區內申請容積移轉者，建築基地綠覆率應達 100%。

（三）交通規劃及車場空間管理

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以引導人車分流、確保安全為原則。

(四)本都市設計準則中，部份列為「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，得不受此原則性規定限制。

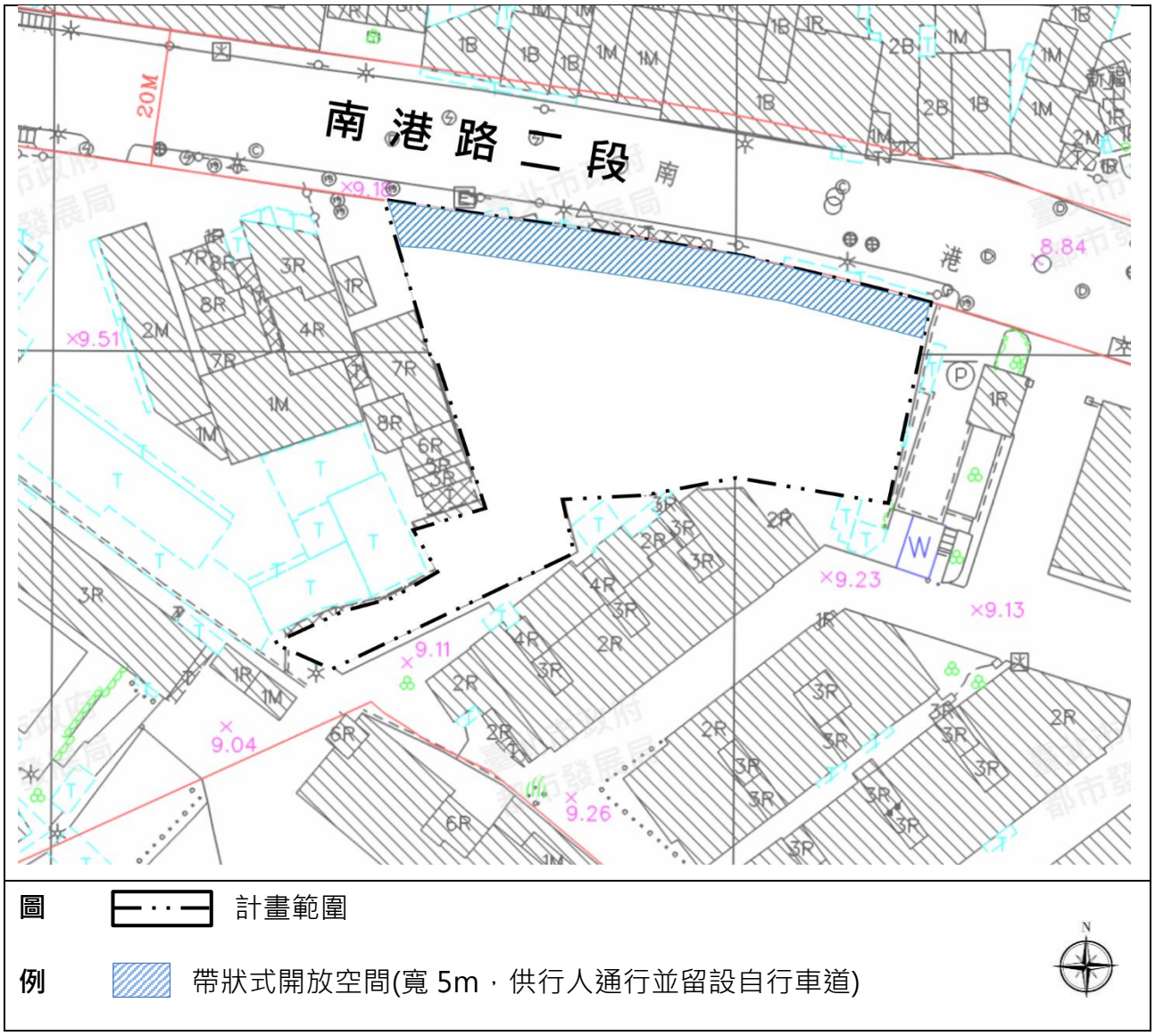


圖 13 計畫區開放空間系統示意圖

陸、事業及財務計畫

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。

柒、其他

一、實施者應於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，應回復原使用分區(第二種工業區)。

二、本計畫未規定之事項，悉依本府 111 年 12 月 1 日府都規字第 11100989601 號公告發布實施「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」及臺北市土地使用分區管制自治條例等相關法令規定辦理。

附件

臺北市都市更新處公告欄

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府　公告

發文日期：中華民國115年7月14日
發文字號：府都新字第11560008081號
附件：都市更新事業計畫書圖1份

主旨：公告公開展覽興合力建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區南港段四小段521地號等35筆土地都市更新事業計畫案」書圖，並訂於民國115年7月30日舉辦本案公聽會。

依據：都市更新條例第32條及都市更新條例施行細則第8條。

公告事項：

一、公開展覽期間及地點：

(一)展覽日期：自民國115年7月16日起，至115年8月14日止，公開展覽30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、臺北市南港區東明里辦公處公告欄。

二、網路公開展覽及查詢方式：

(一)展覽日期：自民國115年7月16日起，至115年8月14日止，公開展覽30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。

三、公聽會舉辦日期及地點：

(一)公聽會日期：民國115年7月30日（星期四）下午3時30分。

(二)公聽會地點：本市南港區南港區民活動中心（臺北市南港區市民大道8段367號2樓）。

(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（臺北市都市更新處網址，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)臺北市南港區東明里辦公處公告欄。

(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

台北市政府 都市發展局	
業務主管	繪圖員
承辦人員	校對者