

變更臺北市南港區南港段一小段645-1地號等 住宅區(供住宅使用)為住宅區(供住宅使用)(特) 細部計畫案

公開展覽說明會

申請單位：臺北市政府都市更新處

辦理單位：臺北市政府

時間：114年4月2日（星期三）下午7時

地點：南港區三重區民活動中心

公展計畫書圖及簡報下載



一、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	計畫構想及計畫內容簡報
3	19:30-20:00	現場民眾提問(依發言順序) 及相關單位回應
4	20:00-20:10	結語

註：實際時間依照現場出席及發言狀況調整

二、都市計畫法定程序

變更臺北市南港區南港段四一小段645-1地號等住宅區(供住宅使用)為住宅區(供住宅使用)(特)細部計畫案

依都市計畫法第22條辦理

申請單位製作細部計畫書圖

市府公告公開展覽30日

臺北市都市計畫委員會審議

審議通過

市府-計畫公告發布實施

公開展覽期間
114.3.20~114.4.18
公開展覽說明會
114.4.2

細部計畫於臺北市政府公告公開展覽期間，民眾有任何主張或意見，可向「**臺北市都市計畫委員會**」提出，供審議參考。

簡報大綱

- 一. 計畫內容說明
- 二. 都市計畫書圖電子檔下載方式
- 三. 公展期間意見表達方式

一、計畫內容說明(計畫緣起)

◆ 計畫緣起

- 1.計畫範圍鄰近三鐵共構南港車站與南港經貿園區等重大建設，惟基地現況建物老舊窳陋，亟需配合改善更新，促進地區整體發展，但受限於現有都市更新容積獎勵項目與機制之限制，更新誘因不足整合土地所有權人不易，導致本案難以推動。
- 2.本案擬依本府104年1月20日公告「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』」協助四、五層樓公寓辦理都市更新之推動。
- 3.爰依都市計畫法第27條第1項第4款、都市更新條例第35條辦理本細部計畫變更案。

一、計畫內容說明(老舊公寓專案適用檢討)

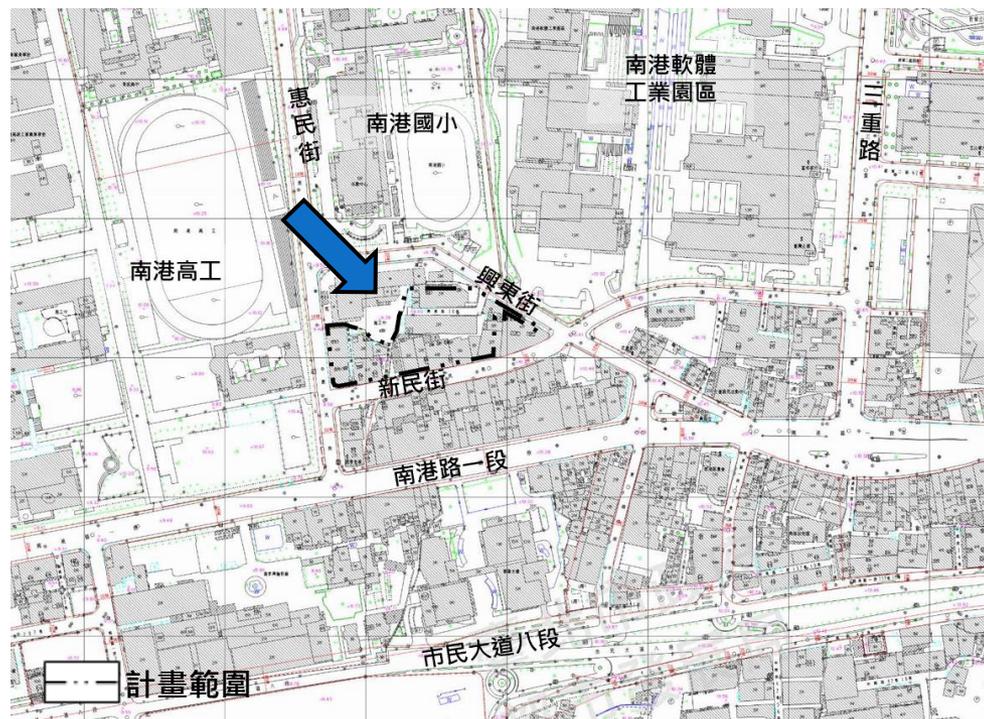
適用對象及條件	檢討結果	符合
為公告劃定之更新地區或自行劃定之更新單元	97年11月20日公告劃定	Yes
為都市計畫之住宅區、商業區或特定專用區(土地及建築物使用管制允許住宅使用者為限)	住宅區	Yes
更新單元規模達一完整街廓或面積達2,000m ² 以上	適用專案單元面積為4,416.67m ²	Yes
基地內含四、五層樓「建築基地面積」達更新單元1/3以上，或四、五層樓建築所占「戶數」達更新單元總戶數1/3以上	四、五層樓建築物48戶，占計畫範圍總戶數79戶達60.76%	Yes
更新單元須為完整街廓，若非屬完整街廓者，應以不造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元為原則。	未造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元情形。	Yes

一、計畫內容說明(計畫範圍)

◆ 計畫範圍

1.計畫範圍位於臺北市南港區惠民街、興東街與新民街所圍之南港經貿園區R16街廓範圍內，包括南港區南港段一小段645-1等69筆地號土地，面積共計5,921.47平方公尺。

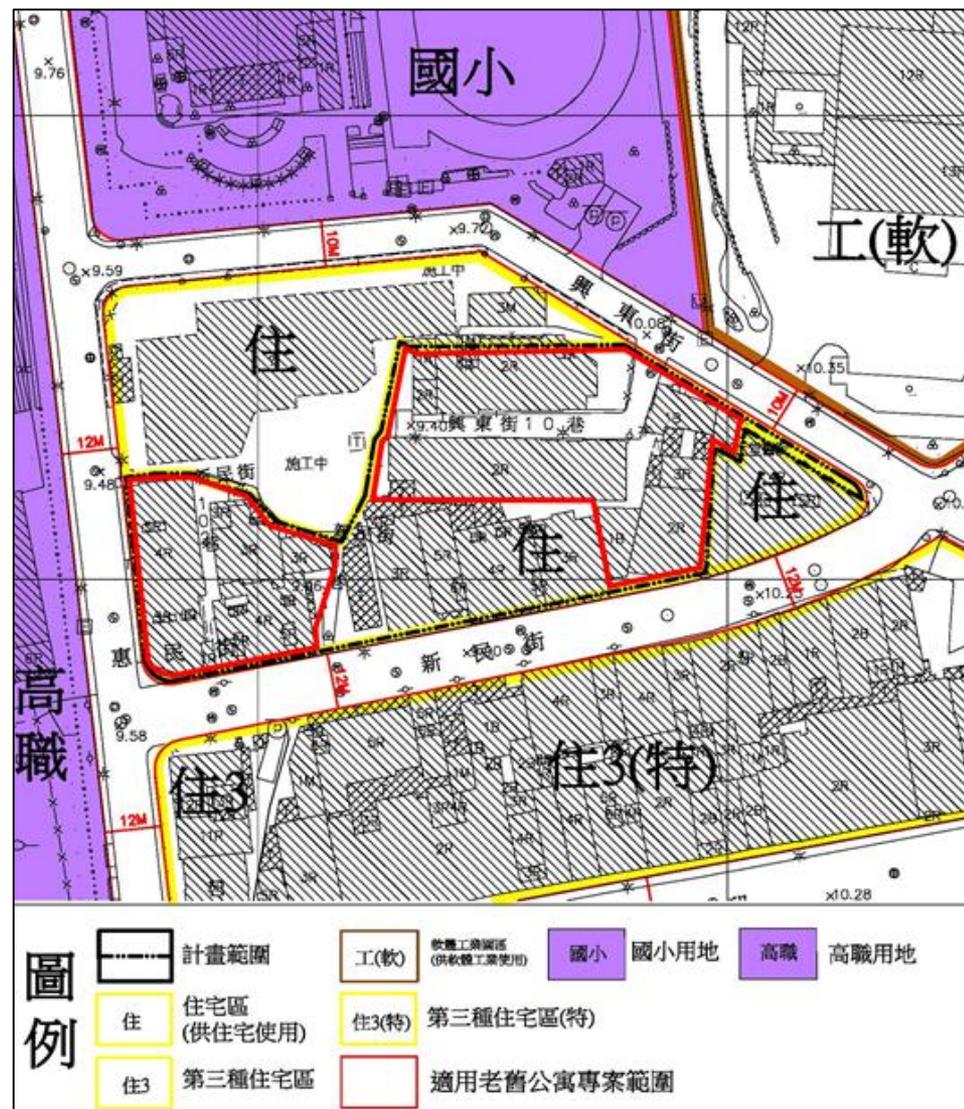
2.計畫範圍位於本府97年11月20日府都規字09707298100號公告「**修訂臺北市南港經貿園區特定專用區細部計畫通盤檢討案**」R16街廓劃定為都市更新地區內，及本府107年12月10日府都新字第10720232311號函公告「**劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案**」南港-4市民大道兩側更新地區範圍內。



計畫範圍示意圖

一、計畫內容說明(計畫範圍)

3.案經106年11月27日臺北市都市更新及爭議處理審議會第304次會議確認納入8筆土地，調整更新單元為5,921.47平方公尺，惟新納入範圍（南港段一小段672、697、698、699、700、701、702及708-1地號）不得適用前開專案，故適用專案範圍僅4,416.67平方公尺。



土地使用分區示意圖

一、計畫內容說明(歷年都市計畫發布情形)

編號	都市計畫案名稱	公告日期文號
1	擬訂南港內湖兩地區主要計畫案	58.08.22府工二字第44104號
2	擬訂南港區三重里附近地區細部計畫案	61.11.18府工二字第59351號
3	變更南港區三重埔段586等地號工業用地為市場保留地案	66.06.17府工二字第21748號
4	修訂南港區基隆河以南，台北縣市界以西，中南公園以北，惠民街以東附近地區細部計畫(通盤檢討)案	71.04.28府工二字第13433號
5	擴大及變更台北市南港區主要計畫(南港經貿園區特定專用區)案	85.09.26府都二字第85067435號
6	擬訂南港經貿園區特定專用區細部計畫案	85.09.26府都二字第85067435號
7	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
8	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
9	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	107.07.30府都規字第10720103301號

一、計畫內容說明(歷年都市計畫發布情形)

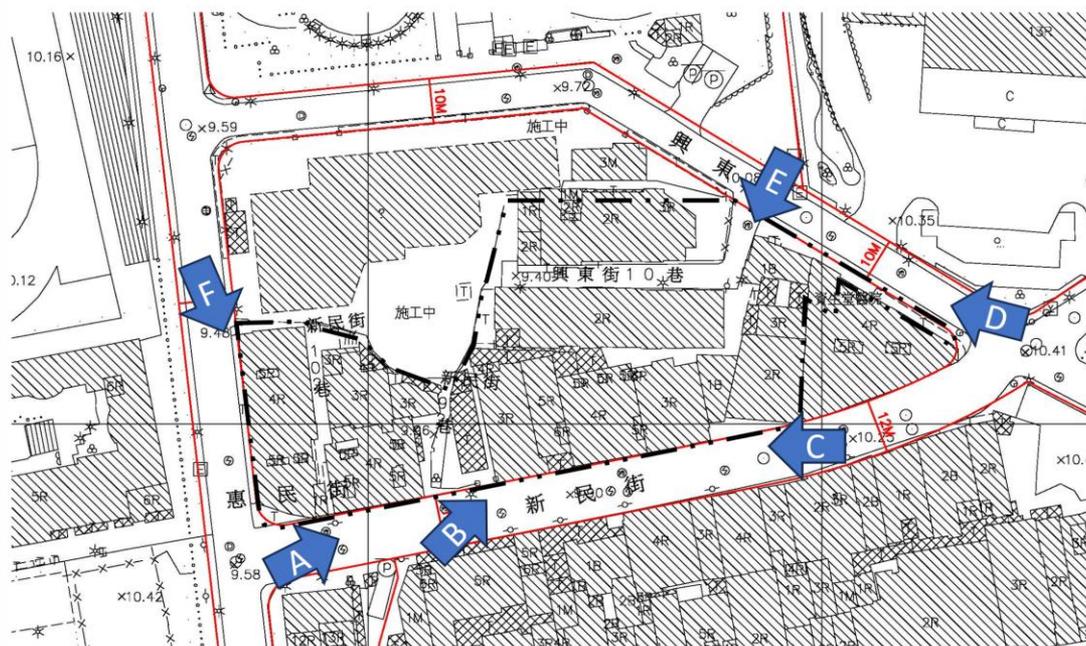
編號	都市計畫案名稱	公告日期文號
10	臺北市南港區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案	107.12.17府都規字第 10720732431號
11	臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案	108.01.18府都規字第 10760657151號
12	修訂臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案	111.05.24府都綜字第 11100005681號
13	修訂「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」內停車空間規定案	112.09.12府都規字第 11200914341號
14	擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案	113.03.28府都規字第 11330206031號
15	擬定「臺北市開發基地體感降溫專案」細部計畫案	113.11.12府都設字第 11300917561號

一、計畫內容說明(基地發展現況)

◆ 基地發展現況

(一) 土地使用現況

計畫範圍內土地使用現況為住宅使用，合法建物計有16棟二層樓加強磚造、5棟三層樓、10棟四層及1棟五層樓鋼筋混凝土建築物，使用年期均逾40年。



土地使用現況圖

一、計畫內容說明(地區發展現況)

(一)附近地區重大建設

近年來南港地區推動多項重大建設，包括南港車站（三鐵共構）、南港轉運站、南港瓶蓋工廠、北部流行音樂中心、經貿社宅、南港軟體工業園區、南港展覽館等。

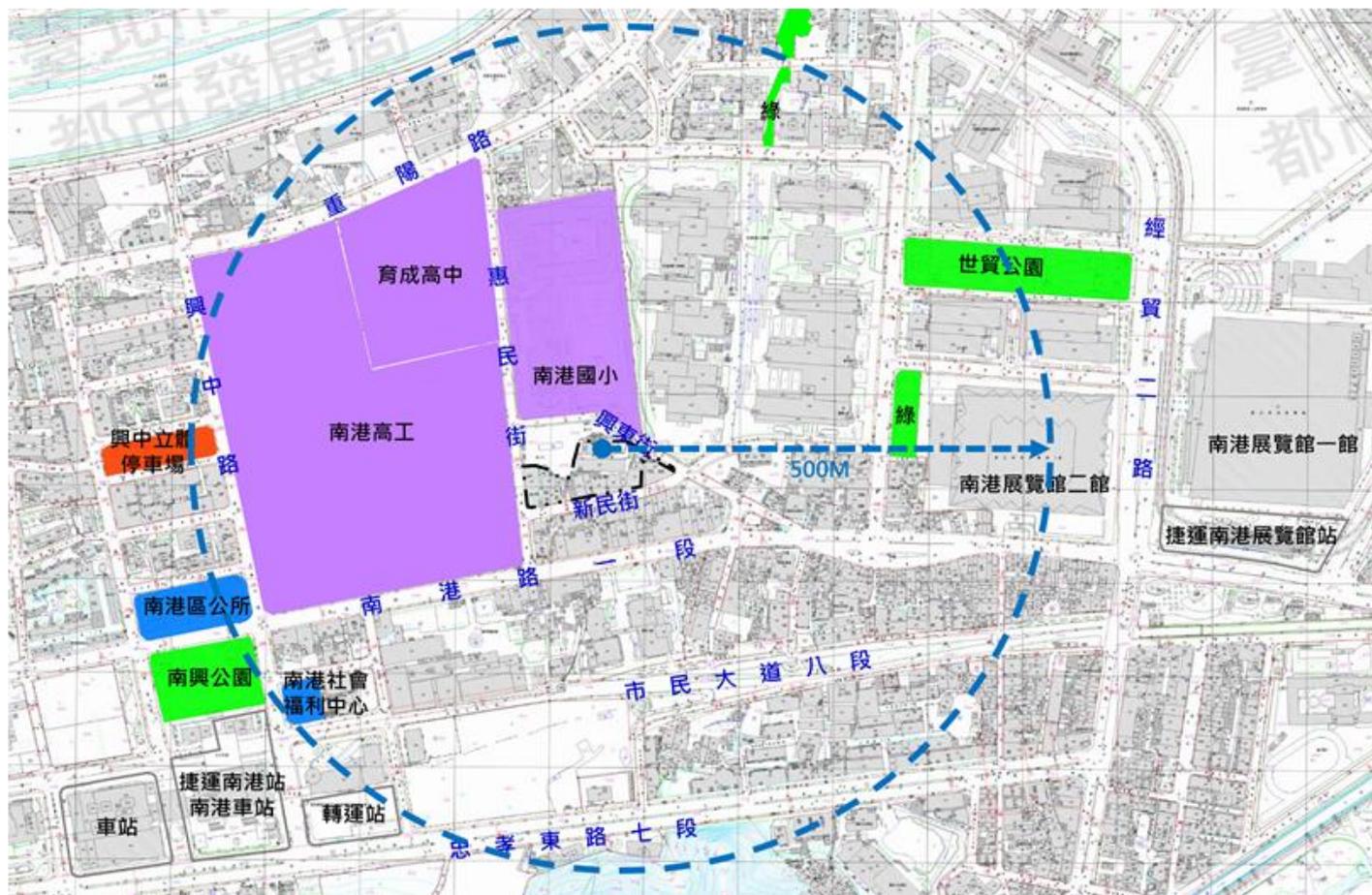


周邊相關重大建設示意圖

一、計畫內容說明(地區發展現況)

(二)附近公共設施現況

計畫範圍半徑500公尺距離內有3所學校（南港國小、育成高中、南港高工）文教設施完善、2處公園（世貿公園、南興公園）提供民眾做休憩使用、1處綠地（三重綠地）、二所機關（南港區公所、南港社會福利服務中心）。



周邊相關公共設施示意圖

一、計畫內容說明(地區發展現況)

(三)交通系統



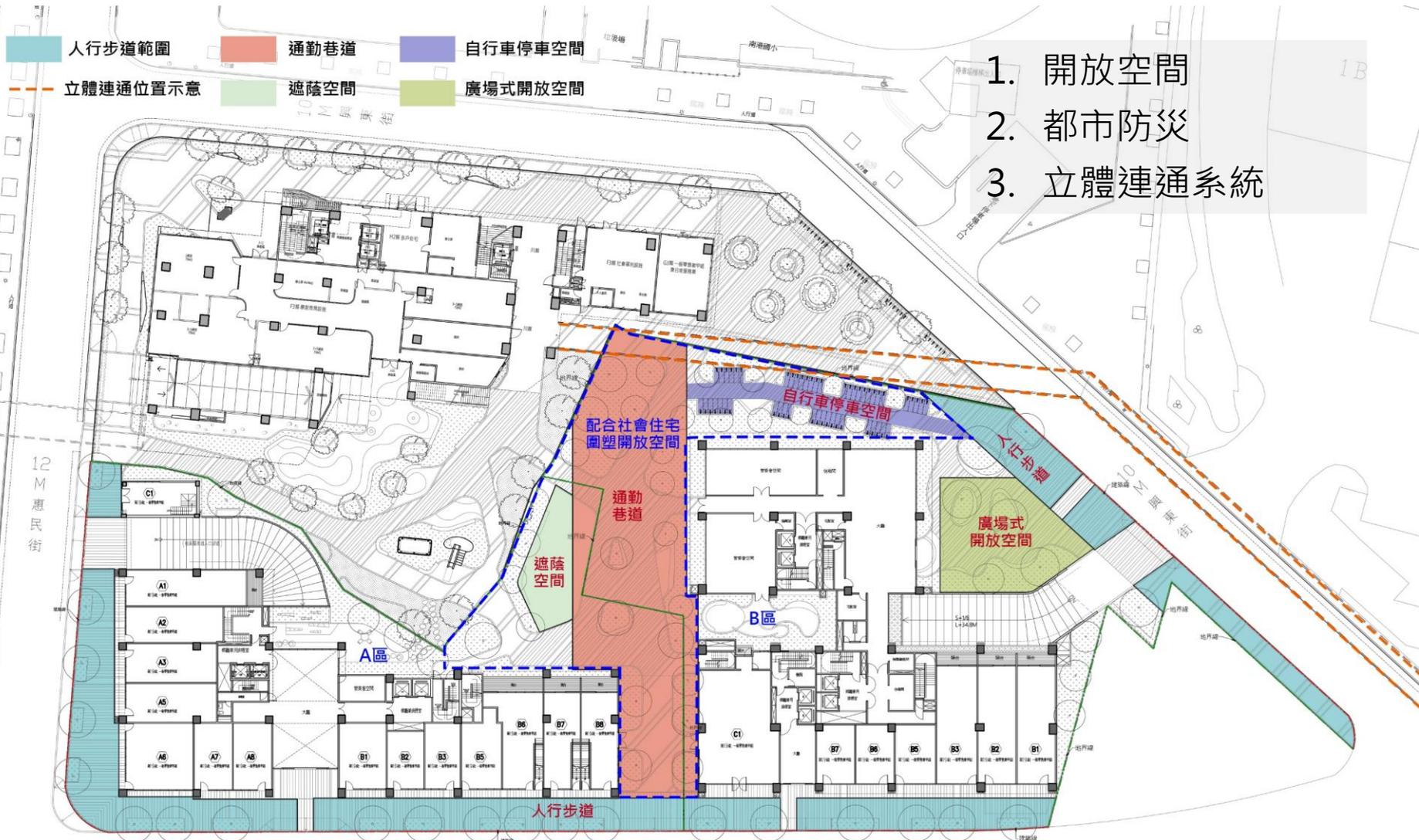
一、計畫內容說明(計畫目標)

(一)促進土地資源合理利用，帶動鄰近地區整體發展

(二)配合周邊土地使用規劃，提供開放空間全民共享

(三)創造優質居住環境空間，改善地區生活品質機能

一、計畫內容說明(基地規劃構想示意圖)



建築配置僅供參考，實際應依核准建照為準

(本示意圖依 113 年 1 月 4 日臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會第 651 次會議審議通過內容繪製，實際內容仍應以都市設計審議結果為準)

一、計畫內容說明(變更內容)

◆ 變更內容

(一)變更土地使用分區

位置	變更內容			變更理由
	原計畫	新計畫	面積 (m ²)	
臺北市南港區南港段一小段645-1地號等69筆土地	住宅區 (供住宅使用)	住宅區 (供住宅使用) (特)	5,921.47	配合本府 104 年 1 月 20 日府都新字第10332448100號公告第三次修訂「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」修訂土地使用分區管制規定。

註：實際變更面積以地籍分割測量為準

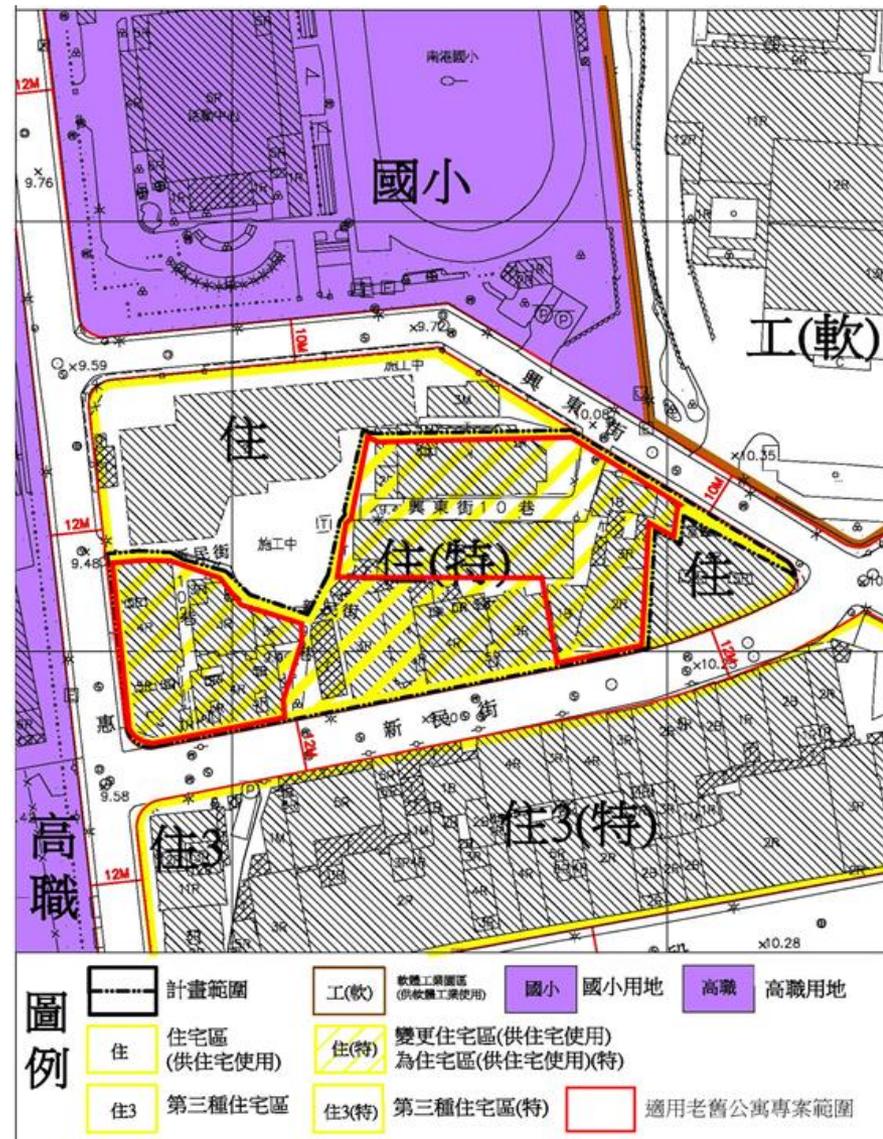
(二)土地使用分區管制

住宅區(供住宅使用)(特)法定建蔽率不得超過45%、法定容積率不得超過225%、使用項目及其餘未規定事項依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第三種住宅區規定辦理。

一、計畫內容說明(變更內容)

(三)本計畫指定**適用專案獎勵範圍**，得適用本府104年公告之「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」之容積獎勵；**其總容積上限不得超過建築基地2倍法定容積。**

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及都市更新及爭議處理審議會審議結果辦理。



細部計畫示意圖

一、計畫內容說明(都市設計準則)

(一)開放空間系統

1. 為配合周邊地區開放空間系統，且降低對周邊社區系統之衝擊。本計畫區臨興東街側留設 2.5~6 公尺帶狀式開放空間，臨惠民街、新民街側留設4公尺帶狀式開放空間，並與鄰接人行道及道路順平，供人行通道使用。
2. 本計畫留設之開放空間應考量北側社宅用地，以街廓內之公共開放空間完整規劃為原則。

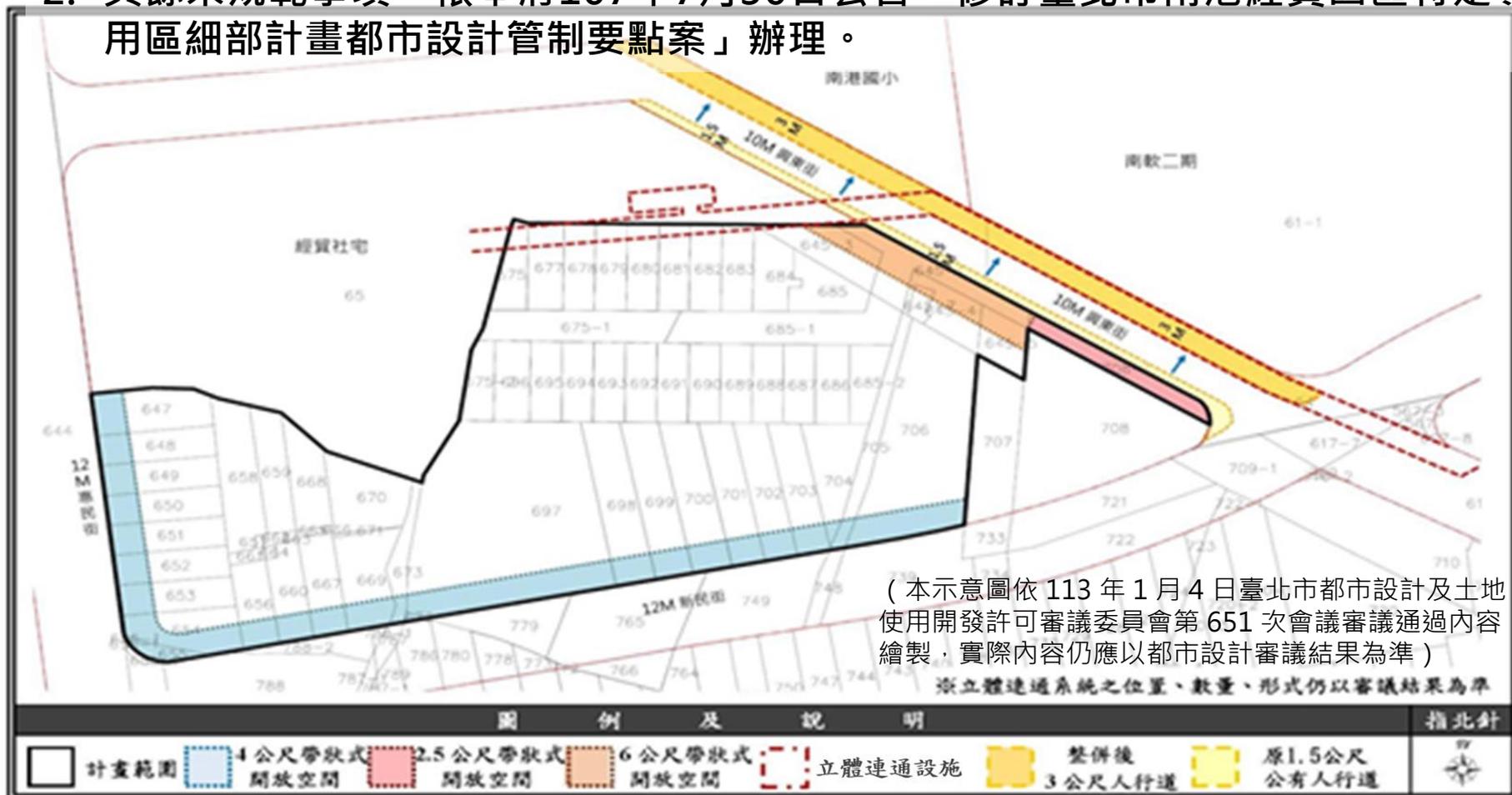
(二)立體連通系統

1. 立體連通設施由實施者開闢，開闢範圍橫跨計畫範圍內外。立體連通設施實際之位置、數量、形式以臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議結果為準。
2. 本案立體連通設施應依本府108年8月16日公告「臺北市南港區人行立體連通系統都市設計管制要點」規定辦理，並得依本府107年7月30日公告「修訂臺北市南港區經貿園區特定專用區細部計畫都市設計管制要點案」有關立體連通設施獎勵規定核給容積獎勵。

一、計畫內容說明(都市設計準則)

(三)其他

1. 本都市設計準則中部分列為「原則」性之規定，如申請案經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」會議通過，得不受此「原則」性之規定限制。
2. 其餘未規範事項，依本府107年7月30日公告「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」辦理。



一、計畫內容說明(計畫效益)

(一)都市景觀

1. 創造美好的都市景觀及優良的生活環境。
2. 改善都市風貌提升市容觀瞻。
3. 與鄰近社宅整體規劃環境。

(二)社區引進綠建築

(三)社會經濟

1. 促進住宅區土地利用，提高經濟效益。
2. 增進公共利益與服務，促進地方特色形成。

(四)居住環境量與質的提升

1. 結構、設備、服務、空間、軟體設施及居住管理品質均大幅提升。
2. 為符合「滿足現住戶更新後分回原居住面積」之政策目標，本案以四樓住戶為主，檢討專案獎勵對四樓住戶居住空間與價值提升之效益。

一、計畫內容說明(其他)

◆ 其他

- 一、實施者應自都市更新事業計畫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，申請建造執照時間應自擬定權利變換計畫經核定之日起一年內為之。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、本計畫未規定事項悉依原都市計畫及其他相關法令之規定辦理。

二、都市計畫書圖電子檔下載方式



◆ 都市發展局網址：<https://www.udd.gov.taipei/>

1. 都市發展局首頁 → 公展公告 → 都市計畫公展

The screenshot shows the website's navigation menu. Step 1 points to the '公展公告' (Public Exhibition Announcement) dropdown menu. Step 2 points to the '都市計畫公展' (Urban Planning Public Exhibition) sub-menu item.

1 點選【公展公告】

再點選【都市計畫公展】

2. 下載書圖

The screenshot shows the '都市計畫公展' (Urban Planning Public Exhibition) page. Step 3 points to the '附件下載' (Download Attachment) button for a specific project.

3 找到本案點選【附件下載】

都市計畫公展	變更臺北市南港區南港段一小段 645-1地號等住宅區（供住宅使用）為住宅區（供住宅使用）（特）細部計畫案 公展日期：114/03/21 ~114/04/19 附件下載	修訂臺北市北投區溫泉段二小段617地號市場用地土地使用分區管制規定細部計畫案 公展日期：114/03/04 ~114/04/02 附件下載
--------	---	---

三、公展期間意見表達方式 途徑1、線上表達意見

1. 搜尋【臺北市陳情系統1999】進入官網，點選【GO】



2. 勾選並點選【開始登錄案件】

我已閱讀並同意「臺北市陳情系統『1999』使用說明及服務流程」及「[隱私權及資訊安全](#)」

3. 點選【手動選擇案件類別】 > 【都市發展、管、產業、財稅及地政】 > 【都市計畫審議】

自動選擇案件類別

手動選擇案件類別

4. 填寫意見

案件分類	都市發展、建管、產業、財稅及地政 - 都市計畫審議
案件主旨*	<input type="text" value="請輸入主旨"/>
具體內容*	<input type="text" value="請敘明人、事、時、地、物"/> <small>ⓐ 內容文字請勿超過4,000個中文字，如內容過長請改以附檔方式提供！</small>
相關地點*	<input type="text" value="請選擇行政區"/> <input type="button" value="點選右邊按鈕方便帶出地址"/> <input type="button" value="📍"/> <small>ⓐ 正確選取地點資訊將有助於機關處理您反映的問題</small>

真實姓名*	<input type="text" value="請輸入真實姓名"/>
性別	<input type="radio"/> 男性 <input type="radio"/> 女性 <input type="radio"/> 其他 <input checked="" type="radio"/> 不提供
身分證字號 (外籍人士應留證號)	<input type="text" value="請輸入身分證字號"/>
年齡	<input type="text" value="請選擇年齡"/>
電子信箱*	<input type="text" value="請輸入電子信箱"/> <small>ⓐ 本府網路屬「政府機關服務網」(GSN)，請勿使用大陸地區之電子信箱，造成您的不便尚祈見諒。 ⓑ 近期查yahoo信箱對本系統發送之信件有延遲送達情形，建議可使用其他電子郵件服務提供廠商之信箱反映您的實質意見。</small>
聯絡電話*	市話 區域碼 號碼 分機號碼 行動電話 <input type="text" value=""/> - <input type="text" value=""/> # <input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/> <small>ⓐ 「市話」格式為：02-87654321#123 「行動電話」格式為：0910123456 「市話」與「行動電話」請至少填寫一項</small>
聯絡地址	縣/市 <input type="text" value="請選擇"/> 鄉/鎮/區 <input type="text" value="請選擇"/> <input type="text" value="個人地址 請輸入地址"/> <small>ⓐ 外國地址，請直接填寫於聯絡地址欄下方之空白欄位內。</small>

三、公展期間意見表達方式 途徑1、線上表達意見

1. 搜尋【臺北市陳情系統1999】進入官網，點選【GO】



TAIPEI
臺北市陳情系統
1999
有話要說 **GO!**

待確認案件

會員登入
(可透過即時對話系統)

案件查詢

案件編號

案件密碼

驗證碼

17176

送出查詢

2. 勾選並點選【開始登錄案件】

我已閱讀並同意「臺北市陳情系統『1999』使用說明及服務流程」及「[隱私權及資訊安全政策](#)」

開始登錄案件

3. 點選【手動選擇案件類別】 > 【都市發展、建管、產業、財稅及地政】 > 【都市計畫審議】

自動選擇案件類別

手動選擇案件類別

三、公展期間意見表達方式 途徑1、線上表達意見

4.填寫意見

案件分類	都市發展、建管、產業、財稅及地政 - 都市計畫審議
案件主旨*	請輸入主旨 <input type="text" value="輸入本案案名"/>
具體內容*	請敘明人、事、時、地、物 請提供 1.訴求地點之地段號或地址 <small>⊙內容文字請勿超過4,000個中文字，如內容過長請改以附件方式提供！</small> 2.訴求意見與建議
相關地點*	請選擇行政區 <input type="text" value="請選擇行政區"/> <input type="button" value="點選右邊按鈕方便帶出地址"/> <small>⊙正確選取地點資訊將有助於機關處理您反映的問題</small>

5.留下個人資料

真實姓名*	<input type="text" value="請輸入真實姓名"/>
性別	<input type="radio"/> 男性 <input type="radio"/> 女性 <input type="radio"/> 其他 <input checked="" type="radio"/> 不提供
身分證字號 (外籍人士居留證號)	<input type="text" value="請輸入身分證字號"/>
年齡	<input type="text" value="請選擇年齡"/>
電子信箱	<input type="text" value="請輸入電子信箱"/> <small>⊙本府網路廳「政府網際服務網」(GSN)，請勿使用大陸地區之電子信箱，造成您的不便尚祈見諒。 ⊙近期宜yahoo信箱對本系統發送之信件有延遲送達情形，建議可使用其他電子郵件服務提供者之信箱反映您的真實意見。</small>
聯絡電話*	市話 <input type="text" value="區域碼"/> - <input type="text" value="號碼"/> # <input type="text" value="分機號碼"/> 行動電話 <input type="text" value=""/> <small>⊙「市話」格式為：02-87654321#123 「行動電話」格式為：0910123456 「市話」與「行動電話」請至少填寫一項</small>
聯絡地址	縣/市 <input type="text" value="請選擇"/> 鄉/鎮/區 <input type="text" value="請選擇"/> 個人地址 <input type="text" value="請輸入地址"/> <small>⊙外國地址，請直接填寫於聯絡地址欄下方之空白欄位內。</small>

**請務必輸入通訊地址，以利
書面通知會議日期及時間**

**6.案件送出後，至您的電子郵件
信箱點選【請求確認信函】，
取得案件編號及安全密碼！**

三、公展期間意見表達方式

途徑2、【郵寄】或【傳真】至 台北市都市計畫委員會

填寫案件及
相關位置資訊

說明您的意見

個人資料務必填寫

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見表

計畫案名	變更臺北市南港區南港段四一小段645-1地號等住宅區(供住宅使用)為住宅區(供住宅使用)(特)細部計畫案
陳情地點 【可填寫地址、地段地號，或於「其它」欄描述陳情地點位置】	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"/> 其他 通訊地址： 電話： 日期：_____年_____月_____日

簡報結束 敬請指教

