

編號：P108005

臺北市政府公告

發文日期：中華民國 108 年 1 月 18 日

發文字號：府都規字第 10760657151 號

附件：細部計畫書 1 份

主旨：公告實施本市都市計畫「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」計畫書，並自 108 年 1 月 19 日零時生效。

依據：

一、臺北市都市計畫委員會 107 年 11 月 6 日北市畫會一字第 1076003924 號函。

二、都市計畫法第 23 條。

公告事項：

一、詳如都市計畫書。

二、公告地點：本府公告欄(無附件，計畫書置於本府市政大樓 1 樓東區都市計畫工作站)、臺北市南港區公所、刊登本府公報(無附件)。

三、張貼處：本府公告欄(無附件)、臺北市南港區公所、刊登本府公報(無附件)。

市長柯文哲

臺北市都市計畫書

臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案

臺北市政府

中華民國 108 年 1 月 18 日府都規字第 10760657151 號核定公告實施

目 次

壹、計畫範圍與年期

一、計畫範圍	1
--------------	---

二、計畫年期	1
--------------	---

貳、都市發展與都市計畫發布情形.....3

參、原都市計畫情形

一、計畫人口	10
--------------	----

二、土地使用	10
--------------	----

三、公共設施	14
--------------	----

四、交通運輸	18
--------------	----

五、山坡地開發建築管制地區	18
---------------------	----

六、已劃定都市更新地區	22
-------------------	----

肆、檢討原則.....23

伍、計畫內容

一、暫予保留地區(一)原則同意變更工業區為特定專用區	25
-------------------------------------	----

二、暫予保留地區(二)原則同意變更道路用地為住宅區與商業區	25
-------------------------------------	----

陸、土地使用分區管制

一、暫予保留地區(一)原則同意變更工業區為特定專用區	29
二、策略型工業區	42
三、商業區	42
四、法定停車空間減設原則	45

柒、都市更新地區

一、新設都市更新地區	47
二、策略性再開發地區	47
三、公辦都更策略基地	47
四、整體都市更新策略	47

捌、都市設計管制

一、整體性都市設計原則	57
二、退縮留設人行道及帶狀式開放空間	60
三、立體連通系統	60

玖、事業及財務計畫

拾、臺北市都市計畫委員會審議情形

拾壹、本計畫案業依臺北市都市計畫委員會 107 年 10 月 25 日第 738 次會議決議修正完竣。

附件、「變更臺北市南港區南港路以南、縱貫鐵路以北南港輪胎工廠及附近土地工業區爲特定專用區主要計畫案」暨「擬定臺北市南港區南港路以南、縱貫鐵路以北特定專用區（原南港輪胎工廠）細部計畫案」增補協議書及原協議書	90
都市計畫審核摘要表	106

圖次

圖 1	南港區通盤檢討(細部計畫)範圍示意圖	2
圖 2	南港區現行都市計畫(細部計畫)示意圖	13
圖 3	南港區軌道運輸系統現況示意圖	19
圖 4	南港區大眾運輸系統現況示意圖	19
圖 5	南港區道路系統現況示意圖	20
圖 6	南港區山坡地開發建築管制範圍示意圖	21
圖 7	南港區已劃定都市更新地區更新計畫辦理情形示意圖	22
圖 8	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	27
圖 9	暫予保留地區(二)原則同意變更道路用地為住宅區與商業 區位置示意圖	28
圖 10	擬定特定專用區為產業生活特定專用區(一)、(二)位置示 意圖	30
圖 11	向陽路以西工業區土地面積大於 500 平方公尺以上位置 示意圖	34
圖 12	向陽路以東工業區土地面積大於 500 平方公尺以上位置 示意圖	35
圖 13	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	39
圖 14	向陽路以西預留細部計畫道路位置示意圖	40
圖 15	向陽路以東預留細部計畫道路位置示意圖	41
圖 16	南港區商業產業軸帶商業區及特定專用區位置示意圖	43
圖 17	產業生活特定專用區編號 1 都市更新單元指示線示意圖	48

圖 18	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.....	48
圖 19	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.....	49
圖 20	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.....	49
圖 21	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.....	50
圖 22	產業生活特定專用區編號 4 都市更新單元指示線示意圖.....	50
圖 23	產業生活特定專用區編號 5 都市更新單元指示線示意圖.....	51
圖 24	產業生活特定專用區編號 6 都市更新單元指示線示意圖.....	51
圖 25	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.....	52
圖 26	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.....	52
圖 27	產業生活特定專用區編號 9 都市更新單元指示線示意圖.....	53
圖 28	產業生活特定專用區編號 10 都市更新單元指示線示意圖.....	53
圖 29	產業生活特定專用區編號 11 都市更新單元指示線示意圖.....	54
圖 30	產業生活特定專用區編號 12 都市更新單元指示線示意圖.....	54
圖 31	產業生活特定專用區編號 13 都市更新單元指示線示意圖.....	55

圖 32	產業生活特定專用區編號 14 都市更新單元指示線示意圖	55
圖 33	南港區都市更新地區示意圖	56
圖 34	南港區實施都市設計審議範圍示意圖	58
圖 35	景觀廊帶位置示意圖	59
圖 36	退縮留設開放空間位置示意圖(一)	61
圖 37	退縮留設開放空間位置示意圖(二)	62
圖 38	退縮留設開放空間位置示意圖(三)	63
圖 39	退縮留設開放空間位置示意圖(四)	64
圖 40	立體連通系統示意圖	65

表 次

表 1	原都市計畫發布實施名稱及文號綜理表	3
表 2	南港區都市發展地區可建築土地面積統計表	12
表 3	南港區公共設施用地面積統計表	15
表 4	南港區公園與綠地面積統計表	17
表 5	細部計畫土地使用檢討原則表	23
表 6	產業生活特定專用區土地使用強度表	36
表 7	「商業區(供商業娛樂設施使用)」(街廓編號 C3)允許使用 組別整理表	44
表 8	產業生活特定專用區 13 處變更範圍都市更新單元統計表	47

案 名：臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍：詳如計畫圖所示

類 別：通盤檢討

法令依據：都市計畫法第 26 條、第 27 條之 1、都市計畫定期通盤檢討實施辦法

詳細說明：

壹、計畫範圍與年期

一、計畫範圍

本計畫範圍以臺北市南港區行政區界為範圍，但不含另案辦理地區，詳圖 1 所示。

其中市府 101 年 4 月 10 日公告之變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案內 4 處暫予保留部分(編號 AR-1、BR-3、CR-1、FR-1 等)目前配合都市更新程序另辦理主要計畫核定程序；及依本府 90 年 9 月 28 日公告之修訂臺北市南港區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案內暫予保留部分(編號 I-4)已有部分土地申請變更工業區為住宅區，故將前開等 5 處土地列為另案辦理地區。

二、計畫年期

本計畫年期以民國 130 年(2041 年)為目標年。

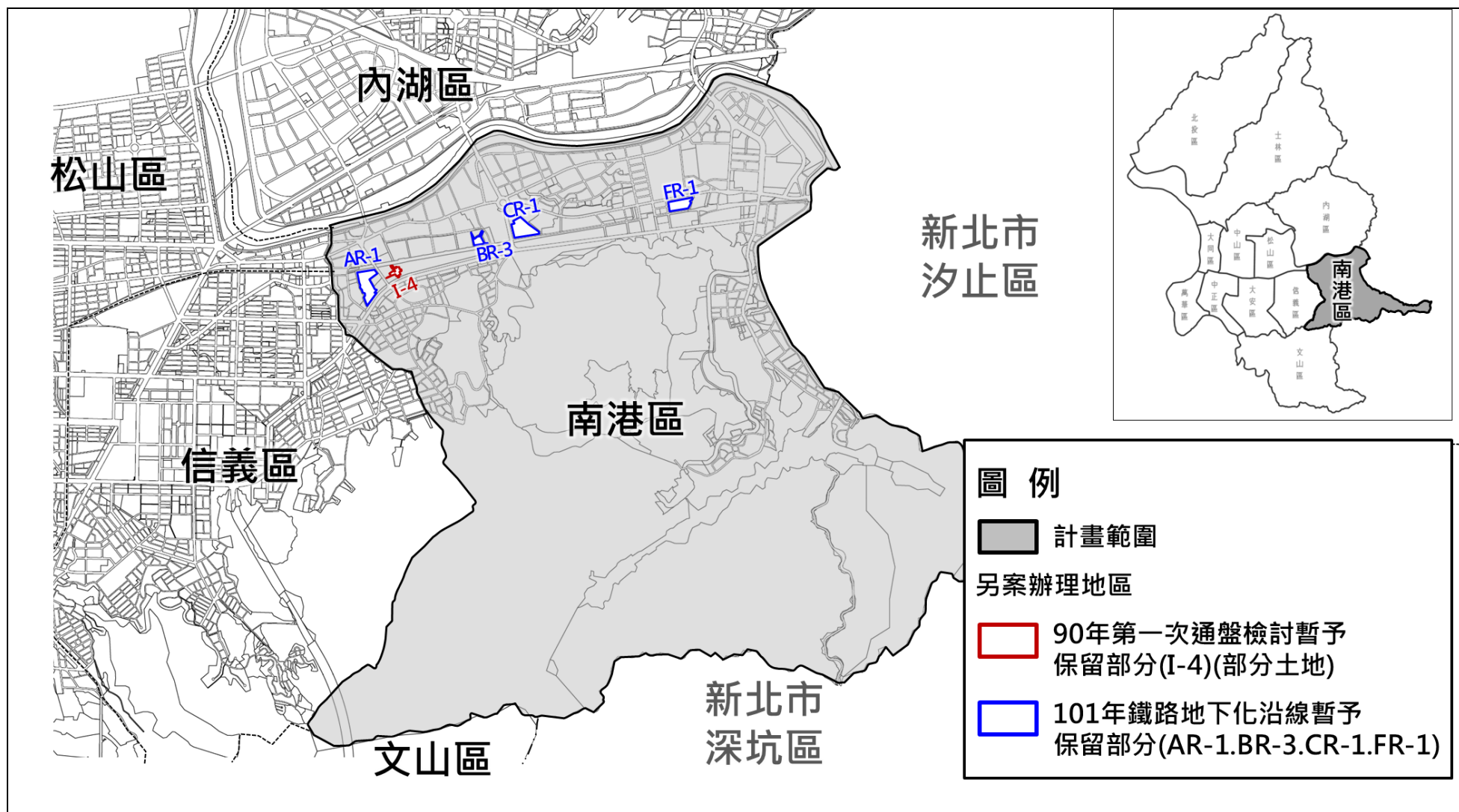


圖 1 南港區通盤檢討(細部計畫)範圍示意圖

貳、歷年都市計畫案發布實施情形

南港區各地區之細部計畫係依民國 58 年公告實施南港區主要計畫案後，各自於民國 60 年起陸續擬定細部計畫案，除陸續於各擬定細部計畫案中配合修訂主要計畫外，部分地區亦循個案變更程序修訂主要計畫，有關南港區歷年都市計畫變更案詳表 1 所示，現行細部計畫情形詳圖 2 所示。

表 1 原都市計畫發布實施名稱及文號綜理表

原都市計畫名稱	公告日期	文號
南港玉成里附近地區細部計畫案	60.04.22	府工二字第 16021 號
南港區西新里附近工業區細部計畫案	61.02.03	府工二字第 1076 號
南港區成德里附近地區細部計畫案	61.02.07	府工二字第 1751 號
擬定南港區中央研究院附近地區細部計畫案	61.11.18	府工二字第 59349 號
擬定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
擬訂南港區後山坡東新坡間住宅區細部計畫案	62.02.21	府工二字第 4542 號
擬定本市南港區七號道路以北基隆河邊工業區細部計畫案	63.11.25	府工二字第 53072 號
變更南港區四分子段一五九等地號為計畫道路用地案	65.02.11	府工二字第 1753 號
配合鐵路動力電化擬變更鐵路用地兩側細部計畫道路案	65.07.07	府工二字 25578 號
修訂南港區基隆河以南、惠民街以西、縱貫鐵路以北、向陽路以東附近地區細部計畫(通盤檢討)案	71.02.17	府工二字第 02753 號
擬定南港大坑溪附近地區細部計畫並配合修訂研究院路及舊庄街以東、縱貫鐵路以南原省市界線及新河道以西地區細部計畫(通盤檢討)案	72.08.19	府工二字第 34534 號
修訂南港區忠孝東路以南、昆陽街以西、松山區及南港區界線以東附近地區細部計畫(通盤檢討)案	73.06.14	府工二字第 21843 號

表 1 原都市計畫發布實施名稱及文號綜理表

原都市計畫名稱	公告日期	文號
修訂南港區忠孝東路以南、昆陽街以西、松山區及南港區界線以東附近地區細部計畫(第二次通盤檢討)案	78.01.26	府工二字第 299322 號
變更臺北市南港區中南段四小段 280 等地號機關用地原分配供區民活動中心使用為電信使用及加油站使用計畫案	78.08.30	府工二字第 351894 號
修訂南港區基隆河以南、向陽路以西、忠孝東路以北、南港區及松山界線以東附近地區細部計畫(第二次通盤檢討)案	78.11.20	府工二字第 373131 號
修訂南港區基隆河以南、惠民街以西、縱貫鐵路以北、向陽路以東附近地區細部計畫(第二次通盤檢討)案	79.11.27	府工二字第 79068213 號
修訂南港區縱貫鐵路以南、大坑溪以西(省市界線)、舊莊街、研究院路以東、所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)案	80.04.12	府工二字第 80017250 號
變更南港區三重路以西第一種工業區為軟體工業特定專用區第一期都市計畫案	81.11.18	府工都字第 81083143 號
變更南港區一號公園南側之住宅區(國宅用地)及西側部份公園用地為道路用地計畫案	82.01.19	府工都字第 81095485 號
變更台北市南港區玉成段五小段 639-1 地號及 234、258 地號內第三種住宅區土地為變電所用地案	83.01.18	府都二字第 82097316 號
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
擬訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案內忠孝東路六段以北、縱貫鐵路以南、玉成街以東、台電倉庫以西所圍地區(南隆鋼鐵公司松山廠)細部計畫案	89.02.09	府都二字第 8901532400 號

表 1 原都市計畫發布實施名稱及文號綜理表

原都市計畫名稱	公告日期	文號
變更臺北市南港經貿園區特定專用區內軟體工業園區土地及建築物使用組別計畫案	90.08.16	府都二字第 9008971600 號
擬訂南港經貿園區特定專用區街廓細部計畫案	91.07.12	府都四字第 09115514600 號
修訂臺北市「基隆河成功橋上游河道截彎取直後兩側土地細部計畫暨配合修訂主要計畫案」內 R1 街廓有關道路截角規定及都市設計管制圖計畫案	91.10.02	府都二字第 09120976500 號
修訂臺北市基隆河(中山橋至成美橋段)附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案內「基隆河(中山橋至成美橋段)附近地區土地使用分區與都市設計管制要點」案	92.01.07	府都二字第 09126159700 號
變更臺北市南港經貿園區特定專用區內軟體工業園區土地使用管制計畫案	92.01.17	府都二字第 09129282500 號
變更臺北市南港經貿園區特定專用區內編號 R17 街廓住宅區(供住宅使用)為第三種住宅區(特)計畫案	92.05.27	府都二字第 09210568900 號
修訂臺北市「基隆河成功橋上游河道截彎取直後兩側土地細部計畫暨配合修訂主要計畫案」內土地使用區分與都市設計管制要點計畫案	92.09.19	府都二字第 09222207100 號
變更臺北市南港區新光段二小段 100 地號等公園用地、道路用地、國中用地第及保護區為道路用地及第三種住宅區計畫案	92.10.08	府都二字第 09222080500 號
變更臺北市南港區中南段二小段 383 等地號第三種住宅區、公園用地為道路用地及第三種住宅區計畫案	92.11.05	府都二字第 09224840700 號
擬訂臺北市南港車站特定專用區細部計畫案	92.12.31	府都二字第 0928455700 號

表 1 原都市計畫發布實施名稱及文號綜理表

原都市計畫名稱	公告日期	文號
變更中油公司臺北市十六處加油站用地為第三種商業區(特)、第三種、第三之一種及第三之二種住宅區、公園、停車場、高速公路用地計畫案	93.03.19	府都規字第 09302867600 號
修訂臺北市南港經貿園區特定專用區(供商務設施使用)C10、C11 街廓土地使用分區管制規定案	93.08.20	府都規字第 09318144900 號
變更臺北市松山車站附近地區都市計畫案	93.08.20	府都設字第 09318469500 號
修訂臺北市南港經貿園區部分住宅區土地使用分區管制規定案	94.01.26	府都新字第 09402019100 號
擬定臺北市南港區經貿段四二地號商業區（供商務設施使用）細部計畫案	94.08.11	府都規字第 09413567800 號
變更『修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案』內有關商業區變更回饋相關規定案	94.08.29	府都規字第 09420279000 號
擬定臺北市南港區新光段 2 小段 27-2 等地號 13 筆土地細部計畫案	94.09.05	府都規字第 09421165200 號
修訂臺北市南港經貿園區特定專用區經貿段 12-1、12-2、12-3 地號商業區(供世貿中心使用)土地使用分區管制與都市設計管制要點計畫案	94.09.12	府都規字第 09421165300 號
擬定臺北市南港車站特定專用區新光段一小段 1 地號部分土地為綠地用地及變更中南段一小段 410 地號部分特定商業區為溝渠用地細部計畫案	95.12.07	府都規字第 09506200400 號
修訂臺北市南港區新光段 2 小段 27-2 等地號 15 筆土地細部計畫案	96.03.15	府都規字第 09601129300 號
修訂南港經貿園區特定專用區 R13 街廓容積移轉時限規定計畫案	96.04.30	府都規字第 09601758400 號
修訂捷運系統南港線南港機廠交 33、33-1、33-2 交通用地土地使用分區管制案	96.08.27	府都規字第 09633935700 號

表 1 原都市計畫發布實施名稱及文號綜理表

原都市計畫名稱	公告日期	文號
擬定臺北市原南港臺鐵貨運站、中華電信南港機房及附近地區公園用地(供流行音樂中心使用)暨南港車站東側商業區細部計畫案	97.02.26	府都規字第 09730021500 號
配合第二代展會中心變更臺北市南港經貿園區特定專用區 C12、C13 街廓商業區及週邊商業區細部計畫案	97.03.10	府都規字第 09700375000 號
修訂臺北市南港區玉成段一小段 536、536-3、536-4 等地號機關用地為機關用地(供本府原住民事務委員會等使用)細部計畫案	97.06.09	府都規字第 09703356700 號
變更臺北市南港經貿園區特定專用區編號 2-1 道路用地為人行步道用地暨修訂 C6、C7、C8、C9 街廓商業區(供商務設施使用)土地使用管制規定計畫案	97.10.20	府都規字第 09735276200 號
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
變更臺北市南港車站特定專用區部分特定商業區及部分體育場用地土地為道路用地暨修訂特定商業區土地使用管制規定計畫案	97.12.04	府都規字第 09707333200 號
擬定臺北市南港區南港路 3 段以南、東新街以東、南港路 3 段 149 巷以西商業區及道路用地細部計畫案	98.03.13	府都規字第 09830597300 號
修訂臺北市原南港臺鐵貨運站、中華電信南港機房及附近地區公園用地(供流行音樂中心使用)暨南港車站東側商業區細部計畫案都市設計管制要點案	98.11.17	府都規字第 09804811300 號
擬定臺北市南港區中南段 2 小段 302-1 地號等機關用地(供國家生技研究園區使用)及中南段 1 小段 628 地號等機關用地(供中央研究院及國防部使用)細部計畫案	98.11.18	府都規字第 09804644900 號

表 1 原都市計畫發布實施名稱及文號綜理表

原都市計畫名稱	公告日期	文號
擬定臺北市南港區南港路以南、縱貫鐵路以北特定專用區（原南港輪胎工廠）細部計畫案	99.01.06	府都規字第 09839325100 號
擬訂臺北市南港區南港段三小段 11、12 地號等 2 筆土地（策略型工業區）細部計畫案	99.01.27	府都規字第 09900015200 號
擬訂臺北市南港區南港段一小段 922、922-1、923、935 地號等 4 筆土地策略型工業區細部計畫案	99.01.27	府都規字第 09900054800 號
變更臺北市南港區中南段一小段 1 地號等 11 筆土地第 3 種住宅區、道路用地及河道用地為抽水站用地細部計畫案	100.08.04	府都規字第 10002109800 號
擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地細部計畫案	101.05.15	府都規字第 10131754300 號
配合『臺鐵捷運化後續計畫-樟樹灣-南港間擴建三軌工程』修訂誠正國中北側部分公園、綠地、道路用地土地使用管制細部計畫案	101.06.06	府都規字第 10101426400 號
變更臺北市南港區南港段一小段 720 地號等 103 筆土地第三種住宅區為第三種住宅區（特）細部計畫案	101.09.19	府都規字第 10135576200 號
變更臺北市南港區南港段三小段 274 地號等 16 筆土地第三種住宅區為第三種住宅區（特）細部計畫案	101.11.09	府都規字第 10138111300 號
擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地(編號 BR-1 原臺鐵調車場公園以西部分)細部計畫案	102.05.06	府都規字第 10232553300 號
修訂臺北市南港區南港段一小段 379-1 地號等 43 筆土地住宅區(特)土地使用分區管制細部計畫案	102.12.24	府都規字第 10239981500 號
變更臺北市南港區南港段四小段 120-12 地號等 3 筆土地第三種住宅區為第三種住宅區(特)細部計畫案	102.12.25	府都規字第 10203276500 號
擬定臺北市南港區中南段一小段 482	105.07.07	府都規字第

表 1 原都市計畫發布實施名稱及文號綜理表

原都市計畫名稱	公告日期	文號
地號等 21 筆土地生技產業特定專用區 細部計畫案		10534665800 號

參、原都市計畫情形

一、計畫人口

南港區主要計畫第 1 次通盤檢討於 90 年 9 月 28 日公告實施，依據計畫目標年可建築土地使用供給總量推估居住人口數約為 16 萬 8581 人。

二、土地使用

南港區總面積約 2,184.24 公頃，都市發展地區內現況可建築土地面積詳表 2 所示。

（一）住宅區

住宅區細部計畫原面積 140.37 公頃，占計畫總面積 6.43%。主要分布於成德生活圈內南港公園以南，及經貿生活圈內南港國小以南、R13 街廓附近地區；住商混合區及專案住宅區則位於小彎區段徵收範圍內，其中專案住宅區係供基隆河整治計畫拆遷安置住宅使用；另除成德生活圈南港公園附近為第二種住宅區外，其餘以第三種住宅區為主。

（二）商業區

商業區細部計畫原面積 70.26 公頃，占計畫總面積 3.22%。主要分布於經貿生活圈內，包含南港展覽館一館、二館、南港軟體園區三期、中國信託企業總部及臺肥公司所屬等土地；特定商業區則配合南港車站特定專用區及鐵路地下化沿線等專案而劃設，其餘則為第一種商業區及第三種商業區。

（三）工業區

工業區細部計畫原面積 72.64 公頃，占計畫總面積 3.33%。軟體工業園區位於經貿生活圈，為經濟部工業局主管工業園區，而策略型工業區主要分布於基隆河沿岸，其餘位於向陽路以西為第三種工業區，而向陽路以東則為第二種工業區。

（四）特定專用區

特定專用區細部計畫原面積合計 5.89 公頃，占計畫總面 0.27，包含東新生活圈內之南港輪胎工廠、經貿生活圈內原忠孝營區所在地之生技產業特定專用區，未來規劃為臺北市生技產業聚落策略基地，以及經貿生活圈內興南宮所在之宗教寺廟特定專用區等共 3 處。

（五）文教區

文教區面積 5.43 公頃，占計畫總面積 0.25，位於中研生活圈內，為中華科技大學所在地。

表 2 南港區都市發展地區可建築土地面積統計表

項 目		土地 使用 分 區	面 積(公 頃)	百 分 比
都市 發 展 地 區	住 宅 區	住 宅 區	29.08	1.33%
		第一種住宅區	0.61	0.03%
		第二種住宅區	17.49	0.80%
		第三種住宅區	78.41	3.59%
		第三之一種住宅區	1.26	0.06%
		第三之二種住宅區	3.35	0.15%
		住商混合區	4.23	0.19%
		專案住宅區	2.72	0.12%
		第三種住宅區(特)	3.22	0.15%
		小計	140.37	6.43%
	商 業 區	第一種商業區	4.69	0.21%
		第一種商業區(特)	2.13	0.10%
		第三種商業區	8.97	0.41%
		第三種商業區(特)	8.90	0.41%
		商業區	23.87	1.09%
		特定商業區	21.70	0.99%
		小計	70.26	3.22%
	工 業 區	第貳種工業區	13.20	0.60%
		第參種工業區	42.04	1.92%
		軟體工業園區 (供軟體工業使用)	8.21	0.38%
		策略型工業區	9.19	0.42%
		小計	72.64	3.33%
	特 定 專 用 區	特定專用區	4.49	0.21%
		生技產業特定專用區	1.36	0.06%
		宗教寺廟特定專用區	0.04	0.00%
	文教區		5.43	0.25%
	土地使用分區小計		294.58	13.49%
	公共設施用地小計		689.10	31.55%
	都市發展地區合計		983.68	45.04%
非都 市發 展地 區	農 業 區		2.09	0.10%
	保 護 區		1162.34	53.21%
	行 水 區		24.36	1.12%
	河 川 區		11.78	0.54%
	非都市發展地區合計		1200.56	54.96%
計畫總面積			2,184.24	100.00%

資料來源：本計畫整理(本表面積僅供參考，應依計畫圖實地分割測量為準)

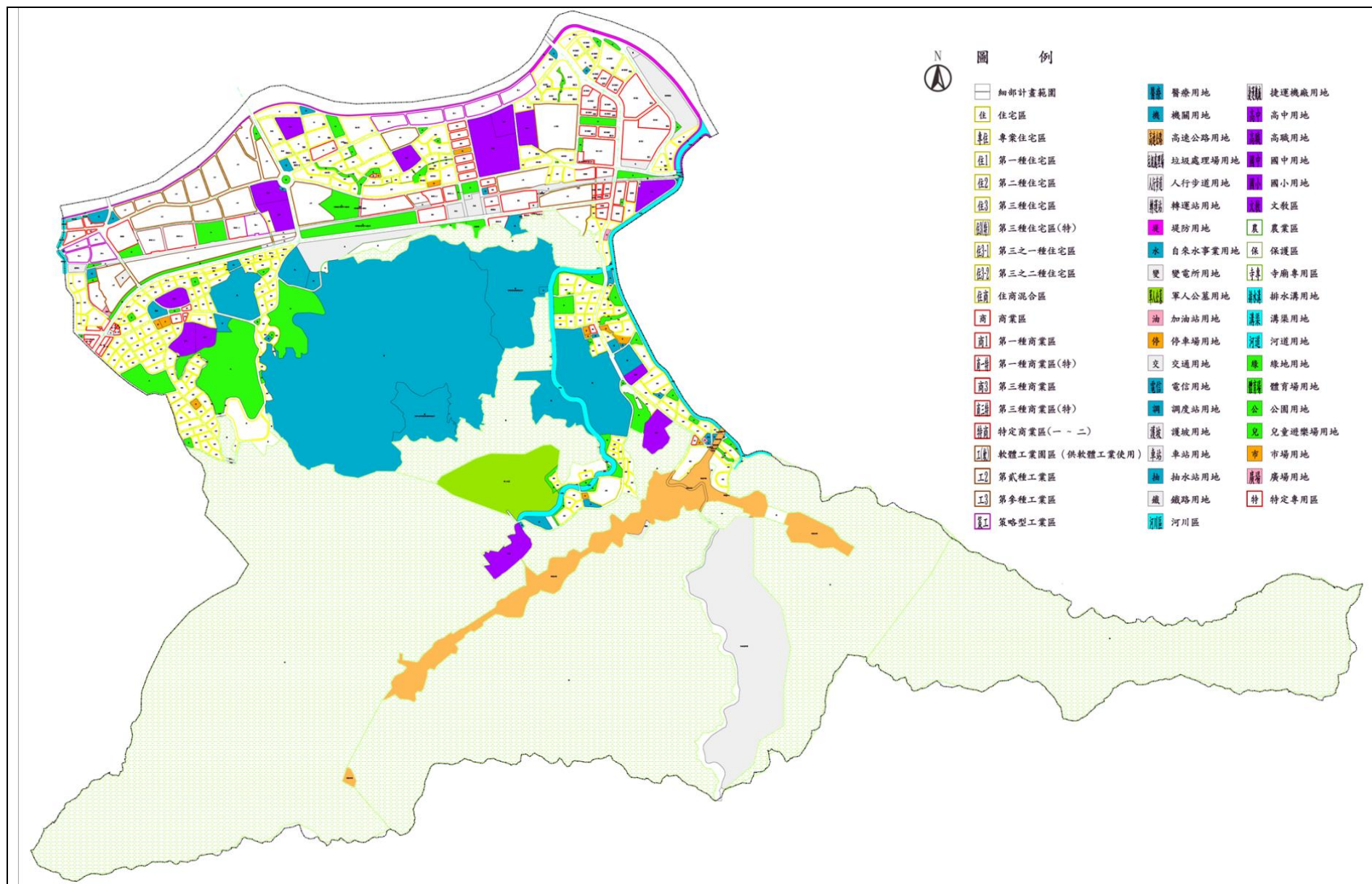


圖 2 南港區現行都市計畫(細部計畫)示意圖

三、公共設施

南港區公共設施用地面積合計約 689.10 公頃，占全區面積 31.55%，包括學校用地、開放空間、機關及公用事業及服務設施等類型，而細部計畫公共設施用地現況面積統計詳表 3 所示。

（一）學校用地

學校用地面積合計約 39.71 公頃，占計畫總面積 1.82% 包含高中用地、高職用地、國中用地及國小等用地，合計共 12 處。

（二）開放空間

開放空間面積合計約 70.87 公頃，占計畫總面積 3.24%，包含公園、綠地、廣場、兒童遊樂場及體育場等用地，大型公園主要分布於成福路東新街 170 之 1 號之南港公園(防災公園)、南港公園西側之後山埤公園、202 兵工廠西側昆陽公園、中坡南路玉成街之玉成公園、中央研究院周邊之胡適公園及中研公園等，其餘尚有多處帶狀公園及分布於各鄰里間小型公園，詳表 4 所示。

（三）機關及公用事業

機關及公用事業用地面積合計約 254.46 公頃，占計畫總面積 11.65%，機關用地主要以國防部軍備局生產製造中心第 202 廠、聯合後勤司令部、國家生技研究園區(施工中)以及中央研究院等全國性大型機關用地，其餘則為地區型公用事業用地，包含郵政、電信、加油站、變電所及自來水事業等用地。

（四）服務設施

服務設施用地面積合計約 92.05 公頃，占計畫總面積 4.21%，除軍人公墓及山水綠生態公園(山豬窟垃圾衛生掩埋場前身)外，其餘地區型為市場用地及醫療等用地。

表 3 南港區公共設施用地面積統計表

公共設施用地項目		面積(公頃)	百分比
學校用地	國小用地	18.96	0.87%
	國中用地	8.78	0.40%
	高中用地	2.60	0.12%
	高職用地	9.37	0.43%
	小計	39.71	1.82%
開放空間	公園用地	51.86	2.37%
	公園用地(供流行音樂中心使用)	8.99	0.41%
	綠地用地	7.92	0.36%
	廣場用地	0.40	0.02%
	兒童遊樂場用地	0.82	0.04%
	體育場用地	0.87	0.04%
	小計	70.87	3.24%
機關及公用事業用地	機關用地(供中央研究院及國防部使用)	12.07	0.55%
	機關用地(供國家生技研究園區使用)	25.45	1.17%
	機關用地	215.07	9.85%
	郵政用地	0.06	0.00%
	電信用地	0.06	0.00%
	加油站用地	0.30	0.01%
	變電所用地	1.11	0.05%
	自來水事業用地	0.34	0.02%
	小計	254.46	11.65%
交通運輸用地	車站用地	2.40	0.11%
	交通用地	10.37	0.47%
	交通用地(供捷運系統、鐵路地下化工程使用)	9.69	0.44%
	鐵路用地	0.53	0.02%
	捷運機廠用地	7.11	0.33%
	轉運站用地	1.14	0.05%
	調度站用地	1.39	0.06%
	小計	32.62	1.49%
道路	高速公路用地	49.97	2.29%

表 3 南港區公共設施用地面積統計表

公共設施用地項目		面積(公頃)	百分比
用地	道路用地(含道路護坡用地)	122.63	5.61%
	護坡用地	1.76	0.08%
	人行步道用地	0.005	0.00%
	小計	174.36	7.98%
服務性 設施用地	市場用地	1.73	0.08%
	停車場用地	1.27	0.06%
	醫療用地	0.92	0.04%
	垃圾處理場用地	62.62	2.87%
	軍人公墓用地	25.50	1.17%
	小計	92.05	4.21%
水利 設施	河道用地	16.00	0.73%
	堤防用地	6.19	0.28%
	抽水站用地	2.22	0.10%
	排水溝用地	0.61	0.03%
	溝渠用地	0.02	0.00%
	小計	25.03	1.15%
公共設施用地小計		689.10	31.55%

資料來源：本計畫整理(本表面積僅供參考，應依計畫圖實地分割測量為準)

表 4 南港區公園與綠地面積統計表

	名稱	計畫面積(m ²)	已開面積(m ²)		名稱	計畫面積(m ²)	已開面積(m ²)
成德生活圈	玉成公園	40,587	40,587	經貿生活圈	南興公園	7,823	7,823
	昆陽公園	98,528	1,537		南港 50 號公園	1,433	1,433
	南港公園	118,849	118,849		經貿公園	2,632	2,632
	湧聲公園	1,555	1,555		港後公園	1,770	1,770
	後山埤公園	71,717	57,833		三重世貿公園	12,038	12,038
	成德綠地	1,598	1,598		新南綠地	4,321	4,321
	成福綠地	1,210	1,210		園區綠地	2,972	2,423
玉成生活圈	南港 62 號公園	25,373	-	中研生活圈	南港 69 號綠地	2,500	-
	合樂公園	2,204	2,204		舊庄公園	3,346	3,346
	合成公園	499	499		理想公園	2,078	2,078
	南港 60 號公園	1,050	1,050		南港 44 號公園	3,151	-
	玉東親民公園	9,500	-		福山公園	3,678	3,678
	圓環綠地	2,438	2,438		中研公園	14,672	14,672
	向陽綠地	2,880	2,880		中興公園	1,168	1,168
	合成 8 號綠園	21,321	21,321		幸福公園	4,861	4,861
	合成 18 號綠園	5,631	5,631		胡適公園	21,124	21,124
	合心廣場	2,041	2,041		四分河濱公園	12,484	11,956
東新生活圈	東陽公園	9,947	9,947		南港 59 號公園	652	-
	興南公園	1,585	1,585		南汐公園綠地	8,062	7,487
	興華公園	988	988		六福公園綠地	7,104	7,104
	南港 68 號公園	11,500	11,500		南深綠地	2,197	2,197
	南港 61 號公園	36,156	-		南港 29 號綠地	1,138	1,138
	南港 70 號公園	14,356	-		南港 42 號綠地	300	-
	南港 71 號公園	1,910	-		九如綠地	8,322	8,322
	東新公園綠地	7,450	7,450		四分綠地	7,207	7,207
	東明公園綠地	12,761	12,761		新坡綠地	1,055	1,055
	新陽綠地	5,610	5,610		南港 46 號綠地	8,929	-
	重陽綠地	2,610	2,610				
	南港 5 號廣場	1,900	1,900		合計	660,771	445,417

資料來源：臺北市政府工務局公園路燈工程管理處

四、交通運輸

（一）大眾運輸系統

南港區為本市往返新北市汐止區、基隆與東部地區之重要門戶，亦為本市東區臺鐵、捷運與高鐵三鐵共構場站，未來規劃以南港車站為交通轉運核心，結合公共自行車系統陸續建置，實現「最後一哩」無縫綠色運輸，減少私人機動車輛使用，以達成本市環保、永續、適居之目標，詳圖 3 及圖 4 所示。

（二）道路系統

- 1.快速道路：國道 3 號、國道 5 號、環東基河快速道路。
- 2.主要道路：忠孝東路、南港路、重陽路、向陽路、三重路、經貿二路、研究院路。
- 3.次要道路：市民大道、昆陽街、東新街、成福路、同德路、興華路、興中路、及舊莊街，道路系統現況詳圖 5 所示。

五、山坡地開發建築管制地區

南港區目前適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定地區主要位於國防部軍備局生產製造中心第 202 廠，其餘則分布於成德生活圈內南港公園附近第二種住宅區土地，中研生活圈內四分溪與國道三號高速公路附近，詳圖 6 所示。

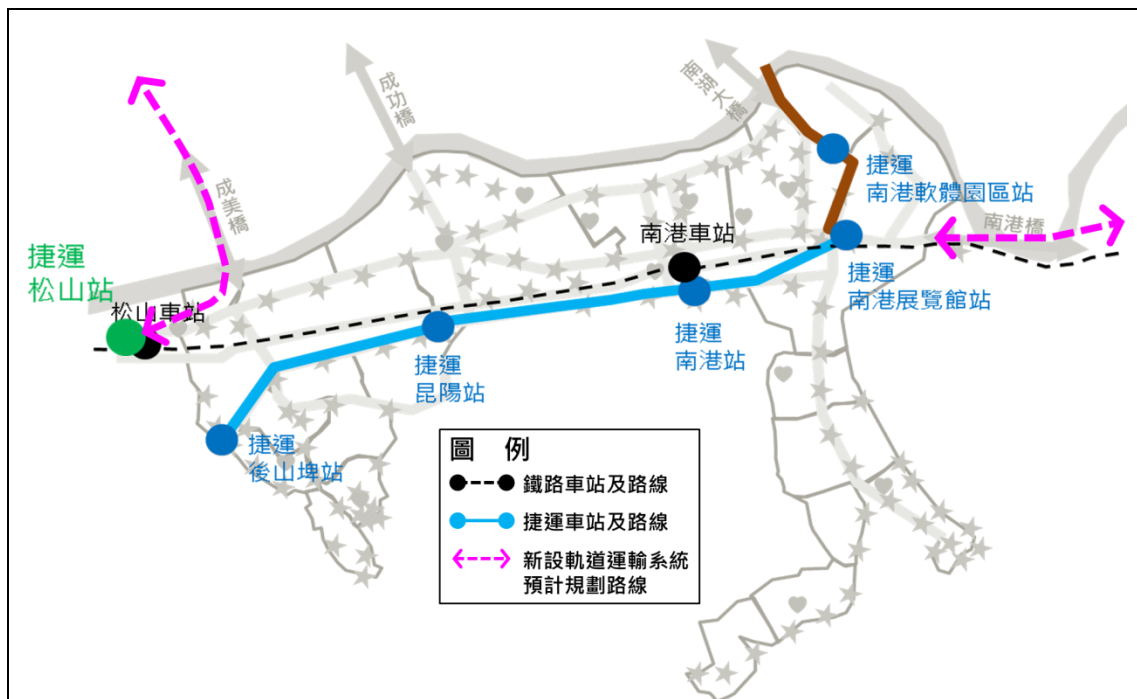


圖 3 南港區軌道運輸系統現況示意圖

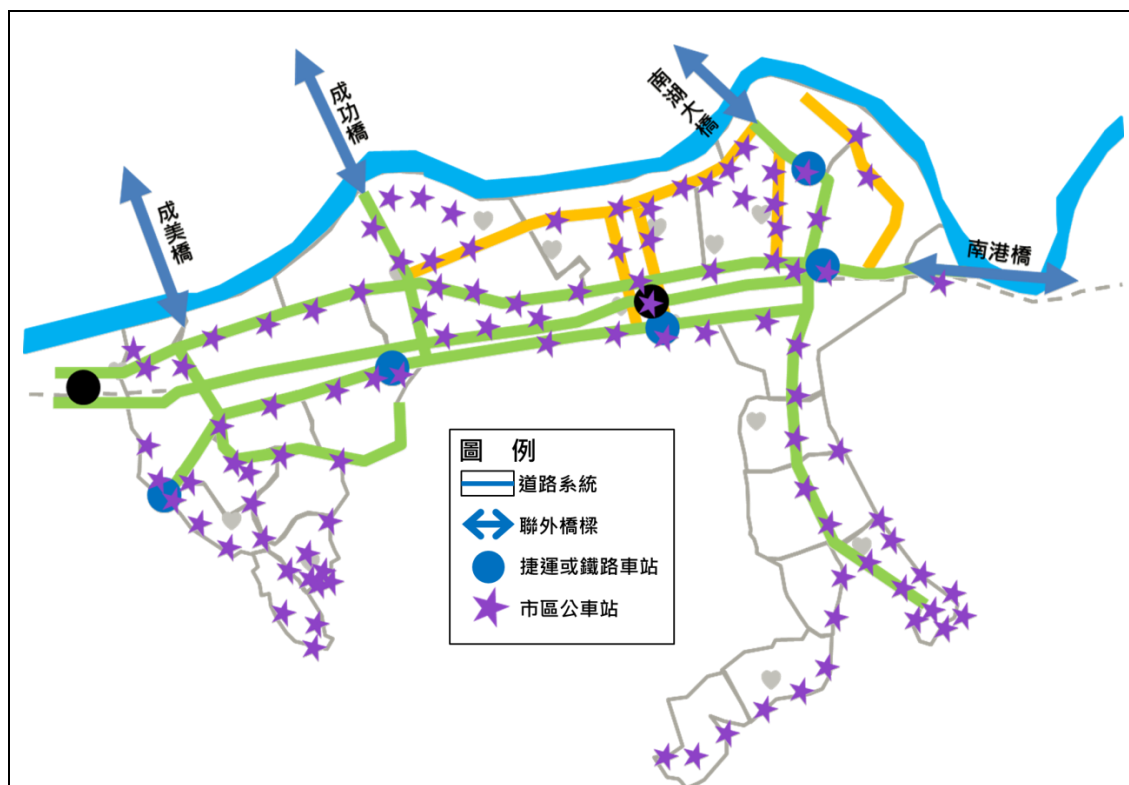


圖 4 南港區大眾運輸系統現況示意圖

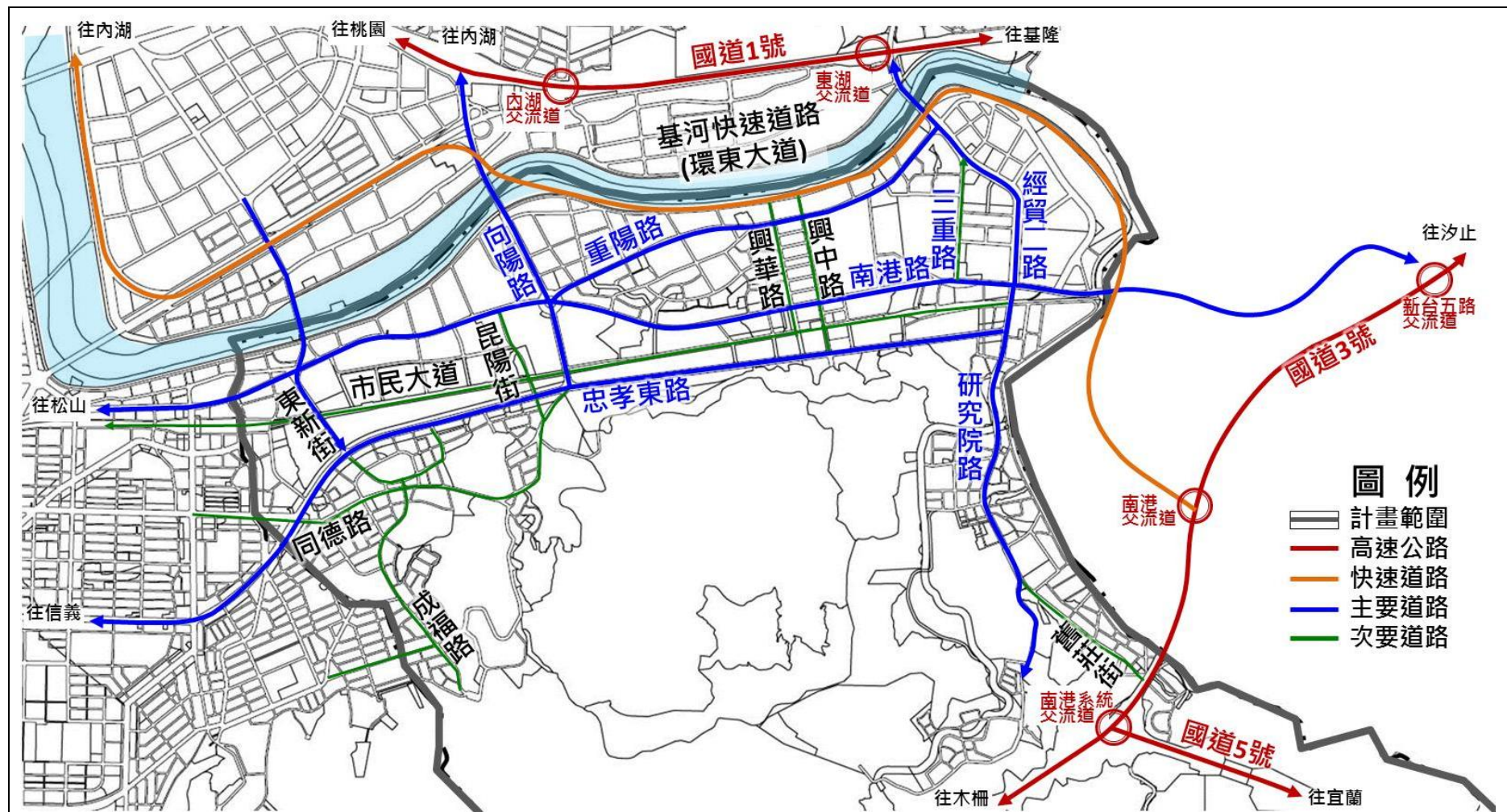


圖 5 南港區道路系統現況示意圖

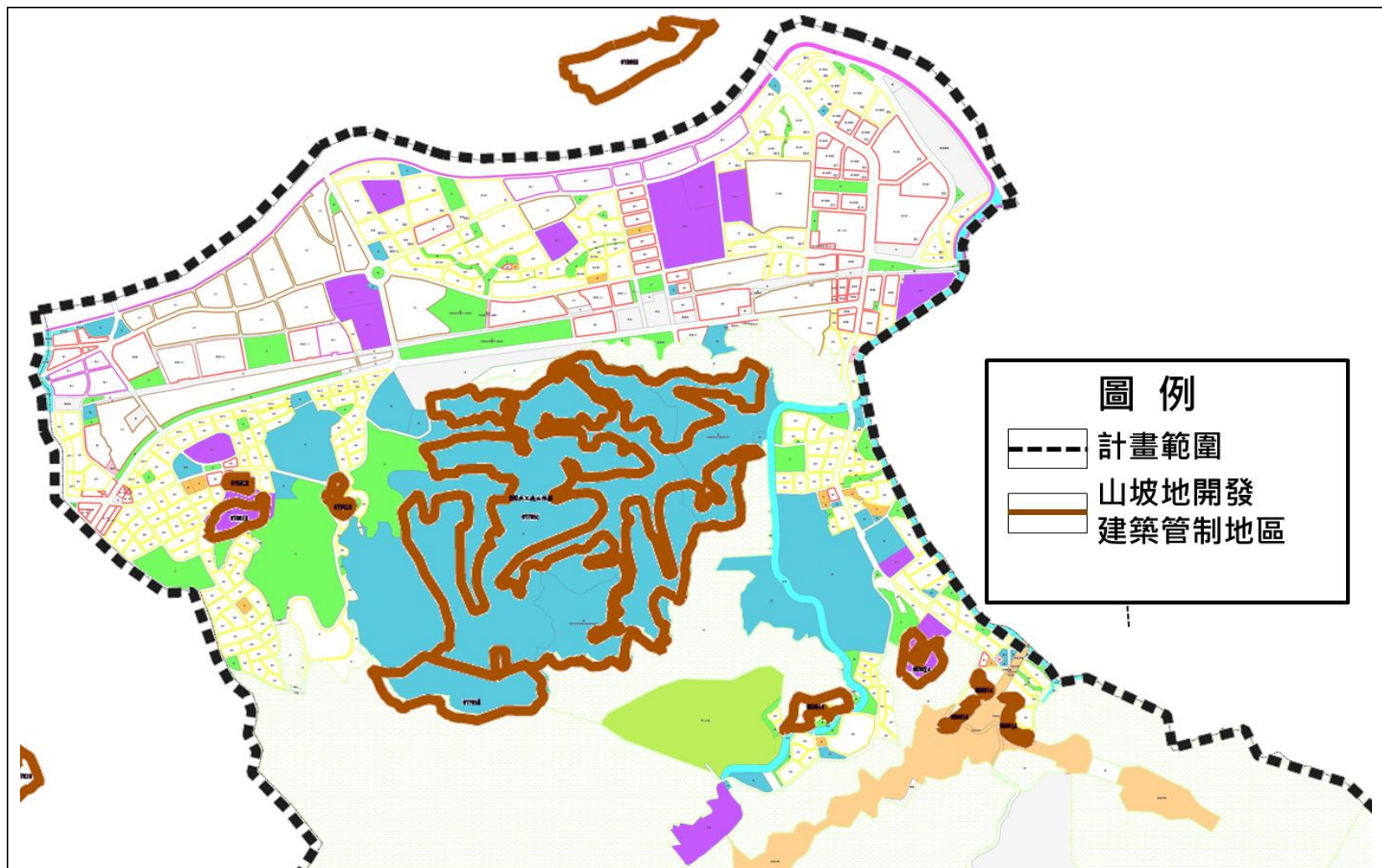


圖 6 南港區山坡地開發建築管制範圍示意圖

六、已劃定都市更新地區

南港區目前依據都市更新條例及都市計畫劃定之更新地區主要沿鐵路地下化新騰空之市民大道兩側分布，共計 38 案分別推動都市更新作業中，後續將於檢討南港區都市更新地區時，另依都市更新條例相關規定調整劃設都市更新地區，詳圖 7 示。

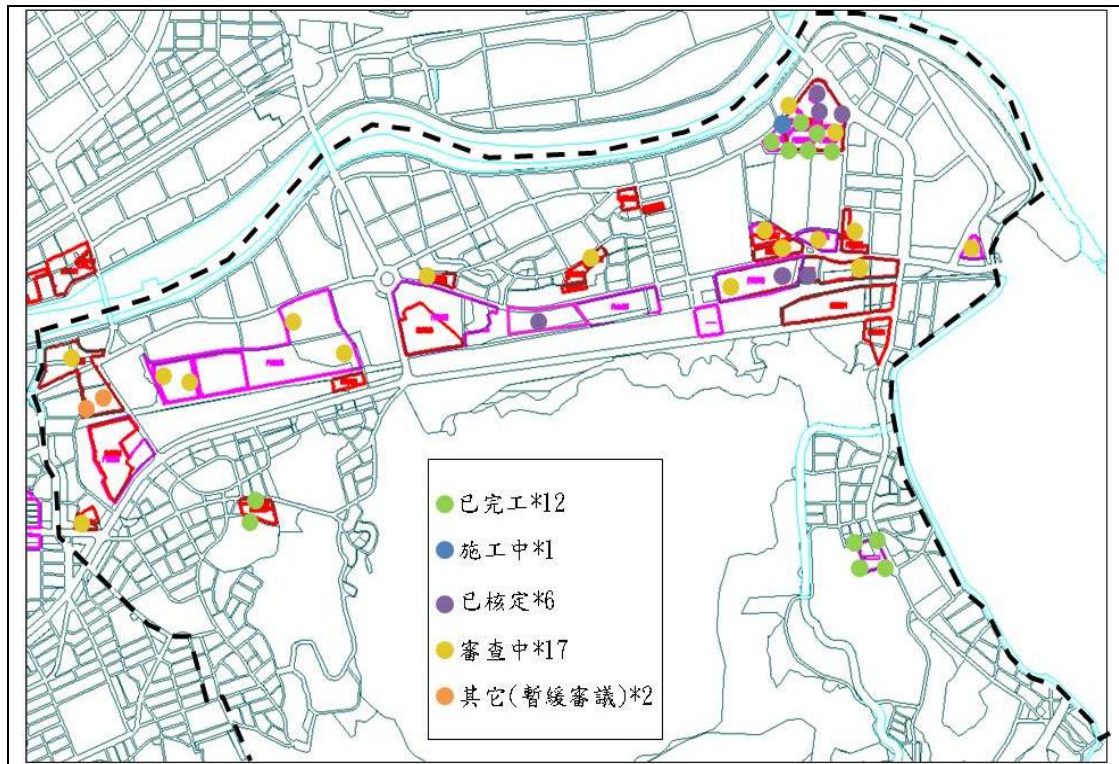


圖 7 南港區已劃定都市更新地區更新計畫辦理情形示意圖

肆、檢討原則

一、南港區細部計畫土地使用檢討原則詳如表 5 所示。

二、前項細部計畫檢討原則之特定專用區範圍內土地，應配合原使用類別訂定土地使用分區管制規定，並於個別基地申請更新改建時配合辦理。

表 5 細部計畫土地使用檢討原則表

項目	檢討原則
住宅區	1.住宅區土地使用強度及允許使用組別之訂定，以比照毗鄰住宅區為原則。 2.住宅區土地得依據實際使用需求劃設公共設施用地。
商業區	1.因應南港區發展五大中心產業，考量本通盤檢討案未大量增加住宅區土地，得配合將南港區商業產業軸帶範圍內住宅使用比例上限自 30%調整至 50%為上限。 2.配合南港區發展五大中心產業，得修訂商業區土地使用分區管制規定，以契合未來產業使用需求。 3.商業區土地得依據實際使用需求劃設公共設施用地。
工業區	1.工業區土地使用強度及允許使用組別之訂定，以比照毗鄰住宅區為原則。 2.工業區土地得依據實際使用需求劃設公共設施用地。
特定專用區	因應南港區過去客廳即工廠之經濟政策，造成住工混合特殊歷史背景，配合南港五大中心引入之關聯產業需求及引入居住、就業等人口，及都市再生政策，訂定相關開發機制及回饋措施，將本主要計畫通盤檢討案內劃設之暫予保留地區(一)擬變更工業區為特定專用區之土地，於個案辦理變更主要計畫及擬定細部計畫時，原屬第三種工業區土地擬定為產業生活特定專用區(一)；原屬第二種工業區土地擬定為產業生活特定專用區(二)，其建築物未來改建後得繼續作住宅及產業使用。

表 5 細部計畫土地使用檢討原則表

項目	檢討原則
公共設施用地	1.未開闢公共設施用地經目的事業主管機關認定無開闢之必要，得檢討調整為其他公共設施使用或變更為其他使用分區。 2.已開闢之公共設施用地如因都市發展變遷與周邊土地使用性質互相衝突，並經目的事業主管機關認定已無使用需求者，得變更為其他公共設施使用。

伍、計畫內容

一、暫予保留地區(一)原則同意變更工業區為特定專用區

(一) 變更理由

本案主要計畫依據土地使用現況調查及全市工業區規劃構想，將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，及本次主要計畫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。

(二) 變更條件

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，後續應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。個案擬定之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，適用範圍詳圖 8 所示。

二、暫予保留地區(二)原則同意變更道路用地為住宅區與商業區

(一) 變更理由

- 1.為紓解尖峰時段交通流量，提升地區交通易行性同時調整既有計畫道路路型，新增南北向計畫道路，依據公共設施用地檢討原則 3，於主要計畫列為暫予保留地區，原則同意變更道路用地為住宅區及商業區。
- 2.將暫予保留部分南港路南側道路用地等面積配置南北向主要計畫道路用地，順接北側 20 公尺寬三重路，以提高南港路一段與市民大道八段間之交通可及性。

- 3.為兼顧土地權屬重新分配公平性，以都市更新方式辦理，俟鄰近土地都市更新計畫確定後，配合調整南港路一段路型為 20 公尺之等寬計畫道路。

（二）變更條件

- 1.應以等面積新劃設南北向主要計畫道路用地，並應以都市更新方式辦理，俟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，細部計畫得依法定程序併同辦理，屆時如涉及變更內容調整，則再提會討論。在未依上開事項辦理前，仍維持原使用分區。
- 2.新設南北向主要計畫道路用地原屬南港路一段道路用地等面積平移之土地，不屬於都市計畫變更回饋土地亦不得申請都市更新獎勵容積，並應於完成都市更新後將新設南北向主要計畫道路用地之所有權無償登記予臺北市所有，適用範圍詳圖 9 所示。

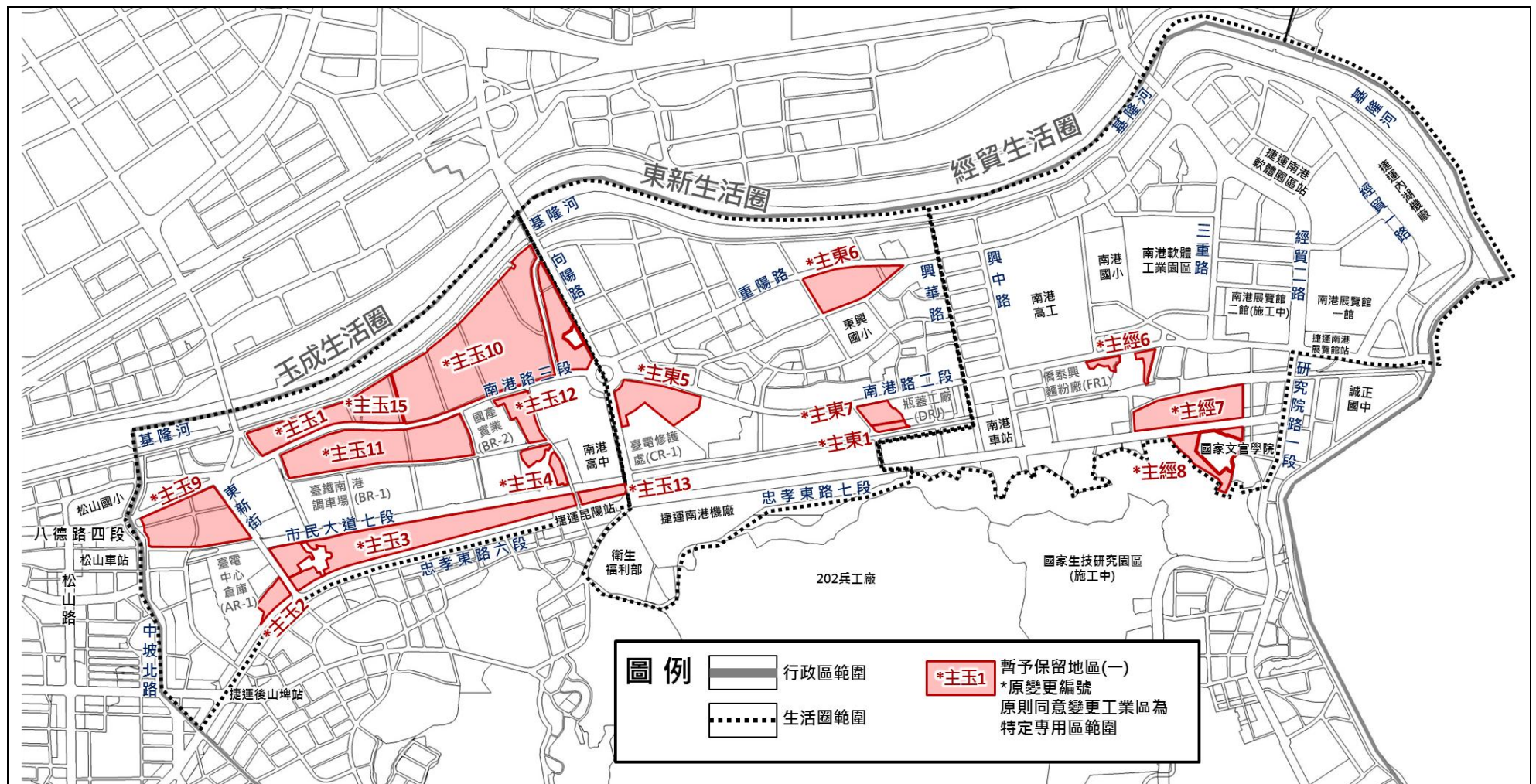


圖 8 暫予保留地區(一)原則同意變更工業區為特定專用區位置示意圖

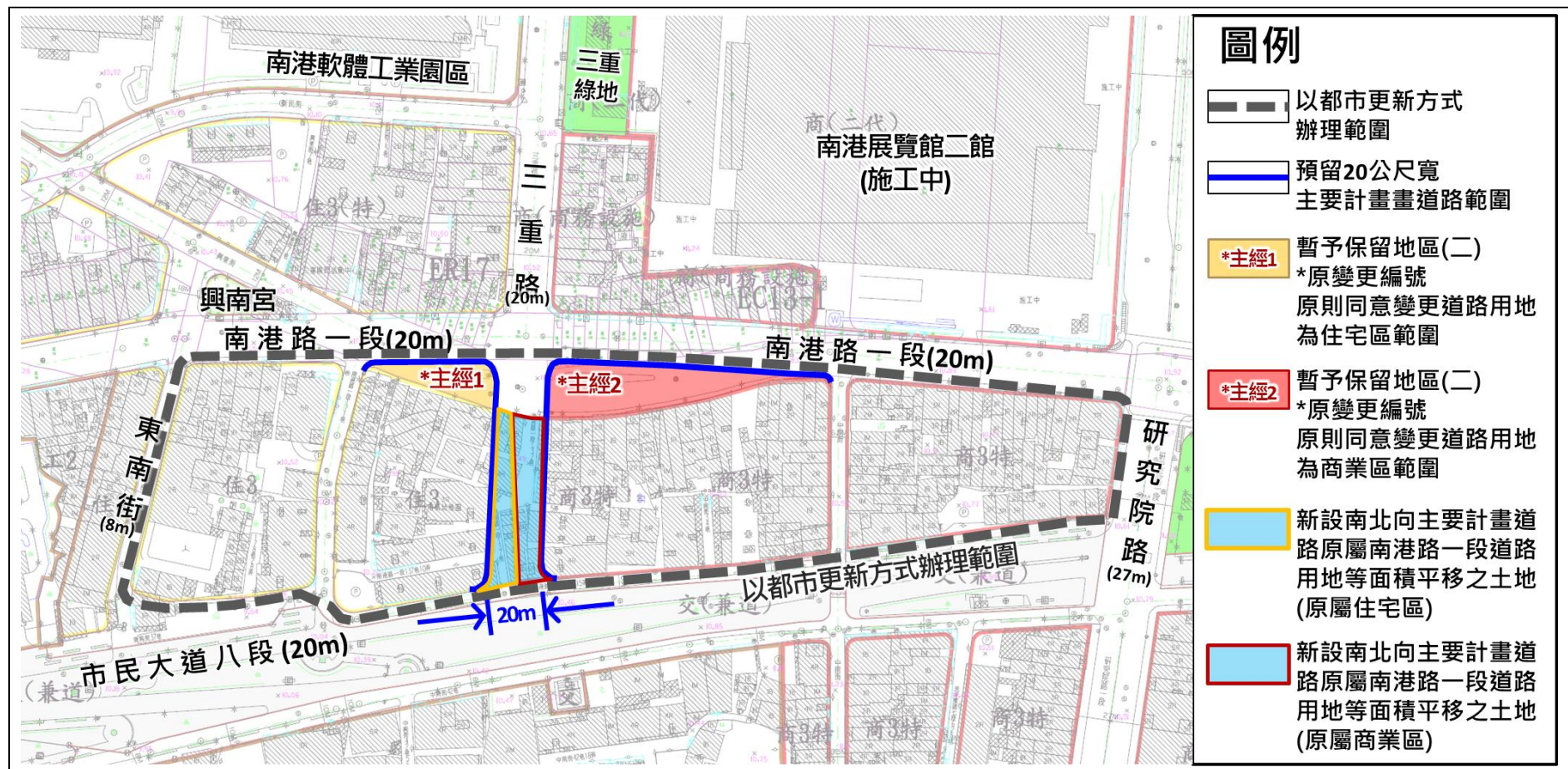


圖 9 暫予保留地區(二)原則同意變更道路用地為住宅區與商業區位置示意圖

陸、土地使用分區管制

一、暫予保留地區(一)原則同意變更工業區為特定專用區

(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 59.73 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 13 所示。

(二) 開發面積及範圍

1. 產業生活特定專用區以本細部計畫通盤檢討案指示之都市更新單元線為開發範圍，土地或建築物所有權人依前項都市更新單元指示線整合過程，其實際申請都市更新案之範圍如有調整，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審議，但仍應符合臨接計畫道路且基地面積大於 1,000 平方公尺。
2. 本計畫內 83 年以後建築物經剔除都市更新單元，如經證明建造執照失效無法興建，得經本市都市更新及爭議處理審議會同意調整之。
3. 都市更新單元應負擔開闢預留細部計畫道路等相關必要公共設施，並配合都市更新程序將公共設施用地所有權移轉登記予本市所有。

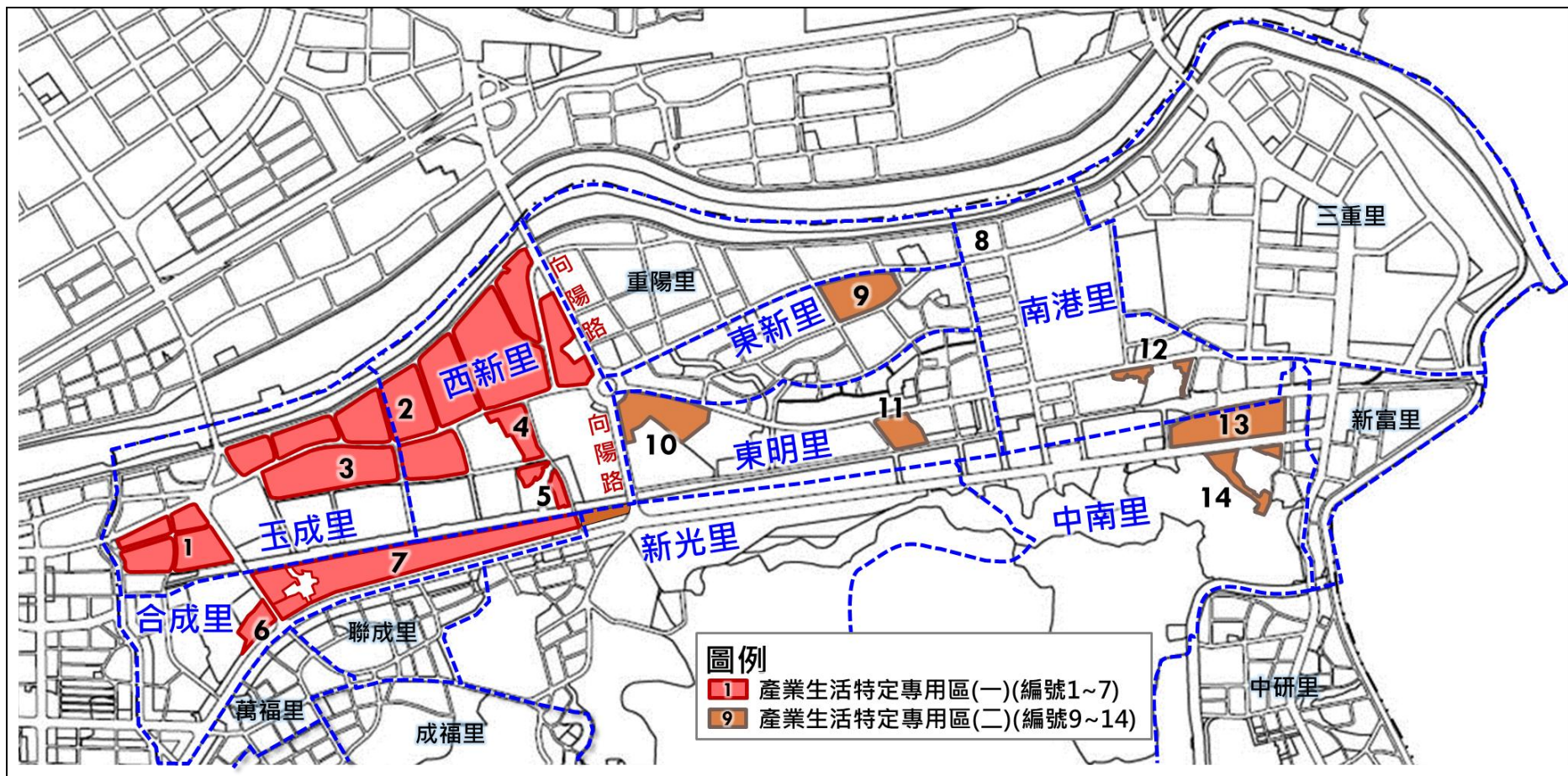


圖 10 擬定特定專用區為產業生活特定專用區(一)、(二)位置示意圖

(三) 開發方式、類型與回饋機制

1.開發方式

產業生活特定專用區採都市更新方式開發。但循「都市危險及老舊建築物加速重建條例」或「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」等其他方式申請重建或改建之建築基地，應依原土地使用分區規定辦理，不適用產業生活特定專用區之規定。

2.開發類型及回饋機制

(1) 第一類老舊聚落

A.認定標準：以符合下列三項認定標準所在之土地面積為限，其認定標準授權臺北市政府另訂作業原則。

(A) 土地細分：以本通盤檢討都市計畫案 105 年 8 月 29 日公開展覽前土地持有面積小於 50 平方公尺或建物持有面積小於 90 平方公尺。

(B) 建物老舊：建築物屋齡逾 30 年。

(C) 住宅使用：設有戶籍並有居住之事實。

B.回饋機制：

(A) 允許作住宅使用，得免回饋。

(B) 容積移轉增加之容積需回饋百分之 50 容積樓地板面積(含土地持分)。

(C)回饋樓地板面積得依鄰里社區實際需求設置公共服務或社會福利等使用(例如托嬰、托幼、托老設施、圖書館、公共住宅等)，並得經市府同意改以代金繳納。

(D) 代金計算時點及計算方式應以都市更新事業計畫核定之日或權利變換計畫報核日前 6 個月內查估土地市場價格，並由申請人委託三家以上專業估價者查估後，由本府評定之。但依臺北市容積移轉審查許可自治條例規定以代金繳納者，上開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，向本府一次繳納完畢。

(2) 第二類非老舊聚落

A. 認定標準：

(A) 非屬第一類老舊聚落。

(B) 大面積單一地主土地(105.8.29 前申請人持有土地面積大於 500 平方公尺以上者)，詳圖 14 至圖 15 所示。

B. 回饋機制：

(A) 容積移轉增加之容積應回饋百分之 50 容積樓地板面積(含土地持分)。

(B) 回饋樓地板面積得依鄰里社區實際需求設置公共服務或社會福利等使用(例如托嬰、托幼、托老設施、圖書館、公共住宅等)，並得經市府同意改以代金繳納。

(C) 代金計算時點及計算方式應以都市更新事業計畫核定之日或權利變換計畫報核日前 6 個月內查估土地市場價格，並由申請人委託三家以上專業估價者查估後，由本府評定之。但依臺北市容積移轉審查許可自治條例規定以代金繳納者，上開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，向本府一次繳納完畢。

(D) 依本細部計畫案擬定之產業生活特定專用區(一)、(二)之土地，如作住宅或商業使用應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之回饋事項另案擬定細部計畫訂定土地使用分區管制規定，並依以下回饋原則辦理及簽定協議書：

- a. 作原工業區不允許使用之土地使用組別應辦理回饋，包含作住宅使用應回饋 37%之土地或等值樓地板面積或代金；作商業使用應回饋 40.5%之土地或等值樓地板面積或代金。
- b. 如採回饋土地者，應於細部計畫公告實施後 1 年內將應回饋土地之所有權移轉登記予本市所有。
- c. 如採回饋樓地板面積者，應扣除營建、管銷等成本後，於領取使用執照後六個月內將建築物樓地板面積及持分土地面積所有權移轉予本市所有，逾期未完成回饋者，市政府得回復原使用分區。
- d. 如採回饋代金者，計算時點及計算方式應以申請都市更新事業計畫或權利變換計畫或建造執照前 6 個月內查估土地市場價格，並由申請人委託 3 家以上專業估價者查估後，由本府評定之。並於申請建照執照後、領取使用執照前，向本府一次繳納完畢。
- e. 開發面積達 1 公頃以上之地區，應劃設至少 10% 之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地。



圖 11 向陽路以西工業區土地面積大於 500 平方公尺以上位置示意圖



圖 12 向陽路以東工業區土地面積大於 500 平方公尺以上位置示意圖

(四) 土地使用管制

- 1.建蔽率及容積率比照原土地使用分區規定辦理，詳表 6 所示。

表 6 產業生活特定專用區土地使用強度表

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

- 2.考量毗鄰第三種住宅區容積率 225%，及未來申請都市更新改建後，全市容積總量之公平一致性，產業生活特定專用區基準容積加計都市更新獎勵容積及容積移轉之移入容積後，容積總量不得超過基準容積 2 倍上限，且不得超過 450%。
- 3.都市更新單元內預留細部計畫道路等相關必要公共設施之原可建築土地其容積得調派至更新單元內，該調派容積屬基準容積，得核算都市更新容積獎勵。容積調派及核算都市更新容積獎勵得不受前項容積總量之限制。

4.土地使用項目及組別

(1) 住宅使用(僅限第一類老舊聚落)：

A.第 1 組：獨立、雙併住宅(二)雙併住宅。

B.第 2 組：多戶住宅。

(2) 產業使用：

A.比照第三種工業區規定辦理，並得允許作策略性產業使用。

B.經市政府目的事業主管機關(如產業發展局)認定作企業總部使用或重要新興產業使用。

(3) 建築基地位於指定之東新街、重陽路、南港路、市民大道、忠孝東路等道路兩側建築基地進深 20 公尺範圍內，指定用途基地位置詳圖 16 所示。建築物第 1 至 2 層土地使用組別指定作下列「支援商務」或「公共服務」使用，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核准標準之樓地板面積規模限制，且不含原工業區不允許之使用組別與項目；但建築物 2 樓經都市設計審議通過者不在此限：

A.支援商務使用

- (A) 第 7 組：醫療保健服務業。
- (B) 第 17 組：日常用品零售業。
- (C) 第 18 組：零售市場。
- (D) 第 21 組：飲食業。
- (E) 第 22 組：餐飲業。
- (F) 第 26 組：日常服務業。
- (G) 第 27 組：一般服務業：(十四)機車修理、(十五)汽車保養所及洗車。
- (H) 第 28 組：一般事務所。
- (I) 第 29 組：自由職業事務所。
- (J) 第 30 組：金融保險業(限於分行或分支機構始得設置)(一)銀行、合作金庫、(二)信用合作社、(三)農會信用部、(五)信託投資業、(六)保險業。

B.公共服務使用

- (A) 第 4 組：學前教育設施(一)幼稚園。
- (B) 第 8 組：社會福利設施。
- (C) 第 13 組：公務機關。

(D) 第 15 組：社教設施(一)圖書館、(二)社會教育館、(三)藝術館、美術館。

(E) 第 16 組：文康設施(三)文康活動中心、(四)區民及社區活動中心。

(4) 建築物地面層作為管委會空間或門廳使用之比例不得超過建蔽率之 15%。

5. 產業生活特定專用區之建築基地皆不得設置圍牆。

6. 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。

7. 第一類老舊聚落申請都市更新容積獎勵、容積移轉扣除回饋後之容積得作住宅使用。

8. 第二類非老舊聚落所在之土地申請都市更新獎勵容積、容積移轉扣除回饋後之容積限作產業使用。

9. 產業生活特定專用區內建築基地非屬第一類老舊聚落而得作住宅使用者應比照第三種工業區規定辦理，如認屬第一類老舊聚落而得作住宅使用，無論部分或全部，該建築基地之檢討應依第三種住宅區規定辦理。

(五) 開發期程

1. 自本細部計畫通盤檢討案公告實施之日起 6 年內，實施者應向市政府提出都市更新事業計畫報核並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施，逾期未申請都市更新事業計畫報核者，則依工業區規定辦理，不得再申請變更。

2. 實施者應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。逾期應適用原工業區之規定。

3. 實施者應於都市更新事業計畫或權利變換計畫核定前將應捐贈予本市之公共設施用地之土地所有權移轉登記予本市所有，預留細部計畫道路位置詳圖 17 至圖 18 所示。

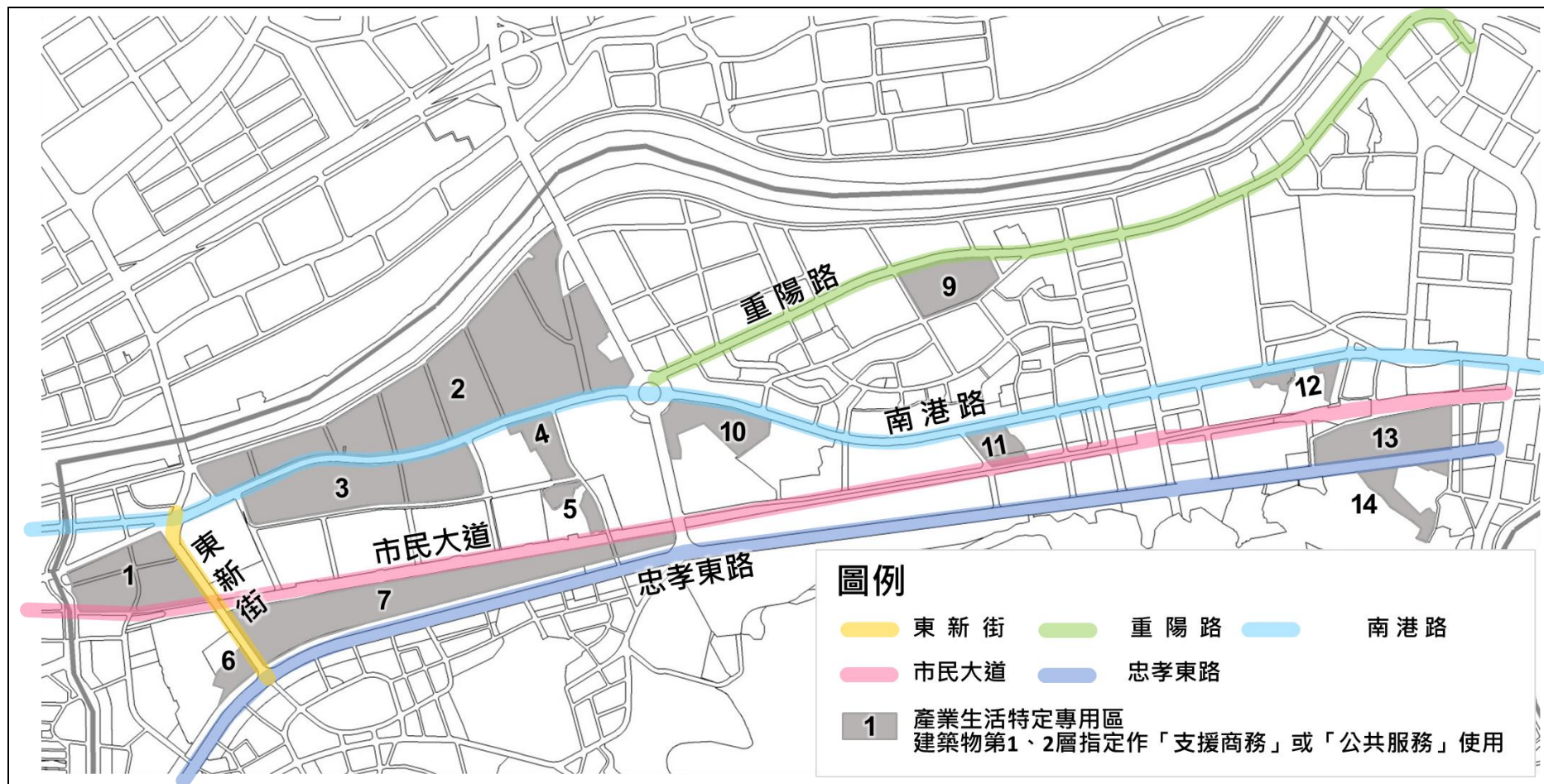
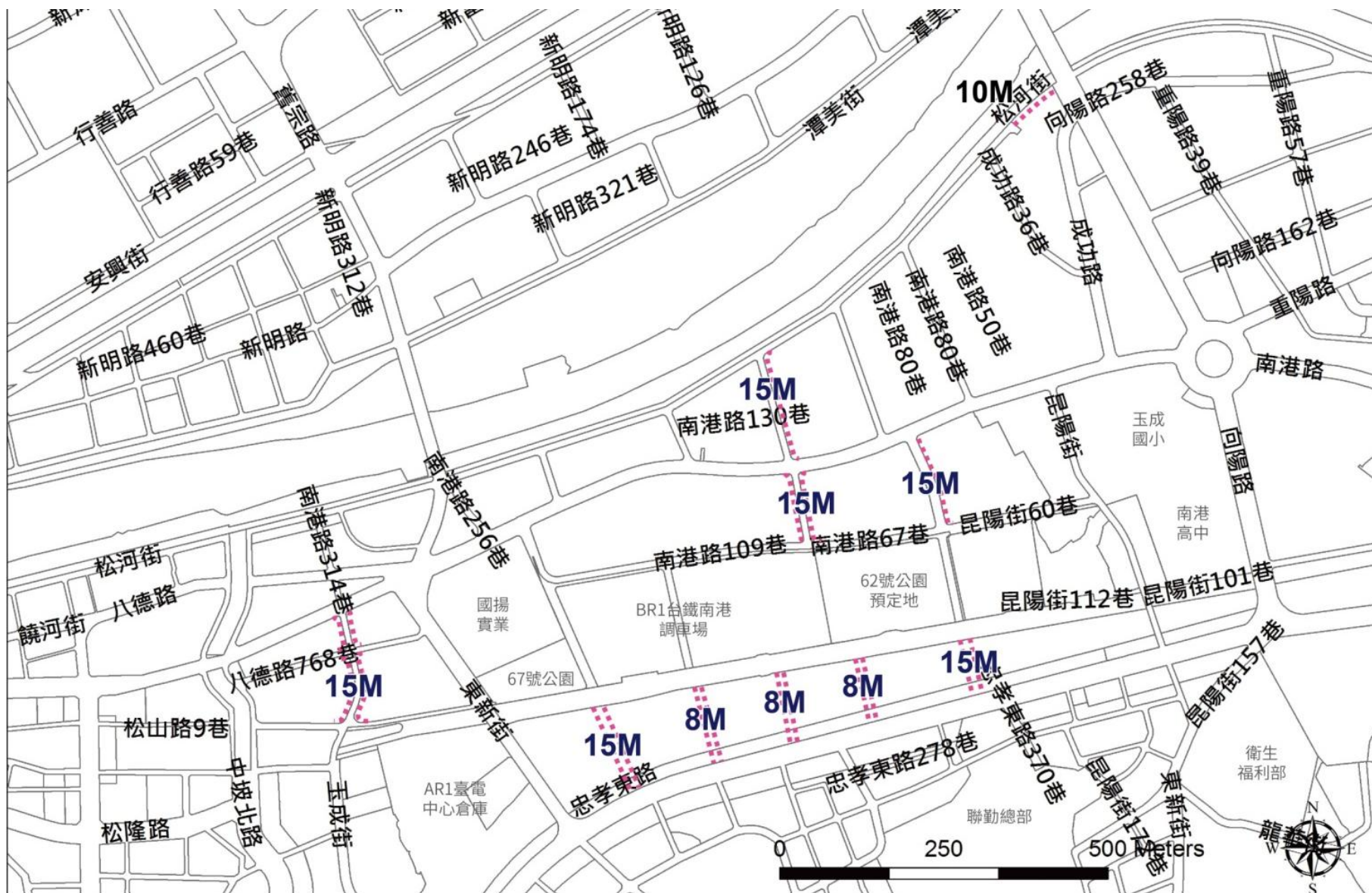


圖 13 建築物第 1 至 2 層指定作「支援商務」或「公共服務」使用位置示意圖



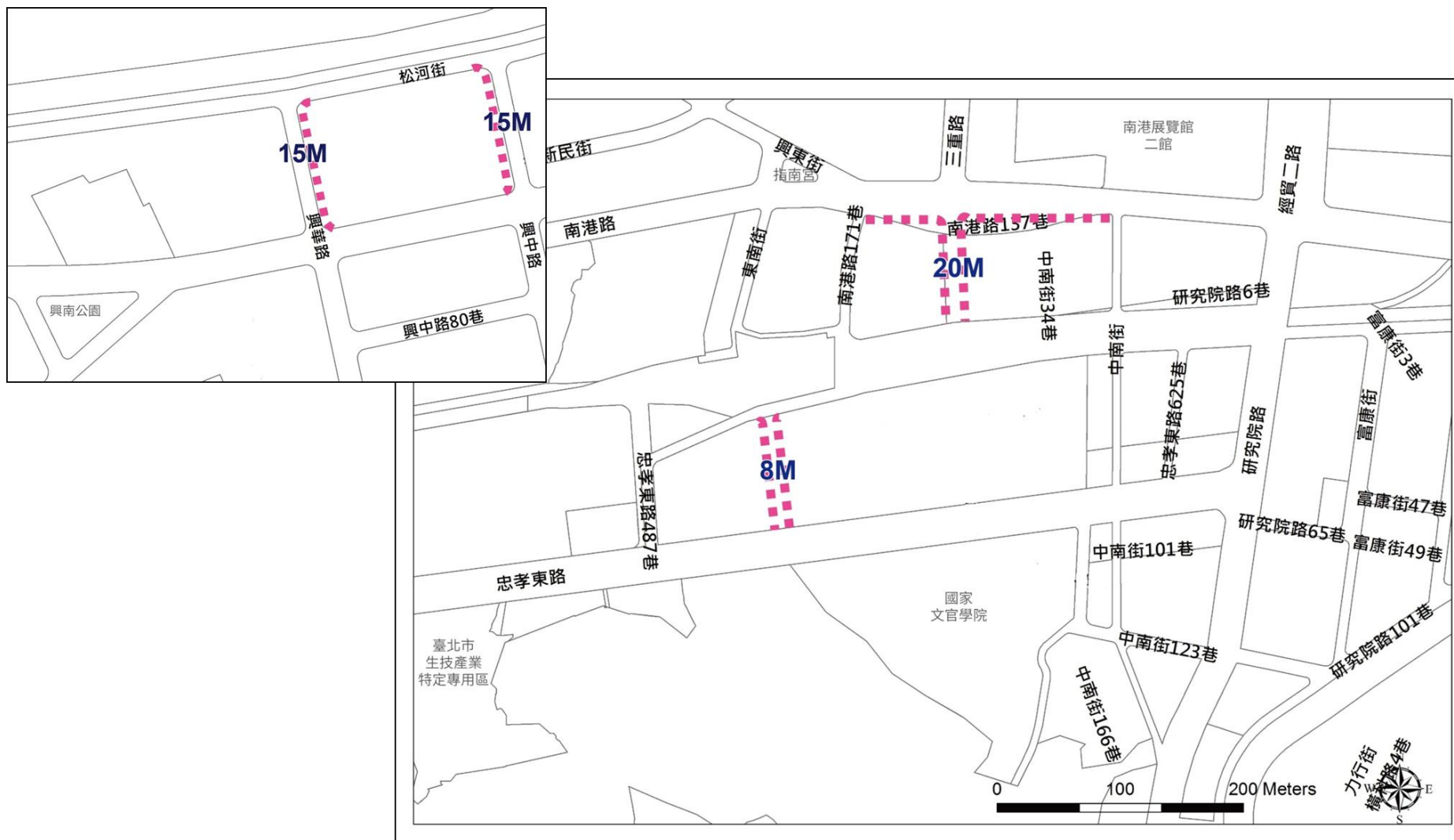


圖 15 向陽路以東預留細部計畫道路位置示意圖

二、策略型工業區

- (一) 比照第三種工業區規定辦理，並得允許作策略性產業使用。
- (二) 經市政府目的事業主管機關(如產業發展局)認定作企業總部使用或重要新興產業使用。
- (三) 策略型工業區土地未來作策略型產業、市政府目的事業主管機關認定作企業總部、重要新興產業使用之樓地板面積比例達總樓地板面積百分之 70，得經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議同意後，核給申請基準容積 10%之容積獎勵。
- (四) 策略型工業區土地未來申請新建、增建、改建時，如申請範圍包含預留細部計畫道路者，應另案辦理變更細部計畫，且細部計畫道路之基準容積可調派至相鄰建築基地內，並得核算容積獎勵。

三、商業區

- (一) 特定商業區及特定專用區

本計畫範圍內南港路至忠孝東路間所圍商業產業軸帶共 9 處由工業區變更為商業區及特定專用區之土地，係依都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定回饋百分之 40.5 土地(包含公共設施用地及可建築土地)。因應南港區發展五大中心產業，130 年計畫目標年南港區總就業人口數將達 13.8 萬人之需求，將軸帶內住宅使用樓地板面積比例調整為最高不得超過百分之 50，以提供多元居住選擇，達成在地居住與就業之目標、落實大眾運輸導向規劃理念。並將透過獨立分棟或規劃獨立動線及出入口等方式維護居住品質，適用範圍詳圖 16 所示。

- (二) 商業區(供商業娛樂設施使用)

配合南港區發展五大中心之會展產業需求，修訂南港經貿園區內「商業區(供商業娛樂設施使用)」(街廓編號 C3)允許使用組別，詳表 11 所示。

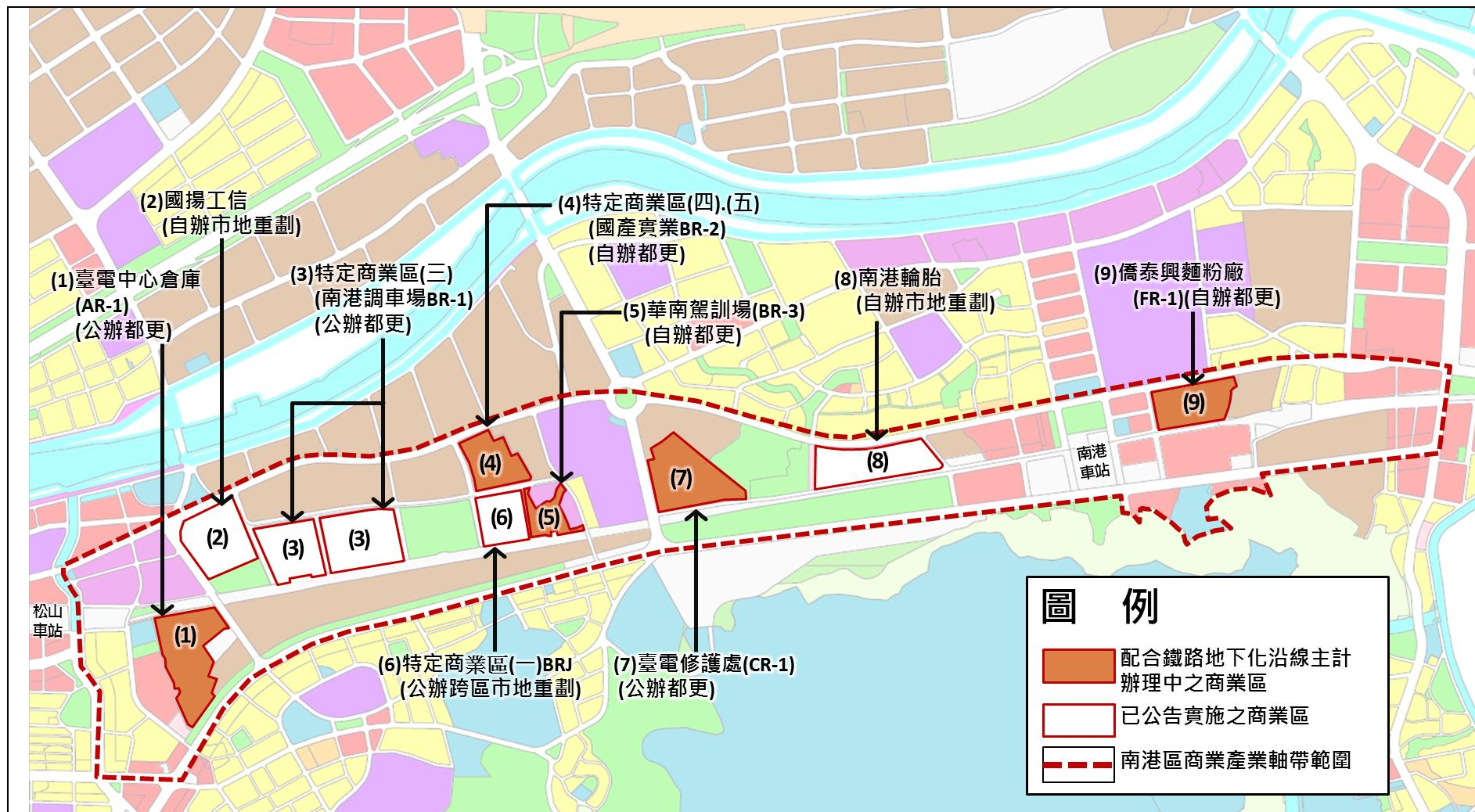


圖 16 南港區商業產業軸帶商業區及特定專用區位置示意圖

表 7 「商業區(供商業娛樂設施使用)」(街廓編號 C3)允許使用組別整理表

項目	原計畫	新計畫
	(97 年 11 月 20 日府都規字第 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」)	
街廓編號	C3	C3
土地使用分區	商業區 (供商業娛樂設施使用)	商業區 (供商業娛樂設施使用)
修訂計畫內容	作第 17 組日常用品零售業、第 19 組一般零售業甲組、第 20 組一般零售業乙組、第 21 組飲食業、第 22 組餐飲業、第 32 組娛樂服務業、第 33 組健身服務業之容積樓地板面積應達申請基地總容積樓地板面積之二分之一以上。另除不得為住宅使用外，其餘比照本市土地使用分區管制規則第三種商業區之使用組別。	作第 17 組日常用品零售業、第 19 組一般零售業甲組、第 20 組一般零售業乙組、第 21 組飲食業、第 22 組餐飲業、 <u>第 27 組一般服務業(二五)產品展示服務業</u> 、第 32 組娛樂服務業、第 33 組健身服務業之容積樓地板面積應達申請基地總容積樓地板面積之二分之一以上。另除不得為住宅使用外，其餘比照本市土地使用分區管制自治條例第三種商業區之使用組別。

四、法定停車空間減設原則

(一) 適用範圍

- 1.捷運與鐵路共構或連通之車站半徑 500 公尺範圍：松山車站、南港車站、南港展覽館站。
- 2.捷運車站半徑 300 公尺範圍：後山埤站、昆陽站、南港軟體園區站。

(二) 法定停車空間減設原則

1.住宅區

以法定停車空間為上限，但如有增設停車空間需求，應計入容積樓地板面積檢討。

2.其他使用分區

- (1) 基地衍生停車需求，須於基地內自行滿足。
- (2) 視地區需供比及實際開發量體檢討停車空間。
- (3) 基地之法定停車空間經本府交通主管機關(交通局)同意得酌予減設，減設之停車空間以法定停車空間百分之 20 為上限。
- (4) 建築基地申請減設停車空間者，應配合本府交通主管機關指認設置臨停接駁、公車轉乘空間或自行車停車空間等。
- (5) 南港經貿園區特定專用區內商業區法定停車空間仍應依本府 97 年 11 月 20 日公告實施之細部計畫通盤檢討案規定加倍留設 1.8 倍停車空間，但經本府交通主管機關(交通局)同意得酌予減設，惟仍不得低於法定停車空間數量。

3.公共設施用地或公有建築物之法定停車空間得免加倍留設。

4.機車停車空間之 50%得轉換為自行車停車空間使用，並以設置於地面層及地下 1 層為限。

五、本計畫區內除暫予保留地區(一)範圍內另案擬定細部計畫為產業生活特定專用區(一)及產業生活特定專用區(二)之土地外，其餘各建築基地合計總容積樓地板面積，包含都市更新獎勵容積、容積移轉及其他各項獎勵容積總和不得超過各該建築基地 2 倍之法定容積。

六、本計畫區之土地使用分區管制事項除本計畫書及 90 年南港區第一次都市計畫(主要計畫)通盤檢討案規定事項外，其餘依照本市土地使用分區管制自治條例等相關規定辦理。

柒、都市更新地區

一、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 33 所示。
- (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 8 所示，界線範圍詳圖 20 至圖 35 所示。
- (三) 本計畫內 83 年以後建築物經剔除都市更新單元，如經證明建造執照失效無法興建，得經本市都市更新及爭議處理審議會同意調整之。

表 8 產業生活特定專用區 13 處變更範圍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		

二、策略性再開發地區

本計畫案延續本府 101 年公告實施「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案」，及 102 年公告實施「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地(編號 BR-1 原臺鐵調車場公園以西部分)主要計畫案」，特定商業區(一)、(二)、(三)為策略性再開發地區。

三、公辦都更策略基地

配合本市公辦都更政策，將交通部臺灣鐵路管理局南港調車場(BR-1)、臺電公司南港中心倉庫(AR-1)及修護處(CR-1)，與南港轉運站東側商三特土地共 4 處基地列為公辦都市更新策略基地。

四、整體都市更新策略

市府政策指定公辦都更基地，引導南港各地區民間辦理都市更新。

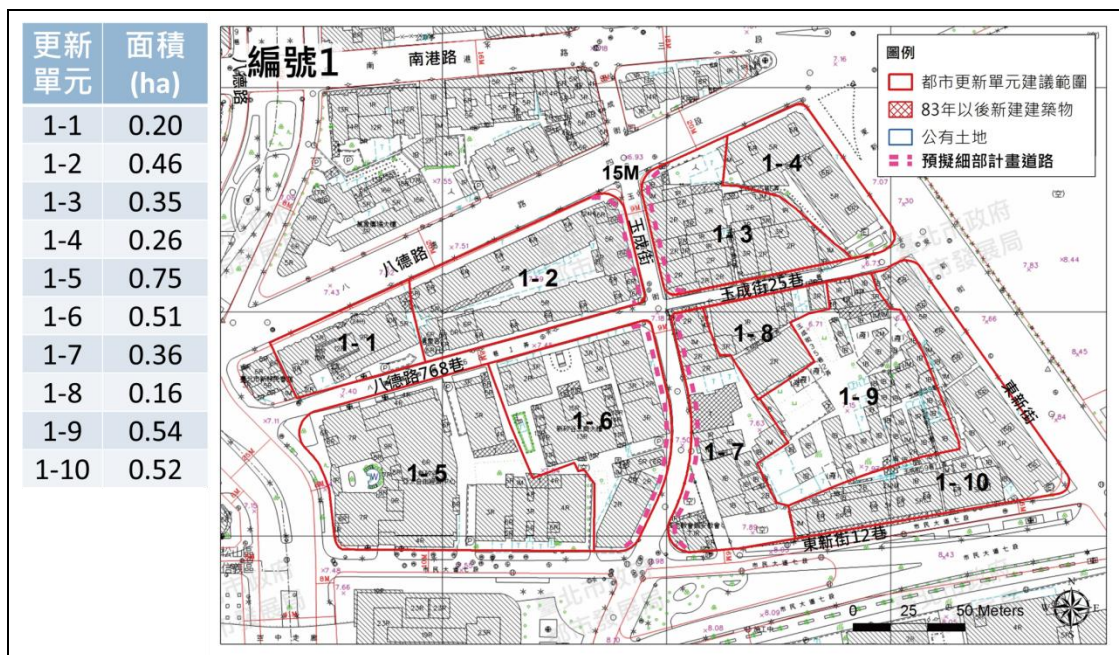


圖 17 產業生活特定專用區編號 1 都市更新單元指示線示意圖
備註：本計畫變更後，各使用分區之位置、面積、範圍及形狀以計畫圖實地分割測量為準。

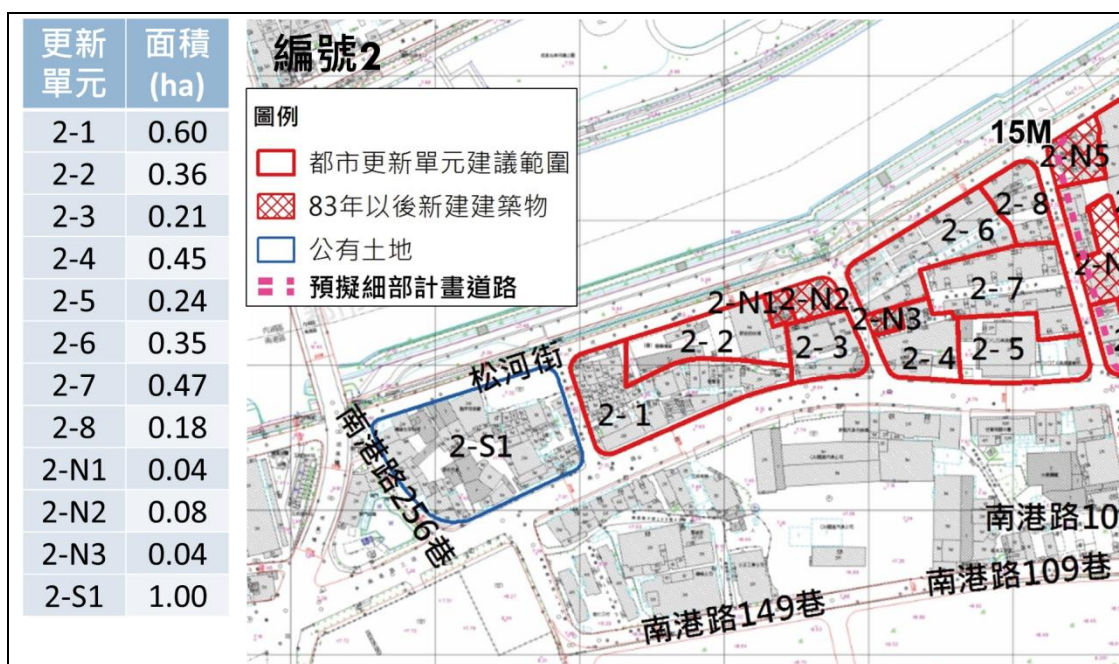


圖 18 產業生活特定專用區編號 2(玉成里)
都市更新單元指示線示意圖

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。

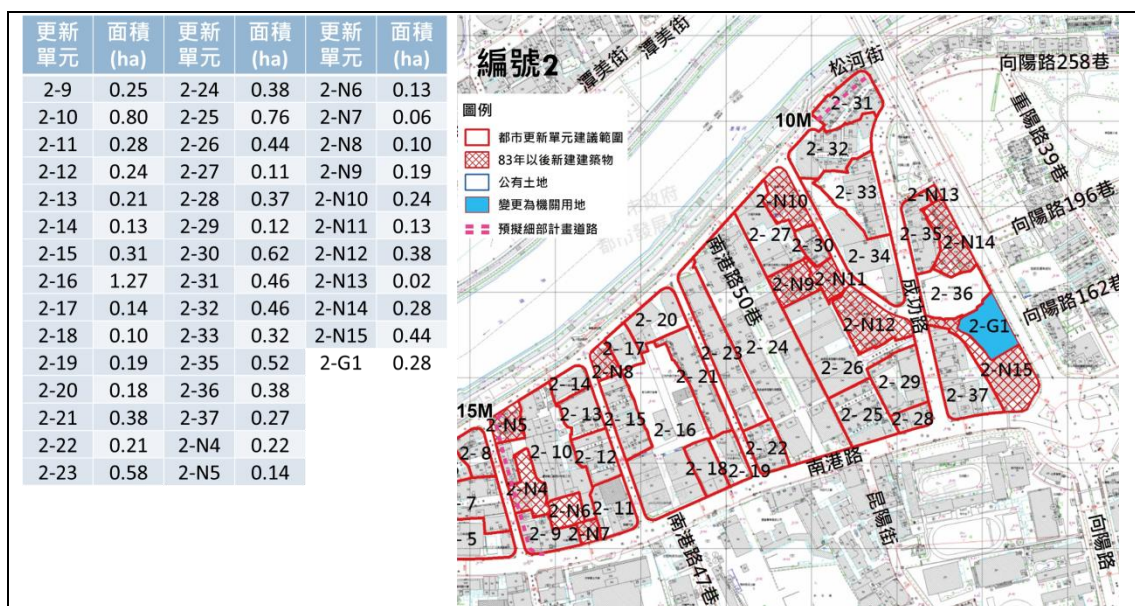


圖 19 產業生活特定專用區編號 2(西新里)

都市更新單元指示線示意圖

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。

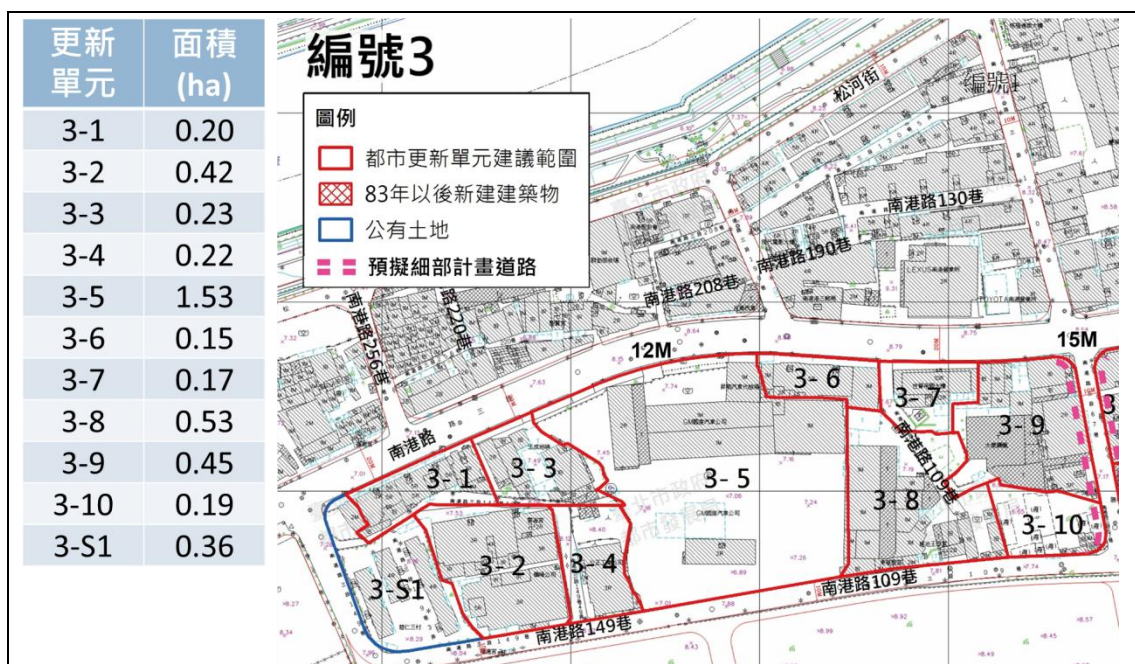


圖 20 產業生活特定專用區編號 3(玉成里)

都市更新單元指示線示意圖

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。

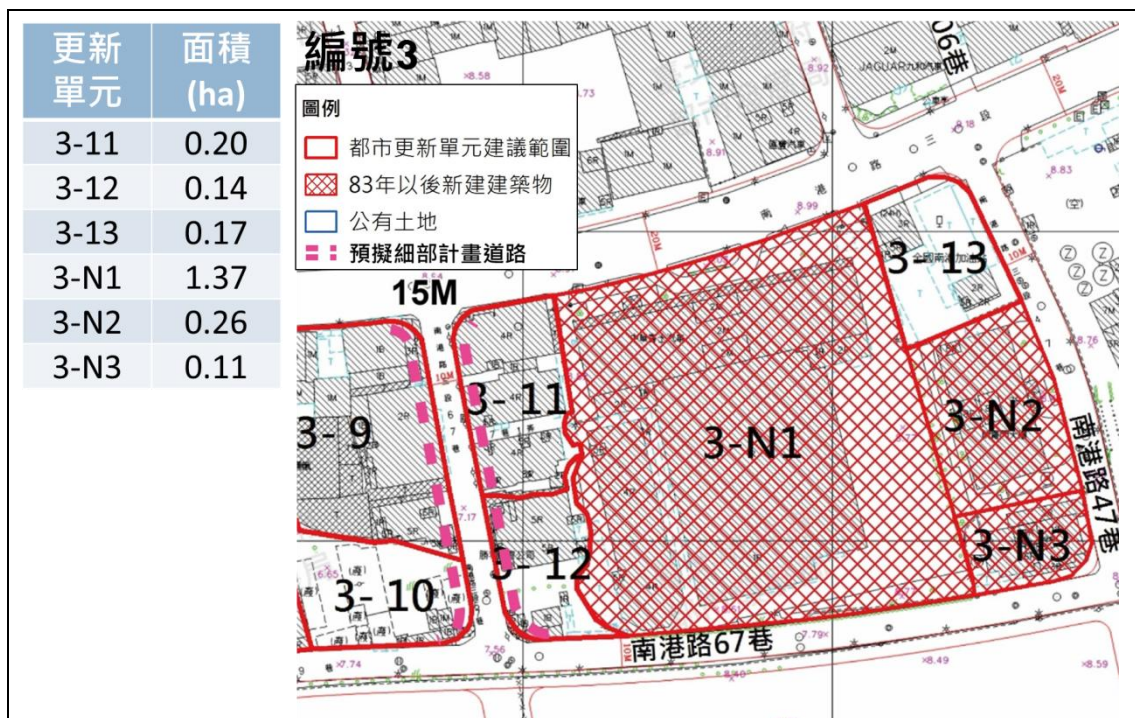


圖 21 產業生活特定專用區編號3(西新里)

都市更新單元指示線示意圖

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。

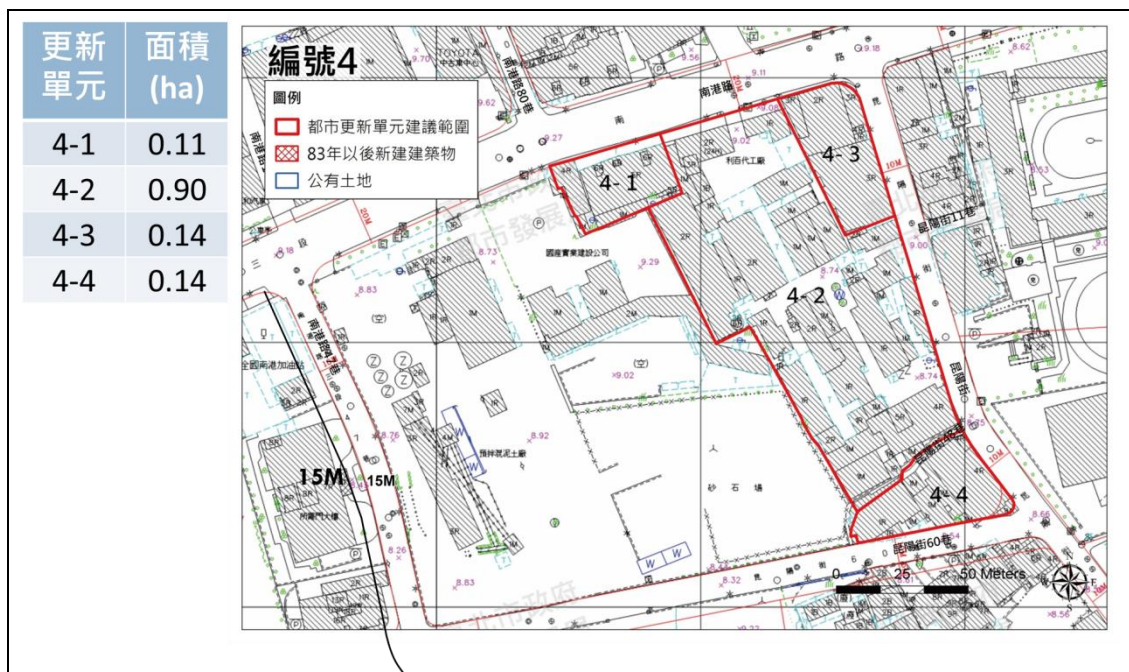


圖 22 產業生活特定專用區編號4都市更新單元指示線示意圖

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。

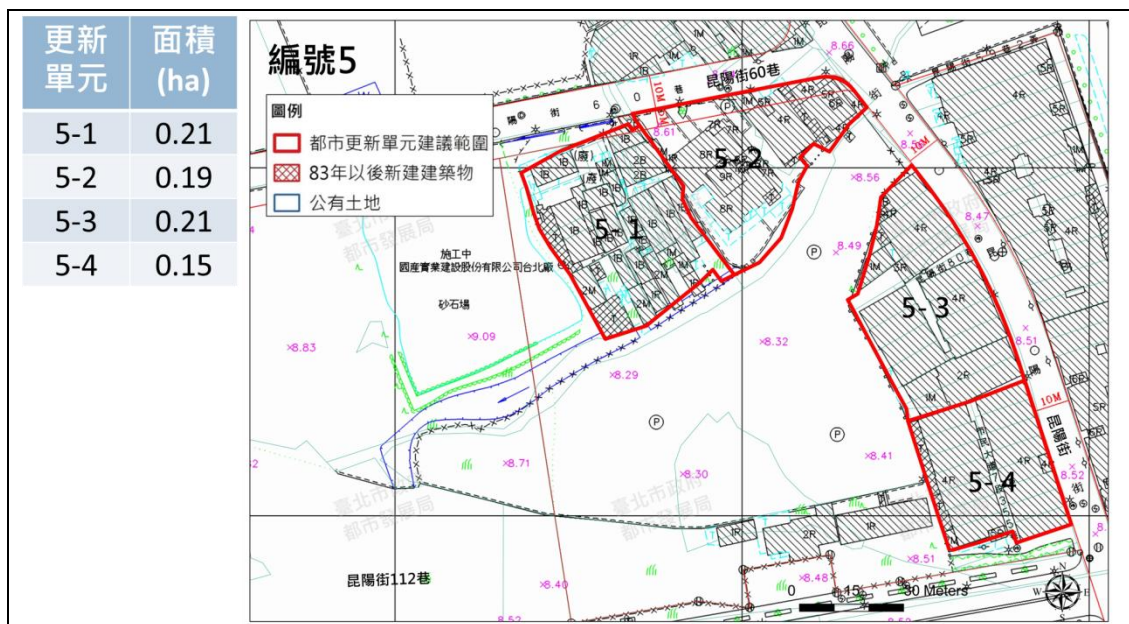


圖 23 產業生活特定專用區編號 5 都市更新單元指示線示意圖
備註：本計畫變更後，各使用分區之位置、面積、範圍及形狀以計畫圖實地分割測量為準。

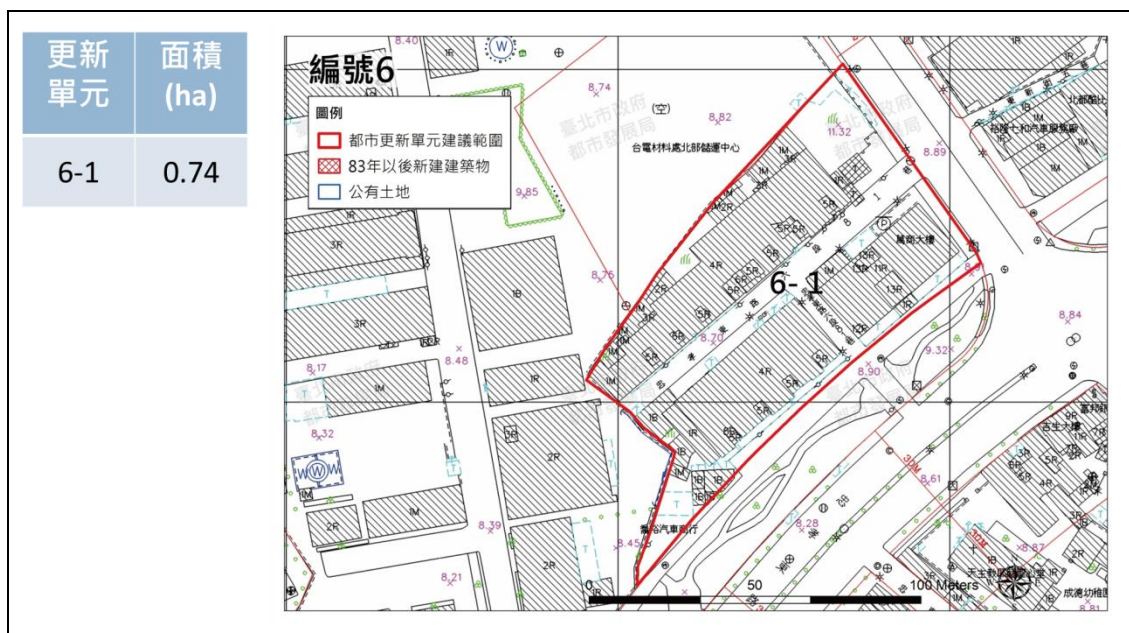


圖 24 產業生活特定專用區編號 6 都市更新單元指示線示意圖
備註：本計畫變更後，各使用分區之位置、面積、範圍及形狀以計畫圖實地分割測量為準。

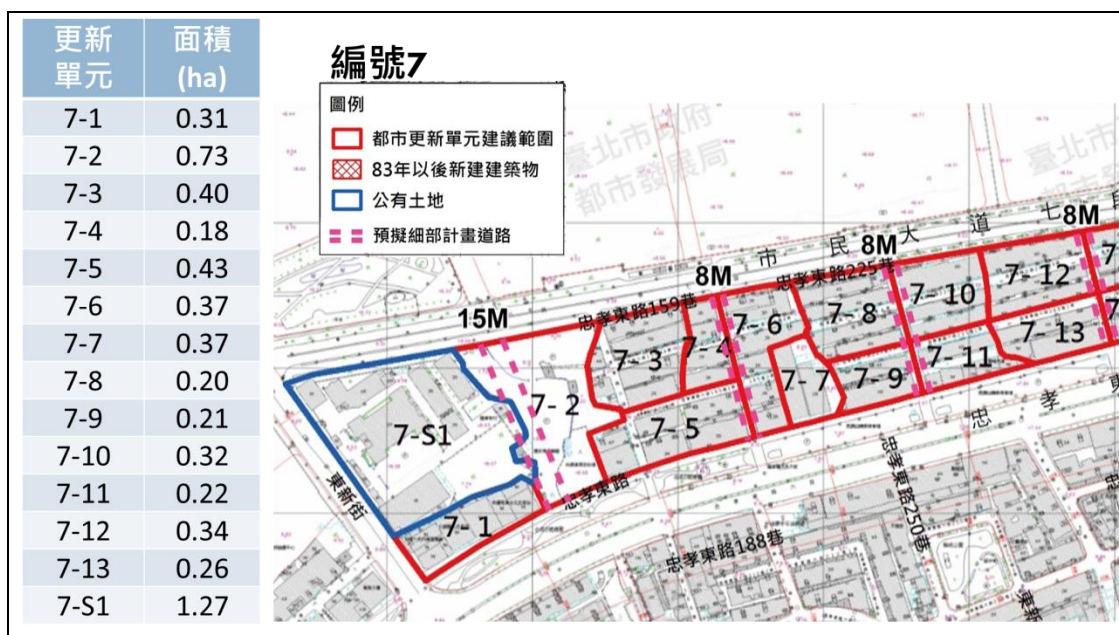


圖 25 產業生活特定專用區編號 7(合成里)
都市更新單元指示線示意圖

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。

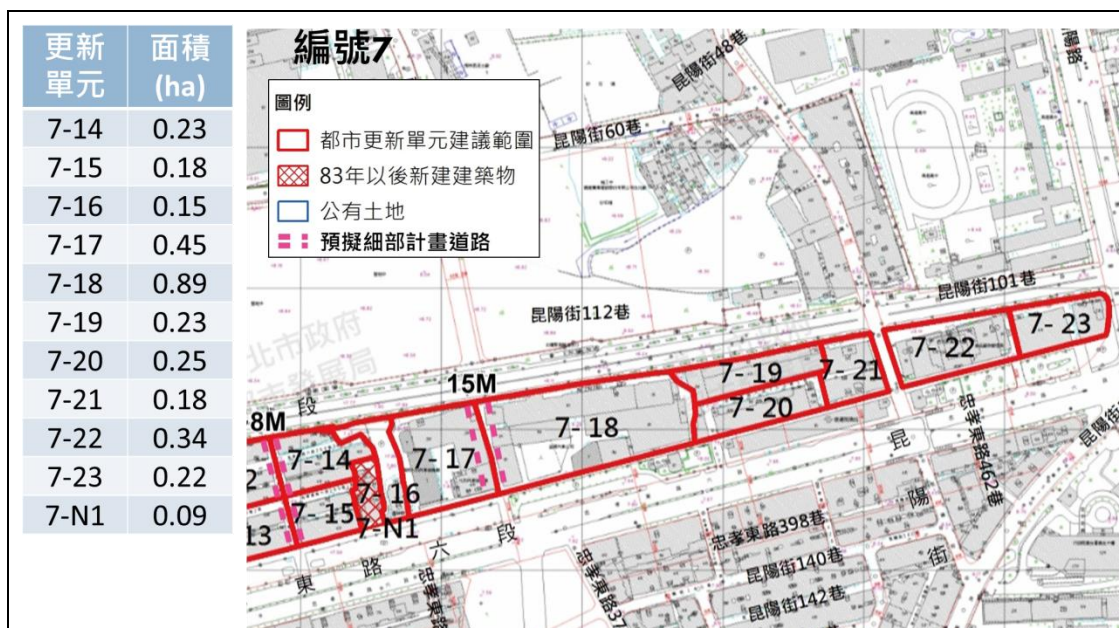


圖 26 產業生活特定專用區編號 7(合成里、新光里)
都市更新單元指示線示意圖

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。

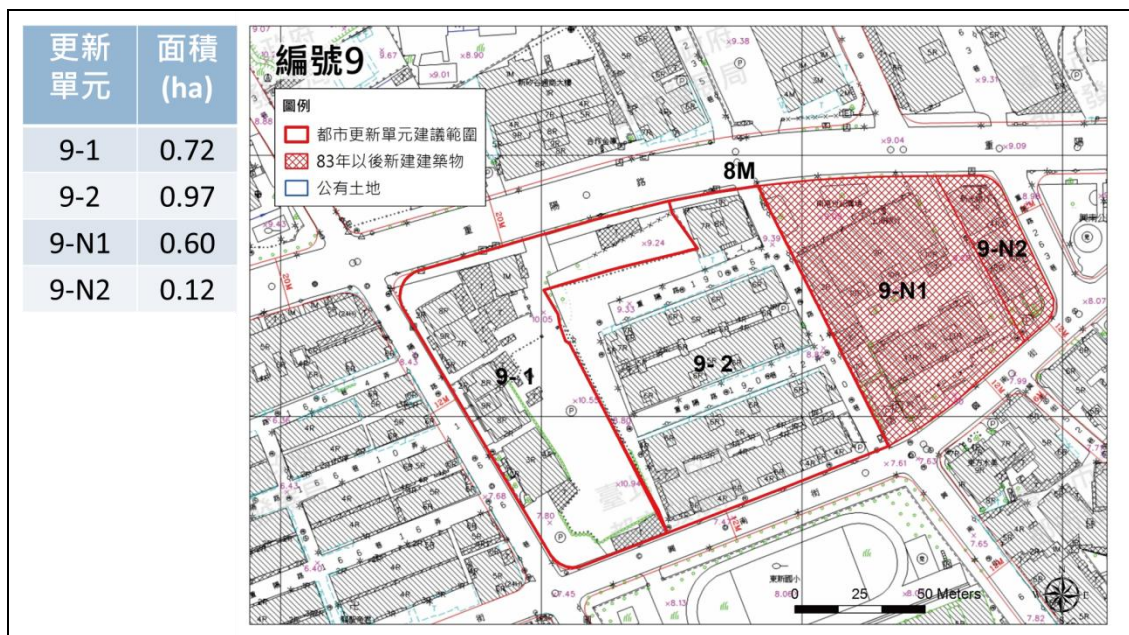


圖 27 產業生活特定專用區編號 9 都市更新單元指示線示意圖
備註：本計畫變更後，各使用分區之位置、面積、範圍及形狀以計畫圖實地分割測量為準。

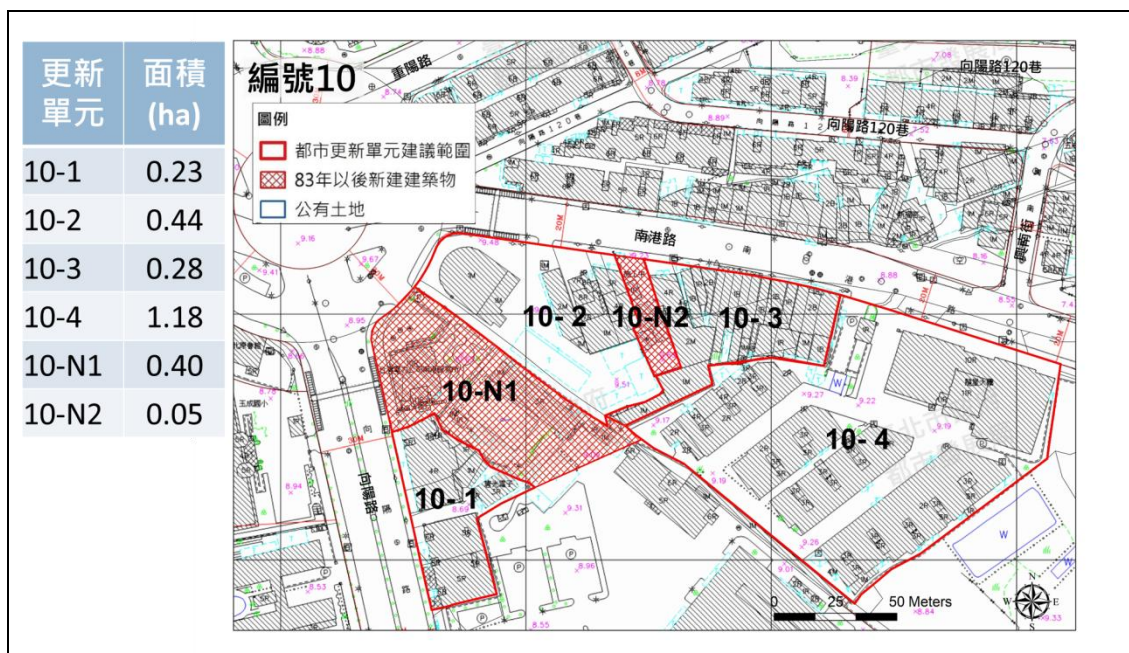


圖 28 產業生活特定專用區編號 10 都市更新單元指示線示意圖
備註：本計畫變更後，各使用分區之位置、面積、範圍及形狀以計畫圖實地分割測量為準。

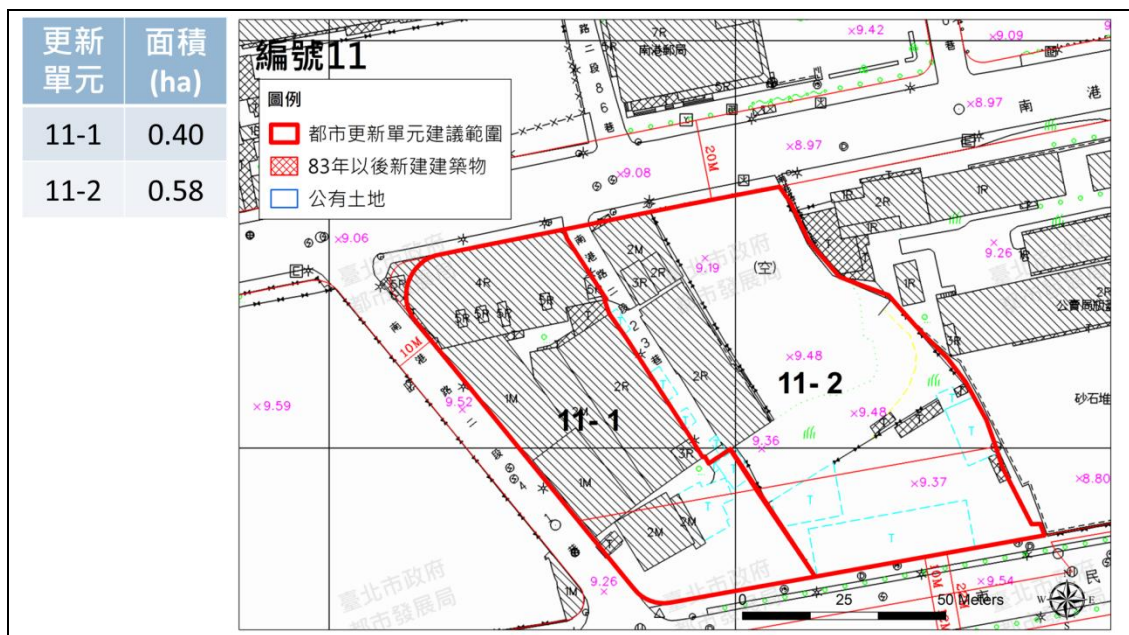


圖 29 產業生活特定專用區編號 11 都市更新單元指示線示意圖
備註：本計畫變更後，各使用分區之位置、面積、範圍及形狀以計畫圖實地分割測量為準。

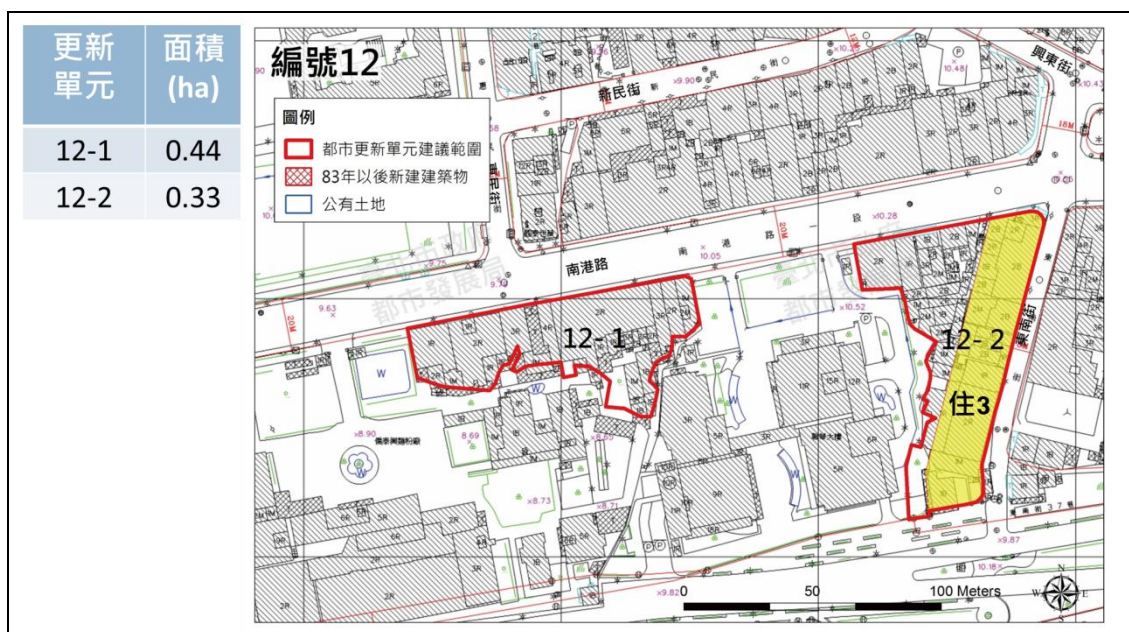


圖 30 產業生活特定專用區編號 12 都市更新單元指示線示意圖
備註：本計畫變更後，各使用分區之位置、面積、範圍及形狀以計畫圖實地分割測量為準。

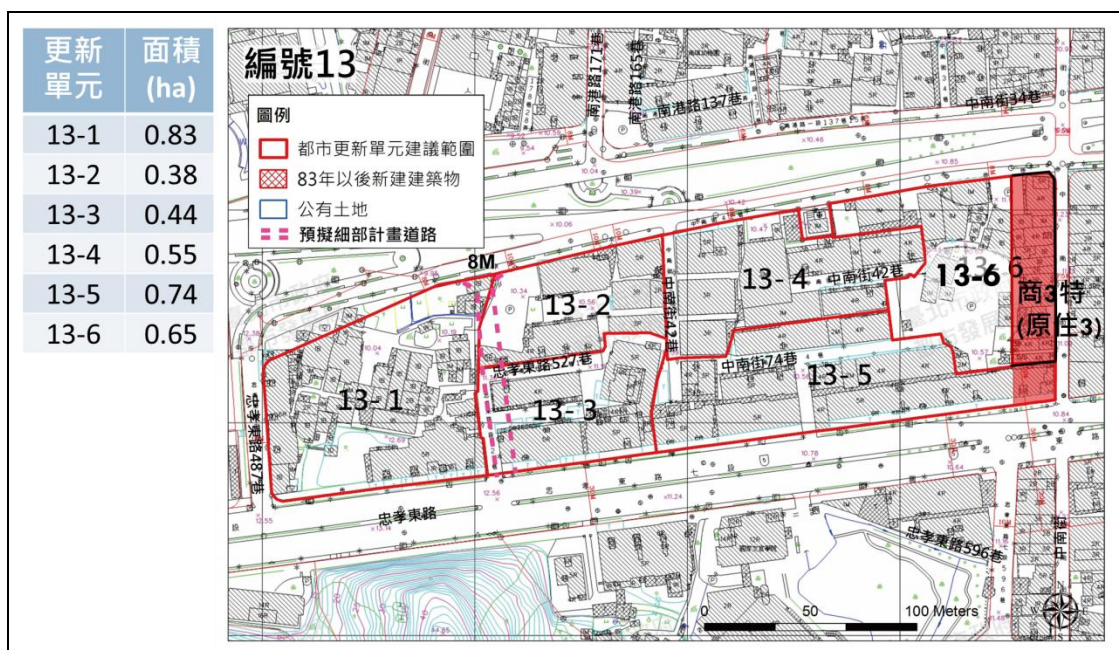


圖 31 產業生活特定專用區編號 13 都市更新單元指示線示意圖
備註：本計畫變更後，各使用分區之位置、面積、範圍及形狀以計畫圖實地分割測量為準。

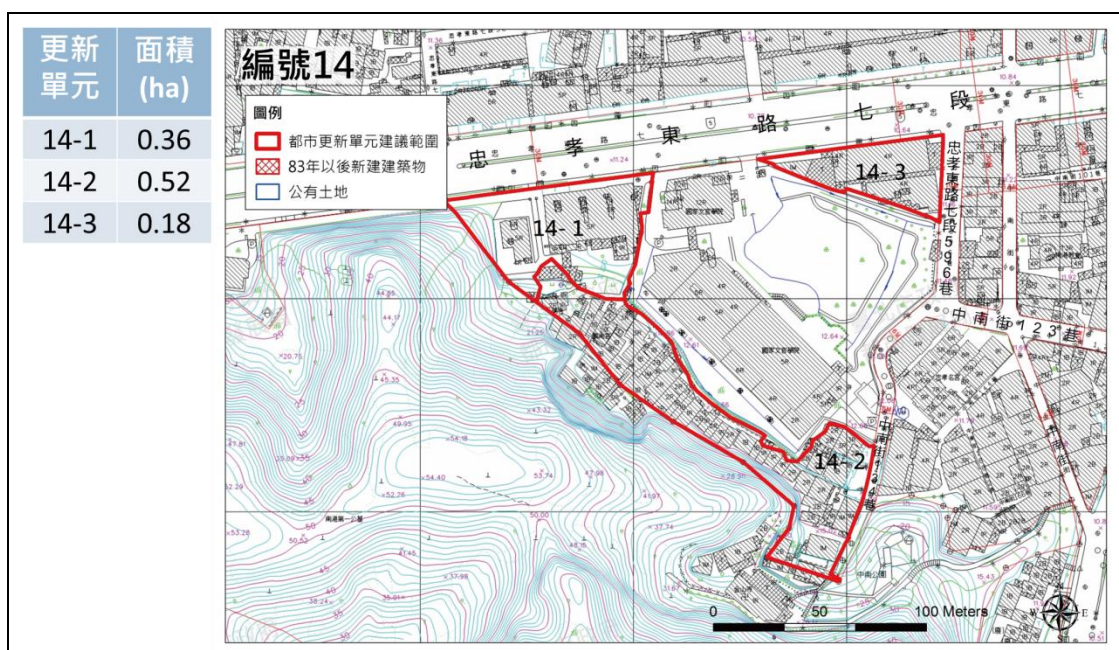


圖 32 產業生活特定專用區編號 14 都市更新單元指示線示意圖
備註：本計畫變更後，各使用分區之位置、面積、範圍及形狀以計畫圖實地分割測量為準。

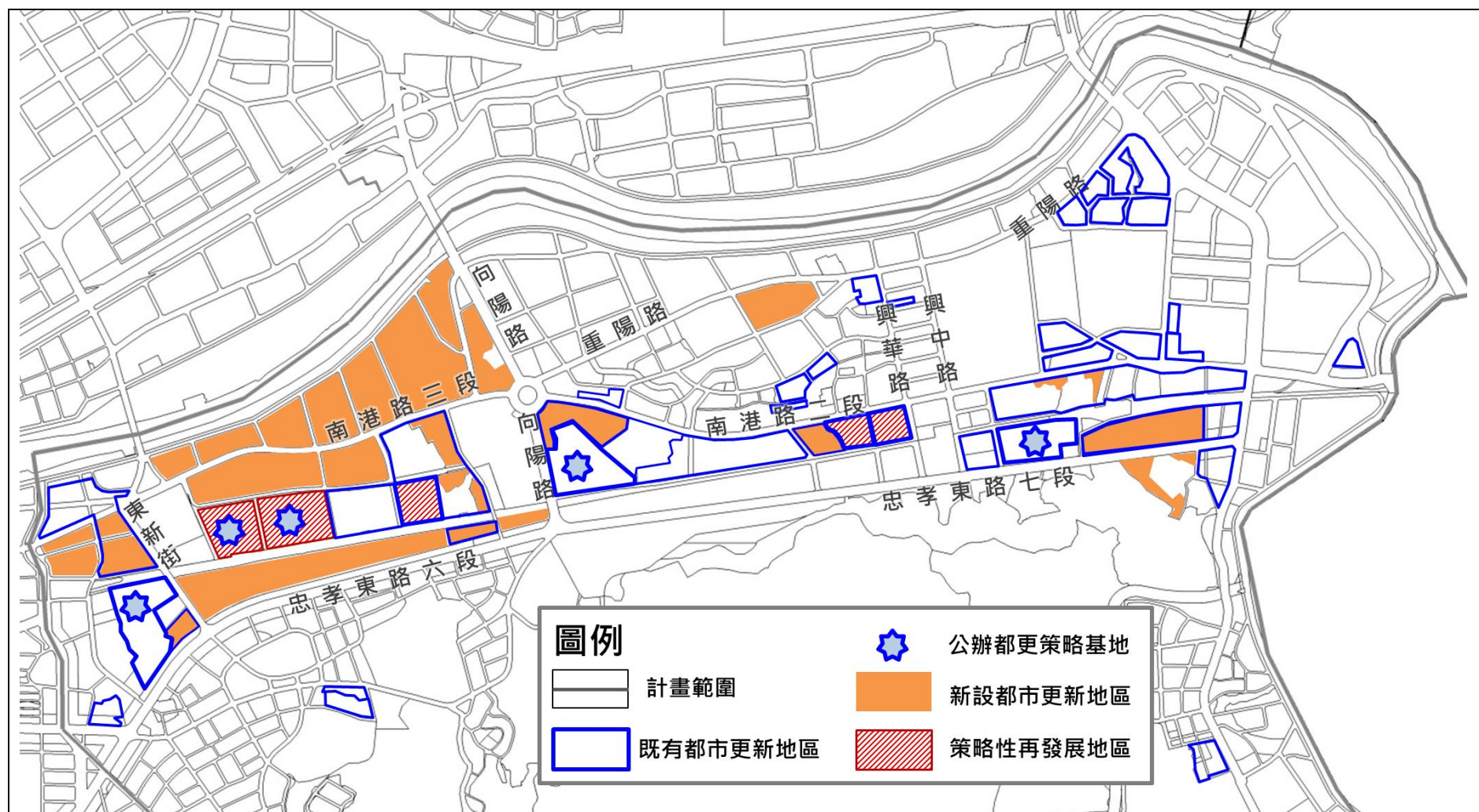


圖 33 南港區都市更新地區示意圖

捌、都市設計管制

為促地區土地資源合理運用，配合各項重大市政建設順利推動，同時結合南港區既有山水自然資源，以塑造地區景觀環境，創造地區特色之優質住宅社區，除原都市計畫規定應辦理都市設計審議地區外，本次新增都市設計審議地區，未來需經本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，以落實本計畫區整體都市設計構想，詳圖 34 所示。

一、整體性都市設計原則

基地如有特殊條件得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酌予調整。

- (一) 為維護本計畫區生態環境資源完整，保護區範圍內坡度大於 30% 地區應避免開發，以減少對自然環境衝擊。
- (二) 本劃區內建築基地地下層開挖範圍以各該基地之法定建蔽率加 10% 為上限。
- (三) 六處南北向計畫道路為生態景觀廊帶，未來應配合植栽設計規劃，以串連基隆河及南港山系，詳圖 35 所示。
- (四) 兩條東西向景觀風廊，未來以種植可淨化空氣之喬木為原則，以減緩熱島效應及空氣污染。
- (五) 六處藍綠帶重要節點，未來應配合植栽設計規劃，使藍綠帶完整串聯。
- (六) 沿基隆河南側及南港山北側之建築基地，應退縮留設防災緩衝帶，以因應防災規劃。

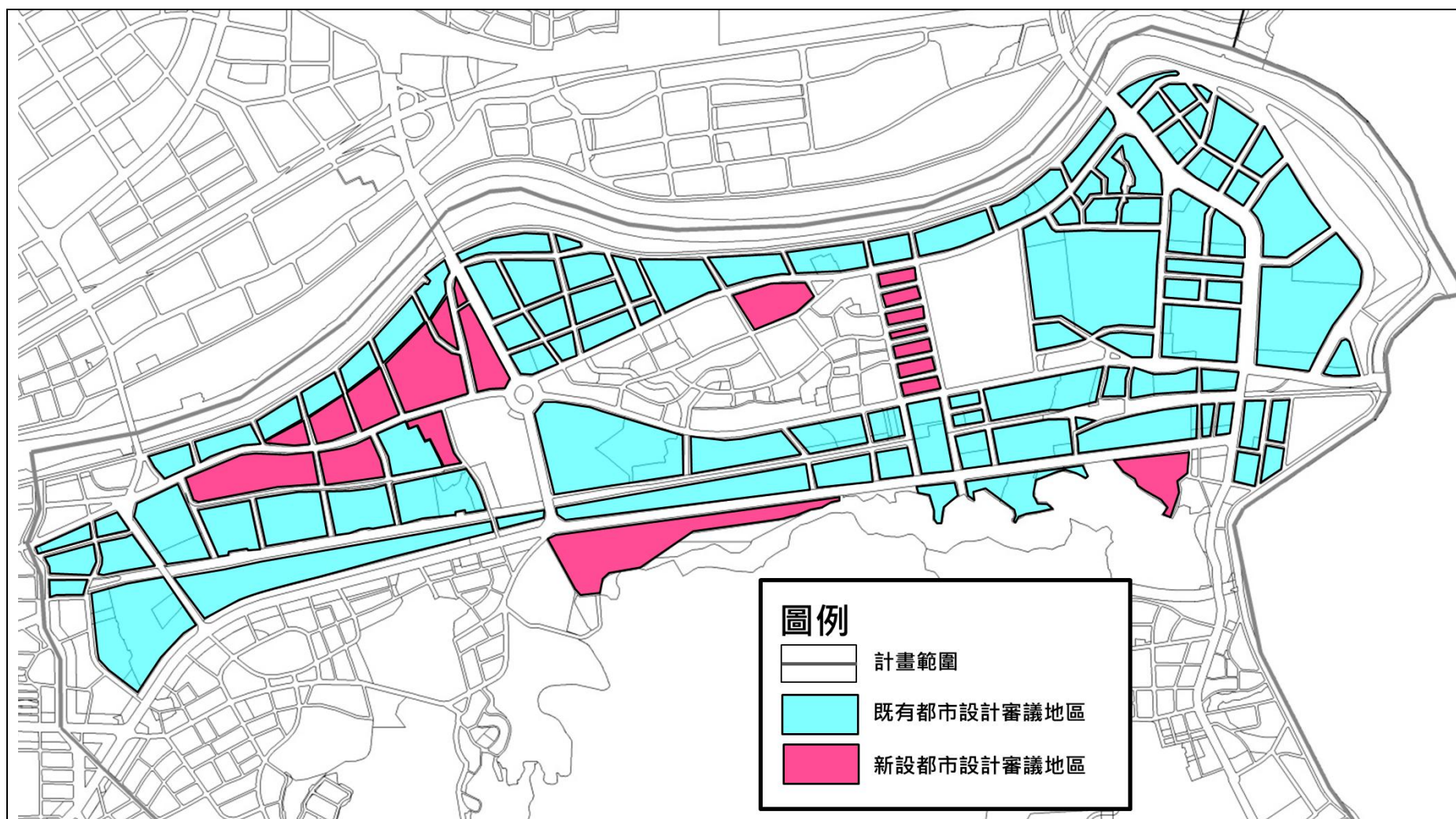


圖 34 南港區實施都市設計審議範圍示意圖

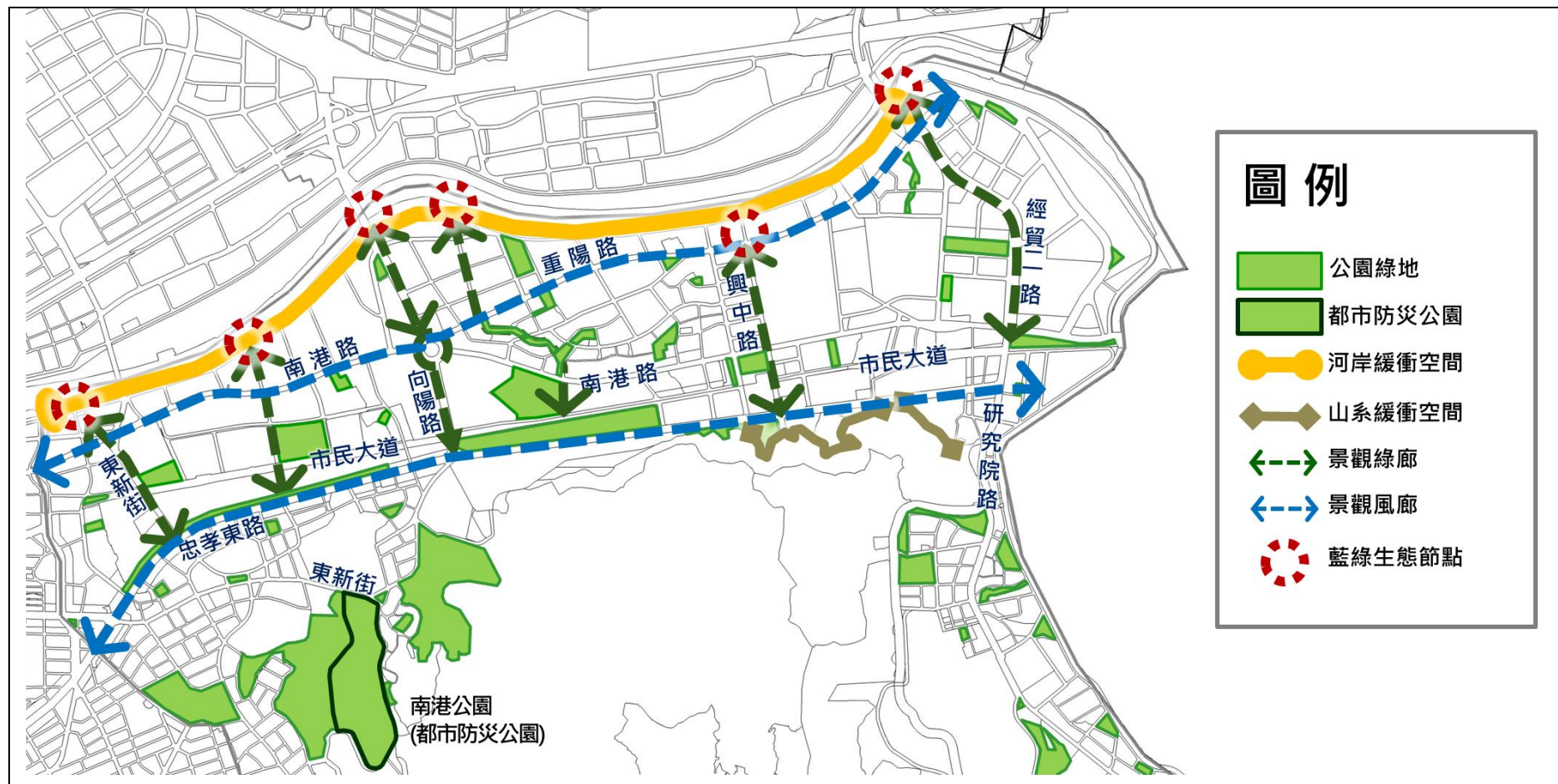


圖 35 景觀廊帶位置示意圖

二、退縮留設人行道及帶狀式開放空間

- (一) 依據本府 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」開放空間系統規定，本計畫主要道路兩側均已建成，為考量地區道路服務需求，指定路段兩側建築物新建、重建或改建時均須退縮建築，以增加道路寬度。其退縮部分以設置人行道或自行車道為主，並得計入法定空地面積。其退縮位置及寬度詳圖 36 所示。
- (二) 本計畫暫予保留地區(一)範圍內另案擬定細部計畫為產業生活特定專用區(一)、產業生活特定專用區(二)及策略型工業區土地，沿都市計畫道路、預留細部計畫道路及忠孝東路七段北側綠地用地側，皆應退縮留設 4 公尺寬帶狀式開放空間，詳圖 37 至圖 39 所示。

三、立體連通系統

本計畫範圍內之立體連通系統相關規定悉依原都市計畫規定辦理，原都市計畫未規定者，依下列規定辦理：

- (一) 指定連接立體連通系統之建築基地，應於建築物第 2 層以上之空間留設有頂蓋之人行空橋為原則，其造型、量體與位置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，並由開發者負責興建與維護，留設位置得經委員會同意調整之，立體連通系統詳圖 40 所示。
- (二) 本計畫範圍內立體連通系統涉及跨越道路情形，尚須依道路設計規範等相關規定辦理。
- (三) 人行空橋（含垂直動線結構體）得計入院落深度，且不計建蔽率及容積率，但須 24 小時無償開放供公眾使用。
- (四) 人行空橋系統之人行通行淨寬應達 2.5 公尺以上，坡度不超過 1/12，淨高達 4 公尺為原則。
- (五) 建物 2 層樓臨人行空橋設施側應設置店舖且店舖主要開口應朝向連通道，避免以實體牆面阻隔人與活動聯繫，使連通設施兼具人行與商業活動延續及都市防救災功能。
- (六) 人行空橋立面透空率應達立面 70%以上。
- (七) 立體連通設施得免計建蔽率及容積率，並得依本市土地使用分區管制自治條例第八十條之一規定申請容積獎勵。

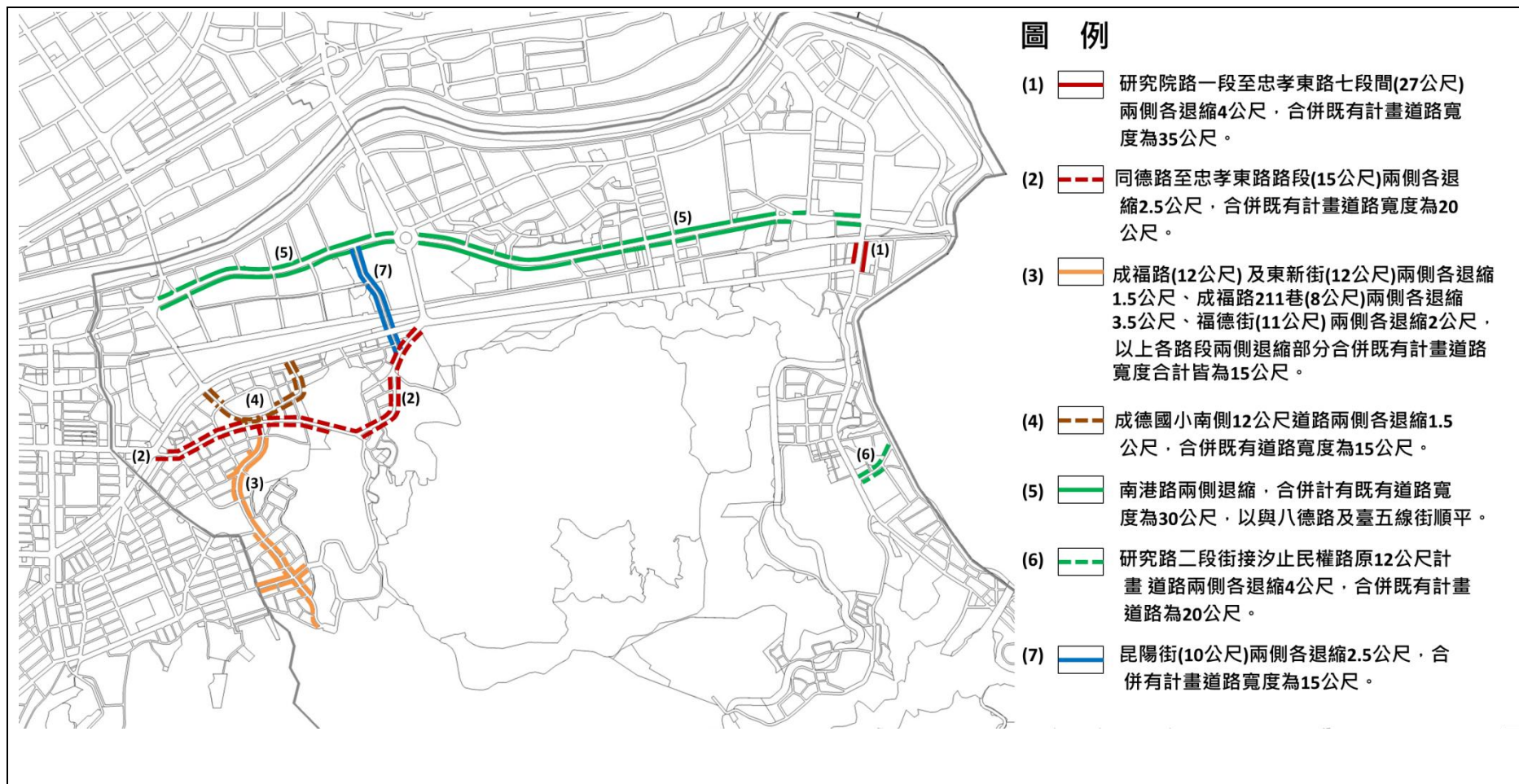


圖 36 退縮留設開放空間位置示意圖(一)

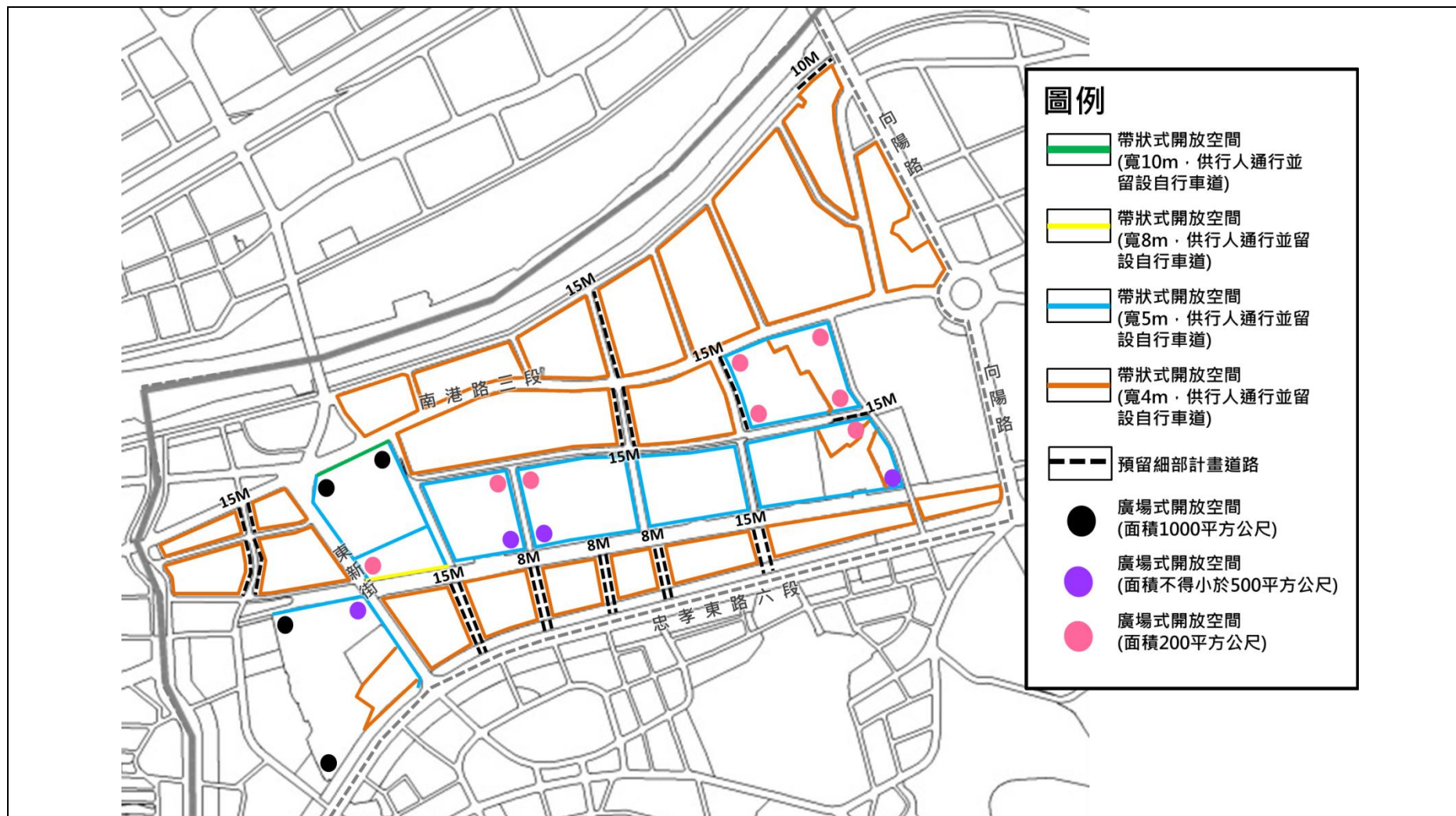


圖 37 退縮留設開放空間位置示意圖(二)

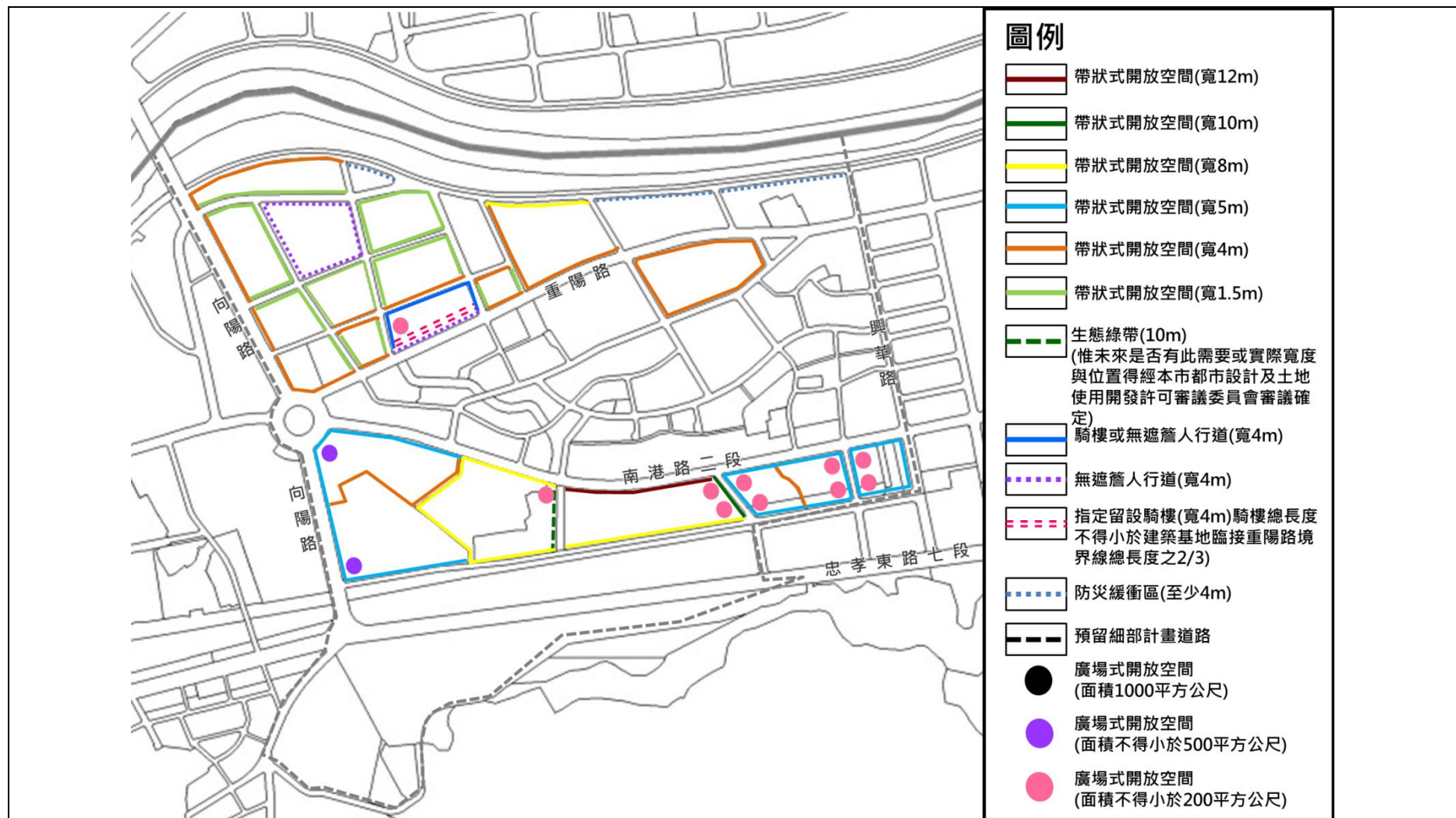


圖 38 退縮留設開放空間位置示意圖(三)

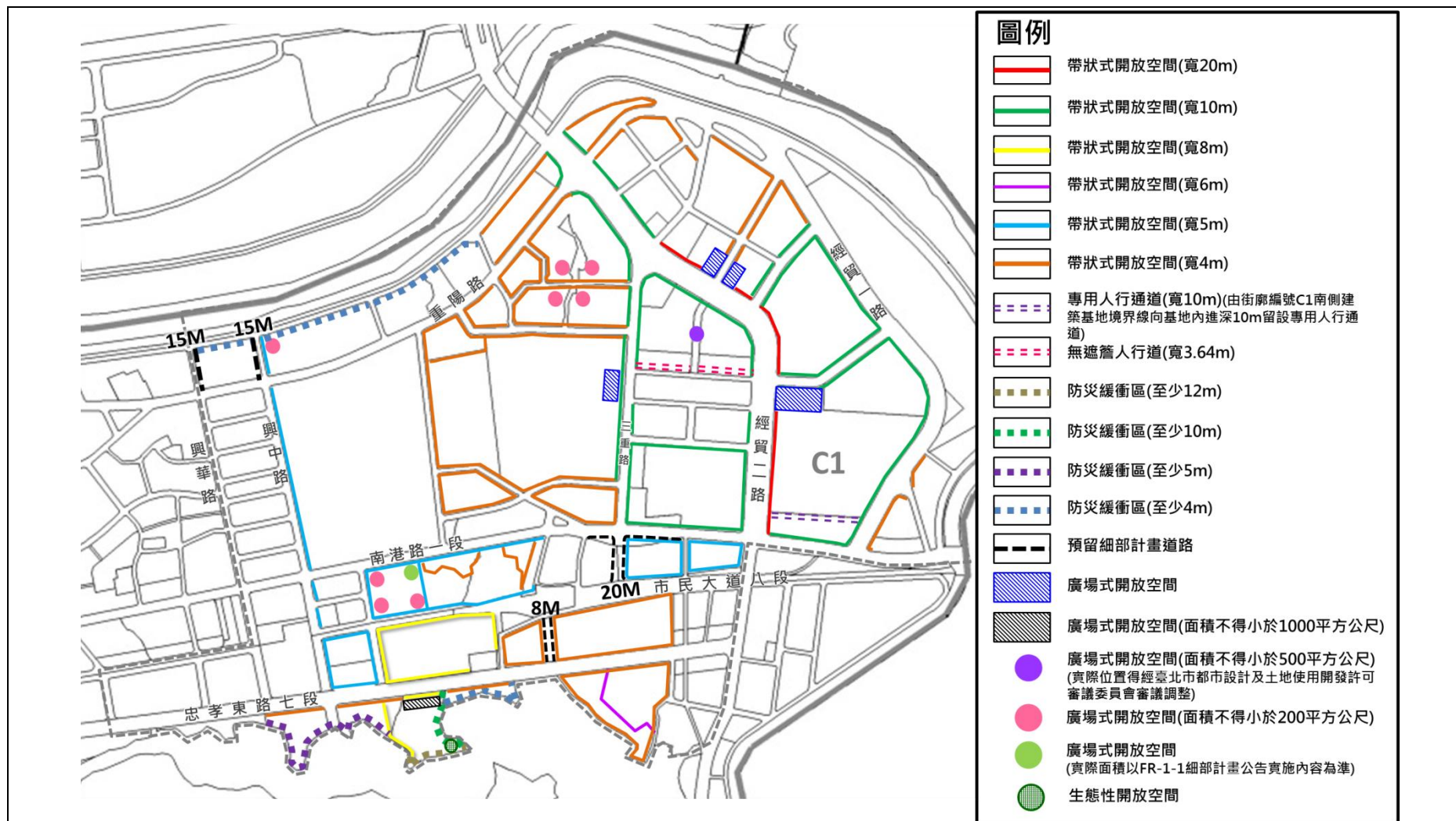


圖 39 退縮留設開放空間位置示意圖(四)

玖、事業及財務計畫

本計畫公共設施開發進度預計自 105 年起，至 110 年完成。

拾、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 萬一人項，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：有關釐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。（詳後附綜理表）。

十、本案提經臺北市都市計畫委員會 107 年 10 月 25 日第 738 次委員會會議決議如下：

- （一）本案洽悉。
- （二）以下幾點提供市府參考，並辦理後續都市計畫公告作業：

- 1.內政部都市計畫委員會審議決議由工業區變更為產業生活特定專用區之暫予保留區，請就主要計畫與細部計畫（111個更新單元指示線）之變更編號以圖示或文字方式予以對照與標示清楚。
- 2.有關市府本次修訂之南港車站商三特暨其周邊街廓及南港輪胎基地立體連通系統既為市府各行政機關協商都市設計之方案，本委員會予以支持。本通檢案內無論是採立體連通或是迴廊之型式，基於具有公共地役權之性質且一體適用原則，得予免計入容積率與建蔽率之規定，仍請納入細部計畫予以規範。
- 3.本通檢案規劃立體連通系統全長近 3.56 公里，是以南港車站為核心，串接捷運南港展覽館站及軟體園區站，將塑造一個新的都市結構，建議市府逐年編列預算另案辦理專案計畫，就該人行立體連通系統之綠化、智慧化等造街內容進行系統性之整合規劃以及規範。
- 4.有關本案公共設施用地變更內容另案納入全市公共設施通檢案辦理一項，請市府加速辦理。

十一、本案第一次公開展覽公民或團體所提意見共計 119 件，第二次公開展覽公民或團體所提意見共計 31 件。

拾壹、本計畫案業依臺北市都市計畫委員會 107 年 10 月 25 日第 738 次會議決議修正完竣。

附件、「變更臺北市南港區南港路以南、縱貫鐵路以北南港輪胎工廠及附近土地工業區爲特定專用區主要計畫案」暨「擬定臺北市南港區南港路以南、縱貫鐵路以北特定專用區（原南港輪胎工廠）細部計畫案」增補協議書及原協議書

正本



「變更臺北市南港區南港路以南、縱貫鐵路以北南港輪胎工廠及附近土地工業區為特定專用區主要計畫案」暨
「擬定臺北市南港區南港路以南、縱貫鐵路以北特定專用區（原南港輪胎工廠）細部計畫案」增補協議書

立增補協議書人 甲方：南港輪胎股份有限公司
乙方：臺北市政府

增 補 協 議 書

立增補協議書人南港輪胎股份有限公司（以下簡稱甲方）依都市計畫工業區檢討變更審議規範規定向臺北市府（以下簡稱乙方）申請變更第二種工業區為特定專用區，案經內政部與臺北市兩級都市計畫委員會審議通過後，與乙方於 98 年 9 月 1 日簽定協議書並納入主要計畫；並經乙方以 98 年 10 月 1 日府都規字第 09804233300 號公告實施在案。



本市建築管理工程處於 105 年 6 月 21 日核發甲方建造執照(105 建字第 0103 號)，但甲方就前開 98 年主要計畫案內住宅使用容積樓地板面積比率及開發期程兩項規定，於乙方辦理南港區都市計畫第二次通盤檢討期間以書面提出陳情意見，經內政部及臺北市都市計畫委員會審議決議修正，如需重新簽訂協議書者，請乙方於細部計畫檢討時一併處理。因開發期程修正結果已與 98 年協議書內容不同，而有調整修正之必要。

為確保甲、乙雙方後續履約權利與義務，依原協議書第十二條規定，甲、乙雙方合意簽訂增補協議書以資共同遵守，原協議書未修正之各條款效力均不受影響，修正內容如下：

第一條 原協議書第二條修正如下：

「甲方原座落臺北市南港區南港段四小段 385、391、392-1、449、449-3、450-1、451、451-2、453、453-4、483 地號等 11 筆土地，面積共計 44,684 平方公尺，因已於 104 年 3 月 30 日完成自辦市地重劃，故以重劃後之臺北市南港區南港段四小段 566、567、568、569、570、571、572、573 等 8 筆地號土地登記總面積 44,686.65 平方公尺（詳附件土地清冊，實際面積以測定樁位辦理地籍分割後為準）規劃設置特定專用區、公園用地及廣場用地（得兼作出入道路）（前揭廣場用地（得兼作出入道路），以下簡稱廣場用地）等公共設施。其使用必須符合本案都市計畫書之規定。」

第 1 頁，共 6 頁



第二條 原協議書第三條第二款修正如下：

「（二）甲方自願捐贈之可建築用地（即占計畫面積 10.5%的特定專用區，面積為 4,692 平方公尺）依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定改以自願捐獻代金方式折算繳納，捐獻代金應於甲方取得特定專用區建造執照前交予乙方。自願捐獻代金，應按工業區變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之公告現值加 40%計算。」



第三條 原協議書第六條第四款修正如下：

「（四）本案特定專用區之建設與工程應於核發建造執照之日起 9 年內領得使用執照。惟若有非可歸責於甲方之情事，得提出事實理由，經乙方同意後辦理展期或不計入時程計算。」

第四條 原協議書第十條修正如下：

「甲方如不履行本協議書相關義務時，同意接受乙方依行政程序法第 148 條規定，以本協議書為強制執行名義逕為執行。」

第五條 原協議書第十一條修正如下：

「本協議書自雙方簽訂之日起生效，並作成正本貳份、副本肆份，由甲、乙雙方各執正本壹份、副本貳份。」

第六條 原協議書第十三條修正如下：

「本協議書雙方應依誠信原則確實履行，如有涉訟，其標的之金額或價格在新臺幣四十萬元以下者，以臺灣士林地方法院行政訴訟庭為第一審管轄法院，餘以臺北高等行政法院為管轄法院。」

第 2 頁，共 6 頁



第七條 刪除原協議書第十四條。

第八條 本增補協議書自雙方簽訂之日起生效，並作成正本貳份、副本肆份，由甲、乙雙方各執正本壹份、副本貳份。



第 3 頁，共 6 頁



立增補協議書人：

甲方：南港輪胎股份有限公司

統一編號：11520909

代表人：張昌平

地址：臺北市仁愛路三段一三六號六樓 608 室



乙方：臺北市政府

代表人：柯文哲

地址：臺北市市府路一號



中 華 民 國 107 年 12 月 28 日

第 4 頁，共 6 頁



南港輪胎廠區再開發案計畫範圍地籍清冊修正如下：

地段	市地重劃前					市地重劃後				
	地號	面積(m ²)	土地權屬	權利範圍	持分面積(m ²)	地號	面積(m ²)	土地權屬	權利範圍	持分面積(m ²)
449	10,859.00		南榮資產管理(股)公司	82/100	8904.38	566	19,318.20	南榮開發建築股份有限公司	1/1	19,318.20
			智凱投資企業股份有限公司	12/100	1303.08					
			元瑞投資企業股份有限公司	6/100	651.54					
	449-3	4,257.00	林勝正	1/9	473.00	567	308.61	南港輪胎股份有限公司	1/1	308.61
451	272.00		南榮資產管理(股)公司	65493/90000	3097.82	568	2,683.24	南榮開發建築股份有限公司	8091/10000	2,171.01
			元瑞投資企業股份有限公司	14507/90000	686.18			智凱開發股份有限公司	1009/10000	270.74
			南港輪胎(股)公司	1	272.00			元瑞開發實業股份有限公司	771/10000	206.88
451-2	58.00		南港輪胎(股)公司	1	58.00			南港輪胎股份有限公司	129/10000	34.61
453 (部分)	25,859.00		南榮資產管理(股)公司	82/100	21204.38	569	4,692.77	南港輪胎股份有限公司	129/10000	60.54
			智凱投資企業股份有限公司	12/100	3103.08			智凱開發股份有限公司	1009/10000	473.50
			元瑞投資企業股份有限公司	6/100	1551.54			南榮開發實業股份有限公司	8091/10000	3,796.92
			林勝正	1/9	344.89			元瑞開發實業股份有限公司	771/10000	361.81
453-4	3,104.00		南榮資產管理(股)公司	65493/90000	2258.78			元瑞開發實業股份有限公司		
483	56.00		元瑞投資企業股份有限公司	14507/90000	500.33	570	1,843.93	元瑞開發實業股份有限公司	1/1	1,843.93
			南港輪胎(股)公司	1/1	56.00	571	2,405.30	智凱開發股份有限公司	1/1	2,405.30
385	43.00		中華民國	1	43.00			臺北市府/臺北市		
391	6.00		南港輪胎(股)公司	110/120	5.50	572	1,903.67	臺北市府/臺北市	1/1	1,903.67
			智凱投資企業股份有限公司	10/120	0.50			燈工程務局公園路		
392-1	60.00		南港輪胎(股)公司	110/120	55.00			臺北市府/臺北市		
450-1	110.00		智凱投資企業股份有限公司	10/120	5.00	573	11,530.93	臺北市府/臺北市	1/1	11,530.93
			南港輪胎(股)公司	1/1	110.00			燈工程務局公園路		
11 筆	44,684.00			-	44,684.00	8 筆	44,686.65		--	44,686.65
合計										

備註 1：表中實際面積以測定樁位辦理地籍分割後為準。

備註 2：市地重劃前 453 地號原面積 26,079 m²，為配合西北側計畫範圍外私有地之畸零地未來合併建築之用，另分割出 220m² 於計畫範圍外，做為畸零地建築之保留地。

備註 3：市地重劃前南榮資產管理(股)公司為南港輪胎公司持有 100%股份之子公司，而南榮資產管理(股)公司已於民國 98 年 9 月 23 日變更公司名稱為南榮開發建築股份有限公司。

備註 4：572 及 573 地號為市地重劃後所捐贈之公共設施用地，包含廣場用地(得兼作出入道路)及公園用地(供流行音樂中心使用)。

說明：本案已於 104 年 3 月 30 日完成自辦市地重劃，計畫範圍內之土地悉依重劃後土地登記成果與相關法規辦理。



正 本

「變更臺北市南港區南港路以南、縱貫鐵路以北南港輪胎工廠及附近土地工業區為特定專用區主要計畫案」暨
「擬定臺北市南港區南港路以南、縱貫鐵路以北特定專用區（原南港輪胎工廠）細部計畫案」協議書

立協議書人 甲方：南港輪胎股份有限公司
乙方：臺北市政府

協 議 書

立協議書人 甲方：南港輪胎股份有限公司（以下簡稱甲方）

乙方：臺北市政府（以下簡稱乙方）

「變更臺北市南港區南港路以南、縱貫鐵路以北南港輪胎工廠及附近土地工業區為特定專用區主要計畫案」暨「擬定臺北市南港區南港路以南、縱貫鐵路以北特定專用區（原南港輪胎工廠）細部計畫案」申請人為甲方，在變更都市計畫法定程序前，原係以其所有土地申請變更都市計畫，並未包括面臨南港路二段狹長 176 平方公尺之其他私有土地，惟乙方基於都市計畫整體發展考量及避免畸零地產生，建議納入本次變更計畫範圍，故本協議書甲方並未包含面臨南港路二段狹長 176 平方公尺土地之其他私有地主。茲經雙方同意簽訂有關「變更臺北市南港區南港路以南、縱貫鐵路以北南港輪胎工廠及附近土地工業區為特定專用區主要計畫案」暨「擬定臺北市南港區南港路以南、縱貫鐵路以北特定專用區（原南港輪胎工廠）細部計畫案」之開發協議如下：

第一條：協議書簽訂之依據

本協議書簽訂之依據係依內政部函頒之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」五引言規定：「申請個案變更或通盤檢討建議變更工業區，申請人應於主要計畫核定前，與當地地方政府簽定協議書，同意下列事項，並納入都市計畫書規定，以利執行。」辦理。本協議書簽訂後，若都市計畫內容因都市計畫委員會審查結果需配合調整，使核定之都市計畫內容與本協議書不符，雙方同意依核定之都市計畫內容修正本協議書。

第二條：申請開發標的及用途

甲方以座落臺北市南港區南港段四小段 385、391、392-1、449、449-3、450-1、451、451-2、453、453-4、483 地號等 11 筆土地，面積共計 44,684 平方公尺（詳附件土地清冊，實際面積以測定樁位辦理地籍分割後為



準)，規劃設置特定專用區、公園用地及廣場用地（得兼作出入道路）（前揭廣場用地（得兼作出入道路），以下簡稱廣場用地）等公共設施。其使用必須符合本案都市計畫書之規定。

第二條之一：開發強度

本案總容積訂為不得大於 121,680 m^3 (31,200 $\times$ 390%)，包括基準法定容積、各相關法令規定之獎勵容積、移轉容積及其他可能不同名目容積等，且容積移轉部分不得少於 6,240 m^3 (31,200 $\times$ 20%)。

第三條：回饋內容

- (一) 依本案發布實施計畫書、圖所規定之公園用地及廣場用地，甲方自願無償捐贈（此項捐贈屬於公法上負擔性質，不得撤銷）予乙方，並應於都市計畫發布實施及自辦市地重劃作業完成建設後，將產權移轉登記為臺北市所有，並於移轉登記之前，將土地之他項權利或其他負擔塗銷。
 - (二) 甲方自願捐贈之可建築用地（即佔計畫總面積 10.5% 的特定專用區，面積為 4,692 平方公尺）依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定改以自願捐獻代金方式折算繳納，捐獻代金應於甲方取得特定專用區建造執照前交予臺北市政府。自願捐獻代金，應按工業區變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之公告現值加 40% 計算。
 - (三) 特定專用區內應規劃至少 2,000 平方公尺開放供公眾使用之藝文展演空間，該空間樓地板面積得依都市更新條例規定不計算於本基地之法定容積，且由甲方訂定其收費標準與管理使用辦法並報乙方核定，全年至少應有 70 天免場地費借予臺北市政府使用，非營利團體場地費應予優惠，惟均應支付清潔管理維護費用。
- 第四條：前條回饋之土地於產權移轉後，如甲方需繼續使用該回饋之土地時，應經乙方同意，所產生之賦稅應由甲方依相關規定自行負擔。



第五條：公共設施建設

- (一) 甲方同意自行測定樁位（由臺北市政府完成法定程序），並負擔回饋公園用地（公園之相關設施由甲方負責興闢經費及施作，公園土地上多目標使用之建築物由乙方負責興闢經費及施作）及廣場用地之興闢。
- (二) 本案計畫區東側退縮 5 公尺併入 10 公尺計畫道路之路段，應開放公眾通行，道路鋪面及路型設計應送乙方審查，甲方同意免費提供乙方或相關公務單位進行必要管線鋪設與維修所需之使用，管線鋪設與維修費用由乙方或相關公務單位自行負擔。地面上設施物由甲方施作，但乙方得視需要進行維護。

第六條：開發期限

- (一) 甲方同意於本協議書簽訂後，依都市計畫書之開發時程提出辦理市地重劃、都市設計及都市更新之申請，以求規劃設計之完整性。審議通過後，申請建造執照，並依建造執照核准之工期完成工程。
- (二) 公園用地、廣場用地由甲方負責規劃設計（公園、廣場之設計應依本都市計畫案計畫書規定，邀集相關單位參與設計），設計圖說經乙方審核通過後施作，由甲方於闢建完成後 3 個月內以書面檢送竣工圖說通知乙方相關單位驗收。前述公園用地建造執照或許可之申請，概由甲方負責辦理，乙方則應配合甲方就規劃設計內容予以指導，並於相關文件資料用印及行政作業等事宜予以協助，如有不可歸責予甲方之延誤，不得限制或妨礙甲方申請建照及興工之時程。甲方並同意管理維護公園用地（不含多目標使用之建築物）及廣場用地（得兼作出入道路）自驗收合格次日起 50 年。且應於重劃工程設計圖說審查合格次日起 90 天內，提出管理維護計畫經乙方核定後執行。

前項公園用地如乙方另有使用管理計畫，甲方同意將管理維護該用地 50 年之費用於本案特定專用區申請建築使用執照前一次繳納 25 年之維護管理費予乙方。25 年之維護管理費計算以公園用地面積 11,500 平方公尺乘每平方公尺每年維護管理



費(80元/平方公尺)再乘25年核計，總計新臺幣貳仟參佰萬元整。

(三) 甲方得先辦理都市設計、都市更新及請領建造執照等相關審查程序，惟甲方應於依第三條約定將應捐獻乙方土地之所有權辦理移轉登記予乙方完竣，並先完成公園之相關設施(不含多目標使用之建築物)及廣場用地(得兼作出入道路)之興闢，始得核發特定專用區之建造執照。

(四) 本案特定專用區之建設與工程應於建造執照核定日起5年內進度達50%，7年內應達75%，9年內應全部完成。惟若有非可歸責於甲方之情事，得提出事實理由，經乙方同意後辦理展期或不計入時程計算。

第七條：甲方應依本都市計畫案及本協議書所定回饋時程規定期限內整體規劃分期分區開發建設，未能依限完成者，乙方得依都市計畫法定程序將特定專用區土地(不包括公共設施用地)變更回復為原使用分區，但已完成所有權移轉登記之公共設施用地、已繳納代金及管理維護費用不得撤銷請求歸還。甲方不得以任何理由提出異議及要求補償或賠償。

第八條：

(一) 甲方於簽訂本協議書後，如將土地產權移轉予第三人時，應告知本協議書之內容及其應受拘束之意旨，且該第三人應同受本協議書內容之約束。但不動產證券化不在此限，惟於不動產證券化前管理維護計畫應經乙方核定。

(二) 若甲方或其受讓土地之第三人未履行本協議書及其他相關法令規定時，乙方得禁止其後續開發、建築行為，並得依都市計畫法定程序將特定專用區土地(不包括公共設施用地)變更回復為原使用分區，但已完成所有權移轉登記之公共設施用地、已繳納代金及管理維護費用不得撤銷請求歸還。甲方不得以任何理由提出異議及要求補償或賠償。

第九條：本協議書如有未盡事宜及未載明事項，悉依行政程序法、發布實施都市計畫及內政部頒「都市計畫工業區檢討變更審



議規範」及相關法令規定辦理。

第十條：甲方如不履行本協議書相關義務時，同意接受乙方依行政程序法第 148 條規定，以本協議書為強制執行名義逕為執行。

前項約定，業經臺北市市長依行政程序法第 148 條第 2 項認可。

第十一條：協議書之公證

(一) 本協議書自雙方簽訂之日起生效，並作成正本貳份、副本肆份，由甲、乙雙方各執正本壹份、副本貳份。

(二) 本協議書應辦理公證或認證，其費用由甲方負擔，於修正時亦同。但如不准予公證或認證時，不影響本協議書之效力。

第十二條：協議書之補充規定

本協議書如有未盡事宜，雙方得訂立書面補充協議或修正之。

第十三條：合意管轄

依本協議書所發生之糾紛或訴訟，甲乙雙方同意以臺北高等行政法院為第一審管轄法院。

第十四條：本協議書業經臺北市市長依行政程序法第 148 條第 2 項認可。



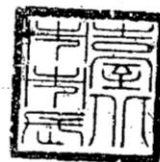
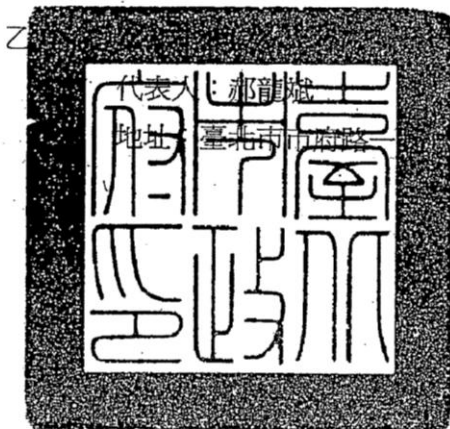
立協議書人：

甲方：南港輪胎股份有限公司

統一編號：1320909

代表人：翁以雄

地址：臺北市仁愛路二段三六號六樓 608 室



中華民國 98 年 9 月 1 日



南港輪胎廠區再開發案計畫範圍地籍清冊

地段	地號	面積 (m ²)	土地權屬	權利範圍	持分面 積(m ²)
台北市 南港區 南港段 四小段	449	10,859	南榮資產管理(股)公司	82/100	8904.38
			智凱投資企業股份有限公司	12/100	1303.08
			元瑞投資企業股份有限公司	6/100	651.54
	449-3	4257	林勝正	1/9	473.00
			南榮資產管理(股)公司	65493/90000	3097.82
			元瑞投資企業股份有限公司	14507/90000	686.18
	451	272	南港輪胎(股)公司	1	272.00
	451-2	58	南港輪胎(股)公司	1	58.00
	453 (部分)	25,859	南榮資產管理(股)公司	82/100	21204.38
			智凱投資企業股份有限公司	12/100	3103.08
			元瑞投資企業股份有限公司	6/100	1551.54
	453-4	3,104	林勝正	1/9	344.89
			南榮資產管理(股)公司	65493/90000	2258.78
			元瑞投資企業股份有限公司	14507/90000	500.33
	483	56	南港輪胎(股)公司	1/1	56.00
	385	43	中華民國	1	43.00
	391	6	南港輪胎(股)公司	110/120	5.50
			智凱投資企業股份有限公司	10/120	0.50
	392-1	60	南港輪胎(股)公司	110/120	55.00
			智凱投資企業股份有限公司	10/120	5.00
	450-1	110	南港輪胎(股)公司	1/1	110.00
合計	11 筆	44,684			

註 1：表中實際面積以測定樁位辦理地籍分割後為準。

註 2：453 地號原面積 26,079 m²，為配合西北側計畫範圍外私有地之畸零地未來合併建築之用，另分割出 220 m²於計畫範圍外，做為畸零地建築之保留地。

註 3：南榮資產管理(股)公司為南港輪胎公司持有 100% 股份之子公司。

說明：本案之開發將採市地重劃方式，計畫範圍內之土地將依重劃相關法規辦理。



臺 北 市 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表	
項 目	說 明
都 市 計 畫 名 稱	臺北市南港區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案
都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 26 條、第 27 條之 1、都市計畫定期通盤檢討實施辦法
申 請 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	詳見主要計畫公民或團體意見綜理表。

臺 北 市 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	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、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

臺 北 市 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明
	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

臺 北 市 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明
	辦理。(二)其餘同意依專案小組建議意見及 以上決議辦理。(詳後附綜理表)。 三、本案提經臺北市都市計畫委員會 107 年 10 月 25 日第 738 次委員會議決議如下： (一) 本案洽悉。 (二) 以下幾點提供市府參考，並辦理後續都市 計畫公告作業： 1.內政部都市計畫委員會審議決議由工業 區變更為產業生活特定專用區之暫予保 留區，請就主要計畫與細部計畫（111 個更新單元指示線）之變更編號以圖示 或文字方式予以對照與標示清楚。 2.有關市府本次修訂之南港車站商三特暨 其週邊街廓及南港輪胎基地立體連通系 統既為市府各行政機關協商都市設計之 方案，本委員會予以支持。本通檢案內 無論是採立體連通或是迴廊之型式，基 於具有公共地役權之性質且一體適用原 則，得予免計入容積率與建蔽率之規 定，仍請納入細部計畫予以規範。 3.本通檢案規劃立體連通系統全長近 3.56 公里，是以南港車站為核心，串接捷運 南港展覽館站及軟體園區站，將塑造一 個新的都市結構，建議市府逐年編列預 算另案辦理專案計畫，就該人行立體連 通系統之綠化、智慧化等造街內容進行 系統性之整合規劃以及規範。

臺 北 市 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明																
	4.有關本案公共設施用地變更內容另案納入全市公共設施通檢案辦理一項，請市府加速辦理。 內政部都市計畫委員會審議情形： 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)： <table><tr><th>編號</th><th>位置</th><th>原計畫</th><th>新計畫</th><th>面積(公頃)</th><th>變更理由</th><th>管制及相關規定</th><th>本會決</th></tr><tr><td>主東 8</td><td>北部流行音樂中心北基地東側</td><td>特定專用區</td><td>特定專用區</td><td>4.46</td><td>依據南港輪胎公司 106 年 10 月 19 日南總字第 106328 號函、106 年 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</td><td>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</td><td>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議書，目前該變更案經市府補充說明未逾越協議書之開發期限，請納入計畫書敘明。</td></tr></table>	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	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 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	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	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議書，目前該變更案經市府補充說明未逾越協議書之開發期限，請納入計畫書敘明。
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										
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 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	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	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議書，目前該變更案經市府補充說明未逾越協議書之開發期限，請納入計畫書敘明。										

臺 北 市 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明							
						出席委員意見管制規定，修訂理由詳附件二。	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之50。	二、本案同發由計內專之與應建築核起5年內進度達50%，7年內應達75%，9年內應全部完成修正為「本計內專之與工程，應於領取執照之日起9年內完工」1節，請將修正內容修發之理入書敘明。 三、本案使用比例擬改於計定實之

臺 北 市 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明								
								理由，請於計畫書敘明。四、有關於管制及規劃相關規定第2點於計畫載明住宅之樓地板面積不得超過本案樓地板面積百分之50」乙節，與本會專組建議不合，請予以刪除。五、本案如需重新訂議，請府細計檢討併處理。	
	新增主研2	臺北市軍人公墓以南、研究	機關用地(供公車調度站、	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	--	照案通過。	

臺 北 市 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明							
		院路以北 機關用地	重度 殘障 訓練 安置 機構 及精 神病 院等 社會 福利 設施 使用)			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。		

臺 北 市 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

項	目	明 說						
	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。	依相關法令規定辦理。	照案通過。
			堤防用地	河川區	1.15			
	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為之，其使用分區	依相關法令規定辦理。	照案通過。
			堤防用地	河川區	1.04			

臺 北 市 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明							
						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 (興華路至經貿二路)	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。	依相關法令規定辦理。	照案通過。
			堤防用地	河川區	2.26			

臺 北 市 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

項	目	說	明								
		(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：									
		<table><tr><th>陳情編號</th><th>陳情人及陳情事項</th><th>臺北市政府研析意見</th><th>本會決議</th></tr><tr><td>1</td><td> 關○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 』、 </td><td> 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。 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 </td><td> 本案涉及細部計畫內容，請市府本於職權自行核處。 </td></tr></table>	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	關○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 』、	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。 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	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								
1	關○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 』、	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。 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	本案涉及細部計畫內容，請市府本於職權自行核處。								

臺 北 市 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明
	『 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，因此本案土地地地主要求保有計畫層級之規定，故本陳情意見建議不予採納。

臺 北 市 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

項	目	說 明			
		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，廣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	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。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	併變更主要計畫內容彙整表編號主東 8。	

臺 北 市 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明			
		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)。	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。.....。」，併予澄清。	
	3	陳○賜 106 年 10 月 31 日陳情書(立法委員李○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○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○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。	1.有關陳情人表示研究院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	本案涉及主要計畫之陳情意見，同意依臺北市府研析意見辦理；其餘非屬主要計畫之陳情意見，請市府本於職權自行核處。

臺 北 市 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

項	目	說 明	
		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。	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。

臺 北 市 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表	
項 目	說 明
	(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。
附 註	

臺北市府 都市發展局 業務主管	繪圖員
股長顏邦睿	
承辦人員	校對者
幫辦孫小予	