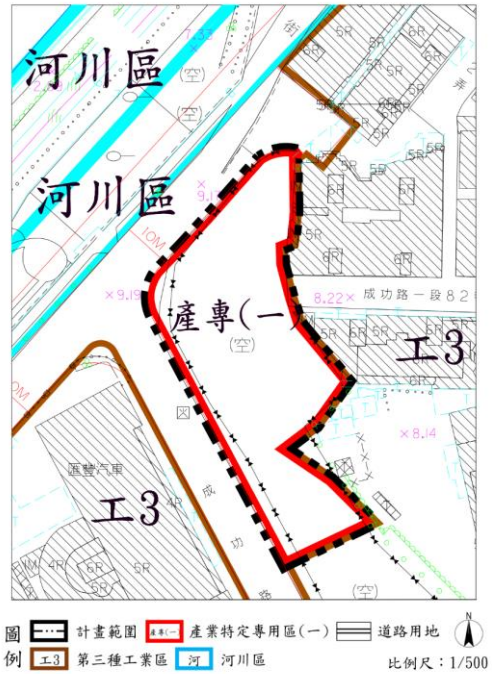
擬定臺北市南港區玉成段一小段36地號產業特定專用區(一)細部計畫案

公開展覽說明會

109.10.27(二) 14:30 南港區西新區民活動中心

- - - 簡報大綱 - - -

壹、都市計畫法定程序說明
貳、擬定計畫內容說明
參、都市計畫書圖電子檔下載
肆、公展階段人民陳情方式說明



臺北市政府都市發展局

擬定臺北市南港區玉成段一小段36地號產業特定專用區(一)細部計畫案

公開展覽說明會議程

時間	內容
14:30-14:40	主席致詞、會議流程說明
14:40-15:00	計畫內容簡報
15:00-15:40	現場民眾提問（依發言單順序）及市府相關單位回應
15:40-15:45	結語

壹、都市計畫法定程序說明

依都市計畫法第22條及第24條

南港區公所公開展覽30天
109.10.13~109.11.11
公開展覽說明會
109.10.27

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

擬訂細部計畫書圖

1.市政府公告公開展覽30日
2.舉辦公開展覽說明會

臺北市都市計畫委員會審議

審議通過

變更主要計畫

報內政部逕予核定

市府－計畫公告發布實施

貳、擬定計畫內容說明

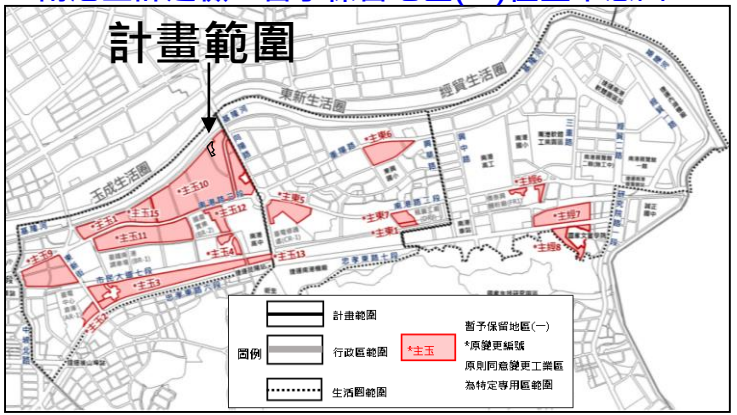
一、計畫緣起
二、計畫範圍與面積
三、計畫構想
四、擬定計畫內容
五、事業及財務計畫
六、其他

一、計畫緣起

■ 南港區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案(107.2.17 公告實施)

本計畫範圍屬暫予保留地區(一)，原則同意變更工業區為特定專用區，應依主要計畫暫予保留範圍及細部計畫劃設都市更新單元辦理，由實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，檢具變更主要計畫書 、 圖報由內政部逕予核定後實施 。

南港主計通檢－暫予保留地區(一)位置示意圖



■ 都市更新事業計畫(109.4.20 申請報核)

「 擬訂臺北市南港區玉成段一小段36地號1筆土地都市更新事業計畫案」 於 109 年 4 月 20 日申請都市更新事業計畫報核，並依臺北市政府 109 年 5月 7 日府都新字第 10970074363 號函，自 109 年 5 月 11 日起辦理公開展覽 15日 。

配合擬具「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36地號土地)主要計畫案」，並依都市計畫法第 22 條及第24 條「擬訂臺北市南港區玉成段一小段36地號1筆土地都市更新事業計畫案」。

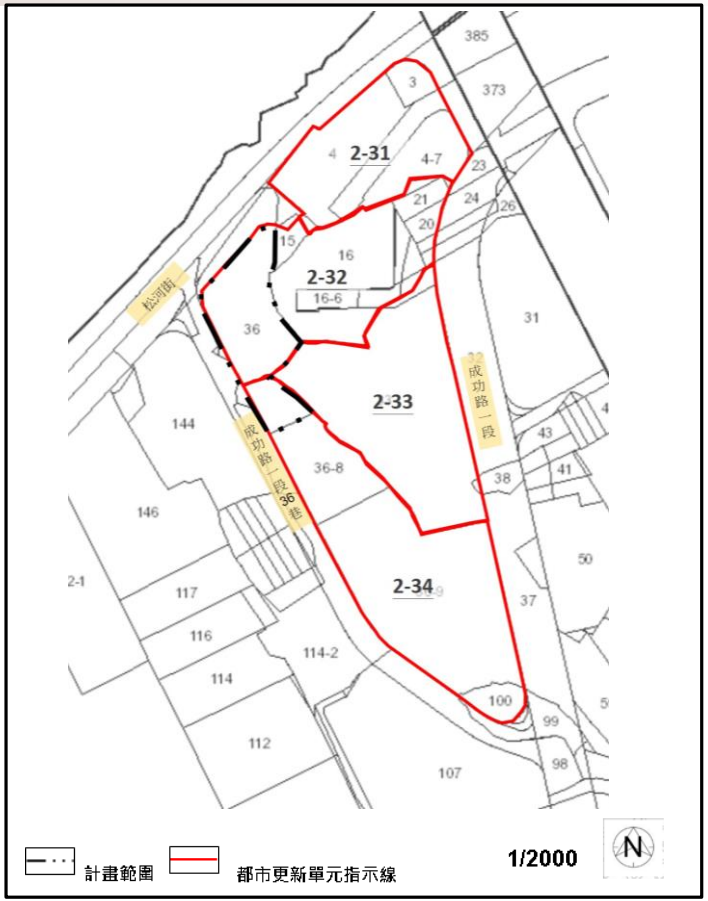
二、計畫範圍與面積

■ 都市更新單元指示線

土地或建築物所有權人依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，得授權經臺北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，但仍應符合臨接計畫道路且基地面積大於1,000平方公尺。

■ 計畫範圍

計畫範圍經108年12月20日臺北市都市更新及爭議處理審議會第402次會議審議通過。



二、計畫範圍與面積

計畫位置

位於臺北市南港區松河街(10m)以南、成功路一段36巷(10m)以東、成功路一段(18.7m)以西所圍之街廓範圍內部分土地。

計畫範圍與面積

計畫範圍包括臺北市南港區玉成段一小段36地號，共1筆土地，計畫面積共1,894.95㎡，皆為私有土地。

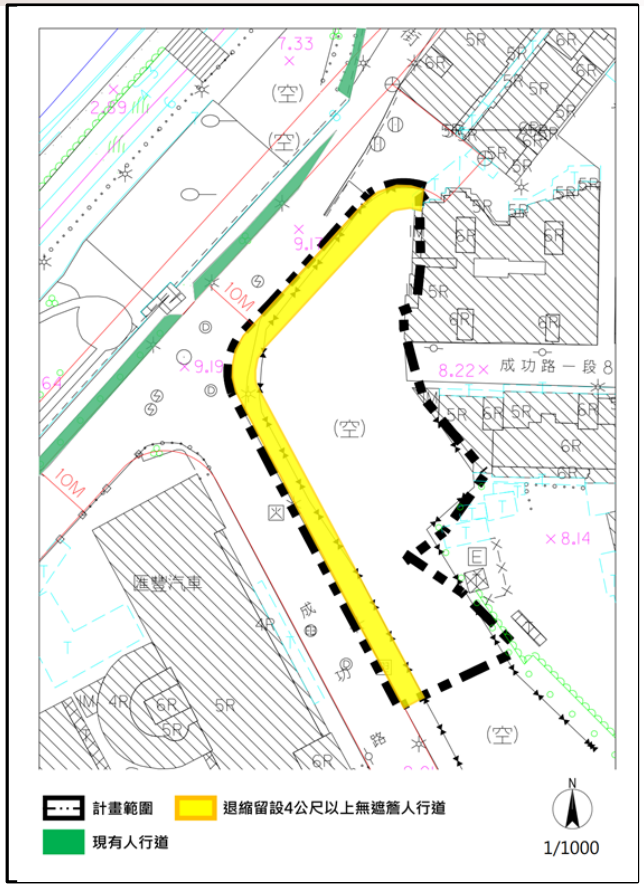
三、計畫構想

- **定位 : 多功能複合型商務機能**
- **土地使用：產業生活特定專用區(一)**

本計畫無規劃作住宅、商業使用而辦理回饋之情形，變更後皆規劃作產業使用，不得作住宅使用。考量變更後不具居住生活性質，為與第一類老舊聚落有所區別，且為利土地使用管理，故擬定為產業特定專用區(一)。

- **開放空間**

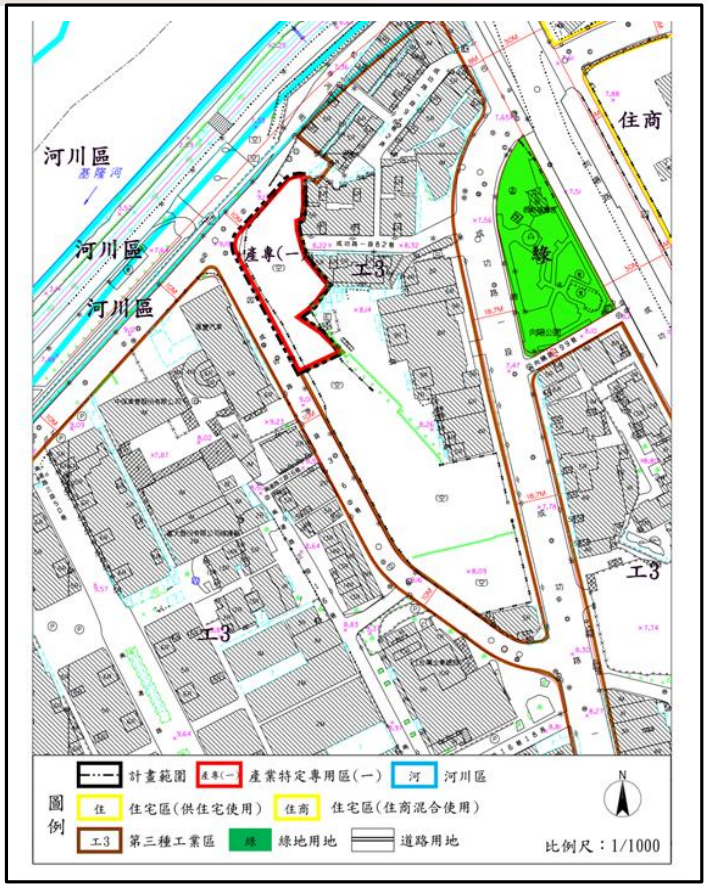
本計畫強調「以人為本」交通規劃理念，臨計畫道路側均退縮留設4公尺以上無遮簷人行道，供人行與自行車使用，透過沿街步道式開放空間設計，提供舒適、便利之休憩環境。



四、擬定計畫內容-土地使用計畫

■ 土地使用計畫

位置	擬定土地使用分區	面積 (m^2)	擬定理由
玉成段一小段36地號土地	產業特定專用區(一)	1894.95	促進地區產業升級轉型，透過都市更新改善地區生活機能，提升地區產業發展之環境品質與都市景觀，配合擬訂產業使用之土地使用管制內容。



四、擬定計畫內容-土地使用分區管制

- 土地使用強度

使用分區	建蔽率	容積率	備註
產業特定專用區(一)	55%	300%	-

- 土地使用項目

  產業特定專用區(一)土地使用項目比照第三種工業區規定辦理，並得允許作策略性產業使用及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。

- 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%。
- 建築基地不得設置圍牆。
- 本計畫區屬第二類非老舊聚落，其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。

四、擬定計畫內容-土地使用分區管制

- 容積上限
  產業特定專用區(一)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%。
- 產業特定專用區（一）建築基地之檢討應比照第三種工業區規定辦理。
- 容積移轉

1.容積移轉增加之容積應回饋50%容積樓地板面積（含土地持分）。

2.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（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。

3.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，並由實施者委託三家以上專業估價者查估後，由臺北市政府評定之。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。並於申請建造執照後、領取使用執照前，向臺北市政府一次繳納完畢。

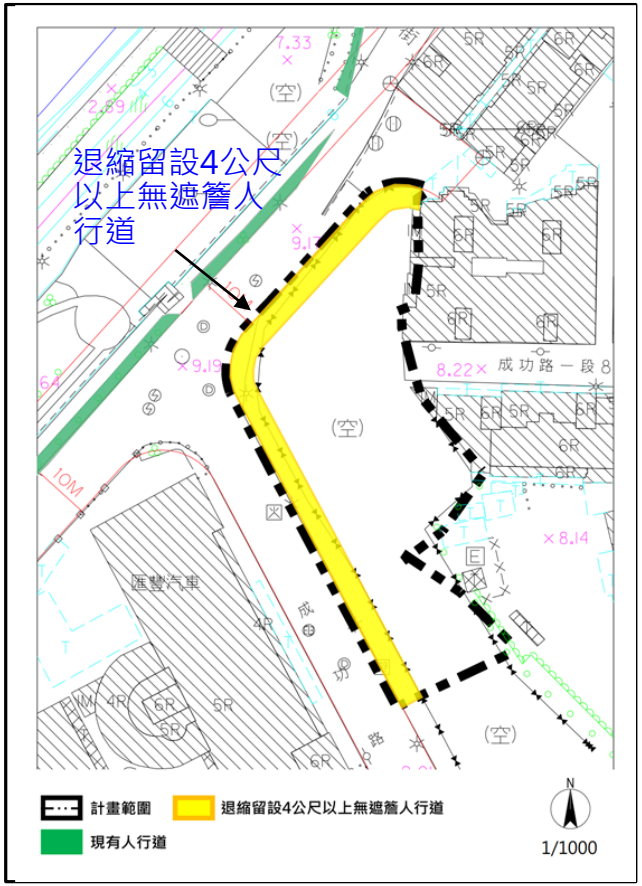
四、擬定計畫內容-都市設計準則

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。

■ 開放空間系統

1.臨松河街、成功路一段36巷側**退縮留設4公尺以上無遮簷人行道**。

2.退縮留設之4公尺以上無遮簷人行道或開放空間應為連續性鋪面，如有車道穿越時，其鋪面仍應連續。



四、擬定計畫內容-都市設計準則

- **建築設計**
  1. 計畫區地下層開挖範圍以不超過法定建蔽率加10%為上限。
  2. 建築物臨街面應設置適當之人行開口，以加強建築物與外部開放空間之活動互動性，並延續地區街道活動氣氛。
  3. 計畫區鄰近基隆河，建築物於規劃設計上應考量防災規劃，以維護相關設備及人員安全。
- **交通規劃及停車空間管理**
  1. 基地開發所衍生停車、裝卸貨及臨停需求，應於基地內自行滿足。
  2. 車道出入口應設置於次要道路側為原則。
  3. 為兼顧車輛及人行動線之安全，鋪面設計及號誌設置應以引導人車分流、確保安全為原則。
- **植栽設計管理**

  本計畫區沿基隆河南側，建築基地應退縮留設防災緩衝帶，以因應防災規劃。
- 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。

五、事業及財務計畫

本案開發之經費，依核定之都市更新事業計畫為準。

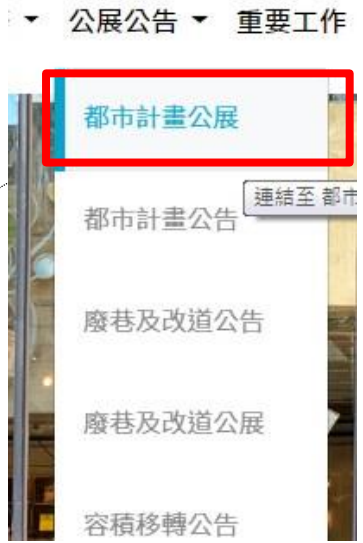
六、其他

- 自本府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」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。
- 實施者應自都市更新事業計畫核定之日起二年內，或權利變換核定之日起一年內申請建造執照。未依前述時程辦理者，得回復原都市計畫。
- 本細部計畫未規定事項悉依臺北市土地使用分區管制自治條例等相關法令辦理。

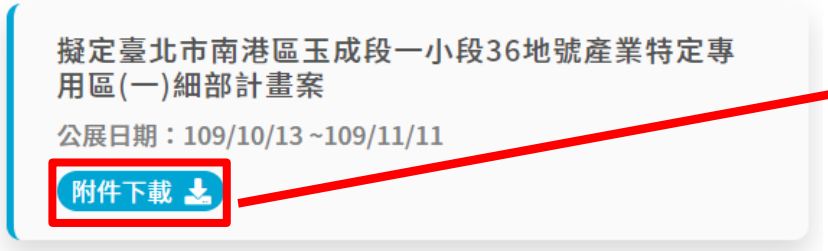
參、都市計畫書圖電子檔下載處

1 都市發展局首頁左側 ⟶ 公展公告 ⟶ 都市計畫公展

https://www.udd.gov.taipei/



2 下載書圖



掃描QR Code連結

臺北市政府
都市發展局

肆、公展階段人民陳情方式說明

公民或團體對【擬定臺北市南港區玉成段一小段 36 地號產業特定專用區(一)細部計畫案】提出意見

途徑1

途徑❶ 直接至 臺北市單一陳情系統 網站填寫意見

(請使用 Google Chrome 登入臺北市單一陳情系統
HELLO TAIPEI https://hello.gov.taipei/Front/main
網址，或手機掃描 QR Code，直接於系統填寫意見)

QR Code

✓步驟一 填寫意見

✓步驟二 填寫個人資料

✓步驟三 案件送出後，至電子郵件信箱點選「請求認信函」，取得案件編號及安全密碼

個人資訊務必填寫

途徑2

❷郵寄或傳真至臺北市都市計畫委員會

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

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見表

計畫案名	擬定臺北市南港區玉成段一小段36地號 產業特定專用區(一)細部計畫案
陳情地點【可填寫地址、地段地號，或於「其它」欄位描述陳情地點之位置】	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：□男　□女　□其它 通訊地址： 電話： 日期：＿＿＿年＿＿＿月＿＿＿日

簡報結束 敬請指教