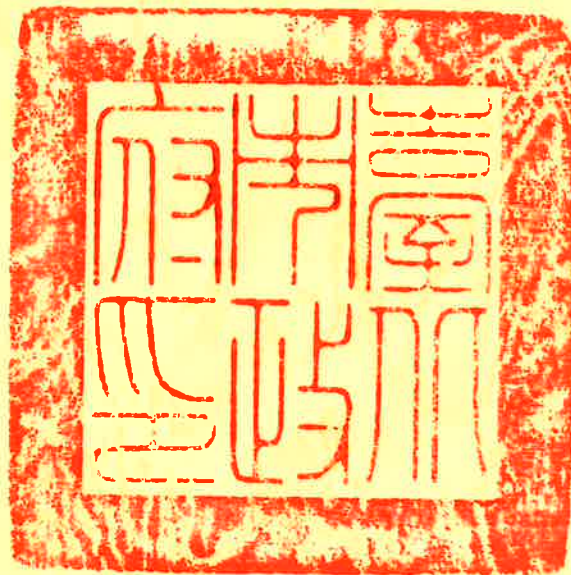


臺北市都市計畫書

擬定臺北市南港區新光段一小段95-2地號等社福及機關  
用地細部計畫案



臺北市政府

中華民國 112 年 4 月 18 日府都規字第 11230149661 號公告發布實施



# 臺 北 市 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明
都 市 計 畫 名 稱	擬定臺北市南港區新光段一小段95-2地號等社福及機關用地細部計畫案
都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 22 條
申 請 單 位	內政部營建署城鄉發展分署
辦 理 單 位	臺北市政府
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	自 111 年 4 月 15 日起至 111 年 5 月 14 日止公開展覽 30 天。 (刊登於 111 年 4 月 15 日聯合報、111 年 4 月 16 日自由時報)
本 案 說 明 會 舉 辦 日 期	111 年 4 月 27 日(星期三)下午 6 時 30 分假南港區東新區民活動中心(臺北市南港區東明街 99 號 2 樓)
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	本案業經提臺北市都市計畫委員會 111 年 6 月 23 日第 794 次委員會審議決議修正通過。



# 目錄

壹、計畫範圍.....	1
貳、主要計畫概述.....	4
參、計畫目標與構想.....	6
一、計畫目標.....	6
二、計畫構想.....	6
肆、計畫內容.....	7
一、土地使用分區.....	7
二、土地使用分區管制.....	9
三、都市設計管制.....	9
伍、事業及財務計畫.....	11
一、開發主體與開發方式.....	11
二、財務計畫.....	11
陸、其他.....	12
柒、臺北市都市計畫委員會審議情形.....	13
捌、本案業依臺北市都市計畫委員會審議決議修正完竣.....	13
玖、本案主要計畫業經內政部 112 年 2 月 23 日內授營都字第 1120007936 號函核定，臺北市政府並於 112 年 3 月 16 日以府都規字第 11200015551 號公告發布實施.....	13

## 表目錄

表 1 土地權屬一覽表.....	2
表 2 變更臺北市南港區都市計畫機關用地為社福及機關用地(配合光華 社會住宅興建工程)主要計畫案變更內容綜理表 .....	4
表 3 擬定使用分區表.....	7
表 4 事業及財務計畫表.....	12

## 圖目錄

圖 1 計畫範圍示意圖.....	3
圖 2 土地權屬示意圖.....	4
圖 3 變更臺北市南港區都市計畫機關用地為社福及機關用地(配合光華 社會住宅興建工程)主要計畫案示意圖 .....	5
圖 4 擬定臺北市南港區新光段一小段 95-2 地號等社福及機關用地 細部計畫案示意圖.....	8
圖 5 開放空間示意圖.....	11

案名：擬定臺北市南港區新光段一小段 95-2 地號等社福及機關  
用地細部計畫案

申請單位：內政部營建署城鄉發展分署

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍：如計畫圖所示

類別：擬定

法令依據：都市計畫法第 22 條

詳細說明：

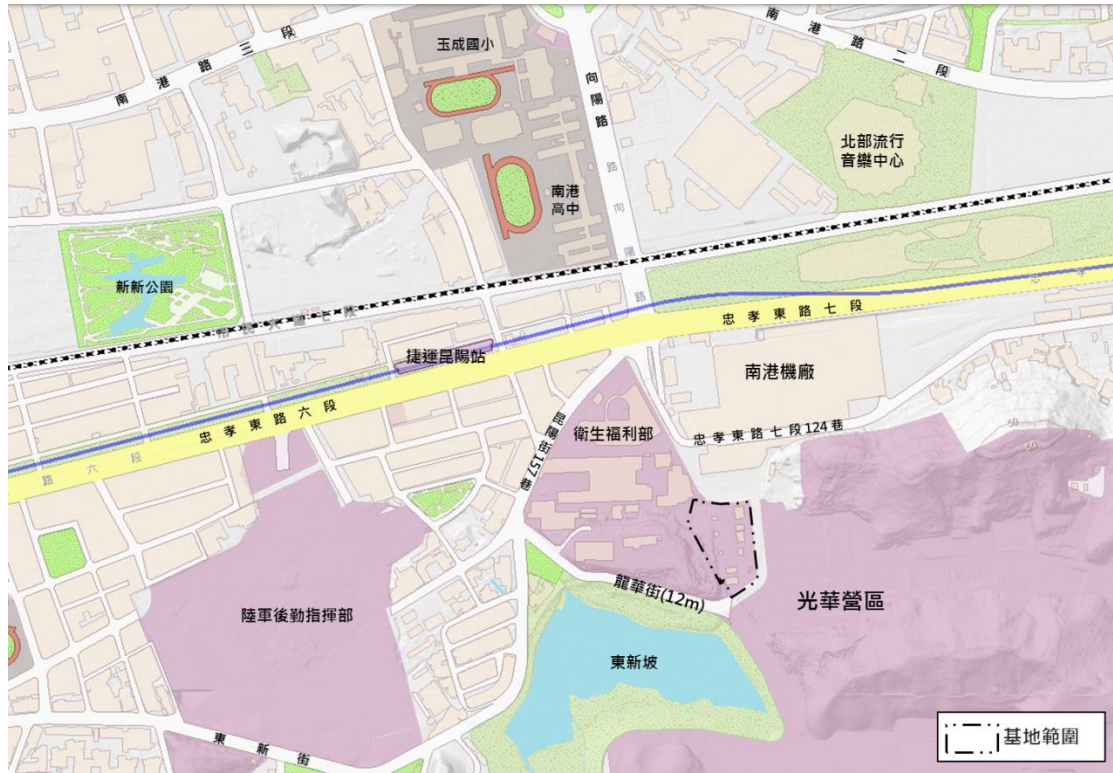
## 壹、計畫範圍

本計畫位於光華營區西側，臺北市南港區忠孝東路七段 124 巷以南、昆陽街 157 巷以東、龍華街以北所圍街廓內，詳圖 1。計畫範圍包括南港區新光段一小段 95-2、96-4、116、116-5、116-6、116-7、117、117-3、118、118-2、118-3 地號等 11 筆土地，全區面積 5,965 平方公尺，詳表 1、圖 2。

表 1 土地權屬一覽表

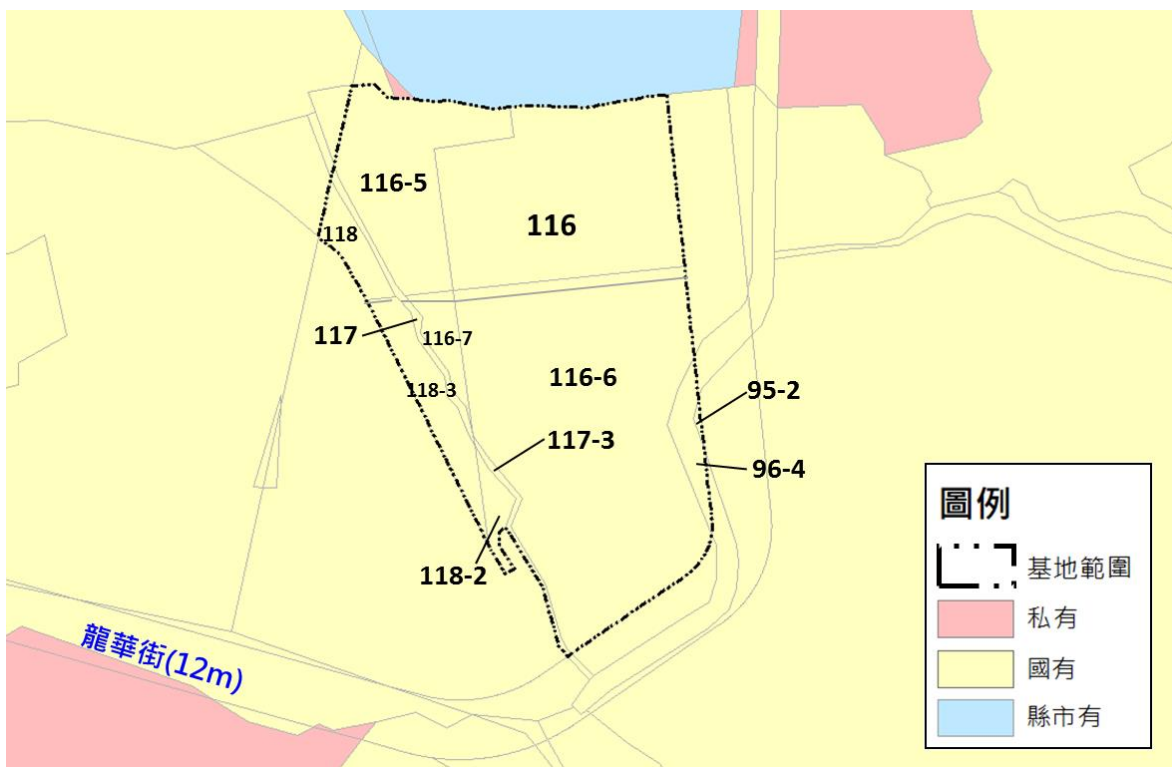
行政區	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人	管理者
南港區	新光段 一小段	95-2	8	中華民國	國防部軍備局
		96-4	125		行政院農業委員會 農田水利署
		116	1,558		國防部軍備局
		116-5	800		國防部軍備局
		116-6	2,702		國防部軍備局
		116-7	129		國防部軍備局
		117	73		財政部國有財產署
		117-3	54		國防部軍備局
		118	141		國防部軍備局
		118-2	85		國防部軍備局
		118-3	290		國防部軍備局
		合計			5,965





資料來源：臺北市都市計畫整合查詢系統、本計畫整理

圖 1 計畫範圍示意圖



資料來源：本計畫整理

圖 2 土地權屬示意圖

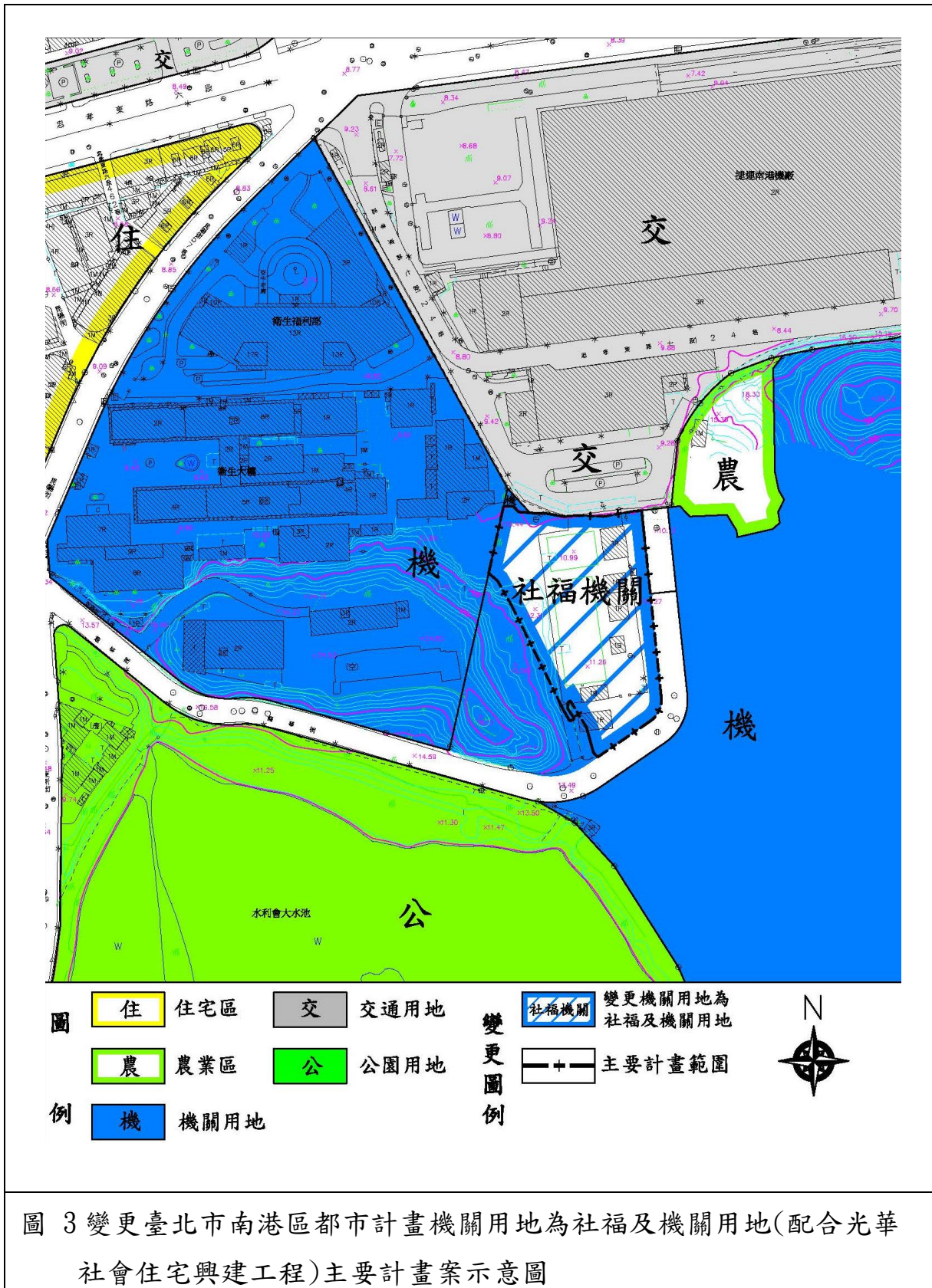
## 貳、主要計畫概述

變更臺北市南港區都市計畫機關用地為社福及機關用地(配合光華社會住宅興建工程)主要計畫案。

表 2 變更臺北市南港區都市計畫機關用地為社福及機關用地(配合光華社會住宅興建工程)主要計畫案變更內容綜理表

變更位置	變更內容			變更理由
	原計畫	新計畫	面積(m <sup>2</sup> )	
南港區新光段一小段95-2、96-4、116、116-5、116-6、116-7、117、117-3、118、118-2、118-3地號	機關用地	社福及機關用地	5,965	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.依行政院110年1月核定之「社會住宅興辦計畫(第一次修正核定本)」，配合中央社會住宅政策之落實及因應高齡化、少子化社會趨勢，優先選用閒置公有土地興辦社會住宅，提升居住品質並充實臺北市社會住宅存量。</li> <li>2.本計畫面積多屬國防部管有之營改土地，位於捷運站附近交通便捷，週邊生活機能佳有多處公園及綠地，符合社會住宅優先選址原則。</li> <li>3.原機關用地可依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」興建社會住宅，惟受限於「使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積二分之一」，恐無法滿足社會住宅所需數量，因此本計畫適度調整土地使用性質及內容，規劃興建社會住宅，並配合國防部興建職務宿舍計畫，提升居住品質。</li> </ol>

註：本計畫變更後之面積大小、位置及形狀應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。





## 參、計畫目標與構想

### 一、計畫目標

- (一)因應高齡化、少子化社會趨勢，配合國家社會住宅政策-「社會住宅興辦計畫」，增加社會住宅存量，提供當地就業、就學、年長或社會弱勢者適宜之住宅，滿足市民基本居住需求。
- (二)落實社會福利政策，保留一定空間供社區社福設施使用，提供社區公共服務機能及專人管理，創造優質居住環境。
- (三)透過地區土地使用型態的轉變，鏈結都市發展紋理及成為地區再發展的觸媒，並使公有土地得以活化再利用，打造優質居住環境，創造健康與永續經營生活。
- (四)提高綠覆率，以增加環境友善空間，並創造適宜之綠意開放空間。
- (五)推動國防部「募兵制」政策，國軍職務宿舍作為因應任務需要與照顧志願役人員的福利制度之一。

### 二、計畫構想

- (一)配合中央住宅政策優先選用國防部之營改土地，並調整土地使用分區為社福及機關用地，以增加社會住宅供給。社會住宅保障弱勢優先戶、照顧多元族群需求以落實居住正義。
- (二)沿街面低樓層提供複合式公共服務結合社會福利設施(依相關單位實際需求予以設置)及鄰里商業設施等，其他樓層提供居住機能，透過混合立體化的都市土地利用，營造優質舒適、全齡友善的宜居家園。
- (三)採無圍牆低建蔽率規劃，建物集中配置，沿主要道路旁留設法定空地並保留大量開放空間，創造穿透性空間以營造良好街道空間環境。
- (四)落實「以人為本」的觀念，規劃完整行人公共空間減緩人車衝突，以人行通廊的串連提供居民友善且開闊的都市步行環境及景觀。

(五)提供國防部軍備局及其所屬各級機關之職務宿舍以提升官兵優質居家環境品質，並且提高募兵制招募誘因及照顧軍眷生活。

## 肆、計畫內容

### 一、土地使用分區

本案計畫內容詳表 3、圖 4：

表 3 擬定使用分區表

計畫範圍	土地使用分區	計畫面積(m <sup>2</sup> )	擬定理由
南港區新光段 一小段 95-2、96-4、116、116-5、116-6、116-7、117、117-3、118、118-2、118-3 地號	社福及機關 用地	5,965	1. 為落實中央社會住宅政策、提升居住品質及增加社會住宅存量，辦理「變更臺北市南港區都市計畫機關用地為社福及機關用地(配合光華社會住宅興建工程)主要計畫案」。 2. 配合擬訂土地使用分區管制規定。

註：本計畫變更後之面積大小、位置及形狀應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



## 二、土地使用分區管制

- (一) 社福及機關用地之使用強度為建蔽率不得超過 40%、容積率不得超過 400%。
- (二) 社福及機關用地允許下列使用用途：
  1. 興辦社會住宅。
  2. 供軍方職務宿舍使用。
  3. 依住宅法第 33 條規定，應保留一定空間供作社會福利服務、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園、青年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其它必要附屬設施項目使用。
  4. 經主管機關認定之社會福利設施及公務機關使用。

## 三、都市設計管制

為塑造良好都市景觀及環境品質，透過本都市設計準則形塑空間規劃與視覺景觀品質。

### (一) 公共開放空間設計

1. 沿龍華街側應退縮留設 3.64 公尺無遮簷人行道。
2. 本計畫之開放空間或法定空地之綠化，應盡量以創造視覺景觀美質及改善微氣候之目標配置，種植之喬木並須考量不影響建築之維護管理，且不得影響人行之通行為原則。
3. 本計畫之建築基地綠覆率達 100%為原則。

### (二) 建築量體與設計

1. 本計畫範圍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為原則，並取得綠建築標章。
2. 建築物臨街面應設置適當人行開口，以加強建築物與外部開放空

間之活動互動性。

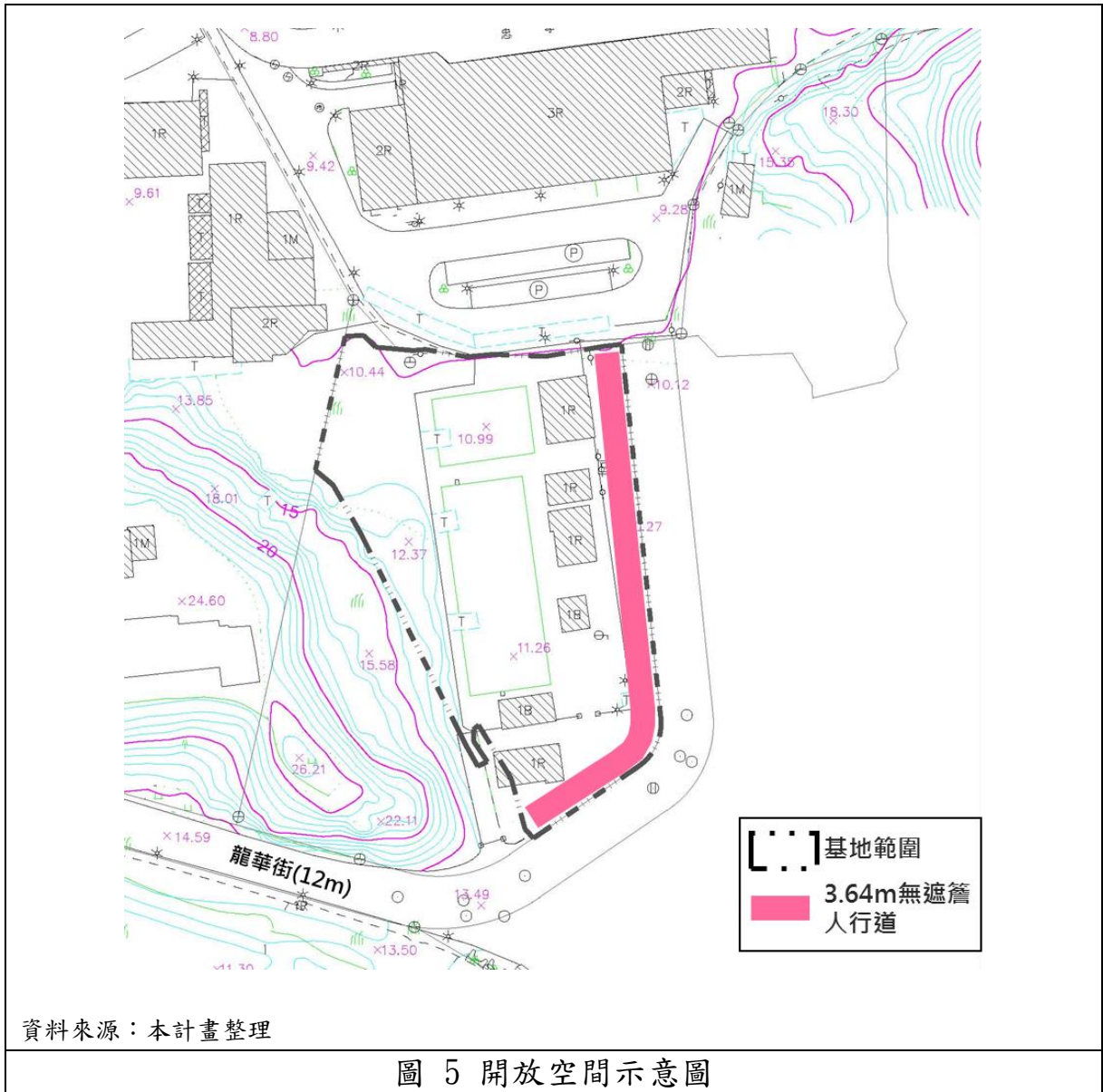
3. 本計畫貯集滯洪量以基地面積每平方公尺應貯集 0.08 立方公尺之雨水體積為計算基準。

### (三) 交通停車規劃

1. 為避免汽機車出入動線影響道路車流及開放空間活動使用之品質，本計畫範圍內之停車空間以整併規劃暨納入地下停車場設置為原則。
2. 本計畫範圍內開發所衍生停車、臨時停車需求與裝卸貨停車需求應於基地內自行滿足。

- (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。





## 伍、事業及財務計畫

### 一、開發主體與開發方式

本計畫興辦社會住宅時，由內政部依國家住宅及都市更新中心設置條例第 3 條規定指示國家住宅及都市更新中心及國防部軍備局興辦社會住宅及國軍職務宿舍。

### 二、財務計畫

有關土地取得方式，國防部軍備局經營之國有土地，依內政部

109年5月20日「研商國家住宅及都市更新中心價購國防部營改基金土地推動社會住宅政策會議」結論，採價購方式辦理；財政部國有財產署經營之國有土地，依「國家住宅及都市更新中心設置條例」第27條第3項規定，採捐贈方式辦理；行政院農業委員會農田水利署七星管理處經營之國有土地，依「行政院農業委員會109年11月9日農授水字第1096010868號函」說明二，採租用方式辦理，供國家住宅及都市更新中心直接興建社會住宅，相關經費來源由國家住宅及都市更新中心融資及依國家住宅及都市更新中心設置條例規定辦理。本計畫相關事業及財務計畫如下表所示。

表 4 事業及財務計畫表

公共設施種類	面積(m <sup>2</sup> )	土地取得方式				開闢經費(萬元)	主辦單位	預定完成期限	經費來源
		徵收	價購	撥用	其他				
社福及機關用地	5,965	-	V	-	V	106,906	國家住宅及都市更新中心、國防部軍備局	預計於民國115年完工	由國家住宅及都市更新中心融資及依國家住宅及都市更新中心設置條例規定辦理

註：1.表列面積僅供參考，實際面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2.列表之開發經費及預定完成期限，得視主辦單位財務狀況酌予調整。

## 陸、其他

本計畫書內未規定者悉依本市土地使用分區管制自治條例暨其他相關法令規定辦理。

## 柒、臺北市都市計畫委員會審議情形

本案業經提臺北市都市計畫委員會 111 年 6 月 23 日第 794 次委員會  
議審議決議：

- 一、本案依公展計畫書、圖及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。
- 二、委員所提應協調北側衛生福利部、捷運南港機廠規劃北向人行空間連通至忠孝東路七段、捷運昆陽站，以強化 TOD 功能之建議，請內政部營建署城鄉發展分署及國家住宅及都市更新中心納入後續規劃參考。

捌、本案業依臺北市都市計畫委員會審議決議修正完竣。

玖、本案主要計畫業經內政部 112 年 2 月 23 日內授營都字第 1120007936 號函核定，臺北市政府並於 112 年 3 月 16 日以府都規字第 11200015551 號公告發布實施。

臺北市政府  
都市發展局

業務主管

承辦人員

繪圖員

校對者