

修訂臺北市南港區玉成段一小段169地號等 產業特定專用區（一）（工）及產業生活特定專用區（一） （住）土地使用分區管制暨都市設計準則細部計畫案

公開展覽說明會



公展計畫書、圖連結

地點：南港區西新區民活動中心
時間：112年11月28日



臺北市府都市發展局
Department of Urban Development, Taipei City Government

流程	時間	內容
1	19:00~19:05	主席致詞、會議流程說明
2	19:05~19:20	計畫內容簡報
3	19:20~19:35	現場民眾提問（依發言單順序）及市府相關單位回應
4	19:35~19:40	結語

- 說明會時間：112/11/28(二)下午7時
- 說明會地點：南港區西新區民活動中心
(本市南港區成功路一段99號)



臺北市政府
都市發展局

01

都市計畫法定程序

02

計畫內容說明

03

都市計畫書圖電子檔下載

04

公展期間人民陳情方式說明

01

都市計畫法定程序

依都市計畫法第24條

修訂細部計畫書圖

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

市府 - 計畫公告發布實施

公開展覽期間30天
112.11.16~112.12.15
公開展覽說明會
112.11.28

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。

02

計畫內容說明

1. 計畫緣起

- 本計畫原依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」規定訂定土地使用管制規定及都市設計準則

111.01.12 ○ 原細部計畫公開展覽30日

111.02.24 ○ 市都委會第789次委員會審議決議修正通過

111.12.01 ○ 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」

檢討產業生活特定專用區通案土地使用分區管制規定，包含修訂容積總量上限、容積移轉、建築設計等規定。

112.04.07 ○ 依原市都委會審竣內容公告「擬定臺北市南港區玉成段一小段169地號等產業特定專用區（一）（工）、產業生活特定專用區（一）（住）、公園用地及道路用地細部計畫案」

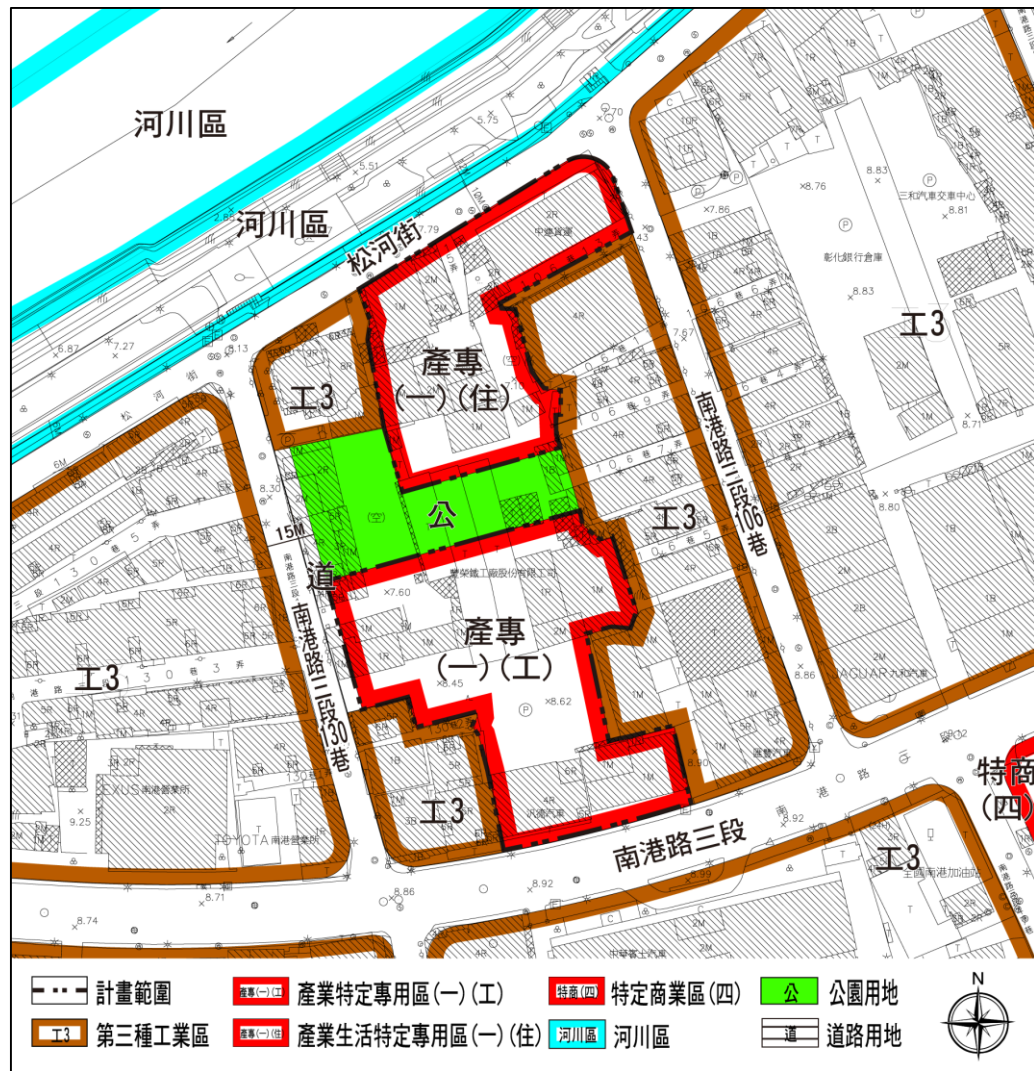
112.11.15 ○ 本計畫公告公開展覽：修訂容積總量上限、容積移轉、建築設計等規定，使其與111年修訂南港產專區案之土地使用分區管制及建築設計規定一致，依都市計畫法第24條規定修訂細部計畫

■ 計畫位置

- 位於臺北市南港區南港路三段、南港路三段130巷、南港路三段106巷、松河街所圍街廓範圍內部分土地。

■ 計畫範圍與權屬

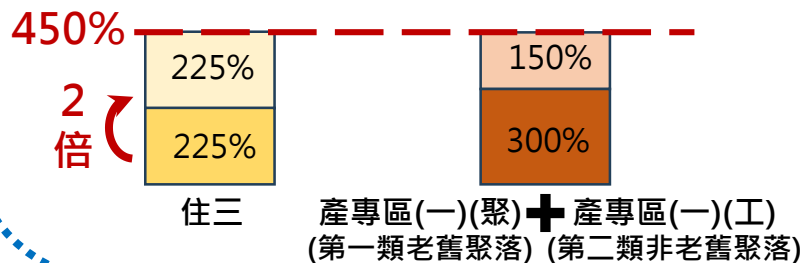
- 因原計畫公園用地及道路用地不涉及修訂土地使用管制及都市設計準則規定，故僅包括臺北市南港區玉成段一小段169及169-3地號等2筆私有土地，面積共計11,090.18平方公尺。



1 修訂產專區(一)(工)容積上限規定：450% → 600%

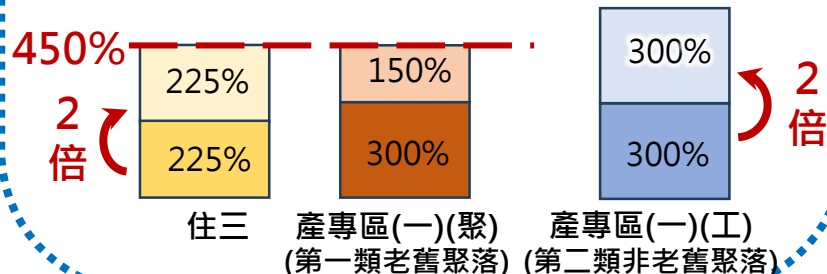
原計畫

- 108年南港細計通檢案考量毗鄰住三容積率225%，基於全市容積總量之公平一致性，規定產專區容積總量不得超過基準容積2倍上限，且不得超過450%。
- 原計畫參照108年南港細計通檢案規定，訂有450%容積上限規定。



新計畫

- 111年南港產專區案已修訂檢討第一類老舊聚落認定方式，以土地劃分第一類老舊聚落及第二類非老舊聚落範圍，故得分別管制容積上限規定。
- 第二類非老舊聚落範圍土地擬定為產專區(工)，維持原工業區允許之使用，不涉及回饋，容積總量上限回歸通盤檢討通案2倍規定。



考量第一類老舊聚落得已免回饋，容積總量上限不宜超過周邊住三。當時第一類老舊聚落認定方式，使同一建築物包含第一類老舊聚落及第二類非老舊聚落地主，無法拆分，故產專區均受450%容積上限規定。

2 刪除容積移轉回饋及建築設計相關管制規定

111年修訂南港產專區案已刪除容積移轉回饋、管委會空間或門廳使用之比例，以及不得設置圍牆之規定。本計畫**修訂刪除容積移轉回饋、管委會空間及門廳使用比例、設置圍牆等規定，與111年修訂南港產專區案一致。**

新計畫	原計畫	說明
二、土地使用分區管制 (刪除)	二、土地使用分區管制 (三) 產業特定專用區 (一) (工) 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%。	111年修訂南港產專區案為保留建築設計彈性， 已檢討刪除管委會空間及門廳使用比例 ，本計畫修訂刪除相關規定，與111年修訂南港產專區案一致。
(三) 產業特定專用區 (一) (工) 建築基地之檢討應比照第三種工業區規定辦理。產業生活特定專用區 (一) (住) 建築基地之檢討應比照第三種住宅區規定辦理。	(四) 產業特定專用區 (一) (工) 建築基地之檢討應比照第三種工業區規定辦理。產業生活特定專用區 (一) (住) 建築基地之檢討應比照第三種住宅區規定辦理。	調整項次。
(刪除)	(五) 產業特定專用區 (一) (工) 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。	111年修訂南港產專區案 已檢討刪除容積移轉回饋規定，回歸通案容積移轉相關規定 ，故本計畫修訂刪除相關規定，與111年修訂南港產專區案一致。

新計畫	原計畫	說明
<p>(四) 產業特定專用區(一)(工)及產業生活特定專用區(一)(住)之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</p>	<p>(六) 容積上限</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 產業生活特定專用區(一)(住)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。 2. 產業特定專用區(一)(工)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%。 	<ol style="list-style-type: none"> 一、本計畫區內產業特定專用區(一)(工)於擬定細部計畫時即參照108年南港細計通檢案規定明訂：「.....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%。故訂有450%容積上限規定 二、後111年修訂南港產專區案規定，產業特定專用區(工)維持原工業區允許之使用，未涉及回饋，其容積總量上限回歸通盤檢討通案2倍規定。本計畫區內產業特定專用區(一)(工)性質等同於產業特定專用區(工)，故本計畫修訂容積總量上限規定，與111年修訂南港產專區案一致，並調整項次。

新計畫	原計畫	說明
<p>(刪除)</p>	<p>(七) 容積移轉</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 	<p>111年修訂南港產專區案已檢討刪除容積移轉回饋規定回歸通案容積移轉相關規定故本計畫修訂刪除相關規定與111年修訂南港產專區案一致。</p>

新計畫	原計畫	說明
<p>三、都市設計準則</p> <p>(二) 建築設計</p> <p>(刪除)</p>	<p>三、都市設計準則</p> <p>(二) 建築設計</p> <p>1. 產業特定專用區(一)(工)不得設置圍牆。</p>	<p>111年修訂南港產專區案為保留建築設計彈性，已檢討刪除不得設置圍牆之規定，本計畫修訂刪除相關規定，與111年修訂南港產專區案一致。</p>
<p><u>1.</u>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。但經臺北市土地使用及都市設計審議委員會審議通過者得酌予放寬</p>	<p>2. 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。但經臺北市土地使用及都市設計審議委員會審議通過者得酌予放寬</p>	<p>調整項次。</p>
<p><u>2.</u>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。</p>	<p>3. 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。</p>	<p>調整項次。</p>

新計畫	原計畫	說明
<p><u>3.</u>沿基隆河南側之建築基地，應退縮留設防災緩衝帶，以因應防災規劃。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。</p>	<p>4.沿基隆河南側之建築基地，應退縮留設防災緩衝帶，以因應防災規劃。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。</p>	<p>調整項次。</p>
<p><u>4.</u>建築基地綠覆率達100%為原則。</p>	<p>5.建築基地綠覆率達100%為原則。</p>	<p>調整項次。</p>
<p><u>5.</u>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為原則，並取得綠建築標章。</p>	<p>6.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為原則，並取得綠建築標章。</p>	<p>調整項次。</p>
<p><u>6.</u>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。</p>	<p>7.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。</p>	<p>調整項次。</p>

■ 其他

本計畫未規定事項，悉依原都市計畫及相關法令規定辦理。

03

都市計畫書圖電子檔下載

1 都市發展局首頁→公展公告→都市計畫公展(https://www.udd.gov.taipei/)

網站導覽 | 民眾參與 | 單一陳情 | 消息訂閱 | 常見問答 | 更新處 | 建管處 | 雙語詞彙 | English



願景施政 ▾ 認識我們 ▾ 業務服務 ▾ 公展公告 ▾ 重要工作 ▾ 業務法令 ▾ 網站信箱 ▾

首頁 > 公展公告 > 都市計畫公展

都市計畫公展

都市計畫公告

2 下載書圖

都市計畫公展

都市計畫公展

都市計畫公告

都市計畫座談會公告

徒步區公告

廢巷及改道公告

修訂臺北市南港區玉成段一小段 169 地號等產業特定專用區 (一) (工) 及產業生活特定專用區 (一) (住) 土地使用分區管制暨都市設計準則細部計畫案

公展日期：112/11/16 ~112/12/15

附件下載 

掃描QR Code連結



公展計畫書、圖

修訂臺北市南港區玉成段一小段 169 地號等產業特定專用區 (一) (工) 及產業生活特定專用區 (一) (住) 土地使用分區管制暨都市設計準則細部計畫案

公展日期：112/11/16 ~112/12/15

LINE    

附件下載

下載 公文文 104KB 下載 細部計畫書 12MB 下載 人陳意見表 577KB

下載 說明會傳單 467KB 下載 說明會議程 311KB

04

公展期間人民陳情方式說明

1 直接上網填寫

臺北市陳情系統

<https://hello.gov.taipei/Front/main>
(建議使用Google Chrome)



手機掃描QR Code

第1步：填寫陳情意見

第2步：填寫聯絡方式

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，如內容過長請改用附件上傳</small>
相關地點	<input type="text" value="點選右邊按鈕方便帶出地址"/>
上傳檔案	<input type="button" value="選取檔案"/> <small>◎ 1.上傳總容量限制為40MB，最多10個檔案，附檔檔名請使用半形中英數字命名。2.可上傳的檔案類型為 jpg, jpeg, gif, bmp, png, tif, doc, docx, xls, xlsx, rtf, ppt, pptx, pdf, odg, odp, ods, odt, mpg, mpeg, wmv, mp3, mp4, wav。</small>

請填列計畫案名

請提供1.訴求地點
之地段地號或地址
2.訴求意見與建議

真實姓名*	<input type="text" value="請輸入"/>
性別	<input type="radio"/> 男性 <input checked="" type="radio"/> 女性 <input type="radio"/> 其他 <input type="radio"/> 不提供
身分證字號	<input type="text" value="請輸入"/>
電子信箱*	<input type="text" value="請輸入"/> <small>◎ 本府網路屬「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。</small>
聯絡電話*	市話 <input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/> - <input type="text" value=""/> # <input type="text" value=""/> 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>
傳真	<input type="text" value=""/> - <input type="text" value=""/>
聯絡地址	請選擇 <input type="text" value=""/> 請選擇 <input type="text" value=""/> <input type="text" value="請輸入"/>

請務必輸入通訊地址，以利書面通知會議日期及地點，可到場旁聽、登記發言

- 如對本案有任何意見與建議，請於本案公開展覽期間內 (112/11/16-112/12/15)，至本市陳情系統填寫，或以書面方式向本市都市計畫委員會提出意見。
- 本市都市計畫委員會審議時，會通知有提出書面意見之陳情人到場旁聽，陳情人並得登記進場發言(3分鐘)，如市民於本次說明會後仍對本案有意見，可循陳情系統填寫或書面方式向本市都市計畫委員會提出。

② 書面郵寄或傳真至 臺北市都市計畫委員會

1 主辦單位：臺北市都市計畫委員會

2 說明位置

3 說明訴求意見與建議

4 務必書寫個人資料

- 如對本案有任何意見與建議，請於本案公開展覽期間內（112/11/16-112/12/15），至本市陳情系統填寫，或以書面方式向本市都市計畫委員會提出意見。
- 本市都市計畫委員會審議時，會通知有提出書面意見之陳情人到場旁聽，陳情人並得登記進場發言(3分鐘)，如市民於本次說明會後仍對本案有意見，可循陳情系統填寫或書面方式向本市都市計畫委員會提出。

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	【修訂臺北市南港區玉成段一小段169地號等產業特定專用區（一）（工）及產業生活特定專用區（一）（住）土地使用分區管制暨都市設計準則細部計畫案】
位置 【可填寫地址、地段地號，或於「其他」欄位描述陳情地點之位置】	地段地號：_____區_____段_____小段 _____號
	地 址：
	其 他：
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

(說明會現場備有陳情意見表，如有需要請自行索取)



簡報結束 敬請指教