

# 擬定臺北市南港區玉成段二小段183-1地號等產業特定專用區(一)(工)、道路用地細部計畫案

## 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



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

113年3月27日

# 說明會議程

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：113/03/27(三)下午7時
- 說明會地點：南港區西新區民活動中心  
(臺北市南港區成功路一段 99號)



臺北市政府都市發展局

壹、都市計畫法定程序

貳、計畫內容說明

參、都市計畫書圖電子檔下載

肆、公展期間人民陳情方式說明

# 壹、都市計畫法定程序

# 本案都市計畫細部計畫办理流程

依都市計畫法第22條

擬定都市計畫書圖

變更主要計畫書圖

公開展覽期間  
113.03.07~113.04.05  
公開展覽說明會  
113.03.27

1.市府公告公開展覽30日  
2.舉辦公開展覽說明會

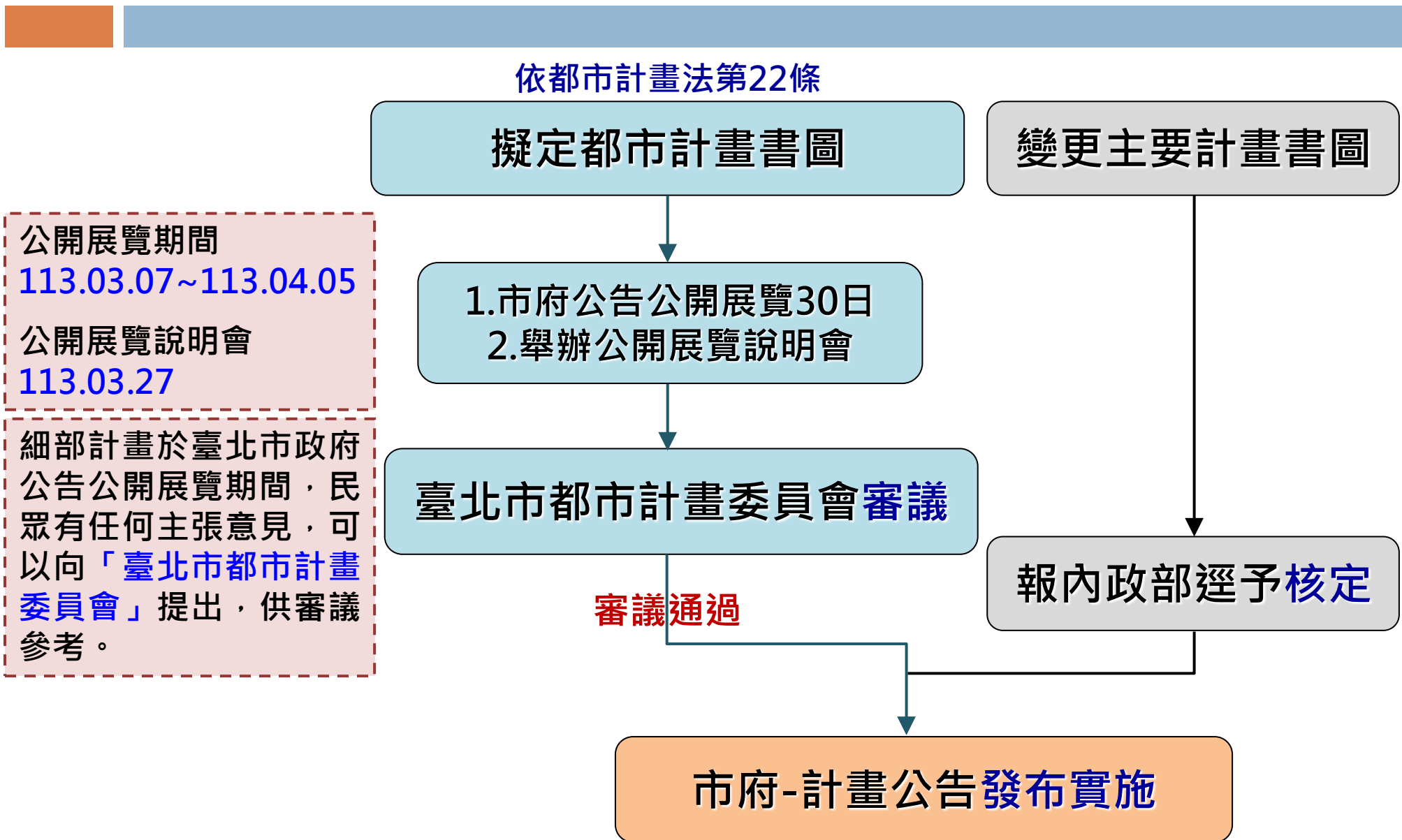
臺北市都市計畫委員會審議

報內政部逕予核定

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，可以向「[臺北市都市計畫委員會](#)」提出，供審議參考。

審議通過

市府-計畫公告發布實施



## 貳、計畫內容說明

# 1.計畫緣起

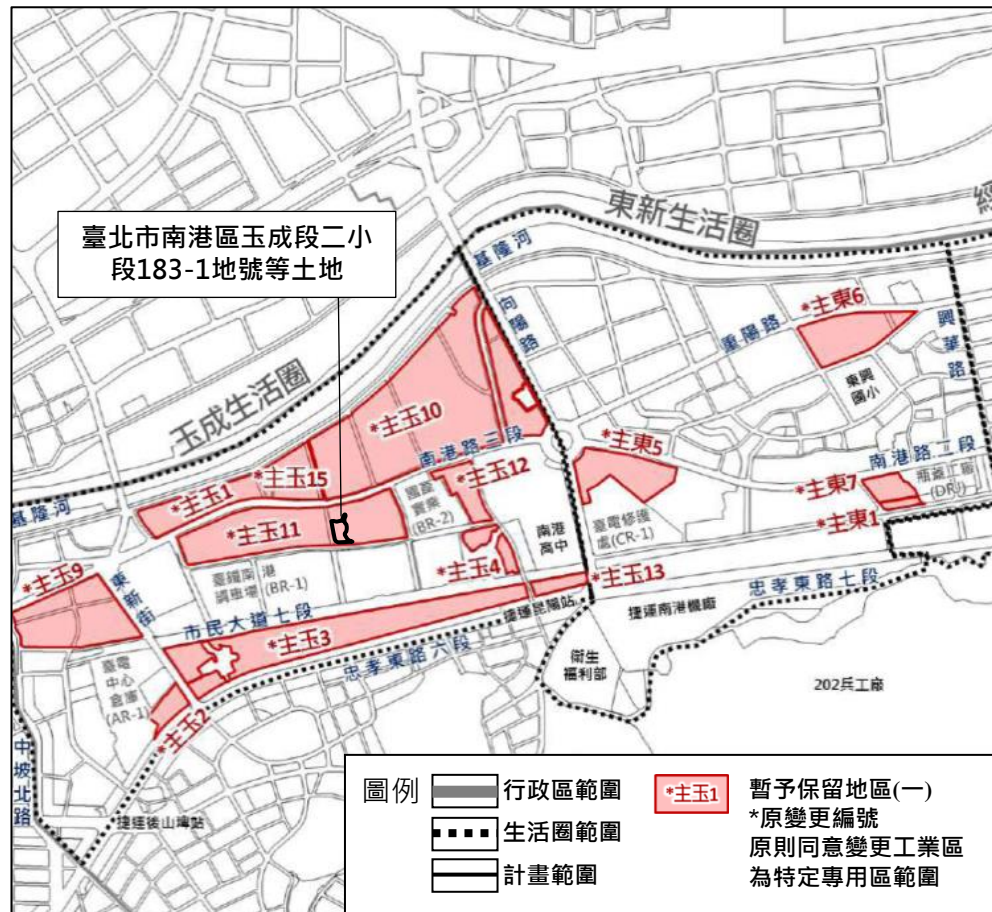
7

## □ 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公告實施)

- 本細部計畫範圍屬**暫予保留地區(一)**，**原則同意變更工業區為特定專用區**，但應依主要計畫暫予保留範圍及細部計畫都市更新單元範圍辦理，並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。

## □ 都市更新事業計畫(111.08.30申請報核)

- 「擬訂臺北市南港區玉成段二小段183-1地號等6筆土地都市更新事業計畫案」於**111年8月30日申請報核**，自112年8月15日起辦理公開展覽30日。
- 配合都市更新事業計畫案依**都市計畫法第22條**規定擬定細部計畫。



南港主計通檢 - 暫予保留地區(一)位置示意圖

# 2.計畫範圍與權屬

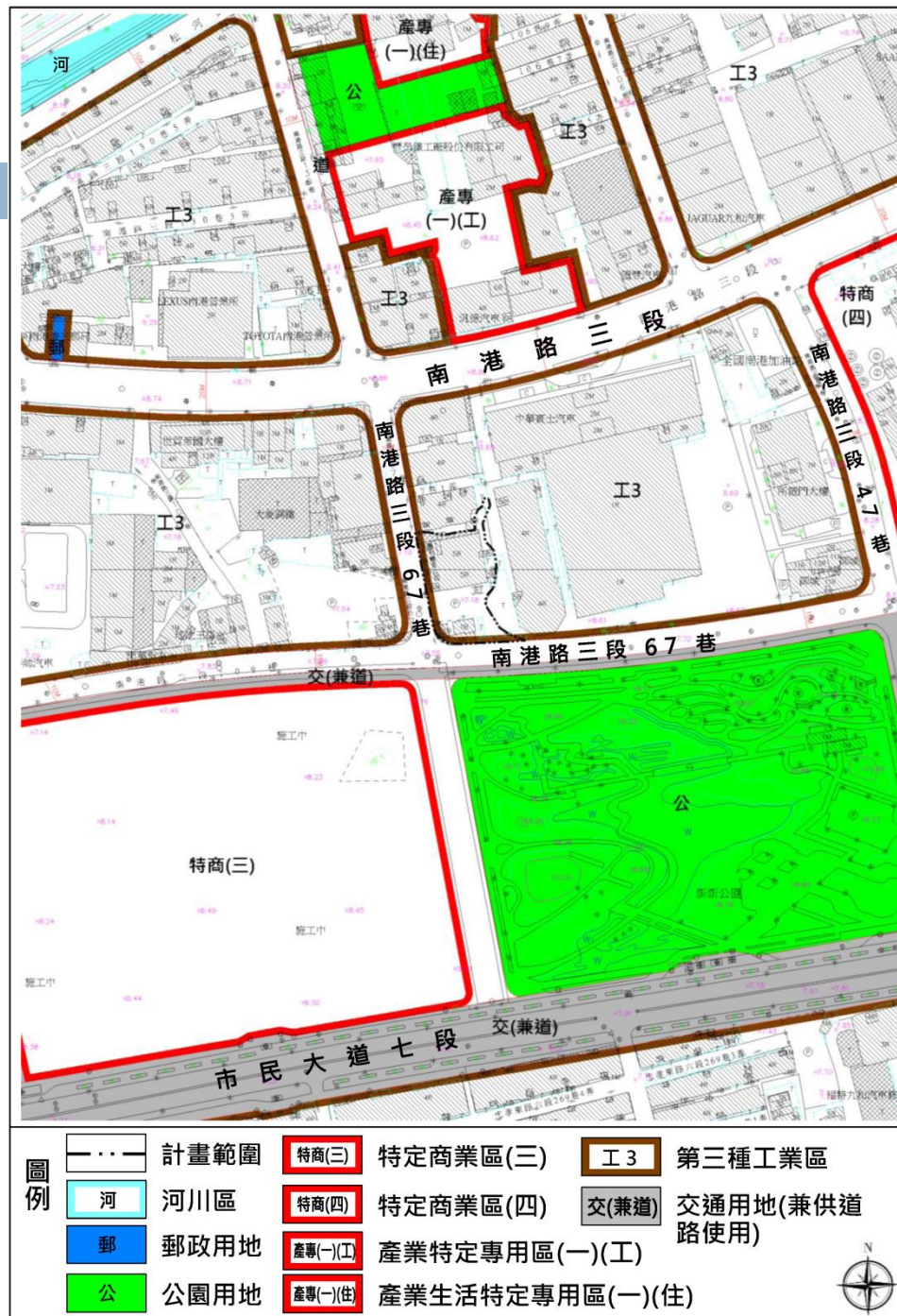
8

## □ 計畫位置

- 位於臺北市南港區南港路三段47巷、南港路三段67巷、南港路三段所圍街廓之西南側。

## □ 計畫範圍與權屬

- 計畫範圍包括臺北市南港區玉成段二小段183-1、184、185、188、188-2及188-3地號等6筆土地，業經112年2月17日臺北市都市更新及爭議處理審議會第577次會議審議同意更新單元範圍在案，計畫面積約1,481.00平方公尺，皆為私有土地。



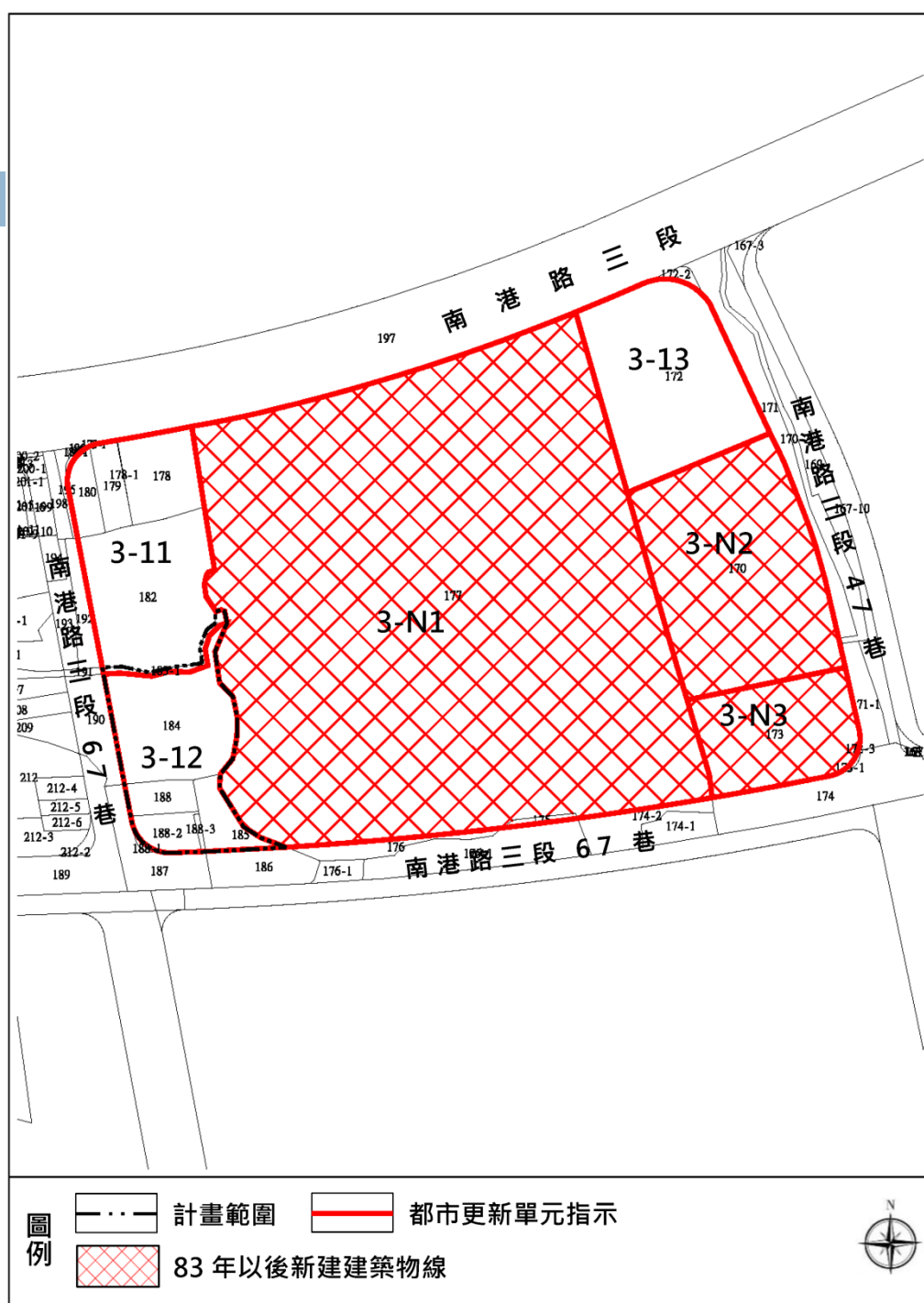


# 3. 相關計畫指導

9

## □ 修訂「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 (111.12.31公告實施)

- 產業生活特定專用區之開發得參考108年1月18日公告「南港區細部計畫通盤檢討案」劃設都市更新單元線開發整合。
- 如細部計畫更新單元線與事業計畫更新單元不一致時，依都市更新條例等相關法規辦理。
- 計畫範圍包含單元編號3-12及部分3-11，因183-1地號(屬3-11單元)經建築師檢討屬於畸零地，故納入本更新單元範圍共同開發，並業經112年2月17日臺北市都市更新及爭議處理審議會第577次會議審議同意更新單元範圍在案。

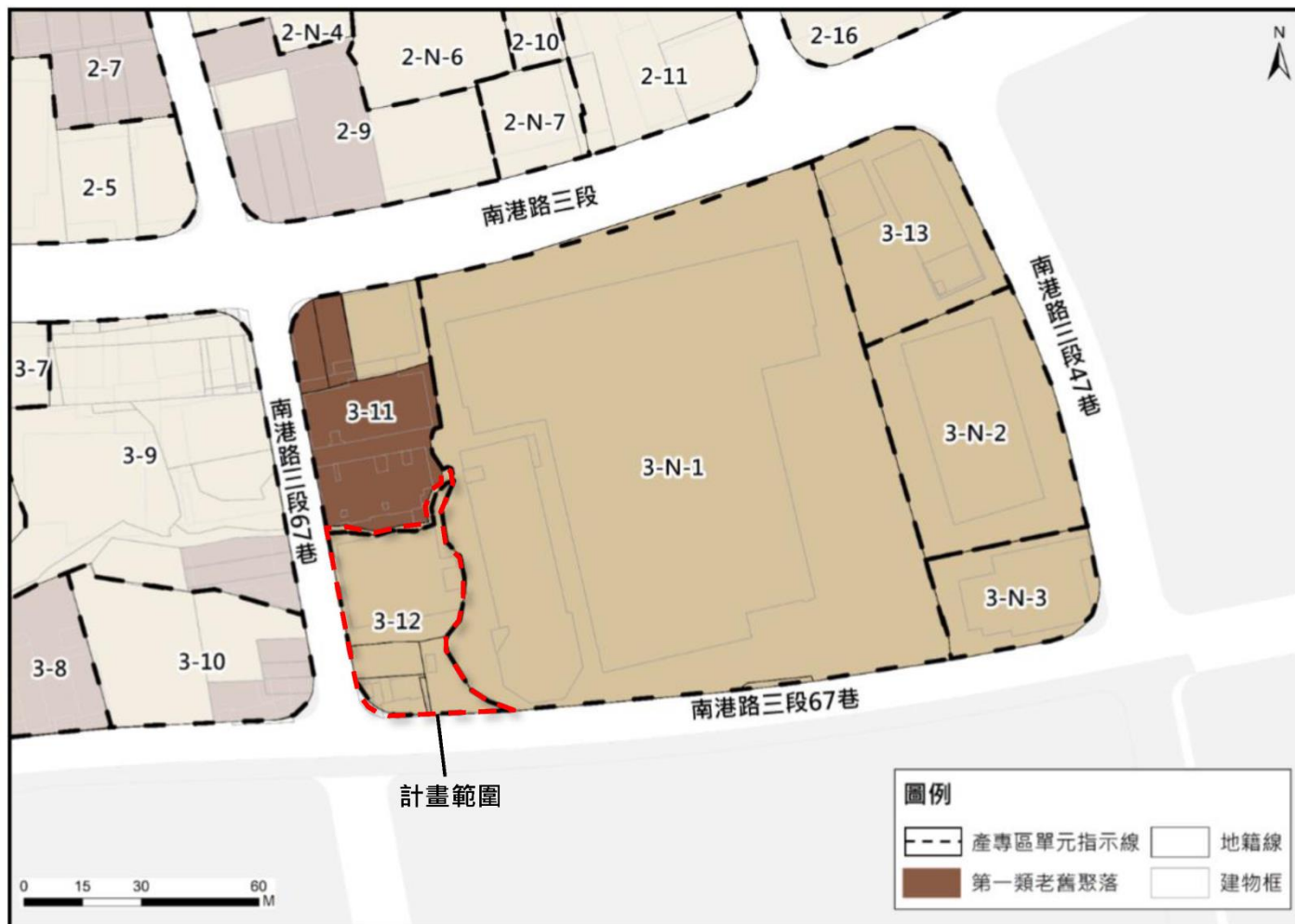


# 3. 相關計畫指導

10

## □ 修訂「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 (111.12.31公告實施)

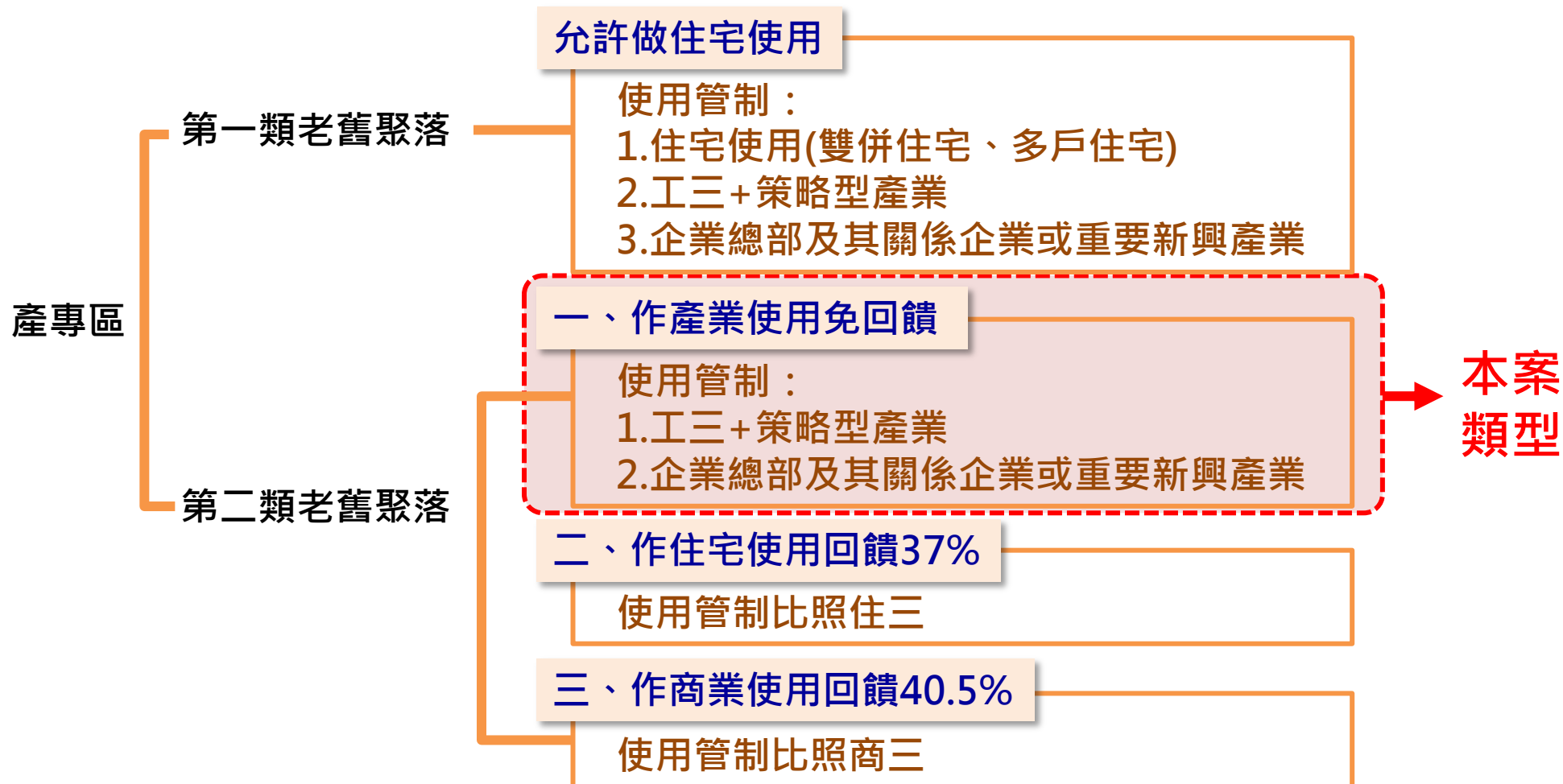
- 依修訂「南港區都市計畫細部計畫通盤檢討案」內產業生活特定專用區土地使用分區管制案劃設之第一類老舊聚落範圍檢討本計畫區內屬**第二類非老舊聚落**。



# 3. 相關計畫指導

11

- 修訂「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 (111.12.31公告實施)
- 產業生活特定專用區開發類型、使用管制及回饋規定

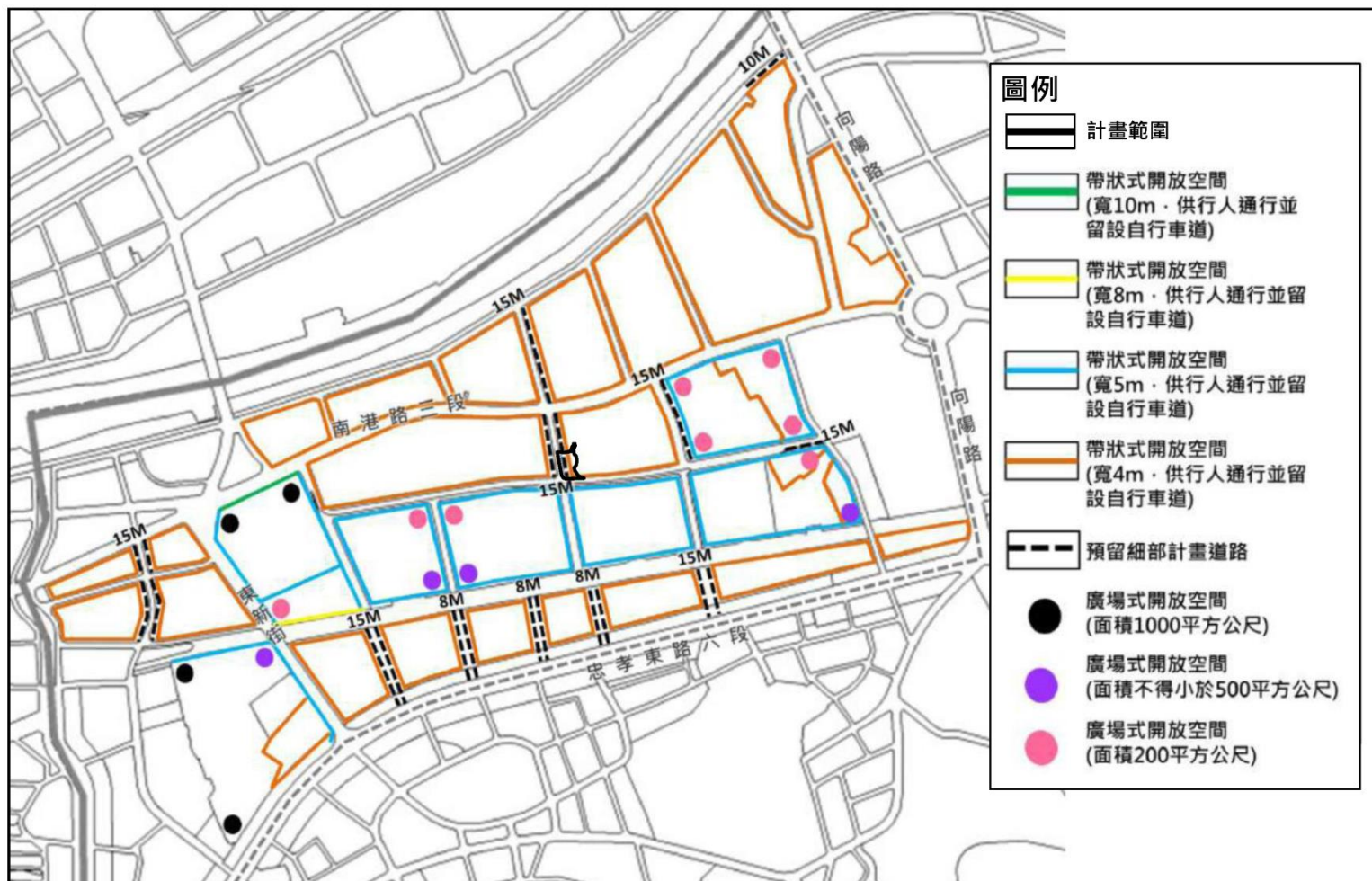


# 3. 相關計畫指導

12

## □ 南港區都市計畫細部計畫通盤檢討案(108.1.18 公告實施)

- 規範相關退縮留設開放空間：



# 4.計畫構想與回饋內容

13

□ 定位：複合型產業使用

□ 土地使用

- 產業特定專用區(一)(工)(面積1,364.75 m<sup>2</sup>) 規劃為**產業使用**，供**企業總部、一般事務所及日常用品零售業使用**為主。因本案不得作住宅使用，不具居住生活之性質。
- 道路用地(面積116.25 m<sup>2</sup>) 南港路三段67巷預留細部計畫道路寬度為15公尺，由兩側建築基地退縮留設道路用地，南港路三段67巷現況寬度10公尺，爰本計畫**自建築線退縮2.5公尺留設細部計畫道路**；前述預留細部計畫道路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**。道路經容積調派後，應無償捐贈予臺北市所有。



# 4.計畫構想與回饋內容

14

## □ 開放空間系統

- 計畫道路側退縮至少4公尺留設帶狀式開放空間

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公尺以上帶狀式開放空間**，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



# 5.計畫內容

15

## □ 土地使用

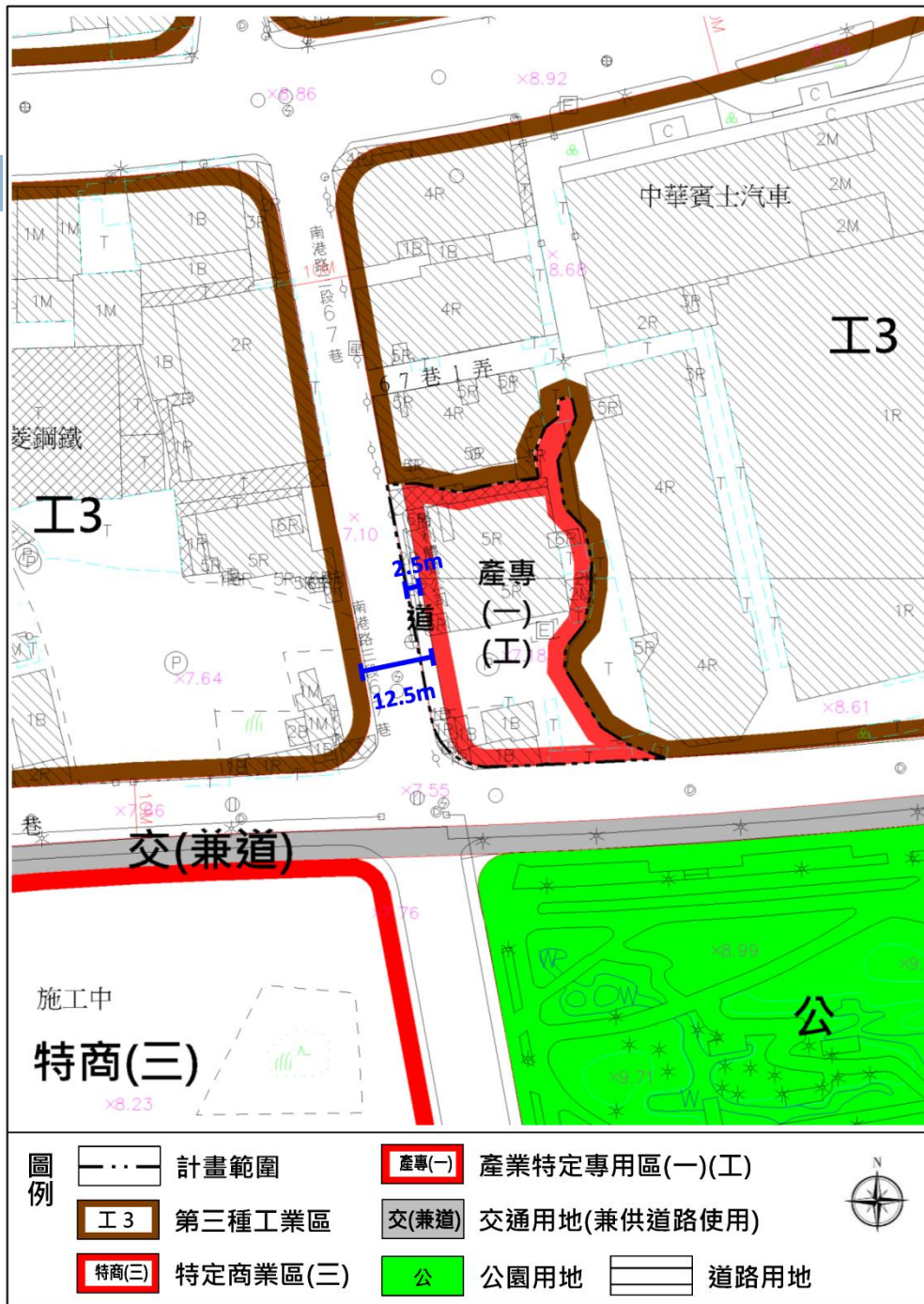
位置	擬定土地使用分區	面積(m <sup>2</sup> )
玉成段二小段183-1(部分)、184(部分)、185、188(部分)、188-2(部分)及188-3地號等	產業特定專用區(一)(工)	1,364.75
玉成段二小段183-1(部分)、184(部分)、188(部分)及188-2(部分)地號等	道路用地	116.25
合計		1,481.00

註：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。

## □ 土地使用分區管制

土地使用分區	產業特定專用區(一)(工)	
土地使用強度	建蔽率	容積率
	55%	325.55%
土地使用項目	比照 <b>第三種工業區</b> 規定辦理	
建築基地檢討	比照 <b>第三種工業區</b> 規定辦理	
容積上限	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， <b>容積總量不得超過基準容積 2 倍上限。</b>	

註：若依公告實施後之計畫圖實地地籍分割測量後之面積，計算容積調派後之容積率高於上表規定，則依上表規定之容積率辦理，若容積調派後之容積率低於上表規定，則依較低之容積率辦理。



# 5.計畫內容

16

## □ 容積得調派說明

依111.12.01公告實施「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」規定辦理，**都市更新單元內預留計畫道路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，計算基準容積為325.55%。**

### • 送出基地及接受基地之地號、面積

### • 計算公式

- › 本案容積調派送基地面積：116.25 m<sup>2</sup>
- › 111年容積調派送基地平均公告現值：184,000元/m<sup>2</sup>
- › 111年容積調派接受基地平均公告現值：184,000元/m<sup>2</sup>
- › 容積調派送基地容積率：300%
- › 送出基地調派之容積率  

$$= (\text{送出基地面積} \times \text{送出基地原容積率} \times 111\text{年送出基地平均公告現值}) \div (\text{接受基地面積} \times 111\text{年接受基地平均公告現值})$$

$$= (116.25 \text{ m}^2 \times 300\% \times 184,000) \div (1,364.75 \text{ m}^2 \times 184,000) = 25.55\%$$
- › 接受基地調派後之基準容積率  

$$= \text{基準容積率} + \text{調派之容積率}$$

$$= 300\% + 25.55\% = 325.55\%$$

項目	地號		面積(m <sup>2</sup> )	原計畫	新計畫
送出基地	南港區 玉成段 二小段	183-1(部分)	4.34	第三種 工業區	道路用地
		184(部分)	73.26		
		188(部分)	21.34		
		188-2(部分)	17.31		
	小計		116.25	--	--
接受基地	南港區 玉成段 二小段	183-1(部分)	58.66	第三種 工業區	產業特定 專用區 (一)(工)
		184(部分)	818.74		
		185	207.00		
		188(部分)	129.66		
		188-2(部分)	137.69		
	188-3	13.00			
小計		1,364.75	--	--	
總計		1,481.00	--	--	

註：本計畫變更後各用地之實際形狀、大小及位置應依公告實施後之計畫圖實地分割測量為準。



# 5.計畫內容

17

## □ 都市設計準則

計畫區之開發建築需經「**臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會**」審議通過後，始得核發建造執照。

<b>開放空間系統</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1.本計畫區西側配合擬定寬度2.5公尺計畫道路後，應<b>自建築線再退縮留設至少4公尺帶狀式開放空間</b>。</li><li>2.本計畫區南側臨計畫道路部分應<b>自建築線退縮留設至少4公尺帶狀式開放空間</b>。</li><li>3.退縮留設之人行道或開放空間應為<b>連續性鋪面</b>，如有車道穿越時，其鋪面仍應連續。</li><li>4.依規定退縮留設之4公尺以上帶狀式開放空間應<b>沿建築線1.5公尺範圍內列植喬木為原則</b>。</li></ol>
<b>建築設計</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1.本計畫區地下層開挖範圍以<b>不超過法定建蔽率加10%為原則</b>。</li><li>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。</li><li>3.建築基地<b>集中留設法定空地</b>提供休憩使用。</li><li>4.建築基地綠覆率達70%以上，倘本計畫區申請容積移轉，<b>建築基地綠覆率達100%</b>，建築能效應達1級能效標準。</li><li>5.計畫區內新建建築物均應採內政部綠建築評估系統，<b>取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上</b>，取得綠建築標章，並得依相關規定申請容積獎勵。</li></ol>
<b>交通規劃及停車空間管理</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1.<b>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</b>。</li><li>2.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。</li></ol>

# 6.事業及財務計畫

18

□ 開發方式：計畫區以**都市更新**方式開發。

□ 留設計畫道路

- 臨南港路三段67巷留設之細部計畫道路，應於**權利變換計畫核定後，領得使用執照前，完成道路用地開闢**，並於依都市更新條例第64條規定辦理權利變更或塗銷登記，**將道路用地之土地所有權移轉登記予臺北市**。

公共設施種類	面積(m <sup>2</sup> )	土地取得方式				開闢經費(元)	主辦單位
		價購	土地重劃	獎勵投資	其他		
道路用地	116.25	-	-	-	V	544,050	臺北市南港區玉成段二小段183-1地號等6筆土地都市更新事業計畫案之實施者
合計	116.25					544,050	-

備註1：本案開闢經費得依都市更新事業審議結果與實際情形予以調整。

備註2：本計畫變更後道路用地之實際面積應依公告實施後之計畫圖實地分割測量為準。

□ 其他

- 實施者應自**都市更新事業計畫核定之日起二年內，或權利變換計畫核定之日起一年內申請建造執照**。未依前述時程辦理者，應回復為工業區（第三種工業區）。
- 本計畫未規定之事項，悉依111年12月1日府都規字第1100989601號公告發布實施「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」、臺北市土地使用分區管制自治條例等相關法令規定辦理。

參、都市計畫書圖電子檔下載

# 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

掃描QRCode連結

公展計畫書、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

廢巷及改道公展

容積移轉公告

棧位公告

修訂臺北市士林區至善段五小段3-1地號等機關用地(國立故宮博物院)山坡地管制範圍細部計畫案

公展日期：113/03/11 ~113/04/09

附件下載 

擬定臺北市南港區玉成段二小段183-1地號等產業特定專用區(一)(工)、道路用地細部計畫案

公展日期：113/03/07 ~113/04/05

附件下載 

擬定臺北市南港區玉成段二小段183-1地號等產業特定專用區(一)(工)、道路用地細部計畫案

公展日期：113/03/07 ~113/04/05

LINE    

附件下載

下載 公文文 89KB 下載 細部計畫書 5MB 下載 細部計畫圖 2MB

下載 人陳意見表 338KB 下載 說明會傳單 651KB 下載 說明會議程 172KB

## 肆、公展期間人民陳情方式說明

# 公民或團體之陳情方式說明

## ① 直接上網填寫

### 臺北市單一陳情系統HELLO TAIPEI

<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

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
具體內容*	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	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, tiff, 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**

- 如對本案有任何意見與建議，請於本案公開展覽期間內（**113年3月7日起至113年4月5日止**），至本市單一陳情系統填寫，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，可循單一陳情系統填寫或書面方式向本市都市計畫委員會提出

## 第2步：填寫聯絡方式

真實姓名*	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	請輸入	
電子信箱*	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"/> - <input type="text"/> # <input type="text"/>	行動電話 <input type="text"/>
	<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"/> - <input type="text"/>	
聯絡地址	<input type="text"/>	<input type="text"/>

**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**

# 公民或團體之陳情方式說明

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見表

## ② 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)2720-8889轉3298

1

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 個人資料務必書寫

- 如對本案有任何意見與建議，請於本案公開展覽期間內（113年3月7日起至113年4月5日止），至本市單一陳情系統填寫，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，可循單一陳情系統填寫或書面方式向本市都市計畫委員會提出

計畫案名	擬定臺北市南港區玉成段二小段183-1地號等產業特定專用區(一)(工)、道路用地細部計畫案
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： <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女 <input type="checkbox"/> 其它 通訊地址： 電話： 日期：_____年_____月_____日

2

3

4

(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**