

臺北市都市計畫書

臺北市南港區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案內編號「主玉 8、主東 4、主東 8、主經 5、主研 2、暫予保留地區(一)、暫予保留地區(二)」等 7 案

臺北市政府

中華民國 107 年 8 月 29 日府都規字第 10760261201 號公告第二次公開展覽

(依內政部都委會 107 年 7 月 17 日第 926 次大會決議修正)

目次

壹、前言

一、計畫緣起.....	1
-------------	---

貳、變更計畫內容

一、玉成生活圈.....	2
--------------	---

二、東新生活圈.....	4
--------------	---

三、經貿生活圈.....	8
--------------	---

四、中研生活圈.....	10
--------------	----

五、暫予保留地區.....	12
---------------	----

參、內政部都市計畫委員會審議情形.....	20
-----------------------	----

案 名：臺北市南港區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案
內編號「主玉 8、主東 4、主東 8、主經 5、主研 2、
暫予保留地區(一)、暫予保留地區(二)」等 7 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、前言

一、計畫緣起

「臺北市南港區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」於 105 年 8 月 29 日公告公開展覽，並經本市都市計畫委員會審議，歷經 7 次專案小組會議，於 106 年 8 月 17 日第 714 次委員會議審決修正後通過。嗣以 106 年 9 月 13 日府都規字第 10637380800 號函報請內政部核定，經內政部都市計畫委員會召開 3 次專案小組審查，於 107 年 7 月 17 日第 926 次會議審決修正後通過，依前開內政都市計畫委員會決議（略以）：「……六、後續辦理事項：（一）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。……。」爰辦理案內編號「主玉 8」、「主東 4」、「主東 8」、「主經 5」、「主研 2」及「暫予保留地區（一）、暫予保留地區(二)」等 7 案公開展覽事宜。

貳、變更計畫內容

一、玉成生活圈

表 1 玉成生活圈變更主要計畫內容彙整表

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
主玉 8	基隆河 (向陽路 以西)	行水區 (原公展 範圍)	河川區 (原公展 範圍)	9.77 (原公展 範圍)	1.依經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函頒「河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」地理形勢自然形成之河川流經都市計畫區者，統一劃定名稱為「河川區」；原非河道經都市計畫設置成為河道之公共設施用地劃定為「河道用地」。至於都市計畫「河川區」範圍境界線認定原則，應依本署 93 年 1 月 13 日經水字第 09302600470 號函釋以「河川區域」為其範圍辦理。 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。
		堤防 用地 (本次公 展新增 範圍)	河川區 (本次公 展新增 範圍)	1.15 (本次公 展新增 範圍)		

備註：1.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。

2.實際變更範圍詳計畫圖所示。

3.全案業經 107 年 7 月 17 日內政部都市計畫委員會第 926 次會議審定，本次僅就超出原公開展覽範圍辦理第二次公開展覽。

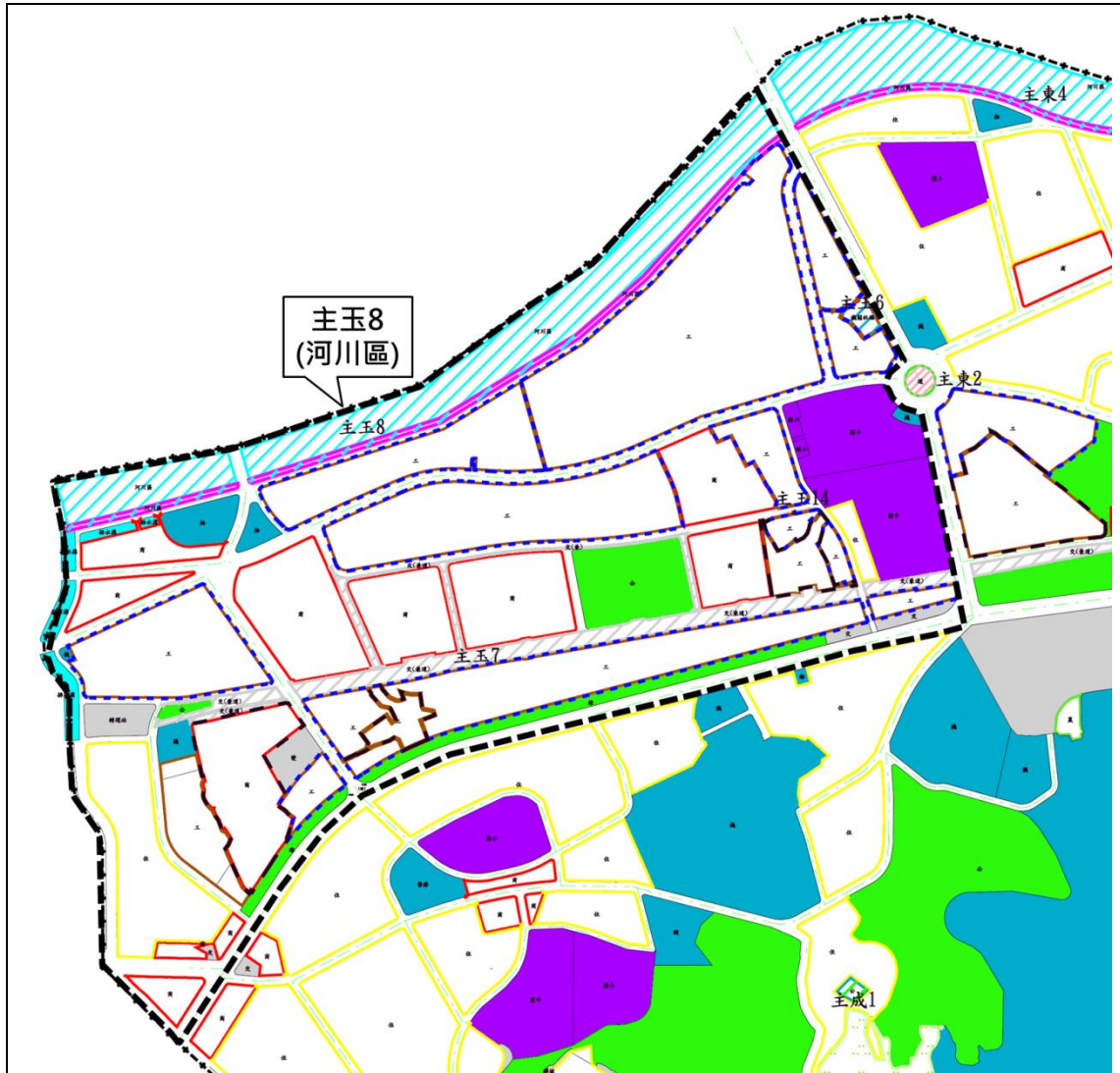


圖 1 玉成生活圈變更主要計畫位置示意圖
(第二次公開展覽版本)

二、東新生活圈

表 2 東新生活圈變更主要計畫內容彙整表

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
主東 4	基隆河 (向陽 路至興 華路)	行水區 (原公展 範圍)	河川區 (原公展 範圍)	10.28 (原公展 範圍)	1.依經濟部、內政部 92年12月26日經水 字第09202616140號 及台內營字第 0920091568號會銜 函頒「河川及區域排 水流經都市計畫區之 使用分區劃定原則」 地理形勢自然形成之 河川流經都市計畫區 者，統一劃定名稱為 「河川區」；原非河道 經都市計畫設置成為 河道之公共設施用地 劃定為「河道用地」。 至於都市計畫「河川 區」範圍境界線認定 原則，應依本署 93 年 1 月 13 日經水字 第 09302600470 號函 釋以「河川區域」為 其範圍辦理。 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。
		堤防 用地 (本次公 展新增 範圍)	河川區 (本次公 展新增 範圍)	1.04 (本次公 展新增 範圍)		

表 2 東新生活圈變更主要計畫內容彙整表

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
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(特)	4.46	<p>1. 依據南港輪胎公司 107 年 5 月 22 日陳情意見，建議於領取建造執照之日起 9 年內完工，經檢視本府 101 年公告鐵路地下化沿線土地工業區暫予保留案已無階段性工程期限之要求，考量簡化行政程序，因此參採陳情人之建議，刪除主要計畫階段性工程進度之規定，但仍應維持於建造執照核定之日起 9 年內全部完成之規定。</p> <p>2. 至依據本次修訂內容與原 98 年主要計畫內容協議書不一致情形者，應由申請人與臺北市政府重新簽訂協議書。</p> <p>3. 依據南港輪胎公司 107 年 5 月 22 日陳情意見，建議刪除主要計畫供住宅使用容積樓地板面積比例不得超過本案總樓地板面積百分之 30 之規定，並考量南港通檢細部計畫已將商業產業軸帶 10 處</p>	<p>1. 修正 98 年原主要計畫：「捌、一、2. 本計畫區內特定專用區之建設與工程應於建築執照核定起 5 年內進度達 50%，7 年內應達 75%，9 年內應全部完成，並納入協議書內規定。……。」為「本計畫區內特定專用區之建設與工程應於建造執照核定之日起 9 年內全部完成，並納入協議書內規定。……。」。</p> <p>2. 修正 98 年原主要計畫：「柒、一、(二)3. 本計畫特定專用區應以發展商業及支援</p>

表 2 東新生活圈變更主要計畫內容彙整表

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
					基地作住宅使用容積樓地板面積比例上限提高至 50%，並經本市都委會 106 年 8 月 17 日第 714 次大會審議通過，且因內政部都委會第 3 次專案小組建議刪除主要計畫住宅比例不得大於 30% 之規定，並於細部計畫自行斟酌核處。故本府依據市都委會決議並參採部都委專案小組建議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。	性服務業為主體，作住宅使用部分則不得超過總樓地板面 30 %，……。」為「本計畫特定專用區應以發展商業及支援性服務業為主體。」。

備註：1.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。

2.實際變更範圍詳計畫圖所示。

3.全案業經 107 年 7 月 17 日內政部都市計畫委員會第 926 次會議審定，本次僅就超出原公開展覽範圍辦理第二次公開展覽。



圖 2 東新生活圈變更位置示意圖
(第二次公開展覽版本)

三、經貿生活圈

表 3 經貿生活圈變更主要計畫內容彙整表

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
主經 5	基隆河(興 華路至經 貿二路)	行水區 (原公展 範圍)	河川區 (原公展 範圍)	4.31 (原公展 範圍)	1.依經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日經水字 第 09202616140 號及 台 內 營 字 第 0920091568 號會銜函 頒「河川及區域排水 流經都市計畫區之使 用分區劃定原則」地 理形勢自然形成之河 川流經都市計畫區 者，統一劃定名稱為 「河川區」；原非河道 經都市計畫設置成為 河道之公共設施用地 劃定為「河道用地」。 至於都市計畫「河川 區」範圍境界線認定 原則，應依本署 93 年 1 月 13 日經水字第 09302600470 號函釋 以「河川區域」為其 範圍辦理。 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。
		堤防 用地 (本次公 展新增 範圍)	河川區 (本次公 展新增 範圍)	2.26 (本次公 展新增 範圍)		

- 備註：1.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。
2.實際變更範圍詳計畫圖所示。
3.全案業經 107 年 7 月 17 日內政部都市計畫委員會第 926 次會議審定，本次僅就超出原公開展覽範圍辦理第二次公開展覽。

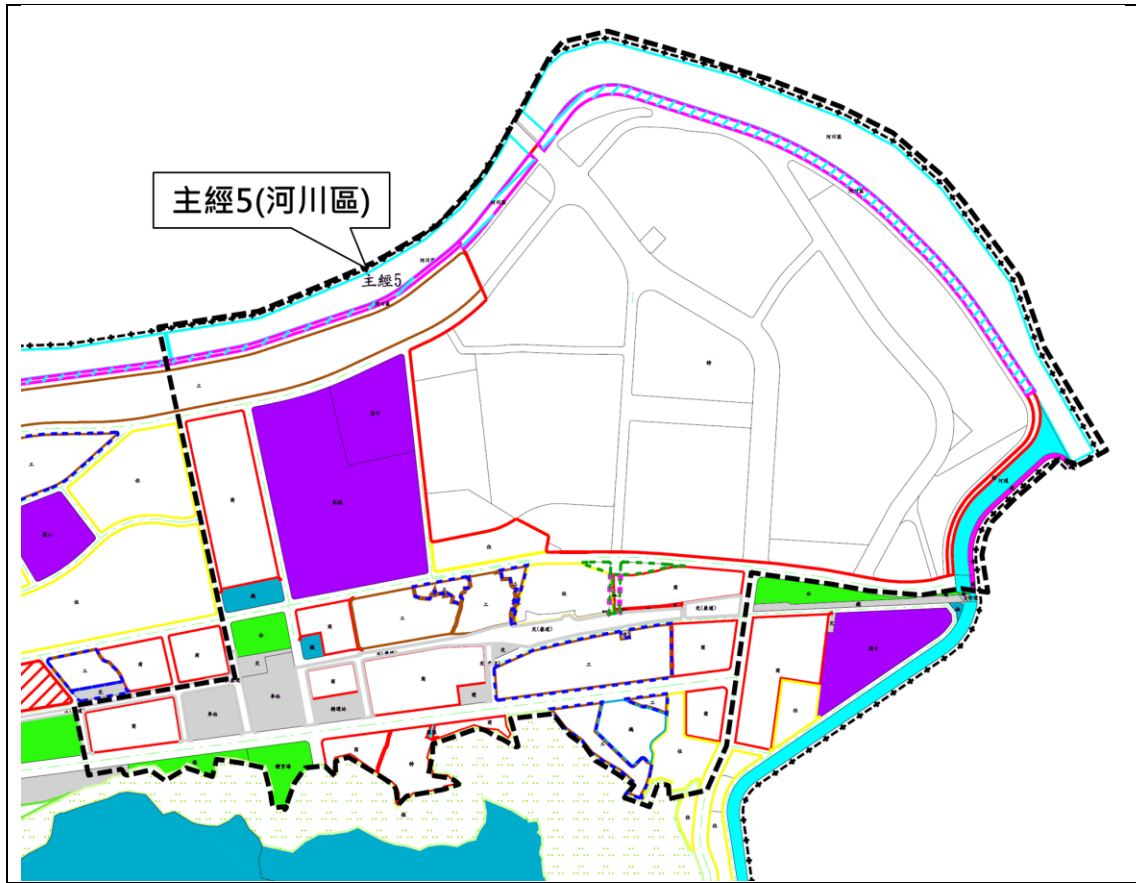


圖 3 經貿生活圈變更位置示意圖
(第二次公開展覽版本)

四、中研生活圈

表 4 中研生活圈變更計畫內容彙整表

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
主研 2 (本次 公展 新增 範圍)	臺北市 軍人以 墓南、 研院路 三段以 北公車 調度站 使用之 機關用 地	機關用 地(供 公車調 度站、 重度殘 障訓練 安置機 構及精 神病院 等社會 福利設 施使用)	機關用 地(供 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化通盤檢討作業時參酌社會局意見調整修正。 2.另一目的事業主管機關交通局則考量通車停車空間難覓，建議做為公車停車使用。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。	--

備註：1.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。

2.實際變更範圍詳計畫圖所示。

3.全案業經107年7月17日內政部都市計畫委員會第926次會議審定，本次僅就超出原公開展覽範圍辦理第二次公開展覽。

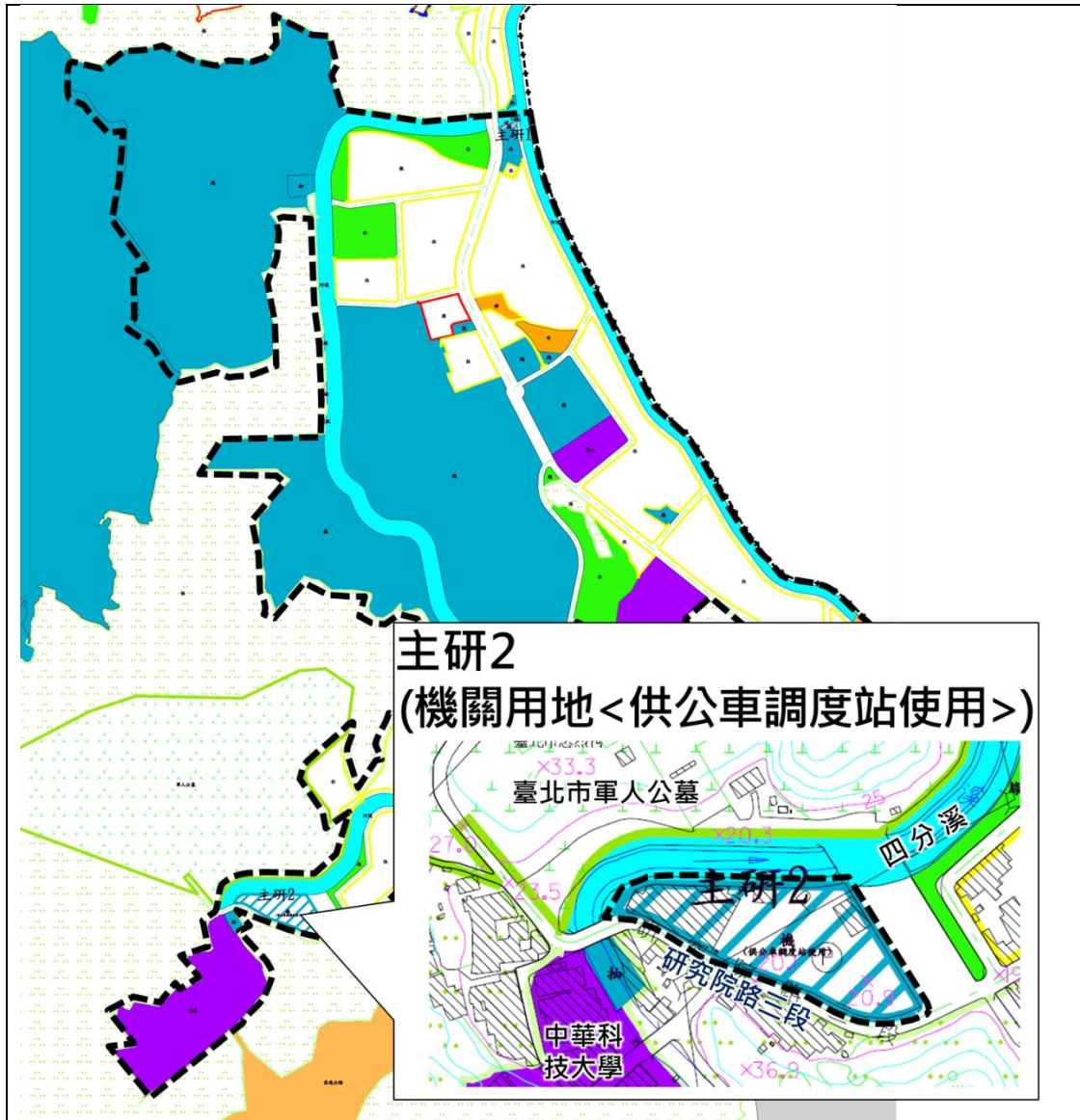


圖 4 中研生活圈變更位置示意圖
(第二次公開展覽版本)

五、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，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。暫予保留範圍(一)詳表 5 及圖 5 所示。

表 5 暫予保留地區(一)原則同意變更工業區為特定專用區整理表

名稱	原變更編號	變更 前 分區	面積(m ²)	變更 後 分區	面積 (m ²)	變更理由 及變更條件
暫予保留地區 (一)	主玉 1 (原公展範圍)	工業區	4.20 (原公展範圍)	特定專用區 (本次公展新增範圍)	14.38	1.依據土地使用現況調查及全市工業區規劃構想，本計畫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策略地區，及本次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。
	主玉 2 (原公展範圍)		0.74 (原公展範圍)			
	主玉 3 (原公展範圍)		8.71 (原公展範圍)			
	主玉 4 (原公展範圍)		0.73 (原公展範圍)			
	主玉 9 (本次公展新增範圍)		4.12 (本次公展新增範圍)		45.35	
	主玉 10 (本次公展新增範圍)		18.03 (本次公展新增範圍)			
	主玉 11 (本次公展新增範圍)		8.23 (本次公展新增範圍)			
	主玉 12 (本次公展新增範圍)		1.55 (本次公展新增範圍)			
	主玉 13 (本次公展新增範圍)		0.67 (本次公展新增範圍)			
	主玉 15 (本次公展新增範圍)		0.01 (本次公展新增範圍)			

表 5 暫予保留地區(一)原則同意變更工業區為特定專用區整理表

名稱	原變更編號	變更 前 分區	面積(m ²)	變更 後 分區	面積 (m ²)	變更理由 及變更條件
	主東 1 (本次公展 新增範圍)	交通 用地	0.24 (本次公展 新增範圍)			2.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，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。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。
	主東 5 (本次公展 新增範圍)	工業 區	3.25 (本次公展 新增範圍)			
	主東 6 (本次公展 新增範圍)		2.91 (本次公展 新增範圍)			
	主東 7 (本次公展 新增範圍)		0.91 (本次公展 新增範圍)			
	主經 6 (本次公展 新增範圍)		0.77 (本次公展 新增範圍)			
	主經 7 (本次公展 新增範圍)		3.60 (本次公展 新增範圍)			
	主經 8 (本次公展 新增範圍)		1.06 (本次公展 新增範圍)			

備註：1.本計畫變更後各使用分區面積應依公告實施後之計畫圖實地分割測量為準。

2.全案業經 107 年 7 月 17 日內政部都市計畫委員會第 926 次會議審定，本次僅就超出原公開展覽範圍辦理第二次公開展覽

1.公賣局瓶蓋工廠 DRJ 西側交通用地(原變更編號主東 1)原屬工業區，前因配合本府捷運系統南港線工程變更為交通用地，經捷運工程局表示已無使用需求，且符合前開變更理由及條件，原則同意變更交通用地為特定專用區，得依前開變更條件辦理變更。

2.特定專用區開發方式、類型與回饋機制

(1) 開發方式

未來變更工業區為特定專用區之土地應以都市更新方式開發。如以「都市危險及老舊建築物加速重建條例」或「臺北市政府辦理高氯離子混凝土建築物善後處理準則」等其他方式申請重建或改建之建築基地，則應依原土地使用分區規定辦理，不得適用特定專用區之規定。

(2) 開發類型與回饋機制

A.特定專用區內認屬為第一類老舊聚落之土地，未來作住宅使用得免予回饋。其老舊聚落認定標準及回饋規定應於通案細部計畫載明。

B.特定專用區內非屬第一類老舊聚落之土地，未來仍應作工業或目的事業主管機關認屬之產業使用；如作住宅或商業使用等非工業區允許使用者，則應參照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之下列回饋原則另案辦理變更細部計畫及簽定協議書。

(A) 非老舊聚落作住宅使用應回饋 37%之土地或等值樓地板面積或代金。

(B)非老舊聚落作商業使用應回饋 40.5%之土地或等值樓地板面積或代金。

(3) 特定專用區之強度、土地使用、更新單元等於通案細部計畫內明訂作為個案擬定細部計畫之指導原則。

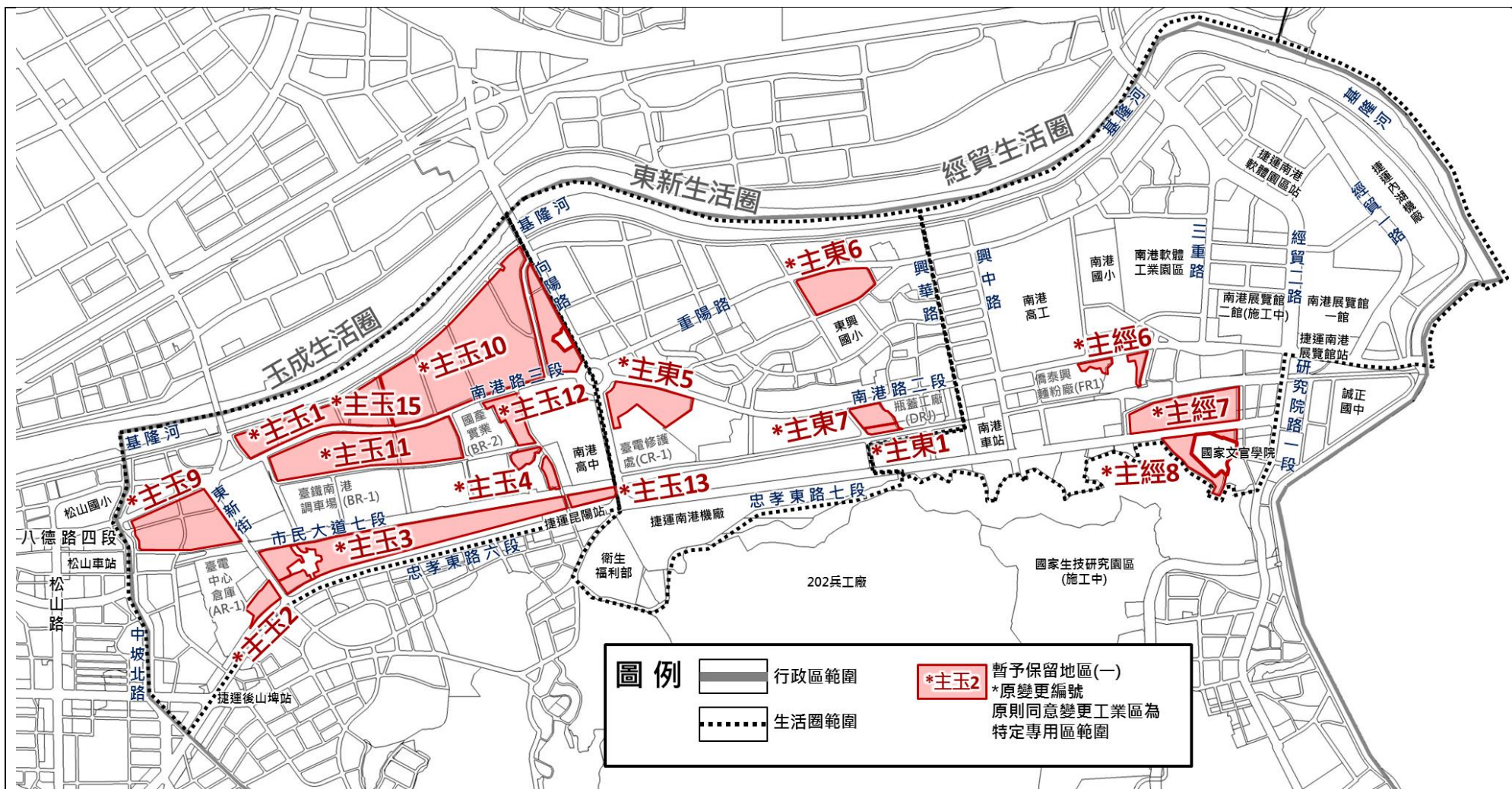


圖 5 暫予保留地區(一)原則同意變更工業區為特定專用區位置示意圖
(第二次公開展覽版本)

(二) 原則同意變更道路用地為住宅區與商業區以及住宅區與商業區變更為道路用地，但應依下列規定辦理，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，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。暫予保留範圍(二)詳表 6 及圖 6 所示。

表 6 暫予保留地區(二)原則同意變更道路用地為住宅區及商業區整理表

名稱	原變更編號	變更前分區	面積(m ²)	變更後分區	面積(m ²)	變更理由及變更條件
暫予保留地區(二)	主經 1	道路用地 (原公展範圍)	0.07 (原公展範圍)	住宅區 (原公展範圍)	0.07 (原公展範圍)	<p>1.變更理由</p> <p>(1)為疏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，列為暫予保留地區，原則同意變更道路用地為住宅區與商業區以及住宅區與商業區變更為道路用地。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>
	主經 2	道路用地 (原公展範圍)	0.22 (原公展範圍)	商業區 (原公展範圍)	0.22 (原公展範圍)	
	主經 6	住宅區 (本次公展新增範圍)	0.06 (本次公展新增範圍)	道路用地 (本次公展新增範圍)	0.06 (本次公展新增範圍)	
	主經 7	商業區 (本次公展新增範圍)	0.10 (本次公展新增範圍)	道路用地 (本次公展新增範圍)	0.10 (本次公展新增範圍)	

表 6 暫予保留地區(二)原則同意變更道路用地為住宅區及商業區整理表

名稱	原變更編號	變更前分區	面積(m ²)	變更後分區	面積(m ²)	變更理由及變更條件
						<p>2.變更條件</p> <p>(1)以等面積新劃設南北向主要計畫道路用地為原則，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並同辦理，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。</p> <p>(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。</p>

備註：1.本計畫變更後各使用分區面積應依公告實施後之計畫圖實地分割測量為準。

2.全案業經 107 年 7 月 17 日內政部都市計畫委員會第 926 次會議審定，本次僅就超出原公開展覽範圍辦理第二次公開展覽。

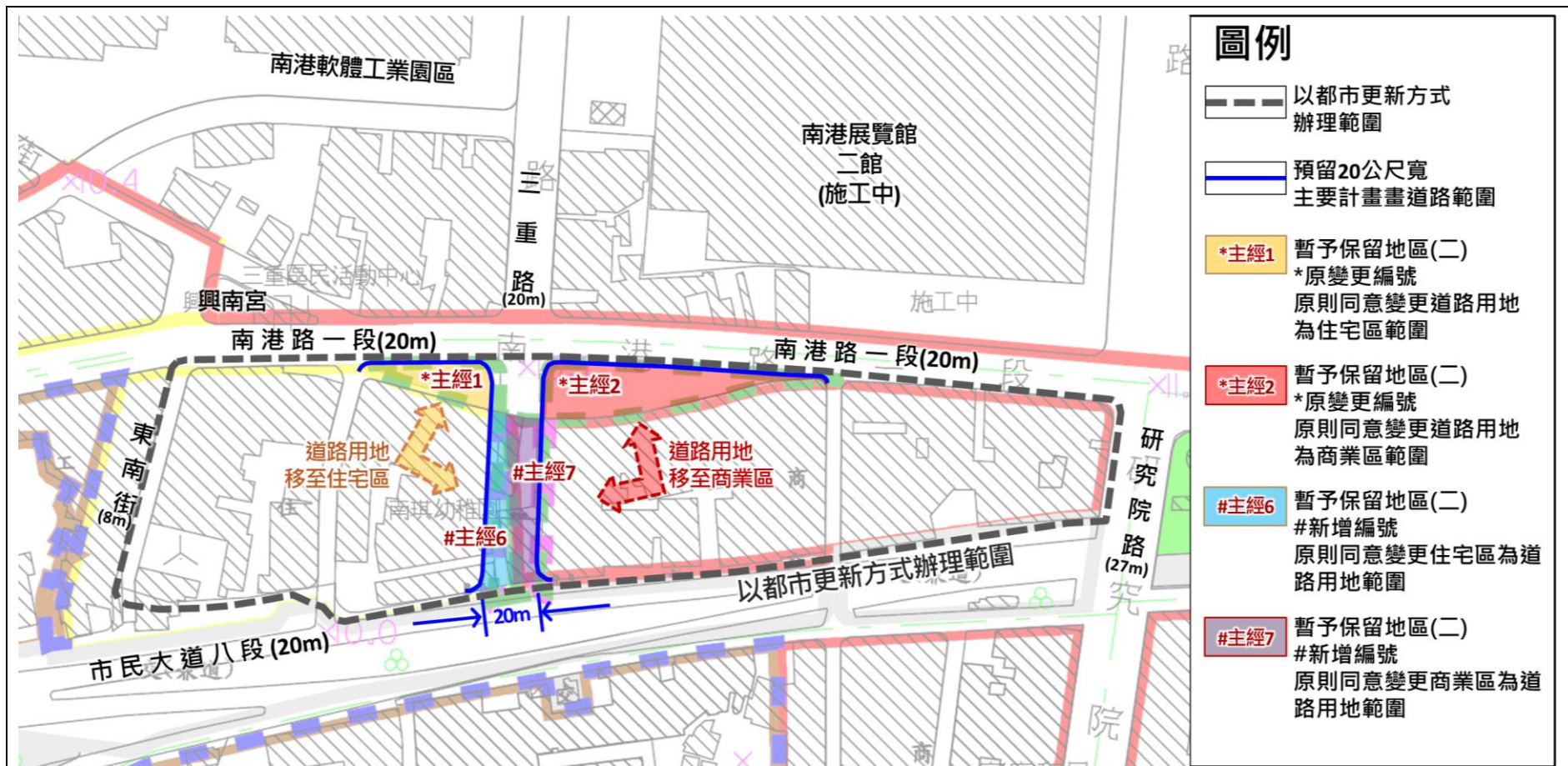


圖 6 暫予保留地區(二)
原則同意變更道路用地為住宅區與商業區以及住宅區與商業區變更為道路用地位置示意圖
(第二次公開展覽版本)

參、內政部都市計畫委員會審議情形

- 一、本案依前項臺北市都市計畫委員會決議內容修正後報請內政部核定，案經內政部都市計畫委員會 106 年 10 月 19 日召開第一次專案小組聽取簡報會議，出席委員初步建議意見如下：

本案建議除下列各點外，其餘准照臺北市政府核議意見通過，並請該府依照修正，檢送修正計畫書 10 份(修正內容請劃線)、計畫圖 2 份及處理情形對照表(註明修正頁次及簡要說明)到署後，再召開專案小組會議。必要時，擇期赴現場勘查。出席或未出席委員對於本專案小組初步建議意見，如有修正意見，請於文到 7 日內送回本署彙整處理，以資周延。

(一) 發展定位：

本案擬以車站中心、軟體中心、文創中心、會展中心及生技中心等 5 大中心為發展定位，有關土地使用、交通運輸、韌性城市及都市防災等規劃，應以該 5 大中心為主軸，重新檢討修正，並請補充相關數據分析及如何具體落實於都市計畫。

(二) 人口分析：

1. 全臺北市計畫人口、現況人口及國發會未來預估之臺北市人口，各項人口數是否有所差距，應如何因應處理，請市府補充相關說明。另外，全市計畫人口與南港區發展之關聯性等，請補充說明。
2. 本案原計畫人口(約 16 萬 8 千人)與現況人口(約 12 萬 2 千人)仍有差距，惟本案擬將計畫人口調升至 20 萬人，本計畫區如何引進人口或是否應適當調降計畫人口，請補充相關論述及說明，以作為檢討規劃各類公共設施用地之重要參據，並請納入計畫書敘明。此外，計畫人口如有變更，請於變更計畫內容章節增列變更內容。
3. 南港區老年人口增加速度大於人口成長速度，本通盤檢討應針對人口老化現象，再作詳細規劃。

(三) 土地使用：

- 1.本案擬變更為特定專用區部分，其功能定位應與當地發展作密切結合。
- 2.有關韌性城市、都市防災規劃與土地使用之關聯性，以及如何落實於都市計畫等，請補充敘明。
- 3.因應極端氣候及南港區已列管之 5 條土石流，請加強都市防災相關規劃，以減輕災害之影響。
- 4.有關歷史資源之保存維護，通常與都市更新產生衝突，請預先妥善規劃。
- 5.國家生技產業發展狀況及其腹地是否足夠，攸關南港地區之發展，請補充相關說明。

(四) 交通分析：

- 1.有關南港區到內湖區、汐止地區及基隆地區之區域交通路網規劃情形，以及可否透過交通運輸動線之調整，減少交通壅塞之情形發生，請補充說明。
- 2.本案通盤檢討前後道路交通服務水準、停車空間供需情形及改善措施，請一併補充說明。

(五) 其他計畫書應修正事項：

- 1.有關「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第五、六條規定，項目(如自然生態環境、都市災害、人口、建築、公共設施容受力、交通運輸等)，請於計畫書分章節逐項說明其詳細內容，據以研擬發展課題與對策，讓計畫書較具完整性。
- 2.有關人口與產業基礎分析資料，請更新至最新年度。
- 3.本計畫區內各類土地使用分區及公共設施用地之開發率、各類公共設施用地之服務水準，以及公園、體育場所、綠地、廣場與兒童遊樂場等 5 項公共設施用地是否符合都市計畫法第四十五條規定比例等，請補充說明。公共設施用地如有不足，請研提具體改善措施。

- 4.本案土地使用檢討原則請配合變更計畫內容，作適當之修正。
- 5.本案請就「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」有關規定(詳附件)，依附件檢核表格式說明其處理情形，相關內容如尚未納入計畫書敘明者，請補充敘明。
- 6.計畫書第 125 頁，有關「本主要計畫通盤檢討案變更工業區為特定專用區之土地，原屬本府 90 年 9 月 28 日府都二字第 9010582400 號公告『修訂臺北市南港區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案』暫予保留部分，包含編號 I-2(主玉 2)、I-4(主玉 3)、I-5(主東 5)、I-7(主東 1、主東 7)、I-8-2(主東 6)、I-9(主經 6)、I-10(主經 7)、I-11(主經 8)等範圍，仍得依上開 90 年通盤檢討案內政部都委會決議辦理。」乙節，請將各變更內容及當時本會決議，納入計畫書敘明。另外，本次都市計畫通盤檢討後，上開各變更內容與本通盤檢討案內變更計畫內容產生不一致之情形，致使同一土地之新計畫內容有兩種土地使用分區及不同規定，請市府重新檢討修正相關計畫內容。
- 7.計畫書所附臺北市都市計畫委員會公民或團體所提意見綜理表，非主要計畫書必要文件，請予以刪除。如有需要，請於相關網站公開，並於細部計畫書敘明。
- 8.市府於本次會議中之簡報資料較為豐富，請補充納入計畫書敘明。

(六) 變更計畫內容：詳附表，其中擬變更工業區為特定專用區部分，請依下列各點辦理後，下次會議繼續聽取簡報。

- 1.本會 102 年 7 月 30 日第 808 次會議附帶決議：有關「變更三重都市計畫(部分工業區為住宅區、公園用地、道路用地)(二重埔段中興小段 148 地號等 11 筆土地)案」審議時，相關委員所提「地區產業政策、工業區變更之定位、目標、方向、轉型策略；整體發展(區域性及小區域)之構想及劃設原則；個別開發之實質內涵(包括社區鄰里關係、交通、動線、如何帶動後期開發及期程...)；變更分區用途、功能、使用強度；道路退縮、人行空間、植栽綠化、防災、救災、景觀、公共設施及開放空間之留設；變更

後經濟效益評估；變更工業區之替代策略等研提具體工業區變更通則或方案」之附帶決議，請臺北市政府參考其他縣市相關案例，研擬臺北市都市發展暨工業區變更策略，並修正計畫書相關內容。

- 2.本會 102 年 7 月 30 日第 808 次會議附帶決議內容，請列表逐項補充說明，並納入計畫書說明。
- 3.各變更編號內容請依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」有關規定，補充處理情形對照表及相關資料。各編號變更內容如符合上開審議規範第 12 點規定特殊情形，得經都市計畫委員會就實際情形審決者，請詳細說明其發展現況及符合特殊情形之理由。

(七) 逕向本部陳情意見：

請市政府針對公民或團體陳情意見研提研析意見後，下次會議繼續聽取簡報。

(八) 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，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第 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.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，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。

二、本案經提內政部都市計畫委員會 107 年 1 月 16 日召開第二次專案小組聽取簡報會議，出席委員新增建議意見如下：

(五) 臺北市都市發展暨工業區檢討變更策略出席委員初步建議意見：

本會 102 年 7 月 30 日第 808 次會議附帶決議：有關「變更三重都市計畫(部分工業區為住宅區、公園用地、道路用地)(二重埔段中興小段 148 地號等 11 筆土地)案」審議時，相關委員所提「地區產業政策、工業區變更之定位、目標、方向、轉型策略；整體發展(區域性及小區域)之構想及劃設原則；個別開發之實質內涵(包括社區鄰里關係、交通、動線、如何帶動後期開發及期程…)；變更分區用途、功能、使用強度；道路退縮、人行空間、植栽綠化、防災、救災、景觀、公共設施及開放空間之留設；變更後經濟效益評估；變更工業區之替代策略等研提具體工業區變更通則或方案」之附帶決議，經臺北市政府參考其他縣市相關案例，以 107 年 1 月 4 日府授都規字第 10641692500 號函送臺北市都市發展暨工業區檢討變更策略通過，建議除下列各點外，其餘準照市府核議意見通過，並請市府依照修正後，檢送變更策略 32 份及處理情形對照表(註明修正頁次及簡要說明)到署後，得先行提請委員會議報告。

1. 有關臺北市全市工業區之供給與需求情形，請參考全國區域計畫，從整體工業區分派角度，檢討全市工業區之供給與需求，作為工業區變更之依據。
2. 臺北市都市空間發展構想與產業發展之關係，請補充說明，並以示意圖表示。
3. 有關臺北市都市計畫工業區經市府整體考量後，短期內必須調整變更或確定維持之工業區，請以示意圖明確表示之。此外，請市府針對檢討後應維持及應變更之工業區，所衍生之公共設施需求，再行檢討。
4. 臺北市目前工業區發展問題(如交通影響、產業關聯性、工業污染、農業區違規使用等)及其解決對策，請補充說明。

- 5.有關具有歷史保存價值之工業遺址，是否會影響臺北市產業發展及如何因應，請補充說明。
- 6.臺北市工業區現況目前多為二級產業發展，如何達到產業轉型之計畫目標及其實施策略，請補充說明。
- 7.臺北市現有工業區或產業用地繼續供原有產業升級之作法，請補充說明。
- 8.有關經濟部工業局提供書面意見請一併回應。
 - (1) 依開會通知單所附之附件「臺北市都市發展暨工業區檢討變更策略」內容，該案仍未由臺北市都委會審定，建議應由臺北市都委會審核同意後，再依本策略執行通盤檢討工業區變更。
 - (2) 本案部分乙種工業區預計變更為特定專用區，土地使用管制雖於細部計畫內規定，但仍建議於主要計畫說明預計引進產業種類。

三、本案經提內政部都市計畫委員會 107 年 4 月 18 日召開第三次專案小組聽取簡報會議，出席委員初步建議意見如下：

案經臺北市政府依歷次專案小組會議建議意見，以 107 年 4 月 3 日府都規字第 10732738700 號函送修正計畫書、圖及處理情形(如附件)，建議除下列各點外，其餘准照臺北市政府上開修正計畫書、圖通過，並請該府依照修正後，檢送修正計畫書 32 份(修正內容請劃線)、計畫圖 2 份及處理情形對照表(註明修正頁次及簡要說明)到署，再提委員會議討論。出席或未出席委員對於本專案小組初步建議意見，如有修正意見，請於文到 7 日內送回本署彙整處理，以資周延。

(一) 計畫書再修正內容：

1. 本案現況人口(約 12 萬 2 千人)與原計畫人口(約 16 萬 8 千人)仍有差距，且考量臺灣地區人口發展趨勢，建議維持原計畫人口。後續相關重大建設計畫推動後，如確有增加計畫人口之必要者，再於下次通盤檢討時修正。
2. 本案請依臺北市都市發展暨工業區檢討變更策略，修正計畫書相關內容。
3. 有關臺北市政府 90 年 9 月 28 日發布實施之「修訂臺北市南港區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」內之暫予保留案件，既經臺北市政府於本通盤檢討案內重新檢討，並已納入變更計畫內容，後續不宜再以上開 90 年通盤檢討案內暫予保留案件提出申請，請納入計畫書敘明。
4. 計畫書第 190 頁，有關變更工業區為特定專用區之土地，得依相關規定再變更為商業區或住宅區之相關說明，因與變更計畫內容不一致，建議予以刪除。

(二) 變更計畫內容：詳附表一，其中擬變更工業區為特定專用區部分，請依下列各點修正計畫內容：

1. 各編號變更內容性質相同，請整合為同一個編號，如符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 12 點規定特殊情形，得經都市計畫委員會就實際情形審決者，請詳細說明其發展現況及符合特殊情形之理由。

2.本案擬以都市更新方式開發，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、市府於細部計畫劃設之更新單元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、圖報由本部逕予核定後實施。

(三) 逕向本部陳情意見：詳附表二。

(四) 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，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第 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.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，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。

四、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)：

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	本會決議
主 東 8	北 部 流 行 音 樂 中 心 北 地 地 基 側 東	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 日第三次專案小組出席委員建議意見修改管制及相關規定，修訂理由詳附件二。	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百分之 50。	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規定之開發期限，請納入計畫書敘明。 二、本案市府同意開發期程由「本計畫區內特定專用區之建設與工程應於建築執照核定起 5 年內進度達 50%，7 年內應達 75%，9 年內應全部完成」修正為「本計畫區內特定專用區之建設與工程，應於領取建造執照之日起 9 年內完工」1 節，請將修正前後內容以修正開發期程之實質由，納入計畫

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	本會決議
							<p>書敘明。</p> <p>三、本案住宅使用比例擬改於細部計畫規定之實質理由，請於計畫書敘明。</p> <p>四、有關管制及相關規定一欄第 2 點「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百分之 50」乙節，與本會專案小組建議不合，請予以刪除。</p> <p>五、本案如需重新簽訂協議書者，請市府於細部計畫檢討時一併處理。</p>
新增 主研 2	臺北市 北軍公 人墓以 南、研 究院以 北關地 機用	機關用 地(供公 車調度 站、重 殘障訓 練安置 機構及 精神病 院等社 會福利 使用)	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	--	照案通過。

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	本會決議
					<p>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)。</p> <p>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。</p>		
主 玉 8	基 隆 河 (向 陽 路 以 西)	行水區	河川區	9.77	<p>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」。</p> <p>2.另依據本府工務局水利工程處 107</p>	依相關法令規定辦理。	照案通過。
		堤防用地	河川區	1.15			

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	本會決議
					年 6 月 20 日查復結果新增堤防用地變更為河川區範圍。		
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	1.04			
主 經 5	基 隆 河 (興 華 路 至 經 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』	依相關法令規定辦理。	照案通過。
		堤防用地	河川區	2.26			

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	本會決議
					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。		

(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：

陳情 編號	陳情人及陳情事項	臺北市府研析意見	本會決議
1	<p>關永煌 107 年 6 月 8 日陳情事項如下：</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>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。</p> <p>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</p>	<p>本案涉及細部計畫內容，請市府本於職權自行核處。</p>

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
	<p>港)-0038』、『064-(南港)-0048』、『065-(南港)-0052』、『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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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，因此本案土地地主要求保有回饋30%土地之容積是合情合理之求。</p>	<p>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計畫層級之規定，故本陳情意見建議不予採納。</p>	
2	<p>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：</p> <p>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</p>	<p>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。</p> <p>2.本件係陳情人請本府將陳情意見納入南港區第二次通</p>	<p>併變更主要計畫內容彙整表編號主東8。</p>

陳情編號	陳情人及陳情事項	臺北市府研析意見	本會決議
	<p>變更住宅使用比例及開發時程限制辦理。</p> <p>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。</p> <p>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，賡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。</p> <p>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)。</p>	<p>盤檢討案辦理。</p> <p>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，且南港通盤檢討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。</p> <p>4.另有關陳情人主張開發期程除保留 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。</p> <p>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</p>	

陳情編號	陳情人及陳情事項	臺北市府研析意見	本會決議
		定日起.....，9年內應全部完成。.....。」，併予證明。	
3	<p>陳金賜 106 年 10 月 31 日陳情書(立法委員李彥秀 106 年 11 月 6 日交辦案件)，及 107 年 4 月 20 日陳情書(臺北市議員高嘉瑜交辦案件)(本府收文日 107 年 5 月 29 日)陳情事項如下：</p> <p>一、陳情請求 請高議員嘉瑜轉交臺北市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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(三)請臺北市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</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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：</p> <p>(1)配合各項重大建設。</p> <p>(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 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。」。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>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。</p>

陳情編號	陳情人及陳情事項	臺北市府研析意見	本會決議
	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。	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。	

(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。

臺北市政府 都市發展局
業務主管
承辦人員

繪圖員
校對者