

編號：P092038

臺北市府 公告

發文日期：中華民國九十二年十一月五日

發文字號：府都二字第09224840700號

附件：書圖一份

主 旨：核定公告本市都市計畫「變更臺北市南港區中南段二小段383等地號第三種住宅區、公園用地為道路用地及第三種住宅區計畫案」計畫書圖，並自民國九十二年十一月六日零時起生效。

依 據：

- 一、臺北市都市計畫委員會九十二年十月六日北市畫會一字第0九二三0二五四二00號函。
- 二、都市計畫法第二十三條。

公告事項：詳如都市計畫書圖。

市長 馬英九 公假

臺北市都市計畫書

變更臺北市南港區中南段二小段383等地號第三種住宅區、公園用地為道路用地
及第三種住宅區計畫案

臺北市政府

九十二年十一月五日府都二字第0九二
二四八四〇七〇〇號公告

臺北市都市計畫書

案 名：變更臺北市南港區中南段二小段 383 等地號第三種住宅區、公園用地為道路
用地及第三種住宅區計畫案

申請單位：臺北市政府

計畫範圍：詳計畫示意圖

類 別：變更

法令依據：都市計畫法第廿七條第一項第四款辦理

詳細說明：

壹、計畫緣起

本計畫範圍位於南港區研究院路二段 88 巷附近地區，於 80.4.16 公告實施之「修訂南港區中央研究院暨凌雲五村附近地區細部計畫(第二次通盤檢討)案」內變更機關用地為住宅區及公園用地，依都市計畫書規定應以市地重劃、整體開發方式辦理，土地所有權人並應提供 20% 公共設施用地負擔。該地區居民鑑於本計畫區原係配合中央研究院為建院所需而劃設之機關用地，該院於徵收附近土地後，經檢討不需使用，並同意作住宅使用。因本基地多屬早年合法建築，受都市計畫之限制，難以整合開發，土地所有權人建議不應再提

供相關土地負擔，故積極陳情降低本案計畫範圍內公共設施負擔比例並納入都市更新地區，俾提昇整體開發意願，創造優良都市景觀。經本府多次邀集相關單位研商，並與當地里長及地區居民溝通後，考量本計畫區如予略調降公園面積，但增加道路用地之劃設，維持公共設施服務水準仍高於全市及部頒標準，則應有利地區改建及提昇整體環境品質，並以調降市地重劃公共設施用地比例及都市更新併行方式處理，爰辦理本次變更案。

貳、原都市計畫發布情形及發展狀況分析

原計畫案名	發布實施日期文號
擬訂南港、內湖兩地區主要計畫案	58.8.22(五八)府工二字第4410號
擬訂南港區中央研究院附近地區細部計畫案	61.11.18 府工二字第 59349 號
擬(修)訂南港區中央研究院暨凌雲五村附近地區細部計畫(通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案	73.5.28 府工二字第 18526 號
修訂南港區中央研究院暨凌雲五村附近地區細部計畫(第二次通盤檢討)案	80.4.16 府工二字第 80017542 號

一、歷年都市計畫情形：

二、原都市計畫概況：

(一)本計畫範圍原屬民國五十八年公告之「擬訂南港、內湖兩地區主要計畫案」所劃定機關用地，後於民國六十一年公告之「擬訂南港區中央研究院附近地區細部計畫案」中續予規劃為機關用地(中央研究院用地)。民國八十年四月公告「修訂南港區中央研究院暨凌雲五村附近地區細部計畫(第二次通盤檢討)案」中採納當地居民陳情意見，變更南港區中南段二小段383至423地號(不含385地號)機關用地為第三種住宅區及公園用地。

(二)本計畫範圍原變更為第三種住宅區及公園用地部分，原計畫有關開發方式及開放空間規定如左：

- 1、土地開發以市地重劃方式辦理，並以整體開發建築為原則。
- 2、建築高度規定限建七層樓以下，並不得超過廿一公尺。
- 3、如採用綜合設計放寬規定，其最高容積率不得超過原規定之容積率一．二倍。
- 4、法定空地或開放空間應集中留設，並依「台北市建築基地之法定空地實施綠化要點」規定予以綠化。

三、基地現況分析：

(一)計畫位置及範圍：

本計畫範圍係位於南港區研究院二段 88 巷附近地區，西側及南側面臨中央研究院、北側臨消防局舊莊分隊及中研市場等，計畫範圍面積共計約 一．〇五公頃。(不包含 885 地號)

(二) 土地使用分區：

本計畫範圍內之現行都市計畫及使用分區為第三種住宅區(約 0．七五公頃)、公園用地(未開闢)(約 0．三〇公頃)。(詳如圖一、都市計畫示意圖)

(三) 土地使用現況：

本案所在基地目前除沿研究院路二段 88 巷二側二至三層老舊磚造房屋並大多數作為住家使用外，其餘土地則為違章建築或空地。其土地權屬則多數為私有。基地北側則臨消防用地(舊莊分隊)、停車場用地及市場用地(中研市場)等，目前除舊莊分隊正準備興建中，其餘公共設施用地均已闢建完成。

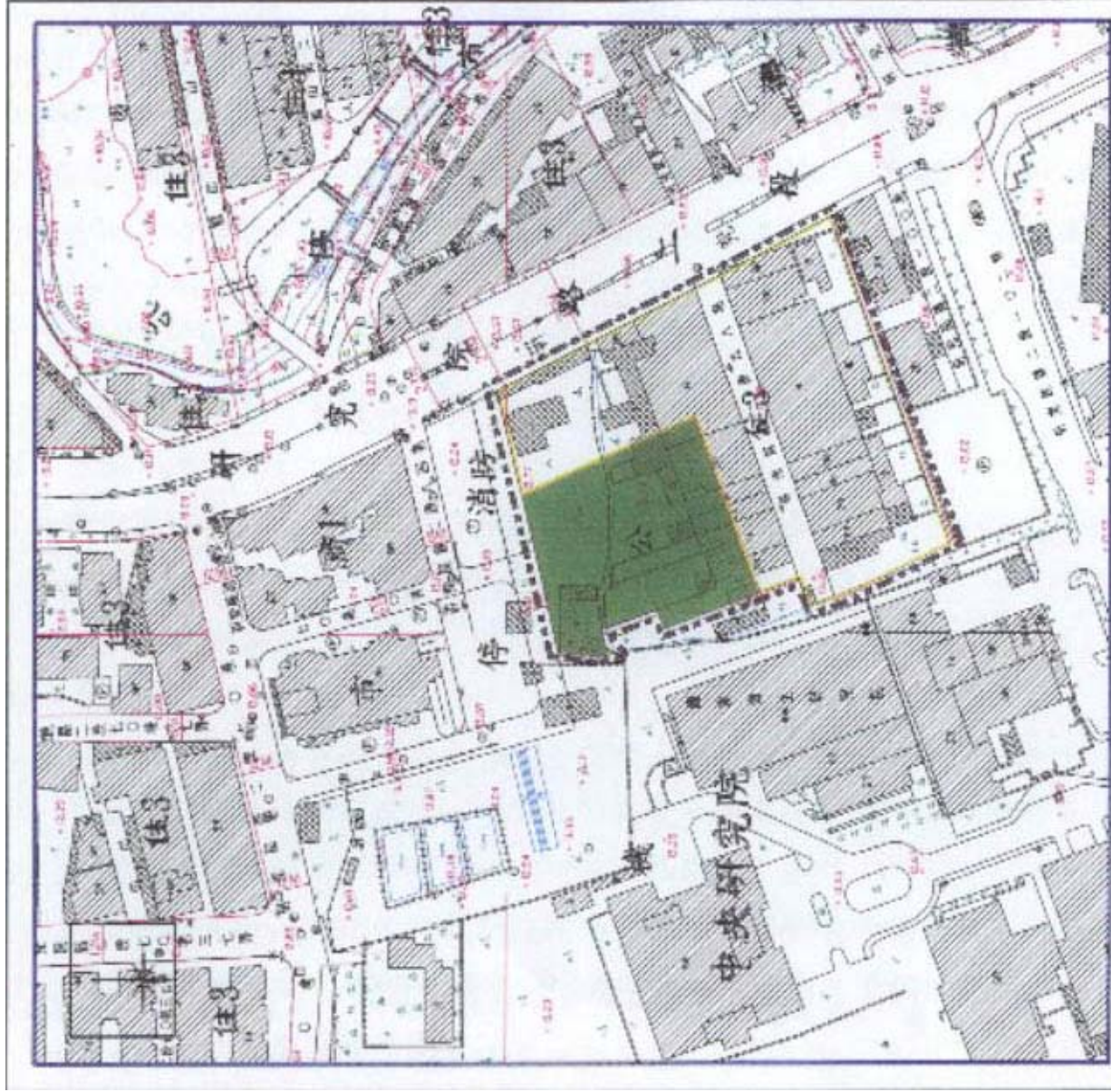


圖 例

--- 細部計畫範圍

住3 第三種住宅區

公 公園用地

比例尺：1/2000

圖一、都市計畫示意圖

(四) 土地權屬分析：

本計畫範圍土地權屬分布，私有土地部分，面積約 0.8 公頃，估計畫區面積 七六.七四%，其餘公有土地部分，面積 0.二五公頃，估計畫區面積 二三.二六%。

參、規劃目標與構想

一、促進地區更新開發，提昇整體環境品質：

本計畫範圍現有房屋多為兩至三層磚造房屋，窳陋老舊而居住環境惡劣，且建物因年代久遠，有傾頹及妨害公共安全之虞，亟需更新以改善附近地區居住景觀及居住品質。經與當地居民及相關單位多次研商後，基於附近地區已有多處公園用地，且其餘公共設施用地經檢討尚敷使用，故允得調降市地重劃公共設施負擔比例，以減輕居民負擔，並劃入都市更新地區，藉由相關獎勵措施，以提昇居民再開發意願，並促進地區發展。

二、創造優美都市景觀、完善整合周邊公共設施及順暢交通動線：

本案之規劃主要以未來建築基地易於規劃利用、出入動順暢為原則，除小型公園用地外，並藉由南北向

六公尺計畫道路之劃設，以順暢基地出入動線及增進居民使用周邊公共設施便易性(市場、停車場等)，且保留該道路兩旁住宅區未來單獨建築與合併更新開發之彈性。此外，原都市計畫規定有關整體開發後留設開放空間之規定，經檢討並不適合本地區發展屬性，且居民意見眾多，整合不易，僅會延宕地區更新開發，對地區再發展並無助益，故建議予以刪除，另訂定都市設計管制要點，以加強本地區建築管理。

肆、變更計畫內容

一、變更計畫情形：

位置	原計畫	新計畫	面積(m ²)	變更理由	備註
中央研究院機關用	第三種住宅區	道路用地	753	一、建築基地易於規劃利用，保留住宅區未來單獨建築與合併更新開發	一、本案變更範圍為南港區中南
		道路用地	347		

地東北角 (研究院 路二段 88巷兩 側)	公園用地	第三種住宅區	1480	<p>發之彈性。</p> <p>一、劃設南北向道路以增進居民使用北側公共設施便易性，且對基地內交通動線順暢有所助益。</p> <p>二、本計畫區當初係配合中央研究院建院所需而劃設之機關用地，該院於徵收附近土地後，經檢討不需使用。因本基地多屬早年合法建築，受都市計畫之限制，難以整合開發，且該地區居民環境日趨惡劣，亟需改建，為加速地區更新，故降低本案計畫範圍公共設施負擔比例並納入都市更新範圍。本計畫案雖降低公園用地之比例，但增加道路之劃設，其服務水準仍高於本市平均水準及內政部頒標準。為利改建以提昇整體環境，故辦理變更。</p>	<p>段二小段883 至423地號(不 包含885地號)</p> <p>，實施範圍以 地籍線為準。</p> <p>一、公共設施用地 範圍詳如計畫 圖所示(含公園 用地及道路用 地)。私有土地 所有權人公共 設施用地負擔 比例以百分之 十五為原則。</p>
-----------------------------------	------	--------	------	--	---

備註：本案變更後各用地之大小、面積、位置及形狀應依計畫圖實地測量分割為準。

二、本計畫地區變更前後土地使用面積分配情形對照表如左：

使用分區	原計畫		新計畫		備註
	面積(m ²)	百分比(%)	面積(m ²)	百分比(%)	

第三種住宅區	七四九〇	七一·四四	八二二七	七八·三七	表列數字僅供對照參考之用，變更後各用地之大小、面積、位置及形狀應依計畫圖實地測量分割為準。
公園用地	二九九五	二八·五六	一一六八	一一·一四	
道路用地	〇	〇	一一〇〇	一〇·四九	
合計	一〇四八五	一〇〇·〇〇	一〇四八五	一〇〇·〇〇	

三、土地使用分區管制：

- (一) 為維護本計畫區良好之居住環境，特訂定都市設計管制要點(如附件二)，以加強實施建築管理，未來本計畫區之開發建築須經「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，始可發照建築。
- (二) 本計畫區之公共設施用地如依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作多目標使用，僅得於地下作停車場使用，並應與北側停車場用地地下層合併規劃興建。
- (三) 本計畫區不適用臺北市建築物增設室內公共停車空間鼓勵要點及綜合設計放寬相關規定。另為利整體建築設計，原計畫規定之高度限制並予取消，回歸本市土地使用分區管制規則辦理。
- (四) 除本計畫說明書規定外，其餘均依「臺北市土地使用分區管制規則」及相關法令規定辦理。

四、開發方式：

本計畫區土地開發以市地重劃方式辦理，而為提昇居民開發意願，加速改善該地區之環境品質，將本計畫區劃定為都市更新地區，區內土地及合法建物所有權人於市地重劃完成後得依都市更新條例暨其相關法令規定申辦更新事業，並得享有容積獎勵及賦稅減免等優惠。

肆、事業及財務計畫：

本計畫案之事業及財務計畫詳如附表所示。

伍、其他：

一、本案道路截角，除計畫圖另有標示及說明者外，悉依本市道路截角標準表採圓弧截角辦理。

二、本計畫案在維持公共設施用地負擔比例為十五%及道路用地面積、區位維持原公展計畫之原則下，將三八五地號剔除計畫範圍，維持為機關用地，該筆土地未來將請中研院留作法定空地，配合公園開闢一併進行綠美化並提供民眾休憩使用。

陸、本市都市計畫委員會審議情形：

一、本案經提九十二年四月四日第五一〇次委員會議決議：本案請劉委員小蘭、陳委員錦賜、徐委員木蘭、李委員健次、劉委員果、黃呂委員錦茹、于顧問淑婷組成專案小組，並請劉委員小蘭擔任召集人，就本案基本規劃面、實務推動可行性及回饋等問題詳予處理後，再提會審議。

二、本案經九十二年四月三十日召開專案小組審查會議研獲結論如下：

(一)本案基於社區、地區及城市整體發展需要，酌予變更計畫並輔以都市更新之權宜措施，原則同意公共設施比例維持原公展計畫。本案請都市發展局依下各點分別修正及補充說明後，逕提大會審議。

(二)本案都市設計管制要點附圖二圖例說明：由指定基地境界線兩側各退縮2.5公尺人行道為帶狀式開放空間(本範圍得俟未來地籍分割線予以調整，並應與西側公園用地南端界線一致)，增列「南端」二字，以資明確。

(三)本案公有現作公共設施使用之土地參與重劃抵充公共設施情形影響未來土地所有權人負擔公共設施用地權益，請發展局就三八五地號土地併同八十年細部計畫通盤檢討案土地重劃範圍，檢討分析比較二者公共設施負擔比例之差異，並於說明書內載列適當文字。

(四)由於劃定更新地區為本案重要開發手段，建議是否納入案名一併載明。

三、本案經提九十二年八月十五日第五一六次委員會議決議：

(一)本案依專業小組審查意見並調降公共設施用地負擔比例為15%修正通過，修正後之計畫書說續提下次委員會議報告確認。

(二)公民或團體陳情意見決議如后綜理表。

四、本案再提九十二年九月四日第五一七次委員會議決議：

(一)本案依專案小組審查意見並調降公共設施用地負擔比例為15%修正通過，修正後之計畫圖依發展局修正書圖予以確認。有關中研院建議，請中研院正式行文向市府提出。

(二)公民或團體陳情意見決議如后綜理表。

柒、本案業依本市都市計畫委員會審議決議修正完竣。

附表：變更臺北市南港區中南段二小段383等地號第三種住宅區、公園用地為道路用地及第三種住宅區計畫案事業及財務計畫表

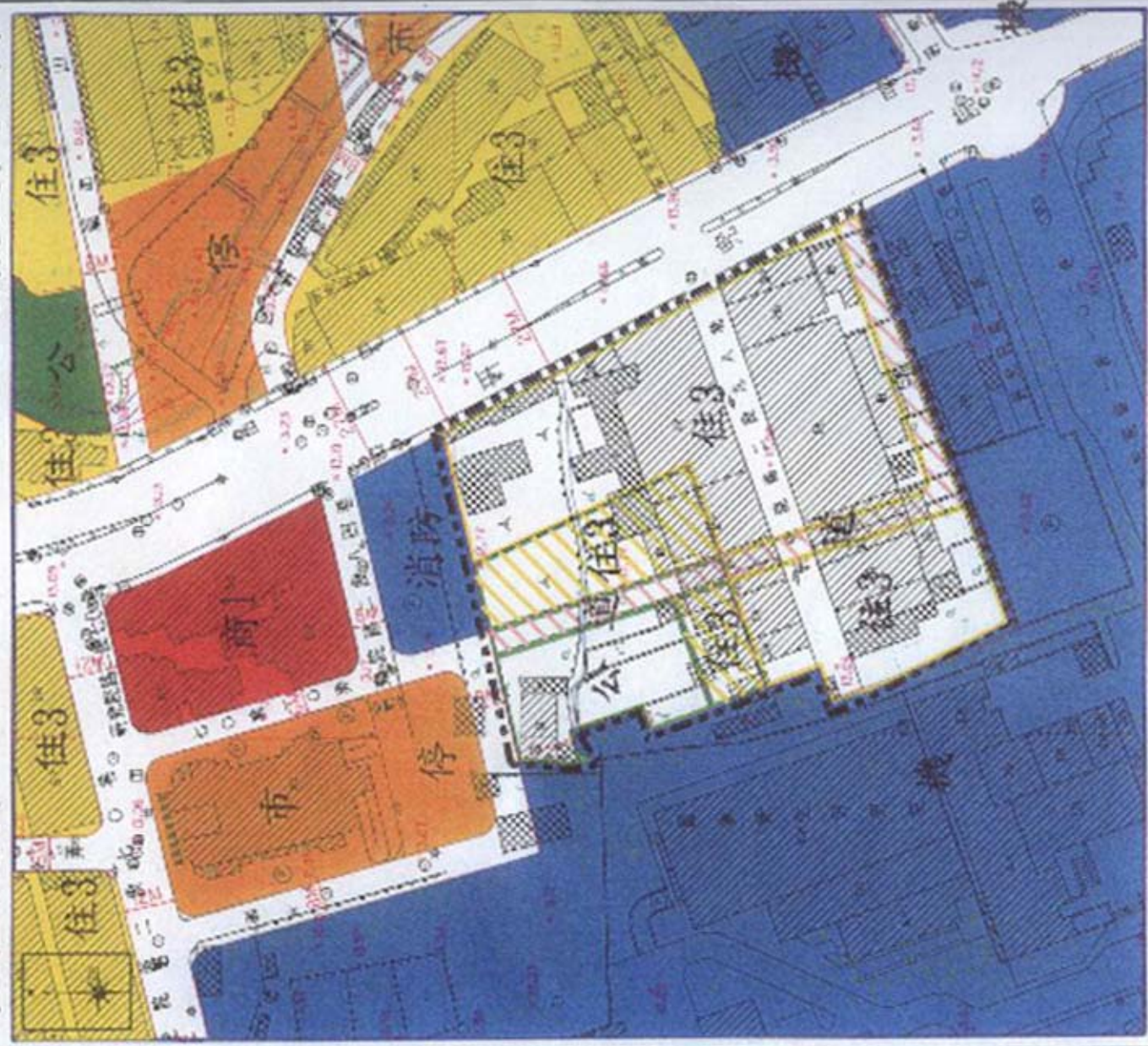
公共設施 種類	面積 (平方公尺)	土地取得方式				開闢經費 (萬元)	主辦單位	預定完成期限	經費來源
		徵收	土地重劃	獎勵投資	其他				
道路用地	1100		V			330	土地 重劃大隊	93年12月	由重劃大 隊依平均 地權條例 辦理
公園用地	1168		V			84	工務局	93年12月	由工務局 在執行年 度額定預 算內編列 支應
合計	2268					414			

備註：一、本計畫預定完成期限，得由主辦單位視年度實際財務狀況酌予調整。

二、本表所列經費(含未變更之道路及公園用地)僅為工程開闢費用，其經費估算未來係以製表年度之公告現值，各項工程單價為依據。

變更臺北市南港區中南段二小段383等地號第三種住宅區、公園用地為道路用地及第三種住宅區計畫案示意圖

比例尺：1/1500



圖例

- 細部計畫範圍
- 變更公園用地為第三種住宅區
- 變更第三種住宅區為道路用地
- 變更公園用地為道路用地

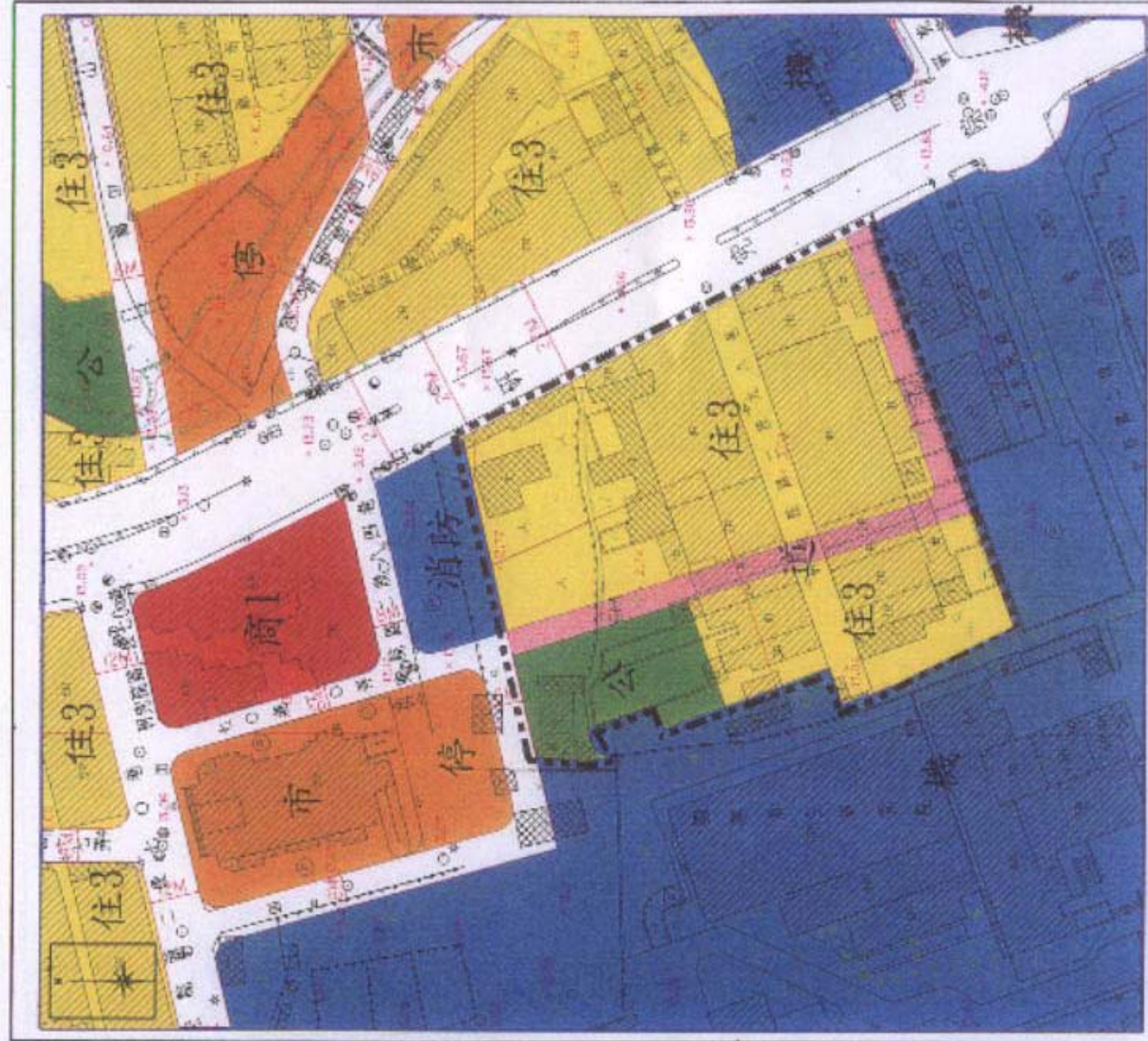


圖 例

- 細部計畫範圍
- 公園用地

- 道
- 住3
- 市
- 消防
- 公
- 停

比例尺：1 / 1500

變更後計畫示意圖

附件一、計畫變更前後公園綠地公共設施服務水準比較表：

依91年9月底為止臺北市戶政資料顯示，臺北市目前人口數有2,637,215人，南港區有113,784人，中研里人口數則有10,558人。另本市公園綠地面積，臺北市約1435.6公頃，南港區約77.77公頃，中研里範圍則約6.06公頃。

公共設施種類 項目	變更計畫前	變更計畫後	南港區現況	臺北市現況	內政部部頒標準
公園綠地 (共約6.06公頃)	5.69 m ² /人	5.52 m ² /人	7.77 m ² /人	5.44 m ² /人	3.33 m ² /人

附件二、變更臺北市南港區中南段二小段333等地區第三種住宅區、公園用地為道路用地及第三種住宅區計畫案都

市設計管制要點

一、為促進本計畫區土地、建築物之合理使用，塑造良好都市景觀、創造地區特色及維持良好環境品質，特訂定本要點。

二、計畫區內管制事項

(一)最小基地規模：本計畫街廓內建築基地最小面積如附圖一所示。

(二)公共開放空間系統：

本計畫區建築基地內指定留設之公共開放空間得計入建築基地法定空地，其位置及規模依附圖二所示，並依下列各項規定辦理。

1、除北側臨消防用地部分外，其餘建築基地指定留設四公尺帶狀式開放空間，作為人行步道使用，並自相鄰道路境界線起算一．五公尺範圍內植栽喬木行道樹，其間距以六至十公尺為原則，樹冠底離地淨高二公尺以上。

2、由指定基地境界線之兩側各退縮二．五公尺形成人行通道為帶狀式公共開放空間。

3、建築基地指定留設之帶狀式公共開放空間地坪應與鄰接人行道齊平或高於相鄰道路邊界線十公分至十五公分，並應向道路境界線做成四十分之一洩水坡度。

4、廢氣排出口、通風口應予以美化，並不得面對公園、帶狀式開放空間、人行步道設置。

(三)建築物暨法定空地綠化

本計畫區建築基地，除依規定留設之公共開放空間應按前項相關規定辦理外，其建築物及法定空地應予綠化，並應依「臺北市建築物暨法定空地綠化實施要點」辦理。

(四)圍牆

住宅區之建築基地准建造高度一．五公尺以下之圍牆，其基座不得高於四十五公分，且圍牆透空部分應不少於百分之七十。

(五)建築色彩與造型

1、本計畫區建築物外牆顏色應與鄰近建築物協調配合，以中、高明度及中、低彩度之色彩為原則。

2、建築物外牆顏色應與主要色彩與其他輔佐色彩相配合為原則，不宜以單一顏色為建築物整體色彩。

3、建築物屋頂層所附設電視天線、水塔、空調、機械等設施物，應配合建築物作整體規劃設計。

三、本都市設計管制要點中部分列為「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，得不受該「原則」性規定之限制。

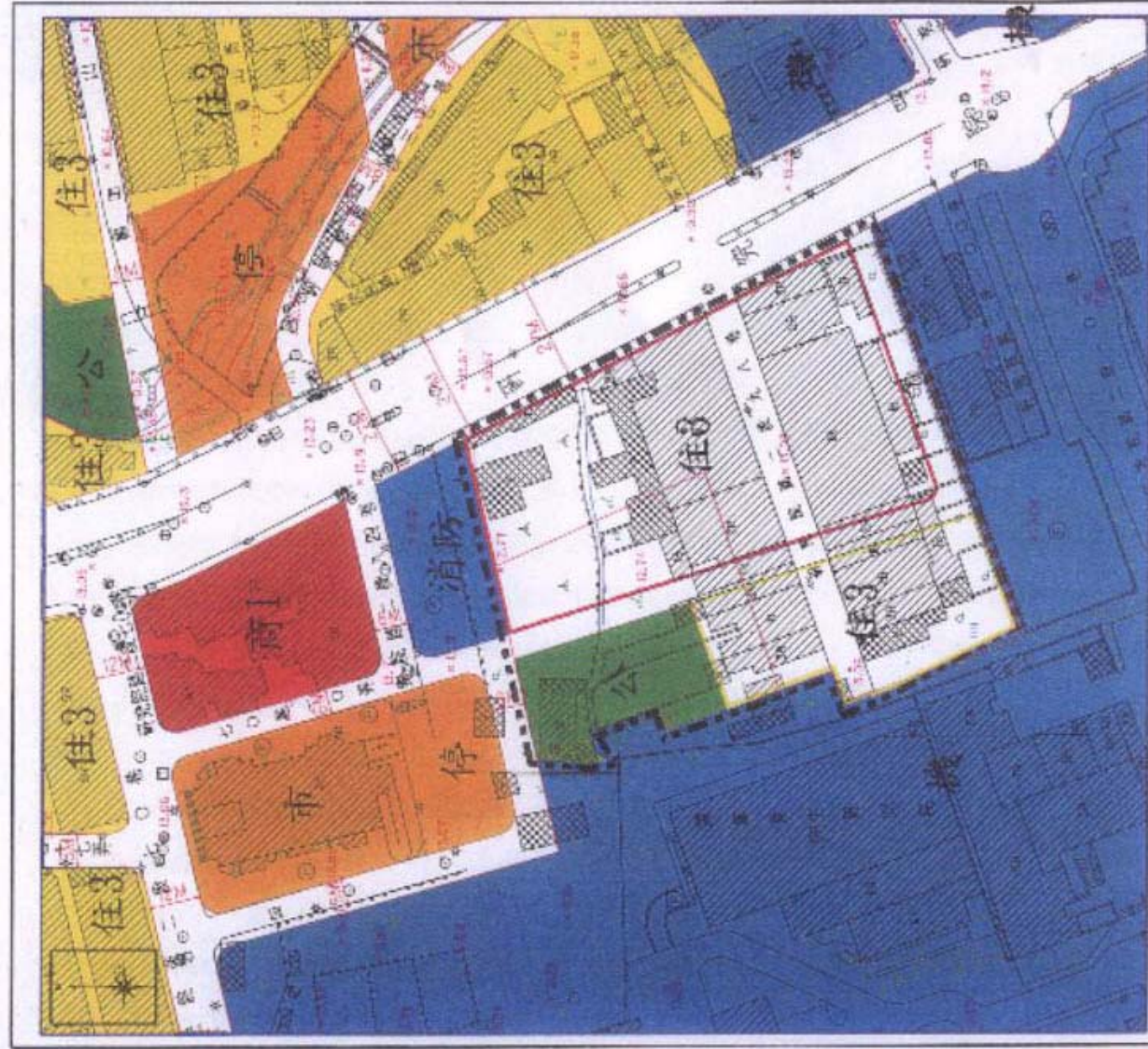


圖 例

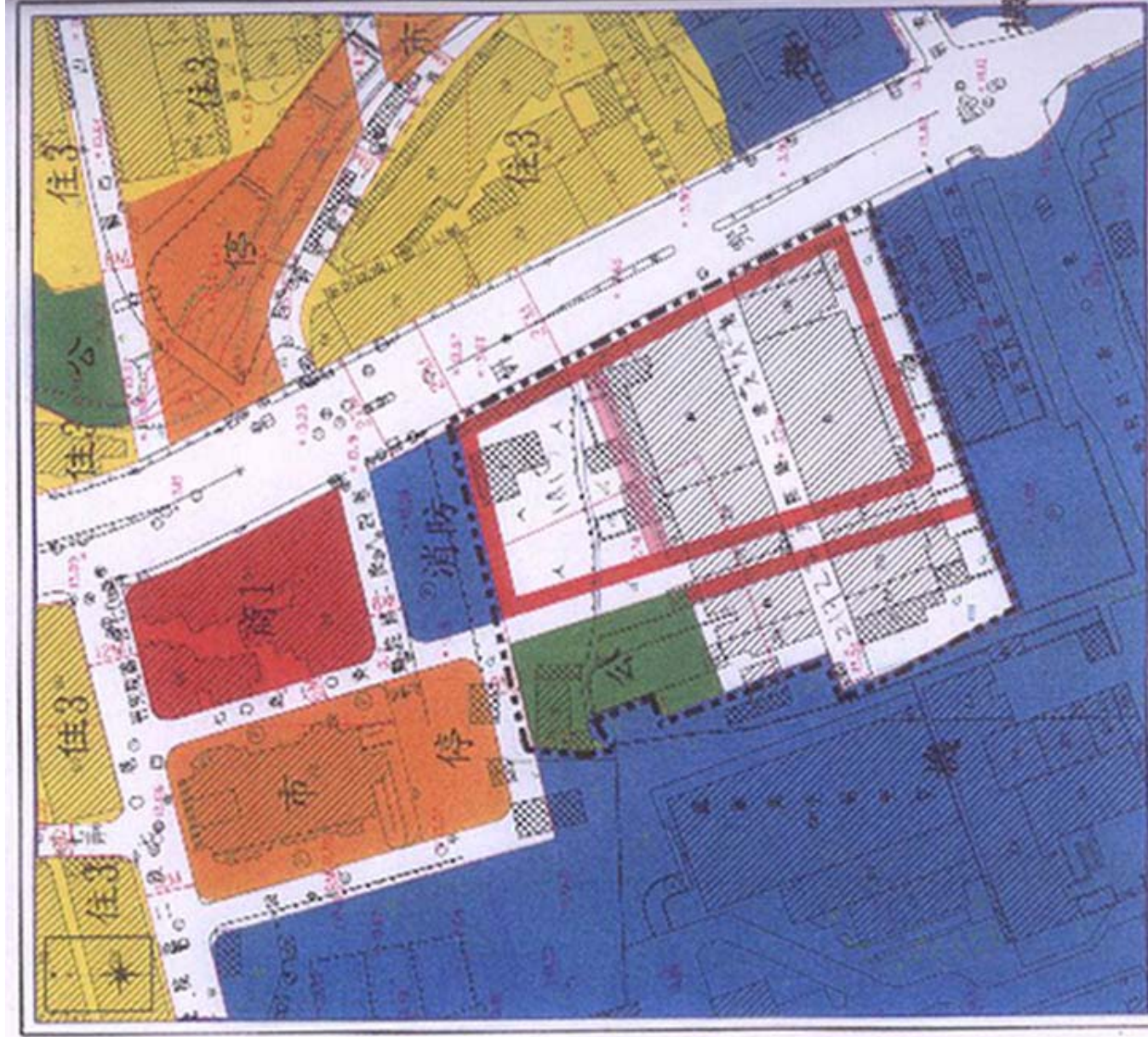
比例尺：1 / 1500

細部計畫範圍

700平方公尺以上

700平方公尺以上，且面寬不得小於20公尺

附圖一、最小建築基地規模示意圖



圖例

比例尺：1/1500

— 細部計畫範圍

— 指定退縮留設四公尺帶狀式開放空間

— 由指定基地境界線兩側各退縮二。五公尺人行通道為帶狀式開放空間
(本範圍得俟未來地籍分割線予以調整，並應與西側公園用地南端界線一致)

附圖二、指定留設公共開放空間示意圖

台北市申請變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都市計畫名稱	變更臺北市南港區中南段二小段 333 等地號第三種住宅區、公園用地為道路用地及第三種住宅區計畫案
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第二十七條第一項第四款
申請變更都市計畫機關	臺北市政府
本案公開展覽之起迄日期	民國九十一年十一月二十二日起至九十一年十二月二十一日止共計三十日
本案說明會舉辦日期	民國九十一年十二月十一日
公民團體對本案之反映意見	無
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	<p>一、本案經提九十二年四月四日第五一〇次委員會議決議：本案請劉委員小蘭、陳委員錦賜、徐委員木蘭、李委員健次、劉委員果、黃呂委員錦茹、于顧問淑婷組成專案小組，並請劉委員小蘭擔任召集人，就本案基本規劃面、實務推動可行性及回饋等問題詳予處理後，再提會審議。</p> <p>二、本案經九十二年四月三十日召開專案小組審查會議研獲結論如下：</p> <p>(一) 本案基於社區、地區及城市整體發展需要，酌予變更計畫並輔以都市更新之權宜措施，原則同意公共設施比例維持原公展計畫。本案請都市發展局依下各點分別修正及補充說明後，逕提大會審議。</p> <p>(二) 本案都市設計管制要點附圖二圖例說明：由指定基地境界線兩側各退縮 2.5 公尺人行道為帶狀式開放空間(本範圍得俟未來地籍分割線予以調整，並應與西側公園用地南端界線一致)，增列「南端」二字，以資明確。</p> <p>(三) 本案公有現作公共設施使用之土地參與重劃抵充公共設施情形影響未來土地所有權人負擔公共設施用地權益，請發展局就三八五地號土地併同八十年細部計畫通盤檢討案土地重劃範圍，檢討分析比較二者公共設施負擔比例之差異，並於說明書內載列適當文字。</p> <p>(四) 由於劃定更新地區為本案重要開發手段，建議是否納入案名一併載明。</p> <p>三、本案經提九十二年八月十五日第五一六次委員會議決議：</p> <p>(一) 本案依專業小組審查意見並調降公共設施用地負擔比例為 15% 修正通過，修正後之計畫書說續提下次委員會議報告確認。</p> <p>(二) 公民或團體陳情意見決議如后綜理表。</p> <p>四、本案再提九十二年九月四日第五一七次委員會議決議：</p> <p>(一) 本案依專案小組審查意見並調降公共設施用地負擔比例為 15% 修正通過，修正後之計畫圖依發展局修正書圖予以確認。有關中研院建議，請中研院正式行文向市府提出。</p> <p>(二) 公民或團體陳情意見決議如后綜理表。</p>
附 錄	

公民或團體對		變更臺北市南港區中南段二小段383等地號第三種住宅區、公園用地、機關用地為道路用地、公園用地及第三種住宅區計畫 所提意見綜理表				
編號	陳情人	陳情(建議)理由	建議辦法	專案小組審查結論	委員會決議	備註
1	林大崙 郭祖池 蕭玉梅 蕭國泰 李鍾光 李高清雪 郭進興 李文進 李錫堯 周朝基 魏美惠 廖永裕 廖秋林 李聰明 陳玉繡花 李緞 周致明 李丕成 林素力 李丕顯 蕭有土 郭進興 廖清仁 廖三郎 李再傳	九十一年六月都發局在中研活動中心開說明會說公設負擔15%，包括公園、道路。但現在公告圖說及說明會內容變成19.3%，怎可取信於民。	一、請將公設負擔由19.3%降為15%，信守承諾。 二、公辦重劃負擔過重，所有權人負擔費用太高，陳情人等無意願，一致希望改為舊都市更新，以減少市民捐地負擔。	除公共設施負擔比例部份文字修正外，原則同意公共設施用地面積比例維持原公展計畫面積分配對照表內容。	本案依專案小組審查意見並調降公共設施用地負擔比例為15%修正通過。	

