

編號：P097005

臺北市政府 公告

發文日期：中華民國 97 年 3 月 10 日

發文字號：府都規字第 09700375000 號

主旨：公告實施本市都市計畫「配合第二代展會中心變更臺北市南港經貿園區特定專用區 C12、C13 街廓商業區及週邊商業區細部計畫案」計畫書、圖，並自民國 97 年 3 月 11 日零時起生效。

依據：

- 一、臺北市都市計畫委員會 97 年 1 月 30 日北市畫會一字第 09730036600 號函。
- 二、都市計畫法第 23 條。

公告事項：

- 一、詳如都市計畫書圖。
- 二、公告地點：本府公告欄（無附件，計畫書圖另置於本府市政大樓聯合服務中心都市計畫工作站）、臺北市南港區公所、刊登本府公報（無附件）。

市長 郝龍斌

臺北市都市計畫書

配合第二代展會中心變更臺北市南港經貿園區特定專用區 C12、C13 街廓商業區及週邊商業區細部計畫案

臺北市政府

97 年 3 月 10 日府都規字第 09700375000 號公告

案 名：配合第二代展會中心變更臺北市南港經貿園區特定專用區 C12、C13 街廓商業區及週邊商業區細部計畫案

辦理機關：臺北市政府

計畫範圍：詳如計畫示意圖

類 別：變更

法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款

詳細說明：

壹、計畫緣起

經濟部 94 年 11 月 17 日函行政院為外貿協會建議推動興建「我國第二代展會中心」案，經行政院經濟建設委員會 95 年 12 月 7 日會議評估臺灣有必要提供 5000 攤以上之展覽館場地，考量興建中之南港展覽館（C1 街廓）攤位數約 2600 攤，故擬爭取擴大南港展覽場規模，以本市所有之南港經貿園區 C12、C13 街廓作為第二代展會中心，並報經行政院 96 年 7 月 2 日原則同意，預定 101 年建設完成。

行政院經濟建設委員會並請本府於 96 年底前辦理完成本案相關都市計畫變更作業，並為利此區塑造國際景觀、提高國家形象，南港經貿園區 C12、C13 街廓現址南港國小街廓西南側約有私地 0.46 公頃，及隔南港路、三重路對面 2 街廓，多為二、三層樓低矮房屋，應配合主動辦理都市更新。

爰此，本府以南港國小現址所在商業區（C12、C13 街廓及其間道路用地）3.36 公頃市有土地作為第二代展會中心，配合修訂土地使用管制納入展覽館使用用途及配合調整細部計畫道路、都市設計管制要點，並依行政院經濟建設委員會指示加速辦理週邊地區都市更新作業，本案係屬國家重大建設計畫，符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，爰辦理本次專案變更。

貳、原都市計畫情形及現況分析

一、原都市計畫發布實施名稱及文號

| 原計畫案名 | 日期文號 |
|---|----------------------------|
| 擬修訂南港、內湖兩地區主要計畫案 | 58.08.22 府工二字第 44104 號 |
| 擬訂南港區南港火車站及中南里附近地區細部計畫暨配合變更計畫案 | 61.09.26 府工二字第 49203 號 |
| 擬訂南港區三重里附近地區細部計畫案 | 61.11.18 府工二字第 59351 號 |
| 修訂南港區基隆河以南，台北縣市界以西，中南公園以北惠民街以東附近地區細部計畫（通盤檢討）案 | 71.04.28 府工二字第 13433 號 |
| 修訂台北市土地使用分區（保護區、農業區除外）計畫（通盤檢討）案 | 79.09.13 府工二字第 79049926 號 |
| 擴大及變更臺北市南港區主要計畫（南港經貿園區特定專用區）案 | 85.9.26 府都二字第 85067435 號 |
| 擬訂南港經貿園區特定專用區細部計畫案 | 85.9.26 府都二字第 85067435 號 |
| 修訂台北市南港區都市計畫主要計畫通盤檢討案 | 90.9.28 府都二字第 9010582400 號 |

二、計畫位置與發展現況

（一）計畫位置

本計畫區位於南港經貿園區的南側，詳圖一，東鄰經貿二路、西為三重路，以南港路區分南北基地，南港路以北之經貿園區 C12、C13 街廓及其間道路用地面積約 4.07 公頃，南港路以南約 1.72 公頃，合計約 5.79 公頃。

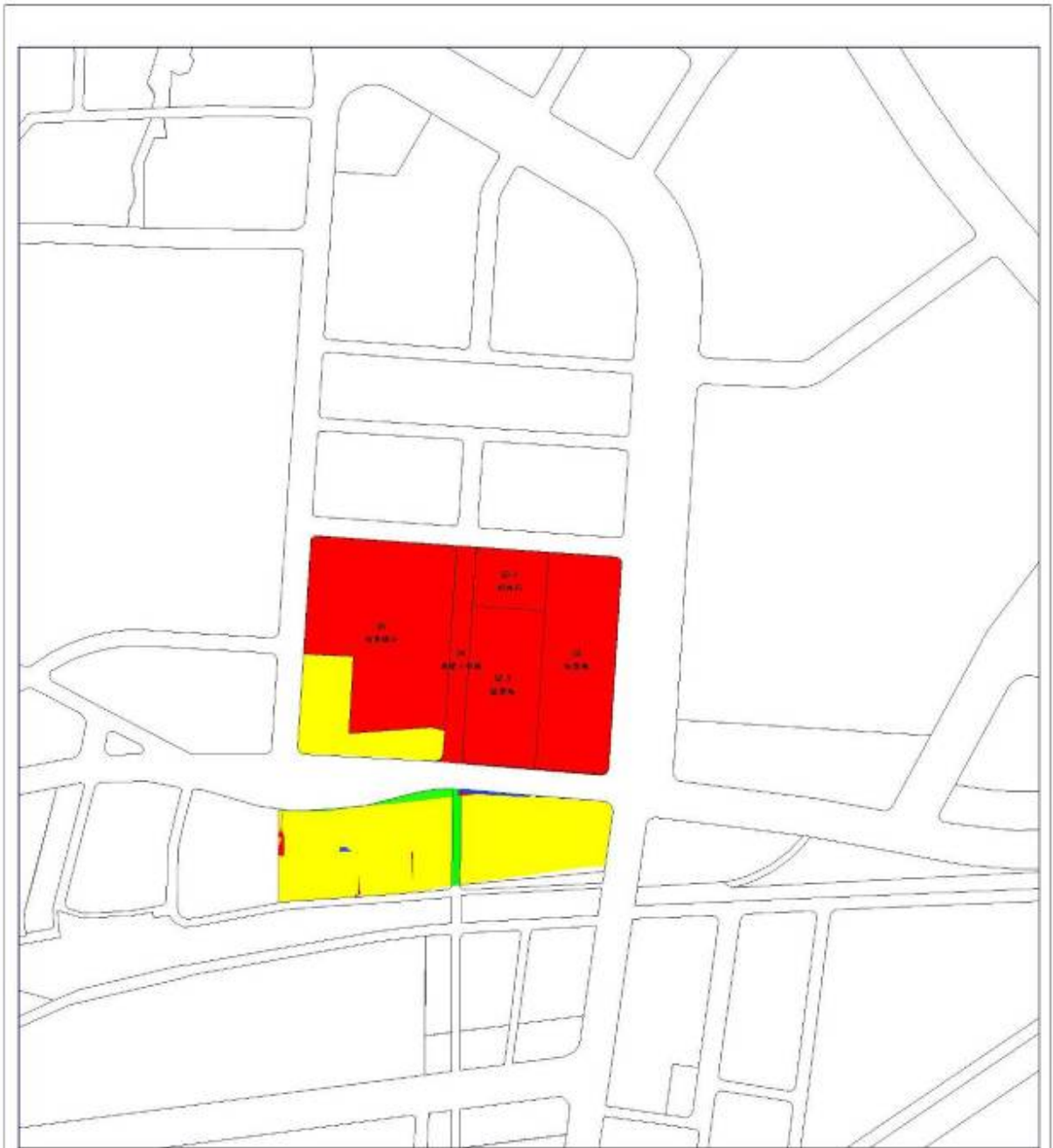





圖 例

-  加印計畫範圍
-  臺北市政府土地
-  私有土地
-  國有土地
-  產權未定

圖二、土地權屬分布圖

(二)土地權屬

南港經貿園區之 C12、C13 街廓以市有土地為主，僅西南隅 0.46 公頃為私有土地，南港路以南則多為私有土地，詳圖二。第二代展會中心將設置於 C12、C13 街廓之市有土地。

(三)都市計畫使用分區

南港路以北經貿園區之 C12、C13 街廓為商業區（供商務設施使用），南港路以南為第三種商業區（原屬第三種住宅區，應依都市計畫書圖規定辦理），詳圖三。

(四)土地使用現況

經貿園區之 C12、C13 街廓現況為南港國小使用，該校已預定遷移至南港軟體工業區西側之國小用地，於 98 年底完成搬遷作業，另 C13 街廓東南側三重路與南港路交會約 0.46 公頃私有土地部分有 18 棟建物，建物結構以一、二層磚造為主，臨街面第一層為店舖使用，住商混合使用。

南港路以南第三種商業區（原屬第三種住宅區，應依都市計畫書圖規定辦理）有 42 棟建物，建物結構多為二、三層磚造及四、五層加強磚造為主，臨街面第一層為店舖使用，樓上則為住家，屬住商混合使用型態。

(五)交通系統

第二代展會中心預定地東側為 50 公尺寬之經貿二路，西側為 20 公尺寬之三重路、南側南港路 20 公尺、北側與南軟三期間之計畫道路為 15 公尺。C12、C13 間有一條 15 公尺寬的計畫道路，南港路以南之商業區街廓間計畫道路為 7 公尺寬。

本計畫區大眾運輸系統便捷，東側有捷運內湖線軟體園區站及展覽館站，南側為捷運南港線東延段，二條捷運線交會於南港

展覽館南側，未來將透過地下聯通道方式與南港展覽館及第二代展會中心銜接，紓解會展人潮。

另本計畫區鄰近三鐵共構之南港車站僅約 800 公尺，透過鐵路新生廊帶串連，提升本計畫區之可及性。



圖四、計畫區週邊交通系統圖

參、計畫目標與構想

一、計畫目標

- (一) 建立本市第二代展會中心，推動會展產業。
- (二) 加速會展中心週邊地區都市更新，塑造國際景觀、提高國際形象。

二、計畫構想

(一) 土地使用

變更南港經貿園區特定專用區 C12、C13 街廓市有土地供第二代展會中心使用，調整建蔽率及容許使用項目，允許展覽館及支援性產業使用進駐。

(二)都市更新

本計畫區位於南港路以南部分，本府於 89 年 6 月 6 日已公告為更新地區，擬併經貿園區特定專用區 C13 街廓西南隅土地，提高容積獎勵作為誘因，配合重大建設開發期程需求，加速更新進度。

肆、變更計畫內容

一、變更細部計畫部分（詳圖五）

| 位置 | 原計畫 | 新計畫 | 面積(ha) | 變更理由 |
|-----------------------------|--------------|----------------|--------|---|
| 南港區經貿段53、53-1、53-2及部分55地號土地 | 商業區(供商務設施使用) | 商業區(第二代展會中心使用) | 3.11 | 配合第二代展會中心設置需求辦理變更，供國際經貿、資訊交流、展覽、金融商務辦公、商業設施及相關附屬公共服務設施使用。 |
| 南港區經貿段54地號 | 道路用地 | 商業區(第二代展會中心使用) | 0.25 | 為利第二代展會中心整體規劃配置，取消C12、C13街廓間之15公尺寬計畫道路。 |
| 南港區經貿段55地號部分土地 | 商業區(供商務設施使用) | 綠地 | 0.25 | 1.前述南港區經貿段54地號係本府於辦理南港區第一期市地重劃區道路（經貿段）經無償取得之道路用地，為維持該公共設施用地比例，故劃設綠地。 2.考量南港軟體工業園區第一、二、三期與第二代展會中心之界面與連繫需求，將C13街廓西北角沿三重路進深部分範圍變更為綠地。 |



圖 例

- | | | | | | |
|--------------|--------------|-----------|--------|--------------------------------|--------|
| --- 細部計畫範圍 | 住3 第三種住宅區(特) | 工2 第二種工業區 | 國中用地 | 河 河道用地 | 都市更新地區 |
| 住 住宅區 | 商 商業區 | 公 公園用地 | 捷運機廠用地 | 變更道路用地為商業區(供第二代展會中心使用) | |
| 住3 第三種住宅區 | 商3 第三種商業區(特) | 綠 綠地用地 | 鐵 鐵路用地 | 變更商業區(供商務設施使用)為綠地 | |
| 021 第三之一種住宅區 | 工 軟體工業園區 | 消 消防用地 | 交 交通用地 | 變更商業區(供商務設施使用)為商業區(供第二代展會中心使用) | |

圖五、配合第二代展會中心變更臺北市南港經貿園區特定專用區 C12、C13街廓商業區及週邊商業區細部計畫案示意圖

二、土地使用區管制規定

(一)使用強度

| 位置 | 原計畫 | 新計畫 | 變更理由 |
|-----------------|-------------------|-------------------|---|
| 商業區(供第二代展會中心使用) | 建蔽率60% 容積率400% | 建蔽率80% 容積率400% | 配合第二展會中心展覽場平面空間需求,放寬建蔽率,以符效益。 |
| 商業區(供商務設施使用) | 建蔽率45% 容積率225% | 建蔽率45% 容積率225% | 依都市計畫容積移轉實施辦法第6條第1項第2款「為改善都市環境或景觀提供作為公共開放空間之可建築土地」指定本位址為容積送出基地。 |
| 第三種商業區(特) | 建蔽率45% 容積率225% | 建蔽率45% 容積率225% | 依全市商業區通盤檢討辦理原則,維持原使用分區之建蔽率與容積率;另為保留將來建築設計之彈性,如接受A區容積移入時,其建蔽率上限調整為60%。 |

(二)使用管制

- 1.為增加第二代展會中心營運效益,放寬與展覽使用相互配合且具相容性之零售、服務、辦公、餐飲、旅館住宿使用彈性。

| 土地及建築物使用組別 | 原計畫 | 新計畫 |
|------------|------------------|---------------------|
| | 商業區 (供商務設施使用) | 商業區 (供第二代展會中心使用) |
| 1.獨立雙併住宅 | | |
| 2.多戶住宅 | | |
| 3.寄宿住宅 | ▲ | |
| 4.學前教育設施 | | |
| 5.教育設施 | | |
| 6.社區遊憩設施 | | |
| 7.醫療保健服務業 | △ | ○ |
| 8.社會福利設施 | | |
| 9.社區通訊設施 | □ | ○ |

| 土地及建築物使用組別 | 原計畫 | 新計畫 |
|-------------|------------------|---------------------|
| | 商業區 (供商務設施使用) | 商業區 (供第二代展會中心使用) |
| 10.社區安全設施 | △ | ○ |
| 11.大型遊憩設施 | | |
| 12.公用事業設施 | | |
| 13.公務機關 | ○ | ○ |
| 14.人民團體 | | |
| 15.社教設施 | ○ | ○ |
| 16.文康設施 | △ | ○ |
| 17.日常用品零售 | △ | ○ |
| 18.零售市場 | □ | |
| 19.一般零售甲組 | △ | ○ |
| 20.一般零售乙組 | △ | ○ |
| 21.飲食業 | ○ | ○ |
| 22.餐飲業 | ○ | ○ |
| 23.百貨公司業 | ○ | |
| 24.特種零售業甲組 | | |
| 25.特種零售業乙組 | | |
| 26.日常服務業 | ○ | ○ |
| 27.一般服務業 | ○ | ○ |
| 28.一般事務所 | ○ | ○ |
| 29.自由職業事務所 | ○ | ○ |
| 30.金融保險業 | △ | ○ |
| 31.修理服務業 | | |
| 32.娛樂保險業 | | |
| 33.健身服務業 | | |
| 34.特種服務業 | | |
| 35.駕駛訓練場 | | |
| 36.殮葬服務業 | | |
| 37.旅遊及運輸服務業 | △ | ○ |
| 38.倉儲業 | | |
| 39.一般批發業 | | |
| 40.農產品批發業 | | |
| 41.一般旅館業 | ○ | ○ |

| 土地及建築物使用組別 | 原計畫 | 新計畫 |
|--|------------------|---------------------|
| | 商業區 (供商務設施使用) | 商業區 (供第二代展會中心使用) |
| 42.國際觀光旅館 | | ○ |
| 43.攝影棚 | | |
| 44.宗祠及宗教建築 | | |
| 45.特殊病院 | | |
| 46.施工機料及廢料堆置或處理 | | |
| 47.容易妨礙衛生之設施甲組 | | |
| 48.容易妨礙衛生之設施乙組 | | |
| 49.農藝及園藝業 | | |
| 50.農業及農業建築 | | |
| 51.公害最輕微之工業 | | |
| 52.公害較輕微之工業 | | |
| 53.公害輕微之工業 | | |
| 54.公害較重之工業 | | |
| 55.公害嚴重之工業 | | |
| 56.危險性工業 | | |
| <p>圖例</p> <p>(1)不受樓層限制，但地下僅限地下一層（表列符號為○）</p> <p>(2)地面層以上，不受樓層限制（表列符號為●）</p> <p>(3)只限地面第一層（表列符號為□）</p> <p>(4)只限地面層以上第1至4層（表列符號為△）</p> <p>(5)只限地面第四層以上（表列符號為▲）</p> <p>(6)原計畫之土地及使用組別詳本府85年9月26日府都二字第85067435號公告「擬訂南港經貿園區特定專用區細部計畫案」之『南港經貿園區土地及建築物使用組別』</p> <p>(7)新計畫之土地及使用組別係依臺北市土地使用分區管制規則第五條土地及建築物使用組別之使用項目辦理。</p> | | |

2.商業區（供商務設施）及第三種商業區（特）除不得供作第 36

組殮葬服務業、及第 44 組宗祠及宗教建築物使用外，其餘比照本市土地使用分區管制規則第三種商業區之使用組別。為符合公平原則，未來基地新建、增建、改建及變更使用時仍應依「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」內規定之變更條件辦理(含基本條件及回饋條件)。

三、都市更新

考量三重路、南港路週邊商業區位處第二代展會中心門戶之重要都市景觀區，為積極促成該地區整體景觀與都市機能改善，除南港路以南地區於 89 年已劃為都市更新地區，本計畫並將南港經貿園區 C13 街廓西南隅土地劃為都市更新地區，得依都市更新條例及本市都市更新自治條例予以獎勵，詳圖六。

四、容積獎勵

另為鼓勵老舊地區配合第二代展會中心建設期程進行更新，指定街廓整併開發集中留設開放空間，予以提高容積獎勵作為誘因。

(一)時程獎勵

| 開發時程 | 獎勵標準 |
|-----------------|----------|
| 本計畫公告後之2年內提出申請 | 法定容積之15% |
| 本計畫公告後超過2年、3年以內 | 法定容積之10% |
| 本計畫公告後超過3年、4年以內 | 法定容積之5% |

備註：1.開發時程之認定以申請臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議之送件時間為準。

2.A 區於符合本時程內申請容積移出者，亦得適用之。

(二)本案更新地區編號 A、B、C 整體規劃，以 A 區全部騰空為目標，故依都市計畫容積移轉實施辦法第六條第一項第二款「為改善都市環境或景觀提供作為公共開放空間之可建築用地」指定 A 區為容積送出基地，其容積接受基地不侷限於 B、C 區，可適用於全市經指定之可接受基地。惟 A 區的容積移出最多以兩次為限，其騰空之容積獎勵如次：

1.如 B、C 區接受 A 區移出容積，則除增加 A 區法定容積之 25% 作為整併獎勵容積外，B、C 區則另按「接受 A 區土地之比例與 25% 之乘積」的容積作為整併獎勵。

2.如以本市其他基地作為容積接受基地，則僅 A 區仍享有 25% 的容積騰空獎勵，接受基地則無。

(三)A 區土地容積移出後，應依都市計畫容積移轉實施辦法規定，土地捐贈登記為本市所有。

(四)B、C 區於接受 A 區容積移入後申請都市更新作業，A 區亦得併計都市更新有關容積獎勵。

(五)前述獎勵不得與都市更新與其他法令重複計算。

五、都市設計管制

為維護本計畫區良好之環境品質，創造及形塑當地特色及風格，特訂本計畫區內都市設計管制要點（詳附件）以加強實施建築管理，未來本計畫區之開發建築須先經「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。

六、防災計畫

(一)避難場所

本計畫區內之綠地用地及指定公共開放空間可發揮快速疏散人潮及暫駐之功能；另第二代展會中心及週邊商業區建築物之地下 1、2 層，應強化其結構設計及水電儲存機能，以作為緊急避難之場所。

(二)疏散逃生動線

以本計畫區內主要之人行動線系統為基礎，並配合無障礙之開放空間、綠地，當發生火災或地震時，將人群疏散至空

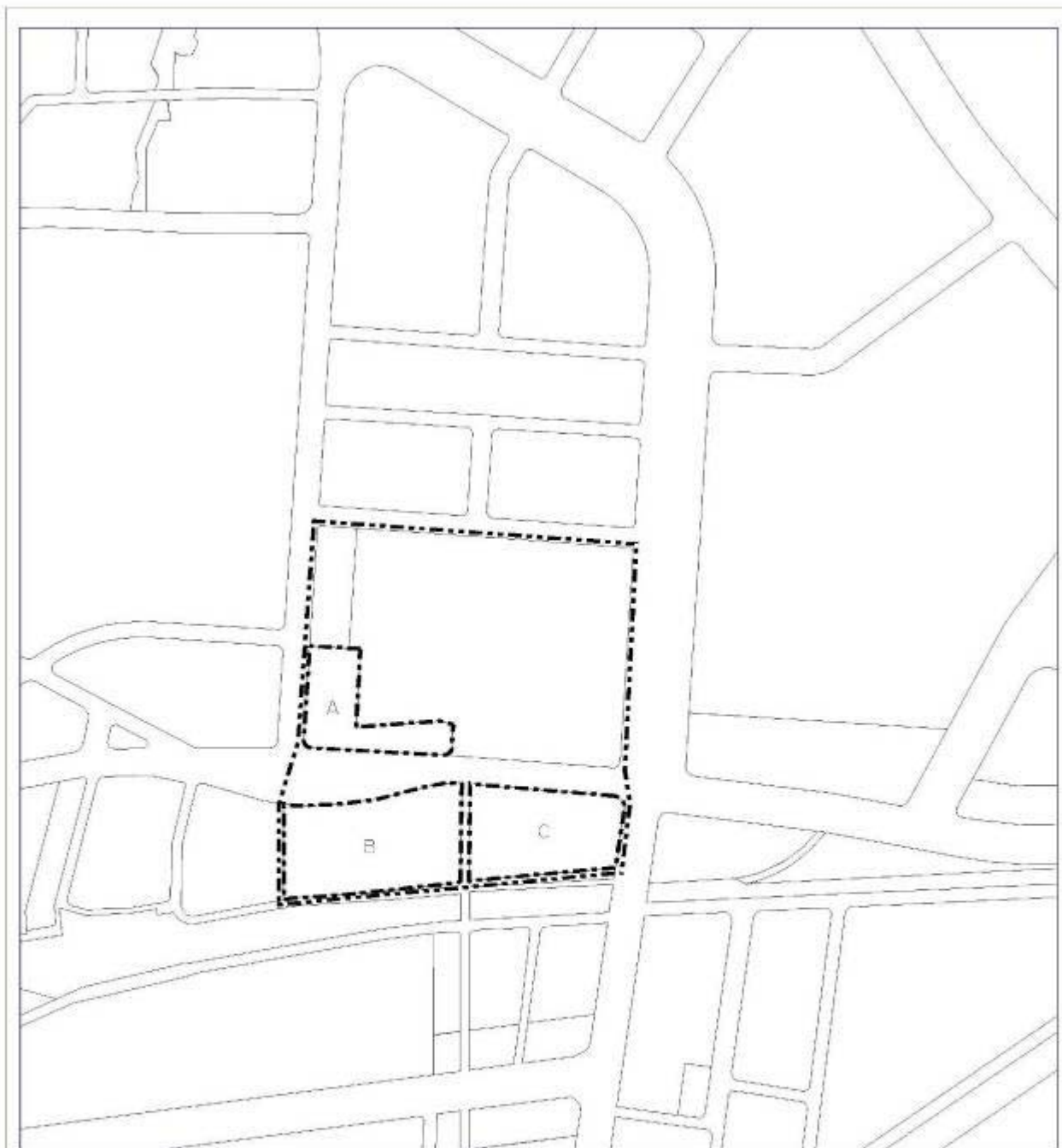
曠地區。

(三)救災動線

救災動線將以南港路、經貿二路為主要匯集點及入口，並利用四週道路系統及開放空間作為救災車輛／服務車輛之路線。

(四)延緩災害

以留設透水性高之綠地、強化建物防火防震功能等手法，延滯都市災害之波及時間。



圖六、都市更新地區圖

圖 例

▭ 細部計畫範圍

▭ 都市更新地區

伍、事業及財務計畫

| 公共設施 種類 | 面積 (ha) | 土地取得方式 | | | | | 開闢經費(仟元) | | | | 主辦單位 | 經費來源 | 預定完成 期限 |
|----------------------------------|------------|--------|------------------|------------------|------------------|--------|-----------------------|-----------------------|-------------|--------|--------------|-------------------------|------------|
| | | 徵 購 | 土 地 重 劃 | 獎 勵 投 資 | 無 償 撥 用 | 其 他 | 土 地 徵 購 費 | 土 地 撥 用 費 | 工 程 費 | 合 計 | | | |
| 綠地用地 | 0.25 | | | | | | | 12,940 | | | 臺北市政 府地政處 | 臺北市 實施平 均地 權基金 | 99年度 |
| 備註：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以調整。 | | | | | | | | | | | | | |

陸、其他

- 一、本計畫區不適用臺北市建築物增設室內公用停車場空間鼓勵要點。
- 二、本變更計畫書內未規定者悉依都市更新條例、本市土地使用分區管制規則及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

- 一、本案經提本市都市計畫委員會 96 年 12 月 18 日第 577 次委員會議，決議如下：
 - (一)有關本案更新地區編號 A、B、C 若經整體規劃，集中留設開放空間於編號 A 地區者，給予法定容積之 25% 作為獎勵容積。
 - (二)都市計畫說明書第 17 頁都市設計管制要點第三種商業區（特）編號 B 之最小建築基地不得小於 3,000 平方公尺，編號 C 之最小基地不得小於 2,000 平方公尺。
 - (三)另有關 1. 更新地區合併開發後建蔽率之調整。2. A 區騰空其發展權移至 B、C 後是否對人民權益造成不當的限制。請發展局就各方面議題再行研究。3. 考量於商業區與 B、C 區間設置人工平台之相關規範等三項議題，由於尚需詳細討論，另於本月底前加開續會

專案討論。

二、本案經提本市都市計畫委員會 96 年 12 月 27 日召開第 577 次委員會議續會，決議如下：

(一)有關本案更新地區編號 A、B、C 整體規劃，以 A 區全部騰空為目標，故依都市計畫容積移轉實施辦法第六條第一項第二款「為改善都市環境或景觀提供作為公共開放空間之可建築用地」指定 A 區為容積送出基地，其容積接受基地不侷限於 B、C 區，可適用於全市經指定之可接受基地。惟 A 區的容積移出最多以兩次為限，其騰空之容積獎勵如次：

1.如 B、C 區接受 A 區移出容積，則除增加 A 區法定容積之 25% 作為整併獎勵容積外，B、C 區則另按「接受 A 區土地之比例與 25%之乘積」的容積作為整併獎勵。

2.如以本市其他基地作為容積接受基地，則僅 A 區仍享有 25%的容積騰空獎勵，接受基地則無。

(二)有關更新地區編號 B、C 區之建蔽率，為保留將來建築設計之彈性，如接受 A 區容積移入時，其上限調整為 60%。

(三)有關停車標準本計畫書附件第二代展會中心及周邊商業區都市設計管制要點(八)修正為商業區供第二代展會中心使用之汽車停車空間，依該管制規則停車空間之 1.8 倍留設，惟得視地下開挖、交通衝擊影響情形，經交通主管機關同意調整實際設置數量。

(四)有關展會中心與現有展館暨 B、C 區間設置人工平台之課題，尚需進一步深入探討，暫予保留，現階段不列入本計畫內容。

(五)除依上開及上次會議決議外，其餘照案通過。

(六)公民團體陳情意見詳如後附綜理表。

捌、本計畫案業依臺北市都市計畫委員會審議決議修正完竣

附件、第二代展會中心及週邊商業區都市設計管制要點

一、為建設第二代展會中心成為本市之國際性經貿交流中心，塑造良好都市景觀與國際意象，特訂定本要點。

二、計畫區內管制事項

(一)地下層開挖規模

- 1.商業區(供第二代展會中心使用)之地下層開挖規模，不予規定。
- 2.商業區(供商務設施使用)及第三種商業區(特)之地下層開挖規模依法定建蔽率各加 10%為上限，得經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議同意後，酌予擴大開挖規模。
- 3.為維護環境生態與植栽之成長，帶狀開放空間以不開挖地下層為原則，並應能吸納地表逕流入滲設計為原則，但整體開發基地之連通部分不在此限。
- 4.各建築基地地下開挖範圍須臨建築線退縮至少 1.5 公尺後開挖為原則，並於未開挖部分加強喬木植栽及基地透水性。

(二)基盤高程規定

商業區(供第二代展會中心使用)、商業區(供商務設施使用)及第三種商業區(特)與南港經貿園區特定專用區商業區之建築基地，其地下一層及地下二層地坪高程應以同一水平基準為原則，其高程由臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審核訂定之。

(三)最小建築基地

- 1.商業區(供第二代展會中心使用)、商業區(供商務設施使用)應以全街廓進行開發。

2. 第三種商業區（特）編號 B 之最小建築基地不得小於 3,000 平方公尺、編號 C 之最小建築基地不得小於 2,000 平方公尺。

(四) 建築物造型、量體與色彩

為塑造第二代展會中心獨特之建築風格與特色，本地區建築物造型、量體及色彩應依下列各項規定處理：

1. 商業區（供第二代展會中心使用）應於南港路側有門戶意象之設計規劃。
2. 本地區沿南港路側之建築物(由興南宮至港仔嘴部分),其形塑當地之文化傳統空間意象，其建築物量體，色彩依下列原則辦理：
 - (1) 建築物造型量體應避免採大塊量體及大面積牆面設計，其立面處理及開窗比例應予細分。
 - (2) 建築物色彩應以中高明度、中低彩度之暖色系為原則。
3. 本地區建築物開口部不得採用反光玻璃，如採用黑色及褐色玻璃，其總面積不得超過建築物可視總面積之 20%。
4. 本地區建築物屋頂設施應配合建築物造型整體予以屋頂美化設計，其附設於屋頂層之各種機電、視訊、空調等設施物應以自女兒牆或簷口退縮設置為原則。
5. 建築物造型量體應採底層(以展場部分為原則)、中高層之建築量體型式，中高層部分之建築量體以分段退縮設置為原則，另高層建築量體之水平投影面積之最大對角線長度不得大於 60 公尺為原則，且應裝置夜間照明設施。
6. 建築物之指定牆面線位置，應按其指定牆面線總長度 50% 以上設置建築量體及牆面，請該指定牆面線向街廓裏地境深 4 公尺範圍內，建築物高度應自基地地面量起 22 公尺以上部

分，再自行退縮配置量體及牆面為原則。

(五)建築物高度

為塑造第二代展會中心整體特殊建築風格及地區優美之天際線，本計畫區內各建築物，其配置及高度限制規定依下列原則辦理。

- 1.商業區內建築物之高度比不得超過 2.0，適用都市更新之地區得依都市更新有關法令放寬高度比。
- 2.商業區（供第二代展會中心使用）及商業區（供商務設施使用）建築物高度以不超過 60 公尺為原則。

(六)公共開放空間系統（詳圖七）

為塑造第二代展會中心高品質且具地區特色之公共開放空間，紓解南港路以及經貿園區銜接鐵路地下化新生廊帶之交通問題，指定退縮供道路使用及留設帶狀式開放空間，得計入建築基地法定空地，免再依本市土地使用分區管制規則退縮規定辦理。

1.指定退縮供道路使用

(1)第三種商業區（特）臨接南港路側應依 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」重建後退縮留設道路，讓南港路增寬為 30 公尺，退縮部分計入法定空地面積、基地規模，並得比照都市更新條例之人行步道增加獎勵容積。

(2)第三種商業區（特）臨接第三種住宅區側應依 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」重建後退縮留設道路，退縮寬度 12 公尺退縮部分計入法定空地面積、基地規模，並得比照都市更新條例之人行步道增加獎勵容積。

2.帶狀式開放空間

(1)延續南港經貿園區既有林蔭大道意象，商業區（供第二代展會中心使用）及商業區（供商務設施使用）臨道路側應退縮 10 尺留設帶狀式開放空間，並依下列規定辦理：

- ①應平行沿相鄰道路留設連續性之人行通道，其留設通道之平均寬度至少為 5 公尺，且自該開放空間兩側境界線向內進深 2 至 3 公尺範圍內植栽雙排喬木。
- ②喬木植栽樹間距不得大於 8 公尺且不得小於 6 公尺，樹冠底離地淨高 2.5 公尺以上，根部應保留適當透水面積。
- ③植栽數種應以抗污染，枝葉濃密，樹型優美且有花期之喬木為原則，以形塑經貿二路 50 公尺寬林蔭大道主軸景觀意象。

(2)第三種商業區（特）除指定退縮道路部分外，須再退縮 5 公尺留設帶狀式開放空間，並依下列規定辦理：

- ①應供為人行通道使用，並自相鄰道路境界線向內進深 1.5 公尺範圍內植栽單列喬木。
- ②喬木植栽樹間距不得大於 8 公尺且不得小於 6 公尺，樹冠底離地淨高 2 公尺以上，根部應保留適當透水面積。
- ③植栽樹種應以枝葉濃密且具遮蔭效果之常綠喬木為主。
- ④建築基地臨接道路境界線總長度每達 20 公尺應沿該道路至少設置一處灌木植床，植床寬度 80 公分，長度至少 200 公分，植床應做防止土壤沖刷流失之緣部處理，其高度不得高於 15 公分。栽植之灌木高度不得高於 90 公分，樹種應以易管理維護者為原則。

(3)沿南港路沿線帶狀式開放空間，其植栽性質、鋪面、路燈等街道傢俱設施之設計，應配合鄰接建築物型式整體設計，以塑造本地區地緣文化軸帶之景觀意象。

3.廣場式開放空間

商業區（供第二代展會中心使用）應配合第二代展會中心

規劃之主要出入口留設 1,000 平方公尺以上之廣場式開放空間，以形塑入口意象及供民眾休憩使用。

4. 建築基地開放空間之地坪高程及照明鋪面等設置標準，如下列規定：

(1) 鋪面相關規定：

① 建築基地指定留設之 10 公尺帶狀式開放空間，其鋪面材質應以石材、預鑄混凝土版等材料為主，色彩應以明亮之暖色系色相為原則，以展現經貿園區景觀大道意象。

② 建築基地指定留設之廣場式開放空間，其鋪面材質應以石材、連鎖磚組合，周邊配合預鑄混凝土版材料為原則，色彩應以鮮明活潑之色相為原則，以塑造商業文化軸點廣場之景觀意象。

③ 建築基地指定留設之 5 公尺帶狀式開放空間，其鋪面材質應以連鎖磚為原則，色彩以中高明度、中低彩度之色相為原則，並與建築物整體設計。

④ 鋪面須為透水性之污工構造鋪，且應為防滑、耐塵、易維護之材質。

(2) 建築基地指定留設之帶狀式、廣場式開放空間及人行專用步道地坪應與鄰接人行道齊平或高於相鄰道路邊界處 10 至 15 公分，並應向道路境界線作成四十分之一之洩水坡度。

(3) 公共開放空間應設置中、低光源之照明設施，於夜間平均照度不得低於 6 勒克斯。

5. 本計畫區內之綠地用地、帶狀式與廣場式開放空間綠覆率不得少於 50%。

6. 建築基地內之指定退縮或留設之開放空間須由土地權利關係人善盡維護管理責任。

7.本計畫區內之建築物、法定空地及依本要點規定留設之公共開放空間應予綠化，其綠化規定依「臺北市建築物暨法定空地綠化實施要點」辦理。

8.建築物屋頂上應實施綠化。

9.本計畫區內建築基地均不得設置圍牆，且建築基地內之開放空間、景觀設計應配合全區整體規劃考量，並開放供公眾通行及使用。

(七)其他設施物設置原則

1.廢氣排出口、通風口應予美化，其排風口不得面對綠地、人行步道、公共開放空間設置。

2.因應高齡社會需求，本計畫區內之開放空間，應採無障礙之環境設計，並以防滑地坪材質設置及設置必要之扶手設施。另須配合台灣高溫多雨之氣候及大眾運輸場站，整體規劃設置遮蔭、擋雨設施。

3.商業區（供第二代展會中心）、商業區(供商務設施使用)及第三種商業區(特)應以天橋或地下道方式與南港展覽館、南港軟體工業園區第一、二、三期及大眾運輸系統車站立體銜接系統相互連通，並與地面層開放空間系統之人行動線銜接與搭配，並以 24 小時全天候對外開放為原則。

(八)建築基地交通規劃及停車空間

1.本地區建築基地不得設置 2 個以上之汽車出入口，但基地合於下列情形，並經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審查同意者不在此限。

(1)基地內建築物依法應設置之停車面積總和達 3,000 平方公尺以上或停車數量總和達 150 部以上者。

(2)建築基地面積超過 3,000 平方公尺以上者。

2.建築基地之汽車出入口，除基地條件限制外，不得設置於下列道路及場所：

(1)自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離 5 公尺範圍內。

(2)學校校門口距離 10 公尺範圍內。

(3)丁字路及其他有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。

3.本計畫區停車空間及離街裝卸場設置標準，應按「臺北市土地使用分區管制規則」之相關規定辦理。商業區（供第二代展會中心使用）之汽車停車空間依該管制規則停車空間之 1.8 倍留設，惟得視地下開挖、交通衝擊影響情形，經交通主管機關同意調整實際設置數量。

(九)垃圾貯存空間

本計畫區各建築基地規定應設置垃圾貯存空間，若建築基地之總樓地板面積達 3,000 平方公尺以上者，應於地面層室內外或其上下一層之室內無礙衛生及觀瞻處以集中方式設置之。垃圾貯存空間之設置依下列規定：

1.各類使用之總樓地板面積每滿 500 平方公尺應設置 0.5 平方公尺之貯存場所空間，其最小面積應為 2 平方公尺以上。

2.垃圾貯存場所空間規格應依下列規定：

(1)垃圾貯存場所設置於建築物內者，其附設面積應以各幢建築物為計算單位，按不同使用分別計算附設之，其最低淨高應為 2.4 公尺以上。

(2)集中式室內垃圾貯存場所應設置通風處理及排水設備接通排水溝，設置於法定空地者，應有適當之景觀及公共衛生維護設備，但其場所應可接通建築線或私設通路。

(十)廣告招牌

本計畫區之建築基地，其廣告物、廣告旗幟及招牌，設置標準如下列規定辦理：

- 1.廣告招牌不得突出建築牆面線，設置高度不得超過基地地面量起7公尺，離地淨高不得低於3公尺且不得設置霓虹閃光裝置。
- 2.商業區整體街廓開發者得設置薄膜型廣告，需依「臺北市廣告物暫行管理規則」規定設置。
- 3.本地區建築物屋頂不得設置任何廣告物或霓虹閃光燈等相關設施。

(十一)建築物街面層空間設計與活動使用：

- 1.商業區（供第二代展會中心使用）、商業區（供商務設施使用）及第三種商業區（特）之建築物臨街面及臨接開放空間與人行軸線部分，均應設置適當之人行開口及對外之商業店鋪，以加強建築物與外部開放空間之活動互動性，並延續本地區街道活動氣氛。
- 2.第三種商業區（特）之建築物地面層沿道路側外牆應設置透光櫥窗，該面積應達地面層外牆70%以上之比例為原則，且不得設置封閉式捲門。

(十二)本計畫區內建築應依建築技術規則「綠建築」專章檢討設計，以達到節能、省水、減廢、衛生、舒適、健康、環保之目的。

(十三)天橋及地下道地役權 建築基地提供沿街部分基地留設為道路人行地下道或天橋公共交通出入口者，該出入口部分得不計入建築面積及樓地板面積。

三、本計畫未規定事項悉依本市土地使用分區管制規則之第三種商業區

規定辦理。

四、本都市設計管制要點中部分列為原則性之規定，如申請案經由「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，得不受本要點原則性規定之限制。

五、本管制要點用語除有特別述明者外，悉依相關法令之規定。

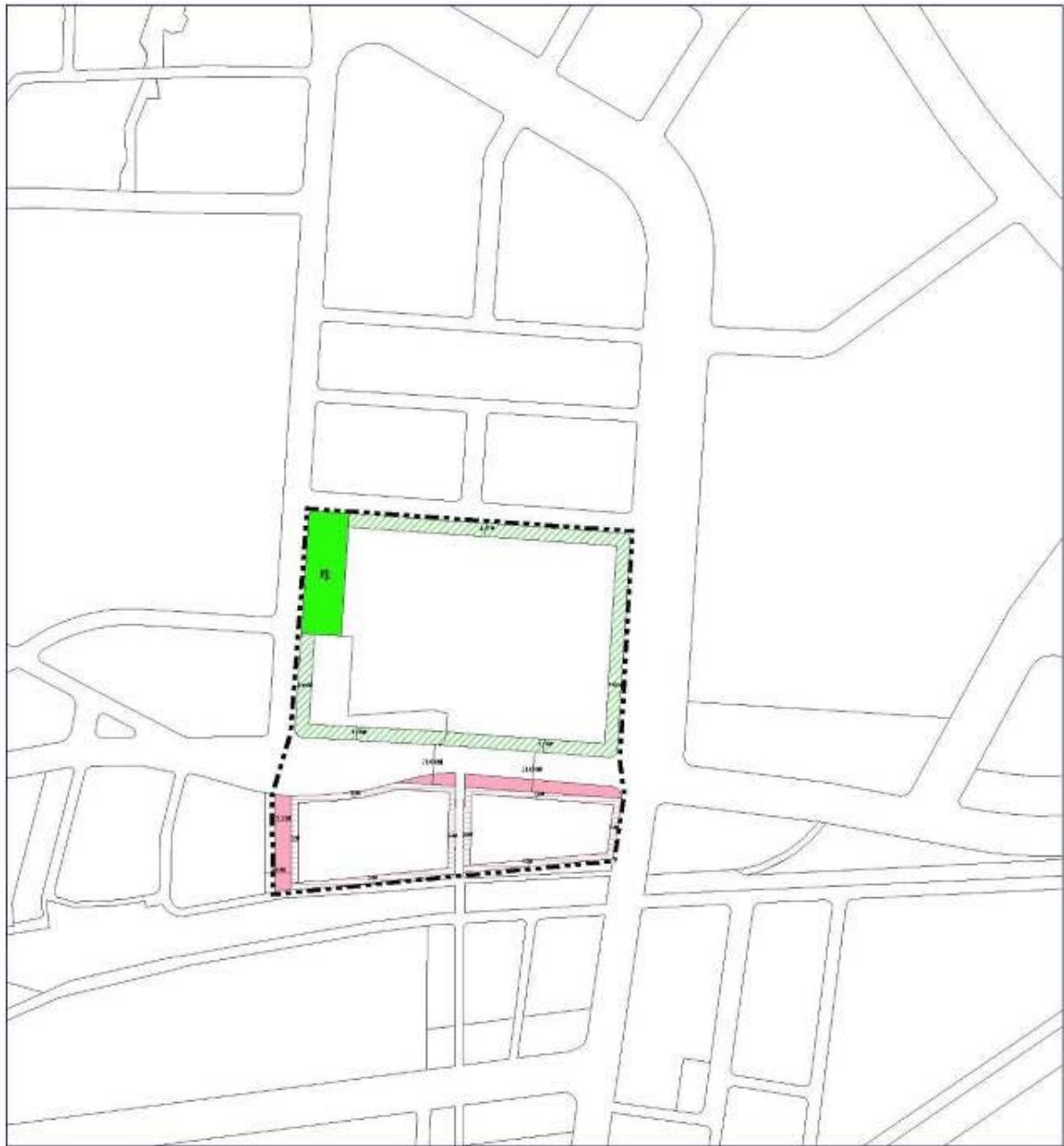






圖 例

圖七、指定留設開放空間圖

-  細部計畫範圍
-  指定留設10公尺帶狀式開放空間
-  指定留設5公尺帶狀式開放空間
-  指定退縮供道路使用

| 臺北市都市計畫審核摘要表 | |
|-------------------|--|
| 項目 | 說明 |
| 都市計畫名稱 | 配合第二代展會中心變更臺北市南港經貿園區特定專用區 C12、C13 街廓商業區及週邊商業區細部計畫案 |
| 都市計畫法令依據 | 都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款 |
| 申請單位 | 臺北市政府 |
| 辦理單位 | 臺北市政府 |
| 本案公開展覽起訖日期 | 自民國 96 年 11 月 16 日起至 96 年 12 月 15 日止共計 30 天刊登於 96 年 11 月 16 日自由時報、96 年 11 月 17 日聯合報) |
| 本案說明會舉辦日期 | 96 年 11 月 29 日於臺北市南港區公所 10 樓大禮堂 |
| 公民團體對本案之反映意見 | 詳後附公民團體陳情意見表 |
| 本案提交各級都市計畫委員會審核結果 | <p>一、本案經提本市都市計畫委員會 96 年 12 月 18 日本會第 577 次委員會議，決議如下：</p> <p>(一)有關本案更新地區編號 A、B、C 若經整體規劃，集中留設開放空間於編號 A 地區者給予法定容積之 25% 作為獎勵容積。</p> <p>(二)都市計畫說明書第 17 頁都市設計管制要點第三種商業區 (特) 編號 B 之最小建築基地不得小於 3,000 平方公尺，編號 C 之最小基地不得小於 2,000 平方公尺。</p> <p>(三)另有關 1.更新地區合併開發後建蔽率之調整。2.A 區騰空其發展權移至 B、C 後是否對人民權益造成不當的限制。請發展局就各方面議題再行研究。</p> <p>(四)考量於商業區與 B、C 區間設置人工平台之相關規範等三項議題，由於尚需詳細討論，另於本月底前加開續會專</p> |

案討論。

二、本案經提本市都市計畫委員會96年12月27日召開本會第577次委員會議續會，決議如下：

- (一)有關本案更新地區編號A、B、C整體規劃，以A區全部騰空為目標，故依都市計畫容積移轉實施辦法第六條第一項第二款「為改善都市環境或景觀提供作為公共開放空間之可建築用地」指定A區為容積送出基地，其容積接受基地不侷限於B、C區，可適用於全市經指定之可接受基地。惟A區的容積移出最多以兩次為限，其騰空之容積獎勵如次：
 - 1.如B、C區接受A區移出容積，則除增加A區法定容積之25%作為整併獎勵容積外，B、C區則另按「接受A區土地之比例與25%之乘積」的容積作為整併獎勵。
 - 2.如以本市其他基地作為容積接受基地則僅A區仍享有25%的容積騰空獎勵，接受基地則無。
- (二)有關更新地區編號B、C區之建蔽率，為保留將來建築設計之彈性，如接受A區容積移入時，其上限調整為60%。
- (三)有關停車標準本計畫書附件第二代展會中心及周邊商業區都市設計管制要點(八)修正為商業區供第二代展會中心使用之汽車停車空間，依該管制規則停車空間之1.8倍留設，惟得視地下開挖、交通衝擊影響情形，經交通主管機關同意調整實際設置數量。
- (四)有關展會中心與現有展館暨B、C區間設置人工平台之課題，尚需進一步深入探討，暫予保留，現階段不列入本計畫內容。
- (五)除依上開及上次會議決議外，其餘照案通過。
- (六)公民團體陳情意見詳如後附綜理表。

臺北市都市計畫委員會公民或團體陳所提意見綜理表

| | | | |
|-----------|--|-----|-----|
| 案 名 | 配合第二代展會中心變更臺北市南港經貿園區特定專用區 C12、C13 街廓商業區及周邊商業區細部計畫案 | | |
| 編 號 | 1 | 陳情人 | 廖文珮 |
| 陳情理由 | 1.二代會展中心臨三重路與南港路一段交叉路口即 137 巷至 171 巷均為三十年以上老舊房屋，請併入計畫案檢討範圍(為經貿園區與第二代展會中心門戶)。 | | |
| 建議辦法 | 1.更新地區編號 A、B、C 區容積是否可移轉至 137 巷至 171 巷之區域。 2.由市府成立都市更新公司專案主導本區域都市更新作業 3.取消容積逐年遞減之規定 | | |
| 委員會 決議 | 1.有關 137 巷至 171 巷間區域業經市府列入為優先更新地區可逕依都市更新相關規定辦理。 2.市府已針對成立更新公司乙案進行研議。 3.有關取消容積逐年遞減之規定，另於該地區通盤檢討案中進行 檢討修正。 | | |
| 編 號 | 2 | 陳情人 | 陳澄雄 |
| 建議辦法 | 南港區三重埔段 341-1、341-48、148-1、149-1、150-1、151-1、152-1、153-1、155-1、158-1、59—1 等地號徵收作為南港國小 使用，現該用地變更做為商業用地，請依法返還。 | | |
| 委員會 決議 | 依土地徵收條例相關規定辦理。 | | |
| 編 號 | 3 | 陳情人 | 王澤耀 |
| 陳情理由 | 這是塊複雜的土地，歷經數代的轉換。 | | |
| 建議辦法 | 轉換擁有者時，能夠減免相關賦稅，如贈予稅、契稅、土地增值稅、過戶稅等。 | | |
| 委員會 決議 | 有關減免稅賦問題，請參考都市更新條例中相關規定。 | | |
| 編 號 | 4 | 陳情人 | 江輝吉 |
| 陳情理由 | C13 街廓（原計畫係供商務設施使用）新計畫為綠地編定為 A 區極不適宜，容積僅 225%難以更新。 | | |
| 建議辦法 | 本街廓係南港早期人文商業最發達的地區，且土地建物持分人不同，不易整合更新。請提高容積率為 300%，以利二代館周邊繁榮。 | | |

| | | | |
|-------|---|-----|-------------|
| 案名 | 配合第二代展會中心變更臺北市南港經貿園區特定專用區 C12、C13 街廓商業區及周邊商業區細部計畫案 | | |
| 委員會決議 | 本地區已大幅提高更新地區整併之容積獎勵可達繁榮周邊之效。 | | |
| 編號 | 5 | 陳情人 | 闕貴卿、詹坤隆、陳金賜 |
| 建議辦法 | <p>建議一：A 區容積不宜移至 B、C 區。</p> <p>理由：B、C 區建蔽率為 45%，A 區容積移入，勢必蓋出更高的樓層以消化更多之容積，相對的，住戶持有之土地面積較少，B、C 區住戶深感權益受損而反對。</p> <p>建議二：B、C 區都更面積請維持原面臨 2 個街廓為 1000 平方公尺其餘為 2000 平方公尺以上為開發面積，較易整合改建。</p> <p>理由：本區 2 分之 1 以上住戶產權分開（即土地及建物所有權人各異）整合難度甚高，若 B、C 區各採整體規劃，小區塊分期開發將可克服此問題，而提高住戶改建之意願。</p> <p>建議三：請維持 20% 停車獎勵，提高住戶改建之意願</p> <p>住大樓負擔高額管理費乃天經地義之事，但老一輩長者因此大大降低改建的意願，若獎勵維持，多餘停車費之收益將可降低管理費而提高住戶參與改建之看法。</p> <p>建議四：96 年 8 月 28 日都發局列出三大類優先釋出容積及調整容積率。96 年 11 月 10 日行政院推動之南港高鐵沿線的四大金磚旗艦示範計畫。96 年 11 月 15 日行政院針對高鐵捷運鐵路場站 400 公尺範圍內面積達 5000 平方公尺以上者都更容積率放寬兩倍之細部計畫。</p> <p>南港地區不斷釋出利多，請儘速公布計畫內容以利都更改建之推動，規定太多，門檻太高，使參與者有「望餅興嘆」之虞，將失政府一番美意，而流於空談，不如釋出更多的容積較實在。</p> | | |
| 委員會決議 | 本地區已提高更新地區整併之容積獎勵，可達繁榮周邊之效。 | | |
| 編號 | 6 | 陳情人 | 陳澄雄君等 16 人 |

| | |
|------|---|
| 陳情理由 | <p>一、經查貴府於 85.09.26 府都二字第 85067435 號函公告之「擬訂南港經貿園區特定專用區細部計畫案」(以下簡稱「南港經貿園區細部計畫」)中有關 A 區土地相關規定如下：</p> <p>(一)本案 C13 街廓第三種住宅區變更為商業區部份，需回饋百分之四十五之土地或等值樓地板面積或依相關法令以繳交代金替代。</p> <p>(二)土地使用強度：</p> |
|------|---|

| | | | | | | |
|-----|---|-----|-----|-----|-----|----|
| 案 名 | 配合第二代展會中心變更臺北市南港經貿園區特定專用區 C12、C13 街廓商業區及周邊商業區細部計畫案 | | | | | |
| | 變更後商業區原使用分區 | 商一 | 商二 | 商三 | 商四 | 備註 |
| | 住宅區 | 15% | 20% | 20% | 25% | |
| | <p>1.建蔽率 60%、容積率 400%。</p> <p>2.地下層開挖規模（地下室開挖率）70%。</p> <p>二、然二代展會細部計畫中 A 區土地相關規定修訂如下： 一、土地使用強度： 1.建蔽率 45%、容積率 225%。 2.地下層開挖規模（地下室開挖率）依法定建蔽率加 10%。</p> <p>三、經比較兩案細部計畫之土地使用與都市設計管制要點內容，明顯發現二代展會細部計畫對我等原應有權益減損甚多，說明如下： (一)雖南港經貿園區細部計畫所規定我等土地做商業使用（供商務設施使用）需回饋百分之四十五之土地，其土地使用強度為建蔽率 60%、容積率 400%；而以二代展會細部計畫規定，未來若申請做為（第三種）商業使用，還需依據「修訂臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案」（如下表）規定回饋 20%土地面積、等值之樓地板面積、繳交代金或提供停車位給貴府。</p> <p>(二)兩細部計畫以做商業使用之允建樓地板面積計算比較如下： 1.南港經貿園區細部計畫 =土地總面積 $A \times 55\% \times 400\%$ =2.20A 2.二代展會細部計畫 =土地總面積 $A \times 225\% \times 80\%$ =1.80A 經計算發現，未來若依據二代會展細部計畫規定做為第三種商業區使用，其實際允建容積率僅 180%，較依據南港經貿園區細部計畫規定做為供商務設施使用之實際允建容積減少 40%。</p> <p>四、依據中央法規標準法第 18 條之精神，細部計畫係都市計畫法</p> | | | | | |

| | | | |
|-------|---|-----|-------------|
| 案 名 | 配合第二代展會中心變更臺北市南港經貿園區特定專用區 C12、C13 街廓商業區及周邊商業區細部計畫案 | | |
| | <p>所授權委任立法，南港經貿園區細部計畫中既已規定以市地重劃方式辦理，則依法於辦理市地重劃後，即可依據其規定之土地使用強度做商業使用。今非我等不願以市地重劃方式回饋，而是因 貴府未完成市地重劃相關作業，即以「未回饋前，其使用項目、建蔽率與容積率仍維持原第三種住宅區之規定」應付，且二代展會細部計畫所規定之方式，等同將我等土地捐出做開放空間，僅得將允建樓地板面積移出，其與市地重劃回饋土地方式何異？依法律比例原則，我等僅要求 貴府對於前後法規規定應以同等比例原則維護我等應有之權益，並非要求 貴府逾越法規規定、圖謀我等之不當之利得！</p> <p>五、我等樂意配合政府辦理開發，以促進地方發展，期盼 貴府於計畫開發之時，體恤我等先人遺產歷經貴府多次徵收，所剩棲身之所，能予妥善計畫考量，以維小老百姓合理之權益。</p> | | |
| 建議辦法 | <p>一、陳請考量我等原有權益與未來開發之實務，於二代會展細部計畫中規定，地區編號 A 土地允建容積（樓地板面積）申請做住宅使用，其允建容積率不得超過 225%；做商業使用，其允建容積率不得超過 220%。</p> <p>二、有關二代會展細部計畫中之獎勵規定，我等建議內容如另案陳情書。</p> | | |
| 委員會決議 | 本地區已提高更新地區整併之容積獎勵，可達繁榮周邊之效。 | | |
| 編 號 | 7 | 陳情人 | 陳澄雄 君等 16 人 |
| 陳情理由 | <p>一、貴府為鼓勵老舊地區配合第二代展會中心建設期程進行都市更新於該細部計畫指定我等所有土地所在街廓地區編號 A) 與地區編號 B、C 街廓整併辦理都市更新，整體規劃集中留設開放空間於地區編號 A，擬以容積獎勵促成容積移轉、留設第二代展會中心完整之開放空間，期達成地主與政府之雙贏願景。</p> <p>二、有關 貴府為民眾權益著想之立意，銘感於心，然該細部計畫之訂定，似未考量都市更新實務相關問題，恐將造成我等無法與 貴府預定街廓土地整併開發，或影響我等可分配之權益。</p> <p>以地區編號 A 之允建容積（樓地板面積）與法定應附設停車位集中移轉設置於地區編號 B、C 街廓，未來在都市更新</p> | | |

| | |
|-----|--|
| 案 名 | 配合第二代展會中心變更臺北市南港經貿園區特定專用區 C12、C13 街廓商業區及周邊商業區細部計畫案 |
| | <p>開發實務上必定產生下列問題，陳請貴府聘請學者專家就開發實務計算，並試以接受基地地主立場評估，是否願意以自身權益受損之方式接納外來容積移轉？或試以我等立場評估，未來遭該兩街廓權利關係人拒絕整併開發，或必須以減少我等可分配權益方式勉強移入，如何處置？</p> <p>(一)地區編號 A 之允建容積（樓地板面積）與法定應附設停車位集中移轉設置於地區編號 B、C 街廓後，勢必無法持分原有地區編號 A 土地，而需持分接受基地之土地，將稀釋開發後地區編號 B、C 街內每坪樓地板與每車位持分土地面積，以國人固有「有土斯有財」觀念，是否會造成對地主實質損失與心理上之影響？</p> <p>(二)雖規定給予 15% 之容積獎勵，然整併開發之建蔽率 45% 與地下室開挖率 55% 均較原擬定南港經貿園區特定專用區「細部計畫」所規定建蔽率 60% 與地下室開挖率 70% 降低，將造成接受基地因地面層與地下層樓層數增加所產生每坪允建樓地板營建成本提高究竟 15% 之容積獎勵可否彌補營建成本之增加？</p> <p>(三)未來開放空間集中留設於地區編號 A 土地，地區編號 A 土地地主對於此開放空間是否仍保有其所有權？未來因開放空間直接供第二代展會中心整體使用，有關其開發與管理義務之歸屬？所留設開放空間是否得適用都市更新相關規定計算開放空間獎勵？如能適用時，如何計算？</p> <p>(四)時程獎勵較「臺北市都市更新自治條例」時程獎勵最多增加 8%，然因範圍擴大後權利關係人人數增多，提高都市更新整合作業之困難度，恐將造成整合作業時程之延宕，能否順利於所定期限內整合一定比例權利關係人後提出申請，爭取最高 15% 之容積獎勵，實有困難。</p> <p>三、查 貴府曾決策為加速臺北市都市更新發展，決定放寬容積獎勵，凡於臺北市政府規劃的策略發展地區內願出資建設公共設施者，均可提案申請，臺北市政府計畫將尚未利用的 3,000 公頃容積於明年初開始分區、分階段釋出。經查南港經貿園區之第二代展會中心等相關建設</p> |

| | |
|------|--|
| 案 名 | 配合第二代展會中心變更臺北市南港經貿園區特定專用區 C12、C13 街廓商業區及周邊商業區細部計畫案 |
| | 係為國內近年重大建設，且該細部計畫擬以都市更新方式辦理整併開發，甚為符合 貴府加速臺北市都市更新發展之政策，基於陳情人等願意配合政府重大建設開發之立場，冀 貴府於推動重大建設之同時，亦能體恤我等未來所面臨都市更新之實務問題，以保障升斗小民微不足道之權益，並能順利推動大規模都市更新，以圖全體市民之福祉。 |
| 建議辦法 | <p>為提高指定地區編號 B、C 街廓之接受整併開發誘因，需以有效降低接受基地未來之開發(營建)成本與顯現容積獎勵之實質助益，建議於細部計畫中增加訂定獎勵規定，說明如下：</p> <p>一、降低開發(營建)成本：</p> <p>意即降低地區編號 A 土地之允建容積(樓地板面積)移轉與法定應附設停車空間集中設置，所產生樓層數增加之營建成本提高之衝擊。以建築設計而言，法定建蔽率與地下層開挖率限制之放寬，可增加允建建築面積與地下層可開挖面積，將有助於設計時減少樓層數。以合理之都市規劃角度，對於建築基地開發限制規定之擬訂，應能兼顧都市空間發展與街道景觀整體性，以及開發實務之可行性，應鼓勵街廓大規模開發，故建議需達到一定基本條件始得適用放寬規定：1.地區編號 B、C 街廓可分別申請；2.地區編號 B、C 街廓申請適用放寬之基地面積最小規模，應達到其所在街廓面積二分之一(含)以上；3.地區編號 A 之容積可分別移轉，然每次移轉之規模需達土地與現有建築物樓地板總面積之二分之一(含)以上。再以此基本條件適用下列放寬規定，建議適用計算公式：</p> $X1 = X \times \alpha \times \beta$ <p>(1) X：為放寬上限值 X1：為實際放寬值</p> <p>α(地區編號 B、C 街廓) 接受基地，申請基地面積佔所在街廓面積之百分比 β(地區編號 A 街廓) 移轉容積，申請移轉土地與現有建築物樓地板面積佔總面積之百分比</p> <p>(一)建蔽率： 建蔽率放寬上限為 20%，以此值為 X 代入公式(1)計算，即為申請核准可增加之值。</p> |

| | | | |
|-------|---|-----|---------|
| 案 名 | 配合第二代展會中心變更臺北市南港經貿園區特定專用區 C12、C13 街廓商業區及周邊商業區細部計畫案 | | |
| | <p>(二)地下室開挖率： 地下室開挖率放寬上限為 30%，以此值為 X 代入公式(1)計算，即為申請核准可增加之值。</p> <p>二、增加容積實質獎勵： 除可再適用都市更新相關獎勵外，其移轉獎勵容積率之上限提高為 30%，以此值為 X 代入公式(1)計算，即為申請核准可增加之值。</p> | | |
| 委員會決議 | 本地區已提高更新地區整併之容積獎勵，可達繁榮周邊之效。 | | |
| 編 號 | 8 | 陳情人 | 陳澄雄、王澤光 |
| 陳情理由 | 陳情放寬南港經貿園區第二代展會中新細部計畫中，有關地區編號 A 土地之容積移轉獎勵門檻與可移轉範圍。 | | |
| 建議辦法 | <p>1.有關 96 年 12 月 18 日臺北市都市計畫委員會第 577 次會議中，決議放寬地區編號 A 土地移轉之容積獎勵值為 25%，我等陳情人均對貴會體恤民情，銘感於心。</p> <p>2.然據瞭解其規定須以地區編號 B、C 與 A 街廓全部整併開發始得適用 25%之容積獎勵，在都市更新實務上，相當困難；另有關建蔽率與地下室開挖率等是否適宜放寬，陳情貴會參酌我等於 12 月 14 日之陳情內容卓予調整。</p> <p>考量地區編號 A 土地係配合政府重大建設計畫之特殊案例，規定「限定範圍」移轉，雖給予容積獎勵，以提高接受街廓權利關係人之整併辦理都市更新之誘因，然地區編號 B、C 街廓範圍內權利關係人人數眾多，且地區編號 A 土地內產權錯綜複雜，整合極為不易（甚早之前即曾整合辦理合建未能成功），是否請貴會考量放寬地區編號 A 土地之「可移轉範圍」，非僅限定於地區編號 B 與 C 街廓，使地區編號 A 土地之允建容積能於交易市場中反應其實際價值。</p> | | |
| 委員會決議 | 同委員會決議一、二、三。 | | |
| 編 號 | 9 | 陳情人 | 王澤光 |
| 陳情理由 | 以地區編號 A 之允建容積集中移轉設置於 B、C，恐因 B、C 原有地主及住房者反彈或分配及整合等問題而滯礙難行。 | | |

| | |
|------------|--|
| 案 名 | 配合第二代展會中心變更臺北市南港經貿園區特定專用區 C12、C13 街廓商業區及周邊商業區細部計畫案 |
| 建議辦法 | 建議將 A 區允建容積除可轉設置於 B、C 區外，同時放寬亦可開放移轉設置臺北市內其他地區，以期盡早完成 A 區延伸綠地門面計畫之完成。 |
| 委員會 決 議 | 同委員會決議一。 |

臺北市政府
都市發展局
業務主管

股長邵琇珮

承辦人員

副工
程司黃哲賢