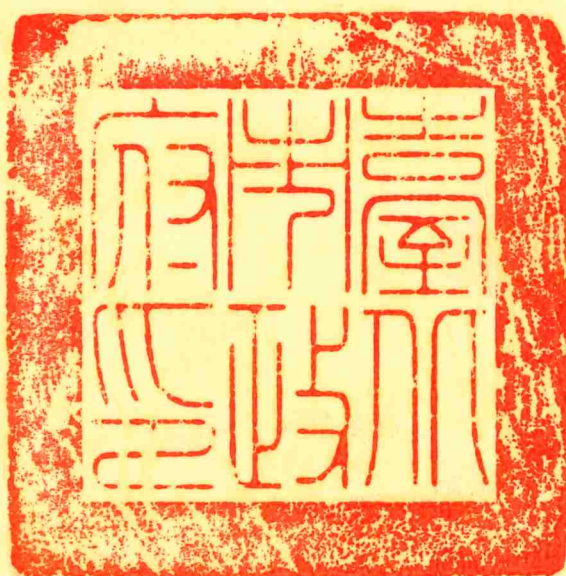


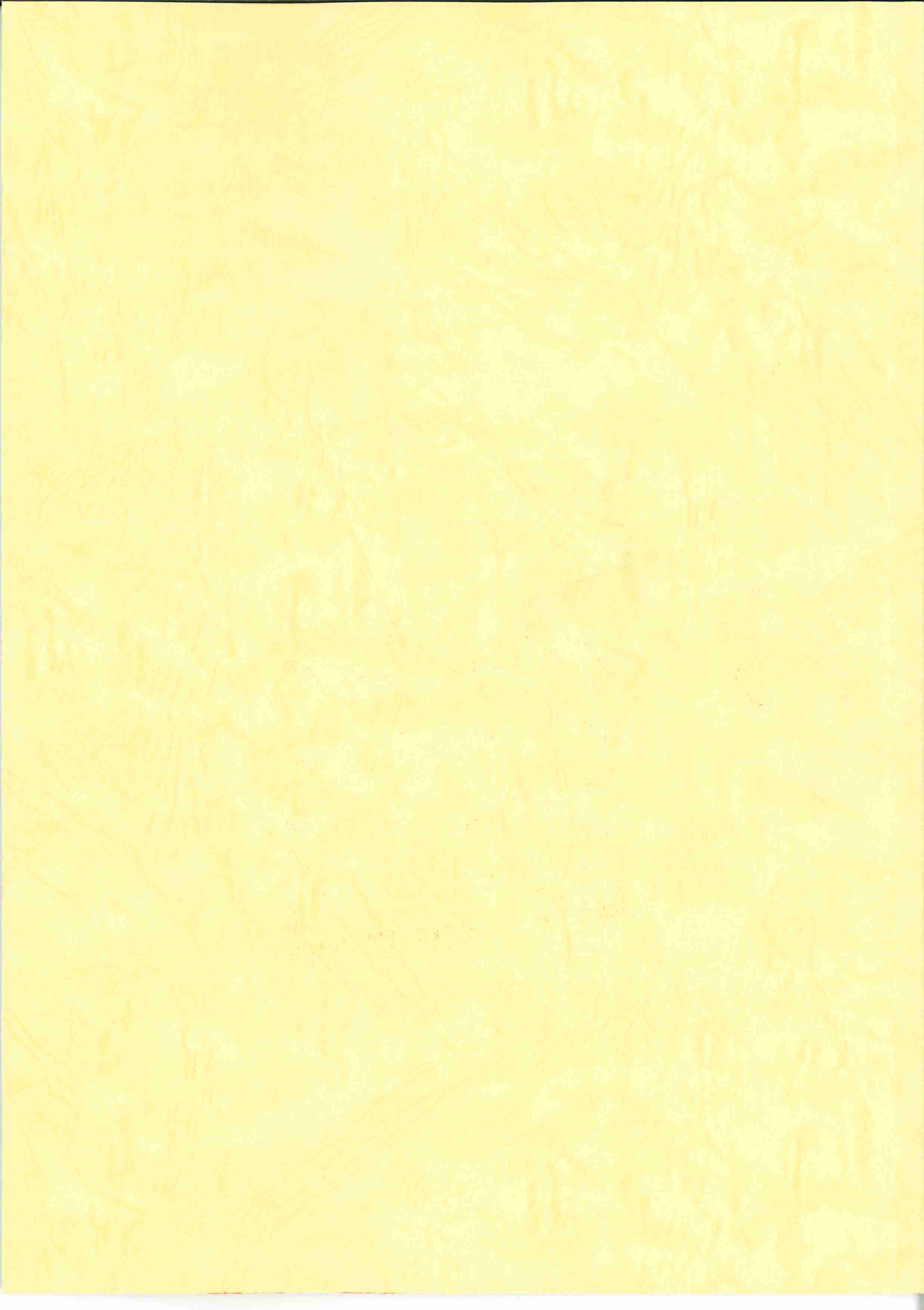
臺北市都市更新計畫書

劃定臺北市南港區玉成段三小段 96 地號等  
30 筆土地為都市更新地區暨訂定都市更新計畫案



臺北市政府

110 年 12 月 27 日府都新字第 11060001651 號公告發布實施



(一)案名：劃定臺北市南港區玉成段三小段 96 地號等 30 筆土地為  
都市更新地區暨訂定都市更新計畫案

(二)辦理單位：臺北市政府

(三)計畫位置：臺北市南港區

(四)計畫範圍：臺北市南港區玉成段三小段 96、96-1、96-4、96-5、96-6、96-7、96-8、99、99-1、99-2、99-3、99-4、99-5、99-6、100-1、101、101-1、102、102-3、102-4、103、103-1、103-2、103-5、103-6、103-7、103-8、104、109、109-1 地號等 30 筆土地。

(五)計畫面積：10,032 平方公尺（實際面積依地籍測量及分割後之  
謄本面積為準）

(六)類別：訂定

(七)法令依據：都市更新條例第五條及第八條第一項第二、三款

# 目錄

壹、辦理緣起與目的.....	1
貳、策略性更新地區範圍.....	2
參、發展現況.....	3
一、都市計畫情形.....	3
二、土地及建築物使用現況.....	5
三、交通系統.....	8
四、公共設施.....	9
五、土地權屬概況及建築物權屬.....	10
六、居民意願.....	12
七、原有社會、經濟關係.....	12
八、人文特色及整體景觀.....	13
肆、基本目標與策略.....	14
一、發展定位與目標.....	14
二、發展策略.....	15
伍、實質再發展概要.....	16
一、劃定策略性更新地區.....	16
二、土地利用計畫構想.....	16
三、公共設施改善計畫構想.....	16
四、交通運輸系統構想.....	18
五、防災、救災空間構想.....	19
陸、劃定之必要性與預期效益.....	22
一、劃定之必要性.....	22
二、預期效益.....	22
柒、都市計畫檢討構想.....	24
捌、財務計畫概要.....	25
一、可爭取之容積獎勵.....	25
二、初步規劃建築設計方案.....	25

三、投資經費估算 .....	25
玖、開發實施構想 .....	26
一、開發主體 .....	26
二、開發方式 .....	26
三、市府經回饋分回房地用途 .....	26
拾、計畫年期及實施進度構想 .....	28
拾壹、相關單位配合事項及其他應表明事項 .....	29
拾貳、臺北市都市計畫委員會審議情形 .....	29
拾參、本計畫書圖業依臺北市都市計畫委員會決議修正完竣。 .....	29
附件一、臺北市政府產業發展局 110.03.09 北市產業工字第 1103007442 號 函 .....	30
附件二、臺北市政府文化局 110.04.15 北市文化文資字第 1103018482 號 函 .....	31
附件三、臺北市都市計畫委員會公民或團體陳情意見綜理表 .....	33

## 圖目錄

圖 1 策略性更新地區範圍示意圖 .....	2
圖 2 都市計畫暫予保留地區(一)原則同意變更工業區為特定專用區位置示意圖 .....	4
圖 3 策略性更新地區土地使用分區圖 .....	5
圖 4 策略性更新地區建築執照建築套繪示意圖 .....	7
圖 5 策略性更新地區現況圖 .....	7
圖 6 策略性更新地區周邊交通系統示意圖 .....	9
圖 7 策略性更新地區周邊公共設施現況圖 .....	10
圖 8 策略性更新地區土地權屬分布圖 .....	12
圖 9 策略性更新地區開放空間構想圖 .....	18
圖 10 策略性更新地區防災系統構想圖 .....	21

## 表目錄

表 1 歷年都市計畫一覽表 .....	3
表 2 策略性更新地區土地使用分區表 .....	5
表 3 策略性更新地區土地權屬表 .....	11
表 4 都市更新事業及權利變換計畫作業時程表 .....	28

## 壹、辦理緣起與目的

本基地位於南港區南港路三段、松河街及南港路三段256巷(東西兩側)所圍之完整街廓，範圍內土地使用分區為第三種工業區，目前土地現況主要建物樓層大多為1~2層樓，為鐵棚、磚造建築，南港路沿街以商業及工廠使用，松河街以工廠及閒置空間，東側巷道則以住宅為主，整體現況並未符合都市應有之機能。

為改善基地建物老舊，因應使用機能調整，提供友善生活環境，期望藉由政府主導辦理都市更新方式，進行老舊空間之實質環境改善，並強化地區商業與生活機能之連結，以提昇公有土地價值，進而促進都市活化與再生。

由於本基地面積達一萬平方公尺，且屬鄰水岸適合高度再開發，且基地範圍內建物老舊，基於都市防災必要，透過都市更新條例第8條劃定策略性更新地區，另依都市更新條例第12條、第65條規定本案採政府主導都市更新之模式，後續並將依「臺北市南港區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案」及「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」變更都市計畫，市府亦可取得回饋之可建築土地與公共設施，考量配合本市推動社會住宅政策，充實社會住宅資源及公共服務。故本更新地區除可藉由都市更新重建改善社區居住環境品質，串聯周圍藍綠軸帶以形塑都市河岸景觀，同意亦能充實地區之社會福利及公益設施，提升整體都市機能及區域發展。

## 貳、策略性更新地區範圍

本基地位於南港區玉成段三小段96、96-1、96-4、96-5、96-6、96-7、96-8、99、99-1、99-2、99-3、99-4、99-5、99-6、100-1、101、101-1、102、102-3、102-4、103、103-1、103-2、103-5、103-6、103-7、103-8、104、109、109-1地號等30筆土地，其範圍為臺北市南港區南港路三段、松河街及南港路三段256巷(東西兩側)所圍之完整街廓，基地面積合計為10,032平方公尺，詳圖1所示。

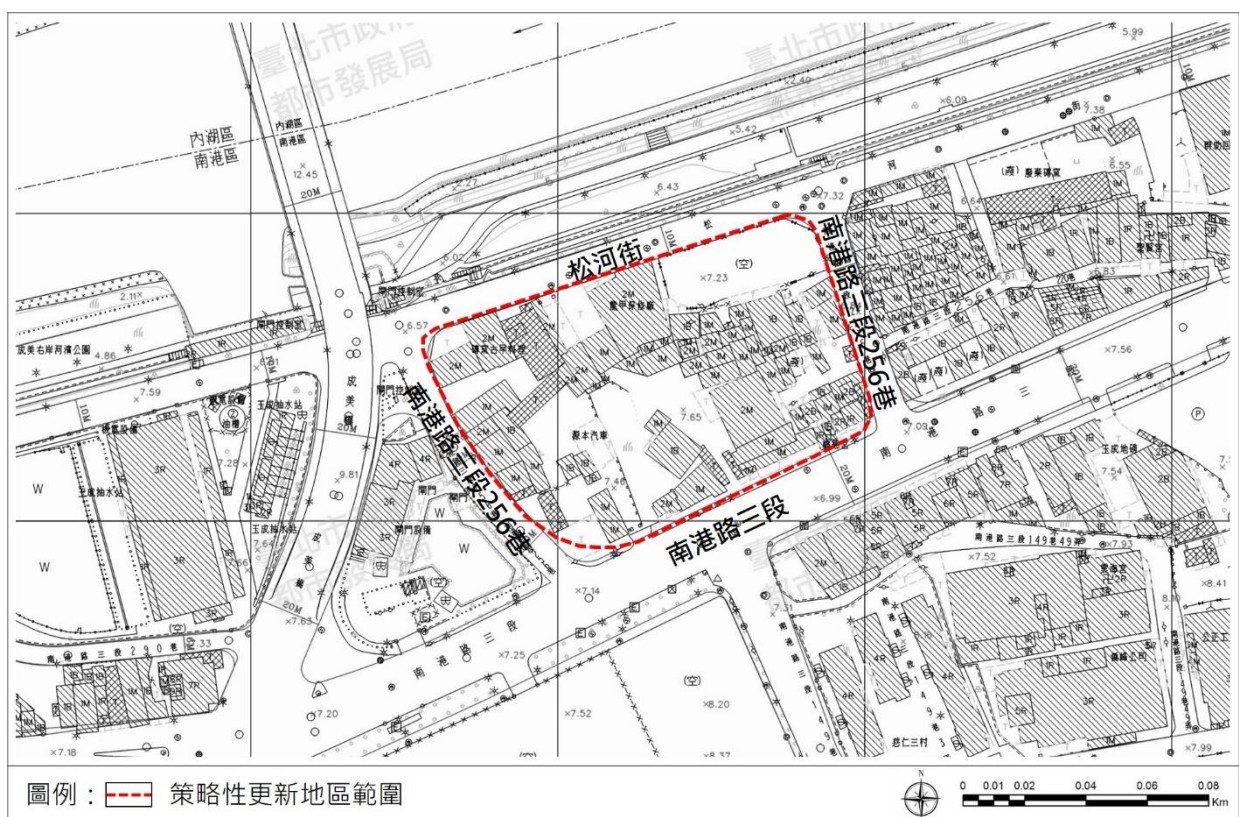


圖1 策略性更新地區範圍示意圖



## 參、發展現況

### 一、都市計畫情形

#### (一)南港區都市計畫通盤檢討

本基地現行都市計畫為第三種工業區，依107年12月17日府都規字第10720732431號公告之「臺北市南港區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」及108年1月18日府都規字第10760657151號公告之「臺北市南港區都市計畫細部計畫（通盤檢討）案」，本基地屬「暫予保留地區（一）」（編號主玉1），考量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地區，及本次主要計畫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（產業生活特定專用區（一））（如圖2），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，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。個案擬定之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。

表1 歷年都市計畫一覽表

項次	都市計畫案名	公告日期	文號
1	擬訂南港內湖兩地區主要計畫案	58.08.22	府工二字第44104號
2	擬訂南港區西新里附近工業區細部計劃乙案	61.02.03	府工二字第1076號
3	修訂南港區基隆河以南，向陽路以西，忠孝東路以北，南港區及松山區界線以東附近地區細部計畫（通盤檢討）並配合變更主要計畫案	71.04.28	府工二字第13718號

項次	都市計畫案名	公告日期	文號
4	修訂南港區基隆河以南、向陽路以西、忠孝東路以北，南港區及松山區界線以東附近地區細部計畫（第二次通盤檢討）案	78.11.20	府工二字第373131號
5	修訂台北市南港區都市計畫〈主要計畫〉通盤檢討案	90.09.28	府都二字第9010582400號
6	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	府都規字第10720732431號
7	臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案	108.01.18	府都規字第10760657151號

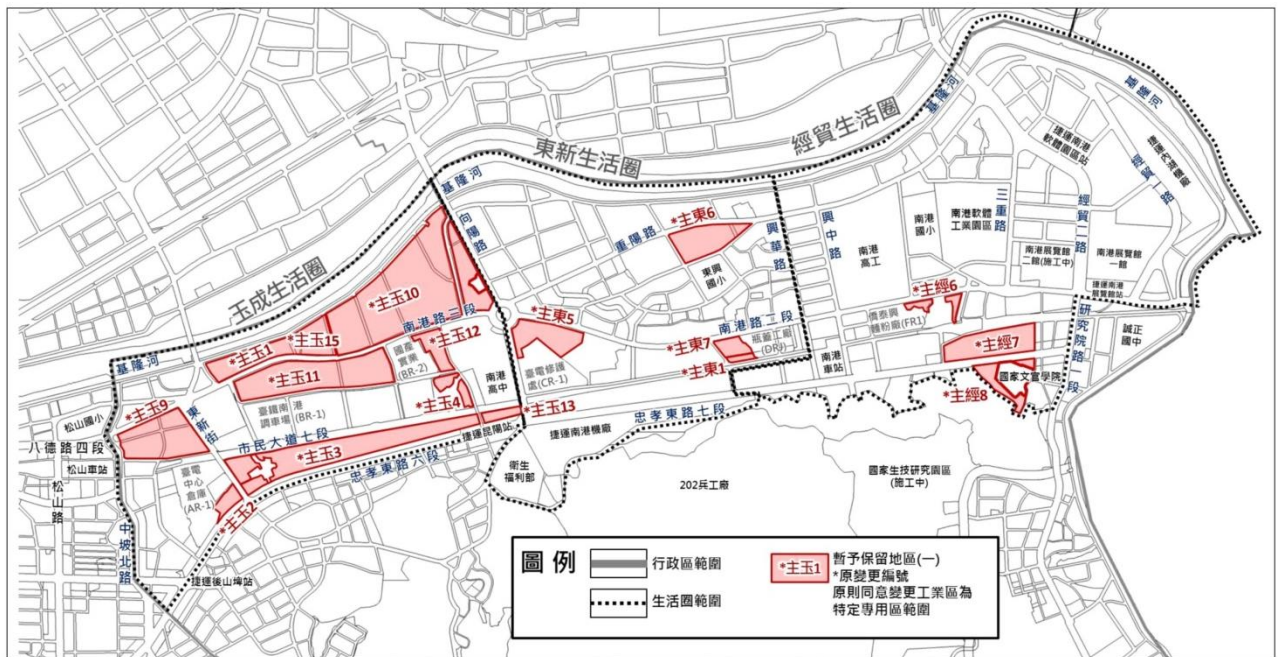


圖2 都市計畫暫予保留地區(一)原則同意變更工業區為特定專用區位置示意圖

## (二)使用分區

本基地現行土地使用分區為第三種工業區，法定建蔽率為55%，法定容積率為300%，其餘管制如下表2、圖3。

表2 策略性更新地區土地使用分區表

地號區分	使用分區	建蔽率	容積率
臺北市南港區玉成段三小段 96、96-1、96-4、96-5、96-6、96-7、96-8、99、99-1、99-2、99-3、99-4、99-5、99-6、100-1、101、101-1、102、102-3、102-4、103、103-1、103-2、103-5、103-6、103-7、103-8、104、109、109-1 地號	第三種工業區	55%	300%

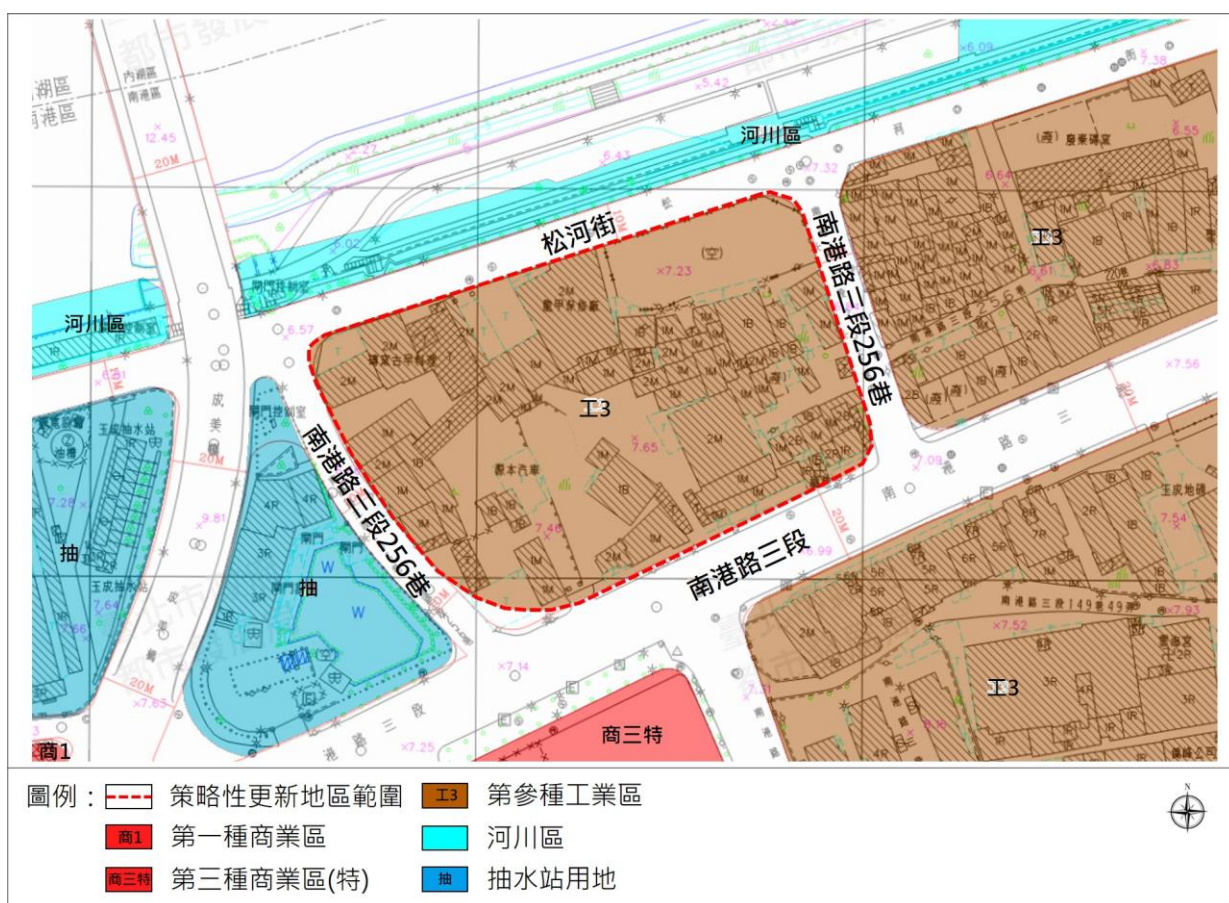


圖3 策略性更新地區土地使用分區圖

## 二、土地及建築物使用現況

本基地內無合法建築物，目前位於財政部國有財產署及新北市政府財政局管有公有土地上之建築物屬違占戶，依109年9月財政部國有財產署提供列管清冊，目前「取得使用權」計13戶、「已通知騰空或返還」計24戶、「申租中」計1戶、「現況無涉占用」計1戶。現況違占建物樓層大多

為1~2層樓，為鐵棚、磚造建築，整體建物老舊，且可能存在潛在耐震能力不足之問題，有辦理都市更新之必要。依臺北市政府產業發展局110年3月9日北市產業工字第1103007442號函文(如附件一)所示，本案範圍內無臨時工廠、特定工廠、未登記工廠及合法登記工廠資料。

經檢視臺北市政府文化局網站資料，基地範圍內並無列表登記之保護樹木，惟未來仍應由實施者委託專業測量技師製作基地內樹木清冊，達保護樹木標準之樹木應按相關規定辦理。另現況生長良好之喬木或樹群，以原地保留為原則，若須移植則移植於法定空地為原則。

另為確認基地範圍內之公有建造物是否具有古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之資格，依文化資產保存法第15條規定，臺北市政府文化局於110年4月15日辦理文化資產價值評估會勘，並依110年4月26日北市文化文資字第1103018432號函所示，經文資委員現勘並綜合評估後決定「不具文化資產價值潛力，且不予列冊追蹤」(如附件二)。

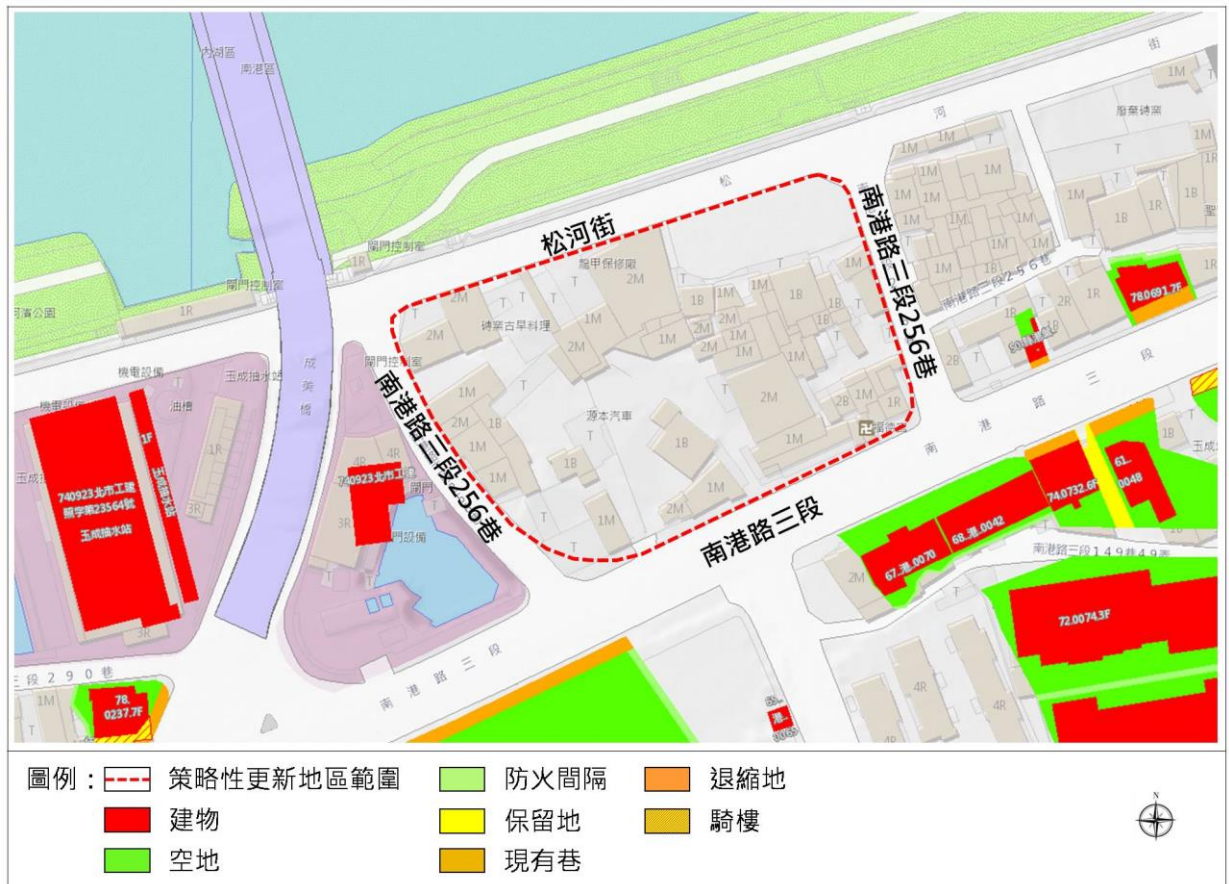


圖4 策略性更新地區建築執照建築套繪示意圖

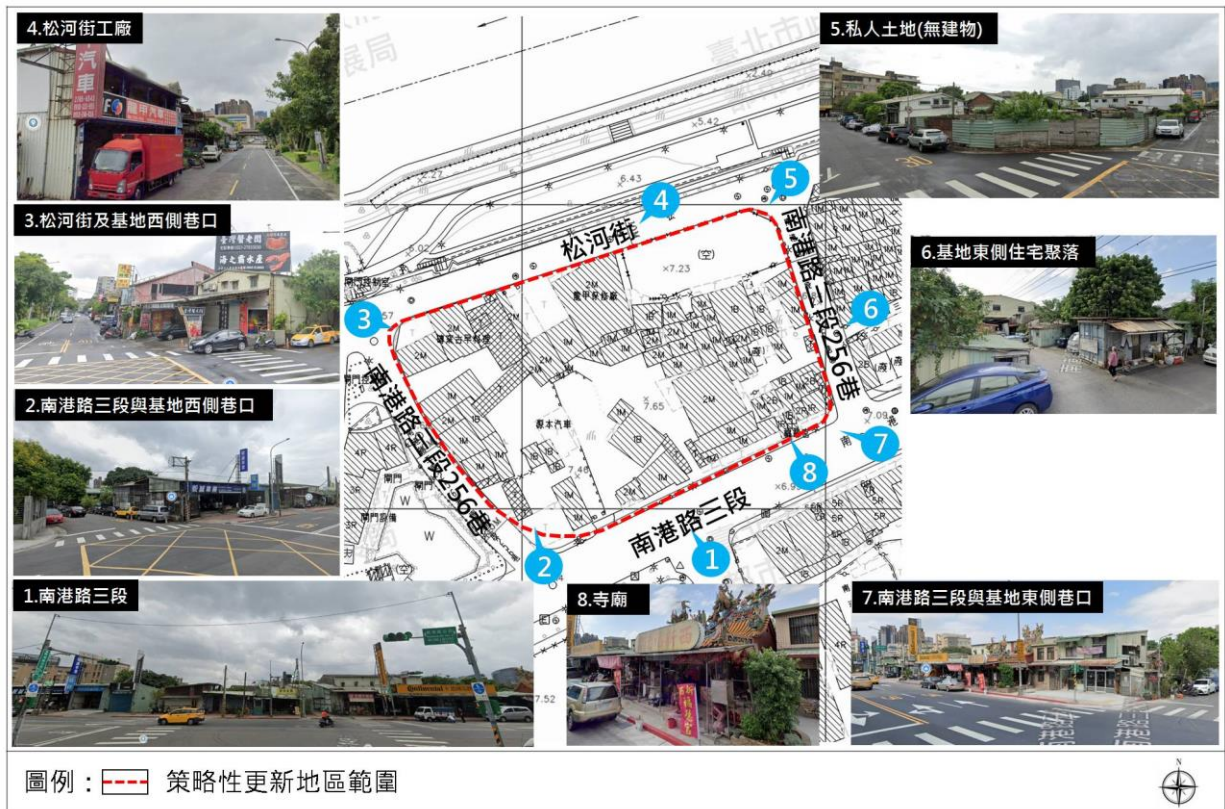


圖5 策略性更新地區現況圖

### 三、交通系統

#### (一)主要道路

本基地周圍主要道路為計畫道路20公尺寬之南港路三段，往北除可由成美橋至內湖科技園區、士林區；往南則與忠孝東路六段相連，往西可至松山區或信義區；往東可至新北市汐止區。

#### (二)次要道路

本基地周圍次要道路則為基地東、西兩側計畫道路10公尺寬之南港路三段256巷及北側計畫道路10公尺寬之松河街。

#### (三)捷運系統

本基地鄰近台鐵松山車站可與捷運松山站聯通，未來捷運東環段將行經基地西側，沿成美橋及八德路四段至台鐵松山站。

#### (四)公車系統

本基地半徑500公尺範圍內共有5處公車站，公車行駛路線主要為南港路三段、八德路四段、新明路及東新路。

#### (五)自行車系統

本基地半徑500公尺範圍內設有1處公共自行車租賃站，位於八德路四段及中坡北路口，可容量37輛。

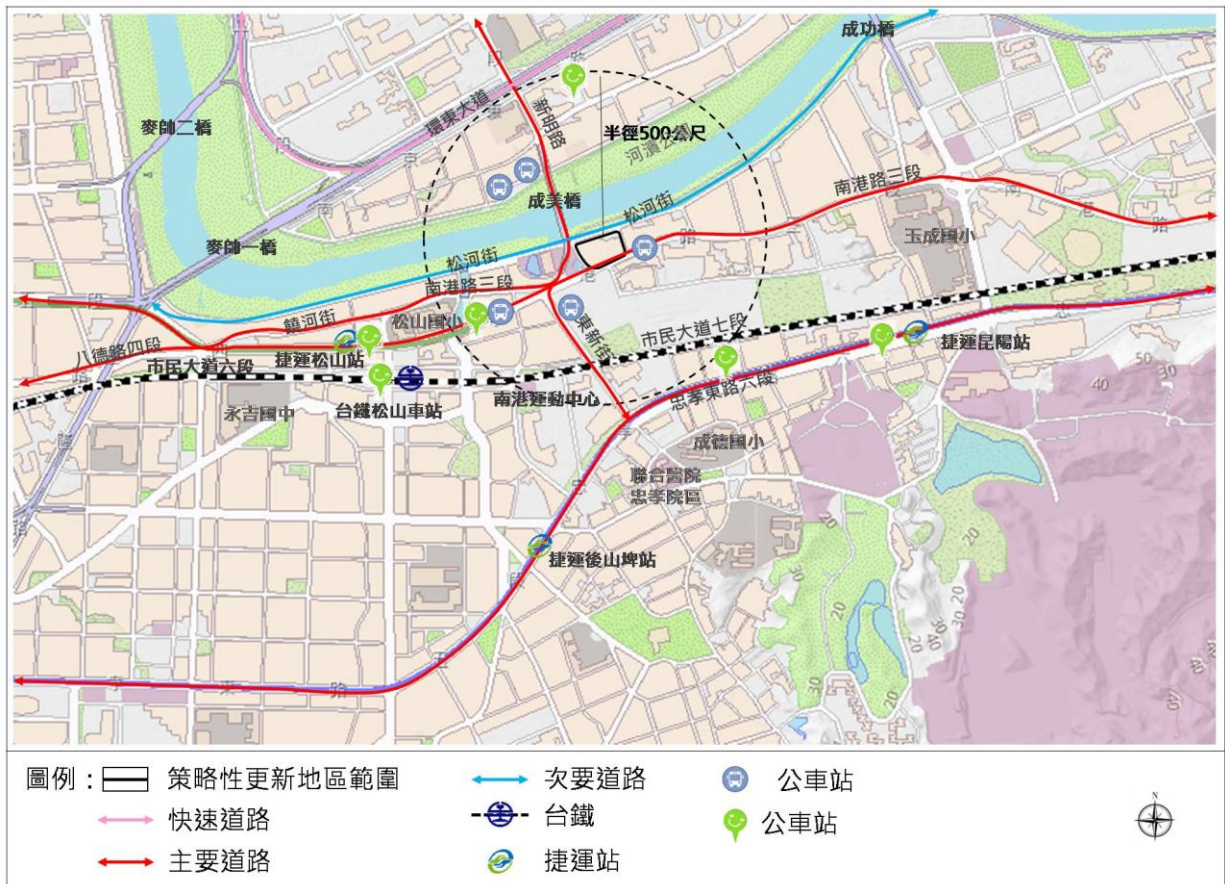


圖6 策略性更新地區周邊交通系統示意圖

#### 四、公共設施

本基地500公尺範圍內之公共設施用地有學校1處、公園用地5處、機關用地3處，相關公共設施分布圖詳如圖7。

##### (一)學校用地

學校用地現況為臺北市立松山國民小學（八德路四段746號）。

##### (二)公園用地

本基地周邊半徑500公尺範圍內以北有新明公園，以南有玉東公園、合樂公園、市民公園及新新公園，綠地開放空間充足。

##### (三)機關用地

本基地周圍共三處機關用地，現況為潭美派出所、玉成抽水站及南港運動中心使用。

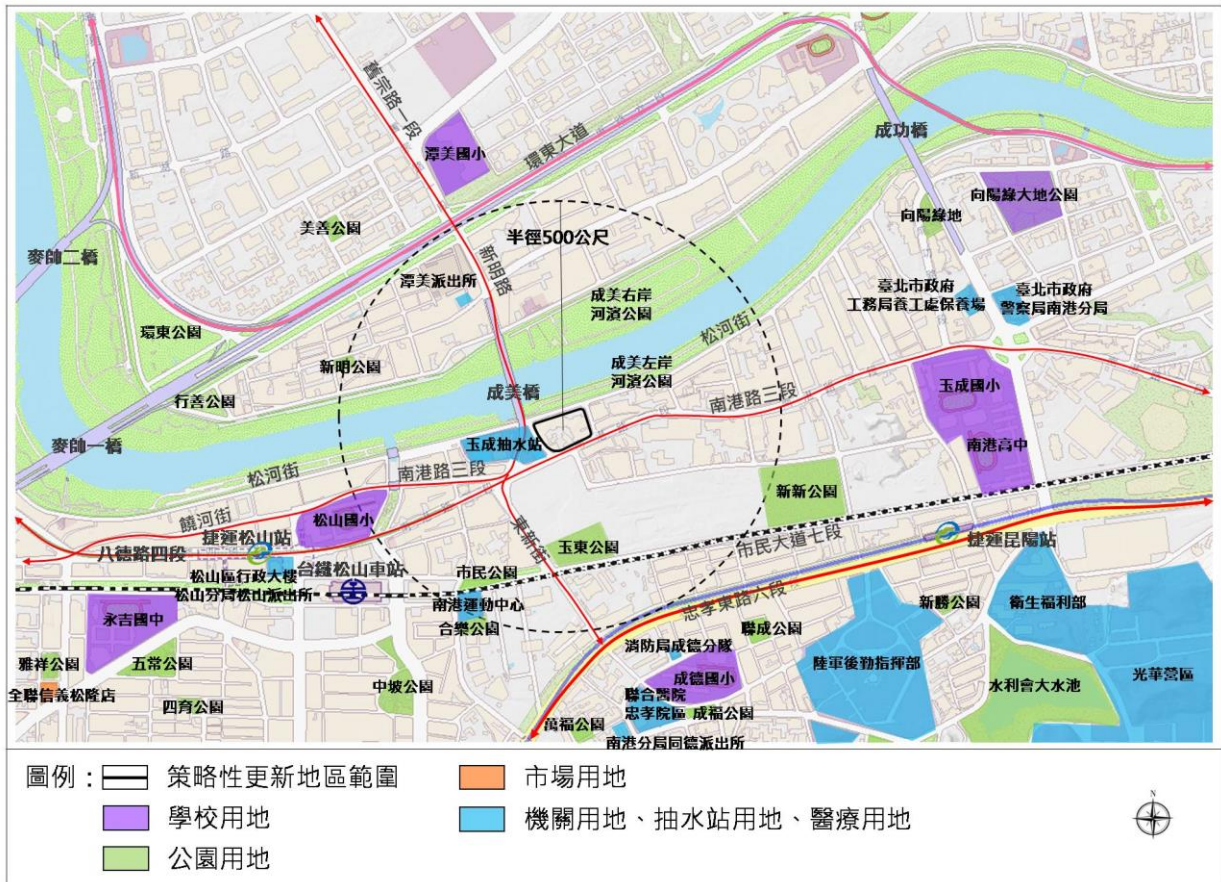


圖7 策略性更新地區周邊公共設施現況圖

## 五、土地權屬概況及建築物權屬

### (一)土地權屬

本基地內包含臺北市南港區玉成段三小段96、96-1、96-4、96-5、96-6、96-7、96-8、99、99-1、99-2、99-3、99-4、99-5、99-6、100-1、101、101-1、102、102-3、102-4、103、103-1、103-2、103-5、103-6、103-7、103-8、104、109、109-1地號等30筆土地，面積共計10,032平方公尺，3筆土地為私有，27筆土地為公有，管理機關為財政部國有財產署及新北市政府財政局。目前計畫區現況為商業使用、工業使用及住宅使用。



## (二)建築物權屬

本基地範圍內現況無合法之建築物。

表3 策略性更新地區土地權屬表

序號	行政區	地段	地號	所有權人/ 管理機關	面積(m <sup>2</sup> )	百分比(%)	權利範圍	
1	臺北市 南港區	玉成段 三小段	96	中華民國/ 財政部國有財產 署	1,928	88.14	1/1	
2			96-1		306		1/1	
3			96-6		228		1/1	
4			96-7		196		1/1	
5			96-8		1,917		1/1	
6			99		404		1/1	
7			99-1		52		1/1	
8			99-2		46		1/1	
9			99-3		46		1/1	
10			99-4		15		1/1	
11			99-5		33		1/1	
12			99-6		5		1/1	
13			100-1		320		1/1	
14			101		564		1/1	
15			101-1		13		1/1	
16			102		1,393		1/1	
17			102-3		21		1/1	
18			102-4		1		1/1	
19			103		1,078		1/1	
20			103-2		80		1/1	
21			103-5		47		1/1	
22			103-6		3		1/1	
23			103-7		111		1/1	
24			103-8		35		1/1	
25			104	16	新北市/ 新北市政府財政 局	16	3.77	1/1
26			109	339		1/1		
27			109-1	23		1/1		
28			96-4	361	陳○郎	361	8.09	1/1
29			96-5	361	陳○信	361		1/1
30			103-1	90	劉○對	90		1/8
	蘇○芳	1/4						
	王○煌	1/4						
	張○玲	1/4						
			朱○松	1/8				
-	合計	30筆	-	10,032	100	-		

備註:實際面積應依實地測量定樁分割後之面積為準。

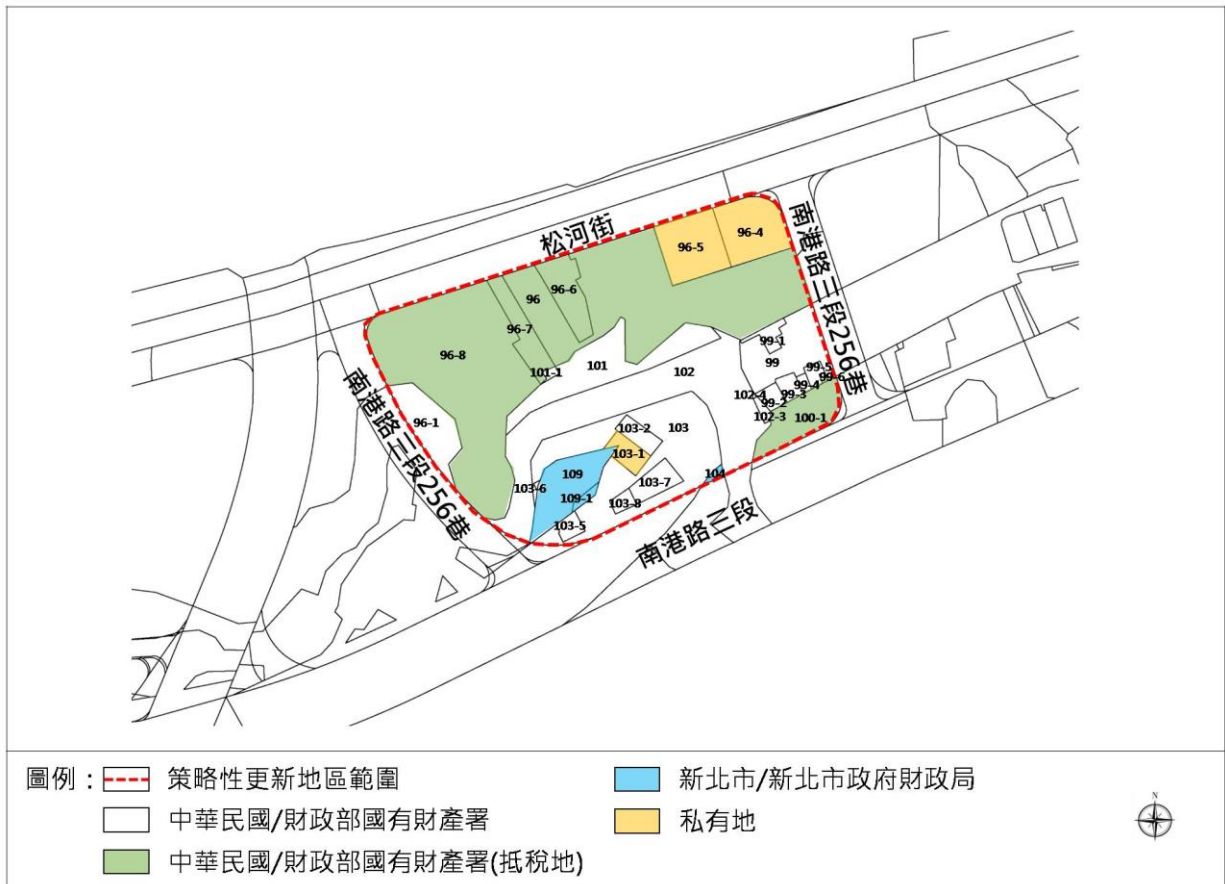


圖8 策略性更新地區土地權屬分布圖

## 六、居民意願

109年11月9日由財團法人臺北市都市更新推動中心函發調查本更新地區範圍內土地所有權人徵詢參與公辦都更意願，本更新地區範圍內共3筆私有土地，計7名土地所有權人表達參與公辦都更意願達100%。

## 七、原有社會、經濟關係

### (一) 社會及經濟關係說明

本更新地區位處南港區，大部分土地為公有土地，產權相對單純，惟公有土地上之建物部分為違占建物，應加以改善活化閒置土地並提升生活品質。

## (二) 社會及經濟關係發展課題

本更新地區範圍內整體呈現低度利用狀態，為使公有閒置土地、公有資產得以活化運用，爰此將本案範圍劃為更新地區，期望透過以都市更新方式，提升公有財產使用效率、改善地區市容，以符合都市應有之機能。

## 八、人文特色及整體景觀

本基地西側鄰近松山火車站，整體生活與區位條件優越且商業氣息濃厚，未來本區商辦特色儼然成形。本基地範圍內整體建物老舊，可能存在耐震能力不足、既有建物影響市容之問題，且沿街面建物現況雜亂，多以鐵皮搭建屋頂，有礙整體市容觀瞻；期透過都市更新，提升基地周邊整體居住環境，並延續周邊地區既有商業紋理，以帶動地區再發展。

## 肆、基本目標與策略

### 一、發展定位與目標

本基地範圍內建築物窳陋，公有土地長期亦無管理維護機制，亟待都更重建，改善居住安全；另考量未來南港區人口發展趨勢及都市發展潛力，透過劃定策略性更新地區並擬定都市更新計畫，串連河岸歷史觀光廊道，維護地區特色風貌，並創造優質的居住生活圈。

依據本基地特性與劃定策略性更新地區之要件為本案發展目標如下：

#### (一)活化公有閒置土地，提升公有財產使用效率

本基地內現況建物多為1~2層樓，為鐵棚、磚造建築，土地低度利用，為能有效利用公有土地亟需都市更新契機，待整體規劃開發重新活化閒置土地，同時提升市民生活品質，打造在地安居的優質居住環境。

#### (二)強化都市生活機能，營造人本優質生活環境

本案屬政府主導都市更新案件，期望透過土地再開發利用，增進土地使用效益，完善地區公共設施，形塑以人為本的優質環境。

#### (三)透過整體規劃構想，形塑都市空間意象

本基地位於臺北市精華地段，整體生活與區位條件優越，商業氣息濃厚。本更新地區範圍內之建築物歷經時代變遷已老舊窳陋，未符合都市應有之機能，爰藉由都市更新整體規劃，創造優質都市空間意象。

#### (四)創造居住環境友善空間，增添都市景觀豐富性

為落實臺北市田園城市政策，本案建築物採用立體綠化，以增加建築物地面層、屋頂層與建築立面的綠覆面積，提昇建築物綠化質量與整體都市景觀的豐富性，創造優質居住環境友善空間。

#### (五)提供優質公益空間，提升地區服務品質

本案屬政府主導之都市更新案件，未來期望透過提供優質公益空間，並透過留設適量之停車空間、建築物本體採立體綠化，基地綠覆率以達100%為原則來提升周邊地區服務品質。

## 二、發展策略

- (一) 本基地範圍內皆為老舊建築物，考量居住安全及公共環境，應儘速更新重建。
- (二) 都市更新興建應以節省能源、減少廢棄物及低污染為原則，並納入智慧化居住空間概念，打造永續發展智慧城市。
- (三) 因應南港區過去客廳即工廠之經濟政策，造成住工混合特殊歷史背景，配合南港五大中心引入之關聯產業需求及引入居住、就業之人口，及都市再生政策，訂定相關開發機制及回饋措施，為提升土地與建築使用性，且因商業區較具調整彈性，本基地建議依「臺北市南港區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案」及「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」辦理都市計畫變更。

## 伍、實質再發展概要

### 一、劃定策略性更新地區

本基地符合「都市更新條例」第8條第2款「位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區者」及第3款「基於都市防災必要，需整體辦理都市更新者」規定可劃定策略性更新地區，另依同條例第65條容積放寬之要件，屬同條例第12條第1項規定採公辦都市更新方式辦理，且面積規模大於一萬平方公尺，後續可申請都市更新及其他相關規定之容積獎勵，配合東區門戶計畫，引進商業發展，活絡地方產業，另依市府社會住宅政策，本案更新後須回饋社會住宅及規劃公園用地，並整合社會福利設施進駐，期於更新後共同創造市府及居民雙贏局面。

### 二、土地利用計畫構想

本基地為臺北東區門戶計畫一隅，未來地區以商業及社會住宅社區發展為主，周邊都市更新案件如臺電中心倉庫AR-1、南港調車場BR1及BR2案、富邦大南港案、瓏山林BR3案等亦朝向住、商混合使用之規劃。考量未來土地利用與建築規劃彈性、及周邊不動產市場發展情形，並依「臺北市南港區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案」及「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」辦理都市計畫變更，市府亦可取得回饋之社會住宅、公園用地及規劃社會福利設施進駐，充實社會住宅資源及公共服務。

### 三、公共設施改善計畫構想

#### (一)公益設施空間

本基地採政府主導推動都市更新模式實施，依「都市更新條例」第8條、「臺北市土地使用分區管制條例」第80條之2規定，配合本府已於民國110年1月15日府都新字第11060001031號修正公告「臺北市都市更新

建議優先提供社會福利設施或其他公益設施一覽表」，及本市當前社會住宅政策，應可優先提供社會住宅為原則；此外，相關回饋事宜應依「都市更新條例」、「臺北市都市更新自治條例」及「臺北市政府受理都市計畫、都市設計及都市更新回饋、捐贈作業要點」等規定辦理。

## (二)公共開放空間

1. 考量地區道路服務需求，臨南港路三段兩側建築物新建、重建或改建時，均須退縮建築，以增加道路寬度。其退縮部分以設置人行道或自行車道為主，並得計入法定空地面積。
2. 沿基隆河南側及南港山北側之建築基地，應退縮留設防災緩衝帶，以因應防災規劃。
3. 南港路三段為東西向景觀風廊，未來以種植可淨化空氣之喬木為原則，以減緩熱島效應及空氣汙染。
4. 南港路三段應留設退縮5公尺帶狀式開放空間(供行人通行並留設自行車道)，且合併既有既成道路寬度為30公尺，松河街及東側之南港路三段256巷應留設退縮4公尺帶狀式開放空間，西側之南港路三段256巷應留設退縮6公尺帶狀式開放空間，基地西北側規劃留設200平方公尺廣場式開放空間(不含帶狀式開放空間)為原則，以提供完善舒適空間。
5. 本案涉及都市計畫變更依規定需捐贈公共設施用地，擬規劃公園用地。考量基地東南側周邊無公園或綠地用地，現況沿南港路三段景觀主要為店面及汽車維修廠，缺乏綠化空間，故擬將公園用地劃設於基地東南側，併同寺廟規劃綠美化，提供給周邊地區居民使用。

## (三)建築設計

1. 考量本案位屬玉成生活圈，為建構完善之生活使用機能，其建築物

量體底層部以高度20公尺及最大建蔽率規劃為原則，且沿南港路側之地面層優先作為商業使用。

2. 為維持住宅良好通風採光品質，供住宅用途塔樓部分之水平投影最大對角線以不超過45公尺為原則。
3. 建築基地地下層開挖範圍以各該基地之法定建蔽率加10%為上限。

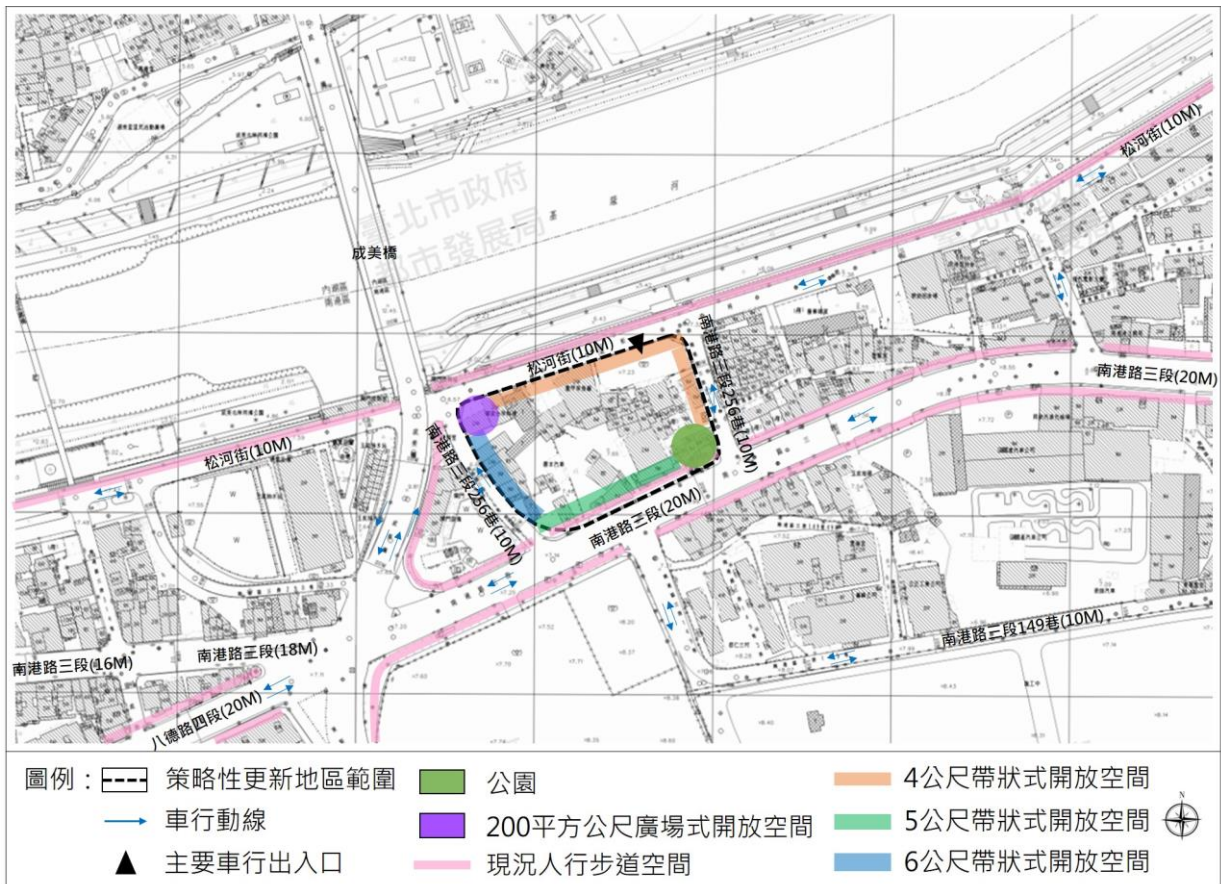


圖9 策略性更新地區開放空間構想圖

#### 四、交通運輸系統構想

本基地主要道路以東西向(南側)之南港路三段(20公尺)為主，次要道路包括東西向(北側)之松河街(10公尺)與南北向(東西兩側)之南港路三段256巷(10公尺)。

為延伸南港路三段商業活動之脈絡，本基地臨計畫道路側應配合留



設帶狀式開放空間，以建立友善及安全之人行空間，並可兼顧商業活絡與紋理。

## 五、防災、救災空間構想

為有效提升都市空間災害預防、災害應變及災後復原等措施，本案擬定防災據點及防救災之疏散動線規劃原則，據以形成完善之防災系統，分述如下(詳圖8)：

### (一)防災據點

依據避難行為可將避難場所分為3類，緊急避難、臨時收容及中長期收容安置場所，說明如下：

#### 1. 緊急避難場所

主要為災害發生當下3天內，供人員自發性的緊急避難場所，只要是開闊的空間都可以提供為緊急避難場所，包括建築物面前道路、空地、平面停車場、公園、綠地、廣場及學校的外部空間等，且其避難範圍盡可能在300公尺內為主。

本案周邊的防災圈符合緊急避難場所的空間包括玉東公園(距本更新地區約300公尺)；及新新公園、臺北市立松山國民小學(距本更新地區約500公尺)。

有關未來興建建築物之地下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。

#### 2. 臨時收容場所

主要提供避難人員臨時之安全停留與避難生活空間，待災害穩定至某一程度後再進行必要的整備與復原等措施。劃設地點以大型開放空間或學校為主，且緊急避難場所亦皆可作為臨時收容場所。

本案周邊符合臨時收容場所之空間包含臺北市南港運動中心、臺北市立成德國小、南港公園(防災公園)等。

### 3. 中長期收容場所

為供避難人員的長期安置場所，直到災區重建工作完成，惟此階段各級學校與鄰里公園等開放空間均須恢復至正常使用，因此本案依據南港區災害應變中心公佈之各里疏散避難場所，本案(玉成里)以南港公園(防災公園)作為中長期收容場所，其可容納數約8,655人。

## (二)救災及疏散動線

### 1. 緊急疏散道路

係以道路寬度20公尺以上之主要聯外道路為主，其在災害發生後須保持通暢，必要時得進行交通管制以利救災。故本案規劃以南港路三段(20公尺)及東新街(20公尺)作為本更新地區第一層級之緊急疏散道路。

### 2. 救援疏散道路

此層級道路主要機能為消防及便利車輛運送物資至各防災據點及醫療救護路線，故本案規劃以松河路(10公尺)作為本案救援動線。

### 3. 緊急避難道路

為一般道路亦能通達串連至各避難場所或醫療據點，作為緊急疏散道路之替代路線，以利於災害時逃生。本案規劃以東西側南北向道路之南港路三段256巷(10公尺)作為本案之避難輔助道路。

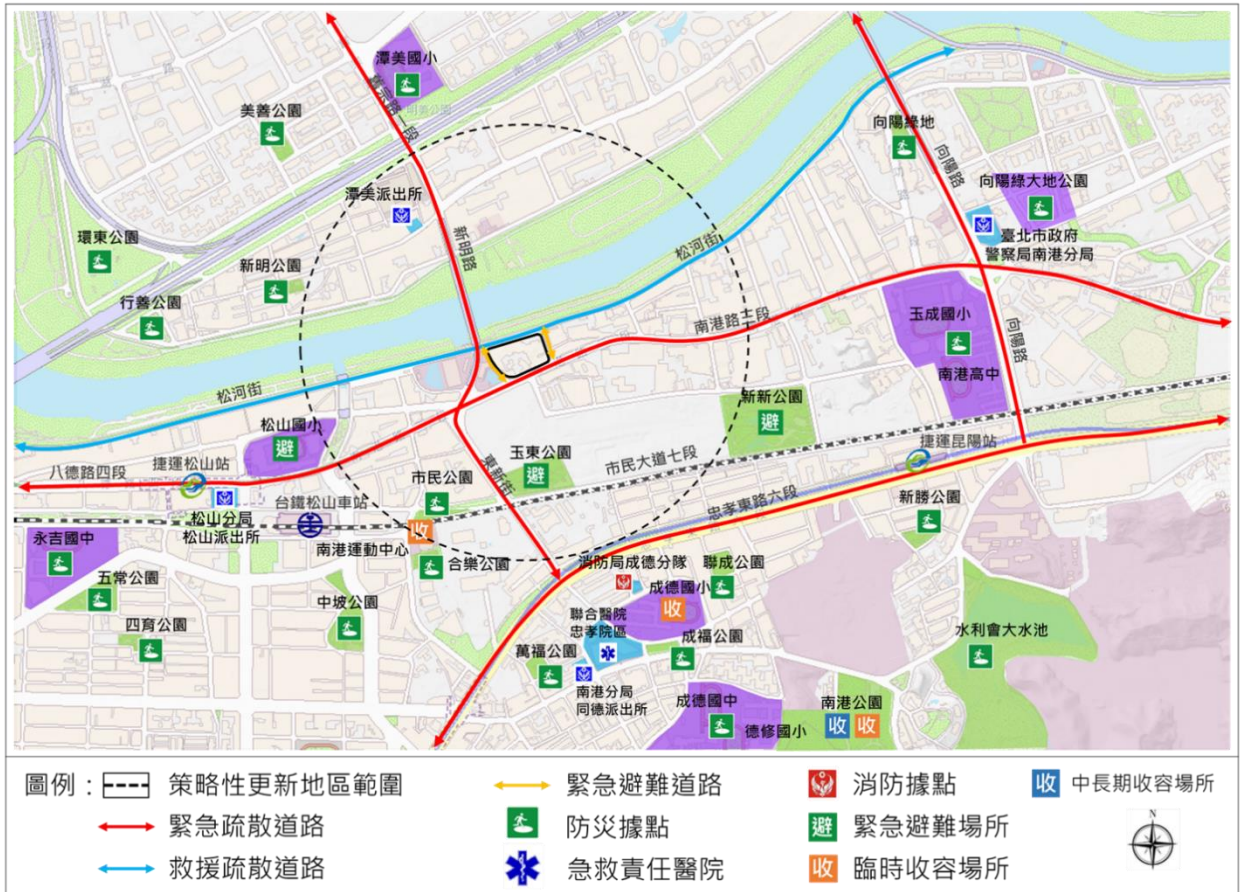


圖10 策略性更新地區防災系統構想圖

## 陸、劃定之必要性與預期效益

### 一、劃定之必要性

#### (一)本案符合劃定策略性更新地區法定要件

本案基地符合「都市更新條例」第8條第2款「位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區者」及第3款「基於都市防災必要，需整體辦理都市更新者」規定可劃定策略性更新地區。另本基地面積規模大於一萬平方公尺，且為實質環境窳陋地區，具有高度再開發之必要性，為改善地區環境生活品質並串聯周圍現有之公園綠帶，能實質發揮都市更新再生之效益。

#### (二)改善舊有建築物與提升居住環境品質

本基地舊有建築物現況相當窳陋，藉由都市更新老舊建築物之重建，改善此區整體環境品質與公共安全，提升實際居住室內空間以滿足現今社會變遷之生活需求，同時落實居住正義、實踐適足居住權。

#### (三)提升公共服務空間，建構友善宜居城市

因應本市公辦都市更新、政府主導之政策，為能彰顯地區公共利益之推動，期望提供周邊鄰里優質之公益設施，強化社區公共服務空間品質、形塑友善宜居的支持性環境。

#### (四)採公辦都市更新、政府主導模式

本基地藉由劃定策略性更新地區並配合「都市更新條例」第12條及第65條規定由政府主導、採取公辦都市更新，透過公正、公平、公開的方式推動都市更新。

### 二、預期效益

#### (一)活絡市民活動空間

考量本基地之區位優勢與整體發展，未來可增進周鄰水岸河濱公

園的串聯性與市民步行的易達性，強化市民運動及活動的機能，創造市民較可親近的水岸環境。

## **(二)充實公益設施**

配合本市社會住宅政策，辦理變更使用分區進行回饋，未來須回饋社會住宅及公園用地，將可強化本區之社會福利機能。

## **(三)促進地區商業機能**

藉由本基地都市更新的重建，可引入商業服務以滿足周鄰居住民眾的基本生活需求，並配合整體規劃串聯周邊藍綠軸帶，以充實本地區之商業機能。

## **(四)促進經濟發展效益**

由於本基地面積規模大於一萬平方公尺，依照「都市更新條例」第65條採政府主導都市更新之實施模式，本案於獎勵後之建築容積不得超過該建築基地二倍之基準容積，預期可創造工作機會以提升經濟效益，達都市再生之目的。

## 柒、都市計畫檢討構想

因應策略性更新地區未來發展定位及構想，以及考量未來土地利用與建築規劃彈性、及周邊不動產市場發展情形，建議本基地未來依「臺北市南港區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案」及「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」辦理都市計畫變更。

## 捌、財務計畫概要

### 一、可爭取之容積獎勵

本案擬劃定為策略性更新地區，都市更新事業及權利變換計畫之申請容積獎勵將依都市更新條例第65條規定，不得超過各該建築基地2倍之基準容積，未來依實際申請容積獎勵項目逐一檢討。

### 二、初步規劃建築設計方案

本基地之初步建築設計擬規劃商辦大樓及社會住宅各1棟，以提供居民便利之生活及商業服務。

### 三、投資經費估算

本基地投資經費均依「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列相關更新開發成本，總共同負擔金額約為116.10億元，惟實際金額仍須經過本市都市更新及爭議處理審議會審議後確認。

## 玖、開發實施構想

### 一、開發主體

本基地依「臺北市公辦都市更新實施辦法」第4點規定，本府得考量實施更新效益，辦理適宜性評估後，認有公辦都更必要，選定為公辦都更案，並經專案報府同意後，由臺北市政府依「都市更新條例」第12條得採自行實施或辦理公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施、或同意其他機關(構)自行實施、或同意其他機關(構)辦理公開評選委託都市更新事業機構為實施者，實施都市更新事業。

### 二、開發方式

本基地之都市更新處理方式為「重建」，全區範圍擬採權利變換方式實施，有關費用依都市更新條例相關規定辦理。

### 三、市府經回饋分回房地用途

本基地後續應配合市府公務需求，市府集中選配分回房地，建築物本體採立體綠化，基地綠覆率以達100%為原則來提升周邊地區服務品質，用途說明如下：

(一)社會住宅規劃：為配合本市社會住宅政策之推動，經回饋捐贈之可建築土地將優先將社會住宅納入規劃，惟涉及建築量體等內容，後續實施者應依臺北市政府109年1月6日公告「臺北市公有土地參與都市更新分回納作社會住宅評估原則」之規定辦理，其社會住宅單元應依「臺北市公有土地參與都市更新分回納作社會住宅規劃設計基準需求及作業流程」規劃設計後，再將案內分回納作社會住宅之建築規劃設計圖說函送臺北市政府都市發展局審核，報府核定後據以辦理。

(二)公園用地規劃：透過本案都市計畫變更之公共設施用地集中留



設，劃設為公園用地，面積約1,003平方公尺，將依都市更新條例第51條規定，納入權利變換計畫處理，未來產權將依都市更新條例第64條規定辦理囑託登記移轉登記為臺北市政府。

## 拾、計畫年期及實施進度構想

本基地辦理變更都市計畫、都市更新事業及權利變換計畫作業時程，預定於110年底啟動變更都市計畫作業，112年經主管機關審查通過，113年提送都市更新事業及權利變換計畫報核並完成審議後核定，前述作業與審查期程約3年；另實施都市更新事業約4年，開發時程預計共7年，惟實際進度主管機關得視實際狀況酌予調整之。

表4 都市更新事業及權利變換計畫作業時程表

項次	工作項目	110年	111年	112年	113年	114年	115年	116年	117年
1	前置作業階段	■							
2	劃定策略性更新地區作業	■							
3	變更都市計畫作業(主要計畫及細部計畫)		■	■					
4	都市更新事業及權利變換計畫報核及核定				■				
5	都市更新事業計畫實施					■	■	■	■

註：本時程為依據政策裁示時程所排定，仍須依實際執行進度為準。

## 拾壹、相關單位配合事項及其他應表明事項

- 一、本基地需經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會及本市都市更新及爭議處理審議會審議通過後，始得核發建築執照。
- 二、本案表列數字僅供對照參考使用，其形狀大小及位置應依規定範圍圖所示，並以都市計畫樁位點實地測量為準。
- 三、本基地之都市更新事業計畫經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過者，得從其計畫內容規定。
- 四、本案基地依地籍測量分割為準，如涉及道路用地截角，則剔除於基地範圍外，如分割出部分道路用地或可建築土地，則予以排除或納入基地範圍。
- 五、本計畫未規定事項，悉依都市計畫暨相關法令規定辦理。

## 拾貳、臺北市都市計畫委員會審議情形

本案提經臺北市都市計畫委員會110年12月9日第786次會議審查決議：本案依公展計畫書、圖及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。

**拾參、本計畫書圖業依臺北市都市計畫委員會決議修正完竣。**

附件一、臺北市政府產業發展局110.03.09北市產業工字第  
1103007442號函

檔 號：  
保存年限：

臺北市政府產業發展局 函

地址：臺北市信義區市府路1號  
承辦人：劉啟萱  
電話：1999(外縣市02-27208889)轉6561  
傳真：02-27596577  
電子信箱：ea-10125@mail.tapei.gov.  
tw

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國110年3月9日  
發文字號：北市產業工字第1103007442號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關貴處函詢磚仔窯擬公辦都更案範圍內工廠一案，經查  
貴處提供範圍內無臨時工廠、特定工廠、未登記工廠及合  
法登記工廠資料，請查照。

說明：依貴處110年3月8日北市都新企字第1106006658號函辦  
理。

正本：臺北市都市更新處

副本：

# 附件二、臺北市政府文化局110.04.15北市文化文資字第1103018482號函

檔 號：  
保存年限：

## 臺北市政府文化局 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號4樓東  
北區  
承辦人：蕭丞億  
電話：02-27208889/1999轉3661  
傳真：02-27582461  
電子信箱：bt-siao\_2020@mail.taipei.  
gov.tw

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國110年4月26日  
發文字號：北市文化文資字第1103018432號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨 (15184887\_1103018432\_1\_ATTACHMENT1.pdf)

主旨：檢送本局110年4月15日召開本市「南港區玉成段三小段96地號等30筆土地」公有土地上建物文化資產價值評估暨現場勘查審查會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據文化資產保存法第14、15條及本局110年4月9日北市文化文資字第1103017169號開會通知單續辦。
- 二、經本局邀集文資委員及相關單位現場會勘，綜合評估本案建物不具文化資產價值潛力，且不予列冊追蹤。
- 三、本案併復財團法人臺北市都市更新推動中心110年3月3日都更中心企字第100000342號函，函詢範圍如下：
  - (一)土地：南港區三小段96、96-1、96-4至96-8、99、99-1至99-6、100-1、101、101-1、102、102-3、102-4、103、103-1、103-2、103-5至103-8、104、109、109-1地號等30筆。
  - (二)門牌：南港區南港路3段256巷1、3、5、7、9、11、13、

15、17、19號；南港路3段260、262、264號；南港路3段  
266巷1、2、3、臨2-1號。（建物無建號登記）

四、經檢視上揭函詢範圍內建物非本局公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發現具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者，仍請依文化資產保存法第33、35、57、77條等相關規定辦理。

正本：詹委員添全、劉委員淑音、蘇委員瑛敏、財政部國有財產署北區分署、新北市政府府財政局、財團法人臺北市都市更新推動中心

副本：臺北市建築管理工程處（含附件）、臺北市府都市發展局（含附件）、臺北市都市更新處（含附件）

2021/04/26  
15:44:49  
文  
章  
交  
換



附件三、臺北市都市計畫委員會公民或團體陳情意見綜理表

案名	劃定臺北市南港區玉成段三小段96地號等30筆土地為都市更新地區暨訂定都市更新計畫案		
編號	1	陳情人	財政部國有財產署北區分署
訴求意見 與建議	(110年12月6日台財產北改字第11000351190號函)原則尊重審議結果。		
委員會 決議	本案依公展計畫書、圖及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。		

臺 北 市 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表	
項 目	說 明
都 市 計 畫 名 稱	劃定臺北市南港區玉成段三小段 96 地號等 30 筆土地為都市更新地區暨訂定都市更新計畫案
都 市 計 畫 法 令 依 據	都市更新條例第五條及第八條第一項第二、三款
申 請 單 位	臺北市政府（都市更新處）
辦 理 單 位	臺北市政府
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	自 110 年 10 月 18 日起至 110 年 11 月 16 日公開展覽 30 天（刊登於 110 年 10 月 16 日聯合報、110 年 10 月 17 日自由時報、110 年 10 月 18 日中國時報）
本 案 說 明 會 舉 辦 日 期	於 110 年 11 月 3 日於採線上視訊方式召開公開展覽說明會（線上說明會：台北都更解壓說 Facebook 粉絲專業及 Cisco Webex 視訊會議平台）
公 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳公民或團體對本計畫案所提意見綜理表
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	本計畫案經提臺北市都市計畫委員會 110 年 12 月 9 日第 786 次委員會議審議決議：本案依公展計畫書、圖及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。



臺北市都市更新處

業 務 主 管

股長張詩林

承 辦 人 員

聘 用 邵明佐  
工程員





