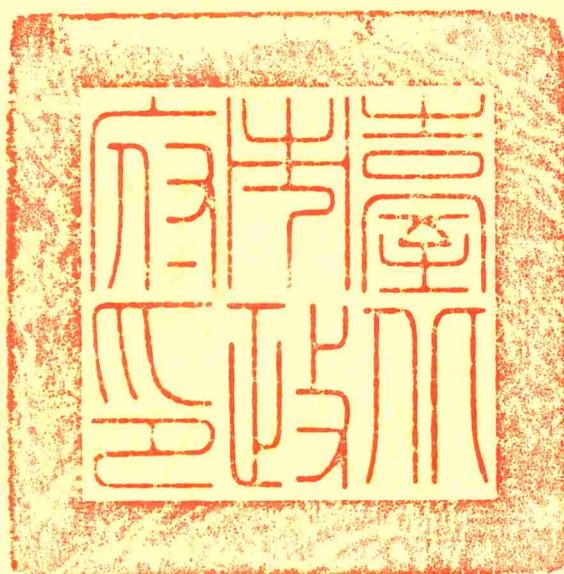


臺北市都市更新計畫書

劃定臺北市南港區南港段四小段306-9地號等
7筆土地為更新地區暨訂定都市更新計畫案



臺北市政府

112年10月26日府都新字第1126000075公告發布實施

案 名：劃定臺北市南港區南港段四小段306-9地號等7筆

土地為更新地區暨訂定都市更新計畫案

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍：臺北市南港區南港段四小段306-9、307-6、308、
327-7、328-2、329-3、329-5地號等7筆土地

計畫面積：3,100平方公尺(實際面積依地籍測量及分割後之
謄本面積為準)

類 別：訂定

法令依據：都市更新條例第5條、第6條第1項第3款

目錄

壹、 辦理緣起與目的.....	1
一、 辦理緣起.....	1
二、 劃定依據.....	1
貳、 更新地區範圍.....	2
參、 發展現況.....	2
一、 都市計畫情形.....	2
二、 土地及建築物使用現況.....	3
三、 交通系統.....	4
四、 公共設施.....	5
五、 土地權屬概況及建築物權屬.....	6
六、 居民意願.....	9
七、 原有社會、經濟關係.....	10
八、 人文特色及整體景觀.....	10
肆、 基本目標與策略.....	11
一、 提供社會住宅等公益設施，補足地方生活機能.....	11
二、 活化公有土地，帶動老舊地區再發展.....	11
三、 改善都市空間，增進環境安全.....	11
伍、 實質再發展概要.....	12

一、	土地利用計畫構想	12
二、	公共設施改善計畫構想	12
三、	交通運輸系統構想	12
四、	防災、救災空間構想	13
五、	都市設計原則	14
陸、	開發實施構想	15
一、	開發主體	15
二、	開發方式	15
柒、	其他應表明事項	15
捌、	臺北市都市計畫委員會審議情形	16
玖、	本計畫書圖業依臺北市都市計畫委員會決議修正完竣	16
附錄一、	參與政府主導都市更新相關文件	25
附件1	公辦都市更新案說明會通知	25
附件2	公辦都市更新案說明會	29
附件3	參與公辦都市更新意願調查表	30
附錄二、	臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表	31

圖目錄

圖 1 更新地區範圍示意圖.....	17
圖 2 土地使用分區示意圖.....	18
圖 3 交通系統示意圖	19
圖 4 公共設施用地示意圖.....	20
圖 5 土地權屬示意圖	21
圖 6 建築權屬示意圖	21
圖 7 建物套繪示意圖	22
圖 8 防、救災空間及設施示意圖.....	23
圖 9 開發構想圖	24

表目錄

表 1 歷年都市計畫一覽表.....	3
表 2 土地權屬表	6
表 3 建築物權屬表	7
表 4 更新地區範圍內之私有所有權人參與更新意願統計表.....	9

壹、辦理緣起與目的

一、辦理緣起

本更新地區內之公有建築物原為台肥出租國宅丁區，本府前於 109 年已將南港區台肥出租國宅甲、乙、丙區改建為東明社宅，並於社宅內設置「公辦民營托嬰中心」、「公辦民營住宿式長照機構」、「身心障礙福利機構」、「就業服務站」及「區民活動中心」等公共服務空間。

本更新地區位於南港東明綠地以南、南港路二段 118 巷以東、南港路二段以北、南港路二段 86 巷以西所圍之街廓內，距捷運南港站約 500 公尺、東明社宅約 150 公尺。區內之公有建築物年限均已超過 40 年並停止使用；為維護公共安全、提升周邊生活環境品質、落實社會住宅政策，並與鄰近之東明社宅結合擴大服務機能，後續將依都市更新條例第 12 條規定，由政府主導辦理都市更新，故依都市更新條例第 5 條、第 6 條規定劃定更新地區並訂定更新計畫，創造優質都市環境，進而促進都市活化與再生。

二、劃定依據

按都市更新條例第 5 條規定：「直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係、人文特色及整體景觀，進行全面調查及評估，並視實際情況劃定更新地區、訂定或變更都市更新計畫。」，又依使用執照資料，區內主要建物為 73 年竣工之台肥丁區出租國宅共 4 棟 5 層樓住宅，因建物老舊窳陋已停止出租，又周圍鄰地使用雜亂以致環境品質低落，爰依都市更新條例第 6 條第 1 項第 3 款：「建築物未符合都市應有之機能。」劃定為更新地區。

貳、更新地區範圍

本更新地區以南港區南港段四小段 306-9、307-6、308、327-7、328-2、329-3、329-5 地號等 7 筆土地為範圍，位於南港東明綠地以南、南港路二段 118 巷以東、南港路二段以北、南港路二段 86 巷以西所圍之街廓內，面積共計 3,100 平方公尺，詳圖 1 更新地區範圍示意圖。

範圍內南港段四小段 308 地號土地為本府都市發展局經管之市有土地，其上建物原為台肥出租國宅丁區，屋齡約 40 年(73 使字第 0449 號)，現已停止出租使用；西北側私有鄰地面積合計小於 1,000 平方公尺，其上合法建築物屋齡約 55 年，考量整體開發之完整性，亦納入本案更新地區範圍內，後續依都市更新條例辦理公辦都更，並得視鄰地整合意願情形，調整公辦都更實施範圍。

本更新地區東側、與台肥丁出租國宅屬同一張使用執照之五樓建物係台肥國宅戊區，屬出售國宅，土地建物產權 100% 私有，已籌組更新會推動都市更新在案並具更新地區身分，本案後續將辦理使用執照分割；另本地區南側及東南側土地雖為停車場及二層老舊違章建物，惟經查已有開發公司整合完成，且表明土地所有權人無意願合併開發，爰不納入本計畫範圍。

參、發展現況

一、都市計畫情形

本更新地區屬於臺北市政府 108 年 1 月 18 日府都規字第 10760657151 號公告「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」都市計畫範圍內，現行土地使用分區為第三種住宅區，歷年都市計畫發布情形詳如表 1。

表 1 歷年都市計畫一覽表

都市計畫案	公告日期及文號
擬訂南港內湖兩地區主要計畫案	58.08.22 府工二字 第 44104 號
擬訂南港區東新、南港里細部計劃並配合修訂主要計劃案	62.10.19 府工二字 第 46742 號
修訂南港區基隆河以南、惠民街以西、縱貫鐵路以北、向陽路以東附近地區細部計畫(通盤檢討)案	71.02.17 府工二字 第 02753 號
修訂南港區基隆河以南、惠民街以西、縱貫鐵路以北、向陽路以東附近地區細部計畫(第二次通盤檢討)案	79.11.27 府工二字 第 79068213 號
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
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
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

資料來源：臺北市都市計畫整合查詢系統，本計畫整理。

二、土地及建築物使用現況

(一) 周邊環境使用現況

本更新地區周遭土地使用分區為住宅區，住宅區之建物型態多為 4 至 5 層連棟公寓，且屋齡達 40 年以上，雖有東西向綠地步行通廊提供友善步行空間，惟建築物老舊亟待更新，詳圖 2 土地使用分區示意圖。

(二) 更新地區範圍內使用現況

本更新地區市有土地為南港段四小段 308 地號，其上坐落有 2 棟 5 層鋼筋混凝土造之市有房屋，原為台肥出租國宅丁區，現況無人使用且依建物登記謄本資料所示，使用年限已逾 40 年；同小段 328-2 地號上有 1 棟 2 層鋼筋混凝土建物、329-5 地號上有 2 棟 1 層土地改良物，分別為磚造及鋼筋混凝土造，屋齡皆已

逾 40 年；另同小段 327-7 地號上搭有棚架。

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，惟未來開發時仍應由實施者委託專業測量技師製作基地內樹木清冊，倘具有達保護樹木標準之樹木應按相關規定辦理。

三、交通系統

(一) 道路系統

1. 主要道路

南港路二段位於本更新地區南側，可透過南港路二段 86 巷、南港路二段 118 巷與本更新地區連接，向西可達向陽路圓環，通往松山區、信義區、內湖區；往東止於南港路一段，可通往內湖區、文山區及新北市汐止區。路寬 20 公尺，採雙黃線佈設，車道配置為雙向各 2 混合車道，並有約 2 公尺人行道佈設。

2. 服務道路

本更新地區周邊服務道路包括計畫道路東明街(12 公尺)、東明街 78 巷(8 公尺)，與現有巷道南港路二段 86 巷(約 6 公尺)、南港路二段 118 巷(約 6 公尺)。另更新地區北側臨南港東明綠地系統，東西向串聯東明公園及東新綠地、新陽綠地。

(二) 大眾運輸系統

1. 捷運系統

本更新地區鄰近捷運南港站，此站係複合式車站，可聯結大臺北捷運系統，亦可搭乘鐵路及高速鐵路。

2. 公車系統

本更新地區南側之南港路二段設有公車站「台肥新村」及「南港輪胎」站牌，共計有 18 條公車路線經過。其中包含：203、205、212(經南港路)、276、281、306(含區間車)、551(含其他子線)、600、605(含其子線)、629、668、678、711、1191、小 1 區間車(含其子線)、小 5(含區間車)、藍 15、藍 23 等。

(三) 公共自行車系統

本更新地區周邊 500 公尺範圍內設有 8 處 YouBike2.0 租借站，位於東陽公園、興南公園、興中立體停車場、東新國小、南港路二段 178 巷口、臺北流行音樂中心(南港路)、南港車站 B 棟(市民大道)及捷運南港站(1 號出口)。

上述之道路系統、大眾運輸系統、公共自行車系統之位置詳圖 3 交通系統示意圖。

四、公共設施

本更新地區周邊 500 公尺範圍內之公共設施用地，包括學校用地 1 處(臺北市南港區東新國民小學)、市場用地 1 處(東新超級市場)、機關用地及交通用地 5 處(南港區行政中心、南港消防局、南港派出所、南港區社會福利服務中心、南港車站暨周邊交通用地、捷運南港機廠及市民大道旁交通用地)、停車場用地 2 處(興中立體停車場、中油南港加油站)，廣場 1 處，公園、綠地及兒童遊樂場用地 9 處(興南公園、興華公園、南興公園、體育場暨綠地、東明公園暨綠帶系統、臺北流行音樂中心、東新綠地、重陽公園、東陽公園等)，除市民大道旁交通用地外均已開闢，詳圖 4 公共設施用地示意圖。

五、土地權屬概況及建築物權屬

(一) 土地權屬

本更新地區範圍包括臺北市南港區南港段四小段 306-9、307-6、308、327-7、328-2、329-3、329-5 地號等 7 筆土地，面積共計 3,100 平方公尺，公私有土地混雜，其中公有土地共計 2 筆，面積為 2,160 平方公尺，占本更新地區總面積 69.68%，分屬臺北市有及國有(管理機關為財政部國有財產署)；私有土地部分共計 5 筆，面積 940 平方公尺，面積比例為 30.32%，分屬 16 位私有所有權人，土地權屬清冊詳表 2 及圖 5 土地權屬示意圖。

表 2 土地權屬表

權屬	地號	土地所有權人 (管理機關)	土地面積 (m ²)	比例 (%)
私有	306-9	王○○等2人	6.00	0.19%
	327-7	闕○○等6人	167.00	5.39%
	328-2	闕○○等14人	492.00	15.87%
	329-3		90.00	2.90%
	329-5		185.00	5.97%
	小計			940.00
公有	307-6	中華民國 (財政部國有財產署)	8.00	0.26%
	308	臺北市 (臺北市政府 都市發展局)	2,152.00	69.42%
	小計			2,160.00
總計			3,100.00	100.00%

資料來源：本計畫整理。

備註：土地面積僅供參考，正確面積須俟測量後確定。

(二) 建築物權屬

1. 市有建物

共有 2 棟市有建物，門牌號碼為南港路二段 86 巷 8 弄 22 號至 34 號(雙號)等 35 筆，共計 35 筆建號。

2. 私有建物

而私有建物部分，共計 1 棟合法建築物，門牌號碼為南港路二段 118 巷 11 號，共計 1 筆建號，分屬 4 位私有所有權人。

本案範圍內合法建築物總樓地板面積為 3,590.14 平方公尺，詳表 3 及圖 6 建物權屬示意圖，建物套繪圖詳圖 7。

表 3 合法建築物權屬表

建號	建物門牌號碼	坐落地號	所有權人(管理者)	總樓地板面積(平方公尺)	主要建材
2216	南港路二段 86 巷 8 弄 22 號	308	臺北市 (臺北市 政府都市 發展局)	94.76	鋼筋混凝土
2217	南港路二段 86 巷 8 弄 22 號二樓			94.76	
2218	南港路二段 86 巷 8 弄 22 號三樓			94.76	
2219	南港路二段 86 巷 8 弄 22 號四樓			94.76	
2220	南港路二段 86 巷 8 弄 22 號五樓			94.76	
2221	南港路二段 86 巷 8 弄 24 號			94.09	
2222	南港路二段 86 巷 8 弄 24 號二樓			94.09	
2223	南港路二段 86 巷 8 弄 24 號三樓			94.09	
2224	南港路二段 86 巷 8 弄 24 號四樓			94.09	
2225	南港路二段 86 巷 8 弄 24 號五樓			94.09	
2226	南港路二段 86 巷 8 弄 26 號			94.09	
2227	南港路二段 86 巷 8 弄 26 號二樓			94.09	
2228	南港路二段 86 巷 8 弄 26 號三樓			94.09	
2229	南港路二段 86 巷 8 弄 26 號四樓			94.09	
2230	南港路二段 86 巷 8 弄 26 號五樓			94.09	
2231	南港路二段 86 巷 8 弄 28 號			94.09	
2232	南港路二段 86 巷 8 弄 28 號二樓			94.09	
2233	南港路二段 86 巷 8 弄 28 號三樓			94.09	
2234	南港路二段 86 巷 8 弄 28 號四樓			94.09	
2235	南港路二段 86 巷 8 弄 28 號五樓			94.09	

建號	建物門牌號碼	坐落地號	所有權人(管理者)	總樓地板面積(平方公尺)	主要建材
2236	南港路二段 86 巷 8 弄 30 號			94.09	
2237	南港路二段 86 巷 8 弄 30 號二樓			94.09	
2238	南港路二段 86 巷 8 弄 30 號三樓			94.09	
2239	南港路二段 86 巷 8 弄 30 號四樓			94.09	
2240	南港路二段 86 巷 8 弄 30 號五樓			94.09	
2241	南港路二段 86 巷 8 弄 32 號			94.76	
2242	南港路二段 86 巷 8 弄 32 號二樓			94.76	
2243	南港路二段 86 巷 8 弄 32 號三樓			94.76	
2244	南港路二段 86 巷 8 弄 32 號四樓			94.76	
2245	南港路二段 86 巷 8 弄 32 號五樓			94.76	
2246	南港路二段 86 巷 8 弄 34 號			103.08	
2247	南港路二段 86 巷 8 弄 34 號二樓			103.08	
2248	南港路二段 86 巷 8 弄 34 號三樓			103.08	
2249	南港路二段 86 巷 8 弄 34 號四樓			103.08	
2250	南港路二段 86 巷 8 弄 34 號五樓			103.08	
3346	南港路二段 118 巷 11 號	328-2 、 329-5	闕○賢等 4 人	245.21	鋼筋混凝土
合計				3,590.14	

資料來源：本計畫整理。

六、居民意願

臺北市政府（都市更新處）自 111 年 6 月 22 日及 111 年 9 月 7 日召開公辦都更說明會，並自 111 年 6 月 9 日起至 111 年 12 月 31 日進行範圍內私有所有權人參與公辦都更意願調查。

本更新地區土地及合法建物所有權人總共計 18 位，其中 2 位土地及合法建物所有權人為公有土地（管理機關為財政部國有財產署及臺北市政府都市發展局）、16 位為私有土地及合法建物所有權人。私有土地所有權人表達參與政府主導都市更新意願達 31.25%。範圍內私有土地及合法建築物所有權人參與更新意願之情形如下表 4。

表 4 更新地區範圍內之私有所有權人參與更新意願統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積 (平方公尺)	所有權人數 (人)	面積 (平方公尺)	所有權人數 (人)
全區總和	3,100.00	18	3590.14	5
公有產權	2,160.00	2	3344.80	1
私有產權	940.00	16	245.21	4
私有產權有意願數	300.43	5	0	0
有意願比例 (%) (私有產權有意願數/私有產權)	31.96%	31.25%	0.00%	0.00%

註 1：統計至 111 年 12 月 31 日

註 2：本表面積係以持分面積計之，計算至小數點第二位。

七、 原有社會、經濟關係

本更新地區範圍位於南港區域發展核心，東北角一帶舊地名為港仔口，自清代因鄰近基隆河之地理優勢，發展成港口市街。直至日治時期，總督府為疏運四分子與大坑山區大規模開採煤礦，以及包種茶種植改良，將鄰近中南街之火車站改為「南港仔站」，並將茶葉運轉至大稻埕進行加工，煤礦則運轉至鐵路沿線工廠加工冶煉。

民國 25 年，南港河道漸淤導致船運沒落。南港煤礦與磚窯成為產業發展核心，於民國 40 年代由政府規劃為工業區，隨國家經濟性計畫發展，許多國營產業及民間公司進駐設置工廠，包含台肥南港廠、聯華麵粉廠、瓶蓋工廠等。民國 60 年代因應國家政策變化，南港除了大型工業廠房運作外，許多住工混合社區出現，並發展小型輕工業、加工或材料等行業。

民國 77 年，臺北鐵路地下化專案實施鐵路松山-南港段地下化工程，鐵路地下化後之路面空間成為現今之市民大道八段，釋出地面發展空間。民國 81 年，南港經貿園區開發計畫核准實施，南港軟體園區第一、二期分別於民國 88 年及 92 年竣工。民國 104 年東區門戶計畫開始執行，期望透過生技、軟體、會展、文創與車站中心等，引入就業及觀光人口。

八、 人文特色及整體景觀

本更新地區範圍周邊現況地景新舊交融，東側鄰近南港經貿園區、展覽中心及捷運站點，北側多為住宅區分布，並設有公園綠帶穿梭其間；南側為新發展之南港複合式車站、臺北流行音樂中心。

更新地區街廓位處於東明生活區內，為南港區主要之住宅區，周邊多為 4、5 層樓之老舊公寓。街廓內延續該生活圈之特性，使用型態主要為 5 層樓純住宅，更新地區基地內建築主要為臺北市政府國民住宅處於民國 71 年間，興建之 5 層樓鋼筋混凝土造出租國宅，由於無升降設備，難以滿足全齡生活需求，且已騰空未使用；基地內另有逾 40 年之 1 層磚造及 2 層鋼筋混凝土造之私有房屋，其原有之耐震及防火設計均已不符現行建築技術之規定，並缺乏適當景觀規劃與鄰棟間隔。

肆、基本目標與策略

為活化利用公有土地、落實社會住宅政策目標，本更新地區之計畫構想以規劃社會住宅與一般住宅為原則，以適當優質睦鄰設施空間服務社區，以及提升都市生活機能，融入以環境友善、注重行人導向設計理念。本更新地區原則以公辦都市更新方式辦理，整體規劃目標與推動策略說明如下：

一、提供社會住宅等公益設施，補足地方生活機能

以整體規劃開發為原則，改善現有建物機能，提供社會住宅並納入地區所需之公益設施，以落實都市更新之公益性。

二、活化公有土地，帶動老舊地區再發展

藉由政府主導都市更新增進土地使用效益、活化公有土地及更新周邊老舊建物，改善都市環境品質，以帶動地區都市再生。

三、改善都市空間，增進環境安全

透過政府主導都市更新進行重建，改善本案範圍內老舊窳陋建物及非防火構造或鄰棟間隔不足之現況，提供安全舒適之生活環境。

伍、實質再發展概要

一、土地利用計畫構想

本更新地區之法定建蔽率、容積率及土地使用組別及項目依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第三種住宅區規定辦理。

二、公共設施改善計畫構想

本更新地區後續開發所提供之地區性服務設施包含「社會住宅」及「優質公益設施」：

(一) 社會住宅

建議未來透過都市更新開發分回之部分作社會住宅使用，以增加臺北市社會住宅存量，提供多元居住選擇。

(二) 優質公益設施

本更新地區緊鄰東明綠地可串接至東明公園與東新綠地，為優質生活休憩空間，建議未來於更新規劃階段，依「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」洽詢相關主管機關，確認公益設施之需求，以符合周邊居民未來生活所需，為地區提供優質睦鄰服務。

三、交通運輸系統構想

考量周邊道路特性與減少交通衝擊，本更新地區各建築基地以設置 1 處不妨礙現有巷道通行之車道出入口為原則，並集中留設適當停車空間，以提供周邊及本更新地區開發所產生之停車空間需求，說明如下：

(一) 車行動線：

本案基地內有 1 條現有巷道(南港路二段 118 巷)，且基地東側南港路二段 86 巷亦可連接至南港路二段，人車通行需求尚可自行滿足。

(二) 人行動線

本更新地區周邊主要為住宅使用，鄰近捷運板南線南港站、距離南港車站約 500 公尺；本計畫將透過更新地區內設置人本、友善的連續步行空間，銜接更新地區外之人行步道串連至臨近公園、公車站、YouBike 站等社區機能設施，以大眾運輸導向為規劃方案。

(三) 停車空間

更新地區開發所衍生停車、臨時停車與裝卸貨停車需求應於基地內自行滿足，以降低地區交通衝擊。

四、防災、救災空間構想

依臺北市政府訂定之「臺北市南港區地區災害防救計畫」內容並檢討現況後，盤點並規劃本基地範圍居民之防災場所及設施說明如下(詳圖 8 防、救災空間及設施示意圖)：

(一) 防災避難動線

規劃南港路、南港路二段 41 巷及市民大道八段為救援運輸道路供醫護消防使用，南港路、南港路二段 118 巷及東明綠地為緊急疏散道路供建築內部人員至臨時避難據點。

(二) 防救災避難場所及單位

防救災單位部分，以臺北市政府警察局南港分局玉成派出所為緊急災害應變指揮分站、臺北市政府消防局南港分隊為災害應變救援單位、臺北市立聯合醫院忠孝院區為地區緊急醫療救護據點。

避難場所部分，以南港高中為主要避難收容處所、玉成國小為備用避難收容處所，以南港公園為室外避難收容處所，並以南港高工操場為直升機起降場。

五、都市設計原則

有關土地使用、開放空間、建築規劃及交通系統等規劃構想除應依相關規定辦理，並訂定以下原則(詳圖 9 開發構想圖):

(一) 建築配置

考量基地北側鄰接東明綠地系統，建議將基地法定空地及開放空間集中留設於基地北側，以創造可連通綠地之人行空間。

(二) 人行系統

為串聯更新地區與周邊區域之連通性，透過基地西側既有道路(南港路二段 118 巷)退縮補足 8 公尺以滿足消防車進出動線需求，再以退縮人行道、北側開放空間留設及綠美化手法，創造友善寬闊之人本步行空間。

(三) 其他

為滿足周邊生活機能需求，商業使用以配置於地面層為原則。

陸、開發實施構想

一、開發主體

考量都市更新財務可行性及地區公益性，後續由本府依「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

本更新地區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。

柒、其他應表明事項

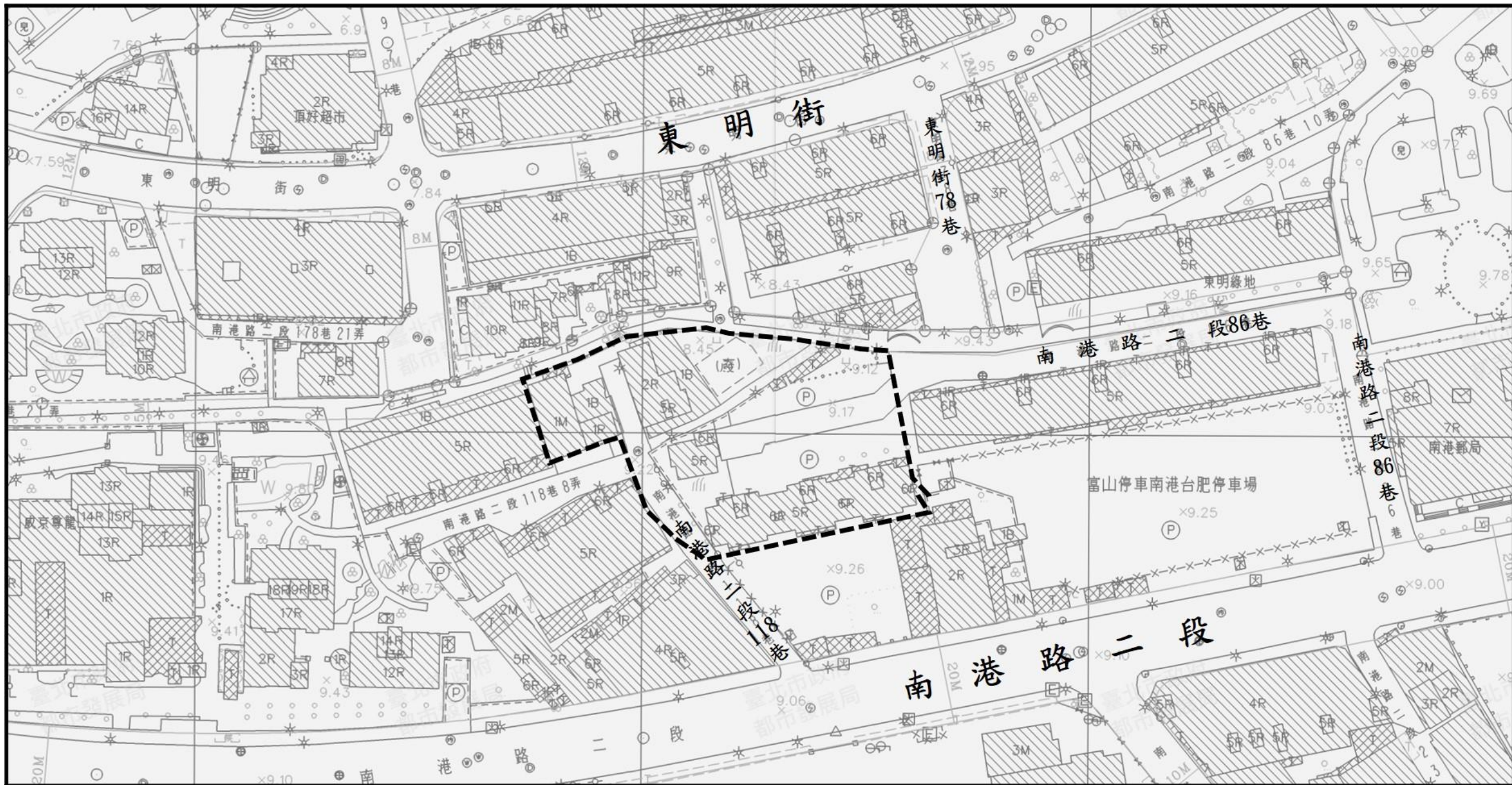
- 一、依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」規定辦理都市設計審議。
- 二、本更新地區範圍應依地籍測量分割為準。
- 三、其他未規定事項，悉依都市計畫暨相關法令規定辦理。

捌、臺北市都市計畫委員會審議情形

本案經提臺北市都市計畫委員會 112 年 9 月 21 日第 809 次會議審議決議如下：

本案依公展本案依公展計畫書、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。後續都市更新作業，有關基地對外之交通動線，請整合周邊更新案整體規劃。

玖、本計畫書圖業依臺北市都市計畫委員會決議修正完竣



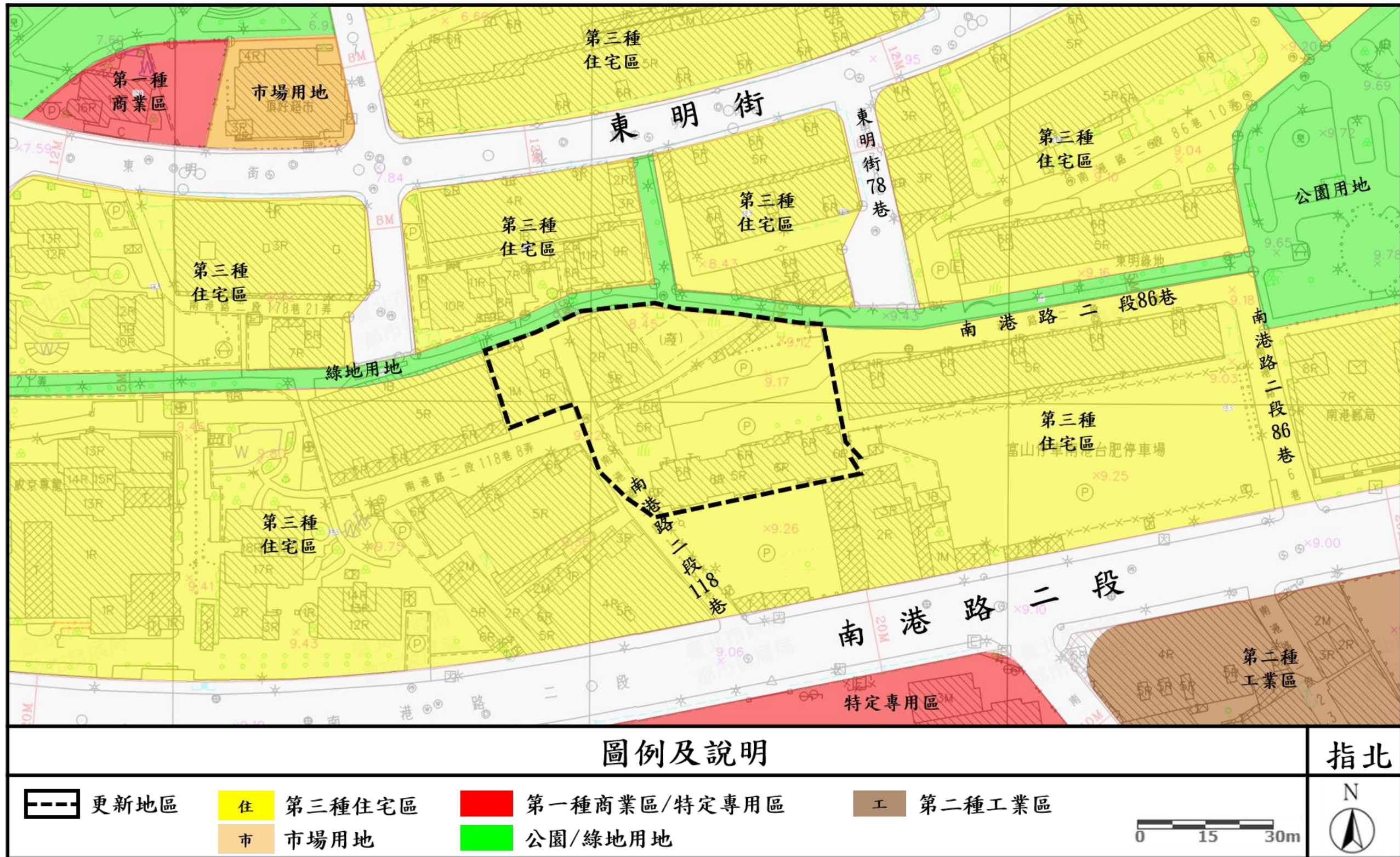
圖例及說明

指北

--- 更新地區範圍



圖 1 更新地區範圍示意圖



圖例及說明

指北







- | | | | |
|--|--|--|--|
|  更新地區 |  住 第三種住宅區 |  第一種商業區/特定專用區 |  工 第二種工業區 |
| |  市 市場用地 |  公園/綠地用地 | |



圖 2 土地使用分區示意圖

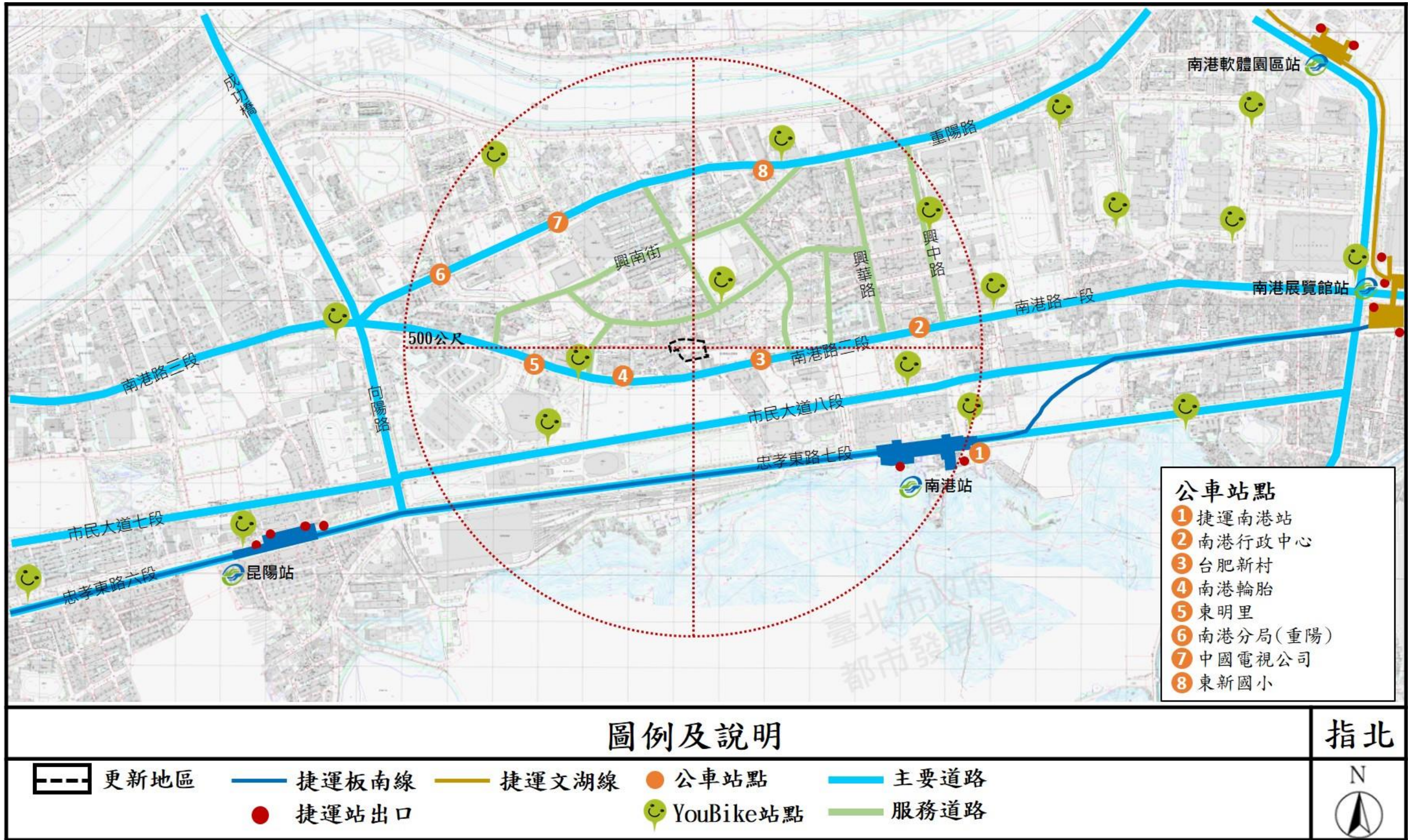
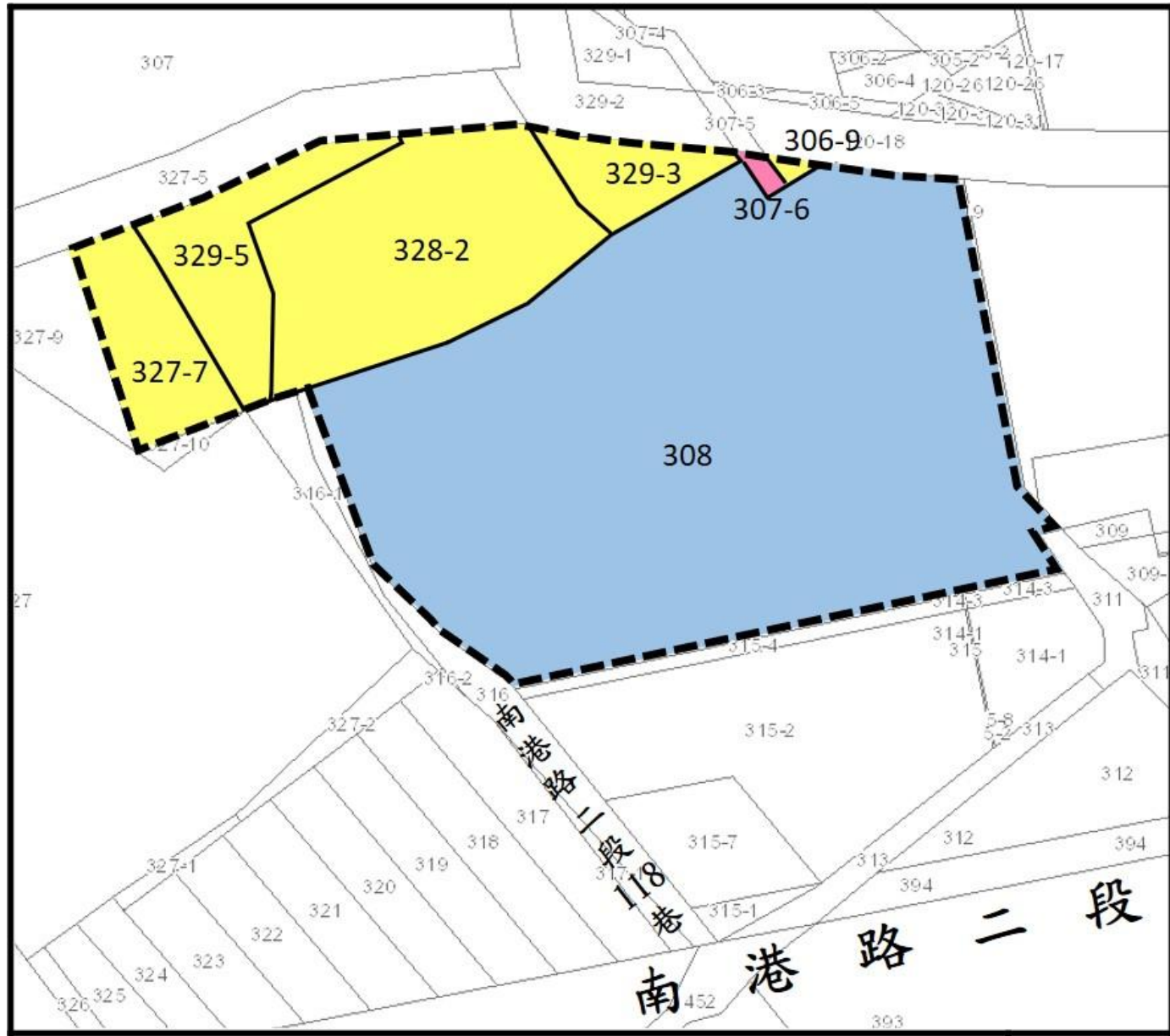


圖 3 交通系統示意圖



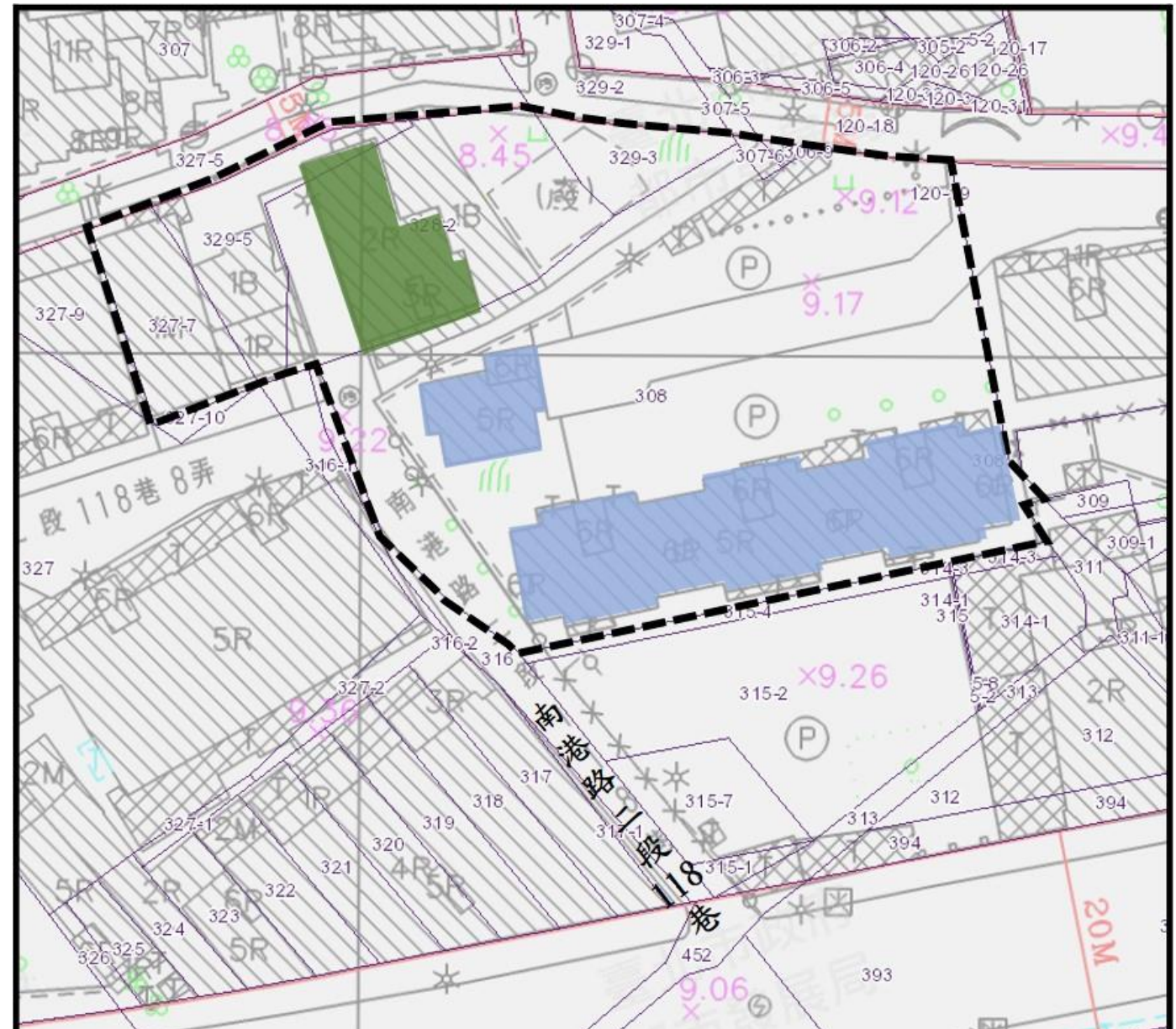
圖 4 公共設施用地示意圖



圖例及說明		指北 N ↑
<ul style="list-style-type: none"> --- 更新地區 ■ 私有土地 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 國有土地 ■ 市有土地 	

0 5 10m

圖 5 土地權屬示意圖



圖例及說明		指北 N ↑
<ul style="list-style-type: none"> --- 更新地區 ■ 私有建物 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市有建物 	

0 5 10m

圖 6 建築權屬示意圖



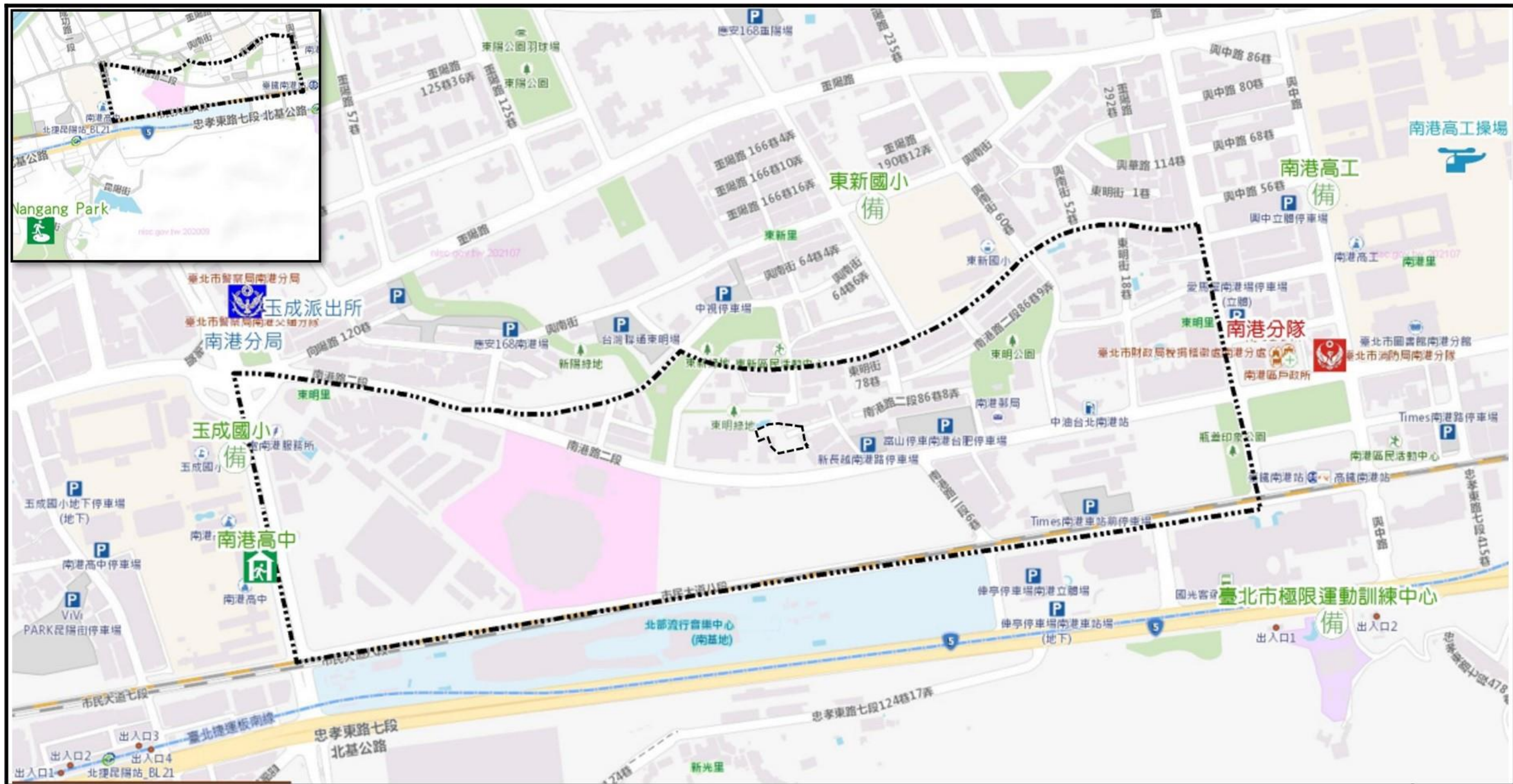
圖例及說明

指北

- 更新地區
- 空地配置
- 建築物配置圖
- 保留地
- 現有巷
- 基地內通路
- 騎樓



圖 7 建物套繪示意圖



圖例及說明

指北

- | | | | |
|------|----------|----------|--------|
| 更新地區 | 室內避難收容處所 | 備用避難收容處所 | 責任警察單位 |
| 里界 | 室外避難收容處所 | 直升機起降場 | 責任消防單位 |

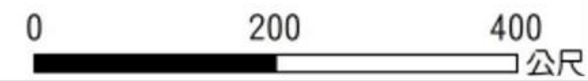


圖 8 防、救災空間及設施示意圖



圖 9 開發構想圖

附錄一、參與政府主導都市更新相關文件

附件1 公辦都市更新案說明會通知

檔 號：
保存年限：

臺北市都市更新處 函

地址：10488臺北市中山區南京東路三段
168號17樓
承辦人：黃馨慧
電話：02-27815696轉3017
傳真：02-27810570
電子信箱：ur00646@mail.taipei.gov.tw



受文者：臺北市都市更新處更新開發科

發文日期：中華民國111年6月9日
發文字號：北市都新開字第11160143801號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：鄰地參與公辦都更意願調查表_台肥丁案

主旨：為「臺北市南港區南港段四小段308地號(台肥丁案)」公
辦都更案召開說明會一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、本次說明會訂於111年6月22日(星期三)19時假東新區民活動中心(臺北市南港區東明街116號)召開。
- 二、本案基地範圍(臺北市南港區南港段四小段308地號)為本府管有之市有土地，鑒於本市社會住宅及地方發展之開發需求，期以公辦都更方式帶動地區之再生，為使鄰地所有權人進一步了解本案內容，爰召開本次說明會。
- 三、本案以基地西北側鄰地(同小段306-9、307-6、327-7、328-2、329-3、329-5地號等6筆土地)進行納入公辦都更範圍之意願調查，隨函檢附意願書調查表，填寫表格後可於說明會當日繳交給工作人員，如不克前往，亦歡迎以郵寄掛號或傳真方式繳回：
(一)寄送地址：臺北市都市更新處更新開發科(104105臺北市中山區南京東路3段168號17樓)。



公文
交換
章

(二)傳真電話：02-2781-0570(傳真後請撥打承辦人電話確認)。

(三)回收之意願書僅供本案規劃參考，不會將個人資料移作其他目的使用。

(四)意願調查期間：即日起至111年7月31日止。

四、因應嚴重特殊傳染性肺炎COVID-19疫情防治，為維護參與會議人員健康安全，請自備口罩並全程配戴，相關防疫措施比照本府「因應武漢肺炎臺北市政府活動辦理規範」實施。

正本：王 基、王 英、闕 文、闕 信、闕 賢、闕 清、闕 地、闕 煌、闕 邦、闕 志、闕 文、闕 信、闕 鍾、闕 群、闕 珠、陳 華
副本：臺北市政府都市發展局、臺北市南港區公所(含附件)、臺北市南港區東明里辦公處(含附件)、臺北市都市更新處更新開發科

2022/06/09
09:45:32
公文
交換
章



檔 號：
保存年限：

臺北市都市更新處 函

地址：104105臺北市中山區南京東路3段
168號17樓
承辦人：賴彥廷
電話：02-27815696轉3016
電子信箱：rv1807@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市都市更新處更新開發科

發文日期：中華民國111年8月26日
發文字號：北市都新開字第11160218201號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：鄰地參與公辦都更意願調查表_台肥丁案

主旨：有關召開「臺北市南港區南港段四小段308地號土地」
（台肥丁）公辦都更案說明會一案，詳如說明，請查
照。

說明：

- 一、本次說明會訂於111年9月7日（星期三）下午7時假本市東
新區民活動中心（地址：臺北市南港區東明街116號）召
開。
- 二、本案基地範圍（南港段四小段308地號）為本府管有之市有
土地，鑒於本市社會住宅及地方發展之開發需求，期以公
辦都更方式帶動地區之再生，本處前於111年6月22日辦理
說明會，現為考量整體開發完整性，續召開說明會以聽取
鄰地所有權人意見，並說明目前意願調查統計結果。
- 三、隨函檢附意願書調查表，填寫表格後可於說明會當日繳交
給工作人員，如不克前往，亦歡迎以郵寄掛號或傳真方式
繳回：

（一）寄送地址：臺北市都市更新處更新開發科（104105臺北



臺北市都市更新處更新開發科 1110826



HOAP1116000135

市中山區南京東路3段168號17樓)。

(二)傳真電話：02-2781-0570 (傳真後請撥打承辦人電話確認)。

(三)回收之意願書僅供本案規劃參考，不會將個人資料移作其他目的使用。

(四)意願調查期間至111年12月31日止。

四、因應嚴重特殊傳染性肺炎COVID-19疫情防治，為維護參與會議人員健康安全，請自備口罩並全程配戴，相關防疫措施比照本府「因應武漢肺炎臺北市政府活動辦理規範」實施。

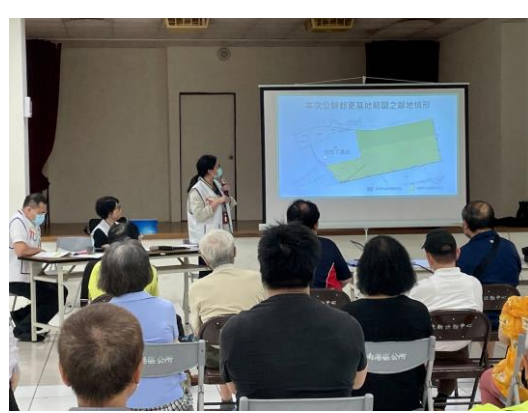
正本：王基、王英、闕文、闕信、闕賢、闕清、闕地、闕煌、闕邦、闕志、闕鍾、闕群、闕珠、陳華

副本：臺北市政府都市發展局、臺北市南港區公所(含附件)、臺北市南港區東明里辦公處(含附件)、臺北市都市更新處更新開發科



附件2 公辦都市更新案說明會

111年6月22日



111年9月7日

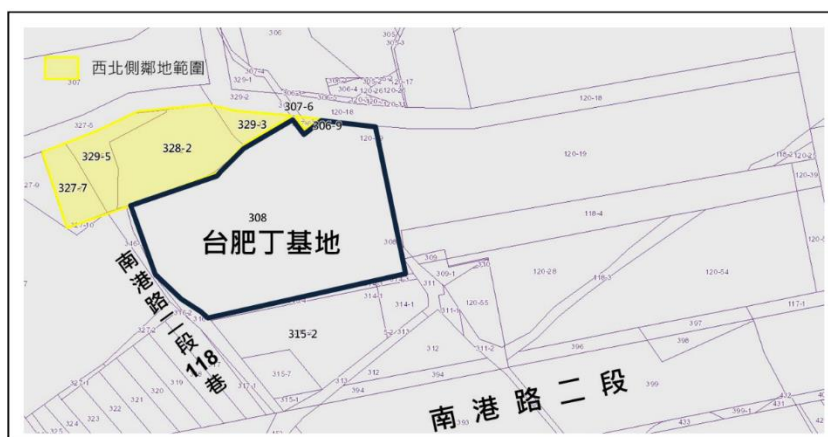


附件3 參與公辦都市更新意願調查表

臺北市南港區南港段四小段 308 地號公辦都更案(台肥丁案)

參與公辦都市更新意願書-西北側鄰地 (同小段 306-9、307-6、327-7、328-2、329-3、329-5 地號等 6 筆土地)

本人對於是否願意納入本公辦都更案範圍之意願表達如下：



- 有意願 納入臺北市南港區南港段四小段 308 地號公辦都更案，未來並願意依都市更新條例及相關法令規定辦理。
- 無意願 納入 臺北市南港區南港段四小段 308 地號公辦都更案範圍內。

所有權人： (簽名或蓋章)

統一編號(身分證字號)：

聯絡地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

附錄二、臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	劃定臺北市南港區南港段四小段 306-9 地號等 7 筆土地為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	(112 年 9 月 15 日台財產北字第 11200282960 號函) 本分署原則尊重審議結果。		
委員會 決議	本案依公展本案依公展計畫書、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。後續都市更新作業，有關基地對外之交通動線，請整合周邊更新案整體規劃。		

臺 北 市 都 市 更 新 計 畫 審 核 摘 要 表	
項 目	說 明
都市更新計畫 名稱	劃定臺北市南港區南港段四小段 306-9 地號等 7 筆土地 為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 5 條、第 6 條第 1 項第 3 款
申 請 單 位	臺北市政府
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	自 112 年 7 月 17 日起至 112 年 8 月 15 日公開展覽 30 天 (刊登於 112 年 7 月 17 日聯合報、112 年 7 月 18 日自 由時報、112 年 7 月 19 日中國時報)
本 案 公 開 展 覽 說 明 會 舉 辦 日 期	112 年 8 月 2 日下午 6 時 0 分假本市南港區東新區民 活動中心辦理公展說明會 (臺北市南港區東明街 99 號 2 樓)
公 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳公民或團體對本案意見綜理表
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	臺北市都市計畫委員會審議情形： 本案經提臺北市都市計畫委員會 112 年 9 月 21 日第 809 次會議審議決議如下： 本案依公展本案依公展計畫書、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。後續都市更新作 業，有關基地對外之交通動線，請整合周邊更新案整體 規劃。

臺北市都市更新處

業 務 主 管

股長張詩林

承 辦 人 員

幫工程司趙駿豪