

編號：P091015

## 台北市政府 公告

發文日期：中華民國九十一年七月十二日

發文字號：府都四字第09115514600號

附件：計畫書圖乙份

主旨：公告發布實施本市都市計畫「擬訂南港經貿園區特定專用區街廓細部計畫案」計畫書圖，  
並自民國九十一年七月十五日零時起生效。

依據：都市計畫法第二十一及二十三條。

公告事項：詳如都市計畫書圖

市長 馬英九

台北市都市計畫書

擬訂南港經貿園區特定專用區R十三街廓細部計畫案

臺 北 市 政 府  
中 華 民 國 九 十 一 年 七 月

台北市都市計畫書

案名：擬訂南港經貿園區特定專用區R十三街廓細部計畫案

申請單位：台北市政府

計畫範圍：三重路（經貿園區三號道路）、林蔭道、重陽路（經貿園區二號道路）及三重路二十一巷（經貿園區三之一號道路）所圍地區（詳如計畫圖所示）

類別：修訂（細部計畫）

法令依據：都市計畫法第十七條

詳細說明：

## 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	擬訂南港經貿園區特定專用區R十三街廓細部計畫案
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第十七條
申請變更都市計畫機關	台北市政府
本案公開展覽之起迄日期	自民國八十九年六月十六日至八十九年七月十五日止共計三十日 (其中「修訂南港經貿園區特定專用區R十三街廓內西南側部分地區細部計畫案」自九十年十二月十二日起至九十一年一月十日止共計三十天)
本案說明會舉辦日期	民國八十九年七月五日 (其中「修訂南港經貿園區特定專用區R十三街廓內西南側部分地區細部計畫案」於九十年十二月三十一日舉辦說明會)
公民團體對本案之反映意見	詳如意見綜理表
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	<p>一、台北市都市計畫委員會九十年四月十三日第四七八次委員會議決議：修正通過。</p> <p>二、內政部都市計畫委員會於九十年七月三十一日第五一四次會議審決：「依決議辦理後再行報核，並針對陳情人異議部分，請台北市政府補辦公開展覽程序。」</p> <p>三、依前揭內政部決議針對陳情人異議部分辦理公展，計畫案名為「修訂南港經貿園區特定專用區R十三街廓內西南側部分地區細部計畫案」，經本市都市計畫委員會於九十一年三月六日第四九二次委員會議審決：照案通過。</p> <p>四、內政部都市計畫委員會九十一年五月二十八日第五三四次會議審決：九十一年五月十五日總統令公布修正都市計畫法第二十三條已明定由直轄市、縣(市)政府核定實施細部計畫，故本案應退請台北市政府參據本會九十年七月三十一日第五一四次會議審決事項自行核定。</p>
附 錄	

## 壹、計畫緣起

本計畫依八十五年九月二十六日府都二字第八五〇六七四三五號公告「擬訂南港經貿園區特定專用區細部計畫案」說明書規定，R十三街廓將配合整體開發另修訂細部計畫辦理，建蔽率及容積率亦於該細部計畫訂定之。又都市更新條例於八十七年十一月十一日公布實施，基於本計畫範圍內建築物大多老舊窳陋，巷道曲折狹小，防災機能嚴重不足，實質環境亟待更新，又上述細部計畫案業明定本計畫區為適用獎勵更新地區，爰此，本計畫依前揭都市計畫說明書辦理。

## 貳、原都市計畫情形及發展現況

### 一、原都市計畫發布實施名稱及文號

原都市計畫案名	日期文號
(一)擬定南港區三重里附近地區細部計畫案	六十一年十一月十八日府工二字第五九三五號公告實施
(二)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)並配合變更主要計畫案	七十一年四月二十八日府工二字第一三四三三號公告實施
(三)擬訂南港經貿園區特定專用區細部計畫案	八十五年九月二十六日府都二字第八五〇六七四三五號公告實施

### 二、原都市計畫概況：

本計畫區於「擬訂南港經貿園區特定專用區細部計畫案」劃定為住宅區，附近地區公共設施配置有國小、公園、交通、變

電所、消防等用地。

二、土地權屬情形：本計畫區土地權屬面積如左表

權 屬	國 有 土 地	市 有 土 地	私 有 土 地	合 計
面 積 (平 方 公 尺)	二 九 一	四 六 八	五 三、六 三 二	五 四、三 九 一
百 分 比 (%)	0.五 四	0.八 六	九 八.六	一 0 0

四、發展現況：

(一)土地及建築物使用情形：

1 本計畫區建物沿重陽路部分為商業使用外，區內地面層多為工業使用，二層樓以上以住宅使用為主。

總建築樓板面積約六.三四公頃，其中四層樓以上建築計有四六二棟建物，基地面積約一.七公頃，其樓地板面積佔本計畫區總樓地板面積之百分之八十，全區粗容積率為百分之一一七。

2 區內沿重陽路為四、五層樓高度使用之建成區，南側為一、二層樓之低度使用地區，已建築面積約佔全區百分之七十五，道路使用面積約佔百分之九，其餘土地尚未開闢使用。

(二)交通系統概況：

本計畫區位處三重路（三重路北端於經貿園區計畫案內拓寬為五十公尺之林蔭大道）及重陽路路口之南側，該二條道路係對外聯絡之主要道路，往北經南湖大橋通往內湖、東湖等地區，往南銜接南港路為通往台北市區及汐止方向的主要道路；南側三重路二十一巷係東西向十五公尺服務性道路，貫通三

重路和重陽路。

## 參、計畫目標與策略

### 一、目標一：促進都市土地之合理有效使用

說明：本計畫區位於軟體工業園區北側，依原都市計畫說明書規定土地使用分區為住宅區，為促進土地之再發展，除提供為原住戶住宅使用外，另將作為吸引經貿及軟體工業園區專業人才長期停留之居住場所。

策略：採整體規劃開發方式，於計畫區內劃設出入道路及必要之公共設施，擬訂完整之細部計畫及都市設計準則，以塑造良好之居住環境。

### 二、目標二：配合南港經貿園區公有土地之開發時程，加速本計畫區之更新，改善居住環境及都市景觀。

說明：南港經貿園區道路及公有土地正陸續辦理區段徵收及市地重劃作業中，軟體工業園區第一期工程業已完工，後續世貿展覽館及大型購物中心等工程預計民國九十三年完工，配合公有土地開發，宜加速區內私有土地之更新，俾利調整都市機能，改善當地居住環境及都市景觀。

策略：1 本計畫區內公共設施之開闢得採容積移轉方式辦理，以利公共設施用地之取得。

2 劃定都市更新區，適用都市更新條例獎助之措施，提高原土地及建物所有權人參與更新誘因，以加速更新改建。

## 肆、土地使用規劃構想

- 一、本細部計畫依公告之南港經貿園區特定專用區細部計畫規定，其土地使用分區為住宅區。因附近地區已劃設供商務、文化、娛樂使用之商業用地及完備之公共設施，故本計畫區內除規劃必要之出入道路外，並劃設綠地二處，其他公共服務性設施如托兒所、社區活動中心、社區服務設施等，於更新改建時視需要再協商獎勵留設。
- 二、考量區內基地狀況及未來更新單元之劃設，其計畫道路之劃設儘量配合既有巷道留設，俾利本計畫區之更新改建。

## 伍、擬訂計畫內容

### 一、土地使用計畫

本計畫區除公共設施外，劃設住宅區四・八三公頃。街廓編號為R十三一一~R十三一四。

### 二、公共設施計畫

(一)本計畫區劃設道路用地約0・三〇公頃作為必要性出入道路。

(二)本計畫區劃設綠地二處，面積共約0・三二公頃，其範圍包括南港段一小段404-1，405，406-8，部分407-1，407-2，部分407，部分384，534，部分375-1，部分524，部分525，部分531，532，533地號之土地。

### 三、土地使用計畫修訂面積分配表

土地使用地別	面積(公頃)	百分比(%)	備註
住宅區	四·八三	八八·七九	
綠地	〇·三一	五·七〇	與指定退縮帶狀開放空間合計面積為一·〇二公頃達十八·九%。
道路用地	〇·三〇	五·五一	道路寬度為八公尺
合計	五·四四	一〇〇	上述面積僅供參考，其詳細形狀、大小及位置應依計畫圖實際測量分割為準。

#### 四、居住密度及容納人口

本計畫區內住宅區加上公共設施容積移轉之容積，估計計畫居住人口密度每公頃為一，〇一四人，計畫容納人口約為四千九百人。

#### 五、土地使用分區管制

本計畫區內有關公共設施用地之退縮建築及停車空間需分別依「臺北市土地使用分區管制規則」第八十九條及第八十六條之一規定辦理，而各土地使用分區除依本計畫說明書規定外，其他未規定事項比照「臺北市土地使用分區管制規則」第三種住宅區之相關規定辦理。

##### (一) 土地使用強度

1 本計畫區內住宅區為營造人性化都市空間，建蔽率規定不得超過百分之四十五，以提供更寬廣空地作為人行、活動及綠地、休閒等空間，但建築基地依上述建蔽率而無法依更新事業計畫書核准容積率之建築樓地板面積建築者，其建蔽率得放寬為百分之五十。

2 全區土地（含公共設施用地）基準容積率不得超過百分之二百二十五。

3 容積遞減規定：為加速本計畫區之開發及考量工業區變更為住宅區之回饋公平措施，開發獎勵時程訂定五年為限。於本計畫頒布公告五年內未進行開發之基地（依都市更新條例第十條規定申請實施都市更新事業，或申請建造執照為準），自第六年起逐年減少基準容積率百分之十，逐年減少至容積率為百分之二〇〇為止（即第六年基準容積率減為百分之二一五，第七年基準容積率減為百分之二〇五，第八年起基準容積率減為百分之二〇〇）。

（二）土地及建築物使用

1 本計畫區內住宅區容許之土地使用組別如左表所示，以提供區內住戶日常生活必須之設施，達到自足性之社區發展。

使用條件	容許使用組別	備註
地面層以上，不受樓層限制	第一組：獨立、雙拼住宅 第二組：多戶住宅 第四十四組：宗祠及宗教建築 第三組：寄宿住宅	
只限地面層及地下一層	第四組：學前教育設施 第六組：社區遊憩設施 第七組：醫療保健服務業 第十七組：日常用品零售 第十八組：零售市場 第十九組：一般零售甲組 第二十組：一般零售乙組（符合第三種住宅區之使用類別） 第二十一組：飲食業 第二十六組：日常服務業	依台北市土地使用分區管制規則住宅區附條件允許使用之核准基準表之核准條件辦理
只限地面層以上第一至第四層	第九組：社區通訊設施 第十組：社區安全設施 第十六組：文康設施 第二十八組：一般事務所 第二十九組：自由職業事務所	依台北市土地使用分區管制規則住宅區附條件允許使用之核准基準表之核准條件辦理

### (三) 建築基地地下層開挖規模

建築基地地下層開挖面積不得超過基地面積之百分之六十，沿十公尺以上道路指定留設帶狀開放空間之用地，為維護植栽之存活，不得開挖地下層。但基於基地之特殊條件或為停車及機械設備設置需求，經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過者不受此限。

### (四) 建築最小基地規模

為達整體景觀、開發效益，本計畫區建築最小基地規模應在一千平方公尺以上，且應考慮鄰接土地開發之可行性予以修正基地規模，避免基地畸零不整，但毗鄰土地皆已興建完成者，不受此限。

## 六、更新開發方式及獎勵措施

(一) 為推動本計畫區之再發展，改善其空間結構與土地使用、遷移不合使用分區建物、加速建成區更新開發等，本計畫區土地之更新開發適用「都市更新條例」及相關法令規定。更新獎勵後之容積不得超過「都市更新建築容積獎勵辦法」所規定之上限。

(二) 為整體推動本計畫區之再發展及更新開發效益，本計畫區建築最小更新單元為二千平方公尺。

(三) 為改善當地居住環境及都市景觀，本計畫區內劃設出入道路及必要之公共設施，由於計畫區內大部分土地已開闢，為獎勵公共設施用地上之地主依本計畫執行，以利本府取得公共設施用地，並減少本府開闢公共設施之負擔，本計畫區公共設施用地之取得採容積移轉方式辦理。

1 有關公共設施用地之容積移轉比照「都市計畫容積移轉實施辦法」規定辦理，唯為加速本地區公共

設施之開闢及更新事業之推展，公共設施用地內所有權人應於計畫公告三年內（依都市更新條例規定更新地區申請時程獎勵期限）向本市主管機關提出容積移轉申請，逾期得由本府徵購辦理。

2 本計畫區內公共設施用地(綠地、計畫道路)之容積，僅得移轉至本計畫區內住宅區之建築基地內，但不得納入基準容積內核計獎勵，接受基地可移入之容積以不超過該接受基地基準容積之百分之四十為原則。

3 送出基地(公共設施用地)移出之容積於換算為接受基地移入之容積時，應按申請容積移轉當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算，送出基地應無償登記為台北市所有。

## 七、都市設計準則

### (一)公共開放空間系統

1 本計畫區為延續經貿園區都市開放空間之串連，沿十公尺以上計畫道路之建築基地指定留設帶狀開放空間，供人行通道使用(沿三重路及林蔭道為十公尺，其餘為四公尺)，沿道路兩側指定退縮帶狀開放空間(以四公尺為原則，但如因退縮導致建築設計困難者，經台北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會同意者不在此限)，並指定留設開放空間四處(每處二〇〇平方公尺)，其形狀、位置、規模如公共開放空間示意圖所示，開放空間於建築開發時留設，得計入建築基地法定空地。

2 建築基地法定空地之留設儘量與鄰近基地所留設空地相連，以結合成步道系統或大面積之活動空間、綠地等休閒設施，提高本計畫區生活環境品質。

3 建築基地應於臨本案綠地較窄部分留設法定空地。

(二) 本計畫區內建築基地沿寬度五十公尺及二十公尺計畫道路進深五十公尺及四十公尺範圍，建築物高度不得超過六十公尺，上述範圍以外地區建築物高度不得超過四十公尺（如建築物高度示意圖），實施都市更新事業之基地得適用本市土地使用分區管制規則第八十條第二款高度放寬之規定。

(三) 為塑造本計畫區建築景觀特色，建築基地之開發建築應提本市都市設計暨土地使用開發許可審議委員會審議，以維環境及景觀品質。住宅區之建築物第二層或七公尺以上非經都市設計暨土地使用開發許可審議委員會審議通過，並經本府核准，不得設置廣告物、廣告旗幟及廣告招牌。

(四) 本計畫區之土地及建築物之使用、建築物造型、量體與色彩、公共開放系統、建築基地交通規劃及停車空間設置標準、垃圾貯存空間、公共藝術設置等項規定，除本準則規定外，應依照「擬訂南港經貿園區特定專用區細部計畫案」內南港經貿園區特定專用區土地使用分區與都市設計管制要點規定辦理。

## 八、其他

本計畫區內之道路截角配合南港經貿園區特定專用區之規定，依本市道路截角標準表採圓弧截角辦理。

## 陸、事業及財務計畫

一、本計畫區住宅之開發，採獎勵私人或團體興辦都市更新事業辦理，公共設施用地於本都市計畫公告三年

內採容積移轉取得後由本府闢建，超過三年未取得之公共設施用地，得由本府相關主辦單位以徵購方式辦理。

## 二、事業及財務計畫如左表所示

公共設施用地	面積 (平方公尺)	土地取得方式		開闢經費(含土地徵收費 用)單位：千元	主辦單位	預定完成期限	經費來源
		徵購	容積移轉(無償)				
計畫道路	三〇〇〇	√	√	二二五、〇〇〇	工務局	九十四年十二月	由工務局執行年度預算編列
綠地	三一〇〇	√	√	二三二、五〇〇	工務局	九十四年十二月	由工務局執行年度預算編列

備註：1 公共設施開闢經費與預定完成期限得由主辦單位視年度財務及土地容積移轉狀況予以調整。

2 公共設施用地由市政府徵收時，開闢經費之計算係包含土地徵購費用在內。

## 柒、台北市及內政部都市計畫委員會審議情形：

### 一、本案經提台北市都市計畫委員會八十九年九月七日第四七〇次委員會會議審決：

本案為慎重計，由喻委員肇青、陳委員世銘、張委員樞、李委員永展、黃委員台生、張委員俊哲、劉委員小蘭、張委員金鵬、林委員靜娟、陳委員月姻組成專案小組，請喻委員肇青擔任召集人，詳加審查俟研獲具體結論後，再提會審議。

### 二、本市都委會專案小組分別於八十九年九月十九日召開第一次專案小組審查會議(現場會勘)及八十九年十

月四日召開第二次專案小組審查會議。第二次專案小組審查會議結論：

- (一)請發展局依方案二為基礎進行修正，以劃設出原公展案之東西向計畫道路、5%至10%的帶狀式公園、綠地等公共設施用地及載述詳確之都市設計管制事項為原則進行檢討修正，過程中請加邀相關土地所有權人參與溝通，將修正結果送請專案小組委員檢視後與原公展案併提大會審議。
- (二)有關計畫說明書中載註之「容積遞減規定」請於後續提大會討論時，針對本案係建成區情形進行補充說明，或另行研提較具正面具鼓勵性之條文替代之。

三、本市都市計畫委員會九十年四月十三日第四七八次委員會議審決如左：

- (一)修正案綠地之地段地號請載明於計畫說明書內。
- (二)有關建築基地應於臨本案綠地較窄部分留設法定空地。
- (三)其餘照都市發展局所提之修正案通過。
- (四)公民或團體陳情意見決議情形詳如綜理表。

四、本案經內政部都市計畫委員會於九十年七月三十一日第五一四次會議審議，審議期間R十三街廓內之所有權人提出陳情，認為原公展案南北向道路之南側經本市都委會審議修正為東西向道路影響其權益。故內政部都市計畫委員會審決內容為：「本案除左列各點外，其餘准照臺北市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。」

- (一)依照本會第四九三次會議審定之「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設

置基準」規定，應於計畫書內增列各土地使用分區及公共設施用地之退縮建築及停車空間等規定。

(二)計畫書內「住宅用地」乙詞，應更正為「住宅區」，至於公共設施用地之土地取得方式，應修正為「徵購」。

(三)逕向本部陳情意見：「本案陳情人異議部分，請台北市政府補辦公開展覽程序，如於公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則同意依該府核議意見，否則應再提會審議；惟本案如該府在補辦公開展覽前，與陳情人協調同意依市府核議意見辦理，則免再補辦公開展覽程序，並應於計畫書內補附相關協調證明文件，俾利查考。」

五、本府依前揭內政部決議辦理公展前，於九十年九月三日邀請陳情人與原公展案部分南北向道路(鄰近土地)之土地所有權人召開協調會議，並獲結論：「本次會議因逢豪雨，鄰近地主因住家附近淹水故均請假而未出席，故經發展局及里長向劉志和先生說明後，劉先生將於慎重考慮後，再以書面傳真方式告知發展局其決定，為慎重計，請陳情人於傳真前後以電話與發展局確認無誤。」

六、該陳情人於九十年九月二十四日傳真到府，表示無法接受，而本局並於九十年十月三日將內政部都委會決議及報部案與原公展案之研析內容提本市都委會報告，經委員會決議：「本案陳情人向內政部異議部分，因市府仍未與陳情人達成協議，因此本案應請重新公開展覽。」本府遂辦理公展，計畫案名為「修訂南港經貿園區特定專用區R十三街廓內西南側部分地區細部計畫案」，公展期間自九十年十二月十二日起至九十一年一月十日止共計三十天，於九十年十二月三十一日舉辦說明會。經本市都市計畫委員會

於九十一年三月六日第四九二次委員會議審決如左：

(一)照案通過。

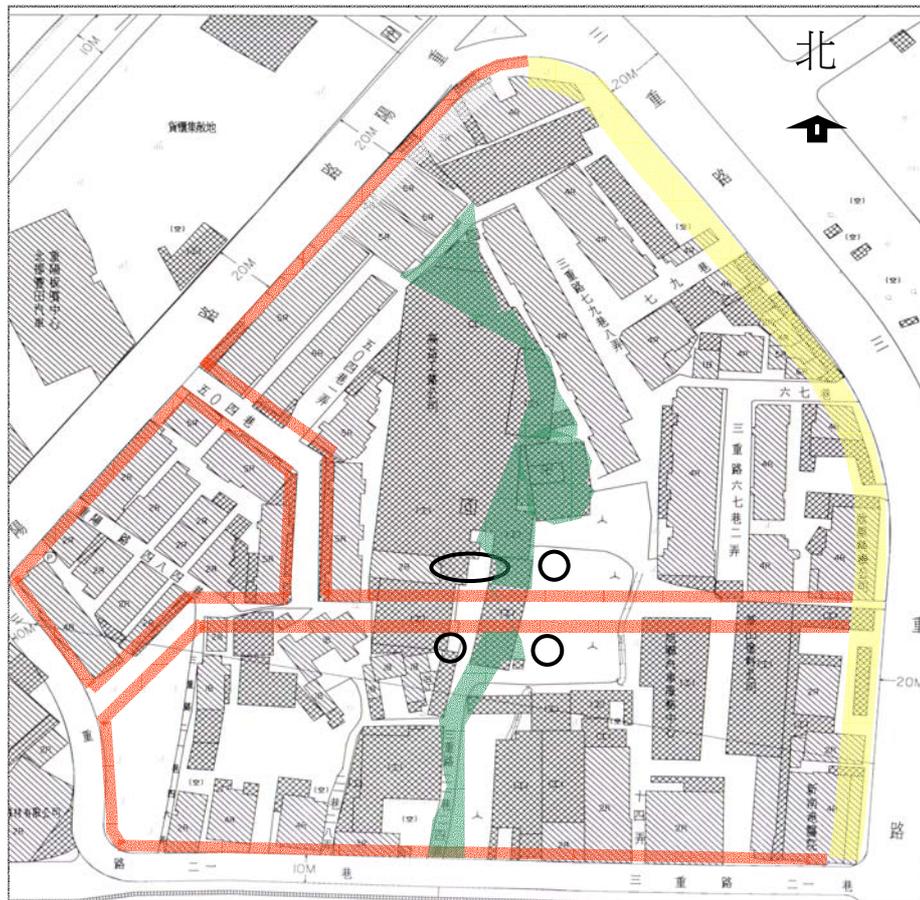
(二)公民或團體所提意見決議情形詳如綜理表。

七、本案經內政部都市計畫委員會九十一年五月二十八日第五三四次會議審決：九十一年五月十五日總統令公布修正都市計畫法第二十三條已明定由直轄市、縣(市)政府核定實施細部計畫，故本案應退請本府參據本會九十年七月三十一日第五一四次會議審決事項自行核定。

柒、本案業依內政部及台北市都市計畫委員會決議內容修正計畫書圖，並依內政部 91.6.13 內授營都字第 0 九一 0 0 八 四 五 三 二 號 函 辦 理。

# 擬訂南港經貿園區特定專用區 R13街廓細部計畫案

## 公共開放空間示意圖



### 圖例

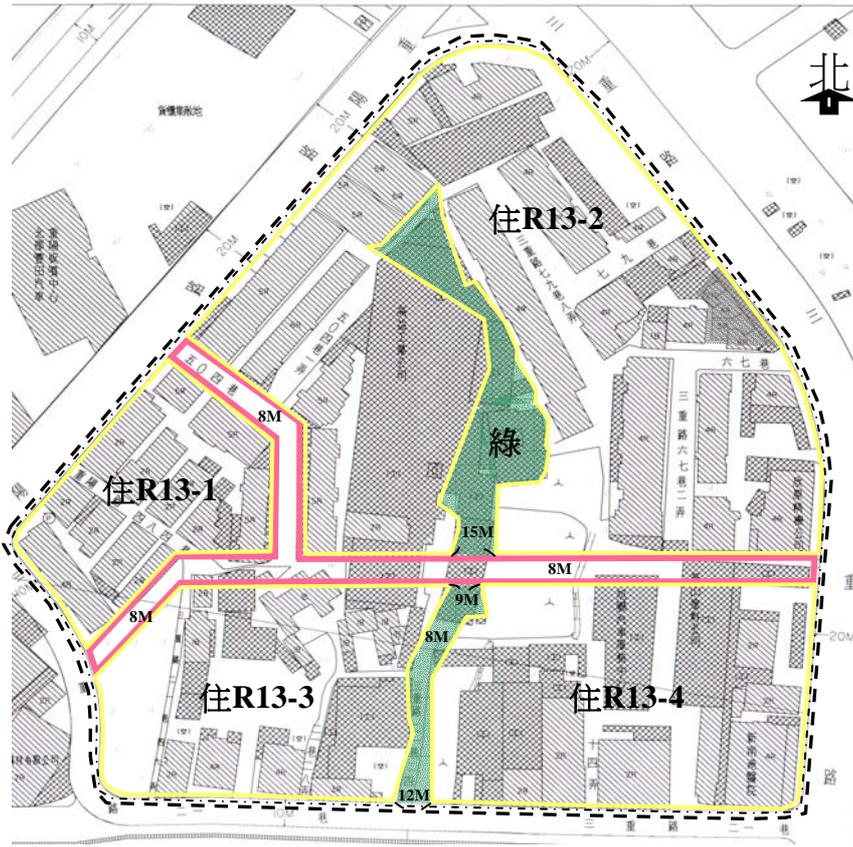
-  指定退縮帶狀開放空間十公尺
-  指定退縮帶狀開放空間四公尺
-  指定留設開放空間(200 m<sup>2</sup>)

# 擬訂南港經貿園區特定專用區 R13街廓細部計畫案

## 建築物高度示意圖



# 擬訂南港經貿園區特定專用區 R13街廓細部計畫案示意圖



圖例	例	說明
	細部計畫範圍	細部計畫範圍
	住宅區	住宅區
	道路用地	道路用地
	綠地	綠地
	更新地區範圍	更新地區範圍

公民或團體對修訂南港經貿園區特定專用R十三街廓細部計畫

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	高益工業股份有限公司	<p>陳情位置： 土地標示 南港區南港段一小段三八四、三八四之一、四〇四之一、四〇五、四〇六之八、四〇七、四〇七之一、五二四、五二四之一、五二五、五三二、五三三、五三六地號。 門牌號— 台北市南港區三重路二十一巷二十四弄一號。</p> <p>建議理由： 本公司高益工業股份有限公司再本區土地計有南港段一小段三八四地號等十三筆土地，面積共計約〇·五七〇六公頃，依「修訂南港經貿園區R十三街廓細部計畫案」草案之規劃，本公司絕大多數土地皆被劃為公園及道路，其佔用總面積高達〇·四九四八公頃，約佔本公司所有土地總面積百分之八十八，其中公園部分即佔百分之七十，不但將原本完整之基地遭分割成支離破碎，且剩餘土地亦未達最小可建築面積，此舉嚴重影響本公司之權益，敬請諸委員諒察，體恤民苦。</p>	<p>一、取消公園之設置。 二、公園用地規劃應優先使用公有及國營事業土地。 三、如需依草案設置公園，可再本區八米道路兩旁之建築基地各留設二米帶狀開放空間以取代原規劃之公園。 四、如需草案設置公園，其面積應縮減為〇·二一公頃。 五、公共設施用地之容積移轉有效申請年限，應由本計畫公告三年內延長至五年內，其移轉範圍亦不應以本計畫區內住宅區之建築基地為限，應可擴大至整個南港經貿園區內之其他住宅區。</p>	<p>一、請發展局研提一以劃設出原公展案之東西向計畫道路，6%至10%的帶狀式公園、綠地等公共設施及載述詳確之都市設計管制事項為原則之建議案，併原公展案提大會討論。 二、同編號111。 三、同編號111。 四、建議案內涉及公園用地之劃設，建議由發展局就法規需求與區位選取上進行補充說明後，討論公決。 五、案內公共設施用地取得所擬訂採行之容積移轉方式，建議由發展局補充說明後，討論公決。</p>	<p>一、依都市發展局所提修正案綠地設置。 二、同編號111。 三、同編號111。 四、建議案內涉及公園用地之劃設，建議由發展局就法規需求與區位選取上進行補充說明後，討論公決。 五、本案由工業區變更並未要求回饋，公共設施用地比例較標準低，且容許容積移轉，加上都市更新之獎勵，為促進此區土地迅速利用開發，公共設施用地之容積移轉有效申請年限仍維持三年。移轉範圍仍</p>	<p>120 10 73 91 80 89 15 10 99 81 89 20 89 20 89</p>

	<p>一、依八十五年府都二字第八五〇六七四三五號公告之「南港經貿園區特定專用區細部計畫案」說明書內容，其有關公園綠地面積加上應設之公共開放空間面積佔總面積百分之十一·九八，另再配合基隆河親水空間，就整體開放空間計畫內涵，在功能尙敷服務需求，即使本區併入檢討，其公共設施比例亦達百分之十一·五，符合都市計畫法第四十五條公共設施面積比例不得少於全部計畫面積百分之十之規定，實無增設公園之必要。</p> <p>二、且P1公園距本區僅約二〇〇公尺，步行時間只需十分鐘，本區居民應能充分享用其設施。</p> <p>三、據查本區台灣肥料股份有限公司所有之南港段一小段五三一地號土地一筆，面積〇·四九〇九公頃，位置貼近草案所規劃之公園用地，應全部優先劃作公園用地使用，方得起帶頭示範作用，並免遭民眾不平之鳴。</p> <p>四、本計畫範圍內道路用地總面積〇·四二公頃，道路寬度為八公尺，依此換算道路長度約為五二五公尺。若於道路兩側各增設二米帶狀開放空間，所需面積約為</p>			<p>以本計畫區內住宅區之建築基地為限。</p>	
--	--	--	--	--------------------------	--

	<p>○·三三公頃，再加上原有之十米與四米帶狀開放空間面積約○·三三公頃，共計本計畫範圍內帶狀開放空間共計約○·五四公頃，佔本計畫區土地總面積百分之十，不但可完全取代原公園之設置，並為政府節省約四·二三億元之公園用地徵收費用支出，且可避免與土地關係人間的糾紛。</p> <p>五、新增設之二米帶狀開放空間可結合原十米與四米之帶狀開放空間，形成一完整人行步道系統，使人車分道。確保行駛更順暢、行人用路更安全。</p> <p>六、新增設二米帶狀開放空間可種植路樹或花卉，以達全區環境綠化效果。</p> <p>七、二米帶狀開放空間應於建築開發時留設，並得記入建築基地法定空地，因此民眾權益未受任何損害，自然將全力配合實施。</p> <p>八、依八十五年府都二字第八五〇六七四三五號公告之「南港經貿園區特定專用區細部計畫案」，其公園綠地面積加上公共開放空間面積占總面積百分之十一·九八。經依貴府規劃本區公共開放空間約○·三三公頃，所以公園面積</p>				
--	---	--	--	--	--

	<p>只需〇·二二公頃即可達本區總面積百分之十，符合都市計畫法之規定。</p> <p>九、此外依八十八年三月份之南港經貿園區R十三街廓整體開發計畫住戶代表座談會會議資料，原所規劃之公園面積亦僅約〇·二二公頃。</p> <p>十、考量本區居民經濟能力，及本區開發獎勵時程訂定五年為限，所以公共設施容積移轉的申請年限應由三年延長為五年。</p> <p>十一、如果本區居民重建意願不高或無法就容積移轉條件達成共識。且本區公共設施用地與住宅區之比例為一比四，可移轉之容積不可超過基本容積之百分之三十，依此換算本區若有超過百分之三十土地不願增加其建築容積，必造成可移轉容積無法充份利用。</p> <p>十二、若剩餘容積無法移轉予R十二外之住宅區使用，將使被劃為公共設施用地之土地所有權利嚴重受損。</p> <p>陳請位置： 北市南港區三重路21巷14弄2號</p>				
--	---	--	--	--	--

	<p>建議理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、建蔽率、容積率規定太低。</li> <li>二、R十三沿三重路21巷道路為十五公尺寬、建築物高度四十公尺，但加上人行道及軟體園區帶狀開放空間即將來改建後所留之帶狀開放空間，兩者棟距已超過二十公尺以上。</li> </ol> <p>陳情位置：</p> <p>土地標示— 南港區南港段一小段五六一、五六一之一、五六二。 門牌號— 臺北市南港區三重路39號。</p> <p>建議理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、原有建物部分為公共設施(八公尺計畫道路)，但卻無任何拆遷補償辦法。</li> <li>二、前款建物及基地被徵收後，應將公共設施(送出基地)之容積加計於原有(接受)基地。</li> </ol> <p>建議理由：</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>一、「都市更新條例」第四項第一款建築容積獎勵上限為一．五倍法定容積。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>一、本案計畫說明書中業</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>一、同專案小組審查結論。</li> <li>一、依公展計畫案辦理。</li> </ol>	<p>8920154400</p> <p>8920154400</p>
--	---	--	---	---	-------------------------------------

3	華山塗料工業股份有限公司	<p>陳情位置： 土地標示 南港區南港段一小段五二八、五二〇之三、五二九之一、五二九之二、五二〇之二、五二二。 門牌號 台北市南港區三重路21巷88弄2號。</p> <p>建議理由： 一、依市府草案，R十三之4地段東西分配不平衡，恐影響地方發展。 二、若將原21巷24弄東緣土地劃為巷道，可直接新設公園，景觀開闊。</p> <p>陳情位置：</p>	<p>一、公共設施用地容積移轉，立意高明應該加強落實，保障原地主權益。</p> <p>二、建議修改本計畫案第五條第六款第(二)項第二點「不得納入基準容積內核計獎勵」為「得納入基準容積內核計獎勵」。</p> <p>一、建請核發獎勵金救濟金、工廠拆遷補償金，以補償因建築物部分拆除不堪使用之損失。</p> <p>二、建請從三重路21巷</p>	<p>一、同編號115。</p> <p>一、有關本案所劃設公共設施用地之建築物拆遷補償，請發展局補充說明後，討論公決。</p> <p>一、有關本案所劃設公共設施用地之建築物拆遷補償，依相關規定辦理。</p> <p>一、依公展計畫案辦理。</p>	<p>已載述「本計畫區土地之更新開發適用『都市更新條例』及相關法令規定」。</p> <p>一、同編號111。</p> <p>一、有關本案所劃設公共設施用地之建築物拆遷補償，依相關規定辦理。</p> <p>一、依公展計畫案辦理。</p>	<p>70</p> <p>8920157800</p> <p>8920157800</p> <p>8920153500</p> <p>892015120</p>
2	李林秋 幸	<p>配合南港經貿園區開發，三重路再拓寬十米，綠地大幅增加，有其需要卻重重影響升斗小民權益，請保障個人生活依靠。</p> <p>陳情位置：</p>	<p>一、建請從三重路21巷</p> <p>口南港醫院至重陽路四八四巷旁十公尺計畫道路止，建築物高度為不超過六十公尺。</p>	<p>一、同編號111。</p>	<p>已載述「本計畫區土地之更新開發適用『都市更新條例』及相關法令規定」。</p> <p>一、同編號111。</p>	<p>8920153500</p> <p>892015120</p>

5	關河泉 等二人	<p>陳情位置： 土地標示— 南港區南港段一小段五一〇之一地 號。 門牌號— 台北市南港區三重路21巷88弄2號。</p> <p>建議理由： 台北市南港區三重路21巷三十二號。</p>	<p>建議理由： 一、發展局承辦此案未能考量地主權益，而以道路筆直與否規劃，放棄既有道路(原三重路21巷24弄)，而此道路已使用好幾十年，又此路乃屬於原台肥用地，免徵收，不影響市民利益又能保障小市民。</p> <p>一、原本我家族所共同持有之土地面積足以符合更新基本單位，但由發展局一筆劃下，我們與建設公司研議之合建案恐將難產，又國人尚存有風水觀念，您們這一筆正將我們的土地推向所謂路沖，請問這種條件下更新又有何意義可言？您們的規劃只是將我們的土地開腸破肚，無任何新(心)意可言，何不延用既有道路免於民怨？</p> <p>一、配合提高容積，嘉惠住民，增加開發強度，要求吸收容積移轉，列為專案申請獎勵項目，共襄盛舉。</p> <p>一、將上述標示地號擬新設巷道東移至21巷24弄東緣，成本不會增加。</p> <p>二、東移後新設巷道可與軟體園區所留設南北巷通道相連接，動線順暢。</p> <p>延用屬於原台肥用地之既有道路(原三重路21巷24弄)。</p>	<p>同編號111。</p> <p>一、同編號115。</p> <p>二、所建議提高基準容積與開發強度乙節，建請由發展局補充說明後，討論公決。</p>	<p>有關建議辦法一、二點仍依公展計畫案辦理。</p> <p>本案道路已依現況發展重新修正，依都市發展局所提之修正案辦理。</p>	<p>8920159900</p> <p>892015780</p> <p>892015780</p>
4	鄭呂維 昭					

6	關陽子、關楊秀、關明	<p>計畫道路劃設如在本區較中央地帶，則四鄰皆能均衡發展，交通動線流暢。</p> <p>陳請位置： 土地標示— 南港區南港段一小段四〇九之一地號。 門牌號— 台北市南港區三重路五〇八號五樓。</p> <p>建議理由： 自辦更新地區適用「台北市都市更新實施辦法」條文，依該辦法及都市計畫法，應無罰則，本案細部計畫內未依期限開發，容積最後遞減至二〇〇%，是屬違法。</p> <p>陳情位置： 土地標示— 南港區南港段二小段 門牌號— 台北市南港區三重路二巷二八弄二號。</p> <p>建議理由： 一、草案道路穿越關家祖厝及二棟、四層建物，道路應劃設於較少建物之空地，且目前草案道路明顯偏在一側，無法平均服務。 二、依台北市政府都市發展局八八年七月六日發文（北市都四字第八八二一四五二二〇〇號）南港經</p>	<p>建請在軟體園區第一期、第二期大樓中間延伸線，即三重路二巷二八弄位置設置道路，可直通公園綠地亦不致招</p>	<p>同編號 1-1-1。</p>	<p>本案道路已依現況發展重新修正，依都市發展局所提之修正案辦理。</p>	<p>7·19 9900</p> <p>8920159900</p> <p>89·7·19</p>
---	------------	---	--	-------------------	---------------------------------------	---

8	關河松	<p>陳情位置： 土地標示— 南港區南港段一小段四〇九之六、四〇六之四地號。 門牌號— 台北市南港區重陽路五〇四巷一弄〇號。</p> <p>建議理由： 容積遞減規定，自五年起減少基準容積，因本街廓住宅產權零散，整合不易，恐需較長時間及週邊環境改觀始能整合。</p> <p>陳情位置： 土地標示— 南港區南港段一小段〇五六四地號。 門牌號— 台北市南港區三重路23號。</p> <p>建議理由： 政府為鼓勵更新，可提供種種獎勵一</p>	<p>質園區R十三街廓規劃草案第二次住戶代表座談會之會議結論，會允諾地主相關獎勵優惠，但於本草案均未說明是否適用？草案內容模糊不清，比會議紀錄還簡單粗糙，實不合理。</p> <p>應取消該遞減容積之規定，或賞罰分明，另增加賞則，且賞則所增加之容積，應與罰則等同一是為公平。</p> <p>一、修改道路劃設方式，應由目前之既成巷道(三重路21巷24弄)作為道路出入口，可減少拆屋及讓該區道路服務距離相當。</p>	<p>同編號1—1。</p> <p>有關計畫說明書中載註之「容積遞減規定」請於後續提大會討論時，針對本案建成區情形進行補充說明，或另行研提一正面與鼓勵性之條文替代之。</p> <p>一、同編號1—1。 二、建議事項所涉及本計</p>	<p>本案道路已依現況發展重新修正，依都市發展局所提辦理。</p> <p>本案為加速地區開發，改善生活品質，有關「容積遞減規定」仍予維持。</p>	<p>89201579900</p> <p>8920158915</p>
7			<p>惹民怨。</p>			

9	關壯鎰	<p>如 R 十三計畫案；但卻不應該強迫百姓在沒錢及沒必要的情況下，以懲罰條款拆屋更新；法定容積為百姓合法權益，不應被剝奪。就如市政府辦慢跑活動，可提供獎品或餐點鼓勵市民參加活動，卻絕不能以罰金或扣全勤考績強迫市民參加慢跑活動。</p> <p>陳情位置： 土地標示— 南港區南港段一小段○五六四地號。 門牌號— 台北市南港區三重路 23 號 2 樓。</p> <p>建議理由： 此區某些房屋使用年限五十年以上，至今屋齡只有二十年，卻因此「懲罰條款」被剝奪合法權益，需拆除仍有三十年使用年限之房屋，殊不合理。此「懲罰條款」有不合法及不合理之嫌。</p> <p>陳情位置： 南港區南港段一小段五三二地號。</p> <p>建議理由： 一、本公司所有南港區南港段一小段五三二地號位於南港區三重路 22 巷內部份土地，已為貴府規劃闢為公園及道路用地，經由紙上比例套繪概算公園用地部份面積</p>	<p>一、比照「台北市都市計畫更新自治條例」之一切獎勵、依「都市計畫容積移轉實施辦法」第九條後項，都市更新地區移入容積應放寬至百分之四十、獎勵公共設施移轉之接受基地百分之五法定容積，且不計入△V T 之容積上限。</p> <p>取消容積遞減規定。</p>	<p>畫採行之都市更新獎勵措施，建議由發展局補充說明後，討論公決。</p> <p>同編號 8。</p>	<p>一、本案道路已依現況發展重新修正，依都市發展局所提之修正案辦理。</p> <p>二、建議事項依本計畫畫採行之都市更新獎勵措施辦理。</p> <p>同編號 8。</p>	<p>20173200</p> <p>89164500</p> <p>8920164500</p> <p>8920164500</p>
10	關棟欽					

12	11	江輝吉	<p>約為一·一二九平方公尺，道路用地部份面積為六四〇平方公尺，約占該五三一地號土地面積百分之三十六。</p> <p>二、高益工業股份有限公司建議「台肥公司五三一地號土地位置貼近草案所規劃之公園用地，:::公園用地規劃應優先使用公有或國營事業土地」乙節，本公司特提出嚴重異議，因該地已為貴腐化闕為公園及道路用地約占五三一地號土地面積百分之三十六，另本公司已民營化，所有土地已非公有或國營事業土地，為向眾多股東負責，本公司有責任審慎經營事業，高益公司豈可為一己之私利，而提出此一損及本公司及眾多股東權益之建議。</p>	<p>刪除「法定容積率自第六年起逐年減少10%至二〇〇%止」的懲罰條款。</p> <p>刪除「法定容積率自第六年起逐年減少10%至二〇〇%止」的懲罰條款。改以徵收「空地稅」來鼓勵開發未使用之土地，而非以使用之土地。</p>	<p>同編號8。</p> <p>同編號8。</p>	<p>同編號8。</p>	<p>· 1 : 25 9 4 0 0 8</p> <p>8 9 2 0 1 7 3 2 0 0</p> <p>8 9</p>
----	----	-----	--	---	---------------------------	--------------	---

13

孫雲鵬

周聖美

請市府維持原案秉公處理。

同編號一一一。

本案已依現況發展重新修正，依都市發展局所提之修正案辦理。

同編號8。

8920189

	台灣肥料股份有限公司					
--	------------	--	--	--	--	--

公民或團體對修訂南港經貿園區特定專用R十三街廓內西南側部分地區細部計畫案 所提意見綜理表					
編號	陳情人	陳情(建議)理由	建議辦法	委員會決議	備註
1	劉志和	<p>陳情位置： 南港區南港段一小段五〇一地號等四筆土地。</p> <p>建議理由： 一、市府於八十九年六月十六日起依都市計畫法第十九條公開展覽「修訂南港經貿園區特定專用區R十三街廓細部計畫案」三十天。 二、市府都委會於八十九年九月七日第四七〇次委會中決議成立專案小組詳加審查，經專案小組於八十九年十月四日第二次專案審查會議中結論須於重新檢討過程中加邀相關土地所有權人參與溝通，但市府於重新修正案之會議召開時卻未曾之會本人，以致後來定案之區內道路與公開展覽時完全不同，似有違背專案小組之會議結論。 三、本人於八十六年在所有之R十三區內土地欲申請建廠房時，始知市府因「修訂南港經</p>	維持八十九年六月十六日原公開展覽之計畫道路。	計畫道路系考量區內基地現況及未來開發時都市更新單元之完整性和避免拆遷建物，而且，較八十九年原公開展覽之計畫案為佳，且計畫道路得採容積移轉，以維護土地所有權人之權益，故仍依本計畫進行。	

	<p>質園區特定專用區R十三街廓細部計畫案」未完成，以致土地一直閒置至今，無法使用，如今市府認為空地不必拆遷補償亦未整合評估規劃，將計畫道路穿越我的土地，在未通知全部土地所有權人參與溝通過程，即逕自決定方案，且形成之道路交叉口與原重陽路交叉口僅距二、三十公尺，造成道路及交通安全之危險路段。</p> <p>四、後經本人(向內政部都委會)陳情，九十年七月三十一日審議時邀本人列席說明三分鐘，(發展局)並於九十年九月三日召開協調會，依會議結論本人審慎考慮後，於九十年九月二十四日以傳真稿告知無法接受。</p> <p>二、貴府於九十年十二月十一日修正後之公展，依然將計畫道路預定路線劃在本人土地上，令本人感覺作業方式是否粗糙些，懇請貴委員會八十九年六月十六日公開展覽之原細部計畫案，再行斟酌調整之或貴委員會能否提出一套讓本人心服口服之方</p>			
--	---	--	--	--

江里長  
輝吉等  
十七人

陳情位置：

建議理由：

- 案，否則本人實難信服。
- 一、R十三南港經貿園區範疇內，市府以甚為優惠之容積獎勵手段，俾利此一貧窮落後地區脫胎換骨，但自上次細部計畫公告以來仍然無法整合，此一老舊街廓勢必依然存在，況五年期滿後，容積遞減更是雪上加霜，遠景更為絕望渺茫。
  - 二、因目前房地產景氣低迷不振，許多地主持有房屋者深恐與建商合建，萬一拆除房屋而受大環境影響，無法更新興建完成，深怕淪為無殼蝸牛之苦，故由政府統籌興建，使地主安心以達到更新之目的。
  - 一、R十三位於南港經貿園區北側，以台北市最富麗堂皇的建築外觀與僅八米道路之隔的R十三老舊社區，形成都市景觀強烈的對比，對國際人士極為不佳的感受，故懇請市府協助共同朝向市長所謂金雞母之美景與貴徹。

細部計畫公告之後五年期限，倘民間尚無整合申請更新，懇請市府建國宅方式代為籌畫更新，其頒佈之容積獎勵仍然維持，以能達成市府為R十三用心之美德，共創雙贏。

- 一、案內「容積遞減規定」系比照全區之規定辦理，指為加速本區之開發，仍應予以維持原規定。
- 二、有關「請市府建國宅方式代為籌畫更新」之建議，因未涉及都市計畫之變更，將錄請市府國宅處研處。另依國民住宅條例規定，查該等房地均屬私有產權。礙難直接參與興建國宅，且國宅轉售管理均需受國民住宅條例相關規定之限制，對現在

關文智

南港區南港段一小段五二〇之一地號。

建議理由：

針對R十三街廓細部計畫案應以較宏觀角度思考，其計畫道路應儘可能利用台肥、五力、高益土地進行規劃，因本R十三為住宅區其原有老舊廠房勢必拆除，可用土地最多、影響最小。

建議理由：

請在R13-3及R13-4綠帶之間闢一聯絡道路，以增加流量避免壅塞。

陳情位置：

南港區南港段一小段五一九地號。

建議理由：

本案業經都發局敦聘之學者專家審慎研討，並經多次說明會公開討論，確屬最為可行之方案，應儘速推動早日定案，俾利地方發展。

計畫道路宜沿綠地邊緣，其位置恰為本R十三區中間位置，可紓解最多交通流量。

綠地和計畫道路有區各更新單元和形塑各更新單元公共開放空間系統之功能，故仍維持本計畫，計畫道路不宜移設。

戶未必有利。

5	<p>闕河泉</p> <p>闕河松</p>		<p>增闢道路及立體停車場，以維交通順暢。</p> <p>建請維持原送內政部都委會審議「R十三街廓計畫案」，若輕易再變動其中一隅，將影響整體規劃。</p>	<p>所提意見俟計畫實施後，請交通單位視實際情形再行研處。</p> <p>本案重新公展係依內政部都委會審議決議辦理，全案經委員會審議決議後，即錄請市府續行辦理報內政部審議事宜。</p>	
---	-----------------------	--	---	--	--