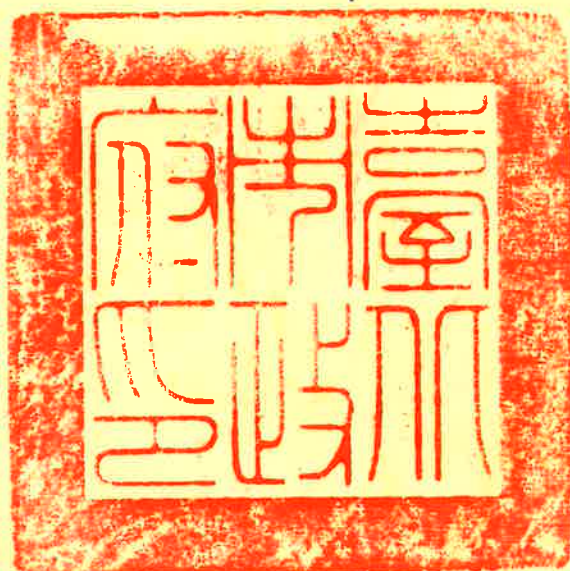


臺北市都市計畫書

擬定臺北市南港區玉成段二小段 183-1 地號等產業  
特定專用區(一)(工)、道路用地細部計畫案



臺北市政府

中華民國 113 年 3 月 6 日府都規字第 11230831101 號公告公開展覽



## 目錄

壹、計畫緣起及範圍.....	1
貳、主要計畫概要.....	6
參、「臺北市南港區都市計畫細部計畫（通盤檢討）案」有關產業生活特定 專用區之發展構想.....	9
肆、計畫構想.....	12
伍、計畫內容.....	15
陸、事業及財務計畫.....	20
柒、其他.....	20
附件一、臺北市都市更新及爭議處理審議會會議紀錄.....	附 1-1
附件二、更新事業計畫公開展覽公告.....	附 2-1
附件三、容積調派之計算方式.....	附 3-1

## 圖目錄

圖 1 計畫範圍套繪都市更新單元指示線示意圖 .....	3
圖 2 計畫位置示意圖 .....	4
圖 3 計畫區土地權屬示意圖 .....	5
圖 4 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...	7
圖 5 主要計畫變更示意圖 .....	8
圖 6 擬定特定專用區為產業生活特定專用區(一)位置示意圖.....	9
圖 7 都市更新單元指示線示意圖 .....	10
圖 8 預留細部計畫道路位置示意圖 .....	10
圖 9 退縮留設開放空間位置示意圖 .....	11
圖 10 產業生活特定專用區第一類老舊聚落範圍示意圖.....	12
圖 11 計畫區規劃構想示意圖 .....	14
圖 12 擬定臺北市南港區玉成段二小段 183-1 地號等產業特定專用區 (一)(工)、道路用地細部計畫示意圖 .....	16
圖 13 計畫區開放空間系統示意圖 .....	19

## 表目錄

表 1	計畫區土地權屬統計表 .....	2
表 2	細部計畫擬定土地使用分區內容說明表 .....	15
表 3	計畫區土地使用強度一覽表 .....	17
表 4	事業及財務計畫概估表 .....	20



案 名：擬定臺北市南港區玉成段二小段 183-1 地號等產業特定專用區(一)(工)、道路用地細部計畫案

申請單位：臺北市都市更新處

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍：詳如計畫圖示

類 別：擬定

法令依據：都市計畫法第 22 條

詳細說明：

## 壹、計畫緣起及範圍

### 一、計畫緣起

依臺北市政府 107 年 12 月 17 日府都規字第 10720732431 號公告實施「臺北市南港區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」規定，本細部計畫範圍屬暫予保留地區（一），原則同意變更工業區為特定專用區，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，並由實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。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。

本計畫區業由都市更新案實施者依都市更新條例規定擬具都市更新事業計畫，於 111 年 8 月 30 日申請都市更新事業計畫報核，臺北市政府 112 年 8 月 10 日府都新字第 11260047291 號公告，自 112 年 8 月 15 日起辦理公開展覽 30 日。本計畫依「變更臺北市南港區都市計畫（玉成段二小段 183-1 地號等）工業區為特定專用區主要計畫案」規定，配合「擬訂臺北市南港區玉成段二小段 183-1 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」，依都市計畫法第 22 條規定，擬定細部計畫。

## 二、計畫範圍與權屬

本計畫區位屬臺北市政府 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」劃定之都市更新地區。依 111 年 12 月 1 日府都規字第 11100989601 號公告發布實施之「修訂『臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案』內產業生活特定專用區土地使用分區管制案」規定，產業生活特定專用區之開發得參考南港區細部計畫通盤檢討案劃設都市更新單元線開發整合(詳圖 1)。如細部計畫更新單元線與事業計畫更新單元不一致時，依都市更新條例等相關法令規定辦理。

計畫區位於臺北市南港區南港路三段 47 巷、南港路三段 67 巷、南港路三段所圍街廓範圍內部分土地(詳圖 2)，包括臺北市南港區玉成段二小段 183-1、184、185、188、188-2 及 188-3 地號等 6 筆土地，業經 112 年 2 月 17 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 577 次會議審議同意更新單元範圍在案，計畫面積約 1,481.00 平方公尺，皆為私有土地(詳表 1、圖 3)。

表 1 計畫區土地權屬統計表

地段	地號	土地面積 (平方公尺)	土地所有權人	比例(%)
南港區 玉成段 二小段	183-1	63.00	私人	100
	184	892.00		
	185	207.00		
	188	151.00		
	188-2	155.00		
	188-3	13.00		
合計		1481.00	--	100



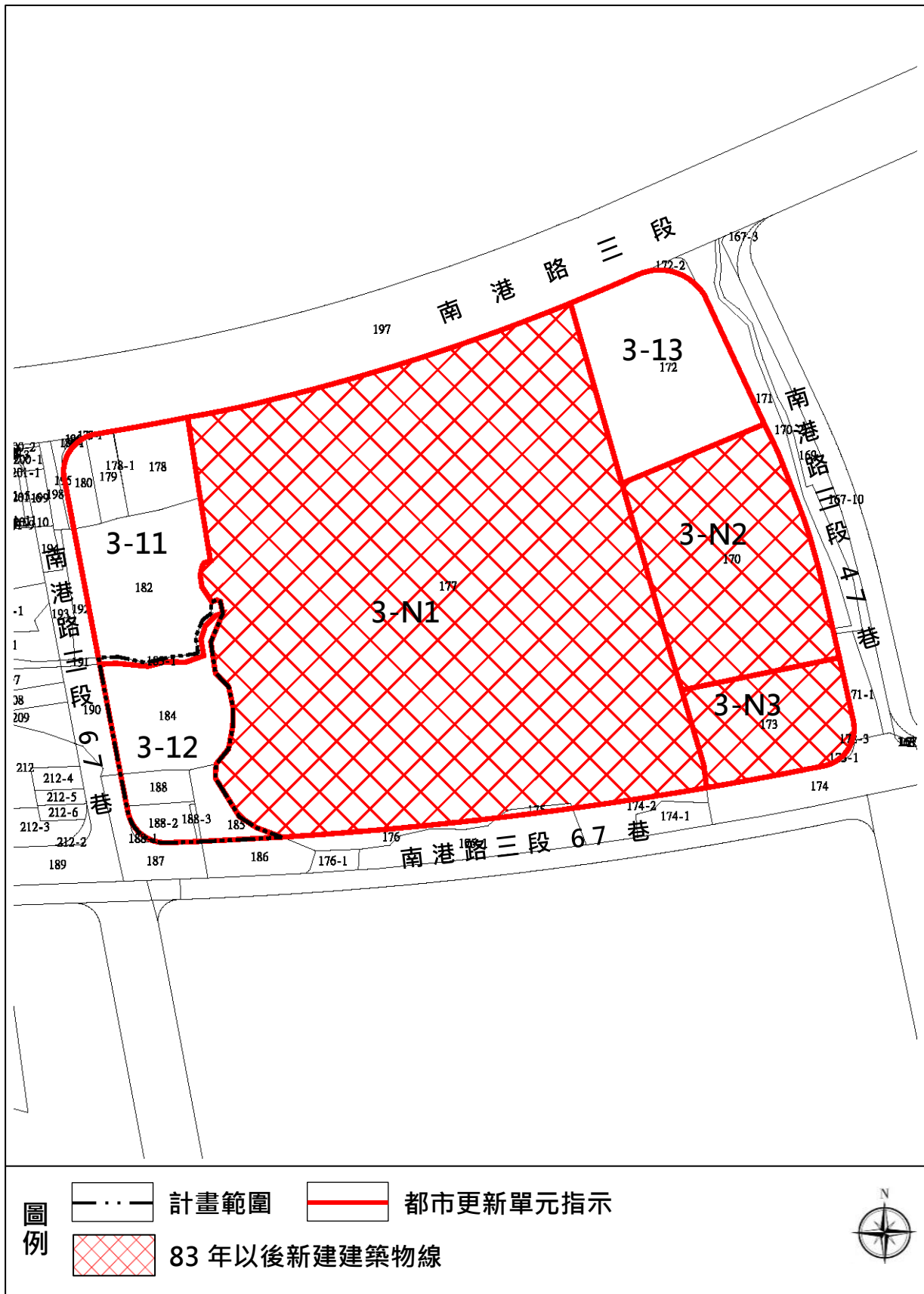


圖 1 計畫範圍套繪都市更新單元指示線示意圖

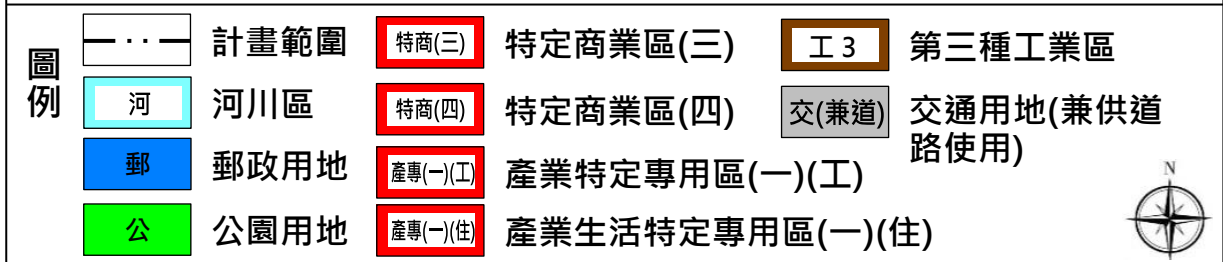
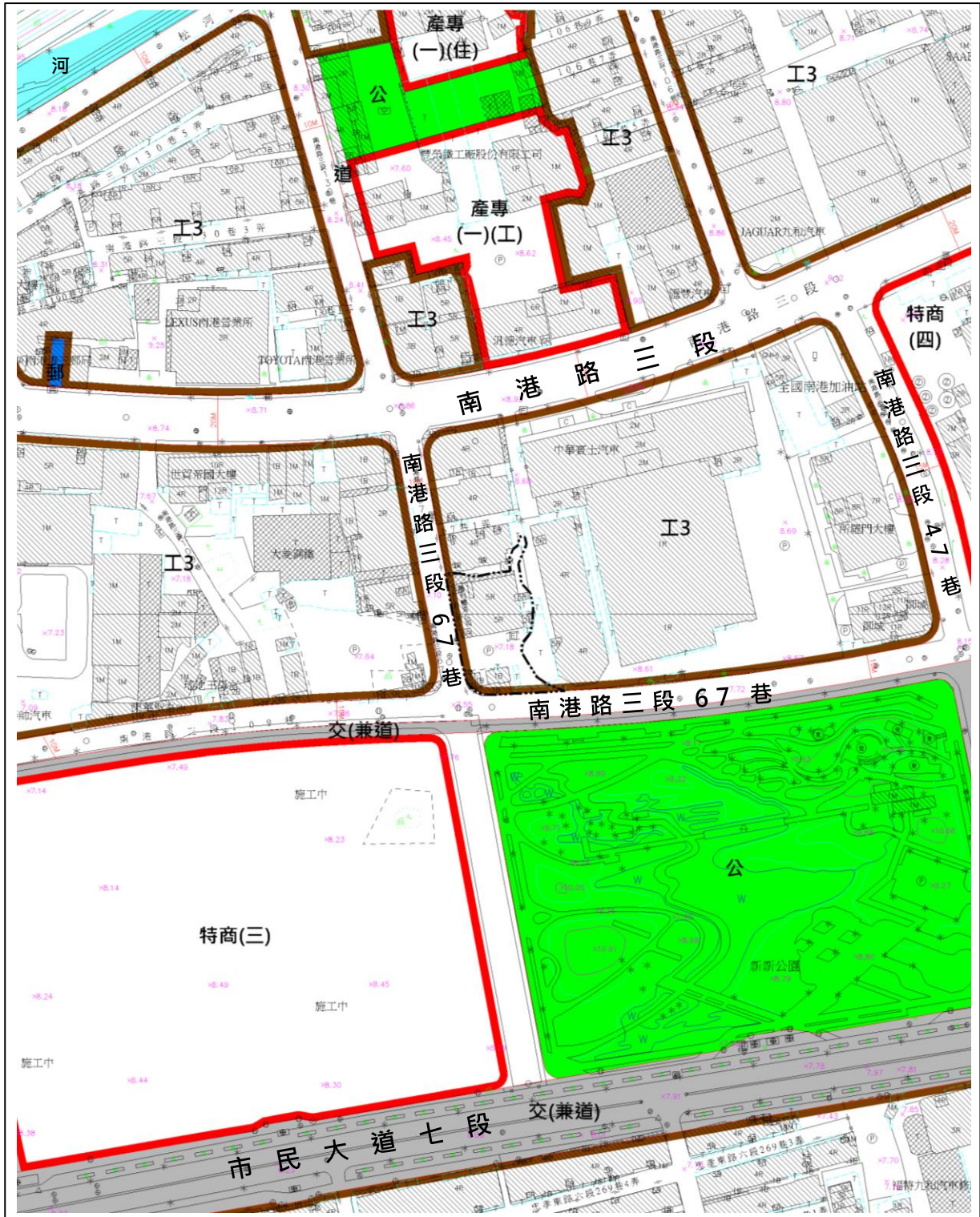


圖 2 計畫位置示意圖



圖 3 計畫區土地權屬示意圖

## 貳、主要計畫概要

「變更臺北市南港區都市計畫（玉成段二小段 183-1 地號等）工業區為特定專用區主要計畫案」內容摘要如下：

- 一、為配合南港區發展特性整體規劃，本計畫區依臺北市政府 107 年 12 月 17 日府都規字第 10720732431 號公告實施之「臺北市南港區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」規定，採都市更新方式辦理，變更工業區為特定專用區，其變更理由及條件內容如下：

### （一）變更理由

依臺北市政府 107 年公告「臺北市南港區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」，本計畫區位變更編號主玉 11 範圍內，屬暫予保留地區（一），原則同意變更工業區為特定專用區（詳圖 4）。但應依主要計畫暫予保留範圍、細部計畫劃設都市更新單元及都市更新條例有關規定，由實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。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。

### （二）開發方式

未來變更工業區為特定專用區之土地應以都市更新方式開發。如以「都市危險及老舊建築物加速重建條例」或「臺北市政府辦理高氣離子混凝土建築物善後處理準則」等其他方式申請重建或改建之建築基地，則應依原土地使用分區規定辦理，不得適用特定專用區之規定。

### （三）開發類型與回饋機制

1. 特定專用區內認屬為第一類老舊聚落之土地，未來作住宅使用得免予回饋。其老舊聚落認定標準及回饋規定應於通案細部計畫載明。
2. 特定專用區內非屬第一類老舊聚落之土地，未來仍應作工業或目的事業主管機關認屬之產業使用；如作住宅或商業使用等非工業區允許使用者，則應參照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」

之下列回饋原則另案辦理變更主要計畫及簽定協議書。

(1)非老舊聚落作住宅使用應回饋 37%之土地或等值樓地板面積或代金。

(2)非老舊聚落作商業使用應回饋 40.5%之土地或等值樓地板面積或代金。

(四)特定專用區之強度、土地使用、更新單元等於通案細部計畫內明訂作為個案擬定細部計畫之指導原則。

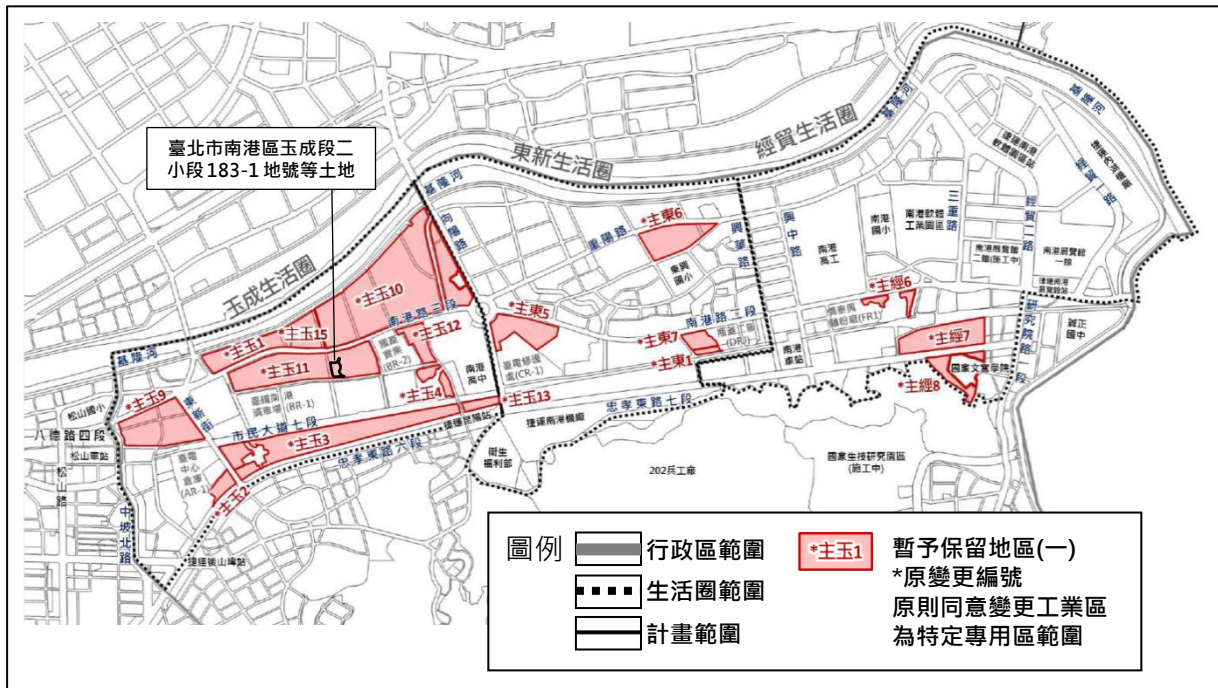


圖 4 暫予保留地區(一)原則同意變更工業區為特定專用區位置示意圖

資料來源：臺北市南港區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案，本計畫繪製。

二、本計畫區係採都市更新方式辦理，變更工業區為特定專用區（詳圖 5），以配合南港區發展特性整體規劃，提供產業轉型與升級之發展環境。

三、為配合生態景觀廊、串連周邊綠帶系統，提升步行環境品質並降低未來開發衍生之交通衝擊，應於細部計畫檢討留設必要之開放空間。

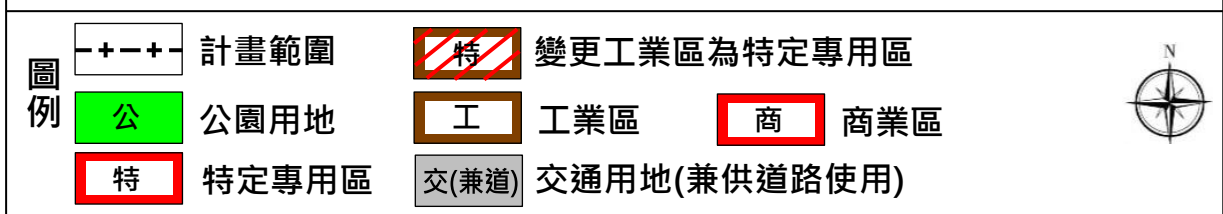
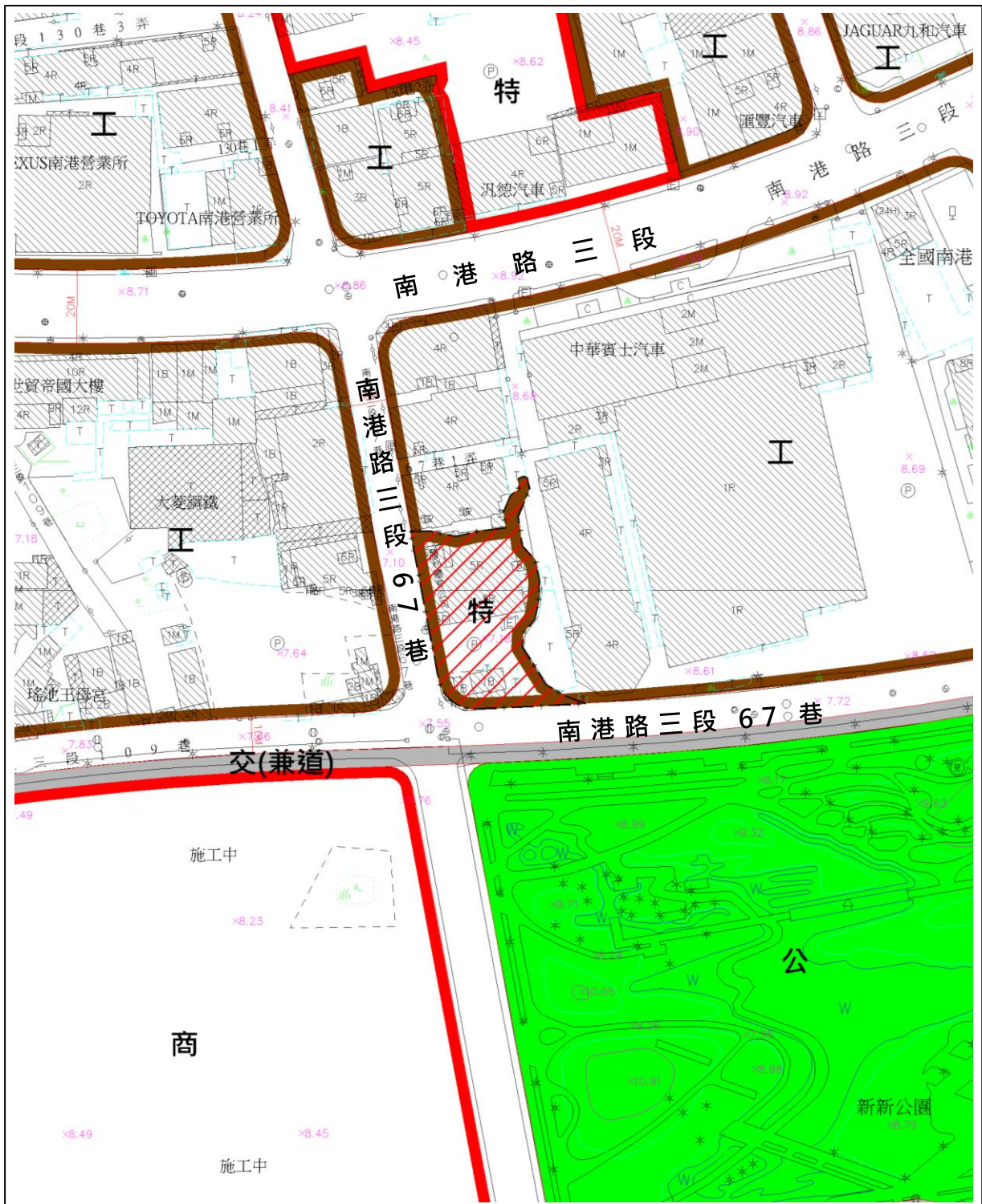


圖 5 主要計畫變更示意圖

參、「臺北市南港區都市計畫細部計畫（通盤檢討）案」及「修訂『臺北市南港區都市計畫細部計畫（通盤檢討）案』內產業生活特定專用區土地使用分區管制案」內有關產業生活特定專用區之發展構想

依據臺北市政府 111 年 12 月 1 日府都規字第 11100989601 號公告實施之「修訂『臺北市南港區都市計畫細部計畫（通盤檢討）案』內產業生活特定專用區土地使用分區管制案」規定，向陽路以西原屬第三種工業區土地擬定為產業（生活）特定專用區（一）（詳圖 6），產業生活特定專用區之開發得參考南港區細部計畫通盤檢討案劃設都市更新單元線開發整合，如細部計畫更新單元線與事業計畫更新單元不一致時，依都市更新條例等相關法規辦理（詳圖 7）。另依據臺北市政府 108 年 1 月 18 日府都規字第 10760657151 號公告實施之「臺北市南港區都市計畫細部計畫（通盤檢討）案」預留細部計畫道路及規範相關退縮留設開放空間（詳圖 8、9）等內容。

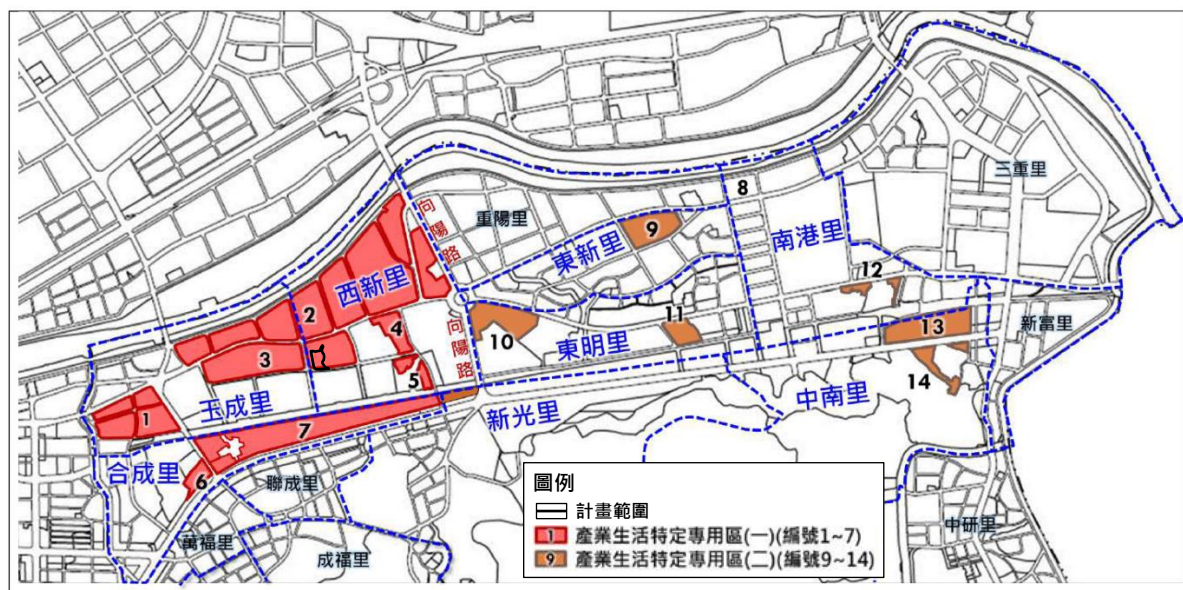


圖 6 擬定特定專用區為產業生活特定專用區(一)位置示意圖

資料來源：臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案，本計畫繪製。

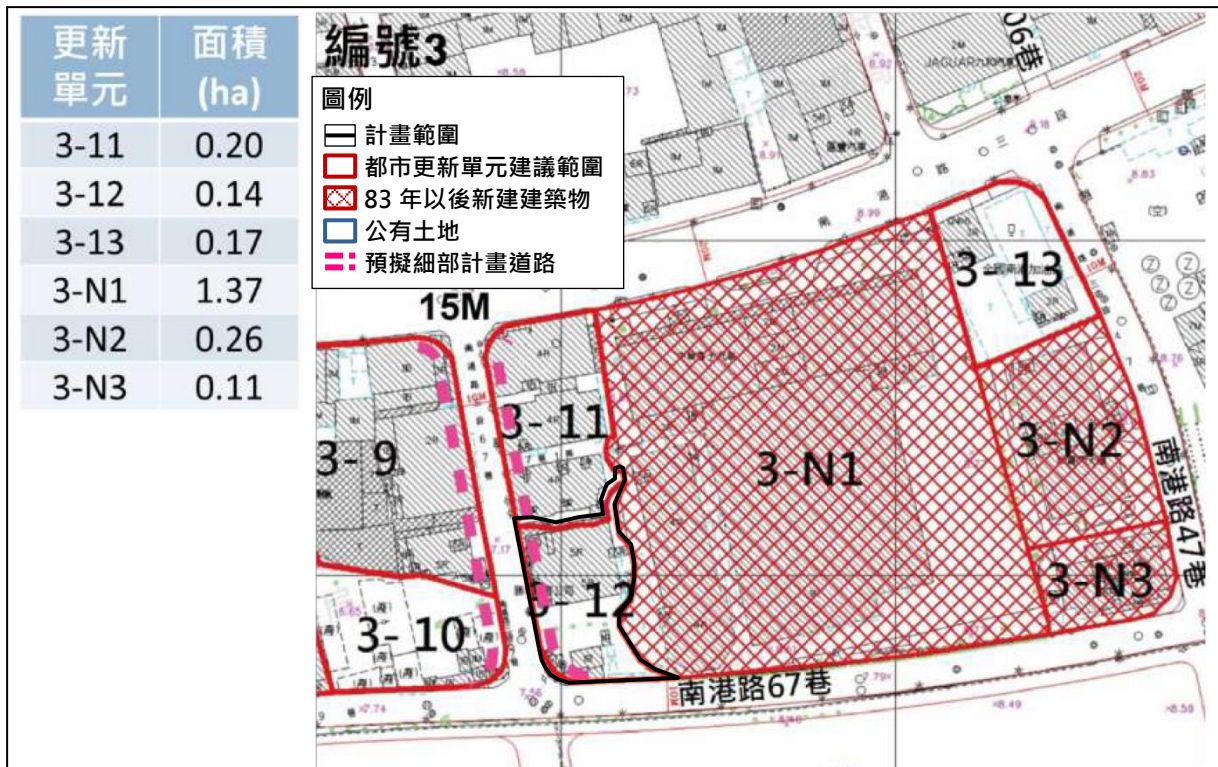


圖 7 都市更新單元指示線示意圖

資料來源：臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案，本計畫繪製。



圖 8 預留細部計畫道路位置示意圖

資料來源：臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案，本計畫繪製。



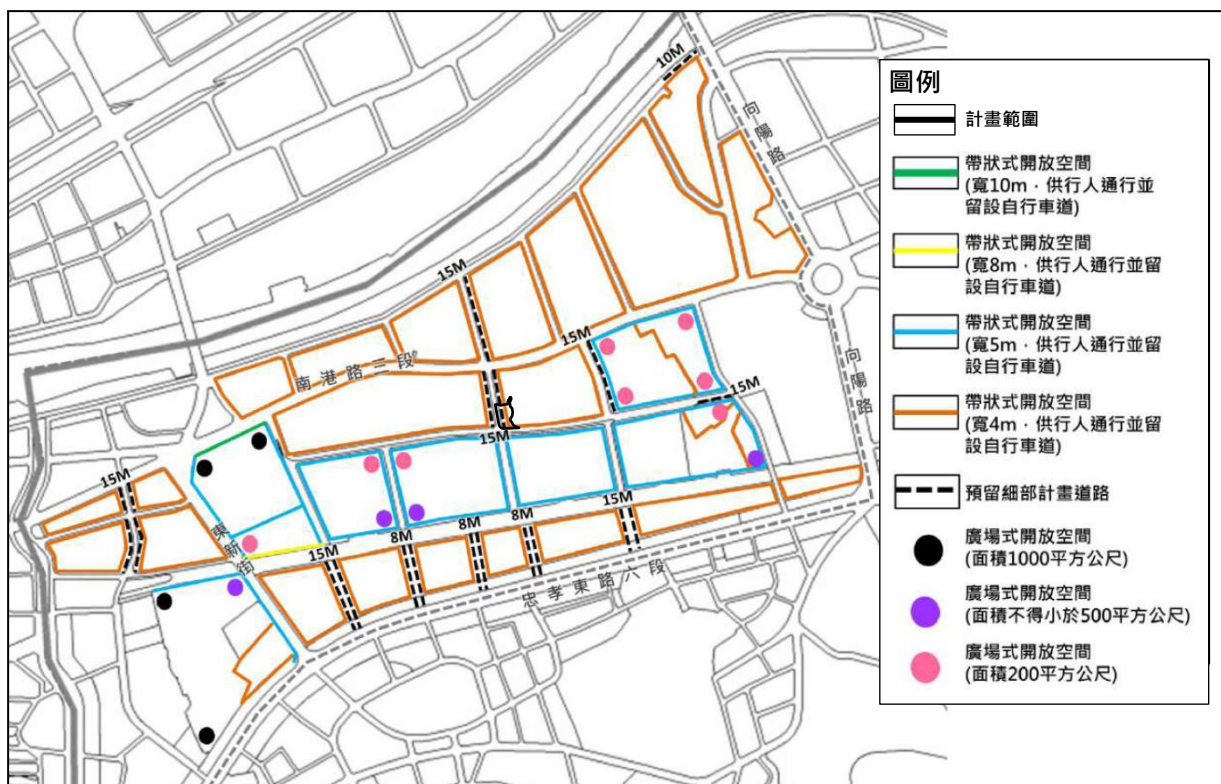


圖 9 退縮留設開放空間位置示意圖

資料來源：臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案，本計畫繪製。

## 肆、計畫構想

### 一、發展定位

依「擬訂臺北市南港區玉成段二小段 183-1 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」及臺北市政府 111 年 12 月 1 日府都規字第 11100989601 號公告發布實施之「修訂『臺北市南港區都市計畫細部計畫（通盤檢討）案』內產業生活特定專用區土地使用分區管制案」劃設之第一類老舊聚落範圍檢討，本計畫區內屬第二類非老舊聚落（詳圖 10），配合南港地區產業轉型與升級之構想，本計畫區以複合型產業使用為定位，未來計畫新建符合綠建築標章之建築物，主要作為體育事業企業總部使用，並引進日常用品零售業，延續周邊產業活動。

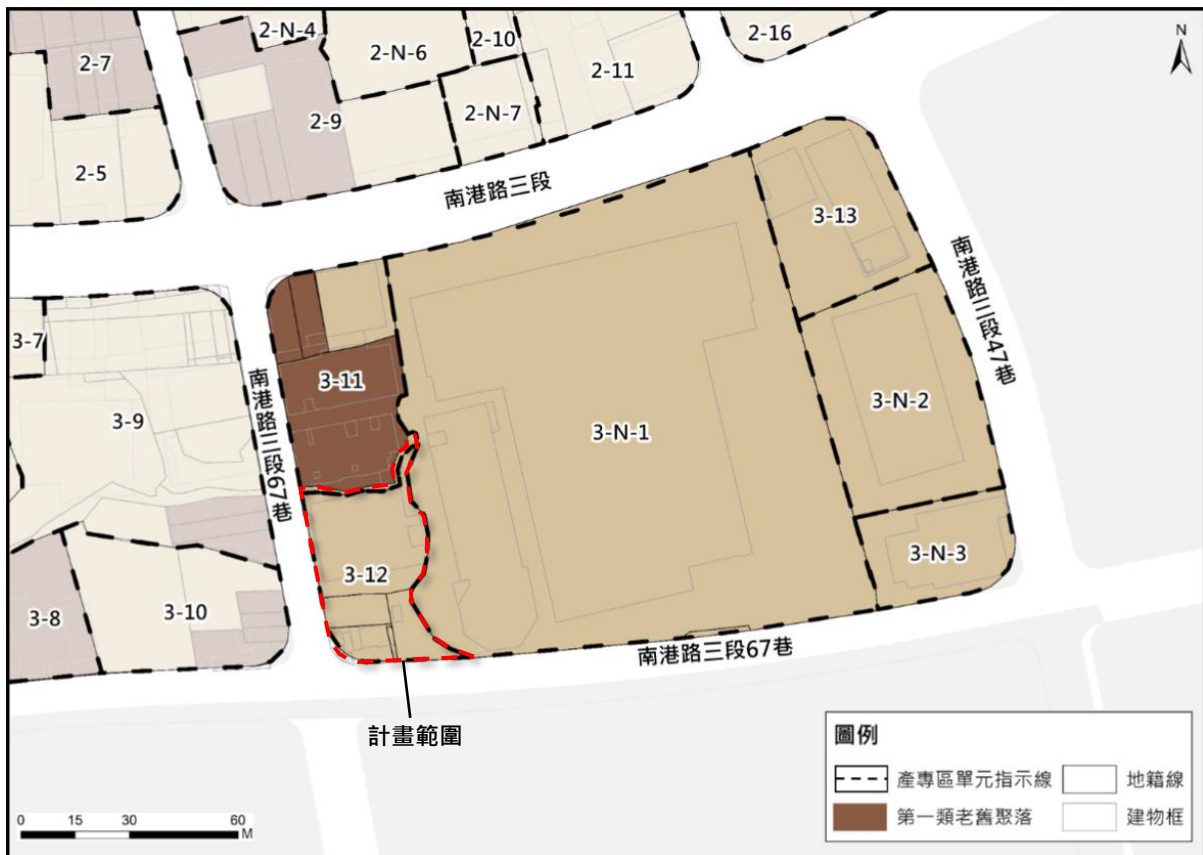


圖 10 產業生活特定專用區第一類老舊聚落範圍示意圖

資料來源：修訂「臺北市南港區都市計畫細部計畫（通盤檢討）案」內產業生活特定專用區土地使用分區管制案，本計畫繪製。

## 二、土地使用及公共設施

### (一)產業特定專用區(一)(工)

本計畫區總面積 1,481.00 平方公尺，扣除應留設道路用地 (116.25 平方公尺)後之土地(1,364.75 平方公尺)皆規劃為產業使用，供企業總部、一般事務所及日常用品零售業使用為主。因本案不得作住宅使用，不具居住生活之性質，故擬定分區為產業特定專用區(一)(工)，容積總量不超過基準容積 2 倍上限。

### (二)道路用地

依據臺北市政府 111 年 12 月 1 日公告「修訂『臺北市南港區都市計畫細部計畫（通盤檢討）案』內產業生活特定專用區土地使用分區管制案」規定，南港路三段 67 巷預留細部計畫道路寬度為 15 公尺，由兩側建築基地退縮留設道路用地，南港路三段 67 巷現況寬度 10 公尺，爰本計畫自建築線退縮 2.5 公尺留設細部計畫道路；前述預留細部計畫道路之原可建築土地其容積得調派至更新單元內，該調派容積屬基準容積，得核算都市更新容積獎勵。道路經容積調派後，應無償捐贈予臺北市所有。

## 三、開放空間系統

本計畫強調「以人為本」交通規劃理念，臨計畫道路側均退縮留設 4 公尺以上帶狀式開放空間，供人行與自行車使用，透過沿街步道式開放空間設計，提供舒適、便利之休憩環境(詳圖 11)。

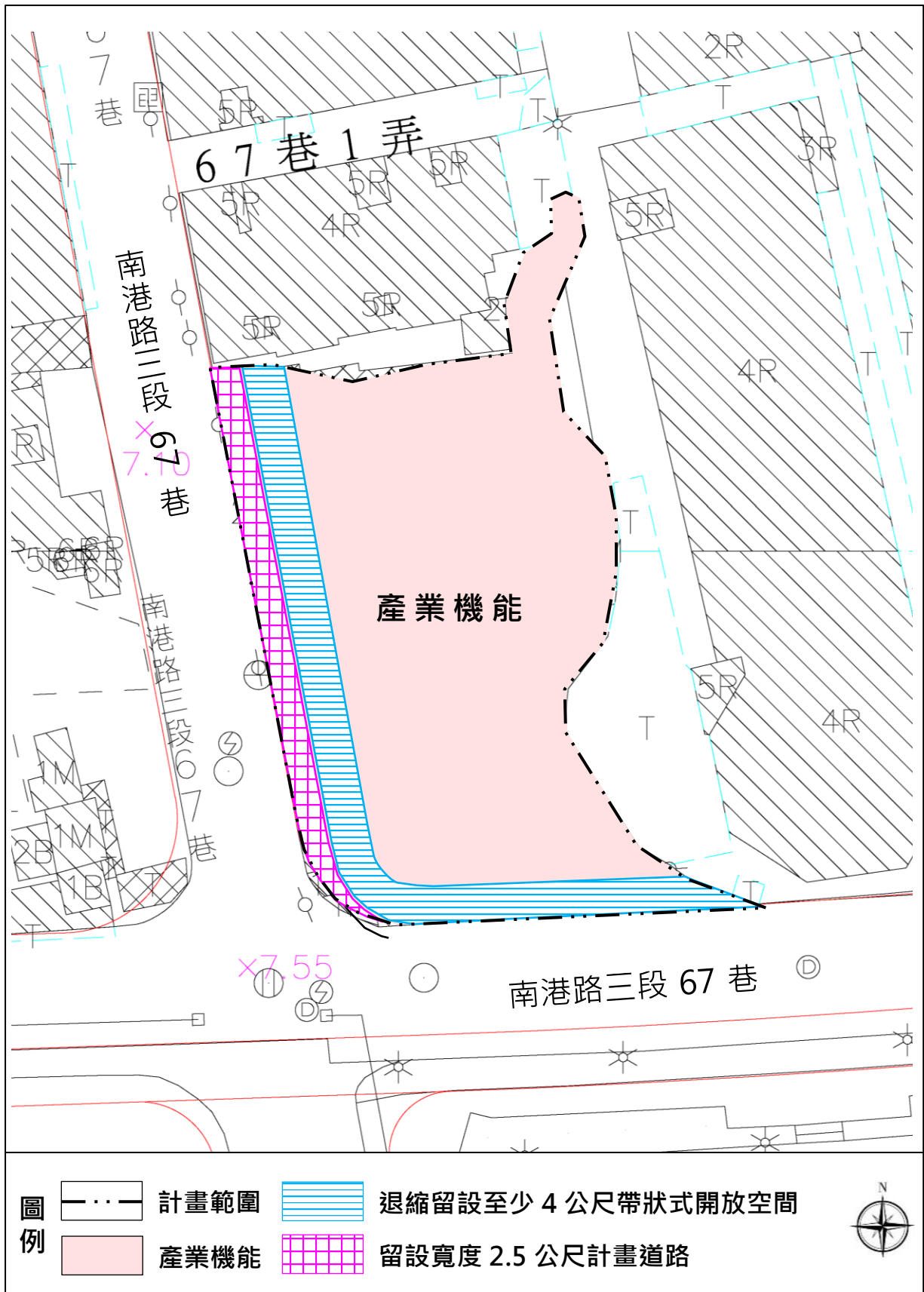


圖 11 計畫區規劃構想示意圖

## 伍、計畫內容

### 一、土地使用及公共設施計畫

本計畫區擬定為產業特定專用區(一)(工)及道路用地。計畫面積詳表 2，計畫內容詳圖 12。

表 2 細部計畫擬定土地使用分區內容說明表

位置	擬定土地使用分區	面積 (平方公尺)	擬定理由
玉成段二小段 183-1(部分)、 184(部分)、185、 188(部分)、 188-2(部分)及 188-3 地號等	產業特定 專用區 (一)(工)	1,364.75	促進地區產業升級轉型，透過都市更新，改善地區生活機能，提升地區產業發展之環境品質與都市景觀，配合擬定產業使用之土地使用管制內容。
玉成段二小段 183-1(部分)、 184(部分)、188(部 分)及 188-2(部分) 地號等	道路用地	116.25	配合臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案之指導，留設寬度 2.5 公尺道路用地，以提升地區通行及消防救災機能。
合計		1,481.00	--

註：各使用分區之位置、面積、範圍及形狀以計畫圖實地分割測量為準。

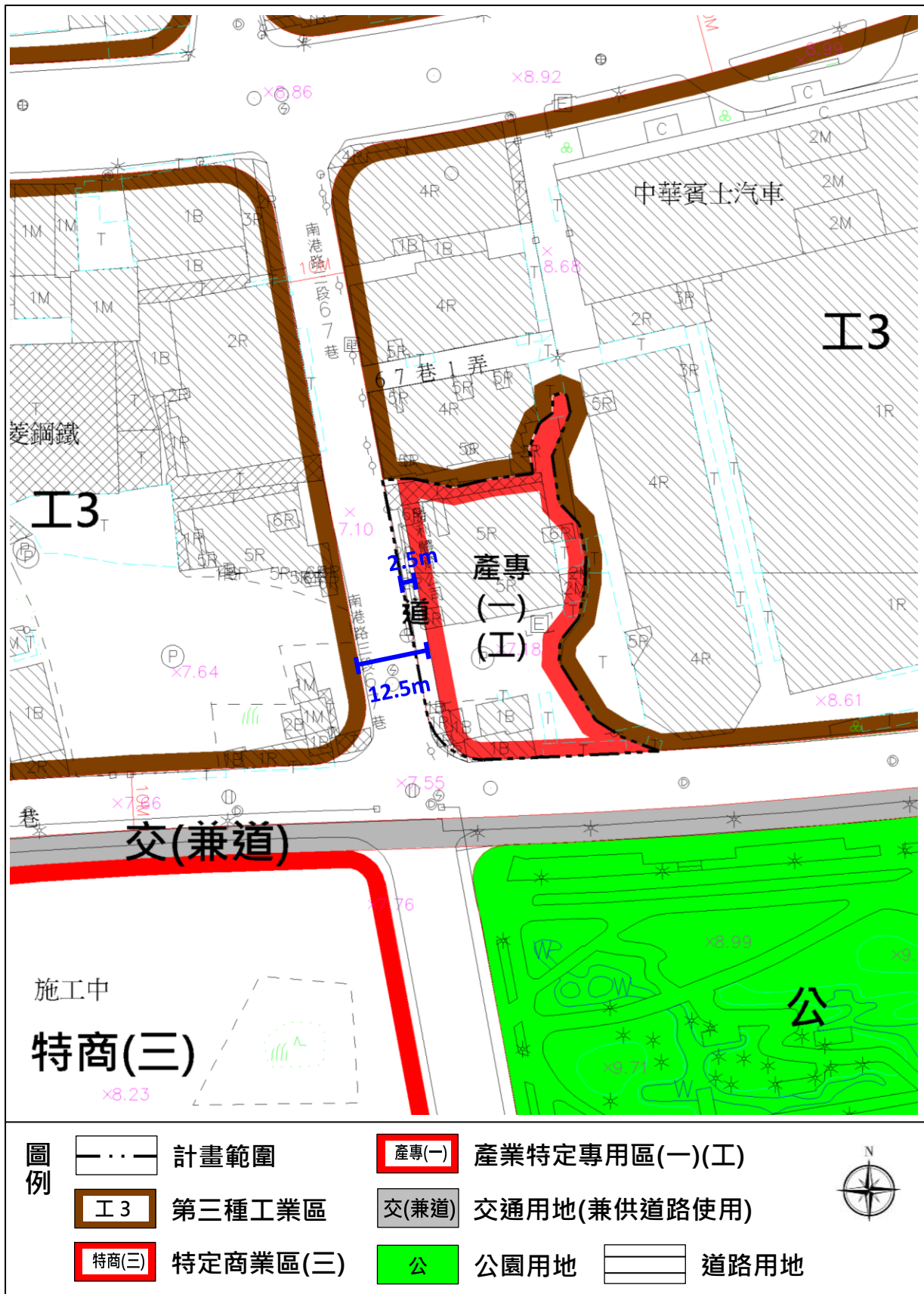


圖 12 擬定臺北市南港區玉成段二小段 183-1 地號等產業特定專用區 (一)(工)、道路用地細部計畫示意圖

## 二、土地使用分區管制

### (一)土地使用強度

表 3 計畫區土地使用強度一覽表

使用分區	建蔽率	容積率	備註
產業特定 專用區 (一)(工)	55%	325.55%	依 111 年 12 月 1 日府都規字第 11100989601 號公告發布實施之「修訂『臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案』內產業生活特定專用區土地使用分區管制案」規定辦理，都市更新單元內預留計畫道路之原可建築土地其容積得調派至更新單元內，該調派容積屬基準容積，得核算都市更新容積獎勵，容積率以計畫範圍西側(原第三種工業區)擬變成道路用地部分容積等值調派後，計算基準容積為 325.55%，其送出基地及接受基地之地號、面積、土地公告現值及計算方式詳附件三。

註：若依公告實施後之計畫圖實地地籍分割測量後之面積，計算容積調派後之容積率高於上表規定，則依上表規定之容積率辦理，若容積調派後之容積率低於上表規定，則依較低之容積率辦理。

### (二)土地使用項目

產業特定專用區(一)(工)土地使用項目比照第三種工業區規定辦理，並得允許作策略性產業使用及經市政府目的事業主管機關認定作企業總部使用或重要新興產業使用。

### (三)容積上限

產業特定專用區(一)(工)基準容積加計都市更新及其他獎勵容積、容積移轉、增額容積等增加建築容積，容積總量不得超過基準容積 2 倍上限。

(四)其他未規定事項，產業特定專用區(一)(工)比照第三種工業區規定檢討。

### 三、都市設計準則

為維護本細部計畫區良好之環境品質，特訂定本準則以加強實施建築管理，本細部計畫範圍之開發建築應經「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，始得核發建造執照。

#### (一)開放空間系統(詳圖 13)

1. 本計畫區西側配合擬定寬度 2.5 公尺計畫道路後，應自建築線再退縮留設至少 4 公尺帶狀式開放空間。
2. 本計畫區南側臨計畫道路部分應自建築線退縮留設至少 4 公尺帶狀式開放空間。
3. 退縮留設之人行道或開放空間應為連續性鋪面，如有車道穿越時，其鋪面仍應連續。
4. 依規定退縮留設之 4 公尺以上帶狀式開放空間應沿建築線 1.5 公尺範圍內列植喬木為原則。

#### (二)建築設計

1. 本計畫區地下層開挖範圍以不超過法定建蔽率加 10%為原則。
2. 建築物臨街面應設置適當之人行開口，以加強建築物與外部開放空間之活動互動性，並延續地區街道活動氣氛。
3. 建築基地集中留設法定空地提供休憩使用。
4. 建築基地綠覆率達 70%以上，倘本計畫區申請容積移轉，建築基地綠覆率達 100%，建築能效應達 1 級能效標準。
5. 計畫區內新建建築物均應採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上，取得綠建築標章，並得依相關規定申請容積獎勵。

#### (三)交通規劃及停車空間管理

1. 基地開發所衍生停車、裝卸貨及臨停需求，應於基地內自行滿足。
2. 為兼顧車輛及人行動線之安全，鋪面設計及號誌設置應以引導人車分流、確保安全為原則。



(四)本都市設計準則中，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，得不受此原則性規定限制。

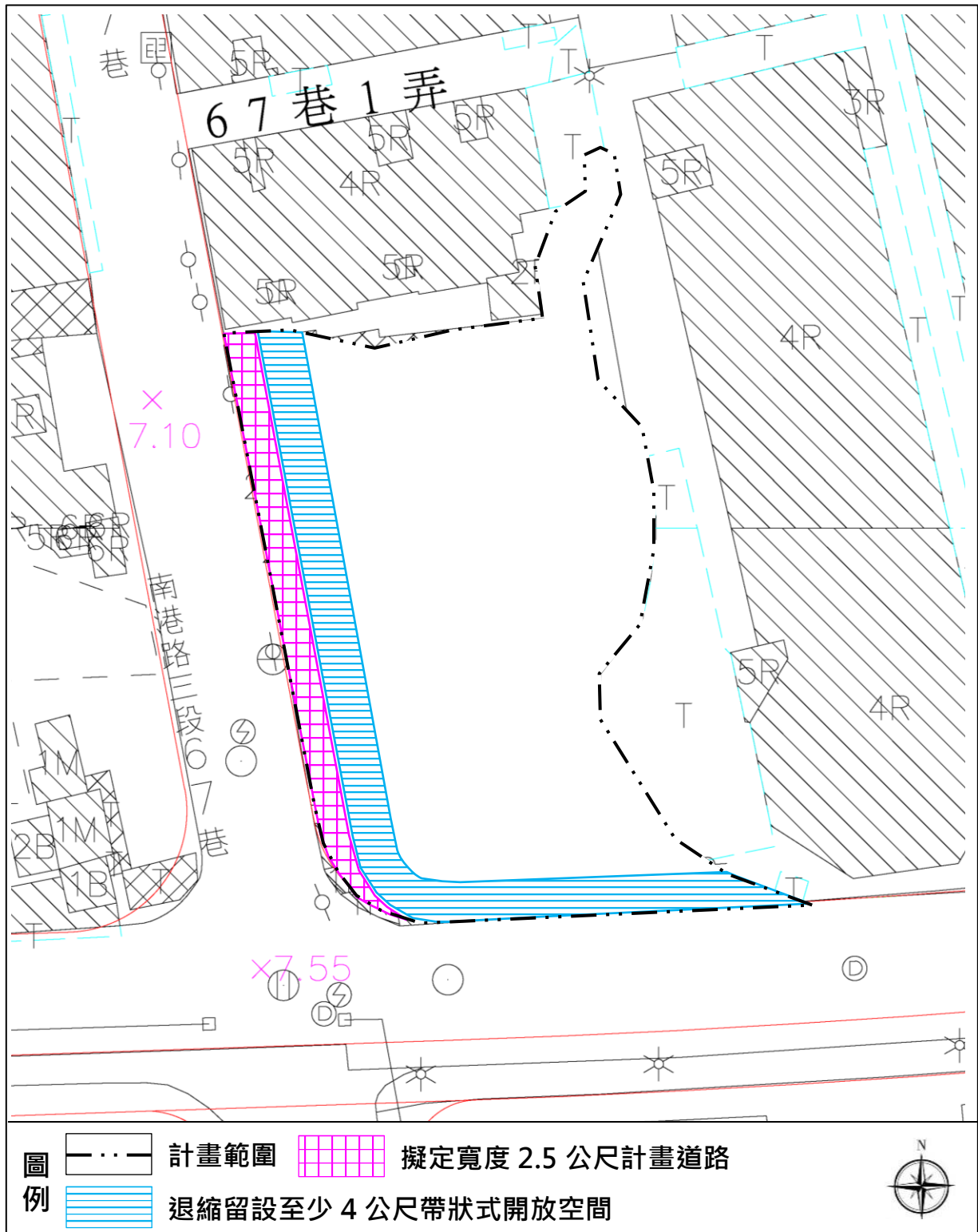


圖 13 計畫區開放空間系統示意圖

## 陸、事業及財務計畫

計畫區以都市更新方式開發，臨南港路三段 67 巷留設之細部計畫道路，應於權利變換計畫核定後，領得使用執照前，完成道路用地開闢，並於依都市更新條例第 64 條規定辦理權利變更或塗銷登記，將道路用地之土地所有權移轉登記予臺北市。

表 4 事業及財務計畫概估表

公共設施種類	面積 (平方公尺)	土地取得方式				開闢經費 (元)	主辦單位
		價購	土地重劃	獎勵投資	其他		
道路用地	116.25	-	-	-	V	544,050	臺北市南港區玉成段二小段 183-1 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案之實施者
合計	116.25					544,050	-

備註 1：本案開闢經費得依都市更新事業審議結果與實際情形予以調整。

備註 2：本計畫變更後道路用地之實際面積應依公告實施後之計畫圖實地分割測量為準。

## 柒、其他

- 一、實施者應自都市更新事業計畫核定之日起二年內，或權利變換計畫核定之日起一年內申請建造執照。未依前述時程辦理者，應回復為工業區（第三種工業區）。
- 二、本計畫未規定之事項，悉依 111 年 12 月 1 日府都規字第 1100989601 號公告發布實施「修訂『臺北市南港區都市計畫細部計畫（通盤檢討）案』內產業生活特定專用區土地使用分區管制案」、臺北市土地使用分區管制自治條例等相關法令規定辦理。

# 附件一、臺北市都市更新及爭議處理審議會會議紀錄

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 577 次會議紀錄

112 年 3 月 9 日 府都新字第 1126007398 號

壹、時間：民國 112 年 2 月 17 日（星期五）上午 9 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：王玉芬召集人

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

紀錄彙整：高俊銘

伍、實施者已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理

陸、報告提案：

一、追認「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 22 次專案小組會議」審查結果

**（一）申請自行劃定「臺北市萬華區漢中段二小段218地號等28筆土地為更新單元」都市更新審議案**

決議：洽悉備查，請申請人於收受審議會會議紀錄起1個月內檢具修正後檢討書圖送都市發展局辦理報府核准，逾期應再重新提會審議。

二、追認「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 23 次專案小組會議」審查結果

**（一）「擬訂臺北市南港區玉成段二小段183-1地號等6筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及都市更新單元範圍審議案**

決議：洽悉備查，請實施者收受審議會會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理續行審議，逾期應再重新提審議會審議。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。

三、追認「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 24 次專案小組會議」審查結果

**（一）「變更(第二次)臺北市南港區南港段四小段566地號1筆(原6筆)土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案**

決議：洽悉備查，請實施者收受審議會會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理核定，逾期應再重新提審議會審議。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市內湖區康寧段三小段 430-48 地號等 66 筆土地都市更新權利

**變換計畫案」所有權人異議審議核復案(承辦人：事業科 宋蕙汝 02 2781-5696 轉 3082)**

討論發言要點：

(一) 本市估價師公會發言要點(本案依都市更新條例第 29 條委託本市不動產估價師公會協助技術性諮商)

1. 更新前土地價格評估過程

(1) 道路條件調整邏輯

檢視全案調整率及修正邏輯尚屬合理。本次無意見。

(2) 土地單價與總價關係疑義

估價報告中於「總價與單價關係」項目中未有調整，因臺北市因可開發土地稀缺，較少有「土地面積與交易單價呈反向關係」之市場行為。惟經實施者說明於「面積與規劃潛力」項目綜合考量，故建議將項目分別表示，以避免誤解。

(3) 未採用更新單元內交易案例

權利變換依據估價範本係在合併利用且不考慮都更獎勵為前提，評估土地素地價格。與開發商購入土地所考量面向有別，故不宜蒐集都市更新單元內交易案例為比較案例，本次無意見。

(4) 坵塊 1、2、13、15 之個別條件及決定價格

本次無意見。

2. 更新前合法建築物租金評估

初步檢視其評估一樓、二樓住宅租金尚符合價格日期當時租金水準。

3. 更新後住宅價格

本次無意見。

4. 更新後辦公室價格

本次無意見。

(二) 財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(書面意見)

請實施者說明估價條件調整後對其他所有權人權利價值之影響。

(三) 財政局 陳鈺芳幹事(書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，無意見。

(四) 地政局地價科 張家銘幹事(陳振惟代) (書面意見)

無意見。

(五) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

無意見。

(六) 交通局 蔡于婷幹事(書面意見)

本次議題無涉交通，爰本局無意見。

(七) 消防局 鄭正奇幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新權利變換所有權人異議核復案，未涉本局權管，無意見。

(八) 文化局 連婕幹事(書面意見)

1. 108年12月20日北市文化資源字第1083038225號函復基地範圍內樹木均未達「臺北市樹木保護自治條例」第2條第1項第1至3款條件，本局無特殊列管事項。
2. 惟樹木係持續生長狀態，倘日後樹木生長量體符合前揭認定標準，仍須依本市樹木保護自治條例規定辦理。

(九) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(書面意見)

無意見。

(十) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

本案係所有權人異議審議核復案，無意見。

(十一) 鄭淳元委員

經實施者及異議人說明，雙方已達成和解，有關涉行政訴訟部分是否一併撤銷或申請撤銷；倘未撤銷，將來是否仍有其他問題。

(十二) 陳玉霖委員

本案業經估價師公會說明後，請估價師依估價師公會意見修正部分載明於估價報告書中。

(十三) 陳建華副召集人

雖經實施者及異議人說明，雙方已達成協議，惟仍請各位委員確認本次審議核覆內容，以完成本次審議核復程序。

實施者說明及回應：

- (一) 實施者已與劉○枝君、鄧○○容君、鄧○大君及鄧○文君等4位異議人達成和解，實施者每一戶給予異議人拆遷補償費250萬元，異議人希能於會議紀錄中載明。
- (二) 有關和解內容所提之拆遷補償費係為實施者與異議人之間的協議，爰實施者定義其費用為拆遷補償費，後續實施者將於和解書中額外補充說明。

決議：

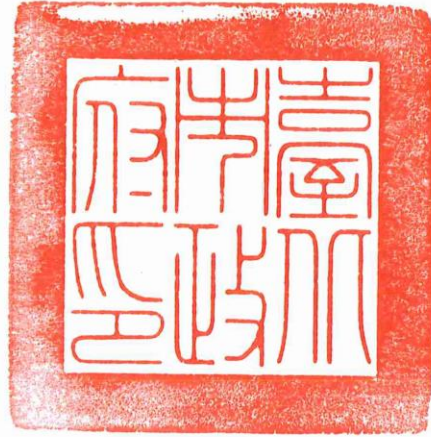
- (一) 今日都市更新及爭議處理審議會就異議人鄧○大君、鄧○○容君、鄧○文君、劉○枝君、郭○斌君(法定繼承人)等5人之權益進行審議。
- (二) 有關本次審議核復部分，經審議會討論並確認。另有關異議人之陳述意見書及溝通協調情形，經實施者說明業與異議人達成協議並完成簽署契約，經審議會討論後，請雙方逕依協議內容辦理。

## 附件二、更新事業計畫公開展覽公告



## 臺北市政府 公告

發文日期：中華民國112年8月10日  
發文字號：府都新字第11260047291號  
附件：都市更新事業計畫及權利變換書圖1份



主旨：公告公開展覽合陞投資股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區玉成段二小段183-1地號等6筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」書圖，並訂於民國112年9月5日舉辦本案公聽會。

依據：都市更新條例第32條、第48條、都市更新條例施行細則第8條。

### 公告事項：

#### 一、公開展覽期間及地點：

(一)展覽日期：自民國112年8月15日起，至112年9月13日止，公開展覽30日。

(二)展覽地點：臺北市政府電子公告欄(網址：<https://www.gov.taipei/>，於「市政公告」>「電子公告欄」查詢)、臺北市都市更新處、臺北市南港區公所、臺北市南港區西新里辦公處公告欄。

#### 二、網路公開展覽及查詢方式：

(一)展覽日期：自民國112年8月15日起，至112年9月13日止，公開展覽30日。

(二)展覽網址：<https://uro.gov.taipei/>。

(三)查詢方式：進入臺北市都市更新處官網都市更新雲端查詢，並輸入本案資料搜尋即可。

(四)注意事項：展覽期間涉及個人資料蒐集及利用者，應依「個人資料保護法」相關規定辦理，並自行負相關法律責任。

三、公聽會舉辦日期及地點：

(一)公聽會日期：民國112年9月5日（星期二）下午3時整。

(二)公聽會地點：本市南港區東新區民活動中心（臺北市南港區東明街99號2樓）。

(三)上述時間與地點已於臺北市都市更新處網頁周知（<https://uro.gov.taipei/>）。

四、公聽會發言要點將於公聽會召開後上網供民眾閱覽（本市都市更新處網址，<https://uro.gov.taipei/>）。

五、張貼處：

(一)臺北市政府電子公告欄(網址：<https://www.gov.taipei/>，於「市政公告」>「電子公告欄」查詢，計畫書圖置於市政大樓1樓東區都市計畫工作站提供閱覽)。

(二)臺北市都市更新處公告欄。

(三)臺北市南港區公所公告欄。

(四)臺北市南港區西新里辦公處公告欄。

(五)刊登臺北市政府公報（不含附件）。

(六)刊登新聞紙3日。

# 市長蔣萬安

本案依分層負責規定授權人員決行

### 附件三、容積調派之計算方式

(一)送出基地及接受基地之地號、面積

項目	地號		面積	原計畫	新計畫
送出基地	南港區 玉成段 二小段	183-1(部分)	4.34	第三種 工業區	道路用地
		184(部分)	73.26		
		188(部分)	21.34		
		188-2(部分)	17.31		
	小計		116.25	--	--
接受基地	南港區 玉成段 二小段	183-1(部分)	58.66	第三種 工業區	產業特定 專用區 (一)(工)
		184(部分)	818.74		
		185	207.00		
		188(部分)	129.66		
		188-2(部分)	137.69		
		188-3	13.00		
	小計		1,364.75	--	--
總計		1,481.00	--	--	

註：本計畫變更後各用地之實際形狀、大小及位置應依公告實施後之計畫圖實地分割測量為準。

(二)計算公式

本案容積調派送基地面積：116.25 平方公尺

111 年容積調派送基地平均公告現值：184,000 元/平方公尺

111 年容積調派接受基地平均公告現值：184,000 元/平方公尺

容積調派送基地容積率：300%

送出基地調派之容積率

$$= (\text{送出基地面積} \times \text{送出基地原容積率} \times 111 \text{ 年送出基地平均公告現值}) \div (\text{接受基地面積} \times 111 \text{ 年接受基地平均公告現值})$$

$$= (116.25 \text{ m}^2 \times 300\% \times 184,000) \div (1,364.75 \text{ m}^2 \times 184,000) = 25.55\%$$

接受基地調派後之基準容積率

= 基準容積率 + 調派之容積率

$$= 300\% + 25.55\% = 325.55\%$$

臺北市政府 都市發展局
業務主管
承辦人員

繪圖員
校對者