臺北市都市更新計畫書

訂定臺北市南港區-4-市民大道兩側及南港區-5-捷運南港展覽館站周邊更新地區暨編號13產業生活特定專用區都市更新計畫案

臺北市政府

111年5月4日府都新字第11160042291號公告發布實施

（一）案名：訂定臺北市南港區-4-市民大道兩側及南港區-5-捷運南港展覽館站周邊更新地區暨編號 13 產業生活特定專用區都市更新計畫案

（二）辦理機關：臺北市政府

（三）計畫位置：臺北市南港區

（四）計畫範圍：詳如計畫圖所示

（五）計畫面積：14.94 公頃

（六）類別：訂定

（七）法令依據：都市更新條例第五條

目　錄

壹、 辦理緣起與目的 1

貳、 更新地區範圍 1

參、 發展現況 3

一、 都市計畫及更新地區計畫 3

二、 土地及建築物使用現況 14

三、 交通系統 16

四、 公共設施 18

五、 土地權屬概況及建築物權屬 22

六、 原有社會、經濟關係 23

七、 人文特色及整體景觀 23

八、 居民意願 24

肆、 基本目標與策略 26

一、 發展定位及目標 26

二、 發展策略 28

伍、 實質再發展概要 30

一、 土地利用計畫構想 30

二、 公共設施改善計畫構想 31

三、 交通運輸系統構想 33

四、 防災、救災空間構想 42

五、 整建或維護策略地區 48

六、 實質發展構想執行策略 50

陸、 其他應表明事項 54

柒、 臺北市都市計畫委員會審議情形 54

捌、 本計畫書圖業依臺北市都市計畫委員會決議修正完竣。 55

附件一 臺北市都市計畫委員會公民或團體陳情意見綜理表 附-1

圖　目　錄

圖 1　本計畫範圍示意圖 2
圖 2　南港區通盤檢討生活圈規劃構想示意圖 5
圖 3　計畫範圍土地使用分區圖 7
圖 4　修訂臺北市南港經貿園區特定專用區細部計畫都市設計管制要點案公共開放空間系統圖 8
圖 5　108 年 01 月 18 日公告核定「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」都市設計審議範圍示意圖 9
圖 6　景觀廊帶位置示意圖 10
圖 7　退縮留設開放空間位置示意圖（一） 11
圖 8　退縮留設開放空間位置示意圖（二） 11
圖 9　108 年 8 月 16 日訂定發布「臺北市南港區人行立體連通系統都市設計管制要點」人行立體連通系統分段示意圖 12
圖 10　本計畫範圍內及周邊現有都市設計規範示意圖 13
圖 11　本計畫範圍土地使用現況示意圖 14
圖 12　本計畫範圍建物樓高分布示意圖 15
圖 13　本計畫範圍建物屋齡分布示意圖 15
圖 14　本計畫範圍主次要人行及車行動線示意圖 16
圖 15　本計畫範圍周邊 YouBike 站點及公車站點分布圖 17
圖 16　本計畫範圍周邊重大建設分布圖 18
圖 17　本計畫範圍周邊公共設施用地分布圖 19
圖 18　本計畫範圍內及周邊高齡設施分布圖 20
圖 19　本計畫範圍內及周邊幼齡設施分布圖 20
圖 20　暫予保留地區(二)原則同意變更道路用地為住宅區與商業區位置示意圖 21
圖 21　產業生活特定專用區編號 13 都市更新單元指示線示意圖 21
圖 22　本計畫範圍周邊產權分布示意圖 22
圖 23　本計畫範圍周邊重要活動據點及文化自然資源分布示意圖 24
圖 24　本計畫範圍內及周邊地區都市更新案件分布圖 25
圖 25　國家生技園區聯外隧道位置示意圖 33

圖 26　本計畫建議範圍優先取得及開闢計畫道路位置示意圖 34
圖 27　本計畫範圍道路調整構想示意圖 36
圖 28　產專區編號 13 街廓道路調整構想示意圖 36
圖 29　本計畫範圍周邊綠色運具銜接改善示意圖 37
圖 30　本計畫範圍周邊綠資源分布圖 40
圖 31　本計畫範圍都市設計原則示意圖 41
圖 32　本計畫範圍防救災空間現況示意圖 43
圖 33　本計畫範圍未來防救災空間改善構想示意圖 43
圖 34　本計畫範圍周邊搶救不易狹小巷道分布圖 46
圖 35　本計畫範圍雨水下水道分佈及建議檢討保水標準地區示意圖 47
圖 36　整建或維護策略地區範圍示意圖 49
圖 37　本計畫範圍實質發展構想執行圖 51

表 目 錄

表 1 本計畫範圍都市計畫及更新地區計畫案一覽表 3
表 2 本計畫範圍土地使用分區彙整表 6
表 3 本計畫範圍現有公有建物列表 22
表 4 本計畫範圍周邊歷史建物列表 23
表 5 本計畫範圍內都市更新案件執行進度表 25
表 6 本計畫範圍周邊可供避難收容處所列表 42
表 7 實質發展構想執行策略表 52

壹、 辦理緣起與目的

自民國 87 年都市更新條例發布實施以來，除因應公辦都更劃定之更新地區有擬定更新計畫外，其餘更新地區均僅有範圍，對於實質再發展之指導付之闕如。考量都市發展及社會經濟環境已有變動，社會大眾對於都市更新之理解及民間推動都市更新事業已有普遍認知，爰配合 108 年 1 月 30 日都市更新條例修法中對於都市更新計畫內容與程序已明確訂定，並配合本府辦理各區都市計畫通檢之際，檢討擬定都市更新計畫。

本計畫範圍係以本府 107 年 12 月 10 日府都新字第 10720232311 號公告「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」所劃定之南港-4、南港-5 更新地區為基礎，並納入 108 年 1 月 18 日府都規字第 10760657151 號核定公告「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」為使南港區老舊工業區轉型而劃定之產業生活特定專用區編號 13 街廓為範圍。

本計畫範圍以居住及產業為重心，位處東區門戶計畫範圍且緊鄰多項重大建設，包含南港之心公辦都更案、國家會展中心、南港軟體工業園區及國家生技園區等，同時鄰近南港車站及捷運南港展覽館站等重要交通節點，產業交流往來熱絡，具有優良產業延伸及商業支援服務之區位，使本計畫範圍具備人口發展及都市發展潛力，惟區內含待轉型之老舊工業住宅聚落且都市服務機能不足，亟需誘因以引導地區都市更新再開發，爰擬透過訂定都市更新計畫，以承接都市計畫理念，強化地區公共設施機能並增加災害應變韌性，並提升居住環境品質。

貳、 更新地區範圍

本計畫範圍北起興東街，西臨惠民街，東臨南港路一段 2 巷，南面中南街 168 巷，總面積 14.94 公頃，詳圖 1 所示。

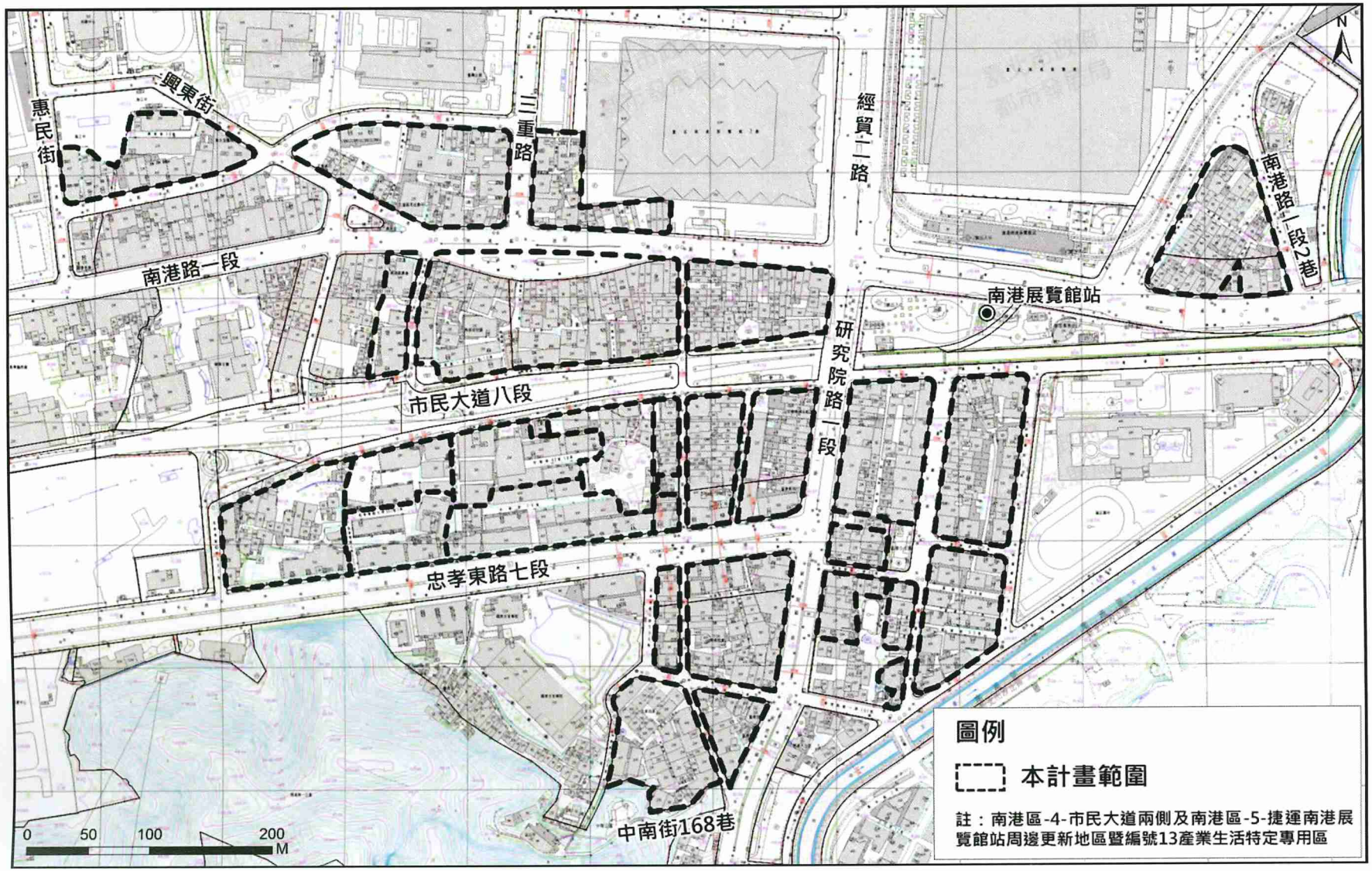

興東街
惠民街
三重路
經貿二路
南港路一段
南港路一段5巷
南港展覽館站
研究院路一段
市民大道八段
忠孝東路七段
中南街168巷
N
0 50 100 200 M
圖例
本計畫範圍
註：南港區-4-市民大道兩側及南港區-5-捷運南港展覽館站周邊更新地區暨編號13產業生活特定專用區

圖 1　本計畫範圍示意圖

參、發展現況

一、都市計畫及更新地區計畫

(一)現行都市計畫及更新地區計畫案

南港區自民國58年公告實施「擬訂南港內湖兩地區主要計畫案」後,陸續於民國90年公告臺北市南港區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案、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」、108年公告「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」。依主要通盤檢討計畫內容指導，南港區定位係北北基首都生活圈之東區門戶，且為臺北市產業發展核心與科技廊帶，本計畫範圍位於南港區生活圈規劃構想中之經貿生活圈，其區位詳圖 2所示；範圍內歷年都市計畫詳表 1所示。

表 1　本計畫範圍都市計畫及更新地區計畫案一覽表

原計畫案名	公告時間	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
擬訂南港區南港火車站及中南里附近地區細部計劃暨配合變更計劃案	61.09.26	府工二字第49203號
擬定變更本市南港區三重里台肥南港廠西側廿公尺寬主要計劃道路案	62.10.13	府工二字第46795號
修訂南港路與三重路交叉口計畫道路案	64.04.18	府工二字第12781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
擬規定本市重要幹道兩側住宅區應留設騎樓或無遮簷人行道案	71.08.14	北市工二字第65572號
配合南港大坑溪整治規劃擬（修）訂附近地區主要計畫案	72.07.11	府工二字第25178號
修訂臺北市土地使用分區（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
修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案	84.09.27	府都二字第84064377號

原計畫案名	公告時間	文　號
擬訂南港經貿園區特定專用區細部計畫案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）	85.09.26	府都二字第 85067435 號
修訂臺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
變更臺北市南港經貿園區特定專用區內編號 R17 街廓住宅區(供住宅區使用)為第三種住宅區(特)計畫案	92.05.27	府都二字第 09210568900 號
變更『修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案』內有關商業區變更回饋相關規定案	94.08.29	府都規字第 09420279000 號
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	97.03.10	府都規字第 09700375000 號
修訂臺北市南港經貿園區特定專用區細部計畫通盤檢討案	97.11.20	府都規字第 09707298100 號
變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案	101.04.10	府都規字第 10100985700 號
擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地細部計畫案	101.05.15	府都規字第 10131754300 號
修訂臺北市南港區南港段二小段 378 地號等土地第三種商業區(特)土地使用分區管制細部計畫案	107.01.17	府都規字第 10602380900 號
修訂臺北市南港經貿園區特定專用區細部計畫都市設計管制要點案	107.07.30	府都規字第 10720103301 號
劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案	107.12.10	府都新字第 10720232311 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
擬定臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案	108.01.24	府都綜字第 10720254091 號
修訂「臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案內有關商業區變更回饋相關規定案」(第二次修訂)	108.10.25	府都規字第 10830977741 號

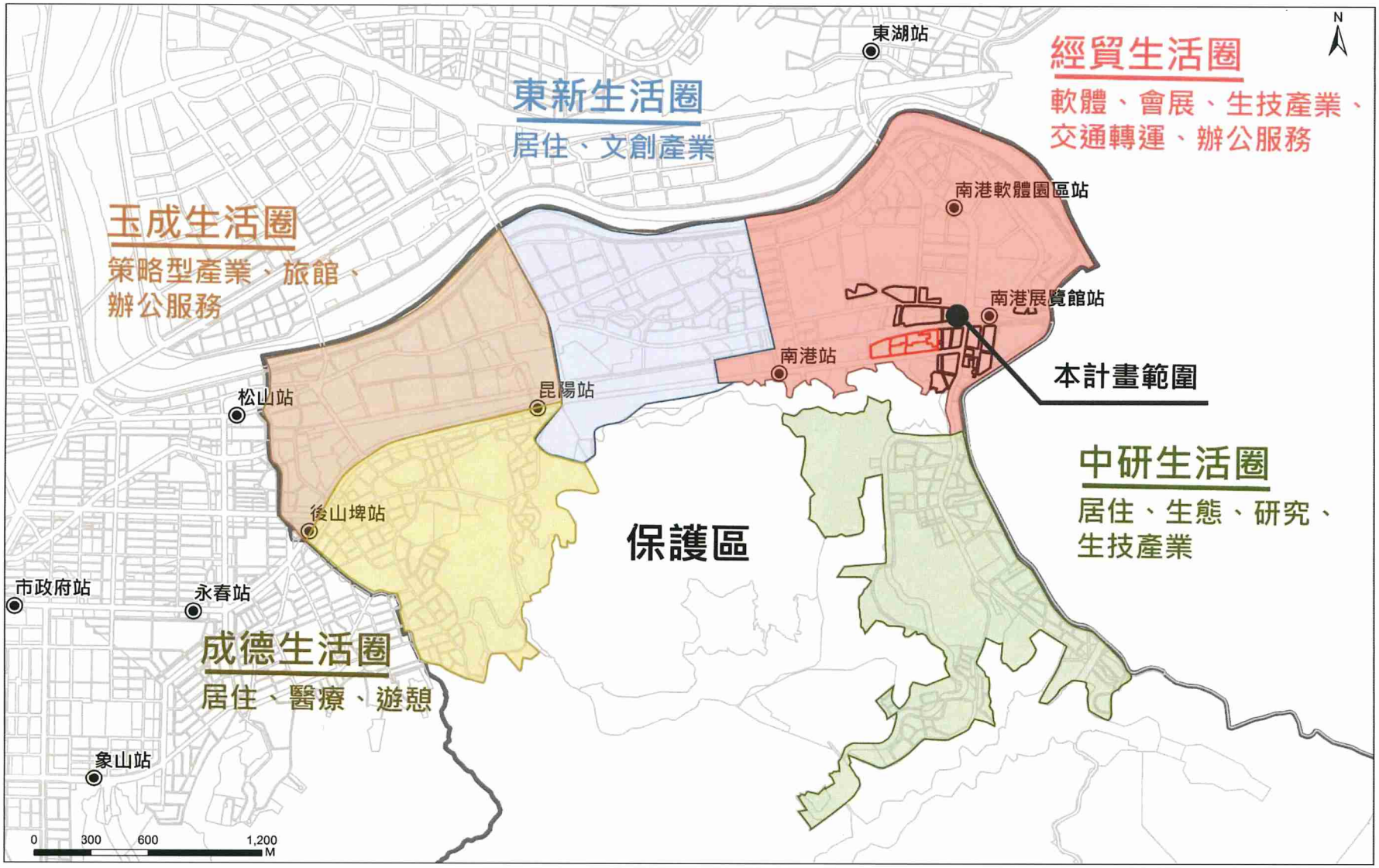


圖 2　南港區通盤檢討生活圈規劃構想示意圖

(二) 使用分區

本計畫範圍以第三種住宅區及第三種商業區（特）為主，相關空間區位分布，詳表 2、圖 3 所示。

表 2　本計畫範圍土地使用分區彙整表

項次	空間區分	使用分區	建蔽率	容積率
1	經貿一路與南港路一段路口三角地區北側、經貿社宅南側	住宅區（供住宅使用）	45%	225%
2	經貿一路與南港路一段路口三角地區南側	住宅區	45%	300%
3	南港路一段以南、研究院路一段以西之住宅區	第三種住宅區	45%	225%
4	忠孝東路七段與中南街路口住宅區	第三之一種住宅區	45%	300%
5	興東街東北側街廓	第三種住宅區（特）	45%	225%
6	南港展覽館 2 館西南側地區	商業區（供商務設施使用）	45%	225%
7	富康街兩側、中南街與市民大道八段路口、研究院路一段南側地區	第三種商業區（特）（原住 3）	45%	225%
8	鄰近忠孝東路與中南街路口街廓	第三種商業區（特）（原住 3-1）	45%	300%
9	產業生活特定專用區編號 13(簡稱產專區編號 13)	第二種工業區	45%	200%

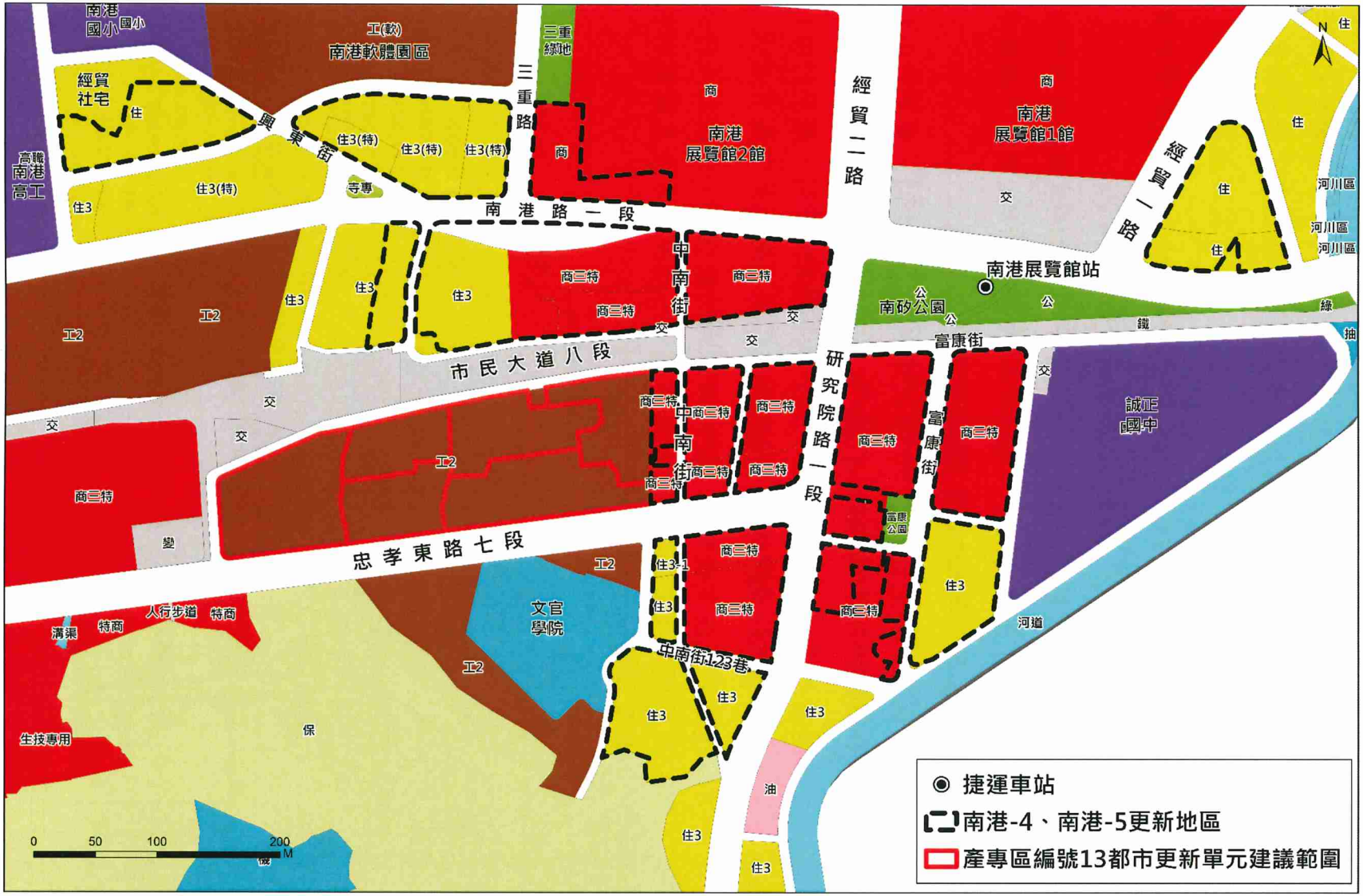


圖 3　計畫範圍土地使用分區圖

(三) 都市設計相關規定

為延續原有地區之商業活動及社區生活紋理，本計畫彙整本地區相關都市設計之規定，作為後續沿街設置友善人行空間，型塑街區整體建築風貌之參考，分述如下：

1. 修訂臺北市南港經貿園區特定專用區細部計畫都市設計管制要點案

建築基地指定留設之公共開放空間，其性質規模及植栽綠化設計標準須依本計畫規定辦理，並得計入建築基地法定空地，摘錄帶狀式公共開放空間規範如下，詳圖 4 所示：

(1) 建築基地指定留設之 20 公尺帶狀式開放空間，應平行沿相鄰道路留設連續性之人行通道，其平均寬度至少為 10 公尺。

(2) 建築基地指定留設之 10 公尺帶狀式開放空間，應平行沿相鄰道路留設連續性之人行通道，其平均寬度至少為 5 公尺。

(3) 建築基地指定留設之 4 公尺帶狀式開放空間，應供為人行通道使用，並自該相鄰道路境界線向內進深 1.5 公尺範圍內植栽單列喬木。

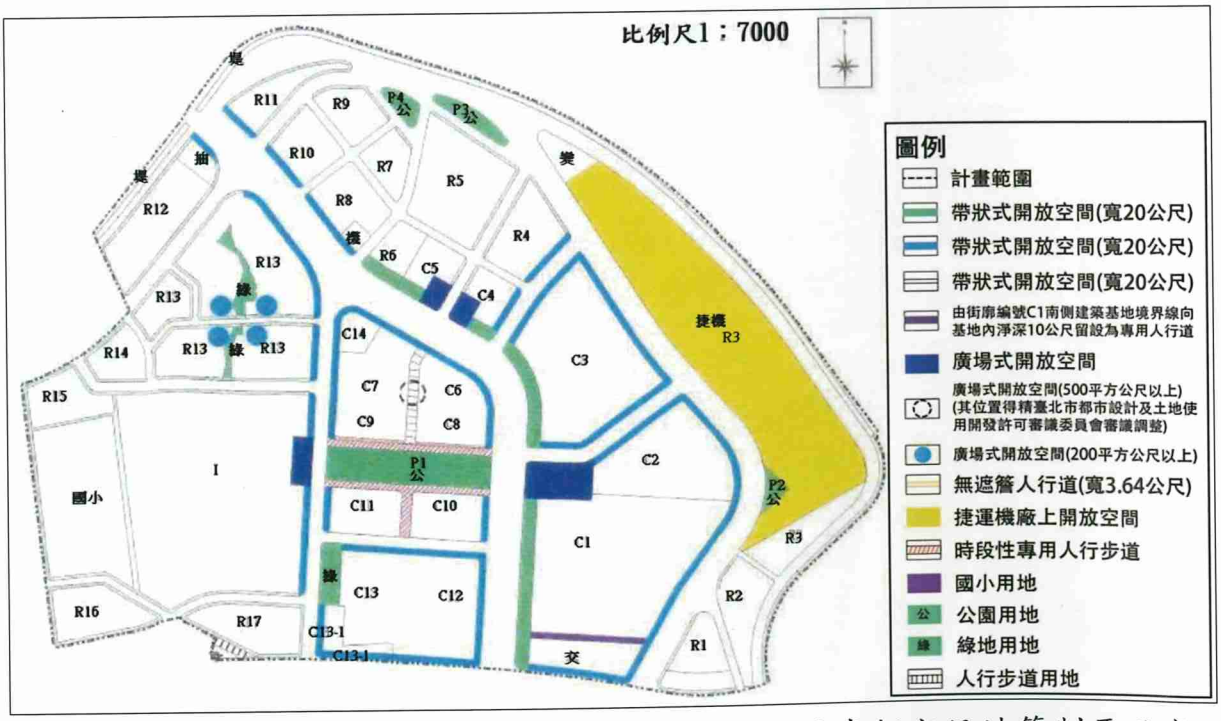


圖 4 修訂臺北市南港經貿園區特定專用區細部計畫都市設計管制要點案公共開放空間系統圖

2. 臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案

(1) 都市設計審議地區整體性都市設計原則

基地如有特殊條件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通過酌予調整，詳圖 5 所示。

a. 為維護本計畫區生態環境資源完整，保護區範圍內坡度大於30%地區應避免開發，以減少對自然環境衝擊。

b. 本計畫區內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。

c. 南北向計畫道路為生態景觀綠廊帶，未來應配合植栽設計規劃，以串連基隆河及南港山系，詳圖 6 所示。

d. 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污染，詳圖 6 所示。

e. 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。

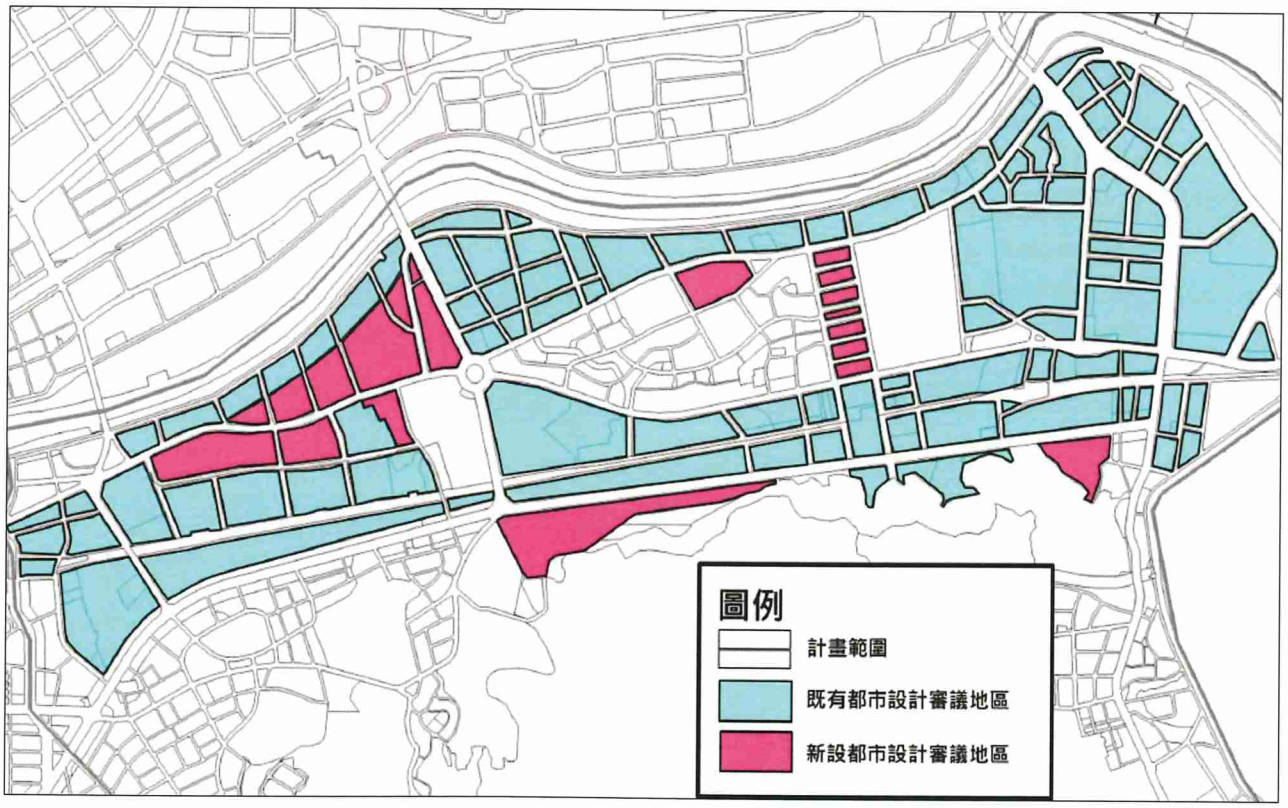


圖 5 108 年 01 月 18 日公告核定「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」都市設計審議範圍示意圖

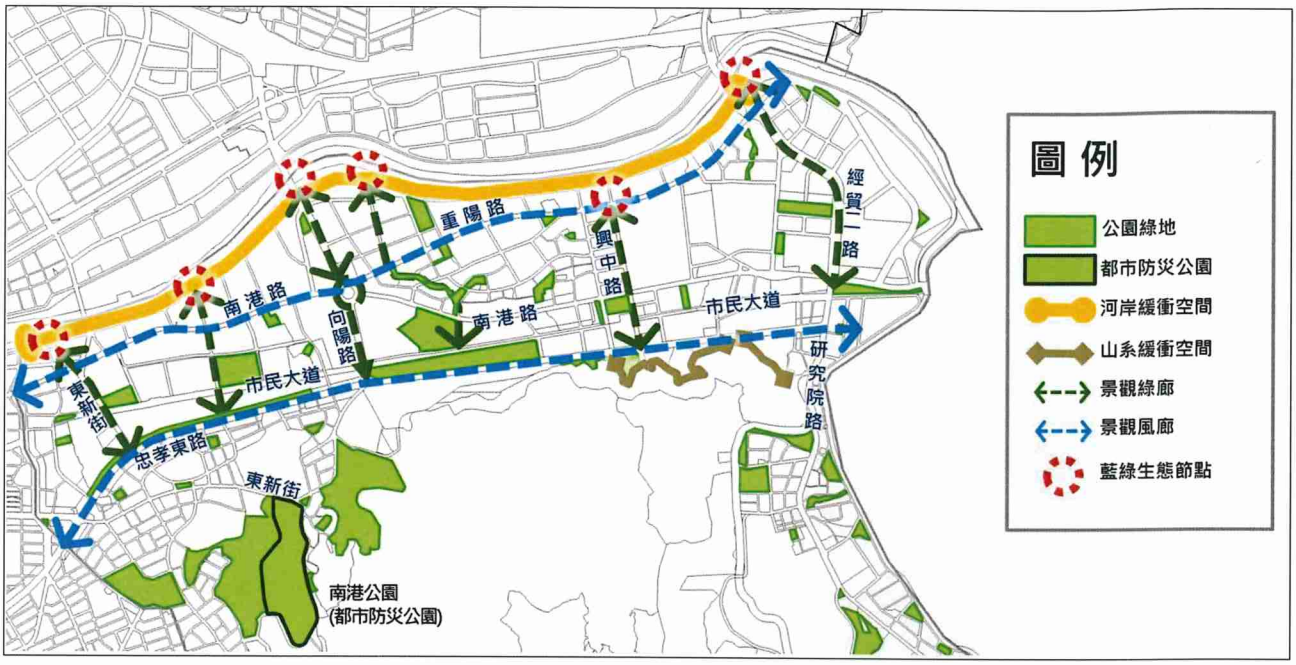


圖 6　景觀廊帶位置示意圖

(2) 退縮留設人行道及帶狀式開放空間

a. 依據本府 90 年 9 月 28 日公告「修訂臺北市南港區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」開放空間系統規定，本計畫主要道路兩側均已建成，為考量地區道路服務需求，指定路段兩側建築物新建、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。其退縮位置及寬度，詳圖 7 所示。

b. 本計畫暫予保留地區(一)範圍內另案擬定細部計畫為產業生活特定專用區(一)、產業生活特定專用區(二)及策略型工業區土地，沿都市計畫道路、預留細部計畫道路及忠孝東路七段北側綠地用地側，皆應退縮留設 4 公尺寬帶狀式開放空間，詳圖 8 所示。

3. 立體連通系統應依「臺北市南港區人行立體連通系統都市設計管制要點」辦理，詳圖 9 所示。

4. 區內基地設計規劃應參考最新年度公告之「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議參考範例」。

綜整前述有關本計畫範圍現有都市設計規範之位置，詳圖 10 所示。

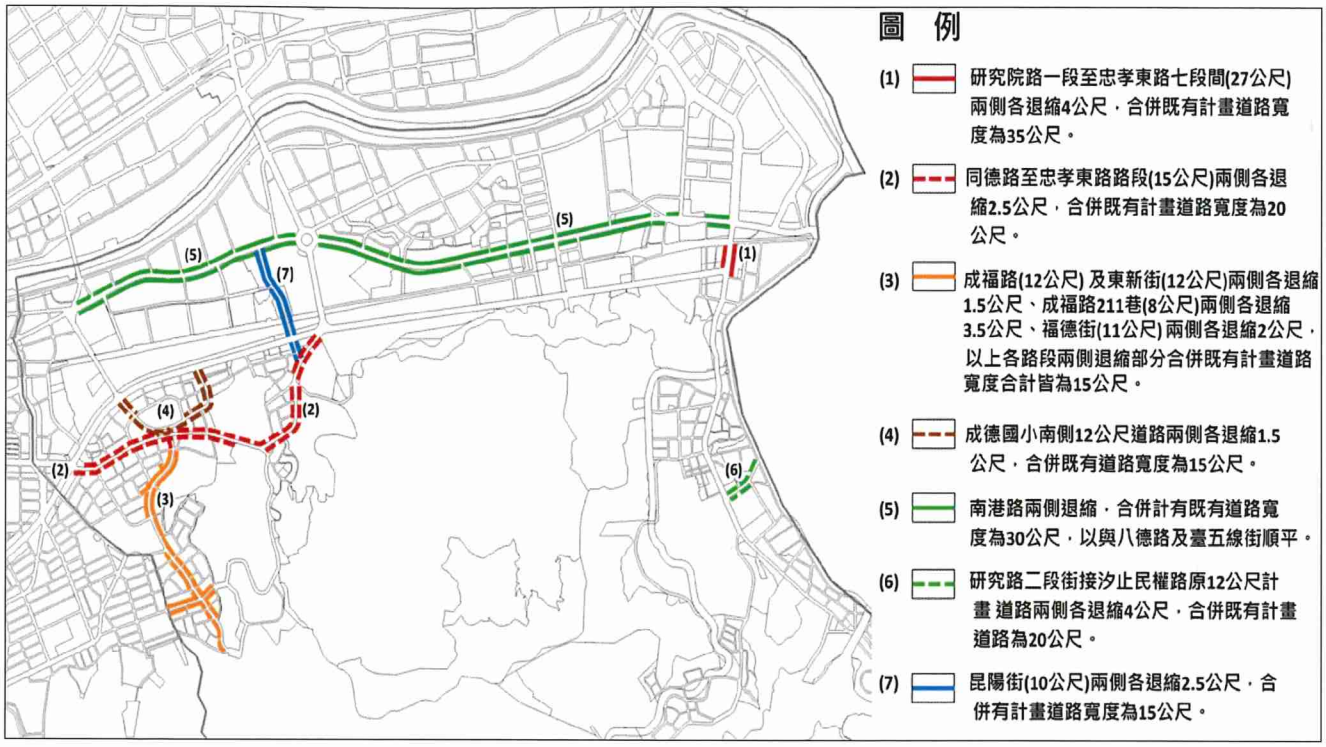


圖 7　退縮留設開放空間位置示意圖（一）

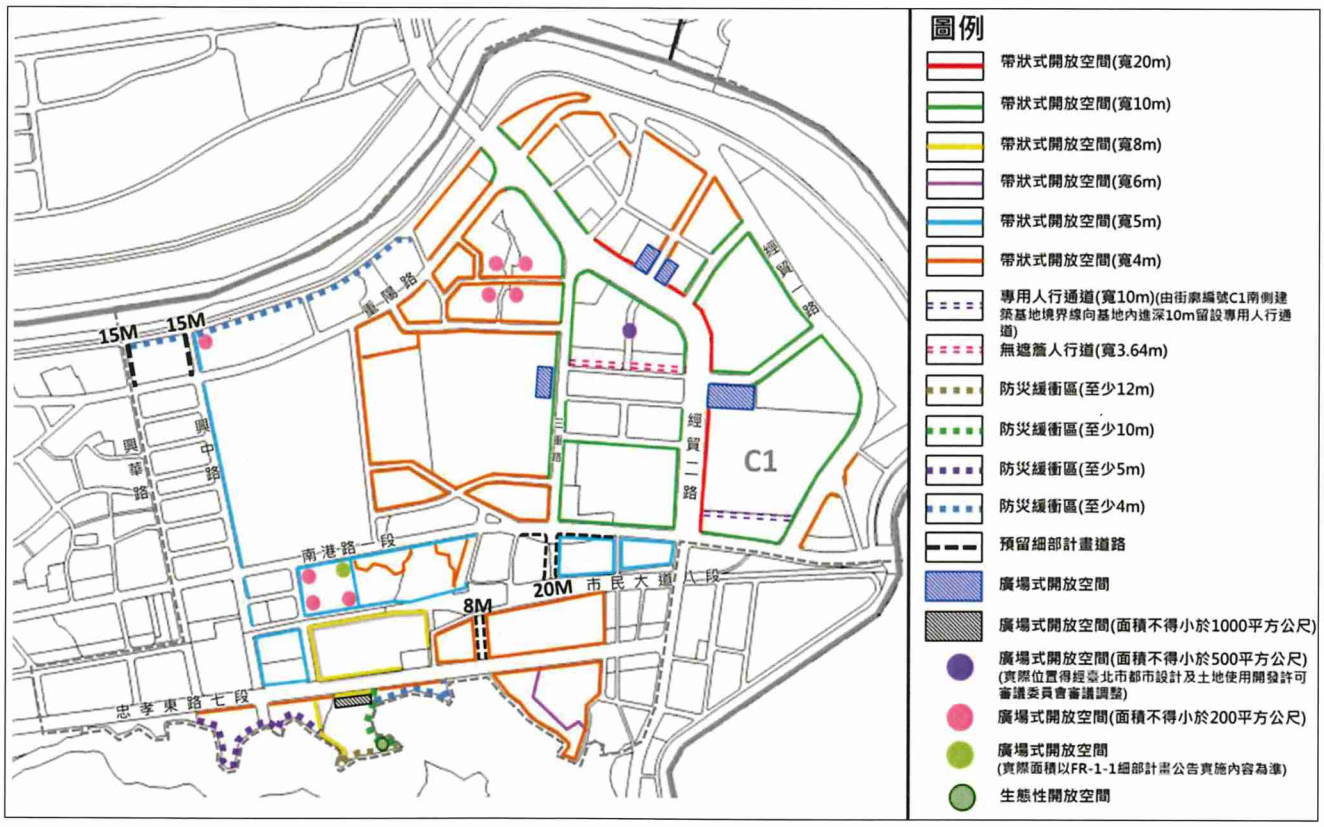


圖 8　退縮留設開放空間位置示意圖（二）

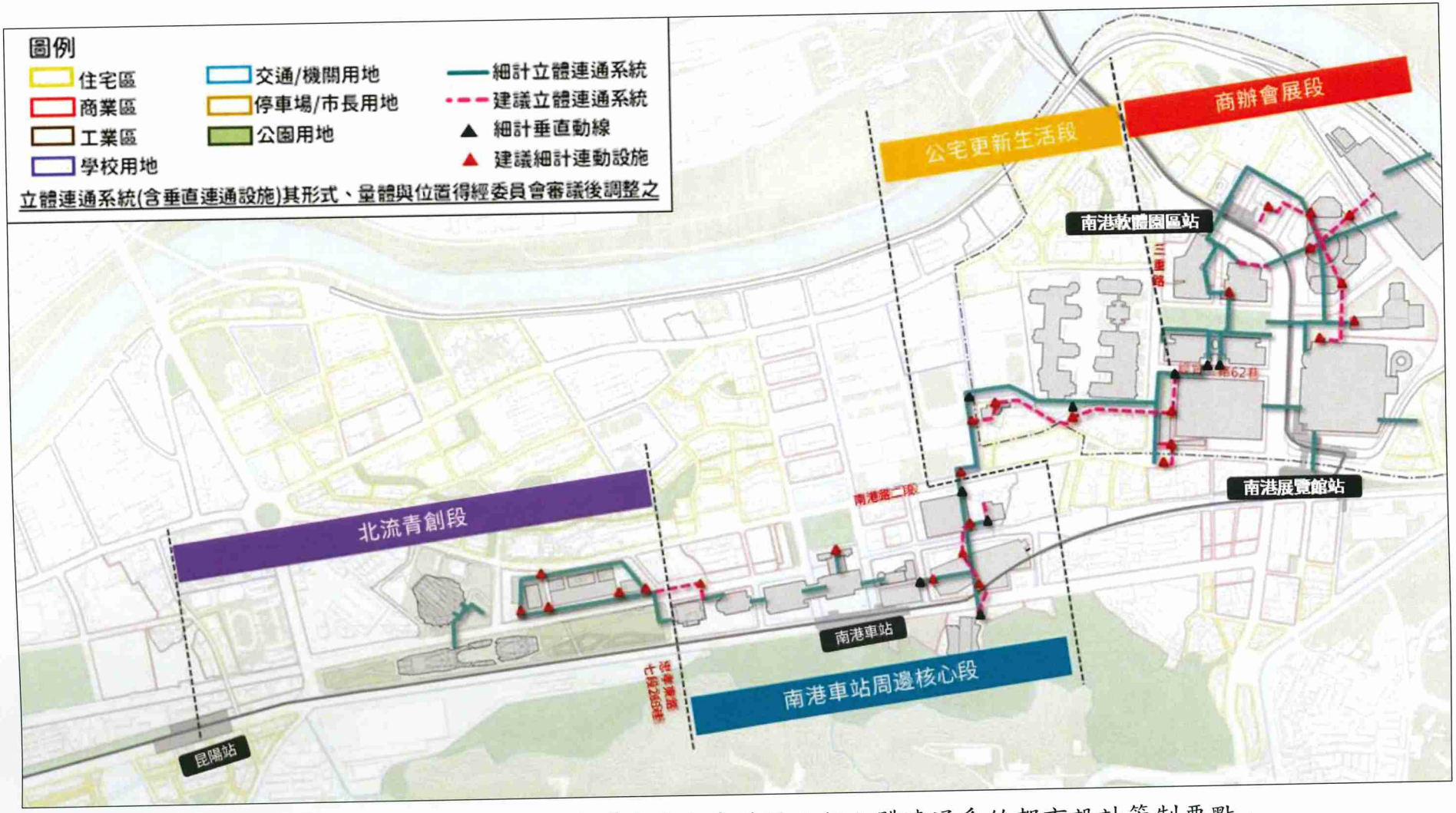


圖 9　108 年 8 月 16 日訂定發布「臺北市南港區人行立體連通系統都市設計管制要點」人行立體連通系統分段示意圖



圖 10　本計畫範圍內及周邊現有都市設計規範示意圖

二、 土地及建築物使用現況

南港路一段、研究院路一段及中南街以商業使用為主，主要為餐飲業及民生消費，其餘部分以住宅使用為主，詳圖 11 所示。區內主要為屋齡 30-40 年 5 樓以下之老舊建物，本計畫範圍內各樓層建物分布，詳圖 12、各屋齡建物分布詳圖 13 所示。

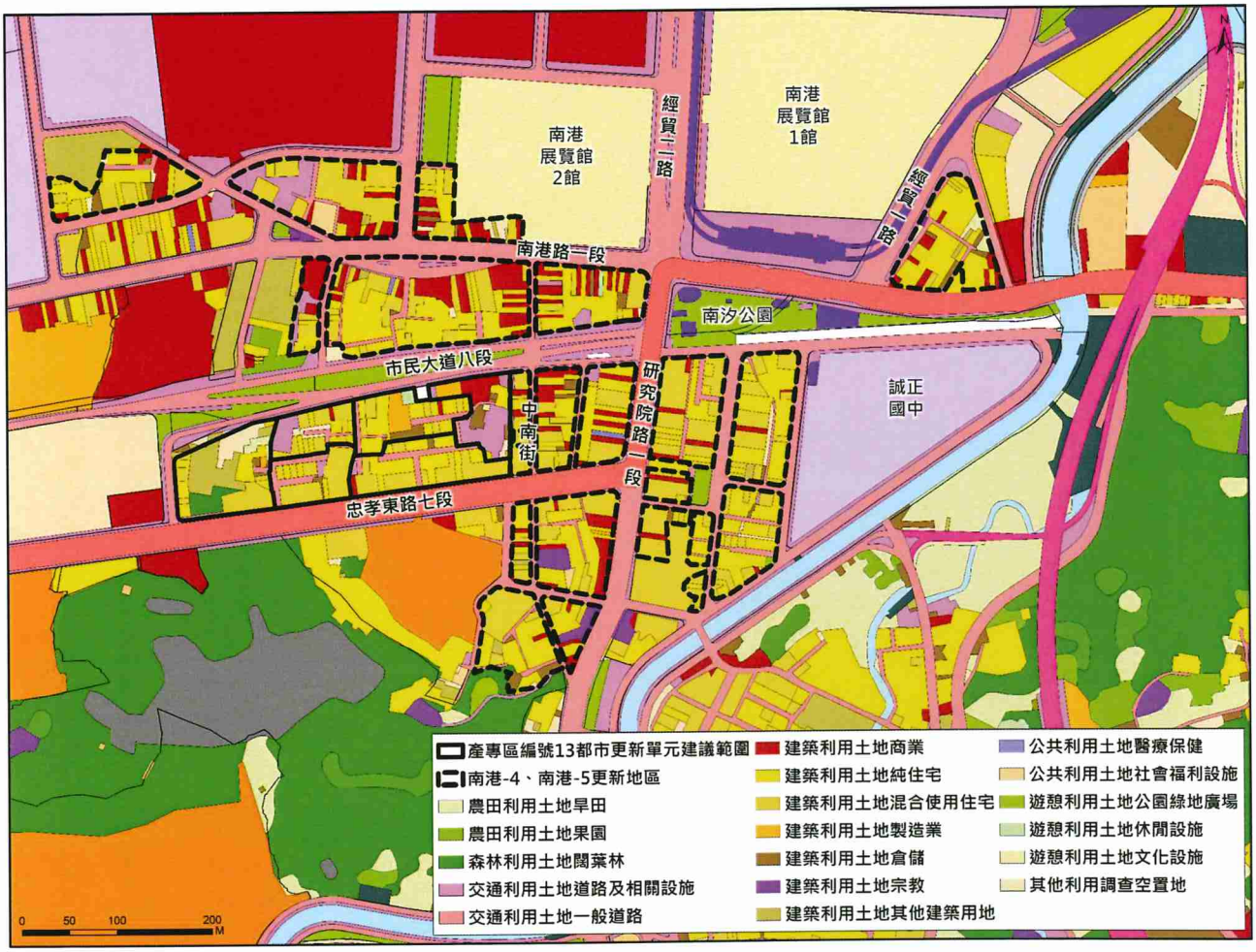


圖 11　本計畫範圍土地使用現況示意圖

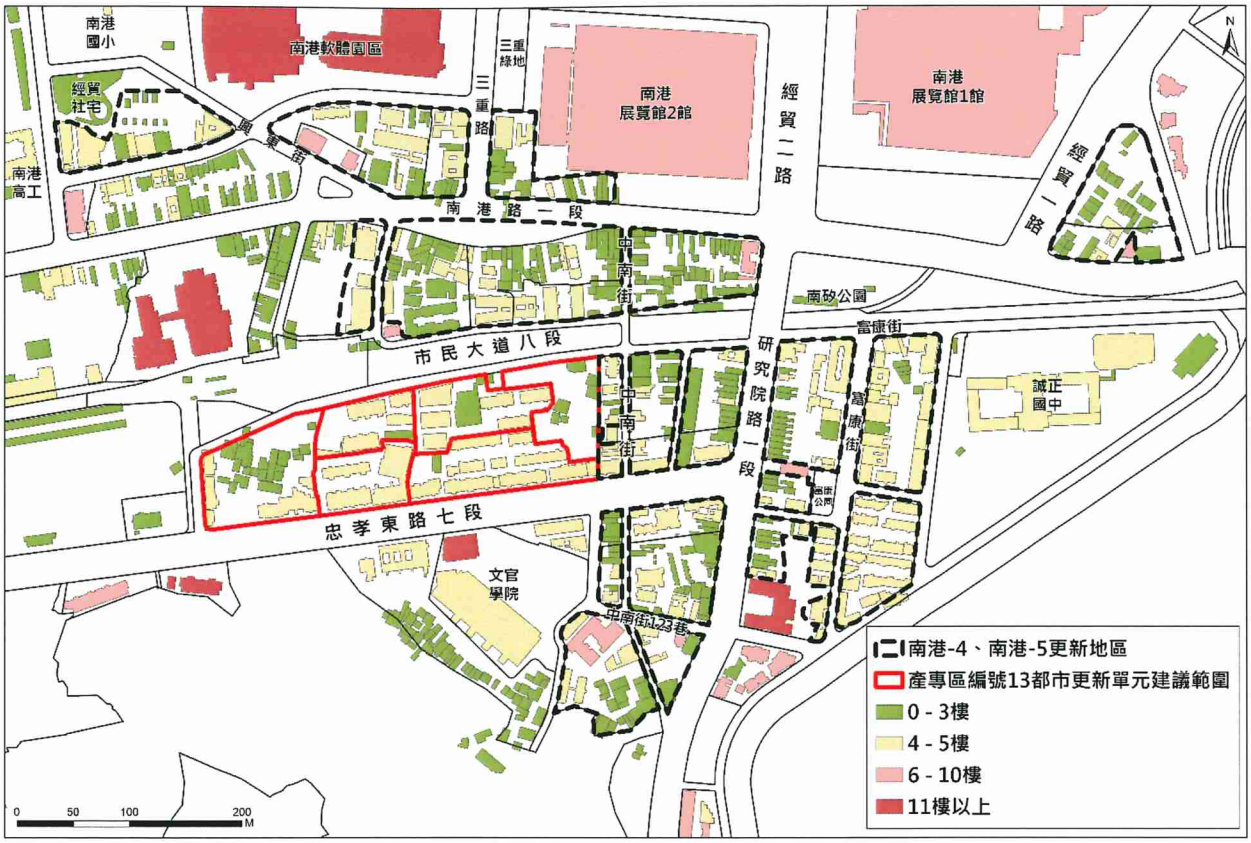


圖 12　本計畫範圍建物樓高分布示意圖

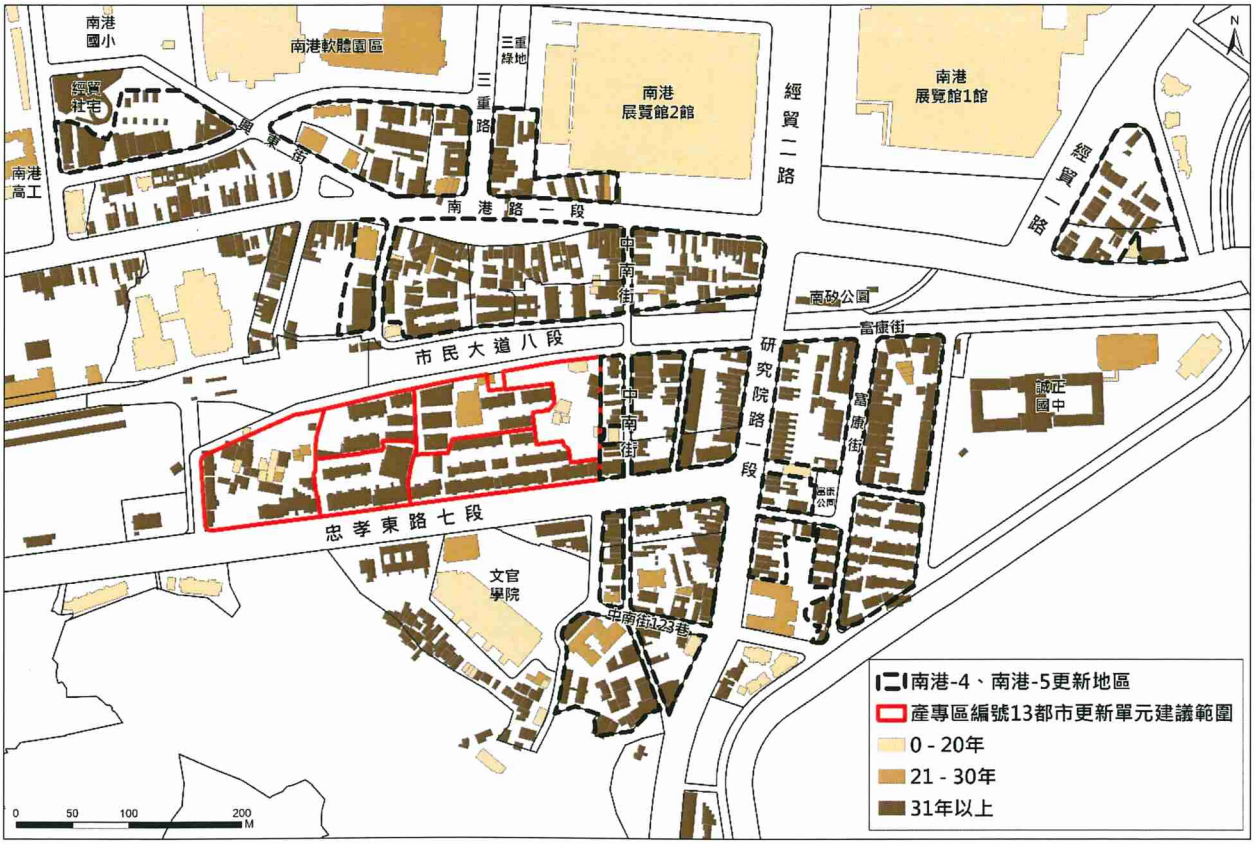


圖 13　本計畫範圍建物屋齡分布示意圖

三、 交通系統

(一) 主次要人行及車行動線

因南港區內有東區門戶計畫等多項重大開發計畫，故對於雙北地區皆有較高旅次需求，整體路網呈東西向棋盤式發展。計畫範圍內之主要道路有東西向之南港路一段(20 公尺)、忠孝東路七段(30 公尺)，為串聯松山區及新北市汐止區的主要道路；南北向之經貿二路(50 公尺)、研究院路一段(27 公尺)則為連接內湖區及新北市深坑區的主要道路。另地區性之次要道路則有三重路(20 公尺)、市民大道八段(6-10 公尺)，詳圖 14 所示。

由於本計畫範圍通往研究院之交通流量高，使研究院路尖峰時刻易阻塞，導致中南街成為地區穿越型替代道路，易於中南街及南港路、市民大道等大型路口造成交通事故。

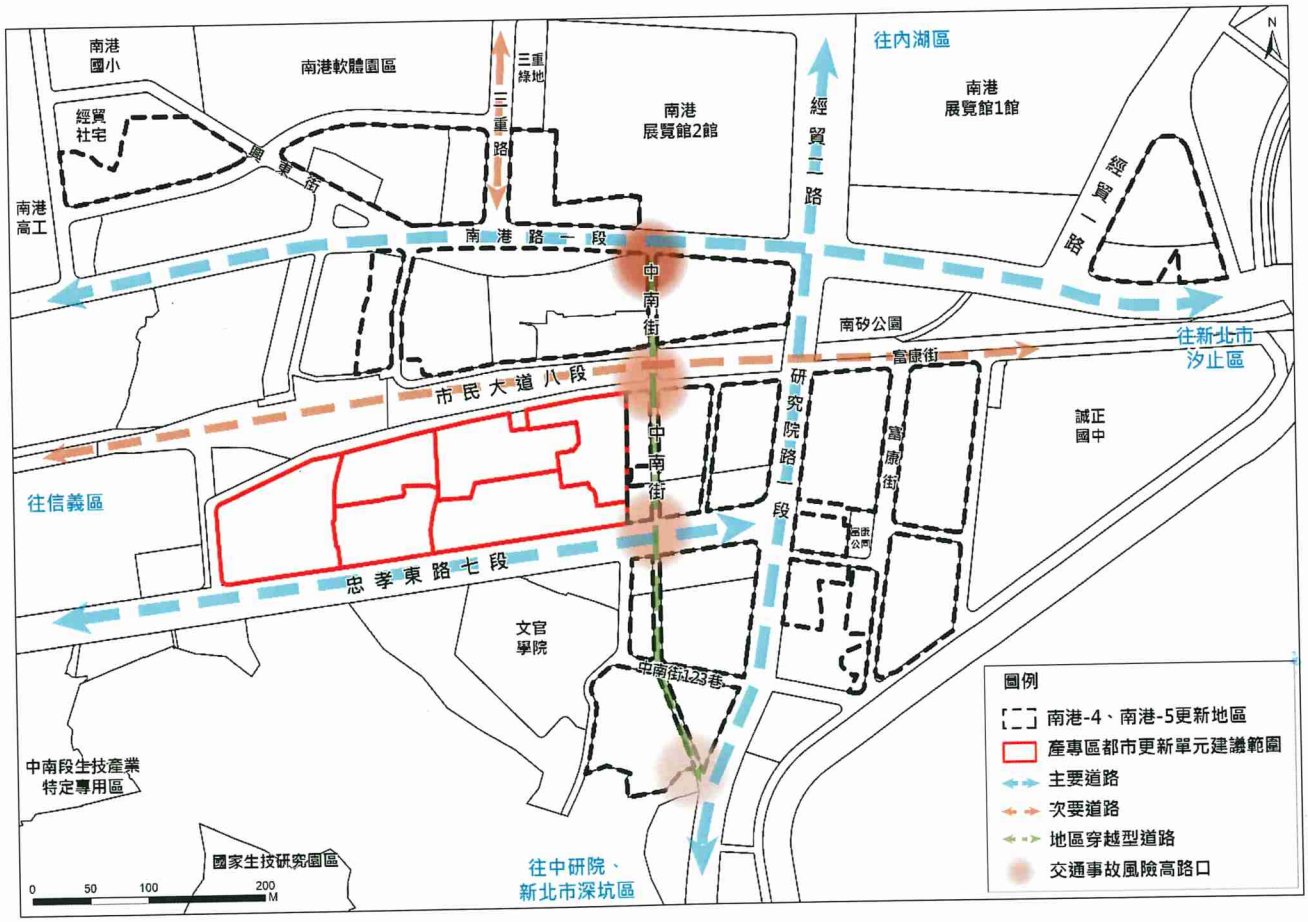


圖 14　本計畫範圍主次要人行及車行動線示意圖

(二) 大眾運輸、綠色運具系統

南港區為臺北市往返新北市汐止區、基隆與東部地區之重要門戶，未來規劃以南港車站為交通轉運核心，結合公共自行車系統建置，實現無縫綠色運輸。

1. 捷運鐵路系統：本計畫範圍緊鄰捷運南港展覽館站，為文湖線及板南線之起始站，西側則有南港車站，為臺鐵、捷運與高鐵三鐵共構場站。

2. 公車系統：公車路線主要沿南港路一段、經貿二路行駛，周邊設有 18 處公車站牌。

3. YouBike 及自行車道系統：本計畫範圍內自行車道設置於忠孝東路七段(部分路段)、經貿一路、經貿二路、市民大道八段，其中忠孝東路七段連接研究院路一段有處自行車道斷點。本計畫範圍周邊有設置兩處 YouBike 站點，分別於捷運南港展覽館站及南港國小，全區僅有西南側部分地區未位於 YouBike 站點 350 公尺服務範圍內。若以 YouBike2.0 之服務範圍 150 公尺標準檢討，則僅有西北側及北側涵蓋於範圍內，詳圖 15 所示。

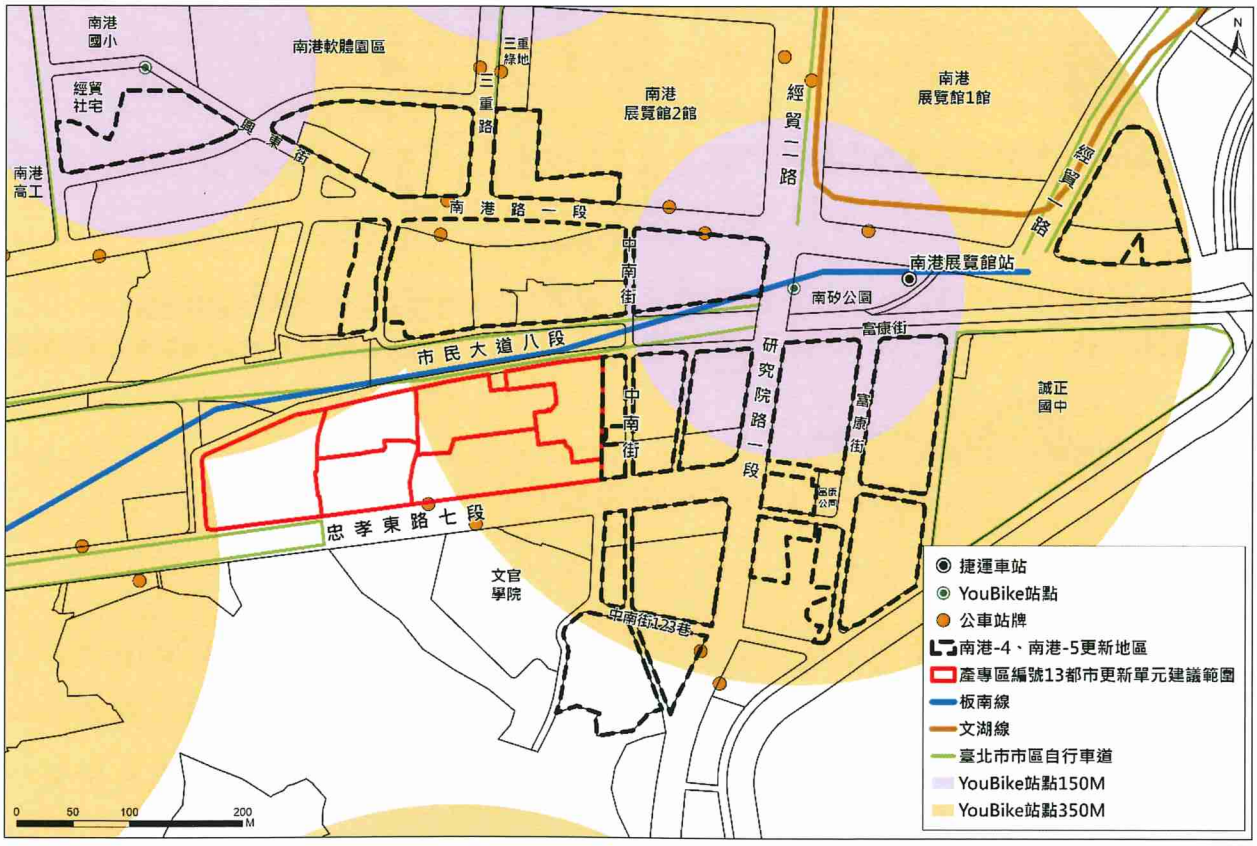


圖 15　本計畫範圍周邊 YouBike 站點及公車站點分布圖

四、 公共設施

(一) 公共設施興闢狀況

1. 計畫範圍周邊相關重大建設

本計畫範圍位於東區門戶計畫中，周邊有多項重大建設，為南港區核心地區之一。計畫範圍西側為南港轉運站東側公辦都更地區；北側有三處重大建設為南港展覽館 1 館 2 館及南港軟體工業園區；西北側有經貿社會住宅，西南側則有生技產業聚落開發案；南側則為國家生技研究園區，詳圖 16 所示。

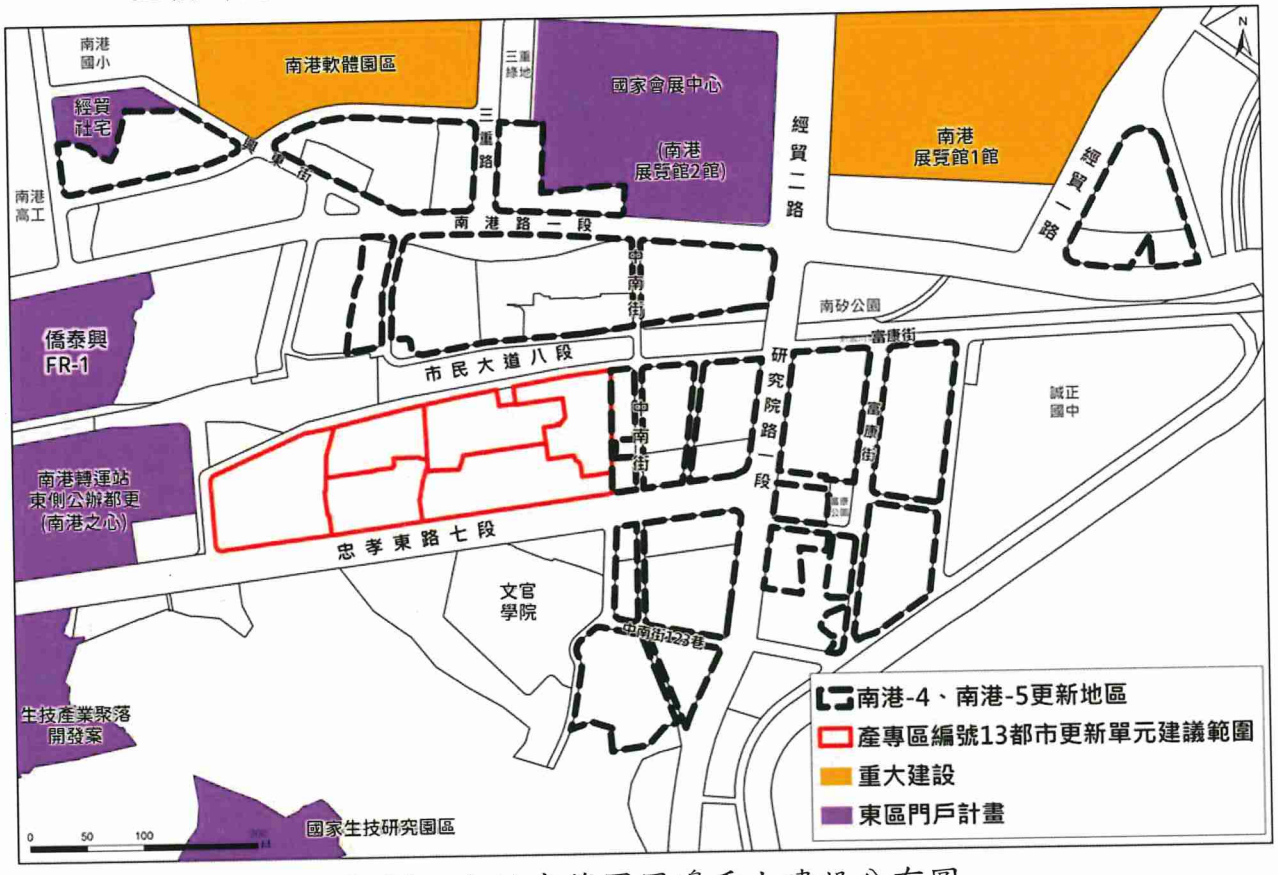


圖 16 本計畫範圍周邊重大建設分布圖

2. 計畫範圍周邊公共設施

本計畫範圍周邊公共設施用地皆已開闢，公園綠地部分有南汐公園、富康公園、三重綠地；學校部分東側有誠正國中，西側有南港國小及南港高工等學校，生活機能完善；機關用地部分有國家生技研究園區及文官學院，詳圖 17 所示。

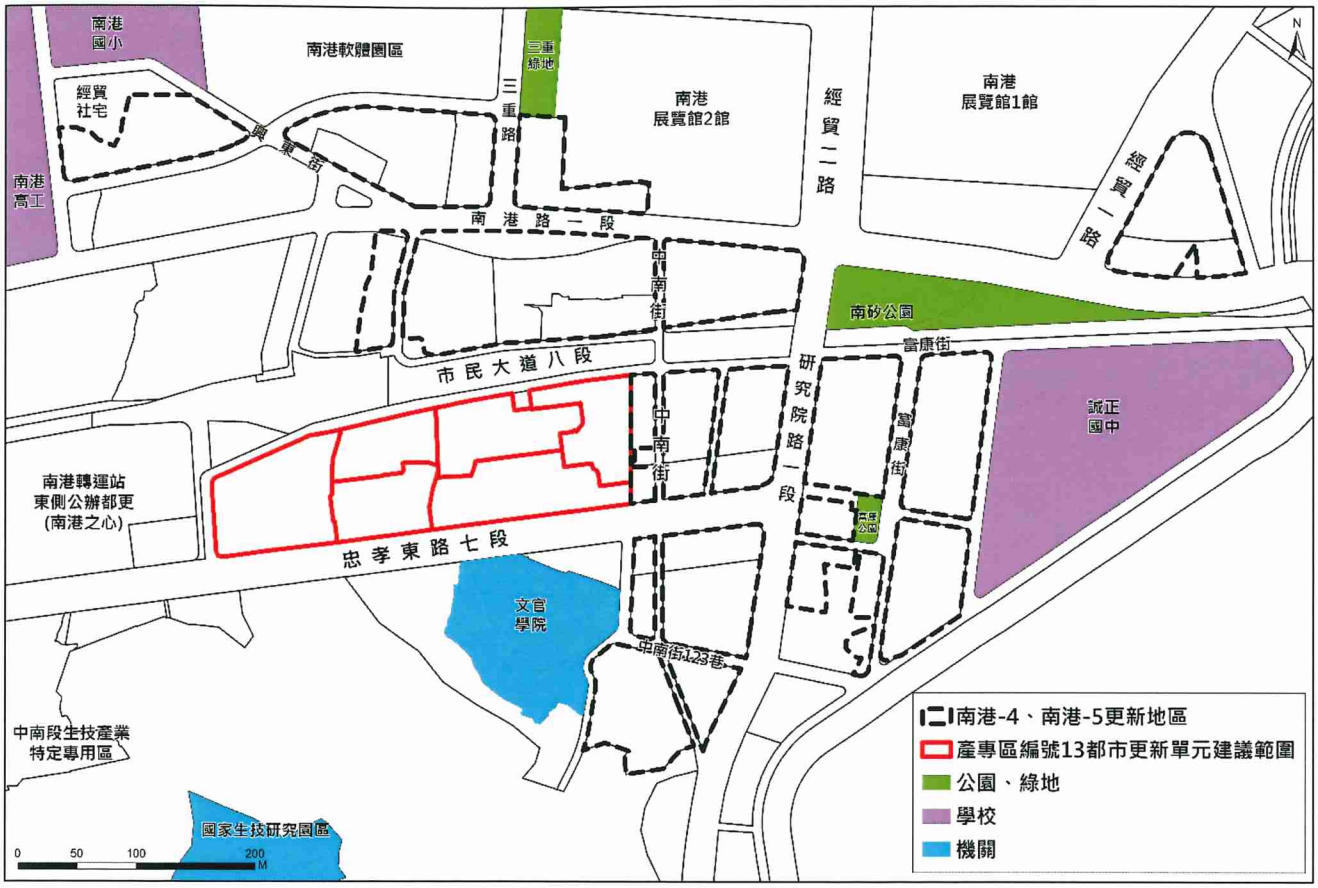


圖 17　本計畫範圍周邊公共設施用地分布圖

3. 計畫範圍內及周邊公益性設施

(1) 高齡設施部分：現況並無相關日照設施，僅有 1 家住宿式長照機構（東明）可收托 46 名長者，惟距離本地區較遠，計畫範圍內則有 3 處社區照顧關懷據點，詳圖 18 所示。

(2) 幼齡設施部分：包含南港國小附設幼兒園、臺北市私立愛寶貝南港園托嬰中心、臺北市私立拉斐爾甜心托嬰中心，共可提供 71 名托嬰及 7 位 3-5 歲托幼名額。未來經貿社會住宅亦將提供非營利幼兒園及公共托育家園，可補足部分托育需求，詳圖 19 所示。

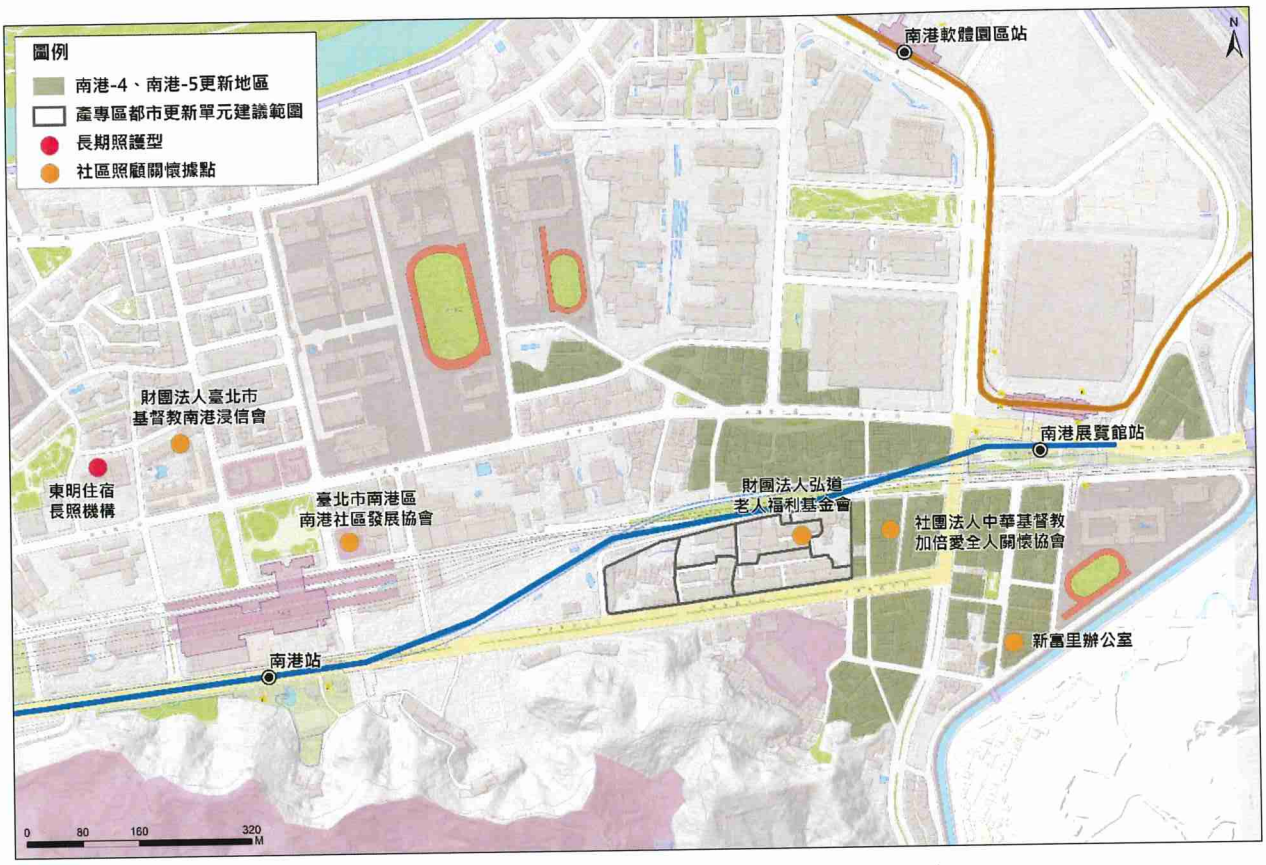


圖 18　本計畫範圍內及周邊高齡設施分布圖



圖 19　本計畫範圍內及周邊幼齡設施分布圖

(二) 未開闢道路

本計畫範圍內道路皆已開闢，惟有 1 處暫予保留地區(二)原則同意變更道路用地為住宅區與商業區，詳圖 20 所示及 1 處產專區編號 13 預留細部計畫道路待透過都市更新進行開闢，詳圖 21 所示，目前尚未進行道路開闢。

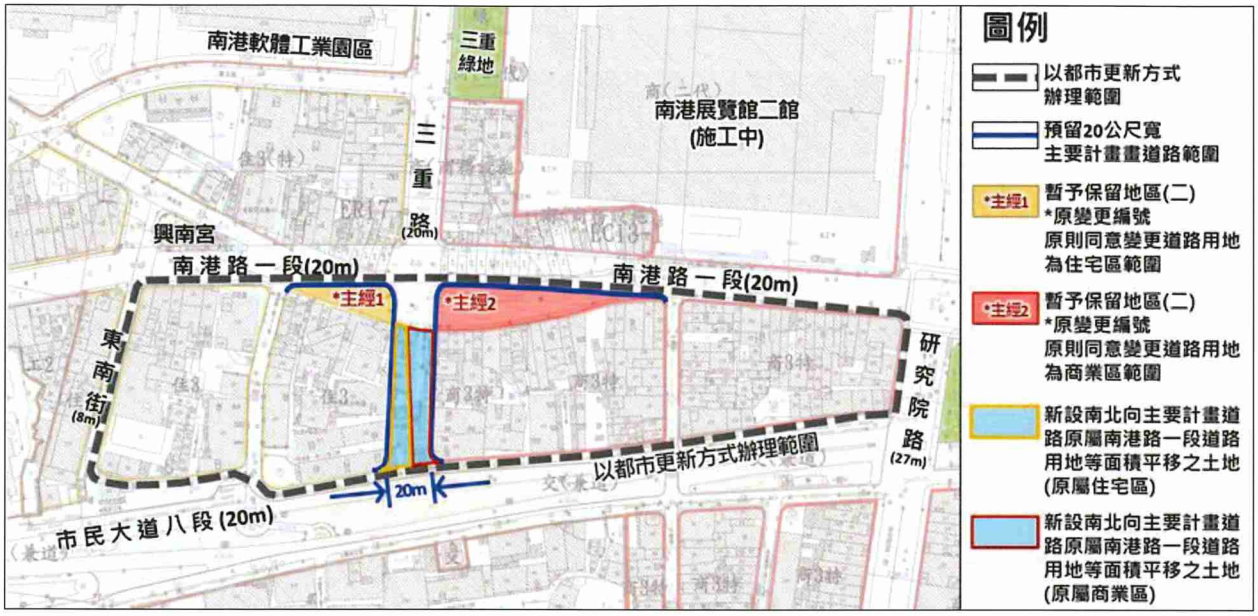


圖 20　暫予保留地區(二)原則同意變更道路用地為住宅區與商業區位置示意圖

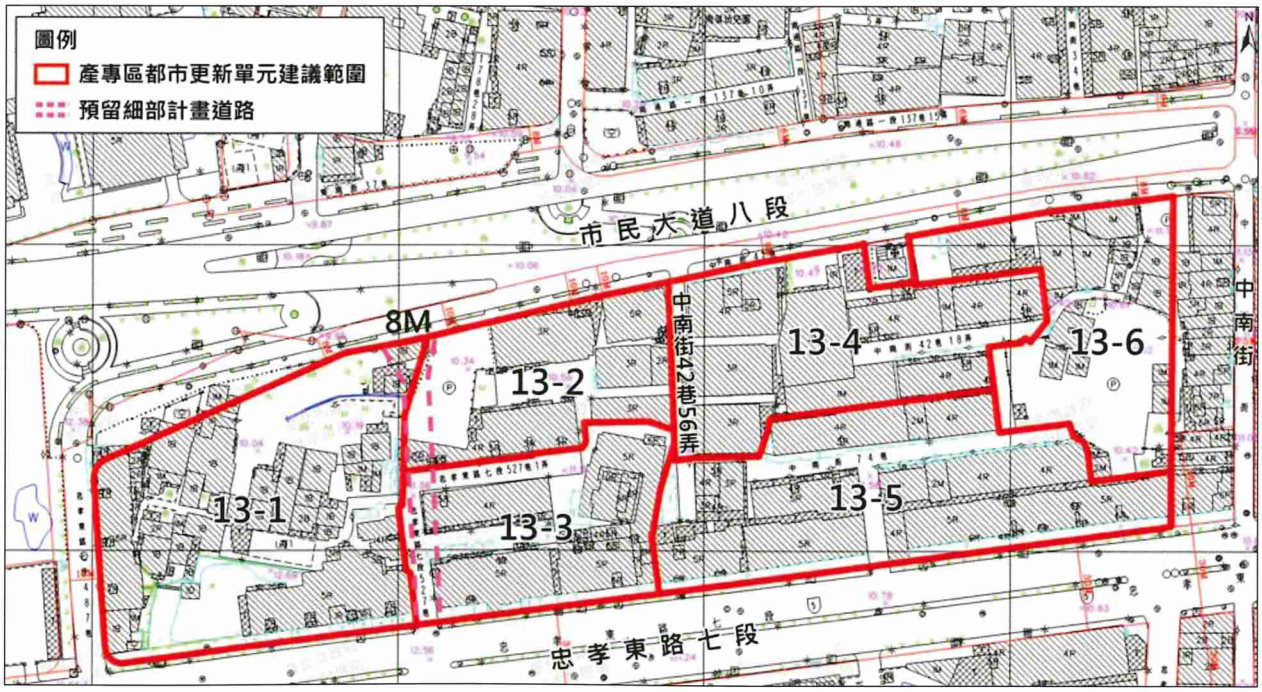


圖 21　產業生活特定專用區編號 13 都市更新單元指示線示意圖

五、 土地權屬概況及建築物權屬

本計畫範圍內以私有地為主，面積約 13.79 公頃，佔約 92.3%；公有地面積約 0.76 公頃，公私共有土地面積約 0.38 公頃，共佔約 7.6%，另有約 0.1%土地無權屬登記。範圍內建物以私有為主，公有建物則有兩處，位於南港路段一小段 606 地號之公寓內及一處則為三重區民活動中心，本計畫範圍周邊產權分布，詳圖 22 所示，現有公有建物，詳表 3 所示。

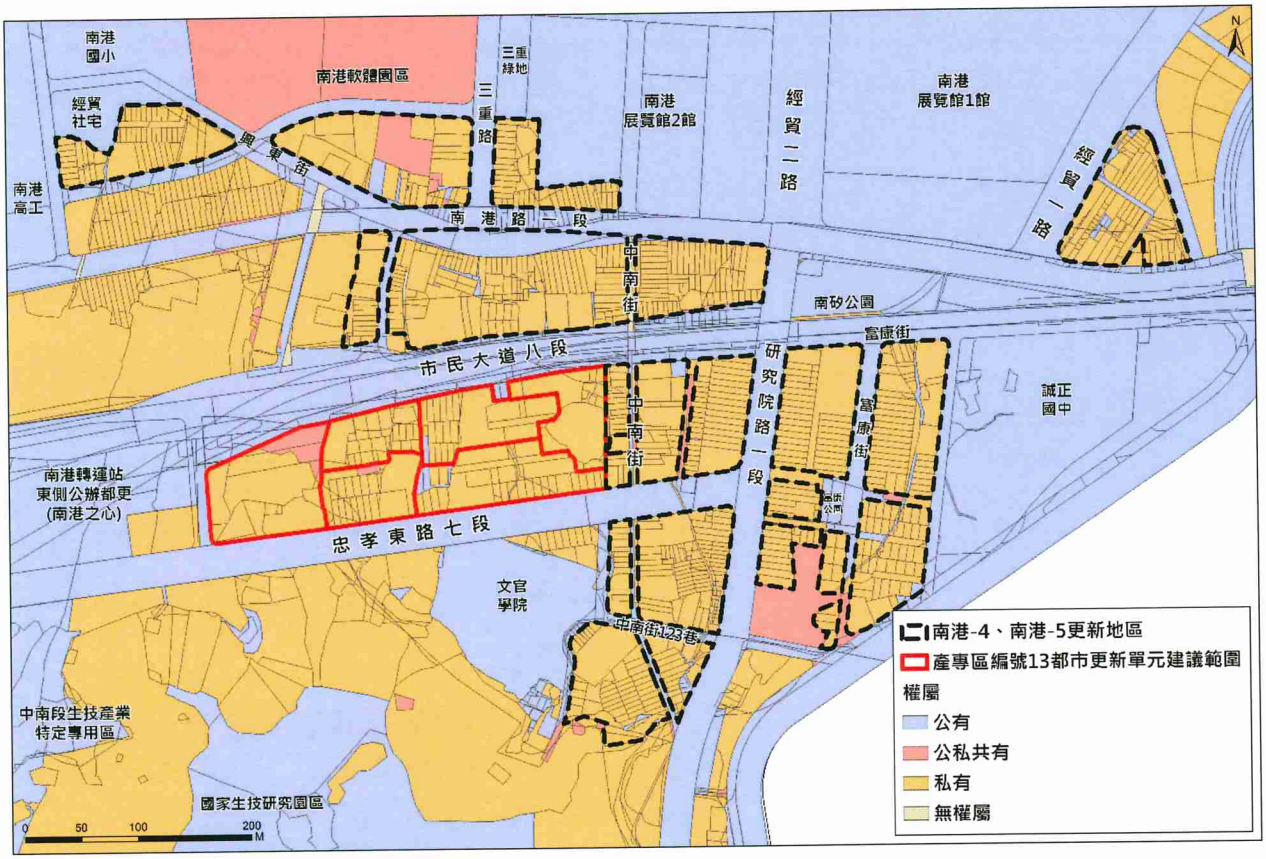


圖 22　本計畫範圍周邊產權分布示意圖

表 3　本計畫範圍現有公有建物列表

編號	坐落地段	坐落地號	建號	使用現況
1	南港段一小段(669)	605	01963000	三重區民活動中心
2	南港段一小段(669)	605-1	01963000	三重區民活動中心
3	南港段一小段(669)	606	01001000	公寓(地址：南港路一段136 巷 6 弄 2 號；新民街29 號地下層)

六、 原有社會、經濟關係

本計畫範圍位於南港地區東側，東北角一帶為港仔口，自清代因鄰基隆河之地理優勢，發展港口街市。直至日治時期，總督府為疏運四分子與大坑山區大規模煤礦開採，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，煤礦運轉至沿線工廠加工冶煉。

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之工廠進駐，包含台肥南港廠、聯華麵粉廠等。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、加工或材料業等。

民國 77 年，臺北鐵路地下化專案將市民大道八段處進行鐵路地下化工程，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，民國 88 年及 92 年，南港軟體園區第一、二期分別竣工。民國 104 年東區門戶計畫開始執行，透過生技、軟體、會展、文創與車站中心等，引入就業觀光人口。

七、 人文特色及整體景觀

本計畫範圍現況地景新舊交融，北側鄰近南港經貿園區、展覽中心及捷運站點，僅東北側尚存低矮建物，南側則多為老舊住宅聚落，並含一處歷史建築（闕家古厝德承居），詳表 4 所示。除人文景觀外，亦有豐富水綠資源，西南側為中南山，計畫周邊則有南興公園及南汐公園等，東側鄰近大坑溪，本計畫範圍周邊重要活動據點及文化自然資源分布，詳圖 23 所示。

表 4　本計畫範圍周邊歷史建物列表

編號	名　稱	公告日期/文號	地　號	坐落位置使用分區
1	南港闕家古厝德成居	108/09/05 北市文化文資字第 10830314901 號公告	臺北市南港區中南段一小段 177 地號	第三種住宅區

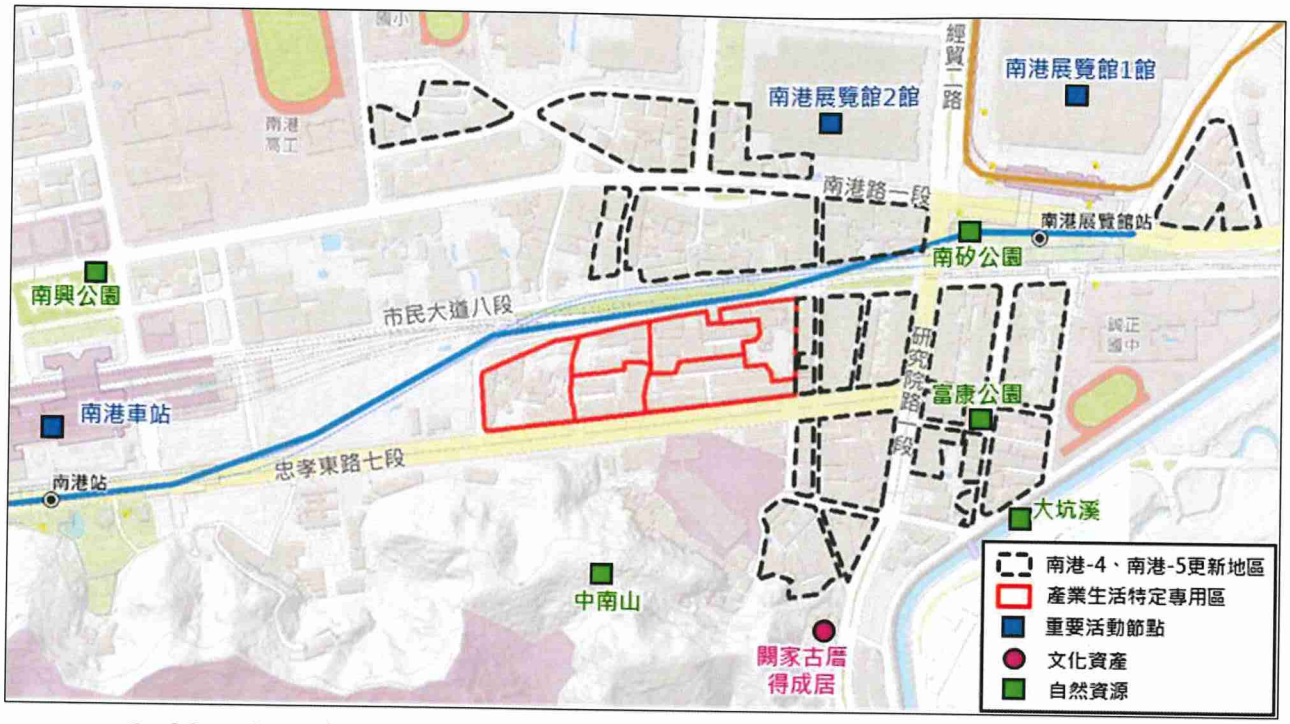


圖 23　本計畫範圍周邊重要活動據點及文化自然資源分布示意圖

八、 居民意願

本計畫範圍業經 107 年 12 月 10 日府都新字第 10720232311 號公告發布實施「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」及 108 年 1 月 18 日府都規字第 10760657151 號核定公告實施「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」劃定之範圍，針對地方發展議題亦已蒐集地區意見如後述。

(一) 地方居民意見蒐集

經與里長及地方居民訪談，對於本計畫範圍主要議題綜整如次：

1. 本區有產權房地不同人問題，導致整合困難，不易推動都更，希望能透過容積率提升改善。
2. 針對產業生活特定專用區編號 13 都市更新，希望能有整體都市設計供民眾依循。
3. 地區受主要道路交通壅塞問題，希望能增設細部計畫道路或透過增設空橋，讓行人和汽機車分流，同時可將商效延伸到二樓。
4. 中南街區內已有多處商家透過整建維護方式進行老屋再生，並希望透過老屋活化保存中南街街區意象。

(二) 本計畫範圍都市更新案件執行進度

本計畫範圍產業生活特定專用區編號13街廓內之13-2、13-3單元目前皆已組成更新會，並由負責人統籌更新會相關事宜，業已辦理多場說明會。

另計畫範圍內已有三案都市更新案件執行中，其中一處事業計畫已申請審議會審議，一處權利變換計畫階段已經幹事會審查，另一處事業及權變計畫已核定，詳表 5、圖 24 所示。

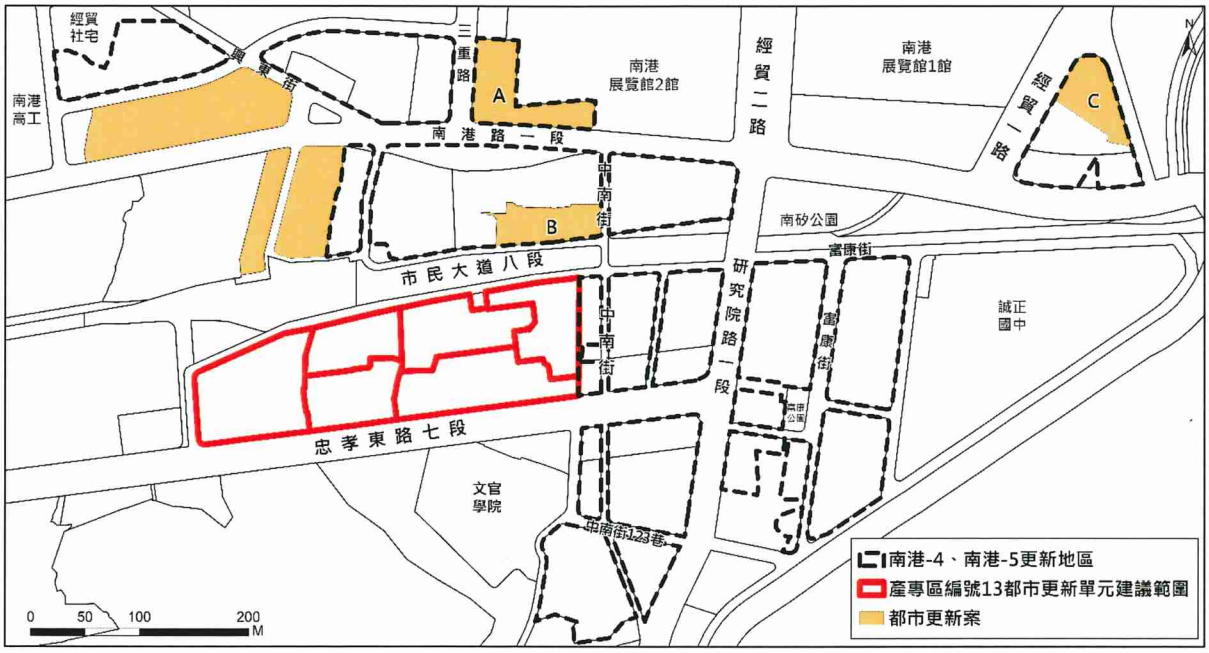


圖 24　本計畫範圍內及周邊地區都市更新案件分布圖

表 5　本計畫範圍內都市更新案件執行進度表

編號	案名	土地所有權人數	建物所有權人數	目前辦理進度
A	擬定臺北市南港區南港段一小段138-1地號等58筆土地都市更新事業計畫案	90	71	事業計畫（業申請審議會審議）
B	訂臺北市南港區南港段二小段378地號等27筆土地都市更新事業計畫案	96	95	權利變換計畫階段（業經幹事會審查）
C	擬訂臺北市南港區南港段一小段19-1地號等34筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	58	22	事業及權變計畫（業經本府核定）

肆、 基本目標與策略

一、 發展定位及目標

(一) 本計畫範圍之發展定位

依據107年12月10日公告之「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」(公劃更新地區)，以國際發展與產業機能置入、大眾運輸導向都市發展再結構、地區公共機能充實與調節、地區整備與住居環境更新及災害應變韌性城市強化等五大都市轉型目的，作為民間推動都市更新事業計畫之指導，本更新地區係屬「地區公共機能充實與調節」及「地區整備與住居環境更新」之發展定位。

1. 地區公共機能充實與調節

本計畫範圍緊鄰多處重大建設，並位於東區門戶計畫重要產業軸帶，亦為高幼齡人口密集地區，建議未來應透過都市更新增設產業支援設施，加強地區與周邊產業鏈結，並依據地方人口結構增設相關社會福利設施，提升生活機能。

2. 大眾運輸導向都市發展再結構

本計畫範圍西側鄰近五鐵共構之南港車站，東側亦緊鄰捷運南港展覽館站，建議應透過TOD地區之再發展策略，營造友善人行環境，透過整體開放空間系統規劃，強化場站與周邊地區之串聯、轉乘便利性，依各場站商業層級定位及通盤檢討指導並加強產業空間提供以帶動地區發展境。

(二) 本計畫範圍之發展目標

參考107年12月17日府都規字第10720732431號公告臺北市南港區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案之都市更新綱要指導原則如下：

1. 鐵路地下化沿線廊帶帶動產業轉型並提高地區設施機能

考量未來南港鐵路地下化沿線商業產業發展廊帶及重大建設推動下，將提供大量就業機會，於更新計畫內建議一定地區提供托嬰、托幼設施，以符合地區需求。

2. 大眾運輸導向發展引導周邊地區更新

(1) 配合國家會展中心、南港車站周邊公辦都更案推動，型塑東區門戶意象，鼓勵商業區 2 樓以上設置青創空間，另配合街廓整併，進行南港路型調整，劃設主、細部計畫道路及拓寬研究院路，並建構立體連通系統，以強化國際競爭產業機能。

(2) 針對市民大道及後山埤站南側地區之老舊住宅區，配合地區發展策略，提供托嬰、托幼、老人照護等社福設施，提升地區生活品質。

3. 工業區老舊聚落轉型

依據都市更新條例第 5 條規定, 變更工業區及交通用地為特定專用區土地劃設為都市更新地區，作為擬定細部計畫都市更新地區之指導，參考都市計畫工業區檢討變更原則劃設下列地區：

(1) 配合工業區老舊聚落土地變更為特定專用區，鼓勵老舊聚落再開發之地區。

(2) 建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，有妨害公共交通或公共安全之虞。

(3) 建築物未能與重大建設配合或未符合都市應有之機能。

4. 其他老舊街區透過都市更新及整建維護創造街區新風貌

(1) 針對未來南港地區高齡人口較為密集，於更新計畫內建議一定地區提供高齡照護設施，以調節地區需求。

(2) 維護南港早期發展地區之歷史脈絡，透過街區環境改造方式，並指認留設騎樓，優化人本交通環境，提供地區整備及住居環境更新機能。

二、發展策略

(一)地區特色指導原則

依107年12月10日公告劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案，所提原則如下：

1. 針對南港-4及南港-5更新地區，建議提供產業支援設施，並以低樓層且有獨立出入口為主。
2. 針對南港-4更新地區，配合國家會展中心，及南港車站周邊都更案開發，發展商業產業廊帶，引入創新、生技產業，結合大眾運輸導向都市發展策略，未來更新地區內，建議建築物配合新創、生技產業開發，指定相關產業雙向合作之公益及產業升級設施，並配合南港路拓寬及南港立體連通系統，建構優質友善人行空間。
3. 南港-4及南港-5更新地區等高幼齡人口分布密集地區，建議提供高齡及幼齡照護等社福設施。
4. 建議南港-4、南港-5更新地區及其周邊未來民間申請自行劃定之更新單元，於鄰近捷運場站周邊規劃供不特定公眾使用之基地內通道、開放空間或空橋連結。
5. 南港-4及南港-5更新地區提供共享運具設施，擴大接駁範圍。
6. 針對南港-4及南港-5更新地區，為保存南港發展歷史脈絡，透過改善中南街兩側街區環境，並指定留設騎樓以改善人行環境，並於合適地點留設街角廣場。
7. 上述指導內容未來仍會配合人口及都市發展需求滾動式調整。

(二)地區特色發展策略

根據發展目標及地區特色指導原則，提出發展策略構想如下：

1. 本計畫範圍緊鄰南港交通樞紐，為配合周邊重大建設之推動及軟體、會展及生技等產業之發展，建議檢視區內土地使用強度合理性，給予適度改善建議，並應提供低樓層且具有獨立出入口之產業支援設施。

2. 延續臺北市全市性大眾運輸導向發展原則策略，人行系統規劃應整合串連大眾運輸及周遭既有騎樓空間、人行空間為原則，提供友善人行道、街角廣場停等空間及社區帶狀開放空間，並透過地區穿越性動線改善，提升地區行人友善性。

3. 針對本區高齡人口分布密集地區，應檢討提供地區所需之高齡及幼兒照護設施或產業升級設施可行性，於都市更新計畫內建議提供高齡照護及社區活動設施與空間，以提升土地使用機能，調節地區公共設施需求，同時滾動式檢討，因應未來地區人口結構變遷之空間需求。

4. 都市更新興建應以節能、減少廢棄物及低汙染為原則，並納入智慧化居住空間概念，鼓勵申請綠建築標章及智慧建築標章，打造永續發展智慧城市。

伍、 實質再發展概要

一、 土地利用計畫構想

(一) 土地利用

1. 南港-4及南港-5更新地區範圍

使用分區以住、住三、住三之一、住三特及商三特為主，經檢視土地使用強度及機能符合都市計畫之規定，惟建議未來南港路、市民大道、忠孝東路及研究院路沿線兩側商業區街廓應維持一至二樓商業使用，提供商業支援服務，延續北側會展及軟體產業之商業之脈絡。

2. 產專區編號13街廓

依「臺北市南港區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案」、「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」規定，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，需以都市更新方式輔導地區再發展，原則同意變更工二為產專區(容積率比照工二200%)，後續應由實施者擬具都市更新事業計畫草案併辦理公展後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。

惟經檢視區內多為五層樓老舊公寓，現況有高強度居住事實，基準容積僅200%，導致更新動能不足，又本區位處東區門戶計畫並緊鄰多項重大建設(南港之心公辦都更案、國家會展中心、南港軟體工業園區等)，未來有產業及商業支援服務之需求，建議該地區得透過積極爭取大眾運輸導向及臺北市土地使用分區管制自治條例第八十條之二相關容積獎勵，並於後續產專區辦理都市計畫變更時一併納入辦理，以提升地區更新意願及老舊工業住宅轉型之動能。

(二) 都市計畫檢討構想及執行策略

本計畫範圍內除依「臺北市南港區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案」、「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」規定應辦理變更之暫予保留區(一)、(二)外，其餘土地使用分區暫無調整之需求，執行策略上建議未來南港路、市民大道、忠孝東路及研究院路沿線兩側

商業區街廓應維持一至二樓商業使用，並建議產專區編號 13 街廓得透過積極爭取大眾運輸導向[1]及臺北市土地使用分區管制自治條例第八十條之二相關容積獎勵。

二、 公共設施改善計畫構想

(一) 建議優先提供社會福利及公益設施

1. 本計畫範圍公益性設施需求

(1) 高齡照護設施

依據 109 年 12 月臺北市年底各里人口數按性別及年齡分統計表戶政資料，南港區老年人口約占全區人口 17%，經計算本計畫範圍周邊南港里、中南里、新富里、三重里老年人口約占本計畫範圍人口 16%，依衛生福利部 110 年 1 月 5 日「長照居家暨社區式資源布建聯繫會議」提供長照失能人口(扣除全國聘用外籍看護者及使用住宿式服務者)，及「108 年老年生活狀況調查」使用日間照顧中心之意願 2.5%為基準，以該部推估每年提升 0.5%之計算公式，重新計算 110 年日照服務需求人數，本區需求數為 122 人。

惟區內並無老年長照及日照設施，僅有零星社區照顧關懷據點，顯示本計畫範圍高齡照護設施不足，故後續建議透過周邊都市更新捐贈並作為高齡照護、日照設施使用等方式，以補足缺口。

(2) 幼齡照護設施

依據 109 年 12 月臺北市各里年底人口數按性別及年齡分統計表戶政資料，本範圍四里幼齡人口數 3,181 人，未滿 2 歲以下共計 429 人，以未滿 2 歲以下人口 21%推估托育需求約 90 人。

本計畫範圍周邊含 2 處托嬰中心(臺北市私立愛寶貝南港園托嬰中心、臺北市私立拉斐爾甜心托嬰中心)、1 處幼兒園，共計提供 71 名 0-2 歲托幼名額，未來經貿社會住宅亦將增設非營利幼兒園及

[1] 有關大眾運輸導向之容積獎勵相關規範仍應依最新公告版本辦理。

公共托育家園，目前整體供需平衡，後續仍應持續滾動式檢討，配合地區幼齡人口改變，適時調整幼齡設施之數量。

(3) 身心障礙服務設施

本計畫範圍周邊目前有 1 身心障礙服務設施「東明扶愛家園」，提供日間服務量 22 名。而南港區 110 年之身心障礙者日照服務佈建評估需求數為 125 名，目前供給數量為 42 名，未來已規劃建置數量已達 102 名，目前尚需建置 23 名，故後續建議透過周邊都市更新捐贈並作為身心障礙服務設施使用等方式，以補足缺口。

2. 產業支援設施需求

本計畫範圍邊緊鄰南港軟體工業園區及國家會展中心，未來將有相關產業支援設施需求，另計畫範圍周邊東明社宅現況已有增設就業服務站，服務對象針對青年及中高齡銀髮族為主。惟考量身心障礙人士就業機會不易，建議增設 1 處庇護工場，以協助相關人士就業。

3. 提供設施項目檢討原則

有關優先提供之公益設施等詳細項目，依臺北市都市更新處公告之「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」進行檢討。捐贈公益設施相關作業應依「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」規定辦理。

(二) 都市計畫檢討構想及執行策略

有關本計畫範圍內公益、產業設施之需求及都市更新優先提供公益設施之項目，於未來實施者辦理都市更新時，再依地區需求檢討設置。

三、 交通運輸系統構想

本計畫範圍鄰近五鐵共構之南港車站，亦緊鄰 TOD 重要場站之捷運南港展覽館站，故透過周邊主次要動線盤點，針對地區重要路徑，透過既有騎樓、人行步道改善，系統性規劃友善人行空間，串聯周邊重要節點、開放空間等公園綠地，提供友善街角廣場停等空間及充足 YouBike 站點並提升大眾運輸系統可及性。

(一) 主次要動線改善

本計畫範圍內主次要動線經檢討現況無調整需求，惟研究院路尖峰時刻道路壅塞，致中南街成為地區穿越型道路，詳圖 14 所示，其與各主要道路交會路口亦發生交通事故，未來「變更臺北市南港區都市計畫保護區、農業區為道路用地（部分兼供護坡使用）及特定專用區為道路用地（配合國家生技研究園區聯外道路工程）主要計畫案」將開闢國家生技園區隧道，詳圖 25 所示，做為研究院路之替代道路，以改善研究院路道路服務水準，同時降低中南街穿越型車流數。

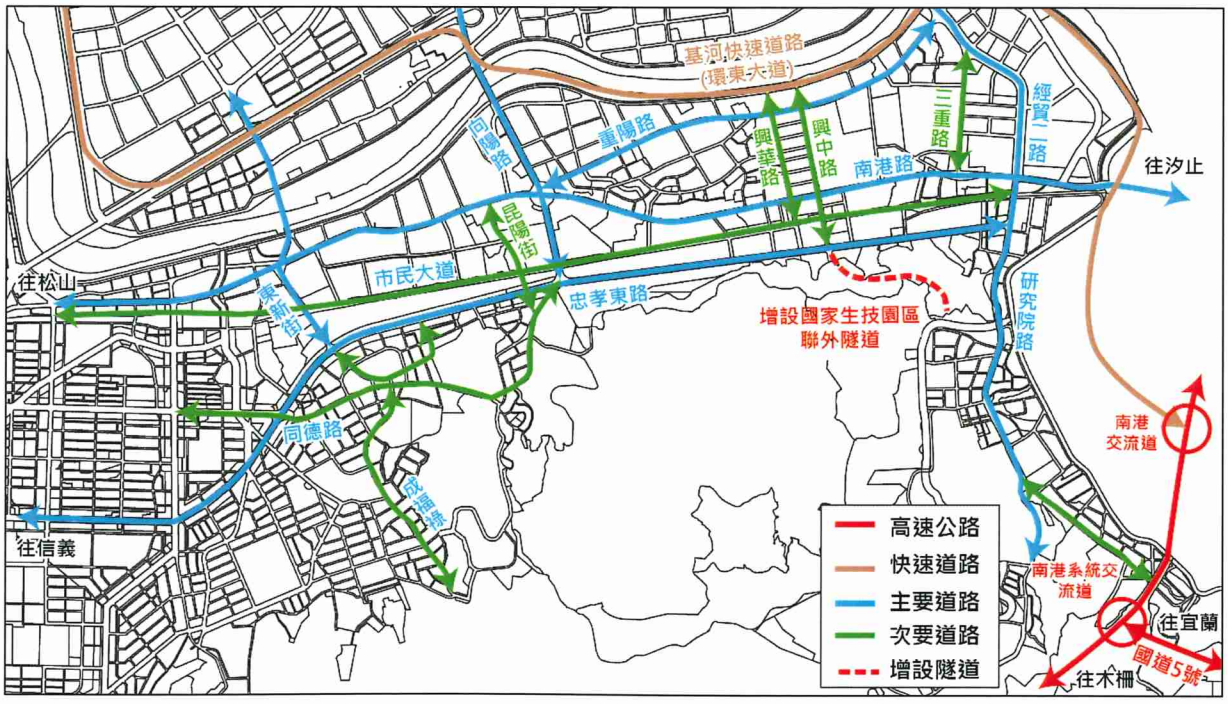


圖 25　國家生技園區聯外隧道位置示意圖

(二) 計畫道路開闢及取得

本計畫範圍周邊現況公共設施及計畫道路皆已開闢，惟範圍內另有「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」所劃定之 2 處預留細部計畫道路，分別位於南港路一段南側之暫予保留地區(二)及產專區編號 13 街廓內，皆須依細部計畫規定之方式開闢後，將所有權移轉登記予臺北市所有；另中南街、忠孝東路七段 625 巷、研究院路一段 65 巷、富康街及富康街 47 巷等部分路段未取得產權，建議後續可依都市更新建築容積獎勵辦法，由實施者協助取得及開闢都市更新事業計畫內或周邊公共設施用地，並將土地移轉登記與臺北市所有，詳圖 26 所示。

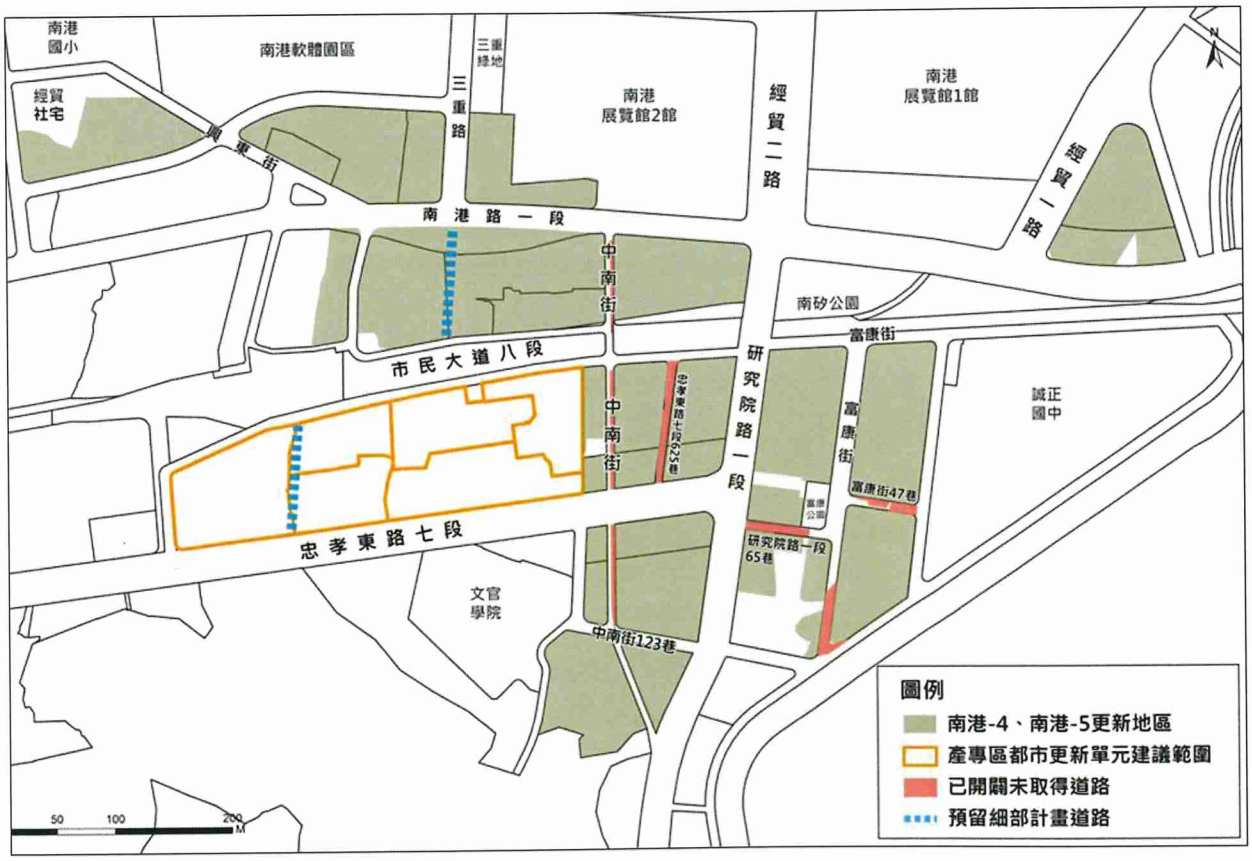


圖 26　本計畫建議範圍優先取得及開闢計畫道路位置示意圖

(三) 道路路網調整

1. 產專區編號 13 街廓道路規劃調整

本計畫範圍周邊街廓東西向寬度平均約 50 至 80 公尺，惟產專區編號 13 街廓整體寬度長達約 360 公尺，扣除「臺北市南港區都市計

畫細部計畫(通盤檢討)案」預留細部計畫道路後，東西向寬度仍達250公尺，街廓狹長造成交通不便，詳圖 27 所示。

經檢視產專區編號 13 街廓內單元 13-4 及單元 13-5，其西界為中南街 42 巷 56 弄既成巷道，現況為囊底路。考量整體路網完整性，建議未來實施者針對 13-2、13-3、13-4 及 13-5 等四更新單元辦理開發時，應透過都市更新集中留設開放空間之方式，將中南街 42 巷 56 弄既成巷道納入規劃與鄰近道路予以實質連通，以提升地區交通動線便捷性；另考量街廓內人、車行之安全，其路型應以垂直正交規劃為原則，詳圖 28 所示。

2. 道路寬度調整

(1) 中南街(中南街 123 巷以北)現況 6.5 公尺，原則於實施者辦理都市更新時，透過容積調派或退縮留設之方式，將兩側街廓各退縮 0.75 公尺道路，以補足 8 公尺路寬，詳圖 27 所示。

(2) 中南街(中南街 123 巷以南)現況 5.5 公尺，原則於實施者辦理都市更新時，透過容積調派或退縮留設之方式，將兩側街廓各退縮 1.25 公尺道路，以補足 8 公尺路寬，詳圖 27 所示。

(3) 忠孝東路七段 625 巷現況 5 公尺，原則於實施者辦理都市更新時，透過容積調派或退縮留設之方式，將兩側街廓各退縮 1.5 公尺道路，以補足 8 公尺路寬，詳圖 27 所示。

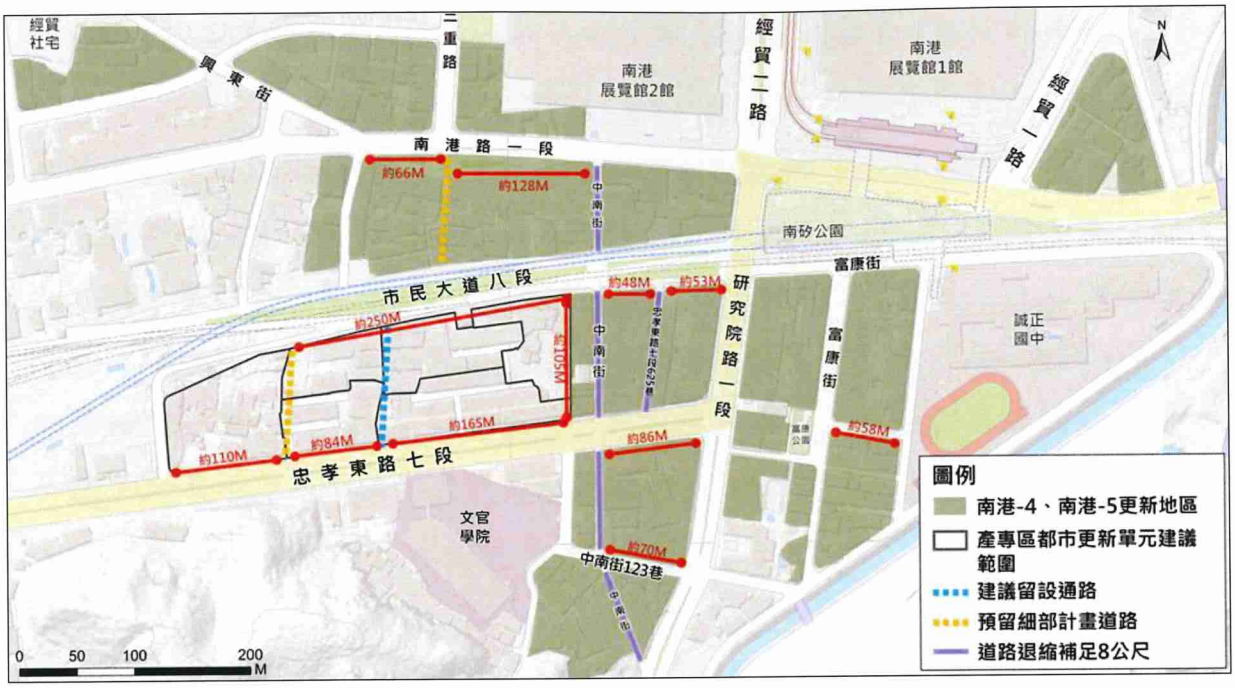


圖 27　本計畫範圍道路調整構想示意圖

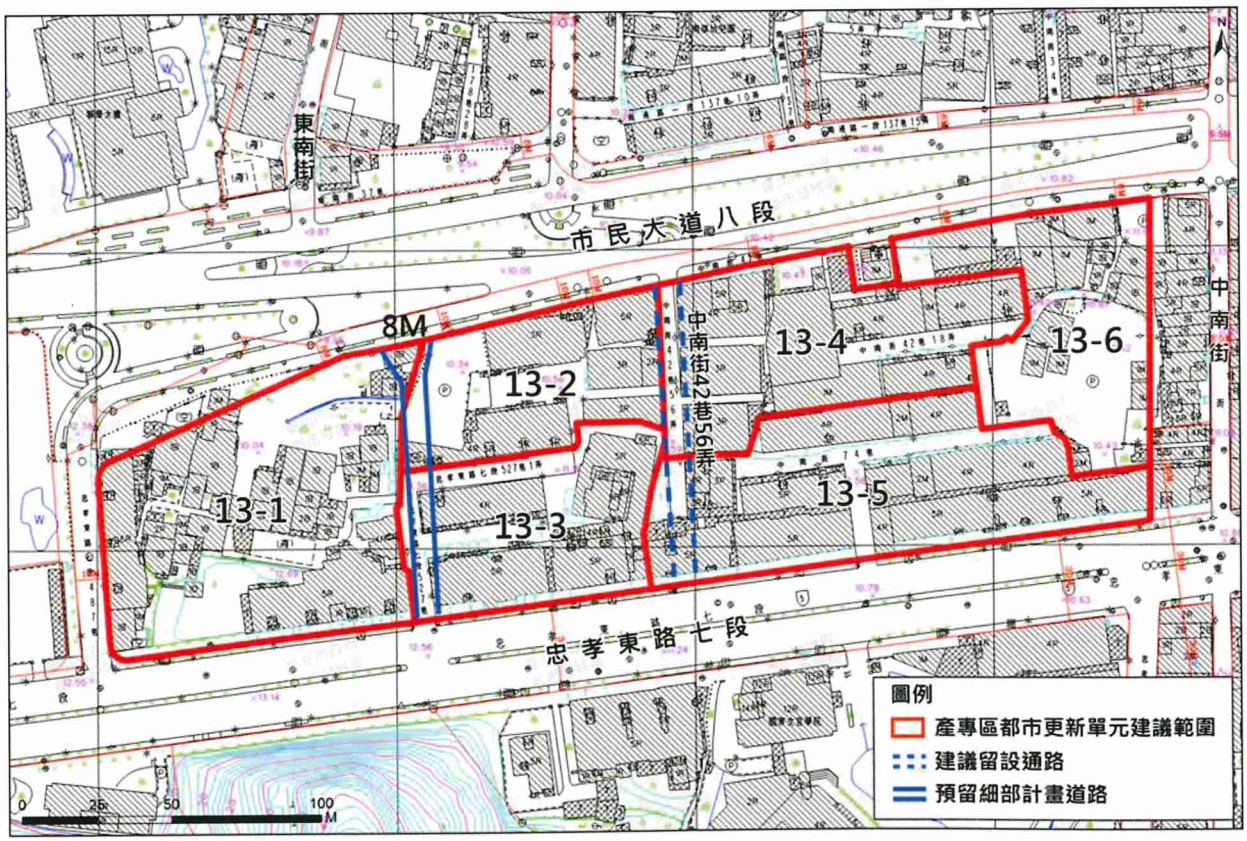


圖 28　產專區編號 13 街廓道路調整構想示意圖

（四）人行系統改善指導

1. 綠色運具銜接

本計畫範圍西南側未位於 YouBike2.0 150 公尺服務範圍，未來建議文官學院基地周邊檢討增設 YouBike 站點之可行性。另市民大道配合「南港生態綠廊及立體連通平台建置工程案」重新配置道路斷面，建議檢討產專區編號 13 街廓北側增設 YouBike 站點可行性。範圍內市民大道、忠孝東路及經貿二路皆已設置自行車道，惟研究院路一段現況無自行車道設置，為順利串聯計畫範圍內及周邊之 YouBike 站點，建議於研究院路檢討增設自行車道之可行性，詳圖 29 所示。

另考量捷運南港展覽館站部分捷運出入口未能滿足提供至少一處雙向電扶梯或電梯之條件，建議於南港-4、南港-5 鄰近捷運場站周邊規劃供公眾使用之基地內通道、開放空間或空橋連結。

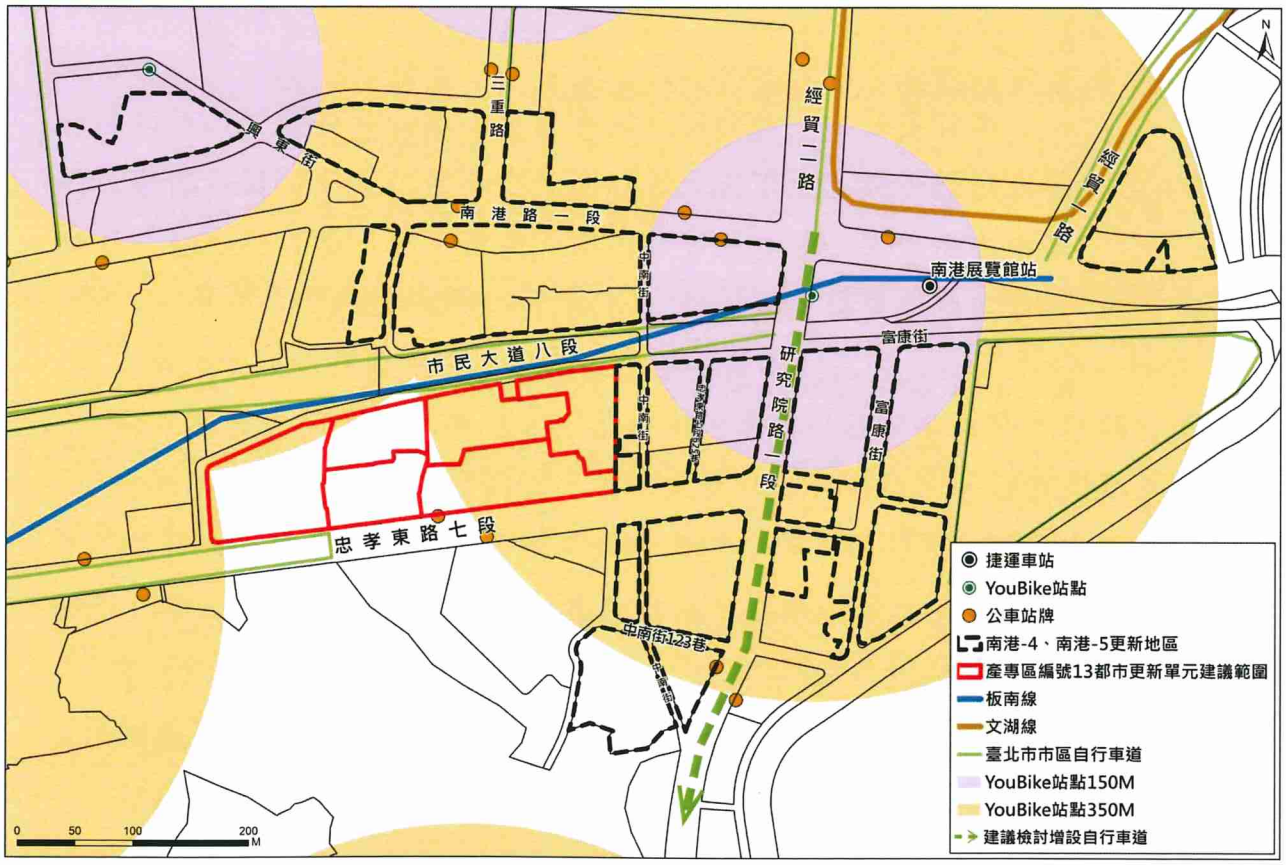


圖 29 本計畫範圍周邊綠色運具銜接改善示意圖

2. 都市設計原則

本計畫範圍整體人行道建置完善，惟部分路段人行道寬較窄，僅1公尺至1.5公尺如研究院路一段、南港路一段兩側，後續透過基地內退縮人行空間或留設延續性騎樓，並於重要路口留設街角廣場停等空間為原則，將北側會展及軟體產業、西側交通轉運樞紐及生技產業聚落所帶來人潮，引導至本計畫範圍以促進地區發展。

(1) 廣場式開放空間系統

中南街現況商家林立，尖峰時段北側會展及軟體產業人潮集中至中南街消費，考量其現況易發交通事故，原則於南港路及中南街交會路口及研究院路等通往捷運站之重要路口留設開放式廣場，提升行人交通安全及舒適性，留設位置詳圖 31 所示。

(2) 人行步道及帶狀開放空間系統

a. 指定留設騎樓

本計畫範圍中南街現況設有騎樓，惟部分路段皆已規範無遮簷人行道退縮，故市民大道以南之中南街沿線原則留設騎樓，保留中南街原有之歷史紋理及沿街式商業氛圍；建築物超過2層樓或樓高7公尺以上應退縮3公尺以上建築為原則。

b. 指定留設帶狀式開放空間或無遮簷人行道

(a) 南港路南側：原則延續現有規範退縮5公尺帶狀開放空間。

(b) 興東街周邊：原則延續現有規範留設4公尺帶狀開放空間。

(c) 南港路南側預留細部計畫道路：兩側退縮5公尺帶狀開放空間為原則。

(d) 忠孝東路、市民大道、研究院路一段、富康街周邊街廓：原則延續現有規範留設4公尺帶狀開放空間。

(e) 本區建築基地除前開指定應留設騎樓及退縮之路段、臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書及臺北市指定道路兩側應留設騎樓或無遮簷人行道要點規定外，其餘建

築基地鄰接道路側原則退縮留設1.5公尺無遮簷人行道以供人行。

(3) 其他

a. 本計畫範圍周邊有南港高工、南港國小、三重綠地、南矽公園及中南公園等綠資源，範圍內南港路一段、研究院路一段等路段，未來加強沿街面綠化為原則，以串聯綠資源，詳圖 30 所示。

b. 非本計畫範圍之退縮路段係依臺北市土地使用分區管制自治條例規定，或考量整體地區發展所延續本計畫之建議性規範，作為都市更新事業計畫之參考，詳圖 31 所示。

c. 開放空間或法定空地之綠化，以多樣化地被植物、複層綠化方式設計為原則，盡量避免單一人工草皮設計，種植之喬木以開展型且不窠根為原則，且不得影響人行可及性。

d. 本計畫範圍內建築基地綠覆率達100%為原則。

e. 本計畫範圍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為原則，並取得綠建築標章。

(五) 都市計畫檢討構想及執行策略

有關「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」所劃定之2處預留細部計畫道路，後續皆依細部計畫規定之方式開闢後，將所有權移轉登記予臺北市所有；另範圍內未取得產權之道路，建議可依都市更新建築容積獎勵辦法，由實施者協助取得及開闢都市更新事業計畫內或周邊公共設施用地，並將土地移轉登記與臺北市所有。

另考量產專區編號13街廓狹長造成交通不便，建議未來實施者針對13-2、13-3、13-4及13-5等四更新單元辦理開發時，應透過都市更新集中留設開放空間之方式，將中南街42巷56弄既成巷道納入規劃與鄰近道路予以實質連通，其路型應以垂直正交規劃為原則。

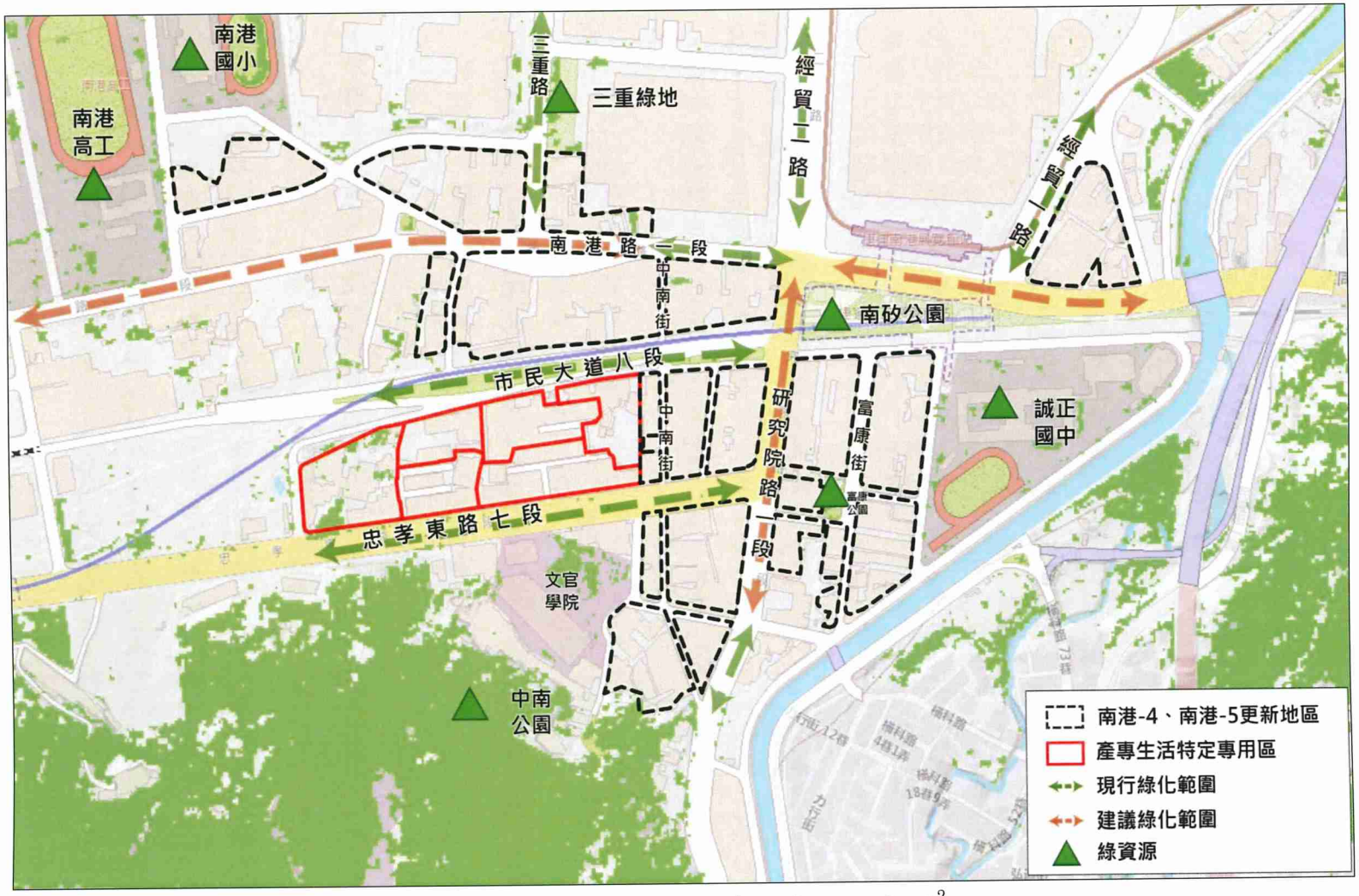


圖 30　本計畫範圍周邊綠資源分布圖[2]

[2] 擷取自臺北市歷史圖資展示系統

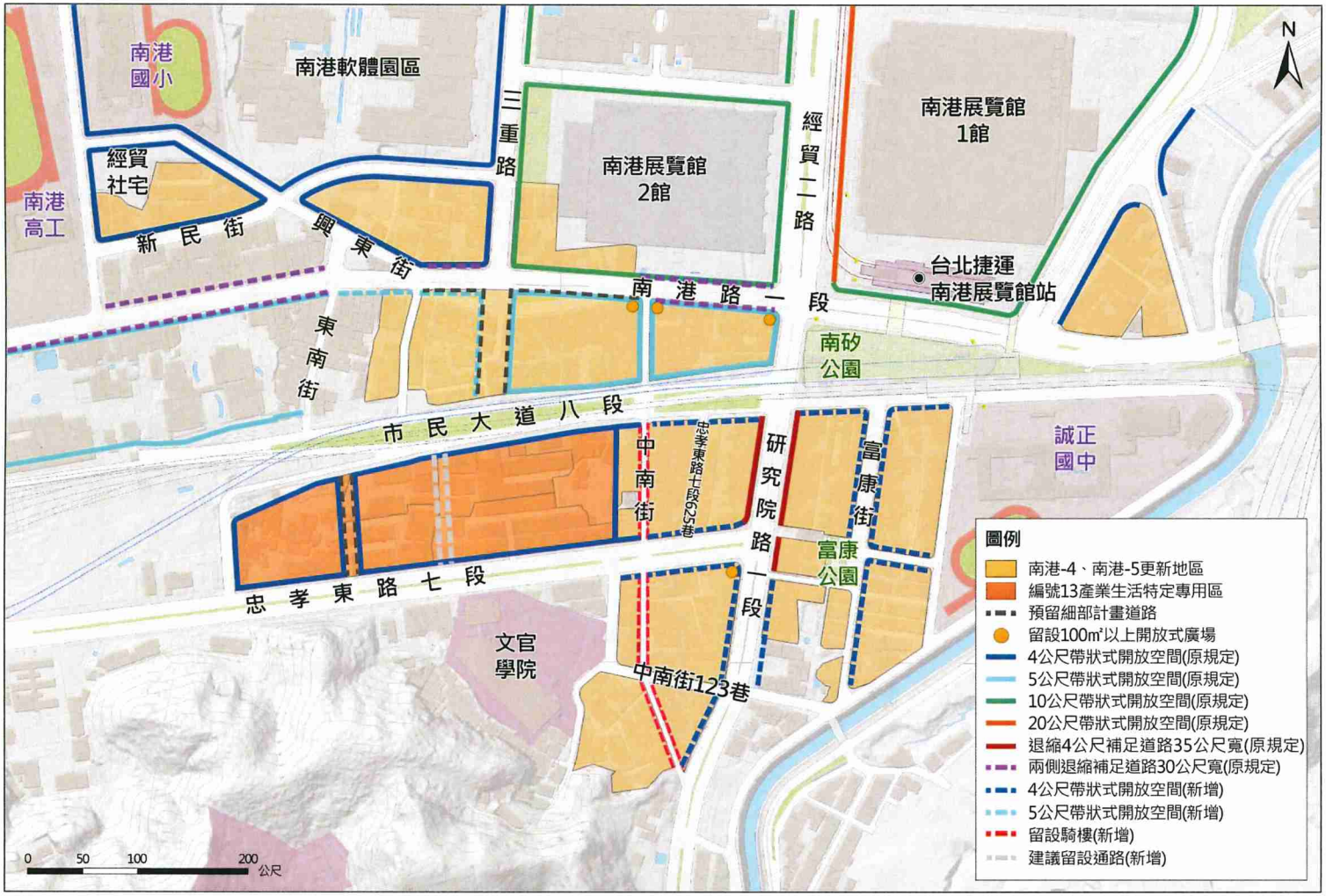


圖 31　本計畫範圍都市設計原則示意圖[3]

[3] 僅作為都市更新事業計畫之設計指導原則

四、防災、救災空間構想

(一)防災、救災空間現況

本計畫範圍坐落於南港區三重里、新富里、南港里及中南里，綜整臺北市防災資訊網之避難收容資訊、臺北市交通局交通管制工程處公告之臺北市重大災害之緊急救援路線計畫及臺北市南港區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案防災計畫，有關防災公園、可供避難收容場所、各類防災任務學校、各區疏散避難路線如後所列。

1. 地區防災公園及可供避難收容處所

依臺北市防災資訊網公布臺北市可供避難收容處所一覽表，共盤點 6 處可供避難收容處所，分別為南港區南港公園、南港高工、育成高中、南港國小、誠正國中、臺北市極限運動訓練中心，詳表 6 所示。另參考臺北市南港區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案防災計畫，亦指認南興公園、三重世貿公園及南矽公園為緊急避難場所，分布位置詳圖 32 所示。

表 6　本計畫範圍周邊可供避難收容處所列表

項次	名稱	地址	適用災害別	是否設置無障礙設施	處所特性	服務里別	容納人數
1	南港公園(防災公園)	東新街170-1號	震災	是	室外	全區	8,655
2	南港高工	興中路29號	水災、震災(備用)	是	室內	南港里、東新里、東明里	160
3	育成高中	重陽路366號	水災、震災(備用)	是	室內	南港里、東新里、東明里、重陽里、新光里、西新里、中南里、舊莊里	318
4	南港國小	惠民街67號	水災、震災(備用)	是	室內	南港里、中南里、三重里、新富里、中研里、九如里	50
5	誠正國中	富康街1巷24號	水災、震災(備用)	是	室內	三重里、中南里、中研里、新富里、舊庄里、九如里	143

項次	名稱	地址	適用災害別	是否設置無障礙設施	處所特性	服務里別	容納人數
6	臺北市極限運動訓練中心	忠孝東路七段382號	震災（備用）	是	室內	中南里、新富里、新光里、南港里	50

2. 鄰里緊急避難防災動線

依據臺北市交通局交通管制工程處公告之臺北市重大災害之緊急救援路線計畫，本計畫範圍周邊之緊急救援路線為市民大道、忠孝東路及研究院路。另參考臺北市南港區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案防災計畫，其新增指認南港路、經貿二路為緊急救援道路。

(二) 地區未來防災、救災空間構想

1. 防災節點及緊急避難空間

本計畫範圍現況避難收容處所及緊急避難場所已設置完善，臺北市防災資訊網公布避難收容處所及臺北市南港區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案防災計畫皆已針對周邊大部分大型開放空間進行指認，惟建議新增指認文官學院為緊急避難空間，提供忠孝東路七段兩側居民就近避難，詳圖 33 所示。

(1) 防災公園：南港公園

(2) 避難收容處所：南港高工、育成高中、南港國小、誠正國中及臺北市極限運動訓練中心

(3) 緊急避難場所：文官學院、南興公園、三重世貿公園及南汐公園

2. 防災動線

建議新增惠民街為鄰里型救援銜接道路，以串聯串聯南港國小(現有避難收容場所)、育成高中(現有避難收容場所)至南港路(現有緊急救援道路)，詳圖 33 所示。

更新地區興建建築物涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，須依內政部(營建署)102 年 7 月 22 日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。

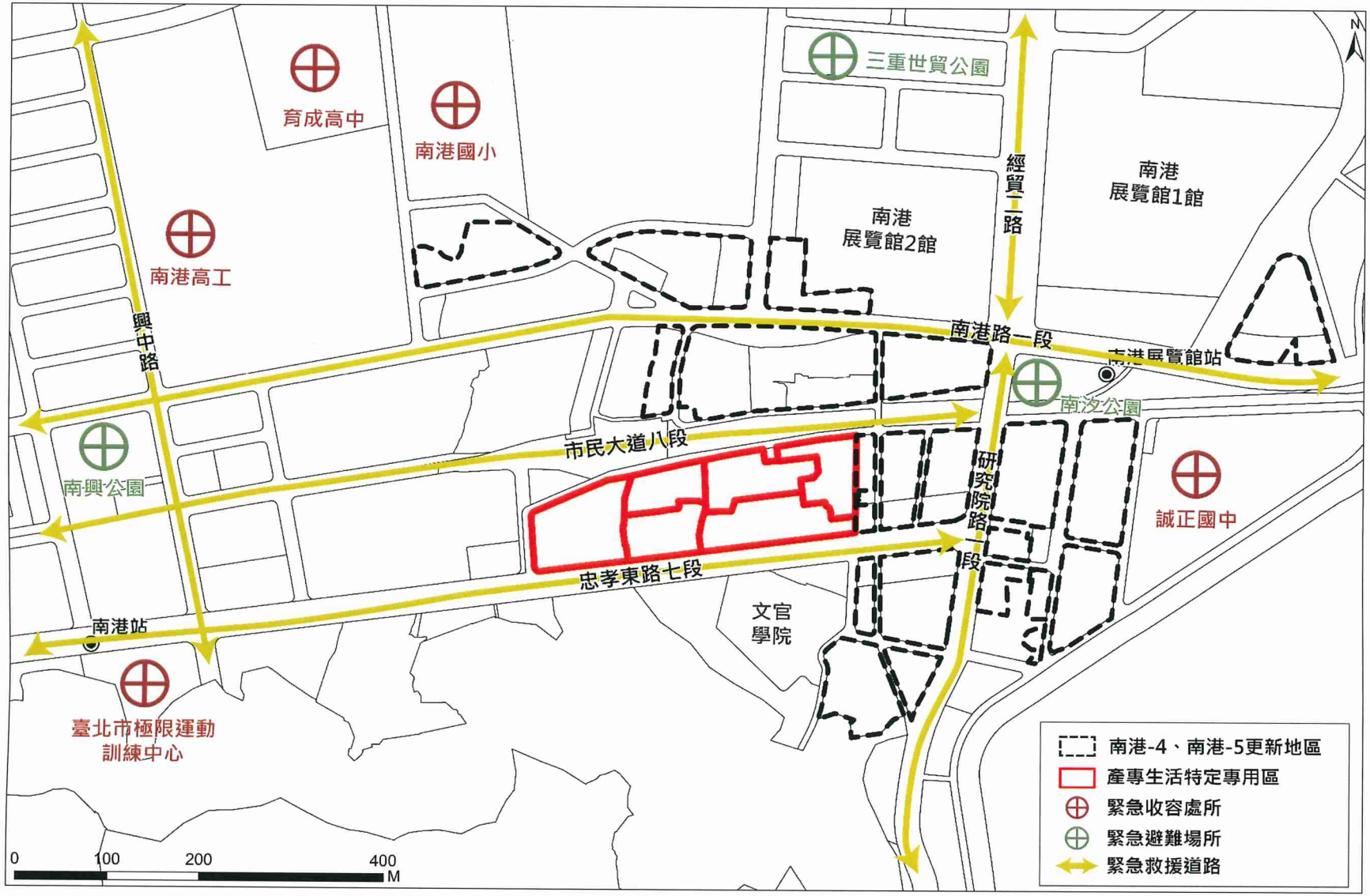


圖 32　本計畫範圍防救災空間現況示意圖

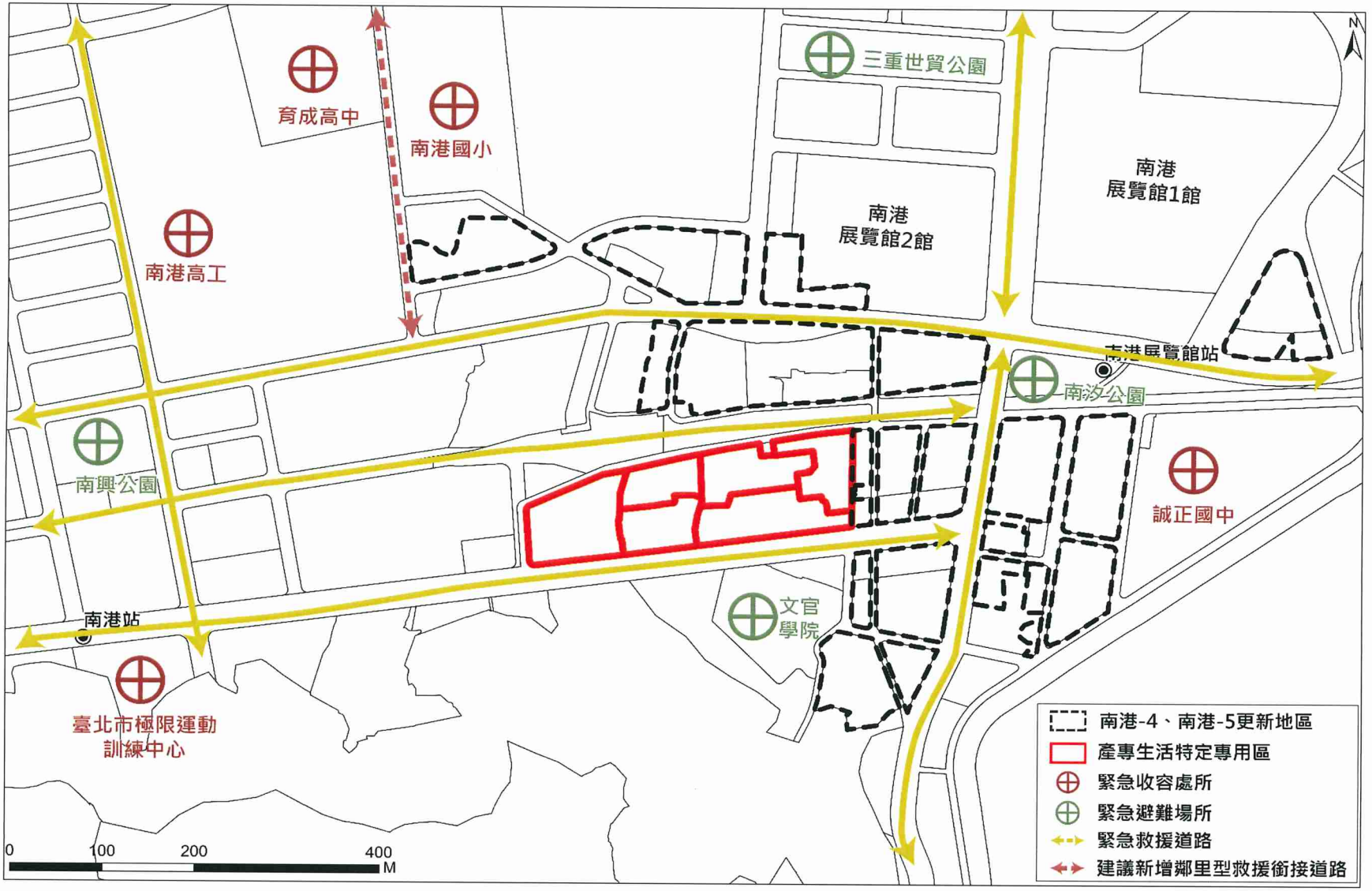


圖 33　本計畫範圍未來防救災空間改善構想示意圖

(三) 範圍內狹小及搶救不易巷道情況

本計畫範圍內僅有一處消防局列冊搶救不易狹小巷道-南港路一段 137 巷 10 弄，巷道寬度為 3.6 公尺，重建時建議以巷道兩側基地合併開發或建議留設消防通道為原則，並應依據依內政部(營建署)102 年 7 月 22 日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第三條針對狹小道路巷弄有關消防救災管理之指導原則辦理，以維護地區安全，詳圖 34 所示。

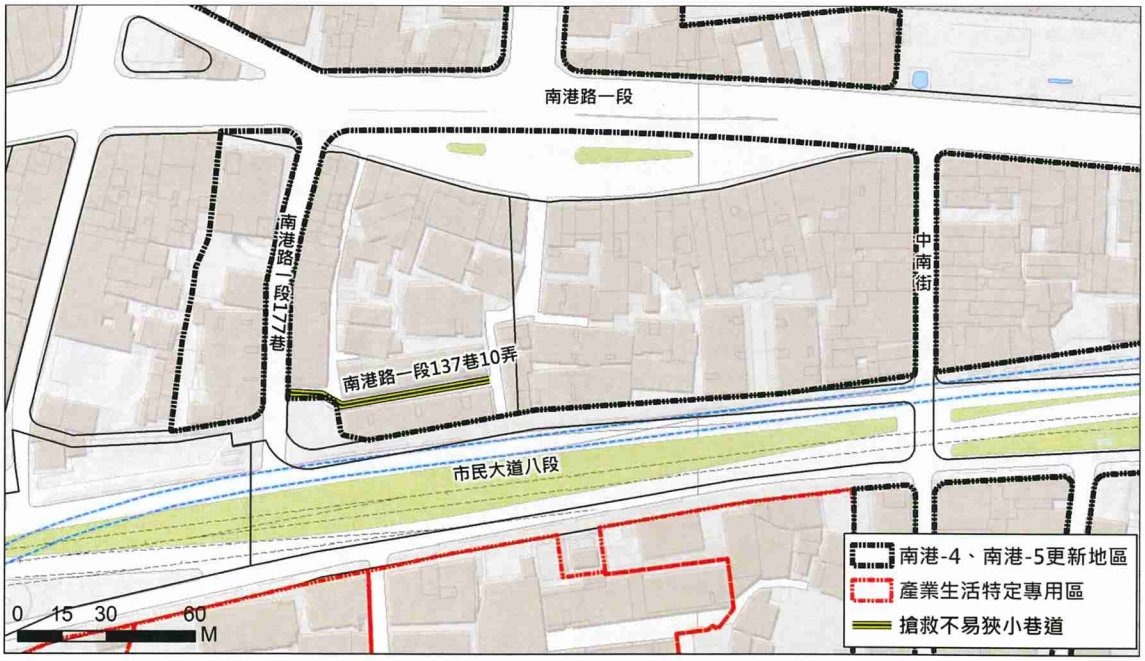


圖 34　本計畫範圍周邊搶救不易狹小巷道分布圖

(四) 韌性城市發展策略

1. 承洪韌性提升策略

為提升本計畫範圍之都市韌性，建議開發基地法定空地集中設置，以作為供公眾使用之開放空間，所留設之開放空間應著重綠化，並設置開放性雨水入滲或儲集設施，得申請臺北市都市更新建築容積獎勵辦法建築規劃設計容積獎勵。另開發基地及建築物出入口高程需考量淹水潛勢，抬昇基地及出入口基盤高程，以提高防洪韌性。

本計畫範圍內貯集滯洪量以基地面積每平方公尺應貯集 0.08 立方公尺之雨水體積為計算基準。另南港路一段及研究院路一段交

會口西側街廓、誠正國中西側街廓建議開發基地 800 平方公尺以上者，建議參照公共設施用地開發面積 800 平方公尺之保水標準，檢討保水設計相關指標。未來計畫範圍內基地開發時建議針對下水道斷點檢討增設雨水排水管線必要性，詳圖 35 所示。

另依本府工務局水利工程處 102 年間召開「研商南港區市民大道七、八段周邊基地開發期程及本府配合事項」所列決議，考量市民大道七、八段（東新街至研究院路）之道路排水設施受現地條件限制，請日後更新單位應將基地排水規劃排往南港路或忠孝東路方向，並提送相關排水計畫至工務局水利工程處審查。

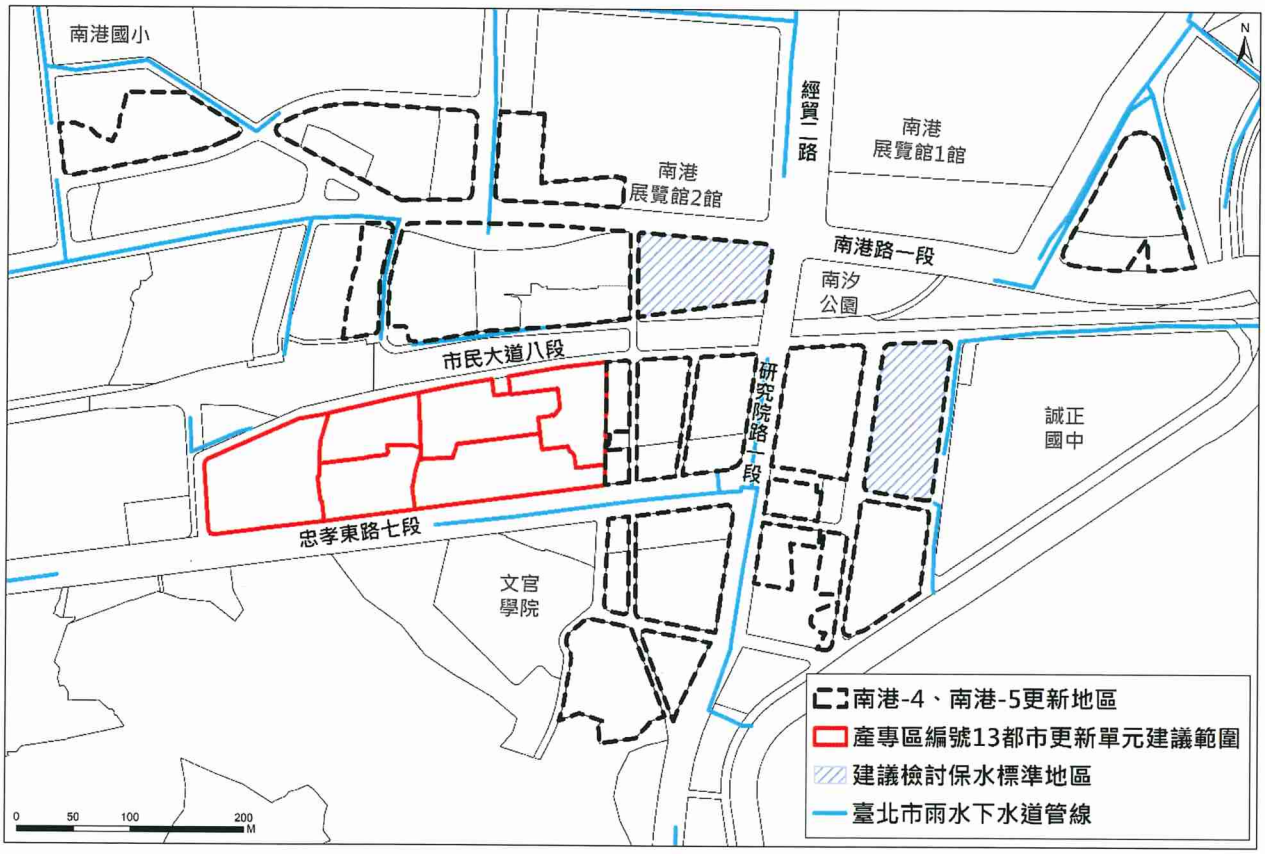


圖 35　本計畫範圍雨水下水道分佈及建議檢討保水標準地區示意圖[4]

[4] 擷取自臺北市雨水下水道管線資料

2. 水資源再利用策略

本計畫範圍內之公共設施，建議應建構二元供水系統，將雨水及自來水分流，將雨水儲水作為日常雜用水供水主要來源，如澆花、廁所、校園生態池等使用，以落實生態保護及資源永續發展議題。

(五) 都市計畫檢討構想及執行策略

依臺北市交通管制工程處公告之臺北市重大災害之緊急救援路線計畫及臺北市南港區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案防災計畫，皆已針對本更新地區範圍指導，故無針對都市計畫之檢討。

執行策略上建議新增指認文官學院為緊急避難空間及建議新增惠民街為鄰里型救援銜接道路，另針對承洪韌性提升給予指導。

五、 整建或維護策略地區

本計畫範圍臨捷運南港展覽館站周邊及忠孝東路七段兩側之街廓為地區重要發展之核心，故指認為整建或維護策略地區(經指認為整建或維護策略地區者，仍得依各基地意願進行都市更新重建或整建維護)，其得依臺北市都市更新整建維護實施辦法、臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助作業規範及臺北市協助老舊建築物修繕補助作業規範等規範，向本府申請相關補助，提供民眾於都市更新重建前，簡易提升住宅居住品質管道，詳圖 36 所示。

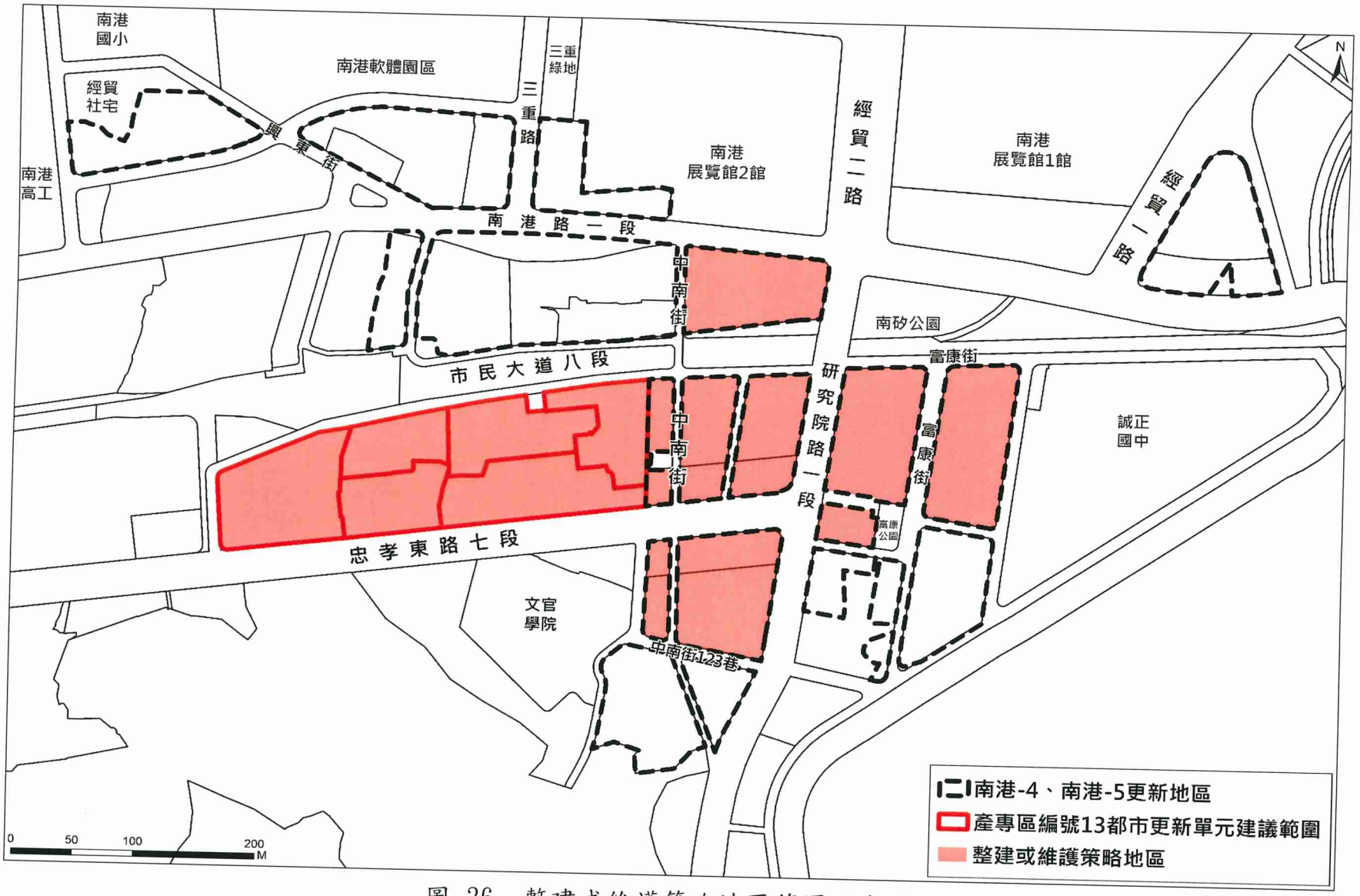


圖 36　整建或維護策略地區範圍示意圖

六、 實質發展構想執行策略

(一) 計畫範圍整體發展構想

綜整本計畫範圍整體發展構想說明如下，詳圖 37 所示：

1. 土地利用層面：考量產專區編號 13 街廓未來發展之需求建議該區得透過積極爭取大眾運輸導向及臺北市土地使用分區管制自治條例第八十條之二相關容積獎勵，以提升地區更新意願及老舊工業住宅轉型之動能率，其餘範圍則維持現況分區使用強度。

2. 公共設施層面：針對計畫範圍內部公益設施不足部分，建議透過周邊都市更新捐贈之方式以補足缺口。

3. 交通運輸層面：著重於人行系統改善，延續「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」都市設計規定，指定區內留設騎樓、退縮無遮簷人行道及留設廣場式開放空間，另亦給予道路規劃及調整路寬等建議。

4. 防災、救災層面：針對地區防災動線，依據計畫範圍通往防災節點之動線，建議新增惠民街為鄰里型救援銜接道路，並建議增設文官學院為緊急避難空間，亦針對重要幹道側及捷運場站周邊指認整建或維護策略地區。

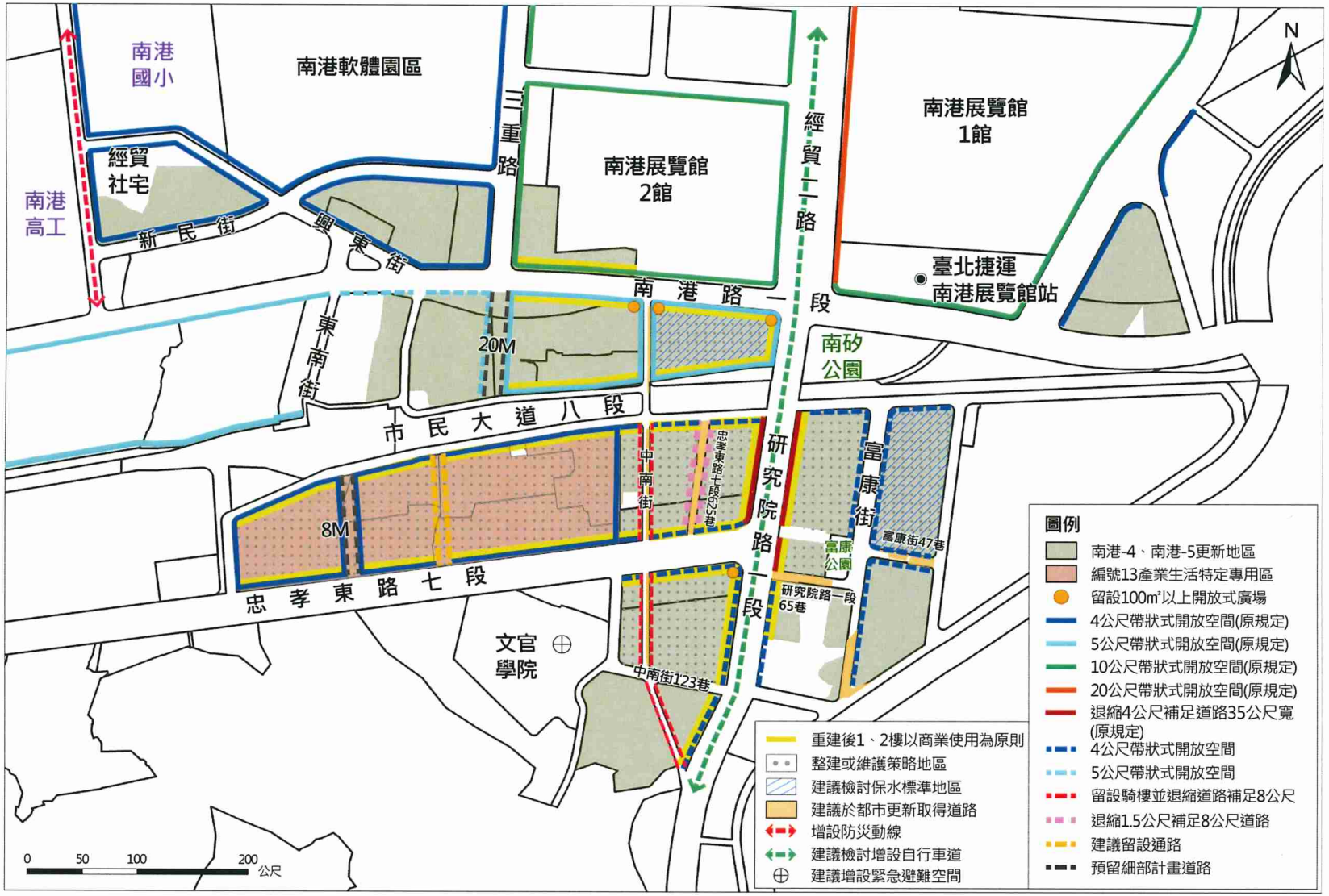


圖 37　本計畫範圍實質發展構想執行圖

(二) 實質再發展執行策略

依據前述針對土地利用、公共設施改善計畫、交通運輸系統、防災、救災空間配置等發展構想，其執行策略及主管機關詳表 7 所示。

表 7　實質發展構想執行策略表

發展構想		執行策略	主管機關
土地利用計畫構想	土地利用	1. 南港路、市民大道、忠孝東路及研究院路沿線兩側應維持一至二樓商業使用。 2. 建議產專區編號 13 街廓得透過積極爭取大眾運輸導向及臺北市土地使用分區管制自治條例第八十條之二相關容積獎勵。	都市發展局、都市更新處
公共設施改善計畫構想	優先提供公益設施	1. 以地區人口需求及優先取得府內公告優先提供之公益設施為原則，落實健康城市構想。 2. 建議結合無障礙友善精神，提供庇護工場。 3. 本計畫範圍內公益、產業設施之需求及都市更新優先提供公益設施之項目，於未來實施者辦理都市更新時，再依地區需求檢討設置。	都市更新處、社會局、勞動力重建運用處
交通運輸系統構想	計畫道路開闢取得	1. 有關「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」所劃定之 2 處預留細部計畫道路，後續皆依細部計畫規定之方式開闢後，將所有權移轉登記予臺北市所有。 2. 範圍內未取得產權之道路，建議可依都市更新建築容積獎勵辦法，由實施者協助取得及開闢都市更新事業計畫內或周邊公共設施用地，並將土地移轉登記與臺北市所有。	都市更新處、都市發展局、交通局
	道路路網調整	1. 建議未來實施者針對 13-2、13-3、13-4 及 13-5 等四更新單元辦理開發時，應透過都市更新集中留設開放空間之方式，將中南街 42 巷 56 弄既成巷道納入規劃與鄰近道	

發展構想		執行策略	主管機關
		路予以實質連通，其路型應以垂直正交規劃為原則。 2. 未滿 8 公尺道路應補足 8 公尺。	
	綠色運具銜接	1. 建議應於文官學院檢討增設 YouBike 站點，檢討研究院路增設自行車道可行性。 2. 鄰近捷運場站周邊規劃供不特定公眾使用之基地內通道、開放空間或空橋連結。	
	人行系統改善	1. 延續細部計畫都市設計，建議南港路、市民大道及研究院路一段留設帶狀開放空間。 2. 市民大道以南中南街建議留設騎樓。 3. 建議於南港路、忠孝東路及中南街交會之重要路口留設開放式廣場。 4. 建議南港路、研究院路一段加強沿街面綠化。	
防災、救災空間構想	地區防災節點、動線	建議新增惠民街為鄰里型救援銜接道路、新增文官學院為緊急避難空間。	都市更新處、消防局
	範圍內狹小及搶救不易巷道改善	南港路一段 137 巷 10 弄重建時應鼓勵街廓合併開發、調配適宜之街廓尺度或建議留設消防通道為原則。	都市更新處
	韌性城市發展策略	1. 針對下水道斷點檢討增設雨水下水道。 2. 針對部分街廓建議檢討保水標準。	工務局水利工程處
		1. 建議集中留設開放空間並增設開放性雨水入滲、滯洪設施等設施以申請都市更新容積獎勵。 2. 加強周邊學校等公有建物水資源再利用。	都市更新處
整建或維護策略地區		針對主要幹道及捷運場站周邊街廓指認整建或維護策略地區。	都市更新處、建築管理工程處

陸、 其他應表明事項

一、 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結果為準。

二、 都市更新計畫為指導原則，已完工或進行中之都市更新基地逕依都市設計審議結果及相關審議結果辦理。

三、 其他未規定事項，悉依原都市計畫書及相關規定辦理。

柒、 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 111 年 2 月 24 日第 789 次會議審查決議如下：

一、 本案除依以下幾點，其餘依公展計畫書、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。

（一）計畫第 37 頁圖 29 本計畫範圍周邊綠色運具銜接改善示圖，請刪除文官學院北側「建議增設 YouBike 站」圖示，以保留未來檢討增設站位之彈性。

（二）第 41 頁圖 31 本計範圍都市設計原則示意圖與第 51 頁圖 37 本計畫範圍實質發展構想執行圖，請刪除產業生活特定專用區編號 13 街廓內沿更新單元線留設 4-6 公尺帶狀開放空間之圖示及相關文字規定。

（三）市府推動地更新整建維護，係屬鼓勵性質、尚非強制，計畫書第 48 頁「指認」等文字請予修正。

（四）第 51 頁圖 37 本計畫範圍實質發展構想執行圖，建議中南街沿線留設騎樓並退縮道路補足 8 公尺，但危老重建時如何兼顧騎樓紋理之保存，請研議訂定相關指導原則。

二、 公民或團體意見綜理表編號2，有關市府回應說明敘及「中南街6.5公尺寬計畫道路，全線已供公眾通行，無涉新闢道路業務」，針對民眾之陳情應妥予回復說明市府開闢道路之優先順序處理原則，後續計畫公告時請配合修正市府回應內容，其餘公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。

捌、 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 臺北市都市計畫委員會公民或團體陳情意見綜理表

案名	訂定臺北市南港區-4-市民大道兩側及南港區-5-捷運南港展覽館站周邊更新地區暨編號13產業生活特定專用區都市更新計畫案		
編號	1	陳情人	陳○祥
訴求意見與建議	本次都市計畫中對南港區多條道路規定須退縮建築，但其容積幾乎都為 225%，雖然在中南街，研究院路二側有商三特的使用分區規定，但實際容積過低實難達到更新目的，建請主管單位調高容積為商三使用分區。		
市府回應說明	基準容積調整非都市更新計畫能處理之範疇，考量容積率係屬公共財，基於本市容積率管制公平一致性及地區環境容受力，法定容積率不宜提高，建議可依相關規定爭取都市更新容積獎勵，並搭配臺北市土地使用分區管制自治條例第 80-2 條及臺北市大眾運輸導向等其他容積獎勵，或可再配合容積移轉，透過多元方式補足容積。		
委員會決議	一、 本案除依以下幾點，其餘依公展計畫書、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。 (一) 計畫第 37 頁圖 29 本計畫範圍周邊綠色運具銜接改善示圖，請刪除文官學院北側「建議增設 YouBike 站」圖示，以保留未來檢討增設站位之彈性。 (二) 第 41 頁圖 31 本計範圍都市設計原則示意圖與第 51 頁圖 37 本計畫範圍實質發展構想執行圖，請刪除產業生活特定專用區編號13街廓內沿更新單元線留設 4-6 公尺帶狀開放空間之圖示及相關文字規定。 (三) 市府推動地更新整建維護，係屬鼓勵性質、尚非強制，計畫書第 48 頁「指認」等文字請予修正。 (四) 第51頁圖37本計畫範圍實質發展構想執行圖，建議中南街沿線留設騎樓並退縮道路補足8公尺，但危老重建時如何兼顧騎樓紋理之保存，請研議訂定相關指導原則。		

	二、公民或團體意見綜理表編號2，有關市府回應說明敘及「中南街 6.5 公尺寬計畫道路，全線已供公眾通行，無涉新闢道路業務」，針對民眾之陳情應妥予回復說明市府開闢道路之優先順序處理原則，後續計畫公告時請配合修正市府回應內容，其餘公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。		
編號	2	陳情人	顏○陽
陳情地點	南港區中南街105號		
訴求意見與建議	早期興建房屋，部分房屋都有留有面前道路或遭劃設成道路，政府始終沒有告知徵收時間；而面前道路土地也不能計入容積，是否面前道路土地也可併入新建案，避免房屋都蓋好了卻留下一小角土地無法利用。		
市府回應說明	南港區中南街105號前道路併入新建案一事，經查該門牌面臨中南街 6.5 公尺寬計畫道路，全線已開闢完畢供公眾通行，若後續仍有道路開闢需求，可透過容積移轉或都市更新容積獎勵方式進行開闢，或待本府工務局新建工程處定期檢討後進行開闢。 另上揭部分路段涉屬私人土地一節，建請土地所有權人可參與本府工務局新建工程處容積代金標購公共設施保留地標案，相關標購資訊可至本府工務局新建工程處網站 https://nco.gov.taipei/Default.aspx 內公告資訊之最新消息查詢。		
委員會決議	同編號1。		
編號	3	陳情人	林○蓮
訴求意見與建議	請問我家土地部分為商三特(原住三之一)，但因臨忠孝東路七段土地已被興建，建築線無法臨忠孝東路七段，只鄰接中南街的建築線，致使我家土地容積只可使用 225%計算；請問鄰接中南街的建築線因本次道路退縮建築是否可依(原住三之一 300%)容積計算。		

	地區，請比照產專區單元 13 街廓容積獎勵爭取指導（簡報第 16-18 頁），協助居民了解。 (3)都更處人員流動性高，分機#3093 之法令諮詢為委外廠商提供，除利益衝突因素且派出代表良莠不齊，影響民眾正確資訊之取得，建請改善；並惠請設立駐點工作站，協助南港區-4 及南港區-5 更新地區里長提供居民自力更新更新團體所需的專業技術服務，並協助民眾解決都市更新推動過程中對更新基本認知與專業不足等課題。 (4)請避免將說明會之會議紀錄於市府規定之陳情提出期間(P36，1101227-1110125)最後一日才公告，壓縮到居民對會議紀錄內容意見提出之合理時間，敬請改善。 (5)會議紀錄玖、現場民眾提問及訴求之民眾二(萬先生，第 3 頁)、民眾三(胡小姐，第 3-4 頁)、民眾四(周小姐，第 5 頁) 及民眾五(楊先生，第 5 頁)之提問未見市府回復，煩請於都委會議後一併補充書面說明。 (6)請將公展說明會影音檔置放於市府公開網站上，而非僅置放在廠商臉書，導致未有臉書帳號之不克出席之居民無法上網聆聽了解簡報內容及過程。
市府 回應說明	1. 依照都市更新條例第 65 條規定，都市更新後獎勵後之建築容積，除不得超過各該建築基地一點五倍之基準容積外，亦有以原建築容積計算之方式，於實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積之基地，可以建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積，或各該建築基地一點二倍之原建築容積計算都市更新後獎勵後之建築容積上限，故不影響居民原居住權益。另都市更新條例第 65 條僅針對都市更新容積獎勵上限進行規範，實際開發總容積上限應依照各都市計畫規定辦理。 2. 針對整建或維護策略部分，本案已針對捷運南港展覽館站周邊及忠孝東路七段兩側之街廓劃設整建或維護策略地區(詳本案更新計書第 48 頁至第 49 頁)，依照 臺北市都市更新整建維護實施辦法，整建或維護策略地區範圍內，補助額度得從 50%提高至總工程費 75%，以提高地區整建維護意願。 3. 研究院路退縮 4 公尺為 108 年公告臺北市南港區都市計

	畫細部計畫(通盤檢討)案規定，其退縮部分以設置人行道或自行車道為主，非供車道使用，南矽公園側現況已有留設人行道，故無需再退縮。 4. 針對容積率調整，目前已有多元容積移轉、容積獎勵等制度，建議可爭取現有都市更新容積獎勵、臺北市土地使用分區管制自治條例第80-2條及臺北市大眾運輸導向相關容積獎勵，或可透過容積移轉方式補足。 5. 公展說明會採統問統答方式辦理，針對民眾二(萬先生)、民眾三(胡小姐)之問題統一於三重里江輝吉里長後回復，民眾五(楊先生)問題於民眾六(戴先生)意見後回復。針對民眾四(周小姐)所提意見，本計畫範圍除產專區外亦涵蓋中南街之商三特街廓，故無其所提之問題。另本案並非著重於都市更新實質推動，其為地區性之都市更新指導上位計畫，作為地區未來進行都市更新研擬事業計畫時之參考。 6. 其餘非屬本案更新計畫內容之行政事項，本市都市更新處業於111年2月9日北市都新企字第1116005604號函另回復說明。
委員會決議	同編號1。

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	訂定臺北市南港區-4-市民大道兩側及南港區-5-捷運南港展覽館站周邊更新地區暨編號 13 產業生活特定專用區都市更新計畫案
都市計畫法令依據	都市更新條例第五條
申請單位	臺北市政府
本案公開展覽起訖日期	自 110 年 12 月 27 日起至 110 年 1 月 25 日公開展覽 30 天。 (刊登於 110 年 12 月 23 日自由時報、110 年 12 月 24 日聯合報、110 年 12 月 25 日中國時報。)
本案公開展覽說明會舉辦日期	111 年 1 月 12 日下午 6 時 30 分假本市南港區三重區民活動中心辦理公展說明會。 (臺北市南港區興東街 1 號 2 樓)
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	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 111 年 2 月 24 日第 789 次會議審查決議如下： 一、本案除依以下幾點,其餘依公展計畫書、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。 (一)計畫第 37 頁圖 29 本計畫範圍周邊綠色運具銜接改善示圖，請刪除文官學院北側「建議增設 YouBike 站」圖示，以保留未來檢討增設站位之彈性。 (二)第 41 頁圖 31 本計範圍都市設計原則示意圖與第 51 頁圖 37 本計畫範圍實質發展構想執行圖,請刪除產業生活特定專用區編號 13 街

臺北市都市更新計畫審核摘要表	
項目	說明
	廓內沿更新單元線留設4-6公尺帶狀開放空間之圖示及相關文字規定。 （三）市府推動地更新整建維護，係屬鼓勵性質、尚非強制，計畫書第48頁「指認」等文字請予修正。 （四）第51頁圖37本計畫範圍實質發展構想執行圖，建議中南街沿線留設騎樓並退縮道路補足8公尺，但危老重建時如何兼顧騎樓紋理之保存，請研議訂定相關指導原則。 二、公民或團體意見綜理表編號2，有關市府回應說明敘及「中南街6.5公尺寬計畫道路，全線已供公眾通行，無涉新闢道路業務」，針對民眾之陳情應妥予回復說明市府開闢道路之優先順序處理原則，後續計畫公告時請配合修正市府回應內容，其餘公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。

臺北市都市更新處
業　務　主　管
股長張詩林
承　辦　人　員
約僱工程員王宇辰

