檔　　號:
保存年限:

臺北市政府 函

地址：110204臺北市信義區市府路1號9樓（南區）
承辦人：戚名葳
電話：02-27208889或1999轉8265
傳真：02-27593317
電子信箱：f86440@gov.taipei

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國115年9月9日
發文字號：府授都規字第11530585463號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：計畫書、圖各2份

主旨：檢送本市都市計畫「擬定臺北市南港區玉成段二小段200地號等產業生活特定專用區（一）（聚）、產業生活特定專用區（一）（住）及道路用地細部計畫案」公開展覽計畫書、圖各2份，請查照辦理。

說明：

一、依都市計畫法第19條之規定，請將公告及計畫書圖，自115年9月10日起於貴區公所公告欄公開展覽30天；另計畫書圖1份，請妥為保管隨時提供市民閱覽。

二、配合本府推動公文資訊化業務及電子公文節能減紙政策，副本單位除另有標註者外，其餘單位請逕至本府都市發展局網站\公展公告\都市計畫公展項下下載計畫書圖。

正本：臺北市南港區公所（另檢附公告1份）
副本：臺北市議會、臺北市都市計畫委員會、臺北市建築師公會、台北市不動產建築開發商業同業公會、財政部國有財產署北區分署、臺北市南港區玉成里辦公處、臺北市政府工務局新建工程處、臺北市政府地政局、臺北市建築管理工程處、臺北市政府都市發展局都市設計科、臺北市政府都市發展局住宅企劃科、臺北市政府

都市發展局都市規劃科（以上單位依說明二辦理）、臺北市都市更新處、興益發建設企業股份有限公司、臺北市政府都市發展局都市測量科（均檢附計畫書圖各1份）

電子公文交換章 2026/09/09 09:12:34

裝

訂

線

34

臺北市政府　公告

發文日期：中華民國115年9月9日
發文字號：府都規字第11530585461號
附件：細部計畫書、圖各1份

主旨：公告公開展覽本市都市計畫「擬定臺北市南港區玉成段二小段200地號等產業生活特定專用區（一）（聚）、產業生活特定專用區（一）（住）及道路用地細部計畫案」計畫書圖。

依據：都市計畫法第19條。

公告事項：

一、展覽期間：115年9月10日起公開展覽30天。

二、展覽地點：本府、臺北市南港區公所公告欄。

三、公開展覽期間任何公民或團體如有意見，請以書面（載明姓名或名稱及住址）向臺北市都市計畫委員會提出，作為審議本案之參考。

市長蔣萬安

臺北市都市計畫書

擬定臺北市南港區玉成段二小段200地號等產業生活特定專用區（一）（聚）、產業生活特定專用區（一）（住）及道路用地細部計畫案

臺北市政府

中華民國115年9月9日府都規字第11530585461號公告公開展覽

臺北市都市計畫書

擬定臺北市南港區玉成段二小段200地號等產業生活特定專用區（一）（聚）、產業生活特定專用區（一）（住）及道路用地細部計畫案

臺北市政府

中華民國115年9月9日府都規字第11530585461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」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 9

肆、其他特殊情形 11

伍、計畫構想與回饋原則 16

陸、計畫內容 21

柒、事業及財務計畫 27

捌、其他 29

附件一、都市更新事業計畫公開展覽公告 ..... 附 1-1

附件二、申請第一類老舊聚落範圍認定說明書檢核表 ..... 附 2-1

附件三、容積調派計算說明 ..... 附 3-1

附件四、會議紀錄 ..... 附 4-1

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 計畫範圍示意圖.....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 擬定為產業生活特定專用區（一）、（二）位置示意圖 9

圖 7 都市更新單元指示線示意圖.....10

圖 8 退縮留設開放空間位置示意圖（一）.....10

圖 9 產業生活特定專用區第一類老舊聚落範圍示意圖 11

圖 10 產業生活特定專用區第一類老舊聚落範圍示意圖 14

圖 11 計畫區內申請 202、203-1、204-1 地號劃為第一類老舊聚落示意圖 14

圖 12 本案土地使用及公共設施用地面積計算示意圖.....17

圖 13 計畫區街廓整體規劃構想示意圖.....18

圖 14 計畫區規劃構想示意圖.....20

圖 15 擬定臺北市南港區玉成段二小段 200 地號等產業生活特定專用區（一）（聚）、產業生活特定專用區（一）（住）及道路用地細部計畫案示意圖.....21

圖 16 計畫區開放空間系統示意圖.....26

表　目　錄

表 1 計畫區土地權屬統計表 2

表 2 計畫區內土地開發類型面積表 15

表 3 土地使用計畫內容一覽表 22

表 4 計畫區土地使用強度一覽表 23

表 5 事業及財務計畫概估表 28

案　　名：擬定臺北市南港區玉成段二小段 200 地號等產業生活特定專用區（一）（聚）、產業生活特定專用區（一）（住）及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：詳如計畫圖所示

類　　別：擬定

法令依據：都市計畫法第 22 條、都市更新條例第 35 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 112 年 3 月 28 日申請都市更新事業計畫報核。依臺北市政府 112 年 9 月 13 日府都新字第 11260050281 號函，自 112 年 9 月 14 日起辦理公開展覽 30 日，後依臺北市政府 113 年 5 月 30 日府都新字第 11360014701 號函，自 113 年 6 月 3 日起辦理第二次公開展覽 30 日。本計畫依「變更臺北市南港區都市計畫工業區為特定專用區（玉成段二小段 200 地號等）主要計畫案」規定，配合「擬訂臺北市南港區玉成段二小段 200 地號等 34 筆（原 24 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「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規辦理。本計畫範圍包括更新單元編號3-8（部分）及3-9（部分），雖未與單元線一致，但符合都市更新單元範圍規定。

計畫區位於臺北市南港區南港路三段67巷、南港路三段、南港路三段109巷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200地號等34筆土地，計畫面積4,536.00平方公尺，其中國有土地面積為439.50平方公尺，占總面積9.69%（詳表1、圖3）。

表1 計畫區土地權屬統計表

所有權人（管理單位）		地號	土地面積（平方公尺）	比例（%）
公有	中華民國（管理單位：財政部國有財產署）	玉成段二小段201-3、201-4、201-5、201-6、201-7、201-8、201-9、201-10、201-11、214-2、214-7、230、230-25、230-27、230-28、230-29、230-30、230-31、230-33地號	439.50	9.69%
私有		玉成段二小段200、201、202、203-1、204-1、205、206、210、214-6、221-3、226、228-1、229-1、230-24、230-26地號	4,096.50	90.31%
合計			4,536.00	100%

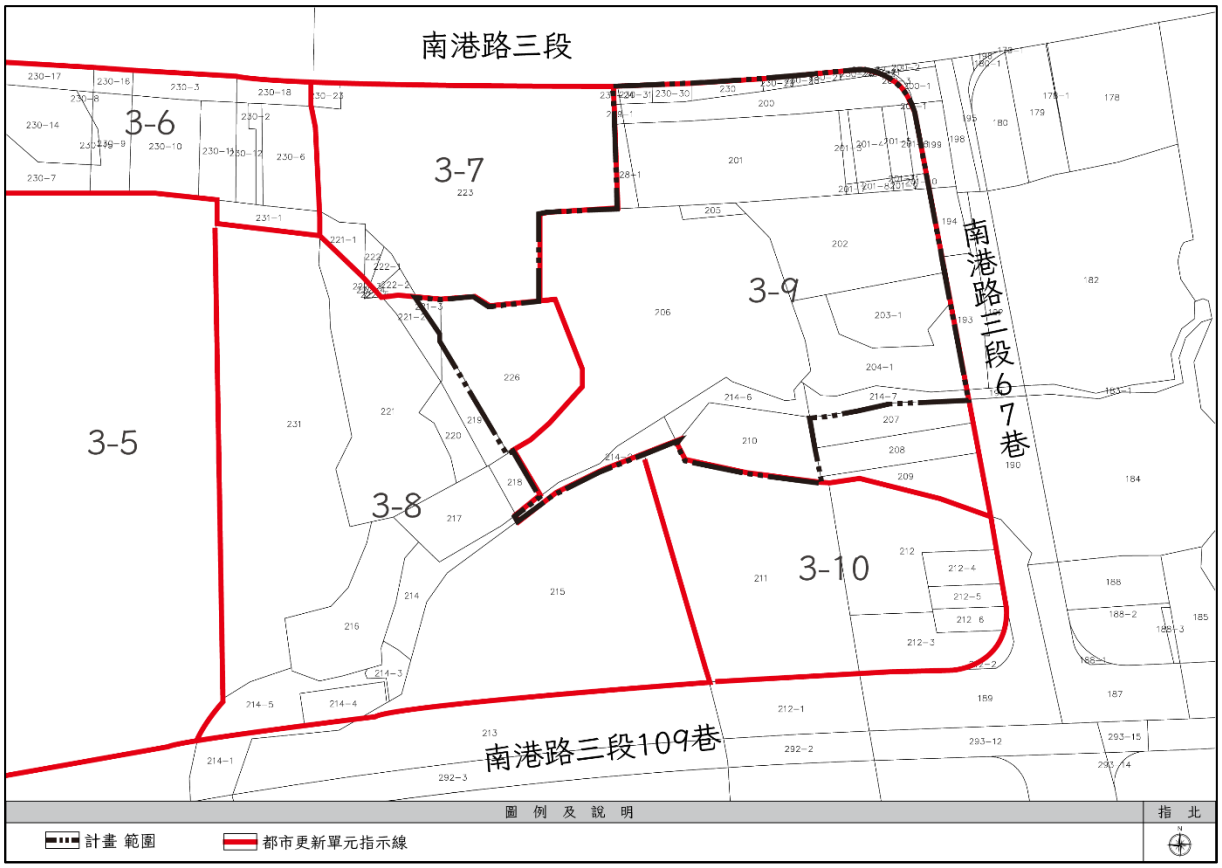


圖 1 計畫範圍套繪都市更新單元指示線示意圖

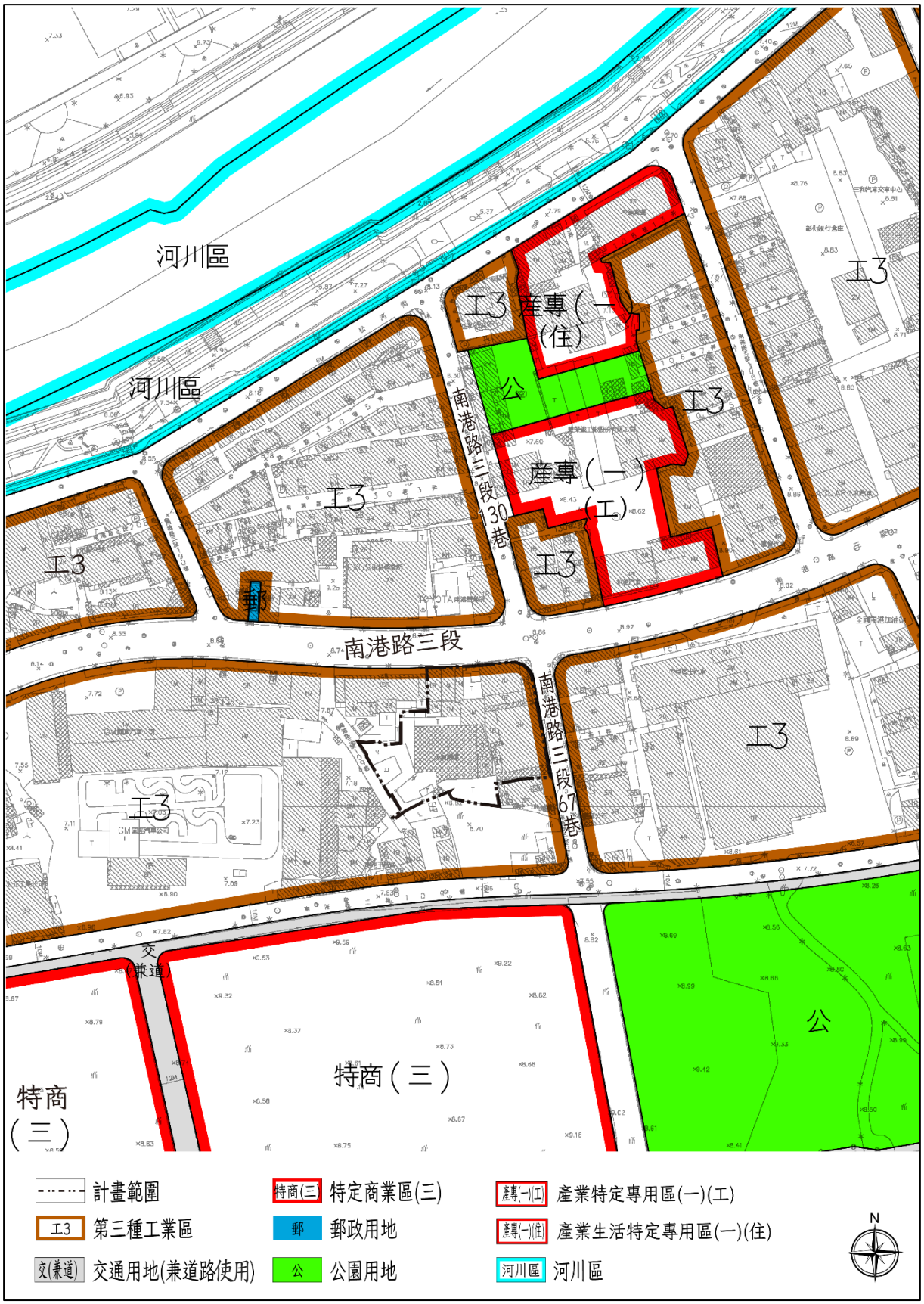

河川區
河川區
工3
產專(一)(住)
公
工3
南港路三段30巷
產專(一)(工)
工3
工3
工3
郵
南港路三段
南港路三段67巷
工3
工3
交(兼道)
特商(三)
特商(三)
公
計畫範圍
特商(三) 特定商業區(三)
產專(一)(工) 產業特定專用區(一)(工)
工3 第三種工業區
郵 郵政用地
產專(一)(住) 產業生活特定專用區(一)(住)
交(兼道) 交通用地(兼道路使用)
公 公園用地
河川區 河川區
N

圖 2 計畫範圍示意圖

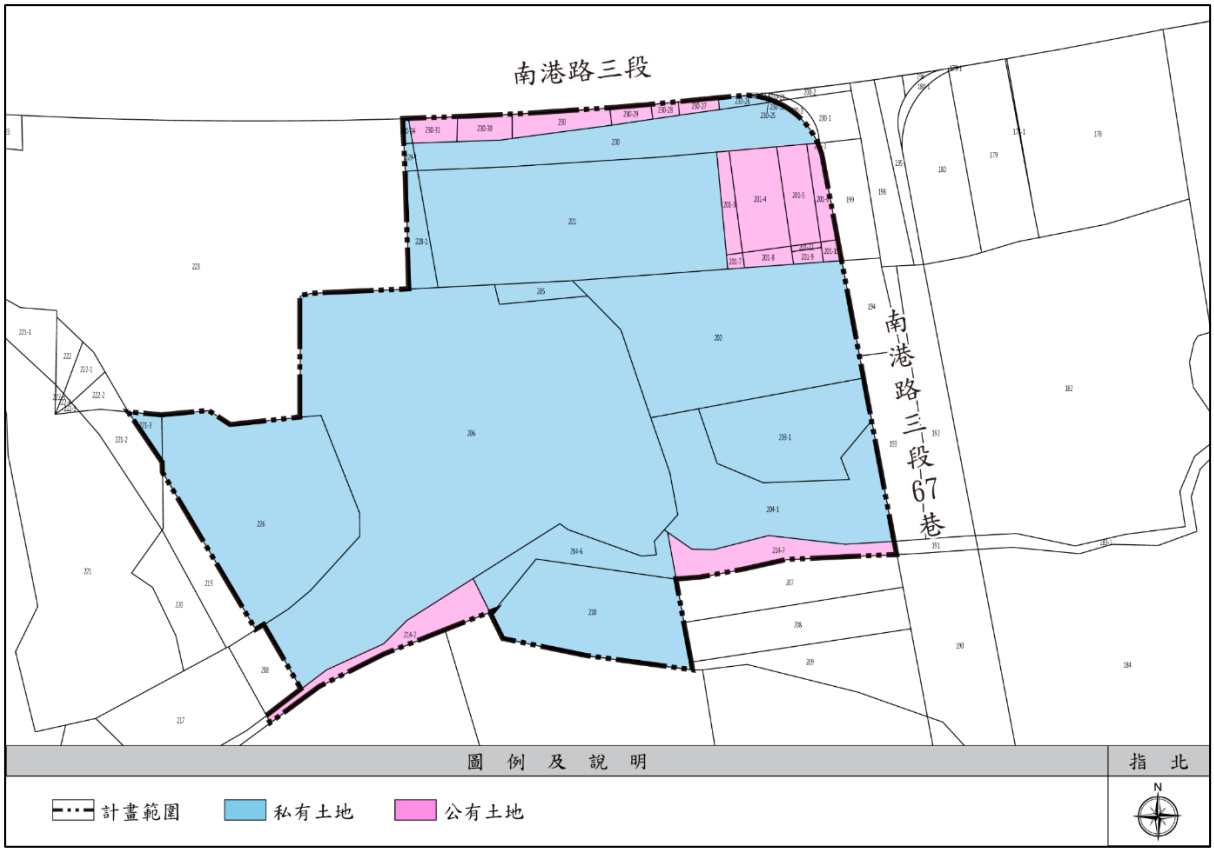


圖 3 計畫區土地權屬示意圖

貳、主要計畫概要

「變更臺北市南港區都市計畫工業區為特定專用區（玉成段二小段 200 地號等）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「臺北市政府辦理高氯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。

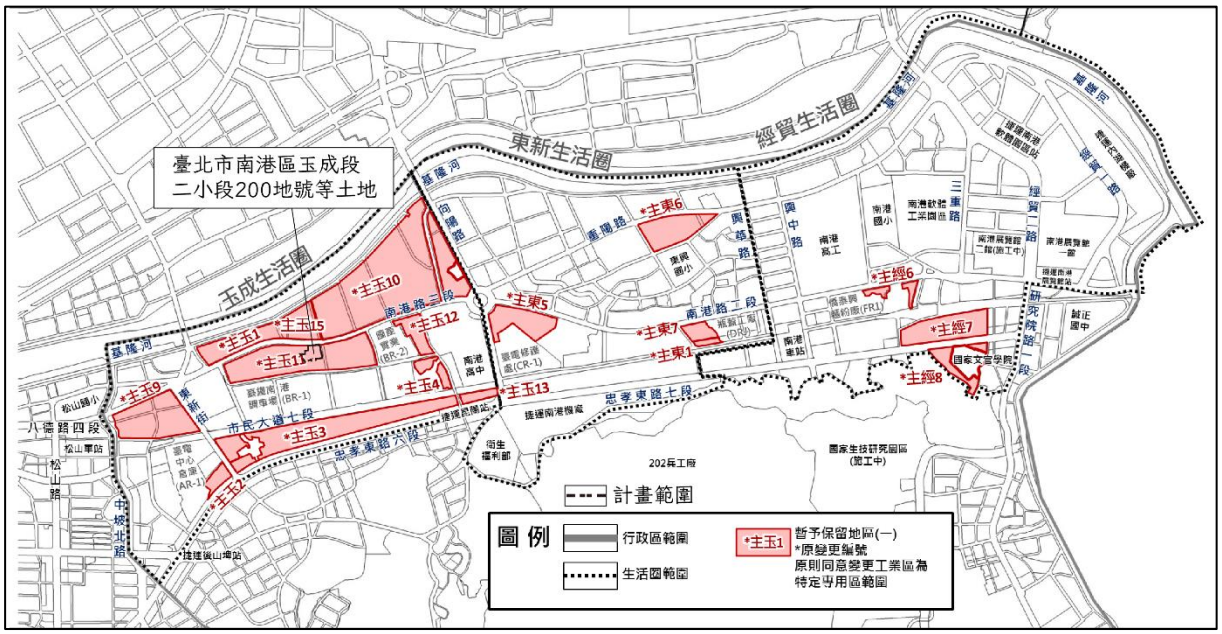


圖 4 暫予保留地區（一）原則同意變更工業區為特定專用區位置示意圖

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，增加土地使用彈性及效率，以完善地區產業活動所需之相關服務。

三、為配合生態景觀廊帶、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，應於細部計畫檢討配置適當公共設施用地或規定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）；並其依退縮規定留設開放空間，另規範應負擔開闢預留細部計畫道路及相關退縮留設開放空間（詳圖 8）等內容。

依前開計畫書規定，於第一類老舊聚落作住宅使用者須依環境友善措施規定辦理，並得依相關規定核算容積獎勵：1.基地內臨計畫道路側退縮留設至少 4 公尺以上帶狀式開放空間、2.集中留設法定空地提供休憩使用、3.新建建築物應取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上，並取得綠建築標章及 4.基地綠覆率達 70%以上。於第二類非老舊聚落，如作住宅或商業使用應依「都市計畫工業區變更審議規範」規定辦理。

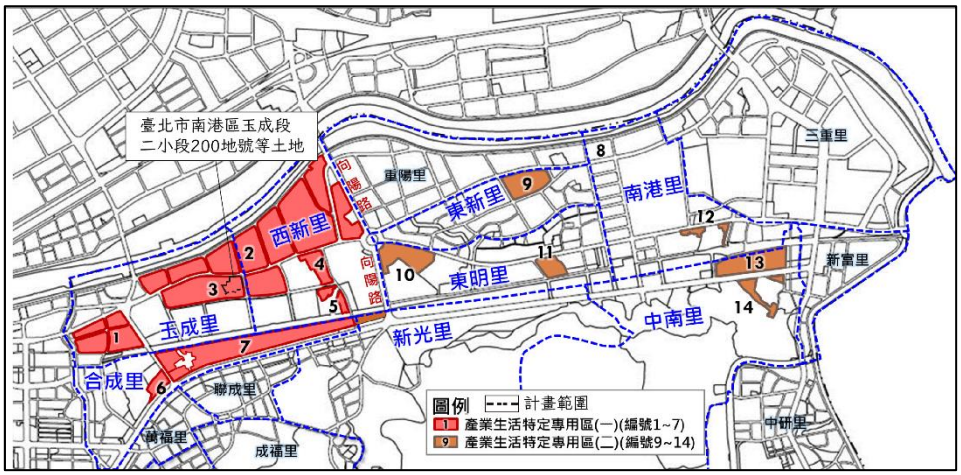


圖 6 擬定為產業生活特定專用區（一）、（二）位置示意圖

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。

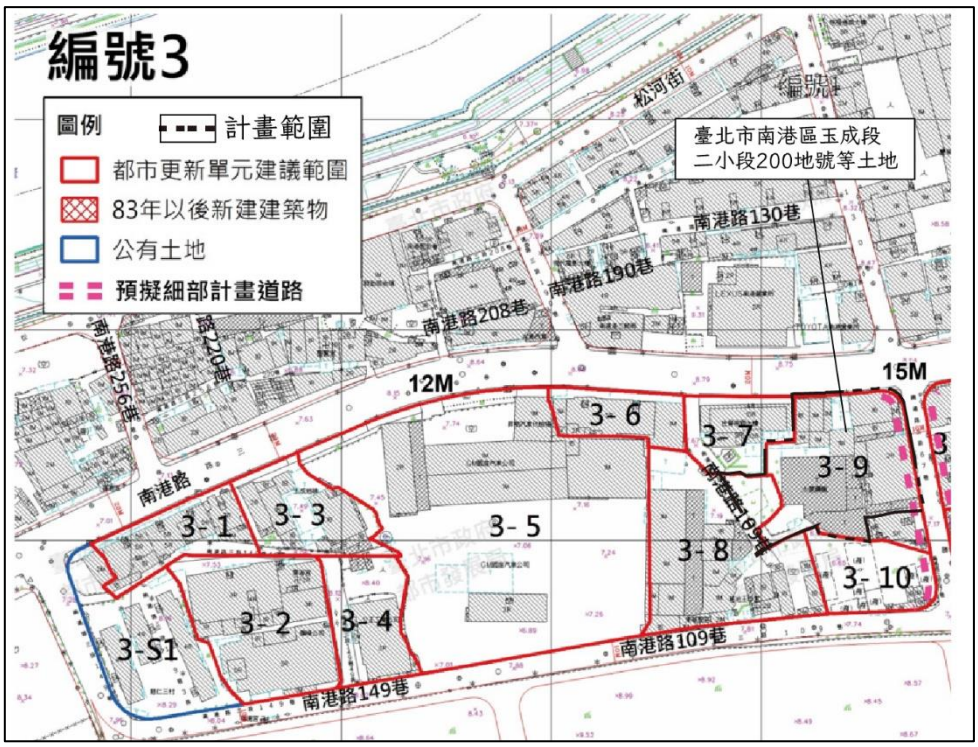


圖 7 都市更新單元指示線示意圖

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。

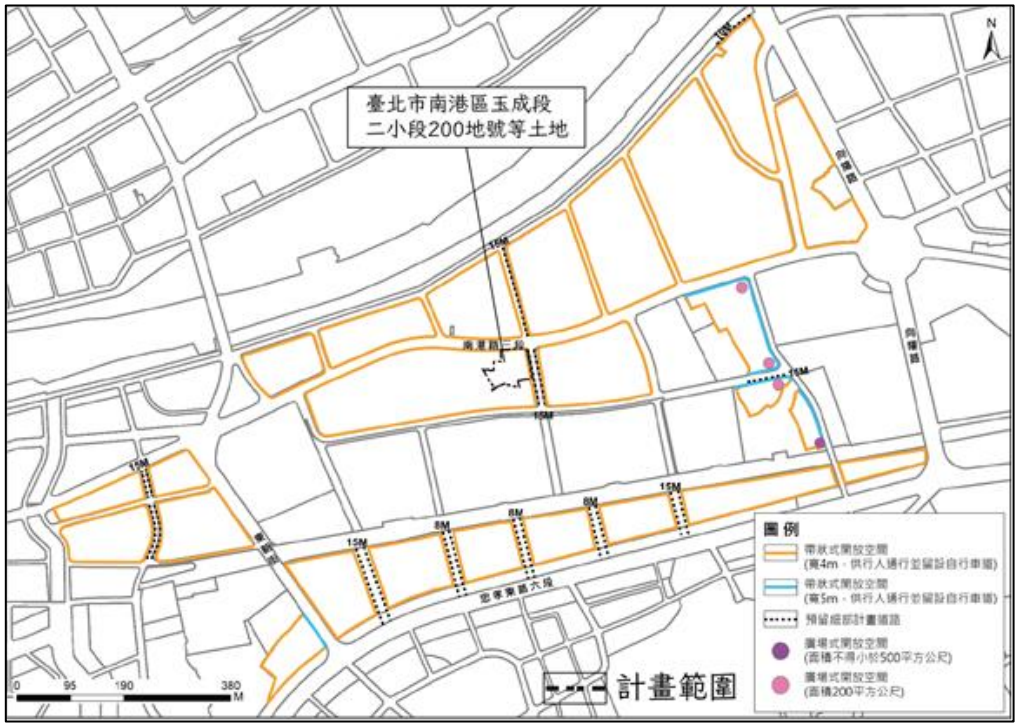


圖 8 退縮留設開放空間位置示意圖（一）

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。

肆、其他特殊情形

一、法令依據

南港產業生活特定專用區（簡稱產專區），係臺北市政府 107 年 12 月 17 日及 108 年 1 月 18 日公告實施臺北市南港區都市計畫通盤檢討主要及細部計畫案內，依全市工業區規劃構想，將土地權屬細分、現況聚落老舊密集且住工混合複雜之南港區內工業區，規劃以都市更新方式輔導再發展之地區。後於 111 年 12 月 1 日公告實施「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」，檢討第一類老舊聚落認定方式，訂定劃設原則並依其劃設第一類老舊聚落範圍以簡化作業程序。其中劃設原則載明（略以）:「於產專區擬定細部計畫時，申請人如提出具體事證，經臺北市都市計畫委員會審議同意者，得認定為第一類老舊聚落。」

本計畫內於前開 111 年修訂產專區土管案內均第二類非老舊聚落（圖 9）。經檢討本計畫內南港區玉成段一小段 202、203-1、204-1 地號等三筆土地符合重新認定標準，故申請劃分為第一類老舊聚落。

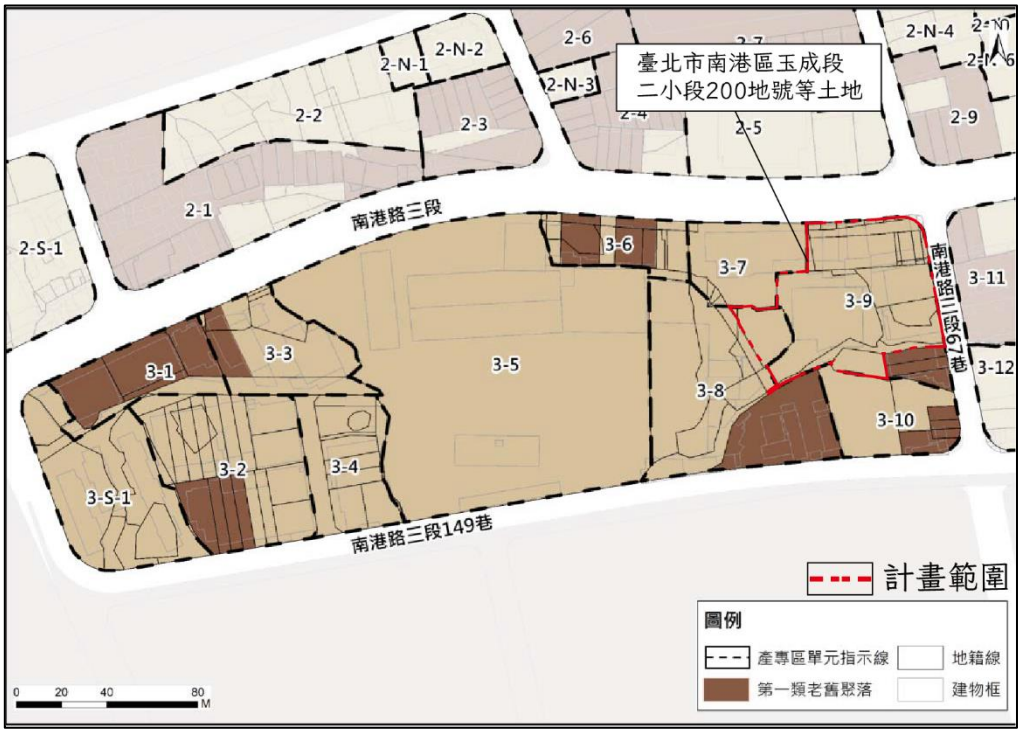


圖 9 產業生活特定專用區第一類老舊聚落範圍示意圖

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、檢核認定標準

有關南港產業生活特定專用區第一類老舊聚落範圍其他特殊情形之認定標準，業經 114 年 2 月 20 日臺北市都市計畫委員會第 823 次會議研議完竣，有其他特殊情形者，得提出該址「建築物室內、外使用現況照片」、「持續作住宅使用」及「以住宅使用為主」等資料證明，說明如下：

（一）建築物室內、外使用現況照片

老舊聚落之本質，係建築物具生活居住使用之型態，考量第一類老舊聚落範圍劃設原則「3.建築物有設陽台、鐵窗、晾曬衣物等住工混合、住商混合、純住宅特徵而足認有住宅使用。」可能因該特徵位於建築物內部、後院或其他調查困難之地點，致土地使用現況調查時未能發現，造成前項住宅特徵檢核結果與實際情形產生落差。應檢附建築物室內、外使用現況照片，證明該建築物確實有前開住宅特徵而足認有住宅使用之情形。

（二）持續作住宅使用

第一類老舊聚落劃設原意，係為處理工業區老舊聚落得於都市更新後作住宅使用，爰將住宅使用為主且為 83 年以前建築物坐落之土地，於都市計畫階段以地號明確標示第一類老舊聚落範圍。基於都市計畫劃設目的，並杜絕違法工業住宅，故申請第一類老舊聚落範圍認定者，除依 111 年劃設原則檢核住宅使用特徵外，應提出住宅使用存續之證明文件。應檢具稅捐稽徵處查詢歷年房屋稅籍資料之函文，證明住宅使用存續未中斷超過 2 年。

（三）以住宅使用為主

考量房屋稅係依實際使用面積分別按適用稅率課徵，故住宅使用為主應得採房屋稅課稅明細所載面積資料加以配合認定，故規範申請人應檢具近 3 年房屋稅課稅明細表以供查驗，並計算各年度住宅使用所佔比例，證明係以住宅使用為主。

三、檢討內容及結果

本計畫內南港區玉成段二小段 202、203-1、204-1 地號等三筆土地依產業生活特定專用區申請第一類老舊聚落範圍認定說明書檢核

表檢核 111 年劃設原則及其他特殊情形內容如下：

（一）111 年第一類老舊聚落範圍劃設原則

1.非屬 83 年以後新建建築物：前述三筆土地上之建物領有 62 使字第 0476 號、62 使字第 0478 號使用執照，非屬 83 年以後新建建築物。

2.非屬工廠、廠房（辦）、辦公大樓、商場、停車場或空地等不具居住使用：依現場照片可判斷室內設有廚房、臥室及神明廳等，有實際居住使用，詳附件二。

3.建築物有設陽台、鐵窗、晾曬衣物等住工混合、住商混合、純住宅特徵而足認有住宅使用：依現場照片可判斷二樓有設陽台、鐵窗、晾曬衣物，具住宅使用特徵，詳附件二。

（二）其他特殊情形

1.建築物室內、外使用現況照片，並可佐證為申請門牌內之情形

本計畫內兩筆建物門牌為南港路三段 67 巷 2-1 號及南港路三段 67 巷 2-4 號，檢附室內、外使用現況照片，詳附件二。

2.持續作住宅使用

（1）南港路三段 67 巷 2-1 號，自 62 年 4 月起課至迄今，部分面積按住家用稅率課徵，部分面積按營業用稅率課徵房屋稅，持續做住宅使用。

（2）南港路三段 67 巷 2-4 號，自 62 年 5 月起部分期間為部分住宅用、部分營業用面積課稅，部分期間均作住家使用面積課徵，持續作住宅使用。

3.住宅使用為主

（1）南港路三段 67 巷 2-1 號，依 111 年至 113 年房屋課稅明細表計算，111 至 113 年住宅使用面積均為 70.33%，符合住宅使用比例須占建物登記面積五分之三以上。

（2）南港路三段 67 巷 2-4 號，依 111 年至 113 年房屋課稅明細表計算，111 至 113 年住宅使用面積均為 91.17%，符合住宅使用比例須占建物登記面積五分之三以上。

依前述檢討內容，南港區玉成段一小段 202、203-1、204-1 地號等三筆土地符合重新認定標準，故申請劃分為第一類老舊聚落，重新劃分之聚落示意圖詳圖 11、面積表詳表 2。

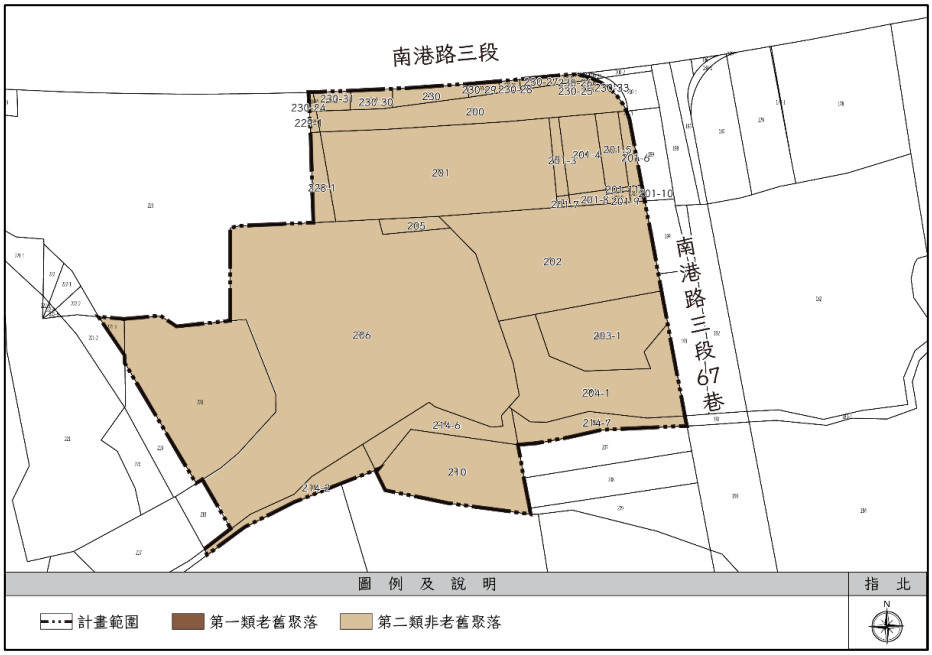


圖 10 產業生活特定專用區第一類老舊聚落範圍示意圖

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。

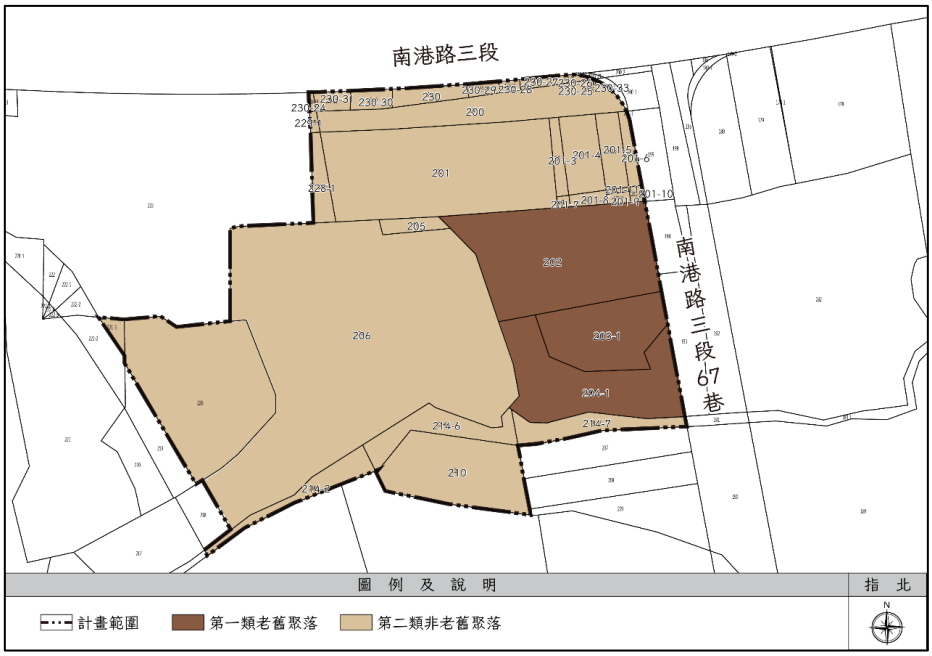


圖 11 計畫區內申請 202、203-1、204-1 地號劃為第一類老舊聚落示意圖

表2 計畫區內土地開發類型面積表

類型	區段	地號	面積（平方公尺）	合計面積（平方公尺）	比例（%）
第一類老舊聚落	南港區玉成段二小段	202	480.00	967.00	21.32
		203-1	198.00		
		204-1	289.00		
第二類非老舊聚落	南港區玉成段二小段	200	211.00	3,569.00	78.68
		201	536.50		
		201-3	23.00		
		201-4	75.00		
		201-5	46.50		
		201-6	23.00		
		201-7	4.00		
		210-8	13.00		
		201-9	6.00		
		201-10	6.00		
		201-11	3.00		
		205	23.00		
		206	1,519.00		
		210	242.00		
		214-2	66.00		
		214-6	91.00		
		214-7	77.00		
		221-3	12.00		
		226	440.00		
		228-1	40.00		
		229-1	5.00		
		230	33.00		
		230-24	3.00		
		230-25	0.50		
		230-26	7.00		
		230-27	8.00		
		230-28	6.00		
		230-29	10.00		
		230-30	22.00		
		230-31	17.00		
		230-33	0.50		
合計				4,536.00	100.00

伍、計畫構想與回饋原則

一、發展定位

依「擬訂臺北市南港區玉成段二小段 200 地號等 34 筆(原 24 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「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，並配合現況使用檢討，本計畫區內部分為第一類老舊聚落，部分為第二類非老舊聚落(詳圖 11)。本計畫區規劃作住宅使用，考量區位條件、開發規模、都市發展趨勢，提供支援地區發展之居住空間、充實休憩空間等機能。

二、土地使用及公共設施

本計畫變更後皆作住宅使用，並依其土地使用性質分別劃設為產業生活特定專用區(一)(聚)、產業生活特定專用區(一)(住)及道路用地。

(一) 產業生活特定專用區(一)(聚)

計畫區內部分現況為住宅使用，認定屬第一類老舊聚落，得免回饋，依環境友善措施規定辦理後規劃作住宅使用，擬定為產業生活特定專用區(一)(聚)，面積 878.06 平方公尺。

(二) 產業生活特定專用區(一)(住)

計畫區內部分認屬第二類非老舊聚落之土地，作住宅使用需捐贈 37%土地，擬定為產業生活特定專用區(一)(住)，計畫區面積 3,519.55 平方公尺。

本計畫共需回饋 1,320.53 平方公尺(3,569.00 平方公尺×37%=1,320.53 平方公尺)，捐贈道路用地 49.45 平方公尺及可建築土地 1,271.08 平方公尺，面積合計 1,320.53 平方公尺。其中，回饋可建築土地採參與都市更新，並以更新後樓地板面積規劃為幸福住宅使用，提供階段性居住協助，適度減輕青年家庭居住負擔。

（三）道路用地

依「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 巷兩側預留細部計畫道路使道路寬度為 15 公尺。南港路三段 67 巷現況寬度為 10 公尺，本計畫區臨該道路自建築線退縮 2.5 公尺留設細部計畫道路。計畫區劃設道路用地 138.39 平方公尺，部分坐落於第一類老舊聚落土地面積 88.94 平方公尺、部分坐落於第二類非老舊聚落土地面積 49.45 平方公尺（詳圖 12）。

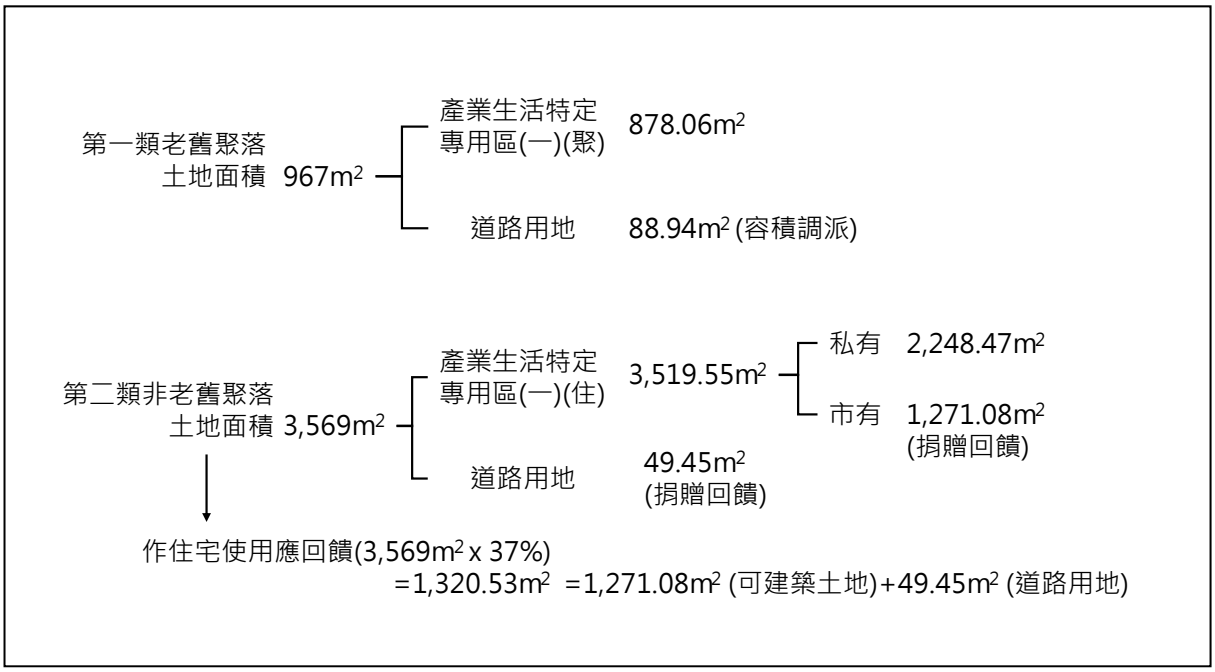


圖 12 本案土地使用及公共設施用地面積計算示意圖

三、整體規劃構想

依臺北市政府 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」內整體都市性設計原則，考量單元 3-5 較大且完整未來可作整體規劃，又街廓較長故建議留設南北向人行動線，另街廓除臨南港路側留設 5 公尺外，其餘側留設 4 公尺人行道及自行車道（詳圖 13）。

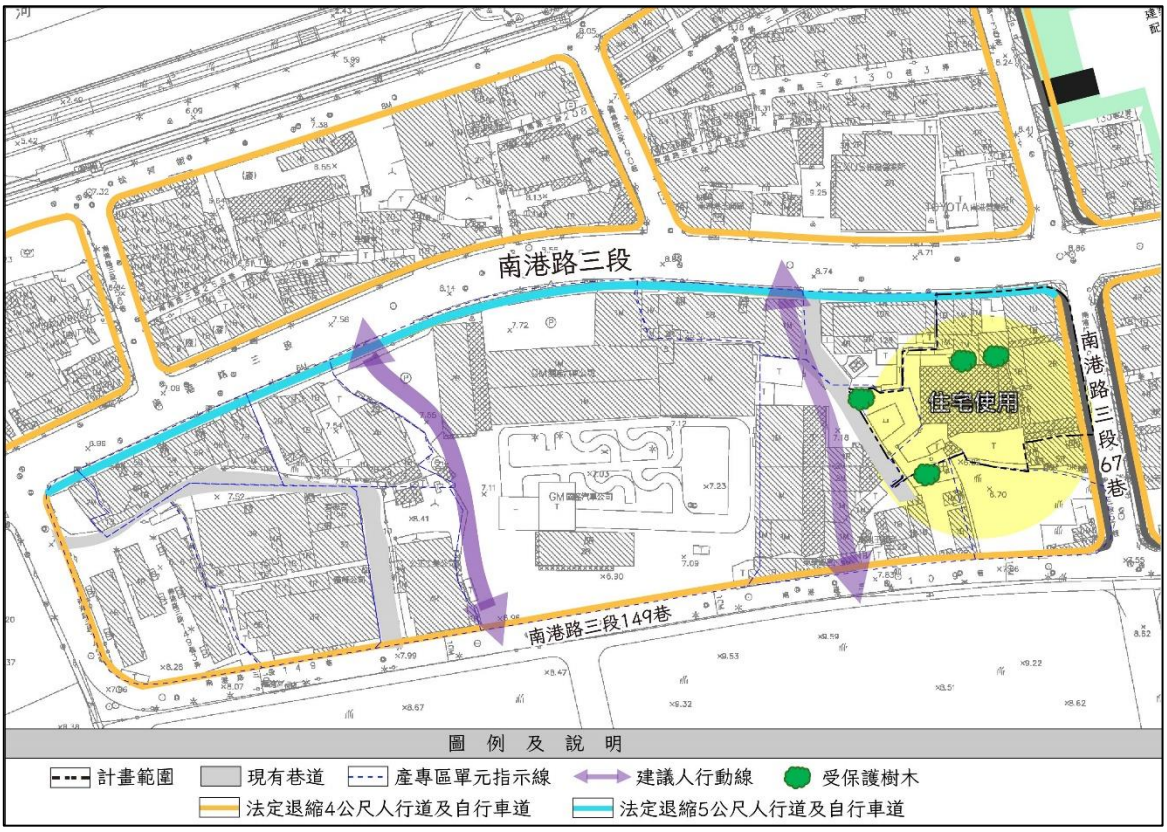


圖 13 計畫區街廓整體規劃構想示意圖

四、開放空間系統

（一）臨南港路三段側退縮至少 5 公尺留設帶狀式開放空間

臨南港路三段退縮留設至少 5 公尺帶狀式開放空間，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，並予以綠化植栽，促進計畫區與地區活動核心之連結，提升步行環境品質。另考量地區交通動線系統規劃，車道出入口採順平鋪面設計，延續帶狀開放空間之人行道規劃，降低步行環境衝擊（詳圖 14）。

（二）臨南港路三段 67 巷側退縮至少 4 公尺留設帶狀式開放空間

臨南港路三段 67 巷退縮留設至少 4 公尺帶狀式開放空間，供人行與自行車使用（詳圖 14）。

（三）集中留設法定空地提供休憩使用

於計畫區集中留設法定空地，並予以植栽綠化，除提供舒適之休憩環境，亦連接現有巷道提高可及性，打造計畫區良好的戶外活動處所。

註：建築配置僅供參考，實際應依核准建照為準。

圖 14 計畫區規劃構想示意圖

陸、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生活特定專用區（一）（聚）、產業生活特定專用區（一）（住）及道路用地，面積詳表 3，計畫內容詳圖 15。第一類老舊聚落作住宅使用免回饋，應依環境友善措施規定辦理。另劃設道路用地 138.39 平方公尺，其中 88.94 平方公尺坐落第一類老舊聚落之道路用地，容積調派至第一類老舊聚落；第二類非老舊聚落做住宅使用應回饋 37%之土地（1,320.53 平方公尺），採回饋市府可建築土地 1,271.08 平方公尺及道路用地 49.45 平方公尺。

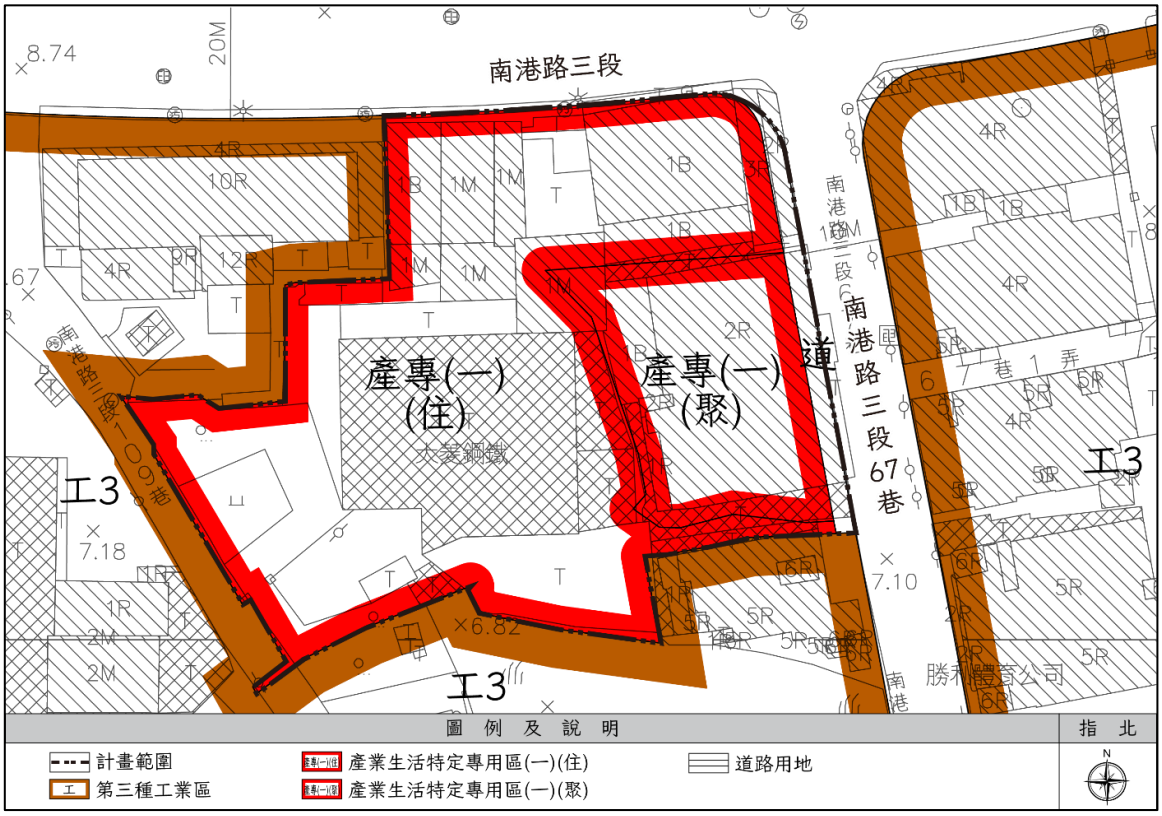


圖 15 擬定臺北市南港區玉成段二小段 200 地號等產業生活特定專用區（一）（聚）、產業生活特定專用區（一）（住）及道路用地細部計畫案示意圖

表3 土地使用計畫內容一覽表

位置	開發類型	面積 (平方公尺)	比例 (%)	擬定理由
玉成段二小段 202(部分)、203-1(部分)、204-1(部分)地號	產業生活特定專用區（一）（聚）	878.06	19.36	計畫區屬第一類老舊聚落，作住宅使用者得免回饋，並依環境友善措施規定辦理。
玉成段二小段 200(部分)、201、201-3、201-4、201-5(部分)、201-7、201-8、201-9(部分)、201-10(部分)、201-11(部分)、205、206、210、214-2、214-6、214-7(部分)、221-3、226、228-1、229-1、230、230-24、230-25(部分)、230-26(部分)、230-27、230-28、230-29、230-30、230-31 地號	產業生活特定專用區（一）（住）	3,519.55	77.59	1. 配合周邊產業活動，吸納產業人口衍生居住需求，故配合擬定為產業生活特定專用區（一）（住）。 2. 依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」，回饋市府可建築土地1,271.08 平方公尺（應於都市更新事業計畫及權利變換計畫內載明相關回饋內容），至實際分回房地面積依本案都市更新權利變換計畫核定內容為準。
玉成段二小段 200(部分)、201-5(部分)、201-6、201-9(部分)、201-10(部分)、201-11(部分)、202(部分)、203-1(部分)、204-1(部分)、214-7(部分)、230-25(部分)、230-26(部分)、230-33 地號	道路用地	138.39	3.05	依南港通檢細部計畫規定，南港路三段 67 巷應由 10 公尺拓寬為 15 公尺，本計畫範圍配合整體路型劃設 2.5 公尺道路用地。
合計		4,536.00	100.00	

註：實際面積以地籍分割測量為準。

二、土地使用分區管制

（一）土地使用強度

表4 計畫區土地使用強度一覽表

使用分區	建蔽率	容積率	備註
產業生活特定專用區（一）（聚）	55%	330.39%	第一類老舊聚落使用強度比照原土地使用分區（工三）規定辦理。另道路用地（88.94 平方公尺）容積調派至第一類老舊聚落內。（300%+[88.94×300%×191,000]÷[878.06×191,000]）
產業生活特定專用區（一）（住）	55%	333%	依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，應捐贈之公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積30%，故按工業區 70%土地計算原有容積；另捐贈公共設施用地、可建築土地之合計占變更總面積不得低於 37%，推算產業生活特定專用區（一）（住）基準容積率為 333%（300%×70%/63%）。

（二）產業生活特定專用區（一）（聚）土地使用項目允許作第 1 組：獨立、雙併住宅、第 2 組：多戶住宅。其餘允許使用比照第三種工業區規定辦理，並得允許作策略性產業及經市政府目的事業主管機關認定作重要新興產業使用；產業生活特定專用區（一）（住）比照「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。

（三）產業生活特定專用區(一)(聚)、產業生活特定專用區(一)(住)建築基地之檢討應比照第三種住宅區規定辦理。

（四）產業生活特定專用區（一）（聚）之建築基地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 450%；產業生活特定專用區（一）（住）之建築基地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。

三、都市設計準則

為促進地區土地資源合理運用，結合南港區既有山水自然資源，以塑造地區景觀環境，特訂定本準則。計畫區之開發建築需經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過後，始得核發建造執照。

（一）開放空間系統（詳圖 16）

1.臨南港路三段應自建築線退縮至少 5 公尺帶狀式開放空間，供人行通行並留設自行車道。

2.臨南港路三段 67 巷應自建築線退縮至少 4 公尺帶狀式開放空間，供人行與自行車使用，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.建築基地作住宅使用應自建築物頂層向下連續配置，且應設置獨立出入口及動線。

3.建築基地集中留設法定空地提供休憩使用。

4.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。

5.本計畫區申請容積移轉者，建築基地綠覆率應達 100%。

（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。

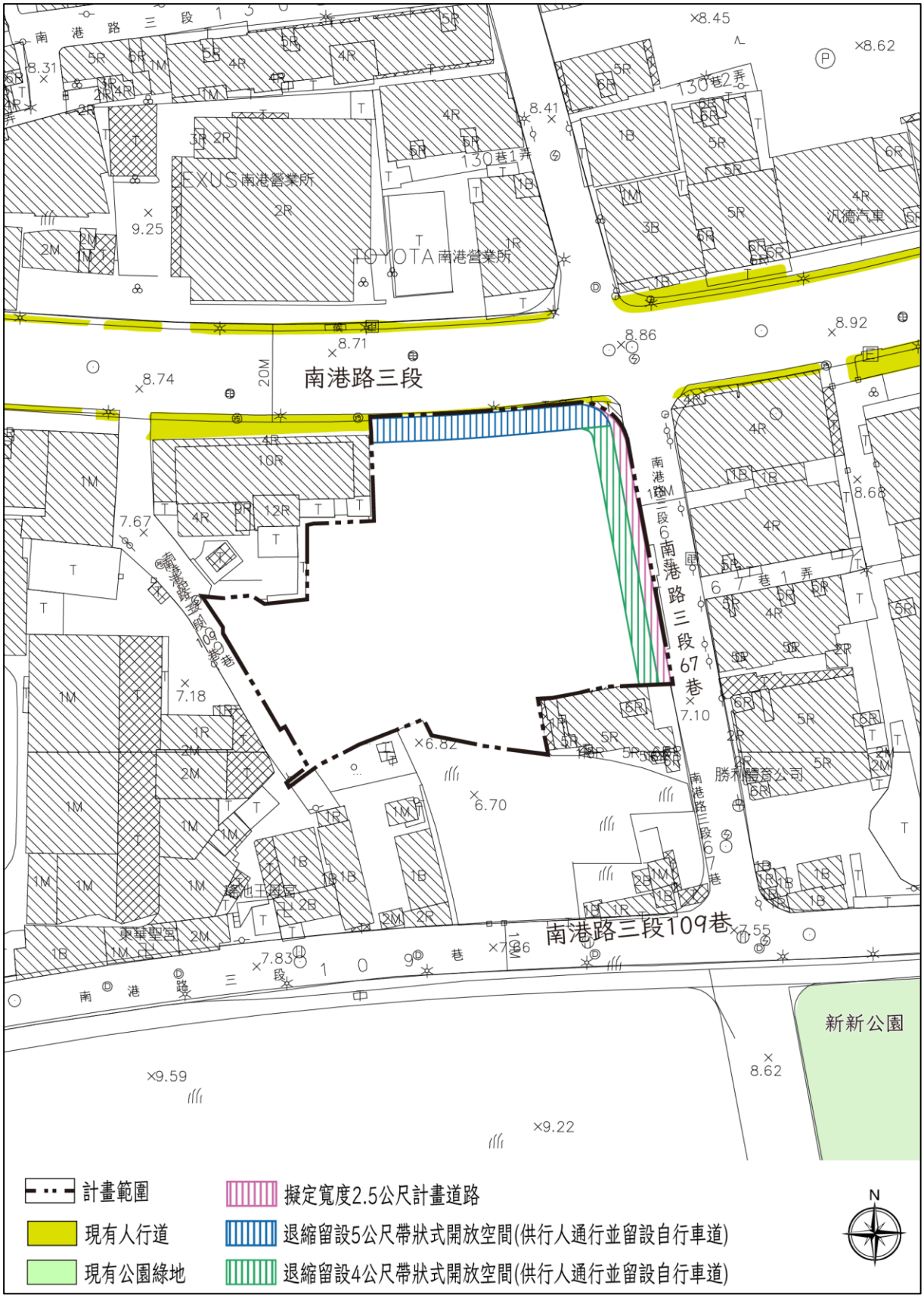


圖 16 計畫區開放空間系統示意圖

柒、事業及財務計畫

一、 **開發方式**：計畫區以都市更新重建方式開發，本案開發經費依核定之都市更新事業計畫為準。

二、 回饋計畫

本案依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定捐贈回饋可建築土地面積約 1,271.08 平方公尺及道路用地面積約 49.45 平方公尺，另依本府 111 年「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，留設細部計畫道路 88.94 平方公尺辦理容積調派（道路用地面積合計 138.39 平方公尺）。

（一）計畫區內第二類非老舊聚落回饋市府可建築土地 1,271.08 平方公尺參與都市更新（應於都市更新事業計畫及權利變換計畫內載明相關回饋內容），並依都市更新條例相關規定辦理權利變換，該更新後房地登記予臺北市。

（二）道路用地應於權利變換計畫核定後，領得使用執照前，完成公共設施用地開闢，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時，將道路用地之土地所有權移轉登記予臺北市。

（三）道路用地所有權移轉登記後之維護管理，實施者應依臺北市政府提供之當年度單位維護管理費用（元/平方公尺）及最近 5 年營造工程物價指數平均變動率計算未來年期維護管理費用總金額之現值，所核算之 25 年應繳納金額，繳納公共設施管理維護費用，始得核發使用執照。

三、開發經費

表5 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(萬元)	主辦單位
		價購	土地重劃	獎勵投資	其他(捐贈回饋)	其他(容積調派)		
道路用地	138.39	-	-	-	V (49.45平方公尺)	V (88.94平方公尺)	70.16	臺北市南港區玉成段二小段200地號等34筆(原24筆)土地都市更新事業計畫案之實施者

註：本案開闢經費及預定完成期限得依都市更新事業審議結果與實際情形予以調整。

捌、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 11100989601 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、都市更新事業計畫公開展覽公告

臺北市都市更新處公告欄

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府　公告

發文日期：中華民國113年5月30日
發文字號：府都新字第11360014701號
附件：都市更新事業計畫書圖1份

主旨：公告第2次公開展覽興益發建設企業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200地號等34筆(原24筆)土地都市更新事業計畫案」書圖，並訂於民國113年6月18日舉辦本案第2次公聽會。

依據：都市更新條例第32條、第44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113年6月3日起，至113年7月2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、臺北市南港區玉成里辦公處公告欄。

二、網路公開展覽及查詢方式：

(一)展覽日期：自民國113年6月3日起，至113年7月2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113年6月18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)臺北市南港區玉成里辦公處公告欄。

(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

附件二、申請第一類老舊聚落範圍認定說明書檢核表

產業生活特定專用區申請第一類老舊聚落範圍認定說明書
檢核表

<table>
<tr><td>案名</td><td colspan="3">擬定臺北市南港區玉成段二小段 200 地號等產業生活特定專用區（一）（聚）、產業生活特定專用區（一）（住）及道路用地細部計畫案</td></tr>
<tr><td>申請人</td><td colspan="3">興益發建設企業股份有限公司</td></tr>
<tr><td>申請範圍</td><td colspan="3">南港區玉成段二小段 202、203-1、204-1 地號等 3 筆土地</td></tr>
<tr><td>建物門牌</td><td colspan="3">南港路三段 67 巷 2-1 號、2-4 號</td></tr>
<tr><td colspan="2">檢討項目</td><td>檢討說明</td><td>說明書頁碼</td></tr>
<tr><td colspan="4">111 年第一類老舊聚落範圍劃設原則</td></tr>
<tr><td rowspan="3">領有建（使）（營）照</td><td>1.非屬 83 年以後新建建築物。
（請檢附建（使）（營）照）</td><td>領有 62 使字第 0476 號、62 使字第 0478 號使用執照，非屬 83 年以後新建建築物。</td><td>附 2-4</td></tr>
<tr><td>2.非屬工廠、廠房（辦）、辦公大樓、商場、停車場或空地等不具居住使用。</td><td>1. 項目 A：室內設有廚房、臥室及神明廳等，有實際居住使用。
2. 項目 B：檢附稅捐稽徵處查詢之函文，案址 72 年 4 月 25 日前即已作住宅使用，且住宅使用部分存續未中斷超過 2 年。
3. 項目 C：檢附 111 至 113 年房屋課稅明細表，住宅使用面積占比大於營業使用面積，符合以住宅使用為主。</td><td>附 2-8~
附 2-24</td></tr>
<tr><td>3.建築物有設陽台、鐵窗、晾曬衣物等住工混合、住商混合、純住宅特徵而足認有住宅使用。</td><td>項目 A：二樓有設陽台、鐵窗、晾曬衣物，具住宅使用特徵。</td><td>附 2-9</td></tr>
<tr><td colspan="4">其他特殊情形：於產專區擬定細部計畫時，申請人如提出具體事證，經臺北市都市計畫委員會審議同意者，得認定為第一類老舊聚落</td></tr>
<tr><td rowspan="3">佐證項目</td><td colspan="3">A.建築物室內、外使用現況照片，並可佐證為申請門牌內之情形</td></tr>
<tr><td colspan="3">B.持續作住宅使用（請檢附稅捐稽徵處查詢歷年房屋稅籍之函文）</td></tr>
<tr><td colspan="3">C.以住宅使用為主（住宅使用比例須占建物登記面積五分之三以上，請檢附 111 年至申請當年歷年房屋稅課稅明細表）</td></tr>
</table>

擬定臺北市南港區玉成段二小段200地號等產業生活特定專用區（一）（聚）、產業生活特定專用區（一）（住）及道路用地細部計畫案

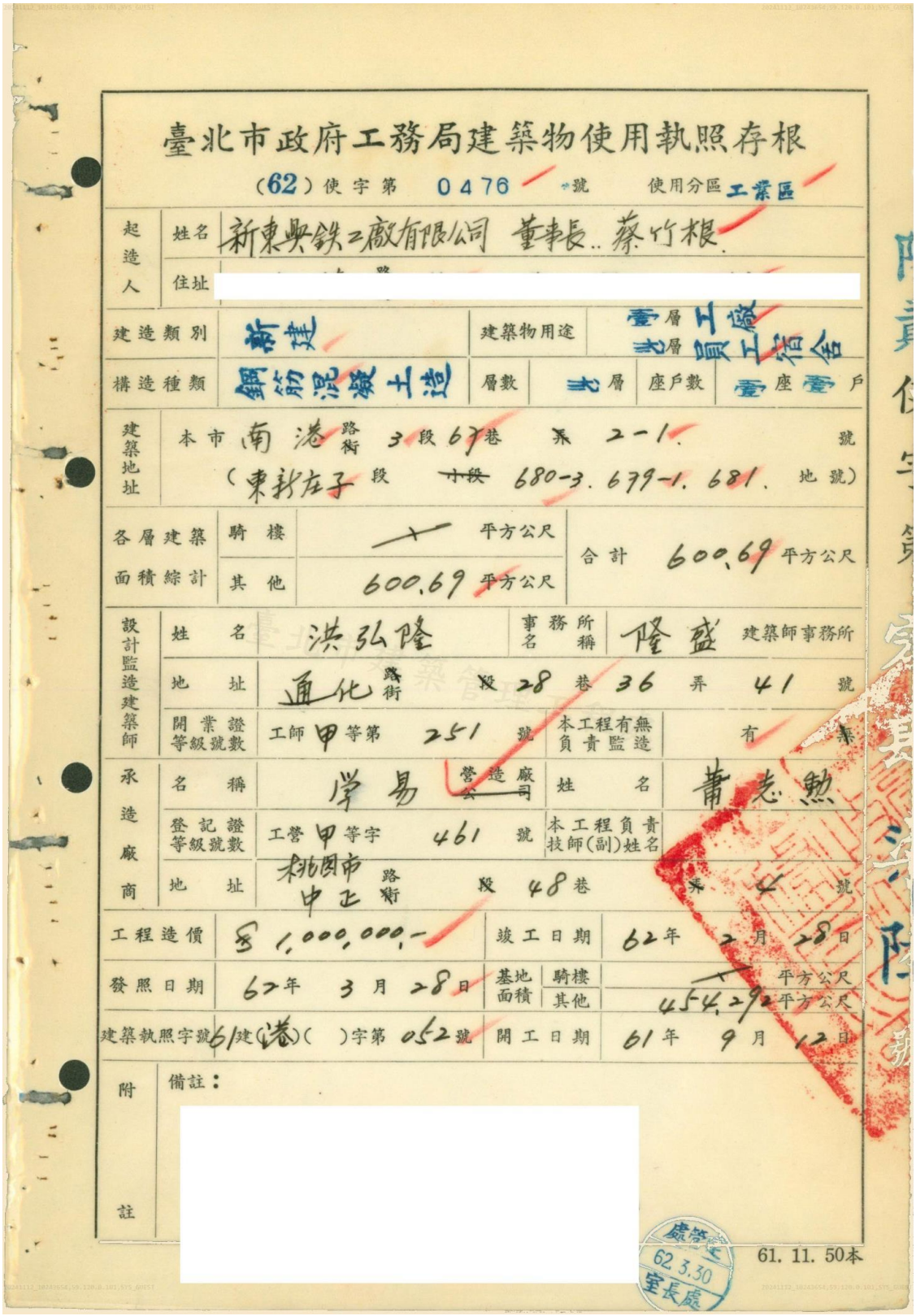
產業生活特定專用區申請第一類老舊聚落範圍認定說明書

113 年 11 月

一、111 年第一類老舊聚落範圍劃設原則

(一)領有建（使）（營）照

➢ 南港路三段 67 巷 2-1 號（62 使字第 0476 號）



臺北市政府工務局建築物使用執照存根

(62)使字第 0476 號　使用分區 工業區

起造人	姓名	新東興鉄工廠有限公司 董事長 蔡竹根			
	住址				
建造類別	新建	建築物用途	壹層 工廠 貳層 員工宿舍		
構造種類	鋼筋混凝土造	層數	貳層	座戶數	壹座 壹戶
建築地址	本市 南港 路街 3 段 67 巷 弄 2-1 號 (東新庄子 段 ~~十段~~ 680-3. 679-1. 681. 地號)				
各層建築面積綜計	騎樓	— 平方公尺	合計 600.69 平方公尺		
	其他	600.69 平方公尺			
設計監造建築師	姓名	洪弘隆	事務所名稱	隆盛 建築師事務所	
	地址	通化 路街 段 28 巷 36 弄 41 號			
	開業證等級號數	工師 甲 等第 251 號	本工程有無負責監造	有	
承造廠商	名稱	學易 營造廠公司	姓名	蕭志勳	
	登記證等級號數	工營 甲 等字 461 號	本工程負責技師(副)姓名		
	地址	桃園市 中正 路街 段 48 巷 弄 4 號			
工程造價	$ 1,000,000.-	竣工日期	62 年 2 月 28 日		
發照日期	62 年 3 月 28 日	基地面積	騎樓 — 平方公尺	其他 454.292 平方公尺	
建築執照字號	61 建(港)( )字第 052 號	開工日期	61 年 9 月 12 日		
附註	備註：				

處簽 62.3.30 室長處

61. 11. 50本

➢ 南港路三段 67 巷 2-4 號（62 使字第 0478 號）

臺北市政府工務局建築物使用執照存根

（62）使字第 0478 號　使用分區 工業區

起造人	姓名	永大齒輪工廠有限公司 董事長 許進來			
	住址	[redacted]			
建造類別	新建	建築物用途	壹層 工廠 貳層 宿舍		
構造種類	鋼筋混凝土造	層數	貳層	座戶數	壹座 壹戶
建築地址	本市 南港 路街 3 段 67 巷 弄 2-4 號 （東新庄子 段 ~~小段~~ 680-3. 679-1. 681 地號）				
各層建築面積綜計	騎樓	— 平方公尺	合計 600.69 平方公尺		
	其他	600.69 平方公尺			
設計監造建築師	姓名	洪弘隆	事務所名稱	隆盛 建築師事務所	
	地址	通化 路街 ~~段~~ 28 巷 36 弄 41 號			
	開業證等級號數	工師 甲 等第 251 號	本工程有無負責監造	有 無	
承造廠商	名稱	学易 營造廠 ~~公司~~	姓名	莆志勳	
	登記證等級號數	工營 甲 等字 461 號	本工程負責技師(副)姓名		
	地址	桃園縣 中正 路街 段 48 巷 弄 2 號			
工程造價	$1,000,000.-	竣工日期	62 年 2 月 28 日		
發照日期	62 年 3 月 28 日	基地面積	騎樓 — 平方公尺		
			其他 629.18 平方公尺		
建築執照字號	61 建(港)( )字第 053 號	開工日期	61 年 9 月 12 日		
附註	備註： [redacted]				

處管達 62.3.30 室長處

61. 11. 50本

1.非屬 83 年以後新建建築物

- 南港路三段 67 巷 2-1 號（62 使字第 0476 號），建物完成於 62 年 3 月 28 日

建物登記第三類謄本(標示部及所有權部)
南港區玉成段二小段01485-000建號

列印時間:民國113年02月07日08時35分　　頁次:000001
本謄本係利害關係人國寶大建設股份有限公司申請
中山地政事務所　主任:曾錫雄　本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
中山謄字第003563號　列印人員:陳秉錚(中山)
資料管轄機關:臺北市松山地政事務所　謄本核發機關:臺北市中山地政事務所

**********建物標示部**********

登記日期:民國109年07月27日　登記原因:更正
建物門牌:南港路三段６７巷２之１號
建物坐落地號:玉成段二小段0202-0000
主要用途:住家用
主要建材:鋼筋混凝土造
層　數:002層　總 面 積:****605.10平方公尺
層　次:一層　層次面積:****251.60平方公尺
二層　****302.55平方公尺
騎樓　*****50.95平方公尺
建築完成日期:民國062年03月28日
附屬建物用途:陽臺　面　積:*****13.31平方公尺
平台　*****13.31平方公尺
其他登記事項:使用執照字號：６２使字第０４７６號

**********建物所有權部**********

(0001)登記次序:0003
登記日期:民國109年07月27日　登記原因:繼承
原因發生日期:民國108年09月01日
所有權人:蔡
住　址:台北市　:1號
權利範圍:*********7分之1*********　權狀字號:113北松字第000210號
其他登記事項:(空白)

(0002)登記次序:0004
登記日期:民國109年07月27日　登記原因:繼承
原因發生日期:民國108年09月01日
所有權人:蔡
住　址:臺北市　:1號
權利範圍:*********7分之1*********　權狀字號:113北松字第000476號
其他登記事項:(空白)

(0003)登記次序:0005
登記日期:民國109年07月27日　登記原因:繼承
原因發生日期:民國108年09月01日
所有權人:蔡
住　址:新北市　:三樓之1
權利範圍:*********7分之1*********　權狀字號:113北松字第000211號
其他登記事項:(空白)

(0004)登記次序:0006
登記日期:民國109年07月27日　登記原因:繼承
原因發生日期:民國108年09月01日
所有權人:蔡
住　址:臺北市　五樓
權利範圍:*********7分之1*********　權狀字號:113北松字第000212號
其他登記事項:(空白)

➢ 南港路三段 67 巷 2-4 號（62 使字第 0478 號），建物完成於 62 年 3 月 28 日

建物登記第三類謄本(標示部及所有權部)
南港區玉成段二小段01522-000建號

列印時間:民國113年02月07日08時35分　　頁次:000001
本謄本係利害關係人國賓大建設股份有限公司申請
中山地政事務所　主任:曾錫雄　本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
中山謄字第003563號　列印人員:陳柔錚(中山)
資料管轄機關:臺北市松山地政事務所　謄本核發機關:臺北市中山地政事務所

**********　建物標示部　**********

登記日期:民國110年09月29日　登記原因:更正
建物門牌:南港路三段６７巷２之４號
建物坐落地號:玉成段二小段0203-0001　0204-0001
主要用途:住家用
主要建材:鋼筋混凝土造
層　　數:002層　總 面 積:****638.40平方公尺
層　　次:一層　層次面積:****305.52平方公尺
二層　****305.52平方公尺
陽臺　*****13.68平方公尺
平台　*****13.68平方公尺
建築完成日期:民國062年03月28日
其他登記事項:使用執照字號：６２年使４７８號

**********　建物所有權部　**********

(0001)登記次序:0004
登記日期:民國103年05月01日　登記原因:贈與
原因發生日期:民國103年04月16日
所有權人:許
住　　址:台北市　4號
權利範圍:*********6分之2*********　權狀字號:103北松字第006678號
其他登記事項:(空白)

(0002)登記次序:0005
登記日期:民國103年05月01日　登記原因:贈與
原因發生日期:民國103年04月16日
所有權人:許
住　　址:台北市　六樓
權利範圍:*********6分之2*********　權狀字號:103北松字第006679號
其他登記事項:(空白)

(0003)登記次序:0006
登記日期:民國103年05月01日　登記原因:贈與
原因發生日期:民國103年04月16日
所有權人:許
住　　址:台北市　4號
權利範圍:*********6分之2*********　權狀字號:103北松字第006680號
其他登記事項:(空白)

本謄本僅係標示部及所有權部節本,詳細權利狀態請參閱全部謄本
(本謄本列印完畢)
※注意：一、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第５條、第１９條、第２０條及第２９條規定辦理。

2.非屬工廠、廠房（辦）、辦公大樓、商場、停車場或空地等不具居住使用

- 南港路三段 67 巷 2-1 號，現況 2 層建物，實際為居住使用，非屬工廠、廠房、辦公大樓、商場及停車場。

- 南港路三段 67 巷 2-4 號，現況為 2 層樓建物，二樓實際為居住使用，非屬工廠、廠房、辦公大樓、商場及停車場。

3.建築物有設陽台、鐵窗、晾曬衣物等住工混合、住商混合、純住宅特徵而足認有住宅使用。

➢ 南港路三段 67 巷 2-1 號，二樓設有陽台及晾曬衣物等住宅使用特徵。

➢ 南港路三段 67 巷 2-4 號，二樓設有鐵窗、陽台之住宅使用特徵。

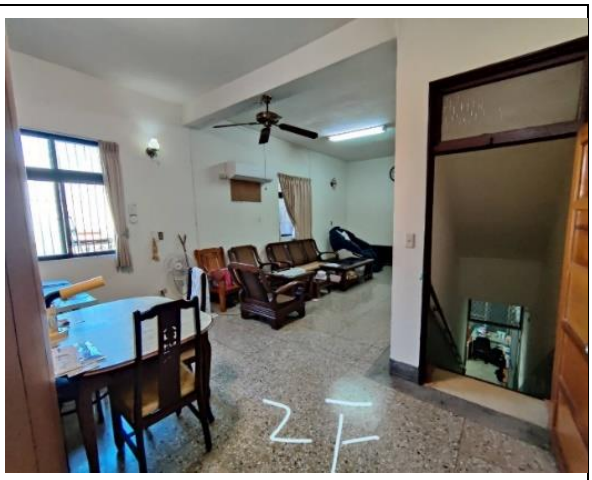
(二)未領有建（使）（營）照

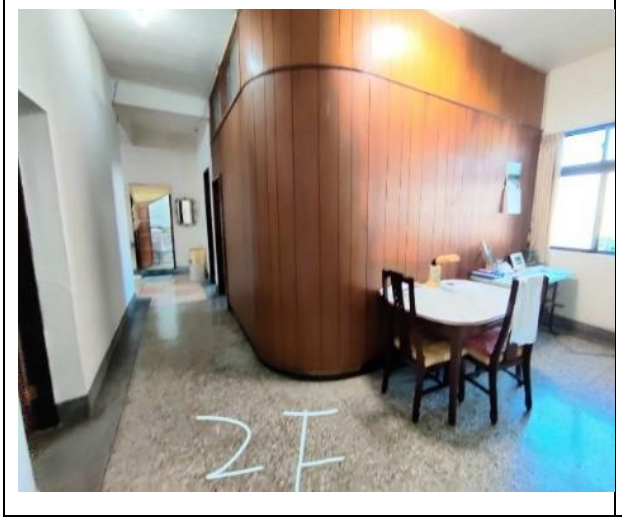
本次申請範圍均領有建（使）（營）照。

二、其他特殊情形

(一)建築物室內、外使用現況照片

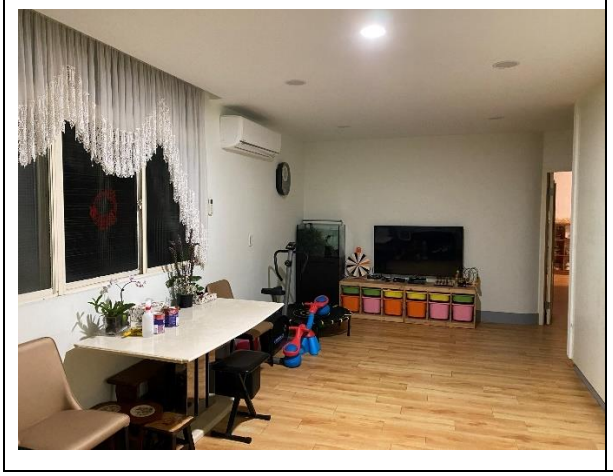
➢ 南港路三段 67 巷 2-1 號

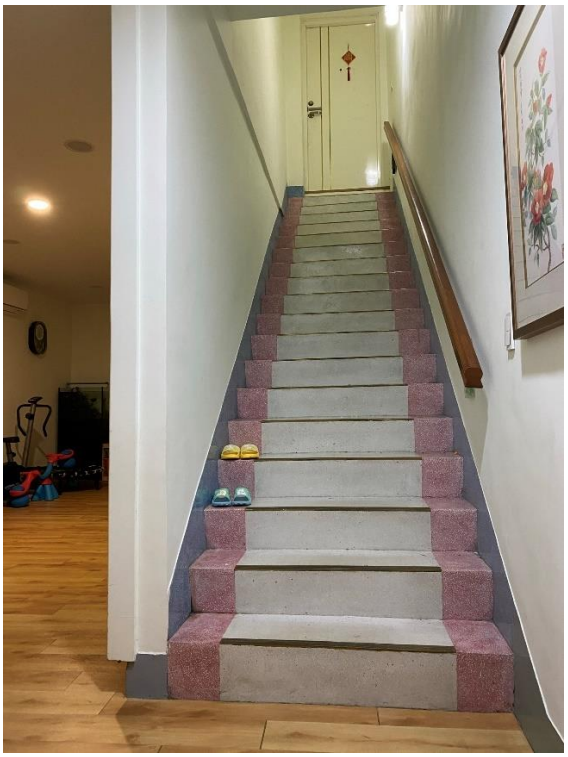




2F	
南港路三段 67巷 2 之1	

➢ 南港路三段 67 巷 2-4 號



(二)持續作住宅使用（檢附稅捐稽徵處查詢歷年房屋稅籍之函文）

➢ 南港路三段 67 巷 2-1 號，自 62 年 4 月起課至迄今，部分面積按住家用稅率課徵，部分面積按營業用稅率課徵房屋稅。

檔　　號：
保存年限：

臺北市稅捐稽徵處南港分處　函

地址：115203臺北市南港區南港路1段360號3樓
承辦人：陳韻嵐
電話：02-27834254轉101
傳真：02-27859945
電子信箱：d03010170@gov.taipei

115004
臺北市南港區南港路3段67巷2-1號

受文者：蔡[redacted]
發文日期：中華民國113年9月3日
發文字號：北市稽南港甲字第1134902652號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關臺端函詢本市南港區南港路3段67巷2-1號房屋及坐落玉成段2小段202地號土地自有門牌起至今是否按住家用稅率課徵房屋稅及地價稅一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復臺端113年8月27日申請書。

二、旨揭房屋依房屋稅籍資料所載，自62年4月起課至迄今部分面積按住家用稅率課徵，部分面積按營業用稅率課徵房屋稅。

訂

三、旨揭土地依地價稅稅籍資料所載，自86年起至99年土地全部面積按一般用地稅率課徵，98年至迄今土地部分面積按自用住宅用地稅率課徵部分面積按一般用地稅率課徵地價稅。

正本：蔡[redacted]
副本：

線

主任 李明娟

本案依分層負責規定授權人員決行

第1頁　共1頁

➢ 南港路三段 67 巷 2-4 號，自 62 年 5 月起部分期間為部分住宅用、部分營業用面積課稅，部分期間均作住家使用面積課徵，但均仍持續作住宅使用。

正 本

檔　　號：
保存年限：

臺北市稅捐稽徵處南港分處　函

地址：115203臺北市南港區南港路1段360號3樓
承辦人：陳慧茹
電話：02-27834254轉109
傳真：02-27859945
電子信箱：d03010170@gov.taipei

115004
臺北市南港區南港路3段67巷2-4號

受文者：許
發文日期：中華民國113年9月3日
發文字號：北市稽南港甲字第1134902651號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：臺端所有本市南港區南港路3段67巷2-4號房屋及坐落玉成段2小段203-1及204-1地號等2筆土地自有門牌起至今是否按住家用稅率課徵房屋稅及地價稅一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復臺端113年8月27日申請書。

訂

二、旨揭房屋依房屋稅籍資料所載，自62年5月起至93年9月止部分面積住家用部分面積營業用；自93年10月起至98年11月止全部面積均作住家使用；自98年12月起至100年9月止部分面積住家用部分營業用；100年10起至104年8月止全部面積均作住家使用；自104年9月起至迄今部分面積住家用部分營業用課徵房屋稅。

線

三、旨揭土地依地價稅稅籍資料所載，自94年起至98年止全部面積按自用住宅用地稅率課徵；99年部分面積按自用住宅用地稅率課徵，部分面積按一般用地稅率課徵；100年起至104年止全部面積按自用住宅用地稅率課徵；105年起至今部分面積按自用住宅用地稅率課徵，部分面積按一般用地稅率課徵地價稅。

正本：許
副本：

主任 李明娟

第1頁　共1頁

本案依分層負責規定授權人員決行

(三)以住宅使用為主（檢附 111 年至 113 年房屋稅課稅明細表）

➢ 南港路三段 67 巷 2-1 號

111 年至 113 年部分為非自住、部分為營業使用，均有持續維持住宅使用。

臺北市稅捐稽徵處 房屋稅 104年 課稅明細表

頁　次：1

列表日期：113/8/26

稅籍編號：13100337000　　歸屬別：

姓　名：蔡

IDN/BAN：A102678810　　身分代號：　　印表人員：陳重甫

備　註：

房屋坐落：臺北市南港區玉成里南港路三段６７巷２－１號

送單地址：臺北市　　持分比：100000/100000　　持分人課稅月數：12

總面積：689.9　　總現值：869,600　　總稅額：17,513　　免稅總現值：0　　免稅總稅額：0

層次	卡序	構造別	總層數	使用別	核定單價	折舊率	經歷年數	地段調整率	自住或公益出租	非自住家用	營業用	營業減半	私人醫院、診所或自由職業事務所用	非住家營業用	課稅月數	起課年月	稅率代號	課稅現值	免稅現值
1	A0	B	2	1	1,690	1.00	42	130	99.2	0	198.3	0	0	0	12	06107	1	379,100	0
1	B0	F	1	1	1,190	1.40	3	130	0	0	94.9	0	0	0	12	10007	1	140,600	0
2	A0	B	2	3	1,690	1.00	42	120	297.5	0	0	0	0	0	12	06107	1	349,900	0

備註：1.除營業減半外，其他使用情形減半於面積前方以*號標示。
2.本資料係由房屋稅籍紀錄表移列，僅供參考，不作產權及他項權利證明之用。
3.稅額 = 課稅現值 × 稅率（元以下無條件捨去）
課稅現值 = 核定單價 × 面積 ×（1-經歷年數×折舊率）× 地段調整率
4.房屋稅籍資料如於列表日後有異動者，以變更後課稅明細表為準。

本頁為最後一頁，共 1 頁

承辦人員：邱允正

臺北市稅捐稽徵處 房屋稅 111年 課稅明細表

頁　次：1
列表日期：113/8/26

稅籍編號：13100337000　　歸屬別：

姓　名：蔡

IDN/BAN：A120046692　　身分代號：　　印表人員：陳重甫

備　註：

房屋坐落：臺北市南港區玉成里南港路三段６７巷２—１號

送單地址：臺北市　　持分比：100000/100000　　持分人課稅月數：12

總面積：1029　　總現值：1,059,300　　總稅額：27,760　　免稅總現值：203,400　　免稅總稅額：4,881

層次	卡序	構造別	總層數	使用別	核定單價	折舊率	經歷年數	地段調整率	自住或公益出租	非自住家用	營業用	營業減半	私人醫院、診所或自由職業事務所用	非營業用	非住家用	課稅月數	起課年月	稅率代號	課稅現值	免稅現值
1	A0	B	2	1	1,690	1.00	49	140	0	83.9	167.7	0	0	0	0	12	06107	5	303,600	0
1	B0	F	1	1	1,190	1.40	10	140	0	0	94.9	0	0	0	0	12	10007	5	136,000	0
1	L0	B	2	1	1,690	1.00	49	140	0	17	33.9	0	0	0	0	12	09804	5	61,400	0
1	T0	B	2	1	1,690	1.00	49	140	0	4.5	8.8	0	0	0	0	12	10007	5	16,000	0
2	A0	B	2	3	1,690	1.00	49	130	0	302.5	0	0	0	0	0	12	06107	5	338,900	0
991	Z0	J	1	3	636	1.20	13	120	0	315.8	0	0	0	0	0	12	09804	5	0	203,400

臺北市稅捐稽徵處 房屋稅 111年 課稅明細表

頁　次：2
列表日期：113/8/26

稅籍編號：13100337000　　歸屬別：

姓　名：蔡

IDN/BAN：A120046692　　身分代號：　　印表人員：陳重甫

備　註：

房屋坐落：臺北市南港區玉成里南港路三段６７巷２—１號

送單地址：臺北市　　持分比：100000/100000　　持分人課稅月數：12

總面積：1029　　總現值：1,059,300　　總稅額：27,760　　免稅總現值：203,400　　免稅總稅額：4,881

| 層次 | 卡序 | 構造別 | 總層數 | 使用別 | 核定單價 | 折舊率 | 經歷年數 | 地段調整率 | 自住或公益出租 | 非自住家用 | 營業用 | 營業減半 | 私人醫院、診所或自由職業事務所用 | 非營業用 | 非住家用 | 課稅月數 | 起課年月 | 稅率代號 | 課稅現值 | 免稅現值 |

備註：1.除營業減半外，其他使用情形減半於面積前方以*號標示。
2.本資料係由房屋稅籍紀錄表移列，僅供參考，不作產權及他項權利證明之用。
3.稅額 = 課稅現值 × 稅率（元以下無條件捨去）
課稅現值 = 核定單價 × 面積 ×（1-經歷年數×折舊率）× 地段調整率
4.房屋稅籍資料如於列表日後有異動者，以變更後課稅明細表為準。

本頁為最後一頁，共 2 頁

承辦人員：邱允正

臺北市稅捐稽徵處 房屋稅 112年 課稅明細表

頁　　次：1
列表日期：113/8/26

稅籍編號：13100337000　　歸屬別：

姓　　名：蔡

IDN/BAN：A120046692　　身分代號：　　印表人員：陳重甫

備　　註：

房屋坐落：臺北市南港區玉成里南港路三段６７巷２—１號

送單地址：臺北市　　持分比：100000/100000　　持分人課稅月數：12

總面積：1029　　總現值：1,040,200　　總稅額：27,260　　免稅總現值：200,500　　免稅總稅額：4,812

層次	卡序	構造別	總層數	使用別	核定單價	折舊率	經歷年數	地段調整率	自住或公益出租用	非自住家用	營業用	營業減半	私人醫院、診所或自職業事務所用	非住家營業用	非課稅月數	起課年月	稅率代號	課稅現值	免稅現值
1	A0	B	2	1	1,690	1.00	50	140	0	83.9	167.7	0	0	0	12	06107	5	297,700	0
1	B0	F	1	1	1,190	1.40	11	140	0	0	94.9	0	0	0	12	10007	5	133,800	0
1	L0	B	2	1	1,690	1.00	50	140	0	17	33.9	0	0	0	12	09804	5	60,200	0
1	T0	B	2	1	1,690	1.00	50	140	0	4.5	8.8	0	0	0	12	10007	5	15,700	0
2	A0	B	2	3	1,690	1.00	50	130	0	302.5	0	0	0	0	12	06107	5	332,300	0
991	Z0	J	1	3	636	1.20	14	120	0	315.8	0	0	0	0	12	09804	5	0	200,500

臺北市稅捐稽徵處 房屋稅 112年 課稅明細表

頁　　次：2
列表日期：113/8/26

稅籍編號：13100337000　　歸屬別：

姓　　名：蔡

IDN/BAN：A120046692　　身分代號：　　印表人員：陳重甫

備　　註：

房屋坐落：臺北市南港區玉成里南港路三段６７巷２—１號

送單地址：臺北市　　持分比：100000/100000　　持分人課稅月數：12

總面積：1029　　總現值：1,040,200　　總稅額：27,260　　免稅總現值：200,500　　免稅總稅額：4,812

| 層次 | 卡序 | 構造別 | 總層數 | 使用別 | 核定單價 | 折舊率 | 經歷年數 | 地段調整率 | 自住或公益出租用 | 非自住家用 | 營業用 | 營業減半 | 私人醫院、診所或自職業事務所用 | 非住家營業用 | 非課稅月數 | 起課年月 | 稅率代號 | 課稅現值 | 免稅現值 |

備註：1.除營業減半外，其他使用情形減半於面積前方以*號標示。
2.本資料係由房屋稅籍紀錄表移列，僅供參考，不作產權及他項權利證明之用。
3.稅額 = 課稅現值 × 稅率（元以下無條件捨去）
課稅現值 = 核定單價 × 面積 ×（1-經歷年數×折舊率）× 地段調整率
4.房屋稅籍資料如於列表日後有異動者，以變更後課稅明細表為準。

本頁為最後一頁，共 2 頁

承辦人員：邱允正

臺北市稅捐稽徵處 房屋稅 113年 課稅明細表

頁　　次：1

列表日期：113/8/26

稅籍編號：13100337000　　歸屬別：

姓　　名：蔡

IDN/BAN：A120046692　　身分代號：　　印表人員：陳重甫

備　　註：

房屋坐落：臺北市南港區玉成里南港路三段６７巷２—１號

送單地址：臺北市　　持分比：1/7　　持分人課稅月數：12

總面積：1029　　總現值：1,020,900　　總稅額：26,439　　免稅總現值：197,600　　免稅總稅額：4,742

層次	卡序	構造別	總層數	使用別	核定單價	折舊率	經歷年數	地段調整率	自住或公益出租用	非自住家用	營業用	營業減半	私人醫院、診所或自由職業事務所用	非營業用	課稅月數	起課年月	稅率代號	課稅現值	免稅現值
1	A0	B	2	3	1,690	1.00	51	140	0	83.9	0	0	0	0	12	06107	5	97,300	0
1	A0	B	2	5	1,690	1.00	51	140	0	0	0	0	0	167.7	1	06107	1	194,400	0
1	A1	B	2	1	1,690	1.00	51	140	0	0	167.7	0	0	0	11	06107	1	194,400	0
1	B0	F	1	5	1,190	1.40	12	140	0	0	0	0	0	94.9	1	10007	1	131,500	0
1	B1	F	1	1	1,190	1.40	12	140	0	0	94.9	0	0	0	11	10007	1	131,500	0
1	L0	B	2	3	1,690	1.00	51	140	0	17	0	0	0	0	12	09804	5	19,700	0

臺北市稅捐稽徵處 房屋稅 113年 課稅明細表

頁　　次：2

列表日期：113/8/26

稅籍編號：13100337000　　歸屬別：

姓　　名：蔡

IDN/BAN：A120046692　　身分代號：　　印表人員：陳重甫

備　　註：

房屋坐落：臺北市南港區玉成里南港路三段６７巷２—１號

送單地址：臺北市　　持分比：1/7　　持分人課稅月數：12

總面積：1029　　總現值：1,020,900　　總稅額：26,439　　免稅總現值：197,600　　免稅總稅額：4,742

層次	卡序	構造別	總層數	使用別	核定單價	折舊率	經歷年數	地段調整率	自住或公益出租用	非自住家用	營業用	營業減半	私人醫院、診所或自由職業事務所用	非營業用	課稅月數	起課年月	稅率代號	課稅現值	免稅現值
1	L0	B	2	5	1,690	1.00	51	140	0	0	0	0	0	33.9	1	09804	1	39,300	0
1	L1	B	2	1	1,690	1.00	51	140	0	0	33.9	0	0	0	11	09804	1	39,300	0
1	T0	B	2	3	1,690	1.00	51	140	0	4.5	0	0	0	0	12	10007	5	5,200	0
1	T0	B	2	5	1,690	1.00	51	140	0	0	0	0	0	8.8	1	10007	1	10,200	0
1	T1	B	2	1	1,690	1.00	51	140	0	0	8.8	0	0	0	11	10007	1	10,200	0
2	A0	B	2	3	1,690	1.00	51	130	0	302.5	0	0	0	0	12	06107	5	325,700	0

臺北市稅捐稽徵處 房屋稅 113年 課稅明細表

頁　次：3
列表日期：113/8/26

稅籍編號：13100337000　　歸屬別：

姓　名：蔡

IDN/BAN：A120046692　　身分代號：　　印表人員：陳重甫

備　註：

房屋坐落：臺北市南港區玉成里南港路三段６７巷２—１號

送單地址：臺北市　　持分比：1/7　　持分人課稅月數：12

總面積：1029　　總現值：1,020,900　　總稅額：26,439　　免稅總現值：197,600　　免稅總稅額：4,742

層次	卡序	構造別	總層數	使用別	核定單價	折舊率	經歷年數	地段調整率	自住或公益出租用	非自住家用	營業用	營業減半	私人醫院、診所或自由職業事務所用	非住家非營業用	課稅月數	起課年月	稅率代號	課稅現值	免稅現值
991	Z0	J	1	3	636	1.20	15	120	0	315.8	0	0	0	0	12	09804	5	0	197,600

備註：1.除營業減半外，其他使用情形減半於面積前方以*號標示。
2.本資料係由房屋稅籍紀錄表移列，僅供參考，不作產權及他項權利證明之用。
3.稅額 = 課稅現值 × 稅率（元以下無條件捨去）
課稅現值 = 核定單價 × 面積 ×（1-經歷年數×折舊率）× 地段調整率
4.房屋稅籍資料如於列表日後有異動者，以變更後課稅明細表為準。

本頁為最後一頁，共 3 頁

承辦人員：邱允正

➢ 南港路三段 67 巷 2-4 號

111 年起至 113 年部分為自住、部分為營業使用，均有持續維持住宅使用。

臺北市稅捐稽徵處 房屋稅 111年 課稅明細表

頁　次：1
列表日期：113/8/26

稅籍編號：13100338010　　歸屬別：

姓　名：許

IDN/BAN：A100635746　　身分代號：　　印表人員：林淑芬

備　註：

房屋坐落：臺北市南港區玉成里南港路三段６７巷２—４號

送單地址：臺北市　　持分比：1/3　　持分人課稅月數：12

總面積：270.69　　總現值：289,000　　總稅額：3,985　　免稅總現值：0　　免稅總稅額：0

層次	卡序	構造別	總層數	使用別	核定單價	折舊率	經歷年數	地段調整率	自住或公益出租用	非自住家用	營業用	營業減半	私人醫院、診所或自由職業事務所用	非住家非營業用	課稅月數	起課年月	稅率代號	課稅現值	免稅現值
-1	A0	B	2	0	1,690	1.00	49	130	22.03	0	0	0	0	0	12	06201	1	24,700	0
1	A0	B	2	1	1,690	1.00	49	140	77.93	0	23.9	0	0	0	12	06201	1	122,800	0
1	B0	J	1	3	1,060	1.20	14	140	5	0	0	0	0	0	12	09608	1	6,200	0
2	A0	B	2	3	1,690	1.00	49	130	101.83	0	0	0	0	0	12	06201	1	114,100	0
991	A0	J	1	3	530	1.20	14	120	40	0	0	0	0	0	12	09608	1	21,200	0

臺北市稅捐稽徵處 房屋稅 112年 課稅明細表

頁　　次：1
列表日期：113/8/26

稅籍編號：13100338010　　歸屬別：

姓　　名：許

IDN/BAN：A100635746　　身分代號：　　印表人員：林淑芬
備　　註：

房屋坐落：臺北市南港區玉成里南港路三段６７巷２—４號

送單地址：臺北市　　持分比：1/3　　持分人課稅月數：12

總面積：270.69　　總現值：283,600　　總稅額：3,910　　免稅總現值：0　　免稅總稅額：0

層次	卡序	構造別	總層數	使用別	核定單價	折舊率	經歷年數	地段調整率	自住或公益出租用	非自住住家用	營業用	營業減半	私人醫院、診所或自由職業事務所用	非住家營業用	非課稅月數	起課年月	稅率代號	課稅現值	免稅現值
-1	A0	B	2	0	1,690	1.00	50	130	22.03	0	0	0	0	0	12	06201	1	24,200	0
1	A0	B	2	1	1,690	1.00	50	140	77.93	0	23.9	0	0	0	12	06201	1	120,500	0
1	B0	J	1	3	1,060	1.20	15	140	5	0	0	0	0	0	12	09608	1	6,100	0
2	A0	B	2	3	1,690	1.00	50	130	101.83	0	0	0	0	0	12	06201	1	111,900	0
991	A0	J	1	3	530	1.20	15	120	40	0	0	0	0	0	12	09608	1	20,900	0

臺北市稅捐稽徵處南港分處 林淑芬 113. 8. 26 全功能服務臺 證明章

臺北市稅捐稽徵處 房屋稅 113年 課稅明細表

頁　　次：1
列表日期：113/8/26

稅籍編號：13100338010　　歸屬別：

姓　　名：許

IDN/BAN：A100635746　　身分代號：　　印表人員：林淑芬
備　　註：

房屋坐落：臺北市南港區玉成里南港路三段６７巷２—４號

送單地址：臺北市　　持分比：1/3　　持分人課稅月數：12

總面積：270.69　　總現值：277,900　　總稅額：3,832　　免稅總現值：0　　免稅總稅額：0

層次	卡序	構造別	總層數	使用別	核定單價	折舊率	經歷年數	地段調整率	自住或公益出租用	非自住住家用	營業用	營業減半	私人醫院、診所或自由職業事務所用	非住家營業用	非課稅月數	起課年月	稅率代號	課稅現值	免稅現值
-1	A0	B	2	0	1,690	1.00	51	130	22.03	0	0	0	0	0	12	06201	1	23,700	0
1	A0	B	2	1	1,690	1.00	51	140	77.93	0	23.9	0	0	0	12	06201	1	118,000	0
1	B0	J	1	3	1,060	1.20	16	140	5	0	0	0	0	0	12	09608	1	6,000	0
2	A0	B	2	3	1,690	1.00	51	130	101.83	0	0	0	0	0	12	06201	1	109,600	0
991	A0	J	1	3	530	1.20	16	120	40	0	0	0	0	0	12	09608	1	20,600	0

林淑芬 113. 8. 26 全功能服務臺 證明章

➢ 依 111 年至 113 年房屋課稅明細表計算，住宅使用面積占比大於營業使用面積；且住宅用面積占總課稅面積 70.33%，大於 60%以上。

南港路三段 67 巷 2-1 號				
年度	項目		面積（平方公尺）	比率（%）
111 年	住宅用（非自住住家用）	1F	105.4	70.3%
		2F	302.5	
		屋突	315.8	
	小計		723.7	
	營業用		305.3	29.67
	合計		1,029.00	100
112 年	住宅用（非自住住家用）	1F	105.4	70.33
		2F	302.5	
		屋突	315.8	
	小計		723.7	
	營業用		305.3	29.67
	合計		1,029.00	100
113 年	住宅用（非自住住家用）	1F	105.4	70.33
		2F	302.5	
		屋突	315.8	
	小計		723.7	
	營業用		305.3	29.67
	合計		1,029.00	100

➢ 依 111 年至 113 年房屋課稅明細表計算，住宅使用面積占比大於營業使用面積；且住宅用面積占總課稅面積 91.17%，大於 60%以上。

南港路三段 67 巷 2-4 號				
年度	項目		面積（平方公尺）	比率（%）
111 年	住宅用（自住或公益出租用）	B1F	22.03	91.17%
		1F	82.93	
		2F	101.83	
		屋突	40.00	
	小計		246.79	
	營業用		23.90	8.83%
	合計		270.69	100%
112 年	住宅用（自住或公益出租用）	B1F	22.03	91.17%
		1F	82.93	
		2F	101.83	
		屋突	40.00	
	小計		246.79	
	營業用		23.90	8.83%
	合計		270.69	100%
113 年	住宅用（自住或公益出租用）	B1F	22.03	91.17%
		1F	82.93	
		2F	101.83	
		屋突	40.00	
	小計		246.79	
	營業用		23.90	8.83%
	合計		270.69	100%

附件三、容積調派計算說明

計畫範圍東側之道路用地容積調派至產業生活特定專用區（一）（聚），計算說明詳如附表 1、附表 2。

附表 1　容積調派計算說明表

<table>
<tr><th colspan="2">土地使用分區
或用地別</th><th>面積
（㎡）</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr>
<tr><td colspan="2">產業生活特定專用區（一）（聚）</td><td>878.06</td><td>基準容積率：300%
調派之容積率：30.39%
（300%+[88.94×300%×191,000]÷（878.06×191,000）

加計調派後容積率：330.39%</td><td>容積調派計算：（容積調派送出基地面積×送出基地原容積率×112 年度送出基地平均公告現值）÷（容積調派移入基地面積×112 年度移入基地平均公告現值）
第一類老舊聚落：330.39%
道路用地（88.94 平方公尺）容積調派至更新單元第一類老舊聚落內。
（300%+[88.94×300%×191,000]÷（878.06×191,000）
＝30.39%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">道路用地</td><td>一類</td><td>88.94</td><td rowspan="2">-</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>二類</td><td>49.45</td></tr>
<tr><td>合計</td><td>138.39</td><td></td><td></td></tr>
</table>

備註：本案更新事業計畫於 112 年 3 月 28 日申請報核，爰參採 112 年度平均公告現值計算。

附表 2　產業生活特定專用區（一）（聚）112 年度平均公告現值計算表

類型	地段	地號	類型	面積（㎡）	112 年公告現值（元/㎡）	總價值（元）	備註
移入基地	玉成段二小段	202（部份）	一類	442.43	191,000	84,504,130	
		203-1（部份）	一類	181.91	191,000	34,744,810	
		204-1（部份）	一類	253.72	191,000	48,460,520	
		合計		878.06	--	167,709,460	
	112 年平均公告現值（元/㎡）					191,000	
送出基地（道路）	玉成段二小段	202（部份）	一類	37.57	191,000	7,175,870	
		203-1（部份）	一類	16.09	191,000	3,073,190	
		204-1（部份）	一類	35.28	191,000	6,738,480	
		合計		88.94	--	16,987,540	
	112 年平均公告現值（元/㎡）					191,000	

資料來源：臺北地政雲網站。

附件四、會議紀錄

檔　　號:
保存年限:

臺北市政府都市發展局　開會通知單

受文者：興益發建設企業股份有限公司

發文日期：中華民國114年8月26日
發文字號：北市都規字第1143060272號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如備註二（38865467_1143060272_1_ATTACH1.pdf、
38865467_1143060272_1_ATTACH2.pdf）

開會事由：召開「臺北市南港區玉成段二小段200地號等產業生活特定專用區變更回饋暨細部計畫案 」研商會議

開會時間：中華民國114年9月11日(星期四)上午9時30分

開會地點：本局903會議室(市府大樓9樓西南區)

主持人：臺北市政府都市發展局 楊智盛總工程司

聯絡人及電話：鄭宇鈞承辦人02-27208889或1999轉8266

出席者：財政部國有財產署、臺北市都市計畫委員會、臺北市政府財政局、臺北市政府工務局新建工程處、臺北市都市更新處、臺北市政府都市發展局都市設計科、臺北市政府都市發展局住宅企劃科、興益發建設企業股份有限公司

列席者：

副本：

備註：

一、依臺北市政府受理都市計畫、都市設計及都市更新回饋、捐贈作業要點辦理。

二、檢附會議資料1份，請貴單位撥冗出席，並預為研析及攜帶與會。

三、本會議使用台北通掃碼簽到，請與會人員於會前下載「台北通 TaipeiPASS」APP，並完成會員註冊，如有問 題可撥打服務專線02-27208889分機8585。

電子公文交換章 2025/08/29 10:09:46

檔　　號:
保存年限:

臺北市政府都市發展局 函

地址：110204臺北市信義區市府路1號9樓南區
承辦人：鄭宇鈞
電話：02-27208889或1999轉8266
傳真：02-27593317
電子信箱：udd-10962yu@gov.taipei

受文者：興益發建設企業股份有限公司

發文日期：中華民國114年9月18日
發文字號：北市都規字第1143070190號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (39358151_1143070190_1_ATTACH1.pdf)

主旨：檢送本局114年9月11日召開「臺北市南港區玉成段二小段200地號等產業生活特定專用區變更回饋暨細部計畫案」研商會議紀錄1份，請查照。

說明：

一、依本局114年8月26日北市都規字第1143060272號開會通知單續辦。

二、本案俟申請單位依旨揭會議紀錄結論修正、釐清後，併修正回應說明表，再函本局續審。

正本：財政部國有財產署、臺北市都市計畫委員會、臺北市政府財政局、臺北市政府工務局新建工程處、臺北市都市更新處、臺北市政府都市發展局都市設計科、臺北市政府都市發展局住宅企劃科、興益發建設企業股份有限公司
副本：電子公文交換章 2025/09/22 15:26:17

臺北市南港區玉成段二小段200地號等產業生活特定專用區變更回饋暨細部計畫案研商會議紀錄

壹、 時間：114年9月11日(星期四) 上午9時30分

貳、 地點：臺北市政府都市發展局903會議室

參、 主 持 人：楊智盛總工程司　　紀錄：鄭宇鈞

肆、 出席單位：(如簽到單)

伍、 發言要點及結論

議題一、捐贈可建築土地之使用需求及捐贈時點

一、 臺北市都市計畫委員會

本案擬依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第12點，不適用該規範第6點工業區作住宅使用應捐贈37%土地中，公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積30%規定一節，後續將依都委會決議結果為準。

二、 臺北市政府都市發展局住宅企劃科

本案回饋市府之可建築土地參與都市更新分回幸福住宅，初步如以共同負擔比40%試算得分回68戶，但凡分回戶數超過15戶，均希望爭取分回幸福住宅。

三、 興益發建設企業股份有限公司

(一) 有關捐贈時點部分，本案都更案採事業計畫及權利變換計畫分送，目前初步想法是待事業計畫核定，細部計畫審定後暫不公告，請私有土地所有權人先簽協議書同意捐贈，再依細部計畫審定內容辦理權利變換計畫，待權利變換計畫核定前完成捐贈事宜。

(二) 有關公有土地捐贈部分，過去似有案例係採細部計畫審定後未公告，主要計畫先行公告實施，國產署權管土地應該就可以先辦理捐贈?因如細部計畫先行公告，辦理權利變換計畫，部分土地已變更為道路用地且涉及捐贈部分，可能影響土地價值估價，進而影響土地所有權人權益。

（三）因先前都更處堅持於權利變換計畫核定前須先完成捐贈，權利變換計畫書不能暫將受贈機關(即市府)以虛擬土地所有權人的概念進行權值估價，但如都更處得以接受此方案，執行上可配合辦理。

四、 臺北市都市更新處

（一）本案都更案採事業計畫及權利變換計畫分送，依內政部函釋，在核定權利變換計畫前，都市計畫已審定並完成捐贈，因市府已受贈土地，成為都市更新範圍內正式土地所有權人，得參與都市更新。

（二）依內政部函釋意旨推論，應是允許於權利變換核定前完成捐贈事宜，故似未禁止於權利變換計畫報核時，暫將受贈機關(即市府)以土地所有權人身分進行權利變換估價。

五、 財政部國有財產署北區分署

（一）協議書應屬納入細部計畫之內容，故本署需待主要計畫及細部計畫公告實施，作為執行捐贈土地依據，始得辦理捐贈事宜。

（二）倘辦竣捐贈程序後，都市更新權利變換案後續未能獲核定，本擬定細部計畫之處理方式為何？原捐贈之土地持分是否一併返還本署？

六、 臺北市政府都市發展局都市規劃科

（一）有關主要計畫先公告一節，目前有案例因都更案件無法繼續執行，導致主要計畫須回復原分區，又依內政部函釋說明須納入後續通盤檢討辦理，無法採個案變更方式，辦理時程較長，且未回復為原分區前，亦無法作工業相關使用，影響土地所有權人權益。

（二）本案程序依序如為細部計畫審竣、簽定協議書確認權利義務、權利變換計畫送件並審竣後、主要計畫及細部計畫公告實施、辦理土地捐贈事宜、權利變換計畫再核定，惟按本局111年12月7日函釋有關本市涉及都市更新案件之都市計畫案公告時程辦理原則，都市更新條例第35條所定程序，

都市計畫涉及主要計畫變更者（如產專區變更案）細部計畫擬俟都市更新權利變換計畫核定公告後再行公告實施，至早得與都市更新權利變換計畫核定公告同一日，執行上將產生疑義。

（三）依過往捐贈土地協議書案例，如未來本案都更案未能繼續執行，已捐贈土地應不予返還。

七、 結論

（一）都市更新條例第35條條文並無明文規定細部計畫公告實施日至早得與都市更新權利變換計畫核定公告同一日，請都更處研議是否得以調整本局111年12月7日北市都授新字第1116031299號函釋或研議本案可行之流程。

（二）依過往捐贈土地協議書案例，如未來本案都更案未能繼續執行，已捐贈土地應不予返還，故主要計畫及細部計畫公告時點應配合都更審議時程審慎考量。

議題二、捐贈道路用地開闢時點及維護管理相關事宜

一、 臺北市政府工務局新建工程處

（一）經檢視本案擬捐贈道路用地位屬都市更新事業計畫範圍內，後續辦理權利變換，囑託登記予本市，管理機關為新建工程處。

（二）管理維護費用部分視申請單位提出申請之時點，依當年度單位管理維護經費計算。

（三）本案捐贈道路用地後為15公尺寬計畫道路，依內政部113年9月12日修正頒布之「市區道路及附屬工程設計規範」，12公尺寬度以上計畫道路應配置公有人行道，故本案未來應至少留設1.5公尺公有人行道。

（四）有關路型部分，本計畫範圍南側非本計畫範圍，本案劃設部分道路用地，連接至南側鄰房將產生凸出恐造成交通安全疑慮，未來係暫時採漸變、槽化線或其他方式調整路型，建議先洽交工處確認。

二、 興益發建設企業股份有限公司

（一）管理維護費用部分不納入共同負擔，計畫書僅載明應繳納年期，實際費用未來依當年度單位管理維護經費計算。

（二）本案未來將提交評計畫，路型調整部分亦會於都更審議階段配合幹事意見辦理。

三、 臺北市都市更新處

道路用地捐贈部分，請依都市更新條例相關規定辦理。

四、 結論

（一）計畫書草案內所載道路用地開闢時點及維護管理相關規定，新工處及都更處無意見。

（二）有關路型部分，請都更處未來於都更審議階段，須由新工處、交通局等單位之都更幹事協助確認。

議題三、街廓開放空間規劃構想

一、 臺北市政府都市發展局都市設計科

（一）有關圖3街廓整體規劃構想與圖4開放空間留設指導示意圖應務實規劃，考量本街廓屬東西向狹長，建議留設南北向通行動線，惟考量未來產專區都更整合及基地坵形不確定性，故建議留設於單一產權基地較適宜。

（二）承上，開放空間宜就現況考量其公共性及安全性留設，建議臨路設置，避免位於未來建築物背側。另目前圖5計畫範圍規劃構想示意圖亦與上開圖3、圖4構想無法對應。

二、 興益發建設企業股份有限公司

開放空間留設位置及南北向人行通道會再與建築配置一併考量，併同修正相關圖面。

三、 結論

請申請單位依目前回饋方案修正計畫書圖面，並應分別就基地所在全街廓及基地內，加強說明南北向人行動線串聯，計畫構想內所提退縮開放空間位置應與未來實質建築規劃得以符合。

議題四、後續提報本市市有資產供需整合會議作業程序

一、 臺北市政府財政局

（一）為落實執行市有資產供需整合，請都發局及都更處依「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（下稱捐贈作業要點）」規定，於前期階段即邀集本局及潛在受贈機關召開研商會議。

（二）次依「臺北市市有資產供需整合審查原則（下稱審查原則）」及捐贈作業要點規定，都市計畫變更案受理民間擬捐贈土地或代金案件，應由受贈機關提出財務效益評估報告經都發局初審並送市有資產供需整合會議審查通過後，始得進行相關法定程序，另審查原則並未規範遇有2個以上受贈單位時應由何機關提報市有資產供需整合會議。

（三）本案捐贈土地規劃作道路用地及可建築土地後續參與都市更新並分回作幸福住宅使用，本局敬表尊重，惟請受贈單位（新工處及都發局）依上開規定確實辦理；至市有不動產參與都市更新分回作社會住宅使用一節，依上開審查原則第3點第1項第1款規定，免提報市有資產供需整合會議。

二、 結論

本案回饋市府之可建築土地遠大於道路用地，後續由都發局依審查原則提出財務效益評估報告，提送市有資產供需整合會議審查。

議題五、其餘計畫書修正意見

一、 臺北市都市更新處

本案後續擬回饋土地，應無涉及回饋等值樓地板或代金，故計畫內容及事業財務計畫章節建議刪除樓地板、代金等相關文字，避免誤解。

二、 臺北市政府都市發展局都市規劃科

（一）計畫構想-開放空間系統章節，載明南港路三段67巷側退縮2.5公尺留設開放空間，惟依南港通檢細計規定，該側

預留計畫道路寬度15公尺，扣除現況寬度本案應再留設2.5公尺細部計畫道路而非退縮開放空間。

（二）計畫緣起應補充本都更案第2次公告公開展覽歷程。

（三）計畫書內圖片模糊(如圖4、圖6)，請提高解析度。

（四）土地使用分區管制章節，產業生活特定專用區(一)(聚)容積率計算似有誤植，與附件三計算說明不一致。

（五）計畫書內應將非第一類老舊聚落修正為第二類非老舊聚落。

（六）計畫書草案內附件有關謄本、稅捐等資料，請將個資遮罩。

三、 臺北市政府都市發展局都市設計科

（一）有關綠覆率、綠建築評估及地下開挖率等規定，已於本府108年1月18日公告「臺北市南港區都市計畫細部計畫（通盤檢討）案」及111年12月1日「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」中載明，建議回歸前開規定辦理，免再另訂，爾後相關產業生活特定專用區細部計畫建請標準一致。

（二）有關車道出入口鋪面部分，建議回歸「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暨審議注意事項」辦理，免於準則文字規範。

（三）另整體準則文字建議再明確其定義（如延續地區街道活動氣氛等），並應儘量具體且可量化，避免敘述性文字，以利未來查核；準則用語亦請再精確，避免「應」與「原則」併存，以利執行。

四、 結論

以上意見請申請單位後續納入計畫書修正。

陸、 散會(上午11時00分)

臺北市南港區玉成段二小段200地號等產業生活特定專用區 變更回饋暨細部計畫案研商會議

時間：114 年 9 月 11 日（星期四)9 時 30 分

地點：市府大樓9樓西南區903會議室

主席：楊智盛總工程司

紀錄：鄭宇鈞幫工程司

單　　位	職　　稱	姓　名	簽　　名
臺北市政府都發局局本部	總工程司	楊智盛	台北通簽到
臺北市政府都發局更新處處本部	副總工程司	江中信	台北通簽到
臺北市政府都發局更新處更新事業科	聘用副工程司	黃映婷	台北通簽到
臺北市政府都發局規劃科	股長	曾昭揚	台北通簽到
臺北市政府都發局規劃科	幫工程司	鄭宇鈞	台北通簽到
臺北市政府都發局規劃科	工程員	賴世銘	台北通簽到
臺北市政府都發局設計科	幫工程司	秦寂梅	台北通簽到
臺北市政府都發局住企科	股長	許瑋倫	台北通簽到
臺北市政府都發局住企科	聘用工程員	洪偉恩	台北通簽到

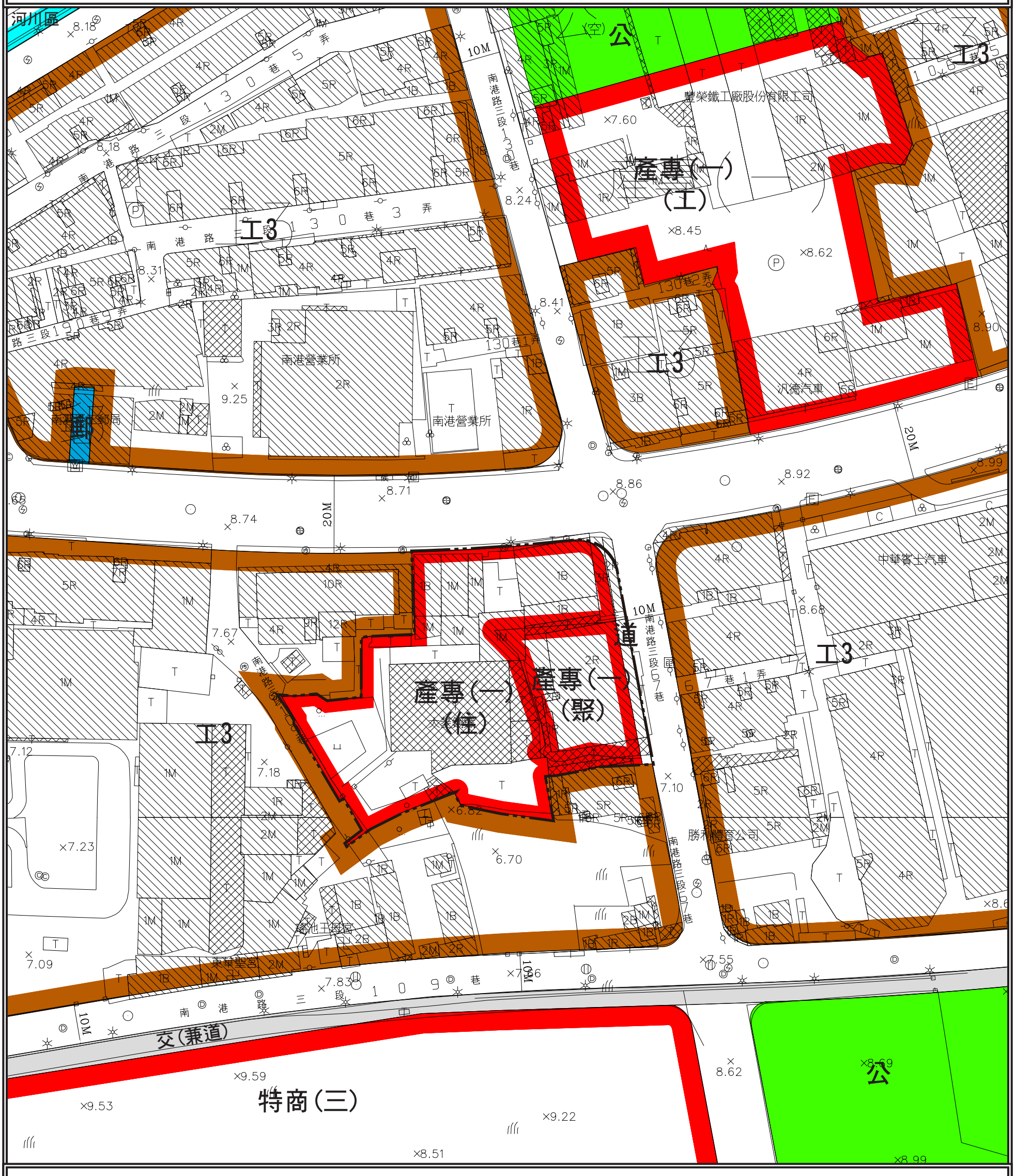
臺北市政府都委會第一組	技正	蔡立睿	台北通簽到
臺北市政府財政局公產科	股長	林菁菁	台北通簽到
臺北市政府工務局新工處配合科	股長	王昭惠	台北通簽到
臺北市政府工務局新工處規劃科	幫工程司	張逸民	台北通簽到
臺北市政府工務局新工處維護科	聘用幫工程師	黃冠學	台北通簽到
興益發企業股份有限公司		陳俊廷	台北通簽到
興益發企業股份有限公司		黃榆心	台北通簽到
興益發企業股份有限公司		簡文彥	台北通簽到

會議代碼:1140110569

臺北市南港區玉成段二小段200地號等產業生活特定專用區 變更回饋暨細部計畫案研商會議		
一、開會時間：114年9月11日（星期四）上午9時30分		
二、開會地點：市政大樓都市發展局9樓西南區903會議室		
三、主持人：楊智盛總工程司		紀錄：鄭宇鈞
四、出列席單位及人員：		
單位	職稱	姓名
財政部國有財產署 北區分署	股長	曹永璿
臺北市都市計畫委員會		
臺北市政府財政局		
臺北市政府工務局新建工程處		
臺北市政府都市發展局 都市規劃科		
臺北市政府都市發展局 都市設計科	幫工程司	秦筱梅

臺北市政府 都市發展局	
業務主管	繪圖員
承辦人員	校對者

擬定臺北市南港區玉成段二小段200地號等產業生活特定專用區（一）（聚）、產業生活特定專用區（一）（住）及道路用地細部計畫案計畫圖



圖例

	計畫範圍	河川區	河川區	產專(一)(住)	產業生活特定專用區(一)(住)
		郵	郵政用地	產專(一)(住)	產業生活特定專用區(一)(聚)
工3	第三種工業區	特商(三)	特定商業區(三)	產專(一)(工)	產業特定專用區(一)(工)
道	道路用地	交(兼道)	交通用地(兼道路使用)		

N

1/1000

臺北市政府 都市發展局	
業務主管	繪圖員
承辦人員	校對者