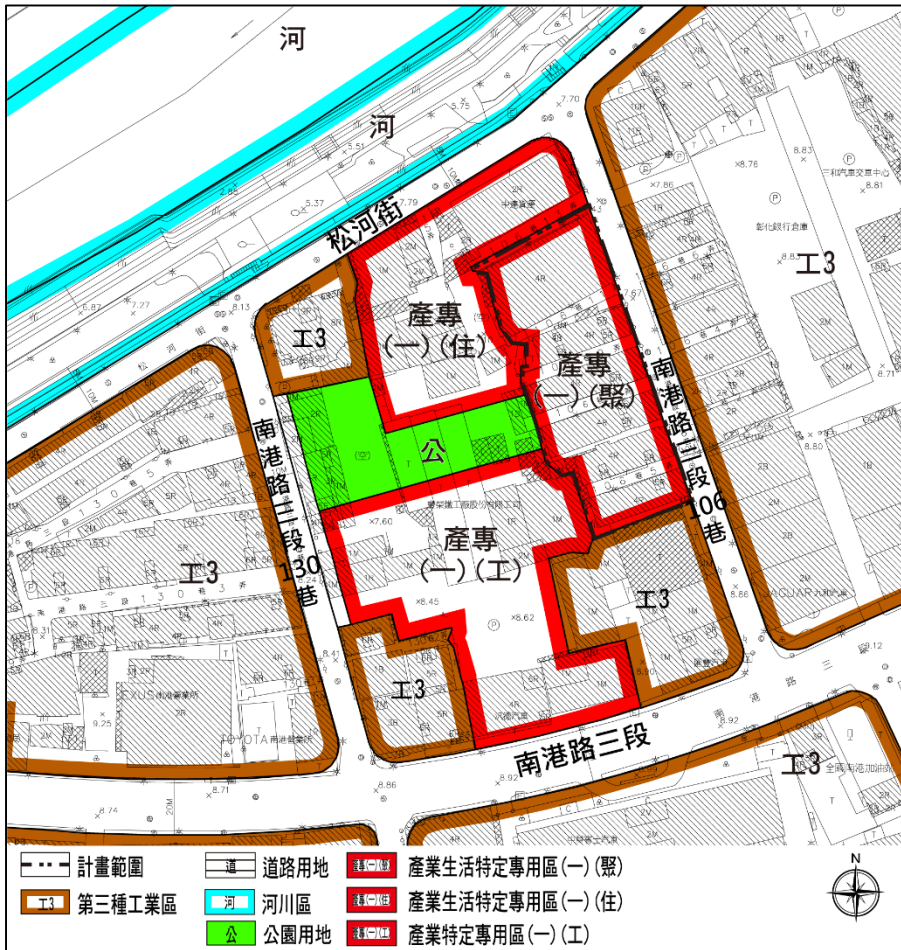


# 擬定臺北市南港區玉成段一小段279地號等 產業生活特定專用區（一）（聚）細部計畫案

## 臺北市都市計畫委員會第816次會議



### 簡報大綱

- 一、計畫範圍與面積
- 二、辦理緣起說明
- 三、相關計畫指導
- 四、計畫構想
- 五、擬訂計畫內容
- 六、事業及財務計畫
- 七、其他
- 八、公民團體陳情意見回應
- 九、都委會初研意見回應
- 十、修正對照表

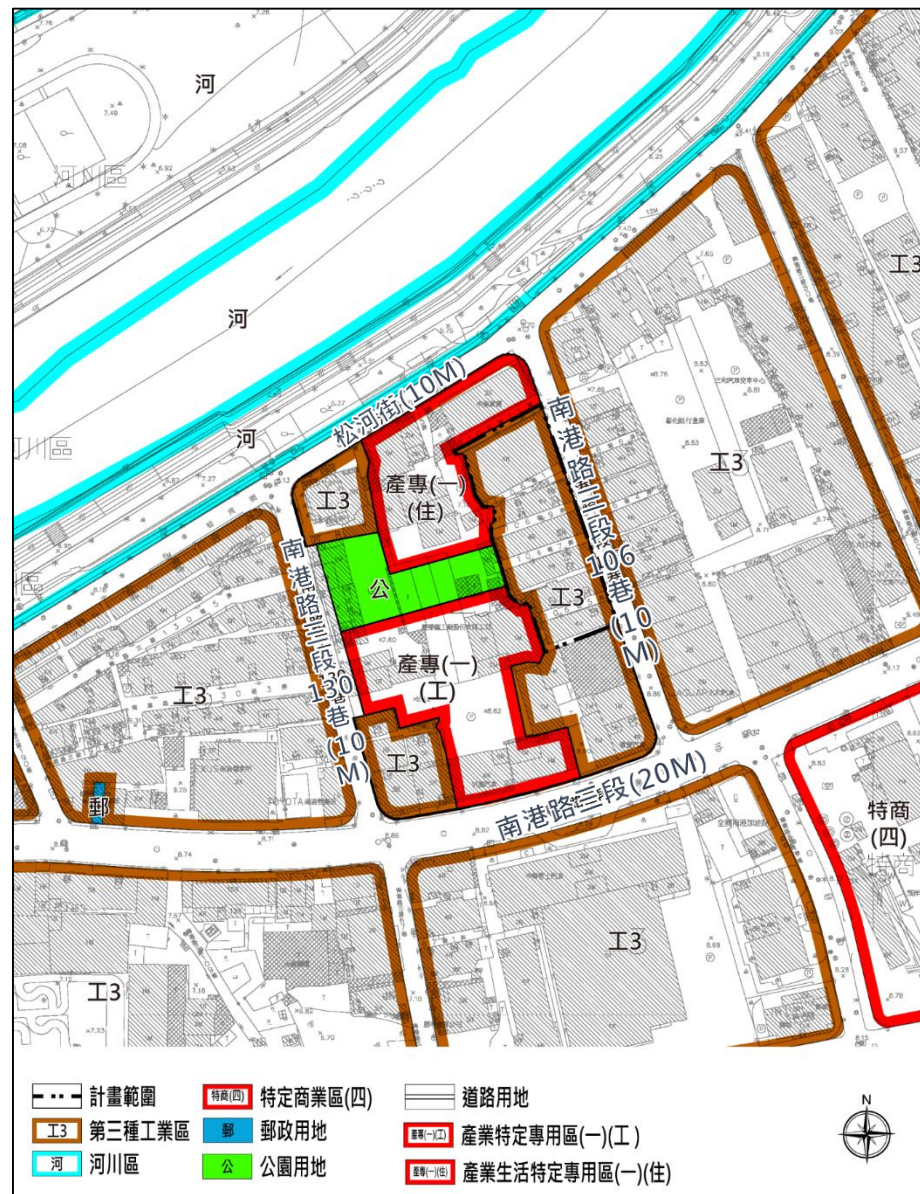
113年4月25日

## ■ 計畫位置

- 位於南港路三段(20m)以北、松河街(10m)以南、南港路三段106巷(10m)以西、南港路三段130巷(10m)以東所圍之街廓東北側。

## ■ 計畫範圍與權屬

- 計畫範圍括臺北市南港區玉成段一小段279地號等32筆土地，**計畫面積4,462平方公尺**，皆為私有土地。



## 二、辦理緣起說明

南港通檢  
主要計畫

劃設為暫予保留地區(一)，原則同意  
變更工業區為特定專用區

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  
內政部逕予核定。

更新事業計畫報核(112.06.06)  
辦理公開展覽(112.10.13)

依都市計畫法  
第22條

擬定細部計畫

變更主要計畫

公開展覽期間30天  
113.03.07~113.04.05  
公開展覽說明會  
113.03.20

市政府公告  
公開展覽

公開展覽  
說明會

市都委會審議

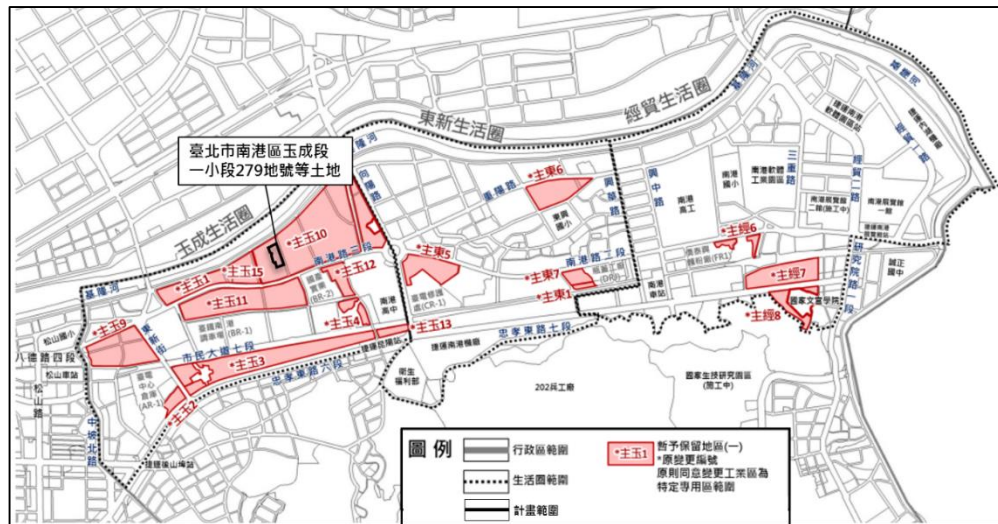
報內政部逕予核定

市府 - 計畫公告發布實施



## ■ 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公告實施)

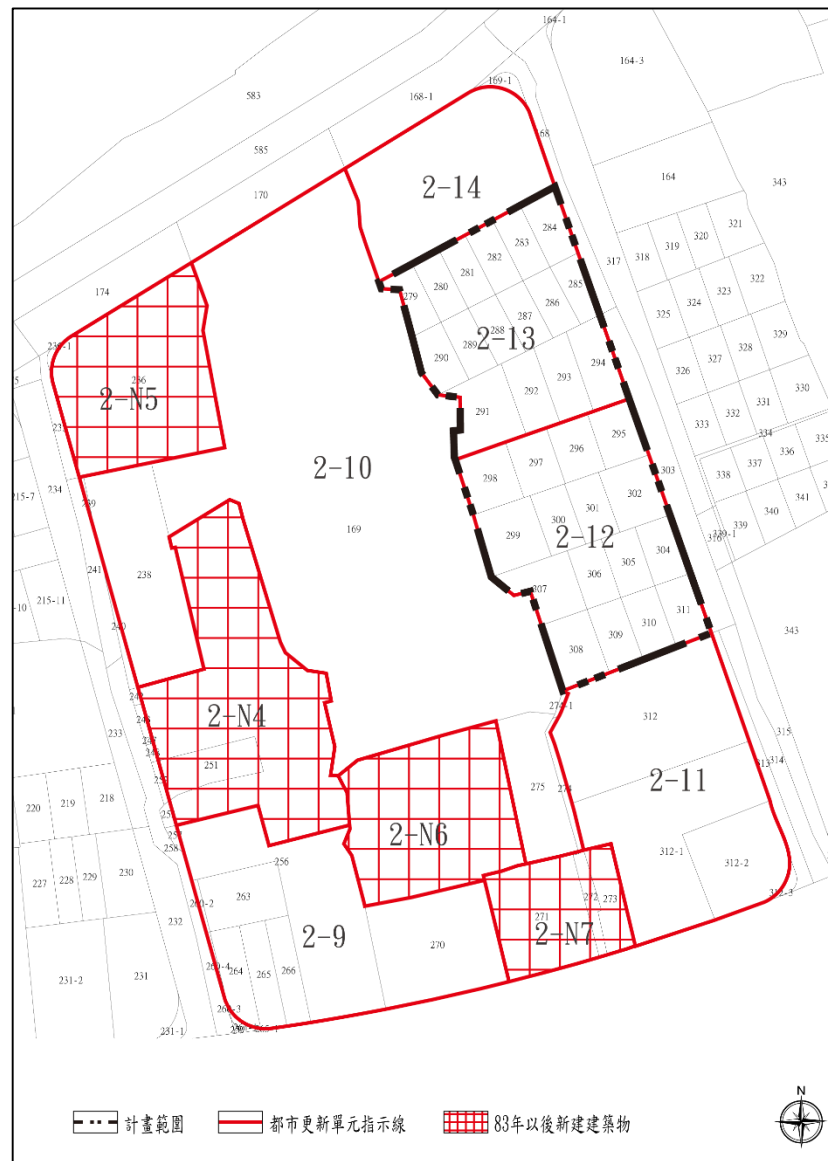
- 暫予保留地區(一)，原則同意變更工業區為特定專用區。
- 開發方式：都市更新。
- 開發類型與回饋機制：特定專用區內認屬為第一類老舊聚落之土地，未來作住宅使用得免予回饋。其老舊聚落認定標準及回饋規定應於通案細部計畫載明。



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

## ■ 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 (111.12.01公告實施)

- 產業生活特定專用區之開發得參考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」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。
- **計畫範圍為更新單元編號2-12、2-13完整範圍。**



## ■ 修訂「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 (111.12.01公告實施)

- 依修訂南港產專區土管案劃設之第一類老舊聚落範圍檢討，**本計畫區內均屬第一類老舊聚落**。

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：

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。
4. 基地綠覆率達70%以上。



- 修訂「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 (111.12.01公告實施)
- 產業生活特定專用區開發類型、使用管制及回饋規定 擬定分區

產專區

第一類  
老舊聚落

允許作住宅使用，免回饋

使用管制： ➔ **本案類型**

1. 住宅使用(雙併住宅、多戶住宅)
2. 工三+策略型產業
3. 企業總部及其關係企業或重要新興產業

產業生活特定專用區(聚)

建蔽率：45% / 55%  
容積率：200% / 300%  
容積總量不得超過2倍上限  
且不得超過450%

產業特定專用區(工)

建蔽率：45% / 55%  
容積率：200% / 300%  
容積總量不得超過2倍上限

產業生活特定專用區(住)

建蔽率：45% / 55%  
容積率：222% / 333%  
容積總量不得超過2倍上限

產業生活特定專用區(商)

建蔽率：45% / 55%  
容積率：235% / 353%  
容積總量不得超過2倍上限

第二類  
非老舊聚落

一、作產業使用免回饋

使用管制：

1. 工三+策略型產業
2. 企業總部及其關係企業或重要新興產業

二、作住宅使用回饋37%

使用管制比照住三

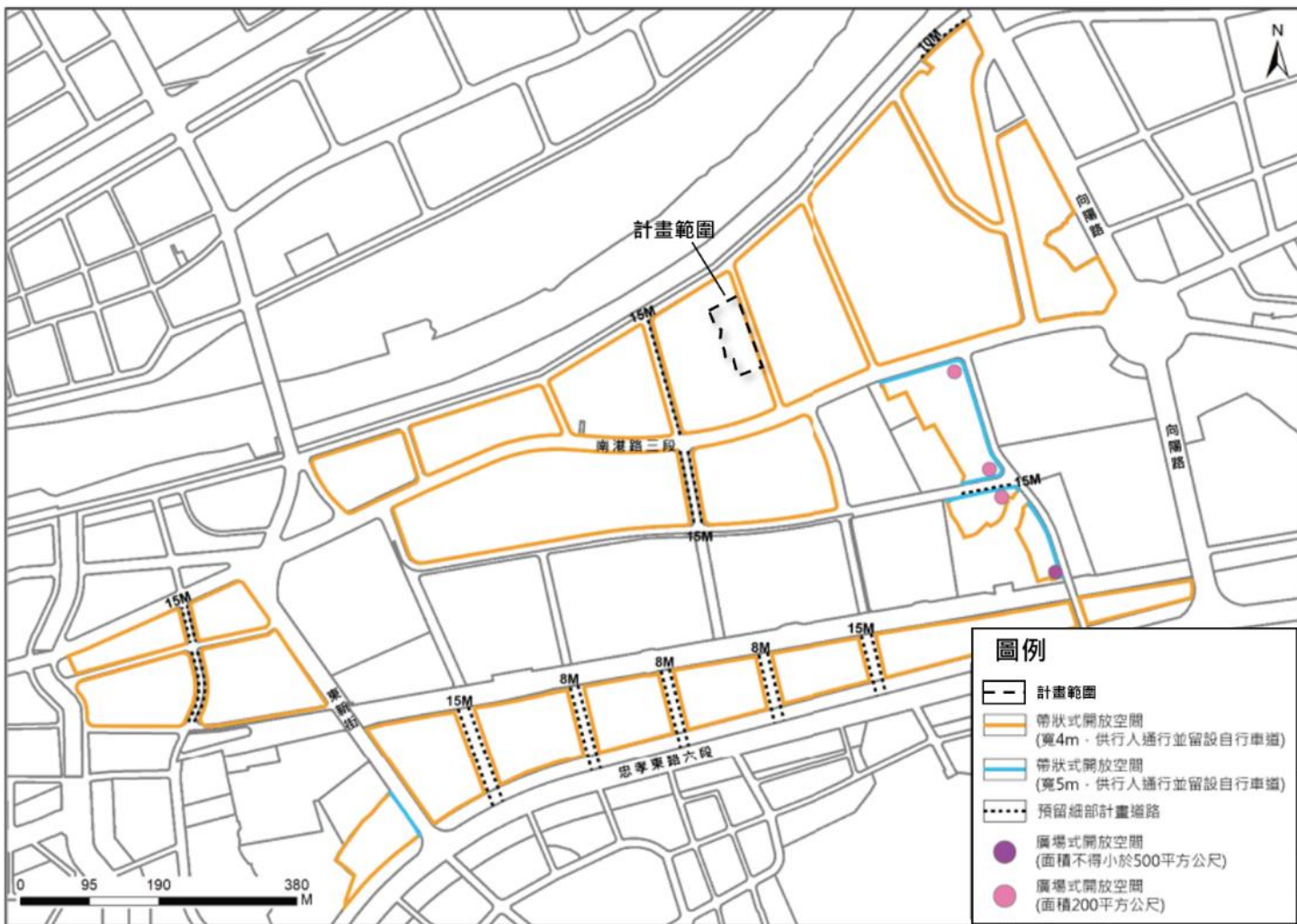
三、作商業使用回饋40.5%

使用管制比照商三



## ■ 修訂「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 (111.12.01公告實施)

▫ 規範相關退縮留設開放空間：





## ■ 定位：支援地區發展之居住空間

## ■ 土地使用

- 產業生活特定專用區(一)(聚) (面積4,462.0m<sup>2</sup>) 透過都市更新及環境友善措施，改善地區生活機能，提升環境品質與都市景觀，以在地生活、在地就業為目標。

## ■ 開放空間系統

- 退縮至少4公尺留設帶狀式開放空間

透過**沿街步道式開放空間設計**，並予以綠化植栽，提供舒適、安全、延續性之步行環境，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。

- 提升公園可及性

鄰地界線**退縮留設淨寬2.5公尺之人行通道**連接南港路三段106巷與公園用地。



### ■ 規劃設計

未來規劃新建符合**綠建築**、**耐震設計標章**建築物，提供安全、舒適之住宅環境，吸納就業人口所衍伸的居住需求，達成在地生活之目標。

### ■ 配置構想

#### ○ 串連周邊活動與生態機能：

建築面臨都市轉角及舊街廓之紋理，採用兩棟量體配置，**利用沿街步道式開放空間連結住宅與商辦的相關性**，塑造水平建築空間語彙來減少高樓對四周道路之都市衝擊性。

#### ○ 增加開放空間活動與實用性：

於住宅大樓周邊**退縮留設人行步道及植栽設計**，創造良好綠化活動空間。

- 集合住宅
- 公共空間
- 防空避難室、停車空間

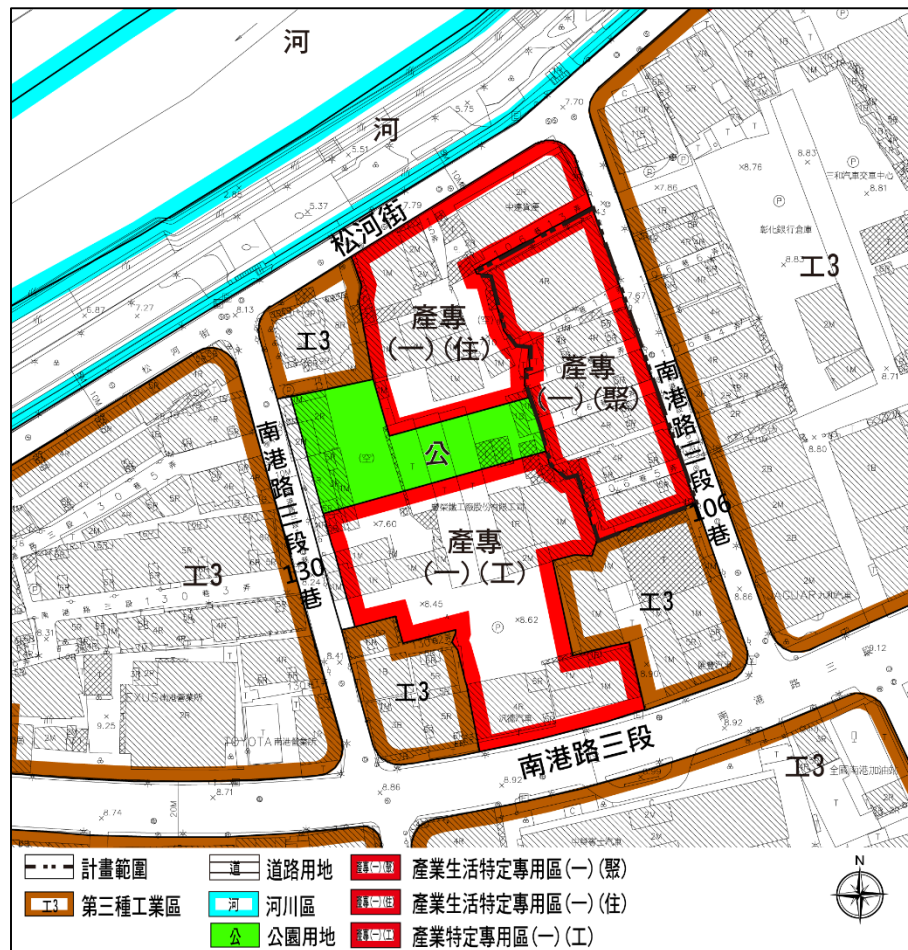


## ■ 土地使用

項目	面積(m <sup>2</sup> )
土地使用分區 產業生活特定專用區 (一)(聚)	4,462.0
總計	4,462.0

## ■ 土地使用分區管制

土地使用分區	產業生活特定專用區(一)(聚)	
土地使用強度	建蔽率	容積率
	55%	300%
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。 其餘比照 <b>第三種工業區</b> 規定辦理。 允許作策略性產業及經認定之重要新興產業使用。	
建築基地檢討	比照 <b>第三種住宅區</b> 規定辦理	
容積上限	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， <b>容積總量不得超過450%</b> 。	





## ■ 土地使用分區管制

### 原公展內容

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

(四) 產業生活特定專用區(一)(聚)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%。

配合公展人陳意見修正新增

希望適用防災都更、  
協助突破450%



### 本次新增

(五) 產業生活特定專用區(一)(聚)除以下規定外，其餘適用「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫」(以下簡稱防災型都更計畫案)：

1. 以下情形應經臺北市都市更新及爭議處理審議會同意始得適用防災型都更計畫案之容積獎勵，惟不得再申請其他獎勵及容積移轉：

(1) 建築基地之基準容積或原建築容積加計都市更新容積獎勵及防災型都更計畫案之容積獎勵，已逾容積總量450%者。

(2) 建築基地之基準容積或原建築容積加計依「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」放寬容積、「臺北市輻射污染建築物事件善後處理自治條例」放寬容積、都市更新容積獎勵，已逾容積總量450%者。

2. 上述1.經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果不受上述(四)、防災型都更計畫案內「總容積不得超過基準容積二倍」及本府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」內「容積總量不得超過基準容積2倍上限，且不得超過450%」等規定之限制。

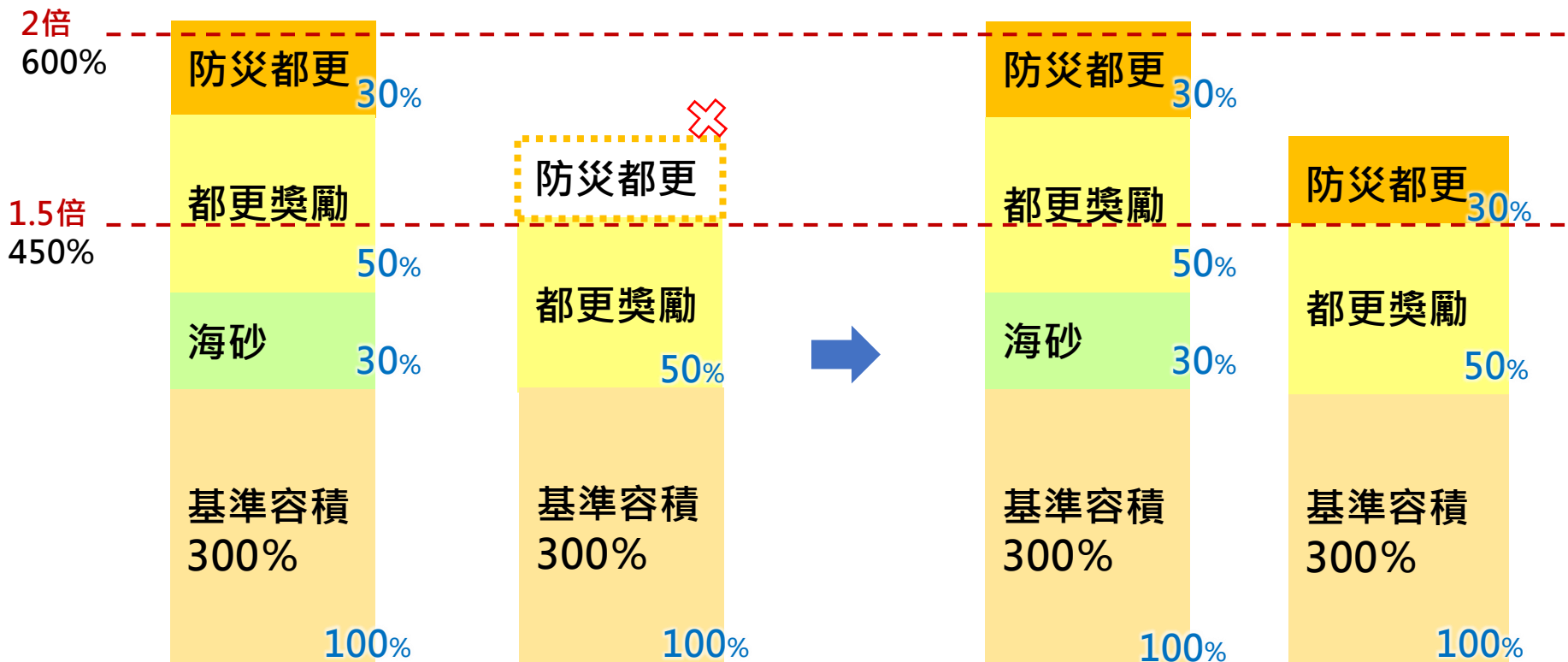
# 五、擬訂計畫內容

防災型都市更新細部計畫現行規定

修正後情形

產專(一)(聚)

產專(一)(聚)



情況1

情況2

情況1

情況2

經都更審議會同意  
可以超過2倍

介於450%~600%者  
無法疊加防災都更

經都更審議會同意  
可以超過450%

## ■ 都市設計準則

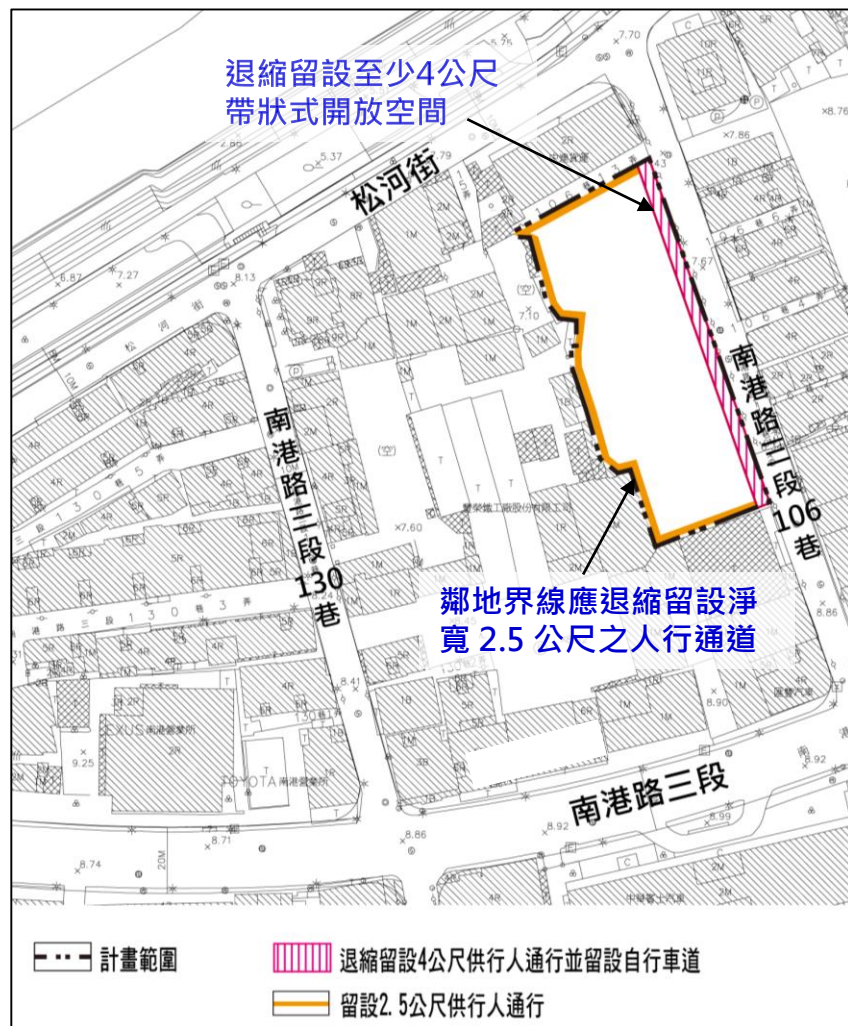
計畫區之開發建築需經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過後，始得核發建造執照。

### 開放空間系統

- ① 本計畫區臨南港路三段106巷應自建築線退縮留設至少**4公尺帶狀式開放空間**。
- ② 為提升公園可及性，本計畫區**鄰地界線應退縮留設淨寬 2.5 公尺之人行通道**連接南港路三段106巷與公園用地。
- 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。

### 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。
- ④ 建築基地集中留設法定空地提供休憩使用。
- ⑤ **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。

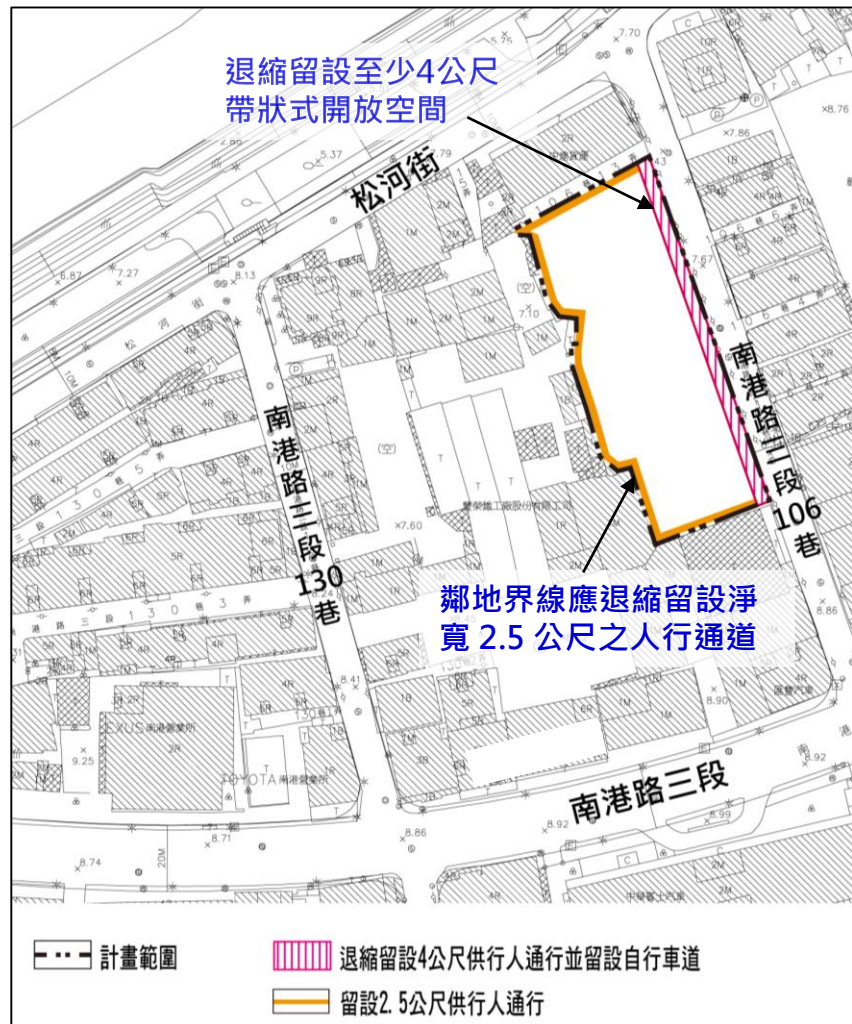




## ■ 都市設計準則

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。

建築設計	⑥ 計畫區內新建建築物均應採內政部綠建築評估系統， <b>取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上</b> ，取得綠建築標章，並得依相關規定申請容積獎勵。
交通規劃及停車管理	① 基地開發所衍生停車、裝卸貨及臨停需求，應於 <b>基地內自行滿足</b> 。 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。
設計準則	本都市設計準則中，部分列為「原則」性之規定，如經「 <b>臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會</b> 」審議通過，得不受此原則性規定限制。



## ■ 開發方式：

計畫區以**都市更新方式**開發，本案開發經費依核定之**都市更新事業計畫為準**。

## ■ 其他

- 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）。
- 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。



編號	陳情人	訴求意見
1	王○達、 林○師、 李○柔、 王○義、 林○章、 陳○珍、 鄭○民	一、本案基本資料： 1. 實施者採部分協議合建、部分權利變換實施。 2. 本案相關法令適用日為民國112年6月6日（即擬定都市更新事業計畫及權利變換計畫併送報核日）（權利變換評價基準日：民國111年12月10日）。 二、陳情訴求： 1. 本案實施者，建築設計地下層開挖至地下四層，罔顧土地所有權人權益。 2. 本土地所有權人於本案都市計畫變更審議前陳情，請主管機關正視及導正。 三、陳情內容： 1. 本案開挖至地下三層： 已規劃207停車位，含(1)無障礙車位計3車位。(2)裝卸車位計1車位。(3)法定停車位計205車位等已經滿足。 2. 本案開挖至地下四層： (1) 實施者獲利可觀，卻罔顧土地所有權人權益 (2) 實施者無購買土地成本負擔，不列入容積總樓地板面積檢討，且建造成本加成計算列入共同負擔。 (3) 規劃74停車位（全部是增設停車位且集中一層）。 3. 請本案都市更新審議各階段實質審查，本案係屬南港區產專區更新案之開端，請主管機關依法實質審查，並樹立典範。 4. 實施者提出解決方案及該解決方案的合理性說明。 5. 陳情人等提出陳情意見，並作發言登記。本案都委會審議，請都委會通知陳情人等出席並登記發言，說明意見。
	<b>陳情位置</b>	
	臺北市南港區玉成段一小段279地號等32筆土地	

編號	陳情人	訴求意見
1	王○達、 林○師、 李○柔、 王○義、 林○章、 陳○珍、 鄭○民	6. 審議結果應符合都市更新公共利益，具合理性、公平性。為守護權益，若有不服，不得不循司法救濟之途。 (1) 行政訴訟都市計畫審查程序、聽證、行政訴訟。 (2) 舉證之所在，即本都更案事權計畫書之內容。 四、陳情內容部分說明 (一)權利變換計畫書(p8-8頁) 1. 本案費用負擔：4,138,263,242元。 2. 本案更新後總價值：9,612,556,090元。 3. 費用負擔比=費用負擔/更新後總價值 $4,138,263,242\text{元} / 9,612,556,090\text{元} \times 100\% = 43.05\%$
	<b>陳情位置</b>	(二) 1. 地下四層造價277,558,710元(權利變換計畫書p8-6頁) 2. 地下四層停車位計價 207,100,000 元 ( 權利變換計畫書 p7-8 頁 ) 造價高出售價 70,458,710元 (註1)
	臺北市南港區玉成段一小段279地號等32筆土地	(三)費用負擔比(註2) 建造至地下四層：4,138,263,242元/9,612,556,090元= 43.05% 建造至地下三層：4,138,263,242元-277,558,710元(地下四層造價) / 9,612,556,090元-207,100,000元(地下四層停車位計價)=3,860,704,532元/9,405,456,090元=41.04% 註1：造價高出售價 70,458,710元等同(1)每戶「折價抵付金額多付554,793元」(更新前戶數127戶) (2)可購入25個停車位的價值(地下四層停車位) 註2：費用負擔比(其他相關費用暫不考慮)經計算較建造至地下三層高出2.01% (43.05%-41.04%)

編號	陳情人	訴求意見
1	王○達、 林○師、 李○柔、 王○義、 林○章、 陳○珍、 鄭○民	(四)本案實施者/本案屬都市更新重建案 1. 無購置土地成本負擔。 2. 可申請都市更新容積獎勵。 3. 建造地下停車場 (1)地下開挖率達上限規模(建蔽率65%) (2)不納入容積樓地板面積檢討。 (3)建造至地下四層，建造成本加成計算，且列入費用負擔計算，增加更新後折價抵付金額。 (4)增設停車位74位，全部集中同一樓層(地下四層)，該停車空間將有可能登記為「區分所有建築物的專有部分」，增加社區管理的難度及發生糾紛的可能。
	<b>陳情位置</b>	(五) 1. 本案更新單元之戶數127戶，按法定停車位207車位，供土地所有權人選配，應可滿足。 2. 本案建築量體規劃係實施者主導，按實際開發量體檢討停車空間，基地內自行滿足，採最適量體設計，衡量更新後效益、增進公共利益等，責無旁貸。但是衡諸實際，上開數據出處皆來自實施者報核之事權計畫書內容，所見是盡地盡用、予取予求，與都市更新之本旨有違(註)，實不可取。本陳情人等，為守護權益，陳情是有必要。
	臺北市南港區玉成段一小段279地號等32筆土地	(六)尚請主管機關明察，切勿漠視，並予導正。 註：都市更新條例第1條：「為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境與景觀，增進公共利益，特制定本條例。」

編號	陳情人	市府回應
1	王○達、 林○師、 李○柔、 王○義、 林○章、 陳○珍、 鄭○民	一. 有關本案都市更新事業計畫之財務計畫(包含：工程造價、共同負擔等)及權利變換估價部分，本市業訂有「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」、「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」及「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」等相關規範，做為審查依據。 二. 另針對本案地下層開挖率及停車空間檢討，應依本府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」、112年9月12日公告「修訂『臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案』內停車空間規定案」、「臺北市土地使用分區管制自治條例」及都市設計審議相關規定辦理。 三. 前開內容實施者皆應載明於都市更新事業計畫及權利變換計畫書內，後續仍會由本市都市更新及爭議處理審議會委員及幹事進行實質審查，並依審議會審決為準。
	<b>陳情 位置</b>	
	臺北市南港區玉成段一小段279地號等32筆土地	



編號	陳情人	訴求意見
2	林○婷	<p>很高興今天能去參與「南港區玉成段一小段279地號等產業生活特定專用區（一）（聚）細部計畫案」說明會原本對都市計畫完全不了解，經由都發局股長的說明，也有了初步的認識，希望將來有關本案進度流程都能通知我參與/旁聽讓我能多了解自身居住地區的進步與發展，非常感謝。</p> <p>大多數居民都很盼望藉由這次都更，讓我們原本老舊的居住空間得到改善。</p> <p>這次公聽會中里長所提到的防災型都更的容積獎勵，也很令人期待...</p> <p>若有機會實現運用我們的更新計畫案中，期盼政府能促建商將規劃重點放在建築周邊環境綠化及行人安全上。</p> <p>期待我們未來的家園能舒適宜居，充滿文化及品質。</p>
	<b>陳情位置</b>	<b>市府回應</b>
	臺北市南港區玉成段一小段279地號等32筆土地	查本府前於113年3月28日以府都規字第11330206031號公告實施「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」在案，倘基地符合條件並符合建築物規劃設計者，均得申請，並於本細部計畫案內修訂相關文字，以釐清適用上之疑義。

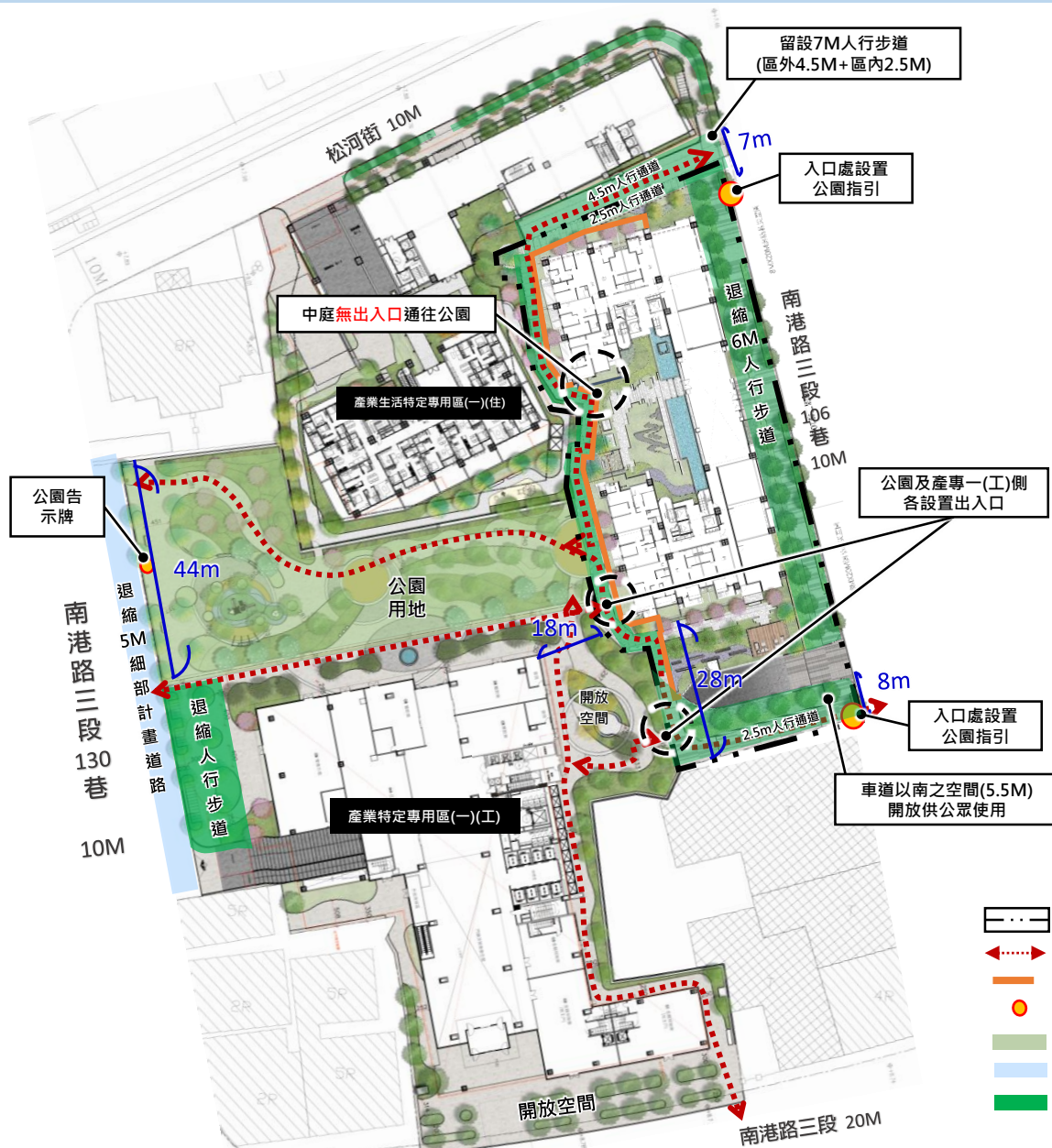
項次	市都委會幕僚初研意見	市府回應說明
一	請市府簡要說明南港區產業生活特定專用區各種類型與相關管制規定，並補充說明未來本案整體規劃內容與初步配置構想，提請委員會討論。	已於簡報第7、10頁補充說明。
二	依111年2月24日臺北市都市計畫委員會第789次會議審議本案西側(169地號等土地)細部計畫案之決議(摘錄)：「(二)為提升本計畫區開放空間之可及性及街廓東西向人行空間串連，建議市府於審議東側更新事業計畫時協調實施者配合本計畫綠廊規劃留設東西向人行、開放空間。」請市府說明上述決議之辦理情形。	<p>經實施者說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一. 為提升開放空間可及性與街廓東西向人行空間串連，於基地周圍鄰地界線處，<b>退縮留設淨寬至少2.5公尺之人行通道，並24小時保持開放供公眾使用</b>，民眾可藉由步道來往公園與南港路106巷，同時基地南側留設開放空間，<b>使街廓內公園及開放空間完整</b>，利於周遭居民使用。</li> <li>二. 考量住戶居住安全與環境管理，初步規劃社區環狀人行通道與中庭，設置透空率達75%之圍籬或綠籬，以兼顧步行便利性與社區居民安全。</li> </ol>



項次	修正內容	公展內容	說明	頁次
1	<p>伍、計畫內容                      二、土地使用分區管制                      (四) 產業生活特定專用區(一)(聚)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%。                      (五) 產業生活特定專用區(一)(聚)除以下規定外，其餘適用「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫」(以下簡稱防災型都更計畫案)：</p> <p>1.以下情形應經臺北市都市更新及爭議處理審議會同意始得適用防災型都更計畫案之容積獎勵，惟不得再申請其他獎勵及容積移轉：                      (1)建築基地之基準容積或原建築容積加計都市更新容積獎勵及防災型都更計畫案之容積獎勵，已逾容積總量450%者。                      (2)建築基地之基準容積或原建築容積加計依「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」放寬容積、「臺北市輻射污染建築物事件善後處理自治條例」放寬容積、都市更新容積獎勵，已逾容積總量450%者。</p> <p>2.上述1.經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果不受上述(四)、防災型都更計畫案內「總容積不得超過基準容積二倍」及本府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」內「容積總量不得超過基準容積2倍上限，且不得超過450%」等規定之限制。</p>	<p>伍、計畫內容                      二、土地使用分區管制                      (四) 產業生活特定專用區(一)(聚)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%。</p>	<p>一、查本案公展說明會會議紀錄民眾發言(略以)：「因為我們是工三，基礎容積率是300%，外加50%的都更獎勵後，已達到450%的上限，故本案不適用防災型都更的獎勵，希望市府可以協助突破450%的天花板上限.....」，提及本案與本府113年3月28日公告「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」適用疑義。</p> <p>二、考量前開細部計畫案內，就產業生活特定專用區(一)(聚)之容積總量規定適用條件未臻明確，為免後續容積總量450%至2倍之間衍生適用疑義，故新增本計畫土地使用分區管制內容。</p>	16

簡報結束 敬請指教





- 於區內留設2.5m人行步道外，與區外北側留設4.5m供人行通道，合計可達7.5m寬；與南側車道處留設5.5m開放空間，合計可達8m寬。
- 本案受限於開挖率並考量建物設計對稱結構穩固設計。為提高民眾前往公園動線使用認知，於通道入口處設置公園指引。
- 本案屬產業生活特定專用區（一）（聚）不須回饋，須依環境友善措施規定須集中留設開放空間，但考量住宅居住安全及社區管理，建議不開放中庭給民眾使用。
- 目前於產專區(一)(工)開放空間及公園用地規劃2出入口銜接2.5m人行步道，社區中庭並無規劃出入口。

- — — 計畫範圍
- ◀ — — — ▶ 供行人通行之路徑
- — — 圍籬(透空率達75%)
- 公園告示牌位置
- 公園用地
- — — 退縮5M細部計畫道路
- 人行步道