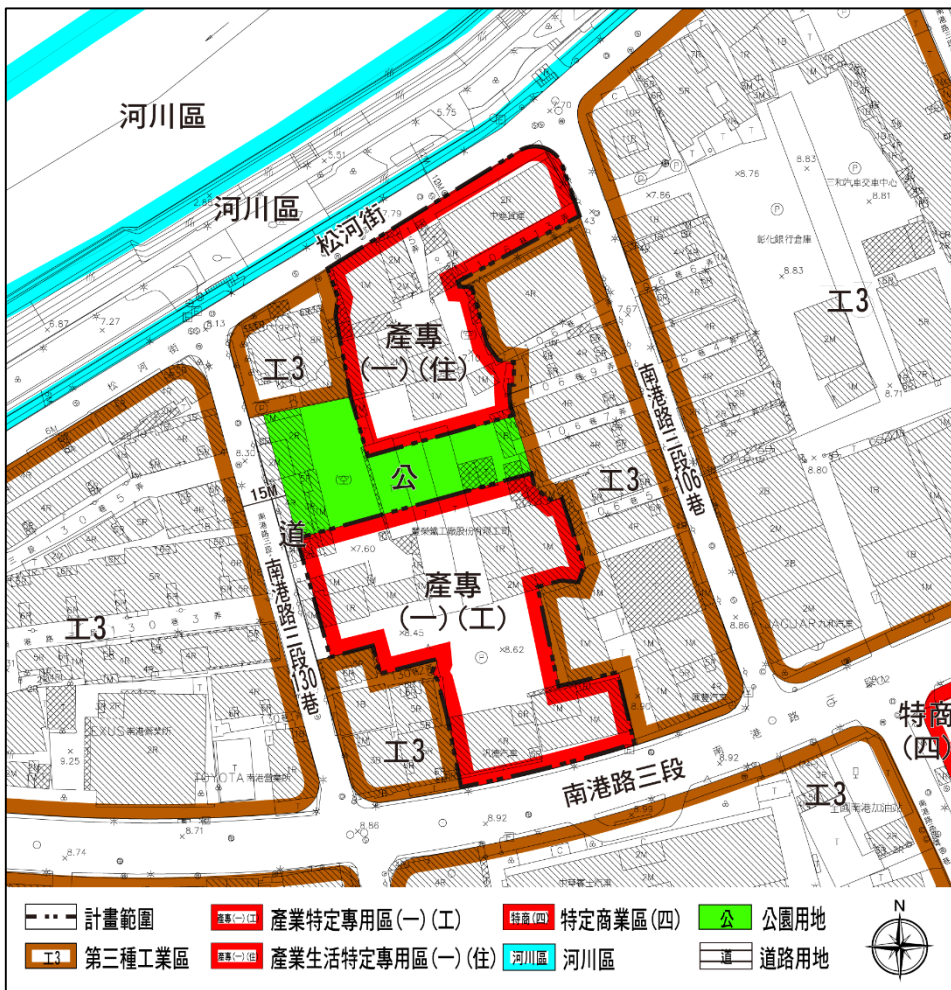


修訂臺北市南港區玉成段一小段169地號等

產業特定專用區（一）（工）及產業生活特定專用區（一）（住）土地使用分區管制暨都市設計準則細部計畫案

臺北市都市計畫委員會第813次會議



簡報大綱

- 一、計畫範圍與面積
- 二、都市計畫辦理緣起說明
- 三、都市更新規劃構想與進度
- 四、計畫構想
- 五、修訂計畫內容
- 六、其他
- 七、公民團體陳情意見回應
- 八、都委會初研意見回應
- 九、修正對照表

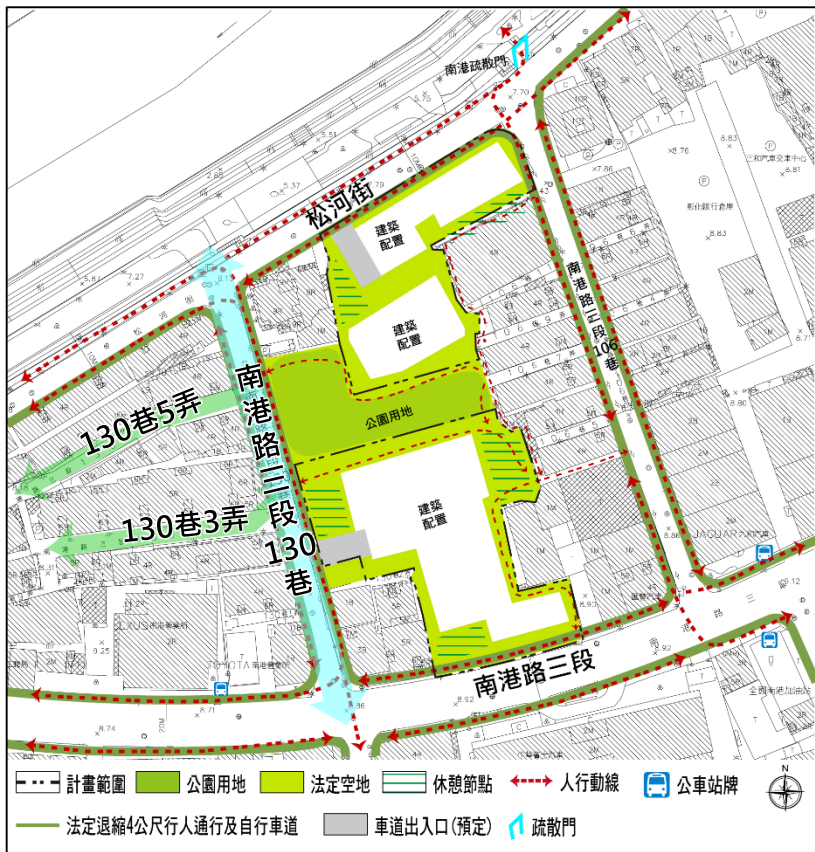
113年1月25日

二、都市計畫辦理緣起說明

- 108.01.18 ○ 公告實施「臺北市南港區都市計畫細部計畫（通盤檢討）案」
- 108.09.03 ○ 本案事業計畫(併同檢送細部計畫)申請報核
- 111.01.12 ○ 本案細部計畫公開展覽30日
- 111.02.24 ○ 本案細部計畫經市都委會第789次委員會審議決議修正通過
- 111.12.01 ○ 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」
包含修訂容積總量上限、刪除容積移轉規範、調整建築設計規範(刪除門廳及管委會比例、刪除不得設置圍牆)等。
- 112.04.07 ○ 公告實施本案(「擬定臺北市南港區玉成段一小段169地號等產業特定專用區（一）（工）、產業生活特定專用區（一）（住）、公園用地及道路用地細部計畫案」)
- 112.11.16 ○ 本案修訂土管及都設準則細部計畫公開展覽
(以與111年修訂南港產專區土地使用分區管制案之規定一致)

規劃構想示意圖

目前辦理進度



建立街廓內具連續性的開放空間、休憩與步行環境；將建築基地法定空地結合公園用地與人行道配置，搭配景觀植栽綠化，塑造舒適的生活空間與產業環境。

108.09.03

事業計畫報核，17筆土地，5位所有權人

109.03.02

都市更新及爭議處理審議會同意納入3筆土地，20筆土地、18位所有權人。

112.04.07

擬訂臺北市南港區玉成段一小段169地號等8筆(原20筆)土地**都市更新事業計畫案核定**，24位所有權人。

1 修訂產業特定專用區(工)容積總量上限

108年南港細計通檢	111年修訂南港細計通檢內產專區土管案
<p>產業生活特定專用區考量住三容積率225%，及未來申請都市更新改建後，全市容積總量之公平一致性，故規定產業生活特定專用區容積總量不得超過2倍上限且不得超過450%。</p>	<ol style="list-style-type: none">1. 產業生活特定專用區(聚)因住三容積率225%，基於全市容積總量之公平一致性，產業生活特定專用區(聚)容積總量不得超過2倍上限且不得超過450%。2. 產業特定專用區(工)及依工業區變更審議規範辦理回饋者，容積總量不得超過2倍上限。

本計畫比照111年修訂南港細計通檢內產專區土管案，第二類非老舊聚落範圍土地擬定為產業特定專用區(工)，容積總量上限回歸通盤檢討通案2倍規定。

2 刪除容積移轉回饋及建築設計相關管制規定

108年南港細計通檢	111年修訂南港細計通檢內產專區土管案
<ol style="list-style-type: none">1. 產業生活特定專用區容積移轉增加之容積應回饋50%容積樓地板面積(含土地持分)。2. 產業生活特定專用區建築物地面層作為管委會空間或門廳使用之比例不得超過建蔽率之15%，且建築基地皆不得設置圍牆。	<ol style="list-style-type: none">1. 依臺北市容積移轉審查許可自治條例規定，容積移轉接受基地之移入容積應有50%以上以繳納容積代金方式辦理，考量容積代金已有相對之對價關係，爰刪除容積移轉回饋規定。2. 考量都市更新實際建築多樣之設計需求，故保留設計彈性，不另行規範管委會空間及門廳使用比例、設置圍牆等規定。

本計畫比照111年修訂南港細計通檢內產專區土管案，刪除容積移轉回饋、管委會空間及門廳使用比例、不得設置圍牆等規定。

五、修訂計畫內容

新計畫	原計畫	說明
<p>二、土地使用分區管制 (刪除)</p>	<p>二、土地使用分區管制 (三) 產業特定專用區(一) (工) 建築物地面層作為管委會空間或門廳使用之比例不得超過建蔽率之15%。</p>	<p>111年修訂南港產專區案為保留建築設計彈性，已檢討刪除管委會空間及門廳使用比例，本計畫修訂刪除相關規定，與111年修訂南港產專區土管案一致。</p>
<p>(三) 產業特定專用區(一) (工) 建築基地之檢討應比照第三種工業區規定辦理。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。</p>	<p>(四) 產業特定專用區(一) (工) 建築基地之檢討應比照第三種工業區規定辦理。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。</p>	<p>調整項次。</p>
<p>(刪除)</p>	<p>(五) 產業特定專用區(一) (工) 土地申請都市更新獎勵容積、容積移轉扣除回饋後之容積限作產業使用。</p>	<p>111年修訂南港產專區案已檢討刪除容積移轉回饋規定，回歸通案容積移轉相關規定，本計畫修訂刪除相關規定，與111年修訂南港產專區土管案一致。</p>

新計畫	原計畫	說明
<p>(四) 產業特定專用區 (一) (工) 及產業生活特定專用區 (一) (住) 之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。</p>	<p>(六) 容積上限</p> <p>1. 產業生活特定專用區 (一) (住) 基準容積加計都市更新獎勵容積及容積移轉之移入容積後，容積總量不得超過基準容積2倍上限。</p> <p>2. 產業特定專用區 (一) (工) 基準容積加計都市更新獎勵容積及容積移轉之移入容積後，容積總量不得超過基準容積2倍上限，且不得超過450%。</p>	<p>一、本計畫區內產業特定專用區 (一) (工) 於擬定細部計畫時即參照108年南港細計通檢案規定明訂：「……產業生活特定專用區基準容積加計都市更新獎勵容積及容積移轉之移入容積後，容積總量不得超過基準容積2倍上限，且不得超過450%。」故訂有450%容積上限規定。</p> <p>二、後111年修訂南港產專區案規定，產業特定專用區 (工) 維持原工業區允許之使用，未涉及回饋，其容積總量上限回歸通盤檢討通案2倍規定。本計畫區內產業特定專用區 (一) (工) 性質等同於產業特定專用區 (工)，故本計畫修訂容積總量上限規定，與111年修訂南港產專區土管案一致，並調整項次。</p>

新計畫	原計畫	說明
(刪除)	<p>(七)容積移轉</p> <ol style="list-style-type: none">1.容積移轉增加之容積應回饋50%容積樓地板面積(含土地持分)。2.回饋樓地板面積得依鄰里社區實際需求設置公共服務或社會福利等使用(如托嬰、托幼、托老設施、圖書館、公共住宅等),並得經市府同意改以代金繳納。3.代金計算時點及計算方式應以都市更新事業計畫核定之日或權利變換計畫報核日前6個月內查估土地市場價格,並由實施者委託三家以上專業估價者查估後,由臺北市政府評定之。但依臺北市容積移轉審查許可自治條例規定以代金繳納者,上開代金數額得依申請容積移轉當年度之市場價格計算之。並於申請建造執照後領取使用執照前,向臺北市政府一次繳納完畢。	<p>111年修訂南港產專區案已檢討刪除容積移轉回饋規定,回歸通案容積移轉相關規定,本計畫修訂刪除相關規定,與111年修訂南港產專區土管案一致。</p>

新計畫	原計畫	說明
<p>三、都市設計準則</p> <p>(二) 建築設計</p> <p>(刪除)</p>	<p>三、都市設計準則</p> <p>(二) 建築設計</p> <p>1.產業特定專用區(一)(工)不得設置圍牆。</p>	<p>111年修訂南港產專區案為保留建築設計彈性，已檢討刪除不得設置圍牆之規定，本計畫修訂刪除相關規定，與111年修訂南港產專區土管案一致。</p>
<p><u>1.</u>計畫區地下層開挖範圍以不超過建築基地之法定建蔽率加10%為原則。但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者得酌予放寬。</p>	<p>2.計畫區地下層開挖範圍以不超過建築基地之法定建蔽率加10%為原則。但經臺北市土地使用及都市設計審議委員會審議通過者得酌予放寬。</p>	<p>一、調整項次。</p> <p>二、文字誤繕修正。</p>
<p><u>2.</u>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。</p>	<p>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。</p>	<p>調整項次。</p>

新計畫	原計畫	說明
<p><u>3.</u>沿基隆河南側之建築基地，應退縮留設防災緩衝帶，以因應防災規劃。計畫區鄰近基隆河，建築物於規劃設計上應考量防災規劃，以維護相關設備及人員安全。</p>	<p>4.沿基隆河南側之建築基地，應退縮留設防災緩衝帶，以因應防災規劃。計畫區鄰近基隆河，建築物於規劃設計上應考量防災規劃，以維護相關設備及人員安全。</p>	<p>調整項次。</p>
<p><u>4.</u>建築基地綠覆率達100%為原則。</p>	<p>5.建築基地綠覆率達100%為原則。</p>	<p>調整項次。</p>
<p><u>5.</u>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為原則，並取得綠建築標章。</p>	<p>6.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為原則，並取得綠建築標章。</p>	<p>調整項次。</p>
<p><u>6.</u>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。</p>	<p>7.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。</p>	<p>調整項次。</p>

■ 其他

本計畫未規定事項，悉依原都市計畫及相關法令規定辦理。

本案無公民或團體陳情意見

項次	市都委會幕僚初研意見	市府回應說明
一	請申請單位說明本次修訂計畫內容、都市更新規劃構想及辦理進度。	<ol style="list-style-type: none">1. 修訂計畫內容：已於簡報說明，詳簡報P.5、6。2. 都市更新規劃構想、辦理進度：已於簡報說明，詳簡報P.4。
二	本案產業生活特定專用區（一）（住）涉及回饋公園用地及道路用地部分，請補充公共設施用地捐贈回饋及開闢之辦理進度。	<p>依112年4月7日公告實施之原細部計畫案規定，道路用地及公園用地，應於細部計畫公告實施後1年內將公共設施用地之土地所有權移轉登記予臺北市，並應於領得使照前，完成道路用地及公園用地開闢。</p> <ol style="list-style-type: none">1. 捐贈移轉：本案已完成地上物拆除，預計於113年4月7日前完成公園用地及道路用地捐贈移轉登記。2. 用地開闢：預計於土地移轉登記前，鋪設簡易草皮及鋪面、與現有道路順平，並於領取使用執照前，完成公園及道路開闢工程。



項次	修正內容	公展內容	說明	頁次
1	1. 計畫區地下層開挖範圍以不超過建築基地之法定建蔽率加10% 為原則。但經臺北市 <u>都市設計及土地使用開發許可</u> 審議委員會審議通過者得酌予放寬。	1. 計畫區地下層開挖範圍以不超過建築基地之法定建蔽率加10%為原則。但經臺北市土地使用及都市設計審議委員會審議通過者得酌予放寬。	文字誤繕修正。	12、 附1-3

簡報結束 敬請指教