

臺北市都市計畫委員會第 727 次委員會議

審議事項一：修訂『擬定臺北市北投士林科技園區（區段徵收範圍）細部計畫案』土地使用分區管制暨都市設計管制要點案

地政局意見如下：

一、公民意見 1：適度放寬科技產業專區之支援性服務業允許使用組別

考量本地區為一區段徵收整體開發案，其抵價地分配作業並已於 104 年底完成，土地所有權人均按現行都市計畫內容評定之區段徵收後地價(如下圖)領回抵價地面積。如於土地分配完成後，短期內即部分放寬土地允許



使用組別，將引起周邊地主質疑土地分配之公平性，猶如大彎南段科工區 12 度放寬後，大彎北段地主爭執之公平問題。

二、公民意見 2、3、4：規劃「地方文化館」之建築計畫推廣地方文化

本地區之地方文化信仰之屈原宮、三王宮、福裕宮及賴氏祖厝等，均已透過區段徵收方式，規劃就地保存於公園用地內。另北投區洲美里辦公處前已申請「北投區垃圾焚化廠回饋金」興建洲美里里民活動中心暨文史館（位於公園4）及本園區專案住宅1樓支援性服務設施設有區民活動中心，爰建議洽相關單位研議納入地方文化館之可行性。

北投士林科技園區



先驅

本府率先引入雲端產業，作為本區開發的火車頭。

傳承

保存當地信仰中心及歷史建築，維持原有地緣情感。

安置

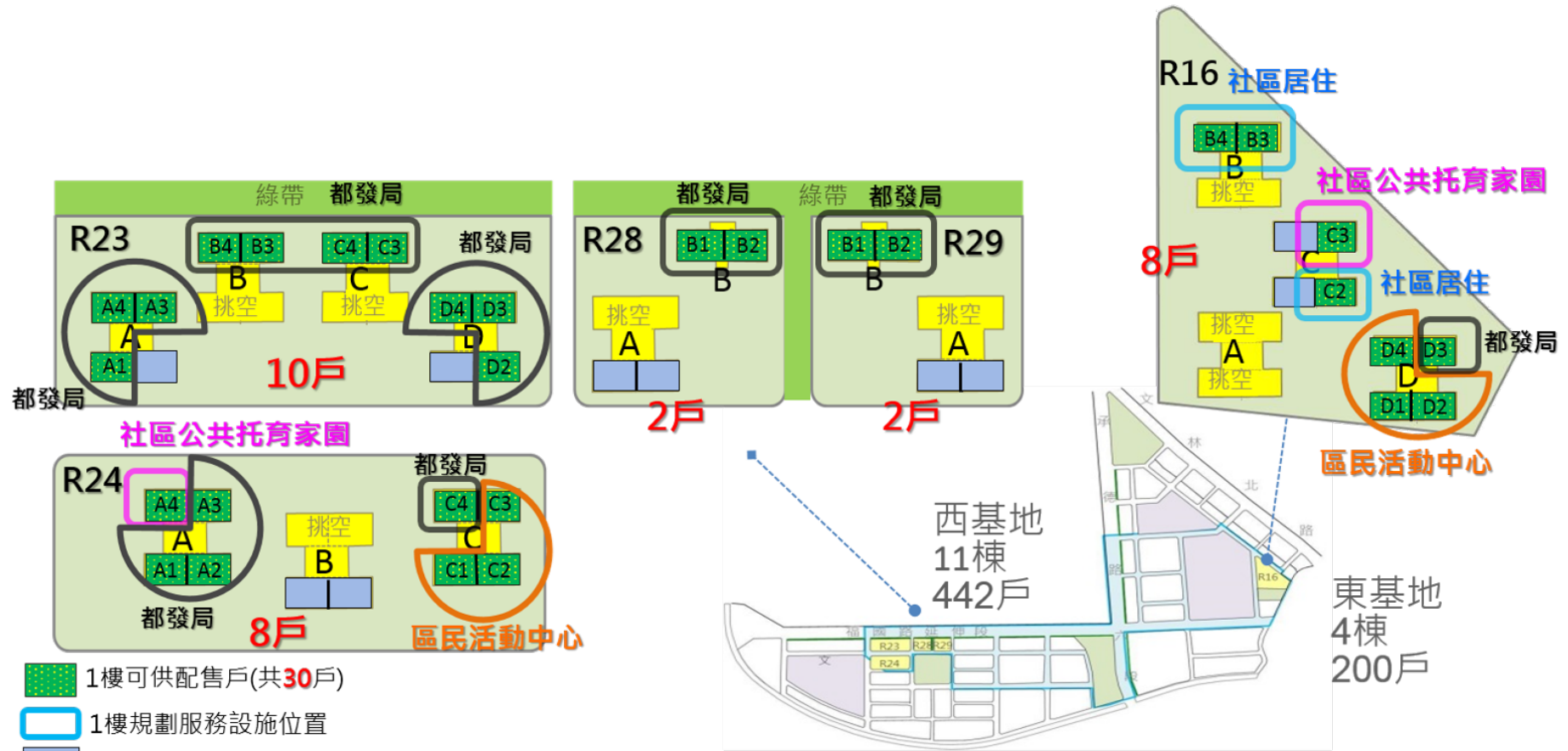
採先建後拆、分期拆遷方式辦理，以達妥善安置目的。

合作


持續與居民雙向溝通，成為居民信賴的夥伴。



支援性服務設施配置圖



※1樓其餘戶(建請依林副市長會議備忘錄由都發局取得後統籌運用)

<p style="text-align: center;">公、私有建築物</p>	<p style="text-align: center;">私有建築物 (申請容積獎勵、容積移轉)</p>	<p style="text-align: center;">說明</p>
<p>(六) 本計畫區建築物依前項規(九) 4. 建築物本體應採立 定留設之公共開放空間應予 綠化，綠化規範如下：</p> <p>6. 本計畫區建築基地應依 「臺北市新建建築物綠化實 施規則」第一類建築基地相 關規定辦理為原則(建築基 地綠覆率應達 70%以上)， 惟得排除該實施規則第13 條第 1 項第 3 款有關單 獨植栽穴之規定。</p>	<p>4. 建築物本體應採立 體綠化，建築基地綠覆率 應達 100%以上。</p>	<p>1. 現行臺北市新建建築物綠化實施規則訂定：「公有建築物及 新設立公私立各級學校之建築基地綠覆率應達70%以上。」 (詳註 1)，且本園區專案住宅綠覆率為 92.28~132%。</p> <p>2. 為打造北投士林科技園區智慧生態示範社區及考量基地容積</p> <p>Landscape Replacement Areas (LRAs) are landscaped areas provided on the first storey or upper levels of the development. The total size of the landscape areas must be minimally equivalent to 100 per cent of the development site area. The diagram below shows the various types of LRAs that could be incorporated within a development.</p>  <p style="text-align: center;">≥ Site Area</p> <p style="text-align: center;">1st storey Landscape Area and/or Covered Communal Ground Garden</p> <p style="text-align: center;">■ Landscape Replacement Areas</p>

		<p>增加將導致開發強度提高，對環境造成影響，經參考新加坡立體綠化相關規範，建議私有建築物如申請容積獎勵或容積移轉，建築物本體應採立體綠化，合計建築基地綠覆率達 100%。</p>
--	--	--

<p>公有建築物</p>	<p>私有建築物 (申請容積獎勵、容積移轉)</p>	<p>說明</p>
<p>(八) 1. 於都市設計審議報告書內應提出智慧科技運用計畫 (如：智慧電網、智慧三表、儲能設備、能源管理系統、節水節電、智慧服務等)。</p>	<p>(九) 1. 於都市設計審議報告書內應提出智慧科技運用計畫 (如：智慧電網、智慧三表、儲能設備、能源管理系統、節水節電、智慧服務等)。</p>	<p>公、私有建築物 (申請容積獎勵、容積移轉) 相同</p>

<p>(八) 3. 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>(九) 2. 基地開發貯集滯洪量之標準(基地面積每平方公尺應貯集0.08立方公尺之雨水體積)。</p>	<p>公、私有建築物(申請容積獎勵、容積移轉)相同</p>
<p>(八) 2. 取得智慧建築分級評估銀級以上標章為原則。</p> <p>(十) 建築物涉及綠建築事項本計畫書未規定者，應依「臺北市綠建築自治條例」辦理。</p>	<p>(九) 3. 取得綠建築分級評估銀級以上標章。</p>	<p>為打造北投士林科技園區智慧生態示範社區及考量基地容積增加將導致開發強度提高，對環境造成影響，經參考各縣市取得綠建築標章相關規定(詳表1)，建議私有建築物如申請容積獎勵或容積移轉，應取得至少達銀級以上等級綠建築標章。</p>

註 1：臺北市新建建築物綠化實施規則

一、第一類建築基地（綠覆率 70%以上）：

- （一）依臺北市土地使用分區管制自治條例綜合設計放寬規定設計，提供公共開放空間之建築基地。
- （二）公有建築物及新設立公私立各級學校之建築基地。
- （三）面積達 2000 平方公尺以上，且開放空間設有 4 公尺以上人行步道之都市更新建築基地。

二、第二類建築基地（綠覆率 60%以上）：

- （一）完整街廓之建築基地。
- （二）住宅區面積達 1500 平方公尺以上、商業區達 2000 平方公尺以上、工業區達 3000 平方公尺以上之建築基地。
- （三）既有公私立各級學校之建築基地。
- （四）面積達 1000 平方公尺以上未達 2000 平方公尺，且開放空間設有 4 公尺以上人行步道之都市更新建築基地。

三、第三類建築基地（綠覆率 50%以上）：住宅區面積達 500 平方公尺以上，未達 1500 平方公尺之建築基地。

四、第四類建築基地（綠覆率 40%以上）：前三類以外之建築基地。

建築基地跨越二個以上使用分區時，以所占面積較大之使用分區及整宗建築基地面積認定建築基地類別。

建築基地同時符合第一類至第三類類別時，以類別序號在前者為認定依據。

表 1. 各縣市取得綠建築標章比較

	標章等級	公有建築	非公有建築
臺北市綠建築 自治條例	合格級	工程總造價新臺幣三千萬元以上	屬建築技術規則規定之高層建築物 或增加之容積 < 法定容積 20% 或增加之樓地板面積 < 1000 平方公尺
	銅級	工程總造價新臺幣五千萬元以上	法定容積 20% < 增加之容積 < 法定容積 30% 或 1000 平方公尺 < 增加之樓地板面積 < 2000 平方公尺
	銀級		法定容積 30% < 增加之容積 或 2000 平方公尺 < 增加之樓地板面積
都市計畫法新 北市施行細則	銀級	申請基地面積 > 6000 平方公尺且總樓地板面積 > 30000 平方公尺	

臺中市建築物 取得綠建築標 章實施辦法	合格級	工程總造價新臺幣 五千萬元 以上	<p>1. 屬建築技術規則規定之高層建築物</p> <p>增加之容積 > 法定容積 20%</p> <p>或增加之樓地板面積 > 4000 平方公尺</p> <p>2. 非屬建築技術規則規定之高層建築物</p> <p>住宅為主建築基地面積 > 8000 平方公尺</p> <p>商業為主建築基地面積 > 4000 平方公尺</p> <p>新建總樓地板面積 > 30000 平方公尺</p>
	銅級	工程總造價新臺幣 一億元 以上	<p>高層建築物申請增加之容積為法定容積 30~40%</p> <p>或增加之樓地板面積為5000~6000平方公尺</p>
	銀級		<p>高層建築物申請增加之容積 > 法定容積 40%</p> <p>或增加之樓地板面積 > 6000 平方公尺</p>
	鑽石級	經本府指定特定地區之公有建築物 ，其工	本府指定特定地區之供公眾使用建築物，其工程規模達前款規

		程總造價達新臺幣十億元以上	定者
臺南市低碳城市自治條例	合格級	非供公眾使用之建築物	
	銀級	公有及供公眾使用之建築物	
	鑽石級	經本府指定之低碳示範社區公有建築物	