

審議事項一

案名：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

案情概要說明：

- 一、申請單位：臺北市都市更新處
- 二、辦理單位：臺北市政府
- 三、法令依據：都市計畫法第 22 條
- 四、計畫緣起：

本案屬市府 107 年 12 月 17 日公告實施「臺北市南港區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」之暫予保留地區（一），原則同意變更工業區為特定專用區，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辦理公開展覽後，併同辦理細部計畫法定程序。

本計畫區業於 112 年 6 月 6 日申請都市更新事業計畫報核，並於 112 年 10 月 13 日起公開展覽 30 日。市府都市更新處爰依前揭主要計畫案規定，依都市計畫法第 22 條規定，擬定本細部計畫。

五、計畫範圍、面積及權屬

- （一）計畫範圍：南港區南港路三段、南港路三段 130 巷、南港路三段 106 巷、松河街所圍街廓範圍內部分土地。
- （二）面積約 4,462 平方公尺。
- （三）土地權屬皆為私有土地。

六、計畫內容：

- （一）本案屬第一類老舊聚落（編號 2-12、2-13，詳計畫書 p. 11 圖 9），依市府 111 年 12 月 1 日公告實施之「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」規定之土地使用分區管制、都市設計管制等內容辦理，更新後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。前揭環境友善措施規定包括：

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。

(二) 土地使用計畫：擬定為「產業生活特定專用區(一)(聚)」。

(三) 土地使用分區管制：

1. 土地使用強度：

使用分區	建蔽率	容積率	備註
產業生活 特定專用區 (一)(聚)	55%	300%	1. 使用強度比照原土地使用分區(工三)規定辦理。 2. 計畫區均屬第一類老舊聚落，作住宅使用者得免回饋，並依環境友善措施規定辦理。

2. 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。
3. 建築基地之檢討：依照第三種住宅區規定辦理。
4. 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%。

(四) 都市設計準則(摘要):計畫區之開發建築需經都市設計審議通過後,始得核發建造執照。

1. 臨南港路三段106巷應自建築線退縮至少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. 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. 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。

(五) 事業及財務計畫:以都市更新方式開發。

(六) 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)。

七、公開展覽:

(一) 本案自113年3月7日起至113年4月5日公開展覽30天,並以113年3月6日府都規字第11330017544號函送到會。

(二) 市府於113年3月20日召開公展說明會(紀錄詳附件)。

八、公民或團體意見:2件。(詳後附綜理表)

本會幕僚初研意見:

- 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。

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。