

## 審議事項

案名：擬定臺北市南港區玉成段一小段 374 地號等產業生活特定專用區（一）（住）、綠地用地細部計畫案

### 案情概要說明：

- 一、申請單位：雄域建設股份有限公司
- 二、辦理單位：臺北市政府
- 三、法令依據：都市計畫法第 22 條、第 24 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 4 月 26 日申請都市更新事業計畫報核，並於 112 年 5 月 18 日起公開展覽 15 日。申請單位爰依前揭主要計畫案規定，依都市計畫法第 22 條及第 24 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 80 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 3,007 平方公尺。
- （三）土地權屬皆為私有土地。

### 六、計畫內容(公展版)：

本案依循市府 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，屬第二類非老舊聚落，更新後作住宅使用。

(一) 土地使用及公共設施計畫：

1. 依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第六點及前揭 111 年 12 月 1 日公告實施之計畫案規定，應回饋 37% 公共設施用地及可建築土地：

(1) 捐贈 30% 公共設施用地為綠地用地予臺北市政府：面積 902.1 平方公尺。

(2) 捐贈 7% 可建築土地：因面積規模小，經臺北市市有資產供需整合會議第 5 次會議評估難以單獨興建，決議改以捐獻代金方式折算繳納。捐獻代金由市府委託三家以上專業估價者查估，查估費用由申請人負擔。

2. 擬定土地使用分區為產業生活特定專用區(一)(住)：面積 2,104.9 平方公尺。

(二) 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)(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%)。

2. 土地使用項目及建築基地之檢討：產業生活特定專用區

(一)(住) 比照第三種住宅區規定辦理。

3. 產業生活特定專用區(一)(住) 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(摘要): 計畫區之開發建築需經都市設計審議通過後，使得核發建造執照。

1. 臨松河街、南港路三段 80 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。
2. 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。
3. 基地開發所衍生停車及臨停需求，應於基地內自行滿足。

(四) 事業及財務計畫：

1. 開發方式：以都市更新方式開發。

2. 回饋計畫：

- (1) 應於細部計畫公告實施後 1 年內將綠地用地之土地所有權移轉登記予臺北市政府，並應於領得使照前，完成綠地用地開闢。
- (2) 綠地用地所有權移轉登記後之維護管理，實施者應依市府提供之當年度單位管理維護費用所核算之 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。
- (3) 回饋可建築土地改以捐獻代金應於取得建造執照前繳納。

(五) 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 112 年 10 月 18 日起至 112 年 11 月 16 日公開展覽 30 天，並以 112 年 10 月 17 日府都規字第 11230509064 號函送到會。
- (二) 市府於 112 年 11 月 1 日召開公展說明會，紀錄詳附件 1。

八、公民或團體意見：無。

九、審議歷程：本案經提 112 年 12 月 14 日第 812 次會議決議（紀錄詳附件 2）：

- (一) 本案應回饋 37% 部分，請以全部捐贈土地進行規劃。
- (二) 有關回饋內容與區位，請市府與申請單位參考委員意見，綜合考量公共利益與地主權益提出替代方案後，再提會討論。

十、市府以 113 年 4 月 26 日北市都規字第 1133018394 號函提續審資料到會（資料詳後附），重點如下：

- (一) 回饋計畫改以回饋 37% 綠地用地，回饋面積計約 1,112.59 平方公尺，增加 210.49 平方公尺。
- (二) 回饋之綠地用地改為臨松河街面寬 10 公尺、臨南港路三段 80 巷面寬 11 公尺之 L 型綠地。

**本會幕僚初研意見：**

本案請市府先就前次會議決議辦理情形及本次所提修正計畫內容予以回應說明，提請委員會審議。