

審議事項 一

案名：擬定臺北市南港區南港段二小段 578-1 地號等土地(編號 FR-1-1 僑泰興麵粉廠、部分 FLE 道路用地)細部計畫案

案情概要說明：

- 一、申請人：聖嘉興企業股份有限公司
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款及第 4 款、第 27 條之 1
- 三、計畫緣起：

本計畫區位於市府 101 年 4 月 10 日公告實施「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案」之編號 FR-1、FLE 地區，屬暫予保留區及道路用地；暫予保留區內政部都委會原則同意變更為商業區，惟應俟實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施，細部計畫得依法定程序併同辦理，而道路用地為工業區(僑泰興麵粉廠之部分土地)變更，原則以徵收方式取得，惟臺北市政府辦理徵收前，倘該工業區申辦都市計畫變更且將道路用地開闢完成，併同所有權無償移轉予市府，得計入變更回饋額度。

編號 FR-1 地區多數土地屬僑泰興麵粉廠用地，地主為聖嘉興企業股份有限公司(即申請人)，於 102 年 4 月 8 日申請都市更新事業計畫報核作業(範圍不包括僑泰興麵粉廠東北側私有工業區土地)，並曾與東北側工業區土地召開三次都市更新意願鄰地協調會，惟未取得半數以上地主同意。另本市都市更新處續於 104 年介入協調並評估

公辦都市更新可行性，仍無法取得該東北側工業區土地及合法建物所有權人超過 2 成支持，以致無法辦理全區都市更新及都市計畫變更。

為配合市府東區門戶計畫之產業發展構想與顧及土地所有權人開發權益，市府爰提出將 FR-1 開發單元細分為 FR-1-1、FR-1-2 開發單元構想，業經內政部都市計畫委員會 106 年 7 月 25 日第 904 次會議決議，將其細分為編號 FR-1-1(僑泰興麵粉廠土地)、編號 FR-1-2(僑泰興麵粉廠東北側工業區土地)兩個開發單元，得個別擬具都市更新事業計畫與辦理都市計畫變更程序。爰此，本案申請人仍維持前述 102 年都市更新事業計畫報核範圍（即編號 FR-1-1 僑泰興麵粉廠、部分 FLE 道路用地範圍土地），並依上開鐵路地下化主要計畫案規定，併同辦理細部計畫擬定。

四、計畫範圍及權屬：

(一) 位於南港區南港路一段、南港路一段 277 巷、市民大道八段所圍之街廓部分範圍。

(二) 面積總計 20,895 平方公尺。

(三) 土地權屬：

1. 編號 FR-1-1：

(1) 聖嘉興企業股份有限公司持有面積 19,306.52 平方公尺，佔總面積 92.40%；

(2) 其他私人地主共 32 人，持有面積 121.48 平方公尺，佔總面積 0.58%；

(3) 國有土地(管理機關為財政部國有財產署)持有面積 51 平方公尺，佔總面積計畫 0.24%。

2. 部分 FLE 道路用地，聖嘉興企業股份有限公司持有面積 1,416 平方公尺。

五、計畫內容：

(一) 土地使用計畫：

本細部計畫區劃設為特定商業區(七)、特定商業區(八)、公園用地。內容如下表：

項目		面積(m ²)	比例(%)	備註
土地使用分區	特定商業區(七)	13,006	66.77	--
	特定商業區(八)	4,525	23.23	本案工業區變更為商業區面積為 19,479 平方公尺，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」應捐贈回饋面積為 7,889 平方公尺(19,479 平方公尺×40.5%)，扣除本案捐贈回饋公共設施用地(包括公園用地及部分 FLE 道路用地)面積 3,364 平方公尺(佔變更工業區土地總面積 17.27%)，應捐贈可建築土地面積約 4,525 平方公尺(佔變更工業區土地總面積 23.23%)，以捐贈素地為原則，由臺北市政府自行開發。
公共設施用地	公園用地	1,948	10.00	依「都市計畫細部計畫審議原則」規定，主要計畫變更土地使用分區規模達 1 公頃以上地區，應劃設不低於該等地區總面積 10% 之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地。
合計		19,479	100.00	--

(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	備註
特定商業區(七) 特定商業區(八)	55%	235%	1. 建蔽率以 55% 為原則，得經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議同意後予以放寬，但最高不得超過 65%。 2. 依「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」規定，由第三種工業區變更為第三種商業區，應捐贈土地 30%，故按第三種工業區 70% 土地計算原有容積；另依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，提供或捐贈公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額之合計占變更總面積不得低於 40.5%，推算特定商業區(七)、(八)之基準容積率為 235% (200%×70%/59.5%)。

2. 土地使用管制項目：

使用分區	使用組別
特定商業區(七)	依臺北市土地使用分區管制自治條例第三種商業區使用項目規定辦理。惟供住宅使用之容積樓地板面積(含其附屬相關設施)不得超過容積總樓地板面積之 30%。
特定商業區(八)	依臺北市土地使用分區管制自治條例第三種商業區使用項目規定辦理，並增列第52組公害較輕微之工業、第53組公害輕微之工業、第54組公害較重之工業及第55組公害嚴重之工業(二二)原料藥製造業、(二三)生物製劑製造業。惟供住宅使用之容積樓地板面積(含其附屬相關設施)不得超過容積總樓地板面積之30%，但作公共住宅使用者，不在此限。

3. 本計畫區不適用臺北市土地使用分區管制自治條例有關綜合設計放寬規定。
4. 特定商業區(七)及特定商業區(八)之法定容積與各種容積獎勵(含更新容積獎勵)、容積移轉、增額容積合計之總容積樓地板面積不得超過該建築基地 2 倍之法定容積。

(三) 都市設計準則重點：

1. 指定留設 5 公尺帶狀式開放空間，以設置連續性人行步道或自行車道為原則，且淨寬不得小於 2.5 公尺。
2. 指定廣場式開放空間，面積不得小於 200m²，除得與帶狀式開放空間面積合併計算外，並得配合建築規劃酌予調整位置。
3. 計畫範圍內立體連通系統（含建築物內部銜接公共開放空間部分），包括跨街廓連通系統及建築物第 2 層以上之空間留設有頂蓋之人行空橋為原則。人行空橋(含垂直動線結構體)得計入院落深度，且不計建蔽率及容積率，但須 24 小時無償開放供公眾使用。人行空橋立面透空率應達立面 70%以上。
4. 計畫內衍生之停車、臨停、卸貨停車需求皆應於基地內部自行滿足。
5. 本計畫內建築基地之地下開挖率以不超過法定建蔽率加 10%為原則。

(四) 回饋內容

本案工業區變更為商業區面積為 19,479 平方公尺，依前開 101 年 4 月 10 日公告實施主要計畫書、內政部都市計畫委員會 106 年 7 月 25 日第 904 次會議決議、

「都市計畫工業區檢討變更審議規範」等規定，應捐贈回饋面積為 7,889 平方公尺(占第二種工業區總面積 40.5%。含捐贈回饋部分 FLE 道路用地面積計 1,416 平方公尺、第二種工業區變更範圍內公園用地面積計 1,948 平方公尺、特定商業區(八)土地面積計 4,525 平方公尺)。

(五) 開發方式

1. 本案申請人同意先代為捐贈本計畫區內其他私有及國有土地應回饋之土地，並應於本案主要計畫公告實施後、都市更新事業計畫及權利變換計畫核定前，捐贈應回饋之公共設施用地及可建築土地並登記為臺北市所有。
2. 本案捐贈回饋之公園用地及道路用地，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，應由申請人開闢並負擔相關工程費用及將產權登記為臺北市所有。
3. 捐贈回饋之公園用地及道路用地，應由申請人一次給付 25 年之管理維護費用。

六、公開展覽：

- (一) 本案市府自 107 年 7 月 31 日起至 107 年 8 月 29 日公開展覽 30 天，並以 107 年 7 月 30 日府都規字第 10760034224 號函送到會。
- (二) 市府於 107 年 3 月 29 日舉行都市計畫案公展前座談會(紀錄詳後附件一)。
- (三) 市府於 107 年 8 月 23 日召開公展說明會(紀錄詳後附件二)。

七、公民或團體陳情意見：1 件。(詳後附綜理表)。

本會幕僚初研意見：

- 一、本案係細部計畫擬定案，法源依據請修正為都市計畫法第 22 或 24 條，計畫書有關計畫緣起相關文字敘述並請修正。若援引都市計畫法第 24 條，並請依臺北市都市計畫施行自治條例第 6 條規定，檢附全部土地權利關係人之同意書列為本計畫書附件。另計畫緣起敘明，內政部都委會 106 年 7 月 25 日第 904 次委員會議同意將編號 FR-1 開發單元細分為編號 FR-1-1(僑泰興麵粉廠土地)、編號 FR-1-2(僑泰興麵粉廠東北側工業區土地)等兩個開發單元，得個別擬具都市更新事業計畫、辦理都市計畫變更法定程序，請將該次會議紀錄一併納為本案附件，以利查考。
- 二、計畫書第 9-10 頁肆、計畫構想有關回饋之內容，係為本案之重點非僅構想，請移列至伍、計畫內容之後專節予以明列，以資明確。
- 三、請市府補充說明特定商業區(七)、(八)容積率為 235%之計算過程，以及特定商業區(七)未來更新事業之整體規劃配置構想，以利委員審議參考。
- 四、本計畫區目前為第二種工業區，計畫書第 14 頁二、土地使用分區管制表 4 備註欄誤繕為第「三」種工業區，請予修正。另本市工業區變更為其他分區之相關案例，建蔽率係依原使用分區規定，本案目前為第二種工業區，建蔽率為 45%，請市府說明變更為商業區後，擬定特定商業區(七)以及特定商業區(八)建蔽率為 55%之考量。
- 五、市府「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」，業放寬包含本計畫區共計 10 處商業區及特定專用區土地，

其作住宅使用之樓地板面積比例調整為上限不得超過50%。該案業經本會106年8月17日第714次委員會議審議修正通過，另該案同時針對捷運、鐵路車站周邊訂定法定停車空間減設原則，請市府說明是否將上開甫審議通過之細部計畫通盤檢討規定納入本計畫案內予以規範。

六、計畫書第12頁表3公園用地之備註內容請補列「都市計畫細部計畫審議原則」相關規定，另第2、3點與公園用地無涉，請移至第17頁回饋內容。

七、有關都市設計準則(附件一)之意見如下：

(一)第1頁關於指定留設5公尺帶狀式開放空間，其中東側南北向依101年5月15日公告實施之「擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地細部計畫案」及前開甫通過的南港通檢細部計畫案規定，應留設8公尺帶狀式開放空間，請更正。

(二)第2頁規範本計畫區內做商業使用之建築基地不得設置圍牆…，惟查前開「擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地細部計畫案」業規範計畫範圍內建築基地不得設置圍牆，後續102年、106公告實施之編號BR-1、BR-2街廓細部計畫案，以及審議通過之BR-3細部計畫案均依循該項規定。故本案是否亦應比照全區一致性規定，請市府檢討後說明。

(三)第4頁關於本計畫區人行空橋系統留設位置，與「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」規範內容並不一致(如路線、寬度等)，請市府補充說明本計畫區有關立體連通系統之規劃構想。

(四)有關建築設計及夜間景觀照明設計等項，是否比照鐵路地

下化沿線土地細部計畫案之規定，請補充說明。

- 八、本案第 18 頁開發期程(一)與表 6 預定完成期限所規範捐贈應回饋之公共設施用地及可建築用地之期程不同，請統一。
- 九、本細部計畫案經本會審議通過後，市府應於更新事業計畫、權利變換計畫審議通過，且完成捐贈回饋予臺北市政府後，再行公告實施。
- 十、全案請市府簡報說明併同回應以上議題及公民或團體意見後，提請委員會討論公決。

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	擬定臺北市南港區南港段二小段 578-1 地號等土地(編號 FR-1-1 僑泰興麵粉廠、部分 FLE 道路用地)細部計畫案		
編號	1	陳情人	彭耀華
訴求意見 與建議	<p>一、本細部計畫變更，據公展函稱：位於臺北市政府 101 年 4 月 10 日公告實施「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案」之編號 FR-1、FLE 地區，係工業用地變更為商業區，（僑泰興麵粉廠之部分土地之工業區變更）。</p> <p>二、細部計畫應依都市計畫法第 22、23 條辦理都市計畫變更、主要計畫應依第 19~21 條辦理變更。</p> <p>三、工業區若不用後，應交中央主管機關，是否讓售予其他工業用地需用人洽購。且該地區人口應作調查，以作為本地區發展之預測。</p> <p>四、一般性公共設施：水、電、瓦斯、排水、家庭廢水、警察局、醫院等公共設施，均應調查後作成記錄。</p> <p>五、在「東區門戶計畫之產業發展構想」語句中，「構想」用詞請變更為「基礎」或其他貼切文字，構想必須落實，既係落實後，就不能再稱為「構想」。</p> <p>六、「都市計畫工業區檢討變更審議規範」係指工業區用地不適當使用時，始有適用，本案土地若仍係工業區土地，應優先檢討適用</p> <p>第 5 頁，「主要計畫概要，(一)編號 FR-1 僑泰興麵粉廠及北側私有工業區土地...2. 應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」提供或捐贈公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額之合計占變更總面積不得低於 40.5%。...」，其中在該「1、1. 配合鄰近土地使用與發展，原則同意變更為商業區，惟應俟實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施，」，查該內政部意旨，並未稱不檢討是否應保</p>		

	<p>留仍作工業區使用。</p> <p>七、稱：「FR-1 開發單元細分為編號 FR-1-1(僑泰興麵粉廠土地)、編號 R-1-2 等二開發單元」若係內政部有加速本地區轉型發展的意思，請提說明。</p> <p>稱「內政部都市計畫委員會 106 年 7 月 25 日第 904 次會議決議，將編號 FR-1 開發單元細分為編號 FR-1-1(僑泰興麵粉廠土地)、編號 R-1-2(僑泰興麵粉廠東北側工業區土地)等兩個開發單元，得個別擬具都市更新事業計畫、辦理都市計畫變更法定程序，以加速本地區轉型發展。」，從該段文意，看不出有加速發展的意思。</p> <p>八、所稱=「...本案工業區變更為商業區面積為 19,479 平方公尺，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範工業區變更為商業區 應捐贈回饋 40.5%之公共設施用地及可建築土地，故本案應捐贈回饋 7,889 平方公尺(19,479 平方公尺×40.5%)之公共設施用地及可建築土地。」者，應於前項是否應仍作工業區用途事項，經澄清後再議。</p>
<p>市府 回應說明</p>	<p>一、 本案位屬本府 101 年 4 月 10 日公告實施「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案」之編號 FR-1、FLE 地區，屬暫予保留區及道路用地；暫予保留區已原則同意變更為商業區，惟應俟實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施，細部計畫得依法定程序併同辦理，而變更工業區為道路用地(僑泰興麵粉廠之部分土地)部分，原則以徵收方式取得，惟本府辦理徵收前，倘該工業區申辦都市計畫變更且將道路用地開闢完成，併同所有權無償移轉予市府，得計入變更回饋額度。另編號 FR-1 地區多數土地屬僑泰興麵粉廠土地，其地主聖嘉興企業股份有限公司於 102 年 4 月 8 日向本市都市更新處申請辦理都市更新事業計畫審議作業，並多次與東北側工業區土</p>

	<p>地進行都市更新意願之整合，皆未能取得該範圍半數以上地主同意共同辦理都市更新，嗣後本市都市更新處亦辦理全區公辦都市更新意願之整合，惟仍無法取得該東北側工業區土地及合法建物所有權人超過2成之支持，致無法辦理全區都市更新及都市計畫變更。為配合本府提出東區門戶計畫之產業發展構想及顧及土地所有權人開發權益，本府爰提出將 FR-1 開發單元細分為編號 FR-1-1(僑泰興麵粉廠土地)、編號 FR-1-2(僑泰興麵粉廠東北側工業區土地)等兩個開發單元，得個別擬具都市更新事業計畫、辦理都市計畫變更法定程序，以加速本地區轉型發展，並經內政部都市計畫委員會 106 年 7 月 25 日第 904 次會議審議同意開發單元調整。</p> <p>二、 本案總面積 20,895 平方公尺，扣除捐贈回饋公共設施用地面積 3,364 平方公尺(包含部分 FLE 道路用地 1,416 平方公尺及公園用地 1,948 平方公尺)後之土地皆規劃為特定商業區，其中含應捐贈予本府之可建築土地面積 4,525 平方公尺(特定商業區(八))，供本府興辦產業發展空間或公共住宅、市政建設、社會福利等；其餘可建築土地面積 13,006 平方公尺(特定商業區(七))則朝向複合型功能之開發定位，提供商業、旅館、住宅等功能，以改善南港區之舊有工業意象，並促進土地活化再利用。</p>
<p>委員會 決議</p>	