

檔 號：

保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

地址：110204臺北市信義區市府路
1號9樓南區

承辦人：陳宥羽

電話：02-27208889或1999轉8266

傳真：02-27593317

電子信箱：udd-10939@gov.
taipei

受文者：

發文日期：中華民國113年3月25日

發文字號：北市都規字第1133022325號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本局113年3月18日召開「『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』回饋方案研商會議」紀錄1份，請查照。

說明：依本局113年3月13日北市都規字第1133000964號開會通知單續辦。

正本：臺北市都市計畫委員會、臺北市政府工務局公園路燈工程管理處、臺北市都市更新處、臺北市政府都市發展局都市設計科、雄域建設股份有限公司

副本：

**「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」回饋方案
研商會議紀錄**

壹、時間：113 年 3 月 18 日(星期一) 下午 2 時 0 分

貳、地點：臺北市政府都市發展局 901 會議室

參、主持人：楊智盛總工程司

紀錄：陳宥羽

肆、出席單位：(如簽到表)

伍、各單位發言摘要

一、雄域建設股份有限公司、土地所有權人

- (一) 針對前次都委會委員提出建議以 L 型配置綠地用地部分，本次配合提出 5 個配置方案。另因本案於都市計畫公展前研商會議階段決議以捐贈 37%綠地用地方案，後經市府市有資產供需整合會議改為 30%綠地用地及 7%可建地改以代金捐贈方案，本公司均配合修正規劃，後續本市都市計畫委員會審議時，再經委員會決議需改為捐贈 37%土地。因方案的變動導致本案地主產生一些疑慮，故今日會議亦請地主出席，了解市府針對本案規劃方案之討論過程。
- (二) 方案 1-A 及 1-B 為綠地用地臨松河街面寬 6 公尺，分別為捐贈 30%土地及 7%代金，以及捐贈 37%土地之方案，考量本案基地面積不大，為避免深開挖，故建築配置為長方形，車道配置於基地西側。該方案臨松河街側 6 公尺通廊可種植雙排植栽，綠地用地較集中配置於南側，可配置休憩設施，且也較符合地區民眾之使用習慣。另基於整體風廊考量，因本方案綠地用地 6 公尺通廊配置鄰近車道，並非緊鄰建築物，實際風廊應有 12 公尺以上之尺度。基於車道、停車空間留設配置及地主意願考量，較支持本方案。
- (三) 方案 2-A 及 2-B 為綠地用地臨松河街面寬 10 公尺，分別為捐贈 30%土地及 7%代金，以及捐贈 37%土地之方案，本方案之 L 型通廊空間尺度均可以配置植栽及街道家具。此方案之建築配置形狀需配合調整為較方整之形狀，惟受限於產專區之開挖率規定，恐影響車道及停車空間配置，對本案

基地規劃影響較大。

- (四) 方案 3 為綠地用地臨松河街面寬 10 公尺，捐贈 37%之方案，此方案至建築配置形狀將更為方整，將使車道配置於基地北側中間部分，影響車道及停車空間配置，建築物及停車空間規劃配置困難。倘臨松河街側之南北向綠地用地留設較寬尺度，因本案南側基地現況為停車場，設有圍牆，亦無法由本案基地通行至南側基地，使用效益恐不高。且臨松河街側車流量大，倘綠地用地開口臨松河街側較寬，恐影響其空氣品質。
- (五) 針對捐贈 30%土地及 7%代金，或 37%土地部分，地主原則尊重法令及市府意見。惟考量本案基地面積不大，倘捐贈之可建地得改以 7%代金折算繳納，可換得較大之建築配置面積，較符合地主需求，故傾向維持前次提會以 30%土地及 7%代金為方向。
- (六) 本案地下開挖率依 108 年南港通檢規定，開挖率上限為 65%。本案規劃配置戶數約 205 戶，目前停車位配置僅能規劃約 150 輛，方案 1-A、1-B 為停車空間配置最大化之情形，倘改為方案 2-A、2-B 或方案 3 將導致停車空間每層至少減少 4-5 個車位，且實務上都審申請突破開挖率規定較為困難。
- (七) 本案都更為地主 100%同意，採協議合建，目前建築物已進行選配作業，倘配合回饋方案，變更建築物配置，將影響地主選配內容，且地主較不喜歡基地東側環境。

二、臺北市都市計畫委員會

- (一) 有關申請單位所提方案，尊重各單位基於公共利益綜合評估後之結果，倘本案後續方案無法依都委會第 812 次會議決議捐贈 37%土地，應於後續提會資料說明未能達成捐贈 37%土地之原因。
- (二) 本案後續再提會審議應檢具簡報、修正對照表及第 812 次都委會決議及委員意見回應表。

三、臺北市政府工務局公園路燈工程管理處

- (一) 依都委會第 812 次會議委員所提意見，林委員及薛委員均

建議追求公共利益最大化，提出 L 型的折衷配置方案。本處考量方案 3 臨松河街側面寬較大，且較為集中配置、區塊完整，於後續綠地用地規劃配置應較能達成公共休憩之效益，故較支持方案 3。另申請單位所提方案 3 之建築平面設計圖，車道位於綠地用地範圍，應配合綠地用地範圍調整車道位置。

- (二) 方案 1-A、1-B 臨松河街面寬僅 6 公尺，且旁邊緊鄰車道，植栽配置較困難及人行動線使用效益較不高。

四、臺北市都市更新處

- (一) 有關本案都市更新程序部分，112 年 5 月中已辦理公開展覽，並舉行公辦公聽會，目前展延程序至都審審議通過後，再辦理都更續審作業。
- (二) 有關綠地用地回饋方案，建議應以集中留設為方向，至有關集中留設於基地西側或南側，本處原則尊重。

五、臺北市政府都市發展局都市設計科

- (一) 有關回饋綠地區位部分，仍建議考量其公共性及安全性，調整臨東側（南港路三段 80 巷）街角設置，惟倘經評估無法集中配置於街角，仍應維持一定公共性，故北、東兩側通道皆建議維持一定寬度，提供足夠植栽綠化、活動及停留空間，使其具可視性、可及性及公益性。
- (二) 有關方案 1-A、1-B 臨松河街側面寬 6 公尺部分，其空間尺度功能較接近通廊，種植雙排植栽後，恐無剩餘空間配置街道家具。另方案 2-A、2-B 臨松河街側面寬及南港路三段 80 巷側面寬均接近 10 公尺，尺度較為衡平，可配置街道家具，提供活動及停留空間。

六、臺北市政府都市發展局都市規劃科

- (一) 有關地主傾向方案與本府相關單位意見較不一致，考量本案屬都更案配合辦理都市計畫變更，其程序較長，雙方應有一定之退讓及共識。有關方案 3 申請單位倘有窒礙難行之處，建議申請單位可考量朝方案 2-A 或 2-B 方向辦理。

- (二) 依都委會第 812 次會議委員所提意見，較建議配置於本案基地西側，臨松河街側對於公共利益較大，且較能促成該區域之風廊帶。有關方案 1-A 及 1-B 臨松河街面寬僅 6 公尺，尺度較為狹窄，為通道性質，建議朝綠地用地東西向及南北向尺度較為均衡之方案 2-A、2-B，且較能達成本局對街廓範圍開放空間之指導構想，串聯東西向及南北向之人行通道及都市風廊。另因委員會決議以捐贈 37% 土地進行規劃，故建議以方案 2-B 提會審議。
- (三) 本案依南港通檢地下開挖率規定簡化原則，未來變更後作住宅，且基地面積大於 1000 平方公尺，其開挖率上限應為 60%，倘有放寬之需求，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通過酌予調整。
- (四) 過去有都計案例於都委會審議過程，以都更已完成選配為由未能配合調整方案，都委會委員大多不同意該理由，故本案申請單位不宜以本案都更已完成選配而不調整建築配置。建議申請單位針對替選方案窒礙難行之處說明理由，如受限於地下開挖率、車道配置及停車空間規劃等原因。
- (五) 後續提會之簡報資料建議說明本案研商會議討論過程，有關地主建議採方案 1，公園處建議採方案 3，經綜合考量公共利益及地主需求，故建議採方案 2 提會審議。

陸、 結論

經綜合考量公共利益、公設主管機關評估使用效益及地主需求，請申請單位以綠地用地臨松河街面寬為 10 公尺之方案 2-B(回饋 37% 土地)妥為向地主說明，並修正地面層建築配置圖說、地下層停車空間留設情形，後續檢具修正後簡報、修正對照表、第 812 次都委會決議及委員意見回應表等相關提會資料後檢送予都發局。倘申請單位希望向都委會爭取回饋 30% 土地、70% 改採代金 (2-A) 之方案，原則尊重，另針對不同方案之相關修正對照表及建築計畫差異說明，請申請單位預為準備。

柒、 散會(下午 3 時 30 分)

「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」回饋方案

研商會議簽到表

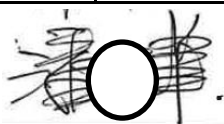


時間：113 年 3 月 18 日（星期一）14 時 0 分

地點：市政大樓 9 樓西南區 901 會議室

主席：楊智盛總工程司

紀錄：陳宥羽幫工程司

單 位	職 稱	姓 名	簽 名
臺北市政府都發局 局本部	總工程司	楊智盛	台北通簽到 13:57:14
臺北市政府都發局 規劃科	正工程司	涂之詠	TAIPEION 簽到 13:59:35
臺北市政府都發局 規劃科	股長	顏邦睿	TAIPEION 簽到 13:55:25
臺北市政府都發局 規劃科	幫工程司	陳宥羽	台北通簽到 13:49:03
臺北市政府都發局 設計科	幫工程司	秦寂梅	台北通簽到 13:53:58
臺北市政府都發局 更新處更新事業科	正工程司	林正泰	台北通簽到 13:53:56
臺北市政府都發局 更新處更新事業科	聘用工程員	蔡彥廷	台北通簽到 13:54:17
臺北市政府都委會 第一組	技士	鍾侑芯	台北通簽到 13:50:55
臺北市政府工務局 公園處園藝科	科員	張達維	台北通簽到 13:57:46
臺北市政府工務局 公燈處園藝科	技工	林慧玟	台北通簽到 13:57:23

單位	職稱	姓名	簽名
雄域建設股份有限公司		鮑立中	台北通簽到 13:59:23
育辰工程顧問股份有限公司	總經理	簡文彥	台北通簽到 13:58:54
育辰工程顧問股份有限公司	規劃師	黃榆心	台北通簽到 14:01:12
潘正華建築師事務所	建築師		
土地所有權人			
土地所有權人			

會議代碼: 113433109