

審議事項二

案名：擬定臺北市南港區玉成段二小段183-1地號等產業特定專用區（一）（工）、道路用地細部計畫案

案情概要說明：

- 一、申請單位：臺北市都市更新處
- 二、法令依據：都市計畫法第22條
- 三、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111年8月30日申請都市更新事業計畫報核，並於112年8月15日起公開展覽30日。申請單位爰依前揭主要計畫案規定，依都市計畫法第22條規定，擬定細部計畫。

四、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47巷、南港路三段67巷所圍街廓範圍內部分土地。
- （二）面積約1,481平方公尺。
- （三）土地權屬皆為私有土地。

五、計畫內容：

本案屬第二類非老舊聚落（編號3-12，詳計畫書 P.12 圖10），更新後作體育事業企業總部使用，並引進日常用品零售業。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。

(一) 土地使用及公共設施計畫：

使用分區	面積(平方公尺)
產業特定專用區 (一)(工)	1,364.75
道路用地	116.25

備註：配合臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案指導，南港路三段67巷(現況10m)預留道路寬度為15公尺，由兩側建築基地退縮留設道路用地，故本計畫自建築線退縮2.5公尺道路用地，以提升地區通行及消防救災機能。

(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 特定專用區 (一)(工)	55%	325.55%	依111年12月1日公告之都市計畫案規定，預留細部計畫道路之原可建築土地之容積得調派至更新單元內，該調派容積屬基準容積，得核算都市更新容積獎勵。產業特定專用區(一)(工)之基準容積為300%，加上變更為道路用地部分之容積(以111年平均公告現值計算)等值調派後，本計畫基準容積率為325.55%。(計算方式詳計畫書附件三)

2. 土地使用項目：比照第三種工業區規定辦理，並得允許作策略性產業使用及經市政府目的事業主管機關認定作企業總部使用或重要新興產業使用。

3. 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，始得核發建造執照。

1. 西側配合擬定寬度2.5公尺計畫道路後，應自建築線再退縮留設至少4公尺帶狀式開放空間。
2. 南側臨計畫道路部分應自建築線退縮留設至少4公尺帶狀式開放空間。
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。

(四) 事業及財務計畫：

1. 開發方式：以都市更新方式開發。
2. 臨南港路三段67巷留設之細部計畫道路，應於權利變換計畫核定後，領得使用執照前，完成道路用地開闢，並將道路用地之土地所有權移轉登記予臺北市。

(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)。

六、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11230831104號函送到會。

(二) 市府於113年3月27日召開公展說明會。(紀錄詳附件)

七、公民或團體意見：無。

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、108年公告「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案規定，南港路三段67巷需退縮4公尺帶狀式開放空間，供行人通行並留設自行車道。請釐清本計畫是否應依前開規定留設自行車道，並敘明於計畫書。
- 三、本案後續採權利變換方式，請依本府113年3月13日公告「臺北市都市計畫案件審議事項處理原則」辦理。