擬定臺北市南港區南港段四小段521地號等產業生活特定專用區(二)(聚)細部計畫案

公開展覽說明會

地點：東新區民活動中心(南港區東明街99號2樓)

時間：115年11月17日(星期二) 下午3時

辦理單位：臺北市政府

申請單位：臺北市都市更新處

公展計畫書、圖連結

臺北市政府都市發展局

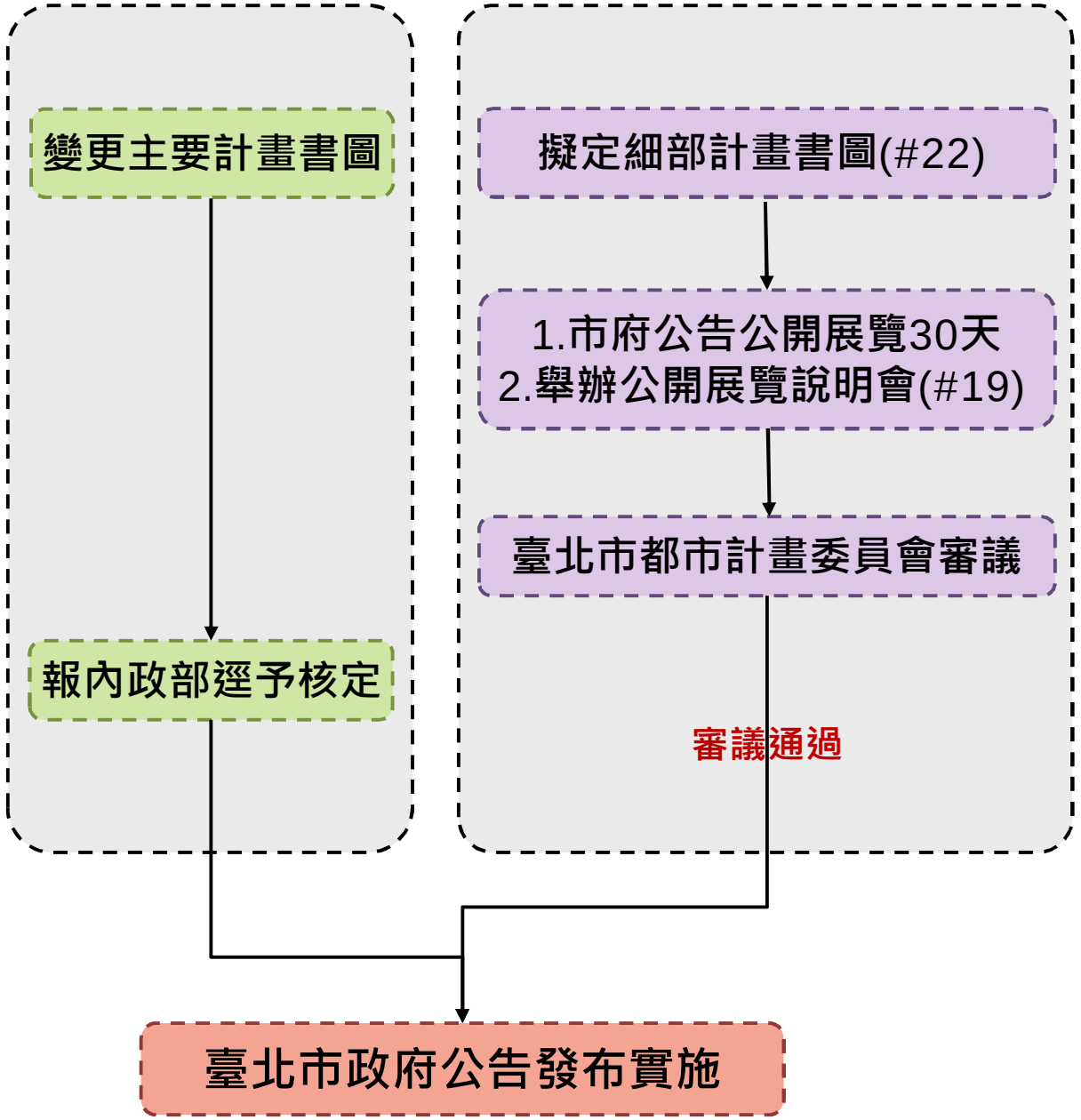
說明會議程

擬定臺北市南港區南港段四小段521地號等產業生活特定專用區(二)(聚)細部計畫案

議程		
流程	時間	內容
1	15:00~15:05	主席致詞、會議流程說明
2	15:05~15:20	計畫內容簡報
3	15:20~15:50	現場民眾提問（依發言單順序）及市府相關單位回應
4	15:50~16:00	結語

議程實際時間視現場出席及發言狀況調整

都市計畫法定程序



- 公開展覽期間 115/11/5（四）~ 115/12/4（五）
- 公開展覽說明會 115/11/17（二）

細部計畫於臺北市政府公告公開展覽期間，民眾有任何主張意見，可以向臺北市都市計畫委員會提出，供審議參考。

簡報內容

一、計畫緣起及範圍

二、主要計畫概要

三、相關計畫概要

四、計畫構想

五、計畫內容

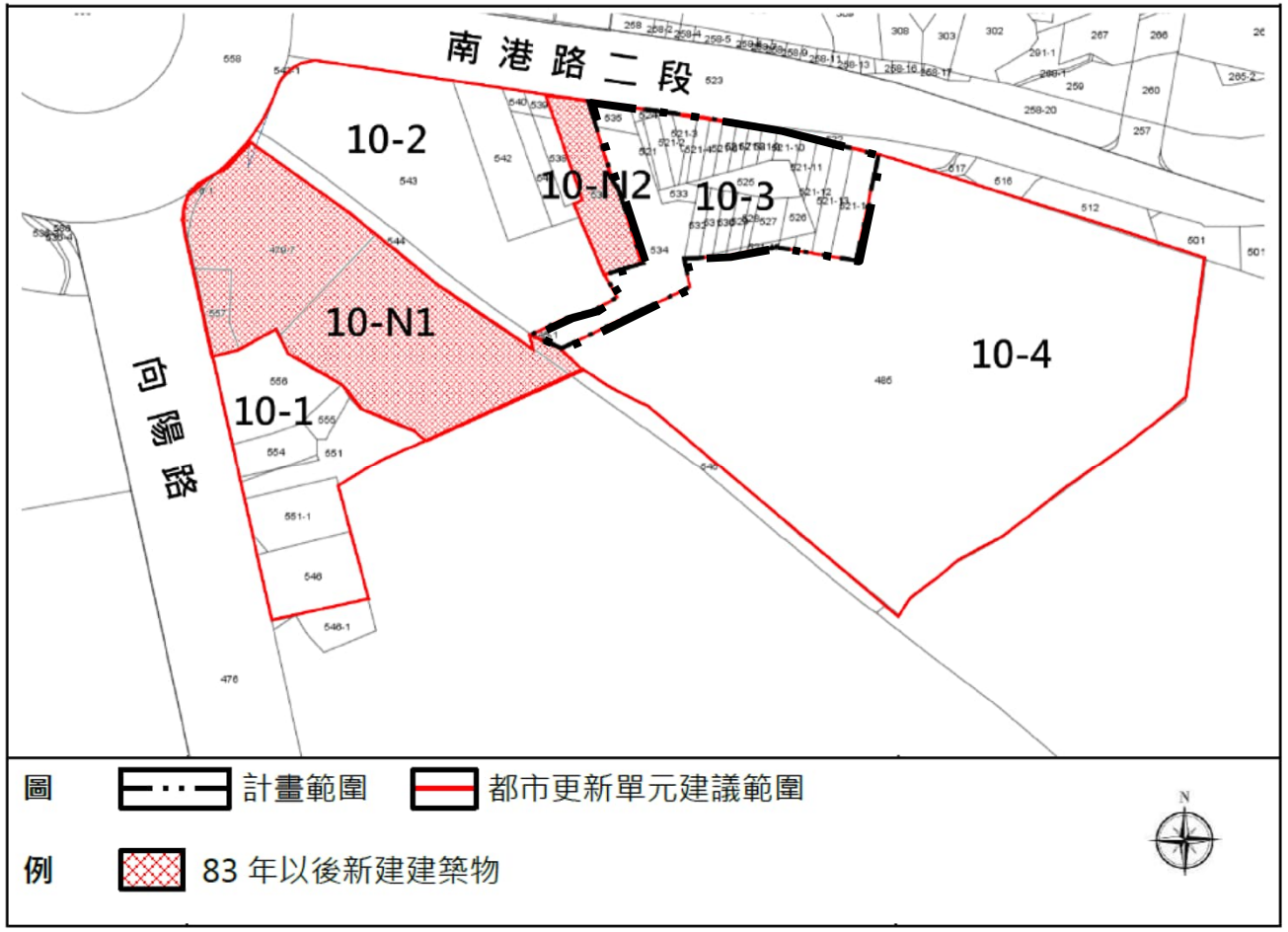
六、事業及財務計畫

七、其他相關說明

一、計畫緣起及範圍

計畫範圍

- 計畫區位於臺北市南港區南港路二段、向陽路、市民大道八段所圍街廓範圍內部分土地。本計畫範圍為都市更新單元編號10-3，符合都市更新單元指示線之範圍。



計畫範圍套繪都市更新單元指示線示意圖

一、計畫緣起及範圍

1/4

計畫緣起

- 範圍內建物老舊，有安全之疑慮，為改善整體環境，本計畫範圍已於115年1月21日報核「擬訂臺北市南港區南港段四小段521地號等35筆土地都市更新事業計畫案」。

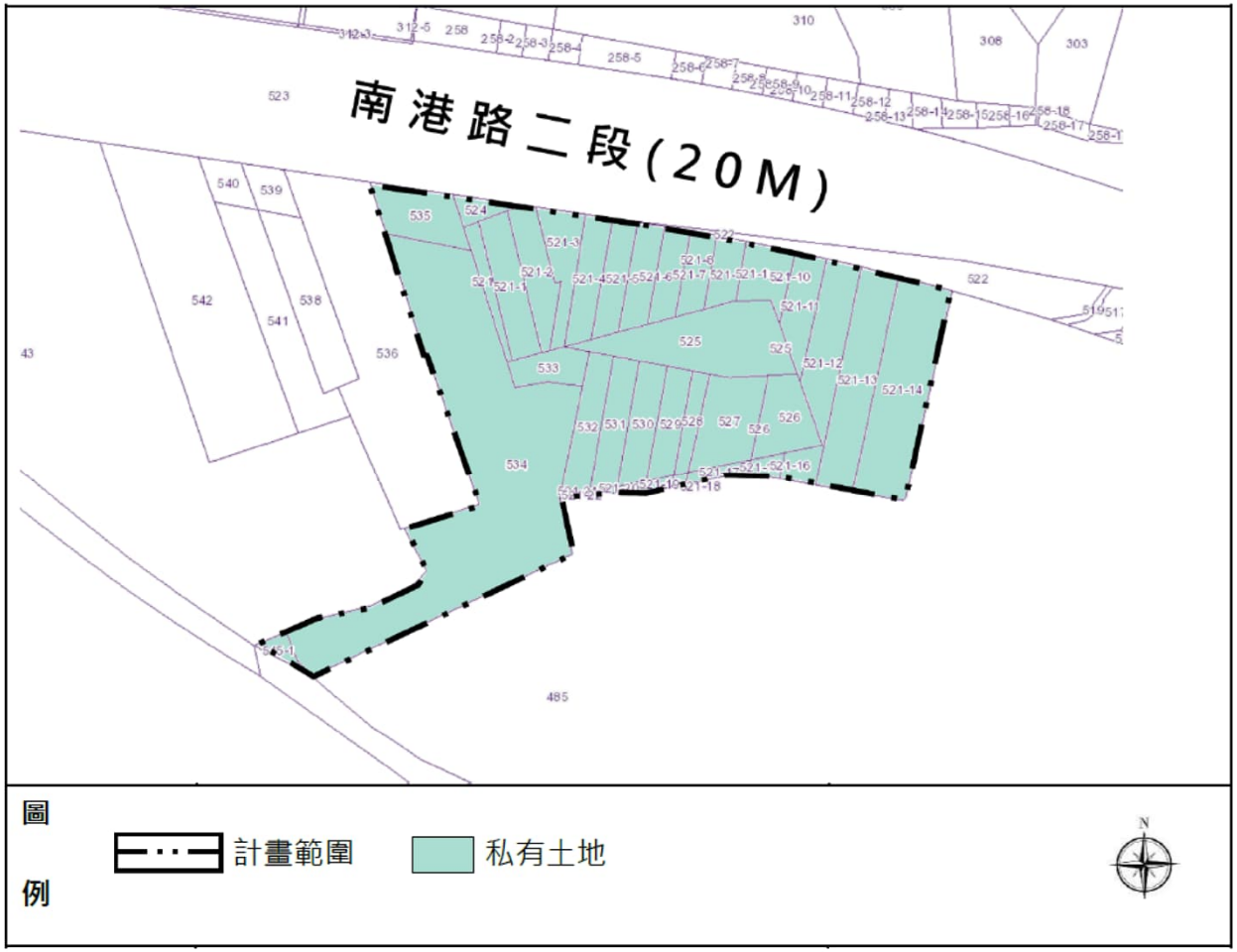
- 依臺北市政府107年12月17日府都規字第10720732431號公告實施「臺北市南港區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」規定，**本細部計畫範圍屬暫予保留地區（一），原則同意變更工業區為特定專用區**，但應依主要計畫暫予保留範圍及細部計畫都市更新單元範圍辦理，並**由實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。**細部計畫應載明土地使用分區管制、變更回饋規定及開闢公共設施等內容，得依法定程序併同辦理。在未依上開事項辦理前，仍維持原使用分區。

法令依據

- 配合「擬訂臺北市南港區南港段四小段521地號等35筆土地都市更新事業計畫案」，依都市計畫法第22條及都市更新條例第35條規定，擬定細部計畫。

土地權屬

- 本計畫範圍內包括臺北市南港區南港段四小段521地號等35筆土地，計畫面積約2,842.00平方公尺，皆為私有土地。



土地權屬示意圖

一、計畫緣起及範圍

使用分區

- 本計畫現行土地使用分區為第二種工業區。

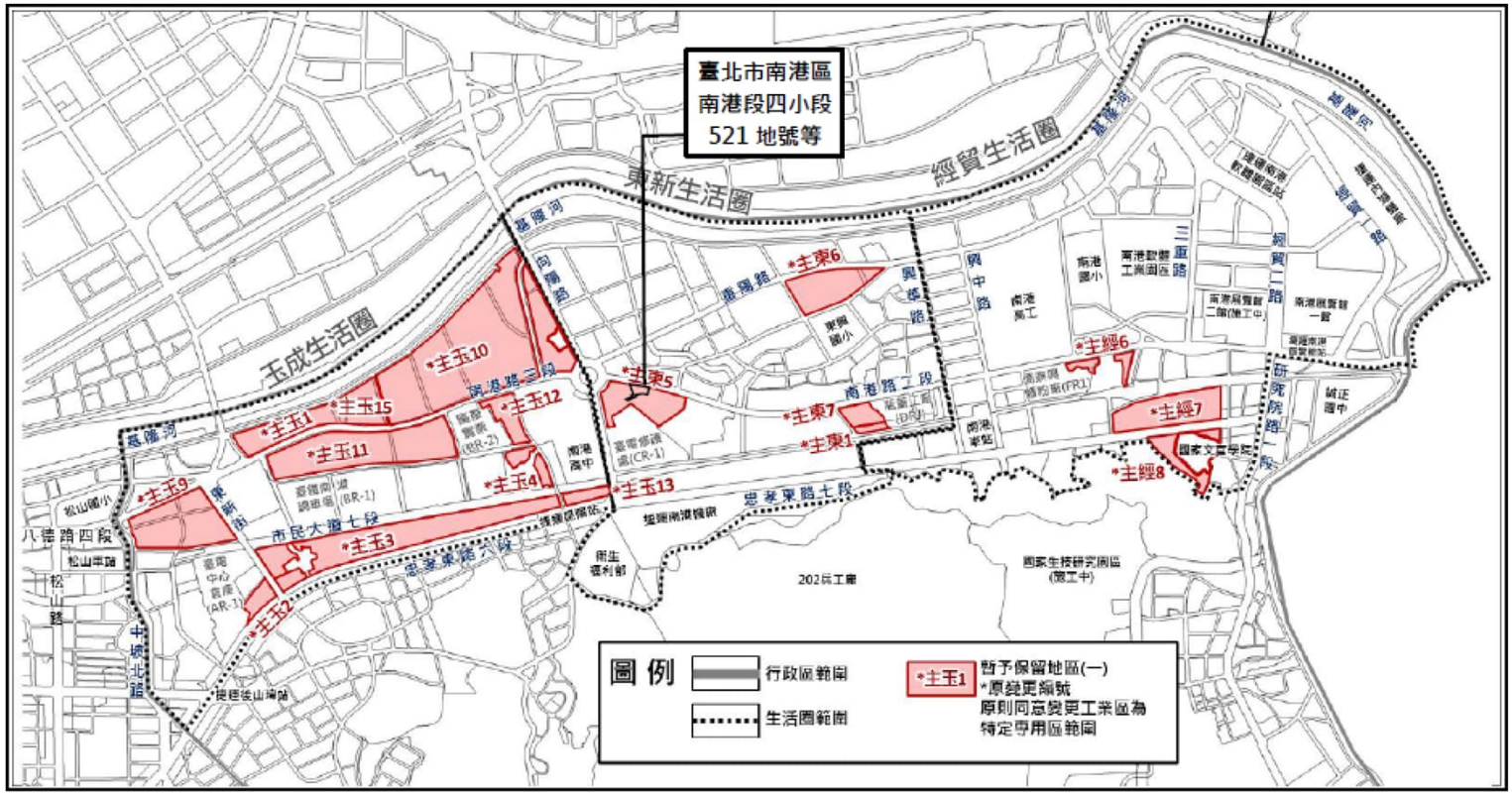


都市計畫現況示意圖

二、主要計畫概要

「變更臺北市南港區都市計畫工業區為特定專用區(南港段四小段521地號等)主要計畫案」

- 依臺北市政府107年公告「臺北市南港區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」，本計畫區位變更編號主東5範圍內，屬暫予保留地區（一），原則同意變更工業區為特定專用區。



暫予保留地區(一)原則同意變更工業區為特定專用區位置示意圖

二、主要計畫概要

「變更臺北市南港區都市計畫工業區為特定專用區(南港段四小段521地號等)主要計畫案」

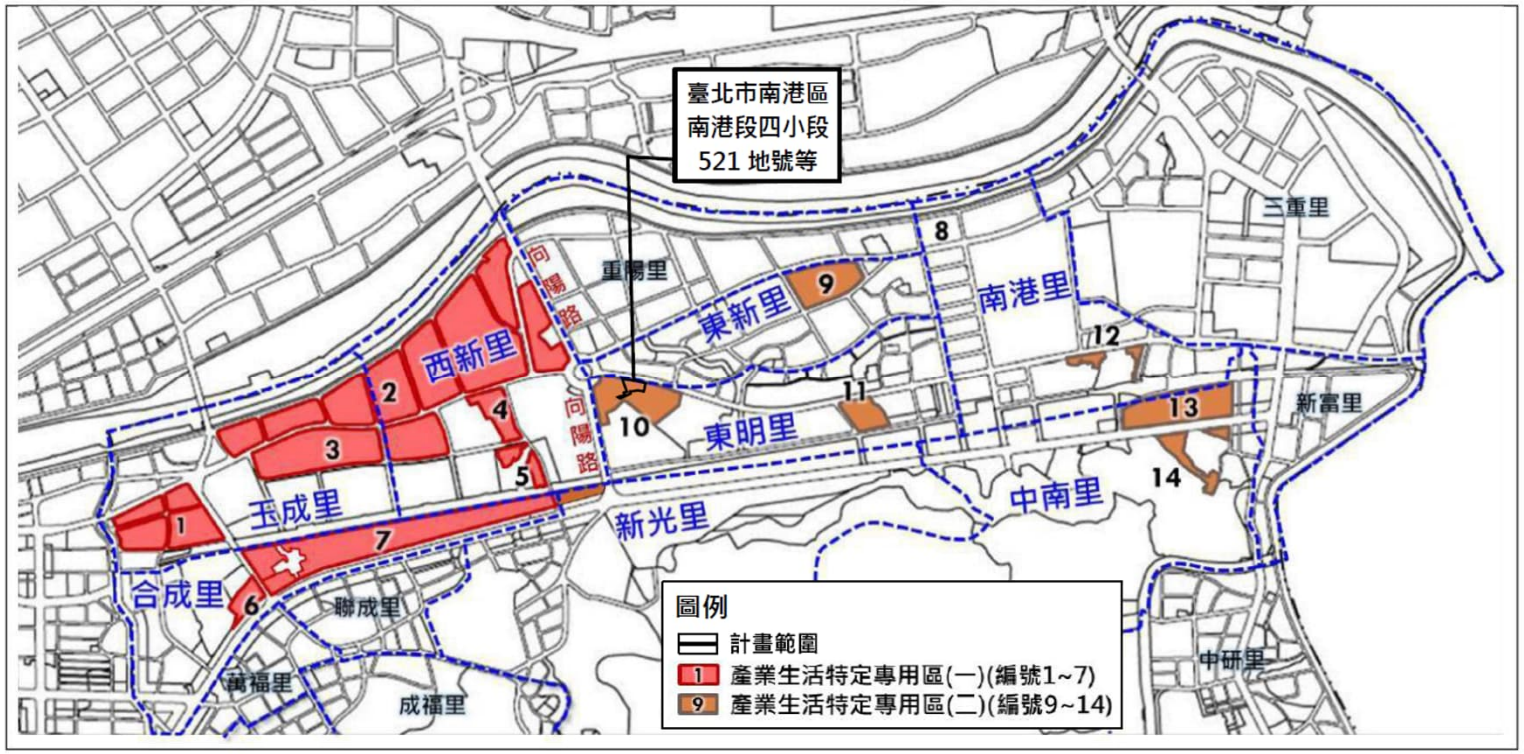
- 未來變更工業區為特定專用區之土地應以都市更新方式開發。
- 特定專用區內認屬為第一類老舊聚落之土地，未來作住宅使用得免予回饋。



主要計畫變更示意圖

產業生活特定專用區

- 依據臺北市政府111年12月1日府都規字第11100989601號公告實施之「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」規範向陽路以東原屬第二種工業區土地擬定為產業生活特定專用區（二）



擬定特定專用區為產業生活特定專用區(一)、(二)位置示意圖

三、相關計畫概要

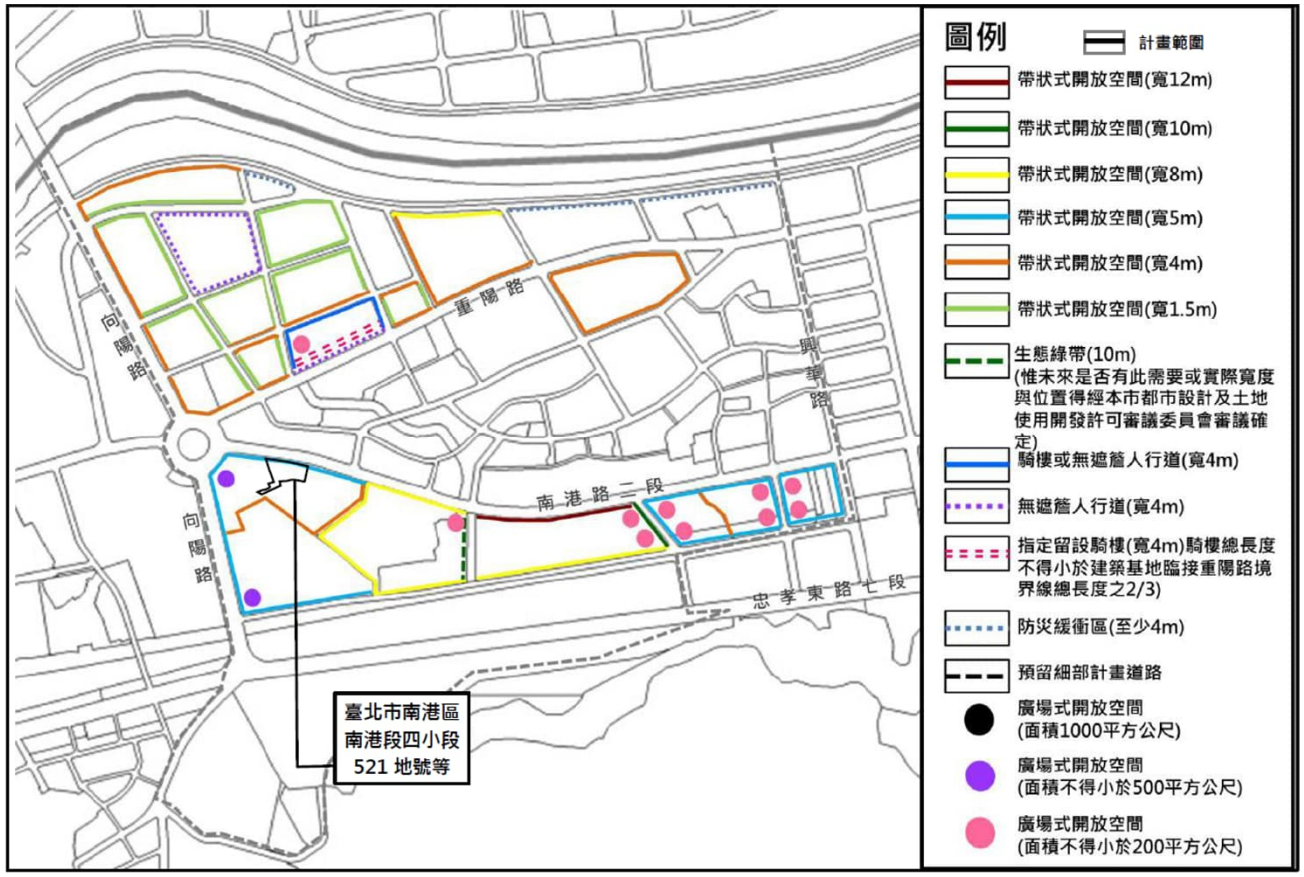
2/4

本案後續作住宅使用，擬定為產業生活特定專用區(二)(聚)

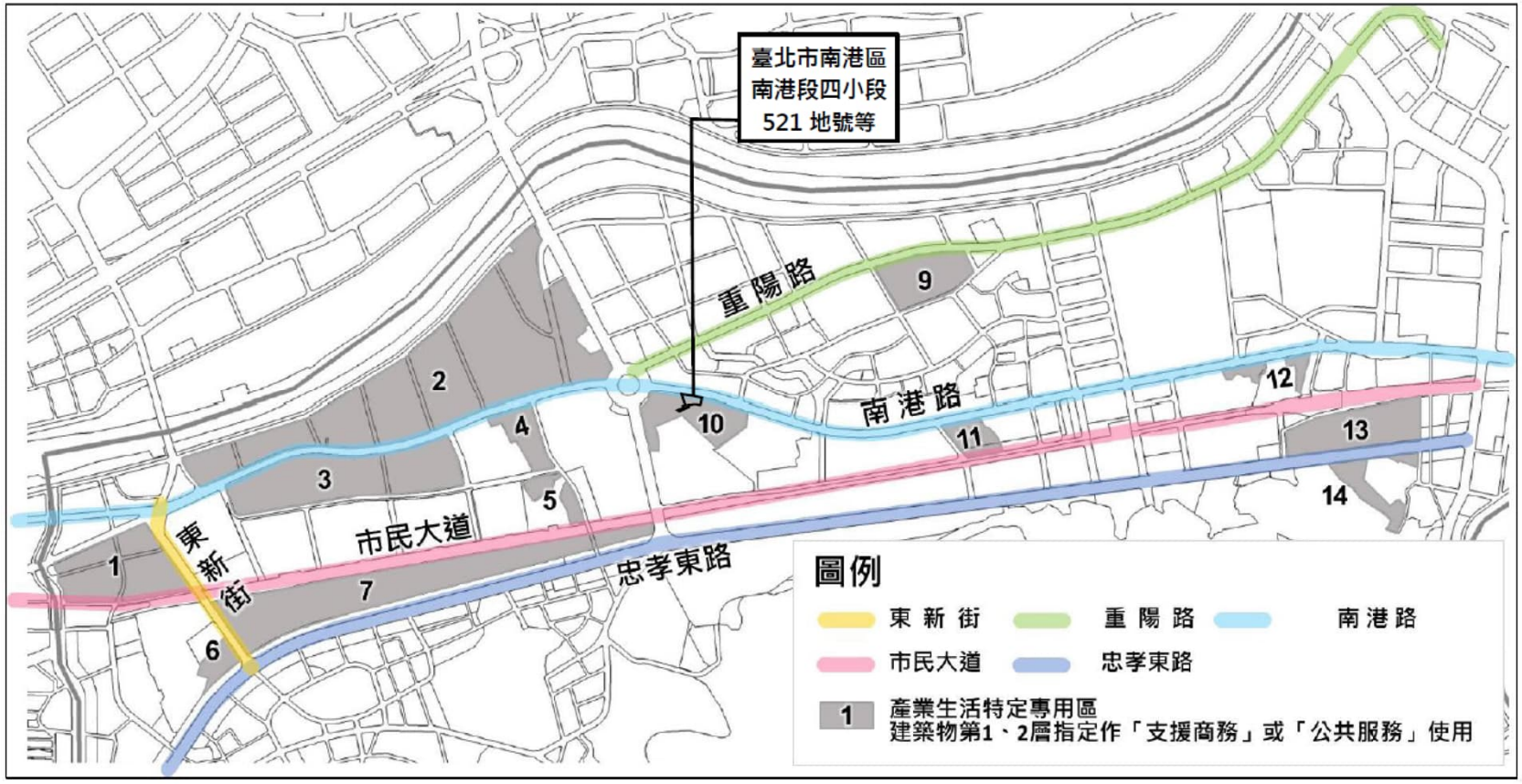
第一類 老舊聚落	允許作住宅使用，免回饋 使用管制： 1.住宅使用(雙拼住宅、多戶住宅) 2.工三+策略型產業 3.企業總部及其關係企業或重要新興產業	
第二類 非老舊聚落	一、作產業使用，免回饋 使用管制： 1.工三+策略型產業 2.企業總部及其關係企業或重要新興產業	
	二、作住宅使用，回饋37% 使用管制：比照住三	依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理回饋
	三、作商業使用，回饋40.5% 使用管制：比照住三	

第一類老舊聚落作住宅使用之環境友善措施

- 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。
- 集中留設法定空地提供休憩使用
- 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
- 基地綠覆率達70%以上。



指定支援商務使用

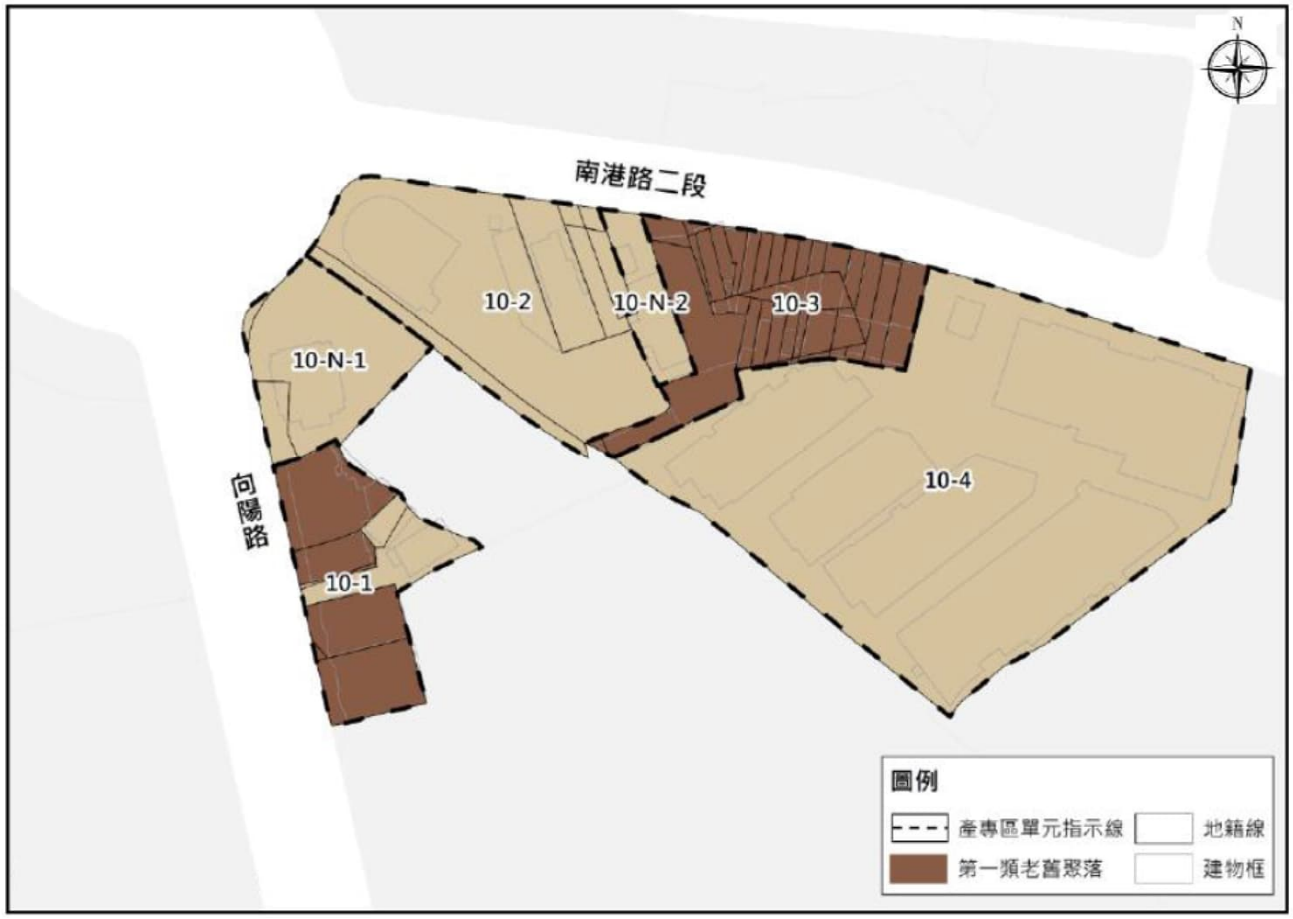


建築物第1 至2 層指定作「支援商務」或「公共服務」使用位置示意圖

四、計畫構想

土地使用計畫

- 本計畫區總面積2,842.00平方公尺，屬第一類老舊聚落，得免回饋作住宅使用。
- 本計畫位於指定之南港路，南港路側建築基地進深20公尺範圍內，其建築物第1層至第2層土地使用組別指定作「支援商務」或「公共服務」使用，故本計畫一、二樓規劃零售等商業服務，其餘樓層規劃作一般住宅使用。

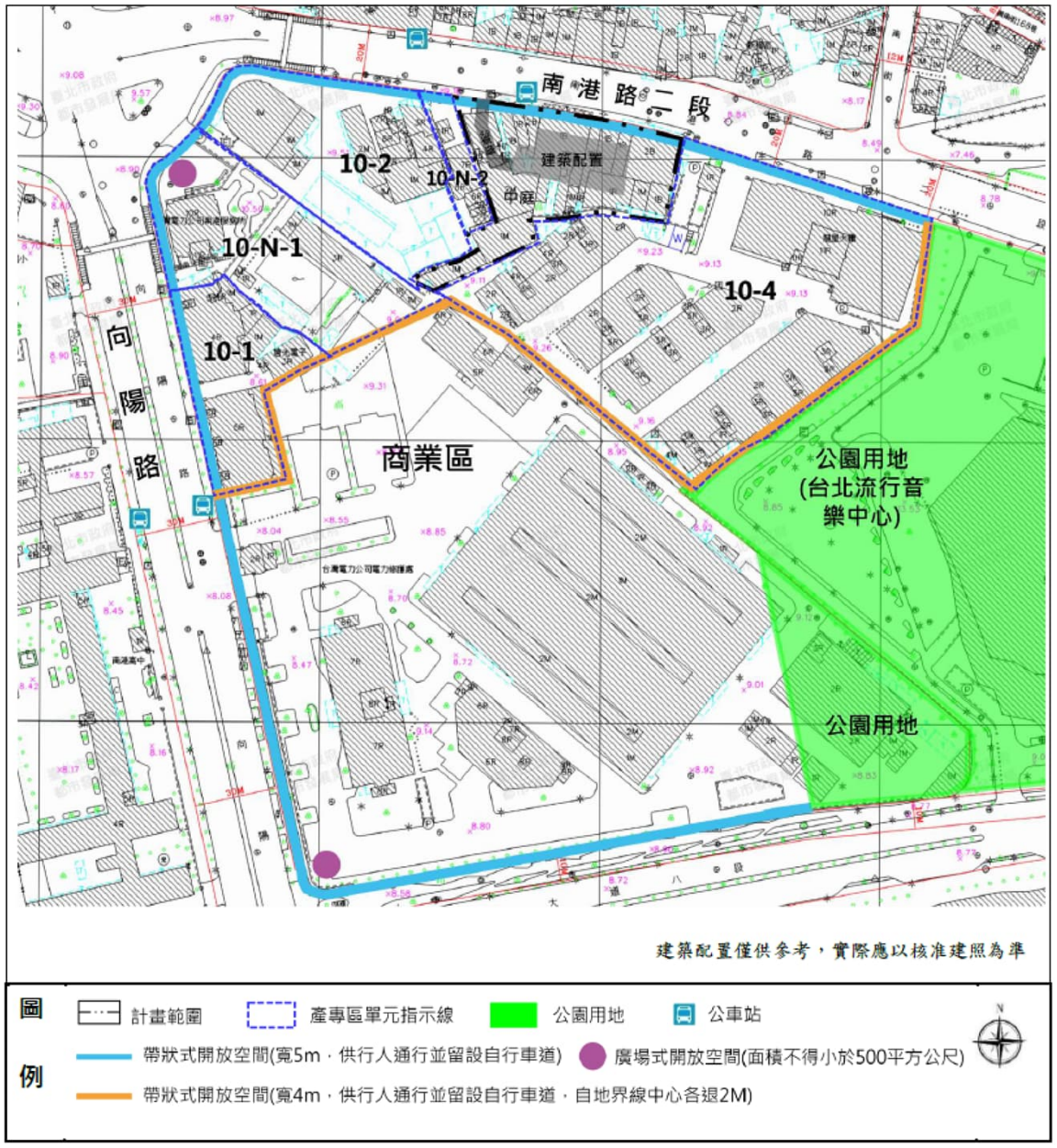


產業生活特定專用區編號10-3第一類老舊聚落範圍示意圖

四、計畫構想

開放空間系統

- 於臨南港路二段側退縮留設至少5公尺帶狀式開放空間，供行人與自行車使用。
- 臨道路側均退縮留設5公尺以上人行道，透過沿街步道式開放空間設計，串聯與整合開放空間，提供舒適、便利之休憩環境。



計畫區規劃構想示意圖

擬定土地使用分區內容說明

使用分區	建蔽率	容積率	面積(m^2)	擬定理由
產業生活特定專用區(二)(聚)	45%	200%	2,842.00	1. 依臺北市政府107年12月17日府都規字第10720732431號公告實施之「臺北市南港區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」內**暫予保留地區（一）**之規定辦理。 2. 次依「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，**第一類老舊聚落允許作住宅使用，得免回饋**。故本計畫希冀透過都市計畫變更推動工業區轉型，並**依循主要計畫細分劃設為產業生活特定專用區（二）（聚）**。

註:各使用分區之位置、面積、範圍及形狀以計畫圖實地分割測量為準。

土地使用強度

- **使用強度比照原土地使用分區（工二）規定辦理。**
- **計畫區屬第一類老舊聚落，作住宅使用者得免回饋，並依環境友善措施規定辦理。**

土地使用項目

允許使用	1. **第1組：獨立、雙併住宅** 2. **第2組：多戶住宅** 3. 其餘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。
基地臨南港路二段進深20公尺範圍內，建築物1-2層指定作「支援商務」或「公共服務」使用之土地使用組別	1. 支援商務使用 日常用品零售業、零售市場、飲食業、餐飲業、日常服務業、一般服務業、一般事務所、自由職業事務所、金融保險業、健身服務業 2.公共服務使用 托兒教保服務設施、醫療保健服務業、社會福利設施、公務機關、社教設施、文康設施
容積總量管制	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**
其他	其他**未規定事項，比照第三種住宅區規定**檢討

五、計畫內容

擬定臺北市南港區南港段四小段521地號等產業生活特定專用區細部計畫示意圖

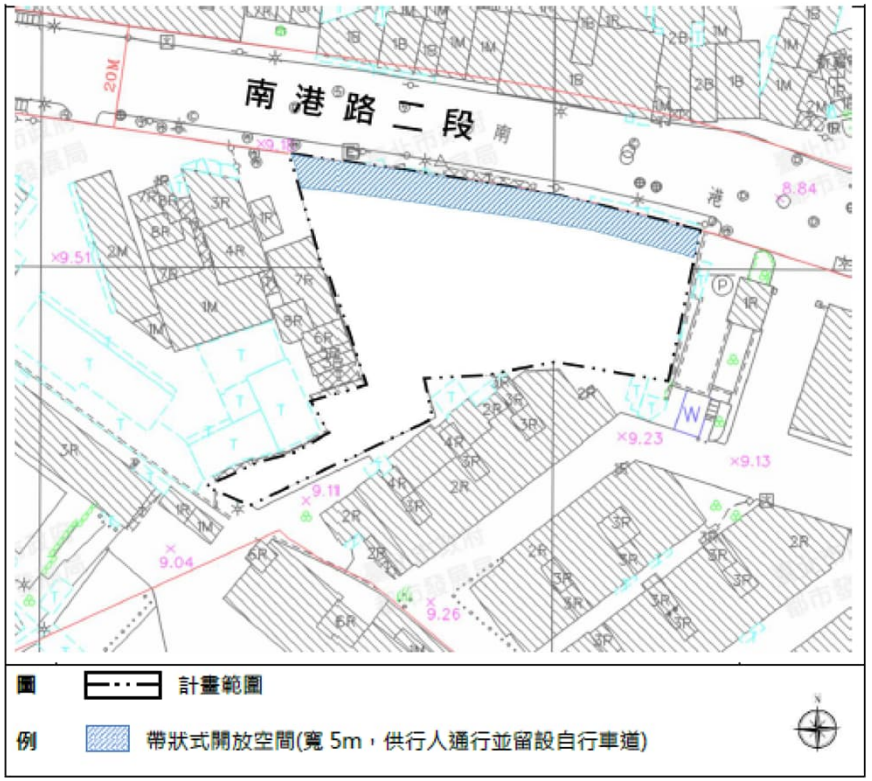


五、計畫內容

都市設計準則

本細部計畫範圍之開發建築應經**「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，始得核發建造執照**。

- 開放空間：**臨南港路二段側應自建築線退縮至少5公尺帶狀式開放空間**，供行人通行並留設自行車道。
- 建築設計：
  - 地下層開挖範圍不超過建築基地法定建蔽率加10%為原則。
  - 作住宅使用應自建築物頂層向下連續配置，且應設置獨立出入口及動線。
  - 集中留設法定空地提供休憩使用。
  - 應取得綠建築候選證書及**通過綠建築分級評估銀級**以上。



- 交通規劃：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。鋪面設計及號誌設置以引導人車分流、確保安全為原則。
- **部份「原則」性之規定，如經「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，得不受此原則性規定限制。**

六、事業及財務計畫

1/1

開發方式及財務計畫

- 計畫區以**都市更新重建方式開發**，本案**開發經費依核定之都市更新事業計畫**為準。

其他

- 實施者應於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，應回復原使用分區(第二種工業區)。
- 本計畫未規定之事項，悉依本府111年12月1日府都規字第11100989601號公告發布實施「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」及臺北市土地使用分區管制自治條例等相關法令規定辦理。

七、其他相關說明

都市計畫書圖電子檔下載

1 都市發展局首頁 → 公展公告 → 都市計畫公展



2 下載書圖



七、其他相關說明

公展期間人民陳情方式-1

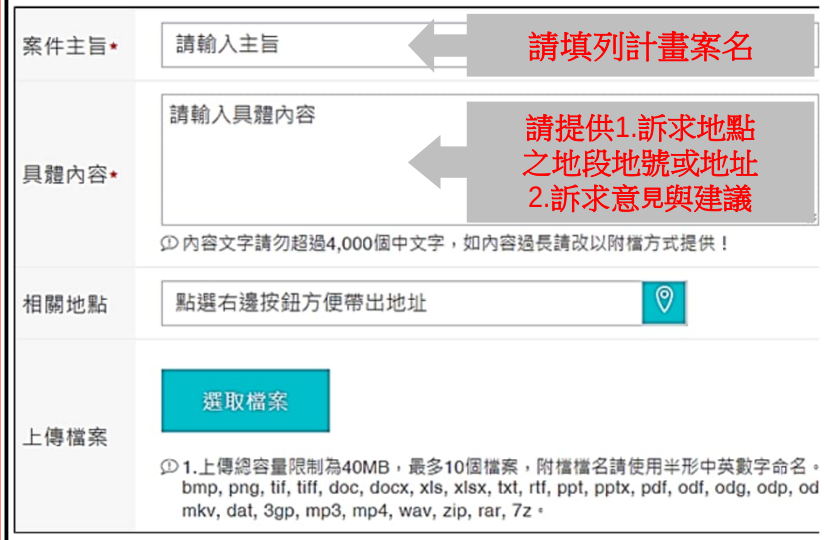
1. 直接上網填寫

台北市陳情系統

https://1999.gov.taipei/Front/main

(建議使用Google Chrome登入，直接於系統填寫意見)

第1步：填寫意見



- 如對本案有任何意見與建議，請於本案公開展覽期間內（115/11/5 -115/12/4），至本市單一陳情系統填寫，或以書面方式向本市都市計畫委員會提出意見。
- 本市都市計畫委員會審議時，會通知有提出書面意見之陳情人到場旁聽，陳情人並得登記進場發言(3分鐘)，如市民於本次說明會後仍對本案有意見，可循單一陳情系統填寫或書面方式向本市都市計畫委員會提出。

第2步：填寫個人資料



第3步：案件送出後，至電子郵信箱點選「請 確認信函」，取得案件編號及安全

七、其他相關說明

公展期間人民陳情方式-2

2. 郵寄或傳真至臺北市都計畫委員會

1. 主辦單位：臺北市都市計畫委員會
2. 說明位置
3. 說明訴求意見與建議
4. 務必填齊個人資料

- 如對本案有任何意見與建議，請於本案公開展覽期間內（115/11/5 -115/12/4），至本市單一陳情系統填寫，或以書面方式向本市都市計畫委員會提出意見。
- 本市都市計畫委員會審議時，會通知有提出書面意見之陳情人到場旁聽，陳情人並得登記進場發言(3分鐘)，如市民於本次說明會後仍對本案有意見，可循單一陳情系統填寫或書面方式向本市都市計畫委員會提出。

郵寄地點： 11008臺北市信義區市府路1號10樓西北區 臺北市都市計畫委員會
傳　真： 02-2759-3013（傳真後請務必來電確認）
電　話： 02-27208889 轉 3298

1

【書寫字體請務必工整】

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見表

計畫案名	擬定臺北市南港區南港段四小段521地號等產業生活特定專用區（二）（聚）細部計畫案
陳情地點【可填寫地址、地段地號，或於「其它」欄位描述陳情地點之位置】	地段地號：＿＿＿區＿＿＿段＿＿小段＿＿＿＿號 地　　址： 其　　它：
訴求意見與建議	
【聯絡方式】（請務必填寫）	姓名/團體名稱： 性別：□男　□女　□其它 通訊地址： 電話： 日期：＿＿＿年＿＿＿月＿＿＿日

2

3

4

3/3

簡報完畢

敬請指教