

臺北市都市計畫委員會第 612 次委員會議（續會）會議紀錄

時間：中華民國 99 年 7 月 5 日（星期一）下午 2 時

地點：市政大樓 8 樓西南區本會委員會議室

主席：林兼主任委員建元

彙整：黃若津

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

## 壹、討論事項

### 討論事項 一

案由：本會針對「修訂臺北市『基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區土地使用分區與都市設計管制要點』（北段地區）計畫案」計畫範圍內九件「2010 年臺北好好看」申請案增列決議

說明：

一、99 年 5 月 25 日第 611 次市都委會決議：

- （一）「2010 年臺北好好看」申請案訂有 99 年 9 月前開工之開發時程限制等因素，同意專案小組委員建議與該地區刻正審議之計畫案分開處理，以符實際需要。並以申請當時之都市計畫為基準，故區內之九個「2010 年臺北好好看」申請案應以本區 92 年公告之都市計畫為基準。
- （二）「2010 年臺北好好看」申請案之「容積放寬」部分，上限仍維持 50%（含容積移轉），而其中容積移轉量則以 20% 為上限。
- （三）大彎北段地區係屬「2010 年臺北好好看」之科技產業軸帶，基於其規劃理念係為提供產業進駐誘因、帶動城市發展活力，故區內「2010 年臺北好好看」申請案之「土地使用」部分，其因申請好好看所獲容積獎勵部分同意得比照商三所允許之使用項目，惟不得作住宅之使用；至於其餘部分仍應依本區 92 年都市計畫之規定辦理，不得作住宅之使用

(本項內容係委員會採不記名投票方式表決，經開票統計，不包括主席，贊成13票，反對3票)。

二、99年6月9日第三次專案小組會議審查意見：

- (一) 有關市都委會第 611 次委員會議就大彎北段 9 件申請「2010 年臺北好好看」都市計畫變更案件所確定之共識，包括應以本區 92 年公告實施之都市計畫為基準、不得作住宅使用、容積放寬上限為 50% (含容積移轉，容積移轉量以 20% 為上限)，以及申請「2010 年臺北好好看」之容積獎勵比照商三允許使用項目，惟不得作住宅使用等原則，將作為各案件後續審議之依據，並請各申請單位納入個案計畫書內載明。
- (二) 有關「2010 年臺北好好看」都市計畫變更案件之建築物高度管制，因與會委員尚有不同見解，故以本專案小組上次會議審查意見所提之「建築高度 70 公尺 (上限)、視覺廊道 40 公尺 (下限)」，以及本次會議部分委員建議之建築高度 90 公尺 (上限) (視覺廊道配合調整為 70 公尺，下限)，併提委員會審議。屆時請市府就上開兩方案對於大彎北段地區整體都市景觀風貌塑造之影響及優劣，提出評估說明，並請各申請單位就個案擬提高建築高度之考量因素，於委員會議上提出說明。
- (三) 經徵詢各申請單位意見，俱表示有關土地使用管制部分均同意依市都委會第 611 次委員會議決議，以本區 92 年公告實施之都市計畫為基準、不得作住宅使用；申請「2010 年臺北好好看」容積獎勵比照商三允許使用項目，惟亦不得作住宅使用。
- (四) 有關個案得適用「2010 年臺北好好看」之「容積獎勵項目」，原則同意本次提會之申請項目 (詳下表)，請各申請單位就個案所規劃之開放空間，對於周邊實質環境之

開放性、公益性以及貢獻程度，於委員會議上提出說明。其中申請「室內挑空開放空間」者，應於計畫書內載明配套管理機制併提大會確認。

案件別	申請獎勵項目
健豪建設 A2	室內挑空開放空間、廣場式開放空間
興富發建設 B2	廣場式開放空間
興富發建設 B10	廣場式開放空間、地面人行通道
宏普建設 B4	廣場式開放空間
長虹建設 A7	廣場式開放空間
忠泰建設 A2	室內挑空開放空間、廣場式開放空間
全聯企業 B2	廣場式開放空間、立體人行通道、地面人行通道
瓏山林企業 B2	廣場式開放空間
福華大飯店 A2	室內挑空開放空間、廣場式開放空間、地面人行通道

(五) 為預先防範各申請案件後續倘違規使用以住宅名義出售，致損害善意第三人權益，請市府發展局及法規會研提管理措施，提大會說明。

(六) 請各申請單位依本次專案小組會議審查意見修正計畫書、圖，送交市府發展局審閱後於本(6)月14日下班前送達本會，俾儘速協助排入本會6月份委員會議進行審議。

(七) 因本次會議時間已晚，未及討論之「修訂臺北市『基隆河(中山橋至成美橋段)附近地區土地使用分區與都市設計管制要點』(北段地區)計畫案」，將另擇期召開會議進行討論。

三、99年6月21日市都委會第612次委員會議決議：

(一) 有關臺北好好看申請案之後續防範建築物違規使用部分，除下列各點須再補充說明外，原則依發展局所提簡報內容(共計6點新增規定)通過；並增列於計畫書中：

1. 所擬新增規定第（3）點中有關保證金之繳交，仍應比照建管處之「臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則」規定繳交不違規做他種使用之保證金及其額度，相關文字敘述應予更明確之規定，並應再提委員會議確認。
2. 所擬新增規定第（4）點應針對交易前資訊透明、責任明確與充分告知等管制事項，於建照發給階段及建管單位之必要審查作業再作補充說明。
3. 文字應增列適用申請好好看科技產業軸帶及案件回歸 92 年公告之都市計畫管制不得作住宅使用等先決條件。
4. 後續請都市設計委員會、環評委員會及建管處於建照核發階段，皆應於同意書中敘明落實本區以發展科技產業為目標，禁止做住宅之使用等提醒文字。

（二）基於誠信原則，本次臨時提案 9 件「2010 年臺北好好看」大彎北段地區申請案，必須同意簽訂切結書配合防範建築違規使用規定內容，否則退回申請案件，不予審議。

（三）有關臺北好好看申請案之建築物高度管制部分，經委員會決議採不記名投票方式表決結果為「建築高度 70 公尺（上限）、視覺廊道 40 公尺（下限）」（經統計，不包括主席計有 17 票，贊成本方案共計 14 票）。

（四）有關「室內挑空開放空間」管理機制，則於個案審查時再予討論。

四、99 年 7 月 5 日發展局提會說明有關「為防杜大彎北段地區臺北好好看申請案後續違規使用，擬於計畫書內加註相關文字內容」：

（一）目前計畫書內已載記部分

1. 本計畫區內之建築物內部公眾使用設施(如梯廳、廁所、茶水間等)應集中留設。

（二）擬新增之規定



1. 申請案內之建築物不適用「臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法」第3條，有關建築物變更使用類組，符合附表所定擬變更使用類組為H-2（住宅），得免辦理變更使用執照之規定。
2. 申請案於都市設計審議核備前，申請單位須檢具切結書不得為住宅使用，並於產權移轉時列入交待。前開具結事項於都市設計審議核備函及都市設計審報告書之管理維護規約專章，均須加註並於使用執照加註列管以利後續建築管理追蹤查核。
3. 申請單位應於都市計畫公告實施前切結並納入計畫書附件，同意比照「臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則」規定，於領得建造執照前繳交不違規作他種使用之保證金。
4. 申請單位應於都市計畫公告實施前切結並納入計畫書附件，且於相關建築執照記載，申請人與本案關係人（包括但不限於代銷公司、不動產經紀業者）如於本計畫區（大彎北段地區）內（包括但不限於本案，以建造執照起造人為申請人之案件）有違規銷售作住宅使用之情形，經市政府稽核確有違反「[不動產經紀業管理條例](#)」規定予以裁罰，或經市政府法規委員會消保官查核確有違反「消費者保護法」規定予以裁罰，或違反「公平交易法」規定經市政府法規委員會消保官移送行政院公平交易委員會裁罰者，如經行政救濟者，則於確定終局裁判後，不得適用「徵求參與『促進都市再生 2010 年臺北好好看』開發計畫案」容積獎勵，且該部分之容積應予撤銷，並應回復原都市計畫之規定。
5. 本計畫申請案應於都市計畫公告實施後四年內開發完成。
6. 申請單位應於都市計畫公告實施前切結並納入計畫書附件，且於相關建築執照記載，本申請案於都市計畫公告實

施後，至領得使用執照後五年內，申請人與本案關係人（包括但不限於承買戶）不得辦理都市計畫變更土地及建築物使用項目，買賣時應列入產權移轉交代，告知本案關係人，不得隱瞞，並載明於公寓大廈管理規約中。

#### 決議：

- 一、基於對大彎北段地區總量管制之考量，本區「臺北好好看」申請案應從對整體環境的貢獻程度予以個案審查。
- 二、有關臺北好好看申請案之後續防範建築物違規使用部分，原則依發展局所提簡報內容（共計 6 點新增規定）通過，惟切結書需增訂連帶保證責任，並取消繳交保證金的規定；至於防範建築物違規使用相關條文請都市發展局洽法規會就文字內容再予修訂後提下次委員會報告。

#### 討論事項二

案名：修訂臺北市基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區細部計畫娛樂區（供娛樂購物中心使用）街廓編號 B2 基地（中山區金泰段 16-5 地號）土地使用分區管制規定與都市設計管制要點計畫案

##### 案情概要說明：

- 一、本計畫區位於街廓編號 B2 範圍內（計畫區位置詳第 12 頁圖一）。面積約 6625.4 平方公尺。使用分區為娛樂區（供娛樂購物中心使用），建蔽率 60%、容積率 250%，土地權屬為臺北市瑠公農田水利會，其設定地上權自 97 年 2 月 18 日至 127 年 2 月 17 日予權利人臺灣土地銀行股份有限公司，委託人為全聯實業股份有限公司。
- 二、計畫緣起暨申請人：  
本案全聯實業股份有限公司擬於計畫區設置複合式總部大樓，經市府審查通過推薦「促進都市再生 2010 年臺北好好看」開發計畫案（科技軸帶類）。爰依都市計畫法第 24 條研提本修訂計畫案。

三、審議歷程：本案業經召開 3 次專案小組進行討論，市府發展局業於 99 年 6 月 17 日以北市都規字第 09934421500 號函送申請單位依 99 年 6 月 9 日第 3 次專案小組審查意見修正後資料到會。

四、計畫內容重點概述：

項 目	現行計畫 (92.1.7)	公展計畫 (98.12.22)	本次修正內容 (99.6.17)
土地及建物使用項目	作指定之使用項目應達容積樓地板面積 1/2 以上，其餘除不准作住宅外比照商三使用。	<ul style="list-style-type: none"> <li>●建築物低層部(地面層第1至第3層)應作指定之使用項目，其餘比照商三規定，住宅使用之容積樓地板面積不得超過申請基地容積樓地板面積（不含臺北好好看獎勵容積）之 1/2 以上。建築物非供住宅使用之樓層，其同層及以下各樓層應均非供住宅使用。</li> <li>●申請臺北好好看之獎勵容積樓地板面積應作商三使用項目（不准許作住宅使用），且不得計入前項使用容積樓地板面積之計算。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●依 92 年計畫規定。</li> <li>●申請臺北好好看容積獎勵部分比照商三，亦不得作住宅，且不得計入前項使用容積樓地板面積之計算。</li> </ul>
建蔽率	60%	增訂不得低於 40%	增訂 <u>不得低於 40%</u>
容積放寬	依本計畫及其他規定得增加容積者，其增加容積之總和不得超過基準容積之 50%。	<ul style="list-style-type: none"> <li>●不適用基地合併獎勵規定。</li> <li>●依本計畫及其他規定得增加容積者，其增加容積之總和不得超過基準容積之 50%，其中適用容積移轉者不得超過基準容積之 20%。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●不適用基地合併獎勵規定。</li> <li>●依本計畫及其他規定得增加容積者，其增加容積之總和不得超過基準容積之 50%，其中適用容積移轉者不得超過基準容積之 20%。</li> </ul>

項 目	現行計畫 (92.1.7)	公展計畫 (98.12.22)	本次修正內容 (99.6.17)
建築物高度	不超過30公尺為原則，有條件放寬至40公尺。	<ul style="list-style-type: none"> <li>●以不超過 90 公尺為原則，有條件放寬高度，惟不得超過 100 公尺，經審議未符合規定者，建築物高度不得超過 80 公尺。</li> <li>●訂定生態軸帶視景高度比之規定。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●建築物高度不得超過 90 公尺。</li> <li>●訂定生態軸帶視景高度比之規定。</li> </ul>
臺北好好看獎勵項目	無	申請適用 3 項容積獎勵 <ul style="list-style-type: none"> <li>●廣場式開放空間</li> <li>●觀景平台</li> <li>●挑空室內開放空間</li> </ul>	申請適用 <ul style="list-style-type: none"> <li>●廣場式開放空間</li> <li>●<u>地面人行通道</u></li> <li>●<u>立體人行通道</u></li> </ul>

五、公民或團體陳情意見計 5 件（如後附綜理表）。

#### 決議：

- 一、本案有關建築物高度管制規定，依本會第 612 次委員會議決議「建築高度 70 公尺（上限）、視覺廊道 40 公尺（下限）」辦理。
- 二、本案同意申請「廣場式開放空間」、「地面人行通道」以及「立體人行通道」三項獎勵，修正後計畫書第 10 頁二、其他，文字請刪除「（如附件一）」，並增列「實際容積獎勵額度，由臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會依本案所規劃之開放空間，審酌其必要性、開放性及公益性，就實際面積再核予容積獎勵額度」。
- 三、其他文字修正：
  - （一）本案有關土地及建物使用管制，依本會第 611 次委員會議決議，應依照現行計畫規定辦理（92.1.7. 公告實施之計畫）。本次所送修正後計畫書第 5 頁（五）文字有關「新計畫」1 欄內容所敘及「原計畫允許使用之容積樓地板應達 1/2 以上...」，將造成計畫文字解讀錯誤，不符合本會通過之共識，文字直接修正為「有關土地及建物使用管制，依



92.1.7. 公告實施之計畫規定辦理」以免誤解。

- (二) 修正後計畫書第 7 頁有關原計畫建築高度規定文字有誤，應為「以不超過 30 公尺為原則...」。
- (三) 修正後計畫書第 8 頁，有關停車空間設置標準第(三)之 1 點規定，文字請修正為「依現行『臺北市土地使用分區管制規則』規定辦理」。
- (四) 修正後計畫書第 10 頁柒第七點應依圖二規定設置迴廊，非圖三，文字誤繕請予修正。
- (五) 修正後計畫書第 10 頁柒、都市設計準則，請比照已公告實施之「2010 年臺北好好看」都市計畫變更案件，增列「建築基地應依建築技術規則綠建築專章規定檢討」。
- (六) 修正後計畫書第 11 頁「拾、其他第三點、本計畫未規定事項悉依相關法令及原計畫規定辦理」建議修正為「三、本計畫未規定事項悉依相關法令及 92.1.7 修訂『臺北市基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案內『基隆河（中山橋至成美橋）附近地區土地使用分區與都市設計管制要點』』案規定辦理」。

四、其他：都市計畫法第 24 條係屬土地所有權人自提計畫變更之法源依據，本案申請單位全聯實業股份有限公司非土地所有權人亦非設定地上權之權利人，相關證明書件請補附於計畫書後。

五、公民或團體陳情意見審決如後附綜理表。

**臺北市都市計畫委員會公民或團體所提意見綜理表**

案 名	修訂臺北市基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區細部計畫娛樂區（供娛樂購物中心使用）街廓編號 B2 基地（中山區金泰段 16-5 地號）土地使用分區管制規定與都市設計管制要點計畫案		
編 號	1	陳情人	陳議員玉梅
陳 情 理 由	目前大彎北段商業區之建物使用現況，大多違規作為住宅使用。大彎北段之商業區、娛樂區已有部分土地依現行之法令完成開發建築。		
建 議 辦 法	為避免都市計畫變更公告實施後，造成未來有更大量之		

	違規使用情事發生，故建議地上 1 至 3 層樓維持商業使用，地上 4 層樓以上開放作為住宅使用，住宅使用比例 $\leq 2/3$ 總容積，高度限制以不阻擋河岸景觀，及免辦環境影響評估審查之 70 公尺為原則。為避免不切現況發展，建議取消「街廓 A1、A2、B1、B2 街廓內臨接退縮 5 公尺人行道，其兩側每單一土地細分規模之建築基地及 C2 街廓內需留設至少一處南北向生態及山稜視景廊道，其兩側建築物高度比依前開規定辦理，自指定退縮地界線起 35 公尺範圍內之建築物高度比不得超過 1.5」之規定。			
委員會決議	大彎北段地區係屬「2010 年臺北好好看」之科技產業軸帶，基於其規劃理念係為提供產業進駐誘因、帶動城市發展活力，故區內「2010 年臺北好好看」申請案之「土地使用」部分，其因申請「2010 年臺北好好看」所獲容積獎勵部分得比照商三所允許之使用項目，惟不得作住宅之使用；至於其餘部分仍應依本區 92 年公告實施之都市計畫規定辦理，不得作住宅之使用。有關臺北好好看申請案之建築物高度管制部分，經委員會決議採不記名投票方式表決結果為「建築高度 70 公尺（上限）、視覺廊道 40 公尺（下限）」。			
編 號	2	陳情人	奇泰建設有限公司等	
陳情理由	一、目前大彎北段商業區之建物使用現況，大多違規作為住宅使用，為避免都市計畫變更公告實施後，造成未來有大量之違規使用情事發生，故建議地上 1 至 3 層維持商業使用，地上 4 層以上開放作為住宅使用，住宅使用比例 $\leq 2/3$ 總容積，高度限制以不阻擋河岸景觀，及免辦環境影響評估審查之 70 公尺為原則。查內湖科技園區原定位為工業區，歷經前、後任市長計 11 次之使用用途放寬，加上內科園區之土地取得成本較低，而大彎北段當初重劃配地時，商業區土地成本為住宅區之 2 倍，故在內科園區開放商業使用之影響下，內科園區之商業使用早已取代大彎北段原設定之商業使用，以致於目前大彎北段已興建完成之商業區，多數均存在著住宅功能的使用，違反現行之使用規定，故本區若再以限制 $2/3$ 商業使用比例要求，將與市場使用現況嚴重乖離，並損及原重劃配地時對於原所有權人之權			

	<p>益。</p> <p>二、另大彎北段之商業區、娛購區已有部份土地依現行之法令完成開發建築，為避免不切現況發展，故建議視覺廊道「街廓編號 A1、A2、B1、B2 街廓內臨接退縮五公尺人行道其兩側每單一土地細分規模之建築基地及C2街廓內須留設至少一處南北向生態及山稜視景廊道，其兩側建築物高度比依前開規定辦理，自指定退縮地界線起35公尺範圍內之建築物高度比不得超過1.5」之規定，<u>應予取消</u>。</p>		
建議辦法	(同上)		
委員會決議	<p>一、大彎北段地區係屬「2010 年臺北好好看」之科技產業軸帶，基於其規劃理念係為提供產業進駐誘因、帶動城市發展活力，故區內「2010 年臺北好好看」申請案之「土地使用」部分，其因申請好好看所獲容積獎勵部分同意得比照商三所允許之使用項目，惟不得作住宅之使用；至於其餘部分仍應依本區 92 年都市計畫之規定辦理，不得作住宅之使用。</p> <p>二、有關臺北好好看申請案之建築物高度管制部分，經委員會決議採不記名投票方式表決結果為「建築高度 70 公尺（上限）、視覺廊道 40 公尺（下限）」。</p>		
編號	3	陳情人	吳議長碧珠 99.4.9 依陳情人之意見轉述
陳情理由	<p>一、「促進都市再生 2010 年臺北好好看」申請案所要求 99 年 3 月前必須取得建築執照及 99 年 9 月前必須開工等時程管制，市府應詳細檢討內部行政整合協調時間，於扣除不可歸責於申請人部分之時程後予以延長。</p> <p>二、全案應秉持市府推案之美意，朝專案變更方式儘速完成各階段之審議作業。</p>		
建議辦法	(同上)		
委員會決議	所提建議業已錄案供委員審議參考。		

編 號	4	陳情人	奇泰建設有限公司等 4 家
陳 情 理 由	<p>一、「金泰段臺北好好看開發案」幾經折衝，已悉依台北市政府都市發展局（以下簡稱「都發局」）98 年 10 月 30 日北市都規字第 09836521507 號函規定表訂規範內容、格式，於民國 98 年 11 月 3 日送請台北市都市計畫委員會（以下簡稱「都委會」）辦理公展在案、俟後獲台北市政府府都規字第 09838862600 號函於 98 年 12 月 23 日至 99 年 1 月 22 日公展完成。</p> <p>二、據「都委會」民國 99 年 3 月 22 日第 609 次都市計畫委員會審議，會議結論稱：由市府都委會委員組成專案小組續審，併案檢討「金泰段臺北好好看開發案」、臺北市「基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區土地使用分區與都市設計管制要點」（北段地區）計畫案（下稱「大灣北段通檢計畫」）使得進行實質審查作業；惟「金泰段臺北好好看開發案」自民國 97 年 10 月迄今歷經年餘反覆研擬、檢討獲致共識後，始依「都發局」表訂版本送件審查，今如須併「大灣北段通檢計畫」始得實質審查，不免令陳情人等憂慮：</p> <p>（一）「大灣北段通檢計畫」進程繁複，其結論又將牽動「金泰段臺北好好看開發案」內容，如此一來，歷經年餘之討論折衝豈非俱付東流？送審時程又恐將遙遙無期。</p> <p>（二）「促進都市再生2010年臺北好好看」開發計畫案尚有領取建築執照及開工時程限制，如依是項併案檢討結論執行，勢必無法符合上揭時程限制，衍生之損失將難以估計。</p> <p>三、陳情人等再次表明立場如下：</p> <p>（一）陳情人等願支持市府政策並依市府認可方案設計規劃、施工。</p> <p>（二）現將已形成共識之「金泰段臺北好好看開發案」與尚待縝密檢討之「大灣北段通檢計畫」脫鉤並從速審查。</p> <p>（三）北市都規字第 09836521507 號函認可之都市變更計畫中所提99年3月31日前取得建照事，囿於現今情事實無法達成，陳請 鈞局予以取消設限。</p>		



建議辦法		(同上)	
委員會決議		所提建議業已錄案供委員審議參考。	
編 號	5	陳情人	奇泰建設有限公司等6家
陳情理由	<p>一、有關「金泰段臺北好好看開發案」陳情人等已悉依臺北市政府都市發展局(以下簡稱「都發局」)都市計畫委員會「修正臺北市「基隆河(中山橋至成美橋段)附近地區土地使用分區與都市設計管制要點」(北段地區)計畫案」第594次大會及2次座談會討論結果，並配合都發局98年9月14日北市都規字第 098352214500 號函檢附之土地使用管制要點草案，於98年9月21日前提送變更都市計畫書，依法申請續行都市計畫之法定程序。</p> <p>二、依98年10月30日北市都規字第09836521507號函規定表訂規範內容、格式，於民國98年11月3日送請臺北市都市計畫委員會(以下簡稱「都委會」)辦理公展在案、俟後獲臺北政府府都規字第 09838862600號函於98年12月23日至99年1月22日公展完成。</p> <p>三、陳情人等依前揭相關草案(98年9月10日建議方案，如附表)設計規劃，且皆已完成環境影響評估審查作業，俟都市計畫公告後即可申請核備。</p> <p>四、然幾經折衝，眼見已近完成整合階段，難料99年5月19日第二次專案審查會議，與前揭諸多會議結論不一致，又將議題回至討論原點，分列說明如下：</p> <p>(一)臺北市「基隆河(中山橋至成美橋段)附近地區土地使用分區與都市設計管制要點」(北段地區)計畫案(下稱「大灣北段通檢計畫」)，配合社經情勢變更已屆通盤檢討，本有其必要性。</p> <p>(二)本地區「金泰段臺北好好看開發案」、「大灣北段通檢計畫」，是否併審或分審？主軸審議原則反覆，致審查進程裹足不前。如認二案應與分審，亦無將「金泰段臺北好好看開發案」依92年公告之都市計畫審議，無視該地區通檢之必要性。</p> <p>(三)於99年2月11日第一次都委會就其土地及建築物之使用限制既已達初步共識(如商業區(供商業</p>		

	<p>購物中心使用)及娛樂區(供娛樂購物中心使用)申請住宅使用之樓地板面積不得超過法定容積之二分之一、地面層1~3樓作指定項目使用、高度不得超過90公尺±10公尺…)，有否重行組成小組會議，推翻前次大會審議共識之理？</p> <p>五、民間企業配合政府政策推動「促進都市再生2010年臺北好好看」開發案不應被視為盜匪，著眼良策混沌不明、投資風險無法掌握，勢必將政府、產發學界及開發商、地主先前努力付諸東流、回至原點，不免陳情人等戒慎恐懼必須正視問題提出拙見供相關單位慎量，以挽政府威信及落實政策執行貫徹力。</p> <p>六、敬祈鈞局酌參，俾維市府政策執行之貫徹及土地所有權人合法權益。</p>
建議辦法	陳請從速審查坐落臺北市中山區金泰段「促進都市再生2010年臺北好好看」開發計畫案。
委員會決議	所提建議業已錄案供委員審議參考。

### 討論事項 三

案名：修訂臺北市基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區細部計畫商業區（供商業購物中心使用）街廓編號 A2 基地（中山區金泰段 105 地號）土地使用分區管制規定與都市設計管制要點計畫案

#### 案情概要說明：

一、本計畫區位於街廓編號 A2 商業區（供商業購物中心使用）範圍內，基地北側臨 15M 樂群三路，東側臨 20M 敬業三路，面積共計 6,213.16 平方公尺。本計畫原使用分區為商業區（供商業購物中心使用），建蔽率 60%、容積率 250%，土地權屬為私人所有，其現況使用為空地。

二、變更計畫緣起與目的：

本案係市府審查通過推薦之「促進都市再生 2010 年臺北好好看」開放計畫案之（科技產業軸帶類），土地所有權人依都市計畫法第 24 條研提本修訂計畫案。

三、變更計畫內容概述：

## (一) 土地使用分區管制

### 1. 允許使用項目

- (1) 本地區街廓編號A2之商業區（供商業購物中心使用）（中山區金泰段105地號），為結合本地區山系、水岸活動，並塑造南北向景觀林蔭綠軸，各基地內主要商業使用應面臨此景觀大道集中配置，且應以購物商業、休閒娛樂之使用為主，其作原計畫允許使用之容積樓地板應達申請基地總容積樓地板面積之二分之一以上，其餘除不准許住宅使用外，比照臺北市土地使用分區管制規則第三種商業區之使用組別。
- (2) 為配合科技產業業軸帶之發展，申請臺北好好看所增加之各項獎勵容積樓地板面積應作第三種商業區允許使用項目（不准許作住宅使用），且不得計入前項土地及建築物之使用規定有關商業使用容積樓地板面積之計算。

### 2. 土地使用強度：

- (1) 本計畫區其建蔽率不得低於40%。
  - (2) 地下層開挖規模：本計畫區內建築基地之地下層開挖規模原則以各使用分區及各公共設施用地之法定建蔽率加10%為上限。採用綜合設計放寬規定者，地下層最大開挖規模，應再減10%為原則。
3. 本計畫申請臺北好好看開發案已放寬容積獎勵標準，不得再適用建築基地合併之容積放寬規定。
4. 容積放寬規定：依本計畫及其他規定得增加容積者，其增加容積之總和不得超過基準容積之50%，其中適用容積移轉者不得超過基準容積之20%。

### 5. 建築物高度：

- (1) 本計畫區建築物高度不得超過90公尺。
- (2) 為塑造本地區錯落有序之山水視覺景觀廊道，訂定生態軸帶視景高度比之規定。

### 6. 建築基地交通規劃及停車空間設置標準：

- (1) 本計畫區停車設置標準依95年9月18日府法三字第09532354700號修訂「臺北市土地使用分區管制規則」規定辦理，惟機車停車設置標準得依前開規定酌予減設50

%。

(2)自行車停車空間以法定機車規定法定停車位設置標準之至少百分之十五設置。

7. 其他規定事項：

(1) 本計畫區之建物安全管理站相關設施應設置於建築物內部，及建築物地面層第一層、第二層不得設置停車空間及超過當層10%以上樓地板面積之管理委員會使用空間。

(2) 本計畫區內建築物內部公眾使用設施(如梯廳、廁所、茶水間等)應集中留設。

(3) 本計畫區之建築物第一層主要出入口須面向公共開放空間為原則。

(二) 本案建築基地得適用「徵求參與『促進都市再生2010年臺北好好看』開發計畫案」之**廣場式開放空間、立體人行通道、挑空室內開放空間**等3項容積獎勵；並於修正計畫書中載明「挑空室內開放空間」配套管理機制。

(三) 擬具都市設計準則。

四、申請單位：福華大飯店股份有限公司

五、辦理單位：臺北市政府

六、法令依據：都市計畫法第24條。

七、97.12.29第589次委員會議決議：「大彎北段地區經『促進都市再生2010年臺北好好看』推薦之開發案計12件，考量該地區整體土地使用及開放空間，本案俟都市發展局整合大彎北段地區12個開發案，並就其土地使用、建築容積、高度管制及開放空間等議題研提整體規劃原則後，再提本會審議」；另依98年1月19日本會第590次委員會議決議(略以)：臺北好好看計畫案件逕由各專案小組進行審查後再提委員會審議。

八、辦理歷程：

(一) 本案係市府98年12月22日府都規字第09838862603號函送到會，98年12月22日公開展覽30天。

(二) 本案業經召開3次專案小組進行討論，市府發展局業於99年6月17日以北市都規字第09934483200號函送申請單位依99年6月9日第3次專案小組審查意見修正後資料到會。



九、公民或團體所提意見：計 5 件（詳綜理表）。

**決議：**

一、本案除以下各點應再作修正外，其餘依市府本次所送修正後計畫書通過。

（一）本案有關建築物高度管制規定，依本會第 612 次委員會議決議「建築高度 70 公尺（上限）、視覺廊道 40 公尺（下限）」辦理。

（二）本案同意申請「廣場式開放空間」、「挑空室內開放空間」、「立體人行通道」三項獎勵。

（三）有關容積放寬規定，經綜合考量獎勵項目對週邊環境之關聯與貢獻度、其與原已核准案申請綜合設計放寬獎勵之差異、都市設計預審結果等內容後，請修正為「依本計畫及其他規定得增加容積者，其增加容積之總和為基準容積之 35%，其中適用容積移轉者不得超過基準容積之 20%。」。

（四）其他文字修正：

1. 本案有關土地及建物使用管制，依本會第 611 次委員會議決議，應依照現行計畫規定辦理（92.1.7. 公告實施之計畫）。本次所送修正後計畫書第 6 頁（五）文字有關「新計畫」1 欄內容所敘及「其作原計畫允許使用之容積樓地板應達申請基地總容積樓地板面積之 1/2 以上...」，將造成計畫文字解讀錯誤，不符合本會通過之共識，文字請直接修正為「有關土地及建物使用管制，依 92.1.7. 修訂『臺北市基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案內『基隆河（中山橋至成美橋）附近地區土地使用分區與都市設計管制要點』』案規定辦理」以免誤解。

2. 修正後計畫書第 11 頁二、其他，文字請刪除「（如附件一）」，並增列「實際容積獎勵額度，由臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會依本案所規劃之開放空間，審酌其必要性、開放性及公益性，就實際面積再核予容積獎勵額度」。

3. 所送修正後計畫書第 9 頁（三）停車空間，有關停車空間設置標準第（三）之 1 點規定，文字請修正為「依現

行『臺北市土地使用分區管制規則』規定辦理」。

4. 所送修正後計畫書第 11 頁柒、都市設計準則，請比照已公告實施之「2010 年臺北好好看」都市計畫變更案件，增列「建築基地應依建築技術規則綠建築專章規定檢討」。
5. 所送修正後計畫書第 12 頁玖、事業及財務計畫「二、…都市計畫公告實施後 5 年內開發完成」，文字修正為「二、…都市計畫公告實施後 4 年內開發完成」
6. 修正後計畫書第 13 頁「拾、其他第三點、本計畫未規定事項悉依相關法令及原計畫規定辦理」，請修正為「三、本計畫未規定事項悉依相關法令及 92.1.7 修訂『臺北市基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案內『基隆河（中山橋至成美橋）附近地區土地使用分區與都市設計管制要點』』案規定辦理」。

二、公民或團體陳情意見審決如後附綜理表。

**臺北市都市計畫委員會公民或團體所提意見綜理表**

案 名	修訂臺北市基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區細部計畫商業區（供商業購物中心使用）街廓編號 A2 基地（中山區金泰段 105 地號）土地使用分區管制規定與都市設計管制要點計畫案		
編 號	1	陳情人	陳議員玉梅
陳 情 理 由	目前大彎北段商業區之建物使用現況，大多違規作為住宅使用。大彎北段之商業區、娛樂區已有部分土地依現行之法令完成開發建築。		
建 議 辦 法	為避免都市計畫變更公告實施後，造成未來有更大量之違規使用情事發生，故建議地上 1 至 3 層樓維持商業使用，地上 4 層樓以上開放作為住宅使用，住宅使用比例 $\leq 2/3$ 總容積，高度限制以不阻擋河岸景觀，及免辦環境影響評估審查之 70 公尺為原則。為避免不切現況發展，建議取消「街廓 A1、A2、B1、B2 街廓內臨接退縮 5 公尺人行道，其兩側每單一土地細分規模之建築基地及 C2 街廓內需留設至少一處南北向生態及山稜視景廊道，其兩側建築物高度比依前開規定辦理，自指定退		

		縮地界線起 35 公尺範圍內之建築物高度比不得超過 1.5」之規定。		
委員會決議		大彎北段地區係屬「2010 年臺北好好看」之科技產業軸帶，基於其規劃理念係為提供產業進駐誘因、帶動城市發展活力，故區內「2010 年臺北好好看」申請案之「土地使用」部分，其因申請「2010 年臺北好好看」所獲容積獎勵部分得比照商三所允許之使用項目，惟不得作住宅之使用；至於其餘部分仍應依本區 92 年公告實施之都市計畫規定辦理，不得作住宅之使用。有關臺北好好看申請案之建築物高度管制部分，經委員會決議採不記名投票方式表決結果為「建築高度 70 公尺（上限）、視覺廊道 40 公尺（下限）」。		
編	號	2	陳情人	奇泰建設有限公司等
陳情理由		<p>一、目前大彎北段商業區之建物使用現況，大多違規作為住宅使用，為避免都市計畫變更公告實施後，造成未來有更大量之違規使用情事發生，故建議地上1至3層維持商業使用，地上4層以上開放作為住宅使用，住宅使用比例<math>\leq 2/3</math>總容積，高度限制以不阻擋河岸景觀，及免辦環境影響評估審查之 70 公尺為原則。查內湖科技園區原定位為工業區，歷經前、後任市長計11次之使用用途放寬，加上內科園區之土地取得成本較低，而大彎北段當初重劃配地時，商業區土地成本為住宅區之2倍，故在內科園區開放商業使用之影響下，內科園區之商業使用早已取代大彎北段原設定之商業使用，以致於目前大彎北段已興建完成之商業區，多數均存在著住宅功能的使用，違反現行之使用規定，故本區若再以限制 <math>2/3</math> 商業使用比例要求，將與市場使用現況嚴重乖離，並損及原重劃配地時對於原所有權人之權益。</p> <p>二、另大彎北段之商業區、娛購區已有部份土地依現行之法令完成開發建築，為避免不切現況發展，故建議視覺廊道「街廓編號 A1、A2、B1、B2 街廓內臨接退縮五公尺人行道其兩側每單一土地細分規模之建築基地及C2街廓內須留設至少一處南北向生態及山稜視景廊道，其兩側建築物高度比依前開規定辦理，自指定退縮地界線起35公尺範圍內之建築物高度比不得超過1.5」之規定，<u>應予取消</u>。</p>		

建 議 辦 法		(同上)		
委員會決議		<p>一、大彎北段地區係屬「2010年臺北好好看」之科技產業軸帶，基於其規劃理念係為提供產業進駐誘因、帶動城市發展活力，故區內「2010年臺北好好看」申請案之「土地使用」部分，其因申請好好看所獲容積獎勵部分同意得比照商三所允許之使用項目，惟不得作住宅之使用；至於其餘部分仍應依本區92年都市計畫之規定辦理，不得作住宅之使用。</p> <p>二、有關臺北好好看申請案之建築物高度管制部分，經委員會決議採不記名投票方式表決結果為「建築高度70公尺（上限）、視覺廊道40公尺（下限）」。</p>		
編	號	3	陳情人	吳議長碧珠 99.4.9 依陳情人之意見轉述
陳 情 理 由		<p>一、「促進都市再生2010年臺北好好看」申請案所要求99年3月前必須取得建築執照及99年9月前必須開工等時程管制，市府應詳細檢討內部行政整合協調時間，於扣除不可歸責於申請人部分之時程後予以延長。</p> <p>二、全案應秉持市府推案之美意，朝專案變更方式儘速完成各階段之審議作業。</p>		
建 議 辦 法		(同上)		
委員會決議		所提建議業已錄案供委員審議參考。		
編	號	4	陳情人	奇泰建設有限公司等4家
陳 情 理 由		<p>一、「金泰段臺北好好看開發案」幾經折衝，已悉依台北市政府都市發展局（以下簡稱「都發局」）98年10月30日北市都規字第09836521507號函規定表訂規範內容、格式，於民國98年11月3日送請台北市都市計畫委員會（以下簡稱「都委會」）辦理公展在案、俟後獲台北市政府府都規字第09838862600號函於98年12月23日至99年1月22日公展完成。</p> <p>二、據「都委會」民國99年3月22日第609次都市計畫委員會審議，會議結論稱：由市府都委會委員組成專案小組續審，併案檢討「金泰段臺北好好看開發案」、臺北市「基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區土地使用分區與都市設計管制要點」（北段地區）計畫案（下稱「大灣北段通檢計畫」）使得進行實質審查作業；惟「金泰段臺北好好看開發案」</p>		



	<p>自民國 97 年 10 月迄今歷經年餘反覆研擬、檢討獲致共識後，始依「都發局」表訂版本送件審查，今如須併「大灣北段通檢計畫」始得實質審查，不免令陳情人等憂慮：</p> <p>(一)「大灣北段通檢計畫」進程繁複，其結論又將牽動「金泰段臺北好好看開發案」內容，如此一來，歷經年餘之討論折衝豈非俱付東流？送審時程又恐將遙遙無期。</p> <p>(二)「促進都市再生2010年臺北好好看」開發計畫案尚有領取建築執照及開工時程限制，如依是項併案檢討結論執行，勢必無法符合上揭時程限制，衍生之損失將難以估計。</p> <p>三、陳情人等再次表明立場如下：</p> <p>(一)陳情人等願支持市府政策並依市府認可方案設計規劃、施工。</p> <p>(二)現將已形成共識之「金泰段臺北好好看開發案」與尚待縝密檢討之「大灣北段通檢計畫」脫鉤並從速審查。</p> <p>(三)北市都規字第 09836521507 號函認可之都市變更計畫中所提99年3月31日前取得建照事，囿於現今情事實無法達成，陳請 鈞局予以取消設限。</p>
建 議 辦 法	(同上)
委員會決議	所提建議業已錄案供委員審議參考。
編 號	5   陳情人   奇泰建設有限公司等 6 家
陳 情 理 由	<p>一、有關「金泰段臺北好好看開發案」陳情人等已悉依臺北市政府都市發展局(以下簡稱「都發局」)都市計畫委員會「修正臺北市「基隆河(中山橋至成美橋段)附近地區土地使用分區與都市設計管制要點」(北段地區)計畫案」第594次大會及2次座談會討論結果，並配合都發局98年9月14日北市都規字第098352214500 號函檢附之土地使用管制要點草案，於98年9月21日前提送變更都市計畫書，依法申請續行都市計畫之法定程序。</p> <p>二、依98年10月30日北市都規字第09836521507號函規定表訂規範內容、格式，於民國98年11月3日送請臺北市都市計畫委員會(以下簡稱「都委會」)辦理公展在案、俟後獲臺北政府府都規字第09838862600 號函於98年12月23日至99年1月22日公展完成。</p> <p>三、陳情人等依前揭相關草案(98年9月10日建議方案，</p>

	<p>如附表)設計規劃,且皆已完成環境影響評估審查作業,俟都市計畫公告後即可申請核備。</p> <p>四、然幾經折衝,眼見已近完成整合階段,難料99年5月19日第二次專案審查會議,與前揭諸多會議結論不一致,又將議題回至討論原點,分列說明如下:</p> <p>(一)臺北市「基隆河(中山橋至成美橋段)附近地區土地使用分區與都市設計管制要點」(北段地區)計畫案(下稱「大灣北段通檢計畫」),配合社經情勢變更已屆通盤檢討,本有其必要性。</p> <p>(二)本地區「金泰段臺北好好看開發案」、「大灣北段通檢計畫」,是否併審或分審?主軸審議原則反覆,致審查進程裹足不前。如認二案應與分審,亦無將「金泰段臺北好好看開發案」依92年公告之都市計畫審議,無視該地區通檢之必要性。</p> <p>(三)於99年2月11日第一次都委會就其土地及建築物之使用限制既已達初步共識(如商業區(供商業購物中心使用)及娛樂區(供娛樂購物中心使用)申請住宅使用之樓地板面積不得超過法定容積之二分之一、地面層1~3樓作指定項目使用、高度不得超過90公尺±10公尺…),有否重行組成小組會議,推翻前次大會審議共識之理?</p> <p>五、民間企業配合政府政策推動「促進都市再生2010年臺北好好看」開發案不應被視為盜匪,著眼良策混沌不明、投資風險無法掌握,勢必將政府、產發學界及開發商、地主先前努力付諸東流、回至原點,不免陳情人等戒慎恐懼必須正視問題提出拙見供相關單位慎量,以挽政府威信及落實政策執行貫徹力。</p> <p>六、敬祈鈞局酌參,俾維市府政策執行之貫徹及土地所有權人合法權益。</p>
建議辦法	陳請從速審查坐落臺北市中山區金泰段「促進都市再生2010年臺北好好看」開發計畫案。
委員會決議	所提建議業已錄案供委員審議參考。

#### 討論事項 四

案名：修訂「臺北市基隆河(中山橋至成美橋段)附近地區細部計畫娛樂區(供娛樂購物中心使用)街廓編號B2基地(中山區金泰段16-4地號)土地使用分區管制規定與都市設計管制要點」計畫案

## 案情概要說明：

一、本案基地位於基隆河（中山橋至成美橋段）大彎北段地區，街廓編號 B2 基地中山區金泰段 16-4 地號娛樂區（供娛樂購物中心使用），計畫面積 6625.38 平方公尺。本計畫原使用分區為娛樂區（供娛樂購物中心使用），建蔽率 60%、容積率 250%，所有權人為興富發建設股份有限公司、何仕俊及蔡裕隆等 3 人。

## 二、變更計畫緣起與目的：

興富發建設股份有限公司、海鉅建設股份有限公司依循臺北市「徵求參與『促進都市再生 2010 年臺北好好看』開發計畫案」之精神，擬融合具有主題性的廣場式開放空間，利用大樓一、二、三層樓商店街規劃來延續整區商業活動，形塑國際化的都市空間文化意涵。前經提 97 年 11 月 11 日臺北市政府「徵求參與『促進都市再生 2010 年臺北好好看』開發計畫案」審查委員會審查同意推薦，爰依都市計畫法第 24 條研提本修訂計畫案。

## 三、公展計畫內容概述：

### （一）土地使用分區管制：

#### 1、土地及建築物之使用項目

- （1）本地區街廓編號 B2 娛樂區（供娛樂購物中心使用）（中山區金泰段 16-4 地號），以購物商業、休閒娛樂之使用為主，建築物低層部（地面層第一至第三層）應作計畫書附表 1 指定之使用項目，其餘樓層得比照臺北市土地使用分區管制規則第三種商業區之規定辦理。
- （2）惟依本計畫開發許可條件申請放寬作住宅使用之容積樓地板面積不得超過申請基地容積樓地板面積（不含臺北好好看獎勵容積）之二分之一以上。建築物非供住宅使用之樓層，其同層及以下各樓層應均非供住宅使用。
- （3）為配合科技產業軸帶之發展，申請台北好好看所增加之各項獎勵容積樓地板面積應第三種商業區允許使用項目（不准許做住宅使用），且不得計入前項土地及建築物之使用規定有關商業使用容積樓地板面積之計算。

#### 2、土地使用強度：

- (1) 本計畫區其建蔽率不得低於40%。
  - (2) 地下層開挖規模：本計畫區內建築基地之地下層開挖規模原則以各使用分區及各公共設施用地之法定建蔽率加10%為上限。採用綜合設計放寬規定者，地下層最大開挖規模，應再減10%為原則。
- 3、容積及高度放寬規定：  
本計畫申請台北好好看開發案已放寬容積獎勵標準，不得再適用建築基地合併之容積放寬規定
- 4、容積放寬規定：
- (1) 依本計畫及其他規定得增加容積者，其增加容積之總和不得超過基準容積之50%，其中適用容積移轉者不得超過基準容積之20%。
- 5、建築物高度：
- (1) 本計畫區建築物高度以不超過90公尺為原則。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，對都市環境具有友善或生態貢獻，並符合臺北好好看計畫目標者，得放寬建築物高度不得超過100公尺，經審議未符合規定者，建築物高度不得超過80公尺。
  - (2) 為塑造本地區錯落有序之山水視覺景觀廊道，敬業三路兩側商業中心增訂建築物視景高度比之規定。
  - (3) 樓層高度規定：本計畫區住宅單元面積未達50平方公尺者，其樓層高度不得超過3.5公尺。
- 6、建築基地交通規劃及停車空間設置標準：
- (1) 本計畫區停車設置標準依95年9月18日府法三字第09532354700號修訂「臺北市土地使用分區管制規則」規定辦理，惟機車停車設置標準得依前開規定酌予減設50%。
  - (2) 自行車停車空間以法定機車停車空間之至少15%數量設置(未達整數時採四捨五入方式計算)。
- 7、開發許可：因應商娛區放寬作住宅使用後，須先行檢討娛樂區可提供具有公園、綠地或廣場性質之開放空間面積，以滿足居住人口衍生之公設需求。另增訂開放空間之替代方案及相關規劃設計規定。



## 8、其他規定事項：

- (1) 本計畫區之建物安全管理站相關設施應設置於建築物內部，及建築物地面層第一層、第二層不得設置停車空間及超過當層10%以上樓地板面積之管理委員會使用空間。
  - (2) 本計畫區內非作住宅使用之建築物內部公眾使用設施(如梯廳、廁所、茶水間等)應集中留設。
  - (3) 本計畫區之建築物第一層主要出入口須面向公共開放空間為原則。
  - (4) 本計畫區之建築物設計應以商業使用標準檢討各項建築設計。
- (二) 本案建築基地得適用「徵求參與『促進都市再生2010年臺北好好看』開發計畫案」之廣場式開放空間、立體人行通道、挑空室內開放空間等3項容積獎勵。
- (三) 擬具都市設計準則：
- 1、申請獎勵之廣場式公共開放空間應具有通視性、穿越性及公用性。
  - 2、廣場式公共開放空間未設置阻隔性設施或作為建築物主要出口之通道使用者，始得申請獎勵，且應24小時開放供公眾使用。
  - 3、開放空間留設之位置應與本地區原計畫指定留設之公共開放空間系統整合使用，並可通達15公尺以上之計畫道路為原則。
  - 4、街廓編號A1、A2、B1、B2內每單一土地細分規模留設之廣場式開放空間形狀應完整，且每處達500平方公尺以上。
  - 5、開放空間設計應對都市環境具有友善或生態貢獻。
  - 6、開放空間設計應配合附表1指定商業使用空間規劃，以提升商業活動之強度。
  - 7、申請開發之基地應提撥法定工程造價1%經費，進行主題性公共藝術設置準則、規劃設計及工程施作等作業，公共藝術以設置於廣場式開放空間為原則，並經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會通過，始可設置。
  - 8、廣場式公共開放空間核算容積獎勵樓地板面積，計算公式C值採1/3計算。

四、本案係市府 98 年 12 月 22 日府都規字第 09838862603 號函送到會。

五、公民或團體所提意見：計 5 件（詳後附綜理表）。

六、申請單位：興富發建設股份有限公司、海鉅建設股份有限公司。

七、辦理單位：台北市政府

八、法令依據：都市計畫法第 24 條。

九、案經 99 年 3 月 16 日「促進都市再生 2010 年臺北好好看」開發計畫科技軸帶組第 9 次專案小組審查結論：

（一）計畫書所列「臺北好好看開發案」適用容積獎勵條件中有關建照、開工日期及開發期程管控等內容，為市府執行政策的門檻要件，為尊重市府執行立場而載明於計畫書中，屬於計畫提示事項，非關委員會審議範疇，請市府循行政程序通盤處理。

（二）為能符合「2010 年臺北好好看開發計畫」中「科技軸帶組」之申請條件，同意發展局立場，對於依「臺北好好看」所申請獎勵之容積，不得做為住宅使用。

（三）對於 8 個申請案依發展局說明已進行開放空間系統之整合，至於其所申請容積獎勵項目，因會議簡報資料與公展內容不符，請發展局依據都市設計審議委員會預審所通過項目修正，原則尊重都設會審議，本項提請委員會議確認。

（四）建築高度與視覺高度比，仍應遵循大彎北段通檢所提送修正內容一致。

（五）8 個申請案件雖屬臺北好好看開發案，除配合該地區開放空間系統的架構外，期能提供更優質公共環境，專案小組建議配合即將提請委員會議（99 年 3 月 22 日第 609 次）審議之大彎北段計畫案，以臨時提案方案併案審議。

**附帶決議**：所有的開發申請案，目前仍然處於 92 年原來計畫規範下，請市府除整合好好看開放空間系統外，應於計畫案中通盤考量該地區未來發展定位。

十、99 年 3 月 22 日第 609 次委員會審議決議：

- (一) 有關申請「2010 年臺北好好看」容積獎勵開發案，必須對該地區環境提出具體貢獻，且全案與目前刻正審議之大彎北段計畫案開放空間系統、建築高度、土地使用項目以及使用回饋等議題密不可分，併案納入「修訂臺北市『基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區土地使用分區與都市設計管制要點』（北段地區）計畫案」專案小組先予審查後再提會審議。
- (二) 至於計畫書所列「臺北好好看開發案」適用容積獎勵條件中有關建照日期管控條件（於 99 年 3 月 31 日前取得建築執照），為市府執行政策的門檻要件，請市府發展局詳細檢討內部行政整合協調時間，於扣除不可歸責於申請人部分之時程後循行政程序另行處理。

#### 十一、99年4月13日專案小組會議審查意見：

- (一) 依市府簡報之「修訂計畫與原計畫相關規定比較表」所擬項目討論結論：

- 1、「土地使用」部分：

同意本次會議市府所擬修訂計畫內容。

- 2、「建築高度」部分：

所擬「建築物高度限制」（含「視景高度比規定」）請市府續行補充申請中、建築中及現況建物之詳確資料進行說明後再議。

- 3、「容積放寬」部分：

修訂計畫中有關「公設容積移轉量調降為 20%」1 節，仍請市府補充本市其他區域採行標準之背景資料供參外，其餘部分同意本次會議市府所擬修訂計畫內容。

- 4、「開放空間對環境貢獻度」部分：

除所涉修訂計畫書中「附圖 9：騎樓及無遮簷人行道」之圖例文字：「由市政府新工處施作」，建議予以刪除外，其餘部分同意本次會議市府所擬修訂計畫內容。

- 5、「開發許可」部分：

同意本次會議市府所擬修訂計畫內容。

- 6、「回饋計畫」部分：

請市府就擬採用名稱及適用範圍等研擬更細緻之辦法後再行提小組討論。

- (二) 請市府於下次專案小組會議補充說明本案開放作住宅使用後，其居住上的生活機能配套為何？並就所推估「放寬住宅使用約增加 10,000 人口」部分提列詳細算式供參。
- (三) 下次專案小組會議召開前，請都委會幕僚安排現勘，以利專案小組委員對本計畫區實質環境之瞭解與掌握。

## 十二、99年5月19日第二次專案小組會議審查意見：

- (一) 有關「修訂臺北市『基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區土地使用分區與都市設計管制要點』（北段地區）計畫案」暨該案計畫範圍內九件「2010 年臺北好好看」申請案之審查處理程序及審查原則部分，基於大彎北段地區全區土地使用與都市設計管制之修訂所涉較廣及「2010 年臺北好好看」申請案訂有 99 年 9 月前開工之開發時程限制等因素，專案小組委員建議應予以分開處理，以符實際需要。而「2010 年臺北好好看」申請案，係以申請當時之都市計畫為基準，故區內之九個申請案應以本區 92 年公告之都市計畫為基準。
- (二) 本區係屬「2010 年臺北好好看」之科技產業軸帶，基於其規劃理念係為提供產業進駐誘因、帶動城市發展活力，故區內「2010 年臺北好好看」申請案之「土地使用」部分，其因申請好好看所獲容積獎勵部分同意得比照商三所允許之使用項目，惟不得作住宅之使用；至於其餘部分原則仍應依本區 92 年都市計畫之規定辦理，不得作住宅之使用，如欲容許放寬做住宅之使用，則請發展局考量各項容許條件作更詳細之規劃後再提大會討論。
- (三) 有關大彎北段地區商業區、娛樂區及「2010 年臺北好好看」申請案之建築物高度部分，同意以發展局所提視覺模擬中「建築高度 70 公尺、視覺廊道 40 公尺」為較適切之方案，至於「2010 年臺北好好看」之申請案其建築物高度是否予以放寬為 90 公尺，併提大會討論。



(四) 有關大彎北段地區及「2010 年臺北好好看」申請案之「容積放寬」部分，上限仍維持 50%（含容積移轉），而其中容積移轉量則以 20% 為上限。

(五) 有關大彎北段地區九件「2010 年臺北好好看」申請案得適用之「容積獎勵項目」部分，經修正如下列，其中申請「室內挑空開放空間」者，應併行研提配套管理機制提大會確認：

- 1、健豪建設 A2：「室內挑空開放空間」及「廣場式開放空間」。
- 2、興富發建設 B2：「廣場式開放空間」。
- 3、興富發建設 B10：「廣場式開放空間」及「地面人行通道」。
- 4、宏普建設 B4：「廣場式開放空間」。
- 5、長虹建設 A7：「廣場式開放空間」。
- 6、忠泰建設 A2：「室內挑空開放空間」及「廣場式開放空間」。
- 7、全聯企業 B2：「廣場式開放空間」及「立體通廊」。
- 8、瓏山林企業 B2：「廣場式開放空間」。
- 9、福華大飯店 A2：「室內挑空開放空間」及「廣場式開放空間」。

(六) 有關大彎北段地區全區土地使用與都市設計管制之修訂一案，請臺北市政府依專案小組審查意見修正後，提送大會討論確認。另案內九件「2010 年臺北好好看」申請案亦得依上述意見修正後，彙整提送修正後計畫書、修正前後對照表續提大會討論確認。

十三、99 年 5 月 25 日第 611 次委員會會議臨時動議決議：

(一) 有關 99 年 5 月 19 日第二次專案小組會議結論經本次委員會會議討論，達成下述共識：

- 1、「2010 年臺北好好看」申請案訂有 99 年 9 月前開工之開發時程限制等因素，同意專案小組委員建議與該地區刻正審議之計畫案分開處理，以符實際需要。並以申請當時之都市計畫為基準，故區內之九個「2010 年臺北好好看」申請案應以本區 92 年公告之都市計畫為基準。
- 2、「2010 年臺北好好看」申請案之「容積放寬」部分，上限仍維持 50%（含容積移轉），而其中容積移轉量則以 20% 為上限。

3、大彎北段地區係屬「2010 年臺北好好看」之科技產業軸帶，基於其規劃理念係為提供產業進駐誘因、帶動城市發展活力，故區內「2010 年臺北好好看」申請案之「土地使用」部分，其因申請好好看所獲容積獎勵部分同意得比照商三所允許之使用項目，惟不得作住宅之使用；至於其餘部分仍應依本區 92 年都市計畫之規定辦理，不得作住宅之使用（本項內容係委員會採不記名投票方式表決，經開票統計，不包括主席，贊成 13 票，反對 3 票）。

（二）基於上述決議，請修正計畫書相關內容外，並請「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」就建築使用設計儘速完成預審，並請專案小組針對「2010 年臺北好好看」申請個案容積獎勵項目與環境貢獻程度以及配套管理機制，再予審查後提送大會審議。

十四、99 年 6 月 9 日第三次專案小組會議審查意見：

（一）有關市都委會第 611 次委員會議就大彎北段 9 件申請「2010 年臺北好好看」都市計畫變更案件所確定之共識，包括應以本區 92 年公告實施之都市計畫為基準、不得作住宅使用、容積放寬上限為 50%（含容積移轉，容積移轉量以 20%為上限），以及申請「2010 年臺北好好看」之容積獎勵比照商三允許使用項目，惟不得作住宅使用等原則，將作為各案件後續審議之依據，並請各申請單位納入個案計畫書內載明。

（二）有關「2010 年臺北好好看」都市計畫變更案件之建築物高度管制，因與會委員尚有不同見解，故以本專案小組上次會議審查意見所提之「建築高度 70 公尺（上限）、視覺廊道 40 公尺（下限）」，以及本次會議部分委員建議之建築高度 90 公尺（上限）（視覺廊道配合調整為 70 公尺，下限），併提委員會審議。屆時請市府就上開兩方案對於大彎北段地區整體都市景觀風貌塑造之影響及優劣，提出評估說明，並請各申請單位就個案擬提高建築高度之考量因素，於委員會議上提出說明。

（三）經徵詢各申請單位意見，俱表示有關土地使用管制部分均同意依市都委會第 611 次委員會決議，以本區 92 年公

告實施之都市計畫為基準、不得作住宅使用；申請「2010年臺北好好看」容積獎勵比照商三允許使用項目，惟亦不得作住宅使用。

- (四) 有關個案得適用「2010年臺北好好看」之「容積獎勵項目」，原則同意本次提會之申請項目（詳下表），請各申請單位就個案所規劃之開放空間，對於周邊實質環境之開放性、公益性以及貢獻程度，於委員會議上提出說明。其中申請「室內挑空開放空間」者，應於計畫書內載明配套管理機制併提大會確認。

案件別	申請獎勵項目
健豪建設 A2	室內挑空開放空間、廣場式開放空間
興富發建設 B2	廣場式開放空間
興富發建設 B10	廣場式開放空間、地面人行通道
宏普建設 B4	廣場式開放空間
長虹建設 A7	廣場式開放空間
忠泰建設 A2	室內挑空開放空間、廣場式開放空間
全聯企業 B2	廣場式開放空間、立體人行通道、地面人行通道
瓏山林企業 B2	廣場式開放空間
福華大飯店 A2	室內挑空開放空間、廣場式開放空間、地面人行通道

- (五) 為預先防範各申請案件後續倘違規使用以住宅名義出售，致損害善意第三人權益，請市府發展局及法規會研提管理措施，提大會說明。
- (六) 請各申請單位依本次專案小組會議審查意見修正計畫書、圖，送交市府發展局審閱後於本（6）月 14 日下班前送達本會，俾儘速協助排入本會 6 月份委員會議進行審議。
- (七) 因本次會議時間已晚，未及討論之「修訂臺北市『基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區土地使用分區與都市設計管制要點』（北段地區）計畫案」，將另擇期召開會議進行討論。

十五、99年6月17日市府都市發展局以北市都規字第 09934446000

號函送修正後計畫書到會，提請委員會續審。

決議：

一、本案不予通過。

二、公民或團體所提意見審決如後附綜理表。

**臺北市都市計畫委員會公民或團體所提意見綜理表**

案 名	修訂「臺北市基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區細部計畫娛樂區（供娛樂購物中心使用）街廓編號 B2 基地（中山區金泰段 16-4 地號）土地使用分區管制規定與都市設計管制要點」計畫案		
編 號	1	陳情人	楊永東、林議員瑞圖
陳 情 理 由	<p>98.10.13 台北市議會市民服務中心協調楊永東君等陳情案「為促進都市再生 2010 年臺北好好看執行疑義」會議結論：</p> <p>一、本案請都發局依 98 年 8 月 31 日北市都規字第 09835667000 號函依法辦理，否則就有「官商勾結」、「市府與建商聯合詐欺」之嫌，請政風處詳加調查，並於文到 15 日內以正式公函回覆本席及陳情人。</p> <p>二、請都委會嚴格把關，並將本案內情詳細轉知林副市長及全體都委會委員，並發文通知本席參加都委會會議。</p> <p>三、本案為避免市府有圖利財團及為財團利益量身訂作「台北好好看」之嫌，請都發展暫緩將本案移至都委會審理。</p>		
建 議 辦 法	（同上）		
委員會決議	本案不予通過。		
編 號	2	陳情人	陳議員玉梅
陳 情 理 由	目前大彎北段商業區之建物使用現況，大多違規作為住宅使用。大彎北段之商業區、娛樂區已有部分土地依現行之法令完成開發建築。		
建 議 辦 法	為避免都市計畫變更公告實施後，造成未來有更大量之違規使用情事發生，故建議地上 1 至 3 層樓維持商業使用，地上 4 層樓以上開放作為住宅使用，住宅使用比例 $\leq 2/3$ 總容積，高度限制以不阻擋河岸景觀，及免辦環境影響評估審查之 70 公尺為原則。為避免不切現況發展，建議取消「街廓 A1、A2、B1、B2 街廓內臨接退		



	縮 5 公尺人行道，其兩側每單一土地細分規模之建築基地及 C2 街廓內需留設至少一處南北向生態及山稜視景廊道，其兩側建築物高度比依前開規定辦理，自指定退縮地界線起 35 公尺範圍內之建築物高度比不得超過 1.5」之規定。		
委員會決議	大彎北段地區係屬「2010 年臺北好好看」之科技產業軸帶，基於其規劃理念係為提供產業進駐誘因、帶動城市發展活力，故區內「2010 年臺北好好看」申請案之「土地使用」部分，其因申請「2010 年臺北好好看」所獲容積獎勵部分得比照商三所允許之使用項目，惟不得作住宅之使用；至於其餘部分仍應依本區 92 年公告實施之都市計畫規定辦理，不得作住宅之使用。有關臺北好好看申請案之建築物高度管制部分，經委員會決議採不記名投票方式表決結果為「建築高度 70 公尺（上限）、視覺廊道 40 公尺（下限）」。		
編號	3	陳情人	奇泰建設有限公司等
陳情理由	<p>一、目前大彎北段商業區之建物使用現況，大多違規作為住宅使用，為避免都市計畫變更公告實施後，造成未來有更大量之違規使用情事發生，故建議地上 1 至 3 層維持商業使用，地上 4 層以上開放作為住宅使用，住宅使用比例 <math>\leq 2/3</math> 總容積，高度限制以不阻擋河岸景觀，及免辦環境影響評估審查之 70 公尺為原則。查內湖科技園區原定位為工業區，歷經前、後任市長計 11 次之使用用途放寬，加上內科園區之土地取得成本較低，而大彎北段當初重劃配地時，商業區土地成本為住宅區之 2 倍，故在內科園區開放商業使用之影響下，內科園區之商業使用早已取代大彎北段原設定之商業使用，以致於目前大彎北段已興建完成之商業區，多數均存在著住宅功能的使用，違反現行之使用規定，故本區若再以限制 <math>2/3</math> 商業使用比例要求，將與市場使用現況嚴重乖離，並損及原重劃配地時對於原所有權人之權益。</p> <p>二、另大彎北段之商業區、娛購區已有部份土地依現</p>		

	<p>行之法令完成開發建築，為避免不切現況發展，故建議視覺廊道「街廓編號 A1、A2、B1、B2 街廓內臨接退縮五公尺人行道其兩側每單一土地細分規模之建築基地及C2街廓內須留設至少一處南北向生態及山稜視景廊道，其兩側建築物高度比依前開規定辦理，自指定退縮地界線起35公尺範圍內之建築物高度比不得超過1.5」之規定，<u>應予取消</u>。</p>		
建 議 辦 法	(同上)		
委員會決議	<p>一、大彎北段地區係屬「2010 年臺北好好看」之科技產業軸帶，基於其規劃理念係為提供產業進駐誘因、帶動城市發展活力，故區內「2010 年臺北好好看」申請案之「土地使用」部分，其因申請好好看所獲容積獎勵部分同意得比照商三所允許之使用項目，惟不得作住宅之使用；至於其餘部分仍應依本區 92 年都市計畫之規定辦理，不得作住宅之使用。</p> <p>二、有關臺北好好看申請案之建築物高度管制部分，經委員會決議採不記名投票方式表決結果為「建築高度 70 公尺（上限）、視覺廊道 40 公尺（下限）」。</p>		
編 號	4	陳情人	吳議長碧珠 99.4.9 依陳情人之意見轉述
陳 情 理 由	<p>一、「促進都市再生2010年臺北好好看」申請案所要求99年3月前必須取得建築執照及99年9月前必須開工等時程管制，市府應詳細檢討內部行政整合協調時間，於扣除不可歸責於申請人部分之時程後予以延長。</p> <p>二、全案應秉持市府推案之美意，朝專案變更方式儘速完成各階段之審議作業。</p>		
建 議 辦 法	(同上)		
委員會決議	所提建議業已錄案供委員審議參考。		
編 號	5	陳情人	奇泰建設有限公司等 4 家
陳 情 理 由	一、「金泰段臺北好好看開發案」幾經折衝，已悉依台		

北市政府都市發展局（以下簡稱「都發局」）98年10月30日北市都規字第 09836521507 號函規定表訂規範內容、格式，於民國98年11月3日送請台北市都市計畫委員會（以下簡稱「都委會」）辦理公展在案、俟後獲台北市政府府都規字第 09838862600號函於98年12月23日至99年1月22日公展完成。

二、據「都委會」民國99年3月22日第609次都市計畫委員會審議，會議結論稱：由市府都委會委員組成專案小組續審，併案檢討「金泰段臺北好好看開發案」、臺北市「基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區土地使用分區與都市設計管制要點」（北段地區）計畫案（下稱「大灣北段通檢計畫」）使得進行實質審查作業；惟「金泰段臺北好好看開發案」自民國97年10月迄今歷經年餘反覆研擬、檢討獲致共識後，始依「都發局」表訂版本送件審查，今如須併「大灣北段通檢計畫」始得實質審查，不免令陳情人等憂慮：

（一）「大灣北段通檢計畫」進程繁複，其結論又將牽動「金泰段臺北好好看開發案」內容，如此一來，歷經年餘之討論折衝豈非俱付東流？送審時程又恐將遙遙無期。

（二）「促進都市再生2010年臺北好好看」開發計畫案尚有領取建築執照及開工時程限制，如依是項併案檢討結論執行，勢必無法符合上揭時程限制，衍生之損失將難以估計。

三、陳情人等再次表明立場如下：

（一）陳情人等願支持市府政策並依市府認可方案設計規劃、施工。

（二）現將已形成共識之「金泰段臺北好好看開發案」與尚待續密檢討之「大灣北段通檢計畫」脫鉤並從速審查。

（三）北市都規字第 09836521507 號函認可之都市

	變更計畫中所提99年3月31日前取得建照事，囿於現今情事實無法達成，陳請 鈞局予以取消設限。		
建議辦法	(同上)		
委員會決議	所提建議業已錄案供委員審議參考。		
編號	6	陳情人	奇泰建設有限公司等 6 家
陳情理由	<p>一、有關「金泰段臺北好好看開發案」陳情人等已悉依臺北市政府都市發展局(以下簡稱「都發局」)都市計畫委員會「修正臺北市「基隆河(中山橋至成美橋段)附近地區土地使用分區與都市設計管制要點」(北段地區)計畫案」第594次大會及2次座談會討論結果，並配合都發局98年9月14日北市都規字第 098352214500 號函檢附之土地使用管制要點草案，於98年9月21日前提送變更都市計畫書，依法申請續行都市計畫之法定程序。</p> <p>二、依98年10月30日北市都規字第09836521507號函規定表訂規範內容、格式，於民國98年11月3日送請臺北市都市計畫委員會(以下簡稱「都委會」)辦理公展在案、俟後獲臺北政府府都規字第 09838862600號函於98年12月23日至99年1月22日公展完成。</p> <p>三、陳情人等依前揭相關草案(98年9月10日建議方案，如附表)設計規劃，且皆已完成環境影響評估審查作業，俟都市計畫公告後即可申請核備。</p> <p>四、然幾經折衝，眼見已近完成整合階段，難料99年5月19日第二次專案審查會議，與前揭諸多會議結論不一致，又將議題回至討論原點，分列說明如下：</p> <p>(一)臺北市「基隆河(中山橋至成美橋段)附近地區土地使用分區與都市設計管制要點」(北段地區)計畫案(下稱「大灣北段通檢計畫」)，配合社經情勢變更已屆通</p>		



	<p>盤檢討，本有其必要性。</p> <p>(二)本地區「金泰段臺北好好看開發案」、「大灣北段通檢計畫」，是否併審或分審？主軸審議原則反覆，致審查進程裹足不前。如認二案應與分審，亦無將「金泰段臺北好好看開發案」依92年公告之都市計畫審議，無視該地區通檢之必要性。</p> <p>(三)於99年2月11日第一次都委會就其土地及建築物之使用限制既已達初步共識(如商業區(供商業購物中心使用)及娛樂區(供娛樂購物中心使用)申請住宅使用之樓地板面積不得超過法定容積之二分之一、地面層1~3樓作指定項目使用、高度不得超過90公尺±10公尺…)，有否重行組成小組會議，推翻前次大會審議共識之理？</p> <p>五、民間企業配合政府政策推動「促進都市再生2010年臺北好好看」開發案不應被視為盜匪，著眼良策混沌不明、投資風險無法掌握，勢必將政府、產發學界及開發商、地主先前努力付諸東流、回至原點，不免陳情人等戒慎恐懼必須正視問題提出拙見供相關單位慎量，以挽政府威信及落實政策執行貫徹力。</p> <p>六、敬祈鈞局酌參，俾維市府政策執行之貫徹及土地所有權人合法權益。</p>
建議辦法	陳請從速審查坐落臺北市中山區金泰段「促進都市再生2010年臺北好好看」開發計畫案。
委員會決議	所提建議業已錄案供委員審議參考。

## 討論事項 五

案名：修訂臺北市基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區細部計畫商業區（供商業購物中心使用）街廓編號 A2 基地（中山區金泰段 105-1 地號）土地使用分區管制規定與都市設計

## 管制要點計畫案

### 案情概要說明：

一、本計畫區位於街廓編號 A2 商業區（供商業購物中心使用）範圍內，基地北側臨 15M 樂群三路，西側臨 15M 敬業二路，面積共計 6213.3 平方公尺。本計畫原使用分區為商業區（供商業購物中心使用），建蔽率 60%、容積率 250%，現況使用為空地。

二、變更計畫緣起與目的：

本案係市府審查通過推薦之「促進都市再生 2010 年臺北好好看」開放計畫案之（科技產業軸帶類），土地所有權人依都市計畫法第 24 條研提本修訂計畫案。

三、變更計畫內容概述：

（一）土地使用分區管制

1. 允許使用項目

（1）本地區街廓編號A2之商業區（供商業購物中心使用）（中山區金泰段105-1地號），為結合本地區山系、水岸活動，並塑造南北向景觀林蔭綠軸，各基地內主要商業使用應面臨此景觀大道集中配置，且應以購物商業、休閒娛樂之使用為主，建築物低層部（地面層第一至第三層）應作原計畫指定之使用項目，其餘樓層除不准許住宅使用外，比照臺北市土地使用分區管制規則第三種商業區之使用組別。

（2）為配合科技產業業軸帶之發展，申請臺北好好看所增加之各項獎勵容積樓地板面積應作第三種商業區允許使用項目（不准許作住宅使用），且不得計入前項土地及建築物之使用規定有關商業使用容積樓地板面積之計算。

2. 土地使用強度：

（1）本計畫區其建蔽率不得低於40%。

（2）地下層開挖規模：本計畫區內建築基地之地下層開挖規模原則以各使用分區及各公共設施用地之法定建蔽率加10%為上限。採用綜合設計放寬規定者，地下層最大開挖規模，應再減10%為原則。

3. 本計畫申請臺北好好看開發案已放寬容積獎勵標準，不得再

適用建築基地合併之容積放寬規定。

4. 容積放寬規定：依本計畫及其他規定得增加容積者，其增加容積之總和不得超過基準容積之50%，其中適用容積移轉者不得超過基準容積之20%。

5. 建築物高度：

(1) 本計畫區建築物高度不得超過90公尺。

(2) 為塑造本地區錯落有序之山水視覺景觀廊道，訂定生態軸帶視景高度比之規定。

6. 建築基地交通規劃及停車空間設置標準：

(1) 本計畫區停車設置標準依95年9月18日府法三字第09532354700號修訂「臺北市土地使用分區管制規則」規定辦理，惟機車停車設置標準得依前開規定酌予減設50%。

(2) 自行車停車空間以法定機車規定法定停車位設置標準之至少百分之十五設置。

7. 其他規定事項：

(1) 本計畫區之建物安全管理站相關設施應設置於建築物內部，及建築物地面層第一層、第二層不得設置停車空間及超過當層10%以上樓地板面積之管理委員會使用空間。

(2) 本計畫區內建築物內部公眾使用設施(如梯廳、廁所、茶水間等)應集中留設。

(3) 本計畫區之建築物第一層主要出入口須面向公共開放空間為原則。

(二) 本案建築基地得適用「徵求參與『促進都市再生2010年臺北好好看』開發計畫案」之**廣場式開放空間、挑空室內開放空間**等2項容積獎勵；並於修正計畫書中載明「挑空室內開放空間」配套管理機制。

(三) 擬具都市設計準則。

四、申請單位：健豪建設股份有限公司

五、辦理單位：臺北市政府

六、法令依據：都市計畫法第24條。

七、97.12.29第589次委員會議決議：「…俟都市發展局整合大彎北段地區12個開發案，並就其土地使用、建築容積、高度

管制及開放空間等議題研提整體規劃原則後，再提本會審議」；另依 98 年 1 月 19 日本會第 590 次委員會議決決議(略以)：臺北好好看計畫案件逕由各專案小組進行審查後再提委員會議審議。

#### 八、辦理歷程：

(三) 本案係市府 98 年 12 月 22 日府都規字第 09838862603 號函送到會，98 年 12 月 22 日公開展覽 30 天。

(四) 本案業經召開 3 次專案小組進行討論，市府發展局業於 99 年 6 月 17 日以北市都規字第 09934483200 號函送申請單位依 99 年 6 月 9 日第 3 次專案小組審查意見修正後資料到會。

#### 九、公民或團體所提意見：計 5 件（詳綜理表）。

#### 決議：

一、本案除以下各點應再作修正外，其餘依市府本次所送修正後計畫書通過。

(一) 本案有關建築物高度管制規定，依本會第 612 次委員會議決決議「建築高度 70 公尺（上限）、視覺廊道 40 公尺（下限）」辦理。

(二) 本案同意申請「廣場式開放空間」、「挑空室內開放空間」二項獎勵。

(三) 有關容積放寬規定，經綜合考量獎勵項目對週邊環境之關聯與貢獻度、其與原已核准案申請綜合設計放寬獎勵之差異、都市設計預審結果等內容後，請修正為「依本計畫及其他規定得增加容積者，其增加容積之總和為基準容積之 35%，其中適用容積移轉者不得超過基準容積之 20%。」。

(四) 其他文字修正：

1. 本案有關土地及建物使用管制，依本會第 611 次委員會議決決議，應依照現行計畫規定辦理（92.1.7. 公告實施之計畫）。本次所送修正後計畫書第 6 頁（五）文字有關「新計畫」1 欄內容所敘及「建築物低層部（地面層第一至第三層）應做原計畫指定之使用項目...」，將造成計畫文字解讀錯誤，不符合本會通過之共識，文字請直接修正為「有關土地及建物使用管制，依 92.1.7. 修訂『臺北市基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區細部計畫暨



配合修訂主要計畫案內『基隆河（中山橋至成美橋）附近地區土地使用分區與都市設計管制要點』案規定辦理」以免誤解

2. 所送修正後計畫書第 9 頁（三）停車空間，有關停車空間設置標準第（三）之 1 點規定，文字請修正為「依現行『臺北市土地使用分區管制規則』規定辦理」。
3. 修正後計畫書第 11 頁二、其他，文字請刪除「（如附件一）」，並增列「實際容積獎勵額度，由臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會依本案所規劃之開放空間，審酌其必要性、開放性及公益性，就實際面積再核予容積獎勵額度」。
4. 所送修正後計畫書第 11 頁柒、都市設計準則，請比照已公告實施之「2010 年臺北好好看」都市計畫變更案件，增列「建築基地應依建築技術規則綠建築專章規定檢討」。
5. 修正後計畫書第 13 頁「拾、其他第三點、本計畫未規定事項悉依相關法令及原計畫規定辦理」，請修正為「三、本計畫未規定事項悉依相關法令及 92.1.7 修訂『臺北市基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案內『基隆河（中山橋至成美橋）附近地區土地使用分區與都市設計管制要點』案規定辦理」。

二、公民或團體陳情意見審決如後附綜理表。

**臺北市都市計畫委員會公民或團體所提意見綜理表**

案 名	修訂臺北市基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區細部計畫商業區（供商業購物中心使用）街廓編號 A2 基地（中山區金泰段 105-1 地號）土地使用分區管制規定與都市設計管制要點計畫案		
編 號	1	陳情人	陳議員玉梅
陳 情 理 由	目前大彎北段商業區之建物使用現況，大多違規作為住宅使用。大彎北段之商業區、娛樂區已有部分土地依現行之法令完成開發建築。		
建 議 辦 法	為避免都市計畫變更公告實施後，造成未來有更大量之違規使用情事發生，故建議地上 1 至 3 層樓維持商業使		

	用，地上 4 層樓以上開放作為住宅使用，住宅使用比例 $\leq 2/3$ 總容積，高度限制以不阻擋河岸景觀，及免辦環境影響評估審查之 70 公尺為原則。為避免不切現況發展，建議取消「街廓 A1、A2、B1、B2 街廓內臨接退縮 5 公尺人行道，其兩側每單一土地細分規模之建築基地及 C2 街廓內需留設至少一處南北向生態及山稜視景廊道，其兩側建築物高度比依前開規定辦理，自指定退縮地界線起 35 公尺範圍內之建築物高度比不得超過 1.5」之規定。		
委員會決議	大彎北段地區係屬「2010 年臺北好好看」之科技產業軸帶，基於其規劃理念係為提供產業進駐誘因、帶動城市發展活力，故區內「2010 年臺北好好看」申請案之「土地使用」部分，其因申請「2010 年臺北好好看」所獲容積獎勵部分得比照商三所允許之使用項目，惟不得作住宅之使用；至於其餘部分仍應依本區 92 年公告實施之都市計畫規定辦理，不得作住宅之使用。有關臺北好好看申請案之建築物高度管制部分，經委員會決議採不記名投票方式表決結果為「建築高度 70 公尺（上限）、視覺廊道 40 公尺（下限）」。		
編號	2	陳情人	奇泰建設有限公司等
陳情理由	<p>一、目前大彎北段商業區之建物使用現況，大多違規作為住宅使用，為避免都市計畫變更公告實施後，造成未來有更大量之違規使用情事發生，故建議地上 1 至 3 層維持商業使用，地上 4 層以上開放作為住宅使用，住宅使用比例 <math>\leq 2/3</math> 總容積，高度限制以不阻擋河岸景觀，及免辦環境影響評估審查之 70 公尺為原則。查內湖科技園區原定為工業區，歷經前、後任市長計 11 次之使用用途放寬，加上內科園區之土地取得成本較低，而大彎北段當初重劃配地時，商業區土地成本為住宅區之 2 倍，故在內科園區開放商業使用之影響下，內科園區之商業使用早已取代大彎北段原設定之商業使用，以致於目前大彎北段已興建完成之商業區，多數均存在著住宅功能的使用，違反現行之使用規定，故本區若再以限制 <math>2/3</math> 商業使用比例要求，將與市場使用現況嚴重乖離，並損及原重劃配地時對於原所有權人之權益。</p> <p>二、另大彎北段之商業區、娛購區已有部份土地依現行之法令完成開發建築，為避免不切現況發展，</p>		

	故建議視覺廊道「街廓編號 A1、A2、B1、B2 街廓內臨接退縮五公尺人行道其兩側每單一土地細分規模之建築基地及C2街廓內須留設至少一處南北向生態及山稜視景廊道，其兩側建築物高度比依前開規定辦理，自指定退縮地界線起35公尺範圍內之建築物高度比不得超過1.5」之規定， <u>應予取消</u> 。		
建 議 辦 法	(同上)		
委員會決議	<p>一、大彎北段地區係屬「2010 年臺北好好看」之科技產業軸帶，基於其規劃理念係為提供產業進駐誘因、帶動城市發展活力，故區內「2010 年臺北好好看」申請案之「土地使用」部分，其因申請好好看所獲容積獎勵部分同意得比照商三所允許之使用項目，惟不得作住宅之使用；至於其餘部分仍應依本區 92 年都市計畫之規定辦理，不得作住宅之使用。</p> <p>二、有關臺北好好看申請案之建築物高度管制部分，經委員會決議採不記名投票方式表決結果為「建築高度 70 公尺（上限）、視覺廊道 40 公尺（下限）」。</p>		
編 號	3	陳情人	吳議長碧珠 99.4.9 依陳情人之意見轉述
陳 情 理 由	<p>一、「促進都市再生 2010 年臺北好好看」申請案所要求 99 年 3 月前必須取得建築執照及 99 年 9 月前必須開工等時程管制，市府應詳細檢討內部行政整合協調時間，於扣除不可歸責於申請人部分之時程後予以延長。</p> <p>二、全案應秉持市府推案之美意，朝專案變更方式儘速完成各階段之審議作業。</p>		
建 議 辦 法	(同上)		
委員會決議	所提建議業已錄案供委員審議參考。		
編 號	4	陳情人	奇泰建設有限公司等 4 家
陳 情 理 由	<p>一、「金泰段臺北好好看開發案」幾經折衝，已悉依台北市政府都市發展局（以下簡稱「都發局」）98 年 10 月 30 日北市都規字第 09836521507 號函規定表訂規範內容、格式，於民國 98 年 11 月 3 日送請台北市都市計畫委員會（以下簡稱「都委會」）辦理公展在案、俟後獲台北市政府府都規字第 09838862600 號函於 98 年 12 月 23 日至 99 年 1 月</p>		

	<p>22 日公展完成。</p> <p>二、據「都委會」民國 99 年 3 月 22 日第 609 次都市計畫委員會審議，會議結論稱：由市府都委會委員組成專案小組續審，併案檢討「金泰段臺北好好看開發案」、臺北市「基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區土地使用分區與都市設計管制要點」（北段地區）計畫案（下稱「大灣北段通檢計畫」）使得進行實質審查作業；惟「金泰段臺北好好看開發案」自民國 97 年 10 月迄今歷經年餘反覆研擬、檢討獲致共識後，始依「都發局」表訂版本送件審查，今如須併「大灣北段通檢計畫」始得實質審查，不免令陳情人等憂慮：</p> <p>（一）「大灣北段通檢計畫」進程繁複，其結論又將牽動「金泰段臺北好好看開發案」內容，如此一來，歷經年餘之討論折衝豈非俱付東流？送審時程又恐將遙遙無期。</p> <p>（二）「促進都市再生 2010 年臺北好好看」開發計畫案尚有領取建築執照及開工時程限制，如依是項併案檢討結論執行，勢必無法符合上揭時程限制，衍生之損失將難以估計。</p> <p>三、陳情人等再次表明立場如下：</p> <p>（一）陳情人等願支持市府政策並依市府認可方案設計規劃、施工。</p> <p>（二）現將已形成共識之「金泰段臺北好好看開發案」與尚待縝密檢討之「大灣北段通檢計畫」脫鉤並從速審查。</p> <p>（三）北市都規字第 09836521507 號函認可之都市變更計畫中所提 99 年 3 月 31 日前取得建照事，囿於現今情事實無法達成，陳請 鈞局予以取消設限。</p>		
建議辦法	（同上）		
委員會決議	所提建議業已錄案供委員審議參考。		
編號	5	陳情人	奇泰建設有限公司等 6 家
陳情理由	<p>一、有關「金泰段臺北好好看開發案」陳情人等已悉依臺北市政府都市發展局（以下簡稱「都發局」）都市計畫委員會「修正臺北市「基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區土地使用分區與都市設計管制要點」（北段地區）計畫案」第 594 次大會及 2 次座談會討論結果，並配合都發局 98 年 9 月 14 日北市都規字第 098352214500 號函檢附之土地使用管制要點草</p>		



	<p>案，於98年9月21日前提送變更都市計畫書，依法申請續行都市計畫之法定程序。</p> <p>二、依98年10月30日北市都規字第09836521507號函規定表訂規範內容、格式，於民國98年11月3日送請臺北市都市計畫委員會(以下簡稱「都委會」)辦理公展在案、俟後獲臺北政府府都規字第09838862600號函於98年12月23日至99年1月22日公展完成。</p> <p>三、陳情人等依前揭相關草案(98年9月10日建議方案，如附表)設計規劃，且皆已完成環境影響評估審查作業，俟都市計畫公告後即可申請核備。</p> <p>四、然幾經折衝，眼見已近完成整合階段，難料99年5月19日第二次專案審查會議，與前揭諸多會議結論不一致，又將議題回至討論原點，分列說明如下：</p> <p>(一)臺北市「基隆河(中山橋至成美橋段)附近地區土地使用分區與都市設計管制要點」(北段地區)計畫案(下稱「大灣北段通檢計畫」)，配合社經情勢變更已屆通盤檢討，本有其必要性。</p> <p>(二)本地區「金泰段臺北好好看開發案」、「大灣北段通檢計畫」，是否併審或分審？主軸審議原則反覆，致審查進程裹足不前。如認二案應與分審，亦無將「金泰段臺北好好看開發案」依92年公告之都市計畫審議，無視該地區通檢之必要性。</p> <p>(三)於99年2月11日第一次都委會就其土地及建築物之使用限制既已達初步共識(如商業區(供商業購物中心使用)及娛樂區(供娛樂購物中心使用)申請住宅使用之樓地板面積不得超過法定容積之二分之一、地面層1~3樓作指定項目使用、高度不得超過90公尺±10公尺…)，有否重行組成小組會議，推翻前次大會審議共識之理？</p> <p>五、民間企業配合政府政策推動「促進都市再生2010年臺北好好看」開發案不應被視為盜匪，著眼良策混沌不明、投資風險無法掌握，勢必將政府、產發學界及開發商、地主先前努力付諸東流、回至原點，不免陳情人等戒慎恐懼必須正視問題提出拙見供相關單位慎量，以挽政府威信及落實政策執行貫徹力。</p> <p>六、敬祈鈞局酌參，俾維市府政策執行之貫徹及土地所有權人合法權益。</p>
建 議 辦 法	<p>陳請從速審查坐落臺北市中山區金泰段「促進都市再生2010年臺北好好看」開發計畫案。</p>

## 討論事項 六

案名：修訂臺北市基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區細部計畫商業區（供商業購物中心使用）街廓編號A2基地（中山區金泰段105-2、105-3等2筆地號）土地使用分區管制規定與都市設計管制要點計畫案

### 案情概要說明：

一、本計畫區位於「修訂台北市基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區細部計畫」A2商業區（供商業購物中心使用）範圍內，基地北側臨15M樂群三路，東臨20M敬業三路，西側臨15M敬業二路，南側臨20M樂群二路，面積共計12,426平方公尺。其現況使用為空地、本計畫原使用分區為商業區（供商業購物中心使用），建蔽率60%、容積率250%，土地權屬為私人所有。

### 二、變更計畫緣起與目的：

忠泰建設股份有限公司、奇泰建設股份有限公司以符合本市「徵求參與『促進都市再生 2010 年臺北好好看』開放計畫案」之「科技產業軸帶」範疇，留設廣場式開放空間，透過整體性開放空間之規劃，有效串連周邊商業、娛樂、住宅等多樣性之使用行為，形塑本區高品質之居住、休憩環境意象。經提97年10月31日臺北市政府「徵求參與『促進都市再生 2010 年臺北好好看』開發計畫案」審查委員會審查同意推薦，依都市計畫法第24條研提本修訂計畫案。

### 三、變更計畫內容概述：

#### （一）計畫內容概述

##### 1. 土地使用分區管制：

（1）本地區街廓編號A2之商業區（供商業購物中心使用）（中山區金泰段105-2地號、105-3地號），為結合本地區山系、水岸活動，並塑造南北向景觀林蔭綠軸，各基地內主要商業使用應面臨此景觀大道集中配置，且應以購物商業、休閒娛樂之使用為主，建築物低層部（地面層第一至第三層）應作原計畫指定之使用項目，其餘樓層除不准許住宅使用外，比照臺北市土地使用分區管制規則

第三種商業區之使用組別。

(2) 土地使用強度：

- a. 本計畫區其建蔽率不得低於40%。
- b. 地下層開挖規模：本計畫區內建築基地之地下層開挖規模原則以各使用分區及各公共設施用地之法定建蔽率加10%為上限。採用綜合設計放寬規定者，地下層最大開挖規模，應再減10%為原則。

(3) 本計畫申請臺北好好看開發案已放寬容積獎勵標準，不得再適用建築基地合併之容積放寬規定。

(4) 容積放寬規定：

依本計畫及其他規定得增加容積者，其增加容積之總和不得超過基準容積之50%，其中適用容積移轉者不得超過基準容積之20%。

(5) 建築物高度：

- a. 本計畫區建築物高度不超過70公尺。
- b. 為塑造本地區錯落有序之山水視覺景觀廊道，訂定生態軸帶視景高度比之規定。

◎街廓編號A1、A2、B1、B2街廓內最小規模基地境界線兩側各退縮五公尺形成之人行道，該退縮五公尺範圍內不得開挖地下層，且自退縮五公尺至十公尺範圍內之地下層開挖部分，須留設至少二公尺之覆土深度，以維護環境生態與植栽之成長。

◎街廓編號A1、A2、B1、B2街廓內臨接退縮五公尺人行道其兩側每單一土地細分規模之建築基地，自指定退縮地界線起20公尺範圍內之建築物高度比不得超過1.5。

(6) 建築基地交通規劃及停車空間設置標準：

- a. 本計畫區停車設置標準依95年9月18日府法三字第09532354700號修訂「臺北市土地使用分區管制規則」規定辦理，惟機車停車設置標準得依前開規定酌予減設50%。
- b. 自行車停車空間以法定機車停車空間之至少15%數量設置(未達整數時採四捨五入方式計算)。

(7) 其他規定事項：

- a. 本計畫區之建物安全管理站相關設施應設置於建築物內部，及建築物地面層第一層、第二層不得設置停車空間及超過當層10%以上樓地板面積之管理委員會使用空間。
- b. 本計畫區內建築物內部公眾使用設施(如梯廳、廁所、茶水間等)

應集中留設。

c. 本計畫區之建築物第一層主要出入口須面向公共開放空間為原則。

2. 本案建築基地得適用「徵求參與『促進都市再生2010年臺北好好看』開發計畫案」之廣場式開放空間容積獎勵。
3. 本計畫案若無法於99年9月前開工或未能依前開開發期程完工時，則不得適用「徵求參與『促進都市再生 2010年臺北好好看』開發計畫案」容積獎勵，且該部分之容積應予撤銷，且應回復原都市計畫之規定。
4. 所申請之容積獎勵面積後續於完成都市設計審議核備及領取建築執照後不得任意變更設計，如後續確有需要辦理變更設計者，則該部分獎勵面積須重新審查，若已完成超過部分之獎勵容積樓地板施工者，則不予核發該部分之使用執照。

## (二) 都市設計準則：

1. 申請獎勵之廣場式公共開放空間應具有通視性、穿越性及公用性。
2. 廣場式公共開放空間未設置阻隔性設施或作為建築物主要出口之通道使用者，始得申請獎勵，且應24小時開放供公眾使用。
3. 開放空間留設之位置應與本地區原計畫指定留設之公共開放空間系統整合使用，並可通達20公尺以上之計畫道路為原則。
4. 街廓編號A1、A2、B1、B2內每單一土地細分規模留設之廣場式開放空間形狀應完整，且每處達500平方公尺以上。
5. 開放空間設計應對都市環境具有友善或生態貢獻。
6. 開放空間設計應配合指定商業使用空間規劃，以提升商業活動之強度。
7. 申請開發之基地應提撥法定工程造價1%經費，進行主題性公共藝術設置準則、規劃設計及工程施作等作業，公共藝術以設置於廣場式開放空間為原則，並經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會通過，始可設置。
8. 廣場式公共開放空間核算容積獎勵樓地板面積，計算公式C值依其土地使用性質，比照第三種商業區計算之。

四、申請單位：忠泰建設股份有限公司、奇泰建設股份有限公司

五、辦理單位：臺北市政府

六、法令依據：都市計畫法第24條。



## 七、 辦理歷程：

- (一) 本案係市府 98 年 12 月 22 日府都規字第 09838862603 號函送到會，98 年 12 月 22 日公開展覽 30 天。
- (二) 另本案業經召開 3 次專案小組進行討論，市府發展局業於 99 年 6 月 17 日以北市都規字第 09934483200 號函送申請單位依 99 年 6 月 9 日第 3 次專案小組審查意見修正後資料到會。

## 八、 公民或團體所提意見：計 5 件（詳後附綜理表）。

### 決議：

#### 一、 本案除以下各點應再作修正外，其餘依市府本次所送修正後計畫書通過。

- (一) 本案有關建築物高度管制規定，依本會第 612 次委員會議決議「建築高度 70 公尺（上限）、視覺廊道 40 公尺（下限）」辦理。
- (二) 本案建築基地同意適用「徵求參與『促進都市再生 2010 年臺北好好看』開發計畫案」之廣場式開放空間獎勵項目。有關所送修正後計畫書第 6 頁容積放寬規定，經綜合考量獎勵項目對週邊環境之關聯與貢獻度、其與原已核准案申請綜合設計放寬獎勵之差異、都市設計預審結果等內容後，請修正為「依本計畫及其他規定得增加容積者，其增加容積之總和為基準容積之 30%，其中適用容積移轉者不得超過基準容積之 20%。」。
- (三) 本案有關土地及建物使用管制，依本會第 611 次委員會議決議，應依照現行計畫規定辦理（92.1.7. 公告實施之計畫）。故本次所送修正後計畫書第 5 頁（五）有關「新計畫」1 欄文字內容「建築物低層部（地面層第一至第三層）應作原計畫指定之使用項目，...。」，不符合本會通過之共識，請予刪除，文字請直接修正為「有關土地及建物使用管制，依 92.1.7. 修訂『臺北市基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案內『基隆河（中山橋至成美橋）附近地區土地使用分區與都市設計管制要點』』案規定辦理」。
- (四) 所送修正後計畫書第 8 頁（三）停車空間，有關停車空間

設置標準第(三)之1點規定，文字請修正為「依現行『臺北市土地使用分區管制規則』規定辦理」。

(五) 所送修正後計畫書第10頁柒、都市設計準則，請比照已公告實施之「2010年臺北好好看」都市計畫變更案件，增列「建築基地應依建築技術規則綠建築專章規定檢討」。

(六) 修正後計畫書第12頁「拾、其他第三點、本計畫未規定事項悉依相關法令及原計畫規定辦理」，請修正為「三、本計畫未規定事項悉依相關法令及92.1.7修訂『臺北市基隆河(中山橋至成美橋段)附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案內『基隆河(中山橋至成美橋)附近地區土地使用分區與都市設計管制要點』』案規定辦理」。

二、公民或團體陳情意見審決如後附綜理表。

臺北市都市計畫委員會 公民或團體陳情意見綜理表

案名	修訂臺北市基隆河(中山橋至成美橋段)附近地區細部計畫商業區(供商業購物中心使用)街廓編號A2基地(中山區金泰段105-2、105-3等2筆地號)土地使用分區管制規定與都市設計管制要點計畫案		
編號	1	陳情人	陳議員玉梅
陳情理由	目前大彎北段商業區之建物使用現況，大多違規作為住宅使用。大彎北段之商業區、娛樂區已有部分土地依現行之法令完成開發建築。		
建議辦法	為避免都市計畫變更公告實施後，造成未來有更大量之違規使用情事發生，故建議地上1至3層樓維持商業使用，地上4層樓以上開放作為住宅使用，住宅使用比例 $\leq 2/3$ 總容積，高度限制以不阻擋河岸景觀，及免辦環境影響評估審查之70公尺為原則。為避免不切現況發展，建議取消「街廓A1、A2、B1、B2街廓內臨接退縮5公尺人行道，其兩側每單一土地細分規模之建築基地及C2街廓內需留設至少一處南北向生態及山稜視景廊道，其兩側建築物高度比依前開規定辦理，自指定退縮地界線起35公尺範圍內之建築物高度比不得超過1.5」之規定。		
委員會決議	大彎北段地區係屬「2010年臺北好好看」之科技產業軸帶，基於其規劃理念係為提供產業進駐誘因、帶動城市發展活力，故區內「2010年臺北好好看」申請案之「土地使		

	用」部分，其因申請「2010 年臺北好好看」所獲容積獎勵部分得比照商三所允許之使用項目，惟不得作住宅之使用；至於其餘部分仍應依本區 92 年公告實施之都市計畫規定辦理，不得作住宅之使用。有關臺北好好看申請案之建築物高度管制部分，經委員會決議採不記名投票方式表決結果為「建築高度 70 公尺（上限）、視覺廊道 40 公尺（下限）」。		
編號	2	陳情人	奇泰建設有限公司等
陳情理由	<p>一、目前大彎北段商業區之建物使用現況，大多違規作為住宅使用，為避免都市計畫變更公告實施後，造成未來有更大量之違規使用情事發生，故建議地上1至3層維持商業使用，地上4層以上開放作為住宅使用，住宅使用比例<math>\leq 2/3</math>總容積，高度限制以不阻擋河岸景觀，及免辦環境影響評估審查之 70 公尺為原則。查內湖科技園區原定位為工業區，歷經前、後任市長計 11 次之使用用途放寬，加上內科園區之土地取得成本較低，而大彎北段當初重劃配地時，商業區土地成本為住宅區之 2 倍，故在內科園區開放商業使用之影響下，內科園區之商業使用早已取代大彎北段原設定之商業使用，以致於目前大彎北段已興建完成之商業區，多數均存在著住宅功能的使用，違反現行之使用規定，故本區若再以限制 <math>2/3</math> 商業使用比例要求，將與市場使用現況嚴重乖離，並損及原重劃配地時對於原所有權人之權益。</p> <p>二、另大彎北段之商業區、娛購區已有部份土地依現行之法令完成開發建築，為避免不切現況發展，故建議視覺廊道「街廓編號 A1、A2、B1、B2 街廓內臨接退縮五公尺人行道其兩側每單一土地細分規模之建築基地及 C2 街廓內須留設至少一處南北向生態及山稜視景廊道，其兩側建築物高度比依前開規定辦理，自指定退縮地界線起 35 公尺範圍內之建築物高度比不得超過 1.5」之規定，<u>應予取消</u>。</p>		
建議辦法	（同上）		
委員會決議	<p>一、大彎北段地區係屬「2010 年臺北好好看」之科技產業軸帶，基於其規劃理念係為提供產業進駐誘因、帶動城市發展活力，故區內「2010 年臺北好好看」申請案之「土地使用」部分，其因申請好好看所獲容積獎勵部分同意得比照商三所允許之使用項目，惟不得作住宅之使用；至於其餘部分仍應依本區 92 年都市計畫之</p>		



	<p>規定辦理，不得作住宅之使用。</p> <p>二、有關臺北好好看申請案之建築物高度管制部分，經委員會決議採不記名投票方式表決結果為「建築高度 70 公尺（上限）、視覺廊道 40 公尺（下限）」。</p>		
編號	3	陳情人	吳議長碧珠 99.4.9 依陳情人之意見轉述
陳情理由	<p>一、「促進都市再生 2010 年臺北好好看」申請案所要求 99 年 3 月前必須取得建築執照及 99 年 9 月前必須開工等時程管制，市府應詳細檢討內部行政整合協調時間，於扣除不可歸責於申請人部分之時程後予以延長。</p> <p>二、全案應秉持市府推案之美意，朝專案變更方式儘速完成各階段之審議作業。</p>		
建議辦法	（同上）		
委員會決議	所提建議業已錄案供委員審議參考。		
編號	4	陳情人	奇泰建設有限公司等 4 家
陳情理由	<p>一、「金泰段臺北好好看開發案」幾經折衝，已悉依台北市政府都市發展局（以下簡稱「都發局」）98 年 10 月 30 日北市都規字第 09836521507 號函規定表訂規範內容、格式，於民國 98 年 11 月 3 日送請台北市都市計畫委員會（以下簡稱「都委會」）辦理公展在案、俟後獲台北市政府府都規字第 09838862600 號函於 98 年 12 月 23 日至 99 年 1 月 22 日公展完成。</p> <p>二、據「都委會」民國 99 年 3 月 22 日第 609 次都市計畫委員會審議，會議結論稱：由市府都委會委員組成專案小組續審，併案檢討「金泰段臺北好好看開發案」、臺北市「基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區土地使用分區與都市設計管制要點」（北段地區）計畫案（下稱「大灣北段通檢計畫」）使得進行實質審查作業；惟「金泰段臺北好好看開發案」自民國 97 年 10 月迄今歷經年餘反覆研擬、檢討獲致共識後，始依「都發局」表訂版本送件審查，今如須併「大灣北段通檢計畫」始得實質審查，不免令陳情人等憂慮：</p> <p>（一）「大灣北段通檢計畫」進程繁複，其結論又將牽動「金泰段臺北好好看開發案」內容，如此一來，歷經年餘之討論折衝豈非俱付東流？送審時程又恐將遙遙無期。</p> <p>（二）「促進都市再生 2010 年臺北好好看」開發計畫案尚有領取建築執照及開工時程限制，如依是項併案檢討結論執行，勢必無法符合上揭時程限制，衍生之損失將</p>		



	<p>難以估計。</p> <p>三、陳情人等再次表明立場如下：</p> <p>(一) 陳情人等願支持市府政策並依市府認可方案設計規劃、施工。</p> <p>(二) 現將已形成共識之「金泰段臺北好好看開發案」與尚待縝密檢討之「大灣北段通檢計畫」脫鉤並從速審查。</p> <p>(三) 北市都規字第 09836521507 號函認可之都市變更計畫中所提99年3月31日前取得建照事，囿於現今情事實無法達成，陳請 鈞局予以取消設限。</p>		
建議辦法	(同上)		
委員會決議	所提建議業已錄案供委員審議參考。		
編號	5	陳情人	奇泰建設有限公司等 6 家
陳情理由	<p>一、有關「金泰段臺北好好看開發案」陳情人等已悉依臺北市政府都市發展局(以下簡稱「都發局」)都市計畫委員會「修正臺北市「基隆河(中山橋至成美橋段)附近地區土地使用分區與都市設計管制要點」(北段地區)計畫案」第594次大會及2次座談會討論結果，並配合都發局 98 年 9 月 14 日北市都規字第 098352214500 號函檢附之土地使用管制要點草案，於98年9月21日前提送變更都市計畫書，依法申請續行都市計畫之法定程序。</p> <p>二、依98年10月30日北市都規字第09836521507號函規定表訂規範內容、格式，於民國98年11月3日送請臺北市都市計畫委員會(以下簡稱「都委會」)辦理公展在案、俟後獲臺北政府府都規字第09838862600號函於98年12月23日至99年1月22日公展完成。</p> <p>三、陳情人等依前揭相關草案(98年9月10日建議方案，如附表)設計規劃，且皆已完成環境影響評估審查作業，俟都市計畫公告後即可申請核備。</p> <p>四、然幾經折衝，眼見已近完成整合階段，難料99年5月19日第二次專案審查會議，與前揭諸多會議結論不一致，又將議題回至討論原點，分列說明如下：</p> <p>(一) 臺北市「基隆河(中山橋至成美橋段)附近地區土地使用分區與都市設計管制要點」(北段地區)計畫案(下稱「大灣北段通檢計畫」)，配合社經情勢變更已屆通盤檢討，本有其必要性。</p> <p>(二) 本地區「金泰段臺北好好看開發案」、「大灣北段通檢計畫」，是否併審或分審？主軸審議原則反覆，致審查進程裹足不前。如認二案應與分審，亦無將「金</p>		

	<p>泰段臺北好好看開發案」依92年公告之都市計畫審議，無視該地區通檢之必要性。</p> <p>(三)於99年2月11日第一次都委會就其土地及建築物之使用限制既已達初步共識(如商業區(供商業購物中心使用)及娛樂區(供娛樂購物中心使用)申請住宅使用之樓地板面積不得超過法定容積之二分之一、地面層1~3樓作指定項目使用、高度不得超過90公尺±10公尺…)，有否重行組成小組會議，推翻前次大會審議共識之理？</p> <p>五、民間企業配合政府政策推動「促進都市再生2010年臺北好好看」開發案不應被視為盜匪，著眼良策混沌不明、投資風險無法掌握，勢必將政府、產發學界及開發商、地主先前努力付諸東流、回至原點，不免陳情人等戒慎恐懼必須正視問題提出拙見供相關單位慎量，以挽政府威信及落實政策執行貫徹力。</p> <p>六、敬祈鈞局酌參，俾維市府政策執行之貫徹及土地所有權人合法權益。</p>
建議辦法	陳請從速審查坐落臺北市中山區金泰段「促進都市再生2010年臺北好好看」開發計畫案。
委員會決議	所提建議業已錄案供委員審議參考。

## 討論事項 七

案名：修訂臺北市基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區細部計畫商業區（供娛樂健身使用）街廓編號B4基地（中山區金泰段24-1等7筆地號）土地使用分區管制規定與都市設計管制要點計畫案

### 案情概要說明：

一、本計畫區位於「修訂台北市基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區細部計畫」B4娛樂區（供娛樂健身使用）範圍內，基地南側臨12M植福路286巷，北側臨15M樂群三路，面積共計8727平方公尺。其現況使用為空地、本計畫原使用分區為娛樂區（供娛樂健身使用），建蔽率60%、容積率200%，土地權屬為私人所有。

二、變更計畫緣起與目的：

宏普建設股份有限公司以符合本市「徵求參與『促進都市再生2010

年臺北好好看』開發計畫案」之「科技產業軸帶」範疇，留設廣場式開放空間，透過整體性開放空間之規劃，有效串連周邊商業、娛樂、住宅等多樣性之使用行為，形塑本區高品質之居住、休憩環境意象。經提97年10月31日臺北市政府「徵求參與『促進都市再生2010年臺北好好看』開發計畫案」審查委員會審查同意推薦，依都市計畫法第24條研提本修訂計畫案。

### 三、變更計畫內容概述：

#### (一) 計畫內容概述

##### 1. 土地使用分區管制：

(1) 本地區街廓編號B4娛樂區(供娛樂健身使用)(中山區金泰段24-1地號等7筆土地)，供遊憩、娛樂、健身使用為主，其作原計畫允許使用之容積樓地板面積應達申請基地總容積樓地板面積之二分之一以上，其餘除不准許住宅使用外，比照臺北市土地使用分區管制規則第三種商業區之使用組別。

##### (2) 土地使用強度：

a. 本計畫區其建蔽率不得低於40%。

b. 地下層開挖規模：本計畫區內建築基地之地下層開挖規模原則以各使用分區及各公共設施用地之法定建蔽率加10%為上限。採用綜合設計放寬規定者，地下層最大開挖規模，應再減10%為原則。

(3) 本計畫申請臺北好好看開發案已放寬容積獎勵標準，不得再適用建築基地合併之容積放寬規定。

##### (4) 容積放寬規定：

依本計畫及其他規定得增加容積者，其增加容積之總和不得超過基準容積之50%，其中適用容積移轉者不得超過基準容積之20%。

##### (5) 建築物高度：

本計畫區建築物高度不超過70公尺。

##### (6) 建築基地交通規劃及停車空間設置標準：

a. 本計畫區停車設置標準依95年9月18日府法三字第09532354700號修訂「臺北市土地使用分區管制規則」規定辦理，惟機車停車設置標準得依前開規定酌予減設50%。

b. 自行車停車空間以法定機車停車空間之至少15%數量設置(未達整數時採四捨五入方式計算)。

##### (7) 其他規定事項：

- a. 本計畫區之建物安全管理站相關設施應設置於建築物內部，及建築物地面層第一層、第二層不得設置停車空間及超過當層10%以上樓地板面積之管理委員會使用空間。
  - b. 本計畫區內建築物內部公眾使用設施(如梯廳、廁所、茶水間等)應集中留設。
  - c. 本計畫區之建築物第一層主要出入口須面向公共開放空間為原則。
2. 本案建築基地得適用「徵求參與『促進都市再生2010年臺北好好看』開發計畫案」之廣場式開放空間容積獎勵。
  3. 本計畫案若無法於99年9月前開工或未能依前開開發期程完工時，則不得適用「徵求參與『促進都市再生 2010年臺北好好看』開發計畫案」容積獎勵，且該部分之容積應予撤銷，且應回復原都市計畫之規定。
  4. 所申請之容積獎勵面積後續於完成都市設計審議核備及領取建築執照後不得任意變更設計，如後續確有需要辦理變更設計者，則該部分獎勵面積須重新審查，若已完成超過部分之獎勵容積樓地板施工者，則不予核發該部分之使用執照。

(二) 都市設計準則：。

1. 申請獎勵之廣場式公共開放空間應具有通視性、穿越性及公用性。
2. 廣場式公共開放空間未設置阻隔性設施或作為建築物主要出口之通道使用者，始得申請獎勵，且應24小時開放供公眾使用。
3. 開放空間留設之位置應與本地區原計畫指定留設之公共開放空間系統整合使用，並可通達15公尺以上之計畫道路為原則。
4. 開放空間設計應對都市環境具有友善或生態貢獻。
5. 開放空間設計應配合指定商業使用空間規劃，以提升商業活動之強度。
6. 申請開發之基地應提撥法定工程造價1%經費，進行主題性公共藝術設置準則、規劃設計及工程施作等作業，公共藝術以設置於廣場式開放空間為原則，並經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會通過，始可設置。
7. 廣場式公共開放空間核算容積獎勵樓地板面積，計算公式C值依其土地使用性質，比照第三種商業區計算之。

四、申請單位：宏普建設股份有限公司



五、辦理單位：臺北市政府

六、法令依據：都市計畫法第 24 條。

七、本案係市府 98 年 12 月 22 日府都規字第 09838862603 號函送到會，98 年 12 月 22 日公開展覽 30 天。

八、公民或團體所提意見：計 6 件（詳後附綜理表）。

**決議：**

一、本案除以下各點應再作修正外，其餘依市府本次所送修正後計畫書通過。

- （一）本案建築基地同意適用「徵求參與『促進都市再生 2010 年臺北好好看』開發計畫案」之廣場式開放空間獎勵項目。有關所送修正後計畫書第 6 頁容積放寬規定，經綜合考量獎勵項目對週邊環境之關聯與貢獻度、都市設計預審結果等內容後，請修正為「依本計畫及其他規定得增加容積者，其增加容積之總和為基準容積之 25%，其中適用容積移轉者不得超過基準容積之 20%。」。
- （二）本案有關土地及建物使用管制，依本會第 611 次委員會議決議，應依照現行計畫規定辦理（92.1.7. 公告實施之計畫）。本次所送修正後計畫書第 5 頁（五）文字有關「新計畫」1 欄內容所敘及「原計畫允許使用之容積樓地板應達 1/2 以上...」，將造成計畫文字解讀錯誤，不符合本會通過之共識，文字請直接修正為「有關土地及建物使用管制，依 92.1.7. 修訂『臺北市基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案內『基隆河（中山橋至成美橋）附近地區土地使用分區與都市設計管制要點』案規定辦理」以免誤解。
- （三）所送修正後計畫書第 7 頁（三）停車空間，有關停車空間設置標準第（三）之 1 點規定，文字請修正為「依現行『臺北市土地使用分區管制規則』規定辦理」。
- （四）所送修正後計畫書第 10 頁柒、都市設計準則，請比照已公告實施之「2010 年臺北好好看」都市計畫變更案件，增列「建築基地應依建築技術規則綠建築專章規定檢討」。
- （五）修正後計畫書第 11 頁「拾、其他第三點、本計畫未規定事項悉依相關法令及原計畫規定辦理」，請修正為「三、本計畫未規定事項悉依相關法令及 92.1.7 修訂『臺北市基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區細部計畫暨配合修

訂主要計畫案內『基隆河（中山橋至成美橋）附近地區土地使用分區與都市設計管制要點』案規定辦理」。

## 二、公民或團體陳情意見審決如後附綜理表。

臺北市都市計畫委員會 公民或團體陳情意見綜理表

案名	修訂臺北市基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區細部計畫商業區（供於樂健身使用）街廓編號 B4 基地（中山區金泰段 24-1 等 7 筆地號）土地使用分區管制規定與都市設計管制要點計畫案		
編號	1	陳情人	陳議員玉梅
陳情理由	目前大彎北段商業區之建物使用現況，大多違規作為住宅使用。		
建議辦法	為避免都市計畫變更公告實施後，造成未來有更大量之違規使用情事發生，故建議地上 1 至 3 層樓維持商業使用，地上 4 層樓以上開放作為住宅使用，住宅使用比例 $\leq 2/3$ 總容積，高度限制以不阻擋河岸景觀，及免辦環境影響評估審查之 70 公尺為原則。		
委員會決議	大彎北段地區係屬「2010 年臺北好好看」之科技產業軸帶，基於其規劃理念係為提供產業進駐誘因、帶動城市發展活力，故區內「2010 年臺北好好看」申請案之「土地使用」部分，其因申請「2010 年臺北好好看」所獲容積獎勵部分得比照商三所允許之使用項目，惟不得作住宅之使用；至於其餘部分仍應依本區 92 年公告實施之都市計畫規定辦理，不得作住宅之使用。		
編號	2	陳情人	奇泰建設有限公司等
陳情理由	一、目前大彎北段商業區之建物使用現況，大多違規作為住宅使用，為避免都市計畫變更公告實施後，造成未來有更大量之違規使用情事發生，故建議地上 1 至 3 層維持商業使用，地上 4 層以上開放作為住宅使用，住宅使用比例 $\leq 2/3$ 總容積，高度限制以不阻擋河岸景觀，及免辦環境影響評估審查之 70 公尺為原則。查內湖科技園區原定位為工業區，歷經前、後任市長計 11 次之使用用途放寬，加上內科園區之土地取得成本較低，而大彎北段當初重劃配地時，商業區土地成本為住宅區之 2 倍，故在內科園區開放商業使用之影響下，內科園區之商業使用早已取代大彎北段原設定之商業使用，以致於目前大彎北段已興建完成之商業		

	<p>區，多數均存在著住宅功能的使用，違反現行之使用規定，故本區若再以限制 2/3 商業使用比例要求，將與市場使用現況嚴重乖離，並損及原重劃配地時對於原所有權人之權益。</p> <p>二、另大彎北段之商業區、娛購區已有部份土地依現行之法令完成開發建築，為避免不切現況發展，故建議視覺廊道「街廓編號 A1、A2、B1、B2 街廓內臨接退縮五公尺人行道其兩側每單一土地細分規模之建築基地及C2街廓內須留設至少一處南北向生態及山稜視景廊道，其兩側建築物高度比依前開規定辦理，自指定退縮地界線起35公尺範圍內之建築物高度比不得超過1.5」之規定，應予取消。</p>		
建議辦法	(同上)		
委員會決議	<p>一、大彎北段地區係屬「2010 年臺北好好看」之科技產業軸帶，基於其規劃理念係為提供產業進駐誘因、帶動城市發展活力，故區內「2010 年臺北好好看」申請案之「土地使用」部分，其因申請好好看所獲容積獎勵部分同意得比照商三所允許之使用項目，惟不得作住宅之使用；至於其餘部分仍應依本區 92 年都市計畫之規定辦理，不得作住宅之使用。</p> <p>二、有關臺北好好看申請案之建築物高度管制部分，經委員會決議採不記名投票方式表決結果為「建築高度 70 公尺（上限）、視覺廊道 40 公尺（下限）」。</p>		
編號	3	陳情人	吳議長碧珠 99.4.9 依陳情人之意見轉述
陳情理由	<p>一、「促進都市再生 2010 年臺北好好看」申請案所要求 99 年 3 月前必須取得建築執照及 99 年 9 月前必須開工等時程管制，市府應詳細檢討內部行政整合協調時間，於扣除不可歸責於申請人部分之時程後予以延長。</p> <p>二、全案應秉持市府推案之美意，朝專案變更方式儘速完成各階段之審議作業。</p>		
建議辦法	(同上)		
委員會決議	所提建議業已錄案供委員審議參考。		
編號	4	陳情人	奇泰建設有限公司等 4 家
陳情理由	<p>一、「金泰段臺北好好看開發案」幾經折衝，已悉依台北市政府都市發展局（以下簡稱「都發局」）98 年 10 月 30 日北市都規字第 09836521507 號函規定表訂規範內容、格式，於民國 98 年 11 月 3 日送請台北市都市計畫委員會（以下簡稱「都委會」）辦理公展在案、俟後獲台北市政府府都規字第 09838862600 號函於 98</p>		



	<p>年12月23日至99年1月22日公展完成。</p> <p>二、據「都委會」民國99年3月22日第609次都市計畫委員會審議，會議結論稱：由市府都委會委員組成專案小組續審，併案檢討「金泰段臺北好好看開發案」、臺北市「基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區土地使用分區與都市設計管制要點」（北段地區）計畫案（下稱「大灣北段通檢計畫」）使得進行實質審查作業；惟「金泰段臺北好好看開發案」自民國97年10月迄今歷經年餘反覆研擬、檢討獲致共識後，始依「都發局」表訂版本送件審查，今如須併「大灣北段通檢計畫」始得實質審查，不免令陳情人等憂慮：</p> <p>（一）「大灣北段通檢計畫」進程繁複，其結論又將牽動「金泰段臺北好好看開發案」內容，如此一來，歷經年餘之討論折衝豈非俱付東流？送審時程又恐將遙遙無期。</p> <p>（二）「促進都市再生2010年臺北好好看」開發計畫案尚有領取建築執照及開工時程限制，如依是項併案檢討結論執行，勢必無法符合上揭時程限制，衍生之損失將難以估計。</p> <p>三、陳情人等再次表明立場如下：</p> <p>（一）陳情人等願支持市府政策並依市府認可方案設計規劃、施工。</p> <p>（二）現將已形成共識之「金泰段臺北好好看開發案」與尚待縝密檢討之「大灣北段通檢計畫」脫鉤並從速審查。</p> <p>（三）北市都規字第09836521507號函認可之都市變更計畫中所提99年3月31日前取得建照事，囿於現今情事實無法達成，陳請 鈞局予以取消設限。</p>		
建議辦法	（同上）		
委員會決議	所提建議業已錄案供委員審議參考。		
編號	5	陳情人	奇泰建設有限公司等6家
陳情理由	<p>一、有關「金泰段臺北好好看開發案」陳情人等已悉依臺北市政府都市發展局（以下簡稱「都發局」）都市計畫委員會「修正臺北市「基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區土地使用分區與都市設計管制要點」（北段地區）計畫案」第594次大會及2次座談會討論結果，並配合都發局98年9月14日北市都規字第098352214500號函檢附之土地使用管制要點草案，於98年9月21日前提送變更都市計畫書，依法申請續行都市計畫之法定程序。</p>		



	<p>二、依98年10月30日北市都規字第09836521507號函規定表訂規範內容、格式，於民國98年11月3日送請臺北市都市計畫委員會(以下簡稱「都委會」)辦理公展在案、俟後獲臺北政府府都規字第09838862600號函於98年12月23日至99年1月22日公展完成。</p> <p>三、陳情人等依前揭相關草案(98年9月10日建議方案，如附表)設計規劃，且皆已完成環境影響評估審查作業，俟都市計畫公告後即可申請核備。</p> <p>四、然幾經折衝，眼見已近完成整合階段，難料99年5月19日第二次專案審查會議，與前揭諸多會議結論不一致，又將議題回至討論原點，分列說明如下：</p> <p>(一)臺北市「基隆河(中山橋至成美橋段)附近地區土地使用分區與都市設計管制要點」(北段地區)計畫案(下稱「大灣北段通檢計畫」)，配合社經情勢變更已屆通盤檢討，本有其必要性。</p> <p>(二)本地區「金泰段臺北好好看開發案」、「大灣北段通檢計畫」，是否併審或分審？主軸審議原則反覆，致審查進程裹足不前。如認二案應與分審，亦無將「金泰段臺北好好看開發案」依92年公告之都市計畫審議，無視該地區通檢之必要性。</p> <p>(三)於99年2月11日第一次都委會就其土地及建築物之使用限制既已達初步共識(如商業區(供商業購物中心使用)及娛樂區(供娛樂購物中心使用)申請住宅使用之樓地板面積不得超過法定容積之二分之一、地面層1~3樓作指定項目使用、高度不得超過90公尺±10公尺…)，有否重行組成小組會議，推翻前次大會審議共識之理？</p> <p>五、民間企業配合政府政策推動「促進都市再生2010年臺北好好看」開發案不應被視為盜匪，著眼良策混沌不明、投資風險無法掌握，勢必將政府、產發學界及開發商、地主先前努力付諸東流、回至原點，不免陳情人等戒慎恐懼必須正視問題提出拙見供相關單位慎量，以挽政府威信及落實政策執行貫徹力。</p> <p>六、敬祈鈞局酌參，俾維市府政策執行之貫徹及土地所有權人合法權益。</p>
建議辦法	陳請從速審查坐落臺北市中山區金泰段「促進都市再生2010年臺北好好看」開發計畫案。
委員會決議	所提建議業已錄案供委員審議參考。
編號	6      陳情人      宏普建設股份有限公司、弘傑不動產顧

		問股份有限公司
陳 情 理 由	1. 建議放寬建築物高度限制以不超過 100 公尺為原則。 2. 建議放寬允許使用組別中，作為住宅使用之容積樓地板面積不得超過申請基地總容積樓地板面積(包括獎勵容積)二分之一以上。 3. 本區高度不宜設限，方能建構出具有變化之天際線效果，且高度拉高將可相對留設大面積之開放空間，有助於全區發展。 4. 為避免本區目前商業及辦公市場不彰，如硬性規定做商業使用比例過高，恐造成大量閒置空間，將影響本地區發展及形成浪費。	
建 議 辦 法	1. 建議放寬建築高度限制，以不超過航空管制為原則。 2. 建議放寬允許使用項目中，作為住宅使用之容積樓地板面積不得超過申請基地總容積樓地板面積(包含獎勵容積)二分之一以上。	
委員會決議	一、大彎北段地區係屬「2010 年臺北好好看」之科技產業軸帶，基於其規劃理念係為提供產業進駐誘因、帶動城市發展活力，故區內「2010 年臺北好好看」申請案之「土地使用」部分，其因申請好好看所獲容積獎勵部分同意得比照商三所允許之使用項目，惟不得作住宅之使用；至於其餘部分仍應依本區 92 年都市計畫之規定辦理，不得作住宅之使用。 二、有關臺北好好看申請案之建築物高度管制部分，經委員會決議採不記名投票方式表決結果為「建築高度 70 公尺（上限）、視覺廊道 40 公尺（下限）」。	

貳、本次會議因時間已晚，其餘提案八、提案九留待下次委員會議討論。

參、散會（18：40）

# 臺北市都市計畫委員會會議簽到表

會議名稱：臺北市都市計畫委員會第 612 次委員會議續會

時 間：99 年 7 月 5 日（一）下午 2 時 00 分

地點：市政大樓 8 樓西南區委員會議室

主 席：林建元 紀錄彙整：黃若津

委 員 簽 名		委 員 簽 名	
楊副主任委員錫安	楊錫安	陳委員小紅	陳小紅
張委員桂林		吳委員光庭	吳光庭
郭委員瓊瑩	(請假)	林委員楨家	林楨家
陳委員武正	(請假)	沈委員英標	(請假)
邊委員泰明	邊泰明	簡委員伯殷	簡伯殷
吳委員清輝	(請假)	邱委員大展	邱大展
洪委員寶川	(請假)	陳委員雄文	陳雄文
李委員素馨	(請假)	倪委員世標	倪世標
洪委員鴻智	洪鴻智	陳委員晉源	陳晉源
黃委員麗玲	黃麗玲	羅委員孝賢	羅孝賢

列席單位	職稱	姓 名	聯絡電話
都市發展局		鄭阿雪 陳信良 陳建華	
交通局			
產發局		徐云卿	
停車管理處		許光能	
建築管理處		廖彩龍	
公園處		楊士瑩	
本會		張立立	
		劉雲雲	
		張景良	
		陳麗 謝福成	
		古順良	