

## 臺北市都市計畫委員會第 623 次委員會議紀錄

時間：中華民國 100 年 4 月 28 日（星期四）上午 9 時

地點：市政大樓 8 樓西南區本會委員會議室

主席：陳兼主任委員威仁

彙整：胡方瓊

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

**壹、**宣讀上(622)次委員會議紀錄，除討論事項十三決議文字「4 米計畫道路」，修正為「4 公尺計畫道路」外，其餘無修正事項，予以確定。

本次會議陳委員春銅為討論事項一「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」陳情人之一，本次會議自請迴避。

**貳、**第 622 次委員會議決議續審事項

案名：「變更臺北市內湖區蘆洲里附近部分工業區為保護區、住宅區及道路用地主要計畫案」暨「擬定臺北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫暨變更第 2 種工業區為科技工業區 B 區(特)、科技工業區 B 區、道路用地、護坡用地及變更工業區(供輕工業使用)為科技工業區 A 區(特)計畫案」

案情概要說明：

壹、審議情形：

- 一、本案變更主要計畫案市府（都市發展局）於 98 年 8 月 31 日以府都規字第 09835213503 號辦理公告，98 年 9 月 1 日起公開展覽 30 天。
- 二、變更主要計畫案前經提 98 年 10 月 27 日本會第 602 次大會審議決議：
  - （一）本案組成專案小組，先就整體規劃構想及其處理原則、工業區變更為其他使用分區對地主之影響、劃設為參與市地重劃範圍地主之權益與影響、計畫範圍內尚有申請「促進

都市再生2010年臺北好好看」案件刻正進行審議程序是否影響相關權益人及是否與本計畫有競合之處，並擬具後續細部計畫草案內容等進行討論後，再提委員會議審議。

(二) 專案小組召集人請陳委員武正擔任，專案小組成員請都委會幕僚徵詢所有委員意願自由參加，並邀請「促進都市再生2010年臺北好好看」開發計畫—科技軸帶組之專案小組委員踴躍參加。

三、專案小組成員經本會幕僚會後徵詢委員意願由吳委員清輝、郭委員瓊瑩、邊委員泰明、洪委員鴻智、許委員中光、倪委員世標、陳委員雄文等人組成。

四、另本案擬定細部計畫案市府（都市發展局）於98年11月23日以府都規字第09836517903號辦理公告，98年11月24日起公開展覽30天。

五、本案專案小組99年1月20日召開基地現場勘查事宜，會勘意見略以：

(一) 有關計畫案內劃設參與市地重劃地主之權益與影響，請地政處土地開發總隊分別就參與市地重劃、排除市地重劃、參與市地重劃建物原地保留之優劣、財務計算方式等方案，併同協助查明土地及建物所有權人產權資料，於下次專案小組會議向委員與陳情民眾說明。

(二) 至於計畫書內重劃A區及B區內配合市地重劃開發，新闢15公尺計畫道路一項，建議調整為12公尺寬、兩側各退縮4公尺，以減少重劃負擔並符合開發後地區交通需求。三、另現場勘查所見案內欲劃設為保護區之區域，其現況地形、地貌有挖方與整地之情形，請產業發展局協助瞭解於下次專案小組會議說明。……」

六、99年1月27日本會第607次委員會議就『為「臺北市都市計畫委員會」審議作業及賡續辦理本會組成之專案小組審查會議事宜，提請 報告』，就本案之主、細計併同專案小組

審查，上屆委員許中光委員卸任，增列羅孝賢委員。

七、99年3月11日召開本案『第一次專案小組會議』，會中針對「涉及容積獎勵放寬之項目與額度」、「涉及將原使用分區工業區變更為保護區」、「參與市地重劃之權益與財務可行性」、「研擬土地使用計畫」等提出相關審查意見。

八、99年8月30日召開本案『第二次專案小組會議』，審查意見如下：

(一) 土地使用計畫：

1. 同意取消住宅區及保護區之劃設，將全區皆變更為科技工業區。
2. 考量前述修正內容並無涉及變更主要計畫範疇，故案名同意依發展局所提調整為「變更臺北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫案」。至於後續相關計畫書圖資料，請發展局配合修正後，提大會確認。

(二) 容積獎勵部分：

1. 同意本計畫案內參與市地重劃地區，在容積總量不變原則下，容積率予以調整。
2. 發展局研議增加之獎勵項目中，考量周邊公共設施容受力及計畫區內道路寬度不足等限制，同意依本計畫及其他規定得增加容積者，其增加之總和不得超過基準容積之50%(都市更新容積獎勵除外)，以維護地區環境品質。
3. 有關開發時程獎勵之相關規定，請發展局予以明訂；另因考量基地之特殊性與本市亦有執行之案例，發展局將案內市地重劃範圍與非市地重劃範圍皆劃為更新地區，該二項內容提大會確認。

(三) 市地重劃範圍：

彩虹大樓及聰明社區等基地剔除於重劃區範圍後之重劃總負擔比例經土地開發總隊計算後為44.86%(扣除彩虹大樓及聰明社區並增設綠帶)，符合平均地權條例之規定(重劃

總負擔以45%為限)，重劃具可行性，故同意依其研析結果予以剔除；惟剔除重劃範圍之選取，仍應以維持都市計畫街廓方整性為原則。

(四) 案內為配合捷運民生汐止線路線及車站佈設指定留設公共開放空間，考量於建築基地指定留設公共開放空間之寬度可能會對日後地主開發建築造成影響，故建議將該等留設空間變更為道路用地供捷運設施之用，併同納入重劃負擔考量，請發展局、捷運工程局、土地開發總隊予以研析其可行性，提大會討論。

(五) 交通系統部分：

1. 請市府交通局與發展局補述區內道路系統目標年交通量及服務水準之數據資料，並就區外聯外交通系統予以評析。
2. 考量本區既有交通條件不佳，故本區日後興建之建築物應滿足基地停車需求內部化，並納入細部計畫書之都市設計管制準則予以規範。

(六) 其他：

1. 本變更案內容及其後續開發行為是否涉及環境影響評估法令與作業之疑慮，會後請發展局洽詢環境保護局予以釐清。如本案需進行環評程序，該議題併提大會報告說明。
2. 有關捷運民生汐止線之路線與其捷運場站位置請發展局與捷運工程局檢視後套疊地形圖於計畫書內載明，提大會作確認。
3. 建築基地指定留設公共開放空間請以圖示敘明，並配合修正計畫書文字、圖例予以一致，俾利閱讀與後續依循。

(七) 全案請市府都市發展局依上述本次專案小組審查意見、都委會幕僚意見、公民或團體所提陳情意見綜理表，綜整予以回應說明後，逕提大會審議。

九、案經發展局檢送修正後資料，經提100年3月24日第622次大會審議決議：

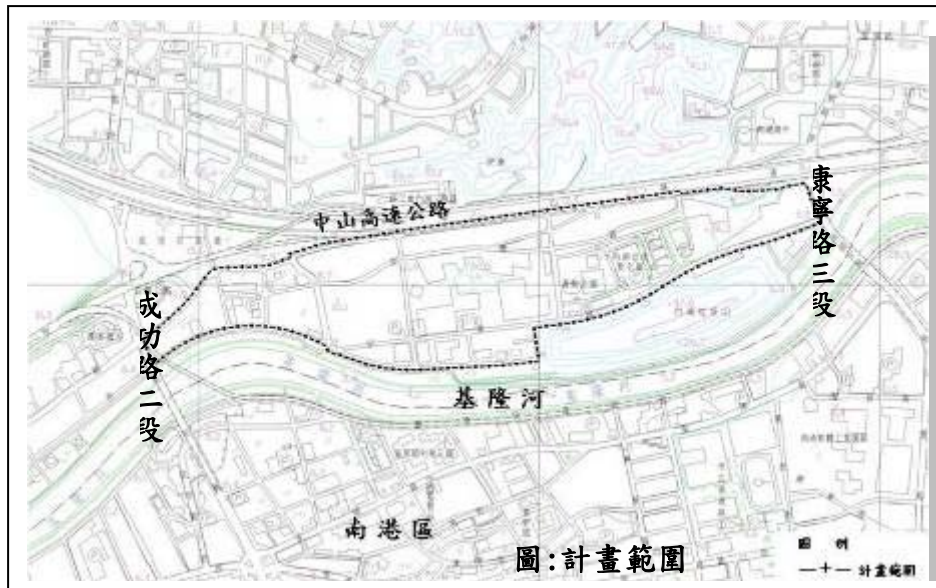
- (一) 本案暫予保留續審。
- (二) 為利委員瞭解與審查，請市府都市發展局與都委會幕僚就原先公展案之計畫與兩次專案小組審查後調整之內容，就其市地重劃範圍、重劃負擔計算、土地使用管制內容與項目、公共設施面積增減、容積獎勵項目、劃定都市更新地區、區內地質環境與涉及坡地開發、都市設計管制最小建築基地面積與基地退縮空間是否影響開發建築等議題，逐項整理對照表、調整理由、相關圖面說明與待審決事項，並提供土地所有權人產權面積分類、環境敏感地示意位置等資料，再提大會審議，以利委員審查。
- (三) 至於下次會議審議本案時將不再開放民眾表示意見。

## 貳、原公展計畫內容概述：

### 一、原公展主要計畫概要：

- (一) 緣起：計畫區內包含早期發展之蘆洲里工業區及截彎取直新生地之小彎工業區，蘆洲里工業區內住、工、商混雜使用，實質環境不佳，小彎工業區目前則仍屬低度開發地區，為積極引導本工業區轉型升級，促進本地區更新發展，蘆洲里工業區內有3處大型街廓因部分土地無鄰接計畫道路，無法指定建築線，故將以市地重劃開發方式，規劃合適之街廓大小，提高土地利用效益。
- (二) 計畫範圍：

位於本市內湖區成功路二段以東、康寧路三段以西、中山高速公路以南及基隆河以北所圍區域，包含蘆洲里工業區及小彎工業區面積共約53.32 公頃。



- (三) 另考量地區之地形坡度及許多住家工廠分布現況，規劃部分土地為保護區及住宅區，其餘土地及未辦理市地重劃地區則維持工業區，並於細部計畫中規劃朝「內湖科技園區」發展模式，放寬使用組別，提供產業彈性進駐之機制，其土地使用發展構想如下圖。



(四) 變更內容：

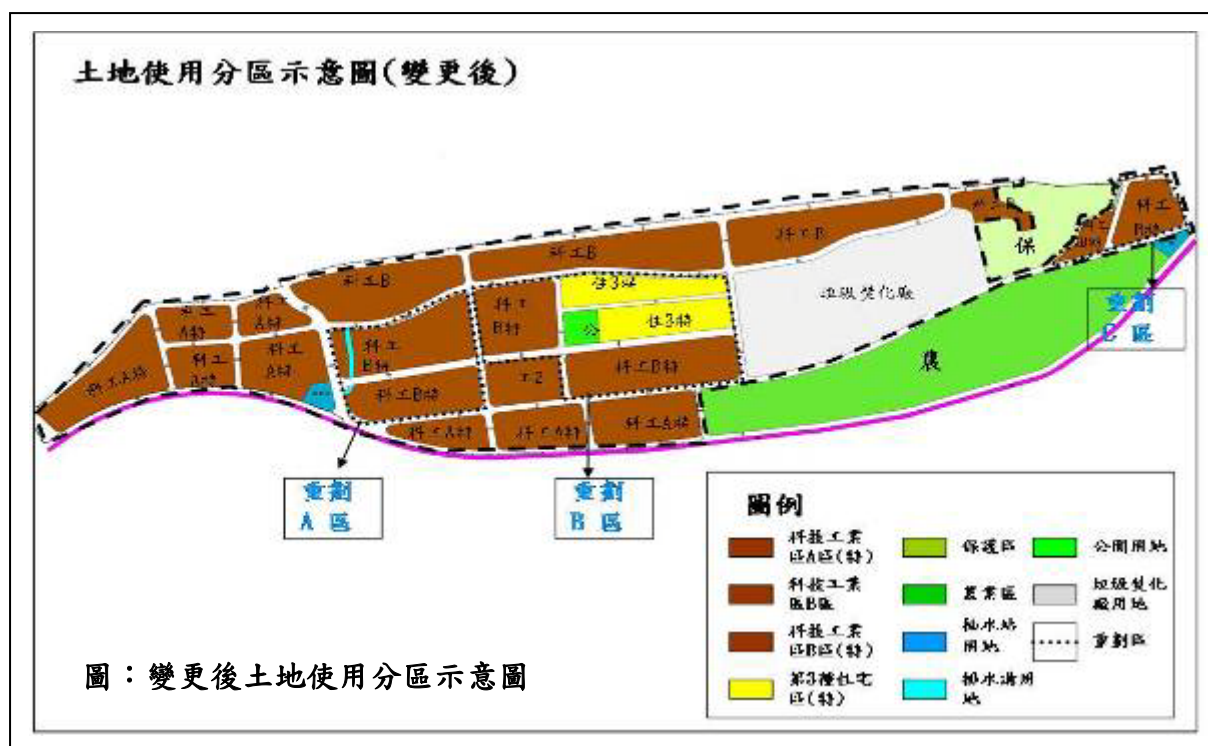
1. 重劃 A 區及 B 區：原計畫為工業區，變更為道路用地，面積為 10,236 平方公尺。變更理由為配合市地重劃開發，新闢 15 米計畫道路，促進地區交通運輸功能。解決目前街廓過大，部分裡地未臨道路無法指定建築線開發之窘境。

2. 重劃 B 區東北側：原計畫為工業區，變更為住宅區，面積為 33,752 平方公尺。變更理由為滿足當地原住宅需求及配合未來民生汐止線預定捷運站位置劃設。
3. 重劃 C 區內土地：原計畫為工業區，變更為保護區，面積為 27,326 平方公尺。變更理由為保護生態功能及水土保持，將坡度超過 30% 土地予以劃設。
4. 都市設計：為塑造本計畫區獨特之都市意象、都市景觀及環境品質，應於擬定細部計畫時，訂定 都市設計管制要點，作為本計畫區未來都市設計審議之依據，且計畫範圍內之建築均須經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過後，始得核發建造執照。
5. 防災避難計畫：規劃火災延燒地帶、避難救災動線與防災避難空間與據點。
6. 擬具事業及財務計畫。
7. 預計於民國 104 年 12 月完成重劃相關作業，其重劃相關工程費用及重劃區內公共設施用地由參與重劃之土地所有權人共同負擔。

## 二、原公展擬定細部計畫概要：

- (一) 範圍及面積：計畫區位於本市內湖區成功路二段以東、康寧路三段以西、中山高速公路以南及基隆河以北所圍區域，包含蘆洲里工業區及小彎工業區面積共約 50.59 公頃（即扣除主要計畫範圍保護區之範圍）。其擬定細部計畫目標與構想：
- (二) 土地使用分區構想圖及計畫變更前後各種使用分區面積如下：





表：變更前後各種使用分區面積對照表

使用分區	原計畫		新計畫	
	面積(公頃)	百分比	面積(公頃)	百分比
科技工業區 A 區(特)	0	0%	9.79	19.35%
科技工業區 B 區	0	0%	8.47	16.74%
科技工業區 B 區(特)	0	0%	9.64	19.06%
工業區(供輕工業使用)	9.79	19.35%	0	0%
第 2 種工業區	24.39	48.21%	1.09	2.16%
第 3 種住宅區(特)	0	0%	2.75	5.43%
垃圾處理廠用地	8.15	16.1%	8.15	16.1%
公園用地	0	0.79%	0.4	0.79%
道路用地	7.90	15.63%	9.95	19.68%
抽水站用地	0.22	0.43%	0.22	0.43%
堤防用地	0.01	0.01%	0.01	0.01%
護坡用地	0	0%	0.01	0.03%
排水溝用地	0.13	0.27%	0.11	0.21%
合計	50.59	100%	50.59	100%



### (三) 擬定計畫內容：

位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更或擬定理由
重劃 A、B、C 區	第 2 種工業區	科技工業區 B 區(特)	9.64	因應產業結構變化之彈性調整及提供科技產業發展空間
重劃 A 區(街廓北側鄰安康路、街廓西南角 K 字型路口、排水溝西側)詳計畫圖示	第 2 種工業區	道路用地	0.11	為促進地區交通便捷，紓解未來開發衍生之交通量。
重劃 B 區	住宅區	第 3 種住宅區(特)	2.75	主要計畫案已變更為住宅區予以細分
重劃 B 區	住宅區	公園用地	0.4	提供地區休憩空間及提升環境品質
重劃 B 區	住宅區	道路用地	0.24	為促進地區交通便捷，紓解未來開發衍生之交通量。
重劃 B 區	第 2 種工業區	道路用地	0.37	為促進地區交通便捷，紓解未來開發衍生之交通量。
重劃 C 區	第 2 種工業區	道路用地	0.21	為促進地區交通便捷，紓解未來開發衍生之交通量。
重劃 C 區	第 2 種工業區	護坡用地	0.015	考量地形因素需要施築擋土設施以維坡地安全
蘆洲里工業區(非辦理市地重劃地區)	第 2 種工業區	科技工業區 B 區	8.47	因應產業結構變化之彈性調整及提供科技產業發展空間
蘆洲里工業區(非辦理市地重劃地區)	第 2 種工業區	道路用地	0.11	為促進地區交通便捷，紓解未來開發衍生之交通量。
基隆河截彎取直小彎地區	工業區(供輕工業使用)	科技工業區 A 區(特)	9.79	因應產業結構變化之彈性調整及提供科技產業發展空間

### (四) 土地使用分區管制

1. 使用強度：本計畫區建蔽率及容積率依下表規定辦理。

土地使用分區	建蔽率	容積率	備註
科技工業區 B 區(特)	55%	364%	1. 蘆洲里工業區(辦理市地重劃地區) 2. 為促進地區更新開發，鼓勵參與市地重劃，在容積總量不變原則下，容積率調整為 364%(200%/55%)
科技工業區 B 區	45%	200%	1. 蘆洲里工業區(非辦理市地重劃地區) 2. 維持原開發強度
科技工業區 A 區(特)	50%	215%	1. 基隆河截彎取直小彎地區 2. 維持原開發強度

土地使用分區	建蔽率	容積率	備註
第 3 種住宅區(特)	45%	200%	1. 蘆洲里工業區(重劃 B 區部分土地) 2. 維持原開發強度

## 2. 使用項目：

### (1) 第 3 種住宅區(特)

第 3 種住宅區(特)之土地及建築物使用應依「臺北市土地使用分區管制規則」第 3 種住宅區之相關規定辦理。

### (2) 科技工業區

01. 本計畫科技工業區 A 區(特)、科技工業區 B 區及科技工業區 B 區(特)容許之土地使用組別如附件一表 1-1。另原已核准作「第 46 組:施工機料及廢料堆置或處理」及「第 47 組:容易妨害衛生之設施甲組之廢棄物處理(廠)」使用者，得繼續原來之使用。

02. 其他經本府產業發展局依「臺北市內湖輕工業區輔導管理辦法」第 4 條第 5 款公告認可之產業。比照內湖科技園區符合次核心產業項目，亦得允許使用，相關回饋條件由本府另訂之。

### (3) 其他：

01. 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%(不含都市更新獎勵)。

02. 本計畫公共設施用地符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定者，得依實際需要作多目標使用。

03. 本地區不適用「臺北市建築物增設室內公用停車場空間鼓勵要點」。

(4) 本計畫未規定事項，悉依「臺北市土地使用分區管制規則」暨相關法令辦理。

### (五) 事業及財務計畫

本計畫區將採市地重劃開發方式，開發經費與期程規定如下：

公共設施種類	面積 (公頃)	開闢經 費(千元)	預定完成期 限	土地取得方 式	主辦單位
公園用地	0.4	12000	民國 104 年	市地重劃	臺北市政府
道路用地	2.37	94800	民國 104 年	市地重劃	臺北市政府
護坡用地	0.015	612	民國 104 年	市地重劃	臺北市政府
道路用地	0.11	8376	民國 104 年	徵收取得	臺北市政府

### 參、法令依據：

- 一、主要計畫：都市計畫法第27條第1項第3款。
- 二、細部計畫：都市計畫法第22條、都市計畫法第27條第1項第3款。
- 三、辦理單位：臺北市政府。
- 四、公民或團體所提意見：主要計畫共13件；細部計畫共13件。  
(詳後附)

肆、本次提會會議資料係市府發展局依據本會第622次大會審議決議事項，於100.4.22檢送本會修正資料進行續審，全案提請大會審議。

### **決議：**


- 一、本案計畫層級與土地使用分區部分，依 99 年 8 月 30 日第二次專案小組審查意見取消原計畫公開展覽範圍內住宅區及保護區劃設之構想，將全區變更為科技工業區。另本案已無涉主要計畫變更，併同調整案名為「變更臺北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫案」與修正計畫書、圖。
- 二、公共設施用地部分，因「聰明社區」不參與重劃，而將其鄰近的畸零地土地變更為綠帶，以及配合捷運民生汐止線路線及車站所需而增加道路用地面積，並調整公園面積，前述公共設施面積增減請併同修正於計畫書內載明。
- 三、市地重劃範圍部分，依發展局本次大會所提扣除範圍「聰明

社區」與「彩虹大樓」，以及「為配合捷運民生汐止線路線及車站佈設所指定留設公共開放空間，變更為道路用地(供捷運設施使用)，並增加重劃範圍」之方案予以通過，對於所附重劃負擔之計算資料僅供參考。

- 四、土地使用管制部分，有關使用強度同原公展細部計畫規定蘆洲里工業區(辦理市地重劃範圍)容積率 364%、蘆洲里工業區(非辦理市地重劃範圍)容積率 200%、基隆河截彎取直小彎地區容積率 215%。至於使用項目、都市設計審議、公共開放空間等管制項目亦同原公展細部計畫規範之內容。
- 五、容積獎勵項目增列開發時程獎勵一項，依 99 年 8 月 30 日本案第二次專案小組審查意見及發展局本次大會所提「重劃區範圍土地於重劃完成之日起 2 年內開發者，給予 10%基準容積獎勵。惟須於重劃完成之日起 3 年內取得建造執照，否則本時程獎勵予以取消」之文字予以通過。
- 六、有關增列劃定都市更新地區部分，同意依 99 年 8 月 30 日本案第二次專案小組審查意見及發展局本次大會所提之範圍通過。
- 七、至於本計畫區各使用分區街廓內最小建築基地規模面積同意原公展方案為 500 平方公尺。
- 八、餘依本次會議市府所送簡報資料及細部計畫書內容，併同上述決議事項修正通過。
- 九、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		變更臺北市內湖區蘆洲里附近部分工業區為保護區、住宅區及道路用地主要計畫案	
編號	號	1	陳情人 內湖區蘆洲里里長陳明霖
陳 情 理 由		<p>大家好，本人為內湖區蘆洲里里長。在市政府的支持及本選區市議員之努力下，很感謝臺北市政府公告本里市地重劃主要計畫公展，很多里民向我表達支持贊成之意，強烈希望重劃儘速進行。因為本里市地重劃前前後後談論六、七年之久了。為加速辦理重劃，本里里民表示，希望進行較具體之細部計畫公展。</p>	
建 議 辦 法		希望市政府早日公告本案細部計畫公展。	
發展局回應意見		本案細部計畫已於 98 年 11 月 23 日公告公開展覽。	
委員會決議		提 100 年 4 月 28 日本會第 623 次委員會審議修正通過。	
編號	號	2	陳情人 皇昌投資股份有限公司
陳 情 理 由		<p>本陳情位置依民國 97 年 3 月市府規劃草案屬「變更臺北市內湖區蘆洲里附近部分工業區為保護區、住宅區及道路用地主要計畫案」範圍內，後考量整體區域發展進度，本公司帶頭作為蘆洲里地區轉型開發的先期計畫，並降低該案之重劃負擔增加其重劃可行性，遂於民國 97 年 10 月 09 日經提「徵求參與『促進都市再生 2010 年臺北好好看』開發計畫案」審查委員會審查通過推薦，並依都市計畫法第 24 條辦理「變更臺北市內湖區潭美段 1 小段 405 地號等 6 筆土地第二種工業區為科技工業區 A 區(特)及道路用地細部計畫案」，於民國 98 年 3 月 2 日依府都規字第 09736046100 號公告公開展覽，刻正辦理後續之都市計畫委員會審議。</p> <p>然刻正進行之都市計畫委員會審查若後續結果無法維護本公司參與市府市地重劃案之基本權益，恐影響整體區域發展進度。本公司建議本陳情位置</p>	

案名	變更臺北市內湖區蘆洲里附近部分工業區為保護區、住宅區及道路用地主要計畫案		
	<p>納入「變更臺北市內湖區蘆洲里附近部分工業區為保護區、住宅區及道路用地主要計畫案」計畫範圍內。</p> 		
建議辦法	建議本陳情位置納入「變更臺北市內湖區蘆洲里附近部分工業區為保護區、住宅區及道路用地主要計畫案」範圍內，以維陳情人權益。		
發展局回應意見	陳情位置「變更臺北市內湖區潭美段1小段405地號等6筆土地第二種工業區為科技工業區A區(特)及道路用地細部計畫案」，業經都委會98年12月25日第605次委員會議審議通過，本府並以99年2月4日府都規字第09900054900號公告實施。		
委員會決議	該陳情位置已公告發布實施都市計畫案，非屬本計畫案市地重劃範圍。		
編號	3	陳情人	方建富
陳情理由	<p>一、</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 大樓於86年取得使用執照正式使用至今不到10年，拆除非常浪費。</li> <li>2. 目前營造費用高漲。</li> <li>3. 大樓屬合法建物、用戶設備昂貴，搬遷不易。</li> <li>4. 本大樓位置與計劃道路、公共設施配置並未衝突。</li> <li>5. 減少重劃負擔。</li> </ol> <p>二、</p>		

案名		變更臺北市內湖區蘆洲里附近部分工業區為保護區、住宅區及道路用地主要計畫案	
		1. 因焚化爐、垃圾山、資源回收場之設置，限制本區發展 30-40 年，應有回饋補償。 2. 重劃應考量當地民眾需求意願，並且真正有利未來發展，不是墨守成規、照章行事。 3. 本區地勢狹長、封閉聯外交通極不便且大眾運輸不足屬邊緣地帶，未來發展性遠不如內科。 4. 有住宅區但未規劃商業區或住商混合區，不完整。	
建議辦法		一、 本大樓原位置保留建物。 二、 將重劃 A 區及 B 區變更為商業區、住商混合區及住宅區，大刀闊斧改善，讓本區脫胎換骨恢復生機。	
發展局回應意見		一、 有關原位置保留建物 1 節，經初步評估採剔除於重劃範圍外或採原位置保留兩方案皆屬可行，惟採原位置保留將須繳納差額地價。 二、 另有關建議將工業區變更為住宅區等節，查本計畫案業參酌地區相關意見，劃設部分住宅區以滿足地區住戶需求。	
委員會決議		一、 市地重劃範圍部分，依發展局本次大會所提扣除範圍內「聰明社區」與「彩虹大樓」，以及「為配合捷運民生汐止線路線及車站佈設所指定留設公共開放空間，變更為道路用地（供捷運設施使用），並增加重劃範圍」之方案予以通過，對於所附重劃負擔之計算資料僅供參考。 二、 本案取消原計畫公開展覽範圍內住宅區及保護區劃設之構想，將全區變更為科技工業區。	
編號	號	4	陳情人 陳登源
陳情理由		建議能重劃時拆屋以屋換屋抽取 15 年國民住宅低利率的房貸。	
建議辦法		同上。	
發展局回應意見		依重劃相關規定辦理。	
委員會決議		非本會審議事項，請市府參考。	
編號	號	5	陳情人 黃台生



案名	變更臺北市內湖區蘆洲里附近部分工業區為保護區、住宅區及道路用地主要計畫案
陳 情 理 由	<p>陳情訴求：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 住宅區容積率由 200%放寬至 300%。</li> <li>2. 土地發放比例應依土地公告現值，不應依照貴委員會同等比例 55%。</li> <li>3. 退還重劃前繳納之地價稅。</li> </ol> <p>事實：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本人持有潭美段一小段 395 地號及 382 地號，目前使用分區為工二容積率為 200%，日前都發局擬變更土地使用分區案為住宅區容積率為 200%。</li> <li>2. 本人持有土地公告現值約為 63000 元/平方公尺，但鄰近部分土地之公告現值約為 34000 元/平方公尺，</li> <li>3. 本人民國 71 年持有土地，至今已繳納地價稅逾 27 年。</li> </ol> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 以目前都發局擬實施重劃開發，依其計劃將擬變更臺北市內湖區蘆洲里部分工業區改為住宅區以及科工 A 區，本人致電都發局都市規劃科承辦人得知前者容積率為 200%，後者為 364%，兩者容積率差異過大，本人認為該地段環境，住宅區以及科工 A 區價值無顯著差異，住宅區容積率應放寬為 300%，實屬合理。</li> <li>2. 說明:以土地面積 100 坪為例，土地重劃完畢，所有權人平均發還土地約 55%。 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)例一:科工 A 區之容積率為 364%，則所有權人分配所得之容積坪數為 200.2 坪 (<math>100 \times 55\% \times 3.64</math>)，預估工業區房屋售價為每坪 30 萬元，則 200.2 坪之房屋價值約計為 6006 萬元 (<math>200.2 \times 30</math> 萬)。</li> <li>(2)例二：住宅區之容積率為 200%，則所有權人分配所得之容積坪數為 110 坪 (<math>11 \times 55\% \times 2.00</math>)，預估該區房屋最高售價為每坪 35 萬元，則 110</li> </ol> </li> </ol>

案名	變更臺北市內湖區蘆洲里附近部分工業區為保護區、住宅區及道路用地主要計畫案
	<p>坪之房屋價值約計 3850 萬元(100*35 萬)。</p> <p>分析：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 同樣土地面積，因土地重劃之使用分區不同，因而造成了科工 A 區與住宅區有 2156 萬元之價差，無形中造成住宅區所有權人莫大損失。故分配不均之情形下，建議取兩者之平衡，將住宅區容積率放寬至 300。換算所得可分回 165 坪土地(100*55%*3.00)以每坪 35 萬元計算，則房屋價值約 5775 萬元(165*35 萬)，雖與科工 A 區尚有差距，但此時工業區房屋與住宅區房屋之價格相差不遠，以價值面來說較為合理。</li> <li>2. 本人持有土地公告現值約為 63000 元/平方公尺，但鄰近部分土地之公告現值約為 34000 元/平方公尺，本人繳納之地價稅也會高於周遭部分土地，目前由規劃科得知重劃完成後平均發還土地約 55%，本人認為此做法不具公平性，應該依公告現值高低於做為發還土地比率的依據較為恰當。</li> <li>3. 本人民國 71 年持有土地，據本人了解重劃開發案都為農地重劃，而農地使用期間是無需繳交地價稅，但本人持有之土地現況為工二使用，至今繳地價稅逾 27 年，本人請求應該依農地重劃方式歸還全部或部分地價稅較為公平。</li> </ol>
建議辦法	<p>本人世居內湖，持有土地達 27 年，眼看著內湖各處蓬勃發展，心中滋味實不知如何形容。蘆洲里對台北的貢獻完全是無怨無尤的，里內除垃圾場外，尚有焚化爐及動物之家，且位處邊陲地帶，道路交通等民生設施皆與臺北市區落後良多。請貴單位能完全體恤身為土地持有人對土地的冀望，謝謝。</p>
發展局回應意見	<p>有關建議提高住宅區容積率 1 節，因屬細部計畫內容，本局將納供參考，另有關所陳退回所繳地價稅因非屬都市計畫範疇，建議洽稅捐單位詢問。</p>

案名	變更臺北市內湖區蘆洲里附近部分工業區為保護區、住宅區及道路用地主要計畫案		
委員會決議	<p>一、同編號3委員會決議二。</p> <p>二、有關使用強度、使用項目、都市設計審議、公共開放空間等依原公展有關內容通過。</p> <p>三、本案訂定開發時程獎勵，「重劃區範圍土地於重劃完成之日起2年內開發者，給予10%基準容積獎勵。惟須於重劃完成之日起3年內取得建造執照，否則本時程獎勵予以取消」及劃定都市更新地區，以促進本地區早日開發。</p> <p>四、地價稅繳退事宜，非本會審議事項，請市府參考。</p>		
編號	6	陳情人	徐浩翔
陳情理由	增進大眾運輸便利性，解決大眾運輸停車場地問題。		
建議辦法	於區域內規劃公車停車場。		
發展局回應意見	查目前區內部分土地(非屬重劃區)已有私人申請作公車調度場站使用，且劃設公車停車場將加重重劃區內之公共設施共同負擔比率，致本地區辦理重劃開發之可行性降低。		
委員會決議	採納發展局意見。		
編號	7	陳情人	高松本
陳情理由	容積率不夠。		
建議辦法	。		
發展局回應意見	有關建議提高容積率1節，因屬細部計畫內容，本局將納供參考。		
委員會決議	同編號5決議二、三項。		
編號	8	陳情人	劉文豐
陳情理由	<p>1. 15米道路是否須用。</p> <p>2. 重劃之外，有無他法。</p>		
建議辦法	<p>1. 已經有安康、潭美、永保等道路，第4條道路多餘。</p> <p>2. 改變工業區為商業區即可促進繁榮。</p>		
發展局回應意見	一、考量重劃A區及B區之街廓過大，造成部分裡地無面臨道路無法開發以及目前區內道路寬度不足等課題，故規劃新闢15米東西向計畫道路橫貫該區，以負荷該地區未來開發衍		

案名	變更臺北市內湖區蘆洲里附近部分工業區為保護區、住宅區及道路用地主要計畫案		
	<p>生之龐大交通需求。</p> <p>二、考量鄰近之「內湖科技園區」近年來發展快速，已成為本市科技產業中心，而該園區之土地開發已趨飽和，為將其發展動能延伸並擴大至周邊傳統工業區，增加發展腹地，同時解決傳統工業區使用及開發等課題，本計畫參照「內湖區科技園區」發展模式，建立彈性的土地使用管制機制，以因應產業快速變化且多樣化發展需求。</p>		
委員會決議	採納發展局意見。		
編號	9	陳情人	湖園實業股份有限公司、方保泰、方謝月娥、方建富
陳情理由	<p>1. 此區塊當年政府為了內湖垃圾山及內湖焚化爐能順利運作，以解決臺北市垃圾問題，市政府積極地動用公權力辦理徵收，開闢計畫道路。本人已配合徵收辦過一次如今因為重劃又得再被迫付出 45%的土地，如同是一頭牛被剝兩次皮。</p> <p>2. 今貴局「變更臺北市內湖區蘆洲里附近部分工業區為保護區、住宅區及道路用地主要計畫案」，欲將此區重劃為特工 A 區，若本人配合重劃勢必為得將大樓拆除且須重建，且因重劃後土地減少 45%，故重建得為 12 樓以上之高樓方敷使用，重建成本試算如下：</p> <p>9874 坪(大樓總坪數)×12 萬(每坪重建成本)=11.8488 億(大樓重建成本)而市府僅補貼 5.8652 億(拆遷補償費)，損失高達 5.8652 億。(重建期間廠房無法使用之損失尚且未計)</p> <p>3. 查湖園實業股份有限公司(彩虹大樓)領有本市 86.3.24 使字第 113 號使用執照，現大樓現況良好，屬於 R.C 構造之永久性建築並備有電梯 5 部，除了已配合市府辦過一次重劃外，方於民國 86 年才發照完竣，然於短期內政策一再改變，對本人私有財產及權益影響甚鉅，本人強烈主張不必拆除本大樓，如都市計畫變更使用強度及組別，則本人甚於地方發展及地方公益願意配合以</p>		

案名	變更臺北市內湖區蘆洲里附近部分工業區為保護區、住宅區及道路用地主要計畫案
	<p>回饋金方式回饋辦理。</p> <p>4. 為解決本區窳陋問題及令南港經貿園區及內湖科技園區可形成連結，使臺北產業軸帶計畫之美夢得以成真，本人亦願配合市府政策，但有一請求即為保留此大樓，讓本人免除拆除重建之損失，市府也可減輕重劃之負擔，另本人將回饋協助此重劃案，回饋方案為約 43 萬/月（臺北市蘆洲里工業區擬辦市地重劃區原位置保留建物分期繳納健全金計算表），由重劃開始持續回饋 7 年；市府補貼款 5.8652 億+本大樓回饋約 0.36 億，市府可減輕 6.2252 億之重劃負擔，既不勞財傷民也可達成此計畫案之目的，懇請市府將此納入考量範圍並列入整體計畫案內。</p> <p>5. 致貴會審查本案時請以書面掛號通知聯絡人到會說明。</p> <p>981001 陳情</p> <p>為台北市內湖區蘆洲里焚化爐周邊重劃事宜，建議修正如下：現計畫案規劃之重劃 A、B 區建議更改為商一及住宅區。</p> <p>1. 同樣工業區為何別人可以工變商或住，我們捐了 45% 土地卻依舊是工業區。</p> <p>說明：本地區當年政府為了內湖垃圾山及內湖焚化爐能順利運作，以解決台北市垃圾問題，市政府積極地動用公權力辦理徵收，開闢計畫道路，已經歷一次都市道路土地徵收，與內湖其他地區由農田變為住宅區之重劃大不相同。而今因為垃圾分類推廣成功致使內湖焚化爐停爐，市府推出都市更新計畫，新增保護區、道路等公共設施，且要求已配合徵收過一次的小地主因為重劃得被迫再付出 45% 的土地，如此雙重剝削實在令我們損失慘重。</p> <p>2. 封閉地區為何無商業區，人民如何生活。</p> <p>說明：本區雖位處南港經貿園區及內湖科技園區之中間地帶但地勢狹長、封閉，聯外交通並不方便，未來發展性遠不如內科且商業行為非</p>

案名	變更臺北市內湖區蘆洲里附近部分工業區為保護區、住宅區及道路用地主要計畫案
	<p>常不活躍，但本計畫案重劃後僅有住宅區及特工 A 區，此種重劃方式並無未考慮住宅、公司周邊之商業活動，建議將地處此計畫案中心的重劃 B 區變更為商一及住宅區(詳附件一)，令此區可儘快發展以達本計畫案之目的。</p> <p>3. 重劃後合理容積率。</p> <p>說明：都市計畫工業區檢討變更審議規範規定若市民要求工業區變更為住宅區、商業區僅須回饋市府 10%、15%的土地，而今配合市府重劃我們須付出 45%土地，其應取得容積率計算式根據為本區原工(2)地容積率 200%乘以 90%(因有焚化爐及垃圾山應列為第一級回饋區域，回饋 10%計，詳附件二「都市計畫工業區檢討變更審議規範回饋比例」)得出下列計算式即</p> $200\%(\text{原規畫容積率}) \times 90\%(\text{回饋 10\% 剩下 90\%}) = 180\%(\text{工變住應取得之容積})$ $180\%(\text{工變住應取得之容積}) \div 0.55(\text{配合重劃可拿回之土地比例}) = 327\%( \text{則得出重劃為住宅區後最小之合理容積，即政府發還之土地容積不得低於 327\%；如低於此則有欺負本地居民之嫌})。$ $200\%(\text{原規畫容積}) \times 85\%(\text{回饋 15\% 剩下 85\%}) = 170\%(\text{工變商應取得之容積})$ $170\%(\text{工變商應取得之容積}) \div 0.55(\text{配合重劃可拿回之土地比例}) = 309\%( \text{則得出重劃為商業區後最小之合理容積，即政府發還之土地容積不得低於 309\%；如低於此則有欺負本地居民之嫌})。$ <p>4. 請市府正視我們的權益，給我們一個更適合居住的環境。</p> <p>說明：為解決本區發展停滯問題及令南港經貿園區及內湖科技園區可形成連結，使台北市產業軸帶計畫得以成真，我們亦願配合市府政策，但請市府體諒我們已忍受與垃圾為伍數十載，對</p>

案名	變更臺北市內湖區蘆洲里附近部分工業區為保護區、住宅區及道路用地主要計畫案		
	於可能讓此老舊社區煥然一新的計畫寄予厚望，在此懇請都市計畫委員會的委員們將以上建議所示之精神轉為文字載明於整體計畫案內，以維護此區原土地所有人之原有權益並創造一個更適合我們居住的環境。		
建議辦法			
發展局回應意見	<p>一、有關原位置保留建物 1 節，經初步檢視因涉及是否影響鄰地開發建築及需繳納差額地價等問題，後續將配合開發總隊研析結果及依專案小組決議再予研議妥適方案。</p> <p>二、另有關建議將工業區變更為住宅區等節，查本計畫案業參酌地區相關意見，劃設部分住宅區以滿足地區住戶需求，另所陳提高容積率 1 節，因屬細部計畫內容，本局將納供參考。</p>		
委員會決議	<p>一、同編號 3 決議。</p> <p>二、同編號 5 決議。</p>		
編號	10	陳情人	謝景壽、謝欽宗、謝承翰、謝福堂、謝育霖、謝郭阿秀、謝佳龍、郭子陽、謝文斌、郭傳年、郭玉華、蔡秀華、謝文榮、謝明忠、陳明霖等 36 人連署建議書
陳情理由	<p>1. 重劃 A、B 區中新增之 15 米計畫道路建議修正為 8 米。</p> <p>2. 建議條文明載：無論工業區或住宅區，凡參與土地重劃之各土地所有權人，於重劃完成後所分配土地的容積總量與重劃前法定容積總量至少相等，以維護原土地所有權人之權益。或刪除「拾」項所訂，以重劃方式來籌措其開發經費。</p> <p>3. 考慮修正主要計畫之同時增加「回饋容積」，以彰政府對當地住民與垃圾為伍三、四十年的回饋德政。</p>		
建議辦法	1. 本地區為已發佈實施都市計畫細部計畫之地區，當年政府為了內湖垃圾山及內湖垃圾焚化爐能順利運作，以解決台北市垃圾問題，市政府機		



案名	變更臺北市內湖區蘆洲里附近部分工業區為保護區、住宅區及道路用地主要計畫案
	<p>極低動用公權力辦理徵收道路用地，如吾等 353、358 地號原含之道路用地部分已被徵收，開闢了 12 米安康路，也繳交了道路完工受益費。因垃圾山、焚化廠的存在，致發展落後三、四十年，如今又要以都市計畫變更手段來推動重劃，令吾等沿建築線的可建土地面積再次縮水 45%，是何等的不公平。</p> <p>2. 當內湖垃圾山在垃圾堆積滿載、基隆河被汙染而除役之際，也因垃圾分類推廣而致使內湖焚化廠停爐。本區居民正期盼有一波新的發展光景之時，市府不另類回饋這些陰臺北市垃圾而受害無窮的蘆洲里住民（如以南港區中南段二小段 865 地號等由臺北市地政處所辦理市地重劃案，即為一可借鏡的成功案例），而推出以變更都市計畫加採辦理市地重劃，新增保護區、道路等公共設施及所有工程費用均由所有參與重劃之土地所有權人共同負擔，無異是一隻牛被剝兩次皮之感。</p> <p>3. 重劃 A、B 區新設一條無改善交通功能的一小截區內 15 米計畫道路，若為解決道路建築線問題，8 米計畫道路兩旁各退縮 3.5 米牆面線規定就足以解決問題。試問本地區是何交通必經要道，又要有多大腹地，需要這麼多條大道來負擔交通問題，想想以前每日有多少千輛次的北市垃圾車流量，在原道路系統下都不曾發生車流負載不足問題。請市府主事者深思，多為這群小土地所有權人想想，土地不應做無謂之浪費（比如規劃這麼多條同方向又密集之道路），致使參與重劃後所分得土地太低而降低參與重劃之意願，使政府之美意變成民怨。</p> <p>4. 本區土地所有權人，大都是小地主，因垃圾山及焚化廠的存在，與垃圾為伍了三、四十年。本就沒有能力遷移他處之弱勢原蘆洲里住戶，參與重劃後又要負擔所有重劃相關費用，以致於未來重劃完成後所分得之土地可建容積，比現在所住房</p>

案名	變更臺北市內湖區蘆洲里附近部分工業區為保護區、住宅區及道路用地主要計畫案		
	<p>屋面積少掉一半以上，真是情何以堪。請以實情思考，真以為臺北市所有居民解決多年來垃圾去處之燙手山芋問題之功勞，專案簽核酌增「回饋容積」，以彰政府德政。</p> <p>5. 為解決本區窳陋問題及令南港經貿園區及內湖科技園區可形成連結，使臺北市產業軸帶計畫之美夢得以成真，吾等小市民意願配合市府政策，但只有一小小請求，讓吾等弱勢小市民，未來尚能居住於此（實在也沒有能力搬遷）。懇請市府將如主旨所示精神轉以文字載明於主要計畫案內，以為細部計畫之執行依據，以維護少數原土地所有權人之原有權益（原公告容積率 200%，若重劃後可分得土地為 55%，新容積率變為 <math>200\% \div 0.55 = 364\%</math>；若重劃後可分得土地為 80%，新容積率變為 <math>200\% \div 0.80 = 250\%</math>，再酌加回饋容積）。</p>		
發展局回應意見	<p>一、 考量重劃 A 區及 B 區之街廓過大，造成部分裡地無面臨道路無法開發以及目前區內道路寬度不足等課題，規劃新闢 15 米東西向計畫道路橫貫該區，以負擔該地區未來開發衍生之龐大交通需求。</p> <p>二、 另建議提高容積率 1 節，因屬細部計畫範疇，本局將納供參考。</p>		
委員會決議	<p>一、 採納發展局意見。</p> <p>二、 同編號 5 決議。</p>		
編號	11   陳情人   劉蘇月里、劉淑貞等 12 人		
陳情理由	因本地號上之建物為新完成之建物且本建物均已出租，並為本人等主要收入來源。		
建議辦法	不願意納入本次都市計畫變更。		
發展局回應意見	如未妨礙重劃工程施工，後續可採原位置保留方式辦理，惟須繳納差額地價並考量是否影響鄰地開發建築。		
委員會決議	同編號 3 決議一。		
編號	12   陳情人   周德輝		
陳情理由	本人於 98 年 4 月法拍取得該 2 筆用地(潭美段一小		

案名	變更臺北市內湖區蘆洲里附近部分工業區為保護區、住宅區及道路用地主要計畫案		
	段 116、116-1 號)將作為工業使用，且法拍時為第二種工業區，今因本案將修訂為保護區，影響權益甚鉅；另本用地法拍取得時仍有建物及堆置物品將於 98 年 10 月 15 日完全點交。		
建議辦法	本 2 地號仍維持原核定之使用分區第二種工業區，本人將作為工業使用。		
發展局回應意見	有關變更為保護區土地仍建議維持原工業區使用一節，經檢視該等土地屬於山坡地範圍且位於崩塌區及軟弱地盤等環境敏感地區，且平均坡度超過 30%以上，故劃設為保護區，地主仍可依本市土地使用分區管制規則之保護區相關規定作較低度之開發利用，以維坡地安全及水土保持。		
委員會決議	取消原計畫公開展覽範圍內住宅區及保護區劃設之構想，將全區變更為科技工業區。		
編號	13	陳情人	王ㄉ、林王靜梅、王朝明、杜惠娟、王麗娟
陳情理由	1. 都市計畫公告於里辦公處而關係人(地主)散落各地，致地主變成後知後覺，讓地主們只能默認，屬實不宜。 2. 計畫區塊各種地目及編定使用皆不同，卻都要損失相同 45%之土地，請都發局明察。陳情人所擁有土地：臺北市內湖區潭美段一小段 111 地號，地目「建」編定為輕工業區用地。與重劃後土地之效用並無差異，但卻因市地重劃平白損失 45%之土地，地主們皆認為不能接受，尚請都發局重新審議，提高發還地主土地成數至少七成以上。		
建議辦法	本 2 地號仍維持原核定之使用分區第二種工業區，本人將作為工業使用。		
委員會決議	同編號 12。		

**臺北市都市計畫委員會 公民或團體所提意見綜理表**

<b>案名</b>	擬定臺北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫暨變更第 2 種工業區為科技工業區 B 區(特)、科技工業區 B 區、道路用地、護坡用地及變更工業區(供輕工業使用)為科技工業區 A 區(特)計畫案		
<b>編號</b>	1	<b>陳情人</b>	豐鑫開發投資股份有限公司
<b>陳情理由</b>	<p>本陳情位置依民國 97 年 3 月市府規劃草案屬「變更臺北市內湖區蘆洲里附近部分工業區為保護區、住宅區及道路用地主要計畫案」範圍內，考量整體區域發展進度，本公司帶頭作為蘆洲里地區轉型開發的先期計畫，並降低該案之重劃負擔增加以提高其重劃可行性，遂於民國 97 年 10 月 09 日經提「徵求參與『促進都市再生 2010 年臺北好好看』開發計畫案」審查委員會審查通過推薦，並依都市計畫法第 24 條辦理「變更臺北市內湖區潭美段 1 小段 405 地號等 6 筆土地第二種工業區為科技工業區 A 區(特)及道路用地細部計畫案」，於民國 98 年 3 月 2 日依府都規字第 09736046100 號公告公開展覽，刻正辦理後續之都市計畫委員會審議之法定程序。</p> <p>然後續都市計畫、都市設計及環境影響評估審議結果，倘若無法兼顧本公司參與市府市地重劃案之基本權益或時程無法配合需要，恐影響整體蘆洲里附近工業區之再發展。</p>		
<b>建議辦法</b>	<p>1. 本公司建議本陳情位置納入「擬定臺北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫暨變更第 2 種工業區為科技工業區 B 區(特)、科技工業區 B 區、道路用地、護坡用地及變更工業區(供輕工業使用)為科技工業區 A 區(特)計畫案」規劃範圍內，以為陳情人權益。</p> <p>2. 建請市府辦理該地區之市地重劃可行性評估時，應考量本基地納入規範範圍(參與或不參與市地重劃)之替代方案比較。</p>		
<b>發展局回應意見</b>	<p>一、查本案業經都委會 98 年 12 月 25 日第 605 次委員會議審議通過，並以 99 年 2 月 4 日府都規字第 09900054900 號公告實施。</p> <p>二、後續本案如未依好好看規範時程開發，本局再予檢討將該基地納入重劃範圍。</p>		

案名	擬定臺北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫暨變更第 2 種工業區為科技工業區 B 區(特)、科技工業區 B 區、道路用地、護坡用地及變更工業區(供輕工業使用)為科技工業區 A 區(特)計畫案		
委員會決議	該陳情位置已公告發布實施都市計畫案，非屬本計畫案市地重劃範圍。		
編號	2	陳情人	黃台生
陳情理由	<p>陳情訴求：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 住宅區容積率由 200%放寬至 300%。</li> <li>2. 土地發放比例應依土地公告現值，不應依照貴委員會同等比例 55%。</li> <li>3. 退還重劃前繳納之地價稅。</li> </ol> <p>事實：</p> <p>本人持有潭美段一小段 395 地號及 382 地號，目前使用分區為工二容積率為 200%，日前都發局擬變更土地使用分區案為住宅區容積率為 200%。</p> <p>本人持有土地公告現值約為 63000 元/平方公尺，但鄰近部分土地之公告現值約為 34000 元/平方公尺，</p> <p>本人民國 71 年持有土地，至今已繳納地價稅逾 27 年。</p> <p>理由：</p> <p>以目前都發局擬實施重劃開發，依其計劃將擬變更臺北市內湖區蘆洲里部分工業區改為住宅區以及科工 A 區，本重劃案 98 年 11 月 24 日細部計畫公告之容積率為 200%，科工 A 為 364%，兩者容積率差異過大，本人認為該地段環境，住宅區以及科工 A 區價值無顯著差異，住宅區容積率應放寬為 300%，實屬合理。</p>		
建議辦法	<p>說明：</p> <p>以土地面積 100 坪為例，土地重劃完畢，所有權人平均發還土地約 55%。</p> <p>(1)例一：科工 A 區之容積率為 364%，則所有權人分配所得之容積坪數為 200.2 坪(<math>100 \times 55\% \times 3.64</math>)，預估工業區房屋售價為每坪 30 萬元，則 200.2 坪之房屋價值約計為 6006 萬元(<math>200.2 \times 30</math> 萬)。</p> <p>(2)例二：住宅區之容積率為 200%，則所有權人分配</p>		

案名	擬定臺北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫暨變更第 2 種工業區為科技工業區 B 區(特)、科技工業區 B 區、道路用地、護坡用地及變更工業區(供輕工業使用)為科技工業區 A 區(特)計畫案
	<p>所得之容積坪數為 110 坪(<math>11 \times 55\% \times 2.00</math>)，預估該區房屋最高售價為每坪 35 萬元，則 110 坪之房屋價值約計 3850 萬元(<math>100 \times 35</math> 萬)。</p> <p>分析：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 同樣土地面積，因土地重劃之使用分區不同，因而造成了科工 A 區與住宅區有 2156 萬元之價差，無形中造成住宅區所有權人莫大損失。故分配不均之情形下，建議取兩者之平衡，將住宅區容積率放寬至 300。換算所得可分回 165 坪土地(<math>100 \times 55\% \times 3.00</math>)以每坪 35 萬元計算，則房屋價值約 5775 萬元(<math>165 \times 35</math> 萬)，雖與科工 A 區尚有差距，但此時工業區房屋與住宅區房屋之價格相差不遠，以價值面來說較為合理。</li> <li>2. 本人持有土地公告現值約為 63000 元/平方公尺，但鄰近部分土地之公告現值約為 34000 元/平方公尺，本人繳納之地價稅也會高於周遭部分土地，目前由規劃科得知重劃完成後平均發還土地約 55%，本人認為此做法不具公平性，應該依公告現值高低於做為發還土地比率的依據較為恰當。</li> <li>3. 本人民國 71 年持有土地，據本人了解重劃開發案都為農地重劃，而農地使用期間是無需繳交地價稅，但本人持有之土地現況為工二使用，至今繳地價稅逾 27 年，本人請求應該依農地重劃方式歸還全部或部分地價稅較為公平。</li> </ol>
發展局回應意見	<p>一、有關住宅區與科技工業區容積率訂定區別 1 節，查為促進本地區更新開發，鼓勵地主參與市地重劃，在總量不變原則下，將重劃區內科技工業區容積率由原 200%調整提高為 364%(<math>200\% / 55\%</math>)，另住宅區之劃設原意係以安置地區現有住戶為原則，其容積率經考量重劃後土地價值差異以及基於公平性原則，故住宅區仍維持原容積率 200%，未予調整。</p>

案名	擬定臺北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫暨變更第 2 種工業區為科技工業區 B 區(特)、科技工業區 B 區、道路用地、護坡用地及變更工業區(供輕工業使用)為科技工業區 A 區(特)計畫案		
	<p>二、 另關於市地重劃地主需負擔比例係依重劃相關規定辦理，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，包含用地負擔及費用負擔。</p> <p>三、 至有關所陳退回全部或部分所繳地價稅因非屬都市計畫範疇，建議洽稅捐單位詢問。</p>		
委員會決議	<p>一、 本案同意取消原計畫公開展覽範圍內住宅區及保護區劃設之構想，將全區變更為科技工業區。</p> <p>二、 有關使用強度、使用項目、都市設計審議、公共開放空間等依原公展有關內容通過。</p> <p>三、 本案訂定開發時程獎勵，「重劃區範圍土地於重劃完成之日起 2 年內開發者，給予 10% 基準容積獎勵。惟須於重劃完成之日起 3 年內取得建造執照，否則本時程獎勵予以取消」及劃定都市更新地區，以促進本地區早日開發。</p> <p>四、 市地重劃負擔比例與地價稅繳交問題，非本會審議事項，請市府參考。</p>		
編號	3	陳情人	李德振
陳情理由	原住宅區規劃之構想為提供原住戶之居民使用，但實際上絕大多數現住戶為 30 建坪之公寓住宅，依目前所定 200% 容積率日後僅分配約 10 建坪，如何住人？		
建議辦法	<p>1. 住宅區之容積率至少應為 300%，或不規劃住宅區全部設為工業區。</p> <p>2. 收件後請回函。</p>		
發展局回應意見	查為促進本地區更新開發，鼓勵地主參與市地重劃，在總量不變原則下，本計畫已將科技工業區容積率由原 200% 調整提高為 364%(200%/55%)，另住宅區容積率經考量重劃後土地價值差異以及基於公平性原則，故住宅區仍維持原容積率 200%，未予調整。		
委員會決議	同編號 2 決議一，本案已無劃設住宅區。		



案名	擬定臺北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫暨變更第 2 種工業區為科技工業區 B 區(特)、科技工業區 B 區、道路用地、護坡用地及變更工業區(供輕工業使用)為科技工業區 A 區(特)計畫案		
編號	4	陳情人	林懋盛
陳情理由	672、621 地號屬科工 B 特區容積率 364%，但重劃完成後必須遷居於住三特區，容積率只有 200%非常不合理。		
建議辦法	1. 放寬土地歸還比例由現行的 55%提升至 90%，市府大可不必與民爭利搶土地，要知道越合理的歸還比例越容易得到居民認同與支持，整個開發案也越容易成功。 2. 科工 A 特、科工 B 特、科工 B、住三特各區容積率均調整為 364%，如此方不致有原住 364%的人必須搬遷至 200%，這種不合理的現象產生。		
發展局回應意見	同細計編號 2。		
委員會決議	同編號 2 決議一至三		
編號	5	陳情人	湖園實業股份有限公司（方保泰、方謝月娥、方建富）
陳情理由	1. 臺北市安康路 228 巷 25 號(潭美段一小段 272 地號)係民國 86 年領有使用執照之地上五層、地下二層之永久性建築物。 2. 查該地區位於蘆洲里附近工業區土地重劃範圍內，就開放效益而言，原使用分區為工二，今依公展圖說變更為科技工業區 B 區(特)，其土地利用效益並為合理提高， 3. 該地點經地政處公展說明會時初估約需五億八千餘萬元之拆遷補償費，為排除拆遷阻力降低重劃費用負擔及依憲法保障人民居住自由之規定，請將旨述地點剔除於計畫範圍外，以符市府照顧市民利益之立意。 4. 副本送請臺北市王正德議員研究室。		
建議辦法	同上。		
發展局回應意見	一、 經查本案基地由原第 2 種工業區變更為科技工業區 B 區(特)，其使用組別放寬比照「內湖科技園區」之「科技工業區 B 區」，以增加產業進駐彈性，且為促進地區更新開發，鼓		

案名	擬定臺北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫暨變更第2種工業區為科技工業區B區(特)、科技工業區B區、道路用地、護坡用地及變更工業區(供輕工業使用)為科技工業區A區(特)計畫案		
	<p>勵參與市地重劃，在總量不變原則下，容積率調整為364%，故已就本案基地土地使用予以放寬提昇。</p> <p>二、另陳情將本案基地剔除於重劃範圍外1節，經初步檢視因涉及是否影響鄰地開發建築及需繳納差額地價等問題，後續將配合開發總隊研析結果及依專案小組決議再予研議妥適方案。</p>		
委員會決議	<p>一、有關使用強度、使用項目、都市設計審議、公共開放空間等依原公展有關內容通過。</p> <p>二、本案訂定開發時程獎勵，「重劃區範圍土地於重劃完成之日起2年內開發者，給予10%基準容積獎勵。惟須於重劃完成之日起3年內取得建造執照，否則本時程獎勵予以取消」及劃定都市更新地區，以促進本地區早日開發。</p> <p>三、市地重劃範圍部分，依發展局本次大會所提扣除範圍內「聰明社區」與「彩虹大樓」，以及「為配合捷運民生汐止線路線及車站佈設所指定留設公共開放空間，變更為道路用地(供捷運設施使用)，並增加重劃範圍」之方案予以通過，對於所附重劃負擔之計算資料僅供參考。</p>		
編號	6	陳情人	王議員正德協調方保泰君陳情案
陳情理由	<p>協調「為安康路228巷25號排除於蘆洲里擬辦都市計畫及市地重劃範圍外案，召開協調會。」決議：</p> <p>(一)陳情地點領有86年合法RC永久性建物使用執照，內設有電梯5台，先予敘明。</p> <p>(二)依照說明會說明該地點地上物重劃補償約5.8億(未含營業補助)，依照土地開發總隊初步計算有助重劃降低負擔。</p> <p>(三)該計畫係工業區變更為科技工業區，土地使</p>		

案名	擬定臺北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫暨變更第 2 種工業區為科技工業區 B 區(特)、科技工業區 B 區、道路用地、護坡用地及變更工業區(供輕工業使用)為科技工業區 A 區(特)計畫案		
	<p>用並未合理提昇，且分回之土地又在原地點為原則，依學理上似不合乎情理。</p> <p>(四) 該棟建物面積 9 8 7 4 坪，內部員工約 1 2 0 0 人左右，其邊際影響每位員工以 4 人計，則影響人數至鉅(約 5, 0 0 0 人)，造成之社會問題及衝擊不言而喻，請都發局作業單位及都委會於專案小組審議時，務必將上述詳情陳報專案委員會知悉。</p> <p>(五) 請專案小組審議時，務必通知陳情人及主持議員到場充分說明表達意見。</p> <p>(六) 請研考會將上情加以列管，並將民意反映市府高層知悉。</p>		
建議辦法	同上		
發展局回應意見	同細計編號 5。		
委員會決議	同編號 5 決議。		
編號	7	陳情人	內湖區蘆洲里陳明霖里長(91 戶地主連署)
陳情理由	為臺北市內湖區蘆洲里焚化爐周邊重劃地居民，建議修正計畫案規劃之重劃 A、B 區更改為住宅區。		
建議辦法	<p>1. 若重劃後絕大部分為工業區，請問居住於此的我們該何去何從？</p> <p>2. 重劃後容積率須合理。</p> <p>3. 若政府不同意我們的提議，我們將堅決反對此計畫。</p>		
擬建議處理意見	<p>1. 本地區因為內湖焚化爐的設立已經歷一次都市道路土地徵收。且地上建築物多為住宅，與內湖其他地區由農田變為住宅區之重劃並不相同。而今市府推出都市更新計畫，新增保護區、道路等公共設施我們須付出 45%的土地，然後重劃後住宅區的區域卻不夠居住，那居住於此的我們該何去何從？因此我們建議將此計畫案中的重劃 A、B 區變更為住宅區。</p> <p>2. 目前計畫案規劃住宅區的容積率為 225%，但我</p>		

案名	擬定臺北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫暨變更第 2 種工業區為科技工業區 B 區(特)、科技工業區 B 區、道路用地、護坡用地及變更工業區(供輕工業使用)為科技工業區 A 區(特)計畫案		
	<p>們卻得付出 45%的土地參與規劃，市府應依公平原則反饋我們合理的容積率，合理容積率計算如下：<math>200\%(\text{原容積率}) \div 0.55(\text{配合重劃可拿回之土地比例}) = 363\%</math>(則得出重劃為住宅區後之合理容積，即政府發還之土地容積不得低於 363%；如低於此則違反重劃公平原則)。</p> <p>3. 請政府正視我們的提案，尊重我們的居住權，讓此區重劃後我們仍然可以在此安區立命，否則我們將堅決反對此計畫。</p>		
發展局回應意見	同細計編號 2。		
委員會決議	同編號 2 決議一至三。		
編號	8	陳情人	高文祥(正陽企業(股)公司)
陳情理由	<p>1. 本公司長期與焚化爐為鄰，卻未享任何補償。今要重劃，仍未接獲任何開會通知，將我公司視若無物，實無法同意重劃。</p> <p>2. 只因要重劃要徵收我公司 45%土地，令我公司拆屋遷廠，卻無任何協商，實無法接受。</p> <p>3. 我公司傾向與臨近地主合作，配合開發重劃，卻無專案可循。</p> <p>4. 重劃後之容積率雖與現況總量一致，卻無任何鼓勵獎勵措施，重劃無意義。</p> <p>5. 重劃後周遭區域行業別未篩選，不知重劃後之價值為何？</p>		
建議辦法	<p>1. 重劃區內地主應主動通知協商，而非只跟設籍於此的民眾溝通。</p> <p>2. 降低徵收百分比，提高建蔽率/容積率，獎勵大地主整合配合開發重劃。</p> <p>3. 提高拆遷補償金額，早日公佈細節時程。</p> <p>4. 既為科技工業區，進駐之公司行業其營業別應有所限制，非如細部計畫書附件一所列幾乎無限制。</p> <p>5. 應設立特別專案處理本區重劃，不能以一般都更重劃案一樣，本區長期忍受垃圾山焚化爐汙染，</p>		

案名	擬定臺北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫暨變更第 2 種工業區為科技工業區 B 區(特)、科技工業區 B 區、道路用地、護坡用地及變更工業區(供輕工業使用)為科技工業區 A 區(特)計畫案		
	所受的傷害是別人無法想像的。		
發展局回應意見	<p>一、查本案主要計畫及細部計畫分別於 98 年 9 月 1 日及 98 年 11 月 24 日辦理公開展覽 30 日，展覽地點為本府公告欄、內湖區公所並刊登報紙週知，相關計畫書圖內容均置放於本局網站供市民下載；另分別於 98 年 9 月 16 日及 98 年 12 月 9 日假內湖垃圾焚化場舉辦說明會，並請區公所於當地發送及張貼說明會傳單，故本局係依都市計畫法第 19 條規定辦理相關公開展覽程序，因計畫範圍內地主眾多，故無法一一主動通知所有地主，尚請諒查；另本案後續經審議通過公告實施，如採市地重劃開發，本府地政處將另邀集重劃區內地主召開說明會。</p> <p>二、有關科技工業區進駐行業別應有所限制 1 節，查細部計畫已規範未來區內不准許新設本市土地使用分區管制規則第 46 組：施工機料及廢料堆置或處理及第 47 組：容易妨害衛生之設施甲組之廢棄物處理廠之使用，以達本計畫塑造優質產業園區之目標。</p> <p>三、其餘意見回應同編號 2。</p>		
委員會決議	<p>一、同編號 2 決議一至三。</p> <p>二、說明會召開通知與科技工業區進駐行業別參見發展局回應意見。</p>		
編號	9	陳情人	謝欽宗與陳明霖里長等 111 名連署書
陳情理由	<p>1. 建請提高重劃 A、B、C 區之土地使用容積率，以尋求推動實施重劃之支持力，促使本計畫之目標「促進地區更新發展、改善地區環境品質」得如預定時程達成。</p> <p>2. 建請依照內政部訂頒「都市計畫工業區檢討變更審議原則」工業區變更為住宅區捐贈土地辦法為依據，來訂定重劃 B 區住宅區範圍之容積率。</p>		

案名	擬定臺北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫暨變更第 2 種工業區為科技工業區 B 區(特)、科技工業區 B 區、道路用地、護坡用地及變更工業區(供輕工業使用)為科技工業區 A 區(特)計畫案
建議辦法	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 三十多年來大台北地區之垃圾都匯流到本里的垃圾山及垃圾焚化廠，致使本區域成為臺北市垃圾消化場而窳陋至今。就「情」「理」而言，請市府能以『專業考量』給予本區域適當之容積獎勵予以回饋。</li> <li>2. 重劃 A、B、C 區之道路業經徵收開闢完成，是可立即申請建築之地區，目前合法建築林立。市府再次以重劃手段來進行更新，實施後原可建土地面積立即折損 45%，「較有價值之壹樓可建面積亦折損 45%之容積量」，請酌增土地使用容積率，以補償較有使用價值之壹樓可建容積縮減之損失。</li> <li>3. 懇請考量以『市地重劃為手段』為達成大街廓之『公辦都市更新』目的之執法精神，建請考量依據臺北市都市更新自治條例第 19 條及台北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定基準之精神，給予容積獎勵。</li> <li>4. 原有土地均公告為工二使用之土地，公展計畫書編定住宅區是都市發展局主張。然公展規劃說明所示住宅區容積率為 200%，工業區為 364%，相差 1.82 倍，試問落差如何計算得來？公平性又何在？</li> <li>5. 原有區內安康路 226 巷及 228 巷(坐落重劃 B 區住宅區範圍)共約 50 戶住家，每戶約 30 坪之房屋面積，容積率又僅有 200%，其重劃完成後自行建築之可得容積為 <math>10 \times 0.55 \times 200\% = 11</math> 坪房屋面積，要推動重劃其阻力有多大將可想而知。</li> <li>6. 綜上說明為求公平合理重劃更新美夢早日達成，建請依照內政部公布之「工業區變更住宅區之內容」以為重劃 B 區內工業區、住宅區之土地使用容積率的比例依循，(所有土地均已變更主要計畫提高公共設施，致使重劃後捐地 45%，依辦法所訂再捐地 10%，故以工變住考量住宅區之容積應為 <math>200\% \div 0.55 \times 0.9 = 328\%</math>。)</li> </ol>

案名	擬定臺北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫暨變更第 2 種工業區為科技工業區 B 區(特)、科技工業區 B 區、道路用地、護坡用地及變更工業區(供輕工業使用)為科技工業區 A 區(特)計畫案		
發展局回應意見	同細計編號 2。		
委員會決議	同編號 2 決議二及編號 5 決議三。		
編號	10	陳情人	內湖區蘆洲里辦公處陳明霖里長、內湖區林前區長金子、內湖民眾服務社李理事長春松、臺北市政府謝市政顧問欽宗等人連署
陳情理由	<p>為期臺北市內湖區蘆洲里細部計畫變更案能如期成功，令改善該地區窳陋髒亂之政策得以落實，為 2010 年台北好好看加分，本區住民及土地所有權人陳情如下：</p> <p>一、自該地區之細部計畫公展以來，里民群情嘩然，本區雖髒亂、窳陋，但 65%以上均是有建照、使照之合法廠房及住宅。因垃圾山、焚化爐存在 30-40 年，長期以來居民所受之委屈，未曾得到任何合理補償；如今因垃圾山、焚化廠等二處阻礙本區域發展之惡瘤即將走入歷史之際，都市發展局規劃單位不僅未能體察民怨，又採前所未有的在都市計畫已公告實施之地區，進行變更主要計畫增加道路、公園等公設，再行推動重劃，導致區內地主土地面積縮水 45%，被劃定為住宅區部分之土地只維持原 200%容積率，更是土地面積平白損失 45%，雖工業區給予 364%之容積率，但造成高強度使用之壹樓可建面積（尤其是工業區）嚴重縮水 45%，原有區內 50-60 戶之原住宅住戶將無厝可居，造成二度傷害，將來地政處重劃單位推動重劃，勢必困難重重，落實市政建設，改善本區市容環境之德政將難以達成。</p> <p>二、以上所述之財產縮水情形與現今採行的「都市更新」、「2010 年臺北好好看」之專案、或者「工業區」變「住宅區」之大財團專案，所享有之容積優惠等相比，可謂天壤之別，試問本區近 10 公頃三大街廓之完成整治，其對臺北市市容</p>		



案名	擬定臺北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫暨變更第 2 種工業區為科技工業區 B 區(特)、科技工業區 B 區、道路用地、護坡用地及變更工業區(供輕工業使用)為科技工業區 A 區(特)計畫案		
	觀瞻之貢獻度會少於優惠多多的 0.5 公頃之開發個案嗎？		
建議辦法	綜上具體事實陳述建請市府以專業考量：採都市更新條例之優惠思維及 2010 年台北好好看之專案精神，以及內政部頒訂之工業區變更為住宅區之實施辦法為法令依據，提高本細部計畫區之容積率，促進原地主們參與重劃意願，透過「重劃」手段來推動本區之開發，創造雙贏，以上本居居民與地主之心聲，請市府有關當局重視。		
發展局回應意見	同細計編號 2。		
委員會決議	同編號 2 決議一至三。		
編號	11	陳情人	聰明社區管理委員會(計 24 戶)
陳情理由	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 欣聞市府促進本里(蘆洲里工業區)之更新再發展，重新檢討以重劃方式，提昇第區環境品質，規劃調整適宜街廓規模，促進土地有效開發，形塑本區優質的產業及就業環境，納入「內湖科技園區」之發展，本里居民莫不歡欣鼓舞。</li> <li>2. 惟納入重劃後，社區大樓須重新予以拆除、辦理改建，除耗費人力、物力，影響現駐廠商營運外，將造成本社區所有權人莫大損失。</li> <li>3. 考量現況，本社區兩棟新式大樓才於近年來陸續改建完畢，並有多家公司、廠商進駐使用中，社區改造乃端賴全體住戶/各區分所有權人投入畢生財力、心力外，且市府在次拆除後重覆改建實無必要。</li> </ol>		
建議辦法	本社區完建之新大樓所佔面積方正，且緊臨潭美街及安康路 106 巷台北好好看(內湖萬客隆)豐鑫潭美段科技辦公大樓都更案，與市府蘆洲里重劃案應可獨立排除分開，不影響整區重新規劃案。		
發展局回應意見	有關陳情將本案基地剔除於重劃範圍外 1 節，經初步檢視因涉及是否影響鄰地開發建築及需繳納差額地價等問題，後續將配合開發總隊研析結果及依專案小組決議再予研議妥適方案。		

案名	擬定臺北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫暨變更第 2 種工業區為科技工業區 B 區(特)、科技工業區 B 區、道路用地、護坡用地及變更工業區(供輕工業使用)為科技工業區 A 區(特)計畫案		
委員會決議	市地重劃範圍部分，依發展局本次大會所提扣除範圍內「聰明社區」與「彩虹大樓」，以及「為配合捷運民生汐止線路線及車站佈設所指定留設公共開放空間，變更為道路用地(供捷運設施使用)，並增加重劃範圍」之方案予以通過，對於所附重劃負擔之計算資料僅供參考。		
編號	12	陳情人	旺家麗國際股份有限公司
陳情理由	<p>1. 本公司所有位於台北市內湖區潭美段一小段 654、666 地號等 2 筆土地，因市府刻正辦理都市計畫變更事宜(98.11.23 府都規字第 09836517900 號公開展覽)，以致本公司無法確知興工設廠之時程，影響本公司權益甚巨，請協調府內相關單位召開跨單位會議解決本公司之困境。</p> <p>2. 本公司於 98 年中購入該 2 筆地號，擬興建 LED 加工事業廠房。基地西側面臨 20 米安康路 44 巷，東側與都市計畫道路溝渠用地間，夾有 644 地號(市府財政局所有)，本基地原已符合建築基地最小深寬度可單獨建築，但因都市計畫街廓問題，644 地號公有地畸零地，現本公司你申請 644 地號公有地合併證明，惟都市發展局八科回函(99.4.9 北市都築字第 09932178000 號函)告知因此區正進行都市計畫變更中，雖尚未發布禁限建規定，仍不予核發合併證明。</p> <p>3. 該狀況將導致本公司建廠遙遙無期，短期內無法增設生產線，將可預期錯失營運商機產生重大的虧損，本公司響應政府根留台灣的政策，為了擴大照顧更多勞工，為降低失業率，提高就業機會盡一點棉薄之力，將公司多年的盈餘投入之外，也以公司擴廠計畫書與銀行貸款鉅額，均投入新廠的購地成本，現今本地號為都市計畫公告公展期間，不能公有地合併不僅本公司無法建廠，想要照顧更多勞工心意亦無法落實，更連帶影響到</p>		

案名	擬定臺北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫暨變更第 2 種工業區為科技工業區 B 區(特)、科技工業區 B 區、道路用地、護坡用地及變更工業區(供輕工業使用)為科技工業區 A 區(特)計畫案		
	本公司原有員工的生存機會。		
建議辦法	懇請發展局准予將本基地所屬街廓(自溝渠用地以西部分)排除在本次都市計畫變更案範圍外；或協調局內相關單位(發展局八科、建管處建照科等)召開研商會議准予本基地先行合併建廠。		
委員會決議	所陳地點位處本計畫案市地重劃範圍內，本細部計畫案業經 100 年 4 月 28 日第 623 次委員會審議修正通過。		
編號	13	陳情人	內湖區蘆洲里辦公處陳明霖里長、內湖區林前區長金子、內湖民眾服務社李理事長春松、郝市長競選後援會內湖區會長謝欽宗建築師等人陳情人書
陳情理由	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建請『變更臺北市內湖區蘆洲里計畫案』重劃區範圍土地開發時程修正為給予 20%基準容積獎勵，惟須於重劃完成之日起 5 年內(原訂為 3 年)取得建造執照，否則本時程獎勵予以取消；以增加小地主們參與重劃之意願，加速完成開發，改善市容環境及創造產值。</li> <li>2. 為考量小汽車上下車空間及計程車排程空間須內部化或地下化及地下室之開挖率僅有 65%之規定，重劃區內必須鼓勵大規模基地面積之整併開發，方能達到有效管理；為提昇小地主們整併意願，應增加『基地開發規模面積獎勵』項目，『建請本案重劃區內除都市更新容積獎勵已規範之有關基地規模容積獎勵項目外，區內開發基地規模達一千平方公尺以上者，另給予 5%~10%之基準容積獎勵』。</li> </ol>		
建議辦法	1. 本地區都市計畫修正通過後，須多數土地所有權人的同意，才能如期如質完成重劃，方能令本科技工業區儘速開發，達成市府對本地區改善市容		

案名	擬定臺北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫暨變更第 2 種工業區為科技工業區 B 區(特)、科技工業區 B 區、道路用地、護坡用地及變更工業區(供輕工業使用)為科技工業區 A 區(特)計畫案
	<p>環境，廠商進駐、增進就業、創造產值之目的。</p> <p>2. 因參與重劃之土地可分回原面積之 55%土地，使用強度最強的一樓土地減少了 45%，與非重劃但可享有都更獎勵之土地之一樓使用面積落差太大，應該予以容積補償，以增加參與重劃之意願。</p> <p>3. 因本地區毗鄰垃圾山及垃圾焚化爐，且為垃圾車經過唯一道路，致使未能與內科及南軟園區同步開發，因而窳陋髒亂至今。希望各委員們能體察實況，酌於提高開發時程之容積獎勵值，鼓勵開發腳步加快，對臺北市都市市容及經濟發展均有莫大助益。</p> <p>4. 因本重劃區內有近 160 戶之五樓住宅，各戶土地持分少，若改建之容積不足，未來安置將是推動土地重劃之最大阻力。</p> <p>5. 本市非重劃區之都更獎勵均值約為 35%，而本重劃區內只有 28.32%，且原有一樓土地又少了 45%，顯有不公之處。且可領取拆遷補償費有些是已取得使照之房屋（事實上是損失很重），且有些補償費是補償給佔有戶，並非補償給原地主。若持可獲得重劃補償金之原因而降低都更獎勵值(小於 35%)，對本重劃區之地主顯有不公。</p> <p>6. 本重劃區地籍產權複雜，小地主眾多，未來完成重劃後，須透過土地整合完成(約 1 至 3 年)加上都市更新審查通過(約 1 至 2 年)，才能進入建照執照審查取得建照執照，耗時冗長，因此建請修改為須於重劃完成之日起 5 年內(原訂 3 年)取得建照執照，否則本時程獎勵予以取消，為合理之開發時程獎勵年限。</p> <p>以上所陳均是事實，希望委員會各位委員能體察本重劃區內多數小地主的心聲，酌予提高開發時程的獎勵值，促使本地區能早日開發跟上時代腳步，不勝感激。</p>
發展局回應意見	1. 有關陳情意見擬修正開發時程獎勵為 20%1 節，

案名	擬定臺北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫暨變更第 2 種工業區為科技工業區 B 區(特)、科技工業區 B 區、道路用地、護坡用地及變更工業區(供輕工業使用)為科技工業區 A 區(特)計畫案
	<p>經查案內時程獎勵規定，係參採本市其他開發時程獎勵案例（市民大道案），最高給予 10% 基準容積獎勵。另本計畫範圍全區皆劃為更新地區，可同時適用更新獎勵（更新時程獎勵除外），故有關參與更新可能獲得之容積獎勵或稅捐減免，本地區亦可適用。次查本計畫範圍屬重劃區部分，亦可配合重劃工程領取拆遷補償費用。</p> <p>2. 另有關案內規範「重劃區範圍土地於重劃完成之日起 2 年內開發、於重劃完成之日起 3 年內取得建造執照，否則本時程獎勵予以取消」1 節，經查該方案於專案小組審議期間，並無其他委員或人民陳情意見。</p> <p>3. 前述案內時程獎勵相關規定，業經市都委會第二次專案小組討論並決議：「有關開發時程獎勵之相關規定，……劃為更新地區，該二項內容提大會確認。」</p> <p>4. 綜上所述，本計畫範圍可獲得之相關容積獎勵項目、比例及其他補償措施，已與本市其他案例相符，應尚屬合理，且經都委會專案小組審議，故不建議再予放寬為 20%。</p> <p>5. 有關陳情意見擬新增基地開發規模獎勵項目 1 節，經查本市其他同時採「市地重劃」及「都市更新」方式辦理之案例（如依南港中研院東側住宅區、南港輪胎），並無另訂基地開發規模獎勵項目，且依更新相關法令，更新基地規模達 3000 平方公尺以上，亦可申請容積獎勵。</p> <p>6. 另查本市其他訂有開發規模獎勵之案例（如南港車站特定專用區、基隆河截彎取直地區），其開發規模需達 4000 平方公尺或全街廓開發，方可獲得獎勵；且該等案例，皆未適用都市更新獎勵。</p> <p>7. 綜上所述，本重劃區範圍已可循都市更新相關法令申請開發規模獎勵，故不建議新增開發規模獎勵。</p>

案名	擬定臺北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫暨變更第 2 種工業區為科技工業區 B 區(特)、科技工業區 B 區、道路用地、護坡用地及變更工業區(供輕工業使用)為科技工業區 A 區(特)計畫案
委員會決議	採納發展局回應意見。

## 參、報告事項

案由：為本會審議中都市計畫案逾期未補充資料或提送修正計畫書圖之處理原則報告案

說明：

一、對於已逾都市計畫法第 19 條相關規定無法完成審議案件，基於時空背景改變、政策調整以及無法即時反映民意等考量因素，本會於 100 年 3 月 17 日邀集市府相關單位研商後，將循下列行政作業程序方式辦理：

- (一) 每四個月定期函請市府提報最新處理情形和預定進度。
- (二) 除情形特殊提報委員會議說明者，逾期 3 年未補送資料或修正書圖之案件予以退回市府，重新辦理都市計畫法定程序。

二、以上處理原則向委員會報告，以為本會行政處理依據。

**決議：**除改為每三個月定期函請市府提報最新處理情形和進度外，餘洽悉備查。

## 肆、討論事項

### 討論事項 一

案名：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

案情概要說明：

一、本計畫檢討範圍屬基隆河截彎取直之「基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區」（北段地區），即北安路、內湖一路、堤頂大道、樂群一路及明水路所圍範圍，計畫面積約 105 公頃。

- 二、計畫緣起與目的：本計畫區都市計畫自 92 年 1 月 7 日檢討後公告，迄今逾 5 年，隨著產業景氣之變化及時空環境之變遷，該地區尚有多項課題待解決，包括：(1) 使用分區允許使用組別調整 (2) 容積總量控制 (3) 建築高度及都市設計準則變更等。為使本計畫區能支援大內科地區及松山機場之服務機能、保留未來發展為全市副都心之潛力，期於兼顧全市發展定位、產業發展需求、地區發展限制、及土地所有權人與周邊地區民眾權益與公平性情形下，有條件調整土地使用分區允許使用組別及都市設計管制內容，爰辦理本計畫之修訂。
- 三、本案係市府 97 年 1 月 30 日府都規字第 09635914203 號函送到會。
- 四、公民或團體所提意見：計 43 件。
- 五、申請單位：臺北市政府。
- 六、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。
- 七、97.5.20 第 582 次委員會議決議：本案請市府都市發展局繼續徵集並參酌地區民意，加以收集整理後，併委員意見進行檢討、考量、修訂；再送由都委會以討論會方式邀請全體委員參與討論，充分溝通後，再續提委員會審議。
- 八、98.5.19 第 594 次委員會議決議：
- (一) 本次會議中委員及陳情民眾所提意見請市府重新整理歸納。
  - (二) 公展迄今過程中有關市議會、社會團體投書等意見亦請市府一併整理後，研提回應資料送都委會以座談會方式先進行溝通，以求得原則性之共識。
  - (三) 本案因權利關係人進場時間先後次序不同，對通檢及 2010 台北好好看而言，分別所感受到的利益不同，惟未來新的變更事項仍以不損及既有權益為原則，且新增案所得的獎勵必須與其對環境的改善與貢獻有一定的比例關係；即全案在達成地區發展所需之政策目標的同時也要顧及公平原則。

九、98.6.24 座談會會議結論：

- (一) 本案仍朝通盤檢討的方向處理到一個階段，為後續好好看案件的審議提供一個較明確的遊戲規則。
- (二) 今天委員所提審查原則均提供後續審查參考。
- (三) 在操作的機制上是以原來 92 年公告版本為基準，未來的部份採獎勵許可制與變更許可制，亦即個案如要得到更多的獎勵就必須經過許可。
- (四) 環境貢獻部分應予以具體化，並且是可操作的。
- (五) 高度部分原則上以容積管制為主，惟仍須配合航高管制上限。

十、98.7.31 座談會會議結論：

(一) 土地使用（商業區、娛樂區）：

- 1、建築物低層部(地面層第一至第三層)應作附表 1 指定之使用項目，其餘樓層經審議通過者得比照商三規定辦理。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之二分之一以上。
- 2、為配合科技產業軸帶之發展，申請臺北好好看所增加之各項獎勵容積樓地板面積應作商三允許使用項目（除不准許作住宅使用），且不得計入前開規定有關商業使用容積樓地板面積之計算。
- 3、建築物第二層、第三層處應以天橋或人工平台串連全區之商業活動。
- 4、後續於使用管理上，全棟建物雖可作為住商混合使用，惟活動之性質必須避免相互干擾，本項宜納入準則中予以規範。

(二) 建築物高度限制：

- 1、街廓編號 C1、C2（供觀光旅館使用）建築物高度以不低於 100 公尺為原則，文字上並需說明係維持全區最高之建



物。

2、其餘商業區及娛樂區之建築物高度以不超過 90 公尺為原則。

3、有關建物鄰棟間隔之規定及二、三層樓處空中花園之設置，建議於都市設計管制中予以納入。

4、基於高層防災之需求，本案全區建物建議得設置天橋連通並可免計入容積。

(三) 好好看基地申請獎勵之開放空間對環境貢獻規定：

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計畫附圖「指定留設之公共開放空間系統」整合使用，並可通達 20 公尺以上之主要計畫道路。

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，並設置公共藝術。

5、開放空間設計應對都市環境提出具體生態貢獻。

6、開放空間設計應配合附表之指定使用組別進行空間規劃，以提升活動之強度。

(四) 獎勵額度上限

本計畫區維持原計畫各項容積增加上限不得超過 50% 之規定。接受容積移轉 20% 及申請台北好好看獎勵容積部份亦須符合前項規定。

(五) 開發許可規定

因有關開發許可需要檢討的公共設施配套部分非僅針對公園綠地，且其變更作住宅超過一定規模部分，所應負擔公

共設施內容與規模亦尚待研議，故請都市發展局續予研擬後再議。

(六) 回饋計畫規定

目前所提回饋係指原核准之變更，未來新申請之回饋辦法為何，請都市發展局一併研提具體辦法後再議。

十一、98.9.10 第 599 次委員會議報告決議：

(一) 洽悉。

(二) 大彎北段除 C1、C2 外，商業區及娛樂區之建築物高度以不超過 90 公尺為原則，惟經都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過者，得為高度之調整，但以正負 10 公尺為限。

(三) 另大彎北段適用台北好好看獎勵辦法的基地以可通達 20 公尺以上之主要計畫道路為原則。

十二、99.2.3 市府都市發展局函送修正資料到會。

十三、99.2.12 市府都市發展局函送原公展計畫書到會。

十四、99.2.24 座談會結論：

(一) 今天座談會對於大彎北段地區開發仍未獲得具體共識。

(二) 不論都市設計、都市計畫以及交通，請嘗試回歸原來（92 年）都市計畫重新討論考量，才能跳脫現有方案的限制。

(三) 往後討論大彎北段地區開發計畫必須要考量該地區建築、甚至整個臺北市所有地主之間的公平性。

(四) 好好看申請案因為高層建築物需送環評，似有困難達到今年 3 月申請執照的要求，基於上述理由，是否將個案納入該地區計畫案處理，請審慎評估。

(五) 所有的開發申請案，如果沒有獲得都市計畫委員會委員的共識，並且審議通過條件下，仍然處於 92 年原來計畫規範下。

十五、99.3.22 第 609 次委員會議決議：

(一) 本案組成專案小組，由洪委員鴻智擔任召集人之「2010 年

臺北好好看」科技軸帶組成員併大彎北段所提好好看申請案件進行全區性之通盤考量與檢視後，再提委員會議審議。專案小組成員除原科技軸帶組成員外亦歡迎其他委員加入參與討論。

(二) 本次會中民意代表及陳情民眾所提意見請市府再做檢討與研議後納入專案小組討論。

#### 十六、99.4.13 專案會議審查意見：

(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。

十七、99.5.4 專案小組會勘結論：請都市發展局於下次專案小組會議召開時，補充說明有關本案申請台北好好看案件採行 92 年原條文與新修訂條文，於土地使用、高度及容積獎勵之差異性暨成本效益分析，以及未來開發案可能產生之環境衝擊與貢獻度比較，俾供專案小組委員審議參考。

十八、99.5.19 第二次專案會議審查意見：

- (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。

十九、99.6.9 第三次專案會議審查意見：

(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，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申請基地與周邊建築量體之配合等，提出評估說明，並請各申請單位就個案擬爭取放寬建築高度限制之理由，於委員會議上提出合理的說明。
- (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；但為避免各申請案件後續開發完成後，變相違規使用以住宅名義出售，致損害善意第三人權益，請市府研提防範處理措施提大會說明。
- (四) 有關個案得適用「2010 年臺北好好看」之「容積獎勵項目」，原則同意提列本次提會之申請項目（詳下表），惟仍請各申請單位就個案申請獎勵項目前後，對於周邊實質環境之開放性、公益性以及貢獻程度比較，於委員會議上提出說明，俾作詳細討論。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) 請各申請單位依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。

(六) 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。

## 二十、99.8.16 第四次專案會議審查意見：

(一)「土地使用」部分：

1、同意本次會議市府所擬修訂內容，即維持原計畫，「商業區及娛樂區 1/2 總容積應作指定使用項目，其餘比照商三但不准作住宅」。

2、本項提大會審議時仍應補強並予說明之議題：

(1) 大彎北段地區維持原商業副都心發展構想之定位、特色及未來營運的重點。

(2) 未來本區在建築管理方面的強化與配套，以及未來商業區的發展與管理計畫(土地分割較細區塊在使用用途上的差異性)。

(3) 週邊工業區、住宅區都市更新、都市再生的配套與強化。

(4) 台北市住宅、商業供需量的說明。

(5) 請補充有關生態、環境與維生系統的說明。

(二)「建築物高度」部分：為塑造本地區整體特殊建築風格及地區優美天際線，本計畫區各街廓之建築物高度請市政府在考量大彎北段好好看申請案放寬高度限制後，整體都市風貌應如何形塑，為提升活化本區都市景觀，請補充於都市設計及建築設計上之誘導措施與想法，並兼顧臺北好好看申請案之差異性。

(三)「容積放寬」部分：同意本次會議市府所擬修訂內容「上限 50% (含容積移轉)」及「容積移轉量調降為 20%」並加註法定容積之說明。

(四)「建築基地交通規劃及停車空間設置標準」：

1、同意本次會議市府所擬修訂內容修正為「(三)停車空間：

1. 本計畫區停車設置標準依現行「臺北市土地使用分區管制規則」規定辦理。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)。」。

2、計畫書內容與文字應配合時空環境之變化再作檢討與修正。

(五)「其他規定事項」部分：

1、同意本次會議市府所擬修訂內容及編號調整。

2、有關本區建物需達綠建築標章及公共場所計程車、卸貨車等公共運輸應予內部化等要求，均應予明確載述。

3、文字內容另應加強突顯有關本區在生態、節能減碳、交通、開放空間等方面在後續設計導引之目標與構想。

(六)全案請市府彙整歷次會議決議，研提公展修正前後對照表、修正後計畫書及公民團體陳情意見之回應與說明，續提委員會(大會)審議。

二一、100.3.31 第五次專案會議審查意見：

(一) 本次會議仍以上次專案小組審查意見提送大會公決。

(二) 本案若經市府修正後仍採行不同於 97 年原公展版本時，建



議大會應退回本案，請市府重新辦理公展與說明會。

- (三) 請發展局就本案商業區、娛樂區仍維持做商業使用、不得做住宅使用部分，預備更完整之論述與理由併提大會說明。
- (四) 為利本案於送大會討論時委員能更清楚了解周邊之發展狀況，請發展局就內湖科技園區現況與發展背景再做加強和補充說明。
- (五) 為利委員充分了解大彎北段全區發展問題，請發展局於送大會審議時併提現況分析與說明。
- (六) 有關交通局、產業發展局代表所提供之修正意見和數據更新等內容，請於會後逕送發展局辦理。
- (七) 全案請市府彙整歷次會議決議，研提公展修正前後對照表、修正後計畫書及公民團體陳情意見之回應與說明，續提委員會（大會）審議。

二二、100.4.18 市府都市發展局函送修正資料到會。

#### **決議：**

- 一、本案有關民眾表示鄰近內湖科技園區已經開發、時空背景已然改變，故希望案內商業區及娛樂區能開放作住宅使用一節，由於市府缺乏配套措施，且基於大內科地區整體發展與松山機場發展定位等考量，為求審慎計，本案退回市府重行檢討並予重新公開展覽後，再提本會審議，另有關高度等問題及委員所提示意見一併請市府都市發展局作為檢討參考。
- 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）附近地區土地使用分區與都市設計管制要點」（北段地區）計畫案		
編 號	1	陳情人	魏趨利（A2 金泰段 105-2 地號）
陳 情 理 由	新修訂管制要點第十六點第（三）款有關「非作住宅使用之建築物內部公眾使用設施應集中留設」規定，語意不明，易滋爭議，且違悞憲法第 23 條規定，依法本屬無效： (1)依該款文意解釋，應只能解釋為：「在該區內非作住宅		

案 名	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		
	<p>使用之建築物內部的公眾使用設施應集中留設」，意即如設有公眾使用之設施者，應集中留設。殊難被擴大解釋為前揭建築物內部「都應留設公眾使用設施」。惟依貴府 97 年 2 月 13 日晚說明會上主辦官員之答復卻傾向於：前開建築物內「應集中留設公眾使用設施」，極易滋生爭議。</p> <p>(2)且該款文中並未明定「集中留設」之規範，如其大小、數量、以及究竟是每樓層一處，或二、三...樓層一處？抑每樓可以多處？其最小規格若干？於說明會中主辦官員亦均無法說明。</p> <p>(3)又依該款文意，除規定設置公眾使用設施時，應集中留設外，並未規定在公眾設施之外，其私人所有及使用之空間內不得另外施設諸如廁所、茶水廚房、及衛浴等設備。惟依說明會上主辦人員之說明，卻似乎傾向原則上不許，但如係董事長、總經理...等主管辦公室...應該可以個案許可...恐將造成官民更大之爭議及都審人員更多之困擾。</p> <p>(4)最重要的是經遍查具法律位階性質之建築法規，迄未見有對於私人所有之私用建築物內不得施設廁所、茶水廚房及衛浴設備之規定，而當今稍具規模之公、私辦公室內設有廁所、茶水間及衛浴設備之情形，至為普遍，且從未聞有禁止及取締處罰之情事。是貴府以此連送請市議會討論通過都沒有，屬行政命令位階之「管制要點」，就該區建築設定此一明顯有損人民財產權利之「限制」，既逾越憲法第 23 條所定限制人民權利所須具備之「必要」條件，更未以法律出之，明顯與該條規定不合，依憲法第 172 條規定，應屬因違憲而無效之行政命令，爰請刪除之。</p>		
建議辦法	建請刪除該管制要點第十六點第（三）款之規定		
委員會決議	<p>一、本案退回市府重行檢討並予重新公開展覽後，再提本會審議。</p> <p>二、所提建議錄請市府檢討參考。</p>		
編號	2	陳情人	謝張招治（A8 金泰段 81-1 地號）
陳情理由	1、土地使用強度內建蔽率以50%-60% 為原則，因本基地地形狹長，面寬僅9米、深度70米，本規定造成建築物規劃之困難及使用之不便，建議取消。		

案 名	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		
	<p>2、管委會使用空間須配置至住宅及商業使用樓層之間，造成住戶進出之複雜及使用者之不便，亦無義意，建議取消。</p> <p>3、商業使用者，若同一樓層有數十商家，規定梯廳、廁所、茶水間必須集中留設，造成使用者之不便，建議取消。</p> <p>4、本商業區附近百貨公司及大賣場眾多，小基地只適合中小企業使用，指定使用組別過於嚴苛，且每一營業之營業樓地板面積需500平方公尺以上，不適合小基地及中小企業使用，建議取消。</p> <p>5、容積率 200%已屬低密度開發又限制容積移轉不得超過20%，商業區如何還繁榮？建議取消。</p> <p>6、附近已有百貨公司及大賣場，本基地既偏遠又地形狹長，硬性規定2、3樓以上要做商業使用，中小企業如何願意進駐，建議取消。</p> <p>7、小基地僅有一樓梯、一電梯，出入動線要求住商分離，如何規劃？建議取消。</p> <p>8、以上規定均適合大基地規劃，請對小基地之土地放寬規定。</p>		
建議辦法	（同上）		
委員會決議	同編號 1。		
編號	3	陳情人	謝平仲（A8 金泰段 81-25 地號）
陳情理由	<p>1、土地使用強度內建蔽率以50%-60% 為原則，因本基地地形狹長，面寬僅9米、深度70米，本規定造成建築物規劃之困難及使用之不便，建議取消。</p> <p>2、管委會使用空間須配置至住宅及商業使用樓層之間，造成住戶進出之複雜及使用者之不便，亦無義意，建議取消。</p> <p>3、商業使用者，若同一樓層有數十商家，規定梯廳、廁所、茶水間必須集中留設，造成使用者之不便，建議取消。</p> <p>4、本商業區附近百貨公司及大賣場眾多，小基地只適合中小企業使用，指定使用組別過於嚴苛，且每一營業之營業樓地板面積需500平方公尺以上，不適合小基地及中小企業使用，建議取消。</p> <p>5、容積率 200%已屬低密度開發又限制容積移轉不得超過20%，商業區如何還繁榮？建議取消。</p>		

案 名	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		
	6、附近已有百貨公司及大賣場，本基地既偏遠又地形狹長，硬性規定2、3樓以上要做商業使用，中小企業如何願意進駐，建議取消。		
建議辦法	（同上）		
委員會決議	同編號1。		
編 號	4	陳情人	陳春銅等9人（A11）
陳情理由	<p>一、條文：四、容積放寬規定  內容：2、放寬規定：建築物允許…「有效面積」乘以「（附表1指定使用項目之容積樓地板面積）/（申請基地總容積樓地板面積）×100%」乘以二分之一計算之。且不得超過法定容積之20%，…</p> <p>條文：十六、開發許可：  內容：（一）本計畫商業區、娛樂區申請開發作住宅使用時，須於建築基地內提供具有公園、綠地或廣場性質之公共設施，其計算及提供方式…  （一）2、本項應提供具有公園、綠地或廣場性質之公共設施面積，不得納入「綜合設計放寬規定」之「有效面積」計算。</p> <p>建議理由：修訂計畫本意考量為未來發展全市副都心之潛力、限制太多、獎勵值降低，很難吸引國內外投資人，還有可能喪失現有投資人開發意願，並且與原計畫計算方式差異過大，降低商業區、娛樂區開發意願。  開放空間計算公式修改之後，若以同樣設計套用前後法令，前者20%獎勵面積全拿，後者則只剩下10%，若1/2樓地板設計住宅用途，獎勵面積則只剩下5%，再加上必須提供約1/10的基地面積作為公園綠地使用，且不得作為開放空間有效面積計算，實際獎勵面積則只剩2%不到，因此搶照風氣勢必出現，違規使用狀況將持續。</p> <p>二、條文：四、容積放寬規定  內容：（二）依本計畫…其中適用容積移轉者不得超過基準容積之20%。</p> <p>建議理由：已辦理容積移轉之基地將不符計畫內容，將造成執照搶建。大直金泰段建築容積已屬低密度開發跟信義區相比相對的低了很多假如容積放寬規定又被刪減會</p>		

案 名	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
	<p>減少建築造型之彈性和導致喪失投資人開發意願，不應再降低移入量。</p> <p>三、條文：十七、開發許可：</p> <p>內容…本項代金之計算得比照84年9月27日公告之「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」內回饋代金公式辦理</p> <p>建議理由：回饋代金部分，採用84年計畫案，金額過高，該條文形同虛設，完全無任何誘因，再者該計畫案乃針對住宅變更為商業用途，強度增加所衍生停車需求擴大，而改以繳納代金，但本計畫乃是商業用途改為住宅用途，強度降低，不應再繳納代金。</p> <p>四、條文：二、土地使用強度：</p> <p>內容：商業區，娛樂區建蔽率以50~60%為原則</p> <p>建議理由：建蔽率規定是以最大值規範，本次修訂增列最小建蔽率，如遇特殊形狀及狹小基地者將難以達到設計要求，並且50%建蔽率將嚴重影響開放空間規劃且減少建築造型之彈性以及影響開放空間品質。</p> <p>五、條文：十、(三)出入動線分離…</p> <p>條文：十六、(二)一，二層不得設置超過當層10%之管委會空間。</p> <p>條文：十六、(三)公眾使用設施(如梯廳、廁所、茶水間等)應集中留設。</p> <p>建議理由：出入動線分離將嚴重限制設計，並且基地狹小者設計會造成極大困難，管委會空間及公眾使用設施等有關設計部份，應回歸技術規則規範。</p> <p>六、條文：附表1土地及建築物使用組別容許表，中之指定使用組別（…營業樓地板面積規模須大於500平方公尺…）。</p> <p>建議理由：該規定違反市場機制，增加開發風險，實際執行勢必困難。</p> <p>結論：該計畫案期望未來金泰段地區繼續維持商業及娛樂的主要用途，立意優良，但對於住宅用途及開放空間設計限制太多，反而容易造成有住宅需求時，反而必須犧牲容積獎勵，形成搶建及繼續違規使用之情形，對於此區域發展未必是件好事，建議應考量現狀，無條件放寬使用用途，並且鼓勵設計者創造更多元之建築設計空間，否則條文修正無法落</p>

案 名	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		
	實，徒增開發者及都市設計審議困擾，喪失國內外投資都市開發意願。		
建議辦法	<p>一、建議回歸92年細部計畫開放空間計算方式。若無條件開放住宅使用，更能吸引更多圍內外開發業者投資，促進區域發展，真正成為未來全市副都心。</p> <p>二、建議維持容積移轉不得超過基準容積之 40%。</p> <p>三、不應再繳納代金，或是應採用 94 年修訂版本為基準。</p> <p>四、維持土地管制規則精神，僅規範建蔽率最大值。</p> <p>五、回歸技術規則，不應強制規定設計方式，應鼓勵更多元之建築設計空間。</p> <p>六、刪除此規定，不應強制規定設計方式，應鼓勵更多元之建築設計空間。</p>		
委員會決議	同編號 1。		
編號	5	陳情人	吳孟衡（B2）
陳情理由	<p>一、本使用區高度限制擬修正為 50 公尺以下，建請放寬為 60 公尺以下得符合都市景觀意象的規劃，達到多層次的高度變化使天際線充滿節奏韻律感，再者建築物的高度放寬有助於城市綠化與開放空間的擴大，降低空間壓迫感而達到環境協調與綠化市容之目標，對都市計劃之原則有正面之助益。</p> <p>二、原計畫許可金融保險業組別，但本次公展計畫書將其刪除，建請維持金融保險業為許可組別之原規定。因金融、保險業一般皆在地面一、二層設置營業空間，若依本公展規定則只能設置在 3 樓以上，有違常理，且不符當前使用效益。</p>		
建議辦法	<p>一、B2 娛樂區供娛樂購物中心使用，高度限制 50 公尺以下之規定，建請修正為 60 公尺以下。</p> <p>二、建請維持金融保險業為許可組別之原規定。</p>		
委員會決議	同編號 1。		
編號	6	陳情人	楊玉瑛（B2 金泰段 16-1 地號）
陳情理由	<p>1、內湖科學園區及大彎南段緊鄰本區，且其地價遠低於本區，台北市政府十餘年來大幅開放上揭地區之商業使用致嚴重壓縮本區商業使用需求，是本區商業用地由高強度之商業使用轉作低強度之住宅使用實為不得不然。</p>		

案 名	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		
	<p>2、地主於區段徵收領回土地時即因商業用地同時擁有高強度使用及容積獎勵雙重誘因，始願以遠低於住宅用土地之分配比例領回商用土地（86年大灣北段土地區段徵收分配比例一覽表詳附圖）；高強度商業用途已因前述不符市場需求，如再強加該修訂內容所載獎勵限制，對地主豈非雙重懲罰？</p> <p>3、一般地區商業用地如做低強度之住宅使用仍得適用綜合設計放寬獎勵，且無本修訂案商業用途1/2以上之限制。</p> <p>4、修訂案已有「至少一、二樓需作為原計畫商業使用」、「開發作住宅使用時，須於建築基地內提供具有公園、綠地或廣場性質之公共設施」等規範，顯見修訂內容已維持商業區及娛樂區主要軸帶商業活動內涵，並要求適度提供因住宅使用衍生之必要公共設施，已兼顧都市發展、市場開發效益及社會公平。因此實無是項限制之必要，應回歸「台北市分區使用管制規則」中綜合設計放寬獎勵及比照第三種商業區規定之精神。</p>		
建議辦法	<p>取消下列有關綜合設計放寬規定獎勵之規定，回歸「台北市分區使用管制規則」中綜合設計放寬獎勵及比照第三種商業區規定之精神：</p> <p>(3)本計畫區商業區、娛樂區之建築基地，作附表1 指定使用項目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者，始得就該指定使用項目之容積樓地板面積適用本項綜合設計放寬規定之獎勵。</p> <p>2、放寬規定：建築物允許增加之總樓地板面積，以其所留設之公共開放空間「有效面積」乘以「(附表1指定使用項目之容積樓地板面積)/(申請基地總容積樓地板面積)×100%」乘以二分之一計算之。且不得超過法定容積之20%，並須作為指定使用項目。</p>		
委員會決議	同編號1。		
編號	7	陳情人	美福企業股份有限公司(C1 金泰段 98 號)
陳情理由	<p>一、83年區段徵收時，金泰段為商業區、娛樂區及住宅區與內湖六期輕工業區在分取時以3:1比例計算土地成本，而內湖六期輕工業區土地成本低，卻放寬為如同商業區來開發，土地由低強度轉為高強度卻不須繳代金。然而</p>		

案 名	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		
	<p>金泰段土地成本高，想由高強度的商業區轉為住宅區卻須繳代金，又限制開發用途。</p> <p>二、本C1土地在分取時既指定為供觀光旅館用途來開發，同時空地開放空間獎勵辦法也訂定。本C1土地與C2土地一樣又加註不得為住宅使用，因此C2土地申請變更取消不得為住宅使用之字眼，C1土地地主亦申請變更卻招到百般刁難，台北市政府要求先經交通部觀光局同意核准住宅與旅館共構建築，才同意核准與C2同樣辦法辦理，因此開發時程又浪費一年多。因此C1土地將依照觀光旅館用途及商三用途來開發，然而台北市政府變更條例，若C1土地將商三用途改為住宅卻須增加代金之繳納。</p> <p>三、台北市政府認為大彎北段因增加居住人口而衍生之公共開放空間需求強烈，台北市政府不但不增加獎勵，反而限縮公共開放空間的獎勵為原有的六分之一，有違反常理及公平性，且與基本開發條件不符。</p>		
建議辦法	（同上）		
委員會決議	同編號1。		
編號	8	陳情人	宜華國際股份有限公司（C2）
陳情理由	<p>一、按本公司所有位於台北市中山區金泰段第29地號土地，座落於基隆河(中山橋至成美橋段)大彎段，自81年起配合基隆河整治計畫擬定主要計畫案，於83年擬定細部計畫，在92年1月7日修訂部份內容，在94年7月1日經本公司申請後，貴府以府都規字第09413518800號函核准公告都市計畫「修訂台北市基隆河(中山橋至成美橋段)附近地區細部計畫娛樂區(供觀光旅館使用)街廓編號C2基地土地使用分區管制規定計畫案」計畫書，並自民國94年7月2日零時起生效。</p> <p>二、又貴府於97年1月30日以府都規字第09635914200號公告展覽內容，有關修訂「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，因上開修訂計畫案和本公司所申請，經貴府於94年7月1日以府都規字第09413518800號函所核准公告都市計畫內容，有所抵觸，本公司主張上開修訂計畫業有抵觸94年7月1日公告都市計畫內容部份，對本公司不予適用，如土地及建築物之使用、土地使</p>		



案 名	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		
	用強度、容積及高度放寬規定、建築物高度規定、指定牆面線、公共開放空間系統、建築物基地交通規劃及停車空間設置標準、騎樓、迴廊及無遮簷人行道、圍牆、開發許可及代金替代等涉及本公司所有C2基地相關限制規定，本公司主張一律不予適用。		
建議辦法	本公司主張上開修訂計畫業有抵觸 94 年 7 月 1 日公告都市計畫內容部份，對本公司不予適用，如土地及建築物之使用、土地使用強度、容積及高度放寬規定、建築物高度規定、指定牆面線、公共開放空間系統、建築物基地交通規劃及停車空間設置標準、騎樓、迴廊及無遮簷人行道、圍牆、開發許可及代金替代等涉及本公司所有 C2 基地相關限制規定，本公司主張一律不予適用。		
委員會決議	同編號 1。		
編號	9	陳情人	王議員孝維（商業區及娛樂區）
陳情理由	<p>前言：</p> <p>A-83年區段徵收時，大彎北段和大彎南段（Costco 附近）分取比例約為 3:1，大彎北段為住宅區、商業區及娛樂區，大彎南段為倉儲區及工業區，如今大彎南段納入內科，已可作商業使用，大彎北段商業區及娛樂區卻不能作住宅，根本不合理。</p> <p>B- 內湖科學園區從88年至96年，透過所寫「台北市內湖輕工業區輔導管理辦法」，經九次變更，使用分區幾乎和商業區相同，已喪失科學園區意義。</p> <p>C- 內湖五期重劃區96年7月市政府標售，96年12月隨即納入內科並辦理變更，使用分區也幾乎和商業區相同。</p> <p>結論：</p> <p>比較大彎北段商業區及娛樂區和大彎南段、內湖科學園區、內湖五期重劃區等地區，大彎北段商業區及娛樂區原先規劃只有該區可作商業使用，如今其他地區皆可作商業使用，大彎北段已無作商業使用之市場需求，地主僅卑微要求從高強度之商業區及娛樂區變更為住宅區，卻處處受到刁難，對大彎北段商業區及娛樂區地主而言，真是情何以堪！</p> <p>對於此次公開展覽內容之意見：</p> <p>94年7月1日取消半數樓地板面積作住宅使用限制，公告變更全面取消大彎北段商業區及娛樂區半數樓地板面積作</p>		

案 名	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		
	<p>住宅使用限制，卻又增加下列不合理限制：</p> <p>A-取消住宅開放空間獎勵，使開放空間獎勵面積減少約6倍。</p> <p>B-作住宅使用時須提供具有公園、綠地或廣場性質之公共設施，且不得納入有效面積。</p> <p>C-開放空間形式須為廣場式，不得為內庭式廣場。</p> <p>D-非作住宅使用之建築物內部設施或設備（如梯廳、廁所、茶水間等）應集中留設。</p> <p>E-比照84年9月27日規定回饋代金。</p> <p>上述規定依內政部87.10.14台內營字第8708034號函釋及台北市政府法規會見解，皆違反「台北市土地使用分區管制規則」。</p>		
建議辦法	對於大彎北段商業區及娛樂區土地，從高強度之商業區及娛樂區，委屈作為住宅區，應是全面的、無條件的開放，根據台北市分區使用管制規則規定，第三種商業區本來就可以作住宅使用，所以回歸台北市分區使用管制規則規定，才是符合市民期待。		
委員會決議	同編號1。		
編號	10	陳情人	李得榮：金泰段122地號等42筆土地代表人（商業區、娛樂區土地）
陳情理由	<p>一、修訂計畫內容對照表編號八：</p> <p>建議理由：</p> <p>1、商業區、娛樂區申請開發作住宅使用時，須於建築基地內提供具有公園、綠地或廣場性質之公共設施，且是項公共設施面積不得納入「綜合設計放寬規定」之「有效面積」計算，實無另行規範最小建蔽率之必要。</p> <p>2、若規範最小建蔽率，於引用綜合設計放寬獎勵之規定時，將影響建築設計彈性與開放空間品質。</p> <p>二、修訂計畫內容對照表編號十：</p> <p>建議理由：</p> <p>1、以街廓編號A2、B2為例，其建築開發至少需整合四、五十位分別共有地主，如本項獎勵取消將直接導致地主因整合誘因消失致開發意願低落。</p> <p>2、獎勵取消整合誘因消失，分別共有地主欲藉地籍分割自行作小基地開發使用機率將大增，勢必影響原都市</p>		

案 名	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
	<p>計畫、都市設計之大街廓開發基本立意與預期之都市態樣風貌。</p> <p>三、修訂計畫內容對照表編號十一：</p> <p>建議理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、內湖科學園區及大彎南段緊鄰本區，且其地價遠低於本區，台北市政府十餘年來大幅開放上揭地區之商業使用致嚴重壓縮本區商業使用需求，是本區商業用地由高強度之商業使用轉作低強度之住宅使用實為不得不然。</li> <li>2、地主於區段徵收領回土地時即因商業用地同時擁有高強度使用及容積獎勵雙重誘因，始願以遠低於住宅用土地之分配比例領回商用土地（86年大灣北段土地區段徵收分配比例一覽表詳附圖）；高強度商業用途已因前述不符市場需求，如再強加該修訂內容所載獎勵限制，對地主豈非雙重懲罰？</li> <li>3、一般地區商業用地如做低強度之住宅使用仍得適用綜合設計放寬獎勵，且無本修訂案商業用途1/2以上之限制。</li> <li>4、修訂案已有「至少一、二樓需作為原計畫商業使用」、「開發作住宅使用時，須於建築基地內提供具有公園、綠地或廣場性質之公共設施」等規範，顯見修訂內容已維持商業區及娛樂區主要軸帶商業活動內涵，並要求適度提供因住宅使用衍生之必要公共設施，已兼顧都市發展、市場開發效益及社會公平。因此實無是項限制之必要，應回歸「台北市分區使用管制規則」中綜合設計放寬獎勵及比照第三種商業區規定之精神。</li> <li>5、以相同之設計方案比較公展前後之法令內容，其獎勵樓地板面積差異過大，且與「台北市分區使用管制規則」中綜合設計放寬獎勵之規定衝突。建議回歸原計畫綜合設計放寬獎勵之計算方式，以避免產生搶照風潮反與導正違規使用之原意有悖。</li> <li>6、本區原屬都市計畫容積移轉實施辦法第九條第二項所稱「都市計畫指定地區」，移入容積上限為接受基地基準容積40%，係因本區屬中低密度開發地區（最高容積率僅250%），應可維持40%上限，且本區已有規定</li> </ol>

案 名	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
	<p>增加容積之總和不得超過基準容積之 50%，容許移入較高之容積亦不致造成開發強度過高現象，因此並無降低至 20% 之必要。</p> <p>四、修訂計畫內容對照表編號十八及附表一：</p> <p>建議理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、「法規命令，有下列情形之一者，無效：．．．二、無法律之授權而剝奪或限制人民之自由、權利者。」，行政程序法第一五八條第一項第二款定有明文；本項限制人民權利之修訂內容既無法律授權，在在不符憲法第二十三條揭禁限制基本人權三大要件：公益目的、法律保留原則及比例原則，是項行政命令自有自始、確定、當然無效之虞。</li> <li>2、面臨計畫道路可獨立經營之店面及負責人辦公室均有獨立設置廁所或茶水間之需求。</li> <li>3、需考量夜間加班之婦女於使用集中留設廁所之方便性並防範治安風險。</li> <li>4、樓地板面積規模須大於 500 平方公尺，單位登記面積將逾 250 坪，總價動輒 1.5~2 億，本區商用不動產本已難與單價位不及 1/2 之內湖科學園區類似用途產品競爭，如再加大其銷售總價，無異雪上加霜，徒然增加本區商業用地開發風險。</li> <li>5、本項規定不啻對市場機能、地主意願、建築規劃強加限制，如分別共有地主開發後分配面積不及一完整單位，勢將影響其開發意願，實務執行上有其困難。</li> </ol> <p>五、修訂計畫內容對照表編號十九：</p> <p>建議理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、土地低強度利用轉作高強度利用時，為求公平正義方有回饋代金之適用（如內湖科學園區工業用地作商業利用即為適例）。</li> <li>2、商業用地作住宅使用係高強度作低強度使用，已造成權益之損害，且是項高強度轉低強度利用係受迫於如前所述原因，地主尚未要求政府補償，焉有本末倒置要求回饋之理？</li> </ol>
建議辦法	<p>一、取消編號八中商業區、娛樂區最小建蔽率之限制</p> <p>二、A1、A2商業區及B1、B2娛樂區合併大型基地開發5%容積</p>

案 名	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		
	<p>獎勵應予至少延長五年；否則即應取消P. 附1-26附圖5最小建築基地規模與適用綜合設計放寬規定之「1/7街廓且不得小於6000平方公尺」之規定。</p> <p>三、取消編號十一各項限制。</p> <p>四、取消編號十八及附表一各項限制，於個案提送都市設計審議時，視其基地條件及規劃設計案內容合理性逐案審查即可。</p> <p>五、取消編號十九回饋代金規定。</p>		
委員會決議	同編號1。		
編 號	11	陳情人	楊玉瑛等 62 人（金泰段地主）
陳 情 理 由	<p>一、大彎北段商業使用之需求，因大彎南段、內湖科學國區及內湖五期重創區大幅開放商業使用組別項目而大幅消滅市場需求而受到嚴重影響，因開放住宅使用係降低土地使用強度，且大彎北段公展案已規範至少一、二樓需作為原計畫商業使用，並規範於申請開發作住宅使用時，須於建築基地內提供具有公園、綠地或廣場性質之公共設施。顯然本次大彎北段公展內容已維持了商業區及娛樂區主要軸帶之商業活動內涵，且已提供因放寬住宅使用所衍生之必要公共設施，已兼顧了都市發展、市場開發效益及社會公平。因此應無限制「作附表1指定使用項目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者，始得就該指定使用項目之容積樓地板面積適用本項綜合設計放寬規定獎勵」之必要。</p> <p>二、商業區做住宅使用乃屬降低使用強度，應無回饋代金之適用。</p> <p>三、街廓編號 A2 、B2 之開發至少需整合四、五十位分別共有地主，如本項獎勵取消將直接導致地主因整合誘因消失而欲自行地籍分割作小基地開發使用，進而影響原都市計畫、都市設計之大街廓開發基本立意與預期之都市態樣風貌。</p> <p>四、大彎北段商業使用之需求，因大彎南段、內湖科學國區及內湖五期重創區大幅開放商業使用組別項目而大幅消滅市場需求而受到嚴重影響，因開放住宅使用係降低土</p>		

案 名	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
	<p>地使用強度，且大彎北段公展案已規範至少 一、二樓需作為原計畫商業使用，並規範於申請開發作住宅使用時，須於建築基地內提供具有公園、綠地或廣場性質之公共設施。顯然本次大彎北段公展內容已維持了商業區及娛樂區主要軸帶之商業活動內涵，且已提供因放寬住宅使用所衍生之必要公共設施，已兼顧了都市發展、市場開發效益及社會公平。因此應無限制「作附表1指定使用項目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者，始得就該指定使用項目之容積樓地板面積適用本項綜合設計放寬規定獎勵」之必要。</p> <p>五、若規範最小建蔽率為50%時，因本計畫商業區、娛樂區申請開發作住宅使用時，須於建築基地內提供具有公園、綠地或廣場性質之公共設施，且本項公共設施面積不得納入「綜合設計放寬規定」之「有效面積」計算；因此於引用綜合設計放寬獎勵之規定時，將有無法設計之實務困難，且影響建築設計彈性與開放空間之品質。</p> <p>六、（一）本區原屬都市計畫容積移轉實施辦法第九條第二項所稱「都市計畫指定地區」，移入容積上限為接受基地基準容積40%，較一般地區之30%為高，料係因本區屬低密度開發地區（最高容積積率僅250%），容許移入較高之容積亦不致造成開發強度過高現象。上揭修訂擬將其上限大幅下修至20%，較諸一般高密度開發地區容積移轉上限尚且維持30%，殊不公平。</p> <p>（二）已辦理容積移轉之基地，將不符本次公展之新計畫內容，勢將造成執照搶建，或須將容積再次移出之窘境。同時適用容積移轉者不得超過基準容積之20% 之規定，將大幅影響開發成本而影響開發意願。</p> <p>七、面臨計畫道路可獨立經營之店面及樓上商業使用之負責人辦公室等均經常有獨立設置廁所或茶水間之需求；且需考量夜間加班之婦女於使用集中留設廁所之方便性與安全風險。建議可於都市設計審議時，視各送審之規劃設計案內容合理性與基地條件，逐案審查即可。</p>

案 名	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
	<p>八、本項規定對於尊重市場需求、地主意願，地主合建分配條件及建築設計之多元性等，有實務施行上之困難且影響開發意願。若指定使用組別為一般事務所、自由職業事務所及金融保險業時其營業樓地板面積規模須大於500平方公尺之規定，每戶總價將高達億元，將產生與內湖科學園區內之類似使用用途產品難以區隔，單價卻差異甚大，衍生大彎北段商用不動產難與相鄰區位競爭，開發可行性大幅減低。</p>
建議辦法	<p>一、「商業區、娛樂區之建築基地，作附表1指定使用項目之容積樓地板面積應達申請基地總容積樓地板面積1/2以上者，始得就該指定使用項目之容積樓地板面積適用本項綜合設計放寬規定之獎勵」之限制取消，回歸「台北市分區使用管制視則」中綜合設計放寬獎勵及比照第三種商業區規定。【詳 p. 31 修正對照表編號十一修訂內容四 . (一). 1. (3)】</p> <p>二、回饋代金公式，應取消。【詳 p. 35 修正對照表編號十九修訂內容十七】</p> <p>三、A1、A2商業區及B1、B2 娛樂區合併大型基地開發5%容積獎勵應予至少延長五年。【詳 p. 29 修正對照表編號十修訂內容四】</p> <p>四、建築物允許增加之總樓地板面積，以其所留設之公共開放空間「有效面積」乘以「〈附表1指定使用項目之容積樓地板面積〉/（申請基地總容積樓地板面積）x100%」乘以二分之一計算之方式，修改為「建築物允許增加之總樓地板面積，以其所留設之開放空間有效面積乘以容積積乘以二分之一計算之」。【詳 p. 31 修正對照表編號十一修訂內容四 . (-). 2】</p> <p>五、有關商業區、娛樂區最小建蔽率之限制取消，或將最小建蔽率調整為35%為原則。【詳 p. 30 修正對照表編號十一修訂內容四 . (一). 1. (2)】</p> <p>六、「適用容積移轉者不得超過基準容積之20%」之限制取消。【詳 p. 31 修正對照表編號十一修訂內容四 . (二)】</p>

案 名	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		
	<p>七、「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」之規定取消。應於個案提送都市設計審議時，視其基地條件及規劃設計案內容合理性逐案審查即可。</p> <p>八、「土地及建築物使用組別容許表中之「△：指定使用組別（限各層樓每一營業單元之營業樓地板面積規模須大於500平方公尺者）」之規定取消。【詳 P. 附1-34~1-41 附表1關於商業區、娛樂區使用組別容許表備註一.3】</p>		
委員會決議	同編號 1。		
編 號	12	陳情人	羅永宜等 7 人
陳 情 理 由	<p>一、有關「土地及建築物之使用：（四）商業區（供一般商業使用）」部分：</p> <p>1、事務所樓地板面積規模須大於500 平方公尺，每單位產權登記面積將逾250坪。總價動輒1.5~2億，本區商用不動產本已難與單價不及1/2之內湖科學園區類似用途產品競爭，如再加大其銷售總價，無異雪上加霜徒增加本區商業用地開發風險。</p> <p>2、本項規定不啻對市場機能、地主意願、建築規劃強加限制，如分別共有地主開發後分配面積不及一完整單位，勢將影響其開發意願，實務執行上有其困難。</p> <p>二、有關「土地使用強度：（一）本計畫區各種使用分區之建蔽率、容積率…」部分：</p> <p>1、修訂案已規定商業區、娛樂區申請開發作住宅使用時，須於建築基地內提供具有公園、綠地或廣場性質之公共設施，且該公共設施面積不得納入「綜合設計放寬規定」之「有效面積」計算，實無另訂最小建蔽率之必要。</p> <p>2、若限制最小建蔽率，於引用綜合設計放寬獎勵之規定時，將影響建築設計彈性與開放空間品質。</p> <p>三、有關「土地使用強度：（三）地下層開挖規模」部分：</p> <p>如果限制各建築基地之地下開挖範圍須臨建築線退縮至少4公尺後開挖為原則，等於住宅區前院至少須達4米，小基地因受高度比及深度比法線限制通常建築物會沿著前院線配置，如此一來建築配置將更困難且無彈性，且先後開發的規定不同對都市的景觀並無整體性。</p>		



案 名	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
	<p>四、有關「（3）本計畫區商業區娛樂區之建築基地做附表1指定使用項目之容積樓地板面積…」、「2、放寬規定」及「（二）依本計劃及其他規定得增加容積者…」部分：</p> <p>1、內湖科學園區及大彎南段緊鄰本區，且其地價遠低於本區，當年幾乎以北段商用土地半價之分配比例領回工二土地，台北市政府十餘年來卻大幅開放上揭地區之商業使用致嚴重壓縮本區商業使用需求，是本區商業用地由高強度之商業使用轉作低強度之住宅使用實為不得不然。</p> <p>2、地主於區段徵收領回土地時即因商業用地同時擁有高強度使用及容積獎勵雙重誘因，始願以遠低於住宅用土地之分配比例領回商用土地；高強度商業用途已因前述不符市場需求，如再強加該修訂內容所載獎勵限制，對地主豈非雙重懲罰？</p> <p>3、一般地區商業用地如做低強度之住宅使用，仍得適用綜合設計放寬獎勵，且無本修訂案商業用途須1/2以上之限制。修訂案已有「至少一、二樓需作為原計畫商業使用」，並有相關公共設施面積之規範，顯見修訂內容已維持商業區及娛樂區主要軸帶商業活動內涵，並要求適度提供因住宅使用衍生之必要公共設施，已兼顧都市發展、市場開發效益及社會公平。因此實無商業用途須1/2以上限制之必要。</p> <p>4、本修訂案將容積移轉上限，由40%降為20%，於公告實施前已申請容積移轉40%經都更處核准，而未申請建照完成，於公告實施後是否仍保有該權益，並未說明。另外，20%之規定低於台北市通盤性30%之規定，並不符合公平正義原則。</p> <p>五、有關「六、建築物高度：（二）…本計畫區各街廓之建築物高度應依下表之規定。（三）樓層高度規定」部分：本修訂案將高度上限由30米及36米放寬至50米，其美意卻因為比照住一及住二高度比及深度比之限制變的毫無意義。</p> <p>六、有關「十六、開發許可」部分：</p> <p>1、面臨計畫道路可獨立經營之店面及負責人辦公室均有獨立設置廁所或茶水間之需求。</p> <p>2、需考量夜間加班婦女，於使用集中留設廁所時之方便性</p>

案 名	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		
	<p>及安全性。</p> <p>七、有關「十七、本計畫區商業區及娛樂區…如無法依本計畫規定重新變更開發計畫…須以繳納等值代金代替」部分：</p> <p>1、回饋金計算比照 84 年 9 月 27 日公告之「修訂台北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案」，然該辦法乃適用於低強度之住宅使用變更為高強度之商業使用，即便適用，以一個容積 200%之商業用地來看，公式換算一個停車位約繳代金為 390 萬殊不合理。</p> <p>2、土地由低強度利用轉作高強度利用時，為求公平正義方有回饋代金之產生。現商業用地作住宅使用係高強度作低強度使用，並未違反公平正義，且高強度轉低強度利用係受迫於如前所述原因（建議理由三），地主尚未要求政府補償，焉有本末倒置要求回饋之理？</p>		
建議辦法	<p>一、建議每一營業單元樓地板最小面積之限制取消。</p> <p>二、建議取消商業區、娛樂區最小建蔽率之限制。</p> <p>三、建議既然規定了開挖率則無須再規定開挖範圍之退縮。</p> <p>四、（一）建議應回歸「台北市分區使用管制規則」中綜合設計放寬獎勵及比照第三種商業區規定之精神，建議回歸原計畫綜合設計放寬獎勵之計算方式。</p> <p>（二）建議取消「綜合設計放寬規定」中，商業用途須達 1/2 以上之限制。</p> <p>（三）建議修訂案公告實施前，已申請容積移轉 40%經都更處核准者，應保有該權益且其調降值應維持 30%。</p> <p>五、建議修訂案住宅區比照住三之院落規定。</p> <p>六、建議取消商業區及娛樂區內非做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）應集中留設之限制。</p> <p>七、建議取消高強度利用轉作低強度利用時，回饋代金之規定。</p>		
委員會決議	同編號 1。		
編號	13	陳情人	臺北市建築開發商業同業公會
陳情理由	<p>一、本計畫規劃商業區及娛樂區土地達39公頃，遠超出實際需求，產業發展未如預期；且限定「商娛用途過半」且「不准許住宅使用」，管制僵化開發困難。</p>		

案 名	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
	<p>二、復因內湖科技園區低價工業區土地大幅放寬允許使用範圍，幾已涵蓋商業區之主要用途，原角色功能再被替代，加深本區商娛土地開發困境。</p> <p>三、相較於台北市其他商業區土地，並未如本區有限定「商、娛用途過半」且「不准許住宅使用」等限制，開發計畫可依分區管制及市場機制規劃適合用途，發展緊湊、效率提昇。反觀本區商用土地因過多干預、重重限制，致發展困難。兩相比較，難謂「公平」、也無「效率」，與土地利用基本原理背道而馳。</p> <p>四、爰建議本區管制要點逕回歸臺北市土地使用分區管制規則第三種商業區相關規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、「商娛用途過半」及「不准許住宅使用」原規定宜予刪除。</li> <li>2、公展內容新增規定「最低建蔽率」將減少開放空間；「非住宅用途建築物單元內不得設置廁所茶水間」更涉入建築物內部規劃，有所不宜。建議此類「防範性」規定應予刪除。</li> <li>3、本區應比照本市其他商業區，於確認地面層非住宅無衝突情形下，維持原計畫「綜合設計獎勵」規定。</li> <li>4、高強度商業區作低強度住宅區使用，應無「回饋」問題，建議比照本市其他商業區，取消「回饋」規定。</li> </ol>
建 議 辦 法	<p>本會建議如下：建請刪除大彎北段地區內商業區及娛樂區「禁止住宅使用」相關規定，並逕于回歸臺北市土地使用分區管制規則第三種商業區相關規定辦理，俾符合「公平」及「效率」等土地利用基本原則，並維權利關係人合法權益，促進該地區合理發展：</p> <p>(一)刪除原計畫「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1/2 以上」及「不准許住宅使用」之僵硬規定。</p> <p>(二)刪除公展內容「最低建蔽率」、「非住宅用途建築物單元內不得設置廁所茶水間」及「回饋」等規定，另「綜合設計獎勵」建議維持原計畫規定。</p>
委員會決議	同編號 1。
編 號	14 陳情人 呂吉弘

案 名	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
陳 情 理 由	<p>一、有關該計畫案之內容，「四、容積放寬規定：（一）綜合設計放寬規定：1、放寬原則…2、放寬規定…。」，及附1-34表之核准條件「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」，因此雖同為商業區土地使用卻無法有同等之土地效益而有失公允，建議綜合設計放寬規定之獎勵完全比照臺北市土地使用分區管制規則第三種商業區之規定，以符合公平原則。</p> <p>二、有關該計畫案之內容，「六、建築物高度：（二）為塑造本地區…建築物高度應依下表之規定。」其表內商業區建築物最高高度以不超過50公尺為原則，如綜觀全表其各區高度最低50公尺至最高60公尺為原則，加上依原計畫案眾多個案為30至40公尺高，難以創造本地區變化優美的天際線及釋出更多的開放空間及綠地，建議於不影響飛航管制下應放寬其高度原則。</p> <p>三、有關該計畫案之內容，「十七、本計畫…未來變更作「原計畫不准許之使用」時，如無法依本計畫規定重新變更開發計畫或設計送「台北市都市設計及土地開發許可審議委員會」審議者，須以繳納等值代金替代。本項代金之計算得比照84年9月27日公告之「修訂台北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案」內回饋代金公式。」，影響土地之權利價值，說明如下。</p> <p>（一）不符原區段徵收土地抵價地之權利價值，原基隆河整治地區發還抵價地分有乙種工業區（含供倉儲使用），商業區及住宅區等土地使用，時至今日已形成內湖科技園區，工業區已配合開放條件使用，連帶排擠到商業區土地應有的使用狀況；且原商業區負擔大部分公共設施興闢用地比例，而其發還抵價地就遠少於工業區及次少於住宅區土地，故大幅放寬工業區土地利用，卻對商業區收取高額回饋代金，是為相對不合理。</p> <p>（二）不符土地應有之回饋價值，依變更「修訂台北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案」其適用範圍為各分區變更為商業區及社區參與有關，使用強度皆為低變高，本案由商業降低使用強度為住宅或其他使用，並非使用強度變高之土地，理應不同於前開辦</p>

案 名	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		
	<p>法之檢討對象。</p> <p>（三）回饋代金高於土地公告現值不符土地價值，就商業區A2街廓之最小基地面積 6213.24 平方公尺(1/7街廓)乘以312.5%(含開放空間獎勵及開發時程獎勵)得其總容積樓地板面積為19416.38平方公尺，加上預估地下室及其他公共空間之總樓地板面積為35042平方公尺，若總興建為十一層高其一層部分作為實際商業使用面積，餘十層如變更為住宅使用約為88%之總容積樓地板得其面積為17086平方公尺，計以每20平方公尺回饋1車位則須提供855輛，每車位代金為1,690,716元（<math>T = (1.87 \times 10700 + 205000 \times 6213.24 / 35042) \times 25 \times 12</math>），總計回饋代金=1,445,562,180元已高於土地公告現值1,273,714,200元(6213.24平方公尺乘以205000元)，明顯不合理。</p>		
建議辦法	<p>一、建議綜合設計放寬規定之獎勵完全比照臺北市土地使用分區管制規則第三種商業區之規定，以符合公平原則。</p> <p>二、建議於不影響飛航管制下應放寬其高度原則。</p> <p>三、本項代金之計算影響土地之權利價值。</p>		
委員會決議	同編號1。		
編號	15	陳情人	吳春國
陳情理由	<p>1、土地低強度利用轉作高強度利用時，為求公平正義方有回饋代金之適用（如內湖科學園區工業用地作商業利用即為適例）。</p> <p>2、商業用地作住宅使用係高強度作低強度使用，已造成權益之損害，且是項高強度轉低強度利用係受迫於如前所述原因，地主尚未要求政府補償，焉有本末倒置要求回饋之理？</p>		
建議辦法	取消回饋代金規定。		
委員會決議	同編號1。		
編號	16	陳情人	廖振仁
陳情理由	1、以街廓編號A2、B2為例，其建築開發至少需整合四、五十位分別共有地主，如本項獎勵取消將直接導致地主因整合誘因消失致開發意願低落。		

案 名	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		
	2、獎勵取消整合誘因消失，分別共有地主欲藉地籍分割自行作小基地開發使用機率將大增，勢必影響原都市計畫、都市設計之大街廓開發基本立意與預期之都市態樣風貌。		
建議辦法	A1、A2 商業區及 B1、B2 娛樂區合併大型基地開發 5%容積獎勵應予至少延長五年。		
委員會決議	同編號 1。		
編號	17	陳情人	潘淑惠
陳情理由	<p>1、「法規命令，有下列情形之一者，無效：．．．二、無法律之授權而剝奪或限制人民之自由、權利者。」，行政程序法第一五八條第一項第二款定有明文；本項限制人民權利之修訂內容既無法律授權，在在不符憲法第二十三條揭禁限制基本人權三大要件：公益目的、法律保留原則及比例原則，是項行政命令自有自始、確定、當然無效之虞。</p> <p>2、面臨計畫道路可獨立經營之店面及負責人辦公室均有獨立設置廁所或茶水間之需求。</p> <p>3、需考量夜間加班之婦女於使用集中留設廁所之方便性並防範治安風險。</p> <p>4、樓地板面積規模須大於 500 平方公尺，單位登記面積將逾 250 坪，總價動輒 1.5~2 億，本區商用不動產本已難與單價位不及 1/2 之內湖科學園區類似用途產品競爭，如再加大其銷售總價，無異雪上加霜，徒然增加本區商業用地開發風險。</p> <p>5、本項規定不啻對市場機能、地主意願、建築規劃強加限制，如分別共有地主開發後分配面積不及一完整單位，勢將影響其開發意願，實務執行上有其困難。</p>		
建議辦法	<p>取消下列有關開發許可之規定，俾免制定違法違憲且自始無效之行政命令：</p> <p>(二)本計畫區商業區及娛樂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。</p> <p>(三)本計畫區商業區及娛樂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)應集中留設。</p> <p>△：指定使用組別(限各層樓每一營業單元之營業樓地板面</p>		

案 名	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		
	積規模須大於 500 平方公尺者）。於個案提送都市設計審議時，視其基地條件及規劃設計案內容合理性逐案審查即可。		
委員會決議	同編號 1。		
編 號	18	陳情人	林明村
陳 情 理 由	一、今金泰段放寬部份住宅使用，表示肯定贊同，樂觀其成。 二、惟對都發局（相關單位）過去之規劃及修訂，卻一直無前瞻性考量，無將本區段娛樂區、商業區納入住宅使用，致 86 年依政府訂之數值不一換領不同等值之地主，如今造成損失甚鉅。		
建 議 辦 法	請相關單位對 86 年換領抵費地，如今造成損失之原地主作補償，其辦法應與原地主作協商。		
委員會決議	同編號 1。		
編 號	19	陳情人	吳建和
陳 情 理 由	1、商業區、娛樂區申請開發作住宅使用時，須於建築基地內提供具有公園、綠地或廣場性質之公共設施，且是項公共設施面積不得納入「綜合設計放寬規定」之「有效面積」計算，實無另行規範最小建蔽率之必要。 2、若規範最小建蔽率，於引用綜合設計放寬獎勵之規定時，將影響建築設計彈性與開放空間品質。		
建 議 辦 法	取消本項商業區、娛樂區最小建蔽率之限制。		
委員會決議	同編號 1。		
編 號	20	陳情人	劉繼榮（D5 金泰段 39-4 地號）
陳 情 理 由	本人擁有住商混合區，不能設立辦公室使用又不能比照第三種住宅辦理。		
建 議 辦 法	住商混合區應開放比照第三種住宅區允許使用項目設置使用組別。		
委員會決議	同編號 1。		
編 號	21	陳情人	陳春銅等 3 人、蔡堅容、陳春銅（D2、D5、E5）
陳 情 理 由	條文： 四、容積放寬規定「（二）依本計畫…其中適用容積移轉者不得超過基準容積之 20%」。 建議理由： 已辦理容積移轉之基地將不符計畫內容，將造成執照搶建。		

案 名	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		
	大直金泰段建築容積已屬低密度開發跟信義區相比相對的低了很多，假如容積放寬規定又被刪減會減少建築造型之彈性和導致喪失投資人開發意願，不應再降低移入量。		
建議辦法	建議維持容積移轉不得超過基準容積之 40%。		
委員會決議	同編號 1。		
編 號	22	陳情人	魏雅庵
陳情理由	本人土地座落於中山區金泰段 96-11 號等一筆土地，擬請貴會於召開本地區都市計畫審議會時，以書面通知本人列席參加。		
建議辦法	（同上）		
委員會決議	同編號 1。		
編 號	23	陳情人	陳智華建築師事務所
陳情理由	台北市大直北灣段商業區因受經濟部（006688）方案亦同樣受到租金收益較少，而開發不利（倒果為因），所以建議政府開放 3 樓以上可做為商務住宅、一般住宅；且又受到台北 2010 好好看有 10 幾個案申請通過增加容積 1 倍，而祇有宜華大飯店就增加好幾萬平方公尺商務住宅，造成不公平的競爭（一般住三 225%，北灣段 160%）比 400%造成不公平的競爭及價格的破壞，造成住商混合、造成生活品質下降及各項公共設施負擔不夠，又造成資源的浪費，宜限制住宅容積數量及上限（如 50%上限）。		
建議辦法	（同上）		
委員會決議	同編號 1。		
編 號	24	陳情人	楊秀光
陳情理由	全面取消基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區之現行都市設計管制要點規定之高度限制。		
建議辦法	（同上）		
委員會決議	同編號 1。		
編 號	25	陳情人	宜華國際股份有限公司（98.6.5）
陳情理由	查陳情人宜華國際股份有限公司，為大彎北段地區C2土地之所有權人，對於貴會於98 年5月19日審議「修訂台北市「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」，就台北市政府擬改變97年1月30日公開展覽內容，所提出建議修正條文，依法提出		



案 名	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
	<p>陳情意見如下：</p> <p>（一）土地及建築物之使用</p> <p>取消大彎北段商業及娛樂區，原規定「不准許住宅使用」之限制，卻特別限制C1及C2土地，總容積樓地板面積二分之一以上，須作觀光旅館使用，陳情人認為上述建議修正案，不僅違反都市計畫規劃原則，且嚴重打擊國內觀光產業，理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、大彎北段地區目前在營業中之旅館有維多利亞等七家，總房間數為472 間，若加上即將開幕及規劃中之旅館，該地區總房間數高達1400間，幾乎是君悅（865）及晶華（569）合計之規模。原來該區都市計畫規劃為禁止作住宅使用，且商業性很強之商業及娛樂區，有如 信義計畫區，是有其合理性，如今卻變成高密度汽車旅館、賓館、小型商務旅館及國際觀光旅館林立，混雜於住宅中，根本違反都市計畫規劃原則。</li> <li>2、據查目前在營業中之維多利亞等旅館，平均住房率不到50%，將來該地區總房間數高達1400間客房，再加上餐飲等附屬設施，卻佇立在住宅區中，沒有商業性活動，業者根本無法生存，將嚴重打擊國內觀光產業。</li> <li>3、台北市政府擬放寬大彎北段地區住宅使用限制，卻唯獨要求陳情人所有C2土地，總容積樓地板面積二分之一以上，須作觀光旅館使用，根本是強人所難，且不符合公平原則。</li> </ol> <p>（二）放寬建築物高度限制</p> <p>陳情人所有大彎北段地區C2土地，依台北市政府於83年6月1日所發布府都二字第83027894號都市計畫內容中，對於建築物高度規定「高度以不低於60公尺為原則」，並註明「為塑造本地區整體特殊建築風格及地區優美天際線，本地區各街廓之建築物高度應依左表之規定」，其他建築物高度原限制36公尺，97年1月30日公展時，放寬至50公尺，放寬幅度達40%。對於台北市政府提出A1、A2、B1及B2 四街廓，建築物高度修改為和C2 一樣「高度以不低於60公尺為原則」之規定，陳情人認為嚴重影響都市設計景觀及違反信賴保護原則，理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、C2 土地建築物高度規定「高度以不低於60公尺為原則」，</li> </ol>

案 名	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		
	<p>為該區域之觀光旅館用地，如果四周高樓林立，不僅失去當初「為塑造本 地區整體特殊建築風格及地區優美天際線」之美意，且嚴重違反都市計畫及建築設計之景觀。</p> <p>2、陳情人投入大量資金擬開發興建觀光旅館，絕對高度及地標性，為評估投資之重要因素，今若無限制放寬，將嚴重影響C2土地之權益，陳情人因信賴都市計畫法規之利益，將受到嚴重損害。</p> <p>（三）不當限制建築物立面寬度</p> <p>台北市政府為了放寬 A1、A2、B1 及 B2 四街廓之建築物高度，卻限制 C2 基地建築物立面寬度不得大於長度之二分之一，增加設計之困難度，嚴重影響陳情人之權益，陳情人未享有放寬建築物高度限制之利益，卻須在建築物立面寬度受到同樣之限制，無法接受台北市政府之建議方案。</p>		
建議辦法	<p>綜上所陳；宜華國際股份有限公司主要股東為西華大飯店，在國內都有經營觀光旅館達 20 年之豐富經驗，此次為了配合政府發展國內觀光產業，並信賴既有都市計畫法規，而投入巨額資金，開發大彎北段地區 C2 土地，成為該區地標性建築物，如今台北市政府擬全面放寬該區作住宅 使用之限制（除 C1 及 C2 外），又對 A1、A2、B1 及 B2 四街廓，放寬建築物高度之限制，卻又無端限制陳情人所有 C2 基地建築物之立面寬度，已違反都市計畫法規，且嚴重打擊觀光產業，為此；請貴會審慎參酌陳情人之意見，以維百姓權益，而符法治。</p>		
委員會決議	同編號 1。		
編號	26	陳情人	李得榮等 58 人
陳情理由	<p>一、土地及建築物之使用：</p> <p>1. 都發局 98 年 5 月修正方案中，其作原計畫允許使用之面積反而超過原計畫案，舉例如下：</p> <p>【40%（最小建蔽率）×3（層）＝120%】&gt;【200%（供一般商業使用之商業區容積率）×1/2＝100%】，顯未放寬指定使用項目，反見緊縮嚴格。</p> <p>2. 為反映當地中小規模店面營業行為實難超過 2 樓以上，並因應允建高度放寬後之合理店面佔總容積之比例，故建議將其作原計畫允許使用之低層部使用樓地板面積，</p>		

案 名	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
	<p>基地容積率為 200%者應達申請基地基準容積之五分之一以上，基地容積率為 250%以上者應達申請基地基準容積之四分之一以上，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，並刪除不准許住宅使用之規定，以貼近實務並避免違規使用之發生。</p> <p>3. 未適用綜合設計放寬規定者，並無最小法定建蔽率之適用。</p> <p>二、土地使用強度：</p> <p>1. 若規範最小建蔽率，於引用綜合設計放寬獎勵之規定時，將影響建築設計彈性與開放空間品質。</p> <p>2. 經分析於引用綜合設計放寬獎勵之規定時，若最小建蔽率須<math>&gt;40\%</math>時，並扣除不屬建蔽率之陽台、雨遮、車道等（約占<math>10\%</math>），再扣除後院或側院等不得計入之開放空間之空地面積，即難以設計足夠之開放空間有效面積，而無法爭取適用百分之二十之法定容積獎勵。若扣除不得計入開放空間有效面積之空地<math>&gt;10\%</math>時（如單面臨路之基地，須扣除鄰棟間隔及最小後院等），則開放空間面積佔基地面積比例即小於<math>40\%</math>，而無法適用綜合設計放寬獎勵。</p> <p>三、建築物立面寬度規定：</p> <p>1. 本計畫、臺北市土地使用管制規則及建築技術規則已有相關之建築物高度比、後院深度比、北向日照線及面前道路陰影線等限制，已考量鄰地日照權之情形。</p> <p>2. 應尊重每塊建築基地之特色及使用需求。</p> <p>3. 本項規定將嚴重影響建築設計創意與合理性。</p> <p>4. 規定建築物立面寬度不得大於土地細分規模東西向境界線長度之三分之一，較易造成建築物造型設計之正面性不足，對面向基隆河及山景側之都市景觀不利。</p> <p>四、開發許可(三)：</p> <p>1. 面臨計畫道路可獨立經營之店面、美容健身業及一般事務</p>

案 名	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
	<p>所之負責人辦公室均有獨立設置廁所或茶水間之需求。</p> <p>2. 需考量夜間加班之婦女於使用集中留設廁所之方便性並防範治安風險。</p> <p>五、臺北好好看申請案增加之獎勵容積之總合不得超過基準容積之 50%（不含容積移轉基準容積之 20%）。</p> <p>1. 臺北好好看申請案原法令內容並無容積上限之規定。</p> <p>2. 本區已增訂【商業區、娛樂區申請開發作住宅使用時，須於建築基地內提供具有公園、綠地或廣場性質之公共設施】之相關規定，已可補足公共設施之不足。</p> <p>3. 因本區屬中低密度開發地區，商業區及娛樂區之最高容積率僅 200%~250%，（供觀光旅館使用者為 300%），即使容積獎勵增加至基準容積之 70%，獎勵後容積率亦僅為 340%~425%，均遠低於臺北市土地使用分區管制規則中第三種商業區之 560%容積率，因此應不致造成開發強度過高或交通無法負荷之現象。</p>
建議辦法	<p>一、土地及建築物之使用：</p> <p>1. 商業區及娛樂區，其作原計畫允許使用之低層部使用樓地板面積，基地容積率為 200%者應達申請基地基準容積之五分之一以上，基地容積率為 250%以上者應達申請基地基準容積之四分之一以上，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。</p> <p>二、土地使用強度：</p> <p>1. 取消本項商業區、娛樂區最小建蔽率之限制，或將採用綜合設計放寬規定者之最小建蔽率由 40%調降至 30%。</p> <p>2. 增訂【商業區、娛樂區申請開發作住宅使用時，須於建築基地內提供具有公園、綠地或廣場性質之公共設施，且是項公共設施面積可納入「綜合設計放寬規定」之「有效面積」計算】。</p> <p>三、建築物立面寬度規定：</p> <p>1. 取消左列各項限制。或</p> <p>2. 比照街廓編號C1、C2，將街廓編號A1、A2、B1、B2建築基地面向基隆河及山景側之建築物立面，高於地面40公尺以</p>

案 名	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		
	<p>上之建築物立面寬度不得大於土地細分規模東西向境界線長度之三分之一，修改為二分之一。</p> <p>四、開發許可(三)：</p> <p>1. 取消左列各項限制 或</p> <p>2. 改為原則性規定，於個案提送都市設計審議時，視其基地條件及規劃設計案內容合理性逐案審查即可。</p> <p>五、臺北好好看申請案增加之獎勵容積之總合不得超過基準容積之 50%（不含容積移轉基準容積之 20%）。</p> <p>1. 取消左列臺北好好看申請案各項限制； 並</p> <p>2. 增列臺北好好看申請案不受增加之獎勵容積總合不得超過基準容積之 50%之限制。</p>		
委員會決議	同編號 1。		
編 號	27	陳情人	興富發建設股份有限公司（B2）
陳 情 理 由	<p>一、都市計畫審議過程：</p> <p>本公司為配合市府政策，自 97 年 10 月 6 日提送規劃構想書至今，已進行至都市計畫與都市設計專案預審階段，期間已投入大量時間與財力，力求本案之完善；若於此時因細部計畫通盤檢討，必須大幅變更參與「臺北好好看」之提案構想與建築設計，導致開發時程延宕，實為不宜。</p> <p>「臺北好好看」開發計畫案之時程需於 2010 年 3 月前取得建照，9 月 30 日前開工，各申請案於申請建照其間尚有都市設計、環評及交評等其它相關審查；若本案細部計畫修訂依「基隆河附近地區土地使用分區與都市設計管制要點」通盤檢討之時程，無法整合後續都市設計審議、環評及交評等審查程序。</p> <p>二、商娛區土地及建築物使用規定：</p> <p>大內科工業區已開放作商業商務辦公使用，且租金低廉，造成大彎北段地區之競爭力下降，商業辦公機能降低。依建議修正條文，基地最小法定建蔽率(採用綜合設計放寬規定者其建蔽率不得低於 40%)之建築面積乘以 3 倍為 120%。</p> <p>本案配合「臺北好好看」，於建築物低層部留設地面層挑空型開放空間，必將減少建築物低層部之商業使用面積。若要達到 120%之商業使用面積，商業使用將超過五層樓以</p>		

案 名	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
	<p>上；但依市場現況，三層樓以上作商業使用將難以經營。故應依市場需求，修訂本地區之商業使用比例。</p> <p>三、建築物高度規定：</p> <p>依建議修正條文仍屬二度空間之規範，無法呈現都市三度空間之天際線特色，以及維持本地區之山系視覺廊道。且按前述規定，建築設計需做大幅修改並重新設計，將影響本案參與「臺北好好看」之時程。</p> <p>四、容積宜入總量之限制及增訂容積增加上限規定：</p> <p>「臺北好好看」為市府重大政策，並訂有容積獎勵機制。本案提經「臺北好好看」審查委員會審查同意適用容積獎勵機制，且依都市設計審議確認其公共性與都市創意精神，不應限定容積上限。</p>
建議辦法	<p>一、都市計畫審議過程：</p> <p>建議整合位於大彎北段參與「臺北好好看」之 11 個案，以專案合併方式辦理「臺北好好看」開發計畫案細部計畫通盤檢討。考量後續實務作業時程，務必力求審議之效率。</p> <p>二、商娛區土地及建築物使用規定：</p> <p>考慮本地區商業使用量，建議建築物低層部(1 至 3 樓)維持做商業使用，但考量實際設計法規規定，需扣除地面層挑空型開放空間、梯廳與機電設施空間等，建議修正為：建築物低層部作附表一指定使用項目應達申請基地最小法定建蔽率之建築面積乘以 3 倍之 70%(商業使用容積為 <math>40\% \times 3 \times 70\% = 84\%</math>)，其餘樓層得比照臺北市土地使用分區管會制規則第三種商業區之規定辦理。</p> <p>三、建築物高度規定：</p> <p>建議整合位於大彎北段參與「臺北好好看」之 11 個案，各案建築物於基地內退縮並錯落配置，規範建築物之三度空間量體與視覺軸線，以維持本地區山系視覺廊道。</p> <p>建議修正為：街廓編號 A1、A2、B1、B2 建築基地面向基隆河及山景側之建築物立面，高於地面 15 公尺以上 40 公尺以下之建築物，需自土地細分規模之境界線退縮 15 公尺以上；高於地面 40 公尺以上之建築物，需自土地細分規模之境界線退縮 25 公尺以上。並規範建築頂層之立面設計與夜間照明，以維優美天際線之景觀。</p>

案 名	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		
	<p>四、容積宜入總量之限制及增訂容積增加上限規定： 細部計畫通盤檢討應考量「臺北好好看」之計畫精神與參與個案之基地特性；建議於細部計畫通盤檢討中增列「臺北好好看」之容積獎勵項目（廣場式開放空間、地面人行通道、立體人行通道、挑空室內開放空間等，且就容積獎勵項目規範都市設計準則）；且明定參與「臺北好好看」個案得依「臺北好好看」容積獎勵機制規定增加容積。</p>		
委員會決議	同編號 1。		
編 號	28	陳情人	興富發建設股份有限公司（B10）
陳 情 理 由	<p>一、都市計畫審議過程： 本公司為配合市府政策，自 97 年 10 月 6 日提送規劃構想書至今，已進行至都市計畫與都市設計專案預審階段，期間已投入大量時間與財力，力求本案之完善；若於此時因細部計畫通盤檢討，必須大幅變更參與「臺北好好看」之提案構想與建築設計，導致開發時程延宕，實為不宜。 「臺北好好看」開發計畫案之時程需於 2010 年 3 月前取得建照，9 月 30 日前開工，各申請案於申請建照其間尚有都市設計、環評及交評等其它相關審查；若本案細部計畫修訂依「基隆河附近地區土地使用分區與都市設計管制要點」通盤檢討之時程，無法整合後續都市設計審議、環評及交評等審查程序。</p> <p>二、商娛區土地及建築物使用規定： 大內科工業區已開放作商業商務辦公使用，且租金低廉，造成大彎北段地區之競爭力下降，商業辦公機能降低。依建議修正條文，基地最小法定建蔽率（採用綜合設計放寬規定者其建蔽率不得低於 40%）之建築面積乘以 3 倍為 120%。 本案配合「臺北好好看」，於建築物低層部留設地面層挑空型開放空間，必將減少建築物低層部之商業使用面積。若要達到 120% 之商業使用面積，商業使用將超過五層樓以上；但依市場現況，三層樓以上作商業使用將難以經營。故應依市場需求，修訂本地區之商業使用比例。</p> <p>三、建築物高度規定：</p>		

案 名	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
	<p>依建議修正條文，大彎北段地區 A1、A2、B1、B2 街廓建築高度規定以不低於 60 公尺為原則；而本案基地東側之工業區現況建築高度也多為 60 公尺以上。若惟本案建築高度不超過 60 公尺，將無法塑造本地區優美、協調之天際線。</p> <p>本案留設大量開放空間，得依「臺北好好看」容積獎勵機制規定增加容積。若因細部計畫通盤檢討而未達本案計畫建築高度，將造成建蔽率增加，開放空間減少，難以於基地內退縮配置，無法維持良好之視覺軸線。</p> <p>四、容積宜入總量之限制及增訂容積增加上限規定：</p> <p>「臺北好好看」為市府重大政策，並訂有容積獎勵機制。本案提經「臺北好好看」審查委員會審查同意適用容積獎勵機制，且依都市設計審議確認其公共性與都市創意精神，不應限定容積上限。</p>
建議辦法	<p>一、都市計畫審議過程：</p> <p>建議整合位於大彎北段參與「臺北好好看」之 11 個案，以專案合併方式辦理「臺北好好看」開發計畫案細部計畫通盤檢討。考量後續實務作業時程，務必力求審議之效率。</p> <p>二、商娛區土地及建築物使用規定：</p> <p>考慮本地區商業使用量，建議建築物低層部(1 至 3 樓)維持做商業使用，但考量實際設計法規規定，需扣除地面層挑空型開放空間、梯廳與機電設施空間等，建議修正為：建築物低層部作附表一指定使用項目應達申請基地最小法定建蔽率之建築面積乘以 3 倍之 75%(商業使用容積為 <math>40\% \times 3 \times 75\% = 90\%</math>)，其餘樓層得比照臺北市土地使用分區管會制規則第三種商業區之規定辦理。</p> <p>三、建築物高度規定：</p> <p>建議本案得依「臺北好好看」容積獎勵機制規定增加容積與高度，不受細部計畫之建築物高度規定管制。</p> <p>四、容積宜入總量之限制及增訂容積增加上限規定：</p> <p>細部計畫通盤檢討應考量「臺北好好看」之計畫精神與參與個案之基地特性；建議於細部計畫通盤檢討中增列「臺</p>



案 名	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		
	北好好看」之容積獎勵項目(廣場式開放空間、地面人行通道、立體人行通道、挑空室內開放空間等，且就容積獎勵項目規範都市設計準則)；且明定參與「臺北好好看」個案得依「臺北好好看」容積獎勵機制規定增加容積。		
委員會決議	同編號 1。		
編 號	29	陳情人	健豪建設股份有限公司 (A2)
陳 情 理 由	<p>一、土地及建築物之使用議題：</p> <p>大內科工業區已開放作商業商務辦公使用，且租金低廉，造成大彎北段地區之競爭力下降，商業辦公機能降低，若仍須維持大量商業使用面積，商業區（供商業購物中心使用及一般商業使用）及娛樂區（供娛樂購物中心使用及娛樂健身使用）之土地及建築物使用，其建築物低層部作附表一指定使用項目之容積樓地板面積應達申請基地最小法定建蔽率之建築面積乘以 3 倍，最小建蔽率為 40%，本案商業法定容積率為 120%，將設置超過三層樓之商業，對於本案對市場評估結果，商業市場將會供過於求，無法有效發展起來。</p> <p>二、建築物立面寬度議題：</p> <p>原先細部計畫並無此項規定，於這次簡報內容「議題四：建議修正建築物高度規定」之建議修正方案提出：街廓編號 A1、A2、B1、B2 建築基地面向基隆河及山景側之建築物立面，高於地面 40 公尺以上之建築物立面寬度不得大於土地細分規模東西向境界線長度之三分之一。若按上述規定，將會嚴重影響建築配置，對於城市所要塑造多元的建築外型與建築設計將會有很大之出入；另建築設計將有大幅修改並重新設計，將影響各案參與「促進都市再生 2010 年臺北好好看」之時程，並造成本案更大的人力與物力成本。市府應本著勿勞民傷財的理念，調整此項規定。</p> <p>三、建築容積議題：</p> <p>臺北好好看政策為鼓勵大量開放空間，提升都市生活品質，分別訂有相關獎勵措施。因此臺北好好看之審理辦法應秉持公平性與一致性，容積獎勵之標準應與其他地區之臺北好好看案件一致，而細部計畫通盤檢討提出臺北好好</p>		

案 名	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
	<p>看申請案增加之獎勵容積之總和不得超過基準容積之50%(不含容積移轉基準容積之20%)，限定本區之容積上限，與其他區域之臺北好好看案件審查機制不符，因此本區不應以大彎北段細部計畫通盤檢討限定參與「促進都市再生 2010 年臺北好好看」之個案。</p> <p>四、建築物高度議題：</p> <p>本案開發計畫定位為「都市文化樞紐」與「生態永續城市」，並留設大量開放空間，得依「促進都市再生 2010 年臺北好好看」容積獎勵機制規定增加容積與高度。並為塑造優美之天際線，應放寬之建築物高度規定；而不應提出商業區(供商業購物中心使用)，建築高度以不低於 60 公尺為原則之規定。</p> <p>五、土地使用強度之建蔽率議題</p> <p>大彎北段之發展定位為未來北市副都心，為兼顧商業、購物、商務及住宅等產業發展需求，並結合大眾運輸系統與留設公共開放空間，達到緊密城市 (Compact City)之永續都市目標。為提供大量之開放空間，然而細部計畫通盤檢討中提出各種使用分區採用綜合設計放寬規定者，其建蔽率不得低於 40%，惟建築基地面積在 1 公頃以上者，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者，其建蔽率可酌予調整 5%。其規定與臺北好好看為留設大量公共開放空間之理念不符合。</p>
建議辦法	<p>一、土地及建築物之使用：</p> <p>應修訂商業使用比例，管制商業使用容積總量。原細部計畫內做指定使用項目之面積應達申請基地總樓地板面積 1/2 以上。但考慮商業使用量下降，以及扣除梯廳、機電設備等空間，建議修正為：於建築物低層部商業使用容積不得低於基地法定容積率之 1/5。將商業活動設置於地面 1-2 層樓，整區整合將會使商業活動活絡。</p> <p>二、建築物立面寬度：</p> <p>建議整合位於大彎北段參與「促進都市再生 2010 年臺北</p>

案 名	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		
	<p>好好看」之 11 個案，各案建築物錯落配置，並讓出土地細分規模之境界線之軸線，以維持本地區山系視覺廊道，也將不會影響各案建築之特色。</p> <p>三、建築容積：</p> <p>提經臺北市政府「促進都市再生 2010 年臺北好好看」審查委員會審查同意適用容積獎勵機制，且依都市設計審議確認其公共性與容積獎勵不設上限。</p> <p>四、建築物高度：</p> <p>未參與「促進都市再生 2010 年臺北好好看」之新開發案沒有獎勵容積，若考量做商業購物使用，難以超過 60 公尺。建議規範建築物低層部之商業使用，不需規範建築高度。</p> <p>五、土地使用強度之建蔽率</p> <p>細部計畫管制該計畫區土地及建築物使用、建蔽率及容積率。為鼓勵留設公共開放空間，應只規範最大建蔽率，不應限定最小建蔽率。</p>		
委員會決議	同編號 1。		
編 號	30	陳情人	瓏山林建設股份有限公司（A1、B2）
陳 情 理 由	<p>一、土地及建築物之使用議題：</p> <p>大內科工業區已開放作商業商務辦公使用，且租金低廉，造成大彎北段地區之競爭力下降，商業辦公機能降低，若仍須維持大量商業使用面積，商業區（供商業購物中心使用及一般商業使用）及娛樂區（供娛樂購物中心使用及娛樂健身使用）之土地及建築物使用，其建築物低層部作附表一指定使用項目之容積樓地板面積應達申請基地最小法定建蔽率（40%）之建築面積乘以 3 倍；故商業容積率為 120%，於臺北好好看之各案，將會設置超過三層樓之商業空間，對於市場評估提出本區辦公室需求已外移於大內科工業區中，零售業發展為三樓以下為最佳之使用，超過四樓以上將有違規事項產生之狀況下，對於超過三層樓之商業市場將無法有效發展起來。</p> <p>二、土地使用強度之建蔽率議題</p> <p>大彎北段之發展定位為未來北市副都心，為兼顧商業、購</p>		

案 名	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
	<p>物、商務及住宅等產業發展需求，並結合大眾運輸系統與留設公共開放空間，達到緊密城市（Compact City）之永續都市目標。為提供大量之開放空間，然而細部計畫通盤檢討中提出各種使用分區採用綜合設計放寬規定者，其建蔽率不得低於 40%，惟建築基地面積在 1 公頃以上者，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者，其建蔽率可酌予調整 5%。其規定與臺北好好看為鼓勵留設大量公共開放空間之理念不符合。</p> <p>三、建築物立面寬度議題：</p> <p>原先細部計畫並無此項規定，依簡報內容「議題四：建議修正建築物高度規定」之建議修正方案：街廓編號 A1、A2、B1、B2 建築基地面向基隆河及山景側之建築物立面，高於地面 40 公尺以上之建築物立面寬度不得大於土地細分規模東西向境界線長度之三分之一。此時若按上述規定，建築設計將有大幅修改並重新設計，將影響各案參與「促進都市再生 2010 年臺北好好看」之時程，並造成本公司更大的人力與物力成本開銷。</p> <p>四、建築容積議題：</p> <p>臺北好好看政策為鼓勵留設開放空間，提升都市生活品質，分別訂有相關獎勵措施。因此臺北好好看之審理辦法應秉持公平性與一致性，容積獎勵之標準應與其他地區之臺北好好看案件一致，而細部計畫通盤檢討提出臺北好好看申請案增加之獎勵容積之總和不得超過基準容積之 50%（不含容積移轉基準容積之 20%），限定本區之容積上限，與其他區域之臺北好好看案件審查機制不符，因此本區不應以大彎北段細部計畫通盤檢討限定參與「促進都市再生 2010 年臺北好好看」個案之容積上限。</p> <p>五、建築物高度議題：</p> <p>本公司為配合臺北好好看之計畫政策，留設大量開放空間，得依「促進都市再生 2010 年臺北好好看」容積獎勵機制規定增加容積與高度。未參與「促進都市再生 2010</p>

案 名	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
	<p>年臺北好好看」之新開發案沒有獎勵容積，若考量做娛樂商業購物使用，難以超過 60 公尺。應放寬之建築物高度規定；而不應提出商業區（供商業購物中心使用）及娛樂區（供娛樂購物中心使用），建築高度以不低於 60 公尺為原則之規定。</p> <p>六、騎樓、迴廊及無遮簷人行道：</p> <p>本計畫區為建築底層的開放空間與商業活動，商業活動以零售商業為主，開放空間以地面層開放空間為主要活動範圍，因此向東延伸之立體連通系統實質效益不大，故應取消此項規定。</p>
建議辦法	<p>一、土地及建築物之使用：</p> <p>應修訂商業使用比例，管制商業使用容積總量。原細部計畫內做指定使用項目之面積應達申請基地總樓地板面積 1/2 以上。但考慮商業使用量下降，以及扣除梯廳、機電設備等空間，建議修正為：於建築物低層部商業使用容積不得低於基地法定容積率之 1/4，為建築物底層部三層樓設置商業空間。</p> <p>二、土地使用強度之建蔽率</p> <p>細部計畫管制該計畫區土地及建築物使用、建蔽率及容積率。為鼓勵留設公共開放空間，應只規範最大建蔽率，不應限定最小建蔽率，並鼓勵業者提供優質的公共開放空間。</p> <p>三、建築物立面寬度：</p> <p>建議整合位於大彎北段參與「促進都市再生 2010 年臺北好好看」之 11 個案，各案建築物錯落配置，以維持本地區山系視覺廊道。</p> <p>四、建築容積：</p> <p>提經臺北市政府「促進都市再生 2010 年臺北好好看」審查委員會審查同意適用容積獎勵機制，且依都市設計審議確認其公共性與容積獎勵。並不得依細部計畫通盤檢討限定參與「促進都市再生 2010 年臺北好好看」之個案的容積上限。</p> <p>五、建築物高度：</p>

案 名	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		
	<p>參與「促進都市再生 2010 年臺北好好看」之個案應規範建築物低層部之商業使用，不需規範建築高度。而未參與「促進都市再生 2010 年臺北好好看」之新開發案，得應市場機制規範建物高度，創造都市優美天際線。</p> <p>六、騎樓、迴廊及無遮簷人行道：</p> <p>為發展大眾運輸導向，將以敬業二路與敬業四路做重點發展，與敬業三路作系統式的人行步道系統，並可將整區的公共開放空間串聯。因此無須於 B2 基地 16-6 地號設置立體連通系統往東延伸至 16-5 地號基地，在接至 29 地號基地，最後向北連接到停車場。</p>		
委員會決議	同編號 1。		
編 號	31	陳情人	廖慧明建築師事務所（A2）
陳 情 理 由	<p>一、土地及建築物之使用議題：</p> <p>大內科工業區已開放作商業商務辦公使用，且租金低廉，造成大彎北段地區之商業辦公機能降低，為避免市場供過於求之土地利用效率不彰情形，建議調整街廓編號 A2 之商業區（供商業購物中心使用）及娛樂區之指定使用項目其容積樓地板面積應達申請基地最小法定建蔽率之建築面積乘以 3 倍之限制，以利購物中心商場配置及樓層規劃之彈性。</p> <p>二、建築物立面寬度議題：</p> <p>若按上述規定，將會嚴重影響建築配置，對於城市所要塑造多元的建築外型與建築設計將會有很大之出入；另建築設計將有大幅修改並重新設計，將影響各案參與「促進都市再生 2010 年臺北好好看」之時程，並造成本案更大的人力與物力成本。</p> <p>三、建築容積及獎勵規定議題：</p> <p>（一）條文：1. 刪除商業區及娛樂區建築基地，作指定使用項目之樓地板面積應達申請基地總容積樓地板面積 1/2 以上者，使得就該指定使用項目之容積樓地板面積適用綜合設計放寬規定之獎勵。</p> <p>理由：為提供較完整且利於休憩功能之公共開放空間，滿足本地區因居住人口增加而衍生之公共開放空間</p>		

案 名	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
	<p>需求，並達成塑造整體地區意象、吸引人潮聚集及提供駐足空間等功能，應鼓勵整體開發留設大型公共開放空間。</p> <p>（二）條文：4. 建築物允許增加之總樓地板面積，以其所留設之公共開放空間「有效面積」乘以法定容積率乘以二分之一計算之。且不得超過法定容積之 20 %。</p> <p>理由：1. 配合「促進都市再生 2010 年臺北好好看」開發計畫案政策目標及獎勵內容，為鼓勵本計畫區整體開發留設大型公共開放空間，取消不得超過法定容積之百分之二十規定。</p> <p>2. 考量塑造地區整體特殊建築風格、地區優美天際線及增加建築設計之彈性以符合「促進都市再生 2010 年臺北好好看」之計畫宗旨，商業區（供商業購物中心使用）之基地不應限制容積獎勵上限。</p> <p>（三）條文：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%。但台北好好看申請案增加之容積獎勵總和不得超過基準容積之 50%（不含容積移轉基準容積之 20%）。</p> <p>理由：同上點。</p> <p>四、地下開挖規模議題：</p> <p>1. 如與相鄰開發計畫案規劃採整體下沉式廣場開放空間設計者，取消「採用綜合設計放寬規定者，地下層最大開挖規模，應再減百分之十」之規定，以利設計之彈性及提供較大之公共空間。</p> <p>2. 縮減地下室開挖率將致使地下深挖，除恐對於地層結構及地下水文產生影響外，更大幅墊高開發成本，開發業者恐將觀望或放棄開發意願，導致地區發展延宕，產生無法聚集人潮、活絡市場景氣並帶動周圍地區發展的負面效果。</p> <p>五、停車空間設置標準議題：</p> <p>配合「促進都市再生 2010 年臺北好好看」開發計畫案政策目標及獎勵內容，為增加塑造本地區整體特殊建築風格</p>

案 名	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
	<p>及減少產生本區交通影響衝擊，並導引民眾使用大眾運輸以推行節能減碳政策，商業區（供商業購物中心使用）之汽機車停車數量應符合交通影響報告書之數量，合理予以減少。</p>
建議辦法	<p>一、土地及建築物之使用議題：</p> <p>有關街廓編號 A2 商業區（供商業購物中心使用）之規定，為維持其地標性建築性質及觀光商業品質，街廓編號 A2 之商業區（供商業購物中心使用）建議修正為一～三樓供商業使用配置，四樓以上供住宅使用之配置。其餘比照台北市土地使用分區管制規則第三種商業區之使用組別。</p> <p>二、建築物立面寬度議題：</p> <p>刪除立面寬度規定。</p> <p>三、建築容積及獎勵規定議題：</p> <p>（一）作指定使用項目之樓地板面積應達申請基地總容積樓地板面積 1/2 以上者，應保留其申請容積獎勵之規定，並納入商業區（供商業購物中心使用）之建築基地之申請內容，且其計算式中之 B 值為街廓編號 A2 基地法定容積率百分之二百五十，C 值為原計畫適用綜合設計放寬規定以二分之一計算之。</p> <p>（二）刪除允許增加之總樓地板面積不得超過法定容積 20% 之規定。</p> <p>（三）刪除依台北好好看申請案增加之容積獎勵總和不得超過基準容積 50% 之規定。</p> <p>四、地下開挖規模議題：</p> <p>本計畫區內建築基地之地下層開挖規模以各使用分區及各公共設施用地之法定建蔽率加百分之十，且以不超過百分之八十為原則。採用綜合設計放寬規定者，地下層最大開挖規模，不再減百分之十。此外，地下層開挖面積如供人行通廊或人行穿越道使用、供作產業性公眾使用之服務或公益性設施並經都市計畫主管機關核准者，建議不計入樓地板面積及開挖率面積，如供商業活動使用者則計入樓地板面積但不計入開挖面積。</p>



案 名	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		
	<p>五、停車空間設置標準議題：</p> <p>北段商業區（供商業購物中心使用）街廓編號 A2 法定汽機車停車數量應符合本基地之交通影響報告書汽機車停車數量。</p>		
委員會決議	同編號 1。		
編 號	32	陳情人	宏普建設股份有限公司
陳 情 理 由	<p>一、土地及建築物之使用：</p> <p>考量當地商業經營規模及商業活動型態，3 層以上作商業使用在經營上有其困難度，故建議依陳情建議方案修正之，允許商業使用集中於地面層第一至第二層。</p> <p>二、土地使用強度：</p> <p>1. 經分析於引用綜合設計放寬獎勵之規定時，若最小建蔽率須<math>&gt;40\%</math>時，並扣除不屬建蔽率之陽台、雨遮、車道等（約佔<math>10\%</math>），再扣除後院或側院等不得計入之開放空間之空地面積，即難以設計足夠之開放空間有效面積。</p> <p>2. 台北好好看之政策目標希冀能妥善運用土地資源，提供豐富多元之公益及公共服務設施，提升城市魅力，並鼓勵留設大面積之公共開放空間。故若規範最小建蔽率，將影響建築設計彈性與開放空間品質。</p> <p>三、容積放寬規定：</p> <p>1. 台北好好看申請案鼓勵留設廣場式開放空間、地面人行通道、跨堤設施、立體人行通道、挑空室內開放空間、其他具形塑都市意象、創造特殊都市生活體驗空間等，並給予容積獎勵，原法令內容並無容積獎勵上限之規定。</p> <p>2. 本區除低層部須作指定使用外，其餘樓層可比照原台北市土地使用分區管制規則第三種商業區之規定辦理。而本區基準容積為<math>200\%</math>，屬中低度開發地區，即使所申請之容積獎勵增加至基準容積<math>70\%</math>，獎勵後容積率遠低於第三種商業區<math>560\%</math>之容積率，故不致有開發強度過高之現象。</p> <p>四、建築物高度：</p> <p>都市景觀軸線應給予各開發基地更彈性多元的發展空間，而不是以限高方式強制規定。本案因配合台北好好看之政策目標，故建蔽率須予以限縮以提供規劃設計多元豐</p>		

案 名	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		
	<p>富之開放空間系統。若本案之建築物高度不得超過 60 公尺，將嚴重限縮本案之設計規劃方向及創意，無法延續大彎北段整體之都市景觀軸線。</p> <p>五、開發許可：（三）本計畫區商業區及娛樂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。</p> <p>1. 面臨計畫道路可獨立經營之店面、健身服務業等使用均有獨立設置廁所或茶水間之需求。</p> <p>2. 需考量夜間加班之婦女於使用集中留設廁所之方便性並防範治安風險。</p>		
建議辦法	<p>一、土地及建築物之使用：</p> <p>維持 97.1.30 原公展修訂內容，即「娛樂區（供娛樂健身使用）」之土地及建築物使用，其建築物底層部（地面層第一至第二層）應作附表 1 指定之使用項目，其餘樓層得比照台北市土地使用分區管制規則第三種商業區之規定辦理。」</p> <p>二、土地使用強度：</p> <p>取消商業區、娛樂區最小建蔽率之限制；或將採用綜合設計放寬規定者之最小建蔽率由 40%調降至 30%。</p> <p>三、容積放寬規定：</p> <p>維持 97.1.30 公展版修訂內容。</p> <p>四、建築物高度：</p> <p>取消「娛樂區（供娛樂健身使用）」之建築物最高高度以不超過 60 公尺為原則之規定。建議修正為建築物高度以不影響飛航安全為準。</p> <p>五、開發許可：</p> <p>1. 取消左列各項限制或</p> <p>2. 改為原則性規定，於個案提送都市設計審議時，視其基地條件及規劃設計案內容合理性逐案審查即可。</p>		
委員會決議	同編號 1。		
編號	33	陳情人	王貴雲（士林靈糧堂代表人）（B3）
陳情理由	<p>一、本案都市計畫自 92 年 1 月 7 日公告迄今已逾 5 年，隨著產業發展及房屋市場之變化，大彎北段商業區及娛樂區發展現況，除美麗華、家樂福…等少數全棟商業使用外，違規作為住宅使用之大樓甚多，因此本次通盤檢討，</p>		

案 名	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		
	<p>允許放寬商業區及娛樂區部份作為住宅使用，以符實際。惟考量原始都市計畫目標，透過規定低層部商業使用之最小建蔽率、最小容積率以型塑維持本區特有之商業風貌，本法人深感認同。</p> <p>二、查 97 年 1 月 30 日公展內容，基於上述之原因，除訂定低層部最小建蔽率及容積率外，並降低本條空地比率由原比例 55% 降為 45%，以鼓勵增設商業使用面積。惟 98 年 5 月 19 日建議修正方案，又調回空地比例 55%，政府通盤檢討修訂之基本原則反覆，令人無法理解。</p>		
建議辦法	基於維持本地區之正常發展，本法人建議仍維持 97 年 1 月 30 日公展條文，空地比例為 45%，以鼓勵增設低層部之商業活動。		
委員會決議	同編號 1。		
編號	34	陳情人	王議員孝維 98.10.28/98.11.03 口述意見
陳情理由	<p>一、經本人查訪多處以往獲市府容積獎勵之開放空間案例，多淪為私人所用，未來於審議「台北好好看」案件時應更加審慎為宜。</p> <p>二、「台北好好看」申請案件誘因太大，開發業者獲利極鉅，大彎北段區域之容積獎勵、高度放寬、住宅開放等皆應再做考慮。</p> <p>三、原始大彎北段地區之容積調整係從 5%、10% 一點一點談起，如今突然竄出「台北好好看」卻是一次給到 50%，其公平性讓人質疑。</p> <p>四、個人建議大彎北段的細部計畫通盤檢討案應先審定，讓未達 0.5 公頃的小地主皆獲利後，再進行「台北好好看」等大型開發案的專案變更，屆時因公平性的拉近其阻力相對就會減少。</p> <p>五、有關「台北好好看」容積獎勵之泛散，若市府因此而獲致相對之回饋足以弭平市府財政的話，個人尚表支持，惟獎勵上限絕對不應超過基準容積之 50%。</p> <p>六、大彎北段地區之建築物高度就景觀條件而言不一定要高，放寬為 90 公尺太高，個人建議放寬為 60 公尺為宜。</p>		

案 名	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		
	<p>七、在相關配套措施如公園、綠地、學校等明顯不足的情況下，大彎北段商業區全面開放作住宅使用實屬不宜，除可能導致交通混亂，居住品質也不會好。且就好好看案例而言，容積獎勵再加上開放作住宅使用就等於是雙重優惠。</p> <p>八、「台北好好看」回饋的檢討應從原始基準樓地板面積到所增加樓地板面積之價差，訂定一回饋比例予市府才符合公平原則。或者請業者將所獲容積獎勵之價差提撥一定比例做為台北市民承購時之優惠條件本人亦可接受。即回饋上要有一套明確的機制可供操作才行。</p> <p>九、個人最堅持的是「台北好好看」的操作在政策上應有延續性，讓後來者都可以比照辦理並適用，小基地也才有機會能整合到 1500 坪的申請門檻，這樣才符合公平原則而非圖利某特定對象。</p> <p>十、整個「台北好好看」當初在推薦過程的依據是什麼，至今仍說不清楚。</p>		
建議辦法	<p>一、程序上大彎北段的細部計畫通盤檢討案應先審定再進行「台北好好看」等大型開發案的專案變更。</p> <p>二、有關「台北好好看」之容積獎勵上限不應超過基準容積之50%。</p> <p>三、大彎北段地區之建築物高度建議放寬為 60 公尺為宜。</p> <p>四、在相關配套措施明顯不足的情況下，大彎北段商業區全面開放作住宅使用實屬不宜。</p> <p>五、「台北好好看」案內回饋的檢討，要有一套明確的機制可供操作才行。</p> <p>六、「台北好好看」的操作在政策上應具有延續性，讓後來者都可以比照辦理並適用。</p>		
委員會決議	同編號 1。		
編號	35	陳情人	王議員孝維 98.11.11 書面意見
陳情理由	<p>一、必須先完成通盤檢討程序，才能處理台北好好看申請案。</p> <p>二、高度只能放寬至60公尺。</p> <p>三、使用分區若要放寬，必須全面放寬，且須考量該區住宅</p>		

案 名	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		
	<p>容量。</p> <p>四、給予獎勵容積、放寬使用分區用途、放寬建築物高度限制等優惠，一定要有回饋機制。</p> <p>五、目前違法使用要取締。</p>		
建議辦法	（同上）		
委員會決議	同編號 1。		
編 號	36	陳情人	陳春銅等 7 人
陳 情 理 由	<p>一、本地區採區段徵收，於97年1月30日市府發佈二次通盤檢討（下稱二通）公展版。</p> <p>二、市府已開放內科土地使用，已造成產業經濟分配異動。市府於99年8月16日召開專案閉門會議，置97年公展版及民眾意見於不顧。</p> <p>三、本地區居民對本地區地方發展有知的權利，陳情人急迫憂心少數閉門造車學者召開閉門會議即草率訂定本區未來發展，祈求政府給予百姓協助並儘速要請關心本地區發展官員，就本地區發展召開說明會，尋求政府與地方共識。</p>		
建議辦法	吸取當地民眾意見，做為台北市政府研議修訂本計畫的依據。		
委員會決議	同編號 1。		
編 號	37	陳情人	陳清堯等 33 人
陳 情 理 由	<p>一、本計畫地區自97年1月30日市府發佈二次通盤檢討（下稱二通）公展已近逾三年。</p> <p>二、我等居住本地區已逾數十年之久，就本地區及鄰近地區之發展體驗最深。鄰近內科地區早期違規使用嚴重，政府非但不取締反而就地合法，使內科現今林立辦公大樓，辦公需求早已填滿其胃納。</p> <p>三、而本地區地價高於內科約二倍，且辦公需求已被稀釋或取代，造成產業經濟已不平等，如果再依所謂專家、學者紙上談兵就訂定本地區未來發展，我等深以為其其不可，希望政府傾聽在地民眾意見，再妥為規劃訂定。</p>		
建議辦法	建請傾聽、吸取當地民眾意見，並儘速續辦為 97 年 1 月 30 日府都規字第 09635914200 號公告台北市「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」		

案 名	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		
	（北段地區）計畫案審議。		
委員會決議	同編號1。		
編 號	38	陳情人	謝慶賢等 31 人
陳 情 理 由	<p>民等憂心此次通檢攸關本地區未來發展，遂集結陳情，盼在位當局可廣納建言，莫因一時誤判造成遺憾。分述陳情建議修訂內容如下：</p> <p>一、除住宅區外之其他建築基地使用管制用途應回歸「台北市分區使用管制規則」比照第三種商業區規定，得做商業與住宅使用。</p> <p>建議理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本地區地主於區段徵收領回土地時依土地使用分區不同其領回比例亦有所不同(如商業用地領回比例0.24~0.26、住宅區領回比例0.36~0.42)，在政府以商業區、大面積開發等可擁有高強度使用誘使地主同意，始得順利完成區段徵收業務。</li> <li>2. 然自區段徵收土地點交完竣迄今10餘年，其僅美麗華百貨、愛買、家樂福等少數商業設施完成，區域內多數已開發完成之店面多為閒置狀態，顯見商業需求有限。</li> <li>3. 本區北側內湖科技園區土地廣達81.95公頃，因該都市計畫陸續開放允許設置企業營運總部、策略性產業、外國駐台經貿科技商務中心、銀行、餐飲、一般零售等業別，其範圍幾已涵蓋商業區之主要使用用途，且因屬工業用地，雖與本區僅一路之隔，但土地價格不及本區土地2分之1，科技大廠、金融行業等辦公總部自是趨之若鶩，如以商業用途言，本區高昂之地價實難與該區相對低廉且用途相類之工業用地競爭市場。</li> <li>4. 由此可見，本地區地主寧捨經濟效益較高之商用建築不為，而甘就效益相對較低之住宅建築實屬不得不然，亦是符合最高、最有效之土地利用方式。</li> <li>5. 97年公展案就低部樓層需作為原計畫商業使用(但尚請鈞府審慎研議本區小規模基地是否仍符合低部樓層商業使用之僵化規定？)，顯見修訂內容已維持本區商業、娛樂</li> </ol>		

案 名	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
	<p>主要軸帶商業活動內涵並兼顧都市發展，其他樓層實無商業限制之必要，應回歸市場機制且比照第三種商業區規定之精神。</p> <p>二、除住宅區外之其它建築基地，應回歸「台北市分區使用管制規則」中綜合設計放寬獎勵規定。</p> <p>建議理由：</p> <p>都會城市多鼓勵提供公共呼吸活動空間，請取消加諸本區開放空間設置之不合理規定，並回歸「臺北市土地使用分區管制規則」所訂原則。</p> <p>三、「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」之規定取消。</p> <p>建議理由：</p> <p>據查多處政府機關政要、公司行號主管者多於私領域空間設有衛浴廁所設備，然本地區卻強制要求須集中留設，不僅不符設計潮流，且絲毫無視民眾對其財產之使用管理權，無視夜間加班婦女之安全性且易增加社會治安風險。</p> <p>四、「活潑天際線開放建物高度」</p> <p>建議理由：</p> <p>台北市為首善之都，建議市府應可更開放檢討建築物高度，齊頭式高度非但使市容呆板更顯當局僵化思維。反觀國際大都會，值得世人朝拜的建物絕非制式齊頭建築。</p>
建議辦法	<p>一、除住宅區外之其他建築基地使用管制用途應回歸「台北市分區使用管制規則」比照第三種商業區規定，得做商業與住宅使用。</p> <p>二、除住宅區外之其它建築基地，應回歸「台北市分區使用管制規則」中綜合設計放寬獎勵規定。</p> <p>三、「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」之規定取消。</p> <p>四、「活潑天際線開放建物高度」。</p>
委員會決議	同編號 1。

案 名	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		
編 號	39	陳情人	呂吉弘等 8 人
陳 情 理 由	<p>一、本計畫地區採區段徵收於民國86年領回受分配土地，於民國92年公告實施都市計畫，歷時5年後於97年1月30日市府發佈二次通盤檢討（下稱二通）公展版，然迄今99年8月二通始終未果。</p> <p>二、本地區地主於區段徵收領回土地時，商業用地領回較住宅區領回比例少二倍，且政府為誘使地主同意徵收，利誘地主說商業區可以蓋較多，所以我們才同意分配商業區。</p> <p>三、本區緊鄰內湖科學園區，該地區已經十餘次通盤檢討使用。然本地區因其地價高於內科二倍以上，故致本地區可供興建住宅使用地區蓋滿後，導致其他使用分區接踵變相住宅使用。</p> <p>四、本區居民認為有重新檢討使用之必要，請里長邀請相關人員跟我們說明，不要自己開會決定。</p>		
建 議 辦 法	陳請續為「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）計畫案二次通盤檢討重新公開展覽吸取當地民眾意見。		
委員會決議	同編號 1。		
編 號	40	陳情人	王貴雲（99.9.16）
陳 情 理 由	<p>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」之使用部分，特別針對台北市商辦及住宅市場作詳細分析呈供委員參考。</p> <p>二、依附件「台北市商辦及住宅市場分析報告」之第8頁，目前台北市商業辦公大樓空置比率約16%，預計2012年空置率會升到20%，顯示台北市目前已發生商辦大樓供給量大於實際需求。</p> <p>三、依「台北市商辦及住宅市場分析報告」中第 47 頁，台北市住宅是處於供不應求之狀況，台北市住宅供給量為 89.79 萬戶，但設籍台北市家戶數有 97.22 萬戶，等於有 7.43 萬戶（8%）有購屋需求。</p> <p>四、基於上述原因懇切建議本計畫區請依 98 年 9 月 10 日都</p>		



案 名	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		
	發局之共識草案開放 1/2 可供住宅使用，以符合百姓需要及市場供需平衡。		
建議辦法	建議本計畫區請依 98 年 9 月 10 日都發局之共識草案開放 1/2 可供住宅使用，以符合百姓需要及市場供需平衡。		
委員會決議	同編號 1。		
編 號	41	陳情人	臺北市議會陳議員玉梅、陳議員義洲 99.9.8 召開公聽會市民陳情意見
陳情理由	內湖科技園區陸續放寬商業使用，大彎北段地區地價高昂無法與地價低廉之內湖科技園區競爭，建請市都委會同意回歸市場機制，比照第三種商業區規定，放寬得作住宅使用。		
建議辦法	（同上）		
委員會決議	同編號 1。		
編 號	42	陳情人	李亞珍等連署人
陳情理由	<p>一、今日大直地區的發展，遠遠落後於內湖工業區，長期以來台北市政府對內湖工業區的使用分區不斷放寬，由原本的工業區及倉儲區經過 11 次的逐步放寬，如今不僅僅是一般事務所（辦公室）、大型餐飲業、金融業、百貨業、娛樂業，甚至財團企業總部都已進駐，所有商業金融、健身娛樂百貨，都已被內湖工業區取代。當初在開放過程中，已有 2000 餘家公司行號違規使用，但經過了 11 次的開放，市府均給予了合法使用。</p> <p>二、如今大直商業地區，早已喪失商業功能，高價分回的商業用地，如今雜草叢生，無開發商機，後期承買的屋主，多做為住宅使用，亦面臨市府查緝違規使用拆除的窘境。</p>		
建議辦法	<p>一、大直商業區回歸到台北市的一般商業區規定，不該再受限「不得做住宅使用」。</p> <p>二、現已居住在商業區的住戶，應比照內湖工業區，給予合法居住的權利。</p> <p>三、基河國宅的一樓使用，應配合現狀檢討回歸到第三種住宅區使用。</p>		
委員會決議	同編號 1。		
編 號	43	陳情人	林炳聰等 4 人
陳情理由	我是住宅區地號 55-2 的地主，面積有 250 幾坪，附近房子都蓋起來了，只剩下我的跟旁邊農田水利會一塊更小 130 幾		

案 名	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
	坪的空地，最近我計畫要蓋，但建築師告訴我因為這塊地深度較淺，最淺的不到 20 公尺，依據規定，「前院 6 公尺，後院 3 公尺，後院深度比 0.6」，最多設計到 5 樓，而且 5 樓要退縮，屋型扁平狀，這次通盤檢討之後，「前院 5 公尺，後院 3 公尺，後院深度比 0.4」，雖然有放寬，但也只能到 6 樓，還是要退縮，附近鄰地角地，有 7 樓、9 樓甚至到 10 幾樓，到中間突然降至 5 樓，感覺非常不協調，希望本次通盤檢討住宅區供住宅使用能跟住宅區供住商混合使用一樣放寬比照第三種住宅區之規定，「前院 3 公尺，後院 2.5 公尺，後院深度比 0.25」，如果能設計到 7 樓不用退縮，對於格局較完整，結構也比較理想，空地綠化也可以多一點，對於環境也有貢獻，懇請委員會同意。
建議辦法	（同上）
委員會決議	同編號 1。

## 討論事項 二

案名：「變更臺北市文山區指南段二小段 163 地號土地保護區為休閒農業特定專用區主要計畫案」暨「擬定臺北市文山區指南段二小段 163 地號土地休閒農業特定專用區細部計畫案」

案情概要說明：

### 一、計畫範圍及面積：

本計畫區位於貓空地區，近貓空纜車「貓空站」，且位於「變更臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區為機關用地（供休閒農業服務設施使用）、停車場用地及擬定可申請開發許可範圍主要計畫案」之可申請開發許可範圍內，以文山區指南段二小段 163 地號土地之地籍線為界，面積 1,158 平方公尺。

### 二、計畫緣起：

本市文山區「貓空」地區因具原始自然環境，並有水土保持、

維護自然資源及保護生態等功能，自民國59 年即指定為「保護區」迄今。另由於地區氣候、土壤及水質等優沃自然環境，適合栽種茶樹，自民國初年便開始種植，今已發展成為知名的觀光茶園，並成為大臺北地區民眾登山、品茗、賞夜景之熱門休閒遊憩地區。而近年來因吸引大量遊客及車輛湧入及貓空纜車營運後帶來觀光人潮，對於保護區環境生態已產生不同程度之影響。

為因應保護區環境面臨衝擊，並結合貓空地區自然及文化精華，提供優質之休閒環境，本府前以97 年3 月19 日府都綜字第09701148400號公告「變更臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區為機關用地（供休閒農業服務設施使用）、停車場用地及擬定可申請開發許可範圍主要計畫案」擬定「貓空地區」可申請開發許可範圍，明訂申請開發許可時，由申請人自行擬具主要計畫、細部計畫說明書，並依都市計畫法相關規定辦理都市計畫變更事宜。另申請人應依本府97 年8 月22 日府都綜字第09733868200 號公告「變更臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區為機關用地（供休閒農業服務設施使用）、停車場用地及擬定可申請開發許可範圍細部計畫案」之「開發許可審查原則」，擬具開發計畫並提送本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議。

本計畫區位於前開主要計畫案內「貓空地區」可申請開發許可範圍，在維護山坡地安全、保護生態資源之前提下，依前開主要計畫、細部計畫之規定提出開發計畫並變更保護區為休閒農業特定專用區，期能藉以推動精緻農業、促進貓空地區觀光茶園發展、提供優質休閒活動環境、滿足市民及觀光客休閒遊憩需求並形塑貓空地區茶文化特色，爰依都市計畫法第27 條第1 項第3 款辦理本計畫變更。

### 三、計畫內容：

#### （一）主要計畫：

### 1、變更計畫內容：

變更「保護區」為「休閒農業特定專用區」。

### 2、公共設施暨回饋計畫：

依「臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區可申請開發許可範圍開發許可處理原則」，本計畫區以外部成本內部化、使用者付費為回饋處理原則，需提供區外公共設施、區內公共服務性設施等回饋事項：

#### (1) 區外公共設施

本計畫區將以基地鄰接指南路三段38巷自道路中心線退縮補足3公尺寬度設置，退縮部分供公眾通行，且退縮部分用地捐贈予臺北市，提供全區人行步道系統串接使用。

#### (2) 區內公共服務性設施

本計畫區需自行規劃設置足敷開發行為衍生所需且符合飲用水標準之飲水、給水系統，及符合放流標準之適當排水系統、污水處理系統、垃圾處理等及其他必要性服務設施，並於開發計畫書中詳列污水處理計畫及垃圾處理計畫；排水系統及污水處理系統應接通至經主管機關認可之地點，且其在自來水水源上之放流標準應符合放流水水源水質標準，以避免污染水源；廢棄物應設置儲存設施，以便收集處理。

### (二) 細部計畫：

#### 1、土地及建築物使用組別：

本計畫區土地使用依據本府 97 年 8 月 22 日「變更臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區為機關用地（供休閒農業服務設施使用）、停車場用地及擬定可申請開發許可範圍細部計畫案」規定，休閒農業特定專用區之土地使用以形塑品茗及茶藝文化為主，輔以因應休閒農業允許所衍生之飲食及餐飲活動需求。

#### 2、土地使用分區管制：

- (1) 本計畫區內之建蔽率不得超過15%，其中主建物建蔽率不得超過10%，涼亭部分不得超過5%，涼亭部分之興建應符合「臺北市山坡地開發建築要點」及水土保持相關規定辦理。
- (2) 本案基地中主建物建築面積合計不得超過165平方公尺。建築物之高度不得超過10.5公尺，樓層不得超過3層樓。
- (3) 本案申請開發許可範圍內不適用其他有關容積獎勵相關法令之規定，且不得移入容積。
- (4) 餘未敘明者，悉依本府97年8月22日府都綜字第09733868200號公告實施「變更臺北市文山區指南里、老泉里部份保護區為機關用地(供休閒農業服務設施使用)、停車場用地及擬定可申請開發許可範圍細部計畫案」內「臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區可申請開發許可範圍開發許可處理原則」規定辦理。

### 3、回饋計畫：

依「臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區可申請開發許可範圍開發許可處理原則」，本計畫將自本基地鄰接指南路三段38巷側自道路中心線退縮補足3公尺寬度供公眾通行，且退縮部分用地應捐贈予臺北市，提供全區人行步道系統串接使用。另並自行規劃設置足敷開發行為衍生所需之符合飲用水標準之飲水、給水系統及符合放流標準之適當排水系統、污水處理系統、垃圾處理等及其他必要性服務設施，並於開發計畫書中詳列污水處理計畫及垃圾處理計畫，排水系統及污水處理系統應接通至經主管機關認可之地點，且其在自來水水源上之放流標準應符合放流水水源水質標準，以避免污染水源，廢棄物應設置儲存設施，以便收集處理。

四、本案係市府100年1月26日府都規字第09938359603號函送到會。

五、公民或團體所提意見：無。

六、辦理單位：臺北市政府。

七、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款、都市計畫法第 22 條。

**決議：**本案依下列意見修正後通過

一、主要計畫部分：

- (一) 主要計畫第 13 頁「區外公共設施」中所述文字「提供全區人行步道系統串接使用」係屬多餘之文詞，應予刪除。
- (二) 主要計畫第 14 頁所述停車設置標準應依原細部計畫案所載特別規範重新檢討修正並改列於細部計畫。另未來開發實設停車數量將於開發計畫中進行審查，本案計畫書得免予提列。

二、細部計畫部分：

- (一) 本案計畫區屬利用潛力「低」及「很低」之部分土地，應於細部計畫書內載明「本案計畫區屬利用潛力『低』及『很低』之部分土地不得為開發建築，且不得計入建築基地面積檢討建蔽率與容積率」，並於計畫圖中予以標示。
- (二) 本案依規定應捐贈之土地面積約 12 平方公尺，其範圍與位置應於都市計畫書內明確標示。
- (三) 本案因涉及農業用地變更之回饋金繳交，其細部計畫書第 9 頁之「回饋計畫」中應增列依「農業發展條例」第 12 條辦理回饋金之繳交等文字說明。
- (四) 細部計畫第 11 頁「計畫區消防救災空間及動線規劃圖」應補充描繪連接至基地外之疏散逃生動線。

### **討論事項 三**

案名：變更臺北市南港區中南段一小段 1 地號等 11 筆土地第三種

## 住宅區、道路用地及河道用地為抽水站用地細部計畫案

案情概要說明：

### 一、計畫區位置與面積：

本計畫區位於臺北市南港區研究院路一段（南深橋）以東，四分溪與大坑溪交會處，現況為市府 96 年底完工啟用的「大坑溪南港橋至四分溪匯流口抽水站」，面積計 526 平方公尺（分為四分溪以北及以南兩處基地）。

### 二、計畫緣起：

本計畫區現況為已完工啟用之抽水站，惟土地權屬仍有 5 m<sup>2</sup> 屬於私有，其餘市有土地管理機關亦分屬不同單位（分屬財政局、新工處、水利處、自來水事業處），為符管用合一，須辦理無償撥用、有償撥用及徵收，爰由市府依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定（為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時），辦理本次都市計畫變更。

### 三、計畫內容：

原計畫內容	變更內容	變更面積 (m <sup>2</sup> )
第三種住宅區	抽水站用地	526
道路用地		
河道用地		

四、本案係市府 100 年 2 月 21 日以府都規字第 09940115703 號函送到會，自 100 年 2 月 22 日起公開展覽 30 日。

五、申請單位：臺北市政府（工務局水利工程處）。

六、辦理機關：臺北市政府。

七、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款（為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時）。

八、公民或團體陳情意見：無。

**決議：**本次會議因案件較多討論時間有限，本案由市府所提出之細部計畫變更案，因較無急迫性，留待下次會議再行審議。

#### 討論事項 四

案名：劃定臺北市中山區中山段二小段 125 地號等 1 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本案位於中山區承德路三段、民權西路東北側街廓（計畫書第 3 頁敘明為完整計畫街廓），面積 786 平方公尺。
- 二、本更新單元土地使用分區為第三種商業區，土地及建物全為私有。
- 三、本案基地北側、南側將留設騎樓或退縮留設 3.64 公尺以上無遮簷人行道，東側面臨之計畫道路僅 6 公尺，將退縮 2 公尺以上供人行走之地面道路。
- 四、本案市府 100 年 3 月 10 日府都新字第 09932190400 號函送到會。
- 五、申請單位：謝錦鋒。
- 六、辦理單位：臺北市政府。
- 七、法令依據：都市計畫法第 66 條；都更條例第 5 條、第 6 條、第 8 條、第 11 條；北市都市更新自治條例第 12 條、第 15 條。
- 八、本更新單元前經市府審查符合更新單元劃定基準及環境評估標準（指標三、六、九）。

#### 決議：

- 一、本案更新單元劃定範圍照案通過。
- 二、計畫書第 3 頁二、實質再發展、（二）第 3 點敘明本案東側退縮「2 公尺以上供人行走之地面道路」，文字比照通案修正為「2 公尺以上無遮簷人行道，並與道路順平處理」。另第 4 點有關基地南側之人行通路規劃，建議考量民權西路沿線現有騎樓之連續性，以留設騎樓為宜。

#### 討論事項 五

案名：劃定臺北市中正區南海段二小段 49-5 地號等 31 筆土地為



## 更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於中正區南昌路二段 9 巷及羅斯福路二段 36 巷以南及南昌路二段以東、羅斯福路二段 48 巷以北及羅斯福路二段 30 巷、南昌路二段 71 巷以西所圍街廓東側，使用分區為商三特（原屬商二及住四），面積為 1,485 平方公尺。
- 二、更新單元內計有 4 棟合法建物，使用年期已逾 30 年(其中一棟 4 層樓使用年限 26 年)。其土地權屬公有土地佔 16.23%、私有土地佔 83.77%；建物權屬皆屬私有，目前同意參與更新比例之土地所有權人為 77.27%，建物所有權人為 75%。本更新單元內建物老舊，防震及防火功能不足，且無電梯設備，周變計畫道路僅 6 公尺消防救災功能不足。更新計畫實施後，將可改善整體都市景觀、強化土地使用機能與防災安全、改善窳陋環境、提供騎樓或無遮簷人行道等，有助於基地周邊環境品質提升。
- 三、本件係市府以 100 年 3 月 11 日府都新字第 09932420300 號函送到會。
- 四、辦理單位：臺北市政府。
- 五、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5、6、8、11 條暨臺北市都市更新自治條例第 15 條規定辦理。
- 六、本更新單元劃定業經市府 99 年 12 月 24 日審查符合更新單元劃定基準。

## 決議：

- 一、本案更新單元劃定範圍照案通過。
- 二、至於更新單元西側現有既成巷道（南昌路二段 71 巷）其現有寬度為 2.5 公尺至 3.5 公尺之間，且案內基地東側皆已退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道補足 8 公尺，足以供消防救災車輛使用，考量其基地寬度及未來建築配置等因素，故該巷道以留設 4 公尺寬處理。

## 討論事項 六

案名：劃定臺北市中正區中正段二小段 342-1 地號等 33 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本案更新單元位於信義路二段 17 巷以西、杭州南路一段 143 巷以南、杭州南路一段以東、信義路二段以北所圍街廓北側，面積約 3,542 平方公尺。
- 二、本案土地使用分區為商二及住三（建蔽分別率為 65%、45%、容積率分別為 630%、225%），現有 14 棟合法建築物，其中 12 棟為 3-5 層樓加強磚造及鋼筋混凝土造建物、1 棟一層樓木造、及 1 棟 10 層樓高鋼筋混凝土造建物，其中 12 棟屋齡逾 30 年、2 棟未達更新年限。
- 三、更新單元土地權屬公有佔 11.63%、私有佔 88.37%，建物權屬公有佔 1.80%、私有佔 98.2%，公有土地管理單位為國有財產局，該局表示除 342-1 地號國有土地刻正受理民眾申購外，其於目前尚無使用計畫。另配合消防救災需要，臨杭州南路一段 143 巷、信義路二段 17 巷及信義路段 17 巷 2 弄側，均退縮留設無遮簷人行道補足 8 公尺並順平處理。
- 四、本件係市府以 100 年 3 月 14 日府都新字第 09931866600 號函送到會。
- 五、申請單位：楊惠真。
- 六、辦理單位：臺北市政府。
- 七、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5、6、8、11 條及臺北市都市更新自治條例第 15 條。
- 八、本更新單元劃定經市府審查符合「臺北市都市更新自治條例」劃定基準及環境評估標準。

## 決議：

- 一、本案更新單元劃定範圍照案通過。
- 二、依都市發展局所提意見，本案位於中正紀念堂周圍地區特定

專用區範圍內，該特定區管制範圍業於 94 年修訂，請修正計畫書第 7 頁「伍、其他一、…本府 67.05.02 府工二字第 16419 號公告實施之…」等文字；另本案位於臺北市衛星及微波通信放射電波管制範圍，請留意建築高度限制。

三、本案更新單元臨杭州南路側考量沿街面騎樓之延續性，建議仍留設騎樓。

## 討論事項 七

**案名：劃定臺北市中正區中正段一小段 398-2 地號等 17 筆土地為更新單元**

案情概要說明：

- 一、本案位於中正區徐州路、林森南路東南側，為一完整街廓，面積 1757 平方公尺。
- 二、本更新單元土地使用分區為第三種住宅區，土地 6.32% 為國有、93.68% 為私有，建物全為私有。
- 三、本案將協助開闢更新單元北、東、西側未開闢之 6 公尺計畫道路，並退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道，並與道路順平處理，以因應消防救災需要。南側臨林森南路 61 巷（12.73 公尺）側，基地將退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道。
- 四、本更新單元內有一棵文化局列管之受保護樹木，未來實施者應依「臺北市樹木保護自治條例」規定辦理。
- 五、本案市府 100 年 3 月 15 日以府都新字第 10030178700 號函送到會。
- 六、申請單位：董清松。
- 七、辦理單位：臺北市政府。
- 八、法令依據：都市計畫法第 66 條；都更條例第 5 條、第 6 條、第 8 條、第 11 條；北市都市更新自治條例第 15 條。
- 九、本更新單元前經市府審查符合更新單元劃定基準及環境評估標準（指標三、八、九）。

**決議：**本案計畫書內載明將協助開闢更新單元東、北、西側計畫

道路，經更新處本次會議說明，該等未開闢計畫道路用地約有 86.55% 為公有土地，為確保該地區實質環境將藉由本更新案之推動獲得改善，以達更新獎勵之意旨，本案請將更新單元周邊未開闢之計畫道路用地一併納入更新單元範圍內，並請市府協助該等公有計畫道路用地之取得。

## 討論事項 八

案名：**劃定臺北市中正區臨沂段三小段 464 地號等 22 筆土地為更新單元**

案情概要說明：

- 一、本案更新單元位於臨沂街 75 巷及連雲街 74 巷以南、連雲街及信義路二段 181 巷以西、信義路二段以北及信義路二段 161 巷以東所圍街廓北側，面積約 2,377 平方公尺。
- 二、本案土地使用分區為商三特(原商二)、住三(建蔽率分別為 65%、45%、容積率分別為 630%、225%)，現有 4 棟鋼筋混凝土、12 棟加強磚造、及 1 棟磚造建築物，屋齡多逾 30 年。
- 三、更新單元土地權屬公有佔 0.5%、私有佔 99.5%，案內國有土地管理單位為國有財產局，該局表示目前無使用計畫，建物權屬均為私有。
- 四、本件係市府以 100 年 3 月 31 日府都新字第 10030101000 號函送到會。
- 五、申請單位：皇翔建設股份有限公司。
- 六、辦理單位：臺北市政府。
- 七、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5、6、8、11 條及臺北市都市更新自治條例第 15 條。
- 八、本更新單元劃定經市府審查符合「臺北市都市更新自治條例」劃定基準及環境評估標準。

**決議：**本案更新單元劃定範圍照案通過。

## 討論事項 九

案名：劃定臺北市文山區興隆段三小段 804 地號等 10 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於文山區羅斯福路五段以東、萬盛街以西、羅斯福路五段 36 巷以北所圍之部份街廓，使用分區為商三特（原屬住三之一及部分住三），面積為 1,281 平方公尺。
- 二、更新單元內計有 4 棟合法建物，使用年期已逾 30 年。其土地與建物權屬皆屬私有，目前同意參與更新比例之土地所有權人為 32.56%，建物所有權人為 40.08%。本更新單元內建物老舊，影響都市景觀，防震及防火功能不足。更新計畫實施後，將可改善整體都市景觀、強化土地使用機能與防災安全、改善窳陋環境、提供人行道空間與規劃停車空間等，有助於基地周邊環境品質提升。
- 三、本件係市府以 100 年 3 月 17 日府都新字第 10030188800 號函送到會。
- 四、辦理單位：臺北市政府。
- 五、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5、6、8、11 條暨臺北市都市更新自治條例第 15 條規定辦理。
- 六、本更新單元劃定業經市府 99 年 12 月 31 日審查符合更新單元劃定基準。

## 決議：

- 一、有關本更新單元東南側鄰地納入更新單元之可行性與其參與更新之權益，請更新處協助召開鄰地協調會後，再行提會討論。
- 二、另案內所附地形圖與建物套繪圖請檢視其正確性，以及計畫書所附規劃構想圖內萬盛街側留設 3.64 公尺以上無遮簷人

行道之圖例說明，併請配合該段路型予以劃設調整。

## 討論事項 十

案名：**劃定臺北市文山區興泰段二小段 205 地號等 35 筆土地為更新單元**

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於文山區辛亥路四段以北，辛亥路四段 166 巷以東及以南、辛亥路四段 130 巷以西所圍街廓內部分土地，使用分區為第三種住宅區，面積為 4,104 平方公尺。
- 二、更新單元內計有 16 棟合法建物，皆為 4 層鋼筋混凝土造，屋齡均逾 30 年以上。其土地權屬公有土地佔 5.31%、私有土地佔 94.69%，建物權屬皆屬私有，目前同意參與更新比例之土地所有權人為 44.70%，建物所有權人為 49.15%。本更新單元內建物老舊，居住狀況不佳，基地北側計畫道路狹窄，影響都市景觀及防震、防火功能不足。更新計畫實施後，將可改善整體都市景觀、並呼應周邊山系資源與地方脈絡作建築規劃，強化土地使用機能與防災安全、改善窳陋環境、提供人行道空間等，有助於基地周邊環境品質提升。
- 三、本件市府以 100 年 3 月 21 日府都新字第 10030159300 號函送到會。
- 四、辦理單位：臺北市政府。
- 五、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5、6、8、11 條暨臺北市都市更新自治條例第 15 條規定辦理。
- 六、本更新單元劃定業經市府 100 年 1 月 17 日審查符合更新單元劃定基準。

## 決議：

- 一、本案更新單元劃定範圍照案通過。
- 二、考量基地周邊山系、公園用地之設計構想一項，除配合必要之消防需求退縮 2 公尺無遮簷人行道外，以集中留設開放空間處理，併同載明於計畫書內。

三、案內所附地形圖請予更新。

### 討論事項 十一

案名：劃定臺北市信義區吳興段三小段 155 地號等 3 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本案更新單元位於吳興街 600 巷以南及吳興街 600 巷 98 弄、100 弄以東、保護區以北及松山工農高職用地以西所圍街廓內東北側，面積約 1,537 平方公尺。
- 二、本案土地使用分區為住三（建蔽率為 45%、容積率為 225%），現有 2 棟合法建築物，分別於民國 76 年、81 年取得建築執照之鋼筋混凝土造五層樓建物，均未達更新年限，另有 3 棟為違章建築。
- 三、更新單元土地權屬公有佔 39.68%、私有佔 60.31%，建物權屬均為私有，案內市有土地管理單位為臺北市政府財政局，該局表示本案市有土地面積雖超過 500 平方公尺，但未達更新單元 50%，不符合由本府主導辦理都市更新之條件，…將依都市更新條例第 27 條規定參與更新。
- 四、本件係市府以 100 年 3 月 17 日府都新字第 10030186000 號函送到會。
- 五、申請單位：梁履坦。
- 六、辦理單位：臺北市政府。
- 七、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5、6、8、11 條及臺北市都市更新自治條例第 15 條。
- 八、本更新單元劃定經市府審查符合「臺北市都市更新自治條例」劃定基準及環境評估標準。

**決議：**本案更新單元劃定範圍照案通過。

## 討論事項 十二

案名：劃定臺北市信義區祥和段三小段 523 地號等 20 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於信義區信義路五段 150 巷以南、信義路五段 150 巷 411 弄以東、信義路五段 150 巷 413 弄以北及信義路五段 150 巷 421 弄以西所圍完整街廓，計畫面積 2,459 平方公尺。
- 二、本案更新單元土地使用分區為第三種住宅區，現況建築物皆為住宅使用。更新單元內共有 9 棟建築物，分別為 1 棟 5 層樓、2 棟 4 層樓之鋼筋混凝土造建築物及 6 棟 4 層樓之加強磚造建築物。
- 三、本件係市府以 100 年 3 月 17 日府都新字第 10030268700 號函送到會。
- 四、申請單位：基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 66 條、都市更新條例第 5 條、第 6 條、第 8 條、第 11 條及臺北市都市更新自治條例第 15 條。
- 七、本更新單元劃定業經市府審查符合「臺北市都市更新自治條例」劃定基準及環境評估標準。

**決議：**本案更新單元劃定範圍照案通過。

## 討論事項 十三

案名：劃定臺北市信義區永吉段一小段 185 地號等 2 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本案更新單元位於永吉路 502 巷以東、忠孝東路五段 743 巷以西、忠孝東路五段 743 巷 21 弄以南及忠孝東路五段 743 巷



- 1 弄以北所圍街廓西側，面積約 916 平方公尺。
- 二、本案土地使用分區為住三（建蔽率為 45%、容積率為 225%），現有 5 棟 1-2 層樓舊違章建築，無合法建築物。
- 三、更新單元土地權屬公有佔 0.61%、私有佔 99.39%，案內國有土地管理單位為國有財產局，該局表示目前無使用計畫，將依都市更新事業範圍內國有土地處理原則規定辦理。
- 四、本件係市府以 100 年 3 月 21 日府都新字第 09932423700 號函送到會。
- 五、申請單位：夏逸虎。
- 六、辦理單位：臺北市政府。
- 七、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5、6、8、11 條及臺北市都市更新自治條例第 12、15 條。
- 八、本更新單元劃定經市府審查符合「臺北市都市更新自治條例」劃定基準及環境評估標準，並經台北市都市更新及爭議處理審議會審決。

**決議：**本案不予通過。

#### 討論事項 十四

**案名：**劃定臺北市萬華區直興段一小段 373 地號等 12 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本案位於萬華區西昌街、內江街東北側街廓內，面積 1545 平方公尺。更新單元東側及南側分別為建造執照 76 年及 81 年之建築，未達使用年限，故未納入更新單元劃定範圍。
- 二、本更新單元土地使用分區為第四種住宅區，土地 6.73% 為國有、93.27% 為私有，建物全為私有。
- 三、本案基地北側及西側將分別退縮留設 2 公尺以上及 3.5 公尺以上無遮簷人行道，並與道路順平處理，以符合消防救災需要。東側現有巷道將維持現狀供公眾使用。

四、本案市府 100 年 3 月 21 日以府都新字第 10030106900 號函送到會。

五、申請單位：謝章成。

六、辦理單位：臺北市政府。

七、法令依據：都市計畫法第 66 條；都更條例第 5 條、第 6 條、第 8 條、第 11 條；北市都市更新自治條例第 15 條。

八、本更新單元前經市府審查符合更新單元劃定基準及環境評估標準（指標三、六、九）。

#### **決議：**

一、本案更新單元劃定範圍照案通過。

二、計畫書第 4 頁（三）人行及開放空間規劃構想第 3 點，有關現有巷道是否維持或廢止，逕依都市更新等相關規定辦理，惟考量本更新單元範圍以東建物之通風及採光，建議本更新單元東側應留設 4 公尺寬之緩衝空間。

#### **討論事項 十五**

案名：**劃定臺北市萬華區莒光段二小段 655 地號等 20 筆土地為更新單元**

案情概要說明：

一、本更新單元位於萬華區萬大路以東、興寧街以南、興寧街 28 號以西及艋舺大道 120 巷 38 弄以北街廓範圍內，使用分區為商三特（原屬住三），面積為 1,229 平方公尺。

二、更新單元內計有 8 棟合法建物，使用年期多已逾 30 年。其土地權屬公有土地佔 7.65%、私有土地佔 92.35%，建物權屬皆屬私有，目前同意參與更新比例之土地所有權人為 34.38%，建物所有權人為 42.86%。本更新單元位處艋舺大道、萬華火車站附近，單元內建物老舊，影響都市景觀，土地與建物使用未符合都市機能且防震、防火功能不足。更新計畫實施後，將可改善整體都市景觀、強化土地使用機能與防災安全、改善窳陋環境、提供人行道空間等，有助於基地周邊環境品質

提升。

三、本件係市府以 100 年 3 月 29 日府都新字第 09932260800 號函送到會。

四、辦理單位：臺北市政府。

五、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5、6、8、11 條暨臺北市都市更新自治條例第 15 條規定辦理。

六、本更新單元劃定業經市府 99 年 6 月 14 日審查符合更新單元劃定基準。

**決議：**考量本更新單元鄰萬大路、艋舺大道與萬華火車站等重要幹道與設施，且更新單元鄰地亦達更新年限，以及該地區整體開發對萬華地區都市景觀與環境改善之助益、都更指標性等考量，請都市更新處就案內東側鄰地納入更新單元之可行性與其參與更新之權益，召開鄰地協調會，並將協調情形提報下次大會說明。

## 討論事項 十六

**案名：劃定臺北市大安區學府段三小段 410 地號等 33 筆土地為更新單元**

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於大安區和平東路二段以南、建國高架橋（辛亥路）以東、和平東路二段 76 巷 2 弄以北及和平東路二段 62 巷以西所圍完整街廓，計畫面積 3,251 平方公尺。
- 二、本案更新單元土地使用分區為第三種商業區（特），現況建築物鄰和平東路二段一、二樓為商業使用，三樓以上則為住宅使用，鄰和平東路二段 62 巷則為傳統市集；面臨建國高架橋（辛亥路）為空地，內側為幼稚園使用。更新單元內共有 9 棟建築物，分別為 3 層及 4 層樓之鋼筋混凝土造建築物。
- 三、本件係市府以 100 年 3 月 21 日府都新字第 10030093700 號函送到會。

四、申請單位：廖為民。

五、辦理單位：臺北市政府。

六、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5 條、第 6 條、第 8 條、第 11 條及臺北市都市更新自治條例第 15 條。

七、本更新單元劃定業經市府審查符合「臺北市都市更新自治條例」劃定基準及環境評估標準。

#### **決議：**

一、本案更新單元劃定範圍照案通過。

二、請於計畫書中補充載述案內國防部軍備局所佔有之土地地號、面積大小及其 100 年 4 月 20 日函示意見與說明。

#### **討論事項 十七**

**案名：劃定臺北市北投區溫泉段四小段 113 地號等 38 筆土地為更新單元**

案情概要說明：

一、本案位於北投區大興街、清江路東北側街廓內，面積 2821.17 平方公尺。

二、本更新單元土地使用分區為第三種商業區，土地及建物均為私有。

三、本案基地北側將留設騎樓或退縮留設 3.64 公尺以上無遮簷人行道，東側面臨之計畫道路僅 6 公尺，將退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道補，並與道路順平處理。

四、本案市府 100 年 3 月 28 日以府都新字第 09932422800 號函送到會。

五、申請單位：梁馥。

六、辦理單位：臺北市政府。

七、法令依據：都市計畫法第 66 條；都更條例第 5 條、第 6 條、第 8 條、第 11 條；北市都市更新自治條例第 15 條。

八、本更新單元前經市府審查符合更新單元劃定基準及環境評估標準（指標三、六、九）。

**決議：**本更新單元劃定案暫予保留，請市府與申請人再與周邊土地及建物所有權人進行協調是否一併納入本更新單元劃定範圍。

伍、散會（12 時 25 分）

# 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 623 次委員會			
時間：100 年 4 月 28 日（四）上午 9 時 00 分			
地點：市政大樓 8 樓西南區委員會議室			
主席：陳威仁		紀錄彙整：古順真	
委員	簽名	委員	簽名
陳副主委委員永仁	陳永仁	李委員素馨	李素馨
陳委員小紅		洪委員鴻智	洪鴻智
張委員桂林	張桂林	林委員柏家	(請假)
陳委員武正	陳武正	吳委員政吉	吳政吉
陳委員宏宇	陳宏宇	陳委員春銅	(遲到)
姚委員仁喜	姚仁喜	邱委員大展	邱大展
達委員泰明	達泰明	陳委員雄文	陳雄文
曾委員成德	曾成德	林委員志盈	林志盈
吳委員清輝	吳清輝	李委員咸亨	李咸亨
蘇委員瑛敏	蘇瑛敏	吳委員盛忠	吳盛忠

列席單位	職稱	姓名	聯絡電話
財政局		陳威仁	
產業發展局		傅文雄	
都市發展局		郭可卿	
		郭可卿	
交通局		杜怡和	
環保局			
都市更新處		張建	
大地工程處		張成北	
停管處		張中琦	
建管處		郭泰隆	
公園處		莊文忠	
水利處		傅正育	
土地開發總隊		邱信倫	
國有財產局 北區辦事處	(駐)	陳義洲	
金泰里	王長	王進昇	
本會		黃安光	
成和里	里長	李清山	

郭可卿  
傅文雄  
黃安光  
李清山