

種商業區，土地使用限制僅供作公眾服務空間、國際購物中心、國際觀光旅館、辦公大樓、文化休閒設施及停車場等6種使用，為大街廓整體開發理念，將C土地共同納入北市府80年都市計畫範圍。該計畫案說明書載明：「本案應捐地30%規劃設計為公園、廣場之用，並登記為市政府所有，以回饋社會大眾，增建捐地後土地20%樓地板面積作為停車空間，並開放供公眾使用；為採用『大街廓整體開發』理念，並符合臺北市土地因畸零不整且丘塊過於瑣碎而必須採取『整合與集約使用』之特性，本基地開發方式應採大街廓整體開發為原則；本案開發計畫應由威京公司整體開發……容積率依工務局於78.11.2第六次專案小組會議所提（78.10.27製表）『京華再開發計畫案不同使用強度建築面積比較表』之第六案計算〔即容積率依整個基地面積計算為392%（70% \times 560%）〕，但不應損及其原已申請執照之樓地板面積（共120,284.39平方公尺）為標準」，自80年2月14日0時起生效。威京公司取得A、B土地使用分區自工業區變為商業區之利益，北市府80年都市計畫要求捐地30%（即附件一B所示土地）、捐贈2億2,000萬元作為其上設施興建經費等作為回饋條件，C土地亦因而變更為商業區，然威京公司怠於整合C土地，仍於80年委由京都公司向北市府申請建造執照及都市設計審議，北市府考量前揭大街廓地區延滯多年無法完成開發，於85年核備之都市設計審查報告書同意採分期分區開發計畫，將本案土地列為第一期基地之可興建樓地板面積為111,919.11平方公尺（原總樓地板面積120,284.39—8,365.28〔即C土地面積2,134平方公尺 \times 容積率392%〕=111,919.11），另把C土地列為第二期基地（可興建之樓地板面積為2,134平方公尺 \times 容積率392%=8365.28平方公尺）。86年間，京都公司與北市府簽訂土地贈與契約書完成捐地30%（即B土地），87年1月9日將本案土