

【第675次市都委會會議】

臺北市基隆河大彎北段地區 發展策略及都市計畫檢討案

104.9.17



臺北市政府都市發展局

Department of Urban Development, Taipei City Government

簡報大綱

壹、計畫緣起

貳、大彎北地區發展現況

參、發展課題及處理方向

肆、提請討論事項

壹、計畫緣起



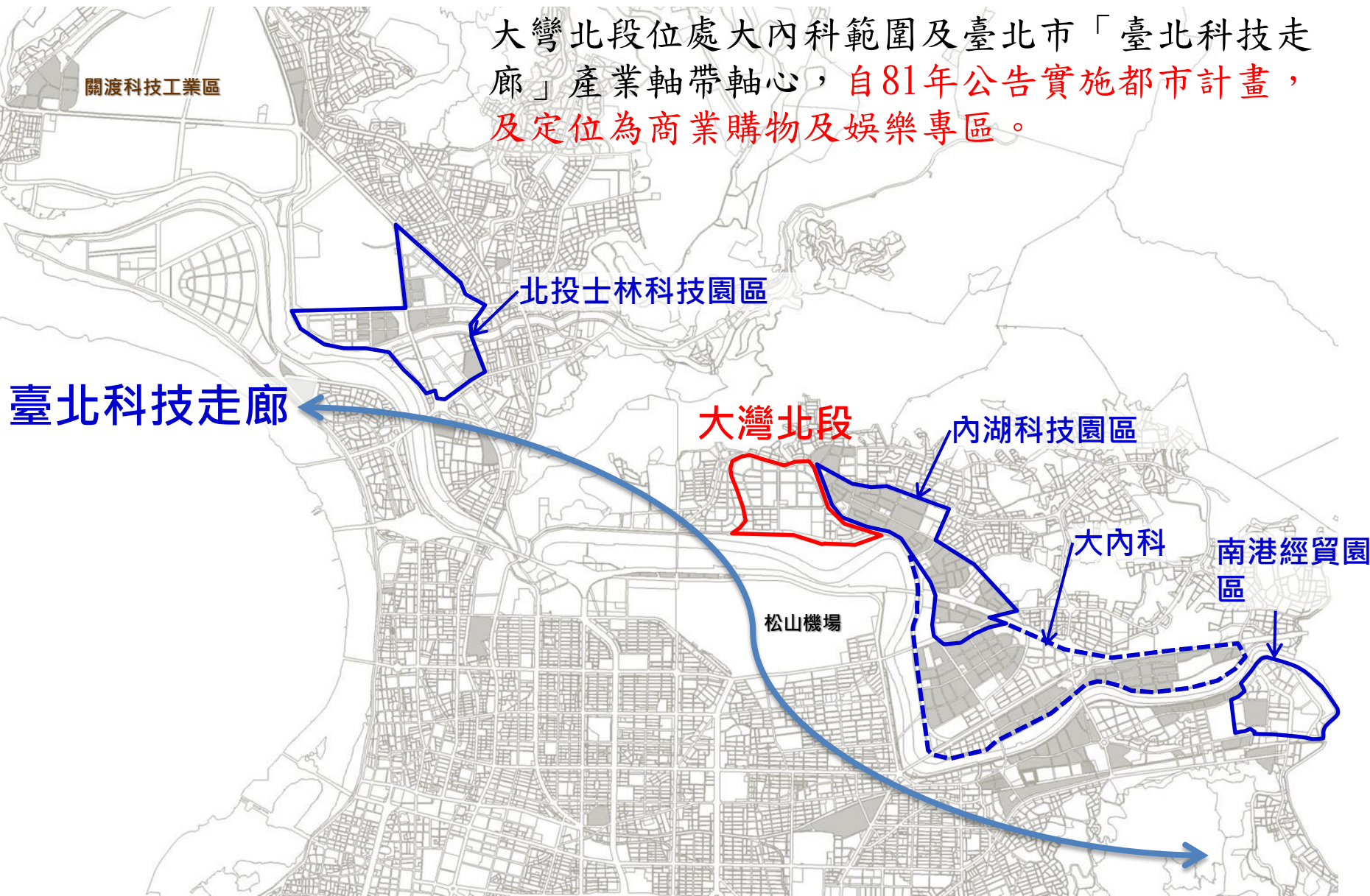
一、大彎北段區位概況

- 大彎北段，位於基隆河截彎取直地區，毗鄰松山機場，隔堤頂大道內湖科技園區毗鄰



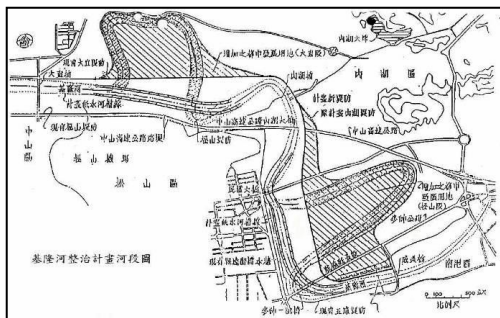
一、發展定位：副都心方整大街廓商業區及娛樂區

大灣北段位處大內科範圍及臺北市「臺北科技走廊」產業軸帶軸心，自81年公告實施都市計畫，及定位為商業購物及娛樂專區。

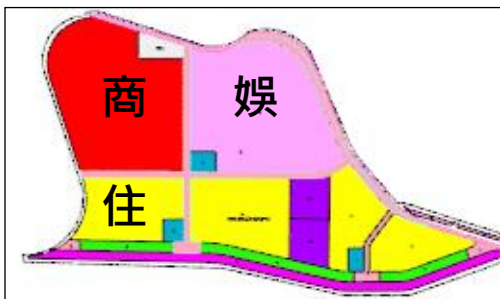


二、都市計畫歷程

79年基隆河截彎取直計畫



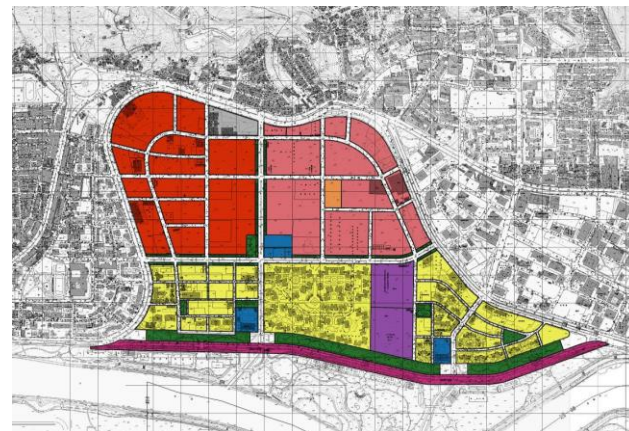
81年主要計畫定位為副都心及產業軸帶核心



83年細部計畫



92年全面修訂土地使用分區及放寬土管規則，因應產業變遷，促進土地多樣化，提升產業自由度及競爭力，並兼顧原計畫主要使用內涵。

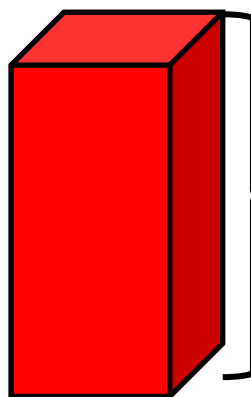


83年原計畫

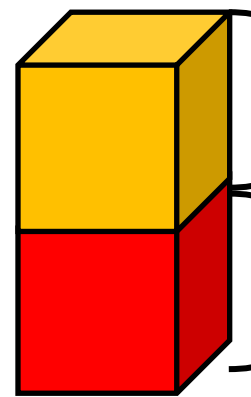


92年修訂計畫

示意圖
土地使用修訂



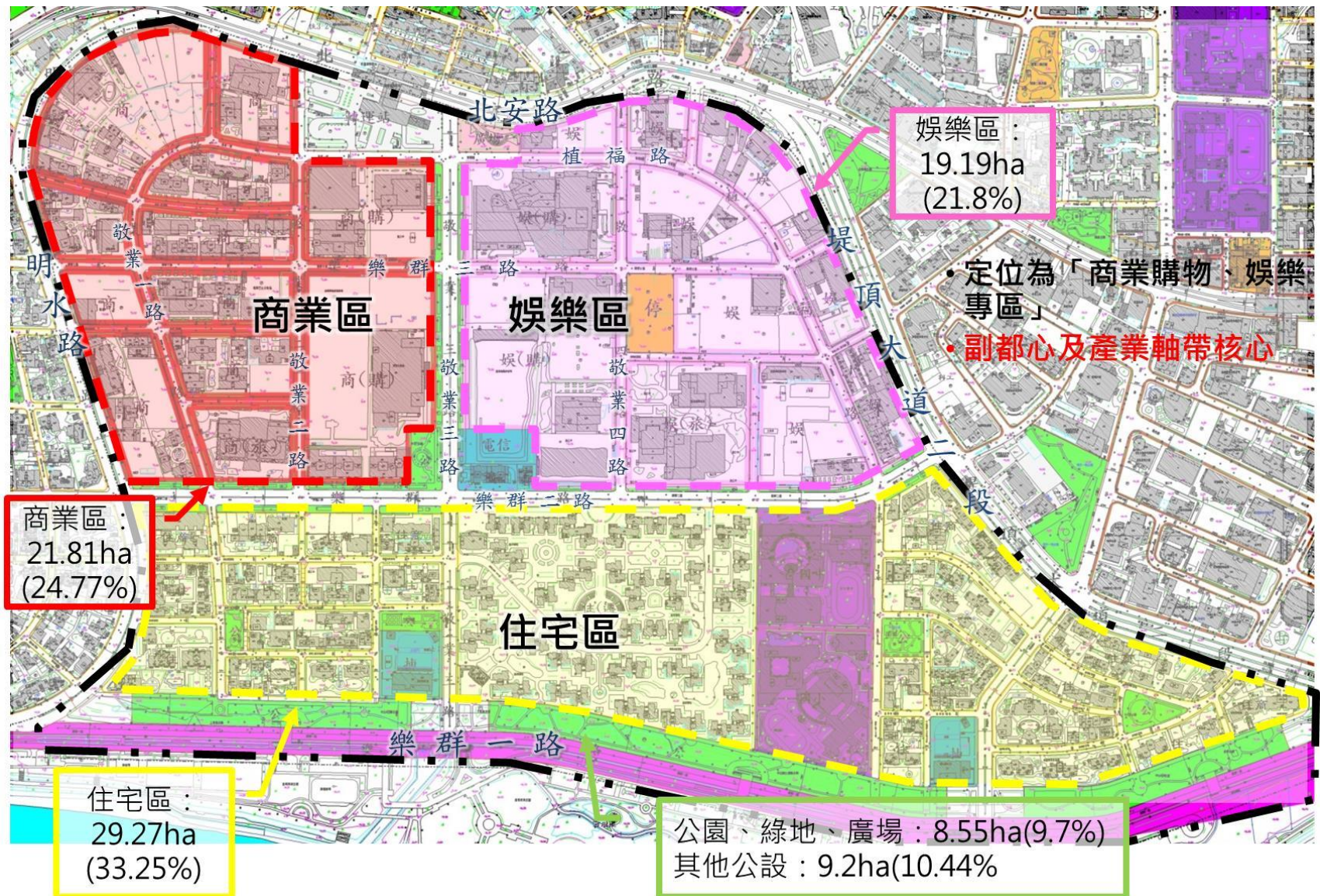
指定使用項目，並不得做住宅使用



其餘比照商三，但不准做住宅

指定使用項目達1/2總樓地板面積

三、計畫範圍及分區



四、各分區用地面積及強度



| 使用分區 | | 面積 (ha) | 比例 (%) | 建蔽率 | 容積率 |
|------|-------------|---------|--------|-----|------|
| 商業區 | 供一般商業使用 ① | 14.12 | 16.04 | 60% | 200% |
| | 供商業購物中心使用 ② | 6.51 | 7.39 | 50% | 250% |
| | 供觀光旅館使用 ③ | 1.18 | 1.34 | 60% | 300% |
| | 小計 | 21.81 | 24.77 | | |
| 娛樂區 | 供娛樂健身使用 ④ | 9.52 | 10.81 | 60% | 200% |
| | 供娛樂購物中心使用 ⑤ | 7.15 | 8.12 | 50% | 250% |
| | 供觀光旅館使用 ⑥ | 2.52 | 2.86 | 60% | 300% |
| 小計 | 19.19 | 21.80 | | | |
| 住宅區 | 供住宅使用 ⑦ | 13.25 | 15.05 | 40% | 160% |
| | 住商混合使用 ⑧ | 5.35 | 6.08 | 40% | 160% |
| | 拆遷安置專案住宅 ⑨ | 10.67 | 12.12 | 40% | 160% |
| | 小計 | 29.27 | 33.25 | | |
| 總計 | | 70.27 | 79.82 | | |

| 公設用地 | 面積 (ha) | 比例 |
|-------|---------|--------|
| 公園用地 | 6.40 | 7.27% |
| 綠地用地 | 1.88 | 2.14% |
| 廣場用地 | 0.29 | 0.33% |
| 轉運站用地 | 1.43 | 1.62% |
| 停車場用地 | 0.61 | 0.69% |
| 抽水站用地 | 1.28 | 1.45% |
| 機關用地 | 0.27 | 0.31% |
| 電信用地 | 0.46 | 0.52% |
| 郵政用地 | 0.09 | 0.10% |
| 國中用地 | 2.43 | 2.76% |
| 國小用地 | 2.63 | 2.99% |
| 總計 | 17.77 | 20.18% |

1. 公、綠、廣約 8.55公頃
2. 設籍人口共 11,717人，現況服務水準約 0.73公頃/千人

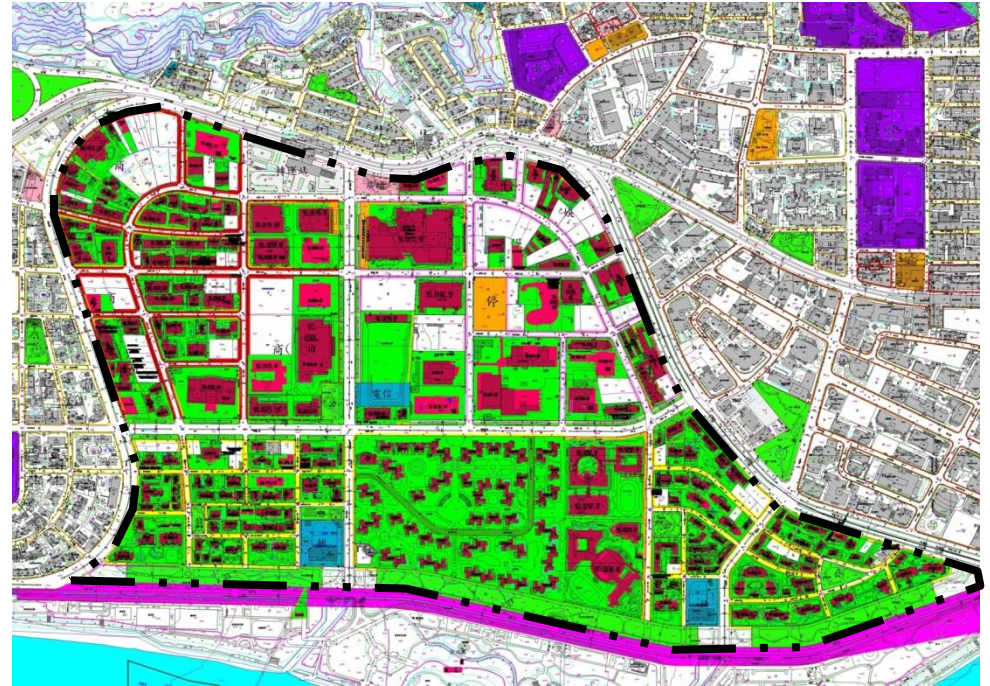
貳、大彎北地區發展現況

一、大彎北段已開發率達80%

1. 103年8月已開發(請領建照)情形：

- 商業區72.67%
- 娛樂區77.26%
- 住宅區93%

2. 大彎北段與信義計畫區開發經驗相較，同期程內之整體開闢率並未較慢



| 信義計畫區 | 70年細計 83年一通 | 89年二通 (19年) | 93年修訂土管 (23年) | 101年4月 (31年) |
|--------|-------------------|----------------|----------------------|-----------------|
| 開闢率 | -- | 38.9% | 70% | 97.2% |
| 大彎北段地區 | 83年發布細計 86完成區徵 | 92年修訂土 管 | 97年提出修訂土 管草案(14年) | 103年8月 (20年) |
| 開闢率 | -- | -- | 60.7% | 80% |

二、大彎北土地開闢率是否過慢或正常?調整必要性?

• 信義計畫區與本計畫區差異

1. 信義計畫區公有地作為重大商業設施，確立臺北市都心；大彎北段地區則以私部門為主。
2. 信義計畫區主要為商用不動產、大彎北段地區主要為住宅。
3. 信義計畫區於89、93進行通檢與土管修訂，回應市場需求。

• 大彎北段私有地地主開發意願低之原因

風險高

- 1) 土地面積大，相對開發投資金額大、風險高
- 2) 商圈尚未成熟，過早投資售價或租金收益偏低

土地使用分區管制

- 1) 商業區、娛樂區限制較多，僅有一半面積能做旅館使用
- 2) 部分土地面寬小於 20 公尺，不適合做辦公室

土地持有成本低

- 地價稅的稅基約佔市價 23.68%

地主預期放寬心態

- 近年違規做住宅使用未被政府取締，地主屋主進而等待開放允許做住宅使用

二、大彎北段產業發展概況

旅館業

目前包含典華、台北戀館、薇閣等10餘家旅館

陸客市場

多間取得T. Q. A. A品保協會認證店家，路寬30米方便遊覽車及客團進出，免稅商店、商場及餐廳進駐周邊地區

會展場地

臺北市較缺乏中大型會議場地，本區鄰近松山機場，未來預計新增宜華國際觀光旅館2,500人之會議場地

零售量販

愛買及家樂福2間量販店，區位優勢不如內湖舊宗段

辦公室

本區地價偏高，尚未形成產業空間群聚，惟近期包含元利建設、華泰銀行、宜華國際商旅及新興商辦進駐，後續仍有發展契機

四、大彎北段產業發展之內部與外部因素

內部因素

- 大彎北段現行土管對旅館與其他商業使用之限制
 1. 作指定使用項目應達總容積樓地板面積二分之一以上。
 2. 除C1、C2街廓外，其餘商業娛樂區指定使用項目均無41組一般旅館業、42組國際觀光旅館。
 3. 商業區、娛樂區相對商三採正面表列，較缺乏彈性，且建物底層部應作指定使用項目。

外部因素

- 大內科地區次核心產業不斷調整、南港地區開發及本市工業區個案變更，對大彎北段商業發展產生排擠效應
 1. 大內科91年放寬次核心產業繳交回饋金後可申請進駐，歷經93年、96年、99年修正次核心產業項目。
 2. 次核心產業包括人民團體、文康設施、餐飲業、一般事務所、金融保險業、健身服務業、旅館及運輸服務業等，不包含41、42組，然內科發展衍生商務旅館需求。

五、違規住宅情形嚴重

1. 區內建案多以一般事務所請照，再違規二次施工為住宅格局，違規使用土地面積為70,260平方公尺，約佔商業區、娛樂區合計面積之17.62%。
2. 房屋稅籍屬住宅用途或主要用途為住宅使用，配合現地調查，疑似違規住宅約2,924宅(39筆基地)。
3. 83年都市計畫公告計畫人口22,940人，104年5月設籍商娛區人口3,298人，住宅區8,419人，共11,717人。

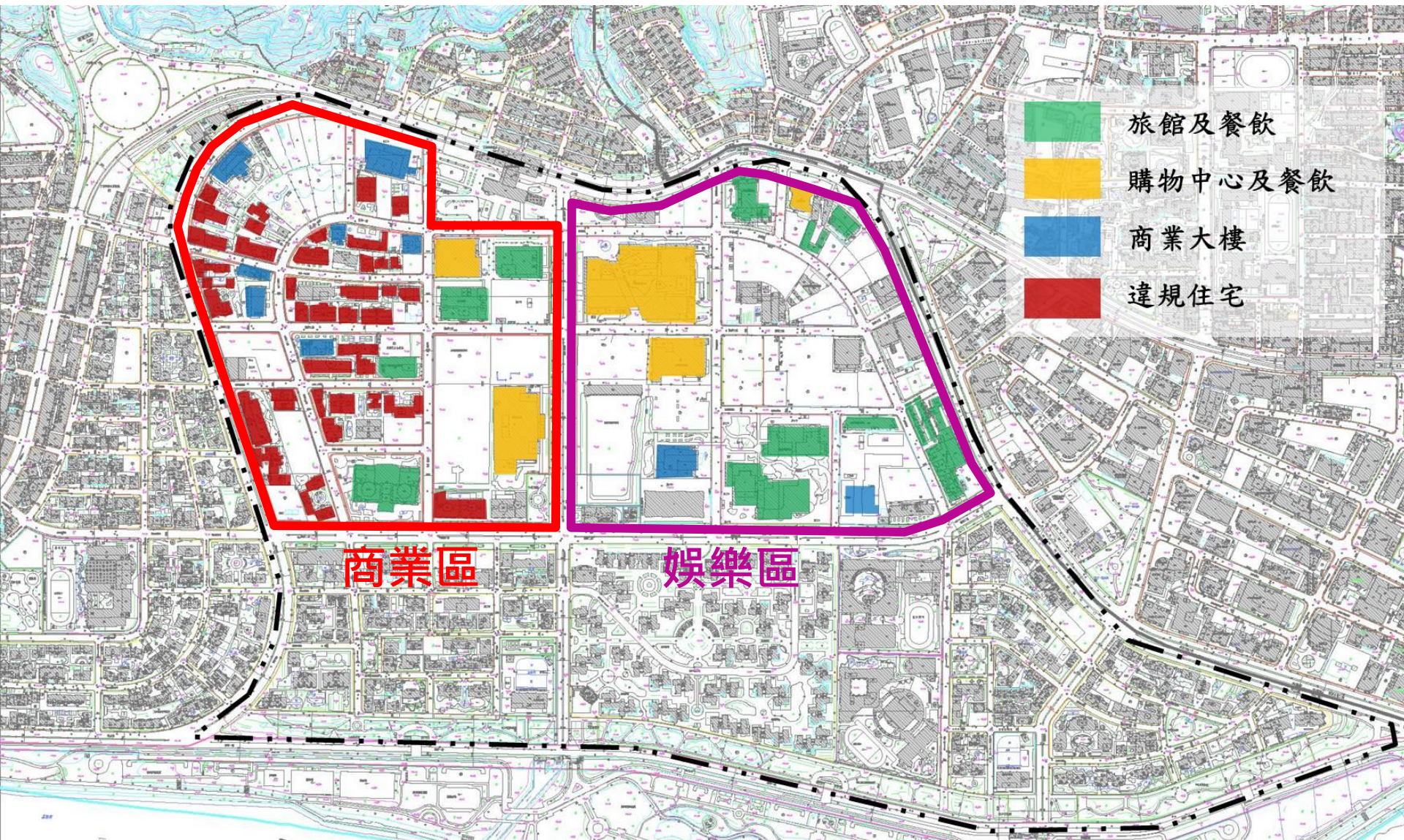


違規住宅使用分布位置



瓏山林博物館一期

六、違規住宅多分布於商業區外圍



七、相關單位陳情訴求

里長

104.6.17市政座談

金泰里游里長、成功里李里長訴求：

1. 商娛區允許住商使用
2. 全棟可做旅館使用(目前規定50%)
3. 停車場用地興建複合式立體停車場
4. 金玉禪寺廟前廣場出售

市議員

確實檢討違規住宅問題，必要時研議以代金合法化處理。

相關單位

1. 商業使用放寬，逕依商三使用，不規範指定用途（本市不動產開發公會、旅館公會等）
2. 回饋後放寬住宅使用：既有違規7.28萬元/坪及新開發12.22萬元/坪（本市不動產開發公會、所有權人）
3. 建築物高度限制放寬，逕依土管商三及建築技術規則檢討建築物高度（本市不動產開發公會）
4. 放寬住宅區前後側院檢討標準（土地所有權人）

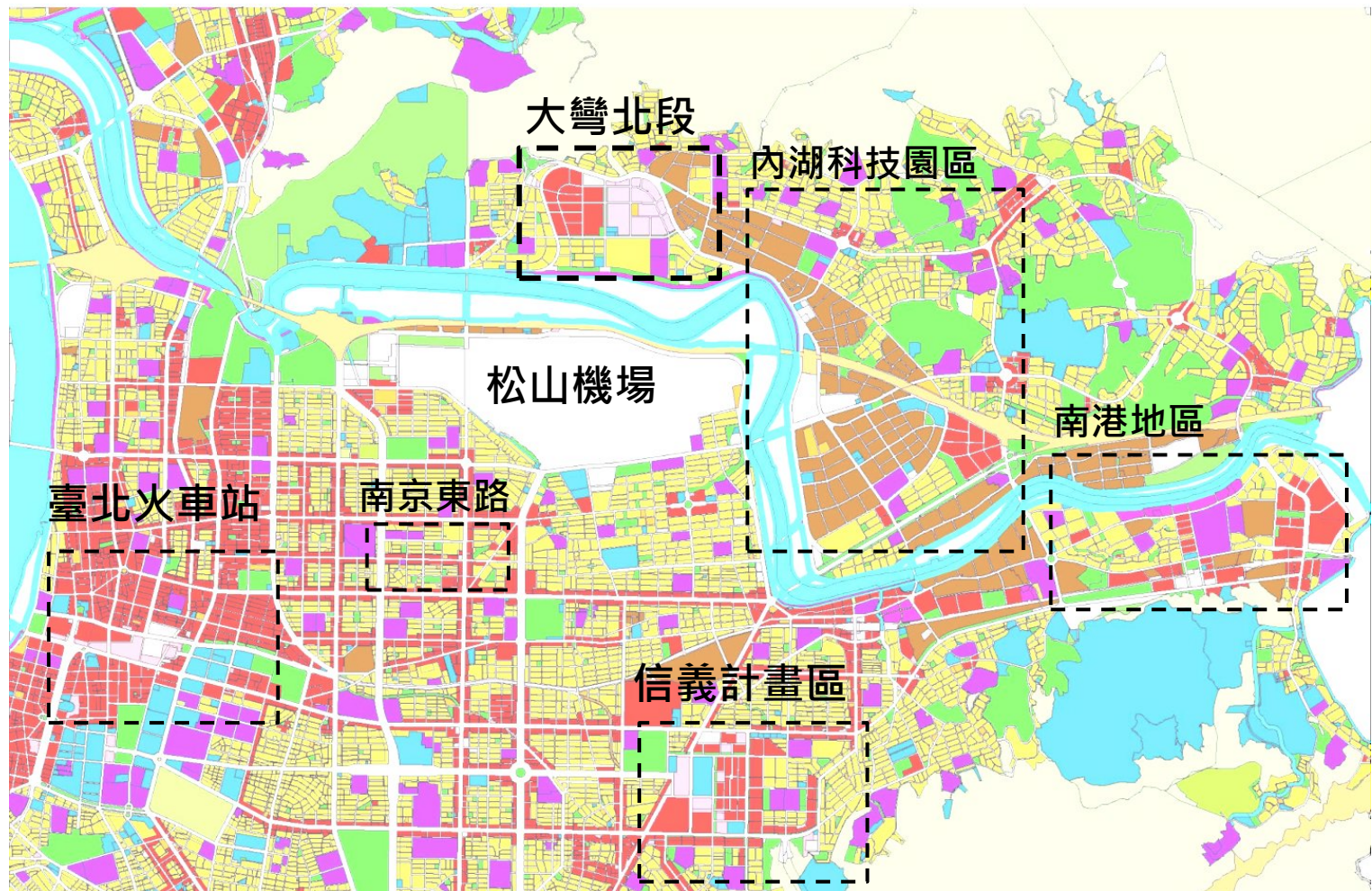
八、歷年都市計畫檢討情形

- 92年1月7日公告之計畫因時空變換，本區定位、容積總量、高度等議題待處理。
- 97年1月30日公展重新檢討計畫案，惟地區土地所有權人及產、官、學界對地區發展定位無共識
- 100年4月經臺北市都市計畫委員會第623會議委員會經討論決議退回。
- 103年7月31日、104年6月1日提請2次專家學者座談會討論，在維持商業娛樂之定位，不允許作住宅使用較具共識，惟未來發展定位仍未臻明確。

參、討論議題及處理方向

議題一、副都心發展想像之配套機能不足

- 大彎北段都市計畫為臺北副都心，未來定位應配合臺北全市性產業及商業區分布、高齡少子化現象趨勢及松山機場遷建可能性等趨勢綜合評估。



議題一、副都心發展想像之配套機能不足

- 臺北市多核心發展，大彎北雖定位為副都心，卻無副都心之規劃配套

| 比較向度 | 信義計畫區 | 南港地區 | 火車站地區 | 大彎北段 | |
|--------|-------------------------|--|---|-----------|---------------|
| 主要商業使用 | 辦公、百貨、旅館、會展、行政、轉運 | 辦公、會展、表演、旅館、百貨、研發、轉運 | 辦公、百貨、旅館、轉運、行政 | 旅館、百貨 | 機能較單一 |
| 重大交通 | 板南線、信義線、雙捷運、快速道路 | 高鐵、台鐵、板南線捷運、快速道路 | 高鐵、台鐵、多條捷運、快速道路 | 文湖捷運、快速道路 | 無台鐵、高鐵 |
| 重大建設 | 臺北市府、世貿1~3館、101大樓、市府轉運站 | 南軟、南港展覽館、音樂中心、高鐵車站、生技中心、南港輪胎、中國信託、台肥南港C2-C4、國陽工信、南港調車場 | 火車站、新光三越大樓、臺北客運總站、C1D1雙子星、中央火車站、E1E2都更案 | 基河國宅 | 缺乏全市級或國家級重大建設 |
| 公有地角色 | 以BOT、設定地上權引入重大商業活動 | 以公私合作、都市更新等方式引入重大商業活動 | 以設定地上權、聯開方式重建車站 | 作為國宅用地出售 | 缺乏公有地 |

議題一、大彎北段未來發展之利基與限制

• 優勢與潛力

大面積商業區具有全市性商業發展價值

區內大型餐飲服務及旅館業隨國際觀光人數增加具發展潛力

鄰近故宮、松山機場等重要觀光門戶及臺北市區重要之觀光軸線

• 劣勢與威脅

地價較內科為高
聯外交通待改善

土管規定不具彈性
旅館產業發展受阻

周邊腹地不足
區內無大面積公有地
做為BOT基地

都市計畫調整不確定
民間業者觀望
不投資開發

轉機：

1. 大內科發展衍生商務旅館需求，卻未開放一般旅館及國際觀光旅館
2. 大彎北段旅館、商辦之開發投資仍持續成長
3. 配合臺北科技走廊與大內科發展趨勢，引導適合活動至本地區發展

議題二、放寬商業區、娛樂區土地使用管制

- 大彎北段地區土地使用分區管制之議題：

- 指定使用用途，旅館業只有1/2樓地板面積可作本業，其餘需作指定的餐廳、零售業
- 商娛區不允許住宅使用，多二次施工違規作住宅
- 限制區內建物高度成效不彰(區外未規定)

- 指定使用用途比商業區更嚴格
- 辦公室僅1/2樓地板面積可營業

- 基河國宅商業使用無法滿足民生零售、飲食需求
- 建物退縮規定較嚴格
- 金玉禪寺



議題二、放寬商業區、娛樂區土地使用管制

1. 商業區、娛樂區指定主要用途及面積下限，使用彈性限縮成為產業進駐門檻，長期由旅館公會及里長陳情。
2. 娛樂區規劃原為集中臺北市娛樂、健身與特種服務產業，然產業結構變遷，1/2以上樓地板面積須作指定使用項目，致使旅館與觀光等新興產業經營受限，且健身、娛樂業於本區域不符合市場需求，不易發揮經濟效益。



新計畫方向：

1. 刪除1/2門檻規定，新增允許使用組別（商業區新增旅館）？
2. 放寬比照商三？

原計畫(83.6.1細部計畫)：指定用途需先達二分之一以上：

- 商業區：一般事務所、一般及日常用品零售業、飲食業、旅遊及運輸服務業、一般服務業、金融保險業等
- 娛樂區：娛樂服務業、健身服務業、飲食業、一般及日常用品零售業等

議題二、放寬商業區、娛樂區土地使用是否需回饋？

全棟
旅館
使用
之回
饋

方案A：參考商業區
通盤檢討回饋金繳納
公式計收

1. 考量區段徵收及原規劃已有專供旅館使用之地區，為求公平應收取放寬之回饋。

方案B：免予回饋

1. 旅館產業發展符合國家重大產業發展方向
2. 放寬使用旅館組別於公告現值上無顯著差異

回饋公式： $(V1 - V) \times S \times R1 \times R2 \times (1 + L) \times P$

V1：商業區、娛樂區分別依申請鄰近之商業區（供觀光旅館使用）、娛樂區（供觀光旅館使用）公告現值

V：申請基地當期土地公告現值

S：申請土地面積

R1：容積差距調整參數

R2：實際申請變更使用比例調整參數（實際申請變更使用容積樓地板面積/實際建物總樓地板面積），以0.5進行試算

L：回饋土地當年台北市政府徵收土地之加成補償乘數，以0.2進行試算

P：變更利得回饋比例常數，P=0.3

試算結果：

娛樂區回饋單價約
5.6-6.2萬/坪

商業區回饋單價約
2.5-2.8萬/坪

議題二、放寬商業區、娛樂區土地使用是否需回饋？

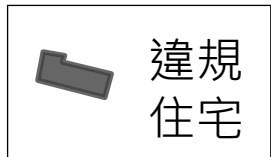
- 方案A：依循既有商通制度將放寬利得回饋市府，惟無實質鼓勵國家重點產業發展及大彎北段商業使用之效果
- 方案B：鼓勵大彎北段商業使用效益提升，有助於引導區內土地使用回歸合法使用。

| | 變更標的分區 | 娛樂區(供娛樂健身用) | 娛樂區(供娛樂購物中心使用) | 商業區(供一般商業使用) | 商業區(供商業購物中心使用) |
|------|-------------------------|-------------|----------------|--------------|----------------|
| 試算標的 | 所在街廓與地號 | B5：3地號 | B2：16-2地號 | A6：96-11 | A2：105-1 |
| | 面積(M ²) | 1,846.93 | 6,625.28 | 2,317.63 | 6,213.30 |
| | 容積率 | 200% | 250% | 200% | 200% |
| | 公告現值(元/M ²) | 378,000 | 422,000 | 415,000 | 422,000 |
| | 單位公告現值 | 189,000 | 168,800 | 207,500 | 211,000 |
| | 回饋金總價 | 34,796,161 | 112,298,496 | 17,521,283 | 52,191,720 |
| | 回饋金單價 | 62,281 | 56,033 | 24,992 | 27,769 |
| 比較標的 | 所在街廓與地號 | C2：29地號 | C2：29地號 | C1：98地號 | C1：98地號 |
| | 容積率 | 300% | 300% | 300% | 300% |
| | 公告現值(元/M ²) | 535,000 | 535,000 | 478,000 | 478,000 |
| | 單位公告現值 | 178,333 | 178,333 | 159,333 | 159,333 |

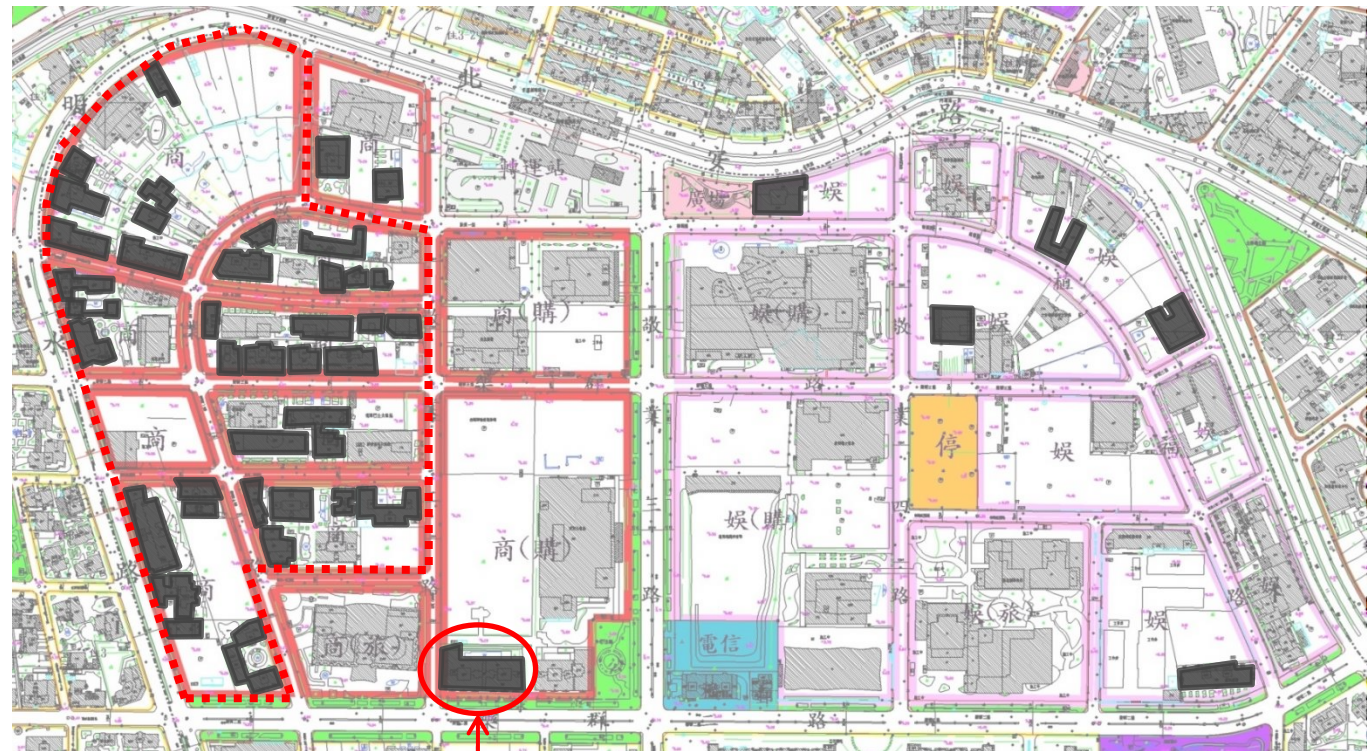
計畫區內指定使用項目
含括41、42
組之分區，
公告現值並未較高

議題三、現有違規住宅使用之處理

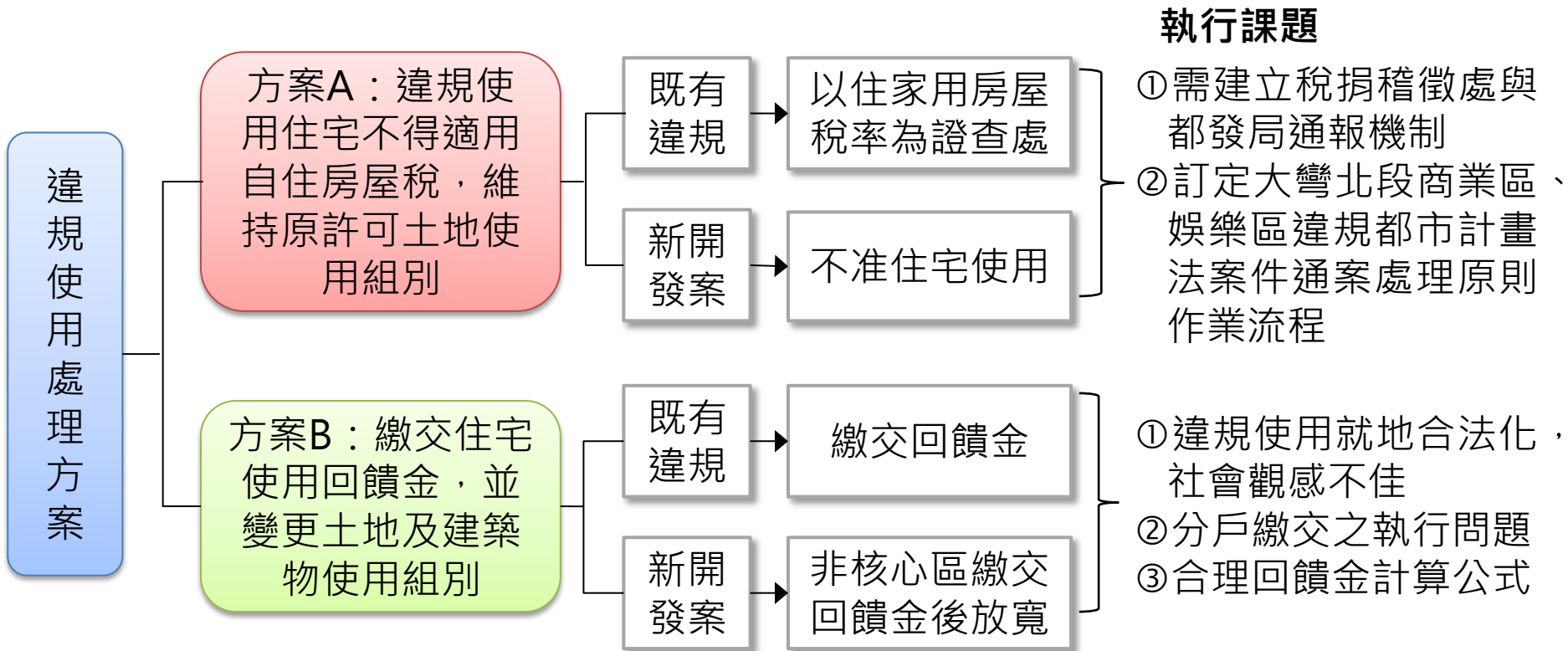
1. 疑似違規住宅林立，2014年調查疑似違規住宅約2,924宅，39筆基地（房屋稅籍屬住宅用途或主要用途為住宅使用，配合現地調查），申請使用組別以28組一般事務所為主。
2. 既有違規情形嚴重，是否依現況放寬住宅使用？



隴山林博物館一期為最大宗（2013年稅籍資料共154戶有住宅用稅籍資料）

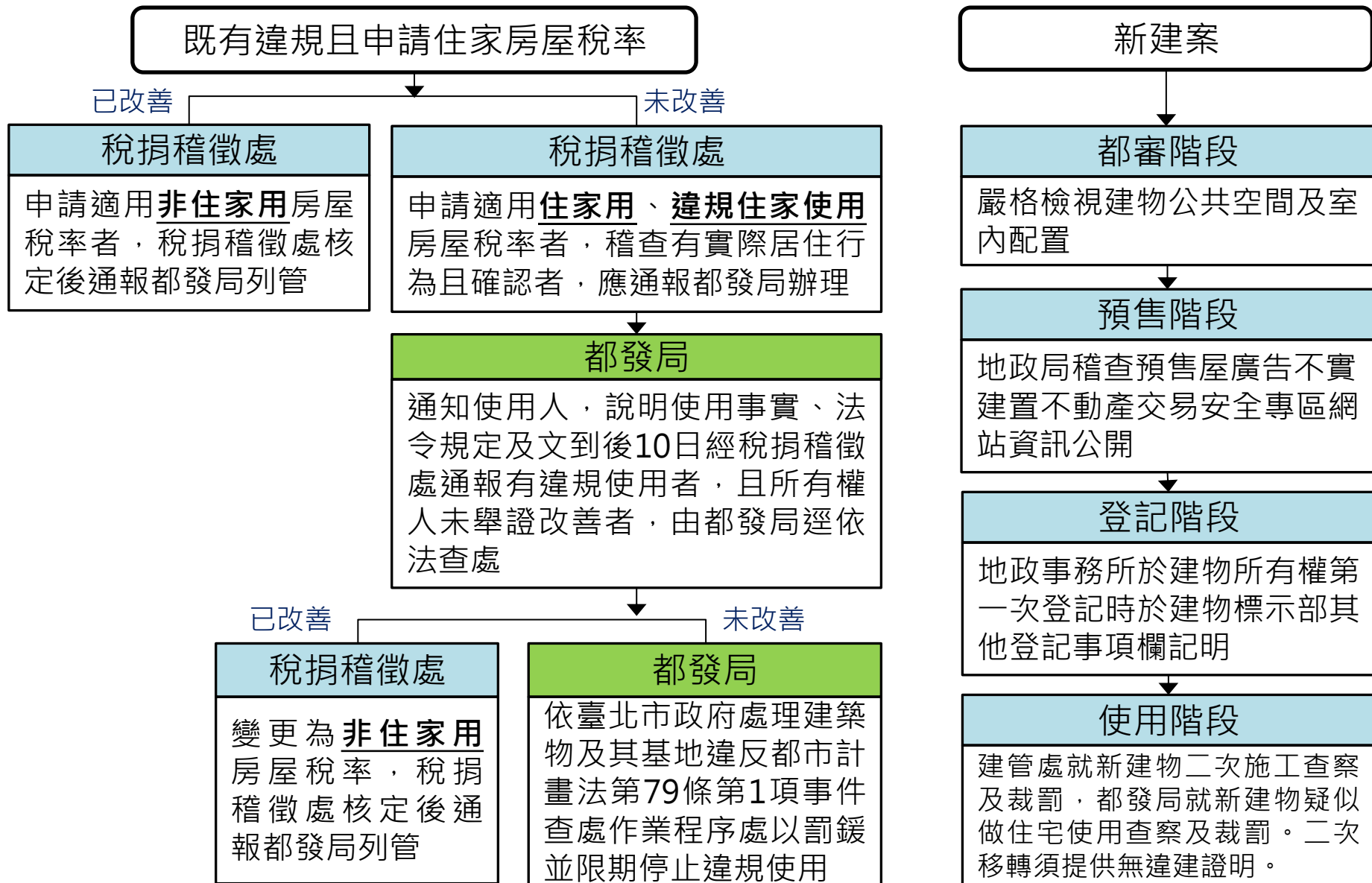


議題三、違規住宅使用處理方案



- 方案 A：優點為符合公平正義，且實際可行，缺點為恐造成所有權人反彈。
- 方案 B：缺點為違規使用繳交回饋金後即可就地合法化，不符公平正義原則，且回饋金公式之計算經歷次座談會討論仍無共識，後續繳交程序難以執行。

議題三、方案A 違規案件查處流程



議題三、方案B 開放住宅繳回饋金

要件：繳交住宅使用費
+ 配套：積極查察及確實裁罰

現況

1. 疑似違規約2,924宅
2. 約39筆基地

機制

1. 商娛區及住宅區價差為基礎 (約10~48萬元/坪)
2. 時程獎勵機制，鼓勵繳納

原則

1. 公告實施前經都審核備、取得建/使照
2. 都計公告2年內
3. 分戶繳交
4. 訂定嚴格裁處機制，遭檢舉者依都計法裁處
5. 繳交意願+社會觀感

$$\text{住宅使用費} = \frac{\text{住用容積樓地板面積}}{\text{人均居住面積}} \times \frac{\text{公設服務標準} \times \text{公告現值}}{\text{公告現值與市價比值}}$$

(4.275 m²/人)
(地政司:89.47%)

1. 約**18.21萬元/建坪**
2. 容積約150,770m²(45,578坪)，最多約83億元

建開公會2014/5建議 **既有違規容積回饋金 =**

$$\frac{\text{住用容積樓地板面積}}{\text{臺北市居住水準}} \times \frac{\text{公設服務標準} \times \text{公告現值}}{\text{公告現值與市價比值}}$$

(2.5 m²/人)
(地政司:89.47%)

1. 既有違規約**7.28萬元/建坪**
2. 新開發案約**12.22萬元/建坪**

肆、提請討論事項

二、提請討論事項

地區定位

1. 大彎北地區計畫定位維持商業娛樂之使用主軸，提請討論

土地使用分區管制

2. 放寬商業區、娛樂區之土地使用分區管制規定，收取回饋機制是否合理，提請討論

違規住宅處理

3. 本地區是否放寬住宅使用，提請討論

簡報完畢 敬請指教