

修訂「『擬(修)訂臺北市萬華區大理街附近地區細部計畫案』所定原屬工業區變更特定專用區部分因實施都市更新應提供適當公益設施通案審議原則」

計算公式及三建議方案如下，申請基地得視實際需求擇一適用：

計算公式及方案
<p><b>公式：</b></p> $P = (B \times 10\% \times L \times 2/3) \div F1(\text{或 } F2)$ <p>P：應提供公益設施或留設開放空間或捐贈公共設施面積 B：更新單元土地面積(不含公共設施用地) L：更新單元範圍更新前合併前土地平均單價(不含公共設施用地) F1：更新後公益設施住宅樓層之平均建坪單價 F2：更新後公益設施商業樓層之平均建坪單價 (註：估價以事業計畫報告書內容為準，估價數值須經估價師簽證)</p>
<p><b>方案一：</b></p> <p>捐贈公益設施樓地板面積，其總面積不得少於公式之計算結果。</p>
<p><b>方案二：</b></p> <p>留設基地內無遮簷人行步道、騎樓等依都市更新相關規定可申請容積獎勵之開放空間或協助開闢毗鄰計畫道路、廣場、公園、綠地等公共設施供公眾使用，其總面積不得少於公式之計算結果(以 F1 計算)，並符合大理街細部計畫書所載「大理街特定專用區都市設計管制要點」中留設開放空間之規模、性質及設置標準等規範，且經實施者承諾不爭取容積獎勵。</p>
<p><b>方案三：</b></p> <p>依都市更新個案現況，自行調整方案一(捐贈公益設施樓地板面積)及方案二(留設基地內開放空間或協助開闢毗鄰公共設施)之比例，其提供之總面積不得少於公式之計算結果。</p>

公式之修訂說明如下：

- (一)有關細部計畫案所載「但因實施都市更新而變更者，不在此限」，經查內政部 90 年 3 月 12 日台內營字第 9082782 號公告修正「都市計畫工業區檢討變更審議規範」(下稱審議規範)之修法說明(四)：「考量依法實施都市更新之地區，因土地權利關係複雜，且土地所有權人持有土地畸零狹小，依本規範附表規定自願捐贈土地並自行留設區內所需公共設施，執行困難，爰明定因實施都市更新而變更者，得免依本規範附表辦理，以符實需，為維護環境品質，增訂因實施都市更新而變更者仍應提供適當公益設施，以符社會公平原則。」，惟審議規範自公告起又歷經 4 次法令修正，其工業區變更為特定專用區未實施都市更新之應捐贈公共設施用地比例已由 10% 增加至 37%，如本次通案公式以現行規定作為參考，將使都市更新推動窒礙難行，不符前述立法說明。爰此，建議依循擬訂細部計畫當時之審議規範，以自願捐地比例 10% 作為通案計算基準，以保障所有權人權益。
- (二)次查細部計畫案規定，範圍內之開發案以都市更新方式辦理者，除上述應提供適當公益設施外，另規定其加計都市更新獎勵容積後容積率不得超過 400%，又與「都市更新條例」第 65 條所定之獎勵容積不得超過各該建築基地 1.5 倍之法定容積有所不同，計算公式應考量容積獎勵之上限規定酌減 1/3，以達到鼓勵實施都市更新之推動。惟依本府 111 年 4 月 7 日府都新字第 11160081801 號函釋規定，都市計畫不得限縮各該目的事業主管機關基於相關法律授權審核給予獎勵容積之權力，爰依都市更新條例所定規定申請獎勵容積，獎勵後容積率超過 400%者，計算公式不再酌減比例 1/3，以維公允。
- (三)再查本府公告劃定「萬華區大理街附近更新地區」範圍內土地權利關係複雜，且土地所有權人持有土地畸零狹小，若實施都市更新需耗費長時間人力、財力整合完成各筆土地所有權人同意參與都市更新，係為實施者及更新單元範圍內所有權人共同努力之結果，故建議計算公式中 L 以更新單元範圍更新前合併前土地平均單價為基準，以達到鼓勵實施都市更新之推動。
- (四)又查都市更新條例第一條規定，實施都市更新係為復甦都市機能、改善居住環境與景觀及增進公共利益為出發點，個案更新單元如於範圍內留設無遮簷人行步道、騎樓等開放空間供公眾使用，或協助開闢毗鄰計畫道路、廣場、公園、綠地等公共設施，皆符合推動都市更新之目的，故併予納入通案審議原則方案內。
- (五)綜上所述，考量本細部計畫案之範圍係屬本市早期發展地區，且土地使用型態多數以住宅使用為主，隨著都市發展的變遷與生活品質的提升，附近地區環境未能符合居住與防災現代化要求，為鼓勵民間積極推動重建，以強化都市機能與防災，本次所定之公式應無違立法之意旨。

(六)本審議原則方案一及方案三所捐贈之公益設施需經需求單位確認符合最小使用單元，方案二留設之開放空間或協助開闢公共設施需符合都市更新可申請容積獎勵相關規定及規模，並經本市都市更新及爭議處理審議會審決。