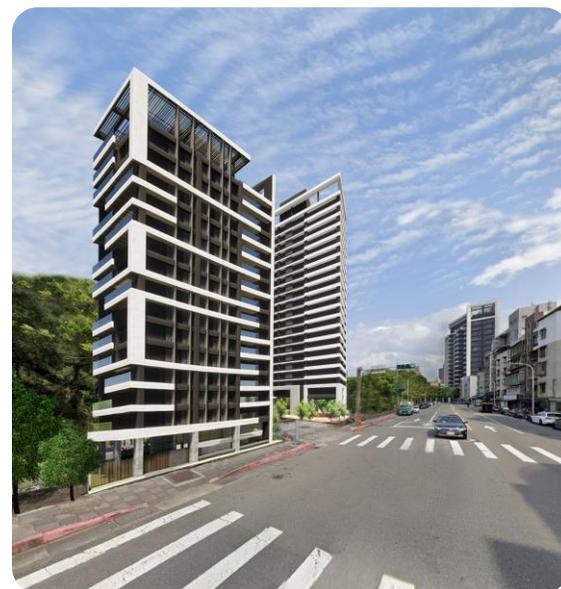
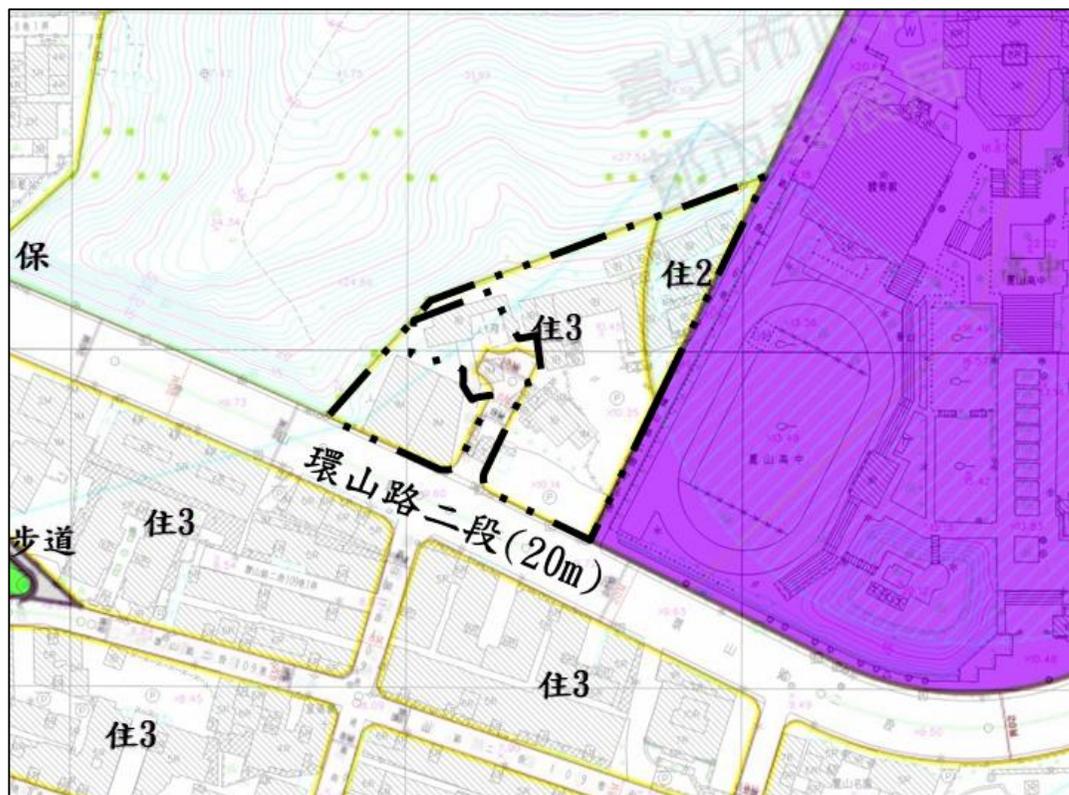


修訂臺北市內湖區碧湖段四小段94地號等 第二種住宅區及第三種住宅區容積移轉相關規定 細部計畫案

臺北市都市計畫委員會第816次會議-審議事項3



日期：113年4月25日(四)
申請單位：臺北市都市更新處
辦理單位：臺北市政府

簡報大綱

壹、辦理歷程

貳、計畫緣起與現況說明

參、計畫內容

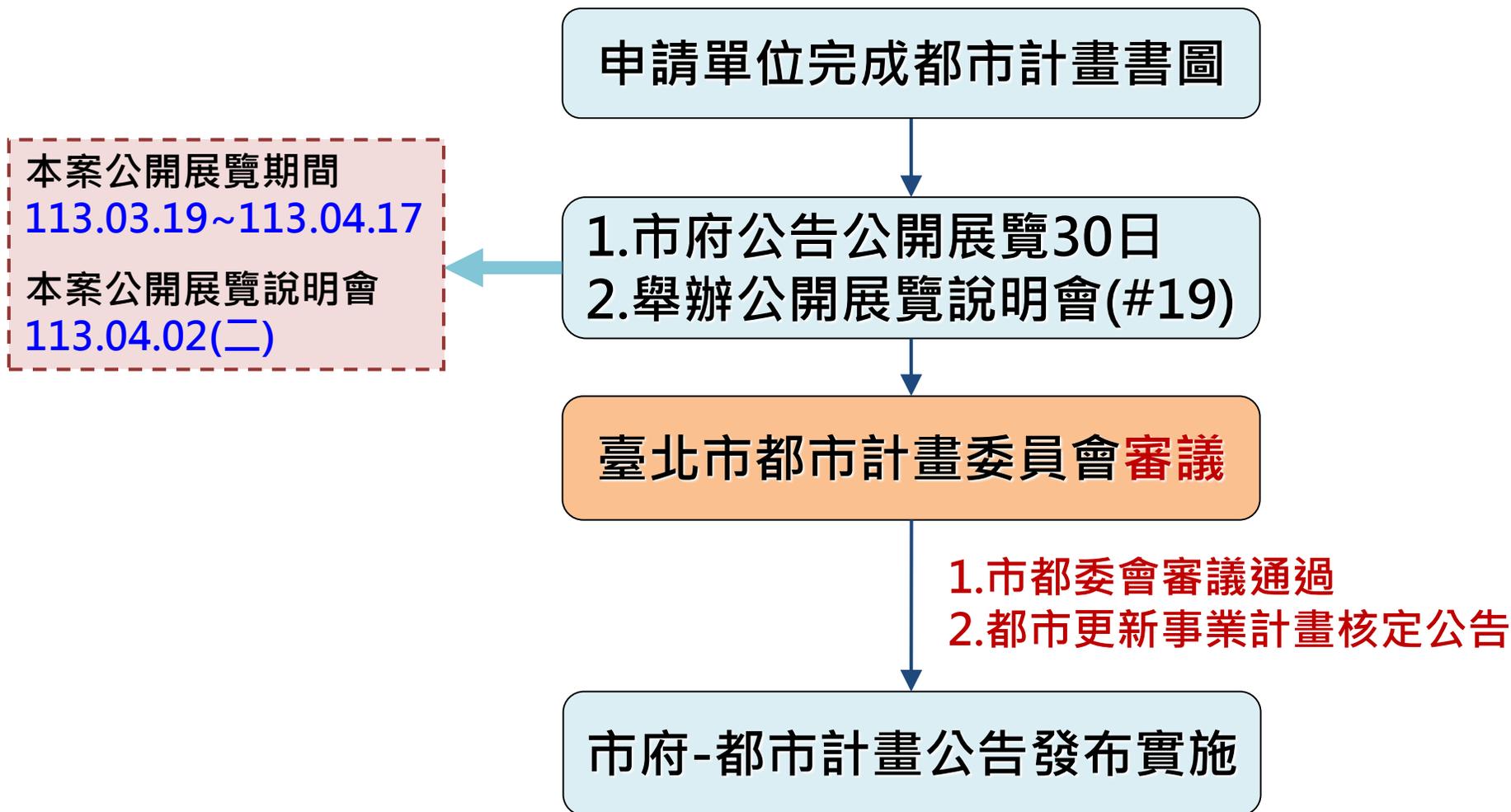
肆、公民或團體意見回應

伍、市都委會幕僚初研意見回應

陸、修正內容對照表

壹、辦理歷程

1.辦理歷程

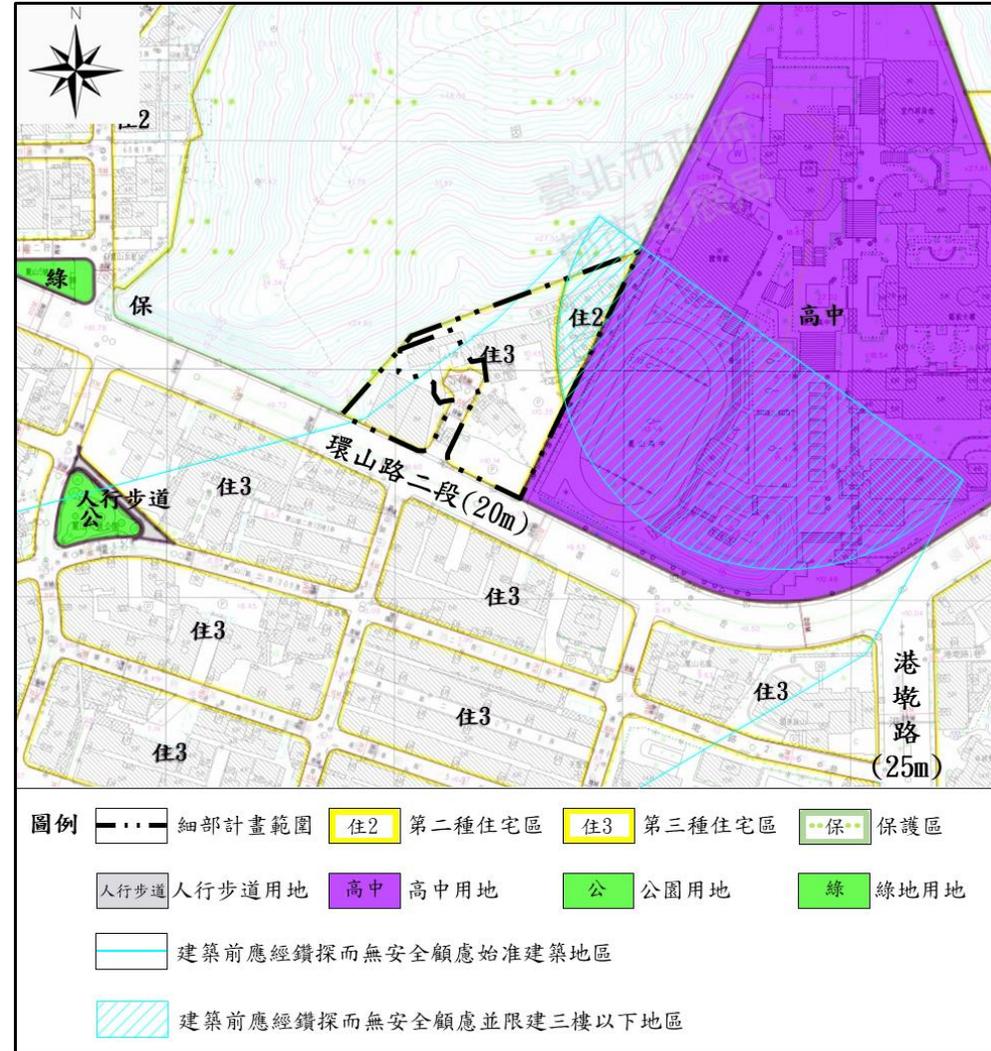


貳、計畫緣起與現況說明

2-1. 計畫緣起

依都市計畫法第27條第1項第3款及都市更新條例第35條規定，提出本都市計畫修訂案。

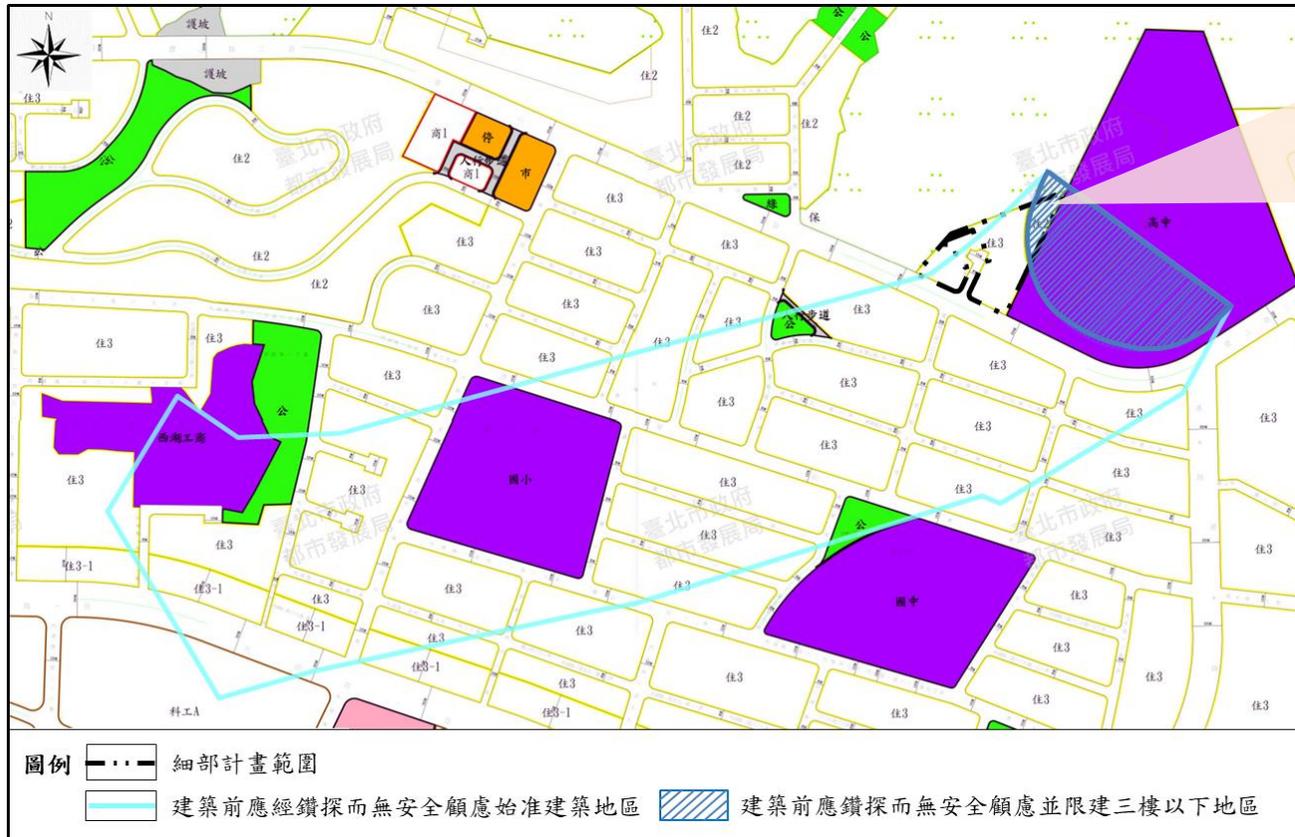
- 為改善地區環境，本案採都更開發，擬申請容積移轉以增加容積分配、提高所有權人參與重建之意願與誘因。
- 惟本計畫範圍屬「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」及「建築前應經鑽探而無安全顧慮並限建三樓以下地區」，於「臺北市內湖區都計畫通盤檢討(細部計畫)案」內規範不得作為容積移轉接受基地。
- 參酌111年公告文山通檢案，基於現行建築技術及鑽探尚能確認建物安全，且建築技術規則及本市建管處已針對礦區周邊開發訂有相關規定，故放寬開發限制條件且未限制不得作容移接受基地。故本市有關「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」之管制，逐漸朝向回歸建築相關法令，避免重複管制之方向修訂。
- 本計畫範圍無重複現存礦區及礦業保留區，且非山坡地或山限區，依鑽探報告分析基礎承载力合乎建築技術規則，已確保開發及居住安全無虞。



計畫範圍示意圖

2-2.計畫範圍與面積

- 位置：內湖區保護區以南、保護區以東、環山路二段以北及麗山高中以西所圍街廓
- 土地使用分區：第二種住宅區及第三種住宅區
- 計畫面積：5,326.00平方公尺

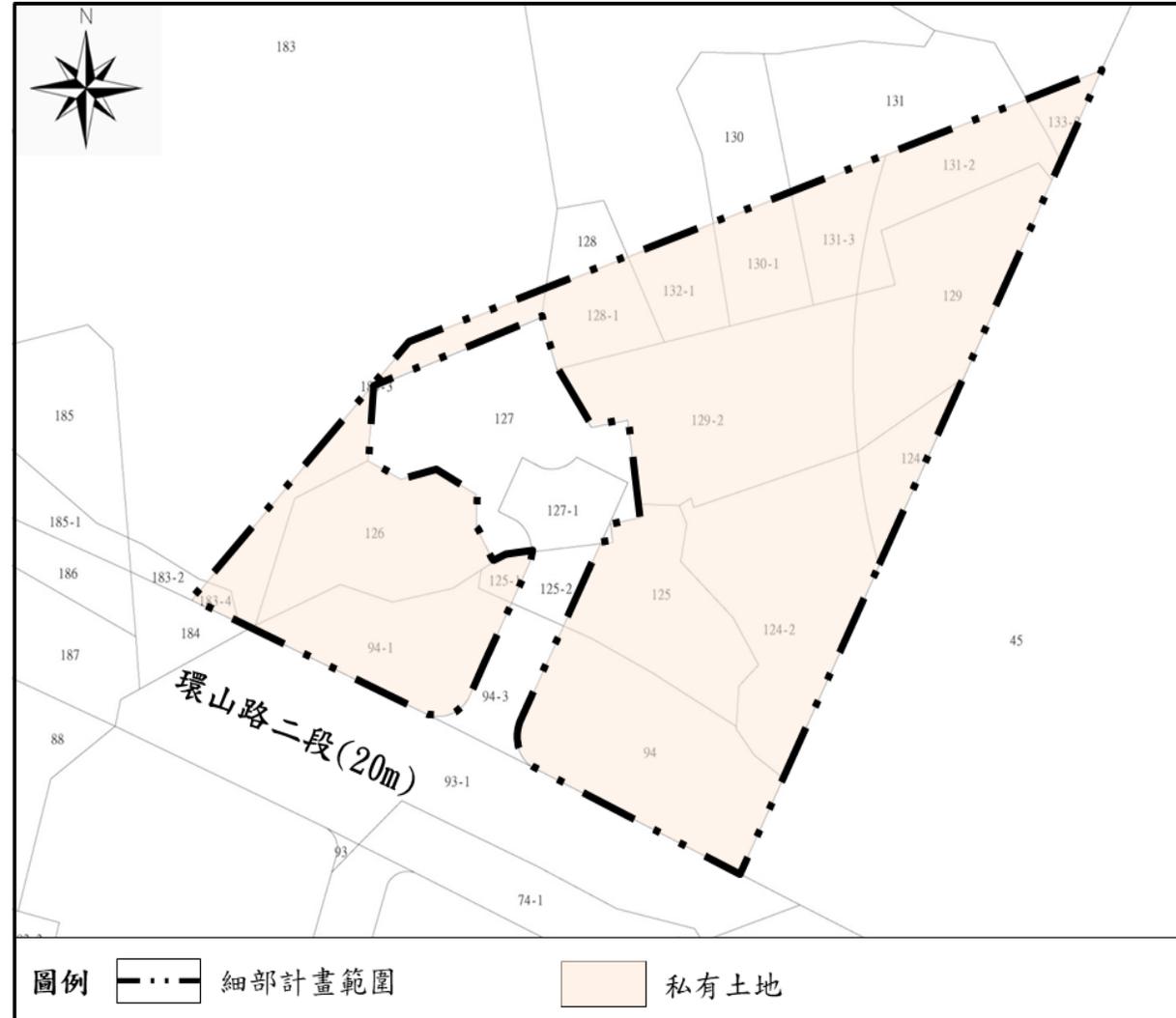


建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區示意圖

1. 本府64年10月20日公告「擬訂內湖區山腳小段附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案」內劃設之「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」及「建築前應經鑽探而無安全顧慮並限建三樓以下地區」。
2. 本府108年7月17日公告「臺北市內湖區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」內規範「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」不得作為容積移轉之接受基地。

2-3.發展現況-土地權屬

- 計畫範圍包括臺北市內湖區碧湖段四小段94、94-1、124、124-2、125、125-1、126、128-1、129、129-2、130-1、131-2、131-3、132-1、133-2、183-3、183-4地號等17筆土地，**均為私有土地**。



土地權屬示意圖

2-3.發展現況-土地使用現況

- 本計畫範圍內土地使用現況**主要為住宅、停車場使用**，地上物為1至3層樓磚造、木造及鋼鐵造之14棟舊違章建築物，且**多數有占用他人土地之情形**。



土地使用現況示意圖

2-3.發展現況-周邊公共設施

500公尺範圍內之主要公共設施如下：

■ 交通用地

有捷運文湖線港墘站 1 處交通用地。

■ 學校用地

有麗山高中、麗山國中、麗山國小等 3 處學校用地。

■ 停車場用地

有港富立體停車場及環山平面停車場等 2 處停車場用地。

■ 公園用地

有港華1號公園、港華2號公園、港華3號公園（及港華區民活動中心）、港華4號公園、港華6號公園、港都公園、港墘公園、山腳公園、碧湖公園等 9 處公園用地。

■ 綠地用地

有港華5號綠地 1 處綠地用地。

■ 市場用地

有1處未開關市場用地。



周邊公共設施分布圖

2-3.發展現況-交通運輸系統

- 本計畫範圍南側面臨寬度20公尺環山路二段，東側面臨寬度3至4公尺環山路二段76巷（非計畫道路），周邊鄰近寬度25公尺港墘路、12公尺港華街及港墘路37巷等計畫道路。

- 500公尺範圍內設有：

- 1) 捷運湖線港墘站
- 2) 5處公車站牌，提供11條市區公車路線
- 3) 5處YouBike站點



周邊交通系統示意圖

2-3.發展現況-環境敏感分析

- 礦區（場）或地下礦坑分布地區或礦業保留區範圍查詢
- 本計畫範圍無重複現存礦區及礦業保留區。

正本

權 號：
保存年限：

經濟部地質調查及礦業管理中心 函

地 址：100005台北市中正區中華路一段53號
承 辦 人：曹高芸
聯絡電話：02-23113001#612
電子郵件：tiffanytsao@gssma.gov.tw
傳 真：02-23113526

114
台北市內湖區內湖路一段388號3樓之2

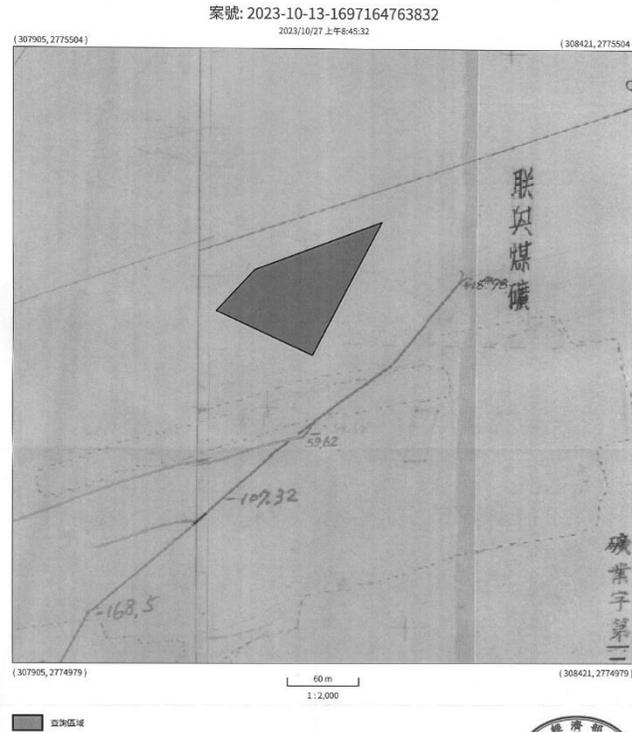
受文者：文心廣勝開發股份有限公司
發文日期：中華民國112年10月27日
發文字號：地礦行字第11200704510號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文 **附件隨文附送**

文心建設/亞記營造
112.10.30
收文章 編號: 0036

主旨：檢送貴公司申請抄錄台北市內湖區碧湖段四小段94、94-1、94-3、124、124-2、125、125-1、125-2、126、128-1、129、129-2、130-1、131-2、131-3、132-1、133-2、183-3及183-4地號等19筆土地（本中心編號：2023-10-13-1697164763832）套繪圖資1式，請查照。

說明：
一、復貴公司112年10月20日未列字號申請書暨繳納抄錄費辦理。
二、申請查詢範圍無重複現存礦區及礦業保留區，惟與舊煤礦坑道之間相對關係，如旨揭圖資所示，相關管制請依開發行為所涉各目的事業法規規定辦理。
三、檢附本中心112年10月27日礦秘字第000182號自行收納款項收據1紙。

正本：文心廣勝開發股份有限公司
副本：



申請查詢範圍無重複現存礦區或礦業保留區，惟與舊煤礦坑道間之相對關係，如圖資所示

主任 徐銘宏

2-3.發展現況-環境敏感分析

■ 山坡地及山限區查詢

- 本計畫範圍非屬「山坡地」及「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」適用範圍（山限區）。

正本

權號：
保存年限：

文心建設/亞記營造
109.10.23
收文章 編號:

臺北市工務局大地工程處 函

114064
臺北市內湖路一段388號3樓之2
受文者：文心廣勝開發股份有限公司
發文日期：中華民國109年10月21日
發文字號：北市工地審字第1093019120號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

地址：臺北市信義區松德路300號3樓
承辦人：蔡弘祥
電話：(02)2759-3001#3718
傳真：(02)2759-2156
電子信箱：ge-10760@mail.taipei.gov.tw

主旨：本市內湖區碧湖段四小段94、94-1、94-3、124、124-2、125、125-1、125-2、126、128-1、129、129-2、130-1、131-2、131-3、132-1、133-2、183-3、183-4地號等19筆土地非屬依「臺北市山坡地範圍檢討劃定及變更作業要點」劃定之山坡地範圍，請查照。

說明：

- 一、復貴公司109年10月19日文心廣勝(109)專字第004號函。
- 二、本市山坡地相關資訊，歡迎利用臺北市山坡地保育利用資訊查詢系統 (<https://swc.taipei/swcinfo/>) 查詢。

非屬依「臺北市山坡地範圍檢討劃定及變更作業要點」劃定之山坡地範圍

局長 池蘭生

本案依分層負責規定授權業務主管決行

正本

權號：
保存年限：

文心建設/亞記營造
109.10.29
收文章 編號:

臺北市工務局都市發展局 函

114064
臺北市內湖路一段388號3樓之2
受文者：文心廣勝開發股份有限公司
發文日期：中華民國109年10月27日
發文字號：北市都規字第1093101490號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：
地址：臺北市信義區市府路1號9樓南區
承辦人：辛薇
電話：02-27208889/1999轉8288
傳真：02-27593317
電子信箱：udd-43370@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關貴公司函詢本市內湖區碧湖段四小段94-3地號等19筆土地是否位於山限區範圍一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司109年10月19日文心廣勝(109)專字第004號函。
- 二、查內湖區碧湖段四小段94、94-1、124-2、125、125-1、126、128-1、129-2、130-1、131-3、132-1、183-3、183-4地號等13筆土地係屬「第三種住宅區」；同段同小段124、129、131-2、133-2地號等4筆土地係屬「第二種住宅區」；同段同小段94-3、125-2地號等2筆土地係屬「道路用地(公共設施用地)」。上開19筆土地均非屬「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」範圍內。
- 三、另本局已公告之都市計畫書圖及「地籍套繪都市計畫圖」皆已置於市政大樓1樓聯合服務中心都市計畫工作站櫃檯供公眾查閱。又本局建置「臺北市都市計畫整合查詢系統」(<https://www.webgis.udd.gov.taipei/upis/>)，於「選取」

非屬「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」範圍內

更作業要點」適用範圍，副請本府工務局大地工程處卓處選復。

正本：文心廣勝開發股份有限公司
副本：臺北市工務局大地工程處 (含附件)

局長 黃景茂

本案依分層負責規定授權業務主管決行

2-3.發展現況-環境敏感分析

■ 地質紀實調查及基本分析

- 本計畫範圍地質鑽探及取樣共9孔，鑽探深度約30.1公尺。
- 依調查分析結果顯示，以辦理容積移轉後之建築物基礎配置、開挖深度及設計樓層數評估：
 1. 本案基地基礎承載力及最大沉陷量合乎建築技術規則之要求
 2. 且基礎下方土壤無發生液化之虞
 3. 設計地震分析地盤液化之損害程度屬輕微、擋土壁體需貫入之深度符合安全係數

→後續開發安全無虞

中聯工程顧問股份有限公司 5169B

文心廣勝開發股份有限公司
台北市內湖區碧湖段四小段94、124、124-2、125、128-1、
129、129-2、130-1、131-2、131-3、132-1、133-2地號
地質紀實調查及基本分析報告書

執行者： 主持人： 章致一（土木技師）
覆核： 章致一（土木技師）
分析： 馬鎮平（大地技師）
試驗： 陳百俊、余秋香
現場： 江佳駿（大地工程師）

 No.44 100 092169	 本統包產品 符合ISO品質 與安全要求	編 號 CUC10906007	
		現場	江佳駿
自主檢核(ED)		試驗	陳百俊
		分析	馬鎮平
施工檢驗(QC)		主管	章致一
		品管	馬鎮平
完工檢驗(QC)		技師	章致一

中聯工程顧問股份有限公司
中華民國一一二年十月

2-3.發展現況-周邊都市更新辦理情形

- 本計畫範圍業經本市108年7月30日府都新字第1083013335號函核准劃定「臺北市內湖區碧湖段四小段94-3地號等13筆土地為更新單元」，後於109年1月13日擬訂都市更新事業計畫報核，並經110年1月15日臺北市都市更新及爭議處理審議會第456次會議決議，更新單元範圍調整為「內湖區碧湖段四小段94地號等19筆土地」。
- 500公尺範圍內計有2處更新單元：
 1. 劃定臺北市內湖區碧湖段四小段605-5地號等11筆土地為更新單元之事業概要已失效。
 2. 劃定臺北市內湖區碧湖段四小段410地號等3筆土地為更新單元之權利變換計畫業經市府111年12月6日公告核定。



周邊都市更新單元分布圖

參、計畫內容

3-1. 計畫構想

1. 運用都市更新方式改善本計畫範圍建築物老舊環境窳陋

2. 修訂土地使用管制規定，解除不得作為容積移轉接受基地之限制

3. 本市都市計畫委員會113年4月11日第815次會議審決之「本市涉及解除『建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區』不得作為容積移轉接受基地限制規定都市計畫案處理原則」

- ① 個案如屬辦理都更程序中或已劃為都更地區者，因有迫切都更重建之需求，為積極協助都更推動，倘由申請單位檢附鑽探資料，並說明容移後開發安全無虞，得依都更條例第35條規定，辦理都計個案變更，刪除原計畫有關「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」不得作為容移接受基地之限制。
- ② 後續將循都市計畫變更程序，通案修訂內湖區礦坑周邊開發管制規定，回歸建築相關法令規範，不予重複管制。

→ 本案經檢討符合前開處理原則，爰辦理都計個案變更

本案屬辦理都更程序中之個案，已辦理地質紀實調查分析容移後量體之開發安全性及容受力，顯示計畫範圍基礎承載力合乎建築技術規則要求，可確保開發及居住安全無虞。

3-2.修訂土地使用分區管制內容

刪除內湖通檢案內「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」
不得作為容積移轉接受基地之限制

原計畫內容

四、本計畫區內適用「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」地區以及「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」，皆不得作為容積移轉之接受基地。其餘依容積移轉相關法令規定辦理。



修訂後計畫內容

四、本計畫範圍內適用「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」地區不得作為容積移轉之接受基地。其餘依容積移轉相關法令規定辦理。

3-2.修訂土地使用分區管制內容

配合修訂本府108年7月17日府都規字第10800049031號公告「臺北市內湖區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」如下表：

修訂內容		修訂理由
新計畫內容	原計畫內容	
陸、土地使用分區管制及容積移轉相關規定 四、本計畫範圍內適用「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」地區不得作為容積移轉之接受基地。其餘依容積移轉相關法令規定辦理。	陸、土地使用分區管制及容積移轉相關規定 四、本計畫區內適用「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」地區以及「 <u>建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區</u> 」，皆不得作為容積移轉之接受基地。其餘依容積移轉相關法令規定辦理。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫範圍內原規範「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」劃設距今已逾40年，近年建築技術規則等法規已明確針對礦區開發訂有相關規範。且參酌本府111年9月23日公告臺北市文山區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案(第一階段)」案，基於現行建築技術及鑽探尚能確認建物安全，且建築技術規則及本市建管處已針對礦區周邊地區之開發訂有相關規定，為避免重複管制，故放寬文山區內有關礦坑周邊開發限制條件，刪除限建樓層規定，且並未限制不得作為容積移轉之接受基地。本市近期有關「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」之管制，實係逐漸朝向回歸建築相關法令，避免重複管制之方向修訂。 2. 本府108年7月17日公告「臺北市內湖區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」內有關「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」不得作為容積移轉基地規定，應係為限制建築物量體而訂定，惟本案基地縱使不申請容積移轉，仍得依都市更新或其他容積獎勵相關規定申請容積獎勵。 3. 又本計畫範圍無重複現存礦區及礦業保留區、非「山坡地」及「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」適用範圍，另根據地質紀實調查及基本分析報告詳細研討分析容積移轉後量體之開發安全性及容受力，本計畫範圍基礎承载力合乎建築技術規則要求，已確保開發及居住安全無虞。 4. 為促進本案基地有效利用、增加容積分配，提高所有權人參與都市更新意願，以改善地區環境品質，積極推動都市更新，爰刪除原計畫有關「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」不得作為容積移轉接受基地之限制，礦區周邊地區管制回歸建築相關法令規範，不予重複管制。



3-3.事業及財務計畫

- 本案後續採都市更新方式辦理。

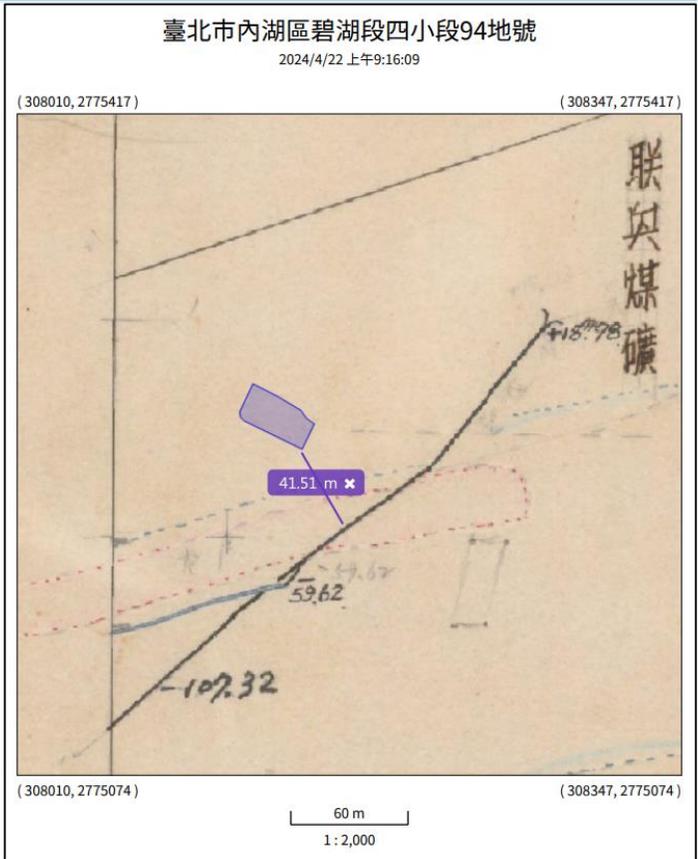
3-4.其他

- 本計畫未規定事項悉依原計畫及相關法令規定辦理。

肆、公民或團體意見回應

4. 公民或團體意見回應

編號	陳情人	訴求意見	市府回應說明
1	經濟部地質調查及礦業管理中心	<p>(經濟部地質調查及礦業管理中心113年4月23日地礦行字第11300520970號函)</p> <p>有關本開發案涉重複舊煤礦坑道分佈地區1節，本中心並無相關管制規定，請逕依貴管權責就本案開發行為所涉法規辦理。</p>	敬悉，本案基地後續開發建築行為仍應依相關法令規定辦理。



伍、市都委會幕僚初研意見回應

5.市都委會幕僚初研意見回應

項次	市都委會幕僚初研意見	回應說明
一	<p>本會113年4月11日第815次會議審議事項四涉及「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」解除相同規定之都市計畫案，市府提出考量全市礦坑周邊開發限制一致性之以下處理原則，請納入計畫書內載明：</p> <p>(一)個案如屬辦理都市更新程序中或已由本府劃為都市更新地區者，因有迫切都更重建之需求，為積極協助都更推動，倘由申請單位檢附基地鑽探資料，並說明容積移入後開發安全無虞，得依都市更新條例第35條規定，辦理都市計畫個案變更，刪除原計畫有關「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」不得作為容積移轉接受基地之限制。</p> <p>(二)後續本府將循都市計畫變更程序，通案修訂內湖區礦坑周邊開發管制規定，回歸建築相關法令規範，不予重複管制。</p>	<p>配合辦理，全市礦坑周邊開發限制一致性處理原則已納入計畫書「肆、計畫構想」中載明。</p>
二	<p>本案請簡要說明礦區及地質鑽探調查成果。</p>	<p>本案礦區及地質鑽探調查成果，詳簡報P.12-14說明。</p>

5.市都委會幕僚初研意見回應

項次	市都委會幕僚初研意見	回應說明
三	<p>計畫書圖修正事項：</p> <p>(一)第10頁，周邊公共設施分布圖顯示，麗山高中東側有一處未開闢公園，另環山路二段與內湖路一段411巷交叉口西側有未開闢市場及停車場，請釐清開闢情形，並納文字敘明。</p> <p>(二)第14頁，周邊都市更新辦理情形僅有分布圖，請補充說明辦理情形。</p>	<p>配合辦理，相關計畫書圖修正事項，詳修正對照表。</p>

陸、修正內容對照表

6.修正內容對照表

項次	頁次	修正內容	原公展內容	說明
一	9	<p>三、周邊公共設施</p> <p>本計畫500公尺範圍內之主要公共設施說明如下(詳圖5)：</p> <p>(一)交通用地</p> <p>計畫範圍周邊有捷運文湖線港墘站一處交通用地。</p> <p>(二)學校用地</p> <p>計畫範圍周邊有麗山高中、麗山國中、麗山國小等三處學校用地。</p> <p>(三)停車場用地</p> <p>計畫範圍周邊有港富立體停車場一及<u>環山平面停車場等二</u>處停車場用地。</p> <p>(四)公園用地</p> <p>計畫範圍周邊有港華1號公園、港華2號公園、港華3號公園(及港華區民活動中心)、港華4號公園、港華6號公園、港都公園、港墘公園、<u>山腳公園、碧湖公園</u>等<u>7九</u>處公園用地。</p> <p>(五)綠地用地</p> <p>計畫範圍周邊有港華5號綠地一處綠地用地。</p> <p><u>(六)市場用地</u></p> <p><u>計畫範圍周邊有一處未開闢市場用地。</u></p>	<p>三、周邊公共設施</p> <p>本計畫500公尺範圍內之主要公共設施說明如下(詳圖5)：</p> <p>(一)交通用地</p> <p>計畫範圍周邊有捷運文湖線港墘站一處交通用地。</p> <p>(二)學校用地</p> <p>計畫範圍周邊有麗山高中、麗山國中、麗山國小等三處學校用地。</p> <p>(三)停車場用地</p> <p>計畫範圍周邊有港富立體停車場一處停車場用地。</p> <p>(四)公園用地</p> <p>計畫範圍周邊有港華1號公園、港華2號公園、港華3號公園(及港華區民活動中心)、港華4號公園、港華6號公園、港都公園、港墘公園等7處公園用地。</p> <p>(五)綠地用地</p> <p>計畫範圍周邊有港華5號綠地一處綠地用地。</p>	<p>依市都委會幕僚初研意見，再釐清周邊500公尺範圍內公共設施開闢情形，增列環山平面停車場、山腳公園及碧湖公園，並補充一處未開闢之市場用地。</p>

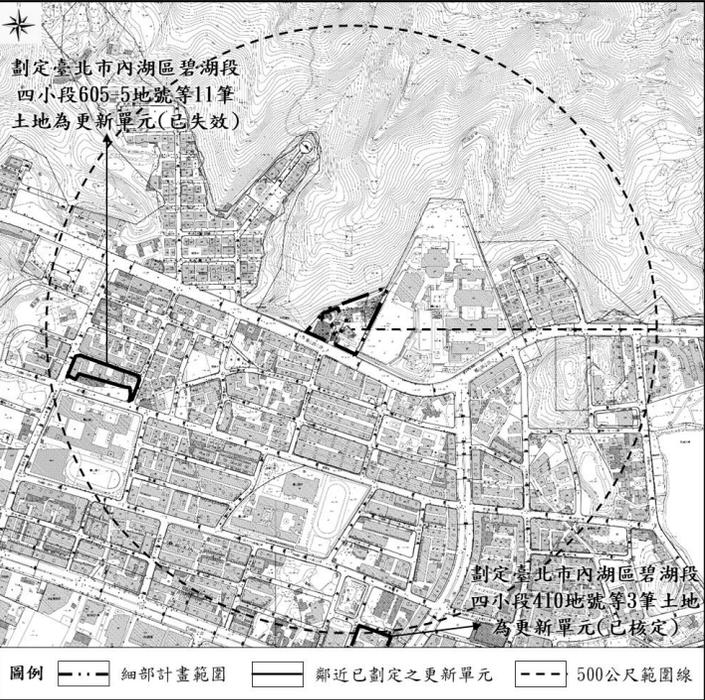
6.修正內容對照表

項次	頁次	修正內容	原公展內容	說明
二	10	 <p data-bbox="424 1063 922 1106">圖5 周邊公共設施分布圖</p>	 <p data-bbox="1170 1063 1667 1106">圖5 周邊公共設施分布圖</p>	<p data-bbox="1813 349 2036 642">依周邊公共設施實際情形修正圖。</p>

6.修正內容對照表

項次	頁次	修正內容	原公展內容	說明
三	14	<p>六、周邊都市更新辦理情形</p> <p><u>本計畫範圍業經本市108年7月30日府都新字第1083013335號函核准劃定「臺北市內湖區碧湖段四小段94-3地號等13筆土地為更新單元」，後於109年1月13日擬訂都市更新事業計畫報核，並經110年1月15日臺北市都市更新及爭議處理審議會第456次會議決議，更新單元範圍調整為「內湖區碧湖段四小段94地號等19筆土地」。</u></p> <p>本計畫500公尺範圍內計另有32處更新單元（詳圖7）：</p> <p>1.<u>劃定臺北市內湖區碧湖段四小段605-5地號等11筆土地為更新單元之事業概要已失效。</u></p> <p>2.<u>劃定臺北市內湖區碧湖段四小段410地號等3筆土地為更新單元之權利變換計畫業經市府111年12月6日公告核定。</u></p>	<p>六、周邊都市更新辦理情形</p> <p>本計畫500公尺範圍內計有3處更新單元（詳圖7）。</p>	<p>依市都委會幕僚初研意見，補充本案周邊都市更新辦理情形說明文字。</p>

6.修正內容對照表

項次	頁次	修正內容	原公展內容	說明
四	14	<p>✳</p> <p>劃定臺北市內湖區碧湖段四小段605-5地號等11筆土地為更新單元(已失效)</p>  <p>劃定臺北市內湖區碧湖段四小段410地號等3筆土地為更新單元(已核定)</p> <p>圖例 — · — 細部計畫範圍 — — — 鄰近已劃定之更新單元 - - - 500公尺範圍線</p> <p>圖7 周邊都市更新單元分布圖</p>	<p>✳</p> <p>劃定臺北市內湖區碧湖段四小段605-5地號等11筆土地為更新單元(已失效)</p> <p>劃定臺北市內湖區碧湖段四小段94地號等21筆土地為更新單元(已失效)</p>  <p>劃定臺北市內湖區碧湖段四小段410地號等3筆土地為更新單元(辦理中)</p> <p>圖例 — · — 細部計畫範圍 — — — 鄰近已劃定之更新單元 - - - 500公尺範圍線</p> <p>圖7 周邊都市更新單元分布圖</p>	<p>本案基地範圍都更辦理情形已於計畫書P.14以文字補充說明，為免誤解，故自提修正將本案過去都更辦理歷程中已駁回之更新單元於分布圖刪除。</p>

6.修正內容對照表

項次	頁次	修正內容	原公展內容	說明
五	15	<p>肆、計畫目標及構想</p> <p>一、計畫目標</p> <p>(一) 辦理都市更新，解決計畫範圍建物老舊窳陋、普遍存在占用他人土地之舊違章建築物情形，促進土地合理利用，強化地區消防及救災機能，改善環境品質及市容景觀。</p> <p>(二) 修訂土地使用管制規定，允許本案作為容積移轉基地，增加容積分配，提高所有權人參與都更重建之意願與誘因。</p>	<p>肆、計畫目標及構想</p> <p>一、計畫目標</p> <p>(一) 辦理都市更新，解決計畫範圍建物老舊窳陋、普遍存在占用他人土地之舊違章建築物情形，促進土地合理利用，強化地區消防及救災機能，改善環境品質及市容景觀。</p> <p>(二) 修訂土地使用管制規定，允許本案作為容積移轉基地，增加容積分配，提高所有權人參與都更重建之意願與誘因。</p>	<p>依市都委會幕僚初研意見，將礦坑周邊開發限制處理原則納入計畫書內載明，並配合修正計畫構想。</p>

6.修正內容對照表

項次	頁次	修正內容	原公展內容	說明
五	15	<p>二、計畫構想</p> <p>(一) 運用都市更新方式改善本計畫範圍建築物老舊環境窳陋</p> <p>本計畫範圍屋況老舊且巷弄狹小，多數土地未臨接計畫道路，惟因私人產權複雜，難以開發利用，以致居住與生活品質不符合周邊發展現況，爰透過都市更新機制及整體規劃設計，創造健康舒適之居住環境。</p> <p>(二) 修訂土地使用管制規定，並確保容積移轉後安全無虞</p> <p>本計畫範圍無重複現存礦區及礦業保留區，但因鄰近舊煤礦坑道，容積移轉受限，另考量現行建築技術規則已針對礦區周邊地區開發訂有相關規定且本案有辦理容積移轉需求，已辦理地質紀實調查，分析容積移轉後量體之開發安全性及容受力。依調查分析顯示本計畫範圍基礎承载力合乎建築技術規則之要求，並將依其建議內容，設置相關排水、擋土設施及安全監測系統，確保開發及居住安全無虞（詳附件三、四）。</p>	<p>二、計畫構想</p> <p>(一) 運用都市更新方式改善本計畫範圍建築物老舊環境窳陋</p> <p>本計畫範圍屋況老舊且巷弄狹小，多數土地未臨接計畫道路，惟因私人產權複雜，難以開發利用，以致居住與生活品質不符合周邊發展現況，爰透過都市更新機制及整體規劃設計，創造健康舒適之居住環境。</p> <p>(二) 修訂土地使用管制規定，並確保容積移轉後安全無虞</p> <p>本計畫範圍無重複現存礦區及礦業保留區，但因鄰近舊煤礦坑道，容積移轉受限，另考量現行建築技術規則已針對礦區周邊地區開發訂有相關規定且本案有辦理容積移轉需求，已辦理地質紀實調查，分析容積移轉後量體之開發安全性及容受力。依調查分析顯示本計畫範圍基礎承载力合乎建築技術規則之要求，並將依其建議內容，設置相關排水、擋土設施及安全監測系統，確保開發及居住安全無虞（詳附件三、四）。</p>	<p>依 市 都 委 會 幕 僚 初 研 意 見 ， 將 礦 坑 周 邊 開 發 限 制 處 理 原 則 納 入 計 畫 內 明 載 ， 配 修 正 計 畫 構 想。</p>

6.修正內容對照表

項次	頁次	修正內容	原公展內容	說明
五	15	<p><u>一、運用都市更新方式改善本計畫範圍建築物老舊環境窳陋</u> <u>本計畫範圍屋況老舊且巷弄狹小，多數土地未臨接計畫道路，普遍存在占用他人土地之舊違章建築物情形，惟因私人產權複雜，難以開發利用，以致居住與生活品質不符合周邊發展現況，爰透過都市更新機制及整體規劃設計，促進土地合理利用，強化地區消防及救災機能，改善環境品質及市容景觀，創造健康舒適之居住環境。</u></p> <p><u>二、修訂土地使用管制規定，解除不得作為容積移轉接受基地之限制</u> <u>本案為增加容積分配，提高所有權人參與都更重建之意願與誘因，擬辦理容積移轉，惟因位屬「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」，依108年7月17日公告「臺北市內湖區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案」規定不得作為容積移轉接受基地，故本案有修訂前開案內土地使用管制規定之需求。</u></p>	<p>二、計畫構想 (一) 運用都市更新方式改善本計畫範圍建築物老舊環境窳陋 本計畫範圍屋況老舊且巷弄狹小，多數土地未臨接計畫道路，惟因私人產權複雜，難以開發利用，以致居住與生活品質不符合周邊發展現況，爰透過都市更新機制及整體規劃設計，創造健康舒適之居住環境。 (二) 修訂土地使用管制規定，並確保容積移轉後安全無虞 本計畫範圍無重複現存礦區及礦業保留區，但因鄰近舊煤礦坑道，容積移轉受限，另考量現行建築技術規則已針對礦區周邊地區開發訂有相關規定且本案有辦理容積移轉需求、已辦理地質紀實調查，分析容積移轉後量體之開發安全性及容受力。依調查分析顯示本計畫範圍基礎承载力合乎建築技術規則之要求，並將依其建議內容，設置相關排水、擋土設施及安全監測系統，確保開發及居住安全無虞（詳附件三、四）。</p>	<p>依 市 都 委 會 幕 僚 初 研 意 見 ， 將 礦 坑 周 邊 開 發 限 制 處 理 原 則 納 入 計 畫 內 明 載 並 配 修 正 畫 構 想。</p>

6.修正內容對照表

項次	頁次	修正內容	原公展內容	說明
五	15	<p><u>三、本市都市計畫委員會113年4月11日第815次會議審決之「本市涉及解除『建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區』不得作為容積移轉接受基地限制規定都市計畫案處理原則」</u></p> <p><u>(一)個案如屬辦理都市更新程序中或已劃為都市更新地區者，因有迫切都更重建之需求，為積極協助都更推動，倘由申請單位檢附基地鑽探資料，並說明容積移入後開發安全無虞，得依都市更新條例第35條規定，辦理都市計畫個案變更，刪除原計畫有關「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」不得作為容積移轉接受基地之限制。</u></p> <p><u>(二)後續將循都市計畫變更程序，通案修訂內湖區礦坑周邊開發管制規定，回歸建築相關法令規範，不予重複管制。</u></p> <p><u>四、本案依前開處理原則檢討情形</u></p> <p><u>本案屬辦理都市更新程序中之個案，經確認計畫範圍無重複現存礦區及礦業保留區，且已辦理地質紀實調查分析容積移轉後量體之開發安全性及容受力，依調查結果顯示本計畫範圍基礎承载力合乎建築技術規則之要求，後續亦將依其建議內容，設置相關排水、擋土設施及安全監測系統（詳附件三、四），可確保開發及居住安全無虞，符合前開處理原則，故得依都市更新條例第35條規定，辦理都市計畫個案變更，解除不得作為容積移轉接受基地之限制。</u></p>	<p>二、計畫構想</p> <p>(一)運用都市更新方式改善本計畫範圍建築物老舊環境窳陋</p> <p>本計畫範圍屋況老舊且巷弄狹小，多數土地未臨接計畫道路，惟因私人產權複雜，難以開發利用，以致居住與生活品質不符合周邊發展現況，爰透過都市更新機制及整體規劃設計，創造健康舒適之居住環境。</p> <p>(二)修訂土地使用管制規定，並確保容積移轉後安全無虞</p> <p>本計畫範圍無重複現存礦區及礦業保留區，但因鄰近舊煤礦坑道，容積移轉受限，另考量現行建築技術規則已針對礦區周邊地區開發訂有相關規定且本案有辦理容積移轉需求、已辦理地質紀實調查，分析容積移轉後量體之開發安全性及容受力。依調查分析顯示本計畫範圍基礎承载力合乎建築技術規則之要求，並將依其建議內容，設置相關排水、擋土設施及安全監測系統，確保開發及居住安全無虞（詳附件三、四）。</p>	<p>依市委會幕僚研見，將坑邊開闢發制處原納入計畫內，並修正構想。</p>

簡報結束敬請指教