



**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
第三種住宅區土地使用分區管制及容積移轉相關規定細部計畫案
修正對照表**

項次	修正內容	公展內容	說明	頁次
1	<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 <u>—及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>	9

項次	修正內容	公展內容	說明	頁次
2	 <p data-bbox="177 752 699 801">圖 5 周邊公共設施示意圖</p>	 <p data-bbox="703 752 1225 801">圖 5 周邊公共設施示意圖</p>	依周邊公共設施實際開闢情形配合修正分布圖。	10
3	<p data-bbox="177 808 699 1429">六、周邊都市更新辦理情形 <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 data-bbox="177 1435 699 1529">本計畫 500 公尺範圍內計另有 32 處更新單元(詳圖 7):</p> <ol data-bbox="177 1536 699 1962" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="177 1536 699 1720">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> <li data-bbox="177 1727 699 1962">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 data-bbox="703 808 1225 947">六、周邊都市更新辦理情形 本計畫 500 公尺範圍內計有 3 處更新單元(詳圖 7)。</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。	14

項次	修正內容	公展內容	說明	頁次
4	 <p>圖 7 周邊都市更新單元分布圖</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 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之更新單元分布圖刪除。</p>	14

項次	修正內容	公展內容	說明	頁次
5	<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>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</p>	<p>肆、計畫目標及構想</p> <p>一、計畫目標</p> <p>(二)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>(三)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>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</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>	15

項次	修正內容	公展內容	說明	頁次
	<p>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>。</p> <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></p> <p><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></p> <p><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>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>		

項次	修正內容	公展內容	說明	頁次
	<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</u></p>			

項次	修正內容	公展內容	說明	頁次
	<p><u>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>			