

審議事項三

案名：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

案情概要說明：

- 一、申請單位：臺北市都市更新處
- 二、辦理單位：臺北市政府
- 三、法令依據：都市計畫法第27條第1項第3款、都市更新條例第35條
- 四、計畫緣起：

本計畫區內建物老舊、巷弄狹小且私人產權複雜，為改善地區環境品質、提升消防救災機能，經實施者文心廣勝開發股份有限公司採都市更新方式開發，前於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次會議決議調整更新單元範圍。

本案實施者擬透過申請容積移轉方式，提高所有權人參與重建之意願與誘因，以解決長年以來無法改建之困境。惟本計畫鄰近礦區，市府64年10月20日公告之計畫案將計畫範圍內多數土地劃為「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」，部分範圍並僅限建3樓以下，後依市府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」規定，前述地區不得作為容積移轉之接受基地。考量近年建築技術規則等法規已針對礦區開發訂有相關規範，擬刪除本計畫「不得作為容積移轉之接受基地」之限制，市府爰依都市計畫法第27條第1項第3款及都市更新條例第35條規定修訂本細部計畫。

五、計畫範圍、面積、權屬及土地使用分區：

(一) 計畫範圍：位於內湖區麗山高中西側、環山路二段以北，西側及北側皆臨接保護區。

(二) 面積約5,326平方公尺。

(三) 土地權屬皆為私有。

(四) 土地使用分區：

土地使用分區	細部計畫特殊規定
第三種住宅區	建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區
第二種住宅區	建築前應經鑽探而無安全顧慮並限建三樓以下地區

六、計畫內容：修訂土地使用分區管制內容，刪除有關「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，不重複管制。

七、公開展覽：

(一) 本案自113年3月19日起至113年4月17日公開展覽30天，並經市府以113年3月18日府都規字第11230894544號函送到會。

(二) 市府於113年4月2日召開公展說明會（紀錄詳附件）。

八、公民或團體意見：無。

本會幕僚初研意見：

一、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：

(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。

- (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。

二、本案請簡要說明礦區及地質鑽探調查成果。

三、計畫書圖修正事項：

- (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。
- (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。