

臺北市都市計畫委員會第 812 次會議紀錄 意見回應表

會議決議		申請單位回應內容
一、本案應回饋 37%部分，請以全部捐贈土地進行規劃。		本案依本市都市計畫委員會第 812 次委員會會議決議，規劃捐贈 37%公共設施用地，擬定為綠地用地。
二、有關回饋內容與區位，請市府與申請單位參考委員意見，綜合考量公共利益與地主權益提出替代方案後，再提會討論。		<ol style="list-style-type: none"> 1. 臺北市政府都市發展局於 113 年 3 月 18 日邀集地主、申請單位與相關單位召會研商，本案申請單位及地主基於建築配置需求，建議採方案 1（綠地臨松河街側面寬 6 公尺）；本府工務局公園路燈工程管理處考量方案 3（綠地臨松河街側面寬 15.4 公尺）臨松河街側面寬較大，且較為集中配置、區塊完整，較能達成公共休憩之效益，建議採方案 3；本府都市發展局考量方案 2（綠地臨松河街側面寬 10 公尺）之綠地用地東西向及南北向臨路面寬尺度較為衡平，建議採方案 2。 2. 經綜合考量公共利益、公共設施用地主管機關評估使用效益及地主需求，本案申請單位以綠地用地臨松河街面寬為 10 公尺之方案 2-B（回饋 37%綠地用地，綠地臨松河街側面寬 10 公尺），並修正地面層建築配置圖說、地下層停車空間留設情形，檢送方案提會審議。
委員發言摘要		申請單位回應內容
劉玉山委員		
1	簡報第 10 頁載明，依都市計畫工業區檢討變更審議規範規定，有關回饋 37%公共設施用地及可建築土地是「應」回饋，目前回饋 37%的土地分成兩個部分，一部分是 30%的綠地用地，一部分是 7%	<ol style="list-style-type: none"> 1. 原計畫內容依都市計畫工業區檢討變更審議規範規定，捐贈之公共設施用地不得低於總面積 30%，並依臺北市市有資產供需整合會議決議，回饋 30%綠地用地，7%可建築土地改以回饋代金

	的可建築用地，請問本案 30%與 7%如何分配得出？	方式辦理。 2. 本次修正內容已依本市都市計畫委員會第 812 次委員會會議決議，規劃捐贈 37%公共設施用地。
2	回饋 7%可建築土地的部分約 200 多平方公尺，經市府評估無法單獨興建，7%如果提高至 10%或 15%，是否即得以單獨興建，這是一個方向。另一個方向是若市府不需要可建築用地，7%的部分是否可移作公共設施用地，即 37%都作為綠地使用，從市府及公共利益立場，建議應回饋 37%全數為捐贈土地，與審議規範規定之回饋精神較為相符。	感謝指教，本次修正內容已依本市都市計畫委員會第 812 次委員會會議決議，規劃捐贈 37%公共設施用地。
委員發言摘要		申請單位回應內容
王秀娟委員		
1	請說明回饋 37%土地部分是如何分配。	1. 原計畫內容依都市計畫工業區檢討變更審議規範規定，捐贈之公共設施用地不得低於總面積 30%，並依臺北市市有資產供需整合會議決議，回饋 30%綠地用地，7%可建築土地改以回饋代金方式辦理。 2. 本次修正內容已依本市都市計畫委員會第 812 次委員會會議決議，規劃捐贈 37%公共設施用地。
2	本案西側街廓回饋所留設之公園留在街廓中間，未能銜接松河街、南港路串聯河岸建構公共可行性高之步行系統，亦衍生日後管理維護疑慮，惟該案已完成都市計畫公告作業，於都市設計審議階段已無法要求調整回饋區位及形狀。	感謝指教，本次修正內容於松河街與南港路三段 80 巷側留設綠地，串聯河岸步行系統。綠地用地後續由實施者負責興闢及繳交公共設施管理維護費用予主管機關（臺北市政府工務局公園路燈工程管理處）。
3	本案擬回饋綠地北側未來將興建	1. 感謝指教，本案經臺北市政府都

	<p>20 層以上住宅大樓，該綠地日照、綠化條件不佳，亦不利周邊民眾使用，不宜以申請單位之發展需求逕行決定，建議市府可於都市計畫階段就回饋類型與區位有更上位的指導，並考量公共遊憩需求。</p>	<p>市發展局於 113 年 3 月 18 日邀集地主、申請單位與相關單位召會研商，依都市發展局提出開放空間留設指導構想，及綜合考量公共利益、公共設施用地主管機關評估使用效益及地主需求，本次修正內容將綠地用地配置於松河街及南港路三段 80 巷側，形成 L 型開放空間串聯河岸步行系統。</p> <p>2. 另本案建築基地規劃綠覆率可達 100%，綠地結合建築基地留設之人行道及法定空地，可改善地區環境景觀及提高周邊民眾使用率。</p>
<p>林靜娟委員</p>		
<p>1</p>	<p>本案基地回饋土地的位置其實是會影響整體街廓，在這個大街廓中，本案基地是最先開發，理論上考量整個街廓的環境，回饋之綠地留在基地的南側或西側會是二個完全不同的結果。以現行方案而言，建築是北邊面向河岸，南邊面向綠地，對地主而言是最佳方案。</p>	<p>感謝指教，本案依 113 年 3 月 18 日研商會議都市發展局提出之開放空間留設指導構想，並綜合考量公共利益、公共設施用地主管機關評估使用效益及地主需求，本次修正內容將綠地用地配置於松河街及南港路三段 80 巷側，形成 L 型開放空間串聯河岸步行系統，兼顧綠地可及性及建築規劃需求。</p>
<p>2</p>	<p>建議市府應以公共利益的角度來思考，若留在基地西側，未來是可以逐步形成一個生活系統，並且與河岸有較多連結，街廓內其它建築可能都可透過這開放空間延伸至河岸的開放性。本案基地綠地留在南側及西側，一個是對私人利益最大，一個是對公共利益最大，建議應以公共利益為主要考量。</p>	<p>感謝指教，本案綜合考量公共利益、公共設施用地主管機關評估使用效益及地主需求，本次修正內容將綠地用地配置於松河街及南港路三段 80 巷側，形成 L 型開放空間串聯河岸步行系統。</p>
<p>薛昭信委員</p>		
<p>1</p>	<p>以目前所提方案回饋綠地設置於基地南側，對地主而言是最佳方案，因前面面河岸，後面又有公</p>	<p>感謝指教，本案依 113 年 3 月 18 日研商會議都市發展局提出之開放空間留設指導構想，並綜合考量公共利益、</p>

	<p>園，對建商而言是 100 分，但對公益性而言，可能沒有對地主受益來的大。</p>	<p>公共設施用地主管機關評估使用效益及地主需求，本次修正內容將綠地用地配置於松河街及南港路三段 80 巷側，形成 L 型開放空間串聯河岸步行系統，兼顧綠地可及性及建築規劃需求。</p>
2	<p>就申請單位會上補充會前評估回饋綠地留設區位的方案中，方案 1 及方案 2 對地主而言，根本無法與現行方案比，故建議可以是將方案 1 與本次所提方案折衷考量，形成一個 L 型開放空間，如此不會犧牲太多面寬，又至少能將中間的通路留設出來，如此無論是空氣流通或太陽日照，未來皆可能透過此廊道與河岸之間有所連結。</p>	<p>感謝指教，本次修正內容將綠地用地配置於松河街及南港路三段 80 巷側，形成 L 型開放空間串聯河岸步行系統。</p>