



「本市八德路四段、東寧路、市民大道
五段及八德路四段106巷所圍街廓解除
『2個分區開發方式辦理』規定」研議案

臺北市政府都市發展局

104年10月15日

基地位置

本案土地使用分區為
商業區((第三種商業區)(依都市計畫書規定辦理))，
面積共計2.66公頃，
(含商業區1.86公頃，公園廣場0.8公頃)。

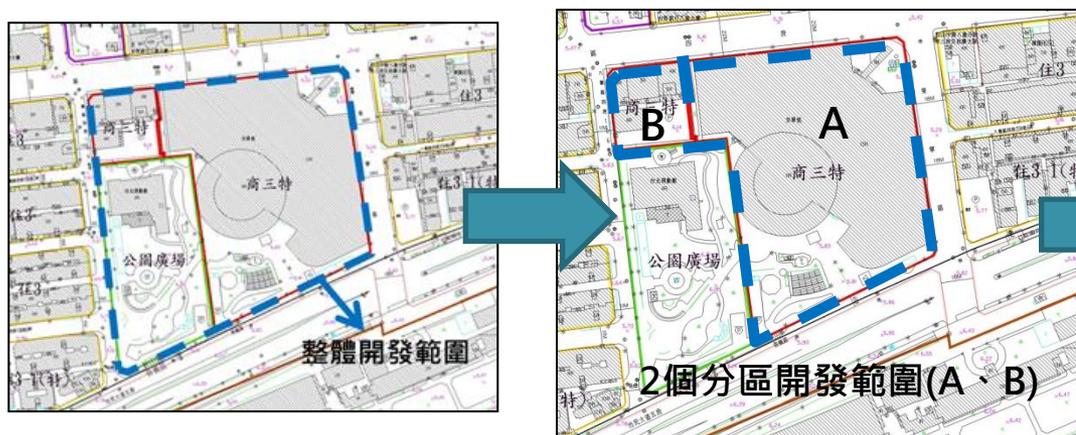


周邊重大建設分布



緣由

- 京華城西北側部分地主（共計10位）不服本府103年公告都市計畫「2個分區開發方式辦理」之開發規模規定，自104年3月起向都發局及臺北市議會提出陳情，建請透過都市計畫變更解除2個分區開發限制。陳情人表示該規定實不可行，理由如下：
 1. 威京公司僅就其土地進行開發，未依本府80年2月13日公告規定整體開發。
 2. 陳情人及鄰近土地所有權人之土地20餘年來均閒置荒廢，其上房屋破爛不堪無法修繕居住，不但影響市容觀瞻，亦影響當事人財產權益。
 3. 威京公司於京華城西北側仍擁有少部分土地，而威京公司與陳情人等兩造就本府80年公告回饋負擔內容仍在訴訟中，尚無整合開發之可能。



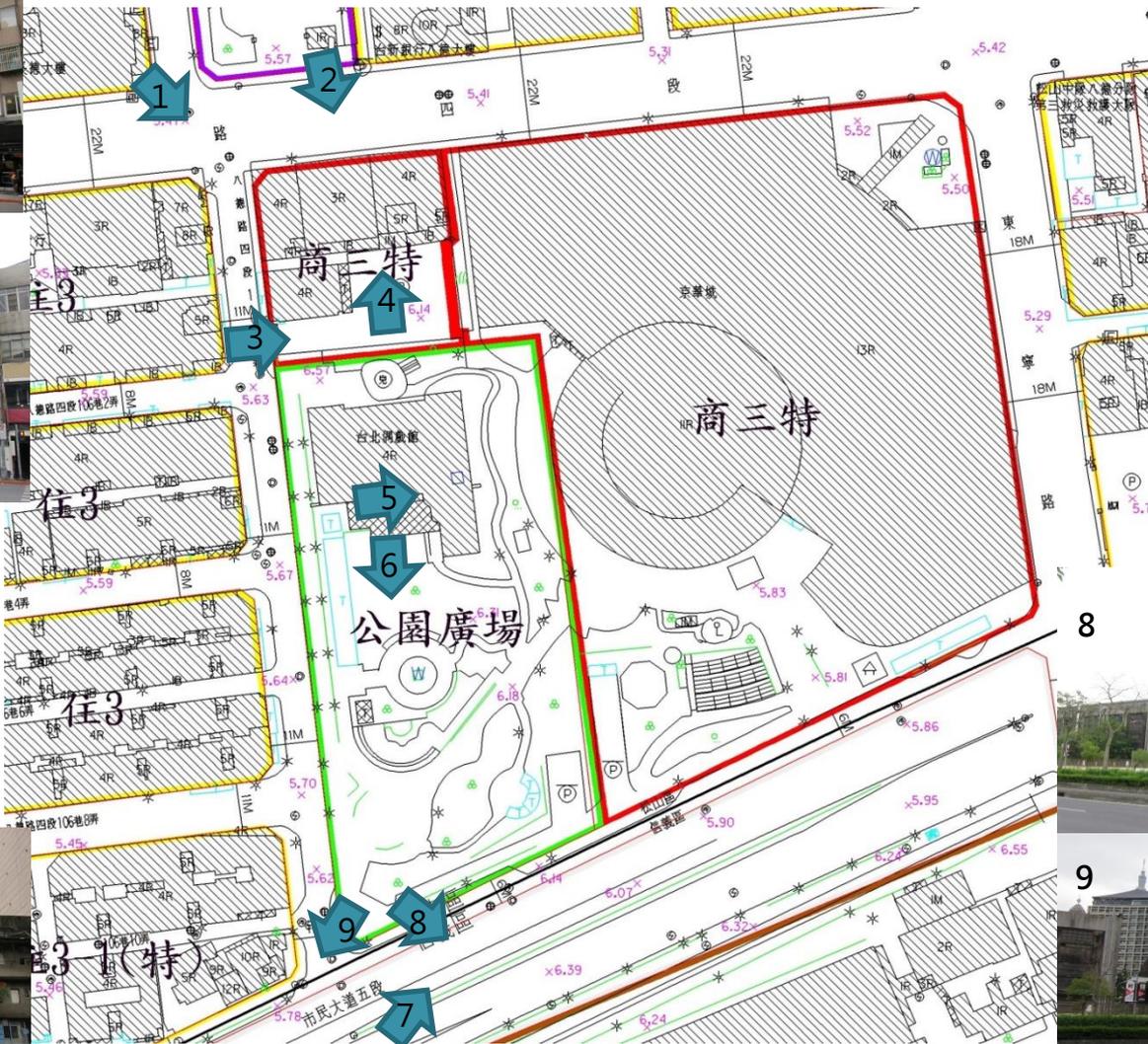
80年公告都市計畫

103公告都市計畫

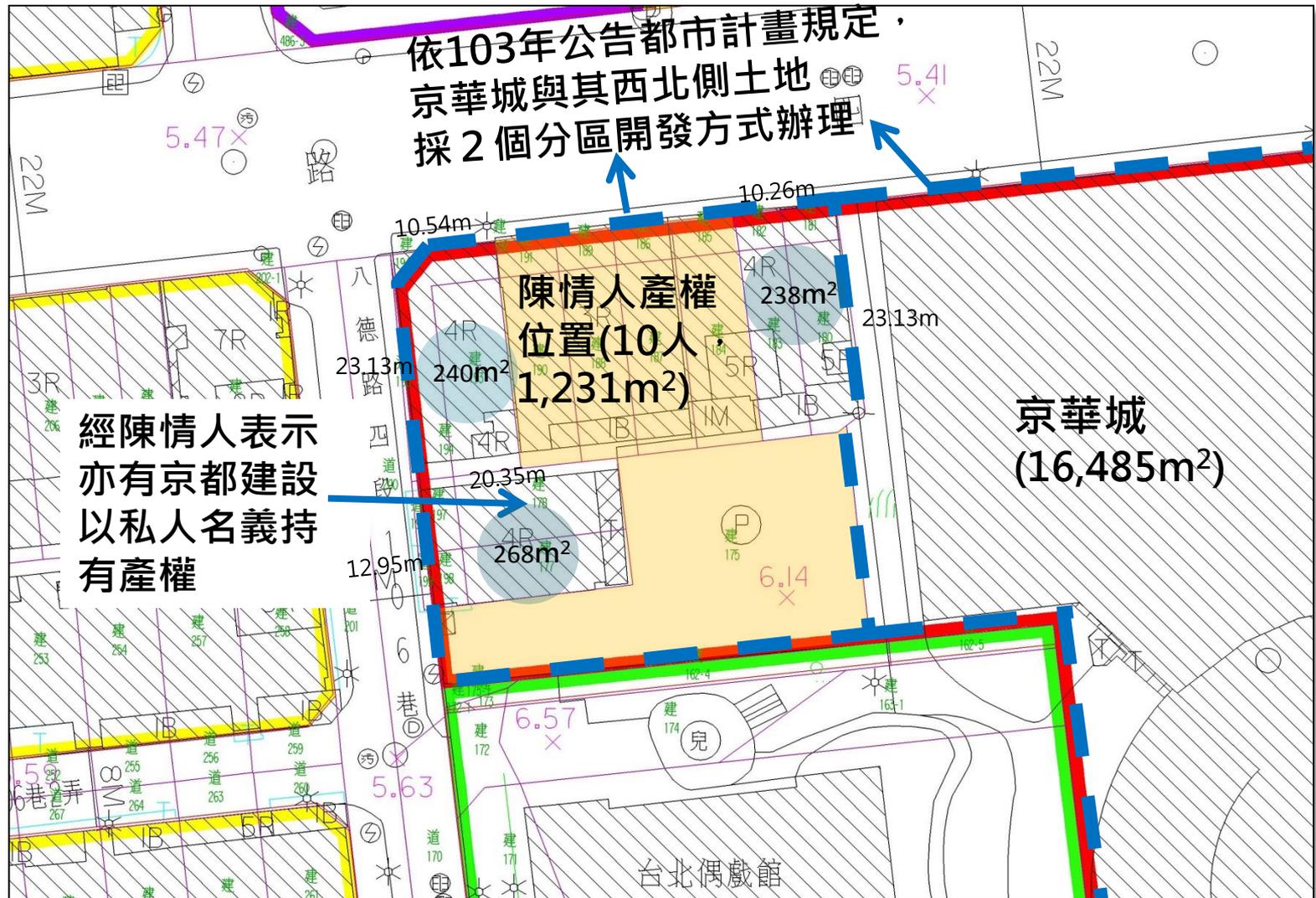
現況

基地東側：京華城購物中心（90年營運迄今）

基地西北側：多係領有55~59年間建照，屋齡約40年之4層樓建築，現況一樓部分為店鋪使用，其餘樓層為住宅使用。



產權分布



80年都市計畫規定

- 80年2月13日公告規定內容



項目	規定	備註
使用項目	限 公眾服務空間、國際購物中心、國際觀光旅館、辦公大樓、文化休閒設施、停車場 ，共六種使用。	
建蔽率、容積率	捐地後，其建蔽率依商三之標準(70%)；容積率依78年11月2日第6次專案小組會議所提「京華再開發計畫案不同使用強度建築面積比較表」之第6案計算(即容積率依整個基地面積計算為 392% (70%×560%)，但不應損及其原已申請執照之樓地板面積(共120,284.39平方公尺)為標準。	
整體開發	為避免土地畸零不整、坵塊過於瑣碎，本基地採 大街廓整體開發 ，由 威京公司整體開發 。	已完成
捐地	本案應 捐地30% 規劃設計為公園、廣場之用，並登記為市政府所有，以回饋社會大眾。 (基地西南側公園廣場、偶戲博物館)	已完成
停車空間	本計畫區應增建捐地後土地20%之樓地板面積，作為停車空間，開放供公眾使用。	已完成

開發經過

- 因威京公司整合西北角土地不順遂，全街廓分為一、二期土地，一期先行開發成京華城購物中心，二期土地迄今尚未開發。

經都市設計審議委員會審議同意分期開發，本府始核發京華城購物中心建照。



後續：

1. 京華城公司表示無整體開發意願。
2. 一、二期土地所有權人現各有其開發計畫。
3. 80年原都市計畫公告實施迄今一、二期土地所有權人仍無法整合。



102.6.26市都委會研議，決議支持解整體開發

103年都市計畫規定

- 103年5月13日公告
-----修訂整體開發規定



變更前	變更後	備註
本基地開發方式應採 <u>大街廓整體開發</u> 為原則。	本基地採 <u>分區開發</u> 方式辦理。 (詳右上圖)	1. 考量該區已無全街廓整體開發需求，又為改善居住環境、促進地區發展、提升整體都市環境品質，刪除原計畫大街廓整體開發規定。
本案開發計畫應由威京公司整體開發。	(刪除)	2. 為避免後續開發過於畸零，本基地採 <u>2個分區開發方式辦理</u> 。

提送都市更新審查情形

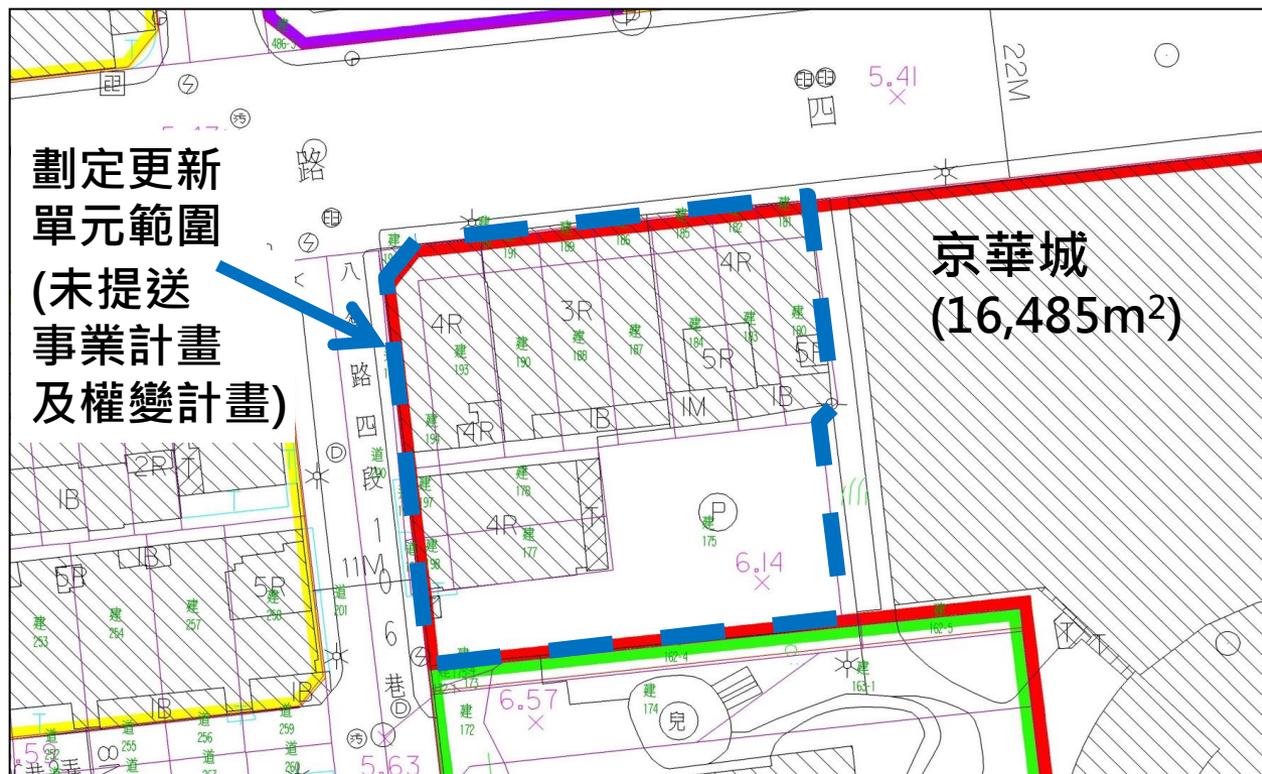
103.05.21申請自劃更新單元

103.09.15函發退補通知(補充書件資料)

103.10.15補正掛號

104.07.03向臺北市議會陳情，訴求變更都市計畫

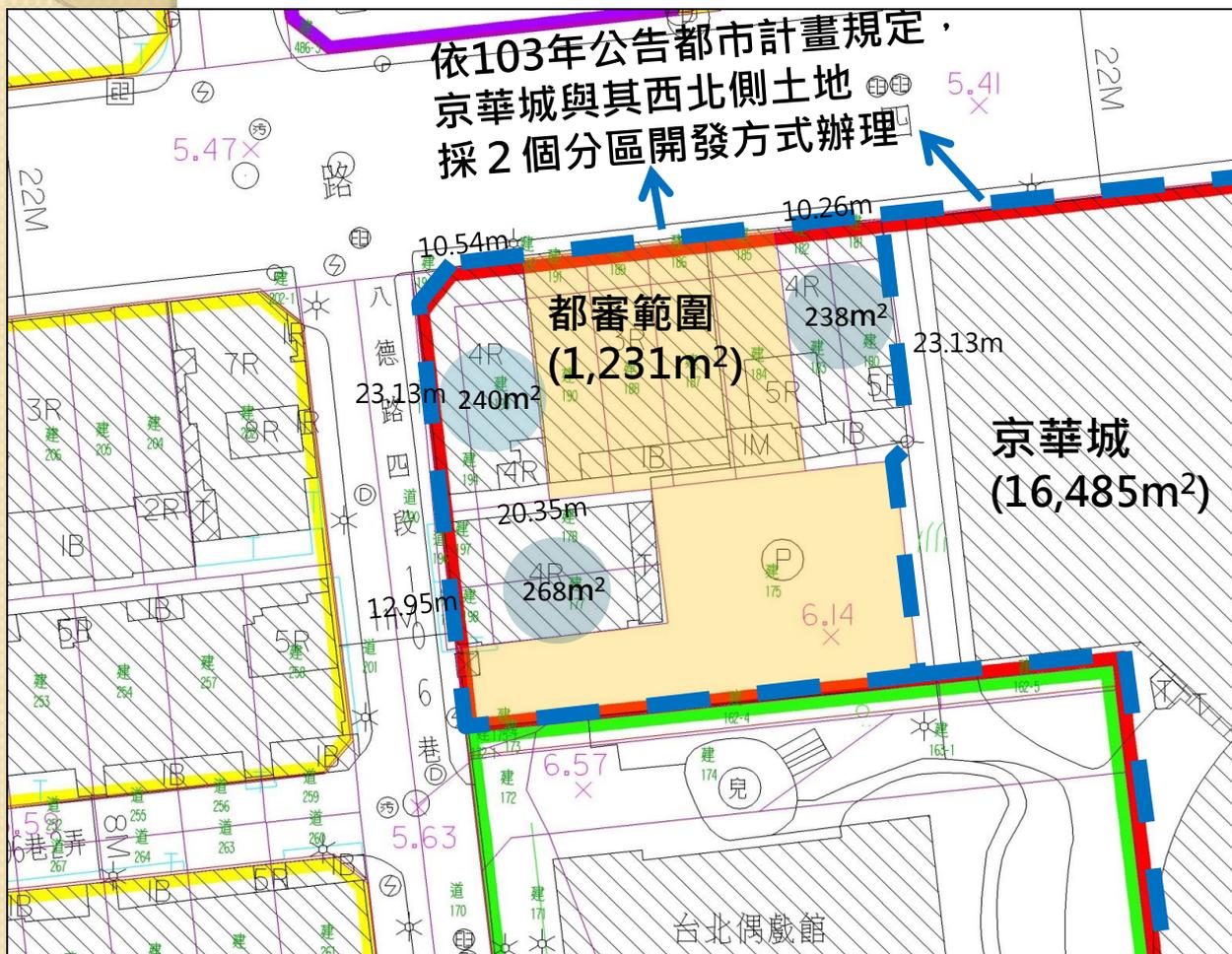
104.07.15主動撤回申請劃定更新(本府104.07.17同意撤回)



提送都市設計審查情形

本案因不符103年分區開發規定，
其提送都審內容經本局104年4月28日予以駁回。

- 兆鑫建設辦公大樓新建工程
未來擬新建作辦公大樓使用
1F：一般零售業甲組
2~14F：一般事務所
B1~B3：停車空間



都市發展局研析意見

- 本案基地南側鄰近臺北機廠、臺北文化體育園區等**重大建設**，惟倘土地所有權人囿於本府103公告都市計畫案之2個分區開發規定，將使**屋齡近50年之建物無法更新改建**，恐有**公共安全之虞**，且造成**都市景觀衝擊**，無法與周邊本市重要文化園區相呼應。
- 本案如解除2個分區開發規定，未來可透過**都市設計方式維持區域景觀一致性**。另依西北側部分地主提送之都市設計審議範圍，經檢討**未造成鄰地畸零地疑慮**(鄰地單獨建築可符合土管基地最小寬深度規定)。
- 惟經檢視西北側部分地主提送都市設計審議範圍外之**鄰地基地規模多未達300平方公尺**，與本市都市更新自治條例規範劃定更新單元之規模相距甚遠，恐影響鄰地申請更新容積獎勵之權益，爰建議本案範圍未來開發者**應檢討街廓內相鄰土地面積符合本市都市更新自治條例最小劃定更新單元規模規定**，始得准予次分區開發。

提請討論事項

針對京華城西北側範圍(1,977m²)，

- 方案一：維持103年公告都市計畫案規定，須整體開發。
- 方案二：毋須依103年公告都市計畫案規定，西北側土地可單獨興建，惟應符合商三最小基地寬深度規定。
- 方案三：有條件放寬103年公告都市計畫案規定。→參照都市更新相關規定，西北側土地申請者應檢討街廓內相鄰土地面積符合最小劃定更新單元規模規定，即不損及鄰地申請更新容積獎勵之權益，始得准予次分區開發。



80年公告都市計畫



103公告都市計畫



簡報結束 提請討論

京華城-大事紀

時間	歷程
80.2.13	公告「『修訂臺北市土地使用分區(保護區，農業區除外)計畫(通盤檢討)案』內有關八德路4段、東寧路、縱貫鐵路、八德路4段106巷所圍地區(原唐榮鐵工廠)土地使用計畫案」
85.8.14	京華城購物中心都市設計審議原核備
87.2.10	京華城購物中心都市設計審議核備(京華城變更設計修正核備報告書)
87.4.17	威京、京華城、京都等公司簽訂公園廣場設施捐建切結書
87.5.8	核發京華城購物中心建照(87建字第212號)
90.11.5	核發京華城購物中心使照(90使字第350號)
99.4.12~ 迄今	京華城多次檢送都市計畫變更計畫書過府，惟因涉土地使用、容積率、變更回饋、整體開發等疑義，故檢還計畫書予京華城(迄今共計6次)。
100.8.25~ 101.8.30	市府研提原都市計畫基準容積率認定等議題之研議案，經3次專案小組(100.10.3、101.3.27、101.5.16)，2次委員會議(100.8.25、101.8.30)， 結論：基準容積率請市府依權責辦理(本府認定392%)。
102.6.26	市府研提解整體開發研議案，經該次委員會議決議，委員 支持解除整體開發規定 ；法源依據之適用依都市計畫法及內政部相關函釋規定逕予認定。
103.5.13	解除本案整體開發，並修訂為採2個分區開發方式辦理，使京華城得與西北側私人土地分區開發。

京華城-都市計畫規定

80.2.13都市計畫書規定：

- 一、由**工業區變更為商業區**，限公眾服務空間、國際購物中心、國際觀光旅館、辦公大樓、文化休閒設施、停車場，共6項使用。
- 二、應**捐地30%規劃設計為公園、廣場**之用，並增建捐地後土地20%樓地板面積作為停車空間，並開放供公眾使用。
- 三、**容積率392%**，但不損及原已申請執照之樓地板面積(120,284.39平方公尺)。
- 四、由**威京公司整體開發**。

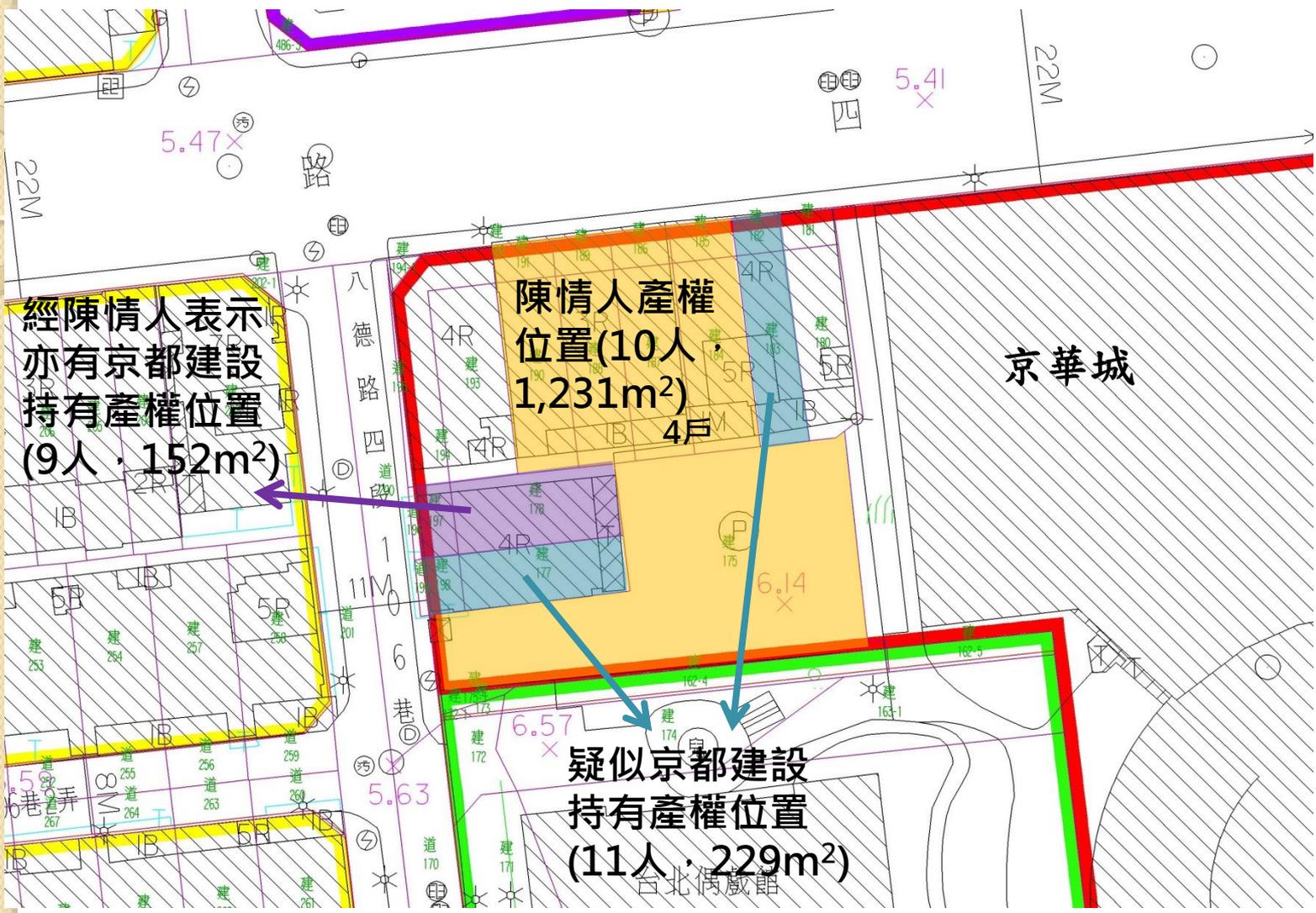


1. 為改善居住環境、促進地區發展。
2. 京華城與西北側土地整合不順。
3. 該區已無全街廓整體開發需求。

103.5.13解整體開發都市計畫書規定：

刪除原計畫大街廓整體開發規定，惟為避免後續開發過於畸零，本基地採**2個分區開發方式辦理**。(即該基地未來倘新建、改建建物，應依各次分區(A、B)作整體開發。)





經陳情人表示
亦有京都建設
持有產權位置
(9人 · 152m²)

陳情人產權
位置(10人 ·
1,231m²)
4戶

疑似京都建設
持有產權位置
(11人 · 229m²)

京華城

提送都市設計審查情形

