

「修訂『變更臺北市文山區景美溪左岸（萬壽橋至道南橋間）機關用地、公園用地、道路用地為第三種住宅區、道路用地、公園用地細部計畫案』內有關都市設計管制要點規定事項案」

變更都市計畫說明



臺北市政府
105年7月14日

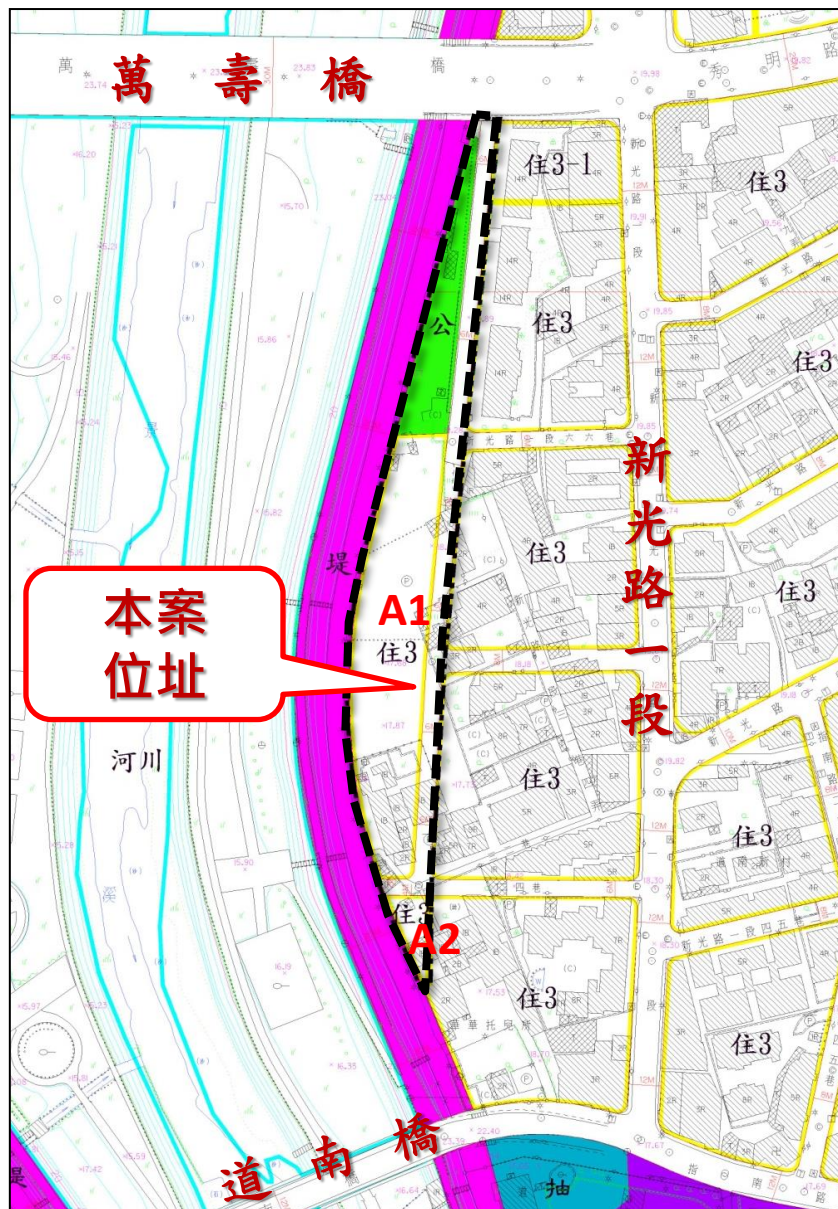


2017 臺北世界大學運動會
29TH SUMMER UNIVERSIADE ★★★★★
2017.08.19-08.30

現行都市計畫及計畫位址

103年8月28日公告之計畫範圍

位置		景美溪左岸之新光路1段，北鄰萬壽橋、南鄰道南橋
使用分區	第3種住宅區	0.4246公頃
	公園用地	0.1204公頃
	道路用地	0.1810公頃
總面積		0.7260公頃
都市計畫公告		103年8月28日公告本都市計畫細部計畫。
重劃計畫公告		103年11月20日公告市地重劃， 103年12月19日公告期滿確定。
重劃負擔比率		46.52% (超過45%，業徵求所有權人半數以上同意)



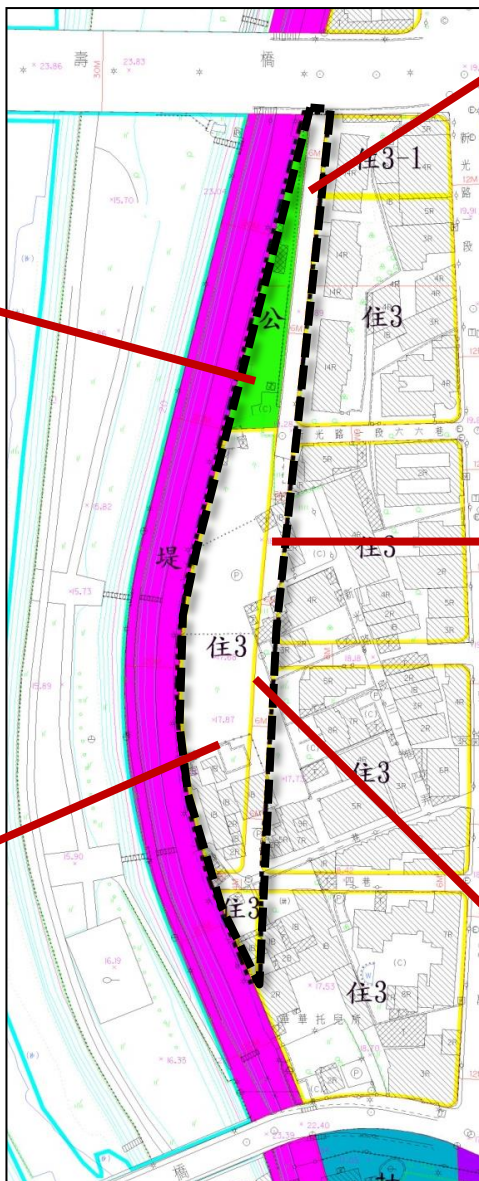
基地現況



公園用地



第三種住宅區用地



道路用地



透水鋪面



箱涵式側溝

變更都市計畫

兼顧公平性、重劃財務可行性及配回土地之重劃精神。

本府與地主均能配得
可單獨利用之土地

補充修訂最小建築基地規模規定後，就土地所有權人及本府權益而言，均可配回可單獨建築利用之土地，且其法定容積亦可充分利用。

免增配土地、
免再編預算

免因增配土地而違反重劃區內土地所有權人公平性，亦不須再編列土地補償金，致重劃期程嚴重延宕。

依都市計畫法第27條第1項第4款辦理本修訂計畫案。

本都市計畫已於105年6月1日公告，於同年6月2日~同年7月1日舉辦公開展覽30天。

都市計畫法第27條

都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：

- 一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。
- 二、為避免重大災害之發生時。
- 三、為適應國防或經濟發展之需要時。
- 四、為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。

修訂計畫內容(1/2)

105.7.14提大會版	公展版	原計畫
<p>三、建築物管制</p> <p>(四)最小建築基地規模</p> <p>本計畫區內A1街廓之建築基地規模應不小於700平方公尺或完整街廓。<u>但考量重劃以分配回可建築土地為原則及須留設抵費地償付重劃總費用，若最後一宗應分配之面積及抵費地雖未達700平方公尺，但已達350平方公尺者，不受最小建築基地規模之限制。</u></p>	<p>三、建築物管制</p> <p>(四)最小建築基地規模</p> <p>本計畫區內A1街廓之建築基地規模應不小於<u>350</u>平方公尺或完整街廓。</p>	<p>三、建築物管制</p> <p>(四)最小建築基地規模</p> <p>本計畫區內A1街廓之建築基地規模應不小於700平方公尺或完整街廓。</p>

修正說明

考量本計畫區應以大街廓整體開發為原則，且重劃以配回土地為原則之精神及須留設抵費地償付重劃總費用，本重劃區內土地經自行合併後剩餘面積約790.08平方公尺，為使地主與本府皆能配得可單獨利用之建地，爰提請修正都市計畫最小建築基地規模，就土地所有權人及本府權益而言，均可配回可單獨建築利用之土地，且其法定容積亦可充分利用，又本府留有抵費地，日後可處分回收重劃費用，亦無須增配土地，可兼顧公平性、重劃財務可行性及配回土地之重劃精神，且不致因超配土地而遭質疑公平性，重劃財務亦最健全，同時也無違本案都市計畫原意，為最適方案。

修訂計畫內容(2/2)

105.7.14提大會版	公展版	原計畫
<p>五、本計畫區<u>內建築物應符合綠建築</u>（建築技術規則建築設計施工編第十七章）之相關規定規劃設計，<u>並以達銅級以上等級為原則，盡量落實生態工法、喬木保護及透水鋪面等理念。</u></p>	<p>五、本計畫區應盡量依綠建築（建築技術規則建築設計施工編第十七章）之相關規定規劃設計為原則，並以<u>落實生態工法、喬木保護及透水鋪面等理念為原則。</u></p>	<p>五、本計畫區應盡量依綠建築（建築技術規則建築設計施工編第十七章）之相關規定規劃設計為原則。</p>

修正說明

- 一、修正補充綠建築以達銅級以上為原則，以資明確。
- 二、為推動臺北市智慧生態社區示範計畫，於辦理本計畫區建築規劃設計時應符合綠建築之相關規定規劃設計，並盡量採取智慧生態工法。



編號

都委會幕僚
初研意見

本府研析意見

1

本案為兼顧市地重劃之公平性、財務可行性及配回土地之重劃精神，擬將計畫區內A1街廓最小建築基地規模由700平方公尺修正至350平方公尺，請說明其規模調整之評估計算過程與理由以及調整後未來區內建築配置之構想。


一、有關修正最小建築基地規模，說明如下：

本重劃區內全部土地所有權人個別持有土地總面積均未達本區最小分配面積標準，共計4組人申請自行合併在案，其中已達最小分配面積等3組土地所有權人之重劃後分配面積合計為3,096.55平方公尺，**剩餘土地面積約790.08平方公尺**，至於第4組人自行合併後面積766.45平方公尺，計扣負擔後得分配面積約398.04平方公尺，**已達最小分配面積標準二分之一**，依市地重劃實施辦法第31條第1項第2款規定，**得按最小分配面積標準分配之或領取現金補償。**

本府地政局土地開發總隊前於105年1月15日提請本市區段徵收與市地重劃委員會討論，結論以配還土地與民為方向，賡續辦理配地作業，然依前揭規定增配予第4組人土地，本府將留設90平方公尺之畸零地；若本府基於公平性考量不予增配土地，則須再編列預算支付第4組人地價補償金，為兼顧市地重劃之公平性、財務可行性及配回土地之重劃精神，爰提請變更都市計畫一案。

綜上，考量本計畫區應以大街廓整體開發為原則，且重劃以配回土地為原則之精神及須留設抵費地抵付重劃總費用，前揭自行合併後剩餘土地面積約790.08平方公尺，為使地主與本府皆能配得可單獨利用之建地，爰修正補充本細部計畫案有關最小建築基地規模之但書規定。

都委會幕僚初研意見回應


編號	都委會幕僚初研意見	本府研析意見
1 (續)	<p>本案為兼顧市地重劃之公平性、財務可行性及配回土地之重劃精神，擬將計畫區內A1街廓最小建築基地規模由700平方公尺修正至350平方公尺，請說明其規模調整之評估計算過程與理由以及調整後未來區內建築配置之構想。</p>	<p>二、有關調整後未來區內建築配置之構想，說明如下：</p> <p>於最小建築基地規模修正後，本重劃區內可建築用地各配地街廓皆符合本案都市設計管制要點及本市土地使用分區管制自治條例內第三種住宅區相關規定，均可單獨建築利用，第三種住宅區容積率可充分運用。</p> 
2	<p>全案併同公展期間公民或團體陳情意見予以回應後，提請委員會審議。</p>	<p>遵示辦理。</p>
3	<p>建議市府辦理區段徵收及公辦市地重劃等地區，區內建築物應符合綠建築相關規定，並以達銅級以上等級為原則以為示範。</p>	<p>考量本地區屬重劃區，為整體都市景觀及節能、生態之考量，爰提請修正本細部計畫都市設計管制要點五為：「本計畫區內建築物應符合綠建築（建築技術規則建築設計施工編第十七章）之相關規定規劃設計，並以達銅級以上等級為原則，盡量落實生態工法、喬木保護及透水鋪面等理念。」</p>

公開展覽說明會民眾意見回復

□ 公開展覽期間(105.6.2~105.7.1)共4件公民或團體所提意見：

編號	陳情理由	建議辦法	市府回應
1	開會通知。	-	本市都委會將於本案審議時，將以書面通知陳情人知悉。

公開展覽說明會民眾意見回復

編號	陳情理由	建議辦法	市府回應
2	<p>重劃區內之地下箱涵(葫蘆式)之工程費用是由誰支付？</p> 	-	<p>本府地政局土地開發總隊業於105年7月4日北市地發重字第10530395700號函復陳情人，內容如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 按平均地權條例第60條第1項規定：「依本條例規定實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、鄰里公園...等10項用地...及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。...」又依平均地權條例施行細則第82條規定：「本條例第60條之用詞，定義如下：...三、工程費用：指道路、橋樑、溝渠、地下管道、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、平面停車場等公共設施之規劃設計、施工、整地、材料、工程管理費用及應徵收之空氣污染防制費。...」故重劃區排水工程費用係屬工程費用之一，依上開規定應由本重劃區地主共同負擔。 查本案箱涵式側溝係為滿足本市5年降雨強度標準每小時78.8毫米，經本府工務局水利工程處暴雨模擬道南抽水站附近之排水情形，進行排水設施容量尺寸所設計，又本重劃區內無下水道設施，對外排水條件較差，為考量重劃範圍南端至道南抽水站間之排水下游端銜接順暢，爰採1m*1m箱涵設計，除可滿足基本保護標準，更可因應近年短時間強降雨情況，加強重劃區保護標準，以利充分發揮排水設施分流功能。 又本案排水工程費用為新臺幣(以下同)6,332,554元，佔費用負擔總額(含工程費用、重劃費用及貸款利息共計53,852,156元)約11.76%；又本案費用負擔比率為3.01%，本排水工程費用約僅佔0.35%，併予敘明。

公開展覽說明會民眾意見回復

編號	陳情理由	建議辦法	市府回應
3-1	變更都市計畫最小建築基地規模為350平方公尺似對高家等18人並無影響，仍需再次檢附自行合併分配申請書嗎？有無後續手續？	-	於本重劃區內申請合併已達最小分配面積標準之土地所有權人不受影響。
3-2	請解釋本細部計畫案內有關都市設計管制要點第五點所提之「綠建築」規定。	-	本計畫區內建築物應符合綠建築之相關規定規劃設計，並以達銅級以上等級為原則，盡量落實生態工法、喬木保護及透水鋪面等理念。
3-3	本細部計畫案內有關都市設計管制要點第五點所提之「...應盡量依綠建築之相關規定規劃設計為原則...」是否為強制性規定？	-	回應同說明3-2。

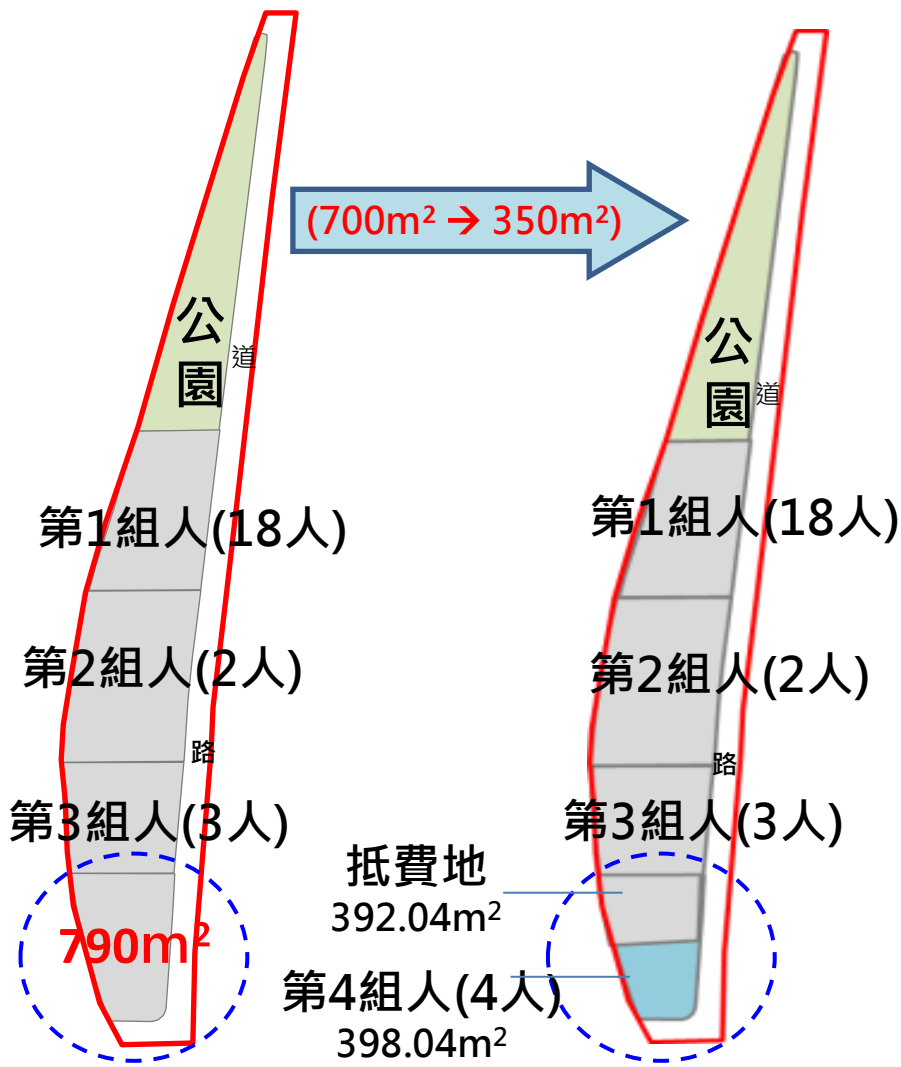
編號	陳情理由	建議辦法	市府回應
3-4	<p>本重劃案係為住宅區且面臨之計畫道路僅有6公尺，未來衍生之交通量恐影響周邊地區，是否有做過交通評估？另本重劃區重劃後地價為每平方公尺26萬，較周邊地區高，是否將導致附近地區未來地價稅飆升？</p>	-	<ol style="list-style-type: none"> 一. 查本府99年11月18日公告「變更臺北市文山區景美溪左岸（萬壽橋至道南橋間）機關用地、公園用地、道路用地為第三種住宅區、道路用地、公園用地細部計畫案」規定，計畫區開發建築前應先經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過，始得核發建築執照，故有關交通影響評估一節，將於未來基地開發建築時予以檢討。 二. 有關地價一節，按重劃後地價係依平均地權條例施行細則第81條及市地重劃實施辦法第20條規定，參酌各街廓土地之交通、公共設施及重劃後預期發展情形...等，估計重劃後各路街之路線價或區段價目的係作為計算公共設施用地負擔、費用負擔、土地交換分配及變通補償之標準。而公告地價作業係依據平均地權條例第14、15條及地價調查估計規則等有關法令規定辦理，每3年重新規定地價一次，除應合理反映作業期間地價調查結果，另須依內政部88年8月24日台(88)內地字第885163號函示5項評定原則評定，作為課徵地價稅之依據。綜上，由於重劃後地價需考量重劃後預期發展情形，而公告地價則是反應過去地價漲跌之事實，二者無論就估價之內容目的、用途及法令依據均明顯不同，所查估之地價自有所差異，故難以相提並論。
3-5	<p>本重劃區未來建築時能蓋幾層樓？何謂綠建築？蓋好的房屋未來將出售抑或出租？</p>	-	<ol style="list-style-type: none"> 一. 本重劃區內可建築用地土地使用分區為第三種住宅區，未來建築利用時應符合本案都市設計管制要點及本市土地使用分區管制自治條例內第三種住宅區相關規定。 二. 回應同說明3-2。 三. 市地重劃後，重行分配與原土地所有權人之土地，自分配結果確定之日起，視為其原有之土地，土地所有權人得自由使用、收益及處分。

編號	陳情理由	建議辦法	市府回應
3-6	<p>本重劃案公共設施道路採用側溝式箱涵，工程費用多少？如何計算？請書面回復本人。另該側溝式箱涵係僅有重劃區內居民使用，或者亦供整個萬興里使用？不應由本重劃區內居民負擔整個萬興里的公共設施費用。</p>	-	<p>回應同說明2。</p>
4	<p>本人相當贊同修正都市計畫最小建築基地規模為350平方公尺。</p> <p>本人與三個兒子長久以來皆為重劃區內地主，於本區內持有近770平方公尺的土地，於重劃工程開始時也最先配合拆除地上物，惟原都市計畫最小建築基地規模700平方公尺過大，我們已盡一切努力去整併土地，仍無法達到標準，如不修正最小建築基地規模，於計扣重劃負擔後，我們將無法取得配地資格，被剔除於重劃區外，僅能領現金補償，喪失在原土地生活的機會，懇請各位委員同意修正都市計畫！</p>	-	<p>為兼顧重劃配地精神、土地所有權人間權益公平性及重劃財務可行性，並符合都市計畫法令與原規劃理念，爰辦理變更都市計畫，提請都市計畫委員審議。</p>

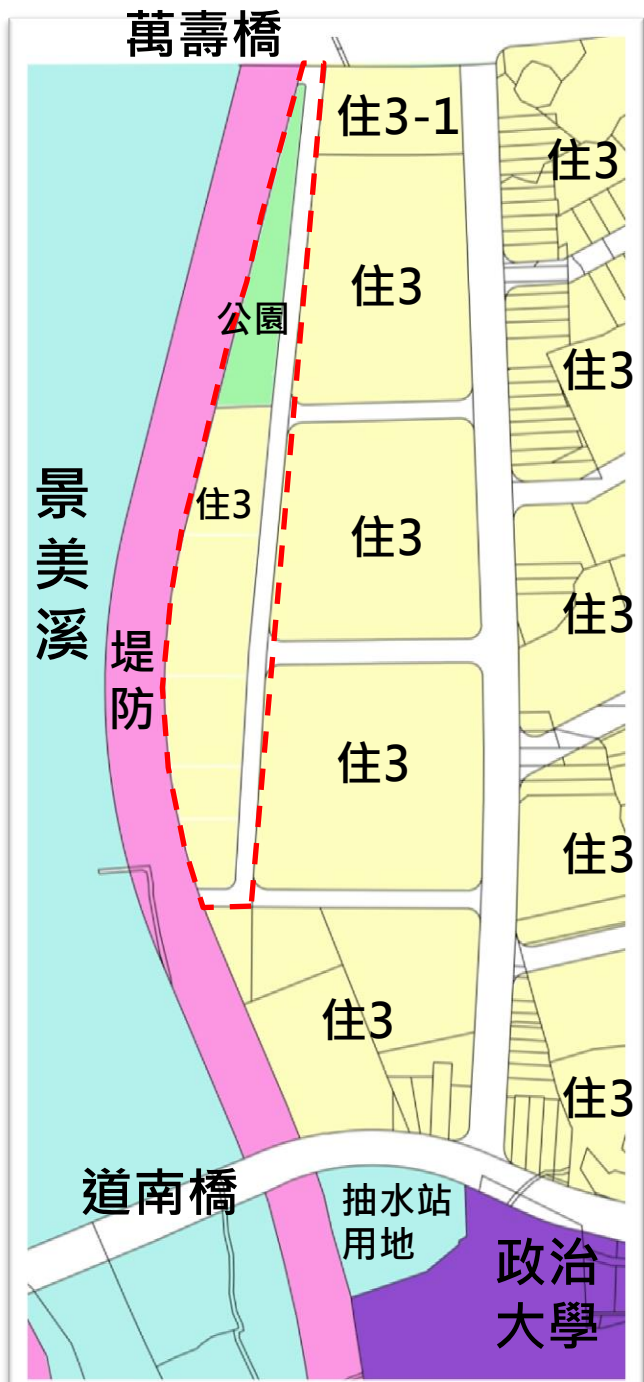
簡報結束，敬請指導與發問！



調整規模說明1



備註：第1、2、3組人維持原狀不變，僅第4組人及抵費地因變更最小建築基地規模後可配得近400m²土地

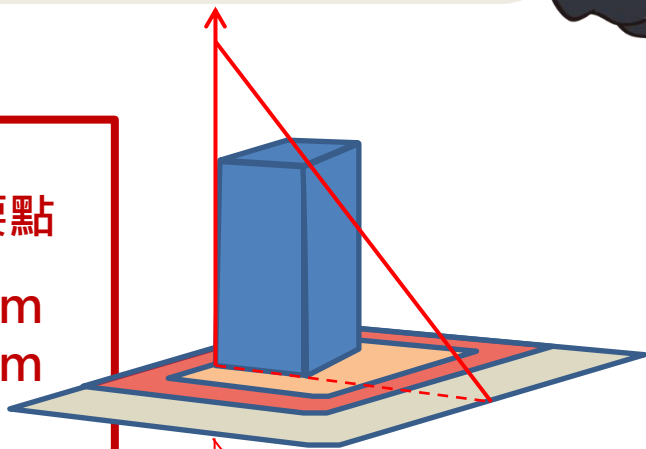


調整規模說明2



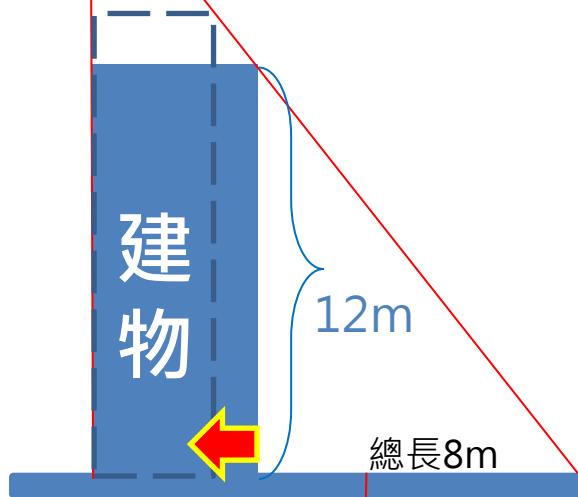
都市設計管制要點

面公園側退縮：6m
鄰接道路退縮：2m



臺北市土地使用分區 管制自治條例 第三種住宅區

建蔽率：45%
容積率：225%
前院深：3m
後院深：2.5m
高度比 ≤ 1.5
後院深度比 ≥ 0.25
最小寬深：8m*16m



可自主退縮，使建物呈現瘦高

後院深
2.5m

前院深
2m

巷道
6m

