

修訂臺北市內湖區西湖段一小段630地號等 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

臺北市都市計畫委員會
第815次會議-審議事項4

日期：113年4月11日(四)

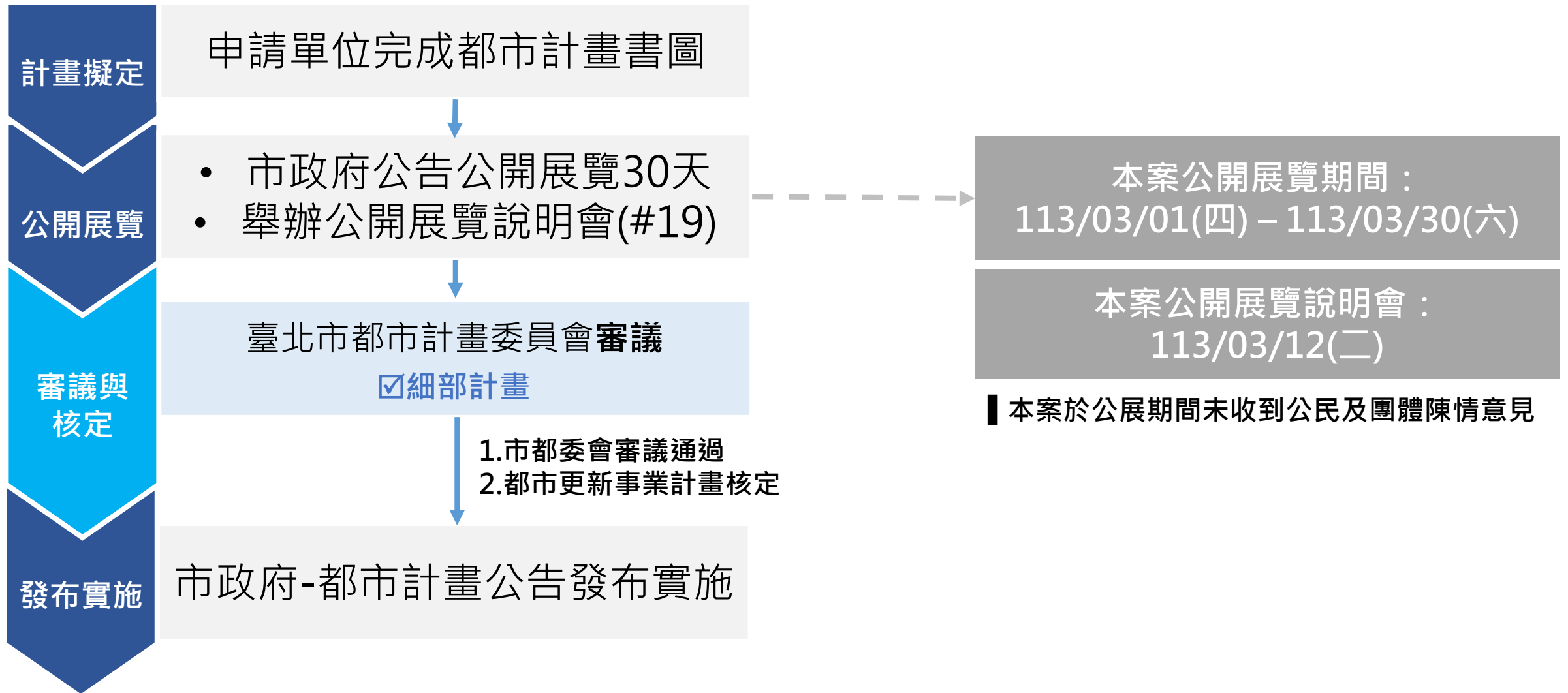
申請單位：宏明建設股份有限公司、陳○丁、陳○安、陳○明、陳○宏等5人



簡報大綱

- 1 辦理歷程
- 2 計畫緣起與現況說明
- 3 計畫內容
- 4 公民或團體意見回應
- 5 都委會幕僚初研意見回應
- 6 修正內容對照表

1. 辦理歷程

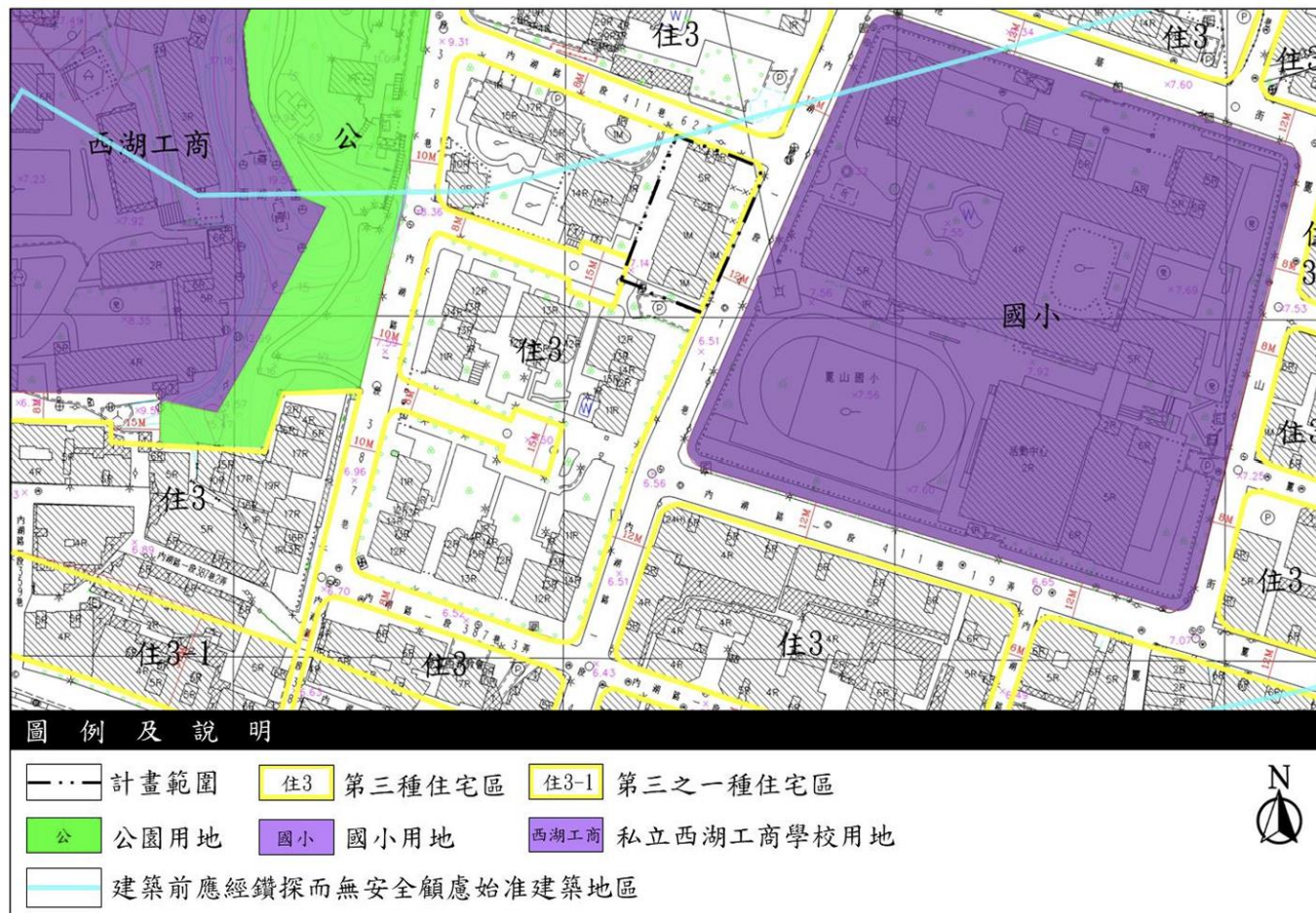


2 計畫緣起與現況說明

2-1.計畫緣起及法令依據

- 為改善居住環境品質，本案擬採**都更方式重建**，並為促進基地有效利用、增加容積分配，**擬透過容積移轉提高所有權人參與意願與誘因**。
- 惟本計畫範圍為「**建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區**」，於「**臺北市內湖區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案**」內規範**不得作為容積移轉接受基地**。
- 參酌本府111年公告文山區通盤檢討案，基於現行建築技術及鑽探尚能確認建物安全，且建築技術規則及本市建管處已針對礦區周邊開發訂有相關規定，故放寬礦坑周邊開發限制條件，且並未限制不得作為容移接受基地。故**本市有關「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」之管制，逐漸朝向回歸建築相關法令，避免重複管制之方向修訂**。
- 另本計畫範圍無重複現存礦區及礦業保留區，基地下方無舊礦坑道，且依地基調查分析，承載力尚滿足容移後量體設計需求，**經綜合評估適合建築開發利用，開發無安全顧慮**。

為利都更推動，由土地所有權人依**都市計畫法第24條**及**都市更新條例第35條**規定，提出本都市計畫修訂案。



計畫範圍位置示意圖

2-2.計畫範圍

- 計畫範圍：臺北市內湖區內湖路一段411巷以西、內湖路一段387巷3弄以北、內湖路一段387巷以東及內湖路一段411巷62弄以南，為一非完整街廓基地。
- 土地使用分區：第三種住宅區。
- 計畫面積：1,173.00平方公尺。

1. 本府65年2月14日公告「擬訂內湖區北勢湖段（西湖商工）附近地區細部計畫案」內劃設之「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」。
2. 本府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」內規範「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」不得作為容積移轉之接受基地。

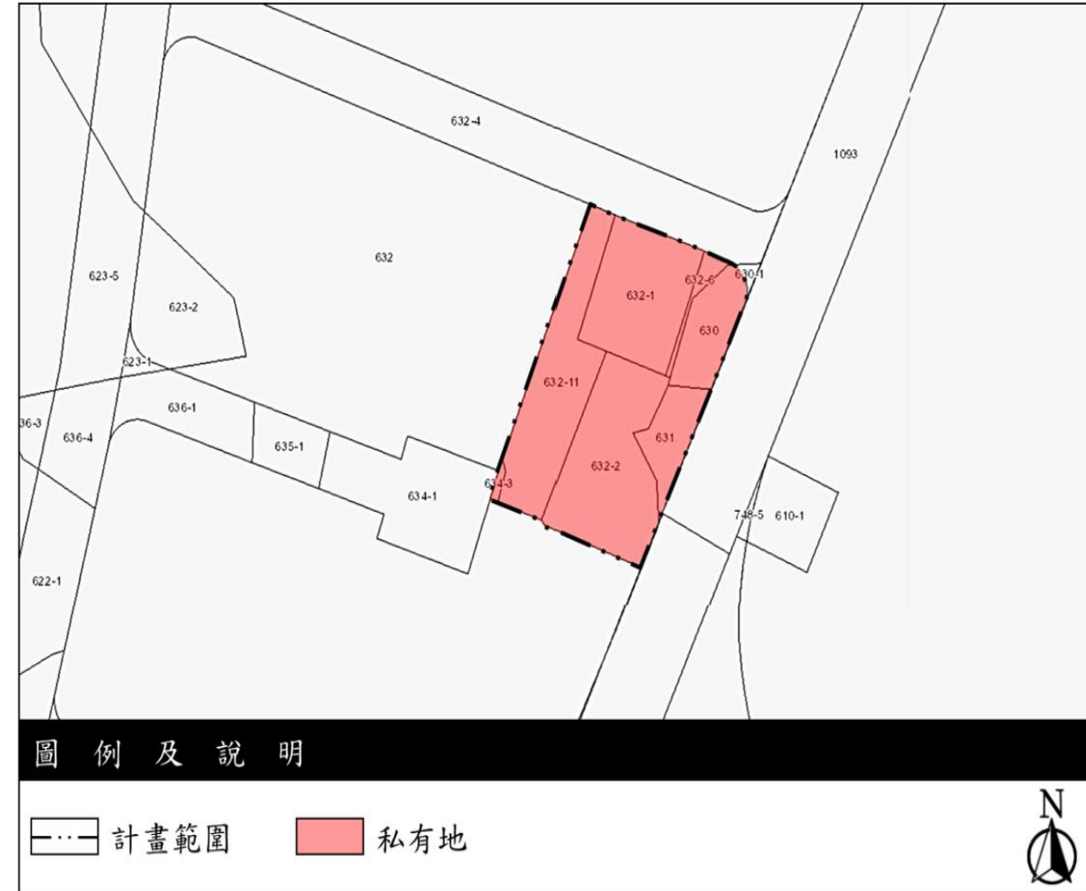


2-3. 土地權屬

- 本計畫案範圍包含西湖段一小段630、631、632-1、632-2、632-6、632-11、634-3地號等7筆土地，全區皆屬私有土地。

行政區	地段	地號	面積 (平方公尺)	土地權屬	土地所有權 人數
內湖區	西湖段一小段	630、 631、 632-1、 632-2、 632-6、 632-11、 634-3	1,173.00	私有	5人

計畫範圍土地權屬表



計畫範圍土地權屬示意圖

2-4.發展現況-土地使用現況

- 本計畫範圍內建物均坐落於街廓東側，其中**1棟為合法建築物**，屋齡逾40年，為1至5層樓鋼筋混凝土建物，現況為住家用；另有一處未取得合法建物資格之汽車維修廠，整體而言土地呈**低度利用**，且耐震不足。



2-4.發展現況-附近公共設施現況

本計畫範圍半徑250公尺之公共設施如下：

學校用地

計有**2處已開闢學校用地**，為臺北市麗山國小、臺北市私立恕德家事商業職業學校。

公園用地

計有**1處已開闢公園用地**，為西湖公園。

加油站用地

計有**1處已開闢加油站用地**，為中油麗山街加油站。

市場用地

計有**1處未開闢市場用地**。



周邊公共設施示意圖

2-4.發展現況-交通運輸系統

道路系統

- 主要道路：內湖路一段(30m)、環山路(20m)。
- 次要道路：內湖路一段411巷(12m)、內湖路一段387巷(10m)、內湖路一段411巷74弄(12m)、內湖路一段411巷19弄(12m)、港華街(12m)等。

大眾運輸系統

以公車系統及捷運系統(鄰近文湖線西湖站)為主，路線可至雙北市區及鄰近捷運站，各公車站主要分布於內湖路一段，共計有20條公車路線經過。

停車系統

周邊有3處收費停車場，分別為基地西側西湖公園地下停車場(179個停車位)、基地南側內湖路一段之宏達內湖停車場(46個停車位)及叭叭房西湖停車場(197個停車位)。

自行車系統

計畫範圍250公尺範圍內有1處YouBike租賃站。



周邊交通系統示意圖

2-4.發展現況-周邊都市更新辦理情形

- 本計畫範圍依臺北市都市更新自治例第15條第3項，自行劃定更新單元申請與都市更新事業計畫一併辦理，業於112年1月4日報核。
- 計畫範圍250公尺範圍地區有2處政府公告劃定更新地區及2處自行劃定更新單元
 - 1處已公告劃定更新地區(內湖-2捷運港墘站北側更新地區)已失效
 - 1處自行劃定更新單元(臺北市內湖區西湖段一小段683-1地號等68筆土地為更新單元)事業概要已失效
 - 1處自行劃定更新單元(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)已失效



周邊都市更新案分布示意圖

2-4.發展現況-環境敏感分析

(一)礦坑查詢

依經濟部地質調查及礦業管理中心回函：

本計畫範圍無重複現存礦區或礦業保留區，與舊煤礦坑道間之相對關係如下圖所示(基地下方無舊礦坑道)。

與舊煤礦坑道間之相對關係，如圖資所示：

正本

經濟部地質調查及礦業管理中心 函

地址：100005台北市中正區中華路一段53號
承辦人：陳柏全
聯絡電話：02-23113001#614
電子郵件：ashrum@gssma.gov.tw

104
台北市中山區林森北路145巷24號2樓

受文者：黃秀莊建築師事務所
發文日期：中華民國112年11月24日
發文字號：地礦行字第11200707850號
送別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明三 附件隨文附送

主旨：有關台北市內湖區西湖段一小段630、631、632-1、632-2、632-6、632-11及634-3地號等7筆土地，是否位屬礦區(場)或地下礦坑分布地區或礦業保留區範圍(本中心編號：2023-11-17-1700204795780)，復如說明，請查照。

說明：
一、復貴事務所112年11月20日未列字號申請書。
二、依據貴事務所於本中心礦業圖資雲端輔助平台 (<https://mine.geologycloud.tw/map>) 繪製查詢範圍，套繪於本中心現有圖資結果，申請查詢範圍無重複現存礦區或礦業保留區，惟與舊煤礦坑道之間相對關係需以圖資呈現，相關管制請依開發行為所涉各目的事業法規規定辦理；如需圖資請繳納抄錄費新臺幣1,950元整。
三、檢附本中心112年11月23日礦秘字第000267號自行收納款項收據1紙。

正本：黃秀莊建築師事務所
副本：

主任 徐銘宏

第1頁 共1頁

申請查詢範圍無重複現存礦區或礦業保留區

主任 徐銘宏

第1頁 共1頁



2-4.發展現況-環境敏感分析

(二)地基調查-地質鑽探及試驗報告書摘要

1.分佈狀況

■ 地層分佈狀況：

地表下約25公尺內，大致分為3個主要層次，由上而下分別為(I)灰色粉質黏土層CL1(GL.-0.0公尺至GL.-12.4公尺)、(II)岩塊夾灰色粉質黏土層(GL.-8.2公尺至GL.-16.0公尺)及(III)灰色砂岩、頁岩互層SS(GL.-14.4公尺至GL.-25.0公尺)。

■ 地下水位分佈：

地下水位深度約地表下1.3公尺，考量地下水位隨季節變化，綜合評估建議高地下水位(常時)設於地表面處，低地下水位(短期)設於地表下1.0公尺處。

臺北市內湖區西湖段一小段 630、631、632-1、632-2、632-6、632-11、634-3 地號等 7 筆土地新建工程

地基調查報告書
(即地質鑽探及試驗報告書)



鑽探廠商：和盛工程顧問股份有限公司

地 址：臺北市基隆路一段 378-2 號 10 樓
內政部專業技師登記
第 410006 號

電 話：(02)2345-3912 傳真：(02)2345-3922

中 華 民 國 一 一 二 年 十 二 月

2-4.發展現況-環境敏感分析 (二)地基調查-地質鑽探及試驗報告書摘要

2.分析結果

- 1) 液化潛能分析：本案應無土壤液化災害發生之虞
- 2) 基礎承載力及沉陷量分析：承載力尚滿足設計需求，本案無總沉陷量及差異沉陷量過大之問題。
- 3) 開挖面穩定分析：
 - ① 側向壓力平衡及隆起檢核：可符合規範要求。
 - ② 上舉力及砂湧檢核：理論上應無砂湧及上舉破壞發生。

3.建議

- 1) 開挖工法若開挖深度約為19.5公尺，建議採用連續壁工法或預壘樁等其他工法配合型鋼內支撐，進行本工程之基礎開挖作業。
- 2) 監測系統建議設置之觀測儀器為地下水位觀測井、路面沉陷點、地表沉陷點、結構物傾度盤等。
- 3) 基地地層工程性質綜合評估及建議：本基地地層承載力足夠，沉陷量、液化潛能亦無虞，故綜合評估本計畫適合建築開發利用。

3 計畫內容

3-1.計畫目標及構想

■ 計畫目標

- (一)透過都市更新解決計畫範圍內建物老舊窳陋、居住環境品質不佳與土地使用成效不彰之課題，強化防災機能，創造安全、舒適居住環境。
- (二)修訂土地使用管制規定，允許本案作為容積移轉接受基地，以增加容積分配，促進土地有效利用，提高所有權人參與重建之意願與誘因。

■ 計畫構想

(一)透過整體規劃設計，優化建築結構安全並達環境友善

強化建築物結構安全性能，並取得耐震、綠建築、智慧建築等標章，另配合留設人行步道，改善周邊道路狹小及救災不易之問題，營造安全舒適的行人環境，進而復甦整體都市機能、增進全體市民公共利益，以符合都市更新宗旨。

(二)辦理容積移轉前確保開發安全無虞

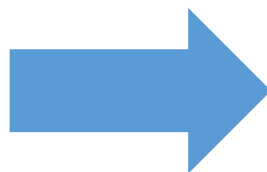
為辦理容積移轉，本案先進行地基調查，依據地質鑽探及試驗報告分析結果，本計畫範圍基地基礎承载力尚能滿足容積移轉後量體設計需求，適合建築開發利用，可確保容積移入後開發安全無虞。

3-2.修訂土地使用分區管制內容

刪除內湖通檢案內「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

原計畫內容

四、本計畫區內適用「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」地區以及「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」，皆不得作為容積移轉之接受基地。其餘依容積移轉相關法令規定辦理。



修訂後計畫內容

四、本計畫範圍內適用「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」地區不得作為容積移轉之接受基地。其餘依容積移轉相關法令規定辦理。

3-2.修訂土地使用分區管制內容

- 配合修訂本府108年7月17日府都規字第10800049031號公告「臺北市內湖區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」如下表：

變更內容		變更理由
新計畫內容	原計畫內容	
陸、土地使用分區管制及容積移轉相關規定	陸、土地使用分區管制及容積移轉相關規定	<ol style="list-style-type: none"> 本計畫範圍內原規範「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」劃設至今已逾40年，近年建築技術規則等法規已明確針對礦區開發訂有相關規範。且參酌本府111年9月23日公告「臺北市文山區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案(第一階段)」案，基於現行建築技術及鑽探尚能確認建物安全，且建築技術規則及本市建管處已針對礦區周邊地區之開發訂有相關規定，為避免重複管制，故放寬文山區內有關礦坑周邊開發限制條件，刪除限建樓層規定，且並未限制不得作為容積移轉之接受基地。本市近期有關「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」之管制，實係逐漸朝向回歸建築相關法令，避免重複管制之方向修訂。 本府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」內有關「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」不得作為容積移轉基地規定，應係為限制建築物量體而訂定，惟本案基地縱使不申請容積移轉，仍得依都市更新或其他容積獎勵相關規定申請容積獎勵。 又本計畫範圍業由經濟部地質調查及礦業管理中心(原經濟部礦務局)回函及套繪圖證明，無重複現存礦區及礦業保留區，且基地下方並無舊礦坑道，另依地基調查報告書(即地質鑽探及試驗報告書)分析，本計畫範圍基地之承載力尚滿足容積移轉後之量體設計需求，經綜合評估適合建築開發利用，能確保開發無安全顧慮。 為促進本案基地有效利用、增加容積分配，提高所有權人參與都市更新意願，以改善地區環境品質，以積極推動都市更新，爰刪除原計畫有關「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，礦區周邊地區管制回歸建築相關法令規範，不予重複管制。
<p>四、本計畫範圍內適用「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」地區不得作為容積移轉之接受基地。其餘依容積移轉相關法令規定辦理。</p>	<p>四、本計畫區內適用「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」地區以及「<u>建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區</u>」，皆不得作為容積移轉之接受基地。其餘依容積移轉相關法令規定辦理。</p>	

3-3.事業及財務計畫


- 本案後續採都市更新方式辦理。

3-4.其他規定

- 本計畫未規定事項，悉依相關法令規定辦理。

4 公民或團體意見回應

4. 公民或團體意見回應

編號	陳情人	訴求意見	市府回應說明
1	經濟部地質調查及礦業管理中心	<p>(經濟部地質調查及礦業管理中心 113 年 4 月 8 日地礦行字第 11300517730 號函)</p> <p>有關本開發案涉重複舊煤礦坑道分佈地區 1 節，本中心並無相關管制規定，請逕依貴管權責就本案開發行為所涉法規辦理。</p> 	敬悉，本案基地後續開發建築行為仍應依相關法令規定辦理。

5

市都委會幕僚
初研意見回應

5.市都委會幕僚初研意見回應表

項次	市都委會幕僚初研意見	市府回應說明
一	<p>請市府說明108年7月17日公告內湖通檢細計案增訂「不得作為容積移轉接受基地」之緣由，並就本案申請單位申請解除該項規定提供意見，以供委員審議參考。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本府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」內有關「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規定，係為限制建築物量體，以維地區開發安全而訂定。 2. 本府針對申請單位申請解除前項規定之意見如下： <ol style="list-style-type: none"> ① 查內湖通檢細計案雖限制該等地區不得作為容積移轉接受基地，其仍得依都市更新或其他容積獎勵規定申請容積獎勵。 ② 次查本市都市計畫書為維護礦區周邊開發安全，劃設之「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」分布於內湖區及文山區，劃設距今多已逾40年，近年建築技術規則等法規已明確針對礦區開發訂有相關規範。另參酌本府111年9月23日公告「臺北市文山區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案(第一階段)」案，基於現行建築技術及鑽探尚能確認建物安全，且建築技術規則及本市建管處已針對礦區周邊地區之開發訂有相關規定，為免重複管制，故放寬礦坑周邊開發限制條件，刪除限建樓層規定，且未限制不得作為容積移轉接受基地。故本市有關「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」之管制，實係逐漸朝向回歸建築相關法令，避免重複管制之方向修訂。 ③ 本案業經申請單位確認非位於現存礦區及礦業保留區，且基地下方無舊礦坑道，並檢附基地鑽探資料說明容積移入後開發安全無虞。為促進基地有效利用、增加容積分配，提高所有權人參與都更意願，以改善地區環境品質，積極推動都更，建議可同意刪除不得作為容積移轉接受基地之限制，回歸建築相關法令規範，不予重複管制。

5.市都委會幕僚初研意見回應表



項次	市都委會幕僚初研意見	市府回應說明
二	<p>本案周邊地區另有都市更新處依都市計畫法第27條第1項第3款規定申請解除相同規定之都市計畫案(113年3月19日至113年4月17日公開展覽)，考量政策一致性，請市府說明通案處理原則。</p>	<p>考量全市礦坑周邊開發限制一致性，本府處理原則如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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。 2. 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。
三	<p>本案請申請單位簡要說明礦區及地質鑽探調查成果。</p>	<p>本案礦區及地質鑽探調查成果，詳簡報P.12-14說明。</p>

6 修正內容對照表

6.修正內容對照表

項次	頁次	修正內容	原公展內容	說明
一	12	<p>四、附近公共設施現況</p> <p>本計畫範圍半徑250公尺之公共設施如下(詳圖6)：</p> <p>(一) 學校用地</p> <p>計有2處已開闢學校用地，為臺北市內湖區麗山國小、私立西湖工商<u>臺北市私立恕德家事商業職業學校</u>。</p>	<p>四、附近公共設施現況</p> <p>本計畫範圍半徑250公尺之公共設施如下(詳圖6)：</p> <p>(一) 學校用地</p> <p>計有2處已開闢學校用地，為臺北市內湖區麗山國小、私立西湖工商。</p>	<p>「私立西湖工商」已更名為「臺北市私立恕德家事商業職業學校」，相關文字配合修正。</p>

6.修正內容對照表

項次	頁次	修正內容	原公展內容	說明
二	13	 <p>圖例及說明</p> <p>--- 計畫範圍 - - - 250公尺範圍</p>	 <p>圖例及說明</p> <p>--- 計畫範圍 - - - 250公尺範圍</p>	<p>「私立西湖工商」已更名為「臺北市私立恕德家事商業職業學校」，示意圖文字配合修正。</p>
		<p>圖6 計畫範圍周邊公共設施示意圖</p>	<p>圖6 計畫範圍周邊公共設施示意圖</p>	

簡報結束
敬請指教