

第五章 開發行為之目的及其內容

表5-1 開發行為之目的及其內容

一、開發行為之目的		
<p>(一)重要性：本案開發範圍屬都市計畫區內山坡地，各土地分屬不同所有權人所有，部分土地屬共有土地，產權複雜，又部份土地未面臨道路及建築線等各種限制，致使本開發範圍內土地至今仍未開發；本案經由土地所有權人發源自辦市地重劃，並依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第8條規定發起及成立籌備會，擬以自辦市地重劃方式開發，藉由重劃方式整體規劃，興建計畫區內聯絡道路系統、改善污(排)水問題，促進都市健全發展；經重新整理地籍，除方便管理地籍外，亦減少土地經界糾紛，消除畸零地問題；且待土地重劃完成後即發還土地予各地主，以提供各地主未來單獨開發之機會與可能。</p> <p>(二)需要性：本開發案雖有都市計畫道路用地之規劃，然徵收及開闢道路之期程未定，經自辦市地重劃後可促使本計畫規劃之開發機能更為融入附近地區，以有效提升土地利用及價值，帶動地方發展。</p> <p>(三)合理性：由於市地重劃係基於受益者負擔之公平原則實施，可避免犧牲公共設施保留地所有人之利益，且藉由辦理重劃之機會，協調共有土地分配為個別所有，以促進土地利用更為合理。</p>		
二、內容		
(一)重劃工程之主要規劃內容		
<ol style="list-style-type: none"> 1.平面配置：本案經自辦市地重劃方式開發，重劃階段工程將完成整地、水土保持設施及道路等公共設施，平面配置如後圖5.2-1。 2.分期開發：重劃工程採一階段施工。 3.整地數量：本案整地範圍為開發範圍內所有土地，並採取挖填平衡方式開發。 4.主要設施：重劃工程階段各項公共設施之興建，包含道路及水土保持設施等。 5.環保設施：重劃工程階段會先預留未來建築物給、排水設置位置；為響應垃圾不落地政策，故無規劃垃圾暫存場位置。 		
(二)開發行為之內容		
<ol style="list-style-type: none"> 1.地理位置需求：本案位於臺北市北投區稻香里。 2.工程項目、量體及配置：重劃階段工程包含整地、水土保持及道路等公共設施；由於屬土地重劃，並無實質建築興建行為，但未來建築行為仍須依據第二種住宅區之各項管制執行；平面配置如後圖5.2-1。 3.開發(基地及建地)面積需求：重劃範圍依據100.03.03臺北市政府(府地發字第10030157300號函)重劃範圍勘定為20,530m²。 4.周邊環境條件需求(對開發行為有利與不利之土地利用型態)：基地周邊社區集中於稻香路西側及稻香路161巷南側位置，基地現況多為未開發區域，經自辦市地重劃後，將可有效利用土地，帶動周邊環境發展。 5.公共設施、公共設備之需求：本案屬都市計畫土地，周邊環境電力、電信、給水、排水等各項公共設施均已建置完成，惟道路之興闢有待本重劃工程完成。 		
施工 期間	1.工程內容	重劃工程包含：整地、水土保持設施及道路等公共設施。
	2.施工程序	地上物拆除、整地工程、水土保持工程及雜項工程、基礎工程、道路及給、排水工程、照明及綠化等重劃項目。
	3.施工期限	重劃工程約1年(實際工期仍以工務主管機關核准為主)。
	4.環保措施	施工圍籬、灑水設施、水土保持設施、衛生廁所、垃圾暫時堆置場及環境監測工作等。
營運 階段	1.一般設施	建築物與其附屬設施。
	2.環保設施	略。
	3.其他	略。

5.1 開發行為之目的

本案開發範圍內土地屬山坡地範圍，各土地分屬不同所有權人所有，部分土地屬共同所有，產權複雜，又部份土地未面臨道路及建築線等各種限制，致使本開發範圍內土地至今仍未開發；本案經由土地所有權人發起自辦市地重劃，並依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第8條規定發起及成立籌備會，擬以自辦市地重劃方式開發。期藉由重劃方式整體規劃，興建計畫區內必要性公共設施，且透過都市計畫的開發可帶來完整的交通系統、健全的生活機能，有利於改善本地區周邊居民的生活品質及居住環境，促進地方早日開發繁榮。

5.1.1 辦理市地重劃之意義

本案依照現行都市計畫規劃內容，且依據100.03.03臺北市政府(府地發字第10030157300號函)核定重劃範圍辦理，藉由辦理重劃之機會將地籍重新整理、交換分合，並興闢道路等必要性公共設施，使各宗土地均直接面臨道路，且立即可供建築使用，然後按原有位次分配予原土地所有權人。

而重劃範圍內之重劃工程等公共設施及工程費用則由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，故是一種有效促進土地經濟使用與健全都市發展的綜合性土地改良事業，茲摘錄辦理重劃預期之效益如下：

- 一、完成重劃後，區內道路、排水等公共設施及電信、電力、自來水管線及污水管線等均設置妥善，使本計畫範圍成為公共設施完備之地區。
- 二、透過自辦市地重劃方式，政府可無償取得公共設施用地，以節省政府徵收土地費用及工程建設費用，以減少政府財政支出。
- 三、土地經自辦市地重劃後，可使其格局完整、便於建築開發使用，有利於增加政府稅收，進而充裕地方財政、加速地方建設。
- 四、經自辦市地重劃後，各土地均直接面臨道路及建築線，有利於建築開發使用，且公共設施亦已建設完畢，除可提高土地價值外，亦可增進地方發展與繁榮。
- 五、土地經重劃後，可提供足夠之建築用地，藉此緩解鄰近地區之住宅需求。

5.1.2 辦理市地重劃之依據及辦理情形

本案依據「平均地權條例」及其施行細則暨內政部訂頒之「市地重劃實施辦法」等相關法令規定辦理，並循內政部訂頒「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」做為實際執行之依據。

一、辦理情形

(一)土地所有權人同意情形

依據「平均地權條例」第57條『適當地區內之私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之同意，得申請該管直轄市或縣(市)政府核准後優先實施市地重劃』。本重劃區內私有土地面積 $19,757.20m^2$ ，土地所有權人共計127名，同意參與土地重劃者有65名，佔私有土地所有權人之51.18%，同意參與土地重劃面積共計 $11,362.87m^2$ ，佔區內私有土地總面積之57.51%(如表5.1.2-1，土地使用同意文件如附錄三)。

表5.1.2-1 土地所有權人同意參與情形

項目	私有土地全部	同意參與重劃部分	所佔比例(%)
私有土地	$19,757.20 m^2$	$11,362.87 m^2$	57.51
所有權人	127人	65人	51.18

(二)籌備會之申請

依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第8條規定發起及成立籌備會，於98.07.30獲臺北市政府(府地發字第09830889800號函)同意成立籌備會。

二、重劃流程

現階段乃進行環境影響說明書及水土保持計畫併審，待審決後即提出重劃計畫書並報請內政部審議及核定，後續將採下述程序逐步推動，待重劃成果報告書陳報核備，重劃會解散後即完成重劃作業，重劃工程預定重劃工作進度如表5.1.2-2。

表5.1.2-2 重劃工程預定重劃工作進度表

項次	工作項目	預定工作日程	預定工作內容及說明
一	重劃相關工作準備	98.05	
二	重劃之發起及申請成立籌備會	98.07.30	獲臺北市政府同意成立籌備會 (府地發字第09830889800號函)
三	申請核定重劃範圍	100.03.03	獲臺北市政府重劃範圍勘定 (府地發字第10030157300號函)
四	重劃會辦事處成立及洽詢地主同意	100.11	
五	擬定重劃計畫書及報請內政部核定	100.11~101.01	
六	重劃計畫書公告及通知	101.01~101.02	
七	成立重劃會並召開會員大會	101.02	
八	現況調查、測量及拆遷補償	101.02~101.03	
九	公共工程規劃設計發包及施工	101.03~101.11	
十	核定負擔總計表	101.06~101.08	
十一	土地分配結果報陳、核定公告及通知	101.08~101.11	
十二	地籍整理及地價交換	101.11~102.02	
十三	交接、清償及權利變更登記	102.03~102.08	

註：實際工作進度仍以各主管機關核准為主。

5.2 開發行為之內容

本案屬第二種住宅區及道路用地，雖然本重劃範圍內土地已有道路之規劃，然政府徵收及開闢道路之期程未定，故由土地所有權人主動發起之市地土地重劃工作，藉由重劃方式整體規劃，興建計畫區內聯絡道路系統、改善污(排)水問題，進而促進都市健全發展；且待土地重劃完成後即發還土地予各地主，以提供各地主未來單獨開發之機會與可能。

一、土地使用計畫

依據現況土地使用分區分為第二種住宅區及道路用地兩類，未來毋須辦理變更編定之需要，均維持原使用分區之規劃。

(一)道路

計畫區範圍內已劃設道路用地，道路面積 $3,743m^2$ 、佔所有土地 18.23% 。

(二)第二種住宅區

計畫區範圍內經扣除道路用地後均屬第二種住宅區用地，第二種住宅區用地面積 $16,787m^2$ 、佔所有土地 81.77% 。

二、建築配置計畫

(一)開發原則(全區配置示意如圖5.2-1)

本案之開發為有效利用土地，使其發揮最大效益，其規劃與設計均以符合周邊環境之景觀與土地利用方式為原則，保持原有地形並配合既有之建物與道路規劃，使各宗土地均直接面臨道路供建築使用，促進土地有效利用。

- 1.經完成重劃後，區內各項公共設施均已設置妥善，已可滿足住宅區生活機能之基本需要。
- 2.區內道路於重劃階段興闢完成，經重劃後各宗土地均直接面臨道路，保留各土地所有權人自行興建之可能。
- 3.區內三級坡以上不可開發範圍將保留作為綠化植栽空間。
- 4.區內整地及水土保持設施以挖填平衡為原則。
- 5.依據現行法規開挖率訂定為 50% 。



圖5.2-1 全區配置示意圖

(二)建築設計構想

- 1.建築物配置配合山坡地形之規劃，並依據第二種住宅區之使用，可供獨立、雙併或多戶住宅等複合式配置方案。
- 2.考量動線設計，區內道路交合處以車輛行駛動線迴轉半徑作為設計依據。
- 3.考量各建築物棟距及視覺景觀角度，前後建築物至少間隔8m以上。
- 4.設計自境界線退縮建築，除於沿街留設開放空間加強景觀綠化外，整體建築規劃是以流暢性及塑造適宜休憩的空間為主。
- 5.停車規劃擬以各建築物自設地下室停車規劃，已將停車內部化，減少道路邊停車(如圖5.2-2)。

三、土地使用強度

(一)可供建築用地面積計算(可供建築用地範圍示意如圖5.2-3)

本案住宅區面積 $16,787m^2$ ，經扣除道路用地與平均坡度大於30%不可開發範圍，可供建築用地面積 $13,578.88m^2$ 。

(二)建蔽、容積率限制

依據「臺北市土地使用分區管制規則」第10條規定『第二種住宅區：建蔽率為35%、容積率120%』，又依同規則第11條之1規定『建築物高度不得超過5層樓及17.5m』辦理(如圖5.2-2)。

(三)開發強度

經計算後本案允建建築面積 $4,752.608m^2$ 、基準樓地板面積 $16,294.66m^2$ 、最大總樓地板面積約 $35,800.72m^2$ (含屋突、機電、梯廳及地下室等)，土地使用強度如表5.2-1。

表5.2-1 土地使用強度

可供建築範圍	三級坡以下	可供建築用地面積	$13,578.88m^2$
建蔽率	35%	允建建築面積	$4,752.608m^2$
容積率	120%	基準樓地板面積	$16,294.66m^2$

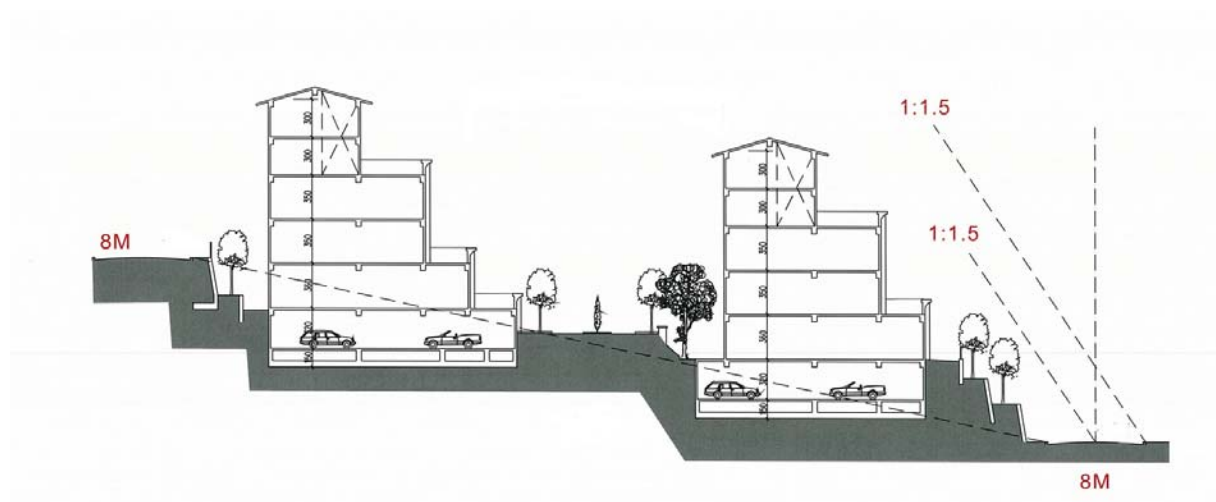


圖5.2-2 建築剖面示意圖

四、計畫人口數

依據「臺北市北投區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」中敘明，本計畫區居住密度約為每公頃600人，因此本案之計畫人口數約1,007人($16,787m^2 \times 600人/ha = 1,007人$)，若以每戶4人計，約可規劃252戶；考量實際建築配置，依據過去山坡地社區經驗，本計畫基地約可規劃170戶，每戶以4人計算，約可引入680名居住人口。

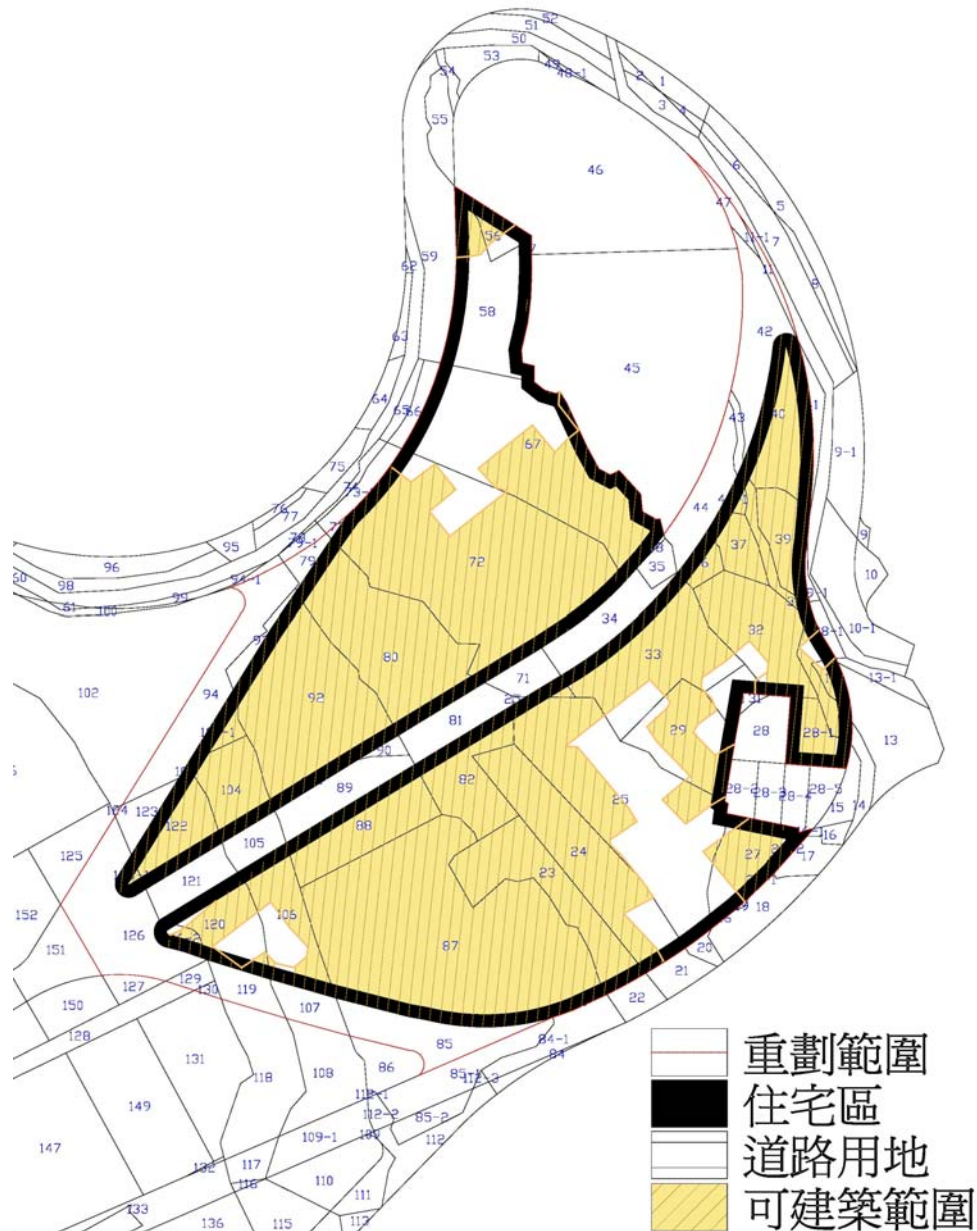


圖5.2-3 可供建築用地範圍

五、交通計畫

(一)道路系統

為維持重劃後社區交通聯絡之便利，故於基地內劃設聯絡道路通往稻香路及稻香路161巷，基地內則規劃8米寬雙車道設計，型態上則配合地形限制及建物整體規劃。

(二)停車規劃

本案依法定停車位檢討設置汽車164席及機車394席。

六、景觀及植栽計畫

本案位於北投地區，植物的栽種充分考量其環境需求與地方特質，以運用植物的特性及配置手法塑造社區意象，沿線以親切舒適的人行與車行空間以及分區綠化的景觀特色，計畫周邊環境則保留環境現況並充分植栽。建築立面與道路合成狀況示意如圖5.2-4、植栽配置示意圖如5.2-5及表5.2-2。



圖5.2-4 建築立面與道路合成狀況示意圖



圖5.2-5 植栽配置示意圖

表5.2-2 本案建議大型樹種

	
阿勃勒	樟樹
	
落羽松	楓香
	
相思樹	大型桂花
	
山茶	臺灣樂樹
	
山櫻花	

5.2.1 公共設備計畫

本案為自辦市地重劃案，於土地分配予各土地所有權人後，日後興建建物主要作為住宅使用，為提供日常生活所需，本重劃工程將設置相關公共設備，包括電力、電信、給水、污水及垃圾處理等，茲分述如後(同意供水、供電及納管證明等函覆公文如附錄十所示)。

一、電力設備

本案屬都市計畫範圍內土地，現有聯外道路已佈設電力系統，為提高重劃區之環境品質，管線佈設方式沿道路兩側採地下化佈設方式引進至各區臺電配電室；有關用電量部分已獲台灣電力股份有限公司台北北區營業處100.04.25D北北字第10004003981號函示原則同意供電，後續於重劃工程前將依相關規定正式提出申請確認電源佈設方式。

二、電信系統

基地開發後主要為住宅使用，預計一戶設置1~2局電話局線。本重劃範圍電信採用地下管線，將沿主、次要道路配置管線，約每50m~100m間距設置人孔；建築物內部電話內線則於請領建照時依規定辦理。

三、給水系統

(一)用水量估算

依自來水公司之「新內線審查計算法」檢討，每人每日用水量以250lpcd計，則每日用水量約170CMD，用水設計量取200CMD。

(二)供水方式

經臺北自來水事業處100.07.05北市水技字第10031167400號函示原則同意供水。後續供水管線佈設方式則沿道路兩側採地下化處理，重劃區範圍內則利用重力流方式供應社區內各住戶用水。

四、污水系統

(一)污水量估算

1. 依用水轉換率檢討：以用水設計量之85%轉換污水，則計畫污水產生量約為170CMD。

2.依內政部營建署方式計算：內政部營建署「建築物污水處理設計技術規範」H-2類計算使用人口數(總樓地板面積每 $30m^2$ /人)及單位污水產生量(225lpcd)，約衍生123CMD污水。

3.結論：經上述兩式計算後，以用水設計量轉換污水較為能符合實際情況。

(二)污水處理方式

本案屬「第二期北投及士林分區管網工程(97年度桃源國小附近區域)」工程範圍，目前刻正辦理施工作業中，依據臺北市政府工務局衛生下水道工程處100.04.26北市工衛設字第10032042100號函示：預計101年2月底完成。

本案後續於重劃工程施作前，會事先申請污水管線套繪，並於基地內道路側佈設污水管線銜接公共下水道系統。

五、排水系統

本案屬已完成之雨水下水道系統範圍，且依臺北市政府工務局水利工程處100.04.26北市工水下字第10062468600號函示：基地周圍環境雨水下水道系統皆已設置妥善，雨水經稻香路排水溝及箱涵後送往貴子坑溪，故排水無虞。

六、廢棄物處理

為響應垃圾不落地政策，故本案並無規劃垃圾暫存場位置；未來各住戶產生之生活垃圾將由臺北市政府環境保護局北投區清潔隊協助辦理生活垃圾清運。

5.2.2 綠建築規劃

為使本計畫開發能達到對環境衝擊最低的目地，本計畫完成後基地內各建築開發單元建議採取環保節能的「綠建築」為標準進行相關規劃及設計。

一、綠化指標

基地法定建蔽率為35%，加上平均坡度大於30%不適開發範圍，將可留設大量綠地。設計手法上，配合道路側留設的人行步道建議採連續等距種植喬木，以提供良好的人行道遮蔭與景觀效果。基地坡度較陡未配置建築物範圍與緩衝綠帶範圍內，則大量採取生態複層的種植手法，複合種植喬木、灌

木及草花等，可同時兼顧水土保持與景觀美化。各單元庭園空間則可以種植灌木、小喬木及花圃等手法綠化，可同時增加開發內容的美感與舒適性。

二、基地保水指標

以本案假設配置設計計算，整體開挖率以符合都市設計審議開挖率為遮蔽率法定加10%為基準概估，開挖率為45%。因此會得到50%左右的基地面積有機會進行基地保水設計，配合庭園的花圃雨水儲留的功能，本案日後開發應可在基地保水功能上，取得良好的功效。

三、日常節能指標

基地內各單元日後開發居住單元時，透過優良的通風、採光或遮陽等設計，除省能降低能源費用外，亦可增進居住的舒適度；空調系統運用時，建議依據各區域使用性質規劃，同時避免超容設計，以降低空調耗能；區內室外路燈於重劃階段則採用高功率燈具，並設置日照點滅開關設施，以達到照明光源節能。

四、水資源指標

目前衛浴等建材設備多已可達到節水省能的標準，因此本計畫區日後開發，用水器具建議採用合於標準的省水器材，包含省水栓、兩段式省水便器等，而住宅單元浴室更可進一步規劃調整，減少採用耗水設計；另各戶洗衣排水建議設置專用系統，配合污水下水道的接管共同排放。