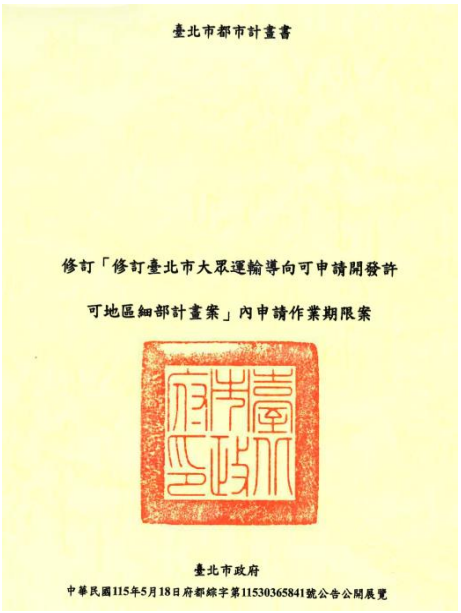
臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	修訂「修訂臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案」內申請作業期限案		
編號	1	陳情人	王○
訴求意見與建議	《訴求（一）》： 針對「台北市都市計畫書」於民國115年5月18日府都綜字第11530365841號『公告公開展覽』之修訂「修訂臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案（TOD2.0）」內申請作業期限案，本市民謹提出相關意見如下： 【建議】: 為避免因 TOD2.0/3.0之修訂，致延誤窒礙捷運民汐線週邊都更整體推展進程，務請將「台北市捷運系統民生汐止線土地細部計畫案」內的9場站（SB1～SB9）先予辦理增修納入為可申請開發許可地區之範圍中，並一併置於本次展延期限之方案內。 《陳情理由（一）》： 1. 依據北市民生特區建築管制要點：住宅用地之建蔽率不得過50%，法定容積率不得超過200%；此法對民生特區極為不公平，致推動都更成為不可能成功的現實。 2. 民生特區內現況多為屋齡50年以上之老舊公寓，實有耐震結構之安全隱憂，政府也推動都市更新多年，然而礙於本特區容積率為全台特低的限制，即使申獲最高都更獎勵，實際重建後也僅能獲得原室內面積之70%左右，致執行多年來欲達成獲得80%以上住戶之同意書竟是不可能的夢想，事實上民生特定區至今沒有任何一都更成功的案例。 3. 因捷運民汐線9場站，勢必遲早須修增納入 TOD 之獎勵範圍內，然目前民汐線周邊已有都更多案正在推動進行中，為便於持續推展，祈望盡速辦理此次		

	TOD2.0再修訂，即將捷運民汐線9場站先予辦理增修納入 TOD2.0為可申請開發許可地區之範圍中，併入此延期案之內，以利透過爭取容積獎勵，以提高住戶都更意願。 《訴求（二)》： 悉知市府目前正在檢討研擬修訂 TOD3.0方案中，其中有關「需先捐贈幸福住宅等3項」之限制規定，經實際現況執行的可行性評估，對民生特區已既有「機場航高限制」及「400%總獎勵值之最高值限制」等法規，更加深不利於民生特區之都更推展，故此研擬中之條規確實不切實際窒礙難行，致成為空中樓閣（impossible law)之法規。 【建議】: 維持 TOD2.0方案之原內容架構，切勿修訂為須優先捐贈幸福住宅等3項之限制規定；或是修訂為該基地面積須達到「一定規模」即9000平方米以上，(可參考松山區健康公共住宅案例)，其足以區隔建造獨棟幸福宅，才需先申辦回饋項目。另強烈反對在同一建物內部份建築面積須依規贈給市府做為幸福宅。 《陳情理由（二)》 1. 115年5月14日臺北市都市計畫委員會第839次會議研議事項:「修訂臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案」，其中擬修訂檢討方案:「需先捐贈幸福住宅、提供可負擔住宅及移（增）捷運設施或出入口等3項優先回饋項目達最小需求面積後，始得申請其他獎勵項目」；此條規對民生特區內都更推展可行性評估，極為不可行。 2. 民生特區因松山機場航高限制，及若基地面積不具相當規模，為申請獎勵容積，依法須退縮人行道空間，此又壓縮建築投影面積，故估計在法規容許的建蔽面積及建築高度之雙重限制的夾擊下，建築物實質可興建之總樓地板面積已達極限，若欲依規將都更獎勵、防災型都更獎勵及 TOD3.0獎勵與捐贈幸

	福宅獎勵等之面積，核予疊加估算，實際上因雙重法規限制致根本無法申獲得等同一般區建物應得的獎勵面積，致必成現民生特區都更成案因 TOD3.0之法條規不切實際窒礙難行，又成為空中樓閣之法規。 3. 反對在同一建物內部份建築面積須依規贈予市府做為「幸福宅」，因必會嚴重影響社區居住品質及建物市場價格，且必造成建商精算無利潤而不願配合住戶推動都更。 
市府回應說明	一、查本府111年5月24日公告發布實施「修訂臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫」(下稱TOD2.0計畫)時，民生汐止線場站位置尚未確定，爰未納入計畫範圍。次查本府刻正辦理「擬定臺北市捷運系統民生汐止線沿線土地細部計畫案」法定作業程序，該計畫已於公展版中載明：「考量大眾運輸導向都市發展（TOD）為本市積極推動政策，為維持全市各路線場站申請開發許可之一致性，故於本案訂定適用111年修訂臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫」，故俟該細部計畫公告實施，民生汐止線場站位置確定後，即可依本計畫規定提出

	開發許可申請。 二、本計畫係為修訂 TOD2.0計畫申請期限，未涉及機制調整，至有關臺端所陳 TOD3.0機制相關建議，另納後續 TOD3.0計畫修訂參考。		
委員會決議			
編號	2	陳情人	台北市不動產建築開發商業同業公會
訴求意見與建議	主旨： 謹就鈞府公告公開展覽本市都市計畫「修訂『修訂臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案』內申請作業期限案」計畫書提陳意見，詳如說明，敬請卓採。 說明： 一、依鈞府115年5月18日府都綜字第11530365841號公告辦理。 二、旨案計畫擬辦理都市計畫變更，修訂 TOD2.0申請作業期限，延續本市大眾運輸導向發展政策，並確保開發機制順利銜接，本會敬表支持。惟原 TOD2.0細部計畫之申請規定，依本計畫申請開發許可者應包含開發許可計畫之都市設計審議書圖申請都審，雖然 TOD2.0受理截止前都設審已受理部分尚未公展都更案件，惟都更審查量能不可控因素，實施者難以掌控舉辦公開展覽及公聽會時程，故建議都設審補正期限得允扣除不可歸責實施者事由期間；另都更整合期程動輒數年以上，為確保計畫之穩定性，都更條例第83條規定：「都市更新案申請建築執照之相關法規適用，以擬訂都市更新事業計畫報核日為準……」，故建議115年5月24日後始擬訂都市更新事業計畫報核者，允補行都更相關程序後適用旨案修正後規定，免撤件重新報核，以簡政便民，並維持都更法令適用之一致性。 綜上所陳，敬請卓採。毋任感荷！		
市府回應說明	本次修訂計畫係因 TOD2.0原申請期限至115年5月24日止，考量 TOD3.0機制尚待整合，為制度順利銜接，爰延		

	長TOD2.0申請作業期限，自本計畫公告實施日起2年內提出申請，未涉及TOD2.0制度內容調整。有關都市設計審議補正期限及都市更新事業計畫報核後補行程序之陳情意見，經查應分別依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」及「都市更新條例」相關法令規定辦理，尚無涉本次修訂計畫內容。
委員會決議	