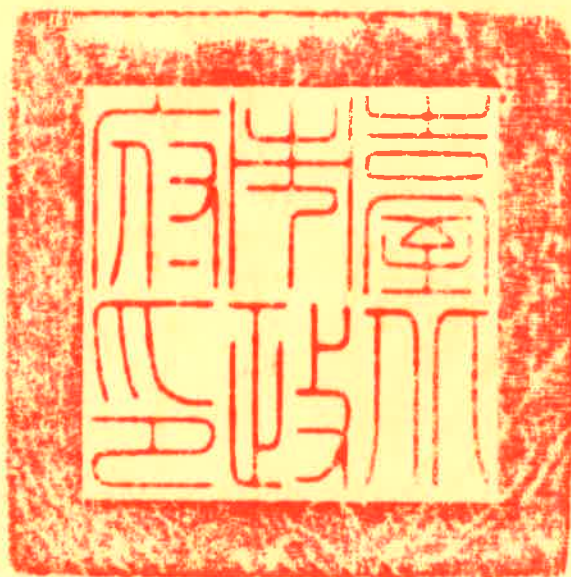


# 臺北市都市計畫書

修訂臺北市松山區西松段三小段 156 地號  
第三種商業區(特)土地使用分區管制規定

細部計畫案



臺北市政府

110 年 11 月 1 日府都規字第 11030520111 號公告發布實施



# 臺 北 市 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明
都 市 計 畫 名 稱	修訂臺北市松山區西松段三小段 156 地號 第三種商業區(特)土地使用分區管制規定 細部計畫案
辦 理 依 據	都市計畫法第 24 條
申 請 單 位	凱基商業銀行股份有限公司(委託人：京華城 股份有限公司)
辦 理 機 關	臺北市政府
本 案 公 開 展 覽 期 起 訖 日	自 109 年 11 月 17 日起至 109 年 12 月 16 日 止公開展覽 30 天(刊登於 109 年 11 月 17 日 聯合報及 109 年 11 月 18 日中國時報)
本 案 說 明 會 舉 辦 日 期	109 年 12 月 27 日(一)下午 02 時 30 分假臺 北市松山區復盛區民活動中心第三教室
公 民 團 體 對 本 案 之 反 應 意 見	詳見公民或團體意見綜理表
臺 北 市 都 市 計 畫 委 員 會 審 議 結 果	<p><b>臺北市都市計畫委員會審議情形：</b></p> <p><b>一、本案提經 109 年 12 月 24 日第 775 次委員會會議，決議如下：</b></p> <p>本案組成專案小組，就容積獎勵項目之公益性、對價性、適法性等議題詳細討論後再提會審議。請徐國城委員擔任召集人，其餘小組成員由召集人指定，委員所提建議請申請單位及市府納入檢討修正【有關專案小組成員，經召集人徐國城委員邀請並由都委會幕僚單位逐一徵詢委員意願後，請何芳子委員、馮正民委員、黃台生委員、潘一如委員、陳明吉委員擔任專案小組委員】</p> <p><b>二、本案提經 110 年 09 月 09 日第 783 次委員會會議，決議如下：</b></p> <p>(一)本案同意本次會議申請人所提韌性城市貢獻獎勵、智慧城市貢獻獎勵、宜居城市貢獻獎勵等項目，其合計之獎勵容積不得超過基準容積 20%。另認養復盛公園 50 年納入計畫書內載明。其餘依專案小組建議意見、公</p>

展計畫書以及本次會議補充之修正對照表修正通過。

- (二)有關本次會議委員所提建議，以及申請人於專案小組會議及本次會議所承諾事項，如引入建築立面垂直綠化工法與技術、綠建築與智慧建築朝鑽石級方向設計、基地與復盛公園之蓄水保水、運用 TOD 的方式改善基地交通條件等，應納入都市設計考量，後續於本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會確認。
- (三)公民團體陳情意見依專案小組建議意見與市府及申請單位本次會議回應辦理。

案 名：修訂臺北市松山區西松段三小段 156 地號第三種  
商業區(特)土地使用分區管制規定細部計畫案

申 請 人：凱基商業銀行股份有限公司(委託人：京華城股  
份有限公司)

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍：詳如計畫圖示

類 別：修訂

法令依據：都市計畫法第 24 條

詳細說明：

## 壹、計畫緣起

一、本計畫範圍依民國 80 年 2 月 13 日府工二字第 80003366 號公告實施都市計畫案(下稱 80 年都市計畫)，其土地使用分區由工業區變更為第三種商業區，建蔽率 70%、容積率則依整個基地面積計算為 392%(70% $\times$ 560%)，係指全街廓之粗容積，且為臺灣都市計畫首例工變商個案，並早於「都市計畫工業區檢討變更審議規範」(83.09.23)導入開發許可精神，藉由捐地 30% 規劃設計為公園、廣場之用，並登記為市府所有，以回饋社會大眾，同時應增建 20% 之樓地板面積，作為停車空間，並開放公眾使用等事項，確保原已申請執照之樓地板面積(120,284.39m<sup>2</sup>)，並確立六種土地使用分區管制項目至今。後再因應都市設計審議要求，興闢臺北偶戲博物館及社區地下停車場。

二、80 年都市計畫公告後，威京公司委由京都建設開發股份有限公司以當時土地所有權人名義於 82 年起申請建造執照及都市設計審議，考量尚有西北側私有土地須合併整體開發，後經市府 85 年核備之都市設計審查報告書同意本案採整體規劃分期分區開發計畫，並以該公司所有基地列為第一期基地，西北側土地列為第二期基地。86 年該公司與市府簽訂土地贈與契約書並完成捐地後，於 87 年將土地移轉予京華城股份有限公司(下稱京華城公司)，並開闢為京華城購物中心。嗣西北側地主提出陳情表示京華城公司僅就其土地進行開發，致其所有土地

閒置荒廢 20 餘年，影響當事人財產權益，市府爰依都市計畫法第 27 條規定循程序變更都市計畫，並於 103 年 5 月 13 日公告「修訂『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』內有關八德路四段、東寧路、縱貫鐵路、八德路四段 106 巷所圍地區(原唐榮鐵工廠)土地使用計畫案」開發方式細部計畫案，解除前開由威京公司整體開發之規定，改採分區開發方式辦理。惟西北側地主復於 104 年 3 月起提出陳情，表示分區開發仍不可行，希望解除分區開發規定，並經 105 年 10 月 13 日北市都委會研議，委員會意見(略以)：「一、基於促進地區更新發展，且經市府評估後認為解除西北側基地應整體開發之規定，由各基地個別申請開發亦屬可行，本委員會原則支持。……」。又為監察院 105 年 1 月 13 日提出糾正內容，擬釐清原都市計畫規劃原意，遂提送 105 年 6 月 15 日北市都委會研議，其後歷經與內政部、監察院公文函示、討論說明，最終監察院審核意見認定京華城公司「似」已完成整體開發，且依現行都市計畫規定其開發方式與強度為「2 個分區開發，容積率 560%」。其後市府即依都市計畫法 27 條第 1 項第 3 款規定辦理都市計畫變更，並照監察院審核意見認為本案已完成整體開發故各基地之容積率為 560%，並解除 103 年 5 月 13 日公告修正分區整體開發之規定、修正土地使用分區為第三種商業區(特)後，旋以 107 年 1 月 18 日府都規字第 10602424800 字號公告實施。

三、綜觀本計畫歷史背景與演變脈絡，本案基地於民國 80 年由閒置工業區朝商業區轉型，冀望以全球首創最大量球體購物中心，打造臺北市地標建築物成為一個城市亮點，藉以帶動松山地區發展，延伸信義計畫區建設，為臺北市之發展貢獻一份心力，惟京華城剛開始營業幾年，即發現政府公共設施及交通建設難以如期配合，故在種種主客觀因素影響下，營運每況愈下，於民國 96 年下半年起聯貸銀行團即要求拆除重建，經十餘年來與市政府溝通，因釐清容積率及解除整體開發等延宕迄今，喪失快速浴火重生之機會，也增加至鉅的損失。

四、未來新建築仍盼延續初始創造臺北市新地標、新都市亮點，並可多元服務市民之初衷。今本計畫擬拆除原休閒購物商場改建為商辦大樓，改建後仍以地區環境、都市景觀、建築典範為優先考量，提供嶄新產業空間與優質生活環境。期望兼具環境公益，符合相關獎勵對應之環境貢獻，建構安全、舒適、節能的都市環境。有鑑本計畫既有建築拆除重建後之新建物，應依循前述導入對環境有所助益之設計構想，依本市都市計畫委員會第 768 次會議研議意見，對 107 年 1 月 18 日公告京華城之容積率 560% 無異議，至於申請人與市府所提方案四(以法定容積不超過 20% 之容積獎勵額度進行規劃設計，加計容積移轉後合計容積以不超過法定容積 1.5 倍為上限，其獎勵項目得包含：智慧建築、綠建築、耐震設計、建築特色典範、公共開放空間、無障礙通用設計、新技術應用等，由申請單位依照都市計畫法第 24 條規定辦理相關法定程序) 予以尊重，惟後續相關容積獎勵項目都應符合公益性與對價性等通案原則，遂循都市計畫法及相關獎勵規定精神，協助土地所有權人積極改善整體環境與建築機能，謹依都市計畫法第 24 條增列適當獎勵項目並研提本次修訂土地使用分區管制規定案。

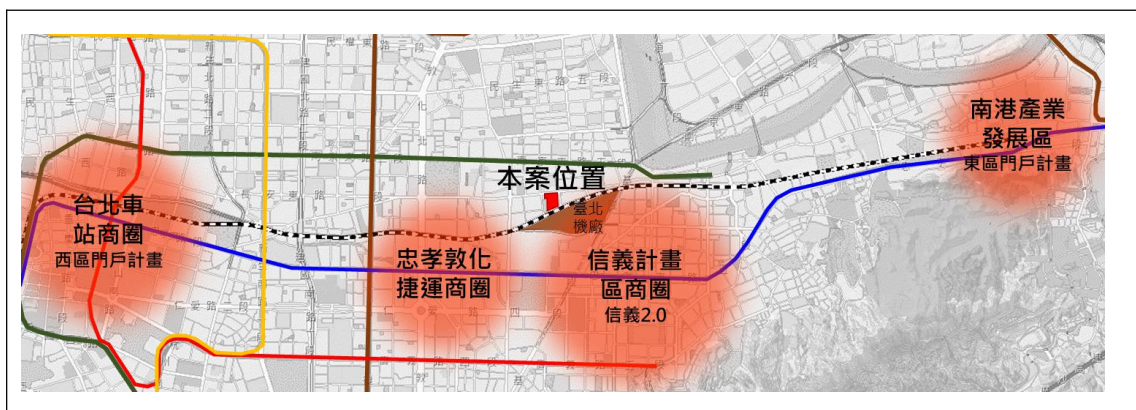


圖 1 臺北市主要商圈分布暨本計畫區位置圖

## 貳、原都市計畫情形

### 一、原都市計畫發布實施名稱及文號

原計畫名稱	發布實施日期及文號
擬定縱貫鐵路以北，南京東路以南，光復路以東，基隆路以西間地區細部計畫案	62年12月31日府工二字第59505號
擬定臺北市舊市區內工業區變更使用計畫案	63年1月18日府工二字第386號
修訂南京東路、基隆路、縱貫鐵路、光復路所圍地區細部計畫(通盤檢討)案	68年10月11日府工二字第38412號
修訂南京東路、基隆路、仁愛路、光復路所圍地區(不包括信義計畫地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案	77年12月07日府工二字第287858號
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	79年9月13日府工二字第79049926號
「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」內有關八德路四段、東寧路、縱貫鐵路、八德路四段106巷所圍地區(原唐榮鐵工廠)土地使用計畫案	80年2月13日府工二字第80003366號
修訂「『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』內有關八德路四段、東寧路、縱貫鐵路、八德路四段106巷所圍地區(原唐榮鐵工廠)土地使用計畫案」開發方式細部計畫案	103年5月13日府都規字第10300893800號
修訂「『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』內有關八德路四段、東寧路、縱貫鐵路、八德路四段106巷所圍地區(原唐榮鐵工廠)土地使用計畫案」土地使用分區管制細部計畫案(第二次修訂)	107年1月18日府都規字第10602424800號
臺北市松山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案	108年4月25日府都規字第10830178021號



## 二、計畫範圍

本計畫範圍係臺北市松山區八德路四段、東寧路、市民大道五段及八德路四段106巷所圍街廓內，西松段三小段156地號1筆土地，面積為16,485平方公尺(詳圖2、圖3)。



圖2 計畫範圍示意圖

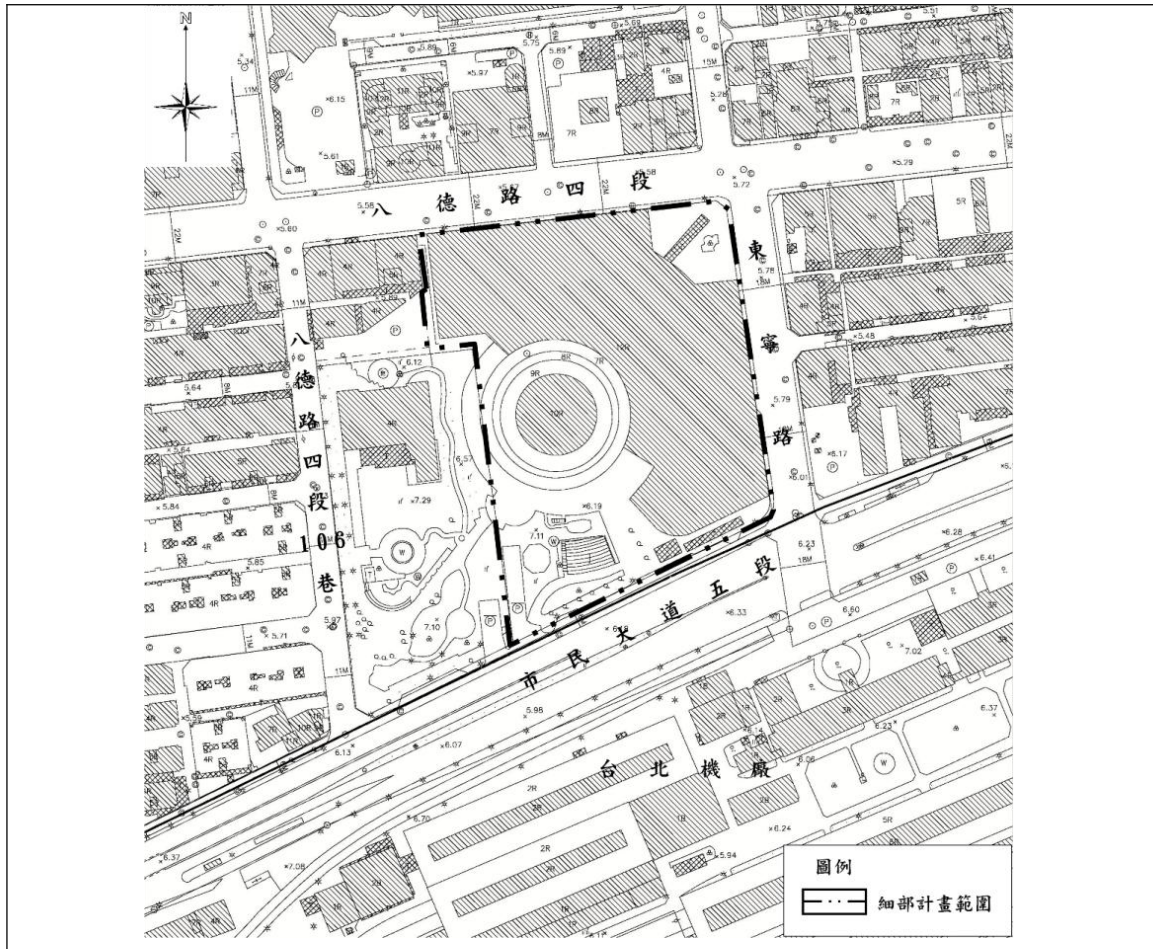


圖 3 計畫範圍現況示意圖

## 參、發展現況

### 一、土地使用現況

- (一)本計畫範圍內「第三種商業區(特)」原為京華城購物中心，已申請拆除並擬重建為商辦大樓。另計畫範圍西北側土地多領有 55~59 年間建照，屋齡多超過 50 年；西南側係依 80 年都市計畫書規定捐地，已興闢為公園廣場用地，其上為 2 層樓之臺北偶戲館。
- (二)計畫區周邊其他土地，於臨八德路側之一樓多作鄰里商業使用，其餘多為住宅使用。計畫區南側為臺北機廠。

### 二、土地權屬

本計畫土地為松山區西松段三小段 156 地號 1 筆土地，面積共計 16,485 m<sup>2</sup>，屬京華城股份有限公司信託予凱基商業銀行股份有限公司之土地。

表一 土地權屬表

使用分區	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	權屬	所有權人/管理單位
第三種商業區(特)	西松段三小段	156	16,485	私有	凱基商業銀行股份有限公司

註：土地面積應依核准地號及地政機關鑑界結果為準。

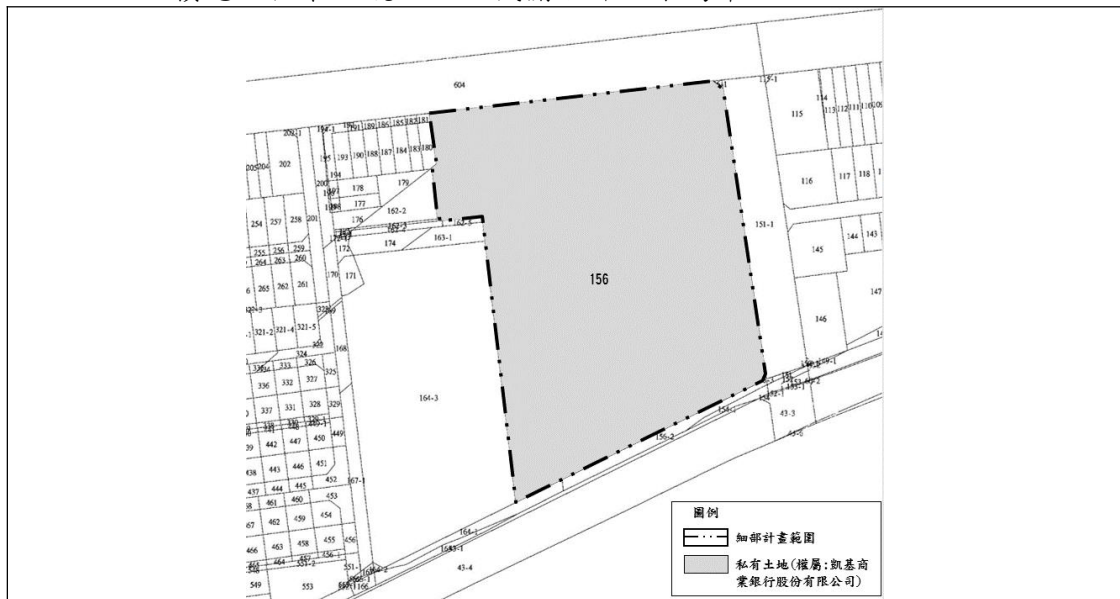


圖 4 計畫範圍地籍暨土地權屬示意圖

### 三、交通運輸

#### (一)主要道路

計畫範圍主要聯外道路為南側之市民大道及北側八德路。市民大道、八德路為東西向道路，往西可通往中山區；往東可達南港區。

#### (二)次要道路

計畫範圍次要聯外道路為東側之東寧路，向北可接吉祥路，與南京東路相接；西側鄰近八德路四段106巷。

#### (三)大眾運輸

本計畫範圍目前以公車及捷運系統為主要大眾運輸工具，市民大道及八德路上有多線公車行經，惟近年來公車路線已有酌減趨勢。捷運松山線南京三民站位於計畫區北側約300m，得以有效服務就業人口及方便居民日常生活。

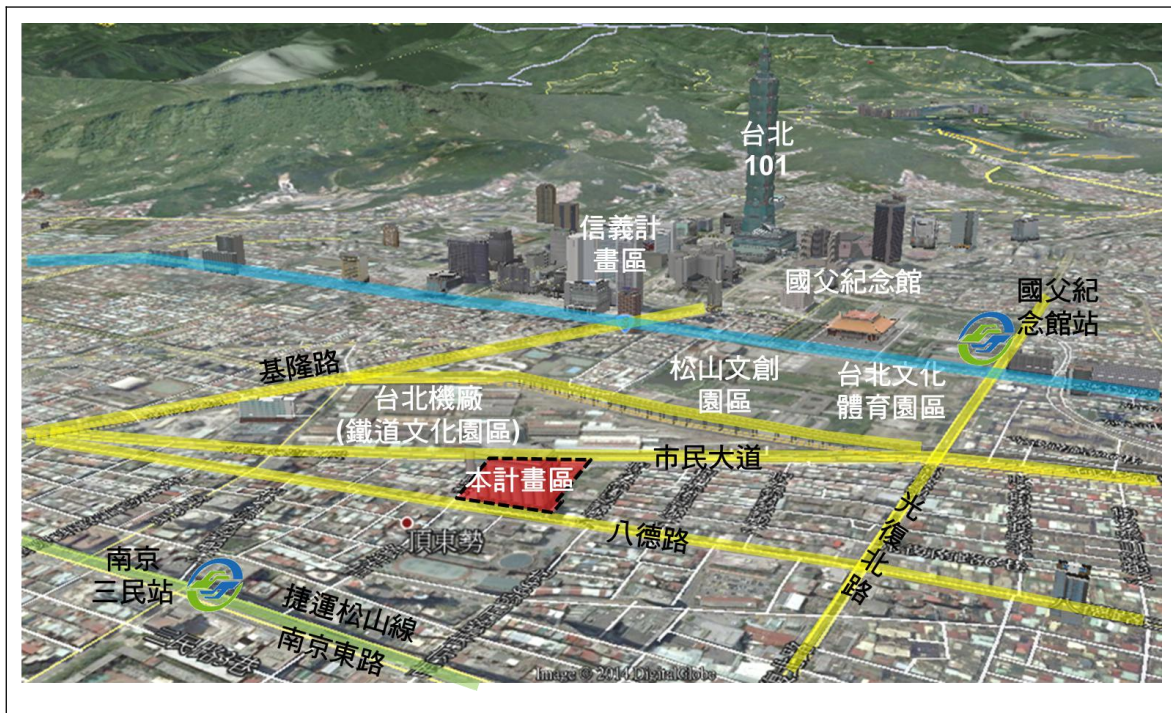


圖 5 計畫範圍周邊空間結構示意圖



圖 6 計畫範圍周邊公共設施及人行系統示意圖



圖 7 計畫範圍周邊路段土地使用分區紋理示意圖

## 肆、計畫構想

### 一、規劃願景

#### (一)大面積整體開發計畫、打造城市亮點、引領地區再生

本次研提細部計畫變更仍企盼延續 80 年之構想，希望可以創造臺北市新地標、新都市亮點，繼續為本市都市發展作出具體貢獻，始無愧於京華城團隊、時任都委會委員及市政府原先希望藉由購物中心的興建營運促進松山區及臺北市的發展並可多元服務市民的初衷，故不待建物危險老舊，即藉由主動拆除已無法實質帶動地區發展且功能性已顯薄弱之建築，並重新開發以為臺北市都市發展作出具體貢獻，且本基地採大面積整體規劃開發，具有多元化及彈性的設計空間與方式之潛力，亦利於都市風貌營造、新建標誌性亮點建築、引領地區再生或更新意願。

#### (二)延伸串連南北側既有發展區、活絡及修補都市機能與裂縫

為創造臺北市新地標、新都市亮點，延續信義計畫區向北延伸的發展，帶動松山區南京東路與市民大道所夾區間的建設，繼續為本市都市發展做出具體貢獻，考量本案基地重建得系統性串連捷運松山新店線(南京三民站)經由本案基地連結臺北機廠(國家鐵道博物館)、松菸文創園區、臺北大巨蛋、捷運板南線(國父紀念館站)，延伸信義計畫區之發展，充分發揮本案基地得以帶動地區發展之區位特殊性，縫合信義區、松山區因市民大道、臺北機廠阻隔而生的都市裂縫，此外，本案計劃興建商辦大樓，除向南得連結信義計畫區，向北可達南京東路商辦區、文創與住宅共生的民生社區，以及以商務訪客為主的松山國際機場，故本案重建主要希望透過提供具有公益性、公共性之規劃設計，配合韌性城市、優化都市景觀及促進交通節點串聯之發展理念以落實社會責任，修補市民大道兩側街廓過長之介面，復甦地區活力。

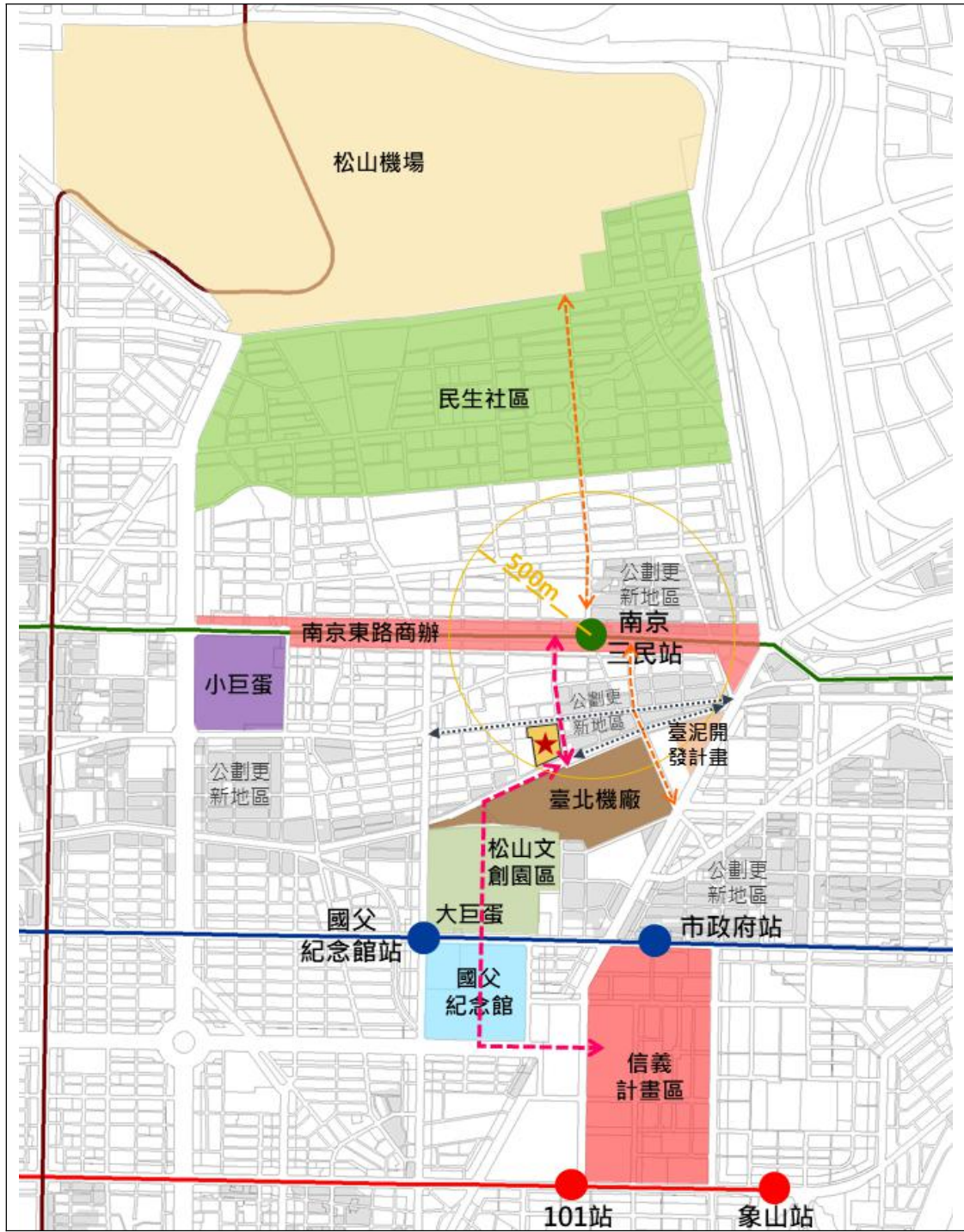


圖 8 都市空間節點區塊連結示意圖

## 二、規劃目標與計畫公益性

本基地建築規劃應考量區塊機能與節點串連之人本與友善設計，並導入新技術之應用、搭配韌性城市規劃思維，朝取得綠建築、智慧建築標章、耐震標章為原則；此外規劃設計須呼應地方需求，鏈結周邊重大設施、提升交通運輸機能、改善都市環境。為利本計畫打造臺北市亮點地標，且符合地區公益與環境貢獻性、滿足公共需求，故提出本計畫之規劃構想如下：

### (一)都市設計理念：人本、現代化之建築與開放空間串連設計

#### 1.人本交通系統與建築退縮

基於本案期望透過建物重建以串連松山及信義計畫區，考量臺北機廠活化轉型之規劃作業刻正辦理中，未來本案基地除臨八德路依松山區細部計畫規定以規劃騎樓為原則，且考量本案大面積環境公益性，擬併同採挑高二層設計延伸至東寧路段，提供具連續性、得遮陽避雨的騎樓式步行空間，另衡量韌性城市、綠色交通理念及景觀風貌，於前述法定騎樓前，自建築線先行退縮留設自行車道、雙排路樹；臨市民大道側，規劃退縮留設雙排路樹、人行及自行車道等。

為推動人本交通、最後一哩路概念，本案汲取 TOD 精神，擬透過建築與景觀設計方法，使公眾自計畫範圍四周皆得全天候步行穿越室內空間，除促進低層商業活動熱絡外，亦保障安全、舒適通行環境、增加未來國家鐵道博物館及計畫基地西南側公園廣場易達性與使用率，以人本友善及綠廊改善市民大道兩側的步行體驗，另為優化捷運站至本基地、臺北機廠之人本交通易達性、易行性，故擬與有關事業主管單位及地方溝通人行、停車環境之改善、整修與維護事宜，增益人行及自行車交通安全、提升民眾搭乘大眾運輸與步行意願。

#### 2.公園廣場用地認養與串接

過去復盛公園因位於基地所在街廓之西南側，以連鎖磚鋪面及下陷羅馬式廣場為主要設計，且受購物中心阻隔而使用率偏低。承前人本交通與退縮規劃，為提升整體景觀品質、風格與公眾使用率，本案基地所有權人



將認養西南側復盛公園，透過景觀設計、街道家具、公共藝術佈設營造景觀焦點與節點，得完整串接本案基地低層商業活動空間、東寧路、八德路，並與市民大道側大面積退縮空間連結，成為市民休閒、駐足場域，亦得降低對國家鐵道博物館的景觀視覺壓迫。

#### (二)落實綠色節能概念、推動黃金級以上綠建築

為落實世界推動綠建築之理念，本案依內政部綠建築評估系統規範，以取得黃金級標章(含)以上為目標，擬透過綠覆率的立體、複層設計，提高綠化量，達到二氧化碳減量之功能，亦可成為生物短暫棲息地，達到綠色跳島之生態環境及景觀營造功能；另建築基地規劃設計雨水收集與太陽能集電板，並運用遮陽與自然採光，降低空調與照明需求減少水電資源消耗。

#### (三)以永續韌性技術、減緩與調適都市異常氣候

基地採大面積複層綠化，以及在上設計低衝擊設施、綠色基礎設施與設置雨水回收池，可加快基地雨水滲透速度與加大基地雨水容量，大幅增加基地對暴雨逕流與氣候異常的韌性，減低對城市排水與滯洪系統的衝擊，同時在鋪面選擇上儘量以淺色為主，建築設計採降低視覺壓迫性並增加採光、引風入「市」之構想，建置屋頂及空中花園，在屋突區域塗佈高反射漆，除可大幅減低熱島效應、改善都市微氣候。

另鑒於本基地所在南松山地區地勢較周邊低窪，且周邊發展密度高，除依「臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準」、綠建築標章規定之保水設施外，本案擬於基地南側和西側公園廣場用地南側原土層埋設蓄水箱，增加雨水地表滲透量、延緩地表洪峰時間，實踐海綿城市規劃理念，並分擔都市暴雨時刻之逕流。

#### (四)確保建築結構品質、社區防災機能

考量本基地周邊多為公劃都市更新地區，故本重建計畫可作為落實地區都市安全新典範，以城市與地區人民安全、建築結構及建材以耐震為優先考量，建築工程之耐震強度以高於建築技術規則的耐震係數規定，並依規定取得耐震標章，成為迄今全臺取得標章之A級商辦大樓先驅，除可增進建物與環境安全，亦得促進環境永續發展、降低

未來修建補強之資源耗損。同時為因應城市重大天然或人為災害之發生，除法定防災避難空間外，並優化西南側公園廣場用地與本案基地、建築之空間互動性，供計畫區及周邊居民日常及緊急避難時使用，增加環境安全之公益與貢獻性。

#### (五)A 級智能商辦、協助本市建構智慧城市

本案因屬大面積整體開發、鄰近信義計畫區、交通便利，故以 A 辦為規劃目標，另計劃於公共區域導入智慧友善系統，並規劃公共資訊顯示、觸控導覽或智慧辦公室系統和設備，進一步整合安全防災訊息，規劃共享空間，提升使用者互動交流，形塑出下個世代智慧建築環境，打造便利、安全、節省人力並且使用者有感之智慧友善環境；針對智慧節能運具的推動，本案擬於供公眾使用停車位設置一定數量電動車位及充電設備，並朝共享車位系統規劃，期望成為本市逐步構築「Smart Taipei 臺北智慧城」之一大單點量體貢獻，用智慧讓好「市」發生。

#### (六)回應地方與社會需求，多元產業適性發展

基於本案原建物—京華城購物中心過去提供地區居民一就近且舒適生活消費、休閒娛樂場所，本案為秉持服務地方、活化與催動更新概念，於低樓層規劃商業服務空間，滿足地方所需，不因購物中心滅失而影響生活休憩與便利消費權益。另考量本案基地區域位置鄰近信義計畫區、臺北文創、臺北機廠、偶戲博物館等高級商辦與文化場域，故擬規劃一公益或產業空間供有關事業機關和需求單位使用。

#### (七)增加地方稅收並觸發地區再造

綜觀臺北市近年機能特性，轉變為多核心商業發展模式，本計畫區位屬南京八德多功能生活區之中崙生活圈，提供地區休閒服務、居住機能、商務辦公服務。本案重建規劃設計考量周邊環境，除增加就業機會，仍提供基本生活零售消費機能，以增加地方稅收，另得藉由地區空間發展策略之重新布局，串聯周邊交通節點與重大建設計畫，重塑街廓整體規劃，成為誘發都市更新之觸媒，使本案成為地區發展之正面因子，作為地區再生亮點，帶動周邊地區再造動力。

## 伍、修訂計畫內容

新計畫	原計畫	修訂說明
<p>伍、計畫內容</p> <p>三、土地使用分區管制:</p> <p>(一)第三種商業區(特)除本計畫說明書規定者外,適用「臺北市土地使用分區管制自治條例」第三種商業區有關規定,其餘未規定事項悉依有關法令辦理。</p> <p>(二)第三種商業區(特)土地使用性質管制限制僅供下列六種使用:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公眾服務空間-(1)社教機構(2)醫療衛生機構(3)公眾服務停車場。</li> <li>2. 國際購物中心-(1)百貨公司(2)超級市場(3)專賣店(4)飲食街。</li> <li>3. 國際觀光旅館-(1)出租客房(2)客廳、宴會廳(3)國際會議廳。</li> <li>4. 辦公大樓-(1)金融主要、分支機構(2)一般、自由業事務所。</li> <li>5. 文化休閒設施-(1)娛樂、健身服務設施(2)文教設施。</li> <li>6. 停車場</li> </ol> <p>(三)第三種商業區(特)土地使用強度:建蔽率不得超過70%,容積率不得超過560%。</p> <p>(四)<u>符合下列各該規定之一,其各該規定得分別給予獎勵,但合計獎勵之容積不得超過基準容積百分之二十,且依本計畫或相關法令申請之容積獎勵加計其他獎勵或容積移轉後,以基準容積百分之五十為上限。</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>韌性城市貢獻獎勵:建築基地與建築物採內政部</u></li> </ol>	<p>參、計畫內容</p> <p>三、土地使用分區管制:</p> <p>(一)第三種商業區(特)除本計畫說明書規定者外,適用「臺北市土地使用分區管制自治條例」第三種商業區有關規定,其餘未規定事項悉依有關法令辦理。</p> <p>(二)第三種商業區(特)土地使用性質管制限制僅供下列六種使用:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公眾服務空間-(1)社教機構(2)醫療衛生機構(3)公眾服務停車場。</li> <li>2. 國際購物中心-(1)百貨公司(2)超級市場(3)專賣店(4)飲食街。</li> <li>3. 國際觀光旅館-(1)出租客房(2)客廳、宴會廳(3)國際會議廳。</li> <li>4. 辦公大樓-(1)金融主要、分支機構(2)一般、自由業事務所。</li> <li>5. 文化休閒設施-(1)娛樂、健身服務設施(2)文教設施。</li> <li>6. 停車場</li> </ol> <p>(三)第三種商業區(特)土地使用強度:建蔽率不得超過70%,容積率不得超過560%。</p>	<p>本計畫考量都市永續與環境容受,爰依都市計畫法及相關獎勵規定精神,促使土地所有權人積極改善整體環境景觀、建築機能、交通環境,規劃應導入新技術之應用,搭配韌性城市、防災調適之規劃思維,打造本市亮點地標、符合地區公益及貢獻、滿足公共需求。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 鑑於「臺北市綠建築自治條例」規定高層非公有新建建築物增加樓地板面積應取得合格至銀級綠建築標章,本計畫為鼓勵積極呼應韌性、生態節能理念,故給予高於法規義務(取得黃金級證書以上)之容積獎勵,惟考量西南側復盛公園現況有待改善且周邊地區淹水潛勢較高,故規定此項獎勵之取得,應配合公園認養之環境改善項目,才得依取得不同等級候選證書之相對應容積獎勵。</li> <li>2. (1)目前臺北市非公有新建建物無智慧建築設計之強制規定,惟為落實「臺北智慧城市」之前瞻性理念,且本計畫區鄰近本市重大建設、國際消費場域,應鼓勵申請人針對建築物設計導入智慧及友善設備或系統,並取得智慧建築標章。 (2)鑑於低碳理念與</li> </ol>

新計畫	原計畫	修訂說明
<p><u>綠建築電子化評估系統，取得黃金級以上綠建築證書，並配合相關環境韌性改善項目，依下列等級給予獎勵容積。</u></p> <p>(1) <u>取得鑽石級候選證書，並經目的事業主管機關同意認養基地西南側復盛公園五十年，且確認管理維護與執行方式，給予基準容積百分之四。</u></p> <p>(2) <u>取得黃金級候選證書並經目的事業主管機關同意認養基地西南側復盛公園五十年，且確認管理維護與執行方式，給予基準容積百分之二。</u></p> <p>2. <u>智慧城市貢獻獎勵：建築物導入智慧化設備或系統，依智慧建築評估手冊取得候選黃金級以上(含)智慧建築證書，並配合設置相關智慧技術應用項目，依下列等級給予獎勵容積。</u></p> <p>(1) <u>取得鑽石級候選證書，並於建築物設置供公眾使用停車位數百分之六以上之充電停車位及電池交換設備供不特定民眾充電汽車及機車使用，給予基準容積百分之八。</u></p> <p>(2) <u>取得黃金級候選證書，並於建築物設置供公眾使用停車位數百分之六以上之充電停車位及電池交換設備供不特定</u></p>		<p>電動汽機車普及化，為促進都市減碳與現代化發展，除依內政部營建署 108 年 5 月 29 日修正建築技術規則規定，停車空間應「預留」供電動車輛充電相關設備及裝置空間外，鼓勵申請人更進一步完成設置充電設備供不特定對象使用</p> <p>(3) 給予取得黃金級以上(含)智慧建築證書之容積獎勵，惟應併同施作一定比例充電車位，才得取得不同等級候選證書之相對應容積獎勵。</p> <p>3. 除商辦大樓新建建築應以城市安全與永續為優先外，考量計畫區周邊多劃定都市更新地區，其建築實有更新之必要，且缺乏緊急防災避難空間與系統設計，故鼓勵申請人建築物設計以耐震結構或建材設計，並加強施工品質管理與第三方監督，未來得提供安全穩健緊急避難空間予鄰里，故給予取得建築物耐震標章之容積獎勵。惟考量安全宜居之都市願景，故此項貢獻獎勵之取得，規定應提供一定樓地板面積空間供產業、社會福利事業等公益或服務性設施使用，另由申請人協助順平計畫區周邊人行道、道路鋪面、興建人行陸橋等友善</p>

新計畫	原計畫	修訂說明
<p><u>民眾充電汽車及機車使用，給予基準容積百分之六。</u></p> <p>3. <u>宜居城市貢獻獎勵：基地建築物設計及周邊環境規劃，且皆需符合下列三項條件，始得給予容積獎勵為基準容積百分之八。</u></p> <p>(1) <u>建築物採耐震結構設計，並取得耐震設計標章。</u></p> <p>(2) <u>無償提供產權登記面積800平方公尺永久使用權，做為教育、文化藝術、展覽、社會福利或產業等公眾使用服務性或公益使用。上述樓地板面積及使用內容應經目的事業主管機關同意後始得給予容積獎勵。此款規定之空間未來不因基地或建物增建、改建、新建而權益減失，且不得再依此項規定申請容積獎勵。</u></p> <p>(3) <u>協助吉祥路、東寧路整修順平道路鋪面、改善人行道，或興建公共人行陸橋。上述所提鋪面、人行道或陸橋合計面積應達1,000平方公尺，且經目的事業主管機關同意並確認管理維護與執行方式，始得給予容積獎勵。</u></p> <p>(五) <u>本計畫有關綠建築、智慧建築、耐震設計等獎勵容積本計畫未規定事項準用「都市更新建築容積獎勵辦法」規定辦理。</u></p>		<p>環境方案，才得取得相應容積獎勵。</p> <p>4. 考量綠建築、智慧建築及耐震設計等容積獎勵之條件，為建築物領得使用執照後一定期間內須取得標章或通過評估，為確保核給建築容積獎勵後，申請人履行相對之責任與義務，應與臺北市政府簽訂協議書及繳納保證金，其相關執行機制及應遵行事項，準用「都市更新建築容積獎勵辦法」辦理。</p>

## 陸、都市設計構想

### 一、退縮空間。

- (一)基地建築物臨八德路應退縮五公尺後再設置法定騎樓；臨東寧路應退縮八公尺後再設置法定騎樓；臨市民大道應至少退縮九公尺；臨復盛公園及第三種商業區(特)側應退縮4.5公尺綠化。
- (二)臨市民大道退縮空間應留設雙排樹、自行車道及人行道；臨八德路及東寧路側空間應優先留設雙排樹、自行車道始設置騎樓，騎樓設置除得免自道路境界線起算外，其餘悉依相關規定辦理；基地臨復盛公園側退縮空間應綠化及留設人行道。
- (三)退縮空間應整體規劃並採無障礙環境規劃，避免高差。

### 二、防災規劃。

為加強都市防災機能，基地南側原土層應評估設計雨水滲透蓄水設施為原則，以吸納貯留雨水，降低地表逕流負擔與延長洪峰時間。

- 三、本都市設計構想部分列為「原則」性之規定，如經「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，得不受此「原則」性規定限制。



圖 9 退縮空間設計示意圖

## 柒、其他

- 一、本計畫未規定事項悉依原都市計畫及相關法令規定辦理。
- 二、八德路及東寧路側退縮空間及騎樓設置不得與容積移轉之環境公益性補償措施併計，而基地南側臨市民大道及西側臨公園廣場用地、第三種商業區(特)之退縮空間不在此限。

- 三、本計畫應引入建築立面垂直綠化工法與技術、綠建築與智慧建築朝鑽石級方向設計、基地與復盛公園之蓄水保水、運用TOD的方式改善基地交通條件等，納入都市設計考量，後續於本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會確認。

## 捌、臺北市都市計畫委員會審議情形

- 一、提經 109 年 12 月 24 日第 775 次委員會議，決議如下：

本案組成專案小組，就容積獎勵項目之公益性、對價性、適法性等議題詳細討論後再提會審議。請徐國城委員擔任召集人，其餘小組成員由召集人指定，委員所提建議請申請單位及市府納入檢討修正。【有關專案小組成員，經召集人徐國城委員邀請並由都委會幕僚單位逐一徵詢委員意願後，請何芳子委員、馮正民委員、黃台生委員、潘一如委員、陳明吉委員擔任專案小組委員】

- 二、提經 110 年 3 月 18 日第 1 次專案小組會議，建議意見如下：

本次委員及相關單位所提意見，請申請單位配合檢討修正並提送相關資料到會後，再安排進行第 2 次專案小組會議。(委員及單位發言摘要詳見附件三)

- 三、提經 110 年 7 月 1 日第 2 次專案小組會議，建議意見如下：

本案需討論的議題已逐步收斂，請申請單位依據本次會議委員及相關單位所提意見檢討修正並提送修正後資料予市府，全案後續依程序提委員會審議。(委員及單位發言摘要詳見附件四)

- 四、本案業經提臺北市都市計畫委員會 110 年 9 月 9 日第 783 次委員會議審議決議：

- (一)本案同意本次會議申請人所提韌性城市貢獻獎勵、智慧城市貢獻獎勵、宜居城市貢獻獎勵等項目，其合計之獎勵容積不得超過基準容積 20%。另認養復盛公園 50 年納入計畫書內載明。其餘依專案小組建議意見、公展計畫書以及本次會議補充之修正對照表修正通過。
- (二)有關本次會議委員所提建議，以及申請人於專案小組會議及本次會議所承諾事項，如引入建築立面垂直綠化工法與技術、綠建築與智慧建築朝鑽石級方向設計、基地與復盛



公園之蓄水保水、運用 TOD 的方式改善基地交通條件等，應納入都市設計考量，後續於本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會確認。

(三)公民團體陳情意見依專案小組建議意見與市府及申請單位本次會議回應辦理。

**玖、本計畫案業依臺北市都市計畫委員會決議內容修正完竣。**

## 附件一之一：專家學者諮詢會議 會議記錄

### 「為京華城股份有限公司提出修訂細部計畫案土地 使用分區管制規定以增列相關容積獎勵項目」 專家學者諮詢會議 會議紀錄

一、開會時間：109年10月12日(星期一)上午9時30分

二、開會地點：市政大樓9樓西南區903會議室

三、主持人：都市發展局邵總工程司琇珮 紀錄：張家綺

四、出席單位：詳簽到表

五、與會代表發言要點：

- (一) 都市規劃科：查本市綠建築自治條例第5條已規範申請增加容積額度對應須取得之建築標章等級，然本案申請增加容積額度(含容積移轉)已超過法定容積之30%，故取得銀級標章為未來興建之必要條件。且都市更新建築容積獎勵辦法第10條規定：「取得候選綠建築證書，依下列等級給予獎勵容積：...三、銀級：基準容積百分之六。」，當銀級標章為基本要求，而黃金級、鑽石級所爭取之容積獎勵是否仍得比照都市更新建築容積獎勵辦法適用8%、10%，或應調整與為銀級6%相減之差額，請併提討論。
- (二) 都市設計科：
  1. 有關都市設計準則核給容積獎勵部分，檢視過往都市計畫案件之設計準則，在生態、智慧建築、充電停車位...等未曾提供額外之容積獎勵，且相關申請項目應屬現行新建建物所應盡之義務事項。
  2. 另依都市更新法源申請之獎勵項目，係由都市更新審議核實給予，不涉及都市設計審議程序，本案申請項目之適宜性建請申請單位再行斟酌。

附 7-1

(三) 都市更新處：

1. 檢視本計畫草案變更內容係引用內政部都市更新建築容積獎勵辦法及本市都市更新建築容積獎勵辦法，草案所列容積獎勵額度同上開規範，惟上開法源係為鼓勵都市更新老舊建物改建，本案非都市更新案件，至計畫草案得否引用上開更新法源尚有疑義。
2. 查本案基地目前未劃定更新地區、申請都市更新單元，目前草案既已引用都市更新法源申請容積獎勵，倘後續基地有申請獎勵之需求，容積獎勵項目不得重複爭取，應載明於計畫書內。
3. 另草案內載明：「本計畫有關綠建築、智慧建築、耐震設計等獎勵容積本計畫未規定事項準用『都市更新建築容積獎勵辦法』規定辦理。」，其未規定事項為何，應具體載明。
4. 回應黃委員意見，自劃更新單元之基準強調老舊建物之重建，故其評估指標包含耐震、巷弄狹窄、屋齡、結構…等，檢視本案京華城基地條件尚不適用自劃評估標準。

(四) 建築管理工程處：

1. 有關申請項目涉及太陽能板部分，查本市綠建築自治條例內業已訂定相關義務規範，如該自治條例第3條第4項載明：「建築面積達1000平方公尺者，應於屋頂設置太陽光電發電設備，設備及其投影面積應達其建築面積5%以上。」，故是否保留該獎勵項目，建請申請單位評估。
2. 另依108年7月1日施行<sup>1</sup>之建築技術規則第62條第4項規定：「停車空間應依用戶用電設備裝置規則預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間」，且內政部已函示於法令公告日期後之新建建物須預留充電設備，故有關本草案所擬智慧城市貢獻度獎勵第(2)項尚包含義務性規範，請申請單位斟酌。

<sup>1</sup>內政部108年5月29日台內營字第1080808545號令修正「建築技術規則」建築設計施工編第62條條文，並自108年7月1日施行。

(五) 劉玉山委員：

1. 有關京華城案係民國 80 年從工業區變更為高三特，並規範 6 種使用用途，與本市通案高三特有所區別，故本案是否同意京華城基地之容積率獎勵項目與通案高三特不同，應請市府作政策上的考量。
2. 本案非屬都市更新案件，其法源不宜引用都市更新建築容積獎勵辦法，該法僅為參考性質。
3. 本案容積獎勵係由都市設計審議核給，申請單位應以都市設計審議面向檢視是否符合都市設計審議標準。

(六) 白仁德委員：

1. 本案不合法令定義之都市更新地區，但考量促進都市發展之前提，在概念上，類似都市更新的形式，可考量參考相關容積獎勵規定之精神，以加速地方繁榮發展，惟其獎勵項目、額度應於都市計畫審議過程中確認。
2. 本案總容積樓地板面積應訂定上限(含開放空間獎勵、容積移轉等)，再評估整體環境之公益性回饋內容是否充分。以京華城公司簡報 P. 13 配置圖為例，應考量基地外之周邊環境回饋，如藍點部分應增加更多開放空間，以維本案容積獎勵之合理性。

(七) 徐國城委員：

1. 本案非都市更新地區，但引用都市更新建築容積獎勵辦法爭取容積獎勵，惟都市更新建築容積獎勵辦法係依都市更新條例第 65 條所訂定，並載明「…有助於都市更新事業之實施等因素」，故本案容積獎勵項目之適法性宜再釐清。
2. 另檢視本案之合理性，申請容積獎勵、容積移轉須符合公益性、環境的和諧性等，惟本草案所擬容積獎勵項目係依都市更新建築容積獎勵辦法而定，故申請單位應釐清本案申請都計變更目的與都市更新建築容積獎勵辦法制定的目有無違背。

3. 本案所擬容積獎勵核給額度應抽離屬開發義務部分之額度，且不同性質之開發義務亦不得重複計算，如申請容積移轉所須辦理之公益性義務不等同本案申請容積獎勵之開發義務，須分別設置、檢討。
4. 本案申請容積獎勵項目著重都市環境貢獻及新技術應用，但目前草案所擬項目是否具有生態、智慧、韌性城市之代表性，申請單位應預為釐清；如草案使用「智慧城市獎勵貢獻度獎勵」等敘述，其設置標準是否具代表性，即本案完成相關設計後可謂為一棟智慧建築，但是否可代表為智慧城市尚有疑義。
5. 本案申請容積獎勵之義務多可提高申請基地價值，卻未有針對周邊公益性額外供給，及提供可充電之法定停車位即可申請容積獎勵等其合理性皆應再補充說明；另草案納入太陽能光電設備規範作為容積獎勵項目較不適宜。

(八) 黃世孟委員：

1. 雖然京華城現況建築物屋齡未達更新改建年限，但因建築基地屬整體街廓且面積範圍大，若能更新改建仍可貢獻一定程度公益性，請市府檢視本案基地是否仍有申請自行劃定更新單元之可能性。
2. 本案訂定多項容積獎勵項目，又申請容積移轉，市府應訂定容積上限規範。
3. 本案基地開發預計規劃興建四棟商辦大樓，低層部規劃設置商業使用。以物業管理角度與經驗而言，預計引入營業之業態、業種商業等營運特性與使用強度，建議建築規劃設計階段即須緊密結合物業管理前期規劃，使開發目的符合實務需求，避免硬體規劃跑在先、營運軟體跟隨在後之窘境，屢屢造成不符實務所需，而屢屢變更都市設計，進而影響開發期程，甚至造成公益設施或開放空間變更情事。
4. 以台北市都市設計審議委員會觀點言之，本案屬街廓型開發案，基地內側沿街道空間，要求設置自行車道、人行道，行道路樹要求儘量雙排路樹等項目。

附 7-4

5. 本案開發方案就總容積或高辦用途而言，實屬高強度建築開發，申請單位需基於都市設計面向，審慎考量基地內外之車流、人流之合宜動線安排，高層部位建築量體，考量形塑都市景觀之合宜嶄新地標。

(九) 林志崧委員：

1. 本案係依都市計畫法第 24 條申請變更細部計畫，以爭取容積獎勵，惟過往依第 24 條變更案例多係調整土地及建築物開發使用範疇，惟本案僅以申請範圍論述相關爭取容積獎勵之公益性、貢獻度等，較難於審議程序中獲得認同。
2. 另法源部分，本案非都市更新地區，相關容積獎勵比例及額度不宜引用都市更新建築容積獎勵辦法；且都市更新獎勵規範之應盡義務相對寬鬆，考量本案申請容積獎勵目的與都市更新核給容積獎勵目的較不相符，二者應盡義務事項亦非對價關係。
3. 本案公益性應從區域發展角度論述，目前申請單位所擬發展構想，針對區域公益性說明不足。且本案變更內容，多為申請基地建物內部提升之項目，缺乏周邊區域公益性或帶動整體發展契機，凸顯本案申請容積獎勵之合理性較不充分。
4. 以都市設計審議角度檢視，本案倘申請容積移轉及開放空間獎勵，基地內需容納之公益性空間較大，但本案商業使用強度高、建蔽率飽和等具衝突性，且目前草案資料未能說明本案申請容積獎勵、容積移轉後，量體對地方之衝擊及影響，如人流、車流、文資保存、社區公益回饋等。

(十) 蔡元良委員：(書面意見)

1. 所提草案，新計畫可以(1)韌性城市貢獻獎勵及(2)智慧城市貢獻獎勵二項，設定容許獎勵值。
2. 有關(1)韌性城市貢獻獎勵之內容，應比對原計畫，檢核 5 項內容增減之必要性。(2)智慧城市貢獻獎勵「各分項內容」初檢視與原計畫相同，可以保留。

(十一) 主持人：

1. 本案基地現已進行拆除工程，為爭取容積獎勵，故擬依都市計畫法第 24 條申請變更都市計畫，惟後續仍會涉及都市設計審議，故本次會議邀請都市計畫委員會及都市設計審議委員會委員出席，但本案相關容積獎勵項目與額度仍須依本市都委會審議決定。
2. 有關京華城公司簡報 P.13 的配置圖，建議該圖說應將室內、室外空間予以區分。
3. 本案尚有申請容積移轉 30%，依本市通案原則容積移轉加計容積獎勵，應在法定容積之 1.5 倍為上限。且依本市容積移轉申請程序，涉及環境補償回饋措施部分需依規定另案辦理。
4. 有關計畫構想部分，不應僅論述個案基地，應含周邊空間公益性及整體環境友善設計等予以說明。

(十二) 京華城股份有限公司：

1. 回應公益性部分，本案係依都市計畫法第 24 條提出申請，應強化公益性論述。另本案自 80 年工業區變更迄今，相關捐地、20%公益性停車位、地方敦親睦鄰作為等回饋皆已提供，其餘公益性內容將依現行法令規定辦理。
2. 有關容積獎勵部分，本案已考量申請容積移轉額度，爰於草案內擬定容積獎勵上限為 20%。有關義務部分將再行檢視、調整，至太陽能獎勵項目將參考委員意見配合刪除。
3. 其餘設計部分，如臨路側之人行道、自行車道、路樹配置等將再洽本案建築師調整，以呈現本案提供予周邊環境貢獻。
4. 京華城公司須更換其建築物使用情形，爰引用都市更新精神、使用都市更新條例相關獎勵，建請各位委員支持。

## 六、會議結論

- (一) 本案仍需訂定容積獎勵上限，加計容積移轉後的整體額度應依本市通案性規定法定容積 1.5 倍為限。
- (二) 本案屬設計義務部分不宜再行申請容積獎勵，如綠建築獎勵項目應調整為扣除義務部分之獎勵額度差額始得核給。另請檢視耐震、出流管制、智慧化設備或系統、充電停車位或電池交換設備等項目與現行法令所規範之義務部分。
- (三) 本案申請容積獎勵須提供之義務部分，多屬提升申請基地建築物之設計或設備，周邊環境之公益性及貢獻相對不足，請加強對基地外部具體貢獻之作為與項目。
- (四) 有關委員建議，目前平面配置僅設計臨路側退縮騎樓屬基本規範，應再納入雙排植栽、人行道及自行車道之規劃。
- (五) 太陽能光電設備獎勵項目，係依工業區更新立體化發展方案所擬定，考量該規定適用對象為工業區，且與本案性質不符，請刪除該項獎勵項目。
- (六) 有關智慧城市貢獻度、充電停車位等容積獎勵申請項目屬建築技術規則義務規範部分，請刪除。
- (七) 請申請單位(京華城股份有限公司)於收到本次會議紀錄後 15 日內提供依本次會議建議修正之計畫草案過局，本局將妥予檢視計畫內容修正情形，再予判斷是否須另案召會研議。

## 七、散會 上午 11 時 0 分



附件一之二：專家學者諮詢會議 回應綜理表

	會議結論	申請單位回應內容
(一)	<p>本案仍須訂定容積獎勵上限，加計容積移轉後的整體額度應依本市通案性規定法定容積 1.5 倍為限。</p>	<p>感謝指導，已修正內容為「…且依本計畫或相關法令申請之容積獎勵加計容積移轉後，以基準容積百分之五十為上限。」。詳見計畫書第 15 頁。</p>
(二)	<p>本案屬設計義務部分不宜再行申請容積獎勵，如綠建築獎勵項目應調整為扣除義務部分之獎勵額度差額始得核給。另請檢視耐震、出流管制、智慧化設備或系統、充電停車位或電池交換設備等項目現行法令所規範之義務。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依「臺北市綠建築自治條例」規定，倘非公有新建建築物增加之容積達法定容積百分之三十以上或增加之樓地板面積達二千平方公尺以上者，應取得綠建築分級評估銀級以上標章，其為最嚴格之義務性規範，故本案設定以黃金級標章(含)以上給予容積獎勵，並參酌與會委員意見，扣除義務性差額後，黃金級及鑽石級分別給予基準容積 2%、4%容積獎勵。詳見計畫書第 16 頁。</li> <li>2. 經檢視，現行建築技術規則僅規範新建建築物之耐震設計強度，無取得耐震標章之規定，且耐震標章與耐震設計強度無直接關係，故相關無規範義務。</li> <li>3. 經檢視，依營建署 109 年 6 月 3 日營署建管字第 1091104687 號函，現行建築技術規則僅規範停車空間應「預留」供電動車輛充電相關設備及裝置空間，以因應未來電動車輛之充電需求，而本案提出之容積獎勵核予條件為「提供法定停車位數百分之六以上之充電停車位或電池交換設備。」，為實質設備的提供，較建築技術規則所指預留之義務更加嚴苛。</li> <li>4. 依「依臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準」規定，最小保水量以基地面積每平方公尺應貯留 0.078 立方公尺之雨水體積為計算基準為義務規範，而本案提出之容積獎勵核予條件為「雨水貯留量達法定二倍以上」，高於法規義務。</li> <li>5. 經查中央及臺北市相關規定，均無非公有新建建築物應取得智慧建築標章之義務性規定，故本案研提取得智慧建築標章之容積獎勵項目。</li> </ol>

	會議結論	申請單位回應內容
(三)	<p>本案申請容積獎勵須提供之義務部分，多屬提升基地建築物之設計或設備，周邊環境之公益性及貢獻相對不足，請加強對基地外部具體貢獻之作為或項目。</p>	<p>感謝指導</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案於基地及建築設計除依松山區都市計畫細部計畫指導，於臨八德路、東寧路側規劃雙排樹、自行車道及騎樓系統，市民大道退縮留設雙排樹、人行及自行車道，而臨公園廣場用地及西北角第三種商業區(特)退縮綠化、留設人行，提供地方舒適且安全的人本交通環境。</li> <li>2. 本案建築設計擬於地面層規劃行人穿越空間，供非特定對象得自基地四周步行穿越至基地鄰近道路、國家鐵道博物館、復盛公園，且得免於風吹、雨淋及日曬。</li> <li>3. 申請人為促進地方景觀一致性，並創造景觀視覺焦點及節點，計畫認養西南側公園廣場用地(復盛公園)，優化公園廣場用地綠化與生態環境，另期增加該基地上偶戲博物館之參訪人次。</li> <li>4. 本案建築設計除法定防災避難空間，供新建建物使用者及基地外民眾緊急避難使用外，另強化與復盛公園的防災避難動線。</li> <li>5. 配合本市推動智慧城市之政策，本案規劃以取得智慧建築標章為目標，成為本市逐步構築「Smart Taipei 臺北智慧城」之一大單點量體貢獻。</li> </ol> <p>詳見計畫書第 12-16 頁。</p>
(四)	<p>有關委員建議，目前平面配置僅設計臨路側退縮騎樓屬基本規範，應再納入雙排植栽、人行道及自行車道之規劃。</p>	<p>感謝指導，本案基地除臨八德路依松山區細部計畫規定以規劃騎樓為原則，且擬併同採挑高二層設計延伸至東寧路段，提供騎樓式步行空間，另衡量韌性城市、綠色交通理念及景觀風貌，於前述法定騎樓前，自建築線先行退縮留設自行車道、雙排路樹；臨市民大道側，規劃退縮留設雙排路樹、人行及自行車道等。詳見計畫書第 12 頁。</p>
(五)	<p>太陽能光電設備獎勵項目，係依工業區更新立體化發展方案所擬定，考量該規定適用對象為工業區，且與本案性質不符，請刪除該項獎勵項目。</p>	<p>敬悉，已刪除該項容積獎勵項目。</p>

會議結論		申請單位回應內容
(六)	有關智慧城市貢獻度、充電停車位等容積獎勵申請項目屬建築技術規則義務規範部分，請刪除。	感謝指導，惟承會議結論(二)之回應所述，智慧建築及充電停車位皆非建築技術規則規範之義務部分，故經考量，仍保留該二項容積獎勵項目。詳見計畫書第16-17頁。
(七)	請申請單位(京華城股份有限公司)於收到本次會議紀錄後15日內提供依本次修正之計畫草案過局，本局將妥予檢視計畫內容修正情形，再予判斷是否須另案召會研議。	知悉，遵照辦理。

附件二:都市計畫委員會第 775 次會議紀錄

**臺北市都市計畫委員會第 775 次會議紀錄**

時間：中華民國 109 年 12 月 24 日（星期四）下午 2 時

地點：市政大樓 2 樓北區 N206 審議室

主席：彭兼主任委員振聲

彙整：黃書宣

出席委員：(詳簽到表)

列席單位人員：(詳簽到表)

案件一覽表：

**審議事項**

- 一、擬定臺北市文山區頭廷段四小段 256 地號服務中心用地細部計畫案
- 二、修訂臺北市松山區西松段三小段 156 地號第三種商業區（特）土地使用分區管制規定細部計畫案

**壹、審議事項**

**審議事項一**

案名：擬定臺北市文山區頭廷段四小段 256 地號服務中心用地細部計畫案

案情概要說明：

- 一、申請單位：臺北市政府（臺北市立動物園）
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款、第 24 條
- 三、計畫緣起

本服務中心現況係作為臺北市立動物園保育公園使用，且後續將為捷運環狀線及文湖線交會站，於市府刻正推動之三貓地區計畫（貓空、貓纜、貓熊），規劃本計畫區為三貓計畫之門戶，未來除將建構動物園生態主題園區，擴展旅客服務功能範疇外，另與捷運車站共構，串聯動物園、捷運環狀

線、文湖線及貓纜等公共設施，型塑三貓地區門戶意象並帶動周邊地區發展，故市府承主要計畫發展定位，並配合未來發展需要，依都市計畫法擬定細部計畫。

#### 四、計畫範圍、面積及權屬

(一) 本計畫區位於捷運文湖線動物園站與貓空纜車動物園站之間，臨新光路二段。

(二) 計畫面積約 11,810 平方公尺。

(三) 土地權屬皆為市有土地。

五、計畫內容：詳計畫書、圖。

#### 六、公開展覽

(一) 本案自 109 年 11 月 6 日起至 109 年 12 月 5 日公開展覽 30 天，並以 109 年 11 月 5 日府都規字第 10930964964 號函送到會。

(二) 市府於 109 年 11 月 20 日召開公展說明會。

七、公民或團體意見：無。

**決議：**本案依公展計畫書、圖，及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。

#### 審議事項二

案名：修訂臺北市松山區西松段三小段 156 地號第三種商業區（特）土地使用分區管制規定細部計畫案

案情概要說明：

一、申請人：京華城股份有限公司

二、法令依據：都市計畫法第 24 條

三、計畫緣起

本案爭議多年之容積率認定疑義，市府前依照監察院糾

正文、審核意見及內政部函文意旨，以 107 年 1 月 18 日府都規字第 10602424800 號公告實施都市計畫案，明確載記本案容積率為 560%。

本案申請人前與市府研商，本計畫區重建希望透過公益性、公共性之規劃設計，並配合韌性城市發展理念，以創造臺北市新地標，帶動松山區的开发建設，故擬申請容積獎勵，經市府提臺北市都市計畫委員會 109 年 7 月 30 日第 768 次會議研議，研議意見(略以)：陳情單位與市府本次所提方案，本會予以尊重，惟後續相關容積獎勵項目都應符合公益性與對價性等通案原則，並依都市計畫法相關規定及程序辦理。申請人爰依都市計畫法第 24 條提出本次修訂細部計畫，增列容積獎勵項目並修訂土地使用分區管制等規定。

#### 四、計畫範圍、面積及權屬

- (一) 計畫範圍位於八德路四段、東寧路、市民大道五段及八德路四段 106 巷所圍街廓內。
- (二) 計畫面積約 16,485 平方公尺。
- (三) 土地權屬全為私有土地(京華城股份有限公司信託登記予凱基商業銀行股份有限公司)。

五、修訂計畫內容：詳計畫書。

#### 六、公開展覽

- (一) 本案自 109 年 11 月 17 日起至 109 年 12 月 16 日公開展覽 30 天，並以 109 年 11 月 16 日府都規字第 10931021584 號函送到會。
- (二) 市府於 109 年 11 月 27 日召開公展說明會。

七、公民或團體意見：3 件。

八、本案研議歷程：

- (一)本案市府前因應京華城股份有限公司針對本計畫區 107 年 1 月 18 日公告之都市計畫內容，以及原 80 年 2 月 13 日公告計畫案內有關「允建樓地板面積得不低於原已申請執照之樓地板面積(120,284.39 平方公尺)」之適用資格疑義提案研議，經提 109 年 5 月 21 日臺北市都市計畫委員會第 765 次會議研議意見：本案歷經監察院糾正、103 年解除整體開發及 107 年都市計畫變更，具一定複雜性，請白仁德委員擔任召集人組成專案小組，並請陳情單位、市府都市發展局補充相關資料後，提專案小組詳細討論後再提會研議，其餘專案小組成員請召集人指定。【會後經召集人徵詢委員意願後請劉玉山委員、曾光宗委員、潘一如委員、徐國城委員擔任專案小組委員】
- (二)專案小組業於 109 年 6 月 20 日召開第 1 次專案小組會議研議建議意見：本案專案小組經過充分討論，對於本基地都市計畫法定容積率 560%之規定無異議，建議申請單位依照本次會議委員所提意見再與市府都發局研擬依法可行的適當補救方案後，逕提大會研議。
- (三)全案復經市府與京華城股份有限公司研商提出新增容積獎勵構想，經提 109 年 7 月 30 日臺北市都市計畫委員會第 768 次會議研議意見：
1. 本會對於 107 年 1 月 18 日公告京華城之容積率 560% 無異議，至於陳情單位與市府本次所提方案四，本會予以尊重，惟後續相關容積獎勵項目都應符合公益性與對價性等通案原則，並依都市計畫法相關規定及程序辦理。

2. 專案小組會議建議陳情單位與市府研擬依法可行的適當補救方案，係基於當時行政訴訟程序尚在進行中，現本案既經行政法院判決確定駁回原告之訴，市府應無須予以補救。

**決議：**本案組成專案小組，就容積獎勵項目之公益性、對價性、適法性等議題詳細討論後再提會審議。請徐國城委員擔任召集人，其餘小組成員由召集人指定，委員所提建議請申請單位及市府納入檢討修正。

### 委員發言摘要

#### 曾光宗委員

1. 本案來來往往已花很長時間，個人認為申請單位沒有正本清源好好提出規劃構想，卻一直希望市府開一張無限期的空白支票，讓申請單位想要多少樓地板面積自己填，這個心態很不對，因此個人堅決反對申請人所提出來的方案。剛剛申請單位說明不適用臺北市現有獎勵規定的理由，都是從私人的角度出發，只因為申請單位做不到，所以就要市府給予容積獎勵，這個邏輯應該先對臺北市民解釋，為何申請單位做不到的事情，市府就要給容積獎勵？舉例而言，申請單位設計的地下室開挖率 81.05%，達不到臺北市土地使用管制自治條例綜合設計放寬之開挖率 70%標準，所以要適用別的法令，讓市府給你們容積獎勵，但這是申請單位的問題、不是臺北市的問題、也不是臺北市民的問題，而申請單位要的容積是臺北市民的容積，申請單位做不到的事情，卻要求給予容積，這邏輯申請單位必須先解釋清楚。



2. 又提到民航法，民航法的位階很高，申請單位卻因受限而另外要容積。再者，本案提到有關建築設計、韌性城市的想法，是城市建築設計的基本要求，申請單位卻將基本的設計拿來要求全臺北市民給容積獎勵，請問怎麼說得過去？申請單位已經提案這麼多次，上次會議我就已經有提醒，不要拿每次會議的結論來作為下一次會議的理由，請先把這件事情釐清楚後再討論，臺北市政府、都委會都不該是開支票的單位，先把申請的邏輯講清楚才是重點。

#### 白仁德委員

1. 上次擔任研議案專案小組召集人，當時會議的兩個結論，第一個是有關都市計畫的確定，包括最早 80 年到最近的都市計畫商三特，都市計畫有其一致性、恆定性，所以對於都市計畫的部分是確定的。
2. 在之前研議案的專案小組會議乃至於到後來的專家學者諮詢會議，有討論到因為京華城原來是一個城市的節點，對於帶動都市繁榮是有幫助的，今天看到幾個陳情意見，也提到希望它還是有開發的動能，把城市點亮起來。所以，上次幾位委員大概也有個共識，希望它能夠有比較好的發展方式，把這個城市給帶亮起來。所以才會請申請單位提出細部計畫修訂，看能不能達到原來的容積水準。希望申請單位能夠在創造對周邊環境有正向、友善的幫助下，也能有比較適當的開發水準去作後續的發展。
3. 申請單位提出細部計畫修訂，主要是基於城市發展，今天申請單位有說明對於土管中各項相關的容積獎勵項目、條件，可能無法在基地裡面完成，所以經過上次專家學者諮詢小組會議討論，申請單位希望能夠創造一些剛才提

到的公益性、對價性的發展，讓都委會來審議他們所提的細部計畫是否適當，這部分主要是基於讓其在城市未來發展上，能有再一次的機會。

#### **徐國城委員**

申請單位這次希望透過容積獎勵的方式來增加容積，相對於之前的訴求是比較合理一點。至於申請單位現在提出的這些容積獎勵項目，它的合理性、公益性、必要性、對價性，這部分或許還需要更細緻的討論。所以我贊成剛才主席所提建議，組專案小組來作更細緻的討論與釐清。

#### **宋鎮邁委員**

1. 支持白仁德委員所提，這個案子若能往前推動，市府及都委會都樂見其成，但我也同意曾光宗委員提醒的，針對本案不能適用本市土管條例、都更條例、危老條例而另要放寬容積獎勵項目之理由，申請單位應提出更充分的說明，從今日的簡報無法理解本案不適用的原因，亦無法在本次會議短時間內釐清，個人贊成主席所提建議，本案需要就容積獎勵項目的合理性、公益性及對價性的部分作更細緻的討論。
2. 本案臨市民大道對側還有文化資產，應該要有更多詳細的套疊圖說或相關資料的蒐集彙整，確實說明現有容積獎勵規定沒有辦法適用。而且市民大道側還有高架橋引道，會有斷面、淨高等問題，可以請建築師協助申請單位提出相關圖資，才能在專案小組中有更細緻的討論，再提送大會審議，因此個人贊成主席組成專案小組之提議。

#### **郭中端委員**

1. 本案基地隔市民大道對面是國家鐵道博物館，是一個開

放空間，建物較低矮，最高的行政大樓才 2 層樓，本案未來開發與該基地之關係是如何規劃設計的？是否有剖面圖或模型可以補充說明。

2. 本案基地對面是松菸文創園區及大巨蛋，離基地非常近，之前為了大巨蛋跟高鐵地下軌道的問題曾經吵了好幾年，申請單位應該要有前車之鑑。對於本案地下開挖面積的比率，為什麼是 81.05%我不理解，然後對面又是文化資產，臺北機廠底下還有支援高鐵或台鐵的維修通路等，所以本案與周遭文化資產、文化創意產業的關係應該要說明清楚，而不是只有討論商業空間，加上後疫情時代到來，許多傳統的商業空間已不合適，建議考量未來性。
3. 本案只是一味地爭取容積，可能對於整體環境不是很好，建議申請單位再跟建築師重新討論，本案鄰近臺北最後一塊廣大的文資、文化、文創區域，應該朝結合文創或文資的方向去考量，更積極思考如何與區域共榮，而不是開發後把文創、文資的空間壓迫掉。特別是地下層的部分要特別注意，我記得臺北機廠底下有火車的維修通道，本案基地地下為何要開挖這麼大，應從長計議，並小心地看待。

#### 何芳子委員

個人贊成在具合理性、公益性、對價性之前提下給予容積增額，但我覺得今天的提案，缺少獲得容積獎勵開發後對於周邊環境的協調、融合、共存的論述，所以沒辦法讓委員會覺得這是一個適合通過的計畫。

#### 彭振聲兼主任委員

1. 基地原建築物地下層開挖面積占基地面積比率 81.05%，現在如果改為 70%，等於要重新開挖一次，所以這個部分

市府原則上支持對土地擾動比較小的方向。至於剛剛曾光宗委員提到京華城每次提出來的方案都有很多變動，又都市計畫的修訂要有一致性，今天對於公益性、對價性、適法性沒有辦法充分討論，所以建議組成專案小組詳細討論後，再提委員會審議。

2. 今天很多委員都有提到，申請單位京華城股份有限公司提出這樣的容積獎勵要求，依法就算可行，為何委員會就要給予？申請單位的提案應該要有對價性並說明跟周邊環境的關係，有沒有什麼公益性？是否會改善周邊的環境品質？申請單位應該要加強這些部分的論述，都委會才有辦法去作細部討論。今天委員提出很多原則性的指導意見，請申請單位把這些意見內化後納入後續規劃，提專案小組討論後，再提大會審議。

## 貳、散會(下午 15 時 30 分)

臺北市都市計畫委員會第 775 次會議 時間：109 年 12 月 24 日 (星期四) 14 時 0 分 地點：市政大樓 N206 會議室 主席：彭副市長振聲 紀錄：黃技士書宏			<table border="1"> <tr> <td>委員</td> <td>周美伶</td> <td>周美伶</td> </tr> <tr> <td>委員</td> <td>徐國城</td> <td>徐國城</td> </tr> <tr> <td>委員</td> <td>郭中燦</td> <td>郭中燦</td> </tr> <tr> <td>委員</td> <td>劉正山</td> <td>劉正山</td> </tr> <tr> <td>委員</td> <td>曾光宗</td> <td>曾光宗</td> </tr> <tr> <td>委員</td> <td>黃台生</td> <td>黃台生</td> </tr> <tr> <td>委員</td> <td>王怡宏</td> <td>(請假)</td> </tr> <tr> <td>委員</td> <td>林志華</td> <td>林志華</td> </tr> <tr> <td>委員</td> <td>陳家豪</td> <td>陳家豪</td> </tr> <tr> <td>委員</td> <td>張治祥</td> <td>張治祥</td> </tr> </table>			委員	周美伶	周美伶	委員	徐國城	徐國城	委員	郭中燦	郭中燦	委員	劉正山	劉正山	委員	曾光宗	曾光宗	委員	黃台生	黃台生	委員	王怡宏	(請假)	委員	林志華	林志華	委員	陳家豪	陳家豪	委員	張治祥	張治祥
委員	周美伶	周美伶																																	
委員	徐國城	徐國城																																	
委員	郭中燦	郭中燦																																	
委員	劉正山	劉正山																																	
委員	曾光宗	曾光宗																																	
委員	黃台生	黃台生																																	
委員	王怡宏	(請假)																																	
委員	林志華	林志華																																	
委員	陳家豪	陳家豪																																	
委員	張治祥	張治祥																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>職 稱</th> <th>姓 名</th> <th>簽 名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>主任委員</td> <td>彭振聲</td> <td>彭振聲</td> </tr> <tr> <td>副主任委員</td> <td>陳志銘</td> <td>(請假)</td> </tr> <tr> <td>委員</td> <td>邱錫勳</td> <td>(請假)</td> </tr> <tr> <td>委員</td> <td>白仁德</td> <td>白仁德</td> </tr> <tr> <td>委員</td> <td>蔡錫通</td> <td>蔡錫通</td> </tr> <tr> <td>委員</td> <td>潘一和</td> <td>潘一和</td> </tr> <tr> <td>委員</td> <td>柯亨子</td> <td>柯亨子</td> </tr> </tbody> </table>			職 稱	姓 名	簽 名	主任委員	彭振聲	彭振聲	副主任委員	陳志銘	(請假)	委員	邱錫勳	(請假)	委員	白仁德	白仁德	委員	蔡錫通	蔡錫通	委員	潘一和	潘一和	委員	柯亨子	柯亨子									
職 稱	姓 名	簽 名																																	
主任委員	彭振聲	彭振聲																																	
副主任委員	陳志銘	(請假)																																	
委員	邱錫勳	(請假)																																	
委員	白仁德	白仁德																																	
委員	蔡錫通	蔡錫通																																	
委員	潘一和	潘一和																																	
委員	柯亨子	柯亨子																																	

委員	林榮傑	副會長 14-08-28
委員	陳學台	會長 13-08-24
局長	劉錫龍	會長 14-08-28

會議代碼: 1994710003

列席單位	姓名	列席單位	姓名
新華發展局	呂振榮 主席	教育局	劉志強 主席
漁護局	楊智強 主席	法務局	區志豪
地產局	王偉基 主席	食物局	許中明 主席
地產局	梁國強 主席	勞工局	李國強 主席
政務處	譚志強 主席	衛生局	陳志強 主席
文華城股份有限公司	陳志強 主席	副主席辦公室	副主席 丁秋霞 何國山 何國山 何國山 何國山 何國山 何國山 何國山 何國山 何國山
民意代表		秘書長	

### 附件三：第 1 次專案小組會議紀錄

## 修訂臺北市松山區西松段三小段 156 地號第三種商業區（特）土地使用分區管制規定細部計畫案

### 第 1 次專案小組會議

會議時間：中華民國 110 年 3 月 18 日（四）下午 2 時 30 分

會議地點：市政大樓 2 樓北區 N202 會議室

主席：徐委員國城（召集人）

紀錄：黃書宣

出席委員及列席單位人員：（詳如後附）

#### 專案小組建議意見：

本次委員及相關單位所提意見，請申請單位配合檢討修正並提送相關資料到會後，再安排進行第 2 次專案小組會議。

#### 委員及單位發言摘要

##### 何芳子委員

今天申請單位提出來的構想，雖然有針對上次大會決議所提公益性、對價性等有所回應，但是個人認為仍然不夠，我有幾點要提醒申請單位：第一點，本案不是都市更新地區，所以要依照都市更新建築容積獎勵辦法及都市更新條例的規定來申請相關容積獎勵，應該是不符合的。第二點，本案是第三種商業區（特），容積率是 560%，但是周邊的使用分區幾乎都是第三種住宅區，容積率才 225%，今天文化部的書面意見，也一直強調國家鐵道博物館周邊地區建築物應該要針對量體高度盡量節制，本案雖然在規劃方案內，有對於南側古蹟提出回應，以 12 公尺處之建築基座設計呼應古蹟平均高度，但是我覺得本案應該要再補充量體、建築語彙、造型色彩等方面，如何跟周邊環境調和，這部分尚缺少論述。第三點，本案提到沿八德路四段跟東寧路規劃退縮 5 公尺，但要

規劃雙排樹、自行車道及騎樓，我覺得這樣的寬度沒辦法達到這個設計要求。第四點，在規劃方案內有提到要認養復盛公園，也提到要優化、綠化生態環境，但是並沒有提出具體的規劃構想，亦未說明跟復盛公園的串聯性。第五點，本案雖然提到自捷運南京三民站到本案基地要做人行環境改善，但沒有說明具體要怎麼改善，我建議人行環境的改善，應該延伸到基地東側的東寧路，而且必須把改善的具體規劃構想闡述清楚。另外，經費的預估是如何計算也應該要補充說明。

#### 黃台生委員第 1 次發言

1. 我想先了解，都委會會議的決定，可以去變動法令嗎？本案韌性城市貢獻獎勵，鑽石級綠建築給予基準容積 4%，黃金級給予 2% 的獎勵，但綠建築的容積獎勵現行法令已有規定，已經是法的層次，申請單位現在的提案，跟現行規定不太一樣，應該是比法令高，我不清楚我們都委會的決議可以決定嗎？例如智慧城市貢獻獎勵項目，鑽石級、黃金級的規定，都有法令規定，本案好像是希望突破原來的規定，而在細部計畫內提出專門針對個案的規定，我不清楚這種作法的妥適性。都委會的決議是否有權限去突破法規，在現行體制內是否可以這樣做？我覺得這個是根本的問題。
2. 本案容積率 560% 好像是考慮到申請單位原來的權益，本來是 392%，後來考量到西北側也很難處理，所以把容積回歸提高到 560%，所有的管制也就回歸都市計畫現有規定，申請單位現在反而提出一些東西要都委會突破都市計畫管制規定，我不知道我們都委會是否有這個權力、權限，針對個案通過與現行獎勵辦法不一致的決議，我害怕

這個案例，即使我們通過，搞不好到某個階段，又說這個不合法，本案也就停了，這個問題有沒有法制單位可以解惑？如果都委會沒有這個權限，還繼續往下走，我害怕到時候會有問題。

3. 除此之外，我感覺申請單位提案的理由是因為其他的獎勵項目都沒辦法辦到，所以希望引用都更條例裡面的規定，但這個案子不適用都更條例，所以這部分我覺得有問題，因為原有的獎勵辦法不適用，是基地本身受到限制或者基地本身的一些因素，可是這些都跟公益性沒有直接關聯，我不覺得可以用這種對價關係就來修改，雖然你有理由，但是我覺得那些理由是因為原有的規定你沒有辦法達成，所以你去引用另外一個對你們有利的法，但你們又不適用那個法，這裡面基本上是有法的問題，而不只是你有對價關係都委會就可以給你獎勵，我覺得都委會給予獎勵也要依法給予，除了對價關係，是依據什麼法令給予？我不覺得都委會因為你有了對價關係，就可以由委員會決議給予獎勵。這個案子我個人並沒有什麼意見，我從頭到尾都有參與，我也知道申請單位前面好像受了一些委屈，但是今天這個訴求，希望都委會做這樣的幫忙，我個人是有點害怕，我覺得這裡面好像都是希望都委會突破法令，我不知道都委會有沒有權限這樣做。

#### 馮正民委員

1. 我的意見跟前面何芳子委員、黃台生委員很類似，第一個是之前的都委會決議有提到適法性、公益性、對價性。適法性的部分剛剛黃台生委員也有提到，本案無法適用臺北市土地使用分區管制自治條例的容積獎勵項目，都市



更新條例的容積獎勵項目也不太適用，請問都市發展局或都委會過去有沒有準用相關條例通過的前例？換句話說，過去有沒有特例，不適用現行法令，在符合什麼樣的公益性、對價性、適法性下，可以給予容積獎勵。第一個還是回到適法性，適法性怎麼去解釋？可不可以準用？過去有無特例？沒有前例的話，變成要創例，一旦創新例，將來就會需要界定公益性、對價性的標準，我們這次可能就要創一個例子，譬如說，透過建築及環境改良、開放空間退縮等，這是不是屬於公益性？剛才簡報第七點公益性說明，第八點對價性說明的部分，有提到對價多少錢，然後最右邊欄位提到對價關係是多少。我不曉得過去都委會有沒有說對價性的遵循標準為何？還是 case by case？是否有非法令的操作規則，這點可能先釐清一下。

2. 容積率 560% 的提升，都委會的權責就是 20% 容積獎勵，容積移轉是另外的，容積獎勵的 20% 增加以後，再加上容積移轉 30%，就會造成環境衝擊，雖然本案申請單位貢獻了很多，創造了好的環境，但是一旦增加容積，可能又會造成譬如交通的衝擊，地區能不能承載也是一個課題。所以簡單的講就是，本案是不是在創一個新例，還是過去有例可循？有例可循是最好的，我們就遵循過去的案例。

#### 潘一如委員

1. 前面委員提到突破法令規定這事，如果是依法令規定設計叫基本，就是一定要做到，如要違背法令、超越法令，或者在都更已經有的獎勵上的任何方式，就要提到所謂的對價關係，那麼這個設計真的要對都市有強烈的貢獻。我要提以前的記憶，以前臺北市大淹水時，京華城的地下

室，這麼大的容量，容納非常多的水，讓整個東區的淹水狀況是減低的，這是我自己的印象。淹水不是好的比喻，但是我想表達的是，如果京華城的開發，對臺北市東區有非常大的特殊貢獻，再去爭取一個特殊新的獎勵，不知道在都市計畫或是都市設計審查裡有沒有特例，但這樣的方向，比去談黃金級建築 2%、綠建築百分之幾來得更有意義，因為現在全面性建築的改善跟對環境的友善是理所當然，用這個去爭取獎勵，而且是超過法定的極限，道理上較說不過去。我的看法是，要有一個特殊性的貢獻，去爭取才有機會。現在做的對於友善臺北市都市空間的任何方法，必須是基本盤要做到，除了基本盤以後，再去爭取才是合理。

2. 現在申請單位提出的規劃，我有幾個看法跟建議，第一個是簡報第 14 頁，申請單位分析寫的非常清楚，京華城的位置，南京東路在北邊，市民大道、信義計畫區在南邊，所以在基地配置的概念、構想上，強調要去串連南北向的連通，也就是透過東寧路的連結、市民大道的連結串聯到松菸、國父紀念館，甚至信義計畫區的動線，這個方向上的決策，我認為是正確的。但是我要補充，除了南北向以外，申請單位也應該要知道，臺北市在整個大臺北市發展計畫裡有西區門戶跟東區門戶，東區門戶就是松山連接南港，門戶的整個廊道系統就在市民大道，以市民大道為基準，往東就是流行音樂中心，再往南港車站那邊走，有一個最大的韌性城市連續綠帶的想法，是從市民大道做起，臺北市也只有這個機會，比較能夠做大型綠帶的改善。京華城現在的位置，剛好在所謂的交接點，離松山車站不

遠，距市民大道的起始的高架段也不遠，所以這一段其實剛好是一個非常重要的節點，也就是簡報第 14 頁的構想圖裡面，除了南北向的連結以外，東西向市民大道的韌性城市綠帶的串聯也變得重要，但在基本分析上，這件事是缺少的，所以提醒申請單位要再看更廣一點，既然本案認定在東區是門戶型或者是帶動地區型商業的重要角色，這件事情就應該被談到，東西向的事情也應該要被重視。

3. 簡報第 24 頁，現在的計畫書有提到都市計畫退縮綠帶的管制規定，東寧路、八德路都是退縮 5 公尺、市民大道退縮 8 公尺，然後基地西側退縮 4.5 公尺，這樣的規定是 Minimum，所以我們在討論對都市環境友善的時候，尤其是京華城蓋起來，高度相對週邊基地其實是比較高，也因為這樣，這個東寧路側的開放空間構想圖，我覺得方向是好的，例如對南邊松菸、信義計畫區的可視性加強是好的，可是我們再看建築物垂直立面的高度，高度沒有變，是往上長的，即使分成 4 棟還是高的，但東寧路側只退縮 5 公尺，5 公尺只能種 1 排樹，這個對剛剛強調南北向的通行幫助有限，如果要真的對都市空間友善，至少東寧路段的退縮絕對應該放大到不止 5 公尺。目前規劃的開放空間，事實上是下凹式比較內化的空間，對於都市型的空間或是視覺串聯、綠帶串聯，甚至是韌性城市的安排，其實效益並不大，真正有幫助的是將東寧路側的退縮再加寬，東寧路的道路寬度太窄，如果一個高層建築起來，隔壁是這麼矮的建築，可以想像空間的比例或是環境的舒適度上，強風充沛會使人行的舒適度不高，與其這樣做，倒不如把開放空間的面積配置到東側東寧路段，而且強風也會把

一排樹吹得東倒西歪，會長不好，如能種兩排至三排樹，形成一個綠廊，會形成比較舒適的開放空間，比下凹型、內凹型的空間好很多，這是我誠心的建議，規劃內容，我們一次一次的慢慢突破，在這個案子中，南北向的穿越就是會加分，目前退縮 5 公尺這個寬度是我們都市計畫的下限，不是上限，本案若要環境友善，就要比這個下限要做更多，而且要確實照顧到人行。

4. 第二是中央的南北穿廊，個人完全贊成支持，這是一個友善的事，只是申請單位所提參考案例是合作金庫總行，合庫的穿廊是綠廊，不是室內的穿廊，這件事情在都審上一定是很歡迎，但是對整個都市基地沒有加分。另外西側規定是退縮 4.5 公尺，目前規劃是綠化以後把開放空間跟復盛公園合併起來做，這個態度上是正確的，復盛公園的現況確實不好，如果不只是認養，可用類似捐建再改善的方式，因為申請單位目前編列的金額非常高，應該不只是花花草草的改善。我們整個臺北市東區其實在綠化韌性上是居首的，所以要大量的友善，有一個大量的貢獻，這件事情真的要再思考，絕對不只是種種花花草草，綠化要達到什麼樣的減碳量，是可以去考慮的，所以著眼點其實很多，綠化也確實有必要性。再談我覺得最重要的事情是東西向，東西向現在是規定退縮 8 公尺、種兩排樹，兩排樹能做什麼？在市民大道東側，臺北市政府的韌性綠廊，已經在做車道縮減、人行道加寬，人本城市韌性綠帶的作法，現在市民大道七段以東綠帶的寬度，除了車道是雙向雙車道共 14 公尺以外，路權就有 10 到 20 公尺的綠帶包含人行道，再加上兩側土地至少退縮 6 公尺，就已經是

20 公尺快要 30 公尺的綠帶在人行道側。這個案子這麼大型的開發、這麼高的建築，最起碼的友善綠帶退縮是一定必要的，這是我的建議，如果以市民大道未來的東西向串聯，去思考臺北市的整體發展，這個部分需要做審慎考量，我們在建築配置就不應該只是用一個 minimum 的角度去考慮，請申請單位必須去思考整個臺北市的發展，你們提出來的合理性才能被說服。我這樣直接建議已經逾越了太多，但是我必須要建議，如果我們真的要做到友善，申請單位真的有誠意要做這些事，這些所謂最低度的友善都必須做，一來一往之間，才有可能往前進，如果都用 minimum 的東西去談，是不可能共有的共識的，所以極高度的貢獻的認定太難了，依照現行方案，只能說不可能，本案有什麼貢獻？就只是很普通的綠化，這個真的是一個太基本盤的方案。

5. 我剛剛為什麼要談京華城以前淹水這件事，本案有一個很大的特點就是開挖率，從 70% 增加到 81%，這個增加的部分幾乎是靠市民大道側，這地方如果是依照剛剛的邏輯退縮 8 公尺綠帶就吃虧了，這邊都是原土層，當然要退縮多一點，所以現在規劃退 8 公尺就是不切實際，配置上也不是最好的最大利益；東寧路側幾乎已經是貼著開挖了，那退縮該怎麼做？申請單位可以思考地下室空間已開挖的地盤，如果真的要爭取所謂的開挖率增加，必須去交代這一段要怎麼友善，譬如說可以當閘基的儲水、降低樓板讓覆土層增加，讓綠帶長得更飽滿，這些都是非常實際的事，可是目前的規劃完全都沒有對這個開挖率的爭取提出友善的回應。我覺得目前的回應太直接了，只

說有基地困擾，那回填就能處理，所以這個理由，個人覺得不夠充分，除非是在友善的條件下提出看法，才能夠說服我們開挖率 70%到 81%是合理的，因為 81%相當的大，依據我們現在對韌性城市的概念，是根本不符合的，既然基地難得這麼大，提出來的友善及對城市的幫助應該是要更具體的。我講得如此清楚，是因為我覺得大家不用浪費時間，我覺得對的事情我會提供建議，大家至少要真心誠意的把這些事情往好的方向走才是友善，現在的做法說真的，對我們來講只是一個 minimum 的、真的是最低度的設計。

6. 這個案子不管是高度、綠化、退縮各方面的事情，要成為臺北市東區的一個地標，具體的、宣示性或領導性的友善城市做法，真的要再更跨前一步才能夠開始談這件事情的可行性。這個審查的制度本來就是談判的機制，很多事情沒有絕對，但法是最上綱，如果要突破法令的事情一點點都需要做深度的談判，所以深度的談判條件就不是這麼輕輕鬆鬆地做一個最低度的基本盤，然後就跟我們講說黃金建築百分之二等等，這對我來講是天經地義，根本就不是更多，我講得非常直接，也覺得這樣本案才有機會再往前走。

#### 文化部代表發言

1. 該筆土地之營建行為係京華城改建案，因涉文化資產保存法第 34 條之虞，在 109 年 5 月 22 日提送到本部文化資產審議委員會進行審查並且通過，惟涉及文化資產保存法第 38 條的部分附有意見：本案量體較大，國定古蹟鄰近區域應節制其量體高度等因素，請再審酌本案作成

容積移轉接受基地之適宜性，以避免加入之容積使建築量體與高度對週邊環境造成較大的一個衝擊。

2. 本案當時提送審議的設計書圖，係以該基地移入 30%基準容積之容量體提送審議，現如以都市計畫變更細部計畫方式再增加 20%基準容積之容積獎勵，已與前次提送審議之情況不同，本案需要再提送本部文化資產審議委員會進行審議。

#### **建管處代表發言**

請申請人未來申請建築執照時還是要檢討相關建築法令。

#### **法務局代表發言**

有關剛才委員討論提及都委會審議之權限是否可以超越法規部分，依照「各級都市計畫委員會組織規程」第二條規定，其職掌似不包含創設容積獎勵制度，但是有建議之權力。

#### **都發局代表發言**

1. 有關都市計畫容積獎勵除法令規定外，目前有幾個都市計畫案有獎勵，例如市民大道沿線因鐵路地下化，對於開發期程及街廓合併訂有獎勵；另全市早期有一些遷建住宅為鼓勵更新，政府主動訂有開發期時程獎勵；又捷運東延段沿線有老舊社區，政府為鼓勵參與聯合開發及都市更新，亦訂有都市計畫獎勵，這些是政府基於為鼓勵都更、捷運發展，有一些都市計畫獎勵。
2. 有關是否可在都市計畫內載明獎勵，市府與申請單位非常謹慎，在進行法定程序前提委員會先行研議，如同申請單位所說，本案基地位置具特殊性，故擬透過公益性與公共性之整體規劃設計爭取容積獎勵，並規範申請都市計畫獎

第 10 頁/共 17 頁

勵容積不得超過 20%，加計容積移轉後上限是 1.5 倍，獎勵項目包括智慧建築、綠建築、耐震建築、建築特色典範，公共開放空間、無障礙通用設計、新技術應用等，由申請單位循都市計畫第 24 條自行提出。

3. 本基地另申請容積移轉接受基地，因鄰近國定古蹟台北機廠，文化部於 109 年 8 月 20 日正式函文予都市發展局，經古蹟歷史建築紀念建築審議會第 23 次會議通過，業符合文化資產保護法第 34 條規定，至於建築量體的配置、高度等事項，必須依第 38 條於都市設計審議時會同審查。市府訂有臺北市容積移轉審查許可自治條例，申請單位依該條例循程序經市府書面審查符合接受基地，於臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議中。臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會是審議總量體，故所提出的 30%容積是透過容積移轉，另 20%容積獎勵是要經都市計畫審議確定後，再提臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議。

#### 徐國城委員(召集人)第 1 次發言

1. 大家都希望本案可以往前走，有關提出新容積獎勵項目的適法性，都發局提到本案基地有其特殊性，再加上曾提都委會研議，故適法性似乎是符合的。
2. 回到都委會立場，委員們似乎只能決定是否接受申請單位所提細部計畫調整內容，至於最後開發量體可以增加多少容積，是臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會的權責。而在都委會階段，本案假設要再往前走，要說服委員會同意調整本細部計畫容積獎勵的項目及內容，個人認為有兩個關鍵面向：第一個面向是要清楚的說



服委員會為何無法適用臺北市土地使用分區管制自治條例第 79、80、80-1~80-5 條這些較具體的獎勵機制。第二個面向正如剛才委員們所提醒，目前所提獎勵項目的公益性、必要性及對價性是否充分。

3. 綜合委員看法，目前申請單位在第一個關鍵面向說明無法適用臺北市土管自治條例第 79、80、80-3-80-5 條，這部分我個人可以接受，至於簡報說明無法適用第 80-1 及 80-2 條的原因，看起來仍不夠充分。簡報提到依土管 80-1 條規定，如果提供產業空間或公益性設施，可以有容積獎勵，但回應卻說明因整個臺北市科技及新創產業的發展軸線在基隆河沿岸，因此本案不適用 80-1 條，這部分說明個人認為需再調整及解釋。另土管 80-2 條提及可以透過回饋代金的方式放寬容積率，但本案說明都市節點再造對整個週邊環境的活化跟再生所衍生的公益性較代金更為適當，這樣的說法也不太能接受。
4. 至於第二個面向，即規劃單位所提出來這些獎勵項目的公益性、必要性及對價性，前面幾位委員亦都聚焦此部分。本案原本球體建築經營不善，造成環境蕭條，故申請人想要重建，希望透過嶄新的風貌帶動整個區塊發展，這方向可以被接受，但本基地跟臺北機廠、松菸文創、甚至大巨蛋，或再往北延伸到捷運南京三民站這樣的一個軸線的連結性，真的可以展現出來嗎？未來整個建築外觀形塑出來的街廓風貌，跟整個區域的氛圍，還有申請單位所說可以帶動周邊商業機能的條件，即申請單位所說公益性，開發後是否真的可以展現出來？除簡報作的模擬之外，是否能再具體說明，再將公益性的效果更清楚的突顯出

來，以說服委員。

5. 另獎勵的項目亦提到未來建築耐震標章並衍生為具公益性，但個人無法將建築耐震標章與對周邊的公益性作連結，這部分可能要再仔細檢視。至於馮正民委員提到的對價性，規劃單位可能要思考簡報第 31 頁對價性說明表的呈現方式是否恰當？個人認為容積獎勵的對價性應該是指額外付出的成本，對週邊環境產生一定的貢獻之後，才透過容積獎勵增加所產生的獲利，來負擔額外付出的成本，這是我們檢視容積獎勵對價性的核心。但現在所提內容多是建築物本體的升級，並認為升級需多花費用，所以具對價性，應該給予容積獎勵。這部分委員也會進一步檢視，而這張表的內容反而會聚焦爭論，建議再予調整。另外委員也提到，加上容積移轉及容積獎勵後，後續是否會造成整個環境的外部性衝擊，建議申請單位也進一步作評估，這也是委員們關心的部分。
6. 最後一點，所謂公益性應該是以附近的居民為主，申請單位提到串連整個軸線對臺北市有貢獻，這部分見仁見智，但如果能讓周邊的居民感受到開發量體的調整對環境有正面的提升，這也是公益性。去年舉辦的細部計畫公開展覽說明會沒有居民表示意見，但是否有辦法透過某種途徑，將未來建築物及開發將呈現出來的特色讓週邊居民感受，如果周邊居民都贊成這樣的開發方向，或有正面的肯定，應該也是公益性的一種，這方向或許也可以思考一下。

**申請單位京華城股份有限公司回應**

1. 首先謝謝委員們的指導，也再次謝謝委員知道之前案件所受的委屈，所以才有之後的研議案與本次提請委員會討論的部分。
2. 剛才都發局也先說明本案適法性的部分，不過申請單位再予說明本案不是直接比照都市更新條例的規定，而這次所提的百分之二十容積獎勵上限，之前也與都發局有一定的討論。申請單位希望是援引都市更新條例的精神，也就是說本案雖未達到都市更新所設定的建築使用年限，但自願在年限未達之前申請人積極地把原有建築物拆除再投入成本興建，能夠創造臺北市地標新典範，並有機會帶動整個臺北市的發展。有些設定的部分，像是本市土地使用分區管制有說有關未規定事項要比照相關規定，那只是在後續的一些管控機制或簽訂協議書等等才會再去適用相關規定。
3. 委員也有提及本案的公益性、對價性等及與周邊環境關係包含像建物退縮部分，本案所提退縮規劃部分在去年10月份的專家學者諮詢會議，其實委員也有特別提及這一點，所以現在的方案其實另一個考量是本地區受限於航高的限制，目前的退縮包含基地北邊的八德路四段、東邊的東寧路、南邊的市民大道五段，因受限航高的限制，所以作了目前的規劃。而委員所提醒基地南北軸向、東西軸向之規劃，確實在這次所提內容對於市民大道東西向的規劃著墨較少，之後會再予補充；另外東寧路退縮部分會再去思考是否再作些調整，本案至少一定能夠達到包含委員提到的韌性城市以及在綠化與景觀的部分再予強化。幾位委員也特別提醒退縮空間部分規劃退縮5公尺是否能夠達到所

謂的留設雙排樹、人行道，目前的規劃是本案先退縮 5 公尺之後，再去退縮 3.64 公尺的騎樓，而不是 5 公尺包含作雙排樹、騎樓等，也就是會先退縮 5 公尺設雙排樹，而雙排樹必須是以交錯方式呈現處理，中間的部分是規劃自行車道、人行道，而先退 5 公尺之後緊接的是建築物裡面的法定騎樓，因此 5 公尺會加上 3.64 公尺，這是至少會留設的部分。至於委員提到東寧路退縮如何創造南北軸線退縮的部分會再作進一步研議。

4. 委員提示有關本案適用土管條例第 80-1 條、第 80-2 條之意見，本案所提說明係目前所研析之方向，後續會再作進一步的補充與加強說明。
5. 另外包含對價性說明亦屬初步研析，可能是表現方式僅用建築成本去提列，剛才簡報中說明除了法定的義務之外，申請人有額外多作對環境有一些貢獻與連結的部分，這些後續也會有相關成本作支應。也希望不管是南北或是東西向軸線串聯，都能夠帶來跟周邊地區有良好的互動與公益性的表現。
6. 有關委員提及目前的都市計畫獎勵容積是百分之二十，相關的衝擊萬一是如有機會未來增加百分之三十容積移轉，對於基地周邊相關的交通影響與環境衝擊部分，也容許申請單位予以補充資料後再提委員會作說明。

#### 黃台生委員第 2 次發言

1. 剛聽委員與相關單位的意見，當然可能就像法務局代表所述至少都委會可以就本案所提之公益性與對價性的內容有建議權。不過，剛才主席與潘委員都提到一個蠻關鍵的意見，就是本案對外部性的描述太少，主席以及都委會

幕僚初研意見就提到新增容積獎勵項目基本上多數都屬於基地內部。因此，個人覺得本案能否在整個開發計畫與建築設計上，如何讓委員能夠感覺到本案開發後對基地周邊發展與環境改善有帶動的效果，不管從南北向、東西向軸線改善，也不光是綠建築、智慧建築銀級、黃金級之等級往上升，而應該是因為本案更新拆除重建後對於基地周邊發展確實有帶動的效果，這部分也是本案幾位陳情人的期望。

2. 現在的建築計畫感覺是會有一個好大的量體在那邊，反而造成對地方的負荷，那就不見得是叫做帶動效果。新的開發計畫假如真的沒有那個帶動效果，恐怕會是另外一次的災害。因此建議申請單位重新檢討剛才主席所提對申請單位有利的地方作一綜整之外，也應該好好思考與論述未來開發計畫與建築設計上有哪些項目與內容能讓委員可以感受到對基地周邊是有帶動效果的，都委會的委員都是蠻有經驗的，如果能讓委員感受得這些努力與內容，才會有所謂的對價性與公益性，以目前本案所提的項目與內容是真的感覺不出來。

#### 徐國城委員(召集人)第2次發言

簡報中有呈現一些非容積獎勵項目，坦白來說申請單位對於非容積獎勵所作的努力，比現在所欲申請容積獎勵項目更符合公益性與對價性，這些部分如能將其整合在一起反而會比較好，像簡報中所提到的把軸線串聯到捷運南京三民站、再往南拉到國家鐵道博物館，這些作法都是非容積獎勵項目而是額外回饋所作的努力，這些就是很顯著的公益性，包括認養復盛公園，當然復盛公園應該本來就是貴公司在這邊持續

認養，因為這個部分應該是屬於上一次的回饋義務。因此，簡報第 32 頁這邊所提到非申請容積獎勵的項目反而比起現在要申請的項目還要具公益性與對價性，這個部分請申請單位設法努力將其融合。

### 散會（16 時 30 分）

臺北市都市計畫委員會會議簽到表

會議名稱：「修訂臺北市松山區西松捷二小段156地號第二種商業區(特)土地使用分區管制規定細則計畫案」第1次專家小組會議			
時間：110年3月18日(四)下午2時30分			
地點：市政大樓2樓北區N202會議室			
主席：徐委員國城(召集人) 徐國城			
委員	簽名	列席單位	簽名
何委員芳子	何芳子	都市發展局	張立立
馮委員正民	馮正民		楊裕榮 許明
黃委員台生	黃台生	法務局	王道豐
潘委員一初	潘一初	農經處	
陳委員明吉	(空白)	建管處	陳明吉
民意代表	簽名	政風處	
		京華城股份有限公司	陳中冲
		文化局	甘麗光 吳冠廷 李松

單位	職稱	姓名	簽名
臺北市都市計畫委員會執行秘書室	執行秘書	劉芳玲	台北端簽到 16:01:20
臺北市都市計畫委員會簡任技正室	技正	丁秋霞	台北端簽到 16:02:20
臺北市都市計畫委員會第一組	組長	謝佩琳	台北端簽到 16:06:07
臺北市都市計畫委員會第一組	技正	胡方瑾	台北端簽到 16:08:50
臺北市都市計畫委員會第一組	技士	蔡亦晉	台北端簽到 16:07:24
臺北市都市計畫委員會第一組	技士	關芳伶	台北端簽到 16:08:32
臺北市都市計畫委員會第一組	技士	郭春祺	台北端簽到 16:54:31
臺北市都市計畫委員會第一組	技士	黃書宜	台北端簽到 16:53:47

會議代碼:110012702

## 附件四：第 2 次專案小組會議紀錄

### 「修訂臺北市松山區西松段三小段 156 地號第三種商業區（特）土地使用分區管制規定細部計畫案」

#### 第 2 次專案小組會議紀錄

會議時間：中華民國 110 年 7 月 1 日（四）下午 2 時 0 分

會議地點：視訊會議

主席：徐國城委員（召集人）

紀錄：黃書宣

出席委員及列席單位人員：（詳如後附）

#### 專案小組建議意見：

本案需討論的議題已逐步收斂，請申請單位依據本次會議委員及相關單位所提意見檢討修正並提送修正後資料予市府，全案後續依程序提委員會審議。

#### 委員及單位發言摘要

##### 何芳子委員

這次申請單位已經有對第 1 次專案小組委員所提出來的公益性、對價性部分提出具體說明，有關提供公益設施室內 500 平方公尺，請申請單位補充說明 500 平方公尺的空間要做怎樣的的使用，是否有初步構想？假如這個空間已經決定如何使用，且要真正發揮公益性的效益，500 平方公尺是否為合適的空間規模？請申請單位補充說明與市府初步溝通過程，後續要如何落實及時程安排。

##### 馮正民委員

1. 交通影響評估的部分，申請單位提到未來打算做路口號誌調整、大眾運輸使用的鼓勵及路邊停車格位減少，這部分請再補充說明，例如鼓勵使用大眾運輸的方法有哪些？

將來是否在京華城周邊提供接駁公車，與鄰近捷運站、重要地點巡迴接駁？有沒有能夠真正落實鼓勵大眾運輸使用的想法？有關減少東寧路的路邊停車，請具體說明要減多少？還是禁止東寧路路邊停車？或是為了要保障使用大眾運輸，可以允許路外停車？

2. 申請單位提到公益空間是以產業使用為優先，將來要跟市府相關單位討論，請問這部分是要在這個階段就提出以產業使用為優先嗎？另外也請具體說明產業使用優先的規劃內容為何？是否已與相關單位初步協調，將來是由申請單位認養、管理維護，還是全權交由市府主管機關負責？這個部分要到都市設計審議階段才協調，還是這個階段就有初步的想法？

#### 黃台生委員第1次發言

1. 依據申請單位補充的資料，個人的感覺要增加容積相關的獎勵，基本上審議重點還是在公益性及公共性。就交通方面，如馮委員所提，現在申請單位所提方案的可行性、效果性、公益性、公共性不大，例如號誌連鎖、人行道整修等，以人行道整修來說，不是申請單位想怎麼整修就怎麼整修，就連公部門來做都相當困難，因為沿線民眾、店家的意見很多，並不是申請單位想像的這樣，另外鼓勵使用大眾運輸，如果只是鼓勵那麼效果也不太大。
2. 個人有點同意都委會幕僚的初研意見，本案可以參考信義計畫地區 D3 街廓的案子，運用 TOD 的精神，其實目前開發基地與國家鐵道博物館，缺點就是交通不方便，離捷運站還有一段相當的距離，申請單位應該提出比較 Aggressive 一點的 TOD 概念，開發後可藉由 TOD 帶動基



地本身或周邊大眾運輸的使用，這樣公益性就夠了，個人感覺開發單位對於 TOD 目前的了解沒有那麼深入，比較侷限在區位，甚至獎勵，其實 TOD 還有許多相應的作法，例如限制私人運具使用，目前申請單位提出來的方案是有這樣的概念，小汽車停車位從 1505 席降低到 1268 席，這個方向是好的，但期望也能提供小汽車及機車的共享車位，如果再能設置一個 Mobility Service Center，包含所有開發的企業、甚至包括國家鐵道博物館、周邊居民、松菸文創中心所需要的 Mobility Service 都可以藉由本案來提供，如此對於這地區交通的缺點將有很大的改進，也如同馮委員所說，如果可以依需求開設接駁小巴，跟國家鐵道博物館配合，對於京華城、國家鐵道博物館開發成功，甚至周邊居民的交通便利性都有很大貢獻，這個要申請單位積極去做，不是等到都發局有相關的政策辦法，申請單位才來參加，如果申請單位願意朝這個方向努力，個人是蠻支持的。

#### 潘一如委員第 1 次發言

1. 關於韌性空間的建置，因為這個案子希望爭取額外的回饋來爭取額外的獎勵，這是我們每次開會的前提，簡報第 25 頁的額外貢獻設計理念，申請單位提出「可評估再設置保水設施區域」，這兩個區域看起來是合理的，但有關復盛公園的認養是不是要更具體？至於基地範圍內其實是可以具體的提出其可行性，不太理解簡報寫「可評估」的意思。如果我們同意用這樣的方式去增加保水，且有一定的配比，是否在都市計畫審議時就必須在計畫書載明，這樣未來建築設計時才能落實。目前用「可評估」的文字，

我覺得是有點模稜兩可，也比較沒辦法做具體裁決。

2. 簡報第 27 頁有關提供無償的公益空間，個人認為這個空間的設置區位很合適，因為可以跟八德路、復盛公園這一側直接連接，但不理解圖面上出入方向的箭頭，為什麼還要繞一個彎？不能直接在這個空間的北側就出去？再繞個彎的意思是因為要經過建築的室內再進來？那這就會讓我們產生公益性、通聯性的疑問，因為在配套上，比對到簡報第 34 頁，這個部分我認為很好，建築物內有 24 小時可穿越的通道空間，可以看得出來通道是一個十字形，連接到各路段可及性都很高，但相對於剛剛提到的公益空間的位置，跟這個穿越通道就沒有什麼關係，沒有關係其實也無所謂，但對於公益空間出入的動線箭頭，就會讓人產生一個疑問，如果真的就是一個對外公益或公共的空間，是否可以直接臨接道路，不要再繞到室內，讓公益性能夠落實。
3. 另外在都市設計方面，不管是市民大道側或者是東寧路往北往南相通的綠帶上，這次申請單位提出了一個非常具體的做法，我覺得誠意是夠，但還是有一個關鍵點比較不足，即簡報第 29 頁在八德路跟東寧路轉角的空間，在過去的京華城，其實這個角落有一個退縮的小廣場，但因為現在設計的方式跟強度不一樣，四棟建築物在四個角落，這邊用沿街店面式的轉角，從八德路轉到東寧路，我個人並不反對，因為臺北市很缺乏這種沿街性的人行空間，但這個轉角上跟簡報第 33 頁的圖比對，第 33 頁的圖示因為做了一個空橋，再加上復盛公園跟前面 20 公尺的退縮廣場，這個面看起來像建築的主立面，對於市民大

道側我覺得沒有問題，而且就友善性、都市綠帶來講都是加分的，可是第 29 頁那一張，就覺得它就是一個邊角，一個不被重視的建築後立面，這對於東寧路南北側，所謂都市綠軸的銜接性力道就很弱，不管從建築立面上的調整，還是在綠化、開放空間連接的調整來看，雖然這已經有點都市設計，但建議這個部分還是要照顧到，既然建築師這邊已經提出模擬圖，我們可以看出未來的景象，所以從都市設計倒推到都市計畫來談，這個都市轉角空間的開放性是不是要再多一點，因為我認為這個地方顯得非常的薄弱，整個建築的力道在這個部分也是相對不夠。對於我們一直在提的，想要讓這個都市計畫成功，其實從都市設計的角度來看，我覺得是一個著眼點，所以這邊特別提醒。

#### 陳明吉委員第 1 次發言

1. 對於這個計畫，我個人非常樂觀其成，但我認為這個計畫區位本身先天條件沒有相當好，因此當初京華城也難帶動這個地方的發展。這地方如果要開發成辦公區，我覺得沒有像信義計畫區或其他辦公區那樣的突出條件，不過未來如果可以跟國家鐵道博物館或台泥的開發案結合，或許比較能帶動計畫所預期的南松山區域的發展，但要達到高端的商業活動，可能會比較有難度，因為現在的商業活動比較偏向聚集的發展，例如像信義計畫區或西門町，假如要再發展一個高端商業區，可能又要面臨跟京華城本身一樣的問題。不過在辦公室的服務方面，誠如申請單位所說，從現在辦公室的空置率來看，辦公室有發展的空間，就算沒有跟一些主要的辦公區域結合在一起，還是

會有發展的空間，但建議申請單位要盡量增加一些特色，例如設置一些比較特別的共享辦公空間。另外跟鄰里的結合也蠻重要的，可以參考里長的意見，因為附近都是以住宅區為主，服務附近的住宅是相當重要的，假如要發展高端的商業辦公空間，我覺得可以結合服務周邊住宅為發展的方向，例如文化的、健身的、比較高端的超市，或是一些比較高端的餐飲，可以讓附近的居民到這邊消費，不曉得未來這邊一、二樓的商業服務是不是可以配合鄰里服務附近居民？

2. 有關潘委員提到連通道的設計，一個十字形的設計，我個人覺得這樣蠻好的，因為可以直接穿越過去，更方便讓住在北邊的居民可以到中間消費，並直接通過到南邊的臺鐵、松菸或大巨蛋，因為消費的連結是很重要的，盡量減少障礙，可以一直往南邊消費下去。
3. 至於TOD商業發展，我會覺得可能是一個問題，我個人跟黃委員、馮委員的意見蠻類似的，也就是交通可能是一個比較大的問題，這個地方跟其他地方的交通連結如何達成？基本上宜居城市貢獻這方面的獎勵，期待都發局可以促成這個協議，這樣的都市再生計畫可以讓這個地區的發展更好。

#### 文化部文化資產局

1. 該筆土地之營建行為係京華城改建案，因涉及文化資產保存法第34條規定，於109年5月22日提送本部文化資產審議會審議通過，惟涉及文化資產保存法第38條部分附有意見，本案量體較大，國定古蹟鄰近區域應節制其量體高度等因素，請再審酌本案作為容積移轉接受基地

之適宜性，以避免加入容積使建築量體高度對周邊環境造成較大之衝擊。

2. 本案當時提送審議之設計書圖，係以該基地再移入基準容積 30%之量體提送審議，現如以都市計畫變更細部設計方式再增加基準容積 20%之容積獎勵，已與前次提送審議之狀況不同，本案應再重提文化部文化資產審議會審議。

#### 文化部國家鐵道博物館籌備處

無意見(與會代表於視訊會議上留言)。

#### 法務局

無意見。

#### 都更處

本案計畫內容是參考都市更新建築容積獎勵辦法、臺北市都市更新建築容積獎勵辦法，但不是單純都市更新案，故本處尊重都委會之決議。

#### 都發局

本局刻正推動南松山地區再生計畫，京華城位於中心區位，思考扮演何種角色？京華城目前提出興建商辦大樓，底層部作商店，建築基地退縮設計，加大人行空間，營造商業環境；另南北與東西軸帶，基地退縮留設人行空間，向北延伸至吉祥路，銜接捷運南京三民站，向南可延伸至臺北機廠，形成南北軸帶，串聯東西軸帶，帶動南松山再生。有關空間規劃設計，請申請單位進一步說明：

- (1) 提供公益空間，有包含將來維護管理、運作？
- (2) 蓄水箱部分，基地內設置蓄水箱，是否涉及整體開挖率？另復盛公園內之蓄水箱，請洽公園主管機關協調。

第7頁/共16頁

- (3) 有關吉祥路與東寧路之人行步道改善，申請單位提出減少路邊的停車，建議可再與在地居民溝通。
- (4) 有關公益空間、人行步道改善等，若於都市計畫階段定調，後續請洽各主管機關及在地居民協調。

### 徐國城委員

1. 第 1 次專案小組我有提過，申請單位對於非容積獎勵所做的努力，比欲申請容積獎勵的項目更符合公益性與對價性，因此，這次申請單位也做了一些調整與整合，包括：
  - (1) 綠建築容積獎勵的部分，加入了認養復盛公園。
  - (2) 智慧建築容積獎勵的部分，本來是取得鑽石級建築增加容積 10%，現在降為 8%；取得黃金級建築本來增加 8%，現在降為 6%。
  - (3) 另外在第 1 次專案小組，多位委員較有疑慮的取得耐震標章部分，本來是增加容積獎勵 10%，現在改為必須結合 a. 無償提供 500 平方公尺的產業性公眾使用服務性設施；b. 協助整修順平週邊道路鋪面或改善人行道或興建公共人行陸橋，並將容積獎勵由 10%降為 8%。

這部分代表申請單位某程度上也釋出一定的誠意。剛剛幾位委員都有針對 500 平方公尺公益空間提出一些看法，包括請申請單位說明清楚未來的使用構想及後續維護管理方式。我個人看法是 500 平方公尺感覺太少了，有沒有辦法再提供多一點空間出來，畢竟我們這個建築量體那麼大，如果只提供 500 平方公尺的公益空間，後續要在大會說服所有委員，可能要請申請單位再思考一下可否再提高公益空間的量。另本次申請單位提出將協助整修順

平週邊道路鋪面「或」改善人行道「或」興建公共人行陸橋，方案三選一，為表示誠意應該改成「與」，三項都做到，公益性才會更加足夠。

2. 今天會議申請單位回應了上次提及不能適用臺北市土地使用管制自治條例第 80 條之 1 的問題，但第 80 條之 2 所謂回饋樓地板面積或代金的部分，按照目前申請單位的回應是本案基地在建物限高規定與基地退縮等條件限制下，透過細部計畫 8% 的容積獎勵與 30% 的容積移轉，若再藉由第 80 條之 2 來爭取 12% 的容積，會超過基準容積的 1.5 倍，所以不適合用第 80 條之 2，個人覺得這個邏輯有點怪，因為申請單位透過細部計畫爭取容積獎勵的項目，在公益性與對價性的認定上已經引起委員們的疑慮，所以我才會建議應該去思考採用第 80 條之 2，希望能讓公益性與對價性合理化，結果申請單位現在反而倒過來主張，因為這些具有疑慮的容積獎勵項目已經達到基地容積的增加上限了，所以比較合理的容積獎勵項目不能再被納入，這部分應該還是要釐清。同時要提醒申請單位，110 年 6 月 24 日臺北市都市計畫委員會第 780 次會議通過的信義計畫特定專用區 D3 街廓細部計畫案，之所以會通過的重要原因是因為 D3 街廓的申請案有提出很具體的增額容積代金項目，所以這部分在對價性層面相對就很有說服力，所以建議申請單位針對這部分慎重考量。
3. 剛剛黃委員提到如何做到道路的整平跟順暢的連結，應進一步說明，另外黃委員提到的信義計畫特定專用區 D3 街廓細部計畫案基本上把 TOD 的概念融入的很好，本案

有沒有辦法在目前的基礎上再把 TOD 的概念，例如共享車位，也融入進來。

### **建管處**

本案係都市計畫細部計畫修訂，未來會申請建照，本階段建管處無意見。

### **申請單位京華城股份有限公司第 1 次回應**

1. 有關委員針對本次申請單位提出的 500 平方公尺公益空間所提出的意見，其中針對出入口的部分，之所以出入動線會有折角是因為目前公益空間下方是停車場的出入口，所以就人行的部分，是在車道出入口旁邊增設獨立的樓梯，連通到 2 樓公益空間。至於使用的規劃，申請單位參考了南港的台北方舟跟內湖的育成中心，新創跟青創大概會需要 75~100 平方公尺的空間，目前所規劃的 500 平方公尺公益空間，大約可容納 5 至 8 家新創或青創小型公司進駐。委員提到的共享辦公空間，目前的建築規劃有考量在 2 樓跟地下 1 樓提供共享辦公空間，提供未來進駐辦公的相關公司使用，未來進駐公益空間的新創、青創公司也可以善加利用。有關公益空間後續的接管單位，申請單位確實還沒有跟市府相關單位取得共識，本次會議是先提出想法，如果委員與機關代表也同意這樣的構想，申請單位初步是設定作產業使用，倘若市府未來有托老、托幼等公益使用需求，也是可以使用的，申請單位希望在後續都市設計審議階段，再跟市府相關單位進行協商，後續以簽訂協議書的方式，確保雙方的權利跟義務。
2. 有關馮委員、黃委員提到本案是否可以比照 TOD，本案本次特別針對停車位數的規劃，從原本 1505 席調降到 1268

第10頁/共16頁



席，也是呼應 TOD 的精神，另外，本次所提出很重要的環境貢獻與構想，是希望打造基地往北連接到捷運南京三民站人行空間鋪面改善跟街道家具，重塑良好的人行動線跟行路感，另外，希望有機會可以將北側吉祥路路側的停車位適度地取消，當然這部分需要跟市府交通單位再作協商，如此可增加人行空間的安全性跟舒適性，結合計畫區內停車位的減設，以符合 TOD 的精神，創造人本交通的環境，因此本次有關本案環境貢獻度的部分，已有參考 TOD 的精神來作規劃。

3. 有關韌性城市的規劃，潘委員也有提出建議，確實簡報第 25 頁的文字表達不好，這裡不是評估，未來就是會在基地南側原土層作相關蓄水的設施，另外一塊則是會利用到基地旁邊的公園，未來無論是打造韌性城市、人行動線串聯或者是環境共榮的部分，西邊的公園不僅對本案基地很重要，對整個南松山地區、對整個市民大道沿線地區都很重要，所以申請單位也希望能夠認養，認養的部分也是回應本案對於環境貢獻的想法，後續會再跟公園處接洽，並與市府簽訂協議書，因此目前簡報所呈現的蓄水設施，一定就是會在這些區位，至於這些設施有無涉及開挖率，據申請單位了解這些是屬於設施的部分，不屬於建築的行為，所以是沒有涉及增加開挖率的。
4. 另外有關交通的部分，80 年的都市計畫原本就有規定本基地要提供 94 個公共車位，申請單位也有在進一步思考這個部分如何與 TOD 理念連結，委員也有提醒汽機車共享車位，申請單位也在思考這個部分，當然除了我們在智慧城市有提供相關的充電車位、充電設備之外，在公共車位、

- 甚至其他車位，是不是能夠再額外增加共享的車位，這部分申請單位也很樂意依照 TOD 的精神來作相關的規劃。
5. 有關徐委員提到土管第 80 條之 2 的意見，這部分申請單位再補充說明，本次依照第 80 條之 1、80 條之 2 的精神提供 500 平方公尺的公益空間，初步是規劃提供產業使用，市府也可以作為托老、托幼使用。為了讓空間使用的效益再更增加，申請單位願意將面積從原來的 500 平方公尺增加為 800 平方公尺，提供市府作運用。至於徐委員提到土管第 80 條之 2 的部分，申請單位是考量本案基地有限高，所以希望透過對環境有實質貢獻有公益性所設計的宜居城市這樣的獎勵，並藉由申請單位自有、有計容積的相關空間來對市府作做無償的提供。至於委員提到的第 80 條之 2 的建議，申請單位回去會再作思考，既然樓地板面積有一些相對基地環境的限制，是不是有機會部分改以代金的方式來作相關的規劃跟設計。
6. 馮委員和黃委員都有提到 TOD 的概念，除了一些軟體面鼓勵公共運輸的手段之外，硬體面是不是還有其他如提供接駁車的作為？首先本案在 TOD 的概念上，除了減設停車位以外，最大的訴求是希望改善基地與捷運南京三民站之間的環境，申請單位盤點周邊的人行系統，發現吉祥路、東寧路沿線到本案基地，目前人行環境的淨寬度，很多地方是不足 1 公尺，整個人行系統是極有改善的必要，如果可以透過本案把人行的部分作更好的串連，初步想法是取消單側的停車格位，擴充人行的環境，讓人行的整體延續性更好，這樣是最好的鼓勵使用公共運輸的手段。至於接駁車的部分，京華城從 2001 年開幕之後，一直都有提供接

駁車服務，這在臺北市是比較少見的商場運作模式，17年的運作以來申請單位發現，從2014年捷運松山線通車之後，本案基地到捷運站的距離，從原先到捷運國父紀念館站的1千多公尺，減少到大約500公尺的距離，使用接駁車的人數大幅地下降，接駁車的運行反而造成周邊的干擾，所以在TOD、公共運輸的概念下，申請單位認為以基地的條件，目前會比較傾向人行的友善性，在500公尺的範圍之內，讓人願意去走，這是申請單位目前比較願意推動，也認為是比較理想的方式。

#### **潘一如委員第2次發言**

剛才提的一個意見還沒有回復，就是在八德路跟東寧路轉角的空間，現在八德路是退縮5公尺，東寧路是退縮8公尺，這樣的轉角看起來還可以，但事實上我們一直在強調南北通行這件事情，在東寧路退縮了8公尺是合理的，但在轉角的部分，現階段在審查都市計畫通盤檢討的過程中，針對轉角空間，尤其是要提供大量通行的街道轉角，通常會有要求開放空間退縮，但這個案子現在只是一個5公尺跟8公尺退縮的交叉空間，40平方公尺的轉角其實是不足的，一般住宅區都會留設到100平方公尺，這裡是不是也要求100平方公尺？另我認為這裡的開放空間如果是有頂蓋的會比較好，因為是沿街立面的轉角，但這必須在都市計畫書內載明。所謂都市轉角開放空間的留設，因為會影響到整個案子未來的設計，我建議這個轉角是可以接受有頂蓋的開放空間，而且至少要100平方公尺，才足以說服南北通行與綠廊串聯。

#### **申請單位京華城股份有限公司第2次回應**

八德路及東寧路側之轉角，也是考量到其為未來南北軸線人

第13頁/共16頁

行動線的重要節點，我們這次在規劃設計上八德路及東寧路側都有留設 3.64 公尺的法定騎樓，那這部分也符合委員剛剛所提醒的有頂蓋的開放空間，在目前的規劃設計中，基地除了八德路側退縮 5 公尺、東寧路側退縮 8 公尺外，其實八德路跟東寧路另各有退縮 3.64 公尺的騎樓，其實應該可以符合潘委員所提轉角處有一個可以供人行駐足的良好節點。

#### **黃台生委員第 2 次發言**

我希望申請單位注意一下，剛才陳委員講得很清楚，這個基地區位並不見得很好，當初球形建築商場沒有辦法成功，一個很重要的原因就是這個基地的交通不是很方便，交通方便不只是接駁車，現在智慧城市很重要的概念是要運用資訊，除了共享車位設施以外，要將 Mobility Service 建立起來，我不覺得改善步行空間就可以改善這個地方的交通區位條件，還是請申請單位留意，這個基地的交通區位是不好的，你們要運用各種 TOD 的方式來改善這個基地的交通條件，不只是規劃接駁車。

#### **申請單位京華城股份有限公司第 3 次回應**

有關資訊公開的部分，是不是能夠讓地方的交通服務、訊息，都能夠更主動更積極的提供給使用者，讓這個區域能夠更加發揮共享及提升整體服務面，成為交通樞紐的角色，我們會把這部分納到未來的考量，接駁車的部分是否要重新思考，我們也會在後續的都市設計審議或相關後續的階段納到規劃的理念中。

#### **陳明吉委員第 2 次發言**

申請單位有提到在吉祥路建立比較好的人行走道走到捷運

南京三民站，這地方我不是非常清楚，但從 google map 上面看起來，吉祥路部分路段是有障礙的，不曉得真正的情況如何？從這邊連結到捷運南京三民站是蠻重要的，一定要有適宜的連通道路才行，也請申請單位注意。

#### 申請單位京華城股份有限公司第 4 次回應

1. 北側吉祥路口確實有一些斷點的部分，因為通往北側的捷運南京三民站是很重要的南北軸線，所以我們也有發現這個問題，這次的宜居城市規劃，針對人行道、道路的部分，我們也會進一步跟市府相關單位協調取得共識後，希望能夠全力促成提升南北軸線的人行通行。
2. 主席剛剛提到我們宜居城市的 1000 平方公尺是要協助吉祥路、東寧路整修順平週邊道路鋪面或改善人行道或興建公共人行陸橋，主席希望都能夠做到，我們比較有疑義的是在人行陸橋部分，因為陸橋的規劃涉及到文資，涉及單位可能更廣，所以我們這樣的構想，後續還是要跟主管機關確認，才有辦法確認人行陸橋是否能在此設立，除此之外，在道路跟人行道部分，我們會全力配合市府來做相關的改善。

#### 參、散會(下午 15 時 30 分)

臺北市都市計畫委員會會議名錄表

會議名稱：「修訂臺北中山區新和段三小段109地號第三種商業區(四)土地獲得分區管制規定細部計畫案」第三次委員小組會議

時間：110年7月1日(星期四)14時30分

地點：視訊會議

主席：李國城委員(召集人)

記錄：曾富宜技士

單位	職稱	姓名	資格
臺北市都市計畫委員會	委員(召集人)	李國城	台北地政所
	委員	柯育子	台北地政所
	委員	馮正民	台北地政所
	委員	蔡明文	台北地政所
	委員	潘一和	台北地政所
	委員	陳明吉	台北地政所
臺北市政府都市發展局	專門委員	張王王	台北地政所
	技正	蘇靜馨	台北地政所
臺北市政府地政處	技正	林嘉年	台北地政所
	八等管理級	王進憲	台北地政所
臺北中區華管工程處	副工程師	關宏利	台北地政所
臺北中區華管工程處	技正	張育菁	台北地政所
	技正	張進民	台北地政所
政研處	技正	郭伊麗	台北地政所
	技正	林德華	台北地政所
文化局	文化資產科	甘孝亮	台北地政所
	文化資產科	蔡茂榮	台北地政所
	國策顧問	黃怡仁	台北地政所

申請單位	承辦人	備註	台北地政所
臺北中區華管工程處	技正	林德民	台北地政所
	技正	丁曉霞	台北地政所
	技正	楊佩琪	台北地政所
	技正	傅才隆	台北地政所
	技士	周玉琴	台北地政所
	技士	羅子裕	台北地政所
	技士	鄭嘉琪	台北地政所

會議紀錄：110070102

附件五：臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	修訂臺北市松山區西松段三小段156地號第三種商業區（特）土地使用分區管制規定細部計畫案		
編號	1	陳情人	羅○芝
訴求意見 與建議	<p>京華城剛開幕時候人很多，我們鄰居大家都很高興有人潮、很繁榮，沒有想到生意越來越差，後來就連旁邊的店家也一家一家收起來，現在真的很蕭條，大家都搬走了。</p> <p>看到京華城拆掉，現在要蓋新大樓，希望臺北市能支持他們快點蓋好，而且是最新式的大樓。</p>		
市府及 申請單位 回應說明	<p>本案係京華城股份有限公司依都市計畫法第24條規定，由土地權利關係人為促進土地利用所提細部計畫變更，擬於細部計畫內新增建築容積獎勵項目與額度，全案仍應俟本市都市計畫委員會審議辦理。</p>		
專案小組 建議意見	<p>(110年3月18日第1次專案小組會議)</p> <p>本次委員及相關單位所提意見，請申請單位配合檢討修正並提送相關資料到會後，再安排進行第2次專案小組會議。</p> <p>(110年7月1日第2次專案小組會議)</p> <p>本案需討論的議題已逐步收斂，請申請單位依據本次會議委員及相關單位所提意見檢討修正並提送修正後資料予市府，全案後續依程序提委員會審議。</p>		

<p>委員會 決議</p>	<p>一、本案同意本次會議申請人所提韌性城市貢獻獎勵、智慧城市貢獻獎勵、宜居城市貢獻獎勵等項目，其合計之獎勵容積不得超過基準容積20%。另認養復盛公園50年納入計畫書內載明。其餘依專案小組建議意見、公展計畫書以及本次會議補充之修正對照表修正通過。</p> <p>二、有關本次會議委員所提建議，以及申請人於專案小組會議及本次會議所承諾事項，如引入建築立面垂直綠化工法與技術、綠建築與智慧建築朝鑽石級方向設計、基地與復盛公園之蓄水保水、運用 TOD 的方式改善基地交通條件等，應納入都市設計考量，後續於本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會確認。</p> <p>三、公民團體陳情意見依專案小組建議意見與市府及申請單位本次會議回應辦理。</p>		
<p>編號</p>	<p>2</p>	<p>陳情人</p>	<p>林○芬</p>
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>我是住在京華城旁邊的居民，對於這次都市計畫表示支持：</p> <p>一、京華城曾經帶來地方的繁榮和居民的便利 自從京華城開幕後，京華城不但有特殊的造型，還有方便的購物中心和美食街，一直提供了居民很方便的休閒購物以及娛樂環境，我也可以抬頭挺胸並且驕傲的向親朋好友說自己住在京華城附近，當時京華城營運的時候也的確感受到人潮為附近周邊帶來熱鬧，連帶也影響了周遭店家的繁榮，例如：吉祥路與南京東路口有「京華城美容院」，引用京華城的名稱，當時生意相當風光。</p> <p>二、松山區發展需要注入新的活力 因為京華城開幕初期並無捷運系統，而信義計畫區陸續有多棟百貨公司進駐，又有便捷的板南線，因此京華城後期沒落許多，原本附近繁榮的商圈也門可羅雀，身為居民實在覺得不勝唏噓。縱使近期松山新店線已經通車，也難以吸引人潮，附近沒有商場或是商辦、飯店等大地標，人流稀稀疏疏，身</p>		



	<p>為居民親眼看到這邊由盛轉衰，感到十分可惜，需要有再次發展的新活力注入。</p> <p>三、人民引頸期盼政府投入資源再創地區繁華</p> <p>我感覺臺北市政府近幾年來都偏心於東西區發展還有熱衷於信義計畫區的開發；對於我們松山區居民相當不公平，松山區的地理位置是處於臺北市的中心位置，是相當具發展潛力的地方，相信如果市政府願意對我們松山區投入一些想法與資源，絕對可以有意想不到的美好發展，更能再創地區繁華，這個地區如果興盛發展，一定也是臺北市府很好的政績。</p> <p>四、支持改造重建，居民樂見其成</p> <p>京華城拆除後現在要改建為商辦園區，我看他們自提的都市計畫書，想要再打造臺北新地標亮點，並且認養復盛公園，如未來可以提供我們居民安全舒適、可以放鬆休息的公園和人行環境，並且能夠增加就業機會、繁榮地方，我們地方居民都願意大力鼓勵並且支持！容積獎勵的部分相信只要能有助發展，不違反法令，我們地方居民都會支持。蓋好的商辦大樓也是帶動我們松山區附近吉祥里、復盛里再發展的一個契機，身為居民，深深期待這個新的商辦地標可以再度成為我們引以為傲的榮耀，實質上更能重新繁榮松山區，也能有更多都市更新發展的機會，請市政府務必傾聽我們居民的聲音。</p>		
<p>市府及申請單位回應說明</p>	<p>同編號1。</p>		
<p>專案小組建議意見</p>	<p>同編號1。</p>		
<p>委員會決議</p>	<p>同編號1。</p>		
<p>編號</p>	<p>3</p>	<p>陳情人</p>	<p>林○蘭</p>

訴求意見 與建議	<p>我是居住松山區多年的居民，對於這次的都市計畫我有下面的期許：</p> <p>一、地方期待環境品質再次提升</p> <p>我們松山區復盛里、吉祥里等地方都是相當具有發展潛力的地方，早年京華城捐贈的復盛公園，現在也都是里民活動、聚集的場所，我認為一點也不輸民生社區。我只希望京華城重建不要影響復盛公園，最好京華城能夠認養、維護公園綠地，相信對地方絕對是好事。</p> <p>二、南京三民就指望京華城帶動發展</p> <p>一條市民大道之隔的信義計畫區快速發展，還有松山文創園區、國父紀念館等國際性景點吸引國內外遊客前往，且有板南線、市府轉運站的便利性讓信義計畫區人潮與商機絡繹不絕，身為京華城周邊的居民看了感到些許難過，縱使松山新店線103年通車，也難以吸引人潮回流，地方發展不論是商業或居住水準都持續下滑。</p> <p>原本期待京華城能活絡地方發展，如今看來也不盡人意。現在南京三民周邊還是只能指望京華城重建嶄新的建築，就算是商辦大樓還是有機會吸引上班族人潮進來，活絡周邊的商家商機，一樓還是有規劃店鋪、餐廳，至少不是蓋豪宅炒房而已。</p>		
市府及 申請單位 回應說明	同編號1。		
專案小組 建議意見	同編號1。		
委員會 決議	同編號1。		
編號	4	陳情人	彭○華
訴求意見	第1次陳情		

與建議

一、本案基地既經拆除原百貨公司用途，應與四周基地使用相容，即應回歸為與四周相同的使用分區，即第三種住宅區。  
二、依據美國土地使用分區理念，1926年判例(Euclid v. Ambler Co.)兩則重要理念：(一)、政府應合理訂定土地使用分區。(二)、每一土地所有權人，使用土地均應符合警察權本質(使用分區本質)。原文摘錄如下：

(一)、That municipalities have power to regulate the height of buildings, area of occupations, . . . density of use, . . . that a rational use of this power may be made by dividing a municipality into districts or zones, and varying the requirements according to the characteristics of districts, is, of course, equally well established. 縣市政府有權規定建築物高度、人口密度.. 合理使用該權力得就行政管轄範圍分為行政區及土地使用分區管制，該管制係依各地區特性，公平完整建立各使用管制分區。

(二)、The limitations imposed by the police power do not have to be compensated for, for the reason that they are inherent in the ownership. . . . I always know when I buy land, that I may not devote it to uses which endangers the safety, health, or morals of others or make its use a common nuisances to the prejudice of the public welfare。Because of its, nature, the exercise of the police power have always been restrained to those uses of property which invades the rights of others. Police power(警察權)是無政府補償而受限，這項限制權根植於所有權屬內。當我買一塊土地時，我不會用於有害於安全、健康、倫理、致對他人干擾，或對公共利益有偏差的憲法原則。因為這原因，當警察權行使時，係限制自己使用財產不致侵害他人財產權。

三、申請人提出變更土地使用，實質內容如下結論：

(一)捐贈土地30%作公共設施。作道路 $=16485 * 30\% = 4945.5$ 平方公尺。

(二)捐建20%樓地板面積，作為公共停車場。此與捐贈土地20%作為公共停車場，同一意思。作停車場用地 $=16485 * 20\% = 3297.0$ 平方公尺。

(三)緊鄰市民大道人行道，自鄰大道界線起10公尺範圍內種植喬木，隔絕噪音。共種樹面積 $=10 * 50 = 500$ 平方公尺。長照2.0土地捐獻 $=400$ 平方公尺。

(四)土地使用分區為：住三。建蔽率50%，容積率225%。

四、細部計畫書回饋金，公式 $= (V1 - V) * S * R1 * R2 * R3(1 + L) * P$ 。

五、以上捐贈後，地主獲利情形：

(一)土地價值，依公告現值增值6.63倍。

公告現值增值： $(80年公告現值 = 98710元。107年公告現值 = 654000元) = 654000元 / 98710 = 6.63$ 倍。民國80年原有土地面積 $=16485$ 平方公尺(扣除捐贈30%與市政府)。

(二)依本細部計畫案捐贈土地後，實際持有面積7342.5平方公尺。本案土地所有權人捐贈土地與臺北市政府：公共設施用地後，實際所有土地 $=16485 - 4945.5$ (道路) $- 3297.0$ (停車場) $- 500$ (植樹) $- 400$ (長照面積) $= 7342.5$ 平方公尺。

(三)公共設施移轉所有權與臺北市政府後，所有人財產價值係原價值2.95倍。(以107年與80年公告現值比較)。 $= 7342.5 / 16485 * 6.63 = 2.95$ 倍

六、以：住三土地使用分區管制後，可建築樓地板面積5497.24坪(未含地下室)。

(一)實際可建築面積 $=7342.5$ 平方公尺(2221.11坪)。

(二)樓地板合計面積(含陽台) $2221.11 * 2.25 * 1.1 = 5497.24$ 坪(未含地下室)。

(三)每戶30坪計算，可興建約183戶。可容納人口 $183 * 2.5$

=458人

(四)銷售金額=5497.24坪\*70=384,806.8萬元。

(五)銷售後，獲毛利率83.16%。土地增值稅=(654000-98710)\*7342.5\*土地增值稅率20%=815,443,365元。獲毛利=5497.24\*(70-20)-81544.3=193,317.7萬元。[20萬/坪=營造成本+開發費用+開發利益]獲利率=193317.7萬/2324,620,500元(最初取得土地成本)=83.16%。

七、回饋原則及方式：

(一)回饋原則：京華城百貨公司營運不佳，顯係虧損下營運，乃擬興建住宅出售，於商三土管規定下，監察院所調查僅係糾正392%及560%間的疑義。但依據都市計畫法第1條規定，計畫目的在提升居住家品質，參考美國對 zoning 最高法院判例規定，變更土地使用分區規定，不得造成社會健康、公共利益等更大負擔。

(二)長照養護中心(1F)、停車場(空地或停車塔)、植栽等，費用由申請人(參考美國加州)負擔，採購設計施工由臺北市政府負責。

(三)獲利達19億3317萬元，回饋金額?(建議回饋金:1/2)。

第2次陳情

附件



人民建議案：商三特範圍全部變更為：道路、第三種住宅區、停車場、綠帶(植栽)示意圖。

市府及  
申請單位  
回應說明

- 一、查本府80年2月13日府工二字第80003366號公告「『修訂台北市土地使用分區(保護區、農業區除外)計畫(通盤檢討)案』」內有關八德路四段、東寧路、縱貫鐵路、八德路四段106巷所圍地區(原唐榮鐵工廠)土地使用計畫案」內已變更為第三種商業區並限制僅供作六種使用，又本府107年1月18日府都規字第10602424800號公告「『修訂台北市土地使用分區(保護區、農業區除外)計畫(通盤檢討)案』」內有關八德路四段、東寧路、縱貫鐵路、八德路四段106巷所圍地區(原唐榮鐵工廠)土地使用計畫案」土地使用分區管制細部計畫案(第二次修訂)」內依監察院審核意見認為本案已完成整體開發故各基地之容積率為560%，並解除103年5月13日公告修正分區整體開發之規定。
- 二、次查本案係京華城股份有限公司依都市計畫法第24條規定，由土地權利關係人為促進土地利用所提細部計畫變更，擬於細部計畫內新增建築容積獎勵項目與額度；另京華城股份有限公司規劃該購物中心拆除後，擬興建商辦大樓，符合上開80年計畫案規定六種使用，爰本案無涉及土地使用分區變更及放寬本案六種使用限制之變更回饋事宜，全案仍應俟本市都市計畫委員會審議辦

	理。
專案小組 建議意見	同編號1。
訴求意見 與建議	<p>(第2次專案小組後再提陳情)</p> <p>第3次陳情</p> <p>一、110年7月1日臺北市都市計畫委員會召開「修訂台北市松山區西松段三小段156地號第三種商業區(特定)土地使用分區管制規定細部計畫案」第2次專案小組會議，但會議主席徐國城委員，並未將陳情人(本人)意見提會討論(列入簡報檔，未唸出聲音。)，陳情意見摘要如下。</p> <p>二、所謂沒有討論，係主席徐國城委員沒有唸出聲音，未請在場委員表示意見，係(一)、沒有就陳情意見係16485平方公尺全部面積，改為第三種住宅區，(二)、依美國土地使用分區理念，1926年判例(Euclidv. AmblerCo.)兩則重要理念：(一)、政府應合理訂定土地使用分區。(二)、每一土地所有權人，使用土地均應符合警察權本質(使用分區本質。[詳另檔案])，(三)、捐贈土地作道路30%、捐贈土地20%座停車場，(四)、預計未來建築物興建後價值，係每坪70萬元，可於銷售後或有毛利係19億元，回饋1/2與臺北市政府。</p> <p>三、依據美國1926年判例(Euclidv. AmblerCo.)(附件)，行政機關有 police power 改變土地使用方式，則臺北市都市計畫委員會依據都市計畫法第5條規定，依據現在都市活動狀況，改變原訂的使用分區，合於「都市計畫應依據現在及既往情形，並預計25年內發展情形訂定之。」，討論事項就原商業區是否應適合現在使用，而變更為住宅區，都市計畫有義務討論。但查申請單位的簡報，僅係土地所有權人的主觀見解，都市計畫委員會小組，應就該土地所有權人見解，基於公共利益，衡量</p>

洽當性。申請人簡報內容，並未就原百貨京華城拆除原因，提出說明，亦未就現在仍舊作商業區使用原因提出說明。亦未就現在四周已經發展為密集的住宅區，應優先保障他人的住宅安寧的權益，無任何說明，則此項商業區係對四周住宅係一大干擾，當不應允許。

四、「That municipalities have power to regulate the height of buildings, area of occupations, .. density of use, ... that a rational use of this power may be made by dividing a municipality into districts or zones, and varying the requirements according to the characteristics of districts, is, of course, equally well established.」，行政機關有權規範建築物高度，面積，及合理使用...「The limitations imposed by the police power do not have to be compensated for, for the reason that they are inherent in the ownership.... I always know when I buy land, that I may not devote it to uses which endangers the safety, health, or morals of others or make its use a common nuisance to the prejudice of the public welfare.」，警察權的使用，不是補償，根植於所有權的本身，...不應令安全、健康及一般侵權干擾，不應偏離公共利益。

五、都市計畫法第26條規定，都市計畫委員會，應討論人民陳情意見，係都市計畫法第26條所明定「參考人民意見」，該項人民意見未討論，係違反都市計畫法，違反都市計畫委員會職掌義務，請說明。

六、依據美國最高法院見解，都市計畫委員會，不應有保水、耐震標章，而有經濟上補償（容積獎勵），而為何仍允為商業區使用，而不討論人民陳情案，應請說明。且未就都市計畫法第15、22條內容一一討論，且未就時地的第四種商業區何故不依現在該地區狀況改變使用土地



方法，進行討論，依現行環境言，係住宅區時，應細部計畫連同主要計畫，同時變更。

#### 第4次陳情

- 一、查，人民意見提出於行政機關，行政機關即應收納，應全部閱讀，雖陳情人筆誤，不慎就附件一檔名名稱漏寫，但檔案確實存在，不因此認為「附件一。」就不檢視此檔案。
- 二、經查陳情人向行政院長陳情的檔案，確實有四個附件，來函所稱「文末提及有4個附件」非事實。所稱「其中無附件一，附件二並不是針對本次公展計畫之陳情意見、」，該陳情意見雖係108年7月17日陳情所附檔案，但夾於本陳情案中，就是本次陳情內容。所稱「附件四為本次公展的計畫書」者，附該公展計畫書，係供貴機關對照陳情書用，稱「以上均不納入意見綜理表」有不當。所稱附件四33頁，若認為過多，有不明之處，得詢問與本議題有關事項。
- 三、雖稱「110年7月1日旨案第2次專案小組會議未討論臺端意見一節，本案意見綜理表本會均已納入當次會議資料」，但主席徐國城，並未提出討論，此由錄音檔及視訊檔可以發現並未討論，在場委員並未表示反對意見。能否證明同意陳情人意見？為求明瞭主席徐國城意見，都市計畫委員會，應將陳情書交徐國城為何未提出陳情人意見，成為會議議案討論的一部分。經陳情人連續電話承辦人黃書宣先生，有無將陳情人電子檔轉徐國城主席，稱「你的議案提大會討論」，陳情人反駁稱「陳情人意見係由現行的商業區，變更為第三種住宅區，係重大事項。應於專案小組內討論，不應於專案小組不討論，而交回大會。」。然後續問「有無將陳情書交徐國城主席」，黃先生竟掛斷電話，經陳情人再撥電話，仍不回答，乃再撥電話，仍不回答而掛斷電話，連續5次均拿起電話後，未回答而掛斷電話。此能證明黃書宣拒絕履

行職務義務，將陳情人的陳情書交適當機關首長回應，係應辦事項拒不辦理，係違背職務義務，係背信法則的刑事責任，請勿觸法。特再函行政院。

#### 第5次陳情

- 一、查陳情人於110年7月5日單一陳情系統（案件編號M10-1100705-00004）轉行政院院長電子信箱交下臺端陳情函（文號280-110029080）辦理者，有附加四個檔案，雖然陳情內文，文字記載附件一時，僅寫為「附件一。」，附件一的內文有脫漏，但不容否認，共有四個附加檔案，沒有問題。
- 二、至於所附註記日期，與現在時間點不接近，當僅要附加的檔案，從行政院到貴機關的附加檔案，均係陳情人的陳情意見，至於附件四，係本次公展計畫書，亦係本陳情案意見的對照文件，應予保留。
- 三、綜上所述，陳情人的陳情意見，下載後，詳讀附加檔內容，即知陳情事項。於該四檔案下載後，請詳細閱讀，就最重大的議題，土地使用分區，自原來商業區變更為四、第三種住宅區，其建蔽率、容積率，分別為50%及225%，專案小組未討論，於主席徐國城說明原因，請再開專案小組會議討論陳情人全部陳情意見，即土地使用分區變更等事項。

#### 第6次陳情

- 一、110年7月12日台北市政府北市 M10-1100705-00004 號函於7月14日敬悉，第二次補充意見。前於7/2陳情書，附加四個檔案全部有功能有效。
- 二、查由國土資料中心，其航照圖顯示，該土地東側為八德路四段204巷6弄住宅社區，西側為八德路四段106巷4弄住宅區。南側隔著市民大道五段高架道路，是台北機廠（與本地區不生相依關係），北側是中崙高中及中崙高中國中部，及松山社區大學及吉祥路16巷的社區。
- 三、此基地南側有市民大道另本基地發展受限，其他三面均

是住宅區，尚有國中高中及社區大學緊鄰，故不具商業區條件，其與鄰近社區和諧發展，即應朝住宅區發展，則土地使用分區應自第三種商業區變更為第三種住宅區。再由本次簡報檔（即附件三細部計畫書檔案）第14/81頁，本基地與國父紀念館、松山文創園區、台北機廠、信義計畫區、101等，均不生連絡關係。

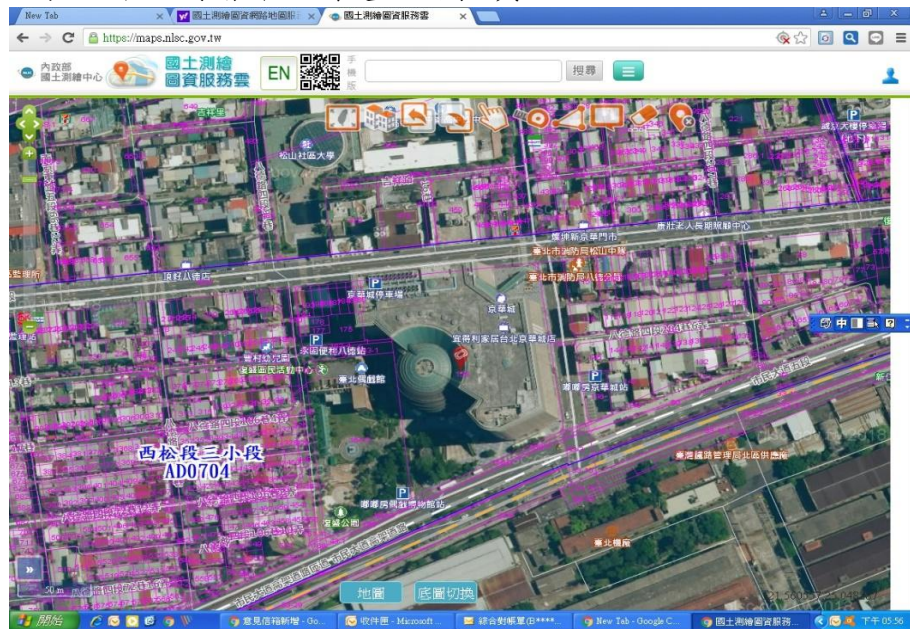
四、第15/81頁稱：（一）、「台北機場活化利用辦理中...增加未來國家鐵道博物館及計畫基地西南側公園廣場易達性與使用率」，請問：「易達性」的內容為何？如何增加？「增加使用率」？使用率增加的原因，增加多少使用比率？（二）、「鏈結周邊公共設施」，那些公共設施是周邊公共設施？那些被「鏈結」，如何鏈結？「鏈結」的效果內容為何？。（三）、「規劃設計呼應地方需求」，簡報時提出商業大樓的規劃設計，如何呼應地方需求？[依商業大樓觀察，係干擾地方需求，帶來噪音汙染]（四）、「提升交通運輸機能」，如何提升交通運輸？

五、簡報檔24/81頁，係信託人：凱基商業銀行股份有限公司提出土地使用同意書，但實際所有權人，即委託人：京華城股份有限公司，亦須提出土地使用權同意書，依據信託法第1條規定「稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。」，故信託人非本土地所有權人，依據都市計畫法第24條規定，「土地權利關係人為促進土地利用，得配合當地分區發展計畫，自行擬定或變更細部計畫，並應附具事業計畫及財務計畫...」，查京華城股份有限公司係土地所有權人，當應檢附土地使用權同意書。

六、來函說明二，經查台端對本案所提110年1月17日單一陳情系統...110年2月16日單一陳情系統...共2次陳情意見..已納入...綜理表，供委員審議參考，..本次再提意見及110年7月1旨案第2次專案小組會議未討論乙

節，..均已納入當次會議資料，會議當天申請單位簡報說明後由專案小組進行討論...」云云，但查會議討論有錄影錄音，凡有錄音的才是討論，媒有錄音不是進行會議，會議係將簡報資料，由主席發出聲音，唸出書面資料，輔以簡報說明，才是討論，才是都市計畫法第26條所稱「參考人民意見」，否則所稱簡報摘錄陳情人意見，均如同沒有納入同，所稱「本會已納入當次會議資料，會議當天...簡報說明後，專案小組進行討論」但，陳情人依據所提供網路視訊頻道直播，聽看從2點至3時15分結束，人民陳情意見並未討論本人陳情意見，所稱「專案小組進行討論」非事實。故仍請當天會議主席徐國城，對陳情人7/1陳情函表示意見，且就本日（7/14）第一次、第二次意見，均請續開小組會議討論有結論後，始提委員會進行後續審議。未經小組會完全討論，而續行委員會程序，係未依法行政。

檢附：國土測繪中心本基地圖1頁。



市府及申請單位回應說明

都市發展局及申請單位：

- 一、本案係京華城股份有限公司依都市計畫法第24條規定，由土地權利關係人為促進土地利用所提細部計畫變更，擬於細部計畫內新增建築容積獎勵項目與額度；另京華城股份有限公司鑒於區域發展不振等問題，平

	<p>均每年虧損達新臺幣四億元，並自民國96年起聯貸銀行團要求拆除重建，直至民國107年修訂都市計畫釐清容積率規定後，才得實施計畫，申請人規劃該購物中心拆除後，考量多核心複合城市、緊湊城市等理念，實踐並落實松山區都市計畫(通盤檢討)生活圈以居住及商務辦公、休閒服務為主之概念，故擬興建商辦大樓，且於110年4月12日舉辦里長座談會，聽取地方意見後將於低樓層規劃商業服務空間以滿足社區生活娛樂所需，並符合上開80年計畫案規定六種使用，全案仍應俟本市都市計畫委員會審議辦理。</p> <p>二、另有關土地使用權同意書意見一節，查本案地號土地(本市松山區西松段三小段156地號土地)之土地登記謄本登載之所有權人為凱基商業銀行股份有限公司，爰由該銀行出具同意書。</p> <p>都市計畫委員會：</p> <p>一、陳情民眾針對本案於兩次專案小組會議召開前共提出2次陳情意見，皆已納入本案公民或團體意見綜理表，供委員會審議及專案小組討論之參考。有關第2次專案小組會議之後再提陳情意見(第3次~6次陳情)提及110年7月1日旨案第2次專案小組會議未討論其意見一節，本會業已函覆說明本案公民或團體意見綜理表本會均已納入當次會議資料，會議當天申請單位簡報說明後由專案小組進行討論，全案後續將提委員會議進行審議。</p> <p>二、至於陳情民眾第4、5、6次陳情提及其第3次陳情時所附4個附件皆應納入綜理表一節，本會亦已於同函回覆陳情民眾妥予說明。</p>
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>第7次陳情</p> <p>一、臺北市政府110年8月30日北市都畫會一字第1103002842號函，於同年月31日收悉。所稱「本會訂於110年9月9日下午2時0分，召開第783次委員會議... 審議... 西松段三小段156地號商業區(特)土地使用分區管制規定細部計畫案..... 說明四... 陳情者發言時間以3分鐘為原則，... 結束發言離開會場... 至旁聽室旁聽」云云。</p>

	<p>二、查本案小組會議，未將陳情人陳情意見，依據內政部會議規範，於該會議中列席發言，並未作成會議記錄，提至委員會討論，係陳情主張使用分區變更重大事項，未允許小組會議時到會報告，係不合法，所稱「結束發言離開會場，至旁聽室旁聽」係未符內政部會議規範，所提案商業區(特)，明知應變更為住(三)但故意不討論，議案本身即不合法。</p> <p>三、再查，京華城既係細部計畫變更案，當應依都市計畫法第22條規定，檢討事業計畫、財務計畫、容納人口、人口密度及土地使用分區管制等，若有必要，應檢討主要計畫變更，均係臺北市政府交都市計畫委員會應依法行政事項，但臺北市政府拒絕陳情人作此意見表達，係不合法。</p> <p>四、再查，民國80年京華城自工業區變更為商業區，現在已30年當得檢討該土地使用分區的適法性，應依都市計畫法第5條規定，依據現在及既往情形，並預計未來25年內發展情形訂定。則陳情人提出變更土地使用分區將商業區變更為住宅區用途，且有道路、綠地、停車場用途適法。另該等公共設施，變更所有為臺北市政府所有，且捐贈其淨利一半與臺北市政府，作為回饋，顯然適法，此顯係臺北市政府故意圖利京華城土地所有人，故意不提陳情人案提交至委員會討論原因。</p>
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號1。</p>

## 附件六：土地變更使用同意書

### 土地變更使用同意書

茲同意本公司下列所有土地依「都市計畫法」等規定辦理都市計畫變更相關程序，特立此同意書為憑。

編號	縣市	區	地段	地號	騰本面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍
1	臺北市	松山區	西松段 三小段	156	16,485.00	全部

立同意書人：凱基商業銀行股份有限公司

負責人：魏寶生



(蓋章/公司大小章)

身分證字號/公司統一編號： 86517321

地址：臺北市松山區南京東路五段 125、127 號、125 號二樓及 125 號三樓

中 華 民 國 1 0 9 年 8 月 5 日

附件七:土地登記簿謄本

土地登記第一類謄本 (所有權個人全部)

松山區西松段三小段 0156-0000地號

列印時間:民國109年02月25日10時22分

頁次:1



謄本種類碼:RVFS7GNLP92,可至https://cpaper.land.moi.gov.tw查詢謄本申請紀錄  
板橋地政事務所 主任 林泳玲 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發  
松山電謄字第068831號 列印人員:林美惠  
資料管轄機關:臺北市松山地政事務所 謄本核發機關:新北市板橋地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期:民國90年11月19日 登記原因:合併  
面積:\*\*\*16,485.00平方公尺  
使用分區:(空白) 使用地類別:(空白)  
民國109年01月 公告土地現值:\*\*672,000元/平方公尺  
地上建物建號:西松段三小段 02965-000 02966-000 02967-000 02968-000 02969-000 02970-000  
02971-000 02972-000  
其他登記事項:因分割增加地號:156-1至156-3地號  
重測前:價東勢段842-7地號  
合併前:0157-0000地號,0158-0000地號,0159-0000地號,0160-0000地號,0161-0000地號,0162-0000地號,0162-0001地號,0162-0006地號,0163-0000地號,0164-0000地號  
(權狀註記事項)西松段三小段2965至2972建號之建築基地地號:  
西松段三小段156地號

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001)登記次序:0005  
登記日期:民國108年11月13日 登記原因:信託  
原因發生日期:民國108年11月11日  
所有權人:凱基商業銀行股份有限公司  
統一編號:86517321  
住址:臺北市松山區南京東路五段125號、127號、125號二樓及125號三樓  
權利範圍:全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號:108北松字第024545號  
當期中報地價:109年01月\*\*147,200.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價:  
087年02月 \*\*254,315.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍:全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項:信託財產,信託內容詳信託專簿:依108年11月11日收件中松信字第001350號辦理  
委託人:京華城股份有限公司

本謄本僅係 所有權個人全部 節本,詳細權利狀態請參閱全部謄本  
(本謄本列印完畢)

- ※注意:一、本謄本之處理及利用,申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 二、本土地有下列類別之參考資訊:土地使用分區、土地開發、建築或使用限制,請查閱土地參考資訊。
- 三、前次移轉現值資料,於課徵土地增值稅時,仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



新北市板橋地政事務所E3



臺 北 市 政 府 都 市 發 展 局
業 務 主 管
承 辦 人 員

申 請 人 代 表