



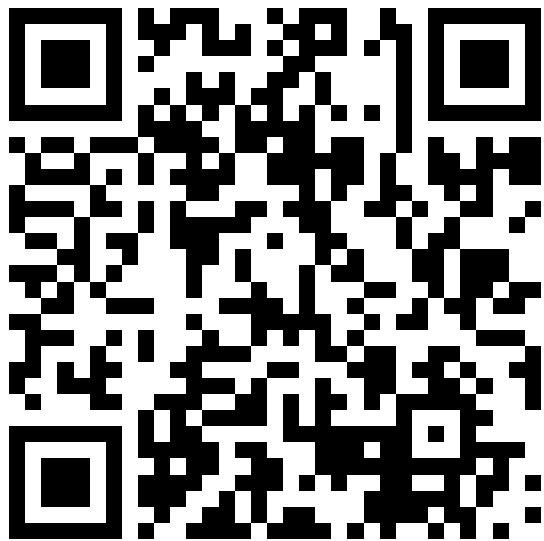
擬定臺北市文山區興泰段一小段822地號等土地為容積調派送區及劃定北投區新洲美段72地號等土地、中山區正義段四小段131地號土地為容積調派接受區暨變更中山區正義段四小段131地號土地第三種商業區為第三種商業區(特) 細部計畫案

申請單位：樹籽股份有限公司、華泰商業銀行股份有限公司、台新國際商業銀行股份有限公司、新潤興業股份有限公司及揚潤開發股份有限公司

規劃單位：百辰創新有限公司

法令依據：都市計畫法第24條

公展計畫書、圖連結



公開展覽線上直播說明會
(文山區、中山區及北投區)
時間:110年8月17日

本次說明會採直播辦理之相關市民權益保障配套措施說明

1. 因應COVID-19疫情，且目前未有開放公有場地外借，本次說明會依內政部110年6月11日函釋示(略以)：「疫情期間.....放寬無需於該計畫區內之適當場所辦理，改採以線上視訊方式辦理.....」，本次說明會改採**線上視訊直播方式**辦理，任何公民團體如對本案有意見，公展期間得**以書面方式向本市都市計畫委員會提出陳情**，以利委員會納入審議。
2. 本次說明會直播期間(110/08/17，19：00-20：00間)如有任何意見，皆可於Youtube**直播聊天室內留言發問**，本局將於簡報結束後依線上留言順序現場依次回應。
3. 本次會議直播結束後，**影片仍會上傳至YOUTUBE網站留存**，另計畫書、圖及說明會簡報亦可至本府都市發展局網站查詢。
4. 市民如因故未能參與本次直播、或想更進一步了解案情，**皆可透過電話預約諮詢**，本府將由專人1對1解說。(諮詢專線請洽都市發展局都市規劃科溫先生，1999轉8288、外縣市請撥02-27208889轉8288)。

說明會議程

直播時間：110/08/17(二)下午7時

直播網址：<https://youtu.be/UTxD7DIIvOg>

時間	內容
19:00 - 19:10	主席致詞、會議流程說明
19:10 - 19:30	計畫內容簡報
19:30 - 19:50	民眾提問(依線上留言順序)及市府相關單位回應
19:50 - 20:00	結語

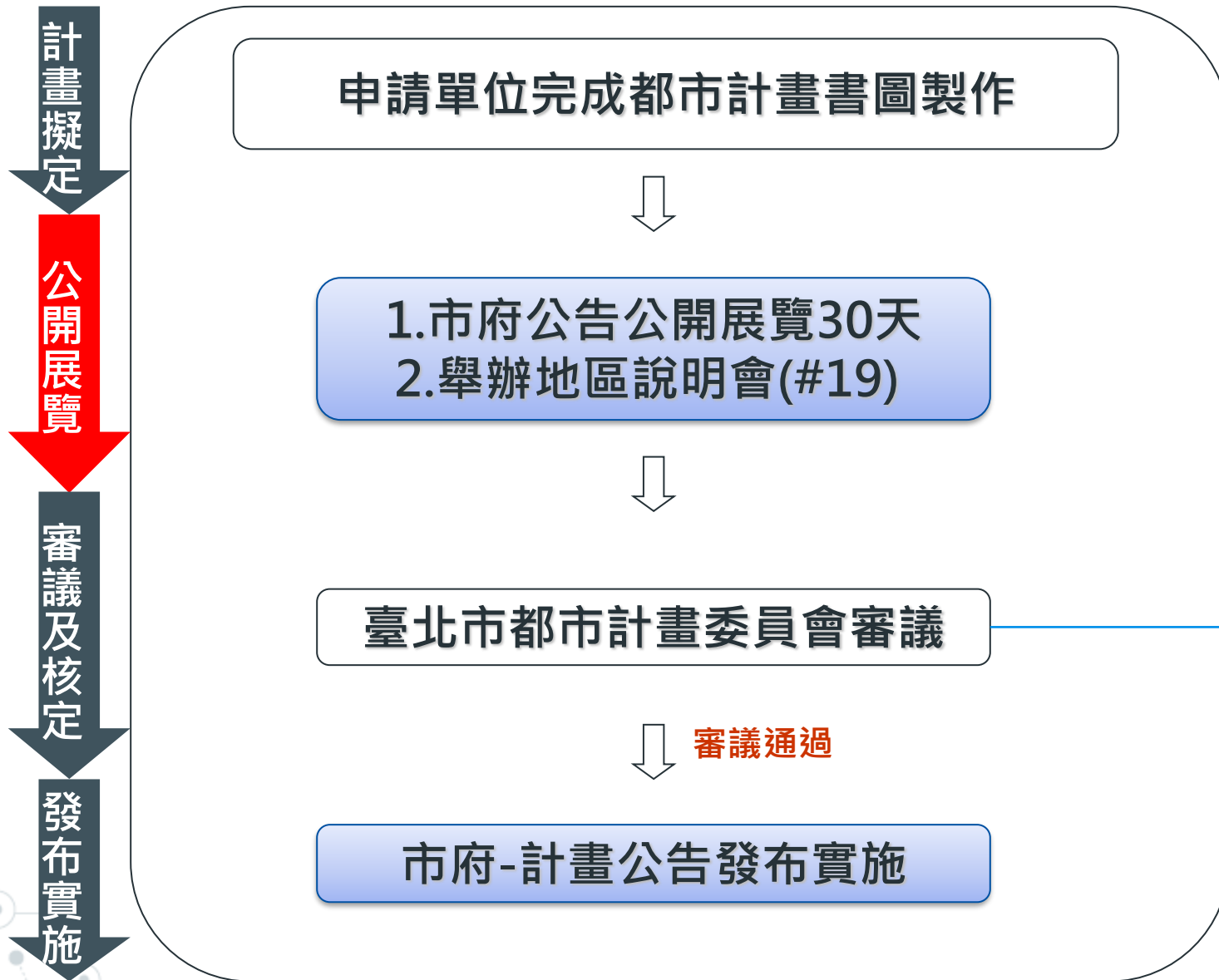
臺北市政府
都市發展局網址



公展說明會
直播網址



本案都市計畫(細部計畫)辦理流程



申請單位完成都市計畫書圖製作

1. 市府公告公開展覽30天
2. 舉辦地區說明會(#19)

臺北市都市計畫委員會審議

審議通過

市府-計畫公告發布實施

■ 主要計畫及細部計畫於臺北市政府公告公開展覽期間，民眾有任何主張意見，可以向「**臺北市都市計畫委員會**」提出，供審議參考。

■ 本案屬細部計畫，須由「**臺北市都市計畫委員會**」審議完成方得依法公告實施。

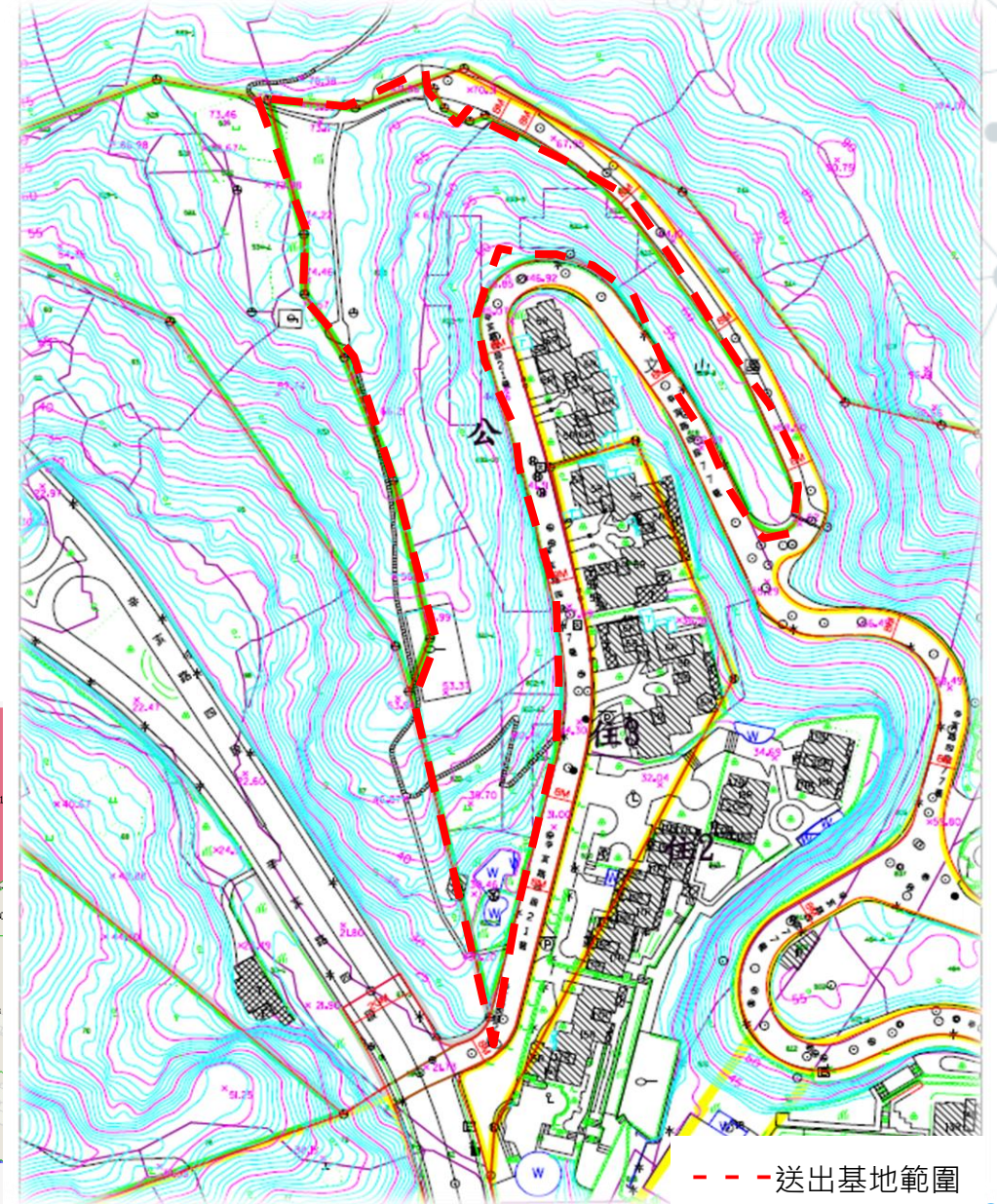
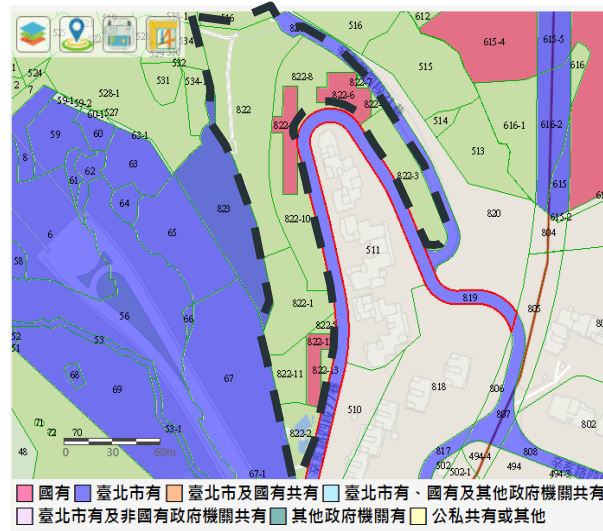
簡報大綱

- ◇計畫緣起
- ◇計畫範圍與基地發展現況
- ◇計畫目標及規劃構想
- ◇容積調派計畫
- ◇計畫內容
- ◇公民或團體之陳情方式



計畫緣起

1. 本案於98年5月4日由「住2」變更為「公園用地」，並規定**平均坡度55%以上土地捐贈予市府**；**平均坡度未達55%土地，得辦理容積移轉**。
2. 惟本計畫公園用地迄今尚無法依容積移轉方式辦理，損害土地所有權人之權益，亦不符原計畫之精神。
3. 另計畫範圍內3筆公園用地土地業以抵繳稅款方式登記予國產署，市府尚無法無償取得。



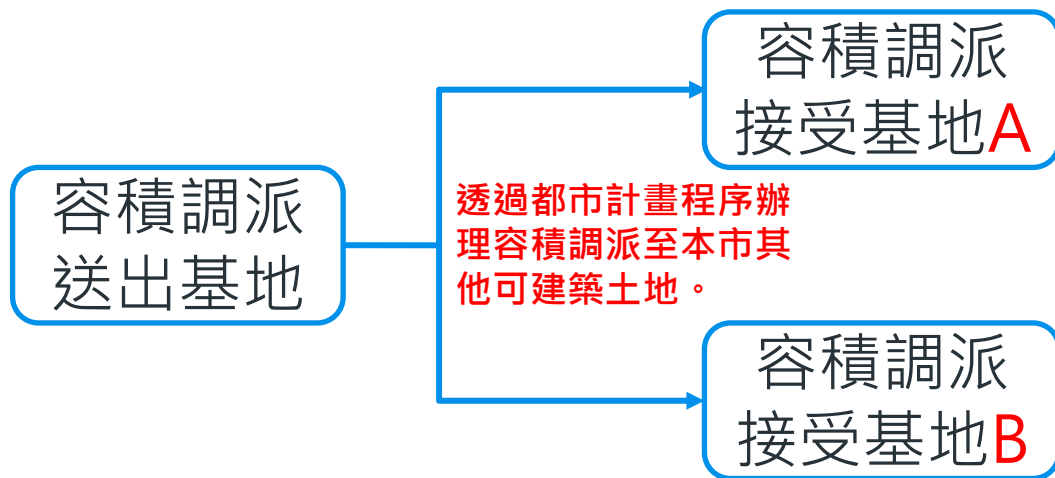
---送出基地範圍

計畫緣起

◇解決問題

1. 為達成中埔山古道歷史永續保存目標兼顧保障土地所有權人其受限發展之權利，在符合原都市計畫原意下，**土地所有權人依都市計畫第24條規定擬定本案都市計畫，並以容積調派方式辦理。**

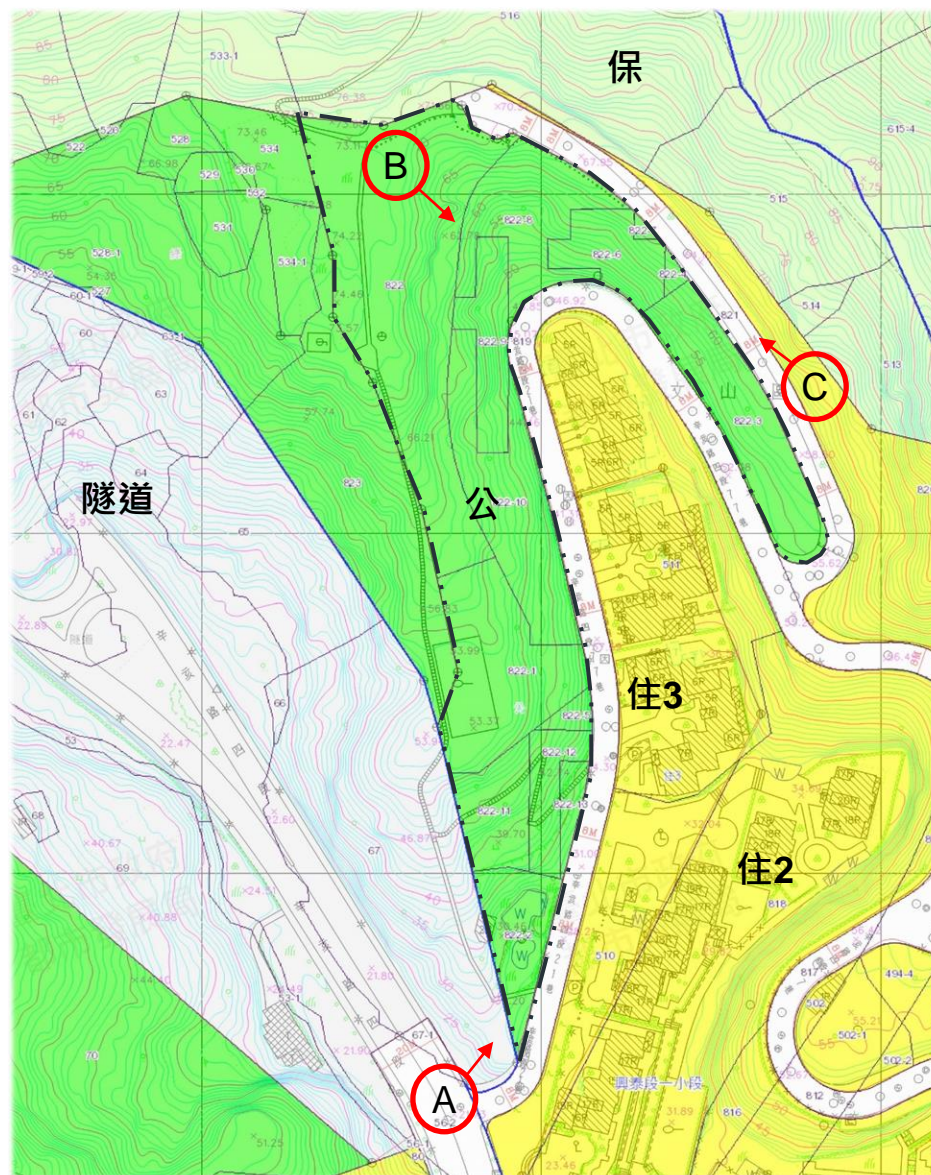
2. 容積調派示意圖：



計畫範圍與基地發展現況

◇容積調派送基地

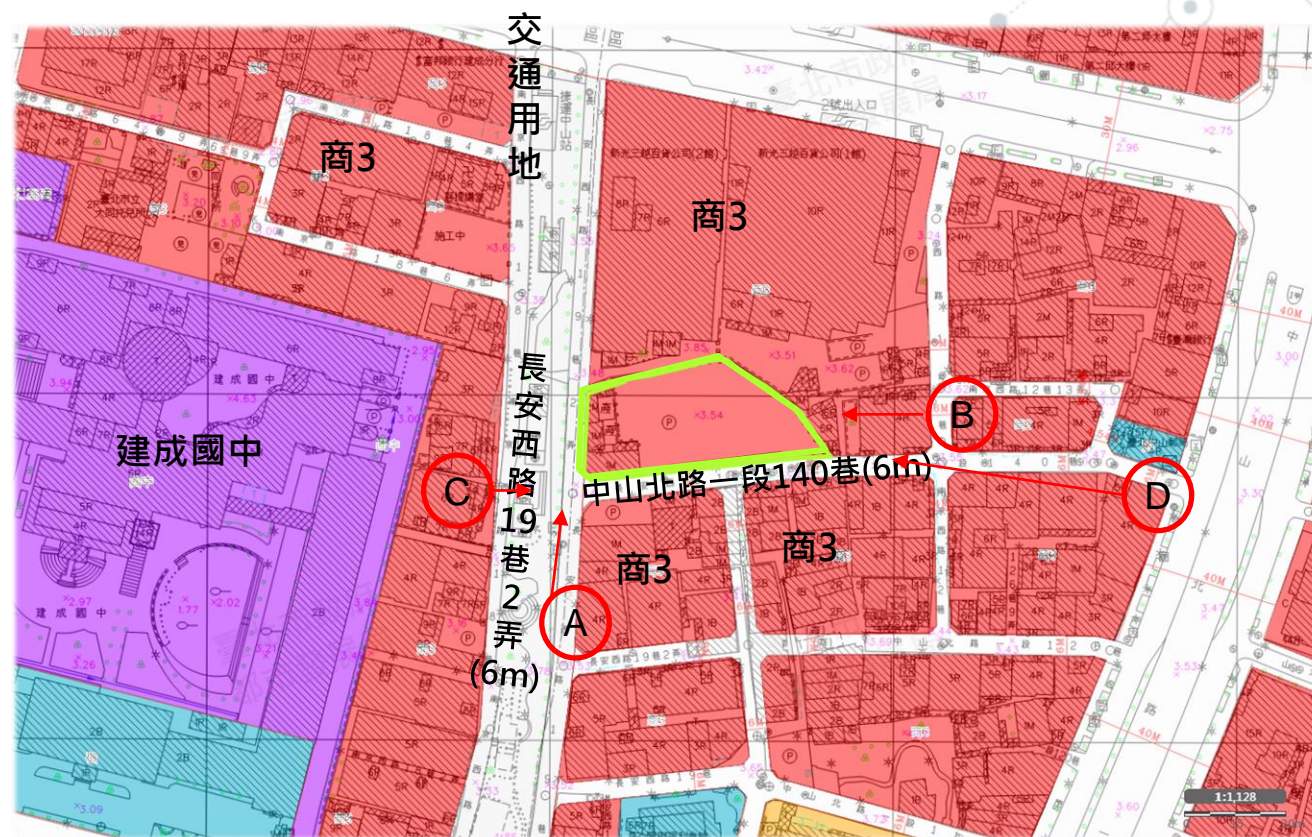
1. 地號：臺北市文山區興泰段一小段822地號等14筆土地。
2. 基地面積：13,558.98平方公尺。
3. 土地使用分區：公園用地。
4. 基地位置：臺北市文山區辛亥路21巷北側，辛亥隧道西側。



計畫範圍與基地發展現況

◇容積調派接受基地A

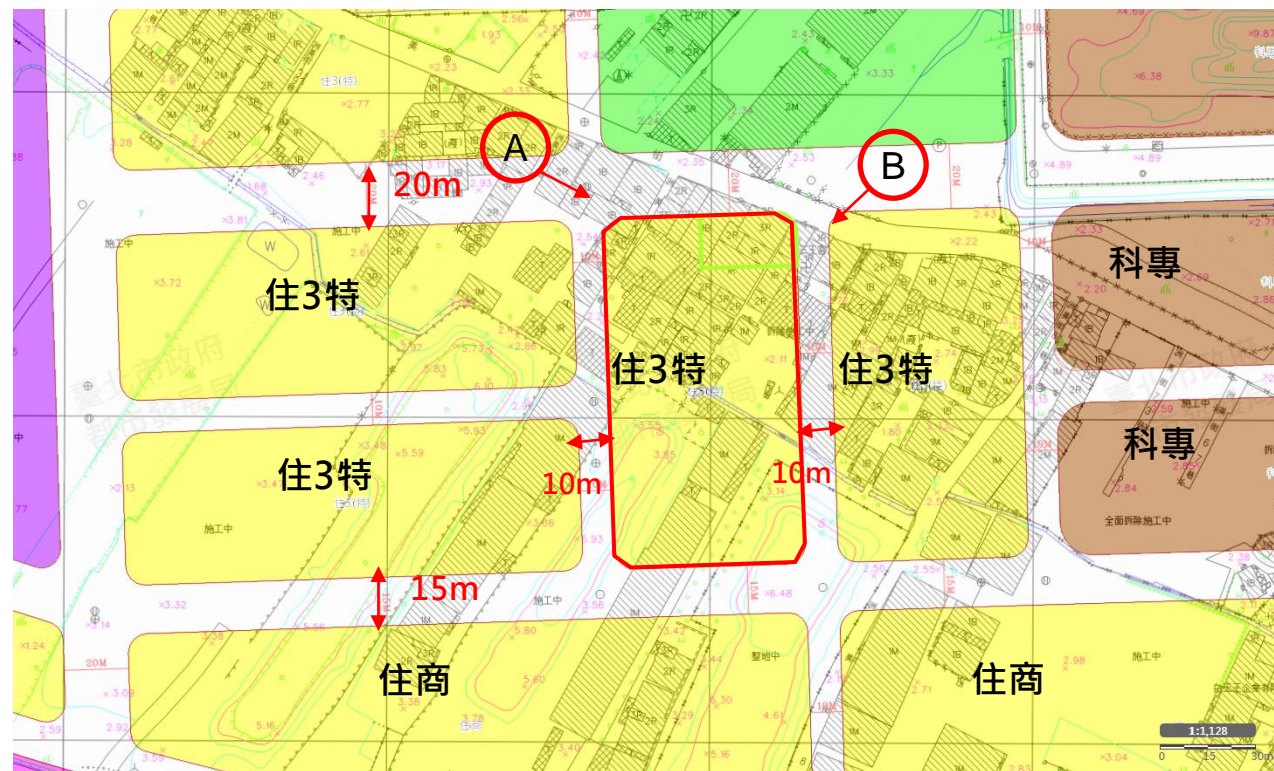
1. 地號：中山區正義段四小段131地號等1筆土地。
2. 基地面積：1,699平方公尺。
3. 土地使用分區：第三種商業區。
4. 基地位置：中山北路一段140巷及長安西路19巷2弄交界處。
5. 現況為商業店舖及停車場使用。



計畫範圍與基地發展現況

◇容積調派接受基地B

1. 地號：北投區新洲美段72、73、74及75地號等4筆土地。
2. 基地面積：6,377.76平方公尺。
3. 土地使用分區：第三種住宅區(特)。
4. 基地位置：北投區洲美公園及福善路南側。
5. 現況為空地，目前正在進行區段徵收工程中，基地南側尚未開闢完成。



計畫目標及規劃構想

◇計畫目標

1. 保存基地範圍內中埔山古道，**延續歷史文化價值**。
2. 透過自行擬定細部計畫，**以容積調派方式保障受限之土地與合理發展權利**。

◇規劃構想

1. 符合原主要計畫原意下，公園處應向國產署撥用取得計畫範圍內文山區興泰段一小段822-6、822-9及822-12地號等3筆國有公園用地土地。**相關經費由容積調派出基地土地所有權人負擔**。
2. 容積調派出基地55%以上土地應依原計畫規定捐贈予本府，另坡度55%以下土地，**得以容積調派方式**辦理。

容積調派計畫

$$\left(\frac{B1}{(B1+B2)} \right) \times (A+B) = \text{本次捐贈土地面積}$$

◇容積調派原則

1. 國有土地撥用經費由容積調派送基地土地所有權人負擔。
2. 容積調派送基地可調派之土地面積，得分次辦理容積調派。
3. 將基地範圍內平均坡度未達55%之私有土地，容積調派至本市其它可建築用地建築使用，並依其調派使用面積佔送出基地私有土地總面積比例，等比例捐贈予市府。
4. 剩餘未辦理容積調派之私有土地，俟尋獲適合容積調派接受基地後，依本計畫之計算公式，另循都市計畫程序申請。
5. 本案容積調派接受基地，容積調派後容積加計都市更新獎勵容積、其他獎勵容積、容積移轉及增額容積等，總容積量不得超過該接受基地容積調派前之基準容積2倍。
6. 本案容積調派接受基地於容積調派完成後，不得因基地條件因素按法令規定興建者而要求放寬限制。

捐贈土地面積計算式說明：

A：容積調派送基地平均坡度55%以上私有土地面積。

B：容積調派送基地平均坡度55%以下可調派私有土地面積(B1+B2)

B1：本次容積調派使用土地面積。

B2：剩餘未使用容積調派土地面積。

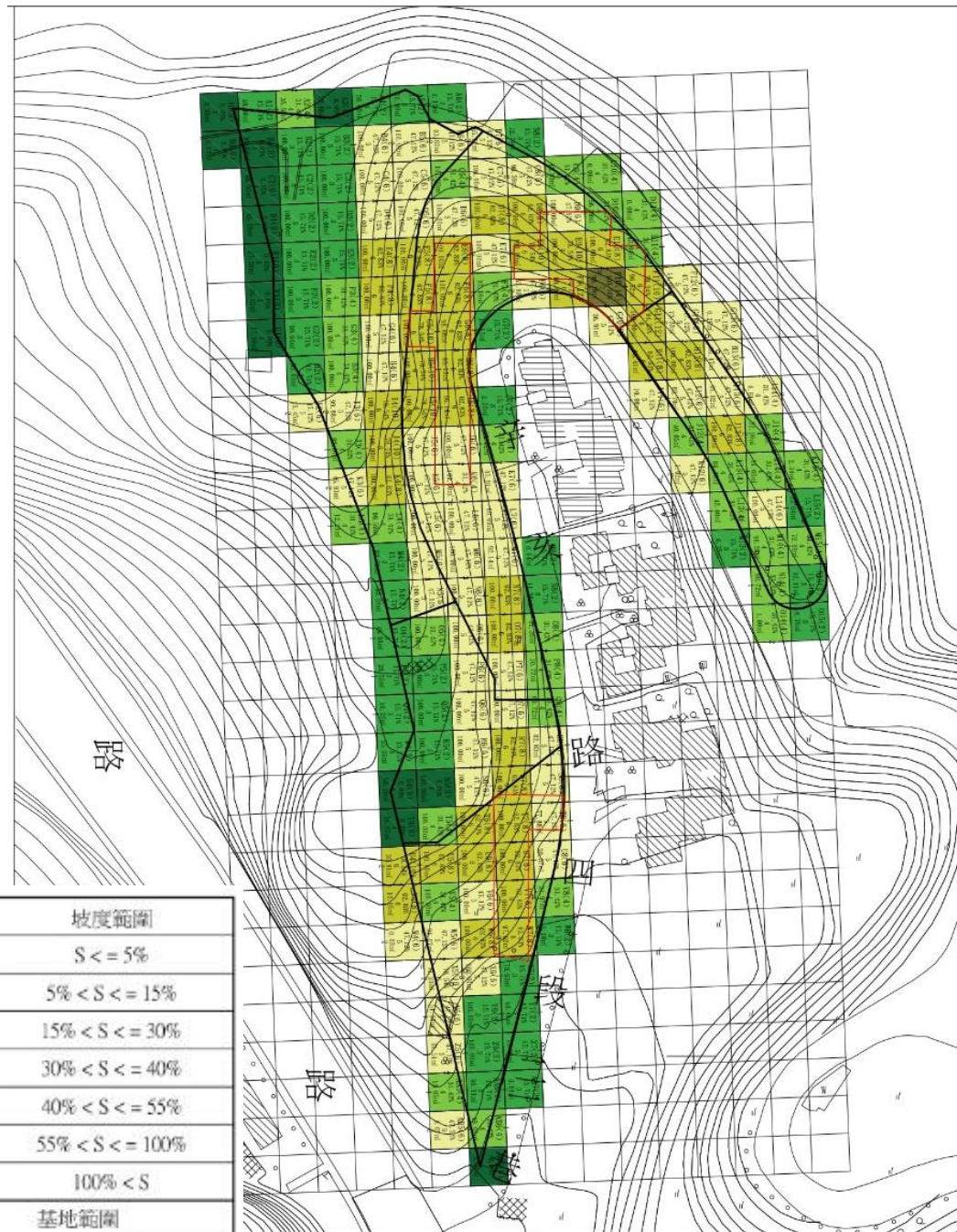
容積調派計畫

◇可容積調派基地範圍計算方式

1. 依原計畫規定可容積移轉土地之精神，範圍內 **平均坡度55%以下** 私有土地之容積可調派送。坡度計算係以坵塊邊長為10公尺分析計算，基地範圍內平均坡度未達55%土地面積為9,243.15平方公尺。

坡度分析彙整表				
計畫名稱：臺北市文山區興泰段一小段822等11筆地號				
坡度等級	交點數	平均坡度%	面積m ²	面積坡度m ² %
一級(0% < S ≤ 5%)	0	0.00	527.50	0.00
三級(15% < S ≤ 30%)	2	15.71	2407.33	37814.38
四級(30% < S ≤ 40%)	4	31.42	1980.56	62221.38
五級(40% < S ≤ 55%)	6	47.12	4327.75	203940.92
五級坡(55%)以下面積合計 (B)			9243.15	
五級坡(55%)以下面積佔比(B/A)			78.37%	
六級(55% < S ≤ 100%)	8	62.83	1850.49	116270.04
	10	78.54	590.16	46350.92
	12	94.25	110.21	10387.33
七級(100% < S)	14	109.96	0.10	10.98
六級坡(55%)以上面積合計 (C)			2550.96	
六級坡(55%)以上面積佔比(C/A)			21.63%	
合計(A)			11794.11	476995.96

坡度級別	坡度範圍
一級坡	S ≤ 5%
二級坡	5% < S ≤ 15%
三級坡	15% < S ≤ 30%
四級坡	30% < S ≤ 40%
五級坡	40% < S ≤ 55%
六級坡	55% < S ≤ 100%
七級坡	100% < S
— 基地範圍	
— 國有地範圍	

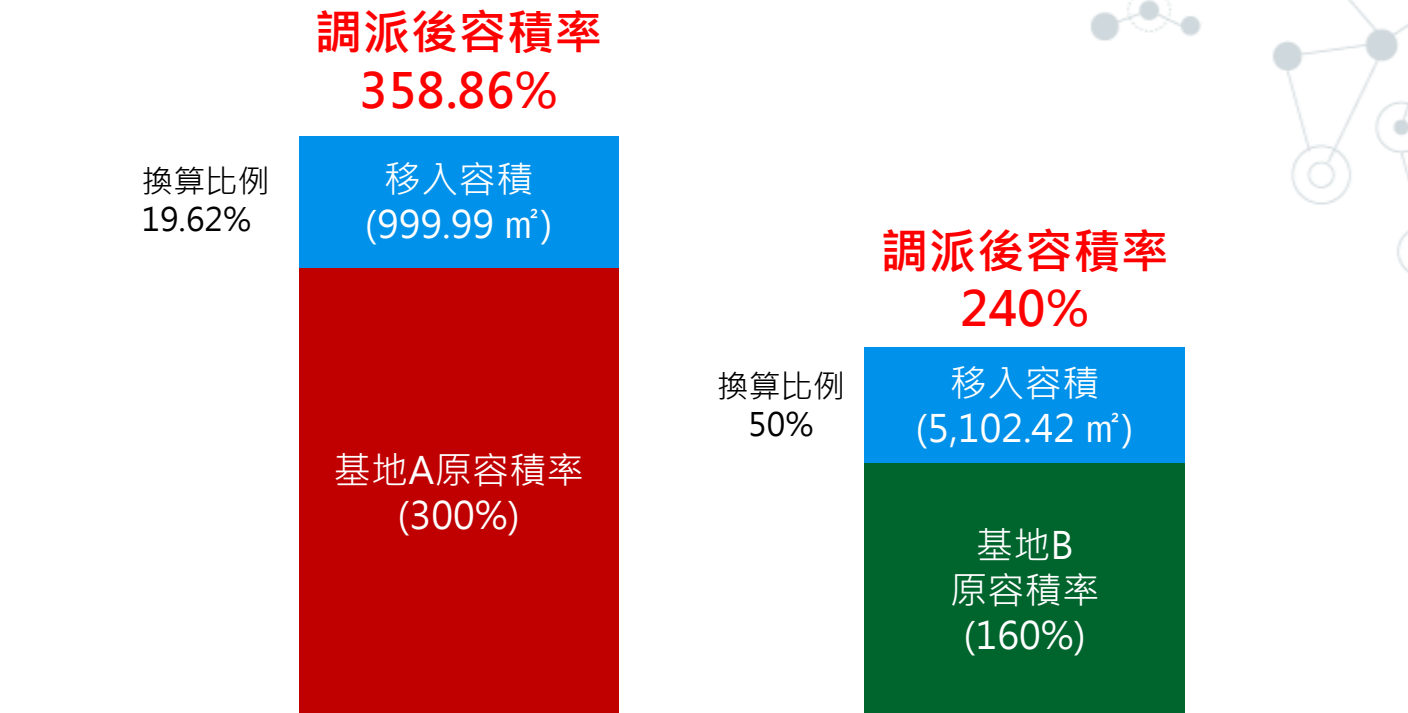


容積調派計畫

◇容積調派容積量計算

- 容積調派接受基地 A：本次調派移入容積為 999.99 平方公尺，佔原基準容積之 19.62%。
- 容積調派接受基地 B：本次調派移入容積為 5,102.21 平方公尺，佔原基準容積之 50%，符合北投通檢內就放寬容積部分總樓地板面積不得超過原基準容積 50% 之規定。

容積調派接受基地	基準容積 (m ²)	調派移入容積量 (m ²)	換算調派移入比例 (%)
容積調派接受基地 A	5,097	999.99	19.62%
容積調派接受基地 B	10,204.42	5,102.42	50%



容積調派移入容積計算公式說明：

容積調派接受基地移入容積(四捨五入求至小數點後第二位)

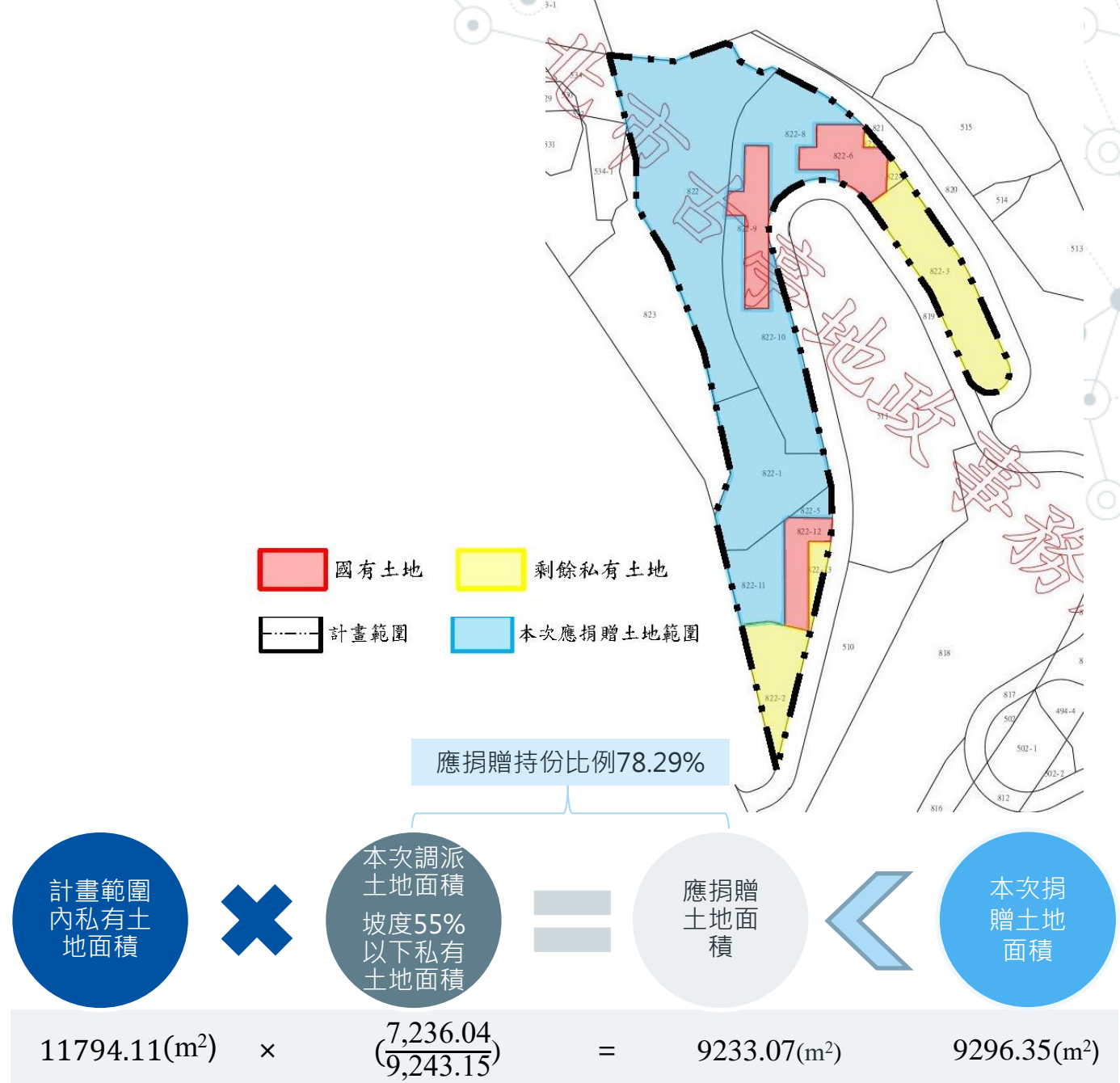
=容積調派送基地送出之土地面積×(容積調派送基地掛件當期之平均公告現值÷容積調派接受基地掛件當期之平均公告現值)×容積調派接受基地平均容積率

容積調派計畫

◇ 捐贈程序相關規定

1. 為保持土地產權單一及完整性，本計畫應捐贈土地為文山區興泰段一小段822、822-1、822-5、822-8、822-10及822-11地號等6筆公園用地土地，面積合計為9,296.35平方公尺，應於各容積調派接受基地核發建造執照前，完成辦理捐贈予臺北市。後續可調派之剩餘土地面積為2,007.11平方公尺。

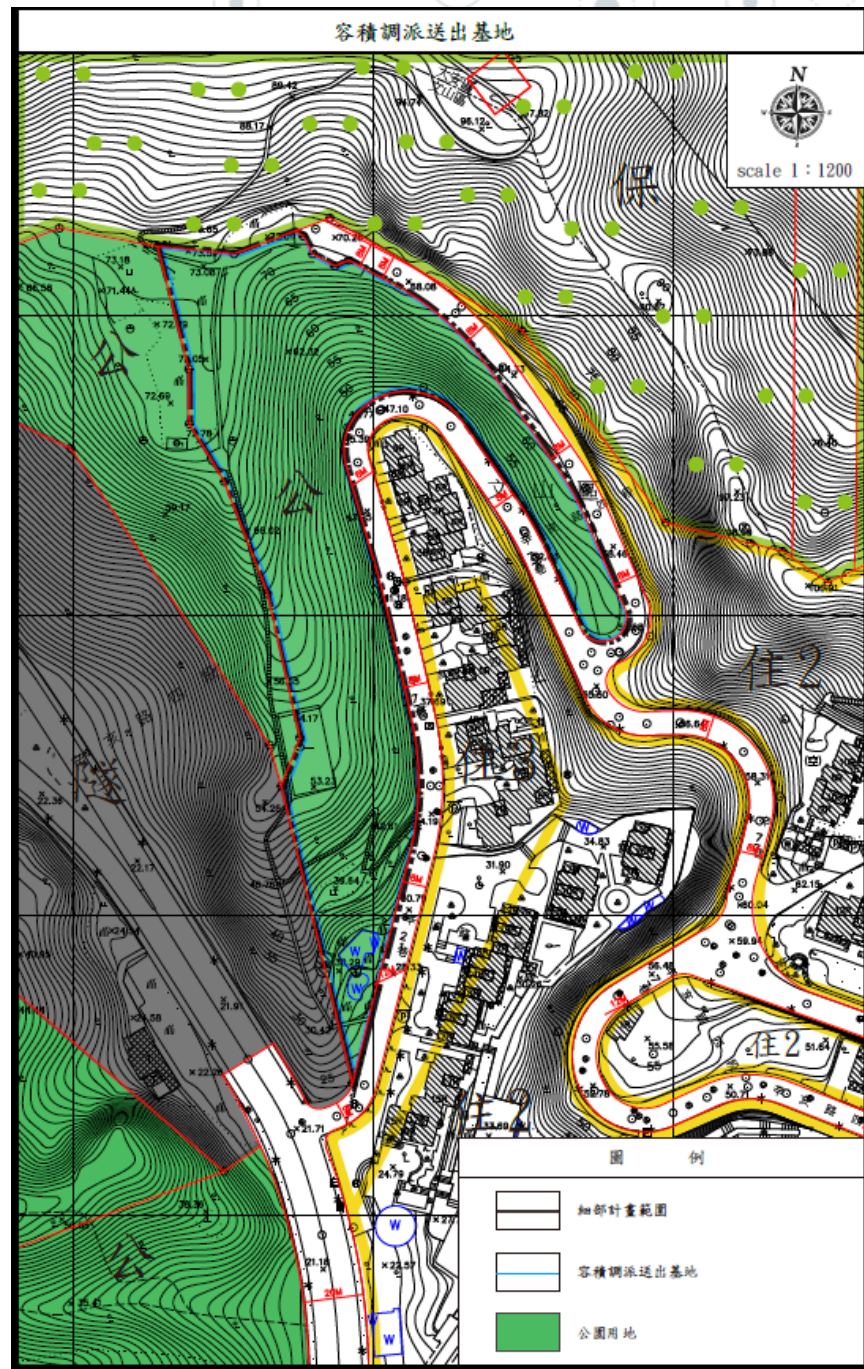
2. 俟土地所有權人尋獲適合容積調派接受基地後，依本計畫之計算公式及相關規定，另循都市計畫法定程序辦理容積調派都市計畫變更。



計畫內容

◇擬定容積調派送基地

類別	基地範圍	土地面積 (m ²)	土地使用分區
擬定	臺北市文山區興泰段一小段822、822-1、822-2、822-3、822-4、822-5、822-7、822-8、822-10、822-11、822-13地號等11筆土地。	11,794.11	公園用地



計畫內容

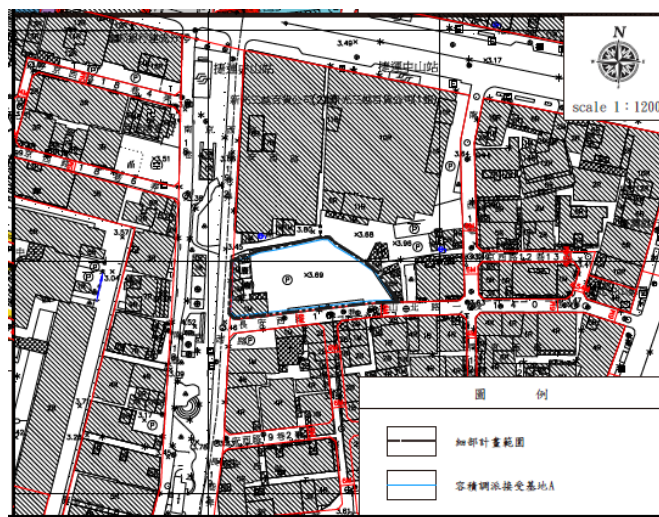
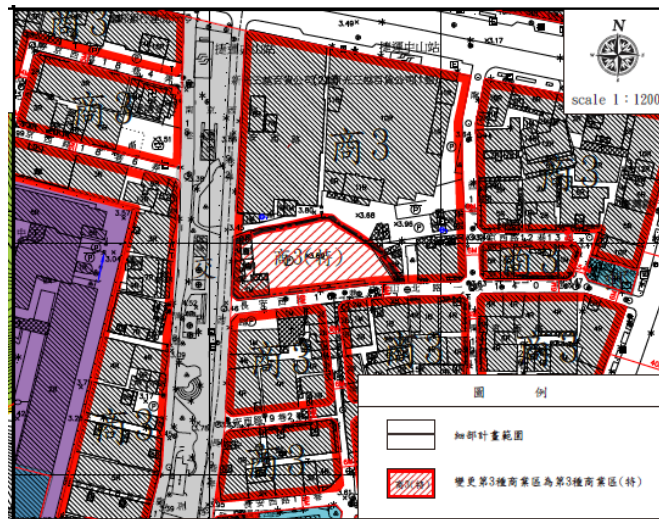
1. 變更土地使用計畫

類別	基地範圍	土地面積 (m ²)	原計畫	新計畫	原計畫容積率 (%)	新計畫容積率 (%)
接受基地 A	中山區正義段四小段 131 地號土地。	1,699	第三種商業區	第三種商業區(特)	300	358.86

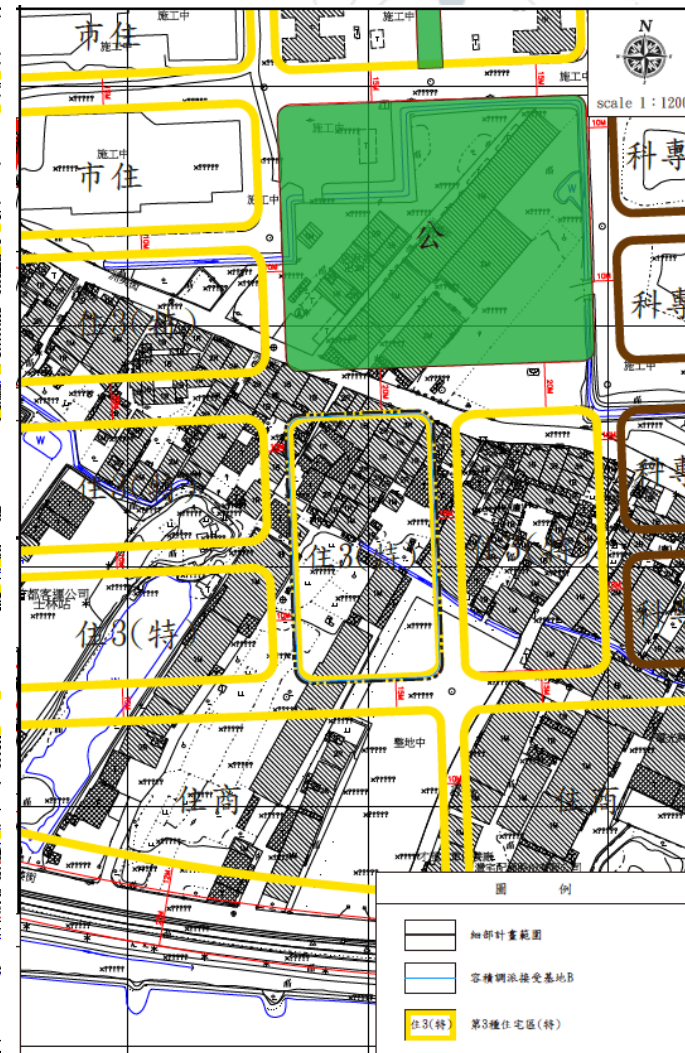
2. 修訂土地使用計畫管制內容

類別	基地範圍	原計畫內容	本次修訂內容
接受基地 B	北投區新洲美段 72、73、74及75 地號等4筆土地。	第三種住宅區(特) (一)土地使用強度 建蔽率40%、容積率160%	第三種住宅區(特) (一)土地使用強度 建蔽率40%、容積率 <u>240%</u>

容積調派接受基地A



容積調派接受基地B



計畫內容

◇事業及財務計畫

公共設施種類	面積(m ²)	土地取得方式					經費(元)	主辦單位
		徵購	土地重劃	獎勵投資	撥用	其他(捐贈)		
公園用地(私有)	11,794.11	-	-	-	-	√	-	公園處
公園用地(國有)	1,764.87	-	-	-	√	-	112,768,134	

註：撥用經費依核撥當期公告現值酌允調整，並由送出基地土地所有權人負擔。

◇其他

1. 本次容積調派送基地私有土地所有權人捐贈土地面積9,296.35平方公尺大於應捐贈土地面積9,233.07平方公尺，為維護土地所有權人權益，**後續可調派土地為2,007.11平方公尺**，俟土地所有權人尋獲適合容積調派接受基地後，依本計畫之計算公式及相關規定，另循都市計畫法定程序辦理容積調派接受基地都市計畫變更。
2. 本計畫未規定事項悉依原都市計畫、本市土地使用分區管制自治條例及其他相關法令規定辦理。

公民或團體 之陳情方式

- ◇ 如有任何意見與建議，請於本案公展期間 (110年07月29日至08月27日)以書面載明 姓名/名稱、電話、地址，向臺北市都市計畫委員會提出(審議會前三日提出)。
- ◇ 委員會審議時，會通知提出書面意見之陳情人到場旁聽，並得登記發言 3 分鐘，如市民本次說明會後有意見，可另以書面意見向臺北市都市計畫委員會提出。

途徑1：臺北市單一陳情系統「HELLO TAIPEI」
<https://hello.gov.taipei/Front/main>



1. 進入系統



登入網址 或手機掃描QR Code

2. 填寫意見及案件內容

填寫計畫案名、
訴求意見與建議，
訴求地點之地段/號或地址

3. 填寫個人資料

填寫真實姓名、
通訊地址與聯絡方式

4. 案件送出





至email信箱取得案件編號及安全密碼

公民或團體 之陳情方式

- ◇ 如有任何意見與建議，請於本案公展期間 (110年07月29日至08月27日)以書面載明 姓名/名稱、電話、地址，向臺北市都市計畫委員會提出(審議會前三日提出)。
- ◇ 委員會審議時，會通知提出書面意見之陳情人到場旁聽，並得登記發言3分鐘，如市民本次說明會後有意見，可另以書面意見向臺北市都市計畫委員會提出。

途徑2：填寫意見表郵寄至臺北市都市計畫委員會

1. 於說明會現場索取或至市都委會網站下載 

公民或團體對		計畫案意見表		
編號	建議位置	建議理由	建議辦法	備註
	一、土地標示： 區段 小段 地號 二、門牌號 區段 路 街 弄 巷 號	2. 填寫意見及案件內容  填寫計畫案名、 訴求意見與建議， 訴求位置		

填表人：
 地址：
 電話：
 中華民國 年 月 日

蓋章

3. 個人資料務必書寫

4. 郵寄：臺北市信義區市府路1號10樓西北區

電話：2720-8889#3298 臺北市都市計畫委員會 



簡報結束
敬請指導