

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

109 年 11 月 16 日府都規字第 10931021581 號公告公開展覽

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

109 年 11 月 16 日府都規字第 10931021581 號公告公開展覽

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：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%X560%)，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%作為公園廣場、捐建 20%樓地板面積作為公共停車使用等回饋事項，確保原已申請執照之樓地板面積(120,284.39m²)，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體球購物中心,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，擬依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。

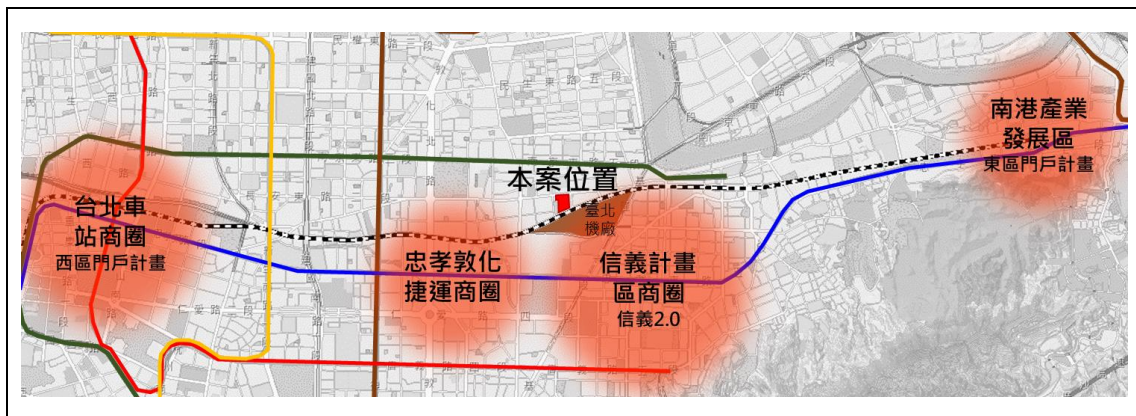


圖 1 臺北市主要商圈分布暨本計畫區位置圖

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

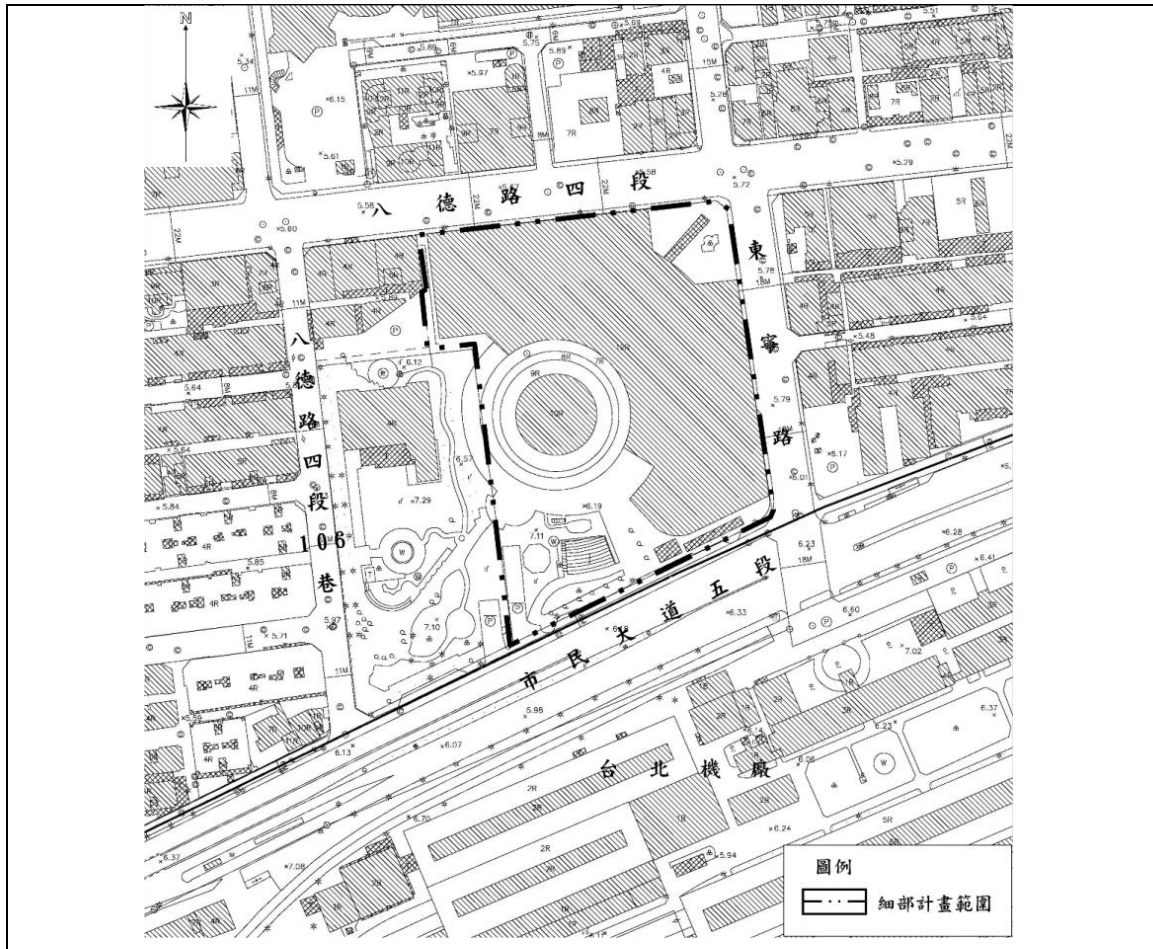


圖 3 計畫範圍現況示意圖

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 地號一筆土地，面積共計 16,485 m²，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 ²)	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。

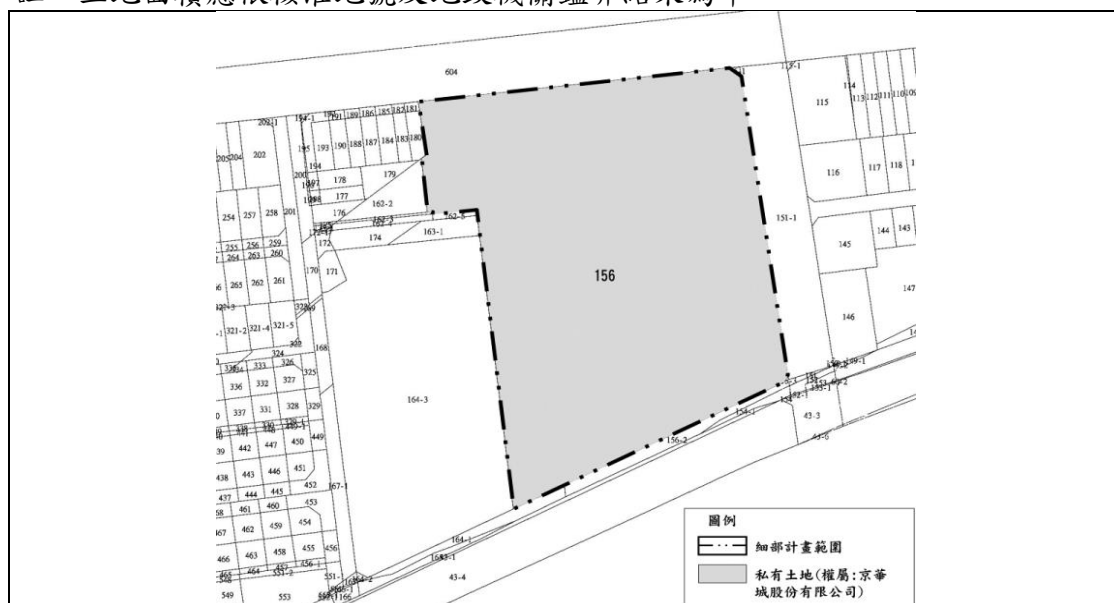


圖 4 計畫範圍地籍暨土地權屬示意圖

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。

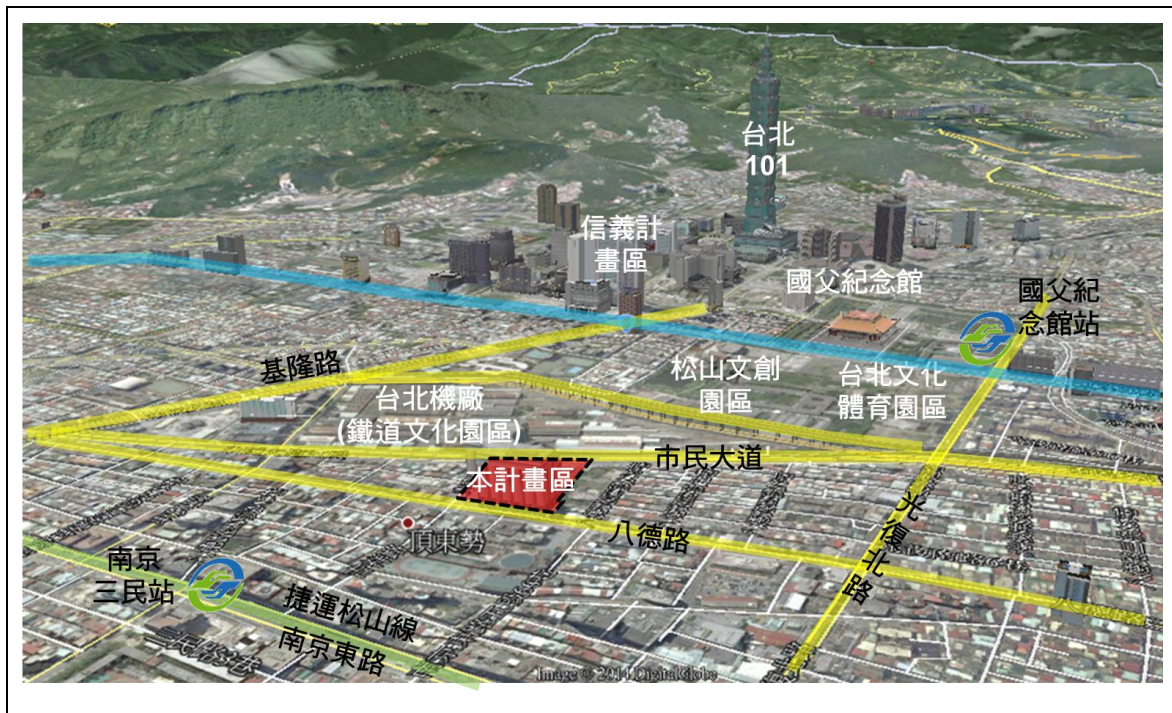


圖 5 計畫範圍周邊空間結構示意圖



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。

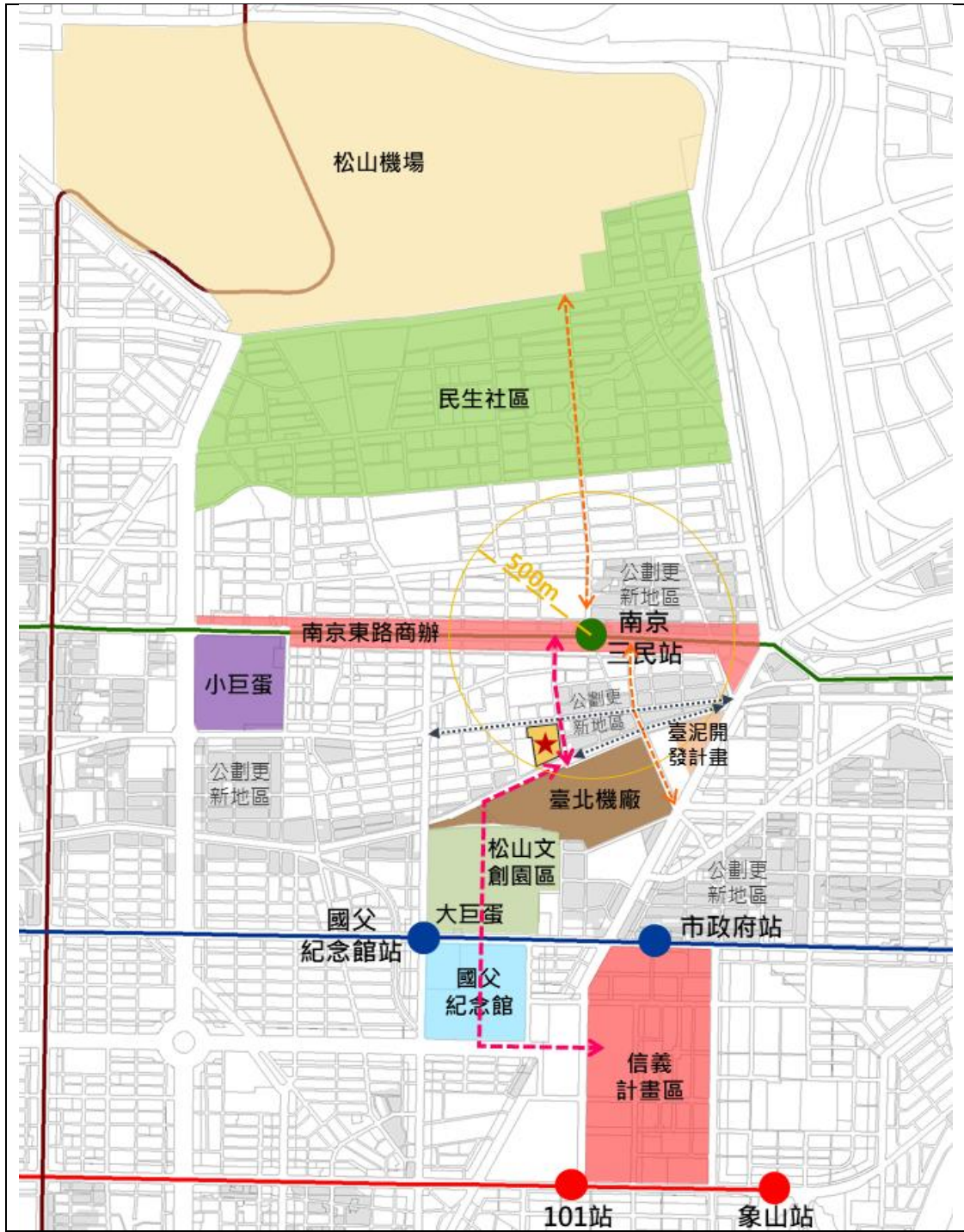


圖 8 都市空間節點區塊連結示意圖

二、規劃構想與計畫公益性

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)都市設計構想：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，規劃退縮至少八公尺留設雙排路樹、人行及自行車道等。另擬透過建築與景觀設計方法，使公眾自計畫範圍四周皆得步行穿越，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。

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。



圖 9 開放空間設計示意圖

(二) 落實綠色節能概念、推動黃金級綠建築

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。

(四)確保建築結構品質、社區防災機能

考量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，亦成為本市逐步構築「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)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"> 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。 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。 3. 國際觀光旅館-(1)出租客房(2)客廳、宴會廳(3)國際會議廳。 4. 辦公大樓-(1)金融主要、分支機構(2)一般、自由業事務所。 5. 文化休閒設施-(1)娛樂、健身服務設施(2)文教設施。 6. 停車場 <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"> 1. <u>韌性城市貢獻獎勵:</u> <ol style="list-style-type: none"> (1) 建築基地與建築物 	<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"> 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。 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。 3. 國際觀光旅館-(1)出租客房(2)客廳、宴會廳(3)國際會議廳。 4. 辦公大樓-(1)金融主要、分支機構(2)一般、自由業事務所。 5. 文化休閒設施-(1)娛樂、健身服務設施(2)文教設施。 6. 停車場 <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>一、依照99年監察院糾正內政部有關缺乏容積總量管制機制(099內正0040號公告),嗣內政部即於103年起修訂相關規定,除增額容積與容積移轉外,非實施都市更新事業地區獎勵以1.2倍法定容積為限。</p> <p>二、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,促使土地所有權人願意積極改善整體環境景觀、建築機能、人本交通環境,本基地建築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,並朝取得綠建築、智慧建築標章等為原則,以利打造本市亮點地標、符合地區公益及貢獻、滿足公共需求,為本計畫重建滿足環境公益需求,有關本計畫訂定建築容積獎勵規定說明如下:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 鑑於「臺北市綠建築自治條例」規定高層非公有新建築物增加樓地板面積應取得合格至銀級綠建築標章,本計畫為鼓勵非公有建築積極呼應韌性城市、生態節能理念,並獎勵申請人投入相當成本,故給予取得綠建築黃金級以上(含)證書之容積獎

新計畫	原計畫	修訂說明
<p><u>採內政部綠建築電子化評估系統，取得候選銀級以上綠建築證書並提出具體生態設計、節能減碳措施，依下列等級給予獎勵容積：</u></p> <p><u>A. 鑽石級：基準容積百分之四。</u></p> <p><u>B. 黃金級：基準容積百分之二。</u></p> <p><u>本款各目獎勵容積不得累計申請。</u></p> <p>(2) <u>建築物結構採耐震設計，且取得耐震標章者，給予基準容積百分之十獎勵。</u></p> <p>(3) <u>建築基地考量出流管制，設置雨水流出抑制設施，且雨水貯留量達法定二倍以上。給予基準容積百分之一。</u></p> <p>2. <u>智慧城市貢獻獎勵：</u></p> <p>(1) <u>建築物導入智慧化設備或系統，並依智慧建築評估手冊取得候選銅級以上智慧建築證書，依下列等級給予獎勵容積：</u></p> <p><u>A. 鑽石級：基準容積百分之十。</u></p> <p><u>B. 黃金級：基準容積百分之八。</u></p> <p><u>C. 銀級：基準容積百分之六。</u></p> <p><u>本款各目獎勵容積不得累計申請。</u></p> <p>(2) <u>配合智慧化、節能技術，建築物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供不特定民眾充電汽</u></p>		<p>勵。</p> <p>2. 為促進商業辦公大樓新建建築以城市安全與永續韌性為重點考量，並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，考量其大幅提高人事管理成本，故給予取得建築物耐震標章之容積獎勵。</p> <p>3. 考量本計畫周邊街廓多為本市公告公劃更新地區，且計畫區鄰近重大計畫地區，為促進都市整體環境改善、減災韌性調適之貢獻性，故給予基地雨水抑制設施貯留量容積獎勵。</p> <p>4. 由於目前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」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，故給予取得銀級以上(含)智慧建築證書之容積獎勵。</p> <p>5. 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，而為加速促進智慧城市發展，鼓勵新技術設備應用、現代化、低碳環境及無障礙空間營造，鼓勵申請人不僅</p>

新計畫	原計畫	修訂說明
<p>車及機車使用。給予基準容積百分之一。</p> <p>(五)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。</p>		<p>預留相關空間，更進而主動設置充電停車位及相關設備，故給予設置充電車位及設備容積獎勵。</p> <p>6. 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、其他

- 一、本計畫修訂之容積獎勵項目由臺北市政府都市發展局會同申請人參酌相關規定落實執行，其他未規定事項悉依原都市計畫及相關法令規定辦理。
- 二、本計畫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。
- 三、前項八德路及東寧路側無遮簷開放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。

附件一：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)	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。	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。
(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現行法令所規範之義務。	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。 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。 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。

	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"> 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。 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。 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。 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。 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。 <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: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 ²)	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



(簽章/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

附件三：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，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日信件中松信字第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B3

臺 北 市 政 府 都 市 發 展 局
業 務 主 管
承 辦 人 員

申 請 人 代 表