

徵求參與『促進都市再生 2010 年臺北好好看』開發計畫案

97 年 1 月 31 日府都規字第 09730020100 號公告實施

97 年 6 月 26 日府都規字第 09732909000 號函補充

臺北市政府

徵求參與『促進都市再生 2010 年臺北好好看』
開發計畫案

中華民國 97 年 1 月 31 日府都規字第 09730020100 號公告實施
中華民國 97 年 6 月 26 日府都規字第 09732909000 號函補充

臺北市政府

徵求參與「促進都市再生 2010 年臺北好好看」開發計畫案

壹、辦理緣起與目的：

臺北市在人口成長趨緩、可開發土地日漸減少之際，為形塑城市新的風貌與契機，有賴於都市的更新與再生，因此促進都市再生為本府當前重要施政目標之一。為促進都市再生與提升都市環境品質，本市相關都市計畫法令與都市更新規章為鼓勵建築基地提供開放空間、公益設施，分別訂有相關獎勵措施，惟施行成效並不顯著。借鏡國外案例，日本是公認推動更新事業具有相當績效之國家，其為促進更新，施行多項措施，如東京於 2002 年即創制「特例容積率適用區域制度」，透過都市計畫程序規範建築尺度、綠帶軸線、綠建築等都市設計原則及授予提高容積率之地位，以加速整備，重塑東京的風貌與景觀；美國西雅圖市亦規範可透過額外建築面積之獎勵措施，促使開發基地提供公共使用之空間。故為加速推動都市再生，實有必要整合現有執行機制，參酌國外案例，從政策面、效率面、誘因面、公益面綜合考量，藉由都市計畫專案變更方式，以 2010 年為計畫目標，公開徵求提出開發計畫，讓臺北市成為水岸、科技、人文之都。

貳、依據：

本府 97 年 1 月 29 日第 1459 次市政會議決議。

參、主辦機關：

臺北市政府（以下簡稱「本府」）。

肆、執行機關：

本府都市發展局。

伍、受理期間：

中華民國 97 年 2 月 1 日至 97 年 10 月 31 日。

陸、計畫說明：

一、政策目標：

本府為加速推動老舊地區再生及注入城市競爭活力，希結合公私經濟力量，推動以下政策目標。

(一) 振興經濟發展，提高本市競爭力。

為城市競爭注入創意，提升城市經濟活力。

(二) 改善地區環境品質。

延續地區既有公益設施，補充所欠缺之設施，提升城市環境品質。

(三) 促進土地有效利用，提供公共服務及公益設施。

妥善運用土地資源，提供豐富多元之公益及公共服務設施，提升城市魅力。

二、調整原則：

本府成立容積調整專案審查小組，本於政策效益、公平性及公益性之調整原則，進行容積調整規範之相關配套規劃。

(一) 政策效益：應優先搭配市府重大政策目標推動。

(二) 公平性：應考量地區公共設施服務水準，以及地區均衡發展推動。

(三) 公益性：以提升公共利益為前提。

三、優先開放地區與可獎勵空間

(一) 規劃理念

1. 提供親水設施，塑造地區親水景觀意象

藉由親水跨堤或觀景設施之留設，縫補市民與河域之空間隔離，提供河域的活動體驗。

2. 加速老舊社區更新，改善地區環境，促進都市再生

3. 以大眾運輸導向之空間發展型式 (TOD)，塑造人本交通環境

本於人本交通理念提升資源運用效率，妥善利用節點空間及開發機會，提供較佳之室內及室外人行空間環境。

4. 引進產業活動，帶動城市發展活力

提供產業之進駐誘因，吸引人潮並創造城市活力。

(二) 提案範圍及可獎勵建物或設施

提案範圍		可獎勵建物或設施
親水 河域	以臨基隆河、淡水河、新店溪、景美溪 沿岸進深第一個完整街廓所圍地區為 原則，如合併第二個街廓亦得適用	可體驗空間或設施
老舊 社區	符合都市更新指標之地區	人行通道、廣場式開 放空間、可體驗空間 或設施
交通 樞紐	臺北車站、南港車站，及二條捷運線(捷 運臺北、南港、民權西路、中山、中正 紀念堂、西門、古亭、大安、忠孝新生、 忠孝復興、南港展覽館、松江南京、南 京東路、東門等站)經過之捷運車站出入 口 500 公尺範圍	
科技 產業 軸帶	高新科技及文創園區	人行通道、廣場式開 放空間、可體驗空間 或設施

(三) 基地規模：達 0.5 公頃以上，或達 1 完整街廓以上。

四、容積獎勵機制

(一) 容積獎勵項目

1. 廣場式開放空間
2. 地面人行通道 (含腳踏車道)
3. 跨堤設施、觀景平臺、跨街平臺、立體人行通道
4. 挑空室內開放空間
5. 其他具形塑都市意象、創造特殊都市生活體驗空間等

(二) 適用條件及獎勵容積樓地板面積

1. 廣場式開放空間 (符合本市土地使用分區管制規則之界定)

(1) 商業區

有效開放空間(公頃)	獎勵容積樓地板面積(公頃)
$A \leq 0.1$	$A \times B \times C$
$0.1 < A \leq 0.5$	$A \times B \times C + (A - 0.1) \times 1$
$0.5 < A \leq 1.0$	$A \times B \times C + 0.4 \times 1 + (A - 0.5) \times 2$
$1.0 < A \leq 2.0$	$A \times B \times C + 0.4 \times 1 + 0.5 \times 2 + (A - 1.0) \times 5$
$2.0 < A$	$A \times B \times C + 0.4 \times 1 + 0.5 \times 2 + 1.0 \times 5 + (A - 2.0) \times 8$

備註：

1. A =有效開放空間面積； $A > 0.1$ 公頃才有額外獎勵。

2. B=商業區法定容積率(商一 360%、商二 630%、商三 560%、商四 800%)。
3. C=係數(商一 2/5、商二 1/3、商三 1/3、商四 1/3)
4. B×C=商一 1.44、商二 2.10、商三 1.86、商四 2.66
5. A×B×C 為現有本市土地使用分區管制規則規定之獎勵容積樓地板面積。

(2) 住宅區(住三、住三之一、住三之二、住四、住四之一)

有效開放空間(公頃)	獎勵容積樓地板面積(公頃)
$A' \leq 0.1$	無
$0.1 < A' \leq 0.5$	$A' \times 1$
$0.5 < A' \leq 1.0$	$0.5 \times 1 + (A' - 0.5) \times 2$
$1.0 < A' \leq 2.0$	$0.5 \times 1 + 0.5 \times 2 + (A' - 1.0) \times 5$
$2.0 < A'$	$0.5 \times 1 + 0.5 \times 2 + 1.0 \times 5 + (A' - 2.0) \times 8$

備註：A'=有效開放空間面積；A' > 0.1 公頃才有獎勵

2. 地面人行通道 (含腳踏車道)

(1) 適用條件

面臨同一條都市計畫道路留設之人行步道(含腳踏車道)各部分淨寬度應均在 4~8 公尺且具延續性，始得申請獎勵。

(2) 獎勵容積樓地板面積

以留設之人行步道面積，給予 100%之獎勵(含依法或都市計畫書規定留設之無遮簷人行道及腳踏車道)。

3. 跨堤設施、觀景平臺、跨街平臺、立體人行通道

(1) 適用條件

比照現有都市更新審議△F4 之容積獎勵計算方式並予以加倍獎勵。

(2) 獎勵容積樓地板面積

獎勵容積=【各項措施所需成本經費 / (獎勵樓層單位面積售價-建築成本-管銷費用)】×2

4. 挑空室內開放空間

(1) 適用條件

開放空間 500 平方公尺以上，挑空高度 15 公尺(含)以上，始得申請。

(2) 獎勵容積樓地板面積

挑空室內開放空間面積×2.5。

5. 其他具形塑都市意象、創造特殊都市生活體驗空間等

(1) 適用條件

比照現有都市更新審議△F4之容積獎勵計算方式並予以加倍獎勵。

(2) 獎勵容積樓地板面積

獎勵容積=【各項措施所需成本經費/（獎勵樓層單位面積售價-建築成本-管銷費用）】×2

五、審查機制

(一) 本府成立容積調整專案審查小組，本於政策效益、公平性及公益性之原則，進行容積調整規範之相關配套規劃。

(二) 本府依循容積調整之相關配套規範成立審查委員會，依下列評審項目，由都市發展局受理審查申請案件。

1. 政策目標 (20%)：

(1) 配合本市重大建設或計畫：符合本府推動之親水設施計畫或大眾運輸導向計畫。

(2) 促進產業發展：促進與本市城市競爭力密切相關之文化創意及觀光產業發展。

2. 環境貢獻 (30%)：妥善運用環境特性，具提升下列都市環境品質貢獻之一者：

(1) 促進都市更新：促進土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，促進公共利益。

(2) 提供公共開放空間：增進市民活動之便利，滿足日常生活之需求，美化都市景觀，提供都市防救災之需要。

(3) 提供公益設施：除提供前述公共開放空間所具備之基本功能外，也提供社會福利或高齡者所需之空間或設施。

(4) 新空間體驗：提供具故事性、趣味性或引發樂趣之可體驗空間或設施。

3. 生態設計 (30%)：融入永續生態理念，運用下列規劃設計構想之一者：

(1) 基地保水：建築基地具備良好涵養、儲留、滲透雨水的能力，以及提供透水性鋪面設計

(2) 綠覆率：提供較佳植栽及綠化數量，並藉由綠化緩和都市熱島效益現象。

(3) 符合綠建築其他指標或相關設施具生態設計概念者。

4. 執行能力 (20%):

(1) 容積獎勵收益：可獎勵建物或設施建造收入扣除建造成本（包含管理銷售或維護成本）所得之收益說明。

(2) 財務計畫：開發期程、管理及營運計畫、投資規模及籌資計畫、財務可行性評估及經費籌措之說明。

柒、申請方式：

一、受理期間：

97年2月1日起至97年10月31日下午5時截止，由專人於上班時間（上午9:00至12:00、下午1:30至5:00）送達發展局秘書室（臺北市市府路1號9樓東南區），逾時概不受理。

二、提具規劃構想計畫書：

申請人所提之「規劃構想計畫書」內容須符合本案政策公告內容所列各款，提供乙式20份裝入自備信封（或紙箱）後密封，並書寫「徵求參與『促進都市再生 2010年臺北好好看』開發計畫案」及申請人名稱、地址、聯絡電話。規劃構想書應以中文，由左至右橫式繕打，雙面印刷，不得超過100頁（50張）A4紙張（有利用其他尺寸紙張必要者，應摺疊成A4尺寸），裝訂線在左側，並加編頁碼。應至少包括下列內容（應能詳盡說明提案內容）：

- (一) 整體規劃構想（其中至少包含基地土地使用規劃及與週邊環境之關係【含基地與週邊環境規劃配置圖、包括獎勵額度之總樓地板面積數及建築量體模擬圖等】、交通動線規劃、開發興建計畫、開發衝擊分析等，並包含與週邊環境之整體關聯性發展提出建議構想）。
- (二) 財務可行性及經費籌措說明：開發期程、管理及營運計畫、投資規模及籌資計畫、財務可行性評估及經費籌措等說明。
- (三) 開發完成後對都市發展貢獻及效益評估。
- (四) 工作實績：開發團隊、經營團隊、團隊內彼此之合作關係及執行相關案例工作實績說明。
- (五) 須政府協助事項（含法令檢討及都市計畫相關事宜）。

三、作業流程：

(一)組成審查委員會

1. 由本府邀集相關機關、專家學者、熱心公益人士及產業代表組成審查委員會，置主任委員及副主任委員各 1 人，委員 9 人。
2. 主任委員及副主任委員由本府指派副市長或主管業務機關首長擔任之，並指派主管業務或有關業務機關首長或單位主管 5 人擔任委員，專家學者、熱心公益人士及產業代表 4 人。

(二)審查開發計畫

1. 採先到先審方式進行審查，審查委員會並以二週召開一次為原則，並視申請案件數量得加開審查委員會。
2. 審查委員會進行審查時，並安排申請人逐案列席說明開發計畫，簡報時間以 30 分鐘為限，並就委員提問事項進行答覆，各案逐一簡報答覆後，審查委員會將以綜合討論方式評定各案分數及受理與否。

(三)申請人提送都市計畫、都市設計及都市更新事業計畫草案預審

1. 經本府審查委員會審查受理且涉已劃定更新地區者，申請人應於收到本府書面通知之日起 30 天內完成都市計畫書圖、都市設計書圖草案予本府都市發展局，及分送都市更新事業計畫草案予本市都市更新處預審。倘屬自行申請劃定更新單元案件，則於申請辦理都市計畫變更時，併同劃定都市更新單元。
2. 本府都市發展局應於收到都市計畫書圖草案 15 日內，就書圖內容與格式進行審查，書圖內容或格式不符者，通知申請人應於 30 日內進行補正，補正次數以 1 次為限，倘經補正書圖或格式仍不符規定者，將不予受理後續事項。
3. 發展局應於收到都市設計書圖草案 15 日內安排都市設計預審事宜。
4. 本市都市更新處應於收到都市更新事業計畫草案 15 日內安排都市更新預審事宜。

(四)進行都市計畫法定程序

申請人提送之都市計畫書圖經都市發展局審查通過後，本府依法進行都市計畫法定程序，辦理公告公開展覽、舉辦說明會及送請本市都市計畫委員會提會審議事宜。

(五)都市設計審議核備及都市更新事業計畫審議核定

申請人提送之都市計畫案於提送本市都市計畫委員會審議同

時，得辦理本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會進行之都市設計審議預審作業，及本市都市更新審議委員會進行之都市更新事業計畫預審作業，並俟都市計畫公告後，始得辦理都市設計核備及依都市更新條例申請報核辦理公開展覽、公聽會暨都市更新事業計畫之核定。

(六)申請建築執照

申請人應於開發案經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，並經本府核備後，於收到核備函之日起1年內申請建築執照。但申請提案併同辦理都市更新者，不受此限。另倘已申請建築執照，但擬申請本案者，依原本申請建築執照程序續辦，但須辦理都市設計變更設計審議程序，並申換建築執照資料，惟法令適用應以申請本開發計畫案都市設計審議之送件日期檢討。

(七)開工

申請人應自領得建築執照之日起，應於6個月內開工。但申請提案併同辦理都市更新者，不受此限。

(八)承諾與實踐

如申請人未依上述時程辦理，本府有權利變更回原都市計畫，申請人不得異議。

四、其他：

- (一)申請人應提供之一切文件及規劃構想計畫書、所需成本及其他費用，由申請人自行負擔。
- (二)申請人之提案，無論是否入選均不得要求經費補助，以及退還書件。
- (三)如有未盡事宜，本府得另行補充。