

行政院國家科學委員會專題研究計畫成果報告

從公平性觀點論「都市計畫審議」與「都市設計審議」之整合問題
—以「威京案」為例

A Study on the Integration of "Urban Planning Review" and "Urban Design Review" A Case Study of "Wei-Jing" Project

計畫編號：NSC-88-2211-E032-009

執行期限 87 年 08 月 01 日 至 88 年 07 月 31 日

主持人：吳光庭副教授 執行機構及單位名稱：淡江大學建築系

一、中英文摘要

中文摘要

茲就將本研究之內容簡述如下

- 1、第一章緒論：闡述研究動機目的、研究範圍內容、研究方法、研究流程。
- 2、當前審議作業特性分析：
就當前都市計畫及都市設計審議作業所呈現出在該案例的特性，加以析並歸納整理，是為第二章。
- 3、以威京案為例，探討審議過程相關問題之分析：

- (1)審議當事者（專家學者、委員）之審議觀點。
- (2)審議當事者（開發者）之審議觀點。
- (3)公部門之觀點。
是為第三章。

- 4、從公平性之觀點探討當前審議作業之「利」、「弊」因素分析：

檢討都市計畫與都市設計審議作業間相互關係，所產生利弊得失，對開發案將會產生之影響，是為第四章。

- 5、從公平性之觀點探討審議作業整合之方式探討：

- (1)社會性：開發者對社會回饋性原則。
- (2)程序性：都市計畫審議時加入都市設計預審之可行性。
- (3)實質性：探討回饋內容為何？從當地居民及公部門之角度分析。

- (4)法律性：尋求都市計畫相關法令之配合。

是為第五章。

- 6、審議作業整合性方式分析並建立：
尋求可行之審議作業整合方式，擬定並建立未來類似之個案審議處理之方式，是為第六章。
- 7、第七章研提結論與建議。

關鍵詞：公平性、都市計劃審議、
都市設計審議、威京案

Abstract

The Procedure of Urban Planning and Urban Design Review are time-consuming and inefficient. In this case, we select the "Wei-Jing" project as a case study, which were took almost 10 year to complete all legal procedures, so, this case provide a lot of very important and real experiences for this study. So, we looking forward to integrate the urban planning and urban design review as a special task force mechanics to achieve the social fairness of the procedures.

Keywords: Urban Planning Review
Urban Design Review

二、計劃緣由與目的

- 1、大型建設開發之趨勢，產生土地使用政策上的轉變：

台灣近年來不斷為推動亞太營運中心計畫，並促進台北市之城市國際化等目標而不斷努力。在整體經濟發展中許多企業將逐漸轉型，以呼應政府之政策；因此當前台灣土地使用政策上，將面臨許多「都市計畫變更」的要求，以因應發展所需。

然而，現今已不若以往；為求經濟發展，可以犧牲掉環境、生活品質。所有大型開發案，必須在環境保護意識及優良生活環境品質兼顧之前提下，才能予以論及建設開發，「都市設計」即以此觀念為基礎。

2、都市設計法制之建立：

都市設計法制作為之依據，均於中央政府未明訂有都市設計法源情況下，率先由各該都市透過都市計畫之個案、專案程序逕為實施。其都市設計實施作業，經由專案或個案都市計畫程序辦理後，復循各該都市計畫之心定、變更、通盤檢討時機，逐步將都市設計之實施內容予以納入各該都市計畫案內。

3、都市設計作業，採行「都市設計審議」的模式：

「都市設計審議」的模式，作為落實都市設計規畫與管理的手法，並為提昇都市環境品質的管制程序工具。以台北市都市設計審議的目的被界定為「在於落實都市計畫之理想及強化建築管理，為管制地區都市環境開發效益，以監控個別公共工程及個別建築環境品質之塑造及維持基本之公共環境關係的和諧性，進而提昇整體都市景觀」。

4、都市計畫審議及都市設計審議作業曠日廢時：

目前許多大型的開發建設案（如「威京案」），皆必須面臨到上述之考驗。以「威京案」來說，撇開某些政治及人為造勢因素，冗長的都市計畫審議及都市設計審議作業不但曠日廢時，而且相互間必定產生許多矛盾之處，如此將破壞開發案的美意之處，並產生時效性的限制因素，勢必造成許多企業主裹足不前，而耗費巨大的社會成本。

5、加速審議作業時程並兼顧公平之原則：

就現階段來說，為解決耗時的問題，必須尋求一整合之作業模式，如此相互配合之審議作業，應可消弭多數的矛盾之處，如遇爭議性問題得以統合協商，如此將可縮短審議時間及過程，以達成公、私部門互利及社會公平為原則，方能使優良的建設開發案得以順利進行。

就以上各項敘述，祈望能從公平性之觀點，如何整合都市計畫與都市設計之間的審議作業，或許可解決當前土地變更的多項問題。是為本研究之動機。

三、結果與討論

- 1、瞭解當前都市計畫及都市設計審議作業之特性及其相互間之關連性做為案例探討時基本依據，以供研擬都市計畫時，其細部計畫應加強表明之都市設計管制準則事項。
- 2、藉由「威京案」案例分析，尋求審議過程中各個層面相互間之平衡點，作為都市計畫及都市設計審議作業程序上須檢討之處。
- 3、探討都市計畫及都市設計審議作業間整合方式之可行性及各關鍵要項提出，做為法令體系整合之參考。
- 4、建議改善並預測整合後之審議作業方式之修正。
- 5、加強『共識性』協商的機制，進而嘗試合併兩審議之可能。
- 6、改善審查項目重複、歸屬不當、行政程序差異等缺失。
- 7、政府相關行政組織之整合，與重新劃分之可能。

四、計劃成果自評

本研究的成果自評如下：

- 1、尋求各個層面相互間之平衡關鍵點，作為都市計畫及都市設計審議作業檢討之處，該項符合本計畫之動機目的。
- 2、都市計畫及都市設計審議作業間整合方式要項提出，惟缺乏實務操作，預期目標較難驗證，尋求日後相關審議作業

提出建言，雖較難達成預期目標中『整合方式建立』，但可提供日後相關審議作業之依據，避免重蹈覆轍。

- 3、提供整合之審議作業基本考量方向。
- 4、資料歸納整理：所獲得之有用的資料，加以歸納整理，做為提出審議作業整合關鍵點之依據及方向。
- 5、專家訪談資料收集：透過與專家學者、審議委員、政府部門及開發者之訪談，從中獲得各個層面對該開發案之審議觀點，進而提出都市計畫及都市設計審議作業須檢討之處。該項專家資料具有本研究之相關價值，其訪談對象皆參與威京案的審議歷程，擔任主導地位，其訪談內容提供本研究課題及對策的提出貢獻極大。
- 6、較有系統提出兩審議盲點之處及如何劃分權限？議題重疊時，協商方式如何拿捏較有依據。

五 參考文獻

- [1] 施鴻志、周士雄，*都市計畫*，建都文化事業，民國八十五年十月
- [2] 陳明竺，*都市設計*，創興出版社，民國八十一年十一月
- [3] 林欽榮，*都市設計在台灣*，創興出版社，民國八十四年二月
- [4] 陳信良，*都市計畫使用變更回饋制度之研究*，中華工學院土木工程研究所，民國八十三年
- [5] 吳文彥，*都市計畫土地使用變更回饋負擔比例之研究*—以高雄市為例，民國八十三年
- [6] 張文政，*台灣地區都市計畫利得分配公平合理性制度之研究*，中興大學都市計畫研究所，民國八十年
- [7] 陳信義，*都市計畫利得分配問題之探討*，台灣大學土木工程研究所，民國七十八年
- [8] 周佳音，*台灣地區土地使用變更利得及其分配模式之研究*，政治大學地政研究所，民國八十三年
- [9] 曾繁廣，*英國規劃許可制中的規劃利益理念應用在台灣土地使用變更公平問題之研究*，成功大學都市計畫研究所，民國八十二年
- [10] 徐忠賢，*開發許可制條件交換之研究*—以京華開發案為例，中興大學都市計畫研究所，民國八十一年
- [11] 李泰陽，*都市計畫管制與公平之研究*，成大都市計畫研究所，民國八十年
- [12] 潘健明，*土地使用變更利得回饋理念之澄清與計算模式建立*，台灣大學建築與城鄉研究所，民國八十四年
- [13] 沈維華，*都市計畫變更為商業區方式之研究*—以台北市為例，政治大學地政研究所，民國八十三年
- [14] 林欣薇，*住宅區變更為商業區之生活環境品質衝擊分析*—以台北市天母地區為例，政治大學地政研究所，民國八十五年
- [15] 黃坤宏，*台北市分區管制執行體制之研究*，中興大學都市計畫研究所，民國八十四年
- [16] 何天河，*都市計畫對土地增值及其分配之影響*，政治大學地政研究所，民國八十年
- [17] 歐政一，*民間自擬都市土地細部計畫制度之研究*，中國文化大學建築及都市計畫研究所，民國八十六年
- [18] 林欽榮，*都市設計與都市計畫暨建築管理作業整合之擬議架構*，中國文化大學建築暨都市計畫研究學報，民國八十五年
- [19] 台灣大學建築與城鄉研究所，*建立都市計畫公平合理制度之研究*，民國七十七年十月
- [20] 中華民國都市計畫學會研究，*土地使用變更制度之研究*，民國八十年六月
- [21] 台灣大學建築與城鄉研究所規劃室，*聯合開發權利分配與權利變換*，民國八十一年十月
- [22] *都市計畫工業區土地變更使用之研究*，國立政治大學地政研究所，民國八十年十二月
- [23] 樵傳播，*京華成觀光休閒購物中心 公關活動 結案報告(下)*，民國八十五年
- [24] 京都建設開發股份有限公司，*大型觀光休閒購物中心新建工程都市設計審查報告書*，民國八十四年九月
- [25] 京都建設開發股份有限公司，*大型觀光休閒購物中心簡報*，民國八十四年八月
- [26] 大元建築及設計事務所，*京華城股份有限公司 都市設計審議申請書*，民國八十六年十一月
- [27] 京華城觀光休閒購物中心，*開發緣起及原核准案歷次審議過程資料*，民國八十六年十一月
- [28] *台灣省都市計畫定期通盤檢討作業之研究*，蔡添璧
- [29] 邊泰明，*都市土地使用變更利益回饋之經濟性分析*，經社法制論叢
- [30] *都市計畫定期通盤檢討實施辦法修訂之研究*，中華民國區域科學學會 內政部營建署
- [31] 劉得堅，*都市計畫工業區土地使用合理化策略之研究*；以台北縣為例，台大城鄉所碩士論文
- [32] 蘇吉章，*都市計畫工業區土地變更使用之研究*；以中和市為例，政大地政研究所碩士論文
- [33] 林欽榮，*台灣都市設計實施制度合理化研究*
- [34] *台北市都市計畫實施都市設計地區管制事項彙編*，台北市政府都市發展局
- [35] 陳禧如，*都市設計在都市計畫綜合規劃過程中角色之研究*；以台北市為例，中興都研所碩士論文