

編號：P084011

案名：修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案

公告文號：84.09.27府都二字第84064377號

公告文：台北市政府 公告

中華民國八十四年九月廿七日

府都二字第84064377號

主旨：公告發布實施本市都市計畫「修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」計畫圖說，並自民國84年09月28日零時起生效。

依據：

- 一、內政部八十四年八月廿八日台內營字第8405915號函。
- 二、都市計畫法第二十一條。

公告事項：詳如計畫圖說。

市長 陳水扁

台北市申請擬定、變更都市計畫審核摘要表	
項目	說明
都市計畫名稱	修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案
擬定、變更都市計畫法令依據	都市計畫法第廿六條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法
擬定、變更都市計畫機關	台北市政府
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	
本案徵求公民意見之起訖日期	自民國80年元月二日起至80年2月9日止共計30天(刊登於中央日報、中華日報、自由時報)
本案公開展覽之起訖日期	自民國81年2月29日起至81年4月28日止共計60天(刊登於中央日報、青年日報、台灣新生報)
本案意見說明會舉辦日期	民國81.3.12(文山區)、81.3.15(士林區)、81.3.19(北投區)、81.3.23(萬華區)、81.4.7(大安區)、81.4.9(信義區)、81.4.13(大同區)、81.4.16(松山區)、81.4.20(中正區)、81.4.23(中山區)
公民團體對本案之反映意見	如公民或團體對本案所提意見綜理表
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	(一)提經本市都市計畫委員會82年10月18日、82年11月8日第404次及82年12月15日第405次委員會議決議：「修正通過」第一階段辦理內容。 (二)提經內政部都市計畫委員會84年5月23日第385次委員會議決議：「修正通過」。
附註	

說明書：台北市都市計畫說明書

案名：修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案

擬定申請單位：台北市政府

計畫範圍：台北市全市地區

類別：通盤檢討

法令依據：都市計畫法第廿六條

都市計畫定期通盤檢討實施辦法

目錄：

壹、前言

- 一、辦理緣起
- 二、辦理經過
- 三、檢討目的
- 四、作業流程

貳、原都市計畫情形及發展現況分析

- 一、原發佈實施計畫案名稱及文號
- 二、原都市計畫概況
- 三、都市發展現況分析

參、上位及相關計畫

- 一、上位計畫
- 二、相關建設計畫

肆、計畫範圍、年期、目標及辦理原則

- 一、計畫範圍

- 二、計畫年期
- 三、計畫目標
- 四、辦理原則
- 伍、商業發展現況、潛力、限制及課題分析
  - 一、發展現況
  - 二、發展潛力
  - 三、發展限制
  - 四、發展課題
- 陸、商業發展構想
  - 一、台北都會區整體發展架構
  - 二、台北市未來發展架構
  - 三、台北市分區發展構想
  - 四、台北市商業發展體系
- 柒、檢討計畫內容
  - 一、商業區檢討原則
  - 二、商業區規劃架構
  - 三、商業區變更原則
  - 四、商業區變更條件
  - 五、公民或團體所提意見研討
- 捌、修訂計畫內容
  - 一、變更計畫部分
  - 二、商業區細分指定及調整部分
  - 三、修訂前後計畫面積對照
  - 四、實施方式與進度
  - 五、其他特別說明事項
- 玖、本市都委會審議經過及修正情形

拾、內政部都市計畫委員會審議經過及修正情形

附件 公民暨團體陳情意見綜理表

附表 「修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)案」 人民逕向內政部陳情意見綜理表

## 詳細說明：

### 壹、前言

#### 一、辦理緣起

##### (一)因應整體計畫發展需要

本市自民國 45 年公告本市舊市區都市計畫以來，除配合民國 57 年改制為院轄市，將鄰近六鄉鎮納入本市轄區後，擬訂台北市綱要計畫而為全市都市計畫外，僅於 72 年九月辦理全市土地使用分區(保護區、農業區除外)通盤檢討之工作，並於 76 年九月 13 日公告實施。至今，台北市已由民國 57 年 100 萬居住人口發展至 270 多萬人口，其日間活動人口已達約四五〇萬人，故為因應目前及未來都市發展之需，亟待透過全市性主要計畫通盤檢討之作業，以指引未來都市整體發展架構，而商業區通盤檢討則為主要計畫中土地使用分區檢討最重要之一項，也是關係本市產業結構改變，提昇本市都市位階之重要工作。

##### (二)因應本市實質發展需要

台北市為台灣地區之首要都市，在台灣過去四十年來之經濟發展被世界各國譽為奇蹟，與號稱為亞洲四小龍之一的同時，台北市已逐漸成為一國際性的都市，而各種都市之問題也相繼產生。今為解決日益惡化之都市生活品質，並為使台北市邁向全市均衡發展及國際化現代的大都市，必須對本市商業發展現況暨未來發展需求，作一通盤檢討。

##### (三)配合中央政策指示

1. 本市商業區面積佔都市發展用地面積之比例，依內政部 80 年八月 30 日再次修正公告之「都市計畫定期

通盤檢討實施辦法」第16條之規定，將可從原提高至百分之12再提高至百分之15，如何配合全市發展需要，就商業發展的類型及空間分佈特性，通盤檢討全市商業空間分佈，為目前重要課題。其間經依行政院治安會報 院長提示：「台北市商業區使用面積已由八%提高至12%，請內政部協調台北市政府速予規劃公布。」辦理。

2. 依有關本市分區通盤檢討案前經內政部都委會79年三月26日第330次委員會決議要求辦理：

(1) 為因應台北市整體發展需要，應請台北市政府儘速再辦理全市性主要計畫通盤檢討，其檢討範圍應包括各種公共設施用地及土地使用分區，並於一年半內報內政部審核。

(2) 下列各點請台北市政府考量研究：

A 路線商業區於台北市設置之必要性及其對都市發展之影響。

B 路線商業區變更之原則。

## 二、辦理經過

(一) 本案於接奉中央指示後，即積極準備作業有關事項，並蒐集作業所需資料彙整與研析，並擬進度表報奉內政部80年二月六日台內營八九六〇七三號核備，應於80年九月卅日前提前完成規劃作業。

(二) 為廣納民意，擴大參與，本府經以80年一月十日府工二字第80002074號公告辦理主要計畫通盤檢討徵求公民團體意見在案，並已於各行政區舉辦公聽會，同時彙整各方之建議，共計120案均經詳予研析後納入為檢討作業之重要參攷。

(三) 本案於八十年五月三日針對檢討原則召開本府各首長研討會議。

(四) 為集思廣益於八十年七月八日邀請專家學者開會研商有關「變更商業區後其得利之回饋方式」，並聽取對檢討

作業之意見。

- (五) 本案再於 80 年七月十日邀請本府有關單位之代表、專家學者與民意代表開會研商本案檢討原則及有關事宜並聽取其意見。
- (六) 本案經於 80 年八月間針對全市各地區(面積約 1500 公頃)進行土地及建築物使用現況及商業活動情形全面之調查。
- (七) 本案前經本府研提「台北市主要計畫商業區通盤檢討原則」報告書，送請本市都委會於 80 年八月 30 日第 391 次委員會議審議研獲結論，洽悉備查，在案。
- (八) 本案經本府工務局(都計處)於 80 年九月 27 日完成規劃作業，並再分別於 80 年十一月二日及 80 年十一月 14 日邀集本府各首長及相關專家、學者進行研討後，據以修訂本計畫案。

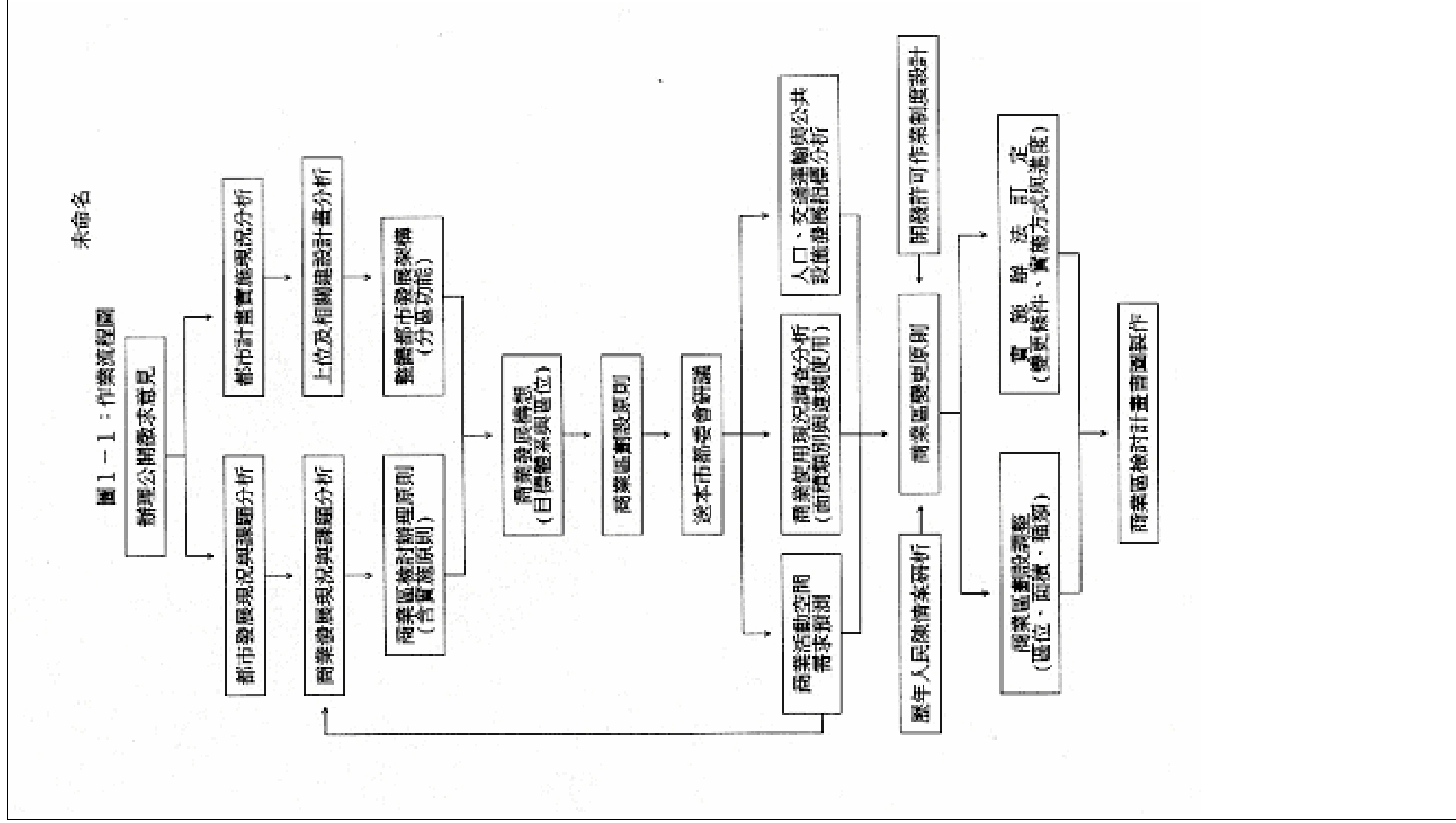
### 三、檢討目的

- (一) 展望廿一世紀台北市之發展，承續本市綜合發展計畫作業，將全市商業發展目標與構想落實於都市計畫層面上。
- (二) 因應國內經濟走向國際化、自由化之趨勢，通盤檢討本市都市產業空間結構，透過本市商業潛力與限制因素分析，確立本市商業發展方向。
- (三) 檢討商業發展現況與計畫實施狀況，配合相關重大建設計畫之發展，藉以創造出適於安居樂業的台北市整體商業發展架構。
- (四) 針對本市商業發展課題，檢討各類商業發展之空間規模，研訂合理、公平與有效之開發與實施辦法。

### 四、作業流程(如圖 1-1)



## 貳、原都市計畫情形及發展現況分析



一、原發佈實施計畫案名稱及文號

編號	案名	日期	文號
1	台北市都市計畫圖(分區使用)	45.05.04	北市工字第一四四一七號
2	擬修訂木柵景美兩地區主要計畫案	58.04.28	府工二字第二〇五三號
3	擬修訂南港內湖兩地區主要計畫案	58.08.22	府工二字第四四一〇四號
4	為擬具本市變更分區使用調整商業區乙案	59.06.09	府工二字第二六〇〇九號
5	為陽明山管理局轄區士林北投兩地區主要計畫乙案	59.07.04	府工二字第二九二四八號
6	木柵區華興里附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案	61.01.25	府工二字第五七五〇五號
7	木柵區樟腳里細部計畫暨配合修訂主要計畫乙案	61.02.07	府工二字第一〇九〇號
8	變更陽明山管理局轄區外雙溪地區主要計畫案	62.10.12	府工二字第四六六〇九號
9	擬定景美區興福里附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案	62.10.24	府工二字第四七五九三號
10	擬定景美區萬盛段附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案	62.10.24	府工二字第四七五九四號
11	內湖區主要計畫變更案	63.01.05	府工二字第六〇〇〇〇號
12	擬定本市木柵區木柵路一段以南地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案	64.01.24	府工二字第〇八四三號
13	擬定內湖區山腳小段附近地區細部計畫及修訂主要計劃案	62.10.20	府工二字第四六一五九號
14	擬定木柵區建興里木柵里附近及景美區台灣省警察學校以南興隆以東附近地區細部計劃及配合修訂主要計劃案	64.12.05	府工二字第五六七一三號
15	變更原轄區使用分區調整商業區行政區及混合區案	65.07.07	府工二字第二五五七六號
16	擬定北投區石牌火車站及附近地區細部計畫及配合修訂主要計畫案	65.07.08	府工二字第二五五五二號
17	內湖區主要計畫變更案經內政部退請重行研擬規劃部分	65.08.23	府工二字第三二八七五號
18	擬定士林舊市區細部計劃及配合修訂主要計畫案	66.10.19	府工二字第四三四二八號
19	擬定台北火車站附近地區細部計畫及配合修訂主要計畫案	67.02.21	府工二字第〇三八三二號
20	擬定北投區新北投火車站暨附近地區(21~24號道路以南, 20、17號道路以東)細部計畫暨配合修訂主要計畫案	67.10.17	府工二字第四〇八二二號
21	擬定新北投附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案	67.11.03	府工二字第四三二四八號

22	重行擬定陽明山附近地區(陽明、湖山里)細部計畫暨配合修訂主要計畫案 內政部未核定部份計畫案	68.02.12	府工二字第〇二八六八號
23	擬定陽明山山仔后地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案	68.02.28	府工二字第〇四二八八號
24	擬定士林區天母里附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案	68.03.06	府工二字第〇五三六四號
25	本市景美區萬盛段附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案尚未核定部 分(第七號計畫道路)計畫案	68.03.12	府工二字第〇六二九七號
26	擬定內湖區十四分坡內小段四七五、六七二等地號附近土地細部計畫暨配 合修訂主要計畫案內未核定部分計畫案	68.05.25	府工二字第一五九七三號
27	擬定延平北路、民權西路、民族西路、環河北街所圍地區細部計畫暨配合 修訂主要計畫案	68.05.28	府工二字第一六〇五一號
28	擬定天母舊市區(磺溪以東、三、四號道路以北)細部計畫暨配合修訂主要 計畫案	68.06.14	府工二字第一八七七八號
29	修訂士林區基隆河廢河道及附近地區主要計畫案	68.07.11	府工二字第二三七三七號
30	擬定士林區社子堤內後港段細部計畫暨配合修訂主要計畫案	68.12.28	府工二字第第五〇二四三號
31	修訂逸仙路、基隆路以東、忠孝東路以南、信義國小附近地區主要計畫案	69.05.01	府工二字第一四九六五號
32	配合景美溪(辛亥路七段至新店溪)右岸堤防擬修訂附近地區主要計畫案	71.05.11	府工二字第一六七八九號
33	修訂雙溪中央社區(第一期社區)細部計畫(通盤檢討)暨配合修訂主要計 畫案	71.09.24	府工二字第第三九三九四號
34	修訂忠孝東路、新生南路、信義路、杭州南路所圍地區細部計畫(通盤檢 討)及配合修訂主要計畫案	72.08.08	府工二字第第三〇五二二號
35	配合台北市區鐵路地下化及松山火車站改善工程變更松山火車站站場附 近地區細部計畫及配合計劃案	72.10.28	府工二字第四五九七八號
36	修訂縱貫鐵路、復興南路、信義路(不含師大附近地區)建國南路、幸段重 劃區邊緣、新生南北路所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)及配合修訂主 要計畫案	73.02.17	府工二字第〇二九五三號
37	修訂基隆河、三張犁截水溝下游(松山段部分)忠孝東路、基隆路所圍地區	73.09.26	府工二字第第三九七二〇號

	細部計畫(第一次通盤檢討)及配合修訂主要計畫案		
38	修訂民族西路、北碚鐵路、民生西路、重慶北路所圍地區細部計畫(第二次盤檢討)及配合修訂主要計畫案	73.10.24	府工二字第四五三四三號
39	修訂民生西路、中山北路、鄭州路、重慶北路所圍地區細部計畫(第一次通盤檢討)及配合修訂主要計畫案	74.01.14	府工二字第〇二三二五號
40	修訂民生東路、敦化路、縱貫鐵路、復興路、南京東路、松江路、長春路、建國北路所圍地區細部計畫(第一次通盤檢討)及配合修訂主要計畫案	74.03.06	府工二字第〇七三九二號
41	修訂和平西路、羅斯福路、師大路、水源路、重慶南路所圍地區細部計畫(第一次通盤檢討)及配合修訂主要計畫案	74.12.11	府工二字第五七三七八號
42	修訂和平東路、基隆路、辛亥路、新生南路所圍地區細部計畫(通盤檢討)及配合修訂主要計畫案	74.12.11	府工二字第五七二九七號
43	修訂信義路、和平東路、新生南路、復興南路所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)及配合修訂主要計畫案	74.12.19	府工二字第五九一七五號
44	修訂愛國西路、羅斯福路、和平西路、縱貫鐵路所圍地區細部計畫(第二次盤檢討)及配合修訂主要計畫案	75.02.05	府工二字第六七〇一八號
45	修訂和平西路、中華路、西藏路、西園路所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)及配合修訂主要計畫案	75.07.07	府工二字第九七七三五號
46	修訂南京東路、松江路、忠孝東路、中山北路所圍地區細部計畫(通盤檢討)及配合修訂主要計畫案	75.11.04	府工二字第一一九七九七號
47	修訂和平東路、新生南路、羅斯福路所圍地區細部計畫(第一次通盤檢討)及配合修訂主要計畫案	76.02.23	府工二字第一四九一四一號
48	修訂福和橋以南、羅斯福路、萬盛街附近、興隆路、景興路、風景區界線、景美溪、新店溪以東所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)及配合修訂主要計畫案	76.03.12	府工二字第150313號
49	變更內湖區前工兵學校附近地區之商業區、住宅區、體育場、國中、國小、公園綠地及道路等用地為機關用地(軍事使用)主要計畫案	76.11.24	府工二字第199315號

50	修訂信義路、金山南路、和平東路、羅斯福路中山南路所圍地區細部計畫(第一次通盤檢討)及配合修訂主要計畫案	76.12.18	府工二字第二〇三八二六號
51	變更基隆河(士林段)新生地附近地區之批發市場用地學校用地(國中)學校用地(國小)為第三種商業區(供購物中心及附屬設施使用)機關用地(供天文科學館使用)學校用地(國中)主要計畫案	78.01.20	府工二字第二九九三二四號
52	擬修訂台北車站特定專用區主要計畫案(為配合大眾捷運系統興建部分)	78.12.01	府工二字第三七六〇二七號
53	修訂內湖區內溝里、五分里、葫州里附近地區細部計畫(第二次通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案	78.12.26	府工二字第三八〇八五三號
54	擬修訂台北車站特定專用區主要計畫案(車站週邊地區及鄭州路)	79.05.29	府工二字第79023817號
55	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)	79.09.13	府工二字第79049926號
56	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、八德路四段一〇六巷所圍地區(原唐榮鐵工廠)土地使用計畫案	77.05.23	府工二字第80003366號
57	變更中華路(北門至廣州街間)第四種商業區(中華商場)、鐵路用地、人行步道及綠地為道路用地計畫案	80.07.11	府工二字第80039456號
58	修訂北投區新北投火車站暨附近地區(和平路、泉源路道路以南、二十號道路、磺港路以東)細部計畫(第二次通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案	80.11.14	府工二字第80075891號
59	變更北投區第十七號道路以東農業區為住宅區主要計畫案	81.01.03	府工二字第80087888號
60	修訂士林區天母東、西路、忠誠路、士東路保護區界線、雙溪堤防、中山北路、磺溪堤防所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案	81.02.27	府工二字第81007450號
61	配合基隆河(中山橋至成美橋段)整治計畫擬(修)訂主要計畫案	81.05.19	府工都字第81030112號
62	修訂士林區雙溪堤防以北、磺溪堤防以東、中山北路以西所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案	81.07.13	府工二字第81041007號
63	擬(修)訂社子島地區主要計畫案	82.01.05	府工二字第81091480號
64	擬(修)訂關渡平原特定專用區(大度路以南、洲美堤防以西、關渡堤防以	82.01.15	府工都字第81095489號

	北部分)主要計畫案		
65	配合高速公路拓寬下塔悠下坡道修訂濱江街、撫遠街附近地區主要計畫案	82.03.08	府工都字第 82008924 號
66	擬(修)訂台北車站特定專用區主要計畫案	82.09.06	府都秘字第 82061261 號

## 二、原都市計畫概況

### (一)計畫人口

依台灣北區區域計畫，台北市人口在民國 85 年預計為 328 萬人。惟為顧及日間活動人口之需要，其公共設施及都市計畫應以三五〇萬人為規劃目標。

### (二)土地使用

台北市都市計畫區域與行政轄區相同，面積約 27,177 公頃。其中可供都市發展地區約 10,093 公頃，分別為住宅、商業、工業、行政、文教、風景、飛機場及特定專用區等。其餘約 16,483 公頃為農業區、保護區及行水區等。各分區之面積與比例如表 2-1。

台北市都市計畫住宅區主要位於舊市區東側地區及大部分新市區的可發展區。商業區主要位於舊市區西側及部分主要道路兩側 30 公尺內，另有地區性及鄰里性商業區分布於市內。工業區主要位於基隆河兩側河谷地帶、士林、北投及雙園區，另有為遷就大型工廠存在的事實而保留之工業區。行政區則為配合現有行政機關而設，位於主要商業區的東南側。文教區位於外雙溪中山博物院附近地區。風景區則為保持現有優美的風景而設，分布於圓山大直一帶景美仙跡岩木柵指南宮地區。機場用地位於舊市區東北部的松山機場。農業區主要位於淡水河及基隆河兩岸，外雙溪兩岸及景美溪兩岸等低窪地帶。保護區是為考慮涵養水源保育山林，以及保護自然資源和優美風景等因素而劃定，其位置位於本市北、東、南三側之山坡地。行水區係為防止洪汛及促進水岸地帶之利用而劃定，分布於士林外雙溪、淡水河、基隆河，以及木柵景美溪兩岸一帶。

### (三) 公共設施

表 2-1 都市計畫土地分區使用面積表 中華民國 79 年底

區域名稱	面積及百分比	土地利用分類	總計	可供都市發展土地(都市發展地區)			
				小計	住宅區	工業區	商業區
全市區	面積(公頃)		27177.41	10693.88	8280.26	473.63	942.95
	佔全市面積之百分比		100%	39.35%	30.47	1.74	3.47
	佔可供都市發展地區面積之百分比		--	100%	77.43	4.43	8.82
	佔非都市發展地區面積之百分比		--	--	--	--	--
舊轄市區	面積(公頃)		6522.51	4874.62	3320.09	77.25	772.94
	佔該區面積之百分比		100%	74.74	50.90	1.18	11.85
	佔該區都市發展地區面積之百分比		--	100%	68.11	1.59	15.86
	佔該區非都市發展地區面積之百分比		--	--	--	--	--
內湖港區	面積(公頃)		5417.17	1858.09	1472.93	334.78	50.38
	佔該區面積之百分比		100%	34.30	27.19	6.18	0.93
	佔該區都市發展地區面積之百分比		--	100%	79.27	18.02	2.71
	佔該區非都市發展地區面積之百分比		--	--	--	--	--
文山區	面積(公頃)		3122.42	1059.12	903.76	3.28	34.32
	佔該區面積之百分比		100%	33.92	28.94	0.11	1.10
	佔該區都市發展地區面積之百分比		--	100%	85.33	0.31	3.24
	佔該區非都市發展地區面積之百分比		--	--	--	--	--
士林北投區	面積(公頃)		12115.31	2902.05	2583.48	58.32	85.31
	佔該區面積之百分比		100%	23.95	21.32	0.48	0.70
	佔該區都市發展地區面積之百分比		--	100%	89.02	2.01	2.94
	佔該區非都市發展地區面積之百分比		--	--	--	--	--



區域名稱	面積及百分比	土地利用分類				
		可供都市發展土地(都市發展地區)				
		行政區	文教區	風景區	飛機場	特定專用區
全市區	面積(公頃)	200.22	137.35	200.07	237.10	222.30
	佔全市面積之百分比	0.74	0.50	0.74	0.87	0.82
	佔可供都市發展地區面積之百分比	1.87	1.28	1.87	2.22	2.08
	佔非都市發展地區面積之百分比	--	--	--	--	--
舊轄市區	面積(公頃)	126.30	48.01	140.09	237.10	152.84
	佔該區面積之百分比	1.94	0.74	2.15	3.64	2.34
	佔該區都市發展地區面積之百分比	2.59	0.98	2.87	4.86	3.14
	佔該區非都市發展地區面積之百分比	--	--	--	--	--
內湖 港區	面積(公頃)	--	--	--	--	--
	佔該區面積之百分比	--	--	--	--	--
	佔該區都市發展地區面積之百分比	--	--	--	--	--
	佔該區非都市發展地區面積之百分比	--	--	--	--	--
文山區	面積(公頃)	--	--	48.30	--	69.46
	佔該區面積之百分比	--	--	1.55	--	2.22
	佔該區都市發展地區面積之百分比	--	--	4.56	--	6.56
	佔該區非都市發展地區面積之百分比	--	--	--	--	--
士林 投區	面積(公頃)	73.92	89.34	11.68	--	--
	佔該區面積之百分比	0.61	0.74	0.10	--	--
	佔該區都市發展地區面積之百分比	2.55	3.08	0.40	--	--
	佔該區非都市發展地區面積之百分比	--	--	--	--	--

區域名稱	面積及百分比	土地利用分類			
		其他土地(非都市發展地區)	農業區	保護區	行水區
全市區	面積(公頃)	16483.53	1489.40	13217.36	1776.77
	佔全市面積之百分比	60.65%	5.48	48.63	6.54
	佔可供都市發展地區面積之百分比	--	--	--	--
	佔非都市發展地區面積之百分比	100%	9.04	80.18	10.78
舊轄市 區	面積(公頃)	1647.89	195.29	588.38	864.22
	佔該區面積之百分比	25.26	2.99	9.02	13.25
	佔該區都市發展地區面積之百分比	--	--	--	--
	佔該區非都市發展地區面積之百分比	100%	11.85	35.71	52.44
內湖 港區	面積(公頃)	3559.08	102.93	3241.63	214.52
	佔該區面積之百分比	65.70	1.90	59.84	3.96
	佔該區都市發展地區面積之百分比	--	--	--	--
	佔該區非都市發展地區面積之百分比	100%	2.89	91.08	6.03
文山區	面積(公頃)	2063.30	52.41	1852.64	158.25
	佔該區面積之百分比	66.08	1.68	59.33	5.07
	佔該區都市發展地區面積之百分比	--	--	--	--
	佔該區非都市發展地區面積之百分比	100%	2.54	89.79	7.67
士林 投區	面積(公頃)	9213.26	1138.77	7534.71	539.78
	佔該區面積之百分比	76.05	9.40	62.19	4.46
	佔該區都市發展地區面積之百分比	--	--	--	--
	佔該區非都市發展地區面積之百分比	100%	12.36	81.78	5.86

附註：台北市全市區都市計畫區域面積27177.41公頃(與行政區面積相同)計畫容納350萬人口。

資料來源台北市工務局統計年報

公共設施為市政建設要項之一，為都市生活不可或缺之要素及都市生活品質之重要指標。都市計畫所規劃之公共設施用地按其用途性質主要可分為道路、公園綠地、學校、機關、市場、污水處理場、停車場、廣場、體育場、墓地等十類。

1. 各類公共設施用地面積概況：

台北市公共設施用地面積於79年12月前經都市計畫公告者，面積達6138.97公頃，計佔全市可供都市發展用地的57%。其中已開闢面積約4988.03公頃，計佔全市公共設施計畫面積的81.47%，未開闢面積佔18.53%(見表2-2)，其中未開闢面積佔計畫面積比例較高者為公園綠地、停車場及體育場，此三項公共設施由於未開闢面積較高，因此在服務水準上，較不敷需求。

2. 平均每人所佔之公共設施面積：

台北市於79年底計有2,719,659人，就目前本市公共設施服務水準而言，目前台北市平均每人享有已開闢之公共設施面積為18.214 m<sup>2</sup>，就內政部頒各項公共設施設置標準而言，其中又以公園綠地及體育場最為缺乏，台北市公園綠地目前平均每人面積為2.34 m<sup>2</sup>，較內政部頒訂標準低0.96 m<sup>2</sup>，體育場目前平均每人面積為0.07 m<sup>2</sup>，較內政部頒訂標準0.70 m<sup>2</sup>低0.63 m<sup>2</sup>。

表 2-2 公共設施用地計畫面積表

項目	公共設施計畫面積		已開闢面積	
	總面積(公頃)	平均每人面積(m <sup>2</sup> )(1)	面積(公頃)	平均每人面積(m <sup>2</sup> )(2)
總計	6138.97	17.54	4988.03	18.34
道路	2254.66	6.44	2114.78	7.78
公園綠地(3)	1284.32	3.67	636.92	2.34
學校	1059.93	3.03	970.85	3.57

機關	981.66	2.80	817.43	3.01
市場	63.50	0.18	62.08	0.23
污水處理場	20.04	0.06	19.43	0.07
停車場	28.41	0.08	14.87	0.05
廣場	19.11	0.05	18.36	0.07
體育場	41.19	0.12	18.62	0.07
墓地	386.14	1.10	314.69	1.16

附註：(一)以計畫容納人口 350 萬人計算。

(二)以 79 年底現有人口 2719659 人計算。

(三)公園綠地包括兒童遊戲場，其平均每人享有之計畫面積及已開闢面積均將全市性及區域性公園計入，內政部所訂標準則僅為鄰里性公園。

(四)資料來源：台北市工務局統計年報

#### (四)道路系統

台北市道路系統依等級與類型可分為高速公路、聯外道路、內外環快速道路及市區道路等次系統分述如下：

##### 1. 高速公路系統

(一)中山高速公路東起汐止經內湖進入市區，經松山、中山、大同等區，西經淡水河出市區，其間配置內湖、圓山、台北(重慶北路)等三處交流道。

(二)北部第二高速公路主線由中山高速公路汐止附近分出，經南港、木柵、新店、中和、土城、鶯歌、大溪、龍潭、關西、竹東，於新竹科學園區南緣接回中山高速公路，長約九十公里。台北聯絡道由主線木柵交流道分出，穿越姆指山至辛亥路與基隆路交叉口止，長約六公里，與台北市內環快速道路系統銜接。

##### 2. 聯外道路系統

### (1) 台北—淡水走廊

由台北至關渡、竹圍及淡水，主要包括中山北路、重慶北路、延平北路、承德路、文林路、百齡路、大度路、中央南北路及北淡公路等。

### (2) 台北—三重、新莊走廊

由台北至三重、新莊，主要包括民權西路、忠孝西路、三重重新路、台一號公路、三和路、縣一〇三路、中正路、重陽路等。

### (3) 台北—板橋走廊

由台北至板橋及土城，主要包括和平西路、西藏路、西園路、板橋文化路、中央北路、中山路及四川路等。

### (4) 台北—中永和走廊

由台北至中、永和，主要包括重慶南路、中華路、西藏路、萬大路、羅斯福路、基隆路、永和永和路、中正路、中和路、景平路、得和路、福和路及永利路等。

### (5) 台北—新店走廊

由台北至景美、新店，主要包括羅斯福路、和平東路、興隆路、辛亥路、北新路及軍功路。

### (6) 台北—汐止走廊

由台北至汐止，主要包括中山北路、北安路、內湖路、南京東路、成功路、八德路、南港路、濱江街、北基公路、忠孝東路。

## 3. 快速道路系統

### (一)內環道路

主要包括建國南北路、新生北路、環河北路、環河南路、水源路向南延伸段、辛亥路(古亭交流道)、基隆路與東西向快速道路等，其中東西向快速道路則尚在興建中。

### (二)外環道路

起自關渡大橋、大度路，連接承德路、中正路、至善路、自強隧道、轉入內湖路、內湖成功路、康寧路、經南湖大橋，三重路、研究院路，經北二高穿過南港區、木柵區、新店、永和、中和，於圓通寺交流道連接特一號道路，走民生路，經大漢橋、思源路、第二省道至關渡大橋。

### (三)輻射路線

原預計6條線即台北—基隆、台北—桃園、台北—淡水、台北—新店、台北—土城及通往信義副都心走廊等。其中除台北—基隆、台北—桃園兩條輻射路線，目前可由中山高速公路與興建中的北二高兩條高速公路負擔外，其餘四線並未完成。

## 4.市區道路系統

### (一)主要幹道系統

A 南北向計有中山南北路、羅斯福路、重慶南北路、松江路、新生南路、中華路一段，復興南北路、敦化南北路、光復南北路及基隆路等。

B 東西向計有忠孝東西路、仁愛路、信義路、和平東西路、南京東西路、民生東路(敦化北路以西)及民權東西路等。

### (二)次要幹道系統

包括八德路、延平北路、北安路、西園路、萬大路、西藏路、興隆路、中、中正路、長安東路、松山路、林森南北路、南港路、內湖路、指南路、木柵路、仰德大道、中央南北路、研究院路、至善路、大業路、大度路、康寧路、軍功路及北投路等。

### 三、都市發展現況分析

#### (一) 人口

##### 1. 人口成長

近年來，台北市遵行中央政策推展「國際化」、「自由化」計畫，對外貿易日增，工商業更趨繁榮，社會經濟結構均起了顯著的變化；在「工業轉型」及「都市化」快速發展的過程中，其最顯明之特徵是：台北都會區之日漸形成，以及大量人口向本市集中，交通壅塞，噪音、水、空氣污染等公害，環境品質日降，凡此無不與人口逐年遞增有關。

依統計所示79年12月底止本市人口共計2,719,659人，較78年底2,702,678人，增加16,981人，增加率為0.63%。本市從75年起的人口年成長數正逐年遞減，在75年及76年間，兩年成長數均有六萬人以上，77年人口成長已趨緩和，全年增加四萬餘人，78年又遞減為二萬人，79年更降低為16,981人，其主要原因為遷出數較遷入數多11,989人，社會增加呈現負成長，因而造成全年人口實際只增加16,981人。

由於本市高度都市化發展，近五年來的遷入率及遷出率正逐年降低；若觀察本市人口結構的變化，二十年來男性對女性百分比例從58年118.15逐年遞減，至79年為101.84；人口戶量也從4.72人，降至3.49人，而人口密度由原來每平方公里6,291人逐年增加至79年每平方公里為10,007人。

## 2. 人口分佈

本市各區基於地理條件、實質建設、發展先後與產業活動等因素，故人口分布及密度頗不一致。就各區增加多寡而言，自57年迄79年底，北投區增加177,391人最高，內湖區增172,916人次之，士林區增150,999人又次之。但人口總數以大安區355,170人最多，南港區116,968人最少。各區人口密度以大安區每平方公里31,519人最高，北投區每平方公里4,245人最低。

## 3. 發展課題

(一) 人口增加對教育、醫療保健服務、交通運輸、住宅需求、勞力與就業壓力影響頗大，宜及早採取有效對策。

(二) 台北市歷年來人口分布有顯著的改變，由各區之人口成長與變遷觀之，未來將偏東區及郊區發展，尤以新市區等之發展潛力最大，故有關道路、學校、醫院上下水道等各項公共設施與公共事業應及早興建配合。

(三) 台北市人口之成長已日趨緩和，但戶籍登記人口日間活動人口和夜間居住人口之差距仍大，故在考慮台北市未來之各項公共設施需求時，應以日間活動人口及夜間居住人口為規劃目標之人口。

(四) 台北市平均每戶人口數有下降的趨勢，相反地戶數隨人口成長與小家庭化而增加，單身戶數有增加的趨勢，離婚人數亦隨著社會關係之複雜化與家庭功能之削弱而增加，這將會增加對住宅的需求量，並引起住宅設計型態的改變。

## (二) 自然環境

### 1. 現況分析



台北市三面環山，一面傍水，中有溪流，誠所謂山巒秀翠，水流潺潺，一幅地造天設之瑰麗畫面。台北市面積約 271.77 平方公里，其中標高二〇公尺以下之盆地平原區(由大漢溪、新店溪、基隆河三條大河沖積而成)，面積約一二四平方公里，佔全市面積 45%。標高二〇公尺以上之丘陵區(主要包括文山、南港、北投、士林、內湖等行政區)面積約 148 平方公里，佔全市面積 55%，而目前盆地周圍之丘陵區為高度開發的盆地生態上游區，不僅影響盆地微氣候，也造成盆地景觀之影響與水、空氣等自然資源之供給變化。

## 2. 發展課題

依據本市綜合發展計畫自然環境部門研究結果，研訂以下六項主要課題

- (1) 缺乏建立健全的都市生態體系
- (2) 如何確保本市水質之品質及水量充足供應
- (3) 如何減少本市的洪水災害
- (4) 如何減少本市崩山和土石流失災害
- (5) 如何加強本市之綠化及擴建都市林，以改善其淨化空氣功能
- (6) 如何強化建築物安全

## (三) 經濟產業

### 1. 經濟產業結構現況分析

台北市之產業結構向以二、三級產業為主，一級產業所佔比例甚低。尤其台北市三級產業之場所單位佔台灣地區之 22% 左右，其員工人數則佔台灣地區之三分之一以上；其土地面積則僅佔台灣地區之 9% 左右；其建物延面積則佔台灣地區之 30% 左右；其產值則佔台灣地區之三分之二以上(如表二—三所示)。

因此三級產業土地之密集使用，創造生產服務空間，產業結構垂直式地往上發展，帶動產業之引進與延續產業之實質生存空間。茲將各級產業之成長狀況說明如下：

表 2-3 民國 75 年臺灣地區工商普查台北都會區、台北市外圍市鎮概況表

項目		年底場所單位數 (家)	年底員工人數 合計(人)	年底使用土地 面積(m <sup>2</sup> )	年底使用樓地 板面積(m <sup>2</sup> )	生產總值(千 元)	
地區別	業別						
台北都會區	二級產業	實數	40320	931481	44699095	21232530	95802645
		占臺灣地區之%	29.8%	29.5%	13.4%	20.5%	25.8%
	三級產業	實數	161481	965558	20951247	21195798	554745666
		占臺灣地區之%	32.7%	48.1%	15.9%	38.1%	58.1%
台北市	二級產業	實數	13931	321549	10085430	5348034	291376064
		占臺灣地區之%	10.3%	10.2%	3.0%	5.2%	7.8%
	三級產業	實數	109017	790601	11858247	16616041	577812442
		占臺灣地區之%	22.1%	39.4%	9.0%	29.9%	51.3%
台北市外圍市 鎮	二級產業	實數	26389	609932	34613665	15884496	666650387
		占臺灣地區之%	19.5%	19.3%	10.4%	15.3%	17.9%
	三級產業	實數	52464	174957	9093000	4579757	76933224
		占臺灣地區之%	10.6%	8.7%	6.9%	8.2%	6.8%

註：台北市外圍市鎮：板橋市、三重市、永和市、新莊市、新店市、樹林鎮、鶯歌鎮、三峽鎮、淡水鎮、汐止鎮、土城鄉、蘆洲鎮、五股鄉、泰山鄉、林口鄉、深坑鄉、石碇鄉、坪林鄉、三芝鄉、石門鄉、八里鄉、烏來鄉、龜山鄉。

資料來源：台北市綜合發展計畫－經濟產業部門

### (1) 一級產業

台北市一級產業人數，民國 55 年至 60 年成長率為 0.05% 之低成長，民國 60 年至 65 年成長率又呈 -0.04

之負成長，65年至70年成長率提高為0.19，70年至75年成長率則呈-9.17負成長。可見台北市一級產業有明顯之衰頹趨勢，逐漸為二、三次產業之就業人口所取代。

## (2) 二級產業

台北市二級產業人數民國55年至60年成長率為0.26，民國60年至65年成長率則呈上升為0.59，民國65年至70年成長率則呈下降為0.04，民國70年至75年成長率更形下降為-0.01，顯見台北市二級產業人數逐年的成長率仍呈現下降趨勢，此在隱含工業自動化、工業資訊化下，二級產業人數成長已由穩定轉趨遞減。

## (3) 三級產業

台北市三級產業人數，民國55年至60年其成長率為0.71，民國60年至65年成長率下降為0.48，民國65年至70年其成長率仍呈下降為0.36，民國70年至75年成長率持續下降為0.19。此可顯示三級產業成長率逐年遞減，但就業人數仍趨增加，而高度開發的國家，不僅第二級產業基礎深厚其第三級產業在經濟活動之比重更見增加。以下茲將商業、服務業、運輸倉儲等三級產業人數歷年成長狀況分析如下：

### A 商業

就台北市商業人數分析，民國55年至60年成長率為0.34，民國60年至65年成長率提高為1.01，民國65年至70年成長率則下降為0.27，民國70年至75年成長率仍呈下降為0.21，歷年間成長幅度不穩定，但其商業人數仍呈逐年增加，台北市為典型之商業化都市，仍屬小規模之經營居多尤以民國60年至65年之高度成長後，其後數年之成長數值接近但成長率較為降低，顯示商業雖有成長，但成長並不快速。

### B 服務業

就台北市服務業人數分析，民國55年至65年成長率為1.83，民國65年至70年為0.60，民國70年至75年為0.18，歷年間成長幅度並不穩定，但服務業人數仍呈逐年增加趨勢。

### C 運輸倉儲通信業

就台北市運輸倉儲通信業做分析，民國55年至65年成長率為0.55，民國65年至70年成長率為0.38，民國70年至75年成長率為0.14，本市位於大台北都會區核心，工商業發達，交通便捷，外圍腹地廣大，且為台灣地區政治、文化、經濟與國際貿易之中心，雖然運輸倉儲通信業頗為發達，但成長率之成長幅度仍有限。

## 2. 台北市總體經濟發展現況分析

台北市總體經濟之發展狀況，可從本市居民經濟活動歷年來的趨勢分析得知，說明台北市居民就業人口在總人口中所佔的比率，從民國60年迄今，顯示台北市就業比率逐年加重，再就台北市就業人口歷年成長情形觀察(如表2-4)，更反映本市在經濟活動上所顯示的活力。

表 2-4 台北市就業人口成長率

年別	58	59	60	61	62	63	64	65
就業人數(千人)	475	530	536	533	587	585	587	577
成長率%	--	11.58	1.13	-0.56	10.13	-0.34	0.34	-0.70
年別	66	67	68	69	70	71	72	73
就業人數(千人)	619	719	736	756	778	815	852	872
成長率%	7.28	16.16	2.36	2.72	2.91	4.76	4.45	2.35
年別	74	75	76	77	78	79		

就業人數(千人)	904	959	1022	1069	1069	1075		
成長率%	3.67	6.08	6.57	4.60	0.00	0.56		

資料來源：台北市統計要覽

### (一)台北市就業結構變遷

進一步分析台北市就業市場，可發現勞動人口之就業、失業之組合與勞動參與率。並就各年齡組之就業率與失業率歷年變化狀況說明之。根據表 2-5 顯示男性就業率較之女性就業率高，其間之差距正逐年遞減，預料未來隨著家庭結構之轉型，女性就業意識的提高下，就業市場的擴大，男女就業率之差距勢將趨於平衡。另就男女歷年失業率之數字反映女性因家庭因素故其失業率較之男性高。普遍說來男性之勞動參與率較之女性高，但男性之勞動參與狀況，依據逐年資料反應男性勞動參與率似有遞減趨勢，唯近年略為提昇。然女性勞動參與率則呈上升趨勢，反映女性人口參與勞動之意願逐年提升。而女性所參與之就業市場以趨向商業、服務業等靜態行政文書處理居多。

另就台北市各年齡組別之就業率與失業率情況，如表 2-6、表 2-7 分析；顯示台北市除民國 72 年至 75 年經濟不景氣時，普遍地台北市總就業率降低約 1%，失業率也同時上升約 1%。基本上，台北市就業市場仍呈活絡，大致上，17-19 與 20-24 此兩年齡組歷年就業率皆較其他組別低，反映此級距年齡組就業狀況較為不穩定，或因教育、職業選擇的影響下，就業較為易動。至於 25 歲以上之各年齡組就業率皆在 97% 以上，為台北市就業市場之主要基石，面對就業率高年齡化的趨勢，更反應台北市就業人口之特徵，即年齡愈小之就業人口轉業較為普遍，年齡愈大事業較為穩定，進而促進經濟活動之持續發展。

表 2-5 台北市 15 歲以上人口勞動狀況及指標

年	項目	就業率		失業率		勞動參與率	
		男	女	男	女	男	女
67		97.91	96.69	2.09	3.31	73.86	30.47
68		98.60	98.01	1.40	1.99	73.79	29.59
69		98.74	97.45	1.26	2.55	72.27	31.74
70		98.72	97.79	1.28	2.21	72.45	32.10
71		97.55	96.54	2.45	3.46	72.95	34.16
72		97.00	96.13	3.00	3.87	72.48	36.45
73		96.97	96.48	3.03	3.52	71.53	35.58
74		96.73	95.91	3.27	4.09	71.04	37.46
75		96.64	96.41	3.36	3.59	71.06	40.00
76		97.59	97.19	2.41	2.81	71.42	41.81
77		98.23	97.63	1.77	2.37	72.11	42.28
78		98.30	98.22	1.70	1.78	71.05	41.64
79		98.16	98.22	1.84	1.78	69.45	42.00

資料來源：台北市統計要覽

表 2 | 6 台北市年齡組別就業率

年	年齡組 總就業率	15   19	20   24	25   29	30   34	35   39	40   44
67	97.56	94.21	93.24	97.80	98.66	99.43	99.50
68	98.43	96.05	94.98	98.70	99.49	99.67	99.48
69	98.34	93.90	94.76	98.26	99.49	99.72	99.76
70	98.43	94.30	94.52	99.00	99.17	99.37	99.53
71	97.22	90.98	91.74	97.05	98.95	98.80	98.99
72	96.71	89.38	90.59	96.32	98.14	98.50	99.02
73	96.80	89.98	90.47	96.27	98.16	98.60	98.91
74	96.44	87.47	90.57	96.07	97.18	98.53	98.47
75	96.55	86.38	90.33	95.61	97.92	98.66	98.77
76	97.44	91.03	90.90	96.91	98.39	99.00	99.08
77	98.00	92.87	92.82	97.35	98.71	99.12	99.36
78	97.70	91.60	98.10	99.30	99.70	99.80	99.70

年	45   49	50   54	55   59	60   64	65+
67	99.03	98.63	98.20	99.19	99.10
68	99.63	92.08	98.77	99.04	--
69	99.76	99.23	99.27	99.20	--
70	99.57	99.46	99.55	99.65	--
71	99.32	99.36	99.00	99.46	--
72	98.79	98.48	98.86	99.50	--
73	98.92	98.57	98.33	99.41	99.82
74	98.70	97.46	98.34	99.15	99.60
75	98.45	98.24	98.71	98.82	99.61

76	99.13	99.39	99.31	99.78	99.68
77	99.23	99.63	99.68	99.48	--
78	99.50	98.90	97.30	89.70	80.70

資料來源：· 台北市統計要覽

表 2-7 台北市年齡組別失業率

年	年齡組 總失業率	15   19	20   24	25   29	30   34	35   39	40   44
67	2.44	5.79	6.78	2.20	1.34	0.57	0.50
68	1.57	3.95	5.02	1.30	0.51	0.33	0.52
69	1.66	6.10	5.24	1.47	0.51	0.28	0.24
70	1.57	5.70	5.48	1.00	0.83	0.63	0.47
71	2.78	9.02	8.26	2.95	1.05	1.20	1.01
72	3.29	10.62	9.41	3.68	1.86	1.50	0.98
73	3.20	10.02	9.53	3.73	1.84	1.40	1.09
74	3.56	12.53	10.43	3.93	2.22	1.47	1.53
75	3.45	13.62	9.67	4.39	2.08	1.34	1.23
76	2.56	8.97	9.10	3.09	1.61	1.00	0.92
77	2.00	7.13	7.18	2.65	1.29	0.88	0.64
78	1.73	6.44	6.45	2.53	0.89	0.68	0.63
79	1.82	5.40	7.19	2.30	1.27	1.18	0.64

年	45   49	50   54	55   59	60   64	65+
67	0.97	1.37	1.80	0.81	0.90
68	0.37	0.92	1.23	0.96	--



69	0.24	0.77	0.73	0.80	--
70	0.43	0.54	0.45	0.35	--
71	0.68	0.65	1.00	0.54	--
72	1.21	1.52	1.14	0.50	--
73	1.08	1.43	1.67	0.59	0.18
74	1.30	2.54	1.66	0.85	0.40
75	1.55	1.76	1.29	1.18	0.39
76	0.87	0.61	0.69	0.22	0.32
77	0.77	0.37	0.32	0.52	--
78	0.69	0.86	0.13	--	1.23
79	0.70	0.55	0.45	0.04	0.09

資料來源：台北市統計要覽

## (2) 台北市所得結構變遷

由於台北市所具有諸如高所得、高消費、活力強、成長快等都市特性，造成本市在北部區域甚至全國之主導地位。

本市之平均個人所得要較全台灣地區之平均個人所得高出許多，再以歷年所得之成長率相互比較，亦是如此(如表 2-8)。此外本市之個人所得空間差異並不大，且其歷年之空間差異變化相當穩定(如表 2-9)，顯示本市政府在公共建設與都市服務設施分布，具有地區間之公平性。

表 2-8 台北市與臺灣省歷年平均個人所得成長 單位：元

年度	台北市	成長率%	臺灣省	成長率%
----	-----	------	-----	------

67	43,743	--	33,237	--
68	54,350	24.25	40,298	21.24
69	63,821	17.42	50,715	25.85
70	77,593	21.58	58,364	15.05
71	83,845	8.06	61,075	4.68
72	92,218	6.92	65,705	7.58
73	92,218	2.87	71,596	8.96
74	97,885	6.14	74,626	4.23
75	101,425	3.62	80,844	8.33
76	110,027	8.48	89,754	11.02
77	132,107	20.07	103,200	14.98

資料來源：臺灣省家庭收支調查報告

台北市家庭收支與所得分配調查研究報告

表 2-9 台北市各地區歷年所得差異

年度 行政區域	61	63	65	67	69
松山區	87,372	125,124	153,744	204,456	302,712
大安區	106,812	129,124	199,188	189,852	396,468
古亭區	80,424	139,608	149,784	181,128	266,760
雙園區	64,308	99,336	136,860	154,524	266,916
龍山區	81,828	115,104	114,612	149,400	239,172
城中區	109,044	92,292	129,828	186,228	369,912
建成區	90,552	119,328	110,616	192,804	237,540
延平區	76,704	185,580	145,392	160,572	255,396

大同區	68,472	105,744	143,256	102,024	272,724
中山區	86,688	131,556	162,756	204,972	312,216
內湖區	83,368	90,732	114,480	258,264	252,552
南港區	71,952	94,452	172,956	208,476	273,528
木柵區	51,012	103,332	148,860	209,004	278,016
景美區	50,796	105,168	171,084	214,008	276,792
士林區	82,620	112,272	172,320	183,768	328,632
北投區	90,840	108,048	151,356	184,860	273,552

年度 行政區域	71	73	75	77
松山區	464,340	416,172	497,064	587,376
大安區	448,536	490,248	469,372	664,296
古亭區	316,920	426,960	452,988	612,912
雙園區	326,856	347,520	447,328	418,680
龍山區	347,148	292,056	401,604	515,112
城中區	442,908	460,224	623,772	489,504
建成區	354,504	375,730	426,523	420,352
延平區	281,748	466,138	388,172	653,196
大同區	351,780	402,096	412,056	588,408
中山區	445,764	403,183	488,448	542,676
內湖區	392,940	393,396	411,696	508,512
南港區	370,812	412,104	385,260	506,916
木柵區	380,448	405,168	415,128	458,304
景美區	368,868	464,628	396,408	645,768
士林區	385,248	502,140	418,416	513,756

北投區	415,752	435,300	458,592	489,072
-----	---------	---------	---------	---------

資料來源：· 台北市家庭收支調查報告

### (3) 台北市消費結構變遷

在生活消費結構方面，台北市之消費結構(如表 2-10)已從飲食為主要支出之消費型態，改變成以居住為主要支出之消費型態，隨著國民所得與教育程度的提高，自由時間的增加，預測本市在「育樂」方面的支出將大幅增加，其他如「衣」與「行」的消費支出也將略有增加。

另外，就近年台北市／台北縣與台灣省生活消費結構如表(2-11 顯示)台北縣與台灣省生活消費結構以食品飲料費較之居住費所占比例高，反觀台北市居住費則占生活消費結構之主要支出項，此正反映了台北市之房價相對的偏高。

表 2-10 台北市歷年生活消費結構

年度	項目	食品飲料費	衣著服飾費	居住費	醫療保健費	運輸通訊費	教養娛樂費	雜項消費支出
60		40.06	5.59	34.43	4.36	4.32	2.65	8.20
62		39.42	7.22	32.79	3.82	4.43	7.76	4.55
64		36.74	7.84	33.32	3.59	4.47	7.31	6.73
66		37.22	7.87	31.93	3.90	5.01	8.65	5.37
68		35.63	7.61	32.99	3.65	5.33	8.67	6.07
70		33.88	6.61	35.08	3.71	6.55	9.20	4.97
72		32.03	6.34	35.51	4.17	7.34	9.91	4.70
74		31.36	7.49	34.76	3.59	7.88	10.26	4.66
76		29.76	6.85	35.10	3.73	7.67	11.97	4.92

78	29.10	6.49	35.30	3.77	6.89	13.00	5.45
----	-------	------	-------	------	------	-------	------

資料來源：·中華民國台北市家庭收支與所得分配調查研究報告

表 2-11 77 年台北市／台北縣／臺灣省 生活消費結構

項目／地區	台北市	台北縣	臺灣省
食品飲料費	29.10	27.40	31.50
衣著服飾費	6.49	5.30	7.26
居住費	35.30	21.30	22.15
醫療保健費	3.77	--	5.02
運輸通訊費	6.89	6.20	9.72
教養娛樂費	13.00	10.00	16.17
雜項消費支出	5.45	29.80	8.18

資料來源：中華民國台北市家庭收支與所得分配調查研究報告

在表 2-12 台北都會區各區歷年消費差異狀況的分析中也顯示，台北市核心都市中之各行政區(除龍山區、雙園區之老舊市區)消費支出皆超出台北都會消費平均值，反映台北市核心都市經濟活動之旺盛與活絡，而外圍之衛星城市如三重、板橋與永和其經濟活動也可透過此一消費比值，顯示其地區消費能力之相對層級。

表 2-12 台北都會各區歷年消費差異狀況(比值：各區消費支出占全區消費平均支出之比)

年度 行政區別	77		76		75		74		73	
	消費額	比值	消費額	比值	消費額	比值	消費額	比值	消費額	比值
松山	430896	1.32	379116	1.26	358740	1.31	350052	1.33	337824	1.21
大安	454500	1.30	390948	1.29	345588	1.26	381060	1.44	346212	1.24
古亭	411900	1.26	306912	1.02	281652	1.03	252024	0.96	309864	1.11
雙園	311232	0.95	315612	1.05	325272	1.19	343464	1.30	285528	1.03
龍山	315240	0.97	347460	1.15	303084	1.11	309108	1.17	248412	0.89
城中	370392	1.14	522840	1.73	510900	1.87	356208	1.35	501376	1.80
建成	333936	1.02	354552	1.17	289020	1.06	238920	0.91	284508	1.02
延平	346452	1.06	395748	1.31	282036	1.04	231192	0.88	337320	1.21
大同	416772	1.28	356604	1.18	290364	1.06	380904	1.44	318276	1.14
中山	416088	1.28	349848	1.16	312912	1.15	313272	1.19	312696	1.12
內湖	372720	1.14	324888	1.08	305028	1.12	295248	1.12	298068	1.07
南港	353508	1.08	273960	0.91	293364	1.07	282756	1.07	295284	1.06
木柵	331728	1.02	324156	1.07	327696	1.20	327132	1.24	299628	1.08
景美	445908	1.37	387576	1.28	296952	1.09	327540	1.24	321420	1.16
士林	345612	1.06	407856	1.35	315888	1.16	298344	1.13	367992	1.32
北投	371076	1.14	325524	1.08	316248	1.16	312612	1.18	315684	1.14
板橋	342344	1.05	292051	0.96	269225	0.99	265788	1.01	267466	0.96
三重	327159	1.00	324338	1.07	254835	0.93	270106	1.02	250754	0.90

年度 行政區別	77		76		75		74		73	
	消費額	比值	消費額	比值	消費額		消費額	比值	消費額	比值
永和	391809	1.21	352352	1.17	323947	1.10	288544	1.09	296402	1.07
中和	310370	0.95	285572	0.95	287797	1.05	283979	1.08	299747	1.08
新店	311052	0.95	275828	0.91	285576	1.05	309559	1.17	261180	0.94
新莊	287605	0.88	249318	0.83	226326	0.83	236355	0.90	200452	0.72
樹林	349863	1.07	282143	0.93	287499	1.05	244400	0.92	259149	0.93
鶯歌	315487	0.97	226617	0.75	297543	1.09	265972	1.01	340850	1.23
三峽	265057	0.81	224146	0.74	285973	1.05	261270	0.99	227540	0.82
淡水	294544	0.90	248982	0.82	227152	0.83	283256	1.07	268928	0.81
汐止	222758	0.68	257096	0.85	213293	0.78	218835	0.83	268928	0.97
土城	282165	0.86	245461	0.81	242402	0.89	227854	0.86	209990	0.76
蘆洲	286680	0.88	276678	0.92	265987	0.97	225324	0.85	260282	0.94
五股	343625	1.05	276337	0.92	209518	0.77	218627	0.83	278833	1.00
泰山	291270	0.80	280409	0.93	295100	1.08	235294	0.89	248554	0.80
林口	378962	1.16	311881	1.03	229727	0.84	219206	0.04	263821	0.95
深坑	306115	0.94	--	0.00	235800	0.86	205902	0.78	263847	0.95
石碇	220243	0.68	186847	0.62	178064	0.65	204123	0.77	421790	1.52
坪林	150220	0.46	236055	0.78	136921	0.50	209739	0.79	139053	0.50
三芝	188225	0.58	226834	0.75	208319	0.76	151233	0.57	157944	0.57
石門	317906	0.97	200996	0.67	185037	0.68	177599	0.67	263744	0.95



年度 行政區別	77		76		75		74		73	
	消費額	比值	消費額	比值	消費額		消費額	比值	消費額	比值
八里	288027	0.88	292854	0.97	188292	0.69	283663	1.07	274986	0.99
烏來	253187	0.78	183545	0.61	147596	0.54	--	0.00	--	0.00
龜山	294144	0.90	275656	0.91	291900	1.07	241761	0.92	264115	0.95
台北都會 平均值	326266	1.00	301938	1.00	273237	1.00	263950	1.00	278117	1.00

資料來源：臺灣省家庭收支調查 台北市家庭收支調查

### 3. 三級產業空間分佈分析

依民國 75 工商普查資料為基礎，將本市各交通分區(計有 203 個)中三級產業及業人口數除以各該交通分區面積，求得各交通分區單位面積三級產業及業人口數，以表示各交通分區三級產業之發展強度，其數值愈高者，即表示該交通分區之三級產業發展強度愈高，反之亦然。從台北市三級產業發展強度空間分佈圖(如圖 2-1)可知，本市三級產業發展明顯集中於舊市區，其中又以館前路、中山北路與南京東路一帶發展強度最高，此外信義計畫地區西側，目前所謂東區一帶亦逐漸呈現次高之發展趨勢。

### 4. 發展課題

商、工業的發展都呈現集中的趨勢，與產業分散的發展目標和策略不甚相符——由前述的發展現況中，可以明顯看出商、工業都集中於舊市區，且多位於所謂的中心商業區，與分散都市機能和層級分工統合發展的計劃目標和策略不符。

現行都市計畫商業區的規劃，未能配合商業重心的東移適時調整——台北市的中心商業活動已逐漸東

移，但是現行都市計畫中所劃設的商業區仍幾集中於西區，與發展現況不符。

工業部門集中於主要都市發展地區，影響生活環境品質和土地有效利用——由現況分析中發現，多數工業活動仍集中於舊市區，造成生活環境品質的低落，以及土地的不能合理有效利用。

商、工產業活動過於集中，造成交通負荷的加重和相關公共設施供應不足——由於商、工產業活動過於集中於舊市區，造成由新市區和郊區往市中心的大量交通旅次，再因自然條件之限制，導致於公館和圓山等地區的交通壅塞，以及市中心的公共設施負荷過重。

商業階層發展兩極化，導致都市發展和產業成長失衡——現有商業階層結構中缺乏中間階層，導致都市機能分工不明顯，造成都市基本設施的提供不足與不經濟。

商業活動缺乏空間分化，妨礙地區獨特風格之建立——各種商業活動於空間內過於集中與混雜，致使都市的活動分區不明顯，影響地區獨特風格之建立。

商、工產業比重分配不均，影響都市成長動力，阻礙都市未來發展——由於工業部門是成長的重要動力來源，所以，都市必須維持適當的工業規模，同時配合都市的發展，適當地調整其區位、類型與組成。

現有管制規則之活動分組過於粗略，導致產業活動混雜——由於國民守法習慣未養成，政府執法不徹底與現行的土地使用管制規定中之分組過於粗略，導致產業活動相互混雜，造成生活環境品質低落和市容的紊亂。

## 參、上位及相關計畫：

### 一、上位計畫：

計畫名稱	年期	目標	發展策略暨相關內容
國家建設六年計畫	80年至85年	以「重建經濟社會秩序、謀求全面平衡發展」為總目標，並輔以提高國民所得，厚植產業潛力、均衡區域建設及提升生活品質為重要政策目標。	健全產業發展，規劃產業區位，有效利用土地資源、開發與維護水資源、培育與運用人力資源、確保能源穩定供應，改善運輸系統，加速電信建設，加強科技研究，妥適運用公共建設基金，調整區域發展差距，交通建設、建設生活圈，增進社會安全及福利，加強環境保護。
台灣地區綜合開發計畫	至民國85年	人口與經濟活動之合理分佈。 生活與工作環境之改善 資源之保育與開發。	建立都市體系。 建立以台北市為中心之北部遊憩系統。 開發林口新市鎮。 建設台北都會區捷運系統。 建設台北地區防洪計畫。 興建新水庫。 系統性地規劃都會區之發展。
台灣北部區域計畫	至民國85年	綜合環境之建設。 強化中樞管理機能。 人口與產業之合理成長 改善都會中心商業區集中一點之情形。	建設林口新市鎮。 發展捷運系統與快速道路系統。 建設具潛力之衛星市鎮為地區中心。 積極開發陽明山與觀音山遊憩系統。 公園綠地系統化。
台北都會區實質規劃	短期訂為84年，中程為88年，長程為104年	強化多核心都市之功能促進產業升級。 均衡工作與居住之分佈促進土地使用之合理分佈。 建立整體性交通系統。 創造舒適的都市環境。	以舊市區為主核心，成為都會區主要政治、經濟、文化、金融中心士林、北投、文山區未來以居住及遊憩為主。 內湖以技術密集型工業及中密度住宅使用為

		提升住宅之質與量。	主。建設新店、南港成為相當於台灣 綜開計畫所界定之地區中心。
台北市 綜合發 展計畫	民國100年	<p>確保都市安全提供適合居住工作環境。</p> <p>健全中樞機能，提昇中心角色地位與形象。</p> <p>注重人與自然的和諧共存關係。</p> <p>增進市民的健康與福祉建立開放多元的現代社會。</p> <p>維護歷史的延續彰顯獨特之都市風格。</p>	<p>劃定生活圈範圍。</p> <p>紓解人口集中的壓力。</p> <p>充實公共設施量，並提升其經營水準。</p> <p>建立舒適、便捷的地區交通運輸網。</p> <p>供便利的資訊、通信服務。</p> <p>提供健康多元的遊憩活動場所。</p> <p>提升國際金融的功能。</p> <p>考量台灣地區產業分工層級發展以台北市為 統合中樞。</p> <p>建立綠地系統，誘導市民參與都市綠化工作。</p> <p>開放市政建設決策過程，增加市民參與機會。</p> <p>維護既有都市空間結構的完整性</p>

## 二、相關建設計畫：

### 重大交通計畫(如圖 3-1)

#### 1. 北部第二高速公路

北起汐止南迄新竹，路線總長一〇八公里，主線除中和至鶯歌為八車道外，餘均為六車道，台北聯絡線及內環線均採四車道，並設置系統性交流道五處，一般服務性交流道十四處、服務區乙處、收費站兩處、交通控制系統及維護管理設施等。

#### 2. 北二高交流道聯絡道路改善計畫

本計畫共設置系統性交流道四處及一般性交流道十四處，本改善計畫係以台五線，本柵、新店、安坑、中和、土城、三鶯、龍潭、關西、竹林、大南及桃園等一般性交流道及其聯絡道路系統為主要規劃對象。

### 3. 中山高速公路汐止五段高架拓寬工程

計畫內容：

由汐止至五股，全長21公里，並增設五處交流道或匝道，包括東湖交流道、堤頂交流道、下塔悠下坡匝道、環河北路交流道及蘆洲交流道。於汐止至環河北路交流道，兩側各拓寬二車道，環河北路交流道至五股交流道，兩側各拓寬三車道。

實施期間：

預計於民國八十四年底完工。

### 4. 北宜高速公路

計畫內容：由台北市南港至宜蘭縣頭城，公路總長約30.8公里，全線採雙向共四車道設計，包括隧道五座長約19.8公里，橋樑段長三.二公里，交流道三處、收費站一處、行政管理中心一處。

實施期間：

民國七十九年度至八十七年度。

### 5. 台北都會區大眾捷運系統初期計畫

計畫內容：

A 淡水線：淡水至新公園站，採高運量捷運系統，平面，高架，地下三種方式建造。

B 木柵線：自木柵動物園至復興北路民權東路口，以高架方式建造。

C 新店線：新公園站至新店站，採高運量捷運系統，以地下方式建造。

D 南港線：南港至西門站，採高運量捷運系統，以地下、高架方式建造。

E 板橋線及土城延伸線：西門站至土城，採高運量捷運系統，以地下方式建造。

F 中和線：由中和至新店線之古亭站，採高運量捷運系統，以地下方式建造。

G 內湖延伸線：自復興北路民權東路口，穿越松山機場延伸至大直、內湖至南港，採中運量捷系統，以高架方式建造。

實施期限：各線完工通車時程如下：

A 淡水線：預計八十三年十月。

B 木柵線：預計八十三年八月。

C 新店線：預計八十四年五月。

D 南港線：預計八十四年七月。

E 板橋線及土城延伸線：預計八十七年六月。

F 中和線：預計八十七年六月。

G 內湖延伸線：預計八十五年六月。

## 9. 台北都會區大眾捷運系統後續發展路網建設計畫

計畫內容：

三重新莊線、信義線、松山線、蘆洲線、林口線、環狀線、中正機場線之規劃設計興建，以及延伸汐止、基隆、安坑、深坑、淡海新市鎮之可行性研究。

概要說明如下：

信義線：中正紀念堂至信義計畫區 5.4KM MRT。

松山線：西門經中華路、塔城街、南京東西路至南松山 8.1KM MRT。

環狀線(南環段)：從三重經新莊、板橋、中和、新店至木柵與木柵路萬芳社區站銜接 24.6KM MCT。

三重新莊線：由古亭經新生南路、松江路、民權東西路進入三重市至新莊 15.3KM MRT。

蘆洲線：三重至蘆洲 5.2KM MRT。

林口中正機場線：從松山機場經林口至中正機場 34.0KM MCT。

實施期限：

A 信義線：預定於 80 年九月底完成規劃及基本設計，82 年元月開始細部設計，而預定於 84 年元月發包施工。

B 松山線：預定於 80 年六月完成規劃設計，83 年元月進入細部設計階段，配合信義線於 86 年度之後方考量發包施工。

C 環狀線(南環段)：79 年四月已開始規劃及基本設計，80 年底進入細部設計階段，預計於 82 年七月發包施工。

D 三重新莊線：79 年初已展開劃及基本設計作業，預定於 81 年七月進入細部設計階段，83 年元月發

包施工。

E 蘆洲線：預定 80 年九月底完成規劃及基本設計，84 年七月開始細部設計工作，88 年度後方考量發包施工。

F 林口中正機場線：現正由二家民間公司申請投資籌建中。

除林口中正機場線外，前述各線施工期間概估為九年。

N. 高速鐵路工程建設計畫：

計畫內容：

以地下化及高架方式構築台北至高雄間高速鐵路，全長 365 公里。沿線設置台北(台北車站)、桃園(青埔)、新竹(六家)、台中(烏日)、嘉義(太保)、台南(沙崙)、高雄(左營)等七個車站，使台北至高雄旅行時間縮短為二小時以內。

實施期間：民國七十九年度至八十七年度。

8. 台北市快速道路建設計畫

計畫內容：

本市快速道路系統建設規劃，係建立一環狀道路系統，環內以東西方向及南北方向各有一條快速道路相互銜接全部之快速道路，目前除已完工通車之快速道路外，尚有東西向快速道路、信義支線、基隆河沿河快速道路、天母快速道路、社子快速道路、東側山區快速道路、及外雙溪沿河快速道路等正施工中或尚待編列預算施築。



實施期間：民國七十九年度至九十年度。

重大土地使用計畫(位置如圖 3-2)。

#### 1. 關渡平原主要計畫案

規劃目標：

關渡平原面積約九百餘公頃，原係農業區，為因應本市整體發展需要及紓解市中心區人口密度，規劃開發為低密度住宅區及金融、資訊中心；利用自然資源規劃都會公園，提供多樣性休閒、運動空間，並擬採區段征收為開發方式，保障全區地主之權益；開發完成後可創造本市良好之居住環境，強化都市機能，促進區域均衡發展，尤可達成邁向二〇一〇年之發展目標，使本市成為國際經貿、金融中心之現代都市。

計畫內容：

A 計畫容納人口：一二二、〇〇〇人。

B 土地使用分區計畫：

本地區大度路以北規劃為住宅區和工業區，東南邊百齡路兩側規劃為住宅區和商業區。並於住宅區內劃設閭鄰商業中心。

C 道路系統計畫：

本地區主要幹道以大度路及承德路為主，並與社子快速道路形成本地區之聯外道路系統。另配合區外街廓發展及捷運系統建設，配設次要幹道。

D 公共設施計畫：

都會公園：包括自然景觀公園、運動公園與休閒公園。

地區性公共設施：劃設學校用地、抽水站、垃圾處理廠、自來水用地、機關、廣場、停車場及公車調度站等多項公共設施，以服務當地居民。

辦理情形：除大度路以南自然、景觀、運動公園用地業於 1

公告發佈實施後，其餘地區正規劃辦理中。

## 2. 社子島開發計畫案

規劃目標：

社子島地區位於低度開發保護之原則下，未來以容納現有人口及發揮本區觀光遊憩發展潛力，故其規劃目標係以遊憩為主、住宅為輔並配合關渡平原、淡水河遊憩活動，以紓解台北都會區休閒遊憩設施不足之壓力。其規劃目標為：

A 配合社子堤外地區低度築堤保護計畫，促成本地區之適度開發，以增地利。

B 以維護自然生態，兼顧防洪計畫，合理規劃土地使用。

C 配合本地區獨特之自然環境區位，容納遊憩活動與特種使用，塑造具有特殊風貌之地區。

D 配合關渡平原都會公園規劃，達成一觀光遊憩系統，吸引國外遊客。

主要計畫內容

本區依行政院核示低度築堤保護，區內人口不宜增加之原則，預計容納一六、〇〇〇人，其主要計畫內容可分：

A 土地使用分區計畫：

本地區規劃為住宅與遊憩為主之計畫，劃設第一種商業區、第二種住宅區、娛樂區、遊樂區等，堤防

外劃設行水區。

國中用地東側規劃國宅用地，以容納本地區無土地有房屋者或拆遷戶居住。

娛樂區、遊樂區之容積率、建蔽率使用管制於細部計畫中訂定之。

B 交通系統計畫：

沿基隆河岸劃設四十公尺寬快速道路，北接關渡南接環河北路。

規劃四十公尺寬之聯外幹道，跨基隆河東接北投一三號道路，貫穿社子島並預留與台北縣聯絡系統後沿淡水河與士林四三號道路相接。

劃設三〇公尺寬區內幹道並與聯外系統聯絡。

利用堤頂及防汛道路劃設環島步道與自行車道。

C 公共設施計畫：

本案在計畫區東南側社子島入口處及西側尖端部份分別劃設休閒公園及賞鳥公園乙處，並在區內主要道路劃設十公尺、二十公尺之綠地，加強景觀及隔離效果，並利用道路與堤防共構方式，以加強親水性。為配合實際需要，於住宅區內劃設國中、國小用地各乙處，中國海專劃設私立中國海專用地，其他堤防用地、抽水站、變電所、機關、公車調度站、電信用地、停車場用地等以適當配置劃設。

辦理情形：已於八十二年元月五日公告修訂主要計畫。

### 3. 配合基隆河(中山橋至美橋段)整治計畫案

計畫目標：

A 配合基隆河整治計畫，將新生之可利用土地，依區位條件、環境因素、鄰近地區發展狀況等予以適

當規劃低密度開利用，並安置既有行水區內遷拆戶。

B 配合未來都市活動之需要，規劃必要之公共設施，以改善地區生活環境品質。

C 配合堤防用地之規劃，佈設快速道路，銜接本市快速道路系統，改善道路服務水準，並促進本地區之可及性及與其他地區之聯絡。

計畫容納人口：

本計畫區預計容納人口為 22,000 人，計畫人口係考量細部計畫劃佈設必要公共設施與計畫道路後之住宅區面積概算。未來本計畫區內之商業區、娛樂區及工業區均以不容納人口方式管制。

土地利用計畫

本計畫區面積共約二四二公頃修訂後之土地使用主要配置有住宅區約 41 公頃，商業區約 28 公頃，娛樂區約 24 公頃與工業區約 94 公頃及其他各項公共設施。

辦理情形：已於八十一年五月十九日公告主要計畫。

#### 4. 華山地區都市計畫案

計畫範圍：

基於鐵路地下化後所發生之新生地其四周均為已發展地區，並為顧及私人權益及本市之均衡發展，就新生北路、松江路及新生南路、忠孝東路、中山北路及長安東路所圍地區為本案計畫範圍，面積約 61.3 公頃。

規劃目標：

A 配合中央政府在台行政機關及區域發展需要規劃為行政中心，強化行政功能。

B 有效利用鐵路地下化後新生地及台北酒廠遷移後之土地，以促進該地區之再發展。

C 提供公共開發空間，串連台北車站與信義計畫區，塑造台北市東西向綠軸與核心景觀意象。

D 配合台北市昇級為國際化都市發展需要，規劃都會型商業區與國際觀光旅館，提供必要的商業設施。

E 配合交通重大建設，如東西向快速道路、鐵路地下化工程，調整區內交通系統。

F 透過都市更新方法，健全本區各項都市發展機能。

規劃構想：

A 華山及附近地區現為中央最高行政機關之中心，行政院、立法院及監察院皆蒼萃於此，配合鐵路地下化新生土地規劃為中央機關用地，與現有行政院及鄰近機關連成一體，使之成為一完整之中央政府在台行政中心以加強其行政機能。

B 本區介於舊市區及東區商業圈之中心點，可規劃部份鐵路地下化新生地、台北酒廠土地及其毗鄰私地為商業用地，都份地區設立國際觀光旅館，使之成為整體性之國際性觀光商業購物旅館中心，並可使之與本地區西北側及南側商業區成一連續性之都會型商業活動區。

C 配合西側台北車站開放空間以及國父史蹟紀念館，於本區內設立帶狀綠地系統延續台北車站特定專用區之開放空間系統並塑造本市東西軸向之都市意象。

前述規劃之基本構想係就本市未來發展需要及潛力予以綜合考量，除彌補現有都心在未來邁向高度化、大規模化、國際化發展時所導致設施之不足外，並建立銜接順暢交通路網，規劃行政中心及塑造國際化觀光購物旅館中心。同時並施以都市設計手法以改善都市活動空間架構與場所，強化空間活動軸線，以

便提昇都市環境與生活品質，帶動本地區之整體發展。

辦理情形：正研議中。

#### 5. 台北車站特定區主要計畫案

計畫目標：

A 配合台北市區鐵路地下化工程及台北地區大眾捷運系統，台北車站、台汽車站、大眾捷運系統車站、公車轉運場站、廣場及停車場，依本地區成為台北市交通運輸中心。

B 打通本地區之南北向幹道，並調整道路系統，以改善本地區交通。

C 促進台北車站地區整體開發，提供一系列連續之多樣化開放空間，創造良好的都市意象及都市景觀。

D 以本特定專用區原有之歷史沿革為根本，重塑台北市新的門戶意象。

E 有效利用鐵路地下化後新生土地，以促進中心地區之再發展，改善都市環境。

本計畫區面積約 46 公頃，其土地使用主要規劃有商業用地約 12 公頃、交通用地約 16 公頃及其他各項公共設施用地。

計畫區預估容納人口 1696 人，粗密度為每公頃 36.62 人。

辦理情形：已於八十二年九月六日公告實施。

#### 6. 台北新文化中心

計畫目標：

A 塑造本市國際性及都會性文化凝聚點——結合購物、休閒、藝文三大功能。

B 紓緩市中心區活動空間需求壓力。

C 配合關渡平原開發，成為舊市區向北發展之橋頭堡。

D 結合本地區水岸資源及未來關渡平原遊憩開發，成為全市性遊憩系統之一環。

計畫構想：

本計畫區為進入士林、北投之門戶，位於交通輻輳點，且又濱臨雙溪及基隆河畔，優越之區位及可供充分利用之公有土地資源，宜規劃發展成一綜合自然景觀、商業、休閒及藝文活動的全市性活動中心。

A 土地使用計畫：

將原「商三」和「國小用地北側」規劃為「文化中心專用區」。

「士林二五號公園」仍維持公園使用，惟應融合「文化中心專用區」及商業購物中心之步行開放空間及雙溪親水堤岸，整體規劃設計開發，共同塑造具有文化特色而綿延於基隆河畔之休憩空間。

為表現新文化中心開發宏規，鄰近地區不適宜之原都市計畫分區，應適時調整變更。共同創造本地區都市設計特色。

B 交通系統計畫：

百齡路四十米大道，為本區進入關渡、淡水之要衝，意象上應塑造成 Gate Way 風格。

基河路計畫塑造成寬敞之行人購物街，兩側綿延之櫥窗式商店街，將為吸引人潮之重要焦點。

捷運線劍潭／銘傳站應分支捷運線沿基河路南段與本計畫區聯繫，或設立小型來回巴士(shuttle bus)直接輸運至本地區的人潮。

辦理情形：訂於八十二年三月十八日公告實施。

7. 南港經貿軟體特定專用區開發計畫

規劃目標：

A 配合政府加速發展國際經貿及資訊軟體科技之經濟政策，規劃設置世貿中心第二展示館及軟體科學園區。

B 配合台北都會區漸趨東移及作多核心發展之形勢，將本案基地規劃發展為一國際性之商貿副都會中心，一方面可繁榮南港及鄰近地區之經貿建設及創造就業機會，充裕地方政府稅收財源。另一方面則可分擔紓解目

前信義計畫區內世貿第一展示館日趨嚴重之展示場地不足及交通負荷問題，兼具促進台北都會區整體都市平衡發展之功能。

初步規劃構想：

A 基地面積

台北南港廠土地被三重路分割為東、西區，東區為南港廠現址，簡稱甲基地，西區為原啟業化工公司前租用地，簡稱乙基地，目前均屬第一種工業區。

B 主要規劃設施

甲基地以設置世貿中心第二展示館為主，並參照信義計畫區世貿中心之原「四合一」規劃模式，另行配合設置國際商務旅館、國際商貿大樓及購物中心等設施，供推展國內、外經貿商務活動之用。

乙基地全部用以設置軟體科學園區，供集中發展推廣國內資訊軟體產品之用。

甲、乙兩基地內另行統籌規劃配置輔助性設施如大型倉庫、銀行、郵局、電信局、海關、報關行、醫院、員工單身宿舍、變電所、捷運系統車站及污廢水處理站等。



辦理情形：現正研議中。

#### 8. 中山學園特定專用區計畫案

規劃內容：

台灣省菸酒公賣局松山菸廠位於國父紀念館北側，鄰接忠孝東路四段，面積約十九公頃，街廓方整，因忠孝東路、基隆路之開闢，以及國父紀念館特定專用區之劃設，而成為高發展潛力之地區。就都市計畫觀點，其土地使用已不適合地方發展需要，宜早日遷建。由於松山菸廠附近有華視、聯合報系等新聞傳播媒體，故未來之中山學園，並將考慮以容納公共電視台、市政電台等資訊建築體與既有之資訊功能相配合，並與文教設施相容並設，使之成為「文化藝術」與「傳播資訊」相結合。可預期中山學園之開發，將成為本市國際文化藝術暨資訊情報之「中心城」。

辦理情形：正研議中。

#### 9. 都市更新中、長程計畫

計畫內容：

依據研選標準計選定全市 26 處地區(面積約 75 公頃)，依其優先順，由本府自行或委託學術專業單位分期辦理調查、規劃及宣導等事宜，其適適合民間實施者由民間辦理，民間無法推動者，則由本府實施。

就長程計畫之 26 處更新地區中，選其迫切需要實施更新之地區列為更新中程計畫，由本府自行主辦規劃與推動，計有：

雙園國小西側地區。

理教公所地區。

基隆路整宅地區。

台北車站東南側地區。

後火車站地區。

衡陽路地區。

大稻埕特定區計畫

計畫範圍

本特定專用區之範圍東起於安西街至環河北路、南起於南京西路、北至民權西路台北大橋，為大同區永樂里、延平里及南芳里部分地區，面積約二十二公頃。

緣起：

迪化街位於本市及大同區內，南起南京西路、北越台北大橋，延平北路之後迄於重慶北路，全長二公里餘。由於大同區舊時係大稻埕之一部分，瀕臨淡水河，頗具舟楫之利，因此成為本最早發展地區之一。沿迪化街多係經營布疋、藥料、南北貨等之批發商行，其所起造之街屋及樓房大多正面古樸，圖案典雅，保留了現代都市空間所欠缺的歷史內涵與獨特的風格，尤其以南京西路至涼州街間，全長七百五十公尺的路段為最。本區不但可為市民提供極具教育意義的歷史文化體驗，也可成為具有古風特色的觀光旅遊據點。

有鑒於此，台北市都市計畫委員會在審議「台北市土地使用分區(保護區、農業區除外)計畫通盤檢討案」時，建議將迪化街兩側進深一個街廓的地區劃為特定專用區。於是，本府乃期透過都市計畫之都市設計及建築管理規定進行該地區之規劃、設計及開發，以不同於以往僵硬的古蹟保存方式，為台北市保存一

處具有歷史文化特色的街區。

規劃原則：

A 配合西區重大建設，發揮大稻埕地區之特色，調整迪化街現行都市計畫，使符合現況使用及地區特色。

B 在顧及居民權益之原則下，依建築歷史價值予以分級，分別予以不同之管制與獎勵補助措施。

C 整體規劃公共建設及交通系統，配合淡水河開航，並制定交通管制措施。

D 以都市設計手法，控制建築立面型式、質材色彩、及建物量體，並融合整體街道空間景觀計畫，塑造本地區之獨特風貌。

規劃目標：

A 配合迪化街整體規劃，往北擴大特定專用區範圍至台北大橋。

B 配合使用現況及未來發展調整迪化街西側之使用分區及縮小迪化街計畫道路寬度。

C 針對地區內之各項公共設施、交通系統予以全盤考量，使其歷史街區功能充分發揮，並提昇環境品質，其項目包括：配合環河快速道路高架，地面層改為地區性交通使用，以增加可及性。

於二號公園地下及台北大橋橋下，規劃設計為停車場(遷移原大橋市場)以增加停車空間。

配合淡水河運開航設置之渡船碼頭，配置河景平台，聯繫迪化街與淡水河，以達親水效果。

增闢公車路線，於台北車站特定區與大稻埕特定區之間規劃短程公車系統配合捷運站以提高本區最大運輸之可及性。

配合附近地區之交通系統，制定交通管制措施，規定行車方向，進貨時間及停車規定。

D 迪化街上具有歷史意義及建築精美之街屋，依其保存狀態、歷史價值分為二級處理，透過都市設計管制及獎勵等措施，保存維護本區之歷史街屋使其兼顧保存與地主權益。

E 為配合本地區特色，對新建築亦以透過都市設計管制準則控制其量體及立面型式等。

F 改善迪化街道路鋪面、管線地下化、街道傢俱整體設計、管制廣告招牌物之設置位置及式樣，擬具一套完整的街景計畫，凸顯本區與眾不同之街道空間。

辦理情形：正研議中。

萬華車站特定區計畫

計畫緣起：

鑑於台北市區鐵路地下化工程，其萬華至台北車站間業已完成啟用，正為萬華地區之復甦與繁榮開啟新頁，今為配合鐵路地下化延伸至板橋之板橋專案與萬華車站地下化之建設，特針對萬華車站地下化後，其前後站之交通動線連通以及原車站鐵路用地之重新利用再開發，暨萬華車站北鄰之捷運龍山寺站兩站間之如何連繫等問題作深入研究規劃，期促成萬華艋舺地區之全面更新。

計畫範圍：

係以桂林路、康定路、和平西路、中華路、莒光路與西園路所圍地區，面積約四〇公頃為範圍。

規劃構想：

A 整合鐵路新生地之變更使用，配合萬華車站之地下化，其站體採商業聯合開發，設置商業中心，並保留原站前廣場，使康定路及萬大路直線連通，並運用地區道路路型之重新調整，或採地面式徒步街或地下街，使地鐵車站及捷運車站兩大交通站體相互銜接，促使萬華地區形成另一台北市重要門戶。

B自萬華站以北利用大理街四十二巷闢設徒步街主軸，連接和平西路南側之市場用地，配合捷運站出入口之垂直連通至12號公園整體開發採行多目標使用方案，俾開發十二號公園並於其地下層闢設商場，同時解決攤商之處理，再連絡龍山寺之前庭，一氣呵成萬華地區之人行商業購物徒步街主軸，全面帶動主軸兩側之私人建築用地，予以更新開發。

C運用都市更新獎勵措施，對於新生地開發鄰近之各該建築基地，予以適當地調整其土地使用及建築容積，以促成配合重大建設所將涉及之建築發展效益，相互構成以萬華車站為主體之新商業中心。

辦理情形：正研議中。

## 肆、計畫範圍、年期、目標與辦理原則及方式

### 一、計畫範圍：

本次商業區通盤檢討，係以本市整個轄區為範圍，包括十二個行政區，並以都會區未來發展作整體考量。

### 二、計畫年期：

本次檢討配合台北市綜合發展計畫以民國一〇〇年為計畫目標年。

### 三、計畫目標

1. 強化本市區域商業活動功能，帶動都會區整體商業活動發展。
2. 促進本市商業之合理分佈，健全商業階層體系，並誘導都市空間結構之健全發展。
3. 配合地區特色，重大建設方案，塑造具特色之商業活動型態，和促進大型購物中心之開發。
4. 經濟利用有限之商業發展空間，發揮整體開發效益，並促進商業產業升級。

5. 強化台北市國際貿易及金融中心之地位。

6. 改善台北市各商業階層之服務水準，健全商業發展與管理之制度。

#### 四、辦理原則

都市健全發展原則：

1. 從泛太平洋地區、台灣地區、北部區域、台北都會區發展之視野，研討台北市未來發展之角色、功能，訂定台北市未來商業區發展之潛力與規模。

2. 配合台北市之都市發展，並考量各種商業活動之階層性，依據商業活動特性、地區特色、交通及相關公共設施之特性，將台北市未來商業型態與規模以都市發展需要及地區均衡觀點分派。

3. 兼顧發展現況與適度滿足居民需要，將現有非商業使用區之街廓作商業使用等違規使用之情形，予以整體考慮，如其符合整體商業發展架構，同時符合公平原則者，將納入考量變更。

4. 對現有商業區土地使用之面積、使用性質、位階、區位、功能對環境之影響等因素加以檢討評估，如路線商業區。

5. 配合相關重大建設計畫與政策(如鐵路地下化、捷運系統、快速道路及國際金融中心、貿易中心、大型購物中心等)之發展架構，合理配置各等級、類別之商業區。

6. 配合整體都會區發展架構與時序，擬定台北市商業區彈性分期分區發展計畫。

提昇環境品質，避免交通惡化之原則：

1. 由於商業活動係都市中土地使用強度最高之活動類型，是故商業區之規劃檢討除要符合整體都市健全發展之原則外，對於商業活動所造成的外部影響(如人潮密集、車流增加、停車困難、公共開放空間不足、

公共設施與設備負荷增加及環境污染等)，亦應予以考慮，此外，對於臨接本市山水資源之住宅區品質亦應考量予以維持，以防商業不當入侵，達到提昇生活環境品質之積極目標。

2. 建立各地區有關交通服務水準、公共設施與設備容量、環境品質滿意度等指標，以作為整體檢討商業區劃設之原則，其檢討變更之方式可為增加商業使用種類，但總容積不增加之情況以減低商業使用比例增加所造成之外部影響效果。

3. 針對一定規模以上之各公私商業開發案，考慮開發許可制，透過開發委員會，就都市發展架構、環境影響、交通影響、都市設計與公平回饋計畫等事項進行審查，以落實計畫之執行，避免外部不經濟之發生，或予以內部化。

4. 前述開發委員會之成員，建議包括都市規劃師、都市設計師、環境分析師、交通規劃師、建築師、土地估價師、市場分析師、會計師與律師等專業。

#### 公平原則（地利共享）：

1. 經檢討後其土地價值增加者，其增加之利益當由社會全體所共享，如住宅區變更為商業區或商一變更為商三等，其實施策略為：

要求提供部分土地供作地區所欠缺之公共設施使用。

提供部分樓地板面積，供相關公共設施、平價住宅、公共停車空間使用等。

收取一定比例之開發衝擊費，供政府興辦地區之相關公共設施與服務。

上述各種策略混合採用，以使獲利者將部分回饋社會，落實地利共享之民生主義之原則，並藉由前述之開發委員會予以彈性運作。

2.總之，為使商業區檢討作業合理與公平，將以檢討前後各土地所有權人之各別利益，不致造成差距為追求目標。

彈性參與之原則：

1.為配合台北市未來邁向國際化大都市，均衡地區發展需求，以及適度滿足人民陳情要求等原則，本市商業區劃設之實施方式，分為二大類：

由政府主動規劃：配合重大建設計畫及都市整體發展架構，針對國際性、都會性、全市性、地區性及鄰里性商業區，由政府主動劃設。其中部分地區考慮彈性分期分區發展之原則(如關渡、南港台肥廠、台北機廠、華山車站特定專用區、大稻埕特定專用區、中山學園、基隆河截彎取直新生地等計畫案)將另案辦理主要計畫及細部計畫予以開發。

受理民間申請變更：除了前述由政府主動劃設之商業區外，屬於地區性、鄰里性商業區之變更，亦可由人民或機關團體於公展期間自由提出陳情，或依政府公開展覽之申請變更原則辦理申請變更商業區，併同整體主要計畫通盤檢討案，由各級都委會審議決定後，公告實施。

2.此外，針對未來商業區之開發，將採行開發許可制度，藉由組成專家學者、主管單位代表之委員會進行審查，並賦予委員會適當的裁量彈性，以茲因應，同時並提供社區居民參與表達意見之機會，以共同促成商業區發展與管理之制度與體系。

## 伍、商業發展現況、潛力、限制與課題

### 一、發展現況



## 計畫現況

### 1. 商業區面積與分佈

依目前已公告及公展之各細部計畫案統計結果，可以瞭解本市現行都市計畫商業區在各行政區的面積分佈，其中以中山區(92.36 公頃)、中正區(81.83 公頃)、萬華區(66.28 公頃)、大同區(51.9 公頃)、大安區(51.81 公頃)、信義區(45.55 公頃)、松山區(38.7 公頃)等行政區所佔面積居多，其次是北投區(27.21 公頃)、內湖區(21.74 公頃)、文山區(21.49 公頃)、士林區(20.34 公頃)，而以南港區(6.70 公頃)最少，其總面積約 525.91 公頃，如表 5-1 所示，由此一面積分佈得知，台北市的計畫性商業區大多分佈在早期發展的舊市區如中山區、萬華區、大同區，以及稍後發展成為大量住宅區與文教、行政設施集中的行政區如中正區、大安區、信義區、松山區。而新興發展的外圍郊區如北投、內湖、文山、士林、南港等行政區，則因人口密度較低、社經及產業活動尚不熱絡，且以居住機能為主，故其商業區劃設較少(如圖 5-1)。

表 5-1 現行計畫商業區面積空間分布統計表

行政區	商一	商二	商三	商四	合計
松山區	0.50	22.73	15.47	0.00	38.70
信義區	0.69	15.79	29.07	0.00	45.55
大安區	0.95	50.86	0.00	0.00	51.81
萬華區	6.45	0.00	18.85	40.98	66.28
中正區	0.00	32.23	10.65	38.95	81.83
大同區	0.98	0.00	47.65	3.27	51.90
中山區	1.26	24.89	66.21	0.00	92.36
內湖區	10.76	0.00	10.98	0.00	21.74

南港區	3.08	0.00	3.62	0.00	6.70
文山區	8.76	0.09	12.64	0.00	21.49
士林區	20.34	0.00	0.00	0.00	20.34
北投區	2.28	0.00	24.93	0.00	27.21
合計	56.05	146.59	240.07	83.20	525.91

註：本表面積數據係製當時(79.04.30)已公告公展之細部計畫面積統計而得(不包括關渡、社子、基隆河截彎取直案)。

此外，再從表 5-1 可以看出不同性質與強度的商業區類別的分佈情形，最高層級的第四種商業區只分佈在萬華區(40.98 公頃)、中正區(38.95 公頃)、與大同區(3.27 公頃)，第二層級的第三種商業區，除大安區與士林區未有分佈外，則普遍分佈在其餘的行政區，其中以中山區(66.21 公頃)、大同區(47.65 公頃)、信義區(29.07 公頃)、北投區(24.93 公頃)居多，第二種商業區則僅分佈在松山區、信義區、大安區、中正區、中山區與文山區，其中以大安區、中正區、中山區及松山區居多，分別是 50.86、32.23、24.89、22.73 公頃，而最低層級的第一種商業區，除中正區外，則普遍分佈在所有的行政區。由此一簡單的分析，我們可以得知台北市各行政區在擔負商業功能上差異：萬華(商 4、商 3)、中正區(商 4)、中山區(商 3)、大同區(商 3、商 4)可謂是商業功能與強度最高層級的行政區，松山區(商 3、商 2)、信義區(商 3、商 2)是商業功能與強度居於第二層級的行政區；大安區、內湖區、北投區則居於第三層級；而南港區、文山區與士林區則是最低層級的鄰里型商業區。台北市在四種類別商業區的分佈上，基本上是以第三種商業區最多(240.07 公頃)，其次是第二種商業區(146.59 公頃)，而以第四種、第一種商業區最少(分別只有 83.2 公頃、56.05 公頃)。

## 2. 商業階層體系

本市現行商業區以層級區分，可分為國際性、都會性、全市性、地區性與鄰里性商業區，其各別地點、面積與功能詳如表 5-2 所示，就台北市未來朝向國際性都會區發展的趨勢而言，目前國際性及都會性之商業區，似乎不足因應目前與未來發展空間需要。

表 5-2 現行計畫商業體系表

等級	地點	計畫性質	面積(公頃)	功能
國際性	信義計畫地區世貿中心	業務設施用地 觀光設施用地 娛樂設施用地	17.21	國際貿易展覽中心 國際觀光旅館
都會性 ／ 全市性	核心商業區(台北車站十西門商業區)	地區商業地區 一般商業地區 商四	96.59	供全市、區域之主要商業、專門性服務業、大規模零售業、專門性零售業、娛樂業及其有關商業活動
	信義計畫地區	一般商業地區 商住混合用地	21.30	供全市性之零售業、服務業、娛樂業、金融業、事務所及其有關商業活動
地區性	地區商業性	商三 商二	344.76	供地區性之零售業、服務業、娛樂業、批發業及其有關商業活動
鄰里性	鄰里商業區	商一	56.05	供住宅區日常生活所需之零售業、服務業及其有關商業活動

\*面積合計於全市性／都會性之信義計畫地區內。

註：本表所列之面積係為細部計畫面積。

### 3. 商業樓地板面積供給

由於本市土地及建築物混合使用相當普遍，商業區中亦可作非商業使用，是故要了解本市商業使用樓地板面積的供給狀況，要從詳細的土地使用分區規定中予以分析；由表 5-3 中可知，目前本市商業區中

可供商業使用之樓地板面積合計達 1988.27 公頃。

表 5-3 現行計畫商業區中供商業使用面積統計表

	土地面積(公頃)	容積率(%)	商業使用比率	樓地板面積(公頃)
商一	56.05	360	50%	100.89
商二	146.59	630	55%	507.93
商三	240.07	560	63%	846.97
商四	83.20	800	80%	532.48
	525.91	--	--	1988.27

#### 使用現況

##### 1. 商業使用分佈

依據歷年現況調查資料顯示，本市商業使用現況面積已達 717.50 公頃，較計畫商業區 525.91 公頃高出甚多，而各行政區現況商業使用面積以中山區 135.80 公頃、大安區 115.01 公頃最多，其次超過 50 公頃以上之行政區依次為萬華區 85.64 公頃、中正區 67.88 公頃、大同區 60.72 公頃、松山區 57.95 公頃與士林區 55.72 公頃，其餘未達 50 公頃之行政區依次為北投區 35.51 公頃、信義區 35.18 公頃、內湖區 25.75 公頃、文山區 23.73 公頃以及最少的南港區一八·六一公頃(詳如表 5-4 所示)，然此一現況發展結果顯與上述計畫情形有相當大的差距，從表 5-4 可看出，大安區與士林區現況商業使用之面積與百分比均較計畫高出許多，而中正區與信義區卻因機關使用於商業區內與信義計畫尚多未開發使用，造成現況商業使用反較計畫面積為少之兩個特例。

表 5-4：台北市各行政區商業發展分析表

行政區	商業區	商業使用現況
-----	-----	--------

	面積(公頃)	百分比(%)	面積(公頃)	百分比(%)
松山區	38.70	7.36	57.95	8.26
信義區	45.55	8.66	35.18	4.90
大安區	51.81	9.85	115.01	16.03
萬華區	66.28	12.60	85.64	11.94
中正區	81.83	15.56	67.88	9.46
大同區	51.90	9.87	60.72	8.46
中山區	92.36	17.56	135.80	18.93
內湖區	21.74	4.13	25.75	3.59
南港區	6.70	1.28	18.61	2.59
文山區	21.49	4.09	23.73	3.31
士林區	20.34	3.87	55.72	7.77
北投區	27.21	5.17	35.51	4.95
合計	525.91	100.00	717.50	100.00

## 2. 商業使用強度

台北市現行計畫商業區，共分為商一、商二、商三、商四，就其使用發展強度，配合現況調查資料，分別以下列七項指標分析說明：

地面層商業使用面積／建築面積「代表地面層商業使用比例。

商業使用樓地板面積／總樓地板面積「用以衡量立體商業使用比例。

建築面積／街廓面積「衡量地面層發展比例。

建築總樓地板面積／允建總樓地板面積「衡量立體發展強度。

地面層商業使用面積／街廓面積「衡量該街廓地面商業使用強度。

商業使用樓地板面積／允建總樓地板面積「衡量該街廓法定使用強度中商業使用比例。

商業使用樓地板面積／街廓面積「衡量該街廓商業發展容積。

依表 5-5 所示，指標 、 、 所分別代表之「地面層商業使用比例」、「地面層發展比例」及「地面層商業使用強度」中，商一至商四之平均值，依次由小而大，可明顯看出其與計畫商業層級呈正比之情形發展，即商業層級高者，其地面層商業使用比例、發展比例與商業使用強度均高，反之亦然。

而有關指標「立體商業使用比例」，亦因建蔽率、容積率之等級差別，而呈現其數值大小依商四、商二、商三、商一之排列情形，依表 5-5 統計顯示，各商業區之商業使用比例大都未達 50%，即商業使用樓地板面積未超過總樓地板面積之半，此一情況顯示本市商業區商業低度發展之特性。指標 顯示法定所允許建築樓地板面積之現況發展強度，以商二發展強度最高，商四發展強度最低，分析其原因，商二係屬路線商業區，面臨較寬道路，可及性高，使用率亦較強，而商四由於主要分布在舊市區，受舊市區早期建築發展與道路狹窄之影響，而容積又受面臨道路寬度限制，故無法有效提高使用強度，而指標「法定使用強度中商業使用比例」亦顯示，商二由於面臨道路較寬故其數值亦反較商四為高。最後指標「商業發展容積」顯示本市目前商業區中，平均商業使用樓地板面積未達基地面積之兩倍，即未達 200%之商業發展容積，而其中亦以商二路線商業區之商業發展容積最高。

綜上分析，台北市商業區發展，實際上受發展之先後、建蔽率、容積率、商業等級、臨街寬度等因素之影響，而使立體商業發展強度並不高，為健全台北市商業空間結構、避免交通惡化，宜擇適當地點詳為評估，鼓勵採大規模開發，並配合提供適足之公共設施，使立體商業使用也能做適當之開發，促使土地資源有效利用。

衡量指標使用分區	商業區	商一	商二	商三	商四
地面層商業使用面積／建築面積之平均值	0.67	0.42	0.65	0.68	0.80
商業使用樓地板面積／總樓地板面積之平均值	0.39	0.16	0.41	0.36	0.56
建築面積／街廓面積之平均值	0.70	0.59	0.66	0.72	0.84
總樓地板面積／法定允建容積之平均值	0.69	0.57	0.90	0.59	0.50
= * 地面層商業使用面積／街廓面積之平均值	0.47	0.25	0.43	0.49	0.67
= * 商業使用面積／允建容積	0.27	0.09	0.37	0.21	0.28
商業使用樓地板面積／街廓面積	1.97	0.35	2.76	1.40	2.48

資料來源：本府工務局都計處現況調查統計分析成果

### 3. 金融業空間分佈：

由於金融業之空間分佈常可反應商業之層級與規模，是故有必要針對金融業進一步分析；依據中央銀行最近出版之金融機構一覽資料統計顯示，本市現有各類金融機構共計 581 家，其分佈以中山區 126 家及大安區 103 家最多，南港區九家最少(詳如表 5-6)，就空間區位分佈而言，國內金融機構主要集中於舊市中心區館前路一帶，而中山北路與南京東路一帶，則為國內與國外金融機構聚集所在，新近發展之敦化北路與民生東路一帶，則以國外金融機構為主，如圖 5-2 所示。

表 5-6 台北市金融機構空間分佈統計表 單位：家數

合計	百分比	保險公司	票券公司	信託公司	國外銀行	國內銀行	類別行政區
92	16	11	1	10	0	70	中正
39	7	0	0	10	0	29	大同

29	5	0	0	7	0	22	萬華
126	21	10	1	19	10	86	中山
67	12	8	2	12	11	34	松山
38	7	3	0	6	2	27	信義
103	17	12	0	14	1	76	大安
33	6	0	0	14	0	19	士林
16	3	0	0	10	0	6	北投
17	3	0	0	8	0	9	內湖
9	1	0	0	2	0	7	南港
12	2	0	0	6	0	6	文山
581	100	44	4	118	24	391	合計

資料來源：『金融機構一覽』中央銀行，民國八十年

#### 4. 特種行業違規使用：

台北市各種商業活動熱絡，許多特種行業違反分區使用規定，變相在住宅區內設立，影響居住生活品質至鉅。為了了解特種行業在各行政區內違規使用情形，特選擇八種特種行業(咖啡茶室、舞場、酒吧、理容、三溫暖、KTV、卡拉OK)進行調查，並分析該等行業目前在各行政區內之住宅區違規使用情形：

咖啡、茶室：

依調查資料顯示(表5-2)，咖啡、茶室之使用主要集中於大安、萬華與中山等區，而其違規使用以大安、中山二區為最，且大多集中在「住三」和「住四」內。此外松山區此特種行業在住宅區違規使用之情形竟佔全區64.3%，顯見咖啡、茶室在松山區之住宅區違規情形之嚴重。



表 5-7 台北市咖啡茶室各區使用分區家數統計表

合計	文山區	南港區	內湖區	士林區	北投區	信義區	大同區	松山區	中正區	萬華區	大安區	中山區	行政使 區用別 分區
													商一
54						3		5	1		43	2	商二
50							18			16		16	商三
44									8	36			商四
148						3	18	5	9	52	43	18	小計
64.9						75	78.3	35.7	64	96	55.1	46.2	百分比
													住一
													住二
50					2	1	3	8	5	2	10	19	住三
30							2	1			25	2	住四
80					2	1	5	9	5	2	35	21	小計
35.1					100	25	21.7	64.3	36	4	44.9	53.8	百分比
228					2	4	23	14	14	54	78	39	合計

舞場：

依調查資料顯示(表 5-8)，舞場之使用主要亦分佈於中山、萬華與大安三區，其在住宅區違規使用情形，仍以中山、大安兩區為最，而舞場在其他行政區違規使用情形則並不嚴重。

表 5-8 台北市無場各區使用分區家數統計表

合計	文山區	南港區	內湖區	士林區	北投區	信義區	大同區	松山區	中正區	萬華區	大安區	中山區	行政使 區用別 分區
----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------------------

													商一
18						2		3	1		7	5	商二
14							3			1		10	商三
13									1	12			商四
45						2	3	3	2	13	7	15	小計
76.3						100	75	100	100	100	58.3	65.2	百分比
													住一
													住二
7							1					6	住三
7											5	2	住四
14							1				5	8	小計
23.7							25				41.7	34.8	百分比
59						2	4	3	2	13	12	23	合計

酒吧：

依調查資料顯示(表5-9)，酒吧之使用主要分佈於中山、大安與松山區，其在住宅區違規使用情形，亦以中山、大安區為最，大多集中在「住三」、「住四」內。尤以中山區違規家數最多，此外大安區酒吧行業，在住宅區違規使用情形，竟高達全區72.3%。另外松山區違規使用也達全區59.1%，顯見此二區違規使用情形相當嚴重。

表5-9 台北市酒吧各區使用分區家數統計表

合計	南港區	內湖區	士林區	北投區	信義區	大同區	松山區	中正區	萬華區	大安區	中山區	行政使 區用別 分區
----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------------------

1			1									商一
58					2	7	9			18	22	商二
74				1		2			2		69	商三
4									3		1	商四
137			1	1	2	9	9		5	18	92	小計
45.4			100	50	100	100	40.9		100	27.7	47.7	百分比
												住一
												住二
126	1	1		1			10	1		14	98	住三
39							3			33	3	住四
165	1	1		1			13	1		47	101	小計
54.6	100	100		50			59.1	100		72.3	52.3	百分比
302	1	1	1	2	2	9	22	1	5	65	193	合計

理容業：

依調查資料顯示(表5-10)，理容業在各行政區之分佈主要在於中山區與大安區，其違規使用情形，仍以中山、大安區為最，亦大多集中在「住三」、「住四」內，至於松山區違規使用情形，也有逐漸增加的情形。

表5-10 台北市理容業各區使用分區家數統計表

合計	內湖區	北投區	信義區	大同區	松山區	中正區	萬華區	大安區	中山區	行政使用別分區
										商一
67			6		16			19	26	商二
18				8					10	商三

27						9	18				商四
112			6	8	16	9	18	19	36		小計
56.3			100	88.9	72.7	81.8	90	52.8	39.6		百分比
											住一
											住二
75	1	3		1	6	2	2	6	54		住三
12								11	1		住四
87	1	3		1	6	2	2	17	55		小計
43.7	100	100		11.1	27.3	18.2	10	47.2	60.4		百分比
199	1	3	6	9	22	11	20	36	91		合計

### 三溫暖業：

依調查資料顯示(表5-11)，三溫暖業之分佈主要在大安、萬華與中山三區，而在住宅區違規使用情形，也以中山、大安二區為最，大多集中在「住三」、「住四」內，而松山區違規使用比例亦達全區71.4%。

表5-11 台北市三溫暖各區使用分區家數統計表

合計	文山區	南港區	內湖區	士林區	北投區	信義區	大同區	松山區	中正區	萬華區	大安區	中山區	行政使 區用別 分區
													商一
7								1			4	2	商二
10							4	1			2	3	商三
12									2	10			商四
29							4	2	2	10	6	5	小計
55.8							100	28.6	100	83	40	50	百分比

													住一
													住二
17			1		1		5		2	3	5		住三
6										6			住四
23			1		1		5		2	9	5		小計
44.2			100		100		71.4		17	60	50		百分比
52			1		1	4	7	2	12	15	10		合計

KTV行業：

依調查資料顯示(表5-12)，KTV行業之分佈主要亦在中山、大安與萬華三區，而違規使用情形，也主要集中在中山、大安區內。

表5-12 台北市KTV各區使用分區家數統計表

合計	內湖區	士林區	北投區	信義區	大同區	松山區	中正區	萬華區	大安區	中山區	行政使用別
											商一
64				1		14	8		27	14	商二
61			3		7	2		1		48	商三
35							3	32			商四
160			3	1	7	16	11	33	27	62	小計
68.1			100	50	87.5	80	100	97.1	48.2	66.7	百分比
											住一
											住二
52	1	7		1	1	4		1	6	31	住三
23									23		住四
75	1	7		1	1	4		1	29	31	小計

31.9	100	100		50	12.5	20		2.9	51.8	33.3	百分比
235	1	7	3	2	8	20	11	34	56	93	合計

卡拉OK行業：

依調查資料顯示(表5-13)，卡拉OK行業大之分佈主要於中山區佔全市家數一半以上，其次則以分佈於大安、松山、萬華等區為主，其違規使用情形，亦主要集中在中山、大安區內，其次是松山、萬華和中正區。綜上分析，八種特種行業主要集中在中山、大安、萬華、松山四區(詳如表5-14)，幾佔台北市特種行業經營之大部分，也由於此四行政區特種行業之集中，故特種行業逐漸在住宅區內孳生蔓延，尤以大安、中山二區違規使用情形非常嚴重，而松山區則漸有快速成長之趨勢。特種行業經營在台北市空間發展上已呈現集中趨勢，如任其在住宅區內快速成長，將嚴重影響住宅區之居住品質，也由於違規使用未有效之取締和管理，各項安全設備不健全，影響公共安全至鉅。

表5-13 台北市卡拉OK各區使用分區家數統計表

合計	南港區	內湖區	士林區	北投區	信義區	大同區	松山區	中正區	萬華區	大安區	中山區	行政使 區用別 分區
3		2	1									商一
23							2	7		10	4	商二
82				1		3			4		74	商三
34							16	2	16			商四
142		2	1	1		3	18	9	20	10	78	小計
48.5		66.7	25	50		100	66.7	81.8	83.3	27.8	43.1	百分比
												住一
1			1									住二

131	1	1	2	1			9	2	3	9	103	住三
19					1				1	17		住四
151	1	1	3	1	1		9	2	4	26	103	小計
51.5	100	33.3	75	50	100		33.3	18.2	16.7	72.2	56.9	百分比
293	1	3	4	2	1	3	27	11	24	36	181	合計

表 5-14 八大特種行業各區使用分區家數統計表

合計	南港區	內湖區	士林區	北投區	信義區	大同區	松山區	中正區	萬華區	大安區	中山區	行政使 區用別 分區
4		2	2									商一
224					8	7	34	17		109	49	商二
291				5		37	3		24	2	220	商三
142							16	16	109		1	商四
661		2	2	5	8	44	53	33	133	111	270	小計
56.5		40	15.4	55.6	66.7	86.3	57	80.5	93.7	42.4	50.1	百分比
												住一
1			1									住二
383	2	3	10	4	3	5	36	8	8	42	262	住三
124					1	2	4		1	109	7	住四
508	2	3	11	4	4	7	40	8	9	151	269	小計
43.5	100	60	84.6	44.4	33.3	13.7	43	19.5	6.3	57.6	49.9	百分比
1169	2	5	13	9	12	51	93	41	142	262	539	合計

5. 商業服務水準分析..

以各行政區商業區面積除以現有人口數及計畫人口數，衡量各行政區商業服務水準。由表 5-15 得知，

現有人口之商業服務水準中舊市區(大同、中山、萬華、中正)服務水準最高，松山區、信義區次之，而大安區與新市區(內湖、南港、文山、士林、北投)最低，但計畫人口之商業服務水準則僅大同、萬華、中正、中山四區較高，其餘皆偏低呈集中與兩極化的發展，然現況商業使用比例，卻正明顯向舊市區之東側與北側發展，就行政區而言，以中山區、大安區兩區為最高，而此一情況顯與目前與計畫商業服務水準有所差距，尤其值得注意的是，大安區、士林區現況使用比例較商業服務水準所顯示之商業位階與規模有明顯之差距。

表 5-15 台北市各行政區商業服務水準分析表

行政	人口			原計畫商業區		商業使用現況		商業服務水準	
	1 現有人口數	2 計畫人口數	3 人口飽和率(%)	4 面積(公頃)	5 百分比(%)	6 面積(公頃)	7 百分比(%)	8=4/1 <sup>2</sup> m <sup>2</sup> /人	9=4/2 <sup>2</sup> m <sup>2</sup> /人
松山	219494	262482	83.62	49.61	7.05	57.95	8.26	2.26	1.89
信義	245001	333165	73.54	2.22	7.43	35.18	4.90	2.13	1.57
大安	353983	429835	82.31	53.41	7.59	115.01	16.03	1.51	1.24
萬華	232002	195878	118.44	92.50	3.15	85.64	11.94	3.99	4.72
中正	184170	218554	84.27	86.26	12.27	67.88	9.46	4.68	3.95
大同	150908	159188	94.79	108.75	15.46	60.72	8.46	7.20	6.83
中山	236516	300457	78.72	116.09	16.51	135.80	18.93	4.91	3.86
內湖	212831	344055	61.86	29.76	4.23	25.75	3.59	1.40	0.86
南港	117575	114085	103.06	13.09	1.86	18.61	2.59	1.11	1.14
文山	226140	416548	54.28	34.44	4.90	23.73	3.31	1.52	0.83
士林	300183	440368	68.16	29.36	4.17	55.72	7.77	0.98	0.67
北投	244083	328508	74.30	37.75	5.37	35.51	4.95	1.55	1.15



合計	2722886	3538613	76.95	703.24	100.00	717.50	100.00		
----	---------	---------	-------	--------	--------	--------	--------	--	--

## 一、發展潛力

### 地理及流通條件

台北具有得天獨厚的山水資源，氣候溫和，四季如春，非常適宜人居，展望台北市於台北都會區，台灣北部區域乃至台灣地區，在未來各項流通條件（如台北都會區環狀快速道路，大眾捷運系統，北宜快速道路，北部第二條高速公路與高速鐵路）完成後，台北不但是全台灣政治、經濟、文化等中心都市，同時在科技水準的提昇，區域經貿的合作與推展，文化的傳承與發揚，以及資訊系統之建立與交流的努力上，台北市將成為西太平洋現代化中國都市的焦點與東方都市文化的代表。列表說明如表 5-16。

表 5-16 台北市地理及流通條件分析表

地理位置	地理條件	流通條件
台北市	群山環抱溪流交會的盆地，四季如春，適宜人居的地方	環狀快速道路、捷運系統
台北都會區	就業、就學、休憩、購物中心都市	北宜快速道路、北部第二條高速公路
臺灣北部區域	商業、金融、休憩的中心都市	高速鐵路
臺灣地區	政治、經濟、文化、軍事中心都市	海峽兩岸之關係
東亞地區	東亞經濟、資訊中心的國際都市	科技水準提昇，區域性經貿合作
泛太平洋區域	環太平洋地區中國現代都市的焦點	文化、資訊體系建立
全球	全球東方都市文化的表徵	文化發揚、傳承與交流、資訊交流

### 社經條件

#### 1. 經濟的快速成長，創造了人們雄厚的購買力

台灣地區的國民所得由早期的數百美元，提高至民國 78 年的每人 7518 美元，根據經建會的預估，這

項數據在民國 89 年的可望達到 13,400 美元，顯示我們的經濟已進入了經濟學家羅斯特(W.W.Rostow)所稱的「大量消費期」，大多數的人們除擁有為數可觀的「可支配所得」購買耐久性消費財之外，更有能力去追求育樂等提高生活品質方面的享受。事實上，台灣地區雄厚的購買力，不但成為經濟政策由「出口導向」轉變為「內需導向」的主要原

動力，也成為許多著名國際企業看中的潛在市場，例如南非最大鑽石原供應商戴比爾斯公司(D. Deers)即將台灣列為最具潛力市場，而著名的富比士拍賣公司也把台灣列為重要拍賣據點。

## 2. 小家庭型態創造更多的服務性需求

隨著工商時代的來臨，國民教育水準的提升，以及婦女就業機會的增多，台灣地區的家庭規模有逐漸縮小的現象，而每戶就業人數亦有提高之趨勢。根據台灣省主計處的統計資料，民國 73 年的平均每戶人口數台灣省為 5.08 人，台北市為 4.39 人，高雄市 4.47 人。民國 78 年底台灣省為 4.75 人，台北市為 4.20 人，高雄市 4.21 人；以每戶就業人口數言，民國 73 年台灣省為 1.99 人，台北市為 1.53 人，高雄市為 1.55 人。民國 78 年底分別為 1.98 人、1.70 人與 1.62 人。換言之，以戶為單位來計算每名就業者所需撫養人數。

民國 73 年台灣省為 2.55 人，台北市為 2.88 人，高雄市為 3.14 人。

民國 78 年底分別降低至 2.39 人、2.47 人與 2.59 人。家庭規模的縮小與每就業人口撫養家屬人口的下降，一方面顯示人們較以往有著更大的能力來從事民生必需品以外之消費；另一方面，在從事全家休閒活動上也有更大的可行性(例如自己購一部轎車，一家四~五人正好坐得下)，這種消費能力，消費意願再加上消費的可行性，正好創造了新興服務業的市場。

### 3. 就業機會的創造與就業的保障，調整了人們的生活習性

台灣的經濟結構從早期的農業主導轉型到近年來的工商主導，表現在就業市場的轉變上，其一是服務業就業人口的快速增加，佔總就業人口的比重由民國50年代的30%左右提高至60年代的35%左右，70年代末期則增至45%以上(79年五月為45.9%)；其二是失業率的下降，它由50年代的4%降至2%，70年代後半期則降低至2%以下(79年五月為1.48%)；其三為專門性、技術性就業機會的增加，它由50年代的4.5%增至5%，70年代後半期則增至7.5%以上；其四是婦女就業機會與意願的提高，以勞動參與而言，它由50年代的35%提高至60年代的40%左右，70年代後半期提高至46%以上。上述這些就業市場特徵的改變，顯示了人們將因就業機會的增加而提升經常性收入，同時亦因受雇的特性而希望在假日獲得適當的休閒活動與滿足生活需求的必要採購行為。

### 4. 人口結構的變化，創造具特徵性的服務需求

經濟發展的一項必然結果為醫療衛生水準的提高，表現在人口結構上，其一高齡人口的增加。民國50年代，台灣地區65歲以上的銀髮族佔15歲以上總人口的比率為5%，60年代提高為6.3%，70年代後半期則提高為8%以上；其二為出生率的下降，它由民國50年代的3%降至60年代的2.5%，70年代後半期則降至1.2%以下。事實上，人口結構的高齡化與出生率的下降，在消費上具有特殊的意義，首先為銀髮族的休閒活動逐漸增加；其次為婦女生育子女時間縮短，可自由運用時間相對增加，從而創造了屬於婦女休閒及採購方面的需求；其三為子女數的相對減少，成為家庭中的瑰寶，以兒童為訴求的市場則相對擴大，這些均創造了所謂的具「特徵性」服務需求。

### 5. 休閒時間與所得增加，造成活動場所與消費空間反而呈現不足現象國民所得提高，相對地工作時間亦縮

短造成休閒、娛樂、消費之空間需求大增，例如根據行政院主計處的統計資料顯示，製造業每月平均工時由民國 65 年的 223 小時下降至 78 年的 200 小時左右，平均每人每月較十年前約多了 3 天的休閒時間，而其他各業，尤其是中高所得行業之休閒時間更是充裕，可見其空間發展之潛力。

## 發展預測

台北市商業用地未來發展預測將可從趨勢面與政策面兩方面予以考量推計：

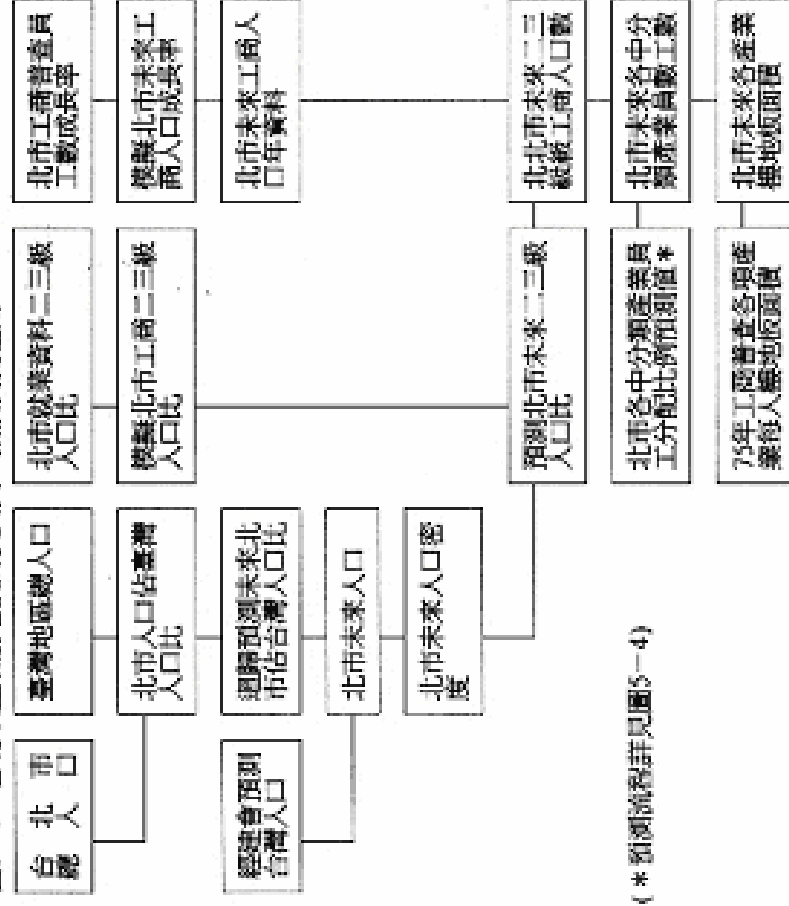
1. 趨勢面：自然需求 — 配合都市發展趨勢預測之需求。
2. 政策面：計畫需求 — 依都市整體發展政策之指導。

基於前述構想，對於用地需求之檢討，將再分為數量 區位 階層等三方面進行分析：

### 數量：

對於台北市未來商業發展趨勢面需求之預測，係以迴歸及比例關係之預測為主要方法，先以經建會預測之台灣地區總人口及迴歸預測之未來台北市佔台灣人口比例，得出北市未來二三級工商人口數。依 75 年工商普查各細項產業分配比例分派至各產業細項，得到各產業細項員工數。由產業員工數乘以 75 年工商普查每人樓地板面積即可得出北市未來各產業樓地板面積（預測流程見圖 5-3 及圖 5-4）。（各產業預測結果見表 5-17）。由前述方法預測台北市三次產業樓地板面積，得知至民國 100 年，三級產業總樓地板面積共需 3055.95 公頃，如扣除現行計畫商業區供商業使用樓地板面積 1988.27 公頃，則至民國 100 年約再需增加 1067.68 公頃樓地板面積供商業使用，始能達到供需平衡，而此一樓地板面積如以商業平均發展容積 200% 計算，則約再需增加 533.84 公頃之商業區土地面積。

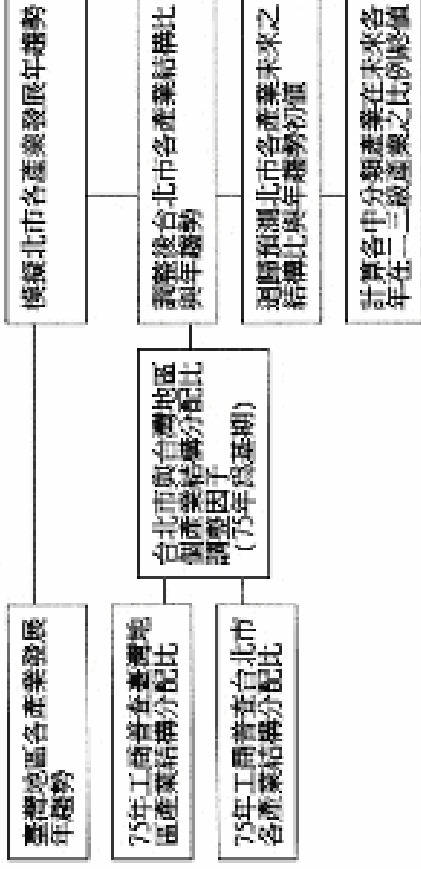
圖 5-3 台北市產業樓地板面積與員工數預測流程圖



(\* 預測流程詳見圖5-4)

資料來源：台北市產業結構之研究－商業區、工業區空間結構與規模規劃

圖 5-4 台北市產業樓地



資料來源：同圖5-3

圖 5-4 台北市產業樓地

表 5-17 台北市第三級大分類產業樓地板面積預測表 單位：m<sup>2</sup>

年期	商業	運輸倉儲 通信業	金融保險 工商服務	社會服務 個人服務	總計
80	10083546	2029188	3414708	3563562	19091004
81	10301603	2016025	3594247	3719085	19630960
82	10512178	2001151	3793612	3886289	20183230
83	10712101	1984187	3982836	4064932	20744056
84	10900708	1964942	4191872	4255210	21312732
85	11076692	1943566	4411682	4456892	21888832
86	11238976	1919874	4642011	4670578	22471434
87	11383911	1894074	4883869	4895650	23059500
88	11516370	1866175	5137800	5132252	23652597
89	11630185	1836240	5404290	5385117	24250832
90	11725259	1804186	5683726	5638650	24851821
91	11800109	1769972	5975630	5906618	25452324
92	11835745	1733720	6281274	6182988	26051727
93	11885498	1695585	6601137	6468155	26650376
94	11894238	1655348	6934561	6759865	27244012
95	11877748	1613282	7282273	7058533	27829836
96	11836772	1569501	7643493	7356886	28406649
97	11769462	1523861	8018940	7658490	28970753
98	11675286	1476601	8407517	7959551	29518955
99	11555162	1427797	8809466	8258031	30050456
100	11407754	1377696	9223624	8550431	30559505

註：資料來源：同圖 5-3

商業包括批發業、零售業、國際貿易業、餐旅業。

運輸倉儲通信業包括運輸業、倉儲業、通信業。

金融保險工商服務包括金融業、保險業、經紀業、法律及工商服務業、機械設備租賃業。

社會服務個人服務包括環境衛生服務業、社會服務、文化及康樂服務業、個人服務業。

區位：

目前台北市各種商業活動在空間上過於集中於舊市區，致使都市的商業活動現況與計畫分區明顯差距，造成都市發展上各項問題，今後為配合都會區整體都市發展趨勢與相關重大建設計畫，當針對商業區之區位分佈予以調整，以滿足都市活動的機能，達成都市均衡合理發展之目標，。就地理上而言，台北市之中心商業將隨都市建設而朝向多核心分散式發展，因此其商業用地之需求將以應各地區中心之增加為主，而依下列三途考慮配設：

舊市區中信義計畫副都市中心、中山學園計畫與鄰近東區商業活動將發展為台北大東區之核心商業區，此外，大型低度利用之公有土地或工廠亦將成為本市未來重點地區再發展之所在。

汽車持有率的提高及捷運系統的建立，地區性商業將在捷運站出口處及附近地區呈重點式發展。

地區性的商業及鄰里商業將因捷運系統延伸及郊區人口的成長，將造成郊區商業用地需求的增加。

階層：

台北市現有商業階層結構中缺乏中間階層商業，導致都市機能分工不明確，影響地區獨特商業特性風格之建立，此外，而在台北市未來朝向國際化都市發展的期望與政策下，目前可察知國際性及都會性商業區沒有足夠的發展空間，有鑒於此，對於台北市內存在許多既有且對周邊土地使用型態影響頗鉅的大型設施，諸如：松山機場、軍事營區、菸廠酒廠及污染性工廠等大型設施，應遷移至都會郊區，空出之基地可

供作強化環境品質及增加國際性、都會性商業區面積之用。

### 三、發展限制

台北市都市發展受自然環境及人文環境的影響，必須對台北市日夜間人口、公共設施、環境資源、重大土地開發、交通建設等因素加以考量，以訂定合宜之發展規模，茲分述如下：

#### 人口規模：

1. 台北市各土地使用分區計畫，面積與容納人口數依台北市土地使用分區之計畫面積，居住人口淨密度可推計計畫容納人口為 3,481,214 人(如附表 5-18)。另就住 3、住 4 面臨道路(超過 30 公尺)，容積率增加後，預估將增加 97,650 之容納人口，總計 3,578,864 人。

表 5-18 台北市各使用分區容納人口統計表

使用分區	計畫面積(Ha)	居住人口淨密度(人/Ha)	計畫容納人口
住一	七七·七五	一五〇	一一六六二
住二	七五八·八四	四〇〇	三〇三五三六
住三	二七二九·八〇	九〇〇	二五一三五二〇
住四	二〇七·四二	一五〇〇	三一三一三〇
住宅區合計	三八三六·八一	—	三一三九八四八
商一	五六·〇五	六〇〇	三三六三〇
商二	一四六·五九	七〇〇	一〇二六一三
商三	二四〇·〇七	五二五	一二六〇三七
商四	八三·二〇	四〇〇	三三二八〇
商業區合計	五二五·九一	—	二九五五六〇
工一	四八·九〇	不准建築住宅	
工二	一四八·一六	不准建築住宅	



工三	二二九・〇三	二〇〇	四五八〇六
工業區合計	四二六・〇九	—	四五八〇六
全市總計	四七八八・八一	—	三四八一二一四

## 2. 台北市現況自然成長之推估

民政局之推估：至民國八五年底將達三三〇萬人。

日夜間活動人口研究之推估：民國一〇〇年台北市總人口數將達 3,505,210 人。

## 3. 台北市重大建設之容納人口推計

根據本市重大建設計畫之推行，推估未來將可再提供二十萬人之居住用地。包括關渡平原計劃案 122000 人，基隆河截彎取直案 22,000 人，其他(農保變住)60,000 人。

## 4. 本市日間活動人口之預估

民政局之推估：民國八五年底居住本市之居民達三三〇萬人，如再加上白天進入本市工作、求學及購物等通勤人口，屆時日間活動人口將逼近三八〇萬人。

綜合發展計畫之推估：台北市日間活動人口約佔夜間居住人口的 1.75 倍，至民國 99 年，台北市至少將承受 6134117 人的壓力。

## 5. 台北都會重大土地開發對人口之衝擊

依營建署針對台北都會區非都市地區開發所提供之核准開發案，約三六萬人，暨其他重大建設項目之進行，略可緩和人口集中台北市的壓力。這些重大建設包括淡海新市鎮計劃、淡水坪頂社區、中興大學法商學院遷校三峽案等。

6. 台北都會區重大交通建設造成台北市與周圍城鎮間之便捷連繫，若能藉大眾運輸系統之建立，如捷運系統、北二高、快速道路完工後，可減低台北市人口集中之問題。

#### 7. 台北市綜合發展計畫各部門之推估

##### 都市發展部門

A 盆地地形的順勢發展觀點下(原台北市計畫人口)：350 萬人。

B 保護區及保育區的尊重下飽和人口：三〇〇萬人。

C 水資源下飽和人口：三八五萬人。

D 環境污染程度及都市災害觀點下(現台北市設籍人口)：272 萬人。

E 限制條件分析結論：台北市人口規模為 272 萬人~385 萬人間。

自然環境部門，以二九五萬為上限。

交通部門推估，在各種人口及運具比例指派替選方案中，為維持一定的交通運輸服務水準，台北市最多可容納三六〇萬人。

經上述之推計及陳述，未來二〇一〇年台北市人口如不加以誘導，可能超過三五〇萬人。惟為維持本市適宜之生活品質，在各項公共設施、交通運輸之空間與技術服務未提昇之際，計畫人口以不超出

三五〇萬居住人口為宜。而未來更應就台北都會區重大土地開發、交通建設計畫之協調、整合，藉以緩和本市人口成長之壓力，以達提昇生活品質之目標。

##### 公共設施：

公共設施的空間需求，關係著市民的生活品質，而每個都市皆有其特殊背景和特性，隨著都市的不同，

每個都市對公共設施服務水準要求也不一樣。

公共設施的設置標準，其服務水準是否足夠，是否缺乏，有二種方法可以加以衡量，一種是以公共設施面積占總計劃面積之百分比來衡量其水準；另一種是以每個人平均享有公共設施之實際面積加以判斷。

1. 以公共設施面積占總計劃都市面積百分比來看：一般咸認為理想的都市環境，其計劃之公共設施用地應占總計劃面積 40%，其中道路用地占 15%，學校用地占三%。美國各主要都市公共設施用地占市地總面積之比率大約在 40~50% 之間。

2. 以平均每人享有公共設施實際面積之水準來加以衡量：H. Darwin-Prabkin 就西歐國家土地使用計劃做研究分析，認為每人平均應規劃設置公共設施面積為 110 m<sup>2</sup>，方可維持理想的都市環境。以台北市而言，79 年底之都市計畫總面積 17177.41 公頃，公共設施用地總面積 6,138.97 公頃，現有人口 2,719,659 人，則其公共設施面積佔總計畫都市面積之 22.59%，較理想標準 40%，差距甚遠，另以平均每人享有公共設施實際面積之水準加以衡量，則為 17.54 m<sup>2</sup>/人，僅佔欲維持理想之都市環境每人平均應規劃設置公共設施面積 110 m<sup>2</sup> 之 15.95%。由此可知，台北市公共設施設置之服務水準，和外國比較，有偏低現象。

3. 再以我國內政部所頒佈的「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之公共設施用地檢討標準，來看本市各地區之公共服務服務水準，由於部頒標準係採平均每人享有公共設施實際面積之水準加以衡量，故本市各地區公共設施服務水準指標乃由各細部計畫地區公共設施計畫面積除以其現有人口數而得，而其公共設施包括學校、道路、公園、綠地、廣場、市場、停車場等七項，由於此七項公共設施最為普遍，且與居民日常生活最為密切故以此為衡量基準。經計算結果公共設施服務水準愈高的細部計畫地區，

其生活環境品質可能亦愈高，反之，公共設施服務水準愈低者，其生活環境品質可能亦愈低。由表 5-19 可得知，本市各細部計畫地區除 290,216,229,257,246,249,252,253,254,256,257,261,272,280,285,305 等 17 區之公共設施服務水準達 40 m<sup>2</sup>/人以上外，其餘 88 區皆低於 40 m<sup>2</sup>/人，公共設施服務水準明顯偏低，而這些公共設施服務水準相對較高之地區，也多分佈於本市外圍新市區發展程度較低、人口未達計畫人口之地區，詳如圖 5-5 所示，而本案商業區變更後又會衍生新的公共設施需求，對於公共設施服務水準原本不足地區，將更形影響其生活品質，因此，如何透過商業區變更，要求同時補足所需之之公共設施項目與數量，或避免造成社會成本之增加，以維持地區基本的都市環境品質，是本次商業區檢討變更的重要課題之一。

表 5-19 各細部計畫區公供設施服務水準表

細部計畫分區代碼	公共設施服務水準 (m <sup>2</sup> /人)	細部計畫分區代碼	公共設施服務水準 (m <sup>2</sup> /人)	細部計畫分區代碼	公共設施服務水準 (m <sup>2</sup> /人)
203	9.38	240	19.46	270	16.36
204	19.13	241	97.40	271	12.84
207	10.90	242	13.05	272	64.01
210	6.68	243	21.62	273	23.82
211	7.36	244	19.82	274	11.17
213	12.76	245	14.27	275	22.77
214	11.77	246	47.59	276	26.21
215	11.07	247	7.26	277	9.03
216	41.93	248	13.96	278	37.71
217	16.27	249	72.55	279	12.37

218	9.32	250	17.27	280	121.30
219	10.67	251	16.38	281	16.98
220	6.79	252	77.96	282	12.68
221	13.00	253	84.79	283	11.46
222	9.06	254	87.11	284	9.25
223	24.20	255	6.06	285	50.56
224	9.35	256	48.57	286	14.44
225	7.73	257	226.16	287	18.59
227	18.19	258	24.19	288	14.35
228	9.26	259	37.14	289	4.96
230	14.33	260	13.45	290	8.28
231	13.34	261	54.81	291	20.32
232	16.62	262	18.13	292	19.97
233	7.32	263	15.15	301	8.05
234	7.47	264	19.98	302	11.94
235	8.88	265	7.52	303	8.78
236	15.65	266	14.99	305	42.59
237	8.96	267	10.48	306	4.53
238	11.64	268	25.52	307	13.89
239	6.63	269	25.89	308	9.73

資料來源：· 台北市綜合發展計畫土地使用部門報告

交通運輸：

台北市為台灣地區之首要都市，並為台灣地區政治、經濟、文化之中心，其各項經濟活動影響範圍除及於全台灣外，更將直接影響亞太地區，成為全球經濟活動之重要據點。雖然台北市之政治、經濟活動影響力，

將逐漸躍昇為國際性，但支持這項國際發展角色之產業空間使用並不健全，尤其支持經濟活動所需之交通運輸功能，更無法滿足社會、經濟活動需求，且已成為市民生活中最感困擾與垢病之問題，茲就現況、問題與對策三部分分述如下：

#### 一、現況：

##### 道路系統

台北市之交通運輸路網，市中心西區呈狹窄密集，分佈於新興東區則呈規則棋盤式配置，依路網系統可分為高速公路，聯外道路系統，快速道路系統和市區道路系統，而市區道路系統又可分為主要幹道系統和次要幹道系統，然由於台北市區道路系統之主、次幹線道路，除具有市區交通運輸功能外，沿線土地使用型態與全台灣各地區之路線商業發展特性並無不同，且是台北市之主要既成路線商業集中帶，故道路本身除本應有之輸運功能外，更因沿線高強度之商業發展，更需額外兼具提供因商業活動而產生之停車、卸貨、人潮等附帶活動空間，在此種多負荷的空間需求壓力下，前述主次要道路之尖峰小時服务水平大多數在E級以下，足見此等主要道路路段之車流服务水平已不佳，甚至有短時間停止不動之情形，而部分路段尖峰小時服务水平更達F級，車輛行進大排長龍，時速減至最低十公里以下，常有很長一段時間停滯不前的情形。台北市區道路系統服务水平，依歷年「台北市交通流量及特性調查」報告中各主要道路交叉口服务水平分析，即可清楚的瞭解前述主、次要道路之服务水平確實明顯降低。

##### 停車系統：

台北市機動車輛快速成長，固然提供了更多「行」的方便，而機動車輛每發生一旅次，必衍生一停車

需求，在都市土地面積有限之條件下，停車空間之增加遠不及停車需求之增加，因此機動車輛或停放路邊，造成道路面積減少，或在街道上圍繞尋求找車位，增加道路交通負荷，甚至任意違規停放使都市交通更趨惡化，故停車供需之平衡問題已成都市面臨的當務之急。

由「台北市78年度停車需求報告」之資料顯示，市中心實際停車數(使用現況最高停車數)路邊停車145,929輛，而其中路邊停車數占全部停車數之76.50%，明顯可見各類停車需求中以路邊停車占絕大多數，而且停車需求多集中於土地使用强度高之商業地區，如忠孝東西路、南京東西路、松江路、羅斯福路等路段。因此，在此路段或商業區集中之行政區內，其違規停車之情形亦較嚴重。如附表5-20、5-21所示可見各主要商業路段及地區之停車問題之相對地嚴重性。

表5-20 台北市主要幹道違規拖吊情形

排名	幹道名稱	拖吊數	排名	幹道名稱	拖吊數
	南京東西路	33,952		和平東西路	14,551
	忠孝東西路	26,070		長安東西路	14,248
	復興南北路	21,523		重慶南北路	14,248
	中山南北路羅斯福路	19,704		中華路	14,248
	松江路—新生南路	17,582		敦化南北路	13,945
	基隆路	16,370		民權東西路	11,823
	信義路	15,763		承德路	11,216
		15,460		仁愛路	10,307

資料來源：台北市78年度停車需求報告

表5-21 台北市16行政區拖吊違規車輛表(77年07月~78年06月)

排名	行政區	拖吊數	排名	行政區	拖吊數
	城中區	26,936		內湖區	432
	中山區	18,468		南港區	244
	大安區	14,928		雙園區	240
	松山區	4,242		大同區	216
	古亭區	3,892		龍山區	156
	士林區	1,710		木柵區	107
	延平區	507		景美區	90
	北投區	471		建成區	89

資料來源：台北市 108 年度停車需求報告

#### 大眾運輸系統：

台北市大眾運輸系統包括大眾捷運系統、鐵路和公車系統，在大眾捷運系統未完成前，鐵、公路系統仍肩負重要的運輸責任。鐵路系統部分，依據「台鐵 76 年底縱貫線容量利用率」顯示，西部縱貫線中以通過台北都會區間交通量最大，路線利用率最高，且尖峰時間之鐵路各級列車也已達運輸飽和之狀態。

至於公車系統，目前台北市平均每日行車總班次約 64,200 班次，平均每車次載客數為 30 人，此外，普通車近年已呈穩定的載客量，而自強公車之載客量則每年以 50% 的速度成長，意味著民眾偏好高服務水準的大眾運輸工具。台北都會區大眾運輸走廊中以士林—北投—淡水運輸走廊之載客量最高，達每日 65 萬人次，其餘各走廊之公車載客量皆在三、四十萬人次之間。雖然公車本身之服務水準可逐漸改善，但公車行駛區間(尤以台北市區和主要運輸走廊)之道路系統容量已趨飽和，致車流緩慢，影響公車系統營運效率，故根本解決服務水準問題，仍在於儘速完成大眾捷運系統和抑制小汽車之成長，才是根本辦法。



總之，由於前述交通運輸服務現況水準偏低，致使各種都市空間之可及性降低，影響都市活動之發展，同時造成外部不經濟與社會成本增加之問題，而此一現象也顯示都市活動空間結構、區位與規模之不健全性。

2. 問題：

台北市商業空間發展之階層體系並不健全：

台北市之商業發展，從早期之淡水河沿岸通商港埠，逐漸向東區發展，依目前發展雛型，已成東西二商業核心之態勢，但雙核心間之各級商業中心層級並不明顯，且依中地理論顯示之健全商業空間結構並未具體呈現，使得各項商業活動太過集中，無法依商業活動功能性質，做空間上的分散，自然因活動集中衍生之交通量，無法在既有之交通運輸服務設施上，得到滿意之服務水準。

台北市土地混合使用嚴重，且非正式部門經濟活動充斥，非正式部門經濟所產生之外部不經濟性，更對正式經濟部門造成嚴重之負面影響：台北市雖為首善之區，但各項非正式部門經濟甚為活躍，諸如攤販、違規行業充斥等，其中攤販違規佔用目前已相當擁擠之車道或人行道，增添人車移動之困難，使得活動可及性減低和現有交通運輸功能之無效率性。

不合現代化商業空間發展之帶狀商業型態仍佔重要比例：

台北市之計畫商業區中，路線帶狀發展仍為主要形式，此種路線商業區，在市鎮鄉街計畫中雖有其特定發展需要，但在台北市大規模空間發展結構中，已顯出其存在之外部不經濟性，茲分述其缺點如下：

A 主要道路的交通是通過性交通、商業區集中於此，客貨進出和車輛停靠破壞了交通機能，而頻繁的通過性交通，又侵擾了購物行人之安全。

B 路線商業區隨著路線發展，購買不同的物品常須奔波於不同地帶，對消費者，無經濟效率可言。此外也增加企業經營上不便利。

C 車輛停於路旁，占用道路面積，減少道路容量，導致交通更為擁塞。

D 路線商業區常將道路兩側三十公尺內劃為商業區，因發展進深有一限度，無法迎合現代新式商業發展的需要，更造成目前路線商業發展之窠臼型態。

都市計畫與交通運輸規劃未及早充分考慮貨物運輸及其轉運問題：人口與都市成長快速，其貨物需求亦快速成長，因而隨經濟活動所產生之貨物運輸問題，也日益嚴重，尤其是貨物運輸動線及其場站皆未適當規劃，對日益嚴重之交通已產生重大之影響。例如貨車裝載貨，佔用路幅，減少道路容量大貨車行駛市中心，擾亂車流，增加道路擁擠。

配合經濟活動發展所需之快速便捷大眾運輸系統未及時興建，也直接的限制商業活動之可及性，更加重傳統運輸設施之負荷：台北市之經濟活動由於過度集中，已顯現所謂聚集不經濟之情形，而迫使經營之廠商將外部不經濟(如地租成本的增加)，間接轉嫁於商品成本(內部化)，然就空間經濟而言，是不符經濟效益，究其原因，大眾捷運系統無法適時配合都市發展興建，是主要因素之一，未來如能配合大眾捷運系統重組台北市經濟空間發展架構，應可適時解決部份經濟活動和交通運輸無法相互配合的問題。

### 3. 對策：

都市空間發展結構之健全性，交通運輸設施扮演重要之功能，任何土地利用之規劃，均應就其區位、使用強度與使用類別所衍生之交通問題妥為評估，並考慮以非交通之手段，如商業空間機能分散化，以解決過多至舊市區之走廊型交通旅次。

商業區是各種土地利用中聚集效果最強之使用，雖其本身具有聚集經濟效益，但聚集經濟之邊際效益也應充分考量以確定發展規模大小。尤其是交通運輸因素之影響效果評估更是重要考量因素。

台北市未來發展之大型商業中心，應與大眾捷運系統密切配合，以避免交通更形惡化。

為減少商業行為所衍生之交通需求，台北市商業階層體系應速建立，並建立多核心中心，使低門檻需求之商業行為可於次級中心完成。

路線商業之發展，在大規模都市空間結構發展上是具有外部不經濟的，故應儘量避免再增加路線商業區之規劃，以減少對道路使用之衝擊。

法令規定：

本市目前之都市發展用地面積 10,694 公頃，其中商業區約 939 公頃，約佔都市發展面積 8.78%，如將關渡平原、社子島、基隆河截彎取直案納入後，本市都市發展用地面積增加為 12088.83 公頃，如依 80 年八月 30 日內政部修正發佈實施之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 15 條之規定，商業區面積佔都市發展用地面積之比例可提高為 15%，則本市商業區面積約可劃設 1,813.32 公頃，扣除現有商業區面積與關渡、社子島、基隆河案截彎取直等中可能之商業區面積後，合計約可增加 716.18 公頃之商業區，詳如表 5-22。

表 5-22 商業區可增加面積表

	都市發展用地面積(公頃)	商業區面積(公頃)
原都市計畫	10,694	939(8.7%)
關渡案	842.27	52.85
社子島案	292.22	78.79
基隆河截彎取直案	260.34	26.50

增加面積	1,394.83	716.18
總面積	12,088.83	1,813.32(15%)

#### 四、發展課題：

為達台北市商業健全發展目標，研擬出目標和課題架構，並分析各目標下之課題內容，俾能清晰了解如何達成各目標以及將面對之問題和因應解決之道，就表 5-23 所示之目標和課題內容與本次商業區通盤檢討息息相關之課題內容計有：

劃設國際性、都會性之商業中心。

加強郊區發展、減輕市中心區發展壓力避免人口過度集中。

規劃適當區位及面積之地方商業中心。

調查研究現有商業設施位置、面積、使用狀況、供應狀況。

取締地下經濟活動。

擴大經營規模、鼓勵聯合經營。

加強土地使用分區管制之執行。

表 5-23 台北市商業區發展目標及課題對照表

發展目標	發展課題
------	------

<p>強化台北市國際貿易及金融中心之地位</p> <p>強化本市區域商業活動功能，帶動都會區整體商業活動發展</p> <p>促進本市商業之合理分佈，健全商業階層體系，誘導都市空間結構健全發展</p> <p>配合地區特性，重大建設方案，塑造具特色之商業活動型態，促進大型購物中心之開發</p> <p>經濟利用有限之商業發展空間，發揮整體開發效益，並促進產業升級</p> <p>改善本市各商業區階層之服務水準，健全商業發展與管理制度</p>	<p>A 積極建設副都市中心，創造國際金融貿易中心</p> <p>B 促進舊都市中心之商業機能，加速西門町舊市區之更新</p> <p>C 劃設國際性、都會性之商業中心</p> <p>D 建設運輸網路，以健全交通系統</p> <p>E 加強郊區發展，減輕市中心區發展壓力，避免人口過度集中</p> <p>F 規劃適當區位及面積之地方商業中心</p> <p>G 調查研究現有商業設施位置、面積、使用狀況、供應狀況</p> <p>H 取締地下經濟活動</p> <p>I 拓展國濟貿易</p> <p>J 擴大經營規模，鼓勵聯合經營</p> <p>K 加強土地使用分區管制之執行</p> <p>L 輔導都市型中小企業發展</p> <p>M 積極發展資訊中心服務系統，提升服務水準</p> <p>N 加強中樞管理機能，促進金融、保險、不動產及其他服務業之發展</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

註：  
 聯接 A B C I L M N  
 聯接 A B C D E  
 聯接 D E F G  
 聯接 F G H  
 聯接 C H I J K  
 聯接 H J K L M N

再針對上述課題進一步分述目前辦理商業區通盤檢討所面對之子課題計有：

1. 部分商業區低度使用，且實際上並不作商業使用，造成土地資源浪費，如萬華、大同等舊市區部分地區。

2. 土地混合使用情形嚴重並嚴重影響居住環境品質。
3. 產權細分、基地狹小，無法作整體開發利用缺乏規模經濟。
4. 違規使用情形嚴重，包括違反建築管理法令及土地分區使用管制規則等，如八大行業違規集中之中山、大安、松山三行政區。
5. 路線商業區存在許多問題有待改善，如商家貨物進出影響交通服務水準、公共空間被私人占用造成不公現象以及商業空間佔用人行騎樓等。
6. 配合台北市重大計畫開發，應規劃並分散大規模商業區，以加強郊區發展外，並減輕市中心區發展壓力。
7. 對於市郊重大計畫中之大規模商業區規劃，應考量大規模聯合經營之可行性。
8. 健全目前台北市商業階層體系、落實地方商業中心之功能。
9. 配合大眾捷運系統運輸走廊之便捷性和場站聯合開發之商業發展潛力，適度誘導商業區之整體開發。

為因應台北市成為國際化經貿都市所需要的更高層次設施，諸如國際貿易、金融、資訊業務，應考慮配合規劃特定專用區或修訂台北市土地分區使用管制規則。

台北市現有土地分區使用管制規則，對於商業使用之許可性差異不大，因而造成台北市商業區在功能、性質與層次上無明顯之區別，故商業階層體系不明確，宜一併考量特定專用區之劃設與調整現有分區管制規則，使差異具體化，階層性明顯化。

商業活動為土地利用強度最高之活動類型，故商業區之規劃檢討，應符合都市健全發展原則，並對衍生之外部影響也應妥為考量。

商業區之檢討，除落實三度空間規劃外，更應就日後土地使用管理有一完整因應策略，俾免又蹈今日

覆轍。

台北市中心區內許多不具經濟活力之大型設施，如鐵路機廠、軍事用地、菸酒工廠等，應就台北市整體發展需要，適時評估遷移之可行性。

## 陸、商業發展構想

### 一、台北都會區整體發展架構

#### (一)空間結構：

對於台北都會區之空間發展構想，主要由點線面的空間要素所組成，其中點表示重要發展據點，線為主要交通運輸軸線，面表示同類性質之地區作適當分類，並按功能予以定位。依此原理台北都會區可由以下八個功能組成：都會圈、主都心、次都心、地區中心、主走廊、次走廊、依存區及衛星市鎮，因而將台北都會區之空間結構劃為「三環」、「六軸」、「六心」如圖6-11。「三環」，台北市及台北縣六縣市的「居住環境內環」，南港、內湖、汐止、土城、樹林、鶯歌的「產業環境中環」，淡水、三芝、石門、烏來、三峽、坪林的「自然環境外環」。「六軸」，即台北—淡水軸，台北—三重軸，台北—板橋軸，台北—雙和軸，台北—新店軸，台北—南港軸。「六心」即台北主核心、板橋次核心、淡水、三重、新店、南港四個地區中心。

#### (二)空間機能：

六個空間規劃單元如圖6-12，其機能分述如下：

- 1.台北核心區：全國及區域商業、金融、行政中心，亦為台灣地區政治、經濟文化中心。
- 2.淡芝地區：以淡水作為地區中心，未來以居住及遊憩為主，提供低密度住宅使用和較舒適之都市生活空

間，包括新市鎮開發，國民住宅興建、強化淡水商業中心機能。

3.新柵地區：以新店為地區中心，機能與淡芝地區相同並不增設工業區。

4.三新地區：以三重為地區中心，中密度住宅使用，強化三重、新莊中心商業機能，配合既有工業及交通條件，發展技術、密集工業園區，及闢建商業園區。

5.港汊地區：以南港為中心，中密度住宅使用，開發資訊中心以提昇南港地區機能，闢建技術密集型工業園區、商業園區。

6.橋和地區：以板橋市為中心，此區發展為次區域商業中心，高密度住宅使用，強化板橋市次都心功能，開技術型工業園區，傳統陶藝展示中心，配置大學特定區。

## 二、台北市未來發展架構

### (一)台北都會區發展中台北市所扮演之功能角色

以整個台北都會區而言，現在的台北市區，是台北都會區內密度最高、活動最頻繁的地區，也是帶動整個都會區發展的核心地區。由於台北市具有上述區位利益優勢，台北市不僅發展成為一個國際都市之中心，並應成為

- 1.文化及教育中心
- 2.政治行政中心
- 3.經濟、金融及貿易中心
- 4.旅遊及會議中心
- 5.交通及資訊中心



## (二) 台北市都市發展目標

展望廿一世紀，迎接民國一百年的來臨，台北市未來發展的主要目標為：

1. 追求人文與自然的結合：在發展極限的考慮下尋求自然資源與都市成長的平衡關係，讓世世代代的子孫共享美好的生活環境。
2. 塑造人性化的都市：重新整合都市機能，使本市能提供一個健康、安全、舒適、富足與公平的生活環境。
3. 躍昇為高次元的國際化都市：建設本市為國家政治、經濟、文教中心及國際金融、資訊、交通中心與國際間交流的樞紐，希望在「九七」後能取香港而代之。
4. 發展為具有中華文化特質的現代化都市：建設本市為承繼中國傳統風格，展現現代化都市高密度的活力，且保留傳統獨特生活樣式與活動的都市。
5. 建立交通舒適便捷的順暢化都市：發展便捷舒適之大眾運輸系統，建立整體路網系統與停車、人行系統，以整體提昇「行」的品質。

## 三、台北市分區發展構想

針對前述台北市自然與人文發展條件，結合相關重大計畫案與延續都會區整體發展架構，將台北市各分區未來發展構想說明如下；並參見圖 5-3。

### (一) 台北核心區(舊市區)：為全國政治、經濟中心，並再細分三類地區如下：

1. 東區、西區：為行政、商業、金融與文化之主要核心地區。
2. 中區：為政治、辦公與居住(高密度)混合地區。
3. 南區、北區：為以居住(中、高密度)為主的地區。

(二)核心外環區(新市區)：可劃分為以下三區：

士北區(士林、北投區)、港湖區(南港、內湖區)、文山區(景美、木柵區)，並以發展中、低密度之住宅為主之地區。其中並再依其特殊機能劃分三類特區：

1.南湖區：以發展技術密集之科學園區為主，並結合第二世貿中心之建設，成為本市科技、產業、經貿之重鎮。

2.陽明區、指南區：為山景、文教、遊憩區。

3.基河區：主要係以河濱遊憩活動為主，藉由社子島及基隆河截彎取直開發計畫中之娛樂、遊憩與購物之活動空間提供予以達成。

#### 四、台北市商業發展體系

有關商業區通盤檢討案之作業方向，除對現行計畫及現況使用加以檢討外，更重要的，係應考量本市邁向廿一世紀國際化都市應提供之角色及功能，並建立本市商業階層體系，以有效率地發揮其應有之空間機能，同時亦促成都會區健全合理之發展，基此，綜合前述分析就本市未來商業階層體系之構想說明如表 6-1 及圖 6-4；此外，為指引本市都市空間結構有計畫之發展，特將本次商業區通盤檢討後，本市都市空間功能組織架構繪圖說明如圖 6-5，以作為本市都市空間規劃設計之基本架構與原則。

表 6-1 台北市商業體系構想表

商業階層	商業類型	地區	規模	功能
國際性 都會性 全市性	特定功能 複合型	關渡	50 公頃 以上	金融保險、電信通訊、證券交易、事務所、購物展示中心、國際觀光旅館
		社子島		觀光、休閒、娛樂
		南港台肥廠		國際貿易、旅館、展覽、購物中心、事務所、金融保險
	複合型	台北車站、華山車站與西門町地區	150 公頃 以上	零售、餐飲、服務業、百貨公司、娛樂、觀光旅館、事務所、金融保險、休閒、文化觀光
		信義地區(含中山學園、台北機廠附近地區)		國際貿易、觀光旅館、電信通訊、金融保險、展覽、娛樂、行政辦公、零售、餐飲、服務業、文化藝術
都會性 全市性 地區性	複合型	林森北路、忠孝東路(統領、頂好)	10 至 50 公頃	零售、餐飲、服務、購物、休閒、娛樂、百貨公司、事務所、金融保險
	特定功能	大稻埕(迪化街)		零售、批發、餐飲、事務所、金融保險
	路線型	敦化路、仁愛路		事務所、金融保險、零售、餐飲
	核心型	萬華站、南港站、松山站、後站圓環		零售、批發、餐飲服務、事務所、金融保險
全市性 地區性 鄰里性	特定功能 核心型	新文化中心、基隆河截彎取直案(大彎部分)	50 至 20 公頃	休閒、購物、娛樂
	複合型	民生東路、敦北、環亞、中崙、仁愛、通化、松江、新生、東門、古亭、公館、延平北路		零售、餐飲、服務、購物、休閒、娛樂、百貨公司、事務所、金融保險

	路線型	重慶北路、承德路、中山北路、松江路、復興南北路、光復南北路、松山路、民權東西路、民生東西路、南京東路、八德路、永吉路、忠孝東路、信義路、和平東路、基隆路、羅斯福路		零售、批發、餐飲服務、事務所、金融保險
地區性 鄰里性	複合型	北投、天母、石牌、士林、內湖(三處)、景美(兩處)、木柵、圓山、濱江、林口街、東園	5至20公頃	地區性零售、餐飲、服務業、事務所、金融保險、休閒、娛樂
	路線型	民族西路、吉林路、長春路、長安東路、八德路、杭州南路、廈門街	5至10公頃	地區性零售、餐飲、服務業、事務所、金融保險、休閒、娛樂
鄰里性	核心型		五公頃	日常性零售、餐飲、服務、及事務所
	路線型 街廓型		以下	

## 柒、檢討計畫內容：

### 一、商業區檢討原則

依循前述本次商業區通盤檢討辦理原則與發展課題分析，研擬商業區檢討原則及作業要領如下：

#### (一) 配合都市整體發展與重大建設原則

說明：基於整體都市發展需要，將配合重大建設計畫及大眾運輸系統，作全盤性考量，以均衡都市之發展，考量大眾運輸服務影響範圍及發展現況，依其區位條件與發展規模劃設適當類型之商業區。

#### (二) 避免環境品質惡化原則

說明：考量本市容納人口、公共設施與交通服務水準因素，新增設商業區容積原則不變，惟未來視各開發基地規模與區位條件，得適當調整其容積。

### (三) 彈性規劃原則

說明：保留部份法規所允許劃設之商業面積，以供未來發展需要並配合採行許可制。

### (四) 公平回饋原則

說明：基於公平原則，新增設之商業區其增加價值，應回饋社會大眾，而環境負影響之社會成本，亦應酌量負擔。

### (五) 落實民眾參與原則

說明：前項回饋與負擔之項目、方式及生活環境品質之維護，應分別透過公正客觀團體之審議與民眾參與之過程來決定。

## 二、商業區規劃架構

依循前述商業區辦理原則、台北市分區發展構想、商業發展體系與商業區檢討原則之說明，針對商業階層、空間屬性、地區、劃設目的與條件、功能與土地使用分區管制之規劃架構列表說明如下：

商業階層	空間屬性	地區(原計畫)	劃設目的與條件	功能	土地使用分區管制
國際性 (都會性 全市性)	複合型	關渡	1 促進本市國際化。 2 均衡都市發展。 3 具足夠都市發展腹地 4 交通樞紐，有捷運、快速道路服務。	以金融保險、電信通訊、證券交易、事務所、購物展示中心、國際觀光旅館等特定功能為主	依本地區特殊管制規定(特定專用區)辦理
	複合型	社子島	1 具特殊自然資源及特色區位 2 提供特定行業集中處，以便管理 3 具足夠都市發展用地 4 具快速道路服務	以觀光、休閒、娛樂等特定功能為主	依本地區特殊管制規定(特定專用區)辦理
	複合型	南港台肥廠	1 促進本市國際化。 2 均衡都市發展。 3 配合中央發展政策 4 具足夠都市發展用地 5 具捷運、快速道路服務	以國際貿易、旅館、展覽、購物中心、事務所、金融保險等特定功能為主	依本地區特殊管制規定(特定專用區)辦理
	複合型	台北車站、華山車站與西門町地區 (西區)(商3商4)	1 配合現有計畫及發展現況。 2 位處都會交通樞紐。 3 配合擬議中之建設方案。 4 具有可供再發展之大片土地。	包括零售、餐飲、服務業、百貨公司、娛樂、觀光旅館、事務所、金融保險、休閒、文化觀光等綜合性功能	依本地區特殊管制規定(特定專用區)辦理或除容積維持原計畫外，其餘管制規定得比照商四

複合型	信義地區(含中山學園、台北機廠附近地區)(東區)用區(特定專	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 健全商業發展空間架構。</li> <li>2 配合現有計畫及發展現況。</li> <li>3 配合擬議中之建設方案。</li> <li>4 具有可供再發展之大片土地。</li> <li>5 位處都會交通樞紐。</li> </ol>	<p>包括國際貿易、觀光旅館、電信通訊、金融保險、展覽、娛樂、行政辦公、零售、餐飲、服務業、文化藝術等綜合性功能</p>	依本地區特殊管制規定(特定專用區)辦理或除容積維持原計畫外，其餘管制規定得比照商四
-----	--------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------	-------------------------------------------

商業階層	空間屬性	地區(原計畫)	劃設目的與條件	功能	土地使用分區管制
都會性(全市性、地區性、鄰里性)	複合型	林森北路(商3) 忠孝東路(商2) (統領、頂好)	1 原都市計畫第三種商業區。 2 配合相關重大計畫。 3 配合現有地區商圈之發展。 4 現有路線商業區及商圈。	包括零售、餐飲、服務、購物、休閒、娛樂、百貨公司、事務所、金融保險等綜合性功能	除容積維持原計畫外，其餘管制規定得比照商四
		大稻埕(商3)	5 為健全現有路線商業區發展，避免造成使用與管理不便之地區。 6 具有一定規模以上集中之商業地區。	以零售、批發、餐飲、事務所、金融保險等特定功能為主	依本地區特殊管制規定(特定專用區)辦理
	路線型	敦化路仁愛路部分(商2)(商2)		以事務所、金融保險、零售、餐飲等特定功能為主	依本地區特殊管制規定(特定專用區)辦理
		核心型	萬華站(商3) 南港站(商3) 松山站(商2商3) 後站圓環(商3)		以零售、批發、餐飲、事務所、金融保險等特定功能為主
全市性(地區性、鄰里性)	核心型	新文化中心、基隆河截彎取直案(大彎部分)		以休閒、購物、娛樂等特定功能為主	依本地區特殊管制規定(特定專用區)辦理或除容積維持原計畫外，其餘管制規定得比照商三



商業階層	空間屬性	地區(原計畫)	劃設目的與條件	功能	土地使用分區管制
全市性(地區性、鄰里性)	複合型	民生東路(商3) 敦北商2 環亞商2 中崙(商1商2) 仁愛通化(商2) 松江商2 新生商2 東門商2 古亭商2 公館商2 延平北路(商3)	1 原都市計畫第三種商業區。 2 配合相關重大計畫。 3 配合現有地區商圈之發展。 4 現有路線商業區及商圈集中。 5 為健全現有路線商業區發展，避免造成使用與管理不便之地區。 6 具有一定規模以上集中之商業地區。	包括零售、餐飲、服務、購物、休閒、娛樂、百貨公司、事務所、金融保險等綜合性功能	除容積維持原計畫外，其餘管制規定得比照商三
全市性(地區性、鄰里性)	路線型	承德路、中山北路以上商3 松山路(商1)，以下商2 重慶北路 松江路、復興南北路、光復南北路、民權東西路、民生東西路、南京東路 八德路、永吉路、忠孝東路 信義路、和平東路 基隆路、羅斯福路	商業地區。	包括零售、批發、餐飲服務、事務所、金融保險等綜合性功能	除容積維持原計畫外，其餘管制規定得比照商三

商業階層	空間屬性	地區(原計畫)	劃設目的與條件	功能	土地使用分區管制
地區性(鄰里性)	複合型	北投(商3) 天母(商1) 石牌(商3) 士林 內湖(三處)(商一商三) 景美(兩處)(商一商三) 木柵(商3) 圓山濱江 林口街 東園(商1)	1 原都市計畫第三種商業區。 2 配合相關重大計畫。 3 配合現有地區商圈之發展。 4 現有路線商業區及商圈集中。 5 具有一定規模以上集中之商業地區。	包括地區性零售、餐飲、服務業、事務所、金融保險、休閒、娛樂等綜合性功能	除容積維持原計畫外，其餘管制規定得比照商三
地區性(鄰里性)	路線型	民族西路 吉林路 長春路(商2) 長安東路(商2) 八德路 杭州南路(商2) 廈門街(商2) 羅斯福路	1 原都市計畫第二種商業區。 2 配合捷運車站出入口地區劃設。 3 為健全現有路線商業區發展，避免造成使用與管理不便之地區。 4 面臨道路寬度未達30公尺者，或位於市郊幹道。	包括地區性零售、餐飲、服務業、事務所、金融保險、休閒、娛樂等綜合性功能	除容積維持原計畫外，其餘管制規定得比照商二

商業階層	空間屬性	地區(原計畫)	劃設目的與條件	功能	土地使用分區管制
鄰里性	路線型 街廓型		1 原都市計畫第一種商業區。 2 配合捷運車站出入口地區。 3 現況商業或市場使用達一定規模或於合理之服務範圍內並無其他商業區可供服務之地區。	包括日常性零售、餐飲、服務、及事務所等綜合性功能	除容積維持原計畫外，其餘管制規定得比照商一
備註	<p>一、關渡平原、南港台肥廠將另案辦理主要計畫與細部計畫，社子島將再擬訂細部計畫開發，而南港區由於涉及多項重大建設計畫尚未定案之影響，故將配合預算執行於今年(81年度)整體另案辦理檢討。</p> <p>二、台北車站特定專用區、華山車站特定專用區、迪化街特定專用區、中山學園、台北新文化中心、基隆河截彎取直、萬華車站與台北機廠等新生地計畫案範圍將另案辦理。</p> <p>三、使用類型及功能係為原則性規定，各地區未來商業使用項目將可依各別開發方式與細部計畫擬(修)訂時再行修訂。</p> <p>四、使用強度以不變更原容積為原則，惟部分基地達一街廓以上地區未來使用強度將可依各別開發方式與細部計畫擬(修)訂時再行酌予修訂。</p> <p>五、空間屬性名詞說明如下：</p> <p>(一)街廓型：其發展型態為一個或數個街廓(通常在四個以下)，且其規模多在二公頃以下。</p> <p>(二)核心型：以人潮聚集地點(如鐵路車站、大型購物中心)，為核心向外擴散之發展型態。</p> <p>(三)路線型：商業發展主要沿道路兩旁分佈，且其進深通常不超過三十公尺。</p> <p>(四)複合型：通常為結合前述路線型及核心型或地區商圈，呈一面狀發展之型態。</p>				

### 三、商業區變更原則

依循前述商業區檢討辦理原則與整體商業區規劃架構之指導，考慮擬議中之重大建設、交通運輸、均衡發展

及市場經濟等因素，分別訂定政府主動變更與處理人民陳情案之商業區變更原則，但變更後若造成當地交通服務水準降低，公共設施不足或鄰近地區環境品質惡化，且難以改善者，則不適用此項原則。

(一) 政府主動變更者：

1. 配合擬議中之重大建設方案劃設。

2. 符合大眾運輸服務影響範圍之街廓(以車站出入口之街廓面積不大於一公頃者及範圍達街廓面積一半以上者劃設，但不含住一及非都市發展用地之地區)，且至少一邊臨接十五公尺以上道路或臨接道路未達十五公尺但商業發展達商一平均值以上者。

說明：

※ 大眾運輸服務影響範圍

(1) 鐵路

A 台北站 300 公尺半徑為原則，B 松山站，萬華站 200 公尺半徑，C 南港站 100 公尺半徑。

(2) 長途客運

A 總站(交九)100 公尺半徑，B 分站(中崙站)50 公尺半徑。

(3) 捷運(初期路網)

A 尖峰流量一萬五千人／小時以上之車站 150 公尺半徑，B 尖峰流量一萬至一萬五千人／小時之車站 100 公尺半徑，C 尖峰流量一萬人／小時以下之車站 50 公尺半徑。

(4) 公車

A 總站(交九)150 公尺半徑，B 轉運站(士林，信義，公館，萬華，塔城街)100 公尺半徑。

※商一平均值：地面層商業使用比例為 0.42，立體商業使用比例 0.16，地面層發展比例為 0.59 立體發展強度為 0.57。

(一)地面層商業使用比例係指街廓內地面層商業使用面積與地面層總樓地板面積之比。

(二)立體商業使用比例係指街廓內地面上各層商業使用樓地板面積與地面上各層總樓地板面積之比。

(三)地面層發展比例係指建築面積與街廓面積之比。

(四)立體發展強度係指街廓地面上各層樓地板面積與街廓允建容積之比，而所謂允建容積係指基地面積與法定容積率之積。

3. 面臨二條 20 米以上道路或為五叉路以上路口，且其商業發展達商一平均值以上之街廓者。

說明：

※面臨 20 公尺以上道路者係指平面道路而言，如部分為高架道路者，則需面臨平面道路十公尺以上。

※五叉路係指五叉路之路幅寬度合計達八十公尺以上者而言。

4. 配合整體發展需要，符合地面層商業使用比例達 70% 以上、立體商業使用比例達 50% 以上及地面商業使用強度達 40% 以上之街廓。

說明：地面商業使用強度係指街廓內地面層商業使用面積與街廓面積之比。

5. 四個以上之相鄰街廓或未達四個街廓但合計面積超過二公頃，且其個別街廓商業發展達商一平均值以上者。

6. 商業發展達商一平均值以上之街廓，雖未達四個且面積未超過二公頃，但距各類商業區達 500 公尺以上者。

7. 商業發展達商一平均值以上，與計畫商業區或前述 2.3.4 項原則擬變更之地區相鄰，且不為二十公尺以上道路間隔者。

8. 街廓三邊以上與計畫商業區或前述擬變更之商業區相鄰，且不為二十公尺以上道路間隔者。

9. 為計畫商業區、前述擬變更之商業區或二十公尺以上道路包圍之街廓。

10. 面臨道路寬度 30 公尺以上，且其對側為現有路線商業區(商二)者，或配合整體都市發展需要，面臨道路寬度 20 公尺以上之兩側基地，沿街已供商業使用，以其進深 30 公尺範圍劃設為商業區。

11. 計畫商業區或前述擬變更劃設之商業區街廓內之後半側住宅區，平均深度未達 16 公尺者。

說明：住宅區平均深度 16 公尺係以本市現行土地使用分區管制規則中第三種住宅區之最小基地深度為計算基準。

12. 考量整體需要且為均衡商業區分佈所配合調整者。

說明：例如考量各行政區至民國 88 年(距下一次通盤檢討前)，人口數之基本商業服務水準之滿足(以每人 1.6<sup>0</sup> M 商業區面積為計算基準)，以及於外圍住宅密集地區現有市場或商業集中地區，擴大其商業規模與階層等因素予以劃設，以促成均衡且集中連續之發展並達成以非交通手段解決部分交通問題之原則。

### (三) 人民陳情案處理原則

本次商業區檢討依循前述檢討原則與整體商業區規劃架構，考量分期發展與彈性規劃之精神，人民於公展期間提出建議變更為商業區，如符合下列原則之一且計畫於二年內開發者，得予變更。

1. 符合前項政府主動變更之原則者。

2. 臨大眾運輸(鐵路、捷運)車站出入口 300 公尺範圍內，且不臨接住一、住二及非都市發展用地之基地規

模超過二公頃以上者。

3. 面臨 20 公尺以上道路之基地達一街廓以上，且鄰接計畫商業區或政府主動劃設之商業區者。

4. 面臨 15 公尺以上平面道路之基地未達二公頃，且距其他各類商業區 500 公尺以上之街廓。

#### 四、商業區變更條件

商業區變更除符合上述變更原則外，依各別基地條件與開發方式之不同，仍應符合下列變更條件(含適用政府主動變更原則及人民陳情案處理原則者)，始得依本計畫之規定辦理，否則仍維持原計畫。

##### (一)基本條件：

1. 有關變更商業區之規模限制、社區參與及審核程序等基本條件依開發方式之不同列表規定如下：

開發方式	規模限制	社區參與	審核程序	備註
建物變更使用	同層及以下諸樓層均供商業使用	1 如供特種零售業(煤氣、瓦斯、煤油等燃料、礦油業、爆竹煙火)、娛樂健身服務業(歌廳、夜總會、俱樂部)或特定服務業則應同幢及毗鄰住戶三分之二以上同意始得變更或建築使用。	可逕向建管處依法提出申請惟乃應符合後述回饋條件	應維持各該原使用分區之建蔽率、容積率規定
基地新建改建	1 基地規模未達一千平方公尺者 2 商業使用之樓層應以整層並立體連續使用為原則，惟如與住宅立體混合使用，其住宅部分應設置獨立出入口	2 如供餐飲業(200 m		

基地新建改建	<p>1 基地規模達一千平方公尺以上或與鐵路、捷運車站聯合開發者</p> <p>2 商業使用之樓層應以整層並立體連續使用為原則，惟如與住宅立體混合使用，其住宅部分應設置獨立出入口</p>	<p>以)、修理服務業(機車修理)、娛樂健身服務業(撞球房、兒童樂園、視聽歌唱業、電動玩具店)殮葬服務業及各類工業則應同幢及毗鄰住戶二分之一以上同意始得變更或建築使用。</p> <p>3 其他經本府認定之使用項目，得比照或排除前述規定辦理。</p>	送台北市土地開發審議委員會備查後向建管處依法提出申請	容積率得酌予提高，惟需經台北市土地開發審議委員會同意及另案經各級都市計畫委員會審議通過後，始得增加容積率。
街廓整體開發	一街廓以上或基地規模達三千平方公尺以上者	擬(修)訂整體開發(載明使用強度、高度、量體、項目與回饋計畫)並公開舉辦說明會	送台北市土地開發審議委員會審核同意後向建管處依法提出申請。惟如涉及都市計畫變更，則應先送都委會審議通過後，始得申請建照	
土地整體規劃	二公頃以上	擬(修)訂細部計畫(載明使用強度、高度、量體、項目與回饋計畫)公開展覽並舉辦說明會	送台北市土地開發審議委員會審核後併同審核意見送都委會審議	

2. 前述基地與鐵路、捷運車站及其出入口相鄰者，於進行審核程序前，應先與主管單位就車站連通與整體開發事宜進行協調。



說明：前表有關社區參與中住戶同意之認定，毗鄰住戶之定義以及有關公開舉辦說明會等相關作業規定，由本府另訂之。

(二)回饋條件

1.建築基地於申請新建、增建、改建及變更為本案許可之商業使用時，應依申請樓地板面積佔允建容積之比例計算預留部分比例之土地(或鄰近等值之土地)供當地所最需之各項公共設備與服務使用，並由申請人提出，依程序經審議後決定。

2.變更商業使用之回饋土地比例原則如下表

變更商業使用類型 原使用分區	商一	商二	商三	商四	備註
住宅區	15%	20%	20%	25%	變更商業使用類型依前述檢討原則及計畫書圖各編號商業區辦理
工業區	25%	30%	30%	35%	

3.前項回饋之土地得視實際情況改以等值之樓地板面積(或鄰近等值之樓地板面積)或依相關法令以繳交代金替代，依開發方式與規模限制之不同，各基地之回饋方式得依下表辦理，惟需經台北市土地開發審議委員會同意。

開發方式	規模限制	回饋方式	備註
建物變更使用	同層及以下諸樓層均供商業使用	以繳交代金方式或提供停車位為原則。	需經台北市土地開發審議委員會同意，惟如以繳納代金方式回饋者，得逕向建管處提出申請。
基地新建改建	基地規模未達一千平方公尺者	以繳交代金方式或提供停車位為原則。	

基地新建改建	基地規模達一千平方公尺以上或與鐵路、捷運車站聯合開發者	以回饋土地、等值之樓地板面積、繳交代金或提供停車位	需經台北市土地開發審議委員會同意。
街廓整體開發	一街廓以上或基地規模達三千平方公尺以上者	以回饋土地、等值之樓地板面積、繳交代金或提供停車位	
土地整體規劃	二公頃以上	以回饋土地、等值之樓地板面積、繳交代金或提供停車位	

4. 前項回饋樓地板面積數量得以回饋土地面積乘基地平均容積再乘 0.7 之方式為計算原則，如提供作停車空間，則原則得以每 20<sup>0</sup> m<sup>2</sup> 計算一個停車車位。
5. 上述回饋之土地與樓地板面積於建築完成後，申請使用執照前應無條件提供予台北市政府，登記為台北市政府所有，並由台北市政府決定管理及運用之方式。
6. 上述回饋土地比例原則與樓地板面積計算方式，如申請案經台北市土地開發審議委員會審議通過得不受此原則性之規定。
7. 本案商業區檢討原則上以不變更使用強度為原則，惟基地規模達一千平方公尺以上或與鐵路、捷運車站聯合開發者，得經台北市土地開發審議委員會同意後或於擬(修)訂都市計畫時酌予調整，但如為增加容積者，則其回饋數量亦應再予增加(增加數量依程序由台北市土地開發審議委員會及各級都委會決定)。

#### 五、公民或團體所提意見研討

本案共收到公民或團體所提修訂計畫意見一二〇件，計九十四處，經研析後擬採納三十件，部份採納三十件，另案辦理二十一件，不予採納三十九件，詳如附件二。

## 捌、修訂計畫內容

### 一、變更計畫部分

本案檢討結果經提本市都委會審議後，共變更149處，面積合計約303公頃，其中北投區九處、士林區七處、大同區八處、萬華區三處、中正區13處、中山區33處、松山區16處、大安區33處、信義區十處、內湖區六處、文山區八處，各區變更編號與範圍詳如計畫圖所示。

#### 北投

編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	備註
1	中和街北側	住3	商業區	0.58	符合變更原則7	
2	中央北路三段南側	住3	商業區	0.87	符合變更原則2	
3	北投國小南側(大同街附近)	住3	商業區	0.33	符合變更原則2	
4	中央南路三合街交口兩側	工3	商業區	0.70	符合變更原則2	
5	榮總附近地區	住3	商業區	0.81	符合變更原則12	
6	北淡線以西石牌國中南側及西側地區	住3	商業區	5.74	符合變更原則2、7、12	
7	北淡線與明德路交口兩側	住3	商業區	0.58	符合變更原則2	
8	知行路北段兩側	住3	商業區	1.22		範圍依本市都委會審議北投區公民或團體對本案所提意見編號1、2決議辦理。
9	大業路以東中央北路西側	住3 住3-2	商業區	0.79		範圍依本市都委會審議北投區公民或團體對本案所提意見編號8決議辦理。

#### 士林

編號	位置	原計畫	新計畫	面積	變更理由	備註
----	----	-----	-----	----	------	----

號				(公頃)		
1	中山北路七段圓環路口	住3	商業區	0.25	符合變更原則6	
2	天母東西路與中山北路交口 附近地區	住3	商業區	11.30	符合變更原則5.12	
3	忠誠路德行路交口西北側	住3-2 住3	商業區	0.50	符合變更原則6	
4	北淡線福國路口北側及西南 側	住3 住3-2	商業區	1.22	符合變更原則2.3	範圍依本市都委會審議士林區公民或團體對本案所提意見編號5決議辦理。
5	故宮博物院對面	住2	商業區	0.45	符合變更原則12	依 3府工二字第二三九四三一號擬訂外雙溪附近地區未核定部份(故宮博物院對側商業區及附近住宅區)計畫案准許使用項目辦理。
6	中正路中山北路口東北側	住3 住3-2	商業區	0.93	符合變更原則10	
7	中正路以南，北淡線兩側(士 林舊市區)	住3	商業區	25.35	符合變更原則 2.3.4.5.7.9.12	

大同

編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	備註
1	重慶北路哈蜜街交口右側	住3 住3-2	商業區	1.80	符合變更原則5	
2	承德路(敦煌路至民族西路) 兩側	住3 住3-2	商業區	6.67	符合變更原則 2.3.4.5.7.12	範圍依本市都委會審決修正辦理
3	民族西路(重慶北路至承德 路)兩側	住3 住3-2 住4	商業區	2.62	符合變更原則 3.5.7.10.	

4	重慶北路(民族西路民權西路間)兩側沿線	住4	商業區	0.55	符合變更原則7.11	
5	承德路(民族西路民權西路間)兩側	住4 住4-1	商業區	5.23	符合變更原則 2.3.4.5.7.10.	
6	重慶北路民權西路交口東南側	住4	商業區	0.10	符合變更原則7.11	
7	成淵國中北側及東南側	住4 住4-1	商業區	0.48	符合變更原則 4.5.7.10.11.12.	範圍依本市都委會審決修正辦理。
8	北淡線西側(民生西路至南京西路間)	住4	商業區	1.50	符合變更原則 2.7.10.11	

萬華

編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	備註
1	成都路環河南路交口	住4 住4-1	商業區	0.25	符合變更原則4	
2	長沙街南側環河南路口	住4	商業區	1.16	符合變更原則7.8	
3	和平西路南寧路西側	住3 住3-1	商業區	1.16	符合變更原則 2.4.5.7	

中正

編號	位置	原計畫	新計畫	面積公 頃)	變更理由	備註
1	忠孝東路以南林森南路西側地區	住3	商業區	1.9	符合變更原則 2.3.4.8	範圍依本市都委會審決修正辦理。
2	忠孝東路南側(杭州南路與金山南路間)	住3	商業區	0.60	符合變更原則11	

3	忠孝東路新生南路西南側	住3 住3-2	商業區	0.67	符合變更原則 2.3.4.5.7.8.11	範圍依本市都委會審決修正辦理。
4	杭州南路東側(臨台大法學院)	住3	商業區	0.08	符合變更原則11	
5	信義路北側(新生南路至金山南路間)	住3 住3-1	商業區	0.35	符合變更原則 3.7.11	

中正

編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	備註
6	寧波東街羅斯福路口	住3	商業區	0.05	符合變更原則4	
7	羅斯福路一段110巷路口	住3	商業區	0.03	符合變更原則3	
8	南昌街以東羅斯福路以西和平西路以北地區	住4	商業區	0.78	符合變更原則2.11	
9	師大路以北羅斯福路左側沿線	住3	商業區	0.73	符合變更原則2.11	
10	師大路以南羅斯福路左側沿線	住3 住3-2	商業區	0.52	符合變更原則2.3	
11	辛亥路以南羅斯福路交叉口左側	住3	商業區	0.23	符合變更原則11	
12	水源市場周圍地區(公館地區)	住3	商業區	3.50	符合變更原則	
13	古亭國中北側第二、三街廓	住3	商業區	0.7		範圍依本市都委會委員現場踏勘並提經第四0四次委員會決議辦理。

中山

編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	備註
----	----	-----	-----	--------	------	----

號				頃)		
1	大直國小南側	住3	商業區	0.35	符合變更原則2.12.	範圍依本市都委會審決修正辦理。
2	民族東路建國北路口東南側	住3 住3-2	商業區	7.54	符合變更原則 3.5.7.12	
3	民權東路兩側(新生北路松江路間)	住3	商業區	0.72	符合變更原則3.11	
4	民權東路兩側(松江路建國北路間)	住3 住3-2	商業區	1.63	符合變更原則10.11	
5	民權東路兩側(建國北路至復興北路間)	住3 住3-1 住3-2	商業區	1.60	符合變更原則 4.10.11	
6	北淡線東側(民權西路至民生西路)	住4	商業區	1.5	符合變更原則 2.4.7.10.12	
7	錦州街兩側(新生北路至吉林路間)	住3 住3-2	商業區	1.80	符合變更原則 3.4.12.	
8	吉林路兩側(民權東路至民生東路間)	住3	商業區	2.75	符合變更原則 3.4.10.11	
9	松江路兩側(民權東路至民生東路間)	住3	商業區	0.65	符合變更原則 3.4.7.11	
10	復興北路西側(民權東路至民生東路間)	住3 住3-2	商業區	1.16	符合變更原則10.1	

中山

編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	備註
11	民生東路兩側(新生北路至吉林路間)	住3 住3-2	商業區	1.50	符合變更原則 3.10.11	

12	民生東路兩側(吉林路至松江路間)	住3	商業區	1.70	符合變更原則 3.4.10.11	
13	民生東路兩側(松江路建國北路間)	住3-2	商業區	1.50	符合變更原則 3.7.10.	
14	民生東路南側及北側沿線(建國北路以東中興大學以西)	住3 住3-2	商業區	3.14	符合變更原則4.10	
15	北淡線民生東路中山北路南京東路所圍沿線一帶	住4	商業區	2.13	符合變更原則 2.4.7.10	
16	吉林路兩側(民生東路至南京東路間)	住3	商業區	2.24	符合變更原則10	
17	長春國小西側	住3	商業區	0.29	符合變更原則 3.4.11	
18	長春路兩側(新生北路至吉林路間)	住3 住3-2	商業區	1.27	符合變更原則 4.10.11	
19	長春路兩側(吉林路至松江路間)	住3	商業區	2.10	符合變更原則 3.4.10.11	

中山

編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	備註
20	長春路兩側沿線(松江路至復興北路間)	住3	商業區	1.08	符合變更原則3.11	
21	南京東路兩側(新生北路至松江路間)	住3 住3-2	商業區	1.28	符合變更原則 2.3.4.7.10.11	範圍依本市都委會審決修正辦理。
22	南京東路兩側(松江路至建國北路)	住3	商業區	0.47	符合變更原則 3.4.5.11	範圍依本市都委會審決修正辦理。



23	復興北路西側(南京東路至 長春路間)沿線	住3	商業區	0.24	符合變更原則4.11	
24	南京東路北側(建國北路至 復興北路間)沿線	住3 住3-2	商業區	0.11	符合變更原則 3.4.11	
25	南京東路龍江路口	住3	商業區	0.18	符合變更原則11	
26	林森北路南京東路新生北路 長安東路所圍地區	住3	商業區	8.99	符合變更原則 4.5.7.8.9.	
27	長安國小南側一帶	住3	商業區	1.58	符合變更原則 3.4.5.	範圍依本市都委會審決修正辦理。
28	長安東路(建國北路及松江 路間)北側	住3 住3-2	商業區	0.66	符合變更原則 3.4.11	範圍依本市都委會審決修正辦理。

中山

編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	備註
29	復興北路長安東路口西北側	住3	商業區	0.78	符合變更原則 4.7.11	
30	長安東路(松江路吉林路間) 南側	住3 住3-2	商業區	1.08	符合變更原則 3.4.7.5	範圍依本市都委會審決修正辦理。
31	建國啤酒廠北側	住3 住3-2	商業區	0.73	符合變更原則11	範圍依本市都委會審決修正辦理。
32	中山女中東側及南側沿線	住3	商業區	0.49	符合變更原則4.11	
33	八德路二段(建國北路至龍 江街)兩側	住3 住3-2 住4	商業區	1.30	符合變更原則11.12	
34	龍江街八德路復興北路長安 東路所圍地區	住3	商業區	2.40	符合變更原則 2.4.7.12	

35	中崙車站東側及西側一帶	住3	商業區	2.70	符合變更原則2.12	
33	復興北路長春路西北角變電所用地北半街廓	住3 住3-2	商業區	0.12		範圍依本市都委會審議中山區公民或團體對本案所提意見編號10決議辦理。

松山區

編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	備註
1	復興北路民權東路口東北側	住3 住3-1 住3-2	商業區	0.49	符合變更原則3	
2	復興北路(民生東路民權東路間)東側沿線	住3 住3-2	商業區	1.88	符合變更原則3.4.7	
3	民生東路(敦化北路復興北路間)北側沿線	住3 住3-2	商業區	1.62	符合變更原則12	
4	民生東路以南慶城街以西復興北路以東長春路以北地區	住3 住3-2	商業區	2.21	符合變更原則4.5.7.9	
5	民族國小南側(臨民生東路口)	住宅用地	商業區	0.52	符合變更原則12	
6	民生東路圓環周圍地區	住宅用地	商業區	2.26	符合變更原則3.7.12	範圍依本市都委會審決修正辦理。
7	慶城街長春路口東北側	住3	商業區	0.45	符合變更原則12	範圍依本市都委會審決修正辦理。
8	長春路以南慶城街以西復興北路以東部份地區	住3	商業區	0.76	符合變更原則4.7	範圍依本市都委會審議松山區公民或團體對本案所提意見編號決議併案辦理。
9	慶城街長春路敦化北路南京東路所圍部份地區	住3	商業區	1.63	符合變更原則3.4.7.8.12	範圍依本市都委會審決修正辦理。

松山區

編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	備註
10	南京東路(敦化北路至撫遠街間)北側沿線一帶	住3	商業區	1.69	符合變更原則 4.7.11	
11	復興北路(長安東路南京東路間)東側沿線	住3	商業區	0.57	符合變更原則 4	範圍依本市都委會審決修正辦理。
12	敦化國小西側	住3	商業區	0.20	符合變更原則 4	
13	南京東路光復北路口西南側	住3	商業區	0.34	符合變更原則 4.11	
14	體育場右側(臨八德路)	住3	商業區	0.24	符合變更原則 4.7.11	
15	復興南路八德路口東南側	住3	商業區	0.25	符合變更原則 4.7.12	
16	敦化北路沿線第一個街廓(民權東路至鐵路)	住4 住3 住3-2 商2	敦化南 北路特 定專用 區	24.07	符合變更原則 1.3.4.12	依本市都委會審決：同意公展計畫案變更範圍，劃為「敦化南北路特定專用區」區內土地及建築物使用管制要點內容，俟第二階段再詳予審查。

#### 大安區

編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	備註
1	忠孝東路新生南路口東南側	住3 住3-2	商業區	0.29	符合變更原則 2.3.	範圍依本市都委會審決修正辦理。
2	台北工專南側(臨忠孝東路)	住3	商業區	0.07	符合變更原則 11	
3	復興南路兩側(忠孝東路鐵路間)	住3	商業區	0.70	符合變更原則 4	
4	敦化南路忠孝東路西北側	住4	商業區	5.11	符合變更原則 4.5.7.12	範圍依本市都委會審決修正辦理。

5	懷生國中東北側(臨忠孝東路)	住3	商業區	0.11	符合變更原則11	
6	忠孝東路南側(復興南路至敦化南路間)	住4	商業區	0.47	符合變更原則 2.4.7.8.12	範圍依本市都委會審決修正辦理。
7	忠孝東路兩側(敦化南路至光復南路間)	住4	商業區	3.79	符合變更原則 3.4.7.11.12	範圍依本市都委會審決修正辦理。
8	復興南路兩側(忠孝東路至仁愛路間)	住3 住3-2 住4	商業區	0.51	符合變更原則 4.7.11	
9	仁愛路圓環西北側	住4	商業區	0.36	符合變更原則12	範圍依本市都委會審決修正辦理。
10	仁愛路敦化南路間安和路右側	住4-1	商業區	0.63	符合變更原則10	

大安區

編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	備註
11	復興南路西側(仁愛路、信義路間)一帶	住3	商業區	0.47	符合變更原則11	
12	仁愛路、敦化南路口西南側	住4	商業區	0.40	符合變更原則5.12	範圍依本市都委會審決修正辦理。
13	仁愛路、敦化南路東南側(臨仁愛國中)	住4	商業區	0.54	符合變更原則12	
14	光復南路西側(仁愛路至信義路間)	住4	商業區	0.47	符合變更原則4.11	
15	信義路南側(金山南路至新生南路間)	住3 住3-1	商業區	0.56	符合變更原則 3.4.5.7.12	範圍依本市都委會審決修正辦理。
16	信義路南側(建國南路至復	住3	商業區	0.75	符合變更原則	

	興南路間)	住 3-2			3.7.11	
17	信義路、復興南路口東南側	住 3	商業區	0.10	符合變更原則 7.11	
18	信義路光復南路西南側	住 3 住 3-1	商業區	9.25	符合變更原則 4.5.7.12	範圍依本市都委會審決修正辦理。
19	和平東路北側(杭州南路至金山南路間)	住 3 住 3-1	商業區	1.59	符合變更原則 2.3.7.8	
20	金山南路、和平東路口東北側	住 3 住 3-1	商業區	0.16	符合變更原則 7.11	

大安區

編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	備註
21	大安國中西側(臨復興南路)	住 3	商業區	0.22	符合變更原則 7.11	
22	光復南路、基隆路交叉口西南側	住 3	商業區	0.07	符合變更原則 7.11	
23	和平東路南側(新生南路至師大間)沿線	住 3 住 3-1	商業區	0.19	符合變更原則 7.11	範圍依本市都委會審決修正辦理。
24	和平東路南側(新生南路至建國南路間)	住 3	商業區	0.10	符合變更原則 7.11	
25	北師專附小附近(和平東路沿線)	住 3 住 3-2	商業區	0.88	符合變更原則 4.7.11	
26	成功國宅西側及南側	住 3	商業區	0.72	符合變更原則 2.7.11	
27	師大東南側	住 3	商業區	0.88	符合變更原則 5	
28	基隆路、和平東路圓環西側及南側周圍地區	住 3 住 3-1	商業區	2.52	符合變更原則 2.3	

29	古亭國小西側(羅斯福路沿線)	住3	商業區	0.45	符合變更原則2.11	
30	辛亥路、羅斯福路交口右側	住3 住3-2	商業區	0.20	符合變更原則7.11	

### 大安區

編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	備註
31	新生南路、羅斯福路交口左側(台大對面)	住3 住3-1	商業區	0.26	符合變更原則4.5.7.12	範圍依本市都委會審決修正辦理。
32	金山南路信義路以南兩側第二街廓	住3 住3-1	商業區	0.26		範圍依本市都委會審議大安區公民或團體對本案所提意見編號決議辦理。
33	敦化北路兩側第一個街廓(鐵路至基隆路)及仁愛路兩側第一個街廓(復興南路至光復南路)	住3 住3-1 住3-2 住4 住4-1 商2	敦化南 北路特 定專用 區	33.38	符合變更原則1.2.3.4.5.7.12	依本市都委會審決： 一、同意公展計畫案變更範圍，劃為南北路特定專用區。區內土地建物使用管制要點內容俟第二階段詳予審查。 二、建議市府另案研究仁愛路全線是否劃設特定專用區。

### 信義

編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	備註
1	松山車站附近地區	住3 住3-1	商業區	3.35	符合變更原則2.7.11	
2	永吉路松隆路西北側	住3	商業區	0.26	符合變更原則11	
3	永吉路松隆路西南側	住3 住3-1	商業區	0.10	符合變更原則11.12	範圍依本市都委會審決修正辦理。

4	永吉路兩側(松山路與永吉路183、184巷之間)	住3 住4	商業區	1.88	符合變更原則10.11	
5	松山路兩側(永吉路至忠孝東路間)	住3 住3-1	商業區	3.35	符合變更原則 3.10.11.12	
6	松山路以西、忠孝東路兩側	住3 住3-1	商業區	6.95	符合變更原則 2.3.5.11.12	
7	三興國小左側	住3	商業區	0.20	符合變更原則11	
8	基隆路和平東路圓環右側	住3 住3-1	商業區	0.75	符合變更原則3	
9	松山路永吉路西北側	住3	商業區	0.32	符合變更原則12	範圍依本市都委會審議信義區公民或團體對本案所提意見編號7決議辦理。
10	莊敬路兩側(至吳興國小前)。	住3	商業區	6.22		範圍依本市都委會審議信義區公民或團體對本案所提意見編號 決議辦理。

內湖

編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	備註
1	大湖山莊街、成功路四段交口附近	住2 住3 住3-1	商業區	0.81	符合變更原則12	
2	內湖路一段(古月市場旁)	住3 住3-1	商業區	0.50	符合變更原則2	
3	內湖高工北側	住3 住3-1	商業區	1.91	符合變更原則2.12	
4	內湖成功路交口附近	住3-1	商業區	3.79	符合變更原則 3.10.12	範圍依本市都委會審決修正辦理。
5	康寧路成功路圓環附近	住3-1	商業區	1.76	符合變更原則12	

		住 3-2				
6	東湖路康寧路交口附近地區	住 3	商業區	5.22	符合變更原則 10.12	範圍依本市都委會審決修正辦理。

文山

編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	備註
1	羅斯福路兩側(基隆路至景興路間)	住 3 住 3-1 住 4 住 4-1	商業區	3.33	符合變更原則 2.3.10.12	範圍依本市都委會審決修正辦理。
2	興隆市場附近地區	住 3	商業區	2.88	符合變更原則 12	
3	辛亥路、興隆路口	住 3	商業區	5.09	符合變更原則 3.12	範圍依本市都委會審決修正辦理。
4	景美分局對側	住 3 住 3-1 住 4-1	商業區	1.26	符合變更原則 2.10.12	
5	辛亥路木柵路口	住 3	商業區	1.05	符合變更原則 3.7	
6	興隆路、木柵路口	住 3	商業區	2.37	符合變更原則 3.12	
7	木柵國小南側(臨木新路)	住 3	商業區	0.375	符合變更原則 7.12	
8	木新市場附近	住 3	商業區	1.00	符合變更原則 7.12	

二、商業區細分指定及調整部分：

為本案落實商業區辦理原則及商業區整體規劃架構，並精簡作業程序就商業細分指定者(前項新增商業區之部分)及調整者(原有商業區細分配合整體商業區規劃架構予以調整之部分)列表如下：

編號	位置	原計畫或本案前項擬變	新計畫(土地使用分區管制除容積維持原計畫外其餘得比照本欄及	指定及調整理由
----	----	------------	-------------------------------	---------



		更部分之商業區	該地區特殊管制規定辦理)	
1	忠孝西路、中華路、開封街、環河南路所圍地區	商3	商4使用	依本案商業區規劃架構及本市都委會第四〇五次委員會決議辦理
2	成都路環河南路交口	商業區	商4使用	同上。
3	西昌街桂林路交口西北地區	商業區 商3	商4使用	同上。
4	中山北路、民族東路、新生北路、長安東路所圍地區	商業區 商3	商4使用	同上。
5	忠孝東路兩側(復興南路至光復南路)	商業區 商3	商4使用	同上。
6	重慶北路兩側(民族西路至民權西路)	商業區 商2	商3使用	同上。
7	重慶北路民權西路交口東南側	商業區	商3使用	同上。
8	承德路兩側(明倫國小以南民權西路以北)	商業區	商3使用	同上。
9	北淡線兩側(民權西路至南京西路)	商業區	商3使用	同上。
10	民族東路建國北路東南側	商業區	商3使用	同上。
11	民權東路兩側(新生北路至復興北路)	商業區	商3使用	同上。

編號	位置	原計畫或本案前項擬變更部分之商業區	新計畫(土地使用分區管制除容積維持原計畫外其餘得比照本欄及該地區特殊管制規定辦理)	指定及調整理由
12	民生東路兩側(松江路以東)	商業區	商3使用	同上。

		商 1		
13	長春路兩側(復興北路至敦化北路)	商業區	商 3 使用	同上。
14	南京東路兩側(新生北路至撫遠街)	商業區	商 3 使用	同上。
15	長安東路兩側(新生北路至建國北路龍江街至八德路)	商業區 商 2	商 3 使用	同上。
16	八德路兩側(龍江街至光復北路)	商業區商 2	商 3 使用	同上。
17	永吉路兩側(松山路以西)	商業區商 2	商 3 使用	同上。
18	忠孝東路兩側(中山南路至復興南路)(松山路以西)	商業區商 2	商 3 使用	同上。
19	仁愛路敦化南路交口附近	商業區	商 3 使用	同上。
20	信義路兩側(杭州南路至基隆路)	商業區 商 2	商 3 使用	同上。
21	和平西路南寧路西側	商業區	商 3 使用	同上。
22	和平西路牯嶺街至和平東路基隆路口兩側	商業區商 2	商 3 使用	同上。
23	東園街兩側	商 1	商 3 使用	同上。

編號	位置	原計畫或本案前項擬變更部分之商業區	新計畫(土地使用分區管制除容積維持原計畫外其餘得比照本欄及該地區特殊管制規定辦理)	指定及調整理由
24	松江路西側(民權東路以南)	商業區 商 2	商 3 使用	同上。
25	復興南北路兩側(民權東路至和平東路)	商業區 商 2	商 3 使用	同上。

26	光復北路西側(南京東路至八德路)	商2	商3使用	同上。
27	光復南路兩側(仁愛路至基隆路)	商業區 商2	商3使用	同上。
28	羅斯福路兩側(愛國西路至基隆路)	商業區 商2	商3使用	同上。
29	南昌街南海路寧波西街福州街牯嶺街兩側附近地區	商業區 商2	商3使用	同上。
30	基隆路(仁愛路至和平東路)	商業區 商2	商3使用	同上。
31	信義路光復南路交口東南側通化街臨江街地區	商業區	商3使用	同上。
32	松山路兩側及松山車站附近地區	商業區 商1商2	商3使用	同上。
33	北投中和街北側	商業區	商3使用	同上。
34	北投大業路以東中央北路兩側	商業區	商3使用	同上。
35	北投國小南側	商業區	商3使用	同上。

編號	位置	原計畫或本案前項擬變更部分之商業區	新計畫(土地使用分區管制除容積維持原計畫外其餘得比照本欄及該地區特殊管制規定辦理)	指定及調整理由
36	北投北淡線以西石牌路及自強街地區	商業區 商1	商3使用	同上。
37	天母東西路與中山北路交口附近地區	商業區 商1	商3使用	同上。

38	中山路以南北淡線兩側(士林舊市區)	商業區	商3使用	同上。
39	成功路文德路交口附近	商業區	商3使用	同上。
40	東湖路康寧路交口附近	商業區 商1	商3使用	同上。
41	景美分局對側	商業區	商3使用	同上。
42	辛亥路興隆路交口附近地區	商業區 商1	商3使用	同上。
43	木柵國小南側	商業區	商3使用	同上。
44	新生北路、民權東路松江路南京東路所圍地區之吉林路錦州街民生東路長春路兩側	商業區	商2使用	同上。
45	長春路兩側(松江路至復興南路)	商業區	商2使用	同上。
46	長安東路兩側(建國北路至龍江路)	商業區	商2使用	同上。
47	八德路(建國路至龍江路)	商業區	商2使用	同上。

編號	位置	原計畫或本案前項擬變更部分之商業區	新計畫(土地使用分區管制除容積維持原計畫外其餘得比照本欄及該地區特殊管制規定辦理)	指定及調整理由
48	民族西路兩側(重慶北路至承德路)	商業區	商2使用	同上。
49	杭州南路東側(臨台大法學院)	商業區	商2使用	同上。
50	莊敬路兩側(至吳興國小前)	商業區	商2使用	同上。
51	羅斯福路五、六段捷運站附近	商業區 商1	商2使用	同上。

52	重慶北路哈密街交口右側	商業區	商1使用	同上。
53	古亭國中北側第二、三街廓	商業區	商1使用	同上。
54	和平東路師大東南側	商業區	商1使用	同上。
55	大直國小南側	商業區	商1使用	同上。
56	北投知行路北段兩側	商業區	商1使用	同上。
57	北投中央北路三段南側	商業區	商1使用	同上。
58	北投中央南路三合街交口 兩側	商業區	商1使用	同上。
59	北投北淡線與明德路交口 兩側	商業區	商1使用	同上。
60	士林中山北路七段圓環路 口	商業區	商1使用	同上。

### 三、修訂前後計畫面積對照

(一) 本案修訂前後商業區計畫面積說明如下：

1. 原土地使用分區中商業區計畫面積約九三九公頃(含各項公共設施用地面積)。
2. 原主要計畫商業區面積約703公頃(含細部計畫公共設施用地面積)。
3. 原細部計畫商業區(商一、商二、商三、商四)面積約五二六公頃(不含各項公共設施用地面積)。
4. 本案修訂後增加主要計畫商業區面積約三〇三公頃(含細部計畫公共設施用地面積)。
5. 原都市發展用地面積10,694公頃，其中商業區面積939公頃，15%可劃設1604公頃，約可增加665公頃商業區面積，本次檢討共劃設303公頃，加上原商業區面積939約佔都市可發展用地面積之 $(303+939)/10694=11.61\%$ 。
6. 若將社子島、基隆河、關渡等案納入後，都市可發展用地面積為 $10694+1395=12089$ ，15%可劃設1813

公頃，約可再增加 874 公頃，扣除前述三案可能劃設之商業區面積(158 公頃)後，為 716 公頃，本次檢討後共劃設 303 公頃，加上原商業區約佔都市發展用地面積 $(303+158+939)/12089=11.58\%$ 。

7.如加上另案辦理地區內可能增設之商業區約 173 公頃(台北車站 4 公頃，大稻埕 6 公頃，華山車站 3 公頃，中山學園及台北機廠附近地區 86 公頃，萬華車站 20 公頃，新文化中心 4 公頃，南港台肥廠 50 公頃)，則約佔都市發展用地 $(939+303+158+173)/12089=13.01\%$ ，距 15%尚餘 140 公頃可供未來劃設。

(二)本案修訂前後各行政區主要計畫商業區面積對照與商業服務水準：

詳如表 8-1 所示。

表 8-1：台北市各行政區商業服務水準分析表

行政區	人口				原計畫商業區	
	1. 現有人口數	2. 預估民國 86 年人口數	3. 計畫人口數	4. 人口飽和率%	5. 面積(公頃)	6. 百分比(%)
松山區	219,494	232,390	262,482	83.62	49.61	7.05
信義區	245,001	271,450	333,165	73.54	52.22	7.43
大安區	353,983	376,739	429,835	82.31	53.41	7.59
萬華區	232,002	221,165	195,878	118.44	92.50	13.15
中正區	184,170	194,485	218,554	84.27	86.26	12.27
大同區	150,908	153,392	159,188	94.79	108.75	15.46
中山區	236,516	255,698	300,457	78.72	116.09	16.51
內湖區	212,831	252,198	344,055	61.86	29.76	4.23
南港區	117,575	116,528	114,085	103.06	13.09	1.86
文山區	226,140	283,262	416,548	54.28	34.44	4.90
士林區	300,183	342,239	440,368	68.16	29.36	4.17
北投區	244,083	269,410	328,508	74.30	37.75	5.37

合計	2,722,886	2,968,956	3538613	76.95	703.24	100.00
----	-----------	-----------	---------	-------	--------	--------

行政區	檢討後商業區			原計畫商業服務水準		檢討後商業服務水準		
	7. 增加面積 (公頃)	8. 增加後面積	9. 百分比(%)	10=5/1 m <sup>2</sup> /人	11=5/2 m <sup>2</sup> /人	12=8/1 m <sup>2</sup> /人	13=8/2 m <sup>2</sup> /人	14=8/3 m <sup>2</sup> /人
松山	39.18	88.79	8.80	2.26	1.89	4.05	3.82	3.38
信義	23.36	75.58	7.48	2.13	1.57	3.08	2.78	2.27
大安	66.46	119.87	11.88	1.51	1.24	3.39	3.18	2.79
萬華	2.57	95.07	9.41	3.99	4.72	4.10	4.30	4.85
中正	10.14	96.4	9.55	4.68	3.95	5.23	4.96	4.41
大同	18.99	127.74	12.66	7.20	6.83	8.46	8.33	8.02
中山	59.76	175.85	17.44	4.91	3.86	7.44	6.88	5.85
內湖	13.99	43.75	4.32	1.40	0.86	2.06	1.73	1.27
南港		16.28	1.60	1.11	1.14	1.38	1.39	1.42
文山	17.36	51.80	5.12	1.52	0.83	2.29	1.83	1.24
士林	40.00	69.36	6.86	0.98	0.67	2.31	2.03	1.58
北投	11.62	49.42	4.88	1.55	1.15	2.02	1.83	1.50
合計	303.43	1,006.67	100.00					

備註：人口飽和率係以現有人口數除計畫人口數求得

檢討後商業服務水準計分三種：

12係以檢討後商業區面積除現有人口數求得。

13係以檢討後商業區面積除民國88年預估人口數求得。

14係以檢討後商業區面積除計畫人口數求得。

#### 四、實施方式與進度

## (一) 實施方式

為落實台北市商業區通盤檢討計畫案之辦理原則(避免環境品質惡化、公平回饋與民眾參與等原則)，考量未來申請基地之規模與區位之不確定性，得予有效彈性因應，前經多方考量與研討結果，並經本市都委會第四〇四次委員會議審決授權由本府組成「台北市土地開發審議委員會」或類似功能之組織，負責審議未來土地開發許可事宜其組織成員、職掌、成立時機與實施方式等說明如下：

### 1. 組織成員

主要包括有關都市規劃、交通規劃、環境影響、都市設計、建築工程、地政、土地估價、市場分析、會計與法律等相關專家、學者及公益、環保團體代表與相關單位代表。

2. 組織職掌：負責本計畫案申請商業區開發許可之審議，其審議內容如下：

(1) 開發計畫：包括土地及建築物之配置、使用，建築量體、樓層，公共設施，交通系統、開放空間系統等內容。

(2) 事業財務計畫：包括使用業種與地產之市場分析、投資與收益分析、以及開發時程進度等內容。

(3) 回饋計畫：包括回饋方式(提供土地、樓地板面積或繳交代金)、時間、項目與數量等內容。

(4) 開發影響評估：包含環境、交通、公共設施、景觀、經濟等因素。

### 3. 實施方式

(1) 運作程序(如附圖 8-1)

(2) 審議範圍(如附表 8-2)



圖8-1 商業區檢討案實施方式示意圖

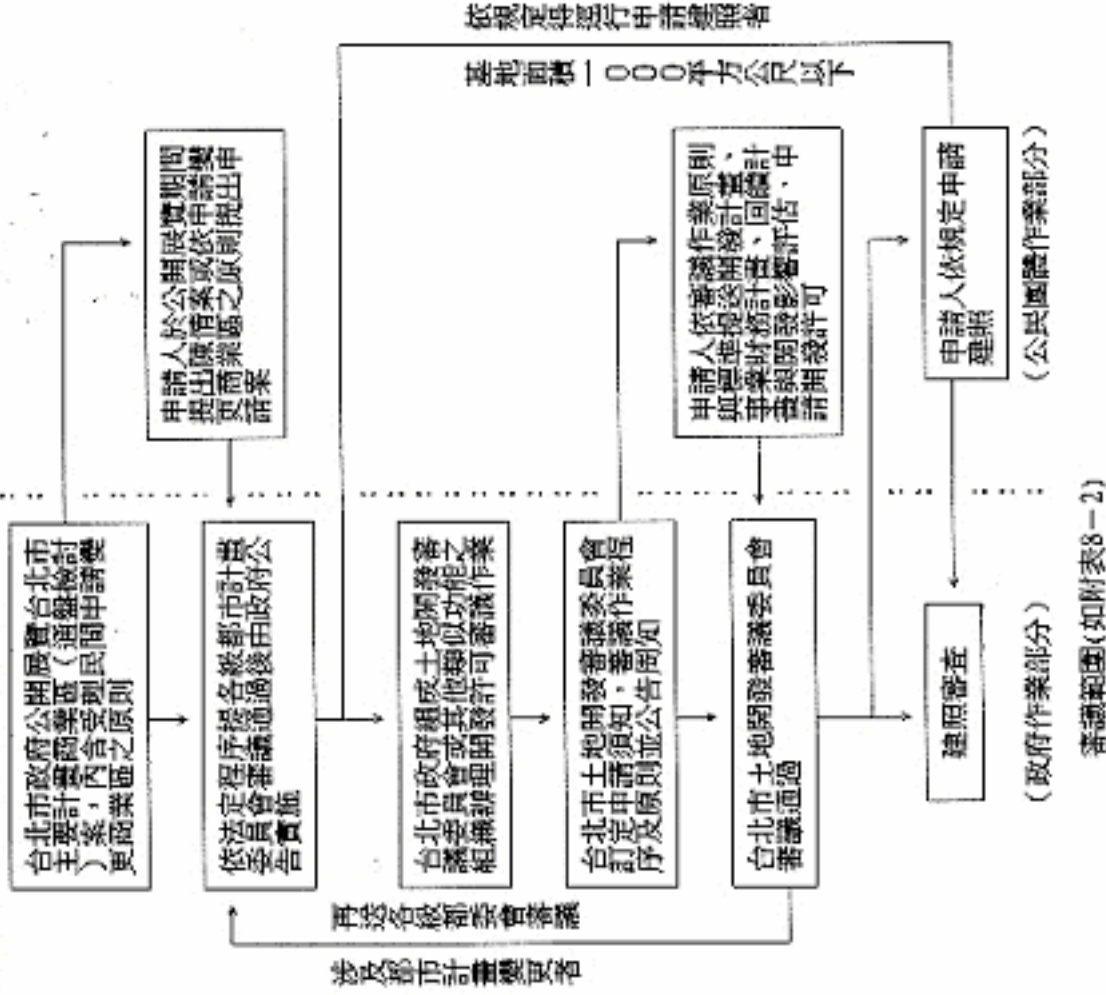


表 8-2 土地開發委員會審議範圍

開發方式	規模限制	社區參與	回饋方式	審核程序	備註
建築物變更使用	同層及以下諸樓層均供商業使用	1. 如供特種零售業(煤氣、瓦斯、煤油等燃料、礦油業、爆竹煙火)、娛樂健身服務業(歌廳、夜總會、俱樂部)或特定服務業則應同幢及毗鄰住戶三分之二以上同意始得變更或建築使用。 2. 如供餐飲業(200 <sup>2</sup> m以上)、修理服務業(機車修理)、娛樂健身服務業(撞球房、兒童樂園、視聽歌唱業、電動玩具店)、殮葬服務業及各類工業則應同幢及毗鄰住戶二分之一以上同意始得變更或建築使用 3. 其他經本府認定之使用項目,得比照或排除前述規定辦理。	以繳交代金方式或提供停車位為原則。	可逕向建管處依法提出申請。	一、應維持各該原使用分區之建蔽率、容積率規定。 二、民國73年二月七日
基地新建改建	1. 基地規模未達100 <sup>2</sup> m者。 2. 商業使用之樓層應以整層並立體連續使用為原則,惟如與住宅立體混合使用,其住宅部分應設置獨立出口。	樂健身服務業(歌廳、夜總會、俱樂部)或特定服務業則應同幢及毗鄰住戶三分之二以上同意始得變更或建築使用。 2. 如供餐飲業(200 <sup>2</sup> m以上)、修理服務業(機車修理)、娛樂健身服務業(撞球房、兒童樂園、視聽歌唱業、電動玩具店)、殮葬服務業及各類工業則應同幢及毗鄰住戶二分之一以上同意始得變更或建築使用 3. 其他經本府認定之使用項目,得比照或排除前述規定辦理。	以繳交代金方式或提供停車位為原則。		日建築法修正公布施行前興建完成之建築物,於本案發布實施後,併應依內政部訂定之「舊有建築物防火避難設施及消防設備改善辦法」規定辦理,始得申請變更使用執照。
基地新建改建	1. 基地規模達100 <sup>2</sup> m以上或與鐵路、捷運車站聯合開發者。 2. 商業使用之樓層應以整層並立體連續使用為原則,惟如與住宅立體混合使用,其住宅部分應設置獨立出口。	唱業、電動玩具店)、殮葬服務業及各類工業則應同幢及毗鄰住戶二分之一以上同意始得變更或建築使用 3. 其他經本府認定之使用項目,得比照或排除前述規定辦理。	以回饋土地、等值之樓地板面積、繳交代金或提供停車位。	送台北市土地開發審議委員會備查後向建管處依法提出申請。	容積率得酌予提高,惟需經台北市土地開發審議委員會同意(依都委會授權內容審議),始得增加容積率。

開發方式	規模限制	社區參與	回饋方式	審核程序	備註
街廓 整體 開發 以上者	一街廓以上或基地規模達3000㎡	擬(修)訂整體開發(載明使用強度、高度量體、項目與回饋計畫)並公開舉辦說明會	以回饋土地、等值之樓地板面積、繳交代金或提供停車位。	一、送台北市土地開發審議委員會審核(依都委會授權內容逕行審議)同意後向建管處依法提出申請。 二、涉及都市計畫變更之部分，如在授權範圍內者(容積率最多得增加%回饋數量以增加容積之半數計算)，使用組別、項目得視情況放寬限制(回饋數量以商業使用層級之回饋比例差額計算)，得不必辦理都市計畫變更程序或於該地區都市計畫通盤檢討時納入訂正，另如不在授權範圍內者，將依程序送兩級都委會審議同意後，始得向建管處依法提出申請。	
土地 整體 規劃	二公頃以上	擬(修)訂細部計畫(載明使用強度、高度、量體、項目與回饋計畫)公開展覽並舉辦說明會	以回饋土地、等值之樓地板面積、繳交代金或提供停車位。		

4. 有關審議程序、申請書件、審議標準及住戶同意之認定、毗鄰住戶定義與有關公開舉辦說明會等補充規定，將由本府另案作業。

5. 成立方式：本組織設置要點將另案由本府訂定，據以成立。

6. 本案實施除容積率不變之原則外，其餘如建蔽率、使用組別、院落規定等等，均應依修訂後各別商業位階、類型與範圍，參照本市土地使用分區管制規則或各該地區細部計畫說明書之規定，依程序提出申請。

## (二) 實施進度

1. 原計畫商業區部分，應於本案公告實施後五年內依原計畫商業使用類別與強度申請新建、增建、改建或變更使用，否則將於下次通盤檢討案內考量降低使用類別與強度。

2. 本案發佈實施後，對於非商業區內違規供商業使用之營業人，應於三年內遷往商業區經營，並由本府主管單位另訂輔導辦法予以鼓勵，否則將採取嚴格取締並重罰處理。

## 五、其他特別說明事項

(一) 本案除本計畫說明書圖載明變更者外，其餘均維持原計畫，且變更部分之範圍內各項公共設施用地仍予維持，另部分涉及商業細分區指定及調整者(如商業區指定為商一或商二使用，商一、商二調整為商三或商四使用等，在建蔽率、容積率不變之原則下，將商業使用層級予調整)，未來之執行亦依前述實施方式之規定辦理。

(二) 本案地區涉及部分「特定專用區」之特別管制規定者，除本計畫特別載明外，其餘仍依原計畫或其他相關法令規定辦理。

## 玖、本市都市計畫委員會審議經過及修正情形：

一、案經提 81.9.15 本市都委會第三九八次委員會決議，由全體專家委員組成專案小組，詳加研審，經八次專案

小組會議密集研議後，將研獲結論提會討論。

二、經提 82.4.12 本市都委會第四 0 二次委員會議審議決議如下：

- (一)原則上不要成立太多任務編組的委員會，「土地開發審議委員會」是否有成立必要，再研究。
- (二)適宜變更為商業使用之地區，屬管制規則所容許的特定行業應選擇適當地點容納，加強集中管理。
- (三)「住三」不要一下子調到「商三」乙節，再研究。
- (四)民眾參與的同意比例、區域範圍及變更使用組別，再檢討。

三、嗣經 82.6.11 本市都委會第四 0 三次委員會議決議如下：

- (一)專案小組研修之「檢討原則」、「變更原則」原則通過。
- (二)「住宅區變更為商業區」、「商業區變更為商業區」及「變更後商業區強度」於第一階段(七月 15 日前)完成。
- (三)「大面積工業區變更為商業區」因影響層面較大，留俟第二階段辦理。
- (四)現有高強度商業區未依法定最高建築強度開發地區(如西門町)，市府內部先予檢討，於委員會議外，可非正式的邀請委員討論。

四、專案小組參考作業單位研擬之商業發展規劃架構及初步研修之變更原則，對公展案內政府主動變更範圍及公展期間公民或團體所提建議地點，將專案小組委員分成四組，依各行政區逐案勘查現場後，嗣經小組二十一次審查會議研獲結論彙整再提 82.10.12 第四 0 四次委員會議(續會)決議如下：

- (一)專案小組研獲結論之報告事項(檢討原則、變更原則、變更條件、本案分二階段辦理)洽悉。
- (二)土地開發審議委員會設置事宜，原則採乙案「授權土地開發審議委員會(明訂授權範圍)」，惟為慎重計，

對回饋對象、程度、方式及與容積獎勵之關係等事宜，請專家委員再研究。

(三)政府主動變更部分南港區編號1(南隆鐵工廠)，以採「併市府都市發展局刻正辦理之『南港區都市計畫(通盤檢討)案』辦理」或「留俟本案第二階段辦理」方式中，時程較快者辦理。

(四)政府主動變更部分大安區編號1(忠孝東路兩側「敦化南路至光復南路間」)決議：「除鄰接忠孝東路之第一街廓後側住宅區同意變更為『商二』使用外，第二街廓以後地區配合東西向快速道路之興建與商業區整體發展架構，同意以特定專用區方式規劃」。

(五)政府主動變更部分中山區編號1(民族西路、中山北路口東北側)留俟第二階段審議。

(六)公民或團體所提意見松山區編號1陳情範圍應辦理居民「變更意願調查」，供審議參考。

(七)公民或團體所提意見大安區編號18仍依專案小組審查結論，維持原計畫住宅區。

五、第四〇四次委員會議決決議如下：

公展期間公民或團體所提意見(松山區、信義區、大安區、中山區、大同區、中正區)委員會決議詳如附件綜理表。

六、82.12.15第四〇五次委員會議決決議如下：

(一)萬華區政府主動變更及公民或團體所提意見均依專案小組審查意見，至於促進萬華區之再發展，由市府考量以提昇公共設施之質與量及都市更新方式辦理。

(二)北投區、士林區、內湖區、文山區之公民或團體所提意見依專案小組審查意見辦理。

(三)市議會第六屆第二十八次臨時大會議員臨時提案，建議將北投區一德里中央北路四段工業區變更為商業區乙節，併本案第二階段審議時參考。

(四)文山區羅斯福路五、六段政府主動變更部分，於捷運車站附近街廓依專案小組審查意見變更為商業使用；至於其餘沿線土地，俟水源快速道路與新店環河快速道路全線通車，加強蒐集交通資料，於第二階段檢討。

(五)原計畫商業區細分區調整納入本案檢討事宜，依都市發展局提報內容處理。

(六)慶城社區長春路旁街廓問卷調查俟調查表回收樣本再多時提報討論，並再通知未回覆者限期函復，否則視同無意見。

(七)第二階段檢討部分之方法、程序、考量因素等，另訂時間再討論。

七、公開展覽期間本市都委會收到公民或團體陳情意見經彙整後計 105 案，詳如公民或團體對修訂本計畫案所提意見綜理表。

八、本案計畫書圖業依本市都委會歷次委員會議決議修正完竣。

拾、內政部都市計畫委員會審議經過及修正情形：

一、本案經以 83.4.12 府都二字第 83021804 函送修正後計畫書圖報內政部核定，案經內政部都委會組成專案小組召開 13 次審查會議，並於提內政部都市計畫委員會第 385 次委員會議決議，內容如左：

(一)為配合整頓治安、輔導各種違規行業合法經營，本部業遵照 行政院指示，分別於 80 年八月、81 年四月二度修正「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 10 條規定，放寬商業區檢討標準，提高商業區佔都市發展用地總面積之比例。此外，院頒「維護公共安全方案」(營建管理部分)立即採行措施，並明訂北、高二市及省轄市商業區通盤檢討辦法期限，惟迄今已較原訂進度落後一年，允應儘速審定，以配合行政院之政策要求。

(二)本案退請台市政府依照下列各點原則，迅行修正計畫書圖逕予報部核定，免再提會討論：

1. 本案擬變更為商業區部分，其土地使用強度應維持各該原使用分區之建蔽率、容積率規定，以維環境品質。
  2. 住宅區擬變更為商業區屬補足路段及街廓完整部分，同意變更為商業區。
  3. 住宅區內大規模且街廓完整之空地擬變更為商業區者，應另行擬定細部計畫(包含公平、合理之事業及財務計畫，並配置適當之公共設施用地)，應俟細部計畫完成法定程序，完成自願捐贈或捐獻之回饋程序後，始得申照請發照建築。
  4. 住宅區內非屬補足路段及完整街廓或空地部分，得視實際需要檢討變更為特定專用區，以符地方發展之需要。
  5. 本案應由地方政府考量土地所有權人或住戶權益暨現行商業使用現況之原則，自行審慎考量訂定詳細之土地使用分區管制要點(包含容許及須經核準之使用項目、程序、核準基準、使用強度等)，以及回饋原則，納入計畫書規定，以為執行之依據。
  6. 民國 93 年二月七日建築法修正公布施行前興建完成之建築物，於本案發布實施後，併應依內政部訂定之「舊有建築物防火避難設施及消防設備改善辦法」規定辦理，始得申請變更使用執照。
  7. 住宅區變更為商業區者，其使用項目如有影響公共安全、居住環境品質者，應先透過社區參與程序，徵求同棟或毗鄰住戶一定比率以上同意始得申請變更使用執照或建築使用。
  8. 本案第二階段擬將工業區檢討變更為商業區者，應依部頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，依法定程序辦理。
- (三)審議期間人民逕向本部陳情意見(如附表)，請台北市政府錄案，並授權該府依照前開原則，逕予核處，其未能採納者，併同第二階段辦理部分，審慎研議。



二、本案計畫說明書、圖業依前項決議內容修正完竣。

附件 公民暨團體陳情意見綜理表

編號	陳情人或單位	陳情位置	陳情理由	建議事項	初研意見	備註
1	大杰大樓住戶委員會	成功路三段圓環邊至四段宏泰商業大樓一帶	一、已作商業使用。 二、符合實際發展。	變更住宅區為商業區	符合變更原則 3.10.12	
2	王玉白	成功路五段以東康寧路三段以北緊鄰圓環地區	一、本區為主要幹道之樞紐及居民活動、觀光、旅遊、商業貿易之中心 二、對面用地早為商業區。	變更住宅區為商業區	符合變更原則 12	
3	蔡天賜等二人	碧湖段二小段 518-5、519 地號	成功路四、五段與金龍路交接口已成商圈。	變更住宅區為商業區	不符合變更原則，擬不予採納。	
4	游再興	將 33 號道路至內湖路 3 段 1-11 巷地區	金龍、碧山、金瑞等三里土地面積五平方公里人口三萬餘並有多處風景區未來發展可期。	變更住宅區為商業區	不符合變更原則，擬不予採納。	
5	西新里里長等人	南港路三段兩側	自古以來，該處即做商店使用。	變更工業區為商業區	一併「南港地區都市設計與整體發展研究」案 二本次不予檢討。	
6	李文華	東新街，八德路四段、玉成街間之土地	原先污染之工廠已遷移，目前多為住家及商	變更工業區為商業區	同上	本地區共三件

		地	店，如規畫為商業區較可 促進利用。			
--	--	---	----------------------	--	--	--

編號	陳情人或單位	陳情位置	陳情理由	建議事項	初研意見	備註
7	王昆琳	南港路一段41-185號間	為配合三重里南港路一段拓寬，如變更為商業區，能使本里恢復以往之商業氣息。	變更工業區為商業區	同上	
8	張添壽等八人	玉成段三小段393, 394, 376, 400, 405, 527, 398, 401, 502, 503, 529, 383, 527-1地號土地	為配合都市之發展及松山車站之擴建啟用。	變更工業區為商業區	同上	本地區共三件
9	吳承華	東新街2-12巷	一、本地區皆為五層樓房，居民眾多。 二、原有鐵工廠橡膠廠多已他遷。	變更工業區為商業區	同上	本地區共二件
10	南隆鋼鐵股份有限公司	玉成段三小段569地號等	本地段臨接忠孝東路六段、永吉路、玉成街、成福路交叉口，距松山火車站僅300M，人口密集、高樓林立、市況繁榮、是未來南港區精華	變更工業區為商業區	符合受理民間申請變更原則第二條。	
11	詹益鎮	忠孝東路七段沿線	本地段工廠商店住戶並立雜處、妨害居住環境品質及公共建設，如變更為商業區較能促進發展。	變更工業區為商業區	一、併「南港地區都市設計與整體發展研究」案 二、本次不予檢討。	

編號	陳情人或單位	陳情位置	陳情理由	建議事項	初研意見	備註
12	成福里辦公室	東新橋旁土地	因應現況發展事實需要，應變更為商業使用。	變更工業區為商業區	同上	本地區共二件
13	余天文	南港段一小段 888 879 900 地號	一、自南港路路邊已有房屋商店，建議深 33M 部份變更為商業區。	變更學校高工預定地為商業區	同上	本地區共五件
14	闕河雲	南港段一小段 805 地號	二、現均為商店使用，為居民生計，請勿征收。			
15	蔡祝敬	南港段一小段 906 地號	三、馬路邊作學校不適合，吵鬧且有交通顧慮。			
16	闕洪期等二人	南港段一小段 904、905 地號	一、自南港路路邊已有房屋商店，建議深 33M 部份變更為商業區。	同上	本地區共五件	
17	南港區民 805 專案促進會	南港段一小段 805 地號等 95 筆	二、現均為商店使用，為居民生計，請勿征收。 三、馬路邊作學校不適合，吵鬧且有交通顧慮。			
18	郭正吉等三人	中南段一小段 544、530-540、546 地號 13 筆	一、交通廢氣污染嚴重、不適農作使用。 二、隔忠孝東路七段與捷運南港站相對。 三、銜接忠孝東路沿線之發展	變更農業區為商業區	同上	

編號	陳情人或單位	陳情位置	陳情理由	建議事項	初研意見	備註
19	黃地等 37人	南港段一小段 614, 616, 718~地 號3筆 南港段二小段 529, 530, 556, 533, 534, 535, 536, 553, 555, 531-1地號 南港段二小段898 ~905, 910~915地 號	一、補充台北市中心商業 廠及啟業化工廠開發及 捷運系統之建設。 二、公告地價高漲。 三、環境符合商業區。	變更住宅區為商業區  變更工業區為商業區	同上	
20	玉成里 里民大 會	玉成里東新橋以西 八德路四段以南、 鐵道以北、八德路 四段768巷以東範 圍	區內工廠早已由政府協 助他遷工業區已無必要 存在	變更工業區為商業區	同上	本地區共三件
21	闕河淵 議員服 務處	南港路三段與成功 路一段所圍地區	本區內多已作住宅及營 業使用	變更工業區為商業區	同上	
22	潘添祿	永吉路北側及185 號至425號北側路 段	一、四面均環繞商業區， 車水馬龍，不適居住。 二、該地區路段是五分埔 最早發展的商業活動。 三、東西向快速道路車行	變更住宅區為商業區	符合變更原則10	

			通達在即。			
--	--	--	-------	--	--	--

編號	陳情人或單位	陳情位置	陳情理由	建議事項	初研意見	備註
23	鵬程里 里長張 存仁	健康路以北，延壽街以南，光復北路以東，撫遠街以西所圍地區	原空軍眷村計畫改建國宅，似未地盡其利，宜作最高價值利用，建議興建成商業中心。	變更住宅區為商業區	不符合變更原則，以維持住宅使用較適宜，擬不予採納。	
24	景新里 辦公處	莊敬路全線，吳興街街口至280號，281巷信義路全段	信義計畫實施後經濟價值亦提高，商業不斷成長。	變更住宅區為商業區	不符合變更原則，擬不予採納。	一、本地區共二件。 二、案經本市都委會審決同意莊敬路兩側（至吳興國小前）變更為商業區。
25	莊敬里 里長歐 慶雄	松山機場	松山機場乃台北市地政中心，如再經數年後本市已無空地可供發展，為因應未來五百萬人口之需，應早日開放松山機場規畫為商業中心，以免日後急需時，草率從事	變更住宅區為商業區	一、不符變更原則。 二、松山機場仍有重要性。 三、擬不予採納。	
26	陳明達	忠孝東路五段北側（單號）	同一路段雙號為商業區，而單號為住宅區，希望能有相同的待遇。	變更住宅區為商業區	符合變更原則？	本地區共三件

編號	陳情人或單位	陳情位置	陳情理由	建議事項	初研意見	備註
27	林志剛	敦化南路沿線	為本市高級商業中心，已為商業型態。	變更住宅區為商業區	符合變更原則 1.2.3.4.5.6.12	本地區共二件
28	張陳碧雲等四人	松山區縱貫鐵路以北之八德路一帶	住宅區不能鼓勵舊宅更新，影響都市整體發展。	變更住宅區為商業區	另案辦理	
29	環大股份有限公司王仲鳴	南京東路三段335巷附近環亞商圈	商業行為因市場需求而蓬勃興旺。	變更住宅區為商業區	符合變更原則1.3	
30	黎平里民大會	和平東路三段(基隆路口至麟光新村)	本區高樓聳立，商店雲集已成為和平東路一、二、三段最繁榮商業中心，且捷運系統路線經過本地區。	變更住宅區為商業區	將符合變更原則2.3之與基隆路交口部份及與富陽街交口部份變更為商業區。	
31	張揚鐘	莊敬路全線	接近信義計畫區的心臟，10年來早已發展為商業地區，商店櫛比鱗次。	變更住宅區為商業區	不符合變更原則，擬不予採納。	一、本地區共二件。 二、案經本市都委會審決同意莊敬路兩側(至吳興國小前)變更為商業區。



編號	陳情人或單位	陳情位置	陳情理由	建議事項	初研意見	備註
32	亞洲大廈管理委員會	仁愛路四段321-08號與敦化南路相交圓環處	既成事實已作商業使用。	變更住宅區為商業區	符合變更原則	
33	黃榮郎	三興段三小段246地號(嘉興街213號)	十餘年來隨地方經濟之繁榮進步，全街多已成為公司行號之商業地區	變更住宅區為商業區	不符合變更原則，擬不予採納。	
34	莊順義等十人	羅斯福路四段東側西側緊鄰羅斯福路邊北自舟山路銘傳國小起南至內政部蒙藏委員會	台大之校地如舟山路一帶已征收而尚未使用者甚廣，既擁有大批土地而不善加利用，又何必以教學需要為理由，需要征收本區三千多坪土地。	變更學校(台大)用地為商業區	一、不符合變更原則。 二、台大已有使用計畫。 三、擬不予採納。	本地區共二件
35	戴昌稼	敦化南路沿20M路兩側(復興段一小段2地號)	一、該地早已為全市商業中心 二、復旦橋拆除後，敦化南北路將成一體，且為捷運必經之地。 三、該區交通量大，空氣噪音，不適居住。 四、改建商業大樓，可增加停車位。	變更住宅區為商業區	符合變更原則 1.2.3.4.5.6.12	本地區共二件

編號	陳情人或單位	陳情位置	陳情理由	建議事項	初研意見	備註
33	許宗權	復興南路二段兩側沿線(和平東路與辛亥路間)	一、附近主要道路如復興南路一段及和平東路沿線，皆已為商業區。 二、捷運木柵線科技大樓緊鄰之商業腹地。	變更住宅區為商業區	不符合變更原則，擬不予採納。	
37	(大安區農場里里民大會)熊得士	羅斯福路四段，舟山路、基隆路四段與四段一二巷間之台大預定地	該地區已為內政部、銘傳國小等單位佔據，而申請人世居此地，賴此營生，台大既已同意各單位使用及增建，顯已確認不再使用本地區。且本區土地依實際發展現況，在區位上已不適合供台大使用。	變更學校用地為商業區	一、不符合變更原則。 二、台大已有使用計畫。 三、擬不予採納。	本地區共二件
38	泰和里里長高禎岑	一、489號道路東側吳興街底遷建區。 二、永春里內松山路以東、忠孝東路五段以北、永吉路以南、中坡南路以西所圍地區。	一、本區商店林立，人口稠密，市況繁榮，實際上已成商業區。 二、目前礙於住商混合未能加以釐清，若能經過整體的考量後規畫為新的商業區，將促成本里之蓬勃發展。	變更住宅區為商業區	一、符合變更原則2.12 二、將符合變更原則3之松山路及忠孝東路五段交口處部份土地變更為商業區。	本地區共二件

編號	陳情人或單位	陳情位置	陳情理由	建議事項	初研意見	備註
33	秦慧珠 議員服務處	林口街兩側	林口街兩側攤商雲集，商店林立，且緊鄰林口市場，已成商業區型態	變更住宅區為商業區	符合變更原則5之林口路南段以西側至福德路之部份變更為商業區。	案經本市都委會審決仍維持原計畫，不予變更。
40	永春里 里民大會	松山路以東、忠孝東路五段以北、永吉路以南、中坡南路以西之地段。	規畫為新的商業區後，能有效促進本里的發展。	變更住宅區為商業區	將符合變更原則1.3.11.12之松山路及忠孝東路五段交口處部分土地變更為商業區。	本地區共二件
41	楊莊明 貞	忠孝東路五段四層樓面對信義計畫區。	忠孝東路是台北市主幹道，為整體發展之重心，必然將往東移，而所陳情地區為20年以上而改建之老建築，為前瞻性計，變更為商業區後，改建較符實際。	變更住宅區為商業區	另案辦理	
42	惠安里 里長林竹松	吳興街333號至吳興街底公車總站兩旁屬本里範圍。	吳興街靠基隆路前半段較繁榮，後半段較蕭條，如變更為商業區後，能促進地方繁榮。	變更住宅區為商業區	符合變更原則7.12	一、本地區共二件。 二、案經本市都委會審決仍維持原計畫住宅區

編號	陳情人或單位	陳情位置	陳情理由	建議事項	初研意見	備註
43	樟腳里 里長高 銘枝	木新路三段沿線土地	一、木新路兩旁地價每坪在11至12萬元之間 二、政府實施容積率後，原住宅區的規畫不能發揮土地利用功能。	變更住宅區為商業區	將復興市場及木新市場對面，符合變更原則之4.12街廓，變更為商業區。	本地區共二件
44	肇興里 辦公處	木柵路一、二段	一、本區可謂木柵地區發展最落後地方。 二、如變更為商業區，能使本區繁榮。	變更住宅區為商業區	將永建市場對面之街廓，符合變更原則3.4.12變更為商業區。	本地區共二件
45	文山區 公所	文山區內儘速開發路線商業區	為促進地方繁榮	儘速開發路線商業區	同第43、44、46案。	
46	興福里 里長許 新榮等 十人	興隆路二、三段	興隆路為本市重要幹道通往羅斯福路、市區、木柵動物園及指南宮等名勝要道。	變更住宅區為商業區	將符合變更原則3.12之興隆市場附近及與辛亥路交口處變更為商業區。	本地區共二件
47	林源河	唶哩岸段356 356-3 356-40357 地號	一、淡水捷運線與OM寬馬路旁。 二、鄰近兩旁都已蓋好五樓住宅。	變更住宅區為商業區	不符合變更原則，擬不予採納。	

編號	陳情人或單位	陳情位置	陳情理由	建議事項	初研意見	備註
48	陳號旺等人	新市里礮港路東側 (區行政大樓東面)	一、世居土地被征收為市場用地、礮港路用地及河岸道路用地。 二、本區為北投最精華地區。 三、北投未開發公園綠地很多均近在咫尺。	變更綠地為商業區	不符合變更原則，擬不予採納。	
49	林文郎議員服務處	中和街及永興街二段兩側	現商店林立，如規劃為商業區對地方之發展助益甚大。	變更住宅區為商業區	符合變更原則4	本地區共二件
50	中和里長許維新	中和街(復興市場對面)及大同街編號為綠地及停車場預定地	以該地區附近已有很多公園綠地及停車場用地也無迫切需要。	變更住宅區為商業區	符合變更原則4之中和街部分變更為商業區。	本地區共二件
51	歐陽福桂等十四人	石牌路一段100巷	提高土地利用價值，且解決目前房地價格高昂問題，使無住屋者負擔減輕。	變更住宅區為商業區	不符合變更原則，擬不予採納。	
52	潘迺雍	文林路、大東路、大北路、大西路、大南路所圍地區	一、本地區街道，晚上可設行人徒步區，且南面廢河道內已有優良之公共設施。 二、本區為士林舊市區最有名之夜市所在，攤商雲集，已為實際之商業區。	變更住宅區為商業區	符合變更原則 1.2.3.4.5.9.12.	

編號	陳情人或單位	陳情位置	陳情理由	建議事項	初研意見	備註
53	陳序	士林區政中心左側地段(光華段二小段575地號等土地)	一、已成未來士林區文化政治及商業輻輳地段。 二、現況一樓低於士商路面，排水困難，請變更為商業區以利改建。	變更住宅區為商業區	不符合變更原則，擬不予採納。	
54	王雅禮	中正路與文林路附近配合捷運系統	平時人潮洶湧，商店林立，可謂士林商業中心。	變更住宅區為商業區	符合變更原則 1.2.5.12	本地區共二件
55	萬寶紡織廠	福林段3小段607~611, 612, 611-1, 613地號	現址已為士林福樂商圈中心。	變更住宅區為商業區	將符合變更原則10之靠近中山北路部分變更為商業區。	
56	宋旭耀	至善段六小段2, 7, 9, 10, 11, 12, 40, 41, 42, 43, 40-1, 40-2, 13, 16地號	面對故宮博物院事關國家門面，宜變更為商業區以符實際。	變更住宅區為商業區	符合變更原則	
57	福德里里民大會	捷運士林站附近文林路福德路中正路所圍地區	捷運淡水線即將通車，捷運極具景觀價值的車站建築與附近差參不齊的民房不調和，應規劃為商業區以達一致	變更住宅區為商業區	符合變更原則 1.2.5.12	本地區共二件

編號	陳情人或單位	陳情位置	陳情理由	建議事項	初研意見	備註
08	公車管理處	光華段二小段091-0970地號	依該地區現況發展，建議變更為商業區以提升土地利用價值	變更住宅區為商業區	符合變更原則2.5	
09	張天送等七人	在承德路以西後港七街以南	近年來都市發展迅速，承德路沿線大樓林立，原來作工業使用之建物已改為商業使用。	變更工業區為商業區	不符合變更原則，擬不予採納。	
00	林天生	至善段02小段550-559 563 564地號	本區靠近故宮博物院，遊客及外國觀光客如織，已達商業區水準。	變更住宅區為商業區	不符合變更原則，擬不予採納。	
01	德行里辦公室	德行里轄內中山北路五、六段及福國路福華路中山北路六段1-25號福國路50巷德行西路14號	一、士林電機及電信局將遷廠 二、北淡捷運線與福國、福華路交口。	變更工業區為商業區	不符合變更原則，擬不予採納。	
02	進安里里民大會	八德路二段(建國北路以東至復興北路一段周圍)	位於本市中心，商業蓬勃發展，早已具有商業區特質，且區內有台汽中崙站，中央日報等營業大樓，應依其商業發展之實，規劃為商業區	變更住宅區為商業區	將龍江路以東至復興北路符合變更原則1.2.11.12部份變更為商業區。	本地區共二件

編號	陳情人或單位	陳情位置	陳情理由	建議事項	初研意見	備註
G3	邱學典等四人	龍江路261-48號間面街部份(深20公尺)	附近都已興建七層大樓，但本處只能蓋四層，既不美觀，且不經濟，使申請人之貸款無法償還。	變更住宅區為商業區	不符合變更原則，擬不予採納。	
G4	林玉霞等四人	八德路二段(建國北路與復興北路間)沿線	八德路二段沿線為台北市重要幹線，沿線有眾多金融機構唯現行為住宅區，居民多不願改建，影響政府稅收。	變更住宅區為商業區	符合變更原則 1.2.11.12部份變更為商業區。	本地區共三件
G5	陳松英	八德路二段21號附近地區	一、本地段靠近光華商場，已成商業格局。 二、附近三普電子廣場是全台灣最大市場，繁榮可期。	變更住宅區為商業區	不符合變更原則，擬不予採納。	
G6	陳湘耀等二人	八德路二段(建國北路至復興北路)	八德路本商業極為繁榮，但改為住宅區後，反呈落後，但附近重要商業設施甚多，宜作商業區之規劃。	變更住宅區為商業區	符合變更原則 1.2.11.12部份變更為商業區。	本地區共三件
G7	徐明德議員服務處	在吉林路與新生北路間之民生東路段	該區段之兩旁皆已劃為商業區，且面臨民生東路大馬路，噪音污染影響居住之品質	變更住宅區為商業區	符合變更原則 3.10.11	



編號	陳情人或單位	陳情位置	陳情理由	建議事項	初研意見	備註
68	陳閩女等四人	舊北投車站(背對車站)右側大業段三小段551地號	北淡線捷運站整建後，本區又面臨大馬路，宜作商業區	變更住宅區為商業區	不符合變更原則，擬不予採納。	
69	吳石溪	蘭雅段三小段165, 227, 228, 227-1, 227-2, 228-1, 229-1, 229, 236, 237, 229-2, 229-3, 241, 244, 245, 246, 250, 253, 257~265地號27筆	毗鄰捷運淡水線芝山站，面臨42公尺福國路。	變更住宅區為商業區	不符合變更原則，擬不予採納。	
70	光華戲院吳錫輝	士林區中正路289號(光華段二小段93, 94地號)	一、本區附近都市建設急速發展已形成高級商業區。 二、捷運系統及基隆河新生地計畫均近在咫尺。	變更住宅區為商業區	符合變更原則2.5	
71	吳錫書	重慶北路四段七九號(福順段三小段95地號)	一、本區商店林立。 二、鄰近捷運站。	變更住宅區為商業區	不符合變更原則，擬不予採納。	
72	王孝華	錦州街自新生北路至吉林路兩側	該地區商業繁榮，為符合實際發展狀況。	變更住宅區為商業區	符合變更原則1.3.12	
73	蔡添賜	吉林段二小段825地號(松江路132巷與一江街口)	本地段人口匯集，工商業活動頻繁，發展十分迅速，但受容積率限制，無法改建，不合時	變更住宅區為商業區	符合變更原則3.4.11	

			代 要 求			
--	--	--	-------------	--	--	--

編號	陳情人或單位	陳情位置	陳情理由	建議事項	初研意見	備註
74	林春輝	長安東路二段(松江路以西、新生北路以東)兩旁	商店林立，商業活動發達，已具商業區型態。	變更住宅區為商業區	符合變更原則 1.3.5	
75	鄭世華	民生東路(位於敦化北路與復興北路間)兩側	本段已實際作商業使用。	變更住宅區為商業區	符合變更原則 1.12	
76	錦華里 里長唐 德友	金山南路二段沿線	近年來發展，道路兩側都已作商業活動及辦公大樓。	變更住宅區為商業區	將符合變更原則 1.3.4 之和平東路口及信義路口之部份街廓，變更為商業區。	
77	何啟瑞	復興北路(長春路至民生東路間)兩側	一、附近酒廊、賓館、飯店、銀行等林立。 二、復興北路在長春路以南為商業區，以北為住宅區，不合理。	變更住宅區為商業區	符合變更原則 1.4.5.9 之東側變更為商業區。	案經本市都會審決新增復興北路長春路西北角變電所北半街廓變更為商業區
78	李元義	松江路 520 號	本地段面對松江路八線道之馬路，宜作商業使用。	變更住宅區為商業區	不符合變更原則，擬不予採納。	

編號	陳情人或單位	陳情位置	陳情理由	建議事項	初研意見	備註
79	王照福等二十五人	承德路沿線 30M (民生西路與民族西路間)	一、商業活動頗具規模，為各主要商圈批發重地。 二、緊鄰淡水捷運線及雙連捷運站。	變更住宅區為商業區	符合變更 1.4.5.10.12 原則之路段變更為商業區。	本地區共四件。 案經本市都委會審決承德路沿線民族西路至民族西路間變更商業區
80	市議會	橋北段一小段民族西路迪化街二段 146 巷 環河北路二段 185 巷與環河北路所圍地區	該區早為商業使用，商業密集興盛。	變更住宅區為商業區	不符合變更原則，擬不予採。	
81	仰聖里民大會	延平北路三段、重慶北路三段、承德路沿線	大同區因高速公路之開發，承德路、民族西路之拓寬，已漸進入商業型態，為促使地方繁榮，宜變更為商業區。	變更住宅區為商業區	將符合變更原則 1.3.4.5.10.12 之承德路段及重慶北路及延平北路之部份街廓變更為商業區。	本地區共三件
82	草輝煌	承德路、重慶北路、延平北路仍為住宅區部份	本區舊有陋屋及低矮待重建店鋪尚多，如變更為商業區，可提高土地使用效能。	變更住宅區為商業區	將符合變更原則 1.3.4.5.10.12 之承德路段及重慶北路及延平北路之部份街廓變更為商業區。	本地區共三件

編號	陳情人或單位	陳情位置	陳情理由	建議事項	初研意見	備註
03	陳財福	民族西路南側雙號部份(重慶北路至承德路段)	本路段多為商店，如規劃為商業區後商業會更發達。	變更住宅區為商業區	符合變更原則 3.4.5.10.	
04	陳永福等二人	庫倫街與承德路交叉口(大龍段一小段301地號等45筆)	臨接40公尺計畫道路捷運系統圓山站旁，頗具商業需求，為配合未來發展，解決鄰近區域之商業服務宜變更為商業區。	變更住宅區為商業區	符合變更原則12	
05	蘇萬興	萬大路一帶	該路段商業繁盛屬商業中心	變更住宅區為商業區	符合變更原則5.12之中央市場附近變更為商業區。	一、本地區共五件。 二、案經本市都委會審決維持原計畫
06	虞舜等人	南海段一小段719-1, 720-1, 721-1, 722, 723地號	四周大樓陸續建造均已設置地下停車場，南昌街一段更已設置路邊停車，已不需再設停車場。	變更停車場用地為商業區	不符合變更原則，擬不予採納。	
07	台灣省菸酒公賣局 台灣中小企業銀行	南海段四小段八九地號	供改建金融商業大樓	變更停車場用地為商業區	不符合變更原則，擬不予採納。	

編號	陳情人或單位	陳情位置	陳情理由	建議事項	初研意見	備註
88	蘇基旺	和平西路二段一帶	改為商業區可以帶動社區發展	變更住宅區為商業區	不符合變更原則，擬不予採納。	
89	歐蓮	南昌街一段147巷2弄	附近都已是商業區，僅本址為住宅區。	變更住宅區為商業區	符合變更原則二	
90	高聰忠	貴陽街一段88號 (介壽段二小段88地號)	屬博愛特區內，無法改建，而鄰近地區則全為商業區。	變更行政區為商業區	不符合變更原則，擬不予採納。	
91	東南亞育樂股份有限公司張應天	羅斯福路四段133巷至一弄街廓	近十年來本地段商業繁榮，發展迅速，全已改建五層以上大樓。	變更住宅區為商業區	符合變更原則15	
92	廈昌里民大會	莒光西藏萬大路沿線	該等道路沿線商店密集，商業興盛，屬商業精華區。	變更住宅區為商業區	將符合變更原則3.5.12之路口附近街廓，變更為商業區。	一、本地區共四件。 二、案經本市都委會審決維持原計畫
93	南機場第一期公寓重建委員會徐天華	中華路二段南機場，一期國宅(永昌段四小段936~945,951,952地號)	本區人口密度極高，環境髒亂，建物老舊極需改建大樓，但受限於住宅區容積限制，無法改建。	變更住宅區為商業區	不符合變更原則，擬不予採納。	本地區共二件

編號	陳情人或單位	陳情位置	陳情理由	建議事項	初研意見	備註
94	楊賜福等八十人	萬大路423巷以南、富民路以北、萬大路424巷88弄以東、423巷37弄以西，(青年段二小段540地號等)	一、本區毗鄰台北市果菜公司，人潮洶湧，一片髒亂，不適合住宅區使用。 二、中央市場已發展至飽和，本區迫切需要增加商業區。	變更住宅區為商業區	符合變更原則5.12之部份街廓劃為商業區。	一、地區共五件。 二、案經本市都委會審決維持原計畫。
95	鄭明發	萬大段二小段120, 121, 115, 117, 118, 119, 地號(民和街73, 75號)	民和街左邊係商業區，右邊為住宅區不合理，宜劃為商業區。	變更住宅區為商業區	不符合變更原則，擬不予採納。	
96	楊登財	南機場第一期整建住宅(永昌段四小段536~552地號)	本基地鄰近之莒光國宅為商業區應比照將本基地劃為商業區，以利改建。	變更住宅區為商業區	不符合變更原則，擬不予採納。	本地區共二件
97	許勝雄等24人	直興段一小段455-1, 455-2, 464, 465, 466, 466-1, 482, 487, 489~491地號	交通流量大，廢氣污染嚴重，不適住宅使用。	變更住宅區為商業區	不符合變更原則，擬不予採納。	
98	李議員仁人	萬大路及西園路一帶	原有商業活動興旺，又擁有多處大型批發市場，應考慮現實發展，劃為商業區。	變更住宅區為商業區	符合變更原則 3.5.12之路口附近街廓，變更為商業區。	一、本地區共四件。 二、案經本市都委會審決維持原計畫

編號	陳情人或單位	陳情位置	陳情理由	建議事項	初研意見	備註
80	楊秀桐等八人	忠孝東路四段復興南路交口(復興段二小段150地號16筆)	位於本市最高密度商業範圍邊，且在同一街廓內。	變更住宅區為商業區	符合變更原則4	
001	陳哲世	寧波西街(由南昌街至牯嶺街)	本路段已有商業區之特性，且附近都已是商業區。	變更住宅區為商業區	符合變更原則5.12	案經本市都委會審決維持原計畫
101	富台里鐘里長	忠孝東路五段南北兩側民房	變更為商業區較利於繁榮發展及市容觀瞻	變更住宅區為商業區	將面對信義計畫商業區之部份，符合變更原則2.3.5.12，變更為商業區。	
102	吳文煥	新生北路一段83號(長安段三小段713號)	一、車輛噪音不適於作住宅使用。 二、雙號為商業區，單號為住宅區，不合理	變更住宅區為商業區	不符合變更原則，擬不予採納。	
103	黃陳珠盆等人	八德路四段308~324號(西松段三小段21~30地號)	一、附近都已是商業區。 二、東西快速道路完成後，前後面臨兩條幹道噪音及空氣污染，不適居住。 三、附近有信義計畫區，中山學園等商業區，因此適合規畫為商業區。	變更住宅區為商業區	另案辦理	



編號	陳情人或單位	陳情位置	陳情理由	建議事項	初研意見	備註
一四〇	統領商會籌備處	仁愛段六小段580地號(統領商圈敦化南路段)	附近商業繁榮已為商業使用事實。	變更住宅區為商業區	符合變更原則二二	
一五〇	王建盛等2人	松山路永吉路中坡北路所圍地區	本地為台北市著名之成衣批發市場交易額佔台北市40%商業密集。	變更住宅區為商業區	將符合變更原則2.4.2，面臨松隆路、松山路之街廓。	
一六〇	王炳貴等39人	辛亥段三小段1, 20, 239, 240地號	一、基隆路三段，和平東路三段交接處商店林立。 二、未來捷運系統完成，人車往來流量極大	變更住宅區為商業區	符合變更原則3	
一七〇	黑松股份有限公司張道炷	敦化段二小段5185, 5186, 5188, 5189, 5189-1, 5189-2地號	一、現址已不適作工業使用。 二、本地段介於頂好商圈及南京東路辦公商圈之間。 三、位於東西向快道路與捷運木柵線交會處	變更住宅區為商業區	不符合變更原則，擬不予採納。	
一八〇	黃河清	基隆河承德路及承德路1082號前道路所圍地區	面對捷運劍潭站，有眾多公車路線吸引人潮，且面對捷運高架，不適於做住宅區。	變更住宅區為商業區	不符合變更原則，擬不予採納。	

編號	陳情人或單位	陳情位置	陳情理由	建議事項	初研意見	備註
九〇一	盧安憲	士林區克強街兩側	克強路緊鄰中山北路六段為士林天母之中心地帶，路寬15M，交通便利，如劃為商業區，可繁榮地方，疏解天母西路之交通	變更住宅區為商業區	不符合變更原則，擬不予採納。	
〇一一	陳田明	莒光段三小段20地號(萬大路、莒光路、興寧街與興寧街55號所圍地區)	位於萬華車站後站地區，商業興盛，未來發展遠景可期。	變更住宅區為商業區	另案辦理	
一一一	劉傳火	西園路二段至光復橋、萬大路自華中橋至萬華車站、莒光路自和平西路至西園路二段、西藏路自中華路至環河南路等。	為繁榮地方社區配合居民日常生活之需要	變更住宅區為商業區	同第92.98案。	本地區共四件
一一二	李智聰	將本區萬大路、西藏路、西園路、莒光路、中華路二段、環河南路、東園街一帶。	一、路面廣闊，沿路皆高樓大廈，萬商雲集 二、本地區為民生大本營有各類果菜市場，商業極為繁榮	變更住宅區為商業區	同第92.98案。	本地區共四件

編號	陳情人或單位	陳情位置	陳情理由	建議事項	初研意見	備註
一一三	潘銘達等六人	建國北路一段00~20號，長安東路二段129巷139號至146號(長安段三小段124~132號139~146號)	面臨00公尺寬之建國北路主要幹道，地處繁華，現況環境已成為商業活動區，原住宅多已改作辦公商店型態。	變更住宅區為商業區	符合變更原則3	
一一四	正義里長孫俊超	正義里新生北路一段04號至129號範圍	本里商業鼎盛、尤其色情氾濫已不適民居住，應變更為商店型態。	變更住宅區為商業區	符合變更原則1.4.5.8.9	
一一五	李盧貫	正義段一小段220地號等45筆	一、面向新生北路高架橋道路經年噪音不斷，現又有東西向快速道路興建，更不適居住。 、可配合華山計畫。	變更住宅區為商業區	另案辦理	
一一六	簡宏毅	承德路、重慶北路(由南京西路北側至民族西路)及迪化街一段西側	大同區近年來的發展僅近火車站附近有顯著進步外，其餘大部份地區尚維持原有狀態，因此與東區比較落後很多，如劃為商業區可促進發展。	變更住宅區為商業區	一、承德路重慶北路部份同第 案。 二、迪化街一段西側不符合變更原則，擬不予採納。	本地區共三件
一一七	呂茂雄	大安區學府段四小段166地號(新生南路三段二二一號)	面臨55公尺新生南路大馬路，兩旁大多為各種商店行號	變更住宅區為商業區	不符合變更原則，擬不予採納。	

編號	陳情人 或單位	陳情位置	陳情理由	建議事項	初研意見	備註
八一八	張木川	大安區學府段四小段168地號(新生南路三段15號)	及為公室，商業活動極為頻繁。			
九一一	孫劍玫 等三人	延平北路六段23號至43號(永新段二小段521~524, 527, 528, 531, 532, 535, 536, 539, 540, 543, 544, 546, 547地號等)	一、該區白天為市場、晚上為夜市是社子人潮流動最多地區。 二、重陽大橋已通車，社子島開發已定案本區勢必引入大規模商業活動 三、本區為社子娛樂區與住宅區間之緩衝，規畫為商業區最理想。 四、延平北路六段起點至社子街口為人口最密，商業活動最頻繁地區。	變更住宅區為商業區	不符合變更原則，擬不予採納。	
一〇二	潘慧安 等二人	新北投中和街北側段	原規畫該段中和街南側為商業區，北側為住宅區，但近年來醫院、商店、公司、行號、合作社及市場等經濟金融活動均集中在北側，繁華潛力遠超過對面商業區。	變更住宅區為商業區	符合變更原則4	本地區共二件

附表 「修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)案」 人民逕向內政部陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情理由	內政部都委會決議	本府辦理情形
一	王義男	建議將中正區河堤段五小段571地號 原住571變更為商業區。	授權台北市政府依照前開原則，逕予核處，其未能採納者，併同第二階段辦理，審慎研議。	併第二階段辦理。
二	熊家國	建議將新生南路一段149 號原住宅區變更為商業區	同上	併第二階段辦理。
三	六張犁捷運崇德商圈 住宅改建委員會	建議將信義區犁和段三小段1~20、 239、240地號變更為商二。	同上	併第二階段辦理。
四	孫黛雲	建議將忠孝東路沿線商業區延伸至中 坡南路口。	同上	併第二階段辦理。
五	台灣區華僑日報台灣 總處	建議將榮星段五小段574地號由住572 變更為商一	同上	併第二階段辦理。
六	蔡天賜	建議將中山區吉林段二小段825地號 由住三變更為商業區。	同上	採納
七	李偉	建議將八德路二段變更為商業區。	同上	併第二階段辦理。
八	謝寶煌等	建議將松山路508~500號由住三變更 為商業區。	同上	併第二階段辦理。
九	松山區里長聯誼會	建議將八德路三、四段鐵路地下化沿線 土地由住宅區變更為商業區。	同上	併第二階段辦理。
十	陳美惠	建議將中正區河堤段四小段574、 575、576、577地號由住宅區變更為商 業區	同上	併第二階段辦理。

編號	陳情人	陳情理由	內政部都委會決議	本府辦理情形
十一	邱松英等	建議將士林區三玉段一小段26至31地號由住二用地變更密度較高之住宅區或商業區。	同上	併第二階段辦理。
十二	李該博	建議將大安區懷生段三小段580、581地號由住宅區變更為商業區。	同上	併第二階段辦理。
十三	魏士傳	建議將忠孝東路五段沿線商業區延長至中坡北路口以西。	同上	併第二階段辦理。
十四	陳雪芬	建議將復興南路二段5巷兩旁及四維路170巷兩旁土地變更為路線商業區	同上	併第二階段辦理。
十五	郭銀宗等	建議將士林區天山段二小段123至127、129-1、132、134-1地號、天玉段三小段383至380、382、384、388地號變更為人口密度及建築密度較高之住宅區或商業區。	同上	併第二階段辦理。
十六	中華民國建築投資商業同業公會全國聯合會	建請同意增加台北市商業區面積333公頃。	同上	採納