

編號：P089020

案名：修訂台北市信義計畫地區細部計畫(第二次通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案

公告文號：89.08.25 府都二字第 8907829000 號

公告文：台北市政府公告

中華民國八十九年八月二十五日

89 府都二字第 8907829000 號

主旨：公告發布實施本市都市計畫案「修訂台北市信義計畫地區細部計畫(第二次通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案」計畫圖說，並自民國八十九年八月二十六日零時起生效。

依據：

一、內政部八十九年八月二十二日臺八九內營字第八九八五七八三號函。

二、都市計畫法第二十一條。

公告事項：詳如都市計畫圖說。

市長

馬英九

目 錄

案 名

擬定申請單位

計畫範圍

類 別

法令依據

詳細說明

壹、原都市計畫情形及發展現況.....	1
一、原計畫發佈實施情形名稱及文號.....	1
二、原都市計畫概況.....	3
三、發展現況.....	7
貳、計畫總目標、實施標的、策略及變更原則.....	8
參、檢討計畫內容.....	9
一、計畫目標.....	9
二、計畫居住密度及容納人口.....	10
三、土地使用分區管制.....	11
四、公共設施.....	11
五、修訂計畫內容.....	12

六、本計畫地區原計畫與修訂後計畫之土地使用面積分配表	37
七、其他	39
肆、信義計畫通檢對容積總量之影響	40
伍、信義計畫地區運輸管理策略	42
陸、事業及財務計畫	44-3
柒、市都委會審議情形	45
捌、內政部都市計畫委員會審議情形	49
玖、公民或團體所提意見市都委員會及內政部都委會決議綜理	54
附件一 信義計畫地區特定業務設施區、住商混合區住宅區及部份一般商業區變更許可作業規定	55
附件二 台北市信義計畫地區開發獎勵實施要點	57
附件三 台北市信義計畫地區建築物及土地使用分區管制要點	65
附表一 信義計畫地區土地及建築物使用組別允許表	76
附表二 原管制要點之土地及建築物使用組別與台北市土地使用分區管制規則第五條土地及建築物使用組別對照表	77
附表三 審核摘要表	79
附表四 公民或團體所提意見市都委會及內政部都委會決議綜理表	80

說明書：台北市都市計畫說明書

案名：修訂台北市信義計畫地區細部計畫(第一次通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案

擬定申請單位：台北市政府

計畫範圍：信義區西村里、景新里、三張里、興隆里、興雅里、安康里、及三犁里之部分(詳如圖示)

類別：修訂(通盤檢討)

法令依據：都市計畫法第廿六條、都市計畫法台北市施行細則第廿五條、第廿六條

詳細說明：

壹、原都市計畫情形及發展現況：

一、原計畫發佈實施情形名稱及文號

原計畫案名	日期	文號	備註
第三十二號細部計畫案	51.9.1	府工字第三七二〇九號	位於本計畫區西南角部份
為本市五分埔段禁建區縮小後開放部份之細部計畫案	58.4.12	府工二字第八〇一一號	位於本計畫區西南角部份
擬定松山路底附近山邊地區細部計畫案	63.1.4	府工二字第五九五〇六號	位於本計畫區東南角部份
變更國父紀念館周圍地區都市計畫為特定專用區計畫案	67.5.2	府工二字第一六四二〇號	位於本計畫區西北側部份
修訂縱貫鐵路、基隆路、仁愛路、光復南路所圍地區細部計畫(通盤檢討)案	68.3.1	府工二字第〇五四七二號	位於本計畫區西北側部份
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	69.5.1	府工二字第一四九六五號	原計畫範圍
擬訂逸仙路、基隆路以東、忠孝東路以南信義國小附近地區細部計畫案暨配合修訂主要計畫案	70.8.17	府工二字第三五九二三號	原計畫範圍
變更逸仙路以東、忠孝東路以南、信義國小附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案都市計畫說明書附近台北	73.10.5	府工二字第四三一六號	原計畫範圍

市信義計畫地區建築物及土地分區使用管制要點			
變更信義計畫地區部份廣場、公園為機關(市議會)用地及部份公園用地為道路、廣場用地	75. 7. 11	府工二字第九九五四七號	位於本計畫區西北角與東南角部份
變更部份信義計畫地區一一六號二十公尺計畫道路為商業區(業務設施用地)案	75. 10. 20	府工二字第一一六五三〇號	位於本計畫區西側部份
修訂國父紀念館周圍特定專用區計畫(通盤檢討)案	78. 7. 17	府工二字第三四二五一六號	位於本計畫區西北側部份
配合捷運系統南港線工程變更沿線土地為交通用地計畫案	79. 5. 24	府工二字第七九〇二六六五九號	位於本計畫區車站用地東側部份
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	79. 9. 11	府工二字第七九〇四九九二六號	原計畫範圍
修訂信義計畫地區細部計畫(通盤檢討)案	83. 6. 11	府都二字第八三〇三九二七八號	原計畫範圍
變更信義計畫地區商業區部份娛樂設施(A22)、觀光旅館用地(A23)、道路用地(松廉路)及人行步道用地為業務設施用地(國際金融中心)及廣場用地計畫案	84. 7. 12	府都二字第八四〇四〇七三一號	位於本計畫區市政中心南側，世貿中心東側
變更信義計畫地區住宅區部份住商混合用地(B1)為機關用地(中油總公司、台灣營業總處及相關設施)計畫案	86. 1. 6	府都二字第八五〇八九九二六號	位於本計畫區消防及變電所用地南側，特定專用用地西側

二、原都市計畫概況

(一)計畫目標

1. 新設市政中心及次商業中心，以引導本市均衡發展，疏解現有中心商業區的擁擠，並增進東區繁榮及居民都市生活之便利。
2. 配合住宅發展政策，提供良好之居住環境，興建完整之示範性新社區。

(二)分區使用

1.住宅區：

為維護良好居住環境，以人車分道方式，配合大街廓設計，劃設住宅街廓，細分為左列兩種：

(1) 住商混合用地：

為提供住宅區日常生活之需要，於面臨4號(松仁路)、7號(信義路)等三十公尺道路，對面為商業區、公園等之住宅街廓、及主要人行步道、公車站及住宅主要道路交叉處之街廓，允許住宅區有適度之商業混合使用。街廓編號B1—B14、C1、D1—D7。

(2) 純住宅區用地：

除前項以外之住宅用地。

2.商業區：本計畫區內，依商業種別，分為四種。

(1) 業務設施用地：

A．面對市政中心，沿二十公尺之3號(松智路)、5號(松高路)道路及二十公尺寬綠帶之街廓，編號A1、A2、A6、A7、A14。

B．位於信義路與基隆路交叉口，市政中心前廣場南側，提供為世貿中心用地，街廓編號A24。

C．位於信義路與市府路交叉口，市政中心南側，世貿中心東側，提供為國際金融中心用地，街廓編號A22、A23。(本計畫已將廓A23併入街廓A22)

(2) 娛樂設施用地：

A．位於5號(松高路)道路與1-1號道路交叉之街廓，編號A4，及3號(松智路)道路1-5號(松廉路)道交叉口之街廓，編號A15。

B．位於市政中心南側，編號 A21。

(3) 商住混合用地：

A．商業區東側鄰接南北向三十公尺 4 號(松仁路)道路之街廓設置，編號 A12，A13，A19，A20。

B．信義路以南之商業區，街廓編號 E1－E5。

(4) 一般商業用地：

除前述以外之商業街廓編號 A3、A5、A8、A9、A10、A11、A16、A17、A18 等九處。範圍內配置以面臨人行徒步步道軸線為主要出入口之商店，並在其二端(A3、A5、A18)配置百貨公司、超級市場與隔鄰娛樂設施用地內之電影院，形成人潮吸引力較強之商業活動。

(三) 道路系統(如圖一：道路系統示意圖)

1. 主要計畫道路：

(一) 主要幹道：

A．忠孝東路位於信義計畫區之北邊，為雙向三車道之中央分隔型主要幹道。

B．仁愛路為寬六十公尺之快慢車分隔幹道，向東延伸至市府中心前之廣場。仁愛路在基隆路與敦化南路間為向東一快車道與一慢車道，向西為三快車道與一慢車道。

C．信義路寬度為三十公尺，在基隆路以東為雙向各三車道之中央分隔型道路。

D．基隆路在市政中心前採地下化穿越，其在忠孝東路與信義為雙向各四車道；信義路以南為雙向各三

車道之中央分隔型幹道。

(2) 次要幹道

A．松高路為忠孝東路與仁愛路間東西向之二十公尺寬計畫路，自逸仙路至信義計畫區東北隅銜接市立工農西側二十公尺寬計畫道路。

B．松壽路為仁愛路與信義路間東西向之二十公尺寬計畫道路，自基隆路至商業區東側。

C．松仁路為商業區東側南北向之三十公尺寬計畫道路，自忠孝東路至信義路。

D．松智路為市政中心用地東側、商業區西側南北向之二十公尺寬計畫道路，自松高路至信義路。

E．市府路為市政中心西側、廣場東側南北向之三十公尺寬計畫道路，自忠孝東路至信義路。

N. 細部計畫道路：

(1) 為維護居住環境之安寧安全，及提供行人安逸的步行設施，道路系

統採人車分道方式。

(2) 住宅區之車道系統以環狀道路為主，以避免穿越性旅次之借道，其寬度分別為十五公尺、十一公尺及八公尺等三種。

(3) 住宅區人行步道系統配合區內活動之需要，設置於人行交通旅次多或連接公車站、市場、學校、公園及其他公共設施用地處，寬度五公尺。

(4) 商業區之人行步道系統以車站及忠孝東路、信義路旁之廣場與市政中心廣場南側之商業街廓為終點，半圍繞市政中心，寬度十五公尺。

(5) 商業區為交通之需要及分隔不同性質商業用地，設置次要道路，寬度廿公尺及十五公尺二種。另

外規劃一種專供業務設施及商店街北側載運貨品、垃圾收集、離街裝卸場及每一建築基地地下停車場出入口用之。服務道路寬十公尺。

(四) 公共設施

1. 主要計畫公共設施

(1) 山邊公園及十公尺與二十公尺之帶狀公園。

(2) 廣場用地四處。

(3) 學校用地三處，設國中、國小各二所。

(4) 機關用地八處，包括市政中心、市議會、區政中心及台北市選舉委員會、公車調度站、自來水加壓站及辦公處所、消防站、警察機關、中油總公司及臺灣營業總處各一處。

(5) 電信用地、醫院用地及轉運站用地各一處。

(6) 無遮簷人行道兩處，可兼供停車場之用。

2. 細部計畫公共設施

(1) 廣場：

A．市政中心東側之主要計畫商業區設有一處，面積〇．五九公頃。

B．信義路以南之商業區設有一處，面積〇．二〇公頃。

C．街廓編號 A22、A23 之業務用地北側設有一處，面積〇．五一公頃。(本計畫已將廓 A23 併入街廓 A22)

(2) 鄰里公園：

依人口分佈狀況，在適當地點配置。

(3) 零售市場：

依人口分佈狀況，在適當地點配置。

(4) 瓦斯整壓站：

於機關用地(自來水加壓站及辦公處所)及山邊公園，准許各設置一處，每處面積佔地為六公尺×四公尺，以充分供應本區市民享用現代化燃料。

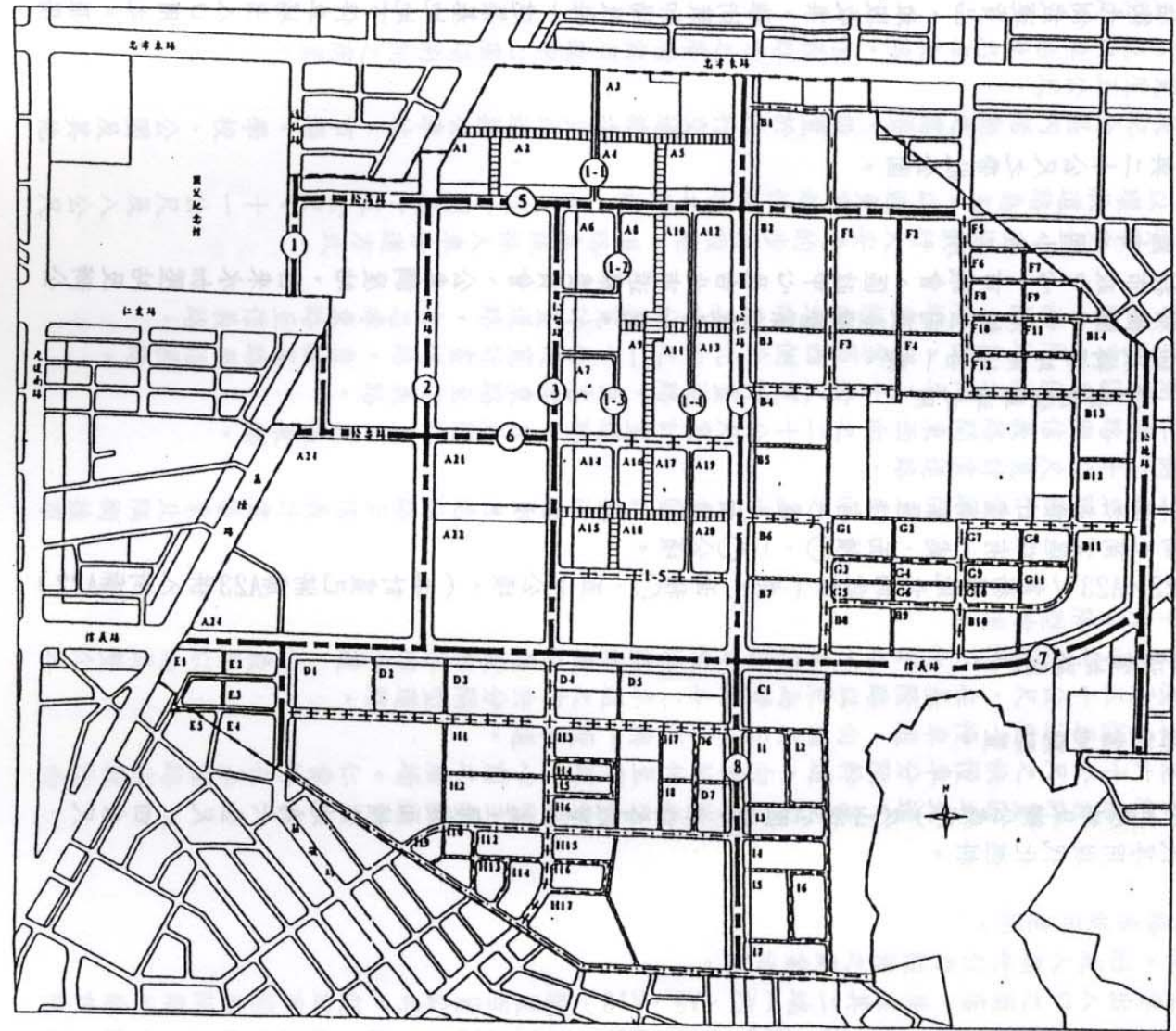
信義計畫區細部計畫通盤檢討

信義計畫地區 細部計畫通盤檢討

圖一

道路系統示意圖

比例尺：1/7,000



圖例

-  主要計畫道路
-  商業區次要道路 (寬 15、20 公尺)
-  商業區服務道路 (寬 10 公尺)
-  商業區人行步道 (寬 15 公尺)
-  住宅區次要道路 (寬 15 公尺)
-  住宅區次要道路 (寬 11 公尺)
-  住宅區出入道路 (寬 8 公尺)
-  住宅區人行步道 (寬 5 公尺)

二、發展現況

(一)人口及土地使用現況：

本計畫區之土地面積約為一五三公頃，以目前度地利用狀況而言，商業用地除了台北國際會議中心與世界貿易中心已建築完成外，民間自行開發之土地僅A-1、B-1等二個街廓開發完成，其餘商業用地則多未開發。台北國際金融大樓(A22、A23)已完成都市計畫變更程序，中國石油總部大樓已由住宅區變更為機關用地，另外，商業區A11、A16、A17亦已動工興建。住宅用地方面，信義路上D2、D4，以及松仁、信義路口東南側之住宅區多已完工。松德路上B13、B12、B11及松山工農南側部份之住宅區亦已完工。另外，部份B區之土地目前已進行建築工事。

(二)交通狀況：

本區與臺北市各行政分區來往時間除士林、北投時間較長外，其餘重要之商業區來往車行時間皆可在三十分鐘左右到達，商業區間可及性相當良好。其與松山機場、松山火車站及台北火車站之接駁可及性相當良好。

(三)公共設施開闢情況：

計畫區內目前之公共設施已開發完成者計有市政中心、市議會、信義區行政中心、信義分局、公車調度站、電信局東區服務中心、虎林變電所、信義國小、信義國中、興雅國中、博愛國小、其餘公園、廣場等公共設施目前進行興建工程中。

(四)土地開發狀況：

1. 土地使用現況

分區		已開發		開發中		未開發		合計	
		面積(ha)	百分比(%)	面積(ha)	百分比(%)	面積(ha)	百分比(%)	面積(ha)	百分比(%)
住宅區	純住	3.98	18%	4.92	22%	13.32	60%	22.22	100%
	住商	2.31	13%	3.99	22%	11.63	65%	17.93	100%
商業區	商住	0.40	9%	1.38	32%	2.58	59%	4.35	100%
	純商	8.76	36%	0.87	4%	14.26	60%	23.89	100%
合計		15.45	23%	11.15	16%	41.8	61%	68.40	100%

信義計畫區內可開發土地面積約六八公頃，已開發面積(含開發中)約 26.6 公頃，開發率約 38.9%

2. 不動產開發遲緩問題

(1) 市場需求不足

信義計畫地區不管是住宅、住商混合、商住混合或商業區，其開發利潤皆可達 45% 以上，因單純從財務上檢視，其開發是有相當的利潤，因此，真正的原因在於市場需求尚未出現，房地產開發之氣勢尚未成形，而非開發無利潤可得。

(2) 地主等待變更之契機

信義計畫地區的地主與開發商正在等待開發的契機，這契機有兩方面，一是等待不動產市場的再度復甦，另一則是等待土地使用分區管制的鬆綁。前者意味著當年所預期的土地增值利益(在當時的土地使用分區管制下)可以發揮；後者則是因為土地使用價值的提高，使得屬於引申性需求的土地價值得以提升。二者乃是由不同的方式同樣獲得土地開發的利益。事實上，這樣的結論是由市場面切入必然的結果。

然站在公共利益的角度上，台北市政府不能單純以開發商獲取利益的角度來作為開發信義計畫地區的指導原則。因此，設計一套機制，在提昇公共利益的原則之下，使開發商獲取基本利潤下，提供適當的回饋，

促進信義計畫地區之開發，是為對策。

3. 對策

在提昇公共利益的原則之下，使開發商獲取基本的利潤情形下，提供適當的回饋，在兼顧公平利益分配及三贏策略下(開發商可提高開發利益；市民可在不增加負擔下，享受公共建設之便利；政府無需額外財政負擔)，提高業者開發之意願。

(一)回饋制度：因都市計畫之變更得作為較高強度之使用性質之(如住宅變為商業及住宅比例之放寬)所得利益，基於公平與正義原則，開發者之利得應部份回饋予社會大眾。

(二)獎勵機制：創造都市公私有土地開發互利效果，以容積獎勵方式鼓勵民間參與提供完善之服務機能，增進公共福利，加強空地管理，達成公共環境品質之提昇及都市生活之豐富。

貳、計畫總目標、實施標的、策略及變更原則

總目標	實施標的	策略	變更原則	變更內容	符合原則
配合國家發展亞太營運中心及台北國際化的政策，除重新檢討合理之土地使用外，並期以更具前瞻性的作法，來提供一個交通環境、都市景觀、都市服務等各方面均達到高品質之辦公及居住環境，成就信義計畫地區成為台灣國際化之櫥窗。	因應未來國際化複合型產業所需提升國際競爭力，落實全區國際化之發展目標	一重新調整本地區機能定位，以符國際化之需求 二以都市經營為導向，藉由金融及企業總部之導入，良性開發本區成為台北國際化之櫥窗。	1 配合亞太營運中心及引進產業企業總部進駐，調整土地使用。 2 檢討公共設施用地：提增公共設施服務水準及環境品質。 3 為便於執行管理及簡化條文，將部份一般之規範回歸台北市土地使用分區管制規則及建築技術規則規定辦理。 4 因都市計畫變更增加之利益，依合理比例，回饋予社會大眾共享。	修訂計畫目標 用地變更 規劃特定業務區及住宅區	1、4
	提升公共設施品質服務	一重新檢討公共設施資源分布均衡性及功能之必要性。 二建立開發獎勵辦法，鼓勵私部門投資興建多元化公共設施服務機能。	(1)放寬限制：為提高信義計畫發展之自由度，包括建築高度限制、住宅單元規模、地下開挖比例、部份使用組別調整等規定的放寬與彈性處理，得視為合理之發展配合，不要求回饋。 (2)變更使用：因都市計畫之變更得作為較高強度之使用性質之(如住宅變為商業及住宅比例之放寬)所得利益，基於公平與正義原則，開發者之利得應部份回饋予社會大眾。 (3)容積增加：為創造都市公私有土地開發互利效果，以容積獎勵方式鼓勵民間參與完善之服務機能，增進公共福利，加強空地管理，達成公共環境品質之提昇及都市生活之豐富。	增進公共設施用地(公園、車站、機關用地等) 修訂建築及土地管制要點 變更許可作業規定辦理(說明書附件一)	2 4(2)
	健全都市整體發展及開發利益共享之原則下，建立彈性開發許可及回饋機制。	一考量公共利益前提下，引入開發許可制精神，建立彈性、協商之土地管制機制。 二突破以往僵固式土地使用管制窠臼，以都市經營為導向，研擬開發獎勵及回饋辦法，以及其他相關之都市計畫變更及開發許可機制之手段。	5 提高都市設計之彈性並建立人性尺度的都市空間環境為原則。 6 以提高公共運輸為交通政策下，配合調整公車路線系統、建立大眾運輸系統專用道優先權、提高公眾運輸系統之可行性。並配合抑制私有小客車之增長。	開發獎勵實施要點辦理(說明書附件二)	2、4(3)
	建立人性尺度的都市空間環境及提升整體都市景觀	適度增修都市設計準則			
重整交通建設之政策及策略以改善並提升交通環境及服務水準	一交通管理策略將以鼓勵大眾運輸工具避免過小汽車使用為原則，配合研擬建立智慧型環保交通系統規劃。 二除儘速闢建大眾運輸交通工程外，應對鄰近地區交通網路系統做整體之管理。				

參、檢討計畫內容

1. 計畫目標

原計畫目標	修訂計畫目標	修訂原因
<p>(一)新設市政中心及次商業中心，以引導本市均衡發展，疏解現有中心商業區的擁擠，並增進東區繁榮及居民都市生活之便利。</p> <p>(二)配合住宅發展政策，提供良好之居住環境，興建完整之示範性新社區。</p>	<p>(一)新設市政中心及商業中心，以引導本市均衡及多核心之發展，並增進東區繁榮及居民都市生活之便利。</p> <p>(二)配合亞太營運中心建設計畫，建設信義計畫地區成為台灣國際化之櫥窗及台北市邁向二十一世紀國際性大都市之副都心，並具備國際金融中心及業務中心功能。</p> <p>(三)因應國際金融辦公中心之需求，建設國際化高品質之支援性住宅社區。</p>	<p>在亞太營運中心建設計畫指導下，本計畫地區在台北市之功能定位已調整，原計畫目標已不適用於本地區未來之發展方向。</p>

二、計畫居住密度及容納人口

本計畫區面積約一五三公頃，依據台北市發展趨勢及主要計畫分區使用，擬定本區計畫人口為三八、五八六人，較原計畫減少一九、五七一人。各類分區之居住密度、面積、容納人口及計算每人使用住宅樓地板面積如左表：(檢討後之結果表)

分區	細分區	居住密度 (人/公頃)	面積 (公頃)	可容納人口 (人)	計算每人使用住宅樓 地板面積(平方公尺)
特 定 專 用 區	住商混合區(B8-B14、D6-D7)	一、六八〇	五、七五	九、六六〇	二五
	住宅區	八〇〇	二一、八二	一七、四五六	二五
	特定業務區(原住商混合用地)(B2-B7、C1、D1-D5)	五〇〇	一一、七七	五、八八五	二五
	特定業務區(原住商混合用地)(A12、A13、A19、A20、E1-E5)	五〇〇	四、四四	二、二二〇	二五
	一般商業區	五〇〇	六、七三	三、三六五	二五
	合計			三八、五八六	

三、土地使用分區管制

為配合亞太營運中心之計畫，引導台北市邁向國際化都市，經通盤檢討後，本計畫區依「台北市信義計畫地區建築物及土地使用分區管制要點」（如附件三）實施管理，本要點未規定事項比照其他有關法令規定辦理。

四、公共設施

本地區採市地重劃辦理開發，各項公共設施大都由土地所有權人共同負擔，重劃後土地分配業已確定，原計畫公共設施經檢討修正後其服務水準均高於或幾乎等於內政部所訂頒之標準（詳如左表）。另市場可由容許作市場性質之用地提供服務功能，故研擬變更為公園用地，以提高本地區之環境品質。另為配合土地使用之調整，計畫地區之居住及就學人口將降低，國小用地之需求降低，原信義國小部份用地擬一併變更為公園用地，整合附近土地規劃眷村文化及社區公園。另為強化公共設施用地之利用，凡符合都市計畫公共設施用地多目標使用方案所規定者，得視將來實際需要作多目標使用。

(1)公共設施用地項目	(2)設置面積(公頃)	(3)計畫服務水準(平方公尺/人)	(4)內政部訂頒檢討標準(平方公尺/人)	(5)=(3)/(4)(百分比)	備註
公園	一四、二八	三、七	三、三〇	一一二、一二	另有廣場用地九·八一公頃
國中	五、八五	一、五二	一、四〇	一〇八、五七	
國小	五、二四	一、三五	一、四〇	九六、四〇	
停車場	〇		三、一三		目前於四處廣場用地(面積六·五九公頃)規劃有地下停車場

五、修訂計畫內容

根據以上分析，參考公民及團體意見除左列修訂外，其他仍依原計畫辦理。

(一)用地變更

主要計畫變更部份

編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更 原則	變更理由	備註
1	計畫地區東北隅	醫院用地	業務設施區	1.66	1	1 考量台北市之醫院資源分佈，本用地設置大型醫院之效率不高。 2 為提供國際金融中心及業務中心所需之業務設施用地，並增進該用地之土地利用效率。	1 該用地之容許使用項目比照(A6、A7、A14)之業務設施用地。 2 本案雖不允許大型醫院設置，但可允許小型或社區醫療設施使用。
2	計畫地區西北隅	轉運站用地	車站用地	1.63	1 6	1 原轉運站用地不適用於公共設施多目標使用，變更為車站用地後，該用地之利用將具多樣化，增進土地利用效率。 2 運用BOT模式引進民間投資開發。 3 配合國際化之目標及加強大眾運輸便利性，提供轉乘站增加本區之可行性。	屆時運用BOT方式引進民間投資開發時，應至少維持原計畫之交通轉運功能。
3	街廓編號B2-B7、C1、D1-D5	住商混合用地	特定業務區	12	1 4 (1) (2)	1 配合亞太營運中心建設及台北國際化。 2 為引進跨國企業區域總部進駐。 3 因應業務設施用地及旅館用地不足。	本區須符合許可條件及回饋條件，始得進行土地及建築物使用組別放寬。否則仍依原使用分區之規定辦理惟其容積率及建蔽率維持不變。(作業規定詳如附件一)
4	計畫地區西南隅	國小用地 道路用地 廣場用地 公園用地	公園用地	1.3	2	1 因應居住人口減少配合酌減未開闢之學校用地。 2 結合地區開放空間系統規劃為公園用地，更有效提昇地區生活品質與都市景觀。 3 本著合理校園規模保障社區休閒活動空間及四四南村眷村文化保存之原則，使綠地的連貫性增強及保存空間的彈性增加，做為眷村文化及社區公園。	
5	計畫地區西南隅	道路用地	國小用地	0.14			

細部計畫變更部份(詳附圖1 分區示意圖)

編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更 原則	變更理由	備註
1	計畫地區西南隅， 街廓編號 E1-E5	商住混合用 地	特定業 務區	4.21	1 4 (1) (2)	1・配合亞太營運中心建設及台北 國際化。 2・為引進跨國企業區域總部進 駐。 3・因應業務設施用地及旅館用地 不足。	本區須符合許可條件及 回饋條件，始得進行土地 及建築物使用組別放 寬。否則仍依原使用分區 之規定辦理惟其容積率 及建蔽率維持不變。(作 業規定詳如附件一)
2	4號(松仁路)道路 旁，街廓編號 A12、 A13、A19、A20	商住混合用 地	特定業 務區				
3	計畫地區東側及計 畫地區南側(F、G、 H、I 街廓)	純住宅地區	住宅區	22.47	1	1・健全生活機能，放寬日常零售 及相關公共服務設施之使用進駐。 2・考量本地區配合亞太營運中心 建設及國際化之發展目標，將原純 住宅社區轉化為支援性住宅之機 能，其使用組別容許一般事務所及 自由職業事務所在四樓以下進駐。	本區須符合許可條件及 回饋條件，始得進行土地 及建築物使用組別放 寬。否則仍依原使用分區 之規定辦理惟其容積率 及建蔽率維持不變。(作 業規定詳如附件一)
4	興雅國中東側	市場用地	公園用 地	0.52	2 2	1・本地區市場功能可由容許作市 場使用之用地取代。故已無劃設用 地之必需，故變更為本地區所需要 之公園。 2・結合鄰近現有公園用地整體規 劃開發，提昇都市環境品質。	
5	信義國中北側	市場用地	公園用 地				
6	H14 街廓部份土地 (信義段五小段)	純住宅用地	機關用 地(消	0.1	2	設立莊敬消防分隊 確保該地區市民生	建蔽率為百分之七十，容 積率為百分之三百。

	28、28-1、28-4、28-5、28-6、28-7、28-8、28-9地號)		防隊使用)			命財產安全。	
7	計畫區南側松智路邊H17街廓部份土地(信義路五小段33-1地號)	純住宅用地	社教用地	0.55	2	配合成立文化館，其設計規劃時應考量社區居民需求，提供活動空間。	建蔽率及容積率比照住宅區辦理。
8	信義路松仁路松德路沿線	公園用地(十公尺寬以下含十公尺帶狀公園)	綠地	0.89	2	為明確劃分公共設施類別與功能，將原公園用地調整為綠地以符合其功能及性質(市都委會四五四次會議決議增列。)	

備註：一般商業用地(A8 A9 A10 A11 A16 A17街廓)使用組別放寬部份，作業規定詳如附件一。

(二)變更許可

考量本地區未來業務設施區之可能性需求，住商混合區得以開發許可方式提出申請，依「台北市信義計畫地區特定業務區、住商混合區、住宅區及部份一般商業區變更許可作業規定」辦理。經都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議，審議結果涉及有關都市計畫變更事項者，內政部都委會原則同意變更為業務設施區，並另案製作變更都市計畫書、圖，提內政部都市計畫委員會報告後由內政部逕予核定，免再提會討論，俟計畫案發布實施後，再進行開發建築。其使用項目比照A6、A7、A14，容積率、建蔽率維持不變。(作業規定詳如附件一)

(三)開發獎勵辦法

為促進本地區土地利用，提供公共開放空間及完善之服務機能，增進公共福利，加強空地管理，提昇整體都市景觀，特訂定開發獎勵實施要點，如附件二。

(四) 台北市信義計畫地區建築及土地使用管制要點修訂內容..

原管制要點內容	修訂內容	修訂理由
<p>為建設本地區成為未來本市現代化副都市中心及示範性住宅社區，以引導本市健全均衡之發展，特訂定本要點。</p>	<p>為建設本地區為國際性大都會之副都心，具備國際金融中心、業務中心功能，以促進台北市國際化，本地區建築物及土地使用，除依本要點辦理外，其餘依台北市土地使用分區管制規定辦理(一般商業區、娛樂設施區、業務設施區、特定業務區、商住混合區部份比照第四種商業區，住商混合區比照第三之一種住宅區，住宅區比照第二種住宅區)。</p>	<p>為便於執行管理及簡化條文，將部份一般性之規範回歸台北市土地使用分區管制規則規定辦理。</p> <p>一、一般商業區、娛樂設施區、業務設施區、特定業務區、商住混合區部份比照第四種商業區規定辦理。</p> <p>二、住商混合區比照第三之一種住宅區規定辦理。</p> <p>三、住宅區比照第二種住宅區。</p> <p>依內政部都委會決議調整各種土地使用及設施用地名稱，依都市計畫法第三章及第四章規定修正，區分為土地使用分區及公共設施用地。</p>

<p>一、土地及建築物之使用：</p> <p>(一)本地區內各種用地之配置如附圖一，其容許之土地使用組別如附表一、附表二「信義計畫地區土地及建築物使用組別容許表」與「修訂內容表」及附件「土地及建築物使用組別」。</p> <p>(二)本地區內「住商混合用地」作住宅使用之樓地板面積以不少於總容積三分之二為原則，「商住混合用地」作住宅使用之樓地板面積以不少於總容積三分之一為原則，其供住宅使用部份不得設置於地下層或地面第一層。住宅使用部份，其樓地板面積合計超過二分之一時，建蔽率、容積率應依住宅用地之規定辦理。而同一基地內各種建築物供非住宅使用之樓地板面積，得以面臨較寬道路之建築物，集中調整設置，不受附表一使用組別樓層分佈之規定限制，惟其供住宅之樓地板面積，仍應依本項前述之原則辦理。</p> <p>(三)本地區內之建築物非供住宅使用之樓層，其同層及以下各樓層應均非供住宅使用，其出入垂直動線應予分別設置。</p> <p>(四)本地區之建築申請案中，每一住宅單元面積在一〇〇至一六五平方公尺者，應佔該申請中所有住宅單元數量二分之一以上為原則，如同時申請兩宗基地以上之建築者，得整體考慮配置各類住宅單元規模。</p>	<p>一、土地及建築物之使用：</p> <p>(一)本地區內各種用地及細分區之配置如附圖一，其容許之土地使用組別如附表一。</p> <p>(二)本地區住宅區、住商混合區、特定業務區(原住商混合區回饋前)內建築物供作住宅使用部份之樓地板面積，不得少於該建築物總容積樓地板面積之三分之二。特定業務區「原商住混合區(回饋前)」內建築物供作住宅使用部份之樓地板面積，不得少於該建築物總容積樓地板面積之三分之一。一般商業區、特定業務區內建築物供作住宅使用部份之樓地板面積，不得超過該建築物總容積樓地板面積之三分之一。</p> <p>(三)同原管制要點一之(三)規定。</p> <p>(四)刪除</p>	<p>(一)本管制要點「土地及建築物使用組別」，原則上回歸台北市土地使用分區管制規則之分類。(請參見附表三)</p> <p>依都委會決議辦理</p>																				
<p>二、土地使用強度：</p> <p>(一)住宅區、商業區各街廓內建築物之建蔽率、容積率不得超過附圖二所示之規定。</p> <p>(二)公共設施之建蔽率、容積率不得超過左表規定：</p> <table border="1" data-bbox="145 1300 952 1412"> <tr> <td></td> <td>土地使用強度</td> <td>建蔽率</td> <td>容積率</td> <td>備註</td> </tr> <tr> <td>公共設施</td> <td></td> <td>(%)</td> <td>(%)</td> <td></td> </tr> </table>		土地使用強度	建蔽率	容積率	備註	公共設施		(%)	(%)		<p>二、土地使用強度：</p> <p>(一)住宅區、商業區各街廓內建築物之建蔽率、容積率不得超過附圖二所示之規定。惟供公眾使用具有頂蓋之人行空間得不計入建蔽率。</p> <p>(二)公共設施之建蔽率、容積率不得超過左表規定：</p> <table border="1" data-bbox="996 1300 1758 1412"> <tr> <td></td> <td>土地使用強度</td> <td>建蔽率</td> <td>容積率</td> <td>備註</td> </tr> <tr> <td>公共設施</td> <td></td> <td>(%)</td> <td>(%)</td> <td></td> </tr> </table>		土地使用強度	建蔽率	容積率	備註	公共設施		(%)	(%)		<p>(一)為增加開放空間及綠地面積，將建蔽率降低百分之十(絕對值)。經本市都委會決議住商混合區維持原建蔽率，A3、A4、A5及A8至A20街廓依本要點十辦理。</p> <p>(二)為提高車站用地利用效率及彈性，容積率不予規定。令國小、國中之樓層比照</p>
	土地使用強度	建蔽率	容積率	備註																		
公共設施		(%)	(%)																			
	土地使用強度	建蔽率	容積率	備註																		
公共設施		(%)	(%)																			

機關用地	四〇	四〇〇	
醫院用地	四〇	四〇〇	
捷運站用地	四〇	四〇〇	
電信用地	四〇	二〇〇	
變電所	四〇	四〇〇	
市場	六〇	三六〇	
國小	四〇	限六層樓以下	
國中	四〇	不予規定	

(三)本地區建築基地地下層開挖範圍除公共設施用地部份另訂外，應以各該基地之法定建蔽率加百分之十為其最大開挖範圍為原則，且開挖範圍以不超過基地面積之百分之八十為原則，而採用綜合設計放寬規定者，應再減百分之十為其最大開挖範圍。

(四)本地區建築物地下各層於法定防空避難設備、防火避難設備、裝卸、停車空間(含依規定獎勵增設者之面積)或不超過都市計畫法令及非都市土地使用管制規則規定該基地容積之百分之十之機電設備空間(電氣、煤氣、給水排水、空氣調節、消防及污物處理等設備)等建築物必要附設空間，應併入地面上各層樓面積計算。

三、建築物高度

本地區建築高度，應依左列規定：

- (一)建築物之高度比不得超過一、五〇。
- (二)A3.A5.A18.A23 等街廓之建築基地，建築物高度不得低於一二六公尺。
- (三)A1.A2.A4.A6. A7.A14. A15.A21.A22 等街廓之建築基地，建築物高度以不超過八十五公尺為原則，且建築物如超過五十五公尺者，其建築量體自基地地面量起五十五公尺以上之

機關用地	四〇	四〇〇	
車站用地	四〇	不予規定	
電信用地	四〇	二〇〇	
變電所	四〇	四〇〇	
國小	四〇	限六層樓以下	
國中	四〇	不予規定	
機關用地(消防隊使用)	七〇	三〇〇	

(三)本地區建築基地地下層開挖範圍除公共設施用地部份另訂外，應以各該基地之法定建蔽率加百分之二十為其最大開挖範圍為原則，且開挖範圍以不超過基地面積之百分之八十為原則。採用綜合設計放寬規定者，應再減百分之十為其最大開挖範圍。惟經都市設計暨土地開發許可審議委員會審核建築基地地質條件不因地下開挖妨礙水土涵養者，得不受此限。

(四)刪除

三、建築物高度：本地區建築高度管制分別比照台北市土地使用分區管制規則規定辦理(惟住宅區不受台北市土地使用分區管制規則第二種住宅區建築物高度以不超過五層樓及十七、五公尺之限制)。另建築基地位於捷運入口 500 公尺範圍內，得經台北市都市設計及土地開發許可審議委員審議通過酌予放寬。

台北市土地使用分區管制規則規定辦理。

(三)因應各基地地質條件之不同，做彈性式規範。

(四)回歸建築技術規則規定辦理。

- (一)比照台北市土地使用分區管制規則規定辦理。
- (二)取消絕對高度之原則性限制，透過都市設計審議，創造豐富之都市景觀。

<p>樓層應以退縮，且退縮部份之建築高度與退縮深度比不得超過五，惟臨接市政中心側之退縮高度比不得超一、五。</p> <p>(四)A8.A9.A10.A11.A16.A17 等街廓之建築基地，建築高度以不超過四十五公尺為原則。</p> <p>(五)商住混合用地之建築物高度以不超過七十公尺為原則。</p> <p>(六)住商混合用地之建築高度以不超過六十公尺為原則。</p> <p>(七)純住宅用地之建築物高度以不超過四十公尺為原則。</p>																									
<p>四、院落規定如左表：</p> <table border="1" data-bbox="147 459 949 855"> <thead> <tr> <th colspan="2" data-bbox="147 459 371 608">深(寬)度</th> <th data-bbox="371 459 517 608">最小前院深度(公尺)</th> <th data-bbox="517 459 663 608">最小後院深度(公尺)</th> <th data-bbox="663 459 808 608">最小後院深度比</th> <th data-bbox="808 459 949 608">最小側院寬度(公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" data-bbox="147 608 371 655">商業區</td> <td data-bbox="371 608 517 655"></td> <td data-bbox="517 608 663 655">三</td> <td data-bbox="663 608 808 655"></td> <td data-bbox="808 608 949 655"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="147 655 226 855" rowspan="2">住宅區</td> <td data-bbox="226 655 371 751">住商混合用地</td> <td data-bbox="371 655 517 751">三</td> <td data-bbox="517 655 663 751">二、五</td> <td data-bbox="663 655 808 751">〇、三</td> <td data-bbox="808 655 949 751">二</td> </tr> <tr> <td data-bbox="226 751 371 855">純住宅用地</td> <td data-bbox="371 751 517 855">三</td> <td data-bbox="517 751 663 855">二、五</td> <td data-bbox="663 751 808 855">〇、三</td> <td data-bbox="808 751 949 855">二</td> </tr> </tbody> </table> <p>前表所稱最小前、後、側院深度係指建築物外牆或柱中心線與前、後、側面基地線間之最小水平距離。又建築基地後面基地線為建築線者，得免受後院深度比之限制。另基地側面不論開窗與否，均應依前表留設</p>	深(寬)度		最小前院深度(公尺)	最小後院深度(公尺)	最小後院深度比	最小側院寬度(公尺)	商業區			三			住宅區	住商混合用地	三	二、五	〇、三	二	純住宅用地	三	二、五	〇、三	二	<p>四、院落規定：除分別比照台北市土地使用分區管制規則規定辦理外，特定業務區(B2- B7、D1-D5、C1)後院深度比不得小於 0.2。</p>	<p>比照台北市土地使用分區管制規則規定辦理。另為維持居住環境品質，對特定業務區(B2-B7、D1-D5 及 C1)增訂後院深度比。</p>
深(寬)度		最小前院深度(公尺)	最小後院深度(公尺)	最小後院深度比	最小側院寬度(公尺)																				
商業區			三																						
住宅區	住商混合用地	三	二、五	〇、三	二																				
	純住宅用地	三	二、五	〇、三	二																				
<p>五、最小建築基地： 住宅區、商業區各街廓內建築基地最小面積如附圖三。</p>	<p>五、同原管制要點五之規定。</p>																								
<p>六、鄰棟間隔： (一)住宅區同一基地內建築二幢以上之建築物時，其鄰棟間隔不得小於左表規定，但同一幢建築物</p>	<p>刪除。</p>	<p>回歸建築技術規則規定辦理。</p>																							

對面部份(如天井部份)之鄰棟間隔不得小於該建築物高度之〇、二倍，並不得小於三公尺。

前後建築物平均高度之倍數	建築物前後之鄰棟間隔(公尺)	兩端建築物平均高度之倍數	建築物兩端之鄰棟間隔(公尺)
〇、八	五	〇、二	四

(二)商業區內建築物與同基地內之其他建築物或同一幢建築物對面部份(如天井部份)之鄰棟間隔不得小於該建築物高度之〇、二倍，並不得小於三公尺，但其鄰棟間隔已達五公尺以上者，得免再增加。

七、開放空間：

為造成優美都市景觀及舒適之都市生活環境，特規定本地區之開放空間如左：

(一)建築基地留設之開放空間，其面積、大小及形狀需符合左表之規定：

開放空間條件 開放空間種類	最小寬度(公尺)	最小面積(公尺)	與臨接道路之高低差(公尺)
帶狀式	四	五〇	
廣場式		商業區 一〇〇 住宅區 二〇〇	
人工地盤			四、五以下

(二)指定留設之公共開放空間：於指定之街廓內應留設公共開放空間，其形狀、位置及規模如附圖四所

六、開放空間：為造成優美都市景觀及舒適之都市生活環境，指定留設之公共開放空間，其形狀、位置及規模如附圖四所示。

(一)依台北市土地使用分區管制規定辦理。
 (二)增設綠帶並加強與廣場式開放空間的聯絡性。重整開放空間之留設，提高開放空間之品質及可親性。
 (三)依本市都委會決議指定留設公共開放空間除 A1 A2 街廓北側指定留設之十公尺寬之帶狀式公共開放空間及松仁路西側 A5、A12、A13、A19、A20 等七處刪除不予規定，A2 街廓內二處廣場式公共開放空

示。				間刪減為一處外，其餘仍維持原計畫，C1之廣場式開放空間位置移至西南角；另D6、D7間之公共開放空間有關街廓之規定刪除。取消原計畫說明書 D5 D6 D7 信義國中東側之十公尺退縮。	
八、綜合設計放寬： (一)放寬原則： 為鼓勵建築基地採綜合設計，凡符合左列兩項規定者，其容積率及高度限制得予照第(二)項之規定放寬： 1・建築基地臨接兩條以上之道路，且最小寬度在八公尺以上者。但商業區內之基地臨接一條寬度在十公尺以上道路，且其周圍臨接道路部份佔其周圍全長三分之一者，亦符合本規定。 2・建築基地之面積、規模、留設之空地比率及開放空間有效面積佔基地面積之比率，符合左表規定者：		刪除		落實開發獎勵實施要點之精神及完整性。併入開發獎勵實施要點(請參見附件二)	
分區別	符合綜合設計放寬規定之街廓 街廓編號	用地別	基地規模	空地比率(%)	開放空間有效面積佔基地面積之比率(%)
商業區	A1. A14 . A24	業務設施用地	全街廓	四十五以上	四〇以上
	A2. A6. A7	業務設施用地	1/2街廓		
	A21	娛樂設施用地	1/2街廓		

	A22. A23	業務設施用地	1/2街廓		
	A3. A5. A18	一般商業用地	全街廓		
	A12. A13 A19. A20	商住混合用地	1/2街廓	五十	四五以上
	E1-E5	商住混合用地	一、○○○平方公尺以上	五以上	
住宅區	各街廓	住商混合用地	三、○○○平方公尺以上	六五以上	五○以上

(二)放寬規定：

1. 准予增加之樓地板面積為建築基地留設之開放空間有效面積乘以容積率乘以三分之一，且不得超過法定容積之百分之二十。
2. 建築物各部份高度得放寬至自該部份起量至面前道路中心線水平距離之五倍。

(三)有效開放空間應符合可視性、可及性與可用性之原則，其面積之計算，應依左列規定辦理：

1. 開放空間地盤(包括人工地盤)之高度，高於臨接道路未滿一·五公尺，或低於臨接道路未滿三公尺，且其自室設有寬度在一·五公尺以上之樓梯或坡道，並能提供公眾休憩使用者，以其面積之○·六倍視為有效面積。
2. 附設透明且可通風之頂蓋或遮簷之開放空間，其簷高在五公尺以上未達十公尺者，以其面積○·六倍視為有效面積，簷高在十公尺以上者，以其面積面積○·八倍視為有效面積。
3. 以人行步道連接之廣場式開放空間，留設於建築物之背側致影響其可見性者，以其面積之○·六倍視為有效面積。

<p>九、本地區騎樓、無遮簷人行道及人行通道應依附圖五、附圖六所示之位置規模設置。並得計入院落深度，且面臨八公尺計畫道路之建築基地，應退縮設至少寬一公尺之人行空間。</p>	<p>七、本地區騎樓，有遮簷、無遮簷人行道，架空走廊，人行通道應依附圖五、附圖六所示之位置及規模設置。 並得計入院落深度，且面臨八公尺計畫道路之建築基地，應退縮設至少寬一·五公尺之人行空間。</p>	<p>(一)延伸人行步道系統並結合二、三層樓人行步道系統與行人陸橋形成軸心區步道路網。強化人行空間之留設。 (二)配合台北市土地使用分區管制規則修訂案，將原寬一公尺人行空間改為一·五公尺。</p>						
<p>十、離街裝卸場：本地區內建築物，應依左列規定設置離街卸場。 (一)裝卸車位數量</p> <table border="1" data-bbox="145 710 996 1345"> <thead> <tr> <th data-bbox="145 710 280 805">建築物用途</th> <th data-bbox="280 710 739 805">應附設裝卸車位數</th> <th data-bbox="739 710 996 805">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="145 805 280 1345">醫療設施、公共設施、辦公事務業、旅社</td> <td data-bbox="280 805 739 1345">使用樓地板面積在二、〇〇〇平方公尺以上，未達五、〇〇〇平方公尺者，設置一裝卸車位，在五、〇〇〇平方公尺以上，未達一〇、〇〇〇平方公尺者設置二裝卸車位，在一〇、〇〇〇平方公尺以上，未達二〇、〇〇〇平方公尺者設置三裝卸車位，超過二〇、〇〇〇平方公尺者，每增加二〇、〇〇〇平方公尺應增設一裝卸車位。</td> <td data-bbox="739 805 996 1345">1·醫療設施係指使用組別第七組。 2·公共設施係指使用組別第九、十三、十五、十六等四組。 3·辦公事務業係指使用組別第二十八、</td> </tr> </tbody> </table>	建築物用途	應附設裝卸車位數	備註	醫療設施、公共設施、辦公事務業、旅社	使用樓地板面積在二、〇〇〇平方公尺以上，未達五、〇〇〇平方公尺者，設置一裝卸車位，在五、〇〇〇平方公尺以上，未達一〇、〇〇〇平方公尺者設置二裝卸車位，在一〇、〇〇〇平方公尺以上，未達二〇、〇〇〇平方公尺者設置三裝卸車位，超過二〇、〇〇〇平方公尺者，每增加二〇、〇〇〇平方公尺應增設一裝卸車位。	1·醫療設施係指使用組別第七組。 2·公共設施係指使用組別第九、十三、十五、十六等四組。 3·辦公事務業係指使用組別第二十八、	<p>刪除。</p>	<p>依台北市土地使用管制規則辦理。</p>
建築物用途	應附設裝卸車位數	備註						
醫療設施、公共設施、辦公事務業、旅社	使用樓地板面積在二、〇〇〇平方公尺以上，未達五、〇〇〇平方公尺者，設置一裝卸車位，在五、〇〇〇平方公尺以上，未達一〇、〇〇〇平方公尺者設置二裝卸車位，在一〇、〇〇〇平方公尺以上，未達二〇、〇〇〇平方公尺者設置三裝卸車位，超過二〇、〇〇〇平方公尺者，每增加二〇、〇〇〇平方公尺應增設一裝卸車位。	1·醫療設施係指使用組別第七組。 2·公共設施係指使用組別第九、十三、十五、十六等四組。 3·辦公事務業係指使用組別第二十八、						

零售商業、服務業	<p>使用樓地板面積在一、〇〇〇平方公尺以上，未達二、〇〇〇平方公尺者，設置一裝卸車位，在二、〇〇〇平方公尺以上，未達四、〇〇〇平方公尺者，設置二裝卸車位，在四、〇〇〇平方公尺以上，未達六、〇〇〇平方公尺者，設置三裝卸車位，超過六、〇〇〇平方公尺者，每增加六、〇〇〇平方公尺應增設一裝卸車位。</p>	<p>二十九、三十、三十二等四組。</p> <p>4・旅社係指使用組別第四十二組。</p> <p>5・零售商業係指使用組別第十七、十九、二十、二十一、二十二等五組。</p>		

<p>娛樂服務業、健身服務業</p>	<p>使用樓地板面積在一、〇〇〇平方公尺以上，未達四、〇〇〇平方公尺者，設置一裝卸車位，在四、〇〇〇平方公尺以上，未達一〇、〇〇〇平方公尺者，設置二裝卸車位，超過一〇、〇〇〇平方公尺者，每增加一〇、〇〇〇平方公尺應增設一裝卸車位。</p>	<p>業係指使用組別第三十三組。 9. 建築物具有兩種以上使用之情況時，離街裝卸車位設置數量應依各組使用組別之設置標準分別計算後(零數均應計入)予以累加合併規劃設置。</p>		
<p>(二)裝卸空間標準：</p> <p>1. 最小裝卸空間尺度：</p> <p>(1)小貨車： 長度六·〇公尺，寬度二·五公尺，淨高二·七公尺。</p> <p>(2)大貨車： 長度十三·〇公尺，寬度四·〇公尺，淨高四·二公尺。</p> <p>(3)淨高於斜坡面時，應以平行間距為準。</p> <p>2. 前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。</p> <p>3. 每滿十部裝卸車位數量要求時，應於其中設置一部大貨車之裝卸空間。</p> <p>4. 裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界交叉點，最少應有十五公尺。</p> <p>5. 裝卸空間之四周臨接其他基地時，應以樹籬(寬度最少一·二公尺)阻隔，而其高度應於一·二公尺至一·八公尺之間，且照明之光線不得面對鄰近建築直射，否則需於建築物內部</p>				

<p>設置。</p> <p>6·裝卸空間應於同一基地內設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間。</p> <p>(三)既有合法建築物如不合本規定者，仍可繼續使用，但如建築物擴建、增建、改建或變更使用時，則需依前述所規定之要求設置。</p>										
<p>十一、天橋及地下道地役權，各街廓以二、三層天橋及地下道連接之位置如附圖六所示，其上之建築物應預為留設供連接使用之空間。</p>	<p>八、同原管制要點十一之規定。</p>									
<p>十二、A8、A9、A10、A11、A16、A17 等街廓之建築基地除應統一指定牆面線外，並應於地面層至少設置扶梯一部，該電扶梯可通達二、三、四層之人行通道或開放平台，且於四層以上之建築物水平投影面積佔基地面積不得超過百分之四十，並應自指定牆面線至少再退縮四公尺建築。</p>	<p>九、A3、A4、A5 及 A8 至 A20 之建築基地除應依附圖四、五、六留設相關公共開放空間外，得全部作為建築使用。上述街廓建築物臨接十五公尺人行步道部份，應以該人行步道之邊界線為牆面線。臨接人行步道部份之建築物，應於地面第三層或十八公尺以上之樓層退縮建築，且其建物面積不得大於建築基地土地面積之百分之四十，並應自牆面線至少再退縮四公尺。又該退縮之露天樓地板面積至少應保留百分之八十為公眾使用，並設有直通樓梯或電扶梯與地面層之騎樓、廊道及位於騎樓上二、三層人行通道連通。</p>	<p>依本市都委會(455次大會)決議辦理</p>								
	<p>十、A5、A12、A13、A19、A20 五街廓沿松仁路側必須留設六公尺步道，再退縮留設騎樓，並規定一樓騎樓必須連通，另六公尺退縮之覆土深度必需以能種植喬木為原則；另其騎樓、廊道及建築主量體應有 80% 落在退縮線上。</p>	<p>依本市都委會(455次大會)決議辦理</p>								
	<p>十一、捷運站東側十公尺道路各再向東西兩側(A2、A3、A4 及轉運站基地)退縮五公尺，以指定交通地役權方式，解決轉運站車輛出入問題，退縮部份可併入計算建蔽率及容積率。(455 次大會)</p>	<p>依本市都委會(455次大會)決議辦理</p>								
<p>十三、停車空間：本地區內建築，應依左列規定設置停車空間：</p> <table border="1" data-bbox="147 1337 999 1385"> <thead> <tr> <th data-bbox="147 1337 203 1385">類</th> <th data-bbox="203 1337 353 1385">建築物</th> <th data-bbox="353 1337 645 1385">附設車位標準</th> <th data-bbox="645 1337 999 1385">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	類	建築物	附設車位標準	備註					<p>十二、停車空間部份：</p> <p>(一)為鼓勵使用大眾運輸工具，非住宅使用樓地板面積部份，最多不得超過管制規則規定設置停車數量之百</p>	<p>一、依台北市土地使用分區管制規定辦理，非住宅使用樓地</p>
類	建築物	附設車位標準	備註							

別	用途				
小 汽 車	住宅	每一戶或一五〇 平方公尺至少附 設一部。	1・住宅係指使用組 別第一、二等二組。 2・教育設施係指使	分之八十五。 (二)前項規定俟捷運系統信義線之通車，配合修改降低 至規定設置停車數量之百分之七十。 (三)信義計畫全區不可適用停車獎勵辦法。 (四)因各種獎勵而增加之樓地板面積，得計入停車計算 之基數，惟停車總數量，最多不得超過原基準容積依 台北市土地使用分區管制規則規定設置之停車數。 (五)惟為鼓勵大眾運輸工具之利用，基地位於捷運出入 口 300 公尺範圍內，得經台北市都市設計及土地開發 許可審議委員會審議酌予減少法定停車空間之數 量，並改以提供大眾運輸接駁、轉乘之空間、工具及 計畫替代。 (六)交通配合措施應由主管機關定期予以整合處理以 確保品質。	板面積部份設置停 車空間之數量，最多 不得超過管制規則 規定之百分之七十。 二、為鼓勵大眾運輸之 使用得考慮基地與 運輸系統之距離，酌 予減少法定停車空 間。 三、依本市都委會 (455、456、459 次大 會)決議辦理。

醫療設施	每一五〇平方公尺至少附設一部	10・其他係指使用組別第四、八等二組。 11・上表「依實際需要附設之」係指依各案由請人提出設計說明，經台北市都市設計審議委員會審核可後，依審核結果附設之。		
餐飲、服務業	每四〇平方公尺至少附設一部			
公務機構	每三〇平方公尺至少附設一部			
教育設施	每二五〇平方公尺至少附設一部			
其他	依實際需要附設之			
			十三、大眾運輸使用計畫：為鼓勵本地區各建築基地開發使用能充分利用或提供大眾運輸工具，除住宅區外，各基地於申請都市設計審議時應擬具大眾運輸使用計畫及停車空間供公眾使用計畫，併同審議後據以實施。	為抒解本地區道路交通之擁擠，鼓勵建築基地開發使用能充分利用或提供大眾運輸工具予以增訂。
十四、本地區帶狀公園兼供人行使用，建築基地臨接公園時不受建築技術規則第三一二條限制。			十四、本地區帶狀公園(綠地)兼供人行使用，建築基地臨接該帶狀公園及綠地時不受建築技術規則第三一二條限制。	配合帶狀公園用地變更為綠地。
十五、圍牆：本地區建築基地僅准建造高度二公尺以下透空欄柵，其牆基不得高於四十五公分，惟經附圖四指定為公共開放空間者，於商業區內不得設置圍牆，於住商混合用地者，依其地面層之建物使用狀況而定，如屬純住宅使用者，得酌予留設圍牆，如屬於商業使用，則不得設置圍牆。			十五、圍牆：本地區建築基地僅准建造高度二公尺以下透空欄柵，其牆基不得高於四十五公分，惟經附圖四指定為公共開放空間者，於一般商業區、娛樂設施區、業務設施區、特定業務區內不得設置圍牆，於住商混合者，依其地面層之建物使用狀況而定，如屬住宅使用者，得酌予留設圍牆，如屬於商業使用者，則不得設置圍牆。	配合用地變更作文字修正。
十六、本地區商業區內為供公眾使用之人行通道之建築物，得在計畫道路設置架空走廊或地下道，且不得設置有礙通行之			十六、本地區一般商業區、娛樂設施區、業務設施區、特定業務區內為供公眾使用之人行通道之建築物，得	配合用地變更作文字修正。

障礙物。	在計畫道路設置架空走廊或地下道，且不得設置有礙通行之障礙物。	
	十七、全區指標系統：除住宅區外，本地區之建築基地內部之重要人行出入口，必須設置指標系統及所在位置圖，指示其他重要建築或基地之位置或方向。但其設置之位置及型式，不得阻礙行人之通行。指標系統文字應以中、英文標示，並得以下列形式設置：(一)高出地面之指標。(二)附屬建築物之指標。(三)屬地坪鋪面之指標。(四)特殊指標。	提昇國際金融中心之設施。
<p>十七、廣告招牌：</p> <p>(一)住宅用地不得設置廣告物、廣告旗幟及招牌，但為標明該建築物名稱，得於地面層主入口附近一公尺內設置標誌其面積不得超過〇·一平方公尺，且不得設置霓虹閃光裝置。</p> <p>(二)住商混合用地，其廣告物、廣告旗幟及招牌設置高度不得超過四公尺，離地淨高不得低於三公尺，且不得設置霓虹閃光裝置，側懸招牌不得突出建築線。</p> <p>(三)特定業務用地，沿4號(松仁路)道路、7號(信義路)道路街面廣告招牌限制同前條規定，且其騎樓柱面不得設置廣告招牌。</p> <p>(四)業務設施用地，其廣告物、廣告旗幟、招牌，不得突出於牆面，除建築物名稱，其高度不得超過四公尺，離地淨高不得低於三公尺，且不得設置霓虹閃光裝置。沿3號(松智路)道路不得設置廣告旗幟及招牌。</p> <p>(五)沿人行步道者，其廣告物、招牌，應設置霓虹光照明裝置，但其招牌高度不得超過十公尺。</p> <p>(六)本地區建築物屋頂不得樹立任何廣告或霓虹燈等相關設施。</p>	<p>十八、廣告招牌：</p> <p>(一)住宅區、住商混合區，其廣告物、廣告旗幟及招牌設置高度不得超過四公尺，離地淨高，不得低於三公尺，且不得設置霓虹閃光裝置，側懸招牌不得突出建築線「50公分」。</p> <p>(二)特定業務區，沿4號(松仁路)道路、7號(信義路)道路街面廣告招牌限制同前條規定，且其騎樓柱面之各面及頂部不得設置廣告招牌。</p> <p>(三)業務設施區，其廣告物、廣告旗幟、招牌，不得突出於牆面，除建築物名稱，其高度不得超過四公尺，離地淨高不得低於三公尺，且不得設置霓虹閃光裝置。沿3號(松智路)道路不得設置廣告旗幟及招牌。</p> <p>(四)沿商業區人行步道之廣告物、招牌高度不得超過十公尺。</p> <p>(五)本地建築物屋頂不得樹立任何廣告或霓虹燈等相關設施。</p>	<p>配合用地變更作文字修正。</p> <p>依本市都委會(455次大會)決議辦理。</p>
	<p>十九、建築物屋頂造型美化：</p> <p>(一)本地區建築物天際線應配合建築物本身及周圍建築物造型整體予以美化設計，以形成本地區整體特殊建築風貌及優美之天際線。</p>	<p>配合地區發展特性，控制計畫區之建築天際線，創造</p>

	(二)建築物頂層部份之電視天線、水塔、空調、機械等設施物，應配合建築物做整體規劃設計。	優美之視覺景觀建立整體的都市風格。 依本市都委會(455次大會)決議辦理。
	二十、各基地設置之供公眾使用天橋、人行道、有頂蓋之人行空間，皆應設足夠之全夜照明，並應將該空間納入基地內安全監控之系統內。	依本市都委會(455次大會)決議辦理。
十八、本地區不適用台北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點之規定。	二一、同原管制要點十八之規定。	
十九、本管制要點之用語除有特別述明者外，悉同有關法令之定義。	二二、同原管制要點十九之規定。	
二十、本計畫範圍內東北角醫院用地上方部份純住宅用地及右側高職用地與西南角街廓編號 E5 之基地，其基地狹小需鄰地合併建築，除使用強度(建蔽率、容積率)與使用類別依本要點規定外，其他得比照與之合併基地之有關規定辦理。	二三、本計畫範圍內東北角業務設施區上方部份住宅區及右側高職用地與西南角街廓編號 E5 之基地，其基地狹小需鄰地合併建築，除使用強度(建蔽率、容積率)與使用類別依本要點規定外，其他得比照與之合併基地之有關規定辦理。	配合用地變更作文字修正。

六、本地區計畫修訂後之土地使用面積分配情形，列表如左..

分區	細分區別	原計畫		修訂計畫		備註
		面積(公頃)	百分比(%)	面積(公頃)	百分比(%)	
特定專用區	一般商業區	六·七三	四·四〇	六·七三	四·三八	
	業務設施區	一四·九五	九·七八	一六·六一	一〇·八三	
	娛樂設施區	二·五八	一·六九	二·五八	一·六八	
	商住混合區	四·四四	二·九〇	〇	〇	
	特定業務區	〇	〇	一六·二一	一〇·五六	
	住商混合區	一七·五二	一一·四六	五·七五	三·七五	
	純住宅用地	二二·四七	一四·七〇	〇	〇	
	住宅區	〇	〇	二一·八二	一四·二一	
	小計	六八·六九	四四·九四	六九·七	四五·四	
道路	主要計畫	一七·二四	一一·二八	一七·二四	一一·二三	包括無遮簷人行道(〇·四一公頃)。
	細部計畫	一六·七五	一一·三〇	一七·〇一	一一·一	
	小計	三三·九九	二二·二四	三四·二五	二二·三三	
廣場	八·六九	五·六九	八·七五	五·七		
公園	一三·七七	九·〇一	一四·二八	九·三	包括山邊公園(四·七一公頃)。鄰里公園(九·五七公頃)。	
綠地	〇	〇	〇·八九	〇·五八		
學校用地	高職	〇·〇三	〇·〇二	〇·〇三	〇·〇一	市立松山農工部份。
	國中	五·八五	三·八三	五·八五	三·八一	
	國小	五·七四	三·七五	五·二	三·三九	
	小計	一一·六二	七·六〇	一一·〇六	七·二一	
市場	〇·五二	〇·三四	〇	〇		

機關用地	一一·四一	七·四七	一一·四一	七·四三	包括市政中心(五·七八公頃)區政中心及市選委會(一·五〇公頃)、公車調度站(〇·二七公頃)、消防用地(〇·二七公頃)、警察機關用地(〇·一七公頃)、市議會(〇·九八公頃)、自來水加壓站及辦公處所(〇·二三公頃)、中油總公司及臺灣營業總處(一·五四公頃)。
捷運站用地	一·五八	一·〇三	〇	〇	
醫院用地	一·六六	一·〇八	〇	〇	
變電所用地	〇·三八	〇·二五	〇·三八	〇·二五	
電信用地	〇·三七	〇·二四	〇·三七	〇·二四	
交通用地	〇·一三	〇·〇九	〇·一三	〇·〇九	供捷運系統部份
車站用地	〇	〇	一·六三	一·〇六	
消防用地	〇	〇	〇·一	〇·〇六	
社教用地			〇·五五	〇·三五	
合計	一五二·八一	一〇〇·〇〇	一五三·五	一〇〇·〇〇	表列數字僅供對照參考之用，其形狀大小及位置應依原計畫圖所示經實地測量分割為準。

七、其他

- (一)本地區人行步道路面應高出車行道十至十五公分，除緊急時，不得兼供機動車輛進出之用，並應於端點設置路障防止機動車輛進入。凡人行步道、公園及廣場設計時應顧及殘障人士使用至便利。
- (二)綠地及帶狀公園可兼供人行及自行車道使用，應配合道路之人行道一起闢建。並可作為大眾運輸工具停靠使用。緊鄰綠地、帶狀公園之建築基地，面積已達最小建築基地規模，但僅臨接綠地、公園，且無其他車行通道進出者，得經市府公園主管機管同意，留設進出通道。
- (三)本地區之建築物設計、景觀設計、交通系統設計、廣告招牌之設置及天橋、地下道之連接等有關事項，除需

依本計畫說明書、圖之規定辦理外，並應先經台北市都市設計暨土地開發許可審議委員會之審議同意後，始准依法申請發照或施工。另都市設計暨土地開發許可審議委員會應訂定本地區都市設計注意事項，以供各申請審查案件設計人設計時之參考。

- (四) 本計畫區西側臨國父紀念館(逸仙路進深五十公尺範圍)仍受「變更國父紀念館周圍地區都市計畫為特定專用區計畫案」規定之限制。
- (五) 計畫道路之截角，均依照本市道路截角規定，採直線截角。
- (六) 本地區車站用地係提供作為各大眾運輸工具轉成之空間與必要之服務、管理設施之用，並得以 BOI 方式獎勵民間投資興建相關辦公、觀光旅館及商業等設施。但轉作其他用途時，不得超過總樓地板面積三分之二。
- (七) 為配合本地區未來支援性住宅功能及居住人口組成特性，區內兩所國中國小應推動雙語教學並研擬改制為國際中小學之可行性。
- (八) 因應本地區開發衍生之交通影響，未來應配合研擬建立智慧性環保交通系統規劃(如加速興建南港線、信義線捷運建設，原信義支線、信義路車行地下化與捷運共構、立體人行(電動)步道系統、地區電子停車控制系統、小汽車地區通行電子收費系統、活動接駁公車系統、自行車免費騎乘系統、實施彈性上下班、交通車路線規劃及貨車行駛路線與時段管制等)。
- (九) 為加強空地管理，改善都市景觀，本地區開發前土地經管，應依「台北市空地維護管理要點」辦理。
- (十) 為提昇地區公共設施服務水準，建立便捷、順暢之地區人行動線系統，本計畫地區之立體人行設施及其他公共設施之規劃、設計與施築，得以市地重劃基金予以支應。
- (十一) A3 地面層留設南北向人行通道乙條，其寬度不得少於十公尺，淨高度不得低於六公尺，另在考量通行之

便利與安全，在規劃設計上包括照明、監控管理設計，維持二十四小時之開放通行。

(十二)未來如輕軌與建築物共構時之容積獎勵，得依相關規定辦理。

(十三)本地區範圍內建築案件，各類容積獎勵之總和不得超過原法定容積50%

(十四)為提昇本計畫地區環境品質及落實都市計畫執行，本計畫區規劃停車位數量若符合實際需求，路邊停車場應儘量減少設置，以改善街道景觀。

肆、信義計畫通檢對容積總量之影響。

經電腦試算模擬之結果，市府及開發者經由各項獎勵項目取得之樓地板面積及容積總量如表一。其修正計畫總容積較原計畫總容積增加25%。從使用類別來看，增加的容積中以金融、辦公使用增加比例最高，約為61%；其次為一般零售業約佔19%；再其次為住宅使用佔13%(如表2)。以上數據可以看出，透過本計畫制度之規劃，將能符合目標之設定，擴展未來信義計畫地區之金融、商務功能。

表一 容積總量計算表

項目	原計畫	通檢計畫	
	業者	市府	業者
V1	239,265	--	223,443
V2	--	235,419	58,855
V3	--	287,583	76,243
V4	--	--	43,137
V5	--	--	71,896
獎勵容積合計	239,265	523,002	473,574
V0	1,568,120	--	1,489,013

已開發者之容積	900, 974	--	900, 974
放寬回饋容積	--	41, 035	-41, 035
容積總量	2, 708, 358	564, 037	2, 822, 526
合計	2, 708, 358	3, 386, 563	

表二 原計畫與通檢計畫容積中各使用類別所佔比例

使用類別	原計畫	通檢計畫
住宅	37%	13%
金融、辦公使用	34%	61%
一般零售業使用	14%	19%
其他	15%	7%
合計	100%	100%

伍、信義計畫地區交通管制策略

一、交通預測與分析

(一) 衍生旅次量

信義計畫地區在容積獎勵開發完成後(估計整體容積約增加二十五%)，預估民國一〇〇年昏峰時段(一七:〇〇—一九:〇〇)旅次產生及吸引總數約三三九、六八五人旅次，約為民國八十六年之十三倍，亦較民國一〇〇年容積未獎勵時增加約十七.七%，各交通分區中，以特業、業務、商業、娛樂用地之旅次所佔比例較大。(表伍-1)

(二) 停車供需

在民國一〇〇年之運具運量分配目標下(大眾運輸量分配比例達六十%)，未來停車問題主要為區位分佈不均之問題。(表伍-2)

二、整體交通管理策略－需求管理與總量管制

本區未來具備多元且運能充分之大眾運輸系統、區位尚稱均衡之公共停車場等條件，加以地區通過性交通負荷量大之特性，為追求地區發展、停車供需與道路交通的均衡，交通管理策略必須具備「大眾運輸導向」、「需求管理」與「總量管制」之精神，其策略包括公共運輸、停車管理策略、連續化之步行環境、智慧型運輸系統等軟硬體主軸。

三、停車管理策略

(一)停車位使用公共化，增加運作效率

信義計畫地區擁有多量公有路外停車場與多樣化土地使用(包括辦公業務、商務、娛樂)等特性，停車管理策略主軸在於利用調衡空間與時間交錯特性，對公有路外停車場與非住宅樓地板之部分公有化停車位從事整體調配。具體作法乃提供適度公共路外停車場，另本區非住宅基地開發應提具停車位供公眾使用計畫，配合停車資訊導引系統使停車供給與需求之管理更具彈性與效率。

(二)減少停車供給－增加公共運具選擇的機會

為降低大量私人運具進出之交通壓力與社會成本，本區非住宅使用停車管理的另一重點在於合理反映私人運具進出本區之使用成本，上述目的可藉由非住宅樓地板面積附設停車空間的部份折減來予達成。

四、交通建設與管理策略與方案：

(一)交通管理目標

1. 配合高強度、高品質之地區發展特色，提供配適之運輸系統。
2. 兼顧道路交通與停車供需

3. 避免交通、停車及環境問題成為地區發展的障礙。

(二) 策略與方案：

1. 大眾運輸：

(1) 加速捷運南港線全線通車

(2) 加速興建捷運信義線

(3) 信義輕軌聯外運輸可行性及先期規劃

(4) 興建市政府中長途客運轉運站

(5) 闢駛區內接駁公車

(6) 大眾運輸使用計畫：除住宅用地外，區內基地於申請都市設計審議時應擬具大眾運輸使用計畫。

2. 停車管理：

(1) 提高公用(公有及公共化建築附設停車位)路外停車場之運作效率

(2) 非住宅使用附設停車空間折減為八十五%

(3) 非住宅使用附設停車空間之公共化

(4) 停車動態資訊導引系統

(5) 提高停車費率

(6) 禁止路邊停車

3. 北二高信義支線快速道路交通管理：

(1) 研議實施電子收費或匝道管制或其他智慧性運輸管理系統，以調整進入本區之車流量。

(2) 配合信義支線設置大眾運輸專用道(供公車或輕軌運輸使用)。

(3) 在捷運木柵線動物園站規劃停車轉乘空間，可分別轉乘捷運木柵線及信義支線大眾運輸專用道。

4. 強化人行及自行車道系統：

(1) 闢建信義計畫區人行步道及人行道系統

(2) 設置信義計畫區自行車道系統

5. 交通管理機制：

成立信義計畫區交通管理委員會，聯合周邊開發業主、市府交通單位及學者專家共同組成，以統籌管理信義計畫區之運輸服務、資源與交通問題。

表伍 - 1 信義計畫區民國 100 年昏峰時段(5:00-7:00pm)旅次發生量

單位：人旅次

交通分區	86 年		100 年(未容積獎勵)		100 年(容積獎勵後)	
	產生	吸引	產生	吸引	產生	吸引
122	12	643	18,442	51,217	20,760	56,721
391	222	703	21,604	59,599	26,980	73,042
389	6	506	1,333	33,347	1,688	40,842
123(不含世貿群)	155	5,889	687	17,946	794	19,991
126	4,083	897	20,872	6,091	24,687	7,143
128	4,343	3,014	16,253	10,954	18,806	12,547
129	3,413	1,454	18,773	11,535	22,181	13,503
總計	12,234	13,106	97,964	190,689	115,896	223,789
	25,340		288,653		339,685	

表伍 - 2 民國 100 年信義計畫區汽車停車供需預測(大眾運輸運量比例達 60%)

交通分區	基地	汽車需求	法定汽車位*	汽車停車需供比
122	機 6, 廣 1	62	420	0.15
123	機 1, 廣 2, 廣 3, 機 5	250	3,077	0.08
389	機 2, A1, A3	881	500	1.76
391	A3-A5, 廣 4	695	1,191	0.58
392	B2, 機 4, 機 7,	197	300	0.66
393	A6, A8, A10, A12, 廣 4	1,343	1,124	1.19
394	A7, A9	502	520	0.97
395	A11, A13	470	702	0.67

396	B3-B7	659	933	0.71
397	A24-1	253	489	0.52
398	A24-2	1,469	1,855	0.79
399	A21, A22	2,507	1,644	1.52
400	A14-A20	1,377	1,490	0.92
402	E1-E5	295	469	0.63
403	D1-D3, H1, H2, H9-14, 國小 1, 公 1	973	1,518	0.64
404	D4-D7, H3-H8, 公 4, 公 5	585	927	0.63
405	H15-H17, 國中 1	354	532	0.67
406	C1, I1-I7	533	811	0.66
407	F1-F4, 業 1	748	964	0.78
408	B14, F5-F12	448	696	0.64
409	國小 2, 國中 2, 公 1-3, 機 3	246	301	0.82
410	G1-G6, B8, B9	467	1,019	0.46
411	G7-G10, B10, B11	446	658	0.68
小計		15,760	22,140	0.71

註 1：「*」以非住宅使用樓地板面積部份設置停車空間折減為 85% 估算。

陸、事業及財務計畫

本地區各項市地重劃後續工程目前已由地政處專案辦理，其他各項尚未開闢使用之公共設施之事業及財務計畫詳如附表。

修訂台北市信義計畫地區細部計畫(第二次通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案事業及財物計畫表。

公共設施 種類	面積(平 方公尺)	土地取得方式				開闢經費 (千元)	主辦單 位	預定完 成期限	經費來源
		征 購	土地 重劃	獎勵 投資	其他				
國小	20,000				市有地	100,000	教育局		由教育局在執行年度額定預算內編列支應。
公園	90,900		✓			75,600	地政處 公園處		由重劃經費在執行年度額定預算內列支應。
廣場	86,507		✓			102,081	地政處 公園處		由重劃經費在執行年度額定預算內列支應。
車站用地	16,280				市有地	994,000	交通局		由交通局在執行年度額定預算內編列支應。
電信用地	3,688		✓			150,000	電信局		由電信局在執行年度額定預算內編列支應。

備註：一、本計畫預定完成期限得由主辦單位視年度實際財務狀況酌予調整。

二、八公尺寬以下之細計畫道路未列入。

三、本表所列之開闢經費包括土地購費、工程費及補償費等三項統計，其經費估算標準係以製表年之土地公告現值，各項工程及補償單價為依據。

柒、市都委會審議情形

一、本案本府以八十六年十一月三日府都二字第八六〇七六〇〇一〇三號函送本討論案到市都委會，案經組成專案小組於87.3.28，87.6.2，87.7.17，87.7.24，87.9.16，87.10.2召開六次專案小組審查會議，嗣經本會87.12.18第四四三次委員會議，88.5.19第四四八次委員會議審決交付專案小組再詳予審查，又經於88.5.27、88.6.4，88.6.22，88.7.13，召開五次專案小組審查會議，研獲具體結論。

二、提經市都委會88.9.5第四五三次、88.10.4第四五四次、88.11.1第四五五次委員會議審議決議，並經本會第四五六次委員會議訂正決議，又經第四五八、四五九次委員會議復議決議，彙整決議如下：

- (一)案名修正為「修訂台北市信義計畫地區細部計畫(第二次通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案」
- (二)本案用地變更部份編號1~7，同意依專案小組研獲之結論辦理。(如后附表)
- (三)變更部份編號8，原則同意轉運站用地變更為車站用地，惟未來車站之容積率不予規定，但轉作其他用途時，不得超過總樓地板面積三分之二。
- (四)用地變更部份編號9，同意專案小組的建議案予以變更(變更範圍依附圖所示)，學校用地面積約二．八公頃，公園用地一．三公頃，做為眷村文化及社區公園。
- (五)變更部份編號10同意專案小組意見。

1. A3 街廓維持一般商業用地。

2. 地面層留設南北向人行通道乙條，其寬度不得少於十公尺，淨高不得低於六公尺，另在考量通行之便利與安全，在規劃設計上，包括照明、監控管理設計，維持二十四小時之開放通行。

(六)公民或團體陳情變更改地部份，除編號2、20、28決議如下外，其餘依專案小組審查結論辦理。(如后附表及綜理表)

1.編號2：同意變更為消防用地，其建蔽率為百分之七十、容積率為百分之三百。

2.編號20：陳情人台北銀行已撤回陳情，仍維持原都市計畫。

3.編號28：E17街廓增公農田水利會部份土地同意變更為社教用地，其餘部份仍維持住宅用地。有關停車空間仍依地區相關規定辦理，不作另外限制。

(七)計畫說明書附件一「信義計畫地區特定業務用地及住商混合用地變更許可作業規定」(含公民或團體陳情部份)除專案小組結論有關『二、回饋方式』結論三、同意發展局意見「於計畫說明書第43頁回饋方式增列一般商業用地(A8-A11、A16、A17)及住宅用地回饋比例，及於土地及建築物使用組別表中增修回饋前、後使用組別表」修正外，其餘依專案小組審查結論辦理。(如后附表)

(八)計畫說明書附件二「台北市信義計畫地區開發獎勵實施要點」(含公民或團體陳情部份)同意依專案小組審查結論辦理。(如后附表)

(九)計畫範圍內十公尺寬以下(含十公尺)帶狀公園變更為綠地。

(十)計畫說明貳二八一(二)修訂如下：

1.綠地及帶狀公園可兼供人行及自行車道使用，應配合道路之人行道一起闢建。並可作為大眾運輸工具停靠之用。無需辦理變更綠地及帶狀公園為道路之都市計畫變更手續。

2.緊鄰綠地、帶狀公園之建築基地，面積已達最小建築基地規模，但僅臨接綠地、公園，且無其他車行通道進出者，得經市府公園主管機管同意，留設進出通道。

(十一)加註輕軌與建築物共構時之容積獎勵，依相關規定辦理。

(十二)計畫說明書附件三「台北市信義計畫地區建築物及土地使用分區管制要點」除下列修正外，其餘依公展條文通過。

1.取消一(四)住宅規模及比例限制之規定。

2.住商用地不降低其建蔽率(維持50%)，其他用地則予降低，惟供公眾使用具有頂蓋之人行空間得不計入建蔽率。

3.A3、A4、A5及A8至A20之建築基地除應依附圖四、五、六留設相關公共開放空間外，得全部作為建築使用。上述街廓建築物臨接十五公尺人行步道部份，應以該人行步道之邊界線為牆面線。臨接人行步道部份之建築物，應於地面第三層或十八公尺以上之樓層退縮建築，且其建物面積不得大於建築基地土地面積之百分之四十，並應自牆面線至少再退縮四公尺。又該退縮之露天樓地板面積至少應保留百分之八十為公眾使用，並設有直通樓梯或電扶梯與地面層之騎樓、廊道及位於騎樓上二、三層人行通道連通。

4.A5、A12、A13、A19、A20五街廓沿松仁路側必須留設六公尺步道，再退縮留設騎樓，並規定一樓騎樓必須連通，另六公尺退縮之覆土深度必需能種植喬木為原則；另其騎樓、廊道及建築主量體應有80%落在退縮線上。

5.計畫說明書附圖四之指定留設公共開放空間除A1、A2街廓北側指定留設之十公尺寬之帶狀式公共開放空間及松仁路西側A5、A12、A13、A19、A20七處刪除不予規定，A2街廓內二處廣場式公共開放空間刪減為一處外，其餘仍維持原計畫，C1之廣場式開放空間位置移至西南角；另D6、D7間之公共開放空間有關街廓之規定刪除。

6. 轉運站東側十公尺道路各再向東西兩側(A2、A3、A4及轉運站基地)退縮五公尺，以指定交通地役權方式，解決轉運站車輛出入問題，退縮部份可併入計算建蔽率及容積率。

7. 取消原計畫說明書附圖四 D5、D6、D7 信義國中東側之十公尺退縮。

8. 停車空間部份：

(一)為鼓勵使用大眾運輸工具，非住宅使用樓地板面積部份，最多不得超過管制規則規定設置停車數量之百分之八十五。

(二)前項規定俟捷運系統信義線之通車，配合修改降低至規定設置停車數量之百分之七十。

(三)信義計畫全區不可適用停車獎勵辦法。

(四)因獎勵而增加之樓地板面積，得計入停車計算之基數，惟停車總數量，最多不得超過原基準容積依台北市土地使用分區管制規則規定設置之停車數。

9. 交通配合措施應由主管機關定期予以整合處理以確保品質。

10. 同意衛生局提議，於土地及建築物使用組別容許表中，將原醫院用地變更為業務設施用地部份，增列第七組「醫療保健服務業」。

11. 公民或團體對管制要點所提意見部份之決議同專案小組審查結論。

附帶決議：

(一)有關工務局對全市帶狀「公園」、「綠地」、「人行步道」研提改善意見部份，請市府另循行政程序處理。

(二)經台北市都市計畫委員會審議通過者，即可申請都市設計之預審，待內政部審核通過，經市府公告實施後，再予發照。

- (三)為應本地區發展，應成立專責開發管理機構，每年向都委會提報，說明計畫執行情形及發展狀況，以便發揮成長管理之功能。
- (四)中強公園及附近為捷運轉乘規劃多目標使用，待未來視整體之交通規劃，再另案辦理變更。
- (五)有關捷運 Park & Ride，通風口、出入口等問題留待都市設計審議階段處理。
- (六)請將信義路松仁路轉角之機關用地之一樓以廊道等再作整合、重新設計，加入之廊道不計入建蔽率、容積率。
- (七)本地區原訂「住商混合用地」允許綜合設計放寬之規定，為避免影響土地所有權人權益過鉅，仍以計畫說明書辦理。(無須比照「本市土地使用分區管制規則」規定取消綜合設計放寬規定)

捌、內政部都市計畫委員會審議情形

本案經台北市政府八十九年三月十五日府都二字第八九〇〇五四三〇〇〇號函檢附計畫書圖等報請核定等由到部。復經都委會專案小組於八十九年四月十日、五月五日、五月三十一日、六月八日召開四次審議會議，獲致具體審查意見，爰提八十九年六月二十日第四八八次大會討論。決議：本案除左列各點外，其餘准照台北市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本案係屬直轄市政府辦理之細部計畫通盤檢討並配合修訂主要計畫之都市計畫案，依本會八十九年六月十三日第四八七次會議「簡化細部計畫案件審議程序案」決議文，本案有關細部計畫內容及公民團體陳情意見，應依下列方式辦理。

- (一)擬定或變更細部計畫案件，除計畫內容抵觸相關法律，上級政府所訂行政命令、審議規範或處理原則者，由幕僚單位提出初審之具體修正意見審意外，其餘本會不重複作實質審議。至涉及主要計畫擬定或變更者，仍

應依主要計畫案作實質審議。

(二)本會委員及相關機關或公民團體如有意見者，除涉及主要計畫擬定或變更事項依前(一)項規定作實質審議者外，其餘須以正式書面提出，由幕僚單位彙整記錄後送請原擬定或變更都市計畫機關參處，如經原擬定或變更都市計畫機關該管都市計畫委員會審議同意採納者，應再報請內政部提會審議，若該細部計畫案於本會第一次提會審決後，再提出陳情意見者，本會概不予受理再提會審議。

一、有關本計畫案之檢討目標、策略、實施標的、變更原則，應建立對應關係，並將變更後開發總量、交通分析(如道路服務水準、停車空間)、信義計畫區開發率低之原因及交通改善策略等補充資料，納入計畫書敘明。

二、為提升本計畫地區環境品質及落實都市計畫執行，本計畫區規劃停車位數量若符合實際需求，路邊停車場應儘量減少設置，以改善街道景觀。此外，本計畫區東北側畸零不整之計畫範圍是否妥予調整以趨計畫範圍之完整，以其土地及建築物使用究依原屬計畫作不同管制規定或納入信義計畫區管制，併請考量。

四、修訂計畫內容：除下列各點外，其餘准照台北市政府核議意見通過。

(一)主要計畫變更部份

編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	備註	本會決議
1	計畫地區東北隅	醫院用地	業務設施區	1.66	1 考量台北市之醫院資源分佈，本用地設置大型醫院之效率不高。 2 為提供國際金融中心及業務中心所需之業務設施用地，並增進該用地之土地利用效率。	該用地之容許使用項目比照(A6、A7、A14)之業務設施用地	本案除應補充供商業或業務使用之分區雖不允許大型醫院設置，但可允許小型或社區醫療設施使用之說明外，其餘照案通過。
2	計畫地	轉運站	車站用	1.63	1 原轉運站用地不適用於公共設施多目標		基於本計畫案原則尊重臺

區西北隅	用地	地		使用，變更為車站用地後，該用地之利用將具多樣化，增進土地利用效率。 2 運用BOT模式引進民間投資開發。 3 配合國際化之目標及加強大眾運輸便利性，提供轉乘站增加本區之可行性。		北市政府意見之立場，本案原則同意變更，惟請臺北市政府屆時運用BOT方式引進民間投資開發時，應至少維持原計畫之交通轉運功能。
------	----	---	--	--	--	---

(二)細部計畫變更部份：除編號3, 7, 8變更案屬於主要計畫內容，應配合配整外，其餘應依左表修正。

編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	本會決議
7	計畫地區西南隅	國小用地 道路用地 廣場用地 公園用地	公園用地	1.3	1 因應居住人口減少配合酌減未開闢之學校用地。 2 結合地區開放空間系統規劃為公園用地，更有效提昇地區生活品質與都市景觀。 3 本著合理校園規模保障社區休閒活動空間眷村文化保存之原則，使綠地的連貫性增強及保存空間的彈性增加，做為眷村文化及社區公園。	一、基於本計畫案原則尊重台北市政府意見之立場，及該府與會補充資料及說明本案係為落實四四南村眷村文化之保存及提升地區公共設施服務品質，前經該府、社會各界代表及該市都市計畫委員會審慎考量評估，故准照該府核議意見通過。 二、有關陳情人建議事項，請台北市政府妥為溝通協調，並納入規劃設計之參考。
8	計畫地區西南隅	道路用地	國小用地	0.14		
11		公園用地(十公尺寬以下含十公尺帶狀公園)	綠地	0.89	市都委會四五四次會議決議增列	除請補充計畫位置及變更理由，以利查考外其餘准照該府核議意見通過。

五、本計畫特有之各種土地使用及設施用地名稱，應依都市計畫法第三章及第四章規定修正，區分為土地使用分區及公共設施用地，以作為爾後類似案件之都市計畫書圖製作之範例。

六、有關下列計畫書規定事項，因違反都市計畫法、都市計畫公共設施用地多目標使用方案及台北市土地使用分區管制規則規定，應予刪除。

(一)計畫書三七頁，其他(二)「……，無需辦理變更綠地及帶狀公園為道路之都市計畫變更手續」。

(二)計畫書三七頁，其他(七)「為提高土地利用效率及彈性，本地區廣場得不受『都市計畫公共設施用地多目標使用方案』之限制，視本地區之發展需求，經本市都市設計暨土地開發許可審議委員會審核通過，得作適當之使用調整。」。

(三)計畫書四三頁附帶決議(七)「本地區原訂『住商混合用地』允許綜合設計放寬之規定，為避免影響土地所有權人權益過鉅，仍以計畫說明書辦理。(無須比照『本市土地使用分區管制規則』規定取消綜合設計放寬規定)」，以及計畫書四八頁有關住商混合用地綜合設計放寬規定。

七、有關台北市建築投資商業同業公會代表於會中建議土地使用管制要點第十二點停車空間限制修正乙案，經台北市政府於會中補充資料及列席代表說明，本案內容係由該府及該市都市計畫委員會多方考量審慎研析並審議通過，且本案屬細部計畫內容，應併決議文一辦理。

八、請補充訂定台北市信義計畫地區開發獎勵實施要點之具體理由，並增列獎勵容積總量上限，以兼顧實質開發，避免影響環境品質。

九、計畫書四五頁，四、「住商混合用地申請變更為業務設施用地，如經都市設計暨土地開發許可審議委員會審議，得先進行開發，其都市計畫變更部份則納入下次通盤檢討時配合辦理。」乙節，在未完成都市計畫法定程序之前，即先行進行開發，違反都市計畫法第八條及第四十條規定，另依本部六十八年八月二十三日台內營字第二四一〇九號函釋「都委會之附帶決議事項如屬都市計畫書圖所應表明事項，且不抵觸都市計畫有關法令規定者，其發布

實施自有效力，否則縱使發布實施亦不生效力」，上開計畫內容縱使發布實施，亦不生效力。為符合都市計畫法相關規定，有關住商混合用地(B8-B14、D6、D7街廓)變更為業務設施用地部份，台北市政府同意視未來實際發展需要，另案以個案變更方式，依都市計畫法定程序辦理。至於住宅用地(FGH)街廓及一般商業用地(A8 A9 A10 A11 A16 A17街廓)使用組別放寬部份，應明確列入修訂計畫內容規定。

十、有關下列台北市政府於會中補充資料，如有納入計畫書規定之必要者，請台北市政府正式行文明確表達，以利執行。

(一)計畫書五二頁，容積獎勵△V△係配合開發時程建商可得之容積獎勵，是否刪除。

(二)計畫書五三頁，考量台北市執行一致性，容積獎勵△V△(一)依基地開發前空地管理情形：依「台北市空地維護管理要點」辦理，並刪除原訂分級表。

再經八十九年七月十八日內政部都市計畫委員會第四九〇次會議記錄確認第四八八次會議記錄決議：除本會八十九年六月二十日第四八八次會議臨時動議核定案件第三案「修訂台北市信義計畫地區細部計畫(第二次通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案」決議文，鑑於該細部計畫案原則尊重台北市政府核議意見及徵得與會各委員意見後，同意進一步釐清該計畫案部份決議文，並修正如下外，其餘會議記錄確定。

一、決議文六、(三)刪除【計畫書四三頁附帶決議(七)「本地區原訂『住商混合用地』允許綜合設計放寬之規定，為避免影響土地所有權人權益過鉅，仍以計畫說明書辦理。(無須比照『本市土地使用分區管制規則』規定取消綜合設計放寬規定)」，以及計畫書四八頁有關住商混合用地綜合設計放寬規定。】，查現行住商混合用地與住宅區使用性質有所差異，不完全適用台北市土地使用分區管制規則有關住宅區管制規定，且台北市政府列席代表建議維持上開計畫書內容，爰刪除上開決議文。

二、決議文九「：：：。為符合都市計畫法相關規定，有關住商混合用地(B8-B14、D6、D7街廓)變更為業務設施用地部份，台北市政府同意視未來實際發展需要，另案以個案變更方式，依都市計畫法定程序辦理。：：：」中段文字乙節，為提高行政效率，簡化作業程序，落實開發許可之精神，減少都市計畫變更時程冗長之疑慮，爰仍照本會專案小組審查意見，修訂為「除本案(住商混合用地B8-B14、D6、D7街廓變更為業務設施用地部份)」暫予保留，另案辦理」外，其餘先行發布實施，「並規定申請人依『台北市信義計畫地區特定業務用地、住商混合用地住宅用地及部份一般商業用地變更許可作業規定』辦理之開發案，如經都市設計暨土地開發許可審議委員會審議通過後，審議結果涉及有關都市計畫變更事項者，本會原則同意變更，並由台北市政府另案製作變更都市計畫書、圖，提本會報告後由內政部逕予核定，免再提會討論，俟計畫案發布實施後，再進行開發建築。」。並經內政部於八十九年八月二十二日以台八九內營字第八九八五七八三號函核定在案。

玖、公民或團體所提意見市都委會及內政部都委會決議綜理表如附表四。

附件一 台北市信義計畫地區特定業務區、住商混合區住宅區及部份一般商業區變更許可作業規定

一、許可條件

(一)住商混合區申請變更為業務設施區與住宅區申請土地及建築物使用組別放寬，申請基地應為一完整街廓或三千平方公尺以上，並經基地範圍內住戶二分之一以上之同意，另住宅申請基地必須臨接二條車行道路。

(二)特定業務區申請土地及建築物使用組別放寬，申請基地應提具產業引入計畫，其中企業總部(註一)使用之樓地板，應為開發總樓地板之六〇%以上。

凡符合變更許可條件，應由申請人提具開發計畫書圖送台北市都市設計暨土地開發許可審議委員會審議。

二、回饋方式

(一)申請土地及建築物使用組別放寬時，應依申請變更之基地(樓地板)面積及條件，預留部份比例之土地供本地區所最需之各項公共設施與服務使用，並由申請人提出，依程序經審議後決定。

(二)第一管道回饋方式

1.放寬土地及建築物使用組別之回饋土地比例原則如左表：(回饋比例計算係以變更部份計算之)

用地別	街廓編號	回饋土地比例
特定業務區	B2-B7、C1、D1-D5	一五%
	E1-E5	一〇%
	A12、A13、A19、A20	一〇%
住商混合區	B8-B14、D6、D7	一五%
住宅區	FGHI 街廓	一五%

2. 前項回饋之土地得經審議通過，改以等值之一樓樓地板面積或以繳交代金代替。

3. 等值之一樓樓地板面積數量得以回饋土地面積乘以該基地建蔽率再乘以三為計算原則。

4. 繳交代金之金額得以回饋土地當年台北市政府徵收土地的加成係數而定。

(三) 第二管道回饋方式：開發業者得依基地之開發時間點，經詢價的過程，代入第一管道之公式來計算利得，並以三七(業者三、市府七)比例來進行，其執行細節待本計畫案經內政部核定，再由發展局訂定，報市都委會同意後實施。

(四) 有關回饋的方式(土地、樓地板面積或代金)得由申請人向台北市政府(都市發展局)提出，並經市政府正式函覆後，據以辦理申請，相關的作業期程，由市府另訂之。

三、特定業務區、一般商業區、住宅區申請土地及建築物使用組別放寬審議通過後，其使用組別得依管制要點該基地回饋後之規定辦理，否則仍依回饋前之規定辦理。

四、住商混合區申請變更為業務設施區，申請人得依本作業規定申辦之開發案，如經都市設計暨土地開發許可審議委員會審議後，審議結果涉及有關都市計畫變更事項者，內政部都委會原則同意變更，並由台北市政府另案製作變更都市計畫書、圖，提內政部都委會報告後由內政部逕予核定免再提會討論，俟計畫案發佈實施後，再進行開發建築。

五、變更申請開發時程之認定，以申請送件時間為準。一旦通過申請，則在請領使用執照前不得過戶。否則不予核發使用執照，並應循都市計畫程序變更回原使用分區。

六、未依申請計畫開發及使用之處理：開發者應於通過審查一年內請建造執照或使用執照，否則應循都市計畫程序變

更回原使用分區。

註一：企業總部定義：1、實收資本額在一千萬新台幣以上，每年營業額在3千萬新台幣以上，從事三種以上營運總部活動、管理三家以上公司者。2、其他經都市設計暨土地開發許可審議委員會核准之專案。

附件二 台北市信義計畫地區開發獎勵實施要點

一、開發計畫之擬定：

本辦法適用範圍內之土地及建物之開發，應擬具開發計畫，送台北市都市設計土地開發許可審議委員會審議。

開發計畫應包括活動引入計畫、環境衝擊說明及解決方案、申請獎勵項目及有關說明。

二、獎勵建築容積計算，包括左列事項：

(一)獎勵建築容積之計算方式如下

$$V = V_0 + \triangle V_1 + \triangle V_2 + \triangle V_3 + \triangle V_4 + \triangle V_5$$

V：獎勵後總容積

V₀：基準容積

$\triangle V_1$ ：留設公共開放空間之獎勵容積

$\triangle V_2$ ：提供市府策略性運用之獎勵容積

$\triangle V_3$ ：提供公共服務設施使用之獎勵容積

$\triangle V_4$ ：因配合開發期限之獎勵容積

$\triangle V_5$ ：依環境影響說明評定之容積增減

(二)上述容積獎勵之基準上限：

1.基準容積(V₀):

依修訂台北市信義計畫地區細部計畫(第一次通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案訂定之各基地容積率。

2. 留設公共開放空間之獎勵容積(△V1)：

(1) 放寬原則：

為鼓勵建築基地採綜合設計，凡符合左列兩項規定者，其容積率及高度限制得予照第(2)項之規定放寬：

A．建築基地臨接兩條以上之道路，且其最小寬度在八公尺以上者。但一般商業區、娛樂設施區、業務設施區、特定業務區(A12、A13、A19、A20、E1-E5)內之基地臨接一條寬度在十公尺以上道路，且其周圍全長三分之一以上者，亦符合本規定。

B．建築基地之面積、規模、留設之空地比率及開放空間有效面積佔基地面積之比率，符合左表規定者：

分區別	符合綜合設計放寬規定之街廓		基地規模	空地比率(%)	開放空間有效面積佔基地面積之比率(%)
	街廓編號	用地別			
特定專用區	A1. A14. A24	業務設施區	全街廓	四十五以上	四〇以上
	A2. A6. A7	業務設施區	1/2 街廓		
	A21	娛樂設施區	1/2 街廓		
	A22.	業務設施區	1/2 街廓		
	A5. A18	一般商業區	全街廓	五十五以上	四五以上
	A12. A13. A19. A20	特定業務區	1/2 街廓		
	E1-E5	特定業務區	一、〇〇〇平方公尺以上		
	B2-B7. C1. D1-D5	特定業務區	三、〇〇〇平方公尺以上	六五以上	五〇以上
B8-B14. D6-D7	住商混合區	三、〇〇〇平方公尺以上或全街廓			

(2) 放寬規定：

A．准予增加之樓地板面積為建築基地留設之開放空間有效面積乘

以容積率乘以三分之一，且不得超過法定容積之百分之二十。

B．建築物各部份高度得放寬至自該部份起量至面前道路中心線水平距離之五倍。

(3) 有效開放空間應符合可視性、可及性與可用性之原則，其面積之計算，應依左列規定辦理：

A．開放空間地盤(包括人工地盤)之高度，高於臨接道路未滿一．五公尺，或低於臨接道路未滿三公尺，且其自室外設有寬度在一．五公尺以上之樓梯或坡道，並能提供公眾休憩使用者，以其全面積視為有效面積。高度高於臨接道路一．五公尺，而在四．五公尺以下，或低於三公尺者，以其面積之〇．六倍視為有效面積。

B．附設透明且可通風之頂蓋或遮簷之開放空間，其簷高在五公尺以上未達十公尺者，以其面積〇．六倍視為有效面積，簷高在十公尺以上者，以其面積面積〇．八倍視為有效面積。

C．以人行步道連接之廣場式開放空間，留設於建築物之背側致影響其可見性者，以其面積之〇．六倍視為有效面積。

3. 提供市府策略性運用之獎勵容積(ΔV_2):

(一) 為達成本計畫地區成為國際金融中心及台北國際化櫥窗之定位，提供作為策略性產業使用之樓地板：

A．本項所指策略性產業，指國際金融交易中心，包括金融交易、證券交易、期貨交易等金融產品交易場所；其每開發基地捐贈(含捐建)市府之最小規模為六、〇〇〇至一〇、〇〇〇²m²；其他經都市設計暨土地開發許可委員會核准之專案項目，不在此限。

B．獎勵樓地板之計算公式如左：

提供策略性產業所得獎勵樓地板(△V 2) = 捐贈(含捐建)予市府做為策略性產業使用之樓地板 ×

○．二五

C．本項獎勵適用街廓為 A1 至 A24。

(2) 提供市府做為策略性運用之樓地板。

A．各開發基地可捐贈(含捐建)予市府之樓地板上限為其基準容積 × 二〇%

B．獎勵樓地板之計算公式如左：

(3) 提供策略性產業所得獎勵樓地板(△V 2) = 捐贈(含捐建)予市府做為策略性產業使用之樓地板 ×

○．二五

C．本項獎勵適用街廓為 A1 至 A24，乃經土地及建築物使用組別放寬審查通過之特定業務區。

以上(1)(2)兩項，各開發基地可擇一適用之。

4. 提供公共服務設施使用之獎勵容積(△V 3)：

(1) 提供公共服務設施使用之樓地板

各分區內可獲得獎勵之公共服務設施及其規模，如左表所示。

種類	項目	提供方式	規模	獎勵樓地板
一般商業區 娛樂設施區 業務設施區 特定業務區 (A12. A13. A19. A20)	公共服務中心	聯合資訊中心 聯合招商中心 對外事務中心	600-1,000 m ²	捐贈(含捐建)市府之樓地板面積×1/4
	公共活動空間	展示場 會議廳 表演場	600-1,500 m ²	

	二樓以上及地下人行步道		人行步道之建造及建築物內部之銜接空間(其計算與評定應由台北市都市設計暨土地開發許可審議委員會依合理配置,做整體考量評定之)	—	建築物內部銜接空間之樓地板×三,獎勵上限不得大於該基地基準容積×二〇%
住宅區 住商混合區 特定業務區 (B2-7. C1. D1-D5. E1-E5)	公共服務中心	老人服務中心 幼兒服務中心 殘障服務中心	提供樓地板	150-300 m ²	捐贈(含捐建)市府之樓地板面積×1/3
	公共活動空間	社區活動中心		150-600 m ²	
其他經都設會核准之項目					

(2) 提供公共建設基金之樓地板

A. 各開發基地可捐贈(含捐建)予市府之樓地板上限為其基準容積×二〇%

B. 獎勵樓地板之計算公式如左:

提供公共建設基金樓地板所得獎勵樓地板(△V3) = 捐贈(含捐建)予市府做為公共建設基金之樓地板 ×

獎勵係數,各用地獎勵係數如左表所示:

用地別	獎勵係數
一般商業區 娛樂設施區 業務設施區 特定業務區(A12. A13. A19. A20)	1/4
住宅區 住商混合區 特定業務區(B2-7. C1. D1-D5. E1-E5)	1/3

C. 提供公共建設基金之樓地板得經台北市都市設計及土地開發許可審議委員會審議通過後改以等值之代

金購回。

D. 前項代金之計算得依台北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法計算之。

以上(一)(2)兩項，各開發基地可擇一適用之。

5. 因配合開發期限之獎勵容積($\Delta V 4$):

(1) 依本計畫區開發計畫實施進度，依配合之階段予以不同之獎勵比例，詳見左表。

開發階段	獎勵標準
第一期(公告實施後五年內)	$V 0 \times 11\%$
第二期(公告實施後六年以後)	$V 0 \times 0\%$

(2) 開發時程之認定，以申請送件時間為準，一旦通過申請，則在開發完成前不許過戶。

6. 依環境影響說明評定之容積增減($\Delta V 5$):

(1) 依基地開發前空地管理情形：依「台北市空地維護管理要點」，評定基地開發前之空地管理情形，予以容積增減。

(2) 依影響說明評定之容積增減：

台北市都市設計及土地管制審議委員會應依其所提之開發計畫之開發內容、交通改善計畫，給予相對之容積增加或減少，但其增減幅度，應不超過基準容積之五%。

三、本要點中未述及之其他相關土地及建物使用管制，依本計畫地區其他相關管制要點及相關法規辦理。

附件三 台北市信義計畫地區建築物及土地使用分區管制要點

為建設本地區為國際性大都會之副都心，具備國際金融中心、業務中心功能，以促進台北市國際化，本地區建築物及土地使用，除依本要點辦理外，其餘依台北市土地使用分區管制規定及有關法令規章辦理（一般商業區、娛樂設施區、業務設施區、特定業務區及商住混合區部份比照第四種商業區，住商混合區比照第三之一種住宅區，住宅區比照第二種住宅區）。

一、土地及建築物之使用：

（一）本地區內各種用地之配置如附圖一，其容許之土地使用組別如附表一。

（二）本地區住宅區、住商混合區、特定業務區（原住商混合區回饋前）內建築物供作住宅使用部份之樓地板面積，不得少於該建築物總容積樓地板面積之三分之二。特定業務區「原商住混合區（回饋前）」內建築物供作住宅使用部份之樓地板面積，不得少於該建築物總容積樓地板面積之三分之一。一般商業區、特定業務區內建築物供作住宅使用部份之樓地板面積，不得超過該建築物總容積樓地板面積之三分之一。

（三）本地區內之建築物非供住宅使用之樓層，其同層及以下各樓層應均非供住宅使用，其出入垂直動線應予分別設置。

二、土地使用強度：

（一）住宅區、商業區各街廓內建築物之建蔽率、容積率不得超過附圖二所示之規定。惟供公眾使用具有頂蓋之人行空間得不計入建蔽率。

（二）公共設施之建蔽率、容積率不得超過左表規定：

公共設施	土地使用強度		備註
	建蔽率(%)	容積率(%)	
機關用地	四〇	四〇〇	
車站用地	四〇	不予規定	
電信用地	四〇	二〇〇	
變電所	四〇	四〇〇	
國小	四〇	限六層樓以下	
國中	四〇	不予規定	
機關用地(消防隊使用)	七〇	三〇〇	

(三)本地區建築基地地下層開挖範圍除公共設施用地部份另訂外，應以各該基地之法定建蔽率加百分之二十為其最大開挖範圍為原則，且開挖範圍以不超過基地面積之百分之八十為原則。採用綜合設計放寬規定者，應再減百分之十為其最大開挖範圍。惟經都市設計暨土地開發許可審議委員會審核建築基地地質條件不應開挖妨礙水土涵養者，得不受此限。

三、建築物高度：本地區建築高度管制分別比照台北市土地使用分區管制規則規定辦理(惟住宅區不受台北市土地使用分區管制規則第二種住宅區建築物高度以不超過五層樓及十七·五公尺之限制)。另建築基地位於捷運入口500公尺範圍內，得經台北市都市設計及土地開發許可審議委員會審議通過酌予放寬。

四、院落規定：除分別比照台北市土地使用分區管制規則規定辦理外，特定業務區(B2-B7、D1-D5、C1)後院深度比不得小於0.2。

五、除公共設施用地外，本地區各街廓內建築基地最小面積如附圖三。

六、開放空間：為造成優美都市景觀及舒適之都市生活環境，指定留設之公共開放空間，其形狀、位置及規模如附圖四所示。

七、本地區騎樓，有遮簷、無遮簷人行道，架空走廊，人行通道應依附圖五、附圖六所示之位置及規模設置。並得計入院落深度，且面臨八公尺計畫道路之建築基地，應退縮設至少寬一·五公尺之人行空間。

八、天橋及地下道地役權，各街廓以二、三層天橋及地下道連接之位置如附圖六所示，其上之建築物應預為留設供連接使用之空間。

九、A3、A4、A5 及 A8 至 A20 之建築基地除應依附圖四、五、六留設相關公共開放空間外，得全部作為建築使用。上述街廓建築物臨接十五公尺人行步道部份，應以該人行步道之邊界線為牆面線。臨接人行步道部份之建築物，應於地面第三層或十八公尺以上之樓層退縮建築，且其建物面積不得大於建築基地土地面積之百分之四十，並應自牆面線至少再退縮四公尺。又該退縮之露天樓地板面積至少應保留百分之八十為公眾使用，並設有直通樓梯或電梯與地面層之騎樓、廊道及位於騎樓上二、三層人行通道連通。

十、A5、A12、A13、A19、A20 五街廓沿松仁路側必須留設六公尺步道，再退縮留設騎樓，並規定一樓騎樓必須連通，另六公尺退縮之覆土深度必需以能種植喬木為原則；另其騎樓、廊道及建築主量體應有 80% 落在退縮線上。

十一捷運站東側十公尺道路各再向東西兩側(A2、A3、A4 及轉運站基地)退縮五公尺，以指定交通地役權方式，解決轉運站車輛出入問題，退縮部份可併入計算建蔽率及容積率。

十二停車空間部份：

(一)為鼓勵使用大眾運輸工具，非住宅使用樓地板面積部份，最多不得超過管制規則規定設置停車數量之百分之八十五。

(二)前項規定俟捷運系統信義線之通車，配合修改降低至規定設置停車數量之百分之七十。

(三)信義計畫全區不可適用停車獎勵辦法。

(四)因各種獎勵而增加之樓地板面積，得計入停車計算之基數，惟停車總數量，最多不得超過原基準容積依台北市土地使用分區管制規則規定設置之停車數。

(五)惟為鼓勵大眾運輸工具之利用，基地位於捷運出入口 300 公尺範圍內，得經台北市都市設計及土地開發許可審議委員會審議酌予減少法定停車空間之數量，並改以提供大眾運輸接駁、轉乘之空間、工具及計畫替代。

(六)交通配合措施應由主管機關定期予以整合處理以確保品質。

十二大眾運輸使用計畫：為鼓勵本地區各建築基地開發使用能充分利用或提供大眾運輸工具，除住宅區外，各基地於申請都市設計審議時應擬具大眾運輸使用計畫及停車空間供公眾使用計畫，併同審議後據以實施。

十四本地區帶狀公園(綠地)兼供人行使用，建築基地臨接該帶狀公園及綠地時不受建築技術規則第三一二條限制。

十五圍牆：本地區建築基地僅准建造高度二公尺以下透空欄柵，其牆基不得高於四十五公分，惟經附圖四指定為公共開放空間者，於一般商業區、娛樂設施區、業務設施區、特定業務區內不得設置圍牆，於住商混合者，依其地面層之建物使用狀況而定，如屬住宅使用者，得酌予留設圍牆，如屬於商業使用者，則不得設置圍牆。

十六本地區一般商業區、娛樂設施區、業務設施區、特定業務區內為供公眾使用之人行通道之建築物，得在計畫道路設置架空走廊或地下道，且不得設置有礙通行之障礙物。

十七全區指標系統：除住宅區外，本地區之建築基地內部之重要人行出入口，必須設置指標系統及所在位置圖，指示其他重要建築或基地之位置或方向。但其設置之位置及形式，不得阻礙行人之通行。指標系統文字應以中、英文標示，並得以下列形式設置：

(一)高出地面之指標。

(二)附屬建築物之指標。

(三)屬地坪鋪面之指標。

(四)特殊指標。

十八廣告招牌：

(一)住宅區、住商混合區，其廣告物、廣告旗幟及招牌設置高度不得超過四公尺，離地淨高，不得低於三公尺，且不得設置霓虹閃光裝置，側懸招牌不得突出建築線「50公分」。

(二)特定業務區，沿4號(松仁路)道路、7號(信義路)道路街面廣告招牌限制同前條規定，且其騎樓柱面之各面及頂部不得設置廣告招牌。

(三)業務設施區，其廣告物、廣告旗幟、招牌，不得突出於牆面，除建築物名稱，其高度不得超過四公尺，離地淨高不得低於三公尺，且不得設置霓虹閃光裝置。沿3號(松智路)道路不得設置廣告旗幟及招牌。

(四)沿商業區人行步道之廣告物、招牌高度不得超過十公尺。

(五)本地建築物屋頂不得樹立任何廣告或霓虹燈等相關設施。

十九建築物屋頂造型美化：

(一)本地區建築物天際線應配合建築物本身及周圍建築物造型整體予以美化設計，以形成本地區整體特殊建築風貌及優美之天際線。

(二)建築物頂層部份之電視天線、水塔、空調、機械等設施物，應配合建築物做整體規劃設計。

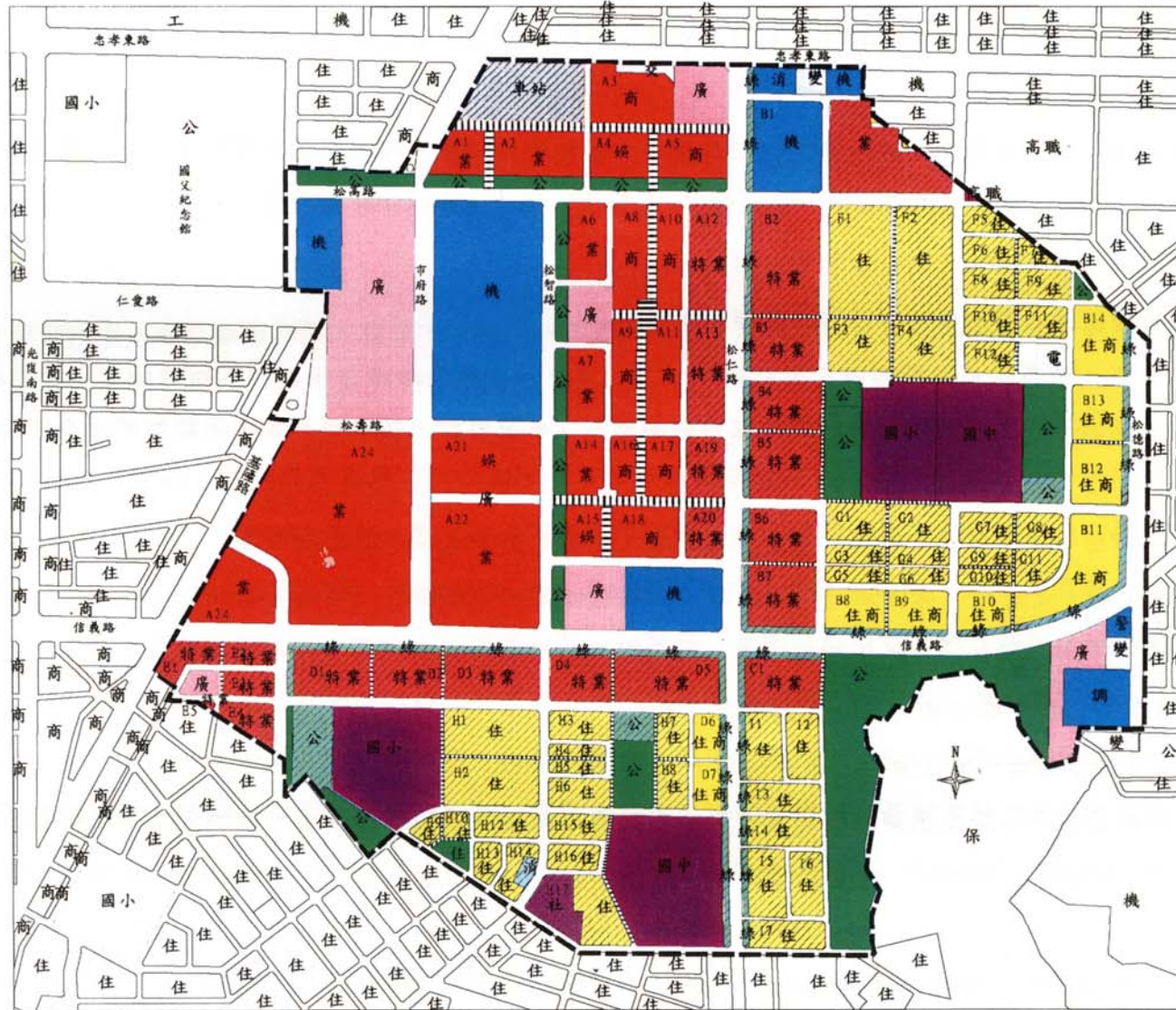
二十各基地設置之供公眾使用天橋、人行道、有頂蓋之人行空間，皆應設足夠之全夜照明，並應將該空間納入基地內安全監控之系統內。

二一本地區不適用台北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點之規定。

二二本管制要點之用語除有特別述明者外，悉同有關法令之定義。

二三本計畫範圍內東北角業務設施區上方部份住宅區及右側高職用地與西南角街廓編號51之基地，其基地狹小需鄰地合併建築，除使用強度（建蔽率、容積率）與使用類別依本要點規定外，其他得比照與之合併基地之有關規定辦理。

修訂台北市信義計畫地區
細部計畫(第二次通盤檢討)
暨配合修訂主要計畫案



附圖一：

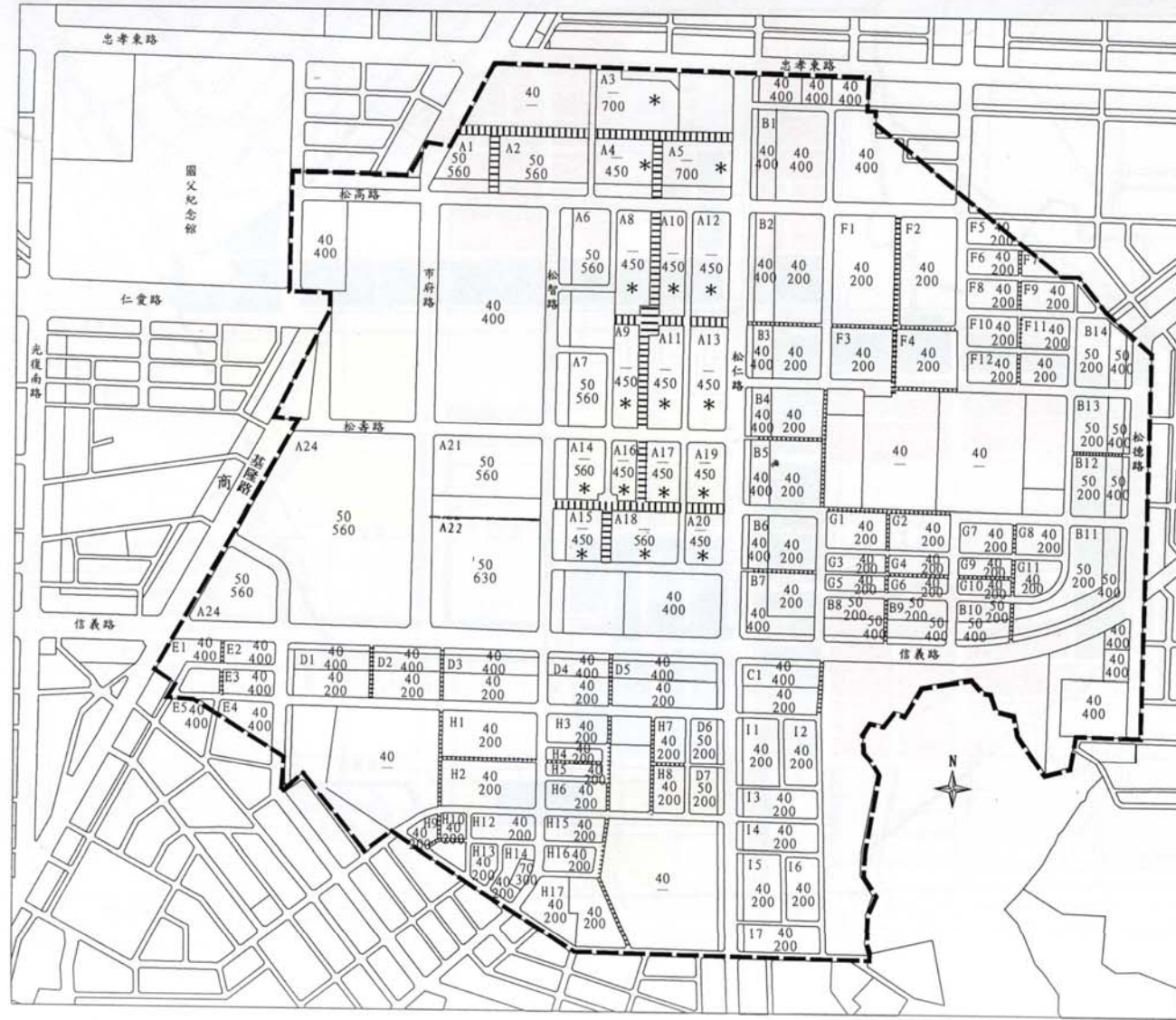
信義計畫地區土地使用分區示意圖

比例尺：1/9,000

圖例

- 公 公園
- 公 變更為公園用地
- 交 交通用地
- 住 變更純住宅用地為住宅區
- 住商 住商混合區
- 娛 娛樂設施區
- 消 消防用地
- 高職 高職用地
- 商 一般商業區
- 國小 國小用地
- 國中 國中用地
- 業 業務設施用地
- 電 電信用地
- 廣 廣場用地
- 調 公車調度站
- 機 機關用地
- 車站 變更轉運站用地為車站用地
- 業 變更醫院用地為業務設施區
- 特業 變更為特定業務區
- 綠 變更公園用地為綠地
- 消 變更純住宅用地為消防用地
- 警 警察機關用地
- 變 變電所用地
- 社 變更純住宅用地為社教用地
- 無遮簷人行道
- 計畫範圍

修訂台北市信義計畫地區
細部計畫(第二次通盤檢討)
暨配合修訂主要計畫案



附圖二：

信義計畫地區土地使用
強度示意圖

比例尺：1/9,000

圖 例

(街廓編號)
遮蔽率(%)
容積率(%)

* 建築基地除應公附圖四、五、
、得全、相作為建開放、空
、物臨部十以該行人步道邊
、築份、為應十行步道之
界、應於面步部之建、物
、臨接人、面行、部、建、公
、尺以、上、地、面、積、不、得、大、於、十、
並、其、土、地、面、積、自、該、退、縮、之、線、起、算、且、其、面、積、不、得、少、於、該、退、縮、之、線、所、圍、成、之、面、積、之、一、半、。
、公、板、面、積、又、至、使、用、扶、梯、及、通、道、
三、層、樓、或、三、層、樓、之、建、築、物、且、建、築、物、之、面、積、不、得、少、於、該、退、縮、之、線、所、圍、成、之、面、積、之、一、半、。

--- 計畫範圍

修訂台北市信義計畫地區
細部計畫(第二次通盤檢討)
暨配合修訂主要計畫案

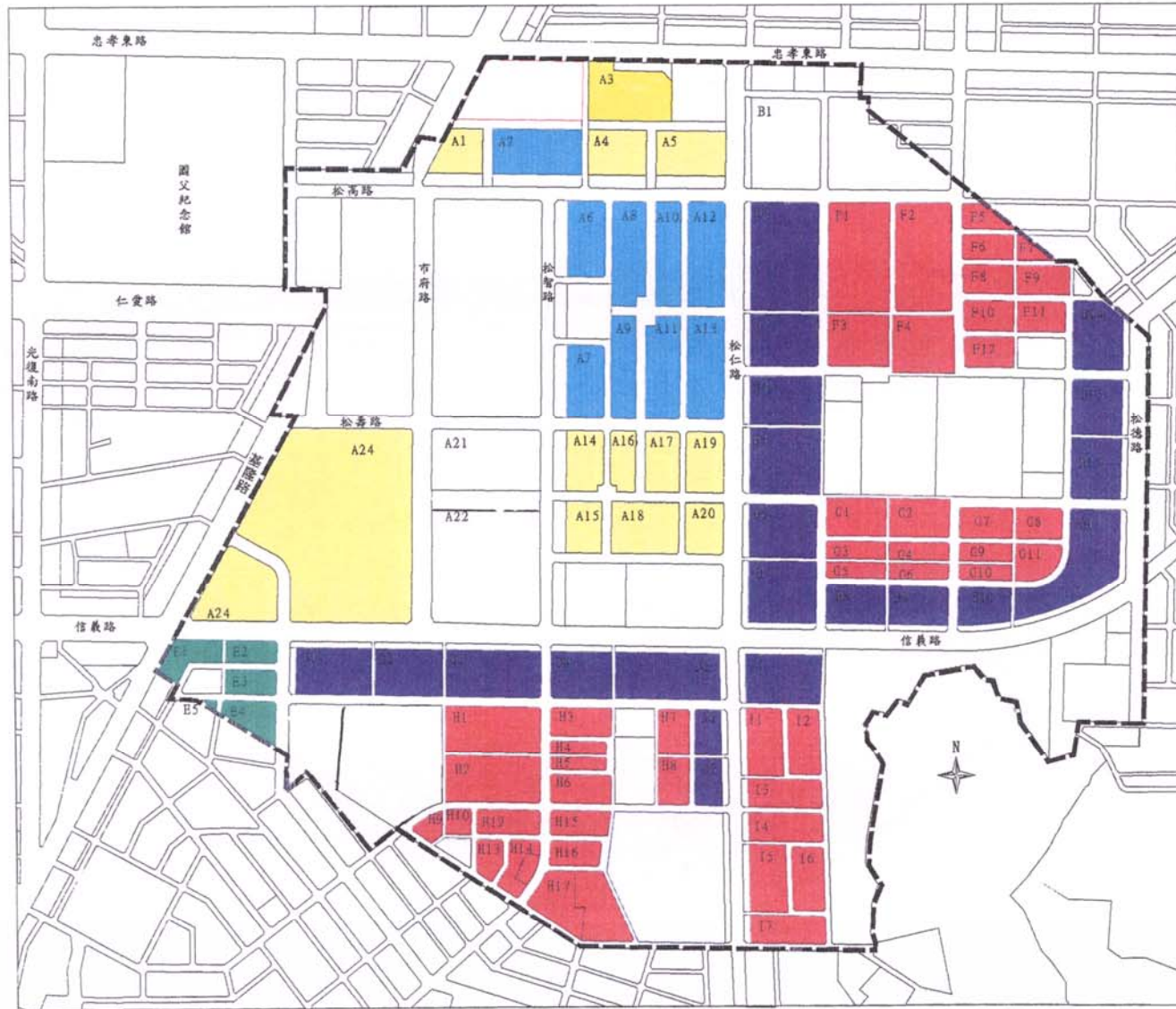
附圖三：

信義計畫地區最小基地
規模示意圖

比例尺：1/9,000

圖 例

- 全街廓
- 1/2街廓
- 1000平方公尺以上
- 3000平方公尺以上或全街廓
- 寬度8公尺以上
深度16公尺以上
- 計畫範圍








修訂台北市信義計畫地區
細部計畫(第二次通盤檢討)
暨配合修訂主要計畫案

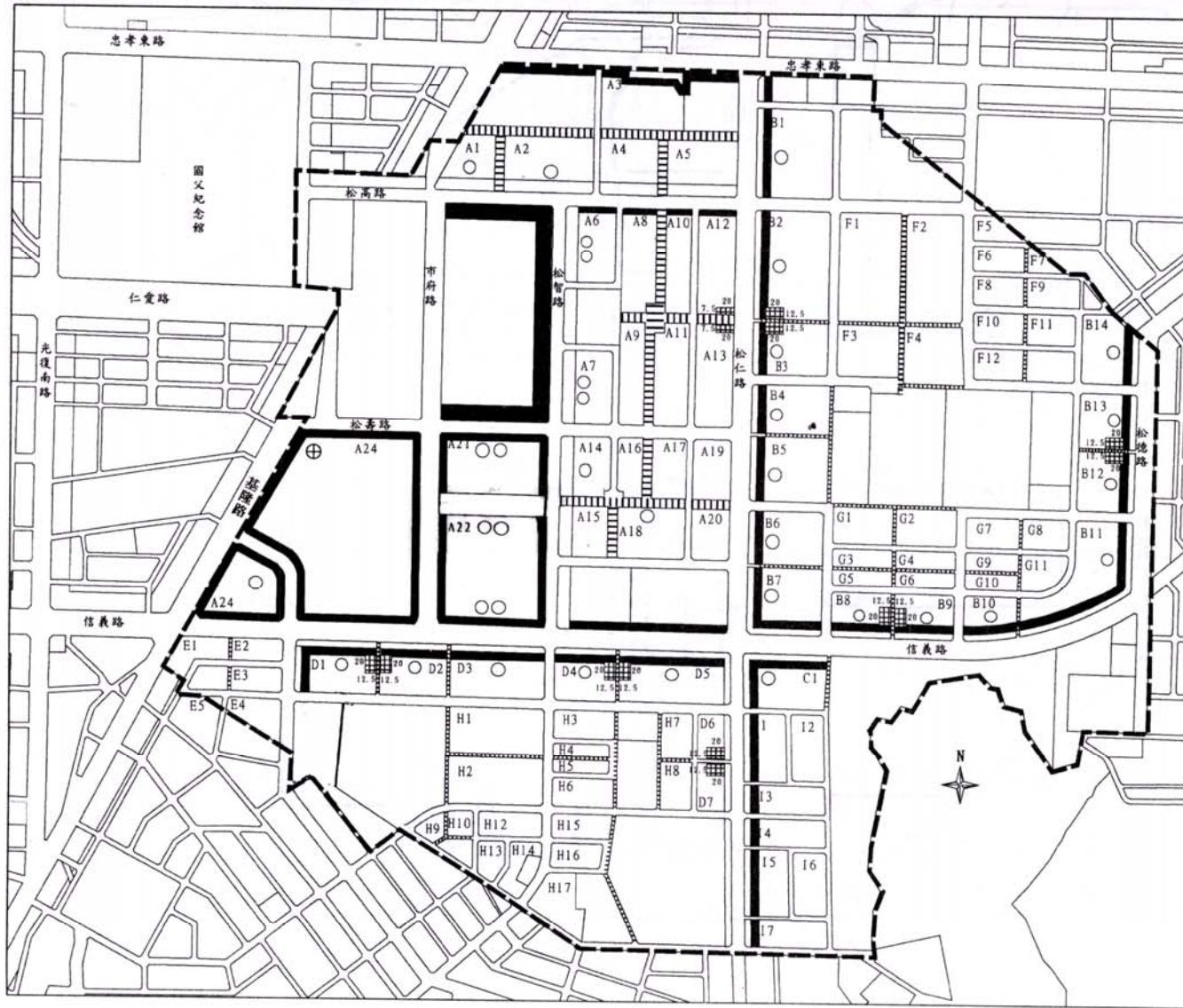
附圖四：

指定留設之公共開放空間

比例尺：1/9,000

圖例

-  帶狀式公共開放空間
(寬20公尺)*
-  廣場式公共開放空間(與人行
步道及相鄰街廓留設者形成
廣場)
-  廣場式公共開放空間(圖示
位置為示意性質,應配合建
築物整體規劃其面積至少應
佔基地面積15%)**
-  廣場式公共開放空間其面積
至少應佔基地面積2.5%
-  帶狀式公共開放空間
(寬10公尺)*
- * 為由建築基地內建築物強面
線退縮所形成者。
- ** 其與他種公共開放空間或步
道相切者應與該等空間相連
接,需集中留設。



修訂台北市信義計畫地區
細部計畫(第二次通盤檢討)
暨配合修訂主要計畫案

附圖五：

騎樓及無遮簷人行道

比例尺：1/9,000

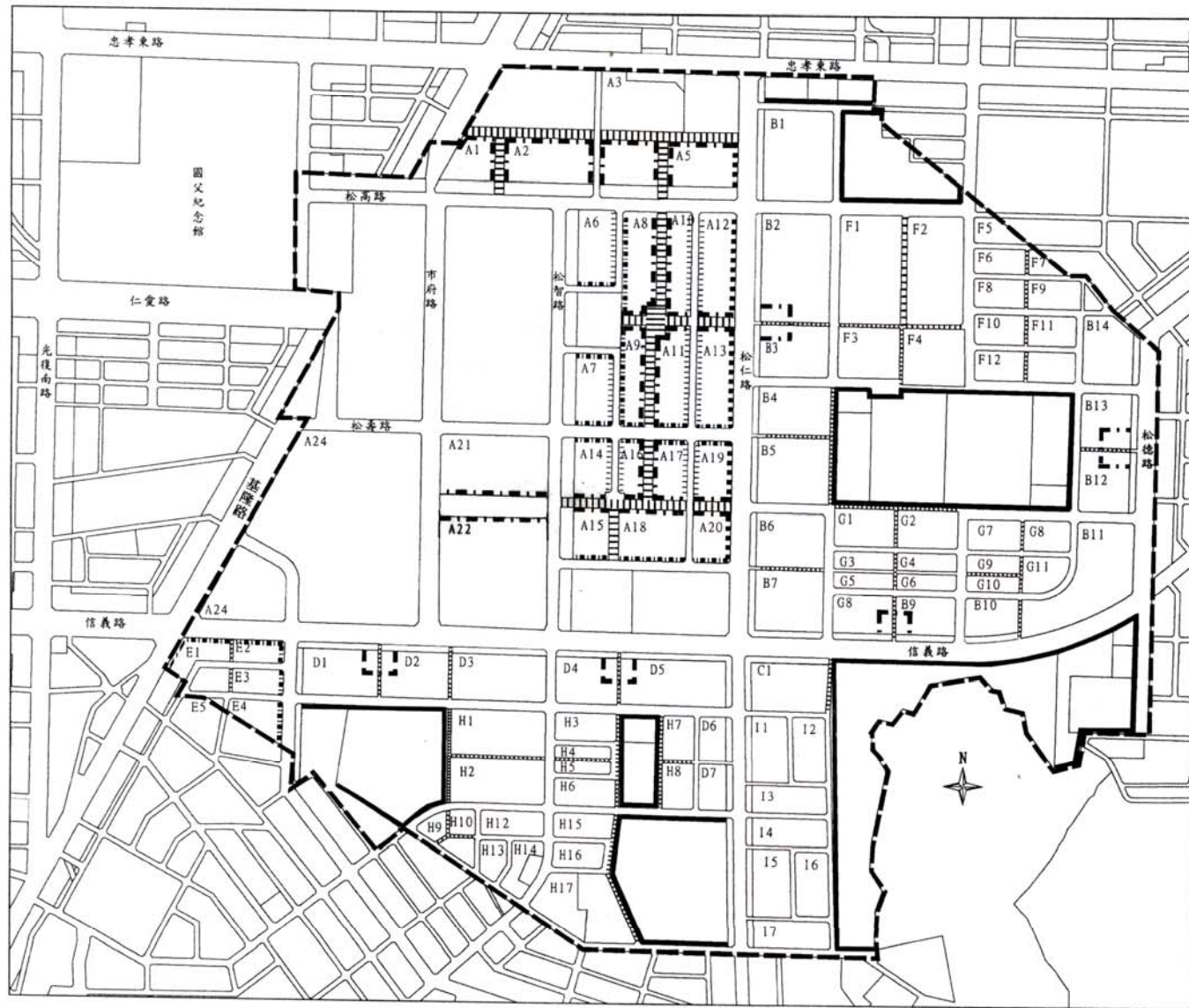


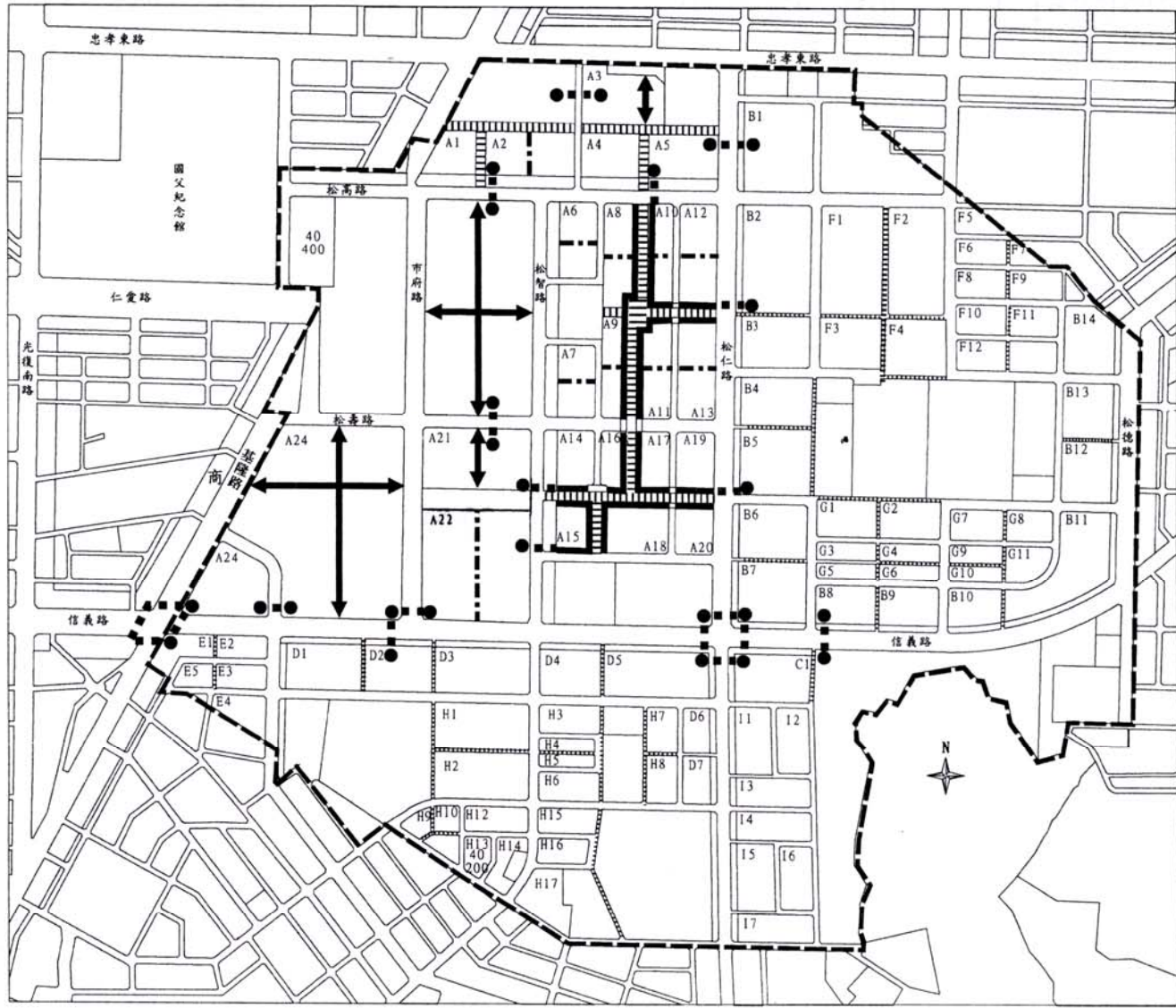


圖 例

-  騎樓或迴廊 (寬4公尺) *
-  騎樓或無遮簷人行道 ** (寬4公尺)
-  騎樓或無遮簷人行道 ** (寬3公尺)
-  公共設施退縮建築，提供為無遮簷人行道 (寬4公尺)
-  A5、A12、A13、A19、A20
五街廓沿松仁路側必須留設六公尺步道，再退縮留設騎樓 (4公尺)，一樓騎樓須連通，另六公尺退縮之覆土深度必須以能種植喬木為原則；另其騎樓、廊道及建物主量體應有80%落在退縮線上。
- * 鄰接人行步道設置，但規定建築物強面線退縮並留設公共開放空間者，臨該公共開放空間設置。
- ** 若退縮設置無遮簷人行道時，其退縮部份得做為空地計算，另本地區之騎樓所佔面積不計入為樓地板面積。

修訂台北市信義計畫地區
細部計畫(第二次通盤檢討)
暨配合修訂主要計畫案










附圖六：

人行通道、天橋(或
地下道)捷運車站位置圖

比例尺：1/9,000

圖 例

-  地面層人行通道(寬5公尺)
-  地面層人行通道(寬10公尺)
-  二、三層人行通道位於
騎樓上(寬4公尺)
-  天橋或地下道
-  建築物應預為留設供天橋
或地下道連接使用之空間
-  二、三層架空走廊
-  計畫範圍

附表一 信義計畫地區土地及建築物使用組別容許表

分區街廓別	特定專用區																																								
	住商混合區		住宅區		業務設施區		業務設施區		業務設施區		娛樂設施區		娛樂設施區		業務設施區		一般商業區			一般商業區		特定業務區		特定業務區		特定業務區															
	B8 B14 D6 D7	F區 G區 H區 I區	A1 A2	A6 A7 A14	A24	A4 A15	A21	A22	A8 A11 A16 A17	A3 A5 A18	B2 B7 C1 D1 D5	E1 E5	A12 A13 A19 A20	原計畫	新計畫	原計畫	回饋前	回饋後	原計畫	新計畫	原計畫	新計畫	原計畫	新計畫	原計畫	新計畫	原計畫	回饋前	回饋後	原計畫	新計畫	回饋前	回饋後	回饋前	回饋後	回饋前	回饋後				
土地及建築物使用組別																																									
第一組 獨立雙戶住宅	○	○	○	○	○																																				
第二組 多戶住宅	○	○	○	○	○															✓	✓	✓																			
第三組 學前教育設施	○	◇		◇	◇																																				
第六組 社區遊憩設施	○	○	○	○	○																																				
第七組 醫療保健服務業	□	□																																							
第八組 社會福利設施	□	◇		◇	◇																																				
第九組 社區通訊設施	□	□																																							
第十二組 公用事物設施																																									
第十三組 公務機關						○	○	○	○	○	○																														
第十五組 社教設施						○	○	○	○																																

第十六組 文康設施		◇		◇	◇	○	○	○	○					○	○	○	○																			
第十七組 日常用品零售業	□	□		*	*	△	△	□	□			△	△			△	△	△	△	○	△	△	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□		
第十八組 市場	*	*							□	*														*	*											
第十九組 一般零售業甲組		□				△	△	□	□			△	△			△	△	△	△	○	○	○	□	◇	□	◇	□	◇	□	◇	□	◇				
第二十組 一般零售業乙組		□				△	△	□	□			△	△			△	△	△	△	○	○	○	□	◇	□	◇	□	◇	□	◇	□	◇				
第二十一組 飲食業		□				□	△	△	□	□			△	△			△	△	△	△	○	○	○	□	◇	□	◇	□	◇	□	◇					
第二十二組 餐飲業		□				□	△	△	□	□			△	△			△	△	△	△	○	○	○	□	◇	□	◇	□	◇	□	◇					
第二十六組 日常服務業	□	□				△	△	□	□							△	△	△	△	○	○	○	□	◇	□	◇	□	◇	□	◇	□	◇				
第二十七組 一般服務業						△	△	□	□							△	△	△	△	○	○	○		△	△	△	△	△	△	△	△	△	△			
第二十八組 一般事務所	△	△		△	△	○	○	○	○	○	○	✓	✓	○	○	○	○	✓	✓	✓	✓	✓	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
第二十九組 自由職業事務所	○	○		△	△	○	○	○	○	○	○	✓	✓	○	○	○	○	✓	✓	✓	✓	✓	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
第三十組 金融保險業	□	□				○	○	○	○	○	○			○	○	○	○			○	○	□	○	△	○	△	○	△	○	△	○					
第三十二組 娛樂服務業												☆	☆	☆	☆			△	△	○	△	○		□		□		□		□		□				
第三十三組 健身服務業	□	□										○	○	○	○					○	○	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□				
第三十七組 旅遊及運輸服務業						○	○	○	○	○	○					○	○							○	□	○		○		○		○				
第四十一組 一般旅館業						○	○																	○				○		○		○				
第四十二組 國際觀光旅館							○			○	○			○	○								○						○				○			
第二十七組 一般服務業之第二十五細項產品展示服務業							○	○	○	○	○			△	△	○	○			○	○	○			□	△			△		△					
住宅比例	⊕	⊕		⊕	⊕														◎	◎			⊕	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎				

1. ○.. 許可組別(不受樓層限制)。
2. □.. 許可組別(只限第一層)。
3. ◇.. 許可組別(只限第一至二層)。
4. △.. 許可組別(只限第一至四層)。
5. ✓.. 許可組別(只限於第五層以上)。
6. ☆.. 許可組別(本組第一二細項只限第一至四層,其餘個細項不受樓層限制)。
7. 數字代表容許組別之特定細項。
8. 本地區建築物地下層允許使用組別將比照地面層辦理,惟不得作為供住宅區使用。

9. 有關各組內細項，除另有規定外，其餘依台北市土地使用分區管制規則第五條辦理。

10. 原街廓 A23 併入街廓 A22，原街廓 A23 之容許使用組別，參照街廓 A22。

◎ 建築物供作住宅使用之樓地板面積，不得少於該建築物總容積樓地板面積之三分之一為原則。

⊕ 建築物供作住宅使用部份之樓地板面積，不得少於該建築物總容積樓地板面積之三分之二為原則。

⊙ 建築物供作住宅使用之樓地板面積，不得超過該建築物總容積樓地板面積之三分之一為原則。

註：配合本府八十九年三月十三日修訂土地使用組別細項調整，修正廣播公司電視公司由第三十二組第四項調整為第十一組：公用事業第六項。

附表二 原管制要點之土地及建築物使用組別與台北市土地使用分區管制規則第五條土地及建築物使用組別對照表

原土地及建築物使用組別	台北市土地使用分區管制規則第五條土地及建築物使用組別	備註
第一組 獨立雙戶住宅	第一組 獨立雙戶住宅	
第二組 多戶住宅	第二組 多戶住宅	
第三組 教育設施	第三組 學前教育設施	
第四組 社區遊憩設施	第四組 社區遊憩設施	
第五組 衛生及福利措施	第七組 醫療保健服務業	
	第八組 社會福利設施	
第六組 社區通訊設施	第九組 社區通訊設施	
	第十二組 公用事務設施	
第七組 公務機關	第十三組 公務機關	
第八組 文教設施	第十五組 社教設施	
	第十六組 文康設施	
第九組 日常用品零售業	第十七組 日常用品零售業	不包括第五細項獸肉、蔬菜(應符合1·距附近零售市場二〇〇公尺範圍外。2·非現場宰殺之零售。3·非設攤零售經營。4·分級包裝完畢。)
第十組 市場	第十八組 市場	不包括第一細項傳統零售市場
第十一組 一般零售業組	第十九組 一般零售業甲組	
	第二十組 一般零售業乙組	
	第二十一組 飲食業	
	第二十二組 餐飲業	

第十二組 日常服務業	第二十六組 日常服務業	
第十三組 一般服務業	第二十七組 一般服務業	不包括第二十五細項產品展示服務業
第十四組 一般事務所	第二十八組 一般事務所	
第十五組 自由職業事務所	第二十九組 自由職業事務所	
第十六組 金融主要機構	第三十組 金融主要機構	
第十七組 金融分支機構		
第十八組 娛樂服務業	第三十二組 娛樂服務業	
第十九組 健身服務業	第三十三組 健身服務業	
第二十組 旅遊及運輸服務業	第三十七組 旅遊及運輸服務業	不包括第六細項營業性停車空間，以及第七細項計程車空運業、小客車租賃業車輛調度停放場。
第二十一組 旅社	第四十一組 一般旅館業	
	第四十二組 國際觀光旅館業	
第二十二組 展覽交易設施	第二十七組 一般服務業之第二十五細項產品展示服務業	

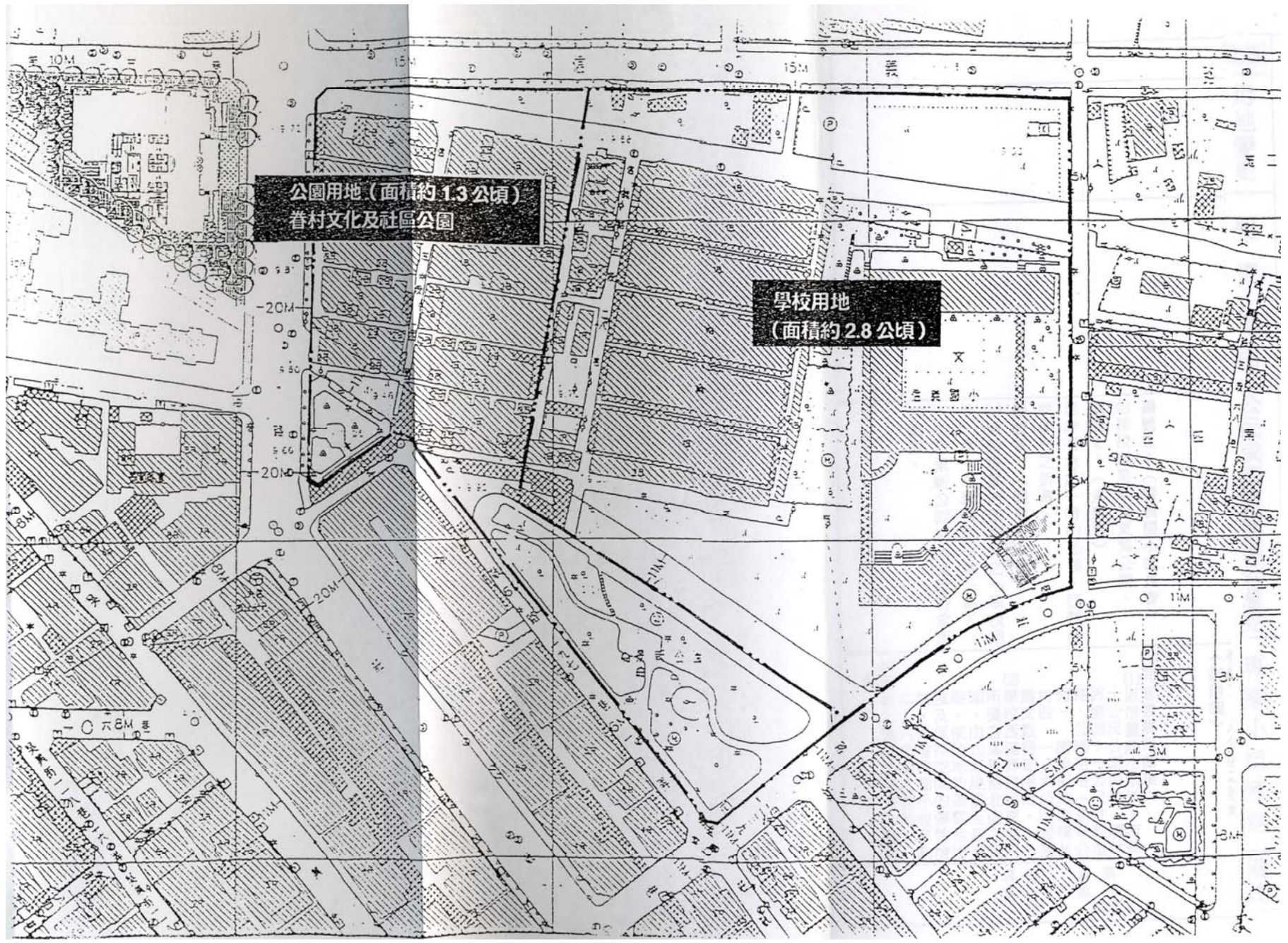
附表三 台北市申請變更都市計畫審核摘要表	
項目	說 明
都市計畫名稱	修訂台北市信義計畫地區細部計畫(第二次通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第廿六條、都市計畫法台北市施行細則第廿五條、第廿六條
變更都市計畫機關	台北市政府
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	
本案徵求公民意見之起迄日期	民國 85 年 10 月 30 日起至 85 年 11 月 30 日止共計卅天
本案公開展覽起迄日期	自民國 86 年 10 月 31 日起至 86 年 11 月 30 日止共計卅天 (刊登於中央日報、中國時報、台灣新生報)
本案說明會舉辦日期	民國 86 年 11 月 21 日
公民團體對本案之反應意見	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、經市都委會組專案小組十一次審議，於 88.11.1 第四五五次大會審議通過及四五九次 88.12.20 覆議修正通過。(詳見計畫書 參、市都委會審議情形) 二、經內政部都委會組專案小組於八十九年四月十四日、五月五日、六月八日召開四次審議會會議，獲致具體審查意見，爰提八十九年六月二十日第四八八次大會審議修正通過。再經八十九年七月十八日內政部都市計畫委員會第四〇九次會議確認第四八八會議記錄決議修正部份決議文。(詳見計畫說明書 捌、內政部都市計畫委員會審議情形)。並經內政部於八十九年八月二十二日以台八九內營字第八九八五七八三號函核定在案。

附表四 公民或團體所提意見市都委會決議綜理表

修訂計畫內容「用地變更」部份〈計畫說明書 13-16 頁〉					
編號	用地變更	變更理由	公民或團體陳情公意見	專案小組意見	備註
1. 2. 3.	B2-B7、 C1、D1-D5 住商混合 用地； E1-E5、 A12、 A13、 A19、A20 商住混合 用地變更 為特定業 務用地	一、配合亞太營運中心 建設及台北國際化。 二、為引進跨國企業區 域總部進駐。 三、因應業務設施用地 及旅館用地不足。 (註：本區須符合許可條 件及回饋條件，始得進 行土地及建築物使用組 別放寬。否則仍依原使 用分區之規定辦理惟其 容積率及建蔽率維持不 變。)	編號 5. 一一：(盧明燦) 編號 12：(陳勇助)(B8-B14) 編號 16. 一二-(三)：(台北市建築 投資商業同業公會)(B8-B11、D6、D7) 將 B8-B14、D6、D7 一併變更為業務設 施用地	同意 B2-B7、C1、D1-D5 住商混合用地及 E1-E5、A12、A13、A19、A20 商住混合用地 變更為特定業務用地並透過變更許可作業 規定申請使用組別放寬；有關作業規定內容 則授權都市設計審議委員會作彈性處理。 建議街廓因區位條件不同不予變更為業務 設施用地，唯其仍可依「變更許可條件作業 規定」申請變更為特定業務設施用地。	第四 次專 案
4	計畫地區 東側及計 畫地區南	一、健全生活機能，放 寬日常零售及相關公共 服務設施之使用進駐。		同意計畫地區東側、南側純住宅地區變更為 住宅用地	第四 次專 案

	側純住宅 地區變更 為住宅用 地	二、考量本地區配合亞太營運中心建設及國際化之發展目標，將原純住宅社區轉化為支援性住宅之機能，其使用組別容許一般事務所及自由職業事務所在四樓以下進駐。	編號 19-二：(郭富敏) 當時購屋即因為純住宅，現欲變更為業務區恐變複雜，令人耽心。請勿同意其變更。	純住宅用地並無變更為業務用地，仍為住宅用地；本案主要是放寬一部份與住宅相關的日常服務設施，且限定使用樓層，使住宅機能更為完善。	
5	計畫地區 東北隅醫 院用地變 更為業務 設施區	一、考量台北市之醫院資源分佈，本用地設置大型醫院之效率不高。 二、為提供國際金融中心及業務中心所需之業務設施用地，並增進該用地之土地利用效率。 (註：該用地之容許使用項目比照〔A6、A7、A14〕之業務設施用地。)	編號 3：(台北市政府教育局)擬於原衛生局經管之土地興建教育大樓。	同意醫院用地變更為業務設施區 所提建議留供市府內部處理。	第五 次專 案
6. 7.	興雅國中 東側及信 義國中北	一、本地區市場功能可由容許作市場使用之用地取代。故已無劃設用		同意興雅國中東側及信義國中北側市場用地變更為公園用地	第四 次專 案

	側市場用地變更為公園用地	地之必需，故變更為本地區所需要之公園。 二、結合鄰近現有公園用地整體規劃開發，提昇都市環境品質。	編號 19-1：(郭富敏) 原松勤路上之市場用地改為綠地，原購菜已不便現更無指望，針對此點，市府將如何規劃。 編號 31：(陳弘瑞) 建議在公園上面或地下規劃一—二樓作為里民開會及活動場所或圖書館。 編號 32：(吳里長水上 88.8.5) 建議回歸市場用地，興建多功能大樓。	本地區市場功能可由容許作市場使用之用地取代。故已無劃設之必需，故變更為本地區所需要之公園。 留供市府未來開闢公園時參考	第十一次專案
8	計畫地區西北隅轉運站用地變更為車站用地	一、原轉運站用地不適用於公共設施多目標使用，變更為車站用地後，該用地之利用將具多樣化，增進土地利用效率。 二、運用 B O T 模式引進民間投資開發。 三、配合國際化之目標及加強大眾運輸便利性，提供轉乘站增加本區之可行性。		請市府對轉運站之角色再作深入探討，並併輕軌事宜，請賀陳委員表示意見。	第九次專案



修訂計畫內容「用地變更」部份〈計畫說明書 13-16 頁〉					
編號	用地變更	變更理由	公民或團體陳情公意見	專案小組意見	備註

9.	計畫地區西南隅(信義)國小用地變更為公園用地	<p>一、因應居住人口減少配合酌減未開闢之學校用地。</p> <p>二、結合地區開放空間系統規劃為公園用地，更有效提昇地區生活品質與都市景觀。</p> <p>三、未來得視需要以多目標使用方案設置體育、文化、社教設施使用。</p>		<p>同意發展局建議：(內容如下)</p> <p>原信義國小用地、西側十公尺公園用地、廢除西南側十一公尺計畫道路、公園用地(景新公園)、廣場用地面積共約四·一〇六公頃變更為文教特定用地。</p> <p>一、為配合信義國小國際化教育功能，保障當地社區區民休閒活動空間及四四南村眷村歷史、文化之保存，本用地應以整體規劃開發，其原則為：</p> <p>(一)信義國小校地使用面積不少於三公頃，並由學校統籌進行教學設施及開放空間共同使用之規劃與管理。</p> <p>(二)該用地應提供當地社區居民戶外休閒活動之配合地區進行空間及整體景觀之綠美化。</p> <p>(三)配合眷村文化之保存、延續及再發展(眷村文化中心、文物保存博物館、傳統眷村建築、文化、習俗、產業與眷村認同等保留與展示)與文化傳承及交流空間(傳統南北小吃文化傳承及再發展、國際青年會館)之規劃。</p> <p>(四)應供補充本地區公共設施不足之使用，並得視需要以多目標使用方案設置體育、文化、社教及公共停車設施使用，作統合性之規劃。</p> <p>本區之規劃將由本府發展局、教育局(及信義國小)民政局、公園處、交通局、停管處等相關單位另案進行整合性規劃</p>	第五次專案
----	------------------------	--	--	---	-------

				<p>二、對其適法性及將來管理問題應提出詳細解決辦法。</p> <p>建議學校西側界線以原發展局所提方案再沿北側之範圍，由北直線畫至最南端，使綠地的連貫性增強及保存空間的彈性增加，而信義國小也有約二·八公頃之校地。(詳附圖)</p>	
			<p>編號 21：(信義國小家長會) 勿將校園用地變更為公園。 編號 4：(史康迪) 若非有急於一時的必要，請暫緩該眷村之拆遷。 編號 25：(張里長天智) (一)撤銷變更四四南村之「學校用地」為「文教特定用地」案。 (二)勿將景新公園納入文教特定用地範圍。</p>	<p>(一)同意發展局擬議： (1)原信義國小用地：西側十公尺公園用地、廢除西南側十一公尺計畫道路、公園用地(景新公園)、廣場用地面積共約四·一〇六公頃變更為文教特定用地。 (2)學校西側界線以原發展局所提方案再沿北側之範圍，由北直線畫至最南端，使綠地的連貫性增強及保存空間的彈性增加，而信義國小也有約二·八公頃之校地。 (二)景新公園依然維持公園使用。</p>	
10	計畫地區北側一般商業用地(A3)變更為廣場用	一、考量交通設施所引進之活動、人潮，增設廣場用地，增進合理之互動關係並有利塑造信義計畫地區北側之入口	<p>編號 1：(陸軍第一營產管理所、陸軍總司令) 維持原商業區編訂 編號 6：(興雅里里長林忠信等 1450 人)</p>	<p>一、A3 街廓維持一般商業用地。 二、地面層留設南北向人行通道乙條，其寬度不得少於十公尺，淨高不得低於六公尺，另在考慮通行之便利與安全，在規劃設計上包括照明、監控管理設計，維持二十四小時</p>	第五次專案第九

地	<p>意象。</p> <p>二、考量周邊土地使用及交通系統的便利性，得依公共設施多目標使用方案獎勵民間投資開發做為地下商店街。</p>	<p>希望恢復原本商業用地、標售財團興建百貨公司或商業大樓以利地方繁榮。</p>	<p>之開放通行。</p>	<p>次專 案</p>
---	---	--	---------------	-----------------

公民或團體陳情部份				
陳情編號	陳情(建議)位置	理由及辦法	專案小組審查結論	備註
編號 2： (台北市政府消防局)	計畫區南側松智路邊 H14 街廓住宅用地	建請將該地號變更為消防用地(建蔽率八〇%；容積率四〇〇%)，以利莊敬消防分隊早日興建完成，確保該地區市民生命財產安全。	同意變更為消防用地(建蔽率不得超過五〇%；容積率不得超過二〇〇%)	第五次專案會議
編號 10： (李肇良)	計畫區西側松壽路邊無遮簷人行道	開放車輛通行該步道。	本步道以供人行為主，必要時開放消防、裝卸貨等目的型使用(在設計與管理上以目的型交通為原則)。	第四次專案會議
編號 14： (台灣生態藝術基金會籌備處)	A4 地區	為保留台北城市中的濕地生態孤島，以為野生動物之庇護所，並作為市民自然體驗及生態教育之園地。建議調整為自然公園用地，以勿干擾勿施工方式，並按演替進程規劃之。	本基地已被剷平並改變地貌，所提建議留供其他公園規劃時參考。	第四次專案會議
編號 20： (台北銀行)	A15 土地及東側十五公尺人行步道	(一)請變更為一般商業用地，俾便整合二土地興建總行使用。 (二)位於二地間之人行步道請西移至 A15 土地之西側，以利整體規劃。 (三)(88)(3)(15)北銀秘字第八八二	一、同意 A15 土地變更為一般商業用地，原 15 公尺寬人行步道則等面積西移與公園綠帶結合並變更為公園用地 二、建物設計需留有寬 10 公尺以上、高 6 公尺以上之通廊連接南側廣場與北側步道，其詳細位置則授權都市設計審議委員會決定。 三、地面層應主要維持商業的使用並與附近商業活動聯成整體之商業活動。 四、將來大樓與廣場的整體型塑授權都市設計審議委員會決定。 建議維持上次專案小組意見，否則維持原都市計	第五次專案會議 第九次

		○二一七九○號函(5920)補充意見： 評估價購成本及興建經費負擔，擬縮小 A18 土地面積為 1861 方公尺加上 A15 土地整筆，兩土地間到步道請同意依縮小後面積向東移。	畫步道之位置。	專案會議
編號 16-十六： (台北市建築投資商業同業公會)	全區	(一)就電力、電信等設施需求儘早規劃，變電站之設置用地納入本次通盤檢討。 (二)請市府就電力、電信等重要與相關單位進行檢討後，於本次通盤檢討安排上述設施用地事宜。	一、信義計畫區內已劃設二處變電所用地(○·三八公頃)。 二、因本地區係採大街廓開發，均要求各建築基地應於設計時自行吸收相關公用事業設施與設備。	第四次專案會議
編號 17-五： (中華民國專業者都市改革組織)	府前廣場	建議應當要維持本廣場之完整性與使用之公共化，建議都市計畫委員會在本次通盤檢討審議時予以確認。	應維持都市計畫上廣場用地之屬性；但目前的車行功能暫予維持，俟附近的交通條件成熟後，再慢慢調整回歸廣場。	第四次專案會議
編號 28： (瑠公農水利會)	H17 部份土地	請准由「住宅用地」變更為「社教用地」以利新建文化館	同意 H17 土地由住宅用地變更為社教用地，唯將來設計規劃時，應考量社區居民需求，提供活動空間。 (原原提案未說明實際範圍，誤解為 H17 全街廓)	第八次專案會議
編號 30： (吉美建設)	H1、H2 間步道	建議 H1、H2 街廓間五公尺步道上移至 H1 基地中三十一七地號之上緣，或可將 H1、H2 基地間五公尺步道下方以地下車道連通且使兩基地之容積能相互移轉。	為確保步道之聯慣性，建議事項歎難採納。	第九次專案會議

編號 8- 六、七： (基泰建設)	D6、D7 土地	六、松仁路側免再退縮十米綠帶 七、地下可連通或容積得移轉。	六、同意松仁路側不再退縮十米綠帶。 七、地下連通不具公共性，所提建議歎難採納。 容積移轉也不同意。	第九次 專案會議
-------------------------	----------	----------------------------------	---	-------------

附件一 信義計畫地區特定業務用地及住商混合用地變更許可作業規定			
原規定條文(計畫說明書 43 頁)	公民或團體陳情意見	專案小組會議結論	備註
<p>一、許可條件</p> <p>(一)特定業務區申請土地及建築物使用組別放寬，申請基地應有含產業引入計畫，其中跨國企業區域總部(註一)使用之樓地板，應為開發總樓地板之六〇%以上。其租期並應在一〇年以上。</p> <p>(二)住商混合區申請變更為業務設施用地，申請基地應為一完整街廓以上，並經基地範圍內住戶二分之一以上之同意。</p> <p>凡符合變更許可條件，應由申請人提具開發計畫書圖送台北市都市設計暨土地開發許可審議委員會審議。</p> <p>註一：跨國企業區域總部定義</p> <p>1、實收資本額在一千萬新台幣以上，每年營業開支在三千萬新台幣以上，從事三種以上營運總部活動、管理三家以上跨國區域內子公司者。</p> <p>2、其他經都市設計暨土地開發許可審議委員會核准之專案。</p>		<p>一、將原地(二)項拿至第(一)項以強調它，原第(一)項僅寫成原則性提示。</p> <p>二、「跨國企業區域總部」改為「企業總部」。至於租期則不予規定。</p> <p>三、申請基地改為「一完整街廓或三〇〇〇平方公尺以上」。</p>	<p>第四次專案</p> <p>第十一次專案</p>
		<p>編號 5-三：(盧明燦)</p> <p>修正『信義計畫地區特定業務用地住商混合用地變更許可作業規定』，住商混合用地申請變更為業務設施用地，基地應為一完整街廓以上之限制，改為比照本區最小基地規模及留設公共開放空間之獎勵基地規模之三〇〇〇平方公尺以上做為</p>	<p>申請基地改為「一完整街廓或三〇〇〇平方公尺以上」。</p>

	<p>申請變更之最小規範。 編號 9-三：(國泰人壽保險公司) 初期前三年僅需子公司進駐即可， 且將總樓地板面積六成之比例降為 四成，並減短租約期限為五年。 編號 15-二：(勝祥公司) 取消放寬信義計畫區特定業務用地 地上及建築物使用組別之申請許可 條件。 編號 18-三：(遠揚建設) 降低申請原「住商混合用地」變更 為「特定業務用地」之許可條件。 並研擬公、私土地併同申請變更辦 法(產權不變動)。</p>	<p>維持總樓地板面積之 60%，租期 則不予規定。 基於管制與管理，應訂定有明確之 遊戲規則，以供遵循。 (一)申請基地改為「一完整街廓或 三〇〇〇平方公尺以上」；企業總部 使用之樓地板，維持總樓地板面積 之 60%，租期則不予規定。 (二)留供相關單位制訂相關規定 時參考。</p>													
<p>二、回饋方式 (一)申請土地及建築物使用組別放寬時，應依申請變更之 基地面積及條件，預留部份比例之土地供本地區所最 需之各項公共設施與服務使用，並由申請人提出，依 程序經審議後決定。 (二)放寬土地及建築物使用組別之回饋土地比例原則如 左表：</p> <table border="1" data-bbox="138 1145 929 1399"> <thead> <tr> <th>用地別</th> <th>街廓編號</th> <th>回饋土地比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">特定業務區</td> <td>B2-B7、C1、D1-D5</td> <td>一五%</td> </tr> <tr> <td>E1-E5</td> <td>一〇%</td> </tr> <tr> <td>A12、A13、A19、A20</td> <td>一〇%</td> </tr> <tr> <td>住商混合用</td> <td>B8-B14、D6、D7</td> <td>二〇%</td> </tr> </tbody> </table>	用地別	街廓編號	回饋土地比例	特定業務區	B2-B7、C1、D1-D5	一五%	E1-E5	一〇%	A12、A13、A19、A20	一〇%	住商混合用	B8-B14、D6、D7	二〇%		<p>一、回饋比例計算申請有二種管道，一 為原計畫說明書規定之 10%、15%、 20%，而公告現值一·五倍改為以申 請當年台北市政府徵收土地的加成係 數而定，第二管道為依不同基地之開 發時間點，經詢價的過程，代入第一 管道(即原計畫)之公式來計算利得， 並以三七(業者三、市府七)比例來進 行，其執行細節待本計畫案經內政部 核定，再由發展局訂定，報市都委會 同意後實施。 二、有關回饋的方式(土地、樓地板面積 或代金)得由申請人向台北市政府(都</p>
用地別	街廓編號	回饋土地比例													
特定業務區	B2-B7、C1、D1-D5	一五%													
	E1-E5	一〇%													
	A12、A13、A19、A20	一〇%													
住商混合用	B8-B14、D6、D7	二〇%													

第十
 一次
 專案

地			<p>(三)前項回饋之土地得經審議通過，改以等值之一樓樓地板面積或以繳交代金代替。</p> <p>(四)等值之一樓樓地板面積數量得以回饋土地面積乘以該基地建蔽率再乘以三為計算原則。</p> <p>(五)繳交代金之金額得以回饋土地當年台北市政府公告現值之總值再乘以一·五為計算原則。</p> <p>(註：台北市都市設計暨土地開發許可審議委員會得依基地狀況及本地區之發展需求，決定回饋方式與內容。)</p>	<p>市發展局)提出，並經市政府正式函覆後，據以辦理申請，相關的作業期程，由市府另訂之。</p> <p>三、有關個案申請變更部份，如新光三越申請5樓作商業使用及住宅區申請作旅館使用部份，請發展局另予訂定回饋辦法。</p> <p>四、有關回饋比例計算，係以變更部份來計算乙節，請一併加入回饋方式說明。</p>	
			<p>編號 8-一：(基泰建設)(D6、D7)將回饋土地比例由 20% 比照 B2-B7 調整為 15%。</p> <p>編號 9-一：(國泰人壽 D3)建議降低比例至 10%。</p> <p>編號 12：(陳勇助)(B8-B14)比照 B2-B7 之使用分區及回饋比例。</p> <p>編號 13-二：(李東進)應比照台北市主要計畫商業區通盤檢討之規定，申請開發許可審議之現有合法建物，其回饋比例應訂定優惠辦法。</p> <p>編號 15-一：(勝祥公司)不應要求回饋，縱要亦應降低比例，另依其建物請領建照係在本通盤檢討之前後為區別。</p> <p>編號 16-七：(台北市建築投資商業</p>	<p>依二種管道計算回饋比例，所提建議歉難採納。</p> <p>(同右)</p> <p>(同右)</p> <p>現有合法房屋得比照本案所訂之回饋比例，辦理使用及強度之變更。</p> <p>基於公平原則，對於提高使用強度後所造成的環境衝擊等之社會成本，仍應予回饋</p> <p>一、依二種管道計算回饋比例，所提建議歉難採納。</p>	<p>第十一次專案</p> <p>第十</p>

	<p>同業公會)</p> <p>一、回饋比照降低使其合理可行。</p> <p>二、已完工使用者欲辦理局部樓層變更為商用，其回饋標準為何宜明訂。</p> <p>編號 18-一：(遠揚建設) 原「住商混合用地」變更「特別業務用地」，其回饋要求應予取消。</p> <p>編號 26：德運建設(E2 街廓) 惠准變更照明用途(規定之三分之一住宅變更為一般事務所)使用免予回饋。</p> <p>編號 27：吳春平 取消住商混合用地及回饋。</p>	<p>二、已完工使用建築物欲變更之樓地板面積，仍依本案回饋比例計算。</p> <p>基於維護環境品質及社會公平原則，應予回饋，所提建議歉難採納。</p> <p>回饋係依其變更使用部份計算，若屬原本核准使用項目則不須回饋，否則仍應回饋。</p> <p>基於維護環境品質及社會公平原則，應予回饋，所提建議歉難採納。</p>	<p>一次 專案</p>
<p>三、特定業務用地申請土地及建築物使用組別放寬審議通過後，其使用組別得依管制要點該基地回饋後之規定辦理，否則仍依回饋前之規定辦理。</p> <p>四、住商混合區申請變更為業務設施用地，如經都市設計暨土地開發許可審議委員會審議後，得先行進行開發，其都市計畫變更納入下次通盤檢討時配合辦理。</p> <p>五、變更申請開發時程之認定，以申請送件時間為準。一旦通過申請，則在請領使用執照前不得過戶。否則不予核發使用執照，並應循都市計畫程序變更回原使用分區。</p> <p>六、未依申請計畫開發及使用之處理：開發者應於通過審查一年內請建造執照或使用執照，屬新建、增建、改建者並應於取得建造執照後三年內領得使用執照，否則不予核發使用執照，並應循都市計畫程序變更回原使用分區。</p>		<p>六、未依申請計畫開發及使用之處理：開發者應於通過審查一年內請建造執照或使用執照，否則應循都市計畫程序變更回原使用分區。</p>	<p>第六 次專 案小 組</p>

其他公民或團體陳情意見			
陳情編號	建議理由及辦法	專案小組審查結論	備註
編號 17-四：(中華民國專業者都市改革組織)	<p>四、(一)建設信義計畫區成為台灣國際櫥窗，不獨儘引入跨國企業或是規定所列的策略性產業而已，應增列如國外駐台機構、國際性文化教育、環保等 NGO 組織，最直接的作法，市府可將開發商捐贈之樓地板面積提撥一定比例低價供這些單位使用，以吸引進駐。</p> <p>(二)對比於本區地價高昂，住商混合用地變更開發商所為之回饋，無論以代金或是等值樓地板面積為之，最後市府所得款項應做為平宅、整建國宅等中低收入市民居民環境改善之用，以彰顯市府對於社會公平的用心。</p>	<p>(一)留供市府參考</p> <p>(二)回饋金之統籌運用必須超越行政上之處理，留供市府制定回饋金統籌運用辦法之參考</p>	第四次專案會議
編號 22：(陳俊雄)(B11 街廓)	<p>本次通盤檢討附件依規定原住商混合用地可變更為業務設施用地。本建議位置所在街廓 B11 位於信義路與松德路交會口之原世貿拖吊場位置，總面積一五、〇〇〇 平方公尺，為全計畫地區中之超大街廓。另本基地左右兩側皆已開發完成，以致於無法達成完整街廓提出申請之要求。建議應衡量個別街廓實際狀況，予以適度調整，以促進信義計畫地區國際化加速進行。</p> <p>一、分割 B11 街廓為二個都市計畫街廓，使該未開發街廓之六、三六四平方公尺土地，得以依本次通盤檢討附件一之住商混合用地變更為業務設施用地之相關法規與程序辦理。</p> <p>二、分割都市計畫街廓之方式，由本未開發基地兩側向內退縮五公尺並計入土地回饋比例，成為細部計畫人行步道。</p>	<p>一、同意其得依變更許可作業規定申請變更。</p> <p>二、退縮土地不得計入回饋。</p>	

附件二 台北市信義計畫地區開發獎勵實施要點(計畫說明書 45 頁)				
條文別	陳情編號、位置	建議理由及辦法	專案小組審查結論	備註
一、	編號 16-八： (台北市建築投資商業同業公會) 編號 16-十二： (台北市建築投資商業同業公會) 編號 17-一： (中華民國專業者都市改革組織)	(一)建議再簡化其內容，減少其複雜性及不確定性 (二)針對土地物權(地上權)之差異有調整回饋比例之合理標準 目前之開發審議採取多段式核准，時程冗長，有違政策鼓勵開發之美意，建議開發申請程序簡化，設立單一窗口，訂定審議時程上限。 一、初步估算，此通盤檢討案通過，全區總容積比原規定增加約三成；另一方面，我們也看到目前實際開發強度不過四成，便以出現嚴重的交通問題，由此亦可想見容積放寬後此問題將會更為嚴重。 建議：應在總量控制的前提下對容積放寬額度多所斟酌，換言之，應要求發展局提出具體的評估數據與外部影響的評估說明。再者；容積獎勵不應以條文化、齊頭式方為之，應當劃定不同使用分區容積總額上限，明訂一旦用完便不再獎勵，以此誘使土地所有人儘速開發爭取獎勵，或是藉由開發內容，爭取青睞。	(一)請發展局參酌 (二)基於執行之一致性，私權範圍不予干涉，個別土地權利劃分，由所有權人自行協調。 留供市府相關單位參酌。 本次通盤檢討最大容積總量增加比例為 25%；有關容積總量之控制，將來由都市設計委員會審議時，依開發計畫產生之外部影響即因應對策來彈性調整獎勵之容積。	第四次專案會議
二-2	編號 16-十： (台北市建築投資商業同業公會)	(一)住宅用地建請適用留設公共開放坑間之獎勵容積。 (二)嚴格取締開放空間違規隔離使用。 (三)明訂計入開放空間基地部份應開放使用，其他法定空地則准許設置圍牆以利社區管理之辦法。	(一)為維持居住安寧及安全，應維持原貌。所提意見歉難採納。 (二)請市府相關單位持續執行取締違規。 (三)本案計畫說明書中對圍牆之規定已有具體內容。	第四次專案會議

<p>二-2-(1)</p>	<p>編號 16-十一：(台北市建築投資商業同業公會) 位置：D6、D7 編號 8-二：(基泰建設) 位置：D6、D7</p>	<p>留設公共開放空間之獎勵容積(△V1)規定住商混合用地基地規模三〇〇〇平方公尺以上，然 D6 全街廓之重劃面積二九六五平方公尺，若全街廓開發，似無排除適用之理。 建議：基地規模修訂為：三〇〇〇平方公尺以上或全街廓。將 D6、D7 基地規模修改為「3000 平方公尺以上或全街廓。」以符合實際。 (並適用綜合設計放寬規定)</p>	<p>同意基地最小規模改為 3000 平方公尺以上或全街廓。(並適用綜合設計放寬規定) (同右)</p>	<p>第四次專案會議 第八次專案</p>
<p>二-4</p>	<p>編號 8-三：(基泰建設) 位置：D6、D7 編號 16-二-(二)：(台北市建築投資商業同業公會) 位置：D6、D7、B8、B11</p>	<p>為增加市庫收入並繁榮地方發展，將 D6、D7 一併列入獎勵住商混合用地欄內。 納入適用開發獎勵要點提供公共服務設施使用之獎勵容積。</p>	<p>已有申請變更為業務用地之規定，所提意見歎難採納。 已有其他容積獎勵辦法及申請變更業務用地之規定，所提意見歎難採納。</p>	<p>第四次專案會議</p>
<p>二-6</p>	<p>編號 16-九(台北市建築投資商業同業公會) 編號 16-十七(台北市建築投資商業同業公會)</p>	<p>(一)基地開發前空地管理情形之容積增減，宜採漸進式懲處，以減少衝擊。未善盡空地管理情形可採先連續罰款，限期改善者再扣減容積。 (二)土地權屬分散者應排除適用其減少容積之規定。 (一)開發獎勵要點固已提供部份開發誘因，然小規模土地宜另強制合併之辦法。 (二)畸零地調不成者應依建築法予以強制徵收。</p>	<p>(一)留供發展局制定相關規定參考。 (二)為確保環境品質及公平原則，所提意見歎難採納。 土地合併開發及畸零地調處問題，請列入相關規定參考。</p>	<p>第四次專案會議</p>

	編號 16-十五 (台北市建築 投資商業同業 公會)	目前已開發之個案依開發完工先後於申請使用變更許可時享有分級之回饋減免。	已完工使用之建築物欲變更樓地板面積，仍應依本案回饋比例計算之。	
二-5.6.	編號 13-一 (李東進)	先前已開發之基地，於本次通盤檢討發布實施後拆除重建者，亦適用開發時程獎勵，且依環境影響說明評估之容積增減應列 A 及(獎勵容積 5%)。	拆除重建者當適用新的規定，唯環境影響評估還是得視重建申請之規模及其對環境造成之影響而定。	第四次專案會議
二-5.6.	編號 7: (許正華)	提前開發獎勵只有 3% 及綠化獎懲只有 5% 將較少誘因。 建議：3% 提昇為 5%，5% 提昇為 10%。	本案依發展局所提構想(配合開發時程獎勵 $V_o \times 3\%$ ，開發前空地管理增減容積 $V_o \times 5\%$)，配合分區管制規則修訂。	
二-5.6.	編號 9-二: (國泰人壽) 位置：D3	對已開發或較早申請開發者，已符合提早開發及環境影響之獎勵，但卻無法像未開發業者獲得容積之獎勵，對已開發之業者有失公允。 建議：將繳納代金之土地面積比例至 5%	(同右)	
二-5.6.	編號 8-四: (基泰建設)	基地開發空地管理之評估，宜規定凡單一地主土地持分達土地法 34 條之一規定且仍未妥善管理者始適用減少容積之規定。	留供發展局研擬相關辦法時參考。	

附件三·台北市信義計畫地區建築物及土地使用分區管制要點			
原規定條文(計畫說明書 52 頁)	公民或團地陳情意見	專案小組會議結論	備註
<p>為建設本地區為國際性大都會之副都心，具備國際金融中心、業務中心功能，以促進台北市國際化，本地區建築物及土地使用，除依本要點辦理外，其餘依台北市土地使用分區管制規定及有關法令規章辦理(一般商業區、娛樂設施區、業務設施區、特定業務區及商住混合區部份比照第四種商業區，住商混合區比照第三之一種住宅區，住宅區比照第二種住宅區)。</p> <p>一、土地及建築物使用之使用：</p> <p>(一)本地區內各種用地之</p>	<p>編號 16-一-(一)：(台北市建築投資商業同業公會)信義路、松仁路旁之住商混合用地、特定業務用地(回饋前)使用組別比照北市住三之一、住三之二、住四，無條件放寬允許使用組別第二十八組一般事務所第三十組金融保險業進駐各樓層。</p>	<p>本地區係為特定專用區，有其特殊目的性之管制，為維環境品質所提建議擬不採納。</p>	第四次專案會議
	<p>編號 16-二-(一)：(台北市建築投資商業同業公會)(B8-11、D6、D7 土地)使用組別放寬。</p>	<p>新訂之分區管制規則已有若干放寬。</p>	
	<p>編號 18-二：(遠揚建設)(B5 土地)</p> <p>「台北市分區管制規則」為本市行之多年之法規，本 B5 基地明示「特別業務用地」比照「商四」管制，卻處處限制本基地之使用，不僅容積率、建蔽率差異甚多，容許使用類別亦處處以樓層限制，使建築規劃困難，難覓業界完全適用此規定，並使業者降低投資意願，嚴重阻礙本區之發展。建請依據「分區管制規則」實行建物使用管制，並取消容許使用類別之樓層限制。</p> <p>編號 9-四：(國泰人壽)(D3 土地)</p> <p>一般零售甲、乙組，飲食、餐飲及日常服務業於回饋後仍限於第一至第二層，建議回饋後可放寬為不受樓層限制。</p>	<p>本地區係為特定專用區，有其特殊目的性之管制，為維環境品質所提建議擬不採納。</p> <p>維持原規定，唯頂樓是否可作餐飲使用？留供修訂相關法規參考。</p>	第四次專案會議

<p>配置如附圖一，其容許之土地使用組別如附表一、附表二「信義計畫地區土地及建築物使用組別容許表」與「修訂內容表」。</p>	<p>其他： 編號 18-四：(遠揚建設) 修改本計畫書表一、二與「台北市分區管制規則」多項不符之處，如附表一第 21 組『飲食業』與管制規則中之『小吃業』之不同。 編號 16-十三(台北市建築投資商業同業公會) 依目前的容許使用組別不足以提供功能完善的支援性住宅 建請訂定相關放寬之規定。</p>	<p>係依修訂之土地使用分區管制規則修正辦理。</p> <p>已納入本計畫內放寬住宅區非住宅使用之項目，容許之使用性質已將生活所需之機能及外部影響較低之辦公性質使用允許於低樓層進駐。另符合以下條件者，均可申請做為商務住宅使用：</p> <p>一、基地規模須達一定標準，且僅能一樓以下可作餐飲使用。 二、必須臨接二條車行道路。 三、必須社區參與。 四、回饋比例為 15%。</p>	<p>第四次專案會議</p> <p>第六次專案會議</p>
	<p>編號 11：(君華開發)(F1 街廓) 配合台北市國際化及發展信義計畫地區成為國際金融中心與業務中心，陳情容許信義計畫地區 F1 街廓土地開發成「商務住宅」，並容許提供相關必要商務配套機能，以落實本次通盤檢討將原示範性住宅變更為支援性住宅之本意。 建議：區內二十公尺以上之主要道路沿線，單一街廓或面積在四〇〇〇平方公尺以上之住宅用地，在提出整體開發及營運計畫，並經台北市都市設計及土地使用管制審議委員會審議通過後，可放寬包括第 21 組飲食業，第 22 組餐飲業等組別，</p>	<p>同意做為商務住宅使用，惟需符合以下條件者，均可申請：</p> <p>一、基地規模須達一定標準，且僅能一樓以下可作餐飲使用。 二、必須臨接二條車行道路。 三、必須社區參與。 四、回饋比例為 15%。</p>	<p>第六次專案會議</p>

	<p>但其非屬住宅使用之樓地板，不得超過總樓地板面積之三分之一；其做為令食及餐飲使用設施僅限於地面及地下層；並須依台北市主要計畫商業區通盤檢討計畫回饋，其回饋比例為7%。</p> <p>編號 23：(鴻禧開發)(F1 街廓) 請准於 C1 街廓作國際觀光旅館使用。</p>	<p>依回饋規定及土地使用分區管制規則規定，條件式設置國際觀光旅館使用。</p>	<p>第八次專案會議</p>
<p>(二)本地區住宅用地、住商混合用地內建築物供作非住宅使用部份之樓地板面積，不得超過該建築物總容積樓地板面積之三分之一。一般商業用地、娛樂設施用地、業務設施用地、特定設施用地、商住混合地內建築物供作非住宅使用部份之樓地板面積，不得少於該建築物總容積樓地板面積之三分之一。</p>	<p>編號 5-二：(盧明燦) 將 B8-B14 土地一併變更為業務設施用地，若無法變更為業務設施用地，則放寬住商混合用地之一般事務所使用組別不受樓層限制，並取消供非住宅使用不得超過總樓地板面積之三分之一的規定。</p> <p>編號 16-一-(二)(三)：(台北市建築投資商業同業公會) (二)取消住商混合用地供非住宅用途比例設限之規定。 (三)取消特定業務用地(回饋前)供住宅用途比例限制。</p>	<p>本地區係為特定專用區，有其特殊目的性之管制，為維環境品質所提建議擬不採納。</p> <p>(同右)</p>	<p>第四次專案會議</p>
<p>(三)本地區內之建築物非供住宅使用之樓層，其同層及以下各樓層應均非供住宅使用，其出入垂直動線應予分別設置。</p>			
<p>(四)本地區住宅用地之建築申請案中，每一住宅單元面積在一〇〇至一六五平方公尺者，應佔該申請中所有住宅單元數量二分之一以上為原則，如同時申請兩宗基地以</p>		<p>取消住宅規模及比例限制之規定，回歸市場機制。</p>	<p>第九次專案會議</p>

<p>上之建築者，得整體考慮配置各類住宅單元規模。</p>			
	<p>邊號 16-六：(台北市建築投資商業同業公會) (一)住宅面積及比例限制恐不利於支援性住宅之創造。 (二)住宅面積限制並不能決定居住品質，信義計畫區高單價之特性進駐者社區階層並不因該規定而改變。 (三)宜由市場機制提供合適之住宅即可。 建議：取消住宅面積及其比例之強制性規定。</p>	<p>刪除台北市信義計畫地區建築物及土地使用分區管制要點一-(四)條文。</p>	<p>第九次專案會議</p>
	<p>編號 17-三：(中華民國專業者都市改革組織) 本計畫說明書中強調變更許可及開發獎勵係採開發許可方式，即要求開發商提出一定的回饋做為條件，此一作法較過往僵化之都市計畫體系進步，我們自是樂觀其成。然而，對比國外採此方式進行都市開發的經驗，本計畫遺漏了一個極為重要之環節，即社區民眾的參與。建議都市計畫委員會在同意本計畫所列土地使用分區變更內容時應提出以下但書：即本區內任何開發案(尤其是商場設施)，在送都市設計暨土地使用管制委員會審議前，應開數場地區公聽會，由開發商對所肇致各種外部影響及補償措施做說明，並聽取周遭居民或團體意見應予記錄，做為都市設計暨土地使用審議時之重要參考依據。</p>	<p>變更許可之申請需有基地二分之一以上同意之規定，已具有社區參與之精神。建議各案於都市設計審議時，由該會考量召開公聽會之必要性。</p>	<p>第四次專案會議</p>

二、土地使用強度：
 (一) 全區除公共設施用地外，各街廓內建築物之建蔽率、容積率不得超過附圖二所示之規定。
 (二) 公共設施之建蔽率容積率不得超過左表規定：

土地使用強度	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
公共設施			
機關用地	四〇	四〇〇	
車站用地	四〇	不予規定	
電信用地	四〇	二〇〇	
變電所	四〇	四〇〇	
國小	四〇	限六層樓以下	
國中	四〇	不予規定	

(三) 本地區建築基地地下層開挖範圍除公共設施用地部份另訂外，應以各該基地之法定建蔽率加百分之二十為其最大開挖範圍為原則。採用綜合設計放寬規定者，應再減百分之十為其最大開挖範圍。惟經都市設計暨土地開發許可審議委員會審核建築基地地質條件不應開挖妨礙水土涵養者，得不受此限。

編號 8-5：(基泰建設)(D6、D7)
 本次通盤檢討建蔽率減少 10% 已影響土地所有權人權益，建議在合情合理範圍內酌予調整相關規定。

編號 16-三：(台北市建築投資商業同業公會)
 (一) 維持原建蔽率。
 (二) 酌予調高容積率。

編號 16-五：(台北市建築投資商業同業公會)
 (一) 本區地質條件並不理想，深開挖造成成本增加及公共安全之顧慮，故本區宜鼓勵加大開挖率以減少開挖深度。
 (二) 本區內為滿足開挖率限制常造成設計施工時為達良好施工性及結構性全面開挖再回饋之假性滿足，完全喪失其水土涵養之目的。建議：地下室開挖率宜放寬，回歸技術規則規定(高層建築限制即可)，另可訂最大開挖率為百分之八十。

住商用地不降低其建蔽率(維持 50%)，其他用地則予降低，惟供公眾使用具有頂蓋之人行空間不計入建蔽率。

A3-A20 街廓十八公尺淨高以下不予規定建蔽率，四樓以上之建蔽率為 60% 且該層退縮之開放空間應有 80% 供公眾使用並與三層騎樓、廊道直接相連。

同右專案小組第三次會議結論。

(一) 同右專案小組第三次、第九次會議結論。
 (二) 已有相關容積獎勵措施。

本地區建築物及土地分區管制要點二-(三)已增列「惟經都市設計暨土地開發許可審議委員會審核建築基地地質條件不因開挖妨礙水土涵養者，得不受此限」之但書規定。

第三次專案會議
 第九次專案會議
 第四次專案會議

<p>三、建築物高度：本地區建築高度管制分別比照台北市土地使用分區管制規則規定辦理(惟住宅區不受台北市土地使用分區管制規則第二種住宅區建築物高度以不超過五層樓及十七·五公尺之限制)。另建築基地位於捷運入口 500 公尺範圍內，得經台北市都市設計及土地開發許可審議委員審議通過酌予放寬。</p>	<p>編號 29：萬通銀行(A 2 街廓) 依台北市土地使用分區管制規則第八十條之四規定酌予提高容積。建議適用容積獎勵予提高 30% 容積。</p>	<p>基於本特定專用區已有多種容積獎勵措施，建議增加 30% 容積乙案，不予同意。</p>	<p>第九次專案會議</p>
<p>四、院落規定：除分別比照台北市土地使用分區管制規則規定辦理外，特定業務用地(B2-B7、D1-D5、C1)後院深度比不得小於 0.2。</p> <p>五、除公共設施用地外，本地區各街廓內建築基地最小面積如附圖三。</p> <p>六、開放空間：為造成優美都市景觀及舒適之都市生活環境，指定留設之公共開放空間，其形狀、位置及規模如附圖四所示。</p> <p>七、本地區騎樓，有遮簷、無遮簷人行道，架空走廊，人行通道應依附圖五、附圖六所示之位置及規模設置。並得計入院落深度，且面臨八公尺計畫道路之建築基地，</p>		<p>一、A3-A20 街廓 18 公尺淨高以下不予規定建蔽率，四樓以上之建蔽率為 60% 且該層退縮之開放空間應有 80% 供公眾使用並與三層之騎樓、廊道直接相連。</p> <p>二、59、60、61 頁三張圖疊在一起，並放大比例，以作更細緻的說明與處理。</p> <p>三、信義路旁之機關用地建議將其一樓以廊道等在作整合、重新設計，加入之廊道不計入建蔽率、容積率。</p> <p>四、A12、A13、A19、A20 四街廓沿松仁路之側必須留設 6 公尺步道，再退縮留設騎樓，並規定一樓騎樓必需連通，另 6 公尺退縮之覆土深度必需以能種植喬木為原則；另其騎樓、廊道及建築主量體應有 80% 落在退縮線上。</p>	<p>第九次專案會議</p>

<p>應退縮設至少寬一·五公尺之人行空間。</p> <p>八、天橋及地下道地役權，各街廓以二、三層天橋及地下道連接之位置如附圖六所示，其上之建築物應預為留設供連扶梯使用之空間。</p> <p>九、A8、A9、A10、A11、A16、A17 等街廓之建築基地除應統一指定牆面線外，並應於地面層至少設置扶梯一部，該電扶梯可通達二、三、四層之人行通道或開放平台，且於四層以上之建築物水平投影面積佔基地面積不得超過百分之四十，並應自指定牆面線至少在退縮四公尺建築。</p>		<p>五、有關 59 頁之指定留設公共開放空間 A18 正對 15 公尺步道南端、C1 基地南角及 B14 基地正對松德路等三處之廣場式公共開放空間之外，全部不予規定，另 D6、D7 間之公共開放空間有關街廓之規定刪除。</p> <p>六、轉運站東側 10 公尺道路各再東西兩側(A2、A3、A4 基地)退縮 5 公尺，以指定交通地役權方式，解決轉運站車輛出入問題，退縮部份可併入計算建蔽率及容積率。</p> <p>七、取消 A1、A2 北側及 D5、D6、D7、信義國中東側之 10 公尺退縮。</p>	
<p>十、停車空間：本地區內建築設置停車空間依台北市土地使用分區管制規則辦理。非住宅使用樓地板面積部份，最多不得超過管制規則規定設置停車數量之百分之七十。惟為鼓勵大眾運輸工具之利用，基地位於捷運出入口三〇〇公尺範圍內，得經台</p>		<p>原則同意折減三成停車位之構想，唯應參考各方意見並考量將來實際執行上之問題。</p> <p>增列：交通配合措施應由主管機關定期予以整合處理以確保品質。</p>	<p>第四次專案會議 第十一次專案會議</p>

<p>北市都市設計及土地開發許可審議委員會審議酌予減少法定停車空間之數量，並改以提供大眾運輸接駁、轉乘之空間、工具及計畫替代。</p> <p>十一、大眾運輸使用計畫：為鼓勵本地區各建築基地開發使用能充分利或提供大眾運輸工具，除住宅用地外，各基地於申請都市設計審議時應擬具大眾運輸使用計畫及停車空間供公眾使用計畫，併同審議後據以實施。</p> <p>十八、本地區不適用台北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點之規定。</p>	<p>編號 16-四：(台北市建築投資商業同業公會)</p> <p>(一)停車不應減少，反應鼓勵增設車位。</p> <p>(二)建築物設置停車空間維持台北市土地使用分區管制規則規定為最低限制。</p> <p>(三)適用停車獎勵。</p> <p>編號 17-二：(中華民國專業者都市改革組織)</p> <p>就公共利益之觀點，若為求這些商業設施實現其經營利益，而讓整個信義計畫區、其或是東區的市民飽受塞車之苦，(市政府公告展示的內容對交通對策卻只是短短幾個字)。建議除非相關單位能配合提出有效的交通對應策略，否則都市計畫委員會應對此次通盤檢討案的土地使用強度放寬有所保留。再者，應要求相關業者(尤其大型商場)負擔部份交通成本，如設置區間巴士接駁，贈送公車折價券、徵收交通捐等。</p>	<p>同意本計畫案中折減停車位構想，所提意見歎難採納。</p> <p>維持原專案小組結論</p> <p>交通問題部份是全市性而無法在本通盤檢討案內涵括，而區域性策略雖已具備，惟其可行性尚待評估，建議留供市府參考。另交通配合措施應由主管機關定期予以整合處理以確保品質。</p>	<p>第四次專案會議第十一次專案</p> <p>第四次專案會議</p>
<p>十二、本地區帶狀公園兼供人行使用，建築基地臨接公園不受建築技術規則第三一二條限制。</p>		<p>有關綠帶之相關規定，請發展局就今天討論，再將其細節文字化，確定本案內線性綠地應配合公共活動使用，且應訂出硬鋪面之比例。</p>	<p>第九次專案會議</p>
<p>十三、圍牆：本地區建築基地僅准建造高度二公尺以下透空欄柵，其牆基不得高於四十五公分，惟經附圖四指定為公共開放空間者，於一般商業用地、娛樂設施用地、</p>			

<p>特定業務用地內不得設置圍牆，於住商混合者，依其地面層之建物使用狀況而定，如屬住宅使用者，則不得設置圍牆，如屬於商業使用者，則不得設置圍牆。</p> <p>十四、本地區一般商業用地、娛樂設施用地、特定業務用地內為供公眾使用之人行通道之建築物，得在計畫道路設置架空走廊或地下道，且不得設置有礙通行之障礙物。</p> <p>十五、全區指標系統：除住宅用地外，本地區之建築基地內部之重要人行出入口，必須設置指標系統及所在位置圖，指示其他重要建築或基地之位置或方向。但其設置之位置及形式，不得阻礙行人之通行。指標系統文字應以中、英文標示，並得以下列形式設置：</p> <p>(一)高出地面之指標。</p> <p>(二)附屬建築物之指標。</p> <p>(三)屬地坪鋪面之指標。</p> <p>(四)特殊指標。</p>			
--	--	--	--

<p>十六廣告招牌：</p> <p>(一)住宅用地不得設置廣告物、廣告旗幟及招牌，但為標明該建築物名稱，得於地面層主入口附近一公尺內設置標誌其面積不得超過〇.一平方公尺，且不得設置霓虹閃光裝置。</p> <p>(二)住商混合用地，其廣告物、廣告旗幟及招牌設置高度不得超過四公尺，離地淨高，不得低於三公尺，且不得設置霓虹閃光裝置，側懸招牌</p>		<p>(一)商業區之設置須經都市設計審議通過。</p> <p>(二)住商混合用，其廣告物、廣告旗幟及招牌設置高度不得超過四公尺，離地淨高，不得低於三公尺，且不得設置霓虹閃光裝置，側懸招牌不得突出建築線「50公分」。</p> <p>(三)特定業務用地，沿4號(松仁路)道路、7號(信義路)道路街面廣告招牌限制同前條規定，且其騎樓柱面之各面及頂部不得設置廣告招牌。</p> <p>(五)沿商業區人行步道之廣告物、招牌，其招牌高度不得超過十公尺。</p>	<p>第二次專案 第六次專案</p>
--	--	--	------------------------

<p>不得突出建築線。</p> <p>(三)特定業務用地，沿4號(松仁路)道路、7號(信義路)道路街面廣告招牌限制同前條規定，且其騎樓柱面之各面及頂部不得設置廣告招牌。</p> <p>(四)業務設施用地，其廣告物、廣告旗幟、招牌，不得突出於牆面，除建築物名稱，其高度不得超過四公尺，離地淨高不得低於三公尺，且不得設置霓虹閃光裝置。沿3號(松智路)道路不得設置廣告旗幟及招牌。</p> <p>(五)沿人行步道者，其廣告物、招牌，應設置霓虹光照明裝置，但其招牌高度不得超過十公尺。</p> <p>(六)本地建築物屋頂不得樹立任何廣告物或霓虹燈等相關設施。</p>	<p>編號 24：(王宗銘)</p> <p>請允許住宅區設置廣告招牌。</p>	<p>請發展局對住宅區之招牌設置再研擬相關管制規定，但不超越商業區之規定。</p>	<p>第九次專案</p>
<p>十七、建築物屋頂造型美化：</p> <p>(一)本地區建築物「頂層」應配合建築本身及周圍建築物造型整體予以美化設計，以形成本地區整體特殊建築風貌及優美之天際線。</p> <p>(二)建築物頂層所附設之電視線、水塔、空調、機械等設施物，應配合建築物做整體</p>		<p>(一)本地區建築物「天際線」應配合建築物本身及周圍建築物造型整體予以美化設計，以形成本地區整體建築風貌及優美之天際線。</p>	<p>第六次專案</p>

<p>規劃設計。</p> <p>十八、本地區不適用台北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點之規定。</p> <p>十九、本管制要點之用語除有特別述明者外，悉同有關法令之定義。</p> <p>二十、本計畫範圍內東北角業務設施用地上方部份住宅區及右側高職用地與西南角街廓編號 E5 之基地，其基地狹小需鄰地合併建築，除使用強度(建蔽率、容積率)與使用類別依本要點規定外，其他得比照與之合併基地之有關規定辦理。</p>		<p>增列：各基地設置之供公眾使用天橋、人行道、有頂蓋之人行空間，皆應設足夠之全夜照明，並應將該空間納入基地內安全監控之系統內。</p>	<p>第六次專案</p>
--	--	--	--------------

公民或團體對修訂台北市信義計畫地區細部計畫(第二次通盤檢討)案所提意見綜理表						
編號	陳情人	陳情(建議)理由	建議辦法	專案小組審查結論	委員會決議	備註
1.	陸軍第	建議位置：	維持原商業區	A 3街廓維持一般	同專案小組	

<p>一、營產管理 陸軍總司令部</p>	<p>信義區信義段四小段二地號土地。 建議理由： 一、本軍配合松山區第二期市地重劃時，已負擔公共設施用地，實不該再將分回之土地(商業區)變更為廣場用地，致使本軍無法運用。 二、案內土地七十五年間奉行政院函列不適用營地處理，得支援老舊營舍整建，若將土地變更為廣場用地，勢必造成本軍老舊營舍整建計畫進度及影響本軍市中心營區往郊外搬遷之政策，致本軍權益嚴重受損。 三、信義計畫內廣場用地面積約八·六九公頃，佔全面積百分之五·六九，無需</p>	<p>編定</p>	<p>商業用地，地面層留設南北向人行通道乙條，其寬度不得少於十公尺，淨高度不得低於六公尺，另在考量通行之便利與安全，在規劃設計上包括照明、監控管理設計，維持二十四小時之開放通行。</p>	<p>審查結論</p>
<p>2. 台北市 政府消防局</p>	<p>建議位置：信義區信義段五小段三三之一地號 建議理由： 一、本市信義區吳興街與六張犁一帶人口、建物密集，未設有消防分隊，已嚴重影響本局對該地整體救災救護任務之遂行，案經本局(前身警察局消防警察大隊)於八十二年八月簽陳市府同意由本局向台北市土地重劃大隊價購本市信義區信義段五小段三三之一地號抵費地做為本局新莊消防分隊用地。 二、本抵費地土地地價款新台幣貳億伍千零壹拾貳萬元整，本局於八十五、八十六、八十七年度業已撥付貳億零柒拾玖萬參仟元，不足款續編列年度預算撥付，本年度並編列規劃費辦理徵圖及地質鑽探等作業，惟經查該地號土地使用分區為住宅區。</p>	<p>建議將該地號變更為消防用地(建蔽率八〇%、容積率四〇〇%)，以利莊敬消防分隊早日興建完成，確保該地區市民生命財產安全。</p>	<p>同意變更為消防用地(建蔽率不得超過五〇%、容積率不得超過二〇〇%)</p>	<p>同意變更為消防用地，其建蔽率為七〇%、容積率為三〇〇%。</p>
<p>3. 台北市 政府教育局</p>	<p>建議位置： 信義區信義段參小段六地號土地。 建議理由： 擬於原衛生局經營之土地興建教育大樓。</p>	<p>請納入本案考量。</p>	<p>同意發展局擬議，即變更為業務設施用地，所提建議留供市府內部處理。</p>	<p>同意發展局擬議，即變更為業務設施用地，所提建議留供市府內部處理。另</p>

<p>4. 史康迪</p>	<p>建議位置： 四四南眷村 建議理由： 村裡仍有老一輩的人在此過著傳統的生活，敘述著一段老兵遷台的故事。</p>	<p>若非有急於一時的必要，請暫緩該眷村之拆遷。</p>	<p>同意發展局建議： (內容如下) 原信義國小用地、西側十公尺公園用地、廢除西南側十一公尺計畫道路、公園用地(景新公園)、廣場用地面積共約四·一〇六公頃變更為文教特定用地。 為配合信義國小國際化教育功能、保障當地社區民休閒活動空間及四四南村眷村歷</p>	<p>於土地及建築物使用組別容許表中，將原醫院用地變更為業務設施用地部份，增列第七組「醫療保健服務業」。 同意專案小組結論(變更範圍依附圖所示)，學校用地面積約二·八公頃，公園用地一·三公頃，做為眷村文化及社區公園。</p>
---------------	---	------------------------------	--	--

史、文化之保存，
本用地應以整體規
劃開發，其原則
為：

(一)信義國小校地
使用面積不少於三
公頃，並由學校統
籌進行教學設施及
開放空間共同使用
之規劃與管理。

(二)該用地應提供
當地社區居民戶外
休閒活動之配合地
區進行空間及整體
景觀之綠美化。

(三)配合眷村文化
之保存、延續及再
發展(眷村文化中
心、文物保存博物
館、傳統眷村建
築、文化、習俗、
產業與眷村認同等
保留與展示)與文
化傳承及交流空間
(傳統南北小吃文
化傳承及再發展、

國際青年會館)之
規劃。

(四)應供補充本地
區公共設施不足之
使用，並得視需要
以多目標使用方案
設置體育、文化、
社教及公共停車設
施使用，作統合性
之規劃。

本區之規劃將由本
府發展局、教育局
(及信義國小)、民
政局、公園處、交
通局、停管處等相
關單位另案進行整
合性規劃。

二、對其適法性及
將來管理問題應提
出詳細解決辦法。

(第十次專案
會議結論)：

建議學校西側界線
以原發展局所提方
案再沿北側之範
圍，由北直線畫至

5. 盧明燦

建議位置：

信義區信義段三小段一八、一八-一、一八-四、一八-五、一八-六地號(B14街廓)

建議理由：

一、B8至B14街廓位於信義計畫區之最東端邊緣，因土地使用組別不當限制，形成本區開發死角，若由大環境及未來捷運建設來看，本段應做為松山車站經松山路、松德路、再向西銜接信義路而進入本區國際、金融及市政中心之主要孔道，且松德路兩端均設置南港線及信義線捷運車站，故B8至B14街廓(特別是松德路兩側)極具發展做為服務地區性辦公業務設施設置潛力。

二、本次通盤檢討將松仁路及信義路南側住商及商住混合用地變更為特定業務用地，供吸引跨國企業總部進駐，但對整體而言，缺乏提供服務本區成為國際金融業務中心之一般庶務公司或企業分部設置之機會，為健全本區成為本市國際業務中心，應於B8至B14街廓增設業務設施。

三、目前松德路於本計畫區北側及東側進深三十公尺為住三-一依現行土地使用分區管制規則可做一般事務所使用，且不受樓層限制，目前松德路兩側除本計畫區內已有數棟辦公大樓設置其間，可以看出此區辦公大樓之需求。

四、本次通盤檢討中將住宅區放寬一至四樓可設置一般事務所使用，並可設置三分之一非住宅使用樓地板面積，而住商混合用地卻無放寬，則住商混合用地僅較住宅區用地只多出可爭取較多樓地板面積之優惠條件。由於松德路及信義路為本區主要道路，為能界定區內住宅區商業行為並有區分，應將沿街住商混合用地一併變更為較高強度之業務設施用

一、將B8-B14街廓住商混合用地變更為業務設施用地。

二、若無法變更為業務設施用地，則放寬住商混合用地之一般事務所使用組別不受樓層限制，並取消供非住宅使用不得超過總樓地板面積之三分之一的規定。

三、修正『信義計畫地區特定業務用地住商混

最南端，使綠地的連貫性增強及保存空間的彈性增加，而信義國小也有約二·八公頃之校地。

一、所建議街廓因區位條件不同不予變更為業務設施用地，唯其仍可依「變更許可條件作業規定」申請變更為特定業務設施用地。

二、本地區係為特定專用區，有其特殊目的性之管制，為維環境品質所提建議難採納。

同專案小組
審查結論

同專案小組
審查結論

同專案小組

		<p>地。</p> <p>五、本市現有可開發土地愈來愈少，對於土地做有效率之開發利用亦為土地擁有者之重要課題，為將土地潛力發揮至極至，更應利用本次通盤檢討詳加考量住商混合之使用定位，而不能一味地利用容積獎勵來加速開發，而未能有效的開發土地，造成更多天價住宅滯銷，進而阻礙想進駐本區企業引進機商業的契機。</p> <p>六、關於附件一『信義計畫地區特定業務用地及住商混合用地變更許可作業規定』，申請基地應為一完整街廓以上，並經基地範圍內住戶二分之一以上同意乙節，本申請基地南側土地為省政府所有，退輔會管轄，並於民國七十七年取得建照於基地內興建一棟六層宿舍，其餘則抬高地面做停車場使用，雖本次通盤檢討給予住商混合用地變更之機會，但對於本基地而言，要向省政府申購公有土地之程序複雜，且該筆土地又非畸零地，更不可能予以讓售，又退輔會若有土地利用計畫，辦理變更需回饋土地或代金，其內部更不易簽報同意與本基地共同申便請變更，對於本基地有誠意提供回饋辦理變更作為業務設施開發卻因協調不易而無法適用故應可將許可條件放寬。</p>	<p>合用地變更許可作業規定』，住商混合用地申請變更為業務設施用地，其基地應為一完整街廓以上之限制，改為比照本區最小基地規模及留設公共開放空間之獎勵基地規模之三〇〇〇平方公尺以上做為申請變更之最小規範。</p>	<p>三、同意申請基地改為「一完整街廓或三〇〇〇平方公尺以上」。</p>	<p>審查結論</p>
6.	<p>興雅里 里長林 忠信等 1450人</p>	<p>建議位置： 信義計畫區 A3 區</p> <p>建議理由： 如果變更為廣場不但不能促進地方繁榮，反而使忠孝東路五段的發展因而中斷。</p>	<p>希望恢復原本商業用地、標售財團興建百貨公司或商業大樓以利地方繁榮。</p>	<p>同編號一</p>	<p>同專案小組 審查結論</p>
7.	<p>許正華</p>	<p>建議位置：全案</p> <p>建議理由： 提前開發獎勵只有 3% 及綠化獎懲只有 5% 將較少誘因。</p>	<p>3% 提昇為 5%。 5% 提昇為 10%。</p>	<p>本案依發展局所提構想(配合開發時程獎勵 V○×3%，開發前空地管理增減容積 V○×5%)，配合分區管</p>	<p>同專案小組 審查結論</p>

<p>8. 王再發 (基泰 建設)</p>	<p>建議位置： 信義計畫區 D6、D7 土地</p> <p>建議理由：</p> <p>一、D6、D7 用地屬住商混合用地與 B2—B7 同在松仁路上。</p> <p>二、D6 街廓係經土地重劃大隊之重劃分配，符合留設開放空間設計放寬規定，面積為 2965 平方公尺，現卻又規定應達 3000 平方公尺，顯不合理。</p> <p>三、為增加市庫收入並繁榮地方發展。</p> <p>四、因土地重劃後地主眾多已造成開發困難，現尚需承受容積減少之損失，時與重劃精神不符。</p> <p>五、本次通盤檢討建蔽率減少 10% 已影響土地所有權人權益。</p>	<p>一、將回饋土地比例由 20% 比照 B2—B7 調整為 15%。</p> <p>二、將 D6、D7 基地規模修改為「3000 平方公尺以上或全街廓。」以符合實際。</p> <p>三、將 D6、D7 一併列入獎勵住商混合用地欄內。</p> <p>四、基地開發前空地管理之評估，宜規定凡單一地主土地持分達土地法 34 條之 1 規定且仍未妥善管理者始適用減少容積之規定。</p> <p>五、在合情合理範圍內，酌予調</p>	<p>制規則修訂。</p> <p>一、依二種管道計算回饋比例，所提建議歉難採納。</p> <p>二、同意基地最小規模改為 3000 平方公尺以上或全街廓。</p> <p>三、已有申請變更為業務用地之規定，所提意見歉難採納。</p> <p>四、留供發展局研擬相關辦法時參考。</p> <p>五、住商用地不降低其建蔽率(維持 50%)</p> <p>六、同意松仁路側不再退縮十米綠帶。</p> <p>七、地下室連通不具公共性，所提建議歉難採納，容積移轉乙節亦不予同意。</p>	<p>一、同專案小組審查結論</p> <p>二、同專案小組審查結論</p> <p>三、同專案小組審查結論</p> <p>四、同專案小組審查結論</p> <p>五、同專案小組審查結論</p> <p>六、同專案小組審查結論</p> <p>七、同專案小組審查結論</p>
-------------------------------	--	--	--	--

9. 國泰人壽保險公司	<p>建議位置： 信義區信義段三、五小段 17、17-1、13-1、13-2、13-3、13-4 地號。</p> <p>建議理由：</p> <p>一、既規定要有產業引入計畫且限制條件嚴格，卻又規定回饋比例高達 15%，顯與修法原意之「引進產業」精神悖離，並不合理。</p> <p>二、對已開發或較早申請開發者，已符合提早開發及環境影響之獎勵，但卻無法向未開發業者獲得容積之獎勵，對已開發之業者有失公允。</p> <p>三、國內現有之跨國企業數及進駐比例並不高，且租賃契約少有一訂十年者，故應放寬跨國企業之相關規定。</p> <p>為使建物能達到充分利用，應放寬使用組別之限制。</p>	<p>整相關規定</p> <p>六、松仁路側免再退縮十米綠帶</p> <p>七、地下可連通或容積得移轉。</p> <p>一、建議降低比例 10%。</p> <p>二、建議將繳納代金之土地面積比例至 5%。</p> <p>三、初期前三年僅需子公司進駐即可，且將總樓地板面積六成之比例降為四成，並減短租約期限為五年。</p> <p>四、一般零售</p>	<p>一、依二種管道計算回饋比例，所提建議歉難採納。</p> <p>二、本案依發展局所提構想(配合開發時程獎勵 $V \times 3\%$，開發前空地管理增減容積 $V \times 5\%$)，配合分區管制規則修訂。</p> <p>三、「跨國企業區域總部」改為「企業總部」，維持總樓地板面積之 60%，租期則不予規定。</p> <p>四、維持原規定，唯頂樓是否可作餐飲使用？留供修訂</p>	<p>同專案小組 審查結論</p> <p>同專案小組 審查結論</p> <p>同專案小組 審查結論</p> <p>同專案小組</p>
-------------	--	--	---	--

			甲、乙組，飲食、餐飲及日常服務業於回饋後仍限於第一至第二層，建議回饋後可放寬為不受樓層限制。	相關法規參考。	審查結論
10	李肇良	建議位置： 基隆路一段 350-364 號 建議理由： 本無遮簷人行道之劃設將對附近住戶造成生活之不便，如車輛進出、貨物裝卸及救護、消防進出之困難。	開放車輛通行該步道。	本步道以供人行為主，必要時開放消防、裝卸貨等目的型使用(在設計與管理上以目的型交通為原則)。	同專案小組 審查結論
11	君華開發股份有限公司	建議位置： 信義區信義段三小段 16、16-1、16-2、16-3 地號 建議理由： 配合台北市國際化及發展信義計畫地區成為國際金融中心與業務中心，陳情容許信義計畫地區 F1 街廓土地開發成「商務住宅」，並容許提供相關必要商務配套機能，以落實本次通盤檢討將原示範性住宅變更為支援性住宅之本意。	區內二十公尺以上之主要道路沿線，單一街廓或面積在四〇〇平方公尺以上之住宅用地，在提出整體開發及營運計畫，並經台北市都市設計及土地使用管制審議委員會審議	同意做為商務住宅使用，惟需符合以下條件者，均可申請： 一、基地規模須達一定標準，且僅能一樓以下可作餐飲使用。 二、必須臨接二條車行道路。 三、必須社區參與。	同專案小組 審查結論

12 陳勇助	<p>建議位置： B8—B14 街廓</p> <p>建議理由： B2 B14 之公告現值並無明顯差異，足證官方認定之土地價值相當，但此次通盤檢討說明書附件一之規定，經過用地變更許可審查後，B2—B7 回饋 15% 土地後可適用特業用地之使用組別放寬，而 B8—B14 則回饋 20% 土地後僅能變更為業務設施用地(使用組別比特業用更窄)，顯然不合理。</p>	<p>通過後，可放寬包括第 21 組飲食業，第 22 組餐飲業等組別，但其非屬住宅使用之樓地板，不得超過總樓地板面積之三分之一；其做為飲食及餐飲使用設施僅限於地面及地下層；並須依台北市主要計畫商業區通盤檢討計畫回饋，其回饋比例為 7%。比照 B2—B7 之使用分區及回饋比例。</p>	<p>四、回饋比例為 15%。</p> <p>一、所建議街廓因區位條件不同不予變更為業務設施用地，唯其仍可依「變更許可條件作業規定」申請變更為特定業務設施用地。</p> <p>二、依二種管道計算回饋比例，所提</p>	<p>同專案小組 審查結論</p> <p>同專案小組 審查結論</p>
--------	---	--	--	---

13	李東進	<p>建議位置：全案</p> <p>建議理由： 政府為加速信義計畫區開發及美化環境等，將於本次通盤檢討訂定開發獎勵實施要點，然該要點對於先前配合政策已開發之業者並無任何優惠措施，似有厚此薄彼顯失公平之處。</p>	<p>一、先前已開發之基地，於本次通盤檢討發布實施後拆除重建者，亦適用開發時程獎勵，且依環境影響說明評估之容積增減應列 A 及（獎勵容積 5 %）。</p> <p>二、應比照台北市主要計畫商業區通盤檢討之規定，申請開發許可審議之現有合法建物，其回饋比例應訂定優惠辦法。</p>	<p>建議歉難採納。</p> <p>一、拆除重建者當適用新的規定，唯環境影響評估還是得視重建申請之規模及其對環境造成之影響而定。</p> <p>二、現有合法房屋得比照本案所訂之回饋比例，辦理使用及強度之變更。</p>	<p>同專案小組 審查結論</p> <p>同專案小組 審查結論</p>
14	台灣生態藝術基金會	<p>建議位置：A 4 地區</p> <p>建議理由： 為保留台北城市中的濕地生態孤島，以為野生動物之庇護所，</p>	<p>調整為自然公園用地，以勿干擾勿施工方</p>	<p>本基地已被剷平並改變地貌，所提建議留供其他公園規</p>	<p>同專案小組 審查結論</p>

	籌備處	並作為市民自然體驗及生態教育之園地。			
15	勝祥實業股份有限公司 魏大凌	建議位置：全案 建議理由： 一、政府規劃錯誤於通盤檢討中修正，不宜要求回饋。 二、有關申請變更許可條件之引入跨國企業區域總部等相關規定不合理，且有礙市場經濟及違背契約自由之原則。	式，並按演替進程規劃之。 一、不應要求回饋，縱要亦應降低比例，另應依其建物請領建照係在本通盤檢討之前後為區別。 二、取消放寬信義計畫區特定業務用地土地及建築物使用組別之申請許可條件。	劃時參考。 一、基於公平原則，對於提高使用強度後所造成的環境衝擊等之社會成本，仍應予回饋，回饋部份依二種管道計算回饋比例，所提建議歎難採納。 二、基於管制與管理，應訂定有明確之遊戲規則，以供遵循。	同專案小組 審查結論 同專案小組 審查結論
16	台北市建築投資商業同業公會	一、建議位置： (一) 七號〈信義路〉道路及四號〈松仁路〉道路旁，街廓編號B2-B7、C1、D1-D5之特定業務用地。 (二) 七號〈信義路〉道路及松德路旁，街廓編號B8-B14之住商混合用地。 (三) 四號〈松仁路〉道路旁，街廓編號D6、D7之住商混合用地。 建議理由： (一) 原純住宅用地變更為住宅區用地後已無條件放寬容許一	(一) 信義路、松仁路旁之住商混合用地、特定業務用地(回饋前)使用組別比照北市住三之一、住三之二、住四，無條件放寬允許使	本地區係為特定專用區，有其特殊目的之管制，為維環境品質，所提建議擬不採納。	同專案小組 審查結論

般事務所進駐一至四樓。

(二) 住商混合實非合宜，且若不採使用變更許可並回饋規定，仍設有非住宅使用僅三分之一之限制，宜回歸台北市土地使用分區管制規則，允許面臨較寬道路(如信義路、松仁路)之住商混合區(回饋前)得全部做辦公使用。

(三) 使用組別比照北市其他住三之一、住三之二、住四純粹為了配合都市發展及建立亞太營運中心之需要，在容積不變之情況下，土地所有權人配合市政府政策進行都市建設，根本無所謂利益增加，不符合回饋之情形。

(四) 變更許可作業規定有關引進跨國企業區域總部之規定及回饋比例等部份不合理，恐難達成鼓勵業者配合亞太營運中心建設提供相關需求空間之目標。

(五) 不採回饋時，住宅及非住宅使用比例限制，對都市景觀恐有負面影響。

(六) 若以現行擬定之定案，若不回饋，上述特定業務用地，根本無法盡其利，甚至將破壞整體計畫目標。

二、建議位置：

(一) 七號〈信義路〉道路旁，街廓編號 B8-B11 之住商混合用地。

(二) 四號〈松仁路〉道路旁，街廓編號 D6、D7 之住商混合用地。

建議理由：

(一) 基地同樣面臨較寬主軸道路，宜比照相同條件之特別業務用地，鼓勵其配合計畫目標放寬其使用，並納入適用提供公共設施之獎勵規定。

(二) 街廓編號 B8-B11 面對公墓，若維持住商分區，以國人習

用組別第二十八組一般事務所第三十組金融保險業進駐各樓層。

(二) 取消住商混合用地供非住宅用途比例設限之規定。

(三) 取消特定業務用地(回饋前)供住宅用途比例限制。

(一) 使用組別放寬。

(二) 納入適用開發獎勵要點提供公共服務設施使用之獎勵容積。

(三) 變更為特定業務用地。

(一) 新訂之分區管制規則已有若干放寬。

(二) 已有其他容積獎勵辦法及申請變更業務用地之規定，所提意見歎難採納。

(三) 所建議街廓因區位條件不同，

同專案小組
審查結論

同專案小組
審查結論

同專案小組
審查結論

俗，面對基地建築住宅根本無法令人接受。

三、建議位置：全區

建議理由：

- (一) 本市及本區之建蔽率調降，有損土地使用及經濟效能。
- (二) 本區之住宅區建蔽率常見超低標準之規劃案。
- (三) 宜以辦法鼓勵提供私有空地供大眾使用，達成增加開放空間及增加綠地的效果，並提供規劃設計之彈性。
- (四) 若降低建蔽率應同時調高容積率為開發者補償。

(一) 維持原建蔽率。

(二) 酌予調高容積率。

不予變更為業務設施用地，唯其仍可依「變更許可條件作業規定」申請變更為特定業務設施用地。

(一) 住商用地不降低其建蔽率(維持50%)，另A3-A20街廓十八公尺淨高以下不予規定建蔽率，四樓以上之建蔽率為60%且該層退縮之開放空間應有80%供公眾使用並與三層騎樓、廊道直接相連，其他用地則予降低，唯具有頂蓋之人行空間得不計入建蔽率。

(二) 已有相關容積獎勵措施。

住商用地不降低其建蔽率(維持50%)，其他用地則予降低，惟供公眾使用具有頂蓋之人行空間不計入建蔽率。另A3、A4、A5及A8至A20之建築基地除應依附圖四、五、六留設相關公共開放空間外，得全部作為建築使用。上述街廓建

築物臨接十五公尺人行步道部份，應以該人行步道之邊界線為牆面線。臨接人行步道部份之建築物，應於地面第三層或十八公尺以上之樓層退縮建築，且其建築物面積不得大於建築基地土地面積之百分之四十，並應自牆面線至少再退縮四公尺。又該退縮之露天樓地板面積至少應保留百分之八十為公眾使用，並設

四、建議位置：全區

建議理由：

- (一) 不宜做為以減少停車位供給量以抑制小汽車進入本區的實驗性首案，若相關交通設施未能完善配合將造成不可彌補的遺憾。
- (二) 增加車位可減少面違規停車。
- (三) 交通改善策略宜由誘導對區內、聯外大眾運輸系統需求面著手，驟然減少停車供給量恐徒增繞行車流佔用道路面積。
- (四) 本區原規定之停車標準雖已較高，仍明顯不敷需求，建議獎勵民間增設車位以符實需。

- (一) 停車不應減少，反應鼓勵增設車位。
- (二) 建築物設置停車空間維持台北市土地使用分區管制規則規定為最低限制。
- (三) 適用停車獎勵。

同意本計畫案中折減停車位構想，所提意見歎難採納。

有直通樓梯或電扶梯與地面層之騎樓、廊道及位於騎樓上二、三層人行通道連通。
(1) 為鼓勵使用大眾運輸工具，非住宅使用樓地板面積部份，最多不得超過管制規則規定設置停車數量之百分之八十五。
(2) 前項規定俟捷運系統信義線之通車，配合修改降低至規定設置停車數量之百分之七十。

五、建議位置：全區

建議理由：

(一) 本區地質條件並不理想，深開挖造成成本增加及公共安全之顧慮，故本區宜鼓勵加大開挖率以減少開挖深度。

(二) 本區內為滿足開挖率限制常造成設計施工時為達良好施工性及結構性採全面開挖再回饋之假性滿足，完全喪失其水土涵養之目的。

地下室開挖率宜放寬，回歸技術規則規定(高層建築限制即可)，另可訂最大開挖率為百分之八十。

本地區建築物及土地分區管制要點二-(三)已增列「惟經都市設計暨土地開發許可審議委員會審核建築基地地質條件不應開挖妨礙水土涵養者，得不受此限」之但書

(3) 信義計畫全區不可適用停車獎勵辦法。
(4) 因各種獎勵而增加之樓地板面積，得計入停車計算之基數，惟停車總數量，最多不得超過原基準容積依「土地使用分區管制規則」規定設置之停車數。
同專案小組審查結論

<p>六、建議位置：全區 建議理由： (一) 住宅面積及比例限制恐不利於支援性住宅之創造。 (二) 住宅面積限制並不能決定居住品質，信義計畫區高單價之特性進駐者社區階層並不因該規定而改變。 (三) 宜由市場機制提供合適之住宅即可。</p>	<p>取消住宅面積及其比例之強制性規定。</p>	<p>規定。 刪除台北市信義計畫地區建築物及土地使用分區管制要點一-(四)條文。</p>	<p>同專案小組 審查結論</p>
<p>七、建議位置：全區 建議理由： (一) 原訂都市計畫內容欠缺遠見，如住商、商住混合用地之配置於本區、容積過低浪費珍稀土地資源、高度限制過於僵化等，政府為彌補昔日錯誤及無理限制，新規定允許以開發許可之方式申請變更使用但需大量回饋，彷彿要求土地所有人承擔政府過去不當政策的後果。 (二) 本區之住宅區辦公室之單位售價相差無幾，業者並無增加收益，何須提供如此大量回饋，其可行性有待商確。 (三) 回饋比例應檢討其可行性。 (四) 繳交代金為公告現值一·五倍，與政府徵收民地的一·四倍比較，顯不合理。</p>	<p>(一) 回饋比例降低使其合理可行。 (二) 已完工使用者欲辦理局部樓層變更為商用，其回饋標準為何宜明訂。</p>	<p>(一) 依二種管道計算回饋比例，所提建議難採納。 (二) 已完工使用建築物欲變更之樓地板面積，仍依本案回饋比例計算。</p>	<p>同專案小組 審查結論 同專案小組 審查結論</p>
<p>八、建議位置：全區 建議理由： 開發獎勵之△V 2、△V 3 獎勵又因恐有不足。且應同時考慮因區位、造價、土地物權(永久所有權及有使用年限之地上權)不同，難以取得一公平合理的標準。</p>	<p>(一) 建議再簡化其內容，減少其複雜性及不確定性。 (二) 針對土地物權(地上權)之差異宜有調</p>	<p>(一) 請發展局參酌。 (二) 基於執行之一致性，私權範圍不予干涉，個別土</p>	<p>同專案小組 審查結論 同專案小組 審查結論</p>

九、建議位置：全區
建議理由：
為達成敦促空地之善加管理。

整回饋比例之合理標準。
(一) 基地開發前空地管理情形之容積增減，宜採漸進式懲處，以減少衝擊。未善盡空地管理情形可採先連續罰款，限期改善逾期仍未改善者在扣減容積。

地權利劃分，由所有權人自行協調。
(一) 留供發展局制訂相關規定參考

同專案小組
審查結論

(二) 土地權屬分散者應排除適用其減少容積之規定。

(二) 為確保環境品質及公平原則，所提建議難採納。

同專案小組
審查結論

十、建議位置：全區
建議理由：

(一) 以鼓勵住宅用地提供私有空地供大眾使用取代強制規定建蔽率全面調降，卻將居住環境之空地各自關閉隔離之辦法較具實質功能。

(一) 住宅用地建請適用留設公共開放空間之獎勵容積。

(一) 為維持居住安寧及安全，應維持原規定。所提意見難採納。

同專案小組
審查結論

(二) 設置之開放空間開放給大眾使用；其他法定空地及建物所佔基地設置圍籬門禁管制，則無屬性衝突、危及居住安全之顧慮。

(二) 嚴格取締開放空間違規隔離使用。

(二) 請市府相關單位持續執行取締違規。

同專案小組
審查結論

(三) 住宅用地之開放空間可由社區管委會或市府相關單位養

(三) 明訂計入開放空間基地

(三) 本案計畫說明書中對圍牆之規

同專案小組
審查結論

護皆可。

十一、建議位置：

四號(松仁路)道路旁，街廓編號 D6、D7。

建議位置：

留設公共開放空間之獎勵容積($\Delta V 1$)規定住商混合用地基地規模三〇〇〇平方公尺以上，然 D6 全街廓之重劃面積二九六五平方公尺，若全街廓開發，似無排除適用之理。

十二、建議位置：全區

建議理由：

目前之開發審議採取多段式核准，時程冗長，有違政策鼓勵開發之美意。

十三、建議位置：全區

建議理由：

依目前的容許使用組別不足以提供功能完善的支援性住宅

部份應開放使用，其他法定空地則准許設置圍牆以利社區管理之辦法。基地規模修訂為：三〇〇〇平方公尺以上或全街廓。

開發申請程序簡化，設立單一窗口，訂定審議時程上限。訂定相關放寬之規定。

定已有具體內容。

同意基地最小規模改為 3000 平方公尺以上或全街廓。

留供市府相關單位參酌。

已納入本計畫內放寬住宅區非住宅使用之項目，容許之使用性質已將生活所需之機能及外部影響較低之辦公性質使用允許於低樓層進駐。另符合以下條件者，均可申請做為商務住宅使用：

同專案小組
審查結論

同專案小組
審查結論

同專案小組
審查結論

十四、建議位置：全區

建議理由：

區內小規模土地依目前法令無法開發，使毗鄰土地閒置造成本區開發緩慢。

十五、建議位置：全區

建議理由：

已開發個案推動本區早期發展貢獻良多，反因太早開發未能配合新規定。

(一) 開發獎勵要點固已提供部份開發誘因，然小規模土地宜另強制合併之辦法。

(二) 畸零地調處不成者應依建築法予以強制徵收。

目前以開發之個案依開發完工先後於申請使用變更許可時享有分級之回饋減免。

一、基地規模須達一定標準，且僅能一樓以下可作餐飲使用。

二、必須臨接二條車行道路。

三、必須社區參與。

四、回饋比例為 15%。

土地合併開發及畸零地調處問題，請列入相關規定參考。

同專案小組
審查結論

已完工使用之建築物欲變更樓地板面積，仍應依本案回饋比例計算之。

同專案小組
審查結論

	<p>十六、建議位置：全區 建議理由： 本區陸續開發，未來之供電量將有不足。</p>	<p>(一) 就電力、電信等設施需求儘早規劃，變電站之設置用地納入本次通盤檢討。 (二) 請市府就電力、電信等重要與相關單位進行檢討後，於本次通盤檢討安排上述設施用地事宜。</p>	<p>(一) 信義計畫區內已劃設二處變電所用地(○·三八公頃)。 (二) 因本地區係採大街廓開發，均要求各建築基地應於設計時自行吸收相關公用事業設施與設備。</p>	<p>同專案小組 審查結論 同專案小組 審查結論</p>
<p>17 中華民國專業者都市改革組織</p>	<p>建議位置：全區 簡易理由： 一、初步估算，此通盤檢討案通過，全區總容積比原規定增加約三成；另一方面，我們也看到目前實際開發強度不過四成，便以出現嚴重的交通問題，由此亦可想見容積放寬後此問題將會更為嚴重。</p>	<p>一、建議應在總量控制的前提下對容積放寬額度多所斟酌，換言之，應要求發展局提出具體的評估數據與外部影響的評估說明。再者；容積獎勵不應以條文化、齊頭式方為之，應當劃定</p>	<p>一、本次通盤檢討最大容積總量增加比例為 25%；有關容積總量之控制，將來由都市設計委員會審議時，依開發計畫產生之外部影響即因應對策來彈性調整獎勵之容積。</p>	<p>同專案小組 審查結論</p>

二、就公共利益之觀點，若為求這些商業設施實現其經營利益，而讓整個信義計畫區、甚或是東區的市民飽受塞車之苦，(市政府公告展示的內容對交通對策卻只是短短幾個字)。

不同使用分區容積總額上限，明訂一旦用完便不再獎勵，以此誘使土地所有人儘速開發爭取獎勵，或是藉由開發內容，爭取青睞。

二、建議除非相關單位能配合提出有效的交通對應策略，否則都市計畫委員會應對此次通盤檢討案的土地使用強度放寬有所保留。再者，應要求相關業者(尤其是大型商場)負擔部份交通成本，如設置區間巴士接駁，贈送公車折價

二、交通問題部份是全市性而無法在本通盤檢討案內涵括，而區域性策略雖已具備，惟其可行性尚待評估，建議留供市府參考。另交通配合措施應由主管機關定期予以整合處理以確保品質。

同專案小組
審查結論

三、本計畫說明書中強調變更許可及開發獎勵係採開發許可方式，即要求開發商提出一定的回饋做為條件，此一作法較過往僵化之都市計畫體系進步，我們自是樂觀其成。然而，對比國外採此方式進行都市開發的經驗，本計畫遺漏了一個極為重要之環節，即社區民眾的參與。

券、徵收交通捐等。

三、建議都市計畫委員會在同意外本計畫所列土地使用分區變更內容時應提出以下但書：即本區內任何開發案(尤其是商場設施)，在送都市設計暨土地使用管制委員會審議前，應開數場地區公聽會，由開發商對所肇致各種外部影響及補償措施做說明，並聽取周遭居民或團體意見應予記錄，做為都市設計暨土地使用審議時之重要參考依據。

三、變更許可之申請需有基地二分之一以上同意之規定，已具有社區參與之精神。建議各案於都市設計審議時，由該會考量召開公聽會之必要性。

同專案小組
審查結論

四、本區對於土地使用變更及容積獎勵實施要求開發商回饋之規定，分別訂於「信義計畫地區特定業務用地及住商混合用地變更許可作業規定」及「台北市信義計畫地區開發獎勵實施要點」之中，針對此內容，建議如下：

四、1. 建設信義計畫區成為台灣國際櫥窗，不獨儘引入跨國企業或是規定所列的策略性產業而已，應增列如國外駐台機構、國際性文化教育、環保等 NGO 組織，最直接的作法，市府可將開發商捐贈之樓地板面積提撥一定比例低價供這些單位使用，以吸引進駐。

2. 對比於本區地價高昂，住商混合用地變更開發商所為之回饋，無論以代金或是等值樓地板面積為

四、1. 留供市府參考。

2. 回饋金之統籌運用必須超越行政上之處理，留供市府制定回饋金統籌運用辦法之參考

同專案小組
審查結論

	<p>五、市政府前廣場留設，早在黃大洲市長時期便已確認，都市紋理與公共需求之角度，亦實屬必要。然現任民政局李逸洋先生於任職市議員期間，曾以交通需求為由力主將仁愛路延伸至市府前，就交通觀點，此舉並無實質效用，並且嚴重破壞原初留設廣場的用意。</p>	<p>之，最後市府所得款項應做為平宅、整建國宅等中低收入市民居民環境改善之用，以彰顯市府對於社會公平的用心。</p>		
18 遠揚建設股份有限公司	<p>建議位置：全區 建議理由： 一、本計畫區為政府策略性發展「亞太金融中心」所在地，土地使用亦配合政策所需而改變，實不宜再加重本公司負擔，要求回饋。本公司所有B5基地為土地重劃之抵費地，其面積僅為原有面積之55%，若再要求回饋，將使本公司實存土地面積不足原有面積之47%。另若採回饋土地，將使回饋土地成為「畸零地」，只有採回饋代金，此舉又違政府徵稅以為建設之精神，應非市府本意。 二、「台北市分區管制規則」為本市行之多年之法規，本B5基</p>	<p>五、建議應當要維持本廣場之完整性與使用之公共化，建議都市計畫委員會在本次通盤檢討審議時予以確認。 一、原「住商混合用地」變更「特別業務用地」，其回饋要求應予取消。</p>	<p>五、應維持都市計畫上廣場用地之屬性；但目前的車行功能暫予維持，俟附近的交通條件成熟後，再慢慢調整回歸廣場。 一、基於維護環境品質及社會公平原則，應予回饋，所提建議歉難採納。 二、本地區係為特</p>	<p>同專案小組 審查結論 同專案小組 審查結論 同專案小組</p>

<p>19 郭富敏</p>	<p>地明示「特別業務用地」比照「商四」管制，卻處處限制本基地之使用，不僅容積率、建蔽率差異甚多，容許使用類別亦處處以樓層限制，使建築規劃困難，難覓業界完全適用此規定，並使業者降低投資意願，嚴重阻礙本區之發展。</p> <p>三、本基地申請變更之許可條件，一為「跨國企業區域總部」，其定義略顯模糊，賦予太多主觀意識，且限制本國中小企業進駐，將形成不公平競爭，更戕害其發展成國際化的機會。再者，要求需租用 60%樓地板及 10 年之租期，未能考慮到現代企業發展多樣性及時代性；租期過長及租地成本太高，顯非現代企業經營之道，此一規定，未能瞻顯未來發展。其三，本規定要求變更為一完整街廓以上，如本公司 B 5 基地其 1 / 2 土地產權為台北市政府所有，而公有地開發是否可併同民間規劃，本計畫書未有規定。</p> <p>建議位置：信義區信義段五小段七地號</p>	<p>區管制規則」實行建物使用管制，並取消容許使用類別之樓層限制。</p> <p>三、降低申請原「住商混合用地」變更為「特別業務用地」之許可條件。並研擬公、私土地併同申請變更辦法(產權不變)。</p> <p>四、修改本計畫書附表一、二與「台北市分區管制規則」多項不符之處，如附表一第 21 組『飲食業』與管制規則中之『小吃業』之不同。</p> <p>一、針對此點，</p>	<p>定專用區，有其特殊目的性之管制，為維環境品質所提建議難採納。</p> <p>三、1. 申請基地改為「一完整街廓或三〇〇〇平方公尺以上」；「跨國企業區域總部」改為「企業總部」，維持總樓地板面積之 60%，租期則不予規定。</p> <p>2. 留供相關單位制訂相關規定時參考。</p> <p>四、係依修訂之土地使用分區管制規則修正辦理。</p> <p>一、本地區市場功</p>	<p>審查結論</p> <p>同專案小組 審查結論</p> <p>同專案小組 審查結論</p> <p>同專案小組</p>
---------------	---	--	---	--

		<p>建議理由</p> <p>一、原松勤路上之市場用地改為綠地，原購菜已不便現更無指望。</p> <p>二、純住宅若經多數人同意可否更改為業務區？</p>	<p>市府將如何規劃。</p> <p>二、當時購屋即因為純住宅，現欲變更為業務區恐變複雜，令人耽心。請勿同意其變更。</p>	<p>能可由容許作市場使用之用地取代。故已無劃設用地之必需，故變更為本地區所需要之公園。</p> <p>二、純住宅用地並無變更為業務用地，仍為住宅用地；本案主要是放寬一部份與住宅相關的日常服務設施，且限定使用樓層，使住宅機能更為完善。</p>	<p>審查結論</p> <p>同專案小組 審查結論</p>
20	臺北銀行	<p>一、陳情位置：A15 土地</p> <p>二、陳情理由： 本市松山區第二期市地重劃區(信義計畫區)編號 A15 及編號 A18 二筆土地，已獲得台北市政府同意讓售本行，其中編號 A15 土地都市計畫使用分區為娛樂設施用地。</p>	<p>一、請變更為一般商業用地，俾便整合二土地興建總行使用。</p> <p>二、位於二地間之人行步道請西移至 A15 土地之西側，以利整體規劃。</p> <p>三、 (88)(3)(15)北</p>	<p>一、同意 A15 土地變更為一般商業用地，原 15 公尺寬人行步道則等面積西移與公園綠帶結合並變更為公園用地。</p> <p>二、建物設計需留有寬 10 公尺以上、高 6 公尺以上之通廊連接南側廣場與</p>	<p>陳情人臺北銀行已撤回陳情，仍維持原都市計畫</p>

21	臺北市信義國小家長委員會	<p>一、信義國小一直沒有一個正式的運動場，下課後沒有一個可以盡情抒發身心跑跳得地方。</p> <p>二、開放式校園早已實施，校園等於是公園，開放給社區民眾假日休憩使用。</p>	<p>銀秘字第八八二〇二一七九〇號函(5920)補充意見：</p> <p>評估價購成本及興建經費負擔，擬縮小 A18 土地面積為 1861 方平方公尺加上 A15 土地整筆，兩土地間到步道請同意依縮小後面積向東移。</p> <p>請將此案納入考量，即勿將校園用地變更為公園。</p>	<p>北側步道，其詳細位置則授權都市設計審議委員會決定。</p> <p>三、地面層要維持商業的使用</p> <p>四、將來大樓與廣場的整體型塑授權都市設計審議委員會決定。</p> <p>建議維持上次專案小組意見，否則維持原都市計畫步道之位置。</p> <p>同編號 4。</p>	同專案小組 審查結論
22	陳俊雄	<p>陳情位置：信義區信義段三小段 36-1、36-2、36-5 地號(36-1 所有權人：蔡明忠、蔡明興，36-2、36-5 所有權人：陳俊雄)</p> <p>陳情理由：</p> <p>本次通盤檢討附件一規定原住商混合用地可變更為業務設施用地。本建議位置所在街廓 B11 位於信義路與松德路交會口之原世貿拖吊場位置，總面積一五、〇〇〇平方公尺，為全計畫地區中之超大街廓。另本基地左右兩側皆已開發完成，以致於無法達成完整街廓提出申請之要求。</p>	<p>一、分割 B11 街廓為三個都市計畫街廓，使該未開發街廓之六、三六四平方公尺土地，得以依本次通盤檢討附件一之住</p>	<p>一、同意其得依變更許可作業規定申請變更。</p>	同專案小組 審查結論

		建議應衡量個別街廓實際狀況，予以適度調整以促進信義計畫地區國際化加速進行	商混合用地變更為業務設施用地之相關法規與程序辦理。 二、分割都市計畫街廓之方式，由本未開發基地兩側向內退縮五公尺並計入土地回饋比例，成為細部計畫人行步道。	二、退縮土地不得計入回饋。	同專案小組審查結論
23	鴻禧開發	一、陳情位置：C1 街廓 二、陳情理由：目前信義計畫區內僅有一家旅館不敷未來需求，應於國際會議中心步行距離內之適當地點規劃大型觀光商務旅館。	允許至少有一面臨接三十公尺以上已開闢道路或臨接車站用地之一般商業用地、業務設施用地、特定業務用地、娛樂設施用地設置國際觀光旅館。	依回饋規定及土地使用分區管制規則規定，條件式設置國際觀光旅館使用。	同專案小組審查結論
24	王宗銘	一、陳情位置：全案 二、陳情理由：本通盤檢討將純住宅區變更為住宅區並允許第一層做為「常用品零售業」，若不得設置廣告招牌，顯有矛盾不符合實際需要。	請允許住宅區設置廣告招牌。	請發展局對住宅區之招牌設置再研擬相關管制規定，但不超越商業區之規	同專案小組審查結論

25	張里長 天智	<p>一、陳情位置：四四南村</p> <p>二、陳情理由：</p> <p>(一) 四四南村文教特定用地規劃，侵害本里里民子弟受教權益、剝奪學子活動空間、影響學校發展時程。</p> <p>(二) 四四南村房舍破舊，安全堪慮，實無保存價值。</p> <p>(三) 本里生活空間擁擠，亟需增設停車空間、消防救災設施、社區活動中心、而非文教特定區之研議。</p> <p>(四) 四四南村眷村與文化保存案將景新公園納為學校用地，因該公園為莊敬路附近居民最珍貴之休憩場所，已引起附近里民強烈反彈。</p>	<p>(一) 撤銷變更四四南村之「學校用地」為「文教特定用地」案。</p> <p>(二) 勿將景新公園納入文教特定用地範圍。</p>	<p>定。</p> <p>(一) 同編號4。</p> <p>(二) 景新公園依然維持公園使用。</p>	<p>同專案小組 審查結論</p> <p>同專案小組 審查結論</p>
26	德運建 設	<p>一、陳情位置：E 2 街廓</p> <p>二、陳情理由：</p> <p>辦公大樓之銷售價格不比住宅大樓來得高，且容積未增加，顯無利可圖。</p>	<p>惠准變更照明用途(規定之三分之一住宅變更為一般事務所)使用免于回饋。</p> <p>取消住商混合用地及回饋。</p>	<p>回饋係依其變更使用部份計算，若屬原本核准使用項目則不須回饋，否則仍應回饋。</p>	<p>同專案小組 審查結論</p>
27	吳春平	<p>一、陳情位置：全案</p> <p>二、陳情理由：</p> <p>住商混合已不合時宜，要求回饋亦不合理。</p>	<p>取消住商混合用地及回饋。</p>	<p>基於維護環境品質及社會公平原則，應予回饋，所提建議歉難採納。</p>	<p>同專案小組 審查結論</p>
28	瑠公農 田水利	<p>一、陳情位置：(H17 街廓部份)信義區信義段五小段二八、二八-1、二八-四-九等八筆土地</p> <p>二、陳情理由：</p> <p>為紀念先賢郭錫瑠先生於二百年前奉獻家產興闢瑠公圳，開發大台北地區農田之義舉，並記載台北市由水田農業社會進入政</p>	<p>請准由「住宅用地」變更為「社教用地」以利新建文化館。</p>	<p>同意 H17 土地由住宅用地變更為社教預定，唯將來設計規劃時，應考量社區居民需求，提供</p>	<p>H17 街廓瑠公農田水利會部份土地同意變更為社教用地，其餘</p>

		經中心之歷程，擬於首揭八筆地號興建瑠公農田水利文化館。		活動空間。	部份仍維持住宅用地。有關停車空間仍依地區相關規定辦理，不作另外限制。
29	萬通銀行	一、陳情位置：A 2 街廓 二、陳情理由： 依台北市土地使用分區管制規則第八十條之四規定酌予提高容積。	適用容積獎勵予提高 30% 容積。	基於本特定區已有各種容積獎勵措施，建議增加 30% 容積乙案，不予同意。	同專案小組審查結論
30	吉美建設	一、陳情位置：H1、H2 街廓。 二、陳情理由： 基於本計畫區鼓勵大街廓開發精神，達到大街廓開發之整體意象，避免人行步道造成開發之限制，增進土地開發及利用之彈性。	建議 H1、H2 街廓間五公尺步道上移至 H1 基地中三十一七地號之上緣，或可將 H1、H2 基地間五公尺步道下方以地下車道連通且使兩基地之容積能相互移轉。建議在公園上面或地下規劃一—二樓作為	為確保步道之連貫性，建議事項歎難採納。	同專案小組審查結論
31	陳弘瑞	一、陳情位置：信義國中北側。 二、陳情理由： 莊敬路附近舊社區人口密集，無里民開會及活動場所。	建議在公園上面或地下規劃一—二樓作為	留供市府未來開闢公園時參考	同專案小組審查結論

32	吳里長 水上	一、陳情位置：松德公園南側。 二、陳情理由：	本里里民開會 及活動場所或 圖書館。 維持市場用地	留供市府未來開闢 公園時參考	同專案小組 審查結論
----	-----------	---------------------------	------------------------------------	-------------------	---------------

公民或團體逕向內政部都市計畫委員會陳情決議綜理表

編號	陳情人	建議內容摘要	本會決議
一、	台北市世界貿易中心國際貿易大樓股份有限公司八十九年三月二十日國貿司管字第八九〇四六號函	請重新檢討信義計畫地區A24基地增列土地允許使用組別第十九組一般零售業甲組及第二十二組餐飲業之可行性，俾使設於該基地之台北世貿中心國際大樓之使用，能符合世界貿易中心協會所屬會員應具備之基本相關設施。	本案係屬細部計畫內容，併決議文一辦理。
二、	台北市建築投資商業同業公會八十九年四月五日八九北市建投德字第四二三三號函	<p>一、「修訂台北市信義計畫地區細部計畫(第二次通盤檢討)案」經台北市政府都市計畫委員會審議決議，有關特定業務用地及住商混合用地變更許可之回饋比例，以下列二種管道中擇一為之：</p> <p>第一管道：回饋土地比例依不同用地分別適用百分之十、百分之十五及百分之二十。</p> <p>第二管道：依不同基地開發時點，經詢價過程依變更組別後之利得，以三七(業者三、市府七)之比例計算回饋比例。</p> <p>相關執行細節將由台北市政府都市發展局訂定，報市都委會同意後實施。</p> <p>二、本公會認為有關回饋之執行細節如需待本計畫核定後再由台北市政府都市發展局另行訂定，再報台北市都市計畫委員會同意，方能實施，勢必又使得信義計畫地區之開發繼續延宕。查我國加入WTO在即，為配合該計畫案引進企業總部，並形成國際金融中心地位，以塑造台北曼哈頓之形象目標，且加速促使信義計畫地區之開發，建請前開第二管道之回饋方式於鈞部審議時一併予以核定，俾申請人於市政府公告實施之後即可據以擇一管道向台北市政府提出申請。</p> <p>三、揆諸台北市政府所提第一管道「利得回饋」之精神及台北市政府都市計畫委員會所做「有關回饋比例計算，係以變更部分計算，請一併加入回饋方式說明」之決議，本會謹提第二管道回饋比例之計算公式如后：</p> <p>回饋土地比例等於(申請變更標的之變更後房價／申請變更標的之變更前房價</p>	本案係屬細部計畫內容，併決議文一辦理。

		-1)×70%×(申請變更之樓地板面積／本基地建物總樓地板面積) 前開建物使用組別變更前後之房價，由申請人委託三家鑑價公司鑑估，並取其平均價為準。	
三	立法委員葉菊蘭辦公室八十九年四月十八日八九菊字二〇〇四一八〇一號函	一、台北市信義計畫區四四南村為保存相當完整之眷村，足為戰後大陸人民來台生活之見證，實有高度之保存價值，為台北都會成長作見證，豐富現代都市多元化內涵。 二、建請就該眷村現有基地朝完整保存方向規劃，避免因建蔽率等相關規定造成損毀。 三、如貴委員會審議過程能邀請文化相關人士列席說明以供參考，當有積極意義。	併決議文四-(二)細部計畫變更部份編號7、8
四	台北市建築投資商業同業公會八十九年五月二日八九北市建投德字第四二一七號函	有關回饋之「相關執行細節待本計畫經內政部核定再由台北市政府都市發展局訂定，報市都委會同意後實施」乙節，本會為使該規定能夠具體明確，申請人能早日依循辦理，謹依「變更如有利益則回饋」及「回饋比例計算係以變更部份計算」之精神研提具體建議如下，敬請併案審核一併納入計畫書中據以執行： 一、兩管道之選擇：明訂可由申請人選擇。 二、第二管道回饋比例之計算公式如後： 回饋土地比例等於(變更之樓地板變更新用途後房價／變更之樓地板原用途房價-1)×70%×(申請變更之樓地板面積／本基地建物總樓地板面積) 註1：變更前、後房價之時點係依鑑價報告書所載之價格日期，變更前、後房價之估定價格日期應為同一日期。 三、鑑價報告之有效時點：於鑑價報告書所載價格日期三個月內提出申請為有效。 四、鑑價公司之選擇：由申請人就都市發展局指定或核准之鑑價公司名冊中自行委託三家辦理。 五、回饋方式：回饋方式(回饋土地、樓地板或繳納代金)應可由申請選擇。若採繳納代金方式准用「台北市主要計畫商業區通盤檢討計畫案回饋代金分期繳納要點」辦理。 以上具體執行細節建議，尚祈於內政部都市計畫委員會審議時，併予參考核定納入	本案係屬細部計畫內容，併決議文一辦理。

		計畫書中，俾促進信義計畫區基地早日配合全區發展目標規劃開發。	
五	台北市建築投資商業同業公會八十九年五月五日到本會專案小組會場發送陳情書	一、建議土地使用管制要點第十二點停車空間限制修正乙案。 二、建議一般商業用地、娛樂設施用地、業務設施用地、特定業務用地、商住混合用地比照第四種商業區規定，住商混合用地比照第三之一種住宅區規定辦理乙案。	本案係屬細部計畫內容，併決議文一辦理。
六	中華民國社區營造學會(陳板君)、文史委員會(楊長鎮君)、中研院民族學研究所(胡台麗君)、史康迪君、張正慈君、虞戡平君、許思明君、台北市段議員宜康(助理吳志澤君)八十九年五月三十一日到本會專案小組會場發送陳情書 四四南村保存推動小組(張正慈、史康迪)八十九年六月一日陳情書	一、立即將現存的四四南村訂為「歷史文化保存區」 二、即使地目是公園，以應該取消建蔽率的限制。 三、現存四四南村之所有房舍、建物(含老樹、房屋內擺設)、公共空間、整體街廓、乙丙字號間的廣場及景觀等，皆應列入保存範圍。 四、除非是依原貌整修，否則任何拆除、新建或改建等行為，都應嚴格禁止。 五、由行政院文化建設委員會為主管機關，全權主導四四南村未來之保存規劃、整修及管理。 六、對於台北市都市發展局送交本會審議之信義計畫區土地變更申請案，有關四四南村部份應予退回。 七、非經公開程序，不得以維護或整修為由，對特定專用區擅自進行內部規劃。	併決議文四-(二)細部計畫變更部份編號7、8
七	李祖原建築師事務所八十九年五月三十日申請書	一、本所受台北金融大樓股份以現公司之委託設計、監造本區街廓A二二建地「台北國際金融中心」新建工程，為台北市B·O·T之重大工程，已領有建照並積極施工中，預定二〇〇二年十月二日完工啟用。該工程為配合本區都市計畫之發展及促進台北市國際化之政策，有關建築設計之配置、開放空間、造型、景觀、綠化及交通動線等均經北市府發展局都市設計審議委員會嚴密審查核可在案。為使基地周邊依本區管制要點規定應設置人行道、天橋與本工程之建築設計及景觀有更密切的結	本案係屬細部計畫內容，併決議文一辦理。

合，以發揮其應有之功能，以關修正建議案茲說明如下：

(一)街廓編號A一五南側與A二二方向之天橋建請取消：本基地業已由A二二及A二三合併為超大街廓，原A二二與A二三間之計畫道業已取消，且該處於本基地管制要點設計原意為松廉路對應本基地之公共藝術端景，故建議該處天橋應予取消，以符合本基地管制要點之需求。

(二)本基地A二二之北側A二一街廓東南角之天橋，建議應跨越A二一與A二二間之三十米廣場並連通至本大樓北側預留之天橋出入口。

(三)街廓A二一西南角增設天橋 向西跨越市府路與凱悅飯店銜接， 往南跨越A二一及A二二間之三十米廣場與本大樓北側連接。

(四)本基地A二二之西側建議增設天橋乙處以跨越市府路連通西側街廓A二四。

二、為落實並促進本地區之開發，有關本計畫書附件二「台北市信義計畫地區開發獎勵實施要點」第五十頁部份條文修正建議案如下：

(一)該要點二、(二)四·提供公共服務設施使用獎勵容積($\Delta V 3$):(1)提供公共服務設施使用之樓地板「各用地內可獲得獎勵...」，改為「各用地內或相鄰之公共設施用地可獲得獎勵之...」

(二)前述同條款附表內第三欄有關二樓以上及地下人行步道，改為二樓以上「架空走廊或是內銜接空間」及地下人行步道。

三、有關本計畫書附件三「台北市信義計畫地區建築物及土地使用分區管制要點」部份條文修正建議案如下：

(一)該要點第五十七頁「十二」停車空間部份：(五)惟為鼓勵大眾運輸工具之利用...得經台北市都市設計及土地開發許可審議委員會審議酌予減少法定停車空間之數量，(以下增加)其中法定機車為得減少百分之五十，並改以提供大眾運輸接駁..。

(二)該要點第五十八「二十」、各基地設置之公眾使用天橋、人行道、有頂蓋之人行空間，皆應設足夠之全夜照明..，改為「各基地內設置之供公眾使用天橋、人行道、有頂蓋之人行空間，皆應設足夠之全夜照明..」。

		(三)該要點第六十五頁(附表一)土地及建築物使用組別容許表內業務設施用地A二二街廓，有關許可用途之樓層限制「△」原僅限一至四層，建議修正為「一至四層或經台北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議核准者」不在此現。 四、請准予列席本部都委會說明。	
八	台北市建築投資商業同業公會八十九年五月二十九日(八九)北市建投德字第四三八七號函	一、檢送「台北市信義計畫地區特定業務用地、住商混合用地、住宅用地及部份一般商業用地變更許可作業規定」第二管道回饋方式執行要點(草案)。 二、有關土地使用管制要點第十二點停車空間限制案，建議修正如次： (一)限制停車空間對信義計畫區交通幫助不大，可採其他方式可改善信義計畫區交通狀況。 (二)停車空間在建物完工後即難以再加，建議以法定停車為下限，未來可視交通狀況再對車位使用做適當的管理。 (三)為解決未來可能產生的停車位不足問題，建議鼓勵開發業者自行增設停車位。	本案係屬細部計畫內容，併決議文一辦理。
九	台北市建築投資商業同業公會八十九年六月十九日(八九)北市建投德字第四四三六號函	一、停車位數量折減至百分之八十五應為下限標準，並准增設停車位(回歸台北市土地使用分區管制規則規定)。 二、儘速訂定變更回饋執行要點並同步核定實施。	本案係屬細部計畫內容，併決議文一辦理。