

編號：P104010

## 臺北市政府公告

發文日期：中華民國 104 年 8 月 18 日

發文字號：府都規字第 10401064500 號

附件：計畫書、圖各 1 份

主旨：核定公告本市都市計畫「修訂臺北市信義計畫特定專用區細部計畫(第三次通盤檢討)案」計畫書、圖，並自民國 104 年 8 月 19 日零時生效。

依據：

- 一、臺北市都市計畫委員會 104 年 7 月 3 日北市畫會一字第 10430340000 號函。
- 二、都市計畫法第 23 條。

公告事項：

- 一、詳如都市計畫書、圖。
- 二、公告地點：本府公告欄(無附件，計畫書、圖置於本府市政大樓 1 樓東區都市計畫工作站)、臺北市信義區公所、刊登本府公報(無附件)。

市長柯文哲請假

副市長林欽榮代行

# 臺北市都市計畫書

## 修訂臺北市信義計畫特定專用區 細部計畫（第三次通盤檢討）案

臺北市政府

中華民國 104 年 8 月 18 日府都規字第 10401064500 號公告實施

## 臺北市都市計畫說明書

案 名：修訂臺北市信義計畫特定專用區細部計畫（第三次通盤檢討）案

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍：詳計畫圖

類別：修訂（通盤檢討）

法令依據：都市計畫法第 26 條

詳細說明：

### 壹、計畫緣起與範圍

#### 一、緣起

信義計畫地區自 69 年劃設，隨時代發展趨勢從 70 年代之信義副都心，到 80 年代之國際金融中心、90 年代之亞太營運中心，迄今已成為臺灣國際化之櫥窗。為因應前述各階段之發展，本府分別於 83 年及 89 年進行第一次通盤檢討及第二次通盤檢討，後續為配合都市發展之多元性及市場機制，遂於 92 年及 93 年放寬松仁路以東及信義路五段以南之特定業務區之土地使用分區管制。其後歷經 10 餘年之發展，信義計畫地區已成為臺北市之主要核心，成為臺灣之金融、商務、辦公、購物及休閒之中心。為使信義計畫地區之管制更加彈性化且符合商業發展需求，又因應本地區發展逐漸成熟所衍生之使用管理課題，爰辦理本次通盤檢討，調整信義計畫地區之土地使用管制規定，以促進本地區商業發展及市場需求。

#### 二、變更範圍與位置

本計畫之範圍係以第二次通盤檢討範圍為主，包括西村里、

景聯里、景新里、三張里、興隆里、興雅里、安康里及三犁里之部分，面積約為 153 公頃。

## 貳、原都市計畫情形及發展現況

### 一、原計畫發布實際情形名稱及文號

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 37209 號	位於本計畫區西南角部分
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 8011 號	位於本計畫區西南角部分
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 59506 號	位於本計畫區東南角部分
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 16420 號	為於本計畫區西北側部分
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 05472 號	為於本計畫區西北側部分
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 14965 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 35923 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件臺北市信義計畫地區建築物及土地使用分區管制要點案	73.10.5	府工二字第 43116 號	原計畫範圍
變更信義計畫地區部份廣場、道路、公園為機關(市議會)用地及部份公園用地為道路、廣場用地案	75.7.11	府工二字第 99547 號	位於本計畫區西北角與東南角部份
變更信義計畫地區 1-6 號 20 公尺計畫道路用地為商業區(業務設施用地)案	75.10.20	府工二字第 116530 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 342516 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 79026659 號	位於本計畫區車站用地東側部份

原計畫案名	日期	文號	備註
修訂臺北市土地使用分區(保護區、農業區除外)計畫(通盤檢討)案	79.09.11	府工二字第79049926號	原計畫範圍
修訂信義計畫區細部計畫(通盤檢討)案	83.6.11	府都二字第83029278號	原計畫範圍
變更信義計畫地區商業區部分娛樂設施用地(A22)觀光旅館用地(A23)道路用地(松簾路)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	84.07.12	府都二字第84040731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、臺灣營業總處及相關設施)	86.1.6	府都二字第85089926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
修訂臺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	89.8.25	府都二字第8907829000號	原計畫範圍
變更「北二高臺北聯絡線信義支線工程」都市計畫案	89.11.06	府都二字第8909129300號	位於本計畫區東南側部份
臺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第二管道回饋方式作業規定	90.3.20	府都二字第9002163000號	
變更臺北市信義計畫地區部分住商混合區 B11 街廓〈信義三小段 36-1、36-2、36-5 地號〉為業務設施區計畫案	90.9.28	府都二字第9010998100號	位於本計畫區東側部份
變更臺北市信義區基隆路車行地下道西側部分無遮簷人行道及公園用地為道路用地計畫案	92.5.23	府都二字第09214093000號	位於本計畫區西北側部份
修訂臺北市信義計畫地區內一般商業區、娛樂設施區、特定業務區及業務設施區土地使用分區管制計畫案	92.7.2	府都二字第09202965800號	
變更臺北市捷運系統信義線工程沿線土地為交通用地、聯合開發區(捷)計畫案	92.11.11	府都二字第09225431800號	位於本計畫區中心南側,世貿一館南側
變更臺北市信義計畫地區 B1 街廓機關用地(中油總公司、臺灣營業總處及相關設施)為業務設施區(供公務機關相關設施及一般事務所使用)計畫案	93.3.17	府都規字第9302836900號	位於本計畫區東北側

原計畫案名	日期	文號	備註
變更臺北市信義計畫地區住商混合區、部份業務設施區為特定業務區計畫案	93.6.24	府都規字第09314367900號	位於本計畫區中心及東側
修訂臺北市信義計畫地區內部分特定業務區及部分住宅區土地使用分區管制計畫案	93.7.30	府都規字第09319024900號	
變更臺北市信義區信義段五小段28-2、28-3地號住宅區為機關用地(供臺北市政府所屬各機關使用)計畫案	94.04.28	府都規字第09412606000號	位於本計畫區南側
修訂臺北市信義計畫地區車站用地土地使用管制計畫案	94.6.22	府都規字第09415337100號	位於本計畫區北側
配合臺北市捷運系統信義線象山站工程變更公園用地為交通用地主要計畫案	96.12.27	府都規字第09636397700號	位於本計畫區中心東側
變更臺北市信義區信義段三小段53-34地號部分人行步道用地為道路用地計畫案	97.12.18	府都規字第09735834500號	位於本計畫區中心，博愛國小南側
變更臺北市信義區信義段四小段30、37-21地號等2筆土地娛樂設施區及人行步道用地為廣場用地及娛樂設施區暨修訂信義計畫區A15、A18、A20街廓土地使用管制規定計畫案	100.8.25	府都規字第10002563900號	位於本計畫區中心，臺北金融大樓股份有限公司東側

## 二、原都市計畫概況

### (一)使用分區

本計畫區內住宅區、業務設施區、娛樂設施區、特定業務區及一般商業區等使用分區，說明如下（詳附圖一）：

#### 1. 住宅區

為維護良好居住環境，於松勇路以東及松勤街以南劃設住宅區，允許維持日常生活所需之一般商業活動。街廓編號F、G、H、I街廓。

#### 2. 商業區

### (1)業務設施區

- A. 面對市政中心，沿松智路、松高路及 20 公尺寬綠帶之街廓，編號 A1、A2、A6、A7、A14、A25、B1。
- B. 位於信義路與基隆路交叉口，市政中心前廣場南側，現為世貿中心一館用地、國貿大樓及君悅飯店，街廓編號 A24。
- C. 位於信義路與市府路交叉口，市政中心南側，世貿中心一館東側，現為臺北金融大樓股份有限公司，街廓編號 A22。

### (2)娛樂設施區

- A. 位於松高路與忠孝東路五段 20 巷交叉之街廓，編號 A4，及松智路與松廉路交叉口之街廓，編號 A15。
- B. 位於市政中心南側，現為世貿中心三館，編號 A21。

### (3)特定業務區

- A. 以南北向松仁路之兩側街廓為主，編號 A12、A13、A19、A20、B2—B7、D6 及 D7。
- B. 信義路五段以南，街廓編號 E1—E5、D1—D5、C1。
- C. 信義路五段及松德路之街廓，街廓編號 B8—B14。

### (4)一般商業區

除前述以外之商業街廓編號 A3、A5、A8、A9、A10、A11、A16、A17、A18、等 9 處。範圍內配置以面臨人行徒步道軸線為主要出入口之商店，以百貨公司、電影院使用為主，形成人潮吸引力較強之商業活動。

## (二)道路系統

### 1. 主要計畫道路

#### (1)主要幹道：

- A. 忠孝東路五段寬度為 40 公尺，位於信義計畫區之北邊。

- B. 仁愛路四段為寬度為 60 公尺，向東延伸至市府中心前之廣場。
- C. 信義路五段寬度為 30 公尺，位於信義計畫區之中心南側。
- D. 基隆路在市政中心前採地下化穿越。

## (2)次要幹道

- A. 松高路為忠孝東路與仁愛路間 20 公尺寬計畫路，自逸仙路至信義計畫區東北隅銜接市立松山工農西側 20 公尺寬計畫道路。
- B. 松壽路為仁愛路與信義路間 20 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 30 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 20 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 30 公尺寬計畫道路，自忠孝東路至信義路。

## 2. 細部計畫道路

- (1)為維護居住環境之安寧安全，及提供行人舒適的步行設施，道路系統採人車分道方式規劃。
- (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 15 公尺、11 公尺及 8 公尺等 3 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、學校、公園及其他公共設施用地處，寬度 5 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 15 公尺。



- (5)商業區為交通之需要及分隔不同性質商業區，設置次要道路，寬度 20 公尺及 15 公尺 2 種。另外規劃 1 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 10 公尺。

### (三)公共設施

#### 1. 主要計畫公共設施

- (1)山邊公園、10 公尺之帶狀綠地與 20 公尺之帶狀公園。
- (2)廣場用地 4 處。
- (3)學校用地 3 處，設國中、國小各 2 所。
- (4)機關用地 8 處，包括市政中心、市議會、區政中心及臺北市選舉委員會、公車調度站、自來水加壓站及辦公處所、消防站、警察機關各 1 處。
- (5)電信用地及車站用地各 1 處。
- (6)無遮簷人行道 1 處。

#### 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 1 處(松壽廣場公園)，面積 0.59 公頃。
- B. 信義路以南之商業區設有 1 處 (E1 街廓南側)，面積 0.20 公頃。
- C. 街廓編號 A22 業務設施區北側設有 1 處，面積 0.51 公頃。
- D. 街廓編號 A15 娛樂設施區北側設有 1 處，面積 0.12 公頃。

##### (2)鄰里公園

依人口分佈狀況，在適當地點配置。

- (3)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 6 公尺×4 公尺，以

充分供應本區市民享用現代化燃料。

### 三、發展現況

#### (一) 計畫人口分析

本計畫區計畫人口為 31,801 人，較第二次通盤檢討時減少 6,785 人。現況居住人口至 103 年 4 月為 10,109 人(以鄰為單位)。

表 1、計畫容納人口

分區	特定業務區 (B8-B14、D6-D7)*	住宅區	特定業務區 (B2-B7.C 1. D1-D5)	特定業務區 (A12. A13 . A19. A20 . E1-E5)	一般商業區	合計
居住密度 (人/ha)	500	800	500	500	500	-
面積(ha)	5.75	21.82	11.77	4.44	6.73	-
可容納人口(人)	2,875	17,456	5,885	2,220	3,365	31,801
計畫每人 使用居住樓地板面積(m <sup>2</sup> )	25	25	25	25	25	-

\*特定業務區(B8-B14、D6-D7)原為住商混合區，居住密度為 1,680 人/公頃，於 93 年 6 月 24 日變更為特定業務區，故居住密度改為 500 人/公頃。

#### (二) 土地使用現況

本計畫區之土地面積約為 153 公頃，以目前土地利用狀況而言，商業區除松壽路及松仁路交岔口之 A13 街廓於 93 年設定地上權後未動工興建、松高路之 A25 街廓市有地亦尚未開發，另松仁路之 B5 (部分) 及 B7 (部分)、信義路五段之 D1、D3 (部分)、D5 (部分)、D6 (部分)、松智路之 H17 等街廓私有土地尚未開發外，其餘多處已開發使用，包括：車站用地市府轉運站、A1 遠雄、A2 統一國際大樓、A4、A8、A9 及 A11 新光三越百貨、A12 新光銀行及艾美酒店、A22 臺北國際金融中心 (臺北 101)、B1 中油

總部、B2 國泰金控等街廓。另有部分街廓正在建築當中，包括：A3、A15、A18 及 A20 等街廓。住宅區部分多已完工。

### (三)公共設施服務水準

本計畫區因於 93 年將部分住商混合區變更為特定業務區，致計畫人口減少，且現況居住人口僅約計畫人口之三成，經與第二次通盤檢討公共設施服務水準檢討標準比較，公共設施服務水準尚符標準。

表 2、各類公共設施服務水準表

公共設施用地項目	設置面積(ha)	本計畫服務水準(m <sup>2</sup> /人)	第二次通盤檢討計畫服務水準(m <sup>2</sup> /人)	內政部訂頒檢討標準(m <sup>2</sup> /人)	備註
公園	13.72	4.3	3.7	人口在 10 萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於 4 公頃為原則	另有廣場用地 8.67 公頃
國中	5.85	1.84	1.52	—	—
國小	5.24	1.65	1.35	—	—

### (四)交通運輸

#### 1. 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 30 分鐘左右到達。捷運信義線世貿站及象山站已於 102 年底通車，有助於增加搭乘大眾運輸之便利性。

#### 2. 交通流量服務水準

依據 102 年交通流量調查，本計畫區松仁路與忠孝東路五段交叉路口上下午尖峰服務水準均為 E 級、松仁路與松高路交叉路口上下午尖峰服務水準均為 E 級、松仁路與信義路五段交叉路口上下午尖峰服務水準均為 E 級、松壽路與基隆路交叉路口上下午

尖峰服務水準均為 D 級、信義路五段與基隆路交叉口上下午尖峰服務水準均為 E 級。

### 3. 停車供需

依據 102 年本府交通局針對信義計畫地區交通檢討及建議資料，本計畫區範圍屬新興開發區，建築物本身所衍生之停車需求已自行滿足，汽車及機車停車位之供給均超出推估需求。另設有松壽廣場地下停車場等 10 處公有停車場。

### (五) 公共設施開闢情況

計畫區內目前之公共設施，除 H17 街廓社教用地外，均已開發完成。

### (六) 土地開發狀況

信義計畫地區面積約 153 公頃，可建築開發之土地（不含公共設施）面積約 69.71 公頃，已開發面積約為 59.94 公頃，開發中面積約為 3.87 公頃，開發率約為 92%。

表 3、土地使用現況表

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 (%)
一般商業區	4.45	66%	2.28	34%	0	0%	6.73	100%
業務設施區	14.82	89%	0.00	0%	1.79	11%	16.61	100%
娛樂設施區	2.13	82%	0.45	18%	0	0%	2.58	100%
特定業務區	17.92	82%	1.14	5%	2.90	13%	21.96	100%
住宅區	20.62	95%	0	0%	1.2	5%	21.82	100%
合計	59.94	86%	3.87	6%	5.89	8%	69.7	

## 參、課題分析

### 一、土地使用管制內容過於嚴格、僵化，未充分順應實際商業發展需求

信義計畫地區土地及建築物允許使用組別容許表均已明確規範各分區、街廓、樓層之使用，惟管制過於嚴格、僵化、缺乏彈性，與本地區鼓勵商業發展之理念不符，無法因應市場快速發展之變動。

## **二、廣告招牌規範過於嚴格，不符信義計畫地區之商業發展需求**

信義計畫地區 30 餘年之發展，購物商場聚集、企業總部林立，惟現行廣告招牌管制嚴格，如特定業務區（沿松仁路、信義路部分）及業務設施區，僅得於離地淨高 3 至 4 公尺處設置廣告旗幟及招牌；沿松智路不得設置廣告旗幟及招牌等，實不符本計畫區商業發展氛圍需求。

## **三、本計畫區自 89 年通盤檢討迄今已十餘年，舊有容積獎勵規定已不符現狀需求。**

信義計畫區開闢率已達 9 成，與 89 年第二次通盤檢討時之時空背景已有大幅差異，實有必要依現今開發狀況重新檢討容積獎勵相關規定。

## **肆、發展定位**

臺灣之金融、商務、辦公、購物及休閒娛樂之中心。

## **伍、計畫目標**

- 一、提升國際競爭力，落實全球化之發展目標。
- 二、鼓勵多樣性之商業活動及連續性，提升服務機能，滿足市場發展趨勢
- 三、建立人性尺度之都市空間環境及提升整體都市景觀。

## **陸、檢討原則**

- 一、配合臺北國際化政策及促進信義計畫地區產業蓬勃發展，重新檢

討本地區土地使用之合理性，適度調整增加土地容許項目使用並准予免回饋。另為發展本區商業活動，為延續地面層商業氛圍，增加部分商業區作住宅使用之限制。

二、為簡化行政作業，將部分規範回歸臺北市土地使用分區管制自治條例辦理，並配合過去審議案件修正部分條文，以利本府管理及實務執行。

三、兼顧商業活動需要及都市景觀協調，採負面列舉方式管理本地區廣告招牌，其餘回歸臺北市廣告物管理相關法令規定辦理。

四、考量本區發展狀況，刪除開發獎勵實施要點並增訂增額容積相關規定。

#### **柒、修訂計畫內容**

本次通盤檢討變更內容主要為 H17 街廓土地使用分區變更、建築物及土地使用分區管制要點、特定業務區、住商混合區、住宅區及部分一般商業區變更許可作業規定、開發獎勵實施要點及其他相關規定，說明如下：

## 一、土地使用分區變更

位置	變更內容			變更理由
	原計畫	新計畫	面積(m <sup>2</sup> )	
信義段五小段 28 地號等 8 筆土地 (H17 街廓)	社教用地	住宅區	5,529	1. 配合本市發展觀光產業政策。 2. 活化土地使用效益。 3. 依本市都市計畫委員會 103 年 1 月 23 日第 654 次委員會議決議納入本次通盤檢討案審議。

註：本案變更範圍面積與形狀均應以實地釘樁測量分割為準。

## 二、修訂臺北市信義計畫地區建築物及土地使用分區管制要點

臺北市信義計畫地區建築物及土地使用分區管制要點修正內容

詳表 4，修訂後之管制要點詳如附件 1。

表 4、信義計畫地區建築物及土地使用分區管制要點修訂對照表

本次修訂內容	原管制要點內容	修訂理由
<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，以促進臺北市國際化，本地區建築物及土地使用，除依本要點辦理外，其餘依臺北市土地使用分區管制自治條例及有關法令規章辦理，分述如下：</p> <p><u>(一)一般商業區、娛樂設施區、業務設施區、部分特定業務區（A1—A25及B1街廓），比照第四種商業區。</u></p> <p><u>(二)特定業務區（B2—B14、C1、D1—D7及E1—E5街廓），比照第三種商業區。</u></p> <p><u>(三)住宅區比照第二種住宅區。</u></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，以促進臺北市國際化，本地區建築物及土地使用，除依本要點辦理外，其餘依臺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分比照第四種商業區，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、配合法令更名。</p> <p>二、配合各使用分區土地使用管制鬆綁，修正比照分區規定。</p> <p>三、本計畫區之住商混合區及商住混合區業於 89 年及 93 年變更為特定業務區，已無住商混合區及商住混合區，故配合修正。</p>
<p>一、土地及建築物之使用</p> <p><u>(一)一般商業區、娛樂設施區、業務設施區、部分特定業務區（A1—A25及B1街廓），除住宅、特種零售業、特種服務業、殮葬服務業等不得使用外，餘比照臺北市土地使用分區管制自治條例第四種商業區之使用規定辦理。</u></p> <p><u>(二)特定業務區(B2—B14、C1、D1—D7及E1—E5街廓)除特種零售業、特種服務業、殮葬服務業不得使用外，餘比照臺北市土地使用分區</u></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。</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</p>	<p>一、A街廓依 92 年 7 月 2 日府都二字第 09202965800 號公告「修訂台北市信義計畫地區內一般商業區、娛樂設施區、特定業務區及業務設施區土地使用分區管制計畫案」規定納入。又業務設施區(B1街廓)配合本次計畫案比照 A 街廓規定，惟因其係於 86 年經回饋後由住商混合用地變更為機關用地。嗣 93 年因中油公司民營化等因素由機關用地變更為業務設施區。故本案雖比照 A 街廓規定辦理，惟除回</p>



本次修訂內容	原管制要點內容	修訂理由
<p><u>管制自治條例第三種商業區之使用規定辦理，並應符合以下規定：</u></p> <p><u>(1)B2—B7、C1、D1—D5及E1—E5街廓：建築物供作住宅使用之容積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，且以高樓層往下連續設置為原則。另建築物於89年8月25日前變更為特定業務區申請開發建築者，其變更使用為非住宅使用之同層及同層以下各樓層均須為非供住宅使用。</u></p> <p><u>(2)B8—B14、D6、D7街廓：建築物一樓及二樓不得作住宅、停車及管委會使用，且商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之70%乘以2倍；申請增額容積、移入容積或各類獎勵容積者，一樓至四樓不得作住宅、停車及管委會使用，且商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之70%乘以4倍。另建築物於93年7月30日前變更為特定業務區申請開發建築者，其變更使用為非住宅使用之同層及同層以下各樓層均須為非供住宅使用。</u></p>	<p>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)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>饋代金已繳納完成，餘86年回饋事項仍應予維持。</p> <p>二、特定業務區(B2—B14、C1、D1—D7及E1—E5街廓)原訂土地及建築物使用組別容許項目過於繁複且樓層限制嚴格，不利產業發展，考量該區臨松仁路及信義路目前及未來具有商業發展之潛力，基於鼓勵及扶植產業發展，參酌A街廓放寬之精神，放寬使用比照第三種商業區使用且免予回饋。</p> <p>三、另為塑造連續本區沿街商業活動，故增訂特定業務區(B2—B14、C1、D1—D7及E1—E5街廓)作住宅使用之比例限制及地面層以上一定樓層不得作住宅及其相關設施使用之規定。</p> <p>四、原A街廓排除「工業」使用，考量現行臺北市土地使用分區管制自治條例之商業區原可作「第51組：公害最輕微之工業」及「第52組：公害較輕微之工業」使用，故將「不得作工業使用」限制刪除。</p> <p>五、住宅區依93年7月30日府都規字第09319024900號「修訂臺北市信義計畫地區內部分特定業務區及部分</p>

本次修訂內容	原管制要點內容	修訂理由
<p><u>(三)住宅區 (F、G、H、I街廓)基地為一完整街廓或 3000 平方公尺以上，並經基地範圍內住戶 1/2 以上之同意，且申請基地必須臨接 2 條車行道路者，得免回饋作「第 21 組：飲食業」及「第 22 組：餐飲業」。惟其餘容許之土地使用組別仍應依附表一辦理。</u></p> <p><u>(四)業務設施區 (B1 街廓) 86 年計畫原規定應回饋使用部分(會議廳提供社區或市政府借用、設置石油展示空間，開放供民眾參觀、設置帶狀式與廣場式公共開放空間，並提供社區居民日常休閒遊憩空間)，在該建築未拆除重建前仍應予維持。</u></p> <p><u>(五)本地區內各種分區之配置如附圖一，其容許之土地使用組別如附表一。</u></p>		<p>住宅區土地使用分區管制計畫案」已有修訂納入本計畫。又依 89 年第二次通盤檢討及前開 93 年規定，住宅區應經回饋使用始得放寬作第 21 組：飲食業及第 22 組：餐飲業，基於本計畫案內已放寬特定業務區作商業使用免回饋，爰參照該精神放寬作放寬作第 21 組：飲食業及第 22 組：餐飲業亦得免回饋。</p> <p>六、部分特定業務區回饋前住宅比例不得少於 2/3，回饋後住宅比例不得超過 1/3。又特定業務區已為商業區身分，如規定住宅比例反不利商業活動發展。考量訂定住宅比例於實務上不易執行，爰配合刪除規定。</p> <p>七、為維護既有住宅使用之安寧，參酌 84 年商業區通盤檢討精神，規範變更為特定業務區前申請開發建築者，始應符合同層及以下各層須供非住宅使用。</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。惟供公眾使用具有頂蓋且兩側</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。惟供公眾使用具有頂蓋之人行空間得不計</p>	<p>一、為鼓勵並完善人行聯通設施之設置，故修訂相關規定。</p> <p>二、配合 94 年 6 月 22 日府都規字第 09415337100 號「修訂臺北市信義計</p>

本次修訂內容	原管制要點內容	修訂理由																																																																
<p>透空、通風之人行空間得不計入建蔽率及容積率。</p> <p>(二)公共設施之建蔽率、容積率不得超過下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="172 539 596 1249"> <thead> <tr> <th>土地使用強度 公共設施</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地</td> <td>40</td> <td>400</td> <td></td> </tr> <tr> <td>車站用地</td> <td>70</td> <td>不予規定</td> <td></td> </tr> <tr> <td>電信用地</td> <td>40</td> <td>200</td> <td></td> </tr> <tr> <td>變電所</td> <td>40</td> <td>400</td> <td></td> </tr> <tr> <td>國小</td> <td>40</td> <td>限六層樓以下</td> <td></td> </tr> <tr> <td>國中</td> <td>40</td> <td>不予規定</td> <td></td> </tr> <tr> <td>機關用地 (消防隊使用)</td> <td>70</td> <td>300</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(三)本地區建築基地地下層開挖範圍除公共設施用地部分另訂外，應以各該基地之法定建蔽率加20%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80%為原則。採用綜合設計放寬規定者，應再減10%為其最大開挖範圍。惟經<u>臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會</u>審議建築基地地質條件不應開挖妨礙水土涵養者，得不受此限。</p>	土地使用強度 公共設施	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	機關用地	40	400		車站用地	70	不予規定		電信用地	40	200		變電所	40	400		國小	40	限六層樓以下		國中	40	不予規定		機關用地 (消防隊使用)	70	300		<p>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="619 398 1043 1108"> <thead> <tr> <th>土地使用強度 公共設施</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地</td> <td>40</td> <td>400</td> <td></td> </tr> <tr> <td>車站用地</td> <td>40</td> <td>不予規定</td> <td></td> </tr> <tr> <td>電信用地</td> <td>40</td> <td>200</td> <td></td> </tr> <tr> <td>變電所</td> <td>40</td> <td>400</td> <td></td> </tr> <tr> <td>國小</td> <td>40</td> <td>限六層樓以下</td> <td></td> </tr> <tr> <td>國中</td> <td>40</td> <td>不予規定</td> <td></td> </tr> <tr> <td>機關用地 (消防隊使用)</td> <td>70</td> <td>300</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(三)本地區建築基地地下層開挖範圍除公共設施用地部分另訂外，應以各該基地之法定建蔽率加百分之20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80為原則。採用綜合設計放寬規定者，應再減百分之10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。</p>	土地使用強度 公共設施	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	機關用地	40	400		車站用地	40	不予規定		電信用地	40	200		變電所	40	400		國小	40	限六層樓以下		國中	40	不予規定		機關用地 (消防隊使用)	70	300		<p>畫地區車站用地土地使用管制計畫案」修改車站用地建蔽率為70%，餘維持原計畫。</p> <p>三、都市設計審議委員會名稱修正。</p>
土地使用強度 公共設施	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註																																																															
機關用地	40	400																																																																
車站用地	70	不予規定																																																																
電信用地	40	200																																																																
變電所	40	400																																																																
國小	40	限六層樓以下																																																																
國中	40	不予規定																																																																
機關用地 (消防隊使用)	70	300																																																																
土地使用強度 公共設施	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註																																																															
機關用地	40	400																																																																
車站用地	40	不予規定																																																																
電信用地	40	200																																																																
變電所	40	400																																																																
國小	40	限六層樓以下																																																																
國中	40	不予規定																																																																
機關用地 (消防隊使用)	70	300																																																																
三、建築物高度	三、建築物高度：	一、配合法令更名。																																																																

本次修訂內容	原管制要點內容	修訂理由
<p>本地區建築高度管制分別比照臺北市土地使用分區管制自治條例規定辦理(惟住宅區不受臺北市土地使用分區管制自治條例第二種住宅區建築物高度以不超過五層樓及17.5公尺之限制)。</p>	<p>本地區建築高度管制分別比照臺北市土地使用分區管制規則規定辦理(惟住宅區不受臺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17.5公尺之限制)。另建築基地位於捷運入口500公尺範圍內，得經臺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。</p>	<p>二、建築物高度採絕對高度部分已於 89 年第二次通盤檢討中取消並回歸臺北市土地使用分區管制自治條例規定，爰位於捷運 500 公尺範圍內之彈性機制應予刪除。</p>
<p>四、院落規定 除分別比照臺北市土地使用分區管制自治條例規定辦理外，特定業務區(B2-B14、D1-D7、C1)後院深度比不得小於0.2。</p>	<p>四、院落規定： 除分別比照臺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>一、配合法令更名。 二、考量原規定係為保障特定業務區所毗鄰住宅區之居住環境品質，維持原後院深度比規定，並將 93 年變更為特定業務區之 B8-B14 及 D6-D7 街廓配合納入。</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>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>一、經檢視特定業務區尚未開發基地，B7 街廓部分基地(信義區信義段三小段 52-4—52-8、52-10—52-12 地號土地)因係屬信義計畫區辦理市地重劃配地時，區內小地主集中分配之土地，故該部分地籍較為零碎，土地所有權人眾多，導致該地長期無法整合至 3000 平方公尺之基地建築最小面積而無法開發。 二、另本街廓按規定鄰綠地側須留設寬度 10 公尺帶狀式開放空間及至少佔基地面積 15%之廣場式開放空間，酌予調整最小基地開發規模尚未</p>

本次修訂內容	原管制要點內容	修訂理由
		<p>影響本街廓整體開放空間系統。</p> <p>三、為促進土地使用效率，避免本計畫區精華地區土地長期閒置，於不影響整體建築景觀之前提下，調整 B7 街廓部分基地之建築基地最小面積為 1000 平方公尺，以利該街廓加速整合開發。並配合修正附圖三。</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>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>一、A15、A18、A20 街廓於 100 年 8 月 25 日府都規字第 10002563900 號「變更臺北市信義區信義段四小段 30、37-21 地號等 2 筆土地娛樂設施區及人行步道用地為廣場用地及娛樂設施區暨修訂信義計畫區 A15、A18、A20 街廓土地使用管制規定計畫案」修正規定，爰配合納入。</p> <p>二、文字未修正，修正附圖四標示內容。</p>
<p>七、本地區騎樓，有遮簷、無遮簷人行道，架空走廊，人行通道依附圖五、附圖六所示之位置及規模設置，<u>並得計入院落深度。</u> <u>另遇下列情形者應退縮留設至少寬 2.5 公尺之人行空間：1. 面臨寬度 8 公尺以上計畫道路之建築基地、2. 其他未指定巷道、3. 人行步道。</u></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 8 公尺計畫道路之建築基地，應退縮設至少寬 1.5 公尺之人行空間。</p>	<p>一、A15、A18、A20 街廓於 100 年 8 月 25 日府都規字第 10002563900 號「變更臺北市信義區信義段四小段 30、37-21 地號等 2 筆土地娛樂設施區及人行步道用地為廣場用地及娛樂設施區暨修訂信義計畫區 A15、A18、A20 街廓土地使用管制規定計畫案」修正規定，爰配合納入。</p> <p>二、依交通局意見修正 8 公尺計畫道路及巷道之退</p>

本次修訂內容	原管制要點內容	修訂理由
		縮寬度，併同修正附圖五、六標示內容。
<p>八、天橋及地下道</p> <p><u>(一) 天橋及地下道地役權，各街廓以 2、3 層天橋及地下道連接之位置如附圖六所示為原則，位置、型式、規模與數量得經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議調整。其上之建築物應預為留設供連接使用之空間。</u></p> <p><u>(二) 天橋及地下道設置應兼具人行與商業活動延續及都市防救災功能，並設置對外開放之出入口，避免以實體牆面阻隔人與活動之聯繫。</u></p>	<p>八、天橋及地下道地役權，各街廓以 2、3 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>一、原計畫已規劃立體連通系統，本次通盤檢討考量整體景觀及系統，並參酌現行執行狀況進行調整。另 A15、A18、A20 街廓於 100 年 8 月 25 日府都規字第 10002563900 號「變更臺北市信義區信義段四小段 30、37-21 地號等 2 筆土地娛樂設施區及人行步道用地為廣場用地及娛樂設施區暨修訂信義計畫區 A15、A18、A20 街廓土地使用管制規定計畫案」修正規定，爰配合納入。</p> <p>二、併同修正附圖六標示內容。</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 15 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 3 層或 18 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 40%，並應自牆面線至少再退縮 4 公尺。又該退縮之露天樓地板面積至少應保留 80% 為公眾使用，並設有直通樓</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 15 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 3 層或 18 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 40%，並應自牆面線至少再退縮 4 公尺。又該退縮之露天樓地板面積至少應保留 80% 為公眾使用，並設有直通樓</p>	<p>一、A15、A18、A20 街廓於 100 年 8 月 25 日府都規字第 10002563900 號「變更臺北市信義區信義段四小段 30、37-21 地號等 2 筆土地娛樂設施區及人行步道用地為廣場用地及娛樂設施區暨修訂信義計畫區 A15、A18、A20 街廓土地使用管制規定計畫案」修正規定，爰配合納入。</p> <p>二、文字未修正，修正附圖四、五、六標示內容。</p>

本次修訂內容	原管制要點內容	修訂理由
梯或電扶梯與地面層之騎樓、廊道及位於騎樓上 2、3 層人行通道連通。	梯或電扶梯與地面層之騎樓、廊道及位於騎樓上 2、3 層人行通道連通。	
十、A5、A12、A13、A19 四街廓沿松仁路側必須留設 6 公尺步道，再退縮留設騎樓（4 公尺），並規定 1 樓騎樓必須連通，另 6 公尺退縮之覆土深度必須以能種植喬木為原則；另其騎樓、廊道及建築主量體應有 80% 落在退縮線上。	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 1 樓騎樓必須連通，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。	一、100 年 8 月 25 日府都規字第 10002563900 號「變更臺北市信義區信義段四小段 30、37-21 地號等 2 筆土地娛樂設施區及人行步道用地為廣場用地及娛樂設施區暨修訂信義計畫區 A15、A18、A20 街廓土地使用管制規定計畫案」就 A20 修正內容與本項規範不同，爰於二四內就特殊事項另列，以資區別，爰刪除本項內 A20 之文字 二、依附圖五修正文字，使書圖一致，以利對照。
十一、捷運站東側 10 公尺道路各再向東西兩側(A2、A3、A4 及轉運站基地)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。	十一、捷運站東側 10 公尺道路各再向東西兩側(A2、A3、A4 及轉運站基地)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。	未修正
十二、停車空間部分 (一)為鼓勵使用大眾運輸工具， <u>本計畫區之停車空間不得超過下列規定，並得適度減設之：</u> 1. <u>非住宅使用樓地板之停車空間不得超過依臺北市土地使用分區自治條例規定檢討核算數量之70%。</u>	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85。 (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70	一、因原管制要點規定非住宅使用停車數量上限，最多不得超過管制規則規定設置停車數量百分之 85（捷運信義線通車後為百分之 70），以及因各種獎勵而增加之樓地板面積所需之停車位，不得超過原基準容積所檢討之停車數。該

本次修訂內容	原管制要點內容	修訂理由
<p>2. <u>住宅使用樓地板之停車空間不得超過依臺北市土地使用分區自治條例規定檢討核算之停車位數量。如經評估確有增設停車空間需求，應經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議同意，且應計入容積樓地板面積檢討。</u></p> <p><u>(二)本計畫區各建築基地開發所衍生之停車、計程車及裝卸貨停車需求應內部化，由基地自行吸收滿足。</u></p> <p><u>(三) A25未來開發應視交通衝擊影響情形，經交通主管機關審查核可設置大客車停車空間。</u></p>	<p>(三)信義計畫全區不可適用停車獎勵辦法。</p> <p>(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臺北市土地使用分區管制規則規定設置之停車數。</p> <p>(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，得經臺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>(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。</p>	<p>等規定於實務執行上，常發生檢討計算時對於原基準容積之基數認定有疑義之狀況，且容積獎勵與容積移轉之樓地板面積是否納入停車位計算基數亦容易導致誤解。</p> <p>二、本次通盤檢討參酌現行執行狀況，考量本計畫區現有停車位供給量已大於需求，又捷運信義線已通車，故規定停車空間應減少設置，以推動大眾運輸發展。惟因住宅使用部分係從滿足自身車輛持有量為考量，與非住宅使用部分從車輛使用量評估之方式有別，故將住宅及非住宅使用之停車空間分別規定。非住宅使用部分之停車空間應減少設置；住宅使用部分則應滿足自身需求，惟不鼓勵增設停車空間，且因該增設部分係屬額外需求，故要求應計入容積樓地板面積檢討。</p> <p>三、為鼓勵大眾運輸發展，停車空間之設置係訂定上限，在不超過此上限之範圍內給予設置停車空間之彈性，鼓勵建築基地減量設置停車位，而因本計畫區全區為都市設計審議地區，未來在申請開發時，研提適</p>



本次修訂內容	原管制要點內容	修訂理由
		<p>當之停車位亦須經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會同意，始可減設。</p> <p>四、停車獎勵要點業於 101 年 12 月 31 日停止適用，配合刪除。</p> <p>五、「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」非屬都市計畫規範範疇，配合刪除。</p> <p>六、都市設計審議委員會名稱修正。</p> <p>七、依本府交通局 102 年 11 月 20 日北市交規字第 10231158600 號函建議，隨著逐年提高之觀光旅客數，信義區內現有大客車停車位數量將無法滿足大客車停車需求，故配合於本次通盤檢討增訂市有地（A25 街廓）大客車停車位相關規定。</p> <p>八、另為避免商業大樓之建築，造成停車空間之外部性，配合於本次通盤檢討增訂停車、計程車及裝卸貨停車需求宜內部化相關規定。</p>
<p>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</p>	<p>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</p>	<p>未修正</p>

本次修訂內容	原管制要點內容	修訂理由
停車空間供公眾使用計畫，併同審議後據以實施。	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3-1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3-1條限制。	未修正
十五、圍牆：本地區建築基地僅准建造高度2公尺以下透空率達70%以上之欄柵，其牆基不得高於45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、欄柵及其他類似阻隔設施。	十五、圍牆：本地區建築基地僅准建造高度2公尺以下透空欄柵，其牆基不得高於45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。	<p>一、本計畫區除住宅區以外之住商混合區業於89年及93年變更為特定業務區，已無住商混合區，故配合調整計畫內容。</p> <p>二、配合修正圍牆透空率應達70%以上之欄柵規定。</p> <p>三、為避免商業區設置住宅並以欄柵及其他類似設施阻隔對外空間，增定訂相關規定</p>
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。	未修正
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	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	未修正。

本次修訂內容	原管制要點內容	修訂理由
<p>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>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><u>十八、廣告招牌：</u></p> <p><u>(一)各建築基地不得設置側懸型廣告物。</u></p> <p><u>(二)各建築基地不得設置屋頂樹立型廣告物。</u></p> <p><u>(三)本計畫區內如有以下情形之一者，不得設置閃爍式廣告物及電子展示廣告物(含玻璃帷幕牆內)：</u></p> <p><u>1、建築基地屬住宅區者。</u></p> <p><u>2、建築物毗鄰(或隔道路毗鄰)住宅區該側。</u></p> <p><u>3.計畫區主要幹道及次要幹道交叉口。但經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過者為例外。</u></p> <p><u>(四)各類型廣告物高度以不超過各建築物離地30公尺為原則；建築物高度未達30公尺者，以該建築物之高度為原則。</u></p> <p><u>(五)透視膜廣告不得設置於非玻璃帷幕外牆上，並以設置1處為原則。</u></p> <p><u>(六)本計畫區內「迴廊」、「廊道」得比照騎樓設置騎樓簷下廣告招牌。</u></p> <p><u>(七)沿松高路、松智路、松仁</u></p>	<p><u>十八、廣告招牌：</u></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4公尺，離地淨高，不得低於3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4公尺，離地淨高不得低於3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10公尺。</p> <p>(五)本地建築物屋頂不得樹立任何廣告或霓虹燈</p>	<p>一、考量信義計畫地區商業活動已十分蓬勃、企業總部林立，惟現行廣告物設置規定嚴格且均須都市設計審議始得設置，爰綜合分區及廣告物特性、商業活動需求及都市景觀等面向重新採負面列舉方式，研訂本地區廣告物規定。</p> <p>二、為維護本地區景觀，除禁止設置側懸型、屋頂樹立型廣告物外，廣告物以不超過各建築物高度30公尺為原則，並將透視膜納入規範。考量其特性，規範不得設置於非玻璃帷幕外牆上。</p> <p>三、考量住宅區之安寧，針對毗鄰住宅區之建築物設置閃爍式廣告物及電子展示廣告物規範。另考量交通安全，將重要路口設置閃爍及電子展示廣告物納入規範。</p> <p>四、考量本地區內「迴廊」、「廊道」與騎樓之型式及功能相似，爰同意比照騎樓設置廣告物規定。</p>

本次修訂內容	原管制要點內容	修訂理由
<p><u>路、信義路兩側及A15、A18、A20、A22街廓須整體規劃設計，並經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後始得設置。</u></p> <p><u>(八)本計畫未規定者，悉依臺北市廣告物管理相關法令規定辦理。</u></p>	<p>等相關設施。</p>	<p>五、考量松高路、松智路、松仁路、信義路係本計畫區之重要景觀軸線，又A15、A18、A20、A22街廓內建物屬本地區之地標性建築，規範設置廣告物應採整體規劃設計並應經都市設計審議。</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>(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。</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>(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。</p>	<p>未修正</p>
<p>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。</p>	<p>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。</p>	<p>未修正</p>
<p>(刪除)</p>	<p>二一、本地區不適用臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點之規定。</p>	<p>停車獎勵要點業於101年12月31日停止適用，配合刪除。</p>
<p><u>二一、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。</u></p>	<p>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。</p>	<p>配合項次調整，餘維持原計畫。</p>
<p><u>二二、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</u></p>	<p>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</p>	<p>配合項次調整，餘維持原計畫。</p>

本次修訂內容	原管制要點內容	修訂理由
<p>(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>(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><u>二三、A15、A18、A20 街廓暨北側廣場用地</u></p> <p><u>(一)A15、A18、A20 街廓北側廣場用地僅供人潮聚集及活動使用，不得適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」。</u></p> <p><u>(二)為增進 A15、A18、A20 內跨街廓之整體開發與利用，建蔽率、容積率及使用得跨街廓整體計算及配置，並以立體連通方式連接，連通設施部分不計入建蔽率及容積率。</u></p> <p><u>(三)娛樂設施區(A15)併一般商業區(A18)之開發建築，及特定業務區(A20)之開發建築，應採全街廓開發方式辦理。</u></p> <p><u>(四)為避免未來娛樂設施區(A15)併一般商業區(A18)全街廓開發之商業活動影響原有人行步道空間型態之接續，應留設適當之人行空間(如附圖六)，且維持 24 小時供公眾通行之機能，以延續信義計畫區人行路網之完整性。</u></p> <p><u>(五)A15、A18、A20 內設置 2 層人行通道應與 101 大樓、北側基地等既有天橋順接。</u></p> <p><u>(六)特定業務區(A20)沿松</u></p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、100 年 8 月 25 日府都規字第 10002563900 號「變更臺北市信義區信義段四小段 30、37-21 地號等 2 筆土地娛樂設施區及人行步道用地為廣場用地及娛樂設施區暨修訂信義計畫區 A15、A18、A20 街廓土地使用管制規定計畫案」就 A15、A18、A20 街廓暨北側廣場用地訂有相關規範與前開各項有所不同，為利後續查閱之需要，併同納入該計畫書有關規定。</p>

本次修訂內容	原管制要點內容	修訂理由
<p><u>仁路側以留設 6 公尺步道，再退縮留設騎樓(4 公尺)為原則，一樓騎樓須連通。另其騎樓、廊道及建物主量體落在退縮線上以 80%為原則。</u></p> <p><u>(七)A15、A18、A20 內空橋設置應兼具人行與商業活動延續功能，建築物以空橋聯繫之區域，作為商業使用，並設置對外開放之出入口，避免以實體牆面阻隔人與活動之聯繫。另外，街廓臨人行步道用地、廣場用地，以及娛樂設施區內留設之地面人行通道兩側，除地面層以商業使用為原則外，建物應避免連續大面積的實體牆面設計，並應適當設計建物開口部，以創造友善的人行環境並維持商業活動的延續。</u></p> <p><u>(八)一般商業區(A18)西北側與廣場用地鄰接處，應留設開放空間，以呼應北側街廓所留內凹空間。</u></p> <p><u>(九)A15、A18、A20 內未來開發所衍生之停車需求應內部化，由基地自行吸收，並應視交通衝擊影響情形，經交通主管機關審查核可設置大客車停車空間。</u></p> <p><u>(十)A15、A18、A20 內建築節能設計及建築基地應依建築技術規則綠建築專章規定辦理。</u></p>		

本次修訂內容	原管制要點內容	修訂理由
二四、其他	原計畫書內七、其他	考量原計畫書內其他事項尚涉及土地使用管制事項，為利於查閱，爰將其他部分納入本要點內。
(一)本地區人行步道路面應高出車行道 10 至 15 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。	(一)本地區人行步道路面應高出車行道10至15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。	未修正
(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。	(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。	未修正
(三)本地區之建築物設計、景觀設計、交通系統設計及天橋、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，並應先經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會之審議同意後，始得核發建造執照。本計畫書所列原則性規定，經該委員會審議，得不受該原則性限制。	(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，並應先經臺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。	一、廣告招牌之設置已配合於第十八款廣告招牌修正為原則性經都市設計審議規定，爰刪除本項內廣告招牌之設置須經都市設計審議規範，以符實需。 二、增列原則性規定得經都市設計審議排除及刪除訂定本地區都市設計注意事項，並配合修正文字。
(四)本計畫區西側臨國父紀	(四)本計畫區西側臨國父紀念	未修正

本次修訂內容	原管制要點內容	修訂理由
<p>念館(逸仙路進深 50 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。</p>	<p>館(逸仙路進深50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。</p>	
<p>(五)計畫道路之截角，均依照本市道路截角規定，採直線截角。</p>	<p>(五)計畫道路之截角，均依照本市道路截角規定，採直線截角。</p>	未修正
<p>(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 BOT 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。</p>	<p>(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BOT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。</p>	未修正
<p>(刪除)</p>	<p>(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。</p>	非屬都市計畫規範範疇，回歸主管機關相關法令辦理，故予以刪除。
<p>(刪除)</p>	<p>(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</p>	非屬都市計畫規範範疇，回歸主管機關相關法令辦理，配合刪除。



本次修訂內容	原管制要點內容	修訂理由
	時段管制等)。	
(七)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「 <u>臺北市建築空地維護管理辦法</u> 」辦理。	(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「 <u>臺北市空地維護管理要點</u> 」辦理。	一、配合法令更名。 二、配合項次調整。
(八)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)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。	配合項次調整。
(九)A3 地面層留設南北向人行通道乙條，其寬度不得少於 10 公尺，淨高度不得低於 6 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 24 小時之開放通行。	(十一)A3地面層留設南北向人行通道乙條，其寬度不得少於10公尺，淨高度不得低於6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24小時之開放通行。	配合項次調整。
(十)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。	配合項次調整。
(十一)本計畫區之建築基地申請增額容積、容積移轉、其它容積獎勵及都市更新條例容積獎勵後之總容積，不得超過原基準容積之 <u>二倍</u> 。	(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%。	一、參考「 <u>臺北市都市計畫容積移轉審查許可自治條例</u> 」第九點規定，並配合增額容積相關規定，訂定容積上限。 二、配合項次調整。
(刪除)	(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	非屬都市計畫規範範疇，回歸主管機關相關法令辦理，配合刪除。

本次修訂內容	原管制要點內容	修訂理由
	減少設置，以改善街道景觀。	
<u>(十二) 本計畫區內松壽路北側、市府府前廣場西側之人行步道(無遮簷)可兼供停車場及道路之用。</u>	(本條新增)	依本府交通局 102 年 11 月 20 日北市交規字第 10231158600 號函建議，增訂無遮簷人行道，可兼供道路使用。

### 三、臺北市信義計畫地區特定業務區、住商混合區住宅區及部分一般商業區變更許可作業規定

「臺北市信義計畫地區特定業務區、住商混合區住宅區及部分一般商業區變更許可作業規定」係於本計畫區第二次通盤檢討內，基於變更利得回饋之概念，針對住商混合區變更為業務設施區及住宅區、特定業務區等申請土地及建築物使用組別放寬研訂該作業規定。本次通盤檢討基於鼓勵及扶植產業發展，參酌 A 街廓放寬之精神，放寬特定業務區比照第三種商業區使用且免予回饋，住宅區作第 21 組：飲食業及第 22 組：餐飲業亦得免回饋，故配合刪除本作業規定，修正內容詳表 5。

表 5、臺北市信義計畫地區特定業務區、住商混合區住宅區及部分一般商業區變更許可作業規定修訂對照表

本次修訂內容	原作業規定	修訂理由
(刪除)	<p>一、許可條件</p> <p>(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 3000 平方公尺以上，並經基地範圍內住戶 1/2 以上之同意，另住宅申請基地必須臨接 2 條車行道路。</p> <p>(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<sup>(註一)</sup>使用之樓地板，應為開發總樓地板之 60% 以上。</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>二、回饋方式</p> <p>(一) 申請土地及建築物使用組</p>	<p>「臺北市信義計畫地區特定業務區、住商混合區住宅區及部分一般商業區變更許可作業規定」係於本計畫區第二次通盤檢討內，基於變更利得回饋，就住商混合區變更為業務設施區及住宅區、特定業務區等申請土地及建築物申請土地及建築物使用組別放寬研訂該作業規定，基於鼓勵及扶植產業發展，參酌 A 街廓放寬之精神，放寬特定業務區比照第三種商業區使用且免予回饋，住宅區作第 21 組：飲食業及第 22 組：餐飲業亦得免回饋，故配合刪除本作業規定</p>

本次修訂內容	原作業規定	修訂理由																			
	<p>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。</p> <p>(二) 第一管道回饋方式</p> <p>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)</p> <table border="1" data-bbox="691 772 1106 1420"> <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>15%</td> </tr> <tr> <td>E1-E5</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>A12、A13、 A19、A20</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>住商混合區</td> <td>B8-B14 、 D6、D7</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>住宅區</td> <td>FGHI 街廓</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>一般商業區</td> <td>A8-A11 、 A16、A17</td> <td>7%</td> </tr> </tbody> </table> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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</p>	用地別	街廓編號	回饋土地比例	特定業務區	B2-B7 、 C1、D1-D5	15%	E1-E5	10%	A12、A13、 A19、A20	10%	住商混合區	B8-B14 、 D6、D7	15%	住宅區	FGHI 街廓	15%	一般商業區	A8-A11 、 A16、A17	7%	
用地別	街廓編號	回饋土地比例																			
特定業務區	B2-B7 、 C1、D1-D5	15%																			
	E1-E5	10%																			
	A12、A13、 A19、A20	10%																			
住商混合區	B8-B14 、 D6、D7	15%																			
住宅區	FGHI 街廓	15%																			
一般商業區	A8-A11 、 A16、A17	7%																			

本次修訂內容	原作業規定	修訂理由
	<p>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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>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。</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1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>	

本次修訂內容	原作業規定	修訂理由
	註一：企業總部定義：1. 實收資本額在一千萬新台幣以上，每年營業額在三千萬新台幣以上，從事3種以上營運總部活動、管理3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。	

#### 四、臺北市信義計畫地區開發獎勵實施要點

考量信義計畫區開闢率已約達9成，與89年第二次通盤檢討時之時空背景已不同，又本次通盤檢討已取消特定業務區之回饋規定，且為顧及區域間之公平性，爰取消開發獎勵實施要點。修訂對照表摘略如表6。

表6、臺北市信義計畫地區開發獎勵實施要點修正對照表

本次修訂內容	原實施要點內容	修訂理由
(刪除)	<p>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。</p> <p>二、獎勵建築容積計算，包括左列事項： (一)<math>V = V_0 + \Delta V_1 + \Delta V_2 + \Delta V_3 + \Delta V_4 + \Delta V_5</math> V：獎勵後總容積 V1：基準容積 <math>\Delta V_1</math>：留設公共開放空間之獎勵容積 <math>\Delta V_2</math>：提供市府策略性運用之獎勵容積 <math>\Delta V_3</math>：提供公共服務設施使用之</p>	<p>考量信義計畫區開闢率已約達9成，與89年第二次通盤檢討時之時空背景已不同，又本次通盤檢討已取消特定業務區之回饋規定，且為顧及區域間之公平性，爰取消開發獎勵實施要點。</p>

本次修訂內容	原實施要點內容	修訂理由														
	<p style="text-align: center;">獎勵容積</p> <p>△V4：因配合開發期限之獎勵容積</p> <p>△V5：依環境影響說明評定之容積增減</p> <p>(二) 上述容積獎勵之基準上限：</p> <p>1. 基準容積(V0)： 依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訂定之各基地容積率。</p> <p>2. 留設公共開放空間之獎勵容積(△V1)</p> <p>(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：</p> <p>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1/3以上者，亦符合本規定。</p> <p>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：</p> <table border="1" data-bbox="699 1720 1198 2027"> <thead> <tr> <th rowspan="2">分區別</th> <th colspan="2">符合綜合設計放寬規定之街廓</th> <th rowspan="2">基地規模</th> <th rowspan="2">空地比率(%)</th> <th rowspan="2">開放空間有效面積佔基地面積之比率(%)</th> </tr> <tr> <th>街廓編號</th> <th>分區別</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	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	分區別							
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	分區別														

本次修訂內容	原實施要點內容					修訂理由
	特定專用區	A1 A14 A24	業務設施區	全街廓	45 以上	40 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			
A12 A13 A19 A20		特定業務區	1/2街廓	55 以上	45 以上	
E1-E5		特定業務區	1000平方公尺以上			
B2-B7 C1 D1-D5		特定業務區	3000平方公尺以上	65 以上	50 以上	
B8-B14 D6-D7		住商混合區	3000平方公尺以上或全街廓			
<p>(2)放寬規定：</p> <p>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1/3，且不得超過法定容積之百分之20。</p> <p>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。</p> <p>(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</p>						



本次修訂內容	原實施要點內容	修訂理由
	<p>列規定辦理：</p> <p>A. 開放空間地盤(包括人工地盤)之高度，高於臨接道路未滿 1.5 公尺，或低於臨接道路未滿 3 公尺，且其自室外設有寬度在 1.5 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 1.5 五公尺，而在 4.5 公尺以下，或低於 3 公尺者，以其面積之 0.6 倍視為有效面積。</p> <p>B. 附設透明且可通風之頂蓋或遮簷之開放空間，其簷高在 5 公尺以上未達 10 公尺者，以其面積 0.6 倍視為有效面積，簷高在 10 公尺以上者，以其面積面積 0.8 倍視為有效面積。</p> <p>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 0.6 倍視為有效面積。</p> <p>3. 提供市府策略性運用之獎勵容積(<math>\Delta V_2</math>):</p> <p>(1) 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：</p> <p>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 6、000 至 10、000</p>	

本次修訂內容	原實施要點內容	修訂理由
	<p><math>m^2</math>；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。</p> <p>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(<math>\Delta V 2</math>) = 捐贈(含捐建)予市府做為策略性產業使用之樓地板<math>\times 0.25</math></p> <p>C. 本項獎勵適用街廓為 A1 至 A24。</p> <p>(2) 提供市府做為策略性運用之樓地板。</p> <p>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<math>\times 20\%</math></p> <p>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(<math>\Delta V 2</math>) = 捐贈(含捐建)予市府做為策略性產業使用之樓地板<math>\times 0.25</math></p> <p>(3) 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。</p> <p>4. 提供公共服務設施使用之獎勵容積(<math>\Delta V 3</math>)：</p> <p>(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(略)所示。</p>	

本次修訂內容	原實施要點內容	修訂理由												
	<p>(2)提供公共建設基金之樓地板</p> <p>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×20%</p> <p>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：</p> <table border="1" data-bbox="699 808 1187 1167"> <thead> <tr> <th>用地別</th> <th>獎勵係數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一般商業區 娛樂設施區 業務設施區 特定業務區 (A12. A13. A19. A20)</td> <td>1/4</td> </tr> <tr> <td>住宅區 住商混合區 特定業務區 (B2-7. C1. D1-D5. E1-E5)</td> <td>1/3</td> </tr> </tbody> </table> <p>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審議通過後改以等值之代金購回。</p> <p>D. 前項代金之計算得依臺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(1)(2)兩項，各開發基地可擇一適用之。</p> <p>5. 因配合開發時程之容積獎勵(△V4)。</p> <p>(1) 依本計畫區開發計畫實施進度，依<u>配合</u>之階段予以不同之獎勵比例，詳見左表。</p> <table border="1" data-bbox="756 1861 1145 2033"> <thead> <tr> <th>開發階段</th> <th>獎勵標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一期(公告實施後五年內)</td> <td>V0×30%</td> </tr> <tr> <td>第二期(公告</td> <td>V0×0%</td> </tr> </tbody> </table>	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	開發階段	獎勵標準	第一期(公告實施後五年內)	V0×30%	第二期(公告	V0×0%	
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													
開發階段	獎勵標準													
第一期(公告實施後五年內)	V0×30%													
第二期(公告	V0×0%													

本次修訂內容	原實施要點內容	修訂理由
	<div data-bbox="759 264 1145 331" style="border: 1px solid black; padding: 2px;">           實施後六年以 後)         </div> <p data-bbox="732 360 1184 539">(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。</p> <p data-bbox="699 555 1198 640">6. 依環境影響說明評定之容積增減(△V5)：</p> <p data-bbox="732 674 1184 902">(1) 依基地開發前空地管理情形：依「臺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。</p> <p data-bbox="732 936 1184 1305">(2) 依影響說明評定之容積增減：臺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5%。</p> <p data-bbox="699 1323 1198 1503">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。</p>	

## 五、增額容積

- (一)本計畫區皆為增額容積適用地區，惟申請增額容積之建築基地規模面積除住宅區應達1000平方公尺且須面臨八公尺以上已開闢之都市計畫道路外，其餘街廓須達附圖三所訂最小基地規模。
- (二)建築基地須向本府申請增額容積後，始得申請作為容積移轉接受基地，且符合下列規定：
  1. 依法申請容積移轉之移入量不得大於增額容積。
  2. 本計畫區建築基地之原基準容積大於等於400%者，其增額容積上限為原基準容積之20%；原基準容積小於400%者，增額容積上限為原基準容積之30%。
  3. 增額容積加計容積移轉及其它容積獎勵，其上限合計不得超過原基準容積之50%。
- (三)本計畫區之建築基地申請增額容積、容積移轉、其它容積獎勵及都市更新條例容積獎勵後之總容積，不得超過原基準容積之二倍。
- (四)經本計畫申請增額容積之建築基地，須經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，並於核發建造執照前，向臺北市政府繳納「增額容積價金」後，始得核發建造執照，其金額由主管機關委託三家以上專業估價者查估後評定之。
- (五)「增額容積價金」之收入，運用於公營住宅及推動都市更新所需相關經費。

## 捌、其他

- 一、本計畫區不得適用本市土地使用分區管制自治條例第 79 條、第 80 條綜合設計放寬獎勵及第 80 條之 3 空地綠化容積獎勵
- 二、本計畫未規定或未變更事項，悉依原都市計畫及相關法令辦理。
- 三、有關 A7 街廓新舞臺重建之相關事項，中國信託商業銀行於 104 年 6 月 26 日行文檢附該行 104 年 6 月 25 日第 15 屆第 16 次董事會有關新舞台案之決議議事節錄本予臺北市政府，內容詳附件二。

## 玖、臺北市都市計畫委員會審議情形

本計畫於 102 年 10 月 18 日起公開展覽 30 天，後經 2 次臺北市都市計畫委員會及 3 次臺北市都市計畫專案小組審議，並依決議於 104 年 5 月 11 日起第二次公開展覽 30 天，復經 104 年 6 月 25 日臺北市都市計畫委員會第 672 次委員會審議通過，詳述如下：

- 一、本案經提 103 年 1 月 23 日第 654 次委員會議決議：「本案組成專案小組討論，俟獲具體結果再提委員會議審議。請脫委員宗華擔任專案小組召集人，成員經會後徵詢委員意願為張委員桂林、辛委員晚教、李委員永展、陳委員春銅、黃委員秀莊、王委員聲威。」。
- 二、本案於 103 年 3 月 12 日召開第一次專案小組會議、103 年 7 月 22 日召開第二次專案小組會議、103 年 10 月 21 日召開第三次專案小組會議之會議紀錄與結論詳見附件三。
- 三、本案復經 104 年 3 月 5 日第 668 次委員會議審議，決議如

下：

(一)「廣告招牌規定」，同意依市府本次會議提送內容修正如下：

1. 各建築基地不得設置側懸型廣告物。
2. 各建築基地不得設置屋頂樹立型廣告物。
3. 本計畫區內如有以下情形之一者，不得設置閃爍式廣告物及電子展示廣告物（含玻璃帷幕牆內）：
  - (1) 建築基地屬住宅區者。
  - (2) 建築物毗鄰（或隔道路毗鄰）住宅區該側。
  - (3) 計畫區主要幹道及次要幹道交叉口。但經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過者為例外。
4. 各類型廣告物高度以不超過各建築物離地 30 公尺為原則；建築物高度未達 30 公尺者，以該建築物之高度為原則。
5. 透視膜廣告不得設置於非玻璃帷幕外牆上，並以設置 1 處為原則。
6. 本計畫區內「迴廊」、「廊道」得比照騎樓設置騎樓簷下廣告招牌。
7. 沿松高路、松智路、松仁路、信義路兩側及 A15、A18、A20、A22 街廓須整體規劃設計，並經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後始得設置。
8. 本計畫未規定者，悉依臺北市廣告物管理相關法令規定辦理。

(二)「A7街廓新舞臺」之處理方式，依據都發局所提送內容修正如下：

1. 該基地未來更新改建時，應於基地內重建新舞臺藝文展演空間，並比照現有空間規模、席次及設備條件等，惟不限於原位置重建。
2. 該基地於申請本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議前，應與市府就新舞臺之規模、空間、席次、設備規格及營運方式等達成共識，並與本府（都發局）簽訂協議書，該空間始得不計容積樓地板面積。
3. 重建新舞臺藝文展演空間之必要設備及所需相關經費（不含建築物營造成本），得經鑑價程序後核算等值容積樓地板面積。
4. 新舞臺藝文展演空間之建物產權應無償捐贈予基金會，並由該基金會負責後續營運管理事宜。
5. 附帶決議：為確保新舞台展演空間重建後之規模設備品質及營運，應由市府推薦數名董事基金會參與監督基金會經營事宜。

(三)「商業區（特定業務區）」土地及建築物之使用」，除維持臺北市土地使用分區管制自治條例第三種商業區之規定外，並規範其住宅使用不得超過總容積樓地板面積之1/3，且以高樓層往下連續樓層設置為原則。

(四)「市府轉運站（忠孝東路五段、基隆路交口）與對角街廓之立體連通」部分，依市府本次會議提送內容，經工務局評估以地下通廊或天橋方式施作均有困難，故不留設銜接點連通。

(五)考量配合本市發展觀光產業政策及活化土地使用效益，



依市府本次會議提送內容同意個別街廓（H17）社教用地變更為住宅區(特);並參考市府 93 年 7 月 30 日公告『「修訂臺北市信義計畫地區內部分特定業務區及部分住宅區土地使用分區管制計畫案案」，為鼓勵旅館業進駐，放寬 F1、F2、I1、I3、I4、I5、I7 等街廓之規定，全棟作旅館則得免予回饋。H17 允許使用項目與回饋內容除排除住宅使用外，其餘比照 F1、F2、I1、I3、I4、I5、I7 等街廓之規定。』辦理。

- (六)本次會議市府都市發展局新增信義區公所現址變更案，經委員會討論考量信義區公所已鑑定為高氣離子混凝土建築物(海砂屋)，且現址位於本市信義計畫地區商業精華地帶，並緊鄰著名景點台北 101，土地利用潛力極佳，故同意市府所提併同西側廣場用地合併規劃設計，將現址機關用地及部分廣場用地變更為商業區，以配合信義區發展狀況，延續地區商業活動。
- (七)餘依市府本次會議修正計畫書、圖與補充會議資料內容修正通過。
- (八)考量前述本案計畫書圖增修、案名調整與信義區公所現址併同西側廣場用地變更內容涉及主要計畫變更之層級，本案請市府重新辦理都市計畫公開展覽程序，以茲完備，至於涉及主要計畫變更部分，考量其急迫性，另案以主要計畫個案變更方式辦理。
- (九)有關公民或團體陳情意見所述 B7 街廓因區塊內地主眾多，整合不易，是否放寬其最低開發面積規模限制與提高獎勵措施一節，請市府都市發展局研議解決方案併同於前述重新辦理公展程序作處理。
- (十)公民或團體陳情意見審決如上述決議內容及市府回應意

見。

四、 本案經 104 年 6 月 25 日第 672 次委員會會議審議，決議如下：

(一) 本案除以下幾點內容外，餘依市府本次會議所提補充資料及公展計畫書圖修正通過。

1. 有關 A7 街廓內建築物附設新舞臺藝文展演空間之規定一項，考量市府文資審議委員會雖維持文化景觀之認定，但已刪除 2 項附帶決議規定；另經市府說明中國信託公司已表達願意主動於原基地重建與新舞台相當規模之展演空間，且不需任何容積獎勵或放寬規定；故同意中國信託公司所提建議，刪除本次公展計畫書內有關 A7 街廓新舞台相關規定。

2. 有關人行立體連通系統，依本次會議市府提會補充資料，考量由市府大樓向北及向東路段，以及信義區公所（A26 街廓）向東路段係經過機關用地，未有大量商業人潮，使用效益不大，且工程施作費用龐大，故同意刪除，併同修正本次公展計畫書附圖六。另附件一、第八點、天橋及地下道，市府本次提會擬增列第（二）點「天橋及地下道設置應兼具人行與商業活動延續功能，…。」，文字請增修為「天橋及地下道設置應兼具人行與商業活動延續以及都市防救災功能，…。」，以茲完備。

3. 公民或團體所提陳情意見審決同市府回應說明。

(二) 附帶決議：

1. 請市府就全市 TOD 規劃設計準則委託進行研究，以作為相關都市計畫及都市設計準則訂定之參考。另請市府就西區門戶台北車站周邊地區、東區門戶南港車站周邊地

區以及信義計畫地區，著手進行相關人行立體連通系統之規劃，並納入各該地區後續整體發展計畫內。

2. 有關中國信託公司對 A7 街廓新舞台重建之相關事項，請中國信託公司正式行文予市府，雙方另以公開形式對外說明，後續則由市府列入行政交代事項，以作為 A7 街廓後續都市設計審議及建造執照申請之依循。

**拾、本計畫業依臺北市都市計畫委員會決議內容修正完竣**

## 附件一、臺北市信義計畫地區建築物及土地使用分區管制規定

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，以促進臺北市國際化，本地區建築物及土地使用，除依本要點辦理外，其餘依臺北市土地使用分區管制自治條例及有關法令規章辦理，分述如下：

- (一)一般商業區、娛樂設施區、業務設施區、部分特定業務區(A1—A25 及 B1 街廓) 比照第四種商業區。
- (二)特定業務區(B2—B14、C1、D1—D7 及 E1—E5 街廓) 比照第三種商業區。
- (三)住宅區比照第二種住宅區。

### 一、土地及建築物之使用

- (一)一般商業區、娛樂設施區、業務設施區、部分特定業務區(A1—A25 及 B1 街廓)，除住宅、特種零售業、特種服務業、殮葬服務業等不得使用外，餘比照臺北市土地使用分區管制自治條例第四種商業區之使用規定辦理。
- (二)特定業務區(B2—B14、C1、D1—D7 及 E1—E5 街廓)除特種零售業、特種服務業、殮葬服務業不得使用外，餘比照臺北市土地使用分區管制自治條例第三種商業區之使用規定辦理，並應符合以下規定。
  - (1)B2—B7、C1、D1—D5 及 E1—E5 街廓：建築物供作住宅使用之容積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，且以高樓層往下連續設置為原則。另建築物於 89 年 8 月 25 日前變更為特定業務區申請開發建築者，其變更使用為非住宅使用之同層及同層以下各樓層均須為非供住宅使用。
  - (2)B8—B14、D6、D7 街廓：建築物一樓及二樓不得作住宅、停車及管委會使用，且商業使用樓地板面積總和須大於法定建

築面積之 70% 乘以 2 倍；申請增額容積、移入容積或各類獎勵容積者，一樓至四樓不得作住宅、停車及管委會使用，且商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之 70% 乘以 4 倍。另建築物於 93 年 7 月 30 日前變更為特定業務區申請開發建築者，其變更使用為非住宅使用之同層及同層以下各樓層均須為非供住宅使用。

(三)住宅區 (F、G、H、I 街廓) 基地為一完整街廓或 3000 平方公尺以上，並經基地範圍內住戶 1/2 以上之同意，且申請基地必須臨接 2 條車行道路者，得免回饋作「第 21 組：飲食業」及「第 22 組：餐飲業」。惟其餘容許之土地使用組別仍應依附表一辦理。

(四)業務設施區 (B1 街廓) 86 年計畫原規定應回饋使用部分 (會議廳提供社區或市政府借用、設置石油展示空間，開放供民眾參觀、設置帶狀式與廣場式公共開放空間，並提供社區居民日常休閒遊憩空間)，在該建築未拆除重建前仍應予維持。

(五)本地區內各種分區之配置如附圖一，其容許之土地使用組別如附表一。

## 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且兩側透空、通風之人行空間得不計入建蔽率及容積率。

(二)公共設施之建蔽率、容積率不得超過下表規定：

土地使 用強度	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
公共設施			
機關用地	40	400	
車站用地	70	不予規定	

電信用地	40	200	
變電所	40	400	
國小	40	限六層樓以下	
國中	40	不予規定	
機關用地(消防 隊使用)	70	300	

(三)本地區建築基地地下層開挖範圍除公共設施用地部分另訂外，應以各該基地之法定建蔽率加 20%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 80%為原則。採用綜合設計放寬規定者，應再減 10%為其最大開挖範圍。惟經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議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臺北市土地使用分區管制自治條例規定辦理(惟住宅區不受臺北市土地使用分區管制自治條例第二種住宅區建築物高度以不超過五層樓及 17.5 公尺之限制)。

### 四、院落規定

除分別比照臺北市土地使用分區管制自治條例規定辦理外，特定業務區(B2-B14、D1-D7、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。另遇下列情形者應退縮留設至少寬 2.5 公尺之人行空間：1. 面臨寬度 8 公尺以上計畫道路之建築基地、2. 其他未指定巷道、3. 人行步

道。

## 八、天橋及地下道

(一)各街廓以 2、3 層天橋及地下道連接之位置如附圖六所示為原則，位置、型式、規模與數量得經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議調整。其上之建築物應預為留設供連接使用之空間。

(二)天橋及地下道設置應兼具人行與商業活動延續及都市防救災功能，並設置對外開放之出入口，避免以實體牆面阻隔人與活動之聯繫。

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 15 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 3 層或 18 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 40%，並應自牆面線至少再退縮 4 公尺。又該退縮之露天樓地板面積至少應保留 80% 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 2、3 層人行通道連通。

十、A5、A12、A13、A19 四街廓沿松仁路側必須留設 6 公尺步道，再退縮留設騎樓（4 公尺），並規定 1 樓騎樓必須連通，另 6 公尺退縮之覆土深度必須以能種植喬木為原則；另其騎樓、廊道及建築主量體應有 80% 落在退縮線上。

十一、捷運站東側 10 公尺道路各再向東西兩側(A2、A3、A4 及轉運站基地)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。

## 十二、停車空間部分

(一)為鼓勵使用大眾運輸工具，本計畫區之停車空間不得超過下列

規定，並得適度減設之：

1. 非住宅使用樓地板之停車空間不得超過依臺北市土地使用分區自治條例規定檢討核算數量之 70%。
2. 住宅使用樓地板之停車空間不得超過依臺北市土地使用分區自治條例規定檢討核算之停車位數量。如經評估確有增設停車空間需求，應經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議同意，且應計入容積樓地板面積檢討。

(二) 本計畫區各建築基地開發所衍生之停車、計程車及裝卸貨停車需求應內部化，由基地自行吸收滿足。

(三) A25 未來開發應視交通衝擊影響情形，經交通主管機關審查核可設置大客車停車空間。

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。

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 3-1 條限制。

十五、圍牆：本地區建築基地僅准建造高度 2 公尺以下透空率達 70% 以上之欄柵，其牆基不得高於 45 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、欄柵及其他類似阻隔設施。

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)各建築基地不得設置側懸型廣告物。
- (二)各建築基地不得設置屋頂樹立型廣告物。
- (三)本計畫區內如有以下之一情形者，不得設置閃爍式廣告物及電子展示廣告物（含玻璃帷幕牆內）：
  - 1、建築基地屬住宅區者。
  - 2、建築物毗鄰（或隔道路毗鄰）住宅區該側。
  - 3.計畫區主要幹道及次要幹道交叉口。但經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過者為例外。
- (四)各類型廣告物高度以不超過各建築物離地 30 公尺為原則；建築物高度未達 30 公尺者，以該建築物之高度為原則。
- (五)透視膜廣告不得設置於非玻璃帷幕外牆上，並以設置 1 處為原則。
- (六)本計畫區內「迴廊」、「廊道」得比照騎樓設置騎樓簷下廣告招牌。
- (七)沿松高路、松智路、松仁路、信義路兩側及 A15、A18、A20、A22 街廓須整體規劃設計，並經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後始得設置。
- (八)本計畫未規定者，悉依臺北市廣告物管理相關法令規定辦理。

#### 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、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。

二三、A15、A18、A20 街廓暨北側廣場用地

(一)A15、A18、A20 街廓北側廣場用地僅供人潮聚集及活動使用，不得適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」。

(二)為增進 A15、A18、A20 內跨街廓之整體開發與利用，建蔽率、容積率及使用得跨街廓整體計算及配置，並以立體連通方式連接，連通設施部分不計入建蔽率及容積率。

(三)娛樂設施區(A15)併一般商業區(A18)之開發建築，及特定業務區(A20)之開發建築，應採全街廓開發方式辦理。

(四)為避免未來娛樂設施區(A15)併一般商業區(A18)全街廓開發之商業活動影響原有人行步道空間型態之接續，應留設適當之人行空間(如附圖六)，且維持 24 小時供公眾通行之機能，以延續信義計畫區人行路網之完整性。

(五)A15、A18、A20 內設置 2 層人行通道應與 101 大樓、北側基地等既有天橋順接。

(六)特定業務區(A20)沿松仁路側以留設 6 公尺步道，再退縮留設騎樓(4 公尺)為原則，一樓騎樓須連通。另其騎樓、廊道及建物主量體落在退縮線上以 80%為原則。

(七)A15、A18、A20 內空橋設置應兼具人行與商業活動延續功能，

建築物以空橋聯繫之區域，作為商業使用，並設置對外開放之出入口，避免以實體牆面阻隔人與活動之聯繫。另外，街廓臨人行步道用地、廣場用地，以及娛樂設施區內留設之地面人行通道兩側，除地面層以商業使用為原則外，建物應避免連續大面積的實體牆面設計，並應適當設計建物開口部，以創造友善的人行環境並維持商業活動的延續。

- (八)一般商業區(A18)西北側與廣場用地鄰接處，應留設開放空間，以呼應北側街廓所留內凹空間。
- (九)A15、A18、A20 內未來開發所衍生之停車需求應內部化，由基地自行吸收，並應視交通衝擊影響情形，經交通主管機關審查核可設置大客車停車空間。
- (十)A15、A18、A20 內建築節能設計及建築基地應依建築技術規則綠建築專章規定辦理。

#### 二四、其他

- (一)本地區人行步道路面應高出車行道 10 至 15 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，並應先經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會之審議同意後，始得核發建造執照。本計畫書所列原則性規定，經該委員會審議，得不受該原則性限制。

- (四)本計畫區西側臨國父紀念館(逸仙路進深 50 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 BOT 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)為加強空地管理，改善都市景觀，本地區開發前土地經管，應依「臺北市建築空地維護管理辦法」辦理。
- (八)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。
- (九)A3 地面層留設南北向人行通道乙條，其寬度不得少於 10 公尺，淨高度不得低於 6 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 24 小時之開放通行。
- (十)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。
- (十一)本計畫區之建築基地申請增額容積、容積移轉、其它容積獎勵及都市更新條例容積獎勵後之總容積，不得超過原基準容積之二倍。
- (十二)本計畫區內松壽路北側、市府府前廣場西側之人行步道(無遮簷)可兼供停車場及道路之用。

# 中國信託商業銀行股份有限公司 (函)

地 址：台北市南港區經貿  
二路 168 號 20 樓  
承辦人：李佩璇  
電 話：(02)3327-7777#5493  
傳 真：(02)2653-9005

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國 104 年 6 月 26 日  
發文字號：中信銀字第 1042243630073 號  
速別：  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：董事會議事錄節本

主旨：茲檢送本行 104 年 6 月 25 日第 15 屆 16 次董事會有關新舞臺  
案之決議議事錄節本，供 鈞府存參，詳如說明，請 查照。

說明：

- 一、本行董事會業於 104 年 6 月 25 日第 15 屆 16 次會議決議通過  
原信義總部大樓附設展演空間將來於原基地之重建方案。
- 二、檢送當次董事會決議議事錄節本乙份如附件，供 鈞府存參，  
請 查照。

正本：臺北市政府都發局  
副本：臺北市政府文化局

總經理 陳佳文

都市發展局 104.06.29



BCAA10435799800

節  
本

中國信託商業銀行股份有限公司  
董事會議紀錄

中華民國 104 年 6 月 25 日  
第十五屆第十六次會議

## 臨時動議 (1)

<input type="checkbox"/> 審計委員會議案	<input type="checkbox"/> 關係人議案
<input type="checkbox"/> 薪資報酬委員會議案	<input checked="" type="checkbox"/> 發布重大訊息
<input type="checkbox"/> 風險管理委員會議案	<input type="checkbox"/> 召開記者會
<input type="checkbox"/> 金控經營諮詢會	

提案單位：總務處

案由：有關本行松壽大樓附設新舞臺使用管制乙事，經與臺北市政府溝通，獲有協商共識，謹提請 核議。

說明：一、緣臺北市文化局前公告登錄本行松壽大樓附設新舞臺為文化景觀，其「附帶決議」項下要求保留「新舞臺」招牌，及於新舞臺所在基地維持原表演空間機能，使用用途如有變更需提報臺北市文化資產審議委員會審議等(下稱「原處分」，詳附件一)。嗣本行對原處分不服並提起訴願，經臺北市政府訴願審議委員會決定撤銷原處分在案(詳附件二)。案經臺北市文化資產審議委員會重行審議，報載審議結果仍維持登錄本行松壽大樓附設新舞臺為文化景觀之決議，但取消原處分有關「附帶決議」內容；惟本行尚未接獲上開登錄結果之書面通知。

二、另，臺北市政府辦理「修訂臺北市信義計畫特定專用區細部計畫(第三次通盤檢討)案」之第二次公告公開展覽，其中第29頁至30頁增訂A7街廓內建築物附設新舞臺藝文展演空間之內容，要求於基地內比照現有規模重建新舞臺藝文展演空間並與市政府簽訂協議書、成立基金會負責新舞臺後續營運並由政府推薦數名董事參與基金會經營、建物產權捐贈予基金會等(下稱「增訂新舞臺事項」，詳附件三)。上開「增訂新舞臺事項」對本行有關松壽大樓附設新舞臺空間之管理運用形成限制，故本行於上開「增訂新舞臺事

項」公開展覽期間，業已依法提出陳述意見(詳附件四)，並同時與臺北市政府相關單位進行協商溝通。

三、本行基於善盡企業社會責任、維護公司形象及商譽、減少行政救濟不確定性及共同興利等立場，經與臺北市政府誠意溝通及協商，獲得協商共識如下：

(一)本行前興建及營運松壽大樓附設新舞臺等節，乃係為支持公益、推動藝文而自發性地付出，迄今已達 18 年。現本行雖已搬離松壽大樓遷至南港總部，然仍願一本初衷，就松壽大樓座落基地將來重建建物自行或促使繼受人比照現有新舞臺空間規模、席次及設備條件，重建藝文展演空間並營運。

(二)臺北市政府知悉及理解本行興建及經營松壽大樓附設新舞臺等節，自始即純粹自發性支持公益及贊助藝文活動，並非基於任何法律或契約義務；臺北市政府同意促使相關單位撤銷「修訂臺北市信義計畫特定專用區細部計畫(第三次通盤檢討)案」中「增訂新舞臺事項」之全部。換言之，松壽大樓即可依本行上該規劃拆除重建。

四、前項共識內容如經董事會核准，本行將行文臺北市政府告知本行董事會之決議。

五、本案因本行經營團隊與市府幕僚於 104.6.18 始達成共識，未能及於提案日提案，故於本次董事會臨時動議提案。

六、本案依據中信銀字第 1044243630229 號簽呈辦理。

**決議：經主席徵詢出席董事全體無異議照案通過。**



附件三、臺北市都市計畫委員會歷次專案小組會議紀錄

會議名稱：「修訂臺北市信義計畫地區細部計畫（第三次通盤檢討）案」專案小組會議

時間：中華民國 103 年 3 月 12 日下午 2 時 30 分

地點：市政大樓 8 樓西南區委員會議室

主持人：脫宗華 委員

紀錄：蔡立睿

出席人員：詳如簽到表

壹、委員及列席單位發言摘要：（依發言順序）

張桂林委員：

有關公民或團體陳情新舞臺登錄為文化景觀造成財產權影響一節，請都市發展局（或洽行政院文化部（前身為文建會））應就當時中國信託大樓興建提供新舞臺空間之過程，其相關協商會議、都市設計審議是否有額外容積獎勵等資訊，提供專案小組審議參考。

脫宗華委員：

臺北市廣告工程商業同業公會於會前來函表示，本次通盤檢討修正有關「廣告招牌」內容未廣納相關專業團體意見，應重新邀集相關單位研議後再行修訂，以及重新研議未召開前不再參加任何後續審查事宜一節，該公會是否參與討論及提供意見係其權利，由於修訂廣告招牌係屬重要規範，本專案小組仍歡迎該公會能積極參與，並提供具體之建議內容。

都委會：

本會除依臺北市廣告工程商業同業公會來函內容回覆

表示，本次修訂案業經本會第 654 大會決議組成專案小組審查，所提意見併同納入公民或團體意見綜理表，並於會前由承辦同仁電洽該公會說明參與本專案小組討論之權益與重要性。

#### 脫宗華委員：

本次修訂信義計畫地區細部計畫第三次通盤檢討案，不應只就針對修訂計畫內容作討論，而需就整個信義計畫地區一起作通盤檢討考量。修訂案內除「新舞臺」、「社教用地」屬個案性質外，餘就本次會議發展局簡報內容、公民或團體陳情意見發言，並請委員可就對整個信義計畫地區通檢範圍（歷經 30 餘年發展）之意見與需處理部份，請發展局及相關業務單位先予以回應或預為準備相關資料於下次會議說明，以利綜合討論。

#### 辛晚教委員：

1. 首先提出程序問題請教發展局，信義計畫地區從過去迄今，經歷計畫擬訂、修訂、檢討變更到發佈實施，已有 31 個計畫，惟其案名所用詞彙前後似不嚴謹。考量信義計畫地區既屬於全國金融重要的區位，歷次都市計畫變更亦就其特殊功能或對其有更高展望而作調整，因此建議應賦予其重要的案名用詞，以資嚴謹。
2. 本次修訂案名係屬細部計畫通盤檢討，惟其中「社教用地變更為住宅區」似有牽涉主要計畫層級，建議一併先予釐清，以利後續審查。
3. 另新舞臺陳情人訴求，考量文化局已將其登錄為文化景觀之決定，本委員會應予尊重，後續本項議題討論重點應著重於後半段程序處理是否可透過都市計畫手法檢

視給予容積獎勵，或採行分區管制規則將列為文化設施用地之面積採不計容積之適用等彌補之可能性。

4. 至於廣告招牌部份，廣告工程商業同業公會如有相關意見應積極參與專案小組審查並提供具體意見。都市計畫委員會與都市設計審議委員會對於廣告招牌的規範與審查，係基於全市性的都市美學、景觀與公共安全為考量作為審查依據，並非只配合其廣告招牌業務需求。

#### **都市發展局：**

1. 信義計畫地區用詞開始時間可回溯於民國 73 年的都市計畫案，之後歷次的通盤檢討案或變更案、修訂案皆稱之為「信義計畫地區」。而信義計畫地區之位階屬於特定專用區，在特定專用區之下有不同的細分區（即住商混合區、住宅區、特定業務區、業務設施區及一般商業區等等），先予敘明。
2. 另瑠公農田水利會之土地於本次修訂案由「社教用地變更為住宅區」究屬主要計畫或細部計畫層級一節，查市府於 89.8.25「修訂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」案內，將其由住宅用地變更為社教用地，屬於細部計畫之變更調整，非主要計畫層級。而本次修訂案擬將其回復為住宅區，故仍為細部計畫之層級。

#### **辛晚教委員：**

1. 信義計畫地區率先引進都市設計的理念、作法與審議機制。其發展歷程隨時空變遷與政策調整，由規劃住宅區（公教住宅）、副都心計畫、國際金融中心，於臺北市都市發展史上具有重要分水嶺。信義計畫地區既為全台

灣的金融中心，應給予位階與功能清楚的定位。

2. 建議都市發展局日後辦理都市計畫通盤檢討時，對於主要計畫、細部計畫、使用分區、用地之擬定應具有層次感與系統感。例以臺北市政府之行政機關重要性而言，將其劃設為機關用地與警察派出所亦屬機關用地之處理，在都市計畫層級與位階上確有不足之處，應予檢討以行政區方式劃設，未來於規劃作業時納入考量調整，並區分清楚其功能與定位。
3. 前述計畫位階與層級之處理，其代表著都市計畫理念與階段性的思潮，請都委會納入會議紀錄，以作為日後市府重新建構土地使用分區的精神之參考。

**脫宗華委員：**

1. 辛委員提供建議部分，請都委會納入會議紀錄。
2. 以前公共設施在主要計畫與細部計畫的層次上確有差異，像是日據時代所劃設的大型公園屬主要計畫層級，細部計畫內亦有細部計畫層級的公園。另外，於住宅區內劃設某某用地、於商業區劃設某某用地，亦即表示某某使用分區為主要計畫、某某用地為細部計畫等等；惟後來兩者在功能上有混合之情形，以致造成有混淆之情事，請發展局一併納入日後規劃調整與思考邏輯之參考。

**張桂林委員：**

1. 首先呼應辛委員意見，信義計畫地區之發展係屬臺北市都市計畫之里程碑。臺北市早期辦理都市計畫之際，尚未廣泛使用「特定專用區」之名詞，本地區屬第一個使用特定專用性質，爾後「特定專用區」陸續出現於各個

都市計畫案名，像是中正紀念堂四周、國父紀念館四周、敦化南北路二側、民生社區、臺北車站特定專用區等。

2. 本地區案名以信義計畫地區沿用迄今，其雖非屬都市計畫法定之使用分區用語，惟其具有特定專用之性質，且已廣泛運用與眾所皆知，加上其內之土地使用管制如特定業務區、娛樂設施區等，亦有別於現行土地使用分區管制自治條例之規定，而賦予其特別用詞之規定。因此，有關本地區計畫名稱、用詞是否應更精準調整符合都市計畫用語或延續已習慣性名稱、用詞，建請納入未來規劃思考時之參考。學名與俗名在形式上確有其不同，亦可避免造成誤解與混淆。
3. 本修訂案進入第三次通盤檢討程序，應先釐清與細緻化處理究竟有哪些需要調整與檢討之內容與項目？以計畫範圍內之土地看來，其多數已開發完成或已標售尚未開發，所剩土地不多，本次欲檢討之著力點欲從行政作為或發展新思維進行，建議應先檢視過去原計畫、第一次通檢、第二次通檢，其放寬修改內容是否確實引進產業，達到發展定位與計畫目標，或是過去內容無法達成既定目標卻而衍生其他類型之產業行為（如違規使用等）。另外前述定位與目標，為能維持計畫品質與執行，應確實規劃配套措施與制定可行的土地使用管制予以落實，以免流於形式。
4. 發展局應從規劃理念上思考本次修訂案欲放寬調整之內容或管制項目，究竟要維持信義計畫地區原有的特殊性、高水準之功能與管制，還是回歸一般全市性管制規定？例如，案內所提廣告招牌之規範，造成業界認為執

行上有困難，市府應就信義計畫地區廣告招牌管制究有何特殊性或獨特性之理由說服，或是調整為其他市區一樣管制即可，予以敘明。

5. 案內修訂土地及建築物之使用欲防止豪宅化現象一節，應思考信義計畫地區係為全國最高層次的商業中心，於現行土地使用管制規定是否有窒礙難行之處，造成商業氣息或產業發展蕭條，導致商業區豪宅化？如放寬土地及建築物之管制其造成效果，是否無法維繫信義計畫地區之高標準而造成整體水平往下？
6. 本次修訂案內還有哪些需要檢討內容部份，如統一阪急（市府轉運站各式大眾運輸）周邊交通動線、松高路側建物（誠品、新光三越 A4 等）地下停車出入口動線，該範圍交通管制措施等，易造成交通打結之情形，是否一併透過本次檢討改善。另外 101 大樓地下停車出入動線亦有相同問題等等，是否一併於細部計畫、都市設計管制內容載入交通管制之作為。
7. 新舞台處理部份，涉及文化資產審議委員會對其文化景觀認定，文化藝文人士對其文化情感與藝文空間存在之歷史意義，以及所有權人對財產權認定、處分、補償與否等等，似不適合於都委會處理該等行政程序爭議與溝通、財產權處分、建物時代意義或接受哪方面之意見。因此，在前述內容尚未釐清之前，應更慎重處理。
8. 上述意見涉及議題廣泛，建請發展局整理後於下次會議補充。並就歷次修訂通檢計畫對引進企業總部、就業機會、產業型態，資金等資料，以利瞭解變更計畫內容對本地區都市發展貢獻。
9. 另外，諸如細節上的亂象，像是交通打結之處理、空橋

聯通道空間（連結 ATT 4 FUN）出現商業行為是否為允許放寬或屬違法等等之處理，應一併納入檢討。

**黃秀莊委員：**

1. 近來信義計畫地區自行車數量有過多之情形，常有人車交織、逆向行駛等情形影響行人通行安全（尤其松仁路側學童上下課安全），應於本次修訂案內就自行車道系統予以整體規劃考量。
2. 另捷運信義線已通車，該線之象山捷運站（臨中強公園旁）其自行車停放空間佔用公園用地之情形，請一併納入土地使用變更調整之考量。
3. 公展計畫書第 54 頁信義計畫地區土地使用分區示意圖中有關人行步道標示一項，其中位於中強公園與松仁路間之人行步道未予標示於圖中，請予檢視修正，以避免日後執行疑義。
4. 會議簡報資料第 15 頁土地及建築物之使用修訂理由中所述鼓勵 B、C、D、E 商業區街廓發展一項，其中 B6 街廓內現況建案已完工且為全棟住宅使用，如依本次修訂案內容調整是否符合檢討原則及是否影響住戶之權益，請一併納入考量。
5. 忠孝東路五段、基隆路交口處交通動線紊亂打結之情形，請一併納入本次修訂案檢討。
6. 建議本專案小組可安排現場勘查，以利瞭解信義計畫地區發展現況與問題。

**李永展委員：**

1. 紐約市的都市發展屬雙元城市(dual city)、仕紳化現象

及呈現甜甜圈城市(donut city)現象之地區，導致其入夜後市中心形成空城，與信義計畫地區之發展情形似有不同。另本地區商業區內之商業大樓或廠辦大樓，其容積率與建蔽率相對於住宅區、工業區高，甚至當時取得土地的地價低，惟現況確有違規使用之情形，不管其是否因而獲利或是否有公平的回饋之機制，發展局於本次修訂計畫案提出為避免商業區豪宅化現象之理由，給予肯定。

2. 應透過本次修訂細部計畫通盤檢討之程序，針對信義計畫地區新型態的發展，比如說自行車發展，雖然有造成人車衝突之情形，但隨著 U-BIKE 設施租借站由原本一處增加至多處，對於使用綠色運具、節能減碳仍應給予肯定。就如同捷運信義線通車前、後對於信義計畫地區法定停車位要求之規定不同，有著異曲同工之妙。至於信義計畫地區空間規劃如以大眾運輸導向（人行或自行車）為動線考量之需求，其對於區內廣告招牌規範設計與以車行為主的思維處理方式不同，反而有著不同處理的可能性。如此可回歸至都市計畫法第一條的精神改善居民生活環境，並符合發展局對於本地區修訂計畫之定位與目標。
3. 計畫書第 12 頁所述之計畫目標與會議簡報資料第 13 頁計畫定位與目標敘述不同，請就本次修訂計畫內信義計畫地區定位（金融商辦、企業總部）與發展方向，對應土地及建築物使用之調整（商務、辦公、休閒娛樂）予以調整。至於計畫書內對國際化之用語建議調整為全球化，以因應趨勢。
4. 有關自行車車道（U-BIKE）設置與人行道併存之議題，究屬都市計畫細部計畫規範抑或於都市設計審議作處理，也請一併釐清。



5. 至於新舞臺處理一節，因「文化資產保存法」係屬特別法，其位階優於都市計畫法，故都市計畫委員會於審議上原則尊重文化資產審議委員會之決定。至於以新舞臺個案除其被指定為文化景觀之意涵應請市府文化局予以敘明外，因新舞臺係屬臺北市第一座民營的中型多功能表演場所，故文化資產審議委員會綜合考量下決議將其保存。爰此，假設新舞台在都市計畫委員會亦認可其有保留之必要，則於審議過程中對確保新舞臺所有權人財產權之保障與相關權利義務關係、公平性等內容應予以討論。

**王聲威委員：(李昆振代)**

1. 針對前述委員所提及信義計畫地區自行車道部份，都委會前於第 653 次委員會議附帶決議請交通局研議就捷運站附近、面臨重要道路等建築基地留設人行道及自行車道所需佈設空間規範之通則（含都市計畫、都市設計審議要求之規範），以利外界瞭解。因應現今包含公共自行車與一般自行車其使用率節節高升，目前使用率約為 5.5% 以上之數據來看，市府交通局於發展綠色運輸與低碳運具之際，對於人行道及自行車道佈設所需空間之建議，請一併納入本次修訂案：
  - (1) 主要幹道劃設以留設 6 公尺以上為原則，如未留設者，未來應予補足。其中人行道淨寬為 2.5 公尺，自行車道為 2 公尺，其理由係為使人行與車行各有一定空間。以信義計畫地區留設之自行車道（含人車共道、人車分道）相較於其他地區較有先進作為，惟既然本地區已有自行車道，應配合上述原則予以補齊；至於尚未開發之區域之主要幹道亦遵循該原則處理。
  - (2) 次要幹道劃設以留設 5 公尺以上為原則，其中人行道

淨寬至少為 2 公尺，自行車道為 1.8 公尺。

- (3) 巷道部份劃設以留設 2.5 公尺以上為原則。
- (4) 建議於本修訂案內之建築物及土地使用管制要點第 7 條規定面臨 8 公尺計畫道路之建築基地，應退縮至少 2 公尺之人行空間，以因應人口老年化社會及身心障礙人士（輪椅或拐杖使用者）之考量。

2. 有關計畫書第 9 頁交通流量服務水準之調查資料，；請補充至 102 年。

#### **都市發展局：**

1. 現況計畫範圍臨華南金控總部大樓旁之 B6 街廓現況確實為一棟全區作為住宅之建物。惟該街廓商業區變更部分，非屬本次修訂計畫範疇，其於 93 年 6 月 24 日「變更臺北市信義計畫地區住商混合區、部分業務設施區為特定專用區計畫案」內就已變更。
2. 以信義計畫地區核心區而言（忠孝東路五段、松仁路、信義路五段、基隆路所圍街廓），其現況係成功做到沒有作住宅區使用而屬商業使用之範圍；而其對信義計畫地區的活動包含平時上班日、假日、夜間娛樂活動等等皆有所助益，也不會呈現所謂空城的型態。
3. 至於信義路五段南側與松仁路東側原屬住商混合區之區域，93.6.24 將其變更為特定業務區，並作有條件的土地使用放寬；其中如欲作全棟商業使用部份，其變更利得需繳納回饋金，加以今日因住宅市場商品行情更高，且作商業使用設限較多，也就產生商業使用需求更低之情形；另外，如不予回饋者，則僅放寬 1-4 層為商業使用，同時作為住宅使用之比例大於 2/3。綜上，前述 93.6.24 變更內

容，經檢視不利於信義路五段南側與松仁路東側商業沿線之活動與延續性。為改善該等情形，除已申請建照或使照者外，冀透過本次修訂案，期能鼓勵商業區街廓延續發展與避免商業區豪宅化現象。

4. 另為符合本次修訂案欲取消住宅使用，因此不管為辦公室企業總部或自由執業事務所，需使其有更多商業使用空間。因此像是計畫範圍內 B2 街廓、B4 街廓，其現狀僅能 1-4 層為商業使用，餘樓層卻無法引入多元之商業使用，故於本次修訂案內一併放寬調整。
5. 有關廣告工程商業同業公會公展期間所提問題，本次修訂案檢討時考量現行信義計畫地區對於廣告招牌審議係非常嚴格，除改採負面列舉方式（如全區規定屋頂型、側懸型廣告不得設置），另為維持設計品質與創意，於重要景觀軸線與地標性建築物，其設置廣告物須經都市設計審議，以作整體視覺景觀把關與控管。
6. 誠品、101 大樓停車口出入動線對交通交織影響部份，現況皆有專人引導與控管；如欲透過都市計畫手段改善，考量現況建物皆已興建完成，除透過軟體方式控管外，從硬體方面作改善的成效與空間較小。
7. 自行車道系統建置與管理，確實信義計畫地區現狀人車多、交通衝突也多，依目前現況警察同仁於交通尖峰期間之違規取締亦包含自行車，至於欲達到人車有序之情形，仍需時間作改善。
8. 計畫書、圖內容有需調整與補充部份，本局將一併檢討修正。

**脫宗華委員：**

1. 信義計畫地區已為台灣之窗與商業重心。惟如從 101 大樓往下俯瞰其區域周圍外違章建築林立，加以平日夜間活動不夠活絡（除假日或夜店旁），整體感覺印象似落後又無生機，這是否為我們所要的信義計畫地區？
2. 如同前述發展局回應內容，信義計畫地區一路走來 30 餘年，過去曾經差點全面淪陷為住宅使用；也因為過去有人的堅持努力才能成就今日的商業面貌，並使得如中國信託大樓重建案、南山人壽總部等商辦仍願意繼續投資於信義計畫地區。
3. 今日的信義計畫地區應從「國際化」的商業中心走向以「全球化」層次作檢討，以更有活力與活化方式吸引觀光客、業務商務人士、參觀展覽者與多元商業投資進駐。並應以更細緻化的處理方式結合都市發展應配合事項。舉例來看，如欲與國際接軌部份，首先就是交通便捷性問題，由松山機場、桃園機場、基隆港抵達後至此，藉由巴士、捷運轉乘以及旅客上下電扶梯與電梯容量等等是皆屬不夠方便與友善。另外，像信義計畫地區大樓頂樓的停機坪（直升機）不夠普遍，以及飛航管制、停放授權等限制，對於未來至本地區洽商之作為，皆有影響。另人行系統的建置（對日曬雨淋之遮掩處理，如香港、新加坡案例）與延伸、自行車系統強化，皆為與國際接軌部分尚待努力與加強之處。
4. 以目前紐約下曼哈頓地區檢討計畫為例，其係採彈性混合使用的未來，並作多元使用為其目標。相較於前述發展局就本次修訂案對土地與建築物管制之鬆綁、免於回饋規定等規定，本人表示贊同支持。不過，下曼哈頓地區之多元使用非單指商業使用，其包含文化、歷史等資產作為都市

發展成長動力，以及另一特色為 24 小時社區等。因此，必須處理與思考對於信義計畫地區特色之型塑，不應該僅止於夜店文化而已。

5. 另一個目標為永續，除能源、綠建築考量外，以信義計畫地區現處斷層帶，近來地震規模比起臺北市其他地區高一級，其相關建築耐震度之標準是否應往上提升及安全考量上，應一併納入檢討。
6. 在細緻化的處理上，舉例來看信義計畫地區越來越多大型遊覽車、公車進出，對於區內十字路口的道路截角處理，將影響其在路口能否順利轉彎，依照計畫書第 48 頁文字仍採直線截角之處理，需再予檢討，避免再衍生新的問題。
7. 有關修訂案內仍有開發獎勵實施要點之規定，信義計畫地區歷經 30 餘年發展，是否還需透過獎勵方式來鼓勵開發？是否應予檢討取消？
8. 廣告物部分，隨著時代變遷、科技進步與多元化形式，其與信義計畫地區發展願景與活化之配合，贊成應一併處理。
9. 因談及永續發展，有關綠建築部分未來應思考升級至智慧建築的觀念與作法。至於目前的作法於修訂案內可規範新開發建物，應達到哪一級的綠建築標章作處理。另外還有屋頂景觀改善、高層建築上層之設計，是否於修訂案內規範要求？並透過都市設計審議，使信義計畫地區能擁有更多品質的設計、創意建築。
10. 新舞台的議題，請文化局、發展局補充當年設置的歷史資料與背景過程，是否於都市設計審議有相關要求或條件，以及為何現在需要保留？其財產權的問題如何解

決，以免日後爭議等內容，提供專案小組審議參考，最好能提出可行建議，以創造三贏。

11. 有關委員們對自行車道系統（自行車氾濫與交通安全）之建議，以及道路系統、人行系統（如市政府一樓大廳十字型人行動線之友善處理）、市府站捷運聯通道與市府聯通中斷、整體開放空間系統處理等議題，請交通局研議處理。

12. 計畫書內尚需補充資料與作更細緻處理部分：

(1) 第 8 頁-計畫人口分析只載記計畫人口數，應補充實際人口數。另土地使用現況與簡報資料第 9 頁的發展現況之資料請再予確實檢視。

(2) 第 9 頁-辦公大樓空置率部份，有關 B5 街廓全豐盛信義大樓與 A1 街廓遠雄信義金融總部大樓其空置率較高之寫法，考量其屬個案新開發完成之商辦，相關數據陳述應以信義計畫地區整體作說明為宜。

(3) 第 9 頁-交通運輸，應避免過多形容詞（如可及性良好之敘述）改以較確實性之說明，請再斟酌寫法。

(4) 第 12 頁-計畫目標所述落實「國際化」之發展目標，請調整為「全球化」之發展目標。

(5) 第 14 頁-所述「(四)B2—B7、C1、D1—D5 及 E1—E5 街廓建築物於 89 年 8 月 25 日前或 B8—B14、D6 及 D7 街廓建築物於 93 年 7 月 30 日前變更為特定業務區申請開發建築者，其變更使用為非住宅使用之同層及同層以下各樓層均須為非供住宅使用，其出入垂直動線應予分別設置。」其是否可行？

(6) 第 15 頁-土地使用強度部份，所述供公眾使用具有頂

蓋之人行空間得不計入建蔽率，其與第 24 頁 A15、A18、A20 街廓暨北側廣場用地之立體連通處理方式為何不同（不計入建蔽率及容積率）？另外，具有頂蓋之人行空間係屬戶外或戶內之定義與處理方式不同，應一併說明清楚。

- (7) 第 17 頁-「七、本地區騎樓，有遮簷、無遮簷人行道，架空走廊，人行通道…所示之位置及規模設置。並得計入院落深度，…」，如屬增設是否計入？
- (8) 第 19 頁-「十、A5、A12、A13、A19 四街廓沿松仁路側必須留設 6 公尺步道，再退縮留設騎樓(4 公尺)，…」，與交通局委員代表所提須留設自行車空間，其是否足夠？
- (9) 第 20 頁-「(二) 各種獎勵而增加之容積樓地板面積，得計入檢討停車空間之基數，惟停車總數量不得超過原基準容積依臺北市土地使用分區管制自治條例規定所檢討停車數。但容積移轉作住宅使用所增加之容積樓地板面積，不在此限。」，是否與防止豪宅化之目標不符，造成鼓勵容積移入所興建之豪宅增加停車位之疑慮？
- (10) 第 21 頁-「十五、圍牆：本地區建築基地僅准建造高度 2 公尺以下透空率達 70% 以上之欄柵，其牆基不得高於 45 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。」應修改為「不得設置欄柵」；另其透空率的計算究採欄柵或樹木遮蔽？宜一併考慮。
- (11) 第 24 頁-對 A7 街廓新舞臺之展演空間處理以不計入容

積樓地板面積，其是否亦可不計入建蔽率？

(12) 第26頁-「(九)A15、A18、A20 內未來開發所衍生之停車需求應內部化，由基地自行吸收，並應視交通衝擊影響情形，經交通主管機關審查核可設置大客車停車空間。」是否應訂定原則性之規範？另本項欲授權交通主管機關審查核可即可，還是尚需經都市設計審議？建請釐清。

(13) 第33頁-「臺北市信義計畫地區開發獎勵實施要點」是否維持？請予檢討處理。

(14) 另修訂案內併同檢討「社教用地變更為住商混合區，並允許作一般旅館使用」一節，如係確定作為旅館使用，於管制內容內就不宜再有全棟住宅或部份住宅之規定。

13. 前述內容與委員們所提意見，請市府相關單位先作初步資料整理並與回應說明後，再由都委會幕僚調查下次專案小組開會討論時間。

**王聲威委員：(李昆振代)**

前述交通局建議人行道及自行車道佈設所需空間，修正前述發言意見：(1)主要幹道劃設以留設6公尺以上為原則，人行道留設淨寬為3公尺，自行車道留設淨寬至少2公尺。(2)次要幹道劃設以留設5公尺以上為原則，其中人行道淨寬至少為2公尺，自行車道淨寬至少為2公尺。

**都市發展局：**

有關脫委員所提南山人壽開發案所處A15、A18、A20街廓暨北側廣場用地之相關規定是否有量身訂作之疑慮一節，本局向專案小組澄清，該地區現行都市計畫係屬100年8月



25 日公告之「變更臺北市信義區信義段四小段 30、37-21 地號等 2 筆土地娛樂設施區及人行步道用地為廣場用地及娛樂設施區暨修訂信義計畫區 A15、A18、A20 街廓土地使用管制規定計畫案」之專案檢討範疇，南山人壽開發案相關招標文件內容及對大客車停車空間要求等內容，皆於前述變更案完成後進行。而本次修訂案內容，係將前述專案變更計畫內容納入本次修訂案計畫書內，並無修改。

**辛晚教委員：**

1. 建議都委會協助歸納委員所提意見，將目標層次、發展定位與相關課題等內容予以分類，以作為發展局提出修訂內容對應之參採，使其具有系統化之處理。
2. 計畫第 33 頁開發時程獎勵規定，有鑒於時效性獎勵對信義計畫地區之開發已不合時宜，是否可另為思考應用於鼓勵信義計畫地區創意、美化之獎勵工具？
3. 委員們提及忠孝東路、基隆路交口交通打結部份，其與現行體制操作有相關聯性，以台北轉運站交通用地 BOT 案來看，其以 BOT 方式鼓勵廠商投資，結果導致商業行為使用面積大於原本的交通功能，也促使轉運站出入口動線與十字路口交通打結之原因。
4. 另一個促使商業區豪宅化之真正原因為容積移轉的制度，其將古蹟保存區可移轉之容積移入精華地段予以吸收；而豪宅所設圍牆柵欄之設施，所造成通行阻斷與無法穿越之情形，也違反臺北市友善城市發展的基本價值觀。
5. 專案小組所討論之課題可以納入計畫書作為提供都市設計審議委員會審議之依據，如綠建築、開挖率等等。
6. 新舞臺之處理，因文資法係為特別法，優先於都市計畫

法，因此尊重文化資產審議委員會之決定。而討論重點應檢討所有權人要求對財產權補償的容積率或建蔽率等內容，其適法性與如何解決之處理方式。

7. 市府未來辦理都市計畫通盤檢討時應釐清與確定方向、獎勵工具要用對地方、都市計畫專業人才應具備之敏感性，以符合都市意識行為，確立都市發展未來導向與展望。
8. 計畫書第 8 頁計畫人口似不夠嚴謹，因為信義計畫地區係屬副都市中心，一般都市計畫主要探究居住人口與夜間人口，惟此處的活動人口比夜間人口之分析更為重要。本修訂案宜重視活動人口、產業活動人口之分析，以更符合專業規劃程序。

#### 張桂林委員：

1. 對信義計畫地區的規劃與期許，須確保其發展的品質保持。以都市計畫一開始賦予信義計畫地區最高發展的定位與目標，在民主工商社會中，透過多元的規劃方式提供不同層次的消費行為，一定會有最高消費的族群，以及滿足庶民文化的商業使用。
2. 商業區豪宅化現象的問題應不是出在於規劃分區理念，而是在於執行上是否有缺失？以及市場上確有住宅需求。以本次修訂案土地及建築物之使用（簡報第 16 頁），比照第三種商業區之使用免于回饋，增訂不得作住宅之規定，以鼓勵商業活動進駐一節，就總體經濟來看，從事規劃者應思考是否能符合動態的商業發展，然而所提避免商業區豪宅化之理由，似又挑戰市場機制。
3. 確實目前信義計畫地區夜間型態發展有蕭條、使用率低、呈現黑漆漆之現象，以市府大樓、府前廣場、世貿三館等

所呈現樣態與信義計畫地區中心商業（新光三越、華納威秀、ATT 4FUN、101 大樓）形成對比，建議市府大樓可考量以地下聯通方式連結捷運站、周邊街廓，或可開放 24 小時通行。另可思考市府地下停車場 B2 之處理，在其停車供需已達均衡狀態，且平日、假日通常有停不滿之情形下，建議交通局評估將其轉型為部分為地下商街，透過前述地下聯通道與 101 大樓、君悅飯店、新光三越等作結合，予以活化處理。

4. 對於創意建築及綠色建築之要求，可評估有哪些項目可納入本次修訂案內要求。
5. 本次修訂案所欲發展商業型態、引進產業活動為何？其是否仍與周邊地區之同質性、重複性雷同，應一併檢討說明。另為鼓勵進駐產業之商業活動與本次修訂案商業發展方向相互配合，建議可評估以租稅手段作處理。
6. 信義計畫地區內尚有未開發地區如 D1、D3，瞭解其不開發原因為何？，本次修訂案調整後對其影響？並提出更細緻的操作方式。
7. 新舞臺問題市府應從法律層面作深入研究，避免日後爭議。

**脫宗華委員：**

1. 有關前述專案小組委員意見，應考量發展局確能執行。其中張委員建議請發展局分析就歷次修訂通檢計畫對引進企業總部、就業機會、產業型態，資金等資料，因牽涉範圍年期甚久，且影響之變動因素廣泛，發展局恐無能力處理，須另案透過委託研究方可執行。請發展局先就信義計畫地區適用「企業營運總部租稅獎勵實施辦法」之營運總

部作分析即可。

2. 簡報資料第 36 頁回應人民陳情意見所述忠孝東路與基隆路口之人行空橋聯結部份非屬本修訂案計畫之範圍，請發展局查明台北轉運站交通用地對於忠孝東路、基隆路等之連結是否有相關計畫？
3. 本次修訂案內基地作商業使用皆採免予回饋方式處理，惟本市其他作商特使用地區仍需回饋，是否造成區域間不公平與差別待遇？併請檢討說明。

## 貳、會議結論：

前述審查意見請市府相關單位研處後將回復說明送都市發展局彙整，並請都市發展局檢視修正，研提與公展計畫書修正前、後之對照表、公民或團體所提陳情內容回應，併同修正計畫書、圖後，再行提送專案小組審議。

散會：17：25


臺北市都市計畫委員會會議簽到表

會議名稱：『修訂臺北市信義計畫地區細部計畫（第三次通盤檢討）案』專案小組會議

時間：103年3月12日（星期三）下午2時30分

地點：市政大樓8樓西南區委員會議室

主席：  脫委員宗華

紀錄彙整：蔡立睿 

委員簽名	列席單位	姓名
辛委員晚教 	都市發展局	 
張委員桂林 	文化局	
李委員永展 	交通局	
陳委員春銅	觀光傳播局	
黃委員秀莊 	產業發展局	
王委員聲威 	建築管理工程處	
	本會	
		

**會議名稱：「修訂臺北市信義計畫地區細部計畫（第三次通盤檢討）案」第二次專案小組會議**

**時間：**中華民國 103 年 7 月 22 日下午 2 時 00 分

**地點：**市政大樓八樓西南區本會委員會議室

**主持人：**脫宗華委員兼召集人

**紀錄：**蔡立睿

**出席人員：**詳如簽到表

**審查意見：**

一、請市府都市發展局就以下委員及與會單位所提之綜整意見，予以回應：

(一) 有關 A7 街廓新舞臺的處理，因涉及文化景觀保存、財產權確保及其營運與等待成本等層面，經專案小組委員討論後，提出三個方案供委員會作處理：

1. **方案一：**採市府本次會議回應後續處理方向辦理。

(1) 未來使用如有變更，需提送臺北市文化資產審議委員會審議通過，始得核發建造執照。

(2) 倘開發商重新興建該展演空間，並無償捐贈予本府，則該展演空間得不計容積。

2. **方案二：**新舞臺展演空間不計入法定容積或日後可作容積移轉方式處理。

3. **方案三：**於本案都市計畫書內註記新舞臺已登錄為文化景觀，後續依文化資產保存法相關規定辦理。

(二) 市府轉運站（忠孝東路五段、基隆路交口）與對角街廓之連通部分，請查明過去市府轉運站都市設計審議案內是否有相關預留或其它之規劃？若有，則補充納入本案都市計畫書內載明，以為後續鄰近地區檢討時

得以連接。

(三) 開發獎勵規定：

同意刪除「臺北市信義計畫地區開發獎勵實施要點」之規定；至於都發局建議「保留△V3 之獎勵，未來開發商採市價計算向市府購買容積」一項，請就其文字說明、操作方式、容積獎勵上限（總量管制）、考量因素與限制（環境容受力），以及與過去信義計畫地區操作之差異等予以敘明。

(四) 商業區土地及建築物之使用：

同意都發局本次會議所提資料「修訂特定業務區之容許使用項目，除不允許作住宅、特種零售業、特種服務業、殮葬服務業等使用外，餘比照第三種商業區之使用規定辦理，免予辦理回饋」，以及因應避免豪宅化之相關配套管制措施（增訂特定業務區（B2-B14、C1、D1-D7、E1-E5）除本案公告實施前已取得建造執照及完成變更使用執照者除外，不得作住宅使用之規定）。至於開放空間留設，建請未來都市設計審議時應嚴加審查，避免再產生違規使用（圍籬、柵欄及其他類似阻隔設施或其他管理方式），以利視聽。

(五) 廣告招牌管制規定：

有關本次會議都發局簡報資料所述區內約 9 成廣告物屬違規設置之敘述，應說明修訂理由並非使違規使用就地合法化，而是為了引導創造商圈環境氛圍。請都發局併同修正文字用詞，以避免誤解與爭議。

(六) 有關擴大徒步區範圍與大客車停車空間（A15、A18、A20、A25）等議題，係屬交通系統管理之問題，也可透過都市設計審議方式作處理。

(七) 案內社教用地變更為住宅區（特）一項，其變更內容

之寫法（含土地及建築物使用組別容許表）與理由，請都發局再予研議。至於考量信義計畫地區之管制內容，及其計畫位階與層級之處理，併請再予敘明清楚。

- (八) 立體人行空間連通部分（如 A25），請再評估與檢視本地區實際使用情形與日後可連結之機會，以確保人行空間之連續性與便利性。
- (九) 本次會議都發局所提建議修正內容對照表 P7~P9 內，有關「一、土地及建築物之使用（三）住宅區（F、G、H、I 街廓）…申請基地必須臨接 2 條『車行道路』…」以及「七、本地區騎樓，有遮簷、無遮簷人行道…且面臨寬度 8 公尺以上計畫道路之建築基地及『其他未指定巷道』…」，請就『車行道路』、『其他未指定巷道』是否排除或包含 5 公尺人行道，以及臨接 2 條『車行道路』如其一為臨接綠帶者是否亦符合規定等內容予以釐清，以避免後續執行疑義。
- (十) 考量本案後續處理部分涉及都市設計層面較廣，下次專案小組會議，請都委會加邀都發局都市設計科與一至二位熟諳信義計畫地區的都市設計委員以專家學者名義參與討論。
- (十一) 至於本案之案名是否調整為信義計畫地區「特定專用區」或信義計畫「副都心」地區等之用詞，請都發局再予評估，以揭示信義計畫地區之特殊性。
- (十二) 有關本案土地使用分區管制，建議以表格方式正面列舉允許使用項目，以茲明確，請發展局參考。

二、請市府都發局就上述委員及與會單位所提之綜整意見，儘速整理與回應後，再提送本專案小組辦理續審作業。

散會（1705）。




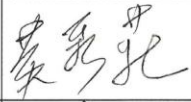
臺北市都市計畫委員會會議簽到表

會議名稱：『修訂臺北市信義計畫地區細部計畫（第三次通盤檢討）案』第二次專案小組會議

時間：103年7月22日（星期二）下午2時00分

地點：市政大樓8樓西南區委員會議室

主席：  脫委員宗華 紀錄彙整：蔡立睿

委員簽名	列席單位	姓名
辛委員晚教	都市發展局	 鄧季和 謝君昆
張委員桂林	文化局	 賴郁賢 張家心
李委員永展	交通局	 吳育寧
陳委員春銅	觀光傳播局	 鄒克榮
黃委員秀莊	產業發展局	 許健群
王委員聲威	建築管理工程處	 俞孝培
	本會	張立立
		丁秋霞 林瑞

會議名稱：「修訂臺北市信義計畫地區細部計畫（第三次通盤  
檢討）案」第三次專案小組會議

時間：中華民國 103 年 10 月 21 日上午 9 時 30 分

地點：市政大樓八樓西南區本會委員會議室

主持人：脫宗華委員兼召集人  
睿

紀錄：蔡立

出席人員：詳如簽到表

審查意見：

一、以下綜整委員及與會單位之意見：

(一) 廣告物招牌管制規定：

1. 有關住宅區、特定業務區之深度部分不得突出建築線 50cm 一項，係屬原都市計畫（「修訂臺北市信義計畫地區細部計畫（第二次通盤檢討）案既配合修訂主要計畫案」）之規定。
2. 同意市府本次會議所提修訂內容，以全區相同標準進行管制，包含：
  - (1) 放寬高度限制與閃爍式廣告物及電子展示廣告物之限制。
  - (2) 考量側懸型及屋頂豎立型廣告物較適設置於路線型商業區沿線之個別店面，而本計畫區主要以全街廓及一定規模以上之整體開發，且為維持本計畫區整體景觀，故禁止設置。
  - (3) 規定重要景觀軸線（松高路、信義路、松智路、松仁路、南山人壽、台北 101 街廓）應整體規劃設計並經都市設計委員會審議。
3. 另廊道（立體人行空間）的柱面不得設置廣告物之意

見請納入參考，並檢討有無規範之必要。

(二) 商業區土地及建築物之使用：

1. 本案第二次專案小組會議審查市府所提，涉及因應避免豪宅化相關配套管制措施（增訂特定業務區（B2-B14、C1、D1-D7、E1-E5）除本案公告實施前已取得建造執照及完成變更使用執照者除外，不得作住宅使用）之意見，其中 D1-D7 考量本次會議民眾陳情、民意代表、委員之意見以及現況臨信義路四段側之街廓已為住宅使用等情形，請都發局會後調查其現況使用之資料併同民眾與民意代表意見予以綜合評估，是否規定一定比例作為商業使用（如 1-4 樓層）之方案；至於 B2-B14、C1、E1-E5 其土地及建築物使用之處理，請都發局予以研議，併同提請委員會討論。
2. 有關法規適用日期，不論相關法規或程序如何變動，市府應維持一致性之規定。
3. 至於本案因涉及計畫內容調整與公展計畫書圖版本未來若有不同，程序上是否應重新辦理公開展覽，非屬本專案小組權責，建請市府依相關行政程序辦理。

(三) 市府轉運站（忠孝東路五段、基隆路交口）與對角街廓之立體連通部分，經交通局評估考量平日紅綠燈停等行人量、日後大巨蛋興建完成所帶來的人潮、舉辦大型活動所造成的人潮等與車輛交織之情形，以及未來該等街廓建物改建之規範，故建議保留通廊（立體人行空間）銜接點連通之規定。

(四) A7 街廓新舞臺的處理，依第二次專案小組審查意見之三方案，提請委員會作處理。

(五) 個別街廓-社教用地：

1. 考量本地區係屬特定專用區，並依據不同街廓制訂專

屬之土地及建築物使用組別，故建議同意市府本次所提會議資料修正變更社教用地（H17）為住宅區。

2. 餘依市府本次會議簡報資料第 21 頁『參考市府 93 年 7 月 30 日公告「修訂臺北市信義計畫地區內部分特定業務區及部分住宅區土地使用分區管制計畫案」案，為鼓勵旅館業進駐，放寬 F1、F2、I1、I3、I4、I5、I7 等街廓之規定，全棟作旅館則得免予回饋。H17 允許使用項目與回饋內容除排除住宅使用外，其餘比照 F1、F2、I1、I3、I4、I5、I7 等街廓之規定。』辦理。

（六）附帶建議：

1. 本地區為鼓勵商業發展，係採免回饋方式辦理。惟本市其他特定專用區、商業區（特）如作該類商業區允許之商業使用，反而需要回饋，且如無回饋逕為商業使用者需罰款之情形。建請都發局就其公平性與合理性予以檢討。
2. 有關統一阪急門口與信義誠品地下停車場出入口之設置位置與造成交通衝擊混亂之影響等意見，建議日後本市都市設計審議委員會審議本地區開發案件時予以審慎處理。

二、另陳春銅委員請本會納入發言意見如下：

- （一）特定業務區因為大部分土地都已經開發，現況也有住有商，今天新增限制不得作住宅使用，影響民眾權益很大，但是要引導特定業務區轉作為商業使用，效果恐怕有限。建議可考慮改為要求地面層以上一定樓層數作商業使用或規定一定比例作商業使用，以同時兼顧規劃構想與地主權益。
- （二）民眾陳情意見提到不得住宅使用的規定在公展版並沒有，後來才由承辦單位提出，獲得專案小組同意，在程序上建議還是要重新辦理公展或是採取其他措施，讓相關權利人可以知悉及表達意見，這樣比較周全。

(三) 另外，許多法規的變動，例如 101 年的廢止停獎，都是儘量以申請掛件日為法令適用日，讓申請人選擇從新或從優，來保護民眾的信賴利益。從投資開發的角度來看，今天草案規定公告實施前已取得建造執照或完成變更使用執照者才可以適用原規定，沒有保障審查中之案件，這樣會增加開發的不確定性，同時也可能衍生地主與開發商間的違約風險，除了耗損時間及開發成本外，也形成整體社會資源的浪費。建議還是要以提出建照的掛件日或提出變更使照的掛件日做為法令適用日，來維持法令的安定性。

以上三點表達意見，上次專案小組會議也有提過，希望今天再次的表達能列入審查意見。

三、請市府都發局就上述委員及與會單位所提之綜整意見，併同第一、二次專案小組審查意見予以檢視修正，研提修正前、後對照表、公民或團體所提陳情內容回應及修正計畫書、圖後，逕提大會審議。

散會 (1140)。


臺北市都市計畫委員會會議簽到表

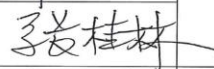
會議名稱：『修訂臺北市信義計畫地區細部計畫（第三次通盤檢討）案』第三次專案小組會議

時間：103年10月21日（星期二）上午09時30分

地點：市政大樓8樓西南區委員會議室

主席： 脫委員宗華

紀錄彙整： 蔡立睿

委員簽名	列席單位	姓名
辛委員晚教 	都市發展局 (都市規劃科) (都市設計科)	
張委員桂林 		
李委員永展 	文化局	
陳委員春銅 	交通局	
黃委員秀莊 	觀光傳播局	
王委員聲威 	產業發展局	
中華民國都市 設計學會 張樞理事長 	建管處	
	民意代表	
	本會	

附表一 信義計畫地區土地及建築物使用組別容許表（業務設施區）

		業務設施區							
		A1, A2		A6, A7, A14, A25		A22		A24	
		原計畫 (92年)	新計畫	原計畫 (92年)	新計畫	原計畫 (92年)	新計畫	原計畫 (92年)	新計畫
1	獨立雙戶住宅		詳註 1		詳註 1		詳註 1		詳註 1
2	多戶住宅								
3	寄宿住宅								
4	學前教育設施	○		○		○		○	
5	教育設施								
6	社區遊憩設施								
7	醫療保健服務業(其他項目)			○		○		○	
	(精神科醫院)			○					
8	社會福利措施	○		○		○		○	
9	社區通訊設施	△		△		□		○	
10	社區安全設施								
11	大型遊憩設施								
12	公用事業設施	○		○		○		○	
13	公務機關	○		○		○		○	
14	人民團體	○		○		○		○	
15	社教設施	○		○		○		○	
16	文康設施	○		○		○		○	
17	日常用品零售業	○		○		○		○	
18	市場(傳統零售市場)	○		○		○		○	
	(超級市場)	○		○		○		○	
19	一般零售業甲組	○		○		○		○	
20	一般零售業乙組	○		○		○		○	
21	飲食業	○		○		○		○	
22	餐飲業	○		○		○		○	
24	特種零售業甲組								
25	特種零售業乙組								
26	日常服務業	○		○		○		○	
27	一般服務業(其他項目)	○		○		○		○	
	(產品展示服務業)	○		○		○		○	
28	一般事務所	○		○		○		○	
29	自由職業事務所	○		○		○		○	
30	金融保險業	○		○		○		○	
31	修理服務業	○		○		○		○	
32	娛樂服務業	○		○		○		○	
33	健身服務業	○		○		○		○	
34	特種服務業								
35	駕駛訓練場								
36	殮葬服務業								
37	旅遊及運輸服務業	○		○		○		○	
38	倉儲業								
39	一般批發業	○		○		○		○	
40	農產品批發業								
41	一般旅館業	○		○		○		○	
42	國際觀光旅館	○		○		○		○	
43	攝影棚								
51	第 51 組：公害最輕 微之工業								
52	第 52 組：公害較輕 微之工業								
	住宅比例								

附表一 信義計畫地區土地及建築物使用組別容許表(娛樂設施區、一般商業區)

		娛樂設施區				一般商業區			
		A4, A15		A21		A8-A11, A16, A17		A3, A5, A18	
		原計畫 (92年)	新計畫	原計畫 (92年)	新計畫	原計畫 (92年)	新計畫	原計畫 (92年)	新計畫
1	獨立雙戶住宅		詳註 1		詳註 1		詳註 1		詳註 1
2	多戶住宅					✓			
3	寄宿住宅								
4	學前教育設施	○		○		○		○	
5	教育設施								
6	社區遊憩設施								
7	醫療保健服務業(其他項目) (精神科醫院)								
8	社會福利措施	○		○		○		○	
9	社區通訊設施					△		△	
10	社區安全設施								
11	大型遊憩設施								
12	公用事業設施	○		○		○		○	
13	公務機關	○		○		○		○	
14	人民團體	○		○		○		○	
15	社教設施	○		○		○		○	
16	文康設施	○		○		○		○	
17	日常用品零售業	○		○		○		○	
18	市場(傳統零售市場)	○		○		○		○	
	(超級市場)	○		○		○		○	
19	一般零售業甲組	○		○		○		○	
20	一般零售業乙組	○		○		○		○	
21	飲食業	○		○		○		○	
22	餐飲業	○		○		○		○	
24	特種零售業甲組								
25	特種零售業乙組								
26	日常服務業	○		○		○		○	
27	一般服務業(其他項目)	○		○		○		○	
	(產品展示服務業)	○		○		○		○	
28	一般事務所	○		○		○		○	
29	自由職業事務所	○		○		○		○	
30	金融保險業	○		○		○		○	
31	修理服務業	○		○		○		○	
32	娛樂服務業	○		○		○		○	
33	健身服務業	○		○		○		○	
34	特種服務業								
35	駕駛訓練場								
36	殮葬服務業								
37	旅遊及運輸服務業	○		○		○		○	
38	倉儲業								
39	一般批發業	○		○		○		○	
40	農產品批發業								
41	一般旅館業	○		○		○		○	
42	國際觀光旅館	○		○		○		○	
43	攝影棚								
51	第 51 組：公害最輕 微之工業								
52	第 52 組：公害較輕 微之工業								
	住宅比例								



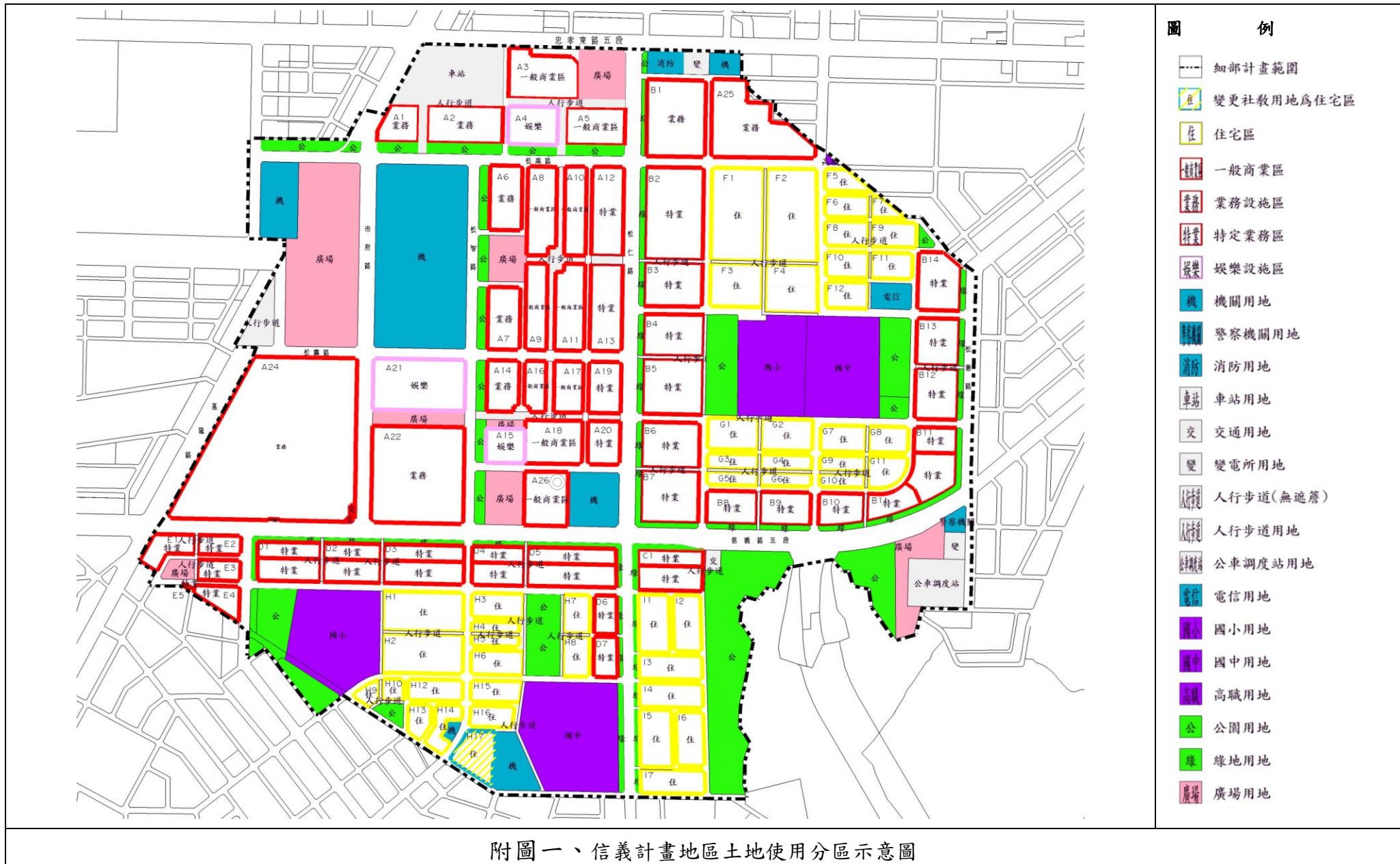
附表一 信義計畫地區土地及建築物使用組別容許表（特定業務區）

		特定業務區									
		A12, A13, A19, A20		B2-B7, C1, D1-D5		E1-E5		B8-B10, B11 部分 B12-B14, D6, D7		B11 街廓部分土地	
		原計畫 (92年)	新計畫	原計畫 (92年)	新計畫	原計畫 (92年)	新計畫	原計畫 (93年)	新計畫	原計畫 (93年)	新計畫
1	獨立雙戶住宅		詳註 1	○	詳註 2		詳註 2	○	詳註 3	○	詳註 3
2	多戶住宅	✓		○		✓		○		○	
3	寄宿住宅										
4	學前教育設施	◇		◇				◇		◇	
5	教育設施										
6	社區遊憩設施	□		○				○		○	
7	醫療保健服務業(其 他項目)	□		□		□		□		○	
	(精神科醫院)	□		□		□		□		○	
8	社會福利措施	◇		◇		◇		◇		◇	
9	社區通訊設施	□		□		□		□		△	
10	社區安全設施										
11	大型遊憩設施										
12	公用事業設施	○		▲		▲		▲		▲	
13	公務機關	○		○		○		○		○	
14	人民團體	○		○		○		○		○	
15	社教設施	○		○		○		○		○	
16	文康設施	○		○		○		○		○	
17	日常用品零售業	○		◇		◇		◇		◇	
18	市場(傳統零售市場)	○									
	(超級市場)	○		□		○		□		□	
19	一般零售業甲組	○		◇		◇		◇		◇	
20	一般零售業乙組	○		◇		◇		◇		◇	
21	飲食業	○		◇		◇		◇		◇	
22	餐飲業	○		◇		◇		◇		◇	
24	特種零售業甲組										
25	特種零售業乙組										
26	日常服務業	○		◇		◇		◇		◇	
27	一般服務業(其他項目)	○		△		△		△		△	
	(產品展示服務業)	○		○		○		○		○	
28	一般事務所	○		○		○		○		○	
29	自由職業事務所	○		○		○		○		○	
30	金融保險業	○		○		○		○		○	
31	修理服務業	○									
32	娛樂服務業	○		□		□		□		□	
33	健身服務業	○		□		□		□		□	
34	特種服務業										
35	駕駛訓練場										
36	殮葬服務業										
37	旅遊及運輸服務業	○		○		○		○		○	
38	倉儲業										
39	一般批發業	○									
40	農產品批發業										
41	一般旅館業	○		○		○		○		○	
42	國際觀光旅館	○		○		○		○		○	
43	攝影棚										
51	第 51 組：公害最輕 微之工業										
52	第 52 組：公害較輕 微之工業										
	住宅比例			⊕/⊙		⊙/⊕		⊕/⊙		⊙	

附表一 信義計畫地區土地及建築物使用組別容許表 (B1 業務設施區、住宅區)

		業務設施區		住宅區					
		B1		F、G、H、I 區(除 F1、F2、I1、I3、I4、I5、I7、H17 外)		F1、F2、I1、I3、I4、I5、I7(建築基地面臨松仁路或松高路者)		H17	
		原計畫 (93 年)	新計畫	原計畫 (89 年)	新計畫	原計畫 (93 年)	新計畫	原計畫 (89 年)	新計畫
1	獨立雙戶住宅		詳註 1	○	○	○	○	社教用地，依指定目的使用	
2	多戶住宅			○	○	○	○		
3	寄宿住宅			◇	◇				
4	學前教育設施					◇	◇		◇
5	教育設施								
6	社區遊憩設施			○	○	○	○	○	
7	醫療保健服務業(其他項目) (精神科醫院)								
8	社會福利措施			◇	◇	◇	◇	◇	
9	社區通訊設施								
10	社區安全設施								
11	大型遊憩設施								
12	公用事業設施								
13	公務機關	○							
14	人民團體								
15	社教設施								
16	文康設施			◇	◇	◇	◇	◇	
17	日常用品零售業			□&2	□&2	□&2	□&2	□&2	
18	市場(傳統零售市場) (超級市場)								
19	一般零售業甲組								
20	一般零售業乙組								
21	飲食業			□	□ <sup>註</sup>	□	□ <sup>註</sup>	□ <sup>註</sup>	
22	餐飲業			□	□ <sup>註</sup>	□	□ <sup>註</sup>	□ <sup>註</sup>	
24	特種零售業甲組								
25	特種零售業乙組								
26	日常服務業								
27	一般服務業(其他項目) (產品展示服務業)								
28	一般事務所	○		△	△	△	△	△	
29	自由職業事務所	○		△	△	△	△	△	
30	金融保險業								
31	修理服務業								
32	娛樂服務業								
33	健身服務業								
34	特種服務業								
35	駕駛訓練場								
36	殮葬服務業								
37	旅遊及運輸服務業								
38	倉儲業								
39	一般批發業								
40	農產品批發業								
41	一般旅館業					●	●	●	
42	國際觀光旅館								
43	攝影棚								
51	第 51 組：公害最輕 微之工業								
52	第 52 組：公害較輕 微之工業								
	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. ●:限全幢免予回饋使用。
7. ▲:限第一至四層免回饋附條件允許使用,其核准條件依「臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準」第四種商業區核准條件辦理。
8. □、△、○:回饋前應依原計畫使用,回饋後放寬土地及建築物使用管制樓層。□<sup>註</sup>得附條件放寬土地及建築物使用管制辦理,且免予回饋。其餘容許之土地使用組別仍應依附表一辦理。
9. 數字代表容許組別之特定細項(如□&2)。
10. 本地區建築物地下層允許使用組別比照地面層辦理,惟不得作為供住宅使用。
11. 有關各組內細項,除另有規定外,其餘依臺北市土地使用分區管制自治條例第五條辦理。
12. ⊕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。
13. ⊙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為原則。
14. ⊕/⊙回饋前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為原則,回饋後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為原則。
15. ⊙/⊙回饋前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為原則,回饋後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為原則。
16. 註1:除住宅、特種零售業、特種服務業、殮葬服務業等不得使用外,餘比照本市土地使用分區管制自治條例第四種商業區之使用規定辦理,免予回饋。
17. 註2:除特種零售業、特種服務業、殮葬服務業等不得使用外,餘比照本市土地使用分區管制自治條例第三種商業區之使用規定辦理,免予回饋。惟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,且以高樓層往下連續設置為原則。建築物於89年8月25日前申請開發建築者,其變更使用為非住宅使用之同層及同層以下各樓層均須為非供住宅使用,其出入垂直動線應予分別設置。
18. 註3:除特種零售業、特種服務業、殮葬服務業等不得使用外,餘比照本市土地使用分區管制自治條例第三種商業區之使用規定辦理,免予回饋。惟建築物一樓及二樓不得作住宅、停車及管委會使用,且商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之70%乘以2倍;申請增額容積、移入容積或各類獎勵容積者,一樓至四樓不得作住宅、停車及管委會使用,且商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之70%乘以4倍。建築物於93年7月30日前申請開發建築者,其變更使用為非住宅使用之同層及同層以下各樓層均須為非供住宅使用,其出入垂直動線應予分別設置。



◎備註：為利本計畫示意圖之完整性，本計畫圖亦納入 A26 街廓之相關內容，惟該部分後續仍以「擬定臺北市信義區信義段四小段 32、33(部分)地號土地(原信義區公所及部分信義廣場)為一般商業區(A26)細部計畫案」公告內容為準。

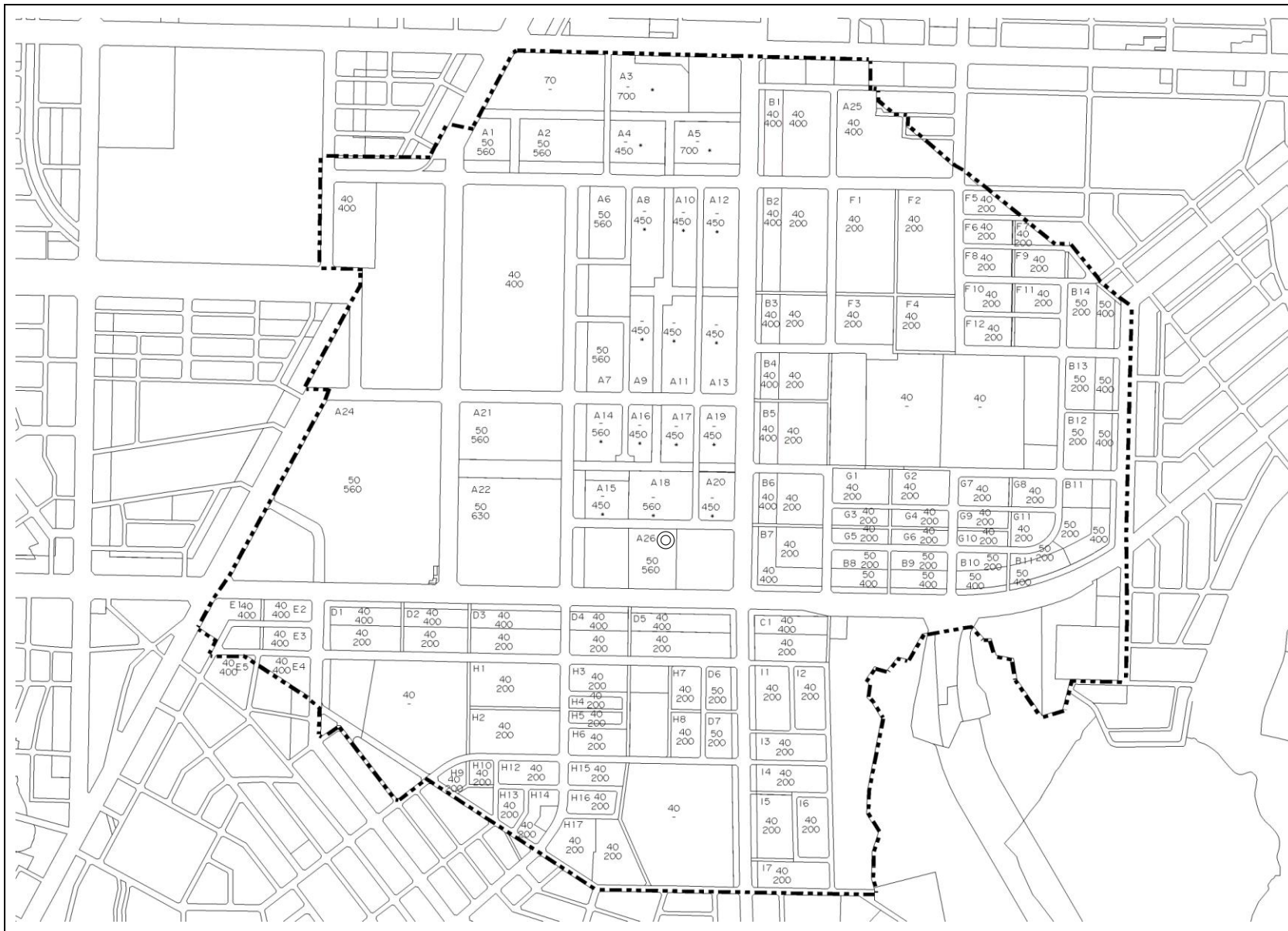


圖 例

(街廓編號)

建蔽率 (%)

容積率 (%)

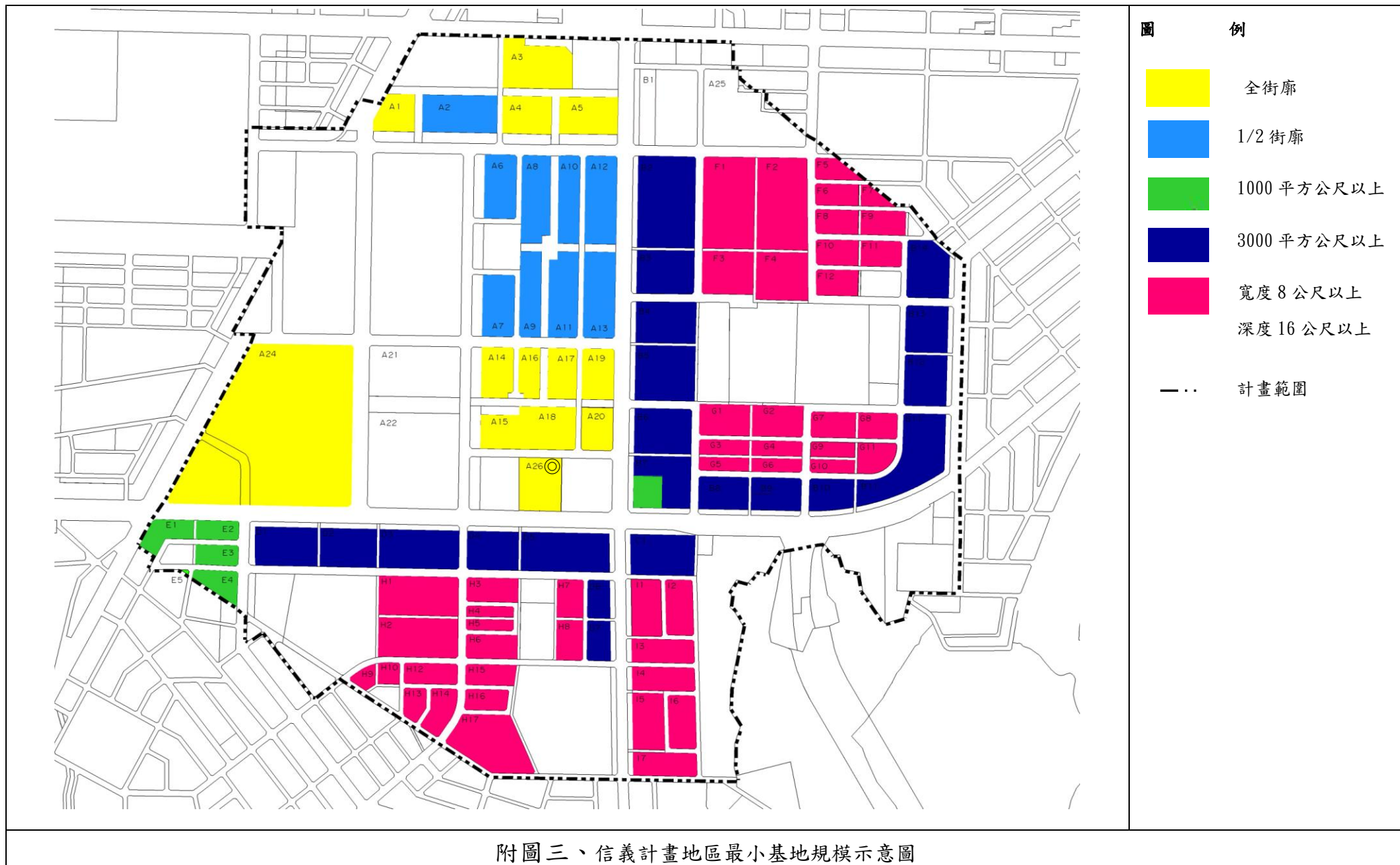
\* 建築基地除應依附圖四、五、六留設相關公共開放空間，得全部作為建築使用。建築物臨接十五公尺人行步道部分，應以該人行步道之邊界線為牆面線。

臨接人行步道部分之建築物，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

--- 計畫範圍

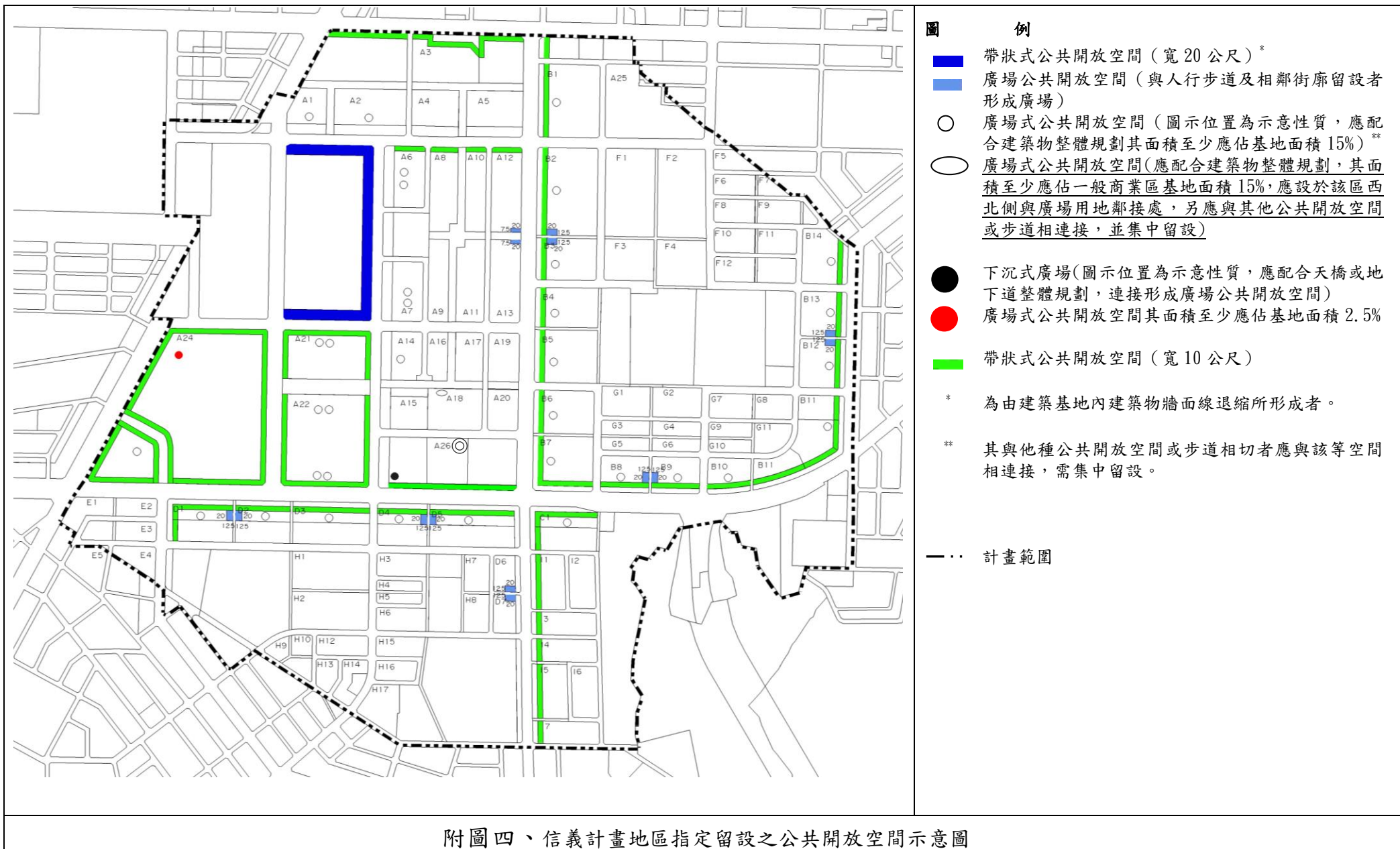
附圖二、信義計畫地區土地使用強度示意圖

◎備註：為利本計畫示意圖之完整性，本計畫圖亦納入 A26 街廓之相關內容，惟該部分後續仍以「擬定臺北市信義區信義段四小段 32、33(部分)地號土地(原信義區公所及部分信義廣場)為一般商業區(A26)細部計畫案」公告內容為準。

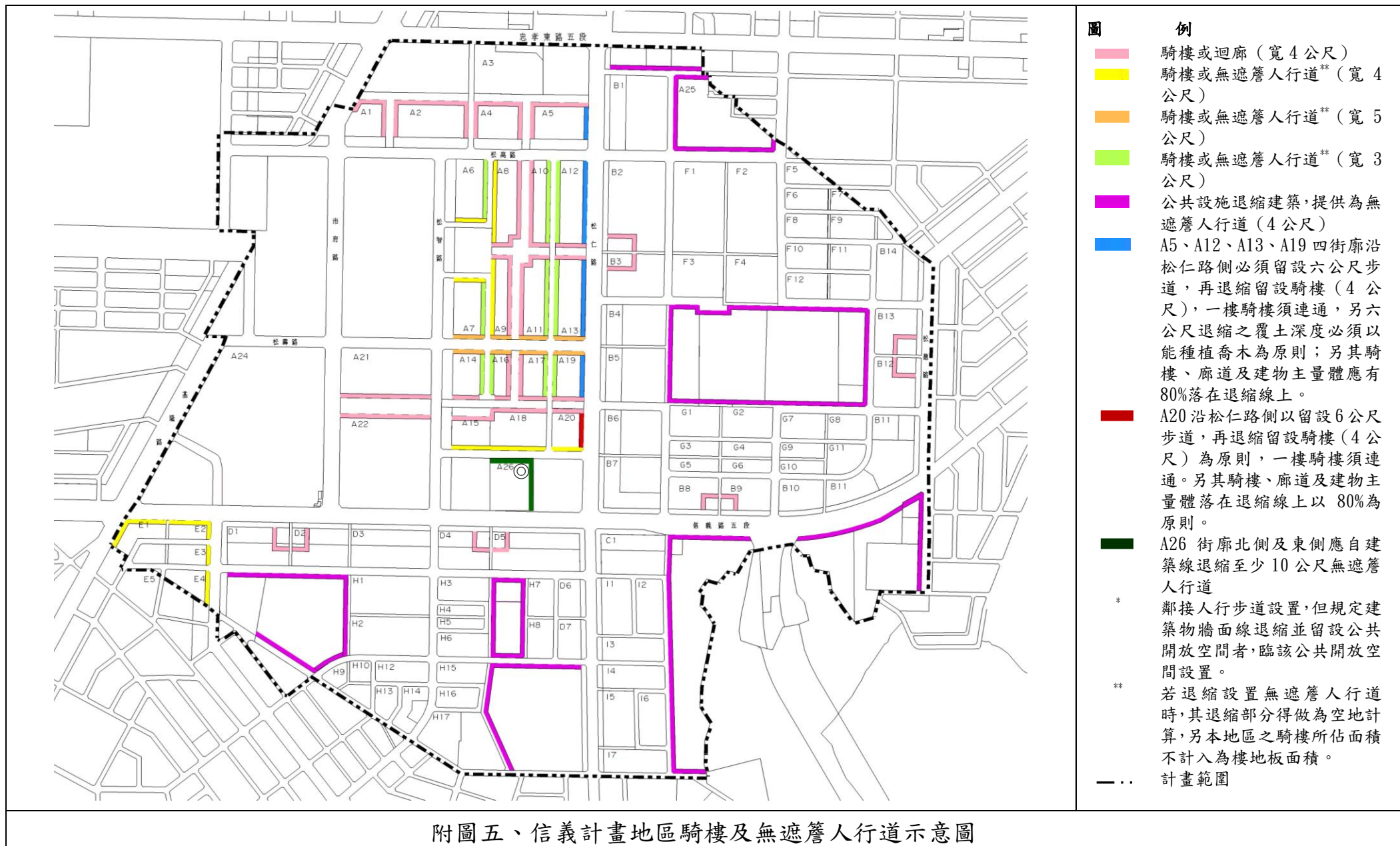


附圖三、信義計畫地區最小基地規模示意圖

◎備註：為利本計畫示意圖之完整性，本計畫圖亦納入 A26 街廓之相關內容，惟該部分後續仍以「擬定臺北市信義區信義段四小段 32、33(部分)地號土地(原信義區公所及部分信義廣場)為一般商業區(A26)細部計畫案」公告內容為準。

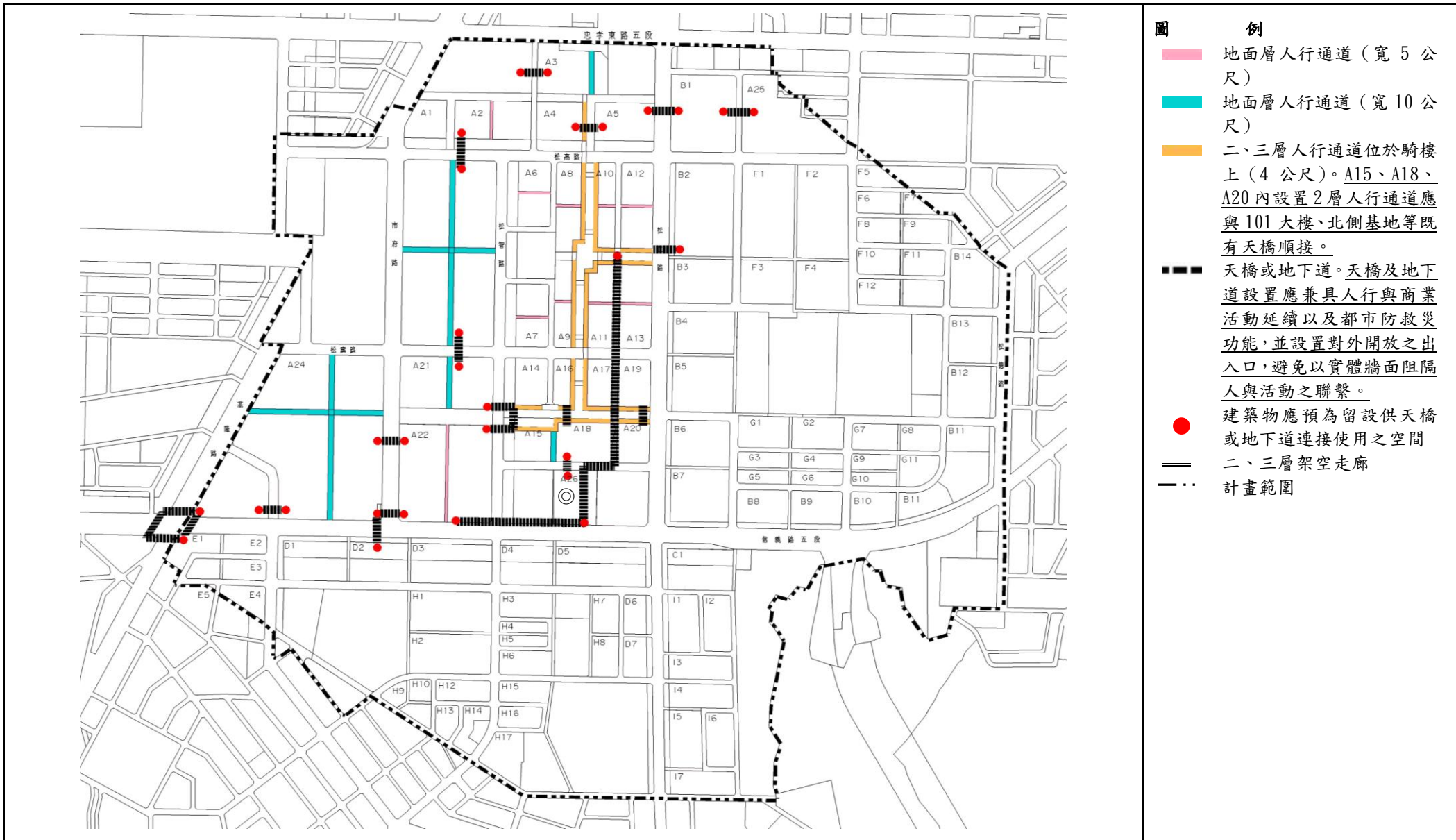


◎備註：為利本計畫示意圖之完整性，本計畫圖亦納入 A26 街廓之相關內容，惟該部分後續仍以「擬定臺北市信義區信義段四小段 32、33(部分)地號土地(原信義區公所及部分信義廣場)為一般商業區(A26)細部計畫案」公告內容為準。



◎備註：為利本計畫示意圖之完整性，本計畫圖亦納入 A26 街廓之相關內容，惟該部分後續仍以「擬定臺北市信義區信義段四小段 32、33(部分)地號土地(原信義區公所及部分信義廣場)為一般商業區(A26)細部計畫案」公告內容為準。





附圖六、信義計畫地區人行通道、天橋（或地下道）捷運車站位置圖

◎備註：為利本計畫示意圖之完整性，本計畫圖亦納入 A26 街廓之相關內容，惟該部分後續仍以「擬定臺北市信義區信義段四小段 32、33(部分)地號土地(原信義區公所及部分信義廣場)為一般商業區(A26)細部計畫案」公告內容為準。

附表二、臺北市都市計畫委員會公民或團體所提意見綜理表（第一次公告公開展覽）

案 名		修訂臺北市信義計畫地區細部計畫(第三次通盤檢討)案		
編 號	1	陳情人	台北市廣告工程商業公會	
陳 情 理 由	<p>有關 貴轄「修訂臺北市信義計畫地區細部計畫」(第三次通盤檢討)乙案，案內有關管制規定第十八項：「廣告招牌」修正內容，本會擬具以下意見陳述：</p> <p>一、 該區域內不得設置側懸型及屋頂樹立型廣告物之緣由？</p> <p>二、 毗鄰住宅區知道路有無寬度限制？還是一律不准設？</p> <p>三、 廣告物設置高度限制在 30 公尺以下，係考量(或統計)該區域內建築物高度有關？建議是否以樓層數規範之。</p> <p>四、 透視膜廣告僅得設於玻璃帷幕外牆且只限制設置一處，似與原有規範有所差異且設限建築物外牆之靈活運用。</p> <p>五、 第(七)款應提送「都市設計審議地區」之區域是否受前六款的限制？其餘地區可不用審議？</p> <p>六、 第(八)款依台北市廣告物相關法令者亦可不用審議？</p> <p>七、 本區域內已經取得設置許可的廣告物，屆滿使用期限展延繼續使用者是否受修訂後之條文限制？</p>			
建 議 辦 法				
市 府 回 覆 意 見	<p>1. 有關廣告工會反映意見，本府都市發展局業於 103 年 4 月 30 日邀集公會就相關規定進行詳細說明及溝通，如下：</p> <p>(1) 為維持本計畫區整體景觀，故禁止設置側懸型及屋頂樹立型廣告物。</p> <p>(2) 為維護住宅區之安寧，無論道路寬窄，規定建築基地屬住宅區者、建築物毗鄰(或隔道路毗鄰)住宅區該側均不得設置閃爍式廣告物及電子展示廣告物。</p> <p>(3) 依原計畫規定，廣告物僅能設置於離地淨高 3 至 4 公尺之位置，本次通盤檢討(草案)案中放寬高度限制以 30 公尺或建築物(高度未達 30 公尺者)之高度為原則。</p> <p>(4) 考量透視膜廣告美觀及其透視之特性，規範不得設置於非玻璃帷幕外牆上且以 1 處為原則。</p> <p>(5) 考量松高路、松智路、松仁路、信義路係本計畫區之重要景觀軸線，又 A15、A18、A20、A22 街廓內建物屬本地</p>			

案 名	修訂臺北市信義計畫地區細部計畫(第三次通盤檢討)案		
	<p>區之地標性建築，規範設置廣告物應採整體規劃設計並應經都市設計審議，且仍應遵循本次通盤檢討草案廣告物一至六款規定，惟如屬原則性規定，經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議同意後，得不受該原則性限制。</p> <p>(6) 廣告物許可證效期屆滿時重新申請或展延，倘本次通盤檢討案屆時已公告實施，自應遵循該通盤檢討新訂之規定。</p> <p>2. 考量本次檢討已大幅放寬相關規定，且基於景觀整體考量，建議依本府所提公展後修正方案辦理。</p>		
委員會議	同決議一。		
編 號	2	陳情人	葉○宏
陳 情 理 由	A7 新舞臺廢除。		
建 議 辦 法			
市府回覆意見	<p>本次通盤檢討係依 102 年 12 月 30 日「臺北市文化資產審議委員會第 54 次會議」決議登錄「新舞臺」為本市文化景觀，並附帶決議「於新舞臺所在基地維持原表演空間機能，未來使用如有變更，需提送臺北市文化資產審議委員會審議」，故配合修訂計畫內容，以維該文化景觀。</p>		
委員會議	同決議二及市府回覆意見。		
編 號	3	陳情人	江○楣
陳 情 理 由	<p>信義計畫區不能只有電影院和百貨公司，台北市已經很久沒有新的展演空間成立，既有的優質場地更不應輕易放棄。我贊成此次細部計畫新增的第二十三條，讓新舞台的原址原貌保留。</p>		
建 議 辦 法	原此原貌保留現有新舞台。		
市府回覆意見	<p>本次通盤檢討係依 102 年 12 月 30 日「臺北市文化資產審議委員會第 54 次會議」決議登錄「新舞臺」為本市文化景觀，並附帶決議「於新舞臺所在基地維持原表演空間機能，未來使用如有變更，需提送臺北市文化資產審議委員會審議」，故配合修訂計畫內容，以維該文化景觀。</p>		
委員會議	同決議二及市府回覆意見。		

案名	修訂臺北市信義計畫地區細部計畫(第三次通盤檢討)案		
編號	4	陳情人	莊○偉
陳情理由	<p>1. 新舞台之地點應做其他商業用途，不必保留，因為周遭已經有足夠之展演場地（國父紀念館、大巨蛋、松菸園區、市府親子劇場等）</p> <p>2. 「新舞台」除名稱具有歷史淵源外，硬體方面並無異於其他展演場所，將之解釋為文化景觀應於法不合。</p>		
建議辦法	<p>1. 新舞台拆除，用於其他有利市民之商業用途（旅館、商場等）。</p> <p>2. 建議不宜過度解釋文化資產保存法而剝奪人民之財產。</p>		
市府回覆意見	<p>本次通盤檢討係依 102 年 12 月 30 日「臺北市文化資產審議委員會第 54 次會議」決議登錄「新舞臺」為本市文化景觀，並附帶決議「於新舞臺所在基地維持原表演空間機能，未來使用如有變更，需提送臺北市文化資產審議委員會審議」，故配合修訂計畫內容，以維該文化景觀。</p>		
委員會決議	同決議二及市府回覆意見。		
編號	5	陳情人	中國信託商業銀行股份有限公司
陳情理由	<p>為就貴府「修訂臺北市信義計畫地區細部計畫（第三次通盤檢討）案」陳述意見事如說明，謹請查照惠覆。</p> <p>說明：</p> <p>貴府於「修訂臺北市信義計畫地區細部計畫（第三次通盤檢討）案」（下稱「本區第三次通盤檢討案」）陸、變更計畫內容一、修訂臺北市信義計畫地區建築物及土地使用分區管制要點（下稱「修訂本區使用分區管制要點」）第二十三點所載：「A7街廓內建築物附設新舞臺藝文展演空間，基於該設施經本市文化資產審議委員會認有文化景觀價值，於未來更新改建時，應持原位置、規模（約1200人席次）、使用機能，其保存方式經本市文化資產審議委員會確認始得核發建造執照。該展演空間得不計入容積樓地板面積」之變更內容，將嚴重影響本公司就A7街廓建築物之使用、收益、更新、改建及處分等權益（以下合稱「處分權」），並有程序違法等疑義。爰提出陳述意見如后。</p> <p>一、本公司信義計畫地區A7街廓內建築物附設之新舞臺（下稱「新舞臺」）尚未依法終局認定為文化景觀，貴府以日後不確定發生之事實作為考量，並預先納入「本區第三次通</p>		

案名	修訂臺北市信義計畫地區細部計畫(第三次通盤檢討)案
	<p>盤檢討案」內，逕自限制本公司就A7街廓建築物全部或部分之處分權，程序顯非適法：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 按貴府於「修訂本區使用分區管制要點」第二十三點修訂理由記載：「依102年8月15日『臺北市文化資產審議委員會第51次會議』結論：『本案經委員綜合討論後，認為本區具『文化景觀』之保存潛力價值…後續請文化局儘速依文化資產保存法第54條及文化景觀登錄及廢止審查辦法相關規定，辦理文化資產價值鑑定相關事宜』。故本計畫配合預為納入本次通盤檢討中，增訂留設藝文展演空間規定。」</li> <li>2. 綜觀上述修訂理由，貴府於現階段修訂「本區第三次通盤檢討案」時，就新舞臺日後是否確實符合文化資產保存法（下稱「文資法」）第3條第3款之定義而應登錄為文化景觀乙節事實，迄今仍無從肯認。甚且，貴府文化局亦尚未依文化景觀登錄及廢止審查辦法（下稱「文化景觀審查辦法」）第3條規定，踐行包括：作成登錄處分之決定、辦理公告或報請中央主管機關備查等各項後續程序，是以，新舞臺日後是否可能登錄為「文化景觀」顯屬尚未確定之事實。</li> <li>3. 惟「本區第三次通盤檢討案」逕自援用尚未定案之初步審議見解，以新舞臺可能登錄為「文化景觀」之日後不確定事實作為考量基礎，而預為納入「修訂本區使用分區管制要點」第二十三點之修訂內容，其以日後不確定是否發生之事實為考量並預先納入都市計畫通盤檢討之範圍，而據以限制特定人對財產之處分權，該等修訂顯無法令依據，其修訂程序顯非適法。</li> </ol> <p>二、新舞臺僅為本公司所持有之A7街廓內建築物之一部分，並不具文化景觀保存價值（詳如本陳述意見書第四項所述），縱日後新舞臺經貴府文化局認定登錄為文化景觀，本公司仍將就該行政處分提出行政爭訟，如經行政爭訟程序確認行政處分應予撤銷，屆時本公司就新舞臺之處分權卻將因「修訂本區使用分區管制要點」第二十三點之規定而仍受限，致無法回復就財產權自由處分之權利，此等結果顯非合理：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 按新舞臺雖為藝文展演空間，但並不具有文資法所定義之「文化景觀」保存價值，縱日後貴府文化局依文化景觀審查辦法將新舞臺登錄為文化景觀，本公司仍將就該行政處分提</li> </ol>

案名	修訂臺北市信義計畫地區細部計畫(第三次通盤檢討)案
	<p>出行政爭訟，則新舞臺是否確屬文化景觀，自須待行政爭訟程序終結後始能定案。</p> <p>2. 惟都市計畫定期通盤檢討實施辦法第16條規定：「都市計畫發布實施後，人民申請變更都市計畫或建議，除有本法第二十四條規定之情事外，應彙集作為通盤檢討之參考，不得個案辦理，零星變更。」據此，日後貴府文化局之行政處分縱經本公司提出行政爭訟程序而確定應予撤銷，然依上開實施辦法第16條規定，仍不得就個案辦理或零星變更，致將需待本區下次辦理通盤檢討時始可能彙集檢討。</p> <p>3. 是以，本公司就所受行政處分之行政爭訟程序縱獲終局勝訴，屆時基於貴府「修訂本區使用分區管制要點」第二十三點之修訂內容，本公司就新舞臺之財產處分權，實質上仍將無法回復。</p> <p>4. 綜上，於貴府文化局認定新舞臺為文化景觀之行政處分確定前，自不應貿然基於不確定之事實，而預先納入「修訂本區使用分區管制要點」第二十三點之內容。</p> <p>三、「修訂本區使用分區管制要點」第二十三點之內容，實質上係屬為個案立法，顯已逾越法規命令所得規範之事項，而非適法：</p> <p>1. 按都市計畫法第26條第1項規定：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。」又，都市計畫通盤檢討辦法第16條規定：「都市計畫發布實施後，人民申請變更都市計畫或建議，除有本法第二十四條規定之情事外，應彙集作為通盤檢討之參考，不得個案辦理，零星變更。」足見，都市計畫通盤檢討應屬法規性質，並非針對個案所為處分(並可參照最高法院102年裁字第316號裁定及同院102年判字第41號判決)。</p> <p>2. 從而，「本區第三次通盤檢討案」同屬臺北市都市計畫一環，其中所列之「修訂本區使用分區管制要點」，亦僅得為一般性、非針對個案性之規範，而不得針對個案進行立法規範，否則無異剝奪個案權益受限制者進行行政爭訟之權益，對於人民受憲法保障之財產權及訴訟權將構成嚴重侵害。</p> <p>3. 然查，貴府於「修訂本區使用分區管制要點」第二十三點修</p>

案名	修訂臺北市信義計畫地區細部計畫(第三次通盤檢討)案
	<p>訂內容顯係就本公司之新舞臺之處分權為個案限制，此舉顯已違反都市計畫通盤檢討屬法規性質之精神，並且將形成以法規命令之名對本公司行行政處分之實，無異剝奪本公司進行行政爭訟之權益，並嚴重侵害人民受憲法保障之財產權及訴訟權。</p> <p>四、臺北市文化資產審議委員會認定新舞臺為文化景觀，顯然與文資法等相關法令規定不符：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 按文資法第3條第3款規定：「三、文化景觀：指神話、傳說、事蹟、歷史事件、社群生活或儀式行為所定著之空間及相關連之環境。」；文化資產保存法施行細則（下稱「文資法施行細則」）第4條規定：「本法第三條第三款所定文化景觀，包括神話傳說之場所、歷史文化路徑、宗教景觀、歷史名園、歷史事件場所、農林漁牧景觀、工業地景、交通地景、水利設施、軍事設施及其他人類與自然互動而形成之景觀。」；文化景觀審查辦法第2條則規定：「文化景觀之登錄，依下列基準為之：一、表現人類與自然互動具有文化意義。二、具紀念性、代表性或特殊性之歷史、文化、藝術或科學價值。三、具時代或社會意義。四、具罕見性。」</li> <li>2. 綜觀上述定義，所謂文化景觀，應係指因人類思想、行為與自然環境互動而產生具有特殊歷史價值之地理景象，亦即，人類與自然互動而形成之景觀乃認定為文化景觀之前提要件。</li> <li>3. 而「新舞臺」係附屬於本公司信義計畫地區A7街廓內獨資興建之總行大樓建築物之部分設施，自民國86年開幕時起，雖提供作為民間藝文表演租用場所，惟此設施並非屬人類與自然互動而形成之景觀，自與上開文資法相關法令就文化景觀所為之定義不符。</li> <li>4. 甚且，我國藝文活動日益盛行，藝文表演團體為數甚多，倘若僅因部分表演團體偶然選擇某一展演空間作為首演場地，即可據此認定該展演空間具有文化景觀之價值，除與文資法及其施行細則明定之文化景觀定義顯不相符外，更將影響日後展演空間所有權人借用或租用場地予藝文團體表演之意願，反將有害藝文活動之發展，無疑與文資法保存與推動文化之目的，背道而馳。</li> <li>5. 抑且，本公司亦曾公開表示，願意另尋適當之場所並延續「新</li> </ol>

案名	修訂臺北市信義計畫地區細部計畫(第三次通盤檢討)案
	<p>舞臺」之名，作為藝文表演之場所，以兼顧公司股東權益及支持文化發展之公益，惟「本區使用分區管制要點」第二十三點修訂內容逕以臺北市文化資產審議委員會初步審議結果，即預先納入限制本公司對新舞臺之處分權。因新舞臺僅為本公司所持有A7街廓內建築物之一部分設施，非屬獨立建築物，故上述限制並非僅影響本公司對新舞臺之處分權，實質上更將嚴重侵害本公司就所持有之A7街廓內建築物之全部處分權。此舉非但無法達成推廣文化發展之目的，反將造成本公司鉅額之損失，並侵害本公司廣大股東權益，顯然不符合比例原則。</p> <p>五、「本區第三次通盤檢討案」所涉地區本即規劃為我國重要之金融、商業中心，對金融、商業等產業之發展影響深遠，故就本區之都市計畫進行通盤檢討時自應更加謹慎。如認確有於本區增設展演空間之必要，應係於公有或公用土地上，興建符合公共利益與文化政策之展演設施，而非將提供藝文展演空間之「責任」恣意強加諸於特定企業。若「本區第三次通盤檢討案」納入「修訂本區使用分區管制要點」第二十三點之修訂內容確定，而以此等程序及實質均非適法之規定，責付企業應提供自有財產作為「永續經營展演空間」之「義務」，實非任一企業所能承受，並勢將影響日後所有企業投入回饋各項社會活動之意願。</p> <p>六、倘若本公司之「新舞臺」被指定登錄為文化景觀，且本公司被要求承諾於松壽大樓拆除後，在原址重建具有一定規模之展演空間，則參酌相關法令及援引國際案例，貴府應給予本公司合理補償：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 都市計畫法第83條之1：「公共設施保留地之取得、具有紀念性或藝術價值之建築與歷史建築之保存維護及公共開放空間之提供，得以容積移轉方式辦理。」，新舞臺應符合該法條所稱之「具藝術價值之建築」。</li> <li>2. 「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」第二點規定：「本辦法（係指都市計畫容積移轉實施辦法）第六條第一項第一款所稱有保存價值之建築所定著之私有土地，係指下列各款之一：…(二)經目的事業主管機關指定之古蹟、登錄為歷史建築、文化景觀或聚落所定著之私有土地。」故若經列為「文化景觀」，依「臺中市實施都市計畫</li> </ol>



案名	修訂臺北市信義計畫地區細部計畫(第三次通盤檢討)案
	<p>容積移轉審查許可條件及作業要點」該文化景觀之所有權人亦能獲得相應之損失填補。</p> <p>3. 紐約市劇院特定區案例：時代廣場西側之艾斯特旅館原址原擬興建新辦公大樓，但該區之規劃委員會要求開發者應興建新劇院。後為填補開發者因此而增加之興建費用，委員會同意增加20%之樓地板面積，以做為開發者對應之補償。</p> <p>七、承前，本公司為重建該展演空間，並維持其軟硬體品質，將負擔下列鉅額之成本支出，就相關損失，本公司應受到合理之補償且該展演空間應不計入法定容積亦不計建蔽率：</p> <p>(1) 建造展演空間之建築成本；</p> <p>(2) 為配合展演空間之建置，本公司對該展演空間所定著之土地之商業利用的機會成本將受限縮；</p> <p>(3) 為滿足藝文展演對展演空間品質之要求，本公司將須支出相當費用以採購高品質之專業設備；</p> <p>(4) 為維持展演空間之環境與設備水準，將長期產生維護成本；及</p> <p>(5) 為使展演場地發揮其藝文效能，能為藝文團體有效利用，本公司亦須另外投入經營成本，以作為該場地能長期運作之經營基金。</p>
建議辦法	<p>綜上，懇請貴府刪除「本區第三次通盤檢討案」及「修訂本區使用分區管制要點」第二十三點之修訂內容，切莫違法限制本公司就新舞臺之處分權，俾免衍生法律爭議；倘貴府認定新舞臺為文化景觀時，則應給予本公司合理之補償。</p>
市府回覆意見	<p>1. 本次通盤檢討係依 102 年 8 月 15 日「臺北市文化資產審議委員會第 51 次會議」結論認為新舞臺有文化景觀價值，故配合預為納入本次通盤檢討中。復經該委員會 102 年 12 月 30 日第 54 次會議決議登錄「新舞臺」為本市文化景觀，並附帶決議「於新舞臺所在基地維持原表演空間機能，未來使用如有變更，需提送臺北市文化資產審議委員會審議」，故配合修訂計畫內容，以維該文化景觀。</p> <p>2. 又本案係屬通盤檢討，並非針對個案所為之變更，尚無陳情人所指之針對性處分。</p> <p>3. 本案僅依文化資產審議委員會附帶決議規定新舞臺所在基地維持原表演空間機能，並未規定須重新建築，且無論重建</p>

案名	修訂臺北市信義計畫地區細部計畫(第三次通盤檢討)案		
	<p>與否，依目前提送都市計畫委員會審議方案，倘該展演空間無償捐贈予本府，得不計入容積樓地板面積，並無減損新舞臺所在 A7 基地之法定容積總量。</p> <p>4. 有關指定為文化景觀後，應給予建築成本、設備購置費用及經營維護成本等補償一節，因本案並未規定須重新建築，倘未來開發業者自行拆除重建，係屬其權利義務之行使，故本府無補償之義務。另倘該空間捐贈予本府，未來營運支出、維修、修繕成本及稅賦均應由本府自行編列預算支應，自無涉及補償開發業者事宜。且該空間捐贈予本府後，始得不計入容積樓地板面積。</p>		
委員會決議	同決議二及市府回覆意見。		
編號	6	陳情人	吳○如
陳情理由	信義計畫區應該具規模的藝文展演空間，贊成此次細部計畫新增之 23 條，保留原新舞台位置、規模與功能相同之藝文空間。		
建議辦法	現有新舞台應原址原貌保留轉由公部門或委外經營管理。		
市府回覆意見	<p>1. 本次通盤檢討係依 102 年 12 月 30 日「臺北市文化資產審議委員會第 54 次會議」決議登錄「新舞臺」為本市文化景觀，並附帶決議「於新舞臺所在基地維持原表演空間機能，未來使用如有變更，需提送臺北市文化資產審議委員會審議」，故配合修訂計畫內容，以維該文化景觀。</p> <p>2. 至轉由公部門或委外經營管理一節，仍須視本府政策而定，非屬都市計畫規定範疇。</p>		
委員會決議	同決議二及市府回覆意見。		
編號	7	陳情人	楊○青
陳情理由	<p>1. 最近新聞常見新舞台拆掉，無表演場問題。表演場地是政府職責，不該轉嫁由私人企業承擔再以私人企業不配合為由，表示再無表演場地，政府尤為失職。</p> <p>2. 北市文化資產審議會宣布評估新舞台有「文化景觀」保存潛力價值。但依文資法及細則定義，不應包含新舞台之情形。</p>		
建議辦法	<p>1. 容許新舞台拆除政府另覓場地建新表演場。</p> <p>2. 保存市民可觀看表演之場地為政府職責，市府應協助另覓場地，不應曲解法律，強要求民間負擔政府政策目的。</p>		

案名	修訂臺北市信義計畫地區細部計畫(第三次通盤檢討)案		
市府回覆意見	本次通盤檢討係依 102 年 12 月 30 日「臺北市文化資產審議委員會第 54 次會議」決議登錄「新舞臺」為本市文化景觀，並附帶決議「於新舞臺所在基地維持原表演空間機能，未來使用如有變更，需提送臺北市文化資產審議委員會審議」，故配合修訂計畫內容，以維該文化景觀。		
委員會決議	同決議二及市府回覆意見。		
編號	8	陳情人	宋○怡
陳情理由	台北市為首善之都，在信義區這樣的精華地段，該有具規模的藝文展演場地，完全贊成此次細部計畫新增的第二十三條，保有原新舞台位置、規模與功能相同的藝文空間。		
建議辦法	現有新舞台建物應原此原貌保留，轉由公部門或委外經營管理。		
市府回覆意見	<p>1. 本次通盤檢討係依 102 年 12 月 30 日「臺北市文化資產審議委員會第 54 次會議」決議登錄「新舞臺」為本市文化景觀，並附帶決議「於新舞臺所在基地維持原表演空間機能，未來使用如有變更，需提送臺北市文化資產審議委員會審議」，故配合修訂計畫內容，以維該文化景觀。</p> <p>2. 至轉由公部門或委外經營管理一節，仍須視本府政策而定，非屬都市計畫規定範疇。</p>		
委員會決議	同決議二及市府回覆意見。		
編號	9	陳情人	傅小姐
陳情理由	在信義區上班已有一段時間，平時除了上班時間，晚上和周末也時常和朋友或是家人約在信義區逛街吃飯。信義區的紅燈時間都很長，讓人等得很生氣，明明是台灣的商業中心，為什麼卻沒有規劃好天橋及地下通道呢？讓人潮跟車潮不用去搶綠燈可以行進的時間，讓交通更可以順暢，行人用路也可以更安全。遇到雨天也不會減少逛街或是帶孩子來信義區消費的意願。		

案名	修訂臺北市信義計畫地區細部計畫(第三次通盤檢討)案		
建議辦法	<p>為了讓信義區更好，應該：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 放寬對人行天橋的計畫，不應侷限於附圖六的規劃</li> <li>2. 在商場，旅館，辦公大樓和捷運間規劃更方便的通道，透過地下道和人行天橋的連接把信義區形成一個的立體城市（如香港的中環、或是新加坡的商業中心等）</li> <li>3. 我希望可以旁聽說明會，請另行通知時間</li> </ol>		
市府回覆意見	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本計畫區之人行系統之建置，係為紓緩松仁路以西及信義路以北核心商業區之人潮，故予以規定設置天橋、架空走廊或地下道系統。目前已由北而南串連部分百貨、影城、飯店及購物中心。</li> <li>2. 未設置空橋部分，目前係以平面之人行步道及通道等公共開放空間，結合公園綠地系統予以連接。</li> <li>3. 又為鼓勵並完善人行聯通設施之設置，於本次通盤檢討增訂供公眾使用，具有頂蓋且兩側透空、通風之人行空間得不計入建蔽率及容積率，期以提高設置連通設施之意願。未來視個案條件，於開發時提供具備必要性及公益性之天橋或地下道，並經本市都市設計委員會審查通過，方得設置。</li> </ol>		
委員會決議	依市府回覆意見辦理。		
編號	10	陳情人	戴小姐
陳情理由	<p>你好。最近剛從香港回到台北信義區工作，前些日子有幸參予貴會的說明會；希望透過自身的經驗，分享一些想法，共同把信義區變為更便利，更國際化的地方。</p> <p>針對「修訂台北市信義計畫地區細部計畫（第三次通盤檢討）案」：陸，變更計畫內容的第八項：天橋</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 問題：信義區的人口密度</li> <li>(2) 解說：香港中環的人口密度遠高於台北信義區，然而藉由連接中環主要建築物和購物中心人行的通道和地下道，使得民眾可以穿梭其間，不僅疏散了人流及車流，同時也讓民眾行走得更為安心。</li> </ol> <p>有意願旁聽說明會。希望收到通知。請問如想要發言的話，是否可在之後的日子再註冊報名？</p>		

案名	修訂臺北市信義計畫地區細部計畫(第三次通盤檢討)案		
建議辦法	信義區的主要路口(如:忠孝東路與基隆路口,松壽路與市府路)應該透過業主的認養和管理,在合理的情況下增設人行天橋或是地下通道。業主如將自己附近的交通及連結做好,也會帶來更多的客群和商機;因此政府應規劃方案與業主一起合作(鼓勵業主),一起打造更好的人行路線。同時,在顧及民眾的安全與便利性和取得雙方大樓許可的情況下,透過向政府相關單位申請後,希望政府可批准信義區(佔地超過一定規模)的商業大樓留有權力架設人行天橋。		
市府回覆意見	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本計畫區之人行系統之建置,係為紓緩松仁路以西及信義路以北核心商業區之人潮,故予以規定設置天橋、架空走廊或地下道系統。目前已由北而南串連部分百貨、影城、飯店及購物中心。</li> <li>2. 未設置空橋部分,目前係以平面之人行步道及通道等公共開放空間,結合公園綠地系統予以連接。</li> <li>3. 又為鼓勵並完善人行聯通設施之設置,於本次通盤檢討增訂供公眾使用,具有頂蓋且兩側透空、通風之人行空間得不計入建蔽率及容積率,期以提高設置連通設施之意願。未來視個案條件,於開發時提供具備必要性及公益性之天橋或地下道,並經本市都市設計委員會審查通過,方得設置。</li> <li>4. 有關以空橋或地下道連結忠孝東路及基隆路口,因非屬本次通盤檢討範圍,短期仍建議先透過交通管制措施進行改善,長期則納入後續信義區通盤檢討時考量。</li> <li>5. 另建議連結市府路及松壽路部分,目前已可透過君悅飯店、臺北 101 及 att 4 fun 等建築設置之空橋連結。</li> </ol>		
委員會決議	依市府回應意見辦理。		
編號	11	陳情人	劉○裕
陳情理由	建議位置:細部計畫全區 信義計畫區為台北市之重要門面,細部計畫雖有要求建築物屋頂造型美化,但目前已完成建築物品質參雜不齊,少見創新、優秀的建築設計。		

案 名	修訂臺北市信義計畫地區細部計畫(第三次通盤檢討)案		
建議辦法	鼓勵創新及優秀的建築設計，經台北市都市設計及土地開發許可審議委員會認可設計規劃有地標性、創新性、增加都市美感、創造良好都市空間時，給予適當容積獎勵。比照「台北好好看」計劃的精神，鼓勵地標性建築及優質都市空間，增加台北市的國際能見度及競爭力。請委員審查時參考，謝謝!		
市府回覆意見	本計畫區範圍內基地之建築開發均應配合區域發展整體規劃、配置及設計，且原本即應考量創意及美觀效果，並經過本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會討論及審議，故不宜再另行給予額外容積獎勵。		
委員會決議	依市府回應意見辦理。		
編 號	12	陳情人	詹○立
陳 情 理 由	我是住在信義區的里民，我希望信義區能像其他國際城市一樣熱鬧繁榮，但是新舞台常常沒演出，就算有表演去的人也不多，每次經過黑黑的就像一個空置蚊子館在熱鬧的信義計畫區是不對的。市政府是不是應該多聽聽信義區民眾的心聲跟想法？而不是口口聲聲說為市民建設可看表演的空間可是最後都一樣成為空置的蚊子館。		
建議辦法	應該開放作更新更多元的商業使用，連結 A9、A8、A11 的徒步區，創造出有台灣特色的娛樂區，娛樂商業區也能有商業特色；如上海的新天地、北京的三星屯、香港的蘭桂坊等都是結合商業與古蹟與文化很好的範例。反觀台灣的松菸與華山文創特區，用意都很好卻無法達到商業及文創兼顧的目標，沒有商業帶來人潮，文創只是口號。		
市府回覆意見	本次通盤檢討係依 102 年 12 月 30 日「臺北市文化資產審議委員會第 54 次會議」決議登錄「新舞臺」為本市文化景觀，並附帶決議「於新舞臺所在基地維持原表演空間機能，未來使用如有變更，需提送臺北市文化資產審議委員會審議」，故配合修訂計畫		

案名	修訂臺北市信義計畫地區細部計畫(第三次通盤檢討)案		
	內容，以維該文化景觀。		
委員會決議	同決議二及市府回覆意見。		
編號	13	陳情人	吳○倫
陳情理由	<p>第二十三項：新舞台</p> <p>信義計畫區一直以來都是台北市政府重點發展的商業區，因此在這個有限的商業面積內應該規劃更有商業價值的空間利用，況且個人覺得新舞台所展演的內容並不符合一般市民大眾的期望，我相信使用率應該不高或甚至無法自給自足的經營，因此質疑展演空間在此地的必要性。</p>		
建議辦法	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 台北市政府應該為新舞台另尋表演空間的建立，不應該設立在如此菁華的信義計畫區中心位置。而且網路上一查，其實信義計畫區內就已經有市政府親子劇場、國際會議中心大會堂、ATT 4 Fun、中油大樓表演廳，座位數從 1000, 2000, 3000 都有，市政府是不是可以重新規劃與升級信義計畫區內現有的表演空間至國際水準，而不是幫市民設立很多設備差且使用率低的表演空間。</li> <li>2. 再者，如果還是要新建展演空間則市政府需要完整的配套；如國外一些中小型劇場與音樂廳皆有長駐國際水準的表演單位如紐約百老匯與 Lincoln Center、倫敦 Shaftesbury Avenue，市政府是否能自行引進或全力幫助、資助表演代理公司將一些國外膾炙人口的戲劇與表演帶來台北，幫助台北市民打開國際視野，注重於軟體與表演的提升而不應該花費各位長官的寶貴時間為市民在信義區額外設立一個使用率不高的表演空間。</li> </ol>		
市府回覆意見	<p>本次通盤檢討係依 102 年 12 月 30 日「臺北市文化資產審議委員會第 54 次會議」決議登錄「新舞臺」為本市文化景觀，並附帶決議「於新舞臺所在基地維持原表演空間機能，未來使用如有變更，需提送臺北市文化資產審議委員會審議」，故配合修訂計畫內容，以維該文化景觀。</p>		
委員會決議	同決議二及市府回覆意見。		
編號	14	陳情人	陳○昌

案名	修訂臺北市信義計畫地區細部計畫(第三次通盤檢討)案
陳情理由	<p>台北市信義計畫區可說是全台灣最精華的商圈，我們台北市民也將信義計畫區稱為台北的曼哈頓。不論是平日或假日，信義計畫區已成為市民聚集的地點。這裡有最好的辦公大樓(例如：台北 101 大樓)、影城、餐廳、飯店以及百貨商場(新光三越 A4~A9、貴婦百貨)。</p> <p>然而在廣告招牌這個區塊，信義計畫區的廣告效益始終無法和其他主要國際大城市商圈的廣告效益(紐約的時代廣場、東京的銀座、香港的中環...等)相提並論。主要的原因在於台北市廣告物管理限制過多、太過嚴格，尤其是信義計畫區內的戶外廣告審核標準又比台北市其他各區限制更多，雖然台灣的消費力驚人，但許多國際品牌紛紛將廣告預算編列至中國及其他國家，信義計畫區因此喪失許多可以藉由廣告創意行銷台北市的寶貴機會。</p> <p>為能提昇台北市在國際能見度，建議只要在安全的範圍內且不影響信義計畫區週圍居民生活的前提下，建議台北市政府應多多參考其他國際大城市在廣告上的成功案例，了解各國際大都市對廣告的管理方針。更應大幅放寬現有廣告法規的諸多限制，讓台北市信義計畫區除了在一年一度的 101 跨年煙火外，有機會能在國際上有更多的曝光度，並且將城市景觀提升到更高的一個層次。</p>
建議辦法	<p>建議應參考紐約時代廣場及其他主要城市的優良典範，在不影響當地居民生活品質以及兼顧安全的前提下，個人建議辦法如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 放寬廣告物的形式：各大樓可增設 LED 電視牆，尺寸規格、形式應依各大樓外牆設計得有不同變化</li> <li>2. 透視膜廣告不應以一處為限，得依廣告創意提出計畫。</li> </ol> <p>廣告牆就是要大才能引人注目且創造話題，既然 101 可以在高樓層設計 LED 字頻，現在信義計畫區內許多大樓都超過 30 公尺，不應該只限制廣告物高度不得超過 30 公尺，得依廣告創意提出計畫。</p>
市府回覆意見	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 考量信義計畫地區商業活動已十分蓬勃、企業總部林立，惟現行廣告物設置規定嚴格且均須都市設計審議始得設置，爰綜合分區及廣告物特性、商業活動需求及都市景觀等面向重新研訂本地區廣告物規定。</li> <li>2. 除部分區位得設置閃爍式電子展示廣告外，亦增訂廣告物高</li> </ol>



案名	修訂臺北市信義計畫地區細部計畫(第三次通盤檢討)案		
	度之原則性規定，該等原則性規定倘經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後始得突破之。		
委員會決議	同決議一及市府回覆意見。		
編號	15	陳情人	王○幼
陳情理由	信義計畫區應有具規模的藝文展覽空間，故贊成本次細部計畫新增之二十三條，保留原新舞台位置、規模及功能相同的藝文場地。		
建議辦法	現有新舞台建物應原址保留，並轉由公部門管理或委外管理。		
市府回覆意見	本次通盤檢討係依 102 年 12 月 30 日「臺北市文化資產審議委員會第 54 次會議」決議登錄「新舞臺」為本市文化景觀，並附帶決議「於新舞臺所在基地維持原表演空間機能，未來使用如有變更，需提送臺北市文化資產審議委員會審議」，故配合修訂計畫內容，以維該文化景觀。		
委員會決議	同決議二及市府回覆意見。		
編號	16	陳情人	林○琴
陳情理由	信義計畫區現有藝文表演之硬體設備及空間不足以因應多元的藝文表演活動。		
建議辦法	建議台北市政府規劃交通方便並提供符合需求的硬體設備之藝文表演空間。		
市府回覆意見	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本次通盤檢討係依 102 年 12 月 30 日「臺北市文化資產審議委員會第 54 次會議」決議登錄「新舞臺」為本市文化景觀，並附帶決議「於新舞臺所在基地維持原表演空間機能，未來使用如有變更，需提送臺北市文化資產審議委員會審議」，故配合修訂計畫內容，以維該文化景觀。</li> <li>2. 另依本計畫區規定，目前未開發之公有地(A13 及 A25 街廓)均得設置「第 15 組：社教設施」及「第 16 組：文康設施」，至是否從事藝文表演活動，仍應考量本府政策及實際開發需求而定。</li> </ol>		
委員會決議	同決議二及市府回覆意見。		
編號	17	陳情人	李○容
陳情理由	本區的居民並未被政府積極告知都市計畫變動，將造成權益損失。		

<b>案 名</b>	<b>修訂臺北市信義計畫地區細部計畫(第三次通盤檢討)案</b>		
<b>建議辦法</b>	檢討政府的公告方式及舉辦說明會的次數。		
<b>市府回覆意見</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案業依都市計畫法第 19 條規定，自 102 年 10 月 19 日起在本府及信義區公所公開展覽 30 天，並登載於本府都市發展局網站及聯合報、自由時報公告周知。</li> <li>2. 並業於 102 年 10 月 30 日（三）下午 7 時假臺北市信義區公所 701 會議室舉行說明會。</li> </ol>		
<b>委員會決議</b>	依市府回覆意見辦理。		
<b>編號</b>	18	陳情人	鄧○燦
<b>陳情理由</b>	台北市為首善之都應支持公益或藝文展演空間。		
<b>建議辦法</b>	台北市政府應整合目前未充分使用之公共空間，例如重新規劃使用率低的蚊子館，以增加台北市藝文展演空間。例如華山藝文特區、紅樓等。		
<b>市府回覆意見</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本次通盤檢討係依 102 年 12 月 30 日「臺北市文化資產審議委員會第 54 次會議」決議登錄「新舞臺」為本市文化景觀，並附帶決議「於新舞臺所在基地維持原表演空間機能，未來使用如有變更，需提送臺北市文化資產審議委員會審議」，故配合修訂計畫內容，以維該文化景觀。</li> <li>2. 另依本計畫區規定，目前未開發之公有地（A13 及 A25 街廓）均得設置「第 15 組：社教設施」及「第 16 組：文康設施」，至是否從事藝文表演活動，仍應考量本府政策及實際開發需求而定。</li> </ol>		
<b>委員會決議</b>	同決議二及市府回覆意見。		
<b>編號</b>	19	陳情人	蘇○德
<b>陳情理由</b>	增加民眾參與程序。		
<b>建議辦法</b>	檢討民眾參與都市計畫通盤檢討的程序及方式。		
<b>市府回覆意見</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案業依都市計畫法第 19 條規定，自 102 年 10 月 19 日起在本府及信義區公所公開展覽 30 天，並登載於本府都市發展局網站及聯合報、自由時報公告周知。</li> <li>2. 並業於 102 年 10 月 30 日（三）下午 7 時假臺北市信義區公所 701 會議室舉行說明會。</li> </ol>		
<b>委員會決議</b>	依市府回覆意見辦理。		

案名	修訂臺北市信義計畫地區細部計畫(第三次通盤檢討)案		
編號	20	陳情人	周○芳
陳情理由	新舞台現址屋齡不到 20 年，若被指定為歷史建物有違文化資產保存法之立法精神。		
建議辦法	請政府在本區規劃時，應全盤考量台北市需要多少公益文教設施，並充分利用地上權開發案，要求投標人納入規劃。		
市府回覆意見	本次通盤檢討係依 102 年 12 月 30 日「臺北市文化資產審議委員會第 54 次會議」決議登錄「新舞臺」為本市文化景觀，並附帶決議「於新舞臺所在基地維持原表演空間機能，未來使用如有變更，需提送臺北市文化資產審議委員會審議」，故配合修訂計畫內容，以維該文化景觀。		
委員會決議	同決議二及市府回覆意見。		
編號	21	陳情人	蔡○光
陳情理由	全面檢討公益設施使用。		
建議辦法	市府提供公有地，財團以回饋名義興建或營運。		
市府回覆意見	為促進信義計畫地區之土地利用，並增加公共開放空間及公益設施，業於 89 年第二次通盤檢討案中增訂「臺北市信義計畫地區開發獎勵實施要點」，提高提供公益性設施之誘因。		
委員會決議	依市府回覆意見辦理。		
編號	22	陳情人	楊○傑
陳情理由	政府應支持並鼓勵企業贊助藝文活動。		
建議辦法	支持藝文活動應考量長期及完善的營運計畫。		
市府回覆意見	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本次通盤檢討係依 102 年 12 月 30 日「臺北市文化資產審議委員會第 54 次會議」決議登錄「新舞臺」為本市文化景觀，並附帶決議「於新舞臺所在基地維持原表演空間機能，未來使用如有變更，需提送臺北市文化資產審議委員會審議」，故配合修訂計畫內容，以維該文化景觀。</li> <li>2. 另依本計畫區規定，目前未開發之公有地(A13 及 A25 街廓)均得設置「第 15 組：社教設施」及「第 16 組：文康設施」，至是否從事藝文表演活動，仍應考量本府政策及實際開發需求而定。</li> </ol>		
委員會決議	同決議二及市府回覆意見。		

案 名	修訂臺北市信義計畫地區細部計畫(第三次通盤檢討)案		
編 號	23	陳情人	陳○裕
陳 情 理 由	對於新舞台設立的問題，政府應廣納民眾意見。		
建 議 辦 法	文資會的決策過程應加入民眾參與之程序，例如陳情意見或說明會舉辦。		
市府回覆意見	為促進信義計畫地區之土地利用，並增加公共開放空間及公益設施，業於 89 年第二次通盤檢討案中增訂「臺北市信義計畫地區開發獎勵實施要點」，提高提供公益性設施之誘因。		
委員會決議	同決議二及市府回覆意見。		
編 號	24	陳情人	陳○哲
陳 情 理 由	政府應支持並鼓勵企業贊助藝文活動。		
建 議 辦 法	應編列預算補助。		
市府回覆意見	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本次通盤檢討係依 102 年 12 月 30 日「臺北市文化資產審議委員會第 54 次會議」決議登錄「新舞臺」為本市文化景觀，並附帶決議「於新舞臺所在基地維持原表演空間機能，未來使用如有變更，需提送臺北市文化資產審議委員會審議」，故配合修訂計畫內容，以維該文化景觀。</li> <li>2. 另依本計畫區規定，目前未開發之公有地(A13 及 A25 街廓)均得設置「第 15 組：社教設施」及「第 16 組：文康設施」，至是否從事藝文表演活動，仍應考量本府政策及實際開發需求而定。</li> </ol>		
委員會決議	同決議二及市府回覆意見。		
編 號	25	陳情人	吳○元
陳 情 理 由	新舞台面積太小且廳數少。		
建 議 辦 法	另闢地興建，比照台中歌劇院，分大中小廳，作為北市國際級展演場，提高北市在國際上的能見度。		
市府回覆意見	為促進信義計畫地區之土地利用，並增加公共開放空間及公益設施，業於 89 年第二次通盤檢討案中增訂「臺北市信義計畫地區開發獎勵實施要點」，提高提供公益性設施之誘因。		

案名	修訂臺北市信義計畫地區細部計畫(第三次通盤檢討)案		
委員會決議	同決議二及市府回覆意見。		
編號	26	陳情人	柯○達
陳情理由	新舞台位置不夠顯著。		
建議辦法	政府另外找地興建。		
市府回覆意見	為促進信義計畫地區之土地利用，並增加公共開放空間及公益設施，業於 89 年第二次通盤檢討案中增訂「臺北市信義計畫地區開發獎勵實施要點」，提高提供公益性設施之誘因。		
委員會決議	同決議二及市府回覆意見。		
編號	27	陳情人	葉○翰
陳情理由	信義計畫區為金融中心反對設立展演中心。		
建議辦法	應提供更多商業設施增加稅收。		
市府回覆意見	為促進信義計畫地區之土地利用，並增加公共開放空間及公益設施，業於 89 年第二次通盤檢討案中增訂「臺北市信義計畫地區開發獎勵實施要點」，提高提供公益性設施之誘因。		
委員會決議	依市府回覆意見辦理。		
編號	28	陳情人	吳○賓
陳情理由	政府應通盤檢討全市的公益性設施獎勵是否合理？		
建議辦法	檢討容積獎勵措施。		
市府回覆意見	本局刻正研擬本市土地使用管制自治條例，修訂商業區申請綜合設計放寬容積獎勵，其 1、2 樓不得作住宅及停車使用，另刪除市場用地有關綜合設計放寬之適用。此外，亦研訂全市容積獎勵及容積上限規定，相關草案業經 102 年 12 月 31 日市政會議通過，後續將俟議會審議完竣後，公告實施。		
委員會決議	依市府回覆意見辦理。		
編號	29	陳情人	柏○玲

案 名	修訂臺北市信義計畫地區細部計畫(第三次通盤檢討)案		
陳 情 理 由	臺北為首善之都，在信義計畫區這樣的精華地段，應該要具規模的展演場地，完成贊成此次細部計畫新增的二十三條，保留新舞台位置、規模與功能相同的藝文空間。		
建 議 辦 法	現有新舞台建物應原址原貌保留，轉由公部門或委外經營管理。		
市府回覆意見	本次通盤檢討係依 102 年 12 月 30 日「臺北市文化資產審議委員會第 54 次會議」決議登錄「新舞臺」為本市文化景觀，並附帶決議「於新舞臺所在基地維持原表演空間機能，未來使用如有變更，需提送臺北市文化資產審議委員會審議」，故配合修訂計畫內容，以維該文化景觀。		
委 員 會 決 議	同決議二及市府回覆意見。		
編 號	30	陳情人	李○霖
陳 情 理 由	為促進本市地標建築物 101 大樓週邊環境生態氛圍，暨公有地合理有效使用，爰提供下述二項意見併供審議信義計畫區第三次通檢案參考。		
建 議 辦 法	<p>一、本市世界有名之 101 大樓是國人引以為傲的地標建築，也是觀光蒞臨台北必遊之地，惟因腹地甚小，缺乏開放庭園景觀氛圍，且據「臺北生態都市規劃研究案」提示，高塔建築周邊缺乏大型開放空間有違都市安全之虞，值此都市計畫檢討之際，特建議將其北側 A21 國有地（現世貿三館臨時建築）劃為其庭園開放空間，以襯托其生態景觀。並可建構信義區從四獸山、中強公園、區政廣場延伸至市府廣場與國父紀念館的稀有都市綠廊軸帶。至其用地之取得採用容積移轉方式處理，並以推動開發中之 A25 等公有基地，甚或老舊世貿一館機能更新改建為其容積接受區，以維其效益。</p> <p>二、忠孝東路五段消防局辦公大樓東側之「變電所」及「自來水加壓站」用地，因時空環境之改變，現荒廢淪為停車使用。按該案二處用地原計畫係考慮信義計畫開發後，提供</p>		

案名	修訂臺北市信義計畫地區細部計畫(第三次通盤檢討)案		
	穩定之「水」「電」供給之用。而今變電所乃於 101 大樓興建時，就近設置於其旁廣場用地下方。而自來水加壓站係地下式設施，以信義計畫區開度發展的精華地段仍維持此種鄰避性設施，實應迅行檢討變更，以發揮土地資源有效利用，並促進都市環境景觀之提昇。		
市府回覆意見	<p>1. 本計畫已分別於臺北 101 北側（與世貿三館所夾範圍）及東側（信義廣場）規劃廣場用地，並均已開闢使用中。又 A21 世貿三館雖為公有土地，惟其目前仍有舉辦大型展覽之使用需求，故將俟南港世貿二館完工後，視未來本市會展產業發展情形，檢討其使用機能。</p> <p>2. 另本計畫區東北側之變電所及機關用地緊鄰 A25 基地，部分仍在使用的當中，閒置部分經洽本府財政局將納入該 A25 基地後續設定地上權招標文件，要求得標廠商進行認養及綠美化，並開放供公眾使用。</p>		
委員會決議	依市府回覆意見辦理。		
編號	31	陳情人	台北市廣告工程商業公會
陳情理由	<p>有關 貴會擬於 103 年 3 月 12 日(星期三)召開「修訂臺北市信義計畫地區細部計畫(第三次通盤檢討)案」專案小組會議，說明如下：</p> <p>一、 貴會 103 年 3 月 6 日北市畫會一字第 10330177500 號書函敬悉。</p> <p>二、 旨揭乙案，前於 103 年 1 月 23 日第 654 次委員會議中，敝會已說明本次通盤檢討修正有關「廣告招牌」內容未廣納相關專業團體意見，建請應再重新邀集相關單位人員研議後再行修訂，以符民意。</p> <p>三、 上述重新研議事宜未召開前，本會拒絕再參與任何後續有關審查事宜，以免流於背書之嫌及維護我廣告同業權益。</p>		
建議辦法			

案名	修訂臺北市信義計畫地區細部計畫(第三次通盤檢討)案		
市府回覆意見	<p>1. 有關廣告工會反映意見，本府都市發展局業於 103 年 4 月 30 日邀集公會就相關規定進行詳細說明及溝通，如下：</p> <p>(1) 為維持本計畫區整體景觀，故禁止設置側懸型及屋頂樹立型廣告物。</p> <p>(2) 為維護住宅區之安寧，無論道路寬窄，規定建築基地屬住宅區者、建築物毗鄰（或隔道路毗鄰）住宅區該側均不得設置閃爍式廣告物及電子展示廣告物。</p> <p>(3) 依原計畫規定，廣告物僅能設置於離地淨高 3 至 4 公尺之位置，本次通盤檢討（草案）案中放寬高度限制以 30 公尺或建築物（高度未達 30 公尺者）之高度為原則。</p> <p>(4) 考量透視膜廣告美觀及其透視之特性，規範不得設置於非玻璃帷幕外牆上且以 1 處為原則。</p> <p>(5) 考量松高路、松智路、松仁路、信義路係本計畫區之重要景觀軸線，又 A15、A18、A20、A22 街廓內建物屬本地區之地標性建築，規範設置廣告物應採整體規劃設計並應經都市設計審議，且仍應遵循本次通盤檢討草案廣告物一至六款規定，惟如屬原則性規定，經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議同意後，得不受該原則性限制。</p> <p>(6) 廣告物許可證效期屆滿時重新申請或展延，倘本次通盤檢討案屆時已公告實施，自應遵循該通盤檢討新訂之規定。</p> <p>2. 考量本次檢討已大幅放寬相關規定，且基於景觀整體考量，建議依本府所提公展後修正方案辦理。</p>		
委員會決議	同決議一及市府回覆意見。		
編號	32	陳情人	欣霖工程顧問股份有限公司(代胥○蝶 君 陳情)



案名	修訂臺北市信義計畫地區細部計畫(第三次通盤檢討)案
陳情理由	<p><b>主旨：</b> 有關胥小蝶 君為陳情「臺北市信義區信義段五小段 38 地號 1 筆土地」於台北市信義計畫地區之細部計畫中，規範土地及建築物使用組別容許表之住宅比例，詳如說明，敬請 查照。</p> <p><b>說明：</b></p> <p>一、依據民國 89 年 8 月 25 日府都二字第 8907829000 號公告「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」及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第十六條規定辦理。</p> <p>二、陳情人所有房屋座落於旨揭範圍土地，因民國 89 年計畫(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)調整土地使用分區，且關於土地及建築物使用組別容許表中規範之住宅比例(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)，土地及合法建築物所有權人之居住權益權益受損。建請將原計畫案列入個案檢討，降低住宅比例規範上限，以符住宅使用情形甚過商業使用之現況，並促進土地使用之效益。隨文檢附陳請書乙式乙份，懇請 貴處卓處。</p> <p><b>陳情書內容：</b></p> <p>一、陳情人所有房屋位於臺北市信義區信義路五段以南、5 米人行步道以西、松勤街以北及信義路五段 14 巷以東所圍街廓之北側，基地範圍座落於臺北市信義區信義段五小段 38 地號 1 筆土地，總面積 3,813.00 平方公尺，產權均為私有，共計 75 位所有權人，土地使用分區為特定業務區(信義計畫特定專用區)。</p> <p>二、經查本案基地位於民國 70 年 8 月 17 日府工二字第 35923 號公告「擬定台北市逸仙路、基隆路以東、忠孝東路以南、信義國小附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案」計畫範圍內，該計畫將本案基地劃入 D2 街廓(包含臺北市信義區信義段五小段 38 及 38-11 地號等 2 筆土地)，土地使用分區為「住商混合用地」，土地及建築物使用組別容許表無規範住宅比例。</p> <p>三、本案基地建築物為「鴻禧花園大廈」，其於民國 76 年 1 月 26 日取得建造執照(76 建(松山)(三張犁)字第 076 號)、民國 78 年 11 月 28 日取得使用執照(78 使字第 786 號)，</p>

案

名

## 修訂臺北市信義計畫地區細部計畫(第三次通盤檢討)案

使用執照附表載明二樓以上為集合住宅(詳附件四、使用執照存根及附表-78使字第786號),符合當時法令興建作為住商混合使用大樓;使用執照存根及附表統計總戶數為84戶(存根載明78戶、附表變更項目中載明戶數變更由1戶變更為4戶及另增編3戶),商業使用戶數為9戶(10.71%)、樓地板面積約佔3,711.97平方公尺(15.66%),住宅使用戶數為75戶(89.29%)、樓地板面積約佔11,811.38平方公尺(49.84%)。

本案基地後方土地為臺北市信義區信義段五小段38-11地號,現為國軍軍眷住宅(世貿新城),其為民國87年4月22日取得使用執照(87使字第122號),使用執照附表載明二樓以上為集合住宅(詳附件五、使用執照存根及附表-87使字第122號),亦符合當時法令興建作為住商混合使用大樓;使用執照存根及附表統計總戶數為84戶,商業使用戶數為6戶(7.14%)、樓地板面積約佔546.27平方公尺(4.16%),住宅使用戶數為78戶(92.86%)、樓地板面積約佔6,947.51平方公尺(52.96%)。

使用項目	鴻禧花園大廈				世貿新城			
	戶數(戶)	百分比(%)	面積(m <sup>2</sup> )	百分比(%)	戶數(戶)	百分比(%)	使用面積(m <sup>2</sup> )	百分比(%)
商業	9	10.71	3,711.97	15.66	6	7.14	546.27	4.16
住宅	75	89.29	11,811.38	49.84	78	92.86	6,947.51	52.96
防空避難室及停車場	-	-	7,815.15	32.98	-	-	5,342.52	40.73
公共設施	-	-	360.88	1.52	-	-	281.50	2.15
總計	84	100.00	23,699.38	100.00	84	100.00	13,117.80	100.00

備註：鴻禧花園大廈使用執照附表中刊載總面積為23,699.41平方公尺，實際依附表刊載數字計算後，則為23,699.38平方公尺；本表依據23,699.38平方公尺作計算基礎。

四、民國89年8月25日府都二字第8907829000號公告「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」中將B2-B7、C1、D1-D5「住商混合用地」變更為「特定業務區」，土地及建築物使用組別容許表規範住宅比例(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)。

案名	修訂臺北市信義計畫地區細部計畫(第三次通盤檢討)案
	<p>依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第十六條之規定，都市計畫發布實施後，人民申請變更都市計畫或建議，除有道路用地、綠地、其他公共設施用地按實際需要檢討之情事外，應彙集作為通盤檢討之參考，固不得個案辦理，零星變更。惟民國 89 年計畫（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)將住商混合用地變更為特定業務區後，就「住宅比例」規範而言，D2 街廓現況作住宅使用（戶數共計 153 戶、樓地板面積共計約佔 18,758.89 平方公尺）確實高於商業使用（戶數共計 15 戶，樓地板面積共計約佔 4,258.24 平方公尺），為保障民眾的居住需求，住宅比例應依現況發展作調整，以符合現況住宅之使用情形。</p> <p>五、具體訴求：</p> <p>(一) 由於 D2 街廓現況住宅使用情形甚過商業使用，建議將本案列入個案檢討，以保障土地及合法建築物所有權人之居住權益。</p> <p>(二) 關於土地及建築物使用組別容許表中規範之住宅比例（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），建議依現況發展檢討，降低住宅比例規範上限，以促進土地使用之效益。</p>
建議辦法	
市府回覆意見	<p>有關特定業務區（B2-B14、C1、D1-D7、E1-E5）不得作住宅使用之規定，考量恐影響尚未開發土地(D1、D3、B7)所有權人權益，故建議仍維持原公展規定，即特定業務區（B2-B14、C1、D1-D7、E1-E5）除特種零售業、特種服務業、殮葬服務業等不得使用外，餘比照臺北市土地使用分區管制自治條例第三種商業區之使用規定辦理。惟為塑造連續本區沿街商業活動，規定建築物一樓及二樓不得作住宅、停車及管委會使用，且商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之 70% 乘以 2 倍；申請增額容積、移入容積或各類獎勵容積者，一樓至四樓不得作住宅、停車及管委會使用，且商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之 70% 乘以 4 倍。</p>
委員會決議	同決議三。

案名	修訂臺北市信義計畫地區細部計畫(第三次通盤檢討)案		
編號	33	陳情人	富邦建設股份有限公司
陳情理由	<p>一、陳情位置： 信義段五小段 39-1、39-3、39-5、39-8、39-10、39-11 及 39-14 地號。</p> <p>二、陳情理由：</p> <p>1. 按正常都市計畫程序，應使利益關係人有機會參與且表達意見，然此案公展階段未限制不得住宅使用，卻在專案小組審查會議中增訂此限制且同意都發局之提案，使多數地主或屋主至今尚不知此規定，況且，僅限於公告實施日前取得住宅建照者才能維持住宅使用，此程序未讓民眾即時參與，應立即更正並重新公開展覽，以讓所有受影響之不動產所有權人能有機會表達想法。而任何細部計畫之調整，皆應以都審或建照掛件日為法令適用日，以確保人民權益。</p> <p>2. 依下列理由應取消新訂不得住宅之規定</p> <p>(1)有違信賴保護原則 人民因信賴政府特定行政行為所形成之法秩序，不能因為嗣後行政行為之變更而影響人民之既得權益、使其遭受不可預見之損害。 不論是原始取得抵費地之地主、因信賴特定業務區可作住宅使用而後續購入之地主及建物所有權人、或信賴政府國宅可永遠作住宅使用而申購之住戶，若因政府行政行為之變更而造成民眾權益受損，將有違信賴保護原則。 依據第一次專案小組之會議紀錄，委員也提出都發局應考量取消住宅使用對未開發地區地主之影響，然而後續專案小組會議中，未再針對此議題進行討論，未來若逕行實施，恐造成廣大民意之反彈。</p> <p>(2)原特定業務區為鼓勵住宅開發 民國 82 年信義區第一次通盤檢討公告實施，於區內劃設「住商混合用地」，並要求作住宅使用之樓地板面積不得少於 2/3，因此原計畫係鼓勵人民興建住宅使用；民國 89 年第二次通盤檢討公告實施(即現行計畫)，變更為「特定業務區」，可由所有權人自行選擇繳交回饋金作商業使用，或不繳回饋金以維持原住商混合用地之住宅使用，此機制具有鼓勵商用及保留原住宅使用之彈性。 因此，究其發展沿革，該使用分區之身份原為鼓勵住宅使用，應尊重此都市發展發展脈絡，不該貿然取消住宅使用。</p> <p>(3)住商混合使用為市場機制之結果，政府管制干擾恐形成後遺症</p>		

案名	修訂臺北市信義計畫地區細部計畫(第三次通盤檢討)案
	<p>在都市計畫多年引導發展下，已塑造出該區獨特之條件，並發展成現今商業與高品質住宅相融的風貌，此為市場機制之結果，政府應以鼓勵之方式誘導商業使用，而不宜以管制方式改變地區已有的商業及住宅紋理，其將可能扭曲市場機制，尤其信義路五段以南及松德路西側區域之商業效益無法與核心區內相比，若強制規定僅能作商業使用，將有違合理經濟行為，恐造成違規使用、區內土地無開發誘因或未來將有大批老舊住宅無法改建而衍生安全問題等後遺症。</p> <p>(4)此政策執行的社會成本高，而預期成果有限，整體效益恐負多於正此政策預期的短期目標為迫使未開發土地轉為商用不動產開發，然區內未開發土地所剩不多，可達成之效益有限，且可能因為違反合理經濟行為之規定而導致開發停擺，此外，因用途減少之預期心理因素，將使影響範圍內之市場交易價值減少，立即造成不動產所有權人財產權受損。</p> <p>長期目標應為使現況為住宅使用之不動產改建作商業使用，然實務上，都更條例發展迄今約 25 年，未曾發生原住宅申請開發改為商用之案例，其主要原因為住戶將無處居住或其不願改變既有居住環境，因此該目標於現實中達成之可能性微乎其微，最終僅會造成維持現況住宅使用而逐漸頹敗之現象。</p>
建議辦法	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 重新辦理公展，公告周知，此外，任何細部計畫之調整，應以都審或建照掛件日為法令適用日。</li> <li>2. 102 年 10 月信義計畫區第三次通盤檢討案的公展內容已取消商業使用需繳納回饋金之機制，此已達成鼓勵商業使用之目的，不宜再採整體社會付出高代價而效益有限之政策。因此，應取消新訂特定業務區不得住宅使用之規定。</li> </ol>
市府回覆意見	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有關特定業務區（B2-B14、C1、D1-D7、E1-E5）不得作住宅使用之規定，考量恐影響尚未開發土地(D1、D3、B7)所有權人權益，故建議仍維持原公展規定，即特定業務區（B2-B14、C1、D1-D7、E1-E5）除特種零售業、特種服務業、殮葬服務業等不得使用外，餘比照臺北市土地使用分區管制自治條例第三種商業區之使用規定辦理。惟為塑造連續本區沿街商業活動，規定建築物一樓及二樓不得作住宅、停車及管委會使用，且商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之 70% 乘以 2 倍；申請增額容積、移入容積或各類獎勵容積者，一樓至四樓不得作住宅、停車及管委會使用，且商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面</li> </ol>

案名	修訂臺北市信義計畫地區細部計畫(第三次通盤檢討)案		
	<p>積之 70% 乘以 4 倍。</p> <p>2. 有關法規適用日期部分，依中央法規標準法第 18 條規定：「各機關受理人民聲請許可案件適用法規時，除依其性質應適用行為時之法規外，如在處理程序終結前，據以准許之法規有變更者，適用新法規。但舊法規有利於當事人而新法規未廢除或禁止所聲請之事項者，適用舊法規」之規定。故當事人若於本計畫公告實施前申請許可案件，得適用申請時之計畫規定。</p> <p>3. 有關特定業務區（B2-B14、C1、D1-D7、E1-E5）建築物容許使用項目部分仍維持原公展規定。本次僅新增樓層之限制，惟其尚無影響建築物得為住宅之比例，故不需重新辦理公開展覽。</p>		
委員會決議	同決議三、決議八。		
編號	34	陳情人	陳○長（受託信託財產專戶）
陳情理由	<p>一、<u>因「商業區豪宅化」之理由取消住宅使用，然全臺北市僅限制四街廓之為開發土地，對地主不公平</u></p> <p>本次取消住宅之理由為「商業區豪宅化」，然據報載，都發局於工務質詢會議中表示第三次專案小組會議中將檢討維護既有住戶之權益，若如報載所示，則多數已開發為住宅之特定業務區，將不受此規定限制，未來受此提案影響僅有街廓編號 D1、D3、B5 及 B7 等地主。</p> <p>此不得住宅使用之規定僅限制未開發土地，此限制是否具有公平性？商業區開發為住宅並非信義計畫區特有現象（何況原使用分區屬住宅區性質），限制此四個街廓土地不得住宅是否就能消滅豪宅化之現象？而區內原住宅未來仍可透過更新重建變成豪宅之使用。</p> <p>若不公平且無法消滅豪宅化現象，為何仍需僅處罰少數地主，如同第一次專案小組會議記錄資料內容，有深入去了解未開發為商業之原因嗎？</p> <p>二、<u>因都市計畫規定最小開發面積，導致無法及時開發</u></p> <p>因特定業務區（原住商混合用地）規定最小開發單元之面</p>		

案名	修訂臺北市信義計畫地區細部計畫(第三次通盤檢討)案
	<p>積為 3,000m<sup>2</sup>，然當初整體開發方式以市地重劃辦理時，未規定未達最小開發單元不得領地，導致部分私地主領回土地後無法立即開發，需自行整合至 3,000m<sup>2</sup>，發展迄今，仍有部分街廓仍在進行整合作業，其中不乏自市地重劃，後領回之土地。</p> <p>都市計畫與地政單位未能水平協調所造成無法開發之現象，其衍生之整合及時間成本，長期以來已由地主自行吸收，若再限制不得開發住宅，將再次對地主形成不公。</p> <p>整合中之土地，已有以住宅開發方案所訂定之買賣或合建協議，在取消住宅使用後，將會使地主或開發商之某一方權益受損，屆時將形成更多的法律爭議。</p> <p>三、<u>原規劃作住宅使用，現倒果為因要求不得開發住宅</u></p> <p>依民國 70 年新訂本區都市計畫之內容，「為維護良好居住環境，透過大街廓及人車分離之設計，而劃定為住商混合用地（依本案計畫書之分類為住宅區，此為特定業務區之前身）」，其後政府也將其中一塊現為特定業務區之土地開發為世貿新村國宅供住宅使用。</p> <p>基於原訂都市計畫之大街廓及人車分離的設計規劃概念，信義路五段及松仁路因路寬皆達 30 米、設置中央分隔島且交通號誌間距較遠等因素，使得核心商業區活動無法延續至信義路以南及松仁路之東南側（原住商混合用地），造成該區域之商業效益有限。</p> <p>因此，不具商業效益且開發為住宅是政府規劃及市場機制之結果，為何市府要倒果為因限制不得住宅開發使用。</p>
建議辦法	重新辦理公展並取消特定業務區新訂不得住宅使用之限制。
市府回覆意見	<p>1. 有關特定業務區（B2-B14、C1、D1-D7、E1-E5）不得作住宅使用之規定，考量恐影響尚未開發土地(D1、D3、B7)所有權人權益，故建議仍維持原公展規定，即特定業務區（B2-B14、C1、D1-D7、E1-E5）除特種零售業、特種服務業、殮葬服務業等不得使用外，餘比照臺北市土地使用分區管制自治條例</p>

案名	修訂臺北市信義計畫地區細部計畫(第三次通盤檢討)案		
	<p>第三種商業區之使用規定辦理。惟為塑造連續本區沿街商業活動，規定建築物一樓及二樓不得作住宅、停車及管委會使用，且商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之 70% 乘以 2 倍；申請增額容積、移入容積或各類獎勵容積者，一樓至四樓不得作住宅、停車及管委會使用，且商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之 70% 乘以 4 倍。</p> <p>2. 有關法規適用日期部分，依中央法規標準法第 18 條規定：「各機關受理人民聲請許可案件適用法規時，除依其性質應適用行為時之法規外，如在處理程序終結前，據以准許之法規有變更者，適用新法規。但舊法規有利於當事人而新法規未廢除或禁止所聲請之事項者，適用舊法規」之規定。故當事人若於本計畫公告實施前申請許可案件，得適用申請時之計畫規定。</p> <p>3. 有關特定業務區（B2-B14、C1、D1-D7、E1-E5）建築物容許使用項目部分仍維持原公展規定。本次僅新增樓層之限制，惟其尚無影響建築物得為住宅之比例，故不需重新辦理公開展覽。</p>		
委員會決議	同決議三、決議八。		
編號	35	陳情人	亨通機械股份有限公司
陳情理由	<p>一、<u>因「商業區豪宅化」之理由取消住宅使用，然全臺北市僅限制四街廓之為開發土地，對地主不公平</u></p> <p>本次取消住宅之理由為「商業區豪宅化」，然據報載，都發局於工務質詢會議中表示第三次專案小組會議中將檢討維護既有住戶之權益，若如報載所示，則多數已開發為住宅之特定業務區，將不受此規定限制，未來受此提案影響僅有街廓編號 D1、D3、B5 及 B7 等地主。</p> <p>此不得住宅使用之規定僅限制未開發土地，此限制是否具有公平性？商業區開發為住宅並非信義計畫區特有現象（何況原使用分區屬住宅區性質），限制此四個街廓土地不得住宅是否就能消滅豪宅化之現象？而區內原住宅未來仍</p>		



案名	修訂臺北市信義計畫地區細部計畫(第三次通盤檢討)案
	<p>可透過更新重建變成豪宅之使用。</p> <p>若不公平且無法消滅豪宅化現象，為何仍需僅處罰少數地主，如同第一次專案小組會議記錄資料內容，有深入去了解未開發為商業之原因嗎？</p> <p>二、<u>因都市計畫規定最小開發面積，導致無法及時開發</u></p> <p>因特定業務區（原住商混合用地）規定最小開發單元之面積為 3,000m<sup>2</sup>，然當初整體開發方式以市地重劃辦理時，未規定未達最小開發單元不得領地，導致部分私地主領回土地後無法立即開發，需自行整合至 3,000m<sup>2</sup>，發展迄今，仍有部分街廓仍在進行整合作業，其中不乏自市地重劃，後領回之土地。</p> <p>都市計畫與地政單位未能水平協調所造成無法開發之現象，其衍生之整合及時間成本，長期以來已由地主自行吸收，若再限制不得開發住宅，將再次對地主形成不公。</p> <p>整合中之土地，已有以住宅開發方案所訂定之買賣或合建協議，在取消住宅使用後，將會使地主或開發商之某一方權益受損，屆時將形成更多的法律爭議。</p> <p>三、<u>原規劃作住宅使用，現倒果為因要求不得開發住宅</u></p> <p>依民國 70 年新訂本區都市計畫之內容，「為維護良好居住環境，透過大街廓及人車分離之設計，而劃定為住商混合用地（依本案計畫書之分類為住宅區，此為特定業務區之前身）」，其後政府也將其中一塊現為特定業務區之土地開發為世貿新村國宅供住宅使用。</p> <p>基於原訂都市計畫之大街廓及人車分離的設計規劃概念，信義路五段及松仁路因路寬皆達 30 米、設置中央分隔島且交通號誌間距較遠等因素，使得核心商業區活動無法延續至信義路以南及松仁路之東南側（原住商混合用地），造成該區域之商業效益有限。</p> <p>因此，不具商業效益且開發為住宅是政府規劃及市場機制</p>

案名	修訂臺北市信義計畫地區細部計畫(第三次通盤檢討)案		
	之結果，為何市府要倒果為因限制不得住宅開發使用。		
建議辦法	重新辦理公展並取消特定業務區新訂不得住宅使用之限制。		
市府回覆意見	同編號 34。		
委員會決議	同決議三、決議八。		
編號	36	陳情人	鄧○士等 7 人
陳情理由	<p>目前見到媒體報導市府去年進行信義計畫區細部計畫第三次通盤檢討，訂出「豪宅限縮條款」，欲取消住宅使用，經議員質詢市府後，市府才回應將考量原住戶之權益。</p> <p>在看到此事後並查詢都發局網頁內容，發現 102 年 10 月公開展覽之內容並未有取消住宅之規定，是否可請市府公佈內容而不要暗自作業。</p> <p>再者，若如媒體所述，臺北市政府選擇保障原豪宅住戶權益，未來仍可重建為豪宅，然而，信義計畫區幾乎已開發完畢，故受影響者僅剩未開發土地，出現市府僅針對部分土地限縮財產權之情形。住宅政策是全市性，商業區蓋住宅是全台北市都在做的事，為何僅挑選部分土地？何況特定業務區原本是規劃作為住宅使用，若按照此邏輯，全台北市的特定商業區皆應該限制不得住宅使用，不應只有侷限在特定區域。</p> <p>如果一開始都市計畫就規定不能作住宅，我們絕對同意並遵從此政策，同時也不會以住宅之價格去購買；然若未來若僅能作商業，財產價值將立即大幅折減，此損失則係由非必要且不公平的政府政策所造成。</p>		
建議辦法	<p>公開透明的說明本案辦理內容及經過。</p> <p>取消不得住宅使用之規定。</p>		
市府回覆意見	有關特定業務區（B2-B14、C1、D1-D7、E1-E5）不得作住宅使用之規定，考量恐影響尚未開發土地(D1、D3、B7)所有權人權		

案名	修訂臺北市信義計畫地區細部計畫(第三次通盤檢討)案		
	益，故建議仍維持原公展規定，即特定業務區（B2-B14、C1、D1-D7、E1-E5）除特種零售業、特種服務業、殮葬服務業等不得使用外，餘比照臺北市土地使用分區管制自治條例第三種商業區之使用規定辦理。惟為塑造連續本區沿街商業活動，規定建築物一樓及二樓不得作住宅、停車及管委會使用，且商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之70%乘以2倍；申請增額容積、移入容積或各類獎勵容積者，一樓至四樓不得作住宅、停車及管委會使用，且商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之70%乘以4倍。		
委員會決議	同決議三。		
編號	37	陳情人	莊○慧、吳○珠、許○煜、許○毓、許○銘等5人
陳情理由	<p>「臺北市信義計畫地區細部計畫（第三次通盤檢討）案」此案於公展階段並未限制「特定業務區」不得住宅使用，但是卻於朱案小組審查會議中於未公告之狀況下，增訂『「特定業務區」不得住宅使用』之條例。此舉已嚴重損害到信義區內各所有權人的權利與利益，至今多數地主或屋主尚不知此條例。任何細部計畫的變更應讓民眾即時參與並舉辦公聽會議，此提案應立即更正並重新公開展覽，避免違反都市更新事業作業流程與其設立的精神。</p> <p>1. <u>有違公平與公義原則</u>  政府訂定之條例應該以公平公義為第一考量，保護人民使有同等的權利。修訂案中僅只限制信義區 D1、D3、B5、B7「特定業務區」區內尚未開發或請照的基地不得住宅使用，其他現有開發的地塊並不納入此限制之內。此舉已經違反了公平與公義的原則。更甚者勢必造成現有信義區內豪宅價格瞬間暴漲，加深因為此條例受影響所有權人的損失。依據第一次專案小組之會議紀錄，委員於會議中也建議都發局應多方考量此條例的實施。此限制未來將造成大眾反彈，喪失民眾對政府的信任度。都市計畫不應以「商業區豪宅化」或其他模糊的口號來作為政策制定的依據。臺北市未來的其他商圈如果遭遇類似的狀況，是否也要依此違反公益的方式處理？</p> <p>2. <u>有違原始信義區細部計畫規劃精神</u></p>		

案名	修訂臺北市信義計畫地區細部計畫(第三次通盤檢討)案
	<p>原信義區內劃設「住商混合用地」於民國 89 年第二次通盤檢討公告實施(即現行計畫)變更為「特定業務區」,乃藉由獎勵而鼓勵所有權人自行選擇繳交回饋金作商業使用,並保留原住戶使用之彈性。土地開發必須尊重市場的導向,如政府有意推動信義區商辦的發展,應加以提高非住宅開發的容積或獎勵政策,而不是未經根據變相的懲罰少數地主。依原細部計畫發展多年的都市脈絡應予以尊重,政府必須要公平的採納公眾意見訂定政策來引導市場,而不是一意孤行。此不公平的政策已違背合理的經濟行為,扭曲原始規劃精神,更導致全區所有權人的權益受損。</p> <p>現有 B7 的周遭以住宅林立,形成一個社區的氛圍。既有之空地,如限制為非住宅使用開發,從都市規劃的角度來看已經不適合。30 米寬的周邊街廓與機能更不適合其他非住宅使用的開發,限制為非住宅使用開發,未來更加會造成周遭現有居住里民的不便。此外,B7 的地主人數眾多,整合不易,多數為當初信義區重劃時所剩下之零星地主。政府長期以來未能夠因應時勢來放寬最低的開發面積限制或協助整合,也因此導致 B7 土地長期的空置。區內未開發土地所剩不多,限制非住宅使用條例,更將是雪上加霜,加深未來 B7 整合的困難。</p>
建議辦法	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 取消『「特定業務區」不得住宅使用』之條例。</li> <li>2. 提高並增加「非住宅使用」開發之容積與獎勵政策,鼓勵信義區非住宅使用的開發。</li> <li>3. B7 區塊的地主眾多,整合遙遙無期,懇請考慮放寬 B7 最低的開發面積限制,獎勵並協助開發來達到土地最大的使用效益與公眾利益。</li> </ol>
市府回覆意見	<p>有關特定業務區(B2-B14、C1、D1-D7、E1-E5)不得作住宅使用之規定,考量恐影響尚未開發土地(D1、D3、B7)所有權人權益,故建議仍維持原公展規定,即特定業務區(B2-B14、C1、D1-D7、E1-E5)除特種零售業、特種服務業、殮葬服務業等不得使用外,餘比照臺北市土地使用分區管制自治條例第三種商業區之使用規定辦理。惟為塑造連續本區沿街商業活動,規定建築物一樓及二樓不得作住宅、停車及管委會使用,且商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之 70% 乘以 2 倍;申請增額容積、移入容積或各類獎勵容積者,一樓至四樓不得作住宅、停車及管</p>

案名	修訂臺北市信義計畫地區細部計畫(第三次通盤檢討)案		
	委會使用，且商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之 70% 乘以 4 倍。		
委員會決議	同決議三、決議九。		
編號	38	陳情人	富邦人壽保險股份有限公司
陳情理由	<p>有關信義計畫地區第三次通盤檢討擬修訂「增設 B1 與 A25 基地間天橋或地下道人行空間系統案」，因無實質效益，建請取消。</p> <p>一、查 B1 中油大樓於民國 86 年間取得建築執照，當時適用民國 83 年 6 月 11 日公告之「修訂信義計畫地區細部計畫(通盤檢討)案」，依法令該基地無須設置天橋或地下道，因此 B1 中油大樓並未留設天橋或地下道銜接空間。</p> <p>二、民國 89 年 8 月 25 日公告之「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」公布 A5 與 B1 基地須設置天橋或地下道連接空間，然因前項說明，致使 A5 Bellavita 與 B1 中油大樓間無法設置天橋或地下道。</p> <p>三、目前修訂中的「修訂台北市信義計畫地區細部計畫(第三次通盤檢討)案」…「為因應 A25 設定地上權後續開發引進之商業活動，於本次通盤檢討預為規劃立體行人空間系統，以便民眾通行至捷運出入口及核心商業區。」，而擬增訂 B1 中油大樓與 A25 基地間留設天橋或地下道；因信義計畫核心商業區規劃立體人行空間系統，主要是為串連各街廓間的商業活動，然 A5、B1 間已無設置及預留天橋或地下道之連接空間，故 A25 基地留設天橋或地下道並無實質效益，且 B1 中油大樓使用現況已無增設立體人行空間系統的可能性，僅徒增未來審議之爭議，故提請取消「增設 B1 與 A25 基地間天橋或地下道人行空間系統案」。</p>		
建議辦法			
市府回覆意見	為因應 A25 設定地上權後續開發引進之商業活動及人潮，仍建議於本次通盤檢討預為規劃立體人行空間系統，以利未來 B1 街廓基地建築物重建時設置連接系統，健全本計畫區人行空間。		
委員會決議	依市府回應意見辦理。		

附表四、臺北市都市計畫委員會公民或團體所提意見綜理表（第二次公告公開展覽）

案名	修訂臺北市信義計畫特定專用區細部計畫(第三次通盤檢討)案(第二次公告公開展覽)		
編號	1	陳情人	中國信託商業銀行股份有限公司
陳情理由	<p>主旨：謹就臺北市政府於 104 年 5 月 11 日公告「修訂臺北市信義計畫特定專用區細部計畫(第三次通盤檢討)案」之第二次公開展覽內容提出意見，詳如說明，請查照。</p> <p>說明：</p> <p>一、按公民或團體得於細部計畫變更之公開展覽期間內，以書面提出意見，都市計畫法第 28 條及第 19 條第 1 項定有明文。查臺北市政府於 104 年 5 月 11 日以府都規字第 10400530500 號公告辦理「修訂臺北市信義計畫特定專用區細部計畫(第三次通盤檢討)案」之第二次公告公開展覽，其中第 29 頁至 30 頁增訂 A7 街廓內建築物附設新舞臺藝文展演空間之內容(下稱「增訂新舞臺事項」)。本公司為「增訂新舞臺事項」中新舞臺及其座落基地之所有權人，爰依法提出陳述意見如后。</p> <p>二、按「增訂新舞臺事項」修訂理由三記載，本項係源於文化局於 103 年 7 月 21 日登錄新舞臺為文化景觀(下稱「原處分」)；惟，上開原處分業經臺北市政府訴願審議委員會於 104 年 5 月 8 日決定撤銷，則本件「增訂新舞臺事項」已失所附麗。另，原處分之訴願決定理由已明揭「文化景觀之立法意旨乃屬低密度管制」之原則，自不得再課予本公司於新舞臺所在基地維持原表演空間機能之積極責任，否則即為侵害人民之財產權。據此，原處分既已因違法而遭撤銷，則本件「增訂新舞臺事項」之內容，擬以都市計畫之方式迂迴達成原處分擬「限制新舞臺用途」之目的，亦顯有違法性疑慮。甚者，「增訂新舞臺事項」所要求之無償捐贈、成立基金會、</p>		

案 名	修訂臺北市信義計畫特定專用區細部計畫(第三次通盤檢討)案(第二次公告公開展覽)		
	<p>推薦董事參與經營等節，亦逾越都市計畫之範疇，而有違反依法行政之虞，故本件「增訂新舞臺事項」應予撤銷。</p> <p>三、本公司興建或經營新舞臺純粹係自發性地支持公益、贊助藝文、善盡企業社會責任，已持續付出達18年。承前所述，本公司雖無法律之義務維持新舞臺，然仍願一本初衷，採自發性之態度及開放之立場，願與臺北市政府透過協商方式共同興利，共創多贏。</p>		
建議辦法	如陳情理由。		
市府回應說明	本案新舞臺相關規定業經104年3月5日第668次都市計畫委員會審議通過，故是否修訂或刪除該部分規定提請委員會討論。		
委員會決議	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有關A7街廓內建築物附設新舞臺藝文展演空間之規定一項，考量市府文資審議委員會雖維持文化景觀之認定，但已刪除2項附帶決議規定；另經市府說明中國信託公司已表達願意主動於原基地重建與新舞台相當規模之展演空間，且不需任何容積獎勵或放寬規定；故同意中國信託公司所提建議，刪除本次公展計畫書內有關A7街廓新舞台相關規定。</li> <li>2. 附帶建議：有關中國信託公司對A7街廓新舞台重建之相關事項，請中國信託公司正式行文予市府，雙方另以公開形式對外說明，後續則由市府列入行政交代事項，以作為A7街廓後續都市設計審議及建造執照申請之依循。</li> </ol>		
編 號	2	陳情人	富邦建設股份有限公司

案 名	修訂臺北市信義計畫特定專用區細部計畫(第三次通盤檢討)案(第二次公告公開展覽)
陳 情 理 由	<p><b>建議位置：</b> 信義段五小段 39-5、39-8、39-10 及 39-13 地號</p> <p>本次公展內容以開闢率達9成及與89年進行第二次通盤檢討之時空背景不同為由，欲取消「臺北市信義計畫地區開發獎勵實施要點」(後簡稱開發獎勵)。此決策將對無法開發之地主造成重大影響，詳如下述：</p> <p>(1) 市地重劃配回為畸零地，過去已先造成無法即時開發，現擬取消開發獎勵之新規定將再次造成不公平。目前採用整體開發方式之新訂或擴大都市計畫案件，於分配土地時，皆會考慮最小開發單元再進行分配作業，以避免土地取得者無法開發，保障地主權益。</p> <p>然而，本案當初辦理市地重劃配地未以都市計畫所訂之最小開發單元為依據，導致配地之後不符規定而無法開發，屬畸零地，因此仍需由民間自行整合至可開發之規模，而本案前後由不同所有權人已持續整合逾30年。</p> <p>現今又擬取消「開發獎勵」，對無法符合最小開發規模之地主再次造成不公平的現象。</p> <p>(2) 恐造成民間商業條件違約，將妨礙區內未開發土地之發展</p> <p>整合期間持續與民間協議條件皆建立在二通規定之基礎，現擬取消開發獎勵並由增額容積替代後，將大幅增加開發成本，恐造成民間協議出現違約情事，不利於信義計畫區未開發土地之發展。</p>
建 議 辦 法	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 若屬未符合土管最小開發規模導致無法開發之基地，應保留適用「臺北市信義計畫地區開發獎勵實施要點」之彈性。</li> <li>2. 抑或，減免增額容積之代金。</li> </ol>
市 府 回 應 說 明	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 考量信義計畫區開闢率已約達9成，與89年第二次通盤檢討時之時空背景已不同，又本次通盤檢討已取消特定業務區之回饋規定，為顧及區域間之公平性，仍建議取消開發獎勵實施要點。</li> </ol>



案 名	修訂臺北市信義計畫特定專用區細部計畫(第三次通盤檢討)案(第二次公告公開展覽)		
	2. 增額容積價金金額係由主管機關委託三家以上專業估價者查估後評定之，且該規定係全計畫區之通案性規定，尚難針對特定基地折減價金。		
委員會決議	依市府回應說明辦理。		
編 號	3	陳情人	許書銘、莊慈慧、許瑞雄、許書毓、吳明珠
陳 情 理 由	<p>建議位置：信義段三小段 52-5、52-6、52-10 地號</p> <p>1. “(1)B2—B7、C1、D1—D5 及 E1—E5 街廓：建築物供作住宅使用之容積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，且以高樓層往下連續設置為原則。”</p> <p><u>陳情 1：請廢除住宅與商業面積的比率設置，並維持前次專案會議貴局所提出，規範地面層 1 至 4 樓需作為商業空間之提議</u></p> <p>政府訂定之條例應該以公平公義為第一考量，保護人民使有同等的權利。修訂案中僅只限制信義區 D1、D3、B5、B7 ” 特定業務區” 區內尚未開發或請照的基地，其他現有開發的地塊並不納入此限制之內。此舉已經嚴重造成人民公共權益分配不均的損失，尤其是對於 B7，因為所有權人眾多而致此土地長期荒廢，此開發限制等於雪上加霜。</p> <p>配合政府現在欲降低房價的政策，先前專案小組會議上，都發局所提出之建築物”一到四樓”只限做為商業使用之提案，雖然已經有失政府處理政策上的公益與公道，但至少有關及到實際產業面上開發、銷售、管理與使用上的基本原則，不僅可以活絡地上層的商業功能，更可以加深附近居民與商業使用者間的互動。</p> <p>然則於前次專案小組會議有委員提議以容積樓地板面積的比率，來劃分商業使用與非商業使用。此非專業性的提案不僅毫無任何市場依據，更甚會因此直接降低未</p>		

案名	修訂臺北市信義計畫特定專用區細部計畫(第三次通盤檢討)案(第二次公告公開展覽)
	<p>來商業與住宅使用者生活上的品質。為何不是 1/2, 3/5, 或是 3/7 來做住宅, 而是 1/3? 此提議是否有考量到現實開發與管理上的層面? 這不是數據遊戲, 而是會直接降低使用者生活上的權力和品質。一棟 10 層樓的大樓, 如地面 7 樓做為商業使用, 上面 3 樓作為住宅使用, 兩者於管理上與個別生活上是互不相通的。更甚者, 信義區的商業人流動能已無法延續至 B7, B7 離信義商圈已有一定距離, 周遭已是住宅區的氛圍, 此限制更甚影響未來開發商開發的意願。都市計劃不應該以 ”商業區豪宅化” 或其他模糊的口號來作為政策制定的依據。台北市未來的其他商圈如果遭遇類似的狀況, 請問是要以 1/3, 2/3, 還是 3/7 的比率來處理? 懇請委員要再三的思考, 都市規劃的主綱是要提升人民生活上的品質, 而不是牴觸其原意與精神。</p> <p>懇請委員們由信義區各個區塊之氛圍與特性找尋解決之道, 而不是特意全部用商業區之名義試著串連動線與人流。B7 所有權人眾多開發已艱, 此限制只會更加阻擾 B7 未來的發展, 讓 B7 更加長遠的荒廢下去。</p> <p>2. 為促進土地使用效率, 避免本計畫區精華地區土地長期閒置, 於不影響整體建築景觀之前提下, 調整 B7 街廓部分基地之建築基地最小面積為 1000 平方公尺, 以利該街廓加速整合開發。</p> <p><u>陳情 2: 懇請調整 B7 基地開發最小面積調降至 500 平方公尺, 以利該街廓未來的整合開發。</u></p> <p>長久以來, B7 的地主人數眾多, 整合不易, B7 多數為當初信義區重劃時所剩下之零星地主。政府長期以來未能夠因應時勢來放寬最低的開發面積限制或協助整合, 也因此導致 B7 土地過去 40 年來長期的空置。限制商業使用的比率過高, 更將是雪上加霜, 加深了未來 B7 整合的困難度。</p> <p>感謝這次都市發展局放寬 B7 地塊的開發限制至 1,000 平方米, 但因此 8 塊地地主分散, 且有區塊之性</p>

案 名	修訂臺北市信義計畫特定專用區細部計畫(第三次通盤檢討)案(第二次公告公開展覽)
	<p>質，實在無法以 1,000 作為開發的基準，本人也親至貴科親自說明原由，懇請貴局放寬開發限制至 500 平方米，給予未來對 B7 開發的機會，否則任何的開發行為實在是遙遙無期。我們也誠心的願意配合貴局一起擬定 B7 相關的街廓與建築量體設計規範，於設計風格、建材、退縮、消防通道、街道空間…等等，配合貴局做一整體的設計規範，確保未來 B7 開發的建築物與街廓，於使用上，都市設計上和建築面上所呈現出來的，是一個符合信義區特色，整體，統一且和諧的區塊。</p> <p>在此感謝貴局與各位委員的幫忙!</p>
建 議 辦 法	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 維持地面層 1 至 4 樓的商業使用，而不以整棟的比率分配住商的使用。</li> <li>2. B7 區塊的地主眾多，長期荒廢，整合遙遙無期，懇請考量放寬 B7 最低的開發面積限制至 500 平方米，鼓勵並協助未來 B7 的土地開發來達到土地最大的使用效益與公眾利益。</li> </ol>
市 府 回 應 說 明	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 考量特定業務區係屬商業區，為符合本次通盤檢討鼓勵商業發展之目的，新增限制建築物 1-2 樓，或有申請容移容獎者 1-4 樓須為商業使用，以延續地面層商業活動，惟經 104 年 3 月 5 日第 668 次本市都委會審議，委員考量信義線已通車，另從信義計畫區商業金融中心之定位，希望信義路沿線以商業發展為主，故仍建議維持住宅比例之限制。</li> <li>2. 考量 B7 街廓部分基地(信義區信義段三小段 52-4~52-8、52-10~52-12 地號土地)因係屬信義計畫區辦理市地重劃配地時，區內小地主集中分配之土地，故該部分地籍較為零碎，土地所有權人眾多，導致該地長期無法整合至 3000 平方公尺之基地建築最小面積而無法開發，本次通檢業已調整 B7 街廓部分基地之建築基地最小面積由 3000 平方公尺為 1000 平方公尺，若調整至 500 平方公尺恐影響整體建築景觀及開放空間系統，故仍建議維持 1000 平方公尺之規定。</li> </ol>

案 名	修訂臺北市信義計畫特定專用區細部計畫(第三次通盤檢討)案(第二次公告公開展覽)		
委員會決議	依市府回應說明辦理。		
編 號	4	陳情人	邱裕惠、高娉婷、蔡麗紅、鄧國士、張小慧、高子偉、邱耀正
陳 情 理 由	<p><b>為陳述意見事：</b></p> <p>一、有關 貴府以民國 104 年 5 月 11 日府都規字第 10400530500 號公告(第 2 次公告公開展覽)「修訂臺北市信義計畫特定專用區細部計畫(第三次通盤檢討)案」，已增加限制陳述人所有之 39-9 地號土地作住宅使用之比例不得超過三分之一，且本土地未比照鄰近 B7 此一街廓得因整合不易而降低最小基地開發規模等情，謹依法陳述意見如下。</p> <p>二、事實緣由：</p> <p>(一) 有關信義計畫地區之都市計畫自民國(下同)69 年發布實施，係我國首度採用都市設計之規劃概念與手法，規劃信義計畫地區成為臺北市新設的行政與商業中心，賦予其臺北市最主要、具代表性的都市功能—即市政府、市議會、世貿中心、現代國際化的商業、辦公、金融、娛樂中心，並解決臺北市其他地區之都市問題—即西區過度擁擠的發展、住宅不足、品質低劣等，期信義計畫地區能成為我國未來推動都市設計制度之典範，此為信義計畫地區都市計畫發展緣由。</p> <p>(二) 經查，陳述人等前於 91 年 9 月 9 日買受信義區信義段五小段 39-9 地號之土地(下稱本土地)時，斯時本土地所屬 D1 街廓使用分區為「住商混合用地」，建築物供作住宅使用部分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；嗣於 93 年 6 月 24 日將 D1 街廓確定變更為「特定業務區」並作有條件之土地使用放寬，即針對不予回饋者，仍保留規範僅放寬 1-4 層作為商業使用，同時作為住宅使用之比例應超過三分之二，合先敘明。</p>		

案名	修訂臺北市信義計畫特定專用區細部計畫(第三次通盤檢討)案(第二次公告公開展覽)
	<p>(三) 次查，本土地所屬 D1 街廓，依貴府 89 年 8 月 25 日府都二字第 8907829000 號公告修訂臺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(下稱第二次通盤檢討案)之規定，其最小基地規模為 3,000 平方公尺以上或全街廓。就此，陳述人前於 98 年 4 月 7 日以陳情書向臺北市都市計畫委員會與貴府都市發展局陳情請求降低最小基地規模為 1000 平方公尺以上，以利本土地之開發利用，就此，貴府都市發展局前以北市都規字第 09832884900 號函回覆拒絕在案。</p> <p>(四) 再者，貴府於辦理修訂臺北市信義計畫特定專用區細部計畫(第三次通盤檢討)案(下稱本次通盤檢討)時，不僅未鬆綁本土地之開發條件(就此，張桂林委員於 103 年 3 月 12 日專案小組會議亦表示：信義計畫區內尚有未開發地區如 D1、D3，瞭解其不開發原因為何？本次修訂案調整後對其影響？並提出更細緻的操作方式。更有如下不合法、不合理之限制：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 土地及建築物使用限制：        本次通盤檢討變更本土地所屬 D1 街廓得作為住宅使用之比例為不得超過三分之一，除有違反比例原則、權力濫用之裁量違法外，更嚴重侵害陳述人之財產權。</li> <li>2. 本土地最小基地規模過大：        本次通盤檢討使鄰近本土地而同屬特定業務區之 B7 街廓部分範圍，得因「地主眾多、整合不易」為由，降低最小基地規模限制至 1,000 平方公尺以上，則本土地接連土地亦因地籍分割零散、地主眾多且意見龐雜，使陳述人等自 91 年買受本土地起即持續整合迄今未果，既本土地所處位置及開發之主、客觀條件均與 B7 相似，則最小基地規模限制未如 B7 作通盤檢討而仍維持為 3,000 平方公尺以上，不僅違反平等原</li> </ol>

案 名	修訂臺北市信義計畫特定專用區細部計畫(第三次通盤檢討)案(第二次公告公開展覽)
	<p>則，更使本土地落入無法開發之窘境，而對信義計畫地區開發及陳述人之財產權侵害均深。</p> <p>(五)為此，陳述人特具狀陳述意見(詳如下述)，請求貴府依法重新評估、並調整本次通盤檢討內容，以促進信義計畫地區之發展多元，並維陳述人之土地利用權益。</p> <p>三、有關本次通盤檢討針對本土地所屬 D1 街廓增加限制作為住宅使用不得超過三分之一部分，顯無助於目的達成而顯有違比例原則之要求：</p> <p>(一) 依都市計畫法及行政程序法等相關規定，都市計畫之通盤檢討均應符合前揭法規之相關程序與原則規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 按「都市計畫依本法之規定；本法未規定者，適用其他法律之規定。」都市計畫法第 2 條定有明文，而行政程序法第 1 條、第 3 條第 1 項亦分別規定：「為使行政行為遵循公正、公開與民主之程序，確保依法行政之原則，以保障人民權益，提高行政效能，增進人民對行政之信賴，特制定本法。」、「行政機關為行政行為時，除法律另有規定外，應依本法規定為之。」從而，行政程序法既為規範一切行政行為之原則性規定，於主管機關辦理都市計畫事宜，自有適用之必要。</li> <li>2. 都市計畫應依據現在及既往情況，預計 25 年內之發展情形訂定之，因此，主管機關應預估 25 年之發展情形，對於都市計畫區內之經濟、交通、衛生、國防、文教及康樂等重要公共設施，作為計畫之發展，並對土地使用作合理之規劃(都市計畫法第 5 條及第 3 條規定參照)。又都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更(都市計畫法第 26 條規定參照)。</li> </ol>

案 名	修訂臺北市信義計畫特定專用區細部計畫(第三次通盤檢討)案(第二次公告公開展覽)
	<p>1. 從而，本次通盤檢討係 貴府就信義計畫地區所為之「第三次」通盤檢討，自應先行檢視過去原計畫、第一次通盤檢討、第二次通盤檢討內容，其放寬、修改內容是否已經確實引進產業，達到發展定位與計畫目標？進而於判斷、裁量本次通盤檢討究應調整哪些計畫內容時，亦應依照行政程序法相關程序及原則規定，確保調整之計畫內容足以達到本次通盤檢討之目的，始屬正辦。</p> <p>(一) 承上，本次通盤檢討降低 D1 街廓住宅使用比例之規劃，顯無法達成「塑造連續本區沿街商業活動」之目的，恐已違反行政程序法第 7 條比例原則之適當性要求，蓋以：</p> <p>1. 按「行政行為，應依下列原則為之：一 採取之方法應有助於目的之達成。二 有多種同樣能達成目的之方法時，應選擇對人民權益損害最少者。三 採取之方法所造成之損害不得與欲達成目的之利益顯失均衡。」行政程序法第 7 條定有明文，此即為憲法第 23 條揭示比例原則之具體明文化，準此，國家公權力為達成特定行政目的所採取的方法措施，首要即應「有助於目的達成」，且必須合於比例，特別是在所有可達成目的之措施中，必須選擇其中最緩和、對當事人侵害最小之方式，始符憲法比例原則之要求。</p> <p>2. 經查，貴府本次通盤檢討有關 D1-D5 街廓住宅使用比例降低之規劃目的在於「塑造連續本區沿街商業活動」云云；惟查，本土地西側之 E1-E5 街廓，及與 D1 街廓相連接之 D2-D5 街廓大部分已經開發，且該街廓範圍之建築物更以住宅使用為絕大多數，僅剩餘少數且不連續之部分尚未開發，復因原有建築物及尚未興建但已申請建照執照者，均不受本次通盤檢討新增規定之限制，從而，本次通盤檢討竟限縮本土地所屬 D1 街廓在內之剩餘零星與不連續之未</p>

案名	修訂臺北市信義計畫特定專用區細部計畫(第三次通盤檢討)案(第二次公告公開展覽)
	<p>開發土地，其上建築物作為住宅使用不得超過三分之一，反係要求以異於 D1-D5 街廓之原有建築物使用方式而為開發之限制，顯與 貴府前揭規劃目的背道而馳。</p> <p>3. 反之，倘能維持 D1-D5 街廓原使用分區之限制規定，除避免再行擴大信義計畫地區商業使用範圍外，亦使 D1、D3 及 D5 街廓之未開發部分，得依照 D1-D5 街廓原有建築物之相同限制進行開發，以達成塑造連續性之規劃目的。是以，臺北市政府本次通盤檢討有關 D1-D5 街廓住宅使用之比例從不得少於三分之二，變更為不得超過三分之一之規定，恐無法達成規劃目的而有違反比例原則之權力濫用，依法自應重新檢討而予以刪除變更規定、保留原規定。</p> <p>(二) 實則，依信義計畫地區都市計畫發展及土地利用幾近飽和現況，貴府應正視本區辦公大樓空置率已然過剩問題，並置重於解決辦公大樓閒置及其餘未開發土地如何輔導開發利用等，而非一味追求大規模商業開發：</p> <p>1. 「都市計畫法第 26 條所以規範都市計畫之定期通盤檢討，乃因都市計畫發布後，為促計畫之確實進行，雖不得任意變更，然都市計畫乃就相當期間所設計之都市發展計畫，惟現實發展情況及人民之意見常會有所變動，而非原所計畫及預期範圍，故為與現實發展及多數人民之期望相配合，乃有此定期通盤檢討制度之設計，是經通盤檢討後如有變更之必要，亦係針對有變更必要者始進行該部分計畫之變更。」高雄高等行政法院 91 年度訴字第 602 號裁定意旨，可供卓參。準此，依都市計畫法第 26 條所為之通盤檢討，應與該都市計畫區域現實發展情況，以及該區多數人民之期望相配合，並於通盤檢討後就必要部分進行變更。</p> <p>2. 經查，信義計畫地區經過 30 餘年都市計畫之發展，</p>



案名	修訂臺北市信義計畫特定專用區細部計畫(第三次通盤檢討)案(第二次公告公開展覽)
	<p>早已成為臺北市之主要核心，市政管理集中、企業總部林立與購物商場聚集，諸如行政中樞即臺北市政府與臺北市議會、具指標性之臺北世界貿易中心、臺北國際金融中心，以及國泰金融中心、群益金融大樓、克緹國際大樓、統一國際大樓、新光三越信義新天地、統一阪急百貨、誠品信義旗艦店、W飯店、艾美酒店等均位於信義計畫地區內，土地開發狀況高達 92%。是以，信義計畫地區幾已達成「新設市政中心及次商業中心，引導本市區域發展，紓解現有中心商業區的擁擠，並增進東區繁榮及都市生活之便利」等都市計畫之發展定位與計畫目標，甚為明確。</p> <p>3. 況查，信義計畫地區受制於天然地形，腹地已無法再為擴張，而本區土地開發狀況達 92%，足證信義計畫地區之發展實已達到完整而成熟狀態；又參照第一太平戴維斯於今年 3 月所為之辦公室市場研究報告，益證信義計畫地區早於 96 年起，A 級辦公大樓空置率即持續高於臺北市全市平均，而明顯有過剩之情況，則 D1-D5 等街廓如僅能進行商業大樓之開發利用，對於產業發展並無助益，反有礙於土地之整合開發。</p> <p>4. 從而，本次通盤檢討調整方向即不應再朝向擴大商業使用之相關規劃，反應置重於如何解決辦公大樓空置率過高問題，並針對其餘未開發土地予以輔導開發利用；迺貴府於辦理本次通盤檢討時，竟「基於鼓勵、扶植產業發展」為由，仍為進行大規模商業開發而限縮本土地所屬 D1 街廓作為住宅使用之比例不得超過三分之一，反而限制 D1 街廓之土地利用，恐致 D1 之開發徒增困難，是貴府就信義計畫地區都市計畫之通盤檢討恐有率斷，針對土地利用增加限制所為裁量更存有重大違誤。</p> <p>一、本次通盤檢討認定鄰近本土地而同屬特定業務區之</p>

案 名	修訂臺北市信義計畫特定專用區細部計畫(第三次通盤檢討)案(第二次公告公開展覽)
	<p>B7街廓部分範圍，得因地主眾多、整合不易而降低最小基地規模限制至1,000平方公尺以上即可開發，卻未將本土地所屬D1街廓為相同之檢討、調整，仍維持最小基地規模為3,000平方公尺以上，顯有違平等原則之要求：</p> <p>(一) 按「行政行為，非有正當理由，不得為差別待遇，行政程序法第6條定有明文，此為行政法上之平等原則，亦係憲法第7條規定保障人民平等權之具體要求。平等原則之基本要件，在要求行政行為對本質相同之事物，應為相同之處理，對於本質不同之事物，亦須為不同處理，」最高行政法院93年度判字第214號判決意旨可供卓參。準此，平等原則係要求行政行為不得恣意為無正當理由之差別待遇。</p> <p>(二) 次按，司法院大法官釋字第542號解釋意旨明揭：「行政機關訂定之行政命令，其屬給付性之行政措施具授與人民利益之效果者，亦應受相關憲法原則，尤其是平等原則之拘束。」據此，司法院大法官更進一步認定授予利益之行政行為，亦應受平等原則拘束，始符平等原則要求。</p> <p>(三) 經查，本次通盤檢討針對鄰近本土地且同屬特定業務區之B7街廓部分範圍，即以「區塊內地主眾多，整合不易」等語為由，放寬最低開發面積即最小基地規模限制為1,000平方公尺以上，即可開發；然對於包括土地主、客觀開發條件幾與B7該部分相同之本土地在內之其他特定業務區未開發部分，貴府並未一併瞭解其未開發之原因，而逕依個案為差別待遇等情，恐有違反平等原則要求，蓋以：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 自89年8月25日第二次通盤檢討案起，B7街廓與本土地所屬D1街廓之最小基地規模均為3,000平方公尺以上或全街廓，長達十四年未變更。可見於第二次通盤檢討案時，貴府即認為B7街廓與D1街廓所處之位置、開發情況等發展條件相同，故規定相</li> </ol>

案名	修訂臺北市信義計畫特定專用區細部計畫(第三次通盤檢討)案(第二次公告公開展覽)
	<p>同之最小基地規模均為 3,000 平方公尺。</p> <p>2. 本次通盤檢討就本土地所屬 D1 街廓，並未變更最小基地規模限制，仍維持須為 3,000 平方公尺以上；然因本土地面積未達 3,000 平方公尺，是以如欲進行開發，依本次通盤檢討之規定即應併同其他接連土地，始得為之，復因本土地其他接連土地之地籍分割零散、所有權人意見龐雜，使陳述人等自 91 年買受本土地起，持續與鄰地整合迄今長達十二餘年仍無結果，即本土地整合開發之困境，實與前揭 B7 街廓無異。</p> <p>3. 惟查，本次通盤檢討僅單就 B7 街廓之最小基地規模降低為 1,000 平方公尺以上，卻仍維持與 B7 街廓發展相同且亦面臨整合困難之 D1 街廓最小基地規模為 3,000 平方公尺以上，迺貴府竟未一併瞭解其未開發之原因，而依個案為差別待遇等情，不僅違反「通盤檢討」之公益目的，又其區別二者為相異規定之目的顯無任何合理關聯，逕為無正當理由之差別待遇，實已違反行政程序法第 6 條之平等原則，貴府應通盤考量將 D1 街廓之最小基地規模亦降低為 1,000 平方公尺以上，始為適法允當（就此，張桂林委員亦表示：信義計畫區內尚有未開發地區如 D1、D3，瞭解其不開發原因為何？本次修訂案調整後對其影響？並提出更細緻的操作方式。附件八參照）。</p> <p>4. 復觀諸前揭高雄高等行政法院 91 年度訴字第 602 號裁定所揭示意旨：「都市計畫通盤檢討應與該區現實發展情況，以及多數人民之期望相配合，並於通盤檢討後就必要部分進行變更」等語，可知，貴府都發局雖曾以「D1 街廓面積達 8000 平方公尺以上，倘將最小規基地規模修訂為 1000 平方公尺以上，將易造成該區塊零星開發…」為由，拒絕陳述人請求減縮最小基地規模之陳情，然現因信義計畫區土地開發已達 92% 以上，僅餘零星土地未能開發，且既貴</p>

案 名	修訂臺北市信義計畫特定專用區細部計畫(第三次通盤檢討)案(第二次公告公開展覽)
	<p>府業已針對與 D1 街廓條件相似之 B7 有通盤檢討而降低最小基地規模，則陳述人基於同樣利用土地之需求，亦請貴府考量信義計畫區發展目標、街廓條件、公平原則等，依法而為相同處理。</p> <p>二、綜上所述，陳述人一直以來均配合信義計畫地區都市計畫內容而亟欲開發本土地，然礙於歷次通盤檢討內容均未顧及本土地開發主、客觀條件，實難以整合致迄今仍無法開發，然貴府於本次通盤檢討竟又增加前揭限制，恣意擴大信義計畫地區之商業範圍、獨厚 B7 街廓而嚴重侵害陳述人之權益，顯非合法妥適。準此，陳述人謹依都市計畫法第 19 條規定陳述意見如上，懇請 貴府參酌，無任感禱！</p> <p>陳述意見人： 邱裕惠 高娉婷 蔡麗紅 鄧國士 張小慧 高子偉 邱耀正</p>
建 議 辦 法	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 考量特定業務區係屬商業區，為符合本次通盤檢討鼓勵商業發展之目的，新增限制建築物 1-2 樓，或有申請容移容獎者 1-4 樓須為商業使用，以延續地面層商業活動，惟經 104 年 3 月 5 日第 668 次本市都委會審議，委員考量信義線已通車，另從信義計畫區商業金融中心之定位，希望信義路沿線以商業發展為主，故仍建議維持住宅比例之限制。</li> <li>2. 本次修訂 B7 街廓部分基地(信義區信義段三小段 52-4~52-8、52-10~52-12 地號土地)之基地建築最小面積係考量該部分係屬信義計畫區辦理市地重劃配地時，區內小地主集中分配之土地，同街廓內其他面積較大之土地皆已整合完成，唯獨該部分土地因地籍較為零碎，且目前土地所有權人總數高達 42 位，整合至 3000 平方公尺恐上有困難，故將最小基地開發規模由 3000 平方公尺調整為 1000 平方公尺。</li> <li>3. D1 街廓土地雖同屬地籍較為零碎地區，惟查該街廓內信義區信義段五小段 39、39-1~39-4、39-11、39-12、39-14~39-16 等 10 筆地號土地業已整合完成，並經本</li> </ol>

案 名	修訂臺北市信義計畫特定專用區細部計畫(第三次通盤檢討)案(第二次公告公開展覽)
	<p>市都市設計及土地開發許可審議委員會審議通過在案，其餘尚未開發土地僅有同小段 39-5 地號土地面積大於 1000 平方公尺，惟倘放寬其單獨開發恐導致西側 39-10 地號土地(面積 395 平方公尺)難併同其餘土地開發建築，亦影響整體建築景觀及開放空間系統，又查 D1 街廓未開發土地之土地所有權人尚屬單純，故仍建議維持 D1 街廓最小基地開發規模 3000 平方公尺之規定。</p>
<p>市 府 回 應 說 明</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 考量特定業務區係屬商業區，為符合本次通盤檢討鼓勵商業發展之目的，新增限制建築物 1-2 樓，或有申請容移容獎者 1-4 樓須為商業使用，以延續地面層商業活動，惟經 104 年 3 月 5 日第 668 次本市都委會審議，委員考量信義線已通車，另從信義計畫區商業金融中心之定位，希望信義路沿線以商業發展為主，故仍建議維持住宅比例之限制。</li> <li>2. 本次修訂 B7 街廓部分基地(信義區信義段三小段 52-4~52-8、52-10~52-12 地號土地)之基地建築最小面積係考量該部分係屬信義計畫區辦理市地重劃配地時，區內小地主集中分配之土地，同街廓內其他面積較大之土地皆已整合完成，唯獨該部分土地因地籍較為零碎，且目前土地所有權人總數高達 42 位，整合至 3000 平方公尺恐上有困難，故將最小基地開發規模由 3000 平方公尺調整為 1000 平方公尺。</li> <li>3. D1 街廓土地雖同屬地籍較為零碎地區，惟查該街廓內信義區信義段五小段 39、39-1~39-4、39-11、39-12、39-14~39-16 等 10 筆地號土地業已整合完成，並經本市都市設計及土地開發許可審議委員會審議通過在案，其餘尚未開發土地僅有同小段 39-5 地號土地面積大於 1000 平方公尺，惟倘放寬其單獨開發恐導致西側 39-10 地號土地(面積 395 平方公尺)難併同其餘土地開發建築，亦影響整體建築景觀及開放空間系統，又查 D1 街廓未開發土地之土地所有權人尚屬單純，故仍建議維持 D1 街廓最小基地開發規模 3000 平方公尺之規定。</li> </ol>

案名	修訂臺北市信義計畫特定專用區細部計畫(第三次通盤檢討)案(第二次公告公開展覽)
委員會決議	依市府回應說明辦理。

臺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	修訂臺北市信義計畫特定專用區細部計畫（第三次通盤檢討）案
都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條
申請單位	臺北市政府
本案公開展覽起訖日期	1. 自民國 102 年 10 月 18 日起第一次公開展覽 30 天（刊登於 102 年 10 月 19 日聯合報、102 年 10 月 20 日自由時報） 2. 自民國 104 年 5 月 11 日起第二次公開展覽 30 天（刊登於 104 年 5 月 12 日聯合報、104 年 5 月 13 日自由時報）
本案說明會舉辦日期	1. 民國 102 年 10 月 30 日於信義區公所 701 會議室。 2. 民國 104 年 5 月 19 日於信義區公所 701 會議室。
公民團體對本案之反映意見	詳見公民或團體所提意見綜理表
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	一、 本案經提 103 年 1 月 23 日第 654 次委員會議決議：「本案組成專案小組討論，俟獲具體結果再提委員會議審議。請脫委員宗華擔任專案小組召集人，成員經會後徵詢委員意願為張委員桂林、辛委員晚教、李委員永展、陳委員春銅、黃委員秀莊、王委員聲威。」。 二、 本案復經 104 年 3 月 5 日第 668 次委員會議審議，決議如下：  （一）「廣告招牌規定」，同意依市府本次會議提送內容修正如下：  1. 各建築基地不得設置側懸型廣告物。

2. 各建築基地不得設置屋頂樹立型廣告物。
3. 本計畫區內如有以下情形之一者，不得設置閃爍式廣告物及電子展示廣告物（含玻璃帷幕牆內）：
  - (1) 建築基地屬住宅區者。
  - (2) 建築物毗鄰（或隔道路毗鄰）住宅區該側。
  - (3) 計畫區主要幹道及次要幹道交叉口。但經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過者為例外。
4. 各類型廣告物高度以不超過各建築物離地30公尺為原則；建築物高度未達30公尺者，以該建築物之高度為原則。
5. 透視膜廣告不得設置於非玻璃帷幕外牆上，並以設置1處為原則。
6. 本計畫區內「迴廊」、「廊道」得比照騎樓設置騎樓簷下廣告招牌。
7. 沿松高路、松智路、松仁路、信義路兩側及A15、A18、A20、A22街廓須整體規劃設計，並經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後始得設置。
8. 本計畫未規定者，悉依臺北市廣告物管理相關法令規定辦理。

(二)「A7街廓新舞臺」之處理方式，依據都發局所提送內容修正如下：

1. 該基地未來更新改建時，應於基地內重建新舞臺藝文展演空間，並比照現有空間規模、席次及設備條件等，惟不限於原位置重建。



2. 該基地於申請本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議前，應與市府就新舞臺之規模、空間、席次、設備規格及營運方式等達成共識，並與本府（都發局）簽訂協議書，該空間始得不計容積樓地板面積。
3. 重建新舞臺藝文展演空間之必要設備及所需相關經費（不含建築物營造成本），得經鑑價程序後核算等值容積樓地板面積。
4. 新舞臺藝文展演空間之建物產權應無償捐贈予基金會，並由該基金會負責後續營運管理事宜。
5. 附帶決議：為確保新舞台展演空間重建後之規模設備品質及營運，應由市府推薦數名董事基金會參與監督基金會經營事宜。

(三)「商業區（特定業務區）」土地及建築物之使用」，除維持臺北市土地使用分區管制自治條例第三種商業區之規定外，並規範其住宅使用不得超過總容積樓地板面積之1/3，且以高樓層往下連續樓層設置為原則。

(四)「市府轉運站（忠孝東路五段、基隆路交口）與對角街廓之立體連通」部分，依市府本次會議提送內容，經工務局評估以地下通廊或天橋方式施作均有困難，故不留設銜接點連通。

(五)考量配合本市發展觀光產業政策及活化土地使用效益，依市府本次會議提送內容同意個別街廓(H17)社教用地變更為住宅區(特)；並參考市府93年7月30日公告『「修訂臺北市信義計畫地區內部分特定業務區及部分住宅區土地使用分區管制計畫案案」，為鼓

勵旅館業進駐，放寬 F1、F2、I1、I3、I4、I5、I7 等街廓之規定，全棟作旅館則得免于回饋。H17 允許使用項目與回饋內容除排除住宅使用外，其餘比照 F1、F2、I1、I3、I4、I5、I7 等街廓之規定。』辦理。

(六)本次會議市府都市發展局新增信義區公所現址變更案，經委員會討論考量信義區公所已鑑定為高氣離子混凝土建築物(海砂屋)，且現址位於本市信義計畫地區商業精華地帶，並緊鄰著名景點台北 101，土地利用潛力極佳，故同意市府所提併同西側廣場用地合併規劃設計，將現址機關用地及部分廣場用地變更為商業區，以配合信義區發展狀況，延續地區商業活動。

(七)餘依市府本次會議修正計畫書、圖與補充會議資料內容修正通過。

(八)考量前述本案計畫書圖增修、案名調整與信義區公所現址併同西側廣場用地變更內容涉及主要計畫變更之層級，本案請市府重新辦理都市計畫公開展覽程序，以茲完備，至於涉及主要計畫變更部分，考量其急迫性，另案以主要計畫個案變更方式辦理。

(九)有關公民或團體陳情意見所述 B7 街廓因區塊內地主眾多，整合不易，是否放寬其最低開發面積規模限制與提高獎勵措施一節，請市府都市發展局研議解決方案併同於前述重新辦理公展程序作處理。

(十)公民或團體陳情意見審決如上述決議內容及市府回應意見。

三、本案經 104 年 6 月 25 日第 672 次委員會議審議，決議如下：

(一)本案除以下幾點內容外，餘依市府本次會議所提補充資料及公展計畫書圖修正通過。

1. 有關 A7 街廓內建築物附設新舞臺藝文展演空間之規定一項，考量市府文資審議委員會雖維持文化景觀之認定，但已刪除 2 項附帶決議規定；另經市府說明中國信託公司已表達願意主動於原基地重建與新舞台相當規模之展演空間，且不需任何容積獎勵或放寬規定；故同意中國信託公司所提建議，刪除本次公展計畫書內有關 A7 街廓新舞台相關規定。

2. 有關人行立體連通系統，依本次會議市府提會補充資料，考量由市府大樓向北及向東路段，以及信義區公所（A26 街廓）向東路段係經過機關用地，未有大量商業人潮，使用效益不大，且工程施作費用龐大，故同意刪除，併同修正本次公展計畫書附圖六。另附件一、第八點、天橋及地下道，市府本次提會擬增列第（二）點「天橋及地下道設置應兼具人行與商業活動延續功能，…。」，文字請增修為「天橋及地下道設置應兼具人行與商業活動延續以及都市防救災功能，…。」，以茲完備。

3. 公民或團體所提陳情意見審決同市府回應說明。

(二)附帶決議：

1. 請市府就全市 TOD 規劃設計準則委託進行研究，以作為相關都市計畫及都市設計準則訂定之參考。另請市府就西區門戶台北車站周邊地區、東區門戶南港車站周邊地區以及信義計畫地區，著手進行相關人行

	<p>立體連通系統之規劃，並納入各該地區後續整體發展計畫內。</p> <p>2. 有關中國信託公司對 A7 街廓新舞台重建之相關事項，請中國信託公司正式行文予市府，雙方另以公開形式對外說明，後續則由市府列入行政交代事項，以作為 A7 街廓後續都市設計審議及建造執照申請之依循。</p>
--	--

臺北市發展局 業務主管
股長謝孝昆
承辦者
工程員張懿萱