

## 臺北市都市計畫委員會第 668 次委員會議紀錄

時間：中華民國 104 年 3 月 5 日（星期四）上午 9 時 30 分

地點：市政大樓 8 樓西南區本會委員會議室

主席：林兼主任委員欽榮

彙整：蔡立睿

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

**壹、確認上(667)次委員會議紀錄，無修正事項，予以確定。**

### **貳、報告事項**

#### **報告事項 一**

**案名：**為「臺北市都市計畫委員會」組成與職掌，以及本會各專案小組賡續辦理事宜，提請報告。

說明：

一、有關「臺北市都市計畫委員會」組成與職掌

(一)本委員會依據行政院函頒「各級都市計畫委員會組織規程」第 3 條，置主任委員及副主任委員各 1 人，委員 19 人，共計 21 人。

(二)都市計畫委員會之職掌：（組織規程第 2 條）

1. 關於都市計畫擬定變更之審議事項。
2. 關於舊市區更新計畫之審議事項。
3. 關於新市區建設計畫之審議事項。
4. 關於都市計畫申請或建議案件之審議事項。
5. 關於私人或團體投資辦理都市計畫事業之審議事項。
6. 現行都市計畫實際施行情形及實施都市計畫財務之研究建議。
7. 都市計畫現行法令之檢討建議。

8. 都市計畫公共設施用地取得及多目標使用之研究建議。

9. 其他有關都市計畫之交議及研究建議事項。

(三) 委員會議提報內容分為審議案、報告案以及研議案：

1. 審議案：包括都市計畫擬定、變更、更新地區劃定，由委員會討論後做成決議，經審議通過後，將正式函告錄案，以為本府後續辦理依據。

2. 報告案：為提請委員會備查案件或報請委員會知悉事項。

3. 研議案：針對重大議題或計畫案在進入都市計畫法定程序前，提請委員會討論提供專業建議，以供市府作為規劃參考。

(四) 都市計畫委員會議由主任委員召集之，並為會議主席；主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理之，副主任委員亦不克出席時，由出席委員互推一人代理之(組織規程第 7 條)。

(五) 本會主管及有關業務機關首長委員應親自出席會議，惟因故不能親自出席時，應指派副首長或主秘級以上長官專責代表出席。

(六) 審議案件非有過半數以上委員之出席不得開會(組織規程第 9 條)。

(七) 都市計畫委員會審議都市計畫時，與有利害關係之委員應自行迴避(組織規程第 11 條)。

(八) 委員會議原則 1 個月召開 1 次委員會議，每 1 年度委員會議時間均於年初預定，以利委員協助預留時間與會。

二、有關本會各專案小組賡續辦理事宜

(一)目前本會計有 5 個計畫案組成專案小組審查，統計如下表，各案簡要說明如后附。

(二)各案建議處理方式：

1. 編號 4「修訂本市都市計畫『臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定第一點』案」，循例續由原小組召集人召集專案會議。

2. 編號 1、2、5 案因原召集人已卸任，須另擇派召集人召開專案會議。

(1)編號 1「中華電信股份有限公司 32 處基地都市計畫通盤檢討（主要計畫及細部計畫）案」請擇派召集人。

(2)編號 2 薇閣小學變更案、編號 3 士林區通盤檢討案，以及編號 5 內湖區通盤檢討案，因涉及本會 103 年 12 月 18 日第 667 次委員會議有關「全市性保護區處理原則」，俟本次會議審議事項一市府都市發展局就本 3 案依前開處理原則檢討結果進行說明，並確定後續審議程序後，如仍續行審議，再行擇派專案小組召集人。

(三)各專案小組成員，除原小組委員外，將另簽請主任委員指派相關權責及專長之委員參與。

臺北市都市計畫委員會專案小組統計表

編號	案名	召集人	原小組成員	處理建議
1	臺北市中華電信股份有限公司 32 處基地都市計畫通盤檢討（主要計畫及細部計畫）案	（已卸任）	黃委員世孟 （交通局局長） （工務局局長）	1.請擇派召集人。 2.另簽請主任委員指派相關權責及專長之委員參與。

編號	案名	召集人	原小組成員	處理建議
2	(薇閣小學變更案)變更臺北市北投區泉源段四小段771地號等7筆土地保護區及新民段二小段125-1地號等3筆土地住宅區為文教區主要計畫暨擬定細部計畫案	(已卸任)	李委員永展 (財政局局長) (工務局局長) (地政局局長)	俟市府依「全市性保護區處理原則」檢討結果提會說明後，再行確定後續審議程序。
3	臺北市士林區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案	黃委員世孟	李委員永展 黃委員台生 黃委員志弘 (財政局局長) (交通局局长)	俟市府依「全市性保護區處理原則」檢討結果提會說明後，再行確定後續審議程序。
4	「修訂本市都市計畫『臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定第一點』案」	黃委員志弘	黃委員世孟 李委員永展 (交通局局长) (工務局局長) (地政局局長)	1.循例續由原小組召集人召集專案會議。 2.另簽請主任委員指派相關權責及專長之委員參與
5	「臺北市內湖區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案」及「臺北市內湖區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」	(已卸任)	黃委員台生 李委員永展 (交通局局长)	俟市府依「全市性保護區處理原則」檢討結果提會說明後，再行確定後續審議程序。

### **決議：**

一、洽悉。

二、「修訂本市都市計畫『臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定第一點』案」，仍請黃委員志弘續任召集人；「士林區都市計畫通盤檢討主要計畫案」，仍請黃委員世孟續任召集人；召集人如有需要主任委員出席會議或提供任何協助，可直接洽本會幕僚同仁。專案小組成

員，除原小組委員外，請本會幕僚同仁另循程序簽報指派相關權責及專長之委員參與。

- 三、關於召集人已卸任之案件，包括「北市中華電信 32 案基地都市計畫通盤檢討（主要計畫及細部計畫）案」，以及「內湖區都市計畫通盤檢討案（主要計畫及細部計畫）」，由主任委員擔任召集人；專案小組成員，除原小組委員外，請本會另循程序簽報指派相關業務機關及專家委員參與，同時由主任委員指定府內委員擔任第 2 召集人。
- 四、爾後各專案小組均由主任委員擔任召集人並邀請相關業務機關及專家委員參與小組，同時指定第 2 召集人，會議均請執行秘書出席，如遇主任委員及第 2 召集人因故不克出席會議時，再由委員互推 1 人為主席。

## 報告事項 二

**案名：**為「臺北市都市計畫委員會會議注意事項」，提請報告。

報告單位：臺北市都市計畫委員會

說明：為建立明確流程以提升本會會議效率，爰分別依據本會會議程序中，包括提會審議、公民或團體陳情意見處理、案件審議決議、會議紀錄及錄案等項目，訂定注意事項如附件，謹提會說明。

臺北市都市計畫委員會會議注意事項

104/3/5

一、臺北市都市計畫委員會（以下簡稱本會）為提升本會會

議效率，特訂定本注意事項。

## 二、提會審議

- (一)送本會審議之都市計畫案件，本會應於公開展覽期滿之日起 30 日內提會審議，審議期限依都市計畫法第 19 條之規定辦理。
- (二)審議案件若因案情複雜或陳情意見眾多，得經委員會議決議或由本會簽報主任委員同意並提委員會報告後，組成專案小組討論後再續提委員會審議。
- (三)行政區都市計畫通盤檢討組成專案小組，於進行專案小組討論前，應先召開簡報會議，由市府進行計畫檢討內容說明，以利委員瞭解案情，並確定專案小組會議討論範圍及順序，不進行計畫實質討論。
- (四)委員會會議或專案小組會議提會資料應連同電子檔函送本會；補充資料之提供須於會議召開 3 日(含)前併電子檔送達本會；會議當天簡報資料應於會後提供電子檔。相關提會審議資料經查若不符委員審查意見或會議決議要求，本會於收件後 1 週內得予以退件。
- (五)委員會會議或專案小組會議，開會通知單及有關資料應於開會 7 日前寄送予各委員，但緊急性之臨時會議不在此限。相關會議訊息、議程、提會資料，一併登載於本會機關網頁，以利民眾查詢(會議當天簡報資料，另於會後登載)。
- (六)本會於開會通知單發函後 3 日內，將會議時間、地點發文通知提出書面陳情意見之公民或團體。

## 二、公民或團體陳情意見處理

- (一)案件經市府公告公開展覽期間，本會受理之公民或

團體陳情意見，由本會彙製成綜理表並予編號，依都市計畫法第 19 條規定送委員會予以參考審議。

- (二)相同陳情公民或團體，不同時間所提意見，納入同一編號。
- (三)本會召開委員會議或專案小組會議，為利陳情公民或團體瞭解案件審議情形，於委員會議室旁之旁聽室開放旁聽。
- (四)本會於市府公開展覽期間受理之公民或團體陳情意見，於案件第 1 次提委員會審議或第 1 次提專案小組時，開放提出書面陳情意見之公民或團體，得持本會通知函，向本會登記進場發言，發言以 1 次為原則。除上述情況外，得視案情需要，經徵得主席同意後開放發言。另關切會議案件之民意代表，本會得優先安排列席說明，並於說明完畢後退席，以利委員會進行討論。
- (五)公民或團體進場順序依綜理表編號，發言時間以 3 分鐘為原則，一個編號係多人連署陳請者，推派代表發言。不同陳情編號但訴求相同者，得推派代表登記發言，發言時間得請示會議主席視情況酌予調整。
- (六)行政區都市計畫通盤檢討之專案小組簡報會議，會議時間、地點，登載於本會機關網頁公告周知，民眾可到場旁聽，不另行發函通知陳情公民或團體。俟後續各生活圈召開專案小組會議，本會應發函通知有針對該生活圈提出書面陳情意見之公民或團體會議時間、地點。

### 三、案件審議決議

- (一)委員會審議及討論之案件，應依會議方式進行，非

有過半數以上委員之出席不得開會。委員會決議以共識決為原則，必要時，得由主任委員依個案決定採投票方式經出席委員過半數之同意始得決議，可否同數時，由主席裁決。

(二)審議案件投票表決，採不記名方式辦理。

#### 四、會議紀錄及錄案

##### (一)會議紀錄

委員會及專案小組會議紀錄以決議文字予以記載，於會議後3日內陳核並送請各委員確認後，登載於本會機關網頁。

##### (二)錄案通知

審決案件於委員會議紀錄發文後3日內，錄請市府逕依程序辦理。

#### 五、其他

(一)案件提會審議後，每2個月定期函請市府提送後續審議資料，經函催後未能於1個月內提送者，由本會提案報告，經委員會確定後續提會時程，以不超過6個月為原則，但經委員會同意情況特殊者不在此限。

(二)案件逾委員會所訂時程未提送資料到會者，由本會提案報告經委員會同意後退回市府，經委員會同意情況特殊者不在此限。

#### **決議：**

一、提會審議第(二)點，有關專案小組組成，增列以下文字  
「專案小組會議由主任委員擔任召集人並邀請相關業務機關及專家委員參與小組，同時指定第2召集人。主任委員不克出席會議時，由第2召集人代理主席，第2



召集人亦不克出席時，再由委員互推 1 人為主席。」

二、餘洽悉。

## 參、審議事項

### 審議事項 一

**案名：**市府刻正於本會審議中涉及「全市性保護區處理原則」之檢討結果

案情概要說明：

- 一、有關「全市性保護區處理原則」前係本會 103 年 5 月 29 日第 659 次委員會議審議「變更臺北市文山區老泉段三小段 358 地號等 5 筆土地保護區為文化景觀保存區主要計畫案」暨「擬定台北市文山區『優人神鼓山上劇場』文化景觀保存區細部計畫案」時之附帶建議：「有關全市性保護區處理原則，以及是否進行全市性保護區通盤檢討，請都市發展局予以研議後，提下次會議討論」。
- 二、案經市府都市發展局於 103 年 6 月 26 日本會第 660 次委員會議，就有關「全市性保護區處理原則，以及是否進行全市性保護區通盤檢討」一案進行說明，會議決議略以，「一、本案經委員討論之共識，請市府都市發展局儘速進行全市性保護區檢討，包含全面調查與處理原則研擬；至於所需之作業時程，請於下次委員會議提出說明……」。復經 103 年 7 月 24 日本會第 661 次委員會議宣讀會議紀錄時增列決議略以，「本案組成專案小組進行討論，針對全市性保護區套圖資料、問題導向案件處理、政策性處理原則等內容，由市府都市發展局提供資料，經專案小組討論獲具體結果，再提委員會議，所需時間請於四至五個月內完成。……」。

三、本會依據市府都市發展局陸續提供之資料，分別於 103 年 8 月 20 日、10 月 16 日、12 月 4 日、12 月 11 日召開 4 次專案小組會議，期間同年 11 月 11 日、11 月 25 日辦理二次現勘，經獲致專案小組初步共識後，將該原則提請 103 年 12 月 18 日本會第 667 次委員會議報告，會議決議略以：「本案有關市府都市發展局依據本會組成專案小組擬具之『全市性保護區處理原則』，因該原則已於專案小組會議納入公民代表意見，並充分討論，本委員會尊重該小組所獲共識所提出之處理原則。該處理原則除作為市府受理保護區相關申請案件檢核依據，並供作本委員會審議保護區相關申請案件之審議參考。……」。(詳本次會議資料所附本會第 667 次委員會議紀錄報告事項一決議)

四、本會於 104 年 2 月 10 日以北市畫會一字第 10430152600 號函請市府都市發展局就前開第 667 次委員會議決議事項予以檢核，該局復於 104 年 2 月 17 日府授都規字第 10410687200 號檢送檢核結果，如后附件補充資料。

五、依據都市發展局所送檢核結果說明，有關本會審議中涉及「全市性保護區處理原則」之案件有兩類：

- (一) 屬於通盤檢討案者，後續由各行政區通盤檢討之專案小組依該處理原則就個案情形檢討審酌。
- (二) 屬於個案變更者，經查目前僅「變更臺北市北投區泉源段 4 小段 771 地號等 7 筆土地保護區及新民段 2 小段 125-1 地號等 3 筆土地住宅區為文教區主要計畫案」暨「擬定臺北市北投區泉源段 4 小段 771 地號等 10 筆土地文教區（特）細部計畫案」（薇閣國小變更案），經其初步檢核計畫內容，除符合鄰接非保護區邊界地區之處理原則外，其餘皆屬不適用該處理原則或優先適用之對象。

六、前述「變更臺北市北投區泉源段 4 小段 771 地號等 7 筆土地保護區及新民段 2 小段 125-1 地號等 3 筆土地住宅區為文教區主要計畫案」暨「擬定臺北市北投區泉源段 4 小段 771 地號等 10 筆土地文教區（特）細部計畫案」，審議歷程概述如下：

- （一）市府 99 年 4 月 8 日公告計畫書圖與公開展覽 30 天，公展期間陸續接獲 123 件公民或團體陳情意見。
- （二）99 年 5 月 25 日本會第 611 次會議決議組成專案小組（召集人：黃麗玲委員），請市府先就法令依據及全市保護區整體政策提出處理原則後，再提專案小組審查。
- （三）市府都市發展局 103 年 5 月 15 日函送都市計畫書與審查意見回覆、整體開發計畫等資料過會；本會復於 103 年 7 月 15 日召開本案第一次專案小組會議（召集人改由張桂林委員擔任）、並於 103 年 9 月 17 日辦理現場會勘，並請市府就法令、規劃面及交通面再補充資料；另請市府考量本案係屬保護區變更案件，請都發局依據都委會 103 年 6 月 26 日第 660 次大會討論『有關「全市性保護區處理原則，以及是否進行全市性保護區通盤檢討」一案』之決議，儘速提出全市性保護區檢討處理原則，以作為本專案小組續審之依據。

#### **決議：**

一、本案依市府都市發展局就「全市性保護區處理原則」之檢討結果並經出席委員討論共識如下：

- （一）屬於通盤檢討案者，後續由各行政區通盤檢討之專案小組依該處理原則就個案情形檢討審酌。
- （二）屬於個案變更者，即「變更臺北市北投區泉源段 4 小段 771 地號等 7 筆土地保護區及新民段 2 小段 125-1 地號等 3 筆土地住宅區為文教區主要計畫案」暨「擬定臺北市北投區泉源段 4 小段 771 地號等 10 筆土地文教區（特）細部計畫案」（薇閣國小變更

案)，依據該原則檢核其內容，除符合鄰接非保護區邊界地區之處理原則外，其餘皆屬不適用該處理原則或優先適用之對象，故該個案變更退回市府，請市府檢討納入北投區都市計畫通盤檢討辦理。

二、另委員會就「全市性保護區處理原則」之文字內容，同意未來可視審議個案情形再作討論或修正。

## 審議事項 二

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」

### 案情概要說明：

#### 一、基地概述：

本計畫之範圍係以「信義計畫地區細部計畫第二次通盤檢討」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。

#### 二、計畫緣起與目的：

- （一）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。
- （二）為因應前述各階段之發展，市府分別於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。
- （三）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。

#### 三、原都市計畫及土地使用情形

(一) 茲就本計畫區內住宅區、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（不含道路、公共設施用地），概述說明如下：

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、國貿大樓及凱悅飯店，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) 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：

1. 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。
2. 信義路五段之 D1 及 D3（部分）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、A10、A15、A18 及 A20 等街廓。
3. 住宅區部分多已完工。

#### 四、 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

1. 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，如松仁路以東、信義路五段以南（B2~B14、C1、D1~D7、E1~E5）之特定業務區僅得於1至2樓設置餐飲業、一般零售業、日常服務業，僅得於1樓設置健身服務業，另須回饋後始得不限樓層作辦公室使用（原僅得於1至4樓）及一般服務業，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。
2. 考量各建築開發計畫之實際需求及配套發展完整性，爰酌予放寬信義計畫地區土地及建築物使用之管制規定，以完善國際金融特區及發展所需附屬商業機能之多樣性。

##### （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

1. 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。
2. 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，故本府考量實際需求及管制之合理性，並酌予修訂管制要點，期以提高本區廣告物之創意與特色。

#### 五、 計畫目標與檢討原則：

(一) 計畫目標

1. 提升國際競爭力，落實國際化之發展目標。
2. 建立人性尺度之都市空間環境及提升整體都市景觀。

(二) 檢討原則

1. 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。
2. 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。
3. 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。

六、變更細部計畫內容概述：

本次通盤檢討變更內容主要為『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』，摘錄重點說明如下：

- (一) 土地及建築物使用組別：原訂特定業務區之土地及建築物使用組別容許表規定過於繁複、嚴格，為鼓勵商業發展，比照A街廓放寬之精神依第三種、第四種商業區辦理，並同意免回饋。
- (二) 廣告物規範：因本計畫區商業活動頻繁，為使本計畫區氛圍符合商業使用及提高設計彈性，酌予放寬廣告物規定。除規定沿松高路、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都設委員會通過後始得設置外，另就高度上限、電子廣告及透視膜廣告等進行規範。
- (三) A7新舞臺：新舞臺經臺北市文化資產審議委員會認有文化景觀保存潛力，增訂留設藝文展演空間規定。
- (四) 開發獎勵實施要點：配合計畫公告時程刪除開

發時程獎勵，並配合修正法令名稱及文字。

- (五) 另考量商業區原即可作「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，故併同A街廓將工業使用之限制刪除。

七、 全案係市府102年10月18日府都規字第10237764703號函送到會，並於102年10月19日起公開展覽30天。

八、 公民或團體所提意見：38件（詳後附公民或團體意見表）。

九、 辦理單位：臺北市政府。

十、 法令依據：都市計畫法第26條。

十一、 審議情形：

- (一) 本案前經提本會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) 另「變更臺北市信義計畫地區信義段5小段28地號等8筆土地社教用地為住商混合區細部計畫案」，查該案位處信義計畫地區範圍，案經委員會審議情形如下：

1. 102年11月21日第652次委員會議決議：「本案暫予保留。本委員會將審議市府102年10月18日公展『修訂臺北市信義計畫地區細部計畫（第三次通盤檢討）』案，請都市發展局先予說明該修訂通盤檢討案之調整方向與內容，併就本案變更細部計畫部份，其是否能符合全區通盤檢討之土地使用檢討原則、允許使用項目與回饋內容等規範後，再予續審。」。
2. 103年1月23日第654次委員會議決議：「本變更案位於『修訂臺北市信義計畫地區細部計畫（第三次通盤檢討）案』範圍內，基於信義計畫地區整體發展考量，本案併入該通盤檢討案審議」。



(三) 本會103年3月12日召開本案第一次專案小組會議，委員及列席單位發言摘要與結論，103年7月22日召開第二次專案小組會議紀錄，103年10月21日召開第三次專案小組會議紀錄。

十二、 案經市府都市發展局103年11月27日檢送「修訂臺北市信義計畫地區細部計畫(第三次通盤檢討)案」修訂後計畫書、第三次專案小組審查意見回應表、修正內容對照表、公民或團體陳情意見綜理表，提請大會審議。

### **決議：**

本案依第三次專案小組審查意見與綜整本次會議委員意見決議如下：

一、「廣告招牌規定」，同意依市府本次會議提送內容修正如下：

- (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。
- (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。

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：

- (一) 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。
- (二) 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。
- (三) 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。
- (四) 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。
- (五) 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氯離子混凝土建築物(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。

臺北市都市計畫委員會公民或團體所提意見綜理表

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</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>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。		
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 決 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 決 議	同決議二及市府回覆意見。		
編 號	4	陳情人	莊○偉
陳 情 理 由	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		

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>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>		

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>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。」</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <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> <p>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>

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>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</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>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</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>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。</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>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</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>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>		
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		

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		
	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	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。 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。		
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。		
建 議 辦 法	為了讓信義區更好，應該： 1. 放寬對人行天橋的計畫，不應侷限於附圖六的規劃 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） 3. 我希望可以旁聽說明會，請另行通知時間		

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. 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>		
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> <p>（1）問題：信義區的人口密度</p> <p>（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。</p> <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>		
建議辦法	<p>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）</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		
		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		<p>建議位置：細部計畫全區</p> <p>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。</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	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	<p>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。</p> <p>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。</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	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	<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. 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。</p>		
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。		

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	檢討政府的公告方式及舉辦說明會的次數。		
市府回覆意見	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。 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。		
委 員 會 決 議	依市府回覆意見辦理。		
編 號	18	陳情人	鄧○燦
陳 情 理 由	台北市為首善之都應支持公益或藝文展演空間。		
建 議 辦 法	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。		
市府回覆意見	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。 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。		
委 員 會 決 議	同決議二及市府回覆意見。		
編 號	19	陳情人	蘇○德
陳 情 理 由	增加民眾參與程序。		
建 議 辦 法	檢討民眾參與都市計畫通盤檢討的程序及方式。		
市府回覆意見	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。 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。		
委 員 會 決 議	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	<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. 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。</p>		
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。並可建構成信義區從四獸山、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，部分仍在使使用當中，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																																																														
		<p>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%）。</p> <p>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%）。</p> <table><tr><th rowspan="2">使用項目</th><th colspan="4">鴻禧花園大廈</th><th colspan="4">世貿新城</th></tr><tr><th>戶數 (戶)</th><th>百分比 (%)</th><th>面積 (㎡)</th><th>百分比 (%)</th><th>戶數 (戶)</th><th>百分比 (%)</th><th>使用面積 (㎡)</th><th>百分比 (%)</th></tr><tr><td>商業</td><td>9</td><td>10.71</td><td>3,711.97</td><td>15.66</td><td>6</td><td>7.14</td><td>546.27</td><td>4.16</td></tr><tr><td>住宅</td><td>75</td><td>89.29</td><td>11,811.38</td><td>49.84</td><td>78</td><td>92.86</td><td>6,947.51</td><td>52.96</td></tr><tr><td>防空避難室及停車場</td><td>—</td><td>—</td><td>7,815.15</td><td>32.98</td><td>—</td><td>—</td><td>5,342.52</td><td>40.73</td></tr><tr><td>公共設施</td><td>—</td><td>—</td><td>360.88</td><td>1.52</td><td>—</td><td>—</td><td>281.50</td><td>2.15</td></tr><tr><td>總計</td><td>84</td><td>100.00</td><td>23,699.38</td><td>100.00</td><td>84</td><td>100.00</td><td>13,117.80</td><td>100.00</td></tr></table> <p>備註：鴻禧花園大廈使用執照附中刊載總面積為 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。</p> <p>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）。</p>	使用項目	鴻禧花園大廈				世貿新城				戶數 (戶)	百分比 (%)	面積 (㎡)	百分比 (%)	戶數 (戶)	百分比 (%)	使用面積 (㎡)	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
使用項目	鴻禧花園大廈				世貿新城																																																											
	戶數 (戶)	百分比 (%)	面積 (㎡)	百分比 (%)	戶數 (戶)	百分比 (%)	使用面積 (㎡)	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																																																								

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，建請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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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></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。		

### 審議事項 三

**案名：**修訂臺北市中山區金泰段105地號土地商業區（供商業購物中心使用）（徵求參與「促進都市再生2010年臺北好好看」開發計畫回復原都市計畫）細部計畫案

#### 案情概要說明：

##### 一、計畫範圍：

本計畫區位於「修訂臺北市基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區細部計畫」內，街廓編號為A2，係屬「商業區（供商業購物中心使用）」，北側臨15公尺寬樂群三路，東側臨20公尺寬敬業三路。

##### 二、計畫緣起與目的：

福華大飯店股份有限公司於97年10月9日經臺北市政府「徵求參與『促進都市再生2010年臺北好好看』開發計畫案」審查委員會審查同意推薦後研提「修訂臺北市基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區細部計畫商業區（供商業購物中心使用）街廓編號A2基地（中山區金泰段105地號）土地使用分區管制規定與都市設計管制要點細部計畫案」，並於99年9月7日府都規字第09902564900號公告實施。

前述都市計畫內「玖、事業及財務計畫」載明：「本案計畫開發內容為『一般零售業』、『餐飲業』及『一般旅館』，都市計畫公告實施後4年內開發完成…」，另「拾、其他」載明：「本計畫案若無法於99年9月30日前開工或未能依前開開發期程完工時，則不得適用「徵求參與『促進都市再生2010年臺北好好看』開發計畫案」容積獎勵，且該部分之容積應予撤銷，且應回復原都市計畫之規定。」；惟本計畫迄今尚未開發興建，經市府都市發展局就前開都市計畫期程規定多次函告該公司，本計畫之工程進度仍無法於前開期程達成完工要件，爰市府逕依前開都市計畫規定，恢復原都市計畫規定。



三、全案係市府103年11月25日府都規字第10336769103號函送到會，並自103年11月26日起公開展覽30日。

四、公民或團體所提意見：計0件。

五、辦理機關：臺北市政府。

六、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款辦理。

**決議：**本案依公展計畫書及本次所提文字修正內容通過。

**散會:13時20分**

臺北市都市計畫委員會會議簽到表

會議名稱：臺北市都市計畫委員會第668次委員會議

時間：104年3月5日（四）上午9時30分

地點：市政大樓8樓西南區委員會議室

主席：林兼主任委員欽榮

紀錄彙整：

委員	簽名	委員	簽名
蘇兼副主任委員麗瓊	(請假)	黃委員麗玲	黃麗玲
王委員惠君	(請假)	喻委員肇青	喻肇青
李委員永展	李永展	焦委員國安	焦國安
林委員盛豐	林盛豐	彭委員振聲	彭振聲
陳委員亮全	(請假)	蘇委員建榮	蘇建榮
郭委員城孟	郭城孟	李委員得全	李得全
張委員勝雄	張勝雄	林委員崇傑	林崇傑
黃委員台生	黃台生	鍾委員慧諭	鍾慧諭
黃委員志弘	黃志弘	王委員俊雄	(請假)
黃委員世孟	黃世孟	彭委員光輝	(請假)

1

列席單位	姓名	列席單位	姓名
都市發展局	楊世平	法務局	陳昭宏
教育局	施西萍	建管處	鄭人豪
工務局	丁煒弘	新工處	沈世光
產發局		水利處	林洪宗
財政局	劉慶安	公園處	張建雄
環保局	蔡瑞慶 陳雅芳	大地處	梁兆陽 梁曉嘉
交通局	賴仁宗	動保處	李長志 林欣蓮
文化局	顏郁雯	政風處	林又瑋
地政局	柯光峻	財政部國產署北區分署	<請假>
觀傳局	葉冠輝	臺北市私立薇閣國小	
民意代表	林昭國	本會	謝清玲
	廖碧雲		黃若蘭 傅淑慧

2