

台北市都市計畫委員會第三八六次委員會議第三次續會會議紀錄

時 間：中華民國八十年二月八日下午二時卅分

地 點：市府簡報室

出席（列席）人員：詳如簽到表

主 席：黃兼主任委員大洲

紀錄：章技正立言

討論事項七

案名：修訂信義計畫地區細部計畫（通盤檢討）案。

說明：

一、本案係市府以79.11.6府工二字第七九〇六八四六六號函送到會，並自79.11.7起公展卅天。

二、本計畫地區土地使用分區主要為住宅區、商業區，計畫容納人口五八、五一八八人。本地區係以市地重劃辦理開發，而重劃工程至今尚未全部完成，故目前僅有少數公共建築興建完成，其餘部分公私建築正加

速興建中；計畫地區目前幾無現住人口。

三、經綜合檢討分析，除適用本地區之「台北市信義計畫地區建築物及土地使用分區管制要點」配合參考信義計畫地區都市設計委員會有關決議及設計建築師與業主之意見酌予修訂外，均維持原計畫；公告徵詢意見期間作業單位收到陳情意見三件。

四、公展期間，本會計收到公民或團體陳情意見六件。公展完畢逾期提出計三件。

決議：

一、本案計畫說明書貳—四修訂計畫部分及附件一之「台北市信義計畫地區建築物及土地使用分區管制要點」中二—(四)「建築物地下各層……應併入地面上各層樓地板面積計算」條文刪除，俟「都市計畫法台北市施行細則」第二條容積率定義修正案經市議會通過後，通盤統一處理。

二、計畫說明書貳—四修訂計畫部分及附件一之「台北市信義計畫地區建築物及土地使用分區管制要點」中「三、建築物高度：本地區建築物高

度，應依左列規定……」修正為「三、建築物高度：本地區建築物高度，應依左列原則辦理……」。

三、計畫說明書貳—四修訂計畫部分及附件一之「台北市信義計畫地區建築物及土地使用分區管制要點」中——(四)條文（有關每一住宅單元面積之規定）刪除，仍依原規定辦理。

四、計畫地區北側部分土地業經配合捷運系統工程需要變更為交通用地，請予配合修正。

五、公民或團體陳情意見編號1、5、6之決議詳如附件綜理表。

剩餘陳情意見因時間不敷，留俟下次會議續行審理。

散會。（下午五時二十分）

公民或團體對修訂信義計畫地區細部計畫（通盤檢討）案所提意見綜理表

號編	陳情人	陳情（建議）理由	建議辦法	審查小組	委員會決議備註
1.	陳鄭秀	<p>一、陳情位置：信義區信義段三小段36-2、36-5地號。（B11街廓）、信義區忠孝東路5段386號12樓。</p> <p>二、陳情理由：</p> <p>（一）建議地點交通便利（位於道路寬度卅公尺以上）、位置適宜從事商業活動。</p> <p>（二）建議之街廓屬角地，與附近商住混合區位置不同，如變更為住宅區之商業服務使用，兼以發揮鄰里商業功能。</p>	<p>將B₁₁住宅區（商住混合用地）變更為商業區（商住混合用地）。</p>		<p>本建議屬主要計畫分區之變更，留供作業單位檢討時參考。</p>
2	鄭世華 李高阿女 等20人	<p>一、陳情位置：信義區信義段5小段39-11、39-3等地號。</p> <p>二、陳情理由：</p> <p>（一）現代副都心除商業區外，市政</p>	<p>一、D₁、D₅變更為商業區。</p> <p>二、地下室面積不能計算容積率。</p>		<p>一、同編號1。</p> <p>二、地下室面積計入容積率乙節，俟都市計畫法台北市施行細則修正通過後，行統一處理，所提意見，統一致採。</p>

大樓、世貿中心造成業務量大增，辦公大樓需求甚殷。

(二) 沿信義路30公尺大道及面對世貿中心、人潮多、商業氣息濃厚，如以住宅型態較強之使用及造型勢將影響觀瞻。

(三) 據報都計處已將台北市商業區比例放寬為百分之十二，以信義區未來副都心之理想目標，應增加以業務為主之辦公大樓，以應實際之需。

(四) 沿信義路之土地市價高昂，如地下室容積計入，則會增加土地成本造成高房價，有違政府政策。

(五) 依據建築技術規則第161條容積之定義，地下室無所謂容積之計算。

(六) 以相同條件、環境相同，但容積不同，不應因公地與私地即有差別。

(七) 基於鼓勵大衙廓開發住商混合用地應研擬路線商業帶之模式

三、D₁、D₅之容積比照信義路對側之容積。

四、在不影響植栽及綠化功能之原則下，地下室開挖應不受限制。

五、取消第16組日常服務業之使用組別，增加第14組一般零售業之使用組別，尤其是：

(3) 傢具、木器

、漆器。

(5) 汽車之出售

、樣品。

(6) 古玩、藝品

(8) 鮮花、禮品。

(13) 珠寶首飾之經營。

六、第18組一般事

三、同編號1。

四、為保有實際綠化空間，避免全面開挖造成排水不良、地層下陷，仍應規定開挖範圍，所提意見，款難採納。

五、留供作業單位於「台北市土地使用分區管制規則」檢討時參考。

六、為維住宅區之居住安寧，以住宅

3.

捷運局

- ，應考慮合併為一個容積率規定或採用大街廓開發者另行鼓勵之容積。
- (八) 建築基地地下層之開挖範圍限制係依地下水、植栽之考量，非分區使用而區分。
- (九) 提供開放空間是政府大力提倡之政策，不應因此而受罰。
- (十) 屬於國際觀瞻地區應具國際水準，不適住家之使用。
- (十一) 本地區之開發具示範性效果，應盡速完成避免長期施工降低原規劃之效益。
- 一、陳情位置：
- (一) 信義路以南廣場用地。
- (二) D₁、D₂街廓之廣場開放空間及帶狀公園。
- (三) B₇、C₁街廓之帶狀公園。
- (四) B₈、B₉街廓之廣場開放空間及帶狀公園。
- (五) 中強公園。
- 二、陳情理由：

- 務所使用之不受樓層限制。
- 七、若以整街廓且全部面向信義路之建築使用應取消住宅比例之限制。
- 八、應限期興建完成。
- 一、都市計畫說明書之附件一，台北市信義計畫地區建築物之土地使用分區管制要點第十一項捷運系統地役權之規定，原於A₁、A₂

為主之原則，所提意見較難採納。
七、同前。

八、留供市府參考。

一、俟該路線定案後，專案辦理。

4.	劉祥宏	<p>為配置捷運後續路網，信義綫 R₆ R₅ 車站出入口及通風口之需要。</p> <p>一、陳情位置：A₃ 街廓之北側部分土地。</p> <p>二、陳情理由： 該土地於七十九年五月二十四日公告實施之“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”內已變更為交通用地。</p> <p>一、陳情位置：信義計畫地區。</p> <p>二、陳情理由： (一)以本區都市計畫之變更沿革，對社會快速變遷，是否能符合</p>	
<p>A₂₄ 等街廓保留地之地役權因基隆路車行地下道之設置與捷運路線衝突因而取消，請配合修正為建議位置之各地點，另捷運設施除路線、車站、出入口及通道外，尚包含通風口設施，亦請增列。</p> <p>二、附圖六之捷運車站位置亦請配合修正。</p> <p>請配合修訂。</p> <p>一、將圖 1、4 及 D₁、D₅ 變更為商業區或業務用地。</p>			<p>二、請作業單位配合修正。</p> <p>一、同編號 1。</p>
79-2714			

未來之成長，值得探討。本地區如作為本市之未來現代化都市中心，需要大量辦公大樓。本區另一目標將設定為「本市之示範性住宅社區」為維護良好居住環境，須有一明確之理想住宅社區模式，以引導設計開發之落實，但除市政中心用地及A業務用地外，所有街廓均過細。

(二) 為增加雨水之滲流及地下水之補注及植栽之覆土深度有益，其方法不只限制開挖一途，應保留彈性設計。不應在公園、廣場、學校鼓勵多目標使用，興建地下建築物，而反要求其他基地地下室開挖加以限制其規模。

(四) 本地區民間土地使用強度大部分為容積率200%，少部分為400%，與政府持有土地大部分為400%相較差距大，如此限制太嚴。如做為建物本身所需附屬

三、將所有本地區之計畫街廓重新組合成大街廓之設計，但不廢止原來之計畫道路（15公尺以下之次要道路）平常做步道使用，緊急時提供救護救災之用，並指定地下停車之出入口位置，每一小街廓至多兩處，整體規劃以免出入口太多，配合原有之步道、公園、廣場提供一全區完善之步道系統，如附圖三、地下層之開挖

	<p>非營利空間，如健身俱樂部、圖書館、媽媽教室、交誼廳等自用且不增加使用強度者，當不應加以限制。</p> <p>(四)有效開放空間應符合可視性、可及性與可用性原則，其第二項之附設透明且可通風之頂蓋或遮簷之開放空間則失之過嚴。</p> <p>(六)住宅區應鼓勵綜合設計將地面層回歸於民衆之活動。台北市活動空間狹小，更無安逸的行人步道供老人、小孩散步、嬉戲。任何建設均須有完善之維護管理，所以開放空間適度的訂定時段性之開放，讓開放空間之品質達到完善之境界。</p> <p>(七)除商業區應考慮殘障人士使用外，住宅區應一併考慮。</p> <p>(八)土地使用之建物使用組別應考慮時代之變遷，重新檢討，如：第16組第二項理髮業會有時形發展，如非正常經營，對本區實非好事。另第14組內第1.</p>
<p>依設計如能達到立意目的，應保留彈性不應限制。</p> <p>(四)地下層如非過度使用不應計入地面層樓地板面積。檢討土地強度D1、D5全街廓容積調整為400%。</p> <p>五、建議取消透明且可通風之字但維持可視、可及、可用之原則。</p> <p>六、住宅區保留鼓勵綜合設計一樓挑空做開放空間，應鼓勵不計入容積、開放空間應訂</p>	
<p>四、同編號2——。</p> <p>同編號1。</p> <p>五、為維有效開放空間之環境與功能，所提意見，歟難採納。</p> <p>六、為利執行，並避免與建蔽率、容積率定義違悖，所提意見，歟難採納。</p>	

5.		<p>國永建設股份有限公司</p> <p>一、陳情位置：信義區信義段五小段38地號。</p> <p>二、陳情理由：</p> <p>(一) D₁、D₂街廓正面對世貿中心，國際觀光旅館，建築物一樓廳容許較具國際水準及文化氣息之行業使用，以取代有損國家形象與觀瞻之日常服務業（如理髮、傘、皮鞋修補等）。</p> <p>(二) 街廓後方因有國小用地與住宅</p>	<p>2. 3. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 18. 等項中對住宅沒有衝突，甚至有所幫助，應准予在住商混合用地存在。</p> <p>有管理人附予管理維護之權利及義務。</p> <p>七、增加住宅區人行步道須考慮殘障人士之便利。</p> <p>八、建議第14組之第1. 2. 3. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 為住商混合用地容許組別。</p> <p>一、D₁、D₂住商混合用地之第一層容許使用組別取消第16組日常服務業。</p> <p>二、增加容許第14組一般零售左列細項：</p> <p>(3) 傢具、木器、藤器。</p>		<p>非細部計畫範圍，留供市府訂定辦法之參考。</p> <p>七、留供市府參考。</p> <p>八、同編號2—五。</p> <p>同編號2—五。</p>	79-2715
----	--	---	---	--	--	---------

6.	
許正華 曾以標 等 9 人	
區分隔，適當放寬商業性活動 對住宅區並無影響。	
一、陳情位置：全計畫區。	
二、陳情理由：	
(一) 高度增加、建蔽率縮小、綠地增加，可增加環境美化效果，並可增加整個地區立體造面的變化及綠地。	
(二) 在自由經濟國家應自由化，每戶住宅大小設計應自由。	
(5) 汽車之出售、樣品間。	(6) 古玩、藝品。
(8) 鮮花、禮品。	(13) 珠寶、首飾。
一、反對「純住宅區高度限制在40公尺以下」，應視基地大小、及容積率等規定放寬。	
二、反對「每一住宅單元面積在一〇〇至一六五平方公尺者應佔該面積中所有住宅單元數量二分之一以上為原則」。	
三、地下室開挖應維持原計畫所訂。地下層供	
一、配合地區發展特性，塑造良好之都市空間，仍有必要規定建築高度限制原則，所提意見，歛難採納。	
二、修訂增列之條文予以刪除，所提意見，同意採納。	
三、同編號2—二四。	
79-2706 2705	2704 2698

7.

張玉賓

一、陳情位置：信義計畫全地區。
二、陳情理由：

(一) 國人機車持有率高，但本區留設機車停車位似嫌不足，因此不得不佔用騎樓或人行道，乃造成紛亂現狀。

(二) 建商常以留有高百分比或臨公園、綠地等開放空間為號召而提高房價，故開放空間之留設最大效益是住戶，而非大眾，況住戶設有門禁，雖標示開放空間，但無供公眾使用之意願，故私利大於公利。
(三) 開放空間之有效須符合可視性

住戶使用的非營業用的休閒娛樂設施及其他必要公共設施不計入容積。可要求住戶切結，不可違規使用。

一、純住宅區之停車空間應按汽車機車持有率、比率留設。儘量減少路邊停車。

二、商業區的停車空間留設應輔以商業特性與營業策略加以計算，並送鄰委會等審核之。
三、降低開放空間獎勵比率。

8.

林正彥
何懿貞

、可及性及可用性，定義不明，如麗晶酒店所留之開放空間，雖可視但不可及、可用之效果並不彰顯。

一、陳情位置：信義計畫全區。
二、陳情理由：

(一)商業行為和住宅使用的方式截然不同，為避免干擾及保障居民生活品質及便於管理其住商或商住區建物之出入動線應予分開。
(二)純住宅區主要為提供一個不受外界或商業干擾的環境，故應

四、建議成立公共空間管理機構、監督管理住戶，並保障大眾權益。
五、建議於建物申請建照時應附開放空間之圖說一併送審。或由建管單位繪製標準圖及使用限制，以供參考。

一、供住宅使用之樓層與供商業用之樓層，其出入動線予以分開設置。
二、是否可考慮在純住宅區排除綜合設計獎勵辦法之規定。

79-2726

逾期。

陳亮全

力求寧靜與安全，這和綜合設計開放空間的目的有衝突，影響純住宅區居民之生活品質。

(三) 為提升信義副都市未來文化與藝術氣氛，應比照先進國家增列公共藝術之建造成本要求。

一、陳情位置：信義計畫全地區。

二、陳情理由：

(一) 為使計畫可行，具有彈性，便於管理維護並落實民衆參與之民主精神，宜就部分使用組別與項目之新增、變更許可，授權地區管理委員會逕予決定，不必再辦理變更都市計畫之程序。

(二) 純住宅用地係提供不受商業與外界干擾之住宅環境為規劃目的，其空間使用特性係在要求寧靜與安全，與綜合設計開放空間供公衆使用之目的顯有衝突。

(三) 為確保副都心之建設開發之時

三、規定每一申請案（尤其是綜合設計案）應提供1%之建造成本，設計建議有關公共藝術之物件。

一、增列部分使用組別與項目得經管理委員會及同幢現住所有權人同意，則可予以新增或變更使用，並向建管處申請變更使用許可。

二、純住宅用地刪除適用綜合設計獎勵之範圍。

三、增列「信義計畫地區開發建

效與品質，應增列分期分區開發計畫，並籌組開發建設委員會及地區管理委員會之組織。

設委員會及信義計畫地區管理委員會之設置辦法由市政府另訂之」的規定於說明書中。