

編號：P098025

臺北市政府 公告

發文日期：中華民國 98 年 10 月 9 日

發文字號：府都規字第 09836514200 號

附件：計畫書、圖 1 份

主旨：核定公告本市都市計畫「變更臺北市松山區復興北路與長安東路口東北側第三種住宅區及道路用地為第三種住宅區(特)及綠地用地暨劃定鄰近土地為更新地區細部計畫案」計畫書、圖，並自民國 98 年 10 月 12 日零時生效。

依據：

- 一、臺北市都市計畫委員會 98 年 9 月 15 日北市畫一字第 09830359500 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，計畫書圖另置於本府市政大樓 1 樓東區都市計畫工作站）、臺北市松山區公所、刊登本府公報（無附件）

市長 郝龍斌

臺北市都市計畫書

變更臺北市松山區復興北路與長安東路口東北側
第三種住宅區及道路用地為第三種住宅區(特)及
綠地用地暨劃定鄰近土地為更新地區細部計畫案

臺北市政府

中華民國 98 年 10 月 9 日府都規字第 09836514200 號公告實施

案名：變更臺北市松山區復興北路與長安東路口東北側第三種住宅區及道路用地為第三種住宅區(特)及綠地用地暨劃定鄰近土地為更新地區細部計畫案

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍：詳如計畫圖所示

類別：變更

法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款、都市更新條例第 6、8 條

詳細說明：

壹、計畫緣起

本計畫區距離捷運南京東路站約 300 公尺，符合「徵求參與『促進都市再生 2010 年臺北好好看』開發計畫案」之「交通樞紐」範疇，合作金庫商業銀行股份有限公司響應本府政策，規劃設置具現代化環保節能之總行大樓，並留設廣場式開放空間與室內挑空開放空間，提升整體地區環境品質之開發計畫，經提本府 97 年 10 月 23 日「徵求參與『促進都市再生 2010 年臺北好好看』開發計畫案」審查委員會審查通過推薦。

為落實開發計畫，本計畫擬變更部分第三種住宅區為第三種住宅區（特）不受本市土地使用分區管制規則金融保險業於第三種住宅區設置之限制，但為符合住宅區管制精神及公平原則，須依規定辦理回饋；另考量計畫區內老舊住宅未來實施都市更新之可行性與彈性，擬劃定計畫區內部分第三種住宅區、部分第三種商業區(特)及道路用地為更新地區，故依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及都市更新條例第 6、8 條，研提本計畫案。

貳、原都市計畫情形

一、原都市計畫發布實施名稱及文號

計畫名稱	發布實施日期及文號
臺北市都市計畫圖	45年5月4日北市工字第14417號
敦化路附近地區細部計畫案	48年3月13日府工字第6851號
敦化路附近住宅區案	48年11月4日府工字第34753號
變更原轄區使用分區調整商業區、行政區及混合區案	65年7月7日府工二字第25576號
細部計畫通盤檢討第一年期(66年)檢討地區(民生東路、敦化路、南京東路、基隆路、和平東路、新生南路、羅斯福路、金山街、信義路、松江路、長春路、建國北路間)範圍圖	65年11月30日府工二字第52140號
修訂民生東路、敦化路從貫鐵路、復興路所圍地區(不含民生東路南側沿線附近地區)細部計畫(通盤檢討)案	68年5月22日府工二字第14729號
本市修訂細部計畫(通盤檢討)案71年度檢討地區範圍圖	71年1月11日府工二字第01256號
修訂民生東路、敦化路、縱貫鐵路、復興路、南京東路、松江路、長春路、建國北路所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案	74年3月6日府工二字第07392號
「本市都市計畫公共設施保留地通盤檢討案」範圍圖	77年1月22日府工二字第215536號
79年度辦理細部計畫通盤檢討案範圍圖	78年12月9日府工二字第382871號
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年9月13日府工二字第79049926號
公告本市主要計畫通盤檢討案範圍,徵求意見	80年1月10日府工二字第80002074號
修訂民生東路、敦化路、縱貫鐵路、復興路、南京東路、松江路、長春路、建國北路所圍地區細部計畫(第三次通盤檢討)案	82年9月16日府都二字第82065199號
修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案	84年9月27日府都二字第84064377號
變更「修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」內有關商業區變更回饋相關規定案	94年8月29日府都規字第09420279000號

二、原都市計畫情形

(一)計畫位置






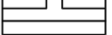



本案基地位於臺北市松山區長安東路二段與南京東路三段 256 巷 28 弄以南之街廓內，行政區屬松山區中正里，範圍北以南京東路三段 256 巷 28 弄(6 公尺)道路南緣為界，東以敦化北路 4 巷 25 弄(8 公尺)西緣為界，西側臨南京東路三段 256 巷(6 公尺)，南以長安東路二段(20 公尺)為界，東側鄰近敦化國小，北側鄰近敦化國中及捷運南京東路站，南側臨消防局第二救災救護大隊。

(二)使用分區

本計畫區土地使用分區包含第三種住宅區、第三種商業區(特)及道路用地，其中第三種住宅區約 1.6420 公頃，第三種商業區(特)約 0.3007 公頃，道路用地約 0.1183 公頃，計畫總面積共為 2.0610 公頃。

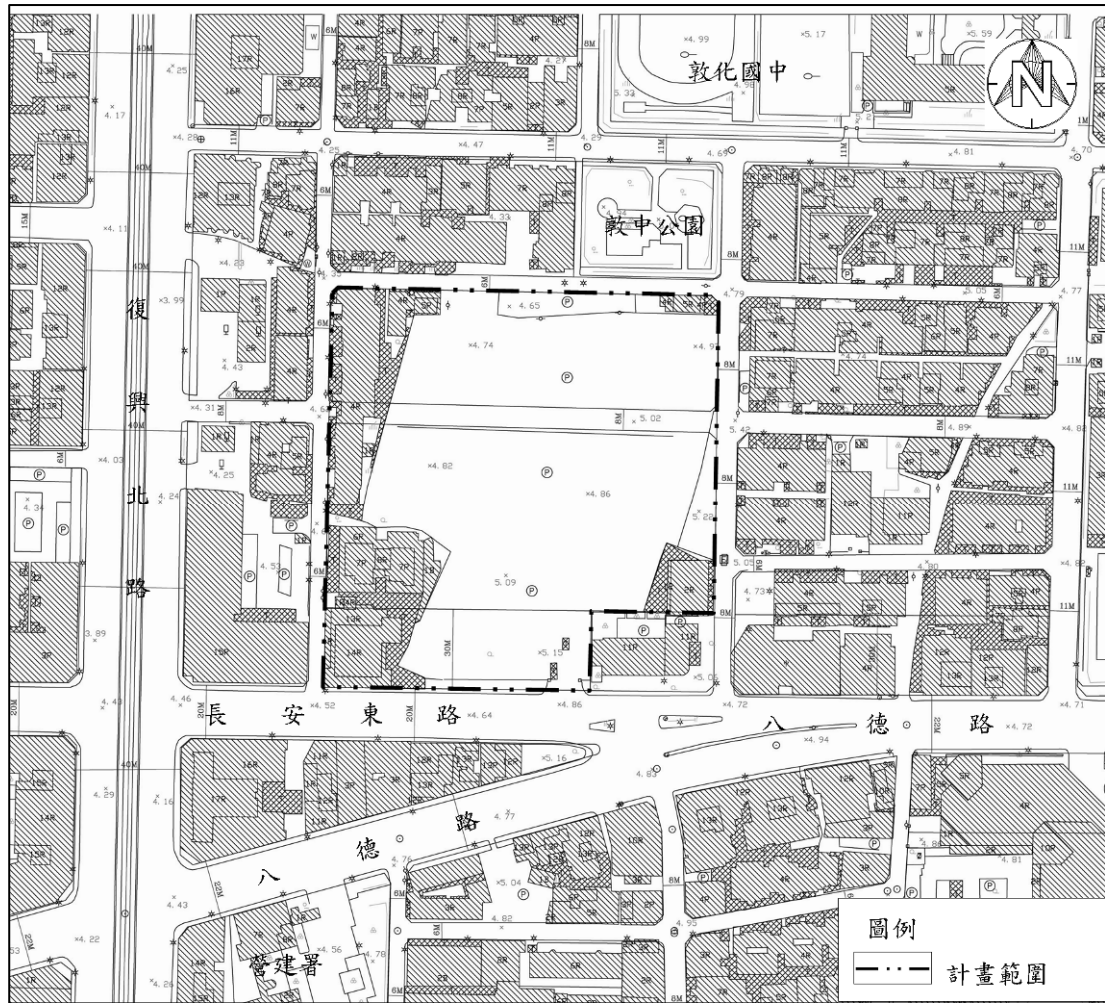


圖例

- | | | | |
|--|----------------|---|------|
|  商三特 | 第三種商業區(特) |  綠 | 綠地用地 |
|  敦化專用區A | 敦化南北路特定專用區(A區) |  機 | 機關用地 |
|  住3 | 第三種住宅區 |  | 道路用地 |
|  學校用地 | 學校用地 |  | 計畫範圍 |
|  公 | 公園用地 | | |



圖一 原都市計畫示意圖



圖二 計畫範圍地形圖

參、發展現況

一、土地使用現況

計畫區現作停車場、住宅及部分商業使用，範圍內 8 公尺寬計畫道路尚未開闢。北側為敦中公園，東南側為中崙消防分隊，周邊其他土地多為住宅及商業使用。

二、土地權屬

本計畫區土地為松山區敦化段二小段 173-3 地號等 46 筆土地，面積共計 2.0610 公頃，多屬私有土地，其中約 1.5 公頃屬合作

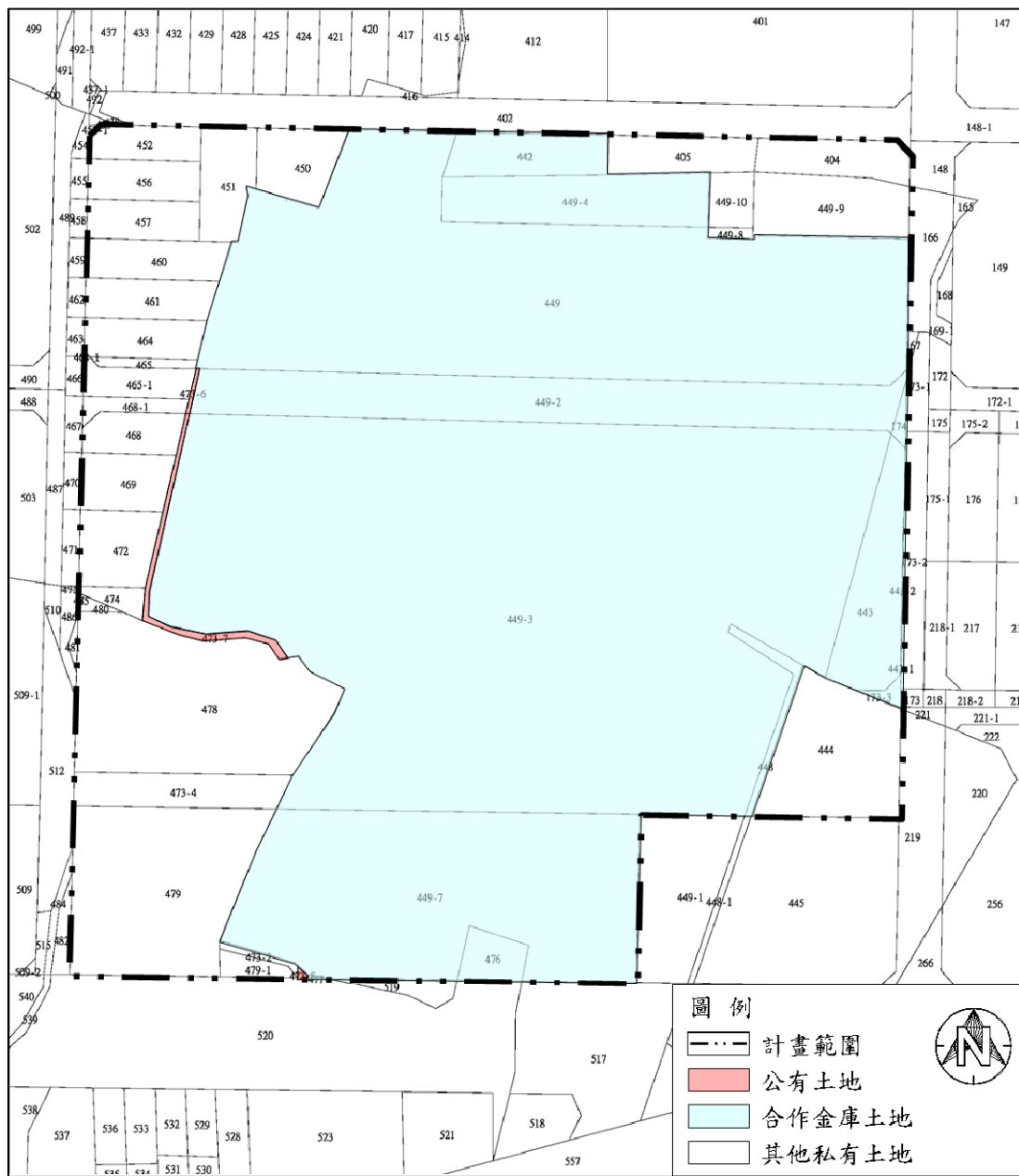
金庫商業銀行股份有限公司所有。各筆土地權屬及面積如表一、
圖三：

表一 土地權屬表

使用分區	地段	地號	面積(m ²)	權屬	所有權人
第三種商業區(特)	敦化段二小段	473-8	3.00	公有	中華民國
		449-7	1952.00	私有	合作金庫商業銀行股份有限公司
		476	91.00		
		477	1.00		
		479	898.00		
		473-2	18.00		
		479-1	44.00		
第三種住宅區	敦化段二小段	473-7	62.00	公有	中華民國
		405	175.00	公私共有	中華民國、陳忠夫等8人
		173-3	17.00	私有	合作金庫商業銀行股份有限公司
		443	355.85		
		443-1	0.40		
		443-2	3.75		
		448	57.00		
		449	3,652.00		
		449-4	413.00		
		449-8	16.00		
		449-9	297.00		
		449-10	79.00		
		449-3	7,307.00		
		442	211.00		
		404	173.00		
		444	519.00		
		450	174.00		
		451	180.00		
		452	120.00		
		456	141.00		
		457	140.00		
		460	175.00		
		461	159.00		
		464	147.00		
		465	31.00		
		468	124.00		
		469	158.00		
		472	179.00		
		474	41.00		
					合作金庫商業銀行股份有限公司
					詹陳麗等2人
					台灣省農會
					姜玉水等5人
					戴世彥等7人
					曾徐雲金等4人
					劉清富等4人
					高陳孟姐等4人
					陳麗雲等4人
					李宜庭等4人
					吳建昇等4人
					陳李秀輝等4人
					翁曾秀媛等5人
					蘇敏煌等4人
					黃健一等4人
					王秀霞

		478	1075.00		李陳秀琴等 19 人
		480	11.00		李德興等 11 人
		485	2.00		台北市瑠公農田水利會
		473-4	225.00	私有	何文忠等 79 人
使用分區	地段	地號	面積(m ²)	權屬	所有權人
道路用地	敦化段 二小段	473-6	5.00	公有	中華民國
		449-2	1,001.00	私有	合作金庫商業銀行股份 有限公司
		174	15.00		合作金庫商業銀行股份 有限公司
		464-1	1.00		吳建昇等 4 人
		465-1	107.00		陳李秀輝等 4 人
		468-1	54.00		翁曾秀媛等 5 人
	合計		20,610.00	-	-

註：土地面積應依核准地號及地政機關鑑界結果為準。



圖三 計畫範圍地籍圖

三、交通運輸

(一) 主要道路

計畫區主要聯外道路為復興北路(40 公尺)及八德路(22 公尺)。復興北路往北可通往松山機場及中山區，往南可達文山區；八德路向西南可接忠孝東路，向東則可通往南港區。

(二)次要道路

次要聯外道路為長安東路(20 公尺)，向西可接環河快速道路，向東與八德路相接。

(三)大眾捷運

計畫區西側沿復興北路有捷運木柵線，本計畫區距離忠孝復興站約 970 公尺，距離南京東路站約 300 公尺。

另復興北路及八德路上有多線公車行經，對外大眾運輸便利。

肆、周邊重大建設計畫

一、臺北都會區大眾捷運系統計畫(松山線)

臺北捷運松山線路線規劃案於民國 86 年 11 月 21 日奉行政院核定，由於捷運建設投資金額龐大，且各級政府近年財政日益困窘，致松山線財務計畫遲至 93 年 12 月 2 日始奉行政院核定。

臺北捷運松山線(簡稱松山線)為臺北捷運興建中的路線，屬於高運量系統，全線皆為地下路線。路線自西門站往北沿中華路、塔城街、塔城公園、天水路向東轉，之後沿南京西路、南京東路，到終點松山車站，全長 8.5 公里。松山線屬於綠線，完工後將合併小南門線營運區間與新店線直通營運。本路線已於民國 95 年陸續發包施工，預訂 102 年底完工通車。



圖四 計畫區周邊捷運路線示意圖

二、臺北市文化體育園區—大型室內體育館 BOT 開發案

文化體育園區基地位於忠孝東路四段，為前菸酒公賣局松山菸廠，屬於臺北市東區之精華地段，南側與國父紀念館隔街相望，總面積約 18 公頃。文化體育園區分為大巨蛋室內多功能體育館、百貨公司、旅館、商務會館及附屬設施。大巨蛋室內多功能體育館可容納 4 萬人，可在館內舉辦各種運動、演唱會、國際展覽與大型集會，園區預計 2010 年完工啟用。

伍、整體規劃目標與構想

一、規劃目標

- (一)恢復都市應有發展紋理。
- (二)滿足公共與企業需求。
- (三)提昇都市人文、藝文服務水準。
- (四)結合綠色能源發展趨勢，塑造地區性地標。

二、規劃構想

(一)縫合 30 公尺帶狀商業區，呼應企業形象

計畫區配合「徵求參與『促進都市再生 2010 年臺北好好看』開發計畫案」，於核心區位規劃供金融服務使用，並以平面及立體開放空間貫穿計畫區，縫合 30 公尺帶狀商業區，呼應合作金庫企業形象，提供計畫區充足開放空間，改善社區環境。

(二)開放空間配合都市紋理，兼具服務鄰近地區之功能

開放空間之規劃配合都市空間與動線系統，並考量周邊土地使用與鄰近活動之需求，塑造出符合整體計畫之都市活動空間，保障整體社會公共利益，並提昇地區公共設施服務水準。

(三)調整公共設施用地配置，提供周邊都市更新規劃設計彈性

透過計畫區內公共設施用地調整，並予以簡易綠化後，提供鄰地透過都市更新機制整體規劃，以期發揮全街廓發展之綜效，並達成 2010 年臺北好好看之政策目標。

陸、計畫內容

本計畫區面積 2.0610 公頃，由合作金庫商業銀行股份有限公司所提「徵求參與『促進都市再生 2010 年臺北好好看』開發計畫案」開發範圍(詳圖五)面積共約 1.4772 公頃，其中第三種住宅區約 1.1809 公頃，第三種商業區(特)約 0.1947 公頃，道路用地約 0.1016 公頃；除申請「徵求參與『促進都市再生 2010 年臺北好好看』開發計畫案」之規劃範圍外，剩餘土地面積約 0.5838 公頃，其中第三種住宅區約 0.4611 公頃，第三種商業區(特)面積約 0.1060 公頃，道路用地面積約 0.0167 公頃。

一、變更土地使用分區

(一)計畫區內「徵求參與『促進都市再生 2010 年臺北好好看』開發計畫案」之開發範圍，變更計畫內容如下：

表二 變更計畫內容

位置	原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)	備註
敦化段二小段 442、部分 449、 449-4、部分 449-3、443、 443-1、443-2、 173-3、448 地號	第三種住宅區	1.0919	第三種住宅區(特)	1.0919	表列面積以實地測量分割結果為準。
部分 449-2、174 地號	道路用地	0.0890	第三種住宅區(特)	0.0890	
-	小計	1.1809	小計	1.1809	
部分 449-2 地號	道路用地	0.0126	綠地用地	0.0126	
部分 449、部分 449-3 地號	第三種住宅區	0.0890	綠地用地	0.0890	
-	小計	0.1016	小計	0.1016	
合計		1.2825	合計	1.2825	

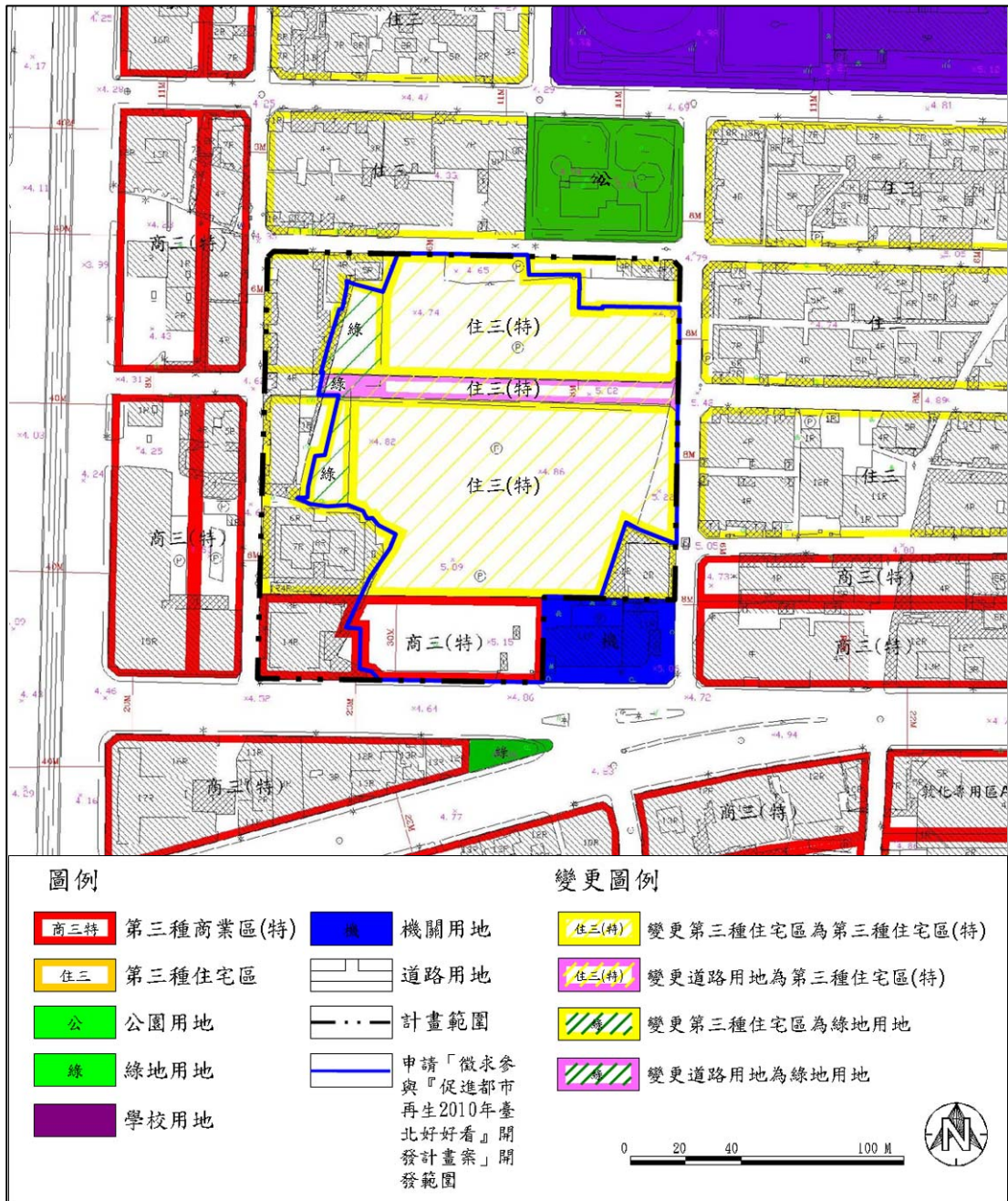
(二)「徵求參與『促進都市再生 2010 年臺北好好看』開發計畫案」之開發範圍內之第三種商業區(特)面積 0.1947 公頃，維持原計畫。

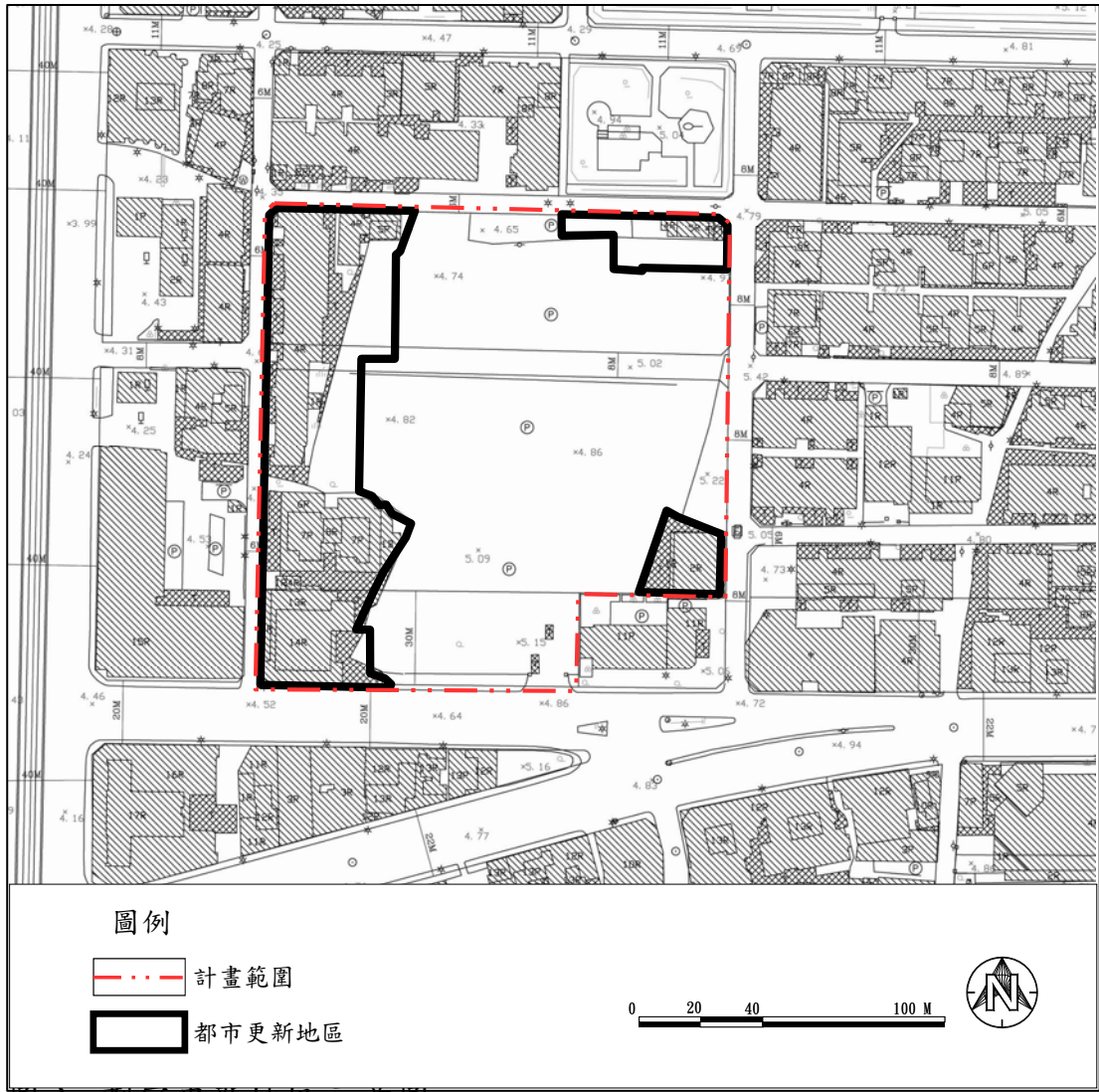
二、劃定更新地區

(一)本計畫區內除申請「徵求參與『促進都市再生 2010 年臺北好好看』開發計畫案」開發範圍之第三種住宅區(特)及第三種商業區(特)外，其餘土地劃定為更新地區(詳圖六)，面積共約 0.6854 公頃。

(二)更新地區範圍內綠地用地得配合未來都市更新事業計畫，依規定辦理都市計畫變更，按原面積彈性調整區位。

三、原道路用地位置仍應留供通行使用，並以人行功能為主。





圖六 劃定更新地區示意圖

三、土地使用管制

(一)使用強度

1. 第三種住宅區(特)內建築物之建蔽率不得超過 45%，容積率不得超過 225%。
2. 第三種商業區(特)(原屬第二種商業區)內建築物之建蔽率不得超過 65%，容積率不得超過 630%。

(二)土地及建築物使用項目

1. 第三種住宅區(特)之使用除比照「臺北市土地使用分區管制規則」第三種住宅區之使用外，並允許「第二十八組：一般事務所(一)不動產之買賣、租賃、經紀業。(三)開發、投資公司。(九)資訊服務業。(十)顧問服務業。(十七)專營複委託期貨經紀業。(十八)證券金融業。(十九)證券經紀業(不含營業廳)。(二三)外國保險業聯絡處。(二六)其他僅供辦公之場所(現場限作辦公室使用，不得專為貯藏、展示或作為製造、加工、批發、零售場所使用，且現場不得貯存機具)。」及「第三十組：金融保險業」銀行總部及其附屬子公司設置使用，且不受樓層及道路路寬限制。
2. 第三種商業區(特)依「變更『修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案』內有關商業區變更回饋相關規定案」規定辦理。

- (三)申請「徵求參與『促進都市再生 2010 年臺北好好看』開發計畫案」開發範圍之建築基地，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」二項容積獎勵(廣場式開放空間、挑空室內開放空間)。

(四)有關第三種住宅區(特)於本計畫未規定事項，比照『臺北市土地使用分區管制規則』第三種住宅區之規定為原則，如因基地條件及建物整體設計，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，得不受管制規則第十五條規定限制。

柒、都市設計

為維護本計畫區良好之環境品質，特訂定都市設計管制準則(詳附件二、附件三)以加強實施建築管理，於申請「徵求參與『促進都市再生 2010 年臺北好好看』開發計畫案」之開發範圍須先經「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，始得核發建築執照。

捌、事業及財務計畫

一、開發方式

(一)本計畫區內「徵求參與『促進都市再生 2010 年臺北好好看』開發計畫案」之開發範圍，由合作金庫商業銀行股份有限公司自行開發辦理，並應整體規劃開發，以確保基地整體環境品質，建設經費由合作金庫商業銀行股份有限公司自籌資金供應。

(二)本計畫區內都市更新地區之開發由權利關係人依都市更新相關法令規定辦理。

二、開發期程

本計畫合作金庫總部預定興建期程約 4 年，興建經費約 50 億元。

三、回饋方式

(一)本計畫變更第三種住宅區為第三種住宅區(特)，變更回饋金之計算依下列公式辦理：

$$(V1-V) \times S \times R1 \times R2 \times R3 \times (1+L) \times P$$

V：申請基地於申請當期之公告土地現值(元／平方公尺)

V1：申請基地直線範圍內距離最近之第三種商業區街廓當期平均公告土地現值。前開街廓公告土地現值之平均值需高於申請基地之公告土地現值。

S：申請基地之基地面積(平方公尺)

R1：容積差距調整參數(基地法定容積率／V1 採用商業區法定容積率)

R2：實際變更使用比例調整參數(申請從事第 28、30 組之使用實際之建物容積樓地板面積和／建物總容積樓地板面積)(建物總容積樓地板面積之核算以使用執照竣工圖所載為依據)

R3：V1 調整參數(R3=1/3)

L：回饋土地當年臺北市政府徵收土地之加成補償乘數

P：變更利得回饋比例 (P=0.3)

(二)本計畫應繳交之回饋金應於申請「徵求參與『促進都市再生 2010 年臺北好好看』開發計畫案」之開發範圍興闢完成後，申請建築物使用執照前繳交予臺北市政府。

(三)本計畫綠地用地權屬應由臺北市政府全數取得，其用地取得費用得由變更土地使用應繳納之回饋金予以抵扣，不足抵扣部分得以容積移轉至本計畫區第三種住宅區(特)之方式辦理。

(四)本計畫綠地用地應由合作金庫商業銀行股份有限公司完成簡易綠化後，於申請建築物使用執照前全數登記予臺北市所有，並由該公司認養至本計畫區街廓西側更新地區實施更新完成。

表三 本計畫變更回饋金概算表

項目	計算
本計畫總回饋金(A)	依本計畫回饋金計算公式 $(V1-V) \times S \times R1 \times R2 \times R3 \times (1+L) \times P$ 回饋金額約為 97,775,057 元
公共設施用地費用(B)	公共設施用地費用約為 181,864,000 元
以公共設施抵扣回饋金後不足部分(A-B)	$181,864,000 - 97,775,057 = 84,088,943$ 元 (約 0.84 億元)
比照都市計畫容積移轉實施辦法公式計算容積面積	$84,088,943 / 201,359.96(\text{註 } 5) \times 225\% = 939.61 \text{ m}^2$

註 1：表列有關公告現值應依回饋當年之公告土地現值為準。

註 2：表列 L 係數應依回饋土地當年之加成補償乘數為準。

註 3：V1 以距本基地直線範圍內最近之第三種商業區街廓當期平均公告土地現值計算。

註 4：公共設施用地費用(B)計算公式：回饋公共設施用地面積(平方公尺) $\times(1+\text{回饋土地當年臺北市政府徵收土地之加成補償乘數}) \times \text{申請當期之公告土地現值(元/平方公尺)}$ 。

註 5：本計畫區第三種住宅區(特)申請當期之平均公告土地現值。

玖、其他

一、申請「徵求參與『促進都市再生 2010 年臺北好好看』開發計畫案」之開發範圍若無法依前開開發計畫期程於 99 年 3 月前取得建築執照並於 99 年 9 月前開工或未能依開發期程辦理時，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，且該部分之容積得予撤銷。

二、申請「徵求參與『促進都市再生 2010 年臺北好好看』開發計畫案」之開發範圍所申請之容積獎勵面積後續於完成都市設計審議核備及領取建築執照後不得任意變更設計，如後續確有需要辦理變更設計者，則該部分獎勵面積須重新審查；若已完成超過部分之

獎勵容積樓地板施工者，則不予核發該部分之使用執照。

三、本計畫未規定事項，悉依原計畫及相關法令之規定辦理。

拾、臺北市都市計畫委員會審議情形

一、有關「促進都市再生 2010 年臺北好好看」開發計畫案，前經本會提報 98 年 1 月 19 日本會第 590 次委員會議決議（略以）：

（一）本案因後續將送本會審議之都市計畫變更案多，且具時效性，審議前應確保委員瞭解「都市再生臺北好好看」辦理內容與規定，並期掌握每一個案審議基準的整體性與一致性。

（二）為提昇審議效率，將所提案件類型分成科技軸帶組、老舊社區 A 組及 B 組、交通河域組 4 個專案小組分組審查，且臺北好好看重點強化環境景觀的提昇，每個小組請景觀專業委員能參與。

（三）為時程把握，請市府發展局將個案分類整合公展後，逕由各專案小組進行審查後再提委員會議審議。

二、本案依前項決議分類，歷次專案小組會議審查意見：

（一）98 年 3 月 17 日交通河域組第 1 次專案小組會議審查意見：

1. 本案有關住三(特)比照「變更『修訂臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案』內有關商業區變更回饋相關規定案」辦理回饋，允許使用項目則以原分區放寬方式辦理，因此修正計畫內容為除第三種住宅區允許使用項目外，另允許作金融保險業銀行總部使用，並得不受樓層限制，以符合住宅區的分區管制精神。

2. 回饋之土地應由申請單位完成開闢，並於使用執照申請前完成捐贈。

3. 附帶決議：本案為兼顧市府推動台北好好看政策目標的達成，以及市府後續能積極協助西側地區居民推動都市更新改善週邊實質環境，建議本案所座落街廓除合作金庫銀行申請開發範圍扣除畸零地保留地，以及東南側機關用地外，餘請市府另劃定為更新地區。

(二)98年4月6日交通河域組第2次專案小組會議審查意見：

1. 宣讀本會98年3月17日「促進都市再生2010年臺北好好看」開發計畫案交通河域組專案小組會議紀錄，除結論第二點文字修正為「折抵回饋之土地應由申請單位完成開闢，並於使用執照申請前完成登記」，其餘無修正事項，予以確定。
2. 有關住三（特）允許使用項目，計畫書文字依市府本次所送會議資料敘明為：「第三種住宅區（特）之使用除比照『臺北市土地使用分區管制規則』第三種住宅區之規定外，並允許作『第三十組：金融保險業』使用」。
3. 本案為保留街廓西側更新地區未來建築彈性，有關市府所提方案，將本案合作金庫持有之道路用地變更為綠地或廣場用地，調整其區位至更新地區東側，併同街廓西側老舊建物劃定為更新地區，俟未來辦理更新時，再配合整體規劃構想調整綠地或廣場用地形狀及位置，至於原道路用地位置則仍維持人車通行功能之構想，請市府及申請單位針對該方案再作詳細評估，如確屬可行，則請一併修正計畫書文字及圖面提下次會議討論。至於該配合民眾陳情意見而修正之方案內容，屆時請里長協調整合陳情民眾之意見，並提出同意文件；如多數人不同意該修正方案內容，則本

案更新地區範圍依市府本次會議資料之範圍進行劃定。

4. 本案本次會議未及討論事項，包括立體連通設施、申請好好看獎勵項目、都市設計管制要點內容等，則併同結論三擬再修正事項，提下次會議討論。

(三)98年5月7日交通河域組第4次專案小組會議審查意見：

1. 宣讀本會98年4月6日「促進都市再生2010年臺北好好看」開發計畫案交通河域組第2次專案小組會議紀錄，無修正事項，予以確定。
2. 有關辦理法令依據：本案公展計畫係由土地所有權人合作金庫商業銀行股份有限公司依都市計畫法第24條申請變更細部計畫，惟為兼顧鄰近土地未來更新需求，本次計畫書修正草案業擴大計畫範圍，並修改辦理法令依據為「都市計畫法第27條第1項第4款及都市更新條例第6條、第8條」，但申請單位仍維持不變。因上開各條文規定均屬直轄市及地方政府辦理之權責，並不適用私人申請案件，本案同意市府所提建議，修正計畫申請單位為「臺北市政府」，以符合法令規定，計畫書內文字請一併以市府為申請單位之角度修正相關用語。
3. 有關土地使用調整：
 - (1)有關民眾意見整合：上次會議建議，本案市府及合作金庫配合民眾陳情意見修正之方案內容，應請里長協調整合民眾意見，並提出同意文件。本次會議市府業轉送松山區中正里方里長98年4月13日於當地召開之協調會紀錄，本次會議方里長亦到場說明當地民眾對於修正方案有關更新地區劃定與調整道路用地為綠地用地內容

表示同意。故本案同意本次會議所送修正方案，將原公展計畫範圍內道路用地變更為綠地，調整配置於第三種住宅區（特）之西側併同街廓西側老舊建物劃定為更新地區。

(2)有關第三種住宅區（特）規定：

甲、本案第三種住宅區（特）允許使用項目，依本專案小組98年4月6日第2次會議審查意見係比照「臺北市土地使用分區管制規則」第三種住宅區之規定，並允許作「第三十組：金融保險業」使用。有關本次會議合作金庫建議再增列「第二十八組：一般事務所」一節，請市府與該行再作協調後，提委員會討論。

乙、本案第三種住宅區變更為第三種住宅區（特），其允許使用項目僅部分放寬，並未全數比照第三種商業區，卻比照商業區通盤檢討規定計算回饋，其比例是否合理，請市府與合作金庫就回饋計算方式再作協調後，提委員會討論。

丙、第三種住宅區（特）之後院深度及深度比，仍以比照本市土地使用分區管制規則第三種住宅區規定為原則，如因基地條件及建物整體設計，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，得不受管制規則第十五條規定限制。

(3)有關綠地用地規定：

甲、本案綠地用地權屬應由市府全數取得，其用地取得費用由合作金庫變更土地使用應繳納之回饋金予以抵扣，不足抵扣部分得依都市計畫容積移轉實施辦法取得。

乙、該綠地由合作金庫先行簡易綠化，於該行申請建築物使用執照前全數登記予臺北市政府，並由該行認養至街廓西側都市更新完成。

丙、計畫書第 11 頁二、劃定更新地區，請增列更新地區範圍內綠地用地得配合未來都市更新事業計畫，依規定辦理都市計畫變更，按原面積彈性調整區位。

4. 有關申請「促進都市再生 2010 年臺北好好看」容積獎勵規定：

(1) 本案同意申請「促進都市再生 2010 年臺北好好看」之「廣場式開放空間」及「挑空室內開放空間」2 項容積獎勵。至於實際容積獎勵額度，由臺北市都市設計及土地開發審議委員會依本案所規劃之開放空間，審酌其必要性、開放性及公益性，就實際面積再核予容積獎勵額度。

(2) 本案於第 1 次專案小組會議業達成共識，本案住三（特）仍應維持住宅區之分區管制精神，故不同意住三（特）範圍內廣場式開放空間依商業區係數計算容積獎勵，仍請依各該座落使用分區予以計算，計畫書第 14 頁「商業區」廣場式開放空間，請刪除「商業區」一語。

(3) 依合作金庫代表說明，本案將不申請「地面人行通道」1 項容積獎勵，請刪除計畫書第 14 頁（三）相關文字。

(4) 計畫書第 14 頁（三）「，並依該案（附件一）之審查機制辦理」一段文字，係屬市府內部審查作業，文字請刪除。

5. 有關本案是否訂定容積獎勵上限一項議題，考量本計畫案周

邊地區都市計畫目前並無相關規範，故本案不於計畫書內規定容積獎勵上限，後續由都市設計及土地開發審議委員會綜合評估開發案容積增加額度與地區交通衝擊等因素，核予容積獎勵額度。

6. 有關本案位於交通樞紐，距木柵線南京東路站僅約 300 公尺範圍內，是否適用停獎規定一項議題，依市府交通單位表示本計畫周邊地區現況仍有停車位需求，故不特別排除本計畫區得適用「臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」規定，惟建議增設之室內公用停車位數量應考量地區實際需求，容積獎勵上限不超過法定容積率上限之 20%，且應確實開放供基地以外之公眾使用。

7. 有關都市設計管制要點規定

(1) 本案業修正申請單位為臺北市政府，有關都市設計管制應著眼於整個計畫區，因此，除合作金庫開發計畫範圍外，建議應針對更新地區補充訂定原則性的都市設計管制規範，以作為後續辦理都市更新事業計畫之引導。

(2) 計畫書第 28 頁第 2 點指定留設開放空間設計原則內，有關「得計入廣場式開放空間容積獎勵」等文字請予刪除。

(3) 計畫書第 29 頁（二）第 2 點有關綠建築規定，請併入計畫書第 30 頁（五）生態設計，針對「綠建築」專點訂定相關規定。

(4) 計畫書第 30 頁（四）第 1 點規定請予刪除，有關地下開挖率依現行規定辦理。

(5) 為增加該綠地用地於辦理更新前之可及性，本案計畫書

第 28 頁都市設計管制要點（一）第 2 點請增列第三種住宅區（特）西北側應退縮留設寬度 3 公尺以上無遮簷人行道，連通綠地用地與計畫區北側道路，路口並應設置明顯入口意象，計畫書第 32 頁附圖請配合增列圖例及規定。

(6)依本次會議之簡報資料及合作金庫代表於會上之說明，原計畫道路北側之第三種住宅區（特），未來亦將配合留設挑空室內開放空間，以作為南北向之人行空間，請於都市設計管制要點補充文字及圖面規定。

(7)計畫書第 30 頁（三）第 4 點，有關道路用地變更為綠地用地後，原道路用地位置所留設之通路是否開放車行，請市府相關單位（發展局、交通局）與地區民眾再就開放空間品質、人行空間的舒適性以及地區交通需求等，再作方案評估與意見溝通整合後，提委員會討論。

(8)計畫書第 32 頁附圖有關寬度至少 8 公尺帶狀開放空間，請刪除「併同西側道路開闢」文字，至於是否僅供人行及緊急救災通行，俟委員會審議後再確定文字內容。

8. 其他文字修正部分

(1)計畫案名「…暨劃定都市更新地區…」請修正為「…暨劃定鄰近土地為更新地區…」。

(2)計畫書內有關計畫區面積之數字請統一（第 7 頁表一土地權屬表面積合計 20260 平方公尺，計畫書第 3 頁、第 6 頁敘明計畫區面積為 2.061 公頃，第 11 頁敘明計畫區面積為 2.06 公頃）。

(3)計畫書第 11 頁二、劃定「都市」更新地區，請刪除「都

市」一語，以符合法令用語。

9. 本案請市府依本次會議審查意見修正計畫書圖，並針對本次會議建議再研議事項，包括回饋計算方式、住三（特）允許使用項目，以及原道路用地位置所留設之通路是否開放車行等議題，儘速完成檢討與修正並提送書面資料至都委會，俾提請委員會議審議。

三、經再提 98 年 8 月 11 日本會第 598 次委員會議決議：

（一）本案除以下幾點應再作修正外，其餘依市府本次會議所送修正計畫書及專案小組審查意見回應資料內容通過。

1. 本案有關都市設計管制規定，名稱請統一為都市設計管制「準則」。
2. 計畫書第 31 頁（四）第 1 點有關地下開挖率規定，請予刪除，依現行市府通案處理原則辦理。
3. 計畫書「其他」項內增列「所申請之容積獎勵面積後續於完成都市設計審議核備及領取建築執照後不得任意變更設計，如後續確有需要辦理變更設計者，則該部分獎勵面積須重新審查，若已完成超過部分之獎勵容積樓地板施工者，則不予核發該部分之使用執照」等文字敘述，以為周延。

（二）本案計畫範圍以及臺北好好看申請案範圍均已有變動，惟依臺北好好看申請單位合作金庫說明，好好看申請案變動後範圍內權屬仍均為合作金庫所有；同時市府說明本案另劃定更新地區，係為促進好好看申請案周邊地區整體環境改善，且亦為地區里長暨居民之陳情訴求。故同意市府及好好看申請單位建議，將好好看申請案範圍內權屬資料，併同地區民眾

陳情劃定更新地區相關協調會議紀錄列為計畫書附件，並免再辦理公開展覽及舉行說明會。

(三)公民或團體所提意見審決如後附綜理表。

拾壹、本計畫書圖業依前項決議修正完竣。

附件一 徵求參與『促進都市再生 2010 年臺北好好看』開發計
畫案

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

中華民國 97 年 1 月 31 日府都規字第 09730020100 號公告實施

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

壹、辦理緣起與目的：

臺北市在人口成長趨緩、可開發土地日漸減少之際，為形塑城市新的風貌與契機，有賴於都市的更新與再生，因此促進都市再生為本府當前重要施政目標之一。為促進都市再生與提升都市環境品質，本市相關都市計畫法令與都市更新規章為鼓勵建築基地提供開放空間、公益設施，分別訂有相關獎勵措施，惟施行成效並不顯著。借鏡國外案例，日本是公認推動更新事業具有相當績效之國家，其為促進更新，施行多項措施，如東京於 2002 年即創制「特例容積率適用區域制度」，透過都市計畫程序規範建築尺度、綠帶軸線、綠建築等都市設計原則及授予提高容積率之地位，以加速整備，重塑東京都的風貌與景觀；美國西雅圖市亦規範可透過額外建築面積之獎勵措施，促使開發基地提供公共使用之空間。故為加速推動都市再生，實有必要整合現有執行機制，參酌國外案例，從政策面、效率面、誘因面、公益面綜合考量，藉由都市計畫專案變更方式，以 2010 年為計畫目標，公開徵求提出開發計畫，讓臺北市成為水岸、科技、人文之都。

貳、依據：

本府 97 年 1 月 29 日第 1459 次市政會議決議。

參、主辦機關：

臺北市政府（以下簡稱「本府」）。

肆、執行機關：

本府都市發展局。

伍、受理期間：

中華民國 97 年 2 月 1 日至 97 年 10 月 31 日。

陸、計畫說明：

一、政策目標：

本府為加速推動老舊地區再生及注入城市競爭活力，希結合公私經濟力量，推動以下政策目標。

(一) 振興經濟發展，提高本市競爭力。

為城市競爭注入創意，提升城市經濟活力。

(二) 改善地區環境品質。

延續地區既有公益設施，補充所欠缺之設施，提升城市環境品質。

(三) 促進土地有效利用，提供公共服務及公益設施。

妥善運用土地資源，提供豐富多元之公益及公共服務設施，提升城市魅力。

二、調整原則：

本府成立容積調整專案審查小組，本於政策效益、公平性及公益性之調整原則，進行容積調整規範之相關配套規劃。

(一) 政策效益：應優先搭配市府重大政策目標推動。

(二) 公平性：應考量地區公共設施服務水準，以及地區均衡發展推動。

(三) 公益性：以提升公共利益為前提。

三、優先開放地區與可獎勵空間

(一) 規劃理念

1. 提供親水設施，塑造地區親水景觀意象

藉由親水跨堤或觀景設施之留設，縫補市民與河域之空間隔離，提供河域的活動體驗。

2. 加速老舊社區更新，改善地區環境，促進都市再生

3. 以大眾運輸導向之空間發展型式 (TOD)，塑造人本交通環境

本於人本交通理念提升資源運用效率，妥善利用節點空間及開發機會，提供較佳之室內及室外人行空間環境。

4. 引進產業活動，帶動城市發展活力

提供產業之進駐誘因，吸引人潮並創造城市活力。

(二) 提案範圍及可獎勵建物或設施

提案範圍		可獎勵建物或設施
親水河域	以臨基隆河、淡水河、新店溪、景美溪沿岸進深第一個完整街廓所圍地區為原則，如合併第二個街廓亦得適用	可體驗空間或設施
老舊社區	符合都市更新指標之地區	人行通道、廣場式開放空間、可體驗空間或設施
交通樞紐	臺北車站、南港車站，及二條捷運線(捷運臺北、南港、民權西路、中山、中正紀念堂、西門、古亭、大安、忠孝新生、忠孝復興、南港展覽館、松江南京、南京東路、東門等站)經過之捷運車站出入口 500 公尺範圍	
科技產業軸帶	高新科技及文創園區	人行通道、廣場式開放空間、可體驗空間或設施

(三) 基地規模：達 0.5 公頃以上，或達 1 完整街廓以上。

四、容積獎勵機制

(一) 容積獎勵項目

1. 廣場式開放空間
2. 地面人行通道 (含腳踏車道)
3. 跨堤設施、觀景平臺、跨街平臺、立體人行通道
4. 挑空室內開放空間
5. 其他具形塑都市意象、創造特殊都市生活體驗空間等

(二) 適用條件及獎勵容積樓地板面積

1. 廣場式開放空間 (符合本市土地使用分區管制規則之界定)

(1) 商業區

有效開放空間(公頃)	獎勵容積樓地板面積(公頃)
$A \leq 0.1$	$A \times B \times C$
$0.1 < A \leq 0.5$	$A \times B \times C + (A - 0.1) \times 1$
$0.5 < A \leq 1.0$	$A \times B \times C + 0.4 \times 1 + (A - 0.5) \times 2$
$1.0 < A \leq 2.0$	$A \times B \times C + 0.4 \times 1 + 0.5 \times 2 + (A - 1.0) \times 5$
$2.0 < A$	$A \times B \times C + 0.4 \times 1 + 0.5 \times 2 + 1.0 \times 5 + (A - 2.0) \times 8$

備註：

1. A =有效開放空間面積； $A > 0.1$ 公頃才有額外獎勵。
2. B =商業區法定容積率(商一 360%、商二 630%、商三 560%、商四 800%)。
3. C =係數(商一 2/5、商二 1/3、商三 1/3、商四 1/3)
4. $B \times C$ =商一 1.44、商二 2.10、商三 1.86、商四 2.66
5. $A \times B \times C$ 為現有本市土地使用分區管制規則規定之獎勵容積樓地板面積。

(2) 住宅區(住三、住三之一、住三之二、住四、住四之一)

有效開放空間(公頃)	獎勵容積樓地板面積(公頃)
$A' \leq 0.1$	無
$0.1 < A' \leq 0.5$	$A' \times 1$
$0.5 < A' \leq 1.0$	$0.5 \times 1 + (A' - 0.5) \times 2$
$1.0 < A' \leq 2.0$	$0.5 \times 1 + 0.5 \times 2 + (A' - 1.0) \times 5$
$2.0 < A'$	$0.5 \times 1 + 0.5 \times 2 + 1.0 \times 5 + (A' - 2.0) \times 8$

備註： A' =有效開放空間面積； $A' > 0.1$ 公頃才有獎勵

2. 地面人行通道 (含腳踏車道)

(1) 適用條件

面臨同一條都市計畫道路留設之人行步道 (含腳踏車道) 各部分淨寬度應均在 4-8 公尺且具延續性，始得申請獎勵。

(2) 獎勵容積樓地板面積

以留設之人行步道面積，給予 100% 之獎勵 (含依法或都市計畫書規定留設之無遮簷人行道及腳踏車道)。

3. 跨堤設施、觀景平臺、跨街平臺、立體人行通道

(1) 適用條件

比照現有都市更新審議△F4 之容積獎勵計算方式並予以加倍獎勵。

(2) 獎勵容積樓地板面積

獎勵容積=【各項措施所需成本經費/ (獎勵樓層單位面積售價-建築成本-管銷費用)】×2

4. 挑空室內開放空間

(1) 適用條件

開放空間 500 平方公尺以上，挑空高度 15 公尺 (含) 以上，始得申請。

(2) 獎勵容積樓地板面積

挑空室內開放空間面積×2.5。

5. 其他具形塑都市意象、創造特殊都市生活體驗空間等

(1) 適用條件

比照現有都市更新審議△F4 之容積獎勵計算方式並予以加倍獎勵。

(2) 獎勵容積樓地板面積

獎勵容積=【各項措施所需成本經費/（獎勵樓層單位面積
售價-建築成本-管銷費用）】×2

五、審查機制

（一）本府成立容積調整專案審查小組，本於政策效益、公平性及公益性之原則，進行容積調整規範之相關配套規劃。

（二）本府依循容積調整之相關配套規範成立審查委員會，依下列評審項目，由都市發展局受理審查申請案件。

1. 政策目標（20%）：

（1）配合本市重大建設或計畫：符合本府推動之親水設施計畫或大眾運輸導向計畫。

（2）促進產業發展：促進與本市城市競爭力密切相關之文化創意及觀光產業發展。

2. 環境貢獻（30%）：妥善運用環境特性，具提升下列都市環境品質貢獻之一者：

（1）促進都市更新：促進土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，促進公共利益。

（2）提供公共開放空間：增進市民活動之便利，滿足日常生活之需求，美化都市景觀，提供都市防救災之需要。

（3）提供公益設施：除提供前述公共開放空間所具備之基本功能外，也提供社會福利或高齡者所需之空間或設施。

（4）新空間體驗：提供具故事性、趣味性或引發樂趣之可體驗空間或設施。

3. 生態設計（30%）：融入永續生態理念，運用下列規劃設計構想之一者：

- (1) 基地保水：建築基地具備良好涵養、儲留、滲透雨水的
能力，以及提供透水性鋪面設計
- (2) 綠覆率：提供較佳植栽及綠化數量，並藉由綠化緩和
都市熱島效益現象。
- (3) 符合綠建築其他指標或相關設施具生態設計概念者。

4. 執行能力 (20%)：

- (1) 容積獎勵收益：可獎勵建物或設施建造收入扣除建造
成本（包含管理銷售或維護成本）所得之收益說明。
- (2) 財務計畫：開發期程、管理及營運計畫、投資規模及
籌資計畫、財務可行性評估及經費籌措之說明。

柒、申請方式：

一、受理期間：

97年2月1日起至97年10月31日下午5時截止，由專人於
上班時間（上午9:00至12:00、下午1:30至5:00）送達發展局
秘書室（臺北市市府路1號9樓東南區），逾時概不受理。

二、提具規劃構想計畫書：

申請人所提之「規劃構想計畫書」內容須符合本案政策公告
內容所列各款，提供乙式20份裝入自備信封（或紙箱）後密封，
並書寫「徵求參與『促進都市再生 2010年臺北好好看』開發計
畫案」及申請人名稱、地址、聯絡電話。規劃構想書應以中文，
由左至右橫式繕打，雙面印刷，不得超過100頁（50張）A4紙張
（有利用其他尺寸紙張必要者，應摺疊成A4尺寸），裝訂線在左
側，並加編頁碼。應至少包括下列內容（應能詳盡說明提案內容
）：

- (一) 整體規劃構想（其中至少包含基地土地使用規劃及與週邊環境之關係【含基地與週邊環境規劃配置圖、包括獎勵額度之總樓地板面積數及建築量體模擬圖等】、交通動線規劃、開發興建計畫、開發衝擊分析等，並包含與週邊環境之整體關聯性發展提出建議構想）。
- (二) 財務可行性及經費籌措說明：開發期程、管理及營運計畫、投資規模及籌資計畫、財務可行性評估及經費籌措等說明。
- (三) 開發完成後對都市發展貢獻及效益評估。
- (四) 工作實績：開發團隊、經營團隊、團隊內彼此之合作關係及執行相關案例工作實績說明。
- (五) 須政府協助事項（含法令檢討及都市計畫相關事宜）。

三、作業流程：

(一)組成審查委員會

1. 由本府邀集相關機關、專家學者、熱心公益人士及產業代表組成審查委員會，置主任委員及副主任委員各 1 人，委員 9 人。
2. 主任委員及副主任委員由本府指派副市長或主管業務機關首長擔任之，並指派主管業務或有關業務機關首長或單位主管 5 人擔任委員，專家學者、熱心公益人士及產業代表 4 人。

(二)審查開發計畫

1. 採先到先審方式進行審查，審查委員會並以二週召開一次為原則，並視申請案件數量得加開審查委員會。

2. 審查委員會進行審查時，並安排申請人逐案列席說明開發計畫，簡報時間以 30 分鐘為限，並就委員提問事項進行答覆，各案逐一簡報答覆後，審查委員會將以綜合討論方式評定各案分數及受理與否。

(三)申請人提送都市計畫及都市設計草案

1. 經本府審查委員會審查受理者，申請人應於收到本府書面通知之日起 30 天內完成都市計畫書圖及都市設計書圖草案予本府都市發展局。
2. 本府都市發展局應於收到都市計畫書圖草案 15 日內，就書圖內容與格式進行審查，書圖內容或格式不符者，通知申請人應於 30 日內進行補正，補正次數以 1 次為限，倘經補正書圖或格式仍不符規定者，將不予受理後續事項。
3. 發展局應於收到都市設計書圖草案 15 日內安排都市設計預審事宜。

(四)進行都市計畫法定程序

申請人提送之都市計畫書圖經都市發展局審查通過後，本府依法進行都市計畫法定程序，辦理公告公開展覽、舉辦說明會及送請本市都市計畫委員會提會審議事宜。

(五)都市設計審議及核備

申請人提送之都市計畫案經本市都市計畫委員會審議通過，經本府公告實施者，辦理本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會進行之都市設計審議核備作業。

(六)申請建築執照

申請人應於開發案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，並經本府核備後，於收到核備函之

日起1年內申請建築執照。

(七)開工

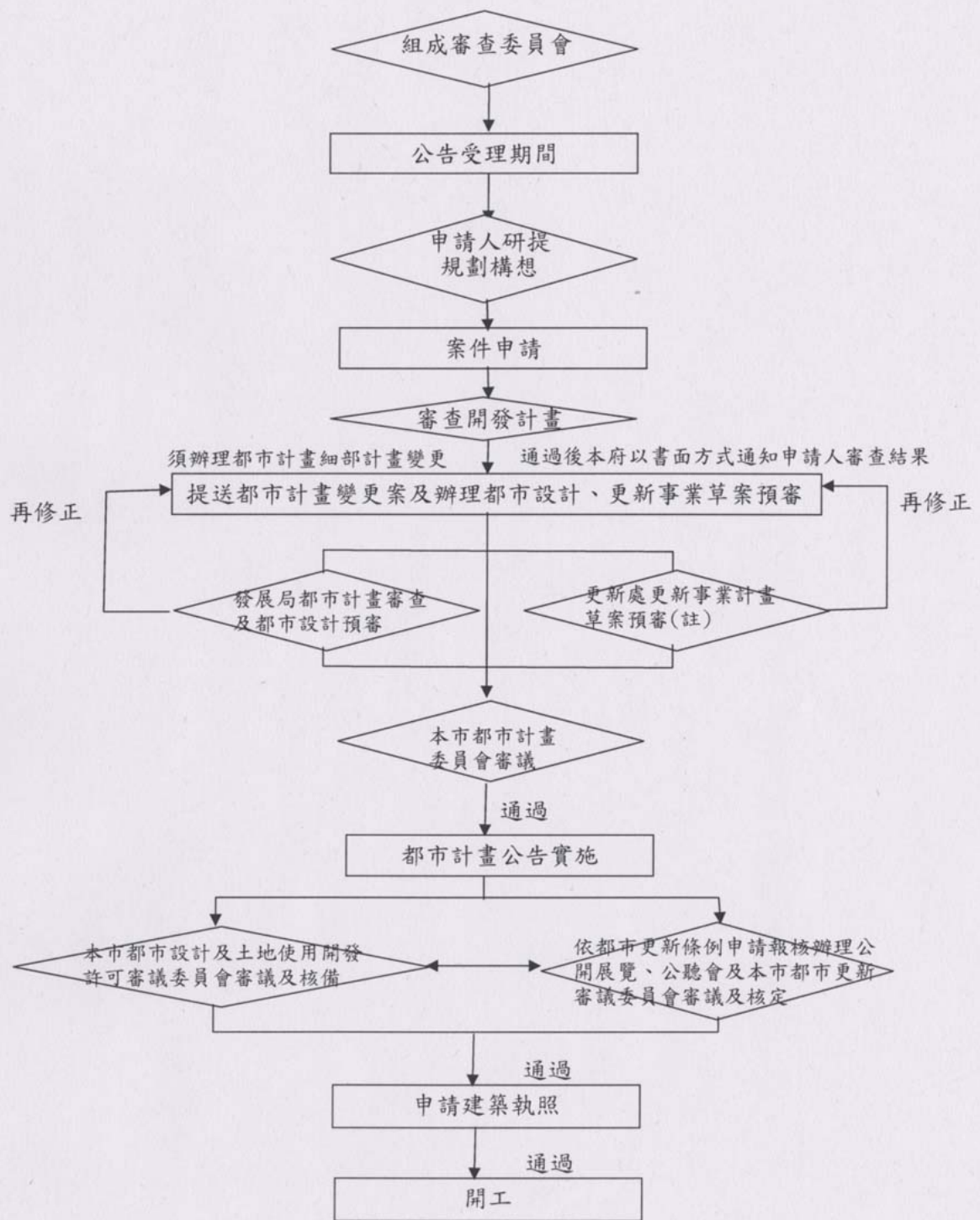
申請人應自領得建築執照之日起，應於6個月內開工。

(八)承諾與實踐

如申請人未依上述時程辦理，本府有權利變更回原都市計畫，申請人不得異議。

四、其他：

- (一) 申請人應提供之一切文件及規劃構想計畫書、所需成本及其他費用，由申請人自行負擔。
- (二) 申請人之提案，無論是否入選均不得要求經費補助，以及退還書件。
- (三) 如有未盡事宜，本府得另行補充。



申辦程序圖

註：倘申請案涉及自行劃定都市更新單元者，得於申請辦理都市計畫變更時併同劃定都市更新單元。

附件二、都市設計管制準則(參與 2010 年臺北好好看範圍)

為塑造良好都市景觀，並形塑街區整體建築風貌，特訂定本準則。本準則管制範圍為申請「徵求參與『促進都市再生 2010 年臺北好好看』開發計畫案」之開發範圍(以下稱開發範圍)。

(一)開發範圍應留設之開放空間，其位置及規模依附圖所示，並依下列規定辦理。除公共設施用地外，該等開放空間得計入建築基地法定空地：

1. 東側指定留設之街角廣場式開放空間不得少於 500 平方公尺，開放空間之綠覆率以不得小於該開放空間面積之 50%為原則。

2. 指定留設開放空間設計原則：

(1)指定留設之 5 公尺帶狀式開放空間，應平行沿相鄰道路留設連續性之人行步道，其寬度至少為 2.5 公尺，且該帶狀式開放空間應平行道路至少植栽單列喬木。

(2)指定留設東側廣場式開放空間地面層植栽設計處理，除選植合宜之樹種並保持適當之樹距，且為確保喬木之必要生長空間，喬木植穴覆土深度至少宜達 1.5 公尺以上，植穴不得突出妨礙行人通行。

(3)指定留設寬度至少 8 公尺帶狀開放空間應與開發範圍兩側 8 公尺寬計畫道路相銜接，且應供人行及緊急救災通行使用。

(4)指定留設之 3 公尺無遮簷人行道，連通綠地用地與計畫區北側道路，路口並應設置明顯入口意象。

3. 開發範圍之汽機車出入口於穿越開放空間或人行空間處應採用無障礙環境手法處理高低差(順平處理)，其鋪面亦應

延續開放空間或人行空間之鋪面設計，並設置相關警示設施。

4. 開放空間地坪設計應採防滑鋪面材質且為連續鋪面，其高度並應順平臨接至人行道，無臨接人行道者，應高於相鄰道路邊界線 10 公分至 15 公分，並向道路境界線做成 40 分之 1 之洩水坡度。
5. 栽種喬木應依樹種留設適當植栽間距 4 至 8 公尺為原則，且成樹之樹冠底部應可離地面達 2 公尺以上。
6. 開發範圍除依規定留設之公共開放空間應按本準則及相關規定辦理外，其建築物法定空地應予適當綠化，並依「臺北市建築物暨法定空地綠化實施要點」規定辦理。
7. 開放空間應設置中、低光源之照明設施，於夜間平均照度不得低於 10 勒克斯。
8. 指定留設帶狀式開放空間之用地，為維護植栽之存活，種植喬木植穴覆土深度至少宜達 1.5 公尺以上。但基於基地之特殊條件或為停車及機械式設備設置需求，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者，不在此限。

(二) 建築設計

1. 不得設置圍牆。
2. 開發範圍內建築物外觀顏色，以中、高明度及中、低彩度為原則，惟不得使用高反射性面材。
3. 本地區建築物屋頂設施應配合建築物造型整體予以屋頂美化設計，其附設於屋頂層之各種機電、視訊、空調等設施物應以自女兒牆或簷口退縮設置為原則。

4. 建築物附屬設施：

- (1) 建築物附屬機電、通信、視訊、給水、空調、垃圾貯存等設施，應配合建築物整體設計，並設置適當之遮蔽美化。
- (2) 地面層廢氣排出口、通風口應予以美化，且不得直接面對開放空間及無遮簷人行道設置。
- (3) 建築物附掛之廣告物，以設置共同招牌整體設計為原則，並依臺北市廣告物相關規定辦理，且不得設置樹立型廣告。

(三) 交通停車規劃

1. 為因應節能減碳趨勢以及永續都市發展政策，開發範圍得以總機車位數量之 30% 抵充作為自行車位使用。
2. 汽機車車道穿越開放空間或無遮簷人行道者，應自該開放空間或無遮簷人行道緣線再退縮 2 公尺以上緩衝空間，作為汽機車停等之緩衝車道，以維車行及人行通行安全，且車道出入口與人行道交接破口處車道寬度應符合雙車道 5.5 公尺、單車道 3.5 公尺之標準。
3. 建築基地之裝卸車位及衍生之接駁車及計程車上下客臨停之空間，其設置位置及進出動線均應於基地內處理，且前述空間出入口應與停車場出入口整併規劃。
4. 計畫區中央應依附圖標示位置留設通道，供人行及緊急救災通行使用，以串聯東西兩側計畫道路。

(四) 綠建築

1. 建築基地應依建築技術規則綠建築專章規定辦理。
2. 為落實生態規劃理念，開發範圍建築基地之綠覆率不得小於

法定空地之 50%。

3. 開放空間、停車空間及人行道之鋪面，應儘量使用透水性材質及採軟式排水方式設計。

(五)挑空室內開放空間應達 500 平方公尺以上，挑空高度 15 公尺（含）以上，具視覺穿透性且開放供公眾使用，實際寬深度與位置得經本市都市設計土地使用開發許可審議委員會審議調整。

(六)室內人行通廊寬度應達 4 公尺以上，且開放供公眾使用，實際寬深度與位置得經本市都市設計土地使用開發許可審議委員會審議調整。

(七)因應高齡社會需求，開發範圍供公眾使用之公共開放空間均需無障礙順平處理，並以防滑地坪材質設置及必要之扶手設施。另須配合台灣高溫多雨之氣候，整體規劃設置遮蔭、擋雨相關設施。

(八)開發範圍建築物高度超過 60 公尺以上者，應做風洞實驗評估，尤其側重高層建築所可能產生之微氣候及對公共開放空間使用之影響。

(九)其他

本都市設計管制準則中部分列為「原則」性之規定，如經「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，得不受此「原則」性規定限制。

附件三、更新地區都市設計管制準則

本計畫更新地區為配合全街區塑造良好都市景觀，特訂定本準則，以作為後續辦理都市更新事業計畫之指導原則。

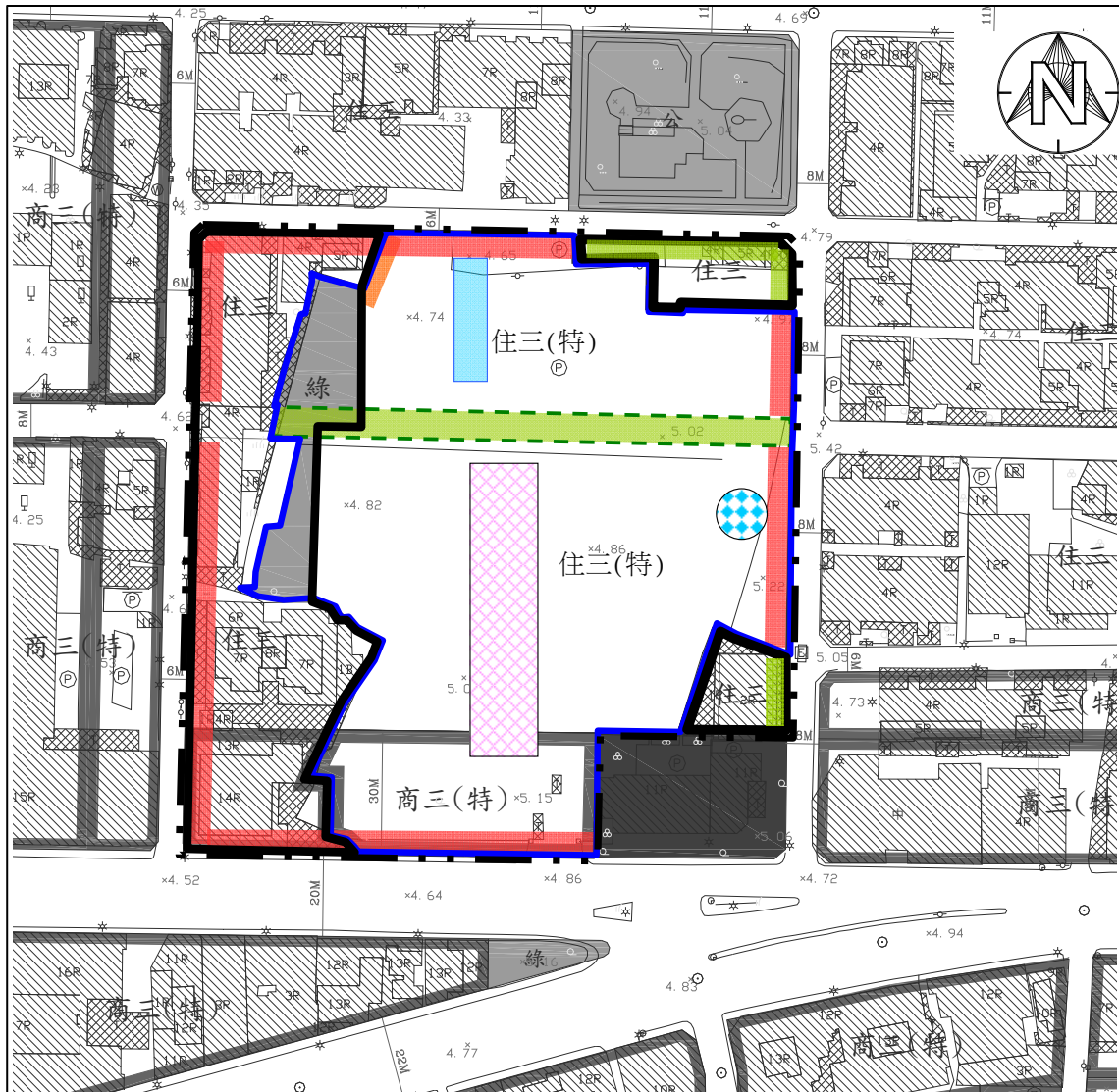
(一)開放空間

1. 更新地區應留設之開放空間，其位置及規模依附圖所示為原則，該等開放空間得計入建築基地法定空地。
2. 因應高齡社會需求，建築基地供公眾使用之公共開放空間均需無障礙順平處理，並以防滑地坪材質設置及必要之扶手設施。
3. 開放空間應設置中、低光源之照明設施，於夜間平均照度不得低於10勒克斯。
4. 建築物應留設之法定空地以集中留設為原則，其綠覆率不得小於法定空地之50%。
5. 更新地區除依規定留設之公共開放空間應按本原則辦理外，並依「臺北市建築物暨法定空地綠化實施要點」規定辦理。

(二) 建築設計

1. 不得設置圍牆。
2. 建築物屋頂突出物應自女兒牆或簷口退縮設置，或應配合建築物造型予以景觀美化設計。
3. 建築物外牆之顏色，應以中、高明度及中低彩度之色彩為原則。
4. 地面層廢氣排出口、通風口應予以美化，且不得直接面對開放空間及無遮簷人行道設置。
5. 建築物附掛之廣告物，以設置共同招牌整體設計為原則，並依臺北市廣告物相關規定辦理，且不得設置樹立型廣告。

附件二、三都市設計管制準則附圖



圖例

- | | | | |
|---|---|---|----------------------|
|  | 計畫範圍 |  | 寬度至少5公尺帶狀開放空間 |
|  | 更新地區 |  | 寬度至少2公尺帶狀開放空間 |
|  | 申請「徵求參與『促進都市再生
2010年臺北好好看』開發計畫案」
開發範圍 |  | 寬度至少3公尺無遮簷人行道 |
|  | 寬度至少8公尺帶狀開放空間，留
供通行使用，並以人行功能為主。 |  | 廣場式開放空間至少500平方
公尺 |
|  | 寬度至少4公尺室內人行通廊 | | |
|  | 挑空室內開放空間至少500平方公
尺，挑空高度至少15公尺 | | |

臺北市都市計畫委員會 公民或團體陳情意見綜理表

案 名	變更復興北路與長安東路口東北側第三種住宅區為第三種住宅區(特)細部計畫案		
編 號	1	陳情人	吳英辰
陳情理由	本人所有台北市松山區敦化段 2 小段 443、443-1、443-2、173-3 共 4 筆土地，係屬深度不足之畸零地，鄰地 449-3 地號土地雖已分割留設 449-5 地號土地，供未來與本基地合併使用，但依台北市畸零地使用規則第 4 條規定：「建築基地寬度……。但最大深度不得超過規定深度之 2 倍半」。本人 4 筆土地基地之最大深度已超過規定深度 2 倍半，仍為畸零地。		
建議辦法	請將陳情地號 443、443-1、443-2、173-3 土地納入鄰地 449-3 地號之「2010 年臺北好好看」申請案基地範圍內，以達到整體市容觀瞻之美化與提昇。		
委員會決議	<p>本案除以下幾點應再作修正外，其餘依市府本次會議所送修正計畫書及專案小組審查意見回應資料內容通過。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案有關都市設計管制規定，名稱請統一為都市設計管制「準則」。 2. 計畫書第 31 頁（四）第 1 點有關地下開挖率規定，請予刪除，依現行市府通案處理原則辦理。 3. 計畫書「其他」項內增列「所申請之容積獎勵面積後續於完成都市設計審議核備及領取建築執照後不得任意變更設計，如後續確有需要辦理變更設計者，則該部分獎勵面積須重新審查，若已完成超過部分之獎勵容積樓地板施工者，則不予核發該部分之使用執照」等文字敘述，以為周延。 		
編 號	2	陳情人	臺灣省農會
陳情理由	本會座落於台北市松山區敦化段 2 小段 444 地號土地，因緊鄰合作金庫銀行所屬 449-3 地號土地，屬同一區塊，應響應市府未加速推動老舊地區再生及注入城市競爭活力而推行之「促進都市再生 2010 年臺北好好看」開發計畫。		
建議辦法	申請將本會上開土地納入市府細部計畫變更範圍內。		
委員會決議	<p>本案除以下幾點應再作修正外，其餘依市府本次會議所送修正計畫書及專案小組審查意見回應資料內容通過。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案有關都市設計管制規定，名稱請統一為都市設計管制「準則」。 2. 計畫書第 31 頁（四）第 1 點有關地下開挖率規定，請予刪除，依現行市府通案處理原則辦理。 3. 計畫書「其他」項內增列「所申請之容積獎勵面積後續於完成都市設計審議核備及領取建築執照後不得任意變更設計，如後續確有需要辦理變更設計者，則該部分獎勵面積須重新審查，若已完成超過部分之獎勵容積樓地板施工者，則不予核發該部分之使用執照」等文字敘述，以為周延。 		

案 名	變更復興北路與長安東路口東北側第三種住宅區為第三種住宅區(特) 細部計畫案		
	述，以為周延。		
編 號	3	陳情人	詹陳麗、王惠枝
陳情理由	陳情人所有座落於台北市松山區敦化段2小段404地號土地上4層樓建築物(門牌號碼：台北市敦化北路4巷25弄12號)，茲因該建物已老舊不雅觀，有礙市容，本基地位於小巷弄內，倘單獨拆除重建，將來施工車輛出入不易，且基地面積小，無法營造更有效之地盡其用與地盡其利之局面。		
建議辦法	請將陳情地號404土地納入鄰地449、449-3地號之「2010年臺北好好看」申請案基地範圍內一併規劃，以創造地盡其用與地盡其利之經濟效益，提升市容觀瞻，美化周圍環境。		
委員會 決議	<p>本案除以下幾點應再作修正外，其餘依市府本次會議所送修正計畫書及專案小組審查意見回應資料內容通過。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案有關都市設計管制規定，名稱請統一為都市設計管制「準則」。 2. 計畫書第31頁(四)第1點有關地下開挖率規定，請予刪除，依現行市府通案處理原則辦理。 3. 計畫書「其他」項內增列「所申請之容積獎勵面積後續於完成都市設計審議核備及領取建築執照後不得任意變更設計，如後續確有需要辦理變更設計者，則該部分獎勵面積須重新審查，若已完成超過部分之獎勵容積樓地板施工者，則不予核發該部分之使用執照」等文字敘述，以為周延。 		
編 號	4	陳情人	松山區中正里里長 方禎璋
陳情理由	「2010年臺北好好看」…但是我家看不到「陽光」？		

案 名	變更復興北路與長安東路口東北側第三種住宅區為第三種住宅區(特)細部計畫案
-----	--------------------------------------



1. 本計畫面積 15,077 平方公尺，蓋兩棟 20 層以上建築。

2. 未來在建物西側的南京東路三段 256 巷居民可以享受到晨曦的陽光嗎？
3. 依據「2010 年臺北好好看」開發計畫案：第六條（計畫說明）第三項第三款之三（基地規模：達 0.5 公頃以上，或達 1 完整街廓以上）。但本計畫卻只在一街廓之中且為一歪七扭八尚未整合的基地。
4. 開發計畫案：第六條（計畫說明）第三項第三款之四（容積獎勵機制）之二之 2（地面人行通道）：適用條件：面臨同一條都市計畫道路留設之人行步道各部份淨寬度應均在 4~8 公尺【且具延續性】，始得申請獎勵。奇怪的是本案通道東西兩側並未連貫，且相關建物持有人並未被告知或洽談，但如申請通過卻可得『公共設施用地折算代金：約 215,014,800 元』。
5. 開發計畫案：第六條（計畫說明）第五款（審查機制）2-1 政策目標：符合本府推動之親水設施…2-2…文化創意及觀光產業發展。請問何項符合？對環境品質又有何貢獻？
6. 綜觀本計畫最終目的祇不過是想將住三改為住三（特）借機爭取獎勵的利益計畫。但最不足取的是並未與周遭鄰居充分溝通，枉顧原有居民權益的財團霸權做法實在令人不齒。
7. 有關本案我們提供下列思考方向以供參考：第三種住宅區與三種住宅區（特）有何差別？是房屋容機率增加還是減少？您家有沒有在【特區】內？如在該計畫內，是否要繳交受益費？如不在計畫內可否並案申請？若未來合作金庫土地興建時，對周邊環境會有何改變（交通動線、停車、噪音…）？

案 名	變更復興北路與長安東路口東北側第三種住宅區為第三種住宅區(特) 細部計畫案		
	再次重申！我們並不反對建設，但如影響里民的日常作息，就會勇於 表達意見。		
建議辦法			
委員會 決議	<p>本案除以下幾點應再作修正外，其餘依市府本次會議所送修正計畫書 及專案小組審查意見回應資料內容通過。</p> <p>1. 本案有關都市設計管制規定，名稱請統一為都市設計管制「準則」 。</p> <p>2. 計畫書第 31 頁（四）第 1 點有關地下開挖率規定，請予刪除，依 現行市府通案處理原則辦理。</p> <p>3. 計畫書「其他」項內增列「所申請之容積獎勵面積後續於完成都市 設計審議核備及領取建築執照後不得任意變更設計，如後續確有需要 辦理變更設計者，則該部分獎勵面積須重新審查，若已完成超過部分 之獎勵容積樓地板施工者，則不予核發該部分之使用執照」等文字敘 述，以為周延。</p>		
編 號	5	陳情人	陳忠夫、陳忠信、陳忠義、陳良俊
第 1 次陳情			
陳情理由	陳情人所有座落於台北市松山區敦化段 2 小段 405 地號，因基地位於 小巷弄內，將來施工車輛出入不易，且基地面積過小，已無法有效創 造土地經濟使用效益，造成土地資源浪費，應與鄰地一併規劃，始符 合都市景觀整體設計之實益。		
建議辦法	此街廓未來之發展將有強烈之商辦色彩，本陳情地號 404 土地緊鄰本 細部計畫區範圍，故應使保留其配合設計及合併規劃使用之彈性，故 納入本細部計畫變更範圍內，始為合理。		
第 2 次陳情			
陳情理由	<p>臺北市敦化段二小段 449-2 地號等。</p> <p>1. 該計畫道路確有維持通行之需要，以提供當地居民連通。</p> <p>2. 該計畫道路如廢除，則 449 地號與 4493 地號合併建築之開發量體 將會非常龐大，對於週邊土地及建築都造成相當大的壓迫感，未來該 街廓之建築比例差異很大，十分怪異，對於都市景觀產生很大的負面 影響，對於週邊土地很不公平。</p> <p>3. 廢除該計畫道路，對於 449、449-3 地號之地主有巨大利益，倘犧 牲其他人通行權，而圖利特定地主如此非常不公平。</p>		
建議辦法	申請人所有座落於臺北市松山區敦化段 2 小段 405 地號，堅決反對該 土地所屬街廓下方之計畫道路（同地號 449-2 地號等）之廢除或移設 。		

案 名	變更復興北路與長安東路口東北側第三種住宅區為第三種住宅區(特)細部計畫案		
委員會 決議	<p>本案除以下幾點應再作修正外,其餘依市府本次會議所送修正計畫書及專案小組審查意見回應資料內容通過。</p> <p>1. 本案有關都市設計管制規定,名稱請統一為都市設計管制「準則」。</p> <p>2. 計畫書第31頁(四)第1點有關地下開挖率規定,請予刪除,依現行市府通案處理原則辦理。</p> <p>3. 計畫書「其他」項內增列「所申請之容積獎勵面積後續於完成都市設計審議核備及領取建築執照後不得任意變更設計,如後續確有需要辦理變更設計者,則該部分獎勵面積須重新審查,若已完成超過部分之獎勵容積樓地板施工者,則不予核發該部分之使用執照」等文字敘述,以為周延。</p>		
編 號	6	陳情人	張議員茂楠、洪議員健益、許議員淑華
陳情理由	<p>「變更復興北路與長安東路口東北側第三種住宅區為第三種住宅區(特)細部計畫案」經附近居民極力反對(附上居民連署書)(連署意見如編號7)。</p> <p>本案並未依規定確實辦理公開展覽程序,公展程序有明顯瑕疵,請重新辦理。</p>		
建議辦法	請將週邊土地納入規劃辦理更新改建。		
委員會 決議	<p>本案除以下幾點應再作修正外,其餘依市府本次會議所送修正計畫書及專案小組審查意見回應資料內容通過。</p> <p>1. 本案有關都市設計管制規定,名稱請統一為都市設計管制「準則」。</p> <p>2. 計畫書第31頁(四)第1點有關地下開挖率規定,請予刪除,依現行市府通案處理原則辦理。</p> <p>3. 計畫書「其他」項內增列「所申請之容積獎勵面積後續於完成都市設計審議核備及領取建築執照後不得任意變更設計,如後續確有需要辦理變更設計者,則該部分獎勵面積須重新審查,若已完成超過部分之獎勵容積樓地板施工者,則不予核發該部分之使用執照」等文字敘述,以為周延。</p>		
編 號	7	陳情人	<p>臺北市議會許議員淑華轉松山區中正里辦公室致楊大中等79人98年2月24日連署書</p> <p>臺北市議會市民服務中心98年2月24日協調松山區中正里辦公室陳情案會勘紀錄</p> <p>臺北市議會市民服務中心98年2月25日協調松山區中正里辦公室陳情案會勘紀錄</p>
陳情理由	「變更復興北路與長安東路口東北側第三種住宅區為第三種住宅區(特)細部計畫案」,與本人房舍為同一或相鄰街廓。		

案 名	變更復興北路與長安東路口東北側第三種住宅區為第三種住宅區(特) 細部計畫案		
建議辦法	建議依「2010年臺北好好看」開發計畫案原意，將周邊老舊住宅併入該計畫內。		
委員會 決議	<p>本案除以下幾點應再作修正外，其餘依市府本次會議所送修正計畫書及專案小組審查意見回應資料內容通過。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案有關都市設計管制規定，名稱請統一為都市設計管制「準則」。 2. 計畫書第31頁(四)第1點有關地下開挖率規定，請予刪除，依現行市府通案處理原則辦理。 3. 計畫書「其他」項內增列「所申請之容積獎勵面積後續於完成都市設計審議核備及領取建築執照後不得任意變更設計，如後續確有需要辦理變更設計者，則該部分獎勵面積須重新審查，若已完成超過部分之獎勵容積樓地板施工者，則不予核發該部分之使用執照」等文字敘述，以為周延。 		
編 號	8	陳情人	張藹玲
陳情理由	本區內沒有公共停車空間可供居民停車。		
建議辦法	希望提供居民優惠的停車方案。		
委員會 決議	<p>本案除以下幾點應再作修正外，其餘依市府本次會議所送修正計畫書及專案小組審查意見回應資料內容通過。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案有關都市設計管制規定，名稱請統一為都市設計管制「準則」。 2. 計畫書第31頁(四)第1點有關地下開挖率規定，請予刪除，依現行市府通案處理原則辦理。 3. 計畫書「其他」項內增列「所申請之容積獎勵面積後續於完成都市設計審議核備及領取建築執照後不得任意變更設計，如後續確有需要辦理變更設計者，則該部分獎勵面積須重新審查，若已完成超過部分之獎勵容積樓地板施工者，則不予核發該部分之使用執照」等文字敘述，以為周延。 		
編 號	9	陳情人	張士賓等17人
陳情理由			
建議辦法	<p>合庫好好看開發計畫案與本區更新案能併案處理。</p> <p>合庫能留下足夠保留地與本區往後能更新處理。</p>		
委員會 決議	<p>本案除以下幾點應再作修正外，其餘依市府本次會議所送修正計畫書及專案小組審查意見回應資料內容通過。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案有關都市設計管制規定，名稱請統一為都市設計管制「準則」。 		

案 名	變更復興北路與長安東路口東北側第三種住宅區為第三種住宅區(特) 細部計畫案
	<p>2. 計畫書第 31 頁 (四) 第 1 點有關地下開挖率規定，請予刪除，依現行市府通案處理原則辦理。</p> <p>3. 計畫書「其他」項內增列「所申請之容積獎勵面積後續於完成都市設計審議核備及領取建築執照後不得任意變更設計，如後續確有需要辦理變更設計者，則該部分獎勵面積須重新審查，若已完成超過部分之獎勵容積樓地板施工者，則不予核發該部分之使用執照」等文字敘述，以為周延。</p>

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	變更臺北市松山區復興北路與長安東路口東北側第三種住宅區及道路用地為第三種住宅區(特)及綠地用地暨劃定更新地區細部計畫案
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款、都市更新條例第 6、8 條
辦理單位	臺北市政府
本案公開展覽之起訖日期	自民國 98 年 1 月 16 日起至 98 年 2 月 24 日止共計 40 天
刊登報紙	98 年 1 月 16 日自由時報；98 年 1 月 17 日聯合報
本案說明會舉辦日期	民國 98 年 2 月 6 日 14 時 00 分假臺北市松山區公所舉行說明會
公民團體對本案之反映意見	詳公民或團體所提意見綜理表
各級都市計畫委員會審議情形	<p>一、有關「促進都市再生 2010 年臺北好好看」開發計畫案，前經本會提報 98 年 1 月 19 日本會第 590 次委員會議決議（略以）：</p> <p>（一）本案因後續將送本會審議之都市計畫變更案多，且具時效性，審議前應確保委員瞭解「都市再生臺北好好看」辦理內容與規定，並期掌握每一個案審議基準的整體性與一致性。</p> <p>（二）為提昇審議效率，將所提案件類型分成科技軸帶組、老舊社區 A 組及 B 組、交通河域組 4 個專案小組分組審查，且臺北好好看重點強化環境景觀的提昇，每個小組請景觀專業委員能參與。</p> <p>（三）為時程把握，請市府發展局將個案分類整合公展後，逕由各專案小組進行審查後再提委員會議審議。</p> <p>二、本案依前項決議分類，歷次專案小組會議審查意見：</p> <p>（一）98 年 3 月 17 日交通河域組第 1 次專案小組會議審查意見：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案有關住三(特)比照「變更『修訂臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案』內有關商業區變更回饋相關規定案」辦理回饋，允許使用項目則以原分區放寬方式辦理，因此修正計畫內容為除第三種住宅區允許使用項目外，另允許作金融保險業銀行總部使用，並得不受樓層限制，以符合住宅區的分區管制精神。 2. 回饋之土地應由申請單位完成開闢，並於使用執照申請前完成捐贈。 3. 附帶決議：本案為兼顧市府推動台北好好看政策目標的達成，以及市府後續能積極協助西側地區居民推動都市更新改善週邊實質環境，建議本案所座落街廓除合作金庫銀行申請開發範圍扣除畸零地保留地，以及東南側機關用地外，餘請市府另劃

定為更新地區。

(二)98年4月6日交通河域組第2次專案小組會議審查意見：

1. 宣讀本會98年3月17日「促進都市再生2010年臺北好好看」開發計畫案交通河域組專案小組會議紀錄，除結論第二點文字修正為「折抵回饋之土地應由申請單位完成開闢，並於使用執照申請前完成登記」，其餘無修正事項，予以確定。
2. 有關住三（特）允許使用項目，計畫書文字依市府本次所送會議資料敘明為：「第三種住宅區（特）之使用除比照『臺北市土地使用分區管制規則』第三種住宅區之規定外，並允許作『第三十組：金融保險業』使用」。
3. 本案為保留街廓西側更新地區未來建築彈性，有關市府所提方案，將本案合作金庫持有之道路用地變更為綠地或廣場用地，調整其區位至更新地區東側，併同街廓西側老舊建物劃定為更新地區，俟未來辦理更新時，再配合整體規劃構想調整綠地或廣場用地形狀及位置，至於原道路用地位置則仍維持人車通行功能之構想，請市府及申請單位針對該方案再作詳細評估，如確屬可行，則請一併修正計畫書文字及圖面提下次會議討論。至於該配合民眾陳情意見而修正之方案內容，屆時請里長協調整合陳情民眾之意見，並提出同意文件；如多數人不同意該修正方案內容，則本案更新地區範圍依市府本次會議資料之範圍進行劃定。
4. 本案本次會議未及討論事項，包括立體連通設施、申請好好看獎勵項目、都市設計管制要點內容等，則併同結論三擬再修正事項，提下次會議討論。

(三)98年5月7日交通河域組第4次專案小組會議審查意見：

1. 宣讀本會98年4月6日「促進都市再生2010年臺北好好看」開發計畫案交通河域組第2次專案小組會議紀錄，無修正事項，予以確定。
2. 有關辦理法令依據：本案公展計畫係由土地所有權人合作金庫商業銀行股份有限公司依都市計畫法第24條申請變更細部計畫，惟為兼顧鄰近土地未來更新需求，本次計畫書修正草案業擴大計畫範圍，並修改辦理法令依據為「都市計畫法第27條第1項第4款及都市更新條例第6條、第8條」，但申請單位仍維持不變。因上開各條文規定均屬直轄市及地方政府辦理之權責，並不適用私人申請案件，本案同意市府所提建議，修正計畫申請單位為「臺北市政府」，以符合法令規定，計畫書內文字請一併以市府為申請單位之角度修正相關用語。
3. 有關土地使用調整：
 - (1)有關民眾意見整合：上次會議建議，本案市府及合作金庫配合民眾陳情意見修正之方案內容，應請里長協調整合民眾意見，並提出同意文件。本次會議市府業轉送松山區中正里方里長98年4月13日於當地召開之協調會紀錄，本次會議方里長亦到場說明當地民眾對於修正方案有關更新地區劃定與調整道路用地為綠地用地內容表示同意。故本案同意本次會議所送修正

方案，將原公展計畫範圍內道路用地變更為綠地，調整配置於第三種住宅區（特）之西側併同街廓西側老舊建物劃定為更新地區。

(2)有關第三種住宅區（特）規定：

甲、本案第三種住宅區（特）允許使用項目，依本專案小組 98 年 4 月 6 日第 2 次會議審查意見係比照「臺北市土地使用分區管制規則」第三種住宅區之規定，並允許作「第三十組：金融保險業」使用。有關本次會議合作金庫建議再增列「第二十八組：一般事務所」一節，請市府與該行再作協調後，提委員會討論。

乙、本案第三種住宅區變更為第三種住宅區（特），其允許使用項目僅部分放寬，並未全數比照第三種商業區，卻比照商業區通盤檢討規定計算回饋，其比例是否合理，請市府與合作金庫就回饋計算方式再作協調後，提委員會討論。

丙、第三種住宅區（特）之後院深度及深度比，仍以比照本市土地使用分區管制規則第三種住宅區規定為原則，如因基地條件及建物整體設計，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，得不受管制規則第十五條規定限制。

(3)有關綠地用地規定：

甲、本案綠地用地權屬應由市府全數取得，其用地取得費用得由合作金庫變更土地使用應繳納之回饋金予以抵扣，不足抵扣部分得依都市計畫容積移轉實施辦法取得。

乙、該綠地由合作金庫先行簡易綠化，於該行申請建築物使用執照前全數登記予臺北市政府，並由該行認養至街廓西側都市更新完成。

丙、計畫書第 11 頁二、劃定更新地區，請增列更新地區範圍內綠地用地得配合未來都市更新事業計畫，依規定辦理都市計畫變更，按原面積彈性調整區位。

4. 有關申請「促進都市再生 2010 年臺北好好看」容積獎勵規定：

(1)本案同意申請「促進都市再生 2010 年臺北好好看」之「廣場式開放空間」及「挑空室內開放空間」2 項容積獎勵。至於實際容積獎勵額度，由臺北市都市設計及土地開發審議委員會依本案所規劃之開放空間，審酌其必要性、開放性及公益性，就實際面積再核予容積獎勵額度。

(2)本案於第 1 次專案小組會議業達成共識，本案住三（特）仍應維持住宅區之分區管制精神，故不同意住三（特）範圍內廣場式開放空間依商業區係數計算容積獎勵，仍請依各該座落使用分區予以計算，計畫書第 14 頁「商業區」廣場式開放空間，請刪除「商業區」一語。

(3)依合作金庫代表說明，本案將不申請「地面人行通道」1 項容積獎勵，請刪除計畫書第 14 頁（三）相關文字。

(4)計畫書第 14 頁（三）「，並依該案（附件一）之審查機制辦

理」一段文字，係屬市府內部審查作業，文字請刪除。

5. 有關本案是否訂定容積獎勵上限一項議題，考量本計畫案周邊地區都市計畫目前並無相關規範，故本案不於計畫書內規定容積獎勵上限，後續由都市設計及土地開發審議委員會綜合評估開發案容積增加額度與地區交通衝擊等因素，核予容積獎勵額度。

6. 有關本案位於交通樞紐，距木柵線南京東路站僅約 300 公尺範圍內，是否適用停獎規定一項議題，依市府交通單位表示本計畫周邊地區現況仍有停車位需求，故不特別排除本計畫區得適用「臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」規定，惟建議增設之室內公用停車位數量應考量地區實際需求，容積獎勵上限不超過法定容積率上限之 20%，且應確實開放供基地以外之公眾使用。

7. 有關都市設計管制要點規定

(1) 本案業修正申請單位為臺北市政府，有關都市設計管制應著眼於整個計畫區，因此，除合作金庫開發計畫範圍外，建議應針對更新地區補充訂定原則性的都市設計管制規範，以作為後續辦理都市更新事業計畫之引導。

(2) 計畫書第 28 頁第 2 點指定留設開放空間設計原則內，有關「得計入廣場式開放空間容積獎勵」等文字請予刪除。

(3) 計畫書第 29 頁（二）第 2 點有關綠建築規定，請併入計畫書第 30 頁（五）生態設計，針對「綠建築」專點訂定相關規定。

(4) 計畫書第 30 頁（四）第 1 點規定請予刪除，有關地下開挖率依現行規定辦理。

(5) 為增加該綠地用地於辦理更新前之可及性，本案計畫書第 28 頁都市設計管制要點（一）第 2 點請增列第三種住宅區（特）西北側應退縮留設寬度 3 公尺以上無遮簷人行道，連通綠地用地與計畫區北側道路，路口並應設置明顯入口意象，計畫書第 32 頁附圖請配合增列圖例及規定。

(6) 依本次會議之簡報資料及合作金庫代表於會上之說明，原計畫道路北側之第三種住宅區（特），未來亦將配合留設挑空室內開放空間，以作為南北向之人行空間，請於都市設計管制要點補充文字及圖面規定。

(7) 計畫書第 30 頁（三）第 4 點，有關道路用地變更為綠地用地後，原道路用地位置所留設之通路是否開放車行，請市府相關單位（發展局、交通局）與地區民眾再就開放空間品質、人行空間的舒適性以及地區交通需求等，再作方案評估與意見溝通整合後，提委員會討論。

(8) 計畫書第 32 頁附圖有關寬度至少 8 公尺帶狀開放空間，請刪除「併同西側道路開闢」文字，至於是否僅供人行及緊急救災通行，俟委員會審議後再確定文字內容。

8. 其他文字修正部分

(1) 計畫案名「…暨劃定都市更新地區…」請修正為「…暨劃定

附錄	<p>鄰近土地為更新地區…」。</p> <p>(2)計畫書內有關計畫區面積之數字請統一(第7頁表一土地權屬表面積合計20260平方公尺,計畫書第3頁、第6頁敘明計畫區面積為2.061公頃,第11頁敘明計畫區面積為2.06公頃)。</p> <p>(3)計畫書第11頁二、劃定「都市」更新地區,請刪除「都市」一語,以符合法令用語。</p> <p>9.本案請市府依本次會議審查意見修正計畫書圖,並針對本次會議建議再研議事項,包括回饋計算方式、住三(特)允許使用項目,以及原道路用地位置所留設之通路是否開放車行等議題,儘速完成檢討與修正並提送書面資料至都委會,俾提請委員會議審議。</p> <p>三、經再提98年8月11日本會第598次委員會議決議:</p> <p>(一)本案除以下幾點應再作修正外,其餘依市府本次會議所送修正計畫書及專案小組審查意見回應資料內容通過。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.本案有關都市設計管制規定,名稱請統一為都市設計管制「準則」。 2.計畫書第31頁(四)第1點有關地下開挖率規定,請予刪除,依現行市府通案處理原則辦理。 3.計畫書「其他」項內增列「所申請之容積獎勵面積後續於完成都市設計審議核備及領取建築執照後不得任意變更設計,如後續確有需要辦理變更設計者,則該部分獎勵面積須重新審查,若已完成超過部分之獎勵容積樓地板施工者,則不予核發該部分之使用執照」等文字敘述,以為周延。 <p>(二)本案計畫範圍以及臺北好好看申請案範圍均已有變動,惟依臺北好好看申請單位合作金庫說明,好好看申請案變動後範圍內權屬仍均為合作金庫所有;同時市府說明本案另劃定更新地區,係為促進好好看申請案周邊地區整體環境改善,且亦為地區里長暨居民之陳情訴求。故同意市府及好好看申請單位建議,將好好看申請案範圍內權屬資料,併同地區民眾陳情劃定更新地區相關協調會議紀錄列為計畫書附件,並免再辦理公開展覽及舉行說明會。</p> <p>(三)公民或團體所提意見審決如後附綜理表。</p>
----	---

臺北市政府 都市發展局
業務主管
股長黃哲賢
承辦人員
約 理工程師 方彥仁

