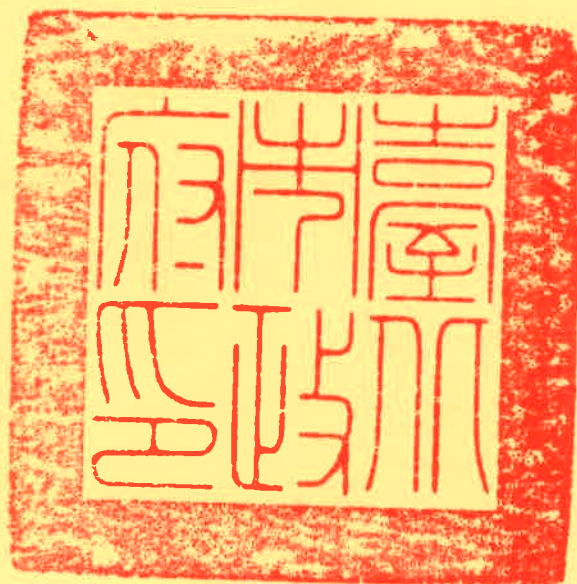


臺北市都市計畫書

修訂臺北市中正區華山地區行政專用區 (二) 及行政專用區 (三) 土地使用管制規定 細部計畫案



臺北市政府

111年3月24日府都規字第11130219181號公告發布實施

臺北市都市計畫書

修訂臺北市中正區華山地區行政專用區 (二)及行政專用區(三)土地使用管制規定 細部計畫案

臺北市政府

111年3月24日府都規字第11130219181號公告發布實施

臺 北 市 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明
都市計畫名稱	修訂臺北市中正區華山地區行政專用區（二）及行政專用區（三）土地使用管制規定細部計畫案
都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款
申請單位	國家住宅及都市更新中心
辦理單位	臺北市政府
本案公開展覽起訖日期	自110年10月14日起至110年11月12日止，共計 30 天（刊登於110年10月14日聯合報、110年10月15日自由時報）
本案說明會舉辦日期	110年10月28日（星期四）下午7時假台北國際藝術村（臺北市中正區北平東路7號1樓幽竹廳）
公民團體對本案之反應意見	詳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	<p>臺北市都市計畫委員會110年12月9日第786次委員會審議決議：</p> <p>本案委員所提有關行政園區允許之住宅使用量體適切性、調降附屬設施使用比例、機關辦公大樓配置區位、免依本市土地使用分區管制自治條例規定檢討洽公車位加倍留設之合理性、及是否得再依容積移轉規定申請容積移入等意見，請申請單位與市府檢討後，再行提會審議。</p> <p>臺北市都市計畫委員會111年2月10日第788次委員會審議決議：</p> <p>一、 本案依公展計畫書及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。</p> <p>二、 公民或團體意見依市府回應說明辦理。</p>

目錄

壹、計畫緣起	1
貳、原都市計畫情形	3
一、計畫發布實施歷程	3
二、本案範圍內劃定更新地區發布情形	5
參、發展現況	6
一、土地權屬	6
二、土地使用現況	7
三、公共設施	8
四、交通運輸	11
五、其他	13
肆、計畫目標與構想	15
一、計畫目標	15
二、計畫構想	15
伍、修訂計畫內容	17
一、土地使用分區管制	17
二、都市設計管制規定	21
陸、事業及財務計畫	22
柒、其他	22
捌、臺北市都市計畫委員會審議情形	22
玖、本案業依臺北市都市計畫委員會審議決議修正完竣	23

附錄一、本案重大建設認定函.....	24
附錄二、臺北市都市計畫委員會第 786 次會議紀錄.....	25
附錄三、臺北市都市計畫委員會第 778 次會議紀錄.....	28
附錄四、計畫範圍地籍清冊.....	31
附錄五、住宅使用總量說明.....	33
附錄六、文化資產價值評估暨現場勘查審查會議紀錄函.....	38
附錄七、華山地區都市計畫案都市設計管制要點.....	40
附錄八、臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表.....	45

案 名：修訂臺北市中正區華山地區行政專用區（二）及
行政專用區（三）土地使用管制規定細部計畫案

申請單位：國家住宅及都市更新中心

辦理機關：臺北市政府

計畫範圍：詳如計畫示意圖

類 別：修訂

法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款

壹、計畫緣起

本計畫範圍位於臺北市中正區市民大道二段、林森北路、北平東路、天津街所圍街廓之範圍，面積約18,367平方公尺，其位處市區中心，為臺北市大面積公有土地之一，長期以來為政府機關、公營事業等低度使用，自民國92年起規劃做中央合署辦公行政園區，惟本區域圍於公、私有產權夾雜，範圍內私有土地及國市有土地經多年協調仍無法順利推動，本次透過公辦都市更新方式，協調與中正區臨沂段一小段487-2地號等48筆土地跨區共同開發，且為保障居民現地安置需求並考量公辦都更之誘因，配合修訂土地使用管制規範放寬作住宅使用，並於110年4月15日經臺北市都市計畫委員會第778次會議研議在案，研議意見（略）：「本案建議行政專用區（二）應一併納入整體開發，其餘原則同意所提研議方向。……」，爰依都市計畫法第27條第1項第4款規定，辦理細部計畫修訂。



圖 1 計畫位置與周邊發展現況示意圖

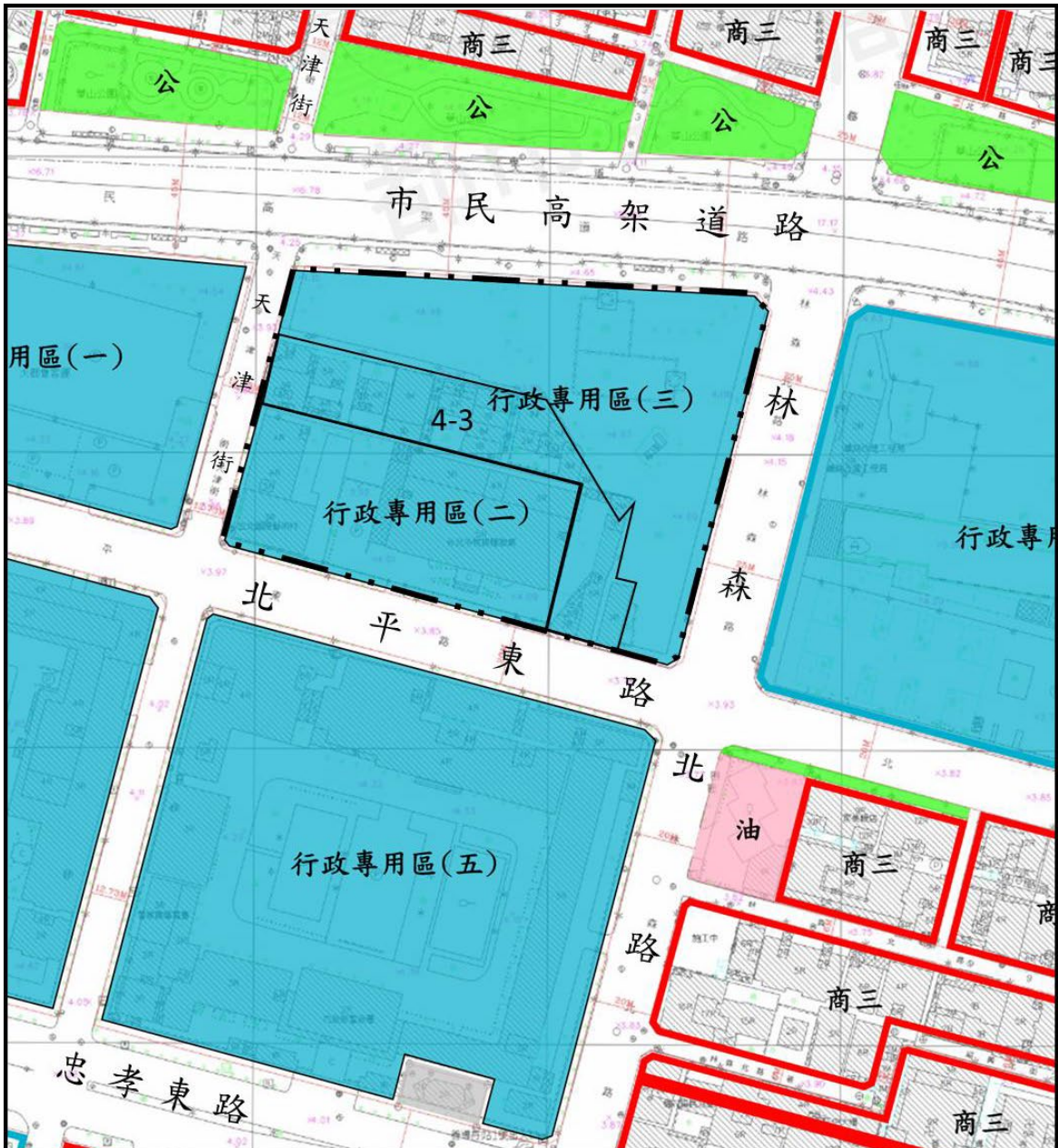
貳、原都市計畫情形

一、計畫發布實施歷程

本案範圍內歷年都市計畫發布情形如表 1 所示，現行都市計畫如圖 2 所示。

表 1 歷年都市計畫發布實施及文號

原都市計畫案名	公告日期及文號
擬拓寬林森北路計畫（由長安東路至北平路）案	58年6月5日府工二字第24384號
擬定本市南京東路、林森北路、長安東路、渭水路、建國北路、特一號排水溝、八德路、忠孝路、中山北路所圍地區之細部計畫及修訂主要計畫案	62年10月19日府工二字第46797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
修訂南京東路、松江路、忠孝東路、中山北路所圍地區細部計畫（通盤檢討）暨配合修訂主要計畫案	75年11月4日府工二字第119797號
變更臺北市中山北路、忠孝東路、新生南路、長安東路所圍地區（華山地區）都市計畫（主要計畫）案	92年9月25日府都二字第09221939900號
變更臺北市中山北路、忠孝東路、新生南路、長安東路所圍地區（華山地區）都市計畫（細部計畫）案	92年10月17日府都二字第09224778000號



圖例及比例尺

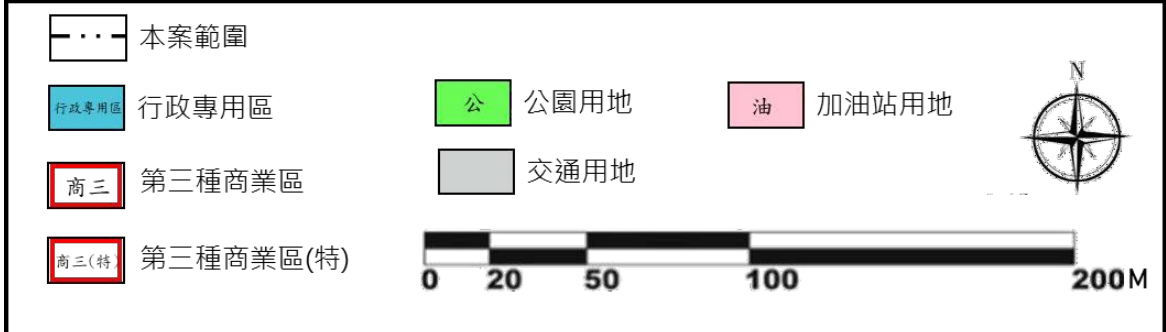


圖 2 計畫範圍示意圖

二、本案範圍內劃定更新地區發布情形

本案行二行三區域位於臺北市政府 107 年 12 月 10 日府都新字第 10720232311 號公告發布實施「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」之「中正-5 捷運善導寺站暨華山周邊更新地區」範圍內，詳如圖 3 所示。

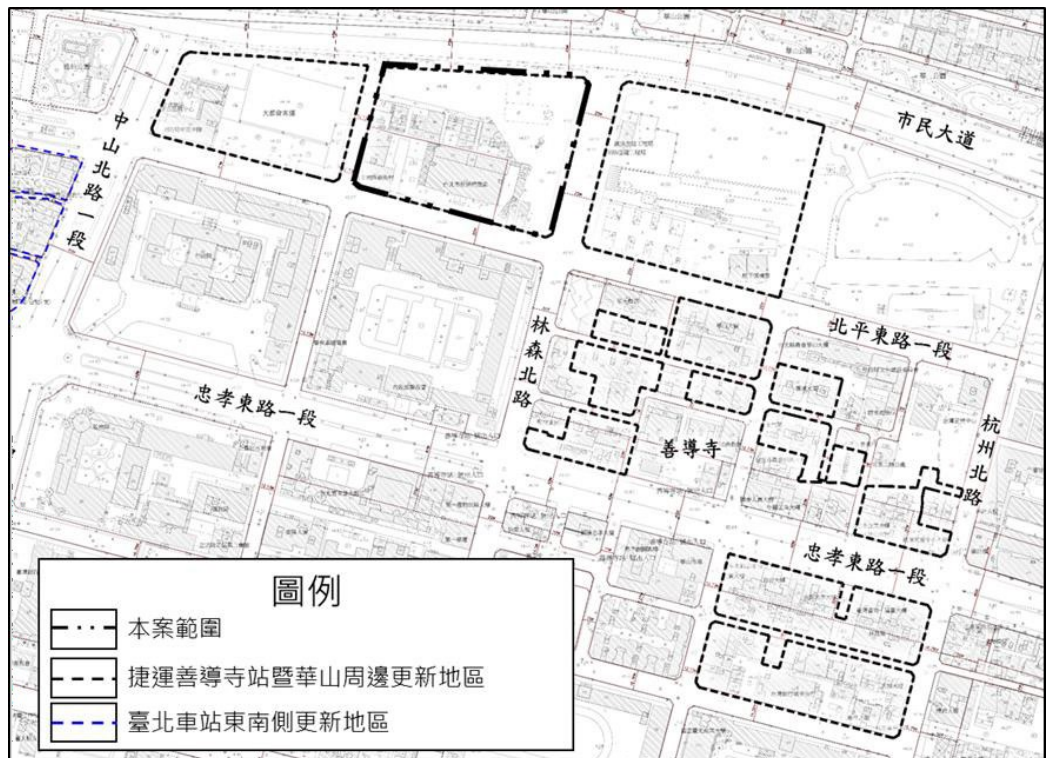


圖 3 本案及周邊更新地區範圍示意圖

參、發展現況

一、土地權屬

本案範圍內土地權屬包含中正區成功段三小段 3 地號等 46 筆土地，其中國有土地占約 31.2%；市有土地占約 34%；而私有土地則占約 34.8%，私有土地包含國家住宅及都市更新中心及其他 92 位所有權人。其中國家住宅及都市更新中心所有之土地占約 23.4%為最多，土地權屬及分布詳如表 2 及圖 4 所示。

表 2 本案範圍土地權屬綜理表

土地所有權人	管理機關	持有面積 (m ²)	占計畫區 總面積比例 (%)
中華民國	財政部國有財產署	3,757.25	20.5
	交通部臺灣鐵路管理局	1,860.00	10.1
	國防部政治作戰局	108.00	0.6
臺北市	臺北市政府財政局	81.75	0.4
	臺北市稅捐稽徵處	3,722.00	20.3
	臺北自來水事業處	693.00	3.8
	臺北市政府文化局	1,747.00	9.5
國家住宅及 都市更新中心	--	4,307.00	23.4
王○瓏等 92 人	--	2,091.00	11.4
合計		18,367.00	100.00

備註：表格內之土地面積僅供參考，實際面積應依測量結果為準。

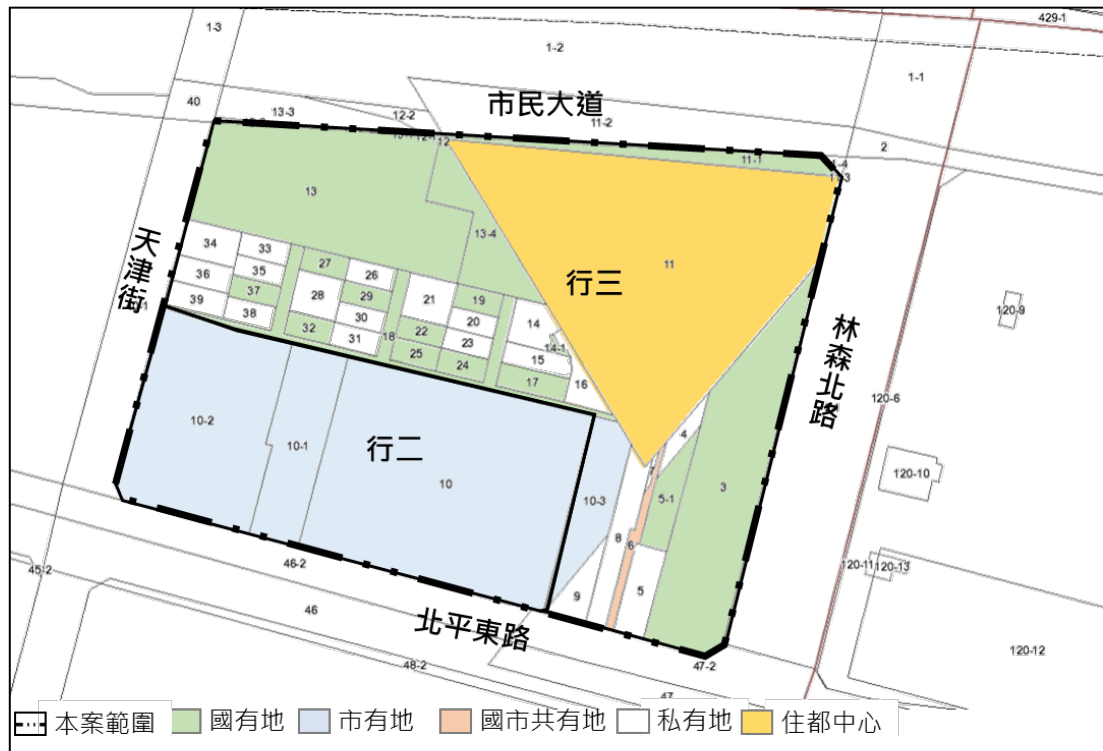


圖 4 本案範圍土地權屬示意圖

二、土地使用現況

本案範圍內之市民大道、林森北路沿線土地現況作為綠地及狗公園使用；北平東路側由東至西分別為住商混合使用、臺北市稅捐稽徵處、台北國際藝術村等使用，東側住商混合使用部分建物為3層樓透天及6至7層樓電梯華廈，1樓作為餐飲業，2樓以上為住宅使用；天津街11巷及3巷所夾區域為地上1至5層透天及公寓建物，除面天津街側1樓為一般零售業外，其他作為住宅使用，詳圖5所示。



圖 5 本案範圍土地使用現況圖

三、公共設施

本案 500 公尺範圍內之主要公共設施，包括車站、轉運站及捷運站共三處（臺北車站、臺北轉運站、捷運善導寺站）、公園三處（逸仙公園、華山公園、華山大草原）、圖書館一處（臺北市立圖書館長安分館）、市場二處（中山市場、華山市場）、區民活動中心一處（民安區民活動中心）、行政中心一處（中正區行政中心）、學校二處（成功高中、台北商業大學），公共設施資源豐富，分布情形詳圖 6 及表 3 所示。



圖 6 本案半徑 500 公尺範圍內公共設施分布示意圖

表 3 本案半徑 500 公尺範圍內公共設施用地綜理表

編號	現況使用(土地使用分區)	面積 (m ²)
1	臺北車站(交通用地)	27,316
2	臺北轉運站(轉運站用地)	21,363
3	逸仙公園(公園用地)	4,524
4	臺北市立圖書館長安分館、中山市場、民安區民活動中心(市場用地)	4,062
5	華山公園(公園用地)	14,705
6	華山大草原(公園用地)	26,900
7	捷運善導寺站(交通用地)	603
8	中正區行政中心、華山市場(市場用地)	3,640
9	成功高中(高中用地)	20,000
10	台北商業大學(大專用地)	19,955
小計		143,068

四、交通運輸

(一) 本案周邊之主要道路為40公尺寬以上市區幹道，而次要道路則為40公尺寬以下地區道路，道路系統示意詳圖7 所示。

1. 主要道路包含東西向之忠孝東路、市民大道；以及南北向之中山北路、新生南路。
2. 次要道路則包含東西向之北平東路（20公尺）、濟南路（20、14.54公尺），及南北向之林森北路（25公尺）、天津街（12.73公尺）及杭州南路（16.36公尺）、金山南路（30公尺）。
3. 本案沿市民大道、忠孝東路往東可通往大安區、信義區、松山區及南港區；沿忠孝東路向西可通往萬華區大同區及新北市三重區、新莊區；而往北沿中山北路可通往中山區、士林區；往南接中山南路可通往新北市新店區；新生南路向北接松江路可銜接至國道一號圓山交流道。

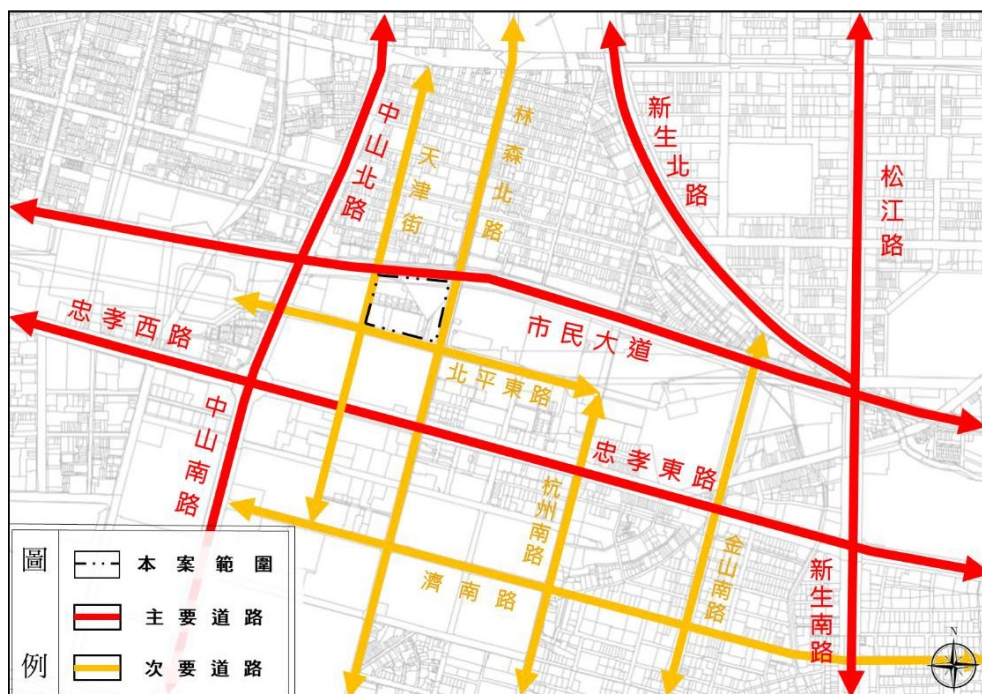


圖 7 本案範圍周邊道路系統示意圖

(二) 本案周邊大眾運輸服務包含大眾捷運及公車系統。

1. 大眾捷運方面，本案範圍鄰近捷運板南線、淡水信義線及中和新蘆線，於捷運場站部分距離捷運善導寺站約 200公尺、捷運台北車站約400公尺，詳圖8 所示。
2. 公車系統方面，本案周邊設有4處公車站牌，提供9條市區公車路線。

(三) 本案周邊共設置有3處公共自行車租借站 (You Bike)，分別為臺北轉運站、捷運善導寺站、市民林森路口等3處，詳圖8 所示。

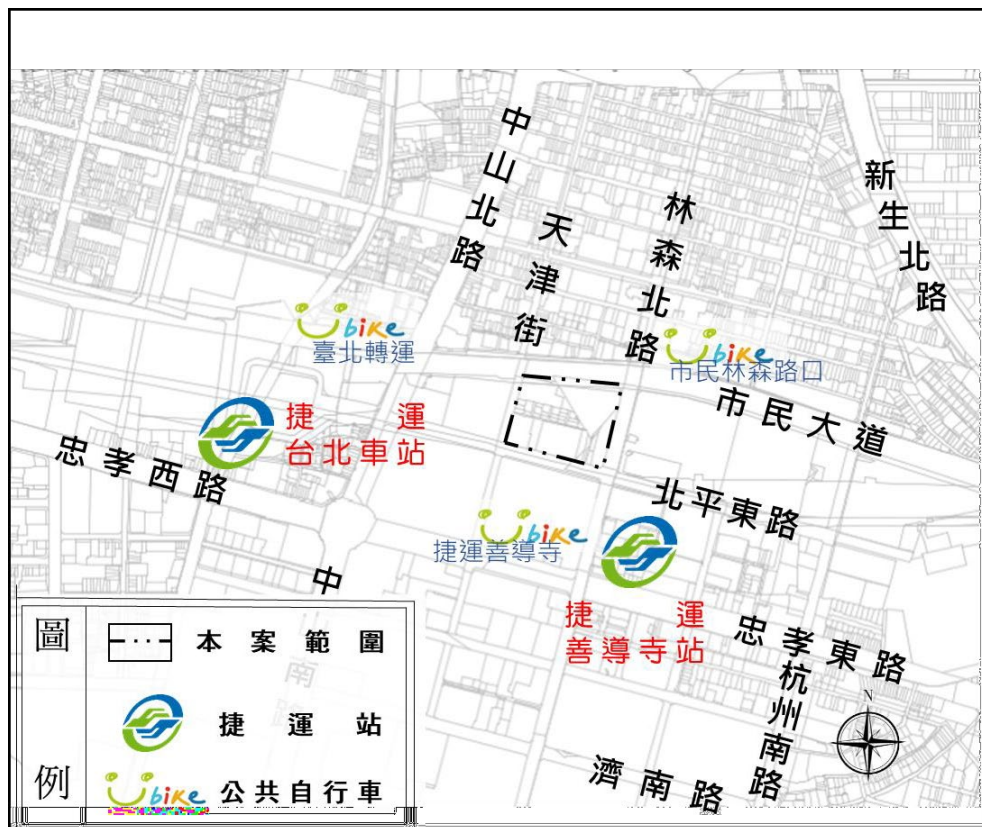
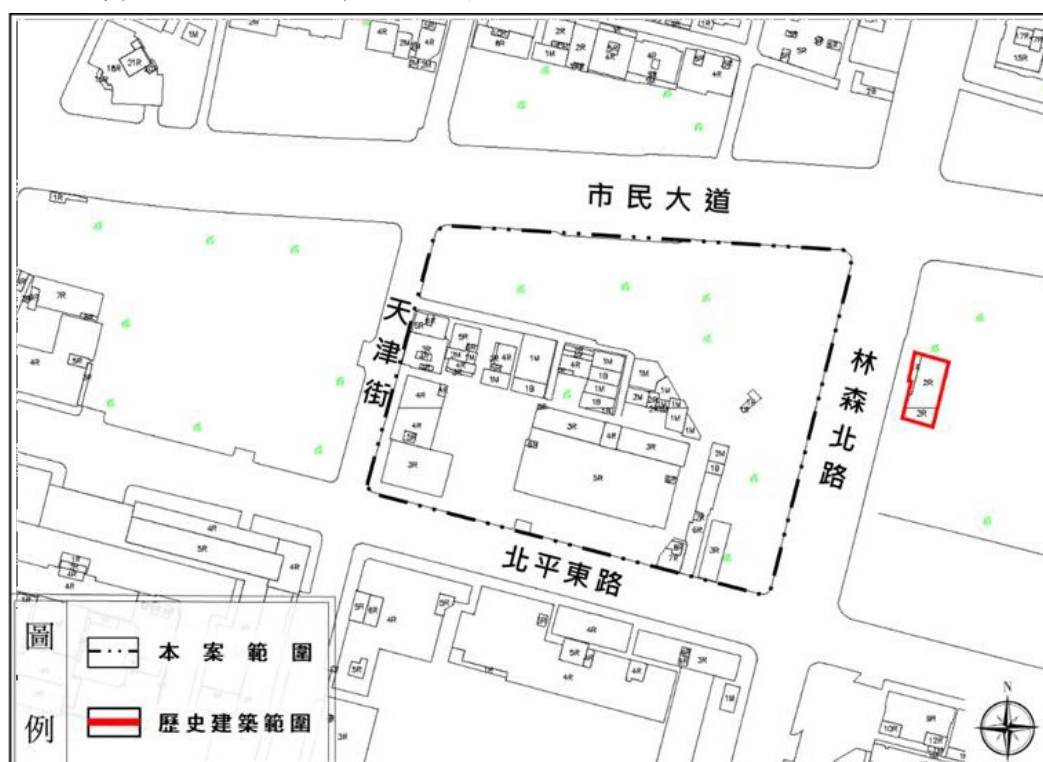


圖 8 本案範圍周邊大眾運輸及公共自行車系統示意圖

五、其他

(一) 文化資源

本案範圍旁之林森北路 27 號（座落於本市中正區成功段一小段 120-3 地號部分土地）經臺北市政府文化局 109 年 3 月 25 日北市文化文資字第 10930158051 號函公告登錄「華山貨運站」為本市歷史建築，另範圍內超過 50 年之公有建物（臺北市中正區天津街 11 巷 6 弄 2 號、8 號及 11 巷 4 弄 4 號、北平東路 7 號、7-2 號），於 109 年 9 月 1 日辦理文化資產價值評估暨現場勘查審查會議，依 109 年 9 月 8 日北市文化文資字第 1093034276 號函檢附前述會議結論，確認「不具文化資產潛力，且不予列冊追蹤」，附近文化資產公告位置詳圖 9 所示。



(二) 樹木資源

本案範圍內樹木應依臺北市樹木保護自治條例及相關規定辦理，受保護之樹木共計 4 株，位於行二行三區域內北側，樹木編號 2457、3193、3194、3195，樹種均為榕樹，位置詳圖 10 所示。

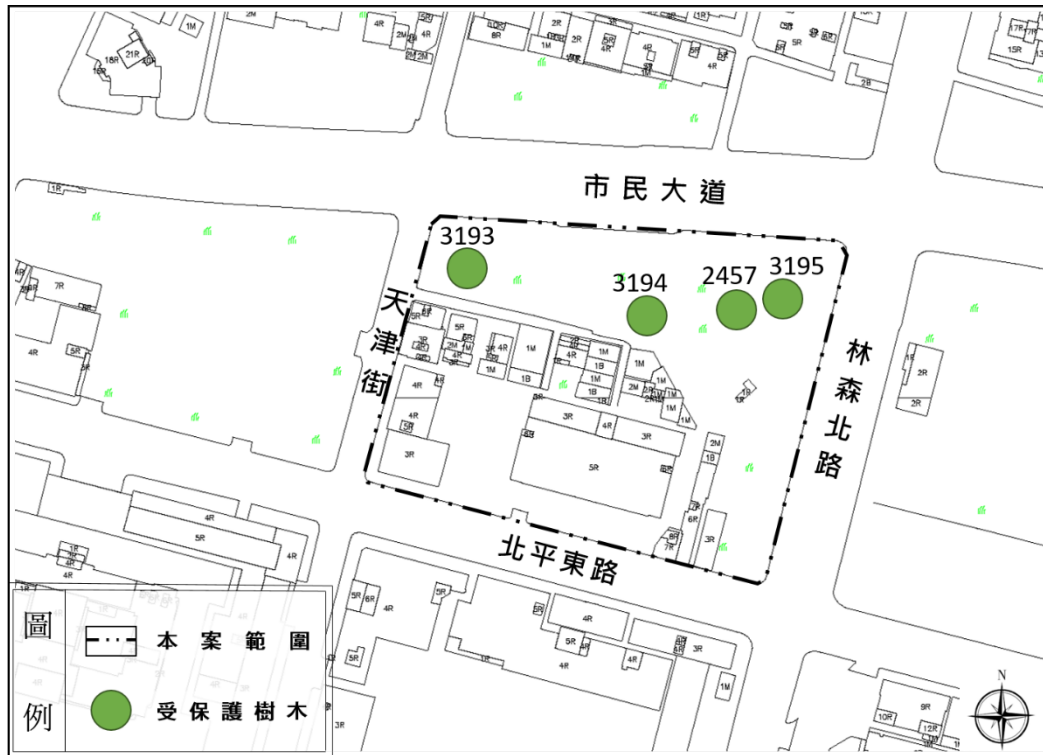


圖 10 樹木資源位置示意圖

肆、計畫目標與構想

一、計畫目標

- (一) 延續中央合署辦公行政園區之構想，透過公辦都市更新方式，協調周邊公有土地共同開發，形塑行政辦公軸帶。
- (二) 為都市更新開發之財務可行性且為滿足居民現地安置需求，修訂土地使用管制規範，增加整體開發誘因。

二、計畫構想

- (一) 透過公辦都市更新工具解決本區發展延滯問題

本案因產權公、私夾雜，難以整體開發利用，以致原都市計畫自民國 92 年公告實施迄今尚無法落實，爰本案經檢討後採公辦都更方式，由國家住宅及都市更新中心擔任實施者，與鄰近之臨沂段區域公有土地辦理跨區都市更新，整合公、私有土地共同辦理都市更新事業，以權利變換機制辦理，促進全區整體開發。

- (二) 放寬住宅使用滿足現地安置需求及提高都更財務可行性

為滿足現有居民現地安置需求並使公辦都更引進民間資金能有誘因，在檢討財務平衡之前提下（如附錄五），適度放寬本案範圍得作一定比例之住宅使用。另因應住宅使用衍生日常生活所需，明定於住宅使用範圍之土地使用管制規定比照第三之一種住宅區。

- (三) 整合大眾運輸導向都市發展(TOD)

本案之區位鄰近臺北車站及捷運善導寺站，依循 TOD 之規劃理念，採緊湊發展，並複合多元使用機能，除主要供政府機關辦公使用外，亦提供相關之文康、社教、餐飲、零售等機能，並於地面層留設開放空間，形塑東西軸向都市綠帶，建構地區友善、順暢且連續步行空間，以銜接逸仙公園、華山文創園區，創造友善人行環境，以鼓勵大眾運輸及綠運具使用。

(四) 導入公有建物及用地整合運用導向規劃開發(EOD)

本案未來主要作合署辦公大樓使用，供現有分散各區之機關辦公，透過水平整合並檢討釋出其他公共、市政儲備基地，而於未來之建物規劃，亦將採多元使用，以垂直整合並檢討釋出樓地板空間供公眾使用可能，另本案之更新案件亦配合本區之需求設置社會福利設施或其他公益設施，以達成 EOD 規劃原則之要求。

伍、修訂計畫內容

配合前述發展目標與構想，本案檢討修訂行政專用區土地使用分區管制規範及都市設計管制要點，修訂內容如下。

一、土地使用分區管制

表 4 修訂土地使用管制內容對照表

本次修訂內容		原計畫內容		修訂說明
使用分區	行政專用區	使用分區	行政專用區	<p>1. 考量行政專用區已訂有「行三」、「行四」、「行五」、「行六」用地容積得予移轉之規定，為免影響本區域環境品質，故增訂本計畫範圍不得依容積移轉相關規定移入容積。</p> <p>2. 依原計畫規定編號4-3土地與「行二」、「行三」辦理整體開發，為有效改善該區域公、私有產權夾雜致土地長期低度利用情形，且為維護本區行政主體性並同時考量編號4-3地區內現住戶原地安置之需求、保障現住戶之居住權利，在以都市更新整體開發其土地使用（如未整體開發則維持原規定，不予放寬）則放寬「行</p>
街廓編號	行一 行二 行三 行四 行五 行六	街廓編號	行一 行二 行三 行四 行五 行六	
使用性質	中央或市府機關使用	使用性質	中央或市府機關使用	
建蔽率%	(行一至行五) 40 (行六) 55	建蔽率%	(行一至行五) 40 (行六) 55	
容積率%	400	容積率%	400	
容許使用項目及相關規定	一、在整體都市發展原則下，「行三」、「行四」、「行五」、「行六」用地容積得予轉移，且其中「行三」、「行六」用地容積率應不得超過800%， <u>但不得依容積移轉相關規定移入容積。</u>	容許使用項目及相關規定	一、在整體都市發展原則下，「行三」、「行四」、「行五」、「行六」用地容積得予轉移，且其中「行三」、「行六」用地容積率應不得超過800%。 二、行政專用區允許部分相關附屬設施（文康、社	

<p>二、<u>行政專用區以都市更新整體開發後，其土地使用放寬如下；如未整體開發前則維持原規定，不予放寬：允許部分相關附屬設施（文康、社教、餐飲、零售與其他公益設施等）使用，惟比例不得超過百分之三十。</u></p> <p><u>（一）「行一」、「行四」、「行五」、「行六」</u>允許部分相關附屬設施（<u>文康、社教、餐飲、零售與其他公益設施等</u>）使用，惟比例不得超過容積樓地板之百分之三十。</p> <p><u>（二）「行二」、「行三」：</u></p> <p>1. <u>允許作住宅使用，惟其容積樓地板</u></p>	<p>教、餐飲、零售與其他公益設施等）使用，惟比例不得超過百分之三十。</p> <p>三、「行三」、「行四」所夾之編號4-3土地，由行政院及臺北市府協調以地易地、都市更新或其他方式與「行三」、「行四」辦理整體開發。在未完成整體開發前，仍以第三種住宅區有關規定管制。</p> <p>四、行政專用區內未來應留設陳列或展示空間，供陳列華山地區歷史文物及員工口述史料之使用。</p> <p>五、變電所俟未來臺電公司提出具體需求後，視需要設置於「行六」或公園用地下。</p>	<p>二」、「行三」允許作住宅使用。該區域倘採都市更新方式開發，且以申請都市更新容積獎勵50%，試算「行二」、「行三」允許作住宅使用比例結果，住宅使用比例近1/3時始具財務可行性，爰此，本次修訂「行二」、「行三」土地使用管制內容，允許作住宅使用，並訂定比例上限為1/3。</p> <p>3. 為避免住宅與機關混合造成外部性相互侵擾，規範「行二」、「行三」作住宅使用應集中規劃，且與中央或市府機關使用應做區隔，以區分未來使用管理之權利與義務，爰此，針對「住宅」及「中央或市府機關」使用之範圍應於未來都市更新事業計畫書載明，以作為後續管理依據。</p> <p>4. 為維持行政專用區之行政辦公主體性，本次將附屬設施比例由30%</p>
---	--	---

	<p><u>面積不得超過行二、行三總容積樓地板面積之三分之一，且住宅使用應集中規劃設置，與中央或市府機關使用獨立分棟區隔，並於都市更新事業計畫書內載明住宅使用及中央或市府機關使用範圍，以利未來使用管制。前述住宅使用區域，使用項目得比照第三之一種住宅區規定辦理。</u></p> <p>2. <u>允許部分相關附屬設施（文康、社教、餐飲、零售與其他公益設施等）使用，惟比例不得超過中央或市府機關使用容積樓地板之百分之</u></p>		<p>調降為 15%（本基地 2/3 作「中央或市府機關使用」範圍，其中 85% 作為行政辦公使用，故 $2/3 * (1 - 15%) = 56.67%$，行政辦公空間 > 50%，不影響行政專用區之使用主體性）。</p> <p>5. 另為因應本次放寬「行二」、「行三」作住宅使用所衍生維繫日常生活所需活動使用需求，故規範該住宅使用範圍得允許使用項目依第三之一種住宅區規範管制。</p> <p>6. 原計畫第三點所列之「行四」範圍依前後文推斷，應為本案所指之「行二」範圍，故修正相關說明內容。</p>
--	---	--	---

	<p><u>十五，並得視整體規劃需要集中設置。</u></p> <p>三、「<u>行三二</u>」、「<u>行四三</u>」所夾之編號4-3土地，由行政院及臺北市政府協調以地易地、都市更新或其他方式與「<u>行三二</u>」、「<u>行四三</u>」辦理整體開發。在未完成整體開發前，仍以第三種住宅區有關規定管制。</p> <p>四、行政專用區內未來應留設陳列或展示空間，供陳列華山地區歷史文物及員工口述史料之使用。</p> <p>五、變電所俟未來臺電公司提出具體需求后，視需要設置於「<u>行六</u>」或公園用地下。</p>		
--	--	--	--

二、都市設計管制規定

本案範圍內之都市設計管制除新增下列事項外，其餘悉依原計畫規定辦理（詳附錄七）：

- （一）本案範圍作「住宅使用」範圍與作「行政辦公及附屬設施使用」範圍交界處，應留設寬8公尺之帶狀開放空間為原則，其中「行政辦公及附屬設施使用」範圍以沿北平東路設置為原則。
- （二）開放空間或法定空地之綠化，以多樣化地被植物、複層綠化方式設計為原則，盡量避免單一人工草皮設計，種植之喬木以開展型且不竄根為原則，且不得影響人行可及性。
- （三）建築基地綠覆率達100%為原則。
- （四）本案範圍內新建建築物均應採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上為原則，並取得綠建築標章。
- （五）貯集滯洪量以基地面積每平方公尺應貯集0.08立方公尺之雨水體積為原則。
- （六）本次新增「原則」性之規定，如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，得不受該「原則」性規定之限制。

陸、事業及財務計畫

本案後續採都市更新方式辦理。

柒、其他

- 一、為鼓勵民眾洽公使用大眾運輸工具，本案範圍免檢討本市土地使用分區管制自治條例第86條之1有關公有建築物應加倍留設停車空間規定。
- 二、本計畫範圍如開發時於北平東路側已依92年10月17日公告之「變更臺北市中山北路、忠孝東路、新生南路、長安東路所圍地區（華山地區）都市計畫（細部計畫）案」華山地區都市計畫案都市設計管制要點規定，指定設置帶狀式公共開放空間及廣場式開放空間，為利後續建築物配置免再依臺北市土地使用分區管制自治條例第97條之6檢討公共開放空間。
- 三、本計畫未規定事項悉依原都市計畫及本市土地使用分區管制自治條例暨相關規定辦理。

捌、臺北市都市計畫委員會審議情形

- 一、本案經提臺北市都市計畫委員會110年12月9日第786次委員會審議決議如下：

本案委員所提有關行政園區允許之住宅使用量體適切性、調降附屬設施使用比例、機關辦公大樓配置區位、免依本市土地使用分區管制自治條例規定檢討洽公車位加倍留設之合理性、及是否得再依容積移轉規定申請容積移入等意見，請申請單位與市府檢討後，再行提會審議。

- 二、本案經提臺北市都市計畫委員會111年2月10日第788次委員會審議決議：

(一) 本案依公展計畫書及本次會議市府所送補充會議資料 之修正對照表修正通過。

(二) 公民或團體意見依市府回應說明辦理。

玖、本案業依臺北市都市計畫委員會審議決議修正完竣

附錄一、本案重大建設認定函

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號(營建署)

聯絡人：吳書萍
聯絡電話：02-87712576
電子郵件：wusophia@cpami.gov.tw
傳真：

受文者：國家住宅及都市更新中心

發文日期：中華民國110年1月18日
發文字號：內授營更字第1090100864號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴中心為辦理臺北市中正區行政專用區(三)都市更新案內「變更臺北市中正區成功段三小段3地號等46筆土地行政專用區土地使用管制規定細部計畫案暨臨沂段一小段487-2地號等62筆土地劃定為更新地區案」擬依都市計畫法第27條第1項第4款規定，辦理都市計畫變更1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴中心109年12月31日住都字第1090006000號函。
- 二、旨揭都市更新案經行政院107年8月30日核定之「國家住宅及都市更新中心設置計畫書」內明列係屬重大都市更新案，並由貴中心主導推動該區發展。為使該案能儘速完成，實有迅行變更都市計畫之必要，本部同意貴中心依旨揭條款規定，辦理個案變更都市計畫。後續請依都市計畫書圖製作規則製作變更都市計畫書圖後，迅依都市計畫法定程序辦理，俾利後續都市更新相關作業。

正本：國家住宅及都市更新中心

副本：臺北市政府、本部營建署(都市計畫組)、本部營建署(都市更新組)

電 2021/01/18 文
交 10:25:02 章

專案二組 110/01/18
1100000412

附錄二、臺北市都市計畫委員會第 786 次會議紀錄

臺北市都市計畫委員會第 786 次會議紀錄

時間：中華民國 110 年 12 月 9 日（星期四）下午 2 時 00 分

地點：市政大樓 N206 審議室

主席：彭兼主任委員振聲

彙整：蔡立睿

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

案件一覽表：

審議事項

- 一、修訂「變更臺北市『臺北內湖科技園區』（原內湖輕工業區）計畫案」土地使用規定暨「擬定臺北市大內湖科技園區次核心產業使用許可回饋規定細部計畫案」回饋規定計畫案
- 二、修訂臺北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫案內土地使用分區管制及都市設計管制規定暨山坡地管制範圍案
- 三、修訂臺北市中正區華山地區行政專用區（二）及行政專用區（三）土地使用管制規定細部計畫案
- 四、劃定臺北市南港區玉成段三小段 96 地號等 30 筆土地為都市更新地區暨訂定都市更新計畫案

壹、審議事項

審議事項一

案名：修訂「變更臺北市『臺北內湖科技園區』（原內湖輕工業區）計畫案」土地使用規定暨「擬定臺北市大內湖科技園區次核心產業使用許可回饋規定細部計畫案」回饋規定計畫案

案情概要說明：

案名：修訂臺北市中正區華山地區行政專用區（二）及行政
專用區（三）土地使用管制規定細部計畫案

案情概要說明：

- 一、申請單位：國家住宅及都市更新中心
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款
- 三、計畫緣起

本計畫範圍前於 92 年起即規劃做中央合署辦公行政園區，惟因於公、私有產權夾雜，經多年協調仍無法順利推動，本次透過公辦都市更新方式，協調與中正區臨沂段一小段 487-2 地號等土地跨區共同開發，且為保障居民現地安置需求並考量公辦都更之誘因，配合修訂土地使用管制，放寬作住宅使用，相關內容前經提 110 年 4 月 15 日臺北市都市計畫委員會第 778 次會議研議在案，研議意見（略）：「本案建議行政專用區（二）應一併納入整體開發，其餘原則同意所提研議方向。……」，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，辦理細部計畫修訂。

四、計畫範圍及權屬

- （一）本計畫範圍位於臺北市中正區市民大道二段、林森北路、北平東路、天津街所圍完整街廓，包括行政專用區（二）及行政專用區（三），面積 18,367 平方公尺。
- （二）土地權屬：其中國有土地約佔 31.2%、市有土地佔 34%、國家住都中心佔 23.4%、其他私有土地佔 11.4%。

五、計畫內容：詳計畫書、圖

六、公開展覽

- （一）全案自 110 年 10 月 14 日起至 110 年 11 月 12 日公開展覽 30 天，並以 110 年 10 月 13 日府都規字第

11030701124 號函送到會。

(二) 申請單位於 109 年 8 月 22 日及 109 年 11 月 7 日舉辦公展前座談會。

(三) 市府於 110 年 10 月 28 日召開公展說明會。

七、公民或團體意見：1 件。

八、研議歷程：本案經提 110 年 4 月 15 日第 778 次委員會議研議意見：

(一) 本案建議行政專用區(二)應一併納入整體開發，其餘原則同意所提研議方向。

(二) 委員所提有關國家行政門戶及西區門戶計畫之串聯、住宅使用配置於高樓層，甚或再協調行政專用區(三)私有土地調整至臨沂段土地、現住戶基礎容積與更新後獎勵容積之計算、既有樹木的保護以及各單元間立體連通可行性等意見，請申請單位納入後續規劃參考。

(本案申請單位為國家住宅及都市更新中心，周美伶委員因目前任職於該單位，故依「各級都市計畫委員會組織規程」第 11 條規定自行迴避)

決議：本案委員所提有關行政園區允許之住宅使用量體適切性、調降附屬設施使用比例、機關辦公大樓配置區位、免依本市土地使用分區管制自治條例規定檢討洽公車位加倍留設之合理性、及是否得再依容積移轉規定申請容積移入等意見，請申請單位與市府檢討後，再行提會審議。

審議事項四

案名：劃定臺北市南港區玉成段三小段 96 地號等 30 筆土地

附錄三、臺北市都市計畫委員會第 778 次會議紀錄

臺北市都市計畫委員會第 778 次會議紀錄

時間：中華民國 110 年 4 月 15 日（星期四）下午 2 時 30 分

地點：市政大樓 2 樓北區 N202 會議室

主席：彭兼主任委員振聲

彙整：郭泰祺

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

案件一覽表：

審議事項

- 一、擬定臺北市士林區陽明段四小段 175 地號等醫療專用區細部計畫案
- 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
- 三、臺北市中山區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案內編號「細直 8、細圓 2、細圓 3、細中 2、細中 3、細南 1、細民 1」等 7 案暨修訂相關管制規定案

研議事項

修訂臺北市中正區華山地區行政專用區（三）範圍土地使用管制規定細部計畫案暨劃定臨沂段都市更新地區範圍案

壹、審議事項

審議事項一

案名：擬定臺北市士林區陽明段四小段 175 地號等醫療專用區細部計畫案

案情概要說明：

- 一、申請單位：新光醫療財團法人新光吳火獅紀念醫院
- 二、法令依據：都市計畫法第 22 條、第 24 條

臺北市都市計畫委員會審議期間，決議新增變更內容「細中 2、細中 3、細民 1」等 3 案，併同補辦公開展覽；又計畫範圍內「臺北車站特定專用區細部計畫案都市設計管制規定」已於「臺北市中正區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案」內修訂，並經 109 年 7 月 2 日臺北市都市計畫委員會第 767 次會議審決通過，因其範圍橫跨中山區、中正區、大同區，本計畫案配合修正相關規定，爰就前開內容依都市計畫法定程序辦理重新公告公开展覽。

四、計畫內容：詳細部計畫書、圖。

五、公开展覽：

（一）本案自 110 年 2 月 2 日起至 110 年 3 月 13 日公开展覽 40 天，並以 110 年 2 月 1 日府都規字第 10931327154 號函送到會。

（二）市府於 110 年 2 月 26 日召開公展說明會。

六、公民或團體意見：無。

決議：本案依公展計畫書、圖，及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。

貳、研議事項

研議事項

案名：修訂臺北市中正區華山地區行政專用區(三)範圍土地使用管制規定細部計畫案暨劃定臨沂段都市更新地區範圍案

案情概要說明：

一、申請單位：國家住宅及都市更新中心

二、市府以 110 年 3 月 18 日府都規字第 1103021727 號函送資料到會。

研議意見：

- 一、本案建議行政專用區(二)應一併納入整體開發，其餘原則同意所提研議方向。
- 二、委員所提有關國家行政門戶及西區門戶計畫之串聯、住宅使用配置於高樓層，甚或再協調行政專用區(三)私有土地調整至臨沂段土地、現住戶基礎容積與更新後獎勵容積之計算、既有樹木的保護以及各單元間立體連通可行性等意見，請申請單位納入後續規劃參考。

參、散會(下午 5 時 0 分)

臺北市都市計畫委員會會議簽到表				職 稱	姓 名	簽 名
會議名稱：臺北都市計畫委員會第 778 次會議 時 間：110 年 4 月 15 日(四)下午 2 時 30 分 地 點：市政大樓 2 樓北區 N202 會議室 主 席：郭區長委員秘書 紀錄委員：郭幸玲				主任委員	彭振聲	台北通簽到 14:28:51
				副主任委員	陳志銘	(請假)
委員	林志峯(李沐 替代)	委員	李沐	台北通簽到 14:27:22		
委員	陳家蕃	委員	陳家蕃	台北通簽到 14:32:17		
委員	張治祥	委員	張治祥	台北通簽到 14:27:58		
委員	林崇傑	委員	林崇傑	台北通簽到 14:23:03		
委員	陳學台	委員	陳學台	台北通簽到 14:26:54		
委員	劉銘龍(蘇 芳慧代)	委員	劉銘龍	員工卡簽到 14:26:28		
委員	何芳子	委員	何芳子			
委員	洪委員正民	委員	洪委員正民			
委員	黃委員台生	委員	黃委員台生			
委員	謝委員一如	委員	謝委員一如			
委員	謝委員明志	委員	謝委員明志			
委員	張委員良吉	委員	張委員良吉			

附錄四、計畫範圍地籍清冊

附表 1-1 本案範圍地籍清冊

地段	序號	地號	土地面積(m ²)	所有權人/管理機關	現土地使用分區
中正區成功段三小段	1	10	3,285	臺北市/臺北市稅捐稽徵處	行政專用區(二)
	2	10-1	693	臺北市/臺北自來水事業處	行政專用區(二)
	3	10-2	1,747	臺北市/臺北市政府文化局	行政專用區(二)
	4	3	1,645	中華民國/交通部臺灣鐵路管理局	行政專用區(三)
	5	4	70	臺北市/臺北市政府財政局	行政專用區(三)
	6	5	189	黃○勇	行政專用區(三)
	7	5-1	185	中華民國/財政部國有財產署	行政專用區(三)
	8	6	95	臺北市/臺北市政府財政局，中華民國/財政部國有財產署	行政專用區(三)
	9	7	10	吳○定等 16 位私人	行政專用區(三)
	10	8	254	吳○定等 14 位私人	行政專用區(三)
	11	9	131	吳○定等 8 位私人	行政專用區(三)
	12	10-3	437	臺北市/臺北市稅捐稽徵處	行政專用區(三)
	13	11	4,307	國家住宅及都市更新中心	行政專用區(三)
	14	11-1	277	中華民國/財政部國有財產署	行政專用區(三)
	15	12	5	中華民國/財政部國有財產署	行政專用區(三)
	16	12-1	3	中華民國/財政部國有財產署	行政專用區(三)
	17	13	1,990	中華民國/財政部國有財產署	行政專用區(三)
	18	13-1	7	中華民國/財政部國有財產署	行政專用區(三)
	19	13-4	419	中華民國/財政部國有財產署	行政專用區(三)
	20	14	125	李○等 1 位私人	行政專用區(三)
	21	14-1	12	中華民國/財政部國有財產署	行政專用區(三)
	22	15	97	蔡○松等 19 位私人	行政專用區(三)
	23	16	101	鄭○秀等 1 位私人	行政專用區(三)
	24	17	108	中華民國/國防部政治作戰局	行政專用區(三)
	25	18	427	中華民國/財政部國有財產署	行政專用區(三)
	26	19	72	中華民國/交通部臺灣鐵路管理局	行政專用區(三)
	27	20	67	高○雄等 7 位私人	行政專用區(三)
	28	21	140	林○彥等 7 位私人	行政專用區(三)
	29	22	67	中華民國/財政部國有財產署	行政專用區(三)
	30	23	68	傅○修等 5 位私人	行政專用區(三)

地段	序號	地號	土地面積(m ²)	所有權人/管理機關	現土地使用分區
	31	24	75	中華民國/交通部臺灣鐵路管理局	行政專用區(三)
	32	25	72	中華民國/財政部國有財產署	行政專用區(三)
	33	26	74	簡○隆等 3 位私人	行政專用區(三)
	34	27	70	中華民國/財政部國有財產署	行政專用區(三)
	35	28	130	黃○淑等 3 位私人	行政專用區(三)
	36	29	68	中華民國/交通部臺灣鐵路管理局	行政專用區(三)
	37	30	68	吳○等 2 位私人	行政專用區(三)
	38	31	75	陳○舟等 3 位私人	行政專用區(三)
	39	32	72	中華民國/財政部國有財產署	行政專用區(三)
	40	33	75	林○娥等 7 位私人	行政專用區(三)
	41	34	138	黃○琨等 6 位私人	行政專用區(三)
	42	35	70	林○娥等 7 位私人	行政專用區(三)
	43	36	101	韓○泰等 3 位私人	行政專用區(三)
	44	37	68	中華民國/財政部國有財產署	行政專用區(三)
	45	38	76	吳○勇等 2 位私人	行政專用區(三)
	46	39	102	金○林等 1 位私人	行政專用區(三)
總計	46 筆		18,367	公地主 2 位，管理機關 7 處 私地主共 93 位(含國家住都中心)	行政專用區(三)

附錄五、住宅使用總量說明

一、放寬使用目的

本案放寬住宅使用之目的，除增加地區活動多元性以串聯周邊重要節點外，亦為「保障現居民居住權利」並「減少公共建設財務支出」之複合措施，然於放寬使用同時，也須維持「現行使用分區作行政園區之機能」，本案基於前述目的，衡量最適住宅使用之發展總量。

二、估算說明

(一) 依維持原使用分區機能觀點

本案依現行都市計畫規定，全區作為行政園區使用，本次都市計畫變更，並未調整其定位，主要為解決現況遲遲無法開發之手段，爰配合都市更新容積獎勵進行開發，並於開發完成後，可維持原作行政園區使用之總量，故新增之住宅總容積樓地板量應為36,734m²，約佔允建總容積樓地板面積之1/3，相關計算如下附表 2-1。

附表 2-1 住宅使用比例說明（依原使用分區機能）

項目	數值	計算說明
A. 分區面積	18,367 m ²	
B. 法定容積	73,468 m ²	A×法定容積400%=原分區規劃應提供之行政園區使用容積
C. 允建容積	110,202 m ²	B×(1+都更容獎初估50%)=更新後可開發總量
D. 住宅容積	36,734 m ²	C-B=因更新開發增加之容積
E. 住宅比例	1/3	D:C，住宅使用比例最高僅可為1/3，多則不符原使用目的。

(二) 依保障現居民權利觀點

本案現況內共有57戶住宅、96位私有權人（土地及建物，不含國家住宅及都市更新中心），其所有建物自現行都市計畫公告以降，遲無法進行改建作業，其發展權益確有受限之實，時至今日，建物亦已呈現老舊窳陋、機能不符發展之現況，故本次公辦都更希望能保障其既有居住權利，放寬本區住宅使用限制，興建住宅單元，並採權利變換方式辦理本案。

本案擬採都市更新方式並公開徵求民間投資之方式辦理，如招商不成，亦無法進行更新開發，難以達成保障現居民權利之目的，然而依現行土地使用管制，行政園區內建物之允許使用項目難以吸引民間廠商投資，且就使用管理上，公有產權也不宜與民間廠商混雜，故為促成本案可順利招商推動，需留設住宅使用空間供民間廠商投資分回抵充興建成本，爰以下將就本案可順利推動之財務條件進行敏感度分析，檢討合宜之住宅比例。

1. 分析假設條件

- (1) 建築開發總量：以各區土地面積×法定容積×(1+都更容獎)×銷坪係數加以預估，其中都更容獎擬爭取50%，銷坪係數以1.5加以估算，經計算行二行三區域之總開發量約為50,004.16 坪，臨沂段區域約為4,803.84 坪¹。
- (2) 更新後平均房價：參考本案周邊住宅、店鋪及辦公室近年之交易價格，行二行三區域住宅使用之平均價格約為96.78萬/坪、行政辦公使用約為86.33萬/坪，臨沂段之平均價格約為96.33萬/坪。
- (3) 共同負擔比例：考量本案未來興建之建物須符合公務機關特殊需求，並參考臺北市中正區歷年已核定之都市更新案之平均共同負擔比，假設本案推動之共同負擔比利為35%。

¹ 行二三區域：18367×400%×(1+50%)×1.5×0.3025=50,004.16

臨沂段區域：3136.88×225%×(1+50%)×1.5×0.3025=4,803.84

(4) 更新前各所有權人價值比例：本案業已委請專業估價單位進行更新價值評估作業，經評估行二行三區域及臨沂段區域之私有所有權人，更新前總價值約占全區之10.12%、住都中心佔19.42%、市府佔31.43%，其他公有地住共佔39.03%。

2. 分析計算方式

本次計算之目的在於尋求行二行三區域合宜之住宅使用比例，使本案可順利推動，故假設行二行三區域之住宅比例為R，相關之計算式說明如下：

- (1) 行二行三區域住宅使用樓地板面積： $A = 50,004.16 \text{ 坪} \times R$
- (2) 行二行三區域住宅使用總價值： $B = A \times 96.78 \text{ 萬/坪}$
- (3) 行二行三區域公務使用樓地板面積： $C = 50,004.16 \text{ 坪} - A$
- (4) 行二行三區域公務機使用總價值： $D = C \times 86.33 \text{ 萬/坪}$
- (5) 臨沂段區域住宅使用樓地板面積： $E = 4,803.84 \text{ 坪}$
- (6) 臨沂段區域住宅使用總價值： $F = 4,803.8 \text{ 坪} \times 96.33 \text{ 萬/坪} = 46.28 \text{ 億元}$
- (7) 更新後總價值： $G = B + D + F$ 、住宅總價值： $H = B + F$
- (8) 更新總成本： $I = G \times 35\%$
- (9) 私人分配總價值： $J = (G - I) \times 10.12\%$
- (10) 投資人可分配住宅價值： $K = H - J$
- (11) 檢核算式： $K - I$ 是否大於 0

3. 分析計算結果

附表 2-2 住宅使用留設比例敏感度分析表

住宅使用 比例(R)	行二行三區域 住宅使用		行政及附屬設施使用		臨沂段區域 住宅使用		更新後			私人 分配	投資人 分配	K-I
	A(坪)	B(億)	C(坪)	D(億)	E(坪)	F(億)	G=B+D+F (億)	H=B+F (億)	I=G×35% (億)			
15.00%	7,500.62	72.59	42,503.53	366.95	4,803.84	46.28	485.81	118.87	170.03	31.96	86.91	-83.13
16.00%	8,000.67	77.43	42,003.49	362.63	4,803.84	46.28	486.34	123.71	170.22	31.99	91.71	-78.51
17.00%	8,500.71	82.27	41,503.45	358.31	4,803.84	46.28	486.86	128.54	170.40	32.03	96.52	-73.88
18.00%	9,000.75	87.11	41,003.41	354.00	4,803.84	46.28	487.38	133.38	170.58	32.06	101.32	-69.26
19.00%	9,500.79	91.95	40,503.37	349.68	4,803.84	46.28	487.90	138.22	170.77	32.10	106.13	-64.64
20.00%	10,000.83	96.79	40,003.33	345.36	4,803.84	46.28	488.42	143.06	170.95	32.13	110.93	-60.02
21.00%	10,500.87	101.63	39,503.28	341.05	4,803.84	46.28	488.95	147.90	171.13	32.17	115.74	-55.40
22.00%	11,000.91	106.46	39,003.24	336.73	4,803.84	46.28	489.47	152.74	171.31	32.20	120.54	-50.77
23.00%	11,500.96	111.30	38,503.20	332.41	4,803.84	46.28	489.99	157.58	171.50	32.23	125.35	-46.15
24.00%	12,001.00	116.14	38,003.16	328.09	4,803.84	46.28	490.51	162.42	171.68	32.27	130.15	-41.53
25.00%	12,501.04	120.98	37,503.12	323.78	4,803.84	46.28	491.04	167.26	171.86	32.30	134.96	-36.91
26.00%	13,001.08	125.82	37,003.08	319.46	4,803.84	46.28	491.56	172.10	172.05	32.34	139.76	-32.28
27.00%	13,501.12	130.66	36,503.03	315.14	4,803.84	46.28	492.08	176.94	172.23	32.37	144.57	-27.66
28.00%	14,001.16	135.50	36,002.99	310.83	4,803.84	46.28	492.60	181.78	172.41	32.41	149.37	-23.04
29.00%	14,501.21	140.34	35,502.95	306.51	4,803.84	46.28	493.13	186.62	172.59	32.44	154.18	-18.42
30.00%	15,001.25	145.18	35,002.91	302.19	4,803.84	46.28	493.65	191.46	172.78	32.47	158.98	-13.80
31.00%	15,501.29	150.02	34,502.87	297.87	4,803.84	46.28	494.17	196.29	172.96	32.51	163.79	-9.17
32.00%	16,001.33	154.86	34,002.83	293.56	4,803.84	46.28	494.69	201.13	173.14	32.54	168.59	-4.55
32.99%	16,493.87	159.62	33,510.29	289.31	4,803.84	46.28	495.21	205.90	173.32	32.58	173.32	0.00
33.00%	16,501.37	159.70	33,502.79	289.24	4,803.84	46.28	495.21	205.97	173.33	32.58	173.40	0.07
34.00%	17,001.41	164.54	33,002.74	284.92	4,803.84	46.28	495.74	210.81	173.51	32.61	178.20	4.69

經計算可知，當行二行三區域住宅使用比例大於 32.99%時，本案始具可行性，故檢討本次變更，住宅使用之比例以 1/3(約 33.33%)留設。

三、小結

綜上所述，依本案放寬住宅使用之目的，不論依維持原使用分區機能之觀點，或保障現居民權利觀點，本案新增之住宅區總量，建議以 1/3 為上限，然後續進行實質開發時，將配合臨沂段區域共同辦理跨區權變作業，實際留設之住宅總量，將配合更新選配過程彈性調整，並以盡量維持行二行三區域之公共性為目標，後續實際之開發內容亦需再經都市更新及都市設計之審議，應可確保本案劃設之住宅使用區域非純住宅使用。

另為促進本區活動之多元性，達成串聯西區門戶至華山藝文園區之構想，本案之住宅使用管制採允許商業強度較強之第三之一種住宅區規範，以降低商業活動使用之門檻，敦促現住戶或投資人分回做商業使用，促進低樓層為公眾使用，本案亦可考量於後續設定招商條件，增加本區低樓層使用之活動多元性。

附錄六、文化資產價值評估暨現場勘查審查會議紀錄函

臺北市政府文化局 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號4樓東北區

承辦人：張豪心

電話：(02)27208889轉3660

電子信箱：bt-archhugo@mail.taipei.gov.tw

受文者：國家住宅及都市更新中心

發文日期：中華民國109年9月8日

發文字號：北市文化文資字第1093034276號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明四(3678_11744282_1093034276_1_ATTACHMENT1.pdf)

主旨：檢送本局109年9月1日召開本市「中正區天津街11巷6弄2號、8號及11巷4弄4號」文化資產價值評估暨現場勘查審查會議紀錄及文化資產價值評估結果一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依據文化資產保存法第14、15條規定及國家住宅及都市更新中心109年8月5日住都字第1090002894號函辦理。

二、旨揭評估建物資料：

(一)門牌：臺北市中正區天津街11巷6弄2號、8號及11巷4弄4號。

(二)土地：臺北市中正區成功段三小段19、24、29地號等3筆。

(三)建物：臺北市中正區成功段三小段37、49、57建號等3筆。

三、評估結果：經109年9月1日邀集委員及相關單位召開現場勘查審查會議，並經整體評估後，旨案建物「不具文化資產潛力，且不予列冊追蹤」，惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發見具文化資產價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者，仍請依文化資產保存法第33、35、57、77條等相關規定辦理。

裝

訂

線

組章

專案二組 109/09/08



1090003444

四、隨函檢送旨揭現場勘查審查會議紀錄1份。

正本：詹委員添全、米委員復國、劉委員淑音、國家住宅及都市更新中心、交通部臺灣鐵路管理局

副本：臺北市政府都市發展局（含附件）、臺北市都市更新處（含附件）、臺北市建築管理工程處（含附件）

電 2020/09/08 文
交 15:45:02 章



裝

訂

線



附錄七、華山地區都市計畫案都市設計管制要點

一、開放空間系統（廣場、帶狀式公共開放空間）

為塑造本市東西向綠帶、文化軸線，以計畫區內北平東路為主軸，向東延伸至溜公圳、松山菸廠、國父紀念館等空間，往西銜接臺北車站之公共開放空間、十三號公園及淡水河岸。計畫區內指定留設之開放空間（含帶狀式公共開放空間）形狀、位置及規模說明如后並如附圖一所示。

（一）廣場式開放空間：

廣場編號	規模	設置原則
S1至S4	500m ² 以上為原則	鄰道路一側長度至少為15公尺。
S5	700m ² 以上為原則	應配合該基地改建重新調整捷運出入口廣場之動線並得作為大眾運輸停靠設施使用。
S6	1,000m ² 以上為原則	配合資訊產業專用區內建物次要出入動線設置。基於整合資訊產業專用區內建物功能，本廣場留可作短期資訊展示活動需要之戶外空間。
S7	500m ² 以上為原則	應結合南側八德路時段性管制人行徒步區整體規劃設計，並與道路臨接至少為15公尺。

註：以上空間形式、面積、位置經臺北市都市設計暨土地使用開發許可審議委員會同意後得予調整。

(二) 帶狀式公共開放空間綜合規定：

編號	規模	設置原則
W1至W4	退縮15公尺為原則	於退縮15公尺開放空間範圍內應設置寬度至少達6米具頂蓋透光之連續通廊，該通廊得不計入法定建蔽率計算。
W5	退縮30公尺為原則	於退縮15公尺開放空間範圍內應設置寬度至少達6米具頂蓋透光之連續通廊，該通廊得不計入法定建蔽率計算。
W6至W13	以退縮3.64公尺為原則	<p>部份係配合5-2、5-3街廓北側鐵路用地（3.64公尺寬）74年都市計畫說明書地下管線完工後兼作人行步道使用。</p> <p>為形塑通往華山中央藝文公園主要道路之意象，杭州北路二側及北平東路南側建物應退縮建築。</p>
W14	退縮10公尺為原則	<p>1. 資訊產業專用區（街廓編號7-1、7-2、7-3）鄰道路側均應退縮留設10公尺帶狀式公共開放空間，其中鄰8公尺計畫道路側應留設四公尺人行步道。</p> <p>2. 退縮10公尺開放空間範圍內應設置寬度至少達3公尺具頂蓋透光之連續通廊，該通廊得不計入法定建蔽率計算。</p>

W15至W17	以退縮3.64公尺為原則	配合八德路時段性行人徒步管制區整體規劃設計，並以退縮3.64公尺留設騎樓或無遮簷人行道為原則。
W18	以退縮2公尺為原則	為改善忠孝東路以北、杭州南路以西、北平東路以南及林森北路以東商業區空間品質，該範圍內臨6公尺以下都市計畫道路二側街廓，應退縮2公尺留設無遮簷人行道，以提供行人通行為原則。

註：1. 為創造舒適之行人空間及考量空間整體規劃，以上設置原則經臺北市都市設計暨土地使用開發許可審議委員會審議檢討通過得予調整。

2. 本計畫規定退縮留設之帶狀式開放空間應考量預留自行車通行之彈性。

二、建物退縮與牆面線

- (一) 行一、行二、行四、行五街廓其北平東路側牆面線應有70%緊鄰帶狀式開放空間。
- (二) 行四、行五街廓鄰忠孝東路牆面線以自道路境界線退縮10米為原則，惟建物鄰牆面線之比例不予規定。
- (三) 行一、行四街廓鄰中山北路牆面線以自道路境界線退縮10米為原則，惟建物鄰牆面線之比例不予規定。

三、停車、裝卸空間

- (一) 均依本市土地使用分區管制自治條例辦理。
- (二) 行一至行五街廓基地之停車場出入口以設置於天津街為原則。

四、中央藝文公園及創意文化專用區設計規範

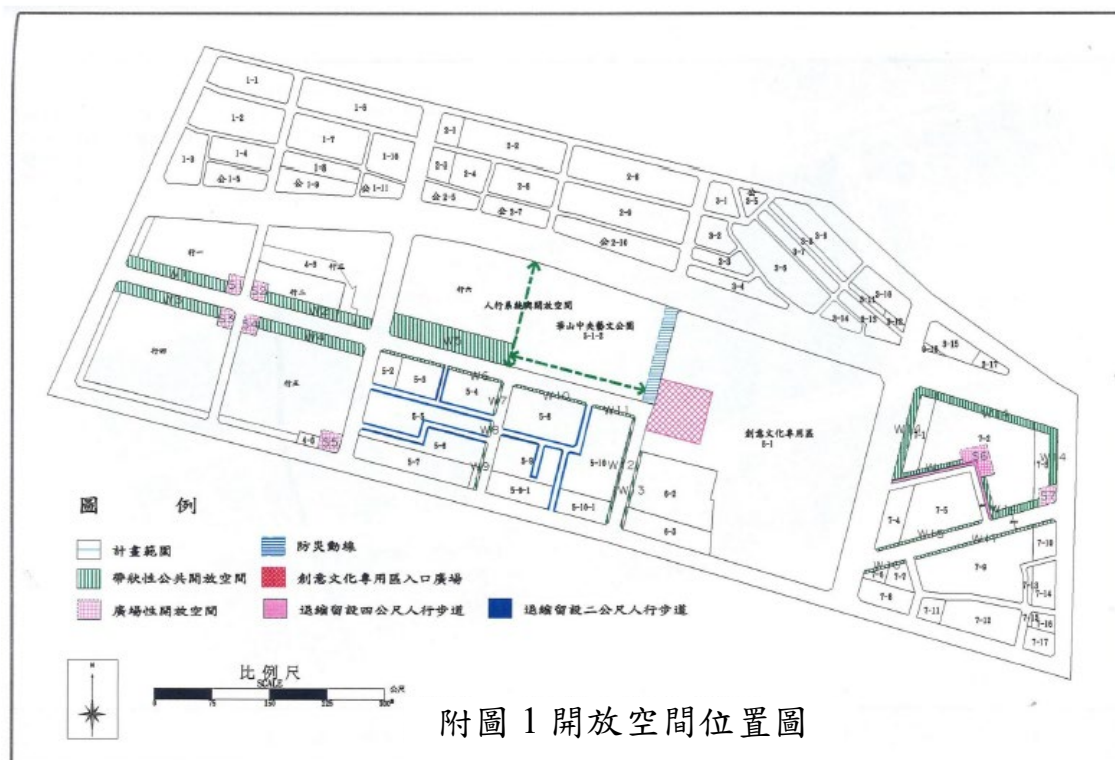
- (一) 為避免公園基地街廓過狹長恐影響二側主要道路（市民大道、忠孝東路）於急難救災之縱向連結，於緊急需要時作為車行連通北平東路至市民大道之緊急動線；創意文化專用區內連接北平東路杭州南路應留設入口廣場，其面積不得小於5,000平方公尺，以有效提供緊急救災車輛、救援物資進出，並應與公園內部人行交通動線完整規劃。
- (二) 中央公園沿北平東路側應配合W 1至W 4帶狀式公共開放空間整體規劃設計，並應能有效連結公園內部開放空間與人行動線系統。
- (三) 人行系統之設計以保留杭州北路、紹興北街貫穿公園銜接北側道路為原則。
- (四) 中央公園及創意文化專用區所在位置因有地鐵隧道及其南側排水箱涵經過，其於地鐵隧道及排水箱涵上方不得建築，地下則須退縮2公尺以上，方得建築，其位置經實地測量為準。惟如排水箱涵上方須配置建物並採二者共構者，其結構設計應經建照執造審查許可並獲該主管機關同意後始得為之。
- (五) 地鐵隧道及排水箱涵上方承载力為每平方公尺1公噸，其上各項設施及植栽荷重不得超過此規定，並本地區相關設施施築亦應詳為注意。
- (六) 公園用地及創意文化專用區應設置戶外傢俱等關設施如座椅、植栽槽、垃圾桶、鋪面、電話亭、鐘、指示導引標誌、夜間照明景觀設施暨必要之服務中心、音響設施．．．等設計並應配合主題公園及創意文化專用區之活動需求，進行整體規劃設計。
- (七) 公園用地及創意文化專用區內應設置公共藝術品，並得以各種媒介形式結合整體園區設施規劃設計。
- (八) 公園用地及創意文化專用區內應設置中或低之光源照明設施，於夜間平均照度不得低於十勒克斯。
- (九) 公園用地及創意文化專用區內地下多目標做其他使用，該設施廢

氣排出口、通風口應配合公園整體規劃設計並不得妨礙公園、人行步道之公共使用之舒適性，創意文化專專用區地下層使用所需之地面設施亦然。

五、計畫區內機關用地、公園用地及創意文化專用區開闢應於重要人行出入口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、方向。另機關用地開闢應設置足夠之夜間照明設施，並應將該空間納入基地內安全監控系統內。

六、其他

- (一) 全區建築開發行為均應提送本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議。
- (二) 帶狀式開放空間、公園及法定空地集中留設之廣場設計時應顧及殘障人士使用之便利。
- (三) 本要點之原則性規定得經臺北市都市設計暨土地開發許可審議委員會之審查同意後得予以調整



附錄八、臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	修訂臺北市中正區華山地區行政專用區（二）及行政專用區（三）土地使用管制規定細部計畫案		
編號	1	陳情人	財政部國有財產署北區分署
訴求意見與建議	<p>（110年12月6日台財產北改字第11000351190號函、111年1月28日台財產北改字第11100028610號函）</p> <p>原則尊重審議結果。</p>		
市府及申請單位 回應說明	敬悉。		
委員會決議	<p>一、本案依公展計畫書及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。</p> <p>二、公民或團體意見依市府回應說明辦理。</p>		

臺北臺北市政府
都市發展局

業務主管

承辦人員

繪圖員

校對者