

# 臺北市都市計畫書

## 修訂臺北市「基隆河（中山橋至成美橋段） 附近地區土地使用分區與都市設計管制要 點」（北段地區）內商業區、娛樂區規定 計畫案

臺北市政府

105 年 8 月 5 日府都規字第 10536117300 號公告公開展覽



案 名：修訂臺北市「基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區土地使用分區與都市設計管制要點」（北段地區）內商業區、娛樂區規定計畫案

申請單位：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 3 款

詳細說明：

## 壹、前言

### 一、計畫緣起與目的

「基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區」（北段地區）（詳圖 1），屬基隆河截彎取直之新生地，該地區之都市計畫自 83 年公告實施後，本府即依計畫辦理區段徵收作業完竣，闢建完成相關公共設施，並由地主領回抵價地申請開發建築。為因應實際需求，曾於 90 年間辦理修訂「臺北市基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案內『基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區土地使用分區與都市設計管制要點』」案，並於 92 年 1 月 7 日公告實施。

近年來面對亞洲其他國家都市間之競爭日益激烈，臺北市產業結構以二、三級產業為主，為提供有利國際投資環境，將結合既有產業優勢，循序打造臺北科技走廊（自關渡工業區、北投士林科技園區、大內科地區、以迄南港經貿園區）（詳圖 2），以吸引全球性科技大廠進駐，增強未來臺北市產業經濟發展，提昇國際競爭力。

另考量檢討之時效，本府將本計畫範圍住宅區及商業區、娛樂區分 2 階

段檢討修訂，住宅區因相關規定未能符合實需，影響民眾日常生活所需及建築設計等，本府先於 105 年 5 月 23 日公告公開展覽第 1 階段「修訂臺北市『基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區土地使用分區與都市設計管制要點』內住宅區（供住宅使用）及住宅區（供拆遷安置專案住宅）規定計畫案」，並經 105 年 7 月 14 日本市都市計畫委員會審議通過；故有關商業區、娛樂區之議題納入本案第 2 階段檢討辦理。

為使本計畫區商業區、娛樂區能支援大內科地區之服務機能、保留未來發展為全市副都心之潛力，期於兼顧全市發展定位、產業發展需求及土地所有權人與周邊地區民眾權益情形下，調整土地使用分區規定、高度管制內容及容積獎勵規定，經市府確認符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定，爰辦理本計畫之變更。

## 二、計畫範圍

本計畫範圍屬基隆河截彎取直之「基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區」（北段地區）之商業區（供一般商業使用）、商業區（供商業購物中心使用）、商業區（供觀光旅館使用）、娛樂區（供娛樂健身使用）、娛樂區（供娛樂購物中心使用）、娛樂區（供觀光旅館使用）位於樂群二路北側，約 39.55 公頃。

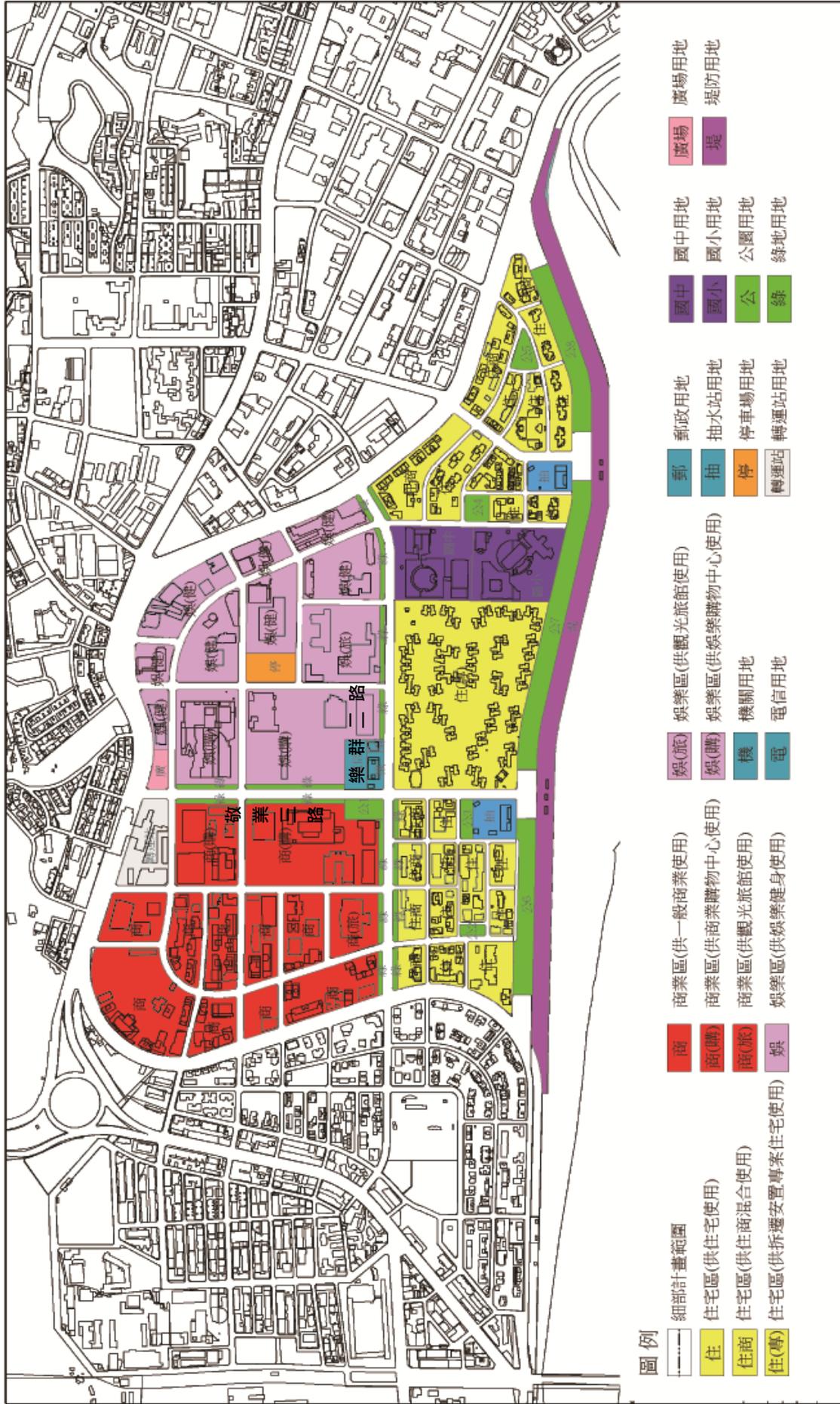


圖 1：土地使用分區圖。



SCALE : 1/10000



圖 2 臺北科技走廊(TTC)空間發展構想示意圖

SCALE : 1/100000



## 貳、原都市計畫發布實施情形

### 一、原都市計畫發布實施名稱及文號：

表 1、原都市計畫發布實施名稱及文號一覽表

編號	原都市計畫名稱	公告日期	公告文號
1	臺北市都市計劃案	45.05.04	府工字第 14417 號
2	擬訂南港內湖兩區主要計劃案	58.08.22	府工二字第 44104 號
3	內湖主要計劃變更案	63.01.05	府工二字第 60000 號
4	擬訂基隆河以北劍潭寺以南附近地區細部計畫暨變更主要計畫案	63.07.15	府工二字第 30403 號
5	配合高速公路及松山、大直、內湖堤防，修訂基隆河（麥帥公路與中山橋間）附近地區主要計畫案	72.02.09	府工二字第 02656 號
6	修訂臺北市土地使用分區（保護區、農業區除外）計畫（通盤檢討）案	79.09.13	府工二字第 79049926 號
7	配合基隆河（中山橋至成美橋段）整治計畫擬（修）訂主要計畫案	81.05.19	府工二字第 81030112 號
8	擬訂基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案	83.06.01	府都二字第 83027894 號
9	變更臺北市基隆河截彎取直地區舊河道右岸部分堤防用地（明水路側）為道路用地暨「擬訂基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案」案內部分公園用地變更為道路用地暨增列有關土地使用分區管制規定計畫案	89.05.03	府都三字第 8903144600 號
10	修訂「臺北市基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案內『基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區土地使用分區與都市設計管制要點』」案	92.01.07	府都二字第 09126159700 號
11	「修訂臺北市基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區細部計畫娛樂區（供觀光旅館使用）街廓編號 C2 基地土地使用分區管制規定計畫案	94.07.01	府都規字第 09413518800 號

編號	原都市計畫名稱	公告日期	公告文號
12	修訂「臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」內「大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點第十點」案	96.03.27	府都規字第09601134600號
13	修訂臺北市基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區細部計畫娛樂區（供觀光旅館使用）街廓編號 C2 基地土地使用分區管制規定與都市設計管制要點計畫案	99.03.31	府都規字第09931924600號
14	修訂臺北市基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區細部計畫娛樂區（供娛樂購物中心使用）街廓編號 B2 基地（中山區金泰段 16-5 地號）土地使用分區管制規定與都市設計管制要點計畫案	99.08.18	府都規字第09902564500號
15	修訂臺北市基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區細部計畫娛樂區（供娛樂健身使用）街廓編號 B4 基地（中山區金泰段 24-1 等 7 筆地號）土地使用分區管制規定與都市設計管制要點計畫案	99.08.23	府都規字第09902564700號
16	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（供一般商業使用）街廓編號 A7 基地（中山區金泰段 79、79-1、79-10 等 3 筆地號）土地使用分區管制規定與都市設計管制要點計畫案	99.08.24	府都規字第09935924800號
17	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計畫案	99.09.07	府都規字第09902564900號
18	變更『修訂臺北市基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區細部計畫娛樂區（供娛樂健身使用）街廓編號 B4 基地（中山區金泰段 24-1 等 7 筆地號）土地使用分區管制規定與都市設計管制要點細部計畫案』	101.12.25	府都規字第10138833500號
19	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	104.04.15	府都規字第10400528000號

編號	原都市計畫名稱	公告日期	公告文號
20	修訂臺北市「基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區土地使用分區與都市設計管制要點」內住宅區（供住宅使用）及住宅區（供拆遷安置專案住宅）規定計畫案		

## 參、發展現況

### 一、土地使用現況

#### （一）使用分區與公共設施開闢情形

本計畫之商業區及娛樂區，其中商業區（供觀光旅館使用）、娛樂區（供觀光旅館使用）業已開闢完成，其餘商業區（供一般商業使用）、商業區（供商業購物中心使用）、娛樂區（供娛樂健身使用）、娛樂區（供娛樂購物中心使用）之開闢率約七至八成（詳表 2）。另本計畫範圍內公共設施用地除電信用地外，皆已開闢完成（詳表 3）。

表 2、本計畫商業區、娛樂區使用分區面積及開闢情形一覽表（統計至 105 年 1 月 1 日）

使用分區		計畫面積 (公頃)	開發面積 (公頃)	開發率 (%)
商業區	供一般商業使用	12.75	9.50	74.51%
	供商業購物中心使用	6.49	5.25	80.89%
	供觀光旅館使用	1.19	1.19	100.00%
	<b>小計</b>	<b>20.43</b>	<b>15.94</b>	<b>78.02%</b>
娛樂區	供娛樂健身使用	9.49	6.63	69.86%
	供娛樂購物中心使用	7.11	5.79	81.43%
	供觀光旅館使用	2.52	2.52	100.00%
	<b>小計</b>	<b>19.12</b>	<b>14.94</b>	<b>78.14%</b>
<b>合計</b>		<b>39.55</b>	<b>30.88</b>	<b>78.8%</b>

資料來源：本計畫整理

表 3、本計畫區公共設施面積及開闢情形一覽表

項目	面積 (公頃)	經管單位	開闢狀況
轉運站用地	1.42	臺北市政府捷運工程局	已開闢
公園用地	6.37	臺北市政府工務局公園路燈工程管理處	已開闢
綠地	1.89	臺北市政府工務局公園路燈工程管理處	已開闢
廣場	0.29	臺北市政府工務局公園路燈工程管理處	已開闢
國中用地	2.42	臺北市立濱江國民中學	已開闢
國小用地	2.63	臺北市中山區濱江國民小學	已開闢
電信	0.46	中華電信股份有限公司	未開闢
郵政	0.08	臺灣郵政股份有限公司	已開闢
機關用地(消防分隊)	0.27	臺北市政府消防局	已開闢
停車場	0.62	臺北市停車管理處	已開闢
抽水站用地	1.30	臺北市政府工務局水利工程處	已開闢
堤防用地	6.39	臺北市政府工務局新建工程處	已開闢
計畫道路	14.47	臺北市政府工務局新建工程處	已開闢
合計	38.61		

資料來源：本計畫整理

## (二) 土地使用現況

商業區及娛樂區面積共計 39.55 公頃，佔大彎北段全區比例約 37.72%，為最主要之土地使用類別；以敬業三路為界，以東為娛樂區、以西則為商業區，為大直、內湖地區最為密集之商業、娛樂區域。

整體而言，目前商業區之開發率約 78.02%，娛樂區開發率則為 78.14%，已開發之商業娛樂設施包含：購物中心有美麗華購物中心、家樂福量販店、遠東愛買量販店等三家；休閒娛樂場所則有蓬萊高爾夫球練習場、美麗華影城 IMAX、美麗華摩天輪等；旅館與婚宴場地有臺北美福大飯店、臺北萬豪酒店、

薇閣精品旅館、和璞飯店、和宇旅店、莎多堡奇幻旅館、伊都汽車旅館、維多麗亞酒店、情覓汽車旅館、香樹花園酒店、沐蘭精品旅館、首都大飯店大直館、典華 Wedding House 等；商業辦公大樓的部分，包括位於北安路的長虹新時代廣場、位於樂群二路的臺北時代廣場、位於敬業四路的全聯實業企業總部，明水路沿線及敬業一路、敬業二路間區域，則有華新麗華股務聯合辦事處、家和興商業大樓、金元泰商業大樓、凱基金融大樓、大直商務中心、新勢力大樓等知名開發經營業者皆已進駐。

### 三、周邊產業發展現況

#### (一) 內湖科技園區

內湖科技園區毗鄰本計畫區，其產業發展定位為企業營運總部、資訊、通信、生技研發設計專區，面積為 149.72 公頃，含科技工業區 A 區 68.78 公頃、科技工業區 B 區 13.88 公頃。截至 102 年底為止，內科企業單位數為 4,420 家，場所單位數有 4,486 家，總就業人口約 13 萬 6 千人。

該園區場所單位屬工業部門（包括製造業、電力及燃氣供應業、用水供應及污染整治業及營造業）有 770 家，佔 17.19%；服務業部分有 3,715 家，佔 82.81%。另依行業別分類，則以批發零售業 1,565 家佔最多，達 39.32%，其次是製造業 630 家，佔 14.04%，再次為金融及保險業 488 家，佔 10.88%。

#### (二) 大彎南段工業區

大彎南段工業區原規劃為大型物流業、批發倉儲業及工業、廠房使用。現況土地使用率偏低屬開發中階段，其位內科南端，

目前區內進駐產業主要為大型量販店（如大潤發、好市多、燦坤以及特力屋等）、倉儲流通業、高科技電子業及電視媒體等。

截至 102 年底為止，企業單位數為 1,080 家，場所單位數為 1,117 家，場所員工人數為 36,170 人。102 年企業單位全年營業收入達 5,678 億元，同期場所單位全年營業收入達 4,421 億元。該園區場所單位屬工業部門（包括製造業、電力及燃氣供應業、用水供應及污染整治業及營造業）有 143 家，佔 12.80%；服務業部分有 974 家，佔 87.20%。另依行業別分類，則以批發零售業 533 家佔最多，達 47.72%，其次是金融及保險業 99 家，佔 8.86%，及製造業 96 家，佔 8.59%。

#### 四、交通運輸系統現況（詳圖 3）

##### （一）道路系統：

1. 聯外道路：北安路、堤頂大道、樂群一路及明水路。
2. 主要道路：樂群二路及敬業三路。
3. 次要道路：樂群三路、敬業一路、敬業二路及敬業四路。

##### （二）大眾運輸系統：

本計畫區大眾運輸系統有公車系統、捷運系統。本計畫區及附近內湖地區之物流及人流，公車系統得經由民權大橋、麥帥二橋、成美橋、成功橋及南湖大橋等跨過基隆河，與松山、信義及南港地區聯繫，及由明水路經中山橋與中山、市中心等地區聯繫，另可由北安路經大直橋與忠孝商圈、中山高速公路、松山機場聯繫。

經過本計畫區之捷運路線為捷運文湖線，屬中運量系統，路線由復興北路延伸，穿越松山機場地下，經大直、內湖、東湖地

區至南港。其中由捷運中山國中站後逐漸轉入地下，與復興北路車行地下道共線，其後分離，進入松山機場，過基隆河後，於北安路圓環附近升上地面，沿北安路、內湖路、文德路、成功路後轉康寧路至南港，全線設置 11 處車站，計畫範圍內之捷運站為劍南路站。

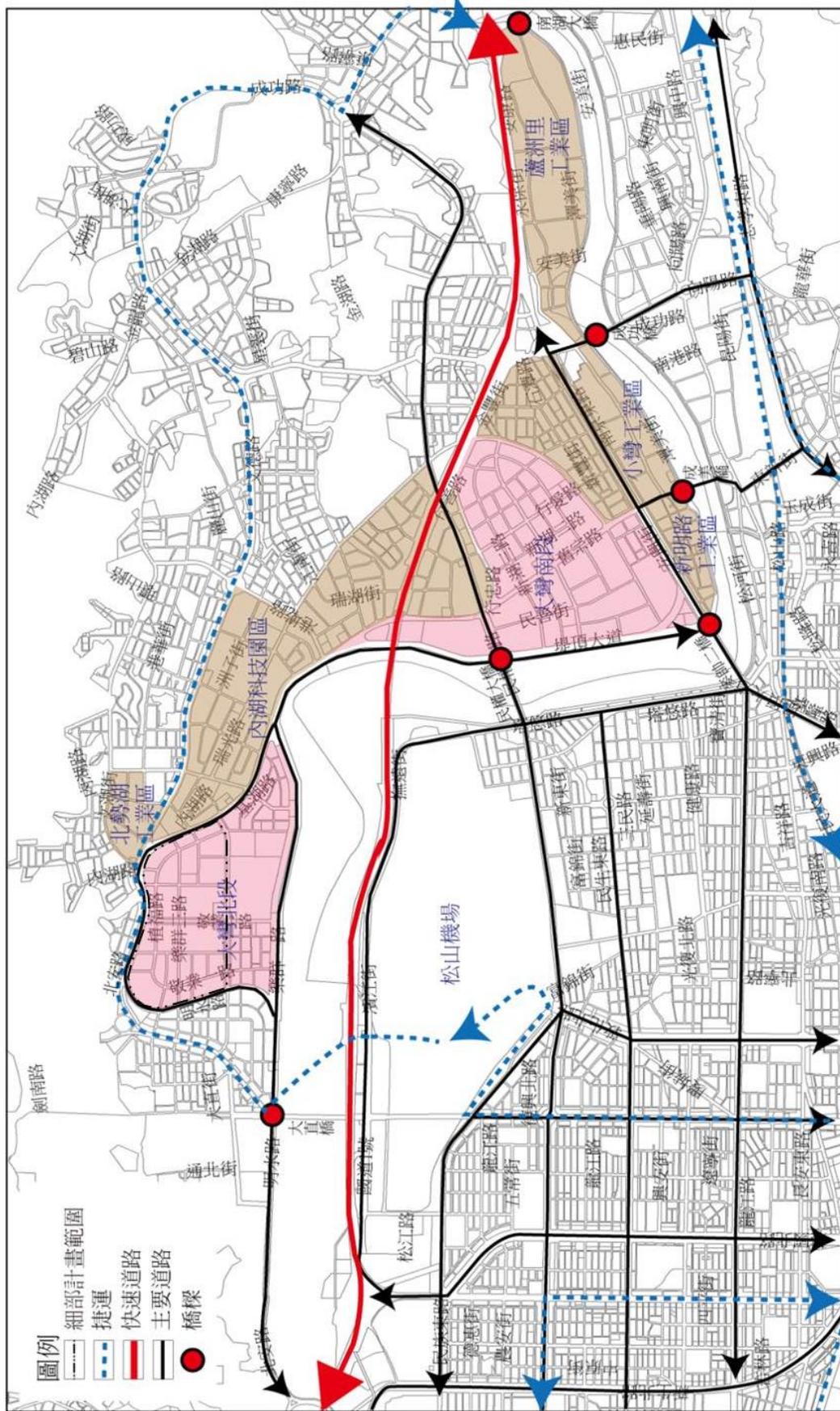


圖 3：道路系統示意圖。

## 肆、計畫構想

- 一、土地及建築物之使用：為支援大內科地區之服務機能，及因應松山機場遷建後進行都市縫合與基盤設施重整，考量本計畫商業區及娛樂區未來發展為全市副都心及基隆河北岸商業中心之潛力，可支援大內科辦公室衍生休閒娛樂及旅館住宿之需，以滿足市場需求，故調整商業區（供一般商業使用）、商業區（供商業購物中心使用）、商業區（供觀光旅館使用）之土地使用項目除不允許住宅使用外，比照第三種商業區；調整娛樂區（供娛樂健身使用）、娛樂區（供娛樂購物中心使用）之土地使用項目，除不允許住宅使用外，其土地使用比照第四種商業區。以期增加商業區、娛樂區作商業使用之彈性，兼抑制違規住宅使用情形發生。
- 二、容積獎勵規定：考量本計畫區為區段徵收之整體開發區域，部分區段徵收配回基地路寬較窄且僅一側臨路，為鼓勵本區開放空間留設活絡區域商業，同時增加商業建築設計上之彈性，爰參考「臺北市土地使用分區管制自治條例」修正本計畫區申請綜合設計放寬建築基地臨接面前道路之規定。另為使申請綜合設計放寬基地商業活動之連續及使用坪效，規定申請建築基地之最小建蔽率。
- 三、建築物高度：考量從基隆河往北之北方山系視景，尚具放寬建築高度之空間，為增加塑造本地區整體特殊建築風格、地區優美天際線及建築設計之彈性，在符合飛航管制等相關規定下，放寬商業區及娛樂區之建築高度。
- 四、公共開放空間系統：配合商業區、娛樂區放寬建築物高度管制，增列有關視覺廊道之規定，並參考 99 年 6 月 21 日第 612 次市都委會有關本計畫區視覺高度模擬之討論及決議：有關臺北好好看

申請案之建築物高度管制部分，經委員會決議採不記名投票方式表決結果為「建築高度 70 公尺（上限）、視覺廊道 40 公尺（下限）」，於核心街廓增加建物中高層退縮規定，作為視覺廊道及生態景觀軸帶。

- 五、為利增進本區商業、娛樂活動氛圍及舒適環境品質，本計畫區內留設之公共開放空間及建築物出入口，應配合商業設施出入及人行活動之適宜性及舒適性規劃留設，開放空間及人行道應以連續鋪面、提供遮蔭、無障礙通行，並留設適當植栽綠化及保水透水面積為原則。

## 伍、修訂計畫內容

本次修訂內容	原管制要點內容	修訂理由
<p>一、土地及建築物之使用：</p> <p>(三) 本計畫區街廓編號 A1、A2、B1、B2 之商業區（供商業購物中心使用）及娛樂區（供娛樂購物中心使用），為結合本地區山系、水岸活動，並塑造南北向景觀林蔭綠軸，各基地內主要商業使用應面臨此景觀大道集中配置，且應以購物商業、休閒娛樂之使用為主。</p> <p>1. 街廓編號 A1、A2 之「商業區（供商業購物中心使用）」使用組別除不准許作住宅使用外，<u>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組別。</u></p> <p>2. 街廓編號 B1、B2 之「娛樂區（供娛樂購物中心使用）」使用組別除不准許作住宅使用外，<u>比照臺北市土地使用分區管制自治條例第四種商業區之使用組別。</u></p>	<p>一、土地及建築物之使用：</p> <p>(三) 本地區街廓編號 A1、A2、B1、B2 之商業區（供商業購物中心使用）及娛樂區（供娛樂購物中心使用），為結合本地區山系、水岸活動，並塑造南北向景觀林蔭綠軸，各基地內主要商業使用應面臨此景觀大道集中配置，且應以購物商業、休閒娛樂之使用為主，其作原計畫允許使用之容積樓地板面積應達申請基地總容積樓地板面積之二分之一以上，其餘除不准許住宅使用外，<u>比照臺北市土地使用分區管制規則第三種商業區之使用組別。</u></p>	<p>一、文字修正。</p> <p>二、配合法令更名。</p> <p>三、商業區（供商業購物中心使用）及娛樂區（供娛樂購物中心使用）為支援大內科地區及松山機場周邊地區之商業發展需求，增加土地使用彈性，故取消指定使用項目之容積樓地板面積應達申請基地總容積樓地板面積之二分之一以上之限制。</p> <p>四、娛樂區（供娛樂購物中心使用）考量娛樂區原功能定位之區隔，除不准許住宅使用外，<u>比照第四種商業區。</u></p> <p>五、街廓編號 B2</p>

本次修訂內容	原管制要點內容	修訂理由
		<p>基地娛樂區 （供商業購物中心使用）（中山區金泰段16-5地號） 原申請臺北好好看所增加之各項獎勵容積樓地板面積規定應作第三種商業區允許使用項目（不准許作住宅使用），且不得計入前項土地及建築物之使用規定有關商業使用容積樓地板面積之計算。惟本次修訂內容除不允許住宅使用外比照第四種商業區，故不再規定申請臺北好好看所增加之各項獎勵容積樓地板面積之使用項目。</p>
(四) <u>本計畫區街廓編號 A3-A11 之「商業區（供一般商業使</u>	(四)街廓編號 A3—A11 之商業區(供一般商業使用)，供地區性之	<p>一、文字修正。 二、配合法令更</p>

本次修訂內容	原管制要點內容	修訂理由
<p>用)」，供地區性之商業、一般零售服務業及辦公空間之使用為主，使用組別除不允許住宅使用外，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組別。</p>	<p>商業、一般零售服務業及辦公空間之使用為主，<u>其作原計畫允許使用之容積樓地板面積應達申請基地總容積樓地板面積之二分之一以上</u>，其餘除不允許住宅使用外，<u>街廓編號 A3—A11 之商業區（供一般商業使用）</u>比照臺北市土地使用分區管制規則第三種商業區之使用組別。</p>	<p>名。</p> <p>三、商業區（供一般商業使用）為支援大內科地區及松山機場周邊地區之商業發展需求，增加土地使用彈性，取消指定使用項目之容積樓地板面積應達申請基地總容積樓地板面積之二分之一以上之限制。</p> <p>四、本計畫區街廓編號 A7 基地商業區（供一般商業使用）（中山區金泰段 79、79-1、79-10 地號等 3 筆地號）原申請臺北好好看所增加之各項獎勵容積樓地板面積規定應作第三種商業區允許使用項目（不允許作住宅使</p>

本次修訂內容	原管制要點內容	修訂理由
		<p>用)，且不得計入前項土地及建築物之使用規定有關商業使用容積樓地板面積之計算。惟本次修訂內容放寬該街廓土地使用組別除不允許住宅使用外比照第三種商業區，故不再規定申請臺北好好看所增加之各項獎勵容積樓地板面積之使用項目。</p>
<p>(五)本計畫區街廓編號 B3-B10 之「娛樂區（供娛樂健身使用）」，供遊憩、娛樂、健身使用為主，<u>使用組別</u>除不允許住宅使用外，比照臺北市土地使用分區管制自治條例第四種商業區之使用組別。</p>	<p>(五)街廓編號 B3—B10 娛樂區（供娛樂健身使用），供遊憩、娛樂、健身使用為主，<u>其作原計畫允許使用之容積樓地板面積應達申請基地總容積樓地板面積之二分之一以上</u>，其餘除不允許住宅使用外，比照臺北市土地使用分區管制規則第三種商業區之使用組別。</p>	<p>一、文字修正。 二、配合法令更名。 三、娛樂區（供娛樂健身使用）為支援大內科地區及松山機場周邊地區之商業發展需求，增加土地使用彈性，故取消指定使用項目之容積樓</p>

本次修訂內容	原管制要點內容	修訂理由
		<p>地板面積應達申請基地總容積樓地板面積之二分之一以上之限制，並考量娛樂區原功能定位之區隔，除不准許住宅使用外比照第四種商業區。</p>
<p>(六)本地區街廓編號 C1 之商業區(供觀光旅館使用)，使用組別除不准許住宅使用外，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組別。</p>	<p>(六)本地區街廓編號 <u>C1、C2</u> 之商業區(供觀光旅館使用)及娛樂區(供觀光旅館使用)，其作原計畫允許使用之容積樓地板面積應達申請基地總容積樓地板面積之二分之一以上，其餘除不准許住宅使用外，比照臺北市土地使用分區管制規則第三種商業區之使用組別。</p>	<p>一、商業區(供觀光旅館使用)為支援大內科地區及松山機場周邊地區之商業發展需求，增加土地使用彈性，取消指定使用項目之容積樓地板面積應達申請基地總容積樓地板面積之二分之一以上之限制。</p> <p>二、街廓編號 C2 娛樂區(供觀光旅館使用)因 94 年辦理都市計畫個案變更</p>

本次修訂內容	原管制要點內容	修訂理由
		<p>修訂取消原都市計畫中 有關「不允許作住宅使用」之規定，爰其土地使用應依94年7月1日府都規字第09413518800號「修訂臺北市基隆河(中山橋至成美橋段)附近地區細部計畫娛樂區(供觀光旅館使用)街廓編號C2基地土地使用分區管制規定計畫案」辦理。</p>
<p>四、容積及高度放寬規定 (二)綜合設計放寬規定： 1.放寬原則：為鼓勵本計畫地區內商業區、娛樂區之建築基地採綜合設計，凡符合下列各款規定提供公共開放空間者，其容積率得依照下列第2項之放寬規定辦理： (1)商業區建築基地臨接一條寬度在<u>10公尺</u>以上道路，且其周圍臨接道路部分佔其周圍全長<u>五分之一</u>以上者。 (2)建築基地之面積、規模、留設</p>	<p>四、容積及高度放寬規定 (二)綜合設計放寬規定： 1.放寬原則：為鼓勵本計畫地區內商業區、娛樂區之建築基地採綜合設計，凡符合左列各款規定提供公共開放空間者，其容積率得依照左列第2項之放寬規定辦理： (1)商業區建築基地臨接一條寬度在十二公尺以上道路，且其周圍臨接道路部分佔其周圍全長四分之一以上者。 (2)建築基地之面積、規模、留設</p>	<p>一、文字修正。 二、考量本計畫區為區段徵收之整體開發區域，部分區段徵收配回之基地路寬較窄且僅一側臨路，為鼓勵本區開放空間留設活絡區域商業，</p>

本次修訂內容	原管制要點內容	修訂理由																																																																												
<p>之空地比率、及開放空間面積佔基地面積之比率，符合下表規定者：</p> <table border="1" data-bbox="180 383 675 1220"> <thead> <tr> <th rowspan="2">分區別</th> <th colspan="2">符合綜合設計放寬規定之街廓</th> <th rowspan="2">基地規模</th> <th rowspan="2">空地比率(%)</th> <th rowspan="2">開放空間面積佔基地面積之比率(%)</th> </tr> <tr> <th>使用別</th> <th>街廓編號</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">商業區</td> <td>供一般商業使用</td> <td>A3.A4. A5.A6. A7.A8. A9.A10. A11</td> <td>二〇〇〇平方公尺以上</td> <td rowspan="4">五十五以上</td> <td rowspan="4">四〇以上</td> </tr> <tr> <td>供觀光旅館使用</td> <td>C1</td> <td>全街廓</td> </tr> <tr> <td>供商業購物中心使用</td> <td>A1</td> <td>1/4街廓</td> </tr> <tr> <td>供商業購物中心使用</td> <td>A2</td> <td>1/7街廓且不得小於六〇〇平方公尺</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">娛樂區</td> <td>供娛樂健身使用</td> <td>B3.B4. B5.B6. B7.B8. B9.B10</td> <td>二〇〇〇平方公尺以上</td> <td rowspan="4">五十五以上</td> <td rowspan="4">四〇以上</td> </tr> <tr> <td>供觀光旅館使用</td> <td>C2</td> <td>全街廓</td> </tr> <tr> <td>供娛樂購物中心使用</td> <td>B1</td> <td>1/4街廓</td> </tr> <tr> <td>供娛樂購物中心使用</td> <td>B2</td> <td>1/7街廓且不得小於六〇〇平方公尺</td> </tr> </tbody> </table> <p>2.放寬規定：建築物允許增加之總樓地板面積，以其所留設之開放空間有效面積乘以容積率乘以二分之一計算之。且不得超過法定容積之<u>20%</u>。</p> <p>3.申請綜合設計放寬之建築基地，其建蔽率不得低於<u>45%</u>。</p> <p>(三)依本計畫及其他規定得增加容積者，其增加容積之總和不得超過基準容積<u>50%</u>。</p>	分區別	符合綜合設計放寬規定之街廓		基地規模	空地比率(%)	開放空間面積佔基地面積之比率(%)	使用別	街廓編號	商業區	供一般商業使用	A3.A4. A5.A6. A7.A8. A9.A10. A11	二〇〇〇平方公尺以上	五十五以上	四〇以上	供觀光旅館使用	C1	全街廓	供商業購物中心使用	A1	1/4街廓	供商業購物中心使用	A2	1/7街廓且不得小於六〇〇平方公尺	娛樂區	供娛樂健身使用	B3.B4. B5.B6. B7.B8. B9.B10	二〇〇〇平方公尺以上	五十五以上	四〇以上	供觀光旅館使用	C2	全街廓	供娛樂購物中心使用	B1	1/4街廓	供娛樂購物中心使用	B2	1/7街廓且不得小於六〇〇平方公尺	<p>之空地比率、及開放空間面積佔基地面積之比率，符合左表規定者：</p> <table border="1" data-bbox="726 383 1220 1220"> <thead> <tr> <th rowspan="2">分區別</th> <th colspan="2">符合綜合設計放寬規定之街廓</th> <th rowspan="2">基地規模</th> <th rowspan="2">空地比率(%)</th> <th rowspan="2">開放空間面積佔基地面積之比率(%)</th> </tr> <tr> <th>使用別</th> <th>街廓編號</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">商業區</td> <td>供一般商業使用</td> <td>A3.A4. A5.A6. A7.A8. A9.A10. A11</td> <td>二〇〇〇平方公尺以上</td> <td rowspan="4">五十五以上</td> <td rowspan="4">四〇以上</td> </tr> <tr> <td>供觀光旅館使用</td> <td>C1</td> <td>全街廓</td> </tr> <tr> <td>供商業購物中心使用</td> <td>A1</td> <td>1/4街廓</td> </tr> <tr> <td>供商業購物中心使用</td> <td>A2</td> <td>1/7街廓且不得小於六〇〇平方公尺</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">娛樂區</td> <td>供娛樂健身使用</td> <td>B3.B4. B5.B6. B7.B8. B9.B10</td> <td>二〇〇〇平方公尺以上</td> <td rowspan="4">五十五以上</td> <td rowspan="4">四〇以上</td> </tr> <tr> <td>供觀光旅館使用</td> <td>C2</td> <td>全街廓</td> </tr> <tr> <td>供娛樂購物中心使用</td> <td>B1</td> <td>1/4街廓</td> </tr> <tr> <td>供娛樂購物中心使用</td> <td>B2</td> <td>1/7街廓且不得小於六〇〇平方公尺</td> </tr> </tbody> </table> <p>3. 放寬規定：建築物允許增加之總樓地板面積，以其所留設之開放空間有效面積乘以容積率乘以二分之一計算之。且不得超過法定容積之百分之二〇。</p> <p>(三)依本計畫及其他規定得增加容積者，其增加容積之總和不得超過基準容積百分之五〇。</p>	分區別	符合綜合設計放寬規定之街廓		基地規模	空地比率(%)	開放空間面積佔基地面積之比率(%)	使用別	街廓編號	商業區	供一般商業使用	A3.A4. A5.A6. A7.A8. A9.A10. A11	二〇〇〇平方公尺以上	五十五以上	四〇以上	供觀光旅館使用	C1	全街廓	供商業購物中心使用	A1	1/4街廓	供商業購物中心使用	A2	1/7街廓且不得小於六〇〇平方公尺	娛樂區	供娛樂健身使用	B3.B4. B5.B6. B7.B8. B9.B10	二〇〇〇平方公尺以上	五十五以上	四〇以上	供觀光旅館使用	C2	全街廓	供娛樂購物中心使用	B1	1/4街廓	供娛樂購物中心使用	B2	1/7街廓且不得小於六〇〇平方公尺	<p>同時增加商業建築設計上之彈性，爰參考「臺北市土地使用分區管制自治條例」修正本計畫區申請綜合設計放寬建築基地臨接面前道路之規定。</p> <p>三、另為使申請綜合設計放寬基地商業活動之連續及使用坪效，規定申請建築基地之最小建蔽率。</p>
分區別		符合綜合設計放寬規定之街廓					基地規模	空地比率(%)		開放空間面積佔基地面積之比率(%)																																																																				
	使用別	街廓編號																																																																												
商業區	供一般商業使用	A3.A4. A5.A6. A7.A8. A9.A10. A11	二〇〇〇平方公尺以上	五十五以上	四〇以上																																																																									
	供觀光旅館使用	C1	全街廓																																																																											
	供商業購物中心使用	A1	1/4街廓																																																																											
	供商業購物中心使用	A2	1/7街廓且不得小於六〇〇平方公尺																																																																											
娛樂區	供娛樂健身使用	B3.B4. B5.B6. B7.B8. B9.B10	二〇〇〇平方公尺以上	五十五以上	四〇以上																																																																									
	供觀光旅館使用	C2	全街廓																																																																											
	供娛樂購物中心使用	B1	1/4街廓																																																																											
	供娛樂購物中心使用	B2	1/7街廓且不得小於六〇〇平方公尺																																																																											
分區別	符合綜合設計放寬規定之街廓		基地規模	空地比率(%)	開放空間面積佔基地面積之比率(%)																																																																									
	使用別	街廓編號																																																																												
商業區	供一般商業使用	A3.A4. A5.A6. A7.A8. A9.A10. A11	二〇〇〇平方公尺以上	五十五以上	四〇以上																																																																									
	供觀光旅館使用	C1	全街廓																																																																											
	供商業購物中心使用	A1	1/4街廓																																																																											
	供商業購物中心使用	A2	1/7街廓且不得小於六〇〇平方公尺																																																																											
娛樂區	供娛樂健身使用	B3.B4. B5.B6. B7.B8. B9.B10	二〇〇〇平方公尺以上	五十五以上	四〇以上																																																																									
	供觀光旅館使用	C2	全街廓																																																																											
	供娛樂購物中心使用	B1	1/4街廓																																																																											
	供娛樂購物中心使用	B2	1/7街廓且不得小於六〇〇平方公尺																																																																											
<p>六、建築物高度</p> <p>(一)本計畫區建築物高度應依下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.本計畫區內各街廓建築物之高度管制及配置如附圖5。</li> <li>2.住宅區內建築物之高度比不得</li> </ol>	<p>六、建築物高度</p> <p>(一)本細部計畫地區建築物高度應依左列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.本計畫區內各街廓建築物之高度管制及配置如附圖5。</li> <li>2.住宅區內建築物之高度比不得超</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>一、文字修正。</li> <li>二、配合法令更名。</li> <li>三、配合修訂計畫內容修正附圖5。</li> </ol>																																																																												

本次修訂內容	原管制要點內容	修訂理由																																																		
<p>超過 1.5。其他使用分區內建築物之高度比不得超過 2.0。</p> <p>3. 本計畫區位於松山機場飛航安全標準之範圍，應依「航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」為限制建築地區，各街廓建築物之絕對高度應依此辦法之規定辦理。</p>	<p>過一.五。其他使用分區內建築物之高度比不得超過二.〇。</p> <p>3. 本地區位於松山機場飛航安全標準之範圍，應依「飛航安全標準及航空站飛行場，助航設備四週禁止限制建築辦法」為限制建築地區，各街廓建築物之絕對高度應依此辦法之規定辦理。</p>																																																			
<p>(二) 為塑造本地區整體特殊建築風格及地區優美天際線，本地區各街廓之建築物高度應依左表之規定。其中北段商業區(供一般商業使用)、商業區(供商業購物中心使用)、娛樂區(供娛樂健身使用)、娛樂區(供娛樂購物中心使用)，<u>經申請單位提出建築物之規劃設計、地面層開放空間、地區公益性、視覺環境影響等項目，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者，其高度得</u>不受下表最高高度限制。</p> <table border="1" data-bbox="181 1339 671 2024"> <thead> <tr> <th>分區</th> <th>使用別</th> <th>街廓編號</th> <th>建築物最高高度</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">住宅區</td> <td rowspan="3">供住宅使用</td> <td>E6.E7. E8.E12. E15.E16</td> <td>高度以不超過 56 公尺為原則</td> <td>其建築物水平投影面積之最大對角線長度不得大於 45 公尺</td> </tr> <tr> <td>E1</td> <td>高度以不超過 36 公尺為原則</td> <td></td> </tr> <tr> <td>E2.E3. E4.E5. E9.E10. E11.E13. E14</td> <td>高度以不超過 30 公尺為原則</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">住商混用</td> <td>D1.D2. D5.D6. D7</td> <td>高度以不超過 36 公尺為原則</td> <td></td> </tr> <tr> <td>D3.D4</td> <td>高度以不超過 30 公尺為原則</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	分區	使用別	街廓編號	建築物最高高度	備註	住宅區	供住宅使用	E6.E7. E8.E12. E15.E16	高度以不超過 56 公尺為原則	其建築物水平投影面積之最大對角線長度不得大於 45 公尺	E1	高度以不超過 36 公尺為原則		E2.E3. E4.E5. E9.E10. E11.E13. E14	高度以不超過 30 公尺為原則		住商混用	D1.D2. D5.D6. D7	高度以不超過 36 公尺為原則		D3.D4	高度以不超過 30 公尺為原則		<p>(二) 為塑造本地區整體特殊建築風格及地區優美天際線，本地區各街廓之建築物高度應依左表之規定。其中北段商業區(供一般商業使用)、商業區(供商業購物中心使用)、娛樂區(供娛樂健身使用)、娛樂區(供娛樂購物中心使用)，<u>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，其高度可酌予增加至四〇公尺。</u></p> <table border="1" data-bbox="722 1196 1212 1995"> <thead> <tr> <th>分區</th> <th>使用別</th> <th>街廓編號</th> <th>建築物最高高度</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">住宅區</td> <td rowspan="3">供住宅使用</td> <td>E6.E7. E8.E12. E15.E16</td> <td>高度以不超過 56 公尺為原則</td> <td>其建築物水平投影面積之最大對角線長度不得大於 45 公尺</td> </tr> <tr> <td>E1</td> <td>高度以不超過 36 公尺為原則</td> <td></td> </tr> <tr> <td>E2.E3. E4.E5. E9.E10. E11.E13. E14</td> <td>高度以不超過 30 公尺為原則</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">住商混用</td> <td>D1.D2. D5.D6. D7</td> <td>高度以不超過 36 公尺為原則</td> <td></td> </tr> <tr> <td>D3.D4</td> <td>高度以不超過 30 公尺為原則</td> <td></td> </tr> <tr> <td>供拆遷安置專案住宅使用</td> <td>H1</td> <td>如附圖五所示</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	分區	使用別	街廓編號	建築物最高高度	備註	住宅區	供住宅使用	E6.E7. E8.E12. E15.E16	高度以不超過 56 公尺為原則	其建築物水平投影面積之最大對角線長度不得大於 45 公尺	E1	高度以不超過 36 公尺為原則		E2.E3. E4.E5. E9.E10. E11.E13. E14	高度以不超過 30 公尺為原則		住商混用	D1.D2. D5.D6. D7	高度以不超過 36 公尺為原則		D3.D4	高度以不超過 30 公尺為原則		供拆遷安置專案住宅使用	H1	如附圖五所示		<p>一、文字修正。</p> <p>二、隨時空變遷、不動產市場產品需求改變，出現高樓層商辦、旅館及其他附合式商業使用需求，為增加塑造本地區整體特殊建築風格、地區優美天際線及建築設計之彈性，在符合飛航管制等相關規定下，放寬商業區及娛樂區之建築高度。</p> <p>三、另為增加本地區之建築高度彈性，經申請單位提出建築物之規劃設</p>
分區	使用別	街廓編號	建築物最高高度	備註																																																
住宅區	供住宅使用	E6.E7. E8.E12. E15.E16	高度以不超過 56 公尺為原則	其建築物水平投影面積之最大對角線長度不得大於 45 公尺																																																
		E1	高度以不超過 36 公尺為原則																																																	
		E2.E3. E4.E5. E9.E10. E11.E13. E14	高度以不超過 30 公尺為原則																																																	
	住商混用	D1.D2. D5.D6. D7	高度以不超過 36 公尺為原則																																																	
D3.D4		高度以不超過 30 公尺為原則																																																		
分區	使用別	街廓編號	建築物最高高度	備註																																																
住宅區	供住宅使用	E6.E7. E8.E12. E15.E16	高度以不超過 56 公尺為原則	其建築物水平投影面積之最大對角線長度不得大於 45 公尺																																																
		E1	高度以不超過 36 公尺為原則																																																	
		E2.E3. E4.E5. E9.E10. E11.E13. E14	高度以不超過 30 公尺為原則																																																	
	住商混用	D1.D2. D5.D6. D7	高度以不超過 36 公尺為原則																																																	
		D3.D4	高度以不超過 30 公尺為原則																																																	
	供拆遷安置專案住宅使用	H1	如附圖五所示																																																	

本次修訂內容					原管制要點內容					修訂理由	
	供拆遷專案住宅使用	H1	如附圖 5 所示								
商業區	供一般商業使用	A3.A4. A5.A6. A7.A8. A9.A10. A11	高度以不超過 70 公尺為原則		商業區	供一般商業使用	A3.A4. A5.A6. A7.A8. A9.A10. A11	高度以不超過 36 公尺為原則		<p>計、開放空間、地區公益性、視覺環境影響等項目，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者，其高度可不受最高高度限制。</p> <p>四、本計畫區街廓編號 A7 基地（中山區金泰段 79、79-1、79-10 地號等 3 筆地號）及街廓編號 B2 之娛樂區（中山區金泰段 16-5 地號）街廓編號 C2 娛樂區（供觀光旅館使用）依 99 年公告實施之「臺北好好看」都市計畫有關建築物高度規定，考量前開基地皆已依計畫開發完成，後</p>	
	供觀光旅館使用	C1	高度以不低於 60 公尺為原則			供觀光旅館使用	C1	高度以不低於 60 公尺為原則			
	供商業購物中心使用	A1.A2	高度以不超過 70 公尺為原則			供商業購物中心使用	A1.A2	高度以不超過 30 公尺為原則			
娛樂區	供娛樂健身使用	B3.B4. B5.B6. B7.B8. B9.B10	高度以不超過 70 公尺為原則		娛樂區	供娛樂健身使用	B3.B4. B5.B6. B7.B8. B9.B10	高度以不超過 36 公尺為原則			
	供觀光旅館使用	C2	高度以不低於 60 公尺為原則			供觀光旅館使用	C2	高度以不低於 60 公尺為原則			
	供娛樂購物中心使用	B1.B2	高度以不超過 70 公尺為原則			供娛樂購物中心使用	B1.B2	高度以不超過 30 公尺為原則			

本次修訂內容	原管制要點內容	修訂理由
		續改建之高度回歸本計畫規定。
<p>十一、公共開放空間系統：</p> <p>(一) 為塑造本計畫區整體都市景觀及舒適之都市生活環境，特訂定本計畫區之開放空間系統設計準則，本計畫區劃設之公園、廣場、綠帶等公共設施之公共開放空間及指定部分街廓建築基地應留設之公共開放空間，其形狀、位置及規模如附圖 7 所示。</p>	<p>十一、公共開放空間系統：</p> <p>(一) 為塑造本新生地區整體都市景觀及舒適之都市生活環境，特訂定本地區之開放空間系統設計準則，本計畫區劃設之公園、廣場、綠帶等公共設施之公共開放空間及指定部分街廓建築基地應留設之公共開放空間，其形狀、位置及規模如附圖七所示。</p>	<p>一、文字修正。</p> <p>二、配合修訂計畫內容修正附圖 7。</p>
<p>(二)本計畫區建築基地內指定留設之公共開放空間，其性質、規模及設置標準須依下列規定辦理，前款之公共開放空間，得計入建築基地法定空地：</p> <p>2. 商業區、娛樂區、工業區</p> <p>(1) 建築基地指定留設 10 公尺之帶狀式公共開放空間，應配合臨接建築基地留設供公共人行專用步道使用之空間，且建築基地之主要出入口應配合此開放空間整體設計，其植栽綠化標準應依下列規定：</p> <p>A. 開放空間綠覆率面積不得少於 30%。</p> <p>B. 開放空間面積應每滿 64 平方公尺栽植喬木一棵，樹冠底離地淨高 2.5 公尺以上。</p> <p>(2) 建築基地指定留設之廣場式公共開放空間應以集中配置為原則，其綠覆率不得小於 50%，且應按開放空間面積每滿 36 平方公尺栽植喬木一</p>	<p>(二)本計畫區建築基地內指定留設之公共開放空間，其性質、規模及設置標準須依左列各項規定辦理，上項之公共開放空間，得計入建築基地法定空地：</p> <p>2.商業區、娛樂區、工業區</p> <p>(1) 建築基地指定留設一〇公尺之帶狀式公共開放空間，應配合臨接建築基地留設供公共人行專用步道使用之空間，且建築基地之主要出入口應配合此開放空間整體設計，其植栽綠化標準應依左列規定：</p> <p>A. 開放空間綠覆率面積不得少於百分之三〇。</p> <p>B. 開放空間面積應每滿六十四平方公尺栽植喬木一棵，樹冠底離地淨高二.五公尺以上。</p> <p>(2) 建築基地指定留設之廣場式公共開放空間應以集中配置為原則，其綠覆率不得小於百分之五〇，且應按開放空間面積每滿三十六平方公尺</p>	<p>一、文字修正。</p> <p>二、配合商業區、娛樂區放寬建築物高度管制，增列有關視覺廊道之規定，並參考 99 年 6 月 21 日第 612 次市都委會有關本計畫區視覺高度模擬之討論及決議：有關臺北好好看申請案之建築物高度管制部分，經委員會決議採不記名投票方式表決結果為「建築高度 70 公尺(上限)、</p>

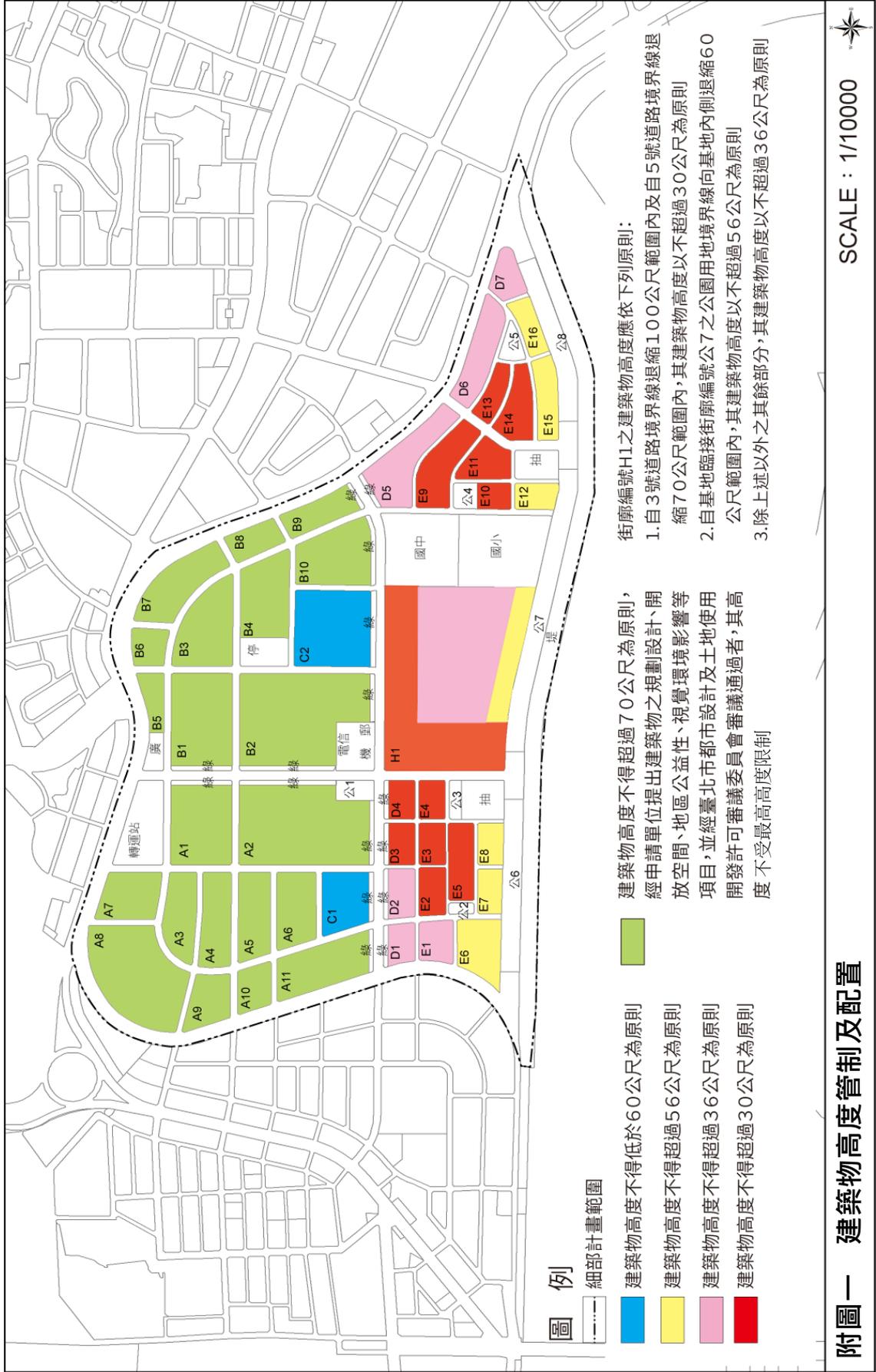
本次修訂內容	原管制要點內容	修訂理由
<p>棵，其樹冠底離地淨高 2 公尺以上。</p> <p>(3) 由最小規模基地境界線或其他指定界線之兩側各退縮 5 公尺形成之人行通道為帶狀式公共開放空間，其綠覆率所佔面積不得小於 50%，且應沿該人行道兩側植栽喬木以綠化，其樹間距不得大於 8 公尺，樹冠底離地淨高 2 公尺以上。</p> <p>(4) <u>街廓編號 A1、A2 之商業區（供商業購物中心使用）及街廓編號 B1、B2 街廓娛樂區（供娛樂購物中心使用）其建築物中高層（基地地面起量 15 公尺或 4 層樓高以上）由指定線之兩側各退縮 20 公尺形成視覺廊道及生態景觀軸線。</u></p>	<p>植栽喬木一棵，其樹冠底離地淨高二公尺以上。</p> <p>(3) 由最小規模基地境界線或其他指定界線之兩側各退縮五公尺形成之人行通道為帶狀式公共開放空間，其綠覆率所佔面積不得小於百分之五〇，且應沿該人行道兩側植栽喬木以綠化，其樹間距不得大於八公尺，樹冠底離地淨高二公尺以上。</p>	<p>視覺廊道 40 公尺（下限）」，於核心街廓增加建物中高層退縮規定，作為視覺廊道及生態景觀軸帶。</p>
<p>(5) <u>本計畫區街廓編號 A2 商業區（供商業購物中心使用）、B2 街廓娛樂區（供娛樂購物中心使用）由最小規模基地境界線或其他指定界線之兩側各退縮之人行通道為帶狀式公共開放空間，應提供防災、人潮疏散、建築物人行出入之功能。</u></p>	<p>本項新增</p>	<p>本案經計畫區 A2、B2 街廓地主陳情敬業三路兩側商業區、娛樂區因區段徵收後配回之基地路寬較窄且僅一側臨路，倘規劃作面積超過 3,000 平方公尺以上商場使用，未能符合建築技術規則第五章第 129 條規定需符合「應面向 2 條以上之道路開設」之規定。考量 A2、B2</p>

本次修訂內容	原管制要點內容	修訂理由
		<p>分區計畫原意即為作大面積商業空間使用，且由最小規模基地境界線或其他指定線之兩側退縮之人行道為帶狀式公共空間，可供實質人行出入、人潮疏散、防災等功能，為使計畫落實並符合相關法規檢討，故新增本項規定。</p>
<p><u>(6)本計畫區街廓編號 B7 娛樂區（供娛樂健身使用）（中山區金泰段 27-2 地號），開發建築時應於開放空間留設渡口意象之規劃設計。</u></p>	<p>本項新增</p>	<p><u>本計畫區街廓編號 B7 娛樂區（供娛樂健身使用）（中山區金泰段 27-2 地號）於基隆河尚未截彎取直前為運送建築臺北，城牆石之碼頭渡口，為保留臺北城市發展之文化歷史意義，開發建築時應於開放空間留設渡口意象之規劃設計。</u></p>

## 陸、其他

- 一、原申請通過「2010 臺北好好看」都市計畫案，除本計畫修訂變更部分，應依原申請通過「2010 臺北好好看」都市計畫辦理。
- 二、本計畫未規定事項，悉依原計畫與臺北市土地使用分區管制自治條例及其他相關法令規定辦理。





附圖一 建築物高度管制及配置







臺北市政府 都市發展局
業務主管
承辦人員

繪圖員
校對者