

修訂「變更臺北市中正紀念堂周圍特定專用區範圍土地使用分區
管制規定計畫案」(不含華光社區部分)高度管制暨都市設計管制

規定細部計畫案

公開展覽說明會會議紀錄

壹、時間：民國 106 年 4 月 7 日(星期五)下午 7 時 0 分

貳、地點：臺北市青少年發展處 5 樓流行廣場

(臺北市中正區仁愛路一段 17 號)

參、主持人：臺北市政府都市發展局 陳副總工程司建華

肆、出席單位：臺北市政府都市更新處、臺北市政府都市發展局

伍、主席致詞：

本次為都市計畫說明會，會議擬請同事先行就都市計畫程序及本案計畫內容進行說明。本案業於 106 年 3 月 17 日公告公開覽展至 106 年 4 月 15 日結束，後續將踐行都市計畫相關程序。今日會議出席人員包含都發局規劃科科長、設計科科長及更新處同仁，故市民若有任何問題，可於本次會議充分表達意見，由本局回應說明，並得將意見填載於人陳意見表，俟彙整後送本市都市計畫委員會參酌。

陸、與會單位(人員)發言要點：

一、文祥里李世宗里長

中正紀念堂屬於本里轄區，因本地非屬航高限制範圍，故我認為不應有高度限制而影響地方建設。中正紀念堂過去無相關管制，後來受限後周邊生意連帶受影響，雖自 94 年放寬使用，我們卻不知道相關訊息，認為政府刻意隱瞞事實。

二、市民一

本案公展版本，應刪除「絕對高度」名詞，因愛國東路沿

線建物最高高度為 15 層樓，本案雖放寬至絕對高度 65 公尺，扣除屋突實際上卻只增加約 3 公尺，屋突不應納入計算。

三、市民二：

1. 本案以絕對高度為限制，定義是否有相當大的問題？解除限高為新營里主動提出，當初市長連續兩次會議皆親口答應幫助大家都更，意即為答應解除限高，惟我認為此與本案落差很大，名義上增加至 65 公尺，實際上卻只增加 3 公尺。
2. 中正紀念堂捷運站人潮眾多，是否得趁本次機會挖地下道，連結金華街及寧波東街，除分散人潮亦得改善市容。

四、吳志剛議員

本地區非博愛特區亦非飛航管制區，應放寬高度限制。另中正紀念堂為觀光客必到之處，卻受到相關使用限制，致觀光旅館和賣場無法設置，希望市府放寬使用限制，增加地方繁榮。

都發局回應：

1. 都市設計科羅科長文明

絕對高度議題，當初是以都市景觀的視覺角度進行檢討，在一定視覺範圍內，希冀維持一定空間品質，如同議員所言，中正紀念堂之開放空間係本市重要資產，此管制係為維持周邊環境及視覺景觀單純化，故以絕對高度進行限制。市民若對絕對高度或建築物高度有不同意見，後續得循程序至都市計畫委員會表達。至屋頂突出物部分若需放寬，希望應對屋頂突出物及裝飾物做配套管理。

2. 都市規劃科葉科長家源

中正紀念堂周邊係於 67 年都市計畫訂定建築高度及土地使用限制，其僅能作住宅、社區教育及遊憩等 9 項使用。惟考量該管制不符時宜，故 94 年都市計畫放寬土地使用管制項目，而建築高度則仍維持 53 公尺，該計畫規範不得做宗祠、機車修理

或汽車保養等使用，至其他使用項目則比照本市土地使用分區管制自治條例規定。故市民若要做一般零售業或旅館，可依住3、住3-1等規定附條件允許使用。而本次計畫並無調整土地使用項目，僅針對都市設計及高度管制部分進行檢討。

五、市民三

中正梅園現行高度高於中華電信，但以透視角度而言，若以中正紀念堂為核心，中正梅園任何透視角皆低於中華電信。以都發局本次高度管制圖觀之，中正梅園遠低於中華電信，即使其再向上興建，視覺角度仍低於中華電信，故若將中正梅園比照金甌女中一帶規範相同管制高度並不公平，應比照信義路一段以北之高度管制。

六、市民四

- 1.中正紀念堂高度為70公尺，都發局以人仰角的視覺角度而言，係以中正紀念堂堂體1/2為基準點，建議調整為白色量體2/3。
- 2.建議將中正紀念堂周圍特定專用區管制範圍進深50公尺修正為30公尺。

七、市民五

希望都發局具有前瞻性及國際性，應有長遠考量及計畫，建議刪除高度限制，僅依土地使用分區管制自治條例進行管制即可，甚至可以放寬使用。

都發局回應：

1.都市設計科羅科長文明

就都市景觀之模擬檢討而言，本局係以人的視覺高度1.5公尺進行檢討，至為何視覺高度係以主堂體塔身1/2為基準，因本局曾模擬以2/3為檢討基準，其高度確有放寬，但卻有許多建築物突出中正紀念堂後方，對園區有一定程度影響。中正紀念堂係都市重要開放空間，亦為本市觀光景點，故希望進行高度檢

討，市長雖承諾放寬高度限制，惟市長亦希望維持景觀環境。

八、市民六

- 1.我同意中正梅園應比照信義路一段以北之高度限制。
- 2.若因受限於高度管制，致附近地區無法都更，將對景觀環境造成影響，建議重新檢討，僅規範主堂體背景後方即可。

九、新營里何國榮里長

- 1.我認為絕對高度不合理。因都委會審議過程中仍聽取都發局簡報，故我要求都發局簡報應主動提出絕對高度更改為建築物高度，但可做配套管制，比照國父紀念館將屋突納入都市設計審議。且中正紀念堂是觀光區，周邊卻無處可飲食及住宿，故 30 位里長聯署應全面解除管制。
- 2.視覺模擬部分，主堂體兩側以忠孝門及大孝門為視點，因受限於花壇遮蔽根本無法看到主堂體，故要求都發局於都委會簡報時應另說明以花壇作為視點之高度為何。新隆國宅身為本市最精華地段社區，卻是黃金地帶的貧民窟，故若沒有誘因讓都更順利完成、沒有釋出容積，將無實施者進入，限制中正紀念堂兩側高度並無意義。
- 3.至土地使用部分，大賣場得設置於幾樓？本地區最重要的是需有商家設置，需有足夠店面容納商家。

十、市民七

- 1.新隆國宅為國宅處興建，卻是海砂屋，如何保障我們的居住安全？
- 2.我們的居住正義為何？我們的社區是老社區，沒有年輕人願意居住，只因房子不安全，請長官給予我們安全居所，保障人民基本的財產權，不要再談視覺高度。我要求將絕對高度 65 公尺修正為建築物高度 65 公尺，以保障居住安全、財產及權益。

都發局回應：

1.都市規劃科葉科長家源

- (1)本次為都市計畫法定說明會，其意義係希望民眾充分表達意見，亦可於會後再以書面方式提供意見，我們會將今日意見列入會議紀錄。至填寫人陳意見表優點在於都委會審議時，將主動以書面方式通知市民得至現場旁聽及登記發言，市府亦可提前就所提意見進行瞭解並於都委會會議中回應，都委會委員對於合理、公允之意見皆會尊重或採納。
- (2)至土地使用部分，目前簡報僅摘錄如住 3-1 範圍得附條件作一般零售業乙組使用，其有規模及樓層限制，原則上允許設置於地下 1 層、第 1 層及第 2 層，但不得夾雜住宅使用；住 3 則係規定設置地下 1 層及第 1 層，詳細規定應參考本市土地使用分區管制自治條例。另一般旅館業及國際旅館業亦為附條件允許使用，但應辦理社區參與及限整幢使用。未來民眾若有需求，可於建築設計初期與建築師討論。

十一、新營里何國榮里長補充

地下 1 層及 1 樓是否整層皆可設置零售業？

都發局回應：

1.都市規劃科葉科長家源

地下 1 層及 1 樓皆可附條件設置一般零售業，2 樓僅能附條件於住 3-1 設置。

十二、新營里何國榮里長補充

簡報中一般零售業乙組的 1000 平方公尺限制如何解釋？

都發局回應：

1.都市規劃科葉科長家源

其係指一個單元的規模，即一間店的規模不能超過 1000 平方公尺。

2.都市設計科羅科長文明

很高興大家今日對高度管制充分表達看法，本局未來於都委會審議時將對建築物高度、絕對高度及視覺模擬部分進行說明，今日意見亦會記錄下來，於委員會一併討論。另民眾提出建築物安全管理部分，雖建築管理與都市計畫較無直接關係，但建管處對海砂屋管理已有相關規定。至民眾都市更新權益部分，本次簡報皆已將海砂屋及其他獎勵容積一併納入檢討。

柒、都發局總結：感謝大家出席並表達意見，本局將彙整記錄，並於都委會會議中表述。若大家仍有其他想法，得於公展期間提出書面意見並載明地址、名稱及電話，俾利寄送開會通知單，亦將通知里長及里辦公室出席。

捌、散會（下午 8 時 15 分）