

伍、土地使用分區管制相關規定

一、整體性管制原則

本計畫區土地使用分區管制事項，除本計畫書及原都市計畫書特殊規定事項外，其餘依照本市土地使用分區管制自治條例等相關規定辦理。

二、土地及建築物使用管制要點修訂內容

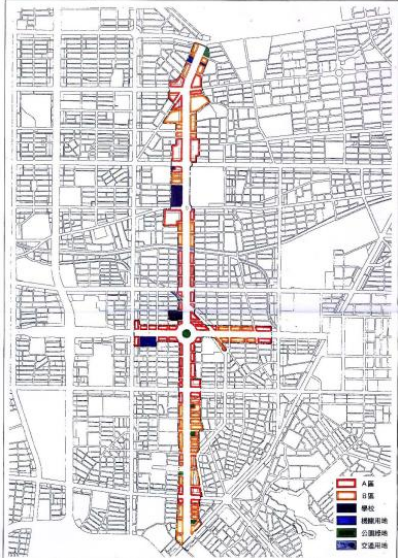
(一) 敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制

敦化南北路特定專用區源於民國 84 年 9 月 27 日公告實施「修訂臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案」，考量商業發展特性，針對本市具有發展金融、辦公服務業之潛力地區，於商業區通盤檢討案之外獨立劃定之使用分區，以沿敦化南北路與仁愛路（復興南路至光復南路）兩側進深第一個街廓範圍內所圍地區為適用範圍，於 91 年 7 月 18 日公告「擬定臺北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點條文案」，此管制要點執行迄今已有部分規定不合時宜，爰進行檢討修正如下表。

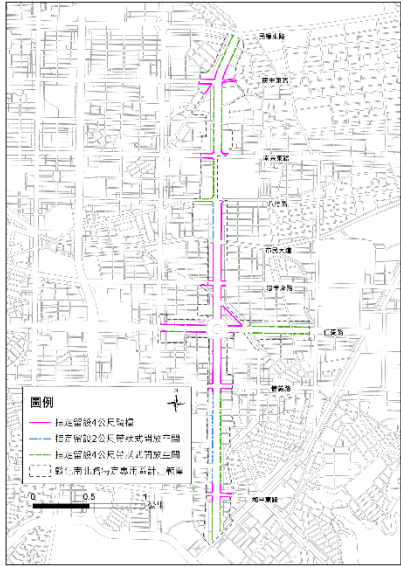

表8 修訂臺北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制修正條文對照表

新計畫	原計畫	修訂理由
一、為提昇並健全本市金融與辦公服務業之發展功能與特色、尊重並維護良好之居住環境與休憩場所、創造並維繫獨特風格之都市空間與完整之地區意象，特訂定本要點。	一、為提昇並健全本市金融與辦公服務業之發展功能與特色、尊重並維護良好之居住環境與休憩場所、創造並維繫獨特風格之都市空間與完整之地區意象，特訂定本要點。	1.未修正。
二、本要點以沿敦化南北路與仁愛路(復興南路至光復南路)兩側進深第一排街廓範圍內所圍地區(如附圖 1)，為適用範圍。	二、本要點以沿敦化南北路與仁愛路(復興南路至光復南路)兩側進深第一個街廓範圍內所圍地區(如附圖二)，為適用範圍。	1.整合原計畫附圖二、附圖三為新計畫附圖 1。 2.配合調整附圖編號、圖名。


新計畫	原計畫	修訂理由
 <p data-bbox="188 797 603 878">附圖 1 敦化南北路特定專用區範圍示意圖</p>	 <p data-bbox="638 806 1037 976">附圖二 擬訂「台北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點」條文案計畫範圍圖</p>	
<p data-bbox="188 985 603 1142">三、計畫範圍除公共設施外劃為分為A、B二類地區分別訂定其相關管制：(詳附圖 1)。</p> <p data-bbox="188 1142 603 1388">(一)A區：係指原第二種商業區及其補足街廓，及配合鄰近已變更商業區之道路轉角第一街廓等為原則劃設，以提供各種商業、辦公事業發展為主之地區。</p> <p data-bbox="188 1388 603 1601">(二)B區：係指原第三、三-一、三-二、四、四-一種住宅區，以提供金融、辦公、住宅及必要零售業發展為主之地區。</p>	<p data-bbox="638 985 1037 1142">三、計畫範圍除公共設施外劃為分為A、B二類地區分別訂定其相關管制：(詳附圖三)。</p> <p data-bbox="638 1142 1037 1388">(一)A區：係指原第二種商業區及其補足街廓，及配合鄰近已變更商業區之道路轉角第一街廓，以提供各種商業、辦公事業發展為主之地區。</p> <p data-bbox="638 1388 1037 1601">(二)B區：係指原第三、三-一、三-二、四、四-一種住宅區，以提供金融、辦公、住宅及必要零售業發展為主之地區。</p>	<ol data-bbox="1085 985 1436 1187" style="list-style-type: none"> 1.整合原計畫附圖二、附圖三為新計畫附圖 1。 2.配合調整附圖編號。 3.配合使用分區範圍文字酌予修正。

新計畫	原計畫	修訂理由
	 <p>附圖三 擬訂「台北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點」條文案計畫示意圖</p>	
四、土地及建築物使用管制	四、 <u>計畫範圍之土地及建築物使用管制依左列之規定：</u>	1.配合條文內容之修訂酌予修正文字。
(一)使用性質：A、B二區之容許使用組別依本市土地使用分區管制自治條例第三種商業區辦理，並應符合下列規定。	(一)使用性質：A、B二區之容許使用組別依本市土地使用分區管制規則第三種商業區辦理，並應符合下列規定。	1.配合臺北市土地使用分區管制自治條例修正調整法規名稱。
<p><u>1.計畫範圍內除公共設施外之建築基地，建築物一樓及二樓不得作住宅、停車及管委會使用，且作商業使用之容積樓地板面積總和應超過建築基地面積乘以建蔽率乘以百分之七十乘以二。</u></p>		<p>1.本條文新增。 2.為延續地面層商業活動並確保各項容積獎勵對價性與公益性，使計畫管制與實際使用相符，增訂商業樓地板面積規定。 3.考量本計畫建蔽率規定，為具體配置商業樓地板面積，扣除必要樓梯或機電等公共設施，實設建築面積百分之七十皆應配置商業空間。爰以基地面積乘以實設建蔽率，再乘以百分之七十，再乘以商業使用樓層數(2層樓)，以確保沿敦化南北路建築物低樓層作商業使用之樓地板面</p>

新計畫	原計畫	修訂理由
		積，形塑金融辦公商業特定專用區意象。
<p>2.非住宅使用之樓層應立體連續使用，且同層及以下諸樓層均應供非住宅使用為原則。但原分區依<u>本市土地使用分區管制自治條例允許使用及附條件允許使用之項目者，不在此限。</u></p>	<p>1.非住宅使用之樓層應立體連續使用，且同層及以下諸樓層均應供非住宅使用為原則。</p>	<p>1.調整序號。 2.考量形塑敦化南北路金融與辦公服務業特色意象，若符合原使用分區規定之允許使用者，不限縮商業使用，配合文字補充說明。</p>
<p>3.為維持本區原有之良好環境品質並符合公平原則，未來基地新建、增建、改建及變更使用時仍應依「<u>修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案</u>」內規定之變更條件辦理(含基本條件及回饋條件)。</p>	<p>2.為維持本區原有之良好環境品質並符合公平原則，未來基地新建、增建、改建及變更使用時仍應依「<u>修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案</u>」內規定之變更條件辦理(含基本條件及回饋條件)。</p>	<p>1.調整序號。</p>
<p>(二)使用強度： 1.本計畫區內A區建蔽率不得超過六十五%，B區建蔽率不得超過<u>五十%</u>，容積率依原使用分區之容積率規定辦理。(詳附圖1)。</p>	<p>(二)使用強度： 1.本計畫區內A區建蔽率不得超過六十五%，B區建蔽率不得超過<u>五〇%</u>，容積率依原使用分區之容積率規定辦理。(詳計畫圖示)。</p>	<p>1.修正文字。 2.增加附圖編號說明。</p>
<p>(刪除)</p>	<p>2.本計畫區皆得為容積接受區，其容積移轉作業依都市計畫容積移轉實施辦法、古蹟土地容積移轉法及相關規定辦理。</p>	<p>1.本條文刪除，回歸本市容積移轉相關規定辦理。</p>
<p>2.本計畫區之建築基地開發時<u>各項容積獎勵加計容積移轉之總容積不得超過基準容積二倍。</u></p>	<p>3.本計畫區之建築基地開發時得依容積移轉及其他相關規定提高容積，但其提高額度總量不得超過法定容積的<u>百分之五十。</u></p>	<p>1.調整序號。 2.考量計畫區於辦公金融服務業之特殊性為本市發展重點，有關本計畫區內各項容積獎勵包含都市更新建築容積獎勵、依容積移轉相關規定申請移入容積及綜合設計所得容積獎勵。 3.為塑造地區景觀意象並延續既有商業紋理各項容積獎勵加計容積</p>

新計畫	原計畫	修訂理由
		移轉之總容積不得超過基準容積之二倍。
<p>(三)公共開放空間：</p> <p>1.形式與位置</p> <p>(1)本計畫區內各建築基地應留設公共開放空間之形態、位置及規模(詳附圖2、附圖3)。建築基地依前述規定留設公共開放空間而無法依法定容積率之建築地板面積建築者或設計上之必要，得經臺北市都市設計暨土地使用開發許可審議委員會審議通過予以調整。</p> <p>(2)附圖2以外之路段，應依臺北市土地使用分區管制自治條例相關規定留設。</p> <p>(3)非(1)、(2)者，其餘路段應沿道路境界線退縮留設至少1.5公尺無遮簷人行道，退縮部分並得計入法定空地。</p>  <p>附圖2 指定留設公共開放空間位置示意圖</p>	<p>(三)公共開放空間：</p> <p>1.形式與位置</p> <p>(1)本計畫區內各建築基地應留設公共開放空間之形態、位置及規模詳附圖四至附圖七。建築基地依前述規定留設公共開放空間而無法依法定容積率之建築地板面積建築者或設計上之必要，得經臺北市都市設計暨土地使用開發許可審議委員會審議通過予以調整。</p> <p>(2)本計畫範圍內建築基地臨接敦化南北路與仁愛路以外之道路，應沿道路境界線退縮留設至少一·五公尺無遮簷人行道，退縮部分並得計入法定空地。</p>  <p>附圖四 指定留設公共開放空間位置示意圖(一)</p>	<p>1.整合原計畫附圖四至附圖七為新計畫附圖2、附圖3。</p> <p>2.原計畫規定建築基地臨接敦化南北路與仁愛路以外之道路，應沿道路境界線退縮留設至少1.5公尺無遮簷人行道，考量指定留設公共開放空間路段與原計畫規定重疊，配合調整文字說明。</p>

新計畫	原計畫	修訂理由
 <p data-bbox="188 795 566 828">附圖三 牆面線指定位置圖</p>	 <p data-bbox="638 728 1013 750">附圖五 指定留設公共開放空間位置示意圖(二)暨牆面線指定位置圖</p> <p data-bbox="638 761 877 862">圖例 指定留設四公尺騎樓 指定退縮留設四公尺帶狀式開放空間 計畫範圍</p> <p data-bbox="638 873 1053 985">附圖五 指定留設公共開放空間位置示意圖(二)暨牆面線指定位置圖</p>  <p data-bbox="638 1456 941 1478">附圖六 指定留設公共開放空間位置示意圖(三)</p> <p data-bbox="638 1489 877 1601">圖例 指定留設四公尺騎樓 指定退縮留設四公尺帶狀式開放空間 指定退縮留設二公尺帶狀式開放空間 計畫範圍</p> <p data-bbox="638 1612 1053 1691">附圖六 指定留設公共開放空間位置示意圖(三)</p>	

新計畫	原計畫	修訂理由
	 <p>附圖七 指定留設公共開放空間位置示意圖(四)暨牆面線指定位置圖</p> <p>圖例</p> <p>緊鄰仁愛園環建築基地應依左列規定辦理：</p> <p>一、建築基地應自道路境界線起留設寬度及高度各四公尺之騎樓，其騎樓總長度不得小於建築基地臨接該道路境界線總長度之百分之八十為原則，且該騎樓牆面應向街廓內側留設四公尺範圍內，建築高度自基地地面量起四十五公尺以上部分，應再連續量體及牆面為原則。</p> <p>二、建築基地應自臨接道路境界線退縮四公尺之位置指定牆面線，並依建築基地臨接該道路長度百分之八十以上設置建築量體及牆面為原則，並須指定牆面線向街廓內側留設四公尺範圍內，建築高度自基地地面量起四十五公尺以上部分，應再連續量體及牆面為原則。此外，建築基地自臨接道路境界線退縮範圍內應設置寬度四公尺之迴廊，其迴廊高度以四~八公尺為原則，並得納入基地法定空地總計。</p> <p>計畫範圍</p> <p>附圖七 指定留設公共開放空間位置示意圖(四)暨牆面線指定位置圖</p>	
<p>2. 建築基地開放空間之地坪高程及鋪面，應按下列規定：</p> <p>(1) 建築基地指定留設之帶狀式開放空間或無遮簷人行道應為連續鋪面(車道穿越外，仍應連續)，地坪高程應與臨接之公共開放空間及人行道齊平或高於相臨道路邊界處十公分至二十公分，並應向道路作洩水坡度。</p> <p>(2) 地坪鋪面應為防滑處理。</p>	<p>2. 建築基地開放空間之地坪高程及鋪面，應按左列規定：</p> <p>(1) 建築基地指定留設之帶狀式開放空間或無遮簷人行道應為連續鋪面(車道穿越外，仍應連續)，地坪高程應與臨接之公共開放空間及人行道齊平或高於相臨道路邊界處十公分至二十公分，並應向道路作洩水坡度。</p> <p>(2) 地坪鋪面應為防滑處理。</p>	<p>1. 修正文字。</p>
<p>(四) 建築基地交通規劃及停車空間</p> <p>1. 建築基地汽車出入口，除基地條件限制外，不得設置於下列道路及場所：</p> <p>(1) 自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離五公尺範圍內。</p> <p>(2) 丁字路及其他有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。</p> <p>2. 為避免停車場汽車出入</p>	<p>(四) 建築基地交通規劃及停車空間</p> <p>1. 建築基地汽車出入口，除基地條件限制外，不得設置於下列道路及場所：</p> <p>(1) 自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離五公尺範圍內。</p> <p>(2) 丁字路及其他有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。</p> <p>2. 為避免停車場汽車出入</p>	<p>1. 未修正。</p>

新計畫	原計畫	修訂理由
<p>利用道路作為緩衝空間，延滯道路車流。基地內應留設汽車進出延滯空間，並不得佔用無遮簷人行道。</p> <p>3.依本要點規定留設之公共開放空間，應專供人行使用，不得作機車停車使用。</p>	<p>利用道路作為緩衝空間，延滯道路車流。基地內應留設汽車進出延滯空間，並不得佔用無遮簷人行道。</p> <p>3.依本要點規定留設之公共開放空間，應專供人行使用，不得作機車停車使用。</p>	
<p>(五)建築物管制：</p> <p>1.建築省能 為追求與地球環境共生共榮及人類生活環境永續發展，本地區建築應遵循內政部「綠建築評估指標系統」進行設計，以達到節能、省水、減廢、衛生、舒適、健康、環保之目的。</p> <p>2.街面層活動 地面層臨接敦化南北路或仁愛路部分之牆面，以設置七十%以上透光牆面為原則，且不得設置封閉式捲門。</p>	<p>(五)建築物管制：</p> <p>1.建築省能 為追求與地球環境共生共榮及人類生活環境永續發展，本地區建築應遵循內部「綠建築評估指標系統」進行設計，以達到節能、省水、減廢、衛生、舒適、健康、環保之目的。</p> <p>2.街面層活動 <u>本計畫範圍內建築物除供純住宅使用外，其地面層臨接敦化南北路或仁愛路部分之牆面，以設置七〇%以上透光牆面為原則，且不得設置封閉式捲門。</u></p>	<p>1.修正文字。</p> <p>2.配合對建物地面層使用管制，刪除地面層供住宅使用之例外規定，以延續地面層商業活動。</p>
<p>3.建築附屬設施 (1)建築物屋頂禁止設置廣告招牌。</p>	<p>3.建築附屬設施 (1)<u>廣告招牌</u> A. <u>廣告物之設置應符合廣告物管理法規</u> B. <u>設置廣告時應按公寓大廈管理條例之規定。其設置及變更需經區分所有權人會議之決議。</u> C. <u>建築物屋頂禁止設置廣告招牌。</u></p>	<p>1.本條文刪除，因考量廣告物設置應符合相關法令規定，尚非侷限廣告物管理辦法及公寓大廈管理條例兩項條例。</p> <p>2.序號調整。</p>
<p><u>(2)樹立廣告物應與植栽樹穴或建築物整併設置，避免影響人行空間。</u></p>		<p>1.本條文新增。</p> <p>2.為避免影響人行空間配合實際執行需求酌予增加條文內容。</p>
<p>(3)建築物附屬機電、視訊、空調、垃圾貯存等設施應</p>	<p>(2)建築物附屬機電、視訊、空調、垃圾貯存等設施應</p>	<p>1.序號調整。</p>

新計畫	原計畫	修訂理由
<p>配合建築物整體設計，予以適當之遮蔽美化。</p> <p>(4)建築物臨敦化南北路與仁愛路之正面不得暴露或設置通風管、排油煙機、冷氣、管線、鐵窗等。</p> <p>(5)建築物屋頂上均應綠美化，且不搭蓋任何構造物，並應配合夜間照明作整體規劃設計。</p> <p>(6)建築物之電視天線應為共同天線。</p>	<p>配合建築物整體設計，予以適當之遮蔽美化。</p> <p>(3)建築物臨敦化南北路與仁愛路之正面不得暴露或設置通風管、排油煙機、冷氣、管線、鐵窗等。</p> <p>(4)建築物屋頂上均應綠美化，且不搭蓋任何構造物，並應配合夜間照明作整體規劃設計。</p> <p>(5)建築物之電視天線應為共同天線。</p>	
<p>(六)建築物外觀夜間照明</p> <p>1.本計畫範圍內之古蹟及歷史建築、大眾捷運車站、政府機關以及松山機場、<u>臺</u>北市立體育場、仁愛圓環周邊建築應設置建築物外觀夜間照明。</p> <p>2.指定實施建築物外觀夜間照明建築物，其底層部距地面二至三層範圍內之沿街行人尺度範圍，其照明應配合街道燈光，並考量行人之視覺與活動，塑造舒適之行人光環境。</p> <p>3.建築物照明不得對鄰近建築物及都市空間造成光害，亦應考慮其本身及使用者之舒適性。</p>	<p>(六)建築物外觀夜間照明</p> <p>1.本計畫範圍內之古蹟及歷史建築、大眾運車站、政府機關以及松山機場、<u>台</u>北市立體育場、仁愛圓環周邊建築應設置建築物外觀夜間照明。</p> <p>2.指定實施建築物外觀夜間照明建築物，其底層部距地面二至三層範圍內之沿街行人尺度範圍，其照明應配合街道燈光，並考量行人之視覺與活動，塑造舒適之行人光環境。</p> <p>3.建築物照明不得對鄰近建築物及都市空間造成光害，亦應考慮其本身及使用者之舒適性。</p>	<p>1.修正文字。</p>
<p>(七)景觀管制</p> <p>1.基地臨敦化南北路與仁愛路之鋪面及植栽應與道路部分充分調和，鋪面的材質應注意防滑、耐壓、透水、易於管理維護等條件。</p> <p>2.本地區之建築基地鄰接敦化南北路、仁愛路側一律不得設置圍牆。</p>	<p>(七)景觀管制</p> <p>1.基地臨敦化南北路與仁愛路之鋪面及植栽應與道路部分充分調和，鋪面的材質應注意防滑、耐壓、透水、易於管理維護等條件。</p> <p>2.本地區之建築基地鄰接敦化南北路、仁愛路側一律不得設置圍牆。</p>	<p>1.未修正。</p>
<p>(八)為維持敦化南北路與仁愛路林蔭大道之天際線，敦化南北路與仁愛路不得有</p>	<p>(八)為維持敦化南北路與仁愛路林蔭大道之天際線，敦化南北路與仁愛路不得有</p>	<p>1.未修正。</p>

新計畫	原計畫	修訂理由
人行天橋跨越。	人行天橋跨越。	
(刪除)	<u>(九)本地區不適用臺北市建築增設室內公用停車場空間鼓勵要點。</u>	1.本條文刪除，因臺北市建築增設室內公用停車場空間鼓勵要點業於101年12月31日停止適用，本項規定已無保留需要，故予刪除。
<u>(九)建築高度超過六十公尺，其建築物之量體及配置應對公共開放空間提出微氣候等之影響檢討。</u>	<u>(十)建築高度超過六十公尺，其建築物之量體及配置應對公共開放空間提出微氣候等之影響檢討。</u>	1.序號調整。
<p>五、計畫範圍之都市設計管制原則依照下列之規定：</p> <p>(一)公共開放空間(詳附圖 2、3)</p> <p>1.指定牆面線 緊臨仁愛圓環建築基地應依下列規定擇一辦理：</p> <p>(1)建築基地應自道路境界線起留設寬度及高度各四公尺之騎樓，其騎樓總長度不得小於建築基地臨接圓環側道路境界線總長度之百分之八十為原則，且該騎樓牆面線向街廓內側進深四公尺範圍內，建築高度自基地地面量起四十五公尺以上部分，應再退縮量體及牆面為原則。</p> <p>(2)建築基地應自臨接道路境界線退縮四公尺之位置指定牆面線，並依建築基地臨接圓環側道路長度百分之八十以上設置建築量體及牆面為原則，且該指定牆面線向街廓內側進深四公尺範圍內，建築高度自基地地面量起四十五公尺以上部分，應再退縮量體及牆面為原則。此外，建築基地自臨接道路境界線退縮</p>	<p>五、計畫範圍之都市設計管制原則依照左列之規定：</p> <p>(一)公共開放空間(詳附圖四、五、六、七)</p> <p>1.指定牆面線 緊臨仁愛圓環建築基地應依左列規定擇一辦理：</p> <p>(1)建築基地應自道路境界線起留設寬度及高度各四公尺之騎樓，其騎樓總長度不得小於建築基地臨接圓環側道路境界線總長度之百分之八十為原則，且該騎樓牆面線向街廓內側進深四公尺範圍內，建築高度自基地地面量起四十五公尺以上部分，應再退縮量體及牆面為原則。</p> <p>(2)建築基地應自臨接道路境界線退縮四公尺之位置指定牆面線，並依建築基地臨接圓環側道路長度百分之八十以上設置建築量體及牆面為原則，且該指定牆面線向街廓內側進深四公尺範圍內，建築高度自基地地面量起四十五公尺以上部分，應再退縮量體及牆面為原則。此外，建築基地自臨接道路境界線退縮</p>	<p>1.修正文字。</p> <p>2.整合原計畫附圖四至附圖七為新計畫附圖 2、3。</p>

新計畫	原計畫	修訂理由
範圍內應設置寬度四公尺之迴廊，其迴廊高度以四-八公尺為原則，並得計入基地法定空地檢討。	範圍內應設置寬度四公尺之迴廊，其迴廊高度以四-八公尺為原則，並得計入基地法定空地檢討。	
(刪除)	2.本計畫區內沿敦化南北路之建築基地開發時應以留設道路之口袋型或基地內東西向穿越性之通道型廣場為原則，廣場面積得計入基地法定空地檢討。	1.考量現況道路之口袋型或基地內東西向穿越性之通道型廣場留設困難，且可能使得商業活動無法延續，故將本條文刪除。
2.指定留設之公共開放空間應設置照明設施，並以中、低光源為原則。	3.指定留設之公共開放空間應設置照明設施，並以中、低光源為原則，其於夜間平均照度不得低於十勒克斯。	1.序號調整。 2.刪除光源照度規範，以維持中、低光源為原則。
3.廢氣排出口、通風口應予以美化並以不面對公園、綠地及廣場設置為原則。	4.廢氣排出口、通風口應予以美化並以不面對公園、綠地及廣場及置為原則。	1.序號調整。 2.修正文字。
(二)建築基地交通規劃及停車空間 (刪除)	(二)建築基地交通規劃及停車空間 1.建築基地除基地條件限制且經「台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，其汽車出入匝道或機械停車出入口之設置應避免對人行動線形成防礙及避開現有大型行道樹為原則。	1.配合「臺北市建築執照有關汽機車出入口面臨道路開口設計審查原則」，將原條文刪除。
1.面臨兩條以上道路(含敦化南北路及仁愛路)之建築基地，其車道出入口以不得由敦化南北路及仁愛路進出為原則。	2.面臨兩條以上道路(含敦化南北路及仁愛路)之建築基地，其地下停車場出入口以不得由敦化南北路及仁愛路進出為原則。	1.序號及文字酌予調整。
(三)本計畫區內最小建築基地之寬度及深度規定在三十公尺以上為原則，建築基地以不小於九〇〇平方公	(三)建築物管制 1.最小建築基地規模 本計畫區內最小建築基地之寬度及深度規定在三	1.文字酌予調整。

新計畫	原計畫	修訂理由
<p>尺為原則，但經<u>臺</u>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，不在此限。</p>	<p>十公尺以上為原則，建築基地以不小於九〇〇m²為原則，但經<u>台</u>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，不在此限。</p>	
<p>(四)建築物外觀夜間照明</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.指定實施建築物外觀夜間照明建築物，應依對應尺度分段設置照明效果，以呈現屋頂天際線、低層部入口意象及建築物面前廣場或開放空間為設置原則。 2.同一棟建築物之廣告招牌，以設置共同招牌整體設計為原則。 3.敦化南北路及仁愛路兩側建築物鄰近道路部分應實施夜間照明，但以不使用直接發光之光源為原則。 	<p>(四)建築物外觀夜間照明</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.指定實施建築物外觀夜間照明建築物，應依對應尺度分段設置照明效果，以呈現屋頂天際線、低層部入口意象及建築物面前廣場或開放空間為設置原則。 2.同一棟建築物之廣告招牌，以設置共同招牌，以設置共同招牌整體設計為原則。 3.敦化南北路及仁愛路兩側建築物鄰近道路部分應實施夜間照明，但以不使用直接發光之光源為原則。 	<p>1.文字酌予調整。</p>
<p>六、本地區基地各種開發方式之變更條件(含基地條件及回饋條件)，仍依八十四年九月二十七日府都二字第八四〇六四三七七〇〇號發布實施之「修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」之規定辦理，即A區內補足街廓及配合鄰近已變更為商業區之道路轉角第一街廓部分及B區比照變更為第三種商業區使用之回饋條件。</p>	<p>六、本地區基地各種開發方式之變更條件(含基地條件及回饋條件)，仍依八十四年九月二十七日府都二字第八四〇六四三七七〇〇號發布實施之「修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」之規定辦理，即A區內補足街廓及配合鄰近已變更為商業區之道路轉角第一街廓部分及B區比照變更為第三種商業區使用之回饋條件(如附件一)。</p>	<p>1.文字酌予調整。</p>
<p>七、本地區之建築物設計、交通系統設計、廣告招牌之設置及天橋、地下道之連接等有關事項，除需依本計畫說明書、圖之規定辦理外，並應先經「臺北市都市設計及土地使用開發</p>	<p>七、本地區之建築物設計、交通系統設計、廣告招牌之設置及天橋、地下道之連接等有關事項，除需依本計畫說明書、圖之規定辦理外，並應先經「臺北市都市設計及土地使用開發</p>	<p>1.未修正。</p>

新計畫	原計畫	修訂理由
許可審議委員會」之審查同意後，始得依法申請建造執照或施工。	許可審議委員會」之審查同意後，始得依法申請建造執照或施工。	
八、本案範圍內「變更『修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案』內『長春路北側、慶城街兩側土地』住宅區、特定專用區為特定專用區主要計畫案」、 <u>「變更臺北市市民大道(新生北路至基隆路段)兩側第三種住宅區及道路用地為第三之一種住宅區(特)、公園用地、第四種住宅區為第四之一種住宅區(特)、停車場用地為公園用地細部計畫暨劃定都市更新地區計畫案」</u> 範圍內之土地使用另依該案都市計畫說明書規定辦理。	八、本案範圍內「變更『修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案』內『長春路北側、慶城街兩側土地』住宅區、特定專用區為特定專用區主要計畫案」範圍內之土地使用另依該案都市計畫說明書規定辦理。	1.考量敦化南北路特定專用區範圍亦涉及 97 年 9 月 30 日公告實施之「變更臺北市市民大道(新生北路至基隆路段)兩側第三種住宅區及道路用地為第三之一種住宅區(特)、公園用地、第四種住宅區為第四之一種住宅區(特)、停車場用地為公園用地細部計畫暨劃定都市更新地區計畫案」。 2.有關該範圍內之土地使用得參照本計畫規定外，另須依該案都市計畫書規定辦理。
九、除本要點規定外，悉比照本市土地使用分區管制自治條例第三種商業區規定辦理，其他未規定事項，悉依照其他相關法令規章辦理。	九、除本要點規定外，悉比照本市土地使用分區管制規則第三種商業區規定辦理，其他未規定事項，悉依照其他相關法令規章辦理。	1.配合本市土地使用分區管制規則已修正為臺北市土地使用分區管制自治條例調整條文內容。
十、本管制要點中，部分「原則」性之規定，如申請案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」性規定之限制。	十、本管制要點中，部分「原則」性之規定，如申請案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」性規定之限制。	1.未修正。