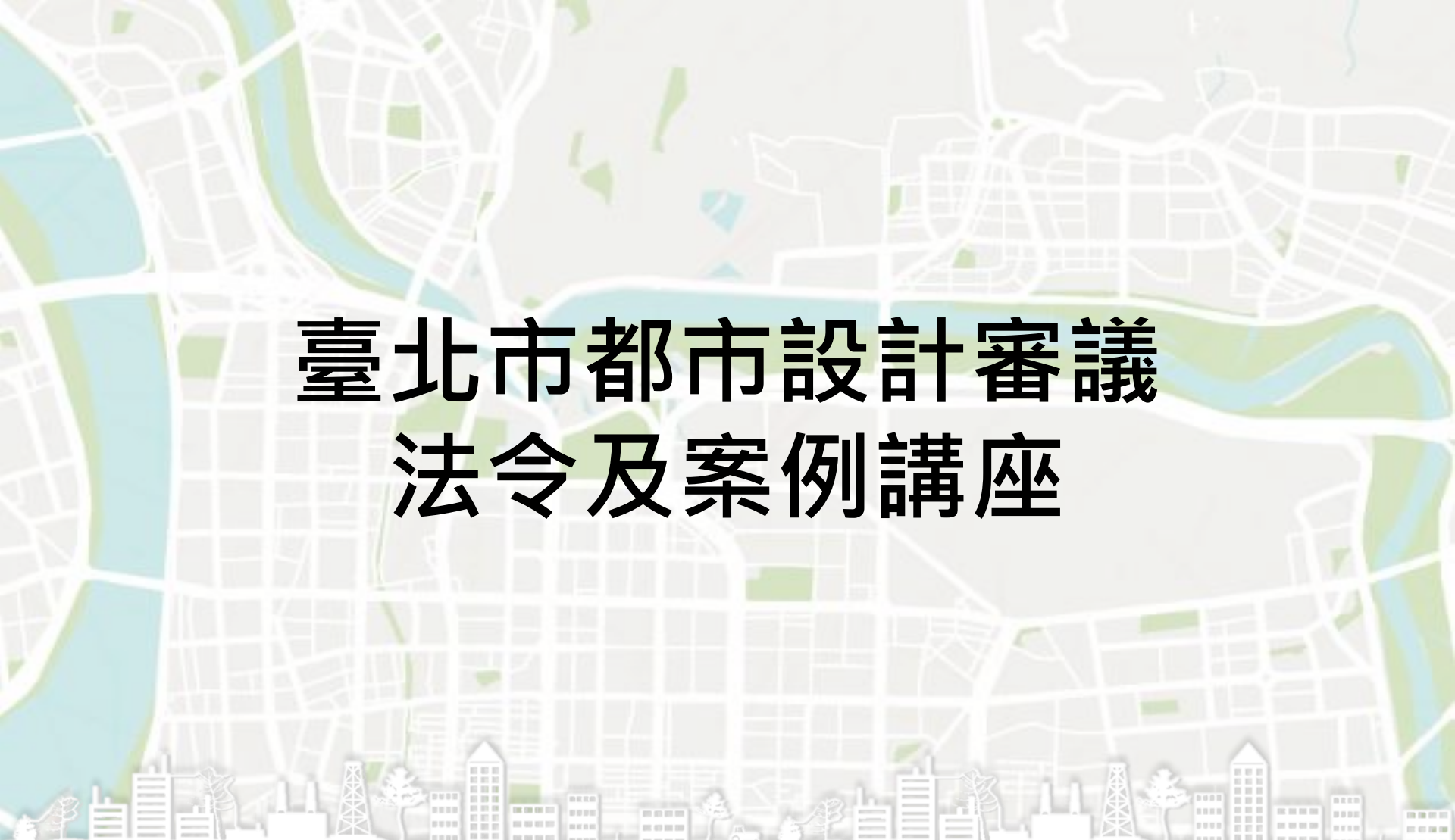


The background of the slide features a stylized, light-colored map of Taipei, Taiwan. The map shows a grid of streets, green spaces, and blue water bodies. At the bottom of the map, there is a row of simplified icons representing various city buildings and structures, including skyscrapers, houses, and industrial buildings.

臺北市都市設計審議 法令及案例講座

臺北市政府都市發展局 楊子嫻正工

115年8月25日

簡報大綱

一、都審法源、審議範圍及相關規定

- 法源依據
- 審議範圍
- 變更設計規定
- 收費規定
- 都審受理要項
- 時程規定

二、都審執行方式

三、115年度審議參考範例暨審議注意事項

四、115年新增函釋

五、案例分享

0 1

都審法源、審議範圍及相關規定

都審法源依據

授權 條款

臺北市土地使用分區 管制自治條例第95條

本條文授權本市訂定下列法令，作為執行都審程序之依循：

1.臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會設置辦法

明訂都審委員會組織及任務。

2.臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則 (112年11月29日修正發布)

明訂應提送都審案件適用範圍、審議程序、作業規定等項目。

3.臺北市都市設計及土地使用開發許可審議收費辦法 (112年11月29日發布)

明訂應提送都審案件適用範圍、審議程序、作業規定等項目。

4.其他相關都市設計管制準則

山坡地開發建築都市設計準則、人行陸橋及地下道都市設計準則

常用

都審審議範圍(土管#95規定)

1.臺北市都市計畫說明書中載明須經審議地區  都審地區

2.大規模建築物、特種建築物及本市重大公共工程、公共建築之案件

****臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則第 3 條第1項共13款****

3.都市計畫指定土地開發許可地區之開發許可案件（如：貓空、行義路溫泉）

4.經本府目的事業主管機關核准之新興產業或生產型態改變之產業，調整其使用組別及核准條件之案件

5.其他依法令規定須經都審委員會審議之案件（如：公共設施容積移入）

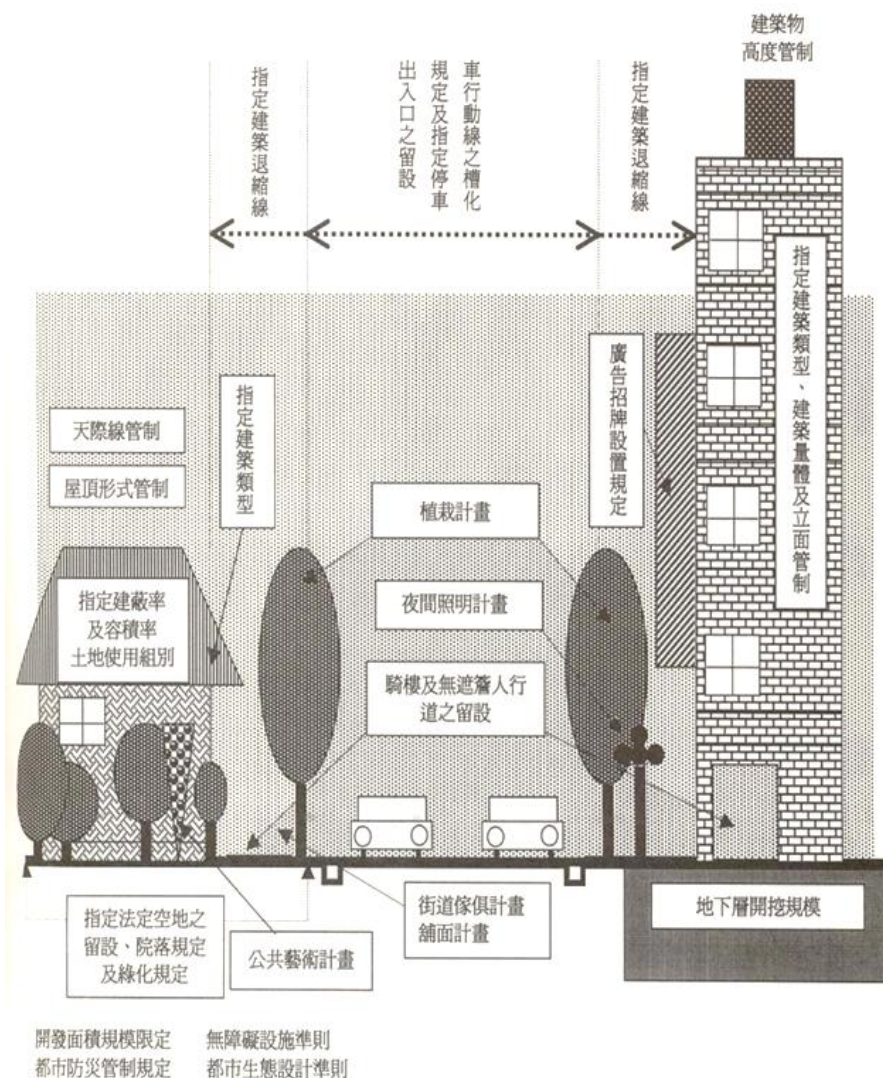
都市設計審什麼？

「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」

第9條第2項規定

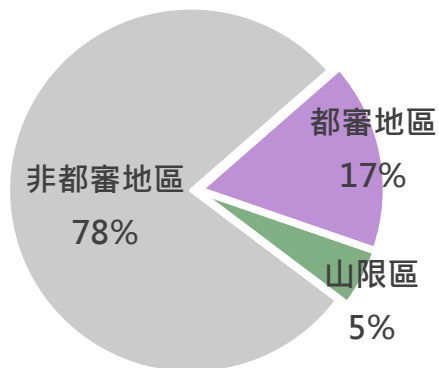
都市計畫通盤檢討時，...應辦理**都市設計**，納入細部計畫；都市設計之內容視實際需要，表明下列事項：

- 一. 公共開放空間系統配置及其綠化、保水事項。
- 二. 人行空間、步道或自行車道系統動線配置事項。
- 三. 交通運輸系統、汽車、機車與自行車之停車空間及**出入動線配置**事項。
- 四. 建築基地**細分規模**及地下室開挖之限制事項。
- 五. 建築量體配置、高度、造型、色彩、風格、綠建材及水資源回收再利用之事項。
- 六. 環境保護設施及資源再利用設施配置事項。
- 七. 景觀計畫。
- 八. 防災、救災空間及設施配置事項。
- 九. 管理維護計畫。



都市設計審議範圍

都審地區占全市比例



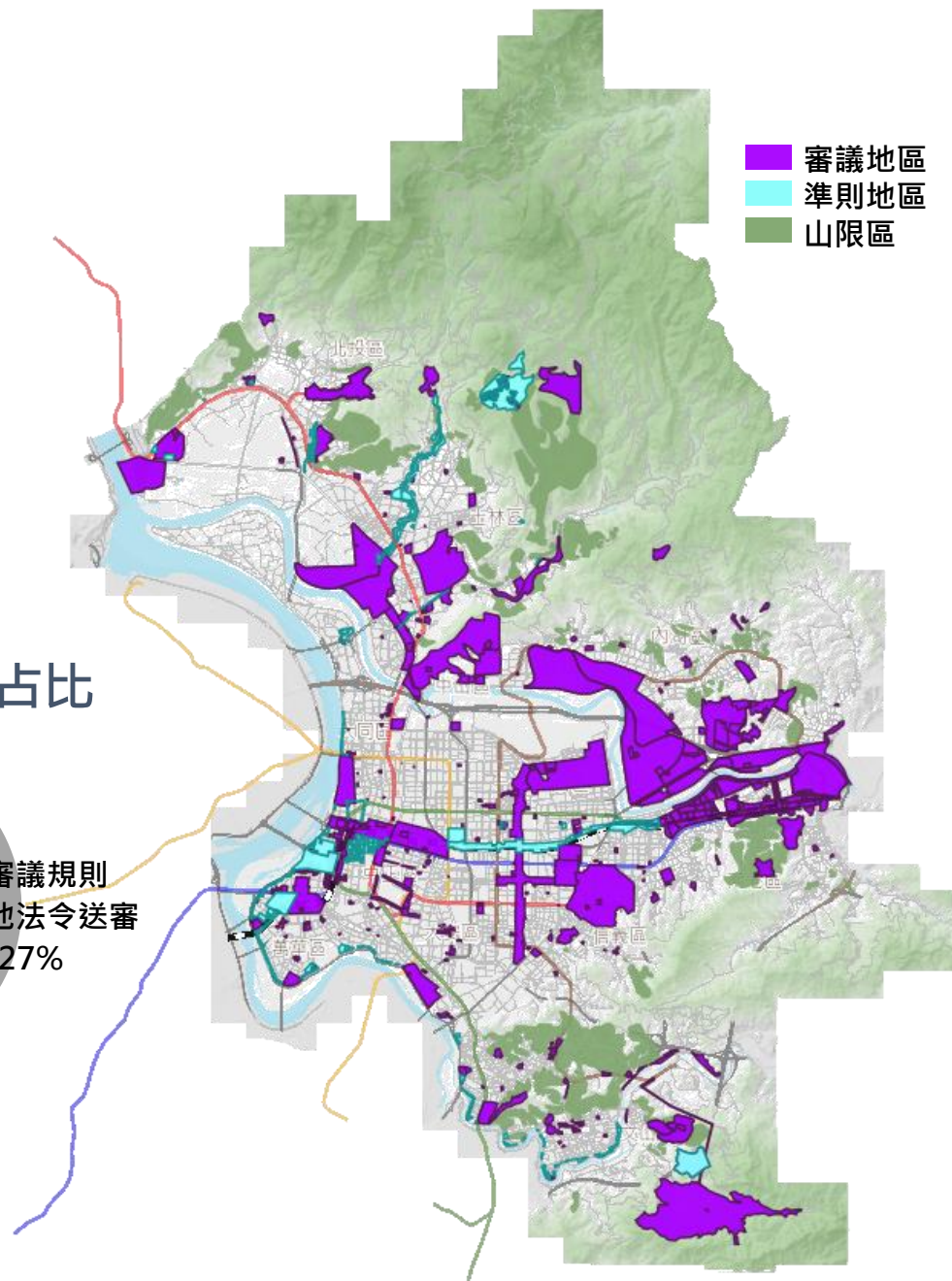
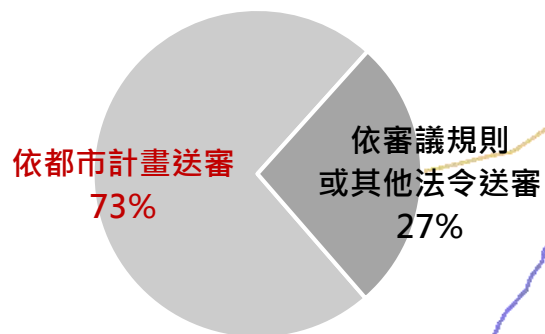
都審案送審條件

都審地區(含山限區)
面積佔全市22%
(約61.7 km²)



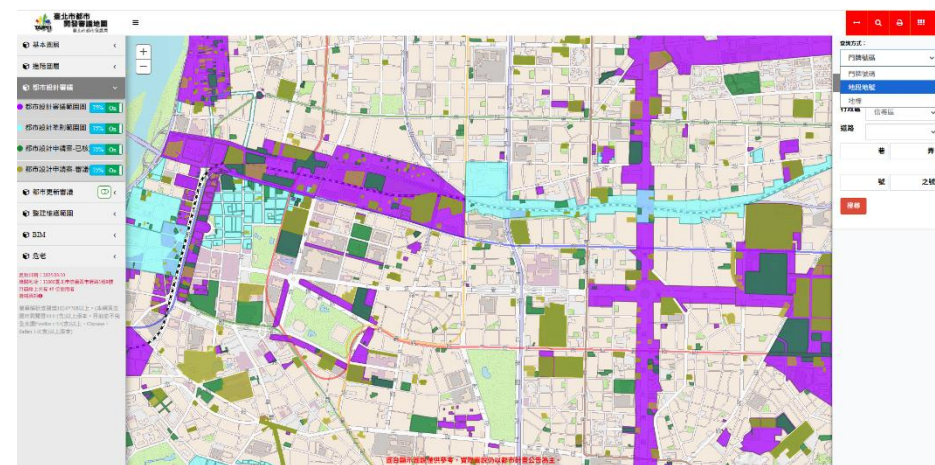
- ① 開發規模符合審議規則第3條
- ② 其他法令(公設容移、附條件允許)

案件送審條件占比

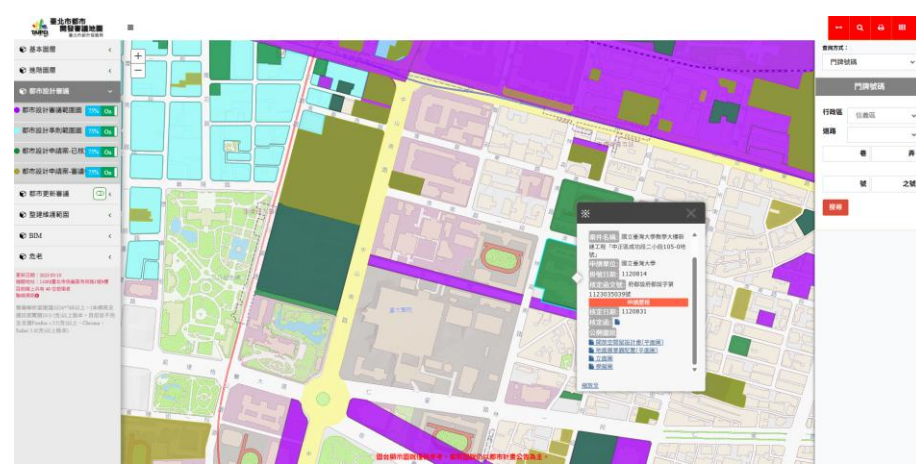


都市設計審議範圍 | 簡易查詢！

都審審議服務平台 <https://gis.udd.gov.taipei/>

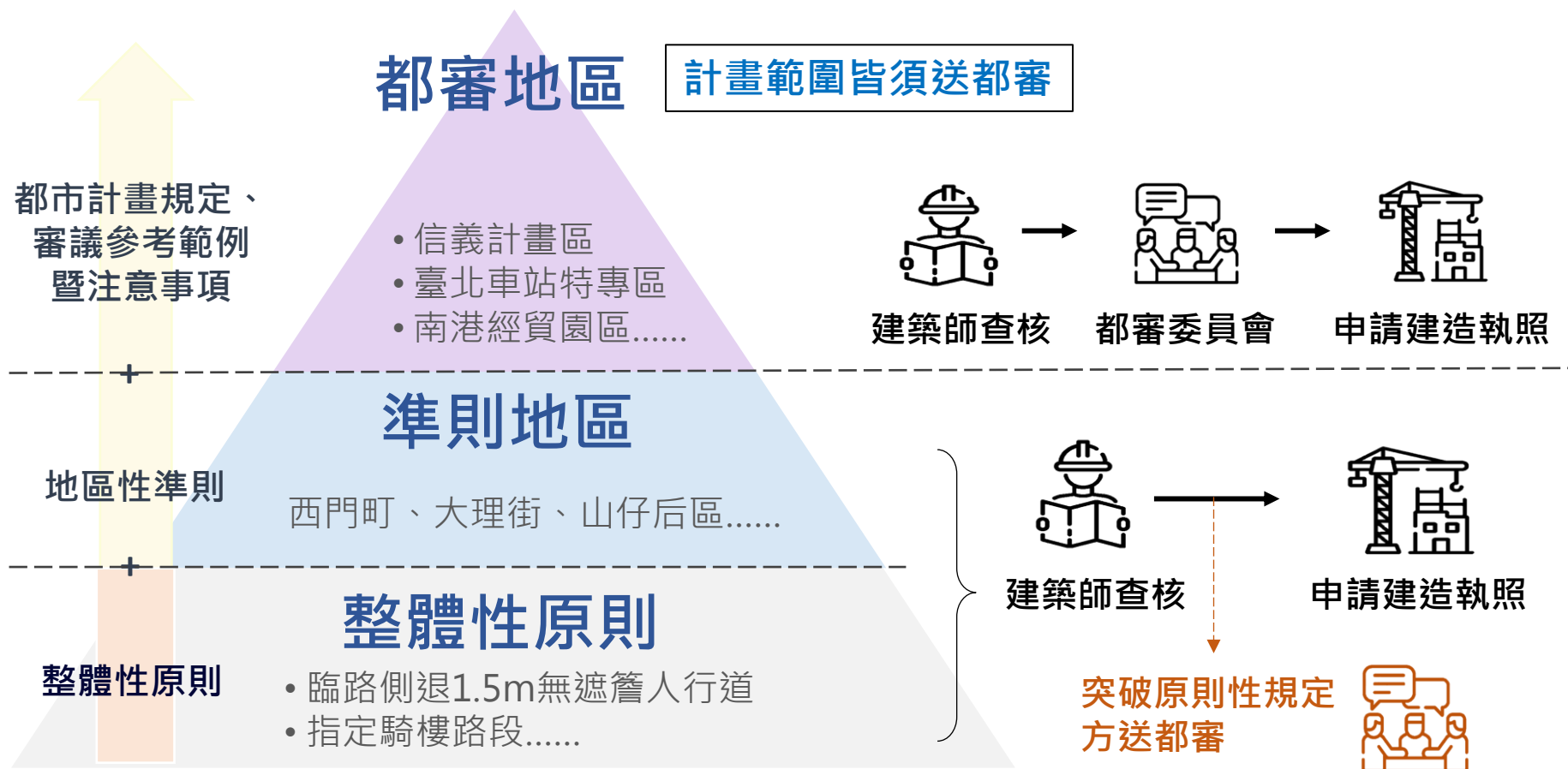


可透過地址、地段號初步查詢基地是否屬於都審地區
>>再核對都市計畫



110/5以後核定案件，提供公開圖說

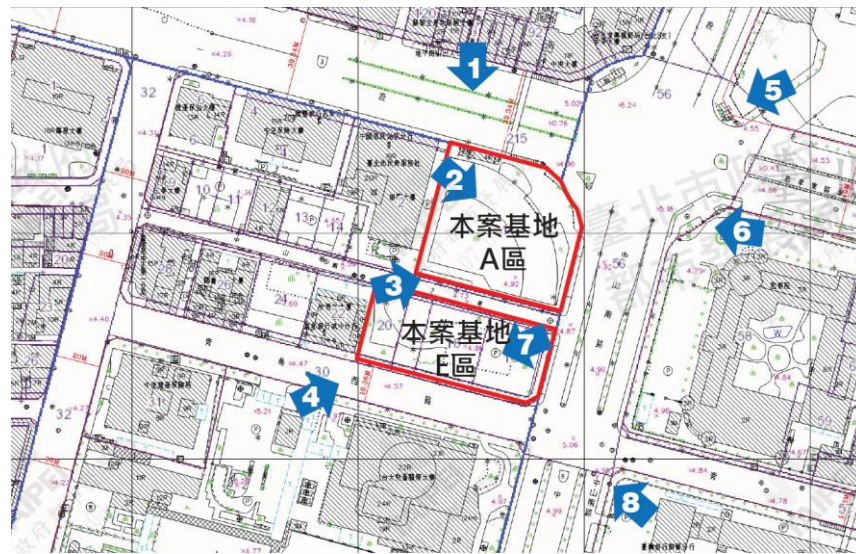
都市設計審議範圍 | 管制架構



都市設計審議範圍

審議規則§ 3

- 一. **開發基地面積**達6,000平方公尺，**且**總樓地板面積達30,000平方公尺之開發案。
- 二. 依建築法第九十八條規定許可之**特種建築物**。但大眾捷運系統工程、涉及軍事秘密或緊急性國防工程者，不在此限。
- 三. 開發基地面積達10,000平方公尺之公共設施用地之廣場或公園**整體規劃**案。
- 四. 開發基地面積達6,000平方公尺之立體停車場。但建築物附屬停車場，不在此限。
- 五. 開發基地面積達6,000平方公尺適用都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之開發案。
- 六. 人行陸橋或跨越淡水河、基隆河、新店溪或景美溪之橋梁。
- 七. 公有土地**適用促進民間參與公共建設法、大眾捷運系統土地開發辦法或以設定地上權方式開發**，**且其總樓地板面積**達30,000平方公尺。



資料04 現況及重新規劃後對照

一、本案整體內容對照圖說(設計平面圖、現況測量圖、藍線標註)



八. 總樓地板面積達15,000平方公尺之公有建築物、公私立各級學校（含幼兒園）或由政府（含行政法人）新建之社會住宅。

也是15,000以上才要

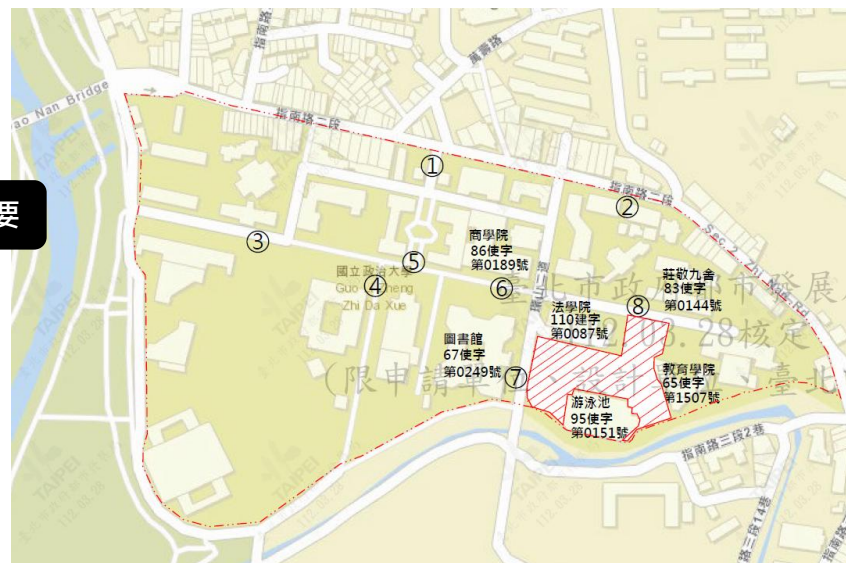
九. 前款興建完成之建築物坐落基地有新建、增建、改建或修建之樓地板面積達5,000平方公尺。

十. 高架捷運車站或地面層捷運出入口。新設！

十一. 適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定之開發案。但區段徵收或市地重劃之地區相關公共設施、水土保持及整地設施業已施築完善者；或適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定之範圍內無開挖、整地、配置建築物行為，且無水土保持法第12條規定之適用者，不在此限。

十二. 依法辦理容積移轉且移入之容積達接受基地原基準容積30%。

十三. 其他經本府認定有重大妨礙公共安全、公共利益、公共衛生、公共安寧、公共景觀或紀念性及藝術價值建築物之保存維護之虞者。



大稻埕、古蹟...等
若是申請公共設施容積移入均應送審

都審審議範圍 | 其他法令規定需經都審

- 公共設施容積移入申請案

- ★「臺北市都市計畫容積移轉審查許可自治條例」第5條

接受基地範圍內之土地所有權人須提出建築計畫，**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**，並經市政府核定後，始得申請核發容積移轉許可證明。  不論申請多少，就算只有1%，也要都審

- 徒步區設計申請案

- ★「臺北市徒步區闢建及管理維護辦法」

- 臺北市建築空地維護管理辦法(含臺北好好看系列二-空地綠美化)

- 臺北市建築基地開發許可回饋辦法(土管§80-2)

都審變更設計

可量化的，原則由建築師簽證檢討
有認定疑義之處，可敘明原由，向都發局函詢

於一定條件下得免辦都審變更設計

臺北市都市設計及土地使用開發許可審議案件經核定後申請變更

得免辦理變更設計項目一覽表

110.5.11 府都設字1103039137號

★ 都審規則 第8條

原建照未經都審之變更使用執照處理原則亦適用

申請人就經本府核定之都審案提請變更設計，應申請審議。但有下列情形之一，且不違反臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫規定及原都審案之決議者，不在此限：

- 一. 調整項目符合**免辦理變更設計項目一覽表**之列表事項，或不影響原核定方案。
- 二. 用途變更不影響原核定方案及停車位之配置。
- 三. 附屬設施之變更未影響景觀。
- 四. 綠化設施係同一種別植栽種類（樹種或草種）變更。
- 五. 經指定留設之開放空間，未變更可視性。

類別		項目	變更內容
建築物	平面	樓梯、電梯、梁、柱、樓板、建築物附屬設備、機房	尺寸、位置變更，或因應建管法令檢討結果調整者。
		基地之面積、地號、形狀、建築面積、樓地板面積	1. 基地地號變更者（如地號合併）。 2. 樓地板面積、建築面積減少，或增加在十分之一以下者。 ➡ 若是減少，就符合免辦條件
		地下開挖	地下開挖率變更且未突破規定者。
		室內隔間	1. 隔間變更。 ➡ 不論增加或減少，都要檢討1/10 2. 戶數減少或戶數增加在十分之一以下者。
	立面	建築物高度	1. 建築物各層高度調整變更，惟建物總高度不變者。 2. 整地高程認定，或女兒牆計算有誤，而建築物立面未變更者。 3. 建築面積未增加而建築物高度降低在十分之一以下者。
		各向立面(包含屋頂突出物及女兒牆)	立面造型、外飾、陽台、雨遮、開口尺寸、材質及色系等調整在原核定十分之一以下，或不影響原核定立面風貌者。 ➡ 是各項目總合，不是單項，包含廣告
景觀	圍牆	圍牆減設或型式變更且未突破規定者。	
	綠覆率	綠覆面積增加者。	
停車空間及數量			1. 停車位位置變更。 2. 停車數量減少，或數量增加少於三十輛者。
其他			筆誤更正不影響原核定圖說者。

P.S 結構形式調整、基礎型式、工程經費調整....等，不涉及都審審查範疇之變更，免予送審。

變更設計及逾期案件簡化流程 | 110.01.22

檔 號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

地址：臺北市信義區市府路1號9樓
承辦人：楊子嫻
電話：02-27208889/1999轉8286
傳真：02-27593318
電子信箱：udd-hsienyang@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國110年1月22日
發文字號：北市都設字第1103008230號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：簡化流程圖 (13711233_1103008230_1_ATTACHMENT1.pdf)

主旨：有關「經本府核定之臺北市都市設計及土地使用開發許可審議(以下稱都審)案提請變更設計或核定函失其效力案之行政簡化流程」一案，詳如說明，請查照並轉知所屬。

說明：

- 一、依109年12月31日都審第573次委員會決議事項辦理。
- 二、為簡政便民並提升審議效能，旨揭行政簡化流程如下：
 - (一)依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則(以下稱審議規則)第8條規定，應辦理變更設計之案件：
 - 1、針對不違反臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫規定及原都審案之決議、無涉相關法令變更適用，且全案整體架構維持原核定方案之案件：書面審查後逕為核定，並報委員會備查。
 - 2、針對涉及立面、地面層景觀或其他經委員會授權項目重新設計之案件：逕提委員會審議後，續行核定程序。
 - 3、針對全案重新設計之案件：依審議規則第6條規定重新

審議。

(二)都審核定函逾期失效案件而須再請申請都審之案件，比照上開變更設計簡化流程辦理。(詳簡化流程圖)

正本：臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會、臺北市建築管理工程處
副本：電 2781/01/25 文 2781/01/25 章 2781/01/25 章

變更幅度	類型		核定函逾期失效
	變更設計		
1	符合審議規則第8條第1項但書各款規定之一	免辦變更設計	
2	全案整體架構維持原核定方案	書面審查後，逕為核定	
3	立面、地面層景觀或其他經委員會授權項目重新設計	逕提委員會審議 (委員會→核定)	
4	全案重新設計	重新審議 (幹事會→委員會→核定)	

※前提：

不違反臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫規定及原都審案之決議，亦無涉相關法令變更之適用。

都審案涉及文資審議之認定基準

112.03.02

臺北市政府 函

地址：11008 臺北市信義區市府路1
號9樓南區

承辦人：林彥堯

電話：02-27208889/1999轉8286

電子信箱：udd-10915@gov.
taipei

受文者：

發文日期：中華民國112年3月2日

發文字號：府都設字第1123013688號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

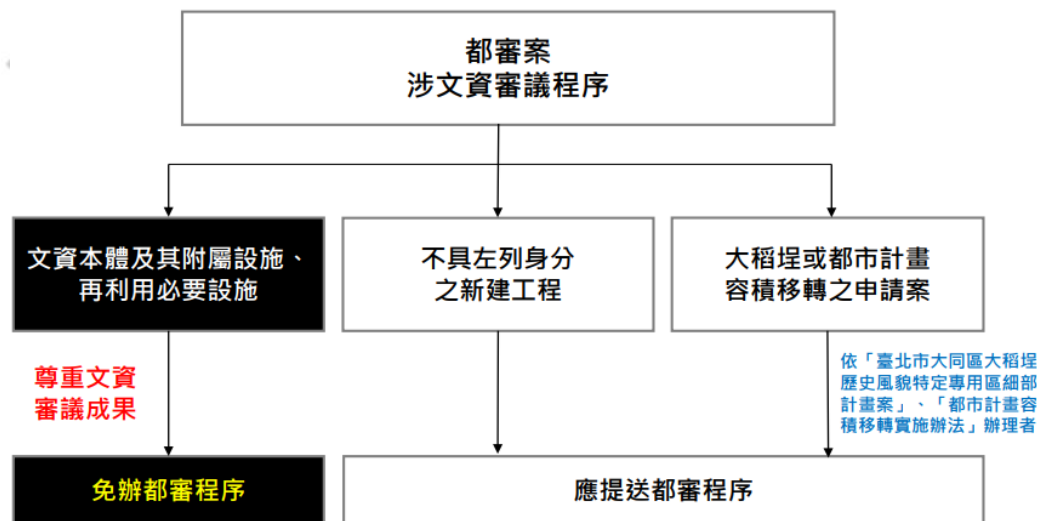
附件：如說明四

主旨：檢送本市「都審案涉及文化資產審議之認定基準」，詳如說明，請轉知所屬會員知照。

說明：

- 一、依本府112年2月9日府都設字第1123010375號函發「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議第629次委員會」會議報告案（二）決議辦理。
- 二、依《臺北市土地使用分區管制自治條例》第95條規定，都市計畫劃定之都審地區或開發條件達《臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則》第3條規定者，應辦理都審程序，先予敘明。
- 三、有關前開應提送都審涉及文化資產審議程序案件，為簡政便民並確立都審之權責，爾後相關案件之認定基準如下：
 - (一)經文資程序審定之「文資本體及其附屬設施、再利用必要設施」，尊重文資審議成果，免提送都審程序。
 - (二)不具前述身分之新建工程、申請大稻埕或都市計畫容積移轉者，則仍應依規定提送都審程序。

都審案涉文化資產審議之認定基準



審議規則及收費規定 | 112.12.29施行

修正各審議程序 之案件類型

- 增加幹事會審議逕送全員委員會備查之審議程序
- 為兼顧審議程序完備，增訂必要時得變更適用審議層級之規定

審議費(NT\$)

85,000

一般
審議程序

幹事會
執行秘書主持

全員委員會
主任委員主持+ 12位委員(半數以上)

- 非公有土地 / 建築物：基地面積5,000m²
- 公有土地 / 建築物：總樓地板面積10,000m²
- 公園 / 綠地 / 廣場：基地面積10,000m²
- 人行陸橋、跨河橋梁、高架捷運站及捷運出入口

80,000

專案
審議程序

幹事會
執行秘書主持

專案委員會
副主任委員主持+ 指派5位委員

- 非公有土地 / 建築物：總樓地板面積10,000m²
- 公有土地 / 建築物：總樓地板面積3,000m²
- 公園 / 綠地 / 廣場：基地面積未達10,000m²
- 山坡地：基地面積2,000m²
- 大稻埕、廣告物

45,000

簡化
審議程序

簡化委員會 + 幹事會
副主任委員主持+ 指派3位委員+ 執行秘書

- 非公有土地 / 建築物：總樓地板面積3,000m²
- 公有土地 / 建築物：總樓地板面積未達3,000m²
- 山坡地：基地面積未達2,000m²
- 立面修繕變更

35,000

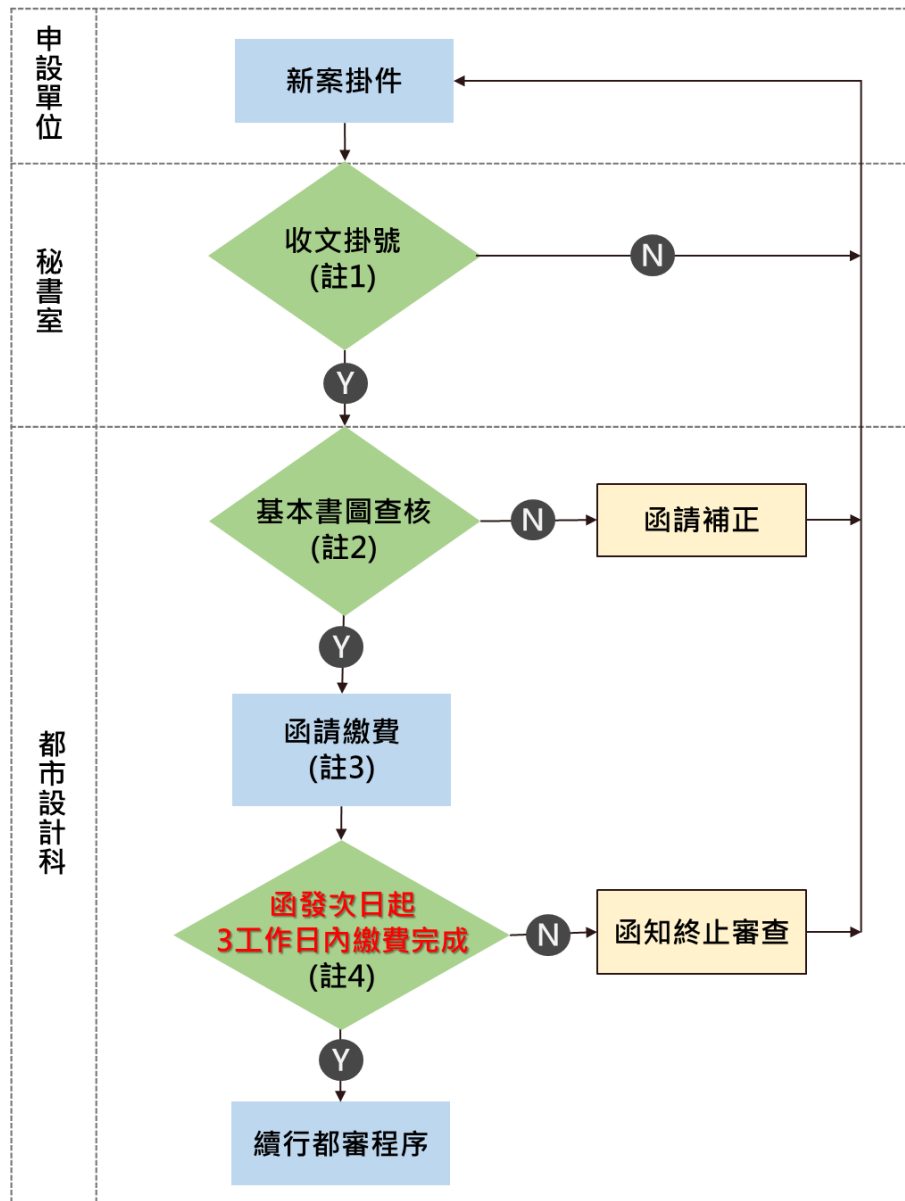
幹事會
審議程序

幹事會 + 委員會
執行秘書主持 備查

- 非公有土地 / 建築物：總樓地板面積未達3,000m²

核定

收費流程圖 | 112.03.21修正



註1 | 書件須符合下列規定：

- ① **線上申請書**於有效期內且以**正章用印**。
- ② 都審報告書份數正確且用印處皆以正章用印(核定報告書全數，其餘階段至少1份)。

註2 | 書圖須符合下列規定：

- ① 符合「**臺北市都市設計及土地使用開發許可審議案**」收件查核表。
- ② 符合「**臺北市都市設計及土地使用開發許可審議**」圖件檢核表。

註3 | 本局將同步以電話及電子郵件通知申設單位。

註4 | 申設單位應於期限內依「**臺北市都市設計及土地使用開發許可審議收費辦法**」第3條規定繳納正確額度之審議費。

都審收件查核表

114.01.21修正

「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議案」收件查核表

114年1月21日修正版

本查核表係協助檢核都審申請圖書及文件之完整性。					
【1.案名】					
【2.設計單位】					
查核項目		查核結果			
		有	無	未涉及	備註
(一) 線上申請書 (二維)	1. 「線上申辦日期」應於有效期限14個日曆天內畫面掛號。				
	2. 確認申請類別及程序無誤				
	3. 申請人/單位及設計單位名稱及聯絡資訊應完整，並以正章用印。				
(二) 都審報告書	應檢附完整圖說及文件份數。 (1) 一般審議案：除核定階段外，其餘各階段應繳交5份報告書。 (2) 大稻埕歷史風貌特定專用區案：幹事會階段應繳交9份報告書，委員會階段應繳交5份報告書。 (3) 核定階段：2份報告書。	報告書份數： (1) 一般審議：5份 (2) 大稻埕案：9份 (3) 核定階段：2份			
	2. 報告書用印處皆以正章用印（核定報告書全數，其餘階段至少1份）。				
	3. 申請書、委託書、切結書、資訊同意書等申設單位皆需用印，切結書需申請單位用印（不得代理）；涉多人/家申請單位需委託代理時，應檢附委託代理申請等相關書件。				
	4. 線上申請書與都審報告書之相關內容應相符。				
	5. 汽車位數量大於150輛，應檢附交評報告書。				
	6. 位於水土保持法核定公告之山坡地，應檢附水土保持規劃書，並併入都審報告書附錄編排。				
	7. 建築高度逾60公尺，應檢附風環境效應評估。				
	8. 申請都市危險及老舊建築物容積獎勵案件，應檢附危老重建計畫核准函。				
	9. 申請都市計畫容積移轉案件，應檢附書面審查結果函。				
	10. 都市更新案件，應檢附專章說明申請都更獎勵項目、都更辦理進度並檢附公展、公聽會紀錄。				
	11. 檢討是否涉及文化資產保存法第34條規定，並檢附文資主管機關相關證明文件。				
	12. 屬變更設計案，應檢附前次核定函文及變更前後圖說對照。				

13.	「案件類型」為新案或變更設計者(除不影響原核定方案外)應上傳3D模型，格式如下： (1)大小不限、格式須為 skp(支援2018(含)以下版本)或 ifc (2)模型方向須為正北 (3)模型原點須為 x=0,y=0,z=0 (4)模型單位須為公尺			
14.	「審查流程」為核定階段者應上傳R6-公開圖說，包含： (1)R6-1-平面圖(開放空間) (2)R6-2-平面圖(景觀配置) (3)R6-3-立面圖 (4)R6-4-模擬圖			
書圖內容文件提醒事項				
1.	審議服務平台上傳之報告書電子檔應與紙本相符，含申設單位用印、建築計畫資料表、頁碼編排等。線上申請書與建築計畫資料表不得後製修圖。			
2.	應檢附都審各階段相關退補正、會議紀錄函文及紀錄本文影本（版面不得縮放）。			
3.	受理過程之函文及承辦人應如實填妥。			
4.	頁碼應與電子檔頁號對應，以阿拉伯數字連續編碼，禁止以其他數字編號(如：1-1~1-2、I~III)。			

☐ 符合收件標準
☐ 不符合收件標準

查核人員：
日期 時間

建築物交通影響評估準則
機車=0.2小汽車

114年新增

都審圖件製作要項

105.03.08 函告「都審圖件檢核表」

審議必備之圖件	備註
一、本市都審案應依本圖件基準表規定，檢具A3橫式報告書提送審議，內容應包括：申請書、委託書、切結書、資訊同意書、敷地計畫書、圖說、圖則、圖說檢核及相關文件等。 ● 申請書	1.線上申請，並於10日內用印完成至本府都發局掛件。 2.報告書頁碼統一標示於右下角，自封面開始為第1頁逐頁編號，報告書紙本與PDF檔頁碼標註需一致。
二、申請書應備明下列文件： ● 委託書 ● 建築計畫資料表 ● 敷地計畫 ● 設計說明 ● 建築物景觀植栽各層平面 ● 建築物造型及色彩 ● 車與交通動線規劃 ● 消防救災空間及動線規劃 ● 受保護樹木影響評估 ● 古蹟周邊景觀影響評估 ● 相關法令檢核 ● 其他 ● 山坡地-水保規劃書 ● 專章檢討 (公設容移、綜合設計、TOD、台北好好看系列二...)	1.申請人係指開發基地之權利關係人，包含自然人、法人、團體或其他從事開發行為者。 2.行政處分函需申請人統編資訊。
三、委託書：含明述簽	
四、都審建築計畫資料表	
五、敷地計畫：以基地範圍為限，進行下列各項內容說明及分析： ● 基地位與周圍環境 1.檢附基地都市計畫圖、現況地形圖、地籍套繪圖。 2.基地周邊環境現況說明，包含交通、地籍、文化資產名稱及位置標示。 3.基地及鄰地使用現況說明。 ● 交通動線說明 1.現有人行道寬度。 2.人行動線系統分析。 3.基地周邊汽、機車、自行車、YouBike租賃站等。 4.基地周邊道路、橋樑、人行、自行車、YouBike租賃站等。 5.大眾運輸系統。 6.周邊汽、機車、自行車、YouBike租賃站等。 7.基地周邊車道出入口位置。 ● 交通動線說明 1.現有人行道寬度。 2.人行動線系統分析。 3.基地周邊汽、機車、自行車、YouBike租賃站等。 4.基地周邊道路、橋樑、人行、自行車、YouBike租賃站等。 5.大眾運輸系統。 6.周邊汽、機車、自行車、YouBike租賃站等。 7.基地周邊車道出入口位置。	1.基地位與周圍環境現況說明分析應包含500公尺半徑範圍。 2.人行動線系統分析應包含500公尺半徑範圍內之行穿線、人行陸橋或地下道、公有人行道、騎樓等位置及尺寸。 3.交通動線應包含500公尺半徑範圍內之公共運輸站牌、捷運站出口、車行方向、道路寬度、自行車道、YouBike租賃站等。
六、設計說明： ● 圖說檢核 (一) 建築物外部空間設計說明(附圖)： 1.基地平面配置圖(含基地範圍、基地範圍外30公尺範圍、鄰道路線位置)。 2.基地平面配置圖(含基地範圍、基地範圍外30公尺範圍、鄰道路線位置)。 3.量體配置分析圖(含基地範圍、基地範圍外30公尺範圍、鄰道路線位置)。 4.開放空間地坪配置圖(含基地範圍、基地範圍外30公尺範圍、鄰道路線位置)。 5.戶外無障礙環境配置圖(含基地範圍、基地範圍外30公尺範圍、鄰道路線位置)。 (二) 景觀植栽配置計畫(附圖)： 1.開發基地景觀配置圖(含基地範圍、基地範圍外30公尺範圍、鄰道路線位置)。 2.景觀剖面圖說(含基地範圍、基地範圍外30公尺範圍、鄰道路線位置)。 3.照明整體配置計畫(含基地範圍、基地範圍外30公尺範圍、鄰道路線位置)。 (三) 各樓層平面配置及使用情形： 1.各樓層空間使用項目標示、平面配置圖及面積計算。 2.建築物高度及樓層高度(以建築剖面圖表示)。 (四) 建築物造型及色彩：	圖說比例至少五〇〇分之一，並套繪周圍環境現況圖，至少包含基地30公尺範圍、鄰道路線位置。 2.所有圖面均應標註比例、平面圖標註指北。 3.地面層配置圖應套繪鄰地、地下開挖範圍及周圍環境現況平面圖，含公有人行道、騎樓、樹穴、行穿線、公共設備、路燈、車道出入口位置、公共運輸站牌等。並於圖面標示尺寸。 請以munsell色系標註。

110.06.07函告「都市設計審議報告書標準版」

目錄

※視個案需要依序編排 頁碼不可重複、不使用英文字或O-O

報告書編排說明：

- 報告書頁碼統一標示於右下角，自封面開始為第1頁逐頁編號(不可重複、不使用英文字或O-O)，報告書紙本與PDF檔頁碼標註需一致，以利審查。
- 圖說以40頁內為原則。
- 所有圖面均應標註比例、平面圖標註指北。
- 平、立、剖面圖均應套繪周遭環境關係，**基地與臨地30公尺範圍及基地道路對側30公尺範圍**。
- 圖幅應佔A3版面之2/3大小。
- 圖面標題字體大小為24、說明字體大小為14~18。
- 空間名稱及尺寸之字體大小不得小於10。
- 報告書請勿以「環裝」方式裝訂。
- 報告書應以A3橫向彩色雙面列印製作。
- 配合報告書電子檔上傳及核定無紙化作業，報告書請在圖說清晰可判讀前提下適度壓縮檔案大小。

附錄(請獨立編製為一個PDF檔)

109.06.01函告「都審變更設計報告書標準版」

- 變更前後圖說對照以左右頁排版。
(變更後圖說係重新設計者，則免以左右對照排版)
 - 左頁為前次都審核定圖說(有核定騎縫章)。
 - 右頁為變更後圖說，以紅色雲型線確實框選該次變更範圍，並以文字說明。



封面格式參考(須包含案名、申設單位)
字體及圖片可自行設計，惟以清晰為主

案名：「○○○新建工程（○○區○○
段○小段○地號等○筆土地）」
都市設計及土地使用開發許可
審議案

申請單位：○○公司
設計單位：○○建築師事務所

圖例說明：「○○」代表國股，實合住宅新鎮工程（○○區○○段○○地號○○鄰○○地），申請人名義：周啟發、周啟生、林金木、陳慶一。

頁碼編於右下角
自封面依序編排

*複國要緊要依序排列 寫碼不可重複 - 不使用英文字母O-Q

- 報名書寫須知：
 - 報名者須將一張一吋左右，自刻近期頭身半身1吋1/2近照直稿紙（不可塗畫、不使用英文或字或O-O），報名書本與附PDF檔直稿紙註明一致，以利查證。
 - 直照以40公厘為原則。
 - 所有圖面均應註明姓別、平面圖應註明姓名。
 - 正、平面圖均應交齊並加蓋保證關係，**基礎圖紙邊30公分範圍及基礎地盤對角30公分範圍**。
 - 直稿紙應貼A3版面之2/3大小。
 - 直稿紙繪字體大小為24、繪明字體大小為14~18、。
 - 空欄名義及尺寸之繪字大小不得小於10、。
 - 報名書請勿以「廢棄」方式表封。
 - 報名書請以A3橫向彩色圖面列式製作。
 - 報名書請以A3橫向彩色圖面列式製作，**基礎圖紙邊30公分範圍及基礎地盤對角30公分範圍**。
 - 報名書請在圖面圖海格可判斷前後下

附註(請獨立編製為一個PDF檔)

都市現代交通中輪渡

[illegible]

百選

출판사: 도서출판 새싹

[illegible]

百選

[illegible]

百強

基地屬○○用地，法定建蔽率○○%，法定容積率○○%，獎勵後（或容移後）容積為○○%，為法定容積之○○值

[illegible]

圖說 1 : 1000或1 : 500 頁碼

(以本市建築管理工程處申請版本)



框選基地位置

百強

百選

● 廣發 ● 國有進款 ● 進款 ● 國庫券 ● 人行進款 ● 公有股權及退股



百選

☐ 章程 ☐ 設有推託 ☒ 說明其始末原因，由公同行商酌及應地事權權，並無充實其
☐ 匪徒貪食 ☐ 疑而信用 ☐ 人行班年公有稅銀及匪徒破壞

範例 2 基本溝通策略說明



百碼

(以街市圖為底圖)

1.大眾運輸及車行動線：至少包含500公尺

半径範圍



上合组织、金砖、博鳌亚洲论坛、上海合作组织

☐ 人行版 ☐ 硬壳 ☐ 封面设计 ☐ 内页设计



百鍊

標示依法退縮

開放空間留設計畫

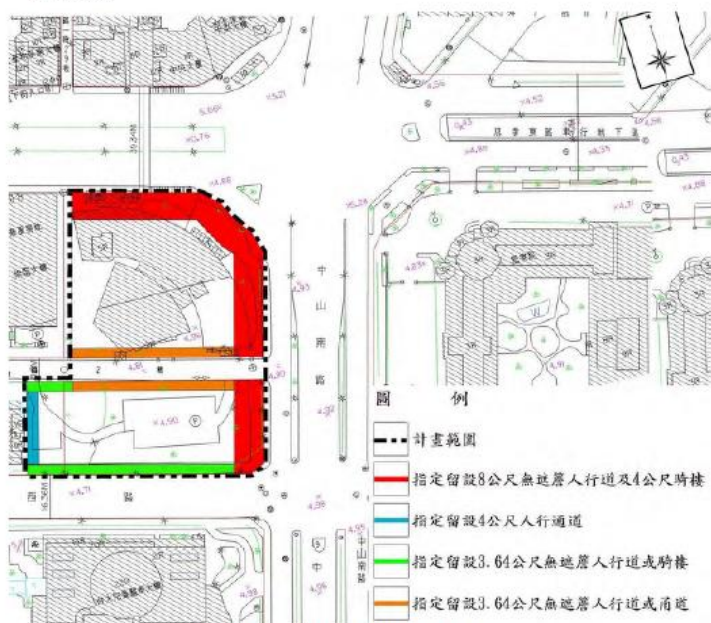
開放空間留設計畫

1. 依本計畫區(文化觀光專用區、第四種商業區及公園用地)都市設計準則

- (1) 為提升中山南路及忠孝西路口之路口意象，建築基地指定留設連續性之8公尺帶狀開放空間，及4公尺騎樓為原則，並配合留設自行車道。
- (2) 建築基地臨青島西路側指定留設3.64公尺無遮簷人行道或騎樓。
- (3) 建築基地臨中山南路2巷除位文化觀光專用區部份留設3.64公尺無遮簷人行道或甬道外，餘位計畫範圍部份，則指定留設3.64公尺無遮簷人行道或騎樓。
- (4) 緊臨文化觀光專用區之商四建築基地指定留設南北向4公尺以上人行通道。
- (5) 文化觀光專用區相鄰兩街廓用地免檢討中山南路2巷之高度比。

2. 依投資興建計畫審查交通意見

- (1) 本案基地臨忠孝西路中山南路及青島西路側，請留設淨寬5公尺以上供行人及自行車通行，臨中山南路2巷請留設淨寬4公尺以上空間，建議檢討植栽配置，以行前述原則。



指定留設之公共開放空間示意圖

3. 依臺北市土地使用分區管制自治條例商四區規定

- (1) 第二十六條 建築物高度比2.0
- (2) 第二十七條 平均後院深度大於2.5公尺最小淨深不小於1.5公尺
- (3) 第二十八條 建築物之鄰幢間隔或同一幢建築物相對部分（如天井部分）之距離，不得小於該建築物平均高度之0.2倍，並不得小於三公尺。
- (4) 第二十九條 建築基地寬度平均5公尺最小3公尺，深度平均18公尺最小10.8公尺
(文化觀光專用區依本市土地使用分區管制自治條例第四種商業區規定辦理。)

本案A區基地:最小寬度:38.70M>平均寬度5M~OK,最小深度:44.16M>平均深度18M~OK

E1E2區基地:最小寬度:31.08M>平均寬度5M~OK,最小深度:77.61M>平均深度18M~OK



變更設計報告書

原都審核定函仍有效的前提下，才能申請變更設計

- 變更設計說明表
- 報告書編排，應有原核定與變更設計方案對照，並框選變動範圍
(為利於檢核，請避免大面積、整頁框選)

涉及審議圖資，請詳現場簡報螢幕

逾期重新核定報告書

■ 報告書編排比照新案

■ 附錄新增以下內容

- ① 原都審核定後辦理歷程(逾期原因摘要說明)
- ② 法令適用檢核(是否因法令適用日變更，涉及適用新法規而須調整設計)
- ③ 變更設計說明表，及原核定與變更設計方案對照

二、本案都審歷程及法令適用說明：

(一)都市設計審議及建照執照辦理過程

● 幹事會

會議記錄文號：臺北市政府都市發展局 106 年 12 月 18 日府都設字第 10640855100 號

● 幹事會

會議記錄文號：臺北市政府都市發展局 107 年 02 月 02 日府都設字第 10730573700 號

● 107 年 5 月 10 日第 495 次委員會

會議記錄文號：107 年 05 月 24 日府都設字第 10732817100 號

● 107 年 5 月 24 日第 496 次委員會

會議記錄文號：107 年 06 月 07 日府都設字第 10734020400 號

● 107 年 10 月 18 日第 508 次委員會

會議記錄文號：107 年 10 月 25 日府都設字第 1076049169 號

● 修正後核定

文號：107 年 12 月 10 日府都設字第 1076059272 號

● 都市設計審議案核定

文號：108 年 01 月 15 日府都設字第 1076070661 號

● 109 年 06 月 11 日委員會

會議記錄文號：臺北市政府都市發展局 109 年 06 月 16 日府都設字第 1093065459 號

● 109 年 109 年 07 月 21 日都市設計審議案核定

文號：臺北市政府都市發展局 109 年 07 月 21 日府都設字第 1093067623 號

● 111 年 09 月 30 日建照執照掛號(法令適用日：111 年 9 月 30 日)

(二)法令適用說明

1. 都市計畫法令

(1)臺北市文山區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案(第一階段)(111 年 9 月 23 日府都規字第 11130700871 號公告發布實施)

(2)臺北市文山區華興段一小段 253 地號等第一種商業區(特)、第三種住宅區、市場用地及停車場用地為第一種商業區(特更)及第三種住宅區(特)細部計畫案」都市設計準則

2. 臺北市土地使用分區管制自治條例

中華民國 111 年 10 月 20 日臺北市政府(111)府法綜字第 1113044312 號令修正公布

3. 建築技術規則最新版本

中華民國 110 年 10 月 7 日台內營字第 1100815225 號令修正發布第 167 條之 6 條、第 170 條條文，除第 170 條自 111 年 1 月 1 日施行外，自發布日施行

本案建築物使用類組、建築配置、前後院深度、退縮範圍等不涉及
及左列法令之修正變更

設計單位：恩典聯合建築師事務所

建築師：吳昌成建築師

檢討結果

都審時程規定

- 涉及行政程序得敘明後扣除...環評、文資、函轉行政單位確認事項等
- 未繳費即未位進入都審程序，免展延

都審案申請建築執照時程/展延

★「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第7條

都審案辦理之作業規定如下：

...申請人因故無法依前項規定期限辦理者，得敘明理由申請展期。**各階段展期之申請以1次為限，各階段展期期間之合計，不得超過90日。**

申請人未依規定期限送請各該委員會審議或本府核定者，其都審案視為終結，申請人應重新提出申請。

都審案**經本府核定後**，申請人應自**收受核定函之日起1年內申請建築執照**。
未依前項規定申請建築執照者，本府之核定函自前項所定期間屆滿之次日起失其效力。

★涉及都市更新審議程序

案涉及都市更新審議程序，應**依都市更新條例第83條第1項及第2項**所定期限內申請建造執照。

- 事業計畫核定之日起2年內。
- 權變與事業計畫分別報核者，權核定之日起1年內為之。

★涉及危老重建案

應自**核准危老重建之次日起180日內**申請建造執照。

0 2

都審執行方式

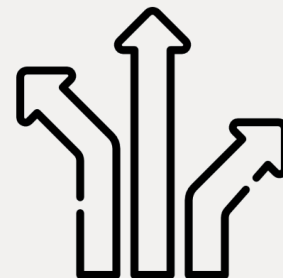
都審興革



行政審查為主
專家諮議為輔



都審作業能量
放在公領域



民間與公部門案件
分級、分層審議



框架式審議
核定後一年有效



都審報告書
標準版40頁



掛件及流程控管

幹事會：以行政審查為主

一. 執行秘書2位

二. 提高幹事層級

幹事應代表所屬機關，故由有關機關指派九職等以上人員兼任幹事；審查意見明確化。

工務局3人（大地工程處、公園處、新建工程處）

消防局1人

交通局1人（交通局）

環保局1人

文化局1人

都發局5人（局本部3人、更新處1人、建管處1人）

三. 會議紀錄當場確認並提供申設單位。

委員會：以專家諮議為輔

會議決議明確，避免都審案一再提會審議

- 申設單位應針對複審意見明確回應無法修正部分
- 相關技師應到場回應委員意見（1061228專案委員會決議）
- 申設單位**當場確認並承諾可修正方案**

委員會成員 含主任委員、2位副主任委員共計23人

府外委員 14人

- 建築師公會代表一人
- 建築開發公會代表一人
- 都市計畫專家學者一人
- 都市設計專家學者四人
- 建築設計專家學者二人
- 造園及景觀設計專家學者一人
- 地質大地工程專家學者一人
- 交通規劃專家學者一人
- 文化藝術專家學者一人
- 相關公益團體代表一人

委員任期為一年，府外委員期滿時得續聘之，其連任以二次為限。
連續聘任滿三年者，應間隔三年始得再予遴聘。

府內委員 6+3人

- 工務局副局長
- 交通局副局長
- 環境保護局副局長
- 消防局副局長
- 工務局大地工程處副處長
- 建築管理工程處副處長

諮詢委員 5人

- 土地開發及財務分析專家學者
- 法律專家學者
- 文化資產專家學者
- 其他相關專業專家學者

115年度都審府外委員

現任府外14位委員名單 任期自115年7月1日至116年6月30日

姓名	現職
王冠斐	臺北市立大學城市發展系助理教授
蘇重威	潘冀聯合建築師事務所主持建築師
廖慧燕	廖慧燕建築師事務所 主持建築師
闕河彬	闕河彬建築師事務所 主持建築師
許國勝	許國勝建築師事務所 主持建築師
戴嘉惠	戴嘉惠建築師事務所 主持建築師
林秀芬	林秀芬建築師事務所 主持建築師
潘一如	環藝工程顧問有限公司 主持人
林衍竹	中華民國大地工程技師公會副理事長
鄭淳元	臺北市政府交通局 簡任技正(退休)
蘇瑛敏	國立臺北科技大學建築系 教授暨設計學院副院長
王婉芝	台灣綠建築發展協會秘書長
張興邦	台北市不動產建築開發商業同業公會副總幹事
劉明滄	臺北市建築師公會 理事、劉明滄建築師事務所 主持建築師

0 3

115年度審議參考範例暨審議注意事項

115年度審議參考範例暨審議注意事項

★ 申請案應依都市計畫及本市土管等相關法令檢討

★ 彙整委員會歷次審議決議原則，加速辦理都市設計審議時程

調整架構：將參考範例內「審議注意事項」分列作為申設單位辦理都審時之規劃設計標準

111年度

審議參考範例

一、原則性

二、通案性

開放空間、綠化、交通及停車空間、建築設計、商業使用、地下開挖率、公共設施容積移入補償措施等

三、地區性

不得做住宅區域、綠帶管制、古蹟及舊城區街道周邊、校園開發、醫院、捷運場站及多目標大樓開發、南港綠廊、山坡地等

四、廣告物

五、設計準則

審議參考範例

都審規劃設計之參考，屬原則性規定，如個案因基地條件無法符合，則提至委員會討論。

一、基地周邊整體景觀風貌

二、騎樓及商業使用

三、公共空間及綠化

四、建築設計規劃

五、交通及停車空間

六、公共設施容積移轉

七、地區性

112-115年度

審議注意事項

將本應檢討符合之項目分列，由申設單位自行檢核符合規定，以加速審議時程並確保開發後環境品質。

一、都市設計規劃及分析

二、公共空間及綠化

三、建築設計規劃

四、交通及停車空間

五、古蹟及舊城區街道周邊

六、公共工程

七、山坡地

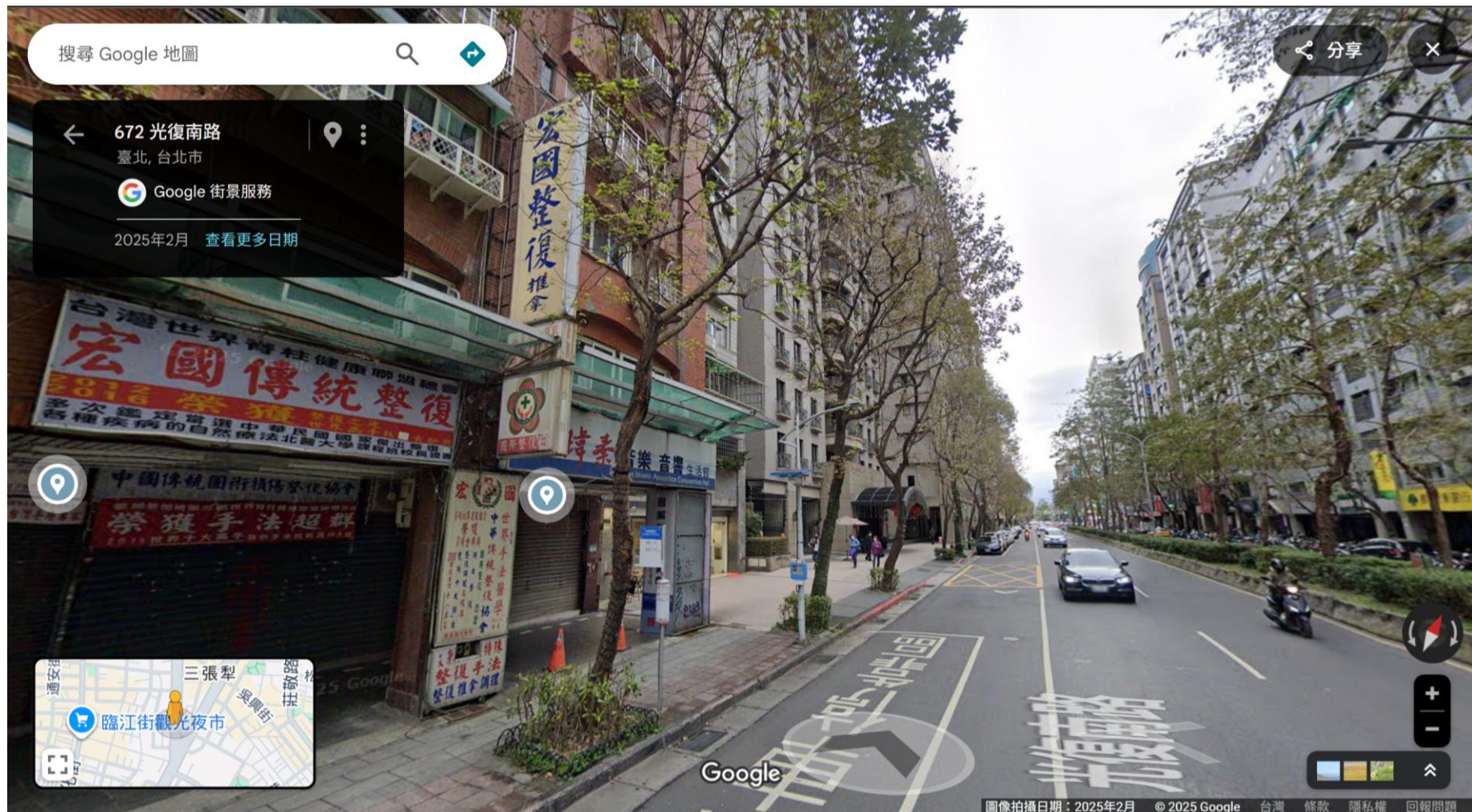
115年度審議參考範例 / 1

修正內容		備註												
(一)基地周邊整體景觀風貌														
基地坐落街廓有未整合之零星土地，應提出相關模擬及設計建議，作為後續開發之參考，以維整體都市景觀之完整性。		案例1												
(二)騎樓及商業使用														
1. 除都市計畫指定騎樓路段外，現況有騎樓紋理之開發基地亦建議優先留設騎樓，且騎樓地坪與出入口順平。		案例2												
2. 一般商業區及特定商業區之建築申請案，地面層沿街面除必要門廳外，優先作商業使用。														
3.申請綜合設計放寬獎勵之開發案，至少地面一、二層應作為商業使用。														
(三)公共空間及綠化														
1. 沿道路側及現有巷應退縮1.5公尺以上淨寬之人行空間，與鄰地順平銜接。		車行事實 基於人車分道												
2. 建築結構物上方之地面層以增植水平根系及開展型喬木為宜，基地行道樹選種延續周邊樹種或擇相似樹型。														
3. 喬木覆土深度達1.5公尺以上，樹穴寬度考量喬木生長空間，樹穴及植栽槽邊緣與人行鋪面順平。														
4. 開放空間坡度以1/40設計以利無障礙通行；另無障礙坡道及動線應正確導引至行穿線方向。		避免輪椅側翻												
5. 建築基地臨道路側1.5公尺範圍內，以不開挖地下室為原則。		115年度新增!												
(四)建築設計規劃														
1. 建築物高度超過60公尺，應作風環境效應評估，尤其側重超高層建築物可能產生之微氣候及對公共開放空間影響。		案例3												
2. 建築物屋突高度以實際使用需求核實規劃，屋頂及立面裝飾性構造物簡潔設計，屋頂裝飾性構造物高度不超過 6 公尺。														
3.建築立面玻璃帷幕反射率不大於16%，其餘玻璃材質反射率不大於20%。														
4.基地內適當位置設置資源回收及垃圾處理空間，並考量可及性與安全性。														
5.考量建物立體綠化之永續維管，植生牆之植栽種類、日照及設置區位應妥善規劃，並規劃自動澆灌、排水系統。														
6.建築物配置倘規劃免計容積之機電設備空間，優先將影響建築外觀之設備納入配置。														
7. 建築基地地下層開挖規模都市計畫未規定者，依下列規定辦理：														
(1) 地下層開挖面積以外牆牆心核計。														
(2) 申請開挖率放寬之案件，宜避免深開挖。														
(3)商特區及「敦化南北路特定專用區」按原使用分區檢討。														
		<table><tr><th>使用分區及用地種別</th><th>地下層開挖面積 占基地面積之比率(%)</th></tr><tr><td>第一、二、三、四種商業區或特定專用區所 劃設之商業區各項商業使用用地</td><td>80以下</td></tr><tr><td>第三、四種住宅區(含住宅區放寬分區管制 加級地區或特定專用區所劃設之住宅區各項 住宅使用用地)及第一、二、三種工業區</td><td>70以下</td></tr><tr><td>第一、二種住宅區</td><td>50以下</td></tr><tr><td>保護區、農業區、風景區及公共設施用地</td><td>法定建蔽率加10以下</td></tr><tr><td>其他使用分區</td><td>60以下</td></tr></table>	使用分區及用地種別	地下層開挖面積 占基地面積之比率(%)	第一、二、三、四種商業區或特定專用區所 劃設之商業區各項商業使用用地	80以下	第三、四種住宅區(含住宅區放寬分區管制 加級地區或特定專用區所劃設之住宅區各項 住宅使用用地)及第一、二、三種工業區	70以下	第一、二種住宅區	50以下	保護區、農業區、風景區及公共設施用地	法定建蔽率加10以下	其他使用分區	60以下
使用分區及用地種別	地下層開挖面積 占基地面積之比率(%)													
第一、二、三、四種商業區或特定專用區所 劃設之商業區各項商業使用用地	80以下													
第三、四種住宅區(含住宅區放寬分區管制 加級地區或特定專用區所劃設之住宅區各項 住宅使用用地)及第一、二、三種工業區	70以下													
第一、二種住宅區	50以下													
保護區、農業區、風景區及公共設施用地	法定建蔽率加10以下													
其他使用分區	60以下													
8. 土管自治條例指定退縮3.64公尺無遮簷人行道範圍內不得設置廣告物。		案例4												
9. 建築物連續牆面線倘因基地條件限制須申請放寬都市計畫規定，應以立體綠化、立面分割等設計手法規劃建物立面，增加視覺 穿透性，避免大面積之封閉實牆。		115年度新增!												

案例 | 未整合之零星土地模擬及設計建議

涉及審議圖資，請詳現場簡報螢幕

案例 | 透過都市計畫指定騎樓



115年度【審議參考範例】增訂內容

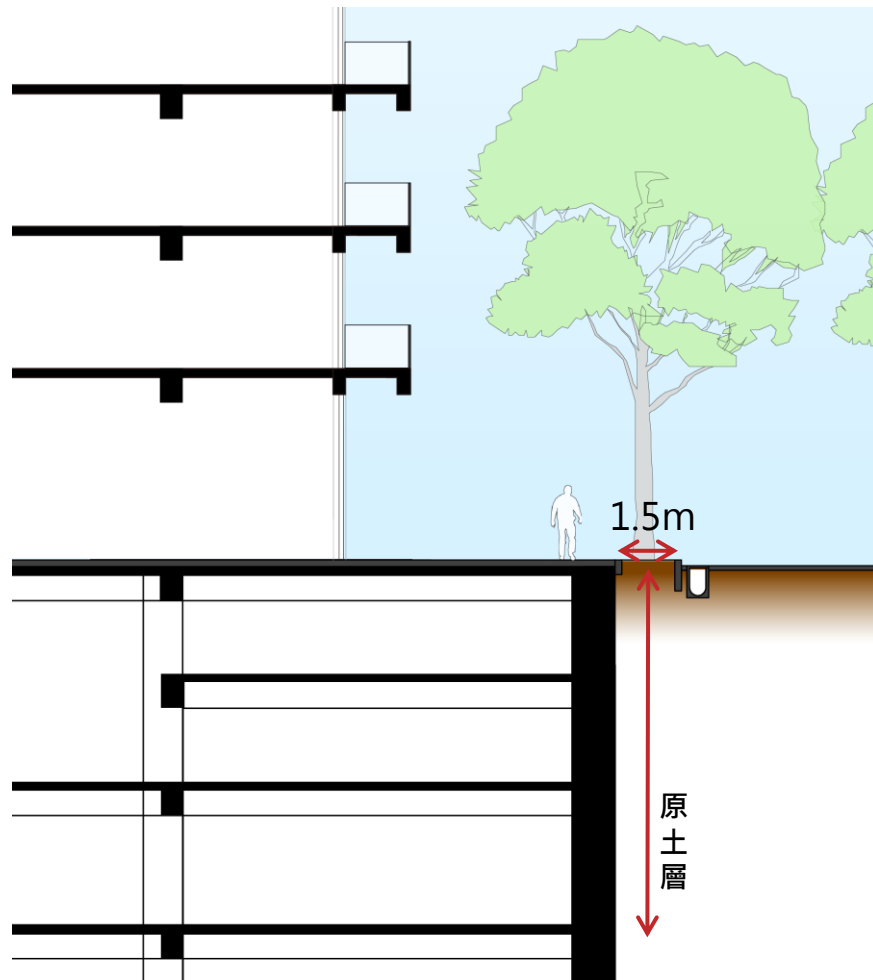
修正內容

(三) 公共空間及綠化

5. 建築基地臨道路側1.5公尺範圍內，以不開挖地下室為原則。

配合本府降溫政策，新增規範以利基地保水及植栽生長

- 把樹種好
- 鼓勵沿街有樹
- 避免突出的樹穴



涉及審議圖資，請詳現場簡報螢幕

案例 | 按土管函示，指定3.64m不可設廣告、自設自行車位

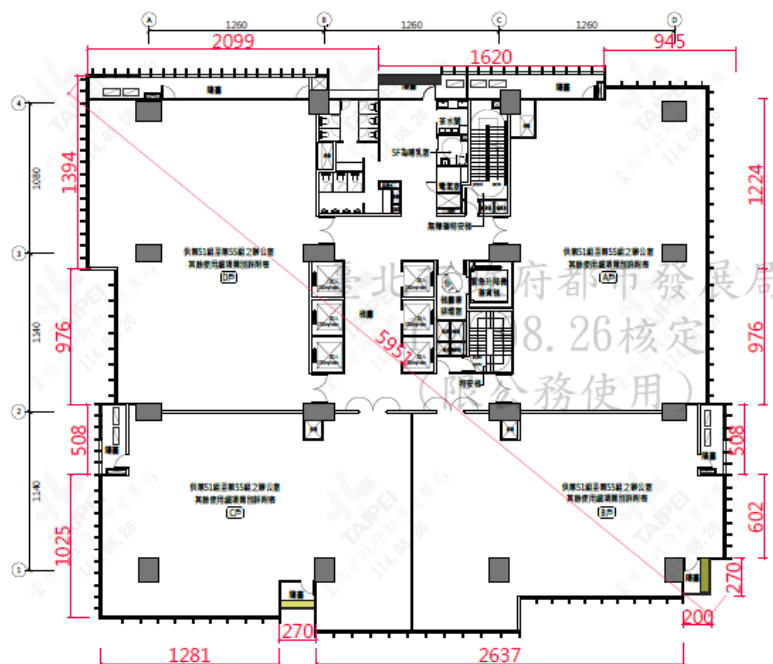
涉及審議圖資，請詳現場簡報螢幕

115年度【審議參考範例】增訂內容

修正內容

(四) 建築設計規劃

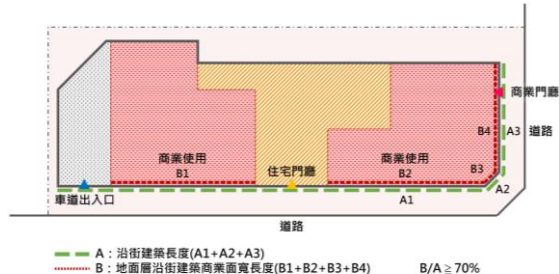
9. 建築物連續牆面線倘因基地條件限制須申請放寬都市計畫規定，應以立體綠化、建物量體分割等設計手法規劃建物立面，增加視覺穿透性，避免大面積之封閉實牆。



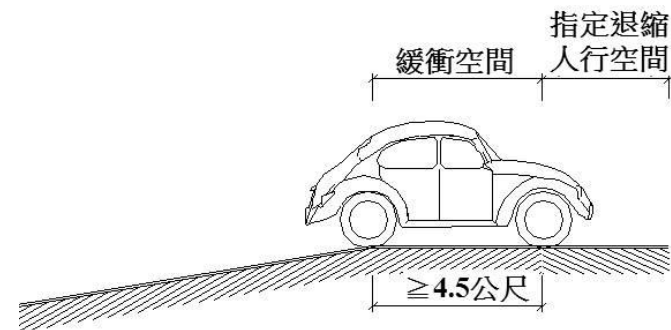
考量都計量體管制原意係為維護山水景致及地區風環境，惟最大連續牆面線規範對於基地坳型不完整或特殊空間需求之開發案實務上有配置困難之虞，為保留設計彈性並考量原管制目的尚可透過最大對角線之方式管控，故新增規範。



115年度審議參考範例 / 2

修正內容		備註
(五)交通及停車空間		
1. 各建築開發之停車位數量，以法停計算及於基地內滿足自身需求為原則。		
2. 各建築開發之停車空間（含裝卸車位）集中於地下層配置，基地條件特殊者不在此限。		
3. 為避免造成主要道路交通衝擊，車道出入口以配置於次要道路側 為宜 。		
4. 為確保人行動線延續性，車道出入口請整併設置於1處。		
5. 車道出入口於指定退縮人行空間後留設4.5公尺以上緩衝空間，倘基地條件限制(如深度不足、面積狹小等)或特殊者，至少留設2公尺。		案例5
6. 旅館（飯店）、電影院、百貨公司、醫院、商場、量販店...等人群聚集場所衍生之接駁及計程車臨停上、下客需求，於基地內規劃相關停等空間，以避免佔用路權，影響道路交通。		
7. 臨道路側地面層入口避免設置禮儀性迴車道，避免增加車行進出口，以維人行友善。		
8. 停車開放供公眾使用計畫		開放數量、位置、進出動線
(1) 整體營運計畫須經本府交通局確認，後續全案停車管理機制由交通局管理追蹤。		
(2) 地面層明顯處設置停車位開放供公眾使用之告示牌，並動態顯示可停車數量，以提供外來民眾清楚停車資訊。		
9. 考量實際救災需求，消防救災空間避免與車道出入口動線競合為原則。		115年度新增!
(六) 公共設施容積移轉		
1. 容積移入接受基地以專章分析容積移入對環境之影響（如道路服務、停車問題、交通衝擊、人行動線、量體景觀...等）以及本基地所為的環境影響補償措施。		
2. 接受基地地下開挖層數不得超過6層樓， 法定 停車位不得以機械車位設置。		放寬 升降機可
3. 接受基地之環境補償措施如下：		
(1) 接受基地為商業區者：		
A. 都市計畫指定騎樓路段或原建築有騎樓、鄰地有騎樓紋理者，應留設騎樓；都市計畫規定得留設騎樓或無遮簷人行道者，優先留設騎樓。		
B. 建築物至少1、2層作為商業使用， 地面層沿街建築物長度70%應配置商業空間 (詳附圖)。		案例6
		
(2) 非屬留設騎樓者，臨道路側至少留設4公尺帶狀式開放空間， 喬木綠覆面積達80% ，以達遮蔭涼適目標。		
		
(3) 基地面積 達3,000平方公尺以上者 ，臨道路側栽植雙排以上喬木，或增設廣場式開放空間。		
(4) 基地連接捷運場站或位於重要都市節點者，公共空間規劃連續性遮蔭措施。		

案例 | 車道緩衝空間檢討



涉及審議圖資，請詳現場簡報螢幕

案例 | 容移前後開發量比較

涉及審議圖資，請詳現場簡報螢幕

涉及審議圖資，請詳現場簡報螢幕

115年度審議參考範例 / 3

修正內容	備註
(七)地區性規範	
1.北投士林科技園區	
(1)本區為本府淨零排放示範區，申請增加容積之開發案應檢討「建築能效等級」及「再生能源電力及憑證」(產業發展局)等項目。	依本府111年8月23日府都規字第1113057723號函辦理。
(2)文林北路南側臨士林北投科技園區涉及公有人行道鋪面變更者，依公有人行道鋪面型式施作。	
2.人行步道側植栽規定	
信義計畫區、大彎段及其他特定區內臨5公尺人行步道申請案，其圍牆沿人行步道境界線退縮1公尺，退縮部分栽植遮蔭喬木供人行步道遮蔭。	
3.綠帶管制	
為維護都市計畫綠帶完整性，綠帶除現有出入口外，不新設出入口，倘因區域性交通動線考量穿越綠帶，應洽本府工務局公園處依相關規定辦理租用事宜。	
4.市民大道六、七、八段兩側(南港綠廊)	
開發基地位處西起基隆路一段東至研究院路一段，北臨八德路四段、南港路一、二、三段，南臨忠孝東路五、六、七段所圍市民大道六、七、八段兩側範圍，規劃原則如下： (1)配合108年南港通檢所指認之景觀風廊與景觀綠廊，指認區域主次風廊道，各基地建築規劃應配合前開架構適當配置合理退縮及遮蔭設施，以提升區域環境舒適度。 (2)建築基地指定留設無遮簷人行道範圍以不開挖地下室為原則，植栽規劃應考量街道延續性並儘量採複層植栽設計。 (3)建築物量體底層部以高度不超過20公尺為原則，市民大道側量體面寬以不小於該側基地長度2/3為原則。 (4)為延續地面層商業使用機能，建築物底層部建議以商業使用為原則，尤以面對市民大道側之地面層建議設置店面。住宅區建物沿街商業使用面寬以50%為原則；商業區建物沿街商業使用面寬以70%為原則。 (5)地面層商業使用及開放空間應提供系統性遮蔭措施，覆土深度大於1.5公尺者，以優先種植遮蔭喬木為原則，其餘得設置遮簷設施。 (6)建築物各向應採正立面規劃，臨市民大道避免配置機房、進排氣口、廁所等相關設備及服務設施空間。 (7)基地臨兩條計畫道路以上者，車道出入口以規劃於市民大道以外之次要道路為原則；考量人行空間延續性，規劃於市民大道之車道出入口應考量臨地車道出入口位置妥適規劃。	適用範圍如附圖。 植栽種類建議如附表。
5. 都市計畫不得作住宅區域	
(1)都市計畫及其他規定不得作住宅區域、工業區、策略型產業或一般事務所使用之平面，各樓層廁所、排煙室、管道間、機電設備空間及茶水間等集中設置，且由公共領域進出，後續不得約定專用。 (2)公共領域廁所、排煙室、管道間、機電設備空間及茶水間等不連接專有或約定專用空間。倘經檢討無法調整者，則上開空間及專有領域間以30公分厚牆壁設置，避免後續二次施工。 (3)地上一層主要出入口處增設公司及一般事務所名稱標示牌，並標註該棟建物不得作住宅使用。	

115年度審議參考範例 / 4

修正內容				備註																
(七)地區性規範																				
6.古蹟及舊城區街道周邊				案例7																
(1)國定古蹟總統府後方申請案高度不超過總統府山型天際線。 (2)芝山岩周邊建物高度考量整體景觀及生態環境完整性，建築量體分析芝山岩往外俯眺之景觀，以及街道端點仰望芝山岩之視覺分析，並考量街道紋理等因素妥適規劃。																				
7.北投區奇岩新社區																				
容積移轉量(F)大於基準容積20%者，得自該級距欄位中選擇其中一欄作為申請條件進行設計。																				
<table><tr><th colspan="4">容積移入量(F)之級距</th></tr><tr><th>F≤10%</th><th>10% < F≤20%</th><th>20% < F≤30%</th><th>30% < F</th></tr><tr><td>綠建築標章合格級、2項環境貢獻項目</td><td>綠建築標章銅級、2項環境貢獻項目</td><td>(1)綠建築標章銀級、2項環境貢獻項目 建築挑空及開挖規範</td><td>(1)綠建築標章黃金級、2項環境貢獻項目、 建築挑空及開挖規範</td></tr><tr><td></td><td></td><td>(2)綠建築標章銅級、4項環境貢獻項目 建築挑空及開挖規範</td><td>(2)綠建築標章銀級、4項環境貢獻項目 建築挑空及開挖規範</td></tr></table>				容積移入量(F)之級距				F≤10%	10% < F≤20%	20% < F≤30%	30% < F	綠建築標章合格級、2項環境貢獻項目	綠建築標章銅級、2項環境貢獻項目	(1)綠建築標章銀級、2項環境貢獻項目 建築挑空及開挖規範	(1)綠建築標章黃金級、2項環境貢獻項目、 建築挑空及開挖規範			(2)綠建築標章銅級、4項環境貢獻項目 建築挑空及開挖規範	(2)綠建築標章銀級、4項環境貢獻項目 建築挑空及開挖規範	
容積移入量(F)之級距																				
F≤10%	10% < F≤20%	20% < F≤30%	30% < F																	
綠建築標章合格級、2項環境貢獻項目	綠建築標章銅級、2項環境貢獻項目	(1)綠建築標章銀級、2項環境貢獻項目 建築挑空及開挖規範	(1)綠建築標章黃金級、2項環境貢獻項目、 建築挑空及開挖規範																	
		(2)綠建築標章銅級、4項環境貢獻項目 建築挑空及開挖規範	(2)綠建築標章銀級、4項環境貢獻項目 建築挑空及開挖規範																	
(一)建築挑空及開挖規範 1.建築物地面層範圍部分挑空作為公共空間，設置面積符合下列之一；另挑空處長邊須面向道路，並與開放空間整體設計： (1)挑空淨高應大於3.5公尺，其面積按容積移入百分比設置，計算公式如下：地面層挑空面積(m²) ≥ 一樓樓地板面積(m²) × 容積移入百分比(%) (2)挑空淨高達6公尺以上者，其面積得依前項公式再乘以二分之一計算之。 2.各基地開放空間之開挖範圍不得超過百分之六十，如無法符合前開規定，其超出規定部分之地下覆土深度達3公尺以上。 (二)環境貢獻項目： 1. 二氧化碳減量指標≤0.8 2. 綠覆率≥70% 3. 屋頂、露臺綠化面積與屋頂總面積之比值≥60% 4. 不透水鋪面比≤(1-建蔽率)*8% 5. 地下層開挖率≤法定建蔽率+5% 6. 滯洪池之設計流入量≥開發後20年暴雨頻率，流出量≤開發前5年暴雨頻率，基期須大於1小時以上。 7. 綠建築技術：如設置生態滯洪池、生態綠網規劃、原有表土保存計畫、再生能源設施、採用生態及環保建材、減少營建廢棄物、熱島效應改善策略等。																				
8. 民生社區																				
(1)都市計畫指定退縮留設之帶狀式開放空間植栽以既有樹種為原則。																				
(2)高樓建築立面水平規線與既有步登公寓立面適度搭配設計，以維護既有民生社區風貌整體性。																				
9. 人行立體連通設施																				
(1)人行立體連通系統之人行淨寬達4公尺以上，量體採簡潔、輕巧、通透設計並設置街道家具，並視基地條件結合綠化及休憩平台。 (2)人行立體連通系統視基地條件，評估規劃具電扶梯或電梯之垂直連通設施。				案例8																

案例 | 龍山寺旁案例 (基地面積2,136平方公尺；商3)

涉及審議圖資，請詳現場簡報螢幕

涉及審議圖資，請詳現場簡報螢幕

案例 | 人行立體連通設施

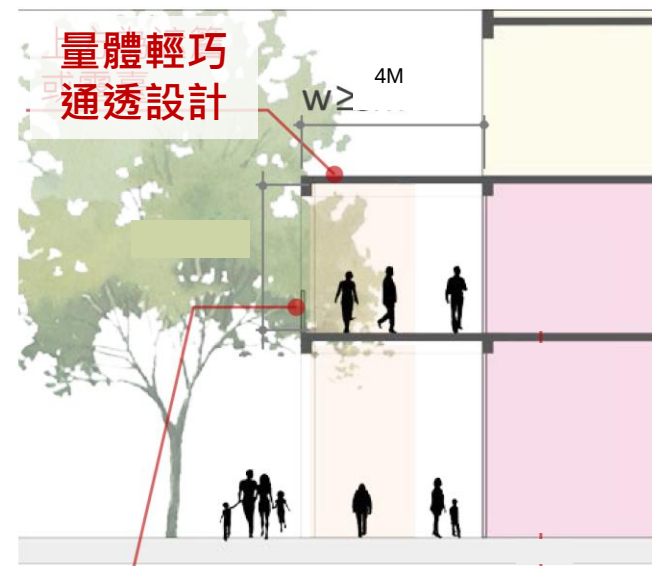
修正內容

(七) 地區性規範

8. 人行立體連通設施

- (1) 人行立體連通系統之人行淨寬達4公尺以上，量體採簡潔、輕巧、通透設計並設置街道家具，並視基地條件結合綠化及休憩平台。
- (2) 人行立體連通系統視基地條件，評估規劃具電扶梯或電梯之垂直連通設施。

配合本府政策，新增立體連通設施設計原則，並因應高齡化趨勢並考量基地條件，新增垂直連通設施設置原則。

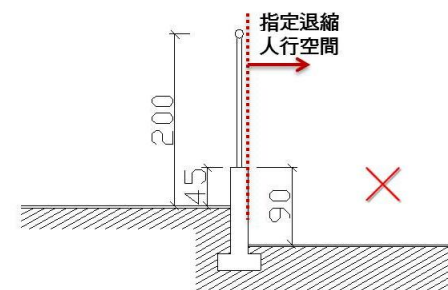
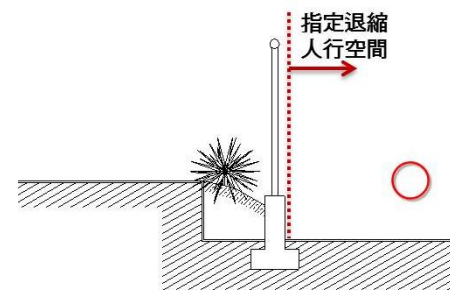
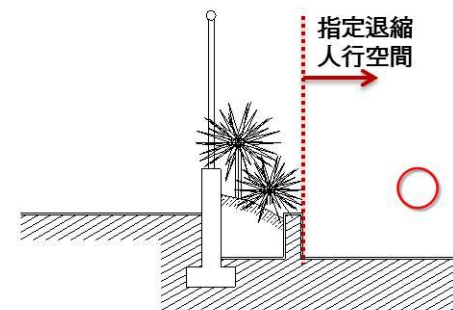


115年度審議注意事項 / 1

修正內容	備註
(一)都市設計規劃及分析說明	
1. 以都市尺度、街廓尺度及人行尺度進行周邊交通、量體、開放空間(植栽系統、步行空間、高程...)等面向之分析。	
2. 案件應充分考量基地周邊既有紋理，含現有巷弄、周邊建物立面語彙、顏色、量體高度及其他建物特色，並納入設計準則規範。	
3. 地面層開放空間應考量周鄰之使用分區及都市紋理，確保區域使用用途、騎樓空間、人車動線及外部空間之延續性，併配合加強景觀、植栽整體規劃。	
(二)公共空間及綠化	
1. 地面層設備及通風設施應避開主要開放空間及人行動線，並與建築物主體整併。	
2. 開放空間（含騎樓）之人行鋪面材質均應符合本府工務局防滑標準，以維公共安全。	
3. 現況樹型良好之喬木或樹群原地保留或於原基地內移植。	
4. 開放空間非開挖區以栽植喬木取代人工設施物。	
5. 開放空間花臺及座椅高度不超過45公分。	沿街第1排仍以植穴順平為優先 案例9
6. 基地圍牆高度不高於2公尺，且臨道路側、開放空間及永久性空地之圍牆基座不超過45公分、透空率不小於70%。	
7. 開放空間應避免使用投樹燈。	
8. 開放空間高程應順平處理，倘設置階梯，則級高不大於15公分、級深至少28公分。	步行舒適度
9. 行道樹移植、路燈位置調整及人行道鋪面變更，應維持公有人行道及自行車道通行淨寬，經本府工務局新工處、公園處及交通局同意後始得辦理核定，並應依本府工務局新工處認養規定辦理。	
(三)建築設計規劃	
1. 服務性陽台及空調設備倘設置於臨道路側或建築物正立面，應充分考量遮蔽美化設施。	曬衣空間！ 留意遮蔽效果
2. 為維持本市工商活動延續性，商業區(包含特定商業區)及工業區(包含策略型工業區等)不設置圍牆或高度45公分以上綠籬。	
3. 開發案考慮低衝擊開發（Low Impact Development）設施設計原則，導入內政部水環境衝擊開發設施操作手冊有關生態滯留單元或植生溝等設計手法，強化韌性城市概念。	
4. 都市計畫不得作住宅區域： 申請人切結不得作為住宅使用並納入建築執照記載。另為使購屋者獲知正確訊息，於辦理建築物所有權第1次登記時，由申請單位切結同意自行向臺北市所轄地政事務所申請於建築物標示部，其他登記事項欄位加註（本建築物第○層至第○層用途為○○○○，不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用）。	
5. 廣告物 (1)屋頂樹立廣告物避免與屋頂裝飾物形成圍閉空間。 (2)地面層樹立廣告物與花臺、植栽等整併設計，不得設置於人行通行空間。 (3)LED廣告物播放時之影像亮度避免炫光，以維視覺舒適性及行車安全，且播放音量符合檢測標準，避免影像亮度及音響干擾鄰近住戶安寧。另帷幕牆內側避免設置閃光型廣告物或設施物。 (4)廣告物與建築立面設計整體規劃，配合建物柱位或立面主要分割線設置。	

案例 | 花台及圍牆高度檢討

涉及審議圖資，請詳現場簡報螢幕

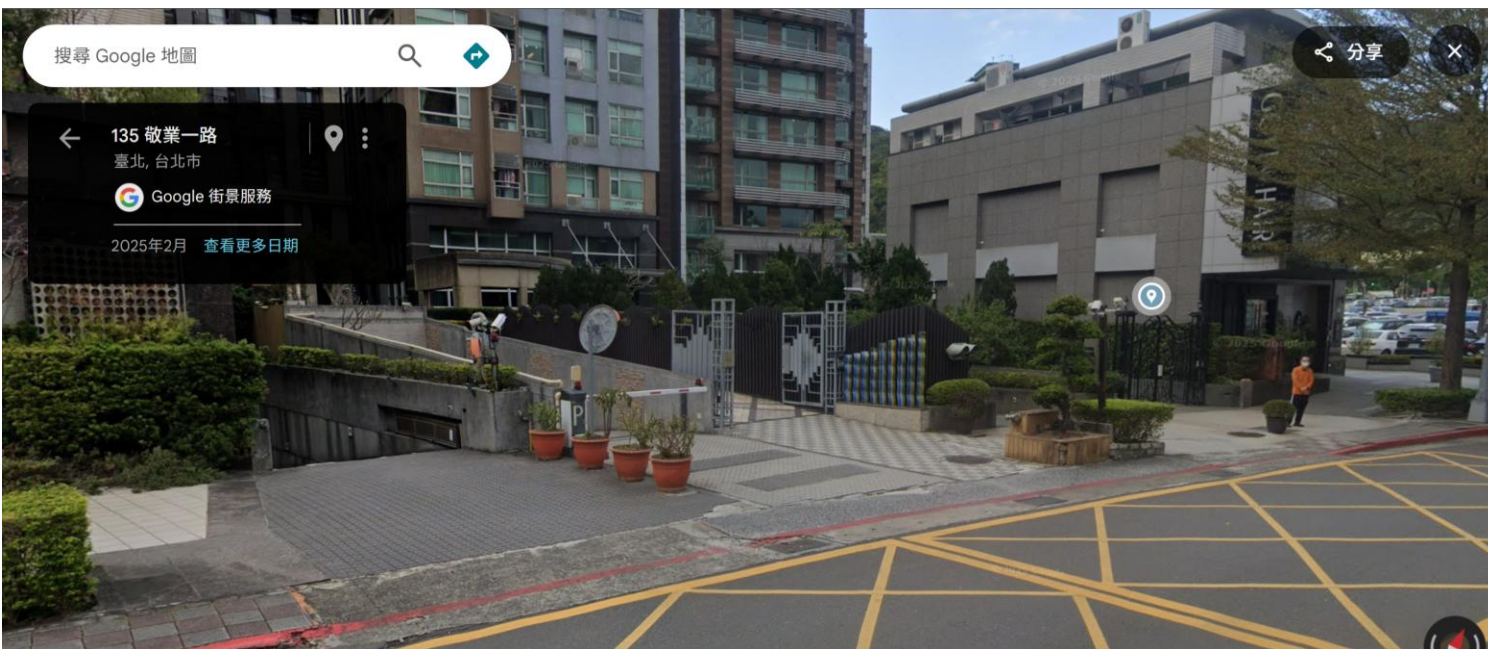
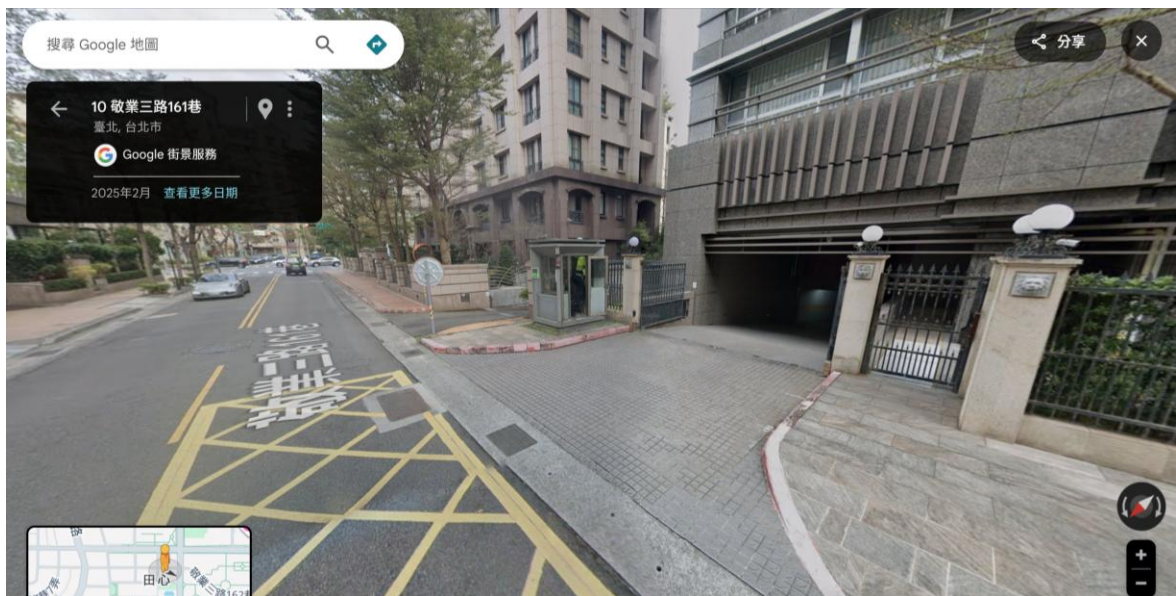


115年度審議注意事項 / 2

修正內容	備註
(四) 交通及停車空間	
1.自行車道應以系統性規劃為前提。地面層開放空間優先設置YouBike，自身使用之自行車位配置於非公眾使用空間，並留設2公尺淨寬之操作空間。	
2.機車車道淨寬應達1.5公尺以上，坡道斜率小於1/8並鋪設防滑材料。汽、機車採混合車道，車道及出入口同汽車車道寬。機車停車位超過400格者設置專用出入車道，雙車道設計之車道及出入口寬度採3.5公尺；若進出車道分別設置，其單向車道及出入口寬度採2公尺。另各層機車停車位應集中設置。	
3.車道出入口地坪與相鄰人行空間順平，鋪面系統避免使用車道磚且延續人行道鋪面型式，並考量車輛防滑及相關警示設施，以維行人安全。	案例10
4.開發基地鄰接公車站者，應檢視候車空間之充足性，於基地退縮空間併同公有人行道檢討保留足夠空間，預留開發建築後可設置候車亭之位置」。	
(五) 古蹟及舊城區街道周邊	
1.新建工程面向古蹟側之立面： (1)立面及量體輪廓簡潔，並參考鄰接之古蹟特色或規線適當分割。 (2)避免設置工作陽台及附掛式設備（空調、裝飾性構造物及管線等）。 (3)屋頂層設置空調、視訊、機械等設施物及相關嫌惡性設施等，自女兒牆或簷口退縮後設置。 (4)避免設置閃爍式燈光或夜間照明。	
2.新建工程鄰近古蹟建築高度及量體： (1)參考鄰接古蹟特色，選擇適當視點及視域進行建築絕對高度及量體分析，以人的視角繪製量體分析圖，及古蹟周邊天際線影響等模擬圖說，並以具比例之平、立、剖面圖研析與古蹟之關係。 (2)新建工程屋頂層不設置閃爍式燈光、屋頂樹立型廣告物、屋頂裝飾物等，降低整體建物量體感及環境負面衝擊。	
3.古蹟周邊新建工程量體及整體色彩計畫應與古蹟協調，位於古蹟後側之建築應提出視覺模擬分析，並以型塑古蹟為主體之背景式處理。	
4.基地位處本市舊城區街道，參考該地區人文歷史與周邊建築風格進行規劃設計，新建工程底層部參考傳統街區之量體及水平規線適當退縮，底層部退縮後再進行塔樓部規劃。底層部立面語彙宜參考傳統街區既有規線，如屋簷線、窗楣線、窗臺線、騎樓開口線等，以達成新舊協調之都市更新風貌。	
5.位處本市舊城區街道（除迪化街特定區外，如萬華區廣州街、貴陽街、大同區哈密街、庫倫街、迪化街二段、中正區衡陽路、博愛路、重慶南路、延平南路等）參考該地區人文歷史、街區尺度與周邊建築風格，設計呼應相關都市紋理。	
(六) 公共工程	
1.市場用地開發案 (1)多目標做住宅使用之開發案，考量未來使用變更之需求，其建築之消防、結構、避難逃生、停車數量及樓梯寬度...等，應以商用之高標準值檢討，俾利後續變更為商業使用之彈性。 (2)建築物用途倘為混合使用，應將衍生之衝突降至最低，包含樓層分佈、相關動線、空間、大廳、垂直系統、設備系統等議題，均需妥善規劃並說明後續使用方式。	

案例 | 車道出入口鋪面處理

人行空間順平-無障礙
避免使用車道磚
可用色彩區隔，但注意整體性



115年度審議注意事項 / 3

修正內容	備註
(六)公共工程	
2.校園開發案 (1)校園開發案應針對整體校園作分析，包含整體開發量（含既有建築面積、容積及車位數量、預計開發量等）、人車動線、車道出入口、停車配置等，並提出校園分期分區發展計畫，以利審議。 (2)臨路側之建物立面以正立面設計，並增加視覺穿透性，避免大面積之封閉實牆，提升都市界面友善性。另廁所、儲藏室、機電設備等空間，避免設置於臨路側。 (3)新建建築立面造型色彩與校園既有建築色彩或語彙協調。 (4)新建建築地坪高程避免抬高，友善建物與都市外部空間之界面，另新建物與既有校舍、校園開放空間之高程順平，以維學童安全。 (5)家長接送區於基地內化處理，避免影響外部交通。 (6)校園改建整體考量全校停車需求，並將校園汽、機車停車位需求吸納至新建建築物地下層，避免壓縮校園開放空間。	
3.各級公私立醫院 各級醫院開放空間(含頂蓋型)及院區內連通車道集中配置，急診區外部空間考量特殊防疫期間供臨時使用之緩衝空間，含4公尺緊急救護動線及4公尺淨寬以上作業空間。	
4.捷運場站及多目標大樓開發案 (1)捷運環狀線沿線依110年5月25日北市都設字第1103046138號函公告之「臺北市捷運環狀線沿線地面層景觀設計原則」檢討辦理。 (2)捷運通風井等設備之量體及立面材質以輕量、簡化、通透規劃。 (3)多目標大樓將基地周邊捷運相關公共工程開發計畫及既有設施納入整體檢討評估，並考量場站連通、轉乘、接駁、臨停及人車動線等使用需求整併規劃。	
5.考量高齡化趨勢，由社會住宅優先試辦於地面層預為規劃臨停上下車空間，並應併景觀及人車動線整體考量。	
(七)山坡地	
1.檢附臺北市山坡地保育利用資訊查詢系統(https://swc.taipei/swcinfo/)查詢結果，確認是否屬依水土保持法核定公告之山坡地。	
2.位於上開山坡地者，檢附水土保持規劃書（含臺北市水土保持規劃書查核表），以30頁內為限，並評估加強造林植樹事宜，併入都審報告書附錄編排。	查核表請逕至「臺北市水土保持申請書件管理平台」下載
3.坵塊分析檢討： (1)以88年公告修訂「本市山坡地開發建築要點」時政府機關出版之實測地形圖（實際測量時間為民國80年至84年本府航空攝影測量方法測繪之數值地形圖）及技師簽證之現況測量圖，進行坵塊分析、套繪，判別基地可開發範圍檢討，計算平均坡度時方格尺度及放置格位位置均應相同。 (2)建築及景觀配置圖套繪坵塊分析結果，據以判別建物座落位置及開發之適法性。	
4.開發案清楚標示基地內、外高程，以及整地前、後說明，並於相關剖面圖說套繪現況地形。	
5.山坡地擋土牆避免與建物外牆共構。	

案例 | 查調基地內既有執照資訊

涉及審議圖資，請詳現場簡報螢幕

案例

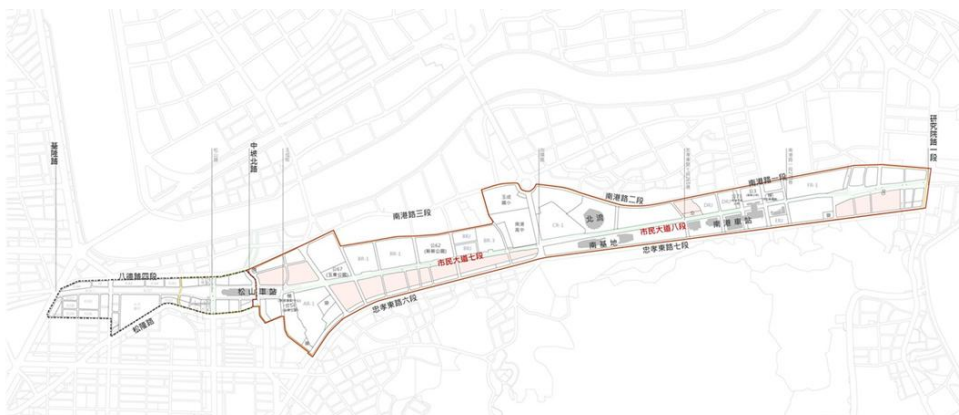
提出校園發展構想、分期分區計畫

涉及審議圖資，請詳現場簡報螢幕

115年度審議注意事項 / 4

修正內容	備註
(八)大稻埕歷史風貌特定專用區	
1.規劃設計應體現並尊重地區歷史脈絡，故相關 歷史調查及整理 應包含基地概述、土地及建築產交替沿革、本身產業變化、現況建築測繪、沿街立面展開圖、周邊重要文化資產分布及其重要性概述等資料。	新建工程也要!
2.修復案件涉及結構補強者，應檢附結構安全評估資料，以作為審議之參考。另在結構安全的前提下，請儘量精簡規劃，以維護室內環境風貌。	
3.修復案件地坪建議預埋空管因應未來相關使用需求，避免影響室內外風貌。	
4. 下列新作項目非屬補助範疇，應於預算表清楚分列： (1)現代化設備：含滅火器、採光罩、仿木鋁窗、雨遮、五大管線、壁磚新作、木格柵美化、電梯、衛浴設施、空調、機電及消防設備等。 (2)綠化工程。 (3)計畫書製作及審查費 (4)其他新作項目，經委員會審議通過者。	

附圖-「市民大道六、七、八段兩側(南港綠廊)」適用範圍



附表-「市民大道六、七、八段兩側(南港綠廊)」植栽種類建議

基地鄰市民大道第一排喬木	主要喬木：開展型喬木 次要喬木：開花變葉喬木
108年公告南港細計通檢指定之6條生態景觀廊帶	中坡北路：樟樹
	東新街：烏柏、紅楠
	南港路三段67巷、130巷：九芎、烏柏
	向陽路：樟樹、青剛櫟
	重陽路57巷：紅楠、杜英
	興中路：紅楠、青剛櫟
研究院路：樟樹、大葉楠	桂花(南港區花)、台灣澤蘭、田代氏澤蘭、高士佛澤蘭、山黃梔、臺灣山桂花、杜虹花、華八仙、野牡丹
灌木	
地被	地毯草、類地毯草

0 4

115年新增函釋

「本市山坡地開發建築都市設計準則」

第7條災害緩衝空間相關規定

115.08.03 北市都設字第1153057306號

臺北市政府都市發展局 函

受文者：

發文日期：中華民國115年8月3日
發文字號：北市都設字第1153057306號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

地址：110204臺北市信義區市府路
1號9樓（南區）
承辦人：秦寂梅
電話：02-27208889或1999轉8279
電子信箱：b96353@gov.taipei

主旨：有關貴事務所函詢「本市山坡地開發建築都市設計準則」
第七條災害緩衝空間相關規定一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴事務所115年6月18日文山萬芳字第115061802號函（
本局收文日為115年6月23日）。
- 二、按「本市山坡地開發建築都市設計準則」第七條第1項規
定：「基地與毗鄰之建築基地間，應沿境界線留設災害
緩衝空間.....。」及同條第2項規定：「災害緩衝空間除必
要之水土保持設施外，不得作為建築使用。」究其原因
，係因坡地安全必須保持足夠之建築物間距離或退縮，
並適當維持坡地的自然原地貌，可減少災害發生時對於
相鄰建築基地之影響，故明訂前開災害緩衝空間應保持
原有地形、地貌，不得作為建築使用。
- 三、爰依前開規定原意，並參酌內政部93年4月16日內營建管
字第0930083558號函執行方式，災害緩衝空間得設置之
設施說明如下：
(一)依建築技術規則建築設計施工編第1條第3款規定免計入
建築面積之陽臺、屋簷、建築物出入口雨遮、遮陽板、
雨遮、花臺，以及依本市新建建築物綠化實施規則設置
之立體綠化設施，如僅突出於災害緩衝空間上方，且其
構造未定著於該空間土地上或地面下者，得認定未作為

建築使用。

(二)至災害緩衝空間之土地上或地面下，除必要之水土保持
設施外，不得配置計入建築面積之建築物或地下結構體
，亦不得有建造行為等。

四、同函副請各公會轉知所屬會員知悉。

正本：楊振植建築師事務所

副本：臺北市建築師公會、台北市不動產建築開發商業同業公會、臺北市政府秘書處(請
協助刊登公報)、臺北市政府法務局(請協助刊登法規查詢系統)

突出於災害緩衝空間上方 且未定著於該空間土地上或地面下

- ① 依建築技術規則施工編第1條第3款
免計入建築面積之陽臺、屋簷、建築
物出入口雨遮、遮陽板、雨遮、花臺
- ② 依本市新建建築物綠化實施規則設置
之立體綠化設施

「陽明山山仔后地區」都市設計管制要點

涉及「整地面積」檢討通案原則

115.07.28北市都設字第1153055748號

臺北市政府 函

受文者：

發文日期：中華民國115年7月28日
發文字號：北市都設字第1153055748號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

地址：110204臺北市信義區市府路
1號9樓(南區)

承辦人：蔡明憲
電話：02-27208889或1999轉8285
傳真：02-27593318
電子信箱：ab3957@gov.taipei

主旨：有關「變更臺北市士林區陽明山山仔后地區第二種住宅區為特定住宅區細部計畫案」都市設計管制要點，涉及「整地面積」檢討通案原則一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依本府115年5月28日「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」1150528專案委員會決議辦理。
- 二、依本府97年12月11日公告「變更臺北市士林區陽明山山仔后地區第二種住宅區為特定住宅區細部計畫案」內都市設計管制要點規定(略以)：「……『特定住宅區(二)』範圍內基地如悉依本要點一、三規定辦理，得免經『臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會』審議，但因基地條件限制，依本要點規定辦理確有困難者，在符合本案計畫目標、且優先考量公共安全、衛生、交通及公共利益之前提下，開發單位得提具替選方案，經『臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會』審議通過者，不在此限。」，續經本局114年1月15日北市都設字第1133083692號函釋前開都市設計管制要點所載「整地面積」及「硬鋪面面積」之定義與計算原則。
- 三、今考量建物配置亦須符合相關法令規定，且衡酌前開都市設計準則所提公共安全、衛生、交通及公共利益等目標，其依法設置之法定停車空間(包含車道)、法定人

行道及必要水保設施得不計入整地面積。

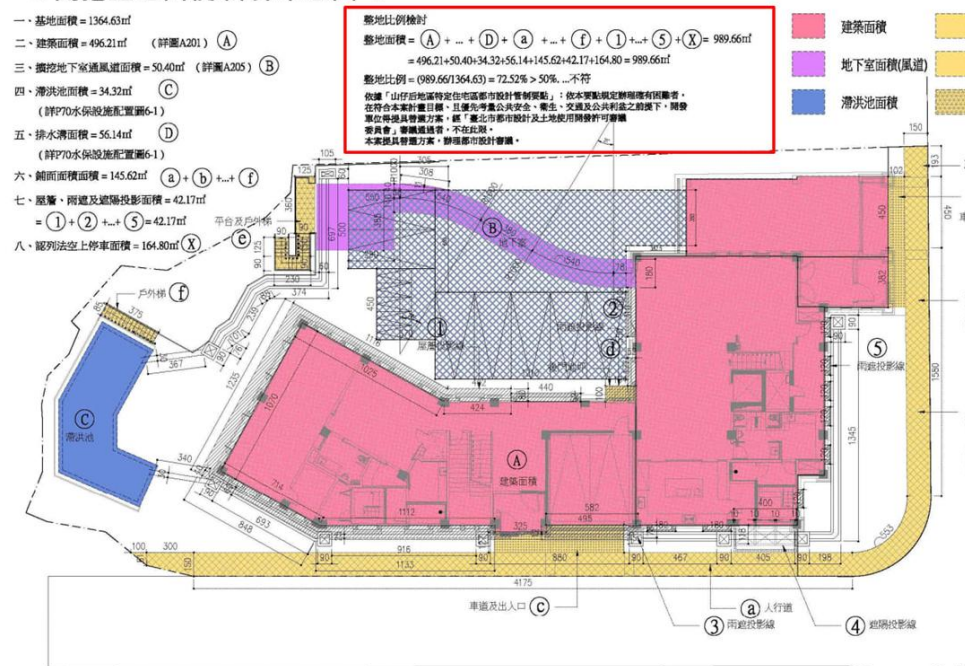
四、爾後本計畫案內『特定住宅區(二)』範圍內基地倘依上開方式檢討符合「整地面積」規定者，免再依都市計畫提具替選方案及辦理都市設計審議程序。

五、請公會轉知會員知悉。

正本：臺北市建築師公會、台北市不動產建築開發商業同業公會、臺北市建築管理工程處、臺北市都市更新處、臺北市都市發展局都市規劃科

副本：

●開挖整地面積計算示意圖-1



0 5

案例分享

涉及審議圖資，請詳現場簡報螢幕

- ① 校舍新建案例
- ② 公園多目標案例
- ③ 大稻埕特專區新建工程
- ④ 集合住宅案例
- ⑤ 公辦都更案例
- ⑥ 商辦/廠辦案例