

臺北市建築師公會-建築師執業實務講堂(六)

【臺北市都市設計審議
相關資訊及參考範例】



中 華 民 國 1 1 2 年 8 月 2 1 日

台北市建築師公會執業實務講習

台北市都市設計審議相關資訊 及參考範例

112.08.21

台北市建築師公會	理事
台北市建築師公會學術委員會	主任委員
台北市都市設計及都市更新	審議委員
鄭凱文建築師事務所	主持建築師

主講人

鄭凱文 建築師

鄭凱文

0938-130-501

konkon07@gmail.com



經歷 現職

鄭凱文建築師事務所	主持建築師
中國科技大學	講師
台北市建築師公會	理事
台北市建築師公會	學術主任委員
台北市政府	都市更新審議委員
	都市設計審議委員
	建造執照抽查小組



課程大綱

□ 壹、台北市都市設計審議範圍及流程

✓ 台北市都市設計審議範圍

✓ 都審流程及實施方式

□ 貳、112年臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議參考範例

□ 參、近期台北市都市設計審議相關資訊

壹-1、台北市都市設計審議範圍

臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則
108年11月22日108府法綜字第1086043694號

審議門檻及範圍

法源依據

台北市土地使用分 區管制自治條例

#95

第九十五條 市政府得視需要設臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會，審議下列事項....

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

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.其他相關都市設計管制準則

山坡地開發都市設計準則、人行陸橋及地下道都市設計準則。

臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則適用範圍 (第二條)

1. 臺北市都市計畫說明書中載明需經審議地區、大規模建築物、特種建築物及本市重大公共工程、公共建築案件。
2. 依都市計畫指定為土地開發許可地區之開發許可案件。
3. 經臺北市政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。
4. 其他依法令規定須經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議之案件。

送審規模_(第三條)

- (1). 建築基地面積達**六千**平方公尺以上，**且**總樓地板面積在**二萬**平方公尺以上者。
- (2). 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，不在此限。
- (3). 開發基地面積達**一萬**平方公尺之公共設施用地之**廣場或公園**整體規劃案。
- (4). 開發基地面積達**六千**平方公尺之立體**停車場**。但建築物附屬停車場，不在此限。

送審規模

(5).開發基地面積達六千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。

(6).位於公共設施用地之地下建築物、高架道路、人行陸橋或長度達二〇〇公尺之跨河橋樑。

(7).公有土地、公有建築物或公私立各級學校（含幼兒園）符合下列條件之一者(應辦理都市設計準則)

- 以設定地上權方式開發，且總樓地板面積達三千平方公尺之建築物
- .適用促進民間參與公共建設法開發，且總樓地板面積達三千平方公尺之建築物
- 適用大眾捷運系統土地開發辦法開發。
- 社會住宅。
- 公辦都市更新。
- 總樓地板面積達一五、〇〇〇平方公尺之公有建築物。

送審規模

(8).前款興建完成公有建築物坐落基地有新建、增建、改建或修建之樓地板面積達三、000平方公尺者。

(9).高架捷運車站或捷運路網交會站。

(10).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；或臺北市都市計畫劃定山坡地範圍內無開挖、整地、配置建築物行為，且無水土保持法第十二條規定之適用者，不在此限。

(11).保護區建築面積達二00平方公尺之開發案。

送審規模

(12).依法辦理容積移轉且移入之容積達接受基地原基準容積百分之二十，或因接受容積移入增加之樓地板面積達一千平方公尺之開發案。

(13).經本府認定應送審議之重要景觀道路系統設計案。

(14).其他經本府認為有重大妨礙公共安全、衛生、安寧、景觀或紀念性及藝術價值建築物之保存維護或公共利益之虞者。

壹-2、台北市都市設計審議流程

行政
流程簡化
分層審議

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 (108年11月22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.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

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遞聘。

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 3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

資料來源:台北市都發局設計科

112年度都審府外委員

現任府外14位委員名單 任期自112年7月1日至113年6月30日

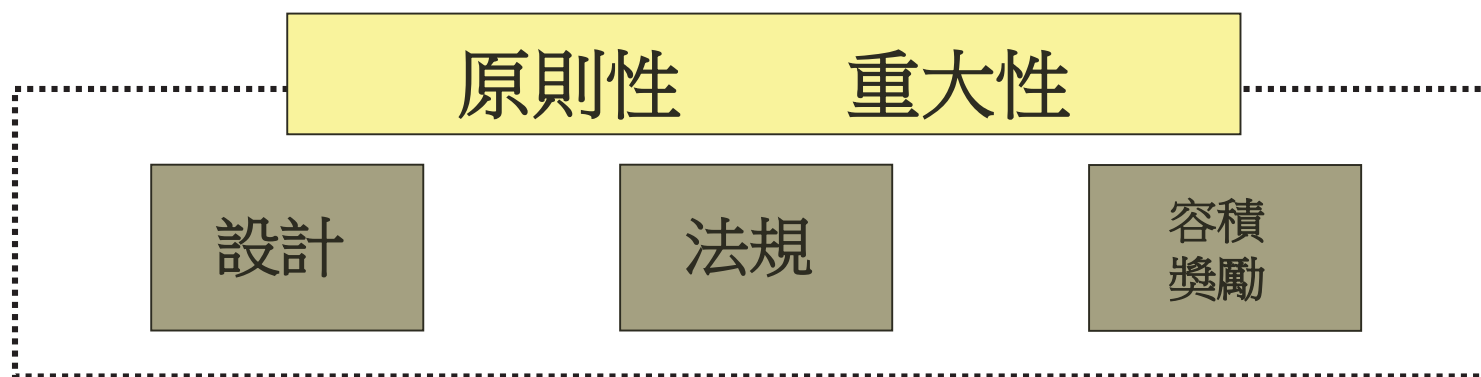
姓名	現職	類別
孫振義	國立政治大學地政學系系主任	都市計畫
陳茂雄	三大聯合建築師事務所主持建築師	都市設計
邱英浩	臺北市立大學校長、國家住宅及都市更新中心董事	都市設計
邱世仁	中國文化大學建築及都市設計學系教授	都市設計
何黛雯	何黛雯建築師事務所主持建築師	都市設計
張清華	九典聯合建築師事務所主持建築師	建築設計
何震寰	國立陽明交通大學建築研究所副教授	建築設計
王秀娟	輔仁大學景觀設計學系教授	造園及景觀設計
賴世屏	中華民國大地工程技師公會副理事長	地質大地工程
張哲揚	臺北市政府(退休)	交通規劃
丘如華	台灣歷史資源經理學會秘書長	文化藝術
江彥靈	海峽兩岸醫療產業基金健康養生產業園總召集人	公益團體
廖文山	華固建設股份有限公司總經理	建築開發公會
鄭凱文	臺北市建築師公會理事、鄭凱文建築師事務所主持建築師	建築師公會

先行審查(預審)

預先提出申請都市設計及土地使用開發許可審議之案件，得檢具書圖送委員會

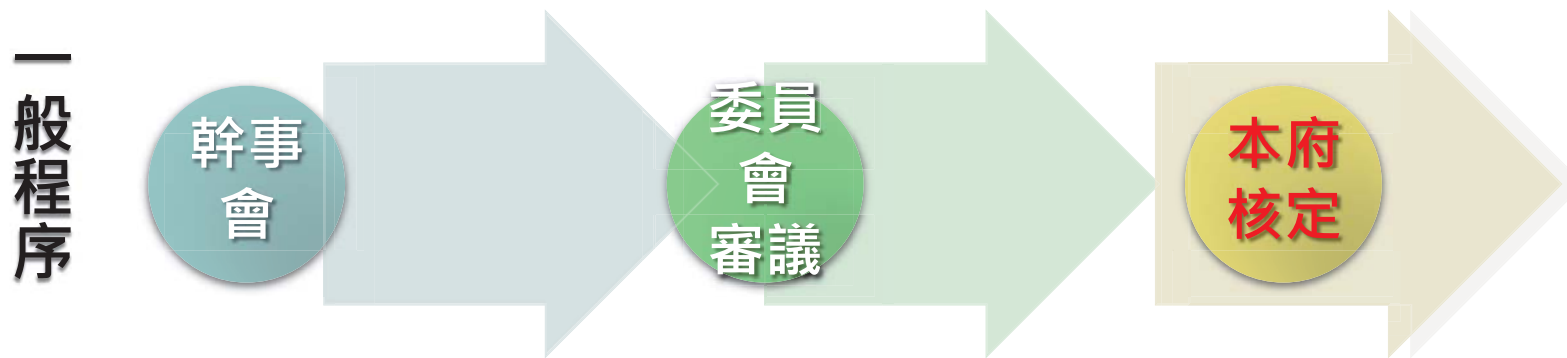
原則性或重大性先行審查

審查內容:設計、法規、容積獎勵或其他疑義。



一般程序

審議程序，分為幹事會審查、委員會審議、本府核定三階段。



近請注意:審議程序
近期將新修訂

簡化審議程序

一階段審查

1. 開發總樓地板面積一萬平方公尺以下，其增加之容積未達基地原基準容積百分之二十，且增加之容積樓地板面積未達一千平方公尺者。
2. 基地面積未達二千平方公尺，位於山坡地、臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制地區之住宅類型或山坡地既有建築拆除重建。
3. 廣告物申請。
4. 立面修繕或變更。



幹事會兼委員會審議之

一階段審查

近請注意:審議程序
近期將新修訂

專案審議程序

兩階段審查

1. 非公有土地或非公有建築物，不適用簡化審議程序者。
2. 小型公共工程：公有建築物及各級學校建築物，其新建、增建、修建或改建之樓地板面積未逾六、000平方公尺。
3. 人行陸橋、地下道跨越之道路寬幅未逾三0公尺。



幹事會審查



提專案委員會審議

近請注意:審議程序
近期將新修訂

兩階段審查

全員委員會

涉及公共議題相關案件

1. 涉及系統性規範及相關都市設計準則。
2. 捷運聯開案件。
3. 公有土地依促參條例開發案件。
4. 公有土地設定地上權開發案件。
5. 公共住宅
6. 涉及法令突破項目
7. 爭議案件



幹事會審查

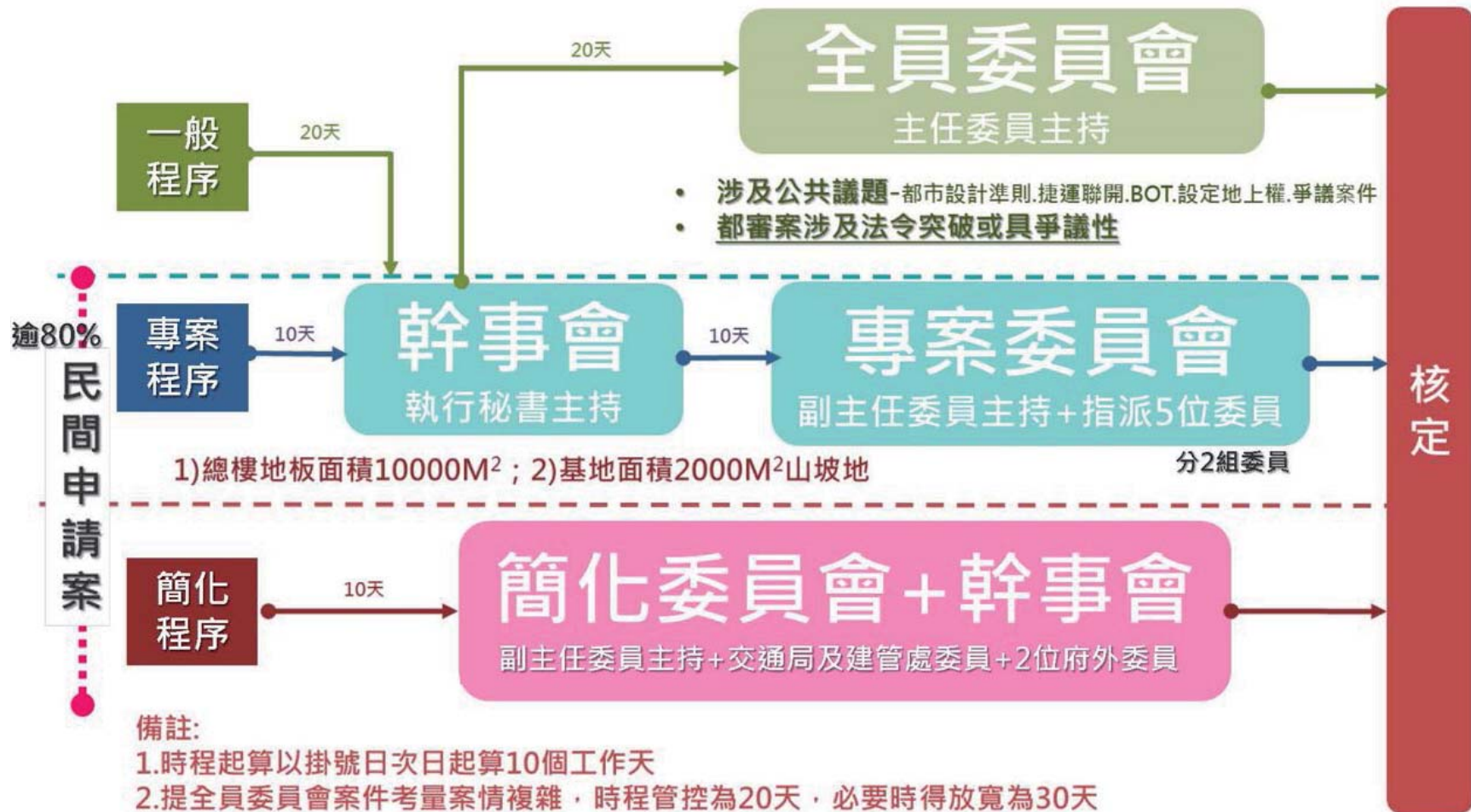


提專案委員會審議

近請注意:審議程序
近期將新修訂

兩階段審查

審議程序(分級分層審議)



大稻埕專案委員會：專案委員會+大稻埕諮詢委員(4位)

近請注意:審議程序
近期將新修訂

修訂臺北市都市設計及土地使用 開發許可審議規則

(研議中)

尚未公布
敬請密切注意

檔 號：
保存年限：

臺北市府 函

地址：臺北市信義區市府路1號9樓
承辦人：林彥廷
電話：02-27208889/1999轉8286
傳真：02-27593318
電子信箱：udd-10915@mail.tapei.gov.tw

受文者：

發文日期：中華民國112年2月22日
發文字號：府都設字第1123010956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：本市「都審130快速通關專案」訂於112年3月1日正式實施，自該日起掛件之都審申請案即適用，請轉所屬會員知照。

說明：

- 一、依本府112年2月16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」報告案（一）決議事項辦理。
- 二、為簡政便民並提升審議效能，就適用「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第6條第1項第1款及第2款案件（即專案及簡化審議程序案件）提出「都審130快速通關專案」，相關機制說明如下：
 - （一）專案審議程序案件：
 - 1、適用條件：符合原則性規定，且容積獎勵值明確（如都更、危老、高氣離子等）案件。
 - 2、快速通關流程：於幹事會通過後逕提專案委員會「報告」，行政流程一次通關，省去原本幹事會後申請單位修正書圖並重新掛件提送委員會之時效。
 - （二）簡化審議程序案件：由副主任委員主持，並以府內委員組成為主，縮短排會時間。
- 三、另為維持行政審查效率，並強化公私協力機制，併同提出配套措施如下：

- （一）幹事會透過「都審幹事檢核事項表」維持各單位會辦審查之穩定性；申設單位於會後填列「滿意度調查表」，雙向有效溝通，滾動修正執行方式。
- （二）都審效能應由公私共同努力，把關退補正時效：都審掛件後，經檢核圖說不齊或未依會議紀錄修正者，將會同申設單位共同確認補正內容後，限期1個工作日內修正完竣；未依期限補件（含補件不完全）者，本府將函請限期補正。

四、相關資料請逕至本府都市發展局網站—網站寶箱—便民服務系統項下之「都市設計及土地使用開發許可審議服務平台/都市設計審議/都審暨相關法令資訊/都審相關規定及函釋」下載。

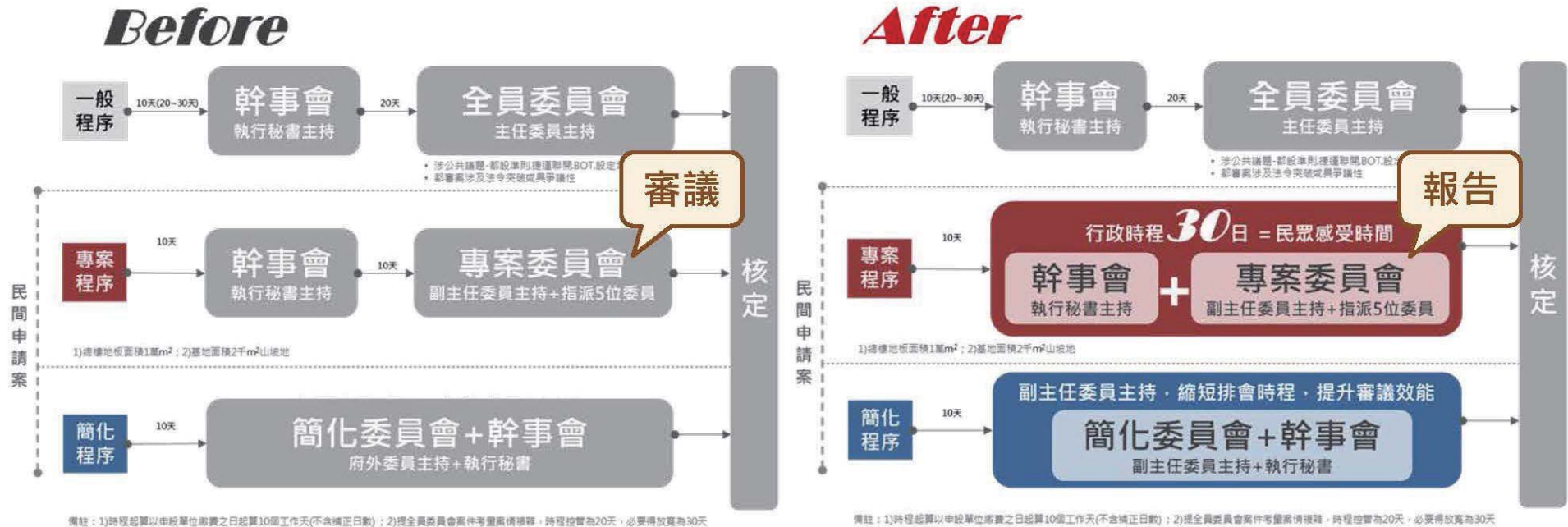
正本：臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會

副本：臺北市政府工務局（含附件）、臺北市政府財政局（含附件）、臺北市政府教育局（含附件）、臺北市建築管理工程處（含附件）、臺北市都市更新處（含附件）、臺北市政府捷運工程局（含附件）、臺北大眾捷運股份有限公司（含附件）、臺北市政府都市發展局住宅工程科（含附件）、臺北市政府都市發展局 吳金龍執行秘書（含附件）、臺北市政府都市發展局 林芝羽執行秘書（含附件）、臺北市建築管理工程處 梁志遠幹事（含附件）、臺北市政府工務局公園路燈工程管理處 張秀珠幹事（含附件）、臺北市政府工務局大地工程處 梁成兆幹事（含附件）、臺北市政府交通局 謝霖霖幹事（含附件）、臺北市政府環境保護局 黃莉琳幹事（含附件）、臺北市政府消防局 鄭正奇幹事（含附件）、臺北市政府工務局新建工程處 林慈忠幹事（含附件）、臺北市政府文化局 楊雅芳幹事（含附件）、臺北市政府都市發展局 蘇志慧幹事（含附件）、臺北市政府都市發展局 謝佩珊幹事（含附件）、臺北市都市更新處 謝明同幹事（含附件）

112.02.22
都審130
快速通關專案

都審130快速通關專案

112.03.01正式實施



行政流程 **1** 次通關，**30** 日內完成審查程序

▲ 適用條件

- 非屬突破原則性規定
- 相關容積獎勵值明確 (如都更、危老、高氣離子等)

▲ 配套措施

- 製訂各單位幹事查核表
- 幹事會滿意度調查表 (滾動式精進相關審議程序)

▲ 嚴格把關退/補正時效，都審效能由公私共同努力！

- 告知補正內容後，限期 **1** 個工作日內修正完竣 (會同申請人+事務所，確定修改方向)
- 未依限完成，將正式以函文退請補正

資料來源:台北市都發局設計科

都審130快速通關專案

【專案程序】 行政流程一次通關，30日內完成審查程序



Before



After



▲ 二次掛件，建築師修圖 / 展延時間

雖非屬行政流程，但開發業者仍多歸責於行政機關

▲ 一次掛件，幹事會通過即排委員會會報告

行政流程與開發案修正時程明顯分開，責任歸屬清楚



《適用條件》

- 非屬突破原則性規定
- 相關容積獎勵值明確
(如都更、危老、高氯離子等)

《配套措施》

- 製訂各單位幹事查核表
- 幹事會滿意度調查表
(滾動式精進相關審議程序)

《嚴格把關退/補正時效，都審效能由公私共同努力!》

- 告知補正內容後，限期 1 個工作日內修正完竣
(會同申請人+事務所，確定修改方向)
- 未依限完成，將正式以函文退請補正

都審130快速通關專案

【簡化程序】調整委員會組成，提升審議效率



排會時程
13.5天



Before

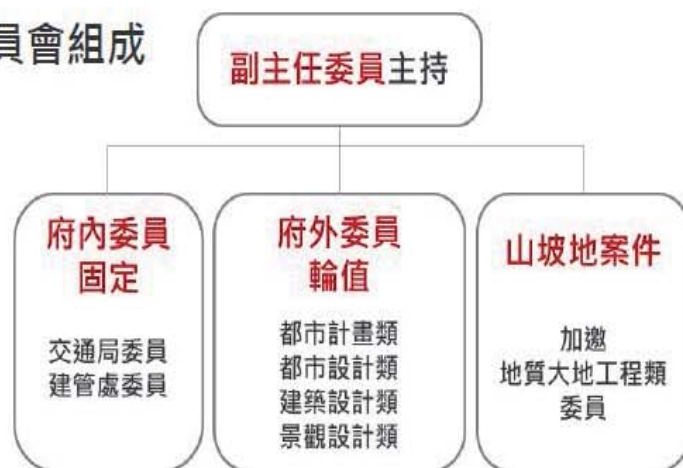
- 府外委員輪值主持(府外委員組成為主)
- 配合府外委員時間召開會議



After

- 副主任委員主持(府內委員組成為主)
- 固定會議時間(定時召開)

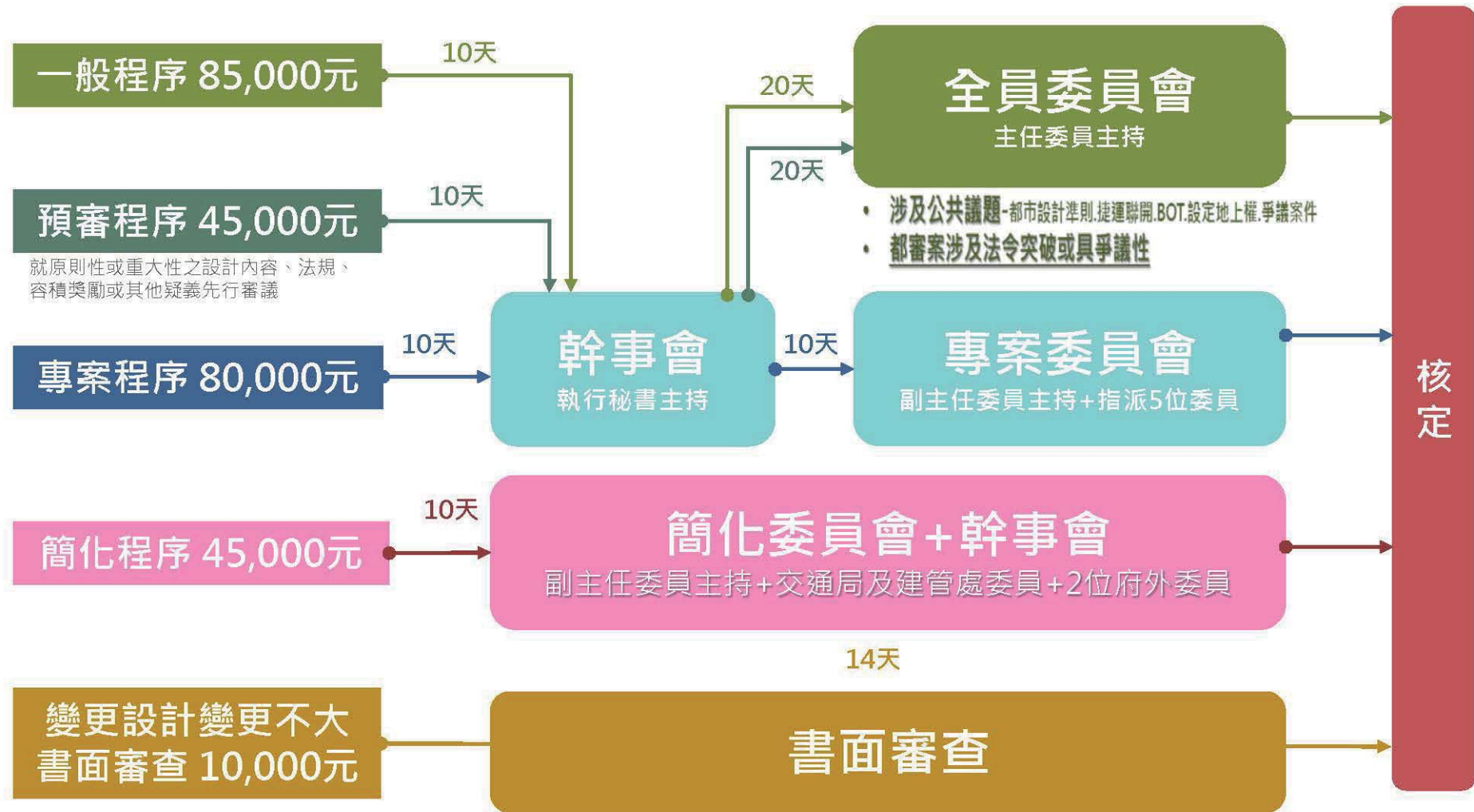
▲簡化委員會組成



《審議效率全面升級》

- 👍 提升主持層級，加速審議效率
- 👍 行政時程縮短

都審收費(110/7/1施行)



資料來源:台北市都發局設計科

一年內申請建築執照

1. 都審案經本府核定後，申請人應自收受核定函之日起一年內申請建築執照。
2. 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。

本府核定之都審案申請變更設計

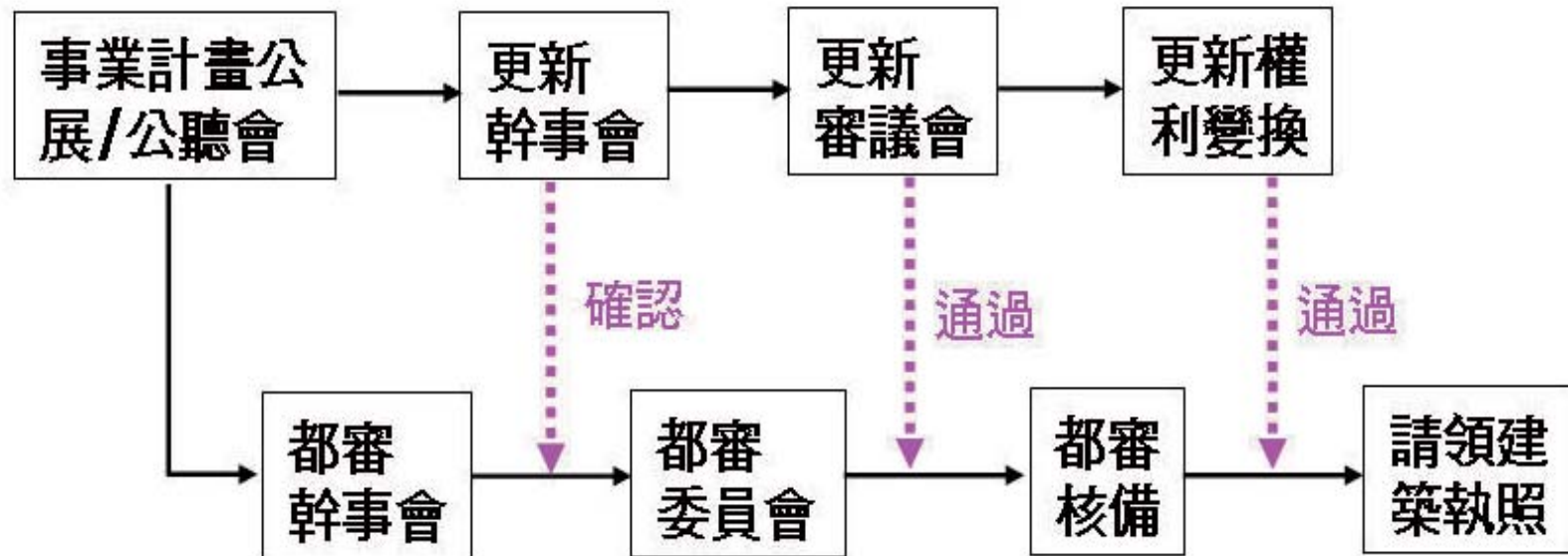
1. 申請人核定之都審案提請變更設計，應重新申請審議。
2. 下列情形之一不在此限：
 - (1).調整項目符合免辦理變更設計項目一覽表之列表事項，或不影響原核定方案。
 - (2).用途變更不影響原核定方案及停車位之配置。
 - (3).附屬設施之變更未影響景觀。
 - (4).綠化設施係同一種別植栽種類（樹種或草種）變更。
 - (5).經指定留設之開放空間，未變更可視性及可及性功能。

本府核定之都審案申請免變更設計

110年5月11日臺北市政府(110)
府都設字第1103039137號

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。
		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。 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。
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。	

都審涉及都市更新程序



都審涉及都市更新程序申請建築執照期限

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國109年6月24日

發文字號：北市都設字第1093066877號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

都市更新條例 第 83 條

都市更新案申請建築執照之相關法規適用，以擬訂都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起二年內為之。

前項以權利變換方式實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，得自擬訂權利變換計畫經核定之日起一年內為之。

主旨：有關本市涉及都市更新審議程序之都市設計及土地使用開發許可審議(以下稱都審)案件，其申請建築執照之期限(都審核定函效期)一案，詳如說明，請查照並轉知所屬。

說明：

- 一、依都市更新條例第83條第1項、第2項規定及臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則(以下稱都審規則)第7條第4項規定辦理。
- 二、為簡化行政程序並利申設單位依循，爾後涉及都市更新審議程序之都市設計審議案件，其申請建築執照之期限(都審核定函效期)依都市更新條例第83條第1項及第2項規定辦理，免適用都審規則第7條第4項規定。倘未依都市更新條例規定期限申請建築執照者，則本府之都審核定函自前開所定期間屆滿之次日起失其效力。

貳、臺北市都市設計及土地使用
開發許可審議委員會審議參
考範例

112年度

112年度臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議參考範例

一. 審議參考範例-原則性規定

- (一) 基地周邊整體景觀風貌
- (二) 騎樓及商業使用建物設計規劃
- (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) 地區性規範

經委員會
審議通過
得不受限制

112 年度臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議參考範例

二、審議注意事項：

- (一) 都市設計規劃及分析說明
- (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

應由申設
單位自行
檢核符合
規定。

112 年度臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會

審議參考範例暨審議注意事項

(112.07.06)

- 審議參考範例：係為供開發單位辦理都市設計及土地使用開發許可審議規劃設計之參考，屬原則性規定，若申請案因基地條件限制或實際需求而無法執行，且經本委員會審議通過，得不受限制。
- 審議注意事項：係為申設單位辦理都市設計及土地使用開發許可審議時之規劃設計標準，應由申設單位自行檢核符合規定，以加速都市設計審議時程並確保開發後之環境品質。
- 都市更新案及都審案經本府核定後重新變更設計，以都審（變更）掛件日之審議參考範例及審議注意事項作為檢核依據。

一、審議參考範例：

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。	
(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： (1) 騎樓柱應減少裝飾構造，以維持騎樓空間之視覺通透性。 (2) 騎樓地坪與出入口順平。	
2. 一般商業區及特定商業區之建築申請案， <u>地面層沿街面除必要門廳外，優先作商業使用。</u>	
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。	「道路」定義比照「臺北市都市計畫施行自治條例」第 2 條規定。
2. 地面層增植開展型且不竄根喬木，基地行道樹選擇 <u>延續周邊樹種或擇相似樹型</u> 。喬木覆土深度達 1.5 公尺以上， <u>樹穴寬度考量喬木生長空間</u> ，樹間距 <u>不超過 8 公尺</u> ，樹穴及植栽槽邊緣與人行鋪面順平。	
3. 開放空間坡度以 1/40 設計， <u>以利無障礙通行</u> ；另無障礙坡道及動線應正確導引至行穿線方向。	
(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。	
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，露臺裝飾性構造物不超過當層高度。	
3. <u>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%。</u>	
4. 基地內適當位置設置資源回收及垃圾處理空間， <u>並考量可及性與安全性。</u>	
5. 考量建物立體綠化之永續維管，植生牆 <u>規劃澆灌系統</u> ，由開發業者認	

養至少 2 年以上，提出相關維管計畫並提撥合理管維費用。													
6. 建築物配置倘規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繼續核計。 (2) 申請開挖率放寬之案件， <u>宜避免深開挖。</u> (3) 高特區及「敦化南北路特定專用區」按原使用分區檢討。													
	<table border="1"> <thead> <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> </thead> <tbody> <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> </tbody> </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. 廣告物 (1) 地面層樹立廣告物一宗基地設置 1 處。 (2) 各棟建築物名稱或標誌設置 1 處為原則，並配合立面風貌設計。													
(五) 交通及停車空間													
1. 各建築開發之停車位數量， <u>以法停計算或交通影響評估需求為準。</u>													
2. 各建築開發之停車空間(含裝卸車位) <u>集中於地下層配置</u> ，基地條件特殊者 <u>不在此限。</u>													
3. <u>為避免造成主要道路交通衝擊，車道出入口宜配置於次要道路側。</u>													
4. <u>為確保人行動線延續性，車道出入口請整併設置於 1 處。</u>													
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， <u>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。</u>													
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車空間， <u>以避免佔用路權，影響道路交通。</u>													
7. <u>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。</u>													
8. 停車開放供公眾使用計畫 (1) <u>開放供公眾使用停車位宜申請營業登記，並以停車場方式經營</u> ，整體營運計畫須經本府交通局確認，後續全案停車場管理機制由交通局管理追縱。 (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。													
(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. 接受基地地下層開挖層數不得超過 6 層樓， <u>停車位不得以機械車位設置。</u>													
3. 接受基地之環境補償措施如下： (1) <u>接受基地為商業區者：</u>													

<p>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蓋人行道者，優先留設騎樓。</p> <p>B. 建築物至少 1、2 層作為商業使用，地面層扣除必要門廳後，沿街面長度 70% 應配置商業空間。</p>													
<p>(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。</p>  <table border="1" data-bbox="560 335 873 526"> <thead> <tr> <th>喬木類別</th> <th>每株綠覆面積</th> <th>喬木數量</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>大喬木</td> <td>25m²</td> <td></td> </tr> <tr> <td>中喬木</td> <td>16m²</td> <td></td> </tr> <tr> <td>小喬木</td> <td>9m²</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	喬木類別	每株綠覆面積	喬木數量	大喬木	25m ²		中喬木	16m ²		小喬木	9m ²		<p>1. 商業空間及帶狀式開放空間得與法令規定指定留設者合併計算。</p> <p>2. 喬木綠覆面積比照「臺北市新建建築物綠化實施規則」計算。</p>
喬木類別	每株綠覆面積	喬木數量											
大喬木	25m ²												
中喬木	16m ²												
小喬木	9m ²												
<p>(3) 基地面積達 2,000 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。</p>													
<p>(4) 基地連接捷運車站或位於重要都市節點者，公共空間規劃連續性遮蔭措施。</p>													
<p>(七) 地區性規範</p>													
<p>1. 北投士林科技園區</p>													
<p>(1) 配合本市 2050 年淨零排放政策，申請增加容積之開發案應參考內政部「綠建築評估手冊-建築能效評估系統」，評估檢討「建築能效等級」達 1 級能效標準。</p>													
<p>(2) 文林北路兩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。</p>													
<p>2. 人行道側栽植規定</p>													
<p>信義計畫區、大彎段及其他特定區內臨 5 公尺人行道申請案，其圍牆沿人行道境界線退縮 1 公尺，退縮部分栽植遮蔭喬木供人行道遮蔭。</p>													
<p>3. 綠帶管制</p>													
<p>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，應依本府工務局公園處規定辦理租用事宜。</p>													
<p>4. 市民大道六、七、八段兩側(南港綠廊)</p>													
<p>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：</p>	<p>適用範圍如附圖。</p>												
<p>(1) 配合 108 年南港通檢所指認之景觀風廊與景觀綠廊，指認區域主要風廊道，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。</p>													
<p>(2) 建築基地指定留設無遮蓋人行道範圍以不開挖地下室為原則，栽植規劃應考量街道延續性並儘量採複層植栽設計。</p>	<p>植栽種類建議如附表。</p>												
<p>(3) 建築物量體底部以高度不超過 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。</p>													
<p>(4) 為延續地面層商業使用機能，建築物底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</p>													

<p>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。</p>			
<p>(5) 底部部其上之塔樓部應保持適當棟距，以不小於 6 公尺為原則。住宅用途之塔樓部之水平投影最大對角線以不超過 45 公尺為原則；商業使用塔樓部之水平投影最大對角線以不超過 70 公尺為原則，都市計畫另有規定者從其規定。</p>			
<p>(6) 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，其餘得設置遮蔭設施。</p>			
<p>(7) 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。</p>			
<p>(8) 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。</p>			
<p>5. 都市計畫不得作住宅區域</p>			
<p>(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。</p>			
<p>(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。</p>			
<p>(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。</p>			
<p>6. 古蹟及舊城區街道周邊</p>			
<p>(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。</p>			
<p>(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瞰之景觀，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。</p>			
<p>7. 北投區奇岩新社區</p>			
<p>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。</p>	<p>依都市計畫生態社區之旨，提具容移環境回饋設計準則，作為各開發案審議之依據。</p>		
<p>容積移入量(F)之級距</p>			
<p>F≤10%</p>	<p>10% < F ≤ 20%</p>	<p>20% < F ≤ 30%</p>	<p>30% < F</p>
<p>綠建築標章合格級、2 項環境貢獻項目</p>	<p>綠建築標章銅級、2 項環境貢獻項目</p>	<p>(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</p>	<p>(1) 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</p>
<p></p>	<p></p>	<p>(2) 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</p>	<p>(2) 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</p>
<p>(一) 建築挑空及開挖規範</p>			
<p>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：</p>			

(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。

二、審議注意事項：

條文內容	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，並與建築物主體整齊。	
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。	防滑係數現行規範為 C.S.R. 0.75
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。	
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。	
9. 行道樹移植、路燈位置調整及人行道鋪面變更，經本府工務局新工處及公園處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。	
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. 開挖範圍內透水鋪面下方覆土至少 30 公分，並應有合理級配，使基地能涵養水份。	
	
5. 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	

條文內容	備註
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)。	
6. 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。	
(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，並開設 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。	
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，以維人行安全。	
4. 開發基地內設有公車站者，應檢視候車空間之充足性，於基地退縮空間保留足夠空間，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： <ol style="list-style-type: none"> (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： <ol style="list-style-type: none"> (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、	

條文內容	備註
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。	
2. 校園開發案	
(1) 校園開發案之都市設計準則,針對整體校園作分析並做成準則,以供後續校園開發依循。	
(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。	
(七) 山坡地	
1. 確認是否位屬依水土保持法核定公告之山坡地,並檢附大地處函文或資訊系統查詢結果佐證。	
2. 位於上開山坡地者,依水土保持計畫審核監督辦法規定格式,提送水土保持規劃書(本文及圖說 30 頁內為原則)併於都審報告書。	
3. 水土保持規劃書併附臺北市水土保持規劃書查核表送審,並納入都審報告書附錄。	查核表請逕至「臺北水土保持申請書件理平台」(https://swc.taipei)申請文件範例下載
4. 坵塊分析檢討:	

條文內容	備註
(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。	
5. 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。	
6. 山坡地擋土牆避免與建物外牆共構。	

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
灌木	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
地被	地毯草、類地毯草

容積移入專章(範例)

容積移入專章(範例)

1.獎勵容積總量說明

一、 土地使用管制分區 /申請容積獎勵細目及容積移入量

基地基本資料

基地位於

基地面積：3,301.62 m² (住3-2(特) 2,297.75 m²，住3(特)1,003.85 m²)

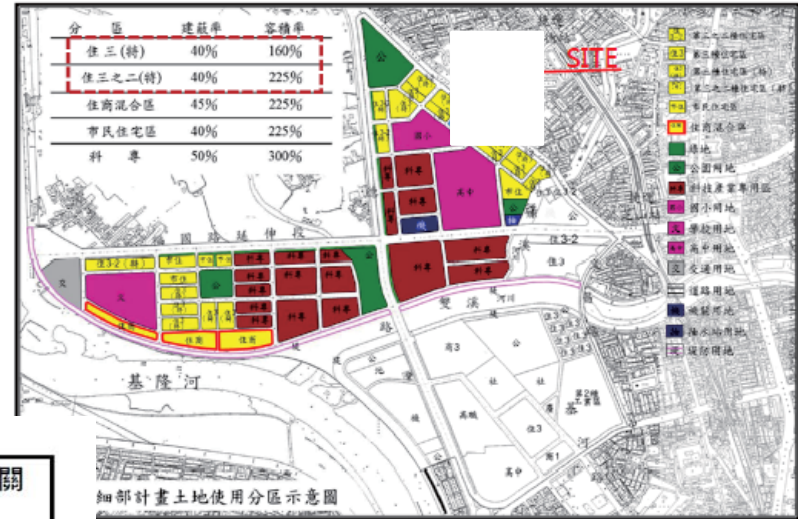
使用分區：第三之二種住宅區(特)及第三種住宅區(特)

法定建蔽率：皆 40%，法定容積率：住3-2(特) 225%，住3(特)160%

基準容積：2,297.75 * 225%+ 463.61 * 160% + 540.26 * 160% = 6,776.14 m²

容移容積合計為3,388.06m²(50%)，為法定容積之1.50倍

本計畫區各土地使用除依「修訂擬定臺北市北投士林科技園區(區段徵收範圍)細部計畫案」土地使用分區管制暨都市設計管制要點案(第二次修訂)規定外，應依「臺北市土地使用分區管制自治條例規定」及其他相關法令規定辦理。



細部計畫土地使用分區示意圖

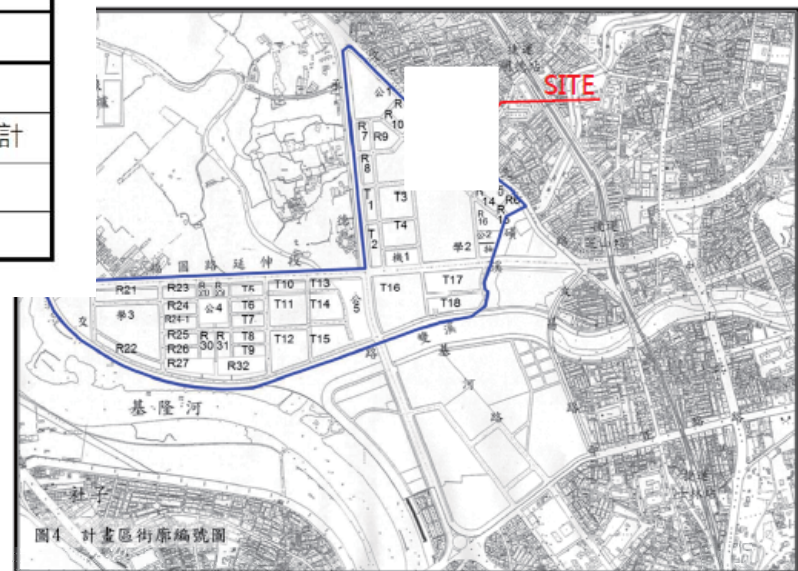
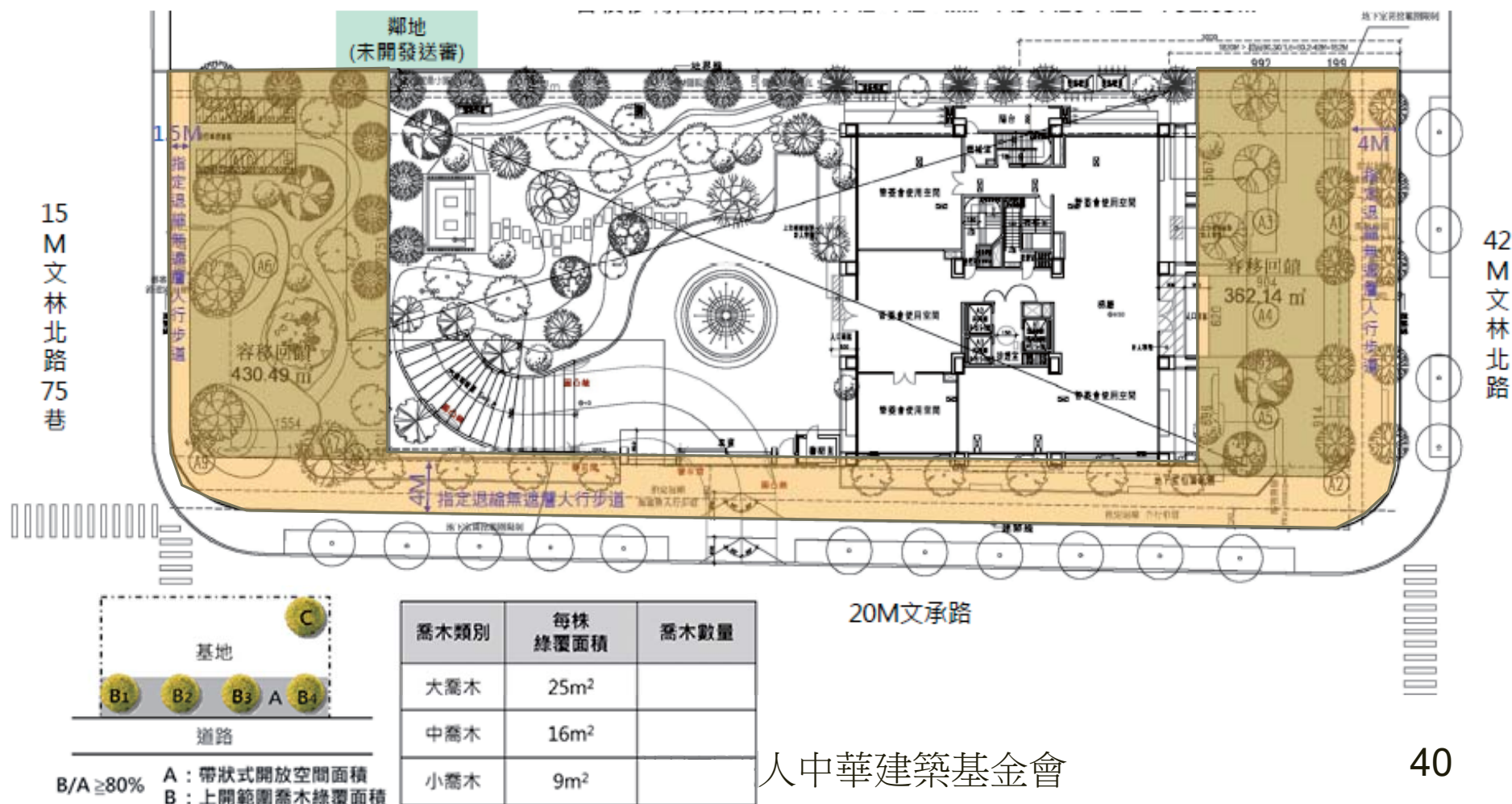


圖4 計畫區街廓編號圖

申請容積獎勵項目		申請獎勵面積 (m ²)	基準容積比 (%)	審查機關
基準容積		6,776.14	100.00%	
容積移轉 (50%)	大稻埕容移	677.62	10.00%	都市設計
	公共設施容移	2,710.44	40.00%	
總容積		10,164.20	150.00%	
基地法定容積率：225%及160%·獎勵後容積率：307.86%。				

容積移入專章

- 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2,000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



容積移入專章(範例)

補償環境措施說明

容積移轉前後分析

容積移轉前後差異表			
內容	容積移入前	容積移入後	差異
允建總容積(容積率)	225.00%	292.47%	67.47%
建築總樓地板面積	6320	7821.62	1573.07
建築面積	550	636	86
建築物高度	27.96m	27.96m	0
地下室開挖率	54.80%	54.80%	0
停車數量--法定	35	44	9
實設	49	49	0

容積移轉前後對都市影響說明：

本案申請容積移轉，依法規定上限可申請40%，古蹟容積移轉可達50%，本案申請容量為29.99%(詳附錄 容積移轉核准函)，符合規定，因申請容積移轉，對環境的影響分析如下：

1. 道路服務：

本案移入容積為953.72m²，約為297坪，假設每坪將衍生出0.07人，本案所移入之容積將衍生33人旅次數，換算出將衍生之交通量為6.4PCU，本案計畫道路寬度最小為8米，道路容量為850PCU，可知本案移入容積所衍生之交通量約僅佔總道路容量之0.7%(6.4/850=0.75%)，顯示本案容積移入後對周邊道路所造成之交通衝擊極小。

2. 交通衝擊：

本區開發規模均以小型住宅社區為主，上下班尖峰期，道路服務品質如上述分析，並不造成影響。

3. 停車問題：

停車位全部內部化滿足。容移前後法定車位數相差9部，約24%，影響甚小。

4. 人行動線：

容積移轉之後對人行的動線沒有影響。

5. 量體景觀：

量體約增加3.5米之面寬，以本區建築物量體而言約增加面寬9%，以都市景觀而言。並無影響。(如右圖)



容移前量
體模擬



容移後量
體模擬

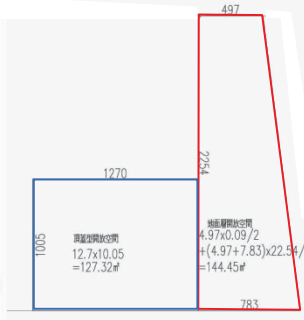
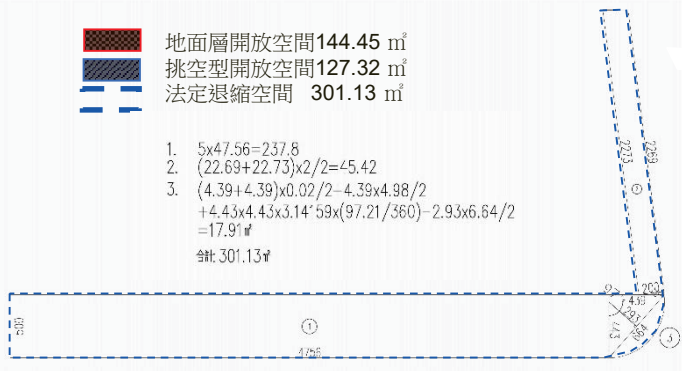
容積移入專章(範例)

• 北投奇岩新社區容積移轉說明



- 地面層開放空間 144.45 m²
- 挑空型開放空間 127.32 m²
- 法定退縮空間 301.13 m²

1. 5x47.56=237.8
 2. (22.69+22.73)x2/2=45.42
 3. (4.39+4.39)x0.02/2 - 4.39x4.98/2 + 4.43x4.43x3.14/59x(97.21/360) - 2.93x6.84/2 = 17.91 m²
- 合計: 301.13 m²



(1) 本基地面積: 1413.4 m², 法定空地: 777.37 m², 擬申請移入容積 29.99%。

(2) 地面層留設挑空型開放空間 127.32 m²

地面層挑空面積(m²) ≥ 一樓樓地板面積(m²) × 容積移入百分比(%), 本案設置達6M以上以開放空間, 其面積得依留設再乘以二分之一計算, 故本案留設頂蓋型開放空間計算:

$127.32 \text{ m}^2 > 603.93 \times 29.99\% \times 186.1 \times 1/2 = 90.55 \text{ m}^2$, 本案增加留設 $127.32 - 90.55 = 36.76 \text{ m}^2$

(3) 決議於北側挑空型開放空間, 其兩旁均設置一般零售業並修正原北側管委會空間改成商業空間, 以試圖將商業活動圍塑於頂蓋型開放空間, 使之做為商業廣場使用。

(4) 北側自行增加回饋地面層開放空間(不含法定退縮)=144.45 m²

(5) 依「台北市北投區奇岩新社區申請容積移轉生態環境貢獻檢核表之草案」有關開放空間計算方式並無扣除通道之規定。

容積移入專章(範例)

北投奇岩新社區容積移轉說明

北投奇岩新社區

開放空間回饋質與量說明

回饋街角開放空間	回饋開放空間『量』的說明	回饋開放空間『質』的說明
說明	<p>1.本基地面積:1413.4 m²,法定空地:777.37m²,擬申請移入容積為29.99%。</p> <p>2.依「臺北市北投區奇岩新社區申請容積移轉生態環境貢獻檢核表之草案」地面層挑空面積(m²)≥一樓樓地板面積(m²)×容積移入百分比(%),本案設置達6M上以開放空間,其面積得依留設再乘以二分之一計算,故本案留設頂蓋型開放空間計算: $127.32\text{m}^2 > 603.93 \times 29.99\% \times 186.1 \times 1/2 = 90.55\text{m}^2$ 本案增加留設 $127.32 - 90.55 = 36.76\text{m}^2$</p> <p>3.北側自行增加回饋無頂蓋開放空間(不合法定退縮)=144.45m²</p> <p>4.地面層留設挑空型開放空間127.32 m²</p>	<p>1.開放空間留設適當位置: 本案於街角處適度退縮做為廣場空間。</p> <p>2.開放空間品質佳: 街角之可及性、公益性及開放性均佳。</p> <p>3.無頂蓋開放空間沿街設置: 試圖與指定退縮之人行道結合。</p> <p>4.以上退縮均為塑造較為寬敞的都市空間做為環境補償措施,並沿街種植大喬木及灌木地被,塑造不同時相的複層植栽,以達誘蝶誘鳥的效果。</p> <p>5.決議將於北側挑高頂蓋型開放空間,其兩旁均設置一般零售業並修正原北側管委會空間改成商業空間,以試圖將商業活動圍塑於頂蓋型開放空間,使之做為商業廣場使用。依「臺北市北投區奇岩新社區申請容積移轉生態環境貢獻檢核表之草案」有關開放空間計算方式並無扣除通道之規定。</p> <p>6.於基地北側街角提供頂蓋型開放空間串聯沿街步道式開放空間,以提供完整、寬敞、舒適的街角廣場,供不特定人員及公眾自由進出及駐足,以改善環境品質。</p>

叁、近期台北市都市設計審議
相關資訊



1.有關本市各行政區通盤檢討細部計畫案內都市設計管制規定

- (1) 人行步道系統留設原則
- (2) 騎樓設置原則

檔 號：
保存年限：

臺北市政府 函

地址：臺北市信義區市府路1號9樓南區
承辦人：林冠穎
電話：(02)27208889/1999轉8289
傳真：02-27593317
電子信箱：udd-43344@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市政府都市發展局都市設計科

發文日期：中華民國111年10月21日
發文字號：府投都規字第1113079666號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明一、三 (23035704_1113079666_1_ATTACH1.pdf、
23035704_1113079666_1_ATTACH2.pdf)

主旨：有關本市各行政區通盤檢討細部計畫案內都市設計管制規定人行步道系統留設處理原則一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、本府自108年起公告之各行政區通盤檢討細部計畫案（下稱各通檢案），其都市設計管制規定均訂有人行步道系統之相關內容（略以）；其他本計畫區建築基地除前開指定應留設騎樓之路段、臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書及臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道規定外，其餘建築基地臨接道路側應退縮留設1.5公尺（或2公尺）無遮簷人行道（為原則）以供人行（各通檢案規定詳附件一）。其計畫原意為建構友善且連貫之人行空間系統，故基地臨接道路側均應就其臨接之道路分別

檢討並依都市計畫相關法令留設騎樓或無遮簷人行道，或依前開規定留設各通檢案指定寬度之無遮簷人行道，以串聯人行步道系統。

二、惟考量部分狹小基地受限於基地條件，故援引本市建築管理自治條例第7條第2項：「基地條件特殊者，主管建築機關得依申請建築基地及鄰地實際情況核准之」規定，如建築基地符合下列各款情形之一者，得以法定騎樓檢討設置，並依說明三檢討：

- (一) 基地屬角地且基地規模未達300平方公尺者。
- (二) 基地因都市計畫或相關禁（限）建法規之建築物高度限制，致基準容積或依都市危險及老舊建築物加速重建條例、高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例規定申請之獎勵容積無法用罄者。
- (三) 其他特殊情況之基地，經本府都市發展局個案審認者。

三、符合前項條件基地，其設置之騎樓應依下列規定檢討（如附件二圖例）：

- (一) 騎樓留設之人行空間淨寬不得小於各通檢案指定寬度，且構造應符合本市建築管理自治條例第7條及建築技術規則之規定。
- (二) 騎樓應規劃與鄰地留設騎樓或無遮簷人行道順接，避免妨礙通行。

四、為利後續審核是否符合本案處理原則設置騎樓，申請人須提供設置騎樓前、後建築物配置相關圖說及綜理表，敘明「無法退縮留設各通檢案指定寬度無遮簷人行道」之緣由，並由建築師簽證負責，以供後續查核。

都市設計科 1111021



BCAQ1113001000

(1) 人行步道系統留設原則

附件一：臺北市各行政區通盤檢討細部計畫案內都市設計管制無遮簷人行道留設規定一覽表

行政區	無遮簷人行道留設規定
南港區 (細部計畫於108年1月18日公告實施)	捌、都市設計管制 二、退縮留設人行道及帶狀式開放空間 (一)依據本府90年9月28日公告「修訂臺北市南港區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」開放空間系統規定,本計畫主要道路兩側均已建成,為考量地區道路服務需求,指定路段兩側建築物新建、重建或改建時均須退縮建築,以增加道路寬度。其退縮部分以設置人行道或自行車道為主,並得計入法定空地面積。其退縮位置及寬度詳圖36所示。 (二)本計畫暫予保留地區(一)範圍內另案擬定細部計畫為產業生活特定專用區(一)、產業生活特定專用區(二)及策略型工業區土地,沿都市計畫道路、預留細部計畫道路及忠孝東路七段北側綠地用地側,皆應退縮留設4公尺寬帶狀式開放空間,詳圖37至圖39所示。
松山區 (細部計畫於108年4月25日公告實施)	陸、都市設計管制規定修訂內容 五、人行步道系統 (二)其他 本計畫區建築基地除前開指定應留設騎樓之路段、臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書及臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道規定外,其餘建築基地臨接道路側應退縮留設1.5公尺無遮簷人行道以供人行。
內湖區 (細部計畫於108年7月17日公告實施)	玖、都市設計管制 一、整體性都市設計原則 (三)基於人本交通理念,型塑綠色都市,並考量人行安全,本計畫區建築基地除本市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書及臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道規定就帶狀開放空間、人行步道另有規定外,建築基地臨接未指定部分之道路側應退縮留設2公尺無遮簷人行道以供人行。 為原則
萬華區 (細部計畫於110年1月12日公告實施)	附件二、萬華區都市設計管制規定 五、人行步道系統 (一)騎樓或無遮簷人行道 2、其他 本計畫區建築基地除前開指定應留設騎樓之路段、臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書及臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道規定外,其餘建築基地臨接道路側應退縮留設1.5公尺無遮簷人行道以供人行。

行政區	無遮簷人行道留設規定
大同區 (細部計畫於110年1月13日公告實施)	柒、都市設計管制規定 五、人行步道系統 (一)騎樓或無遮簷人行道 2、其他 本計畫區建築基地除前開指定應留設騎樓之路段、臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書及臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道規定外,其餘建築基地臨接道路側應退縮留設淨寬1.5公尺無遮簷人行道以供人行。 為原則
士林區 (細部計畫第一階段於110年3月23日公告實施)	柒、都市設計管制規定 四、其他都市設計規定 本計畫區建築基地除本市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書規定及臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道規定外,其餘建築基地鄰接道路側應退縮留設1.5公尺無遮簷人行道為原則。
大安區 (細部計畫於110年7月9日公告實施)	柒、都市設計管制規定修訂及新訂內容 五、人行步道系統 (二)其他 本計畫區建築基地除前開指定應留設騎樓之路段、臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書及臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道規定外,其餘建築基地臨接道路側應退縮留設淨寬1.5公尺無遮簷人行道,以供人行。
中山區 (細部計畫第一階段於110年11月18日公告實施)	柒、都市設計管制規定 六、人行步道系統 (二)其他 本計畫區建築基地除前開指定應留設騎樓之路段、臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書及臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道規定外,其餘建築基地臨接道路側應退縮留設淨寬1.5公尺無遮簷人行道,以供人行。
中正區 (細部計畫於111年6月20日公告實施)	柒、都市設計管制規定 五、人行步道系統 (一)騎樓或無遮簷人行道 2、其他 本計畫區建築基地除前開指定應留設騎樓之路段、臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書及臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道規定(圖24)外,其餘建築基地臨接道路側應退縮留設淨寬1.5公尺無遮簷人行道為原則,以供人行。 為原則
文山區 (細部計畫於111年9月)	玖、都市設計管制規定修訂內容 四、開放空間系統與人行步道系統規定 (二)人行步道系統

行政區	無遮簷人行道留設規定
月 23 日公告實施)	<p>3、其他路段</p> <p>基於人本交通及綠色都市環境，本計畫區建築基地除臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書及臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道規定外，其餘臨接道路側以退縮留設淨寬 1.5 公尺無遮簷人行道為原則，以供人行。</p>
北投區 (細部計畫 於 111 年 10 月 7 日公告實施)	<p>柒、都市設計管制規定修訂內容</p> <p>四、開放空間系統及人行步道系統規定</p> <p>(二)人行步道系統</p> <p>2、其他路段</p> <p>基於人本交通理念，型塑綠色都市，並考量人行安全，本計畫區建築基地除本市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書規定及臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道規定外，其餘臨接道路側應退縮留設淨寬 1.5 公尺無遮簷人行道為原則以供人行。</p>
信義區 細計 112年5 月31日 公告實 施	<p>捌、都市設計管制規定修訂及新訂內容</p> <p>五、人行步道系統</p> <p>(三)其他</p> <p>1、本計畫區建築基地除前開指定應留設騎樓之路段、臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書及臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道規定外，其餘建築基地臨接道路側應退縮留設淨寬 1.5 公尺無遮簷人行道以供人行。</p>

為原則

退縮留設1.5m 無遮簷人行道：
中正、內湖、信義、士林屬原則性規定

(2) 騎樓設置原則

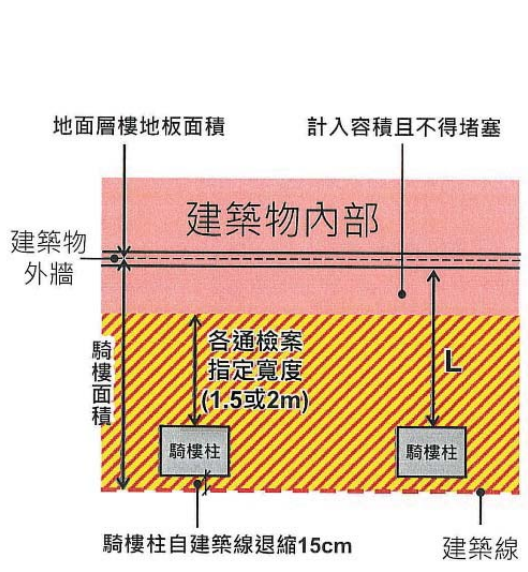
附件二

108年起公告各行政區通檢案內人行步道系統依規定留設無遮簷人行道得以騎樓設置者，該騎樓得依建築技術規則建築設計施工編第28條視為法定騎樓檢討補充圖例

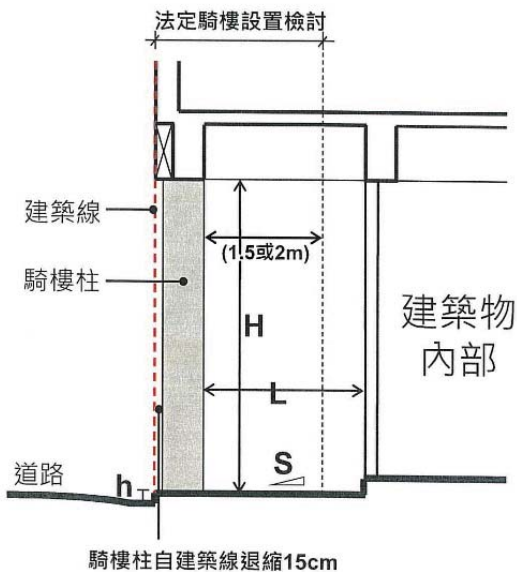
圖例

- L：淨寬不得小於各通檢案指定寬度1.5或2m
- H：樑下淨高不得小於3.33m
- h：騎樓外緣高出道路邊界10-20cm
- S：洩水坡度1/40

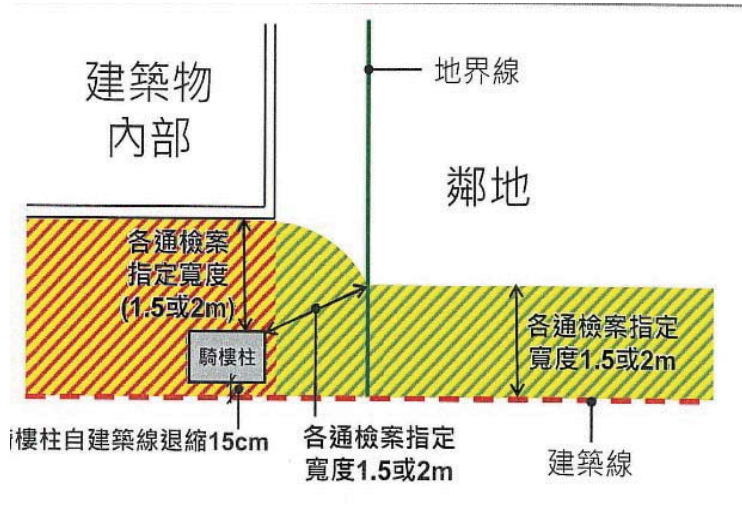
- 依法定騎樓設置檢討
- 無遮簷人行道
- 計入建築面積及容積



平面圖
 <騎樓容積計算補充圖例>



剖面圖
 <騎樓構造補充圖例>



平面圖
 <與鄰地順平連結方式補充圖例>

108~112年
通盤檢討

細部計畫通案規定

各行政區細部計畫規定(原則性規定可都審突破)

發布日期	行政區	指定路段	突破	全路段	突破	其他通案規定
110.01.13	大同細計	1.5-3.64m騎樓(p.53-55)	X	1.5m無遮簷(p.64)	X	
108.01.18	南港細計	無遮簷(p.62-65)	X			開挖率=法建蔽率+10%
108.04.25	松山細計	3.64m騎樓(p.62)	O	1.5m無遮簷(p.61)	X	
110.11.18	中山細計	3.64m騎樓(p.63-64)	O	1.5m無遮簷(p.63)	X	
110.07.09	大安細計	3.64m騎樓(p.67-68)	O	1.5m無遮簷(p.67)	X	
110.01.12	萬華細計	3.64m騎樓(p.88-90)	O	1.5m無遮簷(p.91)	X	
110.03.23	士林細計	無遮簷、騎樓、自行車(p.79-84)	X	1.5m無遮簷(p.85)	O	
111.06.21	中正細計	3.64m騎樓(p.74-76)	O	1.5m無遮簷(p.77)	O	
108.07.17	內湖細計			2.0m無遮簷(p.38)	O	

硬

中

軟

2.全市都計通檢指定留設騎樓路段規定簡化原則

訂定簡化原則，加速危老、都更案件推動

一、辦理緣由

➤ 都市計畫指定留設騎樓路段

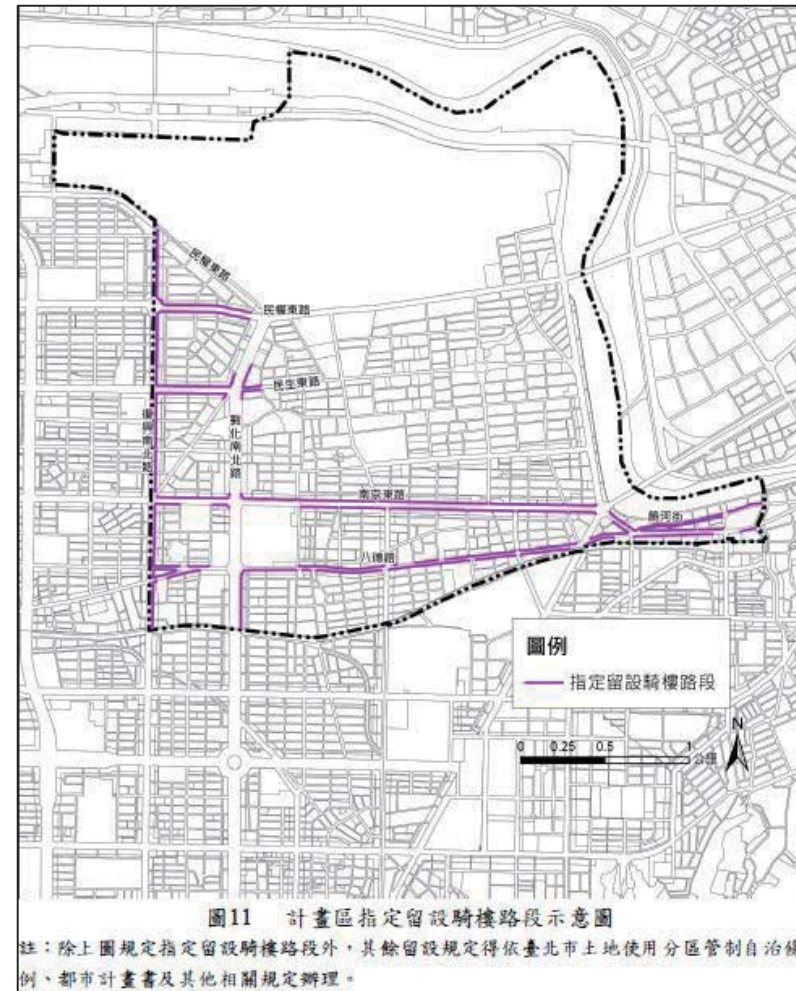
- 近年各行政區都計通檢案陸續公告，多訂有指定留設 騎樓路段之「**原則性規定**」，並載明「如申請案經臺 北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通 過，得 不受此原則性之規定」
- 計畫原意為提供地區適宜商業機能之活動空間，延續 既有騎樓紋理及人行空間連續性

➤ 同意設置無遮簷人行道核准案例

- 申請案因沿街面發展現況、建築用途規劃定位及申請 危老容積獎勵條件因素，**擬改規劃退縮3.64公尺以上 無遮簷人行道**
- 過往須逐案提請都審委員會確認合理性。迄今已有同 意設置無遮簷人行道或以增設雨遮之審議案例

➤ 訂定簡化原則，加速危老、都更案件推動

- 參酌審議同意之精神，擬訂定簡化原則作為全市執行 通案標準



一、辦理緣由

➤ 指定騎樓路段與建物沿街現況



- 72-77 年間申請之建物
- 主要為銀行業、飯店業使用
- 臨路側以退縮人行道、綠化設施及廣場為主



建物沿街現況(A)

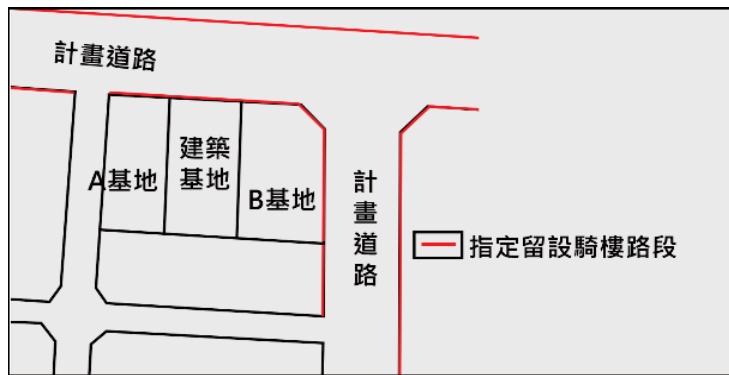


建物沿街現況(B)

資料來源:台北市都發局設計科

二、全市各行政區都計通檢指定留設騎樓規定簡化原則

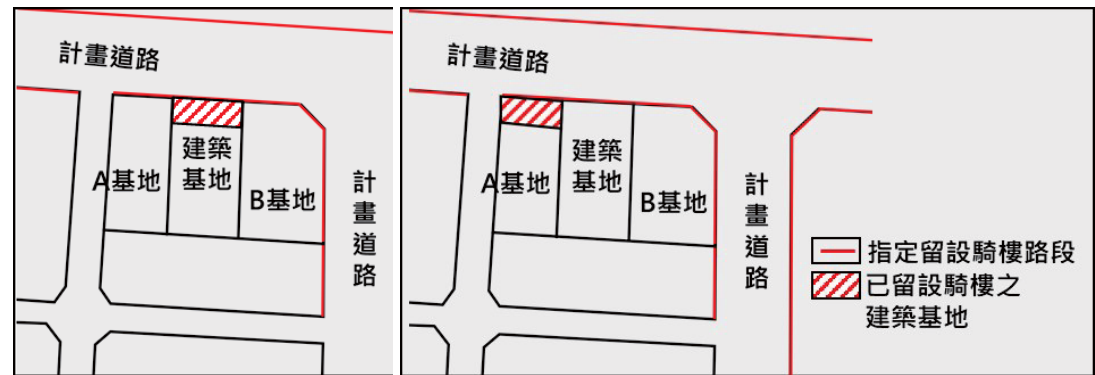
符合 指定騎樓路段簡化原則之情形



符合簡化原則示意圖

- 規劃3.64公尺以上無遮簷人行道
符合下列情形者，免提都審委員會確認：
- 1.原建築基地無留設騎樓。
 - 2.毗鄰兩側建築基地(A、B)均無留設騎樓。

未符合 指定騎樓路段簡化原則之情形



未符合簡化原則示意圖

- 規劃3.64公尺以上無遮簷人行道
有下列情形之一者，應提都審委員會確認：
- 1.原建築基地有留設騎樓或；
 - 2.毗鄰兩側建築基地(A、B)一側以上留設騎樓。

都計通檢規定 (以松山區為例)

(一)指定留設騎樓地區

為提供地區適宜商業機能之活動空間，以下路段以留設騎樓為原則公共設施用地不在此限，詳表1及圖1。

表1本計畫指定留設騎樓管制路段一覽表

編號	道路名稱	路段
1	復興南北路	民族東路至市民大道
2	八德路	復興北路至中坡北路
3	南京東路	復興北路至塔悠路
4	饒河街	塔悠路至八德路四段
5	八德路四段	饒河街至中坡北路
6	塔悠路	基隆路至八德路四段
7	民權東路	復興北路至敦化北路
8	民生東路	復興北路至敦化北路
9	長安東路	復興北路至八德路

(二)其他

本計畫區建築基地除前開指定應留設騎樓之路段、臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書及臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道規定外，其餘建築基地臨接道路側應退縮留設1.5公尺無遮簷人行道以供人行。

資料來源:台北市都發局設計科

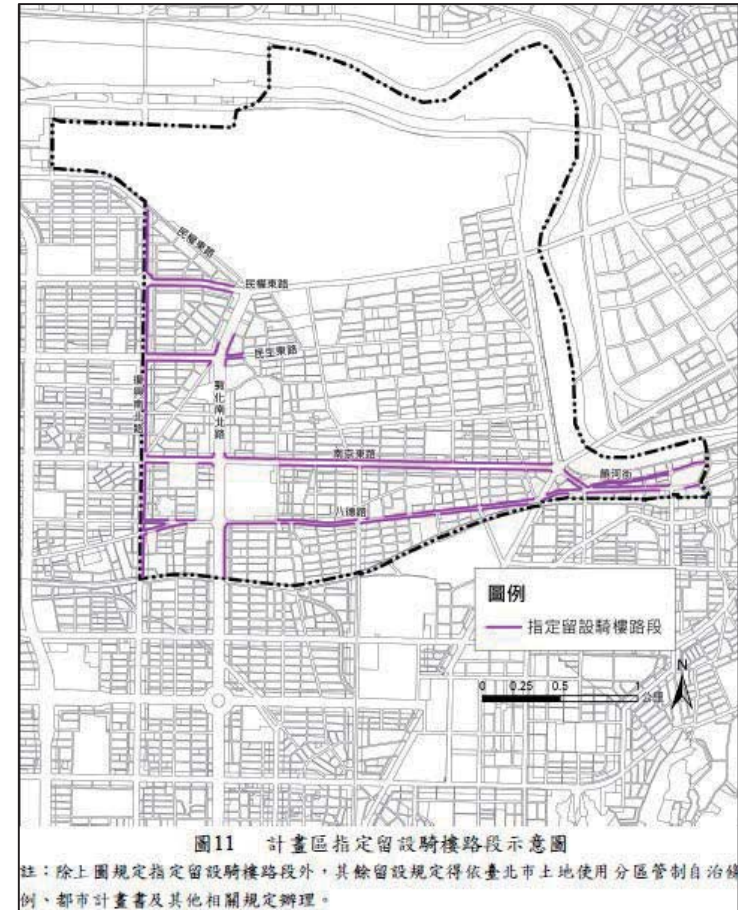
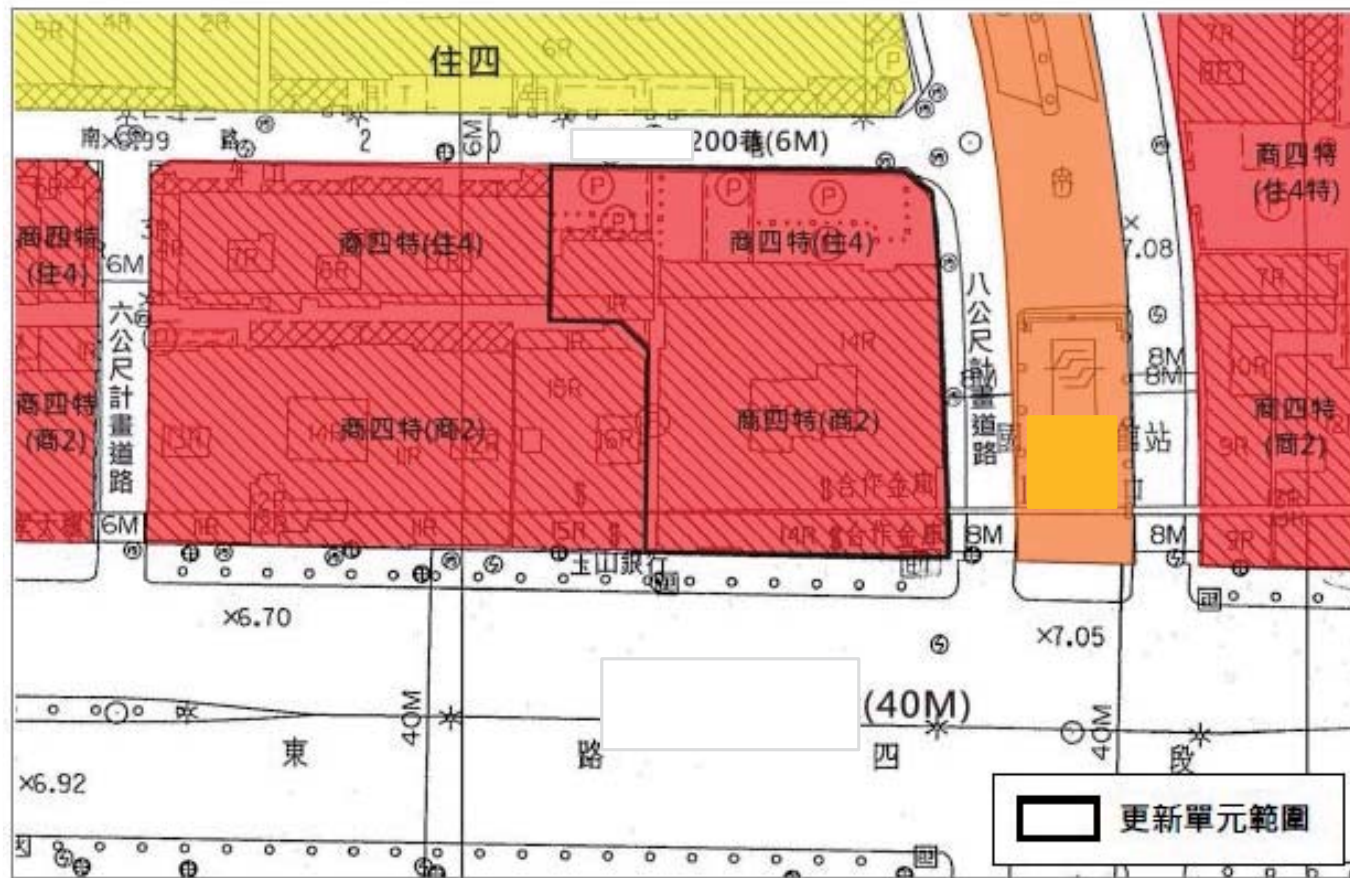


圖1松山區都計通檢指定留設騎樓路段示意圖

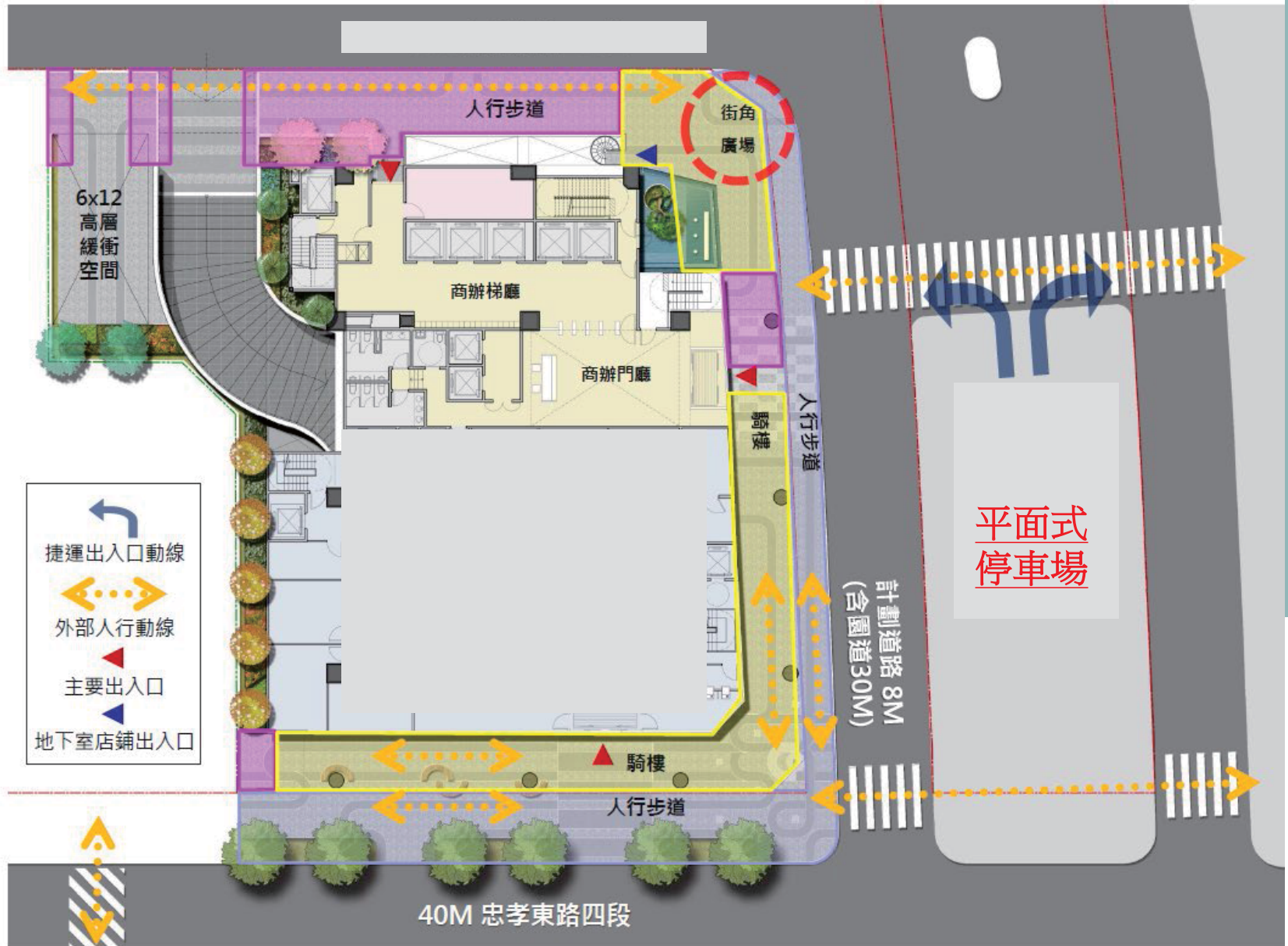
3.有關都市更新案建築基地面前道路
對側為公園、綠地、廣場等空地時高度
比檢討疑義一案

本案商業區南側面臨40m計畫道路、北側面臨6m計畫道路、東側面臨8米計畫道路，**道路對側有停車場用地**，為一非完整街廓，2筆土地。



實際圖面以主管機關核定為

基地周圍人動線規畫說明圖



檔 號:
保存年限:

臺北市政府 函

地址：臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：魏良諭
電話：022781-5696轉3072
電子信箱：vg0377@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市政府都市發展局都市設計科

發文日期：中華民國111年8月23日
發文字號：府授都新字第1116021580號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關都市更新案建築基地面前道路對側為公園、綠地、廣場等空地時高度比檢討疑義一案，請查照。

說明：

- 一、依本府都市發展局案陳該局111年7月25日「為合作金庫資產管理股份有限公司擔任實施者擬具之『擬訂臺北市大安區仁愛段五小段480地號等2筆（原1筆）土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案』高度比檢討疑義研商會議」會議紀錄辦理。
- 二、本市都市更新案之適用應以臺北市都市更新自治條例為優先，該自治條例未明文規定時，則適用臺北市土地使用分區管制自治條例。
- 三、按臺北市都市更新自治條例第18條規定：「都市更新事業經核准建築容積獎勵者，得放寬高度限制。但其建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍。…」，都市更新案申請放寬高度限制時，依前開規定僅「就其建築物各部分高度不得超過自該部分起量

至面前道路中心線水平距離之五倍」特別規定，有關旨揭事項經查臺北市都市更新自治條例並未明文，爰得依臺北市土地使用分區管制自治條例第12條規定檢討。

四、本案請各公會轉知會員知悉辦理。

正本：臺北市建築師公會、臺北市不動產開發商業同業公會、中華民國全國建築師公會
副本：臺北市政府法務局(請協助刊登臺北市法規查詢系統)、臺北市政府秘書處(請協助刊登公報)、臺北市政府都市發展局都市規劃科、臺北市政府都市發展局都市設計科、臺北市建築管理工程處、臺北市都市更新處



(都市發展局代決)

台北市土管第十二條

住宅區建築基地臨接或面前道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、河川區、湖泊、水堰或其他類似空地者。其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入

都市設計科 1110823



BCAQ1113000798

4.臺北市南港區都市計畫細部計畫（通盤
檢討）案」（南港細計通檢案）
都市設計管制地下開挖率規定一案

檔 號：
保存年限：

臺北市政府 函

地址：臺北市市府路1號9樓南區
承辦人：林宜民
電話：02-27208889/1999轉8270
傳真：02-27593317
電子信箱：udd-benkk@gov.taipei

受文者：臺北市政府都市發展局都市設計科

發文日期：中華民國112年3月6日
發文字號：府授都規字第1123012167號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：南港通檢地下開挖率規定簡化原則 (24862999_1123012167_1_ATTACHMENT1.pdf)

主旨：有關本府108年1月18日公告「臺北市南港區都市計畫細部計畫（通盤檢討）案」（後稱南港細計通檢案）都市設計管制地下開挖率規定一案，自即日起依說明辦理，請查照。

說明：

- 一、依本府112年2月9日召開「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」第629次委員會會議紀錄六、（三）決議辦理。
- 二、查南港細計通檢案內都市設計管制規定（略以）：「本計畫區內建築基地地下層開挖範圍以各該基地之法定建蔽率加10%為上限。」並載明「基地如有特殊條件得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酌予調整」，前開開挖率規定除個別都市計畫另有規定，應依各該都市計畫規定辦理外，南港區建築基地（含非都市設計審議地區）均適用。
- 三、為落實簡政便民、提高行政效率，並加速危老、都更及高

氣離子建築物案件之推動，本府已訂定「南港通檢地下開挖率規定簡化原則」（如附件），請依前揭原則辦理。

四、請公會轉知所屬會員知悉，並副請本府相關單位依前揭原則規定執行。

正本：臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會
副本：臺北市建築管理工程處（含附件）、臺北市都市更新處（含附件）、臺北市政府都市發展局都市設計科（含附件）、臺北市政府法務局（請協助刊登臺北市法規查詢系統）（含附件）、臺北市政府秘書處（請協助刊登公報）（含附件）



（都市發展局代決）

都市設計科 1120306



BCAQ1123000180

南港通檢地下開挖率規定簡化原則

(一)南港區建築基地之開挖率除個別都市計畫另有地下開挖率規定，應依各該都市計畫規定辦理外，其餘適用南港通檢地下開挖率者依下列規定辦理：

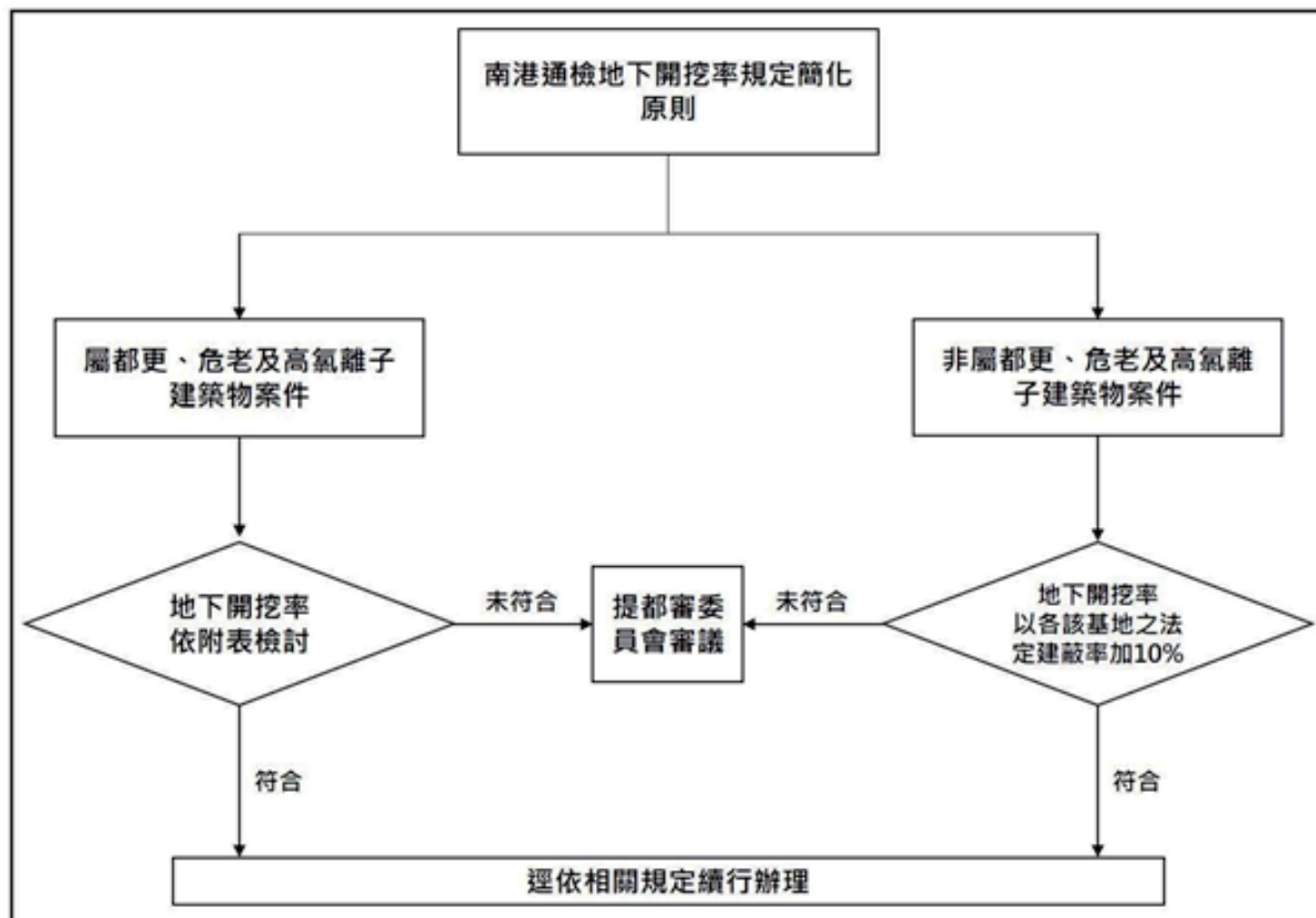
1. 屬都更、危老及高氣離子建築物案件：如符合本簡化原則附表規定之開挖率上限，逕依相關規定續行辦理。如再有放寬開挖率之需要，得經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過酌予調整。

附表

使用分區	基地面積	開挖率規範	備註
住二及加級地區	1000 m ² 以下者	60%為上限	考量危老係住宅區常見重建方式之一，爰參酌土管第95條之3規定，以危老放寬後之建蔽率加10%為上限。
	超過1000 m ² 者	50%為上限	
住三、住四及加級地區	1000 m ² 以下者	70%為上限	
	超過1000 m ² 者	60%為上限	
商業區	--	80%為上限	比照都市設計審議參考範例
工業區	--	70%為上限	

2. 非屬都更、危老及高氣離子建築物案件：開挖率維持以各該基地之法定建蔽率加10%為上限。如有放寬開挖率之需要，得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酌予調整。

(二) 流程圖：



5.本市通盤檢討細部計畫案內都市設計管制規定

人行步道留設淨寬及是否需緊臨道路境界線留設之執行方式一案

檔 號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號
承辦人：嚴厚焜
電話：02-27208889/1999轉8271
傳真：02-27593317
電子信箱：va5558@gov.taipei

受文者：臺北市政府都市發展局都市設計科

發文日期：中華民國111年12月12日
發文字號：北市都規字第1113080006號
透別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本市各行政區通盤檢討細部計畫案內都市設計管制規定人行步道留設淨寬及是否需緊臨道路境界線留設之執行方式一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、查本府自108年起公告之各行政區通盤檢討細部計畫案(後稱細計通檢)，其都市設計管制規定訂有人行步道系統之相關內容(略以)：「...建築基地鄰接道路側應退縮留設(淨寬)1.5公尺無遮簷人行道，以供人行。」。其計畫原意為建構友善且連貫之人行空間系統，將原來未受退縮規範之建築基地，透過通檢全面管制，以銜接本市土管騎樓及無遮簷人行道退縮留設之空間。
- 二、是否為人行道淨寬一節，查來文所指91年12月31日北市都二字第09133176000號函及105年12月12日北市都規字第10540246600號函，係解釋依本市土地使用分區管制自治條例第87條至91條規定應退縮建築或留設3.64公尺無遮簷人行道部分，應至少留設淨寬2.5公尺以上供人通行，其剩餘

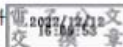
人行道空間得植栽行道樹或設置花臺等綠化設施、公共自行車租賃站，先予敘明。次查細計通檢規範退縮留設1.5公尺無遮簷人行道係以下限方式訂定基本人行空間，故無論是否載明「淨寬」，基於計畫原意及全市執行一致性，係以訂定1.5公尺供行人通行之淨空間，未含社區綠化及街道傢俱等設施物。

三、至有關留設淨寬1.5公尺無遮簷人行道範圍是否須緊臨道路境界線一節，考量計畫原意及整體設計彈性，當建築基地臨接道路側退縮空間大於1.5公尺時，其開放空間得考量人行及植栽整體規劃配置，並以維持人行空間順暢為原則，調整上開淨寬1.5公尺無遮簷人行道留設位置，尚無違反都市計畫。

四、另查內湖區細計通檢都市設計管制規定臨道路側退縮留設2公尺無遮簷人行道部分，亦屬淨寬，當退縮空間大於該細計通檢指定寬度時，得比照說明三執行。

正本：臺北市建築管理工程處

副本：臺北市都市更新處、臺北市政府都市發展局都市設計科



都市設計科 1111212



BCAQ1113001188

本計畫區建築基地除本市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書規定及臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道規定外，其餘建築基地鄰接道路側應退縮留設1.5公尺無遮簷人行道為原則。

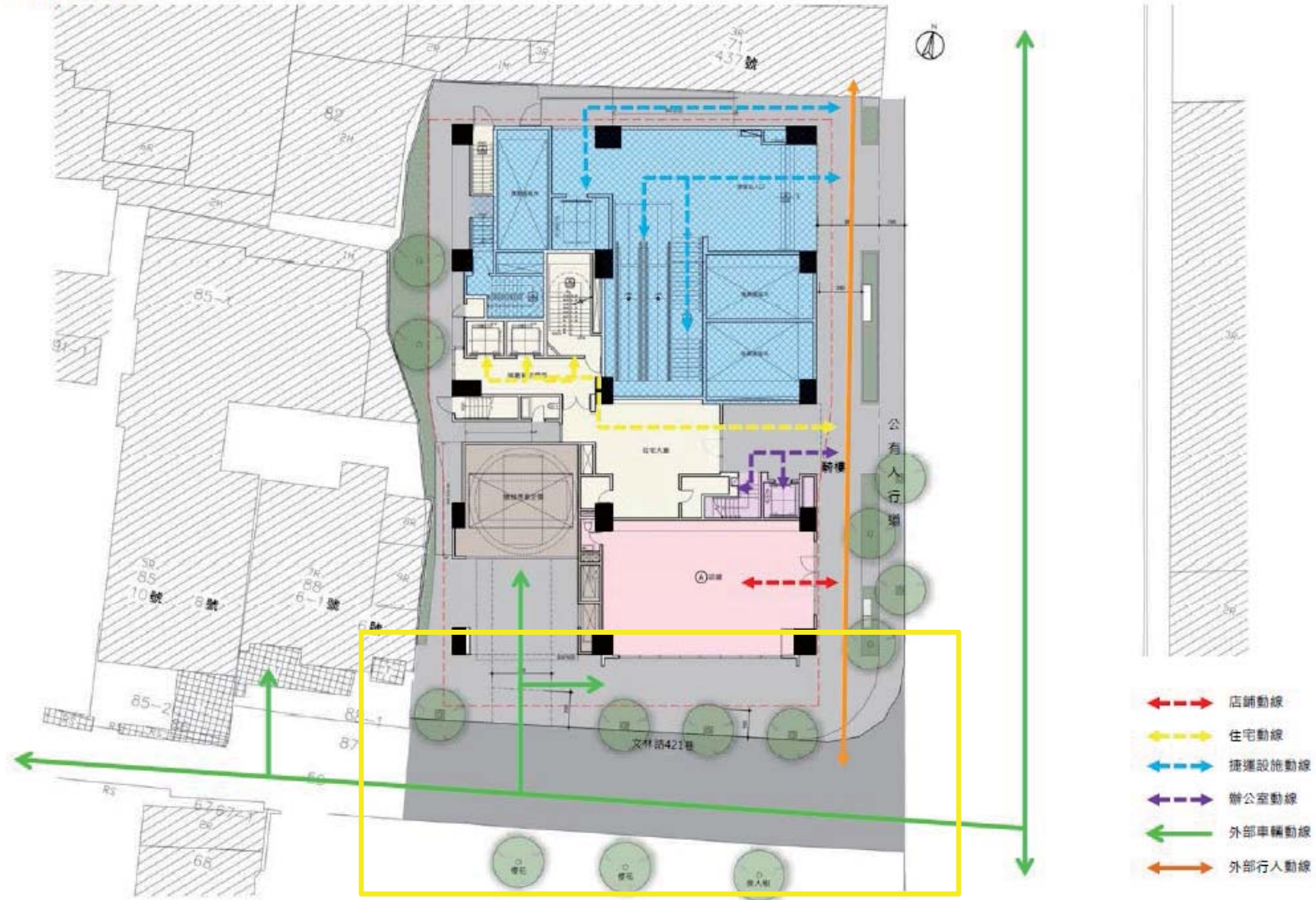


- 1.5米公有人行道
- 3.64M退縮騎樓/無遮簷人行道
- 1.5M人無遮簷行道
- 人行動線
- 停車出入口

考量計畫原意及整體設計彈性，當建築基地臨接道路側退縮空間大於1.5公尺時，其開放空間得考量人行及植栽整體規劃配置，並以維持人行空間順暢為原則，調整上開淨寬1.5公尺無遮簷人行道留設位置

建築動線計畫

建築一層平面動線計畫

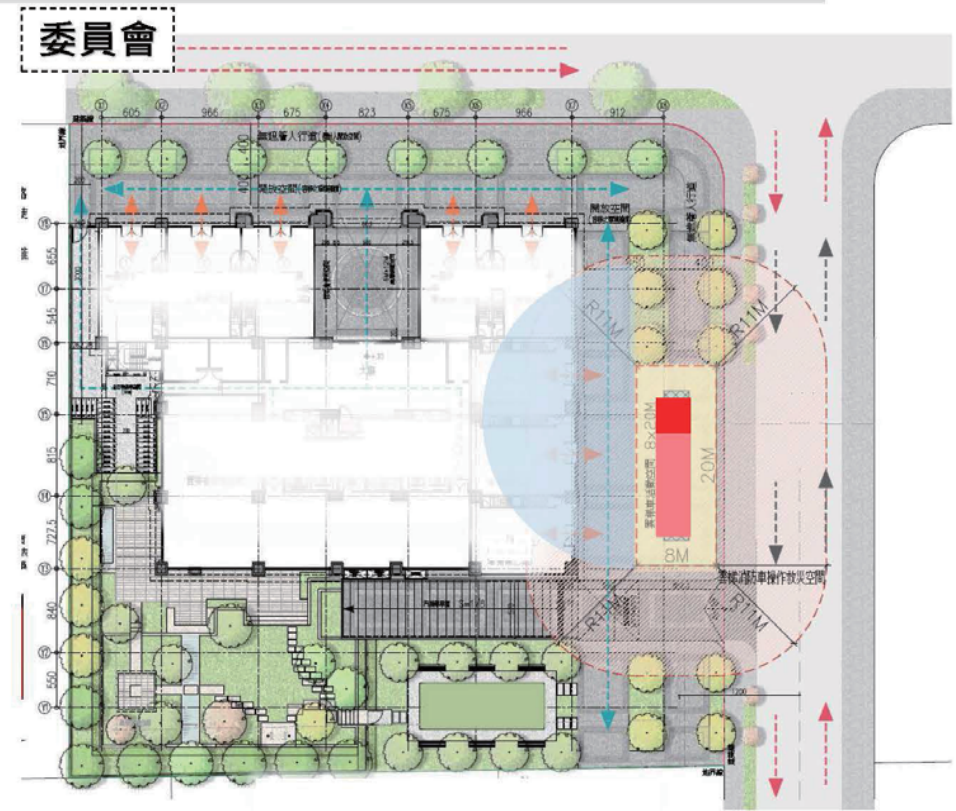
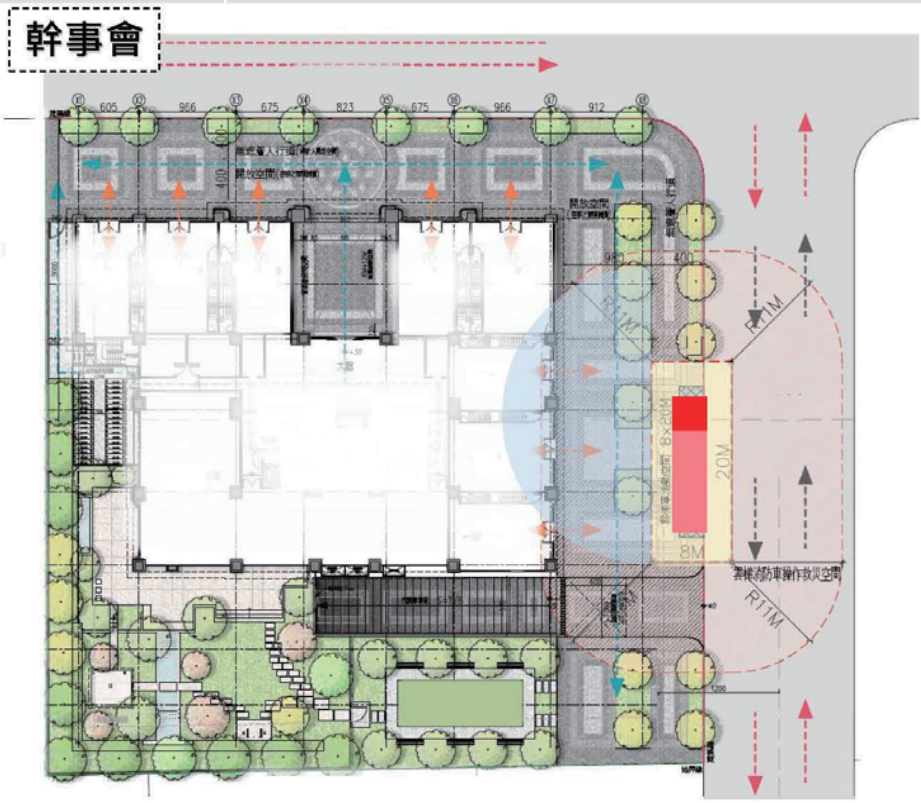


6. 都審案涉及消防車輛救災活動空間 劃設之參考範例

考量消防救災安全並兼顧都市景觀之完整性

一、案由說明

案例位置	北投區
案例分析	建築牆面線與道路邊界超過11m，消防車必須駛入設置於基地內消防救災空間，又該空間必須保持淨空，導致沿街有20公尺以上範圍無沿街遮蔭喬木。

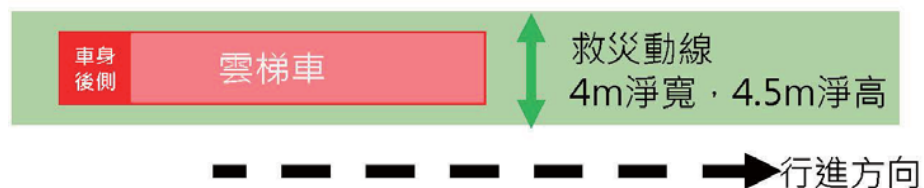


資料來源:台北市都發局設計科

一、案由說明

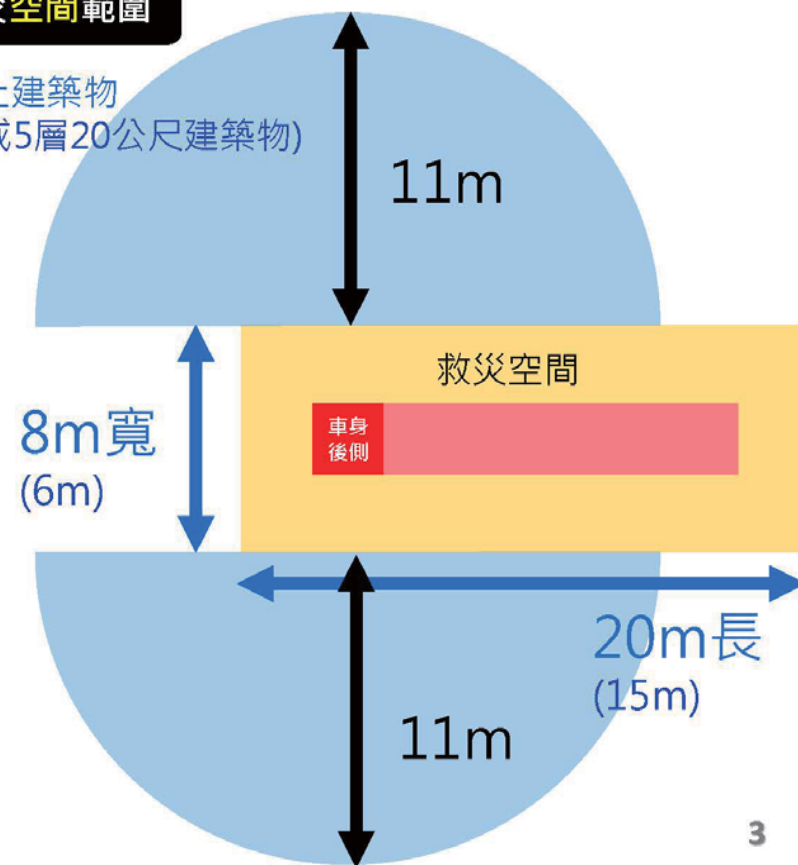
內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」

1. 消防救災動線寬度



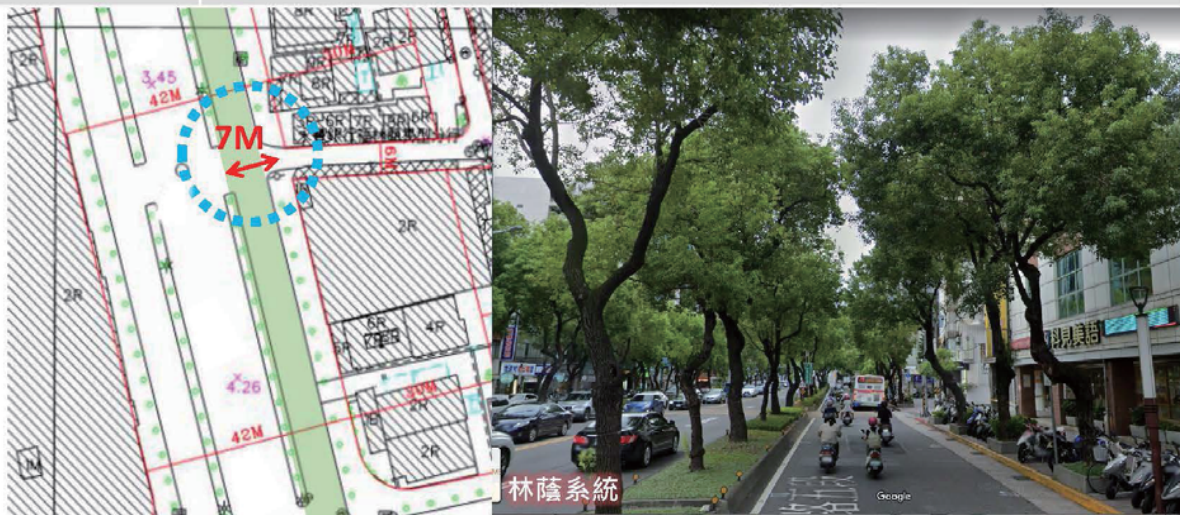
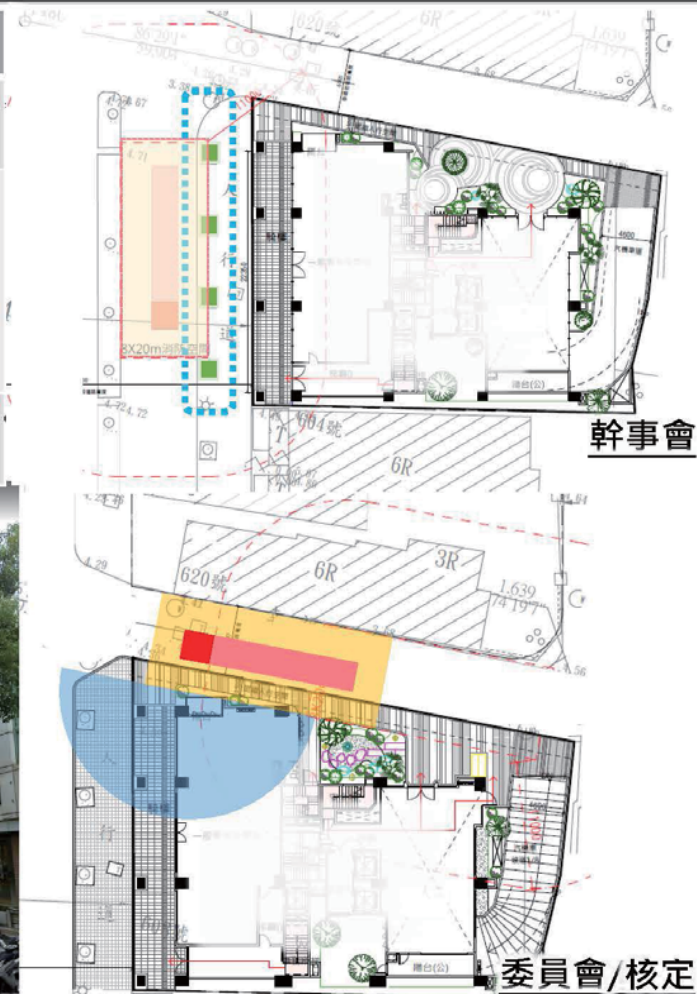
2. 消防救災空間範圍

- 10層以上建築物
(6~9層或5層20公尺建築物)



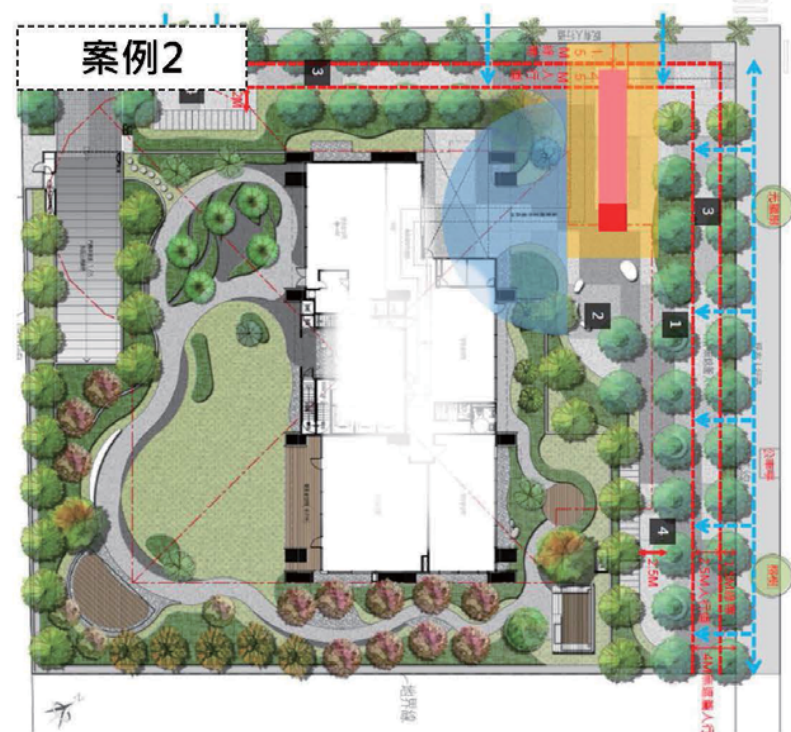
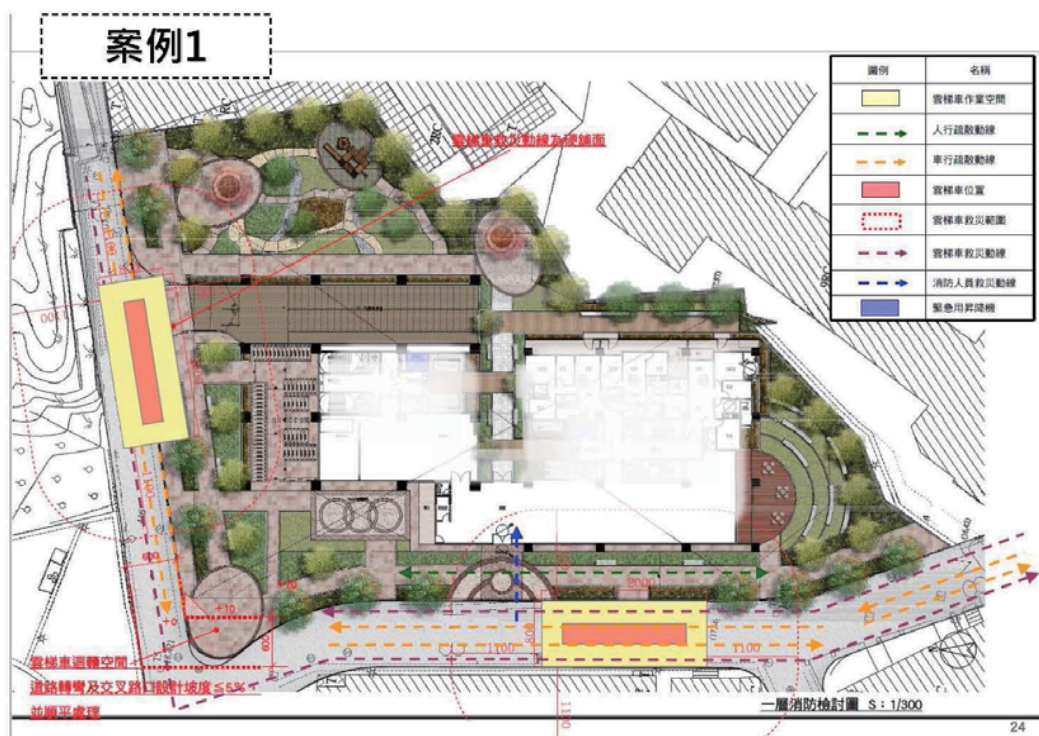
二、案例分析—1.林蔭景觀道路側

案例位置	士林區
幹事會階段	申設單位將消防救災空間設置於7公尺慢車道，寬度不足8公尺需求消防局建議移除道路人行道側喬木及障礙物。
委員會階段	公園處不同意移除臨路側公有行道樹損害林蔭景觀，於是申設單位改設置於北側6m道路並自行退縮2m以符合消防救災空間需求。惟消防局仍建議消防救災空間設置於基地西側主要道路。 經委員會討論原則同意消防救災空間設置於北側，但應保持範圍內平坦淨空並加強承重。
建議方案	消防救災空間配置於次要道路側，避免影響市區重要林蔭景觀道路惟救災空間範圍內應保持平坦，並加強承重。



二、案例分析— 4.其他

案例位置	士北科
案例分析	原將消防救災空間規劃於文林北路側，造成該側沿街喬木不連續。
建議方案	消防救災空間得與車道或建物出入口動線重疊，抑或與街角空間整併規劃，以維持最大量之沿街喬木數量。



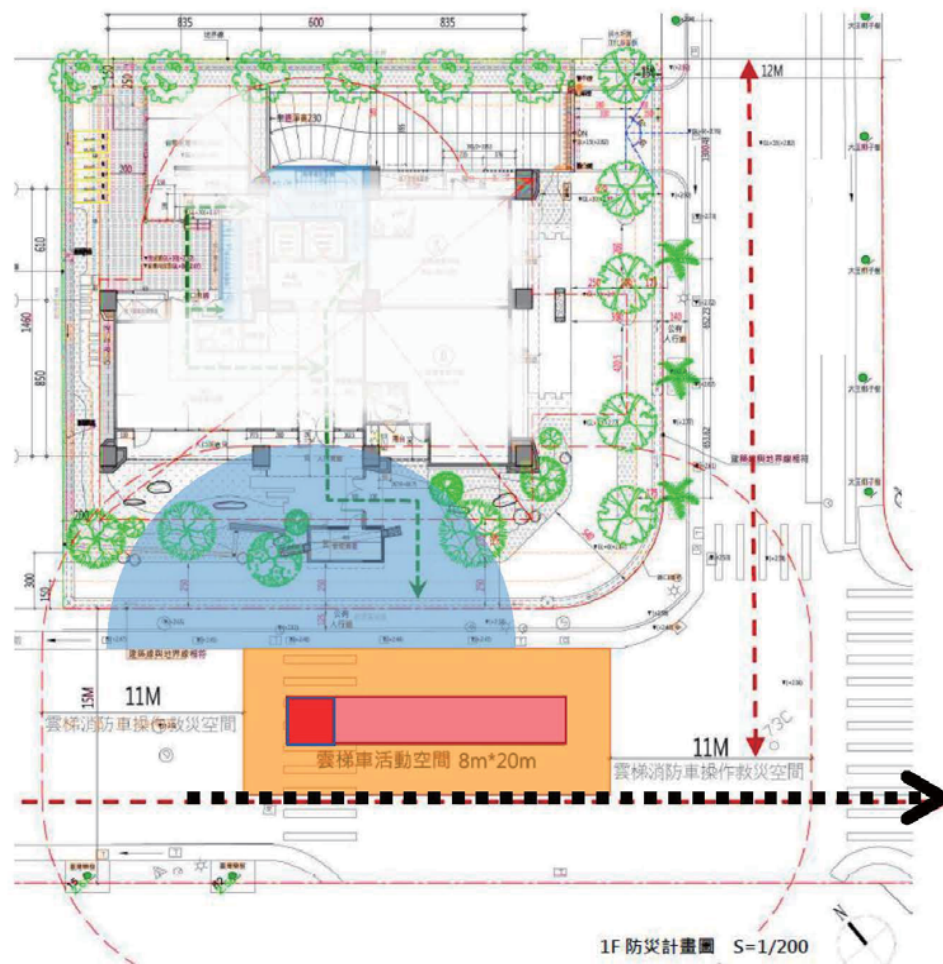
三、都審報告書檢討範例

通往消防救災空間的動線

1. 駛入及順向駛離消防救災空間動線路徑 4m淨寬、4.5m淨高。無法順向駛離者應規劃迴車空間。
2. 實際通行道路路寬及開關狀況。

消防救災空間範圍

1. 標註6m * 15m或8m * 20m。
2. 應保持平坦順平，標示高程與坡度。
3. 維持淨空部分，請於圖面上標示植穴、植栽樹冠 (含公有行道樹)，路燈、電線杆或變電箱等設施物位置及尺寸。
4. 確保承重能力足夠，應標示公共排水溝 (道路側溝)、公有人行道及開挖地下室範圍。
5. 考量實際救災可及性，應標註車身後側位置，消防救災空間範圍與建築物開口之11m範圍。



台北市建築師公會執業實務講習

THANK YOU

敬請指教