

臺北市都市設計及土地使用開發許可審議案審查檢核表

一、案名：_____

二、法令適用始點依據：☐建築執照掛號日：_____，☐都審掛號日：_____，☐其他：_____。

三、土地使用分區檢核

項目	內容	建築師簽證查核			承辦科覆核		
		檢討說明及頁碼	符合	未符合	符合	未符合	備註
	使用分區：						
	建築物使用： 附條件檢討：						
	容積率：						
	建蔽率：						
	最小前院深度 (M)：						
	最小後院深度 (M)：						
	最小後院深度比：						
	最小側院寬度 (M)：						
	最小基地檢討：平均寬度 _ _ _ _ _ ，平均深度 _ _ _ _ _ 。						
	同基地鄰棟間隔檢討：						
	騎樓或無遮簷人行道退縮規定：						

四、都審地區都市設計管制要點檢核

條文	內容 (依各都市計畫案之規定貼入)	建築師簽證查核			承辦科覆核		
		檢討說明及對頁碼	符合	未符合	符合	未符合	備註

五、臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議規範檢核

條文	內容	建築師簽證查核			承辦科覆核		
		檢討說明及對頁碼	符合	未符合	符合	未符合	備註
一、原則性	本規範係為供申請單位及設計單位辦理相關都市設計及土地使用開發許可審議時規劃設計之參考，特彙整委員會歷次審議決議原則以加速辦理都市設計審議時程，惟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「原則」性規定之限制。						
二、通案性							
(一)地面層人行空間及綠化規範							
	1. 沿道路側退縮至少 1.5 公尺人行空間，與鄰地順平銜接。						
	2. 地面層請增植原生種開展型喬木，覆土應達 1.5 公尺，樹間距維持 4 至 8 公尺，並設置 80 至 100 公分寬之連續性植栽槽以增加基地保水，植栽槽邊緣應與人行鋪面順平，使地表逕流可直接排入植栽槽，增加基地保水，另於基地條件允許前提下，植栽槽應以複層植栽設計為原則。						
	3. 地面層相關設備及通風設施應避開主要開放空間及人行動線，並盡量與建築物主體整併，予以遮蔽美化。						

條文	內容	建築師簽證查核			承辦科覆核		
		檢討說明及對頁碼	符合	未符合	符合	未符合	備註
	4. 為配合地面層景觀整體規劃，倘各開發案涉及人行道鋪面、行道樹樹種及位置變更，以及路燈位置調整者，應先經本府工務局新工處及公園處同意後，始得提送本委員會審議。						
	5. 各建案基地內現況樹型良好之喬木或樹群，應以原地保存方式或移植於原基地內為原則。						
	6. 各建築基地開放空間規劃，應盡量以增植喬木取代人工設施物，且種植於非地下層開挖區為原則，相關空間配置並應兼顧可及性及可視性，考量整體無障礙環境之規劃。						
(二)交通及停車空間							
	1. 機車應集中設置於地下一層，機車車道淨寬應達 1.5 公尺以上，倘基地因條件限制需將機車設置於地面層，則應優先配置於法定空地為原則。經委員會決議得設置於地面層，則該停車空間周邊應以透空處理，不得設置實牆。						
	2. 機車超過 400 輛應設置專用出入車道，出入口寬度應留設 2.5 公尺，坡道淨寬單車道應達 2 公尺以上、雙車道應達 3.5 公尺，坡道斜率宜小於 1/8 並鋪設防滑材料，車道出入口應加設警示設施。						
	3. 汽、機車混合車道之人行道出入口寬度，應比照汽車車道寬度設計，車道坡度應以 1/8 為原則；倘汽、機車分設車道，其人行道出入口寬度建議以 8 公尺為原則。						
	4. 基地小於 1500 平方公尺，但開發方式因涉及容積移入或其他容積獎勵申請項目，致總設置之汽車數量大於 50 輛，宜規劃 5.5 公尺雙車道，或增設會車緩衝空間。						
	5. 各建築開發之停車位檢討，除法定停車外應於基地內滿足自身需求；另為配合本府交通政策，住宅使用至少應滿足一戶 1 車位為原則，單戶專有部分樓地板面積在 50 平方公尺以下之小坪數單元，得以 0.7 倍計算車位需求量。工業使用單元至多以不超過法定車位 3 倍為設置原則。						
	6. 各宗基地車道出入口應集中設置於一處為原則，應於指定退縮人行空間後留設至少 2 公尺緩衝空間，另停車數量超過 150 輛以上，或大型公共工程、聚集會場所、老人與兒童設施等開發案，車道出入口設計及周邊人性化等待設施，應視個案條件及需求規劃，且出入口緩衝空間應留設至少 6 公尺以上為原則。						
	7. 基地內所需之大(小)卸貨車位之設置及進出動線應於基地內部處理，裝卸車輛車道出入口應與停車場出入口整併處理。						
	8. 地面層車道出入口地坪與相鄰之人行空間應順平處理，鋪面系統應延續人行道鋪面之型式、顏色，並考量車輛防滑及相關警示設施，以維人行安全。						
	9. 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，針對其衍生之接駁及計程車臨停上、下客需求，宜考量於基地內規劃相關之停等空間，以避免佔用路權，影響道路交通；另建築物停車位檢討，除須符合法定停車位數量規定外，尚須滿足自身需求為原則。						
	10. 為鼓勵使用大眾運輸工具，其交通影響評估除宜提出必要之改善措施外，另應含括大眾運輸工具配合設置或使用計畫，以及供公眾使用之停車空間措施評估。						
	11. 地面層入口處為避免干擾人行動線之延續，請避免設置類似禮儀性迴車道。						
(三)建物設計規劃							
	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所可能產生之微氣候及對公共開放空間使用之影響。						
	2. 建築物屋突高度請以實際使用需求核實規劃，屋頂及立面裝飾性構造物應簡潔設計，以達建築輕量化及節能減碳；尤以涉及容積增加之開發案，建築外觀應盡量簡潔設計以不膨脹量體為前提。						
	3. 有關天井式挑空外側不建議置格柵以避免建物量體膨脹，如有特殊需求得經委員會同意始予以設置。						
	4. 為配合本府垃圾減量資源回收之環保政策，於基地內適當位置設置資源回收及垃圾處理空間，且該空間宜考量可及性與安全性。						
	5. 為配合本府社會福利政策、鼓勵民間企業辦理員工托育服務，請於新建建築物內得考量保留一定比例空間做為老人、兒童等托育設施空間。						
	6. 為配合本府政策、提升本市友善環境，旅館及住宿類建築(宿舍、會館等)申請案件宜適度規劃無障礙房間數量、空間及動線。						
	7. 策略型產業或一般事務所使用之平面，各樓層廁所、機電設備空間及茶水間應集中設置。						

條文	內容	建築師簽證查核			承辦科覆核		
		檢討說明及對頁碼	符合	未符合	符合	未符合	備註
	8. 建物立體綠化或植生牆等設計，應由開發業者認養至少 2 年以上，並研提相關維管計畫並提撥合理之管維費用，且應提供相關細部大樣、維管方式、造價計算等相關書圖資料併提委員會審議，以確保原設計風貌之維繫，進而改善都市熱島效應。						
(四)容積移轉							
	1. 有鑑於近期容積移入接受基地之申請案日益增加，因量體及開發強度較周遭環境高，應相對提出環境補償措施，如增加地面層開放空間、基地綠化及保水設計、依「綠建築指標」等規劃設計等，作為申請容積移入之環境補償方案，倘未來須申請綠建築標章，其內容須包含「基地保水」指標。申請單位可視基地規模或區位條件提出適當之環境補償，以爭取可移入之合理容積額度。						
	2. 商業區容積移入做為住宅使用部分，應參考本市住宅區之鄰棟間距及高度比等相關檢討，以維持良好之住宅品質。						
	3. 容積移入接受基地之申請案，必要時申設單位得於提陳委員會討論前，針對高度量體、交通停車等議題，召開地區說明會。						
	4. 容積移入接受基地應以專章列表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）以及本基地所為的補償環境影響措施，容積移轉量應由本委員會審定。						
(五)公共工程							
	1. 為協助加速審議時程，凡大型建築或重要公共工程申請案，建議在競圖或建築計畫前，送本會報告。						
	2. 公共建築物在辦理公開競圖前，宜函請發展局提供都市設計準則，俾納入競圖須知，必要時，於評審前由發展局先行說明。俟評審揭曉時，獲選之設計單位亦宜儘速和發展局聯繫溝通。						
	3. 凡須設置公共藝術之申請案，其公共藝術設置宜於規劃階段即納入整體考量，徵詢藝術家意見並及早辦理徵選作業。						
	4. 為配合行政院內政部推動「綠建築」政策，公共工程及大型建築之申請案，請依據行政院內政部「綠建築指標」專章檢討。						
	5. 本市公共設施、重要之地標等建築，宜視個案及當地需求規劃建築物其開放空間及外觀夜間照明。						
	6. 為配合本府「性別主流化實施計畫」政策，本市公有建築物、重要之地標等建築，宜視個案分別補充鋪面、夜間照明、廁所比例、哺乳室、托嬰設施空間、保全及其他等相關檢討，另親子廁所及尿布台設置位置應以便利使用為原則。						
	7. 有關新建公共建築物或大型活動場所之申請案，應按「臺北市新建公共建築物或大型活動場所無障礙設計諮詢辦法」之相關規定，提送本府無障礙諮詢小組諮詢審查。						
(六)社區災害防救							
	1. 消防車輛救災動線指導原則						
	(1) 供救助 5 層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 3.5 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。						
	(2) 供救助 6 層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 4 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。						
	(3) 道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求。						
	2. 消防車輛救災活動空間之指導原則						
	(1) 5 層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為 4.1 公尺以上。						
	(2) 6 層以上或高度超過 20 公尺之建築物，應於建築物外牆開口（窗口、陽臺等）前至少規劃一處可供雲梯消防車操作救災活動之空間，如外牆開口（窗口、陽臺等）距離道路超過 11 公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之道路。						
	(3) 供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：						
	A. 長寬尺寸：6 層以上未達 10 層之建築物，應為寬 6 公尺、長 15 公尺以上；10 層以上建築物，應為寬 8 公尺、長 20 公尺以上。						

條文	內容	建築師簽證查核			承辦科覆核		
		檢討說明及對頁碼	符合	未符合	符合	未符合	備註
	B. 應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。						
	C. 規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之 1.5 倍總重量。						
	D. 坡度應在百分之五以下。						
	E. 雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。						
三、地區性							
(一)開發使用							
	1. 為落實商業區以商業使用為主，一般商業區及特定商業區之建築申請案，應符合下列規定為原則：						
	(1) 地面層使用應延續周邊商業行為，至少應達 1/2 以上面積做商業使用，並以沿街面設置優先，以活絡都市商業空間。						
	(2) 商業區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、及底層部平面配置、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. 基地座落商業區，申請綜合設計放寬獎勵之開發案，至少地面一至二層以上應作為商業使用。						
	3. 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。						
(二)地下開挖率	建築基地地下層開挖規模，應依都市計畫規定辦理，都市計畫未規定者，依左表規定辦理：(惟基地條件特殊或對社區確有具體貢獻者，得經台北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議同意酌予擴大開挖範圍；其擴大開挖率在 10%以下者授權幹事會逕為決定，並經提委員會報告確認之，另申請開挖率放寬之案件，應配合綠建築「基地保水」指標檢討合格為環境補償措施。 1. 地下層開挖面積以外牆牆心核計。 2. 採用綜合設計放寬規定者，地下層開挖規模除依前項各款規定外，再減 10%為其最大開挖面積。						
	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、四種商業區暨都市設計審議地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暨都市設計審議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、風景區及各項公共設施用地	法定建蔽率加百分之 10 以下					
	其他各使用分區	60 以下					
(三)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 公尺人行步道之申請案，其圍牆宜沿人行步道境界線退縮一公尺設置，並將退縮部分栽植遮蔭喬木供人行步道遮蔭。						
(四)士林段新生地區	1. 士林段新生地區中申請容積獎勵之案件，獎勵不得超過原容積率的 20%。						
	2. 基隆河士林段新生地區不適用「台北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」。						
(五)自行車道	1. 內湖五期重劃區之人行及自行車道空間配置，請依交通局 98 年 7 月 13 日北市交治字第 09832366300 號函研商本市五期重劃區整體自行車道系統事宜會議紀錄檢討規劃為原則。						
	2. 大彎北地區人行及自行車道空間配置規劃請依交通局 98 年 7 月 28 日北市交治字第 09832517800 號函研討臺北市大彎北段地區整體交通系統之第 2 次整合會議紀錄規劃為原則。						
	3. 人行道配置建議依本府交通局 100 年 11 月 25 日北市交工字第 10033553700 號函頒原則檢討，並與現有鄰接人行道一併檢討佈設。						
(六)都市計畫不得作住宅區域	1. 士林官邸特定商業區細部計畫案 2. 基隆河(中山橋至成美橋段)附近地區細部計畫案、南港經貿園區特定專用區細部計畫案 3. 南港車站特定專用區細部計畫案						

條文	內容	建築師簽證查核			承辦科覆核		
		檢討說明及對頁碼	符合	未符合	符合	未符合	備註
	4. 「基隆河成功橋上游河道截彎取直後兩側土地細部計畫案、臺北車站特定專用區 C1、D1 東半街廓聯合開發區(捷)細部計畫案 5. 「基隆河（中山橋至成美橋段）計畫案（南段地區）」 6. 「內湖區新里族段羊稠小段附近地區都市計畫案」 7. 「修訂台北市土地使用分區(保護區，農業區除外)計畫(通盤檢討)案」內有關八德路四段、東寧路，縱貫鐵路，八德路四段一○六巷所圍地區(原唐榮鐵工廠) 申請人應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）。						
(七)綠帶管制	為維護都市計畫綠帶完整性，有關北投區大業路及信義計畫區綠帶除現有出入口外，不得因開發案新設出入口，倘因區域性交通動線考量經委員會同意穿越綠帶，仍應依本府工務局公園處規定辦理租用事宜。						
(八)古蹟周邊	1. 為突顯古蹟保存重要性，鄰近古蹟周邊的申請案，應就街道景觀考量古蹟風貌延續性，建物應與古蹟區內建物保持合宜間距，低層部設計並應與古蹟色彩、建築風格與建築語彙相融合為原則。						
	2. 緊鄰古蹟的建案，在鄰古蹟側應以簡潔設計風格為主，嫌惡性設施或管線應有所遮蔽或隱藏，並應說明施工過程中的古蹟保護及安全監控計畫。						
	3. 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、中正區衡陽路、博愛路、重慶南路延平南路等）應參考該地區人文歷史與周邊建築風格，設計應能呼應相關都市紋理。						
	4. 國定古蹟總統府後方申請案之高度，以不超出總統府山型天際線為原則。						
(九)設置辦法第19條之適用	本市中正區延平南路、中華路、愛國西路、忠孝西路所圍範圍內之建築執照申請案，需經本府都市設計審議，以延續古城街區歷史紋理、保護國家首府形象並維護國家安全。						
四、廣告物							
	1. 一般零售業等店鋪之招牌廣告物應配合建物立面風貌整體規劃為原則。						
	2. 屋頂樹立廣告物應避免與屋頂裝飾物形成圍閉空間。						
	3. 地面層樹立廣告物應與花臺、植栽等位置整併設計，以不影響人行淨寬為原則。						
	4. LED 廣告物播放時之影像亮度應避免產生炫光，以維視覺舒適性及行車安全，且播放音量應符合檢測標準，避免影像亮度及音響干擾鄰近住戶安寧。另帷幕牆內側應避免設置閃光型廣告物或設施物。						
	5. 各棟建築物之名稱應以設置一處為原則。						
	6. 廣告物應與建築物立面設計做整體性規劃，配合建物柱位或立面主要分割線設置，以延續立面開口紋理，提升整體性。						

※ 填表注意事項： 倘因基地限制或實際需求，以致部分規劃設計無法完全符合審議規範相關規定者，請確實勾選「未符合」欄位，並於「檢討說明」欄位詳實敘明無法執行原因。

六、 其他應予以提醒修正事項： （另詳承辦科複審意見）

申請人簽章：_____

建築師簽章：_____