

## 臺北市府都市發展局 函

地址：11008 臺北市信義區市府路1號9樓  
南區

承辦人：林彥彰

電話：02-27208889或1999轉8286

電子信箱：udd-10915@gov.taipei

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國112年8月1日

發文字號：北市都設字第11230514161號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三

主旨：檢送本年度（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暨審議注意事項」1份，自即日起實施，請轉所屬會員知照，請查照。

說明：

- 一、依本府112年7月13日府都設字第1123048534號函發「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會第639次委員會暨1120706專案委員會」決議辦理。
- 二、本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。
- 三、相關資料請逕至本局網站—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、臺北市政府交通局、臺北市政府教育局、臺北市政府捷運工程局、臺北市建築管理工程處、臺北市都市更新處、臺北大眾捷運股份有限公司、臺北市政府都市發展局住宅工程科



裝



訂

線

# 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

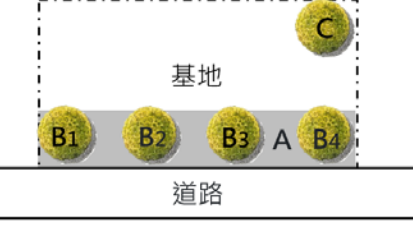
(112.08.01)

- 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                              |
|--|---------------------------------|
| <b>(一) 基地周邊整體景觀風貌</b>  |                                 |
| 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。   |                                 |
| <b>(二) 騎樓及商業使用</b>   |                                 |
| <b>1. <u>除都市計畫指定騎樓路段外，現況有</u> 騎樓紋理 <u>之開發基地亦建議優先留設騎樓</u>：</b><br>(1) 騎樓柱應減少裝飾構造，以維持騎樓空間之視覺通透性。<br>(2) 騎樓地坪與出入口順平。              |                                 |
| <b>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>。</b>   |                                 |
| <b>3. <u>申請</u> 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。</b>  |                                 |
| <b>(三) 公共空間及綠化</b>   |                                 |
| <b>1. 沿道路側 <u>及現有巷</u> 應退縮 1.5 公尺以上淨寬之人行空間，與鄰地順平銜接。</b>  | 「道路」定義比照「臺北市都市計畫施行自治條例」第 2 條規定。 |
| <b>2. 地面層增植開展型且不竄根喬木，基地行道樹選種 <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</u> 8 公尺，樹穴及植栽槽邊緣與人行鋪面順平。</b> |                                 |
| <b>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。</b>   |                                 |
| <b>(四) 建築設計規劃</b>  |                                 |
| <b>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。</b>  |                                 |
| <b>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。</b>   |                                 |
| <b>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>。</b>  |                                 |
| <b>4. 基地內適當位置設置資源回收及垃圾處理空間，<u>並</u>考量可及性與安全性。</b>  |                                 |
| <b>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</b>   |                                 |

|     |  |                           |
|-----|--|---------------------------|
|     | 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：<br>(1) 地下層開挖面積以外牆牆心核計。<br>(2) 申請開挖率放寬之案件，宜避免深開挖。<br>(3) 商特區及「敦化南北路特定專用區」按原使用分區檢討。 |                           |
|     | <b>使用分區及用地種別</b>   | <b>地下層開挖面積占基地面積之比率(%)</b> |
|     | 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.  | <b>廣告物</b>   |                           |
|     | (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) | <b>交通及停車空間</b>   |                           |
| 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，車道出入口宜配置於次要道路側。  |                           |
| 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。   |                           |
| 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，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.  | <b>停車開放供公眾使用計畫</b>   |                           |
|     | (1) 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，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。   |                           |
| (六) | <b>公共設施容積移轉</b>  |                           |
| 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，停車位不得以機械車位設置。  |                           |
| 3.  | 接受基地之環境補償措施如下：   |                           |

| <p>(1) <u>接受基地為商業區者：</u></p> <p>A. <u>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。</u></p> <p>B. <u>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。</u></p>  |                          |        |      |     |                  |  |     |                  |  |     |                 |  |  |
|---|--------------------------|--------|------|-----|------------------|--|-----|------------------|--|-----|-----------------|--|--|
| <p>(2) <u>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。</u></p> <div style="display: flex; align-items: center;">  <table border="1" data-bbox="654 459 1157 750" style="margin-left: 20px;"> <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>25m<sup>2</sup></td> <td></td> </tr> <tr> <td>中喬木</td> <td>16m<sup>2</sup></td> <td></td> </tr> <tr> <td>小喬木</td> <td>9m<sup>2</sup></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> </div> <p><math>B/A \geq 80\%</math> A：帶狀式開放空間面積<br/>B：上開範圍喬木綠覆面積</p> | 喬木類別                     | 每株綠覆面積 | 喬木數量 | 大喬木 | 25m <sup>2</sup> |  | 中喬木 | 16m <sup>2</sup> |  | 小喬木 | 9m <sup>2</sup> |  | <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 <sup>2</sup>         |        |      |     |                  |  |     |                  |  |     |                 |  |  |
| 中喬木   | 16m <sup>2</sup>         |        |      |     |                  |  |     |                  |  |     |                 |  |  |
| 小喬木   | 9m <sup>2</sup>          |        |      |     |                  |  |     |                  |  |     |                 |  |  |
| <p>(3) <u>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。</u></p>  |                          |        |      |     |                  |  |     |                  |  |     |                 |  |  |
| <p>(4) <u>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。</u></p>   |                          |        |      |     |                  |  |     |                  |  |     |                 |  |  |
| <p><b>(七) 地區性規範</b></p>   |                          |        |      |     |                  |  |     |                  |  |     |                 |  |  |
| <p><b>1. 北投士林科技園區</b></p>   |                          |        |      |     |                  |  |     |                  |  |     |                 |  |  |
| <p>(1) 配合本市 2050 年淨零排放政策，<u>申請增加容積之開發案應</u> 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。</p>  |                          |        |      |     |                  |  |     |                  |  |     |                 |  |  |
| <p><b>2. 人行步道側植栽規定</b></p>  |                          |        |      |     |                  |  |     |                  |  |     |                 |  |  |
| <p>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 <u>1</u> 公尺，退縮部分栽植遮蔭喬木供人行步道遮蔭。</p>   |                          |        |      |     |                  |  |     |                  |  |     |                 |  |  |
| <p><b>3. 綠帶管制</b></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><b>4. 市民大道六、七、八段兩側(南港綠廊)</b></p>   |                          |        |      |     |                  |  |     |                  |  |     |                 |  |  |
| <p><u>開發基地</u> 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，<u>規劃原則如下：</u></p>  | <p><u>適用範圍如附圖。</u></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。</p>  |                          |        |      |     |                  |  |     |                  |  |     |                 |  |  |
| <p>(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。</p>   | <p><u>植栽種類建議如附表。</u></p> |        |      |     |                  |  |     |                  |  |     |                 |  |  |
| <p>(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。</p>   |                          |        |      |     |                  |  |     |                  |  |     |                 |  |  |
| <p>(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</p>   |                          |        |      |     |                  |  |     |                  |  |     |                 |  |  |

| <p>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。</p>   |   |                                |                                 |         |  |       |               |               |         |                   |                  |                                |                                 |  |  |                                |                                |
|---|---|--------------------------------|---------------------------------|---------|--|-------|---------------|---------------|---------|-------------------|------------------|--------------------------------|---------------------------------|--|--|--------------------------------|--------------------------------|
| <p>(5) 底層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，其餘得設置遮簷設施。</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><b>5. 都市計畫不得作住宅區域</b></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><b>6. 古蹟及舊城區街道周邊</b></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><b>7. 北投區奇岩新社區</b></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意旨，提具容移環境回饋設計準則，作為各開發案審議之依據。</p> |                                |                                 |         |  |       |               |               |         |                   |                  |                                |                                 |  |  |                                |                                |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">容積移入量(F)之級距</th> </tr> <tr> <th>F≤10%</th> <th>10% &lt; F ≤ 20%</th> <th>20% &lt; F ≤ 30%</th> <th>30% &lt; F</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </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  |         |  |       |               |               |         |                   |                  |                                |                                 |  |  |                                |                                |
| <p><b>(一)建築挑空及開挖規範</b></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</p>   |   |                                |                                 |         |  |       |               |               |         |                   |                  |                                |                                 |  |  |                                |                                |

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：

$$\text{地面層挑空面積(m}^2\text{)} \geq \text{一樓樓地板面積(m}^2\text{)} \times \text{容積移入百分比(\%)}$$

- (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 $\leq 0.8$
2. 綠覆率 $\geq 70\%$
3. 屋頂、露臺綠化面積與屋頂總面積之比值 $\geq 60\%$
4. 不透水鋪面比 $\leq (1 - \text{建蔽率}) * 8\%$
5. 地下層開挖率 $\leq$ 法定建蔽率+5%
6. 滯洪池之設計流入量 $\geq$ 開發後 20 年暴雨頻率，流出量 $\leq$ 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                    |
|---|-----------------------|
| <b>(一) 都市設計 規劃及分析說明</b>   |                       |
| 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 ( <u>植栽系統、步行空間、高程...</u> )等 面向之分析。   |                       |
| 2. 案件應充分 <u>考量</u> 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。   |                       |
| <b>(二) 公共 空間及綠化</b>   |                       |
| 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。  | 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 <u>移植</u> 。   |                       |
| 4. 開放空間非開挖區 <u>以栽</u> 植喬木取代人工設施物。   |                       |
| 5. <u>開放空間</u> 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 <u>處理</u> ，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， <u>應維持公有人行道及自行車道通行淨寬</u> ，經本府工務局新工處、公園處及 <u>交通局</u> 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。   |                       |
| <b>(三) 建築設計規劃</b>   |                       |
| 1. 服務性陽台 <u>及空調設備倘設置於臨道路側或建築物正立面，應</u> 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. <u>開發案</u> 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. <b>都市計畫不得作住宅區域：</b><br>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. <b>廣告物</b>   |                       |
| (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 <u>得設置於</u> 人行 <u>通行空間</u> 。  |                       |
| (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  |                       |



| 條文內容  | 備註 |
|---|----|
| 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。  |    |
| <b>(四) 交通及停車空間</b>  |    |
| 1. 自行車道應以系統性規劃為前提。 <u>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</u> ，並留設 2 公尺淨寬之操作空間。   |    |
| 2. <u>機車</u> 車道淨寬應達 1.5 公尺以上， <u>坡道斜率小於 1/8 並鋪設防滑材料</u> 。 <u>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。</u>      |    |
| 3. <u>車道</u> 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. <u>開發</u> 基地 <u>鄰接</u> 公車站者，應檢視候車空間之充足性，於基地退縮空間 <u>併同公有人行道檢討</u> 保留足夠空間，預留開發建築後可設置候車亭之位置」。   |    |
| <b>(五) 古蹟及舊城區街道周邊</b>   |    |
| 1. 新建工程面向古蹟側之立面：<br>(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。<br>(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）。<br>(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。<br>(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：<br>(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。<br>(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 <u>量體及</u> 整體色彩計畫應與古蹟協調， <u>位於古蹟後側之建築應提出視覺模擬分析，並</u> 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。  |    |
| <b>(六) 公共工程</b>   |    |
| 1. <b>市場用地開發案</b>   |    |
| (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. <b>校園開發案</b>   |    |

| 條文內容  | 備註   |
|---|--|
| (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， <u>友善</u> 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。   |  |
| <b>3. 各級公私立醫院</b>   |  |
| 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。  |  |
| <b>4. 捷運場站及多目標大樓開發案</b>   |  |
| (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。   |  |
| <b>(七) 山坡地</b>  |  |
| 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「臺北市水土保持申請書件管理平台」( <a href="https://swc.taipei">https://swc.taipei</a> )> 申請文件範例下載 |
| 4. 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。   |  |
| 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. <u>山坡地</u> 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<br>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  |

## 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 |     |            |
|----|-------------------------------|---------|-----|------------|
|    |                               | 符合      | 未符合 | 備註/檢討說明及頁碼 |
|    | 使用分區：                         |         |     |            |
|    | 建築物使用：<br>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 |     |            |
|----|-------------------|---------|-----|------------|
|    |                   | 符合      | 未符合 | 備註/檢討說明及頁碼 |
|    |                   |         |     |            |
|    |                   |         |     |            |

## 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

- 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

| 條文內容   | 建築師簽證查核 |     |            |
|--|---------|-----|------------|
|  | 符合      | 未符合 | 備註/檢討說明及頁碼 |
| <b>(一) 基地周邊整體景觀風貌</b>  |         |     |            |
| 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。                                       |         |     |            |
| <b>(二) 騎樓及商業使用</b>   |         |     |            |
| 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：<br>(1) 騎樓柱應減少裝飾構造，以維持騎樓空間之視覺通透性。<br>(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，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。   |         |     |            |

| 條文內容  | 建築師簽證查核  |                        |                                 |
|---|--|------------------------|---------------------------------|
|   | 符合   | 未符合                    | 備註/檢討說明及頁碼                      |
| <b>(三) 公共空間及綠化</b>  |  |                        |                                 |
| 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，基地行道樹選種延續周邊樹種或擇相似樹型。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，樹間距不超過 8 公尺，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。   |  |                        |                                 |
| <b>(四) 建築設計規劃</b>   |  |                        |                                 |
| 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. 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，植生牆規劃澆灌系統，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：<br>(1) 地下層開挖面積以外牆牆心核計。<br>(2) 申請開挖率放寬之案件，宜避免深開挖。<br>(3) 商特區及「敦化南北路特定專用區」按原使用分區檢討。 |  |                        |                                 |
|   | 使用分區及用地種別  | 地下層開挖面積<br>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<br>(1) 地面層樹立廣告物一宗基地設置 1 處。<br>(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。   |  |                        |                                 |
| <b>(五) 交通及停車空間</b>  |  |                        |                                 |
| 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，車道出入口宜配置於次要道路側。  |  |                        |                                 |
| 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。   |  |                        |                                 |
| 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<br>(1) 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，整體營運計畫須經本府交通局確認，後續全案停車管理机制由交通局管理追蹤。                             |  |                        |                                 |

| 條文內容  | 建築師簽證查核          |        |   |     |                  |  |     |                  |  |     |                 |  |  |  |  |
|---|------------------|--------|---|-----|------------------|--|-----|------------------|--|-----|-----------------|--|--|--|--|
|   | 符合               | 未符合    | 備註/檢討說明及頁碼  |     |                  |  |     |                  |  |     |                 |  |  |  |  |
| (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。  |                  |        |   |     |                  |  |     |                  |  |     |                 |  |  |  |  |
| <b>(六) 公共設施容積移轉</b>   |                  |        |   |     |                  |  |     |                  |  |     |                 |  |  |  |  |
| 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，停車位不得以機械車位設置。  |                  |        |   |     |                  |  |     |                  |  |     |                 |  |  |  |  |
| 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，地面層扣除必要門廳後，沿街面長度 70% 應配置商業空間。  |                  |        |   |     |                  |  |     |                  |  |     |                 |  |  |  |  |
| (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。  |                  |        | 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。<br>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。 |     |                  |  |     |                  |  |     |                 |  |  |  |  |
|  <table border="1" data-bbox="771 672 1276 966"> <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>25m<sup>2</sup></td> <td></td> </tr> <tr> <td>中喬木</td> <td>16m<sup>2</sup></td> <td></td> </tr> <tr> <td>小喬木</td> <td>9m<sup>2</sup></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>B/A ≥ 80%    A：帶狀式開放空間面積<br/>                  B：上開範圍喬木綠覆面積</p> | 喬木類別             | 每株綠覆面積 | 喬木數量  | 大喬木 | 25m <sup>2</sup> |  | 中喬木 | 16m <sup>2</sup> |  | 小喬木 | 9m <sup>2</sup> |  |  |  |  |
| 喬木類別  | 每株綠覆面積           | 喬木數量   |   |     |                  |  |     |                  |  |     |                 |  |  |  |  |
| 大喬木   | 25m <sup>2</sup> |        |   |     |                  |  |     |                  |  |     |                 |  |  |  |  |
| 中喬木   | 16m <sup>2</sup> |        |   |     |                  |  |     |                  |  |     |                 |  |  |  |  |
| 小喬木   | 9m <sup>2</sup>  |        |   |     |                  |  |     |                  |  |     |                 |  |  |  |  |
| (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。  |                  |        |   |     |                  |  |     |                  |  |     |                 |  |  |  |  |
| (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。   |                  |        |   |     |                  |  |     |                  |  |     |                 |  |  |  |  |
| <b>(七) 地區性規範</b>  |                  |        |   |     |                  |  |     |                  |  |     |                 |  |  |  |  |
| <b>1. 北投士林科技園區</b>  |                  |        |   |     |                  |  |     |                  |  |     |                 |  |  |  |  |
| (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。   |                  |        |   |     |                  |  |     |                  |  |     |                 |  |  |  |  |
| (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。   |                  |        |   |     |                  |  |     |                  |  |     |                 |  |  |  |  |
| <b>2. 人行步道側植栽規定</b>   |                  |        |   |     |                  |  |     |                  |  |     |                 |  |  |  |  |
| 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。   |                  |        |   |     |                  |  |     |                  |  |     |                 |  |  |  |  |
| <b>3. 綠帶管制</b>  |                  |        |   |     |                  |  |     |                  |  |     |                 |  |  |  |  |
| 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。   |                  |        |   |     |                  |  |     |                  |  |     |                 |  |  |  |  |
| <b>4. 市民大道六、七、八段兩側(南港綠廊)</b>  |                  |        |   |     |                  |  |     |                  |  |     |                 |  |  |  |  |
| 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：  |                  |        | 適用範圍如附圖。  |     |                  |  |     |                  |  |     |                 |  |  |  |  |
| (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。  |                  |        | 植栽種類建議如附表。  |     |                  |  |     |                  |  |     |                 |  |  |  |  |
| (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) 底層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   |                  |        |   |     |                  |  |     |                  |  |     |                 |  |  |  |  |

| 條文內容   | 建築師簽證查核           |                                 |  |         |
|--|-------------------|---------------------------------|--|---------|
|  | 符合                | 未符合                             | 備註/檢討說明及頁碼                             |         |
| 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。  |                   |                                 |  |         |
| (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，其餘得設置遮簷設施。  |                   |                                 |  |         |
| (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。  |                   |                                 |  |         |
| (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。  |                   |                                 |  |         |
| <b>5. 都市計畫不得作住宅區域</b>  |                   |                                 |  |         |
| (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。  |                   |                                 |  |         |
| <b>6. 古蹟及舊城區街道周邊</b>   |                   |                                 |  |         |
| (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。  |                   |                                 |  |         |
| <b>7. 北投區奇岩新社區</b>   |                   |                                 |  |         |
| 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。  |                   |                                 | 依都市計畫生態社區之意旨，提具容移環境回饋設計準則，作為各開發案審議之依據。 |         |
| 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        |         |
| <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> <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：<br/>地面層挑空面積(m<sup>2</sup>) ≥ 一樓樓地板面積(m<sup>2</sup>) × 容積移入百分比(%)</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>(二)環境貢獻項目：</p> <p>1. 二氧化碳減量指標≤0.8</p> <p>2. 綠覆率≥70%</p> <p>3. 屋頂、露臺綠化面積與屋頂總面積之比值≥60%</p> <p>4. 不透水鋪面比≤(1-建蔽率)*8%</p> <p>5. 地下層開挖率≤法定建蔽率+5%</p> <p>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。</p> <p>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。</p> |                   |                                 |  |         |

二、審議注意事項：

| 條文內容  | 建築師簽證查核 |     |                       |
|---|---------|-----|-----------------------|
|   | 符合      | 未符合 | 備註/檢討說明及頁碼            |
| <b>(一) 都市設計規劃及分析說明</b>  |         |     |                       |
| 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。   |         |     |                       |
| <b>(二) 公共空間及綠化</b>  |         |     |                       |
| 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。  |         |     | 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，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。   |         |     |                       |
| <b>(三) 建築設計規劃</b>   |         |     |                       |
| 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. 都市計畫不得作住宅區域：<br>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。  |         |     |                       |
| <b>(四) 交通及停車空間</b>  |         |     |                       |
| 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。                     |         |     |                       |
| 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」。   |         |     |                       |
| <b>(五) 古蹟及舊城區街道周邊</b>   |         |     |                       |



| 條文內容  | 建築師簽證查核 |     |            |
|---|---------|-----|------------|
|   | 符合      | 未符合 | 備註/檢討說明及頁碼 |
| 1. 新建工程面向古蹟側之立面：<br>(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。<br>(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）。<br>(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。<br>(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：<br>(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。<br>(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。  |         |     |            |
| <b>(六) 公共工程</b>   |         |     |            |
| <b>1. 市場用地開發案</b>   |         |     |            |
| (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) 建築物用途尚為混合使用，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。   |         |     |            |
| <b>2. 校園開發案</b>   |         |     |            |
| (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。   |         |     |            |
| <b>3. 各級公私立醫院</b>   |         |     |            |
| 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。  |         |     |            |
| <b>4. 捷運場站及多目標大樓開發案</b>   |         |     |            |
| (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。   |         |     |            |
| <b>(七) 山坡地</b>  |         |     |            |
| 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。   |         |     |            |

| 條文內容   | 建築師簽證查核 |     |   |
|--|---------|-----|---|
|  | 符合      | 未符合 | 備註/檢討說明及頁碼  |
| 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「臺北市水土保持申請書件管理平台」( <a href="https://swc.taipei">https://swc.taipei</a> )>申請文件範例下載 |
| 4. 坵塊分析檢討：<br>(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。<br>(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<br>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  |