

「捷運環狀線 Y29站新建工程（中山區金泰段1地號土地）」都市設計及土地使用開發許可審議案暨「捷運劍南路站 TOD 大樓新建工程（中山區金泰段78地號等土地）」都市設計準則案幹事會議

一、 時間：111年3月30日(星期三)15時30分

二、 地點：市政大樓9-502會議室

三、 主席：黃智卿副總工程司

紀錄：林彥彰

四、 出列席單位及人員：

單位	職稱	姓名	簽名
臺北市政府都市發展局	副總工程司	黃智卿	台北通簽到 15:27:30
臺北市政府都市發展局	專門委員	吳金龍	請假
臺北市政府建築管理工程處	幹事	梁志遠	請假
臺北市政府工務局公園路燈管理工程處	幹事	莫華榕	請假
臺北市政府工務局大地工程處	幹事	梁成兆	請假
臺北市政府消防局	幹事	林清文	請假
臺北市政府環境保護局	幹事	黃莉琳	(書面意見)
臺北市政府交通局	幹事	張鈞凱	(書面意見)
臺北市政府工務局新建工程處	幹事	林慧忠	請假
臺北市政府文化局	幹事	楊雅芳	請假

臺北市政府都市發展局	幹事	楊智盛	(書面意見)
臺北市政府都市發展局	幹事	林芝羽	請假
臺北市政府都市更新處	幹事	江中信	請假
臺北市政府都市發展局都市設計科	股長	陳光潔	台北通簽到 15:23:29
臺北市政府都市發展局都市設計科	幫工程司	林彥炘	台北通簽到 14:44:02
臺北大眾捷運股份有限公司	副處長	林繼業	台北通簽到 15:24:07
臺北大眾捷運股份有限公司	中心副主任	鍾杰旭	台北通簽到 15:24:26
臺北大眾捷運股份有限公司		鄭傑仁	台北通簽到 15:28:16
臺北大眾捷運股份有限公司	場長	蔡子淵	台北通簽到 15:28:23
臺北市政府捷運工程局	副工程司	莊建忠	台北通簽到 15:28:58
臺北市政府捷運工程局	副工程司	呂詩倫	台北通簽到 15:29:08
台灣世曦工程顧問股份有限公司		戴慧如	台北通簽到 15:28:51
台灣世曦工程顧問股份有限公司		史訓瑋	台北通簽到 15:29:03
闕河彬建築師事務所		王世華	台北通簽到 15:31:18
宋哲賓建築師事務所	建築師	宋哲賓	台北通簽到 15:29:58

五、申設單位說明簡報：略。

六、都發局審查意見報告：略（詳后附錄）

七、討論：

都市發展局都市設計科補充意見：

(一) TOD 大樓暨整體街廓都市設計準則部分：

1. 捷運環狀線 Y29站新建工程案前經都審第579次委員會決議(略以)：「Y29南側廣場現況設有地下停車場(包含連續壁及建成之結構系統)，請預先考量，並確認後續 TOD 大樓新建工程採原結構系統延伸或重新規劃，該部分惟影響整體配置之要件，應首要確認。」，請補充說明地下開挖方式。
2. 本案應依111年3月3日彭副市長會議裁示，將大彎北空橋端點納入規劃，並事先整合公園處及新工處意見，有關地面層落柱範圍、空橋設計等相關規劃原則，應一併納入都市設計準則規範，以利建築開發階段之設計依循。
3. 街廓內捷運劍南路站、Y29站及轉運站之轉乘動線，車站連通至商場及外部空間之人行動線，應配合開放空間系統性規劃，另考量人流動線之順暢，建議空橋適當設置緩衝平台。
4. 都市設計準則案之剖面圖說仍應確實標註基地建築線、公有人行道、行道樹植穴及街廓臨各向道路退縮之帶狀空間尺寸等，以利檢視。
5. 請補充基地喬木移植原則，並說明基地內移植可行性。

(二) 捷運環狀線 Y29站新建工程部分：

1. 查捷運環狀線 Y29站新建工程案與目前研擬之都市設計準則部分項目無法對應(如雨庇及頂蓋設計)，

請依都市設計準則逐項核實檢討，並補充圖說說明。

2. 依都審第561次委員會決議，本案通風井與道路景觀、開放空間應友善處理，請說明本次修正方案是否符合前開決議事項。

八、結論：

(一) 依111年3月3日彭副市長會議裁示，捷運劍南路 TOD 大樓應將大彎北空橋端點納入規劃，並事先整合公園處及新工處意見，有關本案空橋留設位置及預計施作方式請於委員會前整合。

(二) TOD 大樓暨整體街廓都市設計準則部分：

1. 都市設計準則應包含帶狀式開放空間、廣場式開放空間、人車動線(含指標系統)等系統性規範，另地面層設施物請考量整併設置。
2. 帶狀式開放空間系統應明確區分建築基地內側樹穴及人行通道之退縮原則，廣場式、頂蓋式等開放空間設置位置及尺寸請定性定量說明。
3. 本案拆除原地下停車場，請補充說明採全區開挖或分期開挖(包含地下連續壁及建成之結構系統)，並依委員會決議檢討。
4. 承上，兩案施作先後順序請於準則明確說明，鋪面及高程順平等，應採後案延續前案為原則。
5. 都市計畫規定之迴廊系統與各街廓銜接位置，應考量落柱及緩衝空間，請於圖面補充。
6. 請補充基地內樹木移植原則。
7. 都市計畫指定留設之空橋、垂直連通設施及其進出口，後續不得擅自圍蔽或設置阻礙物，且應24小時開放供不特定公眾無償使用，請修正。

8. 有關客運轉運出口設置於植福路，公車候車區及臨停區設置於北安路側，對主要道路車流衝擊之影響，請於委員會前轉交通局確認。
9. 有關本案準則檢討 TOD 大樓及轉運站實際停車需求小於法停部分，請研議折減停車位之可行性。

(三) 捷運環狀線 Y29站新建工程部分：

1. 各出入口及周邊景觀設計請依「臺北市捷運環狀線沿線地面層景觀設計原則」檢討，有關遮簷及人行步道等請明確標註尺寸。
2. Y29站依上開準則請標註頂蓋式開放空間位置。
3. 北安路及敬業二路街角請依整體街廓準則適當留設廣場空間。

- (四)** 請申設單位依前述結論及審查意見修正後，於收受會議紀錄之日起30日內檢送5份報告書，送請委員會審議。

九、散會(下午5時0分)

【附錄】

111年3月30日「捷運環狀線 Y29站新建工程（中山區金泰段1地號土地）」都市設計及土地使用開發許可審議案暨「捷運劍南路站 TOD 大樓新建工程（中山區金泰段78地號等土地）」都市設計準則案幹事會議

- 一、 本案位屬本府97年1月7日公告「修訂台北市基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案內『基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區土地使用分區與都市設計管制要點』案」載明應辦理都審地區，故提送都審程序。
- 二、 「捷運劍南路站 TOD 大樓新建工程」都市設計準則案，基地面積14,067.7平方公尺，總樓地板面積46,468平方公尺，依審議規則第3條第1項第7款規定：「總樓地板面積達15,000平方公尺之公有建築物」及同條第2項規定應於申請建造執照前，依序辦理都市設計準則及建築開發之審議，本次係申請都市設計準則之審議。
- 三、 「捷運環狀線 Y29站新建工程」都審案前經110年2月25日「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」第576次委員會會議紀錄，Y29站新建工程審議案之決議略以：「（三）2請申設單位與捷運公司充分溝通，提出整體街廓之設計準則，再提會審議。」，故本次兩案併同申請審議。

壹、都市發展局承辦科審查意見：

- 一、 TOD 大樓暨整體街廓都市設計準則部分：
 - （一）都市設計準則案應以都市尺度、街廓尺度及人行尺度進行周邊交通、量體、開放空間等面向之分析，

請補充前開各尺度分析說明。

- (二) 請充分說明基地周邊既有紋理，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，請補充說明。
- (三) 都市設計準則係作為後續基地建築配置及設計之依循，請以整體街廓作為主體，並以敘述及定性定量方式研擬，請調整都市設計準則文字架構。另各項規範應檢討確實可行，避免後續建築開發受限。各向道路側帶狀式開放空間規範之合理性，請就基地現況再檢討。(P38)
- (四) 都市設計準則文字規範各建築物鄰棟間隔至少距離8公尺，請說明本案建築物量體配置計畫。並請補充TOD大樓空間使用計畫，以供後續委員會審議參考。(P38)
- (五) 開放空間喬木樹種應延續周邊喬木或擇樹型相近之樹種，以維整體都市景觀完整性。請補充分析基地周邊樹種現況。(P54)
- (六) 本案人行動線請預為考量後續街廓內捷運劍南路站、Y29站銜接流暢性，以及全街廓由各車站連通至商場及外部空間應以系統性規劃，並請納入都市設計準則規範。(P25-26)
- (七) 都市計畫指定留設之空橋、垂直連通設施及其進出口，後續不得擅自圍蔽或設置阻礙物，且應24小時開放供不特定公眾無償使用，惟本案都市設計準則規範空橋迴廊配合捷運營運時間管制使用，請修正。(P38)

二、 捷運環狀線 Y29站新建工程部分：

- (一) 捷運環狀線沿線應依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，請補充。

- (二) 開放空間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。請補充本案鋪面材質照片、防滑係數及色彩說明。(P49)
- (三) 捷運通風井等設備之量體及立面材質應以輕量、簡化、通透規劃為原則。Y29站通風井高度達1.5公尺，立面以烤漆鋁板及花崗石規劃，請再加強通透設計。(P61)
- (四) 沿道路側景觀剖面圖應清楚標註基地內外高程、相鄰街廓之建築物高度、公有人行道寬度、樹穴尺寸、喬木覆土深度等，請補充。(P33-36)

貳、本府其他單位書面審查意見：

一、 都市發展局 楊智盛幹事：

- (一) (p.10、42) 本案法定停車位數檢討不一，請申設單位釐清。
- (二) (p.41) 請依本市土地使用分區管制自治條例規定檢討高度比(公共設施用地1:1.8)。
- (三) (p.42) 金泰段78地號應為轉運站用地，請釐清。

二、 環保局 黃莉琳幹事：

- (一) 「捷運環狀線 Y29站新建工程(中山區金泰段1地號土地)」都市設計及土地使用開發許可審議案：

查「民間台北捷運系統環狀線先期規劃環境影響說明書」前於92年2月17日經行政院環境保護署公告有條件通過環境影響評估審查在案，本開發案若涉及環評書件內容變更，請依環境影響評估法相關規定辦理。

(二) 「捷運劍南路站 TOD 大樓新建工程 (中山區金泰段 78地號等土地)」都市設計準則案：

俟本案申請開發內容確立，再協助檢視環保相關規定，另建議建物朝節能、省水方向設計，避免採用玻璃帷幕設計，以節省能源。

三、 交通局 張鈞凱幹事：

- (一) P.33~36、38為提昇人行及自行車環境，請將留設之人行空間及自行車道併同公有人行道、樹穴等寬度尺寸一併納入景觀剖面圖呈現。
- (二) 本案涉及 YouBike 捷運劍南路站(2號出口)站，查本案 TOD 大樓開發位置已設置 YouBike 租賃站，倘後續因工程規劃辦理遷站，請設計單位預留 YouBike 設站空間，相關場站遷移費用請規劃單位編列支應：
- (三) YouBike 站柱位應集中設置，留設空間應留設至少長 50公尺以上、寬4公尺之方正空間 (含2公尺人行道空間)，可為非連續空間。
- (四) 設站空間須為對外24小時開放之地面層空間且設置位置需鄰近道路，以利維運。
- (五) 場站周邊鋪面須為防滑材質且注意夜間照明須充足，以利民眾騎乘安全。
- (六) 另本站站體設有1處 YouBike 服務中心，倘有影響，則請留設空間 (2*6，約12M²) 供未來使用。
- (七) P.25、37有關於北安路設置臨停及計程車招呼站停車彎與設置公車彎部分，其漸變段尺寸請依「市區道路及附屬工程設計規範」設置。
- (八) 請補充標示停車場出入口之儲車空間長度及大客車 (上下客月臺)出場行車軌跡檢討示意圖。

- (九) 景觀設計、照明設計、植栽及廣告招牌之規劃，應避免影響轉運站大客車進、離場動線、駕駛視線及眩光情形。
- (十) 請補充說明大客車出入口行人通行規劃(如標線、號誌、標誌)及客運休息區停車格位尺寸。
- (十一) 本市公運處業於110年3月12日於本府捷運工程局召開捷運環狀線北環段 Y28及 Y29站之施工交通維持計畫局外協調會提供相關意見在案，爰請開發單位遵循辦理。後續倘因施工而有遷移公車站位(含公車站牌相關設施)需求，請開發單位提前辦理會勘邀集相關單位及本處共同研商遷移可行性，並請開發單位屆時依據會勘決議辦理並全權負責遷移與復舊公車站位(含公車站牌相關設施)工程之全部責任與費用。

臺北市都市設計審議建築設計畫資料表

都審議別碼 10904072A11	案件編號 11102000081	案件類型 <input checked="" type="checkbox"/> 新案 <input type="checkbox"/> 新案-預審 <input type="checkbox"/> 新案-部分新增改建或公設用地合併開發 <input type="checkbox"/> 新案-都市設計準則 <input type="checkbox"/> 變更設計 第 次 審議程序 <input type="checkbox"/> 簡化 <input type="checkbox"/> 專業 <input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 大綱理 <input type="checkbox"/> 預審 <input type="checkbox"/> 書面 審查流程 <input checked="" type="checkbox"/> 幹事會 <input type="checkbox"/> 委員會 <input type="checkbox"/> 核定 <input type="checkbox"/> 勘驗 <input type="checkbox"/> 修復成果
案件送審範圍 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-審議規則 第九條 案名 臺北市政府捷運工程局捷運車站新建工程「中山區金泰段1-0等3筆地號」		

設計單位資料	
設計單位 關河彬建築師事務所	地址 台北市內湖區新湖二路50號3樓 聯絡人/電話分機 顏鼎承/02-27920988#114 傳真/電子信箱 /hparc@ms79.hinet.net

受理過程		
審查過程	會議記錄及核定發文日期/文號	承辦人
(舊制)幹事會審	1093037606	溫建吉
(舊制)委員會審	1093089215	溫建吉
(舊制)委員會審	1103023193	林彥文

承辦人(設計單位)：關河彬建築師事務所
 圖章：
 
 圖章日期(設計單位)：111年02月21日
 圖章日期：111年02月24日
 註1：請以A3格式列印本資料表備附於報告書中，送都市發展局備查。

臺北市都市設計審議建築計畫資料表

新案-都市設計準則 變更設計第一次
 新案 新案-預審 新案-部分新增改建或公設用地合併開發 新案-都市設計準則 變更設計第一次
 簡化 專案 一般 大範圍 預審 書面



審議程序 預審 書面

審議流程 幹事會 委員會 核定 勘驗 修復成果

審議類別	案件編號		審議程序		審議流程		法定		實設		自設		備註	
	11102000059	11102000059	審議程序	審議流程	法定	實設	法定	實設	法定	實設	自設	備註		
基地	中山區金華段78-0地號	轉運站用地(公共設施用地)	法	定	建	蔽	率	40.00%	汽車停車位	170輛	170輛	0輛	0輛	
使用	轉運站用地(公共設施用地)	14,067.70㎡	實	設	建	蔽	率	30.48%	機車停車位	245輛	245輛	0輛	0輛	
基地	坡度小於30%基地面積	14,067.70㎡	法	定	容	積	率	200.00%	裝卸停車位	7輛	7輛	0輛	0輛	
建築	4,289㎡	46,468㎡	實	設	容	積	率	197.14%	自行車停車位	0輛	0輛	0輛	—	
總樓	住宅	0㎡	住	宅	戶	數	數	0戶數	地下層樓地板面積	0㎡	法定地下開挖率	50.00%	實際地下開挖率	0%
住宅	商業	25,359㎡	商	業	戶	數	數	0戶數	總樓板面積	0㎡	法定總樓板率	70.00%	實際總樓板率	0%
商業	工業	0㎡	工	業	戶	數	數	0戶數	建築物高度	0M	屋頂突出物高度	0M	0層	0層
其他(轉運站+半戶外)	其他(轉運站+半戶外)	2,374㎡	總	戶	數	數	數	0戶數	最大樓層數	地	上	地	下	0層
總樓	總	27733.00㎡	總	戶	數	數	數	0戶數	各樓層使用概況(使用組別)	地	下	地	下	0層
供公眾使用	供公眾使用	0.00㎡	佔	法	空	率	率	0.00%	基地內點道路側類喬木	地	下	地	下	0層
送水	送水	0.00㎡	佔	法	空	率	率	0.00%	樹	地	下	地	下	0層

類別	獎勵樓地板面積	開放空間有效面積	獎勵增加停車數量	核准日期、文號	備註
總獎勵總樓地板面積	0.00㎡	0.00㎡	0		
總獎勵總樓地板面積	0.00%	0.00%	0		
佔法空	0.00%	0.00%	0		
佔法空	0.00%	0.00%	0		

類別	積移轉	核准日期、文號	備註
積移轉	0.00%		
積移轉	0.00%		
積移轉	0.00%		

申請人/單位: 臺北大眾捷運股份有限公司

地址: 104216臺北市中山區中山北路二段48巷7號2樓

電話: 02-25363001#8361

傳真/電子信箱: /e26653@metro.taipei

土地使用及環境設計資料

臺北市都市設計審議建築計畫資料表

都審議別碼 11102000059	案件編號 11102000059	<input type="checkbox"/> 新案 <input type="checkbox"/> 新案-預審 <input type="checkbox"/> 新案-部分新增改建或公設用地合併開發 <input checked="" type="checkbox"/> 新案-都市設計準則 <input type="checkbox"/> 變更設計 第 次	
案件送審範圍及條件說明 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-審議規則第七條	審議程序 <input type="checkbox"/> 簡化 <input type="checkbox"/> 專業 <input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 預審 <input type="checkbox"/> 書面		
案名 臺北大眾捷運股份有限公司新南車站TOD大樓新建工程「中山區金泰段78-0地號」	審查流程 <input checked="" type="checkbox"/> 幹事會 <input type="checkbox"/> 委員會 <input type="checkbox"/> 核定 <input type="checkbox"/> 勘驗 <input type="checkbox"/> 修復成果	設計單位資料	
設計單位 宋哲實建築師事務所	地址 10659臺北市敦化南路二段168號4樓	聯絡人/電話分機 陳彥安/02-23212666#120	傳真/電子信箱 /arch_text@msa.hinet.net
審查流程 會議紀錄及圖說修正日期/文號	受理過程 承辦人 備註		

填表人(設計單位)：宋哲實建築師事務所
 蓋章處：_____ 填表日期(設計單位)：_____ 111年02月21日 虛製日期：111年02月21日

註1：請以A3格式列印本資料表並附於議會書中，送都市發展局辦理都市設計審議作業。註2：申請變更設計案件者，應檢具變更前後之建築計畫資料對照表。

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：「捷運環狀線 Y29 站新建工程（中山區金泰段 1 地號土地）」都市設計及土地使用開發許可審議案暨「捷運劍南路站 TOD 大樓新建工程（中山區金泰段 78 地號等土地）」都市設計準則案

二、法令適用始點依據：建築執照掛號日：，都審掛號日：111/2/24，其他：。

三、土地使用分區檢核

項目	內容	承辦科覆核		
		符合	未符合	備註
	使用分區：轉運站、道路用地(公共設施用地)	V		
	建築物使用：車站 附條件檢討：		V	請補充 TOD 大樓空間使用組別
	容積率：200%	V		
	建蔽率：40%	V		
	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 8 M(M) _ 4.8 _ ，平均深度 16M(M) _ 9.6 _ 。	/	/	
	同基地鄰棟間隔檢討：	/	/	
	騎樓或無遮簷人行道退縮規定：	V		

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)	承辦科覆核		
		符合	未符合	備註
	修訂台北市基隆河(中山橋至成美橋段)附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案內「基隆河(中山橋至成美橋)附近地區土地使用分區與都市設計管制要點」案	V		

110 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

條文內容	承辦科覆核		
	符合	未符合	備註
一、原則性			
(一)本參考範例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)都市更新案及都審案經本府核定後重新變更設計，仍應以都審（變更）掛件日之審議參考範例為檢核依據。			
二、通案性			
(一)開發基地周邊整體景觀風貌設計規範			
開發基地應考量所在區位整體風貌及配置之協調，倘基地坐落街廓有未整合之零星土地，仍應提出相關模擬及設計建議，作為後續開發審議之參考，以維整體都市景觀之完整性。			
(二)地面層人行空間及綠化規範			
1. 沿道路側應退縮 1.5 公尺以上淨寬之人行空間，與鄰地順平銜接。本項所指「道路」包括計畫道路及現有巷。	V		

條文內容	承辦科覆核		
	符合	未符合	備註
2. 地面層請增植開展型且不竄根之喬木，基地行道樹選種應考量街道兩側之景觀完整性。喬木覆土深度應達 1.5 公尺以上，樹間距維持 5 至 8 公尺，樹穴及植栽槽邊緣應與人行鋪面順平，使地表逕流可直接排入，增加基地保水。	√		
3. 樹穴寬度應考量喬木生長空間設置。倘基地條件限制，得以開口小於 1.3 公分且與人行道順平之樹穴透空蓋板設置，以增加人行淨寬。樹穴蓋板形式應以平、剖面圖呈現，以利審議。	√		
4. 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，並儘量與建築物主體整併，予以遮蔽美化。		√	
5. 為配合地面層景觀整體規劃，倘各開發案涉及公有人行道鋪面、行道樹樹種及位置變更，公有人行道應於建築線設置明顯分界，行道樹應以原地保留為原則，如須移植應採對樹木影響最小之方式施作。行道樹移植及路燈位置調整及人行道鋪面變更，應先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。			
6. 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。		√	請補充檢討。
7. 各建築基地內現況樹型良好之喬木或樹群，以原地保存方式或移植於原基地內為原則。		√	建請以原地保存方式或移植於原基地內為原則
8. 各建築基地開放空間規劃，非地下層開挖區應儘量增植喬木取代人工設施物。		√	請於圖說標示地下開挖範圍，以利檢視。
9. 緊臨開放空間及鄰地倘有設置花臺，花臺及座椅高度以不超過 45 公分為原則。		√	請補充座椅形式及相關尺寸。
10. 基地整地後高程應與鄰地順平為原則，倘經檢討仍有高差應以不超過 45 公分為原則。		√	請於圖說標註基地高程，及開放空間介面處理方式。
11. 基地圍牆高度不得高於 2 公尺，且臨道路側、開放空間及永久性空地之圍牆基座不得超過 45 公分、透空率不得小於 70% 為原則。	/	/	
12. 開放空間避免使用投樹燈，以免產生炫光影響人行舒適性。	√		
13. 開放空間之坡度應以 1/40 設計為原則，避免輪椅側翻；另無障礙坡道及動線應正確導引至行穿線方向。	√		
14. 開放空間喬木之固定支架或鋼索應預為考量，不得阻礙人行淨寬。	√		
15. 開發基地應考量捷運站或重要大眾運輸場站與基地間之人行動線，以增加綠蔭植栽、加大街角空間、避免設置車道出入口...等方式提升公共空間品質及步行舒適度。	√		
16. 開放空間高程應儘量以順平為原則，倘仍有設置階梯之必要，則階梯級高不得大於 15 公分、級深至少以 28 公分設計為原則。		√	請補充檢討
17. 開發案應延續騎樓紋理： （1）應與周臨建物騎樓紋理銜接，淨高建議不超過地面層以上第 3 層樓板高度或 8 公尺。 （2）騎樓柱應減少裝飾構造，以維持騎樓空間之視覺通透性。 （3）騎樓地坪須與 1 樓各出入口順平處理。 （4）都市更新案亦應延續騎樓紋理，作為都更獎勵之依據。	/	/	
18. 申請綜合設計開放空間獎勵之開發案應依 109 年 4 月 16 日公告修正之「臺北市綜合設計公共開放空間設置及管理維護要點」檢討。	/	/	
(三)交通及停車空間			
1. 為配合本府綠色交通政策，開發基地之交通規劃原則如下： （1）自行車道應以系統性規劃為前提。倘基地條件允許，則於地面層設置自行車停車位為原則，並留設 2 公尺淨寬之操作空間。 （2）位於南港區都市計畫通盤檢討法定停車位得減設區域，自設車位應採下列方式辦理為原則： A. 交通影響評估大眾運具比例以 60% 估算，並納入共享車位。 B. 整體停車位申請營業登記以停車場方式經營開放供公眾使用，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。 C. 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。 （3）士林北投科技園區：	√		

條文內容	承辦科覆核		
	符合	未符合	備註
A. 大眾運輸比例以 45% 估算，並納入區域接駁車系統規劃。 B. 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，請依公有人行道鋪面型式施作。 (4) 住宅使用之停車位則回歸通案規範檢討。			
2. 各建築開發之停車位檢討，以「臺北市土地使用分區管制自治條例」標準計算及於基地內滿足自身需求為原則。	/	/	準則階段未檢討
3. 各建築開發之停車空間(含裝卸車位)，除基地條件特殊外，應集中設置於地下層為原則。	/	/	準則階段未檢討
4. 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。	/	/	準則階段未檢討
5. 機車停車位超過 400 格，應設置專用出入車道，車道寬度及出入口寬度採 3.5 公尺雙車道設計為原則；若機車進出車道分別設置，其單向車道寬與出入口之寬度採 2 公尺設計為原則；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。	√		
6. 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，另車道坡度應以 1/8 為原則，車道出入口寬度與車道坡道寬度同寬為原則。	/	/	準則階段未檢討
7. 各宗基地車道出入口以設置於次要道路側並集中設置於一處為原則(高層緩衝空間之進出動線另依相關規定辦理)。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空間出入口整併處理。	√		
8. 車道出入口應於指定退縮人行空間後留設 4.5 公尺之緩衝空間為原則，倘基地狹小仍應至少留設 2 公尺之緩衝空間。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 6 公尺以上為原則。	/	/	準則階段未檢討
9. 地面層車道出入口地坪與相鄰之人行空間應順平處理，鋪面系統應避免使用車道磚且延續人行道鋪面之型式，並考量車輛防滑及相關警示設施，以維人行安全。	/	/	準則階段未檢討
10. 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。	/	/	準則階段未檢討
11. 地面層入口處為維持人行動線之延續，避免設置禮儀性迴車道。	√		
12. 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。	√		
(四)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。	/	/	準則階段未檢討
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，建築外觀應儘量簡潔設計以不膨脹量體為前提。	/	/	準則階段未檢討
3. 有關天井式挑空外側不建議置格柵為原則，以避免建物量體膨脹；各服務性陽台外應充分考量遮蔽美化設施，以維持整體立面風貌並符合實際使用需求。	/	/	準則階段未檢討
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。	/	/	準則階段未檢討
5. 考量建物立體綠化之永續維管，倘立體綠化設置於專有範圍或以植生牆設計，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。	/	/	準則階段未檢討
6. 考量逃生避難之安全性，U 型折梯平臺不得設置梯級踏步。	/	/	準則階段未檢討
7. 為維持本市工商活動之延續性，商業區(包含特定商業區)及工業區(包含策略型工業區等)不得設置圍牆或高度 45 公分以上之綠籬。	/	/	準則階段未檢討
8. 高層建築緩衝空間連接對外道路側，不得設置植栽、裝飾構造、圍牆等設施阻隔。	/	/	U階段未檢討

條文內容	承辦科覆核		
	符合	未符合	備註
9. 建築及基地開發、公共工程、開放空間系統、道路系統等規劃，應考慮低衝擊開發 (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，以強化韌性城市之概念。上述設計檢討應考量實際可維管方式，且併同各建築基地排水計畫一併考量。	V	/	
10. 建築物配置倘規劃免計容積之機電設備空間，應優先將影響建築外觀之設備納入配置。	/	/	準則階段未檢討
(五)商業使用			
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，扣除必要梯廳外，其餘全數樓地板面積應作商業使用，並以沿街面優先設置，以活絡都市商業空間。 (2) 商業空間優先配置於臨主要道路側，倘基地面臨兩條以上道路，住宅門廳建議配置於次要道路側。 (3) 每棟建物之必要進出通道，每處以 10 公尺為限，且不得超過該建築面寬長度之 20%。	/	/	準則階段未檢討
2. 商四或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，商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之 70% 乘以 2 倍；另地面層開放空間與商業使用應有良好互動。	/	/	準則階段未檢討
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。	/	/	準則階段未檢討
4. 商業樓層應集中配置於底層部，管委會空間配置於商業使用連續樓層之上。	/	/	準則階段未檢討
(六)公共設施容積移轉			
(七)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，依下表規定辦理：(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，授權簡化委員會逕為決定。) 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。 3. 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。	V		
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		
4. 商特區按原使用分區檢討地下開挖規模。			
三、地區性			
(一)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應集中設置，且應由公共領域進出，後續亦不得約定專用。 2. 公共領域廁所、排煙室、管道間、機電設備空間及茶水間等以不連接專有或約定專用空間為原則。倘經檢討無法調整者，則上開空間及專有領域間應以 30 公分厚牆壁設置，避免後續二次施工。 3. 請於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。 4. 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	V		

條文內容	承辦科覆核		
	符合	未符合	備註
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）。			
(二)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。	V		
(三)綠帶管制	/	/	
(四)古蹟及舊城區街道周邊	/	/	
(五)市場用地開發案	/	/	
(六)校園開發案	/	/	
(七)本市各級公私立醫院	/	/	
(八)捷運場站及多目標大樓開發案			
1. 捷運環狀線沿線應依 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。		V	請補充檢討
2. 捷運通風井等設備之量體及立面材質應以 輕量、簡化、通透 規劃為原則。		V	通風井請加強輕量、簡化、通透設計
3. 多目標大樓規劃前應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。		V	請說明捷運設施納入TOD大樓量體規劃可行性
(九)審議規則第 3 條第 1 項第 14 款之適用	/	/	
(十)北投區奇岩新社區	/	/	
(十一)山坡地	/	/	
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，一宗基地以設置一處為原則。	/	/	
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. 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。	/	/	
6. 各棟建築物之名稱或標誌應以設置一處，並配合立面風貌設計為原則。	/	/	
五、都市設計準則			
1. 都市設計準則案應以都市尺度、街廓尺度及人行尺度進行周邊交通、量體、開放空間等面向之分析。		V	請補充相關分析
2. 案件應充分說明基地周邊既有紋理，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以作為後續建物設計之依循。		V	請補充相關說明