

臺北市都市計畫書

擬定臺北市南港區南港段二小段
578-1 地號等土地(編號 FR-1-1 僑泰興麵粉
廠、部分 FLE 道路用地)細部計畫案

臺北市政府

中華民國 107 年 7 月 30 日府都規字第 10760034221 號公告公開展覽

案 名：擬定臺北市南港區南港段二小段 578-1 地號等土地(編號 FR-1-1 僑泰興麵粉廠、部分 FLE 道路用地)細部計畫案

申請人：聖嘉興企業股份有限公司

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍：詳如計畫圖所示

類別：擬定

法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款及第 4 款、第 27 條之 1

詳細說明：

壹、計畫緣起及範圍

一、計畫緣起

本計畫區位於臺北市政府 101 年 4 月 10 日公告實施「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案」之編號 FR-1、FLE 地區，屬暫予保留區及道路用地(詳圖 1)；暫予保留區原則同意變更為商業區，惟應俟實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施，細部計畫得依法定程序併同辦理，而道路用地為工業區(僑泰興麵粉廠之部分土地)變更，原則以徵收方式取得，惟臺北市政府辦理徵收前，倘該工業區申辦都市計畫變更且將道路用地開闢完成，併同所有權無償移轉予市府，得計入變更回饋額度。

編號 FR-1 地區多數土地屬僑泰興麵粉廠土地，其地主聖嘉興企業股份有限公司(即申請人)，於 102 年 4 月 8 日向臺北市都市更新處申請都市更新事業計畫報核作業(範圍不包括僑泰興麵粉廠東北側私有工業區土地)，並曾與東北側工業區土地召開三次鄰地協調會，進行都市更新意願之整合，皆未能取得該範圍半數以上地主同意共同辦理都市更新；臺北市都市更

新處續於 104 年介入協調並評估公辦都市更新可行性，經邀集東北側工業區地主召開兩次研商會議，並於 105 年 3 月完成公辦都市更新意願調查結果，仍無法取得該東北側工業區土地及合法建物所有權人超過 2 成之支持，致無法辦理全區都市更新及都市計畫變更。

為配合臺北市政府提出東區門戶計畫之產業發展構想及顧及土地所有權人開發權益，臺北市政府爰提出將 FR-1 開發單元細分為 FR-1-1、FR-1-2 開發單元之構想，經內政部都市計畫委員會 106 年 7 月 25 日第 904 次會議決議，將編號 FR-1 開發單元細分為編號 FR-1-1(僑泰興麵粉廠土地)、編號 FR-1-2(僑泰興麵粉廠東北側工業區土地)等兩個開發單元，得個別擬具都市更新事業計畫、辦理都市計畫變更法定程序，以加速本地區轉型發展；申請人仍維持以 102 年向都市更新處報核之都市更新事業計畫範圍（即編號 FR-1-1 僑泰興麵粉廠、部分 FLE 道路用地範圍土地）辦理都市計畫變更、擬具都市更新事業計畫。

臺北市政府提出「東區門戶計畫」，南港車站南側發展生技產業、西北側發展流行音樂及新創產業、東北側發展軟體及會展產業，南港生技產業聚落將串連上游中研院與國家生技園區之研究基礎及竹北中下游產品量產、上市與行銷等，打造南港成為生技產業之重要核心；本計畫區位於前述策略地區範圍內，本案回饋予臺北市政府可建築土地作為公共住宅、市政建設、社會福利及配合生技等相關產業發展加以規劃運用，強化產業競爭力、引導周邊地區轉型及帶動地區發展動能，經檢討認屬本府重大政策，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款及第 4 款規定辦理本案都市計畫變更案。

二、計畫範圍及權屬

本計畫係依「變更臺北市南港區南港段二小段 578-1 地號等土地(編號 FR-1-1 僑泰興麵粉廠、部分 FLE 道路用地)主要計畫案」範圍擬定細部計畫，面積為 20,895.00 平方公尺。

其中編號 FR-1-1 地區面積 19,479 平方公尺，占計畫範圍 93.22%，包含聖嘉興企業股份有限公司持有土地面積 19,306.52 平方公尺，占計畫範圍 92.40%；其他私人地主共 32 人，持有土地面積合計 121.48 平方公尺，占計畫範圍 0.58%；中華民國持有土地面積 51 平方公尺，占計畫範圍 0.24%，管理單位為財政部國有財產署。編號 FLE 道路用地僅納入申請人持有之 585-6 地號土地，不含聯華實業股份有限公司持有之 557-11 地號土地，故面積 1,416 平方公尺，占計畫範圍 6.78%(詳表 1 及圖 2)。

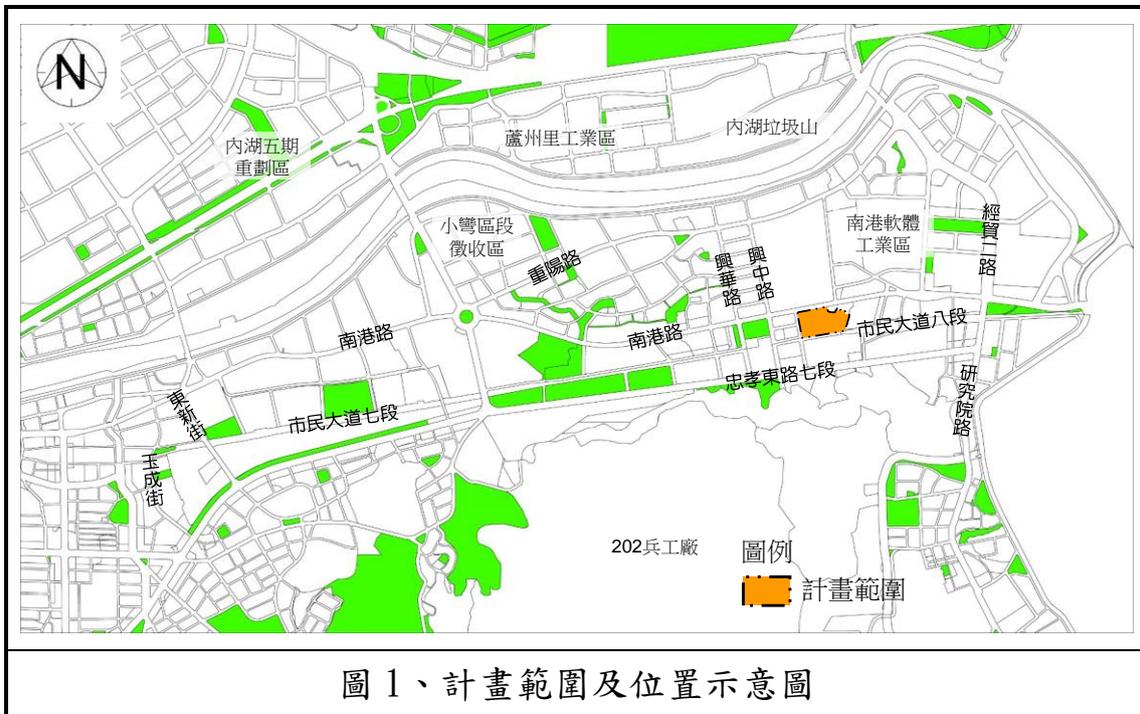


表 1、土地清冊

地區 編號	序 號	行 政 區	地 段	小 段	地 號	面 積 (m ²)	持 分 比 例	持 分 面 積 (m ²)	所 有 權 人	管 理 單 位
FR-1-1	1	南 港 區	南 港 段	二 小 段	578-1	40	1/1	40.00	聖嘉興企業 股份有限公 司	---
	2				583	55	1/1	55.00		
	3				584	28	1/1	28.00		
	4				585	17,218	1/1	17,218.00		
	5				585-1	1,850	1/1	1,850.00		
	6				586	56	1/1	56.00		
	7				580	158	208921/672000	49.12	聖嘉興企業 股份有限公 司	
							463079/672000	108.88	其他私人 (共計 23 人)	
	8				581	13	4/5	10.40	聖嘉興企業 股份有限公 司	
							1/5	2.60	其他私人 (共計 1 人)	
	9				579	10	1/1	10.00	其他私人 (共計 8 人)	
10	578-2	4	1/1	4.00	中華民國					
11	582	47	1/1	47.00		財政部國 有財產署				
FR-1-1 小計					19,479	--	19,479.00	--	--	
部分 FLE	12	南 港 區	南 港 段	二 小 段	585-6	1,416	1/1	1,416.00	聖嘉興企業 股份有限公 司	--
計畫範圍合計					20,895	--	20,895.00	--	--	

資料時間：106 年 8 月 24 日。

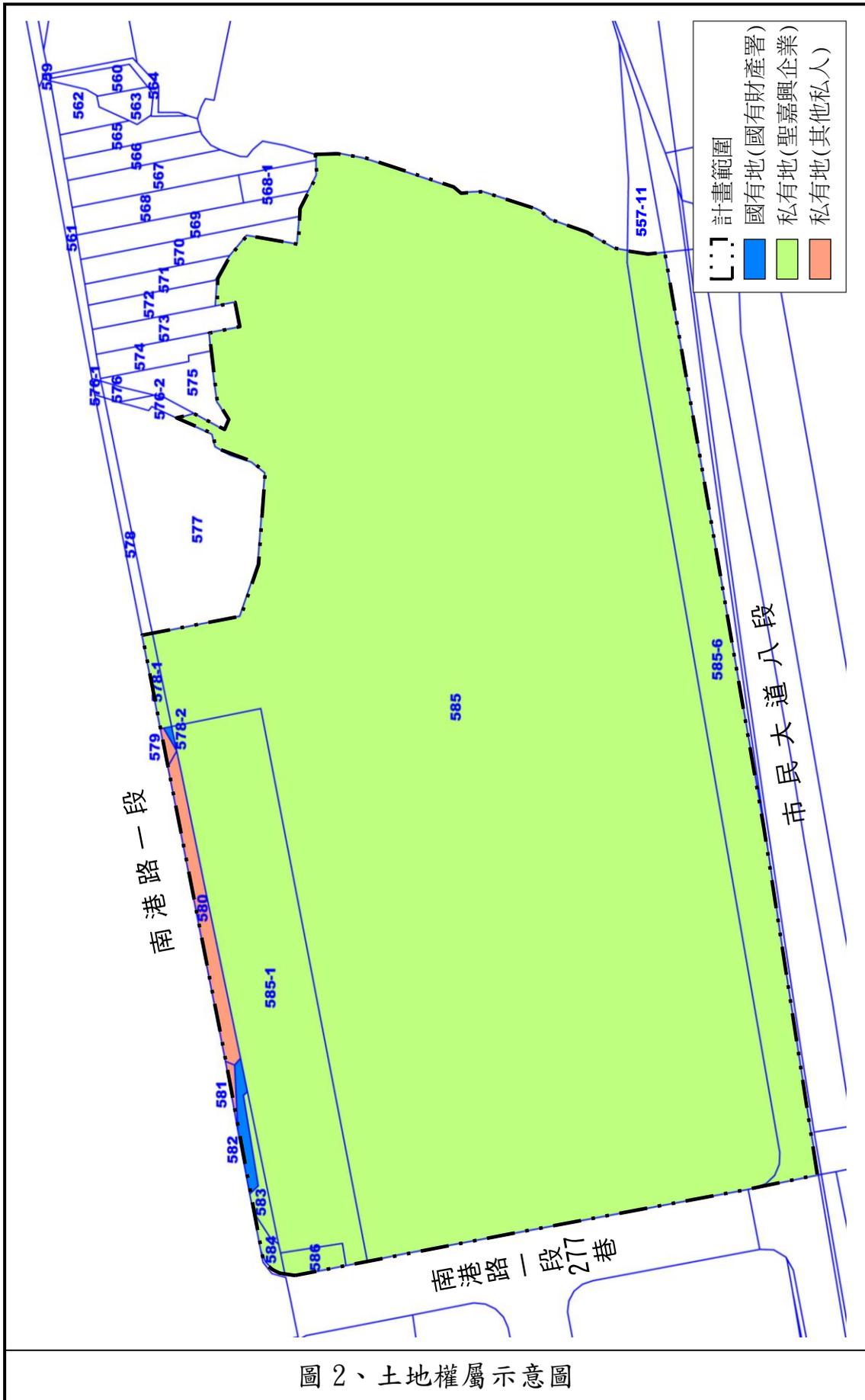


圖 2、土地權屬示意圖

貳、計畫目標

- 一、配合南港鐵路地下化沿線土地再利用，周邊相關重大交通工程建設及五大中心計畫案，重新檢討鐵路地下化後，都市土地利用效能與地區整體環境規劃。
- 二、配合「東區門戶計畫」之產業發展構想核心區位，回饋可建築土地得配合生技產業等規劃運用，可強化產業競爭力、引導周邊地區轉型及帶動地區發展動能。
- 三、配合南港新生廊帶(市民大道)設計，回饋道路用地及公園用地，連接地區車站、商業空間、開放空間、學校、軟體園區紋理，提供地區民眾安全舒適的生活與通學通勤空間，提升都市景觀風貌。

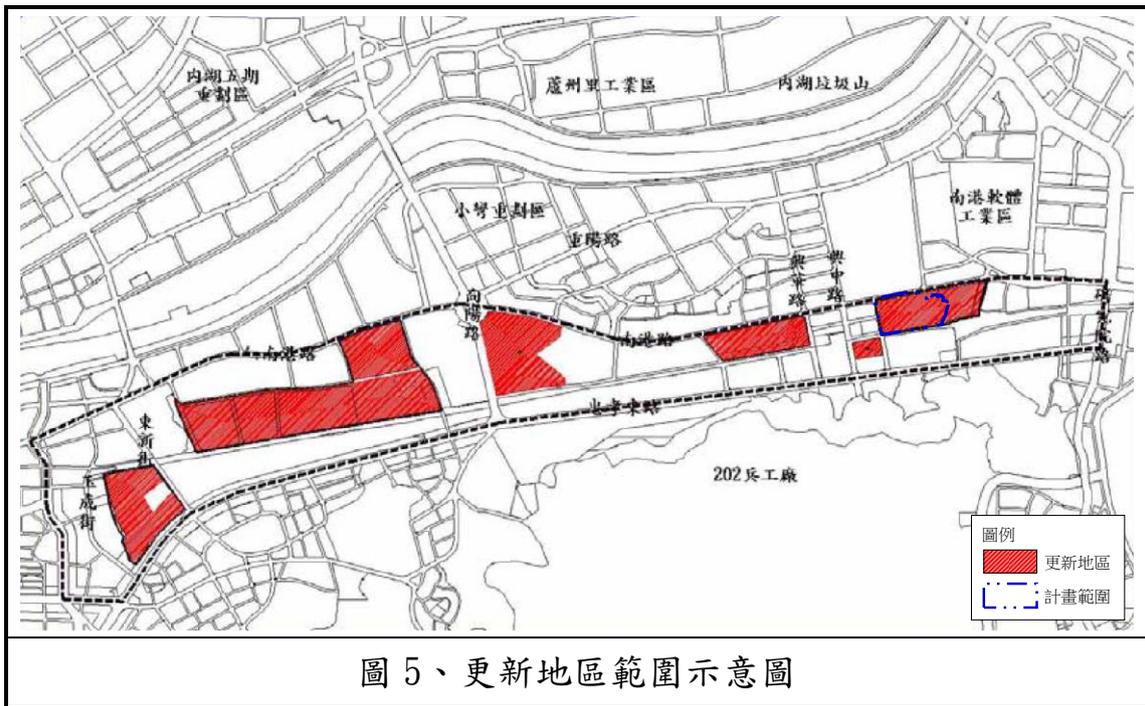
參、主要計畫概要

「變更臺北市南港區南港段二小段 578-1 地號等土地(編號 FR-1-1 僑泰興麵粉廠、部分 FLE 道路用地)主要計畫案」內容摘要如下：

- 一、編號 FR-1-1 僑泰興麵粉廠、部分 FLE 道路用地為順應環境變遷與鄰近土地利用之調整，變更工業區為商業區，並採都市更新方式辦理開發(詳圖 3 及圖 4)，其變更理由及條件內容如下：

(一)編號 FR-1 僑泰興麵粉廠及北側私有工業區土地

1. 配合鄰近土地使用與發展，原則同意變更為商業區，惟應俟實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施，細部計畫得依法定程序併同辦理。在未依上開事項辦理前，仍維持原使用分區。
2. 應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」提供或捐贈公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額之合計占變更總面積不得低於 40.5%。
3. 內政部都市計畫委員會 106 年 7 月 25 日第 904 次會議決議，將編號 FR-1 開發單元細分為編號 FR-1-1(僑泰興麵粉



肆、計畫構想

一、土地使用及公共設施計畫

本案工業區變更為商業區面積為 19,479 平方公尺，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，工業區變更為商業區應捐贈回饋 40.5%之公共設施用地及可建築土地，故本案應捐贈回饋 7,889 平方公尺(19,479 平方公尺×40.5%)之公共設施用地及可建築土地。

(一)道路用地

配合臺北市政府 101 年 4 月 10 日公告「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案」，編號 FLE 範圍維持道路用地規劃，除將部分道路用地開闢完成，併同所有權無償移轉予市府，計入變更回饋額度，面積 1,416 平方公尺。

(二)公園用地

依「都市計畫細部計畫審議原則」規定，劃設占變更工業區面積 10.00%之公園用地，面積 1,948 平方公尺，配合前述開放空間系統構想，提供戶外休憩及人行穿越功能。

(三)特定商業區

本計畫總面積 20,895 平方公尺，扣除捐贈回饋公共設施用地面積 3,364 平方公尺(包含部分 FLE 道路用地 1,416 平方公尺及公園用地 1,948 平方公尺)後之土地皆規劃為特定商業區，其中含應捐贈予臺北市政府之可建築土地面積 4,525 平方公尺(特定商業區(八))，供臺北市政府興辦產業發展空間或公共住宅、市政建設、社會福利等；其餘可建築土地面積 13,006 平方公尺(特定商業區(七))則朝向複合型功能之開發定位，提供商業、旅館、住宅等功能，以改善南港區之舊有工業意象，並促進土地活化再利用(詳圖 6、表 2)。

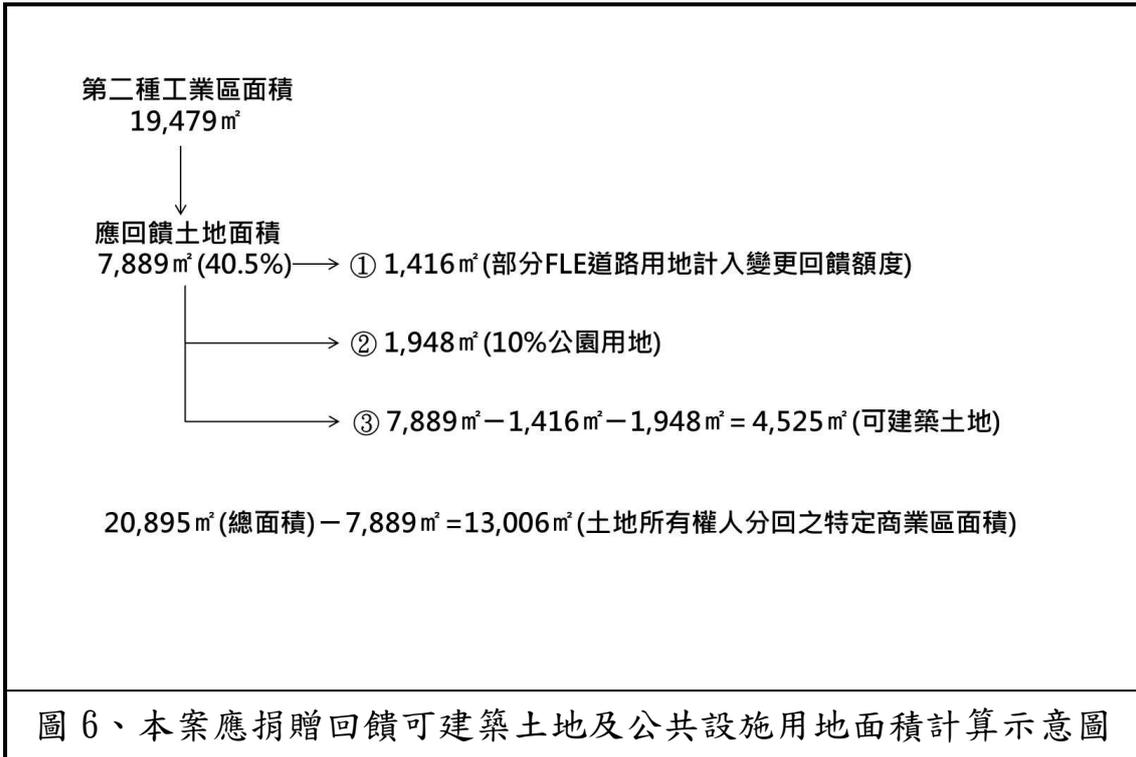


表 2、本案應捐贈回饋可建築土地及公共設施用地面積計算表

土地權屬	變更前	變更後				
	第二種工業區面積 (m ²)	應回饋土地面積 (m ²)	捐贈回饋 101 年主要計畫部分 FLE 道路用地面積 (m ²)	捐贈回饋變更範圍內公園用地面積 (m ²)	捐贈回饋變更範圍內特定商業區面積 (m ²)	分回之特定商業區面積 (m ²)
聖嘉興企業股份有限公司	19,307	7,819	1,403	1,931	4,485	12,891
	100.00%	40.50%	-	10.00%	23.23%	66.77%
其他私人	121	49	9	12	28	81
	100.00%	40.50%	-	10.00%	23.23%	66.77%
中華民國 (財政部國有財產署)	51	21	4	5	12	34
	100.00%	40.50%	-	10.00%	23.23%	66.77%
合計	19,479	7,889	1,416	1,948	4,525	13,006

註：依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」應捐贈回饋面積為 7,889 m² (占第二種工業區總面積 40.5%)，包含捐贈回饋 101 年主要計畫部分 FLE 道路用地面積 1,416 m²、捐贈回饋變更範圍內公園用地面積 1,948 m²、捐贈回饋變更範圍內特定商業區土地面積 4,525 m²。

(三)開放空間及立體連通系統構想

1. 本計畫區中央留設南北向帶狀公園用地，將連接南港路與市民大道之人行穿越通道，納入公園用地設計的方向。
2. 臨南港路一段 277 巷留設兩處街角廣場，並沿道路用地及公園用地退縮建築，串連本計畫區開放空間系統，規劃完善之人行及自行車空間。
3. 配合以南港車站為核心建置之立體連通系統，留設人行空橋系統，提供地區產業、生活通行需求。

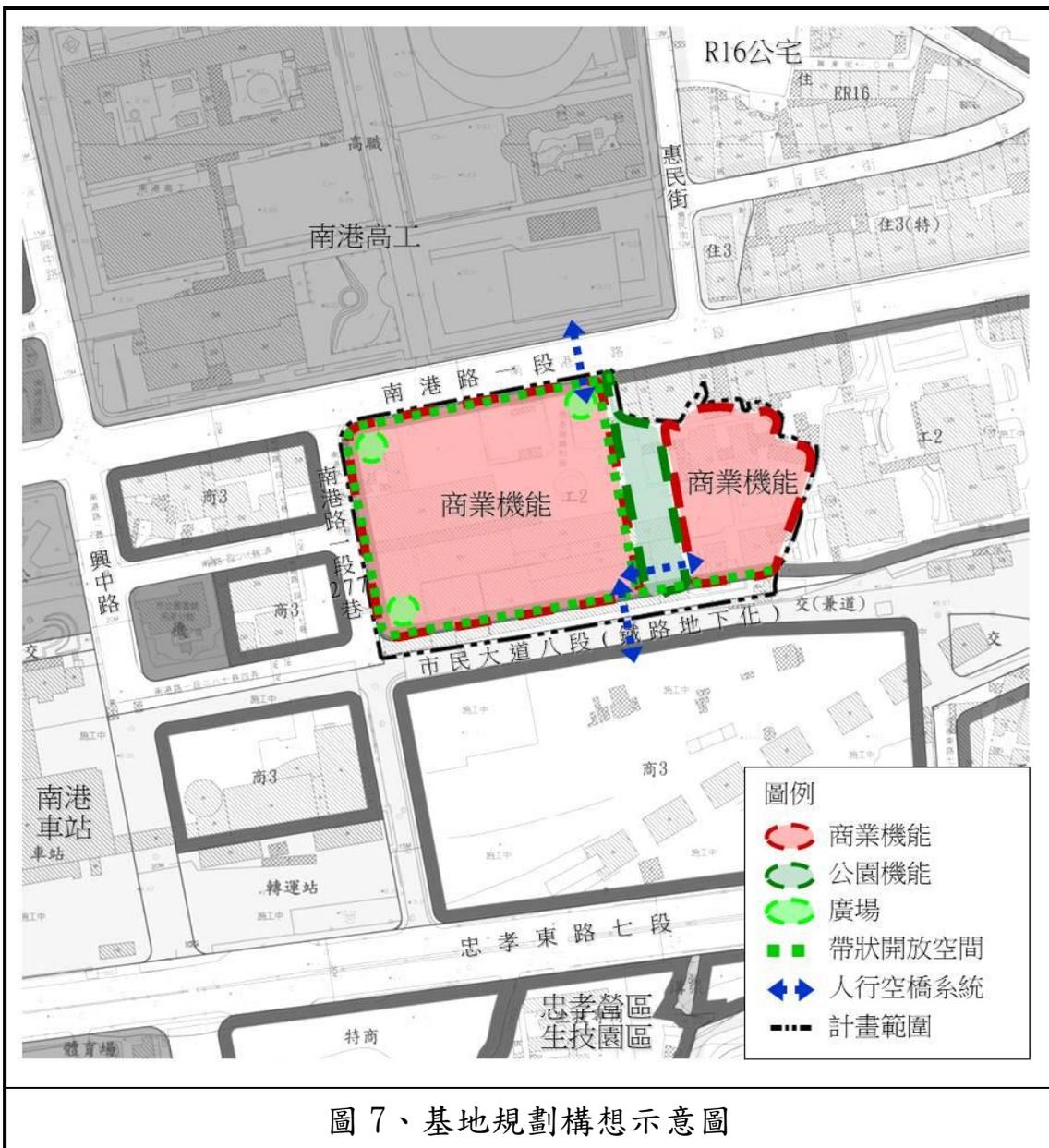


圖 7、基地規劃構想示意圖

伍、計畫內容

一、土地使用計畫

本細部計畫區劃設為特定商業區(七)、特定商業區(八)、公園用地，面積詳表3，計畫內容詳圖8。

表 3、細部計畫內容一覽表

項目		面積 (m ²)	比例 (%)	備註
土地 使用 分區	特定商業區(七)	13,006	66.77	--
	特定商業區(八)	4,525	23.23	本案工業區變更為商業區面積為 19,479 平方公尺，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」應捐贈回饋面積為 7,889 平方公尺(19,479 平方公尺×40.5%)，扣除本案捐贈回饋公共設施用地(包括公園用地及部分 FLE 道路用地)面積 3,364 平方公尺(佔變更工業區土地總面積 17.27%)，應捐贈可建築土地面積約 4,525 平方公尺(佔變更工業區土地總面積 23.23%)，以捐贈素地為原則，由臺北市政府自行開發。
公共 設施 用地	公園用地	1,948	10.00	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案工業區變更為商業區面積為 19,479 平方公尺，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」應捐贈回饋面積為 7,889 平方公尺(19,479 平方公尺×40.5%)，其中應捐贈公共設施用地面積為 1,948 平方公尺(佔變更工業區土地總面積 10.00%) 2. 本案依臺北市政府 101 年 4 月 10 日公告「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案」規定，將部分 FLE 道路用地，面積 1,416 平方公尺(佔變更工業區土地總面積 7.27%)開闢完成，併同所有權無償移轉予市府，計入變更回饋額度。 3. 本案捐贈回饋公共設施用地(包括公園用地及部分 FLE 道路用地)面積合計 3,364 平方公尺(佔變更工業區土地總面積 17.27%)。
合計		19,479	100.00	--

註：各分區及公共設施用地之面積、位置應依公告實施後之細部計畫圖實地分割測量為準。

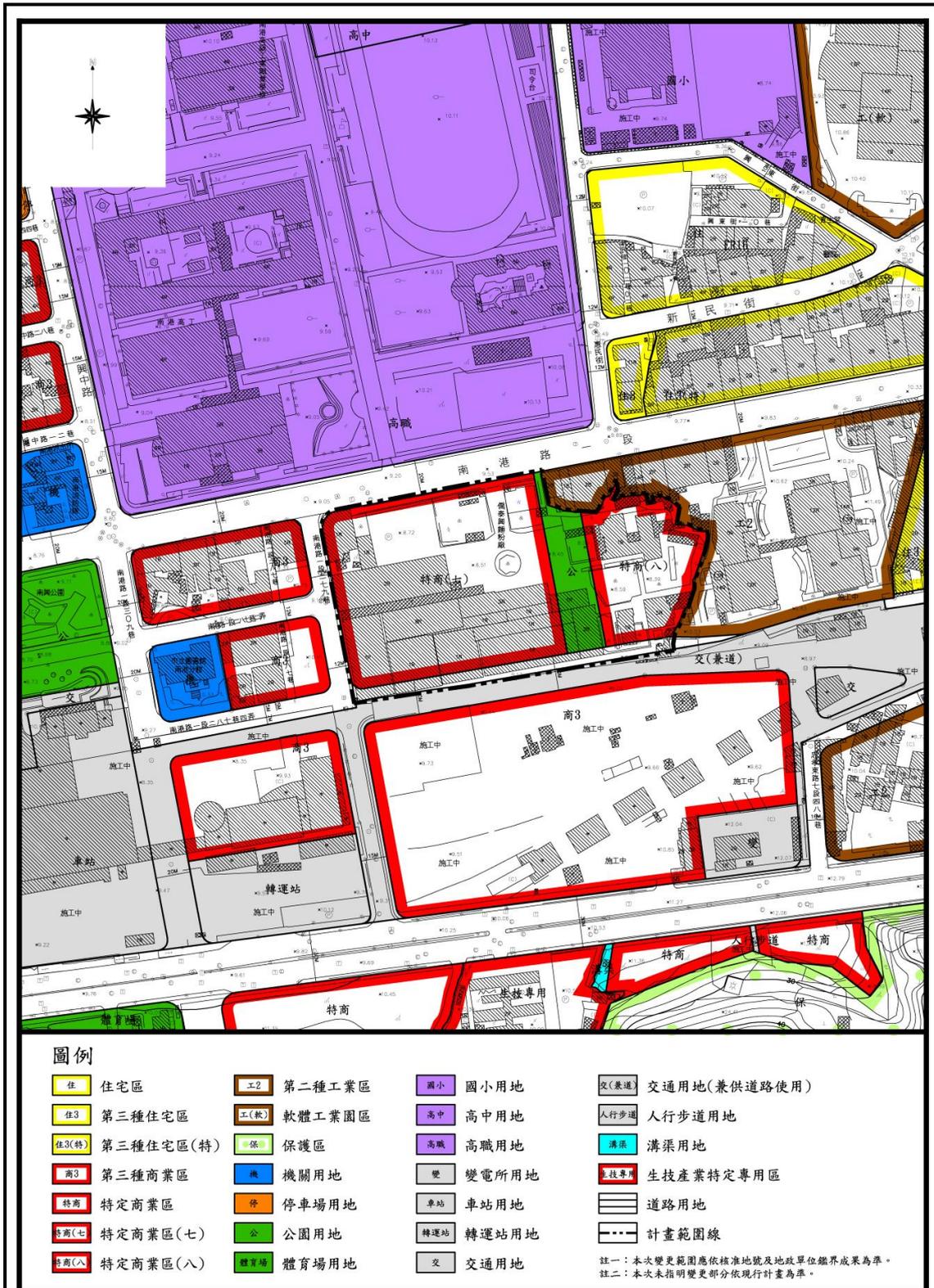


圖 8、擬定臺北市南港區南港段二小段 578-1 地號等土地
 (編號 FR-1-1 僑泰興麵粉廠、部分 FLE 道路用地)細部計畫案示意圖

二、土地使用分區管制

本細部計畫範圍內各使用分區之使用強度、容許使用組別依表4及表5規定辦理。

(一)使用強度

表 4、使用強度一覽表

使用分區	建蔽率	容積率	備註
特定商業區(七) 特定商業區(八)	55%	235%	1. 建蔽率以 55%為原則，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同意後予以放寬，但最高不得超過 65%。 2. 依「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」規定，由第三種工業區變更為第三種商業區，應捐贈土地 30%，故按第三種工業區 70%土地計算原有容積；另依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，提供或捐贈公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額之合計占變更總面積不得低於 40.5%，推算特定商業區(七)、(八)之基準容積率為 235% (200%×70%/59.5%)。

(二)使用項目

表 5、使用項目一覽表

使用分區	使用組別
特定商業區(七)	依臺北市土地使用分區管制自治條例第三種商業區使用項目規定辦理。惟供住宅使用之容積樓地板面積(含其附屬相關設施)不得超過容積總樓地板面積之 30%。
特定商業區(八)	依臺北市土地使用分區管制自治條例第三種商業區使用項目規定辦理，並增列第52組公害較輕微之工業、第53組公害輕微之工業、第54組公害較重之工業及第55組公害嚴重之工業(二二)原料藥製造業、(二三)生物製劑製造業。惟供住宅使用之容積樓地板面積(含其附屬相關設施)不得超過容積總樓地板面積之30%，但作公共住宅使用者，不在此限。

(三)本計畫區不適用臺北市土地使用分區管制自治條例有關綜合設計放寬規定。

(四)特定商業區(七)及特定商業區(八)之法定容積與各種容積獎勵(含更新容積獎勵)、容積移轉、增額容積合計之總容積樓地板面積不得超過該建築基地2倍之法定容積。

三、都市設計準則

為維護本細部計畫區良好之環境品質，特訂定都市設計準則(詳附件一)以加強實施建築管理，未來本細部計畫範圍之開發建築應經「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，始得核發建造執照。

四、防災避難計畫

依據「修訂臺北市南港區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」之防災計畫內容，本細部計畫區位屬「經貿園區避難圈」，依其防災計畫之指導及本細部計畫區新增規劃內容，綜合說明防災計畫如下：(詳圖9)

(一)防災避難場所

- 1.臨時避難所：本細部計畫劃設之公園用地、P1 公園、港後公園。
- 2.臨時收容所：南港國小。
- 3.中長期收容場所：南港國小、南港高工、捷運機廠。

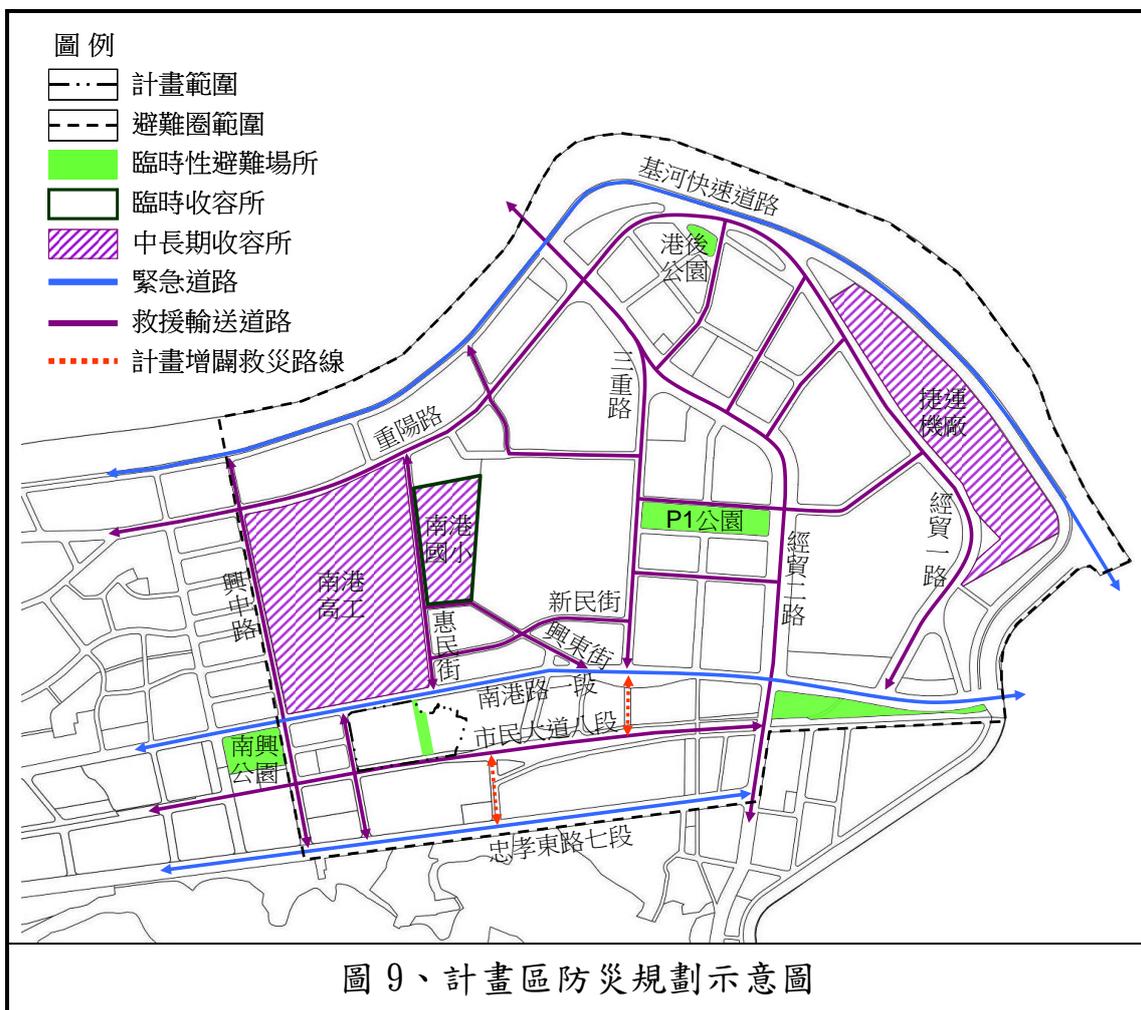
(二)消防救災路線

- 1.緊急道路：南港路一段(20公尺)、忠孝東路七段(30公尺)、基河快速道路。
- 2.救援輸送道路：市民大道八段(20公尺)、重陽路(20公尺)、經貿一路(35公尺)、經貿二路(50公尺)、三重路(20公尺)、興中路(15公尺)、惠民街(12公尺)、興東街(12公尺)、新民街(12公尺)、經貿園區內計畫道路。

(三)火災延燒防止地帶

經貿園區內配設有健全之公共開放空間系統，包括 4 公尺、10 公尺、20 公尺之帶狀式開放空間、廣場式開放空間、退縮留設之人行道、公園等，形成完整之街道綠地軸線、未來樹種考量採用防火性樹種，自然形成延燒遮斷帶，以增加避難路徑之遮蔽效果。

而本細部計畫區內則以自行劃設之公園用地及周邊之帶狀式開放空間皆可作為火災延燒防止地帶。



陸、事業及財務計畫

一、開發主體

依臺北市政府 101 年 4 月 10 日公告實施「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案」、內政部都市計畫委員會 106 年 7 月 25 日第 904 次會議決議之編號 FR-1-1、部分 FLE 地區及「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，由申請人與臺北市政府簽訂協議書，並依據都市計畫書及協議書規定內容負擔並執行本計畫範圍內之開發義務；惟捐贈予臺北市政府之可建築土地由臺北市政府自行開發。

二、回饋內容

本案工業區變更為商業區面積為 19,479 平方公尺，依臺北市政府 101 年 4 月 10 日公告實施「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案」、內政部都市計畫委員會 106 年 7 月 25 日第 904 次會議決議、「都市計畫工業區檢討變更審議規範」等規定，應捐贈回饋面積為 7,889 平方公尺(占第二種工業區總面積 40.5%)，包含捐贈回饋上開 101 年主要計畫案內部分 FLE 道路用地面積計 1,416 平方公尺、本次第二種工業區變更範圍內公共設施用地(公園用地)面積計 1,948 平方公尺及可建築土地(特定商業區)土地面積計 4,525 平方公尺。

三、開發方式

本案捐贈回饋 17.27%公共設施用地(面積合計約 3,364 平方公尺)及 23.23%之可建築土地(面積約 4,525 平方公尺)，合計占本計畫總面積約 40.5%。

(一)本案申請人同意先代為捐贈本計畫區內其他私有及國有土地應回饋之土地，並應於本案主要計畫公告實施後、都市更新事業計畫及權利變換計畫核定前，捐贈應回饋之公共設施用地及可建築土地並登記為臺北市所有；本案捐贈回饋之可建築土地，以素地為原則，由臺北市政府自行開發。

(二)本案捐贈回饋之公園用地及道路用地，依「都市計畫工業區

檢討變更審議規範」規定，應由申請人開闢並負擔相關工程費用及將產權登記為臺北市所有；公園用地之細部設計應經臺北市政府工務局公園路燈工程管理處審查通過，道路用地之細部設計應經臺北市政府工務局新建工程處審查通過。

- (三)本案捐贈回饋之公園用地及道路用地，應由申請人一次給付 25 年之管理維護費用，其實際費用應與臺北市政府工務局公園路燈工程管理處及新建工程處協商確認。

四、開發經費

- (一)本案公共設施開闢之經費，依一般採用之工程開闢單價估算，預計開闢經費約為 1,009.2 萬元。實際費用應視申請人工程發包金額為準。實施經費及進度詳表 6。
- (二)本案特定專用區(七)開發之經費，依核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫為準。
- (三)本案特定專用區(八)開發之經費，由臺北市政府自行編列預算。

五、開發期程

- (一)本案申請人應於本案主要計畫公告實施，捐贈應回饋之公共設施用地及可建築土地並登記為臺北市所有；本案捐贈回饋之可建築土地，以素地為原則，由臺北市政府自行開發。
- (二)本案公共設施興闢依本案都市更新事業計畫及權利變換計畫之期程辦理。

表 6、實施進度及經費表

公共設施種類	面積(公頃)	土地取得方式					開闢經費(萬元)	主辦單位	預定完成期限	經費來源
		徵購	市地重劃	撥用	捐贈	都市更新				
公園用地	0.19	--	--	--	●	--	584.40	臺北市政府工務局公園路燈工程管理處	1. 本案申請人應於本案主要計畫公告實施後、都市更新事業計畫及權利變換計畫核定前，捐贈應回饋之公共設施用地及可建築土地並登記為臺北市所有；本案捐贈回饋之可建築土地，以素地為原則，由臺北市政府自行開發。 2. 本案公共設施興闢依本案都市更新事業計畫及權利變換計畫之期程辦理。	申請人負擔
道路用地	0.14	--	--	--	●	--	424.80	臺北市政府工務局新建工程處		

註：本表所列開闢經費及預定完成期限得視申請人實際辦理狀況酌予調整。

柒、其他

- 一、本計畫區內之道路截角悉依臺北市道路截角標準表相關規定辦理。
- 二、本細部計畫未規定事項悉依臺北市土地使用分區管制自治條例及相關法令辦理。

附件一、都市設計準則

- 一、為塑造本細部計畫範圍整體都市景觀，創造舒適生活環境，並型塑街區整體建築風貌，特訂定本準則。
- 二、本細部計畫範圍內留設之公共開放空間位置應按附圖 1 留設，公共開放空間之性質、規模及設置標準應依下列規定辦理，至帶狀式、廣場式開放空間規劃原則係延續臺北市政府 101 年 5 月 15 日公告「擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地細部計畫案」都市設計管制要點之構想。

(一)帶狀式開放空間

- 1.指定留設 5 公尺帶狀式開放空間，以設置連續性人行步道或自行車道為原則，且淨寬不得小於 2.5 公尺。
- 2.帶狀式開放空間以留設連續性植栽槽為原則，且應與人行道齊平處理。

(二)廣場式開放空間

本計畫指定廣場式開放空間，除得與帶狀式開放空間面積合併計算外，並得配合建築規劃酌予調整位置。本計畫實際留設廣場式開放空間面積、位置與形狀，需經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議確認。

(三)立體連通系統

- 1.本計畫範圍內立體連通系統（含建築物內部銜接公共開放空間部分），包括跨街廓連通系統及建築物第 2 層以上之空間留設有頂蓋之人行空橋為原則，其造型、量體與位置應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，並由開發者負責興建與維護，留設位置得經委員會同意調整之。
- 2.本計畫範圍內立體連通系統涉及跨越道路情形，尚須依道路設計規範等相關規定辦理。
- 3.人行空橋（含垂直動線結構體）得計入院落深度，且不計建蔽率及容積率，但須 24 小時無償開放供公眾使用。

4. 人行空橋系統之人行通行淨寬應達 4 公尺以上，坡度不超過 1/12，淨高達 4 公尺為原則。
5. 建物 2 層樓臨人行空橋設施側應設置店舖且店舖主要開口應朝向連通道，避免以實體牆面阻隔人與活動聯繫，使連通設施兼具人行與商業活動延續及都市防救災功能。
6. 人行空橋立面透空率應達立面 70%以上。

(四)公共開放空間綠化原則

1. 計畫範圍內既有生長良好之喬木，應以原地保留，或於基地內移植為原則。
2. 建築基地指定留設帶狀式開放空間範圍，應避免地下室開挖，並應採透水性鋪面，以利基地保水。

(五)汽機車出入口高程應與兩側人行空間順平處理，其鋪面亦應延續開放空間或人行空間鋪面系統，並設置相關警示設施。

(六)開放空間地坪設計應採防滑鋪面材質且為連續鋪面，其高度並應順平臨接至人行道，無臨接人行道者，應高於相鄰道路邊界處 10 公分至 15 公分，並向道路境界線做成 40 分之 1 之洩水坡度。

三、交通停車規劃

本計畫內衍生之停車、臨停、卸貨停車需求皆應於基地內部自行滿足。本計畫內建築基地之裝卸車位及衍生之接駁車及計程車上下客臨停空間，其設置位置及進出動線均應於基地內處理，且車輛出入口應與停車場出入口整併規劃。

四、建築設計

(一)建築物外觀色彩應以中高明度及中低彩度色彩為原則。

(二)建築物沿街面空間設計與活動使用

本計畫內作商業使用之建築基地不得設置圍牆或其他阻礙視覺穿透性之設施物。

(三)建築物附屬設施

1. 建築物附屬機電、通信、視訊、給水、空調、垃圾貯存等設施，應配合建築物整體設計，並設置適當之遮蔽美化。
2. 地面層廢氣排出口、通風口應予以美化，且不得直接面對開放空間及無遮簷人行道設置。
3. 建築物附掛之廣告物，以設置共同招牌整體設計為原則，並依臺北市廣告物相關規定辦理。

(四)為促使新建建築物符合永續建築精神，其建築物於建築開發時必須取得綠建築分級評估合格級以上標章。

五、地下開挖率

本計畫內建築基地之地下開挖率以不超過法定建蔽率加10%為原則。但經臺北市土地使用及都市設計審議委員會審議通過者得酌予放寬。其地下開挖面積以外牆牆心計。

- 六、因應高齡社會需求，本地區供公眾使用之公共開放空間均需無障礙順平處理，並鋪設防滑材質之地坪鋪面及設置必要之扶手設施。
- 七、本都市設計準則中部分列為「原則」性之規定，如經「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」性規定限制。



臺北市政府 都市發展局
業務主管
承辦人員

申請人代表