公館配水池改建暨共構多目標綜合大樓新建工程都市設計準則



類型：公共工程

申請單位：臺北自來水事業處

設計單位：中興工程顧問股份有限公司

臺北市政府都市發展局
105. 3. 08
都市設計科

台北市政府
105
都市

目錄

一、基地概況說明 03
(一)緣起及目的 03
(二)基地位置及周邊現況環境說明 06
(三)土地使用分區、容積率及建蔽率 07
(四)現況實測圖及現況照片 10
二、基地周邊交通動線系統、開放空間及綠帶概況 11
(一)基地周邊既有綠帶植栽 11
(二)基地內部交通動線系統圍牆範圍、人行交通 12
(三)基地周邊交通動線系統 - 道路交通 13
(四)基地周邊交通動線系統 - 人行動線 19
三、基地動線系統、開放空間及綠帶規劃構想 20
四、基地周邊商業空間分析 21
五、都市設計準則 23
(一)開放空間檢討 23
(二)院落檢討 24
(三)建築物配置 25
(四)建築物剖面圖 26
(五)景觀剖面圖 28
(六)建築物量體試算與模擬 34
(七)都市設計準則詳細規範內容 38
六、附件(建築相關規劃圖面) 41

市發展局
3. 08
計科

(一)、緣起及目的

開發計畫緣起：

臺北自來水事業處辦公室分別於民國50年起逐步建置，大部分建物、設施、與公館淨水場配水池已屆汰換與使用年限，結構老舊安全堪慮，其中行政大樓前經技師公會評估耐震能力不足，無法抵抗六級以上強震，倘若發生大地震災害時，指揮中心將崩塌失能，除無法緊急應變進行救災外，亦影響重要民生用水服務。

本基地希望藉由配水池改建暨共構多目標綜合大樓之興建更新，除提升防災耐震等級，將各單位一併整併，導入最新管理、監控、防災技術，構建新一代的防災行政管理中心，提升行政效率為民服務。更促進本基地土地資源有效最大利用，亦可配合產業政策，以達市府扶植新創產業目標與提升本處形象。

同時本基地位於臺北市公館地區各都市計畫之中心，計畫如自來水園區計畫、寶藏巖共生藝棧、原三總附近變更為防災公園、交通博物館（現為客家文化主題公園）、台北市藍色公路擴大建設計畫、台大校園規畫相關計畫、台大水源校區學生宿舍BOT案、捷運東側南北向路線案等，其中現已開放有自來水博物館、古亭河濱公園、客家文化主題公園、寶藏巖國際藝術村，故本基地發展密切關係著公館地區各計畫的串聯。

(一)、緣起及目的

臺北自來水事業處使用需求：

一、行政管理中心 (合計約20,200㎡)

1. 人員辦公室
2. 客服中心
3. 資訊中心
4. 監控中心
5. 環境教育中心
6. 附屬設施



二、自來水設施

1. 3萬噸清水池
2. 變電站及加壓站空間

三、水科學館 (約5,000 ㎡)

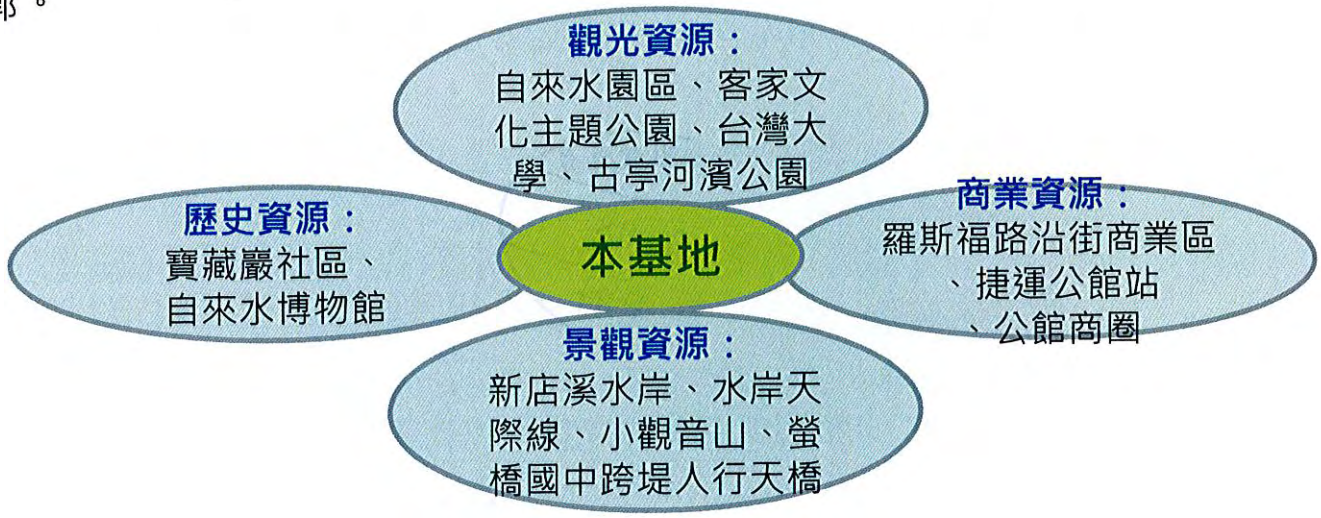
四、附屬事業

1. 依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」設置之附業空間
2. 附屬設施

準則訂定目的：

一、確立本基地**建蔽率**與**容積率**，土地資源有效利用，滿足本處行政管理監控中心空間及基地上自來水設施的基礎建設需求，確保地震災害等緊急事故後，提供全體市民更完善用水保障。

二、除改善既有建築物外，可串聯本區**觀光、歷史、景觀、商業**之空間架構與城市意象，為連接公館地區引導至新店溪畔之樞紐，聯繫臺大地區，公館商圈、自來水園區、新店溪畔等重點街廓。

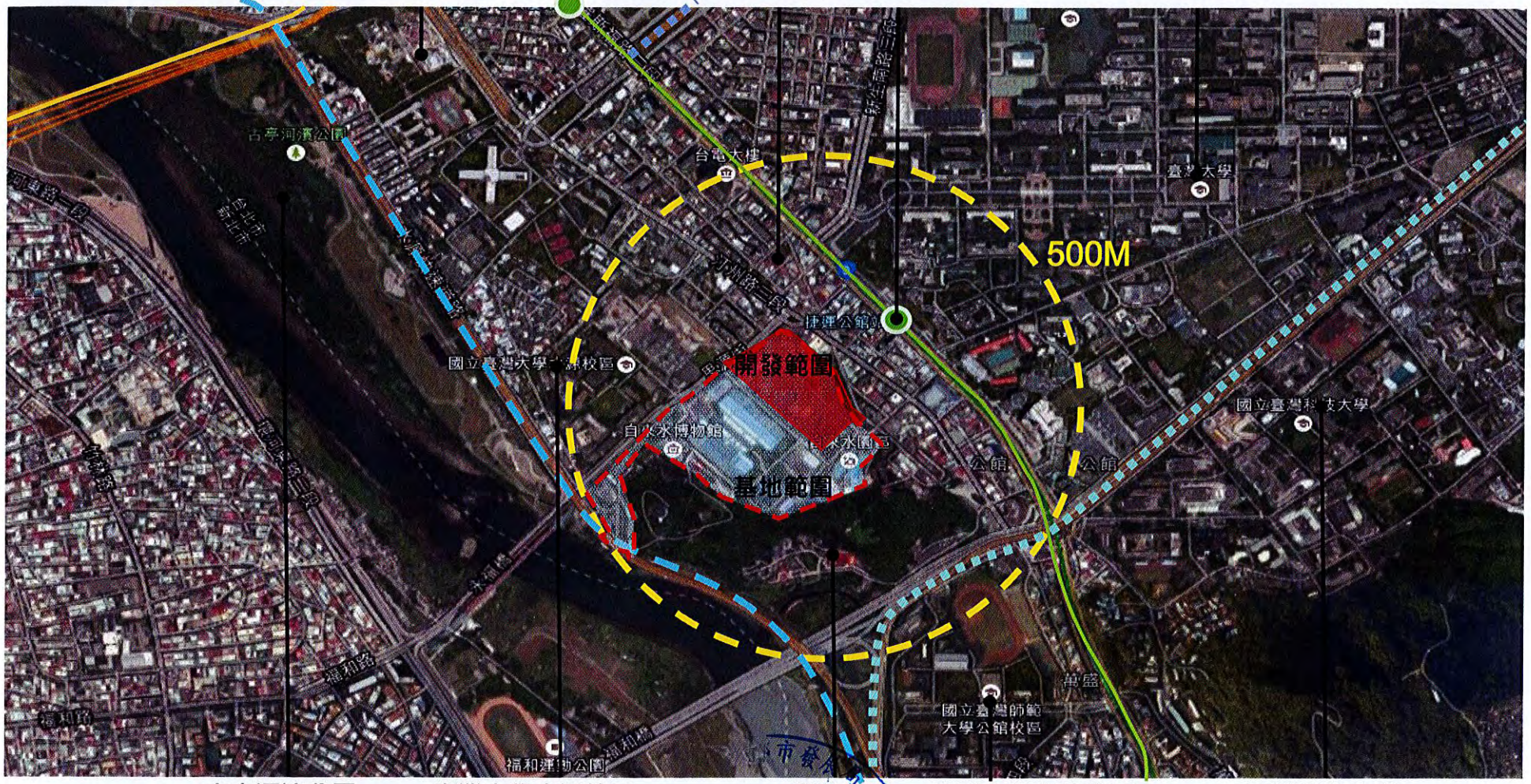


三、利用既有土地進行多目標使用開發，結合商場及辦公室等，除提供自來水相關產業與市場需求，亦可配合市府產業政策，提供新創或青創等策略性用途，以達市府扶持新創產業目標，同時提升水處公益形象。

四、配合大樓興建增設停車空間，滿足基地周邊停車需求。

五、透過水科學館推廣水資源教育，提升企業形象、提倡水資源珍貴之處。

客家文化主題公園　捷運台電大樓站　公館商圈 捷運公館站　臺灣大學



古亭河濱公園　臺灣大學水源校區　寶藏巖　臺灣大學公館校區　臺灣科技大學

捷運松山新店線
捷運中和新蘆線
建國高架道度
基隆路高架道路
水源快速道路

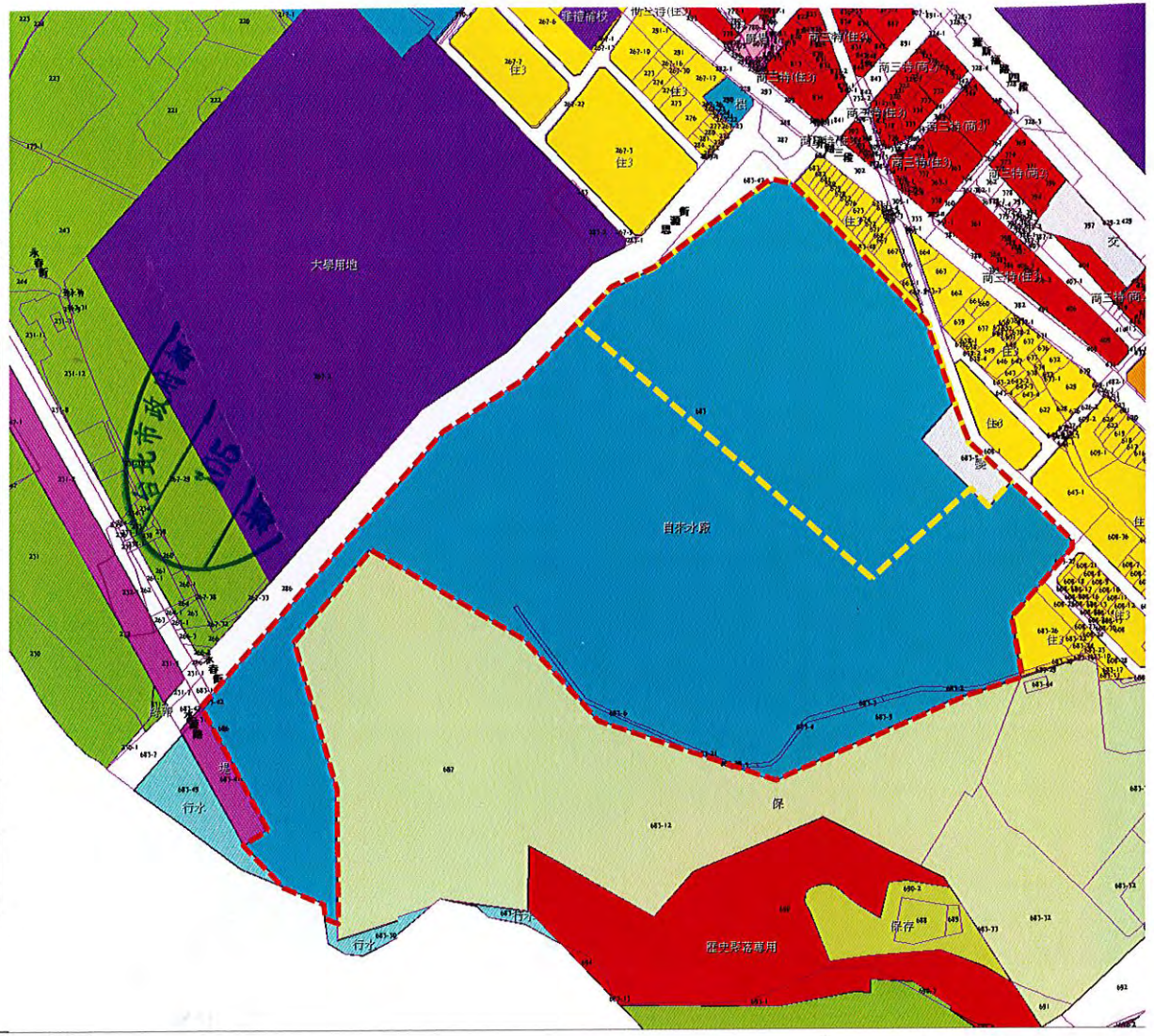
3.08
設計科

N

0 100 200 300

一、基地概況說明
(二)基地位置及周邊現況環境說明

基地位置	現況	本案準則擬定建議
基地位置	臺北市中正區福和段二小段 685-0、685-2、685-3、685-4、685-5、685-6、685-8、685-9 等 8 筆地號	
使用分區	地號 685-0、685-2、685-3、685-4、685-5、685-6、685-9 為自來水廠用地；地號 685-8 變電所用地	
面臨計畫道路寬度(m)	20m 思源街	
基地面積(㎡)	113,162 ㎡(基地謄本面積) 32,288 ㎡(本計畫開發範圍面積)	
法定建蔽率	自來水廠用地不予規定、變電所用地 40%	自來水廠用地 **40%(以自來水事業加壓站及配水池用地規定 40%為上限基準)**。變電所用地 40%
法定容積率	地號 685-0、685-2、685-3、685-4、685-5、685-6、685-9 容積率不予規定；地號 685-8 容積率 400%	地號 685-0、685-2、685-3、685-4、685-5、685-6、685-9 容積率 **225%**；地號 685-8 容積率 400%
法定建築面積(㎡)	113,162.0*40% = 45,264.8 ㎡(基地謄本面積) 32,288.0*40% = 12,915.2 ㎡(本計畫開發範圍面積)	
容積樓地板面積(㎡)	無規定	257,274.5 ㎡ (基地謄本面積)
		75,308 ㎡ (本計畫開發範圍面積)



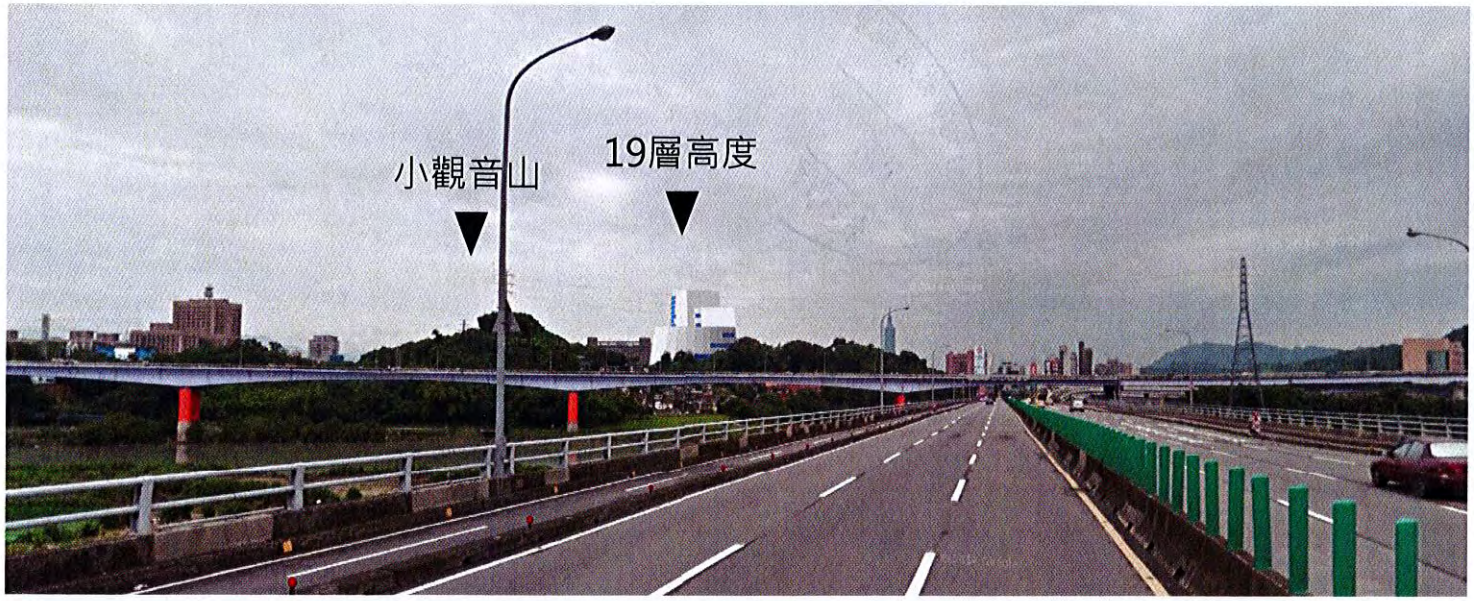
商業區　住宅區　河川區　公園用地　自來水廠用地　停車場用地　保護區　大學用地　保存區　道路用地　機關用地　廣場用地　變電所用地　歷史聚落專用　基地範圍　開發範圍

一、基地概況說明
(三)土地使用分區、容積率及建蔽率

一、容積率、建蔽率分析

臺北自來水事業處辦公室大部分建物**已屆汰換與使用年限**，安全堪慮，擬新建綜合新大樓，汰舊換新並符合未來發展使用需求。

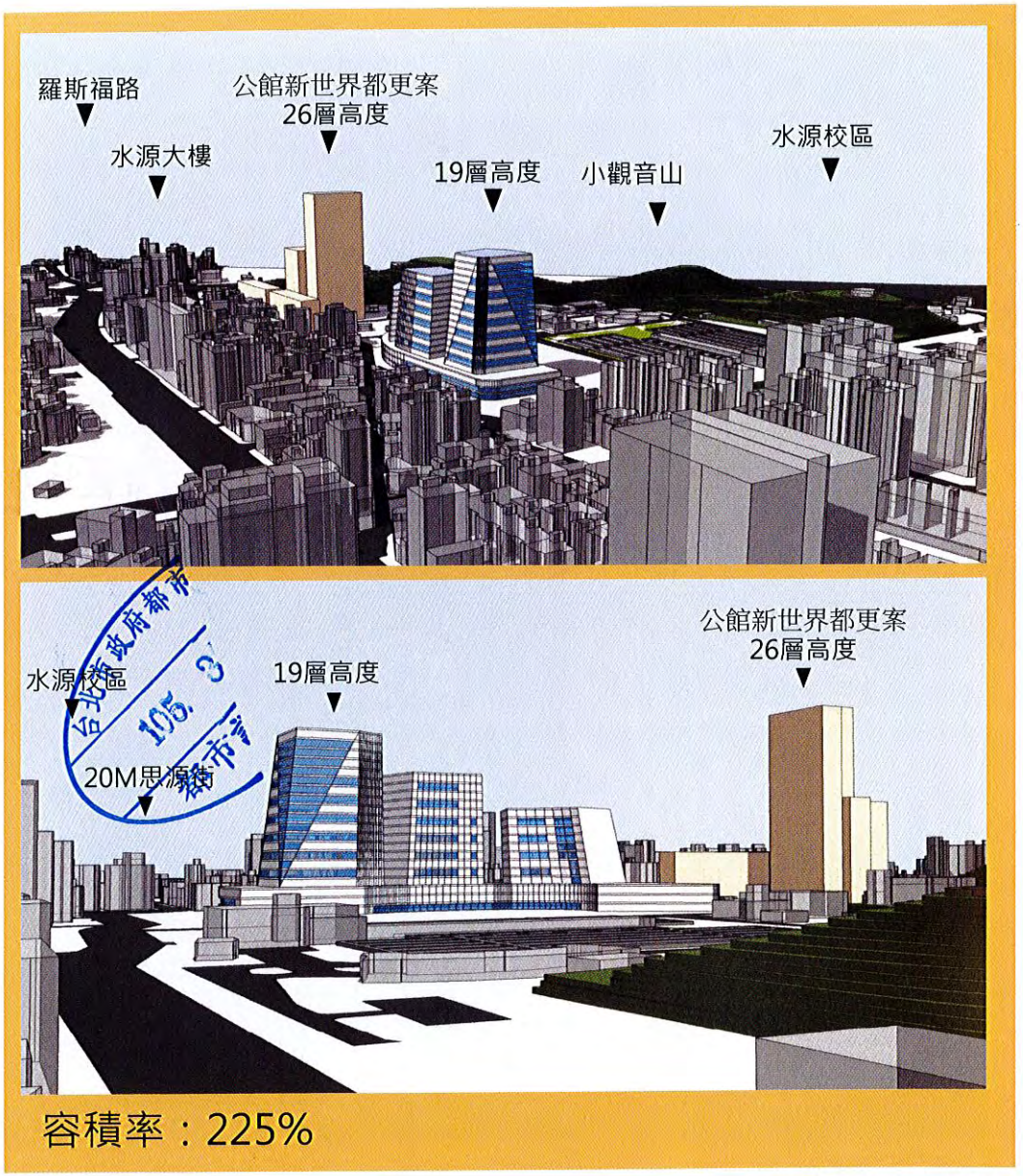
土地使用管制自治條例83條並無規定自來水廠用地容積限制，225%容積率為參酌基地周圍住三使用分區與臺大太子學舍，將容積限制調整為225%，以呼應都市紋理尺度。另建蔽率則以自來水事業加壓站及配水池用地規定40%為上限基準。藉由容積率225%與建蔽率40%以平順公館商圈至小觀音山之天際線，若能透過容積率調整，融入都市紋理，形塑公館景觀標的，應能更加值本案推動效益。



自福和橋視角模擬量體與小觀音山之天際線，模擬圖容積率在225%時，建築量體與小觀音山的相對關係。

二、建築量體與環境關係

本案參酌基地周圍住三使用分區，將容積限制定為225%，並考量公館新世界都更案之量體，以呼應都市紋理尺度避免對都市景觀將造成量體衝擊。



建物配置，僅供參考。

















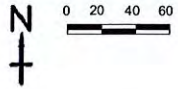




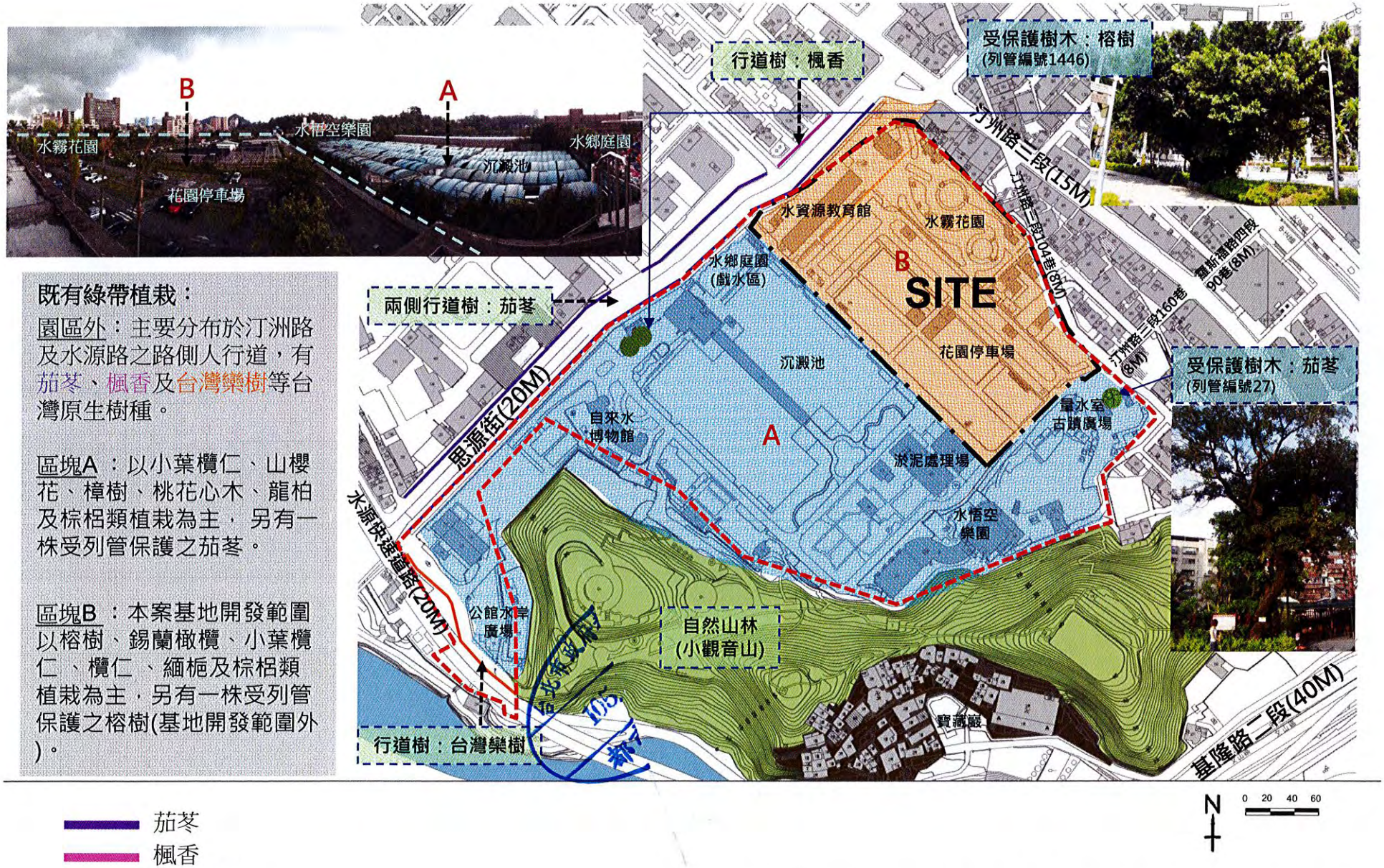








一、基地概況說明
(四)現況實測圖及現況照片



二、基地周邊交通動線系統、開放空間及綠帶概況

(一)基地周邊既有綠帶植栽

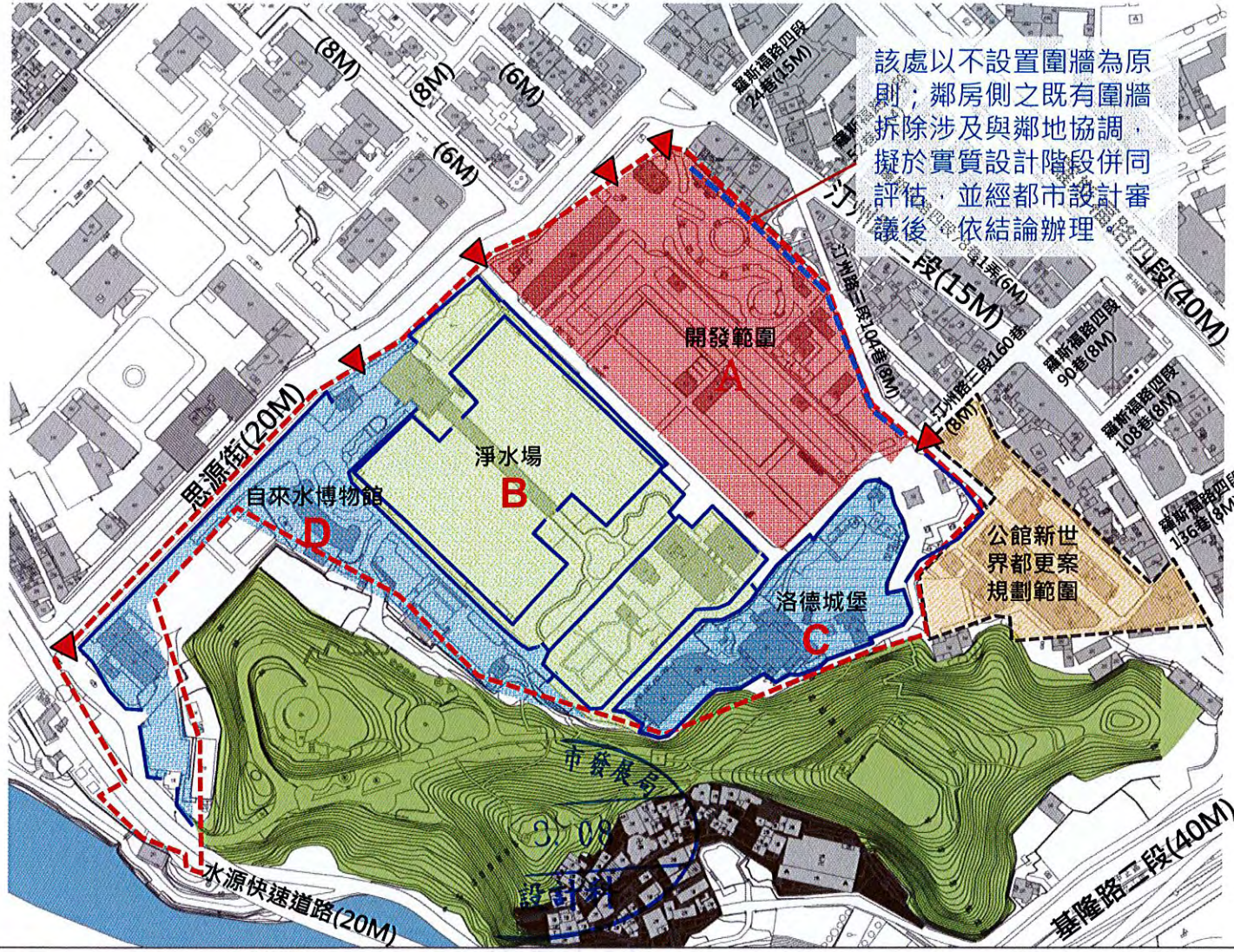
基地內圍牆說明：

A、基地內本次開發範圍，南側臨淨水場圍牆，未來此側為基地內停車路線，為達基地全區串聯，於準則訂定留設人行道。

B、淨水場周圍以圍牆區隔為不開放區域。

C、洛德城堡入口主要經由汀州路三段160巷進入，再經由基地內通路進入。

D、自來水博物館入口思源街進入，沿街設置圍牆區隔。



開放區域

非開放區域

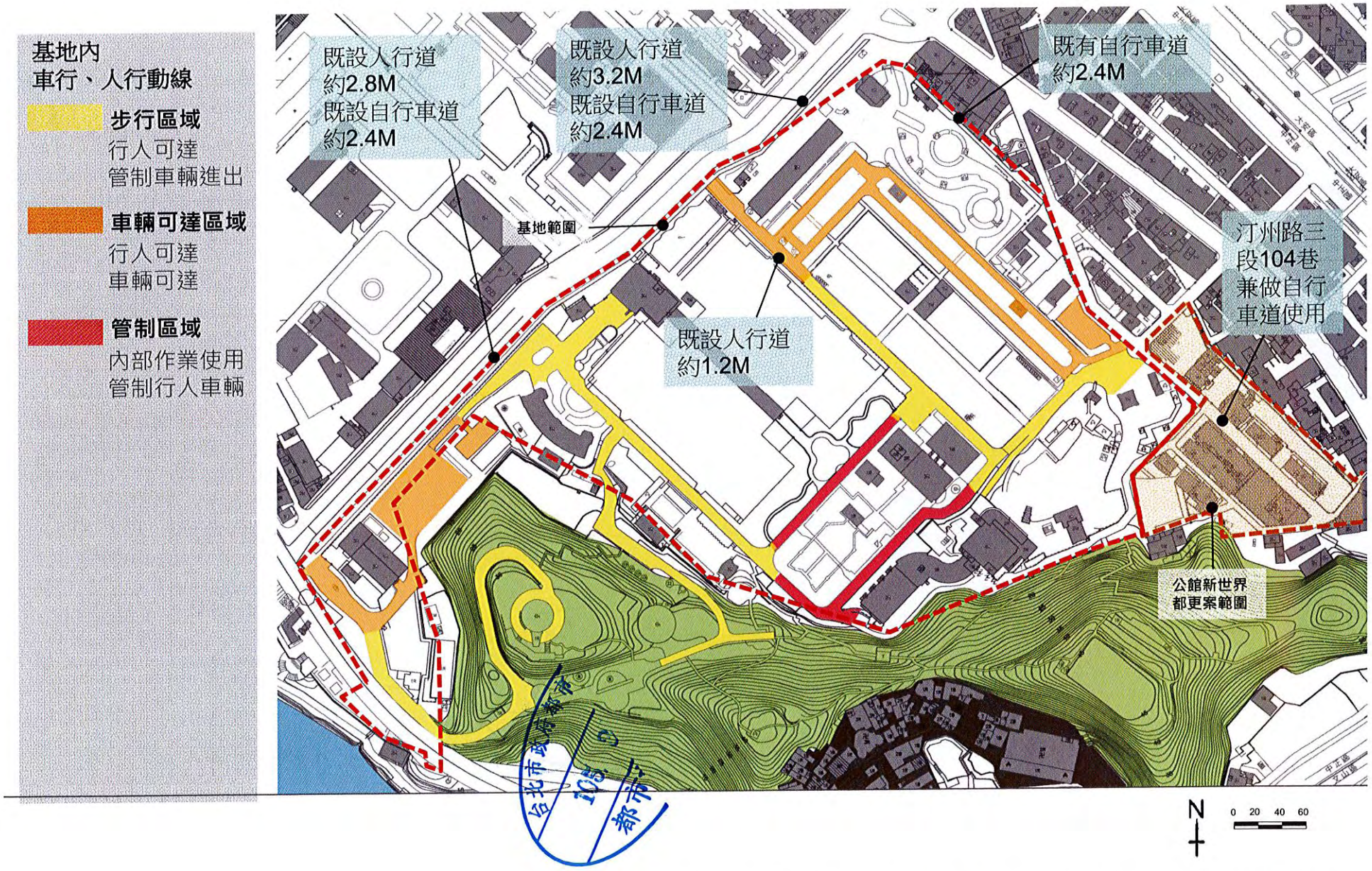
開發範圍

圍牆區域

▶ 人行入口

二、基地周邊交通動線系統、開放空間及綠帶概況

(二)基地內部交通動線系統圍牆範圍、人行入口



二、基地周邊交通動線系統、開放空間及綠帶概況

(三)基地周邊交通動線系統—道路交通

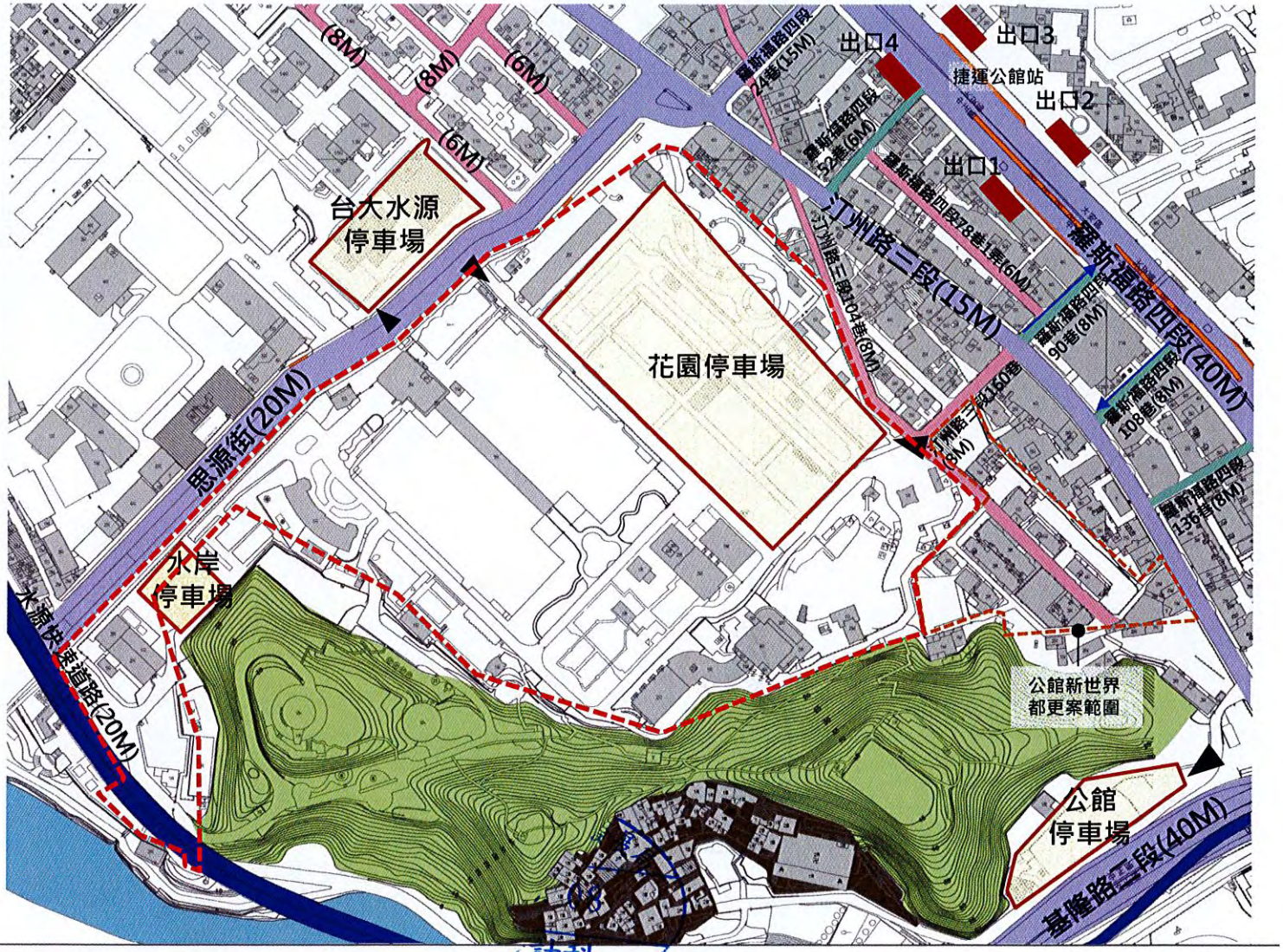
捷運系統：

捷運松山新店線主要為地下站體，出入口位於羅斯福路二側，其南側入口部分連接公館商圈，舉距離基地約500公尺，徒步約5分鐘。

公車系統：

基地周圍公車站多位於羅斯福路，並鄰近捷運站出入口與校園入口，以中央島形式提供民眾上下車。

民眾由大眾系統各由羅斯福路四段90巷、汀州路三段160巷、104巷通路為主要連接通道，故基地需留設此部分之開放空間。



二、基地周邊交通動線系統、開放空間及綠帶概況

(三)基地周邊交通動線系統—道路交通

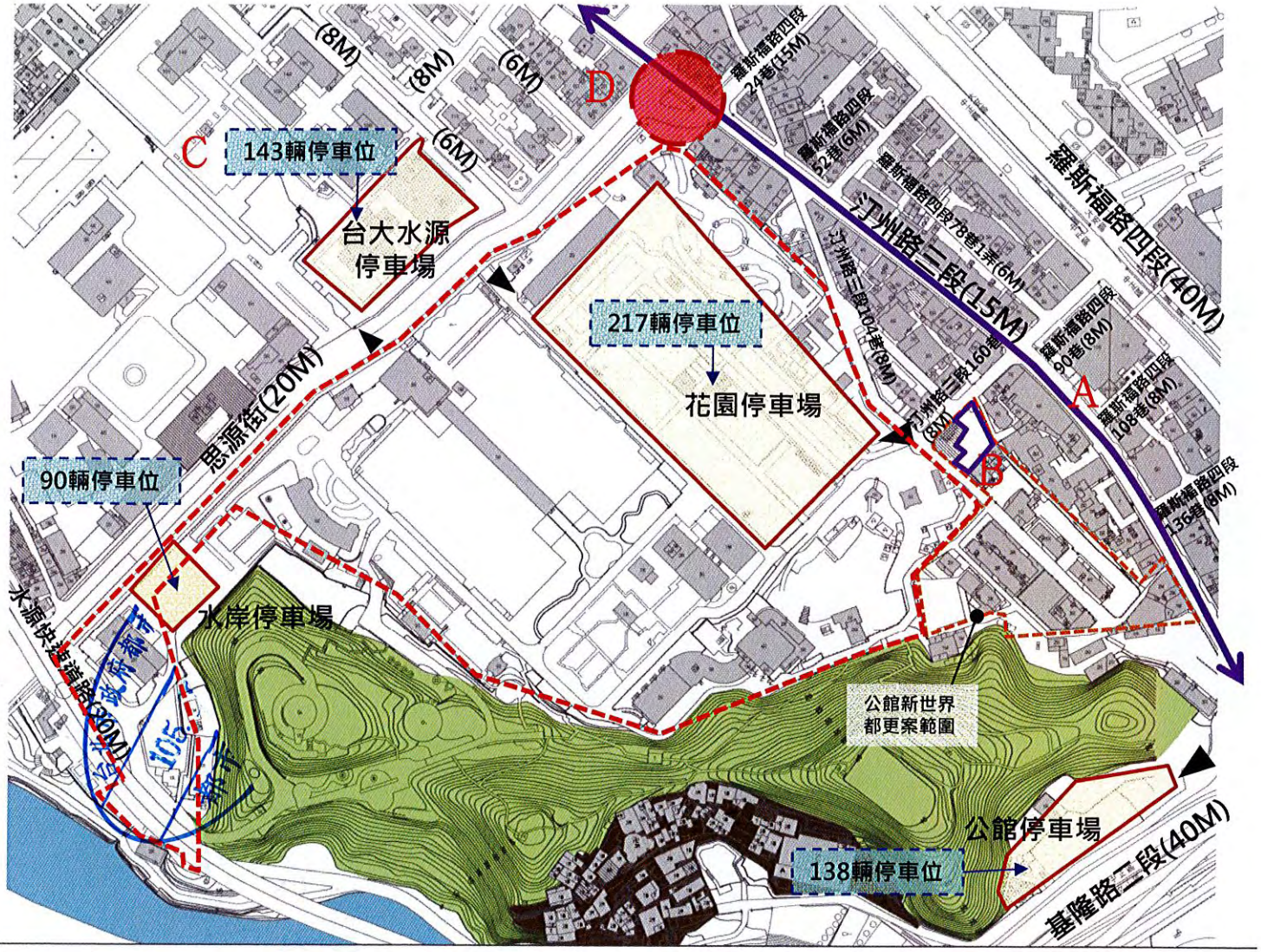
汽機車問題：

A、汀州路上現有僅南側設置公共機車停車且數量不足(189格)，其違規停車更惡化期交通。

B、汀州路160巷臨時停車場(265格)：距離自來水園區廣場入口較近，機車停車需求大。

C、台大水源停車場，進出口臨思源街路口，其位置偏離主要公館商圈活動，故使用量較低。

D、汀州思源路口：
交叉口型較為複雜，車流量大，交通現況較差。



汽車停車場

車道出入口

機車停車區域

二、基地周邊交通動線系統、開放空間及綠帶概況
(三)基地周邊交通動線系統—道路交通

周邊道路服務水準分析：

本基地鄰近路口及路段服務水準是參考「國立台灣大學學生宿舍之水源校區開發計畫」之調查資料，平常日晨峰路段及路口之分析結果整理(詳附表)。

由表中可知，在晨峰時段汀州路及羅斯福路為E級以下服務水準，思源街路段多可維持在D

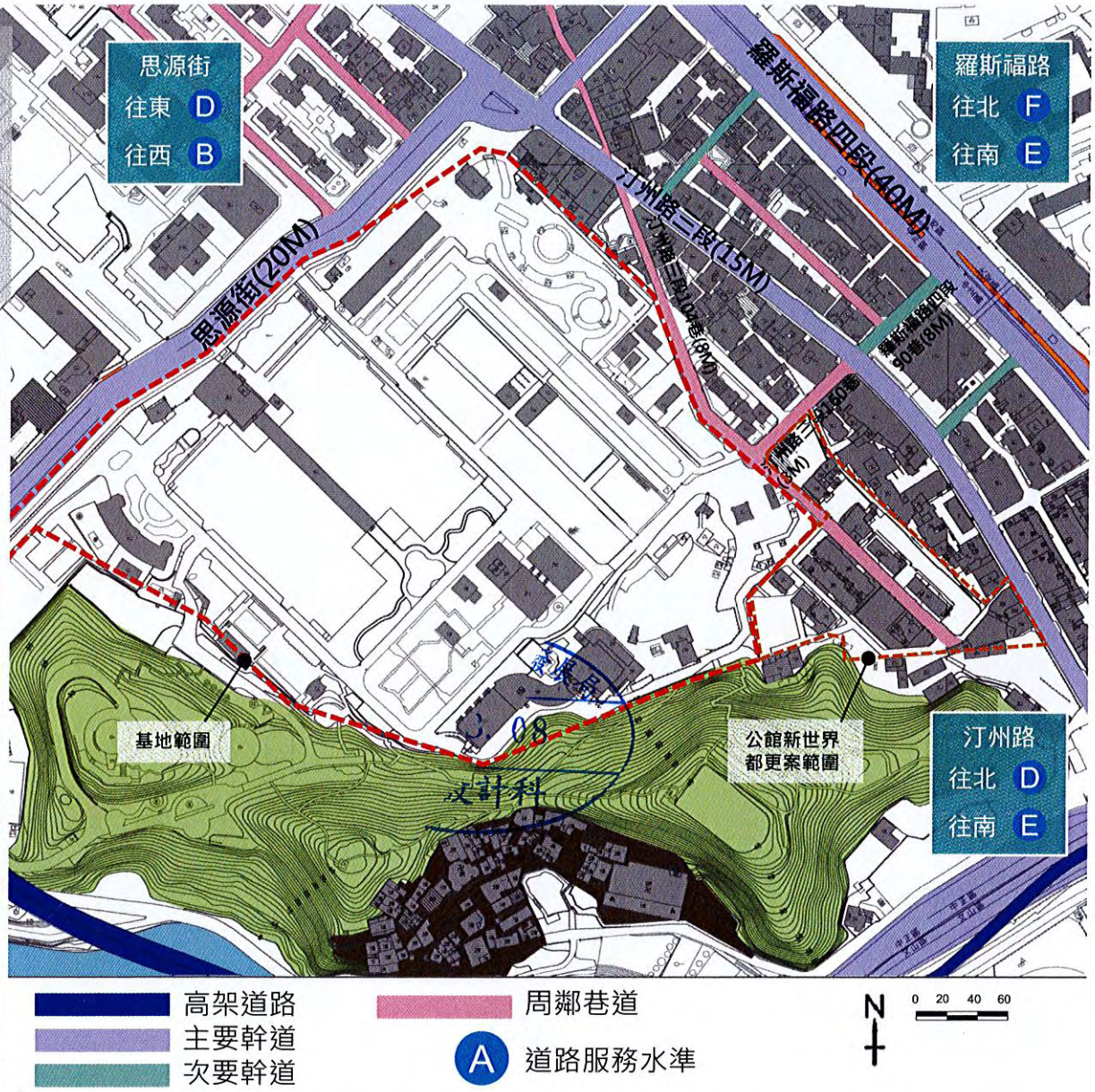
道路幾何特性與功能

路段	路寬（公尺）	道路等級	車道數（單向）	分隔型態	人行道寬	停車管制
羅斯福路四段（新生南路一基隆路）	40	主要	四車道(內側車道為公車專用道)	中央分隔	3-8	禁止停車
新生南路三段（辛亥路一羅斯福路）	33	主要	四車道	中央分隔	3-8	有停車格
基隆路路四段（羅斯福路一水源路）	40	主要	四車道	中央分隔	3	禁止停車
汀州路三段（辛亥路一思源街）	15	次要	南向一車道北向二車道	標線分隔	1.2	北向有停車格南向禁止停車
汀州路三段（思源街一基隆路）	15	次要	一車道	標線分隔	1.2	有停車格
思源街（汀州路一水源校門）	20	次要	二車道	標線及回覆式導桿	3.9	有停車格
思源街（水源校門一水源路）	20	次要	二車道	標線分隔	3.9	西向有停車格東向禁止停車
汀州路三段 104巷（汀州路一汀州路 200巷）	8	巷道	一車道	無標線	0	東向有停車格西向禁止停車
汀州路三段 160巷（汀州路一汀州路 104巷）	8	巷道	一車道	無標線	0	禁止停車
羅斯福路四段 24巷（羅斯福路一汀州路）	15	巷道	一車道	標線分隔	1.0	有停車格

周邊道路服務水準

路名	區間	方向	道路等級	容量	交通量	V/C	旅行速率	服務水準
思源街	水源路-汀州路	往東	3	3300	3193	0.97	19.30	D
		往西	3	1100	88	0.08	28.30	B
汀州路	思源街-基隆路	往北	3	1100	446	0.41	17.30	D
		往南	3	1100	866	0.79	14.60	E
羅斯福路	新生南路-基隆路	往北	1	5500	4865	0.88	20.20	F
		往南	1	3300	2423	0.73	25.70	E

資料來源：「國立台灣大學學生宿舍之水源校區開發計畫」



二、基地周邊交通動線系統、開放空間及綠帶概況

(三)基地周邊交通動線系統—道路交通

汽機車對策：

在建物汽機車停車進出動線上建議採進出分離，汽車停車進出動線上並採基地內化處理，以緩解車輛於進出時可能產生之混亂與擁塞。

本案規劃之地下室內停車場，主要規劃供自小客車使用。

量水室廣場側機車停車進出動線擬俟實質設計階段，併同人行動線立體化做具體評估，並經都市設計審議核可後，始得設置。

「本案法定設置汽機車停車位除保留一定比例供本業、附業設施使用所需以外，餘將開放供民眾定期或臨停租用」



二、基地周邊交通動線系統、開放空間及綠帶概況

(三)基地周邊交通動線系統—道路交通

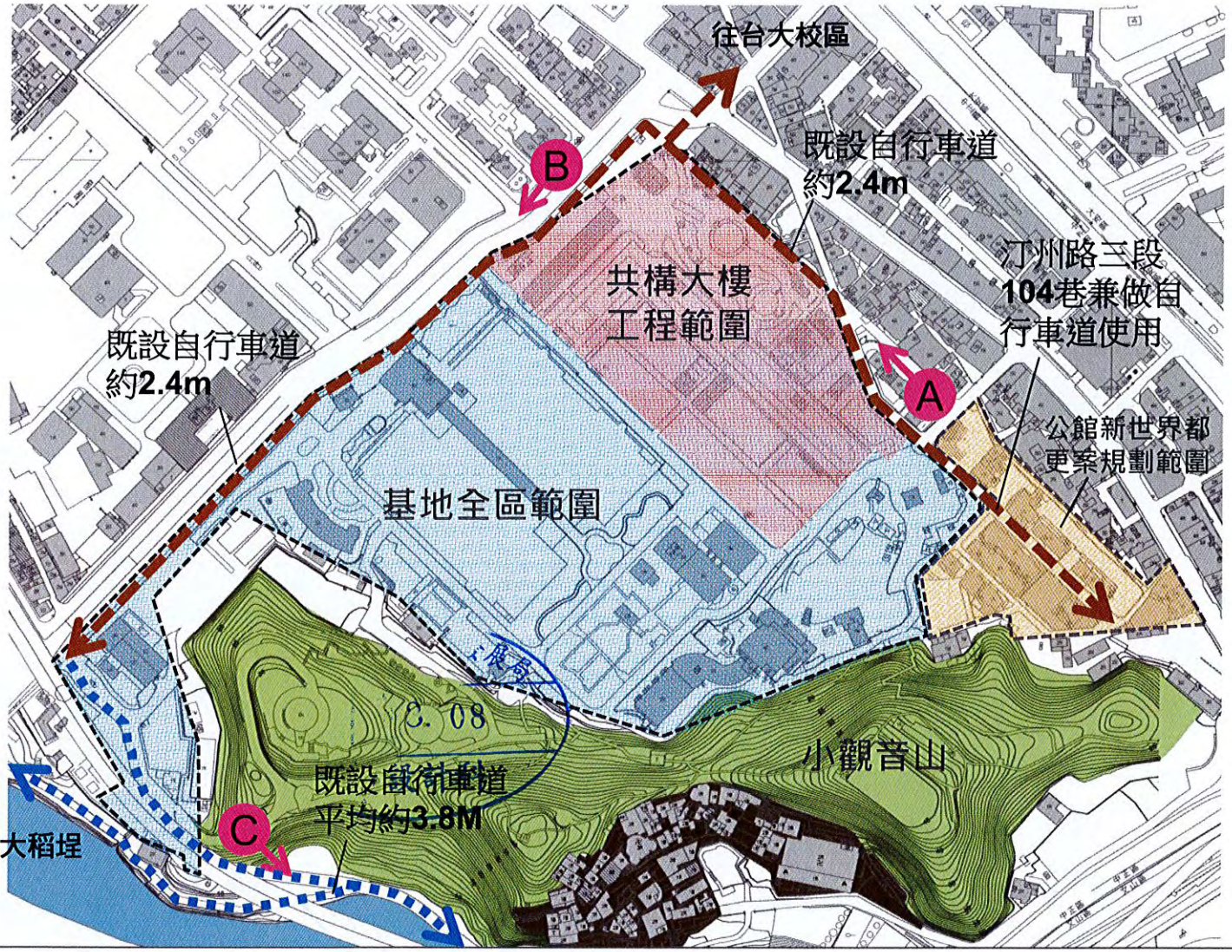
自行車動線系統：

既有自行車道經由水源路側可連接至堤外河濱自行車系統。









配水池共構大樓工程範圍

公館新世界都更案規劃範圍

本案申請基地範圍(含共構大樓工程範圍)

自來水園區周邊自行車道(約2.4M)

河濱自行車道(平均約3.8M)

二、基地周邊交通動線系統、開放空間及綠帶概況

(三)基地周邊交通動線系統—道路交通

人行動線：

一、基地周圍留設退縮開放空間與入口廣場，與既有開放空間串聯，減少老舊社區與道路衝擊，基地開放供民眾遊憩。

二、提供地下停車，紓解騎樓沿街面汽機車停車占用問題，並以植栽廣場延伸小觀音山綠意，串聯公館地區重要景點。

三、人行動線節點請詳附圖標示。

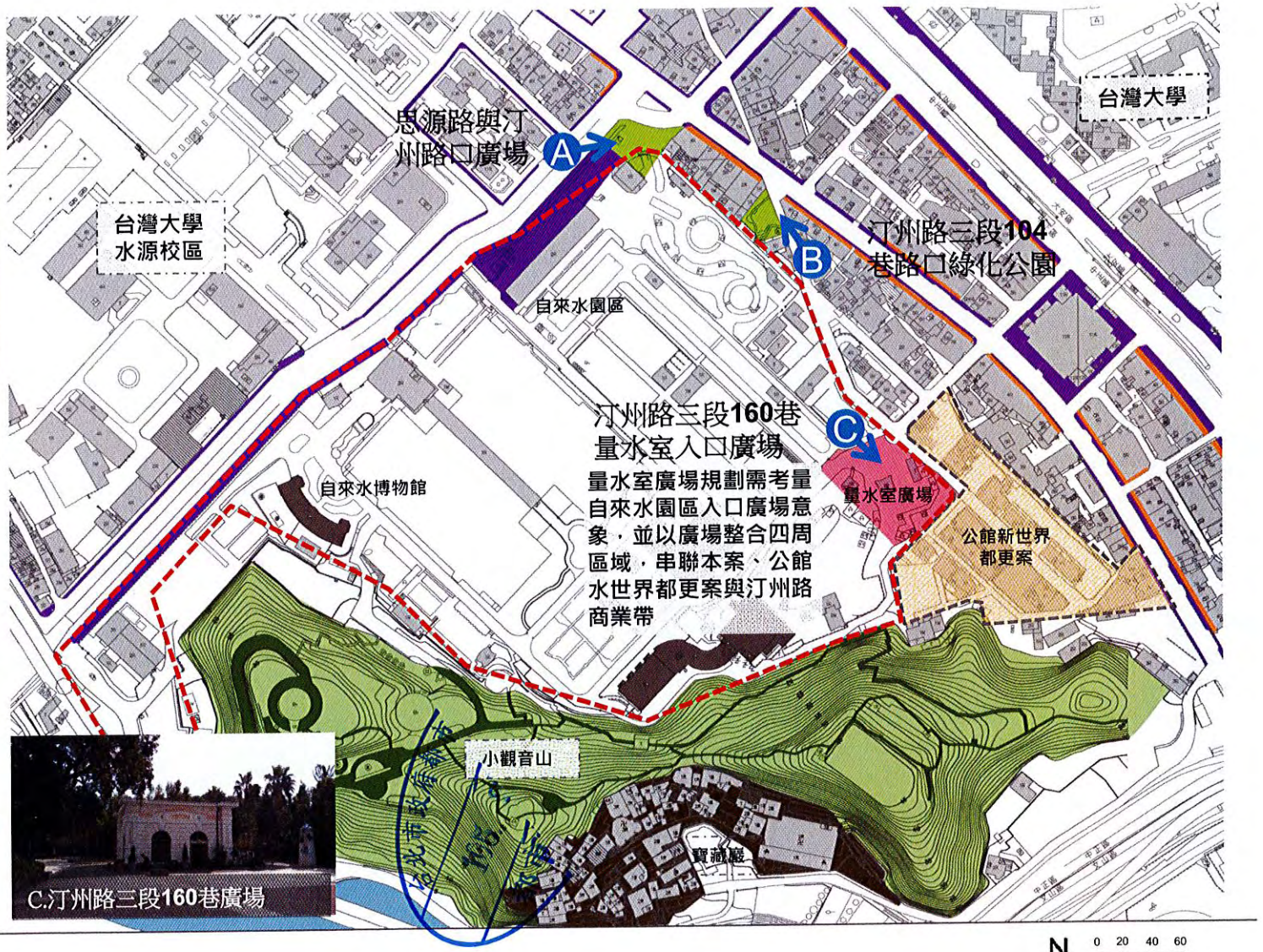


A.思源路與汀州路口廣場



B.汀州路三段104巷綠化公園

C.汀州路三段160巷廣場



人行道

騎樓/半戶外

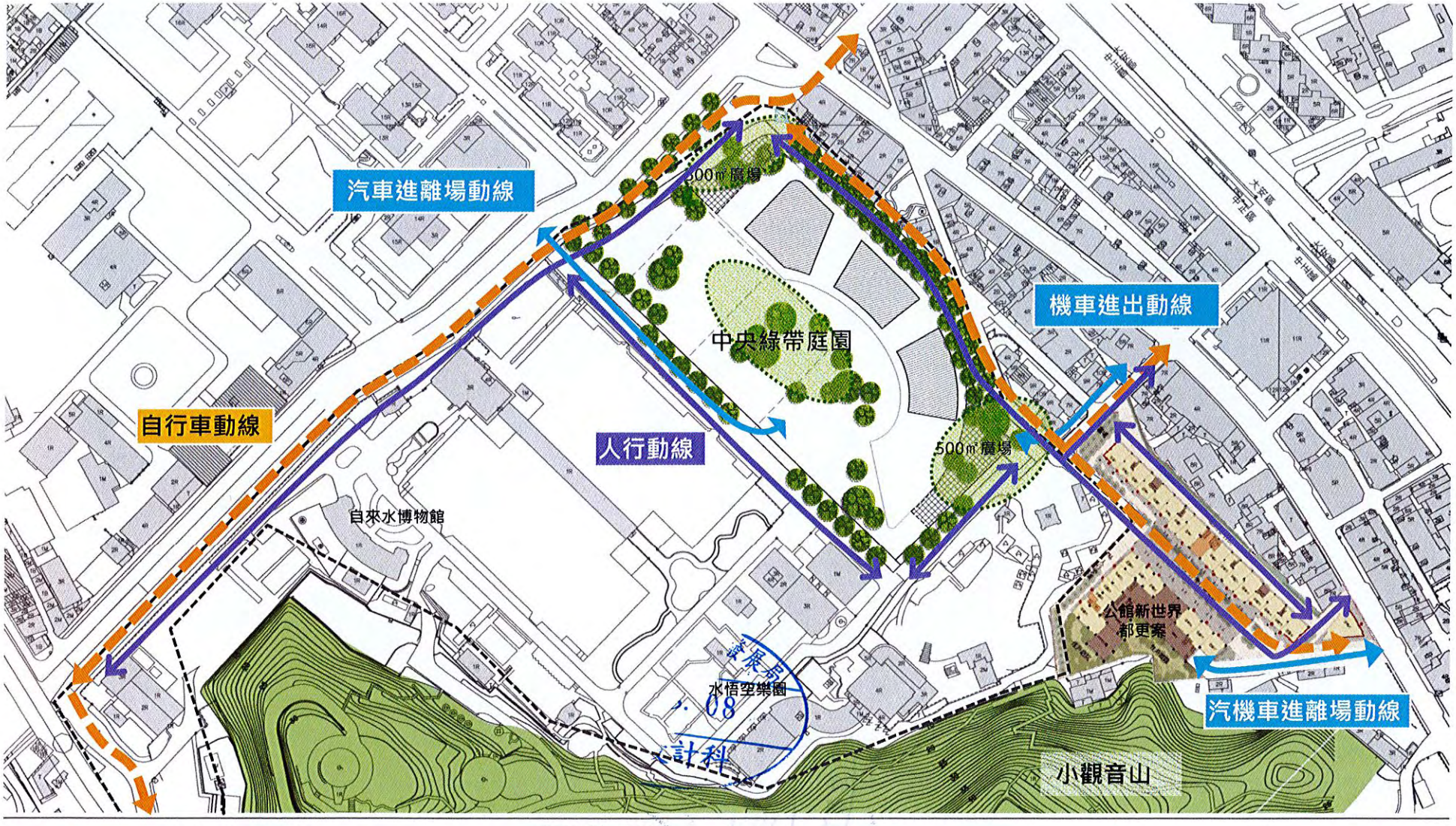
公園

開放空間

小觀音山人行

二、基地周邊交通動線系統、開放空間及綠帶概況

(四)基地周邊交通動線系統—人行動線



三、基地動線系統、開放空間及綠帶規劃構想

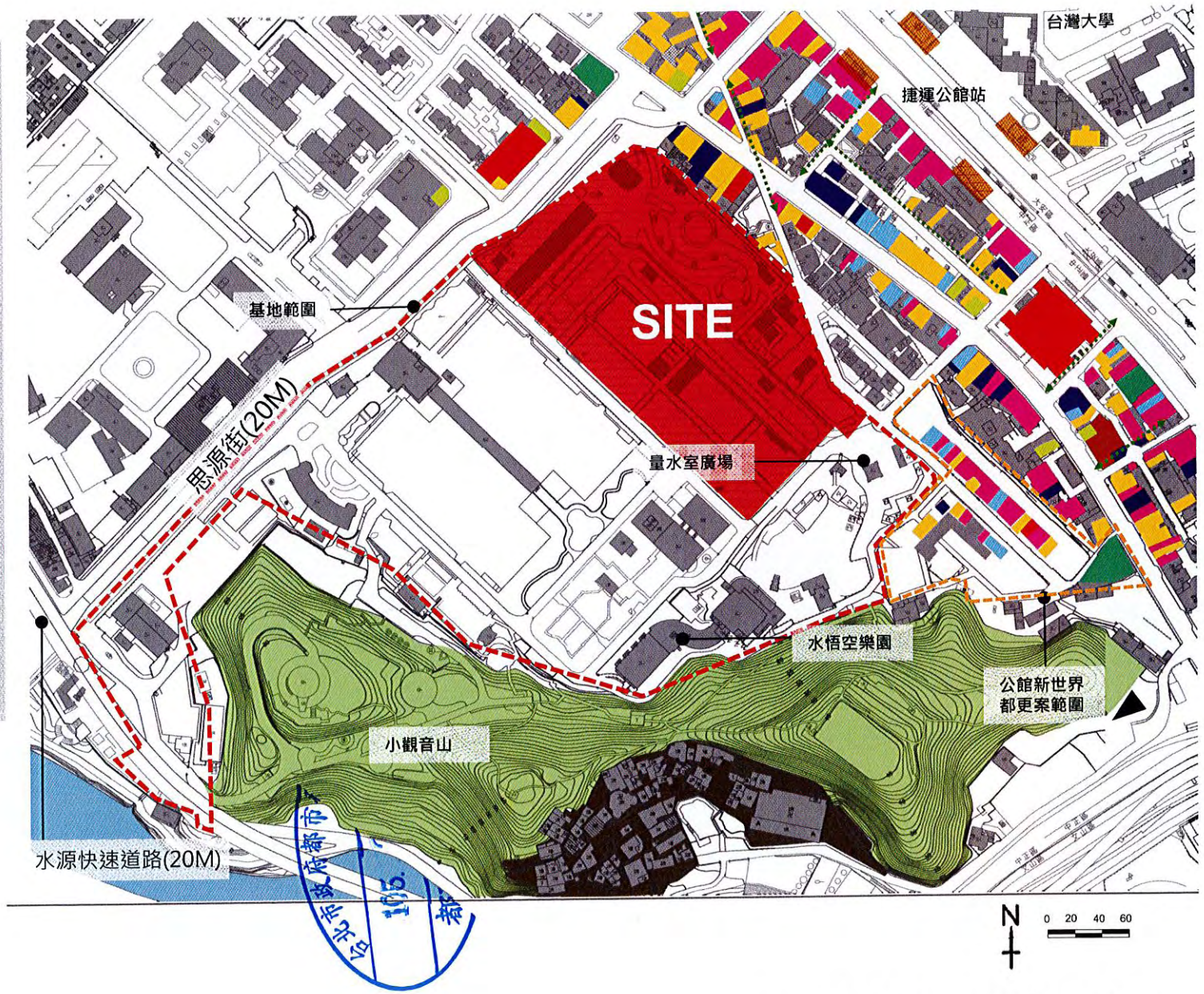
商業空間分析

A.主要商業空間發展延著汀洲路三段、羅斯福路四段走向延伸。

B.基地東北(台灣大學)、東(台灣科技大學)、東南(台灣師範大學)方向為三所大學校區，學生行經捷運人潮量大。

C、主要商業空間密度過高，商業空間已向街道小巷延伸發展，型成網絡狀的空間連結。

D、將人潮匯集點適當的引導至基地開方空間，連結基地商業空間。



- 服飾/美妝/美容
- 便利超商/百貨
- 電影/娛樂/視聽
- 警察/行政/金融
- 電子/書店/鐘錶
- 美食/小吃/料理
- 辦公/商場/市場
- 運動用品/鞋類

四、基地周邊商業空間分析

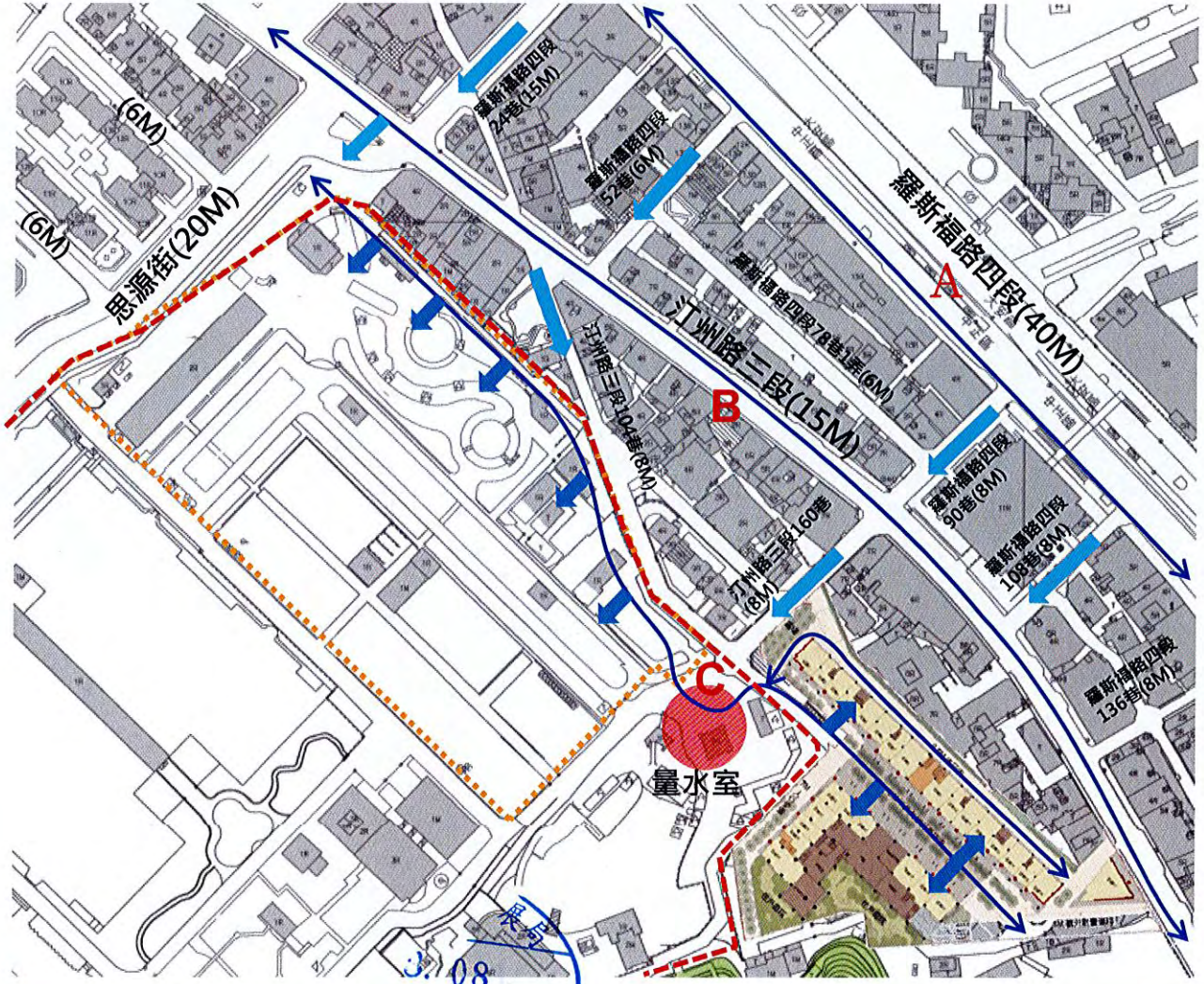
(一)基地周邊商業空間延續分析—產業分析

商業空間分析

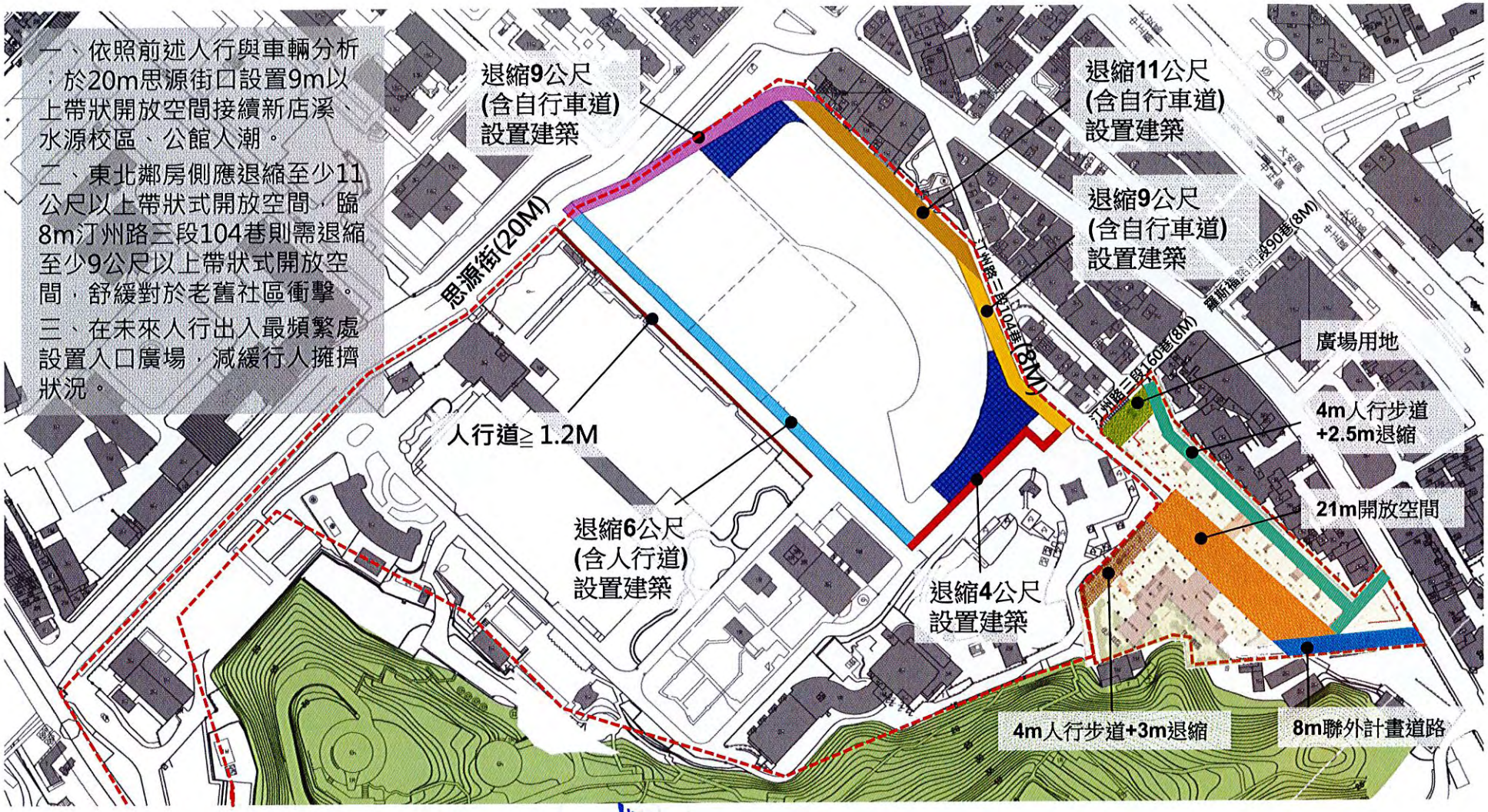
A.羅斯福路四段：羅斯福路南側的商業活動，除多用途商業大樓亦有垂直發展的特性(如捷運公館站聯開大樓) ，地面層店面以服飾百貨零售業為主。

B.汀州路三段：沿街店鋪，以生活基本供需品、零售、飲食為主。少數美容業與出版業者不需店面位於2樓以上。

C、藉由與都更案串聯成為第三條商業街，藉由汀州路、羅斯福路之巷道串聯，型成網絡狀的空間連結，以商圈主題性強、創意、多選擇性之商業空間串聯此區。
公館地區，假日與夜間人潮最擁擠時，巷弄大多未有車輛管制，未來新商業街成立，並結合量水室廣場，透過夜間車輛管制維持行人徒步安全與品質。



四、基地周邊商業空間分析
(二)基地周邊商業空間延續分析—人潮動線



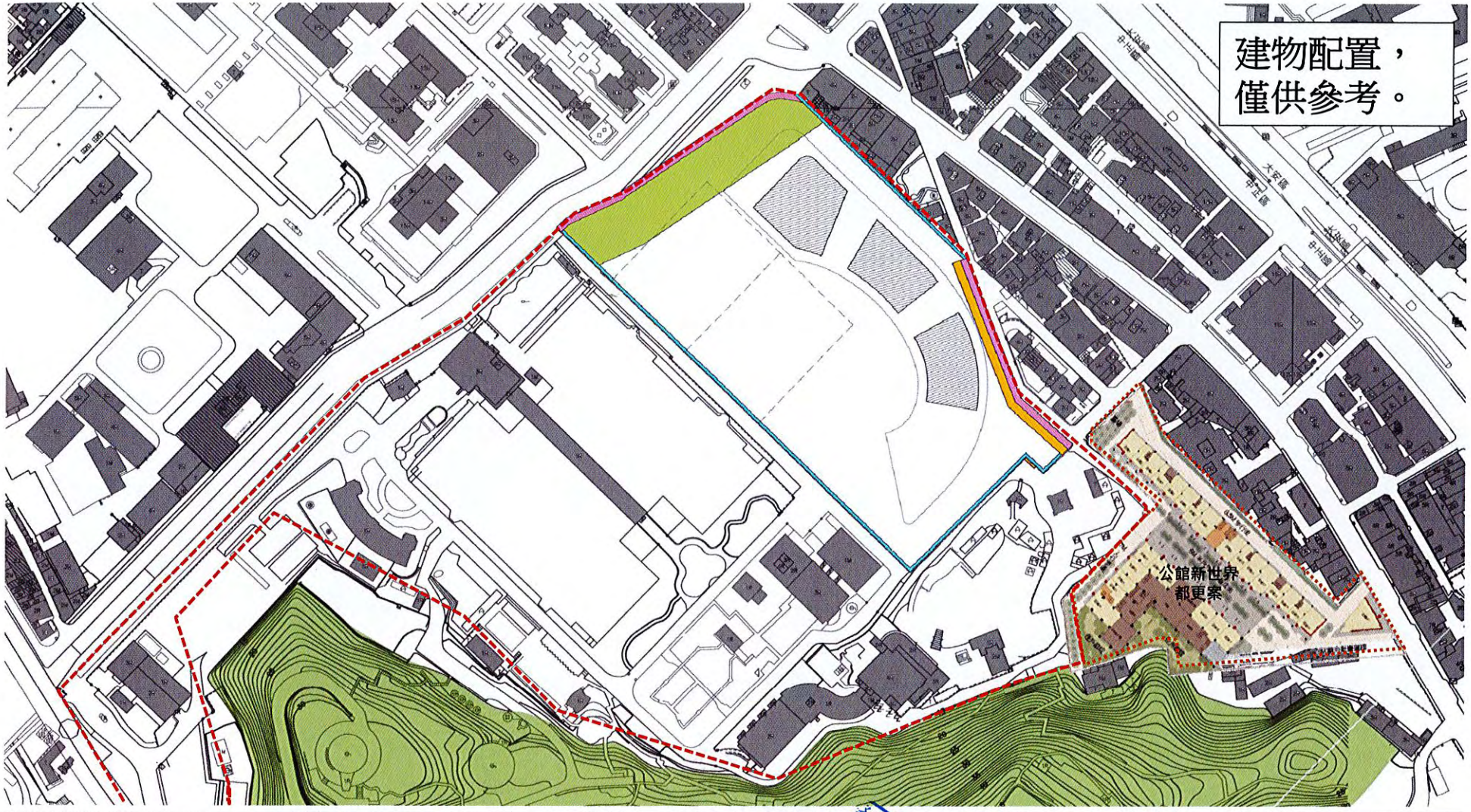
退縮4m設置建築物
9m帶狀式開放空間(含自行車道)
11m帶狀式開放空間(含自行車道)
9m帶狀式開放空間(含自行車道)
退縮6m設置建築物
500平方公尺廣場

4m人行步道+3m退縮
21m開放空間(含6m半戶外步行商店街)
4m人行步道+2.5m退縮
8m聯外計畫道路
退縮廣場

N
0 20 40 60

五、都市設計準則
(一)開放空間檢討

公館配水池改建暨共構多目標綜合大樓新建工程案都市設計準則



3.64m無遮簷人行步道

1:1.8高度比可建高度28.8m

1.5m防火間隔

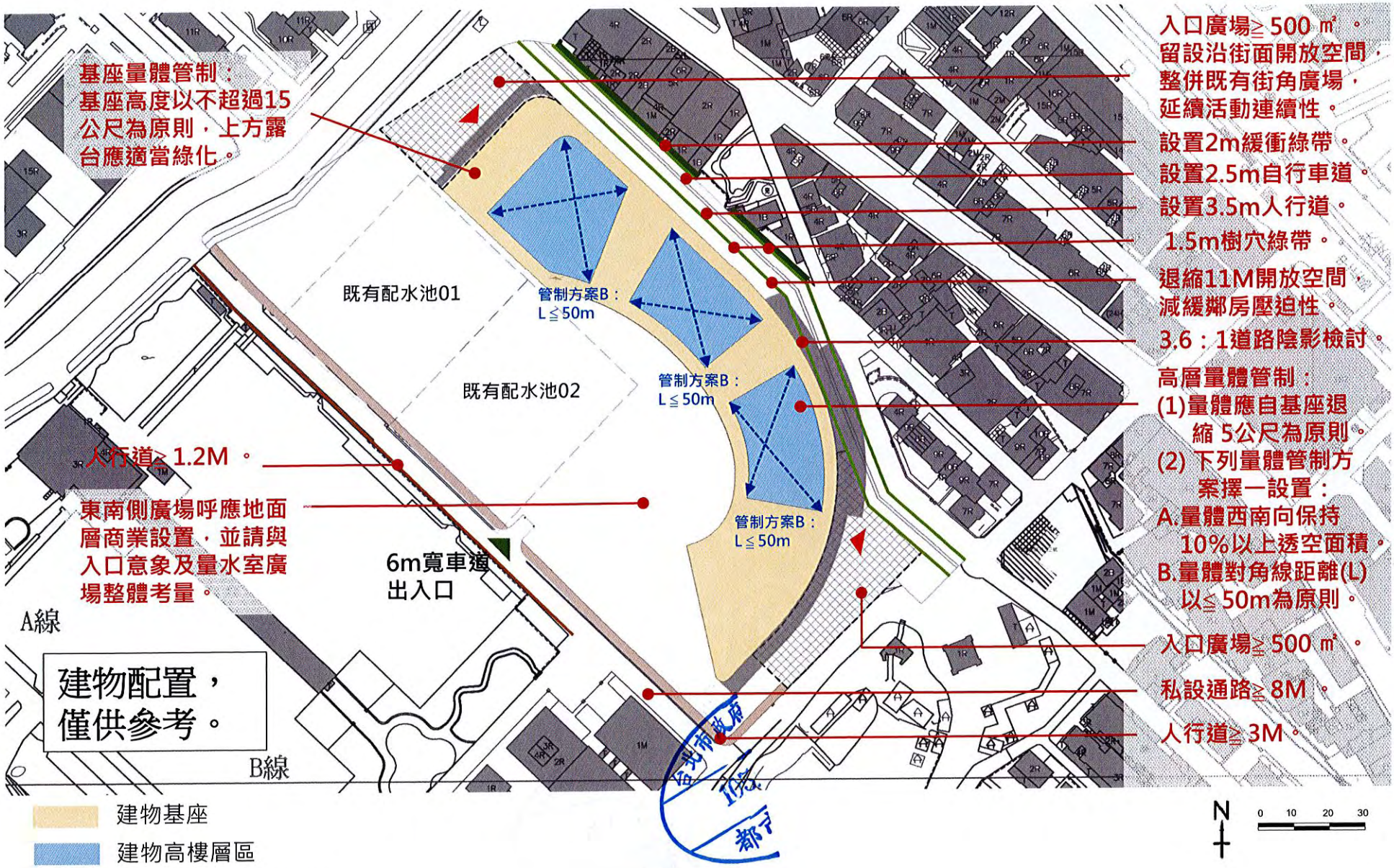
1:1.8高度比可建高度72m ; 1:3.6可建144m

發展局
3. 08
市設計科

N

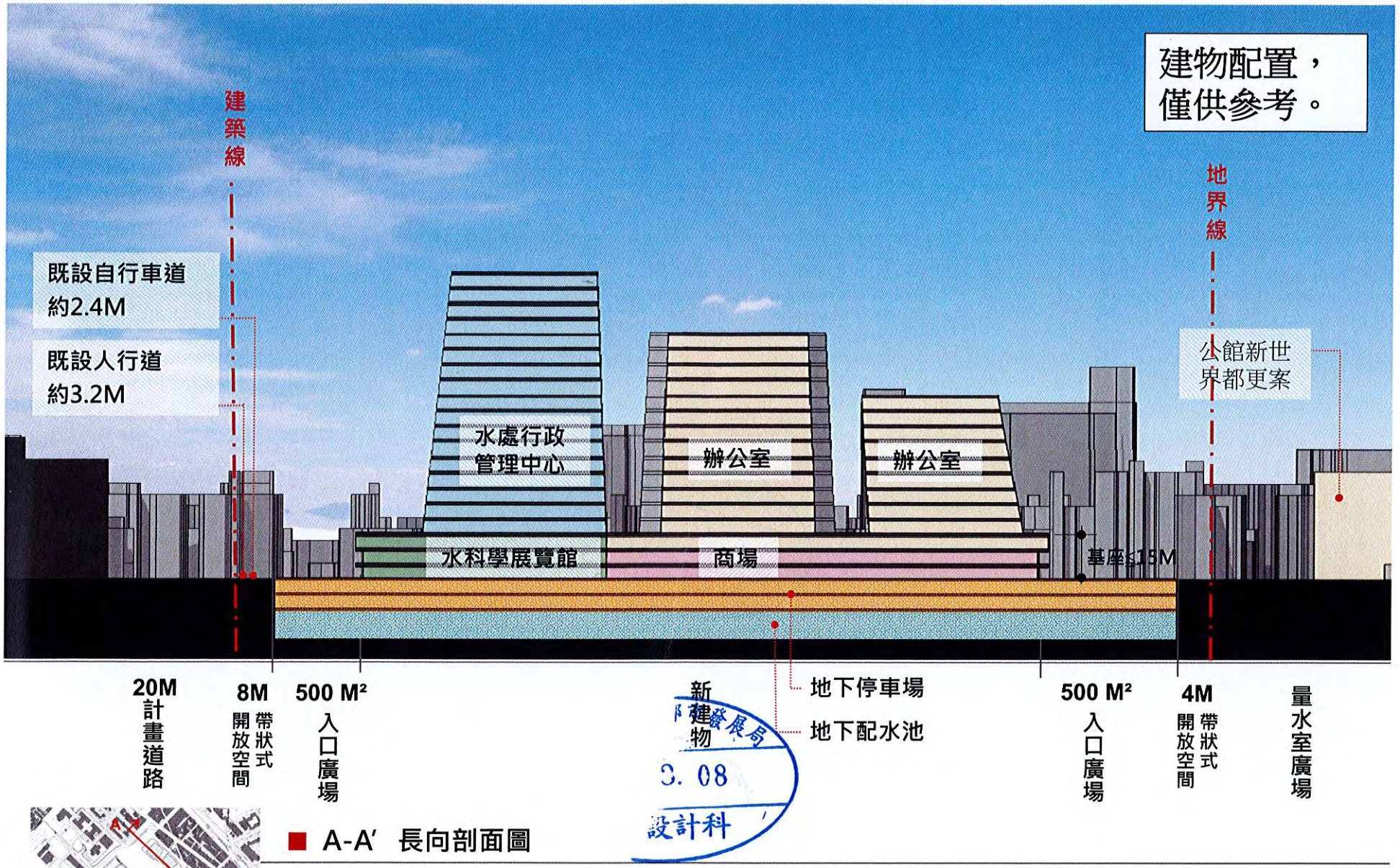
0 20 40 60

五、都市設計準則
(二)院落檢討



五、都市設計準則
(三)建築物配置

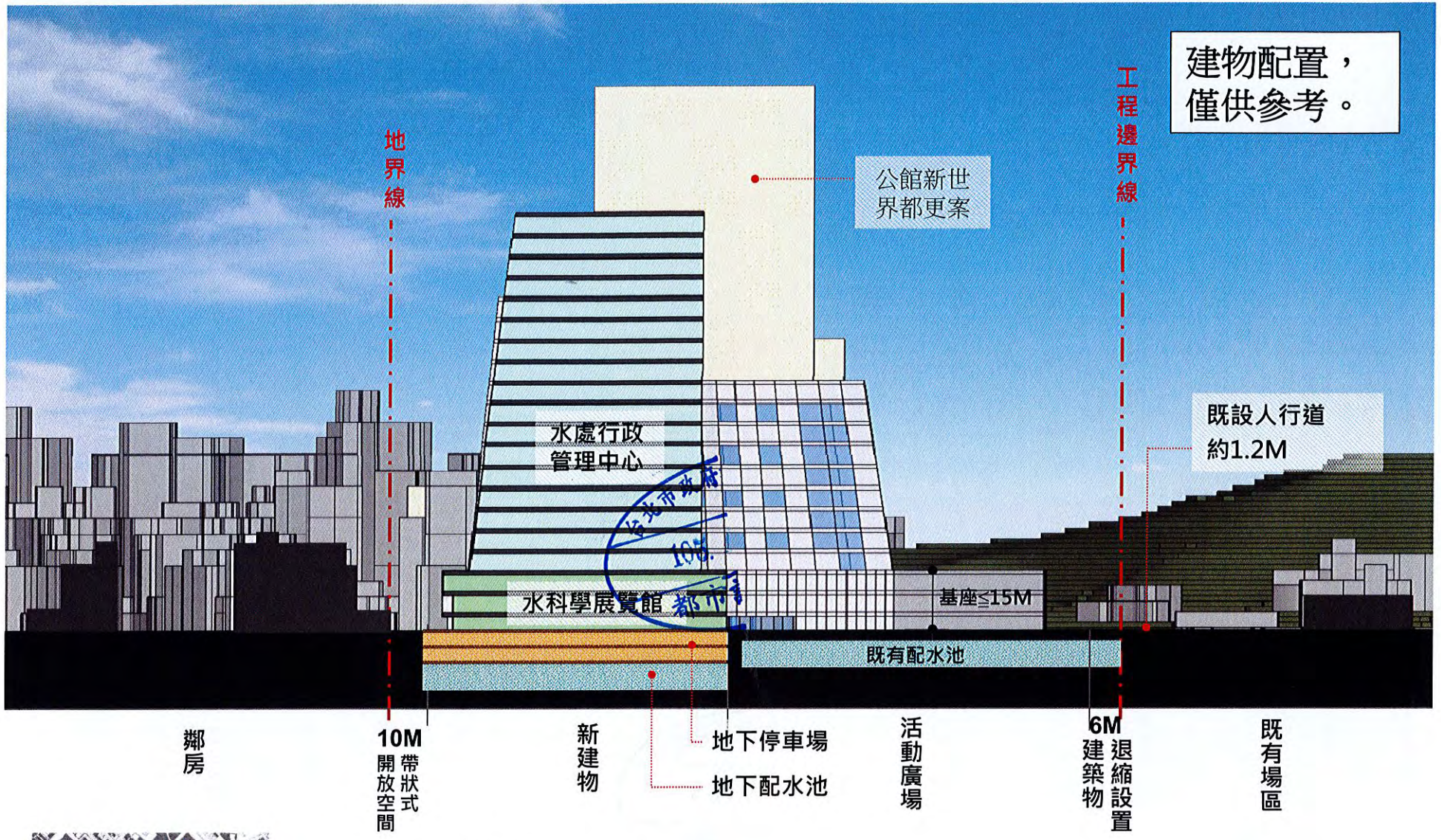
公館配水池改建暨共構多目標綜合大樓新建工程案都市設計準則

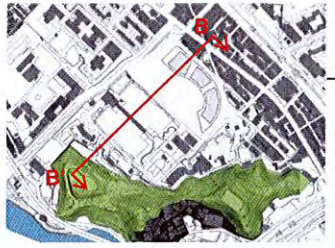




■ A-A′ 長向剖面圖

五、都市設計準則
(四)建築物剖面圖

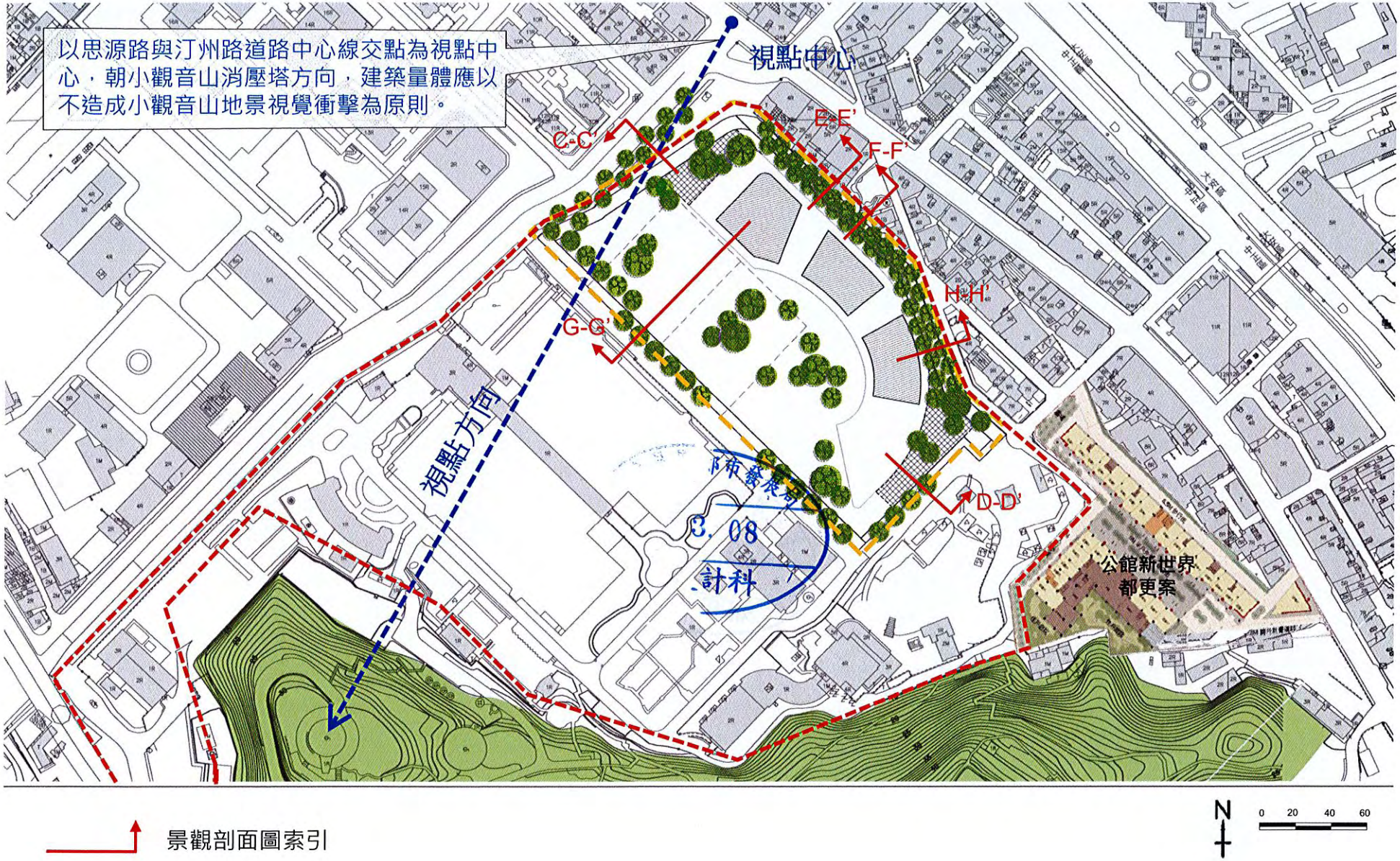




■ B-B' 短向剖面圖

五、都市設計準則
(四)建築物剖面圖

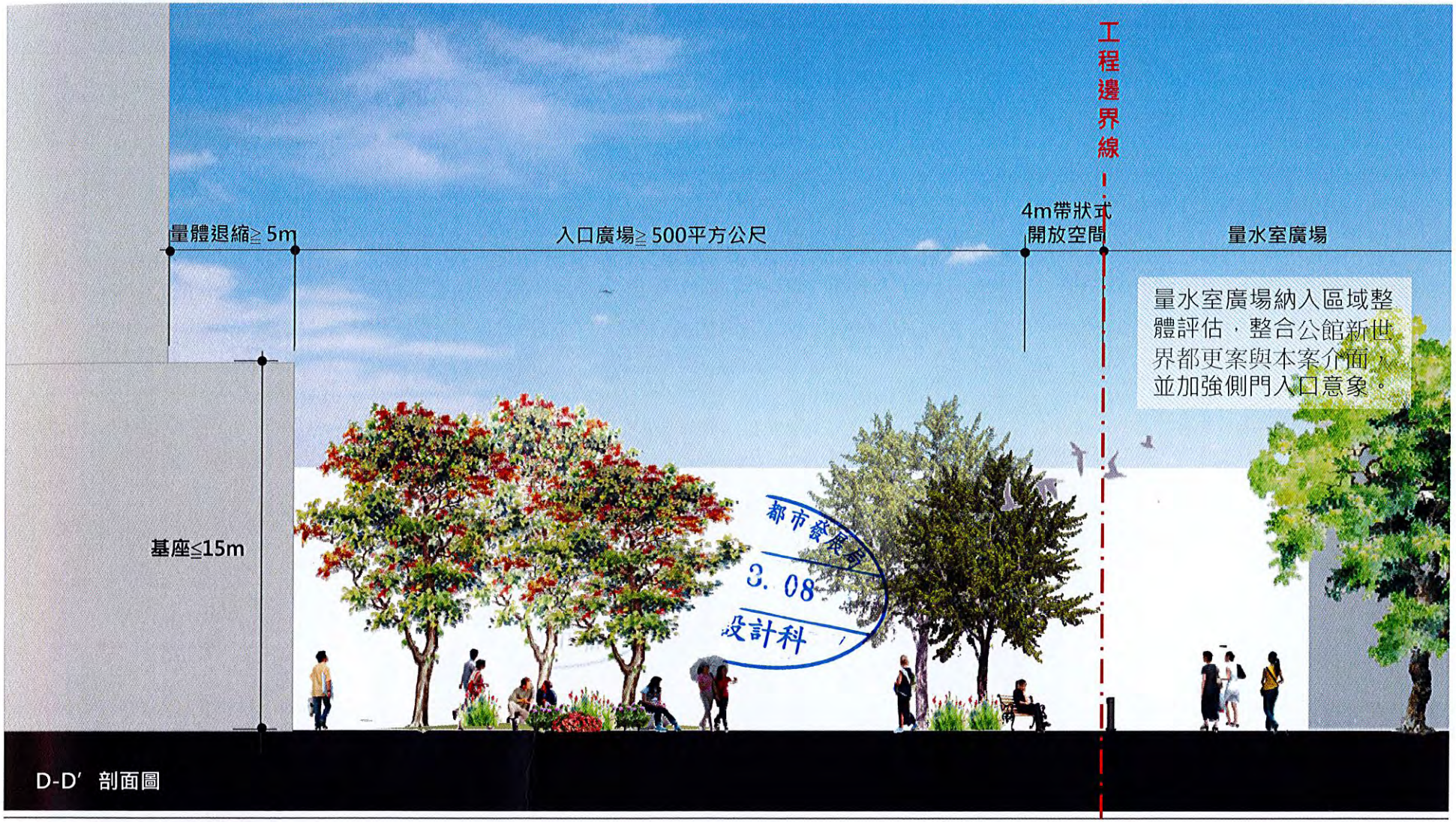
公館配水池改建暨共構多目標綜合大樓新建工程案都市設計準則

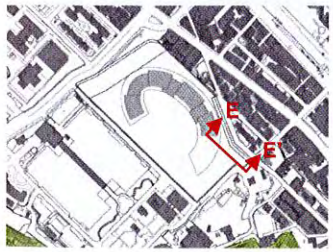


四、都市設計準則
(五)景觀剖面圖

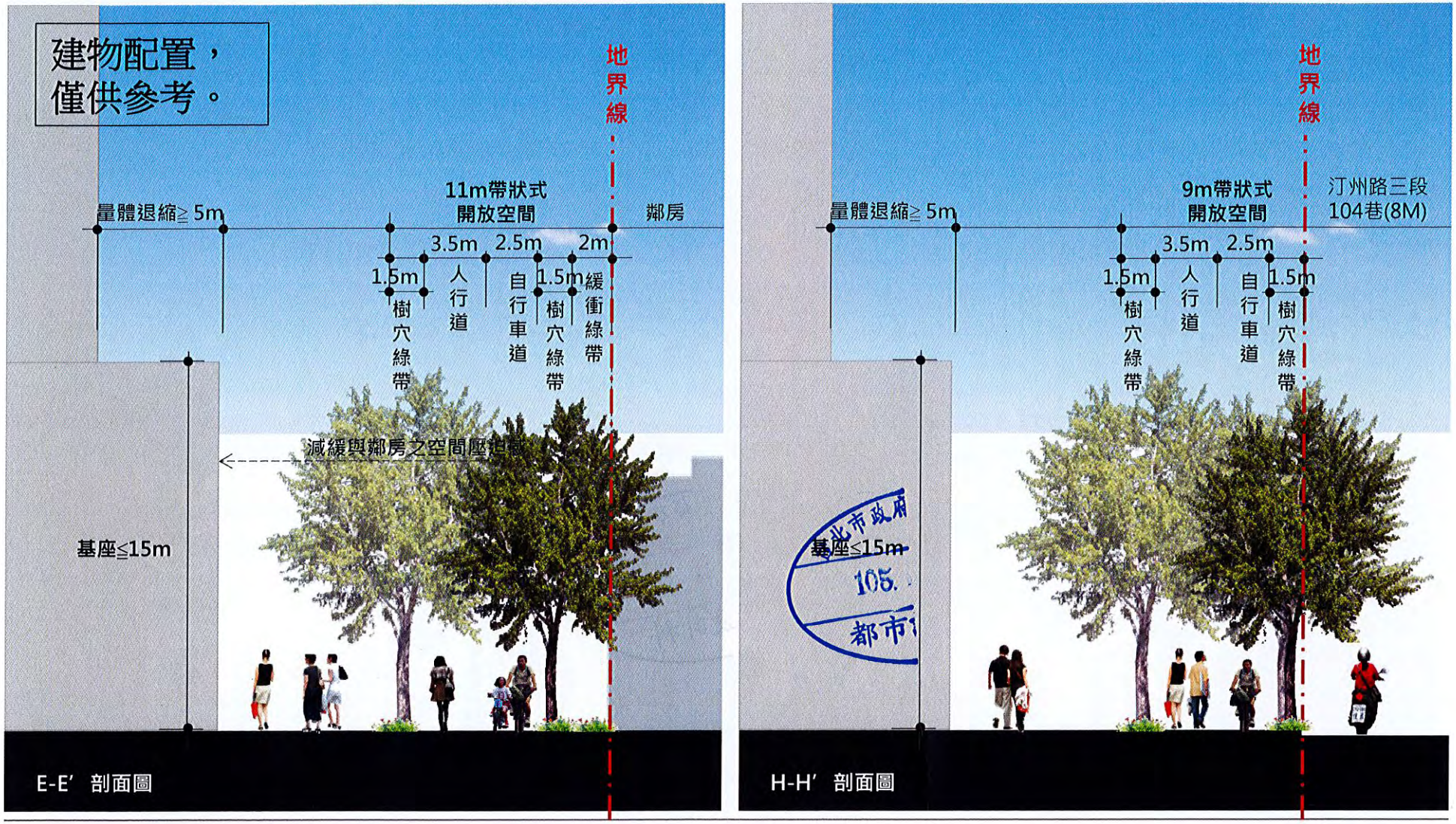


四、都市設計準則
(五)景觀剖面圖

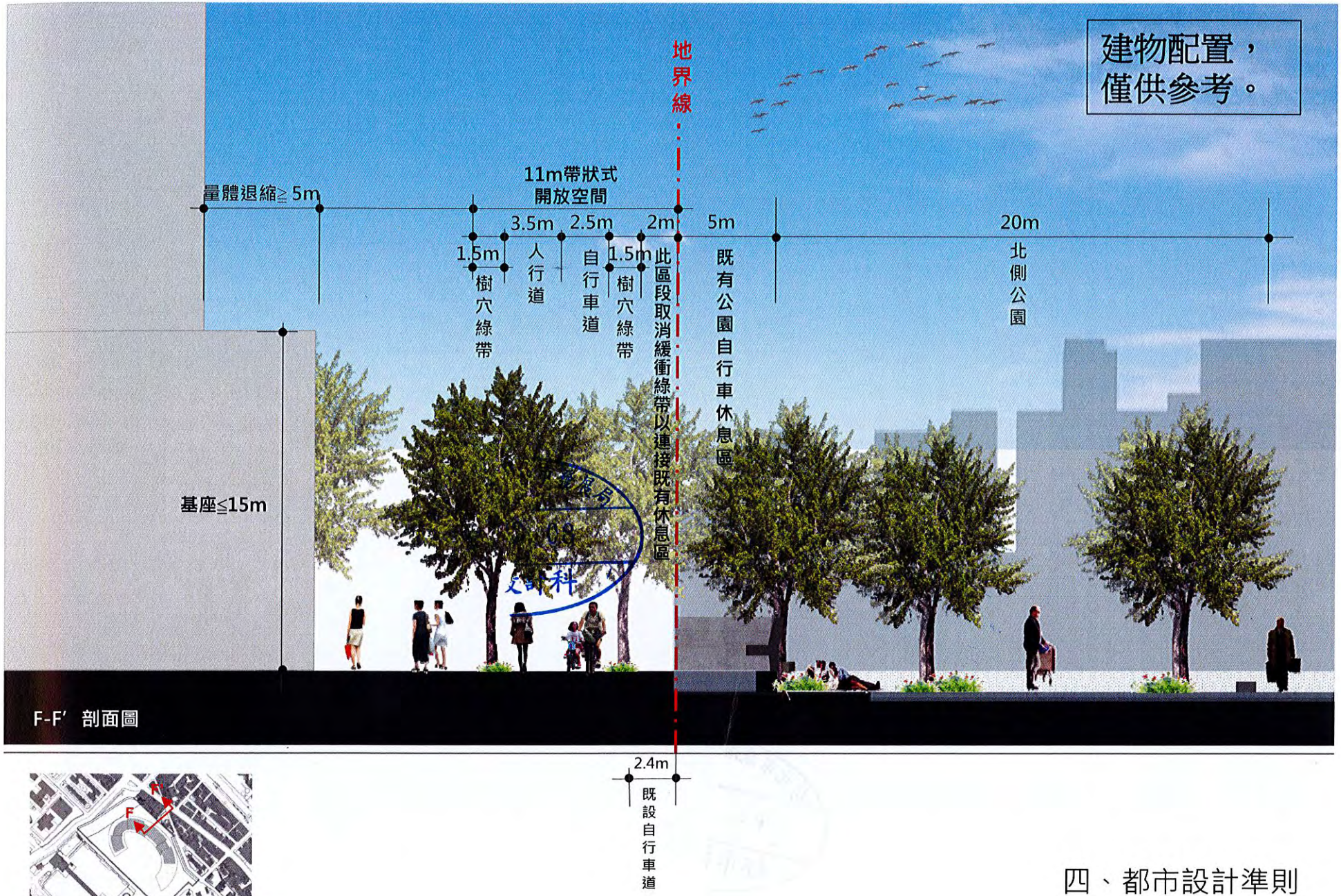


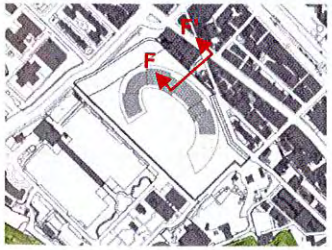


四、都市設計準則
(五)景觀剖面圖

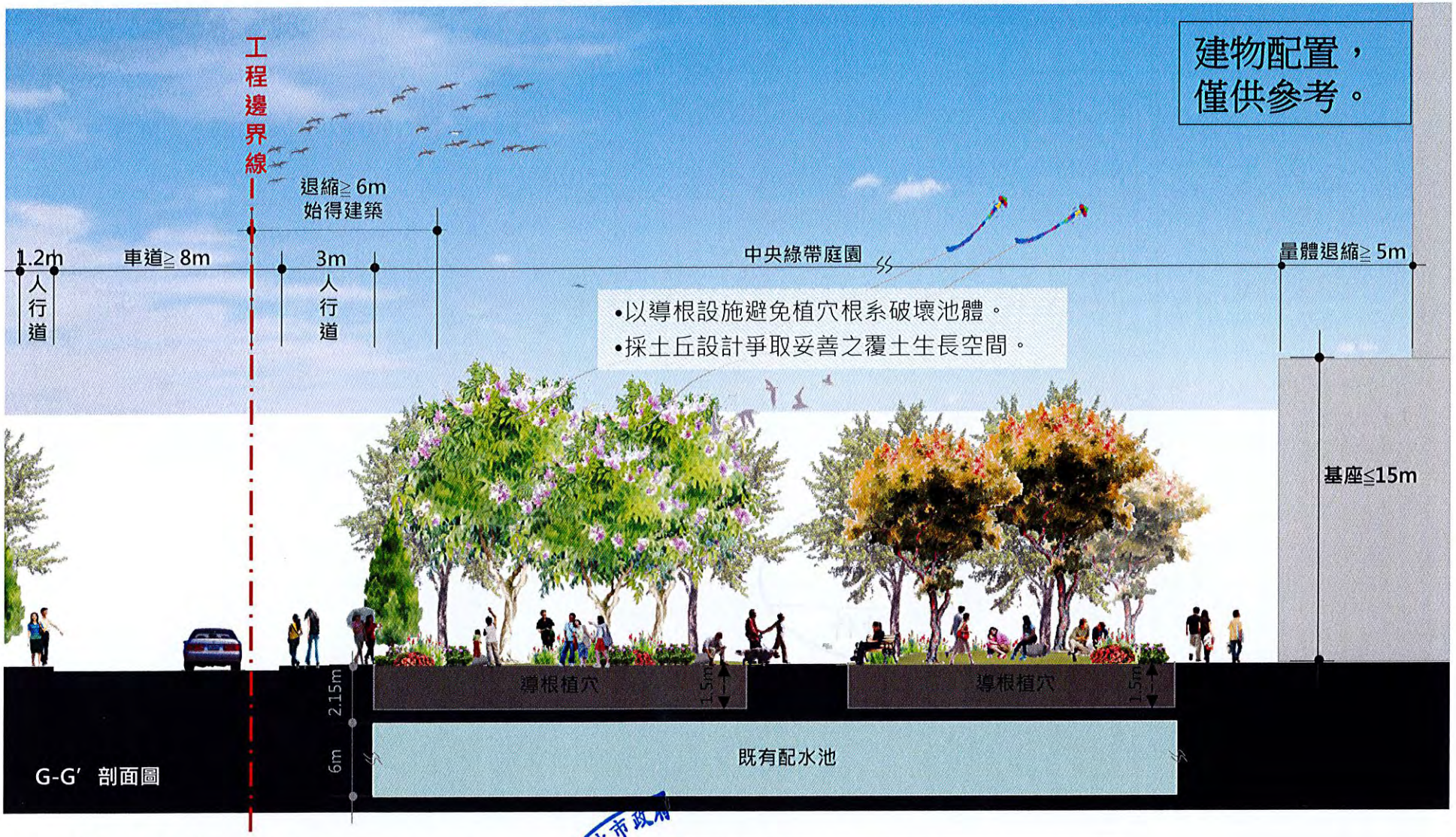

建物配置，
僅供參考。
地界線
量體退縮≧ 5m
11m帶狀式
開放空間
鄰房
3.5m
2.5m
2m
1.5m
人行道
自行車道
1.5m
緩衝綠帶
樹穴綠帶
樹穴綠帶
減緩與鄰房之空間壓迫感
基座≦15m
E-E’ 剖面圖
地界線
量體退縮≧ 5m
9m帶狀式
開放空間
汀州路三段
104巷(8M)
3.5m
2.5m
1.5m
人行道
自行車道
1.5m
樹穴綠帶
樹穴綠帶
基座≦15m
H-H’ 剖面圖

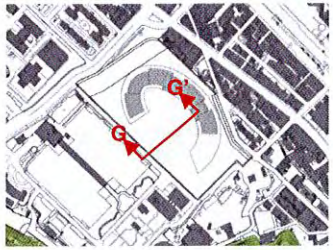

E’
E
H’
H





四、都市設計準則
(五)景觀剖面圖





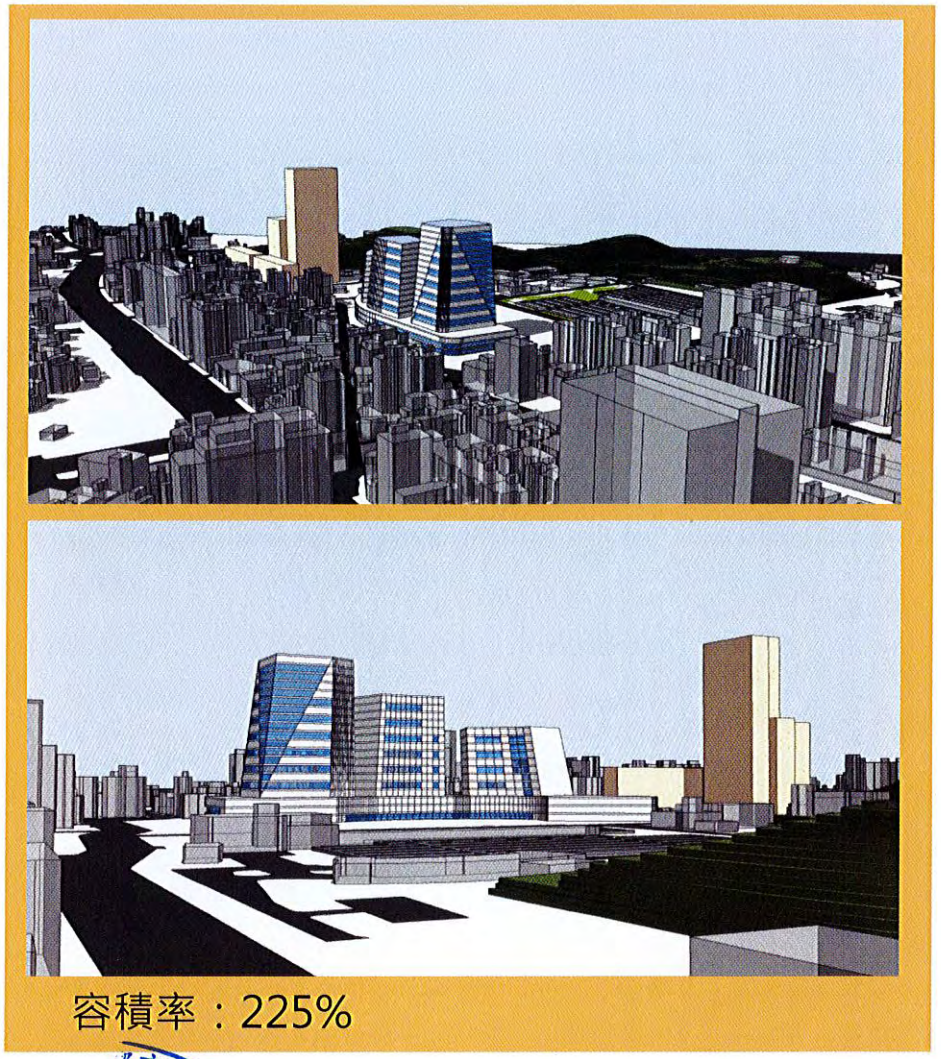
配水池區位樹木植穴考量

既有配水池深度6m位於地下2.15m深處；於既有配水池上方不得設置建築物；配水池地面層植栽設計，除選植合宜之樹種並保持4至8m適當樹距外，為確保喬木之必要生長空間，植穴覆土深度至少宜達1.5m以上，並宜與配水池體做必要之隔離，予以適當之導根處理設計。

台北市政府 105 都設

四、都市設計準則
(五)景觀剖面圖

基地面積試算表(m²)		
建築基地面積		32288.0 ㎡(謄本面積)
法定建蔽率		自來水廠用地 40%、變電所用地 40%
允建建築面積		32288.0*40% = 12915.2 ㎡
法定容積率		預計地號 685 容積 225%； 地號 685-8 容積 400%
允建基準容積樓地板面積		75308 ㎡
附業空間容積樓地板面積總和上限 (2/3 總容積樓地板面積)		50205.33 ㎡
法定開挖率		50%(法定建蔽率+10%以下)
允建開挖面積		32288.0*50%=16144.0 ㎡
樓地板面積(以 1.3 倍估算)		97900.4 ㎡
樓層	主要功能屬性	面積
B3F	配水池	16144 ㎡
B2F	停車空間	16144 ㎡
B1F	停車空間 兼防空避難室	16144 ㎡
1F~2F	商場、門廳、水科學展覽館	12915.2 ㎡ x2=25830.4 ㎡
3F~19F	辦公室、 水處行政中心	12915.2 ㎡+(3113.41 ㎡ x19) =72070 ㎡
R1F~R3F	樓電梯間、機房	5811.84 ㎡
		合計：152144.24 ㎡



建物配置，
僅供參考。

都市發展局
3. 08
計科

■ 思源街方向量體模擬圖



建物配置，僅供參考。

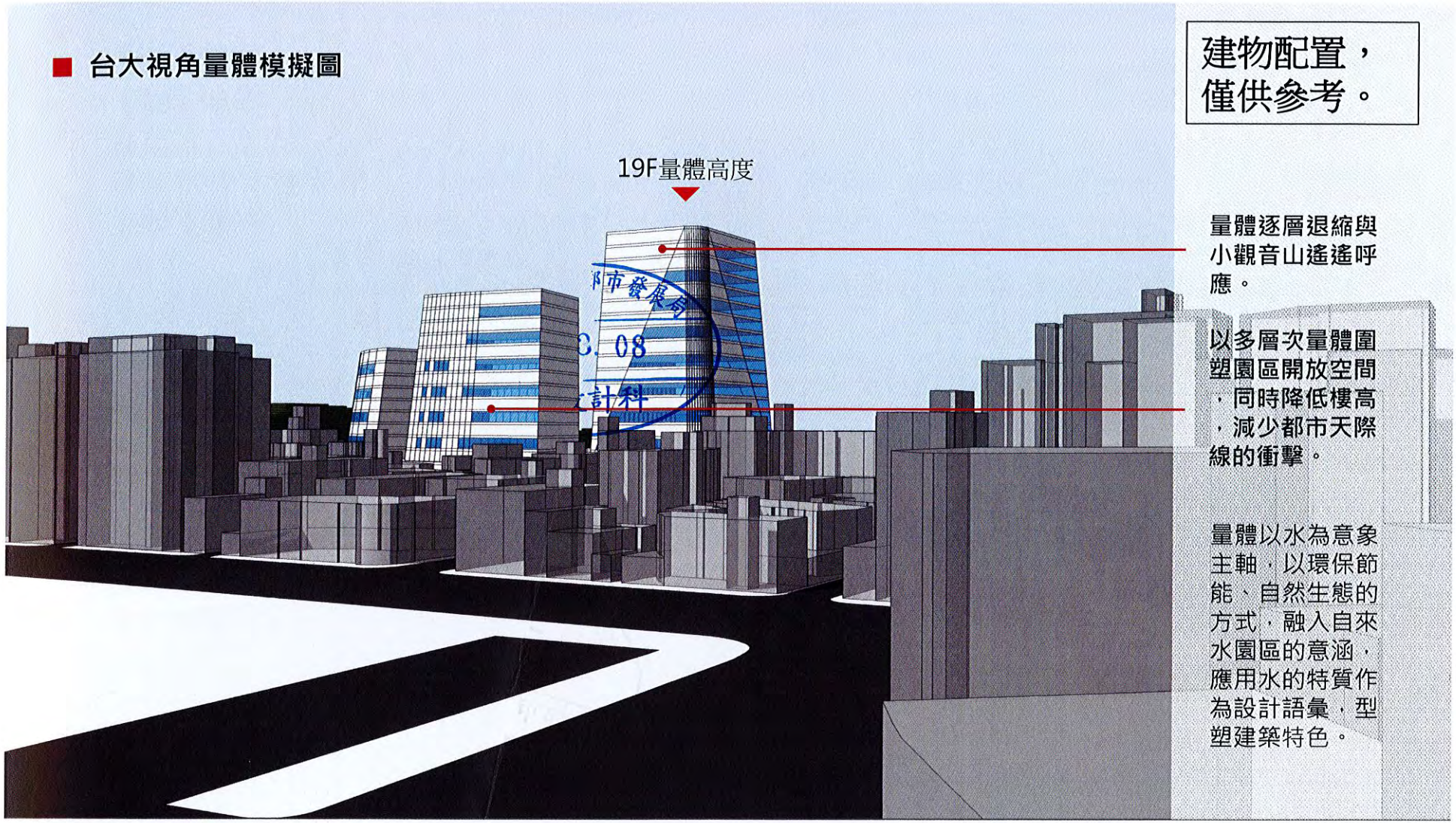
周邊既有建物色彩主要以白、灰與紅磚色系為大宗；相鄰之公館新世界都更案另順應小觀音山稜線透過深綠色系之色彩漸變柔化建築量體的僵硬與視覺衝擊。

本案建物設計上除考量自來水處企業精神意象，且需與周邊環境協調搭配，色彩建議以低彩度及中高明度為設計原則，並將小觀音山自然地景納入整體立面考量。



■ 台大視角量體模擬圖

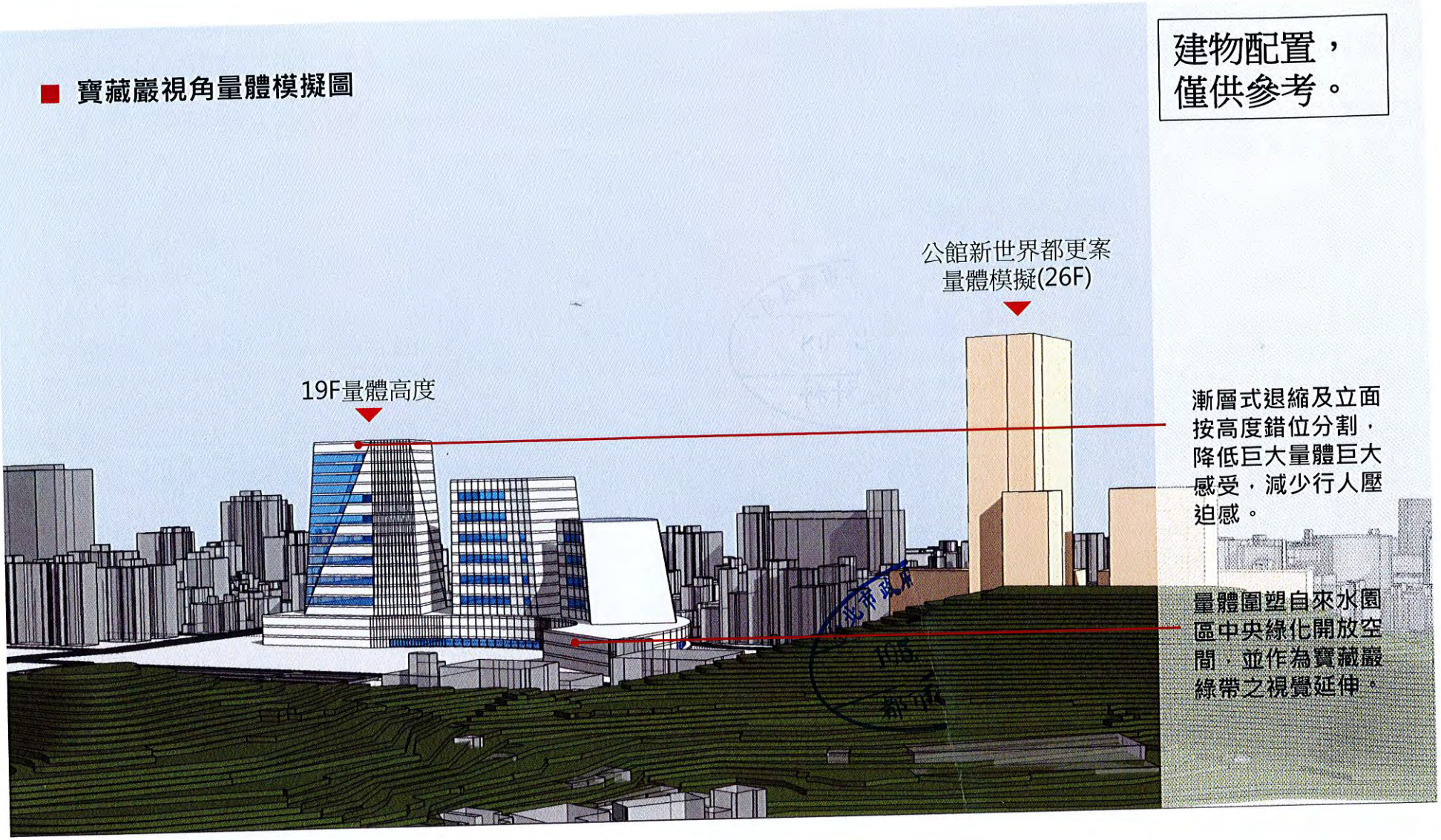
建物配置，僅供參考。





■ 寶藏巖視角量體模擬圖

建物配置，
僅供參考。





公館配水池改建暨共構多目標綜合大樓新建工程案都市設計準則

一、基地開發方式

本案除變電所用地有依據**「臺北市土地使用分區管制自治條例」**建蔽率與容積率外，自來水廠用地以容積率225%為基準值，並請參酌此地區周圍既有量體與容積調整實際設計高度，建蔽率依據「臺北市土地使用分區管制自治條例」自來水事業加壓站及配水池用地規定40%為上限基準。

地籍資料臺北市土地使用分區管制自治條例規定						
項次	地段地號	地號	使用分區	建蔽率	容積率	土地面積(㎡)
1	福和段二小段	0685-0000	自來水廠用地	原無規定調整為 40%	原無規定調整為 225%	108,315
2	福和段二小段	0685-0002	自來水廠用地	原無規定調整為 40%	原無規定調整為 225%	247
3	福和段二小段	0685-0003	自來水廠用地	原無規定調整為 40%	原無規定調整為 225%	83
4	福和段二小段	0685-0004	自來水廠用地	原無規定調整為 40%	原無規定調整為 225%	197
5	福和段二小段	0685-0005	自來水廠用地	原無規定調整為 40%	原無規定調整為 225%	59
6	福和段二小段	0685-0006	自來水廠用地	原無規定調整為 40%	原無規定調整為 225%	410
7	福和段二小段	0685-0008	變電所用地	40%	400%	1,520
8	福和段二小段	0685-0009	自來水廠用地	原無規定調整為 40%	原無規定調整為 225%	2,331
						總計：113,162

另依內政部96年3月19日營署都字第0962904147號函釋，公共設施用地得合併規劃興建，惟其建築基地跨越兩種公共設施用地，容積率尚不得合併檢討配置。

二、商業使用

為串連公館商圈人潮及商業活動，延續基地周邊商業行為，以及提供本案辦公空間員工商業服務機能，地面一、二層除必要設施及附屬空間外，本用地多目標作商場、百貨商場或商店街使用者，其商業樓地板面積依主管機關核可後據以辦理，且地面層開放空間與商業使用應有良好互動，以活絡都市商業空間。

三、公共開放空間(詳P.22)

本計畫為延續20m思源街、8m汀州路三段104巷之街廓，分別指定9~11公尺之帶狀開放空間，退縮部分得計入法定空地，且應供公眾通行使用。依本計畫區退縮規定部份，其退縮範圍內，應以淨空設計，退縮上方不得有樓板、頂蓋、陽臺等構造物。其設置原則：

1.基地西側臨20m思源街之街廓，入口處應設置500平方公尺以上之廣場，並自道路境界線至少退縮9公尺帶狀式開放空間，並種植雙排喬木並連接既有自行車道，以緩衝自中永和、古亭河濱公園、台灣大學、公館商圈逛街之人群。

2.基地東北側入口處應設置500平方公尺以上之廣場，東北鄰房側應自地界線退縮至少11公尺以上帶狀式開放空間，臨8m汀州路三段104巷則自道路境界線退縮至少9公尺以上帶狀式開放空間，種植雙排喬木。

3.基地東南側臨接工程邊界線之建築基地應退縮4公尺後，始得配置建築。

4.基地西南側臨接工程邊界線之建築基地應退縮6公尺後，始得配置建築。

5.本計畫區內之開放空間，應全面採無障礙之環境設計。

6.本規劃需將量水室廣場納入整體評估，整合公館新世界都更案與本案介面，並加強入口意象；量水室廣場側機車停車進出動線，應避免影響廣場與建築基地間之連通，於實質設計階段併同人行動線立體化做設計考量，並經都市設計審議核可後，始得設置；東南側廣場需呼應地面層商業設置，並請將入口意象及量水室廣場做整體規劃。

7.本區基地以不設置圍牆為原則；既有圍牆拆除因涉及與鄰地協調，擬於實質設計階段併同評估，並經都市設計審議後，依結論辦理。

四、建築基地交通規劃及停車空間

1.本計畫區停車空間依建築設計整體考量，為維持地面開放空間完整性及商業空間延續，本案停車規劃於地下層，地面層不設置停車位；另停車出入口建議位置請詳附圖(詳P.17)，其設置位置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；本案開發後所衍生之交通衝擊請提出交通影響評估，並由分析結果檢視開發量之妥適性。

2.基地內車道出入口應自退縮後再留設4.5公尺以上緩衝空間。

五、建築物設計準則

1.為維持建築物適當之穿透性，避免形成連續性牆面與影響小觀音山之地景：

a.視覺管制規範如下：

以思源路與汀州路道路中心線交點為視點中心，朝小觀音山消壓塔方向，建築量體應以不造成小觀音山地景視覺衝擊為原則。(詳P.28)

b.建築量體分兩段式設置為原則，第一段為基座部，第二段為量體部。

■基座部分：高度以不超過15公尺為原則，基座上方露台應適當綠化。

■量體部分：(1)量體部自基座退縮5公尺為原則。

(2)考量南側山稜線及視覺通透性，下列量體管制方案擇一設置：

A.量體西南向保持10%以上之透空面積。

B.量體對角線距離以不小於50m為原則。

2.建築物規劃應配合周邊都市紋理及臨接道路尺度配置適當基座層，並整體規劃遮蔭、擋雨設施。

3.建築需符合自來水事業處企業形象，以環保節能、自然生態的方式，融入自來水園區意涵，以水的特質作為設計發想，色彩建議以低彩度及中高明度為原則，並將小觀音山自然地景納入整體立面考量，融合自來水園區，以綠手法營造水源地意象。

4.建築物立面設計需考量基地紋理，色彩使用符合自來水處企業精神意象，建議以低彩度及中高明度為設計原則，並將小觀音山自然地景納入整體立面設計考量。

5.既有配水池上方不得設置建築物；配水池地面層植栽植穴覆土深度至少宜達1.5m以上，並宜與配水池體做必要之隔離，予以適當之導根處理設計。

六、本都市設計管制要點中部分列為「原則」性之規定，如申請案經由「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，得不受本要點原則性規定之限制。

七、本管制要點用語除有特別述明者外，悉依相關法令之規定。



六、附件(建築相關規劃圖面)

(一)建築整體配置圖

面積計算表			
		基地面積	使用分區
基地位置	中正區福和段二小段 685, 685-2, 685-3, 685-4, 685-5, 685-6, 685-9 地號等7筆	111,642㎡	自來水廠用地（公共設施用地）
	中正區福和段二小段 685-8 地號	1,520㎡	變電所用地（公共設施用地）
	合計	113,162㎡	
建蔽率	40%		
容積率	依本基地都市計畫，自來水廠用地容積率不予規定。		
開挖率	50%		

	原有建築	新建建築	合計	檢討
建築面積	9,219.7 ㎡	12,915.2 ㎡	22,134.9 ㎡	22,134.9 / 113,162=19.56% < 40%...ok!
容積樓地板面積	19,582.55 ㎡	75,308 ㎡	94,890.55 ㎡	94,890.55 / 113,162=83.85%
地下室開挖面積	4,445.52 ㎡	16,144 ㎡	20,589.52 ㎡	20,589.52 / 113,162=18.19% < 50%...ok!
備註	依96使字第0194號核算	以目前初步配置方案試算		

都市發展局 3.08 設計科

六、附件(建築相關規劃圖面)

(二)已建面積檢討表