

附錄一

相關函文及資料

副本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府環境保護局 函

10688

臺北市大安區仁愛路四段71巷36號2樓

受文者：寶豐隆興業股份有限公司

發文日期：中華民國108年11月6日

發文字號：北市環綜字第10830710811號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：審查結論公告1份

地址：臺北市信義區市府路1號

承辦人：張嘉峰

電話：1763

電子信箱：la-andychang@mail.tapei.gov.tw

主旨：檢送「寶豐隆置地廣場新建工程環境影響說明書」審查結論公告1份（如附件），請查照。

說明：

- 一、依據環境影響評估法第7條規定及本府環境影響評估審查委員會（下稱環評會）第210次、第215次會議決議辦理。
- 二、旨揭環境影響說明書經環評會第210次會議審查通過，開發單位依委員及相關機關意見修正後，經環評會第215次會議同意確認。
- 三、請開發單位依上開第210次會議決議及「開發行為環境影響評估作業準則」第10條、第11條辦理定稿事宜，並將歷次答覆委員意見之辦理情形及定稿切結書納入定稿本，函送定稿本及檔案光碟各6份（含個人資料塗銷版PDF檔及未塗銷版PDF檔）至本局，俾供目的事業主關機關追蹤。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：寶豐隆興業股份有限公司

局長 劉 銘 龍

檔 號：

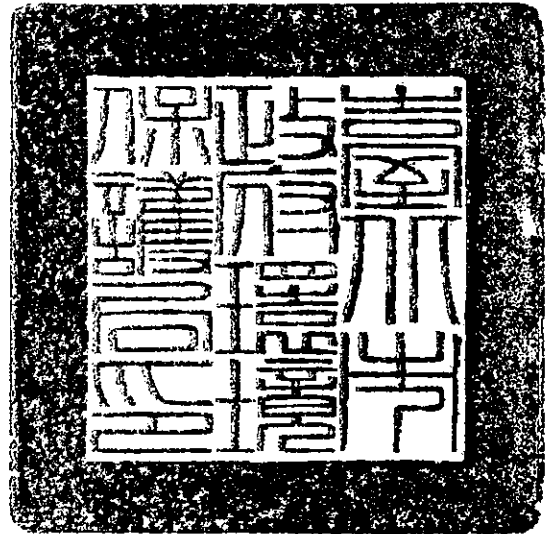
保存年限：

臺北市政府環境保護局 公告

發文日期：中華民國108年11月6日

發文字號：北市環綜字第10830710813號

附件：



主旨：公告「寶豐隆置地廣場新建工程環境影響說明書」審查結論。

依據：環境影響評估法第7條。

公告事項：

一、「寶豐隆置地廣場新建工程環境影響說明書」審查結論如下：

- (一)本案經綜合考量環境影響評估審查委員、相關機關意見及開發單位之答覆，就本案對生活環境、自然環境、社會環境及經濟、文化、生態等可能影響之程度及範圍，經專業判斷，認定無環境影響評估法第8條及施行細則第19條第1項第1款及第2款各目情形，環境影響說明書已足以提供審查判斷所需資訊，無須進行第二階段環境影響評估。本案通過環境影響評估審查。
- (二)本案自公告日起逾10年未施工者，審查結論失其效力；開發單位得於期限屆滿前，經目的事業主管機關核准後轉送本局展延審查結論效期1次，展延期間不得超過5年。
- (三)開發單位應依環境影響說明書所載之內容及審查結論，



切實執行。

二、如有不服本處分，得於公告本處分之次日起30日內，備具訴願書及檢附本處分，經由本局向本府提起訴願。

局長 劉銘龍

裝
訂
線



正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府環境保護局 函

10688

臺北市大安區仁愛路4段71巷36號2樓

受文者：寶豐隆興業股份有限公司

發文日期：中華民國108年11月20日

發文字號：北市環綜字第1083069762號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

地址：臺北市信義區市府路1號6、
7樓東北區

承辦人：張嘉峰

電話：27208889分機1763

電子信箱：la-andychang@mail.
taipei.gov.tw

主旨：貴公司所送「寶豐隆置地廣場新建工程環境影響說明書（定稿本）」一案，本局已予核備，請查照。

說明：

- 一、依據貴公司108年11月13日（108）寶豐隆興業字第013號函辦理。
- 二、依據「環境影響評估法」第18條規定，開發行為進行中及完成後使用時，應由目的事業主管機關追蹤，爰副本抄送旨揭環境影響說明書1份，供目的事業及交通主管機關參辦。

正本：寶豐隆興業股份有限公司

副本：臺北市政府都市發展局（含定稿本及光碟1份）、臺北市政府交通局（含定稿本及光碟1份）、臺北市停車管理工程處（含定稿本及光碟1份）、臺北市交通管制工程處（含定稿本及光碟1份）

局長 劉 銘 龍

臺北市政府都市發展局 開會通知單

受文者：大元聯合建築師事務所

發文日期：中華民國112年5月16日

發文字號：北市都授新字第1126011266號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議資料1份 (26011002_1126011266_1_ATTACHMENT1.pdf)

開會事由：召開寶豐隆興業股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市大安區仁愛段二小段687地號等2筆(原1筆)土地都市更新事業計畫案」都市更新168專案小組審查會議。

開會時間：中華民國112年6月8日(星期四)上午9時30分

開會地點：臺北市都市更新處17樓1703會議室(臺北市中山區南京東路3段168號17樓)

主持人：唐惠群委員(臺北市中正區忠孝東路2段94號9樓)

聯絡人及電話：魏良諭副工程司02-27815696轉3088

出席者：林秋綿委員、鐘少佑委員、賀士庶委員、張興邦委員、鄭淳元委員、涂靜妮委員、張剛維委員、朱萬真委員、臺北市建築管理工程處 洪德豪委員、臺北市府法務局 宋慶珍委員、臺北市府消防局 許志敏委員、臺北市府財政局 陳鈺芳幹事、臺北市府地政局 陳憶萍幹事、臺北市府地政局 陳光熙幹事(地籍整理計畫相關作業事項協審)、臺北市府交通局 王少韡幹事、臺北市府社會局 白善印幹事、臺北市府文化局 江彩禎幹事(文化資產)、臺北市府文化局 連婕幹事(樹木保護)、臺北市建築管理工程處 朱芳毅幹事、臺北市府工務局新建工程處 丁仲仁幹事、臺北市府法務局、臺北市府消防局 洪晴泉幹事、臺北市府都市發展局 顏邦睿幹事、臺北市府都市發展局 張書維幹事、臺北市都市更新處 陳品先幹事、內政部建築研究所(含計畫書光碟1份)、財團法人台灣建築中心、臺北市建築管理工程處

列席者：寶豐隆興業股份有限公司、丹棠開發股份有限公司、大元聯合建築師事務所
副本：臺北市都市更新及爭議處理審議會

備註：

一、本案同意比例為100%且審議過程無爭議，屬「都市更新

168專案」，依「臺北市都市更新及爭議處理審議會排會原則執行方式」第3點召開168專案小組會議，委員出席人數達5位以上始得召開，若屆期不克出席，務必會前告知並提供書面意見。

二、本會議開會時，各府內單位幹事有行政程序法第32條各款情形之一者，應自行迴避。

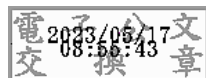
三、請各委員及幹事撥冗出席，如無法出席或無意見，請協助於112年6月6日前以書面通知本市都市更新處（E-mail：vg0377@mail.tapei.gov.tw），俾利後續審查。

四、請申請單位準備相關資料、10分鐘簡報及簡報器材且於會前10分鐘完成準備事宜，並說明相關土地及建物權利關係人陳情意見處理情形。

五、為落實推動無紙化環保政策及電子化政府的目標，本次會議提供台北通掃碼簽到，請與會人員於會前下載「台北通 TaipeiPASS」APP，並完成會員註冊，如有問題可撥打服務專線02-27208889分機8585。

六、為因應本府節能減碳政策，本市都市更新案168專案小組審查會議自110年5月1日起將以資訊化無紙審議取代紙本報告書，請委員及幹事逕至本局網站下載（網址：<https://www.bim.udd.gov.tapei/>）。

七、為配合紙杯及免洗筷減量環保政策，請自備環保杯筷與會。



「變更臺北市大安區仁愛段二小段687地號等2筆(原1筆)土地都市更新事業計畫案」都市更新168專案小組審查會議資料(承辦人：事業科 魏良諭 2781-5696#3088)

一、更新案基本資料

實施者	寶豐隆興業股份有限公司				
基地位置	大安區敦化南路一段、安和路一段、敦化南路一段247巷所圍街廓內，屬完整街廓。				
更新單元面積	4,531.00m ²				
土地使用分區	敦化南北路特定專用區(A區)(原屬第四種住宅區)(建蔽率65%、容積率300%)、敦化南北路特定專用區(A區)(原屬第四之一種住宅區)(建蔽率65%、容積率400%)				
實施方式	自行興建				
劃定方式	自劃				
公、私有土地比例	公有地	無			
	私有地	4,531.00m ² (100%)			
同意比例		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)
	計算總和	4,531.00	1	4,531.00	1
	同意數	4,531.00	1	4,531.00	1
	同意比例(%)	100%	100%	100%	100%
法令適用日	104年11月9日				
評價基準日	-				
都市更新適用法令	都市更新條例第32條。				
財務計畫提列費用總表適用規定	提列總表：99年版 建築物工程造價要項：104年1月				

※本案為都市更新168專案。

二、都市更新相關辦理流程

- (一) 104年5月12日 核准「臺北市大安區仁愛段二小段687地號等1筆土地為更新單元」。
- (二) 104年11月9日 擬訂事業計畫報核。
- (三) 109年11月25日 擬訂事業計畫核定。
- (四) 110年9月30日 變更事業計畫報核。
- (五) 110年12月13日至 辦理公開展覽15日。
110年12月27日
- (六) 110年12月23日 舉行公辦公聽會。

- (七) 111年4月7日 變更事業計畫168專案會議。
- (八) 111年8月17日 自提修正幅度過大(召開說明會取得同意書免公展)。
- (九) 112年1月5日 自提修正幅度過大(召開說明會取得同意書免公展)。

三、相關審查辦理進度

都市設計審議：

- (一) 108年12月16日 都設核備。
- (二) 110年08月30日 都設變更核備。
- (三) 111年12月29日 都設變更(第二次)審議通過。

建築管理程序：

- (一) 111年5月17日 核發建造執照(111年建0163號)。
- (二) 112年1月11日 申報開工。

四、書面審查意見

書面審查意見
<p>(一)財政局 陳鈺芳幹事</p> <p>本案修正內容對照表(頁次:修正 168 專審-4) 及申請容積獎勵項目及額度(p10-9)敘明本案取消容積移轉。惟容積移轉費用(p15-15)所載由實施者自行吸收本項費用，不予以提列。前開不一致部分請釐清。</p>
<p>(二)地政局 (地價科) 陳憶萍幹事</p> <p>本案依「都市更新案涉及地下層原建築容積移至地上層之放寬認定執行原則」申請將地下層原容積移至地上層使用，附件二之評估內容請依不動產估價技術規則第 14、16 條規定辦理。</p>
<p>(三)地政局 (測繪科) 陳光熙幹事</p> <p>因無涉及地籍整理計畫相關作業事項，本案無修正意見。</p>
<p>(四)交通局 王少韡幹事(顏瑜代)</p> <p>事業計畫書</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.P.5-17~P.5-26，引用交評報告書內容部分請配合更新。 2.P.10-15，實設車位數與都市更新審議資料表數字不一致，請釐清修正。 3.P.10-69，車道出入口應標示緩衝空間尺寸，並確認出入口中心線上下任一點至道路中間線垂直左右 60 度以上範圍無礙視線。 4.P.10-97、10-101、10-105、10-109、10-113、10-117，基地內停車場請補充交通安全設施(反射鏡、警示燈等)。 5.請於管理規約補充所設公用淋浴設施設置位置及使用管理規定，俾利進

書面審查意見

駐人員知悉遵循。

6. 基地開發衍生之停車、臨停需求及裝卸貨應自行滿足並採內部化處理。

請於相關規約等文件內註明：「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，未來不得再向本市交通單位要求開放基地路邊停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。

7. 建議依建技規則第 62 條規定檢討預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間。

交評報告書

1. P.38，表 3.1-6 尖峰小時各使用類別運具衍生車旅次及小客車當量數，機車換算有誤。

2. P.98，附錄 4 交通工程技師簽證表請補充簽證(執業章)。

(五)法務局 董孟好編審

1. P.1-3：所敘「108 年 1 月 30 日修正發布」之用語，建請修正為「108 年 1 月 30 日修正公布」。

2. P.10-1：有關三、申請容積獎勵項目及額度，其中法規依據由「臺北市都市更新自治條例第 19 條」變更為「臺北市都市更新自治條例第 20 條」一節，查本案報核時之臺北市都市更新自治條例第 19 條係規範「都市更新事業建築容積獎勵項目及評定基準」，又本次變更報核時之「臺北市都市更新自治條例第 20 條」係規範「都市更新事業計畫範圍內建築基地另依其他法令規定申請建築容積獎勵者申請獎勵項目之性質不得重複」，二者之規定並不相同，有關申請容積獎勵項目及額度之法規依據為何？建請確認。

(六)消防局 廖家銘幹事

1. 本案建築物涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，依內政部（營建署）102 年 7 月 22 日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，本局無修正建議，後續仍應以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。

2. 另為利救災，請建築管理工程處於建造執照注意事項列表註記「建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽……等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。」。

書面審查意見

(七)文化局(樹木保護) 連婕幹事

有關「寶豐隆興業有限公司」擔任實施者擬具「變更臺北市大安區仁愛段二小段 687 地號等 2 筆(原 1 筆)土地都市更新事業計畫案」，是否涉及本市受保護樹木，說明如下：

1. 依「臺北市樹木保護自治條例」現行規定，受保護樹木係採現地量測方式認定；本市轄區內各工程之建設開發者，應自行派遣專業人員量測「施工全區內」喬木樹籍資料並簽證負責，如基地內樹木有達受保護認定標準者，則需依「臺北市受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫審議作業要點」規定，提送保護計畫或移植與復育計畫等至本局轉陳「臺北市樹木保護委員會」審查，待審查同意後始得施作。以上規定，合先敘明。
2. 經查該實施者尚未提送樹籍資料至文化局，建請該公司依上述說明辦理，俾利本局評判是否涉及本市受保護樹木。

(八)都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事

1. P.10-69，請先說明建築物一層規劃作「餐飲業」係屬「第 21 組:飲食業(150 平方公尺以下)」或「第 22 組:餐飲業(超過 150 平方公尺)」，另 P.10-67，依本市土管第 86 條之 1 規定，本案作「第 19 組:一般零售業甲組」、「第 20 組:一般零售業乙組(日用百貨除外)」、「第 20 組:一般零售業乙組之日用百貨」及「餐飲業」等使用之法定停車位檢討，應依各類檢討基準分開計算後再加總，尚無「取其嚴以第四類檢討」規定，請修正。
2. P.10-67，法規名稱「依臺北市依土地使用管制要點」請修正為「臺北市土地使用分區管制自治條例」。

(九)都市發展局都市設計科 張書維幹事

本案曾辦理都審程序(案名:「寶豐隆興業商辦大樓新建工程都審第 1 次變更設計案」)。111 年 12 月 29 日都審委員會審議通過，規劃設計方案請依前開委員會決議及後續都審核定方案為準。

(十)建築管理工程處

查已依 111 年 1 月 12 日北市都新字第 1116004380 號函審查意見修正完畢，其餘未列入上開之審查內容，仍應依本市土地使用分區自治條例、建築法及建築技術規則等相關規定辦理，設計建築師仍負技術簽證責任，本處無意見。

(十一)鄭淳元委員

1. 事業計畫書 P-168 專案-3，實施者之回覆與處理情形，關於汽、機車數量

書面審查意見

仍與建築規劃設計圖說不一致，仍請釐清。

- 2.事業計畫書 P-168 專案-3，關於無障礙停車位於住戶管理規約雖已補充說明用途，但仍請補充文字說明為大樓公共設施；另裝卸貨停車位仍未於住戶管理規約補充管理用途及敘明為大樓公共設施。
- 3.事業計畫書 P-168 專案-3，關於事業計畫書建築規劃設計圖 B1F~B6F 未標示交通影響評估報告書 B1F~B6F 圖面規劃之安全設施，係指交通影響評估報告書 P71~P77 所規劃之安全設施設計圖示（含地面層），此部分仍未標示於事業計畫書之建築規劃設計圖，請修正。另回應之修正頁次亦有誤，請修正。

(十二)朱萬真委員

- 1.依都市更新條例第 83 條「都市更新案申請建築執照之相關法規適用，以擬訂都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起二年內為之。…未依前二項規定期限申請者，其相關法規之適用，以申請建築執照日為準。」，本案擬訂事業計畫核定日為 109 年 11 月 25 日，建築執照申請日為 110 年 10 月 5 日，於規定期限內申請建築執照，故前規定法規適用日應為報核日 104 年 11 月 9 日。然 1-3 頁有關「本案依 108 年 1 月 30 日修正發布之「都市更新條例」第 83 條第 1 項規定於 110 年 10 月 5 日申請建造執照，故本案建築法規適用日為 110 年 10 月 5 日。」之內容，應不符合都市更新條例第 83 條之規定。請釐清，並請補充建築執照是否已核准，核准之建築執照是否與 1-3 頁內容一致。
- 2.第 10 章
 - (1)10-5 頁#5 高於基準容積部分核計之獎勵，說明本案有涉及地下層原容積移至地上層之情形，依「都市更新案涉及地下層原建築容積移至地上層之放寬認定執行原則」，有關更新前地上、地下層之估價內容例如估價條件、更新前每戶估價結果等重要參考內容，建議補充於計畫書內。
 - (2)#13 耐震設計獎勵請依範本補充依建築物耐震設計規範檢討之相關內容。且本案申請臺北市都市更新容積獎勵項目，未依範本檢附「臺北市都市更新建築容積獎勵項目檢核表」，請補充並依檢核表檢附相關檢討資料及參照圖說。另 10-11 頁建築規劃設計(一)檢討說明應併同依前述檢核表檢核。
 - (3)10-9 頁建築規劃設計(三)獎勵參照頁次有缺漏，請補充。另本案有設

書面審查意見

置騎樓，依通案重要審議原則規定騎樓柱正面應自建築線退縮 15 公尺部分應予扣除，請釐清是否依規定檢討計算申請獎勵面積。

(4) 10-15 頁實設汽車位及機車位數量與 10-67 頁建築面積檢討表不一致，請釐清。

(5)有關公益回饋部分：

A. 10-29 頁敘明本案係因原預計提供公益空間，後來改為捐贈 5000 萬元都更基金。惟另本案亦符合產權單純及以原容積重建之情形，通案應提供總銷售金額千分之二之都更基金，依 15-17 頁總銷售金額計算，本案應捐贈都更基金約為 5580 萬元 ($27,921,376,380 \times 2/1000=55,842,753$ 元)，因此二項性質不同，故請釐清基於通案公平性原則，本案是否應再捐贈都更基金 5580 萬元。

B. 10-29 頁地下原容積移至地上使用捐贈公益設施為公共自行車租賃站，請釐清本項捐贈公益設施是否符合「都市更新案涉及地下層原建築容積移至地上層之放寬認定執行原則」之規定。

C. 本案認養公有人行道 10 年，如係屬未來社區管委會應負責之事項，請於管理規約載明相關內容。

(6) 本章自 10-15 起部分變更內容文字之呈現方式與計畫書內其他變更內容不一致，建議修改為一致性。

(7) 10-67 頁內容不清晰，請更換之內容。另一樓使用用途與 10-69 頁圖 10-8 所標示之用途不一致，請釐清。

3. 第 13-2 頁容積移轉費用，本次變更版未申請容積移轉，無實施者自行吸收情形，請依實際情形修改。另本頁(一)費用來源「由實施者支付各項費用」，而(三)費用負擔方式與原則為「本案以自行興建方式進行，上述所有費用由實施者與相關權利人自行分擔。」，通案各項費用由所有權人負擔，方符合自行興建方式之精神，故請釐清此二項應載明之內容。

4. 18-3 頁預估時程表第 7 項工程施工及計畫道路開闢完成之期程自 2020 年 6 月開始，查 5-15 頁之現況圖尚無工程施工狀況，請釐清是否有誤植情形。如計畫道路已先開闢完，但工程尚未施工，請將本項內容分項表列。

5. 審議資料表獎勵項目左側欄位二項獎勵面積合計值誤植。

五、本案提請大會討論事項：

(一) 建築規劃設計部分

- 1.建築設計涉及轉管、過梁、招牌、公共設施之空調主機及中繼水箱等相關設施之位置，應於圖面用符號或標誌載明清楚，並反映於更新後估價中，請實施者說明，提請專案小組討論。
- 2.本案法令依據說明以110年10月5日申請建造執照日為法令適用日，惟依都市更新條例第83條及87年7月2日內政部台內營字第8772186號函，倘原核准總容積樓地板面積增加，應以建造執照變更設計申請日為其法令適用日，請實施者洽建築管理工程處釐清，於法令依據章節敘明，並提請專案小組討論。
- 3.本案綠建築標章於第10-7頁說明採2023版本，惟第11-50頁各項評估指標說明採2015年版本，有不一致情形，請實施者說明適用版本，提請專案小組討論。

(二) 財務計畫部分

- 1.本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(4.9%)均以上限提列，請實施者說明，提請專案小組討論。
- 2.表15-2營建面積單位造價計算表，物調計算應先加成後物調，本案修正後單價皆以固定差額計算，請實施者說明，提請專案小組討論。

(三) 估價部分

估價報告附件請詳述地下層原容部分之產權面積單價估更新前二樓以上產權面積平均單價比例之計算，且需經估價師簽證，並納入計畫書附錄，又前項比例計算之合理性，請實施者說明，提請專案小組討論。

(四) 建築容積獎勵部分

本案原核定容積獎勵適用舊法規定，變更案以新法申請容積獎勵。

建築容積獎勵項目		申請獎勵額度 m ² (占法定容積 %)	建議獎勵額度 m ² (占法定容 積%)	審查說明
都 市	#5 高於法定 容積部份核計 之獎勵	地上層 10,820.78 m ²	13,240.48 m ² (74.19%)	地下原容積移至地上層使用， 須捐贈公益設施，本案擬設置 YouBike2.0之停車柱30柱、車 輛30輛及租賃站土地面積100
		地下層 2,419.70 m ²		

建築容積獎勵項目		申請獎勵額度 m ² (占法定容積 %)	建議獎勵額度 m ² (占法定容 積%)	審查說明
更新 新建 建築 容積 獎勵 辦法		合計 13,240.48 m ² (74.19%)		平方公尺，請檢附本府同意受贈之證明文件。
	#8 協助開闢 公共設施用地	378.18 (2.12%)	378.18 (2.12%)	本項獎勵之計算式，請實施者補充說明，提請專案小組討論。
	#10 綠建築標 章之建築設計 獎勵	1,427.68 m ² (8.00%)	1,427.68 m ² (8.00%)	1.本案擬申請黃金級綠建築。 2.依「都市更新建築容積獎勵辦法」第18條規定，本項獎勵經審議通過後實施者應與本府簽訂協議書。 3.請依2023年版綠建築評估手冊檢討，並檢附於附件。 4.本項獎勵，擬同意給予1,427.68平方公尺(8%)之獎勵容積，提請168專案小組會議討論。
	#13 採建築物 耐震設計獎勵	1,784.60 m ² (10.00%)	1,784.60 m ² (10.00%)	1.本案擬申請建築物耐震設計標章，惟未依耐震標章設計規範檢討。 2.依「都市更新建築容積獎勵辦法」第18條規定，本項獎勵經審議通過後實施者應與本府簽訂協議書。 3.本項獎勵請實施者說明後，提請168專案小組會議討論。
	#15 規模獎勵	1,695.37 m ² (9.50%)	1,695.37 m ² (9.50%)	本更新單元面積4,531平方公尺，屬完整街廓，得給予5%之獎勵容積面積；更新單元範圍面積在3,000平方公尺以上未滿10,000平方公尺，給予5%之獎勵容積面積；又每增加100平方公尺另給予0.3%之獎勵容積面積，共計得申請14.5%，本案申請1,695.37平方公尺(9.50%)之獎勵容積，擬同意給予。

建築容積獎勵項目		申請獎勵額度 m ² (占法定容積 %)	建議獎勵額度 m ² (占法定容 積%)	審查說明	
	中央都市更新 容積獎勵小計	18,526.31 m ² (103.81%)	18,526.31 m ² (103.81%)		
臺北市都市更新 新建建築容積獎勵 辦法	一、市境 環境 之 獻	建築規劃設計 (一)	178.46 m ² (1.00%)	178.46 m ² (1.00%)	<ol style="list-style-type: none"> 1.本案規劃申請「二、建築物與鄰地境界線距離平均寬度達三公尺，最小淨寬二公尺以上」、「四、建築基地集中設置開放空間廣場達二百平方公尺以上，其任一邊最小淨寬達八公尺以上，且長寬比不得超過百分之三以上」、「六、建築物斜對角距離平均未超過四十五公尺；倘超過四十五公尺，以設計手法規劃建物立面，避免形成連續性牆面」等三項項目，惟請檢附相關檢討圖說，以利檢核。 2.本項獎勵請實施者說明後，提請168專案小組會議討論。
		建築規劃設計 (二)	178.46 m ² (1.00%)	178.46 m ² (1.00%)	<ol style="list-style-type: none"> 1.請檢附相關設施及排水系統分析資料及圖說。 2.本項獎勵請實施者說明後，提請168專案小組會議討論。
		建築規劃設計 (三)	1,231.45 m ² (6.90%)	1,231.45 m ² (6.90%)	<ol style="list-style-type: none"> 1.基地面臨都市計畫道路、公共設施或指定建築線之既成巷道沿街面，留設供人行走之地面道路或騎樓且具延續性，並配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置，無遮簷部分須以滲透設計，其設計經由建築師簽證。 2.人行步道獎勵值騎樓柱正面應自建築線退縮15公分部分應予以扣除，惟檢討圖不詳細，尚無法判斷，請說明並

建築容積獎勵項目		申請獎勵額度 m ² (占法定容積 %)	建議獎勵額度 m ² (占法定容 積%)	審查說明
				<p>補充圖說。</p> <p>3.請於規約中載明，已將人行道順平處理並設置標示牌明確標示面積、位置及無條件供公眾使用且不得停放機車、設置屋簷、雨遮，圍籬等其他障礙物。</p> <p>4.人行步道如留設自行車道，地面應標示清楚其動線範圍並優先供人行走。</p> <p>5.本項獎勵請實施者說明後，提請168專案小組會議討論。</p>
	建築規劃設計 (四)	535.38 m ² (3.00%)	535.38 m ² (3.00%)	<p>1.請確實依臺北市都市發展局111年7月28日北市都新字第1116019597號函之建築設計類別逐項詳實檢討(表列式檢討)。</p> <p>2.本項獎勵請實施者說明後，提請168專案小組會議討論。</p>
二、 新技術之 應用	新技術 之應用	178.46 m ² (1.00%)	178.46 m ² (1.00%)	<p>1.本案規劃7部充電汽車位及11部充電機車位，請實施者於圖面標示位置，並應為公用車位，請納入管理規約載明。</p> <p>2.充電柱之設備規格，得比照臺北市停車管理工程處接受民間充電柱捐贈注意事項之規定辦理。</p> <p>3.本項獎勵請實施者說明後，提請168專案小組會議討論。</p>
	臺北市都市更新容積獎勵小計	2,302.21 m ² (12.90%)	2,302.21 m ² (12.90%)	請檢附臺北市都市更新容積獎勵檢核表，並由建築師簽章。
	都市更新容積獎勵合計	20,828.52 m ² (116.71%)	20,828.52 m ² (116.71%)	1. 本案申請建築容積總計超過法定容積2倍(35,692平方公尺)，請說明必要性與合理

建築容積獎勵項目		申請獎勵額度 m ² (占法定容積 %)	建議獎勵額度 m ² (占法定容 積%)	審查說明
				性，以供審議參考。 2.申請容積獎勵合計20,812.47平方公尺(116.71%)未超過1.2倍原建築容積之上限38,658.47平方公尺。 3.容積獎勵部分請加註依本市都市更新及爭議處理審議會審議決議內容為準。
其他獎勵項目	容積代金	-	-	
	容積移轉 私有未徵收之 公共設施保留地	-	-	
容積額度計算		20,812.47 m ² (116.62%)	20,812.47 m ² (116.62%)	

(五) 其他

- 1.本案程序中涉及自提修正幅度過大，前已召開說明會並經所有權人同意，惟請實施者說明並檢附完整修正內容對照表，提請專案小組討論。
- 2.管理維護計畫及住戶管理規約未載公共自行車空間、機電設備空間公益設施維護管理、開放空間維護管理等相關內容及相關圖說，請實施者說明，提請專案小組討論。

(六) 聽證部分

本案係依都市更新條例第43條第1項但書後段以自行興建方式實施，且業取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意，得依都市更新條例第33條第1項第4款規定免辦理聽證。

擬辦：本案審查結果，謹 提請168專案小組公決。

決議：

臺北市建築物及法定空地綠化實施要點

中華民國83年8月23日臺北市政府(83)府工建字第8305225號函修正

- 一、臺北市政府（以下簡稱本府）為推動都市綠化，以增進市容觀瞻，特訂定本要點。
- 二、臺北市之建築基地均應適用本要點，且依左列三類建築基地分別適用其綠化規定：
 - 第一類：依綜合設計放寬看定應留設之開放空間及應綠化之空地。
 - 第二類：
 - （一）新開闢之公有建築物及公私立各級學校。
 - （二）以一個街廓為單元申請之建築基地。
 - （三）基地面積在住宅區為一千五百平方公尺以上，商業區為二千平方公尺以上，工業區為三千平方公尺以上之建築基地。
 - 第三類：其他之建築基地。
- 三、第一類建築基地之綠化，依左列規定辦理：
 - （一）綠覆率應達百分之六十五以上。
 - （二）開放空間及應綠化之空地設置人行步道者，其面臨道路之步行專用道上應栽植喬木作為行道樹，依樹冠大小，行距定為四公尺至八公尺，樹幹距地面二公尺以下，不得有分枝，植栽穴不小於一·五平方公尺，鋪面之材料應配合相鄰道路力求調和。其餘步道得與建築物材料、色澤相配合，但不得鋪設柏油路面。
 - （三）汽車車道與綠化空地間應以高九十公分以上之綠籬隔離，二者應分別設置出入口。
 - （四）開放空間標示牌，應設置於出入口明顯處所，其上並註明開放空間範圍圖等圖面、文字；其使用材料及規格如附圖一。
 - （五）開放空間及應綠化之空地內一切設施，應由建築物之所有人或使用人負責維護管理，如該建築物設有管理員或管理委員會者，應責其負責。
 - （六）開放空間及應綠化之空地內不得設置營利設施。第二類建築基地之綠化，依左列規定辦理：
 - （一）建築物應留設之法定空地以集中留設為原則，綠覆率應達百分之五十以上。
 - （二）汽車車道與綠化空間應以高九十公分以上之綠籬隔離，二者應分別設置出入口。
 - （三）法定空地設置圍牆、大門者，應申請雜項執照，圍牆透空部分應達百分之七十以上。
 - （四）公私立各級學校應沿走廊設置花臺。第三類建築基地綠化，其綠覆率應達百分之三十以上。
- 四、建築物臨接道路部分之陽臺，應於內緣或外緣設計花臺，於陽臺外緣設置不超出五十公分花臺者，該花臺除不得突出建築線外，花臺面積得不計入樓地板面積及建築面積。
- 五、建築物側面或背面之陽臺面向永久性空地者，應比照前點規定辦理。陽臺距地界線或基地內他棟建築物外牆有六公尺以上空間者，得比照前點規定辦理。
- 六、窗戶開口外緣得設置不超出五十公分之花臺。

七、花臺高度應為六十公分以上，陽臺之花臺不得小於陽臺正面長度或周圍長度之三分之一。如附圖二。

八、建築物可選擇於屋頂設置花圃或女兒牆設置花臺，二項擇一設置。屋頂花圃面積應占屋頂平臺四分之一以上，女兒牆應於內側設置五十公分以上寬之花臺，花臺高度至少一公尺，並不得超出女兒牆高度。總長度應達建築物四週女兒牆全長四分之一。如附圖三。

九、屋頂突出物之牆面應植蔓藤植物或設置花臺綠化。

十、屋頂層各戶應於屋頂突出物角落或女兒牆設置給水栓，供屋頂綠化使用。屋頂水錶應採立式錶位。屋頂層之給、排水管應沿各戶界線或女兒牆側設置。

十一、本要點所稱「綠覆面」指植物枝葉覆蓋於建築物及基地內外地面之面積；所稱「綠覆率」指綠覆面與法定空地之百分比，綠覆面之計算基準如左：

- (一) 喬木採用栽植時米高徑之計算法。如附表一。
- (二) 灌木以實際面積加百分之五十計算。
- (三) 草地、地被及草花以被覆面積計算之，核發使用執照前至少其被覆面積應植栽四分之三以上，以照片上枝葉面積計算之。
- (四) 蔓性植物以花廊、柵籬或綠壁方式攀佈者，平面部分依實際被覆面積計算，以花廊支柱數為蔓性植物株數，綠覆面以花廊面積計算。
- (五) 停車場以植草磚築造者，綠覆面以鋪設植草磚面積三分之一計算，但核發使用執照時，植草磚內之草皮應生長良好。
- (六) 觀賞性水池或溪水不論有無水生植物均以其面積三分之一折算為綠覆面。
- (七) 建築物之陽臺及花臺綠化者；綠覆面積以綠覆部分全部計算，屋頂花圃之綠覆面積以綠覆部分三分之一計算。
- (八) 在喬木下或草地上得興建門牆、步道、清潔箱、休息設施、飾景設施、照明設施、兒童遊樂設施、運動設施等無頂蓋構造物，但占有綠覆面時，應扣除計算。

十二、空地綠化得採用之植物種類如附表二及附表三。

十三、綠覆面積內應栽植之喬木、灌木及地被植物之比率如附表四。

十四、植物生長之最小覆土厚度規定如左：

- (一) 喬木：一百五十公分以上（不足時綠覆面積依四分之三核算，但最小覆土厚度於一百二十公分）。
- (二) 灌木：六十公分以上。
- (三) 草花、草皮：三十公分以上。

植物在混凝土上方時應同時設計栽植穴及排水設施、防水設施，如栽植穴四周為封閉式，應列入勘驗項目。

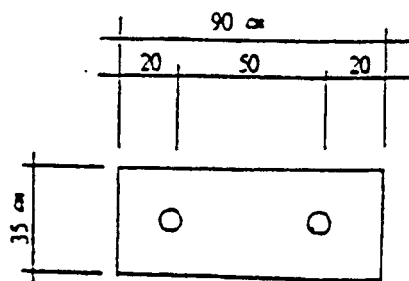
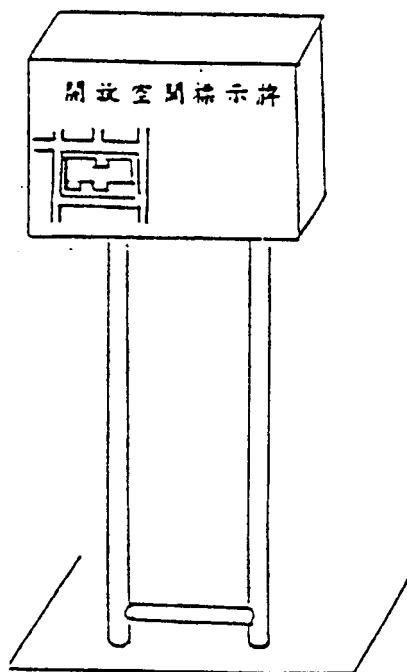
十五、本要點規定之各項綠化設施設計規劃，於申請建築執照時由本府工務局建築管理處一併審核，依綜合設計放寬規定辦理案件，得會同有關單位審查，特殊案件並得組成專案小組審查。

十六、設計圖說應包括左列圖表：

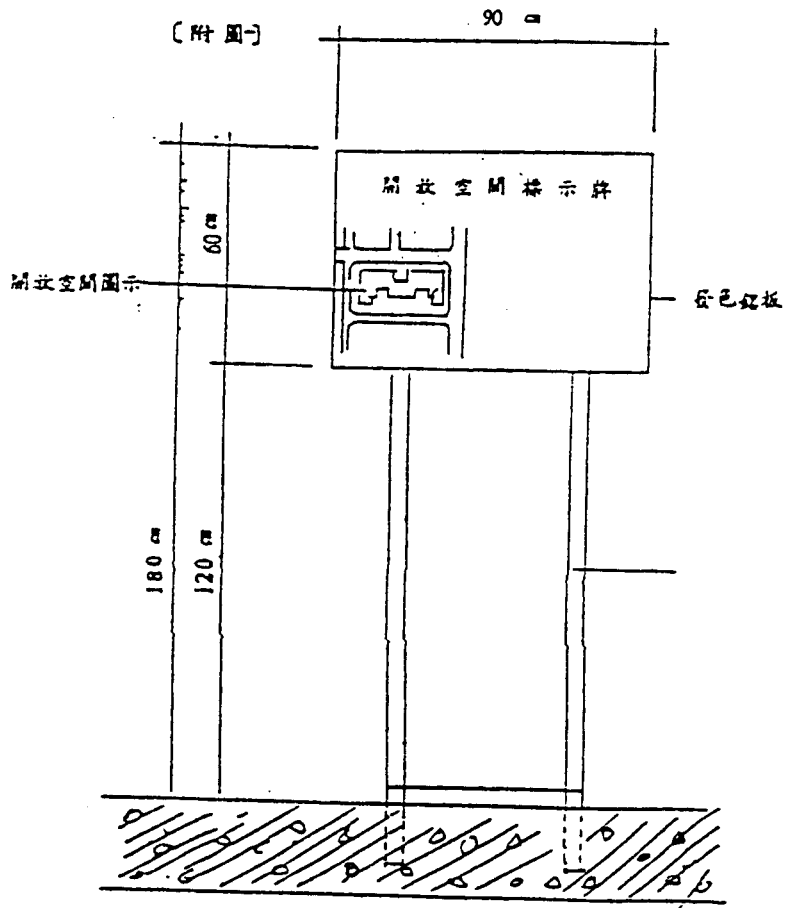
- (一) 綠化基地現況、面積及相關位置圖。
- (二) 設計配置圖或必要之立面圖：須能表達綠化面積與周圍建築及道路關係，以便於計算綠覆面積審查設計品質為原則。
- (三) 植栽計畫表：應載明各種植物之規格、數量、根球大小、基肥量，及保護架等。
- (四) 綠覆率計算表：應載明植物種類規格、數量、單位綠覆面積，總綠覆面積及綠覆率。

十七、本要點規定應設置之各項綠化設施，應於建築物竣工植栽完成經勘驗合格始得核發使用執照，申請使用執照時，應另送竣工圖及現況照片以憑勘驗，照片拍攝角度及張數以能表示出綠化成果為準。

十八、依本要點綠化之空間，於核發使用執照時予以登記列管，並於領得執照日起六十日內，實施複查，其植栽有枯死或變更使用者，應通知起造人於接獲通知日起三十日內復植或復原使用。建管處每年應定期或不定期實施檢查，檢查結果有違反本要點規定者，依建築法第七十三條、第九十條及第九十四條規定處理。

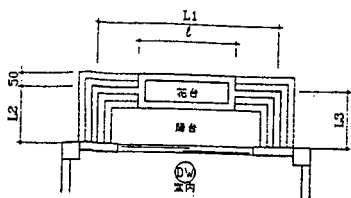


標示牌架平面圖 S: 1/20

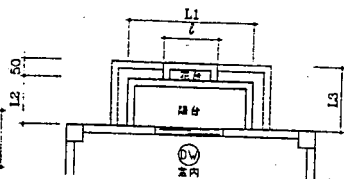


標示牌組立圖 1:5 圖 5

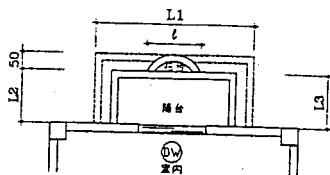
〔附圖二〕



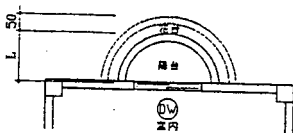
圖B 平面示意圖



圖A1 平面示意圖



圖A2 平面示意圖

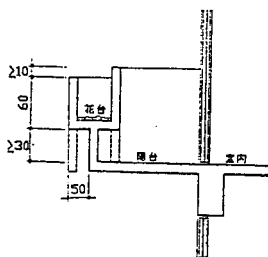


圖A3 平面示意圖

① $l \geq \frac{L_1 + L_2 + L_3}{3}$

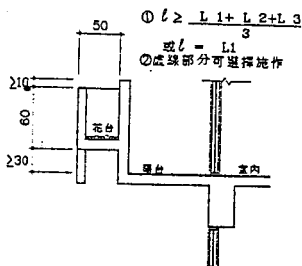
或 $l = L_1$

② 虛線部分可選擇施作



花台位於陽台內外緣

② 剖面示意圖 (陽台)



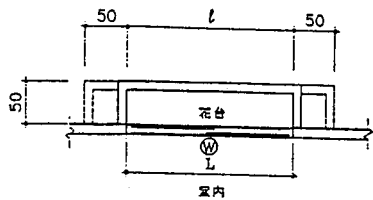
① $l \geq \frac{L_1 + L_2 + L_3}{3}$

或 $l = L_1$

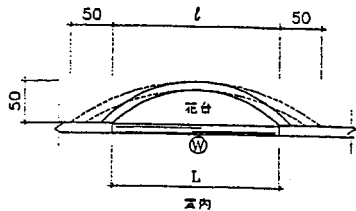
② 虛線部分可選擇施作

花台位於陽台外緣

① 剖面示意圖 (陽台)

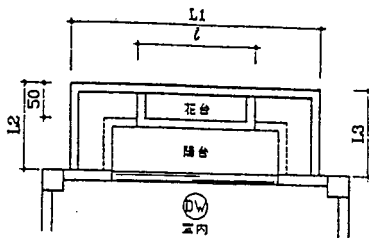


圖D1 平面示意圖



圖D2 平面示意圖

- ① $l \geq L$ 並以窗戶兩邊各延伸50cm 為限
 ② 虛線部分可選擇施作

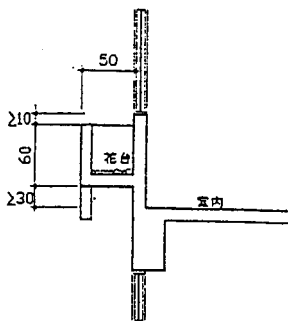


圖C 平面示意圖

① $l \geq \frac{L_1 + L_2 + L_3}{3}$

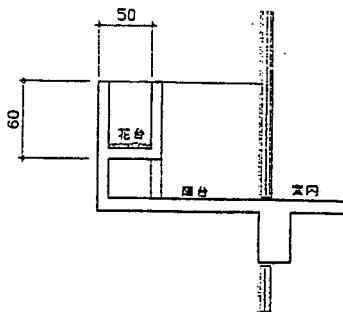
或 $l = L_1$

- ② 虛線部分可選擇施作



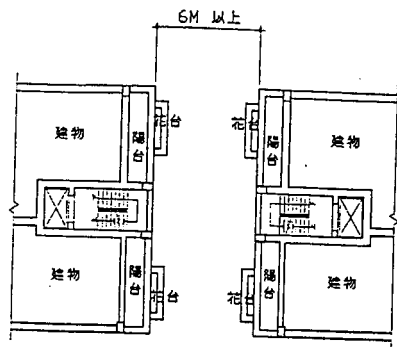
花台位於窗戶開口外緣

① 剖面示意圖 (窗台)

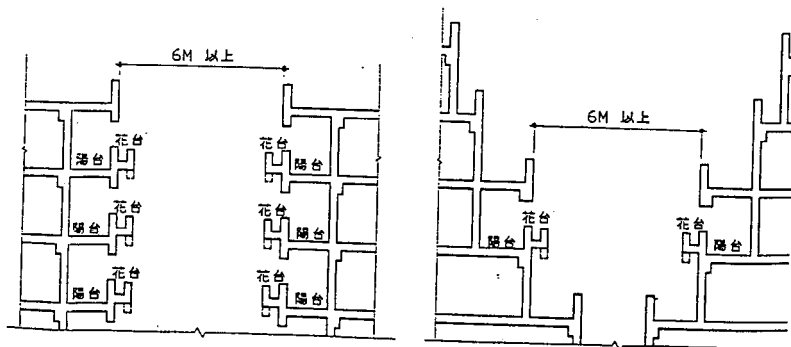


花台位於陽台內緣

② 剖面示意圖 (陽台)



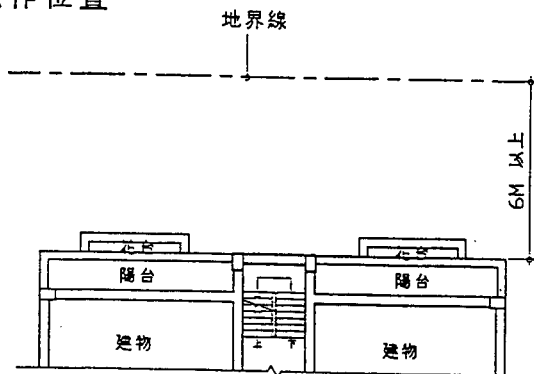
圖E 平面示意圖
鄰棟間隔在 6M 以上



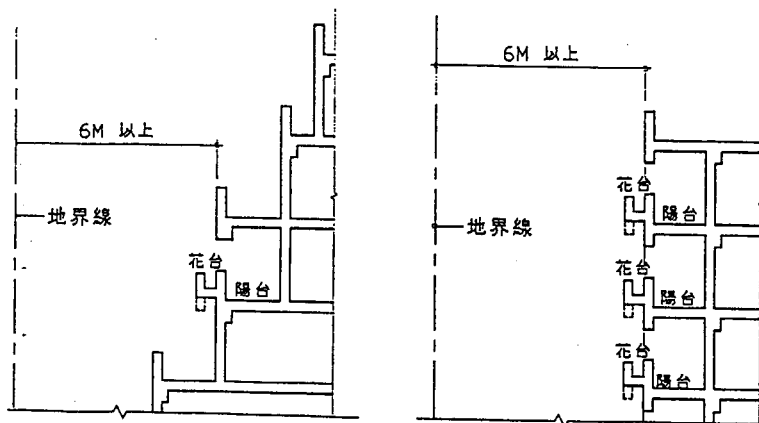
⑤ 剖面示意圖
基地內兩棟建築物，陽台距離
6M 以上時，應設置花台

[附圖二]

花台施作位置

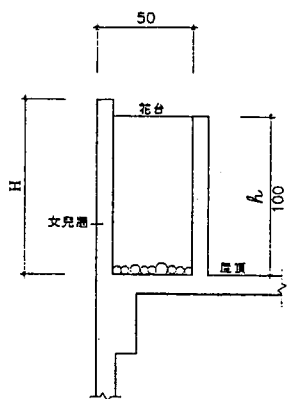


圖F 平面示意圖
距地界線6M 以上之法定空地



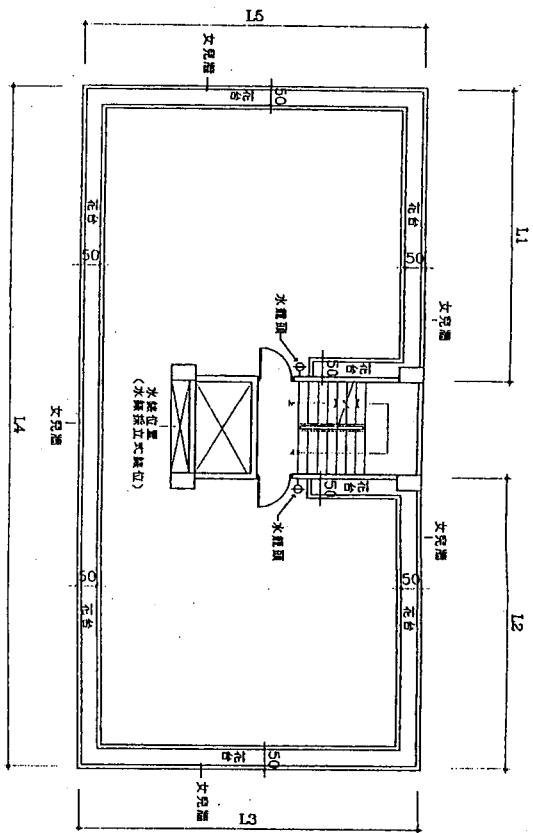
Ⓕ 剖面示意圖
陽台距離地界線六公尺以上應設置花台

[附圖三]



$$100 \leq h \leq H$$

⑥ 剖面示意圖



$$l \geq \frac{L1+L2+L3+L4+L5}{4}$$

l : 鷹銑花台長度

圖G 屋頂平面示意圖

(表一) 各種喬木綠覆面計算表 (以長成後面積計算)

樹 型	類 別	每株綠化面積 m ²	株 距 M	栽 植 時 米 高 徑 計 算 法
開展型	喬 木	64m ²	6M	(H)4M以上(W)2M以上栽植時，米高徑21-30cm者同
		36m ²	5M	(H)3.6-4M(W)1.5-2M栽植時，米高徑11-20cm者同
		16m ²	4M	(H)3.1-3.5M(W)1.2-1.5 栽植時，米高徑5-10cm者同
直立型	喬 木	36m ²	5M	(H)4M以上(W)2M以上栽植時，米高徑21-30cm者同
		16m ²	4M	(H)3.6M-4M(W)1.5-2M 栽植時，米高徑10-20cm者同
	棕 櫚 樹	16m ²	4M	幹高3.5M以上栽植時，米高徑10-30cm者同
開展型	特 大 樹 移 植	100m ²	8M	(H)4M以上(W)3M以上栽植時，米高徑51cm以上者同
		81m ²	7M	(H)4M以上(W)2M以上栽植時，米高徑31-50cm者同
直立型	特 大 樹 移 植	64m ²	6M	(H)64以上(W)3M以上栽植時，米高徑51cm者
		49m ²	5M	(H)6M以上(W)2M以上栽植時，米高徑31-50cm者同

H：樹高度 W：樹冠寬度 米高徑：距地面一米高樹幹直徑

(表二) 綠化栽植種類舉列表

類 別	樹 型	中 名
喬 木	開 展 型	榕樹、樟樹、茄冬、楓香、麵包樹、菩提樹、羊蹄甲、鳳凰木、芒果、龍眼、荔枝、印度紫檀、松類、檜木類、海濛果、梅花、桃花、李花、桂花、黃槐、珊瑚刺桐、海桐、金桔、黃花夾竹桃、虎班木、阿勃勒、水黃皮、欖仁、火燄木、光臘樹、大葉山欖、第倫桃、艷紫荊、黃槿、玉蘭花、泰山木、銀樺、黃蓮木、雞蛋花、海紅豆、刺桐、苦楝、臺灣欒樹、楊桃、相思樹、柳樹、櫻花、及其他。
	直 立 型	黑板樹、大葉桉、白千層、肯氏南洋衫、杉木類、木棉、楊桐、小葉南洋衫、廣東油桐、檜柏、龍柏、樹杞、翠柏、塔柏、香柴、羅漢松、竹柏厚皮香、福木、紅瓶刷子樹及其他。
棕 櫚 類	直 立 型	大王椰子、可可椰子、亞力山大椰子、檳榔、蒲葵、華盛頓椰子、海棗、棍棒椰子、酒瓶椰子及其他。
灌 木 類		竹類、黃椰子、孔雀椰子、林投、紅蝴蝶、女貞類、夾竹桃、黃葉榕、鵝掌藤、福祿桐、春不老、茶花、石榴、風鈴花、含笑花、樹蘭、芙蓉、變葉木、杜鵑、扶桑花、仙丹花、南美朱槿、木槿、茶梅大葉鐵莧、番茉莉、梔子花、觀音棕竹、朱蕉、蘇鐵、偃柏、龍舌蘭、黃楊、玉葉金花、鑲邊虎尾蘭、六月雪、雪茄花、西洋杜鵑、小葉仙丹花、茉莉花、沙漠玫瑰、薔薇花及其他。
藤 蔓 類		九重葛、珊瑚藤、使君子、炮仗紅、龍吐珠、紫藤、大鄧伯花、凌霄花及其他。
草 花 類		四季海棠、孔雀草、萬壽菊、日日草、牽牛花、雞冠花、石竹、一串紅、金魚草、雁來紅、香雪球、黃波斯菊、大波斯菊、雛菊、三色堇、大理花、福祿考、金蓮花、花菱草及其他。
地 被 類		常春藤、南美彭琪菊、紫蔓雞冠、法國莧、鴨拓草類、蔥蘭、玉瓏草、韭蘭、鳶尾、腎蕨類及其他。
草 皮 類		狗牙根、百慕達草、地氈草、蜈蚣草、韓國草、菲律賓草及其他。

(表三) 選擇植物種類可參考之書籍舉例

作者	出版處	書名
謝平芳等	住都局	植物與環境設計
賴明州等	觀光局	臺灣原生樹木栽植手冊
章錦瑜	淑韓出版社	景觀植物(1~5冊)
曾秀瓊	銀禾文化	植物在景觀設計上之應用
基隆中學	省教育廳	臺灣校園常見植物
董美貞	建築師全聯會	建築植栽材料之選用
及其它經審定之優良參考書籍		

(表四) 在綠覆面範圍內喬木及草地比率表

基 地 面 積	喬木之綠覆面	草 地 或 地被之綠覆面	其 他
1000-5000m ²	占1/3以上	占1/3以上	占1/3以內
5000-30000m ²	占1/4以上	占1/2以上	占1/2以內
30000m ² 以上	占1/5以上	占3/5以上	占1/5以內

臺北市新建建築物綠化實施規則

中華民國105年6月2日臺北市府法綜字第10532043900號令

訂定發布全文十六條

第一條 本規則依臺北市綠建築自治條例第三條第四項規定訂定之。

第二條 本規則之主管機關為臺北市府都市發展局（以下簡稱都發局）。

第三條 本規則用詞定義如下：

- 一 總綠覆面積：指新建建築物建築基地之法定空地及建築物本體上各綠覆面積之總和。
- 二 綠覆率：指總綠覆面積與法定空地面積之百分比。
- 三 各類植栽綠覆面積比率：指法定空地內各類植栽之綠覆面積與法定空地綠覆面積總和之比。

第四條 臺北市新建建築物建築基地區分為下列四類：

- 一 第一類建築基地：
 - （一）依臺北市土地使用分區管制自治條例綜合設計放寬規定設計，提供公共開放空間之建築基地。
 - （二）公有建築物及新設立公私立各級學校之建築基地。
 - （三）面積達二千平方公尺以上，且開放空間設有四公尺以上人行步道之都市更新建築基地。
 - 二 第二類建築基地：
 - （一）完整街廓之建築基地。
 - （二）住宅區面積達一千五百平方公尺以上、商業區達二千平方公尺以上、工業區達三千平方公尺以上之建築基地。
 - （三）既有公私立各級學校之建築基地。
 - （四）面積達一千平方公尺以上未達二千平方公尺，且開放空間設有四公尺以上人行步道之都市更新建築基地。
 - 三 第三類建築基地：住宅區面積達五百平方公尺以上，未達一千五百平方公尺之建築基地。
 - 四 第四類建築基地：前三類以外之建築基地。
- 建築基地跨越二個以上使用分區時，以所占面積較大之使用分區及整宗建築基地面積認定建築基地類別。
- 建築基地同時符合第一類至第三類類別時，以類別序號在前者為認定依據。

第五條 前條所定各類建築基地之綠覆率規定如下：

- 一 第一類建築基地：百分之七十以上。
- 二 第二類建築基地：百分之六十以上。
- 三 第三類建築基地：百分之五十以上。
- 四 第四類建築基地：百分之四十以上。

- 第 六 條 第四條所定各類建築基地之綠化總二氧化碳固定量應大於二分之一最小綠化面積與下列二氧化碳固定量基準值（公斤/平方公尺）之乘積：
- 一 第一類建築基地：六百。
 - 二 第二類建築基地：五百。
 - 三 第三類建築基地：四百。
 - 四 第四類建築基地：四百。
- 前項綠化總二氧化碳固定量之計算，依建築基地綠化設計技術規範規定辦理。
- 第 七 條 法定空地綠覆面積之計算方式如下：
- 一 喬木類以米高徑計算，棕櫚類以裸幹高計算，如附表一。
 - 二 灌木類以實際被覆面積計算，每平方公尺應栽植四株以上。
 - 三 草花類、地被類、草皮類及其他（含蔬果類）以實際被覆面積計算；草溝以實際被覆面積加百分之十計算。
 - 四 以透水性植草磚築造者，以鋪設面積三分之一計算。
 - 五 生態水池或溪溝有水生及濕生植物類，均以其水面面積三分之一計算。
- 在法定空地上興建步道、清潔箱、休憩設施、飾景設施、照明設施、兒童遊樂設施或運動設施等無頂蓋構造物者，不影響其綠覆面積之計算。但占有草皮綠覆面積部分，應予扣除。
- 第 八 條 法定空地內各類植栽，應符合附表二所定之各類植栽綠覆面積比率。
- 第 九 條 新建建築物本體採立面方式種植藤蔓類植栽者，以各樓層設置植栽槽寬度及三公尺高度計算綠覆面積；其建築物臨接道路側者，加成百分之五計算綠覆面積。
- 計算總綠覆面積時，建築物本體綠覆面積不得超過法定空地綠覆面積百分之二十。
- 第 十 條 新建建築物屋頂平臺應實施綠化，除都市計畫或其他法令另有規定致無法綠化者外，新建建築物屋頂平臺綠化面積應達該屋頂平臺面積之百分之五十，綠化面積以實際被覆面積計算。
- 因屋頂平臺綠化所增加之靜載重，應按實計算，並應詳列於結構計算書中。
- 屋頂平臺因設置綠化設施增加必要設備層，其高度在五十公分以下，不計入建築物高度，必要設備層包含隔熱、防水、管線及複層板等設施。
- 屋頂平臺緊鄰女兒牆設置綠化設施者，覆土完成面女兒牆高度不足一點五公尺部分應設置透空之欄杆。但未緊鄰女兒牆設置綠化設施者，應自女兒牆退縮一公尺以上淨空間後設置。
- 第 十一 條 第四條所定各類建築基地之汽車坡道與法定空地綠化交接處，應以高度九十公分以上綠化設施予以區隔，二者並應分別設置出入口。

- 第十二條 第四條所定各類建築基地內車道、人行步道或廣場等舖面應設置百分之五十以上面積之透水性材料，並與臨接道路之人行道順平。
- 第十三條 第四條所定各類建築基地內各項綠化設施及植栽種植，應依下列規定辦理，不符規定者，不計入綠覆面積或綠化面積：
- 一 植栽生長之覆土深度規定如下：
 - (一) 喬木類、棕櫚類：一百五十公分以上。但覆土深度一百二十公分以上未達一百五十公分者，其綠覆面積以百分之八十核算；覆土深度一百公分以上未達一百二十公分者，其綠覆面積以百分之六十計算。
 - (二) 灌木類：六十公分以上。
 - (三) 藤蔓類、草花類、地被類、草皮類及其他類：三十公分以上。
 - (四) 位於屋頂平臺之喬木類、棕櫚類：七十公分以上，灌木類：四十公分以上，藤蔓類、草花類、地被類、草皮類及其他類：十公分以上。
 - 二 植栽生長處在混凝土構造上方時，應同時設計植栽穴、排水設施及防水設施。
 - 三 第一類建築基地面臨道路設置人行步道之公共開放空間或無遮簷人行道者，應符合下列規定。但都市計畫另有規定或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者，不在此限：
 - (一) 沿街一點五公尺範圍內應種植喬木類作為行道樹，株距應為四公尺至八公尺，分枝高度距地面二點五公尺以上。
 - (二) 單獨植栽穴面積，大喬木四平方公尺以上，中喬木二點五平方公尺以上，小喬木一點五平方公尺以上。帶狀樹穴面積，單株大喬木二點五平方公尺以上，單株中、小喬木一點五平方公尺以上，且帶狀樹穴寬度至少一公尺以上。
 - 四 第七條第一項第一款喬木類，種植初期樹冠應達長成後面積三分之一以上。
 - 五 第九條第一項藤蔓類植栽以立面方式種植者，竣工完成時之實際披覆面積應達綠覆面積百分之三十以上，且藤蔓植株每公尺至少五株以上。
- 前項綠化採用之植栽種類得參考附表三。
- 第十四條 依本規則設置之綠化設施，其建築物申請建造執照時，應檢附植栽設計圖說。
- 前項植栽設計圖說應包含植栽配置圖、綠覆率檢討表、二氧化碳固定量檢列表、澆灌系統、花臺與人工地盤覆土部分防水、排水圖及各項設施剖面詳圖。植栽設計圖說比例尺不得小於一百分之一，剖面詳圖比例尺不得小於五十分之一。
- 第十五條 依本規則設置之綠化設施，應由建築物或土地所有權人或使用人負責維護管理。

依本規則設置之綠化設施，其建築物申請使用執照時，應檢附綠化設施竣工圖說及現況照片。

擅自變更綠化設施或植栽有枯死者，都發局應命建築物或土地所有權人或使用人限期回復原狀或辦理變更使用執照。

第 十六 條 本規則自發布日施行。

(附表一) 喬木類及棕櫚類綠覆面積計算表

類別	覆蓋範圍	每株綠覆面積 (以長成後面積計算)	株距	最小種植規格
喬木類	大	25M ²	5-8M	米高直徑≥8CM
	中	16M ²	4-5M	米高直徑≥6CM
	小	9M ²	3-4M	米高直徑≥4CM
棕櫚類		9M ²	3-4M	裸幹高≥1M

(附表二) 各類植栽綠覆面積比率

植栽種類 基地面積 (平方公尺)	喬木類	地被類或草皮類	其他各類植栽
未達 1,000	免檢討		
達 1,000 未達 5,000	占 1/3 以上	占 1/3 以下	占 1/3 以上
達 5,000 未達 30,000	占 1/4 以上	占 1/2 以下	占 1/4 以上
30,000 以上	占 1/5 以上	占 3/5 以下	占 1/5 以上

(附表三) 綠化植栽種類舉例表

類別	覆蓋範圍	種源	中名
喬木類	大	原生種 (含歸化種)	榕樹、樟樹、茄苳、楓香、麵包樹、菩提樹、鳳凰木、芒果、印度紫檀、欖仁、光臘樹、大葉山欖、黃連木、刺桐、相思樹、杜英、朴樹、欖木、紅楠、雨豆樹、黑板樹、黑松、臺灣二葉松、臺灣五葉松、柳杉、馬尾杉、油杉、肖楠、扁柏、鴨腳木、毛柿、烏心石、港口木荷、雀榕、桃花心木、山枇杷、香楠、臺灣欒樹。
		外來種	火燄木、洋玉蘭、大葉桉、小葉南洋杉、肯氏南洋杉、落羽松、肯氏蒲桃、蓮霧、木麻黃、盾柱木。
	中	原生種 (含歸化種)	荔枝、水黃皮、黃槿、玉蘭花、苦楝、柳樹、油桐、榔榆、青剛櫟、流蘇、鐵冬青、白千層、竹柏、槭樹、大花紫薇、九丁樹、臺東漆、無患子、構樹、銀葉樹、蓮葉桐、糙葉榕、瓊崖海棠、蘭嶼肉豆蔻、火焰木、鐵刀木、臺灣赤楠、山菜豆、臺灣樹蘭、香葉樹、破布子、桃實百日青、黃心柿、蘭嶼蘋婆、巴西乳香樹、馬拉巴栗、琴葉榕、九芎、小葉欖仁、錫蘭橄欖、銳葉楊梅、龍眼、烏柏、土肉桂、木棉。
		外來種	阿勃勒、第倫桃、金龜樹、波羅蜜、酪梨、風鈴木、銀樺、香椿。
	小	原生種 (含歸化種)	羊蹄甲、海欖果、臺灣海桐、山芙蓉、紅淡比、魚木、楓港柿、野鴉椿、蘭嶼肉桂、錫蘭肉桂、圓柏、樹杞、厚皮香、山櫻花、梅、桃、李、桑、小葉赤楠、山刈葉、大頭茶、火筒樹、白樹仔、臺灣石楠、血桐、呂宋莢蒾、披針葉饅頭果、珊瑚樹、野桐、象牙樹、菲律賓饅頭果、魯花樹、恆春厚殼樹、檫樹、穗花棋盤腳、繖楊、羅氏鹽膚木、鐵色、番石榴、南美假櫻桃、福木、欖仁舅、羅漢松。
		外來種	艷紫荊、緬梔、孔雀豆、楊桃、龍柏、塔柏、紅瓶刷子樹、串錢柳、大葉合歡、珊瑚刺桐、海葡萄、藍花楹。
棕櫚類		原生種 (含歸化種)	山棕、蒲葵、臺灣海棗。
		外來種	大王椰子、可可椰子、亞力山大椰子、華盛頓椰子、棍棒椰子、羅比親王椰子、酒瓶椰子。

類別	覆蓋範圍	種源	中名
灌木類			<p>竹類、黃椰子、孔雀椰子、紅蝴蝶、女貞類、夾竹桃、黃葉榕、鵝掌藤、福祿桐、春不老、茶花、石榴、風鈴花、含笑花、樹蘭、蘄艾、變葉木、杜鵑類、仙丹類、朱槿類、木槿、茶梅、鐵莧類、番茉莉、梔子花、觀音棕竹、朱蕉、蘇鐵、偃柏、龍舌蘭類、黃楊、玉葉金花、六月雪、雪茄花、茉莉花、沙漠玫瑰、玫瑰、金桔、桂花、金露華、立鶴花、擬美花、金葉木、長穗木、馬利筋、七里香、黃蝦花、草海桐、翼軸決明、尖尾鳳、扁櫻桃、彩葉山漆莖、白水木、石斑木類、桃金娘、錫蘭葉下珠、金英樹、卡利撒、青紫木、櫟葉櫻桃、小蠟樹、華八仙、西印度櫻桃、矮性紫薇、杜虹花、冇骨消、福建茶、馬茶花、南天竹、赤楠類、胡椒木、野牡丹、石楠類、十大功勞、粉撲花、麻葉繡球、桂葉黃梅、狀元紅、洋繡球、香冠柏、側柏、紅彩木、長紅木、千頭木麻黃、孔雀木、三葉埔姜、毛苦參、臺灣野牡丹藤、車桑子、苦檻藍、臭娘子、海埔姜、硃砂根、白飯樹、宜梧、番仔林投、柃木、金絲桃、夜香木、非洲紅、紫薇、黃槐、露兜樹。</p>
藤蔓類			<p>九重葛、珊瑚藤、使君子、炮仗紅、龍吐珠、紫藤、大鄧伯花、凌霄花、山素英、雲南黃馨、黃蟬、紅蟬、三星果藤、毬蘭、飄香藤、西番蓮、蒜香藤、馬兜鈴、忍冬、爬牆虎、薜荔、三葉崖爬藤、小本山葡萄、臺灣木通、海金沙、馬兜鈴、馬鞍藤、猿尾藤、牽牛、軟枝黃蟬。</p>
草花類			<p>四季海棠、孔雀草、萬壽菊、日日草、牽牛花、雞冠花、石竹、一串紅、金魚草、雁來紅、黃波斯菊、大波斯菊、雛菊、三色堇、大理花、金蓮花、馬纓丹、繁星花、醉嬌花、聖誕紅、菊花、毛地黃、大飛燕草、雨扇豆。</p>
地被類			<p>常春藤、南美彭琪菊、紫蔓雞冠、鴨跖草類、蔥蘭、玉龍草、韭蘭、鳶尾、蕨類、金腰箭、虎耳草、馬蘭、紅毛莧、莧類、蛇莓、通泉草、錦竹草、三葉草、酢漿草類、景天類、蔓性野牡丹、佛甲草類、蚌蘭類、台灣山菊、圓葉洋莧、紫蔓雞冠、蔓花生、紫花馬纓丹、夢幻紫、沿階草、紫嬌花、麥門冬、射干、錦葉紅龍、黃金葛、絡石、天胡荽、艾草、車前草、金錢薄荷、桔梗蘭、竹節草、水鴨腳秋海棠、爵床、蕺菜、穗花木藍、雙花雀稗、糯米團、濱筭草。</p>

類別	覆蓋範圍	種源	中名
草皮類			狗牙根、百慕達草、地毯草、蜈蚣草、韓國草、台北草、條紋鈍葉草、培地茅、兩耳草。
水生植物類			小荖菜、大安水蓑衣、水燭、水丁香、水竹葉、水芹菜、田字草、石菖蒲、印度荖菜、臺灣水龍、臺灣萍蓬草、香蒲、野慈菇、圓葉節節菜、滿江紅、鴨舌草、燈心草。
其他類			斑葉月桃、野薑花、金針花、赫蕉、美人蕉、紫蘭、虎尾蘭類、天堂鳥類、姑婆芋、粗肋草類、山蘇花、彩葉芋、白鶴芋、觀葉秋海棠、椒草類、黛粉葉類、竹芋類、合果芋類、火鶴花、桔梗蘭、蜘蛛抱蛋、筆筒樹、百子蓮、蜘蛛百合、文殊蘭、臺灣百合、蝴蝶蘭、閉鞘薑、澤蘭、蔬果類。
備註：			
<ol style="list-style-type: none"> 1. 本表所列植栽僅供綠覆率計算參考使用，規劃設計者仍應適地適種，避免因植栽特性如落果(第倫桃…等)、竄根(榕樹…等)、斷枝(黑板樹…等)及有毒(海欖果…等)，衍生影響建物及民眾生命、財務等損失問題。 2. 本表喬木類大、中、小定義為喬木成長15年以上枝葉之覆蓋範圍。 3. 植物名稱如有爭議，以學名為準。 4. 其他不及列舉之植栽種類，得自行列舉說明後使用（綠覆率以成長15年之枝葉之覆蓋範圍計算）。 5. 本表所列之喬木類係依長成後之綠覆面積予以分類，為利植栽之選用，本表喬木類對應「建築基地綠化設計技術規範」計算二氧化碳固定量之植栽分類對照表如後附錄。 			

附錄

附表三喬木類對應「建築基地綠化設計技術規範」計算二氧化碳固定量之植栽分類對照表

類別	覆蓋範圍	種源	對應建築基地綠化設計技術規範定義之闊葉大喬木	對應建築基地綠化設計技術規範定義之闊葉小喬木、針葉木或疏葉型喬木
喬木類	大	原生種 (含歸化種)	榕樹、樟樹、茄苳、楓香、麵包樹、菩提樹、芒果、欖仁、光臘樹、大葉山欖、黃連木、刺桐、相思樹、杜英、朴樹、紅楠、黑板樹、毛柿、烏心石、港口木荷、雀榕、桃花心木、香楠、臺灣樂樹	鳳凰木、印度紫檀、欖木(欖樹)、黑松、臺灣五葉松、肖楠、扁柏、山枇杷
			未納入建築基地綠化設計技術規範之植栽： 雨豆樹、臺灣二葉松、柳杉、馬尾杉、油杉、鴨腳木	
		外來種	火燄木、肯氏蒲桃、蓮霧	洋玉蘭、小葉南洋杉、肯氏南洋杉、落羽松、木麻黃、盾柱木
			未納入建築基地綠化設計技術規範之植栽： 大葉欖	
	中	原生種 (含歸化種)	水黃皮、玉蘭花(白玉蘭)、苦楝、榔榆、白千層、九丁樹、臺東漆、無患子、構樹、銀葉樹、蓮葉桐、糙葉榕、瓊崖海棠、蘭嶼肉豆蔻、火焰木、鐵刀木、錫蘭橄欖、銳葉楊梅、龍眼、烏柏	荔枝、黃槿、柳樹(水柳)、青剛櫟、流蘇、鐵冬青、竹柏、大花紫薇、臺灣赤楠、山菜豆、臺灣樹蘭、香葉樹、破布子、桃實百日青、黃心柿、蘭嶼蘋婆、巴西乳香樹、馬拉巴栗、琴葉榕、九芎、小葉欖仁、土肉桂、木棉
			未納入建築基地綠化設計技術規範之植栽： 油桐、槭樹	
		外來種	第倫桃、金龜樹、波羅蜜、酪梨	阿勃勒、風鈴木、香椿
			未納入建築基地綠化設計技術規範之植栽： 銀樺	
	小	原生種 (含歸化種)	欖仁舅	羊蹄甲、海欖果、臺灣海桐、山芙蓉、紅淡比、魚木、楓港柿、蘭嶼肉桂、錫蘭肉桂、圓柏、樹杞、厚皮香、山櫻花、梅、桑、小葉赤楠、山刈葉、大頭茶、火筒樹、白樹仔、臺灣石楠、血桐、呂宋莢蒾、披針葉饅頭果、珊瑚樹、野桐、象牙樹、菲律賓饅頭果、魯花樹、恆春厚殼樹、檜樹、穗花棋盤腳、繖楊、羅氏鹽膚木、鐵色、南美假櫻桃、福木、羅漢松
			未納入建築基地綠化設計技術規範之植栽： 野鴉椿、桃、李、番石榴	
外來種			艷紫荊、緬梔、楊桃、龍柏、大葉合歡、珊瑚刺桐、海葡萄、藍花楹	
		未納入建築基地綠化設計技術規範之植栽： 孔雀豆、塔柏、紅瓶刷子樹、串錢柳		

臺北市新建建築物綠化實施規則逐條說明	
條文	說明
<p>名稱：臺北市新建建築物綠化實施規則</p> <p>第一條 本規則依臺北市綠建築自治條例第三條第四項規定訂定之。</p>	<p>明定本規則名稱。</p> <p>一、明定法源依據。</p> <p>二、臺北市為強化新建建築物之法定空地、建築物本體及屋頂平臺綠化，增進市容觀瞻，降低溫室效應，增進生態系統完整性，特依臺北市綠建築自治條例第三條第四項規定：「新建建築物之法定空地、建築物本體及屋頂平臺應實施綠化之規定，由市政府另定之。」訂定本規則。</p>
<p>第二條 本規則之主管機關為臺北市府都市發展局(以下簡稱都發局)。</p>	<p>明定本規則之主管機關。</p>
<p>第三條 本規則用詞定義如下： 一 總綠覆面積：指新建建築物建築基地之法定空地及建築物本體</p>	<p>一、明定本規則用詞定義。</p> <p>二、明定總綠覆面積為依本規則第七條、第九條及第十三條規定計算綠覆面積之總</p>

<p>上各綠覆面積之總和。</p> <p>二 綠覆率：指總綠覆面積與法定空地面積之百分比。</p> <p>三 各類植栽綠覆面積比率：指法定空地內各類植栽之綠覆面積與法定空地綠覆面積總和之比。</p>	<p>和，計算範圍為新建建築物之建築基地內的法定空地及建築物本體；屋頂平臺另於第十條明定應予綠化比例，不列入綠覆面積計算。</p> <p>三、明定綠覆率以法定空地面積為計算基準，以確實達到綠化效果。</p> <p>四、明定法定空地內各類植栽綠覆面積比率，係考量各類植栽減碳效果，予以規定種植比例，以達最佳綠化效果。</p>
<p>第四條 臺北市新建建築物建築基地區分為下列四類：</p> <p>一 第一類建築基地：</p> <p>(一)依臺北市土地使用分區管制自治條例綜合設計放寬規定設置，提供公共開放空間之建築基地。</p>	<p>一、明定本規則適用範圍，依據建築技術規則建築設計施工編第二百零九十八條第一款及臺北市綠建築自治條例第三條第四項規定，以新建建築物之建築基地為適用範圍。</p> <p>二、明定本規則建築基地類別，為增加基地綠化，考量不同建築基地可達綠化程度</p>

<p>(二)公有建築物及新設立公私立各級學校之建築基地。</p> <p>(三)面積達二千平方公尺以上，且開放空間設有四公尺以上人行步道之都市更新建築基地。</p> <p>二 第二類建築基地：</p> <p>(一)完整街廓之建築基地。</p> <p>(二)住宅區面積達一千五百平方公尺以上、商業區達二千平方公尺以上、工業區達三千平方公尺以上之建築基地。</p> <p>(三)既有公私立各級學校之建築基地。</p> <p>(四)面積達一千平方公尺以上未達二千平方公尺，且開放空間設有四公尺以上人行步道之都市更新建築基地。</p>	<p>及條件，將建築基地分為四類建築基地進行管制。</p> <p>三、依臺北市土地使用分區管制自治條例第十一章綜合設計寬規定設計之建築基地，因提供公共開放空間有容積獎勵，要求公共開放空間集中設置並予以綠化，且不得任意變更公共開放空間內之各項設施；為強化公共開放空間綠化，提升環境品質，故列入第一類建築基地。</p> <p>四、因公有建築物及新設立公私立各級學校之建築基地較大，可作為基地保水及廣植喬木，綠覆面積亦較大，對於降低溫室效應及節能減碳方面，較有顯著之效果，且具有指標性及示範性作用，故列入第一類建築基地；又既有公私立各級學校受限法定空地原已設置戶外教育運動設施（如田徑場、球場、運動遊戲器</p>
--	---

<p>三 第三類建築基地：住宅區面積達五百平方公尺以上，未達一千五百平方公尺之建築基地。</p> <p>四 第四類建築基地：前三類以外之建築基地。</p> <p>建築基地跨越二個以上使用分區時，以所占面積較大之使用分區及整宗建築基地面積認定建築基地類別。</p> <p>建築基地同時符合第一類至第三類類別時，以類別序號在前者為認定依據。</p>	<p>材等)、地下停車場或地下蓄水池等，致適用第一類建築基地有困難，故列為第二類建築基地。</p> <p>五、考量都市更新之建築基地有設置開放空間申請容積獎勵，為增進公益性，確保環境品質的提升，及考量其屬性類似綜合設計放寬規定設計之建築基地，爰將一定規模以上之基地並設有四公尺以上人行步道開放空間(考量扣除必要之人行通道寬度後仍有可綠化之空間)，都市更新單元面積在二千平方公尺以上之都市更新基地列入第一類建築基地，未達二千平方公尺者都市更新單元面積在一千平方公尺以上列為第二類建築基地；非屬上開條件之都市更新基地，依本條其他各款規定辦理。</p> <p>六、第二類建築基地依使用分區類型分為住</p>
--	--

住宅區、商業區、工業區等三類，以提供環境綠化程度予以區分，為提升住宅區綠化率，達一千五百平方公尺之建築基地即屬之，而商業區及工業區考量使用性質以增加適用面積；完整街廓之建築基地，周圍皆鄰接道路，基地較大且易於規劃，可予以提高綠化率。

七、為提高住宅區內較小基地規模之綠化率，將第三類建築基地為基地面積達五百平方公尺以上，未達一千五百平方公尺之建築基地。

八、非以上三類之新建建築物歸類至第四類。

九、明定建築基地跨越二個以上使用分區時之建築基地分類方式，係以所占基地面積較大之使用分區及整宗建築基地面積為認定標準。

十、明定建築基地適用二個以上類別時之認

	<p>定方式。係取較嚴格之標準認定之。</p> <p>一、明定各類建築基地應予綠化之綠覆率。</p> <p>二、為確保建築基地綠化達一定比例，避免僅求符合總二氧化碳固定量，而造成低綠覆率之情形，及達到節能減碳，增加建築基地綠化之目的，明定各類建築基地法定空地應予綠化之綠覆率，並以百分之十為級距。</p>	<p>一、按建築技術規則建築設計施工編第三百零二條係規定，綠化總二氧化碳固定量應大於二分之一「最小綠化面積」與「二氧化碳固定量基準值」之乘積。為使建築基地綠化設計之審查及評估方式，維持統一之標準，有關綠化總二氧化碳</p>
<p>第五條</p>	<p>前條所定各類建築基地之綠覆率規定如下：</p> <p>一 第一類建築基地：百分之七十以上。</p> <p>二 第二類建築基地：百分之六十以上。</p> <p>三 第三類建築基地：百分之五十以上。</p> <p>四 第四類建築基地：百分之四十以上。</p>	<p>第四條所定各類建築基地之綠化總二氧化碳固定量應大於二分之一最小綠化面積與下列二氧化碳固定量基準值(公斤/平方公尺)之乘積：</p> <p>一 第一類建築基地：六百。</p> <p>二 第二類建築基地：五百。</p>
<p>第六條</p>		<p>一、按建築技術規則建築設計施工編第三百零二條係規定，綠化總二氧化碳固定量應大於二分之一「最小綠化面積」與「二氧化碳固定量基準值」之乘積。為使建築基地綠化設計之審查及評估方式，維持統一之標準，有關綠化總二氧化碳</p>

<p>第三類建築基地：四百。 第四類建築基地：四百。 前項綠化總二氧化碳固定量之計算，依建築基地綠化設計技術規範規定辦理。</p>	<p>定量之計算應依內政部訂頒之「建築基地綠化設計技術規範」規定辦理。 二、為加強本市建築基地綠化效果，本規則另訂各類建築基地之「二氧化碳固定量基準值」，以達更具成效之減碳目的。</p>
<p>第七條 法定空地綠覆面積之計算方式如下： 一 喬木類以米高徑計算，棕櫚類以裸幹高計算，如附表一。 二 灌木類以實際被覆面積計算，每平方公尺應栽植四株以上。 三 草花類、地被類、草皮類及其他（含蔬果類）以實際被覆面積計算；草溝以實際被覆面積加百分之十計算。 四 以透水性植草磚築造者，以鋪設面積三分之一計算。</p>	<p>一、參採內政部「建築基地綠化設計技術規範」，明定建築基地內法定空地各類空間（場所）及植栽種類，其綠覆面積計算方式。 二、明定喬木類及棕櫚類綠覆面積之計算方式，並訂定附表一。 三、明定灌木類計算方式。 四、配合本府推動田園城市運動，於附表三綠化植栽種類舉例表類別之其他，增加蔬果類，並於本條第一項第三款加註蔬果類綠覆面積計算方式。 五、為鼓勵建築基地內排水採用生態工法，</p>

五 生態水池或溪溝有水生及濕生植物類，均以其水面面積三分之一計算。
在法定空地上興建步道、清潔箱、休憩設施、飾景設施、照明設施、兒童遊樂設施或運動設施等無頂蓋構造物者，不影響其綠覆面積之計算。但占有草皮綠覆面積部分，應予扣除。

明定草溝之綠覆面積，以實際被覆面積加乘百分之十計算。

六、按透水性植草磚之實際綠化面積，尚需扣除該磚塊鋪設所佔之面積，且其植物生長之效果較差，故明定其綠覆面積以鋪設植草磚面積三分之一計算。

七、按生態水池或溪溝可營造生物多樣性之環境，為鼓勵於建築基地內創造小生物棲地，故明定其水面積之三分之一得計入綠覆面積；因其對於綠化及減碳之功能並未如實際植栽之效果，且其生態系之物種生長、平衡、穩定均需要一段時間，無法速成，故不訂定水生及濕生植物類初期種植效果，但水池無水生植物者，則不計綠覆面積。

八、為提高綠化面積，在法定空地上得興建無頂蓋構造物，不影響綠覆面積，但占

<p>第八條 法定空地內各類植栽，應符合附表二所定之各類植栽綠覆面積比率。</p>	<p>有草皮綠覆面積時，扣除計算其面積。</p> <p>一、為保障植物多樣性，以達到生物多樣性目標，故明定各類植栽於不同建築基地面積之綠覆面積比率。</p> <p>二、考量喬木類行光合作用較植草佳，亦即可獲得較高之減碳效果，地被類及草皮類則較差，故明定喬木類之綠覆面積應在表列規定比率以上，地被類或草皮類之綠覆面積應在表列規定比率以下，餘比例得種植其他各類植栽。</p>
<p>第九條 新建建築物本體採立面方式種植藤蔓類植栽者，以各樓層設置植栽槽寬度及三公尺高度計算綠覆面積；其建築物臨接道路側者，加成分之五計算綠覆面積。</p> <p>計算總綠覆面積時，建築物本體綠覆面積不得超過法定空地綠覆面積</p>	<p>一、明定新建建築物本體實施綠化之型式，及其綠覆面積計算標準。</p> <p>二、立面以蔓藤類植栽綠化考量可於各樓層設置植栽槽，故以各樓層設置植栽槽寬度及三公尺高度計算綠覆面積。</p> <p>三、為鼓勵建築物本體之立體綠化，增進市容觀瞻，臨接道路側立面以蔓藤類植栽</p>

<p>積百分之二十。</p>	<p>綠化，加成百分之五計算綠覆面積。 四、考量實際成效及垂直綠化之適宜比例，故限制建築物本體綠覆面積總量不得超過法定空地綠覆面積之百分之二十，以確保法定空地仍維持一定綠化比例。</p>
<p>第十條 新建建築物屋頂平臺應實施綠化，除都市計畫或其他法令另有規定致無法綠化者外，新建建築物屋頂平臺綠化面積應達該屋頂平臺面積之百分之五十，綠化面積以實際被覆面積計算。 因屋頂平臺綠化所增加之靜載重，應按實計算，並應詳列於結構計算書中。 屋頂平臺因設置綠化設施增加必要設備層，其高度在五十公分以下，不計入建築物高度，必要設備層</p>	<p>一、明定新建建築物屋頂平臺應予綠化比例。 二、臺北市綠建築自治條例第三條第三項已規定屋頂平臺面積為屋頂層扣除建築技術規則規定之屋頂突出物、依法應設置之屋頂避難平臺及其他無法綠化之面積，故本規則不再重複訂定。 三、為鼓勵綠屋頂新趨勢，達屋頂綠化成效，有效降低屋頂溫度及都市熱島效應，達節能減碳效果，並提供休閒環境，綠化面積依臺北市綠建築自治條例，應達該屋頂平臺面積之百分之五十，另明定都市計畫或其他法令另有規定致無法設置</p>

包含隔熱、防水、管線及複層板等設施。

屋頂平臺緊鄰女兒牆設置綠化設施者，覆土完成面女兒牆高度不足一點五公尺部分應設置透空之欄杆。但未緊鄰女兒牆設置綠化設施者，應自女兒牆退縮一公尺以上淨空間後設置。

綠化情形（如斜屋頂……等），不在此限。

四、考量屋頂平臺綠化後增加之覆土、植栽、設備等重量，影響屋頂結構安全，故明定相關增加之靜載重，應按實計算，並列於結構計算書中。

五、因屋頂平臺設置綠化設施增加必要之隔熱、防水、管線及複層板等設備層，約需五公分空間，在符合建築技術規則建築設計施工編相關建築物高度規定下，屋頂突出物及女兒牆高度計算仍以原屋頂面起計，並明定因屋頂平臺設置綠化增加之必要設備層高度在五十公分以下，不計入建築物高度。

六、屋頂平臺緊鄰女兒牆設置綠化設施，因需增加必要之覆土及設備層深度，致女兒牆高度不足一點五公尺，影響公共安

<p>全，若自覆土完成面增加女兒牆高度，則須依建築技術規則建築設計施工編第一條第九款第三目規定計入建築物高度，故明定綠化後覆土完成面至女兒牆高度不足一點五公尺部分得設置透空之欄杆。又未緊鄰女兒牆設置綠化者，為避免因綠化抬高之覆土面距女兒牆過近，致有公共安全之虞，且需留設必要之維修走道，故明定應自女兒牆退縮一公尺以上淨空間後設置綠化。</p>	<p>度，則須依建築技術規則建築設計施工編第一條第九款第三目規定計入建築物高度，故明定綠化後覆土完成面至女兒牆高度不足一點五公尺部分得設置透空之欄杆。又未緊鄰女兒牆設置綠化者，為避免因綠化抬高之覆土面距女兒牆過近，致有公共安全之虞，且需留設必要之維修走道，故明定應自女兒牆退縮一公尺以上淨空間後設置綠化。</p>
<p>明定汽車坡道與法定空地綠化交接處綠化規定，為保障行人安全並增進綠化效果。</p>	<p>第十一條 第四條所定各類建築基地之汽車坡道與法定空地綠化交接處，應以高度九十公分以上綠化設施予以區隔，二者並應分別設置出入口。</p>
<p>明定基地鋪面透水性規定，為配合綠化效果並提高基地保水性能，延遲暴雨時雨水逕流，減緩都市洪峰現象。</p>	<p>第十二條 第四條所定各類建築基地內車道、人行步道或廣場等鋪面應設置百分之五十以上面積之透水性材</p>

<p>第十三條 料，並與臨接道路之人行道順平。</p>	
<p>第四條 所定各類建築基地內各項綠化設施及栽植種植，應依下列規定辦理，不符規定者，不計入綠覆面積或綠化面積：</p> <p>一 栽植生長之覆土深度規定如下：</p> <p>(一) 喬木類、棕櫚類：一百五十公分以上。但覆土深度一百二十公分以上未達一百五十分者，其綠覆面積以百分之八十核算；覆土深度一百公分以上未達一百二十公分者，其綠覆面積以百分之六十計算。</p> <p>(二) 灌木類：六十公分以上。</p> <p>(三) 藤蔓類、草花類、地被類、草皮類及其他類：三十公分</p>	<p>一、為確保綠化效果，明定各項綠化設施及栽植種植之規定，且不符相關規定者，不予計入綠覆面積或綠化面積。</p> <p>二、明定各類栽植覆土深度，以確保植物根部充分之生長空間。另考量法定空地下方設有構造體致喬木類覆土深度不足影響植物生長，故綠覆面積予以折減計算之範圍，未達一百公分不利生長則不予計入。</p> <p>三、明定屋頂各類栽植覆土深度，參照綠建築評估手冊，予以減少屋頂綠化之覆土深度，避免建築物結構過度加載。另將薄層綠化設計新趨勢納入，位於屋頂之藤蔓類、草花類、地被類、草皮類、其他最小覆土厚度為十公分以上。</p> <p>四、為防止建築物因植栽而造成滲(漏)水</p>

<p>以上。</p> <p>(四) 位於屋頂平臺之喬木類、棕櫚類：七十公分以上，灌木類：四十公分以上，藤蔓類、草花類、地被類、草皮類及其他類：十公分以上。</p> <p>二 植栽生長處在混凝土構造上方時，應同時設計植栽穴、排水設施及防水設施。</p> <p>三 第一類建築基地面臨道路設置人行步道之公共開放空間或無遮簷人行道者，應符合下列規定。但都市計畫另有規定或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者，不在此限：</p> <p>(一) 沿街一點五公尺範圍內應</p>	<p>現象，故明定植栽生長處在混凝土構造上方時，應設置排水設施及防水設施，並設計植栽穴，以確保其生長環境良好。</p> <p>五、明定汽車坡道與法定空地綠化交接處綠化規定，為保障行人安全並增進綠化效果。</p> <p>六、為營造較高品質之生活環境並提高綠化效果，明定第一類建築基地面臨道路之綠化規定。配合臺北市土地使用分區管制自治條例名稱一致，爰將第一類建築基地面臨道路設置人行步道明定為公共開放空間或無遮簷人行道。另為使該公共開放空間或無遮簷人行道之實際人行寬度足夠，爰明定喬木栽植範圍須位於沿街一點五公尺範圍內。</p> <p>七、為避免樹幹之分歧過低，影響車輛及行人，同時避免過度修剪，確保植物生長</p>
--	--

<p>種植喬木類作為行道樹，株距應為四公尺至八公尺，分枝高度距地面二點五公尺以上。</p> <p>(二) 單獨植栽穴面積，大喬木四平方公尺以上，中喬木二點五平方公尺以上，小喬木一點五平方公尺以上。帶狀樹穴面積，單株大喬木二點五平方公尺以上，單株中、小喬木一點五平方公尺以上，且帶狀樹穴寬度至少一公尺以上。</p> <p>四 第七條第一項第一款喬木類，種植初期樹冠應達長成長後面積三分之一以上。</p> <p>五 第九條第一項藤蔓類植栽以立</p>	<p>良好，考量建築基地內人、車高度，爰將樹幹距地面不得有分枝之範圍定為二點五公尺。</p> <p>八、為確保喬木類有足夠生長空間，故明定各類喬木之單獨植栽穴面積大小，帶狀樹穴面積因覆土空間之連續性得酌予減少，惟寬度仍至少一公尺以上。</p> <p>九、為避免第一類建築基地面臨道路設置人行步道之公共開放空間或無遮簷人行道之建築基地綠化，與都市計畫或都市設計審議核定內容扞格，爰明定可予以排除。</p> <p>十、附表三列舉綠化得參考採用之各項植栽種類，並配合本府推動田園城市運動，於附表三綠化植栽種類舉例表類別之其他，增加蔬果類，其他不及列舉之植栽類型種類，得自行列舉說明經同意後使</p>
---	--

面方式種植者，竣工完成時之實際披覆面積應達綠覆面積百分之三十以上，且藤蔓植株每公尺至少五株以上。
前項綠化採用之植栽種類得參考附表三。

用。

十一、附表三係考量喬木類依長成後之高度與寬度而有大喬木、中喬木、及小喬木之分類，意即同一種喬木初植時尺寸規格不同者，長成後可達一定規模之綠蔭，而初植時，同一尺寸規格之大、中、小喬木，其長成後綠化面積相去甚遠，故不宜共同適用同一綠覆面積；爰邀集專家學者及相關單位召開多次會議，依臺北氣候特性及長成狀況訂定之。為利植栽之選用，並與建築技術規則建築基地綠化設計技術規範栽植類型表之對照，故於附表三大、中、小喬木類，增加與建築技術規則對應之闊葉型及針葉或疏葉型之分類。

十二、為確保喬木類、灌木類未來生長良好，

	<p>避免種植初期採用過度修剪或生長不良之植栽，故明定種植初期樹冠應達長成後面積三分之一以上。</p> <p>十三、為確保藤蔓類植栽未來生長成效，故明定竣工時實際披覆面積應達綠覆面積百分之三十以上。</p>
<p>第十四條 依本規則設置之綠化設施，其建築物申請建造執照時，應檢附植栽設計圖說。</p> <p>前項植栽設計圖說應包含植栽配置圖、綠覆率檢討表、二氧化碳固定量檢討表、澆灌系統、花臺與人工地盤覆土部分防水、排水圖及各項設施剖面詳圖。植栽設計圖說比例尺不得小於一百分之一，剖面詳圖比例尺不得小於五十分之一。</p>	<p>一、明定申請建造執照時綠化設施應檢附之書圖。</p> <p>二、明定植栽設計圖說之內容及比例。</p>
<p>第十五條 依本規則設置之綠化設施，應</p>	<p>一、第一項明定依本規則規定施作完成之各</p>

<p>由建築物或土地所有權人或使用人負責維護管理。</p> <p>依本規則設置之綠化設施，其建築物申請使用執照時，應檢附綠化設施竣工圖說及現況照片。</p> <p>擅自變更綠化設施或植栽有枯死者，都發局應命建築物或土地所有權人或使用人限期回復原狀或辦理變更使用執照。</p>	<p>項綠化設施，其後續維護管理之規定。</p> <p>二、第二項明定依本規則規定施行完成之各項綠化設施，申請使用執照時，應檢附相關文件以列管並供日後複查使用。</p> <p>三、第三項明定綠化設施之變更處理方式，應依綜合設計公共開放空間之綠化設施變更應依建築法第七十三條第二項、建築物使用類組及變更使用辦法第八條及臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法等規定辦理。</p>
<p>第十六條 本規則自發布日施行。</p>	<p>明定本規則施行日期。</p>