「捷運劍潭站多目標使用新建工程(士林區光華段四小段766-4地號等及百齡段六小段2-4地號等土地)」都市設計準則案

(核准版)

臺北市政府都市發展局
110.10.12核定

申請單位：臺北大眾捷運股份有限公司
設計單位：大林聯合建築師事務所

110年10月06日

臺北市政府都市發展局
110.10.12核定

都市設計審議申請書及委託書

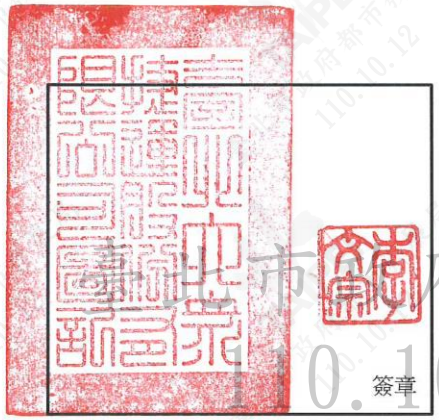
1.都市設計審議申請書

都市設計審議申請書

本所受委託人臺北大眾捷運股份有限公司 董事長: 李文宗之委託，辦理士林區光華段四小段、766-4、796、797 及百齡段六小段 2-4、3-2、4-1、673-5、818 等 8 筆地號之都市設計審議，本案土地使用分區為交 17 用地(交通用地第一類)，惠請辦理審查事宜。

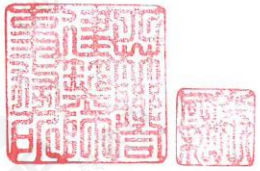
此敬

臺北大眾捷運股份有限公司



申請者:臺北大眾捷運股份有限公司
負責人:李文宗
統一編號:84894989
電話:02-218-12345
傳真: 02-252-55371
地址: 104216 臺北市中山區中山北路 2 段 48 巷 7 號 2 樓

設計單位:大林聯合建築師事務所
負責人:張國松
統一編號:00990312
電話:02-2747-7776
傳真:02-2747-8858
地址: 10597 臺北市松山區南京東路 5 段 108 號 9 樓



中華民國 110 年 9 月29 日

2.都市設計審議委託書

都市設計審議委託書

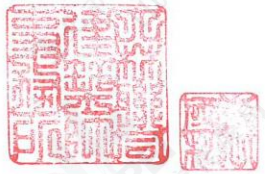
茲委託大林聯合建築師事務所全權代表本人辦理士林區光華段四小段、766-4、796、797 及百齡段六小段 2-4、3-2、4-1、673-5、818 等 8 筆地號之開發計劃申請都市設計審議，本案土地使用分區為交 17 用地(交通用地第一類)，一切手續事宜特立委託書。

此敬

臺北大眾捷運股份有限公司

申請者:臺北大眾捷運股份有限公司
負責人:李文宗
統一編號:84894989
電話:02-218-12345
傳真: 02-252-55371
地址: 104216 臺北市中山區中山北路 2 段 48 巷 7 號 2 樓

設計單位:大林聯合建築師事務所
負責人:張國松
統一編號:00990312
電話:02-2747-7776
傳真:02-2747-8858
地址: 10597 臺北市松山區南京東路 5 段 108 號 9 樓



中華民國 110 年 9 月29日

臺北市政府都市發展局
110.10.12核定

都市設計審議切結書及資訊同意書

3.都市設計審議切結書

都市設計審議切結書

立切結書人臺北大眾捷運股份有限公司 董事長: 李文宗，茲切結所檢附「士林區光華段四小段、766-4、796、797 及百齡段六小段 2-4、3-2、4-1、673-5、818 等 8 筆地號」捷運劍潭站 TOD 轉乘設施空間活化及多元服務建置案統包工程，都市設計及土地使用開發許可審議案內容及相關各項申請文件，均正確且屬實。其相關法律責任均由立切結書人李文宗自行承擔，與貴公司無關。

上開書圖文件內容如有不實或有誤，應配合各項規定辦理更正事宜或同意貴公司得無條件撤銷核備都市設計審議之行政處分，不得異議並不得要求任何賠償或補償。

臺北市政府都市發展局
110.10.12核定

立切結書人:李文宗
統一編號:84894989
電話:02-218-12345
傳真: 02-252-55371
地址: 104216 臺北市中山區中山北路 2 段 48 巷 7 號

簽章

中華民國 110 年 9 月 29日

4.資訊同意書

同意書

本公司 申請「士林區光華段四小段、766-4、796、797 及百齡段六小段 2-4、3-2、4-1、673-5、818 等 8 筆地號」捷運劍潭站 TOD 轉乘設施空間活化及多元服務建置案統包工程，都市設計及土地使用開發許可審議案，同意下列事項:
報告書所載之文件，除涉及個人資料保護法限制公開部分，餘有關審議中或審議完成案件，如本府有公務需求時，同意提供報告書資料供參。

此敬
臺北市政府都市發展局

申請單位: 臺北大眾捷運股份有限公司

簽章

設計單位: 大林聯合建築師事務所

中華民國 110 年 9 月29日

臺北市政府都市發展局
110.10.12核定

臺北市都市設計審議建築計畫資料表

都審識別碼	11003006A11	案件編號	11009000105	案件類型	□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　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	□簡化 □專案 ■一般 □大稻埕 □預審 □書面
案名	臺北大眾捷運股份有限公司A-2、B-2、B-3、F-3、G-1、G-2新建工程「士林區光華段四小段766-4等3筆地號,百齡段六小段2-4等5筆地號」			審查流程	□幹事會 □委員會 ■核定 □勘驗 □修復成果

土地使用及環境設計資料

基地地號	士林區光華段四小段766-4等3筆地號,百齡段六小段2-4等5筆地號					法定	實設	自設	停獎
使用分區	交通用地(公共設施用地)	法定建蔽率	50.00%	汽車停車位		161輛	163輛	2輛	0輛
基地面積	0.00㎡ 坡度小於30%基地面積 17,775.00㎡	實設建蔽率	15.17%	機車停車位		210輛	227輛	17輛	0輛
建築面積	2,696.93㎡	法定容積率	150.00%	裝卸停車位		5輛	5輛	0輛	0輛
總樓地板面積	39,670㎡	實設容積率	139%	自行車車位		0輛	40輛	40輛	—
住宅使用容積	0㎡	住宅戶數	0戶數	地下層樓地板面積	㎡	法定地下開挖率	60.00%	實際地下開挖率	%
商業使用容積	24,707.14㎡	商業戶數	0戶數	綠覆面積	0.00㎡	法定綠覆率	70.00%	實設綠覆率	0.00%
工業使用容積	0㎡	工業戶數	0戶數	建築物高度	0.00M			屋頂突出物高度	0.00M
其他(0)	0㎡	其他(0)	0戶數	最大樓層數	地上				層
					地下				層
總容積樓地板面積	24707.14㎡	總戶數	0戶數	各樓層使用概況(使用組別)	地下層				0
					地面與底層部				0
					標準層				0
供公眾使用法空面積	0.00㎡ 占法空 0.00%	綠屋頂面積	0.00㎡	基地內臨道路側喬木種類	水黃皮、小葉楠仁、緬梔、榕樹				
透水鋪面面積	0.00㎡ 占法空 0.00%								

臺北市政府都市發展局
110.10.12核定

適用獎勵類型及獎勵面積額度

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　㎡(約法定容積0%)

容積移轉

類別	樓地板面積	核准日期、文號	備註(補償措施　㎡ or 補償項目)

總移入總樓地板面積　㎡(約基準容積0%)

申請單位資料

申請人/單位	地址	電話	傳真/電子信箱
臺北大眾捷運股份有限公司	104216臺北市中山區中山北路2段48巷7號	02-25363001#8328	/chauncey@da-link.com.tw

臺北市都市設計審議建築計畫資料表

都審識別碼	11003006A11	案件編號	11009000105	案件類型	☐ 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　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	☐ 簡化 ☐ 專案 ■ 一般 ☐ 大稻埕 ☐ 預審 ☐ 書面
案名	臺北大眾捷運股份有限公司A-2、B-2、B-3、F-3、G-1、G-2新建工程「士林區光華段四小段766-4等3筆地號,百齡段六小段2-4等5筆地號」			審查流程	☐ 幹事會 ☐ 委員會 ■ 核定 ☐ 勘驗 ☐ 修復成果

設計單位資料

設計單位	地　址	聯絡人／電話分機	傳真／電子信箱
大林聯合建築師事務所	10597臺北市松山區南京東路5段108號9樓	黃靖純／02-27477776#253	0227478858／chauncey@da-link.com.tw

受理過程

審查流程	會議紀錄及核定發文日期／文號	承辦人	備註
(舊制)幹事會審	1103010028	李建輝	
(舊制)委員會審	110年06月23日府都設字第1103054573號	李建輝	
(舊制)委員會審	110年09月13日府都設字第1103077129號	李建輝	

填表人（設計單位）：大林聯合建築師事務所　　蓋章處：　　填表日期（設計單位）：110年09月23日　　產製日期：110年09月30日

註1：請以A3格式列印本資料表檢附於報告書中，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。

臺北市政府都市發展局
110.10.12核定

臺北市政府都市發展局
110.10.12核定

一、基地概況說明

(一)本案緣起-P.10
(二)TOD發展計畫-P.11
(三)捷運綠廊串連人行動線規劃案-P.12
(四)基地位置及周邊現況環境說明-P13
(五)土地使用分區、容積率及建蔽率-P.14
(六)建築執照套繪圖-P.15
(七)周遭使用用途-P.16
(八)周遭使用用途連接基地之人行動線分析-P.17
(九)自行車道及無遮簷人行道-P.18
(十)開放空間分布-P.19
(十一)尖峰時段基地周邊30公尺之人行動線-P.20
(十二)周邊開放空間形式及無遮簷人行道-P.21
(十三)道路交通說明-P.22
(十四)晨峰時段車輛進入動線-P.23
(十五)昏峰時段車輛離開動線-P.24
(十六)晨峰基地周邊30公尺車行動線-P.25
(十七)昏峰基地周邊30公尺車行動線-P.26
(十八)基地500公尺半徑範圍內之道路服務水準(1)-P.27
(十八)基地500公尺半徑範圍內之道路服務水準(2)-P.28
(十九)通河街路口延滯水準分析-P.29
(二十)停車空間,公車站牌,YouBike租賃站分布-P.30
(二十一)停車空間停車供需現況-P.31
(二十二)自然環境及綠帶-P.32
(二十三)現況植栽示意圖(1)、(2)-P.33、P.34
(二十四)現況實測圖及現況照片-P.35
(二十五)周遭建築風貌分析-P.36
(二十六)禁建限建範圍及其管制-P.37
(二十七)基地周邊管線位置圖-P.38

二、都市設計準則

(一)地標軸線-P.39
(二)綠帶(廊)端點延續-P.40
(三)商業節點-P.41
(四)交通節點-P.42
(五)全區規劃概念-P.43
(六)本案主要施工(使用)範圍-P.44
(七)交通及停車規劃-P.45
(八)基地車輛出入口分析-P.46
(九)停車需求檢討-P.47
(十)開放空間規劃-P.48
(十一)開放空間鋪面規劃-P.49
(十二)綠化原則與構想-P.50
(十三)建築量體與造型色彩-P.51
(十四)全區環境剖面圖--都市天空線-P.52
(十五)量體東西向剖面圖-P.53
(十六)量體南北向剖面圖-P.54
(十七)景觀示意剖面圖(1)、(2)-P.55
(十七)景觀示意剖面圖(3)、(4)、(5)-P.56、P.57、P.58
(十七)景觀示意剖面圖(6) 、(7))-P.59、P.60
(十八)周邊道路往基地方向視角-P.61
(十九)主要道路行車或人行視角模擬(1)、(2) -P.62、P.63
(十九)主要道路行車或人行視角模擬(3)、(4) -P.64、P.65
(十九)主要道路行車或人行視角模擬(5)-P.66
(二十)動態模擬示意(1)、(2)-P.67、P68
(二十一)都市設計準則詳細規範內容(1)、(2)-P.69 、P.70

三、相關函文、會議紀錄

(一)捷運局土地使用同意函-P.71
(二) 109年度第3次物業管理分組會議紀錄(士林捷運站)-P.72
(三) 110年3月15日幹事會會議記錄-P.73~P.78
(四) 110年3月30日幹事會北市府建管處書面意見
(補充110年3月15日幹事會會議記錄)-P.79
(五) 110年4月7日
捷運劍潭站TOD大樓造型諮詢討論會議會議紀錄-P.80
(六) 110年4月29日交通局意見回覆-P.81
(七) 110年6月17日委員會會議紀錄-P.82~P.84
(八) 110年9月2日委員會會議紀錄-P.85~P.87
(九) 110年9月2日委員會會議紀錄-P.88~P.89

四、審查意見回覆

(一)審查意見回復表-110年3月15日幹事會會議記錄(1)~3)-P.90~P.92
(一)審查意見回復表-幹事會會議記錄(4)~6)-P.93~P.95
(一)審查意見回復表-幹事會會議記錄(7)~(9)-P.96~P.98
(二)審查意見回復表-110年4月7日
捷運劍潭站TOD大樓造型諮詢討論會議會議紀錄-P.99
(三)審查意見回復表- 110年4月29日交通局意見回覆-P.100
(四)審查意見回復表-110年6月17日委員會會議紀錄(1)、(2)-P.101、P.102
(四)審查意見回復表-110年6月17日委員會會議紀錄(3)、(4)-P.103、P.104
(五)審查意見回復表-110年9月2日委員會複審意見(1)~(3)-P.105~P.107
(六)審查意見回復表-110年9月2日委員會會議紀錄-P.108

五、附錄

(一)土地登記及地籍圖謄本-P.109
(二)捷運士林站與劍潭站建蔽率分析說明-P.110
(三)車輛需求分析/格位配置/捷運軌道支柱尺寸-P.111
(四)車道緩衝空間分析說明(1)、(2)-P.112、P.113
(五)初步檢討本案立體多目標使用項目ー車站-P.114

臺北市政府都市發展局
110.10.12核定

目錄

一、基地概況說明

（一）本案緣起

本案基地為臺北捷運淡水線劍潭捷運站，位居臺北市區與北臺北地區(陽明山、淡水、北海岸等)的重要交通節點，南北走向的淡水捷運線為軸，東西平行之中山北路與承德路皆為臺北市主要幹道。本案結合劍潭捷運站的便利性，可與鄰近士林夜市的臺北表演藝術中心相互輝映，強化都市景觀與商業結合。

本案主要工程範圍為原有2 號出入口南側的捷運汽機車轉乘停車場、捷運軌道下方景觀處理與其他部分銜接。汽車將整合至新大樓地下層，機車移往基地南端軌道橋下方。原有空間將轉變成為捷運廣場，提供市民使用及舉辦活動。

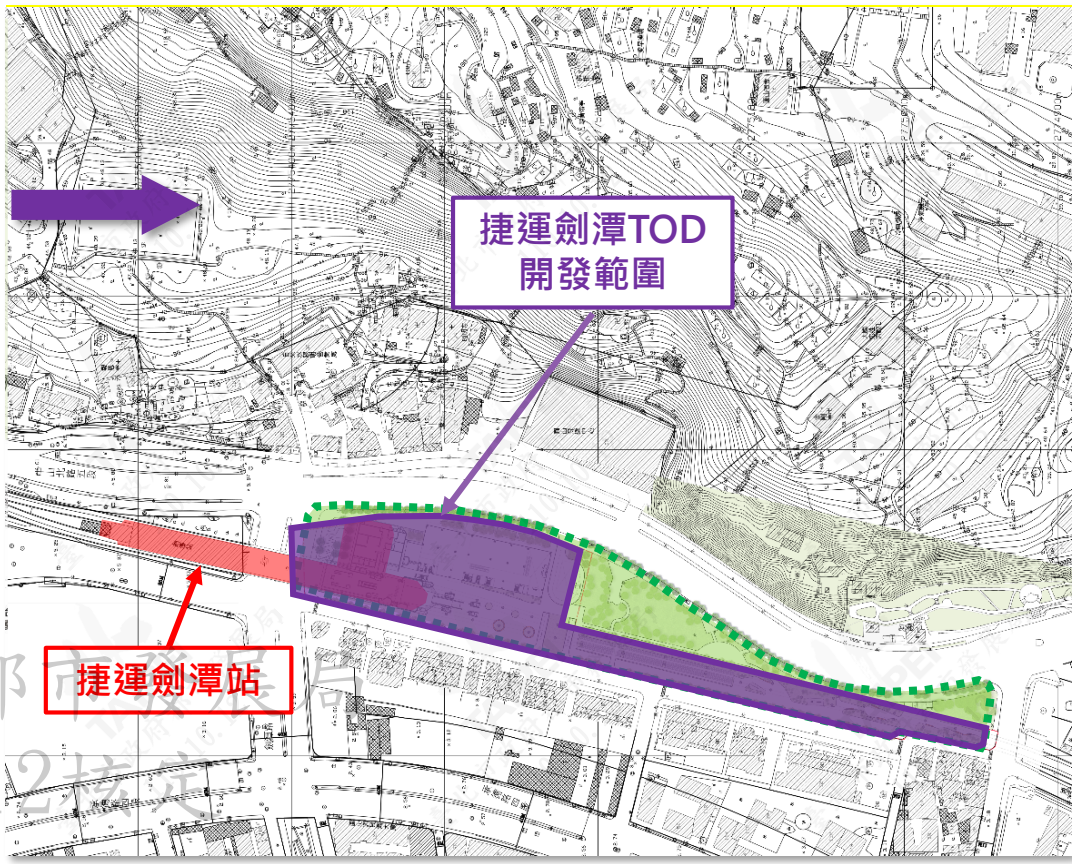
基地位置	台北市士林區基河路劍潭捷運站2號出口 (捷運站汽機車轉乘停車場)	
基地地號	士林區光華段四小段766-4、796、797、及百齡段六小段、2-4、3-2、4-1、673-5、818等8筆地號。	
基地面積	17,775平方公尺	
使用地類別	交17用地	建蔽率50%
		法定容積率150%

項次	地段	地號	面積(平方公尺)
1	光華段四小段	776-4	261
2	光華段四小段	796	8,784
3	光華段四小段	797	5,102
4	百齡段六小段	2-4	436
5	百齡段六小段	3-2	905
6	百齡段六小段	4-1	33
7	百齡段六小段	673-5	934
8	百齡段六小段	818	1,320
總計			17,775

本案基地現況作為捷運轉乘停車場使用，未來發展計劃以TOD複合機能進行開發，串聯士林站TOD及劍南路站TOD 。

本案採TOD 開發後，原有2 號出口南側捷運汽機車轉乘停車場，汽車將整合至新大樓地下層，機車移往基地南端軌道橋下方。原有空間將轉變成為捷運廣場提供市民使用及舉辦活動，設置連接中山北路人行道之通廊，並留設有平面通道連接劍潭路及基河公園，使周邊步行動線與開放空間整合，提昇環境的舒適性並帶動地區活動機能發展。

捷運設施相關資訊			
基地面積	17775㎡(第一類交通用地50%150%)		
既有捷運站建築面積	1791.53㎡	既有捷運站容積面積	2643.92㎡

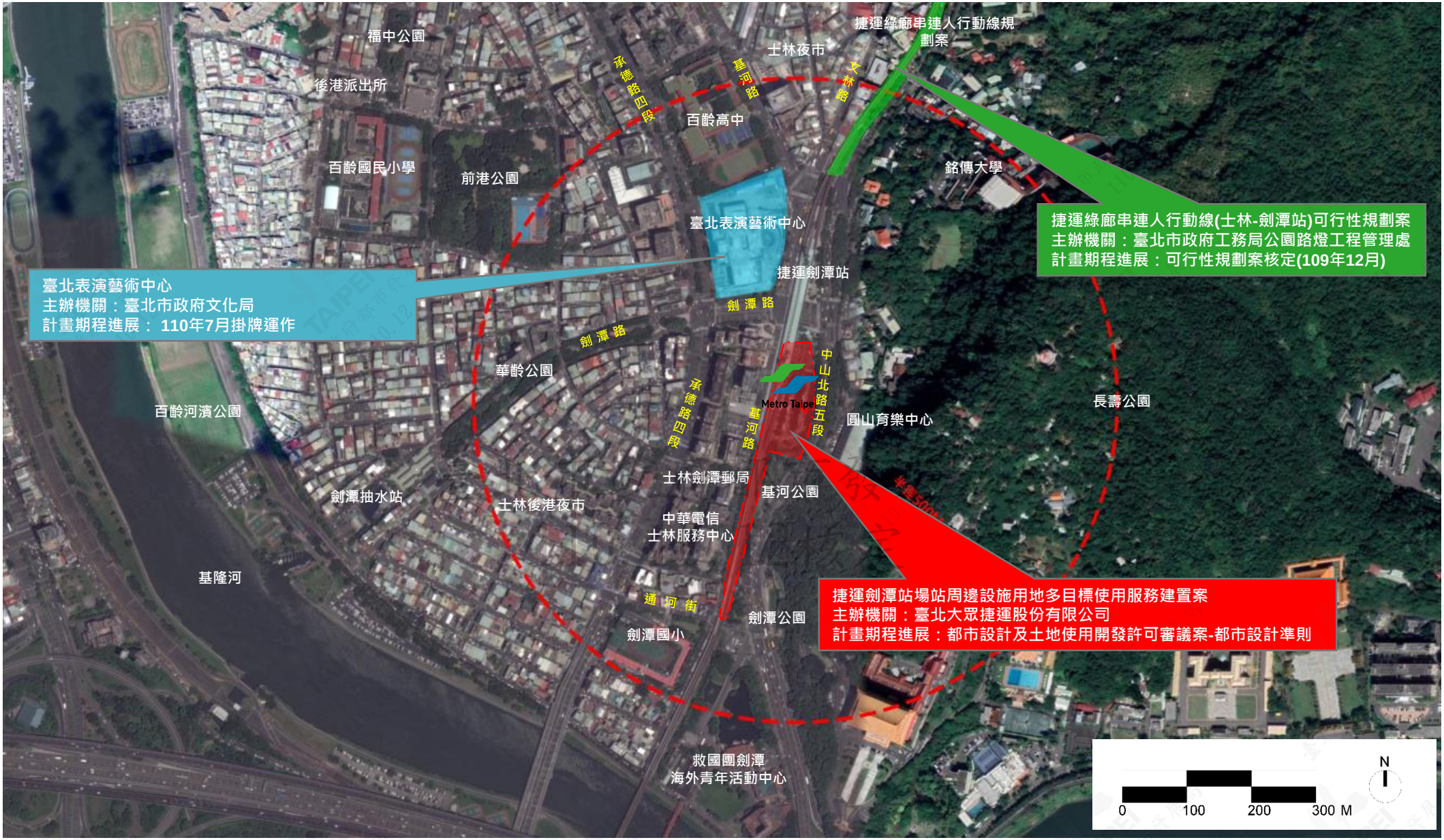


(資料來源：捷運綠廊串連人行動線(士林-劍潭站)可行性規劃案-前導滾動型工作坊-工作坊(二)成果報告書V1，臺北市政府工務局公園路燈工程管理處，10911)

捷運綠廊串連人行動線(士林-劍潭站)可行性規劃案

- 主辦機關：臺北市政府工務局公園路燈工程管理處
- 計畫目標：捷運綠廊景觀優化、人行系統整合改善
- 計畫期程進展：
  - 捷運綠廊串連人行動線(士林-劍潭站)可行性規劃案-前導滾動型工作坊-工作坊(二)成果報告書V1(109年11月)。
  - 捷運綠廊串連人行動線(士林-劍潭站)可行性規劃案核定(109年12月) 。
- 計畫範圍：捷運劍潭站至捷運士林站間捷運橋下綠廊

臺北市政府都市發展局
110.10.12核定



本案基地位置

捷運綠廊串連人行動線規劃案位置

臺北表演藝術中心位置

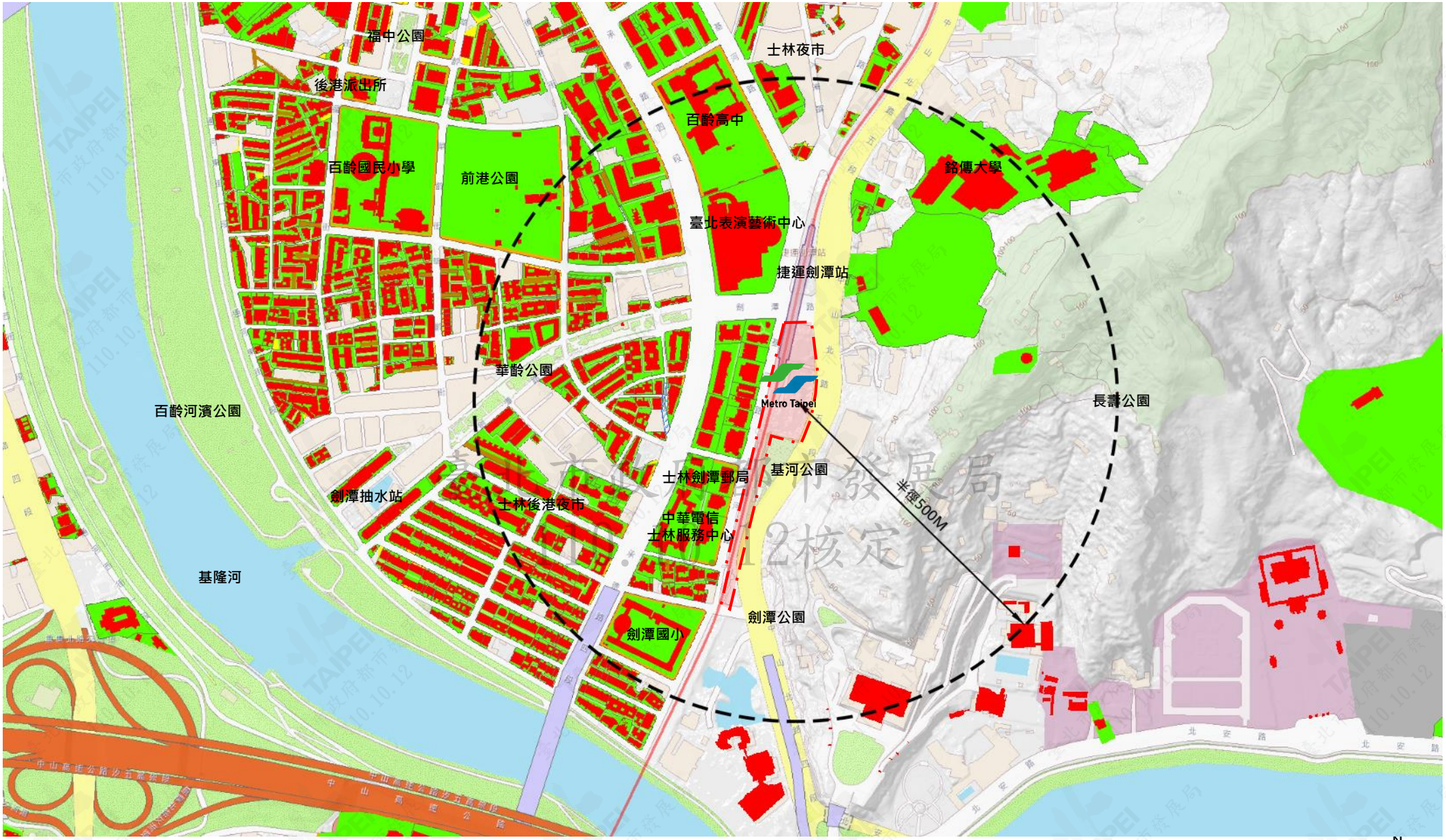
基地位置	士林區光華段四小段796等8筆地號
使用分區	交通用地(第一類)
面臨計畫道路寬度(m)	30m
基地面積(㎡)	17775.00
法定建蔽率	50%
法定容積率	150%
法定建築面積(㎡)	2696.93
法定容積樓地板面積(㎡)	23974.44
法定汽車位	161
法定機車位	210
法定裝卸汽車位	5
衍生汽車位	2
衍生機車位	17
衍生自行車位	40
都市計畫	臺北市士林區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案(中華民國100年6月13日)
土地權屬	臺北市政府捷運工程局

備註：
※預設汽車停車位163席、機車停車位227席(以實際配置為準)

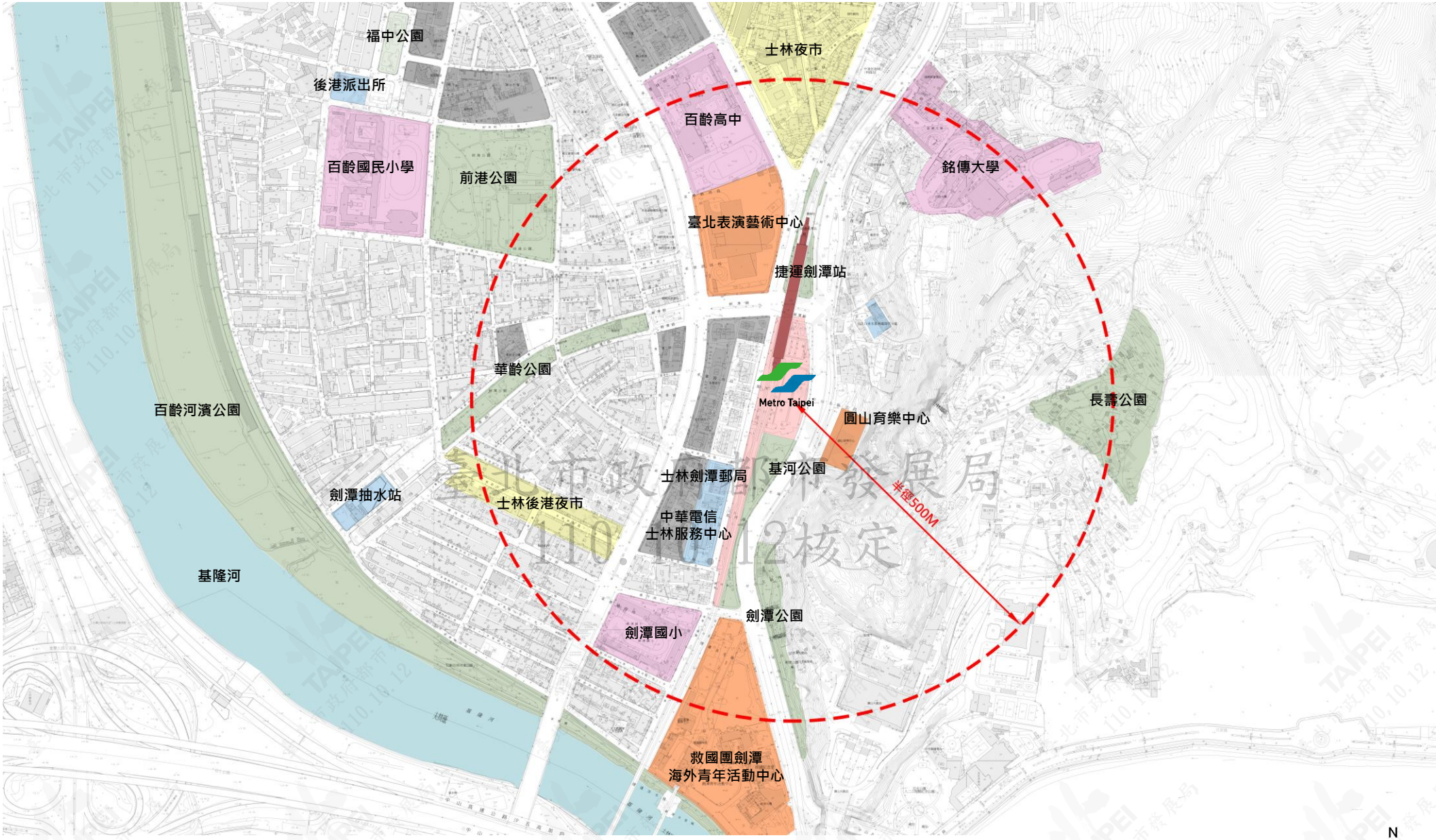
基地位置
住宅區
商業區
工業區
風景區
文教區
保護區
行水區
市場用地
公園用地
交通用地
機關用地

臺北市政府都市發展局
110.10.12核定

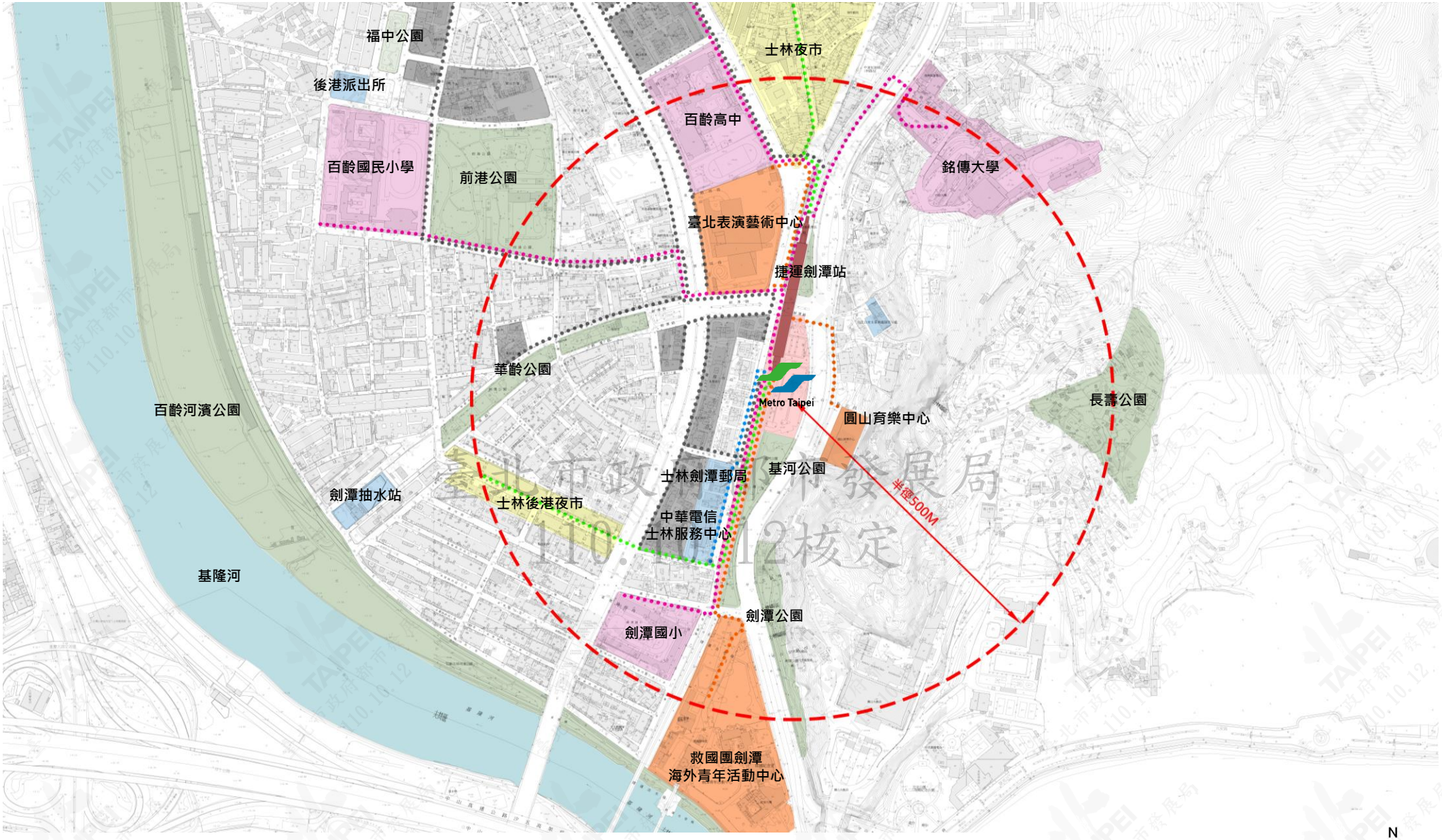
一、基地概況說明
(五)土地使用分區、容積率及建蔽率



一、基地概況說明
(六)建築執照套繪圖

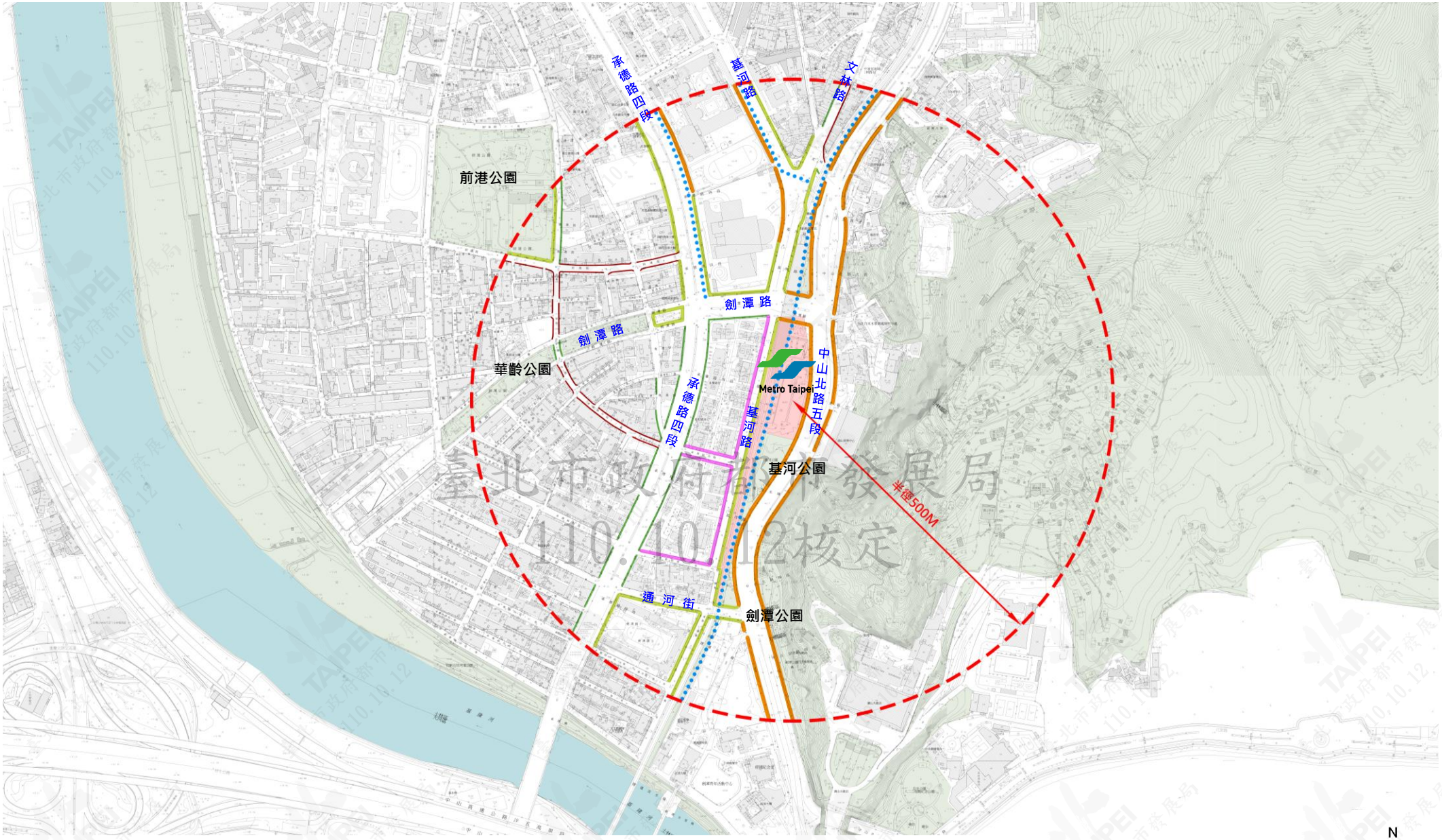


一、基地概況說明
(七)周遭使用用途

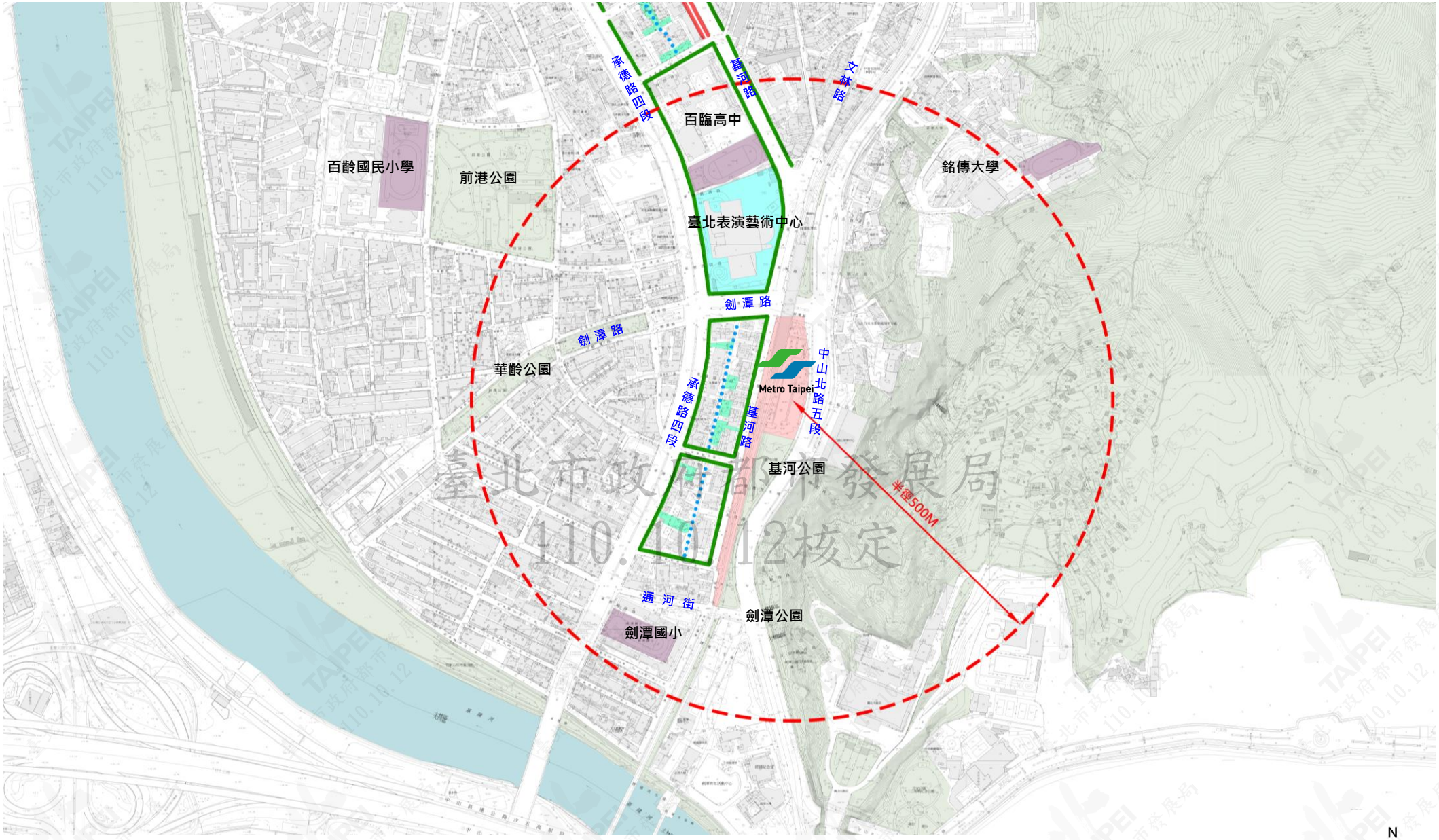


一、基地概況說明

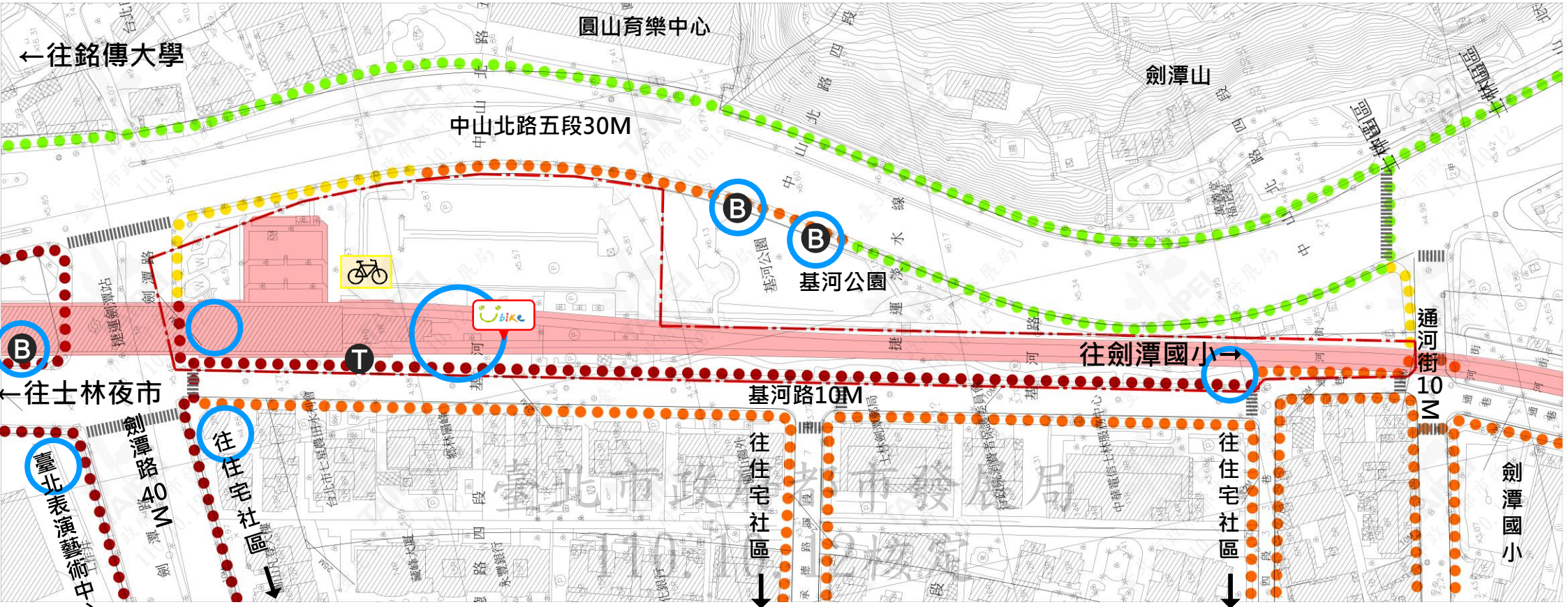
(八)周遭使用用途連接基地之人行動線分析



一、基地概況說明
(九)自行車道及無遮簷人行道



一、基地概況說明
(十) 開放空間分布



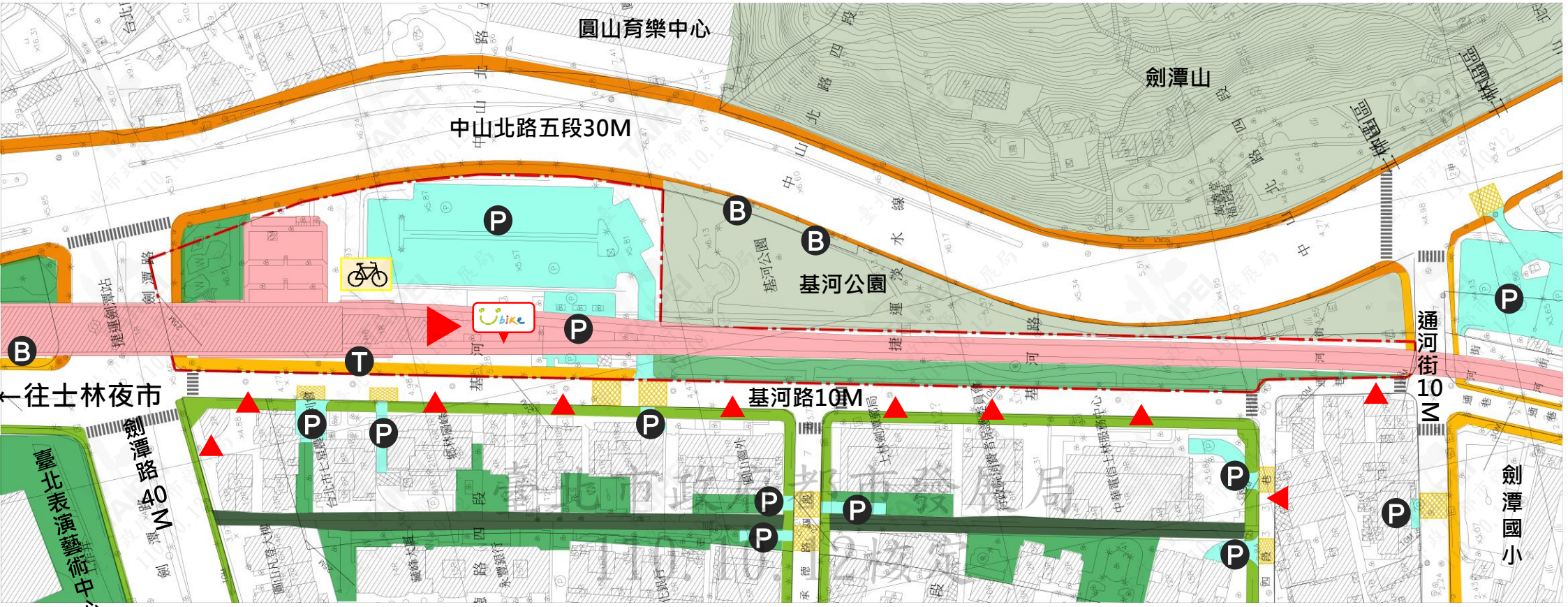
臺北市政府都市發展局
110.10.12核定

- 基地周邊人行空間主要分布於劍潭路、通河街、中山北路及基河路，人行系統尚稱完善，相關人行系統分布現況如圖所示。
- 周遭人行路徑主要由劍潭站2號出口，行經基河路，前往基河公園、劍潭國小及後港夜市。中山北路側人行多為前往公車站轉乘使用。
- 人潮聚集點多落在十字路口、捷運入口匯集處、公車站牌，以此為出發點畫分出未來開放空間、街角廣場之位置及大小。
- 為鼓勵未來使用者利用大眾運輸，本案建築量體需設置與捷運站連通設施。

基地範圍
淡水信義線
行人穿越線
公車站牌
計程車等候區
人潮聚集點
YouBike租賃站
自行車停車區
尖峰時段人流高
尖峰時段人流低

■ 晨峰:07:00~09:00
■ 昏峰:17:00~19:00

一、基地概況說明
(十一)尖峰時段基地周邊30公尺之人行動線

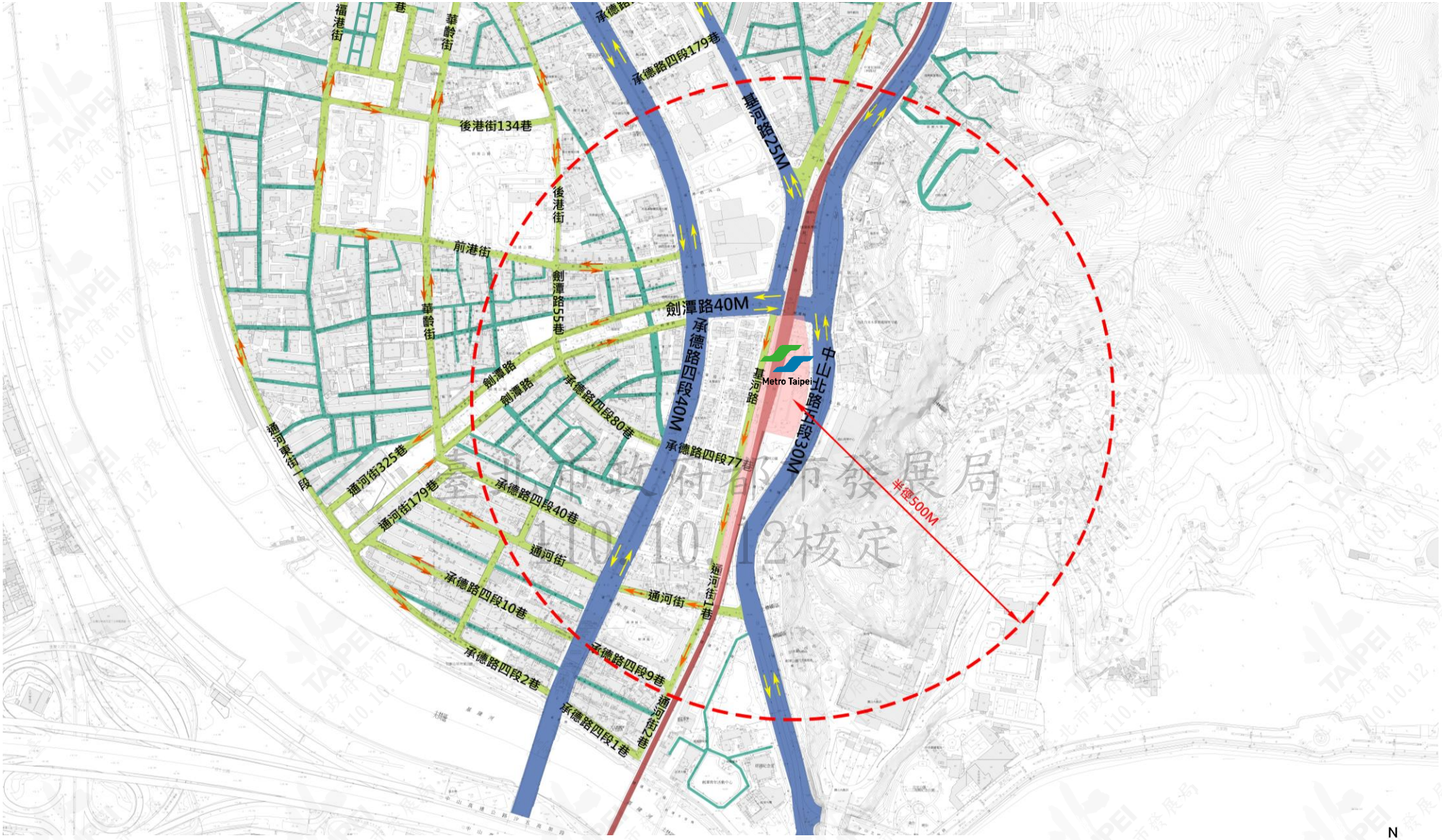


- 基地周邊人行空間主要分布於劍潭路、通河街、中山北路及基河路，人行系統尚稱完善，相關人行系統分布現況如圖所示。
- 周遭人行路徑主要由劍潭站2號出口，行經基河路，前往基河公園、劍潭國小及後港夜市。中山北路側人行多為前往公車站轉乘使用。
- 人潮聚集點多落在十字路口、捷運入口匯集處、公車站牌，以此為出發點畫分出未來開放空間、街角廣場之位置及大小。
- 為鼓勵未來使用者利用大眾運輸，本案建築量體需設置與捷運站連通設施。

基地範圍
淡水信義線
行人穿越線
公車站牌
計程車等候區
人行出入口
人潮聚集點
YouBike租賃站
自行車停車區
車道及汽機車停車場範圍
周邊建築汽車出入口
公有人行道寬度5公尺
公有人行道寬度4公尺
6公尺帶狀式公共開放空間
6公尺由細分規模退縮之開放空間
廣場式開放空間

■ 晨峰:07:00~09:00
■ 昏峰:17:00~19:00

一、基地概況說明
(十二)周邊開放空間形式及無遮簷人行道

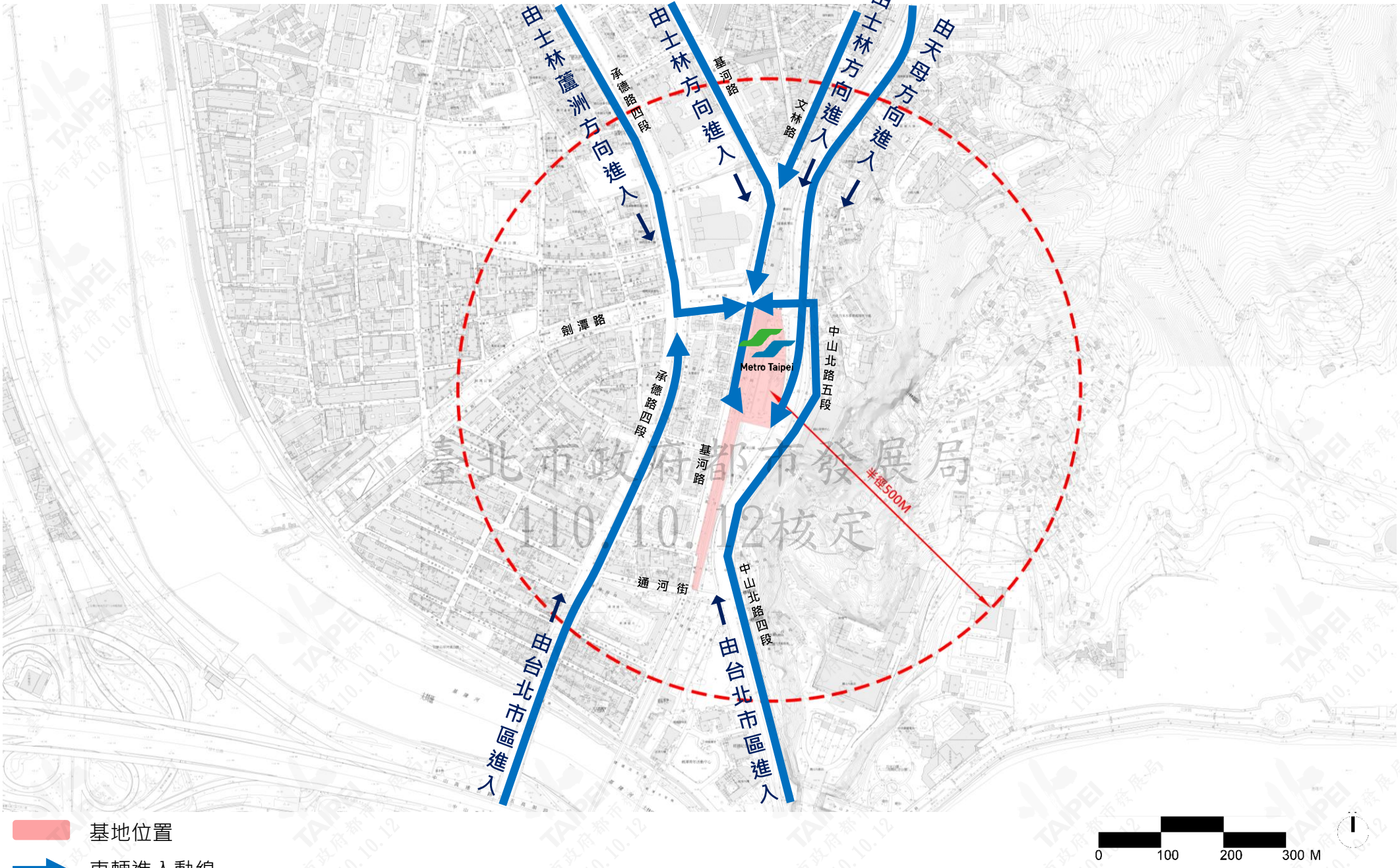


基地位置
淡水信義線
主要幹道(25M以上)
次要幹道(25M~10M)
周鄰巷道(10M以下)
主要汽機車行方向
次要汽機車行方向

0 100 200 300 M

N

一、基地概況說明
(十三)道路交通說明



基地位置

車輛進入動線

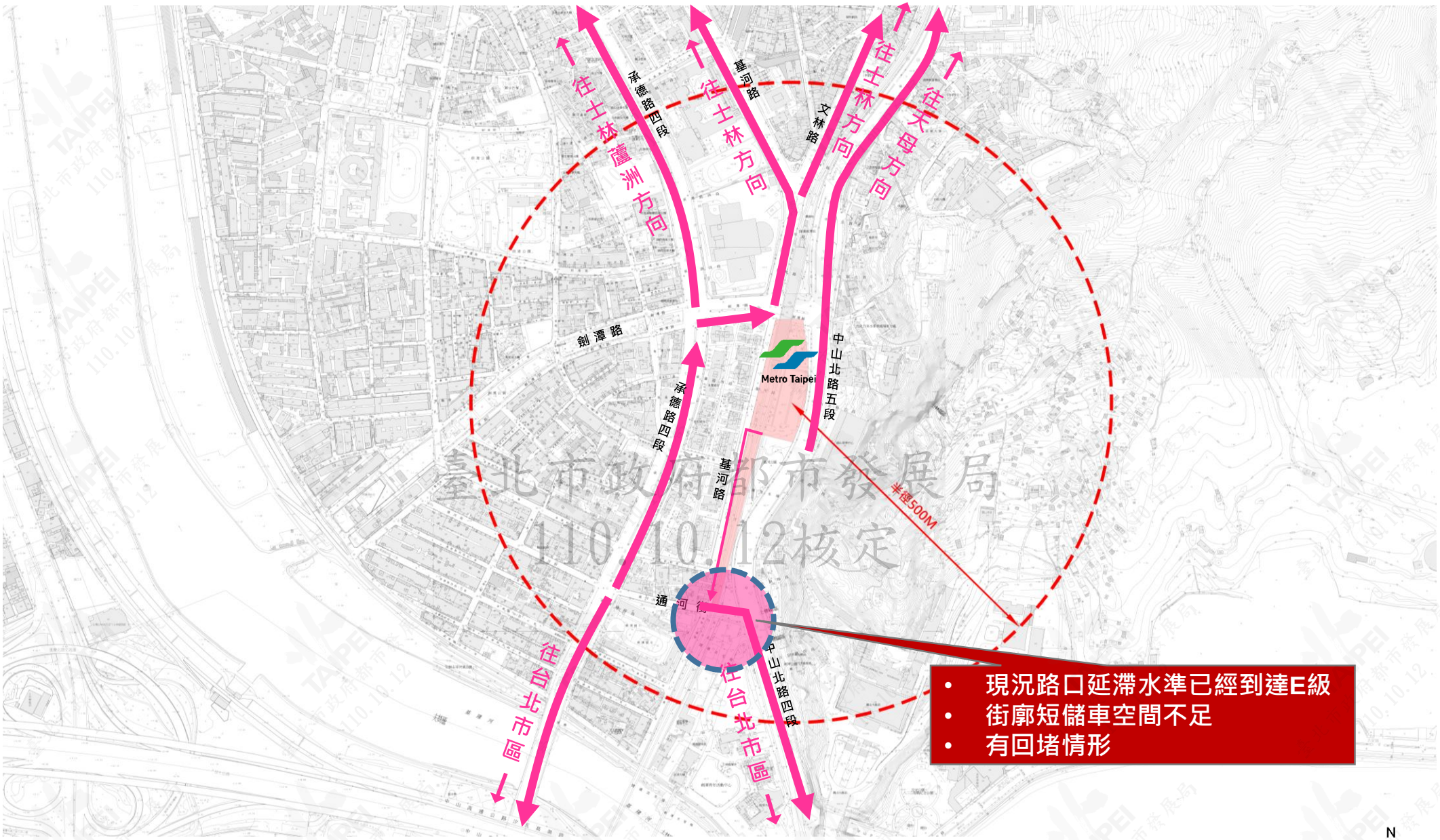
■ 晨峰:07:00~09:00

■ 昏峰:17:00~19:00

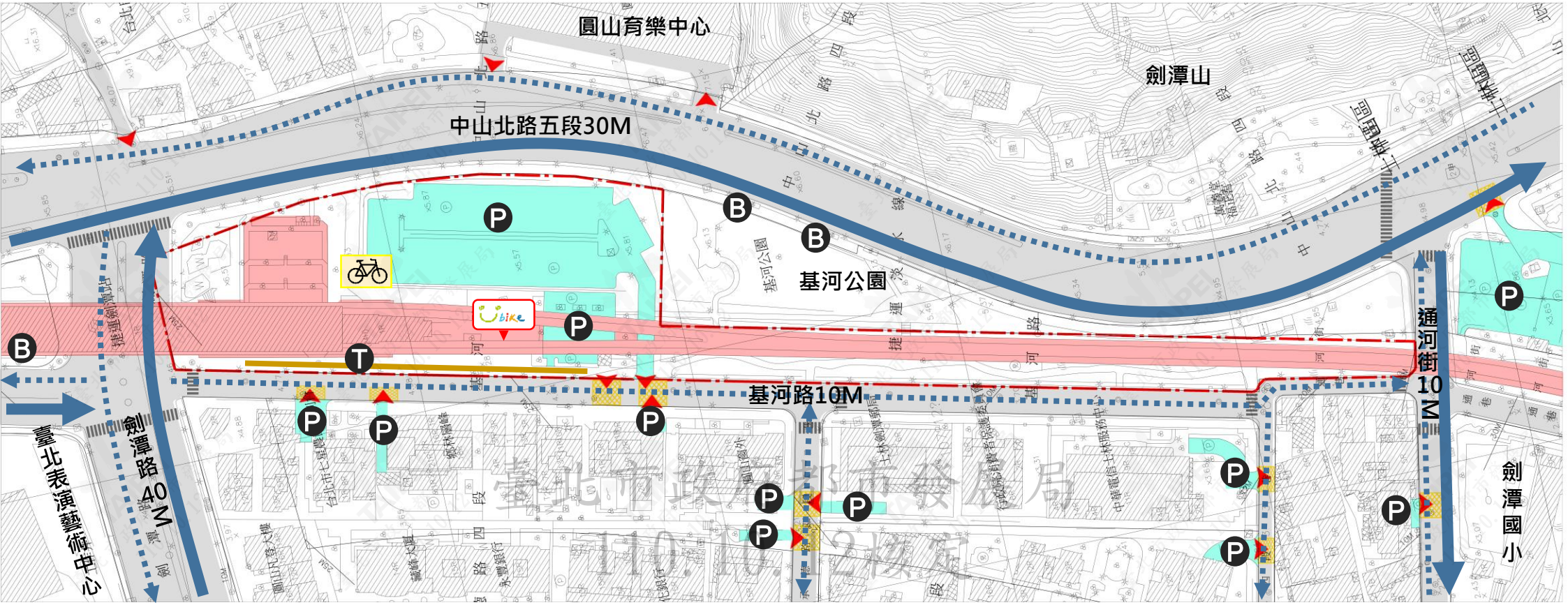
0 100 200 300 M

一、基地概況說明

(十四)晨峰時段車輛進入動線



一、基地概況說明
(十五)昏峰時段車輛離開動線

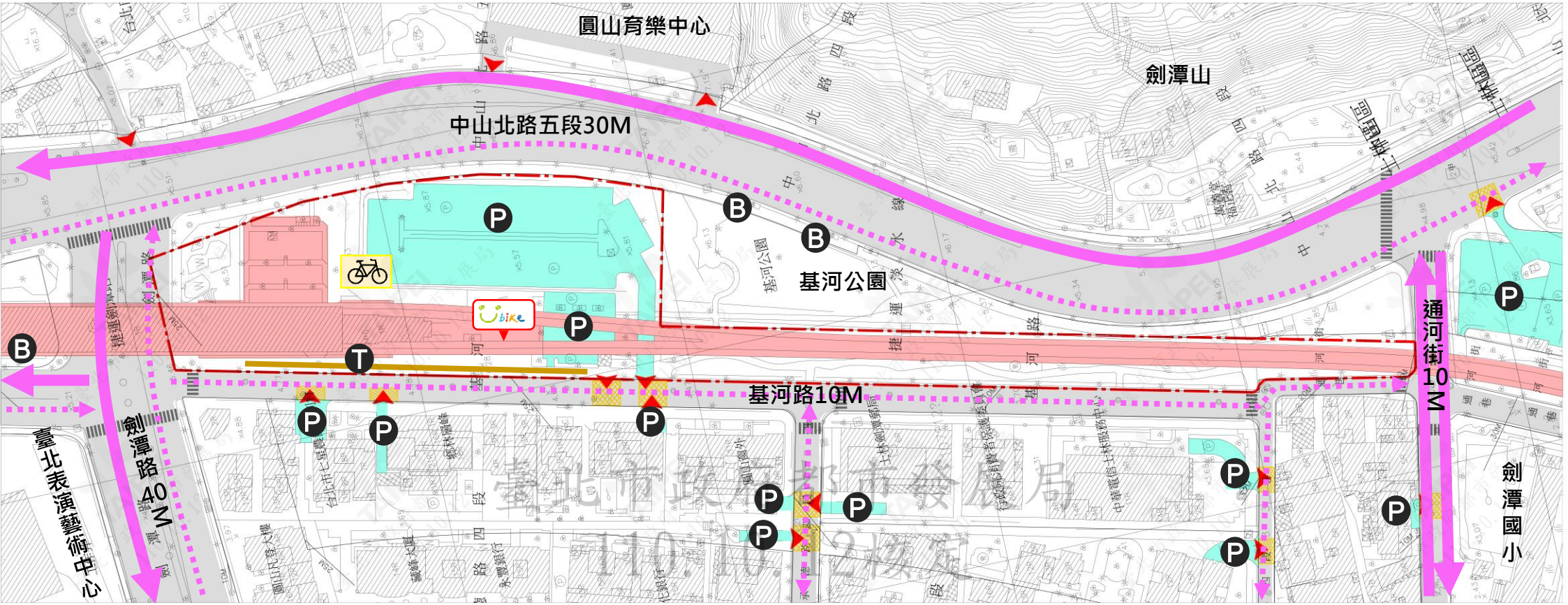


- 因通河街路幅狹小，且通河街1巷僅單車道，常有回堵情形，如基河路及中山北路皆設置出入口，將大幅減輕該路段負荷，對周邊社區影響小(民眾說明會需求)。
- 如基河路及中山北路皆設置出入口，中山北路往基地車輛，皆毋須繞行劍潭路及承德路，可分流基地交通衍生，並減少繞行。
- 基河路捷運軌道阻隔，中山北路出入口肩負消防救災功能。

基地範圍
淡水信義線
行人穿越線
車道及汽機車停車場範圍
周邊建築汽車出入口
主要車行方向
次要車行方向
計程車等候區
公車站牌
停車空間
自行車停車區
主要汽車接送區
車行出入口
YouBike租賃站

■ 晨峰:07:00~09:00
■ 昏峰:17:00~19:00

一、基地概況說明
(十六)晨峰基地周邊30公尺車行動線



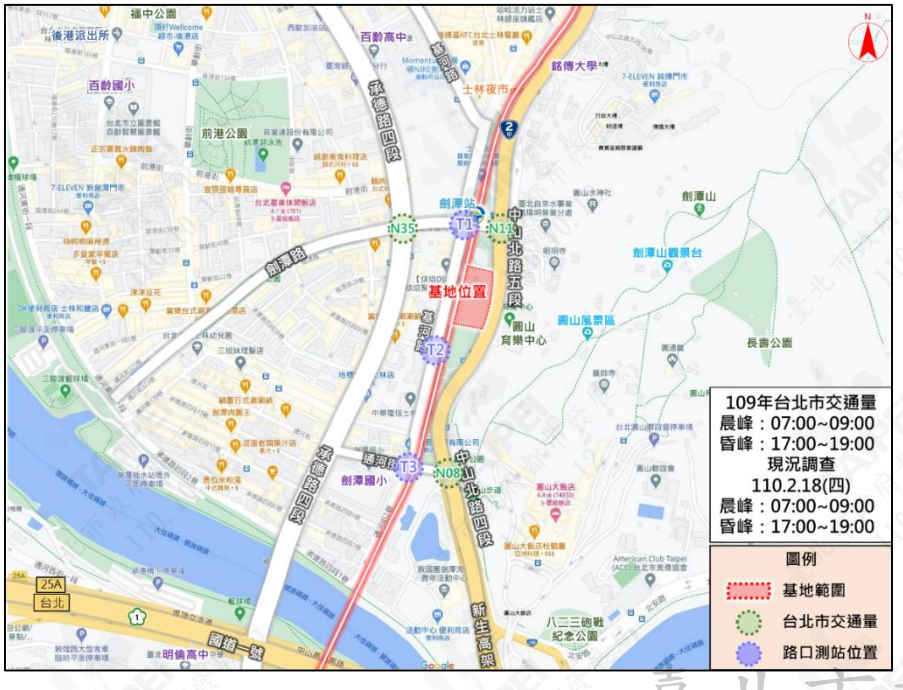
臺北市政府都市發展局
110.10.12核定

- 因通河街路幅狹小，且通河街1巷僅單車道，常有回堵情形，如基河路及中山北路皆設置出入口，將大幅減輕該路段負荷，對周邊社區影響小(民眾說明會需求)。
- 如基河路及中山北路皆設置出入口，中山北路往基地車輛，皆毋須繞行劍潭路及承德路，可分流基地交通衍生，並減少繞行。
- 基河路捷運軌道阻隔，中山北路出入口肩負消防救災功能。

基地範圍
淡水信義線
行人穿越線
車道及汽機車停車場範圍
周邊建築汽車出入口
主要車行方向
次要車行方向
計程車等候區
公車站牌
停車空間
自行車停車區
主要汽車接送區
車行出入口
YouBike租賃站

■ 晨峰:07:00~09:00
■ 昏峰:17:00~19:00

一、基地概況說明
(十七)昏峰基地周邊30公尺車行動線



基地主、次要道路交通系統圖

本案基地周邊主要道路有：中山北路、承德路、劍潭路、基河路、及通河街等；沿途設施及景點有：劍潭捷運站、劍潭山、圓山育樂中心及台北表演藝術中心(施工中)等；基地周邊交通路網及現況交通調查點位彙整如左圖所示。

晨、昏峰路段交通量調查結果及服務水準分析如下表所示。中山北路為士林通往台北市區之瓶頸路段，車流量大，晨、昏峰服務水準均到達E級；劍潭路及承德路晨、昏峰服務水準亦到達E級；其餘道路段則是維持D及以上水準，整體交通狀況較為壅塞。

晨峰時段道路服務水準

路段名稱	調查路段區間	方向	容量(C)	尖峰流量(V)	旅行速率	LOS
中山北路四段	新生高架-通河街	南	4,200	6,301	22.5	D
		北	4,200	3,152	26.2	C
	通河街-基地	南	3,100	4,884	22.1	D
		北	3,100	3,294	19.7	E
中山北路五段	基地-劍潭路	南	3,100	5,544	16.1	E
		北	4,200	3,170	19.2	E
	劍潭路-福林路	南	3,100	4,012	18.7	E
		北	4,200	2,110	22.5	D
承德路四段	通河街-劍潭路	南	4,200	2,384	27.2	C
		北	4,200	1,446	28.3	C
	劍潭路-大南路	南	4,200	3,010	21.4	D
		北	4,200	1,691	28.0	C
劍潭路	華齡街-承德路四段	東	2,050	635	28.5	C
		西	2,050	449	28.9	C
	承德路四段-基河路	東	4,200	1,668	19.6	E
		西	4,200	1,101	23.7	D
	基河路-中山北路五段	東	4,200	1,690	23.0	D
		西	4,200	1,218	23.6	D
基河路	文林路-劍潭路	南	2,050	751	23.2	D
		北	3,100	469	24.2	D
	劍潭路-77巷	南	2,050	711	28.3	C
	77巷-通河街	南	1,850	805	22.8	D
通河街	承德路四段-基河路	東	950	271	23.6	D
		西	1,950	203	24.5	D
	基河路-中山北路四段	東	1,950	1,681	20.7	D
		西	950	160	24.2	D

昏峰時段道路服務水準

路段名稱	調查路段區間	方向	容量(C)	尖峰流量(V)	旅行速率	LOS
中山北路四段	新生高架-通河街	南	4,200	4,208	25.0	D
		北	4,200	5,104	18.8	E
	通河街-基地	南	3,100	3,993	18.6	E
		北	3,100	5,161	18.3	E
中山北路五段	基地-劍潭路	南	3,100	4,081	18.4	E
		北	4,200	4,044	19.0	E
	劍潭路-福林路	南	3,100	3,061	19.0	E
		北	4,200	2,708	19.4	E
承德路四段	通河街-劍潭路	南	4,200	1,226	28.5	C
		北	4,200	1,675	28.0	C
	劍潭路-大南路	南	4,200	1,626	19.6	E
		北	4,200	2,390	22.2	D
劍潭路	華齡街-承德路四段	東	2,050	366	29.1	C
		西	2,050	397	29.0	C
	承德路四段-基河路	東	4,200	1,135	23.6	D
		西	4,200	1,481	23.2	D
	基河路-中山北路五段	東	4,200	1,230	23.5	D
		西	4,200	1,546	23.2	D
基河路	文林路-劍潭路	南	2,050	853	22.9	D
		北	3,100	480	24.2	D
	劍潭路-77巷	南	2,050	479	23.8	D
	77巷-通河街	南	1,850	385	24.0	D
通河街	承德路四段-基河路	東	950	241	23.7	D
		西	1,950	561	23.6	D
	基河路-中山北路四段	東	1,950	461	23.8	D
		西	950	523	22.2	D

臺北市政府都市發展局 110.10.12核定

一、基地概況說明
(十八)基地500公尺半徑範圍內之道路服務水準(1)

基河/中山北出入口 進入/離開指派

路名	路段	方向	平日晨峰			平日昏峰		
			現況	進入比例	離開比例	現況	進入比例	離開比例
			(PCU)	(%)	(%)	(PCU)	(%)	(%)
中山北路四段	新生高架-通河街	南	6,301		49%	4,208		41%
		北	3,152	25%		5,104	41%	
	通河街-基地	南	4,884		49%	3,993		41%
		北	3,294			5,161		
中山北路五段	基地-劍潭路	南	5,544			4,081		
		北	3,170			4,044		
	劍潭路-福林路	南	4,012	32%		3,061	25%	
		北	2,110		20%	2,708		26%
承德路四段	通河街-劍潭路	南	2,384			1,226		
		北	1,446	38%	35%	1,675	55%	54%
	劍潭路-大南路	南	3,010	24%		1,626	13%	
		北	1,691		16%	2,390		23%
劍潭路	華齡街-承德路四段	東	635			366		
		西	449			397		
	承德路四段-基河路	東	1,668	62%	19%	1,135	68%	31%
		西	1,101			1,481		
	基河路-中山北路五段	東	1,690		20%	1,230		26%
		西	1,218			1,546		
基河路	文林路-劍潭路	南	751	68%		853	75%	
		北	469		4%	480		5%
	劍潭路-77巷	南	711		51%	479		59%
	77巷-通河街	南	805		51%	385		59%
通河街	承德路四段-基河路	東	271			241		
		西	203	25%	51%	561	41%	59%
	基河路-中山北路四段	東	1,681			461		
		西	160	25%		523	41%	

※有效分流交通衍生比例

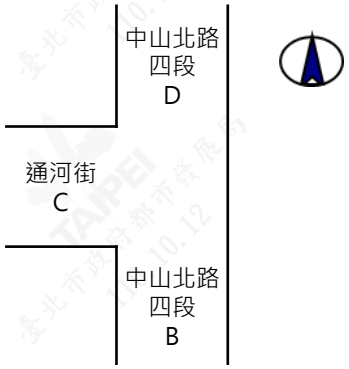
基河/中山北出入口 服務水準分析

路段名稱	路段區間	方向	容量	晨峰				昏峰			
				現況	開發衍生	旅行速率	LOS	現況	開發衍生	旅行速率	LOS
中山北路四段	新生高架-通河街	南	4,200	6,301	15	22.2	D→D	4,208	47	24.2	D→D
		北	4,200	3,152	32	26.0	C→C	5,104	20	18.5	E→E
	通河街-基地	南	3,100	4,884	15	21.7	D→D	3,993	47	17.5	E→E
		北	3,100	3,294	0	19.7	E→E	5,161	0	18.3	E→E
中山北路五段	基地-劍潭路	南	3,100	5,544	0	16.1	E→E	4,081	0	18.4	E→E
		北	4,200	3,170	0	19.2	E→E	4,044	0	19.0	E→E
	劍潭路-福林路	南	3,100	4,012	40	17.8	E→E	3,061	12	18.8	E→E
		北	4,200	2,110	6	22.5	D→D	2,708	30	19.3	E→E
承德路四段	通河街-劍潭路	南	4,200	2,384	0	27.2	C→C	1,226	0	28.5	C→C
		北	4,200	1,446	57	28.3	C→C	1,675	88	28.0	C→C
	劍潭路-大南路	南	4,200	3,010	30	21.3	D→D	1,626	6	19.6	E→E
		北	4,200	1,691	5	28.0	C→C	2,390	27	22.1	D→D
劍潭路	華齡街-承德路四段	東	2,050	635	0	28.5	C→C	366	0	29.1	C→C
		西	2,050	449	0	28.9	C→C	397	0	29.0	C→C
	承德路四段-基河路	東	4,200	1,668	83	19.6	E→E	1,135	68	23.6	D→D
		西	4,200	1,101	0	23.7	D→D	1,481	0	23.2	D→D
	基河路-中山北路五段	東	4,200	1,690	6	23.0	D→D	1,230	30	23.5	D→D
		西	4,200	1,218	0	23.6	D→D	1,546	0	23.2	D→D
基河路	文林路-劍潭路	南	2,050	751	84	23.1	D→D	853	36	22.9	D→D
		北	3,100	469	1	24.2	D→D	480	5	24.2	D→D
	劍潭路-77巷	南	2,050	711	15	28.3	C→C	479	68	23.8	D→D
	77巷-通河街	南	1,850	805	15	22.8	D→D	385	68	24.0	D→D
通河街	承德路四段-基河路	東	950	271	0	23.6	D→D	241	0	23.7	D→D
		西	1,950	203	47	24.5	D→D	561	88	23.5	D→D
	基河路-中山北路四段	東	1,950	1,681	0	20.7	D→D	461	0	23.8	D→D
		西	950	160	32	24.2	D→D	523	20	22.1	D→D

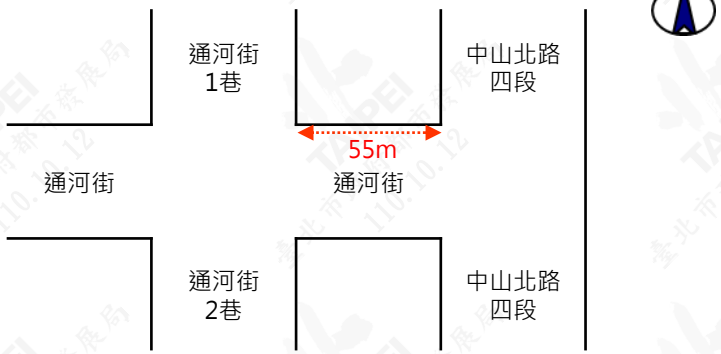
※可維持與現況相同服務水準
由基河+中山北出入口進出
無需繞行增加通河街負擔

臺北市政府都市發展局 110.10.12核定

一、基地概況說明
(十八)基地500公尺半徑範圍內之道路服務水準(2)

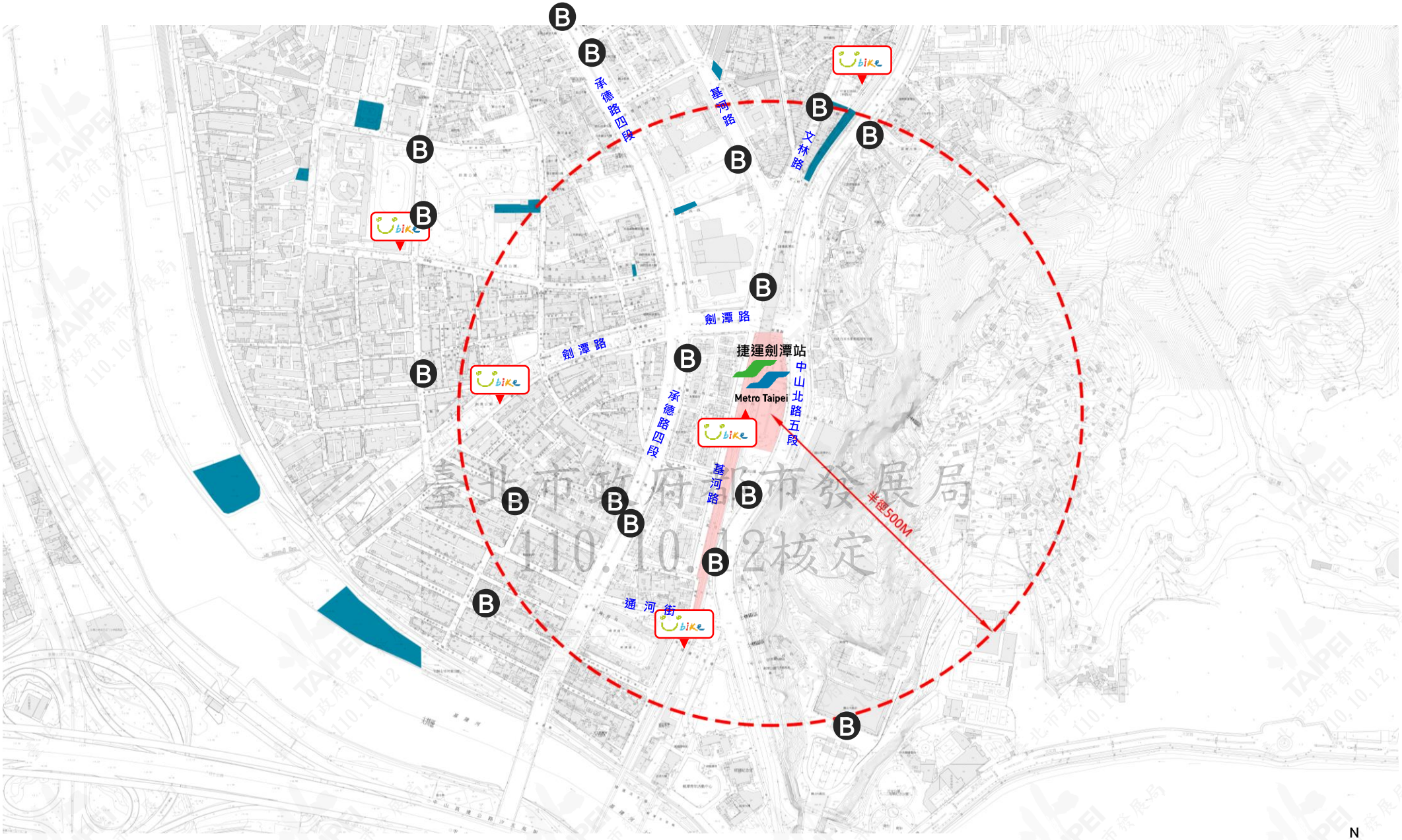
編號	路段	路口簡圖	時間	方向	臨近路口		交叉路口	
					平均延遲(sec/veh)	服務水準	平均延遲(sec/veh)	服務水準
N08	中山北路四段/通河街		晨峰				68.5	E
				B	44.5	C		
				C	102.3	F		
				D	72.3	E		
			昏峰				73.3	E
				B	78.6	E		
				C	97.3	F		
				D	63.7	E		
		※通河街1巷至中山北路距離55m 單次週期約可容納：55/6=9 PCU						

臺北市政府都市發展局
110.10.12核定

編號	路段	路口簡圖
N08	中山北路四段/通河街	

※通河街路口延滯水準分析：

- **通河街1巷至中山北路距離僅55m，單次週期約可容納：9 PCU(55m/6m=9 PCU**
- **現況路口延滯水準已經到達E級。**
- **全由基河路進/出，儲車空間不足，造成基河路、通河街1巷、及通河街壅塞。**
- **基河+中山北進/出方案，全由中山北路離開，不行駛通河街。**



基地位置

捷運站

停車空間

公車站牌

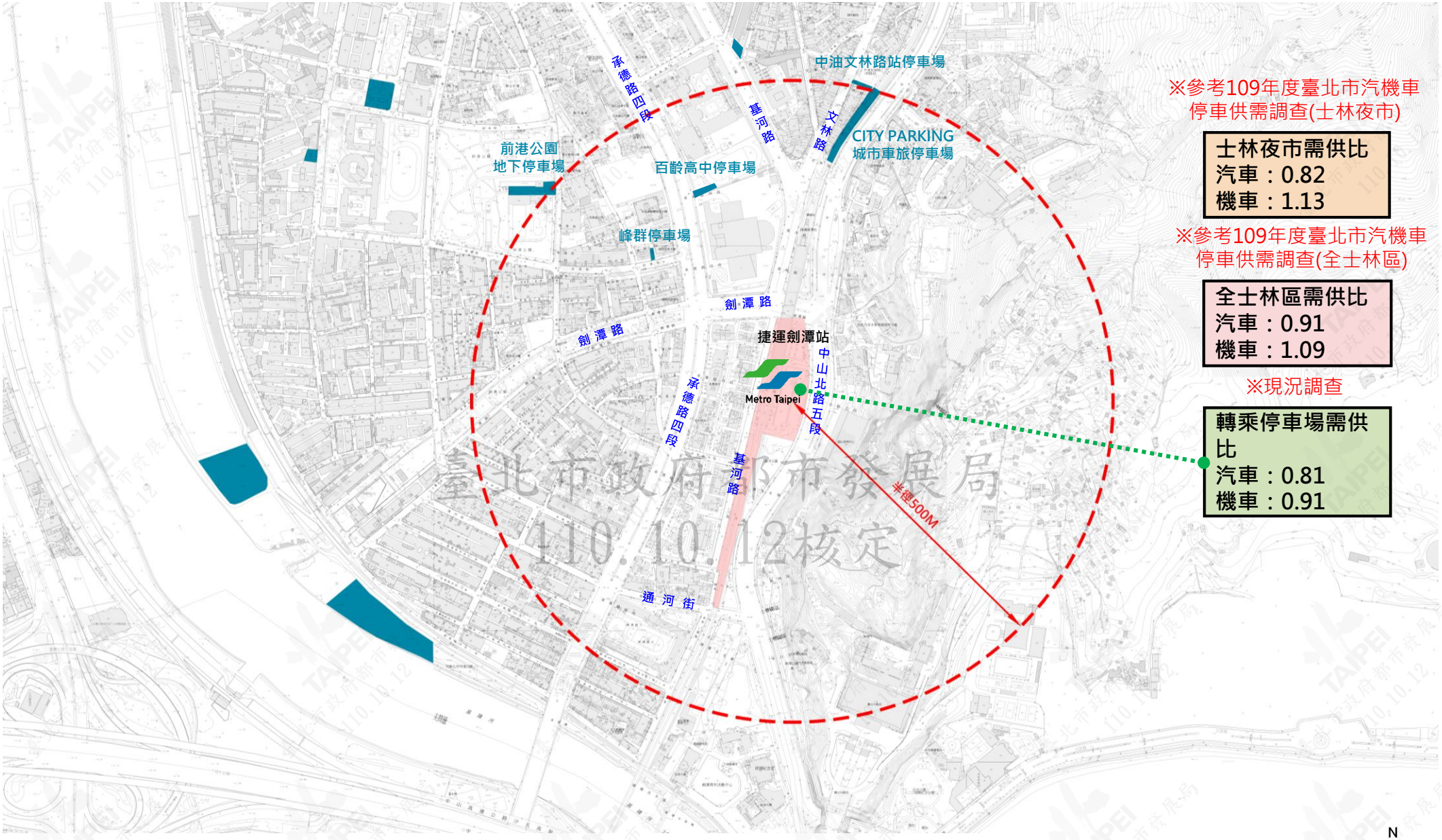
YouBike租賃站

0 100 200 300 M

N

一、基地概況說明

(二十)停車空間,公車站牌,YouBike租賃站分布



※參考109年度臺北市汽機車停車供需調查(士林夜市)

士林夜市需供比	
汽車	0.82
機車	1.13

※參考109年度臺北市汽機車停車供需調查(全士林區)

全士林區需供比	
汽車	0.91
機車	1.09

※現況調查

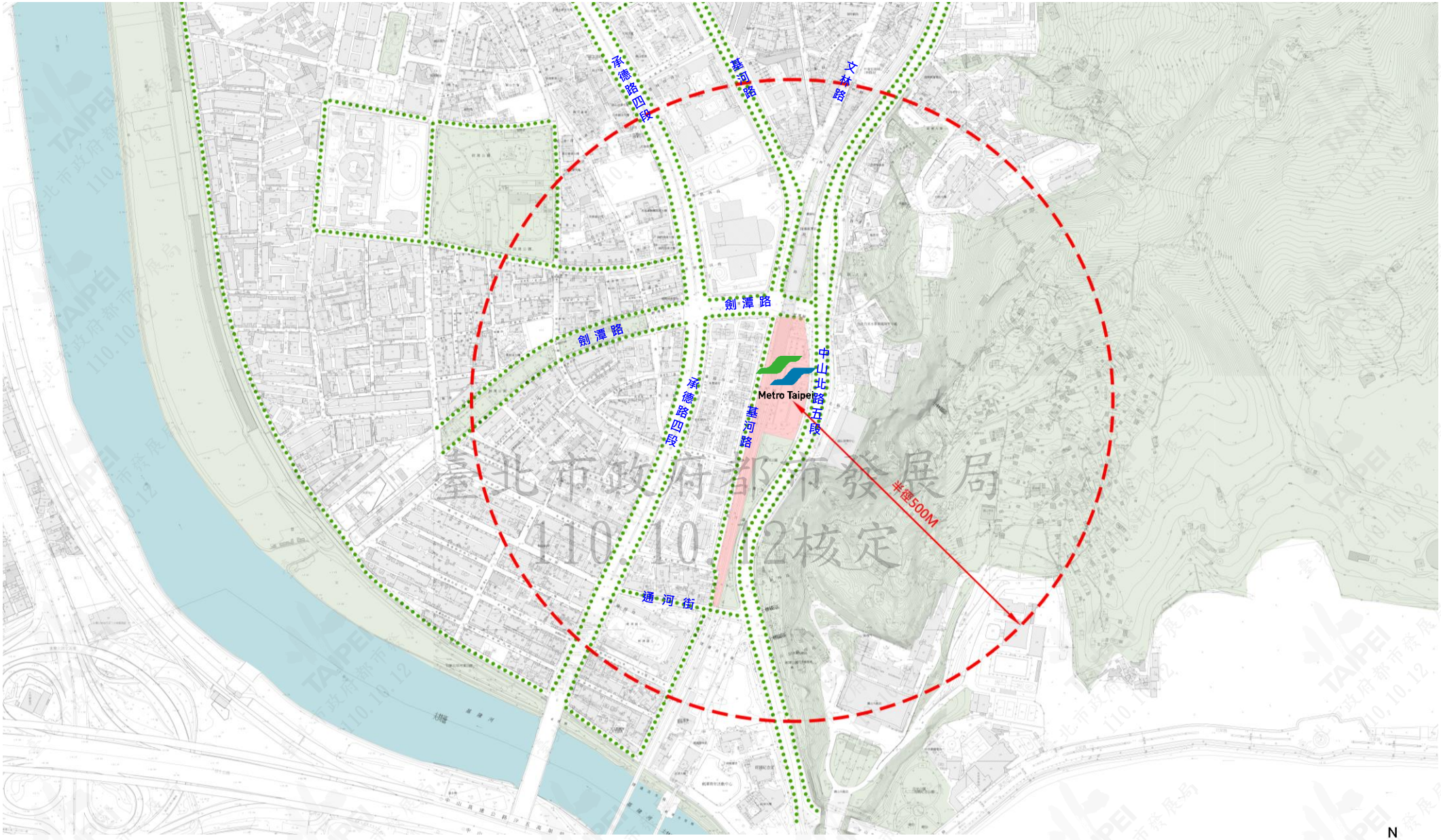
轉乘停車場需供比	
汽車	0.81
機車	0.91

基地位置
捷運站
停車空間

0 100 200 300 M

N

一、基地概況說明
(二十一)停車空間停車供需現況



臺北市政府都市發展局
110.10.12核定

基地位置

行道樹路段

公園、綠地開放空間

河川

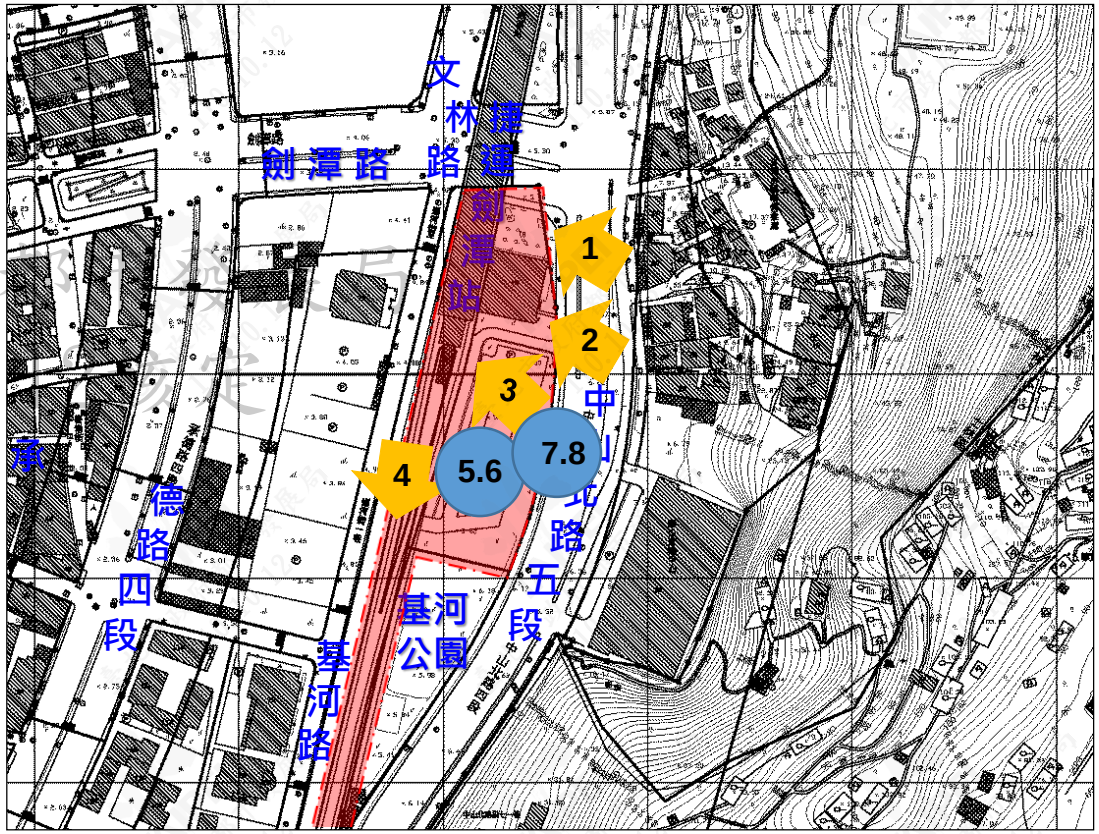
人行道既有樹木主要種類

- 中山北路五段：榕樹、樟樹、楓香
- 承德路四段：台灣欒樹、榕樹、榔榆
- 基河路：楓香、樟樹、台灣欒樹、大花紫薇
- 劍潭路：台灣欒樹、榕樹

0 100 200 300 M

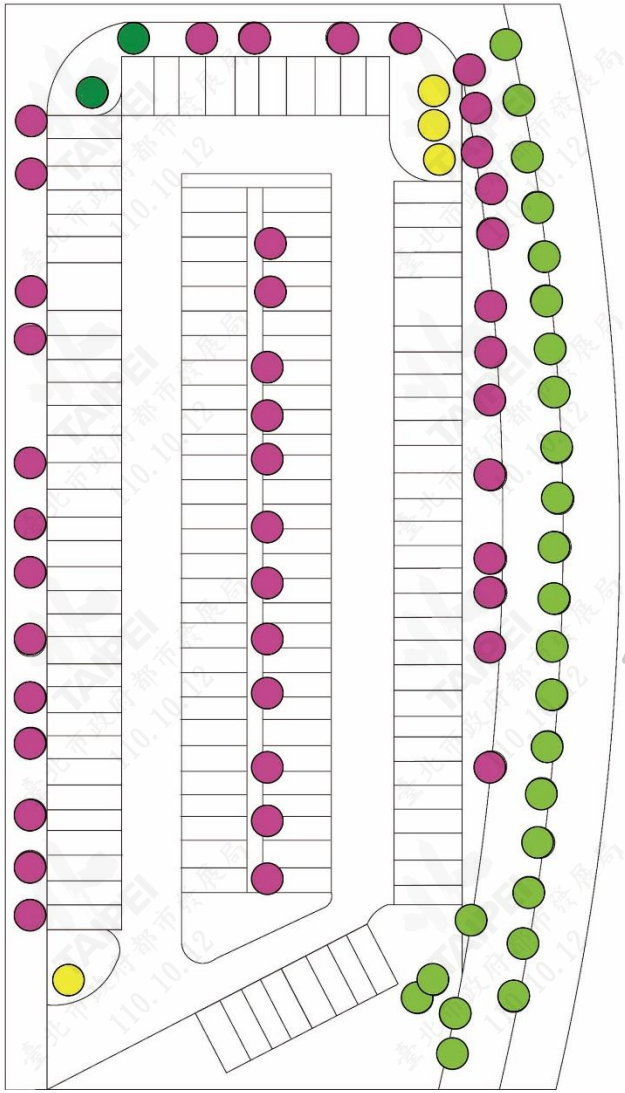
N

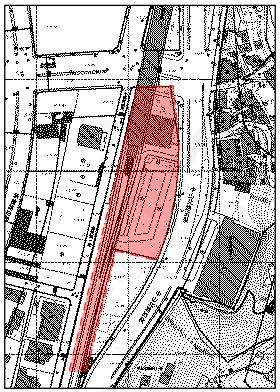
一、基地概況說明
(二十二)自然環境及綠帶



一、基地概況說明

(二十三)現況植栽示意圖(1)





基地現況綠覆率約百分之七十，大喬木數量約100株。本基地興建開發時，應檢附基地現況植栽調查與測量資料，至少包括樹種、位置、樹徑、樹冠等相關資料以供檢核。

		等級		
		A	B	C
樹形	主幹	直立且單一	少許歪斜	嚴重傾斜(>25%)
	盤根	無	無或輕微	嚴重盤根
	活冠比	2/3 或以上	1/3~2/3	低於 1/3
樹勢	葉片顏色	多為翠綠	多為翠綠	多枯黃，凋萎
	葉片數量	充足且濃密(樹冠 1/2 處有全樹一半葉量)	部分枝條生長不良或葉量不足	樹冠枯枝>50%
	病蟲害	無跡象	少許病蟲害跡象	主幹或枝條有嚴重病蟲害或白蟻啃食
結構缺陷	劈裂及斷枝	無	無	有
	樹皮開口	無	少許	有且面積較大
	腐朽及空洞	無	腐朽面積<1/3，空洞深度<樹徑 1/2	腐朽中空直徑/樹幹直徑<1/6 或開列樹幹(S)/樹幹直徑(D)<1/3;主幹有菇蕈類子實體生成
	主幹/主枝形成角度	大	少許夾角	夾角過小，有嚴重內生樹皮現象
	枝條長度/直徑比例	枝條長度/枝條直徑<40，樹高/樹徑<50	枝條長度/枝條直徑>40，樹高/樹徑>50	枝條長度/枝條直徑>40，樹高/樹徑>50
樹種選擇		原生或馴化樹種	原生或馴化樹種	遠生樹種或先驅樹種
建議處理方式		**移植或保留**	移植或保留，但需進一步修剪或土壤改良	**移除**

臺北市政府都市發展局
110.10.12核定

依據樹木現況將樹木分級，評估可於基地內運用之喬木，
施作時以一次定植之方式移至基地內(或基地外)利用，有效利用綠色資源，
確保其植栽適應性與存活率。

一、基地概況說明
(二十三)現況植栽示意圖(2)

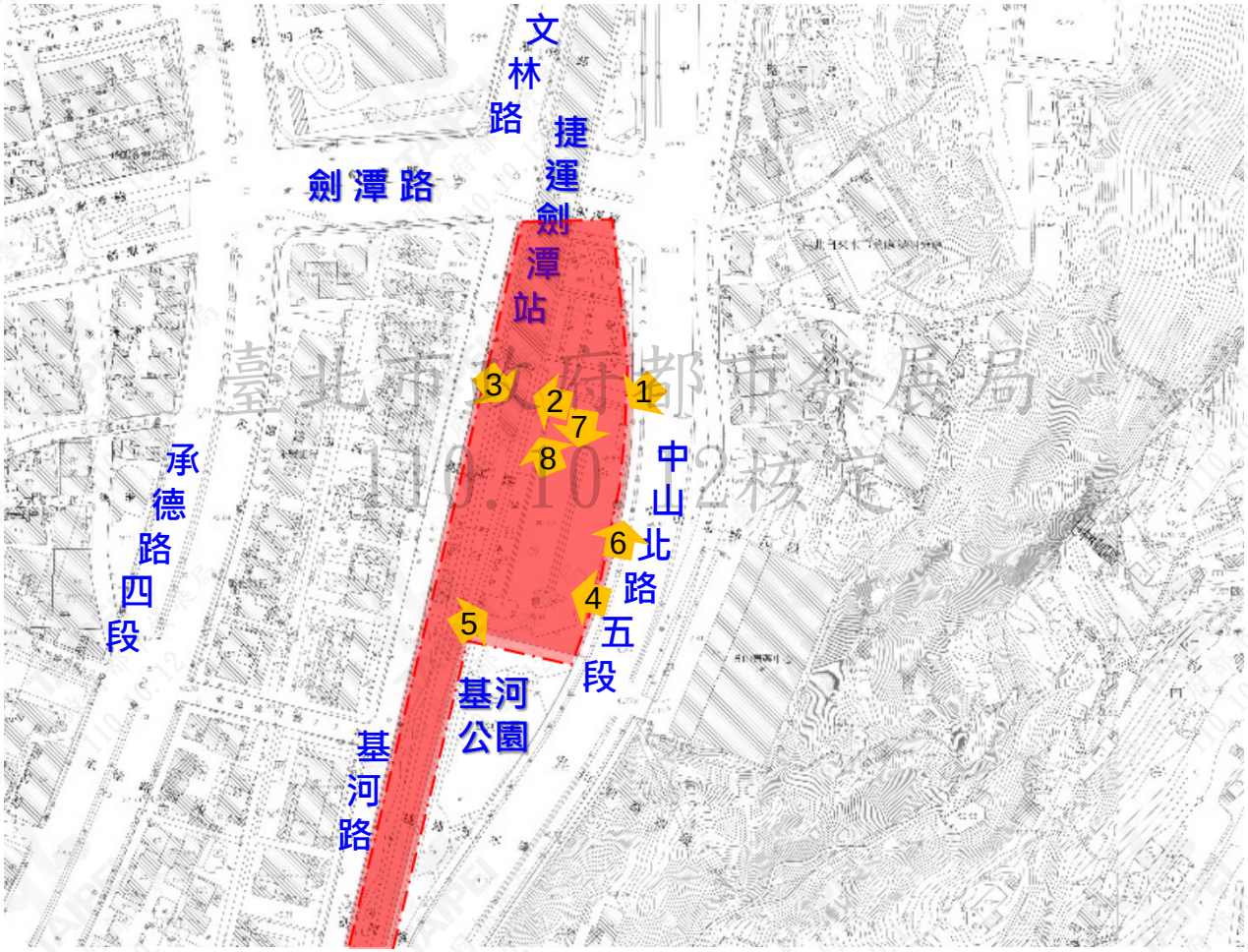
基地東北側視角 1

停車場入口 5

基地往捷運站視角(1) 2

Ubike站 3

基地東南方視角 4



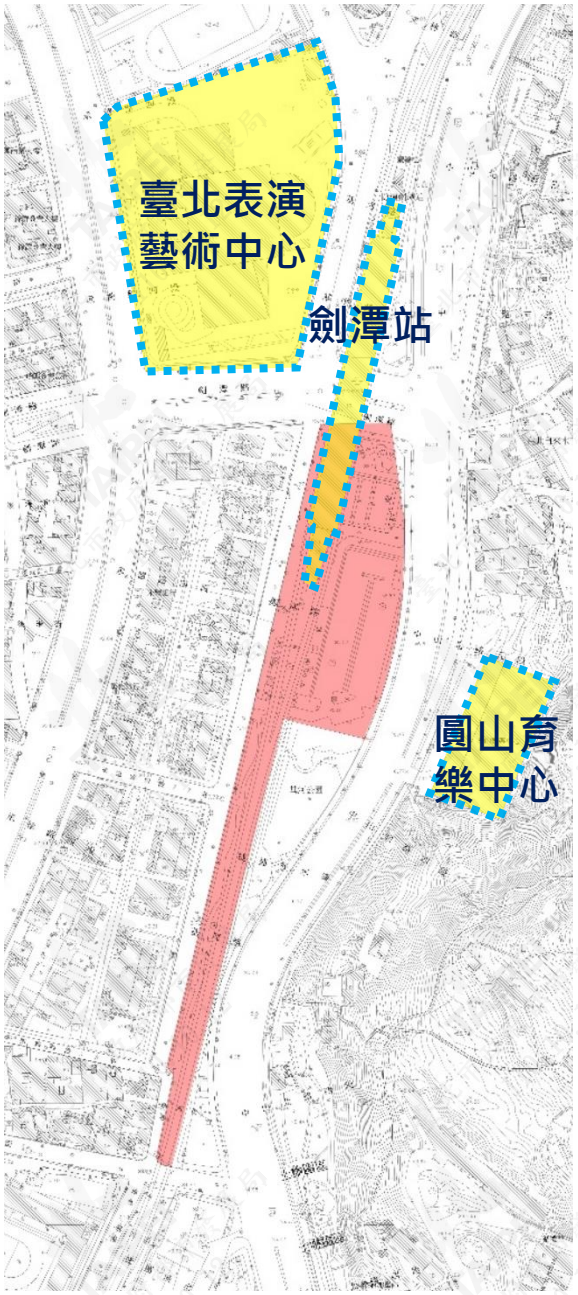
臺北市政府都市發展局
110.10.12核定

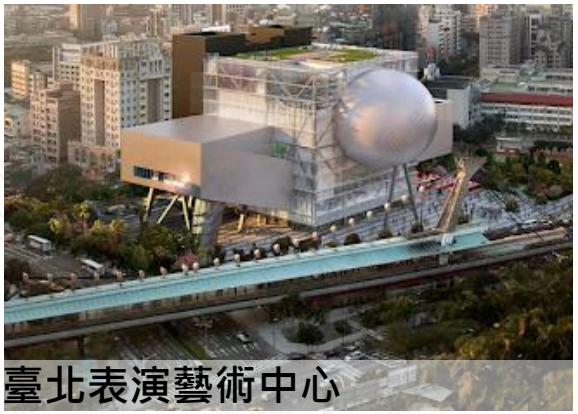
基地東側人行道 6

北側往基地視角 7

基地往捷運站視角(2) 8

一、基地概況說明
(二十四)現況實測圖及現況照片



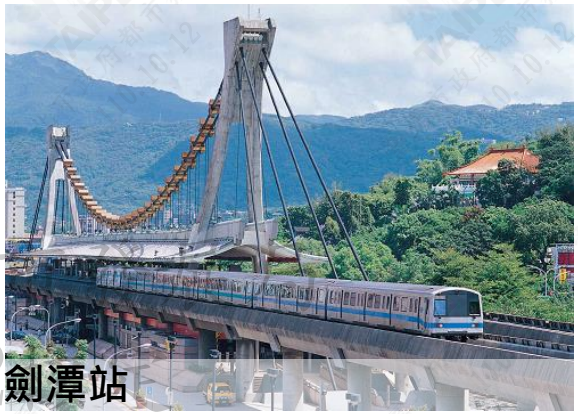

臺北表演藝術中心

臺北表演藝術中心

建材-
水波紋玻璃、金屬

色彩-
金屬、灰

劍潭站


劍潭站

建材-
RC造、建築塗料

色彩-
黃、灰、紅

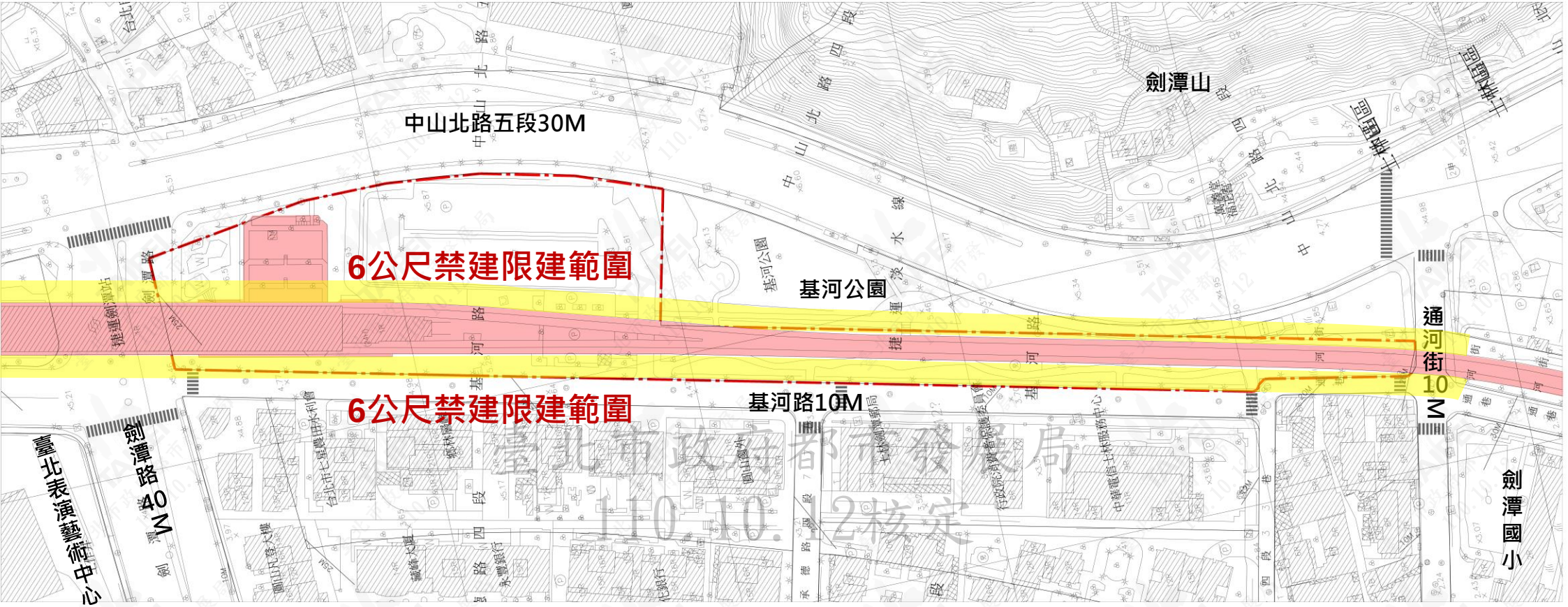
圓山育樂中心

圓山育樂中心

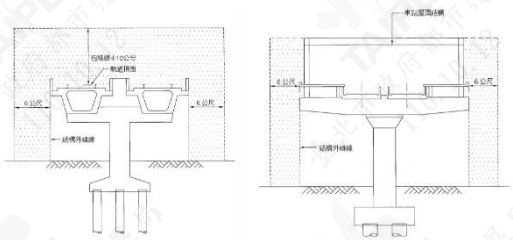
建材-
RC造、建築塗料

色彩-
白、灰、藍

一、基地概況說明
(二十五)周遭建築風貌分析

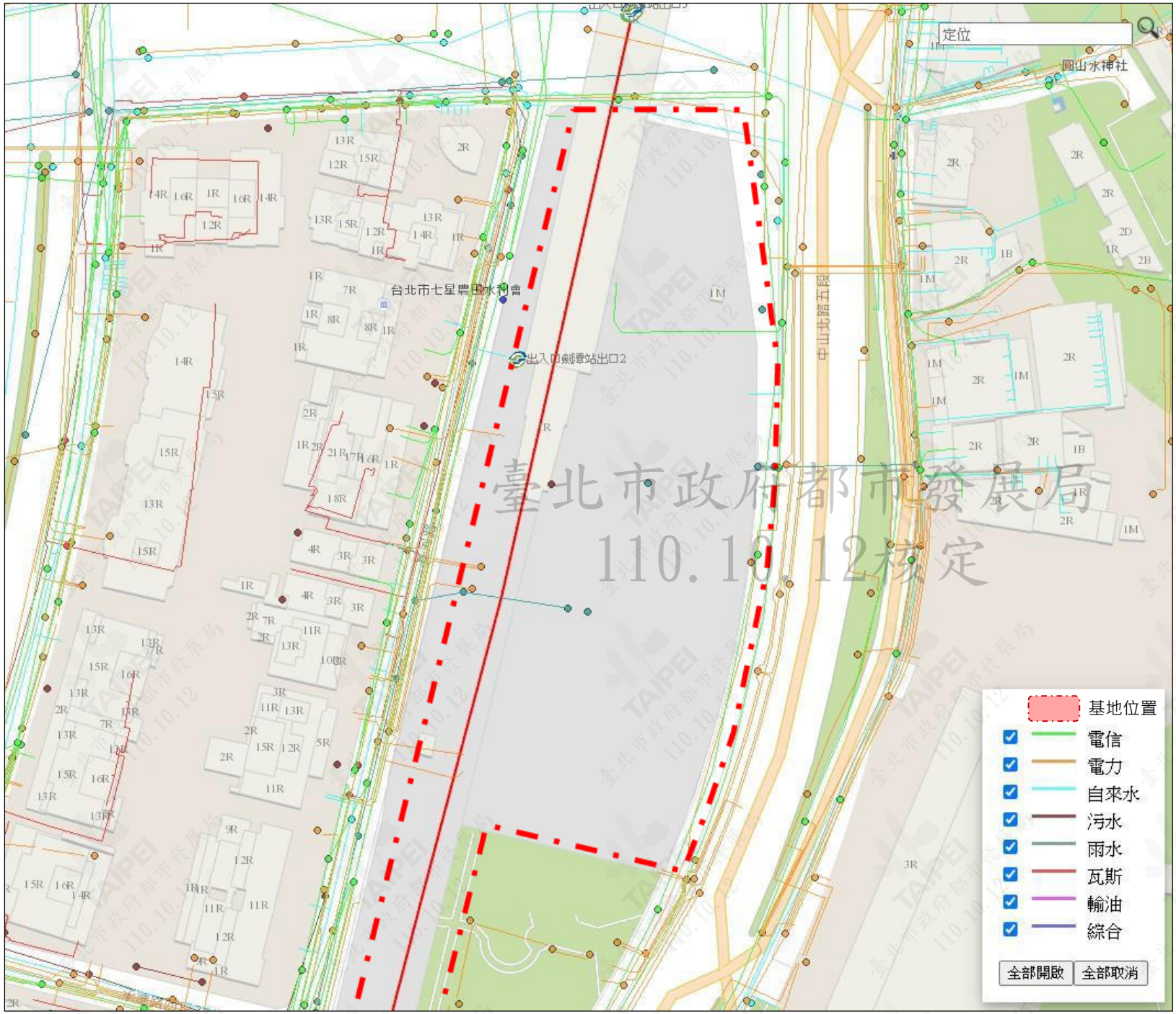


- 本案新建開發大樓時，應依據「大眾捷運系統兩側禁限建辦法」（中華民國80 年3 月15 日發布）相關規定辦理：
- 第三章第六條 大眾捷運系統兩側禁建範圍為附件一所劃定之範圍。前項禁建範圍內，除建造其他捷運設施、連通設施、開發建築物或依第二十二條規定所為之修繕、修改或拆除外，不得為下列行為：
- 一、建築物之建造。
- 二、工程設施之構築。
- 三、廣告物之設置。
- 四、障礙物之堆置。
- 五、土地開挖行為。
- 六、其他足以妨礙大眾捷運系統設施或行車安全之工程行為。



基地範圍
淡水信義線
行人穿越線
禁建限建範圍

一、基地概況說明
(二十六)禁建限建範圍及其管制



臺北市政府都市發展局
110.10.12核定

一、基地概況說明
(二十七)基地周邊管線位置圖

地標軸線

透過本案地標式建築帶動未來士林區整體都市計劃策略的發展，重新塑造區域空間定位與都市活動新型態。創造都市端景、新的街景及都市天際線的變化。

《臺灣志略》：

「劍潭，有樹名茄苳，**高聳障天**，大可數抱，峙於潭岸。相傳荷蘭人插劍於樹，生皮合，劍在其內，因以為名。」

綠帶(廊)端點延續

尊重自然環境與原有居民社區，本案TOD商業廣場及開放空間，促進各綠帶端點之間的區域聯節，共創兼具綠意、人文、藝術的居住環境與商業經濟。

《諸羅縣志》：

「**潭之畔有加冬樹，高聳障天，圍合抱**。相傳：荷蘭開鑿，插劍於樹，樹忽生皮包劍於內，不可復見；號劍潭」

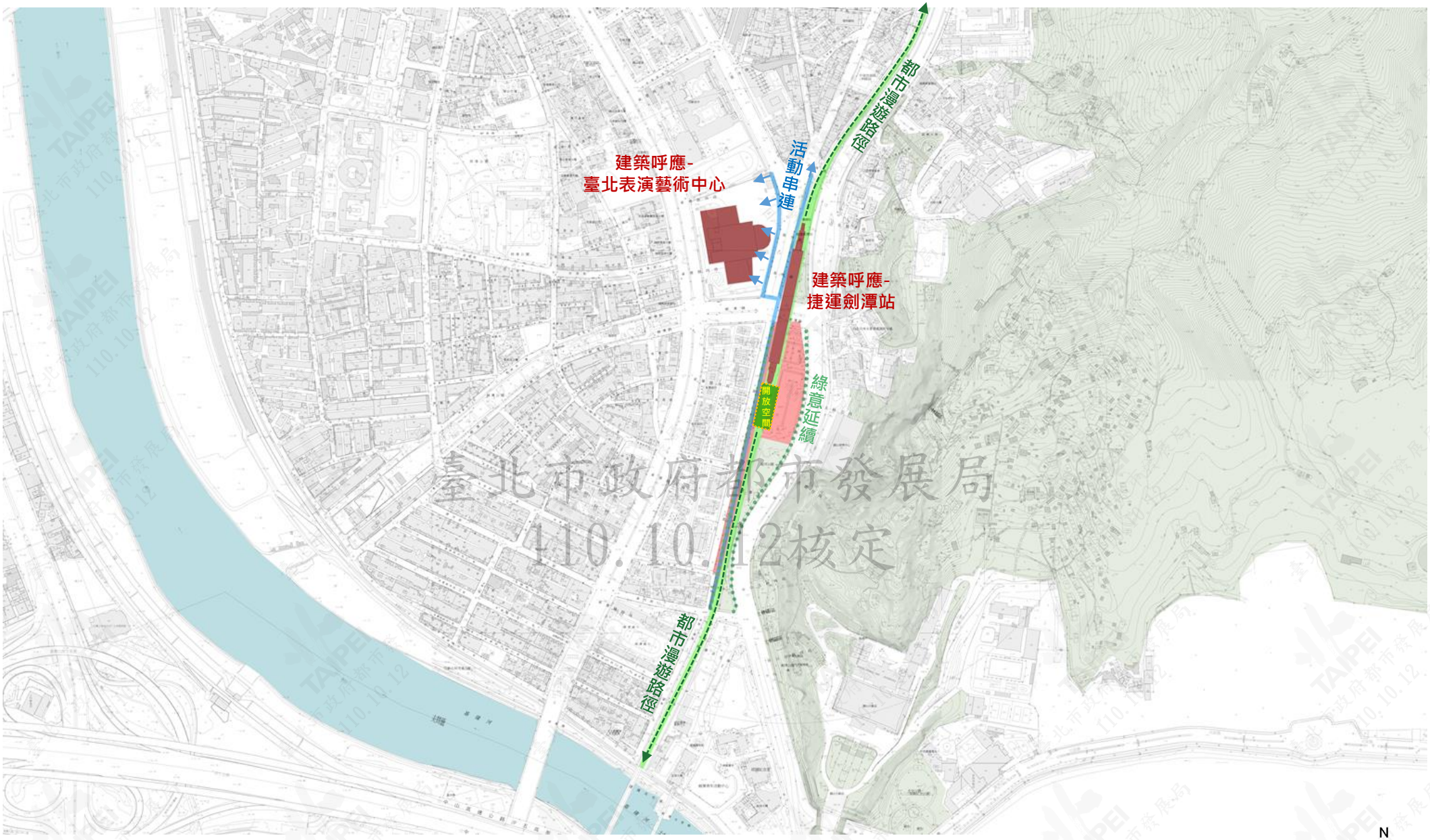
商業節點

都市商業重點策略地區，結合士林區觀光遊憩景點、臺北藝術中心，文化觀光發展計畫等既定政策下，共同帶動士林劍潭區整體區域發展及觀光發展。

《芝蘭街三百年》：

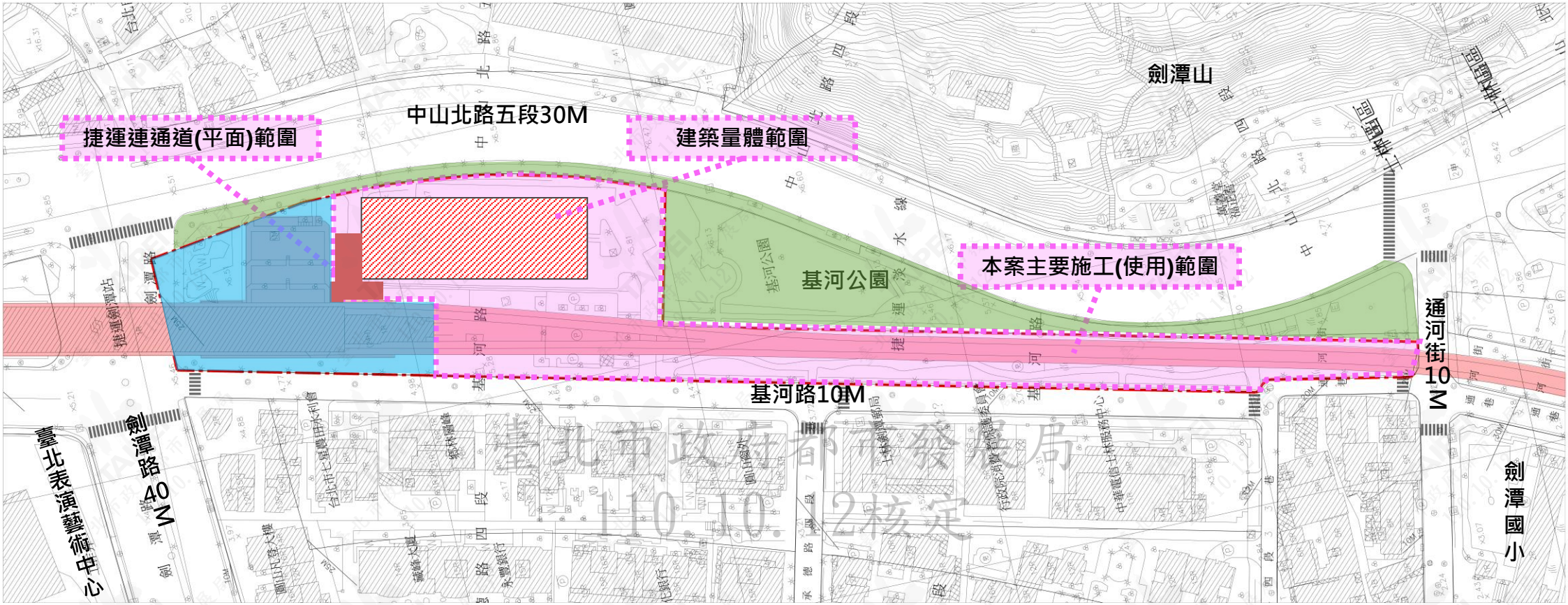
「士林舊街，古芝蘭街也。前清中葉，此地四通八達，集散地方土產，兼販運海魚，遠自金包里、淡水、基隆或自桃園方，負販者肩挑來去，**當時不愧為北部，物資集中地區**；及至道光年間，臺北商埠漸次宏開，河運之利用逐漸頻多，是時舊街之地點，以感不便已。」

二、都市設計準則
(四)交通節點



二、都市設計準則
(五)全區規劃概念

配置僅供參考



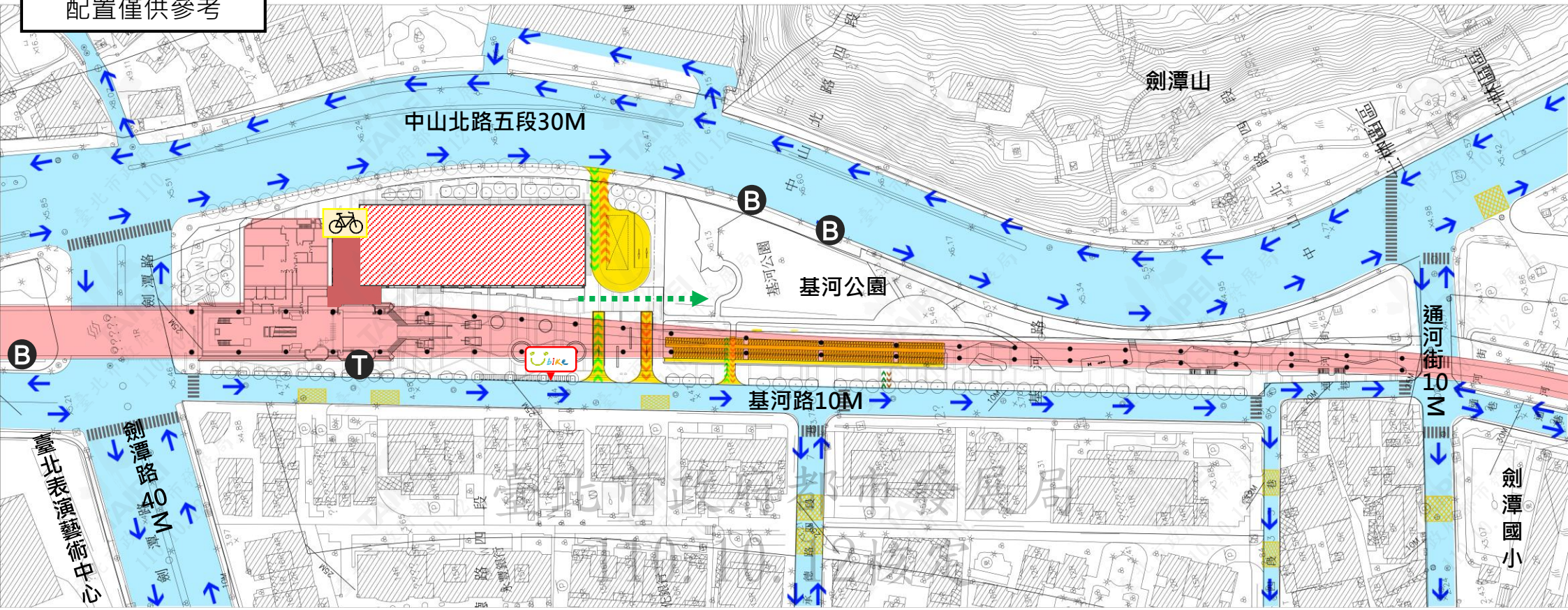
◆本案主要工程範圍為原有2 號出入口南側的捷運汽機車轉乘停車場、捷運軌道下方景觀處理與其他部分銜接。汽車將整合至新大樓地下層，機車移往基地南端軌道橋下方。原有空間將轉變成為捷運廣場，提供市民使用及舉辦活動。
本案與捷運連通的方式為設置地面捷運連通道，通至劍潭站付費區。

◆景觀舖面應以一宗土地(交17用地)整體規劃為原則，圖上綠色部份非屬本案一宗土地範圍(人行道、基河公園)，仍需納入本案進行整體規劃，介面分割以求完整為原則，粉色部分為本案負責施作範圍，捷運站周邊(藍色部分)由捷運公司另行委託施作辦理。

- 基地範圍
- 建築量體
- 捷運連通道
- 淡水信義線
- 行人穿越線
- 本案主要施工(使用)範圍
- 非本案施工範圍
- 捷運站周邊範圍

二、都市設計準則
(六)本案主要施工(使用)範圍

配置僅供參考

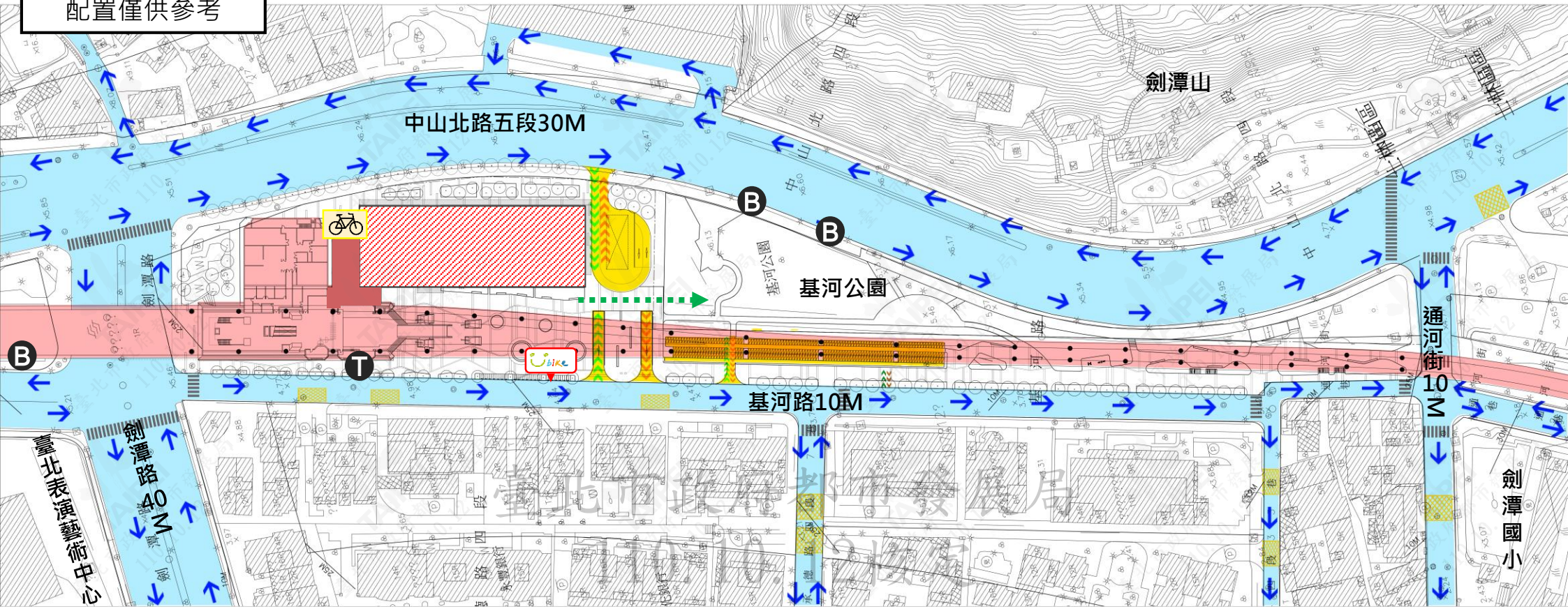


- 倘因基地條件限制以致機車須設置留設於地面層，則應集中配置，並儘量減少地面層機車停車數量，改以自行車位取代。
- 停車位應考量提供適當比例之充電車位。

基地範圍
建築量體
捷運連通道
淡水信義線
行人穿越線
車道及機車停車場範圍
車行方向
自行車停車範圍
公車站牌
YouBike租賃站
周邊建築汽車出入口
汽車離場動線
汽車進場動線
機車離場動線
機車進場動線
計程車等候區

二、都市設計準則
(七)交通及停車規劃

配置僅供參考



優 基河+中山北出入口

道路影響：對橫交道路衝擊影響較小
交通分流：分流基地交通衍生，減少繞行
迎賓動線：中山北路進出觀感較佳
周邊影響：對周邊社區影響較小

劣 僅基河路出入口

道路影響：造成通河街回堵、繞行加重劍潭路及承德路負擔
交通分流：所有車輛集中於基河路、通河街
迎賓動線：基河路進出觀感較差
周邊影響：對周邊社區影響較大、通河街已無儲車空間

基河+中山北出入口交通管制措施:
一. 遵照辦理出入口皆與既有道路順平。
二. 規劃雙出入口：有效分流基地交通衍生並減少繞行；兩側出入口常設出車警示燈；兩側出入口尖峰時段派駐警衛管制。

二、都市設計準則
(八)基地車輛出入口分析

■總停車需求=基地開發衍生需求+收納停車場現址鄰里需求

法定停車格

汽車161席 裝卸5席 機車210

基地開發衍生需求

(辦公室及商場)

汽車51席

(總樓地板面積×旅次發生特性×運具分配/乘載率=774*10%/1.5=51)

機車129席

(總樓地板面積×旅次發生特性×運具分配/乘載率=774*20%/1.2=142)

※旅次產生參考廣慈博愛園區整體開發計畫環境影響說明書及「台北都會區混合土地使用旅次發生率之調查研究」第二群商業區(士林、內湖)

※運具分配參考交通部統計處「民眾日常使用運具狀況調查」

總停車需求

汽車163席

機車210席

自行車 57席

※停車檢討以建築開發為準

停車供需調查	小客車格	機車格
全士林區	0.91	1.09
士林觀光夜市	0.82	1.13
現況停車場	0.81	0.91

※參考109年度臺北市汽機車停車供需調查

停車格位檢討	小客車格	機車格
內部衍生	51	129
外部衍生	112	138
總計需求	163	267
法定停車格	161	210

周邊鄰里停車需求

現況基地需求

汽車112席

機車138席

中山北路側機車格及基河路側汽車格

保持既有汽、機車格位數

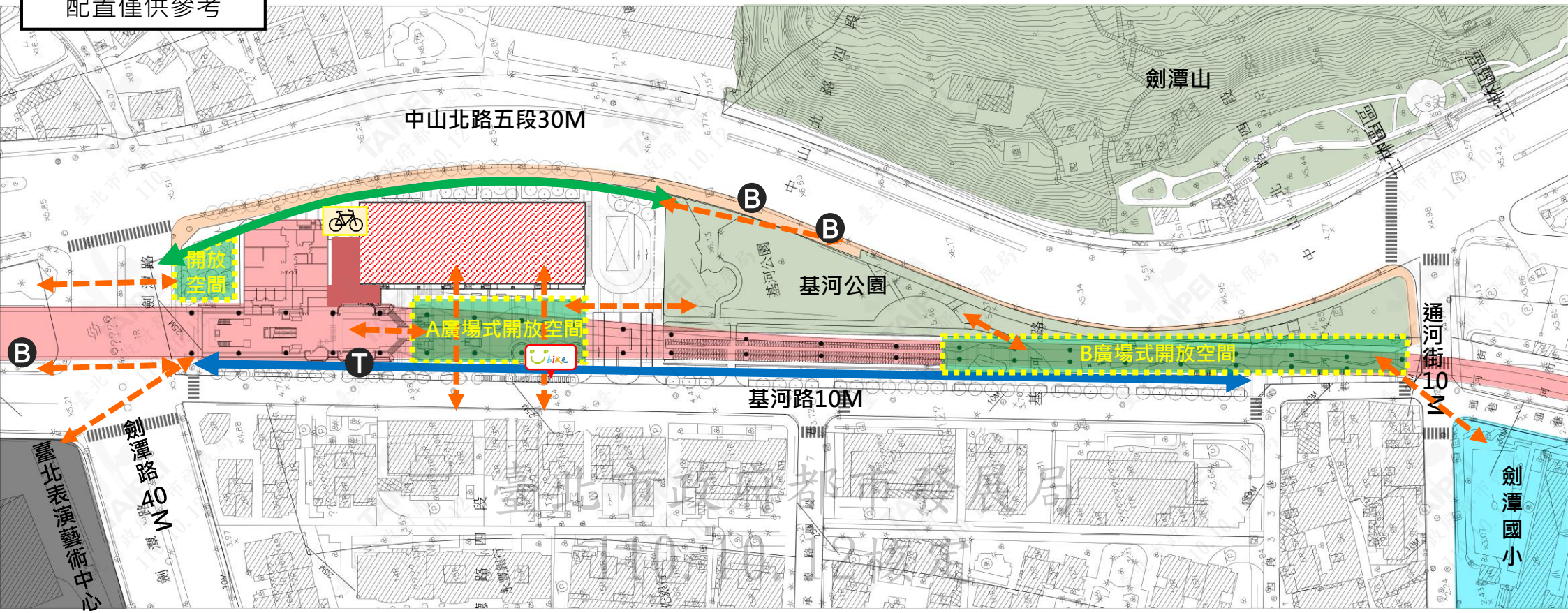
基河路側汽車格

中山北路側機車格

臺北市政府都市發展局
110.10.12核定

二、都市設計準則
(九)停車需求檢討

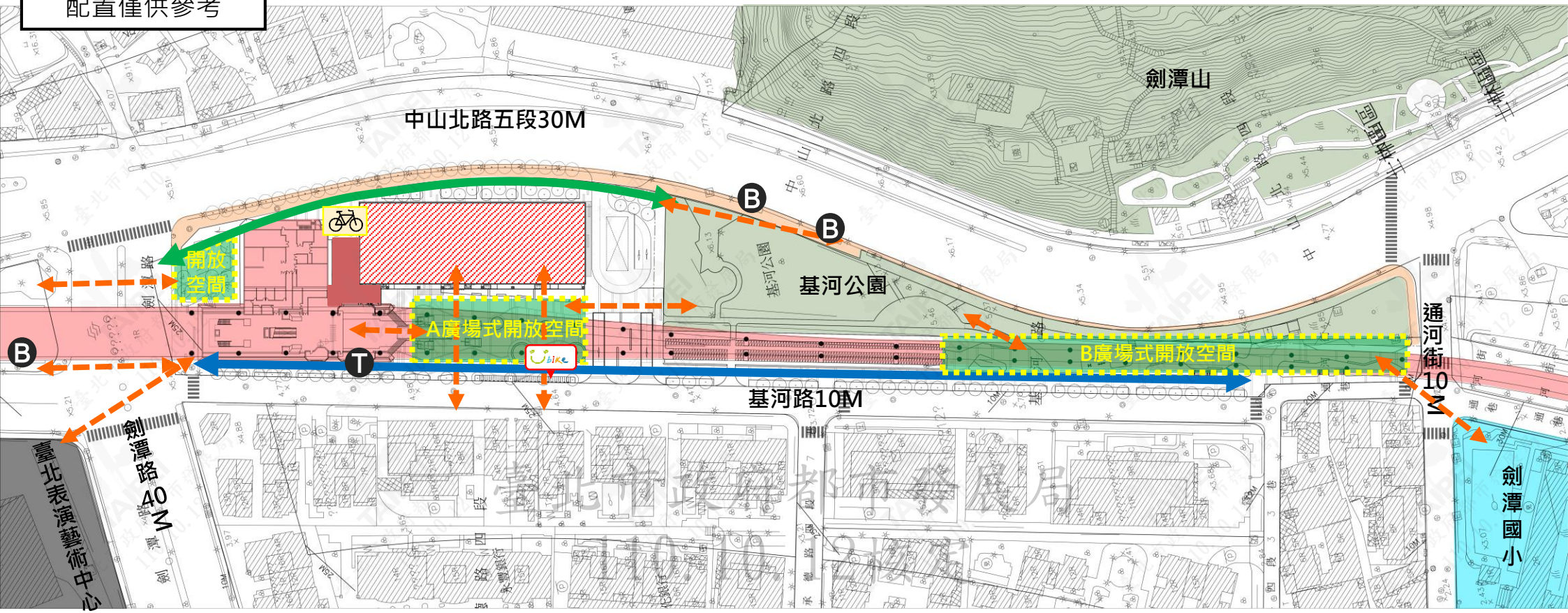
配置僅供參考



- 基地沿基河路及中山北路側分別自道路境界線退縮6公尺及4公尺帶狀式開放空間為原則，4公尺帶狀式開放空間得設置遮簷設施。
- 前項帶狀式開放空間人行淨寬至少達2.5公尺。
- 廣場式開放空間依「開放空間規劃」專章留設。A廣場式開放空間與基河公園間，應規劃優質人行動線串聯，並順平處理。
- 本建築基地開放空間應為連續鋪面，材質須具止滑並採透水工法，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；於車道出入口地坪延續人行鋪面且應有明顯區劃設計。
- 開放空間及景觀設計應以完整街廓整體規劃，並延續捷運沿線綠化及周邊綠帶系統、樹種及人行動線為原則。

基地範圍
建築量體
捷運連通道
淡水信義線
行人穿越線
基河公園
劍潭國小
臺北表演藝術中心
5公尺公有人行道
B 公車站牌
開放空間留設位置
6公尺帶狀式開放空間
4公尺帶狀式開放空間.
都市與周遭活動串聯
T 計程車等候區

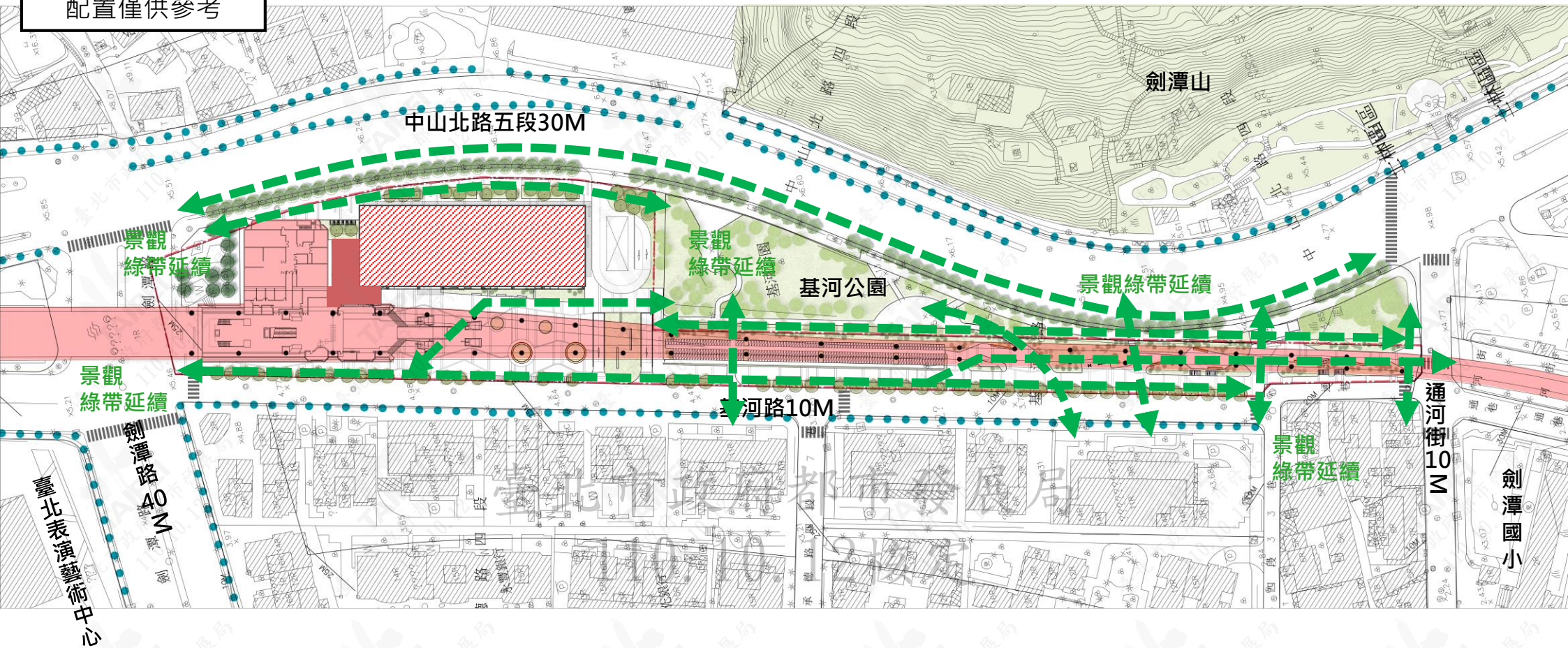
配置僅供參考



- 廣場式公共開放空間及帶狀式公共開放空間應以既有完整街廓整體規劃開放空間系統為原則。坡度應以1/40設計，為連續鋪面且材質須具備止滑並盡量以透水工法；於車道出入口地坪應有明顯區劃設計，且需考量無障礙設計。
- 設置完整街道家具為原則，座椅設施選以堅固易維修材料，並符合人體工學需求。
- 本案地面層之開放空間應配合周邊既有人行道街道夜間照明系統作整體規劃，除了安全照明外，依照廣場、人行通道等不同活動強度空間適當增設氣氛照明，並請考量遮光罩防止眩光。

二、都市設計準則
(十一) 開放空間鋪面規劃

配置僅供參考



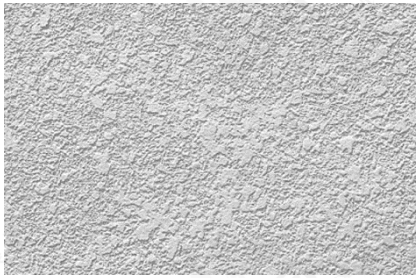
- 基地內既有喬木以原地保留或基地內移植為原則，依「臺北市樹木申請遷移及移除作業要點」辦理。
- 植栽選種須考量基地與周邊景觀綠帶的延續性，並採複層綠化為原則。樹穴及植栽槽邊緣應與人行鋪面順平，使地表逕流可直接排入，增加基地保水。建築基地綠覆率不得小於70%，且應按法定空地面積每滿64 平方公尺植栽喬木一棵檢討計算為原則(除捷運軌道直下方投影範圍)，餘應依相關規定辦理。
- 本基地興建開發時，應檢附基地現況植栽調查與測量資料，至少包括樹種、位置、樹徑、樹冠等相關資料以供檢核。

基地範圍
建築量體
捷運連通道
淡水信義線
行人穿越線
基河公園/劍潭山
綠化綠地空間
既有植栽
綠化喬木
景觀綠帶延續

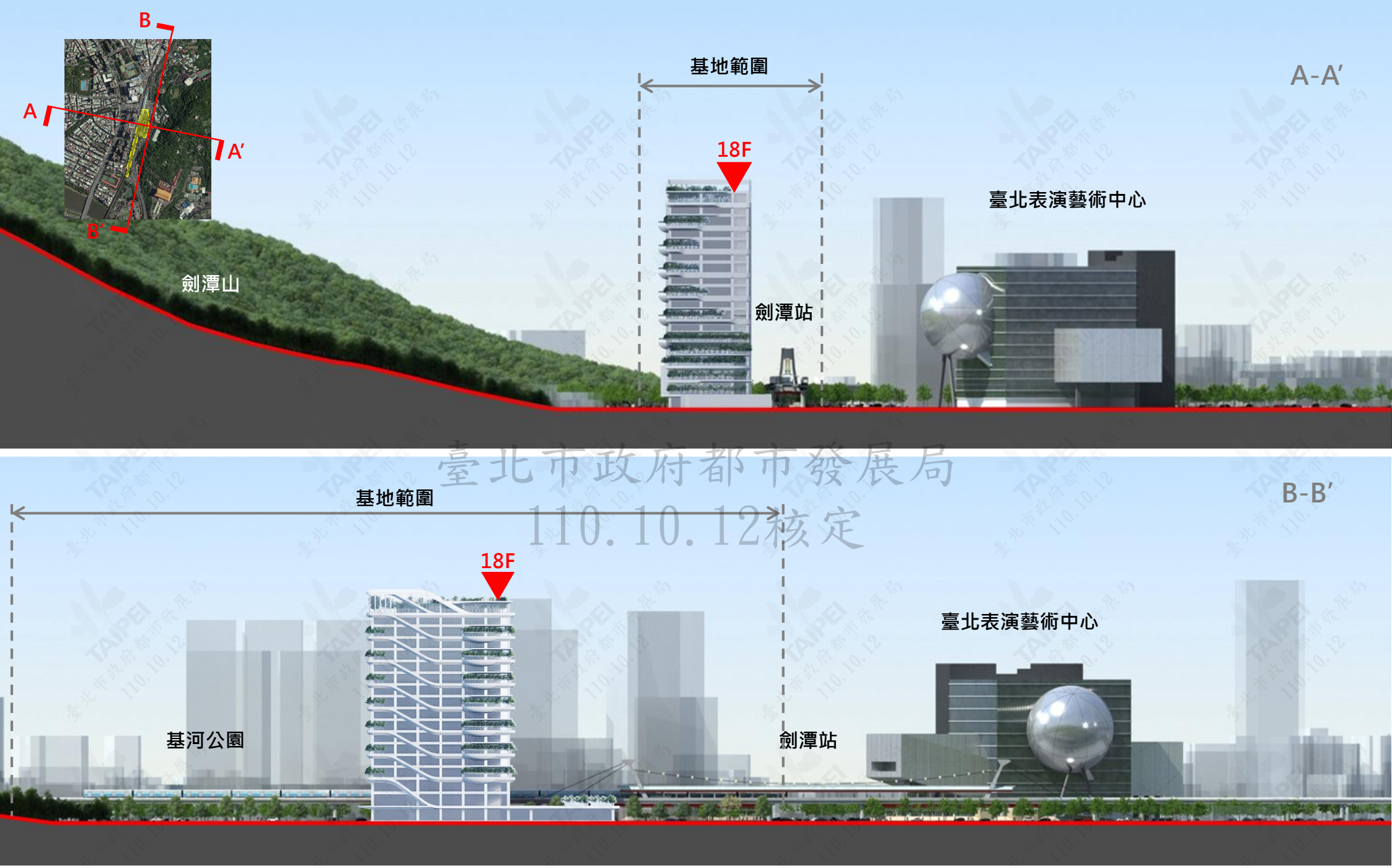
白 灰

建築色彩延續區內既有色調-
白、灰

建材選用-
玻璃、金屬、淺色石材、建築塗料



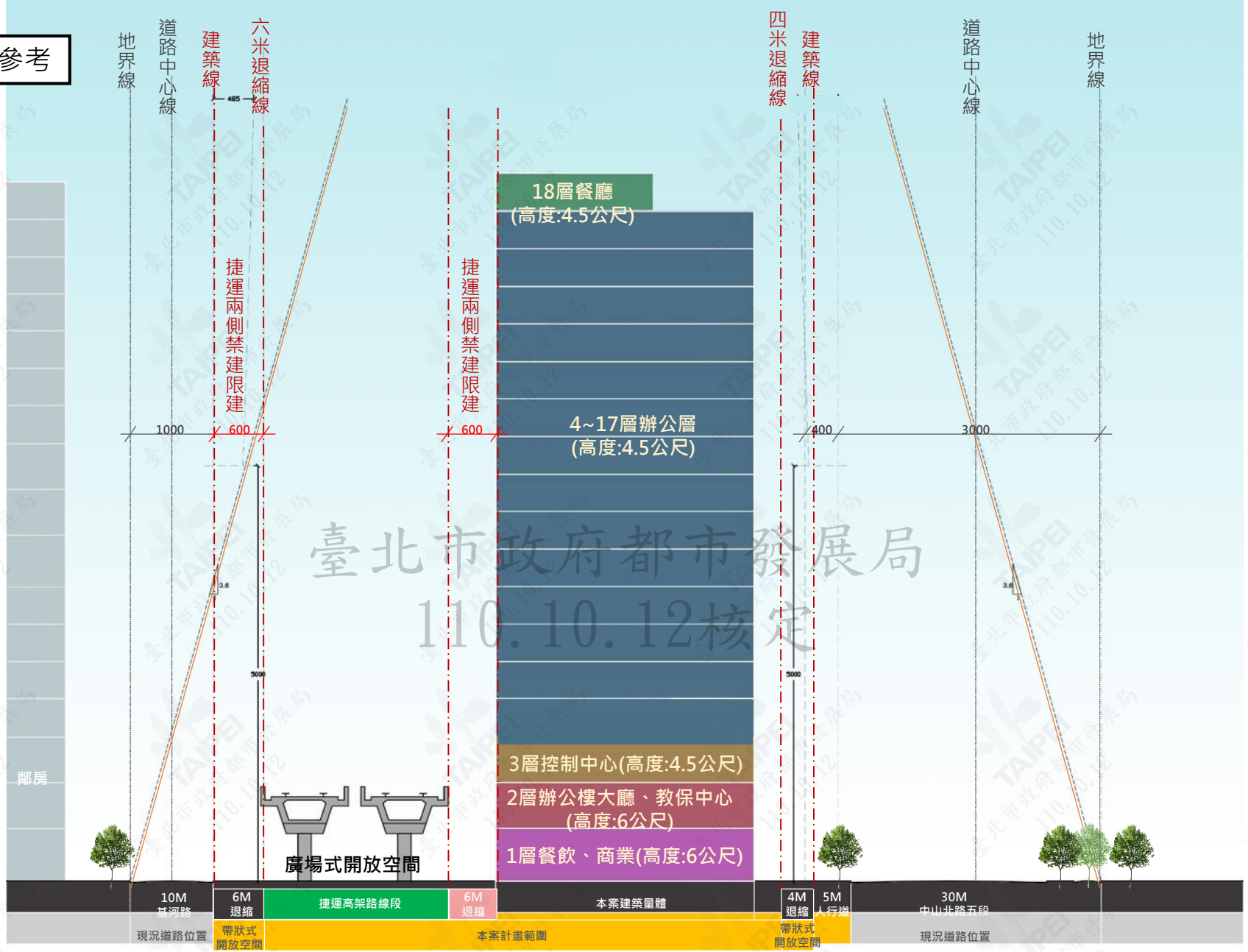
- 本建築物外觀應呼應劍潭站、劍潭山及考量臺北表演藝術中心與圓山大飯店景觀視覺，量體儘量避免遮擋劍潭站主要造型，建築立面採背景式設計融入都市地景，各面向以正立面規劃為原則。
- 本建築物量體應區分底層部及塔樓部：
  (1)底層部配置及立面，應確保與周邊環境人行動線銜接及具視覺穿透性。
  (2)塔樓高層部造型應考量周邊環境，以端景設計為原則。
- 建築物立面色彩以Munsell色號N/6~N/10灰、白等色調為原則。
- 建築設計應納入風環境評估檢討，避免對捷運劍潭站懸吊系統造成影響。
- 導入智慧及綠建築概念設計為原則。
- 本建築物機電及附屬設施物，應配合建築物作整併及地下化整體規劃設計，不得直接外露於建築物牆面，且廢氣排風口、通風口應予美化，不得直接面向人行道、公共開放空間進行排氣為原則。
- 本建築物附設之招牌廣告應於建築物規劃設計階段整體規劃設計。



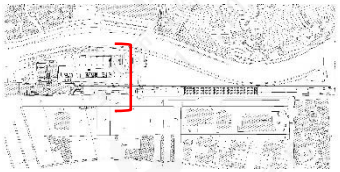
建築量體僅供參考

(十四)全區環境剖面圖–都市天空線

建築配置僅供參考



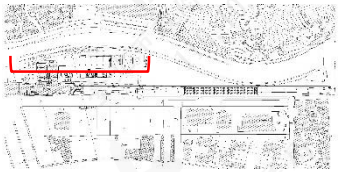
臺北市政府都市發展局
110.10.12核定



二、都市設計準則
(十五)量體東西向剖面圖

建築配置僅供參考

臺北市政府都市發展局
110.10.12核定



二、都市設計準則
(十六)量體南北向剖面圖

建築配置及高程僅供參考

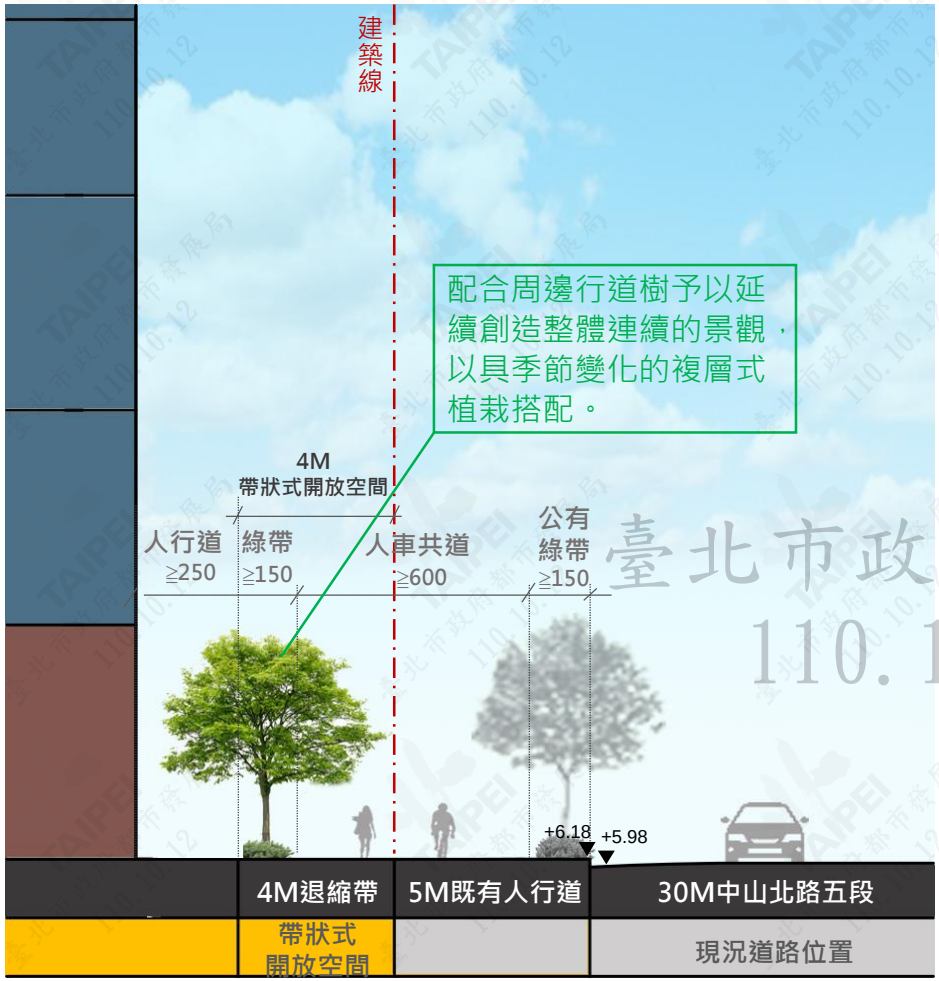
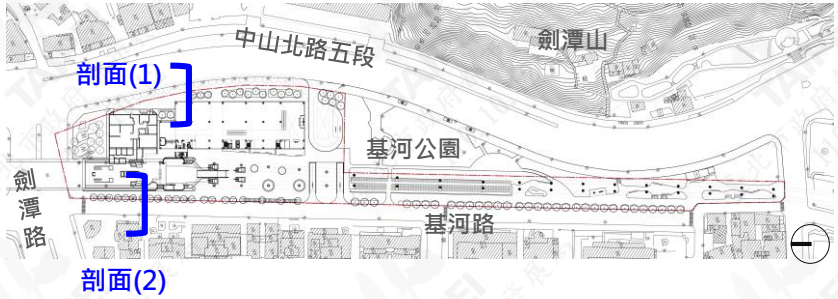


示意圖-剖面(1)



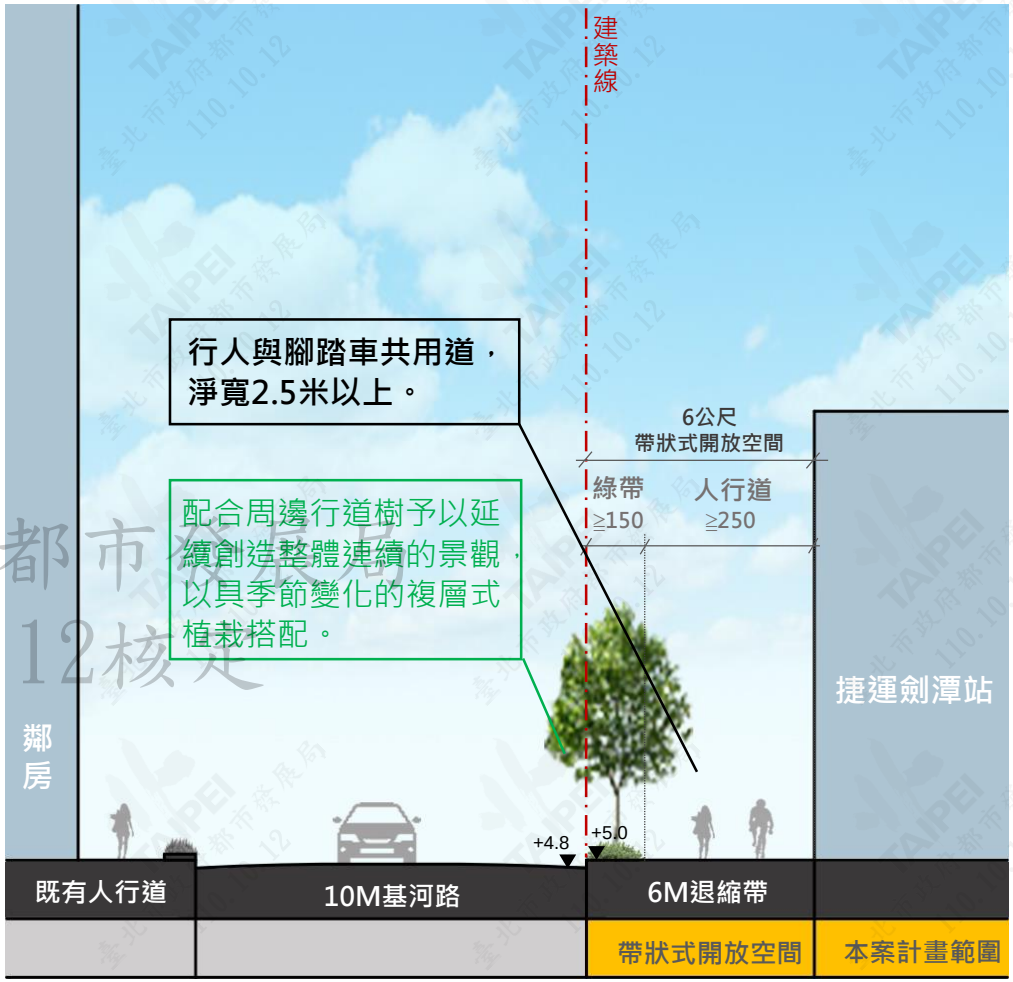


示意圖-剖面(2)

臺北市政府都市設計
110.10.12核定

三、都市設計準則
(十七)景觀示意剖面圖(1)、(2)

建築配置及高程僅供參考

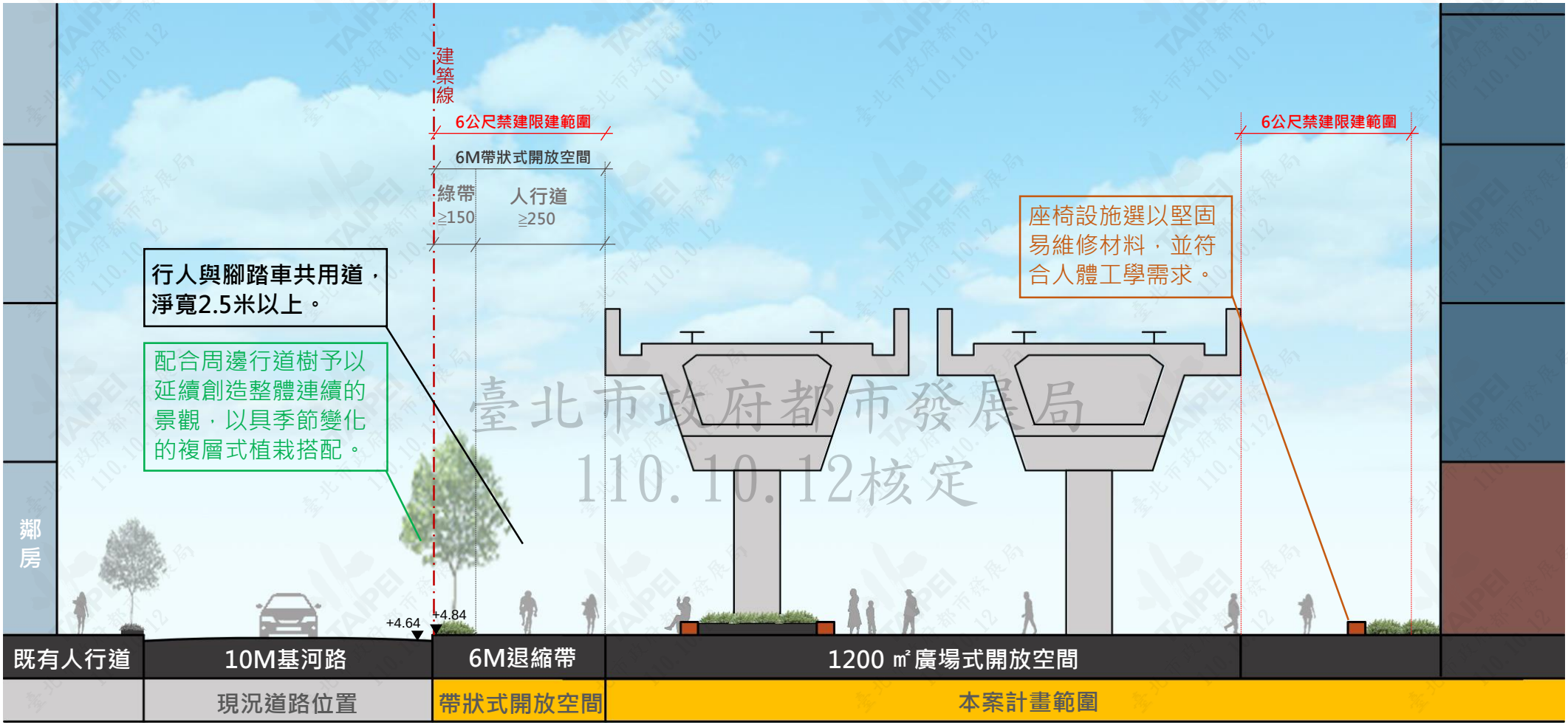
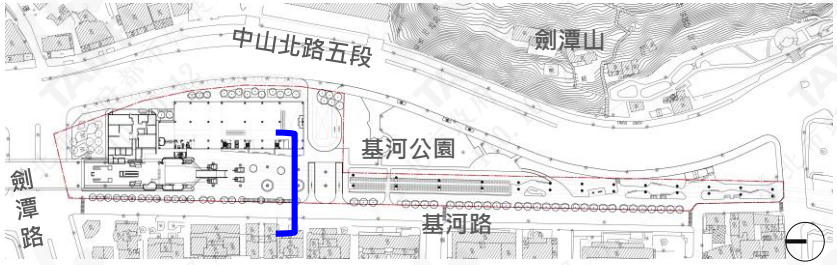


示意圖-剖面(3)

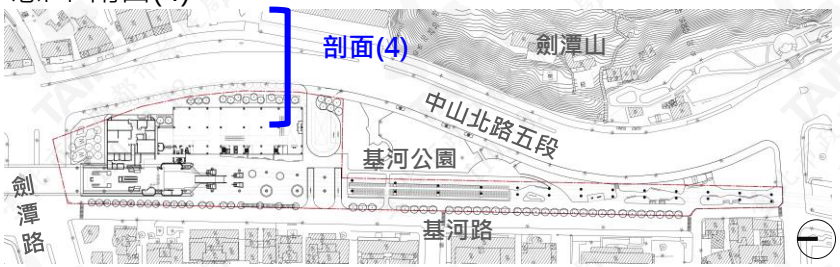


剖面(3)

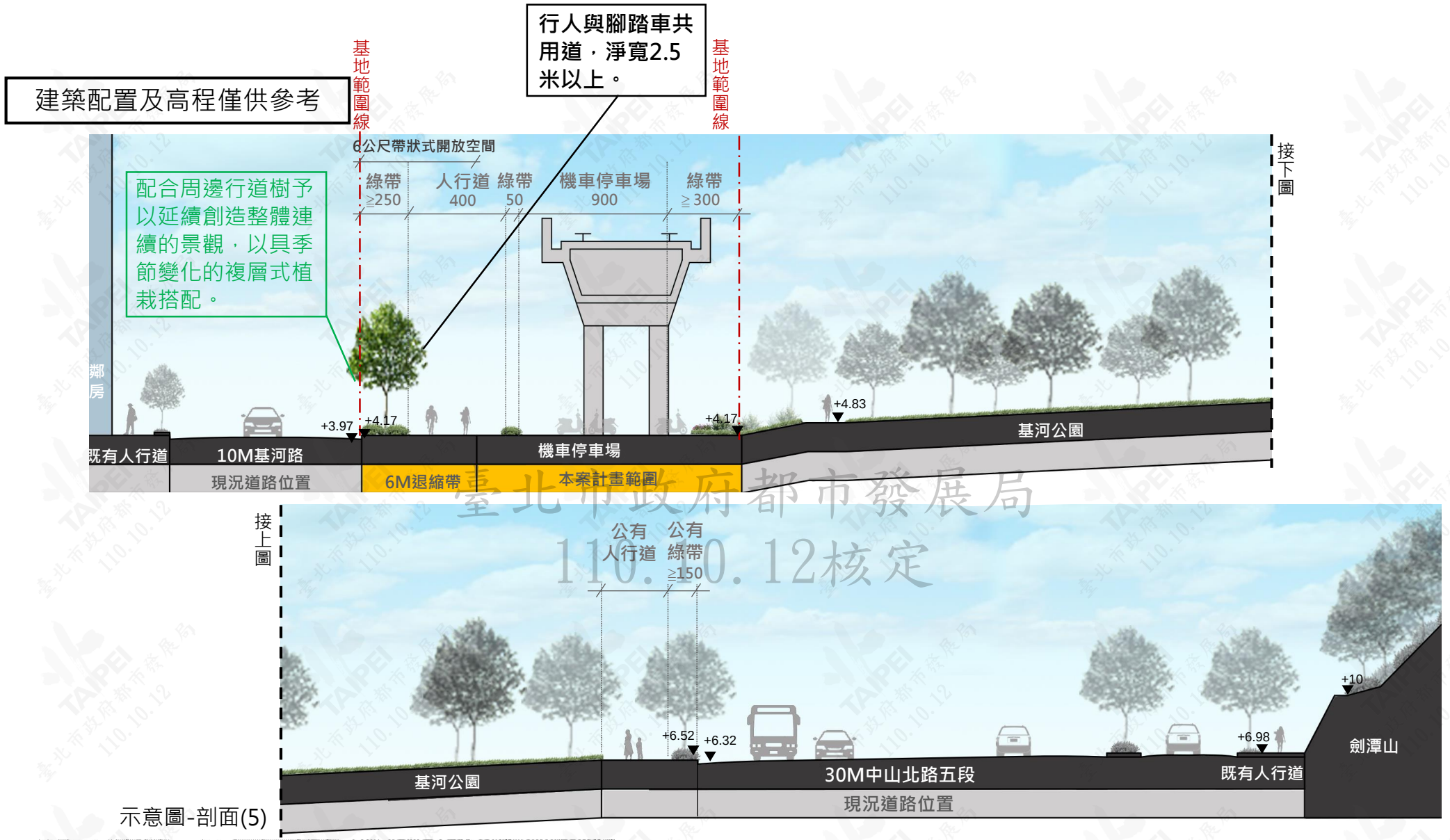
三、都市設計準則
(十七)景觀示意剖面圖(3)

建築配置及高程僅供參考

示意圖-剖面(4)

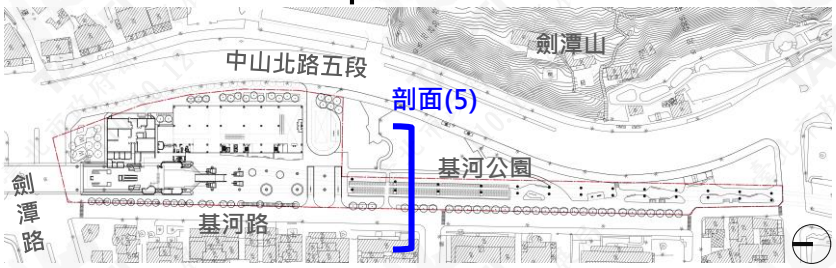


三、都市設計準則
(十七)景觀示意剖面圖(4)



臺北市政府都市發展局
110.10.12核定

示意圖-剖面(5)



三、都市設計準則
(十七)景觀示意剖面圖(5)

建築配置及高程僅供參考

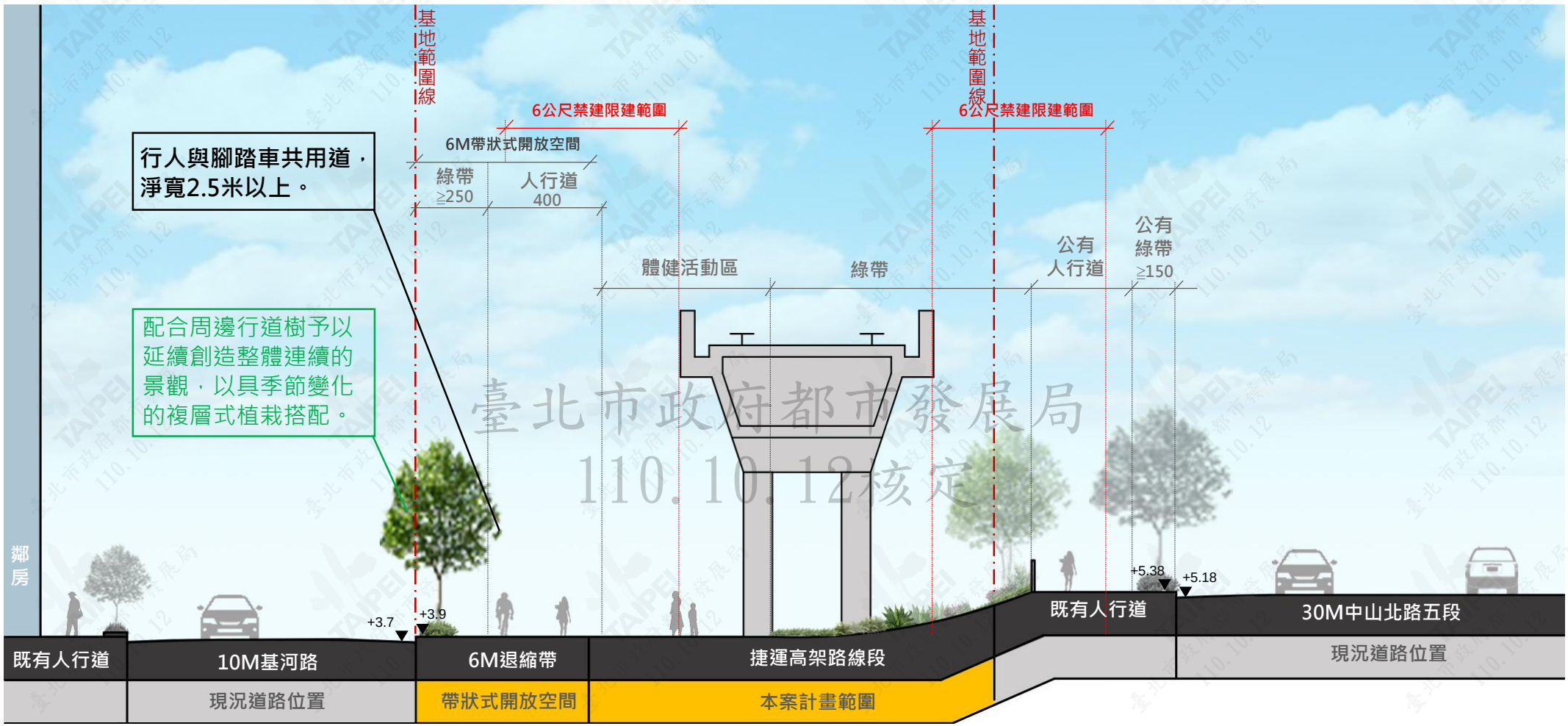
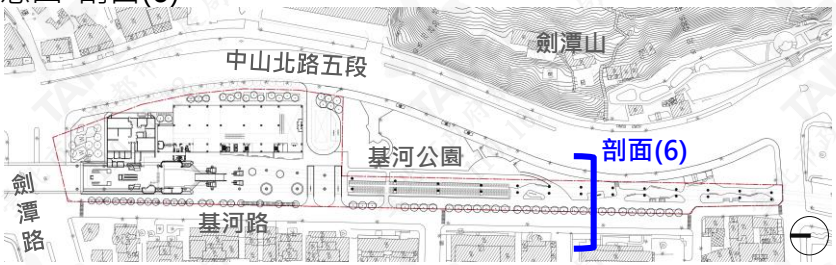
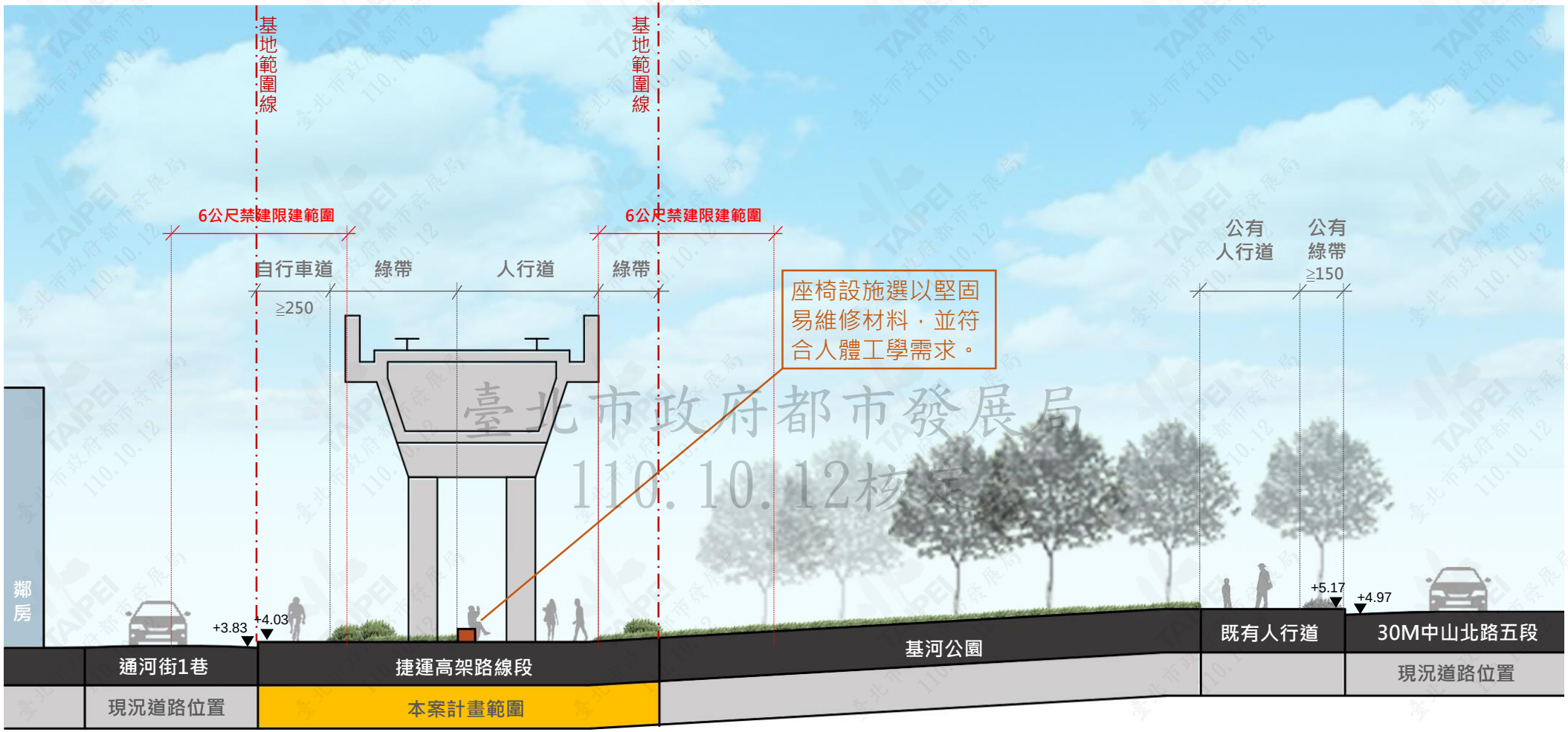


示意圖-剖面(6)



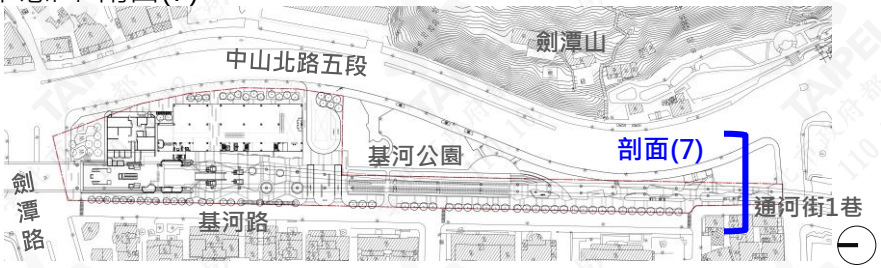
三、都市設計準則
(十七)景觀示意剖面圖(6)

建築配置及高程僅供參考

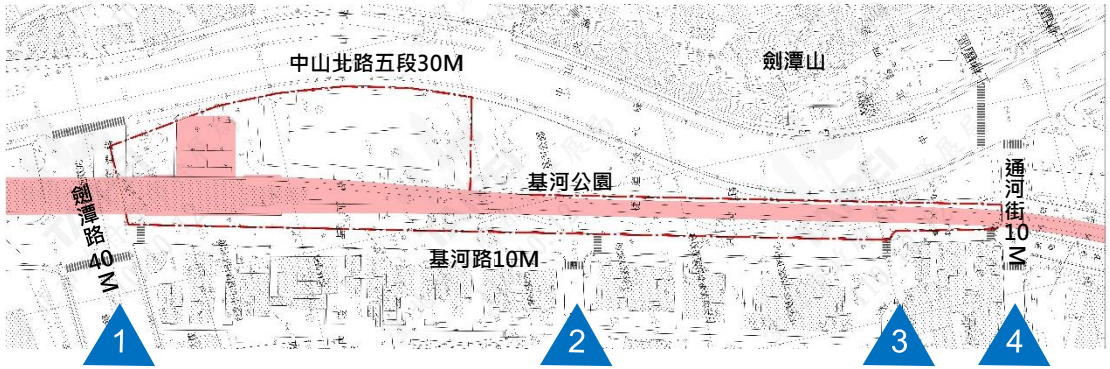


臺北市政府都市發展局
110.10.12核定

示意圖-剖面(7)

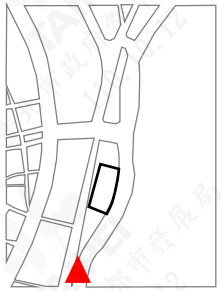


三、都市設計準則
(十七)景觀示意剖面圖(7)



二、都市設計準則
(十八)周邊道路往基地方向視角

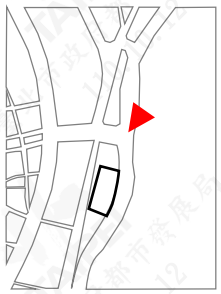
建築量體僅供參考



於新生高架橋與通河街交界處往北視角

二、都市設計準則
(十九)主要道路行車或人行視角模擬(1)

建築量體僅供參考



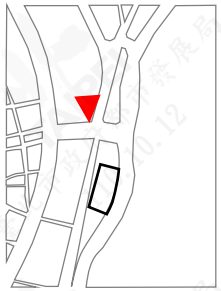
於中山北路五段與劍潭路交界處往西南視角

二、都市設計準則
(十九)主要道路行車或人行視角模擬(2)

建築量體僅供參考

1.頂層工作人員露台往基地方向視角(本案興建前)

2.頂層工作人員露台往基地方向視角(本案興建後)

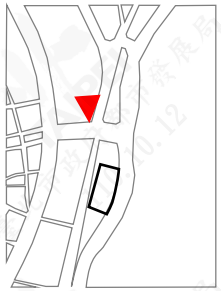


於北藝頂層工作人員露台往基地方向視角(1)

建築量體僅供參考

1.頂層工作人員露台往基地方向視角(本案興建前)

2.頂層工作人員露台往基地方向視角(本案興建後)

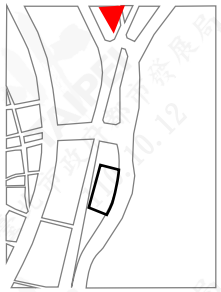


於北藝頂層工作人員露台往基地方向視角(2)

建築量體僅供參考

1.於士林夜市往基地方向視角(本案興建前)

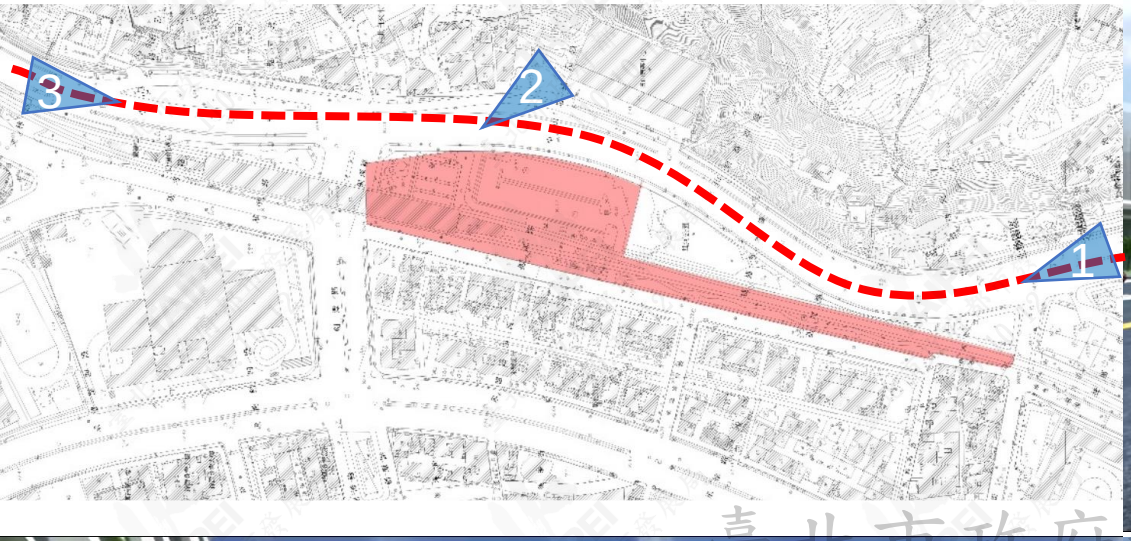
2.於士林夜市往基地方向視角(本案興建後)



於士林夜市往基地方向視角

二、都市設計準則
(十九)主要道路行車或人行視角模擬(5)

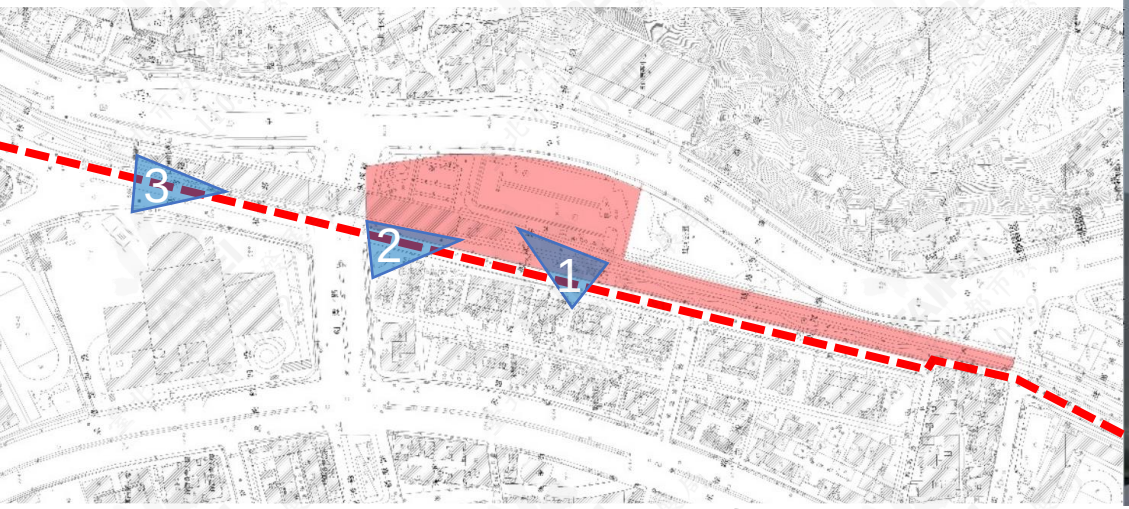
建築量體僅供參考

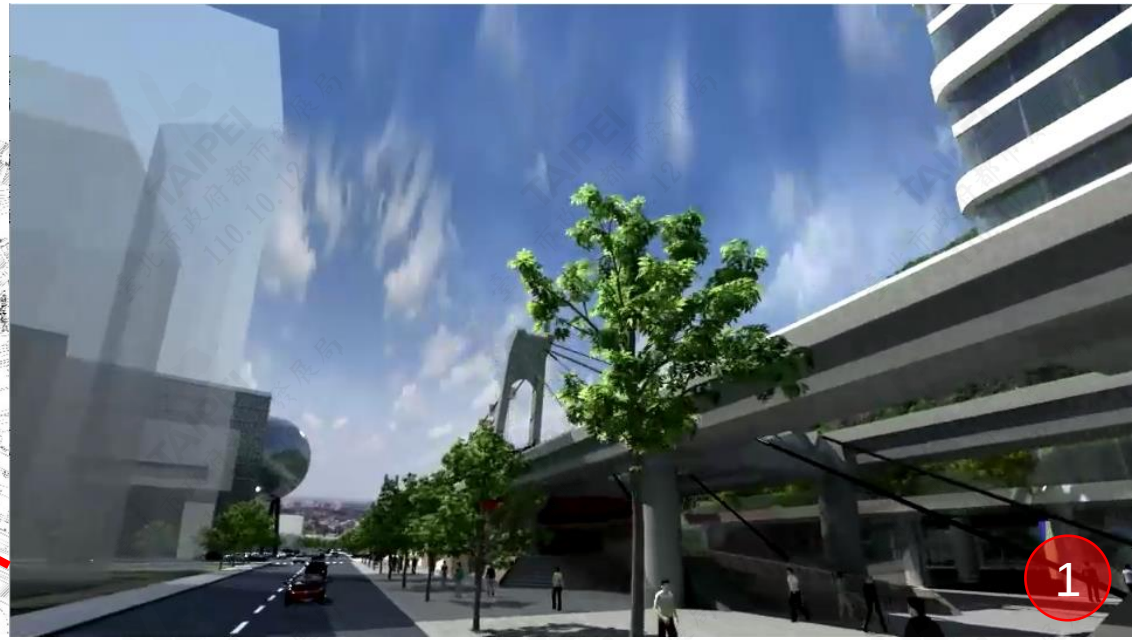


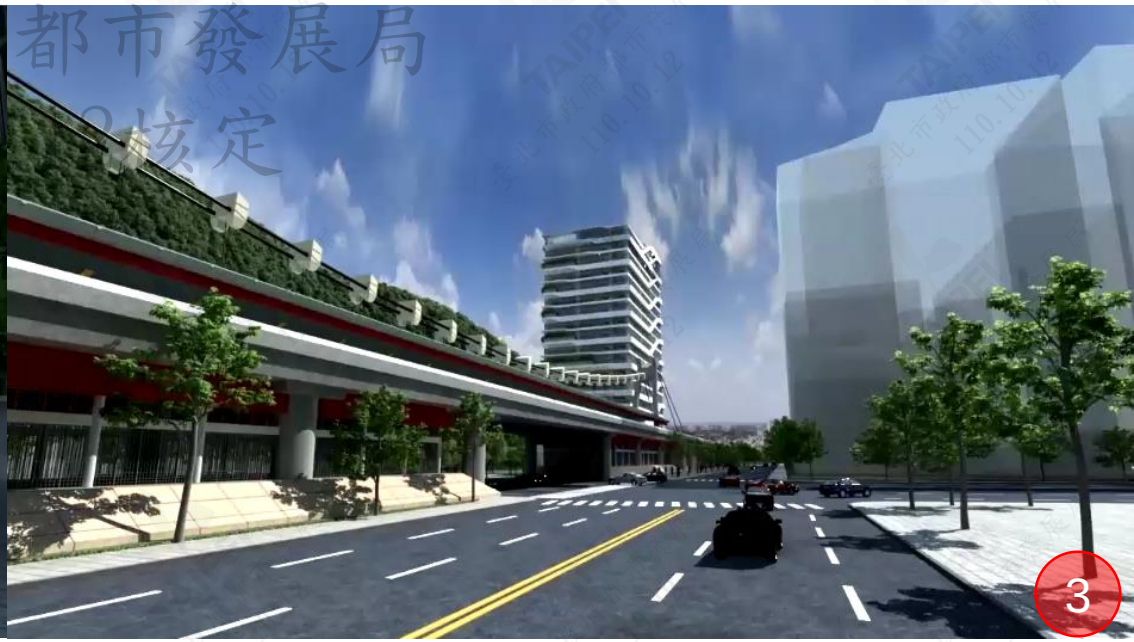
臺北市政府都市發展局
110.10.[illegible]核定

二、都市設計準則
(二十)動態模擬示意(1)

建築量體僅供參考







臺北市都市發展局
已核定

二、都市設計準則
(二十)動態模擬示意(2)

(一)開放空間規劃

1. 基地沿基河路及中山北路側分別自道路境界線退縮6公尺及4公尺帶狀式開放空間為原則，4公尺帶狀式開放空間得設置遮簷設施。
2. 前項帶狀式開放空間人行淨寬至少達2.5公尺。
3. 廣場式開放空間依「開放空間規劃」專章留設。A廣場式開放空間與基河公園間，應規劃優質人行動線串聯，並順平處理。
4. 本建築基地開放空間應為連續鋪面，材質須具止滑並採透水工法，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；於車道出入口地坪延續人行鋪面且應有明顯區劃設計。
5. 開放空間及景觀設計應以完整街廓整體規劃，並延續捷運沿線綠化及周邊綠帶系統、樹種及人行動線為原則。

(二)建築量體規劃

1. 本建築物外觀應呼應劍潭站、劍潭山及考量臺北表演藝術中心與圓山大飯店景觀視覺，量體儘量避免遮擋劍潭站主要造型，建築立面採背景式設計融入都市地景，各面向以正立面規劃為原則。
2. 本建築物量體應區分底層部及塔樓部：
   (1)底層部配置及立面，應確保與周邊環境人行動線銜接及具視覺穿透性。
   (2)塔樓高層部造型應考量周邊環境，以端景設計為原則。
3. 建築物立面色彩以Munsell色號N/6~N/10灰、白等色調為原則。
4. 建築設計應納入風環境評估檢討，避免對捷運劍潭站懸吊系統造成影響。
5. 導入智慧及綠建築概念設計為原則。
6. 本建築物機電及附屬設施物，應配合建築物作整併及地下化整體規劃設計，不得直接外露於建築物牆面，且廢氣排風口、通風口應予美化，不得直接面向人行道、公共開放空間進行排氣為原則。
7. 本建築物附設之招牌廣告應於建築物規劃設計階段整體規劃設計。

臺北市政府都市發展局
110.10.12核定

(三)交通及停車規劃

1. 倘因基地條件限制以致機車須設置留設於地面層，則應集中配置，並儘量減少地面層機車停車數量，改以自行車位取代。
2. 停車位應考量提供適當比例之充電車位。

(四)本設計準則中部分列為「原則」性規定，如經「台北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」會議通過，得不受該「原則」性之規定限制。

(五)本設計準則用語除有特別表述外，悉依相關法令之規定。

臺北市政府都市發展局
110.10.12核定

檔　　號:
保存年限:

臺北市政府捷運工程局　函

地址：10448臺北市中山區中山北路2段48巷7號8樓
承辦人：廖啟翔
電話：02-25215550轉8390
電子信箱：11923@dorts.gov.taipei

受文者：臺北大眾捷運股份有限公司

發文日期：中華民國110年2月5日
發文字號：北市捷財字第1103002310號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：土地清冊1份（13981249_1103002310_1_ATTACH1.pdf）

主旨：貴公司為興辦「捷運劍潭站轉乘設施空間活化及多元服務建置計畫」案，需使用本局經管捷運劍潭站「交17」等8筆土地，復請查照。

說明：

一、依大眾捷運法第25條、本局與貴公司簽訂「臺北都會區 大眾捷運系統財產租賃契約書」第6條約定辦理，兼復貴 公司109年11月12日北捷財字第1093041601號函。

二、本案業經簽奉本府核准，係屬依附於租賃關係之管理行為，不得申請設定他項權利，僅同意貴公司使用旨揭土地（詳附件）辦理下列事項：

(一)供建築1棟地上約20層鋼骨構造及地下4 層鋼筋混凝土RC造建築物及雜項工作物（實際建築棟數、樓層數及構造，以申請執照時登載為準）。

(二)依「建築法」第30條有關土地使用權利證明文件規定，申請雜項、建築執照及完工後使用執照。

(三)視建築工程及建物使用需求，依建築法規申請執照變更。

(四)依政策需求辦理建築物新、增、改、修建工程暨申請相關執照及許可。

(五)依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定，申請公共設施用地作多目標使用之證明。

三、後續相關規劃設計內容，應於細設階段與本局洽商確認下列事項：

(一)為捷運劍潭站活化空間使用交17用地，其中新建大樓後續設計及施工，需依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」之相關規定進行檢核，以確保捷運設施結構及營運安全。

(二)涉及既有捷運淡水信義線車站相關設施設備之連接及整合事宜，請依捷運相關設計規範及作業準則等規定，進行規劃設計，內容經本局同意後納入施作。

正本：臺北大眾捷運股份有限公司
副本：臺北市政府都市發展局（含附件）、臺北市建築管理工程處（含附件）、臺北市政府捷運工程局綜合規劃處（含附件）、臺北市政府捷運工程局土木建築設計處（含附件）、臺北市政府捷運工程局第一區工程處（含附件）

電子公文交換章 2021/02/05 11:46:40

捷運公司 1100205
BFAA1103004525

臺北市政府都市發展局 110.10.12核定

三、相關函文、會議紀錄
(一)捷運局土地使用同意函

109度第3次物業管理分組會議紀錄

壹、時間：中華民國109年10月16日(星期五)下午3時0分

貳、地點：捷運行政大樓7樓簡報室

參、主席：　　紀錄：

肆、出席人員：

府外委員：馮正民委員、邱世仁委員、顏炳立委員

美學顧問：張基義院長、郭瓊瑩教授

市府局處：謝技監慧娟、捷運工程局王主任秘書偉、張處長伯勳、黃課長亞誠、廖啓翔；都發局楊科長智盛、林文彥；交通局張技正鈞凱、劉股長國著；財政局許聖倫

臺北捷運公司：

伍、列席人員：

程俊強建築師事務所：程俊強、方俊凱、林建勛、歐人彰、魏慶地、李紹安

大壯聯合建築師事務所：陳建州、倪文忠

中興工程顧問股份有限公司：張育瑞、黃孟偉、王冠閔、邱致皓

總行營造興業股份有限公司：吳昭瑩

臺北捷運公司：翁亞潭

陸、簡報資料：略。

柒、會議結論：

一、捷運士林站TOD統包工程案：

（一）施工期間為維護周邊人車安全，將採封閉中正路247巷之方式進行施工，請捷運公司依程序提出雜照申請文件及交維計畫報請建管處及交通局同意。

（二）有關Y26地下通道結構工程由統包工程廠商代辦事宜，請捷運局協助提供規劃設計、工期及經費等相關資料後，由捷運公司轉請統包工程廠商評估。

二、劍南路站TOD案如採都市計畫變更，請捷運公司研提開發計畫包含明確市場定位、具體開發項目、開發量體、開發業種配置及財務效益分析等，再據以推動。

三、劍潭站TOD案規劃構想：

（一）本案規劃以A級辦公室成為企業總部為原則，在外觀設計、硬體規劃、大廳門面、進出動線等需妥適規劃，以吸引企業進駐。

（二）其他附屬空間如商場及訓練空間等，請規劃團隊提出市場分析包含市場需求、具體財務數據及明確市場定位後，再據以配置各業種空間規劃。

（三）本案中山北路新增出入口之議題，請補充資料與府內單位溝通。

捌、散會：下午5時35分

臺北市政府都市發展局
110.10.12核定

正 本　110.3.23　總收文章 第20029-110-009號　檔 號：
保存年限：

臺北市政府　函

105410
臺北市松山區南京東路五段108號9樓
受文者：大林聯合建築師事務所

地址：11008臺北市信義區市府路1號
承辦人：李建輝
電話：02-27208889/1999轉8281
傳真：02-27593318
電子信箱：udd-arlichhuch@mail.taipei.gov.tw

發文日期：中華民國110年3月19日
發文字號：府都設字第1103010028號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議紀錄請逕至本府都市發展局網站下載（網址：https://www.gis.udd.gov.taipei/Meet1.aspx）

主旨：檢送本府110年3月15日召開「捷運劍潭站多目標使用新建工程（士林區光華段四小段766-4地號等及百齡段六小段2-4地號等土地）」都市設計準則案幹事會議紀錄1份，請查照。

說明：

一、依本府都市發展局110年3月11日北市都設字1103024760號開會通知單賡續辦理。

二、按「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第7條規定，請於收受會議紀錄之日起30日內檢送5份修正後報告書及2份光碟送請委員會審議。倘因故無法依規定期限辦理者，得敘明理由申請展期。各階段展期之申請以1次為限，各階段展期期間之合計，不得超過90日。未依規定期限送請委員會審議者，其都審案視為終結，應重新提出申請。

三、倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條等相關規定，於文到10日內提出書面意見，送本府彙辦。

正本：臺北市政府都市發展局 張執行秘書明森、臺北市政府都市發展局 吳執行秘書金龍、臺北市建築管理工程處 梁幹事志遠、臺北市政府工務局公園路燈工程管理處 莫幹事華榕、臺北市政府工務局大地工程處 梁幹事成兆、臺北市政府交通局 張幹事鈞凱、臺北市政府環境保護局 黃幹事莉琳、臺北市政府消防局 蔡幹事長銘、臺北

市政府工務局新建工程處 陳幹事炳麟、臺北市政府文化局 楊幹事雅芳、臺北市政府都市發展局 黃幹事智卿、臺北市政府都市發展局 楊幹事智盛、臺北市政府都市發展局 林幹事芝羽、臺北市都市更新處 江幹事中信、臺北大眾捷運股份有限公司、大林聯合建築師事務所、臺北市政府捷運工程局、臺北市士林區承德里辦公處、臺北市士林區義信里辦公處、臺北市士林區明勝里辦公處、臺北市士林區福林里辦公處、臺北市中山區劍潭里辦公處

副本：

市長柯文哲

本案依分層負責規定授權人員決行

臺北市政府都市發展局
110.10.12核定

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：

（一）捷運工程局(出席並提供書面意見)

1. 本案申請多目標使用之行政程序細節(與都市設計審議先後順序或同步進行）請作說明。
2. 自訂準則請增列景觀、量體造型之設計標準。
3. 本案提醒未來承作單位須提捷運安全影響評估報告書。
4. 捷運劍潭站屬特殊懸吊系統之設計，新增建築物設計須考量相關風場之影響。
5. 本案建築物臨捷運側(非連通道部分)請確認保持 6m 以上之捷運禁建之規定。

（二）都市發展局都市設計科補充意見

1. 開放空間系統應以完整街廓考量，基地東北角道路用地範圍、各側既有廣場及人行道等，應納入後續開放空間系統及景觀設計規範，如：整體規劃、透水鋪面、綠化量及高程順平等。
2. 請說明本案後續建築開發之工程範圍。
3. 近期府級會議裁示捷運 TOD 開發案，捷運公司及捷運工程局應先協調開發案與捷運站連通方式及動線。請捷運公司說明本案連通設施協調後方案，並請捷運局表示意見。
4. 有關本案以交 17 用地為一宗基地檢討部分，係屬既有規定無須納入準則避免重復規範。
5. 建築量體應於準則框架式規範其造型、語彙及色彩

等，亦需考量高層建築對捷運劍潭站懸吊系統安全影響。

6. 請補充分析周邊公共設施、社區及學校等，主要人車動線及流量，並做為開放空間留設位置及尺度之依據。

八、結論：

（一）全案提送都審委員會前，請捷運公司與捷運工程局先協調確認商辦大樓與捷運站連通方式、多目標使用及捷運禁限建等規定。

（二）開放空間部分：

1. 基地應以既有完整街廓整體規劃開放空間系統。
2. 本案植栽樹種請參考周邊既有綠帶植栽，並說明喬木種類，另廣場式開放空間應增植綠化喬木，達遮蔭效果。

（三）建築設計部分：

1. 建築造型、語彙、色彩、材料等準則，請考量捷運劍潭站、表演藝術中心及劍潭山都市風貌之整合，並於都審委員會前，建請諮詢捷運美學小組。
2. 因捷運劍潭站為特殊懸吊系統，請依量體初步造型模擬高樓風之安全影響，並納入量體設計考量。

（四）交通及動線部分：

1. 請補充周邊公共設施、住宅社區、學校等人行動線分析。
2. 有關本案交通議題請依本府 TOD 政策之前提，檢討本案實際停車需求、車道出入口數量及位置等，於都審委員會前送請交通局檢視。

（五）請申設單位依前述結論及都發局審查意見修正後，於收

臺北市政府都市發展局 110.10.12核定

受會議紀錄之日起30日內檢送5份報告書及2份光碟，再提送委員會審議。

九、散會(下午3時50分)

附錄

110年3月15日「捷運劍潭站多目標使用新建工程(士林區光華段四小段766-4地號等及百齡段六小段2-4地號等土地)」都市設計準則案幹事會議審查意見

本案總樓地板面積超過15,000平方公尺，依本市都市設計及土地使用開發許可審議規則第3條第1項第7款規定，需提送都市設計及土地使用開發許可審議。

壹、都市發展局審查意見如下：

一、法令檢討部分：

(一)交通用地預計開發為商辦大樓，請釐清是否涉及都市計畫多目標使用，建請申設單位預為檢討相關規定及辦理核准程序。

(二)請預為釐清基地範圍內既有捷運設施是否涉及建蔽、容積及開挖等檢討，以確認本案後續可開發量。

(三)本案為公有建築物，法定綠覆率為70%。

二、周邊環境分析部分：

(一)請以基地周邊500公尺為都市尺度分析：

1. 都市計畫(基隆河士林段新生地及附近地區)規範本區為都審地區，該都設管制原則雖未規定基地留設開放空間，惟都市計畫整體開放空間系統仍請補充說明並納入考量。(P.11)
2. 都市綠帶景觀請補充中山北路、基河路、劍潭路、周邊公園等主要喬木樹種，尤以喬木配置位置、樹型差異及樹種延續妥適性。
3. 都市重大建設及環境請調查土地使用現況、工程開發進度及未來發展計畫，尤以臺北表演藝術中心、沿線

臺北市政府都市發展局
110.10.12核定

捷運多目標使用及淡水線線性公園改善等。

（二）請以基地周邊 30 公尺完整街廓為周邊尺度分析：

1. 周邊公共設施或商業活動，如：藝術中心、士林夜市、銘傳大學、百齡高中、劍潭國小、青年中心、捷運站、西側社區等，請分析早晚時段之人車動線且應包含聚集點、路徑、接送、汽機車流量、大眾運輸及轉乘等，分析結果應明確區分主次動線(如：粗細)。另周邊基地及建築之人車出入口請確實標註位置。(P.16)
2. 周邊開放空間形式及尺度，應包含公有人行道、無遮簷人行道、廣場、騎樓及通廊、植栽綠帶等，尤以藝術中心、周邊社區及公園。

（三）請以交通及公園用地為基地尺度分析：

基地與公園及捷運系統之介面等，請補充多段現況景觀剖面圖說明高程變化、空間使用現況及禁限建範圍等。

（四）分期發展計畫：(P.19)

1. 請建築開發時應考量基地景觀設計整體性，請說明本案工程範圍，倘未包含完整交通用地，則請申設單位考量整體開發之可行性。
2. 承上，倘無法整體開發時，則請就整體景觀設計預為提出願景規劃，並納入後續分期計畫辦理。

三、 開放空間部分：(P.21)

（一）考量基地與基河公園之整體性，主要量體南側應以留設開放空間(人行道及綠化)並順平，作為與公園之介面處理，並請申設單位考量後續基河公園介面調整人行動線及綠帶配置之可行性。

（二）基地西側為主要人行空間，留設 6 公尺帶狀開放空間及

600 平方公尺廣場，亦應與捷運軌道下方線性公園及基河公園整體考量，另捷運站西側無喬木遮蔭，請評估該段 6 公尺帶狀開放空間延續單排楓香之可行性。

（三）基地東側留設 4 公尺帶狀開放空間應與既有公有人行道及行道樹，整體規劃為雙排喬木人行環境，中山北路綠帶以榕樹為主，考量其易竄根，本案退縮開放空間請提出其他相似樹型喬木。

（四）主量體與捷運系統之介面涉及禁限建部份，請納入準則規範其空間型式。

（五）基地東北側既有廣場目前似屬閒置空間，請預為納入後續規劃設計考量，另基地北側及南側之開放空間亦請補充相關開放空間規範。

（六）綜上，指定退縮開放空間部分位於既有捷運站體，仍應維持至少 2.5 公尺人行淨寬，得併公有人行道整體留設。

（七）準則(一)2 應著重於基地既有鋪面造型之整合，北側以白色小方磚為主，南側以橘紅色多邊形地磚為主，後續整體鋪面設計亦請預為考量。

（八）準則(一)3 屬通案規範免列入、(二)4 救災空間改於開放空間併同考量。(P.27)

（九）請於景觀剖面圖補充開放空間之人行、自行車、綠化及街道家具配置之指導(P.23、24)。

四、 交通及停車部分：

（一）車道出入口：(P.19)

1. 考量中山北路除本身車流外，亦由基地北側匯入承德及文林路車流，故尖峰時刻車流量多，請將車道出入口留設於基河路側，以減輕中山北路車流量。
2. 汽機車道出入口請整併集中於 1 處並以 5.5 公尺為原

臺北市政府都市發展局
110.10.12核定

則，另本案屬公共工程且停車量較多，車道出入口緩衝空間應自指定退縮開放空間之後再退 6 公尺為原則。

（二）停車需求：(P.18)

1. 本案自詡為 TOD 開發案且基地緊鄰捷運站，停車位檢討應以法定車位為原則，本案應要求未來使用者搭乘大眾運輸系統，以減少自設車位。
2. 承上，地下層經減設實設汽車位，則地面層機車位請整併至地下層。
3. 法定車位折減涉及土地使用管制規定，係屬都市計畫權責，非屬個案都市設計準則可規範。
4. 基地除既有汽機車停車場外，捷運站 2 號出口旁尚有自行車架及 YouBike 站點，開發案相關車架及站點，應考量整體人車動線系統及都市景觀妥善安排。

（三）準則(二)2 屬通案規範免列入。另本案車道出入口及停車規劃，於相關分析、配置圖及準則文字之規範前後不一，請釐清。

五、 建築設計部分：

（一）基地緊鄰捷運劍潭站及臺北表演藝術中心，同時位處士林夜市及中山北路端景，建築各向立面應以正立面設計，並以前開視角模擬及南北向大範圍剖面研究，提出與周邊建築造型、色彩或材料等整合之規範。(P.25、26)

（二）基地緊鄰捷運軌道，列車乘客視角範圍之立面或空間使用，應加強其商務氛圍，且避免設置機電廁所或連續封閉牆面。(P.22)

（三）基地東側為劍潭山(圓山風景區)，請以東西向大範圍剖面圖，模擬開發案與山勢關係，建築量體及高度應配合山勢提出量體退縮、限高、色彩及材料等之規範。(P.22)

（四）本案與捷運站可考量設置連通設施(平面、立體、動線)，以鼓勵未來使用者利用大眾運輸。(P.19)

（五）廣告物設置及需求請預為考量，且位置、尺寸及型式等需考量西側住宅社區及中山北路車行視線安全。

（六）綜上，本次所提意見及準則(一)5，請於準則文字新增建築設計小節。(P.27)

六、 其他：

（一）案名地段號請以各段最小號作地表，報告書頁碼請連號編排。

（二）相關開發量之建蔽、容積、綠化、開挖、使用、獎勵、停車等，於都市設計準則階段僅供參考，後續以建築開發階段為準。

（三）數值地形圖請更新為最新版本。

（四）景觀配置圖於標註範圍時避免使用圖塊、標註事項(量體或退縮)需使用圖塊時應有透明度，且同類事項標註位置應儘量相同、相關圖例色彩避免相似。(P.19~21)

（五）都市設計準則之景觀配置圖與文字規範應相符，有關開放空間缺漏、交通及停車前後不一等部分，請配合開放空間、交通停車及建築設計等審查意見一併調整。(P.27)

（六）承上，詳細建築設計平立剖圖說免於都市設計準則階段檢附，且各景觀配置圖亦免套繪。(P.28~37)

臺北市政府都市發展局
110.10.12核定

貳、其他單位書面審查意見如下：

一、 消防局 蔡幹事長銘

本案為都市設計準則階段，後續建築設計涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，請依內政部（營建署）102年7月22日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。

二、 交通局 張幹事鈞凱

（一）P18，請參考本市停管處最新資料，以文字及圖示說明基地500公尺半徑範圍內停車供需現況。

（二）P21~P23，為提昇人行及自行車環境，基地臨中山北路5段側建議檢討留設淨寬5公尺以上人行空間（含淨寬3公尺人行道及及淨寬2公尺自行車道），並請將留設之人行空間、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，俾利檢視。

（三）P27，都市設計準則詳細規範內容：

1. 有關中山北路側公共開放空間請修正為「中山北路側留設至少5公尺以上淨寬之帶狀式開放空間」。

2. 人車動線及停車空間規劃：

(1)有關車道出入口緩衝空間請依109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修正為「應自指定退縮人行空間後留設6公尺以上緩衝空間為原則」。

(2)請補充說明「以交17用地為一宗基地，於其他區位檢討設置機車停車位」之相關法令規定。

(3)有關車道出入口開設位置，請補充說明無法由基河路進出之原因，並請依捷運公司109年10月16日

「109年度第3次物業管理分組會議紀錄」決議補充中山北路新增出入口之資料，俾利檢視。

(4)有關基地開發設置之停車位數量，仍以滿足法定停車需求及衍生停車需求為原則。

三、 都市發展局 楊幹事智盛

無意見。

四、 環境保護局 黃幹事莉琳

本案俟開發規模確立，再協助檢視環保相關規定，另建議建築物朝節能、省水方向設計，避免採用玻璃帷幕設計，以節省能源。

臺北市政府都市發展局
110.10.12核定

副　本

110. 3. 31

總收文章
第20029-110-018號

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府　函

105410
臺北市松山區南京東路五段108號6樓
受文者：大林聯合建築師事務所

發文日期：中華民國110年3月30日
發文字號：府都設字第1103031404號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：本市建築管理工程處意見1份

地址：11008臺北市信義區市府路1號
承辦人：李建輝
電話：02-27208889/1999轉8281
傳真：02-27593318
電子信箱：udd-arlichhuch@mail.taipei.gov.tw

主旨：檢送本府110年3月15日召開「捷運劍潭站多目標使用新建工程（士林區光華段四小段766-4地號等及百齡段六小段2-4地號等土地）」都市設計及土地使用開發許可審議案幹事會議本市建築管理工程處（會後）書面意見，請納入報告書檢討回應，請查照。

說明：依本府110年3月19日府都設字第1103010028號函會議紀錄暨本市建築管理工程處110年3月25日電子郵件賡續辦理。

正本：臺北大眾捷運股份有限公司
副本：大林聯合建築師事務所（含附件）

市長柯文哲

本案依分層負責規定授權人員決行

第1頁 共1頁

審　查　意　見　表

審議案名稱	「捷運劍潭站多目標使用新建工程（士林區光華段四小段766-4地號等及百齡段六小段2-4地號等土地）」都市設計準則案
單位	建築管理工程處　梁幹事志遠
審查意見	（一）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且遮蔽美化，並應考量後續維護管理及修繕。 （二）設備管路均應地下化為原則免破壞開放空間與步道完整性。 （三）進、排風口應與建築物整合並予綠美化，另不得設置面對人行空間。
備註	

臺北市政府都市發展局
110.10.12核定

臺北捷運公司「捷運劍潭站 TOD 大樓造型諮詢討論會議」

會議紀錄

時間：110 年 4 月 7 日(星期三)下午 14 時

地點：捷運行政大樓 7 樓簡報室

主席：黃副總經理清信　　紀錄：李選瑜

出席人員：美學小組張委員基義、張委員樞、曾委員光宗、吳委員書原、潘委員一如、吳委員建興、臺北市政府捷運工程局黃亞誠、王昌昀、陳桂桓、溫尚憲、都市發展局謝佩珊、李建輝、台北捷運公司馮兆興、陳榮吉、呂咏勳、劉永泰、亞新顧問公司胡子平、大林建築師事務所張國松

一、主席致詞

本次會議係依據市府 110 年 3 月 15 日召開本案都審幹事會議結論:「建築造型、語彙、色彩、材料等準則請考量捷運劍潭站、表演藝術中心及劍潭山都市風貌之整合，並於都審委員會前建請諮詢捷運美學小組 。」辦理，故請美學小組委員就本案提供美學相關建議，其他意見則可納入參考。

二、各單位意見

(一)張樞委員發言

本案宜考量開發的必要性，建議保留足夠的退縮空間，串接整體綠廊規劃，降低周邊綠地衝擊。另軌道下方空間可進行低密度商業開發，以兼顧開發價值。

(二)潘一如委員發言

綠廊是城市重要的資產，應加以維護，如有開發必要，建議透過人行動線結合地面綠廊與商業廊道之線性開發，並與地景融合，綠化部分可再納入屋頂與陽台，另應注意風對環境舒適度之影響。

(三)曾光宗委員發言

本案開發有無必要可再斟酌，如需開發則可導入綠廊的規劃，留設綠帶緩衝空間，以創造 TOD 開發價值，可再加入不同視點之模擬圖，以充分了解 TOD 大樓與周遭環境關係，並將捷運劍潭站造型融入設計元素，另可參考國外案例以城市需求角度，思考建築物開發強度與規模。

(四)吳書原委員發言

個人意見與前面委員看法相同，另建築物設計可融入周邊景觀及山景元素，以降低視覺衝擊。

(五)吳建興委員發言

表達意見與前面委員一致，另本案開發後對周遭交通衝擊部分，請再預為因應。

(六)張基義委員發言

現況的保存與政策性的開發常陷入兩難，建議主辦單位融合各方意見，並於建築物地面人行空間，延伸基地北側的北藝中心設計，以材料及顏色的外擴進行文化的串接，進而連結綠廊，彰顯區域價值。

(七)都發局發言

1. 有關「擬定臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫」本局刻正檢討相關申請範圍及條件，惟此計畫與捷運公司 TOD 開發計畫不同，先予敘明。
2. 本案都市設計準則幹事會議原則已通過，惟仍請依幹事會結論及意見修正，並補充大環境剖面圖及行人與乘客視角之模擬圖說，以利委員會審議。

(八) 捷運局

捷運公司肩負捷運營運安全之職責，現階段配合市府政策，辦理 TOD 大樓興建，藉以活化資產增加收入，並帶動周邊發展進而推動都市更新，本案後續相關作業，本局將協助捷運公司，依相關規定及程序辦理。

三、會議結論

(一)本 TOD 開發案人行動線部分，可優先考量導入綠廊規劃，並與商業廊道相結合，以將商業極大化結合美學，融合最大效益。

(二)有關美學小組各委員所提之北藝設計延伸、綠地串連、山景及捷運劍潭站之融合……等，美學景觀與人本之相關意見，請專案管理廠商(PCM)建築師納入統包需求。其他可行意見納入參考。

(三)有關 TOD 大樓與捷運連通方式、多目標使用、捷運禁限建……等規劃，請捷運公司配合捷運局相關規定及程序辦理。

二、散會(16 時 00 分)

臺北市政府都市發展局
110.10.12核定