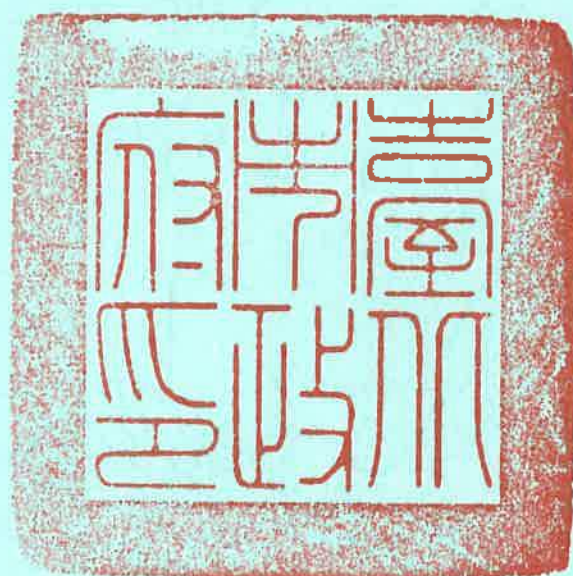


臺北市都市計畫書

臺北市松山區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案



臺北市政府

108年4月25日府都規字第10830178021號公告發布實施

目錄

壹、計畫範圍與年期.....	1
一、計畫範圍.....	1
二、計畫年期.....	1
貳、歷年都市計畫案發布實施情形.....	3
參、原都市計畫情形.....	10
一、計畫人口.....	10
二、土地使用計畫.....	10
三、公共設施.....	14
四、交通運輸.....	18
五、都市設計.....	21
肆、檢討原則.....	23
一、土地使用檢討原則.....	23
二、都市設計檢討原則.....	23
伍、土地使用分區管制相關規定.....	24
一、整體性管制原則.....	24
二、土地及建築物使用管制要點修訂內容.....	24
三、建築管制要點修訂內容.....	37
陸、都市設計管制規定修訂內容.....	43
一、整體性都市設計原則.....	43
二、都市設計審議範圍.....	43
三、都市設計準則範圍.....	55
四、開放空間系統.....	61
五、人行步道系統.....	61
六、交通規劃.....	63
七、植栽綠化與保水.....	63
八、其他.....	63
柒、其他規定.....	64
一、說明事項.....	64
二、松山區歷年都市計畫特殊規定.....	64
捌、事業及財務計畫.....	77
玖、臺北市都市計畫委員會審議情形.....	78
拾、本案業依臺北市都市計畫委員會審議決議修正完竣。.....	79

拾壹、本案主要計畫業經內政部 108 年 2 月 12 日台內營字第 1080008251 號函核定，本府
並於 108 年 3 月 12 日以府都規字第 10800905451 號公告發布實施。..... 79

附錄一..... 80

附錄一之一、臺北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點(91.07.18)..81

附錄一之二、臺北市民生東路新社區特定專用區建築管制要點(77.01.08)..... 88

附錄一之三、民權大橋、撫遠街擋水牆、南京東路五段、撫遠街所圍地區建築管制要
點(77.10.17)..... 89

附錄一之四、臺北市松山車站附近地區都市設計管制要點(93.08.20)..... 90

附錄一之五、臺北市市民大道（新生北路至基隆路段）兩側地區都市設計管制要點
(97.09.30)..... 95

附錄一之六、變更中油公司臺北市十六處加油站用地為第三種商業區(特)、第三種、
第三之一種及第三之二種住宅區、公園、停車場、高速公路用地計畫案(93.03.19)..99

附錄一之七、擬訂「修訂臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案」內『長春路北
側、慶城街兩側土地』金融服務專用區、商業區細部計畫案都市設計管制要點(92.05.06)
..... 104

附錄一之八、變更臺北市松山區美仁段二小段 888-1 地號等 4 筆機關用地暨擬定同小
段 884 地號等 4 筆機關用地（供警察局松山分局及本府其他公務機關使用）細部計畫
案(96.01.18)..... 108

附錄一之九、變更臺北市松山區復興北路與長安東路口東北側第三種住宅區及道路用
地為第三種住宅區(特)及綠地用地暨劃定鄰近土地為更新地區細部計畫案(98.10.09)
..... 110

附錄一之十、變更臺北市松山區美仁段一小段 800 地號等 9 筆土地第三種住宅區為第
三種住宅區（特）細部計畫案(101.07.11)..... 114

附錄一之十一、擬定臺北市松山區松南營區及周邊土地特定專用區暨劃定北投區中心
新村保存區及信義區永春陂公園用地為容積調派送基地細部計畫案(107.08.13)..116

圖目錄

圖 1	松山區都市計畫細部計畫通盤檢討範圍示意圖	2
圖 2	松山區細部計畫範圍示意圖	9
圖 3	松山區現行都市計畫（細部計畫）示意圖	13
圖 4	松山區細部計畫未開闢公共設施用地分布示意圖	15
圖 5	松山區公共設施示意圖	17
圖 6	松山區道路系統現況示意圖	19
圖 7	松山區綠運輸系統現況示意圖	20
圖 8	松山區現行都市設計審議範圍示意圖	22
圖 9	本計畫都市設計審議範圍示意圖	54
圖 10	本計畫都市設計準則管制範圍示意圖	60
圖 11	計畫區指定留設騎樓路段示意圖	62
圖 12	松山區歷年土地使用分區管制特殊規定位置示意圖	76

表目錄

表 1	原都市計畫發布實施名稱及文號綜理表	3
表 2	松山區現行都市計畫土地使用分區面積表	11
表 3	松山區細部計畫未開闢公共設施內容說明表	14
表 4	松山區公共設施用地面積統計表	16
表 5	指定都市設計審議地區之都市計畫名稱及文號綜理表	21
表 6	細部計畫土地使用檢討原則表	23
表 7	松山區都市設計檢討原則	23
表 8	修訂臺北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制修正條文對照表	24
表 9	臺北市民生東路新社區特定專用區建築管制要點修正條文對照表	37
表 10	修訂民權大橋、撫遠街擋水牆、南京東路五段、撫遠街所圍地區建築管制修正條文對照表	40
表 11	臺北市市民大道（新生北路至基隆路段）兩側地區都市設計管制要點修正條文對照表	55
表 12	已發布或另案發布之都市計畫名稱及文號綜理表	60
表 13	本計畫區指定留設騎樓管制路段一覽表	61
表 14	松山區土地使用分區管制特殊規定彙整表	65

案 名：臺北市松山區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍：詳如計畫圖所示

類 別：通盤檢討

法令依據：都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法

詳細說明：

壹、計畫範圍與年期

一、計畫範圍

計畫範圍以臺北市松山區行政區界為範圍，東為內湖區及南港區，以基隆河為界；西為中山區，以復興北路為界；南為信義區及大安區，以市民大道為界，涵蓋松山區 33 個行政里，總面積 928.78 公頃，詳圖 1 所示。

二、計畫年期

計畫年期以民國 132 年（2043 年）為目標年。

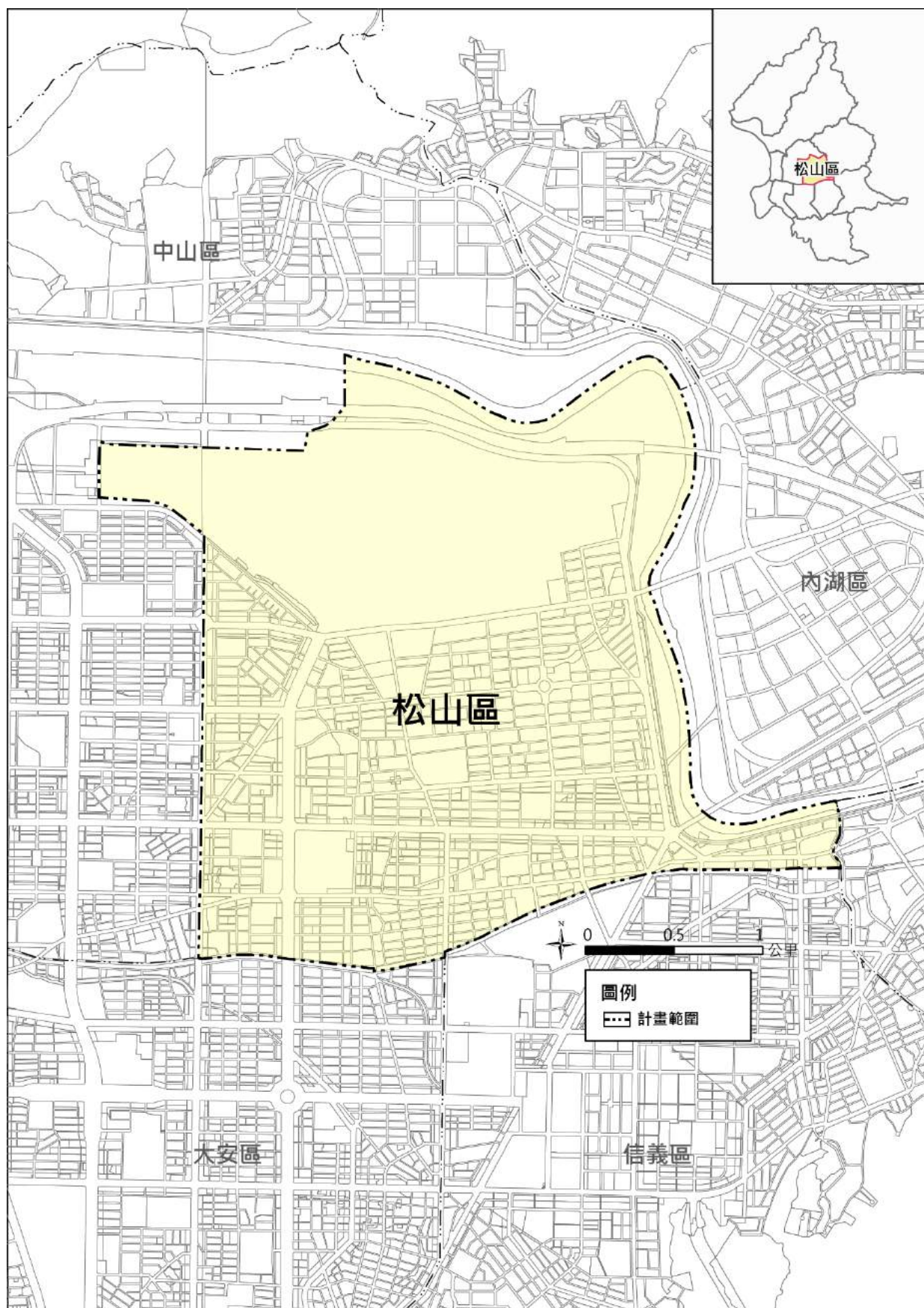


圖1 松山區都市計畫細部計畫通盤檢討範圍示意圖

貳、歷年都市計畫案發布實施情形

松山區最早細部計畫為民國 48 年 3 月 13 日發布之「敦化路附近地區細部計畫案」，而後因應相關計畫陸續擬定細部計畫案，彙整計畫範圍內歷年細部計畫案詳表 1。

表1 原都市計畫發布實施名稱及文號綜理表

計畫名稱	發布日期	公告文號
敦化路附近地區細部計畫案	48.03.13	府工字第 6851 號
敦化路附近住宅區案	48.11.04	府工字第 34753 號
修改進馨汽水有限公司附近巷路案	49.05.12	府工字第 23477 號
敦化路兩旁地區南京東路以北修改巷路公告圖	50.06.24	府工字第 29178 號
為北基二路延長南京東路五段道路計畫	51.02.16	府工二字第 3429 號
變更中崙段與頂東勢段交界處計畫道路乙案	51.04.25	府工二字第 14171 號
為縮小第 51 號道路寬度案	52.02.18	府工二字第 7940 號
為林宗毅等申請縮小建國北路民生路交叉處園林大道寬度案	52.12.10	府工二字第 57884 號
為第二屆亞洲盃籃球賽建築基地的廢止計畫巷路	53.02.22	府工字第 55983 號
中泰賓館申請變更都市計畫案	54.04.20	府工字第 13634 號
為進馨汽水有限公司申請變更中崙段 293 等地號內計畫巷路以利整個使用土地案	55.04.16	府工字第 18828 號
為限制南京東路沿路建築物一案	55.05.03	府工字第 22246 號
第 41-1 號細部計畫民權路變更及民權以北部份圖	56.03.22	府工二字第 8662 號
縮小綜合運動場東側計畫道路乙案	56.12.06	府工字第 57152 號
本市第 42 號之 4（民生東路新社區）細部計畫案	57.04.13	府工二字第 15196 號
為請將原計畫第六號污水處理場保留地變更為國中保留地另新設污水處理場保留地案	58.04.18	府工二字第 12342 號
為擬定本市第 42 號之 1、2（敦化路以東、南京東路 4、5 段以北空軍保留地以南）細部計畫案	58.08.27	府工二字第 40064 號
修訂台北市第 42 號之 4（民生東路新社區）細部計畫案	59.10.24	府工二字第 47316 號
撤銷為敦化路延長計畫前決議案	59.12.05	府警保字第 49576 號
擬訂本市撫遠街及南京東路底擋水牆計畫案	60.05.13	府工二字第 18148 號
為台北市育達商職申請廢止本市頂東勢段 539 號地號內 6 公尺計畫道路案	60.07.07	府工二字第 32099 號
修訂復興北路民權東路交接圓環計畫道路乙案	60.10.14	府公二字第 45131 號
擬修改本市原轄區已公佈之土地使用分區名稱一部份俾符合新訂都市計畫法台北市施行細則規定土地分區名稱乙案	61.11.18	府工二字第 59350 號
擬拓寬本市寧安街計畫案	61.11.22	府工二字第 57110 號
修訂基隆路與麥帥公路啣接處設置高架圓環計畫道路案	62.01.12	府工二字第 63563 號
松山地區細部計畫案	62.01.30	府工二字第 563 號
為基督復臨安息日會台灣區會申請變更計畫道路案	62.02.23	府工二字第 4539 號
變更本市中山區至內湖區都市計畫區高速公路經過部份都	62.08.14	府工二字第 35947 號

計畫名稱	發布日期	公告文號
市計畫案		
擬定本市空軍總醫院附近地區細部計畫案	62.10.19	府工二字第 46740 號
擬定縱貫鐵路以北，南京東路以南，光復路以東，基隆路以西間地區細部計畫案	62.12.31	府工二字第 59505 號
擬定台北市舊市區內工業區變更使用計畫案	63.01.18	府工二字第 386 號
擬變更八德路四段本市監理所原市場預定地及住宅區預定地及八公尺計畫巷道為機關用地案	63.09.10	府工二字第 40484 號
台灣鐵路管理局為配合動力電化計畫，興建南港客車場至台北站運轉線一般道工程變更部份都市計畫作為鐵路用地案	64.11.04	府工二字第 50382 號
變更原轄區使用分區調整商業區、行政區及混合區案	65.07.07	府工二字第 25576 號
擬訂敦化北路、民生東路、復興北路、民權東路間細部計畫案	65.07.17	府工二字第 25579 號
通盤檢討變更本市污水處理場保留地並配合新設抽水站維護場等計畫案	65.09.30	府工二字第 39196 號
民生東路南側（敦化北路至建國北路）建國北路東側（民生東路至長春路南側）沿路附近細部計畫暨配合修訂主要計畫案	65.11.15	府工二字第 47451 號
變更第五號公園保留地部份為機關用地（台北市立社會教育館）案	66.10.12	府工二字第 43427 號
變更第 42-4 號（民生東路新社區）細部計畫範圍內公共建築用地案	66.10.13	府工二字第 43957 號
變更民生污水處理場用地北牆以南五十公尺範圍面積約 0.25 公頃為自來水內湖加壓站工程用地案	66.10.19	府工二字第 43829 號
變更台北市都市計畫（士林區、北投區除外）公共設施保留地計畫（通盤檢討）案	66.10.28	府工二字第 44282 號
變更民生段 48-1、48-7 等地號住宅用地為電信機房用地案	66.12.20	府工二字第 53707 號
變更本市都市計畫（士林區、北投區除外）公共設施保留地計畫（通盤檢討）案內有關下埤頭段 351-2 地號公園用地及水溝用地擬變更為住宅用地計畫案	67.04.06	府工二字第 12496 號
變更本市民權國小用地計畫案	67.05.03	府工二字第 16423 號
修訂南京東路、光復路、縱貫鐵路、敦化路所圍地區細部計畫（通盤檢討）案	68.02.16	府工二字第 02803 號
修訂縱貫鐵路、基隆路、仁愛路、光復南路所圍地區細部計畫（通盤檢討）案	68.03.01	府工二字第 05472 號
變更松山抽水站附近部份農業區、綠地為機關用地（抽水站）案	68.03.12	府工二字第 07719 號
空軍松山油庫舊址土地，解除禁（限）建	68.04.12	府工二字第 11582 號
修訂民生東路、敦化路縱貫鐵路、復興路所圍地區（不含民生東路南側沿線附近地區）細部計畫（通盤檢討）案	68.05.22	府工二字第 14729 號
修訂民生東路、復興北路、南京東路、松江路、長春路、建國北路竹圍地區（不含民生東路南側、建國北路東側沿線附近地區）細部計畫（通盤檢討）案	68.10.03	府工二字第 36547 號
修訂南京東路、基隆路、縱貫鐵路、光復路所圍地區細部計畫（通盤檢討）案	68.10.11	府工二字第 38412 號

計畫名稱	發布日期	公告文號
修訂基隆河排水溝、永吉路、基隆路所圍地區細部計畫（通盤檢討）案	68.10.15	府工二字第 38411 號
修訂撫遠街、延壽街、敦化北路、松山機場南側（民生東路新社區）所圍地區細部計畫（通盤檢討）案	69.01.17	府工二字第 53524 號
修訂民權東路、敦化北路、民生東路、建國北路、長春路、松江路所圍地區細部計畫（通盤檢討）案	69.06.09	府工二字第 17720 號
修訂撫遠街、南京東路、敦化北路、民生東路新社區南側界限所圍地區細部計畫（通盤檢討）案	69.08.15	府工二字第 30307 號
擬定本市松山區頂東勢段 228-33 等地號附近地區細部計畫案	70.01.12	府工二字第 53275 號
修訂民族東路、民權東路、松江路所圍地區細部計畫（通盤檢討）案	70.02.19	府工二字第 02885 號
基隆河玉成堤防堤線位置圖	70.11.30	府工養字第 56378 號
擬拓寬民權東路（敦化北路-撫遠街間）主要計畫道路案	71.05.10	府工二字第 16790 號
擬規定本市重要幹道兩側住宅區應留設騎樓或無遮簷人行道案	71.08.14	府北市工二字第 65572 號
配合高速公路及松山、大直、內湖堤防修訂基隆河（麥帥公路與中山橋間）附近地區主要計畫案	72.02.09	府工二字第 02656 號
擬訂八德路饒河街口附近地區都市更新計畫並配合變更細部計畫	72.03.11	府工二字第 07902 號
變更台北市松山區民生段 134-4、134-5 地號住宅用地為電信用地案	72.10.19	府工二字第 44790 號
配合台北市區鐵路地下化及松山火車站改善工程變更松山火車站站場附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案	72.10.28	府工二字第 45978 號
修訂基隆河三張犁截水溝下游（松山段部分）忠孝東路、基隆路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）及配合修訂主要計畫案	73.09.26	府工二字第 39720 號
修訂民權東路、敦化北路、民生東路、建國北路、長春路、松江路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）案	73.10.22	府工二字第 44594 號
修訂民生東路新社區南側界線撫遠街、南京東路、敦化北路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）案	73.10.26	府工二字第 44595 號
變更松山區民生段 81 地號停車場用地為機關用地案	74.02.14	府工二字第 06023 號
修訂南京東路、光復路、仁愛路、敦化路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）案	74.02.28	府工二字第 06030 號
修訂民生東路、敦化路、縱貫鐵路、復興路、南京東路、松江路、長春路、建國北路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）暨配合修訂主要計畫案	74.03.06	府工二字第 07392 號
變更松山區寶清段二小段 70-4 等地號商業區為抽水站用地案	74.10.04	府工二字第 48820 號
修訂民族東路、民權東路、松江路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）案	75.06.17	府工二字第 91380 號
修訂撫遠街、延壽街、敦化北路、松山機場南側（民生東路新社區）特定專用區細部計畫（第二次通盤檢討）案	77.01.08	府工二字第 207512 號
變更台北市松山區虎林段五小段 10 地號機關用地「原分配	77.10.11	府工二字第 274738 號

計畫名稱	發布日期	公告文號
供派出所、消防隊、區公所、衛生所使用」為「供台北市政府、印刷所、松山派出所、松山消防隊使用」計畫案		
擬訂民權大橋、撫遠街擋水牆、麥帥公路、撫遠街所圍地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案	77.10.17	府工二字第 278287 號
修訂南京東路、基隆路、仁愛路、光復路所圍地區（不包括信義計畫地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案	77.12.07	府工二字第 287858 號
修訂南港區忠孝東路以南、昆陽街以西、松山區及南港區界線以東附近地區細部計畫（第二次通盤檢討）案	78.01.26	府工二字第 299322 號
配合捷運系統木柵線工程變更沿線土地為交通用地計畫案	78.04.03	府工二字第 318630 號
變更本市松山區濱江段四小段 286-30 地號土地部份機場用地為機關用地（供自來水配水池及加壓站使用）計畫案	78.04.17	府工二字第 318794 號
擬訂濱江街汽車修護專用工業區細部計畫案	78.11.17	府工二字第 372627 號
修訂南港區基隆河以南、向陽路以西、忠孝東路以北，南港區及松山區界線以東附近地區細部計畫（第二次通盤檢討）案	78.11.20	府工二字第 373131 號
修訂台北市土地使用分區（保護區、農業區除外）計畫（通盤檢討）案	79.09.13	府工二字第 79049926 號
修訂基隆河、三張犁截水溝下游（松山段部分）、忠孝東路、基隆路所圍地區細部計畫（第三次通盤檢討）案	79.09.21	府工二字第 79052708 號
變更復興北路穿越松山機場地下道工程部分機場用地為道路用地及機場地下部分土地供為車行地下道使用計畫案	79.11.01	府工二字第 79062357 號
「修訂台北市土地使用分區（保護區、農業區除外）計畫（通盤檢討）案」內有關八德路四段、東寧路、縱貫鐵路、八德路四段 106 巷所圍地區（原唐榮鐵工廠）土地使用計畫案	80.02.13	府工二字第 80003366 號
變更基隆河麥帥橋至成美橋間農業區、綠地、道路用地、市場用地及河川用地為堤防用地及行水區案	80.11.01	府工二字第 80072347 號
修訂濱江街汽車修護專用工業區計畫說明書內有關重劃規定事項案	82.02.25	府工都字第 82008927 號
修訂民生東路、敦化路、縱貫鐵路、復興路、南京東路、松江路、長春路、建國北路所圍地區細部計畫（第三次通盤檢討）案	82.09.16	府都二字第 82065199 號
變更松山區濱江段四小段 286-30 地號原供自來水配水池及加壓站使用之機關用地增列辦公處所使用項目計畫案	83.01.15	府都二字第 82097557 號
配合捷運系統內湖線工程變更沿線土地都市計畫案	83.06.03	府都二字第 83027954 號
擬訂「台北市土地使用分區（保護區、農業區除外）計畫（通盤檢討）案」內工業區及再發展區變更為住宅區部份細部計畫案	84.02.09	府都二字第 83081653 號
修訂撫遠街、延壽街、敦化北路、松山機廠南側（民生東路新社區）特定專用區細部計畫（第二次通盤檢討）案說明書內『台北市民生東路新社區特定專用區建築管制要點』條文案	86.07.01	府 都 二 字 第 8604352500 號
變更台北市松山區西松段二小段中崙國中用地、道路用地、機關用地為高中用地、道路用地計畫案	87.12.30	府 都 二 字 第 8709430000 號

計畫名稱	發布日期	公告文號
劃定台北市松山區寶清段七小段 688 地號(原東星大樓基地)為更新地區案	89.01.19	府 都 四 字 第 8809343000 號
變更臺北市松山區濱江段四小段二八六-二六等七筆地號(部分) 機場用地為道路用地計畫案	90.02.05	府 都 二 字 第 9000699700 號
臺北市軍事用地第一階段通盤檢討案內「原空軍松指部油庫」計畫案	90.03.19	府 都 一 字 第 9002237900 號
變更臺北市鐵路地下化南港專案工程都市計畫案	90.09.13	府 都 二 字 第 9010982900 號
變更臺北市松山區寶清段七小段六八八地號、六七八地號及寶清段二小段三七五地號土地使用分區管制案	91.05.22	府 都 四 字 第 09114391600 號
配合臺北市「松山撫遠街機場東側道路新築工程」變更農業區、道路用地為道路用地、公園用地、停車場用地及機場用地都市計畫案	91.07.02	府 都 二 字 第 09114156000 號
擬訂松山區南京東路五段慶福大樓更新地區都市更新事業計畫及權利變換計畫案	91.07.16	府 都 四 字 第 09108144700 號
擬訂「臺北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點」條文案	91.07.18	府 都 二 字 第 09115304500 號
配合臺北市捷運系統內湖線工程變更沿線機場用地、第二種工業區、公車調度站用地為交通用地及交通用地為機場用地計畫案	91.11.11	府 都 二 字 第 09125555100 號
臺北市松山區健康路四十五巷行人徒步區計畫案	91.12.12	府 都 三 字 第 09108206000 號
變更中油公司台北市十六處加油站用地第三種商業區(特)、第三種、第三之一種及第三之二種住宅區、公園、停車場、高速公路用地計畫案	92.01.15	府 都 二 字 第 09128352500 號
配合台北市捷運用系統內湖線工程變更沿線機場用地、第二種工業區、公車調度站為交通用地及交通用地為機場用地計畫案中擴大交通用地部分計畫案	92.01.16	府 都 二 字 第 09129335500 號
擬訂「修訂台北主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」內「長春路北側、慶成街兩側土地」金融服務專用區細部計畫案	92.05.06	府 都 二 字 第 09202943900 號
變更臺北市松山區寶清段七小段六八八地號「東星大樓」都市更新新事業計畫案	92.11.03	府 都 四 字 第 09224801100 號
配合臺北市捷運系統內湖線工程變更沿線機場用地、第二種住宅區為交通用地為第一種商業區(特)、第三種住宅區計畫案	93.01.12	府 都 二 字 第 09305127100 號
變更中油公司台北市十六處加油站用地為第三種商業區(特)、第三種、第三之一種及第三之二種住宅區、公園、停車場、高速公路用地計畫案	93.03.19	府 都 規 字 第 09302867600 號
變更臺北市松山車站附近地區都市計畫案	93.08.20	府 都 設 字 第 09318469500 號
配合捷運系統松山線工程變更沿線土地為交通用地及聯合開發區(捷)暨劃定都市更新地區計畫案	93.08.30	府 都 規 字 第 09318344200 號
配合臺北市捷運系統松山線工程 G22 車站修訂松山市場用地土地使用管制計畫案	94.03.24	府 都 規 字 第 09405800300 號

計畫名稱	發布日期	公告文號
擬定臺北市松山區濱江段四小段 286-30 地號國際事務及公共服務特定專用區細部計畫案	95.02.13	府 都 規 字 第 09427812600 號
變更臺北市松山區美仁段 1 小段 16 地號等 9 筆第 3 種住宅區土地為公園用地計畫案	95.05.05	府 都 規 字 第 09577953900 號
變更臺北市松山區美仁段二小段 888-1 地號等 4 筆機關用地暨擬定同小段 884 地號等 4 筆機關用地(供警察局松山分局及本府其他公務機關使用)細部計畫案	96.01.18	府 都 規 字 第 09535923000 號
配合捷運松山線南京東路站修訂臺北市松山區敦化段一小段 782-1 地號土地及 782 地號部分土地使用管制計畫案	97.08.19	府 都 規 字 第 09705179200 號
變更臺北市市民大道(新生北路至基隆路段)兩側第三種住宅區及道路用地為第三之一種住宅區(特)、公園用地、第四種住宅區為第四之一種住宅區(特)、停車場用地為公園用地細部計畫暨劃定都市更新地區計畫案	97.09.30	府 都 規 字 第 09705499400 號
變更臺北市松山區復興北路與長安東路口東北側第三種住宅區及道路用地為第三種住宅區(特)及綠地用地暨劃定鄰近土地為更新地區細部計畫案	98.10.09	府 都 規 字 第 09836514200 號
指定臺北市整建住宅為策略性再開發地區	99.01.13	都 新 字 第 09805081200 號
變更臺北市松山區民生東路新社區特定專用區新東街 31 巷交口西北側住宅用地為住宅用地(特)細部計畫暨修訂土地使用分區管制要點案	99.03.12	府 都 規 字 第 09900015100 號
臺北市建築基地未開發前環境改善容積獎勵案	99.09.29	府 都 規 字 第 09936556800 號
修訂『長春路北側、慶城街兩側土地』金融服務專用區細部計畫案	99.10.26	府 都 規 字 第 09937305600 號
臺北市老舊市場再生專案計畫-私有市場更新行動計畫	99.11.22	府 都 規 字 第 0993708900 號
變更臺北市松山區美仁段一小段 800 地號等 9 筆土地第三種住宅區為第三種住宅區(特)細部計畫案	101.07.11	府 都 規 字 第 10130265700 號
變更及修訂臺北市中正區永昌段四小段 48 地號等 380 筆土地(徵求參與『促進都市再生 2010 年臺北好好看』開發計畫 7 處基地回復原都市計畫案)細部計畫案	101.07.25	府 都 規 字 第 10102145100 號
修訂『修訂台北市土地使用分區(保護區、農業區除外)計畫(通盤檢討)案』內有關八德路四段、東寧路、縱貫鐵路、八德路四段 106 巷所圍地區(原唐榮鐵工廠)土地使用計畫案」開發方式細部計畫案	103.05.13	府 都 規 字 第 10300893800 號
變更暨擬定臺北市『東區憲兵隊』等 6 處軍事營區細部計畫暨劃定臺北市大安區辛亥段三小段 554 地號等土地為容積調派接受區案	106.12.07	府 都 規 字 第 10639708000 號
『修訂台北市土地使用分區(保護區、農業區除外)計畫(通盤檢討)案』內有關八德路四段、東寧路、縱貫鐵路、八德路四段 106 巷所圍地區(原唐榮鐵工廠)土地使用計畫案」土地使用分區管制細部計畫案(第二次修訂)	107.01.18	府 都 規 字 第 10602424800 號
擬定臺北市松山區松南營區及周邊土地特定專用區暨劃定	107.08.13	府 都 綜 字 第

計畫名稱	發布日期	公告文號
北投區中心新村保存區及信義區永春陂公園用地為容積調派送基地細部計畫案		1076009352 號

資料來源：臺北市都市計畫整合查詢系統，統計至 107 年 9 月。

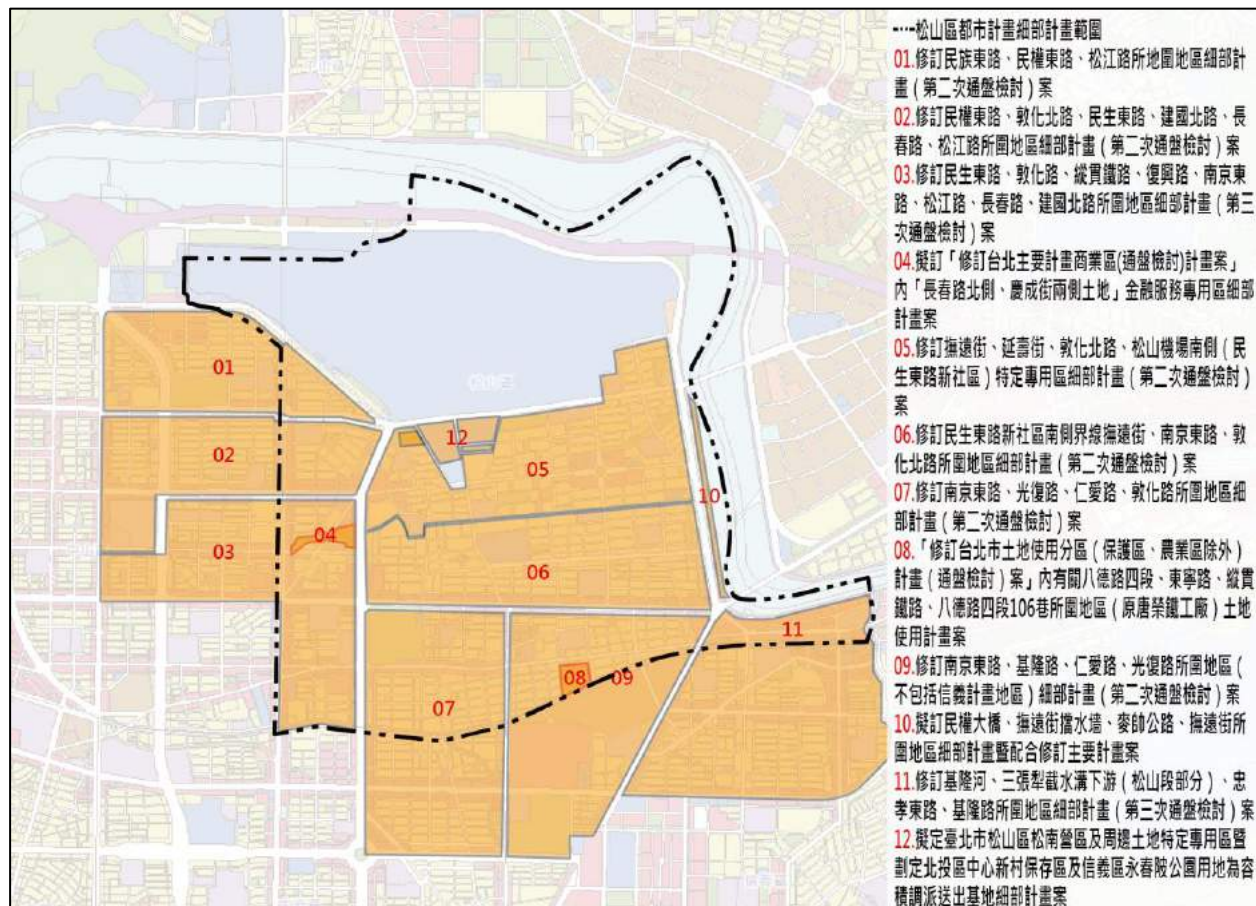


圖2 松山區細部計畫範圍示意圖

參、原都市計畫情形

一、計畫人口

松山區過去因行政區範圍調整，包括西側中山區及南側信義區、大安區部分細部計畫人口推計有重複計算情形，重複計算人口約 16.6 萬人，修正後現行 12 個細部計畫區規劃之住宅區、商業區合計可容納人口為 249,000 人，計畫人口密度達每公頃 268 人。

二、土地使用計畫

松山區總面積約為 928.78 公頃，其中都市發展地區約為 833.90 公頃，佔計畫面積約 89.79%；非都市發展地區約為 94.88 公頃，佔計畫區約 10.21%，各使用分區之分布詳圖 3。

（一）住宅區

松山區住宅區面積約為 156.55 公頃，佔計畫面積 16.86%，主要分布於延壽街以南與市民大道以北、塔悠路以東與基隆河之間，以及復興南北路及敦化南北路街廓內部，以第三種住宅區為主。建築基地臨寬度 30 公尺以上計畫道路者，加級劃為第三之一種住宅區。建築基地臨寬度 40 公尺以上計畫道路者，加級劃為第三之二種住宅區。

（二）商業區

商業區面積約為 50.73 公頃，佔計畫面積約 5.46%，主要分布於位於南北向道路復興南北路兩側及東西向道路民生東路、南京東路、長安東路、八德路、饒河街之商業區，以劃設第三種商業區及第三種商業區（特）為主。另南京東路部分路段（光復南路至寶清街南側）以劃設第二種商業區為主。

（三）工業區

工業區面積約為 1.44 公頃，佔計畫面積約 0.16%，大台北區瓦斯股份有限公司劃設第三種工業區，以及塔悠路工業區劃設第二種工業區。

(四) 特定專用區

特定專用區共有五處，面積約為 90.14 公頃，估計畫面積約 9.70%，民生東路新社區特定專用區位於民生東路及三民路周邊區域；敦化南路兩側特定專用區（A 區、B 區），以提供金融、辦公、住宅及必要零售業發展地區；於民生東路四段及光復北路交叉口劃設國際事務及公共服務特定專用區；慶城街周邊劃設金融服務專用區；松南營區及周邊地區劃設特定專用區。

(五) 文教區(供私立育達商職學校使用)

文教區(供私立育達商職學校使用)面積約為 1.53 公頃，估計畫面積約 0.16%，為私立育達商職。

(六) 保存區

保存區面積約為 0.18 公頃，估計畫面積約 0.02%，為松山慈祐宮。

(七) 河川區

河川區面積約為 93.92 公頃，估計畫面積約 10.11%，分布於基隆河區域。

(八) 農業區

農業區面積約為 0.96 公頃，估計畫面積約 0.10%，分布於松山機場北側。

表2 松山區現行都市計畫土地使用分區面積表

類別	土地使用分區		面積(公頃)	百分比(%)
都市發展區	住宅區	第三種住宅區	134.49	14.48%
		第三種住宅區（特）	1.41	0.15%
		第三之一種住宅區	9.11	0.98%
		第三之一種住宅區（特）	7.76	0.84%
		第三之二種住宅區	3.78	0.41%
		小計	156.55	16.86%
	商業區	第二種商業區	2.90	0.31%
		第三種商業區	14.76	1.59%
		第三種商業區（特）	32.63	3.51%
		聯合開發區	0.44	0.05%

類別	土地使用分區		面積(公頃)	百分比(%)
		小計	50.73	5.46%
	工業區	第二種工業區	0.16	0.02%
		第三種工業區	1.28	0.14%
		小計	1.44	0.16%
		特定專用區	民生東路新社區特定專用區	58.62
	國際事務及公共服務特定專用區		1.40	0.15%
	金融服務專用區		1.78	0.19%
	敦化南北路特定專用區(A 區)		10.96	1.18%
	敦化南北路特定專用區(B 區)		8.73	0.94%
	特定專用區		8.66	0.93%
	小計		90.14	9.70%
	文教區(供私立育達商職學校使用)		1.53	0.16%
	保存區		0.18	0.02%
	土地使用分區小計		300.57	32.36%
	公共設施用地		533.33	57.43%
都市發展區小計		833.90	89.79%	
非都市發展區	河川區		93.92	10.11%
	農業區		0.96	0.10%
	非都市發展區小計		94.88	10.21%
總計			928.78	100.00%

資料來源：本計畫彙整。

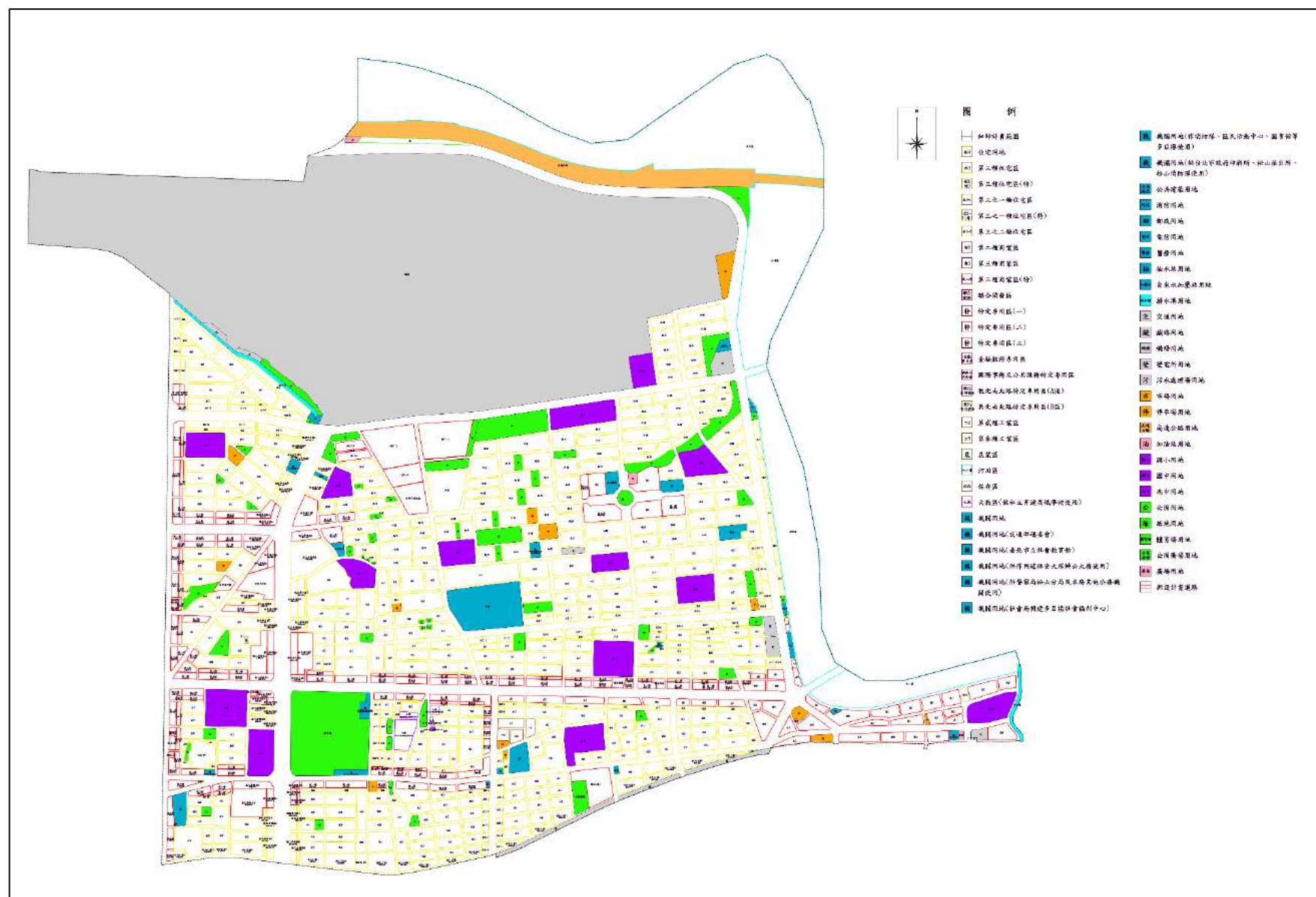


圖3 松山區現行都市計畫（細部計畫）示意圖

三、公共設施

松山區為臺北市早期開發之建成地區，各項公共設施開闢情況良好。細部計畫公共設施用地中，劃有公園用地 44 處（3 處未開闢）、綠地用地 4 處、廣場用地 1 處（1 處未開闢）、學校用地（國小用地 5 處、國中用地 4 處、高中用地 1 處）、機關用地 7 處、公共建築用地 2 處、醫療用地 1 處、市場用地 7 處、停車場用地 4 處、變電所用地 4 處、電信用地 1 處、自來水加壓站用地 1 處、郵政用地 2 處、加油站用地 2 處、污水處理場用地 1 處、抽水站用地 1 處，未開闢公共設施詳表 3、圖 4。

經本次檢討後，松山區公共設施用地總計 533.33 公頃。項目包括公園用地、公園兼廣場用地、綠地用地、體育場用地、廣場用地、學校用地（國小用地、國中用地、高中用地）、機關用地、公共建築用地、醫療用地、市場用地、停車場用地、變電所用地、電信用地、自來水加壓站用地、郵政用地、消防用地、加油站用地、污水處理場用地、交通用地、高速公路用地、鐵路用地、機場用地、道路用地、排水溝用地、抽水站用地等 27 類公共設施，詳表 4、圖 5。

表3 松山區細部計畫未開闢公共設施內容說明表

使用分區	公共設施編號/名稱	未開闢面積(公頃)	土地權屬(公頃)		原計畫規定開闢方式	位置/現況
公園用地	388 號公園	0.02	私有	0.02	依 97 年 9 月 30 日公告實施之「變更臺北市市民大道（新生北路至基隆路段）兩側第三種住宅區及道路用地為第三之一種住宅區（特）、公園用地、第四種住宅區為第四之一種住宅區（特）、停車場用地為公園用地細部計畫暨劃定都市更新地區計畫案」由工務局公園路燈管理處在執行年度預算編列經費支應。	基隆路與八德路口
公園用地	公園用地	0.33	公有	0.33	依 107 年 8 月 13 日公告實施之「擬定臺北市松山區松南營區及周邊土地特定專用區暨劃定北投區中心新村保存區及信義	新通航聯隊
公園用地	公園用地	0.73	公有	0.73		富錦營區、慈恩四村

使用分區	公共設施編號/名稱	未開闢面積(公頃)	土地權屬(公頃)		原計畫規定開闢方式	位置/現況
廣場用地	廣場用地	0.08	公有	0.08	區永春陂公園用地為容積調派送 出基地細部計畫案」由工務局(公園路燈管理處)在執行年度預算編列經費支應。	國泰營區

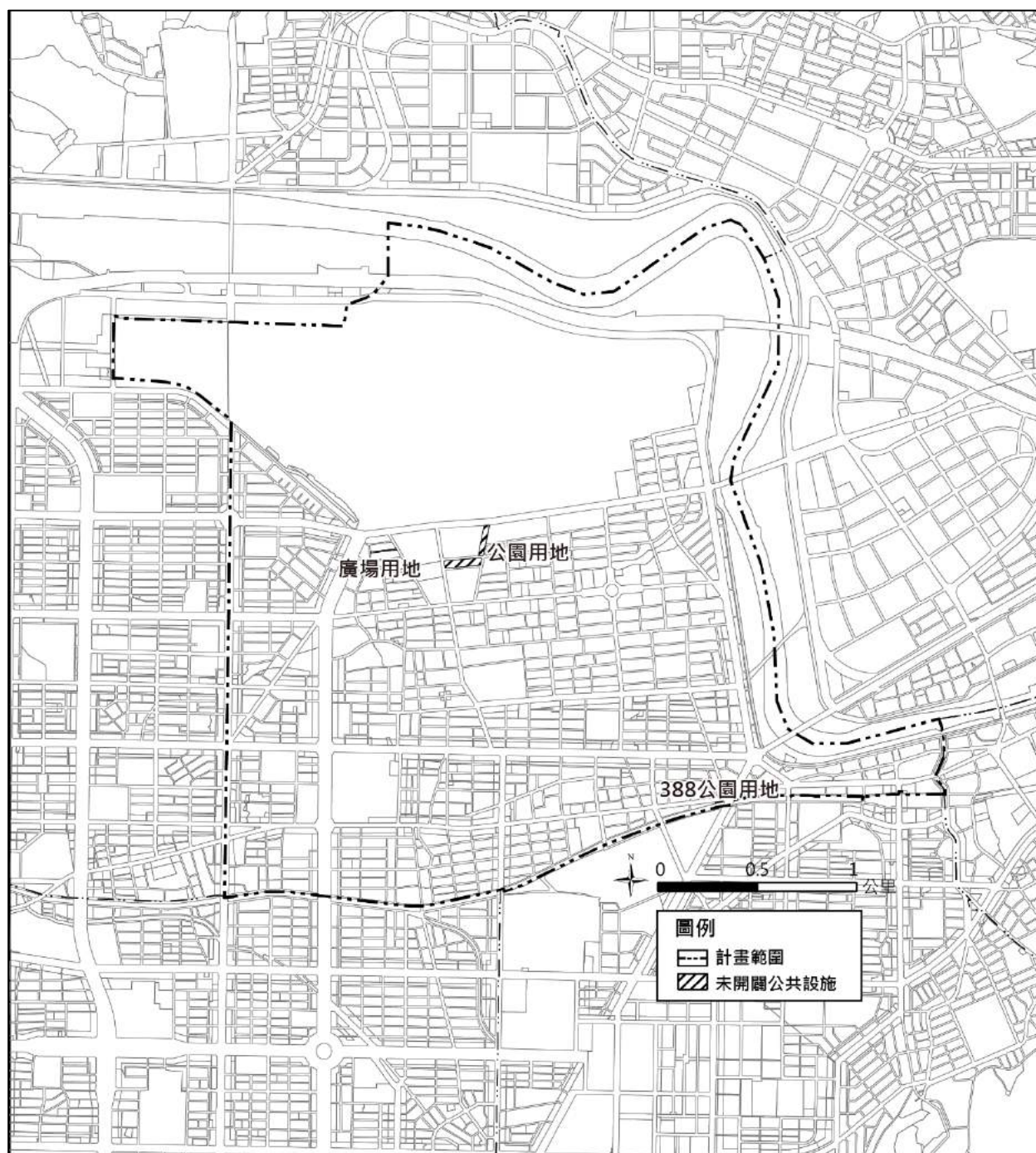
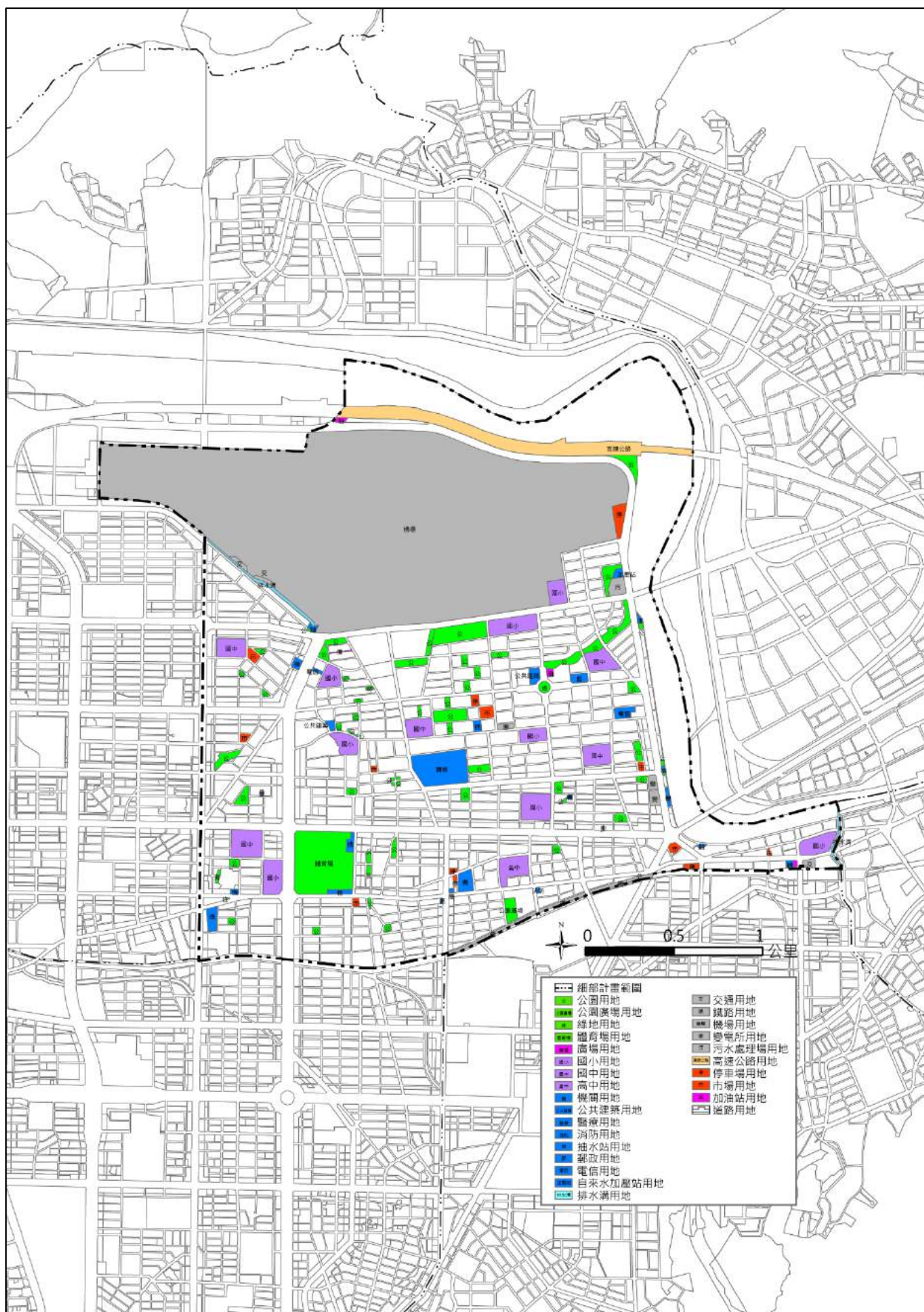


圖4 松山區細部計畫未開闢公共設施用地分布示意圖

表4 松山區公共設施用地面積統計表

類別	細項	面積（公頃）	百分比
遊憩設施	公園用地	18.06	3.39%
	公園兼廣場用地	0.81	0.15%
	綠地用地	0.58	0.11%
	體育場用地	11.11	2.08%
	廣場用地	0.17	0.03%
	小計	30.73	5.76%
學校用地	國小用地	14.06	2.64%
	國中用地	9.59	1.80%
	高中用地	2.06	0.39%
	小計	25.71	4.83%
服務性設施	機關用地	0.49	0.09%
	公共建築用地	0.73	0.14%
	醫療用地	5.40	1.01%
	市場用地	1.88	0.35%
	停車場用地	1.76	0.33%
	小計	10.26	1.92%
公用事業設施	變電所用地	1.20	0.23%
	電信用地	0.75	0.14%
	自來水加壓站用地	0.27	0.05%
	郵政用地	0.54	0.10%
	消防用地	0.07	0.01%
	加油站用地	0.32	0.06%
	污水處理場用地	0.86	0.16%
	小計	4.01	0.75%
交通運輸設施	交通用地	0.82	0.15%
	高速公路用地	13.52	2.54%
	鐵路用地	2.14	0.40%
	機場用地	229.03	42.94%
	道路用地	215.19	40.35%
	小計	460.70	86.38%
水利設施用地	排水溝用地	1.49	0.28%
	抽水站用地	0.43	0.08%
	小計	1.92	0.36%
合計		533.33	100.00%

資料來源：本計畫彙整。



四、交通運輸

（一）道路系統現況

松山區道路系統屬主要計畫層級之道路包含高速公路、快速道路、主要道路及次要道路；細部計畫層級則多為地區出入巷道，提供街廓內及其周邊之居民通行使用（詳圖 6）。

1.高速公路

中山高速公路（國道一號）行經松山區北側，可由西側圓山交流道或東側堤頂交流道與平面道路銜接，通往桃園或基隆等地。

2.快速道路

基河快速道路（環東大道）行經區內東南側，可通往內湖地區；南側市民大道高架道路，為臺北都會區重要的東西向交通幹道。

3.主要道路

主要道路包含東西向民族東路、民權東路、民生東路、南京東路、市民大道（平面段）；南北向則包括復興南北路、敦化南北路等。

4.次要道路

次要道路包含東西向濱江街、長春路、健康路、長安東路、八德路；南北向包括光復南北路、三民路、撫遠街、塔悠路、中坡北路等。

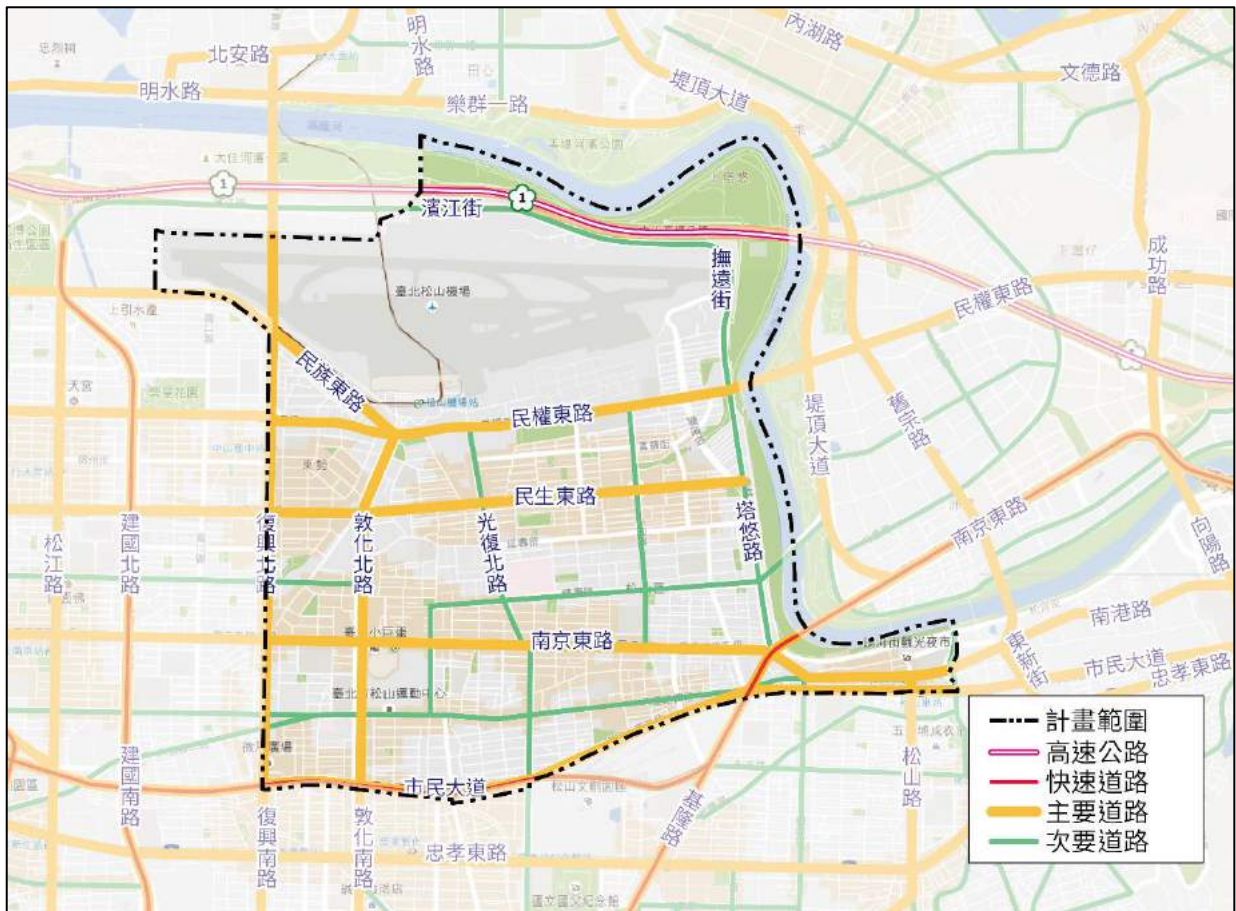
（二）綠運輸系統

1.公車、臺鐵及捷運系統

松山區內有臺鐵松山站，與臺北捷運松山站共構，提供便捷之市區與城際運輸服務。區內共有 6 站捷運站。其中，捷運南京復興站（松山線與文湖線交會）、捷運松山站（捷運與臺鐵共構）為轉乘站，可連繫本市內湖區、文山區、南港區以及新北市等地，區內交通相當便捷。

2.YouBike

為推廣民眾騎乘自行車做為短程接駁之交通工具，藉由市區自行車道路網搭配自行車租賃站，於捷運車站周邊設立多處 YouBike 站點，主要分布於主要道路及捷運站周邊，以達改善市區交通擁擠、降低環境污染及能源損耗之目的（詳圖 7）。



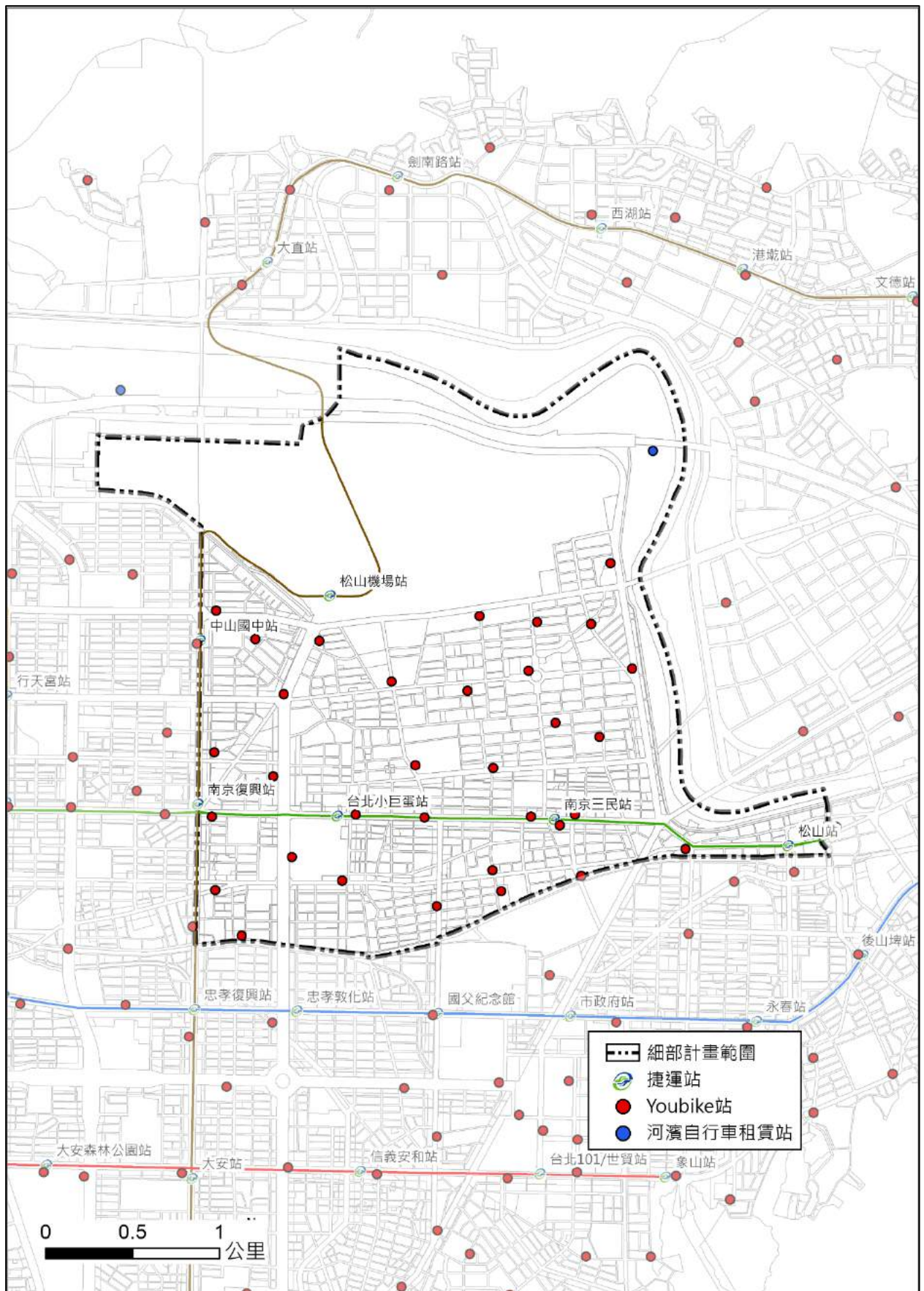


圖7 松山區綠運輸系統現況示意圖

五、都市設計

歷年都市計畫案中訂有都市設計規定共計 9 處（詳表 5、圖 8），於該範圍內申請開發者，應辦理都市設計審議，其餘未另擬都市設計進行管制地區，悉依相關規定辦理。

表5 指定都市設計審議地區之都市計畫名稱及文號綜理表

編號	都市計畫名稱	公告日期	文號
1	擬定『臺北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點』條文案	91.07.18	府都二字第 09115304500 號
2	擬訂「修訂台北主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」內「長春路北側、慶成街兩側土地」金融服務專用區細部計畫案	92.05.06	府都二字第 09202943900 號
3	變更中油公司台北市十六處加油站用地為第三種商業區(特)、第三種、第三之一種及第三之二種住宅區、公園、停車場、高速公路用地計畫案	93.03.19	府都規字第 09302867600 號
4	變更臺北市松山車站附近地區都市計畫案	93.08.20	府都設字第 09318469500 號
5	變更臺北市松山區美仁段二小段888-1地號等4筆機關用地暨擬定同小段884地號等4筆機關用地（供警察局松山分局及本府其他公務機關使用）細部計畫案	96.01.18	府都規字第 09535923000 號
6	變更臺北市松山區復興北路與長安東路口東北側第三種住宅區及道路用地為第三種住宅區(特)及綠地用地暨劃定鄰近土地為更新地區細部計畫案	98.10.09	府都規字第 09836514200 號
7	變更臺北市市民大道（新生北路至基隆路段）兩側第三種住宅區及道路用地為第三之一種住宅區（特）、公園用地、第四種住宅區為第四之一種住宅區（特）、停車場用地為公園用地細部計畫暨劃定都市更新地區計畫案	97.09.30	府都規字第 09705499400 號
8	變更暨擬定臺北市『東區憲兵隊』等6處軍事營區細部計畫暨劃定臺北市大安區辛亥段三小段554地號等土地為容積調派接受區案	106.12.07	府都規字第 10639708000 號
9	擬定臺北市松山區松南營區及周邊土地特定專用區暨劃定北投區中心新村保存區及信義區永春陂公園用地為容積調派送基地細部計畫案	107.08.13	府都綜字第 1076009352 號



圖8 松山區現行都市設計審議範圍示意圖

肆、檢討原則

一、土地使用檢討原則

松山區細部計畫土地使用檢討原則詳如表 6 所示。

表6 細部計畫土地使用檢討原則表

項目	檢討原則
住宅區	1.住宅區土地使用強度及允許使用組別之訂定，以原使用分區或比照毗鄰住宅區之規定為原則。 2.住宅區土地得依據實際使用需求劃設公共設施用地。
商業區	1.商業區土地得就其實際使用需求，依商業區通盤檢討相關規定檢討、變更。
公共設施用地	1.未開闢公共設施用地經目的事業主管機關認定無開闢之必要，得檢討調整為其他公共設施使用或變更為其他使用分區，並要求適當回饋。 2.已開闢公共設施用地如因都市發展變遷且未能符合都市發展機能者，並經目的事業主管機關認定已無使用需求者，得變更為其他公共設施或分區使用。 3.依各公共設施目的事業主管機關之實際需求、人民陳情案建議與公有土地閒置情形，經評估可提升當地生活環境品質者，得優先檢討變更為適當公共設施用地。

二、都市設計檢討原則

表7 松山區都市設計檢討原則

項目	檢討原則
整體性原則	1.考量地區發展需求、重大建設與相關政策落實，適當調整都市設計指導原則。 2.促進地區發展活絡，重要軸線串連應納入考量。
都市設計管制範圍	1.分別訂定都市設計審議範圍及都市設計準則管制範圍，落實管制機制。 2.配合重點區域空間營造，調整都市設計審議範圍為準則管制範圍。 3.針對本區重要節點、景觀軸線，訂定都市設計指導原則。
公共開放空間系統	1.配合地區景觀軸線構想，公共開放空間系統應串接鄰近之商業區、大眾運輸場站及公共設施。 2.考量都市發展紋理，指導留設開放空間之形式。

伍、土地使用分區管制相關規定

一、整體性管制原則

本計畫區土地使用分區管制事項，除本計畫書及原都市計畫書特殊規定事項外，其餘依照本市土地使用分區管制自治條例等相關規定辦理。

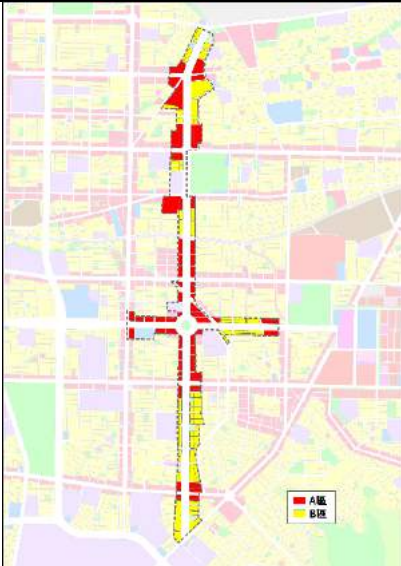
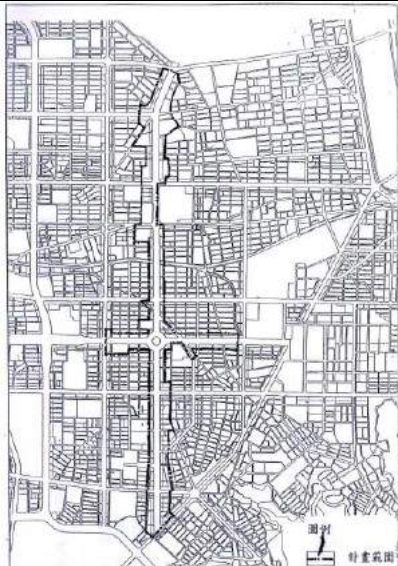
二、土地及建築物使用管制要點修訂內容

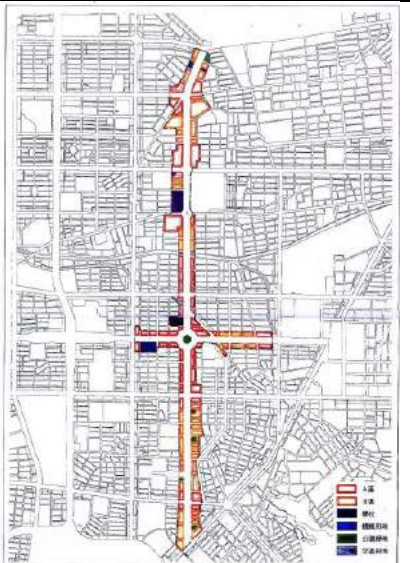
(一) 敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制

敦化南北路特定專用區源於民國 84 年 9 月 27 日公告實施「修訂臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案」，考量商業發展特性，針對本市具有發展金融、辦公服務業之潛力地區，於商業區通盤檢討案之外獨立劃定之使用分區，以沿敦化南北路與仁愛路（復興南路至光復南路）兩側進深第一個街廓範圍內所圍地區為適用範圍，於 91 年 7 月 18 日公告「擬定臺北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點條文案」，此管制要點執行迄今已有部分規定不合時宜，爰進行檢討修正如下表。

表8 修訂臺北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制修正條文對照表

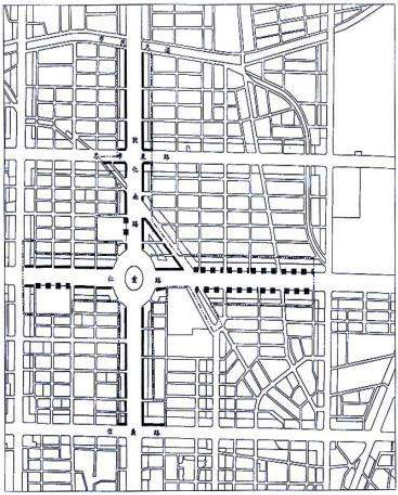
新計畫	原計畫	修訂理由
一、為提昇並健全本市金融與辦公服務業之發展功能與特色、尊重並維護良好之居住環境與休憩場所、創造並維繫獨特風格之都市空間與完整之地區意象，特訂定本要點。	一、為提昇並健全本市金融與辦公服務業之發展功能與特色、尊重並維護良好之居住環境與休憩場所、創造並維繫獨特風格之都市空間與完整之地區意象，特訂定本要點。	1.未修正。
二、本要點以沿敦化南北路與仁愛路(復興南路至光復南路)兩側進深第一排街廓範圍內所圍地區(如附圖 1)，為適用範圍。	二、本要點以沿敦化南北路與仁愛路(復興南路至光復南路)兩側進深第一個街廓範圍內所圍地區(如附圖二)，為適用範圍。	1.整合原計畫附圖二、附圖三為新計畫附圖 1。 2.配合調整附圖編號、圖名。

新計畫	原計畫	修訂理由
 附圖 1 敦化南北路特定專用區範圍示意圖	 附圖二 擬訂「台北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點」條文案計畫範圍圖	
三、計畫範圍除公共設施外劃為分為A、B二類地區分別訂定其相關管制：(詳附圖1)。 (一)A區：係指原第二種商業區及其補足街廓，及配合鄰近已變更商業區之道路轉角第一街廓等為原則劃設，以提供各種商業、辦公事業發展為主之地區。 (二)B區：係指原第三、三-一、三-二、四、四-一種住宅區，以提供金融、辦公、住宅及必要零售業發展為主之地區。	三、計畫範圍除公共設施外劃為分為A、B二類地區分別訂定其相關管制：(詳附圖三)。 (一)A區：係指原第二種商業區及其補足街廓，及配合鄰近已變更商業區之道路轉角第一街廓，以提供各種商業、辦公事業發展為主之地區。 (二)B區：係指原第三、三-一、三-二、四、四-一種住宅區，以提供金融、辦公、住宅及必要零售業發展為主之地區。	1.整合原計畫附圖二、附圖三為新計畫附圖1。 2.配合調整附圖編號。 3.配合使用分區範圍文字酌予修正。

新計畫	原計畫	修訂理由
	 附圖三 擬訂「台北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點」條文案計畫示意圖	
四、土地及建築物使用管制	四、 <u>計畫範圍之土地及建築物使用管制</u> 依左列之規定：	1.配合條文內容之修訂酌予修正文字。
(一)使用性質：A、B二區之容許使用組別依本市土地使用分區管制自治條例第三種商業區辦理，並應符合下列規定。	(一)使用性質：A、B二區之容許使用組別依本市土地使用分區管制規則第三種商業區辦理，並應符合下列規定。	1.配合臺北市土地使用分區管制自治條例修正調整法規名稱。
1. <u>計畫範圍內除公共設施外之建築基地，建築物一樓及二樓不得作住宅、停車及管委會使用，且作商業使用之容積樓地板面積總和應超過建築基地面積乘以建蔽率乘以百分之七十乘以二。</u>		1.本條文新增。 2.為延續地面層商業活動並確保各項容積獎勵對價性與公益性，使計畫管制與實際使用相符，增訂商業樓地板面積規定。 3.考量本計畫建蔽率規定，為具體配置商業樓地板面積，扣除必要樓梯或機電等公共設施，實設建築面積百分之七十皆應配置商業空間。爰以基地面積乘以實設建蔽率，再乘以百分之七十，再乘以商業使用樓層數(2層樓)，以確保沿敦化南北路建築物低樓層作商業使用之樓地板面

新計畫	原計畫	修訂理由
		積，形塑金融辦公商業特定專用區意象。
2.非住宅使用之樓層應立體連續使用，且同層及以下諸樓層均應供非住宅使用為原則。但原分區依 <u>本市土地使用分區管制自治條例允許使用及附條件允許使用之項目者，不在此限。</u>	1.非住宅使用之樓層應立體連續使用，且同層及以下諸樓層均應供非住宅使用為原則。	1.調整序號。 2.考量形塑敦化南北路金融與辦公服務業特色意象，若符合原使用分區規定之允許使用者，不限縮商業使用，配合文字補充說明。
3.為維持本區原有之良好環境品質並符合公平原則，未來基地新建、增建、改建及變更使用時仍應依「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」內規定之變更條件辦理(含基本條件及回饋條件)。	2.為維持本區原有之良好環境品質並符合公平原則，未來基地新建、增建、改建及變更使用時仍應依「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」內規定之變更條件辦理(含基本條件及回饋條件)。	1.調整序號。
(二)使用強度： 1.本計畫區內A區建蔽率不得超過六十五%，B區建蔽率不得超過五十%，容積率依原使用分區之容積率規定辦理。(詳附圖1)。	(二)使用強度： 1.本計畫區內A區建蔽率不得超過六十五%，B區建蔽率不得超過五〇%，容積率依原使用分區之容積率規定辦理。(詳計畫圖示)。	1.修正文字。 2.增加附圖編號說明。
(刪除)	2.本計畫區皆得為容積接受區，其容積移轉作業依都市計畫容積移轉實施辦法、古蹟土地容積移轉法及相關規定辦理。	1.本條文刪除，回歸本市容積移轉相關規定辦理。
2.本計畫區之建築基地開發時各項容積獎勵加計容積移轉之總容積不得超過基準容積二倍。	3.本計畫區之建築基地開發時得依容積移轉及其他相關規定提高容積，但其提高額度總量不得超過法定容積的百分之五十。	1.調整序號。 2.考量計畫區於辦公金融服務業之特殊性為本市發展重點，有關本計畫區內各項容積獎勵包含都市更新建築容積獎勵、依容積移轉相關規定申請移入容積及綜合設計所得容積獎勵。 3.為塑造地區景觀意象並延續既有商業紋理各項容積獎勵加計容積

新計畫	原計畫	修訂理由
		移轉之總容積不得超過基準容積之二倍。
(三)公共開放空間： 1.形式與位置 (1)本計畫區內各建築基地應留設公共開放空間之形態、位置及規模(詳附圖 2、附圖 3)。建築基地依前述規定留設公共開放空間而無法依法定容積率之建築地板面積建築者或設計上之必要，得經臺北市都市設計暨土地使用開發許可審議委員會審議通過予以調整。 (2)附圖 2 以外之路段，應依臺北市土地使用分區管制自治條例相關規定留設。 (3)非(1)、(2)者，其餘路段應沿道路境界線退縮留設至少 1.5 公尺無遮簷人行道，退縮部分並得計入法定空地。	(三)公共開放空間： 1.形式與位置 (1)本計畫區內各建築基地應留設公共開放空間之形態、位置及規模詳附圖四至附圖七。建築基地依前述規定留設公共開放空間而無法依法定容積率之建築地板面積建築者或設計上之必要，得經臺北市都市設計暨土地使用開發許可審議委員會審議通過予以調整。 (2)本計畫範圍內建築基地臨接敦化南北路與仁愛路以外之道路，應沿道路境界線退縮留設至少一·五公尺無遮簷人行道，退縮部分並得計入法定空地。	1.整合原計畫附圖四至附圖七為新計畫附圖 2、附圖 3。 2.原計畫規定建築基地臨接敦化南北路與仁愛路以外之道路，應沿道路境界線退縮留設至少 1.5 公尺無遮簷人行道，考量指定留設公共開放空間路段與原計畫規定重疊，配合調整文字說明。
 附圖 2 指定留設公共開放空間位置示意圖	 附圖四 指定留設公共開放空間位置示意圖(一)	

新計畫	原計畫	修訂理由
 附圖三 牆面線指定位置圖	 附圖五 指定留設公共開放空間位置示意圖(二)暨牆面線指定位置圖 圖例 - 指定留設四公尺騎樓 - 指定退縮留設四公尺帶狀式開放空間 - 計畫範圍 附圖六 指定留設公共開放空間位置示意圖(三) 圖例 - 指定留設四公尺騎樓 - 指定退縮留設四公尺帶狀式開放空間 - 指定退縮留設二公尺帶狀式開放空間 - 計畫範圍 附圖六 指定留設公共開放空間位置示意圖(三)	

新計畫	原計畫	修訂理由
利用道路作為緩衝空間，延滯道路車流。基地內應留設汽車進出延滯空間，並不得佔用無遮簷人行道。 3.依本要點規定留設之公共開放空間，應專供人行使用，不得作機車停車使用。	利用道路作為緩衝空間，延滯道路車流。基地內應留設汽車進出延滯空間，並不得佔用無遮簷人行道。 3.依本要點規定留設之公共開放空間，應專供人行使用，不得作機車停車使用。	
(五)建築物管制： 1.建築省能 為追求與地球環境共生共榮及人類生活環境永續發展，本地區建築應遵循內政部「綠建築評估指標系統」進行設計，以達到節能、省水、減廢、衛生、舒適、健康、環保之目的。 2.街面層活動 地面層臨接敦化南北路或仁愛路部分之牆面，以設置七十%以上透光牆面為原則，且不得設置封閉式捲門。	(五)建築物管制： 1.建築省能 為追求與地球環境共生共榮及人類生活環境永續發展，本地區建築應遵循內部「綠建築評估指標系統」進行設計，以達到節能、省水、減廢、衛生、舒適、健康、環保之目的。 2.街面層活動 本計畫範圍內建築物除供純住宅使用外，其地面層臨接敦化南北路或仁愛路部分之牆面，以設置七〇%以上透光牆面為原則，且不得設置封閉式捲門。	1.修正文字。 2.配合對建物地面層使用管制，刪除地面層供住宅使用之例外規定，以延續地面層商業活動。
3.建築附屬設施 (1)建築物屋頂禁止設置廣告招牌。	3.建築附屬設施 (1)廣告招牌 A. <u>廣告物之設置應符合廣告物管理法規</u> B. <u>設置廣告時應按公寓大廈管理條例之規定。其設置及變更需經區分所有權人會議之決議。</u> C. 建築物屋頂禁止設置廣告招牌。	1.本條文刪除，因考量廣告物設置應符合相關法令規定，尚非侷限廣告物管理辦法及公寓大廈管理條例兩項條例。 2.序號調整。
(2) <u>樹立廣告物應與植栽樹穴或建築物整併設置，避免影響人行空間。</u>		1.本條文新增。 2.為避免影響人行空間配合實際執行需求酌予增加條文內容。
(3)建築物附屬機電、視訊、空調、垃圾貯存等設施應配合建築物整體設計，予	(2)建築物附屬機電、視訊、空調、垃圾貯存等設施應配合建築物整體設計，予	1.序號調整。

新計畫	原計畫	修訂理由
以適當之遮蔽美化。 (4)建築物臨敦化南北路與仁愛路之正面不得暴露或設置通風管、排油煙機、冷氣、管線、鐵窗等。 (5)建築物屋頂上均應綠美化，且不搭蓋任何構造物，並應配合夜間照明作整體規劃設計。 (6)建築物之電視天線應為共同天線。	以適當之遮蔽美化。 (3)建築物臨敦化南北路與仁愛路之正面不得暴露或設置通風管、排油煙機、冷氣、管線、鐵窗等。 (4)建築物屋頂上均應綠美化，且不搭蓋任何構造物，並應配合夜間照明作整體規劃設計。 (5)建築物之電視天線應為共同天線。	
(六)建築物外觀夜間照明 1.本計畫範圍內之古蹟及歷史建築、大眾捷運車站、政府機關以及松山機場、<u>臺</u>北市立體育場、仁愛圓環周邊建築應設置建築物外觀夜間照明。 2.指定實施建築物外觀夜間照明建築物，其底層部距地面二至三層範圍內之沿街行人尺度範圍，其照明應配合街道燈光，並考量行人之視覺與活動，塑造舒適之行人光環境。 3.建築物照明不得對鄰近建築物及都市空間造成光害，亦應考慮其本身及使用者之舒適性。	(六)建築物外觀夜間照明 1.本計畫範圍內之古蹟及歷史建築、大眾運車站、政府機關以及松山機場、<u>台</u>北市立體育場、仁愛圓環周邊建築應設置建築物外觀夜間照明。 2.指定實施建築物外觀夜間照明建築物，其底層部距地面二至三層範圍內之沿街行人尺度範圍，其照明應配合街道燈光，並考量行人之視覺與活動，塑造舒適之行人光環境。 3.建築物照明不得對鄰近建築物及都市空間造成光害，亦應考慮其本身及使用者之舒適性。	1.修正文字。
(七)景觀管制 1.基地臨敦化南北路與仁愛路之鋪面及植栽應與道路部分充分調和，鋪面的材質應注意防滑、耐壓、透水、易於管理維護等條件。 2.本地區之建築基地鄰接敦化南北路、仁愛路側一律不得設置圍牆。	(七)景觀管制 1.基地臨敦化南北路與仁愛路之鋪面及植栽應與道路部分充分調和，鋪面的材質應注意防滑、耐壓、透水、易於管理維護等條件。 2.本地區之建築基地鄰接敦化南北路、仁愛路側一律不得設置圍牆。	1.未修正。
(八)為維持敦化南北路與仁愛路林蔭大道之天際線，敦化南北路與仁愛路不得有人行天橋跨越。	(八)為維持敦化南北路與仁愛路林蔭大道之天際線，敦化南北路與仁愛路不得有人行天橋跨越。	1.未修正。

新計畫	原計畫	修訂理由
(刪除)	(九)本地區不適用 <u>臺北市建築增設室內公用停車場空間鼓勵要點</u> 。	1.本條文刪除，因臺北市建築增設室內公用停車場空間鼓勵要點業於101年12月31日停止適用，本項規定已無保留需要，故予刪除。
(九)建築高度超過六十公尺，其建築物之量體及配置應對公共開放空間提出微氣候等之影響檢討。	(十)建築高度超過六十公尺，其建築物之量體及配置應對公共開放空間提出微氣候等之影響檢討。	1.序號調整。
五、計畫範圍之都市設計管制原則依照<u>下</u>列之規定： (一)公共開放空間(詳附圖 2、3) 1.指定牆面線 緊臨仁愛圓環建築基地應依<u>下</u>列規定擇一辦理： (1)建築基地應自道路境界線起留設寬度及高度各四公尺之騎樓，其騎樓總長度不得小於建築基地臨接圓環側道路境界線總長度之百分之八十為原則，且該騎樓牆面線向街廓內側進深四公尺範圍內，建築高度自基地地面量起四十五公尺以上部分，應再退縮量體及牆面為原則。 (2)建築基地應自臨接道路境界線退縮四公尺之位置指定牆面線，並依建築基地臨接圓環側道路長度百分之八十以上設置建築量體及牆面為原則，且該指定牆面線向街廓內側進深四公尺範圍內，建築高度自基地地面量起四十五公尺以上部分，應再退縮量體及牆面為原則。此外，建築基地自臨接道路境界線退縮範圍內應設置寬度四公尺之迴廊，其迴廊高度以四-八公尺為原則，並得	五、計畫範圍之都市設計管制原則依照<u>左</u>列之規定： (一)公共開放空間(詳附圖<u>四、五、六、七</u>) 1.指定牆面線 緊臨仁愛圓環建築基地應依<u>左</u>列規定擇一辦理： (1)建築基地應自道路境界線起留設寬度及高度各四公尺之騎樓，其騎樓總長度不得小於建築基地臨接圓環側道路境界線總長度之百分之八十為原則，且該騎樓牆面線向街廓內側進深四公尺範圍內，建築高度自基地地面量起四十五公尺以上部分，應再退縮量體及牆面為原則。 (2)建築基地應自臨接道路境界線退縮四公尺之位置指定牆面線，並依建築基地臨接圓環側道路長度百分之八十以上設置建築量體及牆面為原則，且該指定牆面線向街廓內側進深四公尺範圍內，建築高度自基地地面量起四十五公尺以上部分，應再退縮量體及牆面為原則。此外，建築基地自臨接道路境界線退縮範圍內應設置寬度四公尺之迴廊，其迴廊高度以	1.修正文字。 2.整合原計畫附圖四至附圖七為新計畫附圖 2、3。

新計畫	原計畫	修訂理由
計入基地法定空地檢討。	四-八公尺為原則，並得計入基地法定空地檢討。	
(刪除)	2.本計畫區內沿敦化南北路之建築基地開發時應以留設道路之口袋型或基地內東西向穿越性之通道型廣場為原則，廣場面積得計入基地法定空地檢討。	1.考量現況道路之口袋型或基地內東西向穿越性之通道型廣場留設困難，且可能使得商業活動無法延續，故將本條文刪除。
2.指定留設之公共開放空間應設置照明設施，並以中、低光源為原則。	3.指定留設之公共開放空間應設置照明設施，並以中、低光源為原則，其於夜間平均照度不得低於十勒克斯。	1.序號調整。 2.刪除光源照度規範，以維持中、低光源為原則。
3.廢氣排出口、通風口應予以美化並以不面對公園、綠地及廣場設置為原則。	4.廢氣排出口、通風口應予以美化並以不面對公園、綠地及廣場及置為原則。	1.序號調整。 2.修正文字。
(二)建築基地交通規劃及停車空間 (刪除)	(二)建築基地交通規劃及停車空間 1.建築基地除基地條件限制且經「台北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過者，其汽車出入匝道或機械停車出入口之設置應避免對人行動線形成防礙及避開現有大型行道樹為原則。	1.配合「臺北市建築執照有關汽機車出入口面臨道路開口設計審查原則」，將原條文刪除。
1.面臨兩條以上道路(含敦化南北路及仁愛路)之建築基地，其車道出入口以不得由敦化南北路及仁愛路進出為原則。	2.面臨兩條以上道路(含敦化南北路及仁愛路)之建築基地，其地下停車場出入口以不得由敦化南北路及仁愛路進出為原則。	1.序號及文字酌予調整。
(三)本計畫區內最小建築基地之寬度及深度規定在三十公尺以上為原則，建築基地以不小於九〇〇平方公	(三)建築物管制 1.最小建築基地規模 本計畫區內最小建築基地之寬度及深度規定在三	1.文字酌予調整。

新計畫	原計畫	修訂理由
尺為原則，但經 <u>臺</u> 北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過者，不在此限。	十公尺以上為原則，建築基地以不小於九〇〇 <u>m</u> ² 為原則，但經 <u>台</u> 北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過者，不在此限。	
(四)建築物外觀夜間照明 1.指定實施建築物外觀夜間照明建築物，應依對應尺度分段設置照明效果，以呈現屋頂天際線、低層部入口意象及建築物面前廣場或開放空間為設置原則。 2.同一棟建築物之廣告招牌，以設置共同招牌整體設計為原則。 3.敦化南北路及仁愛路兩側建築物鄰近道路部分應實施夜間照明，但以不使用直接發光之光源為原則。	(四)建築物外觀夜間照明 1.指定實施建築物外觀夜間照明建築物，應依對應尺度分段設置照明效果，以呈現屋頂天際線、低層部入口意象及建築物面前廣場或開放空間為設置原則。 2.同一棟建築物之廣告招牌，<u>以設置共同招牌</u>，以設置共同招牌整體設計為原則。 3.敦化南北路及仁愛路兩側建築物鄰近道路部分應實施夜間照明，但以不使用直接發光之光源為原則。	1.文字酌予調整。
六、本地區基地各種開發方式之變更條件(含基地條件及回饋條件)，仍依八十四年九月二十七日府都二字第八四〇六四三七七〇〇號發布實施之「修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」之規定辦理，即A區內補足街廓及配合鄰近已變更為商業區之道路轉角第一街廓部分及B區比照變更為第三種商業區使用之回饋條件。	六、本地區基地各種開發方式之變更條件(含基地條件及回饋條件)，仍依八十四年九月二十七日府都二字第八四〇六四三七七〇〇號發布實施之「修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」之規定辦理，即A區內補足街廓及配合鄰近已變更為商業區之道路轉角第一街廓部分及B區比照變更為第三種商業區使用之回饋條件 <u>(如附件一)</u> 。	1.文字酌予調整。
七、本地區之建築物設計、交通系統設計、廣告招牌之設置及天橋、地下道之連接等有關事項，除需依本計畫說明書、圖之規定辦理外，並應先經「臺北市都市設計及土地使用開發	七、本地區之建築物設計、交通系統設計、廣告招牌之設置及天橋、地下道之連接等有關事項，除需依本計畫說明書、圖之規定辦理外，並應先經「臺北市都市設計及土地使用開發	1.未修正。

新計畫	原計畫	修訂理由
許可審議委員會」之審查同意後，始得依法申請建造執照或施工。	許可審議委員會」之審查同意後，始得依法申請建造執照或施工。	
八、本案範圍內「變更『修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案』內『長春路北側、慶城街兩側土地』住宅區、特定專用區為特定專用區主要計畫案」、 <u>「變更臺北市市民大道(新生北路至基隆路段)兩側第三種住宅區及道路用地為第三之一種住宅區(特)、公園用地、第四種住宅區為第四之一種住宅區(特)、停車場用地為公園用地細部計畫暨劃定都市更新地區計畫案」</u> 範圍內之土地使用另依該案都市計畫說明書規定辦理。	八、本案範圍內「變更『修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案』內『長春路北側、慶城街兩側土地』住宅區、特定專用區為特定專用區主要計畫案」範圍內之土地使用另依該案都市計畫說明書規定辦理。	1.考量敦化南北路特定專用區範圍亦涉及 97 年 9 月 30 日公告實施之「變更臺北市市民大道(新生北路至基隆路段)兩側第三種住宅區及道路用地為第三之一種住宅區(特)、公園用地、第四種住宅區為第四之一種住宅區(特)、停車場用地為公園用地細部計畫暨劃定都市更新地區計畫案」。 2.有關該範圍內之土地使用得參照本計畫規定外，另須依該案都市計畫書規定辦理。
九、除本要點規定外，悉比照本市土地使用分區管制自治條例第三種商業區規定辦理，其他未規定事項，悉依照其他相關法令規章辦理。	九、除本要點規定外，悉比照本市土地使用分區管制規則第三種商業區規定辦理，其他未規定事項，悉依照其他相關法令規章辦理。	1.配合本市土地使用分區管制規則已修正為臺北市土地使用分區管制自治條例調整條文內容。
十、本管制要點中，部分「原則」性之規定，如申請案經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，得不受此「原則」性規定之限制。	十、本管制要點中，部分「原則」性之規定，如申請案經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，得不受此「原則」性規定之限制。	1.未修正。

三、建築管制要點修訂內容

(一) 臺北市民生東路新社區特定專用區建築管制要點

民生東路新社區特定專用區自民國 57 年 4 月 13 日公告實施以來，歷經二次通盤檢討，考量特定專用區設立原意係為提供舒適方便之居住環境，故本次通盤檢討將條文內文有關社區名稱以特定專用區釐正，另考量本市 91 年 7 月 18 日公告實施之擬定「臺北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點」條文案與臺北市民生東路新社區特定專用區範圍有部分重疊，故配合更新條文及管制範圍（詳圖 9），有關臺北市民生東路新社區特定專用區建築管制要點正條文對照表如下所示。

表9 臺北市民生東路新社區特定專用區建築管制要點修正條文對照表

新計畫	原計畫	修訂理由
一、為保持民生東路新社區 <u>特定專用區</u> （以下簡稱本 <u>特定專用區</u> ）舒適、安寧、方便、衛生之居住環境並維護本 <u>特定專用區</u> 良好景觀，特訂定本管制要點。	一、為保持民生東路新社區（以下簡稱本 <u>社區</u> ）舒適、安寧、方便、衛生之居住環境並維護本 <u>社區</u> 良好景觀，特訂定本管制要點。	1.配合原計畫名稱釐正為特定專用區調整文字說明。
二、本 <u>特定專用區</u> 住宅用地不得設置騎樓。	二、本 <u>社區</u> 除商業用地及臨 <u>敦化北路東側住宅用地</u> 外， <u>所有建築物</u> 不得設置騎樓。	1.因部分街廓重疊於敦化南北路特定專用區之部分已調整排除於民生東路新社區範圍，故修正文字說明。
三、本 <u>特定專用區</u> 建築基地應依下列規定留設人行道，該人行道可計入基地面積： （一）寬六公尺及八公尺之道路兩旁人行道各留二公尺。 （二）寬十二公尺之道路兩旁人行道各留三公公尺。 （三）寬十八公尺以上道路兩旁人行道各留四公尺。	三、本 <u>社區</u> 建築基地應依下列規定留設人行道，該人行道可計入基地面積： （一）寬六公尺及八公尺之道路兩旁人行道各留二公尺。 （二）寬十二公尺之道路兩旁人行道各留三公公尺。 （三）寬十八公尺以上道路兩旁人行道各留四公尺。	1.配合原計畫名稱釐正為特定專用區調整文字說明。
四、本 <u>特定專用區</u> 容積率及建蔽率之規定如下： （一）住宅用地之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。 （二）第一種商業 <u>區</u> 之建蔽率不	四、本 <u>社區</u> 容積率及建蔽率之規定如下： （一）住宅用地之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。 （二）第一種商業 <u>用地</u> 之建蔽	1.配合原計畫名稱釐正為特定專用區調整文字說明。 2.配合 84 年 9 月 27 日府都二字第 84064377 號函公告

新計畫	原計畫	修訂理由
得超過 60%，容積率不得超過 360%。 (三)第三種商業區之建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 560%。	率不得超過 60%，容積率不得超過 360%。 (三)第三種商業用地之建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 560%。	之修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案,有關本特定專用區商業用地釐正為商業區。
五、本特定專用區之使用說明如下： (一)第一種商業區得依「 <u>臺北市土地使用分區管制自治條例</u> 」之第一種商業區規定辦理。 (二)第三種商業區得依「 <u>臺北市土地使用分區管制自治條例</u> 」之第三種商業區規定辦理。 (三)住宅用地除面臨十二公尺以上道路之建築物地面層及地下層得依「 <u>臺北市土地使用分區管制自治條例</u> 」之第三種住宅區規定，供住宅以外之使用外，其餘者必須供住宅使用。	五、本社區主要係供住宅使用，除商業用地、市場及面臨十二公尺以上道路之建築物地面層及地下層得依「 <u>臺北市土地使用分區管制規則</u> 」第八條之規定，供住宅以外之使用外，其餘者必須供住宅使用。	1.配合原計畫釐正名稱為特定專用區，並載明土地使用管制規定。 2.配合臺北市土地使用分區管制自治條例修正調整法規名稱。
五之一、本特定專用區六公尺以上道路之建築物，得設置學前教育設施及社會福利設施（限供兒童福利機構使用），不受第五點之限制，惟設置於八公尺以下、六公尺以上道路者須經該幢建築物內三分之二以上住戶（以戶為單位）同意始可設置。前開設施之設置樓層除各依其設置相關規定外，並以連續設置為限。	五之一、本社區六公尺以上道路之建築物，得設置學前教育設施及社會福利設施（限供兒童福利機構使用），不受第五點之限制，惟設置於八公尺以下、六公尺以上道路者須經該幢建築物內三分之二以上住戶（以戶為單位）同意始可設置。前開設施之設置樓層除各依其設置相關規定外，並以連續設置為限。	1.配合原計畫名稱釐正為特定專用區調整文字說明。
六、本特定專用區住宅用地內之建築物，除面臨十二公尺以上道路之地面層可設置招牌廣告外，其餘地區不得設置任何廣告物。	六、本社區住宅用地內之建築物，除面臨十二公尺以上道路之地面層可設置招牌廣告外，其餘地區不得設置任何廣告物。 <u>招牌廣告之高度不得超過地面層之高度，且其面積不得大於地面層正立面面積之八分之一。</u>	1.配合原計畫名稱釐正為特定專用區調整文字說明。 2.考量臺北市廣告物管理自治條例已有相關規範，故刪去原條文。
七、本特定專用區原有連棟式集合住宅其後側及邊側准予	七、本社區原有連棟式集合住宅其後側及邊側准予依規	1.配合原計畫名稱釐正為特定專用區調整

新計畫	原計畫	修訂理由
依規定申請增建，但高度應與原建築物高度齊平，且應依第三點規定辦理。	定申請增建，但高度應與原建築物高度齊平，且應依第三點規定辦理。	文字說明。
八、本 <u>特定專用區</u> 申請建築，其正面外牆牆面線除應依第三點規定留設人行道外，應 <u>考量周邊紋理及延續性</u> 。	八、本 <u>社區</u> 原有連棟建物同一 <u>街廓之空地</u> 申請建築，除應依第三點規定留設人行道外，其正面外牆牆面線應與原有建物齊平，不得突出。	1.配合原計畫名稱釐正為特定專用區調整文字說明。 2. 考量基地條件、建築量體設計多元性，以不影響既有街道紋理下，提供配置彈性。
九、本 <u>特定專用區</u> 原有連棟建築物申請拆除新建應以同一街廓結構體相連之連棟建築物及基地所有人同時申請，並同時施工，不得個別提出申請，並應依第八點之規定辦理。	九、本 <u>社區</u> 原有連棟建築物申請拆除新建應以同一街廓結構體相連之連棟建築物及基地所有人同時申請，並同時施工，不得個別提出申請，並應依第八點之規定辦理。	1.配合原計畫名稱釐正為特定專用區調整文字說明。
十、本 <u>特定專用區</u> 原有行道樹及已鋪設人行步道等之路面設施，或依第三點規定留設之人行道範圍內（包括地上、地下）均不得申請建築。	十、本 <u>社區</u> 原有行道樹及已鋪設人行步道等之路面設施，或依第三點規定留設之人行道範圍內（包括地上、地下）均不得申請建築。	1.配合原計畫名稱釐正為特定專用區調整文字說明。
十一、本 <u>特定專用區</u> 建築物面臨道路側、開放空間及永久性空地之圍牆基座不得超過45公分，高度不得高於2公尺、透空率不得小於70%。	十一、本 <u>社區</u> 建築物面臨道路部分，在不妨礙觀瞻原則下准予建造高度二公尺以下之鐵欄杆式圍籬，其以磚、木、鋼筋混凝土等建造或興建之牆基不得高於四十五公分。	1.修正文字內容，回歸都市設計通案性原則。
<u>（刪除）</u>	十二、本 <u>社區</u> 增（新）建建築物污水處理，悉依民生東路污水處理廠有關規定辦理。	1.考量增（新）建建築物污水處理，本市已有相關處理規範，故刪去原條文。
<u>（刪除）</u>	十三、本 <u>社區</u> 防火間隔，應一律鋪設碎石瀝青路面，其餘道路應依本市市區道路工程設計標準規定辦理。	1.考量本市已有相關處理規範，故刪去原條文。
十二、本管制要點中，部分「 <u>原則</u> 」性之規定，如申請案經 <u>臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會</u> 審議通過，得不受此「 <u>原則</u> 」性規定之限制。		1.本條文新增。 2.為確保民眾權益，於未來使用上如有不可抗力之因素，因經臺北市都市設計及土地使用開發許可

新計畫	原計畫	修訂理由
		審議委員會審議通過，得不受原則性規範限制。

(二) 民權大橋、撫遠街擋水牆、南京東路五段、撫遠街所圍地區

民國 77 年 10 月 17 日公告「擬訂民權大橋、撫遠街擋水牆、南京東路五段、撫遠街所圍地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案」，現況建築基地多已開發完成，部分土地所有權人開發受限於最小基地興建規模限制，爰針對土地使用及建築物管制相關規定進行檢討修正如下表。

表10 修訂民權大橋、撫遠街擋水牆、南京東路五段、撫遠街所圍地區建築管制修正條文對照表

新計畫	原計畫	修訂理由
一、為維護並強化本計畫區內舒適、安寧、方便、衛生之居住環境並維護本地區良好景觀，特訂定本管制要點。	一、為維護並強化本計畫區內舒適、安寧、方便、衛生之居住環境並維護本地區良好景觀，特訂定本管制要點。	1.未修正。
二、本計畫區除下列規定外，其餘悉依照「 <u>臺北市土地使用分區管制自治條例</u> 」之規定辦理。	二、本計畫區建蔽率及容積率除下列及另有規定者外，其餘悉依照「 <u>台北市土地使用分區管制規則</u> 」之規定辦理： <u>抽水站用地，建蔽率及容積率不予規定。</u>	1.配合法令名稱修正，調整文字。 2.抽水站用地之建蔽率及容積率依「 <u>臺北市土地使用分區管制自治條例</u> 」規定辦理。
三、為維護本地區生活品質及良好居住環境，本地區第三種住宅區，建築物高度以不超過四層樓為原則，本地區建築基地基礎設計、開挖時，應考量擋水牆之安全。	三、為維護本地區生活品質及良好居住環境，本地區第三種住宅區，建築物高度以不超過四層樓為原則，本地區建築基地基礎設計、開挖時，應考量擋水牆之安全。	1.未修正。
四、本地區第三種住宅區及第三種商業區建築物牆面色彩應與鄰近街廓之建築物相調和。	四、本地區第三種住宅區及第三種商業區建築物 <u>基地規模應以 1000 平方公尺以上為原則整體興建</u> ，其牆面色彩應與鄰近街廓之建築物相調和。	1.本計畫案自重劃後至今，符合住宅區建築物基地規模達一千平方公尺以上者皆已建築完成，剩餘土地經畸零地調處後確無法合併開發，而同意單獨興建，並考量計畫案載明基地規模係「原則性」之規範，爰建議調整；

新計畫	原計畫	修訂理由
		另考量計畫案內已規範「住宅區建築物高度不超過四層樓」，其餘前側後院退縮、高度比等亦須依本市土地使用分區管制自治條例、建築法及民用航空法等規定辦理，建築基地規模大小對實質景觀開闊性及視野影響較小，未見開發規模規定之必要性，故刪除基地興建規模之限制。
五、本地區第三種住宅區除面臨撫遠街外不得設置廣告招牌。	五、本地區第三種住宅區除面臨撫遠街外不得設置廣告招牌。 <u>設置廣告招牌之高度不得超過地面層或四公尺之高度，且其面積不得大於地面層正立面面積之八分之一。</u>	1.考量臺北市廣告物管理自治條例已有相關規範，故刪去原條文。
六、本地區第三種住宅區建築物面臨道路側、開放空間及永久性空地之圍牆基座不得超過45公分，高度不得高於2公尺、透空率不得小於70%為原則。	六、本地區第三種住宅區建築物面臨道路部分，在不妨礙觀瞻原則下准予建造高度二公尺以下之鐵欄杆式圍籬，其以磚、木、鋼筋混凝土等建造或興建之牆基不得高於四十五公分。	1.修正文字內容，回歸都市設計通案性原則。
(刪除)	七、本地區建築物附設之停車空間設置採進，依下列規定辦理： (一) <u>商業使用建築物應附設停車空間，以每二〇〇平方公尺之樓地板面積，需設置一輛停車位計算。</u> (二) <u>住宅使用建築附設停車空間以每三〇〇平方公尺之樓地板面積，需設置一輛停車位計算。</u> (三) <u>前二類以外之建築物，依建築技術規則設計施工篇第五十九條之規定辦理。</u>	1.考量臺北市土地使用分區管制自治條例針對建築物附設之停車空間設置已有相關規範，故刪去原條文。

新計畫	原計畫	修訂理由
七、本地區第三種住宅區及第三種商業區建築物屋頂應予美化為屋頂花園或以斜屋頂設計。	八、本地區第三種住宅區及第三種商業區建築物屋頂應予美化為屋頂花園或以斜屋頂設計，不得搭蓋臨時性棚屋等構造物。	1.調整序號。 2.配合條文內容酌予修訂文字。
(刪除)	九、本地區開放空間及法定空地之綠化應依本府75.1.9 府工建字第六六五四0號函發佈實施之「台北市建築基地之法定空地實施綠化要點」辦理。	1.考量本市已有開放空間及法定空地綠化之相關規範，故刪除原條文。
(刪除)	十、本地區不適用「台北市拆除違章建築認定基準」中第二條有關放寬之規定。	1.考量本市已有違章建築之處理相關規範，故刪除原條文。
(刪除)	十一、本計畫地區有關建築物高度限制，除應按照都市計畫法、建築法及民用航空法等有關規定辦理外，並應按照本府52.7.9 府工字第三二三四號「台澎地區軍事設施禁限建區域有關本市松山機場案」，台灣警備總部57 年謀經字第七四0七號函「台灣警備總部執行大直要塞堡壘地帶與松山機場禁限建區修建案件作業程序」及國防部(59)崇法字第四一八三號令與內政部台內地字第三九九八五號令會銜修正公布「台灣地區軍事設施周圍禁止及限制建築辦法」之規定辦理。	1.考量中央目的事業主管機關對建築物高度限制、機場禁限建及重要軍事設施管制區已有相關規範，故刪除原條文。

陸、都市設計管制規定修訂內容

為推動松山區為市中心發展複合優質住宅，促進產業機能活絡，提升環境品質，提供舒適活動空間與生活環境，特訂定本原則，以作為本區未來發展方向之引導。

一、整體性都市設計原則

- (一) 計畫區內人行系統應配合大眾運輸站點、開放空間型態公共設施用地、地區景點，並結合鄰地發展與道路兩側人行道情形，於建築基地內規劃法定開放空間與連續性人行徒步系統，以提供舒適安全街區空間。
- (二) 計畫區內不足公共設施暨服務空間，得以「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」強化或輔助其機能，但開發時應兼顧公共設施環境品質及避免因多目標使用造成之環境衝擊。
- (三) 計畫區內建築基地留設騎樓、人行道或開放空間應與道路兩側人行道順平，且考量無障礙設計，並採防滑地坪材質。

二、都市設計審議範圍

下列範圍申請建築，須經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，始得核發建造執照。

(一) 敦化南北路特定專用區

敦化南北路與仁愛路（復興南路至光復南路）兩側進深第一排街廓所圍地區（詳圖 9），有關敦化南北路特定專用區管制原則詳表 8 所示。

(二) 松山車站附近地區都市計畫

1. 管制範圍

市民大道六段（基隆路至中坡北路）兩側範圍，北至八德路四段，南以松隆路為界（詳圖 9）。其中本計畫區內交通用地、廣場用地、接受各項容積獎勵之建築用地、聯合開發基地或申請容積移轉之接受基地，應經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會

審議通過，本府核准後，始得依法申請建築執照或施工。

2. 管制原則

新計畫	原計畫	修訂理由
為建設本計畫區成為<u>臺</u>北市東區之交通轉運中心並提昇環境品質，特訂定本要點，本要點未規定者，依「<u>臺</u>北市土地使用分區管制<u>自治條例</u>」規定辦理。	為建設本計畫區成為<u>台</u>北市東區之交通轉運中心並提昇環境品質，特訂定本要點，本要點未規定者，依「<u>台</u>北市土地使用分區管制<u>規定</u>」規定辦理。	1. 配合<u>臺</u>北市土地使用分區管制自治條例修正調整法規名稱。
一、指定留設公共開放空間系統(位置規模詳如附圖1) (一)為塑造松山路連接錫口老街至基隆河岸之南北向都市發展軸線，及<u>結合</u>鐵路地下化<u>後</u>景觀綠軸之空間意象，指定臨接鐵路廊帶南北兩側計畫道路之建築基地，應自道路境界線或基地境界線起退縮留設三公尺帶狀式開放空間，另沿松山路兩側之建築基地應沿道路境界線退縮留設五公尺帶狀式開放空間，其退縮部分得計入建築基地空地檢討。  附圖1 公共開放空間系統示意圖	一、指定留設公共開放空間系統(位置規模詳如附圖七) (一)為塑造松山路連接錫口老街至基隆河岸之南北向都市發展軸線，及鐵路地下化<u>后</u>景觀綠軸之空間意象，指定臨接鐵路廊帶南北兩側計畫道路之建築基地，應自道路境界線或基地境界線起退縮留設三公尺帶狀式開放空間，另沿松山路兩側之建築基地應沿道路境界線退縮留設五公尺帶狀式開放空間，其退縮部分得計入建築基地空地檢討。 變更台北市松山路附近地區都市計畫案都市設計管制要點 附圖七 公共開放空間系統示意圖  附圖七 公共開放空間系統示意圖	1. 配合修正文字。 2. 調整附圖編號。
(二)為延續未來鐵路廊道提供市民日常活動及休憩使用之需求，並塑造東西軸線之景觀意象，於交1、交2、交5、交6用地東、西兩側及交3、交4用地之西側指定留設廣場式開放空間。另考量松山車站站體大樓設置於交1用地或交2用地上，旅客進出車站仰賴松山路，基於車站所需之停等空間及塑造車站入口意象，指定交1及交2用地臨松山路側應留設一六〇〇平方公尺廣場式開放空間，其餘交通用地考量基	(二)為延續未來鐵路廊道提供市民日常活動及休憩使用之需求，並塑造東西軸線之景觀意象，於交1、交2、交5、交6用地東、西兩側及交3、交4用地之西側指定留設廣場式開放空間。另考量松山車站站體大樓設置於交1用地或交2用地上，旅客進出車站仰賴松山路，基於車站所需之停等空間及塑造車站入口意象，指定交1及交2用地臨松山路<u>測</u>應留設一六〇〇平方公尺廣場式開放空間，其餘交通用地	1. 配合修正文字。

新計畫				原計畫				修訂理由
地規模及周邊土地使用與都市活動性質，指定留設六〇〇平方公尺之廣場式開放空間，以為市民活動中心使用之需求。				考量基地規模及周邊土地使用與都市活動性質，指定留設六〇〇平方公尺之廣場式開放空間，以為市民活動中心使用之需求。				
(三)松山車站未來係為 <u>臺</u> 北市東區重要之交通轉運中心，基於本計畫區交通運輸需求及開發財務計畫考量，指定交 1、交 2 及交 5 用地之北側，應自道路境界線起退縮留設四公尺帶狀式通道專供道路使用；交 1、交 2、交 5 及交 6 用地之南側，應自道路境界線起退縮留設二公尺帶狀式通道專供道路使用，以配合原有計畫道路寬度合併達十公尺。				(三)松山車站未來係為 <u>台</u> 北市東區重要之交通轉運中心，基於本計畫區交通運輸需求及開發財務計畫考量，指定交 1、交 2 及交 5 用地之北側，應自道路境界線起退縮留設四公尺帶狀式通道專供道路使用；交 1、交 2、交 5 及交 6 用地之南側，應自道路境界線起退縮留設二公尺帶狀式通道專供道路使用，以配合原有計畫道路寬度合併達十公尺。				1. 配合修正文字。
(四)本計畫區內公共設施用地指定留設公共開放空間，其設置標準如附圖 2 與下表規定：				(四)本計畫區內公共設施用地指定留設公共開放空間，其設置標準如附圖 4 與下表規定：				1. 調整附圖編號。
編號	指定留設開放空間類別	設置面積	植栽標準	編號	指定留設開放空間類別	設置面積	植栽標準	
交 1	廣場式開放空間	基地西側留設面積不小於一六〇〇平方公尺	不予規定	交 1	廣場式開放空間	基地西側留設面積不小於一六〇〇平方公尺	不予規定	
		基地東側留設面積不小於六〇〇平方公尺				基地東側留設面積不小於六〇〇平方公尺		
	帶狀式通道專供道路使用	基地北側自道路境界線起退縮留設四公尺供道路使用			帶狀式通道專供道路使用	基地北側自道路境界線起退縮留設四公尺供道路使用		
		基地南側自道路境界線起退縮留設二公尺供道路使用				基地南側自道路境界線起退縮留設二公尺供道路使用		
	帶狀式開放空間	基地東側及西側自道路境界線起進深五公尺範圍			帶狀式開放空間	基地東側及西側自道路境界線起進深五公尺範圍		
		基地南側及北側自帶狀式通道專供道路使用範圍	每六至十公尺栽植			基地南側及北側自帶狀式通道專供道路使用範圍	每六至十公尺栽植	

新計畫				原計畫				修訂理由	
交 2		圍起進深五公尺範圍	喬木一棵，栽植以植開樹展型綠喬為主，其樹冠底部距地平面淨高不得低於三公尺，行道樹穴應齊平地			圍起進深五公尺範圍	喬木一棵，栽植以植開樹展型綠喬為主，其樹冠底部距地平面淨高不得低於三公尺，行道樹穴應齊平地		
	廣場式開放空間	基地東側留設面積不小於一六〇〇平方公尺	不予規定	廣場式開放空間	基地東側留設面積不小於一六〇〇平方公尺	不予規定			
		基地西側留設面積不小於六〇〇平方公尺			基地西側留設面積不小於六〇〇平方公尺				
	交 2	帶狀式通道專供道路使用	基地北側自道路境界線起退縮留設四公尺供道路使用	-	帶狀式通道專供道路使用	基地北側自道路境界線起退縮留設四公尺供道路使用	-		
基地南側自道路境界線起退縮留設二公尺供道路使用			基地南側自道路境界線起退縮留設二公尺供道路使用						
帶狀式開放空間		基地東側自道路境界線起進深五公尺範圍	帶狀式開放空間		基地東側自道路境界線起進深五公尺範圍				
		基地西側自道路境界線起進深三公			基地西側自道路境界線起進深三公				
		基地南側及	每六			基地南側及	每六		

新計畫				原計畫				修訂理由
		北側自帶狀式通道專用範圍起進深三公尺範圍	至十公尺栽植喬木一棵，栽植以開樹展型綠喬為主，其樹冠底部距地面淨高不得低於三公尺，行道樹穴應齊平地			北側自帶狀式通道專用範圍起進深三公尺範圍	至十公尺栽植喬木一棵，栽植以開樹展型綠喬為主，其樹冠底部距地面淨高不得低於三公尺，行道樹穴應齊平地	
交 3	廣場式開放空間	基地臨松山路側留設面積不小於六〇〇平方公尺	不予規定	交 3	廣場式開放空間	基地臨松山路側留設面積不小於六〇〇平方公尺	不予規定	
	帶狀式開放空間	基地西側自道路境界線起進深五公尺範圍			帶狀式開放空間	基地西側自道路境界線起進深五公尺範圍		
		基地南側自道路境界線起進深三公尺範圍				基地南側自道路境界線起進深三公尺範圍		
交 4	廣場式開放空間	基地臨松山路側留設面積不小於六〇〇平方公尺	不予規定	交 4	廣場式開放空間	基地臨松山路側留設面積不小於六〇〇平方公尺	不予規定	
	帶狀式開放空間	基地西側自道路境界線起進深五公尺範圍			帶狀式開放空間	基地西側自道路境界線起進深五公尺範圍		
		基地北側自道路境界線起進深三公尺範圍				基地北側自道路境界線起進深三公尺範圍		

新計畫				原計畫				修訂理由
交 5	廣場式開放空間	基地東、西側各留設面積不小於六〇〇平方公尺	不予規定	交 5	廣場式開放空間	基地東、西側各留設面積不小於六〇〇平方公尺	不予規定	
	帶狀式通道專供道路使用	基地北側自道路境界線起退縮留設四公尺供道路使用			帶狀式通道專供道路使用	基地北側自道路境界線起退縮留設四公尺供道路使用		
		基地南側自道路境界線起退縮留設二公尺供道路使用				基地南側自道路境界線起退縮留設二公尺供道路使用		
帶狀式開放空間	基地東側及西側自道路境界線起進深三公尺範圍	每六十公尺栽植以列植開樹常綠喬木為主，其樹底部距地面淨高不低於三公尺，行道樹穴應齊平地	帶狀式開放空間	基地東側及西側自道路境界線起進深三公尺範圍	每六十公尺栽植以列植開樹常綠喬木為主，其樹底部距地面淨高不低於三公尺，行道樹穴應齊平地			
	基地北側及南側自帶狀式通道專供道路使用範圍起進深三公尺範圍			基地北側及南側自帶狀式通道專供道路使用範圍起進深三公尺範圍				
交 6	廣場式開放空間	基地東、西側各留設面積不小於六〇〇平方公尺	不予規定	交 6	廣場式開放空間	基地東、西側各留設面積不小於六〇〇平方公尺	不予規定	
	帶狀式通道專供道路使用	基地南側自道路境界線起退縮留設四公尺供道路使用			帶狀式通道專供道路使用	基地南側自道路境界線起退縮留設四公尺供道路使用		
	帶狀式開放空間	基地東側及西側自道路境界線起進深三公尺範圍			每六十公尺栽植	帶狀式開放空間		

新計畫				原計畫				修訂理由
		圍	喬木一棵，栽植以列植開展樹型常綠喬木為主，其樹冠底部距地平面淨高不得低於三公			圍	喬木一棵，栽植以列植開展樹型常綠喬木為主，其樹冠底部距地平面淨高不得低於三公	
		基地南側自帶狀式通道專供道路使用範圍起進深三公	尺範圍			基地南側自帶狀式通道專供道路使用範圍起進深三公	尺範圍	
		基地北側自基地境界線起進深三公	尺範圍			基地北側自基地境界線起進深三公	尺範圍	
廣1 廣2 廣3	帶狀式開放空間	基地東側自道路境界線起進深五公	尺範圍	廣1 廣2 廣3	帶狀式開放空間	基地東側自道路境界線起進深五公	尺範圍	
前項指定留設之公共開放空間應配合基地整體規劃設計，並得經<u>臺</u>北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過准予調整留設位置及植栽標準。  附圖 2 交通用地退縮帶狀式通道並限作道路使用示意圖				前項指定留設之公共開放空間應配合基地整體規劃設計，並得經<u>台</u>北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過准予調整留設位置及植栽標準。 變更台北市松山車站附近地區都市計畫案 附圖四 交通用地退縮帶狀式通道並限作道路使用示意圖  附圖四 交通用地退縮帶狀式通道並限作道路使用示意圖				
(五)本計畫區基地編號 A3、A4 及 A5 等街廓間之道路用地(詳附圖 1)，得經本府核定提供作為人行步道使用或依相關規定由本府				(五)本計畫區基地編號 A3、A4 及 A5 等街廓間之道路用地(詳附圖七)，得經本府核定提供作為人行步道使用或依相關規定由				1. 調整附圖編號。

新計畫	原計畫	修訂理由
劃設或由民間申請興闢供作行人徒步區。 二、牆面線指定(詳附圖 3)：為塑造鐵路廊帶兩側道路視覺景觀，並考量其一致性及整體性。 (一)有關臨接鐵路廊帶南側東西向計畫道路之建築基地，應自臨接東西向計畫道路境界線起退縮三公公尺並自建築基地地面層高度二十公尺範圍內指定牆面線，其建築並沿該牆面線設置大於基地所臨接道路長度三分之二(含)以上之建築立面為原則。 (二)有關臨接鐵路廊帶北側東西向計畫道路之建築基地，應自臨接東西向計畫道路境界線起退縮三公公尺帶狀式開放空間，以建築正立面設計為原則，建築物之服務性陽臺不得面南設置。  圖例 ——建築物自臨接道路境界線起退縮三公公尺指定範圍，建築正立面範圍 附圖 3 指定牆面線示意圖	本府劃設或由民間申請興闢供作行人徒步區。 二、牆面線指定(詳附圖八)：為塑造鐵路廊帶兩側道路視覺景觀，並考量其一致性及整體性，有關臨接鐵路廊帶南北兩側東西向計畫道路之建築基地，應自臨接道路境界線起退縮三公公尺並自建築基地地面層高度二十公尺範圍內指定牆面線，其建築並沿該牆面線設置大於基地所臨接道路長度三分之二(含)以上之建築立面為原則。  圖例 ——建築物自臨接道路境界線起退縮三公公尺指定範圍，建築正立面範圍 北側高度三分之一以上應設置陽臺或露台 附圖八 指定牆面線示意圖	1. 考量鐵路廊帶北側街廓臨八德路需留設騎樓、臨鐵路廊帶需指定牆面線，其法定空地難以留設，又鐵路廊帶視覺景觀具重要性，因此規範以正立面設計為原則。 2. 配合調整圖面內容及附圖編號。
三、建築基地交通規劃及停車空間設置標準 (一)為避免汽車利用道路作為進出緩衝空間，延滯道路車流，建築基地內應留設汽車進出延滯空間，並不得佔用無遮簷人行道。 (二)為鼓勵使用大眾運輸工具，交通用地留設之法定機車停車數量得予減設，惟不得低於「<u>臺北市土地使用分區管制自治條例</u>」規定法定機車停車位設置標準之百分之九十。 (三)除前述第(二)項規定外，其餘依「<u>臺北市土地使用分區管制自治條例</u>」規定法定停車位設置標準辦理。	三、建築基地交通規劃及停車空間設置標準 (一)為避免汽車利用道路作為進出緩衝空間，延滯道路車流，建築基地內應留設汽車進出延滯空間，並不得佔用無遮簷人行道。 (二)為鼓勵使用大眾運輸工具，交通用地留設之法定機車停車數量得予減設，惟不得低於「<u>台北市土地使用分區管制規則</u>」規定法定機車停車位設置標準之百分之九十。 (三)除前述第(二)項規定外，其餘依「<u>台北市土地使用分區管制規則</u>」規定法定停車位設置標準辦理。	1. 配合臺北市土地使用分區管制自治條例修正調整法規名稱。
四、捷運、地鐵、高鐵所需設置之通風口、緊急出入口及地面層相關機電設施等地面突出物，其設置	四、捷運、地鐵、高鐵所需設置之通風口、緊急出入口及地面層相關機電設施等地面突出物，其設置	1. 配合修正文字。

新計畫	原計畫	修訂理由
位置應不妨礙人行通行之順暢與公共開放空間之舒適與便利，其設計應與毗鄰建築物整合並採整體設計為原則，並依「<u>臺</u>北市鐵路地下化南港專案工程突出物都市設計準則」規定辦理。	位置應不妨礙人行通行之順暢與公共開放空間之舒適與便利，其設計應與毗鄰建築物整合並採整體設計為原則，並依「<u>台</u>北市鐵路地下化南港專案工程突出物都市設計準則」規定辦理。	
五、為確保車站周邊地區搭乘交通轉運工具旅客之通行安全，並配合捷運松山線之捷運出口及鐵路地下化後松山車站站體之設置，指定交1用地、交2用地、交3用地、廣1用地及捷運場站間應留設地下互相連通之人行道系統。另交1用地與東側計畫範圍外三張犁截水溝以東之轉運站用地應以立體人行系統連接(詳附圖4)，其詳細位置得經<u>臺</u>北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議後酌予調整之。  圖例  指定留設地下連通人行通道  建築物或基地應預為留設供天橋或地下連通使用之空間 (其詳細位置得經<u>台</u>北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議後調整之) 附圖4 指定留設地下連通人行通道及立體人行系統示意圖	五、為確保車站周邊地區搭乘交通轉運工具旅客之通行安全，並配合捷運松山線之捷運出口及鐵路地下化後松山車站站體之設置，指定交1用地、交2用地、交3用地、廣1用地及捷運場站間應留設地下互相連通之人行道系統。另交1用地與東側計畫範圍外三張犁截水溝以東之轉運站用地應以立體人行系統連接(詳附圖九)，其詳細位置得經<u>台</u>北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議後酌予調整之。 變更<u>台</u>北市松山車站附近地區都市計畫案都市設計管制要點 附圖九 指定留設地下連通人行通道及立體人行系統示意圖  圖例  指定留設地下連通人行通道  建築物或基地應預為留設供天橋或地下連通使用之空間 (其詳細位置得經<u>台</u>北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議後調整之) 附圖九 指定留設地下連通人行通道及立體人行系統示意圖	1. 調整附圖編號。
六、本計畫區公有建築物與公共工程應設置夜間照明，以確保人行活動之安全與空間良好景觀之創造，其夜間照明並以呈現建築物天際線輪廓、地面層入口與開放空間活動氣氛為設計原則。	六、本計畫區公有建築物與公共工程應設置夜間照明，以確保人行活動之安全與空間良好景觀之創造，其夜間照明並以呈現建築物天際線輪廓、地面層入口與開放空間活動氣氛為設計原則。	1. 未修正。
(刪除)	七、本計畫區不適用<u>台</u>北市建築物增設室內公有停車空間鼓勵要點之規定。	1. 本條文刪除，因<u>臺</u>北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點業於101年12月31日

新計畫	原計畫	修訂理由
		停止適用，本項規定已無保留需要，故予刪除。
七、本管制要點中屬「原則」性之規定，如經 <u>臺</u> 北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，得不受此「原則」性規定之限制。	八、本管制要點中屬「原則」性之規定，如經 <u>台</u> 北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，得不受此「原則」性規定之限制。	1.序號調整並配合修正文字。
八、本管制要點之用語除有特別述明者外，悉依有關法令之規定。	九、本管制要點之用語除有特別述明者外，悉依有關法令之規定。	1.序號調整。

(三) 變更中油公司十六處土地計畫案

配合中油公司民營化及多角化經營發展，故依 93 年 3 月 19 日府都規字第 09302867600 號函公告實施「變更中油公司台北市十六處加油站用地為第三種商業區(特)、第三種、第三之一種及第三之二種住宅區、公園、停車場、高速公路用地計畫案」，檢討臺北市十六處不合時宜加油站，於松山區範圍內，為光復北路站及復興北路站等兩處（詳圖 9）。

(四) 長春路北側、慶城街兩側土地

管制範圍位於敦化北路、復興北路、民生東路及長春路所圍地區（詳圖 9），並依 92 年 5 月 6 日府都二字第 09202943900 號函公告實施擬訂「修訂台北主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案」內「長春路北側、慶成街兩側土地」金融服務專用區細部計畫案。

(五) 民生東路新社區特定專用區

有關本特定專用區範圍內建築基地之開發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通過，本府核准後，始得依法申請建築執照或施工。另配合管制範圍（詳圖 9）釐正，有關民生東路新社區特定專用區管制原則詳表 9。

(六) 松山分局及周邊地區

基地北臨南京東路、東臨北寧路，西側及南側鄰接臺北市體育場（供

臺北市田徑場設施使用)，建築基地開發應依都市設計管制內容進行建築設計，送經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過後，始得依法申請發照建築。

(七) 復興北路與長安東路口東北側地區

基地位於長安東路二段與南京東路三段256巷28弄以南之街廓內，為維護本計畫區良好環境品質，特訂定都市設計管制準則以加強實施建築管理，於申請「徵求參與『促進都市再生 2010 年臺北好好看』開發計畫案」之開發範圍須先經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過，始得核發建築執照。

(八) 敦化段二小段9地號東區憲兵隊

為塑造良好都市景觀及環境品質，本計畫範圍各基地應整體規劃開發，並提送本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，始得核發建造執照。

(九) 松南營區及周邊地區特定專用區

基地為國防部管有之「松南營區」、「慈恩廿六村」、「新通航聯隊」、「慈恩四村」、「富錦營區」、「國泰營區」等共計 6 處軍事基地，位處松山機場南側，西側鄰近敦化南北路特定專用區，以金融辦公服務業為主，東側臨接民生社區為優質住宅區。考量前開六處軍事基地現況為閒置或低度利用狀態，配合都市計畫變更活化土地利用，故有關該範圍內各基地應整體規劃開發，並提送本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，始得核發建造執照。

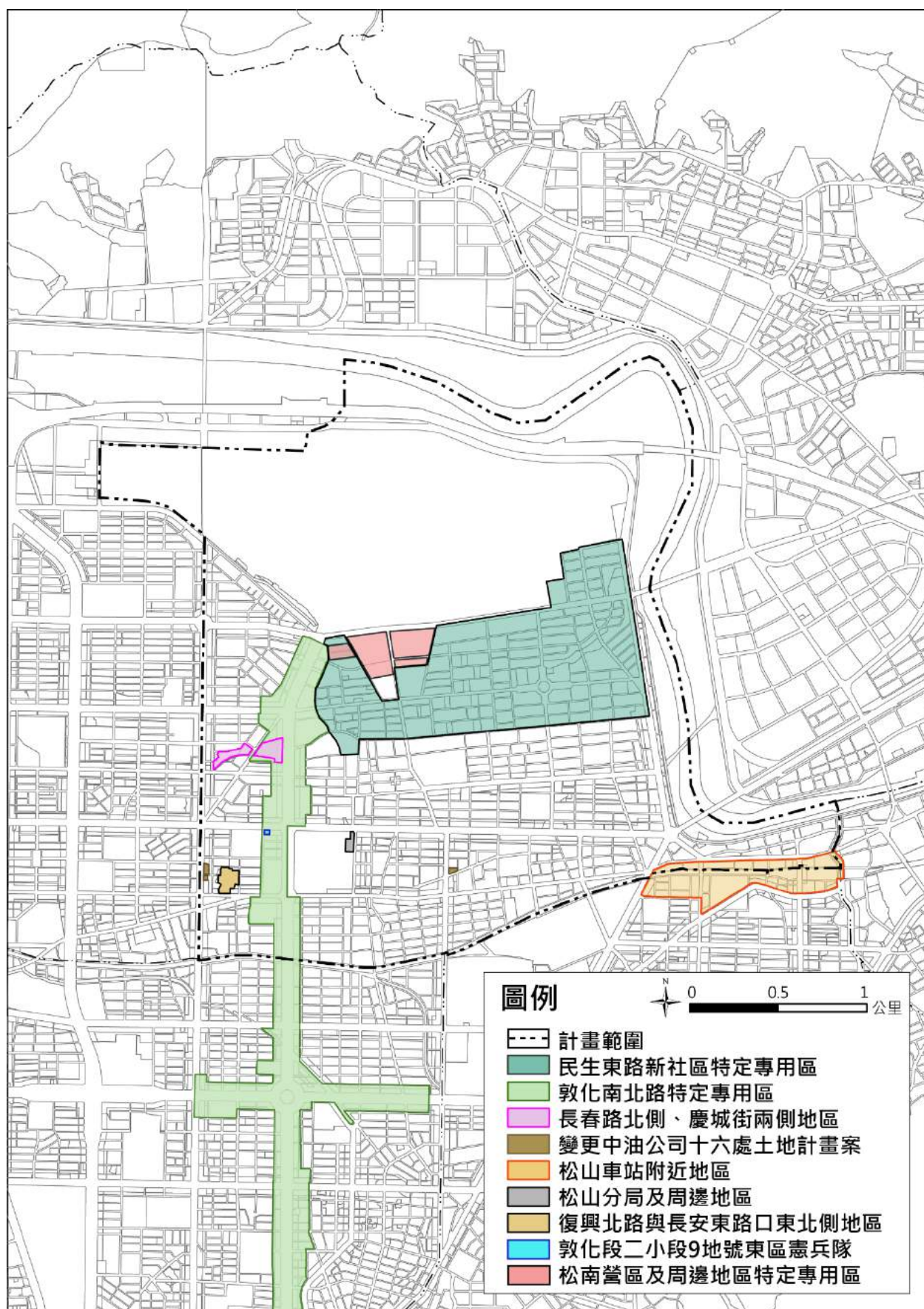


圖9 本計畫都市設計審議範圍示意圖

三、都市設計準則範圍

下列範圍應依各該都市設計準則辦理，始得核發建造執照。

(一) 市民大道（新生北路至基隆路段）兩側地區

原建築基地於「變更臺北市市民大道（新生北路至基隆路段）兩側第三種住宅區及道路用地為第三之一種住宅區（特）、公園用地、第四種住宅區為第四之一種住宅區（特）、停車場用地為公園用地細部計畫暨劃定都市更新地區計畫案」範圍內需經都市設計審議，本次配合調整為實施都市設計準則地區（詳圖 10），於松山區之範圍為市民大道（復興南路至基隆路）北側地區。

表11 臺北市市民大道（新生北路至基隆路段）兩側地區都市設計管制要點修正條文對照表

新計畫	原計畫	修訂理由
一、為塑造本計畫地區市民大道兩側區域整體都市景觀，創造舒適居住生活環境，並形塑街區整體建築形式，特訂定本管制要點。	一、為塑造本計畫地區市民大道兩側區域整體都市景觀，創造舒適居住生活環境，並形塑街區整體建築形式，特訂定本管制要點。	1.未修正。
二、開放空間系統及建築物配置：(附圖 2) (一)本計畫區位於市民大道與松江路、建國南路、復興南路、敦化南路、光復南路道路交叉口之建築基地，其法定空地以留設於市民大道側街角為原則。	二、開放空間系統及建築物配置：(附圖一) (一)本計畫區位於市民大道與松江路、建國南路、復興南路、敦化南路、光復南路道路交叉口之建築基地，其法定空地以留設於市民大道側街角為原則。	1.調整附圖編號。
(二)為改善本地區內街廓合理規模，以落實再開發效益及防救災需求，劃設指定合併街廓開發範圍(附圖 1)，並透過「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議機制，合理調整街廓間計畫道路。	-	1.本條文新增。 2.為原計畫書規定內容，本次調整納入都市設計管制要點。
(三)本計畫區內市場用地(D 1 9)依下列規定： 1.帶狀式開放空間：本基地應沿計畫道路境界線留設寬度 4 公尺騎樓或帶狀式開放空間供人行使用。 2.廣場式開放空間：本基地於市民	(二)本計畫區內市場用地(D 1 9)依下列規定： 1.帶狀式開放空間：本基地應沿計畫道路境界線留設寬度 4 公尺騎樓或帶狀式開放空間供人行使用。 2.廣場式開放空間：本基地於市民	1.調整編號。

新計畫	原計畫	修訂理由
大道與延吉街交接處，應留設面積至少 300 平方公尺以上之廣場式開放空間。	大道與延吉街交接處，應留設面積至少 300 平方公尺以上之廣場式開放空間。	
(四)本計畫區內除前項及公共設施用地應退縮 3.64 公尺建築外，其餘住宅區建築基地應自市民大道道路境界線退縮 3 公尺以上建築，其沿市民大道道路境界線退縮留設 2 公尺寬帶狀式開放空間(退縮部分得計入法定空地並納入前院空間檢討)，該開放空間內不得設置任何妨礙人行活動之設施物，以提供舒適步行空間。	(三)本計畫區內除前項及公共設施用地應退縮 3.64 公尺建築外，其餘住宅區建築基地應自市民大道道路境界線退縮 3 公尺以上建築，其沿市民大道道路境界線退縮留設 2 公尺寬帶狀式開放空間(退縮部分得計入法定空地並納入前院空間檢討)，該開放空間內不得設置任何妨礙人行活動之設施物，以提供舒適步行空間。	1.調整編號。
(五)本計畫區內建築基地除前項規定外，臨接 8 公尺以下(含 8 公尺)計畫道路側，如計畫道路內人行道未達 1.5 公尺，則基地應沿該道路境界線退縮建築，補足 1.5 公尺之人行空間，該退縮空間得計入法定空地並納入院落空間檢討。	(四)本計畫區內建築基地除前項規定外，臨接 8 公尺以下(含 8 公尺)計畫道路側，如計畫道路內人行道未達 1.5 公尺，則基地應沿該道路境界線退縮建築，補足 1.5 公尺之人行空間，該退縮空間得計入法定空地並納入院落空間檢討。	1.調整編號。
(六)建築基地內指定留設之帶狀式開放空間之地坪高程及鋪面，應依下列規定： 1.建築基地指定帶狀式開放空間及無遮簷人行道之地坪應為連續鋪面(車道穿越部分仍應連續)，且需與相鄰基地整體考量順平銜接，地坪高程亦須與臨接之公共開放空間、法定空地順平設計，並向道路作洩水坡度。 2.地坪鋪面應採防滑材料或防滑處理。	(五)建築基地內指定留設之帶狀式開放空間之地坪高程及鋪面，應依下列規定： 1.建築基地指定帶狀室開放空間及無遮簷人行道之地坪應為連續鋪面(車道穿越部分仍應連續)，且需與相鄰基地整體考量順平銜接，地坪高程亦須與臨接之公共開放空間、法定空地順平設計，並向道路作洩水坡度。 2.地坪鋪面應採防滑材料或防滑處理。	1.調整編號。 2.配合文字修正。
三、交通停車規劃： (一)本計畫區內建築基地之汽、機車出入口，除基地條件限制外，依下列規定： 1.不得設置於自 <u>道路交叉點或截角線</u> ，轉彎處起點，穿越 <u>斑馬線、橫越天橋或地下道</u> 距離 5 公尺範圍內。 2.不得設置於學校校門口距離 10 公尺範圍內。 3.不得設置於丁字路及其他有礙公共安全及公共交通之道路、路	三、交通停車規劃： (一)本計畫區內建築基地之汽、機車出入口，除基地條件限制外，依下列規定： 1.不得設置於自 <u>道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線</u> 距離 5 公尺範圍內。 2.不得設置於學校校門口距離 10 公尺範圍內。 3.不得設置於丁字路及其他有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。	1.依建築技術規則第 135 條規定配合修正文字。

新計畫	原計畫	修訂理由
段或場所。 4. 建築基地除臨接市民大道以外，尚臨接其他計畫道路可供為汽、機車出入使用者，不得規劃由市民大道作為車道進出口，但如有實際困難，經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員」審議通過者，不在此限。	4. 建築基地除臨接市民大道以外，尚臨接其他計畫道路可供為汽、機車出入使用者，不得規劃由市民大道作為車道進出口，但如有實際困難，經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員」審議通過者，不在此限。	
(二)依臺北市土地使用分區管制自治條例應留設之離街裝卸空間，其設置位置及出入口以不臨市民大道設置為原則。	(二)依臺北市土地使用分區管制規則應留設之離街裝卸空間，其設置位置及出入口以不臨市民大道設置為原則。	1. 配合臺北市土地使用分區管制自治條例修正調整法規名稱。
(三)本計畫區內法定及增設停車空間，不得直接配置於基地地面層為原則。	(三)本計畫區內法定及增設停車空間，不得直接配置於基地地面層為原則。	1. 未修正。
四、建築物管制： (一)建築物設計原則 1. 量體： (1)建築物形式及立面設計，應避免採用大塊量體及大面積牆面設計，建築物單幢最大面寬之寬度不得超過 40 公尺為原則，且立面處理及開窗比例均應適度分割。 (2)本計畫區內 B 1 7、B 1 8、B 1 9、C 1、C 2、D 6、D 8、D 1 0、D 1 1、D 1 2 等建築基地，因建築線緊臨市民大道高架橋，其沿市民大道街面之建築物量體，於基地地面量起 10 公尺高度或 3 層樓以上部分，以自市民大道道路境界線退縮 6 公尺以上再配置建築量體為原則，以避免建築物與市民大道高架橋體距離過近，影響居住品質與環境衛生。	四、建築物管制： (一)建築物設計原則 1. 量體： (1)建築物形式及立面設計，應避免採用大塊量體及大面積牆面設計，建築物單幢最大面寬之寬度不得超過 40 公尺為原則，且立面處理及開窗比例均應適度分割。 (2)本計畫區內 B 1 7、B 1 8、B 1 9、C 1、C 2、D 6、D 8、D 1 0、D 1 1、D 1 2 等建築基地，因建築線緊臨市民大道高架橋，其沿市民大道街面之建築物量體，於基地地面量起 10 公尺高度或 3 層樓以上部分，以自市民大道道路境界線退縮 6 公尺以上再配置建築量體為原則，以避免建築物與市民大道高架橋體距離過近，影響居住品質與環境衛生。	1. 未修正。
2. 立面外牆材料：計畫區內建築物外牆以避免使用高反射性材料為原則。 3. 建築物附屬設施：建築物之給水、空調、視訊、通信、機械等	2. 立面外牆材料：計畫區內建築物外牆以避免使用高反射性材料為原則。 3. 建築物附屬設施：建築物之給水、空調、視訊、通信、機械等	1. 文字酌予調整。

新計畫	原計畫	修訂理由
設施物，應配合建築物作整體規劃設計，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 <u>為原則</u> 。	設施物，應配合建築物作整體規劃設計，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 <u>進排風</u> 。	
(二)街面層活動 1.為活絡本計畫區內沿街地面層商業活動，建築基地沿市民大道之地面層牆面，應配合地面層商業活動予以設計，以設置 50% 以上面積之透光牆面為原則，並不得設置封閉式捲門。但建築物地面層規劃為住宅使用者，不在此限。 2.本計畫區內建築基地，除地面層作住宅使用外，不得設置圍牆，設置圍牆者，其圍牆總高度應於 1.5 公尺以下，並採用鏤空欄柵形式，其鏤空率須達百分之 70 以上，且圍牆牆基不得高於 45 公分，並儘量以植栽、綠籬配合整體景觀規劃設計。	(二)街面層活動 1.為活絡本計畫區內沿街地面層商業活動，建築基地沿市民大道之地面層牆面，應配合地面層商業活動予以設計，以設置 50% 以上面積之透光牆面為原則，並不得設置封閉式捲門。但建築物地面層規劃為住宅使用者，不在此限。 2.本計畫區內建築基地，除地面層作住宅使用外，不得設置圍牆，設置圍牆者，其圍牆總高度應於 1.5 公尺以下，並採用鏤空欄柵形式，其鏤空率須達百分之 70 以上，且圍牆牆基不得高於 45 公分，並儘量以植栽、綠籬配合整體景觀規劃設計。	1.未修正。
(三)景觀綠化： 1.面臨高架橋部分為住宅使用時，應設置花台或陽台作為緩衝空間，以維護住宅寧靜。 2.配合都市綠軸意象，防止噪音干擾，臨市民大道側 3 層樓以上之樓層，應於雨遮及陽台空間設置綠化設施。 3.建築物依前開建築管制規定於基地地面量起 10 公尺高度或 3 層樓以上部分退縮之露台，應施予綠化。 4.基地內新植喬木應以該地區之原生樹種為考量，並塑造地區性之景觀風貌。 5.喬木植栽間距應以 6 公尺～8 公尺為原則，覆土深度應達 1.5 公尺，以提供喬木樹種充分生長空間。 6.喬木樹穴應以連續性植栽槽為原則，增加基地保水及綠化。 7.本計畫區之建築物、法定空地及	(三)景觀綠化： 1.面臨高架橋部分為住宅使用時，應設置花台或陽台作為緩衝空間，以維護住宅寧靜。 2.配合都市綠軸意象，防止噪音干擾，臨市民大道側 3 層樓以上之樓層，應於雨遮及陽台空間設置綠化設施。 3.建築物依前開建築管制規定於基地地面量起 10 公尺高度或 3 層樓以上部分退縮之露台，應施予綠化。 4.基地內新植喬木應以該地區之原生樹種為考量，並塑造地區性之景觀風貌。 5.喬木植栽間距應以 6 公尺～8 公尺為原則，覆土深度應達 1.5 公尺，以提供喬木樹種充分生長空間。 6.喬木樹穴應以連續性植栽槽為原則，增加基地保水及綠化。 7.本計畫區之建築物、法定空地及	1.「臺北市建築物暨法定空地綠畫設施要點」已於 105 年 6 月廢止，配合現行綠化相關規定修正法令名稱。

新計畫	原計畫	修訂理由
公共開放空間應予綠化，其規定比照「 <u>臺北市新建建築物綠化實施規則</u> 」辦理。	公共開放空間應予綠化，其規定比照「 <u>臺北市建築物暨法定空地綠化實施要點</u> 」辦理。	
五、夜間景觀照明設計： (一)地標性建築物本計畫區內位於市民大道與松江路、建國南路、復興南路、敦化南路、光復南路道路交叉口之建築基地，或供公眾使用之公共建築及開放空間、或指定規劃作為人行活動空間部分，以設置夜間照明設施為原則。 (二)前項建築物設置夜間照明，須依對應尺度分別於屋頂天際線、地面層入口及建築物主體，分段設置照明效果，以呈現整體層次性效果。 (三)建築基地設置夜間照明，其地面層或 2 層樓部分之沿街行人尺度範圍內，其照明應配合街道燈光，並考量行人之視覺與活動需求，避免造成眩光干擾。 (四)建築物照明應考慮周遭光環境，使之成為和諧整體之一部份，並不得對鄰近建築物、高架道路及都市空間造成光害，亦應考慮其本身住戶及使用者之舒適性。 (五)建築外觀照明設施之設置不得妨礙緩降機之昇降。	五、夜間景觀照明設計： (一)地標性建築物本計畫區內位於市民大道與松江路、建國南路、復興南路、敦化南路、光復南路道路交叉口之建築基地，或供公眾使用之公共建築及開放空間、或指定規劃作為人行活動空間部分，以設置夜間照明設施為原則。 (二)前項建築物設置夜間照明，須依對應尺度分別於屋頂天際線、地面層入口及建築物主體，分段設置照明效果，以呈現整體層次性效果。 (三)建築基地設置夜間照明，其地面層或 2 層樓部分之沿街行人尺度範圍內，其照明應配合街道燈光，並考量行人之視覺與活動需求，避免造成眩光干擾。 (四)建築物照明應考慮周遭光環境，使之成為和諧整體之一部份，並不得對鄰近建築物、高架道路及都市空間造成光害，亦應考慮其本身住戶及使用者之舒適性。 (五)建築外觀照明設施之設置不得妨礙緩降機之昇降。	1.未修正。
六、本要點中，部分「原則」性之規定，在不影響公共安全、衛生、交通及公共利益與都市景觀之前題下，得經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議同意，不受該原則性規定之限制。	六、本要點中，部分「原則」性之規定，在不影響公共安全、衛生、交通及公共利益與都市景觀之前題下，得經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議同意，不受該原則性規定之限制。	1.未修正。
七、除本要點規定及相關用語有特別述明者外，悉依照其他相關法令規定辦理。	七、除本要點規定及相關用語有特別述明者外，悉依照其他相關法令規定辦理。	1.未修正。

(二) 已發布或另案發布之都市設計準則管制範圍（詳附錄一）。

表12 已發布或另案發布之都市計畫名稱及文號綜理表

編號	計畫名稱	發布日期	公告文號
1	變更臺北市松山區復興北路與長安東路口東北側第三種住宅區及道路用地為第三種住宅區(特)及綠地用地暨劃定鄰近土地為更新地區細部計畫案	98.10.09	府都規字第09836514200 號
2	變更臺北市松山區美仁段一小段 800 地號等 9 筆土地第三種住宅區為第三種住宅區(特) 細部計畫案	101.07.11	府都規字第10130265700 號

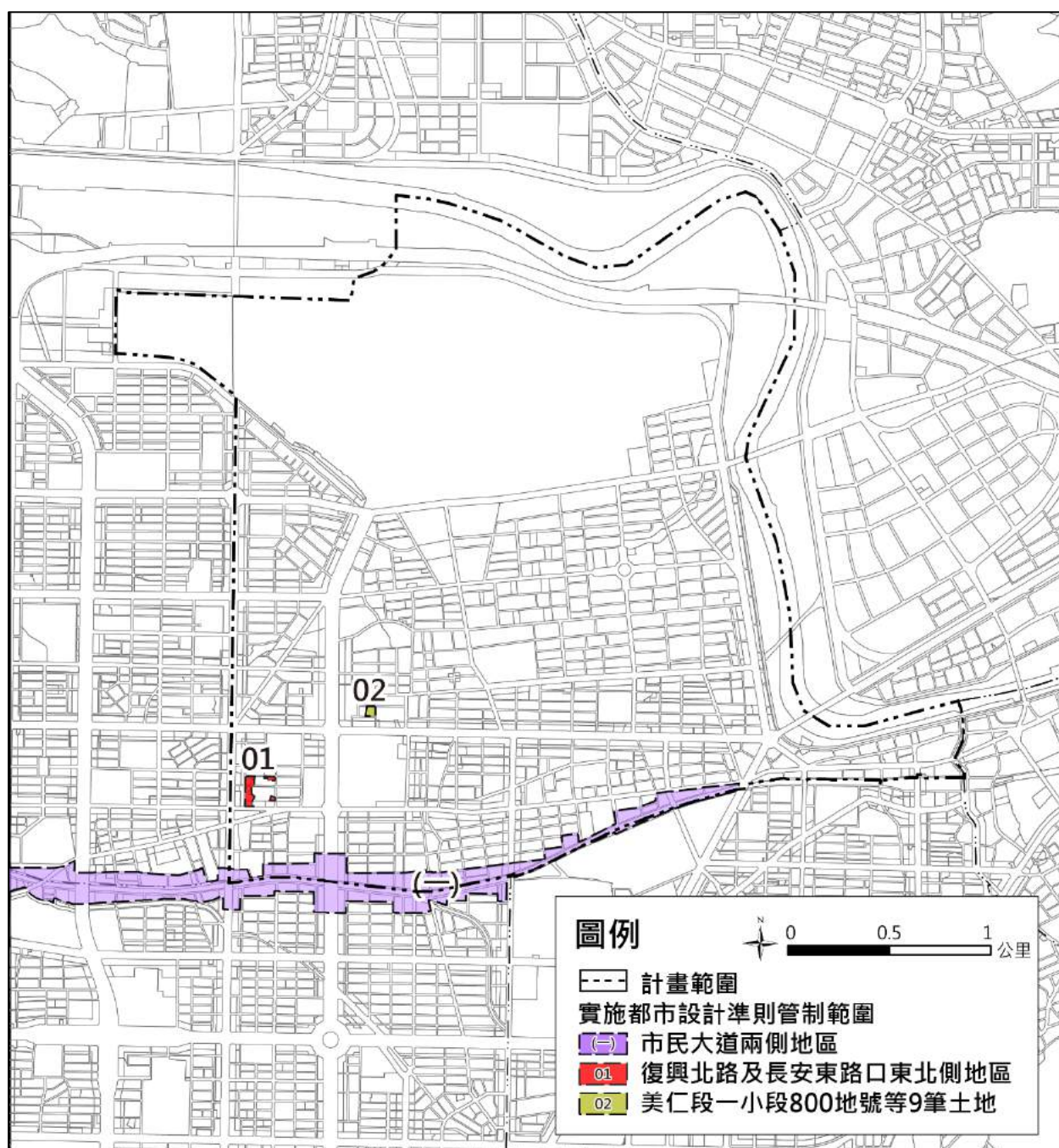


圖10 本計畫都市設計準則管制範圍示意圖

四、開放空間系統

- (一) 計畫區各類開放空間之設置應能與大眾運輸站點、周邊計畫道路、暨有騎樓空間、人行步道、公園或綠地銜接使用為原則。
- (二) 為促成開放空間之連續性與可行性，廣場式開放空間應儘量集中配置，並以鄰近主、次要道路側為原則。

五、人行步道系統

(一) 指定留設騎樓地區

為提供地區適宜商業機能之活動空間，以下路段以留設騎樓為原則，公共設施用地不在此限，詳表 13、圖 11。

表13 本計畫區指定留設騎樓管制路段一覽表

編號	道路名稱	路段
1	復興南北路	民族東路至市民大道
2	八德路	復興北路至中坡北路
3	南京東路	復興北路至塔悠路
4	饒河街	塔悠路至八德路四段
5	八德路四段	饒河街至中坡北路
6	塔悠路	基隆路至八德路四段
7	民權東路	復興北路至敦化北路
8	民生東路	復興北路至敦化北路
9	長安東路	復興北路至八德路

註：有關敦化南北路特定專用區指定留設騎樓路段，參照敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點規定劃設。

(二) 其他

本計畫區建築基地除前開指定應留設騎樓之路段、臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書及臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道規定外，其餘建築基地臨接道路側應退縮留設 1.5 公尺無遮簷人行道以供人行。

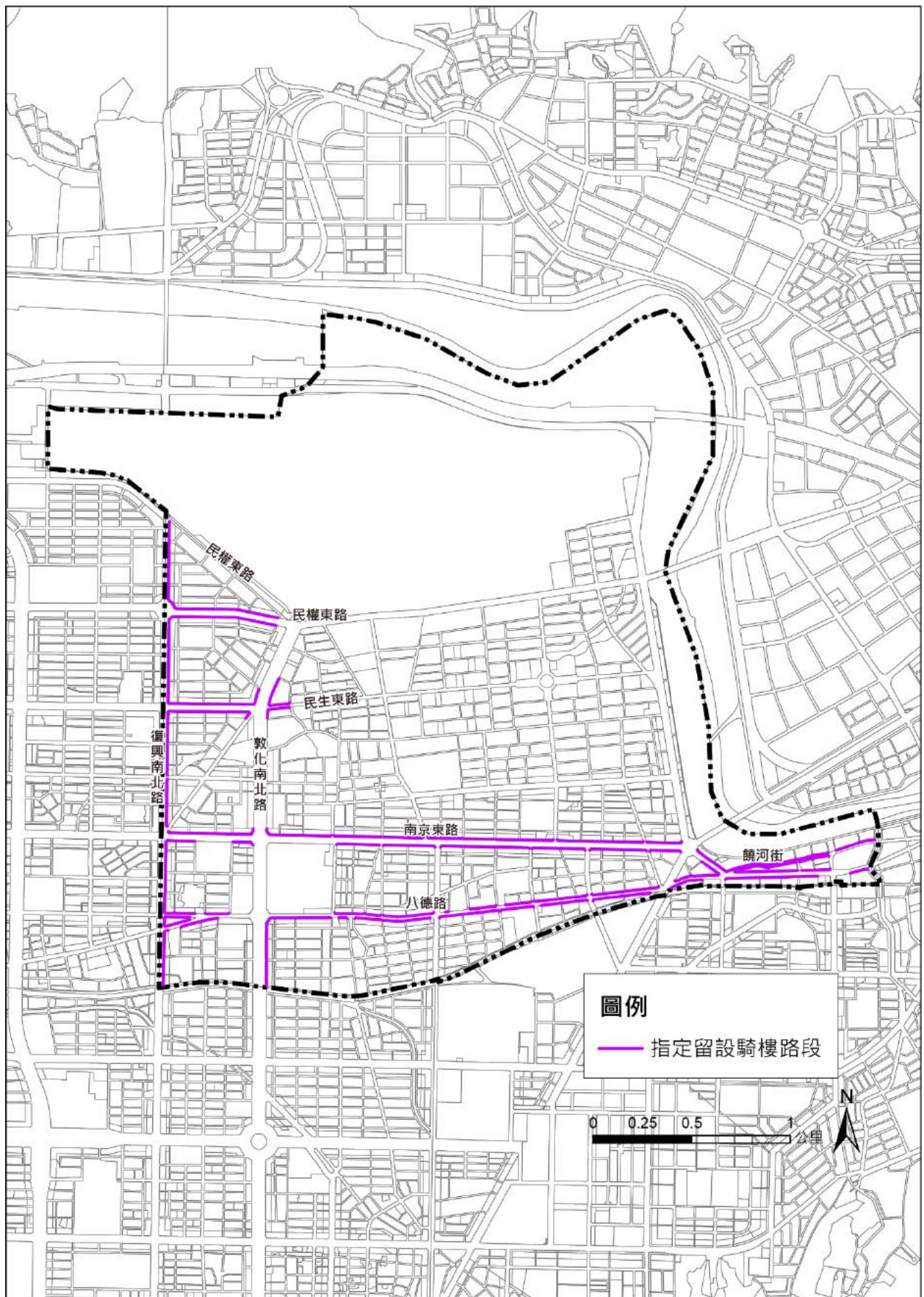


圖11 計畫區指定留設騎樓路段示意圖

註：除上圖規定指定留設騎樓路段外，其餘留設規定得依臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書及其他相關規定辦理。

六、交通規劃

- (一) 建築基地開發衍生之停車、臨停及裝卸貨需求應自行滿足並採內部化處理。
- (二) 建築基地臨接二條道路者，除基地條件限制外，車道出入口應設置於次要道路側。
- (三) 於汽車出入口處設置管制，確保車輛進出安全外，並可降低汽車出入口衝擊。
- (四) 為鼓勵綠運輸使用，基地設置自行車停車空間，並以基地平面層為設置原則。

七、植栽綠化與保水

- (一) 喬木樹穴應以連續性植栽槽為原則，增加基地保水及綠化。新植喬木應以該地區之原生樹種為考量，並塑造地區性之景觀風貌。
- (二) 配合都市綠軸意象，建築物樓層退縮留設之露台及建物屋頂應予以綠化，綠化面積應達 50%。
- (三) 為加強防災機能與落實生態規劃理念，於建築基地內應設置雨水貯集及滲透槽，以吸納貯集雨水並排放或再利用。
- (四) 為增進基地雨水下滲之保水能力，建築基地退縮留設人行道及法定空間應以透水設計為原則，並採用排入樹穴、草溝、碎石溝等遲滯地表雨水逕流之基地排水設計，避免降水直接排入地區公共排水溝。

八、其他

本管制準則中部分原則性規定，如申請案經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審查通過，得不受此原則性之規定。

柒、其他規定

一、說明事項

(一) 本計畫除有變更者，悉依原計畫及各細部計畫規定辦理，並依下列原則繪製計畫線。

1. 已埋設樁位地區，依據樁位資料參照現況繪製，實施時應以樁位資料為準。
2. 未埋設樁位地區，依原計畫資料參照現況繪製，實施時應以原計畫為準。

(二) 本計畫區內已公告實施部分原訂樁位不足之處，係參照現況或地籍分割線套繪計畫線，未來實施時，應會同地政單位依其鑑定地籍線並參照現況配合釘樁。已開闢完成之計畫道路，及其兩側或一側之建築物或街廓，已依照指定建築線建築完成地區，如其建築線與都市計畫道路之邊緣不一致，且超出許可之誤差之處，依據「都市計畫樁測定及管理辦法」規定辦理。

(三) 本計畫區內道路截角除原計畫或通盤檢討案計畫書有特別說明外，悉依本市道路截角標準表規定採直線截角辦理。原計畫截角不符標準者，於計畫圖上不另標示變更及位置。惟為免損及市民權益，如屬增設截角標準留設截角，而該處又已有建築者，則暫維持原狀不予闢築，俟將來改建時再予留設。

(四) 本計畫區內原屬民國 84 年 9 月 27 日「修訂台北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案」或後續變更為商業區，於都市計畫書規定通用前開商通或都市計畫書有特別規定者，於計畫圖標明為「商○特」，以利與臺北市土地使用分區管制自治條例之商業區有所區別，於計畫圖上不另標示變更。

二、松山區歷年都市計畫特殊規定

本區歷年其他已發布計畫書所載之特殊規定，除下表所列者外，其餘停

止適用。

表14 松山區土地使用分區管制特殊規定彙整表

編號	公告日期	公告案名	分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	使用管制	備註
1	74年02月28日	修訂南京路、光復路、仁愛路、敦化路所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)	市場用地(中崙市場)	80%	560%	除本計畫有規定者外，其餘有關建築物及土地使用之規定及未規定事項，悉依有關法令規章辦理。	為加速都市計畫公共設施保留地之開闢並強化公共設施用地之利用。本計畫區內之公共設施用地，凡符合「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定者，得視將來實際需要作多目標使用。
2	84年09月27日	修訂台北市主要商業區(通盤檢討)計畫案	第三種商業區(特)	依原計畫之建蔽率規定	依原計畫之容積率規定	建築基地除建蔽率、容積率維持不變外，其容許使用組別、最小基地規模、基地寬、深度、院落、高度比、鄰棟間隔等規定，均應依修訂後各別商業區位階、類型與範圍，依照臺北市土地使用分區管制自治條例或該地區細部計畫說明書規定辦理。	1.有關變更之基本條件如下： (1)簡化開發方式為「建物變更使用」、「基地新建增建改建」及「土地整體規劃」，並針對各項開發方式之樓層、規模及審核程序規定進行檢討。 (2)應辦社區參與之項目及辦理程序，以變更後各級商業區，依「臺北市土地使用分區管制自治條例」、「臺北市土地使用分區附條件允許使用社區參與實施辦法」規定辦理。另考量原住宅區變更為商業區之建物變更使用，除鼓勵商業使用進駐之目標外，亦應兼顧房、住宅區內住戶環境品質，故針對原住宅區變更為商業區者，其建物變更使用作第24組:特種零售業甲
	94年08月29日	變更『修訂台北市主要商業區(通盤檢討)計畫案』內有關商業變更相關規定案					

編號	公告日期	公告案名	分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	使用管制	備註
							組(煤氣、瓦斯、煤油等燃料)、第 32 組:娛樂服務業(歌廳、夜總會、俱樂部、電動玩具店)、第 34 組:特種服務業、第 36 組:殮葬服務業等使用時,仍應適用前述列舉法令,辦理社區參與。 2.有關變更之回饋條件如下: (1)修訂放寬回饋之條件,由住宅區變更為商業區之基地,原分區依本市土地使用分區管制自治條例已附條件允許使用之項目,申請作變更後商業區許可之商業使用,免予回饋。 (2)原計畫規定依土地面積比例辦理回饋,較不具彈性,且無法因應社經環境變遷,本計畫以變更前後土地價值之變動,作為變更回饋計算之標準,據以訂定回饋金計算公式。 (3)為配合重大政策及產業發展需要,得視個案需要循都市計畫程序,經臺北市都市計畫委員會同意後,免予回饋。
3	93 年 03 月 19 日	變更中市處為商業區 台北六油站為第三 油台十加用第商	停車場用地	80%	不予規定	1.加油站變更為停車場用地部分之容積率不予規定,其停車場量體及停車數量,應在考量公共安全、都市景觀、地區交通及溝通社區民意等事項後,授權臺北市都	

編號	公告日期	公告案名	分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	使用管制	備註
		(特)、第三種、第一三種及第二三種住宅區、公園、停車場、高速公路用地計畫案				市設計及土地使用開發許可審議委員會決定。 2.依多目標使用作為非停車場使用部分，其容積不得超過200%。	
			商三(特)	65%	630%	悉依臺北市土地使用分區管制自治條例及其他有關法令規定辦理。	
4	93年08月20日	變更臺北市松山附近都市計畫案	交1用地	40%	400%	允許使用項目除適用「臺北市土地使用分區管制自治條例」第二十三條第三種商業區允許使用組別外，並得作為第十二組：公用事業設施使用。	為促進開發效益，交1、交2、交3、交4用地得經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過、本府核准，整體規劃開發計算建蔽率及容積率。
			交2用地	40%	400%		
			交3用地	40%	200%		
			交4用地	40%	200%		
			交5用地	15%	60%	允許使用項目：第十六組：文康設施	
			交6用地	15%	60%		
5	93年08月30日	配合捷運松山工程變更沿地交通及開發區(捷)暨都市地區計畫案	聯合開發區(捷)	原使用分區之規定增加5%	最高得提高至原法定容積之1.5倍	若基地原有合法建築物總樓地板面積超過法定容積者，其容積率最高得提高至原法定容積之2倍。	不得適用「臺北市建築物增設室內停車空間獎勵要點」規定

編號	公告日期	公告案名	分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	使用管制	備註
6	94 年 03 月 24 日	配合臺北市捷運系統松山綠線工程 G22 車站松山市場土地管制案	市場用地	65%	560%	法定建蔽率為 60%，因考量提供捷運站出入口及基地特殊性，得比照聯合開發區給予 5%之獎勵。供捷運設施使用部分不計入容積。	1.松山市場用地，除供設置捷運系統出入口、冷卻水塔及其相關設施使用，應與松山市場共同整體開發，以供安置原松山市場攤商。 2.本計畫案捷運設施地面突出物之都市設計規範依照「臺北市都會區大眾捷運系統松山綠地面突出物都市設計準則」辦理。 3.依臺北市土地使用分區管制自治條例及其他有關法令規定辦理。
7	95 年 02 月 13 日	擬定臺松濱四段 286-30 號國際公務特用部區計畫案	國際事務及公務特用區	40%	400%	第 9 組：社區通訊設施、第 10 組：社區安全設施、第 12 組：公用事業設施、第 13 組：公務機關、第 15 組：社教設施、第 16 組：文康設施、第 17 組：日常用品零售業、第 21 組：飲食業、第 27 組：一般服務業(5)補習班(營業樓地板面積超過 200 平方公尺)(23)產品包裝設計業(24)機械設備租賃業(25)產品展示服務業(26)電影、電視攝製及發行業、第 28 組：一般事務所、第 29 組：自由職業事務所、第 30 組：金融保險業、第 33 組：健身服務業(1)籃球、網球、桌球、羽毛球及其他球運動比賽練習場地。(2)國術館、柔道館、跆拳道館、空	1.本案之使用以「工地公用」為原本案則，允許使用項目如下，為符合計畫之使用目的，本建築作為國際事務及公共服務使用部分樓地板面積不得低於總樓地板面積之 50%。 2.另本案容許使用項目以不超過總樓地板面積 30% 之限制下供群聚性產業展示及部分零售、金融業及文教機構、餐飲業及日常用品零售業使用等附屬事業；惟作第 17 組(日常用品零售業)、第 21 組(餐飲業)、第 33 組(健身服務業)使用合計之樓地板面積不得超過總樓地板面積之 10%。

編號	公告日期	公告案名	分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	使用管制	備註
						手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練場所、健身房、韻律房、其他依本府核定者。	
8	96年01月18日	變更臺北市松美二段888-1地號等4筆機關用地暨擬定同小段884地號等4筆機關用地(供警察局松山分局及本府其他公務機關使用)細部計畫案	機關用地(供警察局松山分局及本府其他公務機關使用)	40%	300%	本計畫範圍內應供設置捷運設施(捷運系統車站、車站出入口、通風口、緊急出入口及其相關設施)之使用，且不計建蔽率、容積率。	1.本計畫得適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」。 2.本計畫案捷運設施地面突出物之都市設計規範，依照「臺北市大眾捷運系統松山線地面突出物都市設計準則」辦理。
9	97年09月30日	變更臺北市民生大道(新生北路至基隆路)兩側第三種住宅區道路為第一種住宅區(特)、公園用地、第四	第三種之一種住宅區(特)	45%	225%	1.本計畫區內之土地經變更為第三之一種住宅區(特)、第四之一種住宅區(特)之使用分區，除建蔽率及容積率依調整前土地使用分區之建蔽率及容積率外，其餘分別適用本市土地使用分區管制規則第三之一種住宅區、第四之一種住宅區規定辦理。 2.原商三特、敦化南北路特定專用區之A、B區，悉依84	1.同一街廓且跨越計畫範圍之建築基地，其主要出入口設置於市民大道側者，申請新建改建時得適用計畫範圍內之相關規定。 2.為改善本地區內街廓合理規模，以落實再開發效益及防救災需求，經指定合併街廓開發範圍，以獎勵街廓合併開發方式辦理，得經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員

編號	公告日期	公告案名	分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	使用管制	備註
		種住宅區為第一種住宅區(特)、停車場用地為公園地細部計畫暨都市更新地區計畫案				年公告實施之「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」與91年公告實施之「擬定臺北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點」及94年公告實施之「變更『修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案』內有關商業區變更回饋相關規定案」相關規定辦理。	會」審議通過，將其街廓間之計畫道路以等面積調整移設與周邊相鄰道路合併或作為開放空間使用之公共設施用地。指定合併街廓開發範圍內之第三種住宅區，得於合併整體開發後，適用本計畫第三之一種住宅區(特)之相關規定辦理。 3.本計畫區不適用「臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」之規定，如為補足本計畫區週邊地區停車需求，本計畫區內建築基地面臨二條以上計畫道路，其中一條計畫道路寬度達8公尺以上，增設之公共停車數量在20輛以上，於基地內設置合理21坡度之坡道、規劃適當汽、機車進出場動線且開放給住戶以外之公眾使用，並經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過者，不在此限。前述公共停車收費率應依附(最近)本市公有停車場收費標準辦理。

編號	公告日期	公告案名	分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	使用管制	備註
10	98 年 10 月 09 日	變更臺北市松復路安口側第三種住宅區及綠地用地暨鄰近地新細部計畫案	第三種住宅區(特)	45%	225%	除比照「臺北市土地使用分區管制自治條例」第三種住宅區之使用外，並允許「第二十八組：一般事務所(一)不動產之買賣、租賃、經紀業。(三)開發、投資公司。(九)資訊服務業。(十)顧問服務業。(十七)專營複委託期貨經紀業。(十八)證券金融業。(十九)證券經紀業(不含營業廳)。(二三)外國保險業聯絡處。(二六)其他僅供辦公之場所(現場限作辦公室使用，不得專為貯藏、展示或作為製造、加工、批發、零售場所使用，且現場不得貯存機具)」及「第三十組：金融保險業」銀行總部及其附屬子公司設置使用，且不受樓層及道路路寬限制。	1. 第三種商業區(特)依「變更『修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案』內有關商業區變更回饋相關規定案」規定辦理。 2. 申請「徵求參與『促進都市再生2010年臺北好好看』開發計畫案」開發範圍之建築基地，得適用「徵求參與『促進都市再生2010年臺北好好看』開發計畫案」二項容積獎勵(廣場式開放空間、挑空室內開放空間)。 3. 有關第三種住宅區(特)於本計畫未規定事項，比照『臺北市土地使用分區管制自治條例』第三種住宅區之規定為原則，如因基地條件及建物整體設計，並經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過，得不受自治條例第十五條規定限制
			第三種商業區(特)(原屬第二種商業區)	65%	630%		
11	99 年 10 月 26 日	修訂「長春路、慶城街兩側金融服務專用區細部計畫案	金融服務專用區(一)	50%	262%	1. 第二組：多戶住宅、第三組：寄宿住宅、第十七組：日常用品零售業、第十八組：零售市場、第十九組：一般零售業甲組、第二十組：一般零售業乙組、第二十一組：飲食業、第二十二組：餐飲業、第	1. 計畫範圍之建蔽率，慶城街以東基地因屬敦化南北路特定專用區，建蔽率不得超過 50%；慶城街以西基地，建蔽率不得超過 45%。容積率部分，為鼓勵本基地之開發價值以及增加回饋項目所

編號	公告日期	公告案名	分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	使用管制	備註
			金融服務專用區(二)	45%	225%	二十七組第二十五項：產品展示服務業、第二十八組：一般事務所、第二十九組：自由職業事務所、第三十二組：娛樂服務業、第三十三組：健身服務業、第四十一組：一般旅館業、第四十二組：國際旅館業)。 2.計畫開發項目中的金融展示中心、金融會議中心、金融資訊中心、金融交誼中心等四項金融服務設施不得少於五九九〇平方公尺，於開發使用後未經市府同意不得變更其使用。	申請之容積獎勵，其個別開發基地之容積上限不得超過下列公式計算結果： 金融服務專用區(一、二)個別開發基地容積上限＝基準容積率＋(基準容積率×50%)＋25%＋依臺北市土地使用分區管制自治條例第79條、第80條規定申請提之容積率。 2.本案公園用地適用「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」。 3.本案不適用「臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」規定。 4.本案應先經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後，始得核發建築執照。
12	101年07月11日	變更臺松美仁段一、二小段800地號等9筆土地為第三種住宅區(特)細部計畫	第三種住宅區(特)	45%	225%	-	1.本計畫範圍之土地比照「臺北市土地使用分區管制自治條例」之第三種住宅區規定。 2.本計畫區得適用(100.9.20)公告之「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」之容積獎勵。 3.計畫區總容積上限不得超過各該建築基地2倍法定容積。 4.本計畫區獎勵容積核給額度，依本市

編號	公告日期	公告案名	分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	使用管制	備註
							都市設計及土地使用開發許可審議委員會及都市更新及爭議處理審議會審議結果辦理。 5.其他本計畫未規定之事項，悉依原都市計畫及相關法令規定辦理。
13	106年12月07日	變更暨臺北市『東區憲兵隊』等6處軍事區計畫定市區段辛亥三554地號等土地為容積調派受區案	敦化南北路特定專用區(A區)	65%	400%	1.開發強度比照本府91年7月18日公告「擬定『台北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點』條文案」規定辦理，建蔽率65%、容積率維持原機關用地400%。 2.土地使用亦比照前揭本府91年7月18日公告計畫案辦理。	-
14	107年01月18日	「『修訂台北市土地使用分區(保護區、農業區除外)計畫(通盤檢討)案』內有關八德路四段、東寧路、縱貫鐵路、八德路四	第三種商業區(特)	70%	560%	第三種商業區(特)土地使用性質管制限制僅供下列六種使用： 1.公眾服務空間-(1)社教機構(2)醫療衛生機構(3)公眾服務停車場。 2.國際購物中心-(1)百貨公司(2)超級市場(3)專賣店(4)飲食街。 3.國際觀光旅館-(1)出租客房(2)客廳、宴會廳(3)國際會議廳。 4.辦公大樓-(1)金融	第三種商業區(特)除本計畫說明書規定者外，適用「臺北市土地使用分區管制自治條例」第三種商業區有關規定，其餘未規定事項悉依有關法令辦理。

編號	公告日期	公告案名	分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	使用管制	備註
		段106巷所圍地區(原唐榮鐵工廠)土地使用計畫案」土地使用分區管制計畫(第二次修訂)				主要、分支機構(2)一般、自由業事務所。 5.文化休閒設施-(1)娛樂、健身服務設施(2)文教設施。 6.停車場。	
15	107年8月13日	擬定臺北市松山區營地及土地定區北中區新村信義春園為調送地計畫案	特定專用區(一)	40%	400%	1.屬回饋予臺北市政府之土地。 2.土地使用比照本市土地使用分區管制自治條例第三種商業區規定辦理,並提供青創基地、公務機關、社福設施、市政建設等使用	
			特定專用區(二)	45%	400%	1.土地使用比照本市土地使用分區管制自治條例第三種商業區規定辦理,惟不得做住宅使用。	
			特定專用區(三)	50%	200%	1.土地使用比照本市土地使用分區管制自治條例第三種商業區規定辦理,惟不得做住宅使用。 2.為增進本計畫區內A5-1及A5-2街廓範圍之整體開發與利用,建蔽率、容積率及使用應跨街廓整體檢討及配置,並得立體連通方式連接,連通設施部分不	

編號	公告日期	公告案名	分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	使用管制	備註
						計入建蔽率及容積率。	
			廣場用地	-	-	1.廣場用地僅供人潮聚集、活動及通行使用，且不適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」。 2.地下層得提供 A5-1 及 A-2 街廓停車場之連通使用。 3.應保持消防或緊急通道之功能。	

註1：有關表內土地使用分區特殊規定僅摘錄部分條文，詳盡事項請見原都市計畫書之規定內容。

註2：有關「民生東路新社區特定專用區」及「敦化南北路特定專用區」之相關規定內容詳附錄一。

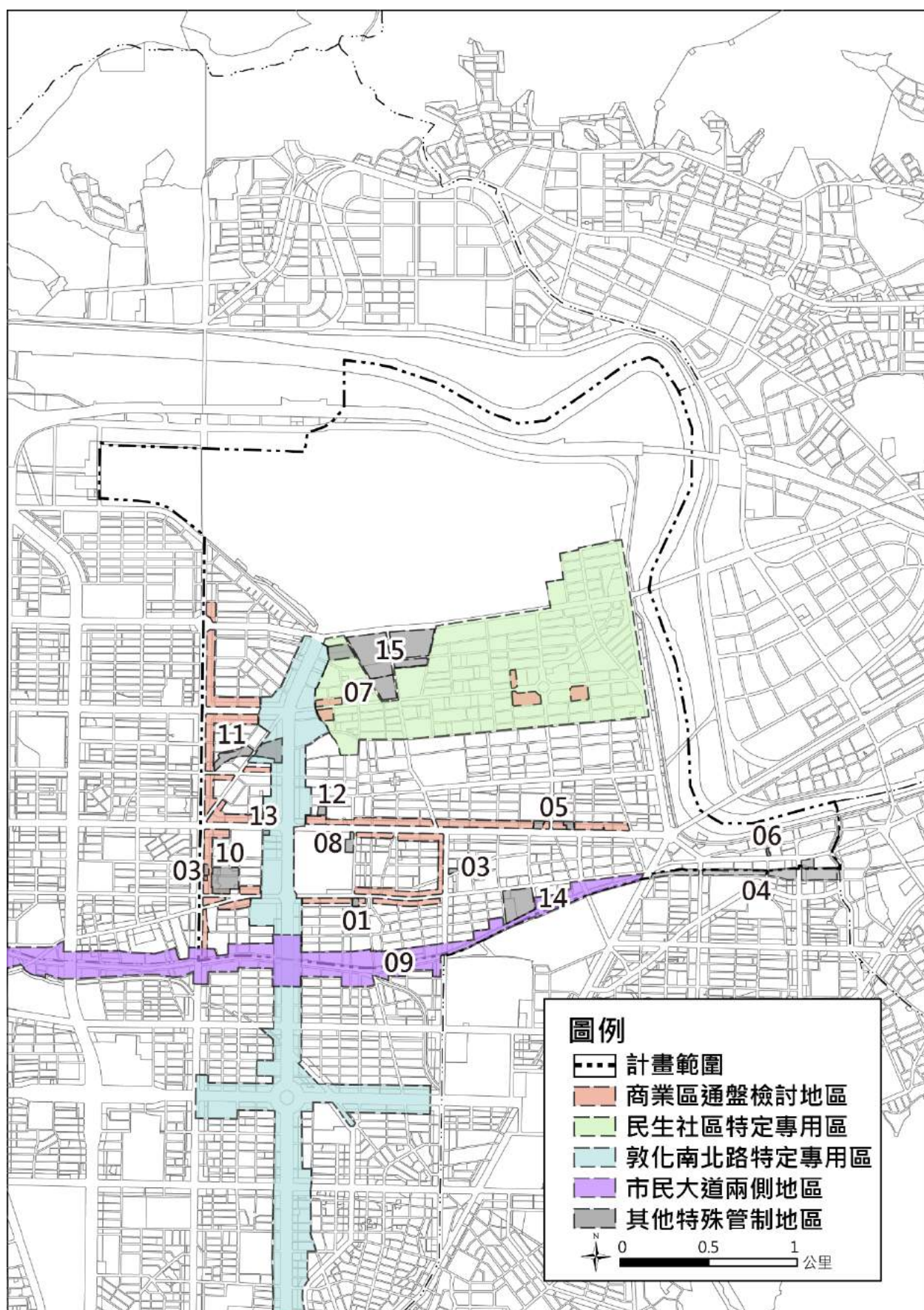


圖12 松山區歷年土地使用分區管制特殊規定位置示意圖

捌、事業及財務計畫

本次細部計畫通盤檢討案，未新增細部計畫公共設施，其餘未開闢之公共設施用地之取得，依原都市計畫規定辦理。

玖、臺北市都市計畫委員會審議情形

一、本案提經臺北市都市計畫委員會 107 年 8 月 2 日第 732 次委員會議，決議如下：

(一) 本案除以下幾點，其餘依公展計畫書圖及本次會議市府補充會議資料修正通過：

- 1.有關松山機場遷建及未來發展政策，請將 2016 年首都圈論壇所整合北、北、基、桃縣市首長意見之相關共識與結論，摘要納入主要計畫書。
- 2.計畫人口維持現有計畫人口 249,000 人。
- 3.主要計畫同意變更西松國小部分校地國中用地為國小用地，變更行水區及堤防用地為河川區。
- 4.松南營區都市計畫變更案業經內政部核定，案內新增約 1 公頃公園用地，將可透過周邊基地退縮留設之開放空間，串聯現有敦北公園、民權公園、富錦街以及民生社區，建立綠色廊帶系統，相關計畫內容及圖面請補充納入計畫書。
- 5.同意「民權大橋、撫遠街擋水牆、麥帥公路、撫遠街所圍地區建築管制」解除住宅用地建築物基地規模應以 1000 平方公尺以上為原則整體興建之規定。
- 6.同意「民生東路新社區特定專用區建築管制」訂定較具彈性規定，並改為都市設計審議地區。

(二) 公民或團體陳情意見經逐案討論，除以下幾點，其餘同意依市府回應說明辦理(詳後附綜理表)

- 1.陳情編號通-2(陳情修訂計畫書通案內容):依市府都市發展局書面回應辦理。
- 2.陳情編號南-1(陳情變更住宅區為商業區):本案陳情訴求增加容積以利更新，但不適宜以都市計畫變更使用分區辦理，請市府依都市更

新相關規定，協助土地所有權人申請容積獎勵或以容積移轉方式辦理。

3.陳情編號延-1(陳情變更道路用地為住宅區)：為保障土地所有權人權益，請市府依計畫辦理徵收作業，或依都市更新相關規定，協助土地所有權人與周邊地主整合辦理都市更新。

4.陳情編號中-2(陳情地點松山區西松段三小段 156 地號)、中-3、中-4(陳情地點八德路 4 段 106 巷周邊)：有關京華城公司及民眾針對其陳情地點希望解除現行計畫所規範之 6 種使用項目，比照第三種商業區之意見，關於 6 種使用項目之規定，係 80 年當時申請人與市府行政協議，市府同意該分區變更之附帶條件且明載於公告之都市計畫書內。又有關該基地容積率之認定，前經監察院糾正並提出審核意見認定容積率應為 560%，經本會 106 年 12 月 21 日第 721 次委員會審議通過，決議依監察院糾正及審核意見釐正容積率為 560%。至於西北側小基地，市府亦考量其更新權益，已解除全區整體開發限制。有關本次通檢所提放寬使用項目之陳情意見，仍應依當時行政協議，維持現行計畫規定。

附帶決議：有關委員所提住商混合使用如何與時精進以確保環境品質等議題，係屬法令制度議題，請市府於後續辦理臺北市土地使用分區管制自治條例修訂時一併納入檢討。

拾、本案業依臺北市都市計畫委員會審議決議修正完竣。

拾壹、本案主要計畫業經內政部 108 年 2 月 12 日台內營字第 1080008251 號函核定，本府並於 108 年 3 月 12 日以府都規字第 10800905451 號公告發布實施。

附錄一

附錄一之一、臺北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點 (91.07.18)

一、為提昇並健全本市金融與辦公服務業之發展功能與特色、尊重並維護良好之居住環境與休憩場所、創造並維繫獨特風格之都市空間與完整之地區意象，特訂定本要點。

二、本要點以沿敦化南北路與仁愛路(復興南路至光復南路)兩側進深第一排街廓範圍內所圍地區(如附圖 1)，為適用範圍。

三、計畫範圍除公共設施外劃為分為 A、B 二類地區分別訂定其相關管制：(詳附圖 1)。

(一)A 區：係指原第二種商業區及其補足街廓，及配合鄰近已變更商業區之道路轉角第一街廓等為原則劃設，以提供各種商業、辦公事業發展為主之地區。

(二)B 區：係指原第三、三-一、三-二、四、四-一種住宅區，以提供金融、辦公、住宅及必要零售業發展為主之地區。

四、土地及建築物使用管制

(一)使用性質：A、B 二區之容許使用組別依本市土地使用分區管制自治條例第三種商業區辦理，並應符合下列規定。

1. 計畫範圍內除公共設施外之建築基地，建築物一樓及二樓不得作住宅、停車及管委會使用，且作商業使用之容積樓地板面積總和應超過建築基地面積乘以建蔽率乘以百分之七十乘以二。

2. 非住宅使用之樓層應立體連續使用，且同層及以下諸樓層均應供非住宅使用為原則。但原分區依本市土地使用分區管制自治條例允許使用及附條件允許使用之項目者，不在此限。

3. 為維持本區原有之良好環境品質並符合公平原則，未來基地新建、增建、改建及變更使用時仍應依「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」內規定之變更條件辦理(含基本條件及回饋條件)。

(二)使用強度

1. 本計畫區內 A 區建蔽率不得超過六十五%，B 區建蔽率不得超過五十%，容積率依原使用分區之容積率規定辦理(詳附圖 1)。

2. 本計畫區之建築基地開發時各項容積獎勵加計容積移轉之總容積不得超過基準容積二倍。

(三)公共開放空間

1. 形式與位置

(1) 本計畫區內各建築基地應留設公共開放空間之形態、位置及規模(詳附圖 2、附圖 3)。建築基地依前述規定留設公共開放空間而無法依法定容積率之建築地板面積建築者或設計上之必要，得經臺北市都市設計暨土地使用開發許可審議委員會審議通過予以調整。

(2) 附圖 2 以外之路段，應依臺北市土地使用分區管制自治條例相關規定留設。

(3) 非(1)、(2)者，其餘路段應沿道路境界線退縮留設至少 1.5 公尺無遮簷人行道，退縮部分並得計入法定空地。

2. 建築基地開放空間之地坪高程及鋪面，應按下列規定：

(1)建築基地指定留設之帶狀式開放空間或無遮簷人行道應為連續鋪面(車道穿越外，仍應連續)，地坪高程應與臨接之公共開放空間及人行道齊平或高於相臨道路邊界處十公分至二十公分，並應向道路作洩水坡度。

(2)地坪鋪面應為防滑處理。

(四)建築基地交通規劃及停車空間

1.建築基地汽車出入口，除基地條件限制外，不得設置於下列道路及場所：

(1)自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離五公尺範圍內。

(2)丁字路及其他有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。

2.為避免停車場汽車出入利用道路作為緩衝空間，延滯道路車流。基地內應留設汽車進出延滯空間，並不得佔用無遮簷人行道。

3.依本要點規定留設之公共開放空間，應專供人行使用，不得作機車停車使用。

(五)建築物管制

1.建築省能

為追求與地球環境共生共榮及人類生活環境永續發展，本地區建築應遵循內政部「綠建築評估指標系統」進行設計，以達到節能、省水、減廢、衛生、舒適、健康、環保之目的。

2.街面層活動

地面層臨接敦化南北路或仁愛路部分之牆面，以設置七十%以上透光牆面為原則，且不得設置封閉式捲門。

3.建築附屬設施

(1)建築物屋頂禁止設置廣告招牌。

(2)樹立廣告物應與植栽樹穴或建築物整併設置，避免影響人行空間。

(3)建築物附屬機電、視訊、空調、垃圾貯存等設施應配合建築物整體設計，予以適當之遮蔽美化。

(4)建築物臨敦化南北路與仁愛路之正面不得暴露或設置通風管、排油煙機、冷氣、管線、鐵窗等。

(5)建築物屋頂上均應綠美化，且不搭蓋任何構造物，並應配合夜間照明作整體規劃設計。

(6)建築物之電視天線應為共同天線。

(六)建築物外觀夜間照明

1.本計畫範圍內之古蹟及歷史建築、大眾捷運車站、政府機關以及松山機場、臺北市立體育場、仁愛圓環周邊建築應設置建築物外觀夜間照明。

2.指定實施建築物外觀夜間照明建築物，其底層部距地面二至三層範圍內之沿街行人尺度範圍，其照明應配合街道燈光，並考量行人之視覺與活動，塑造舒適之行人光環境。

3.建築物照明不得對鄰近建築物及都市空間造成光害，亦應考慮其本身及使用者之舒適性。

(七)景觀管制

1.基地臨敦化南北路與仁愛路之鋪面及植栽應與道路部分充分調和，鋪面的材質應注意防滑、耐壓、透水、易於管理維護等條件。

2.本地區之建築基地鄰接敦化南北路、仁愛路側一律不得設置圍牆。

(八)為維持敦化南北路與仁愛路林蔭大道之天際線，敦化南北路與仁愛路不得有人

行天橋跨越。

(九)建築高度超過六十公尺，其建築物之量體及配置應對公共開放空間提出微氣候等之影響檢討。

五、計畫範圍之都市設計管制原則依照下列之規定：

(一)公共開放空間(詳附圖 2、3)

1.指定牆面線

緊臨仁愛圓環建築基地應依下列規定擇一辦理：

(1)建築基地應自道路境界線起留設寬度及高度各四公尺之騎樓，其騎樓總長度不得小於建築基地臨接圓環側道路境界線總長度之百分之八十為原則，且該騎樓牆面線向街廓內側進深四公尺範圍內，建築高度自基地地面量起四十五公尺以上部分，應再退縮量體及牆面為原則。

(2)建築基地應自臨接道路境界線退縮四公尺之位置指定牆面線，並依建築基地臨接圓環側道路長度百分之八十以上設置建築量體及牆面為原則，且該指定牆面線向街廓內側進深四公尺範圍內，建築高度自基地地面量起四十五公尺以上部分，應再退縮量體及牆面為原則。此外，建築基地自臨接道路境界線退縮範圍內應設置寬度四公尺之迴廊，其迴廊高度以四-八公尺為原則，並得計入基地法定空地檢討。

2.指定留設之公共開放空間應設置照明設施，並以中、低光源為原則。

3.廢氣排出口、通風口應予以美化並以不面對公園、綠地及廣場設置為原則。

(二)建築基地交通規劃及停車空間

1.面臨兩條以上道路(含敦化南北路及仁愛路)之建築基地，其車道出入口以不得由敦化南北路及仁愛路進出為原則。

(三)本計畫區內最小建築基地之寬度及深度規定在三十公尺以上為原則，建築基地以不小於九〇〇平方公尺為原則，但經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過者，不在此限。

(四)建築物外觀夜間照明

1.指定實施建築物外觀夜間照明建築物，應依對應尺度分段設置照明效果，以呈現屋頂天際線、低層部入口意象及建築物面前廣場或開放空間為設置原則。

2.同一棟建築物之廣告招牌，以設置共同招牌整體設計為原則。

3.敦化南北路及仁愛路兩側建築物鄰近道路部分應實施夜間照明，但以不使用直接發光之光源為原則。

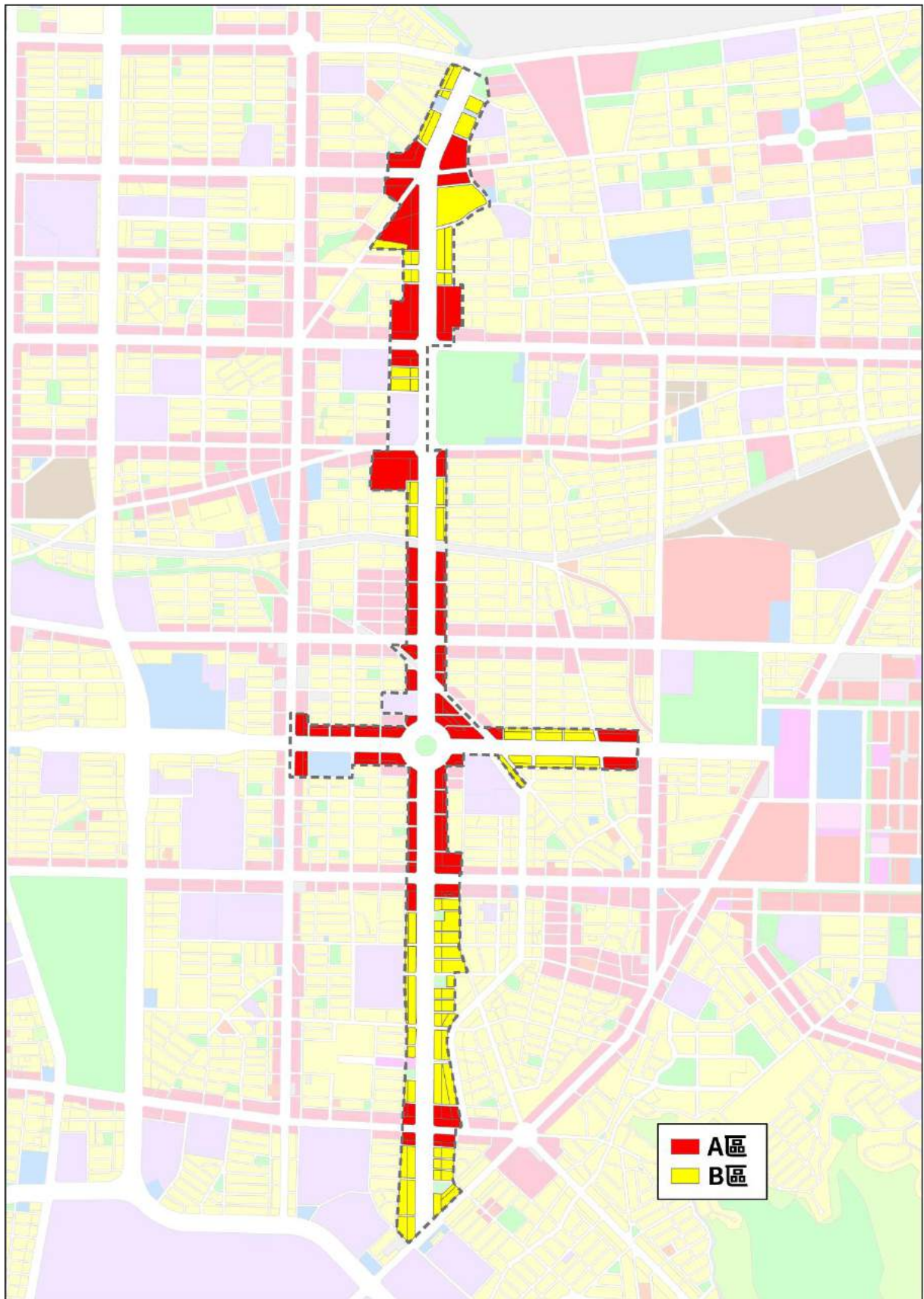
六、本地區基地各種開發方式之變更條件(含基地條件及回饋條件)，仍依八十四年九月二十七日府都二字第八四〇六四三七七〇號發布實施之「修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」之規定辦理，即A區內補足街廓及配合鄰近已變更為商業區之道路轉角第一街廓部分及B區比照變更為第三種商業區使用之回饋條件。

七、本地區之建築物設計、交通系統設計、廣告招牌之設置及天橋、地下道之連接等有關事項，除需依本計畫說明書、圖之規定辦理外，並應先經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」之審查同意後，始得依法申請建造執照或施工。

八、本案範圍內「變更『修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案』內『長春路北側、慶城街兩側土地』住宅區、特定專用區為特定專用區主要計畫案」、「變更臺北市市民大道(新生北路至基隆路段)兩側第三種住宅區及道路用地為第三之一種住宅區

(特)、公園用地、第四種住宅區為第四之一種住宅區(特)、停車場用地為公園用地細部計畫暨劃定都市更新地區計畫案」範圍內之土地使用另依該案都市計畫說明書規定辦理。

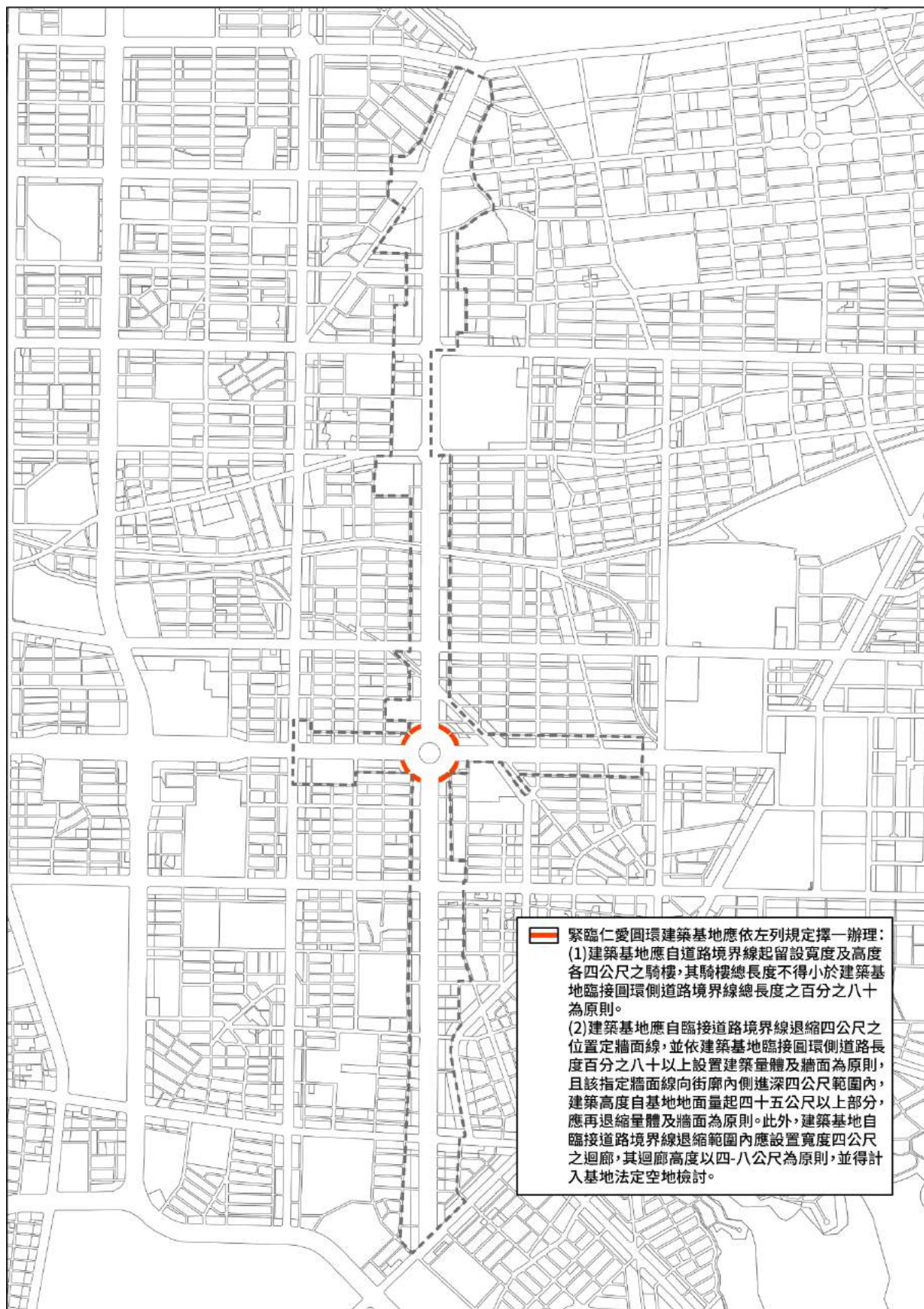
- 九、除本要點規定外，悉比照本市土地使用分區管制自治條例第三種商業區規定辦理，其他未規定事項，悉依照其他相關法令規章辦理。
- 十、本管制要點中，部分「原則」性之規定，如申請案經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，得不受此「原則」性規定之限制。



附圖 1 敦化南北路特定專用區範圍示意圖



附圖 2 指定留設公共開放空間位置示意圖



附圖 3 牆面線指定位置圖

附錄一之二、臺北市民生東路新社區特定專用區建築管制要點(77.01.08)

- 一、為保持民生東路新社區特定專用區(以下簡稱本特定專用區)舒適、安寧、衛生之居住環境並維護本特定專用區良好景觀，特訂定本管制要點。
- 二、本特定專用區住宅用地不得設置騎樓為原則。
- 三、本特定專用區建築基地應依下列規定留設人行道，該人行道可計入基地面積：
 - (一)寬六公尺及八公尺之道路兩旁人行道各留二公尺。
 - (二)寬十二公尺之道路兩旁人行道各留三公尺。
 - (三)寬十八公尺以上道路兩旁人行道各留四公尺。
- 四、本特定專用區容積率及建蔽率之規定如下：
 - (一)住宅用地之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。
 - (二)第一種商業區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 360%。
 - (三)第三種商業區之建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 560%。
- 五、本特定專用區之使用說明如下：
 - (一)第一種商業區得依「臺北市土地使用分區管制自治條例」之第一種商業區規定辦理。
 - (二)第三種商業區得依「臺北市土地使用分區管制自治條例」之第三種商業區規定辦理。
 - (三)住宅用地除面臨十二公尺以上道路之建築物地面層及地下層得依「臺北市土地使用分區管制自治條例」之第三種住宅區規定，供住宅以外之使用外，其餘者必須供住宅使用。
- 五之一、本特定專用區六公尺以上道路之建築物，得設置學前教育設施及社會福利設施（限供兒童福利機構使用），不受第五點之限制，惟設置於八公尺以下、六公尺以上道路者須經該幢建築物內三分之二以上住戶（以戶為單位）同意始可設置。前開設施之設置樓層除各依其設置相關規定外，並以連續設置為限。
- 六、本特定專用區住宅用地內之建築物，除面臨十二公尺以上道路之地面層可設置招牌廣告外，其餘地區不得設置任何廣告物。
- 七、本特定專用區原有連棟式集合住宅其後側及邊側准予依規定申請增建，但高度應與原建築物高度齊平，且應依第三點規定辦理。
- 八、本特定專用區申請建築，其正面外牆牆面線除應依第三點規定留設人行道外，應考量周邊紋理及延續性。
- 九、本特定專用區原有連棟建築物申請拆除新建應以同一街廓結構體相連之連棟建築物及基地所有人同時申請，並同時施工，不得個別提出申請，並應依第八點之規定辦理。
- 十、本特定專用區原有行道樹及已鋪設人行步道等之路面設施，或依第三點規定留設之人行道範圍內（包括地上、地下）均不得申請建築。
- 十一、本特定專用區建築物面臨道路側、開放空間及永久性空地之圍牆基座不得超過 45 公分，高度不得高於 2 公尺、透空率不得小於 70%。
- 十二、本管制要點中，部分「原則」性之規定，如申請案經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，得不受此「原則」性規定之限制。

附錄一之三、民權大橋、撫遠街擋水牆、南京東路五段、撫遠街所圍地區建築管制要點(77.10.17)

- 一、為維護並強化本計畫區內舒適、安寧、方便、衛生之居住環境並維護本地區良好景觀，特訂定本管制要點。
- 二、本計畫區除下列規定外，其餘悉依照「臺北市土地使用分區管制自治條例」之規定辦理。
- 三、為維護本地區生活品質及良好居住環境，本地區第三種住宅區，建築物高度以不超過四層樓為原則，本地區建築基地基礎設計、開挖時，應考量擋水牆之安全。
- 四、本地區第三種住宅區及第三種商業區建築物牆面色彩應與鄰近街廓之建築物相調和。
- 五、本地區第三種住宅區除面臨撫遠街外不得設置廣告招牌。
- 六、本地區第三種住宅區建築物面臨道路側、開放空間及永久性空地之圍牆基座不得超過 45 公分，高度不得高於 2 公尺、透空率不得小於 70% 為原則。
- 七、本地區第三種住宅區及第三種商業區建築物屋頂應予美化為屋頂花園或以斜屋頂設計。

附錄一之四、臺北市松山車站附近地區都市設計管制要點(93.08.20)

為建設本計畫區成為臺北市東區之交通轉運中心並提昇環境品質，特訂定本要點，本要點未規定者，依「臺北市土地使用分區管制自治條例」規定辦理。

一、指定留設公共開放空間系統(位置規模詳如附圖 1)

- (一)為塑造松山路連接錫口老街至基隆河岸之南北向都市發展軸線，及結合鐵路地下化後景觀綠軸之空間意象，指定臨接鐵路廊帶南北兩側計畫道路之建築基地，應自道路境界線或基地境界線起退縮留設三公尺帶狀式開放空間，另沿松山路兩側之建築基地應沿道路境界線退縮留設五公尺帶狀式開放空間，其退縮部分得計入建築基地空地檢討。
- (二)為延續未來鐵路廊道提供市民日常活動及休憩使用之需求，並塑造東西軸線之景觀意象，於交 1、交 2、交 5、交 6 用地東、西兩側及交 3、交 4 用地之西側指定留設廣場式開放空間。另考量松山車站站體大樓設置於交 1 用地或交 2 用地上，旅客進出車站仰賴松山路，基於車站所需之停等空間及塑造車站入口意象，指定交 1 及交 2 用地臨松山路側應留設一六〇〇平方公尺廣場式開放空間，其餘交通用地考量基地規模及周邊土地使用與都市活動性質，指定留設六〇〇平方公尺之廣場式開放空間，以為市民活動中心使用之需求。
- (三)松山車站未來係為臺北市東區重要之交通轉運中心，基於本計畫區交通運輸需求及開發財務計畫考量，指定交 1、交 2 及交 5 用地之北側，應自道路境界線起退縮留設四公尺帶狀式通道專供道路使用；交 1、交 2、交 5 及交 6 用地之南側，應自道路境界線起退縮留設二公尺帶狀式通道專供道路使用，以配合原有計畫道路寬度合併達十公尺。
- (四)本計畫區內公共設施用地指定留設公共開放空間，其設置標準如附圖 2 與下表規定：

編號	指定留設開放空間類別	設置面積	植栽標準
交 1	廣場式開放空間	基地西側留設面積不小於一六〇〇平方公尺	不予規定
		基地東側留設面積不小於六〇〇平方公尺	
	帶狀式通道專供道路使用	基地北側自道路境界線起退縮留設四公尺供道路使用	
		基地南側自道路境界線起退縮留設二公尺供道路使用	
	帶狀式開放空間	基地東側及西側自道路境界線起進深五公尺範圍	每六至十公尺栽植喬木一棵，植栽以列植開展樹型常綠喬木為主，其樹冠底部距地平面淨高不得低於三公尺，行道樹植穴應齊平地面
		基地南側及北側自帶狀式通道專供道路使用範圍起進深五公尺範圍	

編號	指定留設開放空間類別	設置面積	植栽標準
	廣場式開放空間	基地東側留設面積不小於一六〇〇平方公尺	不予規定
		基地西側留設面積不小於六〇〇平方公尺	
交 2	帶狀式通道專供道路使用	基地北側自道路境界線起退縮留設四公尺供道路使用	-
		基地南側自道路境界線起退縮留設二公尺供道路使用	
	帶狀式開放空間	基地東側自道路境界線起進深五公尺範圍	
		基地西側自道路境界線起進深三公公尺範圍	
		基地南側及北側自帶狀式通道專供道路使用範圍起進深三公公尺範圍	每六至十公尺栽植喬木一棵，植栽以列植開展樹型常綠喬木為主，其樹冠底部距地平面淨高不得低於三公公尺，行道樹植穴應齊平地面
交 3	廣場式開放空間	基地臨松山路側留設面積不小於六〇〇平方公尺	不予規定
	帶狀式開放空間	基地西側自道路境界線起進深五公尺範圍	
		基地南側自道路境界線起進深三公公尺範圍	
交 4	廣場式開放空間	基地臨松山路側留設面積不小於六〇〇平方公尺	不予規定
	帶狀式開放空間	基地西側自道路境界線起進深五公尺範圍	
		基地北側自道路境界線起進深三公公尺範圍	
交 5	廣場式開放空間	基地東、西側各留設面積不小於六〇〇平方公尺	不予規定
	帶狀式通道專供道路使用	基地北側自道路境界線起退縮留設四公尺供道路使用	
		基地南側自道路境界線起退縮留設二公尺供道路使用	
	帶狀式開放空間	基地東側及西側自道路境界線起進深三公公尺範圍	每六至十公尺栽植以列植開展樹型常綠喬木為主，其樹冠底部距地平面淨高不得低於三公公尺，行道樹植穴應齊平地面
		基地北側及南側自帶狀式通道專供道路使用範圍起進深三公公尺範圍	
交 6	廣場式開放空間	基地東、西側各留設面積不小	不予規定

編號	指定留設開放空間類別	設置面積	植栽標準
	帶狀式通道專供道路使用	於六〇〇平方公尺	
		基地南側自道路境界線起退縮留設四公尺供道路使用	
	帶狀式開放空間	基地東側及西側自道路境界線起進深三公尺範圍	每六至十公尺栽植喬木一棵，植栽以列植開展樹型常綠喬木為主，其樹冠底部距地平面淨高不得低於3公尺，行道樹植穴應齊平地面
		基地南側自帶狀式通道專供道路使用範圍起進深三公尺範圍	
		基地北側自基地境界線起進深三公尺範圍	
廣1 廣2 廣3	帶狀式開放空間	基地東側自道路境界線起進深五公尺範圍	不予規定

前項指定留設之公共開放空間應配合基地整體規劃設計，並得經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過准予調整留設位置及植栽標準。

(五)本計畫區基地編號 A3、A4 及 A5 等街廓間之道路用地(詳附圖 1)，得經本府核定提供作為人行步道使用或依相關規定由本府劃設或由民間申請興闢供作行人徒步區。

二、牆面線指定(詳附圖 3)：為塑造鐵路廊帶兩側道路視覺景觀，並考量其一致性及整體性。

(一)有關臨接鐵路廊帶南側東西向計畫道路之建築基地，應自臨接東西向計畫道路境界線起退縮三公尺並自建築基地地面層高度二十公尺範圍內指定牆面線，其建築並沿該牆面線設置大於基地所臨接道路長度三分之二(含)以上之建築立面為原則。

(二)有關臨接鐵路廊帶北側東西向計畫道路之建築基地，應自臨接東西向計畫道路境界線起退縮三公尺帶狀式開放空間，以建築正立面設計為原則，建築物之服務性陽臺不得面南設置。

三、建築基地交通規劃及停車空間設置標準

(一)為避免汽車利用道路作為進出緩衝空間，延滯道路車流，建築基地內應留設汽車進出延滯空間，並不得佔用無遮簷人行道。

(二)為鼓勵使用大眾運輸工具，交通用地留設之法定機車停車數量得予減設，惟不得低於「臺北市土地使用分區管制自治條例」規定法定機車停車位設置標準之百分之九十。

(三)除前述第(二)項規定外，其餘依「臺北市土地使用分區管制自治條例」規定法定停車位設置標準辦理。

四、捷運、地鐵、高鐵所需設置之通風口、緊急出入口及地面層相關機電設施等地面突出物，其設置位置應不妨礙人行通行之順暢與公共開放空間之舒適與便利，其設計應與毗鄰建築物整合並採整體設計為原則，並依「臺北市鐵路地下化南港專案工程突出物都市設計準則」規定辦理。

- 五、為確保車站周邊地區搭乘交通轉運工具旅客之通行安全，並配合捷運松山線之捷運出口及鐵路地下化後松山車站站體之設置，指定交1用地、交2用地、交3用地、廣1用地及捷運場站間應留設地下互相連通之人行道系統。另交1用地與東側計畫範圍外三張犁截水溝以東之轉運站用地應以立體人行系統連接(詳附圖 4)，其詳細位置得經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議後酌予調整之。
- 六、本計畫區公有建築物與公共工程應設置夜間照明，以確保人行活動之安全與空間良好景觀之創造，其夜間照明並以呈現建築物天際線輪廓、地面層入口與開放空間活動氣氛為設計原則。
- 七、本管制要點中屬「原則」性之規定，如經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，得不受此「原則」性規定之限制。
- 八、本管制要點之用語除有特別述明者外，悉依有關法令之規定。



附圖 1 公共空間開放系統示意圖



附圖 2 交通用地退縮帶狀式通道並限作道路使用示意圖



附圖 3 指定牆面線示意圖



附圖 4 指定留設地下連通人行通道及立體人行系統示意圖

附錄一之五、臺北市市民大道（新生北路至基隆路段）兩側地區都市設計管制要點(97.09.30)

一、為塑造本計畫地區市民大道兩側區域整體都市景觀，創造舒適居住生活環境，並形塑街區整體建築形式，特訂定本管制要點。

二、開放空間系統及建築物配置：(附圖 2)

(一)本計畫區位於市民大道與松江路、建國南路、復興南路、敦化南路、光復南路道路交叉口之建築基地，其法定空地以留設於市民大道側街角為原則。

(二)為改善本地區內街廓合理規模，以落實再開發效益及防救災需求，劃設指定合併街廓開發範圍(附圖 1)，並透過「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議機制，合理調整街廓間計畫道路。

(三)本計畫區內市場用地(D 1 9)依下列規定：

1.帶狀式開放空間：本基地應沿計畫道路境界線留設寬度 4 公尺騎樓或帶狀式開放空間供人行使用。

2.廣場式開放空間：本基地於市民大道與延吉街交接處，應留設面積至少 300 平方公尺以上之廣場式開放空間。

(四)本計畫區內除前項及公共設施用地應退縮 3.64 公尺建築外，其餘住宅區建築基地應自市民大道道路境界線退縮 3 公尺以上建築，其沿市民大道道路境界線退縮留設 2 公尺寬帶狀式開放空間(退縮部分得計入法定空地並納入前院空間檢討)，該開放空間內不得設置任何妨礙人行活動之設施物，以提供舒適步行空間。

(五)本計畫區內建築基地除前項規定外，臨接 8 公尺以下(含 8 公尺)計畫道路側，如計畫道路內人行道未達 1.5 公尺，則基地應沿該道路境界線退縮建築，補足 1.5 公尺之人行空間，該退縮空間得計入法定空地並納入院落空間檢討。

(六)建築基地內指定留設之帶狀式開放空間之地坪高程及鋪面，應依下列規定：

1.建築基地指定帶狀式開放空間及無遮簷人行道之地坪應為連續鋪面(車道穿越部分仍應連續)，且需與相鄰基地整體考量順平銜接，地坪高程亦須與臨接之公共開放空間、法定空地順平設計，並向道路作洩水坡度。

2.地坪鋪面應採防滑材料或防滑處理。

三、交通停車規劃：

(一)本計畫區內建築基地之汽、機車出入口，除基地條件限制外，依下列規定：

1.不得設置於自道路交叉點或截角線，轉彎處起點，穿越斑馬線、橫越天橋或地下道距離 5 公尺範圍內。

2.不得設置於學校校門口距離 10 公尺範圍內。

3.不得設置於丁字路及其他有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。

4.建築基地除臨接市民大道以外，尚臨接其他計畫道路可供為汽、機車出入使用者，不得規劃由市民大道作為車道進出口，但如有實際困難，經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員」審議通過者，不在此限。

(二)依臺北市土地使用分區管制自治條例應留設之離街裝卸空間，其設置位置及出入口以不臨市民大道設置為原則。

(三)本計畫區內法定及增設停車空間，不得直接配置於基地地面層為原則。

四、建築物管制：

(一)建築物設計原則

1.量體

(1)建築物形式及立面設計，應避免採用大塊量體及大面積牆面設計，建築物單幢最大面寬之寬度不得超過 40 公尺為原則，且立面處理及開窗比例均應適度分割。

(2)本計畫區內 B 1 7、B 1 8、B 1 9、C 1、C 2、D 6、D 8、D 1 0、D 1 1、D 1 2 等建築基地，因建築線緊臨市民大道高架橋，其沿市民大道街面之建築物量體，於基地地面量起 10 公尺高度或 3 層樓以上部分，以自市民大道道路境界線退縮 6 公尺以上再配置建築量體為原則，以避免建築物與市民大道高架橋體距離過近，影響居住品質與環境衛生。

2.立面外牆材料：計畫區內建築物外牆以避免使用高反射性材料為原則。

3.建築物附屬設施：建築物之給水、空調、視訊、通信、機械等設施物，應配合建築物作整體規劃設計，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、公共開放空間為原則。

(二)街面層活動

1.為活絡本計畫區內沿街地面層商業活動，建築基地沿市民大道之地面層牆面，應配合地面層商業活動予以設計，以設置 50%以上面積之透光牆面為原則，並不得設置封閉式捲門。但建築物地面層規劃為住宅使用者，不在此限。

2.本計畫區內建築基地，除地面層作住宅使用外，不得設置圍牆，設置圍牆者，其圍牆總高度應於 1.5 公尺以下，並採用鏤空欄柵形式，其鏤空率須達百分之 70 以上，且圍牆牆基不得高於 45 公分，並儘量以植栽、綠籬配合整體景觀規劃設計。

(三)景觀綠化

1.面臨高架橋部分為住宅使用時，應設置花台或陽台作為緩衝空間，以維護住宅寧靜。

2.配合都市綠軸意象，防止噪音干擾，臨市民大道側 3 層樓以上之樓層，應於雨遮及陽台空間設置綠化設施。

3.建築物依前開建築管制規定於基地地面量起 10 公尺高度或 3 層樓以上部分退縮之露台，應施予綠化。

4.基地內新植喬木應以該地區之原生樹種為考量，並塑造地區性之景觀風貌。

5.喬木植栽間距應以 6 公尺~8 公尺為原則，覆土深度應達 1.5 公尺，以提供喬木樹種充分生長空間。

6.喬木樹穴應以連續性植栽槽為原則，增加基地保水及綠化。

7.本計畫區之建築物、法定空地及公共開放空間應予綠化，其規定比照「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。

五、夜間景觀照明設計：

(一)地標性建築物：本計畫區內位於市民大道與松江路、建國南路、復興南路、敦化南路、光復南路道路交叉口之建築基地，或供公眾使用之公共建築及開放空間、或指定規劃作為人行活動空間部分，以設置夜間照明設施為原則。

(二)前項建築物設置夜間照明，須依對應尺度分別於屋頂天際線、地面層入口及建築物主體，分段設置照明效果，以呈現整體層次性效果。

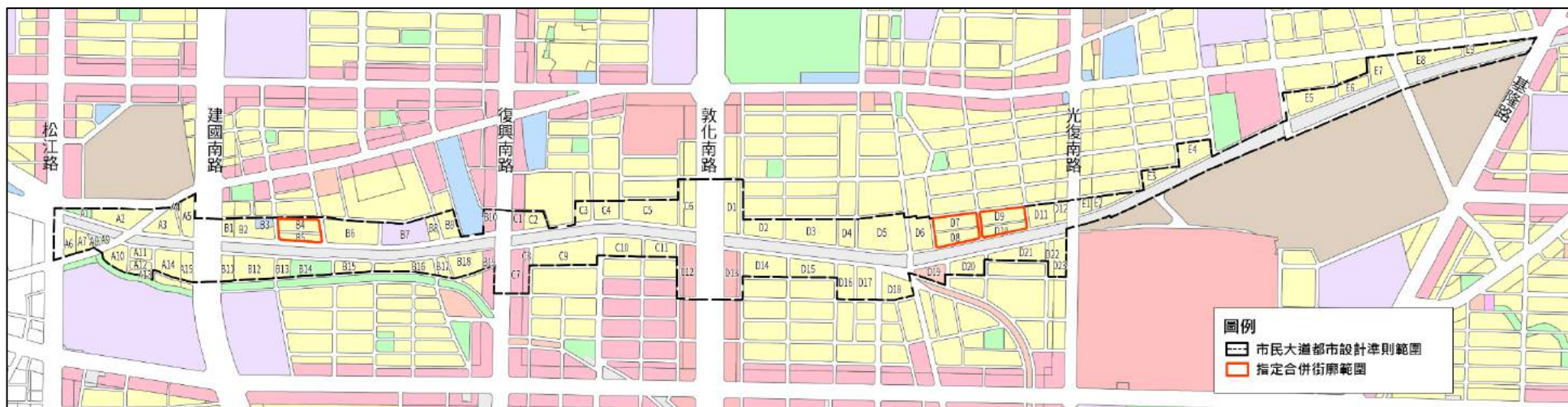
(三)建築基地設置夜間照明，其地面層或2層樓部分之沿街行人尺度範圍內，其照明應配合街道燈光，並考量行人之視覺與活動需求，避免造成眩光干擾。

(四)建築物照明應考慮周遭光環境，使之成為和諧整體之一部份，並不得對鄰近建築物、高架道路及都市空間造成光害，亦應考慮其本身住戶及使用者之舒適性。

(五)建築外觀照明設施之設置不得妨礙緩降機之昇降。

六、本要點中，部分「原則」性之規定，在不影響公共安全、衛生、交通及公共利益與都市景觀之前題下，得經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議同意，不受該原則性規定之限制。

七、除本要點規定及相關用語有特別述明者外，悉依照其他相關法令規定辦理。



附圖 1 市民大道（新生北路至基隆路段）兩側地區街廓編號示意圖



附圖 2 市民大道（新生北路至基隆路段）兩側地區指定留設公共開放空間示意圖

附錄一之六、變更中油公司臺北市十六處加油站用地為第三種商業區(特)、第三種、第三之一種及第三之二種住宅區、公園、停車場、高速公路用地計畫案(93.03.19)

為求中國石油股份有限公司臺北市十六處加油站用地變更後，能顧及各開發基地與當地社會經濟及人文發展環境相融合，同時展現中國石油股份有限公司國營企業新形象，特訂定本都市設計管制要點。

一、指定留設公共開放空間

(一)沿街帶狀式公共開放空間(附圖 1)

本計畫基地面積 3000 平方公尺以上者及停車場用地臨接十五公尺寬以上計畫道路，應自基地臨接計畫道路境界線留設寬四公尺帶狀式開放空間；臨接計畫道路寬度大於三十公尺以上時，應自基地臨接計畫道路境界線留設寬六公尺寬帶狀式開放空間。

(二)廣場式公共開放空間(附圖 2)

內湖站除配合沿民權東路及瑞光路側留設帶狀式公共開放空間，另於基地南側留設 500 平方公尺廣場式開放空間。

(三)社區公園式公共開放空間

- 1.富陽街站基地北側應配合周邊社區開放空間整體規劃留設基地面積三分之一以上之土地作為社區公園使用。
- 2.中崙站基地應配合周邊社區開放空間整體規劃留設基地面積三分之一以上之土地作為社區公園使用。
- 3.內湖站基地應配合周邊社區開放空間整體規劃留設基地面積三分之一以上之土地作為社區公園使用。
- 4.依本要點規定，同一基地內有其他指定留設之公共開放空間，其面積得予以合併計算。
- 5.前述各項指定留設之公共開放空間應配合基地整體規劃設計，並得經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，准予調整留設位置。

二、建築色彩

各開發基地所在同一地區或街廓建築物的色彩表現應該柔和而且協調。色彩的種類應足夠提供多樣性的建築變化，使基地的建築物能有一整體感，但又不失於複雜。

三、沿街建築牆材穿透性

建築物臨接帶狀式開放空間，其建築物立面由地面層至第三層(或一五公尺以下)部分應設置透光性牆材，其透光性牆材所占面積應達該部分立面總面積百分之三〇以上。

四、交通動線

(一)地下室停車空間之汽車坡道出入口應留設深度二公尺以上緩衝車道。其坡道出入口鄰接騎樓或指定開放空間者，應留設之緩衝車道自該騎樓或指定開放空間內側境界線起退讓。

(二)地下室停車空間留設機械升降出口，應於出口處留設 6×6 公尺以上之等待空間。其等待空間鄰接騎樓或指定開放空間者，應留設之等待空間自該騎樓或指定開放空間內側境界線起退讓。

(三)基地內如設置臨時汽機車停車位不得佔用指定留設開放空間。

五、植栽及鋪面等相關設置

(一)植栽設置原則(附圖 1)

- 1.基地沿道路側指定留設之帶狀式公共開放空間應植栽喬木，植穴位置、型式及距離應配合基地相鄰之人行道行道樹規格整體規劃。植穴深度不得少於一·五公尺，客土不得少於二立方公尺，植穴應覆以 120×120 平方公分之(鏤空)鑄鐵蓋板，且應與人行步道地坪高程齊平。
- 2.基地內植栽之喬木樹種以優先採用台灣種喬木(台灣欒樹、楓香、樟樹等)為原則，此一樹種之綠化面積應佔所有植栽面積之 35%-40%。
- 3.基地內地面層規劃加油站使用時，沿指定留設開放空間內側(未留設開放空間部分應自計畫道路人行道內側)應至少留設一公尺寬遮蔽綠籬，以減少環境不協調性。
- 4.基地之公共開放空間除應按前項相關規定辦理外，其建築及法定空地應予綠化，並應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」之規定辦理。

(二)鋪面設置原則

- 1.基地指定留設之帶狀式公共開放空間，其鋪面材質及設置標準應依下列規定：帶狀式公共開放空間其鋪面應使用防滑濕面材質，並以天然石材及人造石材為原則，鋪面組合方式應沿道路境界線進深一五〇公分範圍留設街道傢俱側設施帶，並於上方鋪設天然石材，其餘人行通道部分鋪設人造石材之鋪面。
- 2.基地指定留設之帶狀式公共開放空間地坪應與鄰接人行道齊平且高於相鄰道路邊界處一〇公分至一五公分，並應向道路境界線作為四〇分之一之洩水坡度。

六、建築物地面層設置加油站或同一棟建築物採垂直分割複合使用時，其不同使用性質之樓層應具獨立出入口。

七、建築物附加設備及景觀遮蔽設置原則：

- (一)屋頂上除樓電梯間、屋頂水箱、天線等建築物必要之附屬設施及屋頂花園統一設計之綠化棚架外，不得搭建廣告牌(塔)及臨時棚架等。
- (二)建築物於屋頂層附設之各種空調、視訊機械等設施物應自女兒牆或簷口退縮設置，且應配合建築物造型予以景觀美化處理統一施工，不得於建築物完成後自行增設。
- (三)設計住宅單元時應同時考慮裝設窗型冷氣機及分離式冷氣機的位置，設計冷氣口或分離式冷氣時則應考慮室外機的散熱及視線屏障，可與晒衣服等的工作陽台相同，利用空心磚、混凝土版、可調式百葉鋁板等材料砌建成可透光通風的屏幕以遮擋視線。
- (四)沿計畫道路可直視設備(包括垃圾儲存、機械設備、空調出風口等)應利用景觀或建築手法加以圍蔽，如設置柵欄或圍牆等遮蔽物時其高度不得超過二公尺，牆面透空率應達 50%以上，並應加以綠化處理。

八、垃圾處理：

- (一)建築基地規劃應設置垃圾貯存空間，應於地面層室內外或其直上或直下一層之室內無礙衛生及觀瞻處以集中方式設置。

- (二)垃圾貯存空間如面臨二條以上道路時，應面臨較小或次要的道路集中設置。
- (三)垃圾貯存空間未臨接道路留設時，應以 3.5 公尺寬之車道與計畫道路連接。垃圾貯存空間如位於室內或地下層者，其車道淨高應在 2.5 公尺以上，但位於地下層者其車道不得以汽車升降機代替。
- (四)供住宅使用建築物之總容積樓地板面積每滿 500 平方公尺應設置 0.5 平方公尺之垃圾貯存空間，其最小面積不得小於二平方公尺。
- (五)供商業使用建築物之總容積樓地板面積每滿 500 平方公尺應設置一平方公尺之垃圾貯存空間，其最小面積不得小於四平方公尺。
- (六)建築物同時供兩種以上用途使用時，應分別核算後設置。
- (七)垃圾貯存空間應有適當之清洗、隔離設施以維護環境衛生，如位於法定空地者，應配合綠化設施加以美化。

九、環境照明

- (一)各開發基地指定留設帶狀式開放空間或依法設置騎樓其夜間照明須達任一點不得低於二勒克斯，平均不得低於十勒克斯。
- (二)各開發基地指定留設之開放空間其建築物臨開放空間側室內三層(或一五公尺)以下部分之夜間照明，須達任一點不得低於二勒克斯，平均不得低於十勒克斯。

十、公用事業加油站設置原則

(一)平面佈置

- 1.車輛動向規劃，以順路單行動線為原則，避免複向動線行車，以免影響附近交通。
- 2.油泵島間之車道淨寬以 6 公尺為原則，惟可視現場之情況彈性調整，但最小不得小於 5 公尺，最大不得大於 7 公尺。
- 3.公用事業加油站電氣設備應依照電氣裝置有關法規之規定。
- 4.原則上，各種車道之最小寬度，機車為 1.5 公尺，汽車 2.5 至 3 公尺，柴油車 3.5 公尺。靠路邊之最外側油泵島位置自建築線退縮 3.64 公尺(騎樓)並與騎樓線間至少維持 3.5 公尺以上之車道。
- 5.一般站以外側油泵島服務大型車，內側油泵島服務小型車。
- 6.一般站之油泵島宜盡量靠近出口，以保留較大之進站車輛等候場所，但出口處之面寬應大於 8 公尺，一般以 10 公尺為宜。

(二)建物及設備

- 1.為充份利用土地資源，附設於大樓下之加油站，應設防止延燒設施(如附圖 3)。
- 2.附設於大樓下之加油站淨高度不得小於 4.6 公尺。
- 3.加油區自地面起高 160 公分處至少需 1,000LUX，加油機面板前至少需 500LUX，收費亭內泵島機(收銀機)鍵盤面至少需 500LUX。
- 4.附設於大樓下之加油站應設置有效之油氣回收設備。
- 5.加油站站屋、設備廣告招牌需配合建築外觀及造型整體規劃。

十一、其他

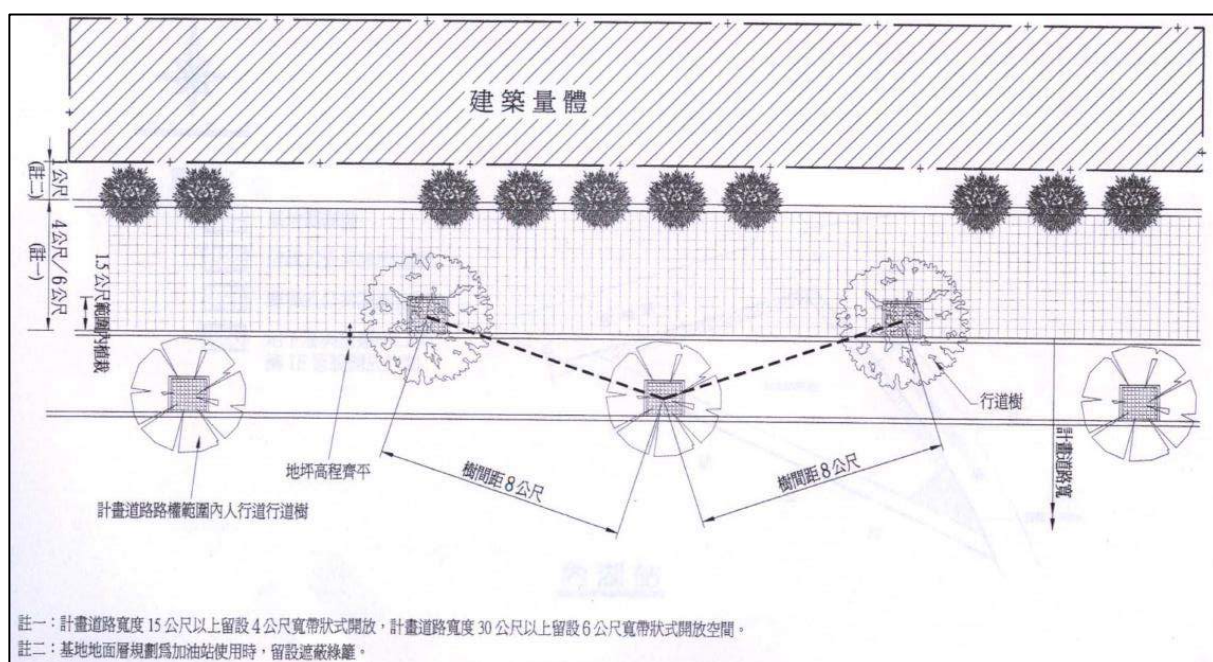
- (一)本基地之建築物設計、景觀設計、交通系統設計等有關事項，除需依本計畫說明書、圖之規定辦理外，並應先經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議

委員會」之審查同意後，始准依法申請發照或施工，且於申請「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審查時，應檢具「建築量體視覺模擬」或模型提會審議。

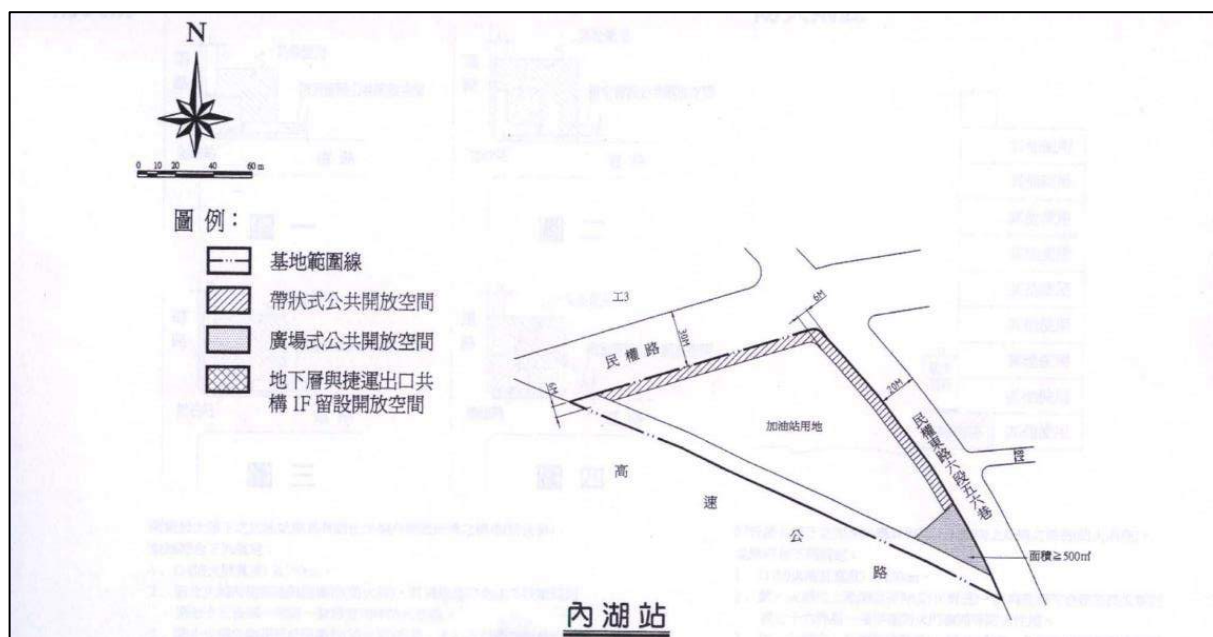
(二)為配合自然資源永續利用並塑造本案為臺北市綠建築設計範例，本計畫各基地應依綠建築規範設計。

(三)本要點中明列原則性之規定，經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過，得不受原則性規定之限制。

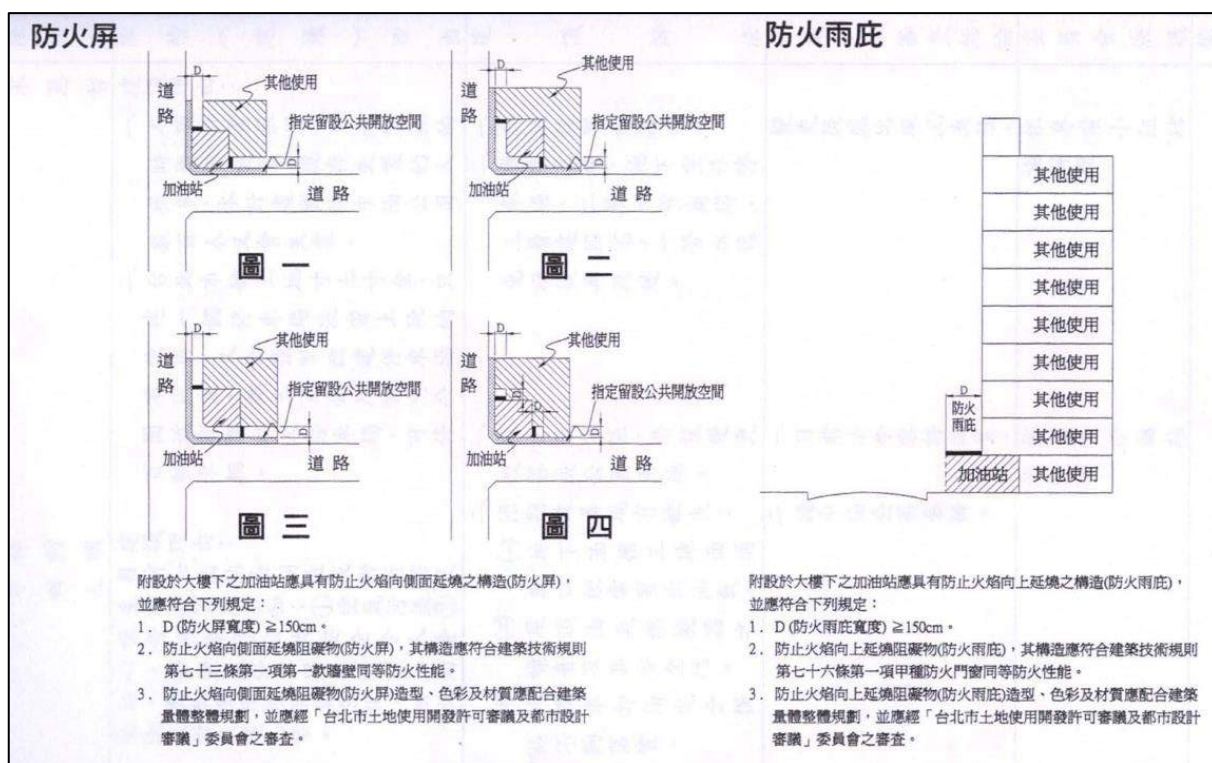
(四)其餘未規定事項，依「臺北市土地使用分區管制自治條例」等相關法令規定辦理之。



附圖 1 開放空間植栽設置標準示意圖



附圖 2 指定留設廣場式開放空間



附圖 3 附設於大樓下之加油站防火規定示意圖

附錄一之七、擬訂「修訂臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案」內『長春路北側、慶城街兩側土地」金融服務專用區、商業區細部計畫案都市設計管制要點(92.05.06)

一、公共開放空間及景觀系統

(一)本計畫區指定應留設之公共開放空間，其位置及規模應按附圖 1規定辦理。

- 1.本計畫區臨敦化北路及慶城街四六巷處，應留設寬度至少十公尺之帶狀式公共開放空間供公眾使用。
- 2.慶城休閒廣場、社區公園及慶城街本身所形成之交通節點，應納入慶城街整體造街計畫，塑造線性開放空間之焦點活動場所，並形成敦化金融廣場及金融休閒街之視覺端點。
- 3.慶城街(自南京東路至民生東路)宜做整體規劃設計，包括街道傢俱、人行道鋪面設計、道路綠美化、行人休憩空間等，以塑造金融商業區之都市綠帶。
- 4.本計畫區南側與鄰地民房間，應留設寬度至少十公尺之帶狀式開放空間。
- 5.本計畫區金融服務專用區(一)臨敦化北路與慶城街處，應配合整體規劃設計，集中留設法定空地作為廣場使用，並與本計畫區指定留設之人行通道連接，其面積不得少於五〇〇平方公尺。

(二)本計畫區建築物之法定空地及依前項規定留設之公共開放空間應予綠化，並應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定辦理。

(三)本計畫區指定應留設之公共開放空間，其設置需依下列各項之規定辦理：

- 1.公共開放空間之配置應使其易於供公眾使用，能與臨接道路、公園、廣場、步道及相鄰之開放空間相連續，且其地平面應與相臨道路之人行道高程齊平。
- 2.公共開放空間應為無障礙環境，公園、人行步道、綠地及廣場之設計有高程差時，應設置斜坡道，以利通行。
- 3.公共開放空間之地盤面設置排水、防水等設施，其供人行徒步鋪面應為防滑材質。
- 4.建築物廢氣排出口、通風口應予以美化，並不得面對公園、人行步道及廣場設施。

二、人行空間系統

本計畫區指定應留設之人行空間系統，其位置及規模應按附圖 2及下列之規定辦理。

(一)本計畫區與敦化北路鄰接之沿線建築基地應自鄰接道路境界線起留設無遮簷人行道，其寬度不得小於五公尺。

(二)本計畫區與其它道路鄰接之沿線建築基地應自鄰接道路境界線起留設無遮簷人行道其寬度不得小於四公尺。

(三)本計畫區公園用地與道路鄰接之沿線應自鄰接道路境界線起留設人行通道，其寬度不得小於四公尺。

(四)本計畫區金融服務專用區(一)應配合整體規劃設計，留設一處連接敦化北路與慶城街之人行通道供公眾使用，其寬度不得小於六公尺，其設置及其位置依台北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議結論辦理。

(五)本計畫區金融服務專用區(一)與金融服務專用區(二)間之慶城街地下得配合整體規劃設計，設置地下穿越道允許穿越，其設置依相關法規規定辦理。

(六)為維繫原細部計畫道路系統連貫性，公園設計開闢時，應依原細部計畫道路留設人行動線，且該人行動線於緊急防救災時可供車行使用。

三、車行空間系統

本計畫區指定應留設之車行空間及停車場出入口位置如附圖 3。

(一)本計畫區南側臨慶城街四六巷處，應留設寬度至少六公尺之帶狀空間供停車場出入車輛進出使用。

(二)本計畫區停車場出入口位置如附圖 3。

(三)本計畫金融服務專用區(一)與金融服務專用區(二)間之慶城街地下得配合整體規劃設計，留設一處地下穿越道供車輛通行，其寬度不得小於六公尺，其設置依相關法規規定辦理。

(四)本計畫回饋公園南側與計畫道路銜接處，應預留可供計畫道路迴轉之空間如附圖 3。

四、建築物設計

(一)建築物外牆與立面

1.本計畫區內建築物外牆至少應以二種以上材質予以設計施築。

2.本計畫區內建築物各向立面之邊緣、窗台、陽台、露台、冷氣口及主次要入口應予以細部設計處理，外牆不得有鐵窗、冷氣口等外露之情形。

(二)建築物色彩

1.為配合本地區環境風貌，計畫區內建築物外牆之顏色，應與鄰近建築物協調配合。

2.本計畫區內建築物外牆至少應以二種以上色彩予以設計施築。

五、建築物附設之廣告招牌物

本計畫區內建築物附設之廣告物招牌依廣告物管理辦法、臺北市廣告物管理細則及臺北市建築物招牌廣告及樹立廣告設置要點暨圖解說明之相關規定辦理。

六、本計畫區內開發之建築物應實施建築物外觀夜間照明。

七、其他

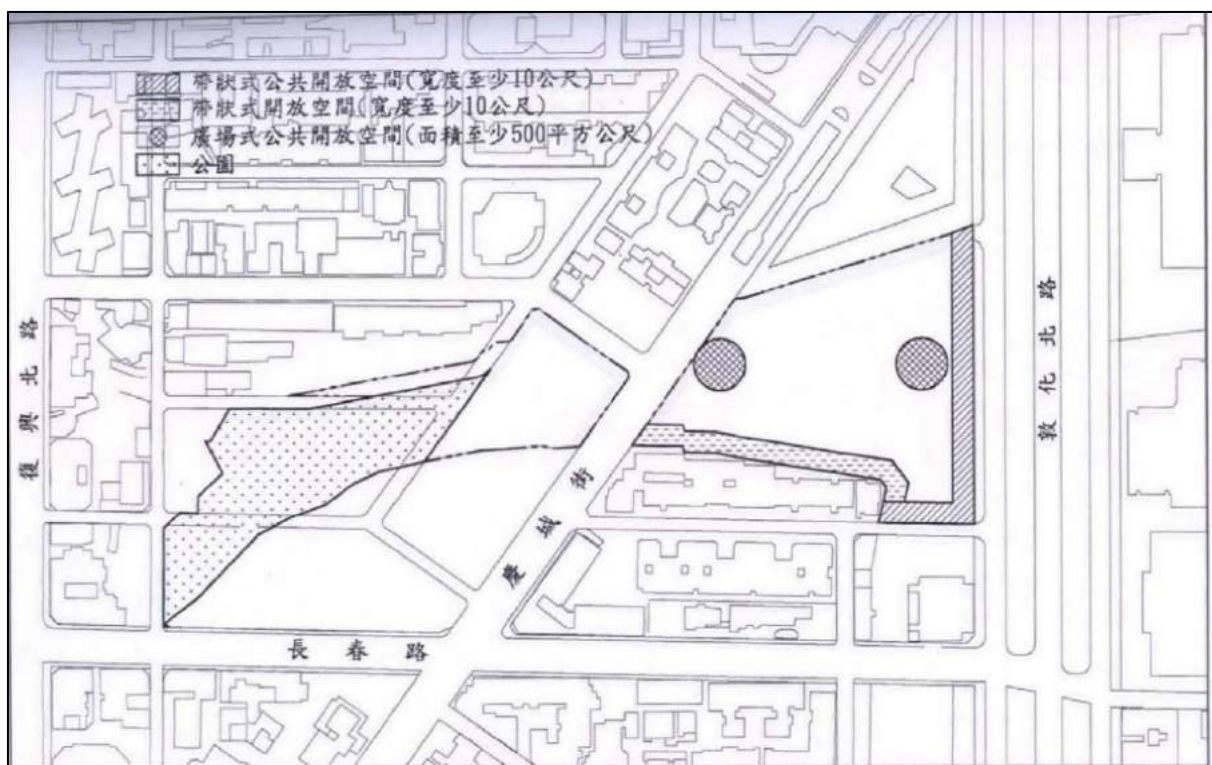
(一)本計畫地下停車場所容納之車輛應含括慶城街(南京東路至民生東路)之路外停車，及提供公有停車位，俾利慶城街造街計畫之規劃，是以地下停車場概需含括慶城街東、西兩側，並增設出入口。

(二)本計畫回饋內容在總回饋數量不變情形下，如經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議，得於百分之一以下酌予適度調整。

(三)建築高度超過六十公尺，其建築物之量體及配置應對公共開放空間提出微氣候等之影響檢討。

(四)為避免破壞現有都市紋理，本計畫內服務性道路廢除之替代方案，應送經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後實施。

八、本計畫位於「敦化南北路特定專用區」範圍內之建築，其都市設計管制除本計畫規定外，悉依「擬訂『臺北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點』條文案」及其他相關規定辦理。



附圖 1 長春路北側、慶城街兩側土地指定留設公共開放空間示意圖



附圖 2 長春路北側、慶城街兩側土地指定留設人行空間示意圖



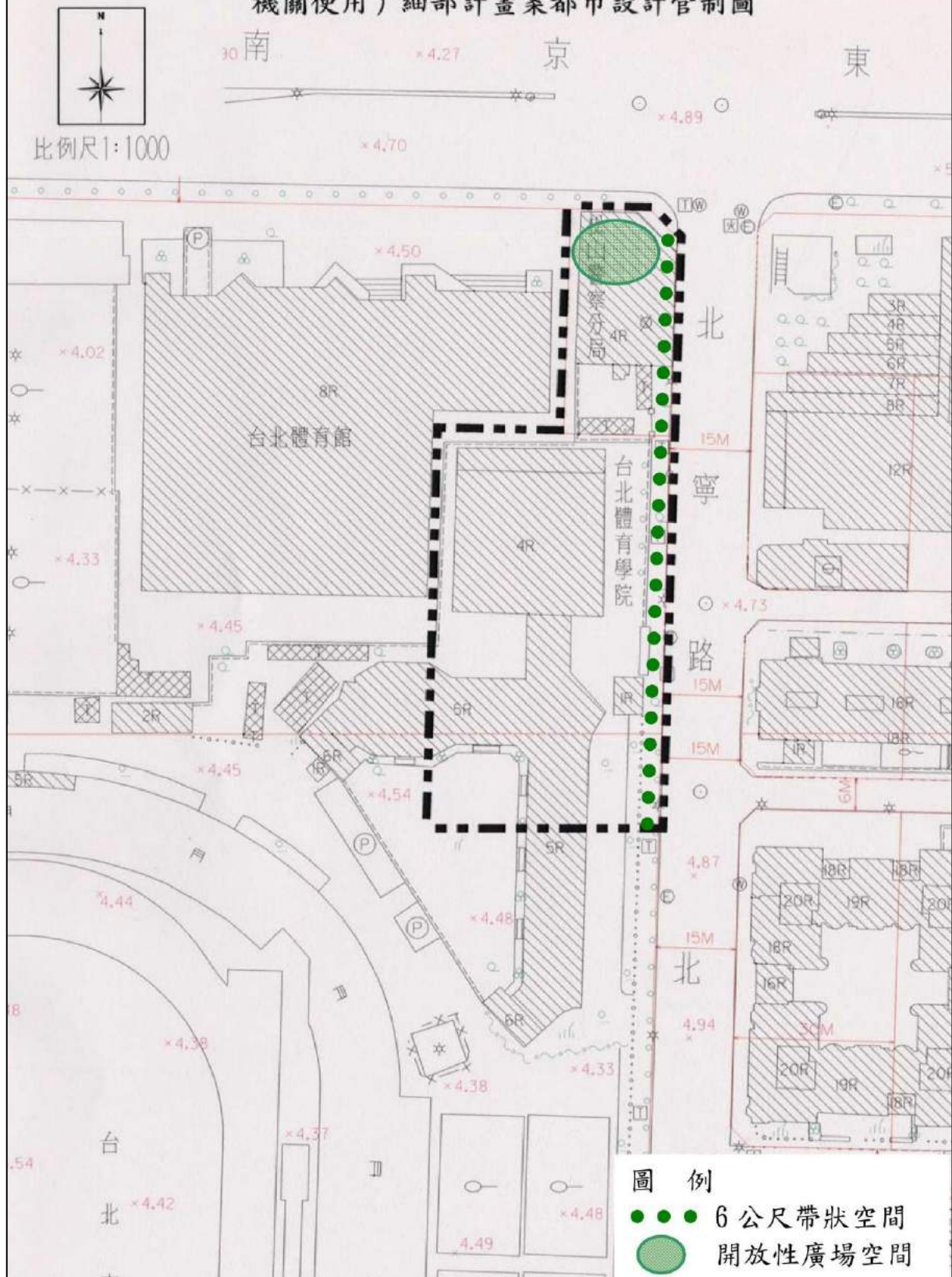
附圖 3 長春路北側、慶城街兩側土地車行空間暨停車場出入口位置示意圖

附錄一之八、變更臺北市松山區美仁段二小段 888-1 地號等 4 筆機關用地暨擬定同小段 884 地號等 4 筆機關用地（供警察局松山分局及本府其他公務機關使用）細部計畫案(96.01.18)

本計畫區建築基地開發案，除依本計畫書圖規定辦理外，並應依下列設計規定進行建築設計，送經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過後，始得依法申請發照建築。但若未來開發時依本項規定確有執行困難時，在不影響公共安全、交通、都市景觀及公共利益之前提下，提具具體之替選方案，經審議委員會審議通過，則不在此限。

- 一、本計畫區沿北寧路側，須於建築基地內留設 6 公尺寬之帶狀式開放空間，供為公共人行步道使用，並自相鄰道路境界線起算 1.5 公尺範圍內植栽喬木行道樹為原則(附圖 1)。
- 二、考量臺北市田徑場改建後將容納 20,000 席人次及松山運動中心等附屬設施使用，為便利紓解舉辦活動時人潮疏散及防災需求，基地內新建、增建之建築物西側及南側基地交界點境界線需與臺北田徑場之體育場基地邊界保持 20 公尺以上距離為原則，並得在不妨礙景觀及通行安全，設置高度 2 公尺以下之綠籬。
- 三、為紓解臺北小巨蛋及臺北市田徑場活動人潮疏散及防災需要，基地面臨南京東路與北寧路交叉口，其設置捷運出入口等相關設施，需留設 500 平方公尺以上之開放性廣場空間為原則(附圖 1)。
- 四、計畫基地內建築物外觀及開放空間，應以中、低光源為原則設置夜間照明設施。
- 五、計畫基地內廢氣排出口、通風口等設施應予以美化，或設置公共藝術造型做整體規劃設計。
- 六、基地臨南京東路及北寧路之鋪面及植栽應與道路充分調和，鋪面材質應注意防滑、耐壓、透水及易於管理維護等條件。

圖三變更臺北市松山區美仁段二小段888-1地號等4筆機關用地暨擬定同小段884地號等4筆機關用地（供警察局松山分局及本府其他公務機關使用）細部計畫案都市設計管制圖



附圖 1 變更臺北市松山區美仁段二小段 888-1 地號等 4 筆機關用地暨擬定同小段 884 地號等 4 筆機關用地（供警察局松山分局及本府其他公務機關使用）細部計畫案都市設計管制示意圖

附錄一之九、變更臺北市松山區復興北路與長安東路口東北側第三種住宅區及道路用地為第三種住宅區(特)及綠地用地暨劃定鄰近土地為更新地區細部計畫案(98.10.09)

一、都市設計準則(參與 2010 臺北好好看範圍)

為塑造良好都市景觀，並形塑街區整體建築風貌，特訂定本準則。本準則管制範圍為申請「徵求參與『促進都市再生 2010 年臺北好好看』開發計畫案」之開發範圍(以下稱開發範圍)。

(一)開發範圍應留設之開放空間，其位置及規模依附圖所示，並依下列規定辦理。

除公共設施用地外，該等開放空間得計入建築基地法定空地：

- 1.東側指定留設之街角廣場式開放空間不得少於 500 平方公尺，開放空間之綠覆率以不得小於該開放空間面積之 50%為原則。
- 2.指定留設開放空間設計原則：
 - (1)指定留設之 5 公尺帶狀式開放空間，應平行沿相鄰道路留設連續性之人行步道，其寬度至少為 2.5 公尺，且該帶狀式開放空間應平行道路至少植栽單列喬木。
 - (2)指定留設東側廣場式開放空間地面層植栽設計處理，除選植合宜之樹種並保持適當之樹距，且為確保喬木之必要生長空間，喬木植穴覆土深度至少宜達 1.5 公尺以上，植穴不得突出妨礙行人通行。
 - (3)指定留設寬度至少 8 公尺帶狀開放空間應與開發範圍兩側 8 公尺寬計畫道路相銜接，且應供人行及緊急救災通行使用。
 - (4)指定留設之 3 公尺無遮簷人行道，連通綠地用地與計畫區北側道路，路口並應設置明顯入口意象。
- 3.開發範圍之汽機車出入口於穿越開放空間或人行空間處應採用無障礙環境手法處理高低差(順平處理)，其鋪面亦應延續開放空間或人行空間之鋪面設計，並設置相關警示設施。
- 4.開放空間地坪設計應採防滑鋪面材質且為連續鋪面，其高度並應順平臨接至人行道，無臨接人行道者，應高於相鄰道路邊界線 10 公分至 15 公分，並向道路境界線做成 40 分之 1 之洩水坡度。
- 5.栽種喬木應依樹種留設適當植栽間距 4 至 8 公尺為原則，且成樹之樹冠底部應可離地面達 2 公尺以上。
- 6.開發範圍除依規定留設之公共開放空間應按本準則及相關規定辦理外，其建築物法定空地應予適當綠化，並依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定辦理。
- 7.開放空間應設置中、低光源之照明設施，於夜間平均照度不得低於 10 勒克斯。
- 8.指定留設帶狀式開放空間之用地，為維護植栽之存活，種植喬木植穴覆土深度至少宜達 1.5 公尺以上。但基於基地之特殊條件或為停車及機械式設備設置需求，經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過者，不在此限。

(二)建築設計

- 1.不得設置圍牆。
- 2.開發範圍內建築物外觀顏色，以中、高明度及中、低彩度為原則，惟不得使用高反射性面材。

3.本地區建築物屋頂設施應配合建築物造型整體予以屋頂美化設計，其附設於屋頂層之各種機電、視訊、空調等設施物應以自女兒牆或簷口退縮設置為原則。

4.建築物附屬設施：

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

(三)交通停車規劃

- 1.為因應節能減碳趨勢以及永續都市發展政策，開發範圍得以總機車位數量之30%抵充作為自行車位使用。
- 2.汽機車車道穿越開放空間或無遮簷人行道者，應自該開放空間或無遮簷人行道緣線再退縮2公尺以上緩衝空間，作為汽機車停等之緩衝車道，以維車行及人行通行安全，且車道出入口與人行道交接破口處車道寬度應符合雙車道5.5公尺、單車道3.5公尺之標準。
- 3.建築基地之裝卸車位及衍生之接駁車及計程車上下客臨停之空間，其設置位置及進出動線均應於基地內處理，且前述空間出入口應與停車場出入口整併規劃。
- 4.計畫區中央應依附圖標示位置留設通道，供人行及緊急救災通行使用，以串聯東西兩側計畫道路。

(四)綠建築

- 1.建築基地應依建築技術規則綠建築專章規定辦理。
- 2.為落實生態規劃理念，開發範圍建築基地之綠覆率不得小於法定空地之50%。
- 3.開放空間、停車空間及人行道之鋪面，應儘量使用透水性材質及採軟式排水方式設計。

(五)挑空室內開放空間應達500平方公尺以上，挑空高度15公尺（含）以上，具視覺穿透性且開放供公眾使用，實際寬深度與位置得經本市都市設計土地使用開發許可審議委員會審議調整。

(六)室內人行通廊寬度應達4公尺以上，且開放供公眾使用，實際寬深度與位置得經本市都市設計土地使用開發許可審議委員會審議調整。

(七)因應高齡社會需求，開發範圍供公眾使用之公共開放空間均需無障礙順平處理，並以防滑地坪材質設置及必要之扶手設施。另須配合臺灣高溫多雨之氣候，整體規劃設置遮蔭、擋雨相關設施。

(八)開發範圍建築物高度超過60公尺以上者，應做風洞實驗評估，尤其側重高層建築所可能產生之微氣候及對公共開放空間使用之影響。

(九)其他

本都市設計管制準則中部分列為「原則」性之規定，如經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過，得不受此「原則」性規定限制。

二、更新地區都市設計管制準則

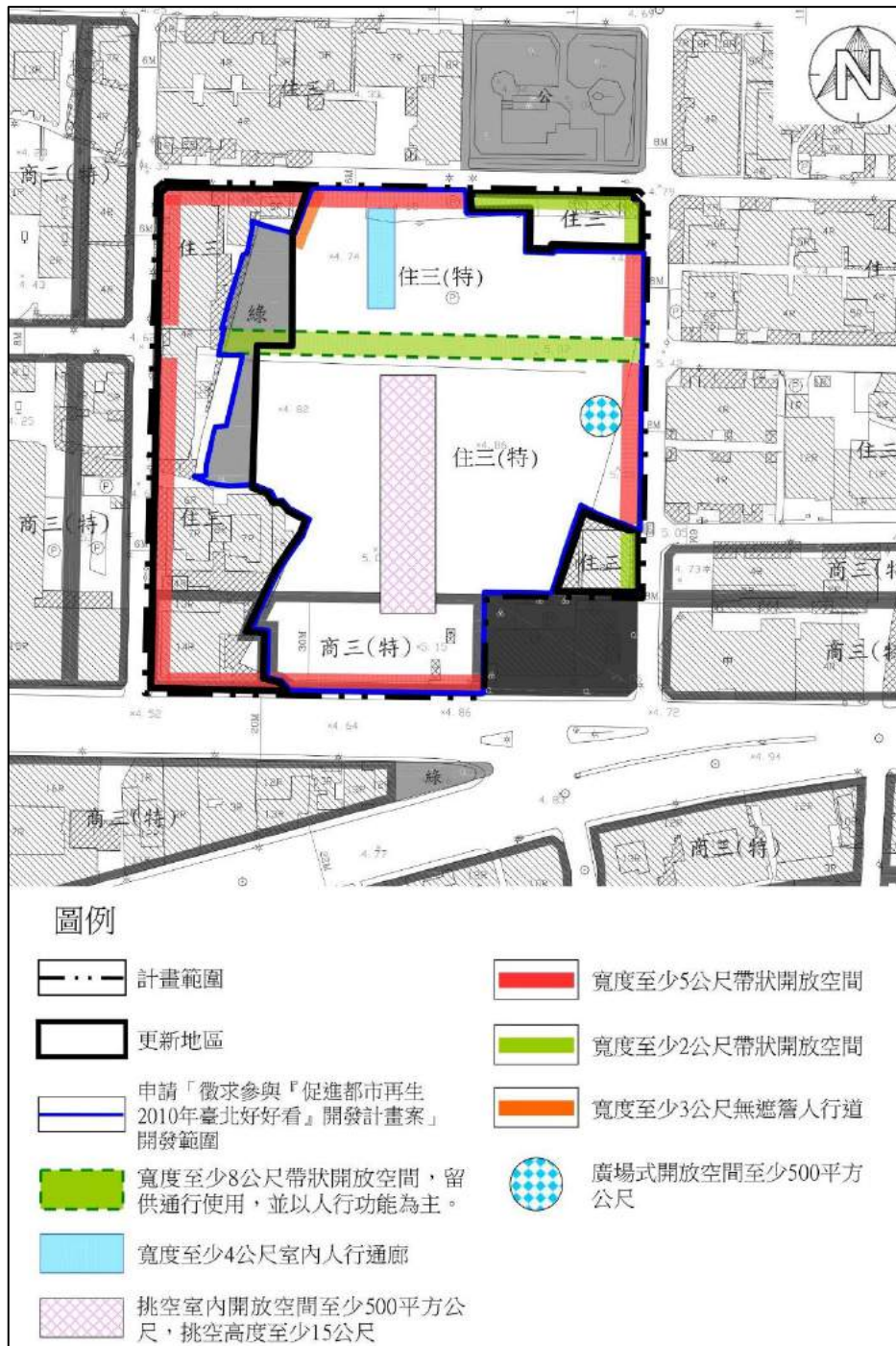
本計畫更新地區為配合全街區塑造良好都市景觀，特訂定本準則，以作為後續辦理都市更新事業計畫之指導原則。

(一)開放空間

- 1.更新地區應留設之開放空間，其位置及規模依附圖所示為原則，該等開放空間得計入建築基地法定空地。
- 2.因應高齡社會需求，建築基地供公眾使用之公共開放空間均需無障礙順平處理，並以防滑地坪材質設置及必要之扶手設施。
- 3.開放空間應設置中、低光源之照明設施，於夜間平均照度不得低於 10 勒克斯。
- 4.建築物應留設之法定空地以集中留設為原則，其綠覆率不得小於法定空地之 50%。
- 5.更新地區除依規定留設之公共開放空間應按本原則辦理外，並依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定辦理。

(二)建築設計

- 1.不得設置圍牆。
- 2.建築物屋頂突出物應自女兒牆或簷口退縮設置，或應配合建築物造型予以景觀美化設計。
- 3.建築物外牆之顏色，應以中、高明度及中低彩度之色彩為原則。
- 4.地面層廢氣排出口、通風口應予以美化，且不得直接面對開放空間及無遮簷人行道設置。
- 5.建築物附掛之廣告物，以設置共同招牌整體設計為原則，並依臺北市廣告物相關規定辦理，且不得設置樹立型廣告。



附圖 1 變更臺北市松山區復興北路與長安東路口東北側第三種住宅區及道路用地為第三種住宅區(特)及綠地用地暨劃定鄰近土地為更新地區細部計畫案都市設計管制示意圖

附錄一之十、變更臺北市松山區美仁段一小段 800 地號等 9 筆土地第三種住宅區為第三種住宅區（特）細部計畫案(101.07.11)

本計畫區為配合「修訂臺北市老舊中低層建築辦理都市更新擴大協助專案計畫」塑造良好都市景觀，並形塑街區整體建築風貌，特訂定本準則。

一、開放空間

- (一)配合周邊環境，規劃本計畫區臨南京東路四段 53 巷 7 弄留設 2 公尺以上之無遮簷人行道，提供舒適之人行空間。
- (二)建築基地應儘量栽植原生樹種之大型遮蔭性喬木，以具體達到減溫、雨水涵養與景觀綠化之效果。

二、防災規劃

- (一)為加強防災機能，於基地內或筏基設計雨水貯集及滲透槽，以吸納貯集雨水並再排放或利用；並規劃隔震系統，減少高樓層建築晃動，增加住家生活品質且大幅提升耐震能力。
- (二)為配合防災需求，於本計畫區東側臨南京東路四段 53 巷及南側臨南京東路四段 53 巷 3 弄，退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道，並補足道路寬度至 8 公尺以供消防救災通行，並與道路順平處理。

三、交通動線規劃

- (一)本計畫區建築基地以一處汽車出入口為原則，惟經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審查同意者不在此限。
- (二)建築基地之汽車出入口，除基地條件限制外，不得設置於下列道路及場所。
 - 1.自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離 5 公尺範圍內。
 - 2.丁字路及其他公共安全及公共交通之道路、路段或場所。
- (三)開發後所衍生之交通需求應內部化，於基地內自行滿足。

四、建築設計及無障礙空間環境

- (一)本計畫區建築基地及建築物均應採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上，並取得綠建築標章。
- (二)為提供高齡者住宅服務與居家照顧空間服務設施，居住環境考量以「臺北市居住空間通用設計指南」為原則設計，營造基地完善之無障礙空間環境。

五、社區活動延續

為延續及維持原有之地區商業活動或社區生活路徑，計畫區沿街應設置適當之商業店鋪，以加強建築物與外部開放空間之活動互動性，延續本地區街道活動氣氛。

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「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」會議通過，得不受此「原則」性之規定限制。



附圖 1 變更臺北市松山區美仁段一小段 800 地號等 9 筆土地第三種住宅區為第三種住宅區（特）細部計畫案開放空間系統示意圖

附錄一之十一、擬定臺北市松山區松南營區及周邊土地特定專用區暨劃定北投區中心新村保存區及信義區永春陂公園用地為容積調派送基地細部計畫案(107.08.13)

為促進本計畫區土地、建築物之合理使用，塑造良好都市景觀及地區特色，延續周邊地區街廓紋理風貌及生活環境品質，特訂定本準則。



附圖 1 都市設計準則示意圖

(一)帶狀式開放空間

- 1.沿民權東路側應退縮 8 公尺帶狀式開放空間為原則，並種植雙排開展型喬木，以作為東西向綠帶串連及通行路徑，另因應現況樹木、樹群保存及開放空間設計等整體規劃。
- 2.沿光復北路側應退縮 6 公尺帶狀式開放空間為原則，並種植開展型喬木，以提供遮蔭。
- 3.本計畫其餘臨路側應留設 4 公尺或 6 公尺帶狀式開放空間為原則，並種植單排開展型喬木，以提供遮蔭。
- 4.為延續周邊既有街廓紋理，基地內應設置穿越式人行通道，寬度至少 4 公尺為原則，並得以頂蓋型式設置，另延續富錦街設置穿越式人行通道，寬度為 10 公尺，以供緊急救災通行。
- 5.上開退縮之帶狀式開放空間，原則如下：
 - (1)8 公尺帶狀式開放空間留設至少 3.5 公尺以上淨寬之人行空間。
 - (2)6 公尺帶狀式開放空間留設至少 3 公尺以上淨寬之人行空間。
 - (3)4 公尺帶狀式開放空間留設至少 2.5 公尺以上淨寬之人行空間。
- 6.建築基地內留設帶狀開放空間應與連接之廣場式開放空間整體設計，步行專用道應完整銜接，型塑良好的人行空間。
- 7.基地指定留設帶狀式開放空間範圍避免地下室開挖，並應採透水性鋪面，以利基地保水。
- 8.帶狀式開放空間應配合留設自行車道系統，並得整合設置適當之自行車停車位。

(二)廣場

1.A5-1、A5-2 及 A5-3 街廓

(1)為延續人行與商業活動，A5-1 及 A5-2 街廓得設置立體連通。

(2)A5-3 廣場用地應與周邊帶狀式開放空間完整銜接，型塑良好的人行空間，必要時供緊急救災通行，以延續計畫區內人行路網完整性。

2.街角廣場

(1)A1 及 A3 街廓北側交叉口及 A4 街廓東南側應留設具入口意象之街角廣場。

(2)街角廣場在不影響人行動線處之前提下，得設置休憩座椅設施。

3.有關廣場與帶狀式開放空間相鄰介面應以順平方式銜接處理。

(三)指定留設開放空間應符合下列規劃原則

1.開放空間應為連續鋪面且為無障礙設計，車道出入口地坪高程應與臨接之公共開放空間及人行道順平。

2.開放空間應考量現有樹群保存、地面層活動、植栽種類、鋪面、路燈、座椅及遮蔭設施等整體設計，以創造良好公共休閒人行環境。

3.開放空間應設置照明設施，夜間平均照度以不低於 6 勒克斯為原則。

4.為確保喬木之必要生長空間，喬木植穴覆土深度至少應達 1.5 公尺以上，植穴應與人行空間順平。

5.本計畫區內之開放空間，應採無障礙環境規劃，避免高差。

(四)景觀綠化原則

本計畫區內之建築物、法定空地及依本要點規定留設之公共開放空間應予綠化。

(五)建築物型式及色彩

1.建物配置應考量周邊既有紋理，並於民權東路及光復北路側設置沿街型商業店面，以活絡地區活動(詳附圖 1)，商業店面外側宜留設 2 公尺以上遮簷空間、雨遮或騎樓為原則，以符合氣候及人行使用。

2.建築物外牆顏色應與鄰近建築物協調配合，以中、高明度、中、低彩度為原則，不得使用高反射性材料。

3.建築物外觀顏色應以主色彩與其他輔佐色彩整體搭配設計為原則。

(六)建築物外觀夜間照明

1.建築物應設置外觀夜間照明，應依對應尺度分段設置照明效果。其基座部距地面二至三層範圍內之沿街行人尺度範圍之照明應配合街道燈光，並考量行人視覺與活動，塑造舒適之行人光環境。

2.建築物照明應考量避免對周邊環境造成光害。

(七)交通與停車空間

1.地下車道出入口應自指定退縮開放空間後再留設 4.5 公尺以上之緩衝空間為原則。

2.車道出入口宜避免由公園用地及主要幹道進出為原則，以維護街區空間人之順暢與沿街面活動之沿續。

3.基地開發所衍生停車、臨時停車與裝卸貨停車需求應於基地內自行滿足。

(八)本都市設計管制準則中部分列為原則性之規定，得經臺北市都市設計及土地使

用開發許可審議委員會審議通過，不受本要點原則性規定之限制。

臺 北 市 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表		
項 目	說 明	
都市計畫名稱	臺北市松山區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案	
都市計畫 法令依據	都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法	
申請單位	臺北市政府	
公告徵求意見 起迄日期	自民國 106 年 1 月 10 日起至 106 年 2 月 8 日止共計 30 日	
本案公開展覽 起迄日期	自民國 107 年 6 月 8 日起至 107 年 7 月 17 日止共計 40 日	
本案說明會 舉辦日期	民國 107 年 6 月 27 日（三）下午 7 時於臺北市松山區行政中心禮堂	
公民團體對本 案之反映意見	詳見主要計畫公民或團體意見綜理表。	
本案提交各級 都市計畫委員 會審議結果	臺北市都市計畫委員會審議情形： 一、本案提經臺北市都市計畫委員會 107 年 8 月 2 日第 732 次委員會會議，決議如下： （一）本案除以下幾點，其餘依公展計畫書圖及本次會議市府補充會議資料修正通過： 1.有關松山機場遷建及未來發展政策，請將 2016 年首都圈論壇所整合北、北、基、桃縣市首長意見之相關共識與結論，摘要納入主要計畫書。 2.計畫人口維持現有計畫人口 249,000 人。 3.主要計畫同意變更西松國小部分校地國中用地為國小用地，變更行水區及堤防用地為河川區。 4.松南營區都市計畫變更案業經內政部核定，案內新增約 1 公頃公園用地，將可透過周邊基地退縮留設之開放空	

臺 北 市 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明
	間，串聯現有敦北公園、民權公園、富錦街以及民生社區，建立綠色廊帶系統，相關計畫內容及圖面請補充納入計畫書。 5.同意「民權大橋、撫遠街擋水牆、麥帥公路、撫遠街所圍地區建築管制」解除住宅用地建築物基地規模應以1000 平方公尺以上為原則整體興建之規定。 6.同意「民生東路新社區特定專用區建築管制」訂定較具彈性規定，並改為都市設計審議地區。 (二) 公民或團體陳情意見經逐案討論，除以下幾點，其餘同意依市府回應說明辦理(詳後附綜理表) 1.陳情編號通-2(陳情修訂計畫書通案內容)：依市府都市發展局書面回應辦理。 2.陳情編號南-1(陳情變更住宅區為商業區)：本案陳情訴求增加容積以利更新，但不適宜以都市計畫變更使用分區辦理，請市府依都市更新相關規定，協助土地所有權人申請容積獎勵或以容積移轉方式辦理。 3.陳情編號延-1(陳情變更道路用地為住宅區)：為保障土地所有權人權益，請市府依計畫辦理徵收作業，或依都市更新相關規定，協助土地所有權人與周邊地主整合辦理都市更新。 4.陳情編號中-2(陳情地點松山區西松段三小段 156 地號)、中-3、中-4(陳情地點八德路 4 段 106 巷周邊)：有關京華城公司及民眾針對其陳情地點希望解除現行計畫所規範之 6 種使用項目，比照第三種商業區之意見，關於 6 種使用項目之規定，係 80 年當時申請人與市府行政協議，市府同意該分區變更之附帶條件且明載於公告之都市計

臺 北 市 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明
	畫書內。又有關該基地容積率之認定，前經監察院糾正並提出審核意見認定容積率應為 560%，經本會 106 年 12 月 21 日第 721 次委員會審議通過，決議依監察院糾正及審核意見釐正容積率為 560%。至於西北側小基地，市府亦考量其更新權益，已解除全區整體開發限制。有關本次通檢所提放寬使用項目之陳情意見，仍應依當時行政協議，維持現行計畫規定。 附帶決議：有關委員所提住商混合使用如何與時精進以確保環境品質等議題，係屬法令制度議題，請市府於後續辦理臺北市土地使用分區管制自治條例修訂時一併納入檢討。
附註	

臺 北 市 政 府 都 市 發 展 局
業 務 主 管
承 辦 人 員

繪 圖 員
校 對 者