

臺北市政府 「福隆建設住宅新建工程(中正區南海段五小段 35 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審查意見

一、開會時間：108年3月12日下午2時0分

二、地點：市政大樓9-502會議室(市府路1號9樓南區)

三、主持人：吳金龍 記錄：張瓊方

四、出席單位及人員：

出席者：

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 葉幹事志宏

書面意見

臺北市政府環境保護局 黃幹事莉琳

書面意見

臺北市政府消防局 吳幹事尚欣

書面意見

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 賴幹事郁雯

書面意見

臺北市政府都市發展局 葉幹事家源

書面意見

臺北市政府都市發展局 羅幹事文明

臺北市政府都市發展局 林幹事芝羽

臺北市都市更新處 袁幹事如瑩

臺北市政府都市發展局都市設計科

陸建代

列席者：

福隆建設股份有限公司

趙希江 謝恩廣

黃秀莊建築師事務所

蔡松花

國家安全局

張家維

總統府侍衛室

史國

陳國益

文化部文化資產局

吳昆泰

臺北市政府文化局

五、申設單位簡報：略（詳後附錄）。

六、討論：

（一）國家安全局、總統府侍衛室（出席並提供書面意見）

總統府及總統官邸周邊新建物安全規範：

1. 總統府及總統官邸周邊範圍新申請之建案，由臺北市政府通知總統府與特勤中心及相關單位提供意見，將安全規範納入都市設計審議委員會審議，並請建商配合維安需求，限制高度或採立面封閉與門窗形式等硬體設計，確保總統府及總統官邸安全。
2. 建物限制高度採「相對高度」，距離總統府、總統官邸 50 公尺安全高度 5 公尺之 10：1 距高比，（依此類推），建物樓層於安全高度以下不予限制，建物安全高度以上樓層採「封閉式」設計（如需採光以玻璃建材設計，以 8mm+8mm 霧面膠合強化玻璃以上之建材設計）。
3. 頂樓女兒牆高度設計 2 公尺以上，向內傾斜及人員無法靠近、攀爬之設計。
4. 建物於總統府及總統官邸之間已有建物遮蔽者，且在安全高度範圍以內者，不予規範。
5. 施工至安全高度之樓層時，請申設公司邀集總統府、臺北市政府都市發展局及本中心實施現地會勘，請申設公司現場放樣，視放樣結果是否達到遮蔽效果，再行修正設計圖說。
6. 建築物完工申請使用執照前，由臺北市政府邀集總統府及本中心實施現地會勘，符合安全規範後，方可發放使用執照，另於使用執照列註：「相關安全規範不得變更」事項。
7. 設計圖說請就本中心所提安全規範，以專章檢討方式進行說明。

（二）文化部文化資產局（出席並提供書面意見）

1. 本案前經本部古蹟歷史建築審議會 107 年 11 月 30 日審議通過，併請加強注意施工期間避免造成古蹟之損害，應於施工前提具相應之監測與防範計畫及相關承諾送本部確認後再行施工。
2. 針對綠化部分仍建請於基地東側(鄰古蹟側)及北側(鄰巷道)予以適當綠化。
3. 第 125 頁承諾事項中擴大避雷針防護範圍，保護半徑 43M 與第 51 頁屋突參層平面圖保護半徑 21M 不同，請再釐清。
4. 針對第 125 頁承諾事項中，留設高處消防設施協助鄰側古蹟之防災事項，建請標明相關區域於平、剖面圖，俾利後續使用者瞭解其賦予之公益義務。

(三) 都市發展局都市設計科補充意見

1. 本案申請建蔽率放寬至 50%，請依本局 99 年 5 月 17 日函釋補充相關圖說並檢討說明。
2. 索引圖與圖面不符者，請修正。
3. 基地南側鄰未開闢計畫道路，請依審議參考範例規定退縮 1.5 公尺人行空間。
4. 地面層開放空間請增加綠化植栽。

七、結論：

- (一) 本案因鄰近國定古蹟，故提送都市設計審議，有關文化部及國安單位所提意見，請於報告書說明其因應對策。
- (二) 有關法令檢討部分：
  1. 本案法定建蔽率 45%，因基地周邊鄰近古蹟及退縮等基地條件限制，擬申請放寬建蔽率至 50%，請依本局 99 年 5 月 17 日函釋，補充放寬建蔽率前、後建築物配置相關圖說及綜理表，並敘明無法將法定容積使用完畢之緣由，並由建築師簽證負責，提請委員會討論。
  2. 基地南側面臨未開闢計畫道路，仍請依審議參考範例退縮 1.5

公尺人行空間規劃。

(三) 景觀配置及建築設計部分：

1. 地面層開放空間扣除南北向臨建築線應退縮之 1.5 公尺人行空間後，請增加綠化植栽。
2. 開放空間種植喬木覆土深度應達 1.5 公尺。
3. 剖面圖檢討高度比限制線部分，請釐清適法性。

(四) 其他：

報告書索引及標註有誤部分，請一併釐正。

(五) 請申設單位依前述結論及審查意見修正後，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。

八、散會（下午 3 時 5 分）。

108年3月12日「福隆建設住宅新建工程(中正區南海段五小段35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審查意見

本案基地位屬75年2月5日公告之「修訂愛國西路、羅斯福路、和平西路、縱貫鐵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」非屬都審範圍，惟本案基地位處106年11月30日公告之「變更臺北市中正區南海段五小段6地號等土地(嚴家淦紀念園區)住宅區為保存區主要案」周邊地區，故提送都審程序。因本案位於國定古蹟及總統官邸周邊，涉及文資等議題，擬以專案程序辦理，故召開本次都審幹事會議。

壹、都市發展局審查意見如下：

一、有關法令檢討部分：

- (一) 建蔽率放寬至50%，請補充放寬建蔽率前、後建築物配置相關圖說及綜理表，並敘明無法將法定容積使用完畢之緣由，提送委員會討論(P7)。
- (二) 請依土管規定檢討前院、後院、側院等深度檢討(P17)。
- (三) 沿道路側應退縮1.5公尺以上淨寬之人行空間，與鄰地順平銜接，請標註尺寸及補充相關圖說說明(P17)。
- (四) 車道出入口請依規定自指定退縮人行道退縮4.5公尺以上緩衝空間，以維人行安全，並請標註車道尺寸(P17、P21)。
- (五) 大型喬木覆土深度應至少達1.5公尺，覆土深度應達1.5公尺以上，樹間距維持5至8公尺，樹穴及植栽槽邊緣應與人行鋪面順平(P22、P36)，另P36剖面圖樹穴範圍似與樓版重疊，請釐清。
- (六) 地面層相關設備及通風設施應避開主要開放空間及人行動線，並儘量與建築物主體整併，予以遮蔽美化，請補充前開設施位置，併以剖面圖說明進排風方向(P17)。

二、景觀配置及建築設計部分：

- (一) 本案屬地上 6 層開發案，其屋突規劃為 9 公尺，建議降低屋突高度(P18)，另屋頂框架部分亦建議調降(P52)。
- (二) 請補充檢討面臨計畫道路圍牆透空率、高度等相關資料，另 P40 透空率檢討，請釐清。
- (三) P22 基地東側管委會旁空間之使用性質，請說明。
- (四) 臨計畫道路側設置人行道收邊水泥路緣石是否形成與鄰地有高程差，請釐清(P19)。
- (五) 建議臨計畫道路側空地增加植栽綠化 (P22)。
- (六) 公共使用空間鋪面請補充防滑係數、鋪面規格、色彩說明(P19)。
- (七) 彩色立面圖請補充立面材質說明及照片、Munsell 色彩標註、尺寸、地界線及建築線(P56~P59)。
- (八) 建築物名稱以一處為原則，請補充尺寸(P57)。
- (九) 高度比檢討妥適性，請釐清(P18)。
- (十) 各新建工程應參考鄰接古蹟之特色，選擇適當視點及視域進行建築絕對高度及量體分析，以人的視覺角度繪製量體分析圖，及古蹟周邊天際線影響等模擬圖說，並以具比例之平、立、剖面圖研析與古蹟之關係，請補充相關圖說。
- (十一) 古蹟周邊新建工程整體色彩計畫應與古蹟協調，或以型塑古蹟為主體之背景式處理，請補充相關說明。

### 三、交通及動線規劃部分：

- (一) 本案汽車法定停車位為 16 輛、自設汽車停車位為 13 輛，實設車輛為 29 輛，請依實際需求設置(P5)。
- (二) 自建築線後退 2 公尺之汽車出入中心線上 1 點至道路中心線之垂直左右各 60 度以上範圍無礙視線之空間(P21)。
- (三) 地面層車道出入口地坪與相鄰之人行空間應順平處理，並考量車輛防滑及相關警示設施，以維人行安全，請補充說明(P19)。
- (四) 請標示汽車及機車停車格位尺寸(P45、P46)。

### 四、其他部分：

- (一) P36 索引圖與景觀剖面圖對應有誤，請修正。
- (二) P90 都審檢核表(二)9 誤植部分，請修正。
- (三) 請說明計畫道路名稱。
- (四) 請補充建築面積計算表、同一及相鄰街廓現況實測圖、社區災害防救檢討、地面層景觀配置圖、工作陽台、空調主機配置計畫等圖說。
- (五) 基地位置及周邊環境說明、大範圍現況圖、同一及相鄰街廓現況實測圖等之底圖請以臺北市歷史圖資展示系統之航測影像為主。
- (六) 圖說請依公告之都市設計審議報告書參考範例製作，請至本府都市發展局網站下載（網址：[https://www.gis.udd.gov.taipei/P\\_RegList.aspx?kind=d](https://www.gis.udd.gov.taipei/P_RegList.aspx?kind=d)）。

貳、本府其他單位意見如下：

一、都市發展局 葉幹事家源

- (一) 有關本案依本市土地使用分區管制自治條例第 10 條第 4 項規定未能將法定容積使用完竣之情形，擬申請放寬第三種住宅區之建蔽率至 50%一節，依本局 99 年 5 月 17 日北市都規字第 09932602300 號函釋，屬須經都市設計審議範圍者，併於本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會加以審核；另依該函釋規定，申請者須提供放寬建蔽率前、後建築物配置相關圖說及綜理表，敘明無法將法定容積使用完畢之緣由，並由建築師簽證負責，以供後續查核，爰請前開規定補充檢討並納入計畫書中備查。
- (二) P. 96，法規名稱請修正為「臺北市土地使用分區管制自治條例」，並承前說明，請於檢討說明欄位補充敘明無法將法定容積使用完畢之緣由，及擬於都審會中申請同意放寬容積率等文字。
- (三) P. 47，查平面車道出入口處設有電動大門，因本案基地臨接「嚴家淦紀念園區」，請依本府 106 年 11 月 30 日府

都規字第 10603399200 號公告「變更臺北市中正區南海段五小段 6 地號等土地（嚴家淦紀念園區）住宅區為保存區主要計畫案」，再予釐清是否符合「留設行人連接通道、迴車空間，或透過於建物內部留設之停車空間做為迴車使用等方式改善本住宅區街廓內道路系統」之規劃構想。

## 二、消防局 吳幹事尚欣

- (一) 依本府都市發展局 108 年 3 月 4 日北市都設字第 1083019563 號開會通知單辦理。
- (二) 有關建築物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。

## 三、環保局 黃幹事莉琳

- (一) 空氣部分：開發單位於開工前應申報空氣污染防制費；施工階段應依行政院環境保護署公布之「營建工程空氣污染防制設施管理辦法」規定辦理，並請營建業主編列足夠之環保經費，俾利後續執行。
- (二) 水污染部分：本案如屬空氣污染防制法第一級營建工程之建築工程(施工規模達 4,600(平方公尺\*月)以上)，開發單位於開工前，應提報營建工地逕流廢水削減計畫至局審核。
- (三) 廢棄物處理部分：本案施工期間所產出之廢棄物應委託合法之清除、處理機構進行清除、處理，另本案工程若屬環保署公告「應檢具事業廢棄物清理計畫書之事業」，則應依廢棄物清理法第 31 條第 1 項第 1 款規定，檢具事業廢棄物清理計畫書，送本局審查核准後，營建廢棄物始得清除、處理。
- (四) 本案外牆倘使用玻璃建材，其可見光反光率評定基準不得大於 0.25，倘有因反光影響他人生活致民眾陳情，屆時應積極改善。



#### 四、文化局 賴幹事郁雯

本案基地鄰國定古蹟自由之家及大同之家，本案既經文化部古蹟歷史建築紀念建築審議會審議通過，本局無意見。仍請開發單位依承諾事項於施工前檢送古蹟保護及防範計畫等送文化部審查。

#### 五、交通局 葉幹事志宏

- (一) P. 7，本案基地東側為嚴家淦紀念園區，已於 106 年 11 月 30 日公告實施都市計畫主要計畫書變更為保存區，區內計畫道路已取消故請修正土地使用分區示意圖。
- (二) P. 12，請補充基地周邊 500 公尺範圍內大眾運輸場站(如車站、捷運、公車、Youbike)站點位置與名稱示意圖。
- (三) P. 13，請補充基地周邊 500 公尺範圍內現有人行及自行車道寬度示意圖。
- (四) P. 15，請補充基地周邊 500 公尺範圍內，停車供需調查資料。另資料來源應為臺北市停車管理工程處。
- (五) P. 17，基地開放空間留設計畫請補充文字內容。基地北側臨 6 公尺計畫道路，建議將道路補足 8 公尺後再退縮留設 2 公尺人行道；南側現為 6 尺未開闢計畫道路且現況為違建占用，建議退縮預留 3 公尺開放空間(1 公尺與道路順平供車行使用，2 公尺供人行使用)，俟未來南側基地都市更新後再配合補足 8 公尺計畫道路。
- (六) P. 36 基地景觀剖面圖 A-D 示意圖順序有誤，另請依前述退縮方式修正，俾利檢視。
- (七) 本案為住宅使用，建議汽、機車停車格位請以 1 戶 1 車位為原則進行設置。
- (八) P. 47，平面層自行車格位請標示尺寸與自行車動線，另自行車格位位於停車場出入口旁，請補充警示設施。
- (九) 基地開發衍生之停車、臨停需求及裝卸貨應自行滿足並採內部化處理。請於相關規約等文件內註明：「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及

完成裝卸貨，未來不得再向本市交通相關單位要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。

(十) 有關基地「停車規劃」部分，以下幾點意見：

1. P. 45~47，請補充基地內停車場(平面層、B1~B3)反射鏡、警示燈等相關交通安全設施並標示於相關圖說內。
2. P. 47，本案基地北側為警察局交通警察大隊之停車場出入口，請於圖面中標示出入口位置，另因本案出入口設於北側，恐與對向警察局停車場出入口車輛產生衝突，故建議於圖面中標示警示設施，以維安全。
3. P. 45、46，請標示汽車及機車停車格位尺寸。
4. P. 46，B1 層停車場設置垃圾暫存空間，請於圖面中標示垃圾車裝卸停車空間位置，另請說明停車場淨高度是否符合垃圾車進出需求。
5. P. 47，汽車出入應設置緩衝空間：基地車道斜坡道應自臨道路之指定退縮人行空間後留設 4.5 公尺之緩衝空間為原則，倘基地狹小仍應至少留設 2 公尺緩衝空間，請於圖面中補充標示。
6. P. 47，請確認出入口中心線上任一點至道路中間線垂直左右 60 度以上範圍無礙視線。

臺北市都市設計及土地使用開發許可審議案審查檢核表

- 一、案名：\_\_\_\_\_
- 二、法令適用始點依據：□建築執照換發日；      ■都市審議日：108年2月21日      □其他：\_\_\_\_\_
- 三、土地使用分區檢核

項目	內容	建築師簽證查核		
		檢討說明及頁碼	符合	未符合
	使用分區：住三、住三之一			
	建築物使用： 附條件檢討：			
	容積率：225%			
	建蔽率：50%			
	最小前院深度 (M)：3 M			
	最小後院深度 (M)：2.5 M			
	最小後院深度比：0.25			
	最小側院寬度 (M)：			
	最小基地檢討：平均寬度 <u>  8 M  </u> ，平均深度 <u>  16 M  </u> 。			
	同基地鄰棟間隔檢討：無			
	騎樓或無遮簷人行道檢核規定：無			

四、都審地區都市設計管制要點檢核

條文	內容 (依各都市計畫案之規定貼入)	建築師簽證查核		
		檢討說明及頁碼	符合	未符合

107 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

條文內容	建築師簽證查核		
	檢討說明及頁碼	符合	未符合
<b>一、原則性</b>			
(一)本參考範例係為供申請單位及設計單位辦理相關都市設計及土地使用開發許可審議時規劃設計之參考，得彙整委員會歷次審議決議原則以加速辦理都市設計審議時程，惟若申請案因基地條件限制或實際需求而無法執行，且經本委員會審議通過，得不受「原則」性規定之限制。 (二)都市更新案及都審案經本府核定後重新變更設計，仍應以都審審件日之審議參考範例為檢核依據。			
<b>二、通氣性</b>			
(一)開發基地周邊綠地景觀風貌設計規範 開發基地應考慮所在區位整體風貌及配置之協調，倘基地坐落街廓有未整合之零星土地，仍應提出相關模塊及設計建議，作為後續開發審議之參考，以維整體都市景觀之完整性。			
(二)地面層人行空間及綠化規範 1. 沿道路側應退縮 1.5 公尺以上淨寬之人行空間，與鄰地順平銜接。本項所指「道路」包括計畫道路及現有巷。	請於配置及剖面補充退縮人行空間		

第 1 頁，共 5 頁

條文內容	建築師簽證查核		
	檢討說明及頁碼	符合	未符合
	尺寸		
2. 地面層請增植開庭型且不露根之喬木、叢木，深度應達 1.5 公尺以上，樹間距離維持 5 至 8 公尺，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，增加基地排水。	P22、p36 土深度應達 1.5 公尺以上，樹間距離維持 5 至 8 公尺，樹穴及植栽槽邊緣應與人行鋪面順平，請補充說明。		
3. 地面層相關設備及通風設施應避開主要開放空間及人行動線，並儘量與建築物主體條件，予以遮蔽美化。	請補充說明位置		
4. 為配合地面層景觀整體規劃，倘各開發案涉及公共人行鋪面、行道樹種植及位置變更，行道樹應以原址保留為原則，如須移植應採對樹木影響最小之方式操作。行道樹移植及路邊位置置讓及人行鋪面變更，應先經本府工務局新工處及公園處同意後，始得辦理核定。涉及人行鋪面變更者，後續並應認養 10 年，惟須符合本府工務局防污標準。			
5. 各建築基地內現況樹木良好之喬木或樹群，以原地保存方式或移植於原基地內為原則。			
6. 各建築基地開放空間植栽，非地下層開挖區應儘量增植喬木取代人工設施物。			
7. 緊臨開放空間及鄰地倘有設置花臺、花臺及座椅高度以不超過 45 公分為原則。			
8. 基地鄰地後高差應與鄰地順平為原則，倘經檢討仍有高差應以不超過 45 公分為原則。			
9. 基地高差不得高於 2 公尺，且臨路側、開放空間及永久性空地之鋪面坡度不得超過 45 公分、透空率不得小於 70% 為原則。			
10. 開放空間避免使用投燈，以免產生炫光影響人行舒適性。			
11. 開放空間之無障礙坡道及動線應止轉彎以直行穿穿方向。			
12. 開放空間喬木之固定支架或鋼索應預為考慮，不得阻礙人行淨寬。			
13. 開發基地應考慮捷運站或重要大眾運輸場站與基地間之人行動線，以增設綠蔭植栽，加大街角空間，避免設置車道出入口...等方式提升公共空間品質及步行舒適度。	車道出入口應加設警示設施。		
14. 開發案應延續騎樓設計： (1) 應與周邊騎樓接續銜接，淨高建議不超過地面層以上第 3 層樓板高度或 8 公尺。 (2) 騎樓柱應減少裝飾構造，以維持騎樓空間之視覺通透性。 (3) 騎樓地坪須與 1 樓出入口順平處理。 (4) 都市更新案亦應延續騎樓設計，作為都更獎勵之依據。	請標註車道寬度		
15. 申請綜合設計開放空間獎勵之設置標準：			
<b>(三)交通及停車空間</b>			
1. 各建築開發之停車空間 (含裝卸車位)，除基地條件特殊外，應集中設置於地下層為原則。			
2. 機車應集中設置於地下一層，機車車道淨寬應達 1.5 公尺以上，倘基地因條件限制將機車設置於地面層，則應優先設置於法定空地為原則。經委員會決議得設置於地面層，則該停車空間開闢應以透空處理，不得設置實牆。			
3. 機車停車位超過 400 格，應設置專用出入口車道，車道寬度及出入口寬度採 3.5 公尺雙車道設計為原則；若機車進出車道分別設置，其單向車道寬度與出入口之寬度採 2 公尺設計為原則；坡道斜率宜小於 1/8 並鋪設防滑材料，車道出入口應加設警示設施。	車道出入口應加設警示設施。		
4. 汽、機車混合車道之人行出入口寬度，應比照汽車車道寬度設計 (總設置之汽車數量小於 50 輛以 3.5 公尺設置為原則、50 輛以上則以 5.5 公尺設置為原則)，車道坡度應以 1/8 為原則；其餘車道出入口寬度仍應與車道坡度同寬為原則。	請標註車道寬度		
5. 各建築開發之停車位檢討，除法定停車外應於基地內滿足自身需求；另為配合本府交通政策，住宅使用至少應滿足 1 戶 1 車位為原則，惟應扣除入口為中心半徑 500 公尺範圍內之開發基地，除滿足法定停車位之設置外，停車數量應以一戶 1 車位為上限，以配合大眾運輸導向之都市發展策略。單戶專有部分樓地板面積在 50 平方公尺以下 (不含允許容積之陽台) 之小坪數單元，以 0.7 倍計算車位需求額，惟開發案之法定停車位仍應以本市土地使用分區管制自治條例規定核算。			
6. 考量公共住宅之使用需求及屬性特殊，停車數量以法定停車位為原則，倘經前計畫另有規定者則依其規定。			
7. 各商業車道出入口應集中設置於一處為原則 (商業產產空間之進出動線另依相關規定辦理) 應於指定退縮人行空間後設置 4.5 公尺之緩衝空間為原則，倘基地狹小仍應至少設置 2 公尺之緩衝空間，另停車數量超過 150 輛以上，或大型公共工程、整建會場等開發案，車道出入口設計及周邊人性化等待設施，應備個案條件及需求規劃，且出入口緩衝空間應設置 6 公尺以上為原則。	指定退縮人行空間後設置 4.5 公尺之緩衝空間為原則，請補充說明		
8. 基地內所稱之六 (小) 型停車位之設置及進出動線應於基地內部處理，裝卸車輛車道出入口應與停車空間出入口聯接處理。			
9. 地面層車道出入口地坪與相鄰之人行空間應順平處理，鋪面系統應延續人行鋪面之型式，並考量車輛防滑及相關警示設施。	請補充說明		

第 2 頁，共 5 頁

條文內容	建築師簽證查核		
	檢討說明及頁碼	符合	未符合
其他各使用分區	60 以下		
4. 高特區按原使用分區檢討地下開發規模。			
<b>三、地區性</b>			
<b>(一) 都市計畫不得作住宅區域</b>			
1. 士林官邸特定商業區細部計畫案			
2. 基隆河(中山橋至成美橋段)附近地區細部計畫案、南港經貿園區特定專用區細部計畫案			
3. 南港車站特定專用區細部計畫案			
4. 「基隆河成功橋上游河濱截彎取直後兩側土地細部計畫案、臺北車站特定專用區 C1、D1 東半街廓聯合開發區(捷)細部計畫案			
5. 「基隆河(中山橋至成美橋段)計畫案(兩段地區)」			
6. 「內湖區新聖德路半橋小段附近地區都市計畫案」			
7. 「修訂台北市土地使用分區(保護區、農業區除外)計畫(場址檢討)案」內有關八德路四段、東寧路、縱貫鐵路、八德路四段一〇六巷所屬地區(原建築工廠)			
8. 其他工業區或都市計畫特別規定地區。 申請人應切結不得作為住宅使用並納入建築執照記錄。另為使請建者獲知正確訊息，於辦理建築物所有權第 1 次登記時，由申請單位切結同意自行向臺北市所屬地政事務所申請於建築物標示部，其他登記事項欄位加註(本建築物第○層至第○層用途為○○○○，不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用)。 依 102 年 6 月 5 日臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會第 363 次都市設計審議委員會決議，與後針對都市計畫不得做住宅區域之開發案將嚴格審查。			
<b>(二) 人行步道側植栽規定</b>			
信義計畫區、大馬路及其他特定區內寬 5 公尺人行步道之申請案，其兩側宜沿人行步道邊界線退縮一公尺設置，並將退縮部分栽植綠蔭喬木供人行步道遮蔭。			
<b>(三) 士林段新生地區</b>			
<b>(四) 自行車道</b>			
<b>(五) 綠帶管制</b>			
<b>(六) 古蹟及舊城區街道兩邊</b>			
1. 新建工程面向古蹟側之立面處理原則： (1) 立面及層樓輪廓應簡潔，並參考鄰近古蹟特色或線條做適當分割，或以作為古蹟背景處理。 (2) 避免設置工作陽台及附掛式設備(空調、裝飾性構造物及管線等)。 (3) 屋頂層設置之空調、機組、機械等設備及相關線性設施等，應自女兒牆或開口退縮後設置。 (4) 避免設置閃爍式燈光或夜間照明。 (5) 前開原則性規定，倘因基地條件限制及消防救災等需求，經本府審議會同意者，不在此限。			
2. 新建工程鄰近古蹟建築高度及層樓處理原則： (1) 為維護古蹟周邊歷史景觀風貌，降低建築開發對於環境之衝擊，古蹟周邊新建工程應盡量以法定建築率為各層樓地板規劃之原則，不宜限縮各層樓地板面積提高層數。 (2) 各新建工程應參考鄰近古蹟之特色，選擇適當視點及視域進行建築絕對高度及層數分析，以人的視覺角度繪製層數分析圖，及古蹟周邊天際線影響等模擬圖說，並以其比例之平、立、剖面圖研析與古蹟之關係。 (3) 新建工程屋頂層不建議設置閃爍式燈光、屋頂樹立豎廣告物、屋頂裝飾物等，以降低整體建築物之量感及對環境之負面衝擊。	請補充說明		
3. 古蹟周邊新建工程整體色彩計畫應與古蹟協調，或以亞細古蹟為主體之背景式處理。	請補充說明		
4. 基地位處本市舊城區街道，應參考該地區人文歷史與周邊建築風格進行規劃設計，新建工程應參照傳統街區之量感及水平線進行適當退縮，底層部退縮之後再進行序樓部之規劃，底層部立面語言宜參考傳統街區既有肌理，如屋簷線、窗框線、窗臺線、騎樓開口線等，以達成新舊協調之都市更新風貌。			
5. 位處本市舊城區街道(除迪化街特定區外，如萬華區廣州街、貴陽街、大同區哈密街、康侯街、迪化街二段、中正區衡陽路、博愛路、重慶南路、延平南路等)應參考該地區人文歷史、街區尺度與周邊建築風格，設計應能呼應相關都市紋理。			
6. 圍定古蹟總統府後方申請案之高度，不得超過總統府山莊天際線。			
7. 芝山岩周邊建築物高度應考慮芝山岩周邊整體景觀及生態環境完整性，建築量體應分析芝山岩往外俯瞰之景觀分析，以及街道端點仰望芝山岩之視察分析，並考慮街道紋理等因素妥適規劃。			