

臺北市政府 臺北市士林區福順段公共住宅新建工程（士林區福順段一小段 425 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	
一、開會時間：108 年 2 月 26 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：	吳金音
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	書面意見
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	
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	謝佩珊
列席者：	
臺北市政府都市發展局住宅工程科	周毓琳
楊瑞禎聯合建築師事務所	游凱傑
臺北市政府教育局	江芷岑
臺北市士林區福順里辦公處	
臺北市士林區公所	顏立昇
台灣中油股份有限公司	社氣地價身處建中，江新 呂修竹

五、申設單位簡報：略（詳後附錄）。

六、討論：

（一）本府教育局：

無意見

（二）本市士林區公所：

無意見

（三）台灣中油股份有限公司：

配合本案以超音波進行探測油管位置，及本案開挖前試挖掘確認管線位置。

（四）都市發展局都市設計科補充意見

1. 本案基地內外有高程差，請於相關圖面標註；另本案是否涉及臺北市山坡地地形申請建築之整地原則，請釐清。
2. 地面層臨停彎與幼兒園出入口，距離請縮減，俾利縮短臨停時間。
3. 幼兒園戶外空間與公共開放空間之介面關係請補充，以確保幼兒之安全。
4. 建議地下層停車空間增設臨停車位，俾利下雨時幼兒家長接送，里民活動中心是否有停車位之需求，請一併考量；另地下停車空間是否開放給周邊居民使用請說明，併請考量垂直動線需求，俾利後續公宅管理。
5. 本案欲突破都市設計準則規定之開挖範圍及開放空間之原則性規定，請補充相關說明後提委員會討論。
6. 依本案都市設計準則規定，基地西側退縮 6 公尺開放空間應種植雙排喬木，請增加喬木數量。
7. 基地南側退縮 20 公尺開放空間，請規劃可讓民眾停留、休憩空間，使其可有活動產生，而非僅是通道性質。
8. 進排風口請以剖面說明風向及進排風口量體高度。
9. P23 基地西南側設有參建單位梯廳入口，請說明參建單位。

10. 車道出入口寬度、緩衝空間及鋪面型式等請依審議參考範例檢討。

11. 屋頂框架高度建議調降至 6 公尺。

#### 七、結論：

(一) 請都發局於委員會前，會同中油公司現場測量中油管線位置，以確保建物與中油管線之安全性。

(二) 都市設計準則部分：

1. 本案基地內需檢討留設大眾運輸設施之接駁車站位為原則，請補充說明；另沿重慶北路側退縮 6 公尺帶狀開放空間，以種植雙排喬木為原則，請增加喬木數量。

2. 本案欲突破地下開挖範圍及開放空間之原則性規定，請補充相關說明後提委員會討論。

(三) 景觀配置及建築設計部分：

1. 基地南側退縮 20 公尺帶狀開放空間，請再考量供公眾休憩停留之規劃，避免以通道性之規劃。

2. 建築物立面色彩請再增加明度。

3. 陽臺或露臺之植栽，請考量覆土深度、日照及安全性，慎選植栽樹種。

4. 本案花台高度、植栽覆土深度等，請依審議參考範例檢討。

5. 屋頂框架高度請再調降。

6. 本案基地內外高程差，請於相關平、剖面圖標註。

7. 幼兒園之戶外空間與公共開放空間介面處理方式，請補充圖說說明。

(四) 交通及動線規劃部分：

1. 地面層臨停彎與幼兒園出入口距離，請再縮減，以減少臨停時間，另建議於地下層增設幼兒園臨停車位。

2. 地下層停車空間之使用對象是否包含里民活動中心及周邊居民，請補充說明，並請一併考量垂直動線規劃。

3. 車道出入口、緩衝空間及鋪面型式請依審議參考範例檢討。
  4. 通河西街一段靠近本案臨停彎處縮減道路寬度，是否影響交通流量，請進行周邊交通分析及論述。
- (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 10 分）。

## 附錄

108年2月26日「**臺北市士林區福順段公共住宅新建工程（士林區福順段一小段425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

本案位處「修訂士林區社子堤內、高速公路以北附近地區細部計畫（第二次通盤檢討）案」非屬都市計畫劃定之都審地區，為公共住宅，依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第3條規定應提送都審程序，另依第6條規定以一般程序辦理，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：

本案都市設計準則規定：

1. 基地指定留設帶狀式開放空間範圍，應避免地下室開挖為原則，目前提案地下室開挖範圍位於基地東、西及南側之狀式開放空間範圍，請修正(P16、P15)。
2. 現況生長良好之喬木或樹群，坐落於指定退縮開放空間範圍內，應以原地保留為原則，請補充說明基地內是否有保留之喬木或樹群(P24、P25)。
3. 建築物廢氣排出口及通風口應予遮蔽美化，並不得面對人行道及主要開放空間，請以剖面圖說明進排風方向(P23)。
4. 車道出入口應自指定退縮開放空間後留設4.5公尺之緩衝空間為原則，請標註尺寸(P21)。
5. 本案基地內需檢討留設大眾運輸設施之接駁車站位為原則，請補充說明(P21)。

#### 二、景觀配置及建築設計部分：

- (一)屋頂建築物屋頂造型框架，請調降以避免建物量體膨脹(P48~P50)。

- (二)P74 台灣中油股份有限公司函文表示，本案連續壁及其預壘樁與中油 14 吋油管管壁外緣至少保持 90 公分淨寬(以現場開挖量測為準)，開挖前應與相關單位確認其正確前開管線位置，以維公共安全(P44~P45、P72~P74)。
- (三)開挖範圍內種植喬木，考量為使喬木生長狀況良好，建議採降版設計，植穴覆土深度至少達 1.5 公尺以上，植穴應與人行空間順平，另樹間距維持 5 至 8 公尺，請補充說明(P23)。
- (四)本案於基地南側設置無障礙坡道，請依建築物無障礙設施設計規範檢討坡度(P23)。
- (五)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，請補充說明。
- (六)本案設有幼兒園，請考量是否有廣告物需求。
- (七)陽臺或露臺種植喬木部分，為使生長環境良好，其覆土深度應達 1.5 公尺以上，請補充說明覆土深度(P17、P48~ P50)。
- (八)請補充立面材質說明、照片、色彩標註(munsell)及建築物高度說明(P48)。
- (九)基地開放空間之照明設施，請補充照度及燈具數量等資訊(P28)。
- (十)請補充說明本案基地高程差。

### 三、交通及動線規劃部分：

- (一)汽、機車混合車道之人行道出入口寬度，應比照汽車車道寬度設計，車道坡度應以 1/8 為原則，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(P23、P32)。
- (二)高層緩衝空間應於指定退縮人行空間後留設 4.5 公尺之緩衝空間為原則(P21)。
- (三)本案車道出入口、地面層臨停彎及士林簡易法庭之汽、機車停車出入口皆設置於 8 公尺通河西街一段，通河西街一段於本案臨停彎處縮減道路寬度，是否影響交通流量，請進行周

邊交通分析及論述(P21、P22)。

貳、本府其他單位書面意見如下：

一、公園處 莫幹事華榕

- (一)P24. 請標註新植喬木株距。
- (二)P25. 灌木及地被圖示區塊請分別標示面積。
- (三)P26. 「綠覆率計算表」應載明植栽種類規格、數量、單位綠覆面積、總綠覆面積及綠覆率。請補充灌木每平方公尺種植密度、各類植栽綠覆面積比率。
- (四)P29. 建築基地內車道、人行步道或廣場等鋪面應設置百分之五十以上面積之透水性材料，並與臨接道路之人行道順平。
- (五)P30. 請補充標示植栽覆土深度。
- (六)新建建築物屋頂平臺應實施綠化，除都市計畫或其他法令另有規定致無法綠化者外，新建建築物屋頂平臺綠化面積應達該屋頂平臺面積之百分之五十，綠化面積以實際被覆面積，請補充屋頂綠化面積之比例。
- (七)建築基地之汽車坡道與法定空地綠化交接處，應以高度九十分公分以上綠化設施予以區隔，二者並應分別設置出入口。

二、環境保護局 黃幹事莉琳

- (一) 空氣污染部分：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保署公布之「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，另本案工程若屬行政院環保署公告「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) 停車場規劃建議安裝充電系統或預留管線，並規劃自行車停車位。

### 三、都發局 葉幹事家源

本案請依本市土地使用分區管制自治條例第 86-1 條列出停車空間計算式，並核實檢討。

### 四、消防局 吳幹事尚欣

- (一) 依本府都市發展局 108 年 2 月 21 日北市都設字第 1083016337 號開會通知單辦理。
- (二) 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。
- (三) 指導原則」第二、(二) 點規定，請於圖面補充標示建物臨路面各樓層各處緊急進口、替代窗戶或開口位置，並確認前述開口與救災活動空間水平距離於 11 公尺範圍內。

### 五、交通局 葉幹事志宏

#### 都審報告書

- (一) P15，請參考本市公車資訊系統及停車設施查詢系統，以文字及圖示說明基地 500 公尺半徑範圍內之公車站位、公車路線及停車供需現況(參考本市停管處最新資料)。
- (二) P21，請套繪基地周邊人行道，並補充基地周邊人行道剖面圖，分別標示人行空間及樹穴、設施等之淨寬尺寸。
- (三) P23，請標示自行車停車格位及汽車臨停彎尺寸，以利檢視。
- (四) P30、P31，為提昇人行及自行車環境，基地臨重慶北路側



建議檢討留設淨寬 4 公尺以上人行空間（含淨寬 2 公尺人行道及淨寬 2 公尺自行車道），並請將 A~D 各景觀剖面圖依留設之人行空間、自行車道併同公有人行道、樹穴等寬度尺寸一併納入景觀剖面圖呈現，俾利檢視。

(五) P32，請標示汽機車停車格位尺寸及編號。另請說明設置電動車停車格之計算方式(汽車應設電動車 27 輛、實設 30 輛，機車應設電動車 33 輛、實設 33 輛)，以利檢視。

(六) P36 地面層平面圖

1. 補充說明車道寬度、坡度及於地上 1 樓平面層標示汽車及機車出入口中心線上下任一點至道路中間線垂直左右各 60 度以上範圍無礙視線，並補充車道出入口與上、下游路口之距離。
2. 車道出入口應於指定退縮人行空間後留設 4.5 公尺之緩衝空間為原則，請補充標示。
3. 請於車道出入口增設反射鏡及出車警示燈，另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道鋪面之型式，並考量車輛防滑及相關警示設施，以維人行安全。

(七) P45，汽機車數量與 P5 之都市設計審議建築計畫資料表不符，請釐清修正並維持一致性。

(八) 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停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。

(九) 為利停車空間有效利用，該基地停車場除公務車位外建議開放供附近居民停車使用。

## 交評報告書

P2-11 基地停車需求分析，本案衍生機車停車需求 169 席，

高於實設機車停車位 166 席，仍請以衍生停車需求內部化  
(即建物附設停車位)處理為原則再予檢討調整。

備註：

為推動設置汽車充電柱，本市公宅皆設置 10% 電動車充電設備(依 106 年 12 月 19 日「研訂規範住家設置汽車充電柱之法規」會前會決議)。

## 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：□建築執照掛號日：\_\_\_\_\_ □都審掛號日：108年2月11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3、住3-2			
	建築物使用： 附條件檢討：			
	容積率：322.43%			
	建蔽率：45%			
	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			
	最小側院深度 (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			
	騎樓或無遮蔭人行道縮減規定：無			

### 四、都審地區都市設計管制要點檢核

條文	內容 (修訂士林區社子埕內、高速公路以北鄰近地區細部計畫(第二次通盤檢討)案)	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，特委審議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)都市更新案及都市更新區核定後重新變更設計，仍應以都審掛牌日之審議參考範例為檢核依據。			
<b>二、地景性</b>			
(一)開發基地周邊整體景觀或景觀設計規範			
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，仍應提出相關開發及設計建議，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. 沿道路側應留設 1.5 公尺以上淨寬之人行空間，與鄰地水平銜接。本項所指「道路」包括計畫道路及現有巷。			

第1頁，共4頁

條文內容	建築師簽證查核		
	檢討說明及頁碼	符合	未符合
2. 地面層請種植闊葉型且不需灌溉之喬木、喬木深度應達 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持平，使地表逕流可直接排入，增加基地保水。			請補充說明
3. 地面層相鄰設備及機房設施應盡量上置開放空間及人行動線，並儘量與建築主體整合，予以遮蔭美化。			請補充說明
4. 為配合地面層景觀整體規劃，倘各開發案涉及公共人行步行道、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採取最小之方式移植，行道樹種植及路邊位置調整及人行步行道變更，應先經本府工務局新工處及公園處同意後，始得辦理核定。涉及人行步行道變更者，後續應符合本府工務局防高標準。			請說明是否認養
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基地內為原則。			請補充說明
6. 各建築基地開放空間規劃，非地下層開挖區應儘量種植喬木取代人工設施物。			請補充說明
7. 緊鄰開放空間及鄰地倘有設置花籃、花籃及座椅高度以不超過 45 公分為原則。			請補充說明
8. 基地整地後高程應與鄰地水平為原則，倘經檢討仍有高差應以不超過 45 公分為原則。			
9. 基地側面高度不得高於 2 公尺，且垂直牆面、開放空間及永久性空地之面積不得超過 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正確導引至行穿線方向。			
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. 開發基地應考慮增設車站或重要大眾運輸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。			
14. 開發案應延續騎樓紋理：			
(1) 應與周邊騎樓紋理銜接，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) 騎樓地坪應與 1 樓各出入口水平處理。			
(4) 都市更新案亦應延續騎樓紋理，作為都更獎勵之依據。			
15. 申請綜合設計開放空間獎勵之設置標準：			
(1) 位處都市更新區或既有騎樓紋理完整區域之開發基地，應優先維持原都市騎樓紋理為原則。			
(2) 有關開放空間有效面積之認定			
A. 基地內停車空間(含自行車停車空間)、汽機車出入口、車道路徑、通風排煙等突出物、裝卸場、垃圾收集場、樹立型廣告物投影面積，主要出入道路 2 公尺、警衛室面積、高層建築物緩衝空間及其進出動線等不得計入公共開放空間有效面積。			
B. 本局指定或認定建築線有案之現有巷道，不得認定為綜合設計基地臨接道路，但得以 1.0 核算開放空間有效面積。			
C. 基地內現有巷道符合開放空間之規劃時，得計入開放空間面積。			
D. 陽台、露臺、雨遮及裝飾性構造物直下方之範圍不得視為開放空間，但 2/3 透空遮陽板直下方不在此限。			
E. 開放空間為坡度地形且與道路間有高差時，其出入應順坡度規劃，但有效係數得以開放空間至道路一點採有利者計算。			
F. 都市計畫指定留設騎樓部分，其淨寬度應達 4 公尺以上，淨高應達 6 公尺以上，始得納入開放空間有效面積檢討。			
(3) 土管自治條例第 79 條第 2 項第 2 款附設透明且可遮風之頂蓋開放空間，所稱「遮風」者，其四周開口部分應達 1/2 以上。			
(4) 基地內開放之人行步行道應與公共人行步行道齊平，或高於道路邊界處 10 公分至 20 公分，各處開放空間有高低差時，應以 1.5 公尺寬以上之階梯或坡道相連通。			
(5) 汽車斜被遮障自臨道路之指定設置之人行步行道再進 4.5 公尺緩衝空間。			
(6) 警衛室面積以 10 平方公尺以下為原則，不得妨礙開放空間之開放性。			
(7) 地面排水口不得計入開放空間，並應以植栽美化，排水口高度不得超過 1.2 公尺，排水方向不得排向主要人行動線側。			
(8) 景觀水池以池頂至池底 30 公分、水深 20 公分，及設置於地下層開挖區為原則；非開挖區不建議設置硬地水池。			
(9) 開放空間應避免設置圍牆之花台、假山、土堆等設施阻礙使用性。			
(10) 非開挖區應多種植喬木，人行通行淨寬應達 3 公尺以上為原則。			
(11) 兒童遊樂設施底部與其他設施間應有 2 公尺以上之安全距離。			
(三)交通及停車空間			
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。			

第2頁，共4頁

條文內容	建築師簽證查核		
	檢討說明及資訊	符合	未符合
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，倘基地因條件限制需將機車設置於地面層，則應優先配置於法定空地為原則，經委員會決議得設置於地面層，則該停車空間周邊應以透空處理，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，其車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。			
4. 汽、機車混合車道之人行進出入口寬度，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。			請補充說明
5. 各建築開發之停車位補計，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，惟捷運站出入口為中心半徑 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 倍計算車位需求單，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奪。			
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，倘細部計畫另有規定者則從其規定。			
7. 各開發基地車道出入口應集中設置於一處為原則(高層樓宇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 公尺之緩衝空間，另停車數量超過 150 輛以上，或大型公共工程、聚集會場所等開發案，車道出入口設計及周邊人性化等待設施，應視個案條件及需求規劃，且出入口緩衝空間應留設 6 公尺以上為原則。			高層樓宇空間之進出動線，應於指定退縮人行空間後留設 4.5 公尺之緩衝空間為原則
8. 基地內所需之(小)型貨車位之設置及進出動線應於基地內部處理，裝卸車輛進出口應與停車空間出入口整併處理。			
9. 地面層車道出入口地坪與相鄰之人行空間應平順處理，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，以維人行安全。			
10. 旅館(飯店)、電影院、百貨公司、醫院、商場、量販店...等人群聚集場所，針對其衍生之接駁及計程車進出、下客需求，宜考量於基地內規劃相關之停車空間，以避免佔用路權，影響道路交通；另建築物停車位檢討，除須符合法定停車位數量規定外，尚須滿足自身需求為原則。			
11. 為鼓勵使用大眾運輸工具，其交通影響評估除宜提出必要之改善措施外，另應包含大眾運輸工具配合設置或使用計畫，以及供公眾使用之停車空間指點評估。			
12. 地面層入口處為維持人行動線之延續，避免設置擋礙性迴車道。			
13. 開發基地內設有公車站者，應檢視候車空間之充足性，於基地退縮空間保留足夠空間，預留開發建築後可設置候車亭之位置。			
14. 捷運車站周邊 500 公尺內，建議於基地內設置適當供公眾使用之平面層自行車停車格(架)。			
(四)建物設計規範			
1. 建築物高度超過 60 公尺，應作風環境效應評估，尤其側重超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。			
2. 建築物屋突高度請以實際使用需求核實規劃，屋頂及立面裝飾性構造物應簡潔設計，以達建築輕量化及節能減碳；尤以涉及容積增加之開發案，建築外觀應儘量簡潔設計以不影響量體為前提。			屋頂桁架請調降
3. 有關天井式挑空外側不建議置格柵為原則，以避免建物量體膨脹；各服務性陽台外應充分考量遮蔭美化設施，以維持整體立面風貌並符合實際使用需求。			
4. 為配合本府垃圾資源回收之環保政策，於基地內適當位置設置資源回收及垃圾處理空間，且該空間宜考慮可及性與安全性。			
5. 都市計畫不得作住宅區域、工業區、策略型產業或一般事務所使用之平面、各樓層廁所、機電設備空間及茶水間應集中設置，且應由公共領域進出，後續亦不得約定專用。			
6. 建物立體綠化或植生牆等設計，應由開發業者認養至少 2 年以上，並研提相關維護計畫並提撥合理之管維費用，且應提供相關細部大樣、維護方式、造價計算等相關圖資資料供提委員會議議，以確保原設計風貌之維繫，進而改善都市熱島效應。			
7. 考量逃生避難之安全性，U 型折梯平臺不得設置梯級踏步。			
8. 為維持本市工商活動之延續性，商業區(包含特定商業區)及工業區(包含策略型工業區等)不得設置面積或高度 45 公分以上之綠籬。			
9. 高層建築緩衝空間連接對外道路側，不得設置植栽、裝飾構造、圍牆等設施阻隔。			
(七)地下開挖率			
建築基地地下層開挖規模，應依都市計畫規定辦理，都市計畫未規定者，依下表規定辦理；(惟基地條件特殊或對社區確有具體貢獻者，得經都市計畫委員會決議，得依下表規定辦理)			