

# 附件三 「內湖區新里族段羊稠小段附近地區」變更後都市計畫規定

## 壹、土地及建築物使用相關規定

### 一、土地使用分區及使用管制

- (一)各使用分區之建蔽率、容積率如附表 1-1 所示。
- (二)一般住宅區內同一建築基地作非住宅使用之樓地板面積不得超過總容積的五分之一，而同一基地內各幢建築物供非住宅使用之樓地板面積，得以集中調整設置，不受本市土地使用分區管制規則有關使用組別樓層分佈之規定限制，惟其建築物之垂直動線應予分別設置。

附表 1-1 各使用分區之建蔽率、容積率及使用管制內容表

使用分區	使用性質	建蔽率	容積率	容許使用項目及其他相關規定
一般住宅區 C1、C2、C3 街廓	供設置各式住宅及一般零售業等使用，並防止工業與較具規模之商業等使用住宅區。	45%	225%	一、依本市土地使用分區管制規則第三種住宅區規定辦理。 二、本地區建築基地做第三種住宅區附條件允許使用部分，須臨接住商混合區或臨兩條計畫道路以上。
一般住宅區 C4、C5、C6 、C7、C8 、C9、C10 街廓	供設置供各式住宅及日常用品零售業或附物業等使用，並防止工業與稍具規模之商業等使用之住宅區。	35%	225%	一、依本市土地使用分區管制規則第二種住宅區規定辦理。 二、本地區建築基地做第二種住宅區附條件允許使用部分，須臨兩條計畫道路以上。 三、本地區建築基地不適用本市土地使用分區管制規則第 11 條之 1 規定。
住商混合區	供住宅及日常生活所需之零售業、服務業及相關商業活動使用。	40%	基準容積率 225% 最高容積率 360%	一、依本市土地使用分區管制規則第三之一種住宅區規定辦理，並得為容積接受區，最高容積率得為 360%。 二、本地區建築基地供非住宅使用之樓地板面積不得超過 1/2，其中商業使用須為同層及同層以下至地面層，且建築物地面層須做商商業使用。 三、本地區建築物牆面線應自面前道路境界線退縮 5 公尺以上配置量體及牆面。其中供住宅使用之樓層，應

				設置單獨之垂直動線，以維居住之安適及都市景觀品質。
辦公服務區 (一)	供工、商業辦公服務所需之辦公場所及寄宿住宅	40%	225%	本計畫內未規定事項，依本市土地使用分區管制規則第一種商業區規定辦理。採用綜合設計放寬容積獎勵者，應就容積獎勵部分辦理回饋，回饋數量以增加之容積之半數計算，並得依「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」內相關計算方式核算代金繳交。
辦公服務區 (二)	供工、商業辦公服務所需之辦公場所及寄宿住宅	40%	225%	
工商混合區	供策略性產業、公害輕微工業及修理服務、休閒、飲食、資訊等使用	50%	225%	
工商服務展售區	供設置金融、工商服務及相關行業之辦公建築、旅館、會議廳及商品展覽場等設施使用分區	50%	225%	

- (三) 辦公服務區(二)相鄰兩街廓間計畫道路，經本市都市設計及土地開發許可審議委員會議審議通過後，其地上立體及地下得提供街廓兩側建築物連通使用，惟該計畫道路仍應供人車通行。
- (四) 工廠服務展售區間十二公尺計畫道路，經本市都市設計及土地開發許可審議委員會議審議通過後，其地上立體及地下供南北兩側建築物連通使用，且該計畫道路得改為時段性徒步街區。
- (五) 本計畫除住商混合區外，其餘各使用分區之建築基地寬度與深度比例不得大於一比一，且不得小於一比三。但一般住宅區基地面寬達 20 公尺以上；工商混合區、辦公服務區(一)基地面寬達 30 公尺以上者，不在此限。
- (六) 本計畫之住商混合區街廓內建築物二端之鄰棟間隔，得不適用本市土地使用分區管制規則之規定。
- (七) 本計畫區各街廓內建築基地最小面積除如附圖 1-1 規定辦理外，得經本市都市設計及土地開發許可審議委員會議審議通過後，整體規劃分期開發建築，其餘依相關規定辦理。
- (八) 本計畫區各使用分區及公共設施用地之建築基地地下層最大開挖

面積佔基地面積最大比率，以法定建蔽率加百分之十為原則。

- (九)為鼓勵本地區各建築基地使用能充分利用或提供大眾運輸工具，除一般住宅區外，各基地於申請都市設計審議時應擬具大眾運輸使用計畫及停車空間提供公共使用計畫，併同審議後據以實施。
- (十)為落實建構「生態、網路、安全」之示範性新社區，本計畫區內建築物於申請都市設計審議時，應提具生態、網路與安全之相關計畫與設計，併同審議後據以實施。
- (十一)為加強本計畫區未來開發成效，除從土地使用、交通運輸、公共設施等整體規劃設計外，另針對本計畫區特性及計畫內容以都市設計理念，規劃訂定「內湖區新里族段羊稠小段附近地區細部計畫都市設計管制要點」實施管理，以期塑造本計畫區之都市意象，未來申請建築時，須經本市都市設計土地開發許可審議委員會議審議通過，始可發照建築。
- (十二)本地區不適用臺北市建築物增設室內公共停車空間鼓勵要點。
- (十三)本計畫區除本計畫規定者，應依「臺北市土地使用分區管制規則」及其他相關法令規章辦理。
- (十四)本計畫區建築基地除依「臺北市土地使用分區管制規則」規定留設法定汽、機車停車位及裝卸位外，其原法定機車停車位屬三分之一應以規劃設置地面層自行車停車位替代。另建築基地面積達到 3000 平方公尺以上，且使用具公共性活動需求者，應配合留設計程車排班空間。
- (十五)本計畫區依臺北松山機場飛航管制區禁止、限制建築範圍減免地價稅案逕為分割之潭美段五小段 12 地號等 26 筆土地（詳附表 1-2），其開發建築需與因分割增加地號土地合併申請。

附表 1-2 臺北松山機場飛航管制區禁止、限制建築範圍減免地價稅案逕為分割之土地清冊表

段	小段	地號	地號	使用分區
潭美	五	12	12-1	工商混合區
潭美	五	13	13-1	工商混合區

潭美	五	14	14-1	工商混合區
潭美	五	15	15-1	工商混合區
潭美	五	19	19-1	辦公服務區(一)
潭美	五	21	21-1	辦公服務區(一)
潭美	五	22	22-1	辦公服務區(一)
潭美	五	25	25-1	辦公服務區(一)
潭美	五	30	30-1	工商服務展售區
潭美	五	31	31-1	工商服務展售區
潭美	五	33	33-1	辦公服務區(二)
潭美	五	35	35-1	工商服務展售區
潭美	五	37	37-1	辦公服務區(二)

(十六) 依本計畫及其他規定得增加容積者，其增加容積之總和不得超過基準容積之 50%。其中適用「大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點」第十點申請容積移轉移入本重劃區每一基地可接受容積量不得超過該基地原法定容積量之 20% (其中內湖五期重劃區自 98 年 3 月 27 日起實施)。

## 二、計畫容納人口

本計畫區除住宅區及住商混合區外，均不容納居住人口，分別依住商混合區基準容積及最高容積計算計畫容納人口，經合計分別為 8,505 及 9,234 人，詳如附表 1-3：

附表 1-3 計畫容納入口表

	一般住宅區	住商混合區	合計
居住密度	900 人/公頃	900 人/公頃	
面積	8.10 公頃	1.35 公頃	9.45 公頃
可容納人口(人)	7,290	1,215(基準容積)	8,505(基準容積)
		1,944(最高容積)	9,234(最高容積)
計畫每人使用住宅樓地板面積	25 m <sup>2</sup> /人	25 m <sup>2</sup> /人	

## 三、公共設施

(一) 本計畫區劃設國小用地乙處，公園用地乙處，國小用地之闢建應

兼供區民活動中心使用；又為強化公共設施用地之利用及提供適當之公共停車空間，凡經本市都市計畫主管機關同意者得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」之規定作為多目標使用。

(二)本計畫區公園用地之規劃設計，應考量防災動線之需要。

#### 四、道路系統

(一)本計畫區之道路，除外圍現有成功路二段、南京東路及中山高速公路等主要幹道，另配合計畫分區特性，西分為不同等級之次要道路、出入道路建議路線，如附圖 1-2。

(二)道路型式設計：

新闢道路寬度應按附圖 1-3 及附表 1-4 規定辦理。

附表 1-4 道路系統表

道路層級	道路名稱或編號	道路寬度(公尺)
區域性幹道	南京東路、成功路二段	30 以上
地區聯外道路	內湖九號道路	30
地區主要道路	X-2、X-4、Y-2	15
地區次要道路	X-1、X-3、X-5、Y-1、Y-3	12
地區次要道路	X-8、Y-4、Y-7	10
地區收集道路	X-6、X-7、X-9、Y-6、Y-8	8
地區出入道路	X-10、Y-5、Y-9	6

#### 五、事業及財務計畫

(一)本計畫區採市地重劃開發方式，經本府評估結果係屬可行。

(二)本計畫區採市地重劃方式開發為原則；市地重劃之範圍由本府另行劃定辦理。

(三)本計畫區內已先行開闢完成之南京東路及成功路，不納入市地重劃範圍。

(四)本計畫區內九號道路工程費由來本府負擔。

(五)本府應就本計畫區整地高程、道路、共同管溝、公共照明、植栽、人行道、騎樓、街道家俱、區域能源再生、區域空調供應系統

、地下排水及其它公共設施建設，責成專責開發單位，訂定各項公共工程之規劃設計方案、施工計畫或設計規範，送台北市都市設計及土地開發許可審議委員會審核通過後，據以實施：本計畫區建築物配合提供設置區域能源再生、區域空調供應系統所需之空間，得不計入建築物法定容積內計算。

(六)為有效維護本計畫區未來地區環境品質及都市景觀，本計畫區內之建築基地申請建築使用執照時，應按開發規模提供一定比例經費成立地區管理維護基金，作為本地區私有公眾使用之人行及公共開放空間之維護管理工作之用。本項人行及公共開放空間維護管理基金之設置及管理辦法，由本府專責開發單位另定之。

(七)本計畫於96年已完成重劃作業。惟學校用地尚未開闢。

(八)事業及財務計畫詳如附表1-5所示：

附表1-5 事業及財務計畫表

公共設施種類	面積(平方公尺)	土地取得方式	開闢經費(千元)	主辦單位	預定完成期限(民國)	經費來源
公園	42,310	土地重劃	126930	工務局	95	由工務局在執行年度額定預算內編列支應。
學校	20,000	土地重劃	750000	教育局	93	由教育局在執行年度額定預算內編列支應。
道路	93,700	土地重劃	374800	工務局	92	由工務局在執行年度額定預算內編列支應。

備註：一、本計畫預定完成期限得由主辦單位視年度財務狀況酌予調整。

二、本表所列之開闢經費為工程費，其經費估算標準係以各項工程單價為依據。

## 六、其他

- (一)本計畫區內之道路截角線除計畫圖標示者外，悉依台北市道路截角標準表之規定採圓弧截角辦理。
- (二)本計畫區內住宅區之道路設計與管理應以提升居住環境之寧適性及安全性為辦理原則。
- (三)本計畫區九號計畫道路之設計應考量設置綠帶及人行空間。
- (四)本計畫區鄰接九號計畫道路街廓，及鄰接南京東路之公園用地應配合公車系統留設公車站牌設置空間。

## 貳、都市設計管制要點

### 一、公共開放空間及景觀系統

- (一)本計畫區指定街廓及建築基地應留設之公共開放空間，其位置及規範應按附圖 2-1 規定辦理。
- (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，比照「台北市建築基地法之法定空地實施綠化要點」規定辦理。
- (三)指定留設之公共開放空間應設置中、低光源之照明設施，於夜間平均照度不得低於六勒克斯。
- (四)建築物廢氣排出口、通風口應予美化，並不得面對公園、人行步道及廣場設施。
- (五)本計畫區公園用地應設立生態立溼地水池及密林區，減少草坪而增加草原、原生植物的綠化，並廣植誘鳥誘蝶植物，配合多層次混種雜生園藝，以建立公園全面性的生態綠網。

### 二、人行空間系統

- (一)本計畫區內建築基地指定留設人行空間系統應按附圖 2-2 規定辦理。
- (二)除前項規定外，本計畫區其他道路沿線之建築基地皆應自鄰接道路境界線起留設無遮簷人行道，其寬度不得小於一·五公尺另按本市土地使用分區管制規則之規定，公共設施用地皆應自鄰接道路境界線起留設無遮簷人行道，其寬度不得小於三·六四公尺。
- (三)本計畫區內指定之無遮簷人行道，應全天二十四小時供公共人行通行，並得計入公共開放空間。所留設之無遮簷人行道，應與相鄰道路之人行道高程齊平，且沿該無遮簷人行道兩側一·五公尺範圍內植栽喬木以綠化，其開放空間植栽綠化及地坪鋪面設計，應依左列規定：
  - 1、喬木行道樹樹間距不得大於八公尺且不得小於六公尺為原則；



喬本植栽之樹種應以抗污染、枝形優美之長綠喬木為主，樹冠底離地淨高二公尺以上，根部應保留適當之透水面積。

- 2、該無遮簷人行道鋪面材質應與基地現有景觀配置整體規劃設置，以達整體性；若毗鄰基地已有完成之無遮簷人行道，則從其設計。

### 三、建築物設計

#### (一)建築物外牆與立面

- 1、本地區建築物外牆至少應以二種以上材質與色彩予以設計施築。
- 2、本地區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，其鐵窗及冷氣機設置應予統一設計，不得突出牆面線。

#### (二)建築物造型

- 1、本地區五層以上或公公眾使用之建築物，其頂層部應配合各棟建築物造型予以美化設計，以形成本地區整體特殊建築風貌及優美之天際線。
- 2、本地區住商混合區及住宅區之四層以下建築物之頂層及屋頂突出誤以設置斜屋頂為原則，以形成本地區之特殊建築風格，其斜屋頂之設置，依下列原則辦理：

##### (1)斜屋頂形式之通則：

- a 建築物凡臨接計畫道路或公共開放空間者，其斜屋頂面或山牆面應以面向該計畫道路或公共開放空間設置。
- b 前項建築物斜屋頂，其斜面坡度不得大於一比一且不得小於一比二(高比寬)，且建築物各部分應按其同一面向計畫道路或公共開放空間設置同一坡度之斜屋頂為原則。
- c 斜屋頂之屋面排水，應以適當之設施引導至地面排水系統。

##### (2)建築物頂層部以上斜屋頂設置規定：

- a 建築物頂層應按各棟建築物各部分頂層之樓地板面積至少百

分之八十設置斜屋頂，上述屋頂面積不含斜板式女兒牆之投影面積。

b 建築物屋頂突出物應設置斜屋頂，且應按該棟建築物屋頂突出物各部分投影總面積至少百分之六十設置。

c 建築物屋頂突出物依規定設置之斜屋頂，其坡度比例應相同於建築物各部分斜屋頂之斜率比例。

3、建築物頂層部所設之水塔、空調、視訊、機械等設施物，應配合建築物作整體規劃設計。

### (三)建築物色彩

本地區之建築物外牆顏色之使用處理應符合下列原則：

- 1、為塑造本地區特殊風貌，本地區建築物外牆之顏色，應以中、高明度及中低彩度之色彩為原則
- 2、一般住宅區及住商混合區之建築物外牆顏色應以暖色系為主要色彩，並與其他輔佐色彩相配合，其中主要顏色佔立面面積 60%，次要顏色佔立面面積 20%為原則。

(四)本計畫區建築物與公共設施應採自動化節約能源設計，並符合綠色建築之規範。

(五)本計畫區建築物屋頂層應鼓勵設置太陽光發電系統設備。

(六)本計畫區建築物屋頂層及露、陽台應鼓勵植栽綠化。

### 四、建築物附設之廣告招牌物

(一)一般住宅區街廓編號 C1、C2 及 C3 街廓內建築物附設之廣告招牌物依「台北市建築物招牌廣告及樹立廣告設置要點」第三種住宅區規定辦理。

(二)一般住宅區街廓編號 C4、C5、C6、C7、C8、C9 及 C10 街廓內建築物附設之廣告招牌物依「台北市建築物招牌廣告及樹立廣告設置要點」第二種住宅區規定辦理。

(三)住商混合區、工商混合區、辦公服務區(一)、辦公服務區(二)及工商服務展售區建築物附設之廣告招牌物依「台北市建築物招

牌廣告及樹立廣告設置要點」商業區規定辦理。

(四)住商混合區地面第一層設置櫥窗，其面不得小於立面面積 1/3。

(五)本計畫區內建築物附設之廣告招牌物，其突出牆面線部分不得超出 50 公分。

## 五、圍牆

### (一)一般住宅區

為塑造本地區全區視覺景觀之穿透性，如一般住宅區內需設置圍牆者，應依下列規定辦理：

- 1、一般住宅區之圍籬應儘量採用綠色植栽來形塑綠籬，其高度不得大於 180 公分。
- 2、欄杆式鏤空圍牆者，其高度不得超過 150 公分，其透空部分不少於圍牆面積 70%。
- 3、圬工構造圍牆者，其高度不得超過 120 公分。圬工構造與欄杆式鏤空圍牆或其他混合構造材料者，其高度不得大於 120 公分，其透空部份不少於圍牆面積 70%。

### (二)學校用地

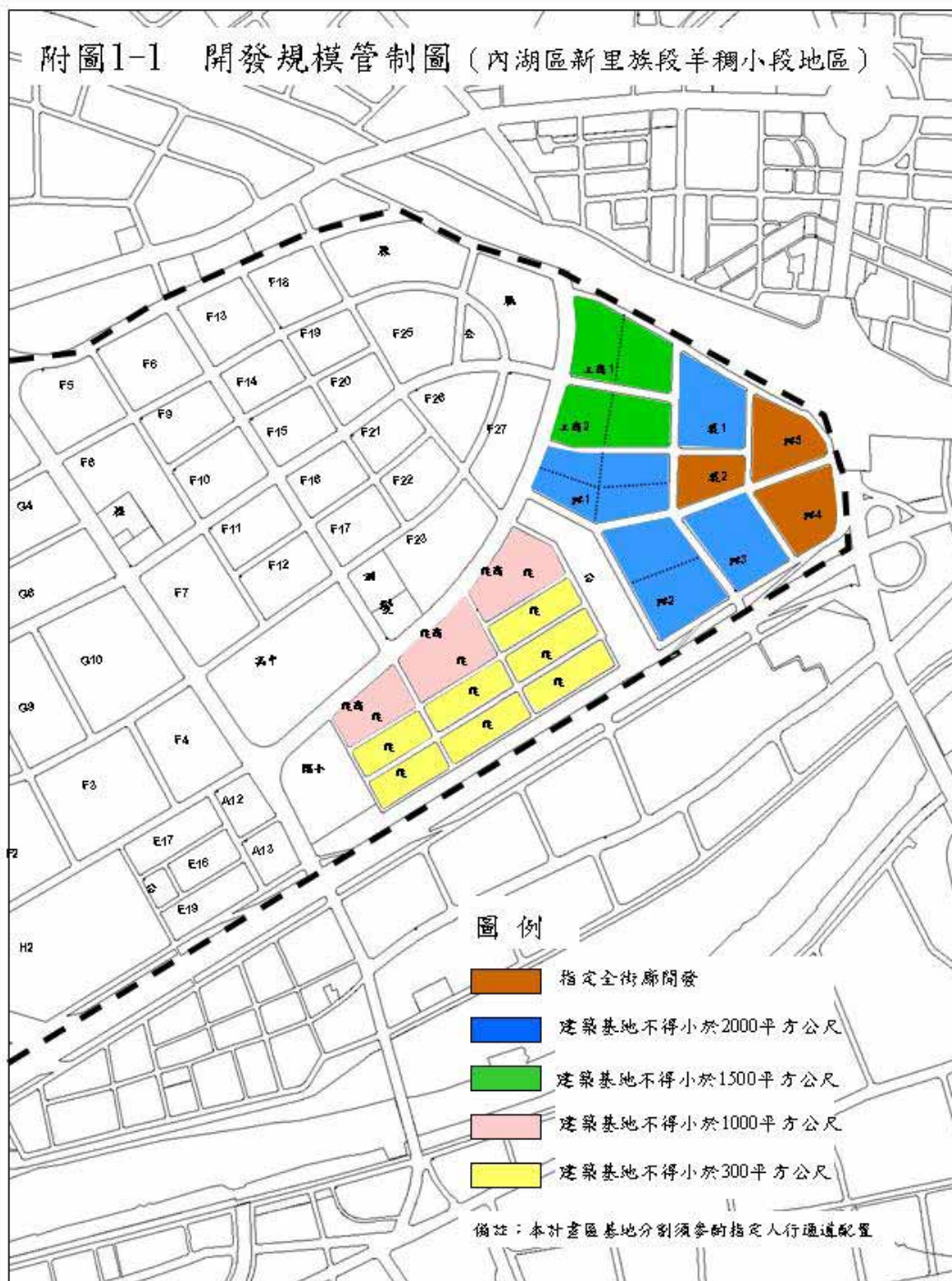
學校用地因應安全需求者，可設置圍牆，比照上述一般住宅區之規定辦理。

## 六、其他

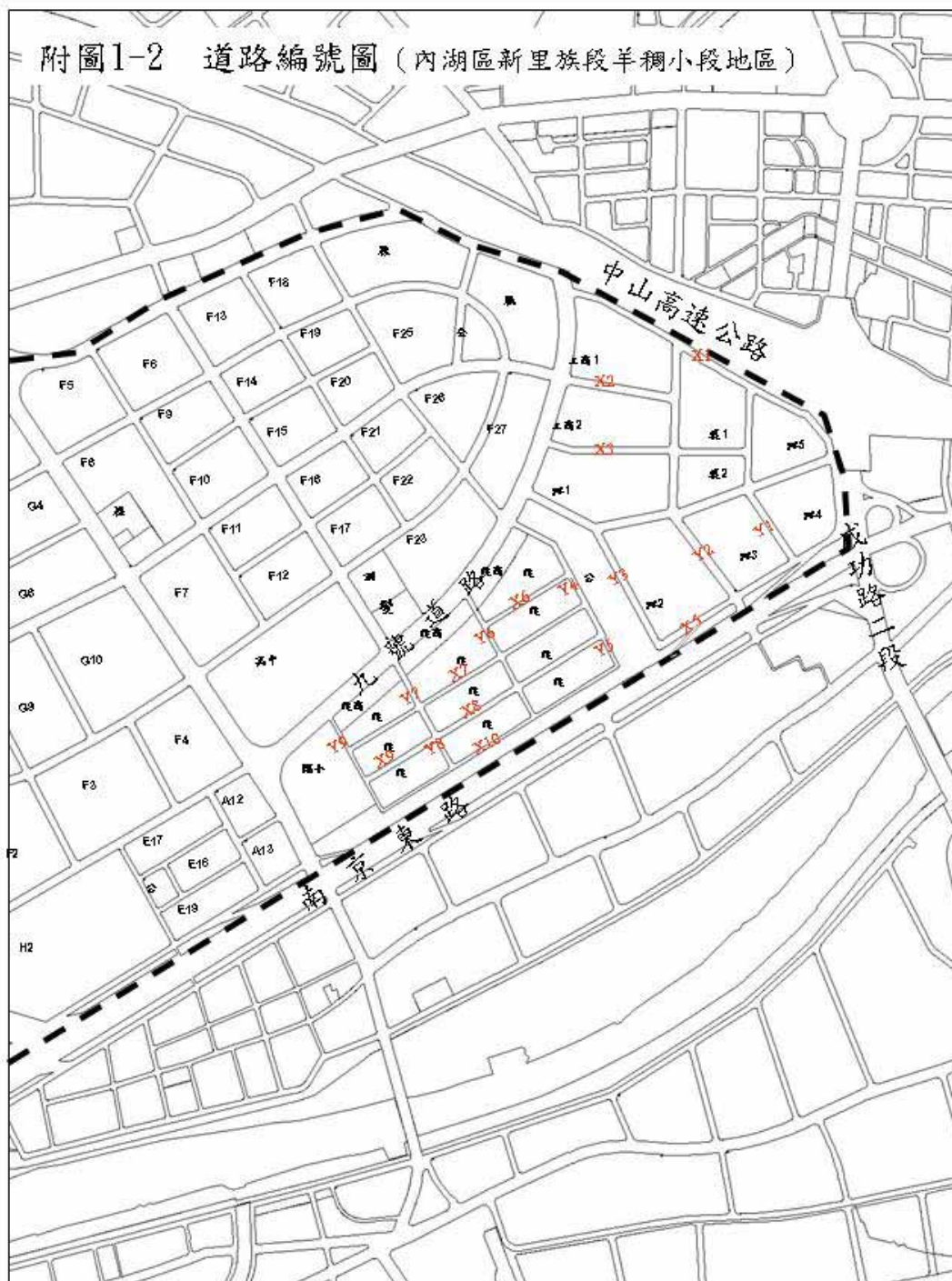
(一)本計畫區各建築基地應鼓勵透過預先規劃社區網路系統，以連接社區內、外部的網路服務業者，讓電腦網路與社區生活機能合而為一。

(二)本計畫區各建築基地應鼓勵設置兼具水景之雨水滲透調節池；工商綜合區、工商展售服務區及辦公服務區(二)之公共開放空間、停車空間及人行道鋪面均應儘量使用透水性材質及採軟式排水方式設計，其餘各使用分區及學校、公園等公共設施用地之公共開放空間、停車空間及人行道鋪面則應使用透水性材質及採軟式排水方式設計。

附圖1-1 開發規模管制圖（內湖區新里族段羊稠小段地區）

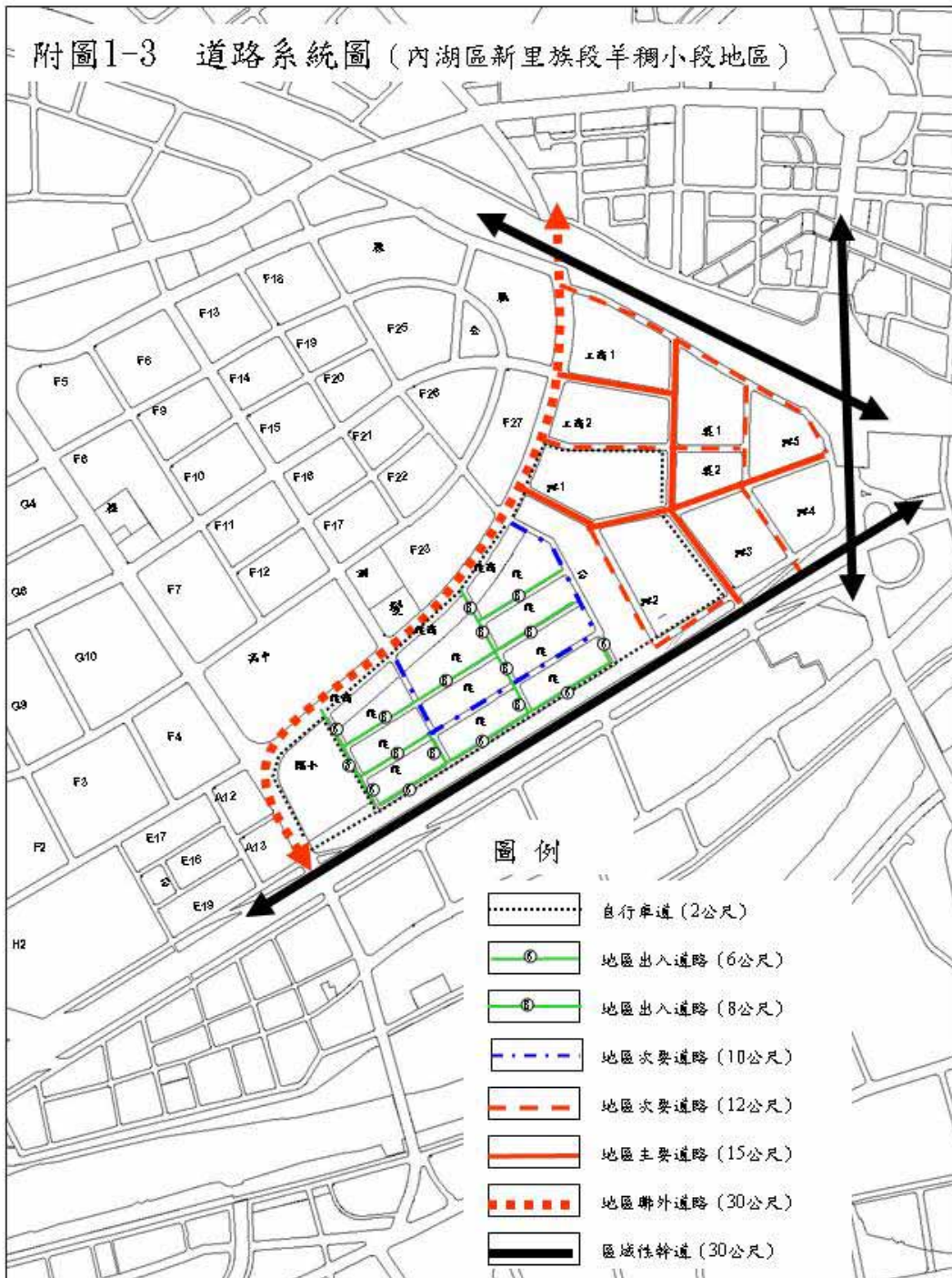


附圖1-2 道路編號圖 (內湖區新里族段羊稠小段地區)

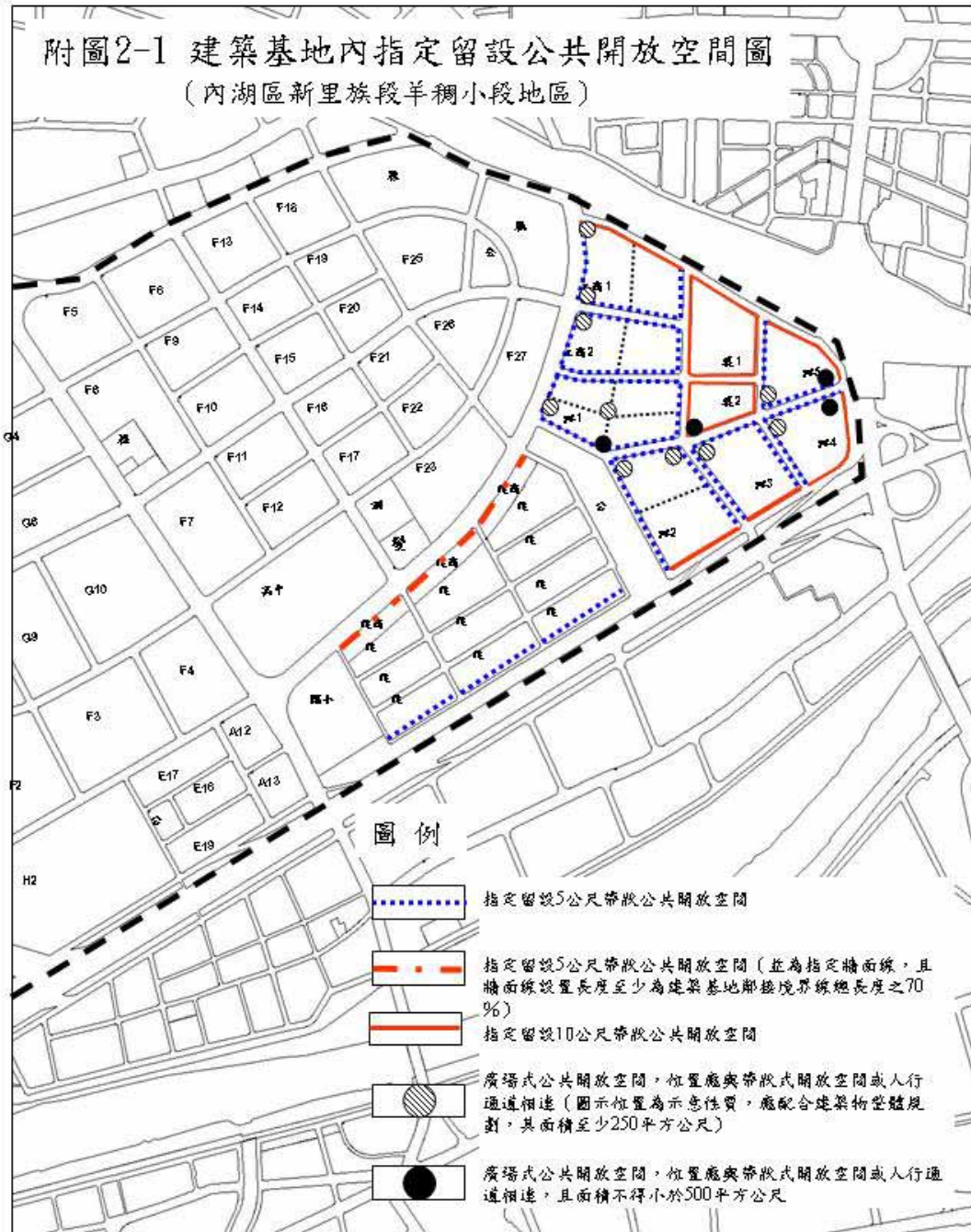




附圖1-3 道路系統圖 (內湖區新里族段羊稠小段地區)



附圖2-1 建築基地內指定留設公共開放空間圖  
(內湖區新里族段羊稠小段地區)





附圖2-2 指定留設人行通道示意圖  
 (內湖區新里族段羊稠小段地區)

