

編 號：P082022

案 名：擬(修)訂台北車站特定專用區細部計畫案

公告文號：府都秘字第 82061261 號

公告文 　：台北市政府 公告

中華民國八十二年九月六日

82 府工都字第 82061261 號

主 旨：公告發布實施本市都市計畫「擬(修)訂台北車站特定專用區細部計畫案」計畫圖說、並自
民國八十二年九月八日零時起生效。

依 據：

一、內政部八十二年八月七日台內營字第八二〇四六五九號函。

二、都市計畫法第二十一條。

公告事項：詳如計畫圖說。

市長 黃大洲

說明書：台北市都市計畫說明書

案由：擬(修)訂台北車站特定專用區細部計畫案

申請單位：台北市政府

計畫範圍：中山北路、忠孝西路、環河北路、鄭州路、太原路、華陰街所圍地區。包括中正區黎明里、大同區玉泉里、建明里、萬華區福明里、中山區民安里之一部分。(詳如圖示)

類別：擬(修)訂

法令依據：都市計畫法第廿二條、第卅二條

詳細說明：

壹、原都市計畫情形及現況提要：

一、主要計畫情形：本計畫區主要計畫於「擬(修)訂台北車站特定專用區主要計畫案」內予以變更。

二、發展現況：本計畫區位於台北市市中心地區，台北車站及台汽車站為本市交通樞紐及出入門戶。計畫區南側為本市中心商業區，北側為批發業集中地區。對外連絡幹道計有忠孝東、西路、中山南、北路、鄭州路、環河北路、太原路、承德路、中華路、塔城街、重慶南、北路等為本市交通運輸中心。

(一)地形地勢：本計畫區海拔高度三至四·七公尺。地勢平坦。

項 目 使 用 別	使 用 面 積(公 頃)	百 分 比(%)	
住 宅	五·九六	一·二·八七	
商 業	二·二五	四·八六	
機關及共公事業	一七·九一	三·八·六七	
學 校	一·〇五	二·二七	
道 路	一七·二二	三·七·一八	
空 地	〇·五〇	一·〇八	
其 他	一·四二	三·〇七	
合 計	四六·三一	一〇〇	
備 註	機關及公共事業包括鐵公路、停車場、變電所等設施。		

(二)人口及土地使用現況：本計畫區現有人口約八、五〇〇人。土地使用情形如左表：

本計畫區平均建蔽率五五%，平均容積率一三二%。

貳、細部計畫內容：

本案計畫範圍內涉及「第三級古蹟台灣總督府交通局鐵道部(台灣鐵路管理局延平北路辦公室)」，案經內政部都市計畫委員會第三五八、三六二次委員會議審議決議略為：「基於古蹟維護與都市設計之整體考量，應將 D1 一般商業用地西半街廓(延平北路一段道路東界線以西)與 E1、E2 一般商業用地及其間路寬十公尺之細部計畫道路部分，於計畫書圖分別敘明，並以虛線暫予保留，另案處理。」修訂計畫內容如下：(詳如計畫圖所示)

一、居住密度及容納人口：

本計畫區面積 46.31(扣除暫予保留地區外為 41.03 公頃)，計畫容納人口 1696 人。各類用地之居住密度、容納人口及計畫每人使用住宅樓地板面積如下：

用地類別		面積(公頃)	居住密度(人\公頃)	容納人口(人)	計畫每人使用住宅樓地板面積(m ²)
商業用地	地區商業用地	三·二二	五二五	一、六九六	四〇
	一般商業用地	三·二二	0	0	依規劃不供住宅使用
合計		六·四四		一、六九六	

二、土地使用：

(一)商業用地：本計畫區依商業使用型態，分為二種：

1·地區商業用地：

- (1)住於鄭州路以北，承德路以西，街廓編號 A1-A4、A16。
- (2)住於鄭州路以北、公園路以東，街廓編號 A5-A9。
- (3)住於北平西路以南，公園路以東，街廓編號 A10-A15。

2·一般商業用地：

- (1)住於重慶北路東側交通廣場北側，街廓編號 C1。
- (2)住於重慶北路及延平北路之間交通廣場北側，街廓編號 D1。

(二)保存區：為保存文化資產，劃設保存區乙處(北門)。

三、土地使用分區管制：

(一)台北車站特定專用區位於台北市中心地帶，為台北都會區重要進出門戶，其開發成功與否，影響國家形象及本市發展至鉅。為加強此特定專用區未來的開發成效，除從土地使用計畫、交通系統計畫、公共設施計畫、財務暨事業計畫整體規劃設計外，更從都市設計的學理及世界各大都市建設成功之理念，針對本特定專用區之特性，結合土地使用建築量體和地標性建築物高度的配置，最小建築基地規模、公共開放空間系統、人行動線系統、地下商場的配置、牆面線的指定、停車空間系統等，研擬更詳細的都市設計方案、建築使用管制以及都市設計準則，期以塑造本特定專用區獨特之都市意象、都市空間景觀及環境品質。為達到此目的，特訂定「台北車站特定專用區建築物及土地使用分區與都市設計管制要點」(如附件)。

(二)前項要點中地區商業用地及一般商業用地內之其他未規定事項，應分別比照台北市土地使用分區管制規則第三種及第四種商業區辦理。

(三)其餘未規定事項悉依有關法令規章辦理。

四、道路系統：

(一)主要計畫道路：

中山北路(寬 40M)、忠孝西路(寬 39.34M 及 46M)、鄭州路(寬 40M)、公園路(寬 10M 及 20M)、重慶北路(寬 30M)、塔城街(寬 40M)、西寧北路(寬 25M)、環河北路(寬 25M)、承德路(寬 40M)、太原路(寬

16.36M)、華陰街(8M及12M)。

(二)細部計畫道路：

1. 中山北路至東交通廣場之北平西路，因設置地下停車場匝道及通風口，道路寬度三八·八五公尺。
2. 為台北車站東側旅客及車輛由中山北路、鄭州路及公園路出入之需，於東交通廣場(交5)四周劃設十公尺之次要道路環繞，俾利車輛停靠進出台北車站。並於東交通廣場南側道路之外，另設人行步道。為簡化車行動線及強調東交通廣場都市景觀，除廢止公園路部份路段外，並調整鄭州路南側公園路口為垂直交叉口路型。
3. 為旅客及車輛出入台北車站西側之需要，於台北車站西側設置南北向次要道路，並配合交通廣場(交6)地下停車進出，劃設道路寬度為十二公尺。
4. 於C1、D1商業用地與交六、交八間劃設十公尺次要道路。

五、公共設施：

(一)主要計畫公共設施：

1. 交通用地：

- (1)台北車站用地(編號交1)：供台北市區鐵路地下化後，台北車站、車站有關辦公處所、百貨商場、餐飲服務及一般商業辦公處所使用。另配合東交通廣場整體規劃及調整道路系統，變更部份交通用地為交通廣場用地及道路用地。並供地下街出入口與相關設施使用。
- (2)捷運交通用地：三處。交2位於忠孝西路與公園路交叉口東北角，供捷運車站出入口使用。交1

1 位於交 2 北側，供捷運系統機電等設施使用。交 1 3 位於交 9 轉運站東側公園路段(華陰街與鄭州路間)，供多功能廣場使用，並配合進出及環繞交 9 轉運站需要，必需留設道路，供大眾公共運具使用，以連接華陰街及鄭州路。

(3)地鐵機電用地(編號交 3)：位於交 11 用地北側，供設置台北車站機電及冷卻等設施使用。

(4)轉運站用地(交 9)：位於台北車站北側。供長途旅運車站(台汽車站)、公車轉運、公共停車場、捷運行控中心、交控中心、高速鐵路行控中心與辦公室及計程車招呼站，共同規劃立體使用。並得為車站有關之辦公處所、百貨商場、餐飲服務、一般商業辦公處所、金融機及地下停車場使用，基地內配合地下停車場進出，留設南北向類似通路。

(5)交通廣場用地：七處。交通廣場內為交通需要，得設道路、捷運系統與地下街出入口、通風口，進地下停車場匝道及樓梯、公車彎及人行相關等交通設施。

【1】台北車站周邊交通廣場：四處(編號交 4、5、6、7)。維持交 4 原規劃功能，於規劃地下停車場時考慮容納大型車輛。交 5(東交通廣場)得設置行包中心及配合道路等設施。為配合整體景觀設計及道路系統，調整原東交通廣場更形完整，如計畫圖所示。交 6(西交通廣場)、交 7 廣場地下一層得闢建地下商場，供商業及服務業使用，並得設置提供忠孝西路地下街採光與通氣設施或露天式地下廣場(瀑布庭園)。並配合整體規劃擴大原西交通廣場規模，如計畫圖所示。另交 5、交 6 用地得設地下停車場，其中交 5 地下停車場應提供部份空間作為地下街南、北向通道，並得附設商場(僅供書報販售使用)其面積不得超過通道面積，並按有關規定辦理。

【2】台北車站西交通廣場與十三號公園間劃設交通廣場三處(編號交 8、交 10、交 12)。以提供行人戶外活動之連續開放空間，創造都市景觀及促進本區商業活動。交 8、交 10 得比照交 6 設置提供忠孝西路地下街採

光與通氣設施或露天式地下廣場(瀑布庭園)，交1 2得闢建地下停車場。

2·廣場用地：位於太原路口廣場，以提供行人空間，促進都市景觀及提供戶外活動空間。配合鄭州路地下街並得設置進出地下通道出入口及地下停車場出入口。

3·公園用地：二處

(1)位於環河北路東側街廓，為本市第十三號公園用地。並得依都市計畫公共設施用地多目標使用方案規定，於公園南側地下興建變電所設施。

(2)國父史蹟紀念公園，位於中山北路與鄭州路交口西南角。

4·變電所用地：二處，華陰變電所及華捷變電所。

(二)細部計畫公共設施：

1·市場用地：乙處，太原市場。位太原路東側。

2·綠地：位於C1商業用地東側，為供交通、人行停留及高程差緩衝需要劃設。並配合C1商業用地與西交通廣場間十公尺道路，變更部分道路用地為綠地，及變更部分綠地為道路用地。以利C1商業用地東端地標性建物構成館前路向北之視覺焦點。另配合鄭州路地下街之闢築得冷卻塔乙處。

六、土地使用面積表：

區 分		面 積(公頃)		百 分 比(%)		備 註
商業 用地	地區商業用地	三	二二	六	九六	
	一般商業用地	三	二二	六	九六	包括 C1 一·三二公頃。D1 一·九〇公頃。
	小 計	六	四四	一三	九二	
保 存 區		0	0五	0	一一	
道路 用地	主 要 計 畫	一四	九四	三二	二六	
	細 部 計 畫	二	一〇	四	五三	
	小 計	一七	〇四	三六	七九	
交 通 用 地	台北車站用地	二	七八	六	〇〇	
	捷運交通用地	0	二九	0	六三	包括交 2，0.04 公頃。交 11，0.05 公頃。交 13，0.20 公頃
	地鐵機電用地	0	二一	0	四五	交 3
	轉運站用地	二	一三	四	六〇	交 9
	交通廣場用地	八	七一	一八	八一	包括交 4，0.38 公頃。交 5，1.06 公頃。交 6，3.88 公頃。交 7，1.12 公頃。交 8，0.98 公頃。交 10，0.49 公頃。交 12，0.80 公頃。
	小 計	一四	一二	三〇	四九	
廣 場 用 地		0	二七	0	五八	
公 園 用 地		二	四〇	五	一八	包括國父史蹟紀念公園 0.45 公頃。十三號公園 1.95 公頃
變 電 所 用 地		0	四五	0	九七	包括華陰變電所 0.19 公頃。捷運變電所 0.26 公頃
綠 地		0	〇七	0	一五	
市 場 用 地		0	一九	0	四一	
暫予保留範圍		五	二八	一一	四〇	
合 計		四六	三一	一〇〇	〇〇	

表列數字僅供對照參考之用，其形狀、大小及位置應依計畫圖實地測量分割為準。

參、事業及財務計畫：

- 一、本計畫區之各項開發建設事宜，應由開發專案小組或委員會統籌辦理，並依整體規劃、分期開發建築之原則進行。
- 二、本地區之開發專案小組或委員會之設置要點由本府另訂之。
- 三、本計畫地區尚未開闢使用之公共設施，其事業及財務計畫如附表。

肆、其他：

- 一、本計畫區內原已發展之舊市區應另案辦理都市更新(範圍如計畫圖所標示「擬另案辦理都市更新地區」)，透過有計畫之都市設計準則、重建、整建與維護方式，協調該等更新地區內權利關係人推動各該更新地區之整體開發。並視各該更新地區之整體開發配合情形得酌予放寬容積率，放寬之總容積率以 700%為限，放寬之標準於更新計畫另訂之。該等更新地區於本計畫發布實施一年內，由政府擬訂更新計畫，並據以輔導民間自行推動更新整體開發，其期限為兩年，逾期由政府辦理之。
- 二、本計畫區內各項公、私建築與工程，應先經「台北市都市設計審議委員會」審議通過後，始得依法申請發照或施工。另都市設計審委員會應訂定本地區都設計注意事項，以供各申請審查案件設計時之參考。
- 三、本計畫區道路之截角，除計畫圖上另有規定者外，依本市道路截角標準表，採直線截角辦理。
- 四、建築基地臨接交通廣場用地者得依境界線指定建築線。
- 五、原都市計畫除於主要計畫及本細部計畫案內有說明變更者外，悉依原計畫辦理。

- 六、本計畫地區內之綠地不受建築技術規則建築設計施工編第二章第三條之二規定綠帶邊退縮建築之限制。
- 七、交 1、交 4、交 6、交 7、交 8、交 9、及交 10，A15.C1.D1. 等街廓建築基地、國父史蹟紀念公園、十三號公園內之帶狀式公共開放空間及無遮簷人行道，應配合台北車站地下街鄭州路地下街出入口、通道、通風口、冷卻塔，與捷運系統之路線、車站、出入口及共同管溝之需要，提供地面或地下供政府作為施工及相關設施之使用。
- 八、C1、D1 各建築基地設置迴廊、騎樓及人行步道係為本特定專用區公共人行交通之所需，使用面積不計入各該基地之容積率。

伍、案經本市都委會 81.6.2、81.9.15.第三九七、三九八次委員會議審議決議如下：

- 一、本案原則通過。
- 二、有關涉及相關單位之意見，請工務局再與相關單位協調辦理。
- 三、原 D3 容積率之認定，在公平原則下，請規劃單位與居民協調，酌予提高。
- 四、公民或團體陳情之決議詳如附件綜理表。
- 五、C1 及原 D3 街廓依協調結論辦理。
 - (一)C1 土地西側建築物不限作旅館使用，修正為零售商業、辦公室使用。
 - (二)原 D3 私地原可建容積率之認定，以百分之七百為認定標準。
- 六、原 D3 私地地主參與 C1 土地聯合開發，請捷運局再與業主協調。
- 七、通風口應考量景觀，地下街範圍同意依協調結論辦理。(忠孝西路北側約 27 公尺範圍內)。

陸、本案經內政部都委會 82.2.12 第三五八次及 82.6.11 第三六二次委員會議審決議如下：本案除下列各點外，其餘准照台北市政府核議意見通過，並退請台北市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，先行發布實施。

- 一、為兼顧都市計畫與保存古蹟之前提下，本案仍將 D1 一般商業用地西半街廓(延平北路一段道路東界線以西)與 E1、E2 一般商業用地及其間路寬十公尺之細部計畫道路部份，於計畫書圖分別敘明，並以虛線標繪「暫予保留，另案處理」。
- 二、本案細部計畫案說明書內肆、其他第七項所敘內容核與「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」內車站用地立體多目標使用准許條件規定不符，應予刪除。至「交一」與「交九」用地應於計畫書中改以列舉方式敘明其准許使用項目及其他使用管制規定。
- 三、本案俟行政院文化建設委員會補助台北市政府工務局都市計畫處委託規劃之「台鐵總局舊址及北門保存區規劃案」規劃完成草案後，本案「暫予保留」部分規劃成果提本會專案小組先行審查後，再行提會討論決定之。
- 四、請台北市政府工務局都計處儘量於(八十二)年八月底前完成「台鐵總局舊址及北門保存區規劃案」之規劃研究。
- 五、本案計畫圖未依「都市計畫書圖製作規則」規定製作，應請補正，以符規定。
- 六、本案華陰變電所用地範圍，於細部計畫書圖中未依主要計畫之變更範圍劃定，應請查明補正。
- 七、專案小組各委員所提意見，供台北市政府於「台鐵總局舊址及北門保存區規劃案」規劃作業時之參考。

柒、本案業依前項內政部都委會決議修正計畫圖說完竣，且經內政部八十二年八月七日台內營字第八二〇四六五九號函核定。

附件 台北車站特定專用區細部計畫案事業及財務計畫表

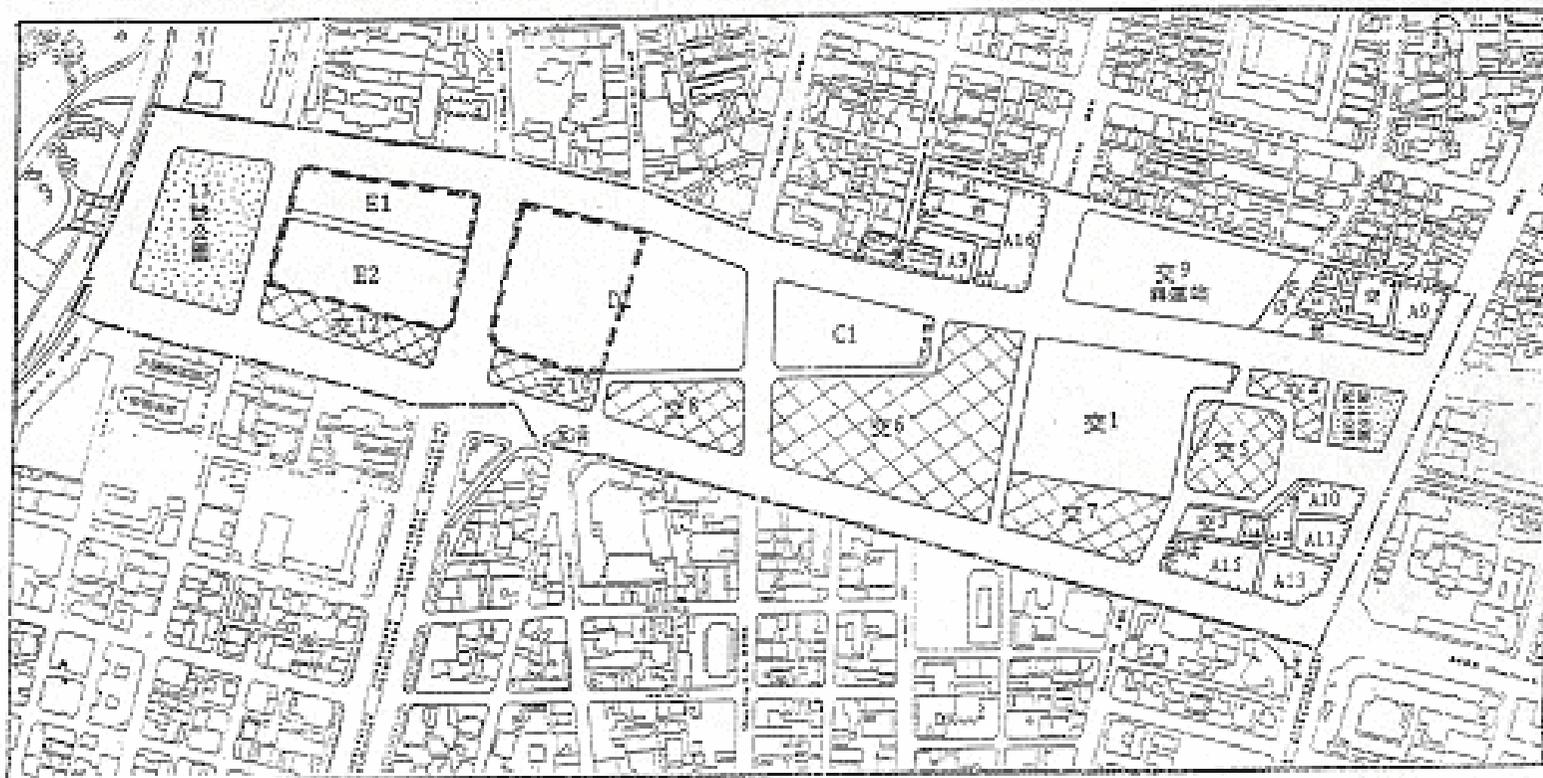
公共設施 種類	面 積 (m ²)	土地取得方式				開闢經費 (千元)	主辦單位	預定完成期限	經 費 來 源
		徵購	土地 重劃	獎勵 投資	其他				
交通廣場	87,100				√	7,100,000	台北市政府 工 務 局	83年07月至92 年06月	由中央、省、市政府依其參與整體開發土地比例編列預算。
道路(包 括人行步 道)	92,400	√				3,850,000	台北市政府 工 務 局 新建工程處	80年07月至83 年06月	由新工處在執行年度額定預算內編列支應
轉運站 (交九)	21,300				√	1,826,800	台北市政府 捷運局及台 灣省政府鐵 路局	80年07月至82 年06月	由捷運局及交通單位、鐵路局在執行年度額定預算內編列支應。
公 園	19,500				√	565,000	台北市政府 工 務 局 公 園 處	80年07月至81 年12月	由公園處在執行年度額定預算內編列支應
捷運交通 用地	2,900				√	520,000	台北市政府 捷 運 局	81年07月至83 年06月	由捷運局在執行年度額定預算內編列支應
合計									

備註：一、本計畫預定完成期限得由主辦單位視年度實際財務狀況酌予調整。

二、八公尺寬以下之細部計畫道路未列入。

三、本表所列之開闢經費包括土地徵購費、工程費及補償費等三項統計，其經費之估算標準係以製表年度之土地公告現值，各項工程及補償單價為依據。

圖(特) 台北市車站附近專用區劃分計畫圖



圖例		色	
	商業用地		停車場
	交通用地		兒童專用區
	交通專用區		市場用地
	林區用地		社會福利用地
	廣場用地		計畫區
	公園綠地用地		專用區範圍
	人行步進用地		
	道路用地		

台北市
都市計畫局

台北車站特定專用區建築物及使用分區與都市設計管制要點

為建設本地區成為台北都會區之主要交通運輸中心，促進本市中心商業區之健全發展，並創造良好都市景觀，特訂定本要點。

一、土地及建築物之使用：本地區內各種用地容許之使用組別，如表一「台北車站特定專用區土地及建築物使用組別容許表」。另各街廓內各別建築物之使用構想原則如附圖一所示。

二、土地使用強度：

(一)本計畫區商業用地內各街廓之建蔽率及容積率不得超過下表之規定。且其建築物地下各層非供防空避難，防火避難、消防設施、機電設施及裝卸與停車空間地下人行通道等建築物必要附設之空間使用之面積，不得大於各該基地之面積。

區分	街廓編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	
商業用地	地區商業用地	A1.A15. A16	七〇	五六〇	另案辦理都市更新地區得依規定獎勵容積率
	一般商業用地	C1. D1	八〇	八〇〇	D1 暫予保留部份另案辦理

(二)保存區之建蔽率及容積率不予規定。

(三)各項公共設施用地之建蔽率、容積率如下表：

區 分		編 號	建 蔽 率(%)	容 積 率(%)
交 通 用 地	台北車站用地	交 1	不予規定	不予規定
	捷運交通用地	交 2、11、13	不予規定	不予規定
	地鐵機電用地	交 3	不予規定	不予規定
	交通廣場用地	交 4、5、6、7、8、10、12	不予規定	不予規定
	轉運站用地	交 9	八 0	四 0 0
廣 場 用 地		不予規定	不予規定	
公 園 用 地		13 號	十五	六 0
		國父史蹟紀念公園	十五	十五
變 電 所 用 地			六 0	四 0 0
市 場 用 地			七 0	五 六 0
綠 地			不予規定	不予規定

三、最小建築基地：商業用地各街廊內建築基地最小規模詳如附圖二。

四、公共開放空間：

(一)為造成良好都市景觀及舒適之都市生活環境，本計畫區劃設有公園及廣場等十處公共開放空間，其位置與規劃構想原則詳如附圖三所示。

(二)另為配合地區整體都市景觀之塑造，特指定部分街廊應留設公共開放空間，其形狀、位置及規模如附圖四所示。

(三)指定留設之公共開放空間可供車道垂直穿越，但不得設置停車場及出入地下停車場之斜坡道。

五、人行系統：為構成本地區完整、通暢之人行空間，於各街廓內指定留設各項人行空間如下：

- (一)地面層：廣場、公園綠地、騎樓、迴廊、一樓挑空、人行步道及有頂蓋構物遊廊應依附圖五所示之位置及規模設置。
- (二)地下一層：地下一層人行通道及地下道應依附圖六所示之位置及規模設置，或配合地下街規劃設置。
鄭州路南側人行出入口應配合商業用地(C1、D1)基地內建築物共構設置。
- (三)地面第二層：地面第二層、三層人行道及天橋應依附圖七所示之位置。
- (四)地面層、地下一層及地面第二、三層人行空間系統銜接處，建築物應預留設供連接使用之空間。
- (五)另為都市交通、都市安全及都市景觀之需要，於各棟建築物間及道路、廣場上得設置構造物，惟需經
台北市都市設計審議委員會之審查同意。

六、地下商場：

- (一)本計畫區為配合地下人行系統及地下停車場系統，地下一層得闢建地下商場，其位置如附圖六所示，
做有關商業及服務業之使用，其使用之類別則由本府另訂之。
- (二)本計畫區內配合地下人行及地下停車場系統設置之地下商場，其面積不得大於地下通道面積。
- (三)為配合鄭州路地下停車場車行進出，C1 基地應配合附設停車系統提供停車出入口乙處。
- (四)地下商場之規劃、設計，除需經「台北市都市設計審議委員會」審查外，另有關開發計畫，財務計畫
及防災、安全有關措施與經營管理計畫，將由本府專案審查，並責由開發單位設置管理中心及防災、
安全監視系統。

七、綜合設計放寬：為鼓勵本計畫區內地區商業用地採用綜合設計，容積率得依規定予以放寬，惟增加後之容積率不得超過百分之六三〇

八、地標性建築物：為創造本地區獨特的都市景觀與風貌，有關地標性建築物位置與高度原則如附圖八。

九、建築物高度：本地區一般商業用地之建築物高度除前述地標性建築物高度之規定外，其配置構想原則如附圖九。

十、建築配置與牆面線指定原則：為創造本地區整體都市景觀，各建築物之配置應依附圖十所示之原則予以規劃設計。

十一、景觀及綠化：

(一)建築物臨接廣場、公園、人行步道等及面臨忠孝西路、鄭州路、塔城街、重慶北路部分，不得設置鐵窗及暴露通風管線、廢氣排出口等。

(二)建築物屋頂應予美化為屋頂花園，且不得搭蓋臨時性棚屋等構造物，但可設置不超過三分之一樓地板面積之露天游泳池、茶座等設施。

(三)本計畫區內建築物之電視天線應為共同天線。

(四)植栽保存：鐵路總局現址及塔城街以西街廓，現有樹木及植栽良好。於編號 D1 街廓建築物興建時，應予妥善保留或移植。

(五)本計畫區內建築基地之法定空地應配合公共開放空間留設。該空地面積每滿 50 m²，應至少栽植喬木一樣，樹冠底離地淨高 1.8M 以上，並應於領使用執照前栽活。

(六)於忠孝西路北側退縮留設 15 公尺寬及約 27 公尺寬(交 6、交 8)開放空間處(此即為交 6、交 8 地下街範圍)，地面開放空間應適當規劃栽植，並配合交 6、交 8 台北車站地下街出入口、通風口、冷卻塔之配置與美化，減輕地面景觀之衝擊以創造本地區之門戶意象。

(七)忠孝西路中央分隔島栽植高大喬木形成林蔭大道，惟不阻隔行車視線，以重現舊台北城牆的歷史風貌。

(八)於鄭州路南側應留設 10 公尺寬開放空間處栽植抗污染、且阻隔噪音之高大喬木，以減緩鄭州路高架快速道路對環境所造成的衝擊。

(九)車站廣場內既有通風口、出入口，必要時應配合未來交通廣場之整體規劃設計予以調整，以塑造並提昇整體交通廣場之功能與特色。

十二、地鐵及捷運工程結構安全：本計畫區內編號 A10、A15、A14、C1、D1. 等商業用地街廓，及編號交 6、交 7、交 10 交通廣場之地下商場，因涉及或鄰接台北市區鐵路地下化工程主體及地下鐵路隧道工程，於開發時有關結構及施工安全等事項，應協調台北市區地下鐵路及捷運系統工程及管理主管機關同意。鐵路地下化主體工程及隧道位置如附圖十一。

十三、C1 土地與高鐵隧道之配合：有關高速鐵路目前規劃係依現有地下鐵路西隧道向 C1 及交 6. 用地拓寬(最寬 12 公尺)，未來 C1 土地進行細部設計、施工時，應協調高速鐵路工程主管機關同意。

十四、無障礙空間：本計畫區為提供行人及殘障人士通行之便利，於公園、人行步道、廣場及建築基地留設之公共開放空間、以及地面層、地下一層、地面第二層人行系統應設置斜坡道或殘障專用電梯以利通行。

十五、標示系統：

(一)本計畫區人行系統應以指標及地圖適當設置明確、簡捷、周詳之標示系統，以利辨認往目的地之方向。

(二)本計畫區內，附圖六指定之地下層人行空間，應將東西向及南北向分別予以不同頻色及圖案之鋪面設計，以維持行人在地面下之方向感。其他非附圖六所指定之地下層人行通道鋪面不得採用該二特定之顏色與圖案設計。

十六、廣告招牌：

(一)一般商業用地其廣告物、廣告旗幟、招牌，不得突出於牆面，除建築物名稱，其高度不得超過五公尺，不得低於四公尺。

(二)一般商業用地沿購物遊廊者，其廣告物、招牌，應設置霓虹閃光或照明裝置，但其招牌高度不得超過十公尺。

(三)本地區地標性建築物得設霓虹閃光裝置或照明裝置。

十七、停車空間：本地區商業用地之建築物應附設之停車空間，按每 250 m²之樓地板面積，設置一輛停車位計算。且本地區不適用「台北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」之規定。

十八、離街裝卸場：

(一)裝卸車位數量：

建築物用途	應 附 設 裝 卸 車 位 數	備 註
醫療設施、公共設施、辦公事業務、旅社	使用樓地板面積在 2,000 m ² 以上，未達 5,000 m ² 者，設置一裝卸車位，在 5,000 m ² 以上，未達 10,000 m ² 者設置二裝卸車位，在 10,000 m ² 以上，未達 20,000 m ² 者，設置三裝卸車位，超過 20,000 m ² 者，每增君 20,000 m ² 應增設一裝卸車位。	1. 醫療設施係指使用組別第五組。 2. 公共設施係指使用組別第 6.10.11 等三組。 3. 辦公事業務係指使用組別第十八、十九、二十、二十一、二十七等五組 4. 旅社係指使用組別第三十一組。 5. 零售商業係指使用組別第十二、十四等二組。 6. 服務業係指使用組別第十六、十七等二組。 7. 市場係指使用組別第十三組。 8. 娛樂業係指使用組別第二十三組。 9. 建築物具有兩種以上使用之情況時，離街裝卸車位設置數量應依各使用組別之設置標準分別計算後(零數均應計入)予以累加合併規劃設置。 10. 前列使用組別之編號係依台北市土地使用分區管制規則所訂之編號。
零售商業、服務業	使用樓地板面積在 1,000 m ² 以上，未達 2,000 m ² 者，設置一裝卸車位，在 2,000 m ² 以上，未達 4,000 m ² 者，設置二裝卸車位，在 4,000 m ² 以上，未達 6,000 m ² 者，設置三裝卸車位，超過 6,000 m ² 者，每增加 6,000 m ² 應增設一裝卸車位。	
市場	使用樓地板面積未達 500 m ² 者，設置一裝卸車位，在 500 m ² 以上，未達 1,000 m ² 者，設置二裝卸車位，在 1,000 m ² 以上，未達 2000 m ² 者，設置三裝卸車位，超過 2,000 m ² 者，每增加 2,000 m ² 應增設一裝卸車位。	
娛樂	使用樓地板面積在 1,000 m ² 以上，未達 4,000 m ² 者設置一裝卸車位，在 4,000 m ² 以上，未達 10,000 m ² 者，設置二裝卸車位，超過 10,000 m ² 者，每增加 10,000 m ² 應增設一裝卸車位	

(二)裝卸空間標準：

1．最小裝卸空間尺度：

(1)小貨車：長度六公尺，寬度 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。

(2)大貨車：長度 13 公尺，寬度四公尺，淨高 4.2 公尺。

(3)淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。

2．前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。

3．每滿十部裝卸車位數量要求時，應於其中設置一部大貨車之裝卸空間。

4．裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界線交叉點最少應有 15 公尺。

5．裝卸空間之四周鄰接其他基地時應以樹籬(寬度最少 1.2 公尺)阻隔，而其高度應於 1.2 公尺至 1.8 公尺之間，且照明之光線不得面對鄰近建築直射，否則需於建築物內部設置。

6．裝卸空間應於同一基地內設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間。

(三)既有合法建築物(地區商業用地內)如不合本規定者，仍可繼續使用，但如建築物擴建、增建、改建或變更使用時，則需依前所規定之要求設置。

十九、本計畫區內建築基地之服務、出入動線及出入停車場匝道，應避免妨害主要道路之交通順暢。

二十、圍牆：本計畫地區於商業也內不得設置圍牆。

二一、本計畫區內一般商業用地不適用綜合設計放寬之規定。

二二、本計畫區建築基地就有關開發事項提出規劃設計申請時，本市都市設計審議委員會得決議要求提出重要項目之影響評估報告，該報告須由申請人委請學術機構或專家辦理。

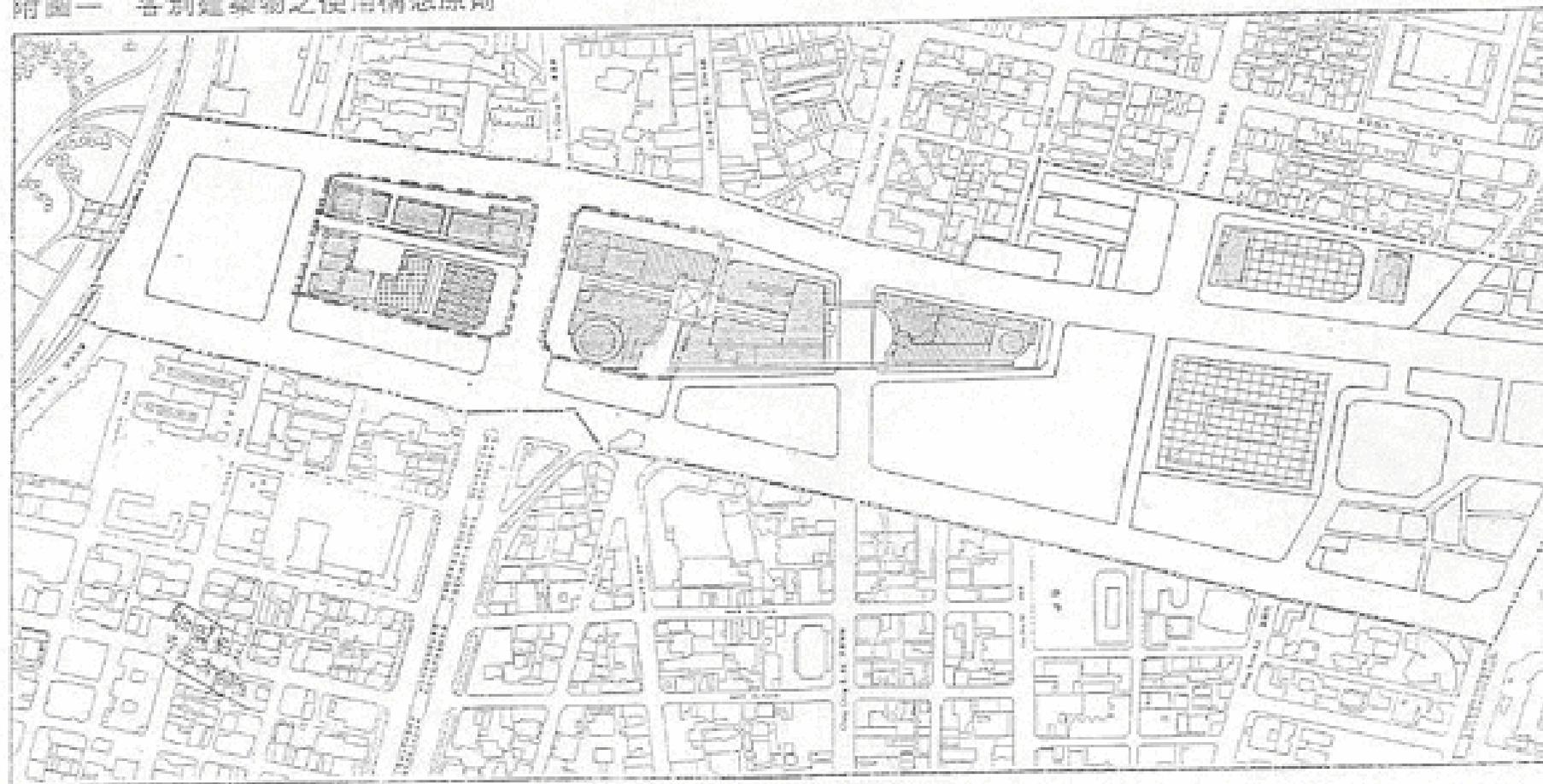
二三、本管制要點中部分「原則」性之規定，如申請案經台北市都市設計審議委員會審議通過，得不受此「原則」性之規定。

二四、本要點中附圖所列都市設計管制事項因涉及第三級古蹟台灣鐵路管理局延平北路辦公室，各附圖所示保存範圍將另案辦理都市設計之調整，調整時為考慮整體性可將毗鄰街廓一併納入考量。

組別編號	用 地 別 街 廓 別 使 用 類 別	一般商業用地		備 註
		C1	D1	
6	社區通訊設施	○	○	1. 本計畫區土地及建築物使用組別包含之內容詳附件一。 2. 圖例： ○ 許可 □ 限地下一層、地面層及地面第二層、地面第三層。 √ 地面四層以上許可。 1 該組第二項(超級市場)許可 2 該組第三項(國際觀光旅館)許可 * 頂層准許設置餐廳、茶館、咖啡館。 3. 建築物地下層允許使用之組別得比照地面層辦理。 4. 組別編號係依台北市土地使用分區管制規則。 5. 供一般零售業中之百貨公司使用者，其容許使用之樓層不受限制。惟其使用之樓層，其同層及以下諸樓層應皆供百貨公司使用。
10	公務機關	○	○	
11	文教設施	○	○	
12	日常用品零售業	□	□	
13	市場	1	1	
14	一般零售業	*□	*□	
16	日常服務業	□	□	
18	一般事務所	√	√	
19	自由職業事務所	√	√	
20	金融主要機構	○	○	
21	金融分支機構	○	○	
23	娛樂健身服務業	○	○	
27	旅遊及運輸服務業	○	○	
31	旅社	2	2	

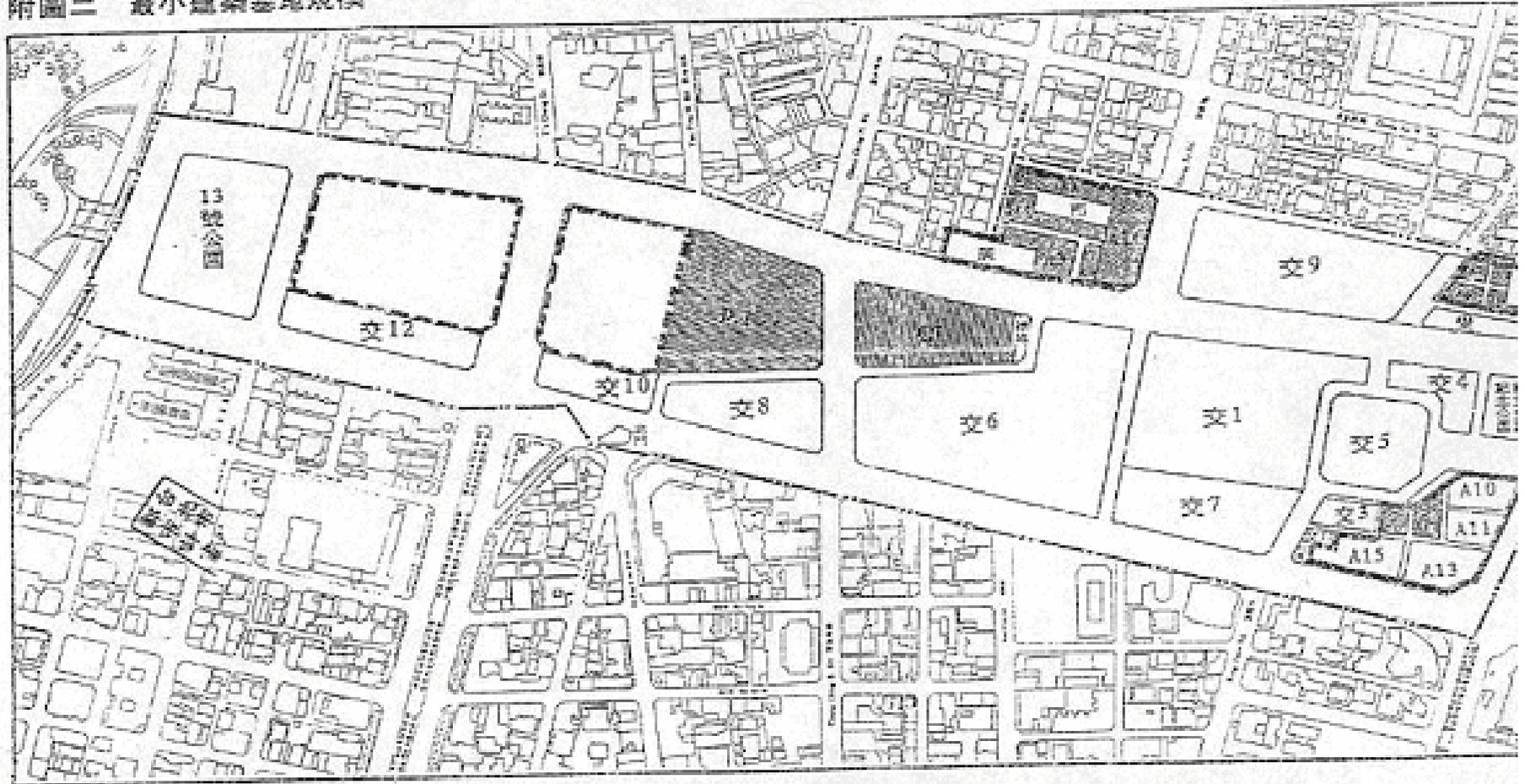
表一 台北車站特定專用區土地及建築物使用組別容許表

附圖一 各類建築物之使用構想原則



- 圖例
- | | |
|--|--|
|  零售商業/辦公室 |  交通運輸車站 |
|  住宅 |  公共建築 |
|  百貨公司 |  增建綠質範圍 |

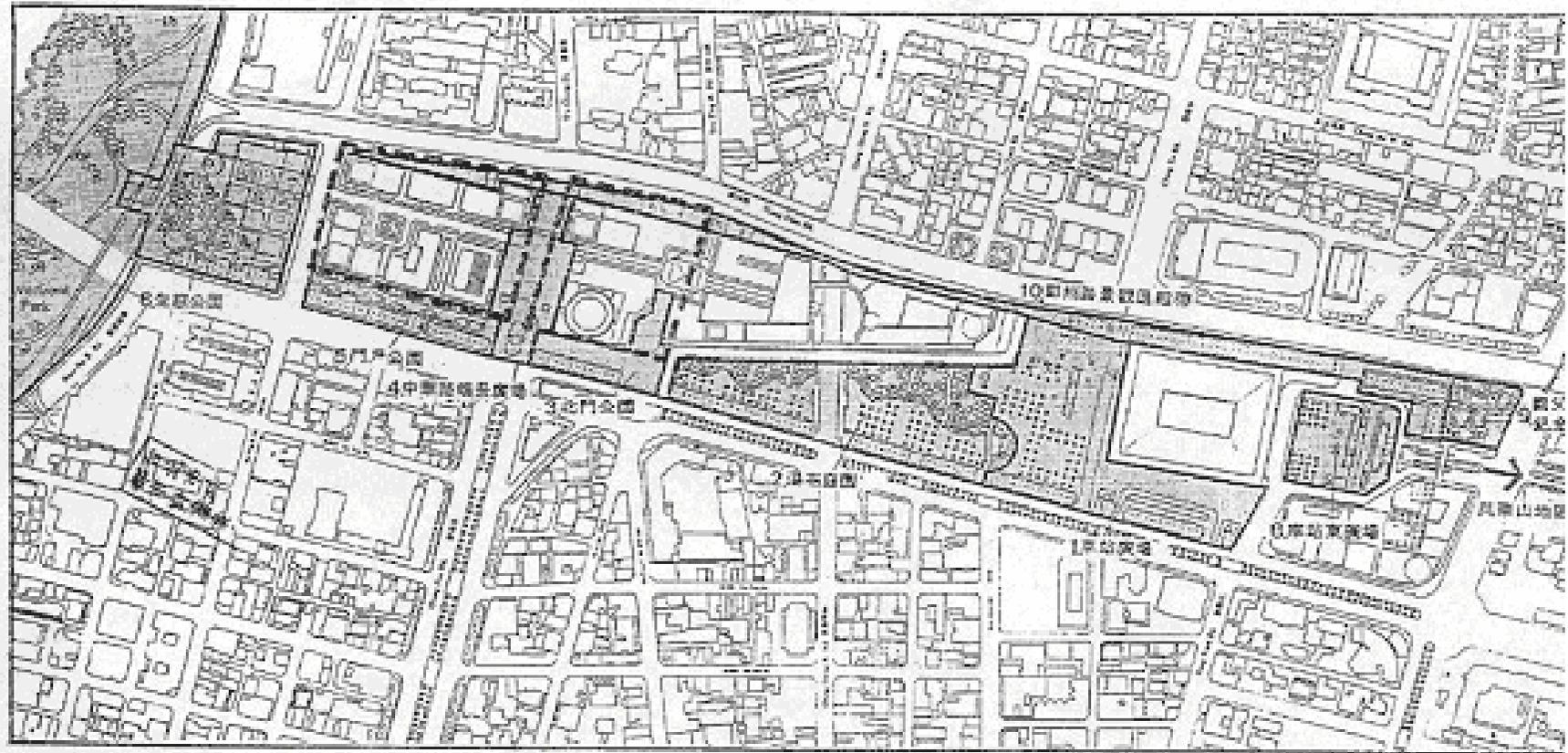
附圖二 最小建築研考規模



- 圖例
-  老街界
-  老字樣建築範圍
-  新街界

 另查詳觀本市更新地區

附圖三 公共開放空間位置與規劃原則



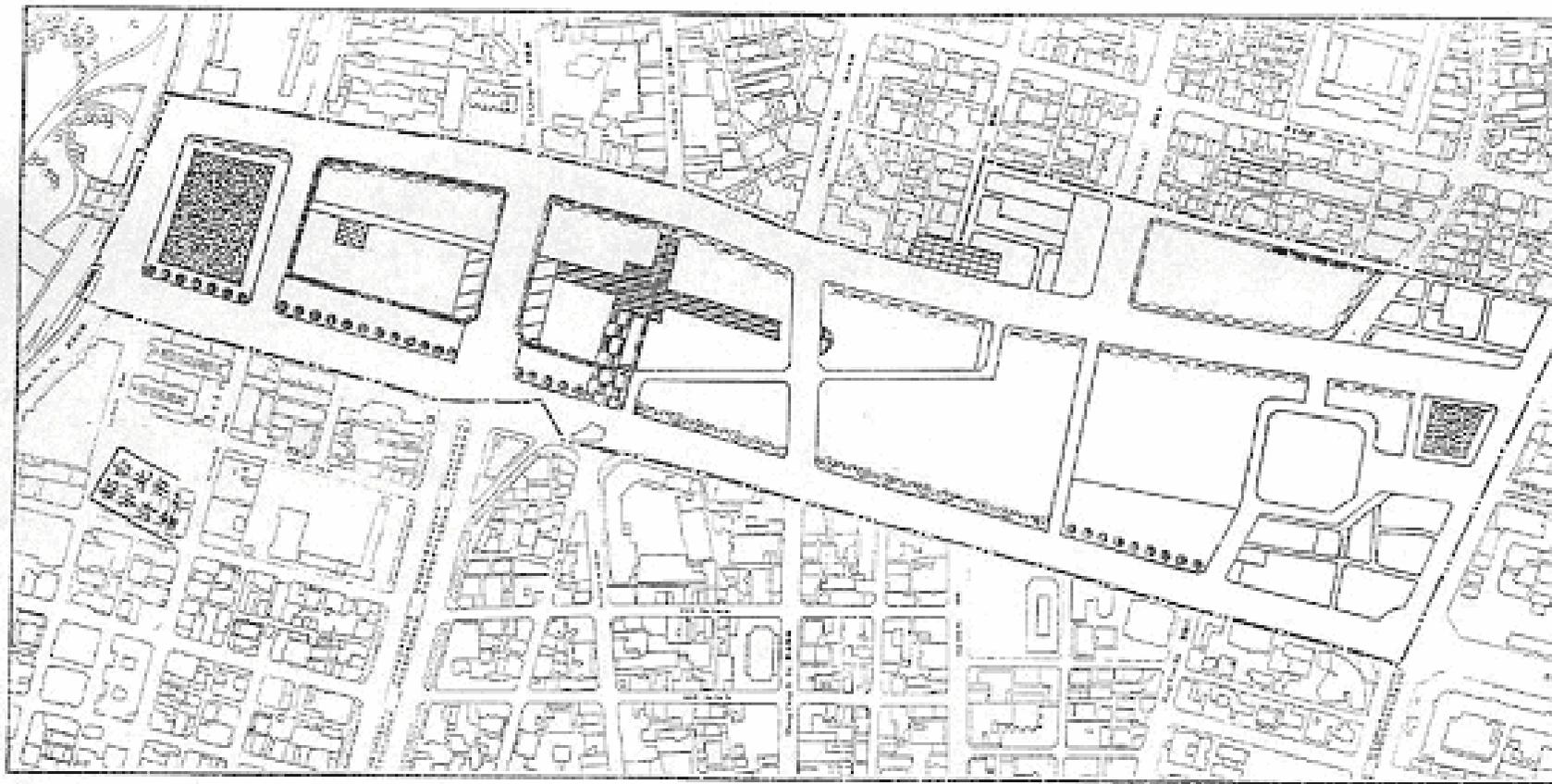
規劃原則：

1. 車站廣場：為台北車站地區最主要之人行交通匯集與等候之廣場。
2. 瀑布庭園：為連接地下街及地面人行系統之立體中國型式之庭園。
3. 北門公園：配合北門古蹟及舊鐵路局建物立面保留，突顯向北延伸街道購物遊覽。
4. 中華路綠帶廣場：為中華路林蔭大道端景，轉接塔城街並與忠孝西路交會之捷運轉運車站廣場。
5. 門戶公園：為忠孝大街匯入本市之具體態，頗具功能門戶公園。
6. 生態公園：為三向度之立體台灣植物生態公園，並設高 300 公尺可瞻視群島港岸及淡水河岸之景觀瞭望塔。

7. 忠孝西路安全島綠帶：設植高夫喬木以宣現本市省城海氣象，北門古蹟展現歷史風貌。
 8. 東交通廣場：為各區開放空間之東側端點人行交通廣場終點。
 9. 國父史蹟公園：假遺為東西進入台北車站地區具有都市綠帶的新紀念公園。
- 以保留路邊之景觀綠帶；建路南侧步行道給予綠化，以緩和高架道路之衝擊影響。

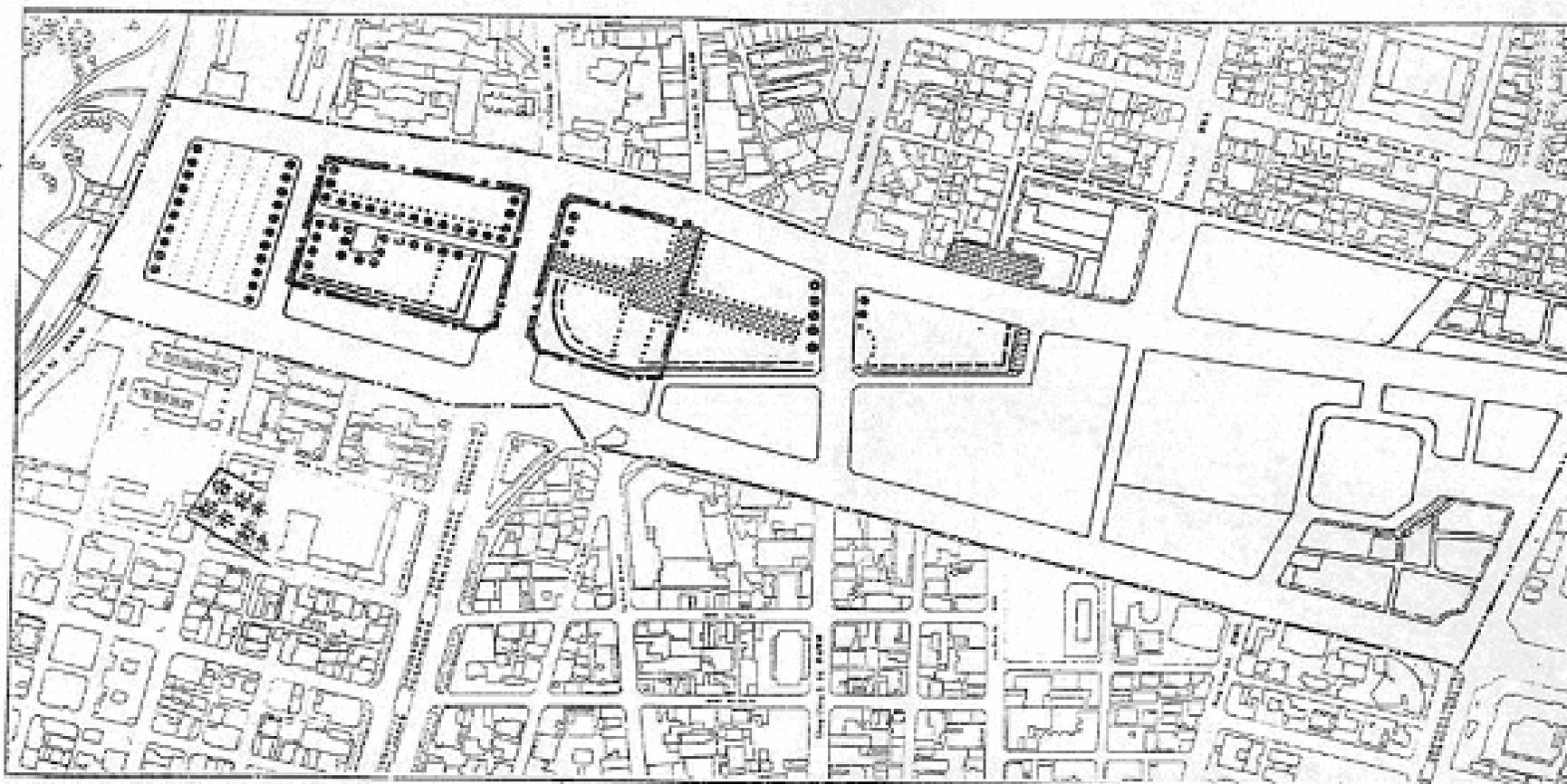
 若干保留範圍

附圖四 指定留設之公共開放空間系統



- | | | |
|--|---|--|
|  4公尺寬帶狀開放空間 |  廣場式開放空間(規模800m ²) |  暫予保留範圍 |
|  6公尺寬帶狀開放空間 |  人行步徑 | |
|  8公尺寬帶狀開放空間 |  15公尺寬有頂蓋磚砌地坪(中後段設置平臺音響場) | |
|  廣場 |  無遮蔭開放空間 | |
|  15公尺寬帶狀式開放空間 |  公園 | |
|  25公尺寬帶狀開放空間 |  25公尺寬帶狀開放空間 | |

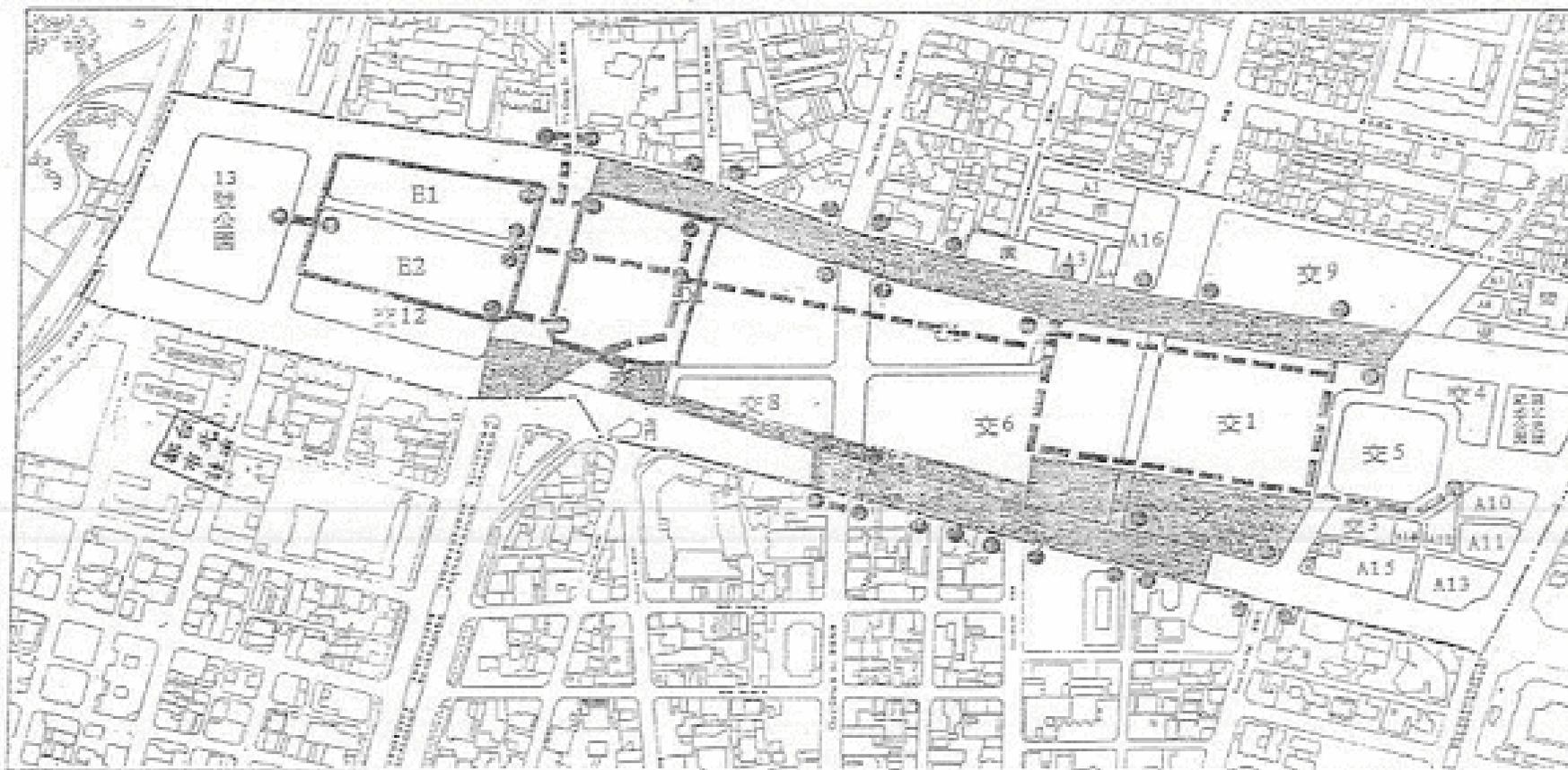
附圖五 地面層人行系統



圖例

- | | | |
|--|--|---|
|  8 公尺寬迴車(連續排列, 高約 15 公尺) |  轉接或無邊界人行道(寬 3.64 公尺) |  人行步道 |
|  4 公尺寬騎樓(高約 5 公尺) |  廣場 |  15 公尺寬有頂蓋騎樓迴車
(中段設置迴車交會廣場) |
|  一段高度高約 5 公尺, 寬 4 公尺之人行空間 |  公園 |  留予保留範圍 |
|  連續 5 公尺寬人行步道 |  綠地 | |

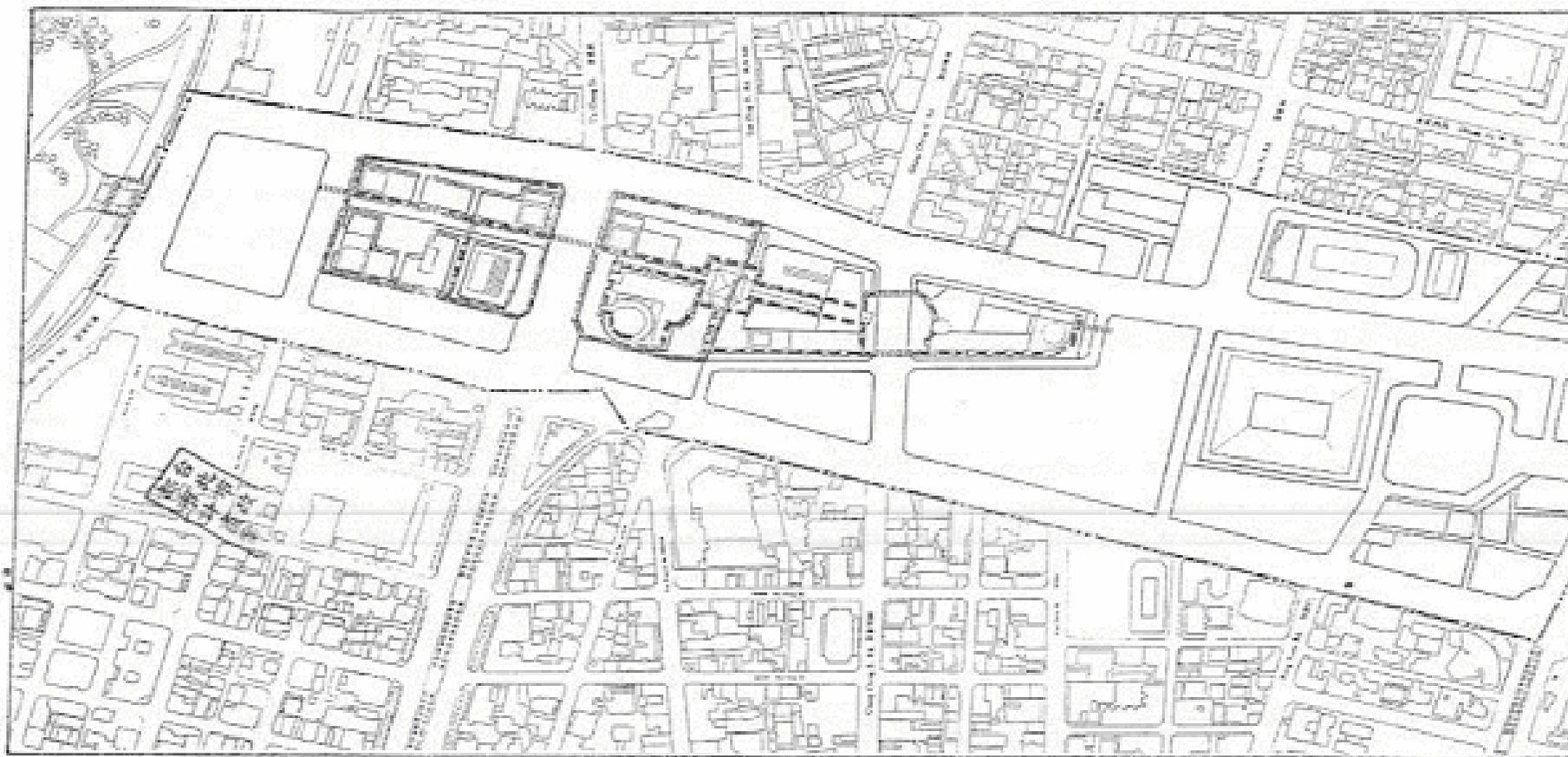
附圖六 地下一層人行系統



圖例

-  地下停車場
-  地下一層人行通道
-  應預留設置供地下一層人行通道或地下車道與地面層使用之主要出入口空間
-  若干樓層範圍

附圖七 地面第二、三層人行系統



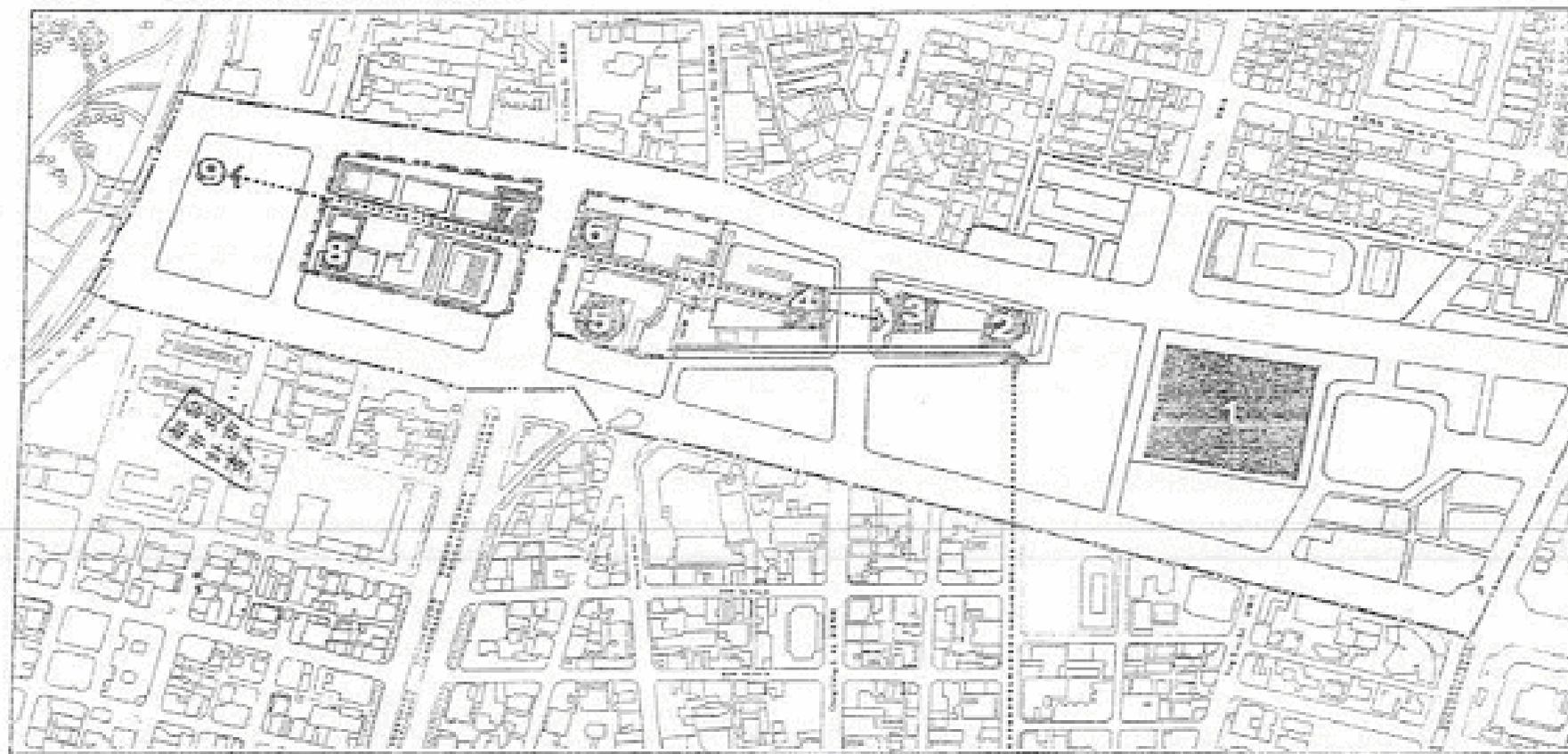
圖例

--- 地面第二、三層人行通道

—— 天橋

—— 會子保留範圍

附圖八 地標性建築物位置與高度原則



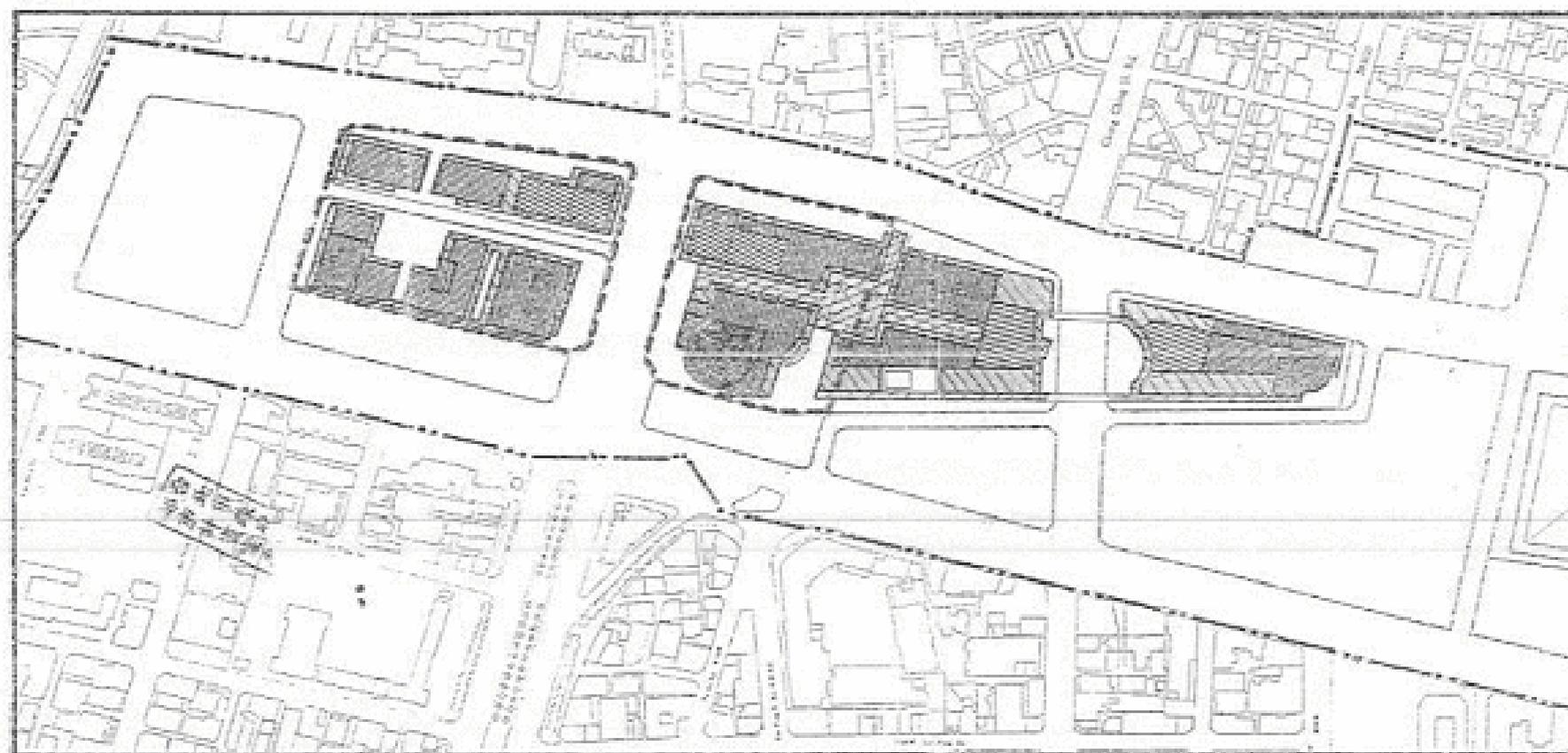
說明

- ①：具中國傳統型式之主體建築（高 6 層，28 公尺）
- ②：為臨前路視景線景之高層建築（高約 25 層，103 公尺為原則）
- ③④：為高度約 25 層與 20 層一致之雙塔式建築（高約 20 層，82 公尺為原則）
- ⑤：為中華路與忠孝西路轉角處之圓塔建築（高約 19 層，243 公尺為原則），其外側原狀路向之立面應予保留
- ⑥：為臨板橋海側高度一致之雙塔式塔（高約 20 層，82 公尺為原則）
- ⑦：為忠孝大橋進入台北市之第一座塔（高約 25 層，103 公尺為原則）
- ⑧：為公園內之景觀塔（高約 300 公尺為原則）與山腰之建築物以及鄰近板橋海側之兩座塔式塔

---：景觀軸線

 建築物 footprint

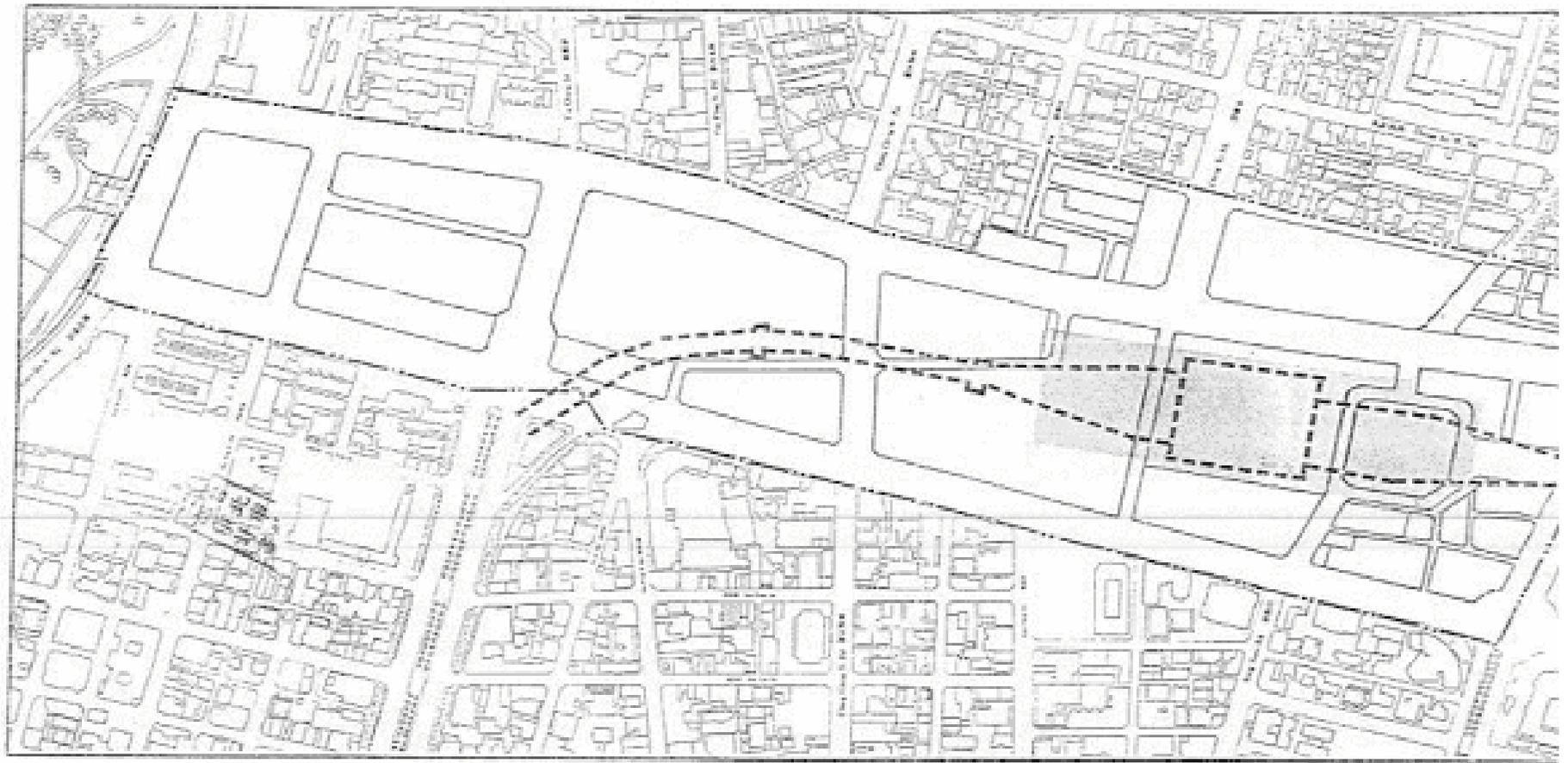
附圖九 建築物高度配置構想原則



圖例

- | | | | | | |
|---|-------------|---|-----------|---|-----------|
|  | 高約60層，243公尺 |  | 高約7層，31公尺 |  | 電子儀器範圍 |
|  | 高約25層，103公尺 |  | 高約5層，15公尺 |  | 高約15公尺之建築 |
|  | 高約30層，83公尺 |  | 說明圖區之綠化建築 | | |
|  | 高約12層，51公尺 | | | | |

附圖十一 鐵路地下化生物體工程及隣接位圖示概圖



圖例

-  生物體工程範圍
-  鐵路地下化範圍

附件一 土地及建築物使用組別

土地及建築物之使用，依其性質，分為左列各組(組別及細項之編號照「台北市土地使用分區管制規則」)。

第六組：社區通訊設施

- 1．郵政支局、代辦所。
- 2．電信分支局、辦事處。

第十組：公務機關

- 1．各級行政機關。
- 2．各級民意機關。
- 3．國際機構及外國駐華機關。
- 4．其他公務機關。

第十一組：文教設施

- 1．圖書館。
- 2．社會教育館。
- 3．藝術館。
- 4．紀念性建築物。
- 5．博物館、科學館、歷史文物館、陳列館、水族館。

- 6 · 音樂廳。
- 8 · .體育場所、集會場所。
- 9 · 文康活動中心。
- 10 · 其他文教設施。

第十二組：日常用品零售業

- 1 · 飲食品。
- 2 · 日用雜貨。
- 3 · 糧食。
- 4 · 服飾日用品。
- 5 · 日常用五金。

第十三組：市場

- 2 · 超級市場。

第十四組：一般零售業

- 1 · 中西藥品。
- 2 · 書籍、紙張、文具及體育用品。
- 3 · 家具、裝潢、木器、藤器。
- 4 · 水電及空氣調節工程器材。

- 5 · 電氣、自行車及其零件等之出售、樣品間。
- 6 · 古玩、藝品。
- 7 · 地毯。
- 8 · 鮮花、禮品。
- 9 · 鐘錶、眼鏡。
- 10 · 照相器材。
- 11 · 樂器。
- 12 · 縫紉。
- 13 · 珠寶、首飾。
- 14 · 獵具、釣具。
- 15 · 呢絨、綢緞。
- 16 · 百貨。
- 17 · 皮件及皮箱。
- 18 · 音樂視聽器材及唱片、錄音帶。
- 19 · 汽車、機車、機械器具及其零件等之出售及樣品間，但不包括修理。
- 20 · 科學儀器。
- 21 · 假髮。

- 22 · 醫療衛生用品。
- 23 · 茶業。
- 24 · 委託。
- 25 · 集郵、錢幣。
- 26 · 打字機及其他事務用機器。
- 27 · 度量衡器。
- 28 · 估衣。
- 29 · 觀賞魚類、鳥類。
- 30 · 玻璃及鏡框。
- 31 · 種子、園藝及園藝用品。
- 32 · 玩具。
- 33 · 茶館、咖啡館。
- 34 · 餐館。

第十六組：日常服務業

- 1 · 洗染。
- 2 · 理髮。
- 3 · 美容。

- 4 · 照相。
- 5 · 成衣。
- 6 · 織補。
- 7 · 傘、皮鞋修理及擦鞋。

第十八組：一般事務所

- 1 · 房地產買賣、租賃業。
- 2 · 建築、開發公司及營造業。
- 3 · 土地開發業。
- 4 · 貿易行。
- 5 · 經銷、代理業。
- 6 · 報社、通訊社、雜誌社。
- 7 · 廣告業。
- 8 · 徵信業。
- 9 · 速記、打字、晒圖、影印、油印及刻印。
- 10 · 翻譯業及其他工商服務業。

第十九組：自由職業事務所

- 1 · 律師、建築師、會計師、技師。

2 · 工程及術服務。

3 · 代書。

第二十組：金融主要機構

1 · 銀行、金融及投資總機構。

2 · 證券交易所。

3 · 保險公司。

4 · 信託業。

第二十一組：金融分支機構

1 · 銀行分行。

2 · 保險公司分公司。

3 · 合作金庫支庫。

4 · 信用合作社分社。

5 · 農會信用部。

6 · 證券經記業。

第二十三組：娛樂健身服務業

1 · 戲院、劇院、電影院。

2 · 歌廳。

- 3．夜總會、俱樂部。
- 4．廣播公司、電視公司。
- 5．籃球、網球、桌球、羽毛球、室內高爾夫球、巧固球等球類運動比賽練習場地。
- 6．保齡球館、撞球房。
- 7．戶內溜冰場、游泳池。
- 8．國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練場所或健身房。
- 9．兒童樂園。
- 10．電動玩具店。
- 11．錄影節目帶播映。

第二十七組：旅遊及運輸服務業(以下各項不得供貨物集散、貯存之空間使用)

- 1．貨櫃運輸公司辦事處。
- 2．貨運行辦事處。
- 3．旅行社及遊覽汽車客運公司辦事處。
- 4．航空、海運運輸公司辦事處。
- 5．報關行、托運行辦事處。

第三十一組：旅社

3 · 國際觀光旅館。