

編號：P083024

案名：擬訂基隆河成功橋上游河道截彎取直後兩側土地細部計畫暨配合修訂主要計畫案。

公告文號：83.9.13.83府都二字第83051240號

公告文：台北市政府 公告

中華民國八十三年九月十三日

83府都二字第83051240號

主旨：公告發布實施本市都市計畫「擬訂基隆河成功橋上游河道截彎取直後兩側土地細部計畫暨配合修訂主要計畫案」計畫圖說，並自民國83年九月十五日零時起生效。

依據：

- 一、內政部八十三年八月十二日台內營字第八三〇四七七七號函。
- 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

案名：擬訂基隆河成功橋上游河道截彎取直後兩側土地細部計畫暨配合修訂主要計畫案。

擬定單位：台北市政府。

計畫範圍：成功橋以東、內湖垃圾山以西、南港重陽路以北、內湖五十號道路及安康路以南附近地區，如計畫圖所示

類別：擬訂

法令依據：都市計畫法第十七、廿二條

詳細說明：

壹、原都市計畫情形及現況提要：

一、原都市計畫情形：

本計畫區係依據本府 81.5.19 府工都字第八一〇三〇一三九號公告，自 81.05.22 起實施「擬(修)訂基隆河成功橋上游河道截彎取直後兩側土地主要計畫案」之計畫目標與構想研擬本計畫。

(一)土地使用分區：住宅區、工業區、商業區。

(二)公共設施：國小用地乙處、抽水站兩處。

(三)道路系統：本計畫地區北側為二十公尺寬之內湖五十號道路，西側為三十公尺寬之成功路，南側為二十公尺寬之重陽路，東北側與垃圾山為界，可由成功橋及南湖大橋通往內湖和南港兩區中心，另由重陽路向東可至汐止，向西接南港可至松山區。

一、現況提要：

(一)自然環境：

- 1 本計畫區位於基隆河流域下游區，為台北盆地中所沈積的湖成層，地質結構大致以泥土層構成，其間夾有黏土，砂質黏土，偶夾火山夾層，在河南岸一帶之土壤則是夾白色的黏土。
- 2 本段河道在整治前長約 3.3 公里，自 78 年度起其堤防後續工程併入中山橋至成美橋段基隆河整治計畫，將縮減河道約 0.8 公里。
- 3 本計畫區屬低緯度亞熱帶平地型氣候，常年風向以東北風與東風最多，主要降雨量集中於夏季。全年月平均降雨量介於一五〇至三〇〇公厘之間。夏日(五月至十月)平均溫度為 28°C，冬日(十一月至翌年四月)平均溫度為 14°C。

(二)土地使用現況：

- 1 基隆河河川以北：除一部分工廠及平房外，其餘均為空地。
- 2 基隆河河川以南：除西北偶有部分工廠分佈外，營區約 0.8 公頃，光華新村約 1.7 公頃，並有新蓋兩層樓房三棟。

(三)與鄰近地區之關係：

本計畫區之東南及東北為第二種工業區，以南為第三種住宅區，以西為第三種工業區。

貳、細部計畫擬訂原則：

- 一、細部計畫案之規劃，係秉承主要計畫案之理念與原則予以擬訂，因此，在土地使用上儘量維持中、低密度利

用之強度，並延續各種土地使用分區原有之使用構想。

二、在健全都市發展之考量下，區內之各項公共設施以部頒之公共設施設置標準為原則，並配置必要之公用設備等用地。

三、本計畫區之道路系統，依主要計畫及鄰近地區交通系統，規劃地區性之次要道路及出入道路。

四、為建設本計畫區為高品質之住宅區、商業中心及低污染之輕工業區，加列都市設計，訂定管制要點。

參、配合修訂主要計畫內容：

本計畫區配合修訂主要計畫情形如下表：

編號	位置	原計畫	新計畫	變更面積(公頃)	變更理由	備註	
1	計畫區北段之西側	工業區	計畫道路用地	○	一二	為配合環東基河快速道路工程劃設計劃道路。	表列變更面積係供參考，其形狀大小及位置應依計畫圖所示，以實地測量分割為準
2	計畫區南段	計畫道路	住宅區	○	一一	一、為促進地區交通系統完整順暢，調整本計畫區南段道路系統並與重陽路對側地區道路系統銜接 二、依本市都市計畫委員會第四次委員會決議事項辦理。	
			商業區	○	一○		
		住宅區	道路用地	○	二○		
			商業區	○	○一		

肆、細部計畫內容：

一、土地使用分區及計畫容納人口：

依據本市發展趨勢及主要計畫分區使用，本計畫區劃分為住宅區、商業區及工業區，除工業區不擬容納居住人

口外，其餘各分區之居住人口密度及計畫人口如下表：

地區	面積(公頃)	居住密度(人/公頃)	可容納人口數(人)	計畫每人使用居住樓地板面積 ² m
住宅區(供住宅使用)	五·六〇	六四〇	三、五八〇	二五
住宅區(供拆遷安置專案住宅使用)	二·七三	六四〇	一、七五〇	二五
住宅區(住商混合使用)	四·七七	六四〇	三、〇五〇	二五
商業區	一·二七	三三〇	四二〇	三〇
合計	一四·三七		八、八〇〇	

二、土地使用分區管制：

- (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、財務及事業計畫整體規劃設計外，並針對本計畫區特性及計畫內容以都市設計理念，規劃建築基地開發規模、土地使用強度、公共開放空間系統、人行車流動線系統，並研擬建築管制方式及都市設計準則。為期塑造本計畫區獨特之都市意象、都市空間景觀及環境品質並健全計畫區合理發展，特訂定「基隆河成功橋上游河道截彎取直後兩側附近地區土地使用分區與都市設計管制要點」，實施管理。(如附件一)
- (二)前項管制要點未規定事項，悉依其他有關法令規章辦理。

三、道路系統：

本計畫區之道路除已在主要計畫中規劃主要幹道外，另配合計畫分區特性，細分為不同等級之次要道路、出入道路及人行步道系統。

四、公共設施：

- (一)本計畫區內之公共設施除主要計畫劃設抽水站兩處，及國小乙處外，為利本計畫區居民之休閒、遊憩活動，

配置有鄰里性公園乙處，面積約一．〇一公頃。

(二)本計畫區公共設施用地，凡符合「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定者，得視實際需要作多目標使用。

五、土地利用計畫面積分配情形：

本計畫區之土地使用面積分配情形表如下：

區	分	面積 (公頃)	百分比 (%)	備註
住宅區 (供住宅使用)		五·六〇	一六·〇一	一、表列數字係供參考之用，其形狀大小及配置應依計畫圖所示，以實地測量分割為準。 二、表列工業區之面積已依配合修訂主要計畫部分重新估算。
住宅區 (供拆遷安置專案住宅使用)		二·七三	七·八〇	
住宅區 (住商混合使用)		四·七七	一三·六四	
商業區 (供一般商業使用)		一·二七	三·六三	
工業區 (供輕工業使用)		九·九〇	二八·三〇	
國小用地		二·〇〇	五·七二	
公園用地		一·〇一	二·八九	
抽水站用地		〇·五六	一·六〇	
道路	主要計畫	四·一三	一一·八一	
	細部計畫	三·〇一	八·六〇	
合計		三四·九八	一〇〇·〇〇	

六、事業及財務計畫：

本計畫區之開發計畫由本府地政處專案辦理區段征收整體開發，其事業及財務計畫如附件二。

七、其他：

- (一) 本計畫區內之道路截角除工業區道路截角採用半徑十公尺圓弧截角及計畫圖上標示有截角半徑者外，悉依本市道路截角標準表採圓弧截角辦理。
- (二) 本計畫之住宅區(供拆遷安置專案住宅使用)係指未來採區段征收整體開發由本府取得，供作基隆河整治計畫拆遷安置之專案住宅使用，如有剩餘，可提供其他公共工程拆遷戶之安置使用。
- (三) 本計畫之住宅區(供拆遷安置專案住宅使用)於規劃設計時，應考量設置文化及社會福利設施，如圖書館、托兒所、幼稚園、老人文康中心等。並依「國民住宅社區規劃及住宅設計規則」之規定留設必要之服性

公共設施。

(四)原有河道填土後所產生之新生地，未來申請建築時，應儘量避免於其中配置建築物，並應提出工程地質鑽探資料，以避免影響公共安全。

(五)本計畫區外之堤防外高灘地，由本府配合本計畫內容及內政部報院備案之「淡水河系水域及水岸休閒遊憩設施發展計畫」妥為規劃，作為市民休閒遊憩場所。

(六)本地區堤防後續工程自七十八年度起併入行政院核定之「基隆河中山橋至成美橋段河道整治計畫」，故本計畫應依行政院 79.9.14.台七十九經字第二六九六二號函核示：「河道整治計畫地區原屬洪水平原，土地應維持低密度使用」之原則辦理並確實執行。

(七)本計畫區之開發須俟堤防興築完成後始可申請建築。

(八)本地區之建築設計、景觀設計、交通系統設計、廣告招牌之設置等有關事項除須依本計畫說明書、圖之規定辦理外，並應先經台北市都市設計審議委員會審議通過後，始得申請發照建築。

八、本案業提經本市都市計畫委員會 83 年九月 16 日及 83 年十二月八日第 404 次委員會會議及第二次續會審議決議：

「一、本案原則通過。二、同意都市發展局 82.10.16 北市都二字第〇六七七號函修正計畫內容。三、公民或團體陳情之決議詳如附件綜理表。」

九、本案業依前項決議事項修正完竣。(詳如參配合修訂主要計畫內容)

十、本案於 83.4.28. 提經內政部都市計畫委員會第三七三次委員會會議審議決議，決議內容如下：

(一)土地使用分區名稱應修正如下，以利執行：

原	名	稱	修	正	名	稱
---	---	---	---	---	---	---

住宅區(純住宅用地)	住宅區(供住宅使用)
住宅區(供拆遷安置專案住宅用)	住宅區(供拆遷安置專案住宅使用)
住宅區(住商混合用地)	住宅區(住商混合使用)
商業區(一般商業用地)	商業區(供一般商業使用)
工業區(輕工業用地)	工業區(輕工業使用)

(二)計畫說明書八、其他、第九項「．．．，必要時應提出工程地質鑽探資料．．．」因本基地為原有河道填土地所生之新生地，為顧及地質及基地安全應修正為「．．．應提出工程地質鑽探資料．．．。」以維市民生命財產安全。

(三)本案應先經台北市都市設計審議委員會審議通過後，始得申請發照建築。

十一、本案計畫說明書、圖業依前項決議內容修正完竣。

公民或團體對擬訂基隆河成功橋上游河道截彎取直後兩側土地細部計畫暨配合修訂主要計畫案所提意見綜理表					
編號	陳情人	陳情 (建議)	理由	建議辦法	委員會決議
1	陳春永等 75 人	<p>陳情位置：基隆河成美橋至南湖大橋河道整治地區。</p> <p>建議理由：</p> <p>一、依行政院 82 3 15 台(82)內地字第 8274088 號函，民等位居基隆河右岸河道整治地區所有土地，已核區段征收在案。</p> <p>二、本案區段征收公告事項中：該抵價地商業區、住宅區建蔽率 40%、容積率 100%，工業區建蔽率 50%、容積率 200%，屬低密度開發，斯是；在寸土寸金之台北市內，實為土地資源之重大浪費，對民等權益受損甚大。</p> <p>三、另，其公共設施完竣日期為 88 年 6 月，民等申領抵價地后，須至上項設施完工後，始可使用。不僅形成土地資源閒置，對民等土地開發使用，造就該區域繁榮與社會經濟利益提昇之貢獻，實有抹滅之虞。</p>		<p>一、抵價地比照商四及住四等級使用分區辦理，以提昇土地資源之使用。</p> <p>二、其公共設施完工日期提前，如無法提前，請就此次申領之公告現值調</p>	<p>一、本案中央核示以維持低密度使用，為顧及河道回填地質穩定和建物安全，不宜高強度之使用開發。</p> <p>二、請地政單位依法辦理。</p>

2	王丁貴等 27 人	<p>陳情位置：本計畫案重陽路以北、成功橋以東、安康路及內湖 50 號道路以南、垃圾山以西附近地區。</p> <p>建議理由：</p> <p>一、基隆河以南地區地勢平坦，面臨主要幹道重陽路及向陽路，公共開放空間及道路動線系統規劃至為完善，且毗鄰重陽路以南廣大住三區域，實有必要或一併規劃成住四及商四區域，如施行低密度開發實需斟酌。</p> <p>二、基隆河整治地區為配合政府整治專案已獻地百分之 50 供其公共設施規劃使用，所領回百分之 40 抵價地本已不敷使用，今由於低密度建築規範，民實不堪其雙重剝削損失，請重新審核修訂基隆河以北地區為「工三」用地</p>	<p>整為完工日期之當期公告現值。</p> <p>一、基隆河以南「住三」地區變更為「住四」及「商四」地區。</p> <p>二、基隆河以北地區變更為「工三」地區。</p>	同編號一、一一、決議。																		
3	林邱玉英等二人	<p>陳情位置：本計畫區。</p> <p>建議理由：</p> <p>一、依據本計畫案內各種分區之建蔽率與容積率為：住宅區建蔽率四〇%容積率一六〇%，商業區建蔽率六〇%、容積率二〇〇%，工業區建蔽率五〇%、容積率二〇〇%。</p> <p>二、查本市土地使用分區管制規則之規定如下：</p> <table border="1" data-bbox="414 1098 1541 1402"> <thead> <tr> <th>分區類別</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工一</td> <td>五〇%</td> <td>一五〇%</td> </tr> <tr> <td>工二</td> <td>六〇%</td> <td>二〇〇%</td> </tr> <tr> <td>工三</td> <td>六〇%</td> <td>三〇〇%</td> </tr> <tr> <td>商一</td> <td>六〇%</td> <td>三六〇%</td> </tr> <tr> <td>商二</td> <td>七〇%</td> <td>六三〇%</td> </tr> </tbody> </table>	分區類別	建蔽率	容積率	工一	五〇%	一五〇%	工二	六〇%	二〇〇%	工三	六〇%	三〇〇%	商一	六〇%	三六〇%	商二	七〇%	六三〇%	<p>請將本案之住宅區、商業區、工業區土地使用強度修訂為「住四」、「商四」、「工三」，以減少民等之損失。</p>	同編號一、一一、決議。
分區類別	建蔽率	容積率																				
工一	五〇%	一五〇%																				
工二	六〇%	二〇〇%																				
工三	六〇%	三〇〇%																				
商一	六〇%	三六〇%																				
商二	七〇%	六三〇%																				

		商三 商四 住一 住二 住三 住四	七〇% 八〇% 三〇% 四〇% 五〇% 六〇%	五六〇% 八〇〇% 六〇% 一二〇% 二二五% 三〇〇%		
4	台北市 議會	<p>陳情地點：本計畫區。</p> <p>建議理由：</p> <p>一、基隆河整治區段徵收，採用平均地權條例最低比例百分之$\frac{40}{100}$發放土地，目前都市計畫細部計畫又採低密度開發，地主權益雙重受損，請提高建地率和容積率，以提升土地利用價值，並解決台北市國宅不足問題。</p> <p>二、本案抵價地住宅區內道路一律規劃為十米寬度，依台北市土地使用分區管制規則規定，必須面臨≥ 12米以上道路始可做一般事務用途，本區原參與區段徵收之地主皆為中小企業主，請政府體恤民眾營業之事實需要，將住宅區內道路規劃為≥ 12米以上，以維地主權益。</p>			<p>一、請提高本區建蔽率和容積率。</p> <p>二、住宅區內道路規劃為十二米以上，以維地主權益。</p> <p>三、區段征收發回比例請予提高，土地開發不侷限於低密度使用，參酌公共造產方</p>	<p>一、同編號一、一、決議。</p> <p>二、本地區為純住宅區，為避免通過性交通降低環境品質，並考量區段徵收之負擔，道路拓寬之意見，歉難採納</p> <p>三、區段徵收事宜請地政單位參考。低</p>

			式，以利未來地區發展。	密度使用仍依公展計畫案。
5	關河淵	<p>陳情位置：本計畫區。</p> <p>陳情理由：本案不宜施行低密度開發。</p>	請規劃本區為住三及商四區，河川以北地區則重新修訂為工三區。	同編號一、一、決議。
6	林森睿	<p>陳情位置：本計畫區。</p> <p>建議理由：</p> <p>一、本案計畫完全昧於事實：</p> <p>(一)本市經數十年開發，市區可供建築土地趨減，市民對房屋需求卻有增無減，造成本市房價飛漲，民眾窮其一生仍無法覓得安身居所。故每當市府推出國宅，市民爭相排隊登記，可見市民對國宅熱切的需求。查本案規劃有2.33公頃土地，擬供拆遷戶安置住宅用地，興建國宅配售予拆遷戶，然因該地建蔽率及容積率分別限定40%及60%，使可供建築面積驟減，非但不敷拆遷戶安遷使用，且漠視多數企求國宅民眾之需求，平白浪費難得之土地資源，不予充分利用以造福民社，市府政策失當，不言可喻。</p> <p>(二)本市土地寸土寸金，市中心土地開發已臨零界點，本區位於南港重陽路，成功路、向陽路銜接之圓環角地，擁有交通便利，人口集中之商業發展條件，更因捷運系統之建立，形成台北市副都市中心，其未來發展不可限量，實不應有工業區之設立，以免發展受限，或因日後發展所需而被迫遷移。若此，所浪費的社會成本更無以為計，況今台灣投資環境已不如前，廠商紛</p>	<p>一、本區請以高密度開發。</p> <p>二、重新規劃本案都市計畫，將住宅區之容積率、建蔽率提高，並將工業區別除。</p>	同編號一、一、決議。

紛外移，致許多工業用地無人問津。如北、高二縣工業區已因無人投資利用，紛紛違規改建住宅。市府未就客觀情形予以評估，又未調查所有權人有否投資工業之意願，仍執傳統社區配置方式將本區約 20% (9.99 公頃) 土地列為工業區，亦不當浪費土地資源。

二、徵收後土地以低密度開發不符都市發展規劃：

(一) 本區位處南港成功路、向陽路、重陽路三大路交接地為深具開發價值之副都心，當以地盡其利之原則開發本區土地，以求本市永續發展；雖本區曾受水患之苦，然市府歷年來整治得當而使水患不再。今市府整治基隆河道永弭水患，故縱然本區曾屬洪水平原區，亦應因整治計畫之完成而頓成歷史，何「洪水平原」之有？故所謂洪水平原應低度開發之依據與顧慮亦已消除，應採高密度開發。市府未詳究實情，徒囿於行政院 79 年 2 月 14 日台(79)經 2882 號函，以洪水平原應低密度開發而限制本區土地之適當使用，草率又不當。

(二) 市府今以洪水平原區為開發標準，是否意謂本次基隆河整治工程尚無法達成消弭水患之目的？若然，市府徒浪費公帑。若市府認經此次整治工程，水患應可消弭於無形，則何須慮於水患，而未以高密度開發原則規劃本案土地，以達地盡其利之效？觀此，市府之規劃，其不合理處盡現，實令人莫解。

基隆河成功橋上游河道截彎取直後兩側土地附近地區土地使用分區與都市設計管制要點

台北市政府工務局都市計畫處 中華民國八十二年二月

附件一 基隆河成功橋上游河道截彎取直後兩側土地附近地區土地使用分區與都市設計管制要點

本細部計畫區為配合基隆河整治計畫後之新生地，地區環山面水，地勢平坦方整，東鄰南港經貿園區，係本市不可多得之可供都市新發展用地，為建設本地區成為未來台北市南港地區之低污染輕工業及河濱住宅示範社區，特訂定本要點。

一、土地及建築物之使用：

- (一)本地區內各種使用分區之配置如附圖一(街廓編號如附圖二)，其容許之土地使用組別如附表一「基隆河成功橋上游河道截彎取直後兩側土地附近地區土地及建築物使用組別容許表」及附件一～一「基隆河成功橋上游河道截彎取直後兩側土地附近地區土地及建築物使用組別」。
- (二)本地區街廓編號C1商業區(供一般商業使用)，為供住宅區日常生活所需之一般零售業、服務業及有關商業辦公空間之使用為主。
- (三)本地區街廓編號11、12、13、14、15、16、17、18之工業區(輕工業使用)，應以低污染之都市型工業使用為主，除供製造業設廠使用外，亦得供為工業技術研發、職業訓練及標準廠房、工業大樓等設施使用，但不得供作住宅及員工宿舍使用。
- (四)本地區內之住宅區(住商混合使用)作住宅使用之樓地板面積以不少於總容積三分之二為限，且建築物非供住宅使用之樓層，其同層及以下各樓層均非供住宅使用。而同一基地內各幢建築物供非住宅使用之樓地板面積配置，得以面臨較寬道路之建築物集中調整設置，不受附表一使用組別樓層分佈之規定限制，惟其供住宅使用之樓地板面積總量，仍應依本項上述之規定辦理。

一、土地使用強度：

(一)本計畫區各類用地之建蔽率、容積率不得超過下表之規定及附圖三所示之規定：

區	分	使	用	別	街	廓	編	號	建	蔽	率	%	容	積	率	%
住	宅	區	供住宅使用		R1, R2, R3, R4				四〇				一六〇			
			供拆遷安置專案住宅使用		H1											
			住商混合使用		RC1, RC2-1, RC2-2, RC3, RC4											
商	業	區	供一般商業使用		C1				六〇				二〇〇			
工	業	區	輕工業使用		I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8				五〇				二〇〇			

(二)公共設施之建蔽率、容積率不得超過下表規定：

公	共	設	施	用	地	別	建	蔽	率	(%)	容	積	率	(%)	備	註
抽	水	站	用	地			不	予	規	定			不	予	規	定				
國	小	用	地				四	〇					不	予	規	定				
公	園						一	五					三	〇						

(三)本計畫區內建築基地地下層開挖規模之管制，依下列規定辦理：

1 地下層開挖規模應依各類使用分區之法定建蔽率各加百分之十為限，其開挖規模如下表規定：

使	用	分	區	地	下	層	開	挖	面	積	佔	基	地	面	積	之	比	率	(%)	備	註
住	宅	區		五	十	以	下																
商	業	區		七	十	以	下																
工	業	區		六	十	以	下																

2 採用綜合設計放寬規定者，地下層開挖規模除依前表規定外，應再減百分之十為其最大開挖規模。

3 地下層開挖面積以外牆牆心核計。

三、最小建築基地：

本計畫區各使用分區街廓內建築基地最小面積如附圖四。

四、綜合設計放寬規定：

1. 放寬原則：為鼓勵本計畫地區內商業區、住宅區(住商混合使用)及住宅區(供拆遷安置專案住宅使用)，其建築基地採綜合設計，凡符合下列各款規定提供公共開放空間者，其容積率及高度限制得依照下列第2項之放寬規定辦理：

- (1) 住宅區建築基地臨接二條以上之道路，其寬度均在八公尺以上者。商業區建築基地臨接一條寬度在十公尺以上道路，且其周圍臨接道路部分佔其周圍全長四分之二以上者。
- (2) 建築基地之面積、規模、留設之空地比率、及開放空間面積佔基地面積之比率，符合下表規定者：

分區別	符合綜合設計放寬規定之街廓		基地規模	空地比率(%)	開放空間面積佔基地面積之比率(%)
	使用別	街廓編號			
住宅區	住商混合使用	RC1, RC2-1, RC2-2, RC3, RC4	三〇〇〇平方公尺以上	七〇以上	五十以上
	供拆遷安置專案住宅使用	H	全街廓		
商業區	供一般商業使用	C1	二〇〇〇平方公尺以上	五五以上	四十以上

(3) 建築基地內留設之公共開放空間，其面積、大小形狀符合下表規定者：

開放空間種類	公共開放空間條件		
	最小寬度(公尺)	最小面積(平方公尺)	與臨街道路之高度差(公尺)
帶狀	四	五〇	
廣場		商業區一〇〇 住宅區二〇〇	
人工地盤			四·五以下

2. 放寬規定：

- (1) 容積率之放寬：建築物允許增加之總樓地板面積，以其所留設之開放空間有效面積乘以容積率乘以二分之一計算之，且不得超過法定容積之百分之二十。
- (2) 高度之放寬：建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線之水平距離之五倍。

3. 建築基地內留設之公共開放空間，其有效面積之計算，依下列規定辦理：

- (1) 公共開放空間地盤面(包括人工地盤)自室外設有寬度1.5公尺以上之樓梯或坡道，並能提供公眾休憩使用，且其高度高於臨接道路未滿1.2公尺或低於臨接道路未滿三公尺者，以其全部面積視為有效面積。其高度高於臨接道路1.2公尺以上而在4.5公尺以下，或低於臨接道路三公尺者，以其面積之0.5倍視為有效面積。
- (2) 附設透明且可通風之頂蓋或遮簷之公共開放空間，並有專用通道，能提供公眾休憩使用，其簷高在五公尺以上未達十公尺者，以其面積之0.5倍視為有效面積，簷高在十公尺以上者，以其面積之0.8倍視為有效面積。
- (3) 以人行步道連接之廣場式公共開放空間，留設於建築物之背側，致影響其可視性者，以其面積之0.6倍視為有效面積。
- (4) 建築物地面層挑空，其過樑下方至地面層地板面淨高應在四公尺以上為原則，其淨高未滿七公尺者，以其面積之0.6倍視為有效面積，在七公尺以上者，以其面積之0.8倍視為有效面積。
- (5) 商業區及住宅區公共開放空間之配置基準，除依前項規定外，並應符合下列規定：

A 商業區：

公共開放空間之配置，應就整體市容景觀與活動功能等考量，其集中配置面積不得少於其公共開放空間總

面積之百分之七十。

公共開放空間應面臨道路留設，其與道路臨接長度應大於基地臨接道路境界線總長度之二分之一。且其自道路境界線起算之深度，至少需為四公尺。其留設之廣場式公共開放空間，自道路境界線起算之深度，至少需為八公尺，但建築基地之建築線，依都市計畫指定須留設騎樓者，應從其規定，且該留設騎樓部分與開放空間臨接者，該部分得計入公共開放空間有效面積。

B 住宅區：

地盤面樓層供住宅單位使用部分，自建築物外牆起算二公尺範圍以內之公共開放空間，應為保障居住私密性之景觀處理，但其景觀設計不得阻隔為住戶私用。

留設之廣場式公共開放空間應面臨道路留設，且其自道路境界線起算之深度，至少須為八公尺。

- (6) 公共開放空間如以樓梯或坡道連通道路，該樓梯或坡道之水平投影面積不得大於公共開放空間面積百分之十，連通樓梯級高不得大於十八公分，級深不得小於二十六公分。
- (7) 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做防滑處理。
- (8) 公共開放空間之植被、植栽穴與土壤裸露處，應做防止土壤沖刷流失之處理。
- (9) 公共開放空間臨二條道路境界線交角十公尺範圍內，植栽之灌木高度不得高於五十公分，喬木樹冠底部距地坪面淨高不得低於三公尺，並不得遮擋交通設施號誌。
- (10) 公共開放空間之留設在建築工程完成後，應設置標誌，其標示牌應以圖面載明位置範圍、平面配置、管理維護單位、政府主管機關及申訴電話，並應明確載明「本公共開放空間提供市民使用」之字樣。

五、建築物造型

(一)本地區建築物之頂層及屋頂突出物應設置斜屋頂，以形成本地區之特殊建築風格，其斜屋頂之設置應依下列規定：

1 斜屋頂形式之通則：

- (1) 建築物凡面向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。
- (2) 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。
- (3) 斜屋頂之屋面排水，應以適當之設施導引至地面排水系統。

2 建築物頂層部以上斜屋頂設置規定：

- (1) 五層以上供公眾使用之建築物，其屋頂層除依法應留設之避難屋頂平台外，該斜屋頂之設置應按各幢建築物各部分頂層之樓地板總面積至少百分之二十設置，上項斜屋頂面積不含斜版式女兒牆及屋頂突出物之投影面積。
- (2) 五層以下或非供公眾使用建築物，其屋頂層應按各幢建築物各部分頂層之樓地板總面積至少百分之八十設置斜屋頂，上項屋頂面積不含斜版式女兒牆之投影面積。
- (3) 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。
- (4) 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該建築物各部分斜屋頂之斜率比例。

(二)本地區工業區所屬全部街廓，其建築物造型不受前述(一)項之各款規定限制。

六、建築物高度：

(一)本細部計畫地區建築物高度應依下列規定：

1 本計畫區內各街廓建築物之高度管制及配置如附圖五。

2 住宅區內建築物之高度比不得超過一·二五。其他使用分區內建築物之高度比不得超過一·五〇。

(二)為塑造本地區整體特殊建築風格及地區優美天際線，本地區各街廓之建築物最高高度應依左表規定：

分區	使用別	街廓編號	建築物最高高度
住宅區	住商混合使用	RC1, RC3, RC4	高度以不超過三十六公尺為限
		RC2-1, RC2-2	高度以不超過五十六公尺為限
	供住宅使用	R1	高度以不超過五十六公尺為限
		R2, R3, R4	高度以不超過三〇公尺為限
	供拆遷安置專案住宅使用	H1	如附圖五所示
商業區	供一般商業使用	C1	如附圖五所示
工業區	輕工業使用	I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8	高度以不超過三十六公尺為限

七、建築物色彩：

本地區建築物外牆顏色之使用處理應符合下列原則：

(一)為塑造本地特殊風貌，本地區建築物外牆之顏色，應與地區山水景緻及鄰近建築物協調配合，以中、高明度及中、低彩度之色彩為原則。

(二)建築物外牆顏色應以主色彩與其他輔佐色彩相配合為原則，不應以單一顏色為建築物整體色彩。

(三)本地區住宅區、工業區、商業區之建築物外牆顏色之使用，其建築之主色彩應依下表所列之原則辦理。

調物建分 色 區 系 基 築 別	住宅區	商業區	工業區
色 系 編 號	HV/C=N8.5-9.5	HV/C=N8.5-9.5	HV/C=N8.5-9.5
	HV/C=1.25-10.0 R 7-9/1-6	HV/C=1.25-10.0 R 7-9/1-6	HV/C=1.25-10.0 R 7-9/1-6
	HV/C=1.25-3.75 Y 7-9/1-6	HV/C=1.25-3.75 Y 7-9/1-6	
	HV/C=1.25-10.0 YR 8-9/1-6	HV/C=1.25-10.0 YR 7-9/1-6	HV/C=1.25-10.0 YR 8-9/1-6
		HV/C=7.5P-10.0 P 7-9/1-6	
		HV/C=1.25-10.0 RP 7-9/1-6	
備 註	<p>1 本表係採國際標準色系(Munsell Hue Circle 40Hue)</p> <p>2 H 為色相值(HUE) V 為明度值(VALUE) C 為彩度值(CHROMA)</p> <p>3 N.Y.R.P 為色相英文字縮寫「N(無色), Y(Yellow, 黃色), R(Red, 紅色), P(Purple, 紫色)」</p>		

八、本地區內部分街廓建築基地之指定牆面線，應依下列規定及附圖六所示。

(一)街廓編號 RC2-2, RC3, C1, RC4, H1 之建築物應自臨接向陽路及重陽路之道路境界線退縮五公尺至十公尺範圍之指定牆面線位置部分，按其指定牆面線之總長度 2/3 以上設置建築量體及牆面，且該指定牆面線部分之建築高度，

不得低於自基地地面量起九公尺，且不得高於 15 公尺。

(二)街廓編號 RC2-2, RC3, C1, RC4, I1 之建築物應自臨接向陽路及重陽路之道路境界線退縮十公尺至 15 公尺範圍之指定牆面線位置部分，按其指定牆面線之總長度 2/3 以上設置建築量體或牆面，且該指定牆面線部分之建築高度不得低於自基地地面量起 15 公尺，且不得高於 30 公尺。

九、院落規定：如下表。

深 (寬) 度	別	最小前院深度(公尺)	最小後院深度(公尺)	最小後院深度比	最小側院寬度(公尺)
商業區	商		三		
住宅區	住	五	三	○·五五	三
工業區 輕工業使用	工	三	三	○·三	三

前表所稱最小前、後、側院深度係指建築物外牆或柱中心線與前後側面基地線間之最小水平距離，但陽台、屋簷、雨遮等突出中心線超過一·五公尺時，應自邊緣後退一·五公尺作為中心線。又建築基地後面基地線為建築線者，得免受後院深度比之限制。另基地側面不論開窗與否，均應依前表留設最小側院寬度。

十、鄰棟間隔：

(一)住宅區同一基地內建築二座以上建築時，其鄰棟間隔計算不得少於下表規定，但同一座建築物對面部分(如天井部分)之鄰棟間隔，不得小於該建築物高度之○·二倍，並不得小於三公尺。

前後建築物平均高度之倍數	建築物前後之鄰棟間隔(公尺)	兩端建築物平均高度之倍數	建築物兩端之鄰棟間隔(公尺)
一·○	六	○·二	五

(二)商業區內建築物與同一基地內之其他建築物或同一幢建築物對面部份(如天井部分)之鄰棟間隔不得小於該建築高度之〇·二倍，並不得小於三公尺，但其鄰棟間隔或距離已達五公尺者，得免再增加。

十一、公共開放空間系統：

(一)為塑造本新生地區整體都市景觀及舒適之都市生活環境，特訂定本地區之開放空間系統設計準則，本計畫區劃設之公園之公共開放空間及指定部分街廓之建築基地應留設之公共開放空間，其形狀、位置及規模如附圖七所示。

(二)本計畫區建築基地內指定留設之公共開放空間，其性質、規模及設置標準應依下列規定辦理：

1 建築基地指定留設八公尺之帶狀式公共開放空間，應沿相鄰道路境界線留設連續性之人行通道，其寬度至少三公尺，且自相鄰道路境界線起算一·五公尺範圍內植栽喬木行道樹，其植栽綠化設計應依下列規定：

(1)行道樹間距不得大於八公尺且不得小於六公尺，該樹需為長綠有花期且枝葉濃密且抗污染之喬木，樹冠底離地淨高二·〇公尺以上，根部應保留適當之透水面積。

(2)行道樹植穴深度不得少於一·五公尺，覆植土不得少於二立方公尺，植穴應以(鏤空)鑄鐵蓋板或透水設施，且應與人行道地坪高程齊平。

2 建築基地指定留設四公尺帶狀式公共開放空間，應供為公共人行專用步道使用，並自相鄰道路境界線起算一·五公尺範圍內植栽喬木行道樹，其植栽綠化設計，應依下列規定：

(1)行道樹間距不得大於八公尺且不得小於六公尺，喬木植栽樹種應以枝型優美、耐污染，枝葉濃密之喬木，樹冠底離地淨高二·〇公尺以上。

(2) 建築基地臨接道路境界線總長度每達十八公尺應沿該道路至少設置一處灌木植床，植床寬度八十公分，長度至少三〇〇公分，植床應做防止土壤沖刷流失之緣部處理，其高度不得高於十五公分。栽植之權木高度不得高於九十公分。

3 建築基地指定留設一·五公尺帶狀式公共開放空間，應供為公共人行專用步道使用，並於該指定退縮建築線內之前院或側院部分，栽植喬木以綠化，其公共開放空間之植栽綠化設計，應符合下列規定：

(1) 植栽喬木數量，應按其所留設之公共開放空間面積，以每六十四平方公尺種植一棵之方式計算。

(2) 喬木植栽樹種，應以枝葉濃密，具遮蔭效果之喬木為主，樹冠底離地淨高一·八公尺以上。

4 建築基地指定留設之廣場式公共開放空間應以集中配置為原則，其綠覆率不得小於百分之五十，其喬木植栽最少樹量，應按開放空間面積，以每六十四平方公尺種植一棵之方式計算，植栽應以枝葉濃密且具遮蔭效果之終年長綠喬木為主，樹冠底離地淨高一·八公尺以上。

5 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公共開放空間及無遮簷人行道地坪應高於相臨道路邊界處十公分至十五公分，並應向道路境界線作十分之一之洩水坡度。

(2) 帶狀式公共開放空間及無遮簷人行道應為連續性鋪面，且應與相鄰基地地坪高程齊平，車道穿越時，其鋪面仍應連續。

(3) 地坪鋪面須為透水性之圬工構造鋪面，地坪鋪面應為防滑材質。

(三) 建築物暨法定空地綠化：

本地區建築基地，除依規定留設之公共開放應按相關規定辦理外，其建築物及法定空地應予綠化，並應依「台北市建築物暨法定空地綠化實施要點」規定辦理。

(四)本計畫區內公園之公共開放空間，須依下列規定辦理：

- 1 本地區之公園，其綠覆率應達百分之六十以上，其喬木植栽最少數量植栽應按公園面積以每五十平方公尺栽植喬木一棵之方式計算，其喬木植栽樹種應以枝葉濃密，有花期之常綠喬木，且具遮蔭效果之植物為主。
- 2 公園、人行步道之設計有高程差時，應設置斜坡道，以利通行。
- 3 公園應栽植樹高四公尺以上之喬木，其面積不得少於該公園面積之百分之四十，且根部應保留適當之透水性。

十二、建築基地交通規劃及停車空間設置標準：

(一)本地區建築基地汽車出入口設置應按下列規定：

- 1 本地區建築基地不得設置二個以上之汽車出入口，但基地合於下列情形，且經本市都市設計審議委員會審查同意者，不在此限。
 - (1) 基地內建築物依法應設置之停車面積總和達三、〇〇〇平方公尺以上或停車數量總和達一五〇部以上者。
 - (2) 建築基地面積超過三、〇〇〇平方公尺以上者。
- 2 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、斑馬線距離五公尺範圍內。
 - (2) 學校校門口距離十公尺範圍內。
 - (3) 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。

(二)基地內以私設通路連通建築線及建築物出入口者，應於私設通路側，設置至少一邊之人行專用步道，且其寬度不得小於一公尺。

1 本地區內建築物應依下表規定設置停車位(零數均應計入)但基地面積達一、〇〇〇平方公尺以上之公有建築物之停車空間應依下表規定加倍留設：

建築物用途	應附設小汽車位數	應附設機車位數
住宅使用	按建築物供住宅使用總樓地板面積每滿一五〇 ² m ² 設置一輛	按建築物供住宅使用總樓地板面積每滿一〇〇 ² m ² 設置一輛
商業使用	按建築物供商業使用總樓地板面積每滿一〇〇 ² m ² 設置一輛	按建築物供住宅使用總樓地板面積每滿一〇〇 ² m ² 設置一輛
工業使用	按建築物供工業使用總樓地板面積未達二、〇〇〇 ² m ² 部分，以每滿二〇〇 ² m ² 設置一輛；超過二、〇〇〇 ² m ² 以上未達四、〇〇〇 ² m ² 部分，以每滿二五〇 ² m ² 設置一輛；超過四、〇〇〇 ² m ² 以上未達一〇、〇〇〇 ² m ² 尺部分，以每滿三〇〇 ² m ² 設置一輛；超過一〇、〇〇〇 ² m ² 部分，以每滿三五〇 ² m ² 設置一輛。	按建築物供工業使用總樓地板面積每滿50平方公尺設置一輛

2 前表停車設置標準所稱之總樓地板面積之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊外廊等無牆壁之面積及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物、保齡球館之球道等類似用途部分。

3 同一幢建築物內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依下表規定計算(零數均應計入)予以累加後合併計算。

4 停車空間之汽車出入口車道，如情況許可應位於側街，並應距最近之交叉口至少在三十公尺以上。

(四)離街裝卸場：

1 本地區建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：

土地及建築物使用組別	總樓地板面積	應附設裝卸位數	備註
第七組： 醫療保健服務業。	二〇〇〇平方公尺以下	免設	同一基地內供「土地及建築物使用組別」二欄以上使用者，其設置基準應分別就各該欄表列規定計算後(零數均應計入)予以累加後合併計算。
第九組： 社區通訊設施。	超過二〇〇〇平方公尺未滿五〇〇〇平方公尺	一	
第十組： 社區安全設施。	五〇〇〇平方公尺以上未滿一〇〇〇〇平方公尺	二	
第十五組： 社教設施。	一〇〇〇〇平方公尺以上未滿二〇〇〇〇平方公尺	三	
第十六組： 文康設施。	二〇〇〇〇平方公尺以上	每增加二〇〇〇〇平方公尺增設一個	
第二十八組： 一般事務所。	一〇〇〇平方公尺以下	免設	
第二十九組： 自由職業事務所。	超過一〇〇〇平方公尺未滿二〇〇〇平方公尺	一	
第三十組： 金融保險業。			
第十七組： 日常用品零售業。			
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： 小吃店業。	二〇〇〇平方公尺以上未滿四〇〇〇平方公尺	二	
	第二十二組： 餐飲業。	四〇〇〇平方公尺以上未滿六〇〇〇平方公尺	三
		六〇〇〇平方公尺以上	每增加六〇〇〇平方公尺增設一個
第二十六組： 日常服務業。	五〇〇平方公尺以下	一	
第二十七組： 一般服務業。	超過五〇〇平方公尺未滿一〇〇〇平方公尺	二	
	一〇〇〇平方公尺以上未滿二〇〇〇平方公尺	三	
	二〇〇〇平方公尺以上	每增加二〇〇〇平方公尺增設一個	
	第五十一組： 公害最輕微之工業。	五〇〇平方公尺以下	一
第五十二組： 公害較輕微之工業。	超過五〇〇平方公尺未滿二〇〇〇平方公尺	二	
	二〇〇〇平方公尺以上未滿四〇〇〇平方公尺	三	
第五十三組： 公害輕微之工業。	四〇〇〇平方公尺以上	每增加四〇〇〇平方公尺增設一個	
	第三十三組： 健身服務業。	一〇〇〇平方公尺以下	免設
	超過一〇〇〇平方公尺未滿四〇〇〇平方公尺	一	
	四〇〇〇平方公尺以上未滿一〇〇〇〇平方公尺	二	
	一〇〇〇〇平方公尺以上	每增加一〇〇〇〇平方公尺增設一個	

2 裝卸空間標準：

(1) 最小裝卸空間尺度：

A 小貨車：長度六．〇公尺，寬二．五公尺，淨高二．七公尺。

B 大貨車：長度十三．〇公尺，寬四．〇公尺，淨高四．二公尺。

C 淨高於斜坡面時，應以行間距為標準。

(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十五公尺。

(5) 裝卸空間之四周鄰接其他基地時應以樹籬(寬度最少一．二公尺)阻隔，而其高度應於一．二公尺至一．八公尺之間，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。

十三、騎樓及無遮簷人行道：

本地區街廓編號 Q1 之商業區(供一般商業使用)及國小用地，其建築基地應依附圖八所示之位置及規模設置騎樓及無遮簷人行道。

十四、垃圾貯存空間：

本地區建築物總樓地板面積達三、〇〇〇平方公尺以上之建築基地，應設置集中式垃圾貯存空間，

且依下列規定：

- (一)建築物應於基地地面層室內外或其上下一層之室內無礙衛生及觀瞻處以集中方式設置垃圾貯存空間，並按每滿五〇〇平方公尺總樓地板面設置〇．五平方公尺之貯存空間附設之。
- (二)商業使用及工業使用，應依前項規定加倍留設。
- (三)集中式室內垃圾貯存空間之附設面積應以各幢建築物為計算單位，且應設置通風處理及排水設備接通排水溝，其最低淨高應為二．四公尺以上。
- (四)集中式垃圾貯存空間設置於法定空地者，應有適當之景觀及公共衛生維護設施，且其場所應可接通建築線或私設通路。
- (五)集中式垃圾貯存空間如採用垃圾子車設備者，應留設供垃圾收集車進出之車道及操作空間。

十五、圍牆：

本地區建築基地之圍牆、欄杆設置標準應依下列規定辦理：

- (一)本地區商業區之建築基地一律不得設置圍牆。
- (二)住宅區之建築基地僅准建造高度二公尺以下之圍牆，其基座不得高於四十五公分，且圍牆透空部分應不少於百分之七十。
- (三)工業區之建築基地僅准建造高度二公尺以下之圍牆，其基座不得高於四十五公分，且圍牆透空

部分應不少於百分之五十。

十六、廣告招牌：

- (一)本計畫地區之住宅區及工業區(輕工業使用)之建築物，不得設置廣告、廣告旗幟，及廣告招牌，但為標明該建築物名稱，得於地面層出入口附近一公尺內設置標誌，其面積不得超過二平方公尺，且不得設置霓虹閃光裝置。
- (二)住宅區(住商混合使用)之建築物，其附設廣告物、廣告招牌之設置高度不得超過自基地地面量起五公尺或二層樓之窗台，離地淨高不得低於三公尺，且不得設置霓虹閃光裝置。
- (三)商業區(供一般商業使用)之建築物，其附設廣告物、廣告旗幟、招牌，不得突出於建築線且其突出於牆面不得超過八十公分，除建築物名稱，其高度不得超過自基地地面量起十公尺，離地淨高，不得低於三公尺，且不得設置霓虹閃光裝置。

附表一 基隆河成功橋上游河道截彎取直後兩側土地附近地區土地及建築物使用組別容許表

區分	住宅區	商業區		工業區	商業區	工業區
使用別	供住宅使用	住商混合使用		供拆遷安置專案住宅使用	供一般商業使用	輕工業使用
街廓	R1	RC1	RC2-1	H1	C1	I1 I5
編號	R2		RC2-2			I2 I6
土地及建築	R3		RC3			I3 I7
物使用組別	R4		RC4			I4 I8
1 獨立・雙拼住宅	●	●	●			
2 多戶住宅	●	●	●	●	○	
4 學前教育設施	■	■	■	■		
6 社區遊憩設施	■	■	■	■		
7 醫療保健服務業		■	■	■	△	△
9 社區通訊設施			□	□	□	△
10 社區安全設施			△	△	△	
15 社教設施					○	
16 文康設施			△	△	△	
17 日常用品零售業		■	■	■	△	
18 零售市場		■	□	■	□	
19 一般零售業甲組					△	
20 一般零售業乙組					△	
21 小吃店業			■	■	○	
22 餐飲業					○	
26 日常服務業		■	□	■	○	
27 一般服務業					○	
28 一般事務所					○	

29	自由職業事務所			△		○	
30	金融保險業				■	△	
33	健身服務業					△	
51	公害最輕微之工業						○
52	公害較輕微之工業						●
53	公害輕微之工業						●

說明：

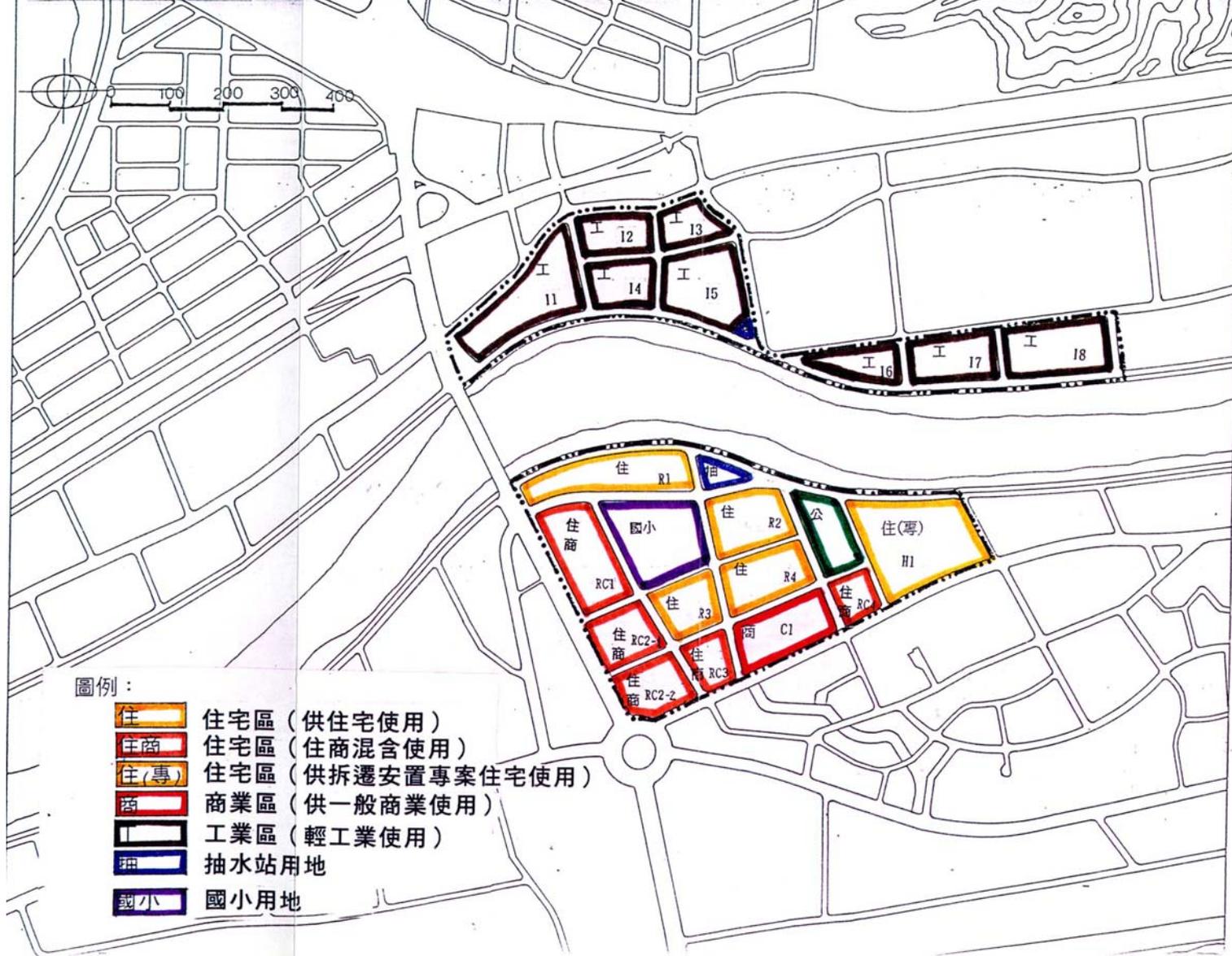
1 圖例：

- (1) ○ 許可組別(不受樓層限制，但地下僅限地下第一層)
- (2) ● 許可組別(地面層以上，不受樓層限制)
- (3) □ 許可組別(只限地面層及地下一層)
- (4) ■ 許可組別(只限地面第一層)
- (5) △ 許可組別(只限地面層以上第一至第四層)

2 本地區土地及建築物使用組別詳附件一～一。

基隆河成功橋上游河道截彎取直後兩側土地附近地區土地使用分區與都市設計管制要點

附圖一、土地使用分區

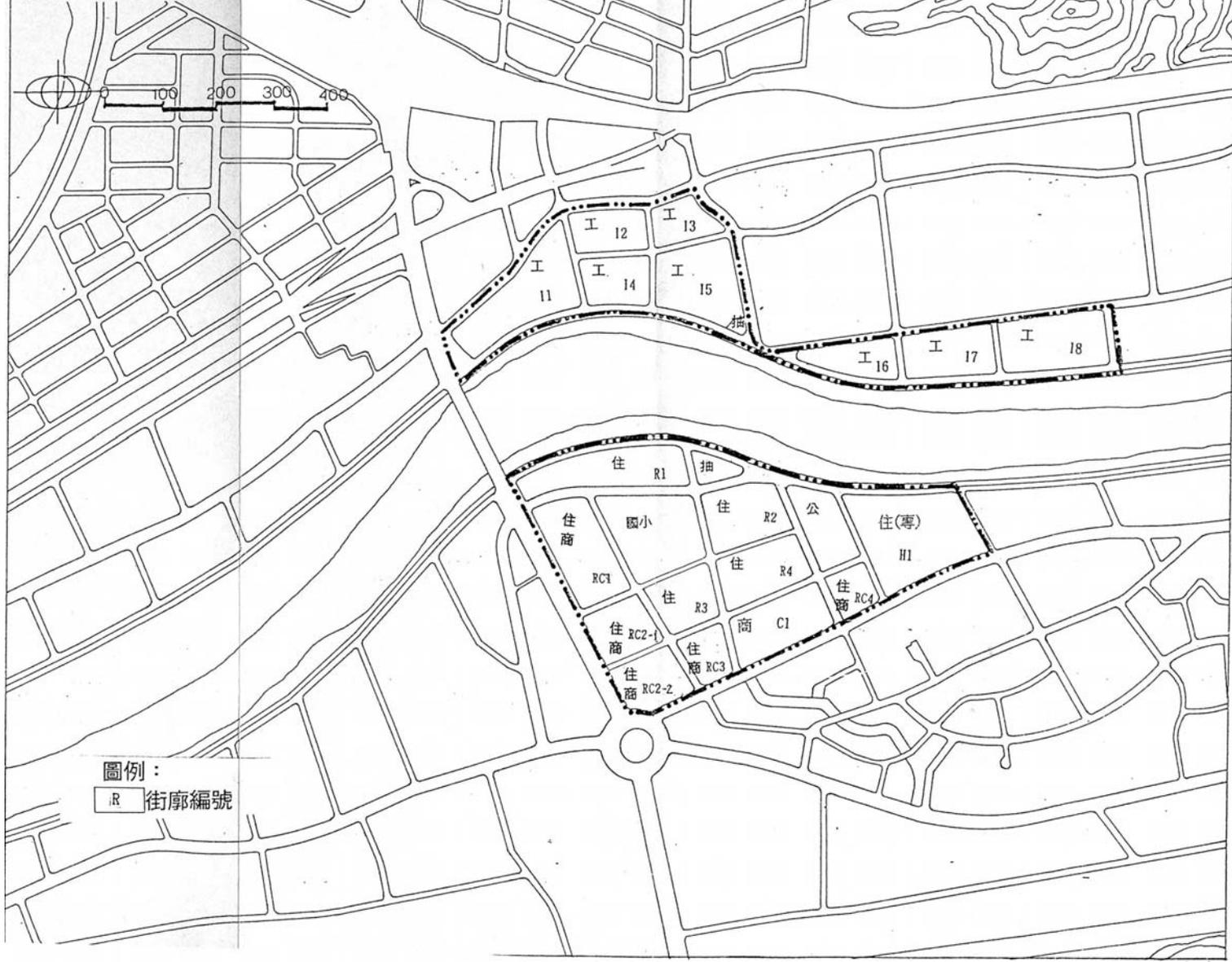


圖例：

- 住宅區 (供住宅使用)
- 住宅區 (住商混合使用)
- 住宅區 (供拆遷安置專案住宅使用)
- 商業區 (供一般商業使用)
- 工業區 (輕工業使用)
- 抽水站用地
- 國小用地

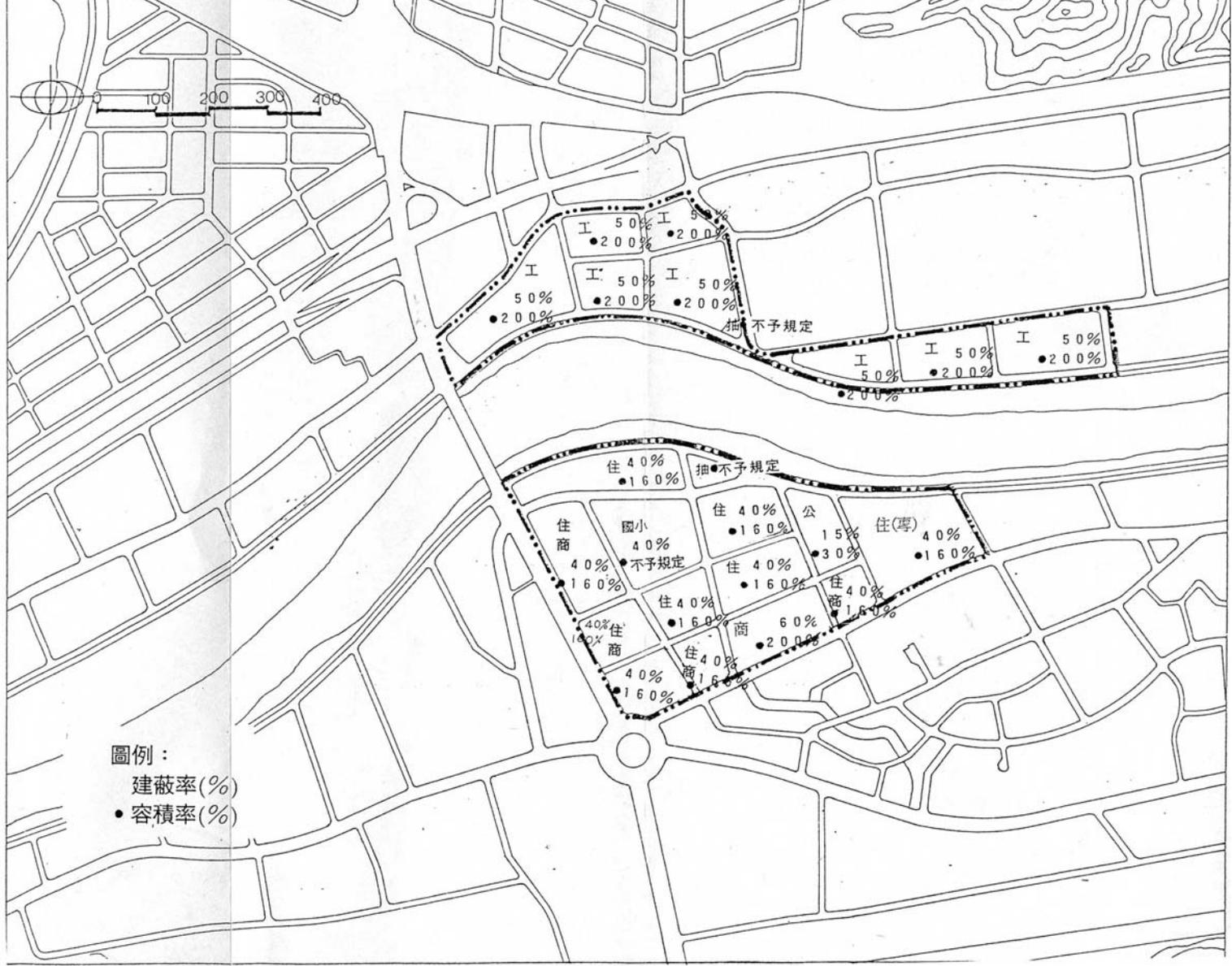
基隆河成功橋上游河道截彎取直後兩側土地附近地區土地使用分區與都市設計管制要點

附圖二、街廓編號



基隆河成功橋上游河道截彎取直後兩側土地附近地區土地使用分區與都市設計管制要點

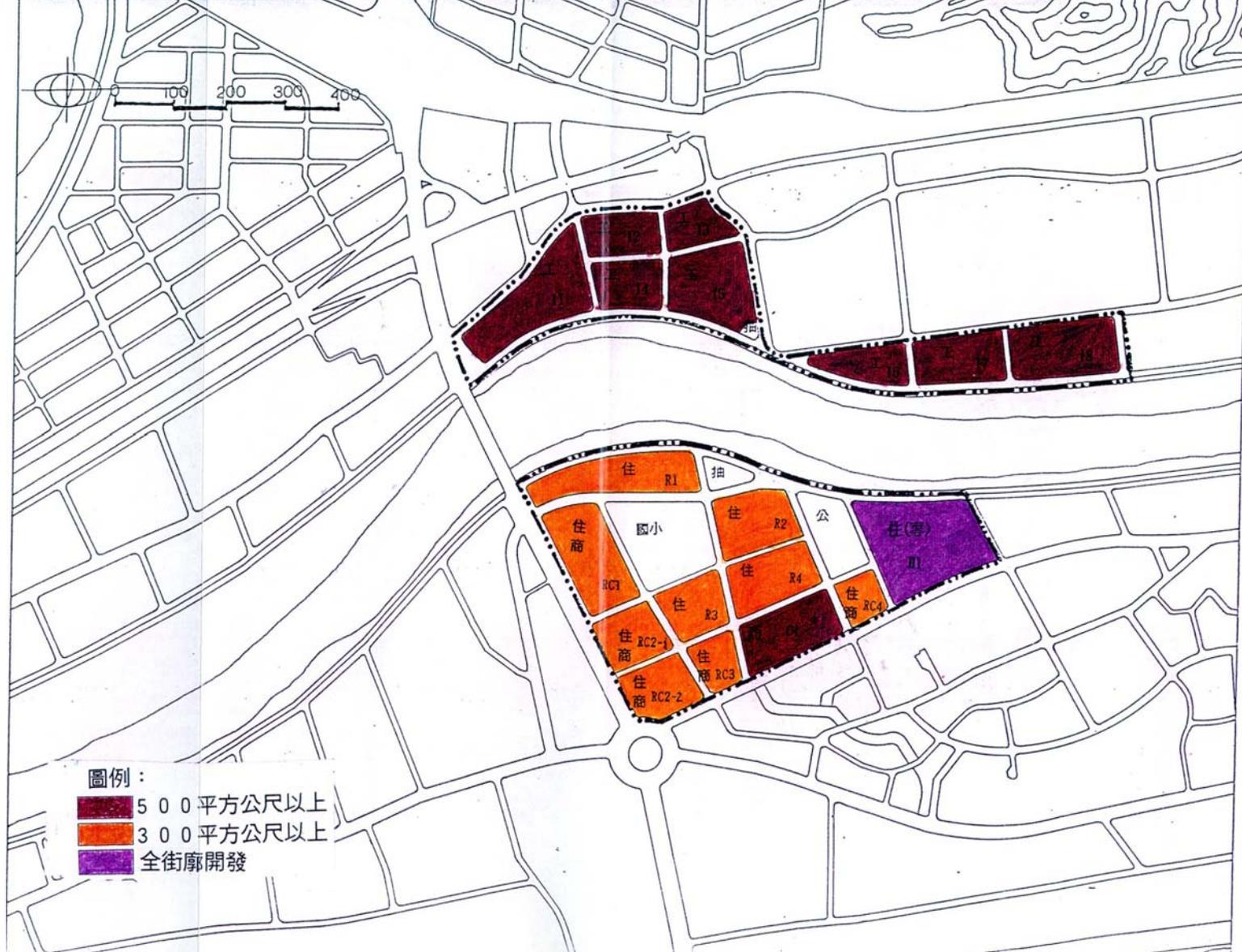
附圖三、土地使用強度



圖例：
 建蔽率(%)
 ● 容積率(%)

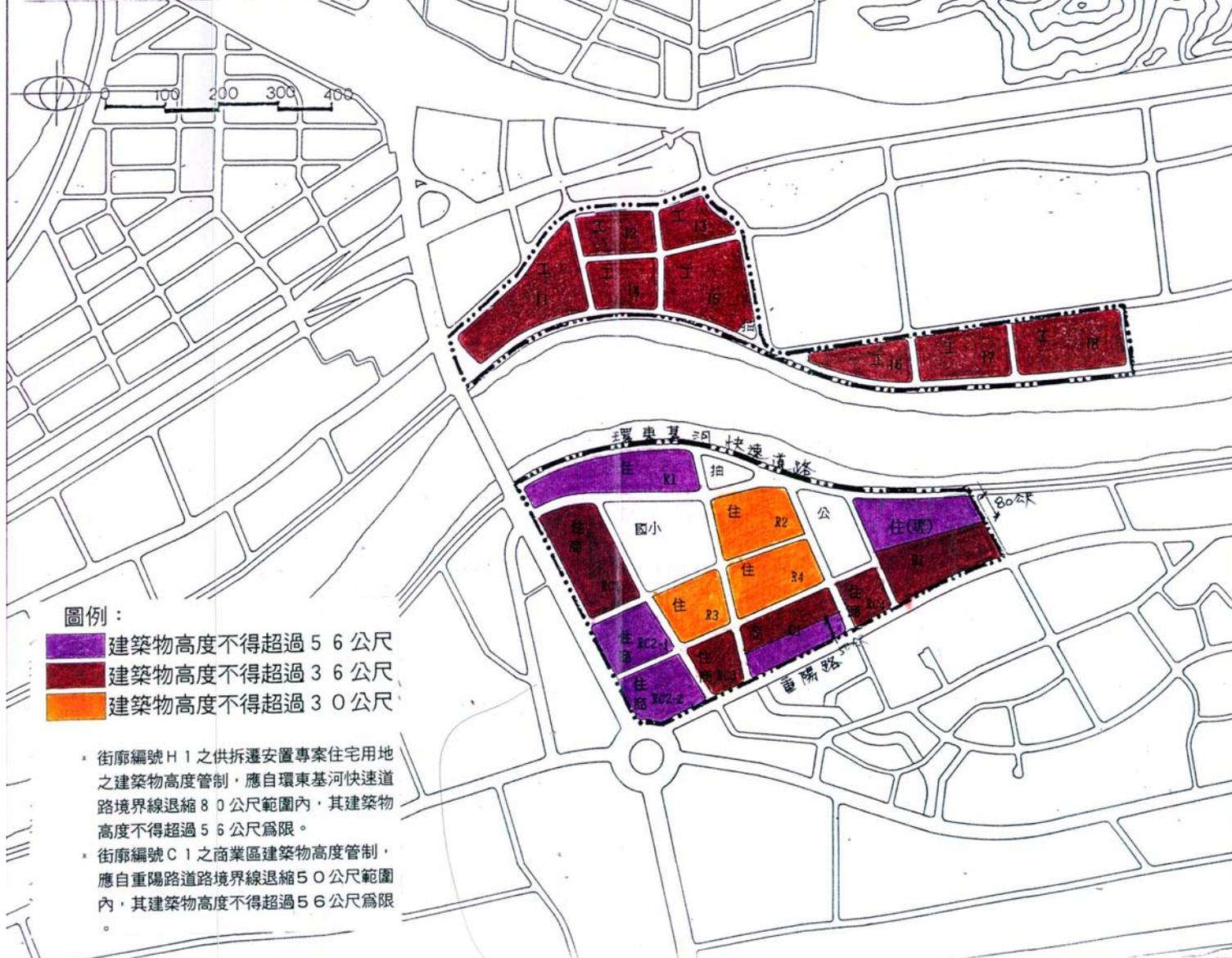
基隆河成功橋上游河道截彎取直後兩側土地附近地區土地使用分區與都市設計管制要點

附圖四、最小建築基地規模



基隆河成功橋上游河道截彎取直後兩側土地附近地區土地使用分區與都市設計管制要點

附圖五、建築物高度管制及配置



基隆河成功橋上游河道截彎取直後兩側土地附近地區土地使用分區與都市設計管制要點

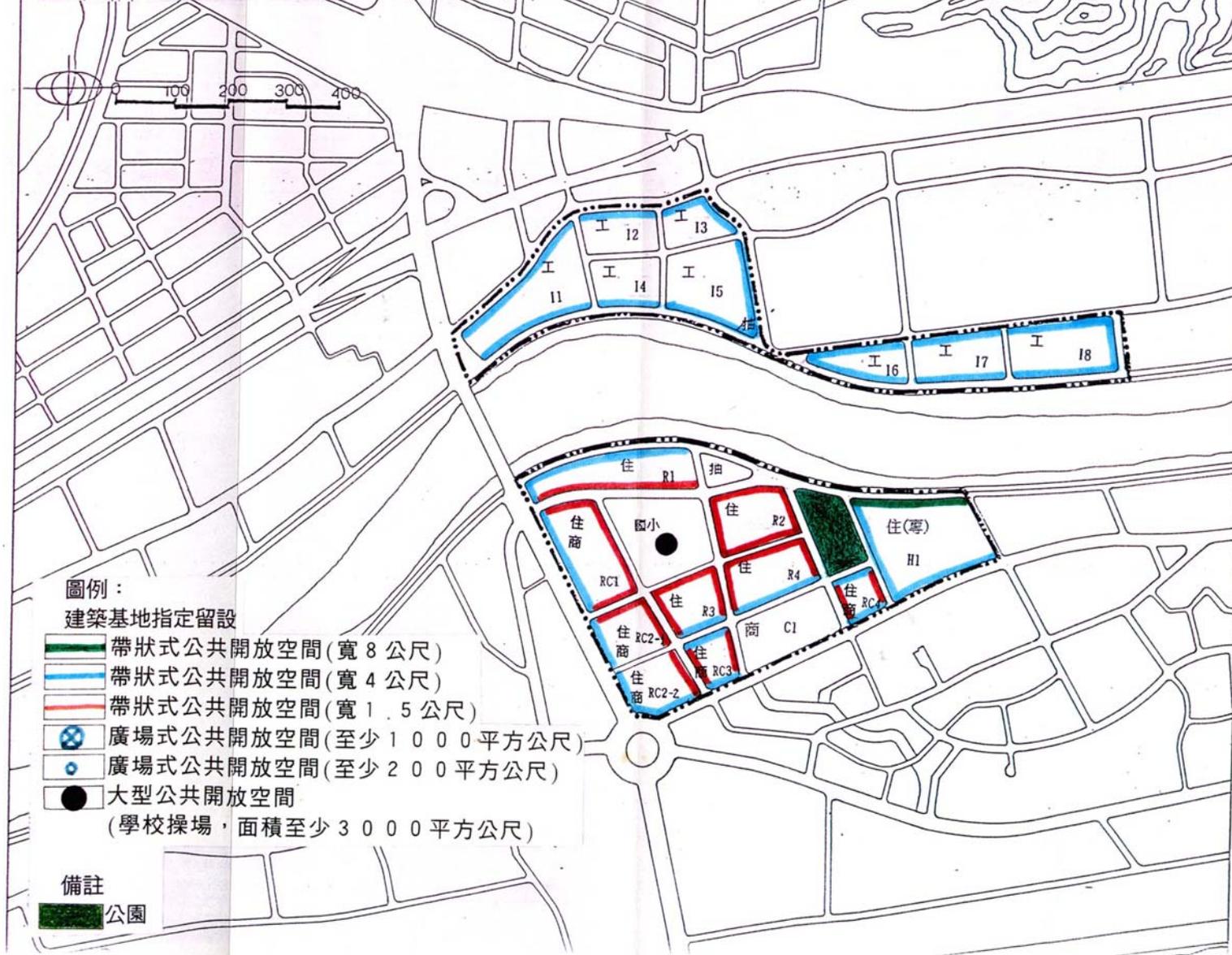
附圖六、指定建築牆面線



- 街廓編號RC2-2、RC3、C1、RC4、H1之建築物應自臨接向陽路及重陽路之道路境界線退縮5公尺至10公尺範圍之指定牆面線位置部份，按其指定牆面線之總長度2/3以上設置建築量體及牆面，且該指定牆面線部份之建築高度，不得低於自基地地面量起9公尺，且不得高於15公尺。
- 街廓編號RC2-2、RC3、C1、RC4、H1之建築物應自臨接向陽路及重陽路之道路境界線退縮10公尺至15公尺範圍之指定牆面線位置部份，按其指定牆面線之總長度2/3以上設置建築量體及牆面，且該指定牆面線部份之建築高度，不得低於自基地地面量起15公尺，且不得高於30公尺。

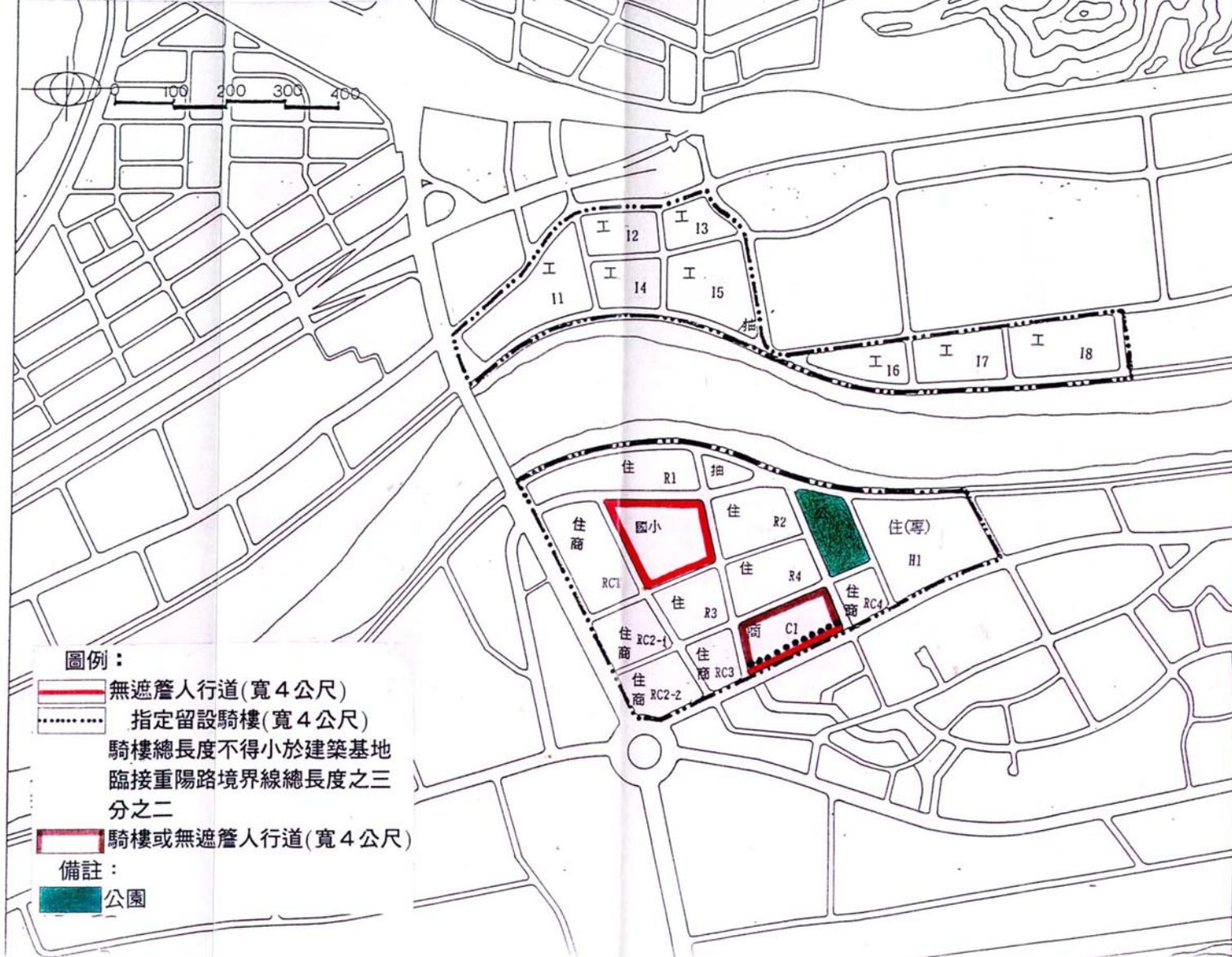
基隆河成功橋上游河道截彎取直後兩側土地附近地區土地使用分區與都市設計管制要點

附圖七 指定留設之公共開放空間



基隆河成功橋上游河道截彎取直後兩側土地附近地區土地使用分區與都市設計管制要點

附圖八、騎樓及無遮簷人行道



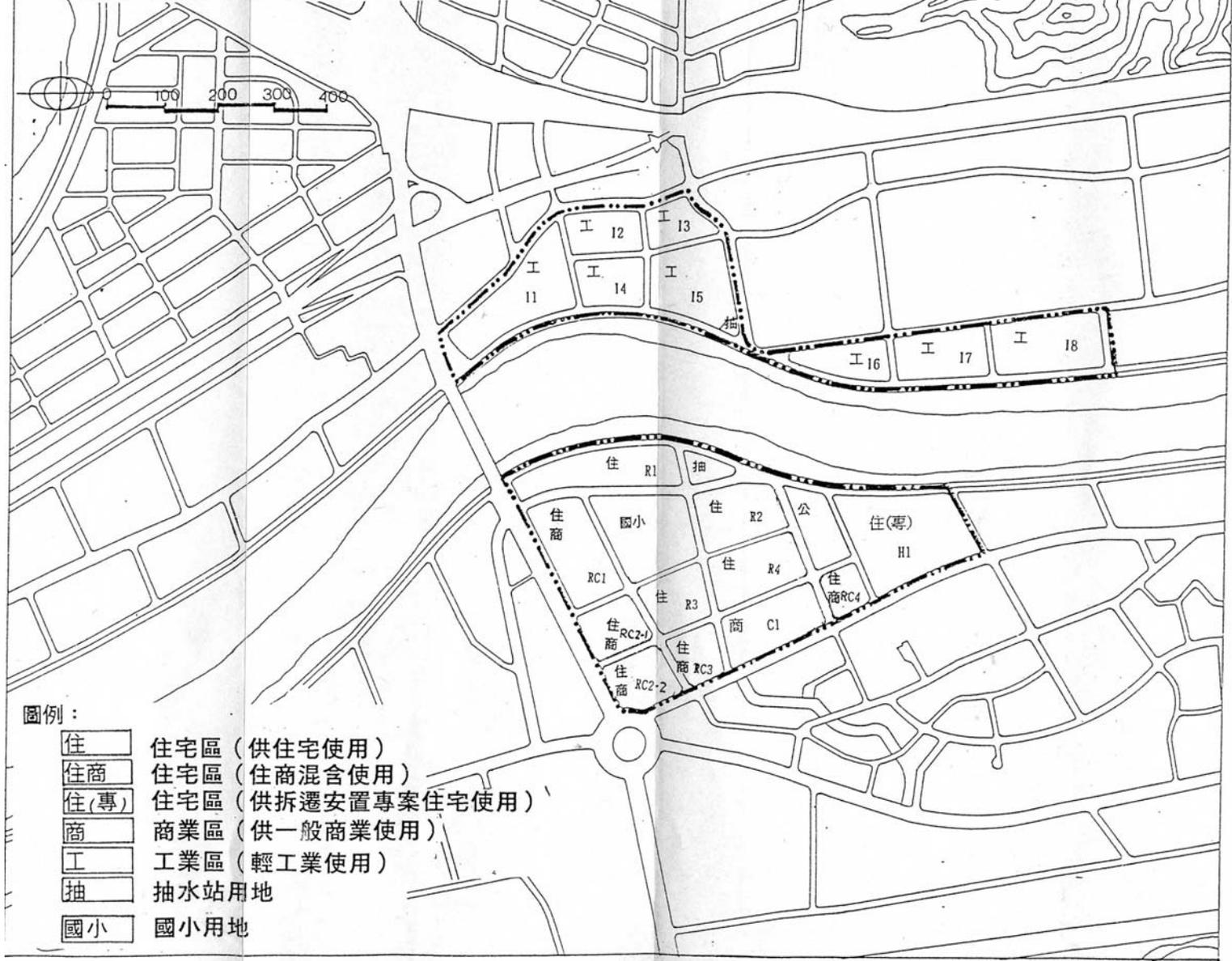
附件二 擬訂基隆河成功橋上游河道截彎取直後兩側土地細部計畫暨配合修訂主要計畫案事業及財務計畫表

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	經費來源
		征購	土地重劃	獎勵投資	區段徵收				
國小用地	20000				√	304000	教育局	84年07月至 85年06月	由教育局在執行年度額定預算內編列支應
公園用地	10100				√	50500	工務局	84年07月至 86年06月	由工務局在執行年度額定預算內編列支應
抽水站用地	5600				√	409804	工務局	82年01月至 83年06月	由工務局在執行年度額定預算內編列支應
道路用地	71400				√	124909	工務局	81年10月至 86年06月	由工務局在執行年度額定預算內編列支應
合計	107100					889213			

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、本表所列之開闢經費包括土地價購費、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。

基隆河成功橋上游河道截彎取直後兩側土地細部計畫暨配合修訂主要計畫案示意圖



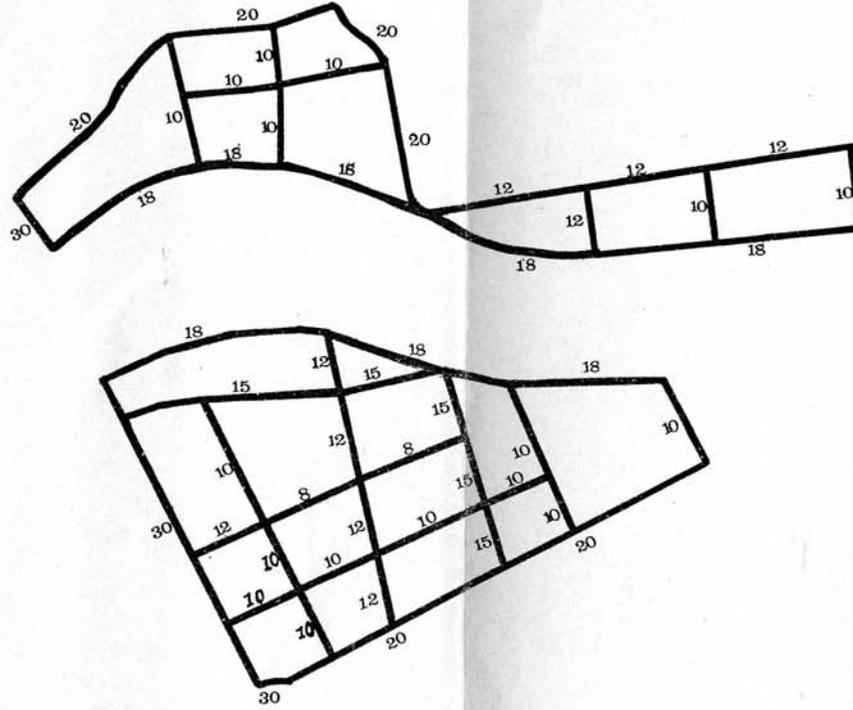
圖例：

- 住 住宅區 (供住宅使用)
- 住商 住宅區 (住商混合使用)
- 住(專) 住宅區 (供拆遷安置專案住宅使用)
- 商 商業區 (供一般商業使用)
- 工 工業區 (輕工業使用)
- 抽 抽水站用地
- 國小 國小用地



案名：擬訂基隆河成功橋上游河堤取直後兩側土地細部計畫暨配合訂定計畫道路系統圖

比尺：一萬二千分之一



計畫
道路