

臺北市都市計畫書

擬定臺北市華光社區暨週邊地區第三種商業區
(特)、數位科技專用區、金融服務專用區、公
園用地及道路用地細部計畫案

臺北市政府

96年10月2日府都規字第09634486500號公告公開展覽

案名：擬定臺北市華光社區暨週邊地區第三種商業區(特)、數位科技專用區、金融服務專用區、公園用地及道路用地細部計畫案

辦理機關：臺北市政府

計畫範圍：詳如計畫示意圖

類別：擬定

法令依據：都市計畫法第 22 條

詳細說明：

壹、計畫範圍與面積：

本計畫區位於大安區與中正區交界處，在中正紀念堂東南側之華光社區附近地區，其行政區屬大安區光明里及錦泰里，計畫範圍北以金山南路 2 段 30 巷為界，東以金山南路 2 段為界，西以杭州南路 2 段為界，南以金華街為界。計畫範圍內主要包括華光社區、部分地區本府於民國 89 年 6 月 26 日公告為實施都市更新地區，合計面積約 12.64 公頃。

本案經主要計畫變更為商業區、金融服務專用區、數位科技專用區、公園用地及道路用地。

貳、計畫目標

- 一、國營事業土地更新與轉型，建構臺北金融特區及數位科技園區。
- 二、結合中正紀念堂觀光文化機能，提供觀光服務設施。
- 三、促進土地有效利用，以都市更新手法帶動地區整體發展。
- 四、配置地區性公共設施，提升地區生活環境品質。

參、計畫構想

一、土地使用

(一)金融服務專用區－提供行政院金融監督管理委員會（含所屬銀行局、證券期貨局、保險局、檢查局）、臺灣證券交易所、證券櫃檯買賣中心、臺灣期貨交易所、臺灣票券集保結算公司及台灣銀行等單位進駐。

本專用區以現有臺灣郵政用地為主，將愛國東路南側住宅區、變電所用地、綠地用地及地區性道路用地變更為金融服務專用區，提供金融機構進駐，並於建築物底層提供適當商業服務空間，滿足地區與辦公民眾生活需求。本案並將透過都市設計及開放空間的留設、圍牆之拆除提供友善開放之休憩空間，轉化現有國營事業封閉氛圍，釋出土地資源與地區共享。

(二)數位科技專用區－提供電信商務辦公、文化展示及體驗消費使用。

配合中華電信保留行通大樓、通信大樓需求，及國營事業複合化、多角化經營需求，以中華電信現有土地為主，規劃數位科技生活園區，提供電信文物、數位生活展示、行動固網數據、上下游產業、數位創作及數位相關產品展售服務。

本案並將透過都市設計及指定開放空間的留設，提供友善開放之休憩空間，轉化現有國營事業封閉氛圍，釋出土地資源與地區共享。

(三)商業區－結合中正紀念堂文化觀光機能，設置觀光旅館使用。

呼應中正紀念堂之國際地標及國際觀光景點特性，臨接杭州南路二段規劃商業區為第三種商業區（特），引入觀光服務之商業設施，如觀光旅館，增加休閒性與娛樂性機能，並藉由行人動線之串聯發展由中正紀念堂至永康街之沿街式休閒消費空間。

(四)公園用地

於計畫區北側集中留設帶狀公園，俾與臺北監獄圍牆古蹟結合運用。

二、開發強度

本計畫區原屬電信用地、郵政用地、第三之一種住宅區（特）、第三種住宅區（特）、第三之一種住宅區、第三種住宅區、綠地用地、變電所用地及道路用地，現況住宅區內多低度利用，為維護地區原有良好環境品質，爰依原使用強度進行開發總量管控。

肆、計畫內容：

一、土地使用計畫及分區管制

(一)各使用分區之使用性質、土地及建築物之使用管制如下表所示。(街廓編號詳圖一)

街廓編號	位置	土地使用分區	面積m ²	建蔽率	容積率	使用性質及管制內容
B1	大安區金華段三小段 552、559-4、572-1、556、557、558、555、560 及部分 553、554、559、559-1 地號	第三種商業區(特)	5,992	45%	225% 300%	1. 原屬第三之一種住宅區（特）之容積率 300%；第三種住宅區（特）及第三種住宅區之容積率 225%。第三之一種住宅區（特）符合本市土地使用分區管制規則第 10 條有關建築基地臨接道路面寬 16 公尺以上者，始得適用容積 300%之規定。 2. 土地及建築物允許使用項目及其他管制依本市土地使用分區管制規則第三種商業區辦理。 3. 不得作為住宅使用。 4. 適用都市更新條例及相關規範。
B2	大安區金華段三小段 561-2、561-6、561-8、	第三種商業區(特)	8,846	45%	253% (容積獎勵後上)	1. 以原容積樓地板面積均攤於變更後之商業區(街廓編號 B2)與金融服務專用區(街廓編號 F1、F2)土

街廓編號	位置	土地使用分區	面積m ²	建蔽率	容積率	使用性質及管制內容
	561-3、562、562-3、563、563-2、564、564-1、565、565-1、565-2 及部分 561、563-1、562-1 地號				限為400%)	<p>地，換算平均容積率為253%。</p> <p>2. 土地及建築物允許使用項目及其他管制依本市土地使用分區管制規則第三種商業區辦理。</p> <p>3. 供第41組：一般旅館業及第42組：國際觀光旅館業使用之樓地板面積不得低於總樓地板面積之50%。</p> <p>4. 不適用本市土地使用分區管制規則有關綜合設計放寬規定。</p> <p>5. 不得作為住宅使用。</p> <p>6. 適用都市更新條例及相關規範。</p> <p>7. 本案適用都市更新條例容積獎勵後，得再依本市土地使用分區管制規則第80條之2規定放寬容積率至400%上限並回饋予市政府。</p>
F1 F2	大安區金華段三小段 570-9、569、570-7、570-6、570-8、566、567、568、148-3、146-3、146、145-1、148-1、570、146-2、147-1、146-1、148-2、149-2 地號	金融服務專用區	34,680	45%	253% (容積獎勵後上限為400%)	<p>1. 以原容積樓地板面積均攤於變更後之商業區(街廓編號 B2)與金融服務專用區(街廓編號 F1、F2)土地，換算平均容積率為253%。</p> <p>2. 土地及建築物允許使用項目及其他管制依本市土地使用分區管制規則第三種商業區辦理。</p> <p>3. 供金融機構與單位使用之樓地板面積不得低於總樓地板面積之70%。</p> <p>4. 不適用本市土地使用分區管制規則有關綜合設計放寬規定。</p> <p>5. 不得作為住宅使用。</p> <p>6. 原變電所用地既有變電設施得以地下化方式整體配置於金融服務專用區內，並不計入容積樓地板面積。</p> <p>7. 適用都市更新條例及相關規範。</p> <p>8. 本案適用都市更新條例容積獎勵後，得再依本市土地使用分區管</p>

街廓編號	位置	土地使用分區	面積m ²	建蔽率	容積率	使用性質及管制內容
						制規則第 80 條之 2 規定放寬容積率至 400% 上限並回饋予市政府。 9. 建築物之第一、二層供作購物、餐飲及公共使用之比例不得低於第一、二層合計樓地板面積之 50%。
F3	大安區金華段三小段 147、148、149 地號	金融服務專用區	23,335	45%	400%	1. 維持原郵政用地容積率 400%。 2. 土地及建築物允許使用項目及其他管制依本市土地使用分區管制規則第三種商業區辦理。 3. 供金融機構與單位使用之樓地板面積不得低於總樓地板面積之 70%。 4. 不適用本市土地使用分區管制規則有關綜合設計放寬規定。 5. 不得作為住宅使用。 6. 建築物之第一、二層供作購物、餐飲及公共使用之比例不得低於第一、二層合計樓地板面積之 50%。
E	大安區金華段三小段 154、151、150 地號	數位科技專用區	28,079	45%	400%	1. 維持原電信用地容積率 400%。 2. 土地及建築物允許使用項目及其他管制依本市土地使用分區管制規則第三種商業區辦理。 3. 供電信辦公使用之樓地板面積不得低於總樓地板面積之 70%。 4. 不適用本市土地使用分區管制規則有關綜合設計放寬規定。 5. 不得作為住宅使用。 6. 建築物之第一、二層供作購物、餐飲及公共使用之比例不得低於第一、二層合計樓地板面積之 50%。
合計			100,932			

(二)公共設施用地

街廓編號	位置	土地使用分區	面積 ^{m²}	建蔽率	容積率	使用性質及管制內容
P	大安區金華段三小段 155、156、157 地號	公園用地	6,285	—	—	1. 依本市土地使用分區管制規則有關公園用地規定辦理。 2. 得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定辦理。 3. 公園用地變更前之住宅區容積樓地板面積已均攤至商業區 (B2) 及金融服務專用區 (F1、F2)，土地須辦理產權移轉予臺北市政府。
	杭州南路二段以東、愛國東路以北、杭州南路二段 25 巷以南、原中華電信用地以西附近地區	道路用地	2,441	—	—	1. 以原細部計畫道路為主擬定 8 公尺之東西向及 12 公尺南北向計畫道路。 2. 得配合整體開發指定為人行徒步區。
	愛國東路以南、金華皆以北、原臺灣郵政用地以西附近地區	道路用地	1,734	—	—	1. 以原細部計畫道路為主擬定 12 公尺南北向計畫道路。 2. 得配合整體開發指定為人行徒步區。
合計			10,460			

備註：1.本計畫變更後各用地之面積規模、位置及形狀應依計畫圖實地分割測量為準。
2.計畫範圍不含愛國東路之道路用地。

(三)土地使用面積分配一覽表

使用分區	面積 ^{m²}	比例(%)
第三種商業區	14,838	11.74
金融服務專用區	58,015	45.91
數位科技專用區	28,079	22.22
公園用地	6,285	4.97
道路用地	19,159	15.16
合計	126,376	100.00

備註：道路用地部分含括愛國東路 14,984 m²及細部計畫道路用地 4,175 m²。

二、都市設計管制

為維護本計畫區良好之環境品質，創造及形塑當地特色及風格，特訂本計畫區內都市設計管制要點（詳附件）以加強實施建築管理，未來本計畫區之開發建築須先經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過後，始得核發建造執照。

另本案金融服務專用區須完成公園用地之騰空與產權移交臺北市政府後，始得申請核發建造執照。

三、防災計畫

（一）避難場所

本計畫區內之公園用地及指定廣場式公共開放空間可發揮快速疏散人潮及暫駐之功能；商業區、金融服務專用區及數位科技專用區建築物之地下 1、2 層，應強化其結構設計及水電儲存機能，以作為緊急避難之場所。

（二）疏散逃生動線

以本計畫區內主要之人行動線系統為基礎，並配合無障礙之開放空間、綠地，當發生火災或地震時，將人群疏散至空曠地區。

（三）救災動線

救災動線將以愛國東路為主要匯集點及入口，並利用四週道路系統及開放空間作為救災車輛／服務車輛之路線。

（四）延緩災害

以留設透水性高之公園、強化建物防火防震功能等手法，延滯都市災害之波及時間。

四、其他

本計畫區內部分地區於89年6月26日公告為中正紀念堂東側華光社區更新地區，配合行政院95年核定本區以騰空標售方式辦理，由各用地管理機關移撥土地予國有財產局進行後續處分，故於土地使用強度規定係以原容積總量計算，未逕予提昇，由於本案列為國家都市更新旗艦計畫，故適用都市更新條例及相關法令所規定之對價獎勵，以適度提高允建強度。

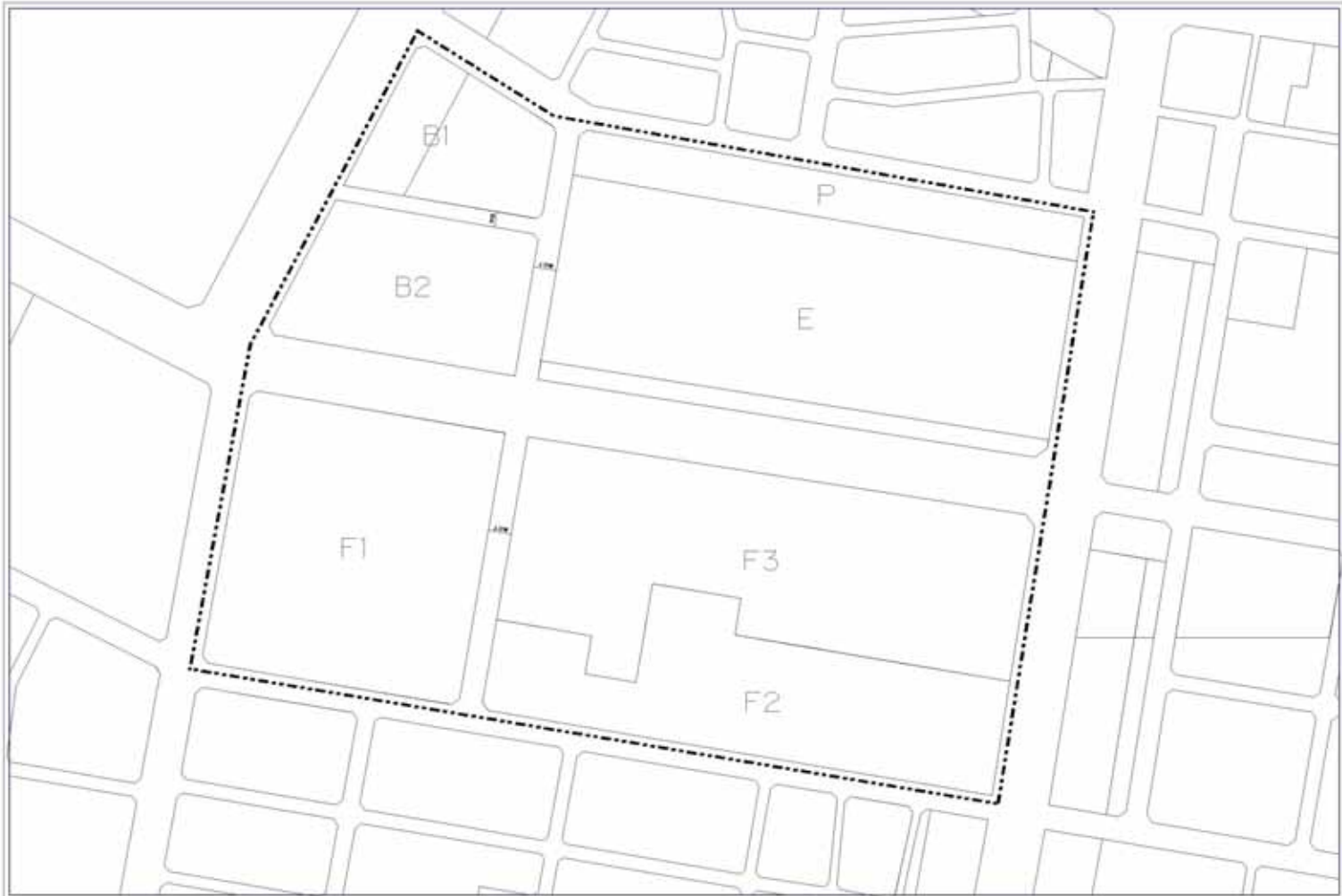
伍、事業及財務計畫：

公共設施 種類	面積 (ha)	土地取得方式					開闢經費(仟元)				主辦單位	經費來源	預定完成 期限
		徵 購	土 地 重 劃	獎 勵 投 資	無 償 撥 用	其 他	土地 徵購 費	土地 撥用 費	工程費	合計			
公園用地	0.63				✓			31,425		臺北市政 府工務局	主辦單位 編列預算 執行	99年度	
道路用地	0.42				✓			42,717		臺北市政 府工務局	主辦單位 編列預算 執行	99年度	

備註：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以調整。

陸、其他

- 一、本計畫區不適用臺北市建築物增設室內公用停車場空間鼓勵要點。
- 二、本變更計畫書內未規定者悉依都市更新條例、本市土地使用分區管制規則及其他相關法令規定辦理。



圖一、街廓編號示意圖

附件、擬定臺北市華光社區暨週邊地區第三種商業區（特）、數位科技專用區、金融服務專用區、公園用地及道路用地細部計畫案都市設計管制要點

一、為促進本計畫區土地、建築物之合理使用，塑造良好都市景觀、創造地區特色及維持良好環境品質，特訂定本要點。

二、計畫區內管制事項

（一）公共開放空間（詳圖二）

1. 帶狀式開放空間

- （1）為形塑愛國東路林蔭大道意象，第三種商業區（特）、數位科技專用區及金融服務專用區臨愛國東路側應退縮 15 公尺為原則，留設帶狀式開放空間（不含騎樓）。
- （2）第三種商業區（特）、數位科技專用區及金融服務專用區臨杭州南路二段、金山南路二段側應退縮 10 公尺為原則，留設帶狀式開放空間（不含騎樓）。
- （3）第三種商業區（特）、公園用地、數位科技專用區、金融服務專用區臨杭州南路二段 25 巷、金山南路二段 30 巷、金華街側應退縮 5 公尺，留設帶狀式開放空間（不含騎樓）。

2. 廣場式開放空間

- （1）數位科技專用區應配合臺北監獄圍牆古蹟留設 1000 平方公尺以上之廣場式開放空間，於鄰近愛國東路與第三種商業區（特）側應留設 3000 平方公尺以上之廣場式開放空間。
- （2）金融服務專用區應整體規劃、分期開發，集中留設 1 公頃以上之開放空間，另金融服務專用區（街廓編號 F2）鄰近金山南路與金華街側、金融服務專用區（街廓編號 F1）鄰杭州南路與愛國東路側應留設 500 平方公尺以上之廣場式開放

空間，鄰杭州南路與金華街側應留設 1000 平方公尺以上之廣場式開放空間，提供西北側商業區、南側住宅區休憩使用。

(3) 第三種商業區（特）臨接杭州南路與愛國東路側除指定留設之帶狀式開放空間外，應再留設置 500 平方公尺以上之廣場式開放空間，帶狀式開放空間留設併得計入廣場式開放空間計算。

(4) 有關本計畫範圍內之廣場式開放空間得經由「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過後不受指定留設開放空間示意圖留設位置之限制。

3.騎樓及無遮簷人行道

(1) 數位科技專用區（街廓編號 E）與第三種商業區（特）（街廓編號 B1、B2）間臨愛國東路 21 巷側應設置騎樓或退縮留設 5 公尺無遮簷人行道。

(2) 金融服務專用區（街廓編號 F1）、金融服務專用區（街廓編號 F2、F3）未指定留設帶狀式開放空間之路段應設置騎樓或退縮留設 5 公尺無遮簷人行道。

(3) 第三種商業區（特）（街廓編號 B1）與第三種商業區（特）（街廓編號 B2）未指定留設帶狀式開放空間之路段應設置騎樓或退縮留設 3.64 公尺無遮簷人行道。

4.本計畫區內之帶狀式與廣場式開放空間綠覆率不得低於 50%。

5.建築基地內之指定留設之開放空間須由土地權利關係人善盡維護管理責任。

(二)景觀規劃及綠化原則

1.植栽綠化原則

(1)建築基地指定留設 15 公尺帶狀式開放空間（不含騎樓）為原

則，以供人行及腳踏車道通道使用，免再依本市土地使用分區管制規則規定設置無遮簷人行道，並自相鄰道路境界線向內進深一·五公尺範圍內栽植喬木，且依下列規定辦理：

①留設連續性之人行步道暨腳踏車道，其平均寬度至少為3公尺，並沿該步道列植三排植栽，且設置連續性樹穴，以增加基地之保水性。

②地面層植栽設計處理，除選植合宜之樹種並保持適當之樹距6至8公尺外，且為確保喬木之必要生長空間，喬木植穴覆土深度至少宜達1.5公尺以上，並植穴不得突出妨礙行人通行。

③植栽樹種以枝葉濃密且具遮蔭效果之常綠喬木為主。

(2)建築基地指定留設10公尺帶狀式開放空間（不含騎樓），以供人行及腳踏車道通道使用，免再依本市土地使用分區管制規則規定設置無遮簷人行道，並自相鄰道路境界線向內進深一·五公尺範圍內栽植喬木，且依下列規定辦理：

①留設連續性之人行步道暨腳踏車道，其平均寬度至少為3公尺，並沿該步道兩側栽植喬木。

②地面層植栽設計處理，除選植合宜之樹種並保持適當之樹距6至8公尺外，且為確保喬木之必要生長空間，喬木植穴覆土深度至少宜達1.5公尺以上，並植穴不得突出妨礙行人通行。

③植栽樹種以枝葉濃密且具遮蔭效果之常綠喬木為主。

(3)建築基地指定留設5公尺帶狀式開放空間（不含騎樓），以供為人行及腳踏車道通道使用，免再依本市土地使用分區管制規則規定設置無遮簷人行道，並自相鄰道路境界線向內進深一·五公尺範圍內栽植單列喬木，且依下列規定辦理：

- ①留設連續性之人行步道暨腳踏車道，其平均寬度至少為3公尺，並沿該步道兩側栽植喬木。
 - ②地面層植栽設計處理，除選植合宜之樹種並保持適當之樹距6至8公尺外，且為確保喬木之必要生長空間，喬木植穴覆土深度至少宜達1.5公尺以上，並植穴不得突出妨礙行人通行。
 - ③植栽樹種以枝葉濃密且具遮蔭效果之常綠喬木為主。
- (4)本計畫區內之建築物、法定空地及依本要點規定留設之公共開放空間應予綠化，其綠化規定依「臺北市建築物暨法定空地綠化實施要點」辦理。
 - (5)建築物屋頂上應實施綠化。
 - (6)建築基地之鋪面及植栽應與道路人行道鋪面及行道樹充分調和，鋪面的材質應注意防滑、耐壓、透水、易於管理維護等條件。
 - (7)本計畫區內原有良好植生應盡量保留為原則，若需配合建築開發移植，應研擬妥善之移植計畫。
 - (8)本計畫區內建築基地均不得設置圍牆，且建築基地內之開放空間、景觀設計應配合全區整體規劃考量，並開放供公眾通行及使用。

2.街道家具設置原則

本計畫區內之帶狀式與廣場式開放空間其植栽種類、鋪面、路燈等街道家具設施之設計，得配合鄰近街廓開放空間整體設計，以提升本計畫區內優質之外部環境。

3.其他設施物設置原則

- (1)建築基地指定留設之帶狀式開放空間應為連續鋪面，但於車道

出入口部分，應有明顯區劃設計，地坪高程應與臨接之公共開放空間及人行道順平，或高於相臨道路邊界處十公分至二十公分，並應向道路作洩水坡度。

- (2)指定留設之開放空間應設置照明設施，並以中、低光源為原則，其於夜間平均照度不得低於六勒克斯並採用節能燈具。
- (3)廢氣排出口、通風口應予美化，其排風口不得面對綠地、人行步道、公共開放空間設置。
- (4)因應高齡社會需求，本計畫區內之開放空間，應採無障礙之環境設計，並以防滑地坪材質設置及設置必要之扶手設施。另須配合台灣高溫多雨之氣候及大眾運輸場站，整體規劃設置遮蔭、擋雨設施（含騎樓）。
- (5)本計畫區內之開放空間，應配合植栽計畫、活動規劃及大眾運輸系統設置人行活動休憩設施及相關街道家具系統，以創造良好商業休閒人行環境。
- (6)本計畫區各分區之建築物應以天橋或地下道方式相互連通，並與地面層開放空間系統之人行動線銜接與搭配。但愛國東路上以不得設置空中連通設施為原則，避免影響愛國東路側之視覺穿透性。

(二)建築基地交通規劃及停車空間

- 1.本地區數位科技專用區、金融服務專用區、第三種商業區（特）及公園用地間得設置立體人行連通設施（地上或地下）。
- 2.建築物附屬停車空間應整體規劃，並顧及停車動線順暢。
- 3.建築基地之裝卸車位及衍生之接駁車及計程車上下客臨停之空間，其設置位置、進出動線與停等延滯所需空間均應於基地內處理，且車輛出入口應與停車場出入口整併規劃。

- 4.為避免停車場汽車出入利用道路作為緩衝空間，延滯道路車流，基地內應留設汽車進出停等空間，並不得佔用開放空間。
- 5.依本要點規定留設之開放空間（車道出入口及臨停空間除外），應專供人行使用，不得作車輛停車使用。
- 6.汽機車車道穿越開放空間或無遮簷人行道者，應自該開放空間或無遮簷人行道緣線再退縮 2 公尺以上緩衝空間，作為汽機車停等之緩衝車道，以維車行及人行通行安全。
- 7.金融服務專用區間之道路用地應採可以減緩車速之鋪面材質施作，以形塑整體意象。
- 8.本計畫區內不適用「臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」規定。

(三)建築物管制

1.建築物街面層空間設計與活動使用：

- (1)第三種商業區（特）、數位科技專用區及金融服務專用區建築物臨街面及臨接開放空間與人行軸線部分，均應設置適當之人行開口，以加強建築物與外部開放空間之活動互動性，並延續本地區街道活動氣氛。
- (2)第三種商業區（特）、數位科技專用區及金融服務專用區之建築物地面層沿道路側外牆應設置透光櫥窗，該面積應達地面層外牆 70% 以上之比例為原則，且不得設置封閉式捲門。

2.建築物高度：

中正紀念堂周圍特定專用區內之建築物高度仍須依中正紀念堂周圍特定專用區有關建築物高度之管制。

3.建築物量體及造型設計：

- (1)第三種商業區（特）B2街廓及金融服務專用區 F1、F2、F3 以完整街廓為最小建築基地單元。
 - (2)本計畫區內建築物外牆顏色，應與鄰近建築物協調配合，以中、高明度、中、低彩度為原則，不得使用高反射性材料。
 - (3)建築物外觀顏色應以主色彩與其他輔佐色彩整體搭配設計為原則。
 - (4)建築物之量體及高度，應考量天際線及相鄰建築之視野景觀。
 - (5)本計畫區建築物開口部不得採用反光玻璃，如採用黑色及褐色玻璃，其總面積不得超過建築物可視總面積之百分之二十。
 - (6)臨杭州南路建築物之立面設計應儘量簡化，避免過於繁複之分割，另立面色彩應儘量淡化處理，並採用單純、柔和、穩定之色彩為原則。
 - (7)建築物造型量體應採底層、中高層之建築量體型式，中高層部分之建築量體以分段退縮設置為原則，另高層建築量體之水平投影面積之最大對角線長度不得大於六十公尺為原則，且應裝置夜間照明設施。
- 4.本計畫區內建築應依建築技術規則「綠建築」專章檢討設計，以達到節能、省水、減廢、衛生、舒適、健康、環保之目的。
- 5.建築附屬設施：
- (1)廣告招牌
 - A、廣告物之設置應符合廣告物管理法規。
 - B、建築物屋頂禁止設置廣告招牌。
 - C、同一棟建築物之廣告招牌，以整體設置共同招牌為原則。
 - D、建築物立面禁止設置 LED 電子廣告物看板及透視膜之廣告

設施物。

E、直接面向中正紀念堂之建築物，除一樓可設置招牌外（招牌高度不得超過第二層之樓台，且面積不得大於地面層正面總面積之八分之一，及不得設置閃光霓虹設施），均不得設置任何廣告物。其餘地區依本市廣告物相關管理規定辦理。

(2)建築物附屬機電、通信、視訊、給水、空調、垃圾貯存等設施應配合建築物整體設計，並施以適當之遮蔽美化。

(3)建築物臨道路之正面不得暴露或設置通風管、排油煙機、冷氣、管線、鐵窗等。

(4)建築物之電視天線應為共同天線。

(5)本計畫區內公有或私有設備管路均應地下化，並避免破壞開放空間與步道完整性。

(6)本計畫區內建築物外牆以避免使用高反射性材料為原則。

(四)建築物外觀夜間照明

1.本計畫區內之建築物應設置外觀夜間照明並採用節能燈具。其底層部距地面二至三層範圍內之沿街行人尺度範圍，其照明應配合街道燈光，並考量行人之視覺與活動，塑造舒適之行人光環境。

2.建築物外觀夜間照明，應依對應尺度分段設置照明效果，以呈現屋頂天際線、低層部入口意象及建築物面前開放空間為設置原則。

3.建築物照明不得對鄰近建築物及都市空間造成光害，亦應考慮其本身及使用者之舒適性。

(五)地下層開挖規模管制

1.本計畫區第三商業區(特)、數位科技專用區及金融服務專用區之地下層開挖規模，以不超過55%為原則，且地下室開挖範圍必須自建築線退縮至少1.5公尺以上，以增加基地植栽之保水性。

2.地下層開挖面積以外牆牆心核計。

3.地下層開挖範圍應盡量避免座落於指定留設帶狀式開放空間或廣場式開放空間，俾使植栽有良好生長環境。

(六)區內應設置完整街道家具及指標系統(色彩、材質、形式統一)。

(七)本計畫區內總樓地板面積達3000平方公尺以上之建築基地應於地下層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500平方公尺樓地板面積設置0.5平方公尺之貯存空間附設之。

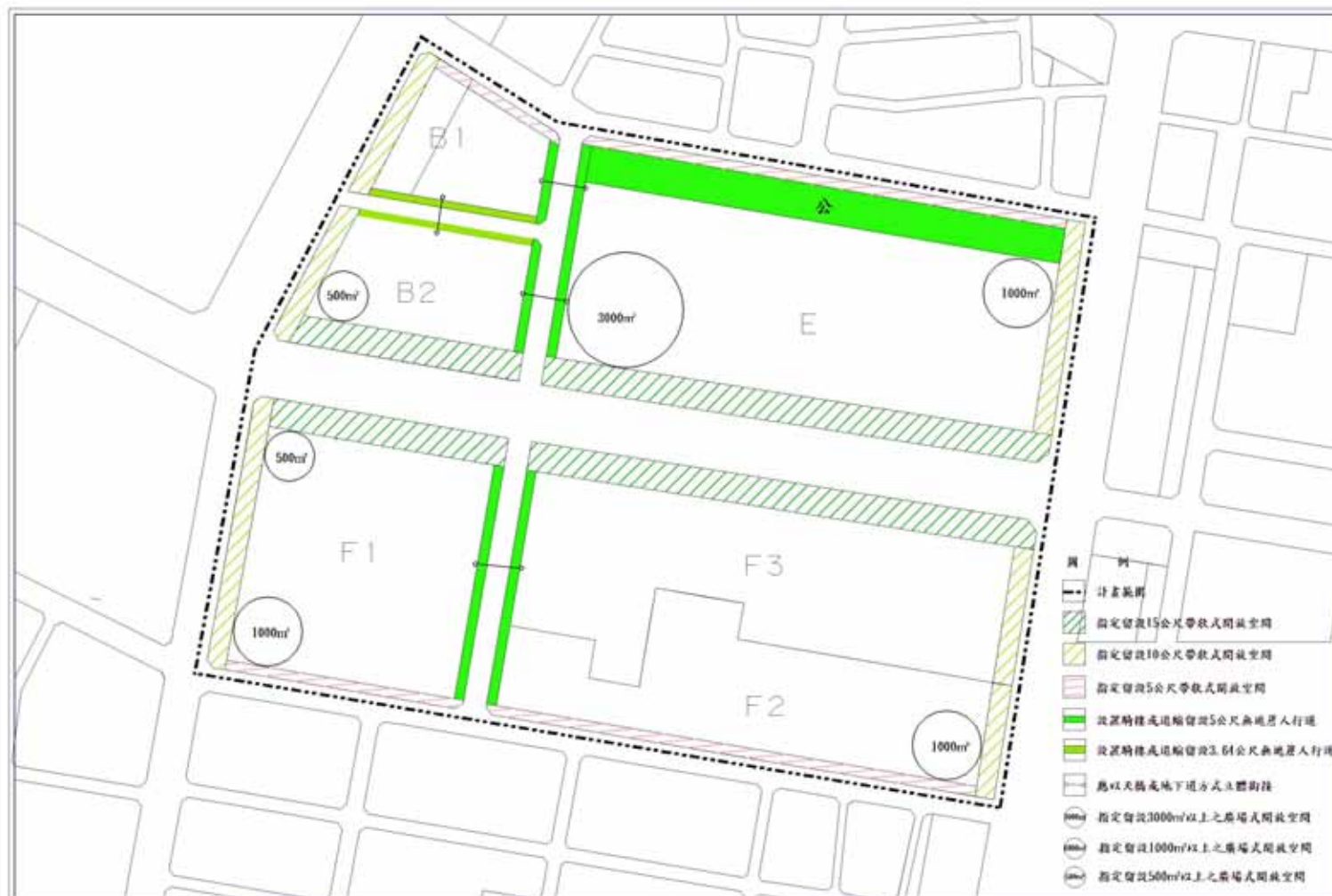
(八)建築物屋頂均應綠美化，且不搭蓋任何構造物，並應配合夜間照明做整體規劃設計。

(九)天橋及地下道地役權

各街廓以天橋及地下道連接之位置如圖二所示。建築基地提供沿街部份基地留設為道路人行地下道或天橋公共交通出入口者，該出入口部分得不計入建築面積及樓地板面積。

四、本都市設計管制要點中部分列為「原則」性之規定，如申請案經由「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過，得不受本要點原則性規定之限制。

五、本管制要點用語除有特別述明者外，悉依相關法令之規定。



圖二、指定留設開放空間示意圖

擬定臺北市華光社區暨週邊地區第三種商業區（特）、數位科技專用區、
金融服務專用區、公園用地及道路用地細部計畫案示意圖

