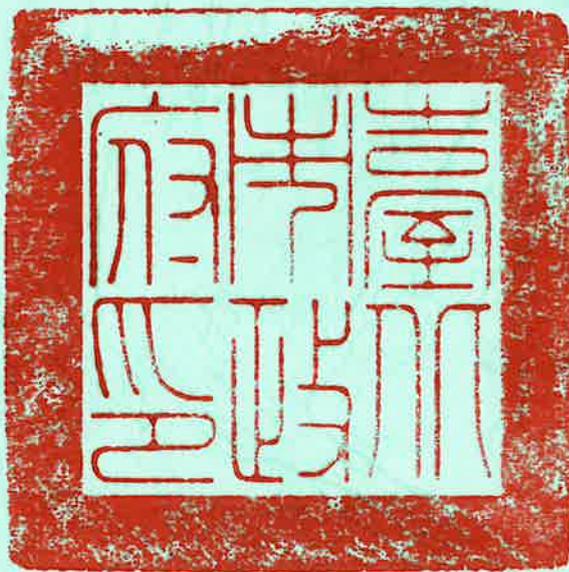


臺北市都市計畫書

修訂「臺北市大同區都市計畫通盤檢討
(細部計畫)案」都市設計管制規定案



臺北市政府

113年7月29日府都規字第11330367591號公告公開展覽

案 名：修訂「臺北市大同區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」都市設計管制規定案

申請單位：臺北市政府

計畫範圍：詳計畫範圍示意圖

類 別：修訂

法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款

詳細說明：

壹、計畫緣起與範圍

一、計畫緣起

查本府 110 年 1 月 13 日公告「臺北市大同區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」，劃定「延重慶北路至建成圓環、圓環至南京西路，及南京西路至塔城街一帶」及「延平北路及民權西路交會地區(臺北橋北側地區)」為帶狀重要意象地區作為實施都市設計準則管制範圍，並規範建築物底層部應串聯商業活動。

其中基於西區門戶延伸至後站商圈為重要交通場站及重要商圈地區，為塑造視覺景觀並考量其一致性及整體性，規範「位於延重慶北路至建成圓環、圓環至南京西路，及南京西路至塔城街兩側計畫道路之建築基地，應自臨接道路境界線起退縮 3 公尺並自建築基地地面層高度 20 公尺範圍內指定牆面線，其建築並沿該牆面線設置大於基地所臨接道路長度三分之二(含)以上之建築立面為原則」。

前開計畫公告實施後，市府接獲反映該計畫規定條文之退縮 3 公尺指定牆面線與「指定留設騎樓路段(塔城街、南京西路、重慶北路一段)」有所競合，並與地區現況環境紋理不符，且塔城街南段路段亦有配合指定留設騎樓之必要、107 年 12 月 18 日公告「修訂臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」內已另訂騎樓及開放空間規定；另臺北橋北側地區係為延續延平北路三段(延三夜市)周邊商業氛圍而劃入，惟因該路段多為住宅區、緊鄰高架道路且人潮多從捷運大橋頭站通往延三夜市，故現況仍未有商業紋理，擬配合檢討修訂。

為達延續舊市區現有紋理及避免重複規範之目的，並維護建築形

貌、既有建成地區空間紋理所構成之整體街區風貌，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理本次都市計畫修訂。

二、計畫範圍

本計畫範圍以臺北市大同區行政區界為範圍，詳圖 1 所示。

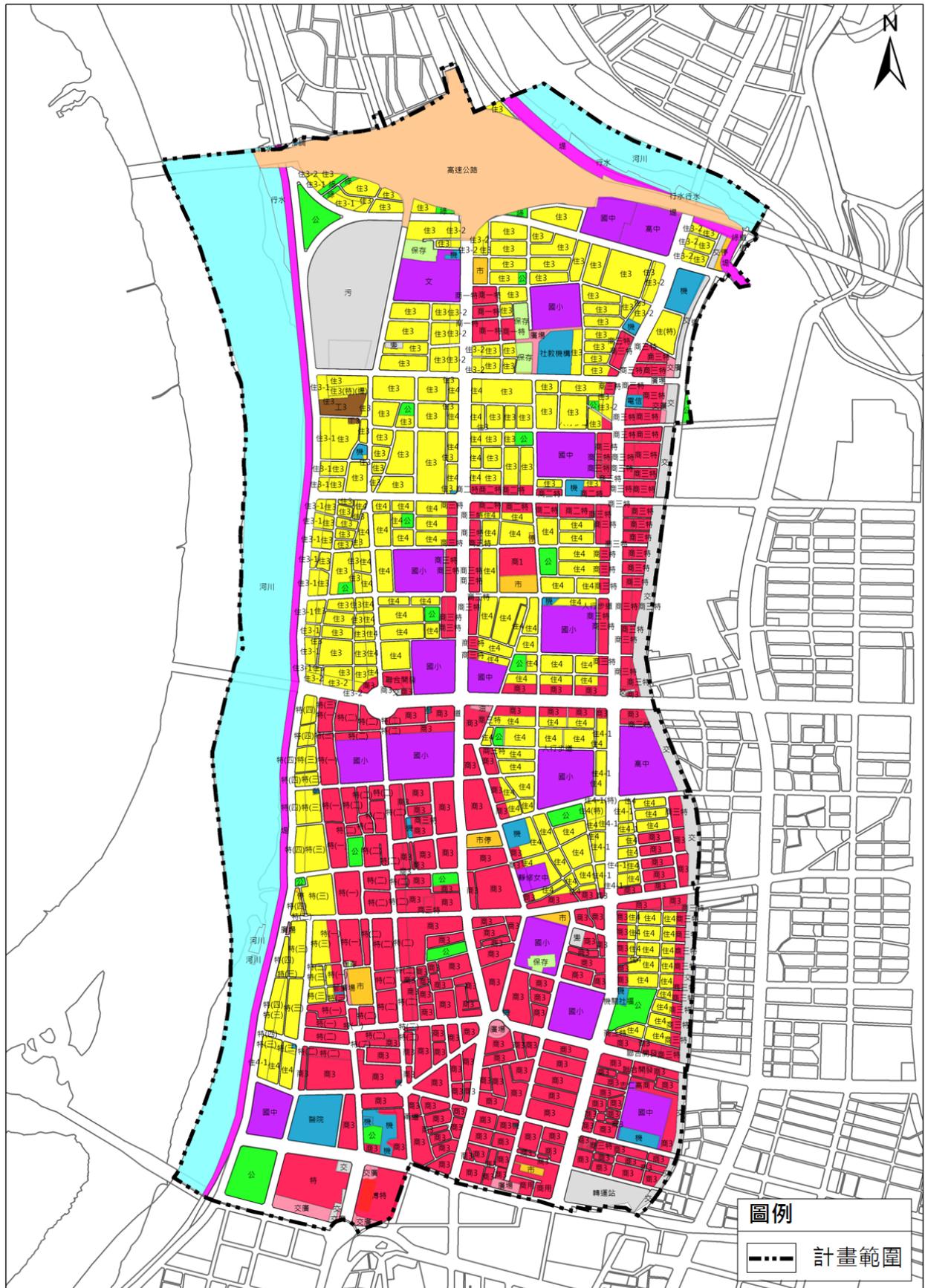


圖 1 計畫範圍示意圖

貳、原都市計畫情形

本計畫區歷年都市計畫公告案彙整詳表 1 所示。

表 1 原都市計畫發布實施名稱及文號表

原都市計畫案名	發布實施日期及文號
第二十號都市計畫地區細部計劃圖	48.11.20 北市工字第 39421 號
奉准核定本市中山北路等主要幹道為美觀地區及建築物案	51.01.05 北市府工字第 59607 號
本市長安西路重慶北路一段淡水線鐵路南京西路所包括範圍圖	53.07.15 府工字第 31715 號
北市依計畫完成水溝免申請指示建築線街路圖案	55.09.13 府工字第 47841 號
為擬將本市西寧北路(自南京西路至民生路間一段)由原寬度一六·三六公尺拓寬二十公尺案	57.10.16 府工字第 44453 號
擬修訂長安西路塔城街(迪化街一段)中華路開封街西寧南北路成都路及環河南北街所圍地區細部計劃案	60.09.20 府工二字第 40261 號
擬修訂本市南京西路、中山北路、鄭州路、塔城街、長安西路、重慶北路所圍地區細部計劃案	62.01.31 府工二字第 564 號
擬定民權西路以南、蘭州街寧夏路以西、長安西路以北、環河北街以東地區細部計畫案	63.10.18 府工二字第 47134 號
民權西路、蘭州街、寧夏路、長安西路、環河北街所圍地區內三條計畫巷道案	65.11.16 府工二字第 47312 號
本市商業區、行政區、文教區、風景區、保護區及公共設施保留地設置騎樓或無遮簷人行道計畫案	66.02.26 府工二字第 05515 號
變更迪化街計畫寬度案	66.10.18 府工二字第 43828 號
修訂民生西路、中山北路、鄭州路、重慶北路所圍地區細部計畫(通盤檢討)案	69.02.25 府工二字第 04627 號
修訂民族西路、重慶北路、民生西路、環河北路、民權西路、延平北路所圍地區細部計畫(通盤檢討)案	69.07.21 府工二字第 25889 號
修訂民生西路、重慶北路、鄭州路、塔城街、忠孝西路、環河北路所圍地區細部計畫(通盤檢討)案	71.05.04 府工二字第 17549 號
擬規定本市重要幹道兩側住宅區應留設騎樓或無遮簷人行道案	71.08.14 北市工二字第 65572 號

原都市計畫案名	發布實施日期及文號
修訂民族西路、延平北路、民權西路、環河北街所圍地區細部計畫(通盤檢討)案	72.08.02 府工二字第 30537 號
修訂民族西路、重慶北路、民生西路、環河北路、民權西路、延平北路所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)案	74.06.26 府工二字第 27365 號
修訂民生西路、重慶北路、鄭州路、環河北路所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)案	76.03.20 府工二字第 153496 號
修訂民族西路、延平北路、民權西路、環河北路所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)案	80.04.15 府工二字第 80017420 號
選定本市獎勵都市更新實施地區範圍第一期實施地區案	83.09.27 府都四字第 83062590 號
選定本市民族西路、重慶北路口西北側等十三處獎勵都市更新實施地區範圍案	83.12.23 府都四字第 83082856 號
選定本市第二期獎勵都市更新實施地區範圍案	85.03.13 府都四字第 85016953 號
擬訂台北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案	89.01.27 府都四字第 8900475800 號
劃定台北市都市更新地區案	89.06.26 府都四字第 8904521800 號
擬定臺北市捷運系統新莊線(北市段)大橋國小站聯合開發區(捷)細部計畫案	96.10.16 府都規字第 09634487800 號
擬定臺北市大同區橋北段三小段 586 地號等 103 筆土地為第三種商業區、第三之二種住宅區、第三種住宅區及第四種住宅區細部計畫案	104.06.17 府都規字第 10434211600 號
修訂臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案	107.12.18 府都規字第 10760567391 號
擬定臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案	108.01.24 府都綜字第 10720254091 號
臺北市大同區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案	109.11.19 府都規字第 10931176661 號
臺北市大同區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案	110.01.13 府都規字第 10931150331 號
修訂臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案	111.05.24 府都綜字第 11100005681 號
擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案	113.03.28 府都規字第 11330206031 號

參、發展現況

一、土地及建物使用現況

- (一) 大同區延平北路及民權西路交會地區（臺北橋北側地區）均為住宅區，建築基地多為屋齡 30 年以上老舊建築物，地面層僅少數作材料行及中藥行使用，沿街空間無連續性商業活動。
- (二) 大同區沿重慶北路自鄭州路至建成圓環、南京西路自建成圓環至塔城街，及塔城街自鄭州路至南京西路間兩側計畫道路之建築基地多為屋齡 30 年以上老舊建築物，沿線除塔城公園（公園用地）、財政部關務署（機關用地）外，其餘均為商業區。

二、帶狀重要意象地區及指定騎樓路段現況

- (一) 經套疊 110 年 1 月 13 日「臺北市大同區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案」內帶狀重要意象地區及指定留設騎樓路段，示意圖如圖 2，除延平北路一段 66 巷以南之東側，其餘路段均重疊。
- (二) 另經檢視前開路段現況除公園用地及機關用地外，沿街面具有連續且完整的騎樓紋理，且原有建築物騎樓均沿建築線配置，量體亦無逐層退縮設計，計畫道路兩側視覺景觀具整體性。（現況紋理詳如圖 3）

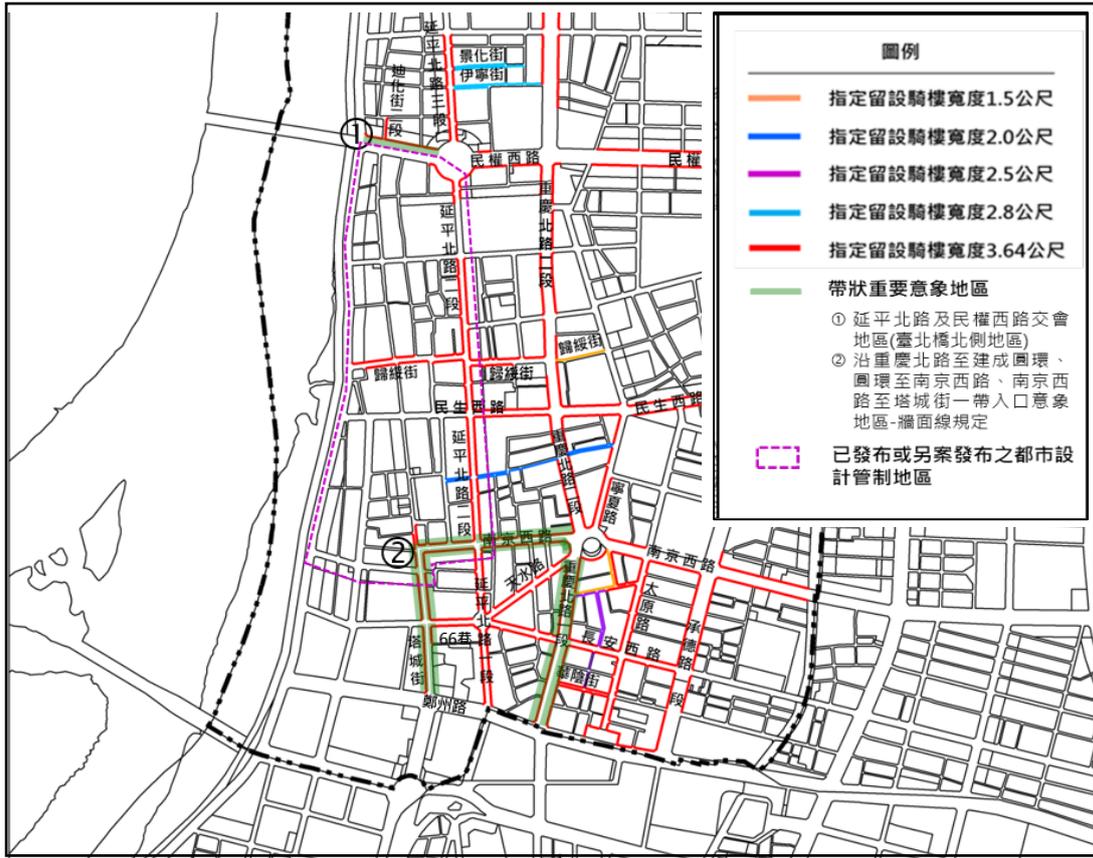


圖 2 帶狀重要意象地區及指定留設騎樓路段套疊圖



圖 3 帶狀重要意象地區現況照片

肆、計畫目標與構想

一、解決地區開放空間留設型式衝突

(一) 帶狀重要意象地區

為消弭現行都市設計管制規定之帶狀重要意象地區內建築基地「臨接道路境界線起退縮 3 公尺」與「指定留設騎樓路段（塔城街、南京西路、重慶北路一段）」競合情形，且保留現況既有騎樓紋理並兼顧未來建築設計彈性，故本案刪除前開退縮 3 公尺規定，建築基地開放空間退縮規定回歸都市計畫內人行步道系統整體規範；至指定牆面線則調整為「以騎樓外牆自地面層起算至少地上 3 層」，以符合實務需求。

(二) 大稻埕歷史風貌特定專用區

107 年 12 月 18 日公告「修訂臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」內大稻埕歷史風貌特定專用區都市設計準則已另訂有騎樓及無遮簷人行道留設規範，故本案指定留設騎樓地區剔除前開計畫範圍，不再重複規範，避免競合。

二、維繫地區連續性騎樓紋理

為保留並塑造帶狀重要意象地區連續性騎樓紋理及牆面線特色，本次新增塔城街部分路段（延平北路一段 66 巷以南之東側臨機關用地及商業區路段）為指定留設騎樓範圍。

三、順應地區環境發展

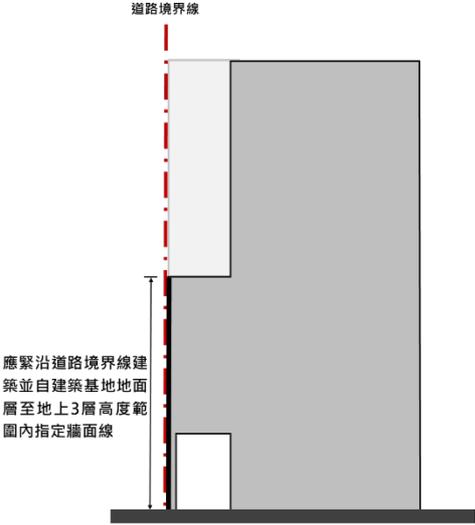
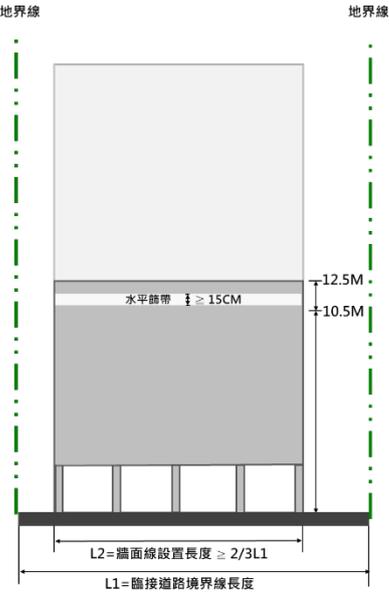
基於延平北路及民權西路交會地區（臺北橋北側地區）均屬住宅區、現況無連續性商業氛圍，又本地區緊鄰高架道路、周邊亦無水門可連通水岸地區，且人流大多從捷運大橋頭站通往延三夜市，本地區實務上無指定為帶狀重要意象地區及指定作商業使用之必要，故本案帶狀重要意象地區刪除臺北橋北側地區。

伍、修訂計畫內容

表 2 變更計畫內容對照表

本次修訂內容	原計畫內容	修訂理由
<p>柒、都市設計管制規定</p> <p>三、實施都市設計準則管制範圍 (詳圖18)</p> <p>(二) 帶狀重要意象地區</p> <p>1、管制範圍</p> <p><u>沿重慶北路自鄭州路至建成圓環、南京西路自建成圓環至塔城街，及塔城街自鄭州路至南京西路一帶入口意象地區。</u></p> <p>2、管制原則</p> <p>為重要交通場站位置及重要商圈地區，增加自明性並圍塑臺北市都市意象，應整體規劃並符合下列規定：</p> <p>(1) 為塑造西區門戶延伸至後站商圈之視覺景觀，並考量其一致性及整體性，<u>建築基地位屬經指定留設騎樓路段者，應緊沿道路境界線建築並自建築基地地面層至地上3層高度範圍內指定牆面線(詳圖18-1)</u>，沿該牆面線設置大於基地所臨接道路長度三分之二以上之建築立面為原則，<u>且該建築立面自基地地面起算10.5公尺至12.5公尺高度範圍內應有15公分以上水平飾帶設計(詳圖18-2)。</u></p>	<p>柒、都市設計管制規定</p> <p>三、實施都市設計準則管制範圍</p> <p>(二) 帶狀重要意象地區</p> <p>1、管制範圍：</p> <p>(1) <u>延平北路及民權西路交會地區(台北橋北側地區)。</u></p> <p>(2) <u>延重慶北路至建成圓環、圓環至南京西路，及南京西路至塔城街一帶入口意象地區。</u></p> <p>2、管制原則</p> <p>為重要交通場站位置及重要商圈地區，增加自明性並圍塑臺北市都市意象，應整體規劃並符合下列規定：</p> <p>(1) 為塑造西區門戶延伸至後站商圈之視覺景觀，並考量其一致性及整體性，<u>位於延重慶北路至建成圓環、圓環至南京西路，及南京西路至塔城街兩側計畫道路之建築基地，應自臨接道路境界線起退縮3公尺並自建築基地地面層高度20公尺範圍內指定牆面線，其建築並沿該牆面線設置大於基地所臨接道路長度三分之二(含)以上之建築立面為原則。</u></p>	<p>1. 文字、標點、符號及條次酌予調整。</p> <p>2. 臺北橋北側地區現況連續商業氛圍，又經分析人潮大多從大捷橋頭通往三市，未本路段，本區實無為重要意象地區之必要，故予刪除。</p> <p>3. 原計畫縮尺3公尺及牆面線與都市計畫指</p>

本次修訂內容	原計畫內容	修訂理由
<p>(2) <u>建築物地面層沿街面應規劃商業空間，塑造並延續地區商業氛圍。</u></p> <p>(3) 為維護周邊視覺景觀，建築物之服務性設施（如空調戶外機、服務性陽台等），<u>避免配置於主要景觀面或應妥予規劃遮蔽美化措施。</u></p> <div data-bbox="204 763 703 1462"> </div> <p data-bbox="252 1485 651 1576">圖18 實施都市設計審議管制範圍圖</p>	<p>(2) <u>其底層部應具有公共開放性及串聯地區商業活動之特性，並應與基地內指定留設之開放空間結合，共同規劃設計。</u></p> <p>(3) 為維護周邊視覺景觀，建築物之服務性設施（如空調戶外機、服務性陽台等），<u>以不配置於主要景觀面為原則。</u></p> <div data-bbox="751 770 1241 1456"> </div> <p data-bbox="799 1480 1198 1572">圖19 實施都市設計審議管制範圍圖</p>	<p>定留設騎樓路段，且與環境紋理有違。為延續環境紋理並保留建築彈性，修正重要管線管原則，除自道起3公尺範圍，訂定牆面指定方式；又依本市土地使用分區自治條例第89條規定，設公共道路側，應留</p>

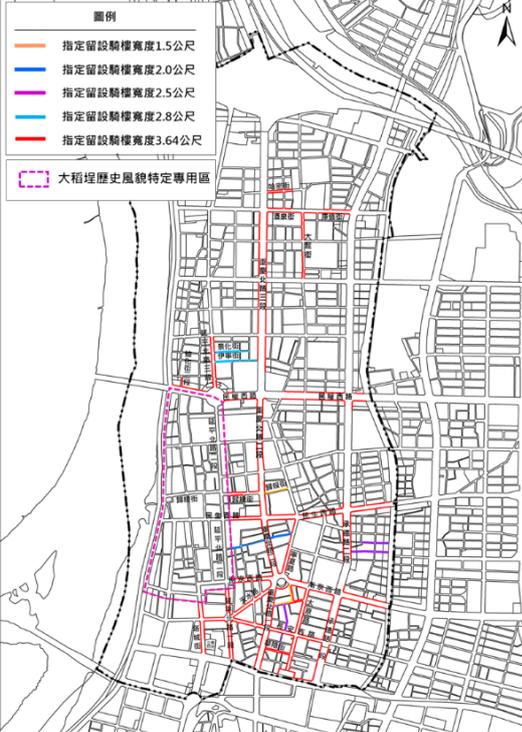
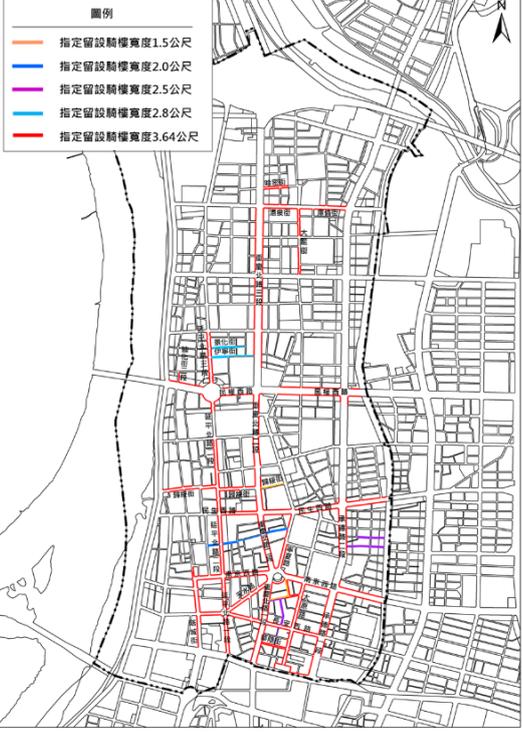
本次修訂內容	原計畫內容	修訂理由
 <p data-bbox="236 1048 667 1088">圖18-1 指定牆面線示意圖</p>		<p data-bbox="1331 264 1458 1659">遮行騎爰重象內，公地務以無人為而為留樓圍，其路段為留樓圍，合圖新圖，以利依循。有關於商活動部分，原意確為地層使用，除園側上退遮行主不指設範外，其餘皆指設範圍，並修訂18及增18-1，以循。</p> <p data-bbox="1283 1675 1458 2004">4. 有關商活動部分，原意確為地層使用</p>
 <p data-bbox="199 1892 705 1971">圖18-2 牆面線臨接道路長度及建築立面水平飾帶示意圖</p>		

本次修訂內容	原計畫內容	修訂理由
		<p>可延續地區商業活動，以建築地面沿街商業，並化，以利執行。</p> <p>5. 量服設不配主觀規於上基條件劃，訂以美施因應。</p> <p>6. 都計管圍圖(原植)</p> <p>18) 漏</p>

本次修訂內容	原計畫內容	修訂理由
		<p>「104年6月17日公告『擬定臺北市大同區橋北段三小段586地號等筆土地為第三種商業區、第二種住宅區、第三種住宅區及第四種住宅區細部計畫範圍』，故予補繪。</p>
<p>五、人行步道系統 (一)騎樓或無遮簷人行道 1、指定留設騎樓地區 為維繫大同區既有騎樓紋理及商業型態特色，<u>除大稻埕歷史風貌特定專用區依其規定外，以下路段應留設騎樓為原則</u>(詳圖19)。</p>	<p>五、人行步道系統 (一)騎樓或無遮簷人行道 1、指定留設騎樓地區 為維繫大同區既有騎樓紋理及商業型態特色，以下路段應留設騎樓(詳表17及圖18)。未來建築物新建、改建、增建應延續現況騎樓寬度與特色，詳圖18。</p> <p>表17 <u>大同區指定留設騎樓管制路段一覽表</u></p>	<p>1. 為保留並塑造重要地帶意象，延續性騎樓紋理，增設塔城街部分路段(延平北路一段66巷</p>

本次修訂內容	原計畫內容				修訂理由
	編號	道路名稱	路段	備註	
	1	塔城街	鄭州路至南京西路之間兩側		以南之東側臨機關用地業段指設範圍；另107年12月18日公告訂市區風定區計畫大歷史特都計已有及簷道規故畫重範避圖有合
	2	延平北路一段	鄭州路至南京西路之間兩側		
	3	延平北路二段	南京西路至民權西路之間兩側		
	4	延平北路三段	民權西路至昌吉街之間兩側		
	5	重慶北路一段	鄭州路至南京西路之間兩側		
	6	重慶北路二段	南京西路至民權西路之間兩側		
	7	重慶北路三段	民權西路至酒泉街之間兩側		
	8	太原路	鄭州路至南京西路之間兩側		
	9	後火車站懷舊廣場	周邊第一排街廓		
	10	華陰街	重慶北路一段至太原路之間兩側		
	11	長安西路145巷	長安西路至重慶北路一段83巷之間兩側	寬度2.50公尺	
	12	重慶北路一段83巷	重慶北路一段至南京西路262巷之間北側	寬度1.50公尺	
	13	重慶北路一段83巷	重慶北路一段至太原路76巷南側	寬度2.50公尺	
	14	重慶北路一段83巷	南京西路262巷至太原路之間北側，太原路76巷至太原路之間南側		
	15	南京西路262巷西側	重慶北路一段83巷至南京西路之間	寬度1.50公尺	
	16	南京西路262巷東側	重慶北路一段83巷至南京西路之間		
	17	天水路	重慶北路一段至延平北路一段之間兩側		
	18	長安西路	承德路至塔城街之間兩側		
	19	南京西路	南京西路18巷、25巷至塔城街之間兩側		
	20	寧夏路	南京西路至民生西路之間兩側		
	21	承德路一段	市民大道一段至南京西路之間兩側		
	22	承德路二段	南京西路至民權西路之間商業區街		

本次修訂內容	原計畫內容				修訂理由	
<p>2、其他</p> <p>本計畫區建築基地除前開指定應留設騎樓之路段、<u>大稻埕歷史風貌特定專用區</u>、<u>臺北市土地使用分區管制自治條例</u>、<u>都市計畫書</u>及<u>臺北市住宅區重要幹道</u>兩側應留設騎</p>		廡			<p>刪除表修訂及相關意圖。各行都區計畫盤檢通訂步行系統文。</p> <p>2. 依政市通討案修訂人道規範字。</p>	
	23	重慶北路二段 73 巷、64 巷、延平北路二段 60、61 巷	西起民樂街東至寧夏路之連續巷道兩側	寬度 2.00 公尺		
	24	承德路二段 53 巷及赤峰街 47 巷	承德路至南京西路 25 巷之間兩側	寬度 2.50 公尺		
	25	承德路二段 75 巷及赤峰街 49 巷	承德路二段 63 巷至南京西路 25 巷之間兩側	寬度 2.50 公尺		
	26	民生西路	南京西路 25 巷至延平北路二段之間兩側			
	27	歸綏街	重慶北路二段至寧夏路之間北側	寬度 1.50 公尺		
	28	歸綏街	重慶北路二段至環河北路一段之間兩側			
	29	民權西路	捷運民權西路站至環河北路二段兩側			
	30	伊寧街	延平北路三段至重慶北路三段之間兩側地區	寬度 2.80 公尺		
	31	景化街	延平北路三段至伊寧街 9 巷之間兩側	寬度 2.80 公尺		
	32	大龍街	民族西路至酒泉街之間兩側			
	33	庫倫街	酒泉街至承德路之間兩側			
	34	酒泉街	重慶北路三段至庫倫街之間兩側			
	35	哈密街	重慶北路三段至保安宮之間兩側			
	36	迪化街二段	民權西路至延平北路三段 18 巷之間東側			
			2、其他	<p>本計畫區建築基地除前開指定應留設騎樓之路段、<u>臺北市土地使用分區管制自治條例</u>、<u>都市計畫書</u>及<u>臺北市住宅區重要幹道</u>兩側應留設騎</p>		

本次修訂內容	原計畫內容	修訂理由
<p>樓或無遮簷人行道規定外，其餘臨接道路側應退縮留設淨寬1.5公尺無遮簷人行道為原則以供人行。</p>  <p>圖19 指定留設騎樓路段示意圖</p>	<p>餘建築基地臨接道路側應退縮留設淨寬1.5公尺無遮簷人行道以供人行。</p>  <p>圖18 指定留設騎樓路段示意圖</p>	

陸、其他

本計畫未修訂事項悉依原都市計畫及相關法令規定辦理。

附件一、修訂後計畫內容

柒、都市設計管制規定

三、實施都市設計準則管制範圍（詳圖 18）

（一）淡水河沿岸地區

1、管制範圍

臨環河快速道路及水源快速道路第一排街廓。

2、管制原則

- (1) 為維護河岸整體景觀，並有利微氣候風環境對都市熱島效應之減緩，河岸建築物立面應避免形成連續之大片牆面，且應維持鄰棟間隔，標準層（自地平面起算 12 公尺以上）之水平投影面積最大對角線長度，以不超過 45 公尺為原則。
- (2) 為維護河岸兩側建築視覺景觀，服務性設施（如空調戶外機、服務性陽台等），以不配置於河岸側為原則。
- (3) 建築物外牆之顏色，應以中高明度、中低彩度為原則，並與周邊環境色系協調。
- (4) 建築物開口部以不採用反光玻璃設計為原則。

（二）帶狀重要意象地區

1、管制範圍

沿重慶北路自鄭州路至建成圓環、南京西路自建成圓環至塔城街，及塔城街自鄭州路至南京西路一帶入口意象地區。

2、管制原則

為重要交通場站位置及重要商圈地區，增加自明性並圍塑臺北市都市意象，應整體規劃並符合下列規定：

- (1) 為塑造西區門戶延伸至後站商圈之視覺景觀，並考量其一致性及整體性，建築基地位屬經指定留設騎樓路段者，應緊沿道路境界線建築並自建築基地地面層至地上 3 層高度範圍內指定牆面線（詳圖 18-1），沿該牆面線設置大於基地所臨接道路長度三分之二以上之建築立面為原則，且該建築立面自基地地面起算 10.5 公尺至 12.5 公尺高度範圍內應有 15 公分以上水平飾帶設計（詳圖 18-2）。
- (2) 建築物地面層沿街面應規劃商業空間，塑造並延續地區商業

氛圍。

- (3) 為維護周邊視覺景觀，建築物之服務性設施(如空調戶外機、服務性陽台等)，避免配置於主要景觀面或應妥予規劃遮蔽美化措施。

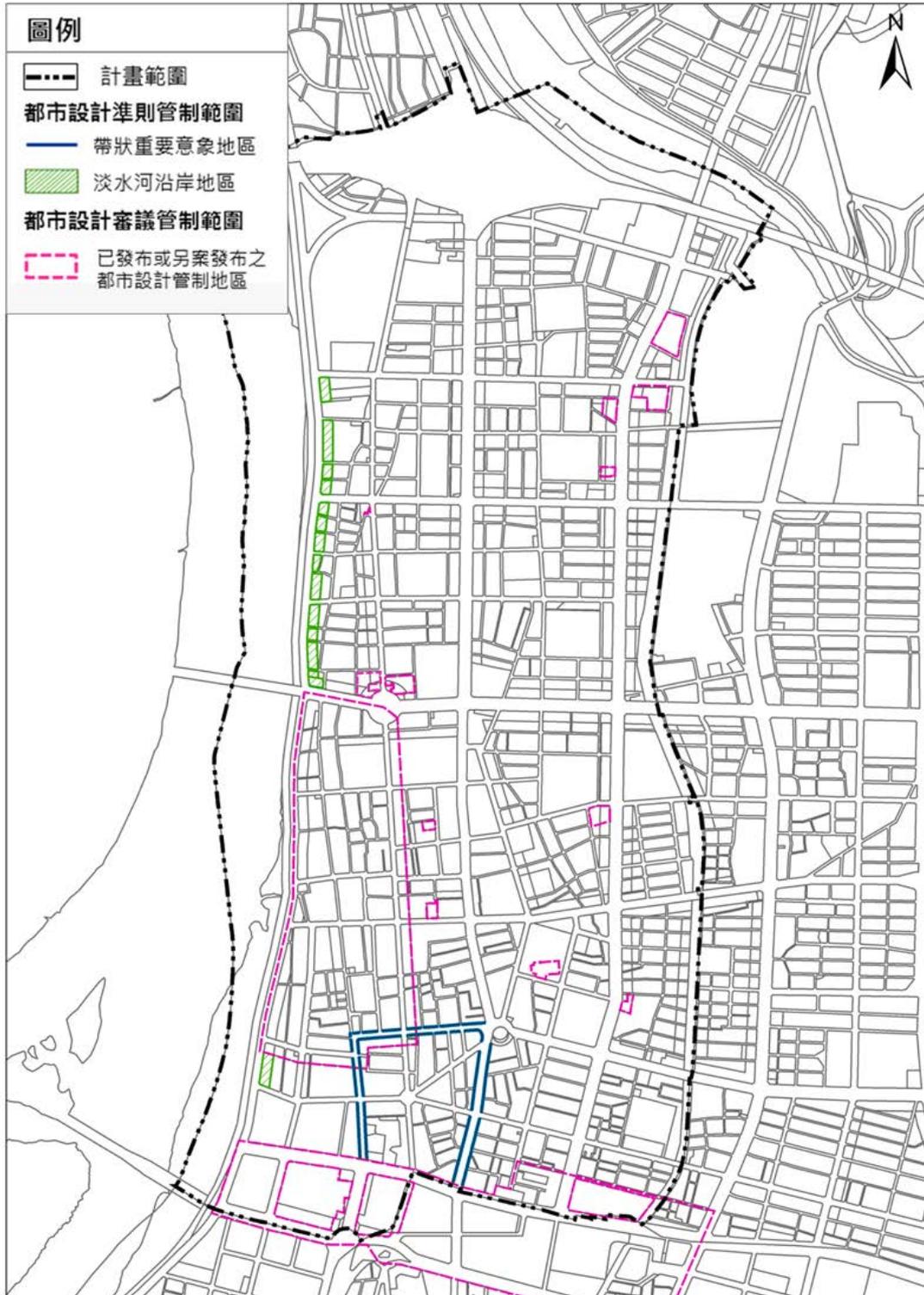
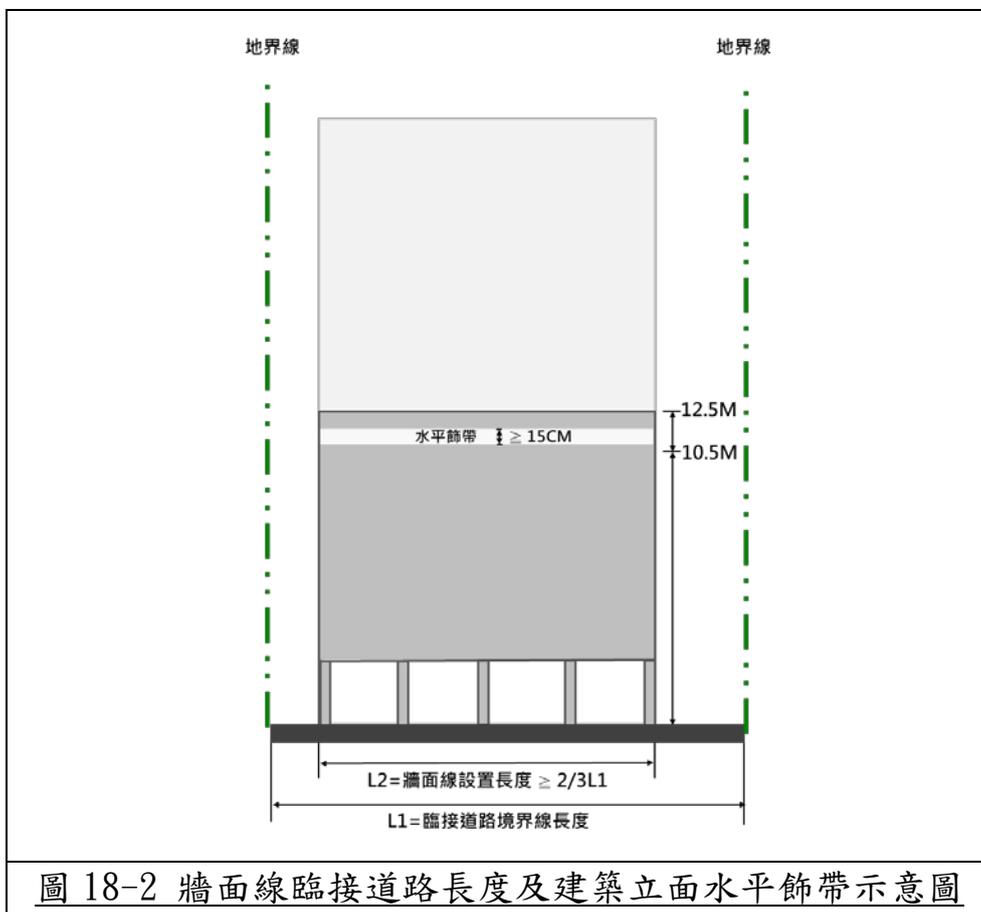
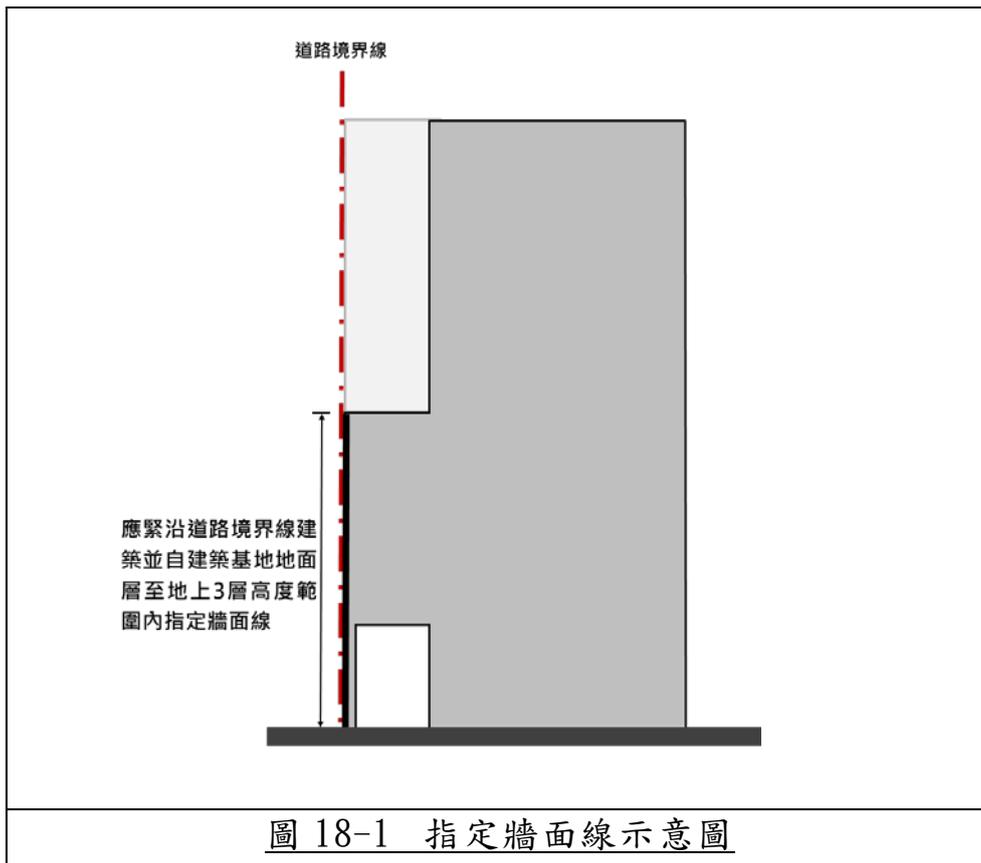


圖 18 實施都市設計審議管制範圍圖



五、人行步道系統

(一)騎樓或無遮簷人行道

1、指定留設騎樓地區

為維繫大同區既有騎樓紋理及商業型態特色，除大稻埕歷史風貌特定專用區依其規定外，以下路段應留設騎樓為原則(詳圖 19)。

2、其他

本計畫區建築基地除前開指定應留設騎樓之路段、大稻埕歷史風貌特定專用區、臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書及臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道規定外，其餘臨接道路側應退縮留設淨寬 1.5 公尺無遮簷人行道為原則以供人行。

臺 北 市 政 府
都 市 發 展 局

業 務 主 管

承 辦 人 員