檔　　號：
保存年限：

臺北市政府　函

地址：11008臺北市市府路1號9樓(南區)
承辦人：邱揆文
電話：1999(外縣市02-27208889)轉8281
電子信箱：rishbrd@udd.taipei.gov.tw

受文者：

發文日期：中華民國106年4月11日
發文字號：府授都設字第10631758700號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議紀錄請逕至本府都市發展局網站下載（網址：http://www.gis.udd.gov.taipei/Meet4.aspx）

主旨：檢送本府106年3月30日召開「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」第467次委員會暨1060330專案委員會會議紀錄1份，請查照。

說明：

一、依本府都市發展局106年3月27日北市都設字第1063005470 0號開會通知單賡續辦理。

二、倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條等相關規定，於文到10日內提出書面意見，送本府彙辦。

正本：張副主任委員剛維、王副主任委員玉芬、蘇委員瑛敏、米委員復國、劉委員欣蓉、黃委員秀莊、喻委員肇青、陳委員森藤、邱委員英浩、王委員价巨、王委員秀娟、陳委員茂雄、倪委員至寬、張委員學孔、吳委員杰穎、李委員毓超、臺北市政府工務局 黃委員一平、臺北市政府消防局 許委員景盛、臺北市政府交通局 陳委員學台、臺北市政府文化局 田委員瑋、臺北市政府工務局大地工程處 簡委員錦彪、臺北市建築管理工程處 黃委員舜銘、臺北市政府都市發展局 羅執行秘書世譽、臺北市政府都市發展局 陳執行秘書建華、臺北市建築管理工程處 虞幹事積學、臺北市政府工務局公園路燈工程管理處 莫幹事華榕、臺北市政府工務局大地工程處 梁幹事成兆、臺北市政府交通局 何幹事承諭、臺北市政府環境保護局 楊幹事梅華、臺北市政府消防局 吳幹事尚欣、臺北市政府工務局新建工程處 周幹事國平、臺北市政府文化局 賴幹事郁雯、臺北市政府都市發展局 羅幹事文明、臺北市政府都市發展局 邵幹事琇珮、臺北市政府都市發展局 林幹事芝羽、臺北市都市更新處 袁幹事如瑩、臺北市政府都市發展局都市設計科、臺北市政府政風處、臺北市政府法務局、臺北市建築師公會、臺北市不動產開發商業同業

公會、中華郵政股份有限公司(審1)、宗邁建築師事務所(審1)、臺北市政府都市發展局住宅企劃科(審2)、臺北市都市更新處(審2)、臺北市市場處(審2)、臺北市立圖書館士林分館(審2)、璞全建設股份有限公司(審3)、劉宇傑建築師事務所(審3)、李天鐸建築師事務所(審4)、福隆建設股份有限公司(審4)

副本：電2017-04-11文交11:38:13章

(都市發展局代決)

裝

訂

線

臺北市政府都市發展局	「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」第 467 次委員會暨 1060330 專案委員會議
一、開會時間：106 年 3 月 30 日 上午 9 時 30 分	地點：市政中心 12 樓劉銘傳廳
二、主 持 人：	記錄：
三、出列席單位及人員：	
林主任委員洲民	
張副主任委員剛維	
王副主任委員玉芬	
蘇委員瑛敏	
陳委員茂雄	
王委員秀娟	
倪委員至寬	

張委員學孔	
米委員復國	
劉委員欣蓉	
李委員毓超	
黃委員秀莊	
王委員价巨	
喻委員肇青	
邱委員英浩	
吳委員杰穎	吳杰穎
陳委員森藤	

臺北市政府工務局大地工程處　簡委員錫彪
臺北市政府工務局　黃委員一平 黃一平
臺北市政府消防局　許委員景盛 吳尚欣代
臺北市政府交通局　陳委員學台 梁瑞鋼代
臺北市建築管理工程處　黃委員舜銘 謝正憲代
臺北市政府文化局　田委員瑋 賴郁雯代
臺北市政府都市發展局　羅執行秘書世馨
臺北市政府都市發展局　陳執行秘書建華
臺北市建築管理工程處　虞幹事積學 謝正憲代
臺北市政府工務局公園路燈工程管理處　莫幹事華榕
臺北市政府工務局大地工程處　梁幹事成兆

臺北市政府交通局　何幹事承諭 梁瑞鋼代
臺北市政府環境保護局　楊幹事梅華
臺北市政府消防局　吳幹事尚欣 代 吳尚欣
臺北市政府文化局　賴幹事郁雯 代 賴郁雯
臺北市政府工務局新建工程處　周幹事國平
臺北市政府都市發展局　羅幹事文明
臺北市政府都市發展局　邵幹事琇珮
臺北市政府都市發展局　林幹事芝羽
臺北市都市更新處　袁幹事如瑩 邱于真代
臺北市政府都市發展局都市設計科

列　席：	
臺北市建築師公會	[illegible]
臺北市不動產開發商業同業公會	[illegible]
臺北市政府政風處	陳日新代
臺北市政府法務局	陳[illegible]
中華郵政股份有限公司	廖[illegible] [illegible]
宗邁建築師事務所	陳德仁 陳[illegible] 梁成章 鄭楷婷 [illegible]
臺北市都市更新處	[illegible] [illegible] 林[illegible] 林[illegible] [illegible]
臺北市市場處	[illegible] 曾[illegible]
臺北市政府都市發展局住宅企劃科	
臺北市立圖書館士林分館	陳建德

璞全建設股份有限公司	黃[illegible]
劉宇傑建築師事務所	劉宇傑
李天鐸建築師事務所	黃[illegible]
福隆建設股份有限公司	[illegible]

5

四、宣讀「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會第 466 次委員會暨 1060323 專案委員會會議紀錄」、「簡化委員會會議紀錄」暨會議決議辦理情形

決議：

會議紀錄確定，辦理情形洽悉備查。

五、審議案

（一）「中華郵政信維大樓新建工程（大安區大安段一小段 100 地號等 12 筆土地）」都市設計準則

都發局報告：略（詳後附錄 1）

討論：略

決議：

1 都市設計準則部分：

（1）基地南側臨 6 公尺計畫道路側以退縮 4 公尺無遮簷人行道為原則，若經交通需求檢討有必要之狀況，得再退縮 2 公尺做車道使用，但人行淨寬仍應達 2 公尺以上。

（2）基地東側、西側及北側之無遮簷人行道人行淨寬至少達 2.5 公尺。

（3）車道出入口以集中留設一處為原則。

（4）建築物樓層及高度等都市設計準則規範文字請刪除。

2 規劃設計內容部分：

（1）本案所需大客車、計程車等臨停使用需求請於基地內部化處理。

（2）請加強地面層內部空間使用與開放空間之活動使用關聯性，人行動線應連續順暢無阻隔。

3 其餘請依都發局複審意見修正。

4 本案修正後通過。請於收受委員會會議紀錄之日起 30

日內，檢送4份修正後報告書與2份光碟送請本府核定。

（二）「臺北市華榮市場公宅新建工程（士林區陽明段三小段 627 地號等 3 筆土地」都市設計準則

本案討論前，張副主任委員剛維、王副主任委員玉芬已依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會設置辦法」第七條規定，自行離席迴避。

都發局報告：略（詳後附錄2）

討論：略

決議：

1 南側6公尺開放空間請規劃雙排喬木。

2 西側市場出入口請配合留設適當之頂蓋式開放空間規劃，不於都市設計準則規範其留設面積。

3 基地內之交通需求如機車及自行車停車使用，請納入都市設計準則規範。

4 後續建築設計部分，請依基地條件整體考量建築量體使用、防災及交通動線等面向，妥善規劃。

5 其餘請依都發局複審意見修正。

6 本案修正後通過。請於收受委員會會議紀錄之日起 30 日內，檢送4份修正後報告書與2份光碟送請本府核定。

（三）「璞全建設集合住宅新建工程（北投區文林段三小段 397 地號等 8 筆土地）」都市設計及土地使用開發許可審議案

都發局報告：略（詳後附錄3）

討論：略

決議：

1 容積移轉補償措施請依「105 年度臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議參考範例」檢討，以實際留設空間對應可移入容積。

2 請調整西側開放空間植栽設計，以無阻隔性並加強可及性，且配置適當之街道家具。

3 南側開放空間植栽請增植喬木使其具連續性，覆土深度則配合開挖範圍調整至少達 1.5 公尺。

4 請於基地南側適當位置設置自行車停車位，以提供周邊居民使用並滿足自身商業需求。

5 考量基地條件，同意車道出入口自指定退縮人行空間留設 2 公尺緩衝空間，車道鋪面延續人行道鋪面以不同色彩區隔，並設置警示設施。

6 其餘請依都發局複審意見修正。

7 本案修正後通過。請於收受委員會會議紀錄之日起 30 日內，檢送 4 份修正後報告書與 2 份光碟送請本府核定。

（四）「老舊公寓更新專案—福隆建設集合住宅新建工程（文山區景美段二小段 455 地號等 3 筆土地）」都市設計及土地使用開發許可審議案（預審）

都發局報告：略（詳後附錄 4）

討論：略

決議：

1 老舊公寓更新專案獎勵值部分，同意核給「降低更新單元開挖率」1%獎勵值；其餘獎勵值依都發局複審意見辦理。

2 基地臨景興路側請設置單排植栽後再留設 2.5 公尺淨寬之遮簷或騎樓式空間，以兼顧綠化及人行使用需求，另為確保申請單位權益，請於都市計畫變更書圖載明應留設騎樓範圍，以維適法性。

3 消防救災空間檢討，請依消防相關規定檢討於 A、B 兩棟臨景興路側。

4 基地東側開放空間規劃零碎，請增加行人休憩及停留空間，並規劃雙排植栽。

5 屋突框架請調降，並請配合檢討地上 18、19 層陽台設計之合理性予以調整。

6 車道出入口位置之妥適性請再檢討，避免與既有巷道之

車流交織衝突。

7 其餘請依都發局複審意見修正。

8 本案修正後請依「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」之審議流程，提送本市都市計畫委員會審議。倘擬再爭取相關老舊公寓更新專案獎勵項目，請補充完整圖說後再提本委員會預審。.

六、散會（上午 11 時 30 分）。

審議案(一)「中華郵政信維大樓新建工程都市設計準則(大安區大安段一小段100地號等12筆土地)」都市設計及土地使用開發許可審議案

一、案由說明：

(一)本案係「中華郵政信維大樓新建工程都市設計準則(大安區大安段一小段100地號等12筆土地)」都市設計及土地使用開發許可審議案，依臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則第6條第1項規定採一般程序辦理。

(二)案經106年2月7日召開都審幹事會議，結論略以：「請申設單位依前述結論、幹事與都市發展局審查意見修正，於收受會議紀錄之日起30日內檢送5份修正後報告書及2份光碟送請委員會審議。」。

二、有關幹事會審查意見修正內容，經查核後，仍有部分未修正項目如下：

項次	幹事會議結論事項	修正情形	查核結果
一	有關未來大客車及公共運具之使用需求請納入整體規劃考量。	本案規劃一般旅館，並於基地東側設置大客車臨停區。(P15、P24)	詳複審意見(一)
二	有關車道出入口數量設置之妥適性及大客車停車需求等，請補充說明。	車道出入口以設置1處為原則，大客車停留於基地東側。(P24)	詳複審意見(一)

三、本案提請審查，複審意見如下：

(一)本案規劃一般旅館使用，客層為觀光客、商務及自由行(P15)，依設計單位評估有1席大客車停車需求，及進出車道動線皆規劃於基地東側信義路4段74巷，惟經檢視該巷道寬度僅8公尺，大客車停車後恐造成交通阻塞，影響道路車流，且P34都市設計準則已載明「開發後所衍生之停車及裝卸貨停車之需求，應於基地內自行

滿足」，故大客車停車位應於基地內部化處理。(P24)

(二)承上，基地西側為信維市場，人車動線現況已擁塞，目前一般車輛車道進出設置於南側6公尺巷道，妥適性提請討論。

(三)依報告書P31所示，本案於建築物東向及北向各設置1處企業標誌，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議參考範例」規定，改以設置1處，並配合立面風貌設計為原則。

(四)都市設計準則部分：

1.「公共開放空間設計原則」2.「基地南側退縮2至4公尺無遮簷人行道為原則」部分，建議退縮空間以4公尺均質空間留設，以利後續設計遵循。(P34)

2.「建築物設計準則」涉及廣告物設置部分，除依「臺北市廣告物管理自治條例」檢討外，建議配合建築物立面語彙整體規劃設計為原則。(P35)

3.建築物樓層及高度屬建築技術規則規定，不宜納入都市設計準則，請取消。(P35)

4.汽、機車車道皆應自退縮開放空間後留設4.5公尺緩衝空間，並設置警示設施。(P34)

(五)本府其他單位會後補充意見：

1.工務局公園路燈工程管理處 莫幹事華榕：

無。

2.都市更新處 袁幹事如瑩：

(1)查本案係中華郵政股份有限公司擔任實施者，102年9月9日申請事業計畫報核，104年5月27日至104年6月25日依都市更新條例第19條規定辦理都市更新事業計畫公開展覽，104年6月18

日辦理公辦公聽會，104年7月7日實施者申請召開幹事會審查，後經實施者表示，考量整體產業變化及周邊商辦需求仍過剩前提下，擬變更建築使用計畫及土地使用方式等內容，將原本的商辦變更為旅館建築，因修正內容涉及建築設計配置之調整，考量修正幅度過大，於105年12月19日幹事會中決議請實施者比照都市更新條例施行細則第6條規定辦理說明會，並轉為「都市更新168專案」辦理，實施者於106年2月17日召開說明會，106年3月16日申請幹事會審查，刻正審查中。

(2)本案都市更新事業計畫請配合都市設計審議結果修正，並請製作變更內容對照表，供後續都市更新審議參考。

3.環保局 楊幹事梅華：

前已提供意見在案。

本案都市設計準則詳細規範內容(P34~P35)：

一、公共開放空間：

(一)本案東側退縮留設6公尺以上之無遮簷人行道為原則。

(二)基地南側退縮留設2至4公尺無遮簷人行道為原則。

(三)本案西側退縮留設6公尺以上之無遮簷人行道為原則。

(四)基地西北側指定留設 150 平方公尺以上廣場式開放空間，應規劃適當植栽綠化。

(五)為配合信義路側都市景觀銜接，信義路側應留設寬度6公尺以上之騎樓空間，淨高應達3.5公尺以上，指定騎樓路段應設置沿街型商業使用，以活絡本計畫區之商業活動。

(六)開放空間指定留設1.5公尺以上人行道供行人通行，以維通行順暢及無障礙環境，應為連續鋪面及無障礙設計，但於車道出入口部分，應有明顯區劃設計，地坪高程應與鄰接之公共開放空間及人行道順平。

(七)建築基地指定留設帶狀式開放空間應避免地下室開挖，並應採透水性鋪面，以利基地保水。

(八)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，植穴應與人行空間順平。

(九)基地內既有生長良好之喬木，應以原地保留，或於基地內移植為原則。

(十)本計畫區內不得設置圍牆，亦不得設置任何阻隔性設施。

二、建築基地交通規劃及停車空間：

(一)本基地內停車空間以整體考量為主，車道出入口集中留設一處為原則。

(二)基地汽車車道出入口應自退縮線後再留設 4.5 公尺緩衝空間，以維持開放空間動線順暢。

(三)考量信義路交通繁忙，建物主要出入口應設置於基地次要道路上，停車數量依實際需求檢討滿足。

(四)開發後所衍生之停車及裝卸貨停車之需求，應於基地內自行滿足。

(五)為鼓勵綠色運具發展，建議於基地內地面層設置自行車停車空間。

三、建築物設計準則：

(一)建築物西側應考量建築物節能設置遮陽設施。

(二)建築物各種機電、視訊等服務設備、管道及空調等設施物必須有適當之遮蔽美化設計。

(三)建築物廢氣排出口、通風口應予以美化，並不得面對人行道及主要開放空間。

(四)商業區沿人行步道者，其廣告物、招牌高度不得超過十公尺、離地淨高不得低於四公尺。

(五)開放空間樹立廣告，結合景觀及裝置藝術整體規劃。

(六)未來企業識別 LOGO 配合建築外觀立面整體設計。

(七)為塑造本地區特殊風貌，本地區建築物外牆之顏色，應與地區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。

(八)裙樓商業設施地面一層不得超過六公尺，地面二層以上各樓層不得超過四．六公尺。

(九)旅館住房層其各樓層高度每層不得超過四公尺。

四、本準則中部分為「原則」性之規定，如經「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，得不受該「原則」性之規定限制。

五、本都市設計準則用語除有特別述明者外，悉依相關法令之規定。

臺北市都市設計審議建築計畫資料表

案件送審範圍及條件說明	□都市計畫書說明書規定 ■審議規則第三條第一項第七款 □其他：_____					作業程序	□A：書面審查 □B：簡化程序 ■C：一般程序						
案名	中華郵政信維大樓新建工程都市設計準則					審議類別	□A：預審 □B：幹事會審 ■C：委員會審 □D：核備 □E：變更設計						
土地使用及環境設計資料	基地地號	大安段一小段95-2、97、97-1、98、98-1、99-1、99-2、99-3、99-8、100、100-1、101-1等12筆地號						法定	實設	自設	停獎		
	使用分區	商三特、住三	法定建蔽率		60.74%	汽車停車位		181輛	197輛	16輛	0輛		
	基地面積	3781㎡	實設建蔽率		60.74%	機車停車位		191輛	215輛	24輛	0輛		
	建築面積	2296.43㎡	基準容積率		726.31%	裝卸停車位		7輛	7輛	0輛	0輛		
	總樓地板面積	46079.58㎡	實設容積率		724.84%	地下層樓地板面積		13609.83㎡	建築物色彩(請標註國際色號)	金屬：10YR 5-1\1 石材：5PB 5-7\1 格柵：7.5YR 5\4-6			
	住宅使用面積	㎡	住宅單元		單元	法定地下開挖率		80.37%					
	商業使用面積	㎡	商業單元		單元	實際地下開挖率		78.59%					
	工業使用面積	㎡	工業單元		單元	最大樓層數	地上	18層	建築立面材質	玻璃帷幕、石材、金屬格柵			
	其他	㎡	其他		單元		地下	5層					
	總容積	27406.08㎡	總單元		單元	建築物高度		69.9M	人行道(或退縮開放空間)鋪面材質	石材			
	各樓層使用概況(使用組別)	地下層	防空避難室、停車空間、旅館設備支援區、機電設備空間、卸貨區			屋頂突出物高度		9M					
		地面與底層部	郵局、旅館大廳、餐廳、宴會廳、多功能會議室			法定綠覆率		70%	人行道植栽種類	樟樹、樓木			
		標準層	旅館客房			實設綠覆率		107.73%	綠覆面積	1599.2㎡			
適用獎勵類型及獎勵面積額度	綜合設計放寬規定	開放空間有效面積		△容積移轉	公共設施移入	樓地板面積	㎡	大稻埕容積移轉	樓地板面積	㎡	申請單位資料	申請單位	中華郵政股份有限公司	電話	02-23921310
		獎勵樓地板面積				核准日期、文號			核准日期、文號						
	都市更新建築容積獎勵	獎勵樓地板面積	6905.89㎡			樓地板面積	㎡		樓地板面積	㎡		地址	台北市大安區金山南路2段55號	傳真	02-23568705
		核准日期、文號				核准日期、文號			核准日期、文號						
	增設公用停車空間鼓勵要點	獎勵增加停車數量				樓地板面積	㎡	古蹟容積移轉	樓地板面積	㎡		設計單位	宗邁建築師事務所	電話	02-27311493
		獎勵樓地板面積				核准日期、文號			核准日期、文號						
	△其他	獎勵樓地板面積				樓地板面積	㎡		樓地板面積	㎡		地址	台北市大安區忠孝東路四段310號9樓	傳真	02-27415259
		核准日期、文號				核准日期、文號			核准日期、文號						
	獎勵總樓地板面積		6905.89㎡		移入總樓地板面積		㎡	移入總樓地板面積		㎡					

△受理過程	審議組別	會議紀錄及核予備查發文文號	承辦人	備註	審議類別	會議紀錄及核予備查發文文號	承辦人	備註	審議類別	會議紀錄及核予備查發文文號	承辦人	備註
	預審				委員會審				第3次變更設計			
	幹事會審	府授都設字第10630221300號	蘇建文		核備							
	幹事會審				第1次變更設計							
	委員會審				第2次變更設計							

填表人(申請單位)： 宗邁建築師事務所　　蓋章處：　　填表日期： 106年03月03日

註1：申請單位請以A3格式列印本資料表檢附於報告書中，送都市發展局辦理都市設計審議作業。 註2：申請變更設計案件者，應檢具變更前後之建築計畫資料對照表。 註3：△為「可視實際情形酌予調整欄位」。

審議案（二）「臺北市華榮市場都市設計準則(士林區陽明段三小段627等3筆地號土地)」都市設計及土地使用開發許可審議案

一、案由說明：

（一）本案係「華榮市場公共住宅都市設計準則」都市設計及土地使用開發許可審議案，依臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則第6條第1項規定採一般程序辦理。

（二）案經106年2月10日召開都審幹事會議，結論略以：「請申設單位依前述結論、幹事及都發局審查意見修正後，請收受委員會會議紀錄之日起30日內，檢送5份修正後報告書及2份光碟（PDF檔）提請委員會審議。」

二、本案提請審查，複審意見如下：

（一）公共開放空間

1. 開放空間建議增加各喬木間距於準則文字。
2. 基地南側開放空間設計建議與公有人行道整併規劃，並種植雙排喬木，後續設計應與華聲公園做整體考量。
3. 有關準則文字（P15）「西側留設40平方公尺以上頂蓋式開放空間部分」請適度加大並於圖說補充標註。(P9)

（二）有關廣告物部分後續請依公共設施用地廣告物設置原則辦理。

（三）其他

一、(二)標題文字誤植部分，請修正。

三、本府其他單位書面意見：

（一）環保局

1. 台北市士林區陽明段三小段627、628-4及629-3等3筆地號都市設計準則：俟開發規模確立，再協助檢視環保相關規定。

審議案（三）「璞全建設集合住宅新建工程（北投區文林段三小段397地號等8筆土地）」都市設計及土地使用開發許可審議案

一、案由說明：

（一）本案係璞全建設股份有限公司委託劉宇傑建築師事務所申請「璞全建設集合住宅新建工程（北投區文林段三小段397地號等8筆土地」都市設計及土地使用開發許可審議案。

（二）本案基地面積為1,000.04平方公尺，總樓地板面積為7,505.97平方公尺，本案涉及公共設施容積移入（20.53%）、都市更新獎勵（49.69%）共計67.22%。移入之容積超過基地原基準容積百分之二十(本案容移量 20.53%)，依臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則第6條第1項第1款規定以專案審議程序辦理。

（三）本案經106年1月17日召開都審幹事會議，結論略以：「請申設單位依前述結論、幹事與都市發展局審查意見修正，於收受會議紀錄之日起30日內檢送5份修正後報告書及2份光碟送請委員會審議。」

二、有關幹事會審查意見修正內容，經查核後，仍有部分未修正項目如下：

項次	幹事會議結論事項	修正情形	查核結果
一	請補充周邊鄰地套繪。	套繪有誤，請修正。	詳複審意見(四)
二	車道出入口請留設4.5公尺緩衝空間為原則。	維持退縮2公尺車道緩衝空間。	詳複審意見(三)

三、本案提請審查，複審意見如下：

（一）法令檢討部分：

1. 本案申請公共設施容積移入（約法定容積20.53%，461.94㎡）相關意見如下：

(1) 環境補償之開放空間請考量停留佇足之使用需求，請再增設街道家具。

(2) 頂蓋型開放空間內之設施為何？請說明。另請加強該空間之夜間照明，以維安全，並與出入口動線適度區隔。(P.22)

(3) 請標註頂蓋型開放空間之淨高。(P.23)

(4) 建築物名稱設置位置建議轉向移設，以避免有空間界定之虞，使公眾不敢靠進使用頂蓋空間。(P.27)

(5) 有關本案容移量及容移補償措施(面積不足)之妥適性提會討論。

(二) 景觀配置及建築設計部分

1. 請說明一層店鋪之空調主機位置 (P.27)。

2. 左側帶狀綠地請取消改置獨立樹穴。

(三) 交通及動線規劃部分

依都審審議參考範例，車道出入口緩衝空間應退縮4.5公尺，惟申設單位說明因基地深度較淺，僅能留設2公尺緩衝空間，提請委員會確認。

(四) 其他部分：

1. 周邊環境套繪有誤(行穿線、騎樓)，請修正。(P.15)

2. 請再補充東側與鄰地之剖面圖，以利檢視界面處理方式。

(五)本府其他單位會後補充意見：

1. 工務局公園路燈工程管理處 莫幹事華榕：

(1)請依「臺北市建築物及法定空地綠化實施要點」請重新計算綠覆面積，標示植栽規格，並補充說明喬木及草地比率。

(2)汽車車道與綠化空間應以高九十公分以上之綠籬

隔離。

2.都市更新處 袁幹事如瑩：

(1)查本案係位於「擬訂臺北市北投區文林段三小段397地號等8筆土地都市更新事業計畫案」案內，係由璞全建設股份有限公司擔任實施者前於104年1月30日申請報核，並於104年5月29日至104年6月13日止辦理公開展覽15日，104年6月11日辦理公辦公聽會，並業於104年8月12日召開幹事會議。

(2)本案幹事會版就△F5-1擬以10%上限申請獎勵，請實施者針對獎勵容積項目之各項理念等，加強並具體敘明實質貢獻作為。

(3)另本案都更幹事會版就△F4-2擬以0.22%申請獎勵，惟查都審報告書P6卻以13.28%申請，請補充說明。

(4)本案都市更新事業計畫請配合都市設計審議結果修正，並請製作變更內容對照表，供後續都市更新審議參考。

3.環保局 楊幹事梅華：

前已提供意見在案。

1-4 建築計畫資料表

臺北市都市設計審議建築計畫資料表

案件送審範圍及條件說明：□都市計畫說明書規定 ■設置辦法第3條第1項第 14 款 □其他：

作業程序：□A：書面審查 □B：簡化程序 ■C：一般程序

案名：環全建設股份有限公司集合住宅新建工程「文林段三小段397-0等8筆地號」

審議類別：□A：預審 □B：幹事會審 ■C：委員會審 □D：核備 □E：變更設計(第 次)

土地使用及環境設計資料

基地地號	臺北市北投區文林段三小段397地號等8筆土地					法定	實設	自設	停獎
使用分區	住3	法定建蔽率	45.00%	汽車停車位		16輛	49輛	3輛	0輛
基地面積	1,000.04㎡	實設建蔽率	44.82%	機車停車位		48輛	48輛	0輛	0輛
建築面積	442.2㎡	法定容積率	225.00%	裝卸停車位		0輛	0輛	0輛	0輛
總樓地板面積	7505.97㎡	實設容積率	382.93%	地下層樓地板面積		B1：619.06㎡ B2、B3：650.03㎡ B4：663.71㎡	建築物色彩（請標註國際色號）	v/c = 7.5YR 1/2 v/c = 5YR 3/2 v/c = 10YR 8/2 v/c = 10YR 1/2	
住宅使用容積	3682.42㎡	住宅單元	46單元	地下開挖規模		67.75%			
商業使用容積	146.83㎡	商業單元	4單元	最大樓層數	地上	13層	建築立面材質	磚或金屬	
工業使用容積	0.00㎡	工業單元	0單元		地下	4層			
其他	0.00㎡	其他	0單元	建築物高度		44.5M	人行道（或退縮開放空間）鋪面材質	磚或石材	
各樓層使用概況（使用組別）地下層	B1F-B4F：防空避難室兼停車空間、機電設備空間			屋頂突出物高度		9.0M			
各樓層使用概況（使用組別）地面與底層部	1F：門廳、一般零售業、管委會空間 2F：集合住宅			法定綠覆率		30%	人行道植栽種類	喬木(台灣欒樹、光蠟樹)	
各樓層使用概況（使用組別）標準層	集合住宅			實設綠覆率		54.19%	綠覆面積	298.03㎡	

適用獎勵類型及獎勵面積額度

總合設計放寬規定	開放空間有效面積		容積移轉	公共設施移入	樓地板面積	461.94㎡	大船坪容積移轉	樓地板面積		申請單位資料	申請單位	環全建設股份有限公司	電話	2577-9118
	獎勵樓地板面積				核准日期、文號			核准日期、文號						
都市更新建築容積獎勵	獎勵樓地板面積	1117.92㎡			樓地板面積			樓地板面積			地址	台北市民生東路三段130巷9號8樓	傳真	2577 8228
	核准日期、文號				核准日期、文號			核准日期、文號						
增設公用停車空間鼓勵要點	獎勵增加停車數量				樓地板面積		古蹟容積移轉	樓地板面積			設計單位	劉宇傑建築師事務所	電話	2341-5999
	獎勵樓地板面積				核准日期、文號			核准日期、文號						
其他	獎勵樓地板面積				樓地板面積			樓地板面積			地址	台北市杭州南路一段6巷9號6樓	傳真	2341-1177
					核准日期、文號			核准日期、文號						
獎勵總樓地板面積	1117.92㎡			移入總樓地板面積		461.94㎡	移入總樓地板面積							

受理過程

審議類別	會議紀錄及准予備查發文文號	承辦人	備註	審議類別	會議紀錄及准予備查發文文號	承辦人	備註
預審				核備			
幹事會審	府都設字第10630001100號			第1次變更設計			
委員會審				第2次變更設計			

填表人（申請單位）：環全建設股份有限公司　　簽章處：

填表日期：106 年 3 月 2 日

註1：申請單位請以A4格式列印本資料表檢附於報告書中，送都市發展局辦理都市設計審議作業。註2：申請變更設計審件者，應檢具變更前後之建築計畫資料對照表。

審議案(四)「老舊公寓更新專案—福隆建設集合住宅新建工程(文山區景美段二小段455地號等3筆土地)」都市設計及土地使用開發許可審議案(預審)

一、案由說明：

(一)本案係福隆建設股份有限公司委託李天鐸建築師事務所申請「老舊公寓更新專案—福隆建設集合住宅新建工程(文山區景美段二小段455地號等3筆土地)」都審案，本案因屬「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫行動計畫一：以都市計畫專案變更方式協助更新重建案」開發案，基地面積為4147平方公尺，並涉及都市更新獎勵事宜，符合臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則第6條第1項規定，依規定採專案審議程序辦理。

(二)案經105年4月15日召開都審幹事會議，結論略以：「請申設單位依前述結論、幹事與都市發展局審查意見修正，於收受會議紀錄之日起30日內檢送5份修正後報告書及2份光碟送請委員會審議。」。

(三)本案於105年6月24日申請展延提委員會時程，經本局同意展延至105年8月9日，另有關案內涉及現有人行道認養一節，業經本府相關單位協助檢視並提供複審意見在案。

二、有關幹事會審查意見修正內容，經查核後，仍有部分未修正項目如下：

項次	幹事會結論事項	設計單位修正情形	本局審查意見
一	有關申請老舊公寓專案獎勵部分，請補充詳細圖說後提委員會討論。	補充老舊公寓專案獎勵申請項目及額度。	詳本局複審意見(一)2

		(詳P100~P109)	
二	有關本案車道出入口位置之妥適性，請補充設置理由後提委員會討論。	考量北側5公尺道路過於狹窄，故將車道設置於東側10公尺道路側。(詳P35)	詳本局複審意見(三)1
三	有關屋頂框架之型式，建議調整收斂。	已調整屋頂框架。(詳P61~P64、P72)	詳本局複審意見(一)1
四	本案西側規劃無遮簷人行道 請說明與沿街面原騎樓商業空間之延續性。	本案西側無遮簷人行道之品質優於騎樓。(詳P33~P35)	詳本局複審意見(二)1

三、本案提請審查，複審意見如下：

本案申請都更獎勵(50%)及老舊公寓更新專案獎勵(28.74%)，共計增加 7346.72 平方公尺（約基準容積78.74%）。(P20)

（一） 法令檢討部分：

- 都更獎勵50%（4665.38㎡）。
- 老舊公寓更新專案獎勵28.74%（2681.34㎡）。

1.都市更新獎勵：

(1)△F5-1 部分(建築物量體、造型色彩、建築設計、無障礙環境、都市防災等)：

本案設計 9 公尺屋突，並以框架包覆，使建築量體更為膨脹，建議取消框架式屋突。(P61~P64、P72)

(2)△F5-3 部分容積獎勵（沿街面留設2公尺以上無遮簷人行道或騎樓）：

本案各側臨道路人行空間扣除車道出入口及主要進出口範圍，皆計入△F5-3 獎勵，建議扣除依都審參考範例退縮之 1.5 公尺人行空間後再檢討△F5-3 獎

勵值，請都更審議會納入審議參考。(P28、P113)

(3)依報告書 P21 建築物套繪圖所示，基地範圍內尚涉現有巷之處理方式，後續請於都更審議程序辦理。

2.老舊公寓更新專案獎勵：

(1)本案申請老舊公寓更新專案獎勵 28.74%(P100)，其中涉及都審委員會容積獎勵額度為 7%(35%為上限)有關本案申請獎勵項目額度及本局初步查核結果如下表，惟總容積獎勵額度仍依本委員會審議結果辦理。

※適當規模住宅誘導原則：

原則	獎勵容積評定因素	獎勵容積評定基準及額度	獎勵上限	申請額度	本局審查結果
適當規模住宅誘導原則	提供高齡者住宅服務與居家照顧空間服務設施	依「臺北市居住空間通用設計指南」檢討居住環境，符合基地內環境、建築內環境、居家安全與健康三類指標者，給予法定容積 2%。	2%	2%	經檢視報告書 P104～P108，僅將「臺北市居住空間通用設計指南」相關規定轉載，並無就各項指標以詳細圖說檢討對應，擬不給予獎勵值 2%。

※環境貢獻度原則：

原則	獎勵容積評定因素	獎勵容積評定基準及額度	獎勵上限	申請額度	本局審查結果
環境貢獻度原則	改善基地與周圍鄰近地區微氣候	增加更新單元綠覆率 更新單元依臺北市建築物及法定空地率化實施要點檢討綠覆率大於 50%以上者，每增加 10%綠覆率，給予法定容積 1%。	2%	2%	本案實設綠覆率為 73.5%，擬申請 2%之獎勵，惟經檢視 P87、P109 之圖說，本項與都更之綠建築獎勵似為重複計算，請釐清後於圖面明確標示申請範圍，並覈實檢討可申請之獎勵值。

		降低更新單元開挖率 更新單元開挖率不大於法定建蔽率加10%，每再縮小開挖率 2%，得給予法定容積1%。	3%	1%	本案實設地下開挖率52.68%，小於55%(法定建蔽率加10%)，尚符評定基準，建議給予1% 獎勵值。(P109)
	防災機能加強	於更新單元基地內或筏基設計雨水貯集滲透槽實際設置更新單位內雨水再利用系統	2%	2%	本案僅於地下層設置330噸之雨水滯留池，惟未就雨水再利用系統有具體說明，擬不給予獎勵值2%。(P109)

※綜上，有關本案申請老舊公寓更新獎勵值部分建議如下，提請委員會討論：

※建議給予獎勵項目：

「降低更新單元開挖率」1%。

※建議不予核給之獎勵項目：

A、「增加更新單元綠覆率」2%。

B、「依『臺北市居住空間通用設計指南』檢討居住環境，符合基地內環境、建築內環境、居家安全與健康三類指標者」2%。

C、「於更新單元基地內或筏基設計雨水貯集滲透槽」2%。

3.依老舊公寓更新專案審議流程，都審委員會應審議都市設計準則（附錄P113~P114），意見如下：

（1）建築設計及無障礙空間環境（一）「…通過綠建築分級評估黃金級以上」屬「申請都更獎勵」項目，

另有關(二)「居住環境以『臺北市居住空間通用設計指南』為設計原則」屬「申請老舊公寓更新專案獎勵」項目，建議不納入都市設計準則。

(2)開放空間(一)「...面臨道路側均退縮5公尺(含)以上之無遮簷人行道空間」，本項倘經委員會討論後改以「騎樓」規劃，則請修正相關文字，另人行空間淨寬建議以2.5公尺留設。

(3)「面臨道路退縮5公尺」已申請△F5-3獎勵，建議不納入都市設計準則。

(4)防災規劃(一)「…，於計畫區內或筏基設計雨水貯集滲透槽…」屬「申請老舊公寓更新專案獎勵」項目，建議不納入都市設計準則。

(5)有關都市設計準則建議增加項目：

1. 規範植栽間距，以確保植物生長。
2. 建築物名稱或標誌應以設置一處，並配合立面風貌設計為原則。
3. 廣告物應與建築物立面設計做整體規劃，並依「臺北市廣告物管理自治條例」檢討。
4. 建築物必要之地面排氣口之排氣方向不得排向主要人行動線側。

(6)綜上，有關本案所提都市設計準則，提請委員會討論。

(二)景觀配置及建築設計部分：

1. 依報告書P21所示，本案基地西側現況為騎樓，建議該側未來仍規劃為騎樓(目前規劃無遮簷人行道)，使沿街面之騎樓商業空間與鄰房延續(P39)；承上，倘經委員會決議以「騎樓」規劃，請配合修正都市設計

準則「開放空間」之文字內容(P113)。

2. 查「臺北市廣告物暫行管理規則」已於105年7月22日「臺北市廣告物管理自治條例」公布後失其效力，故報告書內廣告物設置請依前開自治條例檢討。(P65)

3. 查申請單位擬申請認養公有人行道，依本府工務局新工處105年9月14日北市工新管字第10569071600號函，申請單位應承諾認養期限至少為10年。(P41)

（三）交通及動線規劃部分：

1. 依設計單位表示，考量基地北側之5公尺道路過於狹窄，故將車道設置於東側10公尺道路側，且接近對側巷道，是否妥適，請交通單位協助檢視，並請委員會討論。(P41)

2. 本案車道出入口穿越無遮簷人行道，惟無相關區隔，造成人、車動線交織，請提出相關安全配套措施。另請補充斜坡與開放空間介面之處理方式。(P41)

(四)本府其他單位會後補充意見：

1. 工務局公園路燈工程管理處 莫幹事華榕：

無。

2. 都市更新處 袁幹事如瑩：

(1)查本案係福隆建設股份有限公司擔任實施者，於103年9月11日申請事業計畫報核，104年8月12日至104年9月10日止依都市更新條例第19條規定辦理都市更新事業計畫公開展覽，104年9月8日辦理公辦公聽會。

(2)本案土地基本使用及環境設計項目，如:總樓地板面積、使用容積等數值與都市更新事業計畫書【公

展版】審議資料表不同，另「公共設施補充原則-都市更新單元規劃設計高於法定評定基準者」與都市更新計畫書【公展版】中獎勵值不同，請說明。

(3)本案就△F5-1 擬以 10%上限申請，則針對獎勵容積項目之各項理念，請加強並具體敘明實質貢獻作為。

(4)本案都市更新事業計畫請配合都市設計審議結果修正，並請製作變更內容對照表，供後續都市更新審議參考。

3. 環保局 楊幹事梅華：

前已提供意見在案。

04 建築計畫資料表

臺北市都市設計審議建築計畫資料表

案件送審範圍及條件說明	四 其他依法令規定需經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會（以下簡稱委員會）審議之案件。	作業程序□A：書面審查 □B：簡化程序 ■C：一般程序
案名	福隆建設股份有限公司集合住宅新建工程「景美段二小段455-0等3筆地號」	審議類別

土地使用及環境設計資料

基地地號	景美段二小段455-0等3筆地號				法定	實設	自設	停獎
使用分區	第三種住宅區	法定建蔽率	45.00%	汽車停車位	179輛	198輛	19輛	0輛
基地面積	4,147.00㎡	實設建蔽率	40.85%	機車停車位	204輛	210輛	6輛	0輛
建築面積	1694.02㎡	基準容積率	225.00%	裝卸停車位	1輛	1輛	0輛	0輛
總樓地板面積	30436.58㎡	實設容積率	402.15%	地下層樓地板面積	8739.00㎡	建築物色彩（請標註國際色號）	灰白色、灰黑色磁磚	
住宅使用容積	15642.16㎡	住宅單元	188單元	法定地下開挖率	70.00%			
商業使用容積	1034.91㎡	商業單元	11單元	實際地下開挖率	52.68%			
工業使用容積	0.00㎡	工業單元	0單元	最大樓層數 地上	19層	建築立面材質	金屬、玻璃、石材、磁磚	
其他	0.00㎡	其他	0單元	最大樓層數 地下	4層			
總容積	16677.07㎡	總單元	199 單元	建築物高度	67.40m	人行道（或退縮開放空間）鋪面材質	灰色石材	
各樓層使用概況（使用組別） 地下層	防空避難室兼停車場，停車空間			屋頂突出物高度	9.00m			
地面與底層部	管委會空間，一般零售業，醫療保健服務業			法定綠覆率	50%	人行道植栽種類	樟樹、台灣櫸木	
標準層	集合住宅			實設綠覆率	73.50%	綠覆面積	1677.47㎡	

適用獎勵類型及獎勵面積額度

綜合設計放寬規定	開放空間有效面積	0.00㎡	容積移轉	公共設施移入	樓地板面積	0.00㎡	大稻埕容積移轉	樓地板面積	0.00㎡	申請單位資料	申請單位	福隆建設股份有限公司	電話 02-27072577
	獎勵樓地板面積	0.00㎡			核准日期、文號			核准日期、文號					
都市更新建築容積獎勵	獎勵樓地板面積	4,665.38㎡			樓地板面積	0.00㎡		樓地板面積	0.00㎡		地址	台北市復興南路一段243號9樓-1	傳真
	核准日期、文號	0			核准日期、文號			核准日期、文號					
增設公用停車空間鼓勵要點	獎勵增加停車數量	0輛			樓地板面積	0.00㎡	古蹟容積移轉	樓地板面積	0.00㎡		設計單位	李天鐸	電話 02-28377593
	獎勵樓地板面積	0.00㎡			核准日期、文號			核准日期、文號					
其他老舊公寓更新獎勵	獎勵樓地板面積	2,681.34㎡			樓地板面積	0.00㎡		樓地板面積	0.00㎡		地址	台北市忠誠路二段56號4樓	傳真
	核准日期、文號	0			核准日期、文號			核准日期、文號					
獎勵總樓地板面積 7,346.72㎡				獎勵總樓地板面積0.00 ㎡			獎勵總樓地板面積 0.00㎡						

受理過程

審議類別	會議紀錄及准予備查發文文號	承辦人	備註	審議類別	會議紀錄及准予備查發文文號	承辦人	備註	審議類別	會議紀錄及准予備查發文文號	承辦人	備註

填表人（申請單位）：李天鐸建築師事務所　　蓋章處：　　填表日期：106 年 03 月 06 日

註1：申請單位請以A3格式列印本資料表檢附於報告書中，送都市發展局辦理都市設計審議作業。註2：申請變更設計案件者，應檢具變更前後之建築計畫資料對照表。註3：△為「可視實際情形酌予調整欄位」。