

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 449 次委員會會議紀錄」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)「大安區成功市場新建工程（大安區大安段 3 小段 14-1 地號土地）」都市設計準則

都發局報告：略（詳後附錄 1）

討論：略

決議：

- 1 依第 687 次都委會決議，補充基地延伸至成功國宅開放空間視覺景觀廊帶部分，請納入都市設計準則並予量化。
- 2 南側四維路 198 巷向東往敦化南路，請留設寬度至少 8 公尺之消防救災通道，且不得設置車阻等相關設施物。
- 3 「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 89 條廣場用地（供市場使用）退縮 3.64 公尺建築之相關規定，後續提都委會確認。
- 4 車道出入口緩衝空間應至少留設 4.5 公尺。
- 5 報告書內容圖例、相關說明及準則文字不符之處，請一併修正。
- 6 全案修正後通過。

(二)「北門周邊廣告物都市設計準則」都審案

都發局報告：略（詳後附錄 2）

討論：

決議：

- 1 請都發局再評估鐵道部博物館、交八廣場用地及 D1 街廓納入第一管制區範圍之妥適性。
- 2 未來周邊商家如提出具創意之招牌設計，經都審委員會通過後，則不受廣告準則「原則性」規定，另相關廣告物補助機制建議請建管處協助。

3 全案修正後通過。

(三)「國賓大建設愛國東路集合住宅新建工程(中正區南海段一小段 533 地號等 12 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 法定停車位請整併至地下層集中設置為原則，倘無法全部容受，則同意法定裝卸位調整至原機械停車位處。
- 2 地面層東側通風口請調整朝上，並請適當遮蔽美化。
- 3 地面層西側高差部分，請檢討無障礙通道。
- 4 立面語彙、屋頂突出物及框架量體厚重，請再修正，予以輕量化收斂。
- 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，檢送修正後 5 份報告書 2 份光碟送請本府核定。

(四)「老舊公寓更新專案一首泰建設集合住宅新建工程(南港區南港段三小段 5-1 地號等 44 筆土地)」(預審)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 4)

討論：略

決議：

- 1 老舊公寓更新專案部分，同意給予下列獎勵：
 - A.「基地內環境、建築內環境、居家安全與健康三類指標」獎勵額度 2%。
 - B.「住宅單元一定比例符合室內環境規劃之通用設計準則」獎勵額度 3%。
 - C.「雨水貯集設施可容受基地 6 小時之降雨量」獎勵額度 1%。
 - D.「於更新單元基地內或筏基設計雨水貯集滲透槽」獎勵額度 2%。

- 2 老舊公寓更新專案獎勵擬爭取「基地可再分擔周邊鄰接街廓及道路之雨水逕流量」獎勵額度 2% 部分，請檢具相關檢討圖說經都發局函請本府工務局水利工程處確認並經都審委員會同意後，始得給予。
- 3 容移補償措施之留設尚無公益性，請扣除通風進排氣設備、主要出入通路、高層建築物緩衝空間等範圍，並依審議參考範例留設足量開放空間作為環境補償措施。
- 4 地面層北側車道出入口位於興南街與重陽路交叉口處不適當，請配合周邊人行、車行、公園及開放空間關係調整車道出入口位置。
- 5 行動不便者停車位請集中於地下 1 層及地下 2 層，並靠近升降機設置。
- 6 地面層北側現有巷位置、範圍及與周邊未建築完成狀況，及畸零地檢討與適法性再釐清，請建管處協助。
- 7 屋頂突出物框架高度請調整至 6 公尺以下。
- 8 其餘請依都發局複審意見修正。
- 9 請於收受委員會會議紀錄之日起 30 日內，檢送 5 份修正後報告書與 2 份光碟送請委員會審議。

六、散會。

審議案（一）「大安區成功市場新建工程（大安區大安段3小段14-1地號土地）」都市設計準則案

一、案由說明：

- （一）本件係本市市場處委託闕河彬建築師事務所申請「大安區成功市場新建工程案」都市設計準則，依104年4月1日公告之「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議」興革方案規定，係屬重大公共工程及都市計畫變更案件，應於申請建造執照前，依序辦理都市設計準則及建築開發之審議，故本次先提都市設計準則並以一般程序辦理。
- （二）案經105年5月11日召開幹事會，並於105年7月15日召開第445次都審委員會在案，結論略以：「請於收受委員會會議紀錄之日起30日內，檢送5份修正後報告書與2份光碟送請委員會審議。」。
- （三）另本案前於105年5月12日通過第687次都委會在案，決議略以：一、有關防救災動線及視覺景觀，請納入都市設計準則規範：（一）於臨鳳雛公園一側（四維路198巷）留設足供緊急消防救災車輛通行之通道外，並應將成功國宅等周邊地區一併納入檢討，提出完整的地區防救災計畫。（二）本案作為廣場用地，其景觀及綠化設計，應符合一般公園綠覆率標準，並一併考量自敦化南路經由本基地延伸至成功國宅開放空間的景觀視覺廊帶…，及附帶決議（二）：「請市府於完成都市設計審議程序後，將其結果提本委員會報告。」，故本案俟都審委員會通過後，將再提都委會報告。

二、有關第445次都審委員會結論事項修正內容，經本局查核後，仍有部分未修正項目如下：

項次	委員會會議結論事項	修正情形	查核結果
1	1 請依第687次都委會決議，補充本案基地延伸至成功國宅開放空間景觀視覺廊帶之相關檢討圖	配合修正。(P15)	詳複審意見(一)1.

	說，並請依都市發展局訂定之都市設計準則參考範例提出本案基地及周鄰地區之設計準則規範。		
2	有關攤商規劃部分，請將通風、採光及污排等設施一併納入考量。	配合修正。(P20~21)	詳複審意見(四)2.
3	本案停車位需求高，應妥適規劃交通停車動線；另停車動線部分，建議客流及物流分開，車道出入口應避免設置於主要幹道側。	已配合修正。(P22~24)	詳複審意見(三)1.
4	採光井及通風口應整併設置；另請補充廣場突出物與開放空間界面的處理方式，並於剖面圖說補充說明。	已配合修正。(P25~28)	詳複審意見(二)1.

三、本案提請審查，複審意見如下：

(一) 未符決議事項部分：

1. 依都委會決議，本案基地應考量延伸至成功國宅開放空間之景觀視覺廊帶，目前僅有部分檢討圖說，請一併納入準則文字規範，併請於會中補充說明。
2. 目前基地南北側面臨計畫道路不足 8 公尺部分，是否須依都審通案性原則補足，以利防救災作業範圍，請消防幹事協助審視確認。
3. 本案變更為廣場用地（兼市場使用），是否須依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 89 條相關規定檢討退縮開放空間，請本局都市規劃科提供意見。
4. 目前車道出入口仍配置於敦化南路側，相關妥適性請本府交通單位表示意見，併提會討論。

(二) 景觀配置及建築設計部分

1. 有關採光井及通風口等地上突出物後續應避免切割地上廣場開放空間；另有關地面層市場出入口位置及設置型式、突出物量體感及通廊等介面處理方式(如量體高度限制或植栽遮蔽)，亦請一併納入準則規範。
2. 市場進出口腹地僅留設 100 平方公尺開放空間是否足

夠，請再說明。(P19)

3. 本案留設之開放空間及人行空間請於剖面圖說詳細標註基地建築線、地界線位置、景觀配置及尺寸等，並請套繪鄰地圖說。(P25~29)
4. 本案變更計畫範圍內涉及公有人行道部分，請一併納入剖面圖說明。(P16)
5. 請補充四維路198巷及鄰地既有公園側相關景觀剖面圖說，並於剖面圖說詳細標註配置及尺寸。有關鄰地公園及開放空間串聯之相關準則亦請納入文字規範。(P28、P29)

(三) 交通及動線規劃部分

1. 本案停車位需求高，應妥適規劃交通停車動線，請補充停車動線檢討圖說；另停車動線部分，建議客流及物流分開。(P22~ P 24)
2. 請補充全區人行及車行動線系統圖說(包含既有公園及廣場)，並說明人車動線之關係。
3. 另有關客流及物流停車動線建議分開，請納入準則文字規範。

(四) 其他部分

1. 本案後續倘有廣告物設置需求，應依「臺北市公共設施用地廣告物設置原則」辦理。
2. 本案市場設置攤型包含生鮮魚肉類，相關通風、污水排放之設置及停車空間之通風開口，後續規劃設計階段再予妥善規劃；另有關地面層通風口排風方向應避免朝向人行空間，以影響行人行走舒適度。
3. 請重新檢視全案圖說及文字相符；另設計準則圖說部分應適度轉換為文字納入規範內容。
4. 四維路192巷剖面圖說是否誤植，請一併釐清修正。

(P26)

5. 本案平、立、剖面圖說前後不一致，請釐清修正。

四、其他發言意見：

(一) 群英里 石里長忠勝

- 1、請先告知委員會討論重點，以免偏離主題耗費時間。
- 2、媒體批市場改建牛步化，市場改建係市長選前重要政見，迄今僅大龍國宅一樓市場動工。
- 3、成功市場最大問題是全市最大違建，且影響消防安全。
- 4、確保四維路 198 巷（鄰敦化南路）闢建 12 公尺以上道路，以維繫消防及平常交通順暢。

(二) 本府環保局 楊幹事梅華

幹事會議已提供意見在案，本局無新增意見。

審議案(二)「北門周邊廣告物都市設計準則」都審案

- 一、本府於105年3月2日府都設字第10530056501號另訂定「北門周邊地區設置廣告物須經『臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會』審議範圍」，並自105年3月2日起實施，為利後續管理，爰訂定本準則。
- 二、本準則未規定者，依其他相關規定辦理。
- 三、本準則為「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。
- 四、為配合西區門戶計畫及維護古蹟周邊整體都市景觀，其餘廣告物規範依管制區內不同景觀特性訂定管制方式如下：

(一) 第一管制區

管制範圍：對北門古蹟影響程度最高，應嚴格管制區域，以北門南側商業區臨北門之立面進行管制。

1. 正面型及張貼廣告物(含透視膜)上端不得高於二樓底板，且自地面層高程(GL)起算不得超過5公尺。
2. 不得設置側懸型廣告物。
3. 騎樓簷下型廣告物含構架縱長不得超過80公分，且應與騎樓地面保持淨高2.5公尺以上。
4. 每宗建築基地得集中設置1處空地樹立廣告物，高度不得超過2.5公尺，寬度不得超過80公分，且不得影響通行。水平投影面積不得超過0.3平方公尺。但基地內建築物無其他招牌廣告，水平投影面積以不超過2平方公尺為限。
5. 臨道路側及其街廓內皆不得設置屋頂樹立廣告物。
6. 不得設置電子式廣告物。

(二) 第二管制區

管制範圍：包含古蹟歷建周邊博物館區域、館前路及公園路舊城區歷史軸線，以北門

**周邊第一街廓臨接計畫道路側之範圍
進行管制。**

1. 正面型及張貼廣告物(含透視膜)廣告物上端不得高於三樓(底板)，且自地面層高程(GL)起算不得超過 8 公尺；古蹟或歷史建築物立面以不設置廣告物為原則。
2. 側懸型廣告物除延平南路(自北門至開封街止)不得設置外，其餘得設置上端不得高於建築物三樓底板，自地面層高程(GL)起算不得超過 8 公尺，且不得超過當層樓高；且含固定支撐物、構架及維修設施突出建築物外牆應在 1 公尺以下。
3. 騎樓簷下廣告物含構架縱長不得超過 80 公分，且應與騎樓地面保持淨高 2.5 公尺以上。
4. 臨道路側及其街廓內皆不得設置屋頂樹立廣告物。
5. 不得設置電子式廣告物。

(三) 第三管制區

**管制範圍：針對路線型商業帶，包含忠孝西路、
館前路、公園路兩側之範圍進行管制。**

1. 正面型及張貼廣告物(含透視膜)廣告物上端自地面層高程(GL)起算不得超過 25 公尺。設置於建築物面臨道路之外牆面者，面積不得大於該牆面總面積三分之一；其設置於非面臨道路之外牆面者，面積不得大於該牆面總面積四分之一。
2. 側懸型廣告物上端自地面層高程(GL)起算不得超過 25 公尺。
3. 屋頂樹立廣告除中山南北路及忠孝東西路交叉口不得設置外，位於忠孝西路沿線之廣告物，僅得面向該道路設置，高度自屋頂板起算不得超過 6 公尺，廣告物看板及構架外緣不得突出該設置屋頂樓層女兒牆外牆面，且不得設置於屋頂突出物。

- 五、本區騎樓柱以不設置廣告物為原則。
- 六、本區第一、二管制區廣告物底色、圖案及文字不得採高明度或高彩度之色彩，並與北門外觀色系協調。
- 七、各類廣告物之查報及取締依「臺北市廣告物管理自治條例」辦理。

審議案(三)「國賓大建設愛國東路集合住宅新建工程(中正區南海段一小段 533 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) 本案係三門聯合建築師事務所申請「國賓大建設愛國東路集合住宅新建工程(中正區南海段一小段 533 地號等 12 筆土地)」都市設計及土地使用開發許可審議案，基地使用分區屬第三種住宅區、第三之一種住宅區及第三之一種住宅區(特)。
- (二) 本案前於 105 年 6 月 7 日幹事會結論如下：「請申設單位依前述結論及審查意見修正後，於收受會議紀錄之日起 30 日內檢送 5 份報告書及 2 份光碟送請委員會審議。」。

二、有關幹事會結論事項，經本局查核後，仍有部分未依決議事項修正補充，分別說明如下：

項次	幹事會議結論事項	設計單位修正情形	本局審查意見
一	本案涉及都市更新獎勵△F5-1 部分，請補充檢討圖說。	經檢視符合規定。(詳附錄 P4)	詳本局複審意見(一)2、3
二	有關機械停車位及地下層停車位配置請整併檢討，後續提委員會討論。	知悉。(詳附錄 P4)	詳本局複審意見(一)3

三、本案提請審議，本局複審意見：

(一) 法令檢討部分：

本案為都市更新案，申請都更獎勵 50% (1,601.25 m²)，相關意見如下：

1. 都市更新獎勵部分：

- (1) 本案△F5-1 以獎勵上限 10%申請，建築物立面

材質及色彩建議與鄰近地區建築物相互調和 (P39)。另請加強開放空間之無障礙環境通路及都市防災之檢討 (P54)，倘未明確說明前述內容，建議酌降獎勵值。

(2) 有關△F5-1 獎勵部分，經檢視本案屋頂設置高 9 公尺裝飾性框架及屋突，除使量體膨脹外，與鄰近建築物亦未協調 (附錄 P39~40)，建議更新審議委員會獎勵值予以折減。

(3) 本案申請都市更新獎勵之相關項目及額度，請依都市更新審議會核定內容辦理，相關獎勵不得重複申請。

2. 本案車道出入口由南側現有巷進出 (P18)，請修正為計畫道路，地面層車位請整併至地下層集中配置。

3. 承上，倘法車設置於地下層仍有整併之困難，即應再檢討本案總開發量，尤以獎勵容積之核給是否恰當，提會討論。

(二) 建築及景觀規劃部分：

1. 依都更審議通案原則，基地東、南側開放空間退縮 2 公尺補足 8 公尺作車行使用部分，建議與基地內開放空間整體規劃，並順平處理。(P24)

2. 基地東、南及西側開放空間建議增植喬木以增加行人舒適度，相關可行性 (涉及消防檢討) 亦請消防局提供意見。(P21)

3. 基地東、南側之進、排風口應避免設置於人行空間，以避免影響行人舒適度。(P21)

4. 基地西側開放空間應考量無障礙通路，以順平方式

處理。(P21)

5. 緊臨開放空間設置花台，應以不超過 45 公分為原則。(P24)

6.

(三) 交通及動線規劃部分：

1. 本案設置機械停車位，有關機械停車位及地下層停車位配置請整併檢討，相關妥適性亦提請委員會討論。(P30)

2. 本案地面層設置汽車停車位，請考量其與建築物出入口之動線關係及設置之妥適性。(P30、P54)

3. 請補充基地周邊人行動線系統圖說。

4. 有關本案基地西側與鄰地之界面及動線關係，請補充現況照片並加強人行空間之順平處理。(P18)

(四) 其他部分：

1. 本案基地東、南側未來將協助新闢道路，請補充說明現況佔用戶後續處理方式。(P12)

2. 平、立、剖面圖說前後不一致，請予釐清修正。(P24、P30)

3. 開放空間尺寸標註前後不一致，亦請一併修正。(P24、P30、P54)

四、本府其他單位意見：

(一) 本市都市更新處 袁幹事如瑩（邱股長于真代）

1. 本案於 104 年 12 月 22 日檢送事業計畫及權利變換計畫向本府申請報核，105 年 5 月 6 日至 105 年 5 月 20 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，105 年 5 月 18 日辦理公辦公聽會，於 105 年 7 月 15 日召開都市更新幹事會，尚未提請都市更新審議會審議。

2. 本案 105 年 7 月 15 日幹事會版總樓地板面積、總容積樓地板面積、汽機車車位數及地上 5 層配置等內容與都市設計審議報告書面積檢討表尚有差異，請說明。
3. 本案於一樓平面層設置法定車位，請檢討說明合理性。
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。

審議案(四)「老舊公寓更新專案—首泰建設集合住宅新建工程
(南港區南港段三小段 5-1 地號等 44 筆土地)」(預
審)都市設計及土地使用開發許可審議案

一、案由說明：

(一) 本案係首泰建設股份有限公司委託練福星/閻辰昌建築師事務所申請「老舊公寓更新專案—首泰建設集合住宅新建工程(南港區南港段三小段 5-1 地號等 44 筆土地)」(預審)都市設計及土地使用開發許可審議案，基地位屬 90 年 9 月 28 日公告之「修訂台北市南港區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」範圍，非屬都市計畫規定之都審地區，本案開發基地面積 3280 平方公尺，總樓地板面積 25214.19 平方公尺，開發內容尚涉都市更新獎勵、老舊公寓更新專案獎勵及公共設施容積移入，依臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則第六條規定應以專案審議程序辦理。

(二) 案經 105 年 5 月 27 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 份光碟送請專案委員會審議。」。

(三) 申設單位前經 105 年 7 月 5 日府都設字第 10535470300 號函同意提送委員會時程展期至 105 年 8 月 2 日；另本局於 105 年 7 月 27 日北市都設字第 10536256000 號函檢送交通局意見在案。

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	幹事會議結論事項	修正情形	查核結果
一	老公專案與容移專章請補充圖說檢討。	已補充圖說，惟修正不完全。	詳複審意見 (一)1
二	請補充圖說說明南側道路開闢及辦理情形，並標示囊底路範圍，該範圍後續使用如何與興華公園銜接請補充說明。	南側道路未來會協助開闢，與公園銜接未具體說明。(詳 P81)	詳複審意見 (一)5
三	屋頂框架尊重建築師設計，惟請適度調降。	未調降。(詳 P33)	詳複審意見 (一)3
四	說明△F5-1 有關建物與周邊環境協調部分，請說明與地區融合	檢附專章說明，妥適性提委員會確認。(P82)	詳複審意見 (一)3

	之項目及規劃方式。		
五	△F5-3 人行通道部分： 1. 請於配置圖標示範圍，並補充基地與周邊道路、鄰房沿街面與人行動線關係。(P17) 2. 有關比照綜合設計開放空間獎勵檢討，有關照明及座椅設置位置請補充標示，並應設置於申請獎勵範圍內。(P47)	檢附專章說明，妥適性提委員會確認。(P83)	詳複審意見 (一)3
六	基地西北側容移回饋空間前似有設置管道空間(P43)，建請移設其他位置。	未修正。(P83)	詳複審意見 (一)2
七	人行道末端為汽機車出入口且種植喬木，請配合現有行穿線調整並考量未來與鄰地之延續。(P17)	未修正。(P29)	詳複審意見 (二)3

三、本案提請審查，複審意見如下：

本案同時申請老舊公寓更新獎勵 33.77% (2492.52 m²)、容積移入容積移入 12.36%(911.8 m²)及都更獎勵 53.87%(3975.68 m²)，共計增加 7380 平方公尺（約基準容積 100%）。

（一）法令檢討部分：

1. 老舊公寓更新專案獎勵部分：

原則二、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 額度 上限	申請 額度	審查意見
原則二、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	1. 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， <u>給予法定容積 2%</u> 。 2. 另住宅單元一定比例符合 室內環境 規劃之通用設計準則，並經都市設計及土地開發許	5%	5%	1.尚符基地內環境、建築內環境、居家安全與健康三類指標等評定基準，擬同意給予獎勵值 2%。(P53~69) 2.尚符住宅單元一定比例符合室內環境規劃之通用設計準則，擬同意給予 3%。(P70~74)

		可審議委員會審議通過者，得給予容積獎勵，並以<u>法定容積 3%</u>為限。 另參酌<u>臺北市人口結構比例、各區 65 歲以上人口比例分析、身障人口比例分析資料等</u>，提供開發案內一定比例符合「<u>室內環境</u>」通用設計準則。			3.A 戶共設置 21 戶為符合「<u>室內環境</u>」通用設計準則戶，後續納入核定函列管。
--	--	--	--	--	--

原則三、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 額度 上限	申請 額度	審查意見
	防災機能加強	透過建築規劃或特殊技術，達成下列目標者，經都市設計及土地開發許可審議委員會審議通過者，得給予容積獎勵，並以法定容積 10% 為限。 1. 減少更新單元地表逕流量 於更新單元基地內配合景觀規劃設置滯洪池，或設置地下(得併同於筏基設置)雨水貯集滲透槽，使基地可吸納達本市過去 20 年中平均每日最大降雨量，作為更新基地開發保水量之計算基礎，設計單位應提出相	10%	5%	1.本案設置可容受基地 6 小時之降雨量，並已檢附計算，擬同意給予法定容積 1%。(P52、75) 2.本案於更新單元基地內設置雨水貯集滲透槽，並已檢附計算及再利用用途，擬同意給予法定容積 2%。(P52、76)

		關設施及排水系統分析資料。建議計算方式： $\sum_{i=1}^n Q_i \geq \max \left(\frac{\text{月降雨量}}{\text{月降雨日}} \right) \times \text{更新單元面積}$ ◆ 相關雨水貯集設施可容受基地 6 小時之降雨量，得給予法定容積 1%。 2. 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			
--	--	---	--	--	--

綜上，有關本案申請老舊公寓更新獎勵值部分建議如下：

※建議給予獎勵項目：

- A. 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%。
- B. 住宅單元一定比例符合室內環境規劃之通用設計準則，得給予容積獎勵，給予法定容積 3%。
- C. 相關雨水貯集設施可容受基地 6 小時之降雨量，給予法定容積 1%。
- D. 於更新單元基地內或筏基設計雨水貯集滲透槽，給予法定容積 2%。

2. 容積移入部分：

(1) 本案申請公共設施容積移入 911.8 m² (12.36%)，有關容移環境補償措施(P45~48)，複審意見如下：

- A. 基地面積 3280 平方公尺，原法定容積率為 225%，本案已申請本府老舊公寓更新專案，已有相對優惠容積獎勵，惟又提出公設容積移入 23.97%，該部分之開發量妥適性有疑議提請討論。(P46)

B.檢視公設容移之對價開放空間位置，多為法空之剩餘空間，且通風排煙等突出物、主要出入通路2公尺及高層建築物緩衝空間及其進出動線等不得計入回饋開放空間面積，整體來看無集中使用及公益性，建議配合區域道路系統(114巷)留設4公尺淨寬人行道，增加公園出入動線，提請討論。

C.另車道出入口及基地內現有巷部分不得計入容移補償措施。(P45~46)

D.綜上，有關容移量仍應依通案原則有對價環境補償措施，容移量提請委員會討論。(詳 P45~48)

3. 都市更新獎勵部分：

(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)：

A.立面色彩以灰白色為主，與周邊環境協調及地區融合之妥適性提請委員會確認。(詳 P82)

B.屋頂設置高約9公尺裝飾性框架及9公尺屋突，框架增加建築物量體感，建議適度調降框架以收斂設計並增加層次感。(詳 P82)

(2)△F5-3 部分(沿街面留設2公尺以上無遮簷人行道或騎樓)：

A.本案臨路留設6公尺之人行步道已計入老舊公寓更新獎勵範圍，故建議不給予獎勵。(詳 P83)

B.倘修正獎勵範圍並不與其他獎勵重複計算，請補充基地與周邊道路、鄰房沿街面與人行動線關係，並比照綜合設計開放空間獎勵規定檢討照明及座椅設置位置。(P83)

(3)本案申請都市更新獎勵之相關項目及額度，請依都市更新審議會核定內容辦理，相關獎勵不得重複申請。

4. 請釐清基地內車道出入口標註現有巷範圍，以及鄰房進

出現況，以釐清適法性。

5. 未符審議規範之項目：

- (1)車道出入口應自指定退縮人行空間後留設4.5公尺之緩衝空間為原則，緩衝空間尺度、視角及警示設施請補充檢討。
- (2)開放空間避免使用投樹燈，以免產生炫光影響人行舒適性。(P25)

6. 本案將協助開闢南側計畫道路，請說明後續開闢方式與基地關係，後續併都更程序辦理。(詳 P15、81)

(二) 景觀配置及建築設計部分

1. 開挖範圍喬木覆土深度應達 1.5 公尺，請檢討。
2. 請具體說明本案基地與協助開闢之公園(興華公園)銜接方案。
3. 為延續人行道淨寬及順暢，建議取消車道出入口外旁 2 株喬木。另行穿線與人行道應順平。(P29)

(三) 交通及動線規劃部分

本案交通影響評估報告書前經本局函請本府交通局表示意見，本局 105 年 7 月 27 日函請申設單位依該局意見修正，請交通局幹事協助檢視報告書修正內容。

(五)其他本府相關單位意見

臺北市都市更新處 袁幹事如瑩(邱于真代)(出席並提供書面意見)

1. 查本案係由首泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區南港段三小段 5-1 地號等 3 筆土地及南港段四小段 10 地號等 41 筆土地(共計 44 筆土地)都市更新事業計畫案」，於 104 年 7 月 28 日依都市更新條例規定檢送相關書件向本府申請報核，並申請本市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫，於

104年11月6日召開都市計畫變更可行性研商會議，105年3月30日起公展30日，105年4月19日舉辦公辦公聽會，並已於105年7月5日召開都市更新幹事審查會議，尚未提請都市更新審議會審議。

2. 本案申請更新獎勵△F4-2，P06(916.77 m²、12.42%)與P81(915.69 m²、12.41%)不一致，請釐清說明。
3. 本案經都市更新幹事會結論都市更新容獎上限建議53.87%，老舊中低樓層計畫都市更新審議上限23.77%。
4. 本案應依幹事會結論俟都市設計委員會審議通過會議紀錄送達後45日內，申請召開幹事複審會議，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。

臺北市都市設計審議建議計畫資料表

[illegible]

填表人(身份证号): _____ 填表日期: _____ 年 _____ 月 _____ 日
 填表单位: _____
 填表人(身份证号): _____ 填表日期: _____ 年 _____ 月 _____ 日
 填表单位: _____