

附錄一

第 273 次臺北市都市設計及土地使用 開發許可審議委員會會議記錄

副本

檔 號：
保存年限：

臺北市政府 函

10687
臺北市大安區仁愛路4段64號8樓

地址：11008臺北市市府路1號9樓(南區)
承辦人：羅少宏
電話：1999(外縣市02-27208889)轉8277
傳真：02-27593318
電子信箱：s8726024@udd.taipei.gov.tw

受文者：三門聯合建築師事務所

發文日期：中華民國99年3月2日
發文字號：府都設字第09930127300號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：會議紀錄1份(申請人另附市長信箋及滿意度調查表)

主旨：檢送本府99年2月11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273次委員會議」會議紀錄1份，請查照。

說明：依本府都市發展局99年2月4日北市都設字第09930126600號開會通知單賡續辦理。

正本：丁主任委員育群、許副主任委員阿靈、蘇委員瑛敏、辛委員晚教、張委員樞、黃委員燦輝、劉委員小蘭、黃委員台生、王委員惠君、張委員聖琳、胥委員直強、楊委員逸詠、林委員俊興、張委員章得、李委員訓良、臺北市政府產業發展局 鍾委員弘遠、臺北市政府工務局 羅委員俊昇、臺北市政府交通局 林委員麗玉、臺北市政府環境保護局 詹委員炯淵、臺北市政府文化局 王委員逸群、臺北市政府消防局 許委員力仁、臺北市建築管理處 黃委員舜銘、臺北市政府工務局公園路燈工程管理處 許委員添籌、臺北市建築師公會、臺北市建築開發商業同業公會、臺北市政府都市發展局 張執行秘書剛維、臺北市政府教育局 許幹事伯辰、臺北市政府產業發展局 施幹事培林、臺北市政府交通局 黃幹事詩涵、臺北市政府文化局 蘇幹事鈺娟、臺北市政府消防局 宋幹事政道、臺北市政府工務局公園路燈工程管理處 高幹事必嫻、臺北市政府環境保護局 簡幹事育本、臺北市建築管理處 吳幹事琇瑩、臺北市停車管理工程處 歐陽幹事恬恬、臺北市交通管制工程處 蔡幹事于婷、臺北市政府都市發展局 劉幹事美秀、臺北市政府都市發展局 陳幹事建華、臺北市政府都市發展局 廖幹事皇傑、臺北市都市更新處 林幹事志成、臺北市政府都市發展局都市設計科、臺北市都市更新處(無附件)

副本：臺北市政府政風處、臺北市政府研究發展考核委員會、臺北市政府法規委員會、大元聯合建築師事務所、新光人壽保險股份有限公司、國泰人壽保險股份有限公司、劉佳鑫建築師事務所、大師建設有限公司、宜華國際股份有限公司、三門聯合建築師事務所、蕭家福建築師事務所、興富發建設股份有限公司、臺北市中山區金泰里辦公處、黃永沃建築師事務所、遠雄建設股份有限公司、宏普建設股份有限公司、李祖原聯合建築師事務所、合作金庫商業銀行股份有限公司、武林建築師事務所、華新麗華股份有限公司、豐鑫開發投資股份有限公司、臺北市內湖區蘆洲里辦公處、陳克聚建築師事務所、周文斌建築師事務所、新潤建設股份有限公司、瓏山林企業股份有限公司、瓏山林聯合建築師事務所、台北國際聯合建築師事務所、林冠名建築師事務所、林書文君、王克誠建築師事務所、忠泰建設

股份有限公司、奇泰建設股份有限公司、臺北市中山區公所、遠雄人壽保險事業股份有限公司（以上均含附件）

臺北市

市長 郝龍斌

都市發展局局長 丁育群 決行

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 273 次委員會

一、開會時間：99 年 2 月 11 日上午 9 時 0 分 地點：904 會議室

二、主持人：丁音群 紀錄：張裕隆

三、出席單位及人員：

丁主任委員育群 丁音群 吳品燕 孟明華

許副主任委員阿雪 許阿雪 蘇建文

蘇委員瑛敏 吳鏡

辛委員晚教 辛晚教 林炫羽

張委員 樞 張中樞 洪若蘭

黃委員燦輝

劉委員小蘭 劉小蘭

黃委員台生

王委員惠君

張委員聖琳

胥委員直強

楊委員逸詠 楊逸詠

林委員俊興 林俊興

張委員章得

李委員訓良 李訓良

臺北市政府產業發展局 鍾委員弘遠

臺北市政府工務局 羅委員俊昇

臺北市政府消防局 許委員力仁

臺北市政府交通局 林委員麗玉	林麗玉 (0915) 12:10
臺北市政府環境保護局 詹委員炯淵	詹炯淵
臺北市建築管理處 黃委員舜銘	黃舜銘
臺北市政府公園路燈工程管理處 許委員添籌	許添籌
臺北市政府文化局 王委員逸群	
臺北市政府都市發展局 張執行秘書剛維	張剛維
臺北市政府產業發展局 施幹事培林	施培林
臺北市建築管理處 吳幹事瑋瑩	吳瑋瑩
臺北市政府工務局公園路燈工程管理處 高幹事必嫻	
臺北市政府交通局 黃幹事詩涵	黃詩涵
臺北市政府停車管理工程處 歐陽幹事恬恬	

臺北市交通管制工程處 蔡幹事于婷	蔡于婷
臺北市政府教育局 許幹事伯辰	
臺北市政府消防局 宋幹事政道	
臺北市政府環境保護局 簡幹事育本	簡育本
臺北市政府文化局 蘇幹事鈺娟	
臺北市政府都市發展局 劉幹事美秀	劉美秀
臺北市政府都市發展局 廖幹事皇傑	廖皇傑
臺北市政府都市發展局 陳幹事建華	陳建華
臺北市都市更新處 林幹事志成	
臺北市政府都市發展局都市設計科	簡政明
列席：	

臺北市建築師公會	
臺北市建築開發商業同業公會	黃弘遠
臺北市政府政風處	
臺北市政府研究發展考核委員會	
臺北市政府法規會	
劉佳鑫建築師事務所	劉佳鑫 許智凱
大師建設有限公司	
大元聯合建築師事務所	張亞鼎
新光人壽保險股份有限公司	陳世龍 陳志忠
國泰人壽保險股份有限公司	
宜華國際股份有限公司	池壽卓

三門聯合建築師事務所	白育云
李祖原聯合建築師事務所	王才欣
合作金庫商業銀行股份有限公司	蔡龍山
豐盛開發投資股份有限公司	陳冷斌
臺北市內湖區蘆洲里辦公處	陳明霖
陳克聚建築師事務所	陳克聚
宏普建設股份有限公司	陳克聚
周文斌建築師事務所	周文斌
新潤建設股份有限公司	吳明石 潘榮忠
臺北市北投區濟江里辦公處	
林書文君	

瓏山林企業股份有限公司	林志明
瓏山林聯合建築師事務所	黃裕源
台北國際聯合建築師事務所	
林冠名建築師事務所	
蕭家福建築師事務所	蕭家福
興富發建設股份有限公司	李德 林漢源
臺北市中山區金泰里辦公處	
黃永沃建築師事務所	黃永沃
遠雄建設股份有限公司	陳國光
武林建築師事務所	陳丹雲
華新麗華股份有限公司	Tommy

王克誠建築師事務所	王克誠
忠泰建設股份有限公司	邱格文
奇泰建設股份有限公司	
臺北市中山區公所	
遠雄人壽保險事業股份有限公司	陳國光
李祖原聯合建築師事務所	李祖原

(五)「豐鑫投資內湖潭美科技辦公大樓新建工程(臺北市內湖區潭美段1小段405、420、424、427-1、525、611等6筆地號土地)」都市設計及土地使用開發許可審議案(臺北好好看預審)

發展局報告：略(詳後附錄5)

討論發言重點：

辛委員晚教：

東側水池規模小，命名為生態池似過於牽強，請再考量其名稱之適宜性。

張委員樞：

1 開放空間人行動線較為曲折，不利人行，請拉直規劃，並增加人行道之寬度。

2 挑空室內開放空間北側請增加一處人行通道。

3 為提升挑空室內開放空間品質，其柱距規劃、比例仍請再調整，並減少過樑設置，以留設寬敞、完整空間供公眾使用。

楊委員逸詠：

南側廣場及節點設計可及性較低，且地面人行通道上設置一排植栽帶及休憩座椅，不利通行，請再調整南側開放空間之設計，並加強其可及性及公共性。

林委員麗玉：

開放空間人行通道尺寸標示不清，且寬度明顯不足，請於圖面標示各通道詳細尺寸及修正加寬人行道寬度。

發展局 都市設計科：

為確保挑空室內開放空間達到其公共性及開放性，建議由取得獎勵之開發商負責管理維護，倘本府未來針對該空間訂有其他管理機制，應請起造人具結配合本府要求辦理。

決議：

1 有關規劃設計部分，經委員會討論決議如下：

(1) 有關適用本市土地使用分區管制規則第80條之2

涉及回饋金及回饋價值計算，請再補充詳細計算資料及本年度完整估價資料，由本局另案邀集相關單位及公會協助確認本案估價資料之合理性。

(2) 地面層開放空間人行通道動線規劃及寬度請依委員意見修正。

(3) 為留設寬敞、舒適之挑空室內開放空間，請再調整結構型式，減少過樑及落柱數量。

(4) 挑空室內開放空間管理維護單位請修正為取得獎勵之開發商。

2 本案修正後通過，請設計單位依前述決議、委員及承辦科複審意見修正，並俟本案涉及土地使用分區管制規則第 80 條之 2 估價資料確認後及都市計畫變更程序完成後，再檢送修正後報告書 4 份過局辦理核備事宜。

報告事項(五)：「豐鑫開發內湖潭美科技辦公大樓新建工程(臺北市內湖區潭美段 1 小段 405、420、424、427-1、525、611 等 6 筆地號土地)」都市設計審議案

一、案由說明：

- (一) 本件係三門聯合建築師事務所申請「豐鑫開發內湖潭美科技辦公大樓新建工程(臺北市內湖區潭美段 1 小段 405、420、424、427-1、525、611 等 6 筆地號土地)」都市設計及土地使用開發許可審議案，本案基地因屬「修訂內湖區葫洲里附近工業區細部計畫(第 2 次通盤檢討)案」範圍及申請「促進都市再生 2010 年臺北好好看」開發計畫案，依規定需送都市設計及土地使用開發許可審議委員會預審。
- (二) 本案基地面積 10927.39 平方公尺，前經 97 年 12 月 3 日及 98 年 2 月 6 日召開都市設計審議幹事會預審，並於 98 年 4 月 23 日、98 年 6 月 11 日及 98 年 10 月 15 日提送「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」暨「徵求參與『促進都市再生 2010 年臺北好好看』開發計畫案」、99 年 1 月 21 日提送第 270 次「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議。有關前次會議結論略以：「本案原則通過，...依前述決議、委員及承辦科複審意見修正，...，再依程序提陳委員會報告。」

二、案經設計單位修正後，於 99 年 1 月 25 日檢送修正後報告書過局，擬提陳委員會討論，經本局查核後，仍有部份未依幹事會會議結論修正補充，分別說明如下：

項次	委員會議結論事項	設計單位修正情形	本局審查意見
1	挑空室內開放空間位置請與金融保險業對調，將外牆取消透空處理及考量自然通風、採光、節能、安全等需求，於使用執照及相關規約敘明 24 小時供公眾使用及提具詳細管理維護計畫，另本府未來針對該空間若有其他管理機制，則請配合本府要求辦	1. 將原設之金融保險業與室內挑空開放空間對調。 2. 取消室內挑空開放空間外以自然通風採光為主，並提供照明。 3. 使用執照及管理公註全日公供使用。 4. 配合市府通案原則與管理機制，未定前由申設及管	詳本局複審意見(二)之 2

	理。	委會代管。	
2	請補充都市計畫變更相關資料，另申請本市土地使用分區管制規則第 80 條之 2 涉及回饋金及回饋價值計算，請詳列計算資料及相關參數依據來源。	關於土地使用分區管制第 80 條之 2 回饋說明及計算，詳附件二。	詳本局複審意見(一)之 1

三、本案提請審查，本局複審意見：

(一) 法令檢討部分：

1. 有關本案適用本市土地使用分區管制第 80 條之 2 乙節，前經本府 99 年 2 月 4 日以府都規字第 09900054900 號函公告在案，並於該計畫書拾、三，略以：「本案得適用臺北市土地使用分區管制規則第 80 條之 2，...，有關代金核算與回饋方式及管理之實施要點，依...『臺北市建築基地開發許可回饋辦法』辦理。」，本案雖已補充相關檢討及估價資料，惟本次爭取容積獎勵面積共計 8359.45 平方公尺，高達 30%，相關回饋參數計算依據為何？目前戴德梁行估價資料僅摘錄 2 頁，且為 2008~2009 年之資料，並僅為樓地板單位價格（28 萬元/坪），無停車位價格（140 萬元/位）之分析，本年度價格是否有波動調整等，均無法辨別，所附資料嚴重不足，無法據以審查核定獎勵面積，故仍請申設單位檢附本年度完整估價資料，並釐清相關參數計算基準後，由本局另案邀集相關單位及公會協助確認本案估價資料之合理性。
2. 有關本次挑空室內開放空間業與金融保險業對調，並將外牆取消透空處理及增加人行動線，另該空間管理維護計畫之經營管理單位敘明仍為潭美段科技辦公大樓管理委員會（詳 P.64），惟管委會尚未成立，開發商卻已先取得容積獎勵，後續恐無法確認管理維護之對象，造成執行之困難，故建議先由取得獎勵之開發商負責管理維護，並納入銷售契約及管理規約內容，否則建議不予同意本項獎勵。倘本府未來針對該空間訂有其他管理機制，應請起造人具結配合本府要求辦理。

(二) 交通動線規劃部分：

1. 有關北側交通轉運設施業依前次決議調整，惟本府交通局 98 年

6月30日召開之研商會涉及退縮空間先行配合本府暫作道路使用，未來道路開闢完成後復原及維管單位等仍未作確認，故提請本委員會確認。(詳P.10-12)

(三) 地面層景觀規劃及建築設計部分：

1. 為確實提昇都市空間景觀品質，仍請著重基地四周開放空間設計細緻度(含鋪面設計型式、喬灌木綠化配置、街道家具配置計畫等)，並補充相關設計書圖(含局部平面、剖面圖)，另開放空間內人行步道寬度應達淨寬3公尺以上，以利人行。
2. 考量開放空間人行及夜間使用者之安全，仍請補充開放空間各時段夜間照明差異之模擬圖。
3. 有關挑空室內開放空間於前次委員會建議該空間內落柱及柱距可作適度調整，以留設寬敞、舒適且完整之空間使用，惟P.104結構系統檢討資料說明無法設置橫樑，且僅附上結構分析模型，難以辨別其無法設置之合理性，故請補充剖面圖輔以說明。

(三) 其他：

1. 本案施工期間請於地基明顯處豎立市政行銷看板，說明本案未來開發遠景，施工後應於開放空間設置開放空間告示牌，相關設計內容請以專章檢討請加強報告書之相關圖面清晰度，以利審查。
2. 有關P.34~37剖面圖請標示相關尺寸(含高度、寬度)，以利審查。另P.46各剖面圖所示內容均與平面標示不符，請再加強圖說正確性(含洩水坡度斜率之正確性，現圖說箭頭標示方向為鋪面高起處，未符實際使用情形)。

