

附錄十一

都市設計審議會會議記錄

抄本

臺北市政府

函

權 號：
保存年限：

地址：11008臺北市市府路1號9樓(南區)
承辦人：蘇建文
電話：1999(外縣市02-27208889)轉8282
電子信箱：wenling@udd.taipei.gov.tw

受文者：

發文日期：中華民國106年2月14日
發文字號：府都設字第10540680100號
類別：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1月19日召開「臺北市都市設計及土地使用開
發許可審議委員會」1060119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1月16日北市都設字第10630044701
號開會通知單繼續辦理。
- 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：王副主任委員玉芬、張副主任委員剛維、陳委員森騰、王委員介巨、王委員秀娟、陳委員茂雄、吳委員杰顯、張委員學孔、倪委員至寬、李委員毓超、臺北市府工務局、臺北市府消防局、許委員景盛、臺北市府交通局、陳委員學台、臺北市府文化局、田委員舜銘、臺北市府都發局大地工程處、簡委員世勳、臺北市府都發局工程處、黃委員舜銘、臺北市府都發局工程處、盧委員書世、臺北市府都發局公園路燈工程管理處、莫幹事華禧、臺北市府工務局大地工程處、梁幹事成兆、臺北市府交通局、何幹事承翰、臺北市府環境保護局、楊幹事梅華、臺北市府消防局、吳幹事尚欣、臺北市府工務局新建工程處、周幹事國平、臺北市府文化局、劉幹事得堅、臺北市府都發局、羅幹事文明、臺北市府都發局、鄧幹事瑋琪、臺北市府都發局、林幹事芝羽、臺北市府都發局、臺北市更新處、袁幹事如瑩、臺北市府都發局都市設計科、臺北市府政風

臺北市府都市發展局 「臺北市府都市設計及土地使用開發許可審議委員會」1060119 專案委員會議	
一、開會時間：106年1月19日上午10時20分	地點：市政中心8樓都委會會議室
二、主持人：王玉碧	記錄：蘇建文 王昇信
三、出席單位及人員：	蘇恩強
張副主任委員剛維	吳心誠
王副主任委員五芬	王玉碧
陳委員森藤	陳森蔚
王委員介巨	陳怡靜
王委員秀娟	陳淑芬
陳委員茂雄	高晴霞
吳委員杰穎	
張委員學孔	
倪委員至寬	倪至寬
李委員毓超	李毓超

臺北市府工務局	黃委員一平	黃一平
臺北市府消防局	許委員景盛	景尚欽
臺北市府交通局	陳委員學台	何永新
臺北市府文化局	田委員璋	
臺北市府工務局大地工程處	簡委員雄彪	
臺北市建築管理工程處	黃委員舜銘	黃舜銘
臺北市府都市發展局	羅執行秘書世譽	
臺北市府都市發展局	陳執行秘書建華	
臺北市建築管理工程處	虞幹事積學	吳及麗
臺北市府工務局公園路燈工程管理處	葉幹事華榕	
臺北市府工務局大地工程處	梁幹事成北	
臺北市府交通局	何幹事承諭	何承諭
臺北市府環境保護局	楊幹事梅華	
臺北市府消防局	吳幹事尚欣	吳尚欣
臺北市府工務局新建工程處	周幹事國平	
臺北市府文化局	劉幹事得堅	
臺北市府都市發展局	邵幹事秀琨	
臺北市府都市發展局	羅幹事文明	羅文明
臺北市府都市發展局	林幹事芝羽	
臺北市都市更新處	袁幹事如登	
臺北市府都市發展局都市設計科		何永新

列席：	
臺北市建築師公會	馮勇全
臺北市不動產開發商業同業公會	岳弘逸
臺北市政府政風處	陳日新代
臺北市政府法務局	譚路
岳泰建設股份有限公司	白有乙
三門聯合建築師事務所	
總統府第三局	
總統府侍衛室	
國家安全局特種勤務指揮中心	
國泰建築經理股份有限公司	許昭廷
鴻業聯合建築師事務所	陳智生
王明德君	王明德
臺北市萬華區萬壽里辦公處	
愛山林建設股份有限公司	
郭秋利建築師事務所	

四、審議案

(一)「岳泰建設漢口街集合住宅新建工程(萬華區福星段二小段618-0地號等10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1)

討論：略

決議：

- 1 本案申請適用開放空間綜合設計獎勵，因基地條件限制，經委員會討論已無再容受容積獎勵之空間，申設單位同意在符合開放空間綜合設計相關規定之前提下，僅爭取高度放寬，不爭取開放空間獎勵值，相關規劃請配合修正。
- 2 考量基地條件，停車以法定車位數為原則。
- 3 同意放寬地下開挖率，南側喬木植穴覆土深度至少達1.5公尺。
- 4 同意僅地上1及2層作商業使用。
- 5 立面框架尊重建築師設計。
- 6 有關建管相關規定部分，請依建管處意見修正：
 - (1) 地上2層安全梯間平台與門扇交錯，請修正。
 - (2) 3.64公尺法定騎樓應符合無障礙設計，範圍內人行空間淨寬至少2.5公尺，座椅設施請移設於法定騎樓範圍外。
 - (3) 地面層作零售業使用，請檢討無障礙通路、廁所及汽機車停車位。
- 7 地面層停車空間請移設地下層
- 8 其餘請依都發局複審意見修正。
- 9 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)「國泰建築經理旅館新建工程(萬華區福星段二小段149地號土地)」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2)

討論：略

決議：

- 1 本案車道出入口設置位置，基於地區居民訴求，同意移設基地北側(漢口街側)，故有關基地外既有大客車臨停區、公車站牌、計程車臨停區及貨車臨停區，請交通局協助配合調整。
- 2 屋突及天際線造型尊重建築師設計。
- 3 光環境設計及光害防治議題，後續請逕依環評程序辦理。
- 4 本案申請都市更新獎勵，基地西、南側計畫道路僅6公尺，後續請依都更審議會意見辦理；另有關商業區3.64公尺騎樓應至少留設2.5公尺淨寬之人行通道，請依主管處意見修正。
- 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。

(三)「愛山林建設集合住宅新建工程(士林區百齡段五小段395-1地號等31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3)

討論：略

決議：

- 1 基地周邊商業活動強度較低，同意不設置騎樓。
- 2 公共設施容積移轉之環境補償措施留設開放空間，淨寬至少4公尺以上，並請與南側鄰地協調，整合開放空間及綠化設計使人行動線順暢，敦親睦鄰。

3 車道出入口建議留設於基地西側(承德路四段58巷10弄)。

4 其餘請依都發局複審意見修正。

5 請依前述決議為原則調整設計內容，並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份光碟送請幹事會審議。

五、散會。

審議案(一)：「岳泰建設漢口街集合住宅新建工程(萬華區福星段二小段618-0地號等10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)本案係岳泰建設股份有限公司委託三門聯合建築師事務所申請「岳泰建設漢口街集合住宅新建工程(萬華區福星段二小段618-0地號等10筆土地)」都市設計及土地使用開發許可審議案，本案位屬93年9月21日公告之「修訂臺北市萬華區都市計畫細部計畫通盤檢討案」所劃定之都審地區，基地面積為1230平方公尺，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，依規定採一般程序辦理。

(二)案經105年9月8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	建議立面框架再縮小並再精簡。	立面框架未縮小精簡。	詳複審意見(二)1
二	建築物高度請再依照1:10高度比檢討總統府東側與南側的視點，並檢討建築物絕對高度不超過總統府天際線管制範圍，提送委員會前在提送總統府侍衛室表示意見。	建築物高度超過總統府建議安全高度(98.6m > 90m)	詳複審意見(一)3(1)(2)
三	開挖規模應在減10%為其最大開挖面積，如無法減少需增加環境回饋措施，並於委員會討論是否能增加開挖率。	未修正	詳複審意見(一)4
四	商四或申請綜合設計放寬獎勵之開挖案，使地面一、二層應作為商業使用，商業使用樓地板面積總和須大於法定	商業使用樓地板面積總和未達規定(法定建築面積之70%乘以2)倍。669.07m ² < 1291.5 m ²	詳複審意見(一)2(2)

五	建築面積之70%乘以2倍，請補充檢討公式。 依本案視模擬圖所示，未來興建完成後高於鄰房及周邊建物甚多，建議縮減量體，減少風環境及高層建築對地區環境之衝擊。	未修正高度。	詳複審意見(二)2
六	請補充開放空間標示牌之尺寸及相關詳圖	修正未完全。	詳複審意見(一)2(1)
七	本案係屬93年萬華通檢討案內需經都市設計審議範圍，P.41「四、都審地區都市設計管制要點檢核」請依據前開93年通檢「萬華區都市設計原則」規定核實檢討。	P48未檢附相關檢討	詳複審意見(一)1

三、本案提請審查，複審意見如下：

本案同時申請綜合設計獎勵，共計增加984平方公尺(約基準容積10%)。

(一) 法令檢討部分：

1. 都市計畫規定部分：

請依都市計畫核實檢討都市設計管制要點。(詳P48)

2. 綜合設計獎勵部分，相關意見如下：

(1) 商業使用樓地板面積總和未達規定(法定建築面積之70%乘以2)倍。所設置之商業面積669.07m²遠小於通案性1291.5m²之規定，考量本基地坐落西門町核心商圈，仍請滿足最小之通案商業化比例。

(2) 有關開放空間有效面積檢討(P68)，南北各有計入獎勵之頂蓋型廣場未符規定，且與停車空間及高層緩衝重疊，請刪除。

(3) 空間標示牌應設置於明顯處且應補充開放空間範圍與告示牌圖例。(詳P69)

(4) 本案綜合設計獎勵部分請本市建築管理工程處提供書面意見，並俟符合規定後，再予辦理都審核定事宜。

3. 總統府意見之項目：

(1) 依總統府侍衛室意見表示，建築物高度應保持90公尺安全高度，本案建築物高度已達98.6公尺，申設單位表示，本案樓高超出安全高度(90公尺)為二十六層樓、二十七層及屋突層，其建築物東南側面總統府之立面設計均採封閉式設計，採光部分以8mm+8mm霧面膠合強化玻璃設計。提請委員會討論。

(2) 依總統府第三局意見表示，本案因涉及天府天際線管制原則及執行方式第2管制範圍彈性管制區域，建請建築物色彩以淡化方式處理，本案立面色彩使用白色與深灰色，色彩對比度高，申設單位表示，本案以凱達格蘭大道之3處視點開發案絕對高度檢討，皆小於本案絕對高度，建物本身以深灰色及白色等簡潔色彩為屋身主體設計，期達到色彩淡化處理。提請委員會討論。

(3) 總統府侍衛室意見表示，頂樓女兒牆高度設計2公尺以上，向內傾斜及人員無法靠近、攀爬之設計。申設單位表示：頂樓女兒牆高度由1.5公尺增至2公尺(0.5公尺超出部分計入建物高度)，並向內傾斜50公分，使人員無法靠近或攀爬，以上提請委員會討論。

(4) 國家安全局特種勤務指揮中心表示，施工至安全高度樓層時，請建設公司邀集國安相關單位實施現場會勘，並於現場放樣，視放樣結果是否達到遮蔽效果，再行修正設計圖說。申設單位表示：配合辦理，後續將納入建築執照列管。

4. 地下開挖率：

開挖規模應為法定開挖率減10%為其最大開挖面積(80%-10%=70%)，本案實際開挖率為78.03%，申設單位表示，因本案基地狹小，為符合法定車位需求地下室已開挖至地下六樓，地下三至地下六層並設置機械停車位，機車停車位部分亦設置於地面一層，故實際開挖率無法再減10%開挖率。提請委員會討論。

(二) 景觀配置及建築設計部分

1. 立面框架仍未縮小精簡，請再予以修正。(詳P47)
2. 請縮減量體，本案高度對地區環境與風環境造成衝擊。(詳P88)
3. 請說明二、三樓北側框架與透視模擬圖不符，請澄清並說明其必要性。(詳P35、36)

(三) 交通及動線規劃部分

1. 車道出入口緩衝空間請由人行道後退縮6公尺，請釐清並補充標註說明。(詳P67)
2. 本案於委員會設計方案在一樓增加機車停車位，請說明緣由，如為必要請檢討機車出入口與車道淨寬。
3. 車道出入口請增加相關警示裝置與夜間照明計畫。

(四) 其他部分：

P37-41 平面圖圖說與文字模糊，請修正。

(五) 本府其他單位會後補充意見：

1. 消防局書面意見
(1) 規劃之救災動線(漢口街2段90巷4M及昆明街74巷4.54M)道路二側設有招牌及雨遮，請確認救災動線內各處均保持4公尺以上之淨寬，及4.5

Table with multiple columns: 案件送審範圍及條件說明, 案名, 基地, 用途, 面積, 容積率, 樓層, 高度, 其他, 會議紀錄, 審議日期, 審議地點, 審議結果, 備註.

表內(申請單位): 三門聯合建築師事務所 送審日期: 105年12月08日

本案建設 臺北市萬華區福興段二小段618等10筆地號 新建工程

- 公尺以上之淨高。
(2)基地三面臨路，依內政部(營建署)102年7月22日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第二、(二)點規定，應於面臨道路或寬度4公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗口或開口水平距離11公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，請補充標示各處緊急進口、替代窗口或開口位置，並於前述各處開口水平距離11公尺內規劃雲梯消防車救災活動空間。
(3)請依前揭指導原則第一、(三)點規定，於道路轉彎及交叉路口設計應儘量適合各區域防災特性之消防車行駛需求(順向進入及駛離)，並於漢口街2段90巷及昆明街74巷道路留設轉彎截角並於計畫書內標示其尺寸。
2. 公園處審查意見
(1)本案綠覆率計算方式有誤，請依「臺北市新建建築物綠化實施規則」法定空地綠覆面積之計算方式，灌木類以實際被覆面積計算。
(2)建築基地之汽坡道與法定空地綠化交接處，應以高度九十公分以上綠化設施予以區隔。
(3)綠覆率面積檢討須檢討在綠覆面積內喬木及草地等之比率。
(4)單獨植栽穴面積，大喬木四平方公尺以上，帶狀樹穴寬度至少一公尺以上，請標示樹穴尺寸。
(5)請補充建築基地之綠化總二氧化碳固定量檢討表。

審議案(二)「國泰建築經理旅館新建工程(萬華區福星段二小段149地號土地)」都市設計及土地使用開發許可審議案

可審議案

一、案由說明：

(一) 本案係國泰建築經理股份有限公司委託潘莫聯合建築師事務所申請「國泰建築經理旅館新建工程(萬華區福星段二小段149地號土地)」都市設計及土地使用開發許可審議案，基地使用分區屬第四種商業區。

(二) 本案前於105年9月23日召開幹事會在案，結論如下：「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。」，惟申設單位於105年11月10日申請委員會時程展期至105年12月16日，並於同日提請都審委員會審議。

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	依「總統府天際管制原則及目前執行方式」檢討，本案建物絕對高度已超出本局試算基準值，請酌降建物量體並減少容移量，請提送修正後方案件提委員會討論。	已配合修正。(詳P78-81)	詳本局複審意見(二)1
二	為因應總統府後方高度管制及整體景觀，建議建物東、南側以輕量化處理及淡化處理，頂層部份夜間照明之照度請調降處理。	已配合修正。(詳P78-81)	詳本局複審意見(一)1
三	頂層部之建物識別標誌，以設置於建物北側為原則且不得設置照明設施。	已補充檢討。(詳P76、P82)	詳本局複審意見(二)4
四	建物立面設置透視膜廣告物位置，應留設緊急進口。	已補充檢討。(詳P82-83)	詳本局複審意見(一)2
五	本案作零售業及一般旅館使用，請再考量行人之大客車及計程車臨停位置妥適性。	已補充說明。(附錄P15)	詳本局複審意見(三)1

六	有關都更公聽會地區居民建議本案車道出入口改道，請納入考量，並於後續委員會程序加邀里長與會。	已修正。(詳P30)	詳本局複審意見(三)2
---	---	------------	-------------

三、本案提請審議，本局複審意見：

(一) 法令檢討部分：

本案同時申請公共設施容移(6%)及都市更新獎勵(27.25%)，共計增加4,575.27平方公尺(基準容積1,062.76%)。

1. 都市更新獎勵部分：

本案申請都市更新獎勵27.25%(3,749.67平方公尺)，其中涉及都審委員會審查項目如下。

(1) 本案申請△F5-1都更獎勵，基地座落中華路景觀大道側，立面色彩請以中高明度、中低彩度，並請於模擬圖說套繪大範圍環境現況，並調整建築物立面色彩與環境調和，否則建議更新審議會獎勵值予以折減。(p122~123)

(2) 本案申請都市更新獎勵，基地臨計畫道路側不足8公尺部分是否需補足退縮留設，請都更處協助審視。(p125)

(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。

2. 本案建物立面設置透視膜廣告物及建物識別標誌，相關適法性請建管處協助審視確認。(p82)

(二) 建築及景觀設計部分：

1. 本案基地位於總統府後方天際線管制範圍，申設單位已依幹事會決議調降建築物量體，建物高度由152.50

公尺調降至 127.40 公尺，樓層數由 38 層降至 29 層，修正後量體模擬詳如報告書 P137~P144，建物業量體不應超過總統府後方天際線，建物業量體高度提請委員會討論。(開會時請預為準備由景福門趨近總統府路徑之動態視覺檢討模擬)

	幹事會版本	本次修正版本
容積移轉	35% (4,816.00 平方公尺)	6% (825.6 平方公尺)
都更獎勵	24.46%(3,365.70 平方公尺)	27.25%(3,749.67 平方公尺)
建築物高度	152.50 公尺	127.40 公尺
樓層數	38 層	29 層
地下樓層數	地下 7 層	地下 5 層

2. 承上，請補充前開天際線管制模擬範圍之 G.L. 高度變化，以利檢視。(p143)
3. 本案基地亦位於北門後方天際線範圍，建物業量體及立面應與周邊環境相互調和，另請補充由北門附近檢視本案量體之模擬圖。(p145)
3. 依都審通案性原則規定，高層建築物緩衝空間連接對外道路側，不得設置植栽、裝飾構造及圍牆等設施阻隔。(p34)
4. 依都審通案性原則規定，企業形象標誌應以設置一處，並配合立面風貌設計為原則，請整併目前二處之規劃 (p82)；另依幹事會決議，企業形象標誌應以設置建築物北側為原則，且應符合內政部函釋規定不得設置照明設施，請修正。
5. 本案建物業量體龐大，頂層部又設置垂直放射之夜間照明，有膨脹量體之效果，且恐影響總統府後方天際

線管制範圍之疑慮，建請取消設置。(p87)
立面帷幕是否涉及 LED 照明及廣告物設置，請釐清。

(三) 交通及動線規劃：

1. 本案作零售業及一般旅館使用，依都審通案性原則規定，其衍生之大客車接駁及計程車臨停上、下客需求，應於基地內規劃相關之停等空間，本次修正方案仍將前開需求於基地外部檢討，相關妥適性請交通局協助審視；另有關報告書 P30 圖說標示之計程車臨停、貨車及大客車臨停及公車站牌等，是否屬現況既有，後續如何整合規劃，請一併補充說明。(p30)
2. 本案車道出入口位置調整至基地北側(漢口街二段)，相關妥適性請交通局協助表示意見。(P30)

(四) 其他部分：

1. 本案 P23 建築面積計算表各開發數據與首頁之建築計畫資料表前後不一，數據多有錯誤，請修正。
2. 本案是否涉及及有人行道認養部分，請補充說明。

四、本府其他單位意見

(一) 本府消防局 吳幹事尚欣：

基地四面臨路，依內政部(營建署)102 年 7 月 22 日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第二、(二)點規定，應於面臨道路或寬度 4 公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離 11 公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，請補充標示各處緊急進口、替代窗戶或開口位置，並於前述各處開口水平距離 11 公尺內規劃雲梯消防車救災活動空間。

1.5 臺北市都市設計審議建築計畫資料表

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 <input checked="" type="checkbox"/> 都市計畫說明書規定 <input type="checkbox"/> 設置辦法第3條第1項第2款 <input type="checkbox"/> 其他:					作業程序 <input type="checkbox"/> A:審議審查 <input type="checkbox"/> B:簡化程序 <input checked="" type="checkbox"/> C:一般程序																																																																			
案名 擬訂臺北市萬華區福星段二小段149地號土地都市更新專業計畫案					審議類別 <input type="checkbox"/> A:預審 <input type="checkbox"/> B:幹事會審 <input checked="" type="checkbox"/> C:委員會審 <input type="checkbox"/> D:核備 <input type="checkbox"/> E:變更設計(第 次)																																																																			
土地 使用 及 環境 設計 資料	基地地號	台北市萬華區福星段二小段149號			法定	實地	自設	併獎																																																																
	使用分區	第四種商業區			法定建築率	75%	汽車停車位	137輛	144輛	7輛																																																														
	基地面積	1,720.00	214.2(轉種地)	1,505.8(其他)	實地建築率	59.70%	機車停車位	128輛	132輛	4輛																																																														
	建築面積	898.91	建築容積率			800	裝卸停車位	6輛	6輛																																																															
	總樓地板面積	27,932.6(不含陽台)	實際容積率			1,062.76	地下層樓地板面積	6,838.60	建築物色彩 (以圖說圖例)																																																															
	住宅使用容積		住宅單元			元	單元法定地下開挖率	80%	GLEY2 6/5BG、 GLEY2 8/10G、 GLEY2 4/10G、 GLEY2 7/5BG																																																															
	商業使用容積	18,279.52	商業單元			元	實際地下開挖率	79.52%																																																																
	工業使用容積		工業單元			元	最大樓層數	地上 29層	建築立面材質																																																															
	其他		其他			元	地下 5層																																																																	
	總容積	18,279.52	總單元			元	建築物高度	127.4	人行通(或連續開挖空間)鋪面																																																															
各種層使用概況 (使用類別)	地下層	停車空間、防空避難室、機電設備空間			屋頂突出物高度	6	法定綠覆率			50%																																																														
	地面與底層部	一般零售業乙組、一般旅館業(旅館門廳)			實地綠覆率	94.61%	人行通連續開挖空間鋪面			綠覆面積																																																														
通用 建築 及 環境 審議 資料	綜合設計 設置規定	開放空間有效面積		樓地板面積	825.60	大樑 構造 容積 率		申請單位	國泰建築經理 股份有限公司	電話	(02)2376-2288																																																													
	都市更新 建築容積 獎勵	獎勵樓地板面積	3,749.60	核准日期、文號		核准日期、文號		地址	台北市敦化南 路2段218號2F	傳真	(02)2377-2800																																																													
	增設公用 車空間鼓勵 獎勵	獎勵增加停車數量		核准日期、文號		核准日期、文號		設計單位	潘冀聯合建築 師事務所	電話	(02)2701-2617																																																													
	△其他	獎勵樓地板面積		核准日期、文號		核准日期、文號		地址	台北市仁愛路 三段118巷12弄 21號	傳真	(02)2700-4489																																																													
		獎勵樓地板面積	3,749.60	核准日期、文號	所設容積率 10532388300號	核准日期、文號	核准日期、文號																																																																	
		獎勵樓地板面積		核准日期、文號	移入總樓地板面積	825.60	移入總樓地板面積																																																																	
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>審議類別</th> <th>會議紀錄及准予備查發文號</th> <th>承辦人</th> <th>備註</th> <th>審議類別</th> <th>會議紀錄及准予備查發文號</th> <th>承辦人</th> <th>備註</th> <th>審議類別</th> <th>會議紀錄及准予備查發文號</th> <th>承辦人</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>預審</td> <td>府都設字第10535471600號</td> <td>高昭煒</td> <td></td> <td>委員會審</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>第3次變更設計</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>幹事會審</td> <td>府都設字第10537910800號</td> <td>李秉謙</td> <td></td> <td>核備</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>第5次變更設計</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>幹事會審</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>第1次變更設計</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>第6次變更設計</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>委員會審</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>第2次變更設計</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>第7次變更設計</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>												審議類別	會議紀錄及准予備查發文號	承辦人	備註	審議類別	會議紀錄及准予備查發文號	承辦人	備註	審議類別	會議紀錄及准予備查發文號	承辦人	備註	預審	府都設字第10535471600號	高昭煒		委員會審				第3次變更設計				幹事會審	府都設字第10537910800號	李秉謙		核備				第5次變更設計				幹事會審				第1次變更設計				第6次變更設計				委員會審				第2次變更設計				第7次變更設計			
	審議類別	會議紀錄及准予備查發文號	承辦人	備註	審議類別	會議紀錄及准予備查發文號	承辦人	備註	審議類別	會議紀錄及准予備查發文號	承辦人	備註																																																												
	預審	府都設字第10535471600號	高昭煒		委員會審				第3次變更設計																																																															
	幹事會審	府都設字第10537910800號	李秉謙		核備				第5次變更設計																																																															
幹事會審				第1次變更設計				第6次變更設計																																																																
委員會審				第2次變更設計				第7次變更設計																																																																
備查人(申請單位): 潘冀聯合建築師事務所 陳運生 審查處: _____ 備查日期: _____ 年 _____ 月 _____ 日 註1:申請單位以A3格式列印本資料表檢附報審會審,送審會委員高副理等簽核後,送審會委員高副理等簽核後,送審會委員高副理等簽核後,送審會委員高副理等簽核後。 註2:申請變更設計案件,應檢具變更前後之建築計畫資料圖表。 註3:△為「可說實情情形」之調整權限。																																																																								

第6頁,共6頁

國泰建築經理股份有限公司

JJP ARCHITECTS & PLANNERS
潘冀聯合建築師事務所

- (二) 本府環境局 楊幹事梅華:
1. 高樓建築之開發應否實施環境影響評估,應依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第26條規定予以認定;辦公、商業或綜合性大樓,其樓層二十樓以上或高度七十公尺以上,應實施環境影響評估。
 2. 本案擬於基地面積1720平方公尺,興建地上29層、地下5層、高度127.4公尺旅館大樓,已達上開認定標準規模,依法應實施環境影響評估。

第5頁,共6頁

審議案(三)「愛山林建設集合住宅新建工程(士林區百齡段五小段395-1地號等31筆土地)」都市設計及土地地使用開發許可審議案(預審)

一、案由說明：

(一) 本案係愛山林建設股份有限公司委託郭秋利建築師事務所申請「愛山林建設集合住宅新建工程(士林區百齡段五小段395-1地號等31筆土地)」都市設計及土地地使用開發許可審議案，基地使用分區屬第三種及第三之二種住宅區。

(二) 本案前於105年10月11日召開幹事會在案，其中結論(二)4.及5.部分略以：「...建築物配置方位尚與鄰近配置紋理不連續，建議建築物配置應延續既有騎樓紋理設置...；並建議於既有紋理框架下，針對建築物配置及開發量，提送至少2方案，送請委員會預審。」，申設單位依前開決議提送2方案，提請都審委員會預審，俟確認修正方向後再進行後續實質審查。

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	建築物裝飾性構造物、屋頂框架及屋突建議調降，全案建築設計造成量體膨脹部分，應予輕量化，請一併檢討修正。	已補充檢討。(詳P109~121)	詳本局複審意見(一)2(1)
二	公共設施容移之環境補償措施範圍，請重新檢討修正。	已補充檢討。(詳P88-92)	詳本局複審意見(一)2(2)
三	基地東側及北側涉及公有人行道部分，請整併配置，街角空間亦請一併處理。	已補充檢討。(詳P87)	詳本局複審意見(一)2(2)

四	本案公共設施容積轉移環境補償措施，集中留設於基地東側，建築物配置方位尚與鄰近配置紋理不連續；另臨承德路側現設置既有騎樓，建議建築物配置應延續既有騎樓紋理設置，基地東北、東側轉角及開放空間留設部分，亦應妥為調整。	已補充檢討。(詳P32-33)	詳本局複審意見(一)2(2)
五	承上，有關建築物配置調整及開發量部分，建議於既有紋理框架下，先行提送至少兩方案，送請委員會預審。	已補充檢討。(詳P30-33)	詳本局複審意見(一)2(2)
六	公設容移回饋補償範圍請補充增設街道家具，以供行人休憩使用。	已補充檢討。(詳P32-33)	詳本局複審意見(一)2(2)
七	有關基地周邊臨承德路側，請補充說明環境現況及既有行人系統及開放空間紋理。	已補充檢討。(詳P13-14)	詳本局複審意見(二)2.3.

三、本案提請審議，本局複審意見：

本案同時申請容積移轉(含公設容移40%、古蹟容移10%)及都市更新獎勵(34.04%)，共計增加5,487.36平方公尺(基準容積72.68%)。

(一) 討論議題一：建物配置

1. 本案位處承德路四段(40公尺寬)西側，目前基地南北側鄰地現況均有騎樓紋理，而承德路東側多為無遮簷人行道，合先敘明。

2. 本次擬就建物配置方位、開放空間配置(含是否留設騎樓及容移補償開放空間位置)與周邊都市紋理之協調性，提會預審，針對2方案審查意見如下：(p30~31)

【方案一】(p30)

(1) 本案建物配置方位及座向與鄰近環境紋理不連續，又以排煙店面向承德路，亦使商業行為不連續。

(2) 本案容積移轉補償措施之開放空間留設於承德路側，使建物量體靠向8公尺巷道側，易造成鄰房壓力。

(3) 汽、機車數量達 181 輛，惟仍以 6 公尺計畫道路進出，更新後之交通衝擊，請交通單位協助審視。

【方案二】(p31)

(1) 本方案之建物配置已配合周邊環境紋理調整，惟本案基地南北向鄰地均設有騎樓，故建議以本方案配置，並於承德路四段側沿線配合店鋪留設騎樓。

(2) 本方案之容移環境補償措施皆集中留設於基地南側，惟固於基地條件限制，其為內凹裡地，相關可視性及可及性低，建議調整開放空間位置，或調降容移量，提會討論。(p31~33)

(3) 本次提送方案車道出入口位置之適宜性，請交通單位協助表示意見，併全案建物配置與騎樓議題，提會討論。

(二) 討論議題二：開發量（公設容移 40%、古蹟容移 10%）之妥適性

本案容移量高達 50%（約 3,234.85 平方公尺），為周邊鄰近多為 5 至 7 層樓建築物，又本案以上限 10% 申請都市更新△F5-1 獎勵，考量建築物量體與周邊環境之協調性，以及容移補償開放空間之妥適性，建議調降容移量，提請討論。(p17、p32~33)

(二) 其他部分：

1. 基地東側及北側涉及公有人行道部分，請整併配置，街角空間一請一併處理。
2. 請補充基地周邊既有人行系統及開放空間紋理之檢討圖說。

3. 請以承德路側做為視角，補充沿街騎樓現況模擬圖說。
四、本府其他單位意見

(一) 本府消防局 吳幹事尚欣：

規劃之救災活動空間與植栽位置部分重疊，請確認各處之緊急進口，其替代窗戶或開口所規劃之雲梯車操作空間範圍內應保持平坦，亦無突出固定設施，其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車操作。

(二) 本府環境局 楊幹事梅華：

幹事會議已提供意見在案，已就環境影響評估法第 14 條規定提出說明，本案擬於基地面積 1985 平方公尺，興建地上 28 層、地下 6 層、高度 99.4 公尺之集合住宅，逼近應實施環評法定規模(100 公尺)，請再審酌。

壹. 申請書、建築資料表、相關法令檢討
 三、都市設計審議建築資料表

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 <input type="checkbox"/> A: 書面審查 <input type="checkbox"/> B: 簡化程序 <input checked="" type="checkbox"/> C: 一般程序									
案名		壹山林建設開發股份有限公司集合住宅新建工程「百齡段五小段395-1等31筆地號」						審議類別 <input checked="" type="checkbox"/> 1: 預審 <input type="checkbox"/> 2: 特審會審 <input type="checkbox"/> 3: 委員會審 <input type="checkbox"/> 4: 核定 <input type="checkbox"/> 5: 變更設計									
土地 使用 及 環境 設計 資料	基地	號百齡段五小段395-1等31筆地號						法定	實設	自設	件類						
	使用分區	第三種住宅區, 第三之二種住宅區						法定建築率	45.00%	汽車停車位	124輛	181輛	57輛	0輛			
	基地面積	1,985.00m ²						實設建築率	32.73%	機車停車位	143輛	181輛	38輛	0輛			
	建築面積	649.78m ²						基準容積率	325.93%	裝卸停車位	0輛	0輛	0輛	0輛			
	總樓地板面積	23209.28m ²						實設容積率	599.85%	地下層樓地板面積	8331.72m ²						
	住宅使用容積	11172.01m ²						住宅單元	177單元	法定地下開挖率	70.00%						
	商業使用容積	735.05m ²						商業單元	4單元	實設地下開挖率	69.96%						
	工業使用容積	0.00m ²						工業單元	0單元	最大樓層數	地上	28層					
	其他	0.00m ²						其他	0單元	地下	6層						
	總容積	11907.06m ²						總單元	181單元	建築物高度	99.40m						
本樓層使用概況 (使用細別)	地下層	停車空間、防空避難室、防災中心、機房空間						屋頂突出物高度	9.00m								
	地面與底層部	門廳						法定綠覆率	30%								
	標準層	集合住宅						實設綠覆率	62.31%	綠覆面積	832.04m ²						
適用 獎勵 規定 及 獎勵 種類 度	綜合設計設置	開放空間有效面積	0.00m ²	公共設施 移入	樓地板面積	2012.77m ²	大 地 理 空 間 移 轉	樓地板面積	0.00m ²	中 埔 單 位	臺山林建設開發股份有限公司	電	02-8773-9688				
	都市更新建築容積獎勵	獎勵樓地板面積	0.00m ²		核准日期、文號	府都經字第10437393900號		核准日期、文號			地	址	台北市大安區忠孝東路四段166號11樓之2	傳	真		
	增設公用停車空間獎勵要點	獎勵增加停車數量	0輛		核准日期、文號	府都經字第10438560300號		核准日期、文號			設計單位	郭秋利	電	02-26561757			
	其他	獎勵樓地板面積	0.00m ²		核准日期、文號	府都經字第10438560400號		核准日期、文號	174.54m ²		樓地板面積	0.00m ²	地	址	內湖區港墘路185號11樓	傳	真
		獎勵樓地板面積	0.00m ²		核准日期、文號	府都經字第10437298500號		核准日期、文號	400.57m ²		樓地板面積	646.98m ²					
	其他	獎勵樓地板面積	0.00m ²		核准日期、文號	府都經字第10438560400號		核准日期、文號	0.00m ²		樓地板面積	0.00m ²					
	獎勵樓地板面積	2,202.51m ²	獎勵樓地板面積		2587.88m ²	獎勵樓地板面積		646.98m ²									
	獎勵樓地板面積	2,202.51m ²	獎勵樓地板面積		2587.88m ²	獎勵樓地板面積		646.98m ²									
	獎勵樓地板面積	2,202.51m ²	獎勵樓地板面積		2587.88m ²	獎勵樓地板面積		646.98m ²									
	獎勵樓地板面積	2,202.51m ²	獎勵樓地板面積		2587.88m ²	獎勵樓地板面積		646.98m ²									

備載人(申請單位): _____ 簽字處: _____ 填表日期: _____ 年 _____ 月 _____ 日

註1: 申請單位請以A3格式列印本資料表檢附於備會書中, 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單位」。