

臺北市政府 「達麗建設集合住宅新建工程（士林區陽明段四小段 750 地號等土地）」 都市設計及土地使用開發許可審議案幹事會議	
一、開會時間：108 年 3 月 12 日 下午 3 時 0 分	
二、開會地點：市政大樓南區 9 樓 9-502 會議室	
三、主持人：	吳金龍 記錄：楊子明
四、出席單位與人員：	
臺北市建築管理工程處 梁幹事志遠	(書面意見)
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 葉幹事志宏	(書面意見)
臺北市政府環境保護局 黃幹事莉琳	(書面意見)
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 陳幹事炳麟	
臺北市政府文化局 賴幹事郁雯	
臺北市政府都市發展局 葉幹事家源	(書面意見)
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 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	謝佩珊
列席者：	
達麗建設事業股份有限公司	董經廷
富藝建築師事務所	吳志紅
臺北市政府都市發展局綜合企劃科	

五、申設單位說明簡報：略。

六、都發局審查意見報告：略（詳后附錄）

七、討論：

都市發展局都市設計科補充意見：

1. 請補充基地周邊環境現況照片並充分交代基地周邊環境。
2. 請補充鄰地現況植栽及人行系統配置，本案開放空間配置應延續周邊紋理。
3. 考量周邊商業活動型態，建議本案於基河路側留設商業空間，以延續周邊商業活動。
4. 建請釐清基地所在街廓既有地界線無遮簷人行道動線現況，倘可通行，建議本基地西側延續其既有人行紋理，留設人行空間予以串聯。
5. 高層緩衝空間通道淨寬之適法性請再釐清。
6. 本案圍牆高度應自鄰地高程為起算基準，請釐正。
7. 考量本案為容移案，建築量體以輕量化為原則。本案建築立面裝飾性構造物建議再減量。
8. 建築物裝飾住、雨遮、露臺等建築物投影面積及 2 公尺主要通道不得計入容移補償空間面積，請釐正。
9. 本案規劃建築立面綠化，請補充剖面圖說明設置方式及維管計畫等。

八、結論：

(一) 法令檢討部分

1. 有關容移補償開放空間面積計算，請依審議參考範例核實檢討。
2. 建築物立面色系應與周邊環境融合，請再檢討說明。
3. 本案建築物高度超過 60 公尺，應作風環境效應評估，請補充。

(二) 開放空間及建築設計部分

1. 請加強基地周邊環境套繪，相關植栽及人行系統應與鄰地延續。另基地開放空間配置建議串聯街廓既有地界線無遮簷人行道動線。
2. 建築立面綠化之樹種選擇請考量採光及安全性，另請補充圖說說明相關設置方式及後續維管計畫，以維建築立面風貌。
3. 本案為容移案，建築立面裝飾性構造物建議再減量。

(三) 交通部分請依本府交通局意見修正。

(四) 請申設單位依前述結論、幹事及都發局審查意見修正後，於收受會議紀錄之日起 30 日內檢送 5 份報告書及 2 份光碟提送委員會審議。

九、散會(下午 4 時 5 分)

【附錄】

108年3月12日「達麗建設集合住宅新建工程（士林區陽明段四小段750地號等土地）」都市設計及土地使用開發許可審議案幹事會議審查意見

本案因位屬都市計畫劃定之都審地區，且申請公共設施容積移入40%，故依規定提送都審程序。

壹、都市發展局審查意見如下：

一、有關法令檢討部分：

- 公共設施容積移入40% (2678.4 m²)。

(一) 都市計畫規定部分：

1. 圍牆應儘量以灌木綠籬方式處理為原則。倘基於安全考量得准設置高度2公尺以下、基座45公分以下、透空率70%以上之圍牆，以形塑視覺景觀之穿透性。查本案於基地北側、南側及西側規劃圍牆，建請以灌木綠籬方式取代。(P32、57)
2. 本地區建築物外牆顏色應與地區山水景致及鄰近建築物協調配合，以中高明度、中低彩度之色彩為原則。查目前立面色彩明度未與周邊環境融合，建請調整相關設計。(P59)
3. 本計畫區建築物附設之水塔、空調、視訊、機械等設施物，應配合建築物做整體規劃設計，請補充相關書圖說明。
4. 建築設計應考量地區山川景觀資源，其建築物高度以不遮蔽遠處山景為原則，請補充相關模擬圖說，提會討論。

(二) 容積移入部分：

本案申請公共設施容積移入 40% (2678.4 m²)，有關容移環境補償措施(P76、117)，複審意見如下：

1. 本案基地面積 2976 平方公尺，建蔽率 45%，擬申請公共設施容積移入 2678.4 平方公尺，佔原法定容積 40%。依都審參考範例規定應留設容移回饋空間 654.72(2976*0.55*0.4)平方公尺。
2. 都市計畫指定留設之 1.5 公尺帶狀式開放空間不得計入容移回饋空間檢討面積，請釐正。另本報告書所載容移回饋空間位置與面積前後不一，請釐正。
3. 東側容移回饋空間內之主要人行通道最窄部分應達 2.5 公尺，並與周邊順平處理為原則，並請補充標註相關尺寸。另考量遮蔭需求，本空間以種植展開型喬木為原則。
4. 考量人行休憩需求，建議於臨路側增設座椅。
5. 有關容移回饋空間之配置方式，提請討論。

(三) 審議參考範例部分：

1. 本案建築物高度超過 60 公尺，應作風環境效應評估，請補充。
2. 本案停車數量超過 150 輛以上，應於指定退縮人行空間後留設 6 公尺之緩衝空間為原則，請補充檢討。另考量人行通行安全，請於車道出入口規劃相關警示設施。
3. 開放空間及鄰地倘有設置花臺，花臺及座椅高度以不超過 45 公分為原則，請以平剖面圖補充說明相關規劃並配合辦理。

4. 樹型良好之喬木或樹群，以原地保存方式或移植於原基地內為原則，請補充基地喬木現況。
5. 開放空間之喬木覆土深度應達 1.5 公尺以上，樹間距維持 5 至 8 公尺為原則。本案部分喬木樹距及覆土深度未符規定，請修正。
6. 本案為容積增加案，建築物及屋突設計應儘量輕量化處理，請再檢討。
7. 各棟建築物之名稱或標誌應以設置一處，並配合立面風貌設計為原則，本案是否有設置需求，請預為考量。
8. 有關都審規範檢核表未符規定事項(詳附件)，請補充檢討及修正。

二、景觀配置及建築設計部分：

- (一) 查本案所在街廓內具南北向通行紋理，考量基地周邊環境紋理及人行通行之友善性，建請本案延續周邊紋理並於基地西側留設人行通道以供串聯。(P5、22)
- (二) 基地東側考量基地條件及人行安全，建請考量人行道及自行車道分道之可能性。(P23)
- (三) 請補充說明基地周邊開放空間之樹種及鋪面型式，本案臨路側樹種建議配合鄰地樹種配置，鋪面型式建請延續周邊紋理。
- (四) 本案高層緩衝空間規劃之適法性，請再釐清。另高層建築緩衝空間連接對外道路側，不得設置植栽、裝飾構造、圍牆等設施阻隔，併請檢討。
- (五) 依本案模擬圖說所示，本案似涉及建築物立體綠化，請說

明。倘涉及立體綠化應考量日照及植栽生長空間妥適規劃，並提具維管計畫提委員會討論。

三、交通及動線規劃部分：

本案地面層規劃商業空間，其衍生之裝卸貨及臨停需求請預為考量，並應於基地內部處理。

四、其他部分：

- (一) 請確實標註都計指定之開放空間位置，以利查核。
- (二) 廣告物請依「臺北市廣告物管理自治條例」詳實檢討。
(P56)

貳、本府其他單位書面審查意見如下：

一、環境保護局 黃幹事莉琳

- (一) 空氣污染部份：開發單位於開工前應申報空氣污染防制費；施工階段應依行政院環保署公布之「營建工程空氣污染防制設施管理辦法」規定辦理，並請營建業主編列足夠之環保經費，俾利後續執行。
- (二) 水污染部分：本案如屬空氣污染防制法第一級營建工程之建築工程(施工規模達 4,600(平方公尺*月)以上)，開發單位於開工前，應提報營建工地逕流廢水削減計畫至局審核。
- (三) 廢棄物處理部分：本案施工期間所產出之廢棄物應委託合法之清除、處理機構進行清除、處理，另本案工程若屬行政院環保署公告「應檢具事業廢棄物清理計畫書之事業」，則應依廢棄物清理法第 31 條第 1 項第 1 款規定，檢具事業廢棄物清理計畫書，送本局審查核准後，營建廢棄

物始得清除、處理。

- (四) 停車場規劃建議安裝充電系統或預留管線，並規劃自行車停車位。

二、交通局 葉幹事志宏

(一) 都審報告書

1. P7 與 P9，請參考本市公車資訊系統及停車設施查詢系統，以文字及圖示說明基地 500 公尺半徑範圍內之公車站位、公車路線及停車供需現況(參考本市停管處最新資料)。另請摘錄交評報告書相關交通分析結果資料至都審報告書，以利檢視。
2. P13，請套繪基地周邊人行道，並補充基地周邊人行道剖面圖，分別標示人行空間及樹穴、設施等之淨寬尺寸。
3. P23，為提昇人行及自行車環境，基地臨基河路與基河路 300 巷側建議檢討留設淨寬 4 公尺以上人行空間(含淨寬 2 公尺人行道及淨寬 2 公尺自行車道)，並請將各景觀剖面圖依留設之人行空間、自行車道併同公有人行道、樹穴等寬度尺寸一併納入景觀剖面圖呈現，俾利檢視。
4. 為鼓勵綠色運具發展，建議基地平面層設置自行車停車空間。
5. P40-P41，汽車停車格位(編號 1、編號 2、編號 43、編號 43A、編號 70、編號 71、編號 87 與編號 88、編號 113A、編號 115、編號 142 與編號 143)、機車停車格位編號 40 至編號 43 臨近車道上下坡處，請於適當位置加設警示燈，以維安全。請調整無障礙機車停車格臨近電梯，以利進出。
6. P41，請增設機車停車格位，以至少 1 戶 1 機車位為原則。

另本案基地設有一般零售業 2 戶，請說明本案開發後，零售業之裝卸車位需求及民眾購物之臨時停車需求如何內部化滿足。

7. P42 地面層平面圖

- (1) 請於地上 1 樓平面層標示汽車及機車出入口中心線上下任一點至道路中間線垂直左右各 60 度以上範圍無礙視線，以維行人及車行安全。
- (2) 有關車道出入口規定，請依照本府頒布「臺北市建築執照有關汽機車出入口面臨道路開口設計審查原則」辦理，並於基地停車場出入口圖標示與鄰接計畫道路路口距離。
- (3) 請於車道出入口近道路處增設安全設施及出車警示燈，其位置應可使道路人行道上人車清楚察覺，用以提升基地車輛進出視距，另車道與兩側人行道高程請以齊平無高差方式及不同色彩或材質鋪面處理，並以防滑處理，以維行人安全。

8. 請於相關規約等文件內註明：「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，未來不得再向本市交通相關單位要求開放基地路邊停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。

(二) 交評報告書

1. P2-3，2.2 節「相關交通建設計畫」，請補充說明捷運北環線等相關計畫資料。
2. P2-8，主要路口時制計畫請參照本市交工處時制計畫資料修正。

3. P2-13，請說明補充調查日期及時段，以利檢視。
4. P2-14~P2-15，請補充說明晨峰時段及昏峰時段之實際時間與道路服務水準 E 級之壅塞情形。基地鄰近道路晨峰及昏峰時段道路服務水準列於表 2.6-2，請修正。另請釐清表 2.6-2 資料來源之時間。
5. P2-14~P2-17，請補充說明運用電腦號誌軟體名稱及其路口延滯之推估公式，以利檢視。另請說明中正路/承德路路口壅塞情形。
6. P2-18，請區分基地周邊停車狀況正常及達飽和狀況之停車分區，並補充周邊路外停車場之位置及調查期間與方式，以整體評估基地周邊停車供需狀況。
7. P2-20，請參考本市公車資訊系統，以文字及圖示補充說明基地 500 公尺半徑範圍內之公車站牌、公車路線資料，並修正圖例。
8. P2-21，請補充說明基地 500 公尺半徑範圍內之人行道及自行車系統(含自行車路線與週遭地區串聯、騎乘空間、停車格位等)，並將基地周遭所規劃人行及自行車空間配置方式以剖面圖說方式呈現，並增列圖例。另請補充說明基地 100 公尺半徑範圍自行車停車供需。
9. P3-2~P3-4，請參照「臺北都會區整體運輸需求預測模式 (TRTS-IV)更新案」研究報告內容，修正「平均每人全日產生旅次量」、「旅次運具使用比例及乘載率」，並請調查分析周邊住宅交通旅次發生行為及列出各運具之小客車當量值，據以推估本案基地旅次衍生量及運具需求量。
10. P3-5，住戶停車需求以「車輛持有率」計算，商業停車需

求以「車輛使用率」計算，爰請再檢視規劃停車供給數是否可滿足本案停車需求。

11. P3-6，請增設機車停車格位，以至少 1 戶 1 機車位為原則。
12. P3-7，請補充說明臨停車位位置。另請標示目標年期為民國 111 年。
13. P3-7~P3-11，請參照「臺北都會區整體運輸需求預測模式 (TRTS-IV)更新案」研究報告內容，有關臺北都會區總旅次數量之成長率，並請推估目標年汽、機車成長率，將基地開發後衍生量加入現況推估交通量後，再據以計算，並說明如何推估道路服務水準(包括路口及路段)。
14. P3-19，請補充說明「旅次分布」之假設比例及「交通量指派」之依據為何？
15. P3-20，3.6 節及 3.7 節請併入 P2-20~P2-21 說明。
16. P4-3，請補充自行車車行動線，並明確區分車輛及人行動線。有關停車場出入口繪設紅線，以出入口及兩側延伸 3 公尺為原則。建議上下車道彎道處，應考量車道轉彎曲線半徑，適時加寬車道，以維持車輛操作空間及上下行車輛會車之安全。
17. 附錄 2，請補充標示汽機車停車格位尺寸、車道寬度，以利檢視。

三、都市發展局 葉幹事家源：

無意見。

四、建築管理工程處 梁幹事志遠：

1. 一般零售業甲組設置於地上二層是否符合本市土管及細

部計畫請釐清。

2. 三層露臺範圍請釐清，上方有陽臺是否符合空間名稱。
3. 高層緩衝空間及是否設有頂蓋(淨高不得小於3公尺)、特別安全梯請標示，並請逐條檢討建築技術規則建築設計施工編第12章，且排煙室不得共用。
4. 請檢討本市綠建築自治條例。
5. 結構性露梁請檢討。
6. 雙向車道、……等請依建築技術規則規定繪製。
7. 無障礙設施設備請檢討並依無障礙法令規定繪製。
8. 請依土管檢討前、後、側院、深度比、高度比及院落。
9. 請檢討冬至日照陰影1小時。