

臺北市府都市發展局 「嘉春建設住宅新建工程(中山區正義段1小段472-0地號等土地)」都市設計及土地使用開發許可審議案簡化審議會議	
一、開會時間：108年3月7日 下午4時0分	
二、地點：市政大樓9-502會議室	
三、主持人：王行巨	記錄：陳芝伊
四、出席單位及人員：	
王委員俊雄	
蔡委員元良	
鍾委員慧諭	
劉委員明滄	劉明滄
臺北市府環境保護局 盧副局長世昌	
臺北市府都市發展局 劉執行秘書美秀	
臺北市府都市發展局 吳執行秘書金龍	
臺北市建築管理工程處 梁幹事志遠	(書面意見)
臺北市府工務局公園路燈工程管理處 莫幹事華榕	(書面意見)
臺北市府工務局大地工程處 梁幹事成兆	
臺北市府交通局 葉幹事志宏	(書面意見)
臺北市府環境保護局 黃幹事莉琳	(書面意見)
臺北市府消防局 吳幹事尚欣	(書面意見)
臺北市府工務局新建工程處 陳幹事炳麟	
臺北市府文化局 賴幹事郁雯	
臺北市府都市發展局 羅幹事文明	
臺北市府都市發展局 葉幹事家源	
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	劉阿年
列席：	
嘉春建設股份有限公司	林四維 108/3/7
黃世臣建築師事務所	黃世臣 3.7

五、申設單位說明簡報：略。

六、都發局審查意見報告：略（詳後附錄）

七、討論：

（一）王委員价巨：

1. 請申設單位先行釐清畸零地相關疑慮。
2. 消防救災動線須考量未來鄰地實際可能建築狀況。
3. 整體設計(停車位、綠覆率等等)請依照都審相關規定核實檢討。

（二）劉委員明滄：

1. 請先行釐清畸零地相關疑慮。
2. 建築物需依照相關建管法令檢討(碰撞距離、防火避難設施等等)。
3. 院落檢討部分請再釐清。

（三）都市發展局都市設計科補充意見：

1. 有關機車動線及人行動線交織部分請檢討修正。
2. 整體圖說有誤部分(包含比例尺、指北針、各項標註等等)請釐清修正。

八、決議：

- （一）畸零地相關疑義請先行送請建管處釐清後，再送本委員會審議。
- （二）消防救災部分請依未來鄰地實際可能建築狀況進行檢討。
- （三）院落檢討部分請依土管相關規定檢討。
- （四）相關建管法令(碰撞距離、防火避難設施等)請核實檢討。
- （五）機車停車空間以配置於地下層為原則，若欲設置於地面層須提出相關配套措施。
- （六）屋突高度請降至六米以下為原則。
- （七）請申設單位依前述決議及審查意見修正後，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，再召開
簡化審議會。

- (八) 請本日未出席委員協助確認是否尚有修正意見，並請於
會議紀錄文到 7 日內回覆，倘無回復則視同無意見。

九、散會(下午 16 時 50 分)

附錄

108年3月7日「嘉春建設住宅新建工程(中山區正義段472地號等土地)」都市設計及土地使用開發許可審議案簡化審議會審查意見

本案基地位屬本府92年10月17日府都二字第09224778000號含公告「變更臺北市中山北路、忠孝東路、新生南路、長安東路所圍地區(華山地區)都市計畫(細部計畫)案」所劃定之都審地區，需提送都市設計及土地使用開發許可審議。

壹、都市發展局審查意見如下：

一、有關法令檢討部分：

- (一) 請依臺北市土地使用分區管制自治條例第27條規定檢討本案後院深度。(P13)
- (二) 請釐清本案畸零地相關疑慮，併請建管處協助檢視。(P16-17)
- (三) 有關消防救災部分請再釐清(動線、救災點範圍及位置等)，併請消防局協助檢視。(P18-19)
- (四) 基地綠化請依「臺北市新建建築物綠化實施規則」核實檢討。
- (五) 依107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，喬木間距應維持5至8公尺，請檢討本案植栽計畫及綠覆率。(P23)
- (六) 本案土地使用分區係屬商三特，依都市計畫規定，維持原第三種住宅區之建蔽率及容積率，請修正審查檢核表。(P43)

二、景觀配置及建築設計部分：

- (一) 整體建築物設計建議宜簡潔俐落，建物色彩以中高明度中低彩度為原則。

- (二) 請釐清法定空地與鄰地高程圖說。(P21)
- (三) 本案植栽計畫與景觀圖說(平面圖、立面圖、剖面圖)不符，請釐清修正(P23)，另本案景觀平面圖與剖面圖不符，請重新繪製本案景觀相關圖說。(P26)
- (四) 各層平面圖應清晰明確，並標註隔間開口位置、樓梯行進方向。(P28-33)
- (五) 本案樓高僅 16.85 公尺，屋突比例請考量調降，另請釐清本案建築物屋突高度。(P34)
- (六) 請補充本案基地建物與鄰地、面臨道路、空地植栽之剖面圖說，圖面應清楚標註基地建物與周遭環境之關係(基地與鄰地高程、各斷面淨寬等)。
- (七) 請補充與鄰地之模擬圖說，圖說宜清晰表現建築物與周遭環境之關聯性，另請補充地下一層相關圖說及機電設備配置位置。

三、 交通及動線規劃部分：

- (一) 基地周邊人行道及騎樓圖說請修正。(P11)
- (二) 請補充說明並釐清本案基地動線系統(汽車動線、機車動線、人行動線、無障礙動線等等)。(P18)
- (三) 本案機車停車位設置於地上一層，依審議參考範例規定，機車應集中設置於地下一層，提請討論；本案由於基地過小(229.68 平方公尺)，汽車停車位以繳納代金方式辦理。(P27)

四、 其他部分：

- (一) 基地高程、周邊植栽、道路寬度標示不清，請補充，此外基地範圍框選有誤請修正。(P9)
- (二) 審議參考範例檢討說明及頁碼部分請再釐清，另請補充 107 年度臺北市都市設計及土地使用開發許可審議案審查檢核表。

- (三) 報告書圖說解析度不佳請修正，並請統一本案指北方向及圖面比例，以利檢視。
- (四) 全案報告書文字、格式、標點符號有誤部分請修正，另請依本局公告之都市設計審議報告書範例編排製作。

貳、本府其他單位書面審查意見如下：

一、 公園路燈管理工程處 莫幹事華榕

- (一) P23. 請修正植栽單位綠覆面積並重新計算綠覆面積：山櫻花單株綠覆面積應為 $9M^2$ 並請標註山櫻花株距。請補充灌木桂花配置區域及灌木每平方公尺種植密度。
- (二) P26. 請補充 B-B' 剖面圖位置。請補充 A-A' 剖面植栽覆土深度。
- (三) 新建建築物屋頂平臺應實施綠化，除都市計畫或其他法令另有規定致無法綠化者外，新建建築物屋頂平臺綠化面積應達該屋頂平臺面積之百分之五十，綠化面積以實際被覆面積，請補充屋頂綠化面積之比例。

二、 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。

三、 建築管理工程處 梁幹事志遠

- (一) 基地現況實測圖請依教育訓練手冊精確繪製並逐項標示（例：地籍線、建築線、地號、執照資訊、樹木、現有巷道或公共排水溝、拆除執照號碼、道路開闢情形等）。
- (二) 畸零地檢討部分，請補充圖面說明基地鄰地週邊建築完成情形並標示建築物構造形式及樓層數，建築基地畸零地檢討圖請依教育訓練手冊檢討實例方式繪製（檢討範圍須完整呈現）並依步驟敘明檢討結果，檢討時應注意須將不足最小寬深之土地先予扣除。
- (三) 停車空間繳納代金部分，請檢附臺北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用自治條例法規綜理表。
- (四) 無障礙通路、消防救災空間未標示。
- (五) 未檢討安全梯。
- (六) 地面層設置陽臺請依規定檢討構造，「平台」標示請修正。
- (七) 面積計算未全，請補充各層面積檢討。
- (八) 院落、深度比檢討請補圖說。
- (九) 其餘建築設計，請設計建築師依建築法、建築技術規則及臺北市土地使用分區管制自治條例等相關規定依法檢討辦理。

四、 臺北市政府消防局 吳幹事尚欣

- (一) 有關規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

五、 臺北市政府交通局 葉幹事志宏

- (一) 基地開發衍生之停車需求應自行滿足並採內部化處理。住宅使用至少應滿足 1 戶 1 車位為原則，單戶樓地板面積在 50 平方公尺以下(不含免計容積之陽台)之小坪數單元，以 0.7 倍計算車位需求數，建議再予檢討設置，如審議後確實無法設置，請配合動線系統修正 P.18 圖說。
- (二) P.11 交通動線說明，請補充基地 500 公尺範圍內大眾運輸場站(如公車站、捷運站及 YouBike 站點)、交通現況及基地周邊停車現況等資料。
- (三) P.27 停車設置平面圖
 1. 請補充說明車道出入口至基地內機車停車位間之機車行進動線，及車道出入口寬度及緩衝空間尺寸、警示設施設置位置與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；另停車場內機車採垂直停放者，其通道寬度應大於 1.5 公尺，請補充標示。
 2. 平面層區域除作為機車道使用外，亦開放行人穿越通行，請補充相關警示設施。