

政  
市  
市  
市  
號)  
中

臺北市政府 「胡白政集合住宅新建工程(中正區城中段三小段118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2月26日 下午3時30分

二、地點：市政大樓9-502會議室(市府路1號9樓南區)

三、主持人：吳金龍 記錄：李建輝

四、出席單位及人員：

出席者：

臺北市建築管理工程處 梁幹事志遠

臺北市政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

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 書面意見

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 書面意見

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 吳)慶平

列席者：

胡白政 李繪琳

蕭力仁建築師事務所 蕭力仁 羅柏智 謝品瑛

總統府第三局

總統府侍衛室 曾豐載 陳同益

國家安全局特種勤務指揮中心 張家銀

文化部

臺北市政府捷運工程局 書面意見

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：

（一）總統府侍衛室

1. 建築物安全高度請以 10:1 之距高比推算，並補充本案與總統府及總統寓所之區位檢討、建築高度、女兒牆及門窗型式等須符合「總統府及總統寓所周邊新建物安全規範」。
2. 承上，有關女兒牆高度 2 公尺部分，倘屋頂設置花臺則需由花臺頂部起算。

（二）都市發展局都市設計科補充意見

1. 請補充說明基地北側保留地、鄰房占用情形及後續處理方式。
2. 車道出入口仍請退縮車道緩衝空間。
3. 請釐清垃圾暫存室實際用途。
4. 商業使用樓地板面積請以「法定建蔽\*70%\*2」檢討，商業使用樓層茶水間請集中配置，並檢討廁所數量。
5. 請補充總統府及總統寓所周邊安全高度檢討。

八、結論：

- （一）本案因涉及總統府及總統寓所安全、景觀，請補充專章檢討建築高度、女兒牆及立面開窗等規定。
- （二）建築立面請依文化部文資委員會之意見，請以周邊建物色系及古蹟背景設計為考量調整立面設計。
- （三）地上二層廁所數量請考量使用需求酌予增加，並補充說明於各戶單元設置茶水間之妥適性。
- （四）商業使用樓地板面積請以「法定建蔽\*70%\*2」檢討。
- （五）地面層請考量增加綠化。
- （六）請申設單位依前述結論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 8 份報告書及 2 份光碟，送請  
委員會審議。

九、散會(下午 4 時 35 分)

## 附錄

### 108年2月26日「胡白玫集合住宅新建工程（中正區城中段三小段118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

本案位於中正區延平南路、中華路、愛國西路及忠孝東路所為範圍內，依本市都市設計及土地使用開發許可審議規則第三條第一項第十五款規定，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、法令檢討部分：

- (一) 國家安全部分，本基地請就總統府及總統寓所檢討區位關係、建築高度、女兒牆、開窗型式及國安單位之要求等補充專章檢討。
- (二) 本案南側為國定古蹟臺北府城-小南門，前經文化部第7屆古蹟歷史建築紀念建築審議會決議：「委員意見提供臺北市都設審議委員會參考」（詳P.X-1~3、17），相關審查意見如下：(P. 41~44、46)
  1. 立面線條簡化部分，本案南側立面垂直格柵為淺色系，設置於灰黑色系立面之上其線條更明顯，請調整色彩或減少格柵。
  2. 建物色彩協調性部分，本案南側面向古蹟側以灰及黑色(N色低明度)為主，與周邊建築多以土黃色系協調性不足，請以周邊建物色系及古蹟背景設計為考量，調整立面主色，使量體融入周邊都市景觀，進而減少裝飾性構造物之設置。
  3. 建物量體退縮部分，建議申設單位再予評估，倘不增加建物高度之前提，建物量體逐層退縮之可行性。
- (三) 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：

1. 基地內既有喬木 3 株應以基地內保留為原則，倘需移除請說明理由於後續提會確認，並評估於其他基地移植之可行性。(P. 10)
2. 臨行穿線側應維持動線順暢，地面層南側騎樓假柱請取消，以加大動線淨寬。(P. 37)
3. 機車應設置於地下層為原則，本案無障礙機車位設置於地面層非指定退縮空間，後續提會確認。(P. 25)
4. 各汽機停車出入口淨寬，請分別縮減為 3.5 公尺及 2 公尺，惟出入口未退縮緩衝空間部分，請再調整配置留設至少 2 公尺緩衝空間。(P. 25)
5. 住宅使用停車位應一戶一車位為原則，本案住宅汽車位尚不足 14 輛部分，惟基地鄰捷運小南門站 180 公尺尚具大眾運輸潛力，車位數後續提會確認。(P. 22)
6. 基地為第四種商業區，商業使用量需大於「法定建蔽\*70%\*2」，且為商業使用之平面，請參照「都市計畫不得為住宅」之審議參考範例內容，機電、廁所及茶水間等應集中設置。(P. 16、38、55)
7. 住宅門廳建議配置於次要道路，管委會應設置於商業層之上為原則，惟門廳及管委會皆設置於地面層面主要道路側，後續提會確認。(P. 37~39)
8. 請補充建物夜間模擬圖，不得設置不必要之閃爍式燈光及夜間照明。(P. 46)
9. 屋頂層倘配置機電設施(如：天線等)，則應遮蔽美化處理。(P. 35、45)

## 二、景觀配置及建築設計部分：

(一) 廣告招牌請標示長度，因鄰近城門古蹟，其廣告物亮度

及照明請參酌北門光環境之建議，廣告物輝度應 $\leq$  200nit，並避免設置電子廣告物。(P. 50)

(二) 垃圾暫存室緊鄰騎樓及大廳，且為玻璃牆面向古蹟側，有礙觀瞻及空間品質，建議調整配置或立面型式。(P. 37)

(三) 基地鄰近總統府天際線第二管制區，建請檢討本案建築量體及高度於凱達格蘭大道之視覺模擬，其量體可視部分應以淺色系為主。

### 三、其他：

(一) 送審條件改為都審規則第三條第十五款。(P. 5)

(二) 請補充開放空間計畫，景觀配置圖及現況實測圖補充周邊 30 公尺現況(行穿線、開放空間型式、建築量體、基地內植栽)。(P. 17、25)

(三) 景觀剖面圖請補充基地內外高程。(P. 30)

(四) 部分圖資未標示比例尺。

貳、其他單位書面審查意見如下：

一、環境保護局 黃幹事莉琳(陳琬菁代)

- (一) 空氣部份：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境保護署公布之「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。

二、公園路燈工程管理處 莫幹事華榕(連聘用規劃師祥萍代)

P26. 請修正植栽單位綠覆面積並重新計算綠覆面積：福木單株綠覆面積應為 9M<sup>2</sup>。請補充灌木每平方公尺種植密度。

三、都市發展局 葉幹事家源(賴晟暉代)

P.14，請補繪依本市土地使用分區管制自治條例第 26 條規定高度比削線之檢討結果；另請補充檢討基地臨延平南路側之高度比削線檢討結果。

四、文化局 賴幹事郁雯

本案基地隔道路鄰接國定古蹟「臺北府城-小南門」，本案既依文資法第 34 條規定送主管機關文化部提送該部古蹟歷史建築紀念建築審議會 107 年 12 月 21 日會議審議決議通過，本局原則無意見。惟建議古蹟監測計畫宜提送文化部審查。

## 五、捷運工程局

經查本案位於臺北都會區大眾捷運系統松山新店線小南門站至西門站間地下潛盾隧道旁(禁建限建範圍內)，因此應請申請人於申請建築執照時，須依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」第 9 條之規定，備齊相關文件及圖說，由主管建築機關送本局會審，再由本局配合審查。

## 六、消防局 吳幹事尚欣(王穗鳳代)

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。

## 七、交通局 葉幹事志宏(黃啟峰代)

- (一) P. 12，基地周邊 500 公尺範圍內公車站位，部份資料缺漏(如小南門和平院區站等)，請重新釐清確認站點位置並補充名稱，另請補充 Youbike 場站名稱。
- (二) P. 12，請補充基地周邊 500 公尺範圍內現有人行道及自行車道寬度。
- (三) 請補充基地周邊基本交通資料(含路口流量與停車供需比例)。
- (四) 建議住宅使用汽、機車停車格位請以 1 戶 1 車位為原則進行設置，倘單戶樓地板面積在 50 平方公尺以下(不含



免計容積之陽台)之小坪數單元，汽車停車位得以 0.7 倍計算車位需求(請整理標示小坪數戶數量與所在樓層)。商業單元與一般事務所應依實際需求留設停車、臨時停車與裝卸貨停車空間。

- (五) P. 13，基地東側臨延平南路(12.73 公尺)，建議留設 3 公尺人行道與 2 公尺自行車道，若遇有原街面指定留設騎樓之路段，人行道得改採騎樓方式及原有寬度留設，並得併公有人行道檢討留設；基地南側臨愛國西路(67.27 公尺)，建議留設 3 公尺人行道與 2 公尺自行車道，並得併公有人行道檢討留設。另 P. 30 景觀剖面圖請一併修正。
- (六) P. 18，平面層規劃有垃圾暫存室，請補充說明垃圾車進出動線，並於圖面中標示垃圾車裝卸停車位位置。
- (七) P. 22，請標示停車場出入口之破口寬度與位置，並於左圖中補充車輛進出之轉彎半徑，俾利檢視。
- (八) 為鼓勵綠運具使用，建議於平面層增設自行車格位，並標示尺寸。
- (九) P. 25，車道出入口處，鋪面應以不同顏色或材質區隔，避免影響行人或行車安全。
- (十) 基地開發衍生之停車、臨停需求及裝卸貨應自行滿足並採內部化處理。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開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。
- (十一) 有關基地「停車規劃」部分，以下幾點意見：
  - 1. P. 36，表格中顯示 B2F 無障礙汽車位設置 1 席，請於

圖面中補充停車位位置，並請依建築技術規則建築設計施工編第 167-6 條，於地下停車空間設置足夠之汽車與機車無障礙停車位數量，並標示車位尺寸，另為利無障礙機車通行，無障礙機車道淨寬應大於 180 公分。

2. P. 36，請標示汽機車車道寬度與停車格位尺寸。
3. P. 36，請標示汽機車行車動線，另機車動線應以前進前出為原則。
4. P. 18 車道出入口應標示緩衝空間尺寸及警示設施，並確認出入口中心線上下任一點至道路中間垂直左右 60 度以上範圍無礙視線，請確認出入口處之柱位，是否影響車輛行車視距。