

臺北市府	「四方旅店一般旅館新建工程（大安區龍泉段二小段 213-9 地號等土地）」都市設計準則都審案幹事會議
一、開會時間：108 年 2 月 25 日下午 2 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：	吳金育 記錄：葉敏文
四、出席單位與人員：	
臺北市建築管理工程處 梁幹事志遠	
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)
臺北市府工務局大地工程處 梁幹事成兆	
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)
臺北市府文化局 賴幹事郁雯	
臺北市府工務局新建工程處 陳幹事炳麟	
臺北市府都市發展局 葉幹事家源	
臺北市府都市發展局 羅幹事文明	
臺北市府都市發展局 林幹事芝羽	
臺北市都市更新處 袁幹事如瑩	
臺北市府都市發展局 都市設計科	陳維
列席者：	
教育部	
國立臺灣大學	
臺北市府觀光傳播局	
臺北市大安區龍泉里辦公處	
四方旅店股份有限公司	
蔡家欣建築師事務所	王夜涉

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：

- （一） 本案屬公有土地以促進民間參與公共建設方式開發，依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第6條第2項規定，本案於申請建造執照前，應依序辦理都市設計準則及建築開發之審議，故提送都市設計準則審議程序，先予敘明。
- （二） 本案係屬都市設計準則案，報告書中建築計畫資料表之實質建築面積、總樓地板面積、實設建蔽率、容積率、地下開挖率、綠覆率等相關資訊，請刪除，僅需填妥法定資訊。
- （三） 報告書 P.9 區位環境說明有誤，請修正。
- （四） 請以建築物尺度、基地周邊尺度及都市尺度補充分析本案建築物量體與環境之相互關係。
- （五） 有關本案畸零地調處部分，請補充檢討本案開發之適法性。
- （六） 報告書書圖部分內容比例有誤，請修正。
- （七） 有關都市設計準則管制要點部分，意見如下：
 1. 栽植喬木部分得予以刪除。
 2. 車道以設置一處為原則。
 3. 補充建物量體色彩之原則性規範。
 4. 其他應符合 107 年度都審審議參考範例與土管等規範說明，得予以刪除。
 5. 通案性規範或法令要求之規定，毋須納入。

八、結論：

- (一) 本案為都市設計準則審議，重點在於建築物量體與環境之相互關係，請以建築物尺度、基地周邊尺度及都市尺度分析開放空間、建物量體色彩、車行及人行動線等，據以分析擬定本案都市設計準則。
- (二) 屬通案設計或法令要求之規定，毋須納入都市設計準則。
- (三) 有關畸零地調處涉及本案開發之適法性，於委員會審議前洽本市建管處確認。
- (四) 車道以設置一處為原則、廣告物設置應配合立面語彙整體規劃，建築物名稱以設置一處為原則。
- (五) 車道出入口自退縮人行空間後，留設至少 2 公尺緩衝空間。
- (六) 基地西側及南側面臨建築線，退縮範圍尺度及綠化範圍請以剖面圖檢討。
- (七) 報告書書圖內容比例有誤部分，請修正。
- (八) 依照都審通案規定，地面層避免留設汽、機車停車位，後續於建築物實質審查時，提會討論。
- (九) 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 5 份報告書及 2 份光碟，提送委員會審議。

九、散會(下午 3 時 0 分)

附錄

108年2月25日「四方旅店一般旅館新建工程（大安區龍泉段二小段213-9地號等土地）」都市設計準則都市設計及土地使用開發許可審議案幹事會議審查意見

本案係依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第3條第1項第7款規定，故提送都審程序。

壹、都市發展局審查意見如下：

一、有關審議參考範例都市設計準則部分：

- (一) 本案應補充以都市尺度、街廓尺度、人行尺度分析周邊交通、量體、開放空間等面向分析，而周邊交通分析部分，則請再補充標註標線型人行道位置。
- (二) 請補充基地周邊既有紋理，含現有巷弄、周邊建物立面語彙、顏色、量體高度及其他建物特色，並納入設計準則規範以作為後續建物設計之依循。

二、設計規劃構想與都市設計準則部分：

- (一) 請補充設計規劃構想章節，並以都市尺度、街廓尺度、人行尺度等基地環境條件說明。
- (二) 為本案設計準則的適切性及與基地環境條件的連結性，請依下列意見補充分析：
 1. 請說明基地西側 217-1 地號無需與本案合併建築之緣由，是否有相關原則性規範，以納入設計準則內容。
 2. 請補充基地條件限制之設計規範，如畸零地整併開發、鄰地界面處理、消防救災動線與空間等。
- (三) 建議本案設計準則內容以總則、公共開放空間、建

築物設計及量體配置、交通及動線規劃、消防動線與空間、夜間照明等層面作規範。

三、公共開放空間部分：

- (一) 建議評估規範可增加行人停駐空間及建築與鄰地界面之緩衝區帶。
- (二) 請補充相關綠化植栽配置，並納入準則規範。

四、建築物設計及量體配置部分：

- (一) 請補充建築物之形式、色彩、高度等。
- (二) 是否有較現行法規具體之廣告物設置需求，倘有則請補充。

五、交通及動線規劃部分：

- (一) 請補充客用動線及整體交通動線等配置原則。
- (二) 請補充本案停車出入口設置原則，並以現況停車供需情形作整體考量。

六、消防救災動線與空間部分：

本案基地位屬建築物密集與具大量人潮聚集區域，請補充消防救災動線與空間配置原則。

七、其他：

- (一) 都市設計準則原則部分，請依基地特性研擬相關原則性規範，通案性規範則毋須提出，請修正。
- (二) 設計準則文字請搭配相對應圖說輔助說明，建築物配置規劃、建築物剖面、景觀剖面及建築物與開放空間模擬等相關模擬圖說則放附件供參。

- (三) 報告書 P.17 圖說資訊不清，如網格、鄰地關係等，請補充相關圖說。
- (四) 報告書 P.19 圖說模糊處，請改以清晰圖說標註。

貳、本府其他單位審查意見如下：

一、消防局 吳幹事尚欣

- (一) 依本府都市發展局 108 年 2 月 18 日北市都設字第 1083015195 號開會通知單辦理。
- (二) 請依內政部(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，補充標示建物臨路面各樓層各處緊急進口、替代窗戶或開口位置，並確認前述開口皆與救災活動空間水平距離於 11 公尺範圍內。

二、工務局公園路燈工程管理處 莫幹事華榕(連祥萍代)

P5.本案屬第三種住宅區，依「臺北市新建建築物綠化實施規則」，其法定綠覆率為 50%以上，請修正。

三、環境保護局 黃幹事莉琳

本案建築建議朝節能、省水方向設計，避免採用玻璃帷幕設計，以節省能源。

四、交通局 葉幹事志宏(陳苡寧代)

- (一) P.11 大眾運輸路線及站位，請於圖說標示 YouBike 站點位置。
- (二) 本案提送交通影響說明(附錄 1)，依建築物交通影響評估準則第六條規定交通量應為最近 2 年內之調

查資料，請補充交通量調查日期。

- (三) 附 4 停車供需現況分析，停車供需相關數據請更新為本市停車管理工程處「106 年度臺北市汽機車停車供需調查-6 個行政區南區」。
- (四) 附 6 人行系統與自行車系統現況，請補充 YouBike 和平龍泉街口站。
- (五) 附 13 及附 22 請將相關圖說師大路 38 巷修正為泰順街 38 巷。
- (六) 附 31，本案 B1F 設置餐廳，請將其衍生人次(員工及顧客)及停車需求(含裝卸貨)併納交通影響說明修正。