

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：

都市設計科補充意見：

1. 按都市計畫規定，依本案基地條件，汽車出入口僅得設置一處出入口。請修正。
2. 建築物高度不符合都市計畫規定，包含量體、容積移轉量等請重新檢討。
3. 有關容積移轉補償部分，開放空間應扣除主要出入口獎勵面積，另本案自階梯至出入口區域之公益性不足，建請取消該空間面積。開放空間品質部分，基地內南側配置綠化無法提供民眾使用，建議調整配置或取消獎勵面積計算，另本案北側建請規劃可供民眾使用或休憩停留空間。
4. 各層平面作為策略性產業空間使用，未規劃茶水間，請再補充。另依都審通案性審議規範，廁所及茶水間應由公共性空間進出，相關動線請再做調整，後續不得做約定專用。
5. 依都市計畫規定，面臨基隆河岸不得設置工作陽台使用，本案空調主機放置面臨基隆河岸之景觀陽台，空調主機位置建請再調整，或請補充剖面說明是否會影響都市景觀。
6. 請補充剖面圖說明基起與鄰地的關係。

八、結論：

（一）法令檢討部分

1. 都市計畫規定：

- (1) 建築物高度不得超過 36 公尺，本案建築物高度 43.9 公尺未符合規定，請修正。
- (2) 建築物色彩以中、高明度及中低彩度之色彩為原則，本案請補充說明。
- (3) 建築物開口部採用黑色或褐色玻璃，總面積不得超過建築物可視總面積 20%，本案採用黑色或褐色玻璃比例未符合規定，請修正。
- (4) 基地不得設置二個以上之汽車出入口，本案設置二處汽車出入口未符規定，請修正。
- (5) 本案請補充說明大眾運輸使用計畫、停車空間提供公眾使用計畫及自行車空間配置計畫。
- (6) 新建建築物應規劃設置小汽車上下車空間，本案係屬新建建築物，請檢討規劃。

2. 有關公設容移補償措施之開放空間，請依審議參考範例檢討，並加強開放空間可及性及友善性。

(二) 開放空間及建築設計部分

1. 請加強基地與周邊環境之說明，包含開放空間、樹種、基地與鄰地高程及容移前後之量體分析等。
2. 本案屬都市計畫規定不得做住宅使用之區域，相關配置請依審議參考範例檢討。標準層請依後續實際使用需求規劃茶水間及廁所，其相關動線應由公共領域進出，請修正。
3. 開放空間請儘量增加綠化面積。

(三) 請申設單位依前述結論及審查意見修正後，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，再召開幹事會議。倘建築高度及車道出入口數量之都市設計管制要點經洽本府都發局確認係屬原則性規

定，則請補充相關說明後逕提委員會審議。

九、散會(下午 3 時 0 分)

附錄

108年3月5日「郭秀麗餐飲業、策略性產業商辦大樓新建工程」(內湖區安康段15-8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

本案位屬都市計畫劃定之都審地區，故提送都審程序。

壹、都市發展局審查意見如下：

一、法令檢討部分：

(一) 都市計畫：

1. 土地使用分區係第三種工業區變更科技工業區 A 特區，非第二種工業區，請修正。
2. 建築物高度不得超過 36 公尺，本案建築物高度 43.9 公尺未符合規定，請修正。
3. 建築物色彩以中、高明度及低彩度之色彩為原則，本案請補充說明。
4. 建築物開口部採用黑色或褐色玻璃，總面積不得超過建築物可視總面積 20%，本案採用黑色或褐色玻璃比例未符合規定，請修正。
5. 地面層廢氣排出口不得直接面對開放空間及無遮人行道，本案地面層廢氣排出口其中一處直接面對公共開放空間，請修正。
6. 基地不得設置二個以上之汽車出入口，本案設置二處汽車出入口未符規定，請修正。
7. 本案請補充說明大眾運輸使用計畫、停車空間提供公眾使用計畫及自行車空間配置計畫。

8. 新建建築物應規劃設置小汽車上下車空間，本案係新屬新建建築物，請檢討規劃。
9. 基地指定留設之帶狀式公共開放空間及無遮簷人行道地坪高於相臨道路邊界處 10 公分至 15 公分，請確實檢討並於平、剖面圖標註相關尺寸。
10. 地坪鋪面應為防滑材質，請說明本案地坪鋪面材質是否符合規定。
11. 指定留設公共開放空間設置照明設施，夜間平均照度不得低於六勒克斯，請說明本案夜間照度是否符合規定。
12. 查本案基地內法定空地綠化，請依「台北市建築物暨法定空地綠化實施要點」相關規定辦理後續事宜。
13. 建築物總樓地板面積達 3000 平方公尺以上，應設置集中式垃圾貯存空間，並按每滿 500 平方公尺總樓地板面積設置 0.5 立方公尺之貯存空間，工業使用應加倍留設，請說明本案垃圾貯存空間是否符合規定。

(二) 都審參考範例部分

1. 請釐清本案是否涉及公有人行道鋪面變更，倘涉及原則應依規定認養公有人行道，並應先經本府工務局新工處及公園處同意後，始得辦理都審核定。
2. 緊臨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，請確實檢討並於平、剖面

圖標註相關尺寸。

3. 公共開放空間請補充無障礙通行動線規劃(包含平面及垂直動線)，且開放空間之無障礙坡道及動線應正確導引至行穿線方向。
4. 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：

建築物色彩請以 munsell 色系標註。另本案依規定立面不宜大面積使用深色玻璃，請說明本案立面材質是否符合規定。

三、交通及動線規劃部分：

本案將消防救災動線規劃於基地南側，公共人行道植栽喬木行道樹，相關妥適性請洽本府消防局確認。

四、其他

- (一) 基地位置及周邊環境說明文字有錯字，請修正。
- (二) 建築物套繪圖申請範圍有誤，請修正。
- (三) 現況實測圖未標示基地 500 公尺範圍。

貳、本府其他單位書面審查意見如下：

一、都市發展局 綜合企劃科

- (一) 本案土地前經本府 108 年 2 月 1 日府都綜字第 1083004387 號函書面審查得做為容積移轉接受基地，以繳納容積代金方式擬移入容積量為 573.53 平方公尺，以送出基地擬移入容積量為 573.52 平方公尺，與都市設計及土地使用開發許可審議案報

告書內容不符，請釐清。

二、都市發展局 葉幹事家源

- (一) 本計畫書標示建築物高度為 43.9 公尺，惟依 92 年 9 月 19 日公告之「修訂臺北市『基隆河成功橋上游河道截彎取直後兩側土地細部計畫 暨配合修訂主要計畫案』內土地使用區分與都市設計管制要點計畫案」，本街廓建築物高度不得超過 36 公尺。
- (二) 本案建築基地臨接二條道路，面臨請依土地使用分區管制自治條例工業區規定分別檢討其高度比。
- (三) 依臺北市土地使用分區管制自治條例第 41 條規定：工業區內建築物之側面牆壁設有門窗者，需設置側院，其寬度不得小於 3 公尺且最小淨寬度不得小於 1.5 公尺，故請核實依規定留設側院。

三、消防局 吳幹事尚欣

- (一) 依本府都市發展局 108 年 2 月 23 日北市都設字第 1083017799 號開會通知單辦理。
- (二) 依報告書建築計畫資料表，本案為地上 10 層建築物，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、(三)、1 點規定，10 層以上建築物，供雲梯消防車救災活動之空間應為寬 8 公尺，長 20 公尺以上，惟報告書 P17 規劃之救災活動空間尺寸為寬 6 公尺，長 15 公尺，請在檢視確認。
- (三) 救災活動空間範圍內應能承受本市現有最重雲梯車

之 1.5 倍總重量(即 75 噸)，規劃之救災活動空間有排水溝範圍，應調整避開或予以補強，並由專業技師簽證認可。

- (四) 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、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，不影響雲梯消防車停放及操作。

四、交通局 葉幹事志宏

- (一) 本案位於臺北市內湖區蘆洲里，應依都市計畫規定擬具大眾運輸使用計畫、停車空間提供公眾使用計畫及自行車空間配置計畫，並經本府交通主管機關審查通過後始得建築。另應於基地內規劃設置小汽車上下車空間，且本案使用具公共性活動需求，須增設計程車排班空間，務使基地停車需求內部化，避免造成地區道路負荷。
- (二) 依都市計畫規定不得設置 2 個以上之汽車出入口，出入口建議設置於次要道路上。另 p.15 潭美街為雙向單車道，然 p.16 標示為單行道，請釐清修正。
- (三) 請補充現況基地周邊 500 公尺範圍之公車及 YouBike 場站(如站位、站名)，及自行車道、人行道寬度於相關圖說。
- (四) 請說明基地周邊之交通系統(含聯外道路、主、次要道路之寬度及車道使用情形)，並補充大範圍人車動

線圖(含行人、汽機車、自行車)。

- (五) 請補充說明基地周邊停車供需現況及交通狀況。
- (六) 基地衍生之停車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，未來不得再向本市要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。
- (七) p.6、p.7，「男廁」可遠眺南湖右岸和河濱公園美景，請修正文字，另應以 500 公尺範圍說明周邊環境。
- (八) p.9，圖例有基地 500 公尺範圍，請明確標示於圖說中。
- (九) p.37~41，請依「變更臺北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫案」規定，規劃基地退縮空間之設施帶(樹)及人行、自行車道空間，並分別明確標示人行道、植栽及設施物之淨寬於景觀剖面圖，臨安康路側請留設淨寬 2 公尺以上人行道及淨寬 2 公尺以上自行車道，臨潭美街側請留設淨寬 2 公尺以上人行自行車共道。
- (十) 請依「變更臺北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫案」規定留設足夠之自行車空間，並建議於地面層設置自行車停車空間。
- (十一) 請於停車場內、出入口酌設警示燈及反射鏡等相關警示設施，並標示於圖說內。

五、公園處 莫幹事華榕

- (一) P5.請依「臺北市新建建築物綠化實施規則」修正

法定綠覆率。

- (二) P23.喬木各株距應為 5~8 公尺以上，以利樹木生長。
- (三) P27.請依「臺北市新建建築物綠化實施規則」計算綠覆率及各類植栽綠覆面積比率(「臺北市建築物及法定空地綠化實施要點」已於 105 年 6 月 28 日廢止，並自 105 年 7 月 18 日生效)。灌木請註明每平方公尺種植密度。
- (四) 建築基地內車道、人行步道或廣場等鋪面應設置百分之五十以上面積之透水性材料，並與臨接道路之人行道順平。

六、環保局 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) 請依本局 107 年 6 月 28 日北市環空字第 10760109521 號公告「臺北市餐飲業油煙異味防制設備技術指引」，採行有效污染防制技術，藉由裝

置空氣污染排放控制設備、降低油煙異味污染，促進宜居生活環境。

- (五) 有關用電需量管理及節能措施，建議就建築外殼、空調、照明、動力等設備系統進行節能效益評估，並設置能源管理系統。
- (六) 本案外牆倘使用玻璃建材，其可見光反光率評定基準不得大於 0.25，倘有因反光影響他人生活致民眾陳情，屆時應積極改善。
- (七) 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。