

「潤泰創新國際學舍、集合住宅暨市民出租住宅新建工程（中正區
臺北市政府 南海段5小段68-1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5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：孟明華

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 (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 (書面意見)

臺北市政府都市發展局 葉幹事家源

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

劉慶年

列席者：

潤泰創新國際股份有限公司 → 國華 林宜潔

瀚亞建築師事務所 傅偉新

總統府第三局

總統府侍衛室 上校曾豐成 陳國益

國家安全局特種勤務指揮中心 張家雄

臺北市政府都市發展局住宅企劃科

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：

（一）都市發展局都市設計科補充意見

1. 請釐清本案基地東側臨接公有人行道之認養情形。
2. 本案使用組別名稱請依本市土地使用分區管制自治條例規定填寫。
3. 建築物名稱設置方式請依營建署相關函釋辦理。
4. 有關廣告物招牌檢討方式有誤，請釐清修正。

（二）國家安全局特種勤務指揮中心

總統府及總統官邸周邊新建物安全規範：

1. 總統府及總統官邸周邊範圍新申請之建案，由臺北市政府通知總統府與特勤中心及相關單位提供意見，將安全規範納入都市設計審議委員會審議，並請建商配合維安需求，限制高度或採立面封閉與門窗形式等硬體設計，確保總統府及總統官邸安全。
2. 建物限制高度採「相對高度」，距離總統府、總統官邸 50 公尺安全高度 5 公尺之 10：1 距高比，（依此類推），建物樓層於安全高度以下不予限制，建物安全高度以上樓層採「封閉式」設計（如需採光以玻璃建材設計，以 8mm+8mm 霧面膠合強化玻璃以上之建材設計）。
3. 頂樓女兒牆高度設計 2 公尺以上，向內傾斜及人員無法靠近、攀爬之設計。
4. 建物於總統府及總統官邸之間已有建物遮蔽者，且在安全高度範圍以內者，不予規範。
5. 施工至安全高度之樓層時，請申設公司邀集總統府、臺北市政府都市發展局及本中心實施現地會勘，請申設公司現場放樣，視放樣結果是否達到遮蔽效果，再行修正設計圖說。

6. 建築物完工申請使用執照前，由臺北市政府邀集總統府及本中心實施現地會勘，符合安全規範後，方可發放使用執照，另於使用執照列註：「相關安全規範不得變更」事項。

八、結論：

(一) 法令檢討部分：

1. 都市更新獎勵：

△ F5-1 部分（建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙環境及都市防災）：請適度減少非必要之裝飾性構造物設計，以降低其建築物量體感。

2. 停車獎勵：

本案停獎車位未來應 24 小時開放供不特定公眾使用，並負維護管理之責，請於相關圖面敘明。

3. 本案涉及文資程序審議部分，請依本府文化局意見辦理。

4. 有關「總統府及總統寓所周邊範圍」相關國安議題部分，請依總統府及總統官邸周邊新建物安全規範及國安單位意見檢討。

(二) 景觀配置及建築設計部分：

1. 請補充基地周邊現況環境說明，包含人行系統、行道樹種、行穿線位置等，並補充相關剖面圖說明。

2. 請重新檢討本案廣告物及建築物名稱適法性。

3. 請再補充其他面向之建築物及其周邊實景模擬圖。

(三) 交通及動線規劃部分：

1. 本案基地開發規模大，衍生之停車需求量大，應有車流相關分析數據作為檢討依據。

2. 請預為規劃地面層商業單元裝卸貨車輛動線。

(四) 本案後續建議先行提送文資審議程序，俟有初步意見後，再行提送都審委員會審議。

(五) 請申設單位依前述結論、幹事與都市發展局審查意見修正，

於收受會議紀錄之日起 30 日內檢送 5 份修正後報告書及 2 份光碟，提送委員會審議。

九、散會(下午 16 時 15 分)

附錄

108年3月5日「潤泰創新國際學舍、集合住宅暨市民出租住宅新建工程（中正區南海段5小段68-1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

壹、都市發展局審查意見如下：

一、法令檢討部分：

（一）都市更新獎勵部分：

1. △F5-1 部分(建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙環境及都市防災)，本案目前申請滿值 10%，惟考量周邊多為低矮樓層建築，為降低對周邊建物的衝擊，建請減少非必要之裝飾性構造物設計(如水平飾板)，以減輕本案建築物之量體感。
2. △F5-3 (基地沿街面均留設二公尺以上供人行走之地面道路或騎樓)，請確實標示該項獎勵人行步道留設淨寬。

（二）停車獎勵部分：

3. 本案停車獎勵車輛採汽、機車混合車道使用，其車道坡度應以 1/8 為原則，目前車道坡度 1/6 未符審議參考範例通案性規定，請修正。
4. 停車獎勵車位未來應 24 小時開放供不特定公眾使用，並負維護管理之責，另停車獎勵車位之產權請統一，未來不得分開銷售。

二、建築及景觀規劃部分：

- （一）基地位屬「總統府及總統寓所周邊範圍」，涉及建築物外觀設計、高距比(1：10)檢討等均需符合封閉式設計等要求，有關密集金屬隔柵設計及視線遮擋構造物似未符合相關規定，請釐清。
- （二）基地北側為市定古蹟「二二八國家紀念館」，本次調整後建築立面語彙與前次核定方案差異大，尤以底層部更為顯著(P.1、附件-7)，建議本案底層立面設計仍應適當呼應該古

蹟，以增加環境融合度。另請釐清後續是否提送本市文資委員會審議。

- (三) 地面層開放空間請明確標示各人行通道之淨寬尺寸，並請再補充各區位局部剖面圖(包含花台或座椅等)，以利審查。另喬木覆土深度應達 1.5 公尺以上，惟 P.24 之 A-A 剖面圖似未達 1.5 公尺，請調整。
- (四) 地面層開放空間設置多盞投射燈(P. 23)，為避免造成行人視覺衝擊，請取消沿街步道之投射燈設計。另西側景觀高燈(2 盞)似影響請行人通行動線，建請移設適當區位設置。
- (五) 請釐清建築物東側立面廣告物是否作為建築物名稱使用(P. 47、51)，倘非屬前開使用內容，建議適度縮小該廣告物規模為宜。
- (六) 請補充本案建築物夜間照明計畫及相關模擬圖說。

三、交通及動線規劃部分：

- (一) 地下層汽、機車停車空間請補充標註相關警示設施設置區位。
- (二) 請補充說明地面層商業單元裝卸貨動線規劃內容。

四、其他：

- (一) 廣告物法令名稱請更正為「臺北市廣告物管理自治條例」(P. 51)。
- (二) 請加強報告書圖面印刷解析度，並放大建築圖面字體，以利查核。

貳、本府其他單位意見：(書面意見)

一、環境保護局 黃幹事莉琳

- (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。
- (四) 本案建物倘設有 LED 電子看板，依據 107 年 7 月 6 日公告「臺北市光害陳情案件處理作業指引」，針對廣告物光源管理採取下列措施：
 - 1. 光源設施於夜間 10 時至翌日 8 時止，不得產生閃爍致妨礙民眾作息。
 - 2. 光源輝度應符合下列規定：
 - (1) 光源面積達 25 m² 以上之 LED 顯示看板者，夜間 7 點起至翌日上午 6 時止，最大輝度應低於 250 cd/m²。
 - (2) 光源面積未達 25 m² 之 LED 顯示看板或其他非屬 LED 顯示看板者，夜間 7 時起至翌日上午 6 時止，最大輝度應低於 300 cd/m²。
 - 3. 設置之廣告物請定期維護保養，倘有破損、過亮、閃爍異常或其他足以妨礙民眾之情事，應儘速修復。如遇民眾反映廣告物光源或外牆反射光干擾情事，請申請單位本於社會責任，主動與受影響者進行溝通協調並配合改善。
- (五) 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、 文化局 賴幹事郁雯

(一) 文資部分：

- 1. 查本案基地涉及公有土地，請開發單位釐清是否涉及文資法第 15 條，若公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，所有或管理機關（構）於處分前，

請先提送建物相關資料送本局進行文化資產價值評估。

2. 依備註三本案臨建國中學紅樓請本局表示意見，查本基地位於重慶南路二段，與市定古蹟建國中學紅樓隔泉州街道路，且本基地與市定古蹟原台灣教育會館(國家二二八紀念館)土地鄰接為同一街廓，開發行為應依文資法第 34 條，需提送本府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群考古遺址史蹟及文化景觀審議會通過始得為之。

(二) 樹保部分：

查潤泰創新國際股份有限公司辦理「臺北市中正區南海段五小段 68-1 地號等 17 筆土地都市更新案」受保護樹木移植與復育計畫(第 2 次變更)一案，業經本府 108 年 1 月 11 日府文化資源字第 1083000713 號函核定在案，請興辦單位需按照核定計畫內容，覈實施作。

三、 交通局 葉幹事志宏 (書面意見)

(一) 都審報告書

1. P. 9，基地周邊 500 公尺範圍內大眾運輸系統，公車站位部分資料遺漏(如龍口市場站)請重新檢視大眾運輸系統站位，核實修正圖面。
2. P. 10，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。
3. 請補充基地周邊 500 公尺範圍內停車供需調查資料，俾利檢視。
4. 本案戶數為 518 戶住宅、3 戶商業單元，惟僅附設停車位汽車 305 輛、機車 337 輛，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)。另商業單元應依實際需求留設停車、臨時停車與裝卸貨停車

空間。

5. P. 11，基地西側臨泉州街(12.73 公尺)、東側臨重慶南路二段(30 公尺)，建議退縮留設至少 2 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；基地北側臨重慶南路二段 70 巷 (6.06 公尺)及南側臨泉州街 9 巷(6 公尺)，建議將道路補足 8 公尺再退縮留設至少 2 公尺人行道，並得併公有人行道檢討留設，請於圖面中標示呈現。另 P. 24 景觀剖面圖請一併修正。
6. P. 18、23，車道出入口應與人行道順平處理，鋪面應採不同色彩或材質區隔，另請於圖面中標示警示設施以維行人安全。
7. 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。
8. 本案建議停車場未來開放供公眾使用，請提出停車管理計畫，並於圖說標示停車設施之位置，如匝門、收費系統及即時車位顯示標誌等。
9. 本案是否有垃圾清運需求，請依實際需求規劃垃圾車停車空間。
10. 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」。
11. 有關基地「停車規劃」部分，以下幾點意見：
 - (1)停車場請依不同使用類別（國際學舍、公共住宅、一般住宅、商業單元）於圖面中分別標註停車空間使用範圍。
 - (2)請於 P. 26-30 補充基地內停車場(平面層、B1~B5)反射鏡、警示燈等相關交通安全設施並標示於相關圖說內。
 - (3)另請標示汽車與機車車道坡度。

(4)P. 30，汽車出入應設置緩衝空間：基地車道斜坡道應自臨道路之指定退縮人行空間後留設4.5公尺之緩衝空間為原則，請於圖面中補充標示。

(5)P. 10-25、P. 10-26，請於圖說中依不同使用類別(國際學舍、公共住宅、一般住宅)標示汽、機車進出動線，以利檢視。

12. 以上意見請併同修正交評報告書。

(二) 交評報告書

1. P. 2-14，2.4 節「大眾運輸系統現況」，配合萬大線施工已無「228 紀念館」站，且寧波西街 120 號有新設「建國中學」；又原中山幹線已停駛，現中山幹線為原 220 路公車；原和平幹線已更名為 568，現和平幹線為原 15 路公車等，請申設單位全面檢視並更新資料。
2. P. 2-17，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。
3. P. 2-19，重大交通建設計畫，萬大線第一期預定完工日期應為 2025 年，請重新檢視內容並更新資料，另請將周邊開發案或者相關重大建設計畫納入分析。
4. P. 2-2，路段幾何現況說明，泉州街、寧波西街計畫道路寬度為 12.73 公尺；南海路為 16.36 公尺，請重新確認路段幾何基本資料並修正。
5. P. 2-9，路口交通量調查資料為 105 年資料，請補充近 2 年內調查資料。
6. P. 3-2，請更新停車場資料為 2 年內資料。
7. P. 3-6、3-7，請引用本市停管處 106 年度停車供需調查資料；P. 3-8，實際調查資料請更新為 2 年內資料。
8. P. 3-15、3-20，請補充基地周邊申請中、近期核備、近期取得建照、使照且申請停獎之建案，併同檢視基地周邊未來停

車供需變化。

9. P. 4-1 衍生人旅次推估之戶政資料，請更新至最新年度。
10. P. 4-1，住宅包含出租住宅與銷售住宅，惟都審報告書 P. 12 卻為公共住宅，請釐清定位。另若為住宅使用則汽機車停車格位請以 1 戶 1 車位為原則設置，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；若為公宅使用則應參考已完工公宅之汽車租用率估算停車需求，且公宅停車位應設置 10% 電動車充電設備。
11. P. 4-1，商業單元應依實際需求推估，不宜併入住宅單元估算，另應留設停車、臨時停車與裝卸貨停車空間。
12. P. 4-4，車輛持有率請引用進 2 年內資料。
13. P. 4-5，表格 4. 2-2 汽機車供給數量計算有誤，請釐清修正。
14. P. 4-6，本案目標年訂為 109 年，惟至今仍在審議階段，倘開發時程經確認已有延宕，敬請修正相關年期及衍生交通影響估算數據。
15. P. 4-6，本案目標年交通量預測及旅行速率預測，請將引用相關數據與推估方法於報告書中呈現，俾利檢視其合理性。
16. P. 4-7，重慶南路往北(寧波西街-和平西路)目標年開發前流量為 3,516pcu，惟 P. 4-11 目標年開發後同路段卻仍維持 3,516pcu，原因為何?請釐清說明。
17. P. 4-9、4-10，交通量指派比例，請依目標年開發前後路段服務水準評估表所區分路段標示指派比例，並請於目標年開發後表格中補充衍生交通量數值，俾利檢視。
18. P. 5-2 停獎車位出入口寬度為 6 公尺與附錄三地面層停獎車位出入口寬度 5.5 公尺不一致，請確認修正。
19. P. 5-8，自行車格位請補充數量並於圖面中標示尺寸。
20. P. 5-11，停車場管理方式採不固定車位開放臨時停車使用，

惟都審報告書P.83卻採固定車位並以月/季租收費方式管理，請釐清未來停車場管理方式，並予修正說明。

21. P. 5-11、5-12，建築設計時應將法定停車及停獎停車位適當區隔，請於配置圖補充停獎停車位管制方式及設施設置位置。
22. P. 5-11、5-12，停獎車位須申請停車場營業登記證，另設置即時車位顯示系統，並依規定格式將即時車位資訊上傳至停管處，相關設施要由申設單位或管委會維護正常運作，請於內文補充說明獎勵車位管理者。
23. P. 5-15，停車空間告示牌受植栽影響，請檢討調整，另請調整為動態顯示設備。
24. P. 6-7，大眾運輸使用計畫，請提出鼓勵大眾運輸使用之具體措施。
25. P. 4-8，基地開發衍生之裝卸貨停車需求應自行滿足並採內部化處理，並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，不得要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。
26. 附錄三，建議補充立剖面圖，俾利檢視基地內高度是否滿足車輛停放需求。
27. 附錄四，請補蓋簽證技師章。
28. 以上意見請併同修正都審報告書。

四、 工務局公園路燈工程管理處 莫幹事華榕

- (一) P21. 請補充灌木及地被圖示區塊請分別標示面積。
- (二) P22. 請依「臺北市建築基地之法定空地綠化實施要點」之(表一)各種喬木綠覆面積計算表計算單株喬木綠化面積，另請修正青楓規格。
- (三) P24. 剖面圖請補充植栽覆土深度。