

新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161
號11樓

承辦人：蔡翔宇

電話：(02)29603456 分機7250

傳真：(02)29523713

電子信箱：AR9681@ntpc.gov.tw

受文者：新北市都市設計及土地使用開發許可審議會

發文日期：中華民國108年12月4日

發文字號：新北府城設字第1082286418號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨（請至附件下載區(http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/) 下載檔案，共有1個附件，驗證碼：000MPJBB3）

主旨：檢送108年11月22日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議紀錄」1份，請查照。

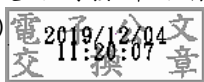
說明：

- 一、依本府城鄉發展局108年11月11日新北城設字第1082091484號開會通知單續辦。
- 二、請申請單位依決議修正後，於文到翌日起30天內檢附修正報告書送府辦理續審或核備。相關作業規定依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理。未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 三、倘對於審議結果有異議者，申請單位應於會議紀錄文到起30天內以書面申請復議。

正本：黃委員志弘、鄭委員晃二、黃委員美君、古委員禮淳、張委員銀河、林委員辰熹、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府環境保護局、海中天育樂開發股份有限公司(討論案第1案)、謝政吉建築師事務所(討論案第1案)、帝洋建設股份有限公司(討論案第2案)、劉書文建築師事務所(討論案第2案)、成盛發建設股份有限公司(討論案第3案)、李浩原建築師事務所(討論案第3案)

副本：新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市

政府城鄉發展局開發管理科、新北市政府城鄉發展局政風室、新北市都市設計及
土地使用開發許可審議會、王執行秘書敏治、社團法人新北市建築師公會(均含
附件)



本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

裝

訂

線

新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161
號11樓

承辦人：蔡翔宇

電話：(02)29603456 分機7250

傳真：(02)29523713

電子信箱：AR9681@ntpc.gov.tw

受文者：新北市都市設計及土地使用開發許可審議會

發文日期：中華民國109年1月6日

發文字號：新北府城設字第1090007179號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：修正本府108年11月22日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議紀錄」，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本府108年12月4日新北府城設字第1082286418號函及本府環境保護局108年12月5日新北環規字第1082290552號函續辦。
- 二、旨開會議紀錄，補列第1案「海中天育樂淡水區水仙段423-4地號等5筆土地集合住宅新建工程」本府環境保護局意見如下：
 - (一)涉及環境影響評估部分，經本局至經濟部水利署之水庫集水區暨自來水水質水量保護區查詢系統查詢旨揭地號土地非位屬自來水水質水量保護區及水庫集水區範圍內。另據所附資料載：基地位於本市淡水區水仙段340-2、341-2、423-4、406、436-1地號等5筆土地，場址位屬法定山坡地，基地面積4,053.51平方公尺，興建1幢1

棟地上24層地下6層共188戶之住宅，建築物高度79.2公尺(與建造執照申請書所載1幢1棟地上27層地下4層共100戶之住宅，建築物高度99.8公尺不一致)，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，倘經目的事業主管機關確認非位屬重要濕地、臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區及無說明五情形者，則無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

(二)第1案倘與毗連土地面積合計逾1公頃而有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

- 1、尚未取得雜項執照，申請開發基地毗連尚未興建完成之山坡地住宅(含申請雜項執照、建造執照中、整地、建築施工中或尚未取得使用執照)，2案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統(公共設施系統，指開發基地內之排水、污水處理系統或連通之地下停車場。)，合計開發面積1公頃以上者，該新申請案應實施環境影響評估。
- 2、尚未取得建造執照，毗連之開發基地於新案申請建造執照之日前1年內取得建造執照，2案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統(公共設施系統，指開發基地內之排水、污水處理系統或連通之地下停車場。)，合計開發面積1公頃以上者，該新申請案應實施環境影響評估。
- 3、原屬不同申請人之2案以上，已取得建造執照，但尚未開發，而申請變更為同一申請人，合計開發面積1公頃

以上者，應實施環境影響評估。

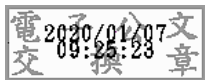
三、旨案修正後完整會議紀錄請至本府城鄉發展局各項文件下載區內查詢下載。

四、請設計單位依決議修正後，於文到翌日起30天內檢附修正報告書送府辦理續審或核備。相關作業規定依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理。未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，都審案視為終結，應重新提出申請。

五、倘對於審議結果有異議者，申請單位應於會議紀錄文到起30天內以書面申請復議。

正本：黃委員志弘、鄭委員晃二、黃委員美君、古委員禮淳、張委員銀河、林委員辰熹、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府環境保護局、海中天育樂開發股份有限公司(討論案第1案)、謝政吉建築師事務所(討論案第1案)、帝洋建設股份有限公司(討論案第2案)、劉書文建築師事務所(討論案第2案)、成盛發建設股份有限公司(討論案第3案)、李浩原建築師事務所(討論案第3案)

副本：新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市政府城鄉發展局政風室、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會、王執行秘書敏治、社團法人新北市建築師公會



本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 專案小組會議議程.

召集人：黃委員志弘

會議時間：108.11.22 星期五 上午 09 時 30 分

會議地點：新北市政府 11 樓東側第 2 會議室(1137)

一、作業單位報告 (09:30-10:00)

二、討論案 (10:00-)

(一)海中天育樂淡水區水仙段 423-4 地號等 5 筆土地集合住宅新建工程。

(二)帝洋建設五股區成州段 45 地號等 7 筆土地店鋪集合住宅新建工程。

(三)成盛發建設五股區芳州段 263、263-1 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程。

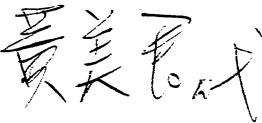
三、臨時動議

四、散會

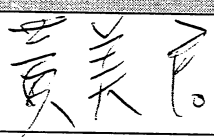
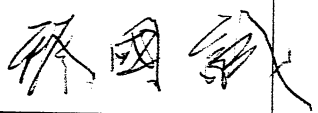
新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議 簽到冊

壹、時間：中華民國 108 年 11 月 22 日(星期五) 上午 09 時 30 分

貳、地點：新北市政府 11 樓東側第 2 會議室(1137)

參、主持人：黃委員志弘 

肆、出(列)席單位/人員：

出席委員	委員	簽名處	委員	簽名處
	黃委員美君		鄭委員晃二	
	古委員禮淳		張委員銀河	
	林委員辰熹		廖委員國誠	
單位人員	單位	職稱	簽名處	
	本府交通局			
	本府工務局			
	本府城鄉發展局			
				

單位人員	單位	職稱	簽名處	領取紀錄
	海中天育樂開發股份有限公司		李銘碩	
	謝政吉建築師事務所		謝政吉	
	帝洋建設股份有限公司		張群章	張群章
	劉書文建築師事務所		劉書文	李秉堂
	成盛發建設股份有限公司		李浩原	張冠廷
	李浩原建築師事務所		張冠廷	張冠廷

案由	海中天育樂開發股份有限公司淡水區水仙段 423-4 地號等 5 筆土地集合住宅新建工程	案號	第一案
說明	一、申請位置：新北市淡水區水仙段 423-4 地號等 5 筆土地。 二、設計單位：謝政吉建築師事務所 建築師：謝政吉。 三、申請單位：海中天育樂開發股份有限公司 負責人：黃林錦珍。 四、土地使用分區：第三種住宅區(建蔽率 50%，容積率 360%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上 25 層、地下 6 層鋼筋混凝土構造，共 196 戶。 (二)建築基地面積：4,053.51 平方公尺 設計建築面積：1,323.67 平方公尺 設計建蔽率：32.65% ≤ 50% (三)總樓地板面積：38,311.26 平方公尺 設計容積面積：21,013.40 平方公尺 設計容積率：518.4% ≤ 518.4%(含獎勵容積) 518.4% ≤ (360%*(1+30%+8%+6%))(允建上限)。 (四)容積移轉面積：4,377.79 平方公尺(30%) 基地保水獎勵：1,167.41 平方公尺(8%) 綠建築獎勵：875.55 平方公尺(6%) (五)新建建築各層用途如下 地下六層：防空避難室兼停車空間。 地下一層至五層：停車空間。 地上一層：管委會空間、集合住宅。 地上二至二十五層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、電梯間、機房及水箱。 (六)停車空間：應設汽車 196 輛，實設 246 輛。(自設 50 輛) 應設機車 196 輛，實設 196 輛。 應設自行車 49 輛，實設 49 輛。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據： 依據「變更淡水(竹圍地區)都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用管制要點第 17 點及 95 年 8 月 31 日北府城設字第 09505660011 號函規定，「淡水、淡水(竹圍地區)都市計畫範圍內，應先經新北市都市設計審議委員會審議通過始得核發建造執照；變更建造執照時亦同。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過：		

(一)本案設計單位於 106 年 10 月 27 日檢送都審報告書到府，並錄案提送 106 年 11 月 21 日都審專案小組審議，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。

1. 交通局意見(書面)：

- (1)本案規劃 110 戶，汽車位設置 248 輛，其中自設車位達 82 席，地下室開挖至地下六層，為減輕該區之交通負荷，請確實檢討停車供需並研議刪減自設車位。
- (2)容移容獎合計已達 3,000 平方公尺，為友善鄰里請研議捐贈公共自行車租站相關設施設備，倘該地有坡度限制，請研議捐贈車輛或於基地 500 公尺內公有地內捐贈相關設施設備。
- (3)停車場出入口：
 - a. 請補充本案停車場出入口之設計規劃（包含破口寬度、車道配置、車道寬度/坡度、緩衝空間、與人行道於轉彎處設計半徑 5 公尺之截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施、行穿線等）。
 - b. 請補充基地停車場出入口與周邊其他基地停車場出入口之相對位置及距離(宜距 10M 以上)。
- (4)請補充本案停車場出入口處之標誌標線號誌，並以連續線方式充本案車輛進出動線。

2、坡審委員意見：

- (1)本案經委員會討論後，原則同意高度放寬。
- (2)相關圖說疏漏部分請補充更正。
- (3)擋土牆圖說標繪製有誤，請更正。
- (4)委託書之事務所名稱與設計人不符。
- (5)整地計畫 3-2 建築配置計畫之規劃目標共 110 戶與工程基地調查分析 1-1 基地位置 56 戶不符。
- (6)建築平面圖地下一至六層請標示車道上下及 EL 高程。
- (7)本案似已申請坡審簡述上次辦理與本次辦理之原委及差異。

3、山坡地建築物高度放寬：

- (1)放寬斷面檢討請以申請基地重心點至對岸龍米路最近點之連線繪製高度斷面圖，並請釐清本案基地重心點為至對岸龍米路最近距離位置之正確性(確認小坪頂山脊線)，其建築高度限高以海平面起計算保留後方 20%最鄰近山脊線之高度後扣除基地高程，另以比例法計算限高。
- (2)有關 GOOGLE EARTH 最鄰近三點應有一點保留後方 20%最鄰近山脊線部分，請確實以海平面按操作手冊計算(以最近山脊線檢討)
- (3)請說明本案高度放寬前後對後方既有建築物之視覺景觀影響。
- (4)基地套繪現況圖部分(P2-9-2)請以最近山脊線檢討。

(5)請補充檢討建築物量體面對淡水河正向投影面寬小於側向投影。

(6)有關退縮 5 公尺及其後留設 10%法定空地部分：

- a. 請套繪鄰地既有建築，鄰地開發案之人行步道等開放空間，並於景觀平面圖標示相關高程及補充相關剖面圖說，以利釐清開放空間之連結性及公益性。
- b. 退縮 5 公尺範圍請於平面標示人行通道寬度，目前留設至少 500 平方公尺以上開放空間設置多處階梯對外使用之開放性不佳請修正，並以剖面圖說明基地高程關係。並請依照建築技術規則綜合設計專章檢討開放性。

4、容積移轉部分：

- (1)請依新北市都市設計審議原則第 4 點第 1 款規定專章檢討容積移轉，標示檢討環境友善方案面積與範圍，且不得與相關獎勵退縮重複。另容移友善方案因高程差過大，請再檢討適宜性，並補充多向剖面。
- (2)本案於基地東側提供開放空間作為容積移轉友善方案之回饋，請套繪周邊開放空間現況，並標示高程關係以確保開放空間得以延續。
- (3)請於平面圖說標示送出基地與接受基地之空間關係，並建議儘量以基地鄰接未開闢計畫道路為送出基地。
- (4)請說明本案是否涉及協助未開闢計畫道路開闢，並請標示其面積與範圍，並依「新北市政府受理民間自行興闢道路及設施處理原則」辦理。

5、請依新北市都市設計審議原則第 1 點中有關鄰棟間隔規定，建築物應自基地境界線退縮 1.5 公尺後建築，請標示相關退縮距離且範圍內不得有相關阻礙性設施(車道、階梯及擋牆等相關阻礙性設施)。

6、人車行動線部分：

- (1)本案車道出入口寬度應小於 8 公尺，且自法令退縮或沿街式步道後留設 6 公尺之停等空間，並加裝警示裝置。
- (2)請於動線計畫章節中補充地下一層平面圖，標示自行車停放位置，並詳細繪製地下層平面圖。
- (3)有關車道部分請以一處破口設計為原則，並檢討與周邊空間的通行安全。

7、景觀綠化部分：

- (1)請以多向剖面說明基地高程關係，並標示人行道斜率。
- (2)本案透水面積檢討倘遇地下室範圍，其覆土深度須大於 60 公分始得計入，並請補附開挖範圍內之剖面圖說。
- (3)請補充說明基地開發後，對現有登山步道的替代方案。
- (4)景觀平面圖及植栽表請詳細標示說明規劃方式。

8、建築物三時段夜間照明模擬請擬真處理,並加強地面層供公眾使用開放空間之照明。

9、本案申請脊裝飾物部分請依審議原則檢討高度及材質。

10、請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討,並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項,應以專章載明授權依據及放寬內容。

11、報告書內容:

(1)報告書提案請標示自行車位數、相關容積獎勵內容。

(2)請以現況照片補充標示說明基地內、外現況。

(3)請以彩色圖說標示基地 500 公尺之公共設施圖說。

(4)請於圖說中標示檢討無法綠化部分面積。

(5)請補充說明基地周邊計畫道路開闢狀況,及本案需開闢之位置與範圍。

(6)有關消防救災檢討圖請確認內容之正確性。

12、相關單位意見請酌參。

(二)本案設計單位於 107 年 9 月 10 日檢送都審報告書到府,並錄案提送 107 年 10 月 18 日都審專案小組審議,決議如下:本案應依下列意見修正,請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容,續提專案小組審議。

1、本府交通局意見(書面):

(1)p0-8 本案現正規劃車道出入口為道路轉彎處,為避免行車視覺受阻造成交通安全疑慮,且停車場出入口設置應遠離路口、轉彎處 5 米以上,故請調整停車場出入口位置,建議調至東側(如 p0-7)。

(2)本案容移容獎已達 3000 平方公尺以上,為減輕過多容移所引入知交通量造成淡水區之交通衝擊,同時鼓勵綠色運具之發展,請依都審原則第四條第一款第 4 項 TOD 規劃為主捐贈公共自行車 130 台,以利提升淡水地區公共自行車周轉率鼓勵大眾運疏導向之環境友善。

2、山坡地建築物高度放寬:

(1)本案原申請建築物高度 98.7 公尺(不含屋突 9 公尺)目前調降為 85 公尺,因目前製作模擬圖有誤,請釐清更正相關內容。

(2)有關高度放寬案件需檢討正向面寬小於側向面寬,目前該案以景觀牆方式增加側向寬度不甚合理,請改以計入容積量體部分做檢討或檢討連棟水平投影面積最大角線長度不得大於 50 公尺。

(3)有關退縮 5 公尺及其後留設 10%法定空地部分:目前修正後圖說規劃 4 公尺寬樓梯,串聯基地上下兩側計畫道路,另周邊為車道出入口請加強動線上之安全區劃。

3、容積移轉部分:

(1)本案申請容積移轉(30%, 4,337.79 平方公尺)目前提出之友善方

案為開放空間 1,241.57 平方公尺，請套繪鄰地(緹美建設開發案)確保通學步道空間得以串聯，另目前沿八勢二街之開放空間使用景觀牆阻隔公益性不佳，請再調整開放空間。

(2)請於基地南側增加人行動線連接至八勢二街並加大節點寬度，並確保人行通學的安全性。

(3)友善方案西側之鋪面應避免以跳石處理，請以寬度達 2.5 寬之硬鋪面規劃

(4)容積移轉所提之開放空間請與住戶私領域有所緩衝，以增加使用之安全性。

4、人車行動線部分:本案車道出入口寬度應小於 8 公尺，且自法令退縮或沿街式步道後留設 6 公尺之停等空間，相關規劃內容請以交評審議結果辦理。

5、景觀綠化部分:

(1)請以多向剖面說明基地高程關係，並標示人行道斜率。

(2)請以植栽軟化擋土牆之視覺影響。

6、本案申請脊裝飾物部分請依審議原則檢討高度及材質，高度應小於 6 公尺。

7、報告書內容:

(1)各層建築圖說部分請詳細標示尺寸、空間名稱、法令檢討。

(2)有關消防救災檢討圖內容仍為修正前圖說,請釐清更正。

(3)戶外樓梯寬度達 4 公尺以上請加設扶手，配合景觀整體設計。

(4)陽台如設置百頁部分請依工務局作業手冊檢討透空。

(5)一層陽台(法定空地)請依規定設置欄杆扶手。

(6)高層緩衝空間請依建築技術規則檢討

(7)補充多向之景觀剖面。

(8)夜間照明請加強通行空間之照度

(9)無障礙動線部分請配合景觀設計加強合理性

(10)6-7-1 請取消沿建築線(道路側及通學步道)之投樹燈

(11)公寓大廈規約請標示公與私領域界面範圍

(12)請詳細標示基地景觀高程

8、請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。

9、相關單位意見請酌參。

(三)設計單位於 107 年 9 月 10 日提送修正報告書至府。並錄案提送 107 年 10 月 18 日都審專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因涉及高度放寬需提送大會，經作業單位確認後，續提大會討論。

1. 本府交通局意見(書面):

(1)按本局前次意見第 1 點，本案規劃車道出入口於道路轉彎處，仍

有行車安全疑慮，請再補充八勢二街雙向及停車場出入口之改善措施。

- (2)按本局前次意見第2點，本案容移容獎已達3000平方公尺以上，為減輕基地開發因增加的容積所衍生之開發衝擊，捐設公共自行車(YouBike)部份，開發單位回復與本局洽談中，請檢附相關辦理進度，另其留設空間請與基地一併規劃設計。

2. 本府工務局意見(書面):

- (1)基地位於山坡地，涉及基地高程及山坡地地形等請依建築技術規則及本市規定檢討(GL、複壁、擋土牆等)。
- (2)外牆裝飾物(裝飾柱)、陽台、雨遮請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。
- (3)GL2(2F)A1戶陽台範圍請釐清(9F投影範圍)。

3. 山坡地建築物高度放寬:

- (1)本案目前建築物高度85公尺，經檢討符合符合由對岸龍米路觀看保留大屯山最近山脊線20%，提請大會確認。
- (2)有關退縮5公尺及其後留設10%法定空地部分:目前修正後圖說規劃4公尺寬樓梯，串聯基地上下兩側計畫道路，有關通行路徑周邊的休憩空間請確保通行順暢(避免設置高差)，並以景觀設計手法柔化擋土牆立面。

4. 容積移轉部分:

- (1)本案申請容積移轉(30%，4,337.79平方公尺)目前提出之友善方案為開放空間1,345.84平方公尺，目前已與緹美案整體設計串連竹圍國小之人行道，請加強整合設計(兩個基地都有人行道硬鋪面)並適度加大通行節點，詳細標示路徑通達範圍。
- (2)請加強基地北側開放空間與臨路側人行道、鄰地的動線串聯。

5. 景觀綠化及夜間照明部分:

- (1)請以多向剖面說明基地高程關係，並標示人行道斜率。
- (2)考量使用安全及生態，請以景觀高燈取代投樹燈。

6. 報告書內容:

- (1)各層建築圖說部分請詳細標示尺寸、空間名稱、法令檢討。
- (2)請說明基地排水方式，並以剖面說明與鄰地界面處理方式。
- (3)請依新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點檢討。
- (4)請以剖面圖說明邊坡擋土牆與開放空間關係。

7. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。

8. 相關單位意見請酌參。

- (四)設計單位於108年3月5日函送都審報告書到府，提請108年4月12日本市108年度第3次大會討論，決議如下:本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，送本

府依程序辦理核備。

1. 本案依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第3點第3款規定，涉及相關規定放寬等事項，經專案小組委員認有必要者，仍應提都設會審議。
2. 提請大會討論事項：
 - (1) 山坡地建築物高度放寬。
 - (2) 高度放寬留設供公眾使用法定空地之景觀設計。
 - (3) 容積移轉之友善方案。
3. 本府交通局意見(書面)：本案意見同107年10月18日所提意見(開發單位未回應)，請依本局107年10月18日意見逐項回應，以利檢視。
4. 本府工務局意見(書面)：
 - (1) 基地位於山坡地，涉及基地高程及山坡地地形等請依建築技術規則及本市規定檢討(GL、複壁、擋土牆等)。
 - (2) 外牆裝飾物(裝飾柱)、雨遮外構造物、陽台及露樑外隔柵等請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。
 - (3) 保水獎勵開挖面積計算請依規定檢討，複壁是否納入檢討。
 - (4) 地下層設置管委會使用空間，樓地板面積請依建築技術規則規定檢討。
5. 本案依土地使用分區管制要點第22點規定及「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則申請高度放寬，規劃建築物設計總高度為95公尺(25層)，經檢核後不符以高程計算大屯山之山脊線20%高度檢討，故請依該審議原則重新檢討並降低建築物設計總高度(含屋頂突出物)至85公尺。並依下列意見修正後，同意高度放寬：
 - (1) 有關該審議原則第4條第1項，提供建築基地面積10%之法定空地開放供公眾使用部分，車道前方6公尺緩衝空間，請扣除不計入開放供公眾使用空間。
 - (2) 有關該審議原則第5條第5項，依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。
6. 本案申請容積移轉(30%，4,337.79平方公尺)，申請單位提出友善方案之開放空間為1,345.84平方公尺及西側開放空間與鄰地整體串連，請依下列意見修正後，原則同意容積移轉30%：
 - (1) 東側開放空間請修正斜率依無障礙坡度1/15檢討，並整體規劃鋪面形式及增加開放空間進出動線且寬度需達6公尺以利供公眾使用。
 - (2) 西側通學步道請依下列意見修正：
 - a. 於不調整鄰地原決議鋪面寬度下合併規劃至寬度4公尺，目前剖面圖上開放空間高程與鄰地不一致，請調整高程與鄰地

	友善方案高程整體規劃，必要時得由作業單位邀集雙方協調設置。 b. 另考量通學步道動線與車行動線交織，請增設出車警示燈及反光鏡提升人行安全。 (3) 考量使用安全，開放空間請以景觀高燈設置。 7. 建築物立面夜間照明應避免建築物外緣採線型設計，以降低環境視覺衝擊。 8. 基地西側種植櫻花應視其日照條件請考量調整樹種或位置，擋土牆種植落羽松考量其板根生長特性會破壞擋土牆及花台，請調整適宜樹種。 9. 車道出入口鋪面材質設計請依都市設計審議原則第 2 點規定應為防滑材質，且順平無高差。 10. 考量建築物外觀，倘主機設置高度超過陽台欄杆，須以格柵遮蔽美化。 11. 申請屋脊裝飾物部分，考量天際線景觀請降低屋脊裝飾物至 4.5 公尺以下及取消高於 1.5 公尺之玻璃欄杆後，依新北市都市設計審議原則第 5 點規定，採金屬構架，補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架設置，原則同意設置。 (五) 本案因申請核備展期期間之合計已超過 3 個月，故爰依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第 5 點第 1 項第 3 款第 2 目規定再提都設會確認。設計單位於 108 年 10 月 21 日函送都審報告書到府。 八、以上提請 108 年 11 月 22 日都審專案小組審議。
相關 單位 意見	一、本府工務局意見(書面)： (一) 基地位於山坡地，涉及基地高程及山坡地地形等請依建築技術規則及本市規定檢討(GL、複壁、擋土牆等)，建築物高度請檢討，地下室外牆外露部分請依規定檢討設置複壁。 (二) 有關原始地形認定及檢討請依本府 104 年 3 月 9 日新北府工建字第 1040363847 號公告內容辦理，坡度分析圖請套疊原始地形圖(合法地形)與現況地形圖，套疊後從嚴排除不得開發建築範圍，並請依建築技術規則第 262 條規定檢討。 (三) 保水獎勵開挖率計算請分別標示建築面積、地下室開挖面積及複壁開挖面積。 (四) 外牆裝飾物(裝飾柱)、雨遮外構造物、陽台及露樑外隔柵等請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。 (五) 山坡地 1.5 公尺人行步道請標示。 (六) 地下層設置管委會使用空間，樓地板面積請依建築技術規則規定檢討。 (七) 管委會空間倘設置游泳池，供水部分應取得主管機關同意函。

(八)屋突層用途請依建築技術規則規定檢討。

(九)地上1層上方投影處請依內政部106年7月4日台內授營建管字第1060809063號函釋及本市建照業務工作手冊5-36、14-4規定檢討。

二、本府交通局意見(書面)：

(一)按本局前次意見第1點，本案規劃車道出入口於道路轉彎處，仍有行車安全疑慮，雖於意見回復表示本案因山坡地地形之故，車道出入口調整之東側確有困難，將以加強車道出入口警示標誌處理，惟仍未見相關交通改善，故請再補充八勢二街雙向及停車場出入口之改善措施。

(二)按本局前次意見第2點，本案容移容獎已達3000平方公尺以上，為減輕基地開發因增加的容積所衍生之開發衝擊，捐設公共自行車(YouBike)部份，開發單位回復與本局洽談中，仍未見檢附相關辦理進度，另其留設空間請與基地一併規劃設計。

三、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

(一)經檢視其設計容積率上限，應為 $360\% \times 1.5 = 540\%$ ，爰請設計單位修正第貳章法規檢討乙節及面積計算表。

(二)請申請人於建造執照核准前，向新北市政府簽訂綠建築獎勵容積協議書。

四、本府環境保護局意見(書面)：

(一) 涉及環境影響評估部分，經本局至經濟部水利署之水庫集水區暨自來水水質水量保護區查詢系統查詢旨揭地號土地非位屬自來水水質水量保護區及水庫集水區範圍內。另據所附資料載：基地位於本市淡水區水仙段340-2、341-2、423-4、406、436-1地號等5筆土地，場址位屬法定山坡地，基地面積4,053.51平方公尺，興建1幢1棟地上24層地下6層共188戶之住宅，建築物高度79.2公尺(與建造執照申請書所載1幢1棟地上27層地下4層共100戶之住宅，建築物高度99.8公尺不一致)，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，倘經目的事業主管機關確認非位屬重要濕地、臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區及無說明五情形者，則無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

(二)第1案倘與毗連土地面積合計逾1公頃而有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

1. 尚未取得雜項執照，申請開發基地毗連尚未興建完成之山坡地住宅(含申請雜項執照、建造執照中、整地、建築施工中或尚未取得使用執照)，2案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統(公共設施系統，指開發基地內之排水、污水處理系統或連通之地下停車場。)，合計開發面積1公頃

	以上者，該新申請案應實施環境影響評估。 2. 尚未取得建造執照，毗連之開發基地於新案申請建造執照之日前1年內取得建造執照，2案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統（公共設施系統，指開發基地內之排水、污水處理系統或連通之地下停車場。），合計開發面積1公頃以上者，該新申請案應實施環境影響評估。 3. 原屬不同申請人之2案以上，已取得建造執照，但尚未開發，而申請變更為同一申請人，合計開發面積1公頃以上者，應實施環境影響評估。
決議	本案因申請核備展期期間之合計已超過3個月，故爰依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第5點第1項第3款第2目規定再提都設會確認，惟本次提送報告書部分經查仍未依108年4月12日108年度第3次大會決議及歷次專案小組意見修正，故本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議修正依新北市都市設計及土地開發許可審議作業要點規定辦理。 一、山坡地建築物高度放寬部分：本案依土地使用分區管制要點第22點規定及「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則申請高度放寬，經108年4月12日108年度第3次大會同意高度放寬，請依下列意見修正： (一)經查高程計算大屯山自然天際線20%高度斷面圖部分，圖面龍米路高程與檢討式不一致，請修正。 (二)有關視覺通透檢討請以各幢或連棟檢討建築物量體面對淡水河面正像投影面寬應小於側像投影面寬，依卷附建照執照申請書所示，本案目前規劃1幢1棟，請修正。有關視覺通透檢討圖補充淡水河及最近點位置說明圖例並於檢討圖繪製分析軸線檢討。 二、本案申請容積移轉(30%，4,377.79 平方公尺)，提出開放空間共1,345.84 平方公尺作為公眾使用部分，請依大會決議檢討及下列意見修正： (一)本次提送之友善方案開放空間規劃可及性降低且未依大會決議修正，故請以大會審議圖面加強規劃並依大會決議修正增加東側開放空間進出動線並加強開放空間內人行動線連通，以利人行動線順暢，下凹式空間請加強開放性並取消花台供公眾停留，另鋪面形式應採整體規劃。 (二)通學步道請補充剖面圖說明與鄰地高程是否一致，並補充說明排水系統及燈具規劃。 (三)通學步道旁花台過高對於都市環境易產生壓迫，請於步道旁先留設寬度1.5公尺灌木帶後設置花台及複層植栽。 (四)友善方案範圍內不得設置花台，請修正。

三、交通運輸：

- (一) 本案機車位、垃圾暫存區及垃圾暫停車位設置於地下 3 層與都市設計審議原則不符，惟經設計單位說明本案為山坡地，配合現況地形配置車道從地下 3 層進出，原則同意設置於地下 3 層。
- (二) 考量通學步道動線與車行動線交織，請依大會決議增設出車警示燈及反光鏡提升人行安全。
- (三) 街道燈具部分請依街道家具及人行步道整體規劃，於車道出入口及開放空間設置景觀高燈，以利行人安全。

四、景觀綠化：

- (三) 請於通學步道側增加壁面綠化減緩視覺景觀衝擊，並於剖面圖標示。
- (四) 開放空間規畫請考量排水截水設施，並與邊溝、草溝及植栽帶整體規劃。
- (五) 請補充說明本案街道家具規劃形式與數量。
- (六) 請補充屋頂剖面圖檢討覆土深度。
- (七) 喬木覆土寬深度請依土管規定檢討。
- (八) 喬木棵數減濤基準值與綠化面積不一致，請修正。

五、本案開放空間設置地坎燈部分請改為景觀高燈並調整高燈設置位置，避免影響鄰地。

六、本案屋脊裝飾物請依大會決議辦理，請於立面圖明確標示屋脊裝飾物高度、位置及材質說明。

七、建築面積檢討與本案規劃不一致，請修正。

八、本案造型框架及隔柵設置部分，因避免日後違規使用，請依建管規定檢討相關規定。

九、本案鄰房占用涉及建蔽率及容積率檢討部分，請逕依建管規定辦理。

十、請說明本案坡審、水保及交評進度。

十一、消防審查圖面請更新。

十二、水保獎勵檢討有誤，請修正。

十三、請依都市設計審議原則規定檢討基地透水面積應大於法定空地 80% 檢討，地下室開挖範圍之覆土深度應達 60 公分以上。

十四、開放空間面積及屋脊裝飾物請於規約加註。

十五、本案報告書編排紊亂、各專章獎勵面積不一致、修正對照表未回應工務局意見及透視圖說未依平面規劃修正，請加強報告書完整度。

十六、報告書部分：

- (一) 報告書請正本簽印。
- (二) 建築面積與建築圖面不一致，請修正。
- (三) 面積計算表建築面積與報告書檢討數據不一致，請修正。
- (四) 本案取消落羽松規劃，請取消圖例。
- (五) 請更新報告書透視圖說。
- (六) 友善方案範圍請以色塊標示。

- (七) 請補充坡度分析圖說。
- (八) 會議紀錄編排有誤，請修正。
- (九) 請補充車道高程剖面圖。
- (十) 請檢附土地使用權同意書。

十七、 以上內容設計單位得先據以修正圖說。

十八、 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。

十九、 相關單位意見請酌參。

案由	帝洋建設五股區成州段 45 地號等 7 筆土地店鋪及集合住宅新建工程	案號	第二案
說明	一、申請位置：五股區成州段 45、47、48、49、50、51 地號及五股區成福段 93 地號等 7 筆土地。 二、設計單位：劉書文建築師事務所 建築師：劉書文 三、申請單位：帝洋建設股份有限公司 負責人：顏玉梅 建洋建設股份有限公司 負責人：林忠村 四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 200%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上 15 層地下 3 層，鋼筋混凝土造。共 184 戶。 (二)建築基地面積：4,962.75 平方公尺。 設計建築面積：1,620.15 平方公尺。 設計建蔽率：32.65%≤50%。 (三)總樓地板面積：22,285.76 平方公尺。 設計容積面積：11,910.17 平方公尺。 設計容積率：239.99%≤240% (四)開放空間獎勵：643.67 平方公尺(6.48%)。 公共服務空間：348.98 平方公尺(3.52%)。 開發規模獎勵：992.55 平方公尺(10%)。 (五)新建建築各層用途如下： 地下一至三層：停車空間、機房。 地上一層：管委會空間、公服空間、門廳、一般零售業。 地上二層：一般事務所。 地上三至十五層：集合住宅 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱 (六)停車空間：應設汽車 184 輛，實設 185 輛(自設 1 輛)。 應設機車 184 輛，實設 185 輛(自設 1 輛)。 應設自行車 46 輛，實設 46 輛。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案依據「變更五股都市計畫(洲子洋地區細部計畫)(專案通盤檢討)案」土地使用分區管制要點第 18 點申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案設計單位於 107 年 5 月 4 日函送都審報告書到府，並錄案提請 107 年 5 月 18 日專案小組審議，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。 1. 本府交通局意見(書面)：		

(1) 本案規劃車位未達 400 席，依 p2-8 所示車道出入口似規劃為兩處，請研議將車道出入口整併為一處進出。P2-35 該區增設一汽車位應等同增設機車停車空間，請檢核 P1-02 申請表之車位數設置並檢討修正。

(2) 本案規劃住宅、事務所、店鋪(17 戶)停車供需應包含顧客、員工、訪客、裝卸貨物，設置合理之車位數，避免基地開發後於路邊臨停、裝卸貨物造成該區之交通衝擊，停車需求應於基地內完全內化，並以色塊標明不同使用用途車位及說明管理方式。

(3) 車道破口請標示尺寸，並應符合都審原則留設。

(4) 本案基地內留設供商業使用之車位應於報告書中標示數量與位置。

(5) 本案停車場規劃於防汛道路側又臨匝道出入口，有動線交織顧慮，請再檢視至成洲三路是否已可通行汽車，並應將停車場移至南側請檢視該道路是否可供汽車進出。

(6) 本案已達交評審查門檻，請依規定停送交評送府審查。

2. 本府工務局意見(書面):

(1) 屋脊裝飾物透空檢討應由 R1F 樓版起算。

(2) 免建築線公告範圍請標示建築基地位置。

(3) 建築面積請確實檢討並列式建蔽率。

(4) 1F~3F 店鋪、事務所之樓梯平台設置斜踏必要性，請檢討並依技規 33 條第 1 項第 1 款檢討。

(5) 陽台外緣裝飾性質之柱、板、透空欄杆檢討請依新北市建築物陽台外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則檢討並於報告書內並載明。

(6) 請詳實檢附各層面積檢討圖及計算式於報告書內。

(7) 立、剖面圖請依 CNS 規範繪製。

(8) 挑空請依新北市建照業務工作手冊 106 年版-編號 5-35 規定檢討。

(9) 管委會與梯廳應實質區隔。

3. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面): 依洲子洋土管第 19 點第 4 款規定(略):「依本要點第 12 點規定獲得獎勵容積之建築基地，應依下列集中留設大型開放空間: 1. 住宅區應至少留設一處土地面積 350 平方公尺以上之集中大型開放空間。…」，經查本案業依本要點第 12 點取得開發規模獎勵 10%，依前開規

定應留設 350 平方公尺之開放空間，惟查本案計畫書內容未載明其開放空間位置及面積，請補充敘明並重新檢核開放空間獎勵之有效面積。

4. 法規檢討：

- (1) 請詳實逐條檢討，並敘明檢討式及詳圖索引。
- (2) 都市計畫法新北市施行細則第 43 條錯誤，本案土地使用分區管制要點，需檢附土管附圖並標示基地位置確實檢討。

5. 公共開放空間部份：

- (1) 請確實依土管第 19 點開放空間規定專章檢討。
 - (2) 本案封面勾選申請開放空間獎勵請以專章說明補充本案申請開放空間獎勵、大規模獎勵與土管規定法定退縮範圍之關係獎勵範圍不得重覆；並依「都市計畫法新北市施行細則」第 48 條第 1 款，依土地使用分區管制要點規定應盡之義務應與獎勵加以區分，且不得重複計列，本案開放空間獎勵應扣除土管所定法定退縮 3 公尺帶狀開放空間範圍。
 - (3) 依「五股都市計畫(洲子洋地區)土地使用分區管制要點」第 19 點第 4 款，住宅區應至少留設 1 處土地面積 350 平方公尺以上之集中大型開放空間，目前提供位置公共性、開放性與可及性不足，且供非特定民眾休憩與使用為原則，其範圍內不得設置阻隔性設施，水池設計在地下室開挖範圍內且公眾性不佳請設計單位檢討，350 平方公尺以上之集中大型開放空間應設置在成泰路側與商業區、學校及綠地結合並附開放空間告示牌設置位置及相關景觀剖面圖說。
 - (4) 兒童遊戲場部分請考量實際使用可及性，建議以共融性設置。
 - (5) 開放空間獎勵臨成泰路部分，需考量鄰地 46 地號是否可配合獎勵。並請提出與對側和學校有利的開放空間。
6. 全街廊規劃請套繪鄰地規劃，另下次開會請鄰地 46 地號土地所有權人與會。
7. 交通規劃：
- (1) 考量車道出入口設置於防汛道路和台 64 線快速道路及跨橋連外道路關係，建議洽本局交通局確認。
 - (2) 車道緩衝空間須從獎勵範圍後退縮 6 公尺停等空間。

8. 景觀綠化部分：

- (1) 綠化面積請以二分之一實設空地面積檢討，並詳實標註綠化面積及綠化困難之計算範圍。綠化困難部分請依土管列舉項目扣除。
- (2) 依五股洲子洋地區都市設計審議要點第 6 點，新建建物應規劃壁面立體綠化，並納入公寓大廈管理規約內管理維護。
- (3) 人行步道系統請依土管規定及五股洲子洋地區審議要點規定留設方式辦理，並適度放大尺寸以利檢核，照明計畫請考量公共安全照明圖並設置景觀高燈。
- (4) 請檢討法定空第 80%之透水面積，並檢附剖面圖說，躺位於開挖範圍內應有 60 公分之覆土深度。
- (5) 人行道應與鄰地順平處理，並請一併說明與鄰地之高程關係。
- (6) 人行空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石，花台等阻隔物，以利雨水入滲。
- (7) 基地地下室未開挖範圍內目前設置兒童遊戲場，請調整以綠化為主。

9. 本案申請建築物一層樓層高度放寬請補充說明。

10. 屋脊裝飾物需配合建築物立面設計，且依都市審議原則及建管規定檢討。立面照明再酌予考量，避免影響都市景觀。
11. 招牌高度 1.4 公尺是否協調建築物立面，請再考量招牌尺寸。
12. 垃圾回收室，請依都市設計審議原則規定辦理。
13. 管委會空間、公服空間和梯廳須實質區隔。
14. 本案封面未勾選申請裝飾柱審議，請釐清。
15. 依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。

16. 相關單位意見請酌參。

(二) 本案設計單位於 107 年 12 月 7 日函送都審報告書到府，提請 107 年 12 月 25 日專案小組審查，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1. 本府交通局（書面）：

- (1) 按本局前次意見第 3 點，本案汽機車車道寬度於人行道出入口縮減為 6 公尺，惟於修正圖說上仍標示不清，請再補充修正。
- (2) 按本局前次意見第 4 點，本案所規劃事務所及店舖除原一戶一汽機車位外，仍請補充說明訪客所需臨停車位之規劃，並以色塊標明不同使用用途車位及說明管理方式。
- (3) 按本局前次意見第 5 點，本案停車場出入口規劃因臨匝道出入口，請補充說明本案基地車輛於停車場進出動線與行駛至匝道車輛動線交織狀況並圖示，另提及搭配相關設施改善部分，亦請詳細補充相關規劃及設置經費等內容。
- (4) 按本局前次意見第 6 點，本案交評本局業於 105 年 10 月 14 日新北交規字第 1051943388 號函復在案，仍請開發單位依本局意見修正後儘速提送。

2. 公共開放空間系統配置事項：

- (1) 申請規模獎勵應留設之 350 平方公尺以上開放空間規畫配置部分，請補附相關捷運都市計畫圖說明，續提討論，原則建議仍依前次會議紀錄設置於成泰路三段方向，與兒童遊樂場及學校用地集中開放空間設計；或採以串聯東西兩側道路開放空間規畫，成泰路三段側入口應調整店舖位置放大入口意象，並取消水池設置，以利兩側開放空間串聯。
 - (2) 有關鄰地 46 地號未來開放空間應如何銜接部分，經 107 年 12 月 25 日土地所有權人電話聯絡本日不克與會出席，考量本重劃區開放空間留設之整體性，請再與土地所有權人協商。
 - (3) 考量成泰路三段作為成州國小通學道路，請於該側開放空間設置適當街道傢俱及停留空間。
 - (4) 公共服務空間請補繪家配規畫，以利審閱。
 - (5) 開放空間告示牌請於成泰路三段側增設 1 處。
3. 本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則規定，屋脊裝飾物或屋頂框架式構造採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度以不超過 6 公尺為原則並專章檢討。原則同意。

4. 交通運輸系統配置事項：

- (1) 垃圾車暫停車位請與裝卸車位分設，斜坡道側邊車位考量人車安全，請另行移設。
- (2) 車道出入口警示安全設施，請依交通局審定方案標示於動線計畫。

5. 空調室外機請調整設置於陽台內側。

6. 景觀計畫：

(1) 沿街開放空間請確實依 1.5 公尺綠帶及 2.5 公尺人行道設置，並自鄰地地界線退縮留設 1.5 公尺硬鋪面，以利未來開放空間銜接。

(2) 規模獎勵開放空間內不得設置花臺阻隔。

(3) 開放空間景觀剖面圖請依都市設計審議原則檢討人行道橫向坡度不大於 4% 設計繪製。

(4) 景觀照明請依使用及設計內容合理規畫。

(5) 車道鋪面請依都市設計審議原則與人行道鋪面整體設計。

(6) 前次紀錄請調整內院遊具規劃部分請補繪調整後遊具位置，並請補標示是否有設置圍牆、綠籬等區隔設施及住戶進出動線。

(7) 樹下跳石動線請考量樹根影響設置。

7. 排水計畫請依都市設計審議原則請沿地界線屋基設置排水設施，並優先將地面水匯入筏基儲流。

8. 公寓大廈規約請確實納如都市設計審議原則、露臺、屋脊裝飾物、開放空間管理維護事項。

9. 報告書部分：

(1) 修正對照表請依會議紀錄編號排序，並分列各單位名稱；修正對照圖出圖不清、缺漏、與對照表不一，請調整；筆誤、排版錯誤意見免付修正對照圖。

(2) 目錄、會議紀錄排序錯誤；申請表簽印不全，提案單獎勵項目填寫不全及戶數錯誤；面積計算表獎勵請補列百分比，允建容積率檢討筆誤，請更正。

(3) 法規檢討請補列檢討式，部分回應檢討及頁碼筆誤請更正。

(4) 全街廓配置圖請補標示道路及景觀高程、行道樹樹種。

(5) 動線計畫請依前次小組決議標示車道破口及緩衝空間尺寸、商用車位位置。

(6) 無障礙設施計畫請補標示廁所及車位。

(7) 管委會空間如無涉及高度放寬，請移除相關頁面。

(8) 開放空間檢討圖尺寸標示不清，並請補標示公共服務空間及規模獎勵開放空間圖例，開放空間計算圖請依配置圖例套色。

(9) 夜間照明模擬圖顏色過深無法審閱，請調整。

(10) 開放空間管理維護基金請依範本檢附於規約，並請補列面積計算。

(11) 屋脊裝飾物結構技師簽證請補列案件基本資料。

(12) 景觀平面圖請補標示沿街綠帶及人行道尺寸、車道及兩側人行道順平高程；景觀剖面圖頁面排序錯誤且尺寸標示不清、筆誤，請更正，覆土深度請標示最淺處及反梁部分(含露臺、屋頂)。

(13) 無法綠化範圍、地面層、露臺及屋頂綠化檢討錯誤，建築面積範圍不得計入法定空地綠化及透水面積計算；應植喬木樹量未檢討。

(14) 植栽表請補列草地面積，露臺及屋頂喬木覆土筆誤。

(15) 鋪面配置圖請補附平面圖例。

(16) 法定空地透水檢討請補標示計算範圍及算式。

(17) 請補附學校大門周邊開放空間照片，以利審閱動線規劃。

10. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。

11. 相關單位意見請酌參。

(三) 本案設計單位於 108 年 5 月 13 日函送都審報告書到府，提請 108 年 6 月 28 日專案小組審查決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府交通局(書面)：

(1) 本案交評本局業於 105 年 10 月 14 日新北交規字第 1051943388 號函復在案，請開發單位儘速依本局意見修正後提送。

(2) 本案汽機車車道寬度於人行道出入口應縮減為 6 公尺，惟於修正圖說上仍標示不清，請再重新補充修正。

(3) 停車場出入口規劃於臨匝道出入口，請補充說明出入口並圖示車輛進出動線及車輛行駛至匝道車輛動線交織情形如何改善，另請補充週邊聯外道路之細部配置(包括標誌標線規劃)。

(4) 停車場出入口側植栽建議移至他處，避免影響車輛出入之行車視線。

(5) 本案規劃設置店鋪 15 戶，須考量貨物裝卸、垃圾車及快遞臨停等需求，僅規劃 1 席裝卸車位是否足夠請再檢討；另基地所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求，同時考量顧客停車需

求等確實內部化處理；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

- (6) 請依身心障礙者權益保障相關規定檢討本基地無障礙汽機車位之設置數量，並應臨近梯廳避免穿越車道設置。
2. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：經檢核其土管尚符合規定。
3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無容積移轉案件紀錄。
4. 公共開放空間系統配置事項：
 - (1) 申請規模獎勵應留設之 350 平方公尺以上開放空間規劃配置部分，為加強使用性，目前以通道串聯東西兩側道路開放空間，成泰路三段側入口已調整店鋪位置，放大入口寬度至 10.5 公尺，請取消具阻隔性之水池，以利兩側開放空間串聯，並加強地面層鋪面設計的延續設計，確保東西向步道串連。
 - (2) 為加強東西向動線之串聯與引導，加強開放空間告示牌的可視性。
 - (3) 申請規模獎勵應留設之 350 平方公尺以上開放空間部分，請配合景觀設置街道家具，加強開放性並配合東西向通道留設 4 公尺以上之鋪面。
 - (4) 開放空間景觀剖面圖請依都市設計審議原則檢討人行道橫向坡度不大於 4% 設計繪製。
 - (5) 請標示檢討是否有設置圍牆、綠籬等區隔設施。
5. 景觀計畫：
 - (1) 申請規模獎勵之開放空間內不得設置花臺阻隔，並標示檢討面積範圍及加強供使用之休憩功能。
 - (2) 沿街(疏洪北路)退縮寬度合計達 6 公尺以上請植雙排喬木並加強植栽綠化相關綠化植栽應考量實際管理使用情形修正。
 - (3) 沿疏洪北路側因考量車流量大，請加強車輛進出的停等空間設計。
6. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則五規定，屋脊裝飾物或屋頂框架式構造採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度以不超過 6 公尺為原則，原則同意。
7. 本案機車停車數量設置大於 100 部，車道出入口請依新北市都市設計審議原則第三條第二項第二款檢討，出入口應以 8 公尺以下設置，請詳細標示車道寬度。
8. 有關公共服務空間高度達 7.2 公尺部分，請依建管規定檢討。
9. 無障礙車位部分請以鄰近梯廳設計。
10. 二樓規劃為一般零售業部分，請依都市計畫法新北市施行細則檢討適法性。
11. 報告書部分：

	(1) 歷次小組會議紀錄修正對照表部分請依範本由新至舊編制，並檢附相關單位意見。 (2) 目錄頁碼與報告書不符，請修正。 (3) 請依前次決議(二)說明，補附相關協商紀錄。 (4) 面積計算表獎勵請補列百分比。 (5) 請補標示道路名稱尺寸。 (6) 請於圖面標示人行步道、車道、綠帶之高程及尺寸。 (7) P.0-26 回應文字重疊，請修正。 (8) 公共服務空間名稱請標示清楚，以利審閱 (9) 景觀照明計畫請補說明設置數量。 (10) 請補說明街道家具數量。 (11) 廣告招牌 LOGO 請依建管規定檢討。 (12) 開放空間管理維護基金計算錯誤，請修正。 (13) 公寓大廈規約請確實納入都市設計審議原則、露臺、屋脊裝飾物、開放空間管理維護事項。 12. 以上內容申請設計單位得先據以修正圖說。 八、 本案未依前次專案小組會議紀錄文到翌日起 30 日內檢附修正報告書送府辦理核備，故本局業以 108 年 8 月 22 日新北城設字第 1081542558 號函駁回在案，後設計單位於 108 年 10 月 22 日檢送報告書到府。 九、 以上提請 108 年 11 月 22 日專案小組審查。
相關 單位 意見	一、 本府交通局意見(書面)：另本局 108 年 6 月 28 日所提意見均未回復及修正相關內容，請依本局 108 年 6 月 28 日意見逐項回應，以利檢視。 二、 本府環保局意見(書面)：第 2 案「帝洋建設五股區成州段 45 地號等 7 筆土地店鋪集合住宅新建工程」涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市五股區成州段 45、47、48、49、50、51 地號及成福段 93 地號等 7 筆土地，基地面積 4,962.75 平方公尺，興建 1 幢 2 棟地上 15 層地下 3 層共 184 戶之一般零售業、一般事務所、住宅，建築物高度 49.6 公尺(與建造執照申請書所載 1 幢 4 棟地上 15 層地下 3 層共 173 戶之一般零售業、一般事務所、住宅，建築物高度 49.95 公尺不一致)，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，倘經目的事業主管機關確認非位屬重要濕地，則無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。 三、 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)： (一) 查報告書 P.3-3 所示基地規模獎勵留設面積、建築基地綜合設計面積，尚無法由圖面判斷留設公共開放空間面積，請明確標示面積及對應位置。 (二) 基地規模獎勵留設面積及建築基地綜合設計面積應個別計算，請確認是否有重複計算情形。

	四、本府城鄉發展局開發管理科(書面):經查詢土地容積移轉系統所示,無申請容積移轉事宜。
決議	本案依下列意見修正後通過,請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容,經作業單位確認後同意先行核備,逕提大會報告;倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。 一、本案申請屋脊裝飾物審議,依新北市都市設計審議原則五規定,屋脊裝飾物或屋頂框架式構造採金屬構架,並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證,且高度以不超過6公尺為原則,原則同意。 二、申請規模獎勵應留設之350平方公尺以上開放空間部分: (一)為加強使用性,目前以通道串聯東西兩側道路開放空間,成泰路三段側入口已調整店鋪位置,放大入口寬度至10.5公尺,惟仍請取消具阻隔性之水池,以利兩側開放空間串聯。 (二)設置街道家具,加強開放性及供公眾休憩,並配合東西向通道留設淨寬6公尺以上寬度設置。 (三)開放空間面積範圍應符合建築技術規則十五章及新北市都市設計審議原則規定檢討。 (四)考量供公眾使用,集中式大型放空間請設置三分之二以上硬鋪面與人行步道串接,並加強開放空間之可視性、可及性、可用性。 三、基地北側鄰地界人行步道請以硬鋪面設計取消跳石設計,以利行人通行。 四、車道出入口請依都審原則第4點規定,自人行空間退縮6公尺緩衝空間。 五、考量人行安全性,請配合交通局意見修正車道進出口位置及路型。 六、請於基地東、西側植栽槽適當留設破口,以利行人穿越。 七、人行空間植栽帶臨地界處請退縮1.5公尺後設置。 八、照明計畫部分,請配合開放空間及人行步道空間,設置高燈以提供安全照明,並取消人行步道地嵌燈設計。 九、西側人行道坡度應符合都審原則坡度4%規定,請修正。 十、基地西南側(成泰路側)請加強人行空間綠化。 十一、本案機車停車數量設置大於100部,車道出入口請依新北市都市設計審議原則第3條第2項第2款檢討,出入口應以8公尺以下設置,請詳細標示車道寬度。 十二、綠覆率檢討計算錯誤,請釐清並修正。 十三、有關公共服務空間高度達7.2公尺部分,請依建管規定檢討。 十四、請於公寓大廈管理規約內加註開放空間管理維護基金金額及面積。 十五、報告書部分: (一)請刪除封面法令適用日。 (二)P.5-6、5-12、5-13、5-20請取消建築物立面模擬圖招牌設置。 (三)請補標示車道破口尺寸。 (四)P.6-7景觀剖面方向錯誤,請釐清並修正。

(五) 請刪除第 7 章建管面積檢討。

(六) 請製作封底。

十六、請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。

十七、相關單位意見請酌參。

十八、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

案由	成盛發建設五股區芳洲段 263、263-1 地號等 2 筆土地 集合住宅新建工程	案號	第三案
說明	一、申請位置：五股區芳洲段 263、263-1 地號 二、設計單位：李浩原建築師事務所 建築師：李浩原 三、申請單位：成盛發建設股份有限公司 負責人：林志銘 四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%；容積率：200%) 五、設計概要： (一) 設計內容：地下 3 層，地上 12 層，鋼筋混凝土造，共 106 戶。 (二) 建築基地面積：2,623.03 平方公尺。 設計建築面積：937.9 平方公尺。 設計建蔽率：35.76%≤50%。 (三) 總樓地板面積：12,550.89 平方公尺。 設計容積面積：6,118 平方公尺。 設計容積率：233.24%(含容積獎勵)≤242.72% (四) 開放空間獎勵面積：656.97 平方公尺(12.52%) (五) 公服空間獎勵面積：202.55 平方公尺(8.86%) (六) 新建建築各層用途如下： 地下二至三層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：店鋪、公服空間。 地上二層：店鋪、管委會空間。 地上三至十二層：集合住宅。 屋突一至三層：樓電梯間、機房、水箱。 (七) 停車空間：應設汽車位 106 輛，實設汽車位 108 輛(自設 2 輛) 應設機車位 106 輛，實設機車位 106 輛 應設自行車位 16 輛，實設自行車位 16 輛。 (八) 餘詳報告書。 六、本案依據「變更五股都市計畫(洲子洋地區細部計畫)(專案通盤檢討)案」第 18 點規定，申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過：本案設計單位於 108 年 11 月 1 日檢送報告書到府。 八、以上提請 108 年 11 月 22 日專案小組審查。		
相關單位意見	一、本府交通局意見(書面)： (一) 停車場出入口： 1. 仍請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處 5M 截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施等。 2. 地面層停車場出入口車道請以車道磚鋪面設計，並與開放		

空間及人行道有所區隔。

3. 請補充本案基地周遭各建案之停車場出入口是否與本案停車場出入口有所衝突及相關交通影響分析。
4. 本案停車場出入口處設於新城一路，惟新城一路上現設有路邊停車格，將與基地停車場出入口有所衝突，請說明交通改善措施。

(二) 動線：

1. 外部動線規劃部分，請以連續線段標示汽車、機車、自行車及人之進/離場動線規劃，應依循周邊道路車道配置、標誌標線及基地停車場出入口車道配置行駛，且應避免交織。
2. 內部動線部分，停車場內部各種車輛(包含汽車、機車、自行車)動線規劃應避免交織，請調整配置或加強安全警示設施。

(三) 停車位：

1. 報告書 p.5-11 地下一層平面圖說中，本案無障礙機車停車位與汽車編號 1 及 2，離車道進出動線過近，請再檢視其安全性。
2. 考量本案設有店舖，其顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理，訪客停車位亦同，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。
3. 本案基地所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求，並予內部化處理，故仍請詳實評估基地汽機車停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

二、 本府環保局意見(書面):第3案「成盛發建設五股區芳州段263、263-1地號等2筆土地集合住宅新建工程」涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市五股區芳州段263、263-1地號等2筆土地，基地面積2,623.03平方公尺，興建1幢1棟地上12層地下3層共106戶之店舖、住宅，建築物高度39.8公尺(與建造執照申請書所載1幢1棟地上12層地下2層共96戶之住宅，建築物高度39.7公尺不一致)，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，倘經目的事業主管機關確認非位屬重要濕地，則無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

三、 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查詢土地容積移轉申請系統所示，無申請容積移轉事宜。

本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

決議

- 一、 本案建造執照掛件日期為108年6月28日，倘以本府108年9月18日發布之「新北市都市設計審議原則」檢討，請以該日期作為本案之法令適用日，相關規定請一併檢討，以符合法令一體適用之原則。
- 二、 申請屋脊裝飾物部分，依新北市都市設計審議原則第5點規定，高度以不超過6公尺並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構安全計算及簽證後，補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，原則同意。
- 三、 有關本案地上1層作為店鋪使用之樓層高度請依建管規定確實檢討，另地上2層之使用用途請依都市計畫法新北市施行細則檢討。
- 四、 開放空間獎勵：
 - (一) 依「新北市都市設計審議原則」有關本案申請開放空間獎勵範圍，應具有公共性、開放性與可及性，且供非特定民眾休憩與使用為原則，其範圍內不得設置阻隔性之花台、水池、植栽（灌木）帶等，請設計單位取消阻隔物性設計，廣場式開放空間應留設以不特定民眾使用，目前以綠化設計不符規定，另沿街步道式開放空間不得設置阻隔性綠帶，請修正或調整開放空間獎勵範圍。
 - (二) 依「新北市都市設計審議原則」第1點第2款規定，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬1.5公尺以上建築，並於圖面標示。
 - (三) 考量人行動線延續，開放空間綠帶請延續鄰地設計。
- 五、 景觀計畫：
 - (一) 有關綠覆率檢討計算有誤，請釐清並修正。
 - (二) 基地西側臨15公尺計畫道路(新城一路)人行道退縮6公尺以上者，應設計雙排大型常綠喬木。
 - (三) 沿街步道式開放空間或開放綠帶(廊)需延續鄰地之樹型及樹穴位置設計。
 - (四) 法定退縮部分請沿建築線留1.5公尺綠帶，2.5公尺人行步道設計。
 - (五) 考量與臨地之暢通性，請取消圍牆設置。
 - (六) 基地臨二側計畫道路樹種建議配合鄰地樹種種植。
 - (七) 請詳細說明並依洲子洋都審原則檢討壁面綠化，並考量後續管理維護。
 - (八) 配合公有人行道植栽槽位置及燈具，請調整基地內植栽槽及高燈位置。
- 六、 交通運輸系統：
 - (一) 裝卸車位及臨停車位：應考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸車位、訪客及郵務臨停車位並配合服務動線規劃。該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。
 - (二) 本案申請機車數量為106部，出入口請以8公尺以下設置，並於

圖面標示。

(三) 汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留至少 6 公尺平地緩衝空間，該緩衝空間兩側以植栽或設施區隔以維護行人安全。

(四) 車道出入口半徑應小於 1.5 公尺。

(五) 本案地下 1 層無障礙車位動線應避免跨越車道，設置於鄰近梯廳處。

七、 有關本案西側臨鄰地側人行步道請先以硬鋪面設置，再種植植栽帶，東側鄰地側以硬鋪面留設。

八、 空調主機、設備管線及工作陽台配置，請修正平面於對公共景觀衝擊較小之立面並應加以遮蔽美化。

九、 車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質，其高程應與相鄰人行空間一致。

十、 請詳細說明基地排水及高程檢討。

十一、 報告書部分：

(一) 請刪除封面法令適用日。

(二) 空白頁請標示為此頁空白。

(三) 提案單設計容積率、獎勵面積百分比計算錯誤，請釐清並修正。

(四) 請完整檢附土管內容之附圖。

(五) P. 2-16 倘本案有移植基地內既有喬木之情形，請檢附相關說明。

(六) 請於開放空間兩側標示其尺寸。

(七) P. 6-8 景觀剖面檢討請補附多項景觀剖面。

(八) 請刪除冬至日照檢討章節。

(九) 請取消立面案名設置。

(十) 請刪除立面避雷針之檢討。

(十一) 請於公寓大廈管理規約詳細說明開放空間管理維護基金之面積及金額。

十二、 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。

十三、 相關單位意見請酌參。

十四、 以上內容申請單位得先據以修正圖說。