

## 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19日

發文字號：新北府城設字第1082363047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/](http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)) 下載檔案，共有1個附件，驗證碼：000MR8RUR）

主旨：檢送108年12月13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。

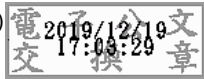
說明：

- 一、依本府城鄉發展局108年11月28日新北城設字第1082229767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、廖委員國誠、林委員辰熹、蘇委員瑛敏、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、全勝汽車股份有限公司(討論案第1案)、蘇哲學建築師事務所(討論案第1案)、雄建股份有限公司(討論案第2案)、謝政吉建築師事務所(討論案第2案)、劉正廉君(討論案第3案)、吳晉瑜君(討論案第3案)、劉諺承君(討論案第3案)、田玉昶建築師事務所(討論案第3案)、新北市政府衛生局(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

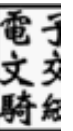
發文日期：中華民國109年1月7日  
發文字號：新北府城設字第1090007601號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：修正本府108年12月13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19日新北府城設字第1082363047號函及本府環境保護局108年12月23日新北環規字第1082407487號函續辦。
- 二、旨開會議紀錄，補列本府環境保護局及本府城鄉發展局開發管理科意見。
- 三、本府環境保護局意見如下：

(一)第1案「全勝汽車淡水區海鷗段455地號等1筆土地汽車修理廠新建工程」：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市淡水區海鷗段455地號等1筆土地，基地面積1,322.85平方公尺，使用分區為乙種工業區，興建1幢1棟地上5層地下1層共1戶之汽車修理廠，建築物高度24.5公尺(與建造執照申請書所載建築物高度24.62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3、26規定，倘經目的事業主管機關確認非位屬臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區、重要濕地，則無須實施環境影響評估。惟日後申辦工廠登記或回收業登記時，達上開認定標準第3、28條各款情形之一者，仍應實施環境影響評估。

(二)第2案「雄建股份有限公司淡水區望高樓段317-1地號等7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：基地位於本市淡水區望高樓段317-1、320、321、322、328、885、885-1地號等7筆土地，基地面積3,752.24平方公尺，興建1幢2棟地上14層地下3層共161戶之店鋪、住宅，建築物高度48.7公尺(與建造執照申請書所載1幢1棟地上14層地下3層共25戶之住宅，建築物高度50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、自來水水質水量保護區，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。

#### 四、本府城鄉發展局開發管理科意見如下：

- (一)第1案「全勝汽車淡水區海鷗段455地號等1筆土地汽車修理廠新建工程」：經查詢土地容積移轉申請系統所示，無申請容積移轉事宜。
- (二)第2案「雄建股份有限公司淡水區望高樓段317-1地號等7筆土地集合住宅新建工程」：經查詢土地容積移轉申請系統，淡水區望高樓段317-1地號等7筆土地，本案前於106

年11月23日新北府城開字第1062296198號函會勘完成在案，送出基地可移轉之容積為2,251.34平方公尺，申請移入接受基地之容積為2,251.34平方公尺，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積30%之上限(2,251.34平方公尺，超出部分自願無償捐贈)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

(三)第3案「劉諺承、劉正廉、吳晉瑜五股區成州段21、21-1、21-2地號等3筆土地住宿型精神復健機構(H1)新建工程」：經查詢土地容積移轉申請系統所示，無申請容積移轉事宜。

五、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。

六、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。

七、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、全勝汽車股份有限公司(討論案第1案)、蘇哲學建築師事務所(討論案第1案)、雄建股份有限公司(討論案第2案)、謝政吉建築師事務所(討論案第2案)、劉正廉君(討論案第3案)、吳晉瑜君(討論案第3案)、劉諺承君(討論案第3案)、田玉昶建築師事務所(討論案第3案)、新北市政府衛生局(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

2020/01/07  
18:09:48  
電子公文  
交換

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：108.12.13 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)全勝汽車淡水區海鷗段 455 地號 1 筆土地汽車修理廠新建工程。

(二)雄建股份有限公司淡水區望高樓段 317-1 地號等 7 筆土地集合住宅  
新建工程。

(三)劉諺承、劉正廉、吳晉瑜五股區成州段 21、21-1、21-2 地號等 3  
筆土地住宿型精神復健機構(H1)新建工程。

三、臨時動議

四、散會

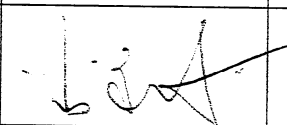
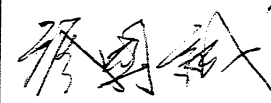
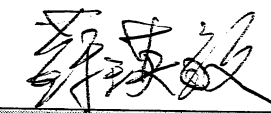
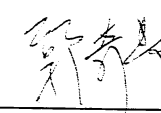
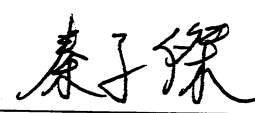
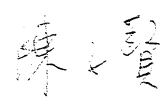
新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議 簽到冊

壹、 時間：中華民國 108 年 12 月 13 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：

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

單位	職稱	簽名處	領取紀錄
全勝汽車股份有限公司		林連良	
蘇哲學建築師事務所		蘇哲學	
雄建股份有限公司			
謝政吉建築師事務所		謝政吉	
劉諺承、劉正廉、吳晉瑜			
田玉昶建築師事務所		田玉昶	

單位人員

案由	全勝汽車淡水區海鷗段 455 地號 1 筆土地汽車修理廠 新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市淡水區海鷗段 455 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：蘇哲學建築師事務所 建築師：蘇哲學。</p> <p>三、申請單位：全勝汽車股份有限公司 負責人：謝志騰。</p> <p>四、土地使用分區：乙種工業區（建蔽率 60%，容積率 210%）</p> <p>五、設計概要：</p> <p>（一）設計內容：地下 1 層、地上 5 層鋼筋混凝土構造，共 1 戶。</p> <p>（二）建築基地面積：1,322.85 平方公尺  設計建築面積：739.91 平方公尺。  設計建蔽率：58.35% ≤ 60.00%</p> <p>（三）總樓地板面積：2,777.99 平方公尺。  設計容積面積：2,771.29 平方公尺。  設計容積率：209.49% &lt; 210%。</p> <p>（四）新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層：防空避難室及汽車修理廠。  地上一至四層：汽車修理廠。  地上五層：汽車修理廠(附屬員工餐廳、廁所、宿舍)  屋突層：機房。</p> <p>（六）停車空間：應設汽車 10 輛，實設 10 輛；  應設機車 10 輛，實設 10 輛；  應設自行車 3 輛，實設 3 輛。</p> <p>（七）餘詳報告書。</p> <p>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 點及改制前臺北縣政府 95 年 8 月 31 日北府城設字第 09505660011 號函規定，「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。</p> <p>七、辦理經過：設計單位於 108 年 11 月 12 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 108 年 12 月 13 日專案小組審議。</p>		
相關單位意見	<p>一、本府工務局意見(書面):</p> <p>(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)。</p> <p>(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。</p>		

	<p>(三) 基地內現有通路請依建築線指示圖標示於 1F 圖面，另請檢討裡地通路並標示供何地號通行使用。</p> <p>(四) 院落退縮請依土管及都市計畫法新北市施行細則規定檢討。</p> <p>(五) 基地範圍倘有既有構造物請依工作手冊(107 年版)編號 5-23 規定檢討標示於圖說。</p> <p>(六) 無障礙汽、機車位不得以昇降設備通達地下層請釐清，另機車昇降設備請檢討。</p> <p>(七) 安全梯設置請依建築技術規則第 97 條規定檢討，至少有 1 座於各樓層僅設 1 處出入口且不得直接連接居室。</p> <p>二、本府交通局意見(書面):</p> <p>(一) 按都設原則一宗基地仍以設置一處停車場出入口為則，說補充說明本案開設二處出入口之必要性。</p> <p>(二) 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。</p> <p>(三) 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。</p> <p>(四) 地面一層汽車格位編號 1 設置於車道出入口處，請檢視其安全性。</p> <p>三、本府環境保護局意見(書面): 涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市淡水區海鷗段 455 地號等 1 筆土地，基地面積 1,322.85 平方公尺，使用分區為乙種工業區，興建 1 幢 1 棟地上 5 層地下 1 層共 1 戶之汽車修理廠，建築物高度 24.5 公尺(與建造執照申請書所載建築物高度 24.62 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 3、26 規定，倘經目的事業主管機關確認非位屬臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區、重要濕地，則無須實施環境影響評估。惟日後申辦工廠登記或回收業登記時，達上開認定標準第 3、28 條各款情形之一者，仍應實施環境影響評估。</p> <p>四、本府城鄉發展局開發管理科(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。</p>
<p>決議</p>	<p>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。</p> <p>一、本案因設置驗車場及汽車修理廠共規劃 3 處破口且於開放空間設置汽車停車位皆不符都市設計審議原則規定，建請考量基地容受力，檢討能否同時設置驗車場及汽車修理廠。</p> <p>二、法規檢討：</p> <p>(一) 都市計畫法新北市施行細則版本有誤，請修正。</p> <p>(二) 新北市都市設計審議原則之法規檢討檢核皆錯誤，請修正。</p> <p>三、都市防災：請依都市設計審議原則規定，建築物應自基地境界線兩側</p>

退縮淨寬 1.5 公尺以上建築，其退縮範圍內，應以淨空設計，本案於範圍內配置建築物，請修正。

#### 四、人行空間配置：

- (一)請依都市設計審議原則規定，基地臨接 10 公尺以上道路者，若未留設騎樓時，其臨該道路側應至少退縮寬 3.52 公尺以上無遮簷人行道及綠帶，本案於範圍內配置法定車位，請修正法定車位設置位置後妥適規劃人行空間。
- (二)考量都市整體景觀，計畫道路側請依建管規定於沿現有通路設置 1.5 公尺喬木綠帶後留設 2.5 公尺人行步道後配置景觀綠化。
- (三)請依都市設計審議原則規定，建築線退縮設計人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平無高差處理且應考量無障礙動線及橫向坡度以不大於 4% 為原則。
- (四)考量沿街開放空間及人行步道串聯，請標示開放空間、人行步道、車道與鄰地之相對高程及本案室內高程及絕對高程位置。
- (五)請考量行人通行，加強說明現有人行道與本案規劃之地坪介面如何銜接與收邊，並於報告書做協調性說明。

#### 五、交通規劃：

- (一)本案車位檢討請依建築技術規則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則個別檢討後取大值作為法定車位，請補充都市設計審議原則檢討。
- (二)考量人行步道使用安全，本案地面層法定車位請設置於地下室，另無障礙汽機車位運用升降機設置於地下一層部分，請逕依建管規定檢討。
- (三)本案目前規劃多處車道破口，不符都市設計審議原則規定以 1 處車道出入口為原則，考量本案西北側留設通路供裡地通行，故車道出入口請與西北側通路整併為 1 處破口並依都市設計審議原則規定檢討後增設安全警示燈，減少交通衝擊。
- (四)請依都市設計審議原則檢討車道破口寬度不得大於 6 公尺。停車總數 50 部以下須於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 4 公尺平地。
- (五)請依都市設計審議原則規定為考量安全性，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應為防滑材質，並補充車道剖面圖以確保人行道系統之完整性。

六、請於本案東南側都市防災範圍內增加種植灌木綠帶，加強立面景觀規劃。

七、本案面臨淡水河之第一街廓申請案件，請依都市設計審議原則規定檢討水岸建築量體配置原則建築物各幢立面總寬度與基地平均寬度之百分比應小於 70%。

八、請依都市設計審議原則規定請以個案人口數配合「垃圾清運計畫」計

算資源回收空間量，並設置符合推估量之設備、空間及清運方法，並應設置於地下一層靠近垂直動線核設置為原則。

九、本案設置招牌廣告部分請逕依招牌廣告及樹立廣告管理辦法檢討。

十、景觀綠化：

(一)請於開放空間及車道出入口處設置景觀高燈，以利人行安全。

(二)考量刺眼及眩光，請取消投射燈設置。

(三)無法綠化面積請依土地使用分區管制要點檢討。

(四)請依都市設計審議原則規定以實設空地檢討綠覆率。

(五)請依土地使用分區管制要點檢討喬木棵數。

(六)請於補充喬木植栽表說明植栽米高徑。

(七)請補充開放空間剖面圖檢討喬木覆土深度及人行步道寬度並標示尺寸。

(八)請補充屋頂及露臺剖面圖檢討植栽覆土深度。

(九)建築模擬圖與平面配置圖不一致，請修正。

十一、本案設置露臺上方挑空過樑及建築物各樓層高度部分請逕依建管規定檢討。

十二、本案設置驗車場及代檢車位數量請逕向目的事業主管機關確認。

十三、報告書部分：

(一)報告書請依標準目錄編排。

(二)夜間照明專章請以3時段檢討。

(三)建築線圖說請補充現況圖。

(四)請補充說明本案戶數。

(五)專章圖面比例有誤，請修正。

(六)建築圖面模糊不清，請修正。

十四、以上內容設計單位得據以修正圖說。

十五、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。

十六、相關單位意見請酌參。

案由	雄建股份有限公司淡水區望高樓段 320 地號等 7 筆土地集合住宅新建工程案	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：淡水區望高樓段 320 地號等 7 筆土地。</p> <p>二、設計單位：謝政吉建築師事務所 建築師：謝政吉</p> <p>三、申請單位：雄建股份有限公司 負責人：黃韻錦</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 200%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地下 3 層地上 14 層鋼筋混凝土構造。共 161 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：3,752.24 平方公尺。  設計建築面積：1,195.76 平方公尺。  設計建蔽率：31.87% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：20,791.20 平方公尺。  設計容積面積：11,256.71 平方公尺。  設計容積率：300%(含獎勵容積) ≤ 300%。  (200*(1+15.56%+4.44%+30%))</p> <p>(四) 開放空間獎勵面積：1,167.75 平方公尺(15.56%)。  公服空間獎勵面積：333.14 平方公尺(4.44%)。  容積移轉：2,251.34 平方公尺(30%)。</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三層：防空避難室兼停車空間。  地下一至二層：停車空間。  地上一層：管委會使用空間、集合住宅。  地上二至十四層：集合住宅。  屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 152 輛，實設 153 輛(自設 1 輛)；  應設機車 161 輛，實設 161 輛；  應設自行車 49 輛，實設 49 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：  依據「變更淡水都市計畫(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 19 點及改制前台北縣政府 950831 北府城設字 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。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案設計單位於 108 年 8 月 23 日函送都市設計審議報告書到府。提請 108 年 9 月 10 日專案小組審查，會議決議如下：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</p>		

書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。

1. 本府交通局意見(書面):

(1) 停車場出入口：

- a. 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。
- b. 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。
- c. 停車場出入口右側植栽建議移至他處，避免影響車輛出入之行車視線。

(2) 動線：

- a. 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。
- b. 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。

(3) 停車位：基地一層平面圖中設有店舖，其所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求，並須考量店舖顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理，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。

(4) 有關周邊計畫道路開闢：

- a. 請釐清基地周邊計畫道路開闢情形及新工處道路新闢審議(或定稿)函文、各新闢道路如有不同開闢時程應予敘明。
- b. 本案基地南北側臨 8 米計畫道路，左側鄰 6 米計畫道路，請說明本案是否協助新闢道路並釐清開闢範圍及土地權屬，提供相關標誌標線號誌配置圖說及洽辦本府相關單位文件，並以其核定之開闢計畫為準由業者於使照領取前建置完成，且說明未來是否開放供公眾通行。

(5) 本案於面積計算表使用用途敘明本案為集合住宅使用，於報告書頁 8-4 一層平面圖中規劃有店舖使用，仍請依本市建築物交通影響評估送審門檻規定內各類建築物用途詳細說明(含計算過程)本案是否須提送交通影響評估報告書。

2. 本府工務局意見(書面):

- (1) 基地是否位於法定山坡地請釐清。
- (2) 基地周邊是否鄰接市有畸零地請釐清。
- (3) 基地內現有通路是否留設或辦理廢改道請釐清。
- (4) 外牆裝飾柱、陽台外隔柵及造型框架請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。
- (5) 上 1 層上方陽台投影處請依內政部 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。
- (6) A 棟梯廳未直接面向道路，請依建築技術規則第 2 條(圖 2-3)規定檢討標示通路寬度。

3. 城鄉發展局開發管理科意見(書面):查本案前於 106 年 11 月 23 日新北府城開字第 1062296198 號函會勘完成在案，送出基地可移轉之容積為 2,251.34 平方公尺，申請移入接受基地容積為 2,251.34 平方公尺，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積 30%之上限(2,251.34 平方公尺，超出部分自願無償捐贈)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

4. 本案申請容積移轉 30%，規劃單位提出北側開放空間(550.11 平方公尺)作為環境友善方案，因開放空間形狀不佳且皆為綠化面積，請調整開放空間整體景觀配置，增加休憩設施，以口袋公園形式規劃後，請增加友善方案或調降容積移轉量。

5. 開放空間及公共服務空間獎勵，請依下列意見修正：

- (1) 廣場式開放空間請以硬鋪面廣場規劃，並加強與 1 樓店鋪及主要出入口之可及性。
- (2) 沿街步道式開放空間請等寬留設 4~6 公尺，不足部分請扣除。
- (3) 考量本案為住宅區，請依都市設計審議原則規定有效獎勵深度應在 10 公尺以下，超過部分原則不予獎勵。
- (4) 住宅主要出入口請扣除有效獎勵面積。
- (5) 請依都市設計審議原則規定，開放空間如有地下開挖範圍，獎勵值以 0.8 倍計算。
- (6) 公共服務空間應獨立區隔，並應詳列空間用途，檢附該空間之傢俱、服務設施配置等圖說。

6. 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，請更新技師簽證並明確說明屋頂框架式構造採金屬構架後，續提專案小組審議。

7. 本案申請裝飾柱審議，查本案裝飾柱有部分符合建管規定，故請說明需放寬之裝飾柱位置後，續提專案小組審議。

8. 人行空間：

- (1) 請依新北市都市設計審議原則第 2 點規定開發基地臨街道轉角應依基地現況留設轉角空間，並以街角廣場方式規劃。
- (2) 請說明本案設置自行車道之合理性。
- (3) 沿現有通路側請留設人行步道，以利人行安全。

9. 交通規劃：

- (1) 車道出入口請以安全視角、視距調整規劃。
- (2) 請移除地面層機車位設置。
- (3) 考量人行安全性，車道與開放空間之界面，請妥適以植栽區隔，並補充車道剖面以利檢視車道與人行道介面規劃。
- (4) 請補充標示平地位置與車道寬度並依都市設計審議原則規定檢討。

10. 景觀綠化：

- (1) 考量夜間人行安全，照明設備請以景觀高燈為規劃原則。
- (2) 依都市設計審議原則規定，退縮寬度達 6 公尺以上者，應設計雙排大型本土常綠喬木。
- (3) 景觀剖面圖與平面圖不一致，請釐清。
- (4) 請補充說明開放空間街道家具設置位置及數量。
- (5) 請依土地使用分區管制要點檢討喬木規格及離地高度。
- (6) 景觀剖面圖標示覆土深度及開放空間、人行步道尺寸。

11. 請於規約加註屋脊裝飾物及開放空間管理維護基金金額。

12. 考量後續違規使用，本案透空格柵及造型框架請逕依建管規定檢討。

13. 報告書部分：

- (1) 報告書請正本簽印。
- (2) 請檢附土地使用權同意書。
- (3) 請補充無障礙室外通路寬度檢討。
- (4) 請補充圍牆透空率計算式。
- (5) 法規檢討之有關都市設計審議原則喬木樹徑檢討說明與本文不一致，請修正。
- (6) 請移除建築圖說之法規檢討。
- (7) 法定車位數量補足自行車部分檢討有誤，請釐清。
- (8) 請補充完整之基地周邊 500 公尺範圍檢討圖。

14. 以上內容設計單位得先據以修正圖說。

15. 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。

16. 相關單位意見請酌參。

	<p>(二) 本案設計單位於 108 年 11 月 14 日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、 以上提請 108 年 12 月 13 日專案小組審查。</p>
<p>相關 單位 意見</p>	<p>一、 本府交通局意見(書面):</p> <p>(一) 按本局前次意見第 1 點，停車場出入口右側植栽建議移至他處，避免影響車輛出入之行車視線。</p> <p>(二) 按本局前次意見第 2 點，動線未見以下意見修正，請再補充說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> <p>(三) 按本局前次意見第 3 點，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，並請將本案住宅及店舖之汽車、機車、卸貨臨停及訪客停車位分別以色塊標示，以利檢視。</p> <p>二、 本府工務局意見(書面):</p> <p>(一) 基地周邊是否鄰接市有畸零地請釐清。</p> <p>(二) 基地內現有通路及改道後通路請於圖面標示。</p> <p>(三) 廣場式開放空間請依建築技術規則第 283 條檢討任一邊之最小淨寬度在 6 公尺以上。</p> <p>(四) 外牆裝飾柱、陽台外隔柵及造型框架請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬，造型框架是否為建築技術規則第 162 條規定免計容積項目請釐清。</p> <p>(五) 上 1 層上方陽台投影處請依內政部 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。</p> <p>(六) 地下層機車位數量超過 100 輛，請依新北市建築物機車停車空間設置要點檢討機車專用坡道。</p> <p>三、 本府環境保護局意見(書面): 涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市淡水區望高樓段 317-1、320、321、322、328、885、885-1 地號等 7 筆土地，基地面積 3,752.24 平方公尺，興建 1 幢 2 棟地上 14 層地下 3 層共 161 戶之店舖、住宅，建築物高度 48.7 公尺(與建造執照申請書所載 1 幢 1 棟地上 14 層地下 3 層共 25 戶之住宅，建築物高度 50 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</p>



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，請更新技師簽證並明確說明屋頂框架式構造採金屬構架後，原則同意。

- 五、本案申請裝飾柱部分，考量裝飾柱係與造型框架整體規劃設計，故裝飾柱(編號 8C、8B)(含結構)寬度不得大於 1.2 公尺、深度不得大於 2.4 公尺後原則同意。
- 六、本案提請綠化放寬部分檢討方式不符合 104 年 11 月 27 日本市都市設計審議委員會第 62 次大會決議檢討綠化面積，請於車道出入口旁增加綠帶空間後原則同意以 104 年 11 月 27 日本市都市設計審議委員會第 62 次大會決議檢討綠化面積。
- 七、考量街廓規劃完整性，請補充鄰地開放空間規畫構想。
- 八、考量沿街開放空間及人行步道串聯，請運用剖面圖、景觀配置圖及全區街廓配置圖標示開放空間、沿街、人行步道、車道之相對高程(含室內外)及絕對高程，以利開放空間順接。
- 九、有關開放空間設置植栽留設方式，請依市府 103 年 8 月 15 日北工建字第 1031484982 號函辦理。
- 十、景觀綠化：
  - (一)考量都市整體景觀，臨計畫道路側請於沿建築線設置 1.5 公尺喬木綠帶後留設 2.5 公尺人行步道後配置景觀綠化。
  - (二)喬木綠覆率檢討有誤，請修正。
  - (三)請依審議原則規定人行及開放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。
  - (四)請加強開放空間及景觀排水設置以滲透陰井規劃。
- 十一、請於開放空間補充設置景觀高燈或壁燈，以利供公眾使用。
- 十二、請於透水專章補充地下室範圍後運用透水剖面圖說明覆土深度是否足夠。
- 十三、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規定檢討開放空間管理維護基金金額。
- 十四、考量後續違規使用，本案涉及畸零地、透空格柵及造型框架請逕依建管規定檢討。
- 十五、報告書部分：
  - (一)報告書請正本簽印。
  - (二)基金檢討請正本簽印。
  - (三)植栽表喬木合計加總有誤，請修正。
  - (四)法定自行車數量有誤，請修正。
  - (五)現況照片請更新。
  - (六)消防圖面請更新。
- 十六、以上內容設計單位得先據以修正圖說。
- 十七、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。

十八、 相關單位意見請酌參。

案由	劉諺承、劉正廉、吳晉瑜新北市五股區成洲段 21、21-1、21-2 地號等 3 筆土地住宿型精神復健機構新建工程案	案號	第三案
說明	<p>一、申請位置：新北市五股區成洲段 21、21-1、21-2 地號等 3 筆土地。</p> <p>二、設計單位：田玉昶建築師事務所 建築師：田玉昶</p> <p>三、申請單位：劉諺承、劉正廉、吳晉瑜 負責人：吳晉瑜</p> <p>四、土地使用分區：住宅區（建蔽率 50%，容積率 200%）</p> <p>五、設計概要：</p> <p>（一）設計內容：地上 5 層地下 0 層，鋼骨造。共 2 戶。</p> <p>（二）建築基地面積：363.65 平方公尺。 設計建築面積：181.80 平方公尺。 設計建蔽率：49.99% ≤ 50%。</p> <p>（三）總樓地板面積：983.08 平方公尺 設計容積面積：726.93 平方公尺。 設計容積率：199.89% ≤ 200%</p> <p>（四）新建建築各層用途如下： 地上一層至五層：住宿型精神復健機構(H1)。 屋突一層至三層：樓梯間、電梯間、機房、水箱。</p> <p>（五）停車空間：應設汽車 2 輛，實設 2 輛。 應設機車 2 輛，實設 3 輛(自設 1 輛)。 應設自行車 1 輛，實設 0 輛。</p> <p>（六）餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「變更五股都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」土地使用分區管制要點第 18 點，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、設計單位於 108 年 11 月 18 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 108 年 12 月 13 日專案小組審查。</p>		
相關單位意見	<p>一、本府交通局意見(書面)：</p> <p>(一)本案停車位出入口前設有公車站位，請說明交通影響分析。</p> <p>(二)本案僅設置汽車位 2 席、機車位 3 席，惟考量基地係作為住宿型精神復健機構，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。</p> <p>二、本府環境保護局意見(書面)：「劉諺承、劉正廉、吳晉瑜五股區成洲段 21、21-1、21-2 地號等 3 筆土地住宿型精神復健機構新建工程」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洲段 21、21-1、21-2 地號等 3 筆土地，使用分區位屬都市計畫乙種工業區，基地面積 363.65 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 5 層地下 4 層共</p>		



(五)空調配置圖部分，請依新北市都市設計審議原則規定，空調室外機應適當遮蔽美化，請修正。

(六)請補充基地四周與鄰地關係之景觀剖面圖，詳標建築結構與法定退縮、人行步道、綠帶、覆土深度等尺寸關係。

(七)依新北市都市設計審議原則規定，喬木之覆土深度應大於 1.5 公尺，灌木之覆土深度應大於 0.6 公尺，地被植物之覆土深度應大於 0.3 公尺，樹穴覆土處淨寬不得小於 1.5 公尺，請修正。

(八)檢討綠化面積之計算式有誤，請修正。

十四、屋脊裝飾物、外牆裝飾柱、裝卸車位不得銷售移轉、公共開放空間範圍及維護管理基金等事項，應納入公寓大廈管理規約。

十五、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。

十六、相關單位意見請酌參。

十七、以上內容申請單位得先據以修正圖說。