

檔 號：
保存年限：

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：吳岳樺

電話：(02)29603456 分機7252

傳真：(02)29601983

電子信箱：am9728@ms.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107年4月20日

發文字號：新北府城設字第1070699577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：0008KPWPP)

主旨：檢送107年4月10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107年4月10日新北城設字第1070551028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。
- 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。

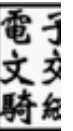
正本：黃委員志弘、鄭委員晃二、江委員坤源、古委員禮淳、張委員銀河、高委員文婷、新北市政府工務局、新北市政府交通局、悅寶實業股份有限公司、李兆嘉建築師事務所、嘉泥建設開發股份有限公司、陳茂垠建築師事務所、台北港埠通商股份有限公司、鄭豐年建築師事務所

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、周副總工程司繼祖、陳副總工程司建吉、社團法人新北市建築師公會(均含附件)

2018-04-20
12:51:02
章



1070699577



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：107.4.10 星期二 上午 09 時 30 分

會議地點：11 樓 1137 會議室 (東側)

一、作業單位報告 (09:30-10:00)

二、討論案 (10:00-)

- (一) 悅寶實業淡水區水仙段 670 地號等 20 筆土地集合住宅新建工程。
- (二) 嘉泥建設開發股份有限公司淡水區望高樓段 22 地號等 8 筆土地集合住宅新建工程。
- (三) 台北港埠通商八里區/小八里盆中小段 335 地號(部分)1 筆土地台北港第 2 散雜貨中心堆置場新建工程。

三、臨時動議

四、散會

案由	悅寶實業淡水區水仙段670地號等20筆土地集合住宅新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：淡水區水仙段670地號等20筆土地。</p> <p>二、設計單位：李兆嘉建築師事務所 建築師：李兆嘉。</p> <p>三、申請單位：悅寶實業股份有限公司 負責人：陳小心。</p> <p>四、土地使用分區：第一種住宅區(法定建蔽率40%、法定容積率120%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上18層、地下4層鋼筋混凝土構造，共133戶。</p> <p>(二)建築基地面積：5008.09平方公尺。 設計建築面積：1083.81平方公尺。 設計建蔽率：21.64%≤40%。</p> <p>(三)總樓地板面積：7471.49平方公尺。 設計容積面積：9014.55平方公尺。 設計容積率：180%(含獎勵面積)≤180%</p> <p>(四)容積移轉面積：1742.81平方公尺(29%)。 綠建築獎勵：360.58平方公尺(6%)。 基地保水獎勵：901.45平方公尺(15%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層至四層：防空避難室、停車空間、機房空間。 地上一層：梯廳、管委會使用空間、防災中心。 地上二至十八層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房及、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車60輛，實設汽車153輛，自設汽車93輛； 應設機車133輛，實設機車133輛； 應設自行車34輛，實設自行車34輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>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。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案設計單位於105年8月10日檢送都審報告書到府，並錄案提送105年9月13日都審專案小組審議，決議如下：請設計單位依下列委員及作業單位意見修正，製作修正報告書送作業單位及委員確認後，續提</p>		

小組討論。

1、本府工務局書面意見：

- (1) 山坡地專章請逐條檢討，本案建築物及水保設施等有無位於平均坡度 30% 以上，請補充檢討。
- (2) 本案基地位於山坡地，涉基地高程及山坡地地形等請依技術規則及本市規定檢討 (GL、複壁等)。共構複壁及地下室破口請依山坡地地形建造執照基地地面認定及擋土設施設置審查規定檢討。
- (3) 機車位請依機車設置要點規定檢討。
- (4) 建築面積範圍請釐清。
- (5) 屋脊裝飾物 1/3 透空及投影面積合併檢討計算式有誤。
- (6) 雨遮外構造物是否符合 1/2 透空遮陽板規定或請提列為都審審查項目。
- (7) 裝飾柱請補充檢討。
- (8) 請檢附彩色建築線指示圖說。

2、本府交通局書面意見：

- (1) 請說明本案所臨中正東路二段 143 巷 12 弄計畫道路開闢期程及預計完成時間。
- (2) 請標示基地周圍可供人行、自行車行走之動線，及規劃自行車道。
- (3) 請補充停車場出入口最大型車輛車行軌跡及左右 60 度安全視角分析圖。
- (4) 為恐車行動線與人行動線交織恐致生安全疑慮。另人行道破口處建議增繪行穿線。
- (5) 請依建築技術規則檢討停車場車道坡度 (含汽車、機車、自行車) 並於圖面上標示。
- (6) 請於停車出入口設置安全警示措施以保障汽機車進出及夜間行車安全。
- (7) 為避免基地開發後造成周邊交通衝擊，請檢討停車空間是否滿足自身需求，未來禁止申設路邊停車。

3、開發管理科意見如下：前經 105 年 4 月 21 日新北府城開字第 1050656108 號函完成書面審查，申請移入接受基地之容積為 1,802.91 平方公尺，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 30% 之上限 (1802.91 平方公尺)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

4、坡審委員意見：

- (1) 請補充基地東北西南向之邊坡穩定分析。
- (2) 平面圖及剖面圖上請補充鄰近基地之相關排水設施。
- (3) 請以剖面圖說明與鄰房間之關係，如圍牆及水溝等。
- (4) 請說明現況測量圖基地右下方粗線代表之意義，請釐清。
- (5) 由於基地上下邊坡高差大，請於結構分析時考量不平衡土壓造成

之影響。

(6)基地下方疑似早期曾崩塌，請追加邊坡穩定分析。

(7)請標示說明基地後方現有擋土牆位置，並建議適度綠美化處理。

5、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(目前業務單位計算建築物絕對高度僅約 56 公尺)，另以比例法計算限高。

(2)有關 GOOGLE EARTH 最鄰近 3 點應有 1 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。另請放大圖說標示檢討。

(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)有關退縮 5 公尺及其後留設 10%法定空地部分：

1、請套繪鄰地既有建築，鄰地開發案及公園用地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，以利釐清其開放空間之連結性及公益性。

2、目前留設範圍位於基地之邊緣且形狀不方正，並以植栽阻隔對外部之串連，請以設計方式增加開放性及公益性。

3、請於出入口設置開放空間指示牌並將範圍及管理維護方式納入規約載明。

4、請標示開放空間之高程，並建議設置供公眾休憩之停留空間。

(5)臨淡水河之建築立面應以正立面設計並避免設置空調主機及工作陽台，請再予調整。

(6)山坡地建築技術規則請專章逐條檢討，並請檢附坵塊分析圖。

6、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部分。另提出對周邊環境之友善方案不得與相關獎勵退縮重複，目前留設方式以灌木阻隔對外連通，僅留設樓梯對外使用，請加強開放性。

(2)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。

(3)有關協助未開闢計畫道路開闢部分，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。

7、請依新北市都市設計審議原則第一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)。

8、人車行動線部分：

(1)本案車道出入口寬度應小於 6 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)請於平面圖標示本案高層緩衝空間設置位置。

9、景觀綠化部分:

(一)景觀剖面圖請標示原始地形,另植栽倘遇地下室開挖範圍請以降版處理。

(二)地面層景觀及排水系統部分請標示相關高程。

(三)地面層供公眾使用開放空間請避免使用投樹燈具,並請以圖說標示說明開放空間燈具位置。

(四)透水面積應大於 80%法空檢討部分倘位於開挖範圍,其覆土深度需大於 60 公尺始得計入,並請檢附相關剖面圖說。

10、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。

11、請加大平面圖比例,外牆裝飾物(裝飾柱)請依建管規定檢討。

12、屋脊裝飾物建議採金屬構架及高度以不超過 6 公尺為原則,並請依建管規定檢討透空率及耐風、耐震、耐候等結構安全項目。

13、報告書內容:

(1)請補附建造申請書。

(2)有關新北市都市設計原則之法令檢討部分,請釐清建造執照掛建日與法令實施之關係。

(3)請補附消防局核准之消防車救災活動空間之圖說。

(4)請加大建築圖說之比例,詳細標示尺寸以利閱讀。

(5)請補充擬開闢計畫道路開闢土地權屬及洽辦道路主管機關之文件。並釐清基地周邊開闢及未開闢道路範圍。

(二)本案設計單位於 105 年 11 月 29 日檢送都審報告書到府,並錄案提送 105 年 12 月 16 日都審專案小組審議,決議如下:請依下列意見修正,製作修正對照圖表並綜整報告書內容,經作業單位確認後,因本案涉及建築物高度放寬應續提大會討論。

1、交通局意見(書面):請依本局前次意見三,請補充停車場出入口最大型車輛車行軌距,餘本局無意見。

2、工務局意見(書面):

(1)GL 請清楚標示於平面圖,並依本市規定檢討。

(2)機車停車位數量大於 100 台以上,請依機車設置要點設置專用車道。

(3)建築面積範圍仍未見釐清。

(4)屋脊裝飾物既經提列都審審查本局無意見

(5)雨遮外構造物未符 1/2 透空規定,請提列為都審審查項目

(6)裝飾柱檢討有誤,柱與裝飾柱長度需合計不得超過立面長度 2/5,請再重新檢討。另請提列為都審審查申請項目(封面)。

(7)高層建築物專章請重新檢討(高層緩衝空間上方有無頂蓋,請再釐清、特別安全梯請確實檢討)。

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及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地高程(目前業務單位計算建築物絕對高度僅約 64 公尺，本案目前為 64.20 公尺，請調降樓高。
 - (2)有關退縮 5 公尺及留設 10%法定空地部分：
 1. 請套繪鄰地既有建築，鄰地開發案及公園用地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，以利釐清其開放空間之連結性及公益性。
 2. 目前開放空間留設範圍位於基地西側，與沿街人行道尚有約 3 公尺高程差，且以人行道樹木阻隔動線進出請以設計方式加強對外使用之可及性。
 - (3)臨淡水河之建築立面應以正立面設計並避免設置空調主機及工作陽台，請再予調整，並遮蔽美化方式處理。
- 4、容積移轉環境友善方案部分：
- (1)本案申請容積移轉(29%，1742.81 平方公尺)，目前提出環境友善方案為提供基地北側開放空間 649.14 平方公尺，為加強開放空間之連結，部分北側請增加連接通道，並納入友善方案，提供公眾使用，並請規劃無障礙坡道以確保通行順暢。
 - (2)請加大比例尺標示南側之鄰地(水仙段 628 地號)開放空間留設方式(申請開放空間獎勵空間或高度放寬留設之空間)，以確保與本案開放空間之延續與串聯。
- 5、人車行動線部分：
- (1)依「新北市都市設計審議原則」第 3 點第 2 款第 3 目規定，本案汽車數量為 153 部，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。
 - (2)請於平面圖標示本案高層緩衝空間設置位置，並檢討上方淨高。
- 6、景觀綠化部分：
- (1)臨路側請先留設 1.5 公尺植栽槽後再設置人行道，以確保人行安全。請以全區完整之規劃圖(包含 696、697 地號)說明景觀設計內容。
 - (2)為確保高度放寬及容積移轉所提供開放空間的可及性，請調整喬木位置，並留設足夠的通行寬度。
 - (3)景觀剖面圖請標示原始地形，另植栽倘遇地下室開挖範圍請以降版處理。
 - (4)透水面積應大於 80%法空檢討部分倘位於開挖範圍，其覆土深度需大於 60 公分始得計入，並請檢附相關剖面圖說。
- 7、屋脊裝飾物高度請修正為 6 公尺，裝飾柱部分請依程序辦理。
- 8、無障礙坡道部分請加強夜間照明，確保通行安全。
- 9、開放空間請設置告示牌，以明確界定公、私有領域。

10、請補附基地坵塊圖，並以多向剖面說明高程關係。

11、相關單位意見請酌參。

(三)本案設計單位於106年4月25日檢送都審報告書到府，並錄案提送106年5月19日第6次大會討論，決議如下：依下列意見修正後通過，並製作修正對圖表並綜整報告書內容，依程序辦理核備。

1、建築物高度部分經檢討符合龍米路觀看建築基地後側大屯山之自然天際線20%高度不受該建築物遮蔽，經委員會討論後同意規劃內容。為保護景觀及減少視覺影響，請取消屋頂突出物以外之屋脊裝飾物。

2、本案臨8公尺計畫道路，基地面積為5,008.09平方公尺，申請容積移轉29%(1,742.81平方公尺)，申請單位提出容積移轉環境友善方案於基地西側規劃開放空間649.14平方公尺部分，請再增加300平方公尺，作為公眾使用開放空間。並開放空間部分請考量無障礙以順平處理，降低與計畫道路之高程差，及採全開口方式規劃，以增加該部分開放空間開放性及可及性。

3、為避免地下室外牆造成人行空間的壓迫性，請加強擋土牆綠化並以逐層退縮方式處理。

4、雨遮部分請依工務局工作手冊及建築相關法令檢討後設置，不同意放寬，以減少視覺壓迫。

5、報告書內容部分：

(1)坵塊圖建議與建築線平行方式檢討。

(2)請補充基地保水設計之相關設計說明及規劃圖說，並以專章檢討。

(3)請以實景模擬建築物與現況之合成圖說。

(4)報告書中有關不可綠化面積部分計算有誤，請依照土地使用分區使用管制要點檢討。

(5)本案法定汽車位應為133輛，請更正相關檢討內容。

(四)本案係於106年5月19日第6次大會討論，會議結論為修正後通過，惟依照「新北市都市設計及土地使用開發許可審議設置要點」展期期間超過3個月應再提都設會確認，設計單位於107年2月9日提送修正報告書至府。

八、以上提請107年4月10日專案小組審議。

相關
單位
意見

一、本府交通局意見(書面)：同前次會議紀錄，本局無意見。

二、本府工務局意見(書面)：

(一)保水獎勵開挖面積計算是否符合規定，請釐清。

(二)裝飾柱檢討立面長度部分，應包含柱及裝飾柱，目錄頁碼有誤請一併修正。

(三)停車空間車道斜率請標示。

(四)地下室露出地面部分應設置複壁，請檢討是否設置完全。

(五)基地內通路請依建築技術規則建築設計施工編第2條關規定檢討。

(六)陽台範圍內是否設置管道間請釐清，或請檢討納入容積計算。

	<p>(七)屋突平面圖不全，併請釐清是否涉及屋脊裝飾物。</p>
<p>決議</p>	<p>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。</p> <p>一、本案設置屋脊裝飾物部分請依前次會議紀錄，為保護景觀及減少視覺影響，請取消屋頂突出物以外之屋脊裝飾物。</p> <p>二、本案北側及東側作為公眾使用開放空間部分，請考量無障礙以順平處理，降低高程差，以增加該部分開放空間開放性及可及性，並增加街道家具，供民眾休憩停留使用，另開放空間垂直面視覺衝擊，請調整其規劃設計。</p> <p>三、沿街人行道部分請順平無高差處理，以便民眾通行。</p> <p>四、本案臨道路側綠化部分，原則同意依前次專案小組會議紀錄臨路側先留設 1.5 公尺植栽槽後再設置人行步道，以確保人行安全，並提請坡審放寬。</p> <p>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。</p> <p>六、相關單位意見請酌參。</p>



案由	嘉泥建設開發淡水區望高樓段 22 地號等 8 筆土地集合住宅新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市淡水區望高樓段 22 號等 8 筆土地。</p> <p>二、設計單位：陳茂垠建築師事務所 建築師：陳茂垠。</p> <p>三、申請單位：嘉泥建設開發股份有限公司 負責人：黃永志。</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 4 層、地上 23 層鋼筋混凝土構造，共 256 戶</p> <p>(二)建築基地面積：5,068.1 平方公尺。 設計建築面積：1,335.78 平方公尺。 設計建蔽率：26.36% < 50%</p> <p>(三)總樓地板面積：30,597.8 平方公尺。 設計容積面積：14,650.86 平方公尺。 設計容積率：289.08% < 200% × (1+15.64%+30%)=291.28%</p> <p>(四)開放空間獎勵：1,585.21 平方公尺。(15.64%) 容積移轉：3,040.86 平方公尺。(30%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下： 地下一至四層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：管委會空間。 地上二至二十三層：集合住宅。 屋突一至三層：梯間、水箱、機房。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 256 輛，實設 256 輛。 應設機車 256 輛，實設 256 輛。 應設自行車 64 輛，實設 64 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 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： (一)本案設計單位於 105 年 3 月 15 日檢送都審報告書到府，並錄案提送 105 年 3 月 25 日都審專案小組審議，決議如下：請設計單位依下列委員及作業單位意見修正，製作修正報告書送作業單位及委員確認後，續提小組討論。</p> <p>1、本府交通局意見： (1)本案為第二類建築物，規劃汽車停車位 256 席、機車停車位 256</p>		

席，未達提送交評門檻。

- (2) 本案機車位數量前後不一致，請再行檢視確認。
 - (3) 請補充自行車停車位數量並說明停車動線。
 - (4) 請於圖說補充說明各車種停車位長寬。
 - (5) 請補充說明基地鄰接之計畫道路是否已開闢完成並開放通行。車道出入口請設於次要道路，並套繪最大車行軌跡，進出動線採右進右出。
 - (6) 請補充說明汽、機車坡道之坡度是否符合規定。
 - (7) 請檢討將無障礙停車位統一設置於地下壹層，以利行動不便者尋找車位，另請檢討將該停車位設置於鄰近梯廳處，避免動線與汽車動線交織。
 - (8) 基於環境友善請考慮捐贈 YouBike 場站、設備、公車候車亭及智慧型站牌。
 - (9) 請標示周邊開發案停車場出入口及路口與本案停車場出入口相對位置及距離。
 - (10) 請補充外部人行道、自行車道之規劃。
 - (11) 臨路口交通警示設施不足請增設。
- 2、本府工務局意見：
- (1) 本案建築物涉山坡地範圍興築，請依技術規則山坡地專章檢討，並就原始地形、複壁設置等依本市規定檢討。
 - (2) 屋脊裝飾物請依規定檢討透空並依規定採輕量之構造。
- 3、有關本案部分基地位於山坡地範圍，其建築物高度請依建技規則 268 條檢討，並請釐清是否申請山坡地建築物高度放寬，倘有請依相關法令檢討。
- 4、開放空間獎勵部分：
- (1) 開放空間獎勵部分請依新北市都市設計審議原則第 1 點及建技規則規定計算列式檢討其獎勵值。
 - (2) 沿街式步道應全長等寬留設，請釐清本案之設置寬度。
 - (3) 有關廣場式開放空間有效獎勵深度應在 10 公尺以下，超過部分原則不予以獎勵，惟確有連通性及商業活動使用須經本市都審委員會同意，另目前留設位置於建築物之主要出入口，其開放性顯不足，請再予調整。
 - (4) 前項開放空間範圍內建議增加街道家具或遊具設施等供附近居民使用，以增加公益性，另留設範圍請納入規約載明。
 - (5) 請釐清地面層是否申請公服空間，倘有亦請納入規約載明。
 - (6) 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」規定檢討並計算公共開放空間維護管理基金。
- 5、有關容積移轉部分請依新北市都市設計審議原則第 5 點第 1 款規定專章檢討，另目前提出之容移友善方案部分與開放空間範圍重複計算，故請再另提相關友善方案。

6、有關申請屋脊裝飾物部分，其材質建議採金屬且高度以 6 公尺以下為原則(目前規劃 9 公尺)，另請依建管規定檢討透空。

7、人車行動線部分：

(1)車道出入口之色系應與人行空間整體設計並順平，另車道於人行道出入口寬度應小於 6 公尺，且應自法定退縮或開放空間獎勵範圍後留設 6 公尺停等空間。

(2)垃圾暫存空間應鄰近垂直動線核，請依新北市都市設計審議原則第 6 點第 1 款規定檢討。

(3)考量行動不便者之使用需求，無障礙停車位請鄰近垂直動線規劃。

(4)自行車數量請以四分之一機車位數設置。

(5)請檢附本府消防局之核定圖說。

8、景觀綠化部分：

(1)請補附坵塊分析圖，並於地面層景觀標示基地高程及鄰路及鄰地之高程。

(2)景觀剖面圖請補附平面索引圖。

(3)有關地面層綠化面積及綠覆率檢討請確實依規定列式檢討計算，另喬木覆土深度應大於 1.5 公尺。

(4)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，請補附開挖範圍內之剖面圖說。

(5)供公眾使用之人行空間請避免採用投射燈具。

(6)考量行走之舒適性，沿街式步道建議不要採

(7)有關基地排水部分請確實標示排水溝位置、高程(含周邊道路及鄰地)。

9、報告書內容：法令檢討請確實標示圖說頁碼、相關平面圖請標示空間名稱。

(二)本案設計單位於 106 年 6 月 29 日檢送都審報告書到府，並錄案提送 106 年 7 月 28 日都審專案小組審議，決議如下：請設計單位依下列委員及作業單位意見修正，製作修正報告書送作業單位及委員確認後，續提小組討論。

1、本府工務局意見：

(1)本案建築物涉山坡地範圍，請依技術規則山坡地專章檢討，原始地形請依本局 104 年 3 月 9 日認定及執行方式檢討(現況及原始)，另涉基地高程及山坡地地形、1.5 公尺人行步道、開挖面積等請依技術規則及本市規定檢討(GL、複壁等)。

(2)屋脊裝飾物透空遮牆請依技術規則規定檢討並依規定採輕量構架。

(3)綠化檢討內容，請再確認。

(4)無遮簷人行道範圍及 2.5 公尺淨空部分請標示。

2、本府交通局意見(書面)：

(1)本案本次規畫設有店鋪，屬一類建築，車位設置已達 150 席以上，請依規定提送交評審查。

- (2)無障礙停車位數量請依規定檢討設置，宜鄰近垂直梯廳處並避免跨越車道。
- (3)本案規畫捐贈公共自行車租賃站場站及設備，應於基地內留設4*40或6*20之空間以利建置。
- (4)停車場出入口請清楚標示基地停車場出入口之設計規劃(包含車道配置、寬度、緩衝空間、等候空間、5公尺截角圖弧、60度視距分析、安全警示設施、套繪最大車行軌跡)。
- (5)停車場破口臨人行道處請增繪行穿線。
- (6)本案容移容獎大於3,000平方公尺，經查基地現址設有公車站牌為有友善鄰里，請於原地留設並捐贈候車亭與智慧型站牌。

3、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):

- (1)依報告書P2-1所示本案申請土地似位103年7月9日核定實施「擬定淡水都市計畫(第三次通盤檢討原綠一、二、三用地附帶條件市地重劃地區)細部計畫」案內，請申請人再予釐清。
- (2)本案無檢討都市計畫法新北市施行細則及無檢討是否符合土地使用分區管制要點第22點規定設置雨水貯留滯洪及涵養水份再利用設施。
- (3)報告書P4-1面積表未有開挖率、停車空間、戶數…等檢討內容，且未寫明各層樓建物用途。
- (4)本案申請開放空間獎勵，請依土地使用分區管制要點第10點規定檢討獎勵額度，並請依都市計畫法新北市施行細則第48條規定，應設置公共開放空間管理維護基金，專戶儲存負責管理運用。
- (5)報告書1層平面圖未標示前院深度及未標示是否符合土管第6點(三)住宅區面臨計畫道路10公尺以上之規定事項。
- (6)報告書第4章及第6章建築面積不同，請依土地使用分區管制要點第20點規定詳細檢討綠化面積是否符合。

4、容積移轉環境友善方案：

- (1)本案申請容積移轉(30%，3040.86平方公尺)，目前申請單位提出的友善方案為設置YOUBIKE停放區30輛(59.08平方公尺)、沿街開放空間(122.61平方公尺)、鄰里公園(141.97平方公尺)合計323.66平方公尺，因8公尺計畫道路未開闢，請加強友善方案周邊動線的景觀及休憩設計。
- (2)有關設置YOUBIKE部分所涉及之車位數、空間、設備請先洽交通局辦理。
- (3)請說明本案現有公車候車位置，並結合友善方案整體設計。
- (4)請於平面圖說標示送出基地與接受基地之空間關係，並儘量以基地鄰接未開闢計畫道路為送出基地。

5、景觀綠化部分：

- (1)地面層供公眾通行使用人行道應取消投射燈具，並以景觀高燈或矮燈加強地面層照明。

- (2) 車道出入口請延續人行道鋪面，並確保順平處理。
 - (3) 請補充檢討基地綠覆率，並加強中正路二段 20 公尺至 8 公尺計畫道路路徑之景觀設計。
- 6、屋脊裝飾物部分經委員會討論後同意設置
- 7、報告書內容：
- (1) 請補附土地登記簿謄第一類本地號全部。
 - (2) 報告書部分請加強圖說清晰度並標示尺寸。
 - (3) 有關本案部分基地位於山坡地範圍，其建築物配置於法定山坡地範圍外，請標示檢討水保設施。
 - (4) 補充雨水收集利用系統圖說
 - (5) 請詳細標示說明基地與周邊環境高程差
- 8、相關單位意見請酌參。
- (三) 本案設計單位於 106 年 11 月 6 日檢送都審報告書到府，並錄案提送 106 年 11 月 29 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、本府工務局意見(書面)：
- (1) 屋脊裝飾物部分倘經都審委員會審議通過，本項無意見。
 - (2) 一層高度請依相關規定檢討釐清，另店鋪空間請依「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」相關規定檢討。
 - (3) 請補充檢討容積、建築面積計算情形。
 - (4) 管委會空間與大廳應實質區隔，請檢討
 - (5) 一層平面空間名稱請詳填，是否涉及應檢討容積部分請釐清。
 - (6) 法空上方過樑應檢討建築面積，請釐清。
 - (7) 二樓是否涉及露臺空間及露臺上方過樑(應檢討容積)部分，請釐清。
 - (8) 緊急升降機、排煙室、特別安全梯等相關規定請依建築技術規則建築設計施工編地 4 章相關規定檢討。
 - (9) 屋突設置管委會空間請取消。屋突用途請依技術規則建築設計施工編相關規定設置。
- 2 本府交通局意見(書面)：
- (1) p0-22 本案規劃設置公共自行車租賃站，留設面積扣除植栽及其它地面設備後淨留設面積應符合 4*40m 或 6*20m 之面積，並捐贈相關設施設備(20 柱 40 台車輛)，相關圖說請於報告書中明確標示，並應併交評送府審查。
 - (2) 本案停車場出入口處現址設有新巴士停靠站，為避免未來車輛進出與新巴士停靠產生衝擊，請妥善規劃該區之交通動線及進出口之警示設施，以提升行車安全；申請移設新巴士站位，應洽公所確認，倘未經同意則仍建議於基地範圍內調整。
- 3、本案申請容積移轉(30%，3,040.86 平方公尺)，請加強基地南側沿 8 公尺道路側之動線串聯，並增加一處人行步道開口，以加強開放空間

	<p>之可及性，開放空間及友善方案應扣除排氣燉，並避免妨礙開放空間之使用。</p> <p>4、開放空間及友善空間應增加街道家具，增加使用性及公益性。</p> <p>5、請依前次小組決議補充標示基地、道路與鄰地高程關係，並增加剖面圖說。</p> <p>6、排水部分請再補充說明系統圖說，並加強整合綠地排水系統。</p> <p>7、植栽樹種應納入原土層及開挖區域之考量。</p> <p>8、地下室規劃車道動線建議可採迴路性設計。</p> <p>9、開放空間獎勵範圍，地下室應採降板處理，植栽樹穴及樹圍石等應不得突出地面，以利雨水入滲。</p> <p>10、考量配合消防車救災位置及動線，原則同意一樓高度放寬至6公尺</p> <p>11、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。</p> <p>12、相關單位意見請酌參。</p> <p>(四)本案設計單位於107年3月7日檢送都審報告書到府</p> <p>八、以上提請107年4月10日專案小組審議。</p>
<p>相關 單位 意見</p>	<p>一、本府交通局意見(書面):</p> <p>(一)p2-37 經查現況公車站牌為新巴士為公所管轄，有關站牌移設請洽公所辦理，非經同意不得逕自移設。</p> <p>(二)本局已於106年9月30日新北交規字第1061896476號函提供第一次審查意見，請併都設審查意見修正後送府續審。</p> <p>二、本府工務局意見(書面):</p> <p>(一)屋脊裝飾物透空遮牆檢討應自屋頂面起算，請修正。</p> <p>(二)不可綠化範圍檢討請依土管第20條規定計算。</p>
<p>決議</p>	<p>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，經作業單位確認後，續提大會討論；倘無法依歷次小組會議紀錄修正，本案予以駁回。</p> <p>一、本案申請容積移轉(30%，3,040.86平方公尺)，前次決議中說明需加強基地沿8公尺道路側之動線串聯，並增加一處人行步道開口，以加強開放空間之可及性，順平規劃，惟本次仍未依第3次專案小組會議紀錄修正開放空間可及性，因本次已召開第4次專案小組，倘設計單位未積極依決議確實修正將依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」駁回其申請。</p> <p>二、請說明本案基地周邊計畫道路開闢狀況，確保8公尺側之廣場式開放空間得以通達及符合相關規定。</p> <p>三、屋脊裝飾物高度不得超過6公尺、須符合建管規定之透空率及投影面積，本案設置4.5公尺屋脊裝飾物，請標示材質應為金屬構架，並將屋脊裝飾物會管理方式納入公寓大廈管理規約，並續為討論。</p> <p>四、本次新增公服空間部分，未符工務局有關公共服務空間設置規定，</p>

請取消該項獎勵申請。

五、請調整街道燈具，並減少投樹燈之設置。

六、本案排水設施設置規劃請重新調整。

七、樹種部分請選擇原生種植物種植。

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及放寬內容。

九、相關單位意見請酌參。



案由	台北港埠通商八里區小八里盆中小段 335 地號(部分)1 筆土地台北港第 2 散雜貨中心堆置新建工程	案號	第三案
說明	<p>一、申請位置：新北市八里區小八里盆中小段 335 地號(部分)，1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：鄭豐年建築師事務所 建築師：鄭豐年</p> <p>三、申請單位：台北港埠通商股份有限公司 負責人：郭家名</p> <p>四、土地使用分區：港埠專用區(建蔽率 70%，容積率 210%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 6 層地下 1 層，鋼骨構造，共 3 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：5,050 平方公尺。 設計建築面積：3,523.05 平方公尺。 設計建蔽率：69.76% ≤ 70%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：3,523.05 平方公尺。 設計容積面積：3,523.05 平方公尺。 設計容積率：69.76% ≤ 210%。</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下： 地上一層：散雜貨堆置場。</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車 13 輛，實設 13 輛。 應設機車 13 輛，實設 13 輛。 應設自行車 4 輛，實設 4 輛。</p> <p>(六) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「變更臺北港特定區計畫細部計畫(配合區段徵收開發修訂土地使用分區管制要點)書」第 20 點規定，本計畫區應先經新北市都市設計審議委員會依『新北市都市設計審議原則』及『臺北港特定區都市設計準則』審議通過後始得發照建築。爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：本案設計單位於 107 年 3 月 2 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 107 年 4 月 10 日專案小組審議。</p>		
相關單位意見	<p>本府交通局意見(會後書面)：</p> <p>一、旨案車道破口請標示寬度，並檢討最大車行軌跡，以確認破口寬度符合需求。</p> <p>二、本案於停車場出入口處設置裝卸車位，請標示裝卸貨物之動線並檢討裝卸貨物與車輛進出可能產生交織，請研議合理之管理方法或移設裝卸車位。</p>		
	<p>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。</p> <p>一、本案因設計斜屋頂之投影面積超過總屋頂投影面積四分之三，申請放寬都審原則第 6 點屋頂 1/2 綠化部分，專案小組原則同意以喬木</p>		

決

加倍設置替代。

議

- 二、請套繪鄰地配置圖，說明人行串連關係。
- 三、本案規劃車道寬度為 12 公尺，因考量工廠實際進出貨需求，專案小組同意放寬都審原則第 3 點汽機車車道寬度以 6 公尺以下設置，並請說明行車軌跡及詳實檢討車道寬度。
- 四、考量本區氣候條件及臨海區位，目前規劃樟樹請考量耐候性並另選擇樹種，灌木亦請選擇具有一定高度樹種。
- 五、景觀剖面植草磚標準圖請修正並合理設計，及綠覆率請以都市設計審議原則第 7 點規定計算。
- 六、請依實際需求規劃垃圾回收處理空間及位置，應具有除臭、沖刷及通風等功能，供維護環境整潔。
- 七、P. 19 及 P. 39 之屋頂規劃方式不同，請釐清。
- 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及放寬內容。
- 九、相關單位意見請酌參。

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 107 年 4 月 10 日(星期二) 上午 09 時 30 分

貳、 地點：新北市政府 11 樓 1137 會議室

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
	江委員坤源	江坤源	鄭委員晃二	
	古委員禮淳	古禮淳	張委員銀河	張銀河
	高委員文婷			
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	副總工程司		
	本府城鄉局都設科		曾淑玲	吳岳樺
	本府城鄉局都設科			黃若鈺
				許哲璋
			吳國勝	

單位	職稱	簽名處
悅寶實業股份有限公司		
李兆嘉建築師事務所	建築師	李兆嘉
嘉泥建設開發股份有限公司	開發部	關翰
陳茂垠建築師事務所	李賜芸代理陳茂垠建築師	
台北港埠通商股份有限公司	副總	劉政豐
鄭豐年建築師事務所	建築師	鄭豐年

單位人員

