

## 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



22001

新北市板橋區中山路1段161號

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10月8日  
發文字號：新北府城設字第1071897586號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨

主旨：檢送107年9月25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9月12日新北城設字第1071764415  
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，都審案視為終結，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、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、森原建設股份有限公司、賴  
良政建築師事務所、陞鴻興業股份有限公司、李兆嘉建築師事務所、興鴻暘  
建設股份有限公司、謝政吉建築師事務所

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)



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：107.9.25 星期二 上午 09 時 30 分

會議地點：新北市政府 11 樓東側第二會議室(1137)

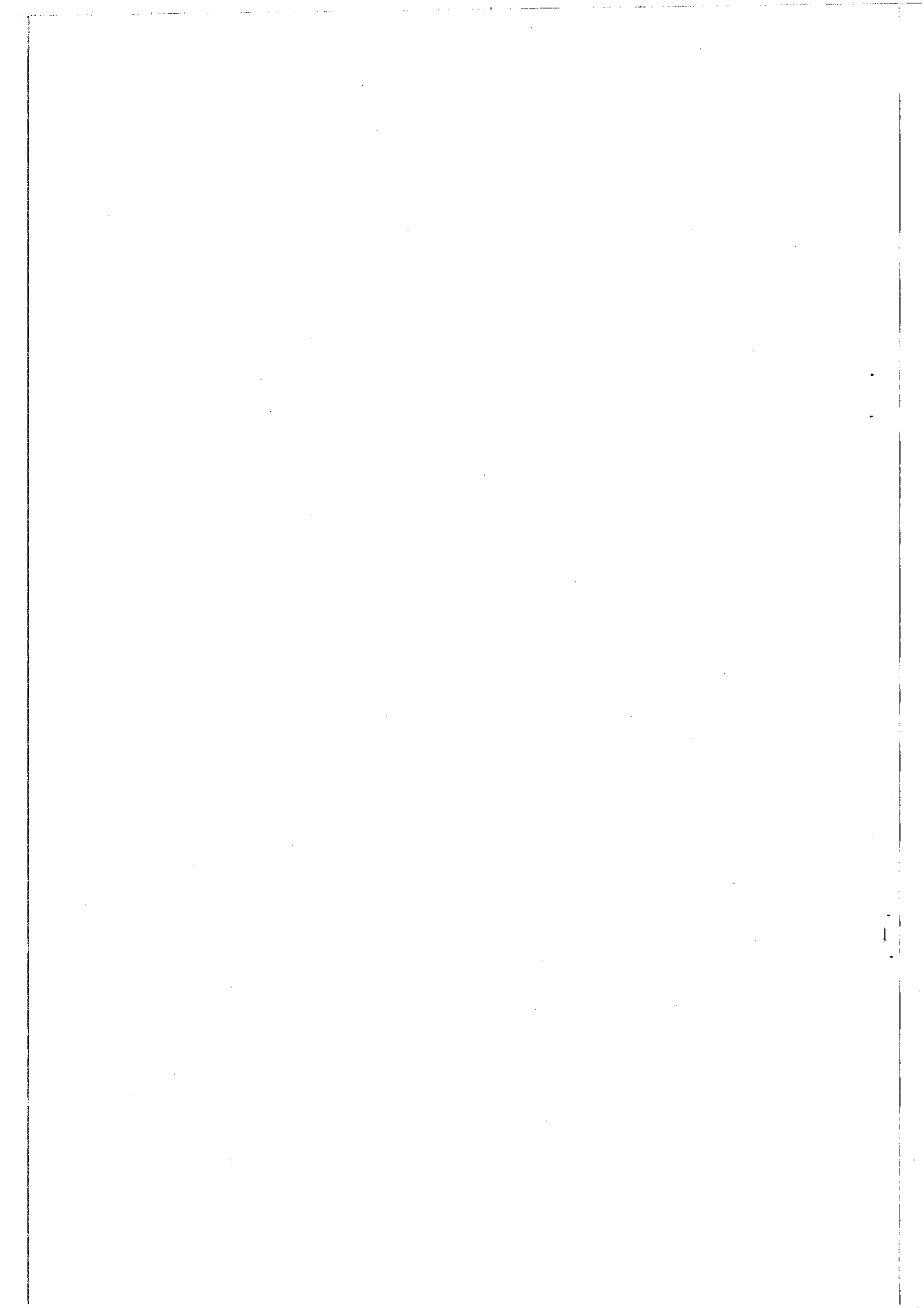
## 一、作業單位報告 (09:30-10:00)

## 二、討論案 (10:00-)

- (一) 森原建設淡水區馬偕段 425 地號等 4 筆土地集合住宅新建工程。
- (二) 陞鴻興業淡水區馬偕段 408-3 地號等 8 筆土地集合住宅新建工程。
- (三) 興鴻暘建設淡水區馬偕段 132-3 地號等 14 筆土地集合住宅新建工程。
- (四) 森原建設淡水區馬偕段 271、272 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程

## 三、臨時動議

## 四、散會



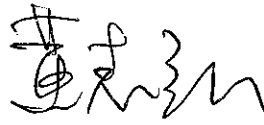
新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議 簽到冊

壹、時間：中華民國 107 年 9 月 25 日(星期二) 上午 09 時 30 分

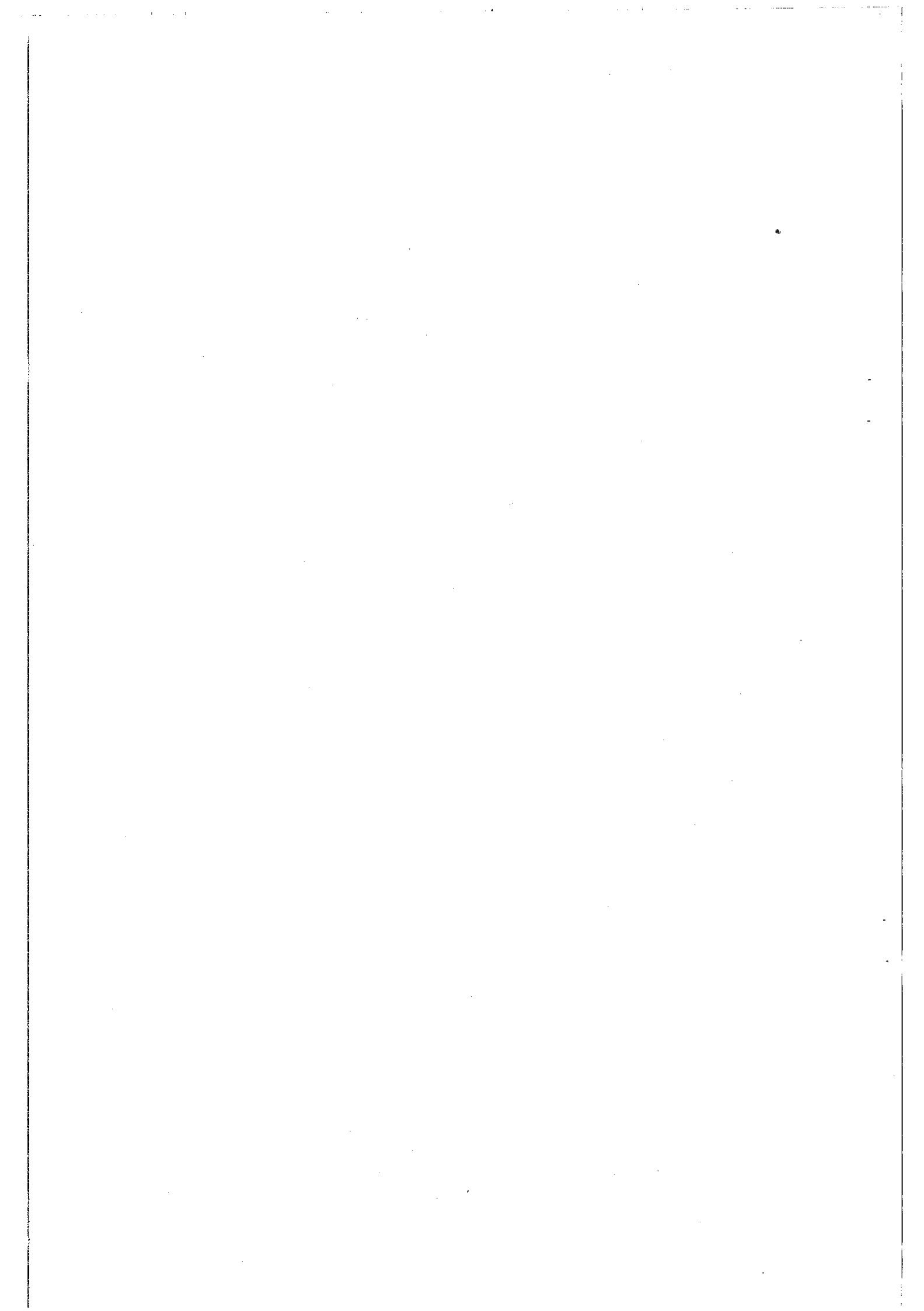
貳、地點：新北市政府 11 樓 1137 會議室

參、主持人：黃老師志弘

肆、出(列)席單位/人員：

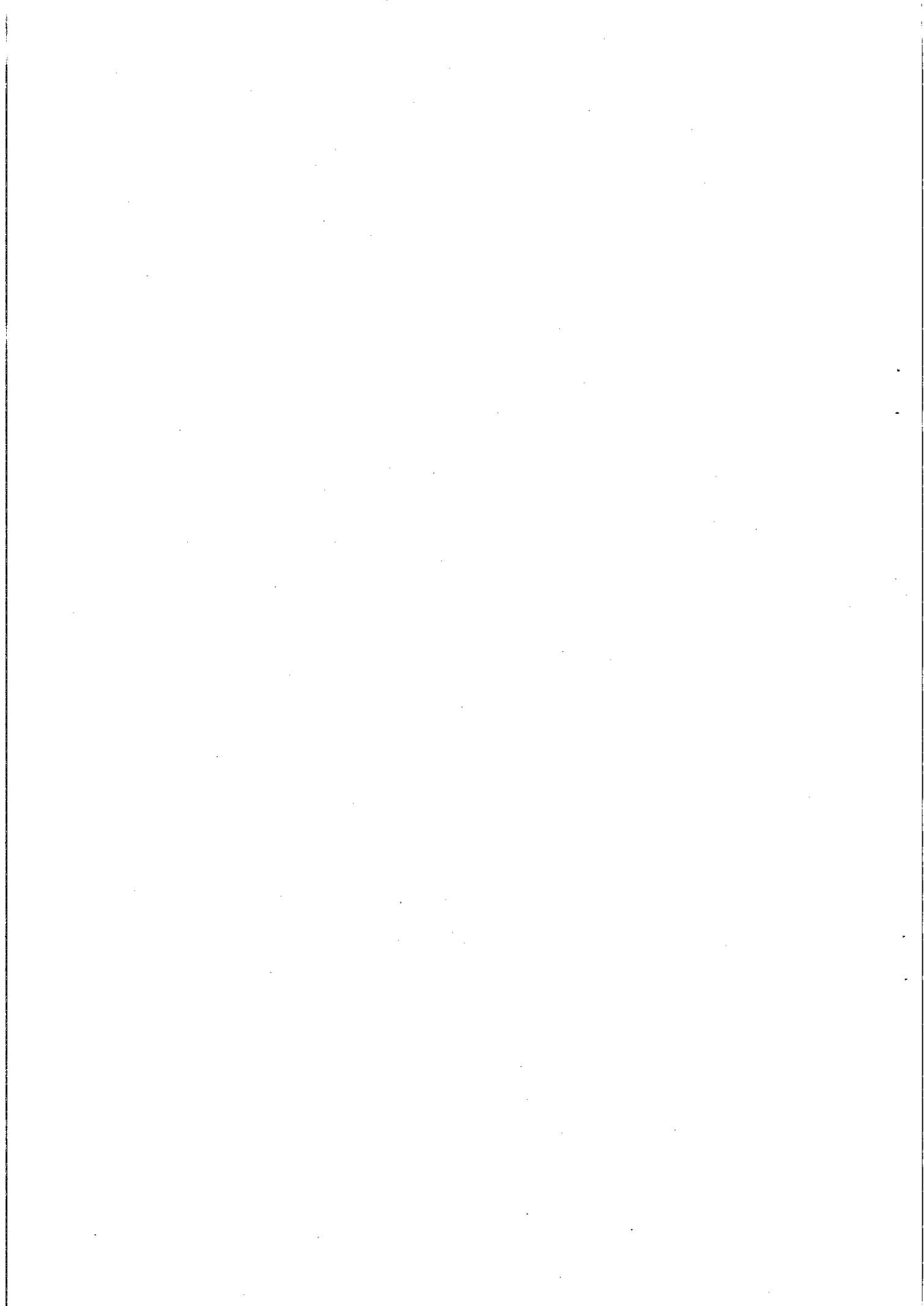


| 出席委員 | 委員       | 簽名處   | 委員    | 簽名處 |
|------|----------|-------|-------|-----|
|      | 江委員坤源    | 江坤源   | 鄭委員晃二 |     |
|      | 古委員禮淳    | 古禮淳   | 張委員銀河 | 張銀河 |
|      | 高委員文婷    |       |       |     |
|      |          |       |       |     |
| 單位人員 | 單位       | 職稱    | 簽名處   |     |
|      | 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 |       | 秦子傑   |     |
|      | 本府城鄉局都設科 |       | 王子志   |     |
|      |          |       |       |     |
|      |          |       |       |     |



| 單位         | 職稱  | 簽名處     |
|------------|-----|---------|
| 森原建設       |     | 孫步琦 (代) |
| 賴良政建築師事務所  |     | 孫淑育 (代) |
| 陞鴻興業股份有限公司 |     |         |
| 李兆嘉建築師事務所  | 建築師 | 李兆嘉     |
| 興鴻暘建設      |     | 孫淑育 (代) |
| 謝政吉建築師事務所  | 建築師 | 謝政吉     |
|            |     |         |
|            |     |         |
|            |     |         |
|            |     |         |
|            |     |         |
|            |     |         |
|            |     |         |
|            |     |         |

單位人員





| 案由 | 森原建設淡水區馬偕段 425 地號等 4 筆土地集合住宅新建工程  | 案號 | 第一案 |
|----|---|----|-----|
| 說明 | <p>一、申請位置：新北市淡水區馬偕段 425 地號等 4 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：森原建設股份有限公司 負責人：曹尚憲。</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 19 層、地下 4 層鋼筋混凝土構造，共 162 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：5,031.79 平方公尺。<br/> 設計建築面積：1,534.88 平方公尺。<br/> 設計建蔽率：30.50%≤40%。</p> <p>(三)總樓地板面積：18,324.58 平方公尺。<br/> 設計容積面積：9,057.22 平方公尺。<br/> 設計容積率：179.99%≤180%(含獎勵面積)</p> <p>(四)容積移轉面積：1,751.06 平方公尺(29%)。<br/> 基地保水獎勵：905.72 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：防空避難室兼停車空間。<br/> 地上一層：入口門廳、集合住宅。<br/> 地上二至十九層：集合住宅。<br/> 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 162 輛，實設汽車 164 輛，自設汽車 2 輛。<br/> 應設機車 162 輛，實設機車 162 輛。<br/> 應設自行車 41 輛，實設自行車 41 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：<br/> 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：<br/> (一)本案設計單位於 105 年 5 月 18 日檢送都審報告書到府，並錄案提請 105 年 6 月 3 日山坡地暨都市設計聯席專案小組審議，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. 本府工務局意見：</p> |    |     |

(1)新闢道路高程應洽主管機關確認，另設計基地高程則應依技術規則及前開事項檢討。

(2)供公眾開放空間及回饋方案另於非交通節點處破口，是否合宜應酌於考量，且開放性、可及性是否適當提請委員會討論。

#### 2. 本府交通局意見：

(1)自行車數量依照新北市都市設計審議原則內容以法定機車數量四分之一設置，並標示本案基地自行車停放位置。

(2)請並標示本案停車場出入口位置與鄰近建案停車場出入口之距離。

(3)請於停車場出入口套繪最大車行軌距，並標示基地各種車輛(汽車、機車、自行車、垃圾車)進離場動線規劃。

(4)請依建築技術規則檢討車道坡度是否適合汽機車使用。

(5)請標示本案自行車道設置及自行車行走動線。

#### 3. 坡審委員意見：

(1)本案開挖工法正確且無順向坡問題，故申請建築物高度放寬原則同意。

(2)基地西側較低，請釐清是否有上浮力問題。

(3)下坡面入岩深度不深，且部分不在岩壁面，請說明是否有基礎不均勻沉陷造成滑動情形，另地震時是否有傾倒問題。

#### 4. 山坡地建築物高度放寬：

(1)本案報告書申請高度放寬後之建築物高度(86.33M)與 GOOGLE EARTH 模擬檔案(77.4M)不符，請釐清。

(2)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，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，其建築高度限高以海平面起計算保留後方 20%最近山脊線之高度後扣除基地高程，另以比例法計算限高。

(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)有關應退縮 5 公尺及其後留設 10%法定空地部分：

a. 本案開放空間留設位置請考量與鄰近公共設施或既有住宅或梅樹坑溪親水空間等串聯，以達公益性。

b. 有關退縮 5 公尺以階梯方式設置，其公益性不足，建議考量無障礙空間處理並考量串聯至周邊既有住宅區。

c. 應退縮之 10%供公眾使用之法定空地面積部份請標示色塊並列式計算，另目前留設範圍部分坡度過陡為保留原始地形，開口部分以階梯連接且開口過小，其開放性及公益性不足，請詳細調查鄰地動線及配合公共設施及公眾使用需求再予調整。

d. 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。

e. 請於地面層平面標示相關高程(含周邊道路及鄰地)及套繪鄰地開發案之地面層景觀，以利瞭解開放空間之關係。

(5)視覺通透率請以 G.L 以上之最大垂直面寬檢討(含頂蓋或雨遮或外

牆裝飾物)，正向面寬應小於側向面寬(應以垂直線檢討)，另本案放寬前後之視覺景觀通透率差異性不大，請再予說明申請高度放寬之合理性。

- (6) 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。
  - (7) 放寬前後之各向建築立面請確實檢附對照。
  - (8) 高度放寬前後之開挖率獎勵應以最大開挖範圍列式詳實計算，且放寬後之開挖率僅減少 0.2%，請說明合理性，並請加強說明本案基地保水設計措施。
  - (9) 放寬前後之綠建築獎勵請左右對照，另請釐清是否申請公服空間。
  - (10) 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。
5. 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，並提出對周邊環境之友善方案。
6. 人車行動線部分：
- (1) 本案因基地高差影響，請本府交通局協助針對本案車道出入口位置提出具體之要求及建議。
  - (2) 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。
  - (3) 有關自行車應設置於地下一層或地面層室內空間、垃圾暫存空間及其垃圾裝卸位及機車位建議設置於地下一層，本案因地形關係皆設置於地下四層部分提請委員討論是否同意。
  - (4) 請說明本案高層緩衝空間設置位置，另請高層建築請依建築技術規則逐條檢討。
7. 景觀綠化部分：
- (1) 有關地面層綠化及喬木樹量檢討請依「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 18 點規定檢討。
  - (2) 景觀剖面圖請確實檢附平面索引圖，以確認剖面位置。
  - (3) 基地東側地下室複壁請以階層方式處理並適度綠美化減緩視覺景觀衝擊。
  - (4) 地面層景觀及排水系統部分請標示相關高程。
  - (5) 地面層供公眾使用開放空間請避免使用投樹燈具，並請加強地面層供公眾使用之景觀照明。
  - (6) 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) 本案設置 1.2 公尺綠籬部分，請說明設置需求提請委員確認。
8. 請於立面圖標示屋脊裝飾物申請高度，並說明材質及耐風、震、蝕等結構安全項目，另透空率檢討請依建管規定檢討並補附細部尺寸之圖說。
9. 有關外牆裝飾物請依建管相關規定檢討。

10. 依新北市都市設計審議原則第 8 點第 1 款規定應納入規約載明部分請確實載明。

11. 報告書內容:法令檢討請確實標示頁碼，並檢討說明。

(二)本案設計單位於 107 年 3 月 23 日檢送都審報告書到府，並錄案提請 107 年 4 月 17 日專案小組審議，決議如下:請設計單位依下列委員及相關單位意見修正，製作修正報告書送作業單位及委員確認後，因容積移轉友善方案，請續提專案小組審議。

1. 本府交通局意見(書面):

- (1)p0-14 本案停車場出入口應自人行道起始層平面至車道平面處留設 6 公尺以上平面緩衝空間，基地位於坡道處且有高低差，建議增加留設緩衝空間，以提升行車安全與保持行車視覺之通透性。
- (2)經檢視現況車行轉彎軌跡甚彎，建議調整出入口位置，另車道轉彎銜接人行道處與植栽建議移設，以使駕駛人能注意往來之人車，提升行車安全。
- (3)本案停車場出入口與路面有高低差請順平處理，加強相關警示設施(廣角鏡、警示燈飾等)。
- (4)請完整補充全區道路開闢配置圖說，另基地進出動線亦請依其套繪道路開闢圖說以連續動線標明。

2. 山坡地建築物高度放寬:

- (1)有關竹林路之擋土牆安全、施工過程、後續建築開發，應先洽相關單位(農業、新工、養工、工務、公所等單位)確認使用安全，並檢討符合二階坡審審查後都審再予核備。
- (2)本案建築物高度由前次 86.33 公尺下降至 65 公尺(不含屋突 6 公尺)，請依都市設計審議原則確實檢討保留後方 20%最鄰近山脊線之高度後扣除基地高程，提請大會確認。

3. 有關退縮 5 公尺及其後留設 10%法定空地部分:

- (1)本案因臨 12 公尺計畫道路側前後高程差達 17 公尺，且基地臨路側現存既有駁坎擋土牆，有關拆除部分駁坎涉及使用安全性部分請加強說明，並先與道路主管機關確認本案開發後不對相關設施產生安全影響，並由相關技師簽證確認。
- (2)有關建築物至建築線間設置戶外樓梯部分請依建築技術規則 266 條檢討。另該戶外樓梯與既有擋土牆之界面請加強植栽綠化。
- (3)退縮之 10%供公眾使用之法定空地面積部分，因部分為保留原始地形，致實際可供休憩空間不足，請確實加強對外使用的開放性。

4. 容積移轉部分:

- (1)本案申請容積移轉(29%，1,751.06 平方公尺)，目前提出環境友善方案為提供開放空間 820.59 平方公尺，請確保基地後院至大同路 124 巷間可供永久通行之權利，友善方案空間鋪面可配合土地公廟使用整體規劃，如該土地權屬複雜無法確保通行地役權，請再提其他友善方案或調降容積移轉。

(2)容積移轉方案的通行動線請儘量避免管理之死角，並加大通行寬度以加強使用安全。

(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。

5. 景觀綠化部分：

(1)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。

(2)請以景觀高燈加強地面層供公眾使用開放空間之照明。

(3)請以原生樹種規劃景觀植栽，並以複層擋土牆方式減少第一進擋牆高度降低對於人行空間的壓迫。

6. 裝飾柱部分請並同結構設計整體規劃，以加強整體安全性。

7. 報告書內容：

(1)一層建築物高度部分請依建築技術規則檢討，自行車位如設置於一層頂蓋型開放空間內請計入容積，或於停車空間中統一規劃。

(2)報告書提案請標示自行車位數、相關容積獎勵內容。

(3)請以現況照片補充標示說明基地外現況。

(4)請以彩色圖說標示基地 500 公尺之公共設施圖說。

(5)請於圖說中標示檢討無法綠化部分面積。

(6)土地使用分區管制要點、高度不受建築技術規則 268 條之都市設計審議原則等，請詳說明案件檢討情形，並標示對照頁碼。

(7)請補附基地坵塊圖，詳細說明高程關係。

(8)因本案位於山坡地圖說(平面、剖面)中請詳細標示高程。

(9)請釐清本案是否申請綠建築容積獎勵，並確認提案單內容之正確。

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。

(四)本案設計單位於 107 年 7 月 13 日檢送都審報告書到府。

八、以上提請 107 年 9 月 25 日專案小組審議。

相關  
單位  
意見

一、本府交通局意見(書面)：

(一)請繪設 A 區車道出口槽化島(線)之近障礙物體線。

(二)請確認 A 區車道出入口與路橋間之銜接動線，p. 0-17 銜接動線不順，請重新套繪調整，另 p. 6-7 無法辨識車道進出動線係由上層路橋進出。

(三)B 區北側 8m 道路與 A 區車道出口段之路橋銜接處，其前後路口端線為行車分向線及轉彎導引線，請將該轉彎段改繪設約 30 公尺雙黃線。

(四)B 區北側 8m 道路與 C 區及 D 區間道路路口，請增繪轉彎線。

(五)危 3 及遵 18 標誌設置位置請標示清楚。

(六)停車再開標誌請設置於 C 區東側道路之停字旁。

(七)C 區東北角路口請增繪 3 條轉彎線。

(八)C 區與 D 區間綠地處所規劃之輔 2 標誌，請於 C 區東側道路旁增設(供

雙向道路使用)，另 D 區西側輔 2 標誌請調整為雙向道路使用。

(九)D 區西側右彎標誌請提前於進彎前設置。

(十)D 區道路縮減標誌提前於雙黃線缺口處設置。

二、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)。

(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)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。

(四)高層建築物燃氣設備區劃請依建築技術規則規定檢討。

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。

一、山坡地建築物高度放寬:

(一)有關竹林路之擋土牆安全、施工過程、後續建築開發，應先洽相關單位(農業、新工、養工、工務、公所等單位)確認使用安全，並檢討符合二階坡審審查後都審再予核備。

(二)本案建築物高度由前次 86.33 公尺下降至 67.8 公尺(含屋突 6 公尺)，目前 A3、A5、A6 三點被現有建築物所遮擋，故以和諧天際線方式檢討，並提請大會確認。

(三)請適度調整建築物尺度以減少對竹林路之空間壓迫。

二、有關退縮 5 公尺及其後留設 10%法定空地部分:

(一)本案因臨 12 公尺計畫道路側前後高程差達 17 公尺，且基地臨路側現存既有駁坎擋土牆，有關拆除部分駁坎涉及使用安全性部分請補充說明。

(二)有關建築物至建築線間設置戶外樓梯部分請依建築技術規則 266 條檢討，並以多向剖面說明高程關係，並適度增加樓梯寬度。

三、容積移轉部分：本案申請容積移轉(29%，1,751.06 平方公尺)，目前提出環境友善方案為提供開放空間 1068.02 平方公尺，惟考量本案山坡地高差較大開放空間可及性不佳，容積移轉調量請調降至 23%。

四、本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則第 5 點規定，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，委員會原則同意，並請依結構外審審查結果辦理。

五、有關設置裝飾柱部分，原則同意，並請依結構外審審查結果辦理。

六、請考慮極端氣候下暴雨對於基地的影響並詳細規劃景觀區之排水規畫，確保不影響鄰地。

七、有關景觀綠化部分，請確認替代樹種之規劃並加強擋土牆綠化。

八、報告書內容:

(一)一層建築物高度部分請依建築技術規則檢討，自行車位如設置於一

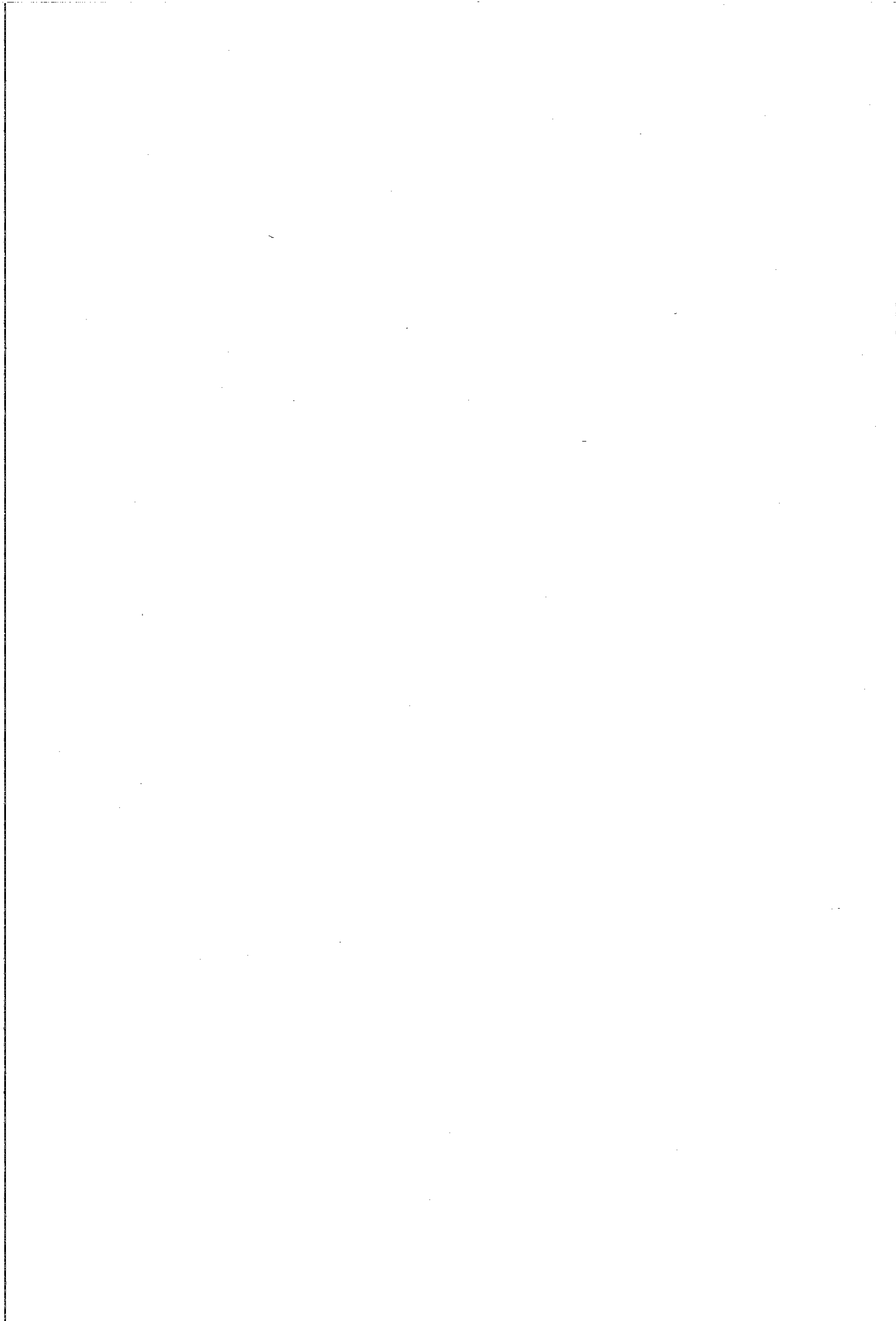
層頂蓋型開放空間內請計入容積，或於停車空間中統一規劃。

(二)請於平面圖標示興闢計畫道路範圍，並依「新北市政府受理民間自行興闢道路及附屬設施處理原則」辦理興闢事宜。

(三)本案涉及拓寬路橋部分請說明洽新工處辦理。

九、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、相關單位意見請酌參。





| 案由 | 陞鴻興業 408-3 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：新北市淡水區馬偕段 408-3 地號等 8 筆土地。</p> <p>二、設計單位：賴良政建築師事務所 建築師：賴良政</p> <p>三、申請單位：陞鴻興業股份有限公司 負責人：田文珠</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 3 層鋼筋混凝土構造，共 173 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：6,983.83 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：1,146.13 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：19.69%≤40%。</p> <p>(三)總樓地板面積：19,858.35 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：10,475.90 平方公尺。</p> <p>設計容積率：180%≤180%(含獎勵面積)</p> <p>(四)容積移轉面積：2025.34 平方公尺(29%)。</p> <p>基地保水獎勵：1047.59 平方公尺(15%)。</p> <p>綠建築獎勵：419 平方公尺(6%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層至四層：防空避難室兼停車空間。</p> <p>地上一層：入口門廳、集合住宅。</p> <p>地上二至十八層：集合住宅。</p> <p>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 173 輛，實設汽車 160 輛，折減汽車 13 輛。</p> <p>應設機車 173 輛，實設機車 173 輛。</p> <p>應設自行車 57 輛，實設自行車 57 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：本案設計單位於 107 年 3 月 23 日檢送都審報告書到府，並錄案提請 107 年 4 月 17 日專案小組審議，決議如下：請設計單位依下列委員及相關單位意見修正，製作修正報告書送作業單位及委員確認後，因容積移轉友善方案，請續提專案小組審議。</p> <p>1. 本府交通局意見(書面)</p> |    |     |

- (1)本案停車場出入口請縮小至 8 米以下並於圖面上標示。
- (2)停車場出入口與路面有高低差請順平處理，加強相關警示設施(廣角鏡、警示燈飾等)。
- (3)p6-9-1 車道出入口設置於鄰近道路轉彎截角處，建議調整出入口位置。
- (4)請完整補充全區道路開闢配置圖說，另基地進出動線亦請依其套繪道路開闢圖說以連續動線標明。
- (5)本案與馬階段 132-3 地號等 14 筆(C 區)屬同一街廓且，且開發量體已達交評審查門檻，請合併提交評審查，並將周圍建案開發量體一併納入評估。

## 2. 坡審委員意見:

- (1)有關鑽探報告內容應配合基礎整體設計。
- (2)請確認是否用可回收地錨，並確保不超過地界線。
- (3)請補充基地截水溝之相關說明。
- (4)建議機坑部分適度加深，以加強止滑效果。
- (5)滯洪池的載重是否影響安全性請再評估。
- (6)報告書樓層高度部分請統一。
- (7)邊坡穩定部分請增加臨路側之分析。
- (8)請補充橋面加寬之結構安全資料。
- (9)請補充施工順序及防災計。
- (10)本案經坡審委員討論後原則同意高度放寬。

## 3. 山坡地建築物高度放寬:

- (1)有關竹林路之擋土牆安全、施工過程、後續建築開發，應先洽相關單位(農業、新工、養工、工務、公所等單位)確認使用安全，並檢討符合二階坡審審查後都審再予核備。
- (2)本案建築物高度為 58.6 公尺(不含屋突 6 公尺)，請依都市設計審議原則確實檢討保留後方 20%最鄰近山脊線之高度後扣除基地高程，提請大會確認。
- (3)有關退縮 5 公尺及其後留設 10%法定空地部分:
  - a. 本案因臨 12 公尺計畫道路側前後高程差達 20 公尺，且基地臨路側現存既有駁坎擋土牆，有關拆除部分駁坎涉及使用安全性部分請加強說明，並先與道路主管機關確認本案開發後不對相關設施產生安全影響，並由相關技師簽證確認。
  - b. 有關建築物至建築線間設置戶外樓梯部分請依建築技術規則 266 條檢討。另該戶外樓梯與既有擋土牆之界面請加強植栽綠化。
  - c. 退縮之 10%供公眾使用之法定空地面積部分，因有多處高程差，請依建築技術規則綜合設計檢討開放性。

## 4. 容積移轉部分:

- (1)本案申請容積移轉(29%，2,025.34 平方公尺)，目前提出環境友善方案為提供開放空間 510.98 平方公尺，因具有高程差且周邊道路尚未

開闢完成，友善性不足請再調整設計方案。

(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，並於審議核備前取得所有權人同意書。

5. 通路部分：

(1)本案因地形因素致使需經由基地內法定空地(基地左上側)才能通達計畫道路，為確保該部分通路未來通行權利，建請依公用地役權設定方式洽相關單位辦理。

(2)請詳細說明自行興闢計畫道路之範圍方式，另基地南側與鄰地開發案界面處理方式請補充說明。

(3)本案涉及基地內現有通路之廢改道，請確保改道後動線能提供既有房舍進出順暢。

6. 景觀綠化：

(1)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。

(2)供公眾使用之人行空間請加強戶外照明，避免採用投射燈具。

(3)請以原生樹種規劃景規設施。

(4)人行道旁請加設植栽槽，柔化現有擋土牆 加強現有擋土牆步行空間品質

7. 裝飾柱部分請併同主體結構加強結構安全設計。

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放空間之照明。

9. 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)本案因臨接一側未開闢計畫道路，請標示說明目前土地產權現況及本案開闢範圍。

(6)土地使用分區管制要點、高度不受建築技術規則 268 條之都市設計審議原則等，請詳說明案件檢討情形，並標示對照頁碼。

(7)請補附基地坵塊圖，詳細說明高程關係。

(8)建築相關圖說請清楚列印

(9)請補充進出基地道路線行之規劃方式。

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。

|                         |   |
|-------------------------|---|
|                         | <p>(四)本案設計單位於107年7月13日檢送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請107年9月25日專案小組審議。</p>  |
| <p>相關<br/>單位<br/>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2點,反射鏡及警示燈均未於p.0-15修正後圖說標示,請補充。</p> <p>(二)按本局前次意見第3點,報告書p.0-15停車場出入口「8m」標示位置有誤,請修正。</p> <p>(三)按本局前次意見第4點,P.0-17,全區道路開闢配置圖說請依案1(A區)所提10點意見修正。</p> <p>二、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)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。</p> <p>(四)基地內現有通路範圍變更部分,請釐清是否已辦理廢改道。</p> <p>(五)高層建築物燃氣設備區劃請依建築技術規則規定檢討。</p>   |
| <p>決<br/>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,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。</p> <p>一、山坡地建築物高度放寬:</p> <p>(一)有關竹林路之擋土牆安全、施工過程、後續建築開發,應先洽相關單位(農業、新工、養工、工務、公所等單位)確認使用安全,並檢討符合二階坡審審查後都審再予核備。</p> <p>(二)本案建築物高度由前次86.33公尺下降至64.6公尺(不含屋突6公尺),目前A3、A4、A5、A6三點被現有建築物所遮擋,故以和諧天際線方式檢討,並提請大會確認。</p> <p>(三)請適度調整建築物尺度以減少對竹林路之空間壓迫。</p> <p>二、有關退縮5公尺及其後留設10%法定空地部分:</p> <p>(一)本案因臨12公尺計畫道路側前後高程差達20公尺,且基地臨路側現存既有駁坎擋土牆,有關拆除部分駁坎涉及使用安全性部分請加強說明施工方式。</p> <p>(二)有關建築物至建築線間設置戶外樓梯部分請依建築技術規則266條檢討,並以多向剖面說明高程關係,並適度增加樓梯寬度。</p> <p>三、容積移轉部分:本案申請容積移轉(29%,2,025.34平方公尺),目前提出環境友善方案為提供開放空間726.13平方公尺,有關山坡地法定退縮範圍請予以扣除,且本基地地形高差致開放空間可及性不足,請調降容移量至23%。</p> <p>四、通路部分:</p> |

(一)本案因地形因素致使需經由基地內法定空地(基地左上側)才能通達計畫道路，該部分為開發案自行留設之部分，請取消作為容積移轉友善方案，並加註於相關銷售契約中及相關法規辦理，以確保該部分通路未來通行權利。

(二)本案涉及基地內現有通路之廢改道，請依工務局「新北市政府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點」辦理。

五、本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則第5點規定，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，委員會原則同意，並請依結構外審審查結果辦理。

六、有關設置裝飾柱部分，委員會原則同意，並請依結構外審審查結果辦理。

七、請考慮極端氣候下暴雨對於基地的影響並詳細規劃景觀區之排水規畫，確保不影響鄰地。

八、有關景觀綠化部分，請確認替代樹種之規劃並加強擋土牆綠化。

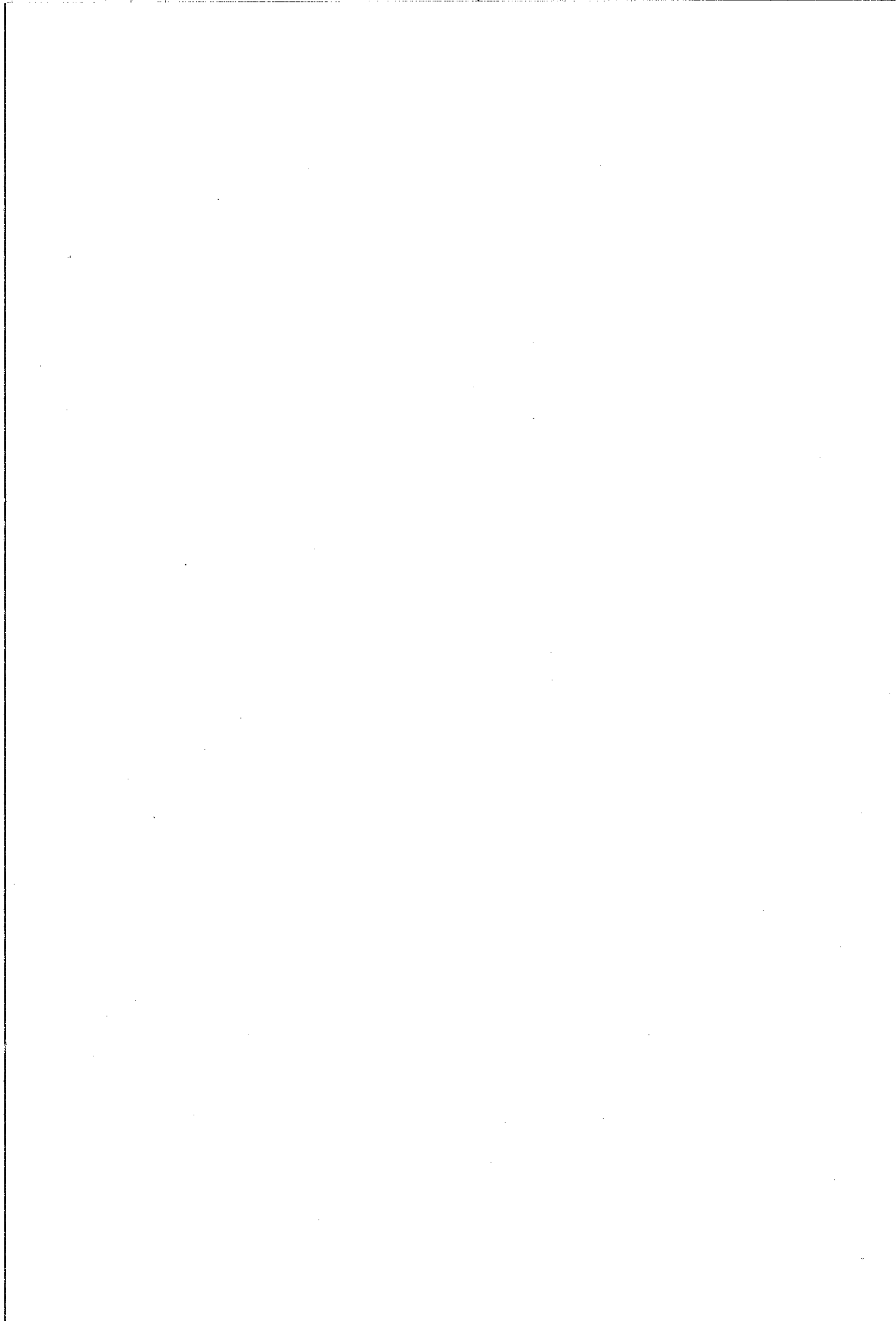
九、報告書內容：

(一)本案因臨接一側未開闢計畫道路，請標示說明目前土地產權現況及本案開闢範圍，並依規定檢送興闢計畫。

(二)建築相關圖說請清楚列印，詳標基地高程。

十、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。

十一、相關單位意見請酌參。



| 案由 | 興鴻暘建設淡水區馬偕段132-3地號等14筆土地集合住宅新建工程  | 案號 | 第三案 |
|----|---|----|-----|
| 說明 | <p>一、申請位置：新北市淡水區馬偕段132-3地號等14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：興鴻暘建設股份有限公司 負責人：潘莊宏</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17層、地下3層鋼筋混凝土構造，共152戶。</p> <p>(二)建築基地面積：6,208.09平方公尺。<br/> 設計建築面積：936.87平方公尺。<br/> 設計建蔽率：15.01%≤40%。</p> <p>(三)總樓地板面積：21,016.17平方公尺。<br/> 設計容積面積：11,168.36平方公尺。<br/> 設計容積率：178%≤180%(含獎勵面積)</p> <p>(四)容積移轉面積：1,414.78平方公尺(19%)。<br/> 基地保水獎勵：1,116.91平方公尺(15%)。<br/> 綠建築獎勵：446.76平方公尺(6%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層至三層：防空避難室兼停車空間。<br/> 地上一層：入口門廳、集合住宅、管委會使用空間。<br/> 地上二至十七層：集合住宅。<br/> 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121輛，實設汽車157輛，自設汽車36輛。<br/> 應設機車152輛，實設機車152輛。<br/> 應設自行車38輛，實設自行車38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107年3月23日檢送都審報告書到府，並錄案提請107年4月18日專案小組審議，決議如下：請設計單位依下列委員及相關單位意見修正，製作修正報告書送作業單位及委員確認後，因容</p> |    |     |

積移轉友善方案，請續提專案小組審議。

1. 本府交通局意見(書面)

- (1) 本案與馬階段 408-3 地號等 8 筆(B 區)屬同一街廓且，且開發量體已達交評審查門檻，請合併提交評審查，並將周圍建案開發量體一併納入評估。
- (2) 停車場出入口應自人行道起始層平面至車道平面處留設 6 公尺以上平面緩衝空間，另出入口處植栽建議移設。
- (3) 本案停車場出入口與路面有高低差請順平處理，加強相關警示設施。
- (4) 請標示本案停車場出入口處街道名稱，以利檢視動線之合理性。

2. 坡審委員意見：

- (1) 經委員會討論同意高度放寬。
- (2) 請再確認平均坡度檢討圖內容正確性。
- (3) 請補充邊坡穩定分析安全狀況之說明。
- (4) 請說明 C 區及 D 區施工順序，並儘量減少對環境衝擊。
- (5) 挖方量的部分請在確認適法性。
- (6) 免留設維護距離部分請提坡審放寬。
- (7) 請補充水保擋土牆部分於基地外之處理。
- (8) 請補充現有擋土牆之處理方式。

3. 山坡地建築物高度放寬：

- (1) 有關竹林路之擋土牆安全、施工過程、後續建築開發，應先洽相關單位(農業、新工、養工、工務、公所等單位)確認使用安全，並檢討符合二階坡審審查後都審再予核備。
- (2) 本案建築物高度為 55.4 公尺(不含屋突 6 公尺)，請依都市設計審議原則確實檢討保留後方 20%最鄰近山脊線之高度後扣除基地高程，提請大會確認。
- (3) 有關退縮 5 公尺及其後留設 10%法定空地部分：
  - A. 本案因臨 12 公尺計畫道路側前後高程差達 10 公尺，且基地臨路側現存既有駁坎擋土牆，有關拆除部分駁坎涉及使用安全性部分請依坡審審議結果辦理。
  - B. 有關建築物至建築線間設置戶外樓梯部分請依建築技術規則 266 條檢討。
  - C. 退縮之 10%供公眾使用之法定空地面積部分，請詳細標示該空間面積與範圍，並依建築技術規則綜合設計篇檢討對外之開放性，加大南側通行空間與周邊動線之串連。
  - D. 為確保沿街人行道之串聯，有關人行道之規劃請配合馬偕段 271、272 地號退縮 5 公尺人行道整體設計。

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，提出對周邊環境之友善方案不得與相關獎勵退縮重複。



- (2) 本案申請容積移轉(19%, 1,414.76 平方公尺), 目前提出環境友善方案為協助計畫道路開闢及基地自願退縮供公眾通行, 考量該部分為道路開闢之替代方案(以髮夾彎取代計畫道路過陡部分), 請另提基地內可及性高之開放空間作為友善方案。
- (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) 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, 並於審議核備前取得所有權人同意書。

#### 5. 通路部分:

- (1) 本案因地形因素致使需經由基地內法定空地(髮夾彎部分)才能通達計畫道路, 為確保該部分通路未來通行權利, 建請依公用地役權設定方式洽相關單位辦理。
- (2) 髮夾彎之進出口設置確認安全性, 避免成為汽車進出, 並補充說明全區人行動線系統之串連方式。
- (3) 請詳細說明自行興闢計畫道路之範圍方式, 另基地南側與鄰地開發案界面處理方式請補充說明。
- (4) 請補充說明本案基地周遭(馬偕段 425 地號、馬偕段 408-3 地號、馬偕段 132-3 地號、馬偕段 271 地號)四宗基地之道路進出之整體關係。

#### 6. 景觀綠化:

- (1) 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。
- (2) 供公眾使用之人行空間請加強戶外照明, 避免採用投射燈具, 並減少深夜時段建築立面照明。
- (3) 請以原生樹種規劃景觀設施。
- (4) 請清楚標示基地各高程狀況、G.L 設定方式, 並詳細標示各景觀剖面圖。

7. 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。

8. 本案申請公共服務空間, 鼓勵係數小於 0.5, 請釐清申請該項獎勵之適法性。

#### 9. 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) 本案因臨接一側未開闢計畫道路, 請標示說明目前土地產權現況及本案開闢範圍。
- (6) 土地使用分區管制要點、高度不受建築技術規則 268 條之都市

|                         |   |
|-------------------------|---|
|                         | <p>設計審議原則等，請詳說明案件檢討情形，並標示對照頁碼。</p> <p>(7)請補附基地坵塊圖，詳細說明高程關係。</p> <p>(8)本案為山坡地相關圖說中高程狀況請清楚標示，相關剖面平面面積計算表亦相當模糊，請依照都市設計審議範本製作報告書。</p> <p>(9)請補充說明馬偕段 437 地號土地權屬，並檢討是否為畸零地。</p> <p>(10)裝飾柱部分請並同結構設計處理。</p> <p>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。</p> <p>11. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(二)本案設計單位於 107 年 7 月 13 日檢送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 107 年 9 月 25 日都審專案小組審議。</p>   |
| <p>相關<br/>單位<br/>意見</p> | <p>一、本府交通局意見(書面):</p> <p>(一)P. 0-7, 修正對照表請補充修正前後圖說及說明之對照頁碼。</p> <p>(二)按本局前次意見第 1 點, 考量本案鄰近基地周邊尚有其他開發工程案, 請補充依案 1(A 區)所提 10 點意見修正後之全區道路開闢配置圖說。</p> <p>(三)按本局前次意見第 3 點, 停車場出入口相關警示設施請標示於報告書中。</p> <p>(四)按本局前次意見第 4 點, 本案北側及南側 8 米計畫道路尚未開闢, 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。</p> <p>二、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)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。</p> <p>(四)基地內現有通路範圍變更部分, 請釐清是否已辦理廢改道。</p> <p>(五)高層建築物燃氣設備區劃請依建築技術規則規定檢討。</p> |
| <p>決<br/>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, 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。</p> <p>一、山坡地建築物高度放寬:</p> <p>(一)有關竹林路之擋土牆安全、施工過程、後續建築開發, 應先洽相關單位(農業、新工、養工、工務、公所等單位)確認使用安全, 並檢討符合二階坡審審查後都審再予核備。</p> <p>(二)本案建築物高度為 60.6 公尺(含屋突 6 公尺), 請依都市設計審議原則確實檢討保留後方 20%最鄰近山脊線之高度後扣除基地高程,</p>  |

，目前A4、A5、A6三點被現有建築物所遮擋，故以和諧天際線方式檢討，並提請大會確認。

(三)請適度調整建築物尺度以減少對竹林路之空間壓迫。

二、有關退縮5公尺及其後留設10%法定空地部分：

(一)本案因臨12公尺計畫道路側前後高程差達10公尺，且基地臨路側現存既有駁坎擋土牆，有關拆除部分駁坎涉及使用安全性部分請依坡審審議結果辦理。

(二)有關建築物至建築線間設置戶外樓梯部分請依建築技術規則266條檢討，並以多向剖面說明高程關係，並適度增加樓梯寬度。

三、容積移轉部分：

(一)本案申請容積移轉(19%，1,414.76平方公尺)，目前提出環境友善方案為協助計畫道路開闢及基地自願退縮供公眾通行(合計1447.29平方公尺)，惟髮夾彎為取代現有通路之因應方式，請取消作為友善方案。

(二)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，並於審議核備前取得所有權人同意書。

四、通路部分：

(一)本案因地形因素致使需經由基地內法定空地(髮夾彎部分)才能通達計畫道路，為確保該部分通路未來通行權利，請說明處理方式，並就因設置車道而減少綠化部分加強立體之複層綠化效果。

(二)因髮夾彎之交通動線較複雜，請先與交通審查單位確認後，再提送大會審議。

五、有關景觀綠化部分，請確認替代樹種之規劃並加強擋土牆綠化。

六、本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則第5點規定，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，並請依結構外審審查結果辦理。

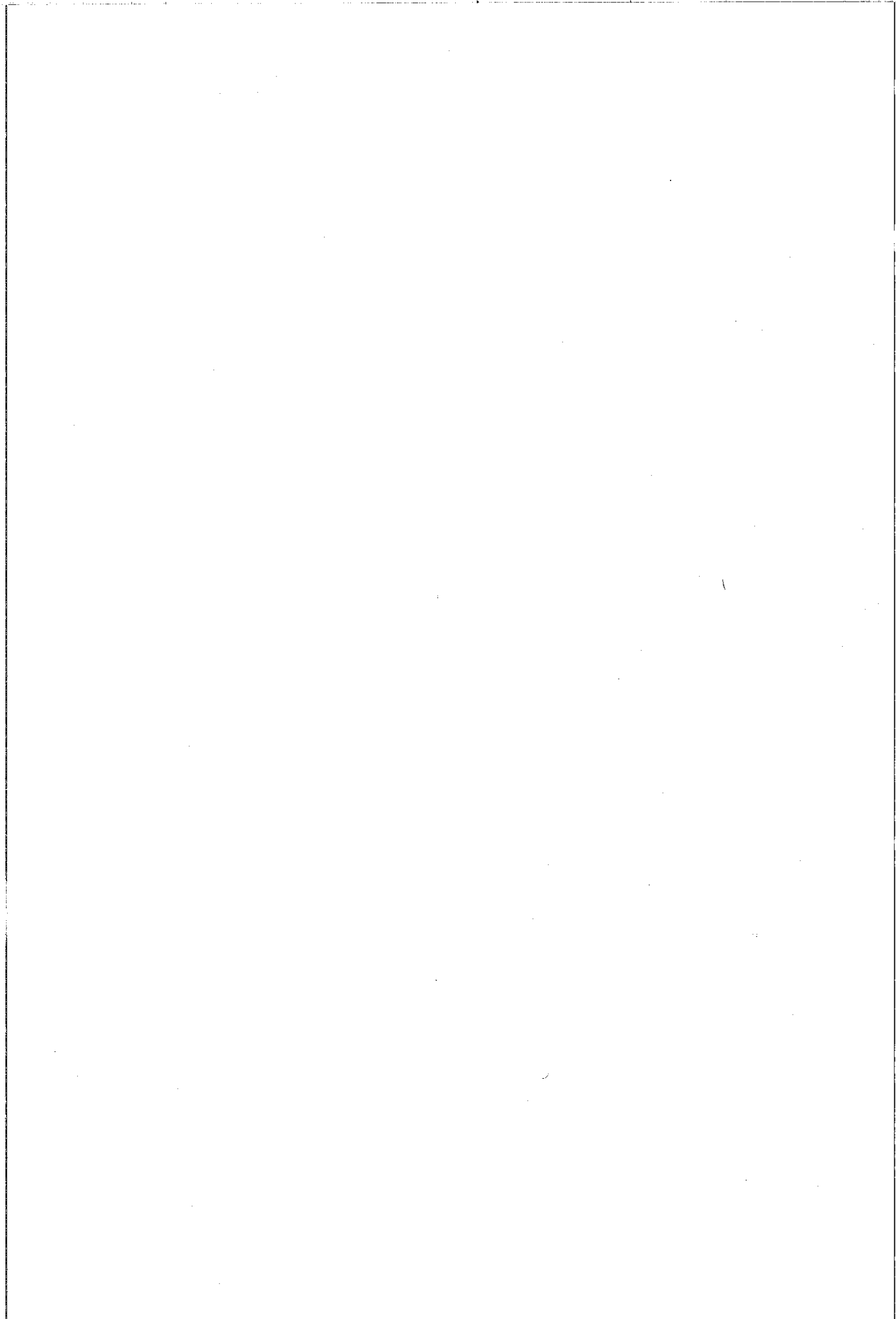
六、有關設置裝飾柱部分，原則同意，並請依結構外審審查結果辦理。

七、游泳池部分請併結構外審審查結構安全，並依工務局業務手冊辦理。

八、請考慮極端氣候下暴雨對於基地的影響並詳細規劃景觀區之排水規畫，確保不影響鄰地。

九、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、相關單位意見請酌參。



| 案由 | 森原建設淡水區馬偕段 271、272 地號等 2 筆土地<br>集合住宅新建工程案  | 案號 | 第四案 |
|----|--|----|-----|
| 說明 | <p>一、申請位置：新北市淡水區馬偕段 271、272 地號等 2 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：森原建設股份有限公司 負責人：曹尚憲。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區（建蔽率 40%，容積率 120%）</p> <p>五、設計概要：</p> <p>（一）設計內容：地上 14 層地下 3 層鋼筋混凝土構造，共 215 戶</p> <p>（二）建築基地面積：6,684.89 平方公尺</p> <p>設計建築面積：1,150.55 平方公尺</p> <p>設計建蔽率：23%≤40%</p> <p>（三）總樓地板面積：22,451.56 平方公尺</p> <p>設計容積面積：11,708.82 平方公尺</p> <p>設計容積率：175.15%≤180%（含獎勵面積）</p> <p>（四）容積移轉面積：2,005.47 平方公尺（25%）</p> <p>綠建築獎勵：481.31 平方公尺（6%）</p> <p>基地保水獎勵：1,203.28 平方公尺（15%）</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。</p> <p>地下一至二層：停車空間。</p> <p>地上一層：管委會空間、門廳、停車空間</p> <p>地上二至十四層：集合住宅。</p> <p>屋突一至二層：樓梯間、機房及水箱。</p> <p>（六）停車空間：應設汽車 161 輛，實設 171 輛，自設 10 輛；</p> <p>應設機車 215 輛，實設 215 輛；</p> <p>應設自行車 98 輛，實設 98 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 103 年 8 月 15 日函送都審報告書到府，並錄案提請 103 年 8 月 22 日山坡地暨都市設計聯席專案小組審議，決議如下：請</p> |    |     |

設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提山坡地暨都市設計聯席專案小組審議。

1. 本府工務局意見：

- (1) 自設停車位檢討圖說登載不一部分請釐清修正。
- (2) 本案基地高程及建築物高程設置請依技術規則標示檢討並檢具說明。
- (3) 地下室複壁設置仍請依「新北市政府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」設置不得遮蔽並予透水、綠化。
- (4) 擋土設施（複壁式擋土牆）等設置請依「新北市政府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」檢討設置。
- (5) 高層緩衝空間請依技術規則檢討留設。

2. 本府交通局意見如下：

- (1) 請說明本案是否依據本市都審原則設置自行車停車空間。
- (2) 請說明本基地周邊道路閉關情形，以及其是否足供雙向會車。

3. 坡審委員意見：

- (1) 針對本案地質部分，仍可容許建築高度負荷，委員會原則同意留設。
- (2) 請檢討本案滯洪池與環境排水關係，並補充集水分區圖說。
- (3) 請檢討本案坡度分析、不可開發區域及車道設於五級坡之合理性。
- (4) 本案後續工程施工，是否影響現有道路之交通行駛，請說明。
- (5) 坡審報告書事項：

- a. 4-15 圓面與其他圖說不一致，請修正。
- b. A-A 圍之擋土牆規模。
- c. B-B 固道路、地界線及建築線說明。
- d. C-C 園空白處禍充。
- e. 補附東南向立面圖。
- f. 基地東北處崩積圈。

4. 本案放寬山坡地建築物高度部分，請確實依「淡水都市計畫土地使用分區管制要點」及新北市「淡水、淡水（竹圍地區）、八里（龍形地區）土地使用分區管制要點專案通盤檢討（第二階段）有關『山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制』規定」審議原則規定檢討。

5. 有關放寬建築技術規則第二六八條之高度限制，提供建築基地面積 500 平方公尺以上供公眾使用法定空地部分：

- (1) 請依坡審委員意見調整本案建築配置及法定空地留設後，續提小組討論。
- (2) 供公眾使用法定空地部分建議保留原始地貌規劃設計，並避免投射

燈設計。

6. 本案東北向自行退縮留設 4 公尺人行步道，與鄰地串連性不高，建議取消設計，另依新北市都市設計審議原則第四點提出容積移轉環境友善方案。
  7. 請套繪基地周邊 100 公尺之建築物一樓平面配置圖（含周邊建築物、景觀及車道主出入口），俾利檢視本案規劃設計合理性。
  8. 請依相關規定檢討本案設置圍牆、垃圾車暫停車位、無障礙車位、自行車位及機車專用坡道等項目。
  9. 報告書部分：
    - (1) 補充山坡地地塊檢討圈。
    - (2) 補充高層建築物檢討專章。
    - (3) 請確實標示空間名稱以利審查。
    - (4) 景觀剖面圖請補充覆土深度尺寸。
    - (5) 建築線指示圈請重新申請。
    - (6) 法規檢討請補充說明、計算式及頁數。
    - (7) 開挖率計算請套繪地下室平面圖。
    - (8) 夜間照明、植栽及垃圾車暫停車位等請納入公寓大廈規約。
    - (9) 公寓大廈規約請用 103 年 4 月版本。
- (二) 設計單位於 106 年 11 月 20 日提送修正報告書至府，並錄案提請 106 年 12 月 29 日山坡地暨都市設計聯席專案小組審議，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，本案因建築高度降低及開挖範圍調整，應續提山坡地暨都市設計聯席專案小組審議。
1. 本府交通局意見：
    - (1) 興闢 8 公尺計畫道路及基地 6 公尺退縮通道之交通標誌(線)規劃配置請套繪經主管機關核定之圖說。
    - (2) 容移及容獎倘超過 3,000 平方公尺請評估異地捐贈公共自行車租賃站或捐贈等值車輛。
  2. 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)，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，另請以比例法詳細標示各高程關係計算限高)。
    - (2) 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。
    - (3) 建築物高度放寬部分，其高度部分再予檢討及配合容積獎勵部分再予調整。
    - (4) 退縮 5 公尺及其後留設 10%法定空地部分：
      - a. 有關應於前面基地線留設 5 公尺開放空間部分，本案於計畫道路後方自行留設私設通路，再退縮 5 公尺開放空間，與都市計畫書之規定不

符請修正相關圖說。

- b. 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，以利釐清其開放空間之連結性及公益性。
  - c. 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 平方公尺以上之開放空間請補充檢討坡度。
3. 容積移轉部分：

- (1) 本案申請容積移轉(29%，2,326.34 平方公尺)，目前申請單位提出之友善方案為協助開闢計畫道路、提供開放空間 221.77 平方公尺等，目前所提友善公益性及可及性不足，請調降容移量，請套繪全區街廓圖，協助開闢計畫道路部分因路形蜿蜒(坡度達 12%)，且為本案基地使用，其公益性不足，請考量合理性妥予規劃，另東南側入口 T 字路口過大，應考量未來車行安全性合理設計。
  - (2) 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，提出對周邊環境之友善方案不得與相關獎勵退縮重複。
  - (3) 本案於基地南側提供轉角綠帶公園作為容積移轉友善方案之回饋，其空間規劃細碎且位於通路周邊，請再考量適宜性並套繪周邊開放空間現況，標示高程關係以確保開放空間得以延續。
  - (4) 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。
  - (5) 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。
4. 請依本市都審原則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)。
  5. 本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則第 5 點規定，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。
  6. 本案申請裝飾柱放寬部分請說明合理性及必要性並提請討論後同意設置。

7. 人車行動線部分：

- (1) 本案車道出入口寬度應小於 8 公尺(機車數大於 100 輛)，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，請於圖說中詳細標示相關位置。
- (2) 請於動線計畫章節中以顏色標示法定車位、自設車位、機車車位、自行車位等空間，並有適當的空間區劃。

8. 景觀綠化部分：

- (1) 本案設置多處綠體綠化花台，請以視覺模擬方式檢討是否造成地面層空間壓迫感，並說明植栽管理維護方式。
- (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)供公眾使用之人行空間請加強戶外照明，避免採用投射燈具。

9. 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。

10. 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外現況。

(3)請以彩色圖說標示建築線位置。

(4)請以彩色圖說標示基地 500 公尺之公共設施圖說。

(5)請於圖說中標示檢討無法綠化部分面積。

(6)請補充基地周邊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。

(7)基地西側未開闢計畫道路部分應坡度過陡，開闢後是否造成車行安全性，請相關單位再予以考量。

(8)綠籬高度請檢討小於 1.2 公尺以下。

(9)請考量結構系統再妥予調整配置，建議整併一棟規劃設計。

(10)裝飾柱部分，考量地形及結構部分加強南向結構設計。

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。

12. 相關單位意見請酌參。

(三)本案設計單位於 107 年 3 月 23 日檢送都審報告書到府，並錄案提請 107 年 4 月 18 日專案小組審議，決議如下：請設計單位依下列委員及相關單位意見修正，製作修正報告書送作業單位及委員確認後，因容積移轉友善方案，請續提專案小組審議。

1. 交通局意見如下：

(1)p0-8 有關容移意見修正情形答覆，有關 T 字路相關標誌標線系統倘經本局審查，請提供相關審查同意文件，倘未經審查通過，請依開闢道路相關流程送審，並將審查通過之文件與圖說修正後置於都審報告書中。

(2)停車場出入口與路面有高低差應順平處理並留設合於規定之緩衝空間。

(3)車道破口應小於 8 公尺，請確認後於圖面上標示。

(4)P0-12、P0-17 本案車道出入口設置於鄰近道路截角轉彎處，建議移設並增加警示設施以提升行車安全。

2. 山坡地建築物高度放寬：

(1)本案建築物高度為 45.8 公尺(不含屋突 6 公尺)，請依都市設計審議原則確實檢討保留後方 20%最鄰近山脊線之高度後扣除基地高程，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：

- a. 退縮 5 公尺之開放空間因基地高程差關係並未沿前面基地線留設，該部分請依照土地使用分區管制要點內容設置。
- b. 高度放寬所留設廣場開放空間應配合 5 公尺退縮整體規劃雙排喬木。
- c. 為確保沿街人行道之串聯，有關人行道之規劃請配合馬偕段 132-3 地號退縮人行道整體設計。
- d. 退縮之 10%供公眾使用之法定空地部分，目前部分位於社區內請開放供公眾使用，請詳細標示該空間面積與範圍，並依建築技術規則綜合設計專章檢討對外之開放性。

### 3. 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，提出對周邊環境之友善方案不得與相關獎勵退縮重複。
- (2)本案申請容積移轉(27%，2,165.09 平方公尺)，目前提出環境友善方案為提供開放空間供公眾通行通路 1,181.31m<sup>2</sup>、2.2M 沿街步道式開放空間 168.46 m<sup>2</sup>、轉角開放空間 167.14 m<sup>2</sup>，因具有高程差且周邊道路尚未開闢完成，友善性不足請再調整設計方案，或調降容積移轉量。
- (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)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，並於審議核備前取得所有權人同意書。

### 4. 通路部分：

- (1)本案因地形因素致使需經由基地內法定空地(髮夾彎部分)才能到達計畫道路，為確保該部分通路未來通行權利，建請依公用地役權設定方式洽相關單位辦理。
- (2)請詳細說明自行興闢計畫道路之範圍與方式，並以剖面說明基地與計畫道路開闢之空間關係(部分為人行道、部分為車道)。
- (3)請補充說明本案基地周遭(馬偕段 425 地號、馬偕段 408-3 地號、馬偕段 132-3 地號、馬偕段 271 地號)四宗基地之道路進出之整體關係。

### 5. 景觀綠化：

- (1)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。
- (2)供公眾使用之人行空間請加強戶外照明，避免採用投射燈具，並減少深夜時段建築立面照明，夜間照明部分增加景觀高燈。
- (3)請以原生樹種規劃景觀設施。
- (4)請清楚標示基地各高程狀況、G.L 設定方式，並詳細標示各景觀剖面圖。
- (5)髮夾彎周邊植栽部分建請使用直立型的小喬木加強用路者的誘導性。

- (一)本案申請容積移轉(25%，2,005.47平方公尺)，目前提出環境友善方案為協助計畫道路開闢1313.94平方公尺、留設483.43平方公尺通路供通行、髮夾彎周邊留設268.02平方公尺綠帶、留設街角廣場664.96平方公尺，惟髮夾彎為取代現有通路之因應方式，請取消作為友善方案，請調降容積移轉量至19%。
- (二)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，請於審議核備前取得所有權人同意書。

### 三、通路部分：

- (一)本案因地形因素致使需經由基地內法定空地(髮夾彎部分)才能到達計畫道路，為確保該部分通路未來通行權利，請說明處理方式，並就因設置車道而減少綠化部分加強立體之複層綠化效果。
- (二)因髮夾彎之交通動線較複雜，請先與交通審查單位確認後，再提送大會審議。

四、本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則第5點規定，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，並請依結構外審審查結果辦理。

五、有關設置裝飾柱部分，原則同意，並請依結構外審審查結果辦理。

六、請考慮極端氣候下暴雨對於基地的影響並詳細規劃景觀區之排水規畫，確保不影響鄰地。

七、有關景觀綠化部分，請確認替代樹種之規劃並加強擋土牆綠化。

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。

|                         |  |
|-------------------------|--|
|                         | <p>(6)人行道高程關係請詳細標示,並確保符合人行道設置規範。</p> <p>(7)請以植栽柔化壁面之景觀衝擊。</p> <p>6. 報告書內容:</p> <p>(1)報告書提案請標示自行車位數、相關容積獎勵內容。</p> <p>(2)請以現況照片補充標示說明基地外現況。</p> <p>(3)請以彩色圖說標示基地 500 公尺之公共設施圖說。</p> <p>(4)請於圖說中標示檢討無法綠化部分面積。</p> <p>(5)本案因臨接二側未開闢計畫道路,請標示說明目前土地產權現況及本案開闢範圍。</p> <p>(6)土地使用分區管制要點、高度不受建築技術規則 268 條之都市設計審議原則等,請詳說明案件檢討情形,並標示對照頁碼。</p> <p>(7)請補附基地坵塊圖,詳細說明高程關係。</p> <p>(8)本案為山坡地相關圖說中高程狀況請清楚標示,相關剖面平面面積計算表亦相當模糊,請依照都市設計審議範本製作報告書。</p> <p>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。</p> <p>8. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(四) 本案設計單位於 107 年 7 月 13 日檢送都審報告書到府。</p> <p>八、 以上提請 107 年 9 月 25 日專案小組審議。</p> |
| <p>相關<br/>單位<br/>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,本案 T 字路相關標誌標線系統未見提供相關審查同意文件,請依前次意見補充說明。</p> <p>(二)p. 0-17,全區道路開闢配置圖說請依案 1(A 區)所提 10 點意見修正。</p> <p>二、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)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。</p> <p>(四)基地內現有通路範圍變更部分,請釐清是否已辦理廢改道。</p>  |
| <p>決<br/>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,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。</p> <p>一、山坡地建築物高度放寬:本案建築物高度為 51.8 尺(含屋突 6 公尺),請依都市設計審議原則確實檢討保留後方 20%最鄰近山脊線之高度後扣除基地高程,目前 A5、A6 三點被現有建築物所遮擋,故以和諧天際線方式檢討,並提請大會確認。</p> <p>二、容積移轉部分:</p>   |