

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：呂佩玲

電話：(02)29603456 分機7250

傳真：(02)29601983

電子信箱：AB6412@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108年3月29日

發文字號：新北府城設字第1080518291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：000KSAA9F）

主旨：檢送108年3月15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3月8日新北城設字第1080412266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、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、嘉泥建設開發股份有限公司、陳茂垠建築師事務所、甲山林建設股份有限公司、郭秋利建築師事務所

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、鄭副總工程司健志、社團法



人新北市建築師公會(均含附件)電文
2019/03/29
14:16:16
交換章

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行



裝

訂



41

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：108.3.15 星期五 上午 9 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) 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。

(二) 甲山林建設淡水區海天段 66 地號等五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 3 月 15 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
	黃委員美君	黃美君	鄭委員晃二	
	古委員禮淳	古永淳	張委員銀河	
	林委員辰熹	林辰熹	邱委員文傑	邱文傑
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
	嘉泥建設開發股份有限公司		周宗翰
	陳茂根建築師事務所		陳元龍代
	甲山林建設股份有限公司		王基翰
	郭秋利建築師事務所		黃志乙 3號樓

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	第一案
說	<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 18 層鋼筋混凝土構造，共 205 戶</p> <p>(二) 建築基地面積 : 5,068.1 平方公尺。 設計建築面積 : 1,081.44 平方公尺。 設計建蔽率 : 21.34% < 50%</p> <p>(三) 總樓地板面積 : 27,715.89 平方公尺。 設計容積面積 : 14,471.07 平方公尺。 設計容積率 : 285.53% < 200% × (1+13.85%+30%) = 287.61%</p> <p>(四) 開放空間獎勵 : 1,272.04 平方公尺。(12.55%) 公共服務空間獎勵 : 127.06 平方公尺。(1.3%) 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：</p> <p>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。 地上二至十八層 : 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 205 輛，實設 205 輛。 應設機車 205 輛，實設 207 輛，自設 2 輛。 應設自行車 52 輛，實設 66 輛，自設 14 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p>		
明	<p>六、法令依據：</p> <p>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：</p> <p>(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，</p>		

續提小組討論。

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 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)本案容積移獎大於 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，以加強開放空間之可及性，開放空間及友善方案應扣除排氣墩，並避免妨礙開放空間之使用。

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。

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。

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。

7、植栽樹種應納入原土層及開挖區域之考量。

8、地下室規劃車道動線建議可採迴路性設計。

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。

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

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。

(四)本案設計單位於 107 年 3 月 7 日檢送都審報告書到府，並錄案提送 107 年 4 月 10 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，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。

1、本府交通局意見(書面):

(1)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。

(2)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。

2、本府工務局意見(書面):

(1)屋脊裝飾物透空遮牆檢討應自屋頂面起算，請修正。

(2)不可綠化範圍檢討請依土管第 20 條規定計算。

- 3、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。
- 4、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。
- 5、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。
- 6、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，請取消該項獎勵申請。
- 7、請調整街道燈具，並減少投樹燈之設置。
- 8、本案排水設施設置規劃請重新調整。
- 9、樹種部分請選擇原生種植物種植。
- 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。

(五)本案設計單位於 107 年 6 月 26 日檢送都審報告書到府，並錄案提送 107 年 7 月 12 日 107 年度第 8 次大會討論，決議如下：本案應依下列意見修正原則同意，就容移友善方案授權專案小組確認，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，送本府續提小組審議。

- 1、本府交通局(書面)：交通部分請依本局交評意見修正並提送。
- 2、本案申請容積移轉(30%，3,040.86 平方公尺)，目前申請單位提出開放空間 659.8 平方公尺(包含頂蓋型開放空間 133.03 平方公尺)，並含 40 組 YouBike 設備及腳踏車，惟目前西側 8 公尺計畫道路尚未開闢，致友善開放空間可及性不佳，且友善空間部分位於消防通道應予扣除，故請調整部分店舖改為頂蓋型開放空間，並配合 YouBike、外部景觀設施重新整體規劃，授權專案小組確認後，原則同意申請額度 30%。另可逕依照「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」辦理。
- 3、因目前景觀規劃較為零碎，建議將 YouBike 調整至基地北側(靠地界側)，以利開放空間整體留設。另街道家具設置請配合景觀高燈整體規劃。

- 4、考量基地西側計畫道路尚未開闢，請加強基地四周之夜間照明，並配合建築物安全維護設計，以利後續使用。
- 5、基地西側開放空間高程應配合未來8公尺計畫道路順平處理，請先洽道路主管機關，確認未來道路設計高程後規劃。
- 6、基地部分位於法定山坡地，請補充說明滯洪沉砂之管理維護方式。另請配合坡審、水保、結構外審審竣內容，修正圖說後辦理都市設計審議核備。
- 7、有關車道迴轉半徑部分請減少視覺死角及加強線型的平順處理。
- 8、申請開放空間及公共服務空間獎勵部分，依規定檢討後，原則同意。另開放空間中之排氣墩請扣除獎勵範圍，且不得影響公眾使用。
- 9、一樓樓高因配合消防車救災位置及動線經106年11月29日專案小組同意樓高申請為6公尺，原則同意。
- 10、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。
- 11、因基地前後存有高程差，相關模擬圖部分請依實際現況套繪。

(五)本案設計單位於107年8月31日檢送都審報告書到府，並錄案提送107年10月9日都審專案小組審議，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. 本府工務局意見(書面)：

- (1) 基地位於山坡地範圍，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) 基地位於山坡地範圍，其建築物高度請依內政部107年8月21日內授營建字第1070813570號函釋規定及建築技術規則268條規定檢討，並釐清是否申請山坡地建築物高度放寬。
- (3) 屋脊裝飾物透空遮牆檢討應自屋突面起算，請釐清。
- (4) 法空上方過樑建築面積請檢討。
- (5) 高層建築物燃氣設備防火區劃請檢討。

2. 本府交通局意見(書面)：

- (1) 停車場出入口：(報告書p.5-13)
 - i. P0-49 應補充標註破口寬度8公尺、汽/機車道寬度(6.8公尺/3公尺)以利委員檢核，另請補充最大型車輛進、出轉彎軌跡分析(應含中正路2段車道配置)。
 - ii. 地面層停車場出入口，車道範圍請設置防滑車道磚，其鋪面型式及顏色應與開放空間及人行道有所區隔。

	<p>(2)外部動線規劃部分，請補充中正路 2 段車道配置(含標線規劃)，並由中正路起即以連續線段標示汽車、機車、自行車及人行之進/離場動線規劃，且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，並避免交織。</p> <p>(3)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。</p> <p>3. 本案申請容積移轉(30%，3,040.86 平方公尺)，目前申請單位提出開放空間 773.45 平方公尺，並含 40 組 YouBike 設備及腳踏車，目前已取消消防通道並將店舖改為頂蓋型開放空間，經討論同意該容積移轉友善方案。</p> <p>4. 請補充說明 8 公尺計畫道路高程，確保開放空間的延續與順平。</p> <p>5. 沿 8 公尺計畫道路側開放空間內人行道寬度請維持至少 2 公尺寬，並請加強轉角處擋土牆之立體綠化。</p> <p>6. 基地周邊轉角之燈具使用景觀高燈。</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>(六)本案設計單位於 108 年 2 月 15 日檢送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 108 年 3 月 15 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)基地位於山坡地範圍，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)基地部分範圍及車道開挖範圍位於山坡地，其建築物高度請依內政部 107 年 8 月 21 日內授營建字第 1070813570 號函釋規定及建築技術規則 268 條規定檢討，並釐清是否申請山坡地建築物高度放寬。</p> <p>(三)屋脊裝飾物透空遮牆檢討應自屋突面起算(遮牆範圍應包含女兒牆)，請釐清。</p> <p>(四)開放空間涉及無遮簷人行道之法定退縮部分不得計入獎勵值，請釐清。</p> <p>(五)法空上方過樑建築面積請檢討，並扣除有效綠化面積。</p> <p>(六)地上 1 層管委會空間實質區隔請檢討。</p> <p>(七)地上 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>二、本府交通局意見(書面):本案原規劃 YouBike 場站，惟本次未見相關圖說且亦無說明取消原因，請補充。</p>

	<p>三、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 經檢視本案申請移入容積總量為 30%，惟查基地範圍內望高樓段 25、25-1 地號等 2 筆土地屬山坡地範圍，本案容移上限仍請洽開發管理科確認。 (二) 經檢視其設計容積上限，含容積移轉及獎勵應為 $200\% * 1.5 = 300\%$，爰請設計單位修正第二章法規檢討乙節及面積計算表。 (三) 經檢視其開挖率上限應為 70%，爰請設計單位修正第二章法規檢討乙節及面積計算表。
決議	<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> <ul style="list-style-type: none"> 一、 容積移轉部分經設計單位說明依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」申請容積移轉面積，請檢附容移核准函，倘若審查結論使容積獎勵增加、開放空間配置調整則需續提專案小組審議。 二、 考量原決議加強基地沿 8 公尺道路側之動線串聯，故請於基地北側增加動線串聯開放空間與人行步道。 三、 本案申請屋脊裝飾物審議前經大會原則同意，屋脊裝飾物請補充耐候、耐震、耐風等結構安全項目檢討。 四、 請調整廣場式開放空間之串連之人行步道寬度修正至 2.5 公尺並加大轉角開口面積及建築側景觀配置後於人行步道增設街道家具。 五、 請修正鄰地界線之人行空間規劃並設置景觀高燈增加開放性，並補充鄰地配置圖說明規畫方式。 六、 無障礙車位請集中留設。 七、 緊急升降機及排煙室規劃請依建管規定檢討。 八、 請依前次決議加強沿 8 公尺計畫道路側之擋土牆立體綠化。 九、 景觀綠化： <ul style="list-style-type: none"> (一) 請依前次決議於基地周邊轉角之燈具改為景觀高燈。 (二) 考量防止車道破口過大，請於車道側增加綠化面積。 (三) 剖面圖請標示覆土寬深度及人行空間尺寸。 (四) 請依土管規定喬木覆土寬度需大於 1.5 公尺，請釐清東北側綠帶是否符合。 (五) 無法綠化面積請依土管規定檢討，不得扣除 1.5 公尺人行步道。 (六) 綠覆率請以實設空地檢討。 (七) 請依新北市都市設計審議原則規定於開放空間之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水滲入，請修正。 十、 請於專章清楚標示欄桿位置並依都市設計審議原則規定檢討欄杆高

度含基座不得高於 120 公分。

- 十一、請依新北市都市設計審議原則第 6 點規定檢討法定空地 80% 之透水面積，並檢附剖面圖說，倘位於開挖範圍內應有 60 公分之覆土深度。
- 十二、本案提供開放空間面積、管理維護基金、屋脊裝飾物等部分請於規約載明。
- 十三、本案由廁所開門進入陽台及陽台旁管道間部分請合理規劃並依建管規定辦理。
- 十四、本案出入口雨遮深度依建管規定辦理。
- 十五、報告書部分：
 - (一)公共開放空間管理維護基金請依規定檢討並補充用印。
 - (二)修正對照圖請補充修正前後說明並詳細圈選。
 - (三)請釐清本案是否涉及土管第 24 條檢討。
 - (四)法規檢討之設置機車位數量不一致，請修正。
 - (五)面積計算表之容積移轉量與提案單不一致，請修正。
 - (六)報告書請依標準目錄編排。
 - (七)7-1 頁與 6-6 頁頁面重覆。
- 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。
- 十七、相關單位意見請酌參。

案由	甲山林建設開發淡水區海天段 66 地號等 5 筆土地店鋪及集合住宅新建工程	案號	第二案
說	<p>一、申請位置：新北市淡水區海天段 66 地號等 5 筆土地。</p> <p>二、設計單位：郭秋利建築師事務所 建築師：郭秋利。</p> <p>三、申請單位：甲山林建設開發股份有限公司 負責人：張瀛珠。</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 50%，容積率 225%)</p> <p>五、設計概要：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 設計內容：地下 6 層、地上 21 層鋼筋混凝土構造，共 160 戶 (二) 建築基地面積 : 2,858.85 平方公尺。 設計建築面積 : 629.71 平方公尺。 設計建蔽率 : 22.03%<50% (三) 總樓地板面積 : 17,736.65 平方公尺。 設計容積面積 : 9,390.60 平方公尺。 設計容積率 : 328.47%<328.50% (四) 綠建築獎勵 : 385.94 平方公尺。(6%) 基地保水獎勵 : 643.24 平方公尺。(10%) 容積移轉 : 1,929.72 平方公尺。(30%) (五) 新建建築各層用途如下： 地下一至六層 : 防空避難室兼停車空間。 地上一層 : 管委會空間、門廳、店鋪。 地上二至二十一層 : 集合住宅。 屋突一至三層 : 梯間、水箱、機房。 (六) 停車空間：應設汽車 160 輛，實設汽車 160 輛。 應設機車 160 輛，實設機車 160 輛。 應設自行車 40 輛，實設自行車 40 輛。 (七) 餘詳報告書。 <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(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 6 月 2 日函送都審報告書到府，並錄案提請 105 年 6 月 17 日專案小組審議，決議如下：請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專案小組討論。</p> <p>1、本府交通局意見：</p>		
明			

- (1) 請說明基地周圍計畫道路、人行步道開闢期程俾利提供完善人行空間。
- (2) 請於停車場出入口套繪最大型車輛之車行軌距，另車道進出口 60 度安全視角範圍內，應避免設置植栽等固定物，以維視覺的通視性。
- (3) 請標示基地周圍可供自行車行走之動線，及規劃自行車道。
- (4) 為恐車行動線與人行動線交織致生安全疑慮，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)。

2、本府工務局意見：

- (1) 基地內現況通路按建築線指示圖涉退縮或廢止等應依規定辦理，並修正設計配置圖說，本次審查仍無檢據說明或辦理現況。
- (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、擋土牆等)，前揭事項本次審查仍未依規定檢討。
- (3) 未開闢完成之道路高程應洽詢該主管機關確認並與基地間順平。
- (4) 基地鄰接高壓電塔涉及安全維護與擺盪退縮距離等請依電力公司規定檢討並於圖面標示。
- (5) 本案配置建築等涉及既有駁坎，如須拆除或修整等應確認其權屬並取得同意。

3、涉及獎勵部分：

- (1) 基地保水獎勵部分請以最大開挖範圍檢討(含地下室複壁)。
- (2) 綠建築獎勵檢討部分，總表內之分項分數與分項表內不符，請再予釐清。

(3) 有關容積移轉友善方案部分：

- a. 基地東側鄰未開闢人行步道後退縮 1.5 公尺人行道部分，請說明範圍內是否有高差並補附相關剖面圖，建議應考量行動不便者之使用需求並配合東側 4 公尺未開闢人行步道部分整併規劃，範圍內適度增加照明以維護通行安全，另東側部分是否受高壓電塔阻隔，亦請釐清。
- b. 基地東側留設廣場式開放空間部分請扣除高壓電塔範圍並標示高程，範圍內妥以增加街道家具等設施，以增加公益性。
- c. 另倘土地權屬尚無疑義前提下，建議可洽詢相關單位協助開闢東側 4 公尺人行步道及公園用地部分，以增加本案環境友善性。

4、依新北市都市設計審議原則第 1 點第 2 款第 1 目規定應自基地境界線退縮 1.5 公尺且不得有阻礙性構造物，請依規定檢討。

5、基地北側因鄰 8 公尺未開闢計畫道路，請說明協助開闢之範圍及寬度，並再予評估規劃店鋪之實質使用效益；另西側鄰 12 公尺計畫道路部分設置約 11 公尺高之地下室複壁，其造成人行及對側建築之視覺景觀衝擊，建議適度調降西側之 G.L 高程併住宅區之主要出入口調整至基地高程側及店鋪調整至鄰 12 公尺計畫道路側，以減少視覺景

觀衝擊。

- 6、本案請考量實際使用需求合理規劃大小坪數之使用單元空間。
- 7、有關申請屋脊裝飾物部分，請於建築立面標示設置高度，並依建管規定檢討透空及補附結技簽證。
- 8、人車行動線部分：
 - (1)車道出入口之鋪面顏色形式應配合人行道整併規劃，車道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)請確實於圖面標示自行車及機車留設位置。
 - (3)請檢附本府消防局之核定圖說。
 - (4)本案基地內既有巷道部分是否涉及申請廢巷。
 - (5)有關垃圾儲存空間應考量住戶之使用需求合理設置。
- 9、景觀綠化部分：
 - (1)請於相關地面層景觀標示基地高程及鄰路及鄰地之高程，相關景觀剖面亦應包含鄰地及既有建築物，以利檢視本案基地地形關係。
 - (2)有關地面層綠化面積、綠覆率及屋頂綠化檢討請確實依規定檢討計算，另請加強地面層複層式植栽綠化。
 - (3)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。
 - (4)供公眾使用之人行空間請加強照明並避免採用投射燈具。
 - (5)景觀剖面請補充北側及西側剖景觀剖面圖。
 - (6)有關地下室複壁部分請以階層方式並適度綠美化。
- 10、報告書內容：相關平面圖請標示空間名稱、相關模擬圖請擬真處理。
(二)設計單位於 107 年 4 月 20 日提送修正報告書至府。並錄案提請 107 年 8 月 7 日專案小組審議，決議如下：旨案前次提案為地上 10 層地下 4 層本次提案為地上 21 層地下 6 層，申請第一次高度放寬之聯席審查，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. 交通局意見(書面)：
 - (1) 承本局前次意見第一點，請補充基地北側 8 米未開闢計畫道路是否一併開闢供公眾通行使用，另 4 米未開闢人行步道請補充是否一併配合基地完工時間興闢完成與相關期程。
 - (2) 承本局前次意見第二點，請以連續線段標示汽車、機車、自行車及人行之進/離場動線規劃，應依循並補充停車場出入口處之 12 米已開闢計畫道路車道配置、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。
 - (3) 承本局前次意見第四點，本案基地南側、東側及北側之自行車動線尚未啣接，請補充自行車道之規劃及寬度，並應與街廓其他基地人行道及自行車道串連、順平；倘採人車共道請依標誌標線號誌設置規則於進入路口處設置遵 22-1(雙面)。
 - (4) 承本局前次意見第四點，修正圖說 p. 0-2-11 仍未於人行道與車

道破口處繪製行穿線，請補充。

- (5) 請確實按實際用途，請補充土管要點檢討停車位(汽車、機車、自行車)之設置，另將條文對照表及計算過程補充於附錄。

2. 坡審委員意見：

- (1) 地下室開口部分請依規定檢討。
- (2) 地下層防空避難室請區劃檢討。
- (3) 請依建築技術規則檢討退縮人行道，並以專章檢討。
- (4) 擋土支撐部分請加強安全性之檢討。
- (5) 請補充說明基地現況與水路之關係。
- (6) 高壓電塔是否地下化請補充說明。
- (7) 現有擋土牆銜接關係請補充說明。
- (8) 與開挖後與鄰地產生之土堤如何處理請補充說明。
- (9) 邊坡穩定分析請補充與鄰房關係。
- (10) 安全監測系統請補充說明設置方式。
- (11) 請補充擋土牆拆除的相關說明。
- (12) 有關建築物高度部分原則同意放寬。

3. 山坡地建築物高度放寬涉及退縮 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) 目前留設之高程差達 10 公尺，且面積畸零(最窄處未達 6 公尺)請依照建築技術規則開放空間留設標準及新北市都市設計審議原則檢討，如檢討不符請於他處留設。
- (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) 請補充說明基地現有擋土牆是否拆除，並確保施工安全及可與鄰地串連。
- (5) 請加強開放空間與都市計畫人行道及公園用地之串聯。

4. 容積移轉：

- (1) 本案申請容積移轉 30%(1,929.72 平方公尺)，申請單位提出容積移轉環境友善方案於基地北側規劃開放空間 167.54 平方公尺，且位於高壓電塔旁，可及性不佳請調整規劃方案，並請降低容積移轉量。
- (2) 本案基地臨接都市計畫未開闢之公有人行步道，建議於請領建造執照前承諾一併開闢。
- (3) 消防車救災空間不得作為容積移轉的友善開放空間。

5. 人車行動線部分：

- (1) 本案車道出入口寬度應小於 6 公尺，請自法定退縮或沿街式步道後留設 8 公尺之停等空間，並加裝警示裝置。

(2) 車道鋪面請配合景觀整體設計，請以人行為主的人本設計為考量。

6. 景觀綠化部分：

- (1) 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。
- (2) 地面層景觀及排水系統部分請標示相關高程。
- (3) 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。
- (4) 有關喬木樹量之計算分子請以實設法定空地面積計算。
- (5) 請標示檢討不可綠化面積及範圍。

7. 道路開闢及退縮部分：

- (1) 因基地北側計畫道路未開闢，請補充說明救災車輛進出動線。
- (2) 未開闢計畫道路請依「新北市政府受理民間自行興闢道路及設施處理原則」辦理。
- (3) 請補充現有巷廢改道之完整會勘紀錄內容。
- (4) 請標示說明本案留設擋土牆維護距離。
- (5) 請補充本案開闢臨接計畫道路之土地使用權同意書。
- (6) 有關防災部分因消防車須經由人行道才可通達 8 公尺計畫道路，請補充坡度檢討說明。
- (7) 請補充說明開闢計畫道路對外之連通性，及可否接通至已開闢計畫道路。

8. 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。

9. 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。

10. 相關單位意見請酌參。

(三) 設計單位於 108 年 2 月 25 日提送修正報告書至府。

八、以上提請 108 年 3 月 15 日專案小組審議。

一、 本府工務局意見：

- (一) 基地內現況通路按建築線指示圖涉退縮或廢止等請依規定辦理，並檢附相關資料於報告書內。
- (二) 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, 擋土牆等)，另建築物高度及建築物外牆是否兼作擋土牆使用請檢討，山坡地 1.5 公尺人行步道請標示。
- (三) 未開闢完成之道路高程應洽詢該主管機關確認並與基地間順平，請檢附相關資料於報告書內。
- (四) 基地鄰接高壓電塔涉及安全維護與擺盪退縮距離等請依電力公司規定檢討並於圖面標示。

相關
單位
意見

	<p>(五) 本案配置建築等涉及既有駁坎，如須拆除或修整等應確認其權屬並取得同意，請檢附相關資料於報告書內。</p> <p>(六) 外牆裝飾物(裝飾柱)、陽台外構造物等請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。</p> <p>(七) 地上1層陽台欄杆未標示，另高層建築物緩衝空間範圍請釐清。</p> <p>(八) 安全梯防火門應向避難方向開啟，走廊寬度請依建築技術規則規定檢討。</p> <p>(九) 防空避難室及高層建築物燃氣設備防火區劃請檢討。</p>
二、本府交通局意見：	<p>(一) 本案停車場缺漏規劃無障礙汽車停車格、卸貨及垃圾車暫停車格，請檢討。</p> <p>(二) 請補充汽機車停車場車道寬度、坡度、停等空間、破口寬度，以及各層汽機車停車場內部車行空間寬度。</p> <p>(三) 自行車停車場動線建議以垂直動線進出為原則，倘仍需以機車及自行車共道設計，請說明車道坡度符合相關規定，另建議加寬車道，並加設相關安全警示設施、反射鏡及加強照明。</p> <p>(四) 承前次小組意見，仍未說明本基地北側、東側及南側自行車動線是否能規劃銜接，串連整體動線，亦未於人行道寬度達2公尺以上之可供人車共道路段設置遵22-1標誌。</p> <p>(五) 請移除汽機車道出入口旁植栽(共三株植栽)，避免影響駕駛視距。</p> <p>(六) 請於汽機車停車場各車(坡)道轉彎處增設反射鏡。</p>
三、本府城鄉發展局都市計畫科意見：經檢視其設計容積率上限，含容積移轉及獎勵應為 $225\% * 1.8 = 405\%$ ，爰請設計單位修正第2章法規檢討乙節及面積計算表。	<p>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、有關本案申請巷道廢止部分，依本府養護工程處105年1月8日新北養一字第1053441594號函會議結論說明似尚有通行需求，請釐清基地內巷道廢止之可行性。</p> <p>二、請補充相關資料說明未開闢道路之計劃高程。</p> <p>三、有關山坡地建築物高度放寬涉及退縮5公尺及其留設10%法定空地部分，本次留設之開放空間面積畸零，且高差過大及寬深度不符都市設計審議原則廣場式開放空間規定，請修正開放空間位置於臨計畫道路側，以利供公眾使用。</p> <p>四、有關友善方案部分，本次修正提供開放空間面積423.21平方公尺請依下列意見修正後，開放性及可及性不足，請調整規畫方案並調降容移量後續提專案小組審議：</p> <p>(一)友善方案之開放空間設置於未開闢計畫道路側，以致開放性及可及性不足，故請修正開放空間位置於可供公眾到達處。</p> <p>(二)本案規劃3.52無遮簷人行道及銀級綠建築部分為法令規定與獎勵</p>

決
議

事項，不屬本次友善方案，請移除。

(三)本案承諾開闢 4 公尺人行步道公文地號不符且人行坡道過於陡峭及須調整現有駁坎，請確認友善方案範圍及是否可行。

(四)依前次決議建議協助開闢 8 公尺計畫道路並補充標示範圍。

五、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，補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，並建議降低屋脊裝飾物亮度後，續提專案小組審議。

六、本案申請裝飾柱部分，請補充立面及透視圖說明設置位置，建議減少裝飾柱深度後，續提專案小組審議。

七、本案規畫覆壁與建築物部分請依建管規定檢討。

八、考量擋土牆過高造成環境壓迫，建議美化擋土牆設置。

九、考量基地坡度過高、現有擋土設施過多及未開闢計畫道路定位不明確造成開放空間過於零碎，請補充說明本案開發流程及開發方式為先取得雜項執照在開發之可行性。

十、交通運輸系統配置事項：

(一)請依都市設計審議原則規定，每一宗基地以設置一處車道出入口為原則。本案目前設置汽、機車各一處，並請修正汽車道動線避免垂直進入建築物。

(二)請加強車道出入口處之圖面標示，包含車道寬度，停等空間位置是否重疊 5 公尺退縮範圍、車道鋪面形式、車道與人行道之高程關係等相關法規檢討說明。

(三)汽車道出入口標示及車行動線不一致，請修正。

(四)請釐清本案是否需檢討無障礙汽車。

十一、請修正無障礙通路及無障礙機車位之進出動線並依建管規定檢討。

十二、本次審查變更景觀配置，請更新消防審查圖面並請說明消防動線檢討。

十三、請加強說明排水系統規畫方式並依相關規定檢討。

十四、本案設置玻璃欄杆請補充說明如何遮蔽空調主機，並修正空調剖面圖。

十五、景觀綠化：

(一)人行空間剖面詳圖須清楚標示覆土寬深度、人行空間尺寸以及植栽樹穴設置形式並依相關規定檢討。

(二)本案法定喬木數量請依前次決議檢討。

(三)請依都市設計審議原則規定，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。

(四)考量刺眼及眩光，請取消照樹燈。

(五)本案無法綠化面積檢討請標示車道面積並依土管規定檢討。

十六、本案立面裝飾板請逕依建管規定檢討。

十七、報告書部分：

(一)請補充修正對照圖面說明依決議修正事項。

- (二)前次會議修正圖面請回應於本文。
 - (三)3-6 頁建築透視圖與其他圖面不一致，請修正。
 - (四)綠化檢討不一致，請修正。
 - (五)請補充容移一階核准函。
 - (六)請補充土地使用權同意書。
 - (七)1-62 頁放寬前容積量有誤，請修正。
- 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及放寬內容。
- 十九、相關單位意見請酌參。