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：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4月8日
發文字號：新北府城設字第1080550566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：000JDM5DP）

主旨：檢送108年3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3月15日新北城設字第1080460391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、郭委員晉榮、莊委員均緯、劉委員明山、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府新建工程處、國立歷史博物館、吳嘉栩建築師事務所、勤樸開發有限公司、富昱建築師事務所、悅寶實業股份有限公司、李兆嘉建築師事務所
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)電子公文交換章 2019/04/08 15:35:09

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

裝

訂

線

53

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：108.3.22 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）勤樸開發有限公司八里區龍米段 1692 地號集合住宅新建工程(坡審聯審)。

（二）國立歷史博物館中和區員山段 892-5、895-3、896-3、899-2、900-3、901、902、903-1、904-1、909-1、929-4、930-5、931-2、932-1 等十四筆地號典藏文物庫房新建工程。

（三）悅寶實業股份有限公司 淡水區水仙段 670 地號等 20 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 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 黃美君代

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	黃美君	鄭委員晃二	[illegible]
	古委員禮淳	古禮淳	張委員銀河	張銀河
	林委員辰熹	林辰熹	劉委員明山（第一案）	劉明山
	郭委員晉榮（第一案）	郭晉榮	莊委員均緯（第一案）	莊均緯

	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		黃芩鈺 鄭奇昇
	本府新建工程處		

	單　位	職　稱	簽　名　處
單位人員	勤樸開發有限公司	襄理	李昇緯
	富昱建築師事務所	建築師	胡富仔
	悅寶實業股份有限公司		
	李兆嘉建築師事務所	建築師	[illegible]
	國立歷史博物館	修護	[illegible]
	吳嘉栩建築師事務所	建築師	吳嘉栩

案由	勤樸開發八里區龍米段1692地號1筆土地集合住宅新建工程	案號	第一案

說明

一、申請位置：新北市八里區龍米段1692地號，1筆土地。

二、設計單位：富昱建築師事務所　　建築師：胡富傑

三、申請單位：勤樸開發股份有限公司　　負責人：萬久陽

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，鋼筋混凝土構造，共416戶。

(二) 建築基地面積　：8,374.16　平方公尺。
設計建築面積　：2,214.14　平方公尺。
設計建蔽率　：26.44 %　≦　50%。

(三) 總樓地板面積　：44,129.63　平方公尺。
設計容積面積　：24,679.5　平方公尺。
設計容積率　：294.71%　≦　294.71%。
(200% X (1+30%+11.69%+5.67%))

(四) 容積移轉獎勵　：5,024.5　平方公尺。(30%)
開放空間獎勵　：1,957.39　平方公尺。(11.69%)
公共服務空間獎勵：949.59　平方公尺。(5.67%)

(五) 新建建築各層用途如下：
地下一~三層　：停車空間。
地上一層　：梯廳、公共服務空間、住宅空間。
地上二~十五層　：集合住宅。
屋突一~三層　：樓梯間、水箱、機房。

(六) 停車空間：應設汽車364輛，實設364輛。
應設機車416輛，實設416輛。
應設自行車156輛，實設156輛。

(七)餘詳報告書。

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。

七、辦理經過：本案設計單位於108年3月13日函送都審報告書到府。

八、以上提請108年3月22日專案小組審議。

相關單位意見	一、 本府交通局意見(書面)： (一) 停車場出入口： 1.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、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。

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，以利確認是否與本案停車場出入口有所衝突。

（二）停車位：

1. 按土管規定，基地停車位之檢討除須符合建技規則外，尚需滿足本案開發交通量衍生之實際停車需求；故請依土地使用以樓地板面積推估基地汽、機車停車產生率並計算停車需求(並請註明相關參數資料來源)，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；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

2. 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。

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。

（三）有關周邊計畫道路開闢：

1. 請釐清基地周邊各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。

2. 本案基地西側之未開闢計畫道路，於圖說中規劃為車輛進出動線之一，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。

（四）人行道：請於基地各路口處增設行人與自行車共道標誌(遵22-1)。

（五）本案已達交評送審門檻，請依規定送審。

二、 本府工務局意見(書面)：

（一）請將溫泉池管理維護方式及管理維護基金納入公寓大廈管理規約草案中。

（二）公服空間應留設置少一處無障礙廁所。

（三）請確認管委會空間是否有實質區隔。

（四）本案既經都審會終結後，重新提出申請，請確認法令適用日為何?

（五）細則第46條檢討，請確認是否應與本府簽訂綠建築協議書。

（六）停車數量檢討部分請再確認。

（七）山坡地檢討，仍請依加強山坡地審查結果為主。

（八）龍形三街6巷是否開闢完成，請依山坡地專章檢討1.5公尺人行道。

(九) 綠化面積與硬鋪面面積重疊。
(十) 開放空間審查表請確實。
(十一) 高度放寬退縮部分，文字檢討細以 8 公尺龍形三街 6 巷作為前面基地線?還是 10 公尺?
(十二) 公共服務空間請依規定檢討出入口位置。
(十三) 高度放寬部分，未見周遭 100 公尺套繪調查資料。
(十四) 小車位長邊不得靠牆。
(十五) 建議增加地下室直通樓梯數量以維護公共安全。
(十六) 地下室機車道與車位重疊，請間討車道淨寬。
(十七) 無障礙車位建議靠近垂直服務核(樓電梯)
(十八) 無障礙留梯應為直通樓梯，各棟是否有設置無障礙樓梯。
(十九) 請確認基地內通通路是否已連接各幢建築物出入口並依規定間討通路寬度。
(二十) 管委會空間不得間具梯廳之通行性值，請與梯廳實質區隔。
(二十一) 建築面積請套繪於一樓平面上。
(二十二) GL 高程為何，請標室於一樓平面上。
(二十三) 請分幢檢討無障礙設計(通路、廁所及樓梯等)
(二十四) 3 層建築物請確認是否需設置安全梯。
(二十五) 屋突層請依規項寫空間用途。
(二十六) 廣場式開放空間及高度放寬之公眾使用空間請檢討高低差是否符合規定。
(二十七) 請說明女兒牆外部構造為何。

三、坡審委員意見：
(一) 請本案釐清雜照併建照之合理性。
(二) 請釐清本案基礎設計高程及開挖深度。
(三) 水土保持章節內容請檢附於附件章節，另請增加坡度分析剖面。
(四) 請釐清一樓排水設施系統是否穿越樓板。
(五) 考量後續管理維護，請釐清本案是否集計畫道路逕流入基地內滯洪池。
(六) 本案開闢計畫道路部分，請說明施工期間之交通管制計畫。
(七) 請檢附基地構造與設施長期管理維護計劃說明書。
(八) 請補充加強說明長期監測系統工程計畫。
(九) 請檢附開挖結構計算，並詳細說明排樁設計及開挖分析。
(十) 請說明基地避免排水入鄰房計畫，並該區域排水系統。
(十一) 本案擋土設施請說明安全檢討計算。
(十二) 本案倘為地質敏感區，請送相關單位審查。
(十三) 請釐清雜照併建照申請核發許可及設計人簽證說明書之平均坡度。
(十四) 本案大範圍面積開挖，請補充全斷面結構設計圖，並檢討本

	案結構系統設計安全性。 (十五)坡審圖說請必免不必要圖例，以利審查。 (十六)本案結構設計及地底沉陷檢討應依地質分區特性檢討，請補充說明。 (十七)地質剖面圖面資訊，如屬開發單位自行預估部分應備註說明預估。
決議	本案本次提會申請山坡地建築物高度放寬、容積移轉提供友善方案、開放空間獎勵內容不符合規定，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。 一、本案申請屋脊裝飾物請依都市設計審議原則規定設置，請檢附結構技師簽證，考量面前道路 8 公尺寬度之視覺壓迫性，屋脊裝飾物規畫高 6 公尺請調降至 4 公尺以下。 二、本案申請山坡地建築物高度放寬，提請委員討論： (一) 請確實依本區土管要點第 22 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。 (二) 本案目前僅視覺模擬對岸 3 個視點，未符合審議原則規定。本案放寬後建築高度以不妨害天際線和諧為原則，請依審議原則規定以視覺模擬對岸 6 個視點之本案建築與周邊 500 公尺範圍建物天際線關係，檢核建築物是否遮蔽「最高山脊線」，並至少通過 3 個視點。請檢附放寬前、後模擬清晰圖說及標示 20%自然天際線高度範圍線。 (三) 另依規定應留設 10%法定空地開放空間部分： 1. 本案留設 10%法定空地開放空間範圍內，規劃類駁坎設施及社區內通路，其無法整體串連至人行道空間及其他開放空間，不具開放性及可及性，未符合規定，請另行規劃開放空間供公眾使用，並應優先配合以開闢道路或周邊公共設施等寬留設 5 公尺以上步行專用道空間，請標示人行通行動線。另請說明本案基地周邊道路開闢情形。 2. 10%法定空地開放空間應不得與法定退縮、開放空間獎勵或其他獎勵及社區內必要通路重疊。 3. 請套繪基地周邊 100 公尺周邊建築一樓平面配置圖(含景觀及車道出入口)，並於景觀平面圖標示高程及補充剖面圖說，說明開放空間與鄰地之連結性及開放性。 三、本案申請容積移轉(30%)部分： (一) 本案目前除於基地內提供 20 柱(共 40 部)Youbike 腳踏車外，尚無提供基地內友善方案，目前提出容積移轉友善方案為認養八里龍源公園、認養鄰地國有非公共土地(1530、1531、1717-1 地號等 3 筆土地)、開闢基地周邊計畫道路等基地外部項目，

不視為友善方案，請依 105 年 10 月 7 日本市 105 年度第 12 次大會決議，以提供基地內友善方案為主。

（二）目前提出友善方案之一為提供 20 柱(共 40 部)Youbike 腳踏車，惟設置車位位置與開放空間獎勵範圍重疊，請另行規劃設置位置。

（三）建議本案提供以下友善方案或降低容積申請量：

1. 取消部分開放空間獎勵範圍，規劃基地內友善方案開放空間，並符合公益性及開放性。
2. 於基地內提供公益性設施、空間。

四、本次申請開放空間容積獎勵部分：

（一）開放空間應具有公共性、開放性與可及性，本案規劃廣場式開放空間範圍設置坡道、大範圍植栽帶及類駁坎設施，另本案基地東北側臨路依「建築技術規則」及都審原則規定退縮 1.5 公尺人行道範圍，不得計入開放空間獎勵面積，本案申請開放空間獎勵不符相關規定，請修正。

（二）請確實依「建築技術規則」設計施工編第 15 章、土地使用管制要點及「新北市都市設計審議原則」逐條檢討：

1. 開放空間應具有公共性、開放性、服務性與可及性，並供非特定民眾休憩與使用為原則，不得設置阻隔性之花台、水池、穿廊、植栽（灌木）帶、通排氣墩等阻隔設施，並應考量無障礙環境設計。
2. 建築物一樓為住宅用途使用（住戶單元、公共服務空間等），須於範圍內全長留設 2 公尺寬之緩衝空間，該緩衝空間不得計入開放空間有效面積。
3. 請標示廣場式開放空間有效獎勵深度及淨寬，有效獎勵深度大於 10 公尺範圍，應提都設會討論其使用性及公益性。
4. 開放空間應設置開放空間標示牌及相關指示標誌，日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約中規範。

（三）請補充以景觀配置圖為底圖之獎勵申請範圍圖，以利檢核。

（四）考量使用性，本案相關開放空間範圍請增加停留空間及街道家具。

五、本案申請公共服務空間獎勵空間之進出動線應由公共空間或公共出入口進出且獨立區隔，其使用及日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約中規範。

六、本案消防車車位救災位置與綠化面積部分重疊，並請確實依相關消防、建管法規檢討。

七、垃圾儲藏空間動線與車道重疊，考量安全性，應於地下一層靠近垂直動線核設置，並以不跨越車道為原則。

八、請釐清本案是否與鄰地國有地整體規劃，請確實於圖說標示本案基地範圍。

九、本案倘申請免依建管規定留設 1.5 公尺人行空間步道部分，應經加強坡審委員會審查同意。

十、請確實標示本案開放空間及建築物出入口人行動線。

十一、考量人行安全性，請於地面層車道側加強警示設施。

十二、請加強說明排水及景觀排水系統並標示排水流向，請儘量將將地面水匯集入筏基中，勿直接排入公共排水溝。

十三、本案基地為山坡地設置類駁坎設施，請於平面配置圖標明規劃位置，詳細於擋土牆面兩側標示高程，並請釐清類駁坎設施是否位於開放空間、法定退縮範圍內。

十四、請依都審原則第 3 點規定，車道出入口得以 8 公尺以下設置(本案機車數量大於 100 部)，汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍或開放空間獎勵範圍之間應留至少 6 公尺平地，請標示車道破口及緩衝平台寬度尺寸。

十五、人行空間應考量無障礙動線及橫向坡度以不大於 4%為原則，請於景觀平、剖面圖標示坡度，並詳細清楚標示基地內高程。

十六、請釐清本案是否規劃圍牆。

十七、不可綠化項目請依本區土管要點檢討計算；綠覆率請以綠覆面積與實設空地之百分比計算；綠覆面積檢討之植栽與植栽表不符，請釐清。

十八、公寓大廈管理規約請檢附說明都審原則第 8 點應管理維護事項，並請詳細說明各項管理維護計畫。

十九、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」計算管理維護基金，並於規約載明提撥者、開放空間面積範圍、管理維護基金金額及管理維護計畫，並標示告示牌位置。

二十、請說明本案裝卸位設置位置，並不得與法定、自設、垃圾車位重疊。

二十一、請於景觀平面圖說標示法定退縮、人行道空間及植栽槽等相關尺寸。

二十二、報告書內容：

(一)報告書申請書、法規檢討簽證及開放空間管理維護執行計畫表請申請及設計單位正本用印及簽名。

(二)封面案名請更正為「勤樸開發八里區龍米段 1692 地號 1 筆土地集合住宅新建工程」，其他獎勵請載明本次申請獎勵項目。

(三)法規檢討請確實逐條檢討說明，並標示回應本文內容頁碼，頁碼不得以章節頁碼標示。

(四)相關圖說請確實框選本案基地位置及標示指北針。

(五)報告書部分檢附圖說、標示空間名稱模糊，請修正。

(六)景觀剖面圖請標示剖線圖名。

二十三、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。 二十四、相關單位意見請酌參。

案由	國立歷史博物館中和區員山段892-5地號等14筆土地典藏文物庫房新建工程	案號	第二案

說明

一、申請位置：新北市中和區員山段892-5、895-3、896-3、899-2、900-3、901、902、903-1、904-1、909-1、929-4、930-5、931-2、932-1地號等14筆土地。

二、設計單位：吳嘉栩建築師事務所　　建築師：吳嘉栩。

三、申請單位：國立歷史博物館　　負責人：廖新田。

四、土地使用分區：機關用地(建蔽率50%、容積率200%)

五、設計概要：

(一)設計內容：地下1層地上7層鋼筋混凝土構造。

(二)建築基地面積　：1,791.38平方公尺。

設計建築面積　：712.89平方公尺。

設計建蔽率　：39.8%≦50%。

(三)總樓地板面積　：4,891.86平方公尺。

設計容積面積　：3,577.22平方公尺。

設計容積率　：199.69%≦200%。

(四)新建建築各層用途如下　：

地下一層　：停車空間。

地上一層　：裝卸區、靜置暫存區、修復室、門廳、梯廳。

地上二層　：典藏庫房、前製作業區、辦公室、梯廳。

地上三至六層　：典藏庫房、空調機房、消防機房。

(五)停車空間：應設汽車12輛，實設12輛；
應設機車12輛，實設12輛；
應設自行車3輛，實設3輛。

(六)餘詳報告書。

六、法令依據：

「擬訂中和都市計畫(國防管理學院及附近地區)細部計畫書」土地使用分區管制要點第11點規定，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107年11月16日函送都審報告書到府，提請107年12月7日專案小組審議，會議結論如下：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. 本府交通局意見(書面)：

(1)面積計算表請分別說明汽車、機車停車位數及計算方式，

且自行車停車位計算說明有誤，請依相關規定重新檢視。

(2) 報告書頁 44 圖說上中橫路計畫道路範圍包含原基地部份花圃及格柵式溝渠，請說明該範圍後續處理方式；倘該範圍未來改為道路使用，其溝渠位置將位於道路中間，影響車輛通行安全，是否需移設也併請說明。

(3) 請說明裝卸貨動線，並請於地下一層增設裝卸貨停車位，裝卸車位不得計入法定停車數量，且不建議於人行道上停放裝卸貨車輛。

(4) 無障礙車位請依建築物無障礙設施設計規範之規格繪設於停車位。

(5) 請考量參閱檔案訪客之停車需求，另訪客停車需內部化自設滿足，且未來不得要求本局於周邊增設停車格。

2. 本府城鄉發展局計畫審議科(書面)：

(1) 旨案都市設計審議報告書第二章法規檢討2-1都市計畫法新北市施行細則第 36 條、第 37 條及第 39 條，因旨案基地係屬機關用地，故不適用前開條文規定。

(2) 旨案都市設計審議報告書第二章法規檢討2-2土地使用分區管制要點，依 100 年 6 月 30 日核定實施「擬定中和都市計畫(國防管理學院及附近地區)細部計畫」案土地使用分區管制要點第 8 點規定：「本細部計畫區內供作檔案處理性質使用之基地面積不得超過機關用地總面積之20%。」，其檢討基準應為全計畫區之機關用地總面積，請申請單位依此基準重新檢討。(P17)

(3) 承上，前開土地使用分區管制要點第 11 點規定：「本細部計畫區內各街廓之開發均應辦理整體規劃設計及交通影響評估作業，並經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照。」，故旨案應依前開規定辦理交通影響評估作業。

3. 請依「擬訂中和都市計畫(國防管理學院及附近地區)細部計畫書」(以下簡稱本細部計畫書)土地使用分區管制要點第 11 點規定，檢討本區街廓配置 (如自行車道系統、退縮帶人行空間之植栽種類、位置及鋪面形式與色系)及高程計畫，以利判讀本案與周邊及後續未來鄰案開發之環境關係。

4. 有關本案西北側 12 公尺 RD1 計畫道路(民安街—民有街)為未來應為本計畫區之主要聯外道路之一，惟該計畫道路目前尚未開闢完成，且應依都市計畫辦理，有關公共設施開闢部分，因涉及本區之整體道路系統，故應依「市區道路及附屬工程設計規範」規劃整體全線道路高程及配置。

5. 有關基地北側鄰 12 公尺計畫道路側之人行步道空間系統部分，應考量本細部計畫書之道路系統計畫高程規劃，請於圖說

補充說明。

6. 依「都市計畫法新北市施行細則」第 48 條 1 項第 2 款規定，依土地使用分區管制要點或其他規定應盡之義務應與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計列，請修正。

7. 人行及開放空間等配置系統部分：

(1) 考量未來鄰案開發及人行步道之延續性，有關基地北側鄰地界線，請先行退縮 1.5 公尺後再留設綠帶。

(2) 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，請依規定留設，且不得設置突出設施物。

8. 本細部計畫書第七章實質計畫之景觀管制項目與都市設計原則部分：

(1) 建築量體、立面、造型及色彩風格等事項：

a. 建築物高度應考量融合地形地勢特色，請補充 360 度環境模擬並隨坡地高度降低而調整。

b. 有關建築立面部分，本案請於面道路之地面層起建築物表面 10 公尺高度以下，禁止裝設任何排煙設備，請補充說明之。

(2) 有關整地原則部分，擋土邊坡請依本細部計畫書之景觀管制事項辦理，請補充並標明擋土牆範圍、尺寸及設施剖面圖說(含鄰地關係)。

(3) 服務裝卸空間規劃，請依下列意見修正：

a. 考量歷史文物卸貨安全，建議裝卸位置緊鄰室內垂直服務核，且不得佔用留設指定開放空間範圍。

b. 裝卸服務空間原則應設置於地下層；如設置於地面層，則其設置不得對周邊人行及交通安全造成負面影響。倘若有困難之虞，請專章說明。

(4) 本案基地現有生長良好之大型樹種，請以保留原有樹種作規畫後再新植，並補充後續處理說明；如有遷植之樹種應擬具相關計畫。

(5) 本案應於開放空間範圍整體規劃留設街道家具及指標系統。

9. 考量使用需求及合理性，有關無障礙樓、電梯廳及車位部分，請集中設置垂直服務核設置。

10. 交通動線及配置計畫：

(1) 本案停車空間設置部分，請於法規檢討及面積計算表載明計算式；若建築用途類別涉及依「建築技術規則」第 59 條之公有建築物，請依規定修正。

(2) 依「新北市都市設計審議原則」第 3 點第 3 款規定，自行車位應以設置於地面層室內或地下一層為原則，並應規劃

	合理之出入動線。 (3) 本案消防救災配置及動線請送消防主管機關審查。 (4) 請依本細部計畫書土地使用分區管制要點第 11 點規定，送交通影響評估作業至主管機關審查。 11. 依「中和國防管理學院舊址都市設計審議要點」第 8 點第 4 款規定，機關用地建築開發，應達到銀級以上之綠建築，請逕依本府 107 年 4 月 20 日新北府城審字第 1070713848 號公告之「新北市政府執行綠建築協議書範本」及公告事項，於建造執照核准前與本府完成協議書簽訂。 12. 景觀及環境保護設施事項： (1) 法定空地百分之八十之透水面積部分，倘位於開挖範圍內，應有 60 公分之覆土深度，請補充剖面圖說。 (2) 經國立歷史博物館說明，考量本案新建工程係以保存文物之建築物，且避免漏水及蟲害之可能性，原則同意免依規定留設屋頂綠化，惟請依「都市計畫法新北市施行細則」第 44 條及「變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」土地使用分區管制要點第 21 點規定，補充檢討屋頂設置太陽能光電設備專章說明。 (3) 不可綠化範圍檢討有誤，請修正。 13. 報告書部分： (1) 報告書頁碼編排請依範本格式製作。 (2) 報告書 6-2 景觀剖面圖(二)剖面圖 D 檢討有誤，請修正。 (3) 本細部計畫書土地使用分區管制要點第 8 點檢討計算式有誤，請修正。 (4) 請於面積計算表補充標示建築各層用途。 14. 請依土地使用分區管制要點、都市設計審議原則確實檢討說明並補充發布日期，由建築師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。 (二)本案設計單位於 108 年 3 月 12 日函送都審報告書到府 八、以上提請 108 年 3 月 22 日專案小組審議。
相關單位意見	一、本府交通局意見(書面)： (一) 前次意見請修正面積計算表計算公式，惟本次面積計算表頁 5-1 無表示自行車停車位計算，請修正。 (二) 車位未滿 50 個之停車場，至少應保留 1 個身心障礙者專用停車位，請修正；且無障礙車位設置規格請依實際規格圖示。 (三) 經檢視回應說明裝卸貨專章檢討 3-3 頁，本案裝卸貨時段約為每季 1 次，請於裝卸貨期間加強人員指揮、安全警示設施等規劃，確保行人及車輛通行安全，並將該規劃補充於專章說明。 二、本府城鄉發展局計畫審議科(書面)：

	(一) 旨案都市設計審議報告書第二章法規檢討 2-1 都市計畫法新北市施行細則第 36 條、第 37 條及第 39 條，因旨案基地係屬機關用地，故不適用前開條文規定，本次修正後法規檢討表內容仍未修正。 (二) 旨案都市設計審議報告書第二章法規檢討 2-2 土地使用分區管制要點，依 100 年 6 月 30 日核定實施「擬定中和都市計畫(國防管理學院及附近地區)細部計畫」案土地使用分區管制要點第 8 點規定：「本細部計畫區內供作檔案處理性質使用之基地面積不得超過機關用地總面積之 20%。」，前開細部計畫書內載明機關用地合計 4.4277 公頃，請申請人更正檢討算式。
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、本案設置服務裝卸空間設置於一樓與本區細部計畫之土管使用分區管制要點規定不符，惟依前開條文規定惟經交通局審查核准者，不在此限。故請說明交通影響評估審查情形並提送交通局審查確認。考量裝卸空間車道設置位置與街角廣場過近，請鄰近車道出入口整體規劃。 二、本案經設計單位說明本案為保存文物建築物為避免蟲害，故提請沿街設置喬木種類放寬，依本區要點第 9 點：本審議要點訂定事項，如經新北市都市設計審議會同意不予適用者，得不受此限，本次選擇之樹種與設計單位提出為避免蟲害之理念有衝突請修正，並先考量既有植栽原地保留之可行性。 三、依本區土管規定本計畫區內之街道家具及指標系統應統一設置，須經都市設計審議委員會審議通過，考量指標系統應以全區做整體規劃，請配合修正指標系統位置，待全區指標系統確認形式後再行施作。 四、街角廣場與人行步道請增設景觀高燈，提高安全性。 五、安全梯間請依建管規定檢討。 六、請補充貨梯使用說明。 七、請加強主要出入口之入口意象與前方廣場整併規劃並與街道家具整體設置。 八、前次會議有關公共設施開闢部分，請洽新工處確認道路系統計畫高程後規劃人行步道高程。 九、人行空間或步道系統動線配置事項：為考量安全性，車道出入口之鋪面色系及應與人行空間之鋪面形式整體設計，高程應與人行空間

一致且順平無高差。

十、本案北側街角廣場高程設定為 150 公分，請依都市設計審議原則應考量無障礙動線及橫向坡度以不大於 4%為原則。

十一、請補充說明周邊設施(包含現有擋土牆及基地內戶外樓梯)後續介面如何處理。

十二、請補充說明基地西側機電設施與空地區之施作與管理維護方式，建議機電設施空間增加遮蔽美化。

十三、請依前次決議集中設置無障礙樓、電梯與垂直服務核位置。

十四、請依本區土管及都審原則規定本案之垃圾、資源回收空間應於地下一層靠近垂直動線核設置為原則，請修正。

十五、停車動線設計原則：

(一)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，但停車總數量 50 部以下者，得以設置 4 公尺為原則。

(二)請依前次決議修正供住戶內部使用之自行車停放空間，以設置於地面層室內或地下一層為原則。

十六、景觀綠化：

(一)本案新植植栽米徑與綠覆率檢討不一致，請修正。

(二)綠覆率請以實設空地檢討。

(三)植栽區請補充規劃導排水孔。

十七、本案樓層高度及女兒牆設置高度請逕依建管規定檢討。

十八、報告書部分:

(一)報告書請正本簽印。

(二)報告書頁面請依標準目錄編排。

十九、請依土地使用分區管制要點、都市設計審議原則確實檢討說明並補充發布日期，由建築師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。

二十、相關單位意見請酌參。

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	第三案

說明

一、申請位置：淡水區水仙段670地號等20筆土地。

二、設計單位：李兆嘉建築師事務所　　建築師：李兆嘉。

三、申請單位：悅寶實業股份有限公司　　負責人：陳小心。

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%)

五、設計概要：

(一)設計內容：地上18層、地下4層鋼筋混凝土構造，共132戶。

(二)建築基地面積　：5,008.09平方公尺。

設計建築面積　：1,401.14平方公尺。

設計建蔽率　：27.98%≦40%。

(三)總樓地板面積　：18,119.88平方公尺。

設計容積面積　：9,014.54平方公尺。

設計容積率　：180%(含獎勵面積)≦180%

(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%)。

(五)新建建築各層用途如下　：

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。

(六)停車空間：應設汽車132輛，實設汽車132輛；

應設機車132輛，實設機車132輛；

應設自行車33輛，實設自行車33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

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 GOOGGLE 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:

(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) 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，並錄案提送106年5月19日第6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，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.本府交通局意見(書面)：同前次會議紀錄，本局無意見。 2.本府工務局意見(書面)： (1)保水獎勵開挖面積計算是否符合規定，請釐清。 (2)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。 (3)停車空間車道斜率請標示。 (4)地下室露出地面部分應設置複壁，請檢討是否設置完全。

	(5)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。 (6)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。 (7)屋突平面圖不全，併請釐清是否涉及屋脊裝飾物。 3.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。 4.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。 5.沿街人行道部分請順平無高差處理，以便民眾通行。 6.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。 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。 (五)本案設計單位於107年12月24日檢送都審報告書到府，提請108年2月12日專案小組審議，決議如下：旨案李兆嘉建築師事務所於108年2月11日(108)厲嘉字第108021102號函申請撤銷申請內容，請依「新北市都市設計及土地使用開發許可作業要點」辦理後續事宜。 1.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(GL、複壁、擋土牆等)請依建築技術規則及本市規定檢討。 (2)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，並請於圖面標示檢討情形。 (3)屋脊裝飾物是否提請放寬請釐清。 (4)保水獎勵開挖面積計算請依規定檢討。 (5)外牆裝飾物(裝飾柱)請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。 (6)高層建築物緩衝空間淨高請檢討，是否位於人行步道空間請釐清。 (7)陽台範圍管道間是否納入容積樓地板請檢討。 2.本府交通局意見(書面)：本案已於107年4月20日專案小組會議表示無意見。 (六)本案設計單位於108年3月5日檢送都審報告書到府。 八、以上提請108年3月22日專案小組審議。
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(GL、複壁、擋土牆等)請依建築技術規則及本市規定檢討。 (二)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，並請於圖面標示檢討情形。 (三)屋脊裝飾物是否提請放寬請釐清。 (四)保水獎勵開挖面積計算請依規定檢討。 (五)外牆裝飾物(裝飾柱)請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。 (六)高層建築物緩衝空間淨高請檢討，是否位於人行步道空間請釐清。 (七)陽台範圍管道間是否納入容積樓地板請檢討。 二、本府交通局意見(書面):本局已於 107 年 4 月 20 日專案小組會議表示無意見。
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、經查本案業經本局於 107 年 10 月 16 日新北城設字第 1071927870 號函終結及本局 108 年 2 月 20 日新北城設字第 1080305060 號函退回申請在案，有關都市設計審議部分，請儘速辦理後續核備事宜。 二、本案申請裝飾柱部分，請以立面及透視圖說明設置位置後，專案小組原則同意。 三、請依修正前圖面於面前道路沿街種置喬木，提升人行安全。 四、建議於水池下方側牆加強綠化，柔化建築牆面。 五、本案綠建築及保水獎勵請依相關法規規定檢討。 六、本案臨道路側綠化部分，前次專案小組原則同意依歷次決議臨路側先留設 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。 七、本案開放空間之廣場及人行步道部分，應考量無障礙動線及橫向坡度以不大於 4%為原則，以便供公眾通行。 八、本案消防審查請依「山坡地建築物不受建築技術規則 268 條之高度限制」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檢討。 九、本案空間請增設人行道及街道家具，以利開放空間串聯並提升開放性。請降低開放空間綠牆以樓梯及地形高程規劃，增加開放性。 十、本案請依都市設計審議原則規定，汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間或開放空間獎勵範圍之間應留至少 6 公尺平地，故請於 5 公尺法定退縮後留設。 十一、 垃圾車暫停車位請依業務手冊規定檢討。 十二、 景觀綠化： (一)報告書專章請補充地面層及屋頂層綠化剖面標示覆土深度及開放空間、人行步道尺寸。 (二)請於開放空間側配置原生樹種為主，小葉欖仁位置以內庭為宜。 (三)請清楚標示灌木名稱，並依審議原則規定檢討原生樹種設置數

	量。 十三、　報告書部分: （一）報告書請正本簽印。 （二）報告書頁面編排有誤，請修正。 （三）本案無設置屋脊裝飾物，請取消封面圈選。 十四、　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。 十五、　相關單位意見請酌參。