

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18日

發文字號：新北府城設字第1080646993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：000X5W84Z)

主旨：檢送108年4月9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。

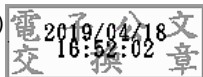
說明：

- 一、依本府城鄉發展局108年3月29日新北城設字第1080562784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、大隱開發建設股份有限公司、賴良政建築師事務所、謝政吉建築師事務所、大同磁器股份有限公司、陳朱平建築師事務所

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





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：108.4.9 星期二 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) 大隱開發建設淡水區水仙段 268 地號等 5 筆土地集合住宅新建工程
(第 1 次變更設計)。

(二) 大隱開發建設淡水區水仙段 220 地號等 4 筆土地集合住宅新建工程
(第 1 次變更設計)。

(三) 大同磁器淡水區馬偕段 608 地號 1 筆土地新建工程。

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 4 月 9 日(星期二) 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	
		古委員禮淳		張委員銀河	張銀河
		林委員辰熹	林辰熹		
		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		鄧奇	

單位	職稱	簽名處
大隱開發建設股份有限公司		吳子明
賴良政建築師事務所	建築師	賴良政
謝政吉建築師事務所	建築師	謝政吉
大同磁器股份有限公司		
陳朱平建築師事務所	建築師	陳朱平

單位人員

案由	大隱開發建設淡水區水仙段 268 地號等 5 筆土地集合住宅大樓新建工程(第 1 次變更設計)	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：淡水區水仙段 268 地號等 5 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：大隱開發建設股份有限公司 負責人：張裕能。</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> <p>(一)設計內容：地上 10 層、地下 3 層鋼骨鋼筋混凝土構造，共 36 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：880.56 平方公尺。 設計建築面積：342.52 平方公尺。 設計建蔽率：38.89% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：4,391.63 平方公尺。 設計容積面積：2,852.91 平方公尺。 設計容積率：323.99% ≤ 324% (含獎勵容積)</p> <p>(四)容積移轉面積：594.3 平方公尺(30%) 基地保水獎勵：158.5 平方公尺(8%) 綠建築獎勵：118.87 平方公尺(6%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三層：停車空間。 地下二層：辦公室。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：管委會使用空間。 地上二至十層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、電梯、水箱、機械室。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 28 輛，實設 28 輛； 應設機車 28 輛，實設 28 輛； 應設自行車 7 輛，實設 7 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 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： (一)設計單位於 108 年 3 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 4 月 9 日專案小組審查。</p>		
相關單位	<p>一、本府交通局意見(書面)：無意見。</p> <p>二、本府工務局意見(書面)：</p>		

意見	<p>(一) 陽台及露樑外隔柵及雨遮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>(二) 屋脊裝飾物請依建築技術規則相關規定檢討透空率。</p> <p>(三) 地上1層陽台空間請標示欄杆範圍。</p> <p>(四) 本案申請容積移轉，請釐清是否得以設置機械停車空間。</p> <p>(五) 地下層垃圾車位作為裝卸車位，請釐清。</p> <p>(六) 本案於地下2層設置管委會空間及辦公室部分，樓地板面積請依建築技術規則規定檢討。</p>
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> <p>一、此次變更部分，請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議抵觸。</p> <p>二、請說明本案施工進度為何，請申請單位積極辦理，不得以辦理變更設計作為展延之理由。</p> <p>三、本次變更取消屋脊裝飾物部分，專案小組原則同意。</p> <p>四、本案友善方案北側退縮1.5公尺人行步道部分請以基地高程整體規劃，且街角廣場面積不得小於原核准並增加街道家具供公眾停留。</p> <p>五、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。</p> <p>六、本案法定車位數量倘以小坪數0.66輛檢討，請依最新都市設計審議原則版本檢討。</p> <p>七、請依都市設計審議原則檢討考量人行安全性，請增加車道出入口與人行道順接之面積，車道出入口之鋪面其色系須與人行空間之鋪面形式整體設計且補充剖面圖說明順平無高差。</p> <p>八、本案自行車位應以平面停車，請取消自行車機械位規劃。</p> <p>九、本次陽台變更位置，不得影響無遮簷人行道寬度。</p> <p>十、道路開闢範圍及容積移轉等專章請於報告書補充說明。</p> <p>十一、道路開闢部分請逕依道路主管機關規定辦理。</p> <p>十二、基地排水部分請依審議原則規定檢討。</p> <p>十三、請補充自行車動線檢討。</p> <p>十四、考量無障礙行動安全，無障礙車位部分請補充檢討動線需鄰近垂直服務核。</p> <p>十五、景觀綠化：</p> <p>(一) 本案喬木變更，請補充周邊樹種分析。</p> <p>(二) 考量都市景觀及都市保水，建議綠化、屋頂綠化、綠覆面積及保水面積不得低於原核准。</p> <p>(三) 本案擋土牆請依原核准加強壁面綠化。</p> <p>(四) 考量刺眼及眩光，請取消照樹燈。</p> <p>(五) 考量開放空間供公眾使用，街道家具數量不得低於原核准設置。</p>

(六) 本案新增植栽覆土深度請依相關規定檢討覆土寬深度，並補充剖面圖說明。

(七) 綠化困難面積請依土管規定檢討，不得扣除人行步道及無障礙通道。

十六、請更新消防審查圖面。

十七、本次用途變更、地下二層機房空間由管委會使用空間進出及隔柵透空檢討，請逕依建管規定檢討。

十八、請補充本案平、立面變更說明並詳細圈選變更範圍，本次如未確實圈選之項目請以原核准辦理。

十九、報告書部分：

(一) 法規檢討請檢附原核准並依標準目錄編排對照。

(二) 本次立面變更請修正設計說明。

(三) 本次變更取消屋脊裝飾物，請取消封面圈選

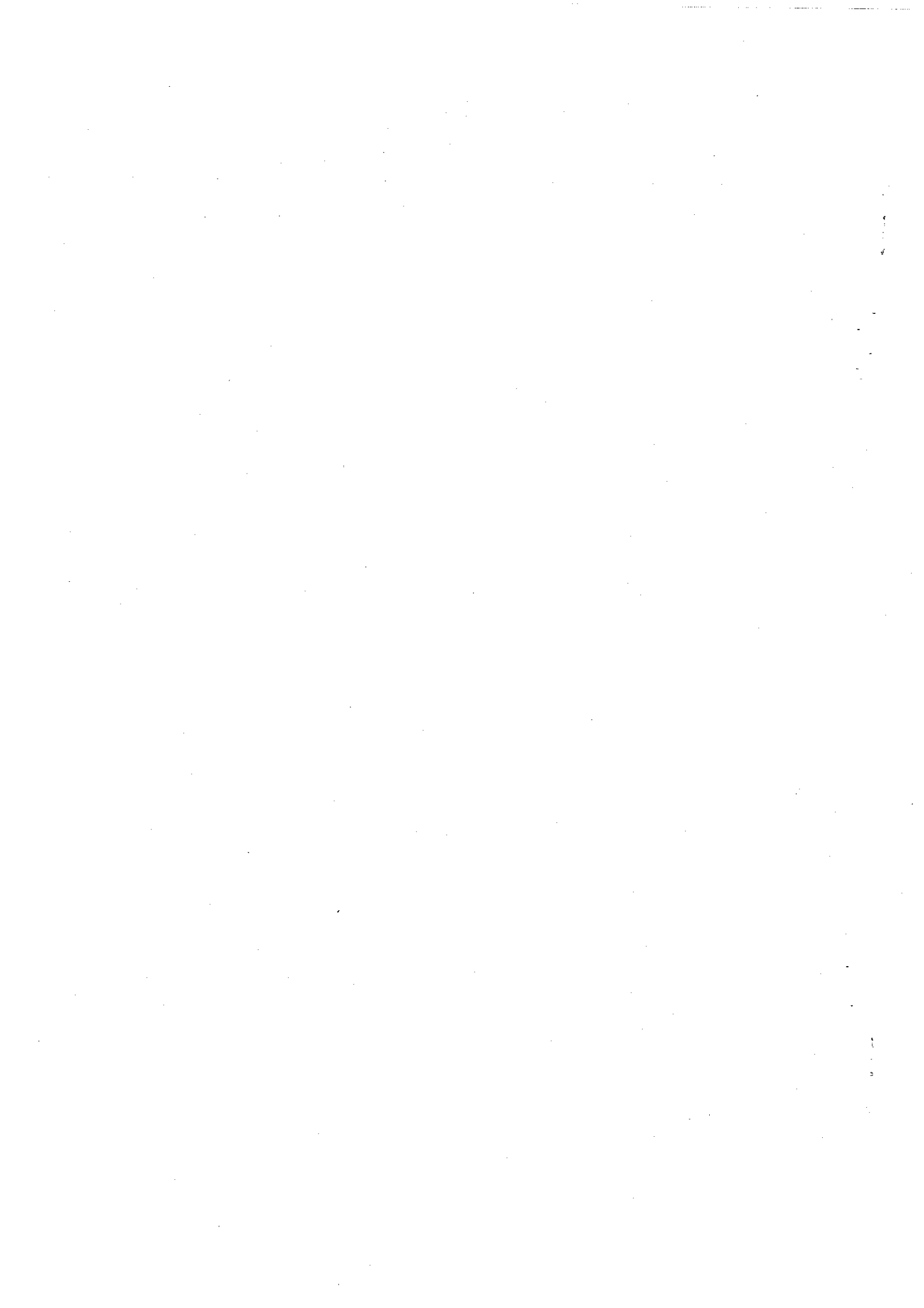
(四) 基地範圍不一致，請修正。

(五) 基地照片請清楚標示基地位置並更新。

(六) 報告書請正本簽印

二十、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並詳細載明放寬事項。

二十一、相關單位意見請酌參。



案由	大隱開發建設淡水區水仙段 220 地號等 4 筆土地集合住宅大樓新建工程(第 1 次變更設計)	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：淡水區水仙段 220 地號等 4 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：大隱開發建設股份有限公司 負責人：張裕能。</p> <p>四、土地使用分區：第一種住宅區(建蔽率 40%，容積率 120%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 6 層、地下 3 層鋼骨鋼筋混凝土構造，共 49 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,666.14 平方公尺。 設計建築面積：648.24 平方公尺。 設計建蔽率：38.9% ≤ 40%。</p> <p>(三)總樓地板面積：5864.15 平方公尺。 設計容積面積：2,879.04 平方公尺。 設計容積率：172.79% ≤ 172.8% (含獎勵容積)</p> <p>(四)容積移轉面積：599.81 平方公尺(30%) 基地保水獎勵：159.94 平方公尺(8%) 綠建築獎勵：119.96 平方公尺(6%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三層：停車空間。 地下二層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間、管委會使用空間。 地上一層：管委會使用空間、集合住宅、店鋪。 地上二至十層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、電梯、水箱、機械室。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 37 輛，實設 37 輛； 應設機車 49 輛，實設 49 輛； 應設自行車 27 輛，實設 27 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 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： (一)設計單位於 108 年 3 月 15 日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請 108 年 4 月 9 日專案小組審查。</p>		
相關單位	<p>一、本府交通局意見(書面)：本案於面積計算表中(p.5-1-1)，敘明地上 1 層戶數增加 5 戶，惟未說明增加 5 戶戶數係作為集合住宅或店</p>		

<p>意見</p>	<p>舖使用，仍請補充說明，若為店舖使用，請說明基地所設停車格位數量是否滿足其衍生需求，並予內部化處理，故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。</p> <p>二、本府工務局意見(書面)：</p> <p>(一) 本次變更因涉及容積樓地板面積增加，請依新法檢討；另請補充檢討都市計畫法新北市施行細則。</p> <p>(二) 陽台及露樑外隔柵及雨遮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>(三) 本案於地下2層設置管委會空間及辦公室部分，樓地板面積請依建築技術規則規定檢討。</p> <p>(四) 地下層垃圾車位作為裝卸車位，請釐清。</p> <p>三、本府城鄉發展局都市計劃科意見(書面)：</p> <p>(一) 經檢視本案為住宅區，惟未依土管規定留設3公尺前院，請設計單位敘明免依規定檢討之由。</p> <p>(二) 另本案已領得建造執照，其設計內容是否增加原核准之總容積樓地板面積，涉法令適用時點，請設計單位依據內政部87年7月2日台內營字第8772186號函釋進行檢核。</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、此次變更部分，請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議牴觸。</p> <p>二、本次變更增加容積請確認法令適用日是否一併更新。</p> <p>三、本次立面變更取消陽台跳層綠化，考量都市景觀，建議仍應加強建築物壁面綠化。</p> <p>四、本案友善方案供公眾使用空間因增加擋土牆以致使用範圍縮小且景觀變更後過於封閉，故請依原核准方式規畫增加開放性。</p> <p>五、本案沿街人行步道旁之擋土牆因本次變更取消開窗，降低開放性，故請依原核准寬度設置及增加擋土牆壁面綠美化處理。</p> <p>六、請補充說明沿街人行步道防滑設計。</p> <p>七、本案法定車位數量倘以小坪數0.66輛檢討，請依最新都市設計審議原則版本檢討。</p> <p>八、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。</p> <p>九、請依都市設計審議原則檢討考量人行安全性，請增加車道出入口與人行道順接之面積，車道出入口之鋪面其色系須與人行空間之鋪面形式整體設計且補充剖面圖說明順平無高差。</p> <p>十、本案自行車停車位請整併設置。</p> <p>十一、空調主機放置位置請依原核准設置。</p> <p>十二、景觀綠化：</p>

- (一) 本案喬木變更，請補充說明周邊樹種分析。
- (二) 考量都市景觀及都市保水，建議綠化、屋頂綠化、綠覆面積及保水面積不得低於原核准。
- (三) 考量開放空間供公眾使用，街道家具數量不得低於原核准設置。
- (四) 本案新增植栽覆土深度請依相關規定檢討覆土寬深度，並補充剖面圖說明。
- (五) 綠化困難面積請依土管規定檢討，不得扣除人行步道及無障礙通道。

十三、請確認消防審查圖面是否涉及本次變更。

十四、本次新增挑空及隔柵透空部分請依建管規定檢討。

十五、請補充本案平、立面變更說明並詳細圈選變更範圍，本次如未確實圈選之項目請以原核准辦理。

十六、報告書部分：

(一) 法規檢討請檢附原核准並依標準目錄編排對照。

(二) 本次立面變更請修正設計說明。

(三) 報告書請正本簽印。

(四) 目錄頁碼編排有誤，請修正。

(五) 無障礙車位與車道重疊，請修正。

(六) 垃圾、資源回收空間請依都審原則補充以個案人口數配合「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。

(七) 編號 11 車位請依建管規定檢討。

(八) 專章檢討請完整檢附。

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並詳細載明放寬事項。

十八、相關單位意見請酌參。

案由	大同磁器淡水區馬偕段 608 地號等 1 筆地號新建工程	案號	第三案
說明	<p>一、申請位置：新北市淡水區馬偕段 608 地號等 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：陳朱平建築師事務所 建築師：陳朱平。</p> <p>三、申請單位：大同磁器股份有限公司 負責人：江澄饋。</p> <p>四、土地使用分區：乙種工業區(法定建蔽率 60%、法定容積率 210%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 12 層、地下 3 層鋼筋混凝土構造，共 27 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：4,645.37 平方公尺。 設計建築面積：1,891.42 平方公尺。 設計建蔽率：40.72%≤60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：23,514.37 平方公尺。 設計容積面積：11,488.49 平方公尺。 設計容積率：247.31%≤248.03%(含獎勵面積)</p> <p>(四)容積移轉面積：1,766.56 平方公尺(18.11%)。</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。 地上一層：產品展示服務業、停車空間。 地上二層：產品展示服務業、安養中心。 地上三至十二層：產後護理中心、安養中心。 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 105 輛，實設 149 輛，自設 44 輛； 應設機車 105 輛，實設 105 輛； 應設自行車 27 輛，實設 28 輛，自設 1 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 104 年 10 月 1 日檢送都審報告書到府，並錄案提請 104 年 10 月 16 日專案小組會議，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、本案未符合建築技術規則第 268 條之山坡地建築物高度限制，</p>		

倘欲申請山坡地建築物高度放寬，請確實依相關審議原則內容逐條檢討並檢附相關圖說文件及調整設計內容後，提送本市坡審暨都審小組聯席審查。

(二)本案設計單位於105年4月26日檢送都審報告書到府，並錄案提請105年5月13日專案小組會議，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)設置陽台、雨遮、透空遮陽等請依建築技術規則規定檢討。
- (2)本案坡度分析及原始地形檢討請依本市規定辦理。

2、本府交通局意見：

- (1)2-33、2-35、2-37、2-39、2-43 裝訂有誤，請修正。
- (2)請補充自行車停車動線。
- (3)地下壹層機車坡道與汽車坡道動線交織，右轉機車恐與直行汽車擦撞，請檢討。
- (4)請確認地下壹層編號130號汽車停車位是否無誤。
- (5)請檢討將無障礙停車位設置於地面層停車區域。
- (6)請於停車場出入口套繪最大型車種車行軌跡，標示進離場動線並應符合右進右出之原則。
- (7)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。
- (8)補充交通影響分析資料。

3、坡審委員意見：

- (1)本案基地較為平坦，其建築物加深加高原則同意。
- (2)請補附地質敏感區域查詢單。
- (3)基地東南側有擋土牆，請補充邊坡穩定分析。
- (4)地質剖面圖請增加西北至東南向剖面(含鄰地及周邊既有擋土牆)，以利瞭解地形關係。
- (5)大地工程計算應考量上浮之影響，排樁及外壁建議一併施作。監測數量與圖不符，請釐清。
- (6)請考量本案基地填高後是否影響既有排水設施。

4、山坡地建築物高度放寬：

- (1)有關高度放寬斷面檢討請套繪都市計畫地形圖檔繪製，另以比例法計算可建築高度。
- (2)有關退縮10公尺及其後退縮之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(應扣除頂蓋型空間及雨遮等裝飾物)，另目前留設範圍位於地面層主要出入口，其公益性不足，請再予調整，另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，並請於地面層平面標示相關高程(含周邊道路及鄰地)。

(3)視覺通透率檢討請以 G.L 以上之最大面寬檢討(含頂蓋或雨遮或外牆裝飾物)，另請說明本案放寬前後之差異性。

(4)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。

(5)兩棟建築物頂層設置屋脊裝飾物連接部分，仍請考量結構安全性並請本府工務局協助檢視。

(6)請標示放寬前後之容積量、建築物高度、樓層、戶數、停車位數等之差異值。

(7)山坡地建築技術規則專章請確實逐條檢討。

5、工業區作非廠房用途使用部分：

(1)本案目前規劃產後護理中心與安養中心之面積與本府登錄之核可量不符，請再依相關規定申請辦理。

(2)地面層 2 層產後護理中心之平面規劃請依實際使用情形合理規劃。

(3)地面層設置工業產品展示服務業，請依相關規定檢討並計算代金。

6、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，另目前提出對周邊環境之友善方案部分為基地南側留設廣場式開放空間部份，其入口由建築物主要出入口進出，其開放性及公益性不足，請再予調整並與高度放寬留設 10% 開放空間整併規劃。

7、人車行動線部分：

(1)依建築技術規則第 263 條規定建築線後應退縮 1.5 公尺人行步道，本案北側臨 8 公尺現有巷道部分請確實檢討留設，另依新北市都市設計審議原則第 1 點第 2 款第 2 項規定應自基地境界線退縮 1.5 公尺並不得設置阻礙性設施，請依規定檢討。

(2)請標示本案車道出入口寬度及警示裝置，並應留設 6 公尺之停等空間，請確實檢討。

(3)請說明未來訪客與內部員工之停車管理方式。

8、景觀綠化部分：

(1)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 點規定以實設空地面積檢討須種植之喬木數量，另非地下室開發範圍請以複層式植栽規劃。

(2)依新北市都市設計審議原則第 6 點第 3 款規定露臺綠化其可綠化面積應達露台面積之 1/2 以上。

(3)基地南側設置地下室複壁之實牆，請適度綠美化，以減緩視覺景觀衝擊。

(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)景觀剖面請補充開放空間之各向細部剖面向(應含周邊道路及既有建築)

7、請於立面圖標示本案屋脊裝飾物高度，其高度原則以不超過 6 公尺，另說明材質及補充相關視覺景觀模擬圖。

8、報告書內容：

(1)法令檢討請確實標示頁碼，並檢討說明。

(2)請檢附消防局核定之救災圖說。

(3)建築立面圖避免以建築透視立面。

(三)本案設計單位於 105 年 10 月 18 日檢送都審報告書到府，並錄案提請 105 年 11 月 22 日專案小組會議，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，如無法依下列意見修正得續提小組確認。

1、工務局意見(書面)：

(1)本案基地位於山坡地，涉基地高程及山坡地地形、1.5 公尺人行步道等請依技術規則及本市規定檢討(GL、複壁等)。

(2)樓層高度請依本市非住宅類樓層高度規定檢討或提列為都審項目。

(3)框架投影至 1 樓部分請依建築技術規則規定檢討。

(4)原始地形請依本局 104 年 3 月 9 日認定及執行方式檢討。

(5)屋脊裝飾物請依建築技術規則檢討

2、交通局意見(書面)：

(1)停車場出入口請縮小至 8 公尺以下並符合規定。

(2)前次意見修改 p0-11 有關最大車型軌距之套繪請依相關規定辦理。

(3)車道請依相關規定應自人行道平面退縮 6 公尺。

(4)停車場出入口車道請以不同鋪面處理以區別人行道與車道出入口。

(5)為避免基地開發後造成周邊交通衝擊，請檢討基地內所設停車空間是否滿足自身需求，未來禁止申設路邊停車。

(6)倘因環境需求，未來本局於當地若有設置公車站位或候車亭需要，不得拒絕。

(7)有關提送交評之審查標準計算方式：車輛數之計算應以汽車 $149 \times 1 +$ 機車 $149 \times 0.2 = 170$ ，另本案一樓設有店鋪及展示中心，應適用第 1 類建築，即停車位達 150，樓地板面積達 24000 平方公尺需提送交評，請開發單位確認。

3、開發管理科意見(書面)：大同磁器股份有限公司馬階段 608 地號，前經 104 年 9 月 2 日新北府城開字第 1041440543 號函駁回容積移轉申請案。

4、山坡地建築物高度放寬：

- (1)有關退縮10公尺及其後退縮之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(應扣除頂蓋型空間及雨遮等裝飾物，請加大面積計算圖標示)。另目前部分留設範圍部分位於8公尺現有巷道上，請調整於既有巷道範圍外留設開放空間。
- (2)開放空間中建議設置街道家具，以提供休憩空間。

5、容積移轉環境友善方案：

- (1)本案申請容積移轉(18.11%，1766.56平方公尺)，目前申請單位提出之友善方案為提供基地南側開放空間，為加強對外使用之開放性，請協調鄰地提供可從民富街通往基地內通路，並與高度放寬留設開放空間整體規劃。
- (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。

6、人車行動線部分：

- (1)請標示本案車道出入口寬度及警示裝置，並應留設6公尺之停等空間，請確實檢討。
- (2)有關機車車道部分請整合規劃，避免設置於退縮1.5公尺人行道上。
- (3)請說明未來訪客與內部員工之停車管理方式。

7、屋脊裝飾物工務局書面意見請依建築技術規則檢討，委員會不同意放寬。

8、請加強夜間開放空間的外部照明。

9、有關一樓停車空間高度請依建築技術規則檢討，並合理規劃用途。

10、相關單位意見請酌參。

(四)本案設計單位於106年6月6日檢送都審報告書到府，並錄案提請106年7月19日專案小組會議，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、本府交通局書面意見(書面)：

- (1)本案1樓規劃車輛展示中心，請按實際使用用途確認是否有車輛販售或展覽事實，倘有相關行為請逕自依建技規則59條釐清，並依相關規定準則提送交評。
- (2)大同路之車道配置請補充，另與台2線之路型及臨近路口標線亦請圖示。
- (3)設置安養中心請檢討救護車輛停放空間。

2、本局都市計畫科意見(書面)：

- (1)乙種工業區法定開挖率為70%，請修正。
- (2)本案設計作安養中心使用，實際仍須符合都市計畫法新北市施行細則第18條規定醫療保建設施及社會福利設施之使用項目。

(3)依土管第6點規定側院深度為2公尺，本案側院留設深度請補充詳細檢討內容。

(4)本案前院退縮為10公尺，請修正檢討內容。

(5)本案所附建築線指示圖，建築基地內有指定建築線，請補充都市計畫法新北市施行細則第41條第1項第2款有關地下室外牆檢討是否符合規定。

3、容積移轉環境友善方案：本案申請容積移轉(18.11%，1766.56平方公尺)，目前申請單位提出之友善方案為提供基地南側開放空間510.73平方公尺，經委員會討論後同意規劃內容，並請於沿街設置開放空間告示牌。

4、景觀綠化部分：

(1)沿40公尺計畫道路請植雙排喬木，並加強西面開放空間可及性並設置街道家具。

(2)經委員會討論後同意取消設置南向之通路，並請增加一層門廊動線，以加強該開放空間對外可及性。

(3)請加強基地之夜間照明

(4)請加強基地南側開放空間庭園、屋頂花園的景觀設計。

(5)屋脊裝飾物部分經委員會討論同意規劃內容，並請依照都市設計審議原則檢討高度及結構安全項目。

(6)停車空間高度部分請依照「新北市非住宅建築物及夾層或挑空設計施工及管理要點」規劃。

(7)相關單位意見請酌參。

(五)本案因依照「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，故提本次小組，設計單位於107年6月11日檢送都審報告書到府。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)：

(1)本案申請單位敘明屬C-3工業產品類及第2類建築使用，故停車位設置數量未達180席，免提送交評書，惟倘後續變更改用途或依主管機關認定展售中心屬第1類，則仍應送審送評。

(2)救護車停放位置不得與行動不便者車位重疊；且應考量救護動線，請調整停放位置。

2. 請標示容積移轉友善方案中過道空間之寬度，並加強內部空間通達之可及性。

3. 請加強沿街景觀高燈之設置，確保夜間照明足夠。

4. 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>5. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(六)本案因依照「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，故提本次小組，設計單位於108年3月20日檢送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請108年4月10日都審專案小組審議。</p>
<p>相關 單位 意見</p>	<p>一、本府交通局意見(書面)：無意見。</p> <p>二、本府工務局意見(書面)：</p> <p>(一)本案請檢附山坡地解編相關證明文件或主管機關公告資料。</p> <p>(二)本案位於乙種工業區，報告書請補充檢附主管機關核准之完整總量申請位置範圍。</p> <p>(三)本案申請運動休閒設施，請依「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」第5點規定檢討。</p> <p>(四)陽台及露樑外隔柵等請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。</p> <p>(五)屋脊裝飾物請依建築技術規則相關規定檢討透空率。</p> <p>(六)本案申請容積移轉額度，請釐清可否設置機械停車空間，另汽車升降機等候空間請檢討。</p> <p>三、本府城鄉發展局都市設計科意見：</p> <p>(一)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。</p> <p>(二)本案法令適用文件掛號日與法令適用日期不一致，請修正。</p> <p>(三)請依都審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。</p> <p>(四)請依都審原則規定每一宗基地以設置一處車道出入口為原則，請取消本案汽車機械升降機對外開口設置。</p> <p>(五)本案法定車位數量倘依0.66輛檢討，請更新都審原則版本。</p> <p>(六)報告書部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 報告書請正本簽印。 2. 無法綠化面積之無遮簷人行道範圍有誤，請修正。 3. 綠覆率請以實設空地檢討。 4. 請補充相關審查核准證明文件。 5. 請放大屋頂綠化覆土深度尺寸標註。
<p>決 議</p>	<p>旨案經設計單位於會中說明提請撤銷本案都市設計審議，後續程序逕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。</p>

