

# 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：108.5.10 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) 寶路開發淡水區竹圍段 675 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)。

(二) 富總建設公司新北市三峽區大學段一小段 75 地號 1 筆土地集合住宅新建工程。

(三) 瑞益建設股份有限公司淡水區海天段 47-1 地號 1 筆土地集合住宅新建工程。

(四) 味暘建設公司新北市中和區南山段 487、488 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 108 年 5 月 10 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	<span style="font-size: 1.5em;">黃美君</span>	鄭委員晃二	
	古委員禮淳	<span style="font-size: 1.5em;">古和淳</span>	張委員銀河	<span style="font-size: 1.5em;">張銀河</span>
	林委員辰熹			
	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		<span style="font-size: 1.5em;">謝寶錫、蔡奇野</span>	

	單位	職稱	簽名處
單位人員	寶路開發股份有限公司		張翊廷
	郭秋利建築師事務所		陳卓群代
	富總建設股份有限公司		
	沈伯卿建築師事務所		沈伯卿
	瑞益建設股份有限公司		廖文彥代
	賴良政建築師事務所		賴良政
	味陽建設股份有限公司		陳成代
	鍾美惠建築師事務所		三塔塔行代

案由	寶路開發淡水區竹圍段 675 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：淡水區竹圍段 675 地號 1 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：寶路開發股份有限公司 負責人：趙書怡。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(一)(建蔽率 40%，容積率 120%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 11 層、地下 4 層鋼筋混凝土構造，共 73 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：3,572.6 平方公尺。  設計建築面積：879.12 平方公尺。  設計建蔽率：24.61% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：13,277.77 平方公尺。  設計容積面積：6,559.22 平方公尺。  設計容積率：183.6% ≤ 183.6% (含獎勵容積)</p> <p>(四)容積移轉面積：1,286.13 平方公尺(30%)  基地保水獎勵：643.07 平方公尺(15%)  綠建築獎勵：342.97 平方公尺(8%)</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、管委會空間。  地上一層：集合住宅、管委會空間。  地上二至十一層：集合住宅。  屋突一至二層：樓梯間、水箱、機械室。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 73 輛，實設 96 輛，自設 23 輛。  應設機車 73 輛，實設 79 輛，自設 6 輛。  應設自行車 20 輛，實設 20 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：</p> <p>(一)本案前經 104 年 6 月 30 日新北府城設字第 1041163787 號函同意備查在案。</p> <p>(二)本案前經 107 年 6 月 6 日新北府城設字第 1071097804 號函同意核備第一次變更設計在案。</p> <p>(三)設計單位於 108 年 4 月 1 日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請 108 年 5 月 10 日專案小組審查。</p>		

<p>相關 單位 意見</p>	<p>一、本府交通局意見(書面)：本次變更停車空間僅機車位原規劃 73 部，變更為 79 部，增加 6 部，且涉停車場出入口變更，故本局無意見。</p> <p>二、本府工務局意見(書面)：</p> <p>(一) 複壁外飾調整請依「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」及「新北市政府山坡地建築執照變更設計提送加強山坡地雜項執照審查委員會審查規定」檢討。</p> <p>(二) 陽台及露樑外隔柵、雨遮欄杆等請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。</p> <p>(三) 地上各層樓地板面積請依建築技術規則相關規定檢討，計算至外牆(窗)中心線。</p> <p>(四) 地上 1 層景觀涼亭建築面積及樓地板面積請依建築技術規則規定檢討。</p> <p>(五) 地上層管委會空間實質區隔請檢討。</p> <p>三、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：</p> <p>(一) 其設計容積率上限應為 <math>120\% \times 1.5 = 180\%</math>，爰請設計單位修正第二章法規檢討乙節及面積計算表。</p> <p>(二) 另倘第 1 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、本次變更開放空間內人行步道位置使對外開放性反而降低，請依原核准設置。</p> <p>三、本次南側景觀變更請說明是否涉及水保及坡審變更。</p> <p>四、本案車道出入口立面形式變更，考量都市景觀，請縮小車道出入口立面造型。</p> <p>五、考量人行步道使用安全，AA 剖面之人行步道斜率請依原核准規劃。</p> <p>六、考量建築物外觀，倘主機設置高度超過陽台欄杆，須以格柵遮蔽美化。</p> <p>七、請釐清道路側溝及溝渠加蓋是否涉及本次變更，區域排水部分請與水利單位確認。</p> <p>八、請補充說明基地排水系統與水保設施之關係。</p> <p>九、基地南側請套繪原有地形，泳池旁邊坡之植栽位置請依原核准設置後，得依日照特性調整樹種。</p> <p>十、請依需要以景觀高燈取代草叢燈與照樹燈，並於開放空間及游泳池旁增加景觀高燈，以利使用安全。</p> <p>十一、景觀綠化：</p> <p>(一) 考量都市景觀及都市保水，建議綠化、屋頂綠化、綠覆面積及</p>

保水面積不得低於原核准。

(二) 本案擋土牆請依原核准加強壁面綠化。

(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) 本案喬木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。

十二、有關建技規則 263 條規定之 1.5 公尺人行步道範圍及過樑面積檢討請逕依建管規定檢討。

十三、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。

十四、報告書部分：

(一) 法規檢討請檢附原核准內容，並依標準目錄編排對照。

(二) 2-4-2 頁編排有誤，請修正。

(三) 本案沿街面樹種變更，請修正 2-5-6 頁沿街綠化意象圖。

(四) 2-5-8 頁之雨水滯留槽超出地界線，請修正。

(五) 2-13-2 頁橫向剖面圖尺寸線標示位置偏移，請修正。

(六) 空白頁請加註，本頁空白。

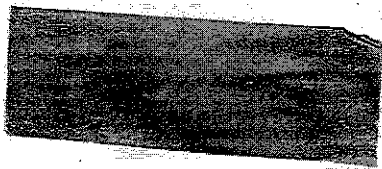
(七) 面積計算表請補充變更差異對照。

(八) 本案地號合併請於變更差異表補充說明。

(九) 5-9-2 頁照片請更新。

十五、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並詳細載明放寬事項。

十六、相關單位意見請酌參。



案由	富總建設三峽區大學段一小段75地號1筆土地集合住宅新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：三峽區大學段一小段75地號1筆土地</p> <p>二、設計單位：沈伯卿建築師事務所 建築師：沈伯卿</p> <p>三、申請單位：富總建設股份有限公司 負責人：藍淑娟</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率50%，容積率240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上8層地下3層鋼筋混凝土構造，共27戶。</p> <p>(二)建築基地面積：772.37公尺。</p> <p>設計建築面積：1,131.89平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：39.42%≤50%。</p> <p>開挖率：59.96%≤60%</p> <p>(三)總樓地板面積：3,505.13平方公尺。</p> <p>設計容積面積：1,621.24平方公尺。</p> <p>設計容積率：209.99%≤210%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三層至地下一層：防空避難室兼停車空間及設備空間</p> <p>地上一層：店鋪、住宅、管委會使用空間</p> <p>地上二層至八層：集合住宅</p> <p>屋突一層至三層：樓梯間及機械室、水箱</p> <p>(五)停車空間：應設汽車19輛，實設21輛，(自設2輛)。</p> <p>應設機車27輛，實設27輛。</p> <p>應設自行13車輛，實設13輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案係依據「台北大學社區特定區計畫土地使用分區管制要點」第2點：「本計畫區內公私建築開發行為及公共工程有關其建築物設計、開放空間暨都市景觀設計、交通動線系統設計等有關事項、應符合本要點之各項規定，並經台北縣都市設計審議委員會審查通過後，始得申請發照或施工。」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108年3月29日提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請108年5月10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)汽車停車位不足部分請是否有提委員會討論。</p> <p>(二)一樓陽台及陽台(法空)請設置欄杆。</p> <p>(三)車道坡度寬度、曲線半徑、車位編號及尺寸請標示。</p> <p>(四)請釐清無障礙停車位出入合理性。</p> <p>(五)空間名稱請填全。</p> <p>(六)露臺外遮陽板請依手冊 5-28 檢討。</p>		

(七)挑空請依「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及理要點」檢討。

(八)昇降機道請技規 79 條之 2 檢討。

(九)屋頂層空間名稱請釐清。

(十)立面圖請標示立面材質。

(十一)請檢討無障礙設計設備。

## 二、本府交通局意見：

(一)本案為第 1 類建築物，設置汽車停車位 21 席，機車停車位 27 席，自行車 13 席，未達提送交評門檻。

(二)停車位：

1.面積計算表中，請檢視依都設原則檢討汽車停車位應折減設置之倍數後修正，另將前述各規定條文對照表及計算過程詳附。

2.請檢視後修正無障礙汽機車停車位位置，應鄰近梯廳設置且需避免跨越車道。

3.停車位請標示車位編號。

(三)動線：

1.請以連續線段標示汽車、機車、自行車、行人動線與聯外道路及地下層之串連性。

2.請以線段標明垃圾車停車動線。

3.請補充與基地啣接之聯外道路規劃及細部標誌標線配置。

4.停車場出入口：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、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施、行穿線。

5.本案有設置店舖，請說明店舖裝卸貨車停放空間及裝卸貨垂直動線，確保停車需求內部化，不得於路側臨停裝卸貨。

## 三、本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：

(一)臺北大學社區特定區現行土地使用分區管制要點為 92 年 8 月 8 日發布之「變更臺北大學社區特定區計畫(土地使用分區管制要點修正)」案。

(二)承上，有關第二章法規檢討(2-2 依)「台北大學特定區計畫土地使用分區管制要點」(民國 107 年 04 月 19 日修正)檢討一節配合現行土管予以刪除。

## 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 8 樓夾層之露臺上方設置構造物部分，所涉及相關容積檢討部分依建管規定辦理。

二、本案申請屋脊裝飾物部分，請依新北市都市設計審議原則第 5 點規定，採金屬構架，補充檢附結構技師耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮強及三分之二以上透空立體構架設置，原則同意。



- 三、本案請依新北市都市設計審議原則第7條第1項第4款樹穴覆土處淨寬不得小於1.5公尺
- 四、本案停車空間車位計算檢討有誤，請修正。
- 五、為確保立面之美觀，請補充空間遮蔽、美化圖說。
- 六、地面層綠化面積、綠覆率及屋頂綠化檢討，請於剖面圖標示覆土深度。
- 七、考量人車動線，車道周邊請以景觀設計方式加強安全規劃。
- 八、本案無障礙車位請勿跨車道設計，請修正。
- 九、本案退縮5公尺防災空地部分，綠化設置請平面設置規劃，並配合全區街廓圖硬鋪面之接續將燈具一併調整設計。
- 十、本案車道考量人行動線使用，請至建築線後退縮4公尺檢討車道緩衝空間。
- 十一、為加強整體立面之協調有關8樓露臺上方之構造物請減少對都市景觀衝擊作設計，並依建築規定辦理。
- 十二、本案綠化量及綠覆率檢討計算請完整檢附計算公式並依新北市都市設計審議原則第1條第2項第1款第2目規定，基地面寬14公尺以下鄰棟間隔：基地面寬10公尺以上未滿14公尺，雙側至少留設淨寬1公尺；基地面寬7公尺以上未滿10公尺，單側至少留設淨寬1.5公尺；基地面寬未滿7公尺，單側至少留設淨寬1公尺檢討。
- 十三、報告書部分：
  - (一)請補充公共開放空間管理維護執行計畫表。
  - (二)本案報告書章節編排請依新北市都市設計及土地使用開發許可審議報告書範例製作。
  - (三)本案P1-4頁法令依據請修正。
- 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並詳細載明放寬事項。
- 十五、相關單位意見請酌參。

案由	瑞益建設股份有限公司淡水區海天段47-1地號1筆土地集合住宅新建工程	案號	第三案
說明	<p>一、申請位置：淡水區海天段47-1地號1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：瑞益建設股份有限公司 負責人：林韋美貞。</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(法定建蔽率50%、法定容積率225%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上20層、地下4層鋼筋混凝土構造，共224戶</p> <p>(二)建築基地面積：4,900.75平方公尺。</p> <p>設計建築面積：997.44平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：20.35%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：28,218.03平方公尺。</p> <p>設計容積面積：14,334.68平方公尺。</p> <p>設計容積率：292.5%(含獎勵面積)≤292.5%</p> <p>(四)容積移轉面積：3,308平方公尺(30%)。</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。</p> <p>地上一層：管委會使用空間、入口門廳、水箱。</p> <p>地上二至二十層：集合住宅。</p> <p>屋突一至三層：樓梯間、消防機房、水箱、機械室。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車171輛，實設188輛(自設17輛)。</p> <p>應設機車224輛，實設236輛(自設12輛)。</p> <p>應設自行車109輛，實設113輛(自設4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)(第三階段)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2月22日檢送都審報告書到府。提請107年3月20日都審暨山坡地審查專案小組審議。會議決議如下：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，續提小組討論。</p> <p>1. 坡審委員意見：</p>		

- (1) 請補充本次申請範圍周邊水路與基地內之關係與處理方式。
- (2) 請補充說明地質鑽探、地下水位與基礎設計的關係。
- (3) 有關湧水的處理方並提出具體方案，另排樁設計方式請補充說明。
- (4) 請說明本案基礎設計對水浮力及水壓力之處理方式。
- (5) 四級坡以上的開發方式請釐清說明。
- (6) 坵塊圖檢討請依照工務局規定辦理。
- (7) 請補充施工期間的防災計畫。
- (8) 本案經坡審委員審查原則同意高度放寬。
- (9) 山坡地應以排水為主要之設計考量，請加強相關設施之排水性能。

## 2. 山坡地建築物高度放寬：

- (1) 本案以最高山脊線檢討建築物高度，經討論本案與周邊建築物之和諧性不佳，請以最近山脊線檢討建築物高度並予調降。
- (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，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(請標示確認小坪頂山脊線高度)，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，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) 有關退縮 5 公尺及其後留設 10%法定空地部分：
  - a. 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。
  - b. 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，並與目前留設容積移轉友善方案、開放空間獎勵之空間整體調整對外使用的可及性。

## 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(30%，2,228.82 平方公尺)，目前提出環境友善方案為提供開放空間 615.48 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，並增加環境友善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。

	<p>(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。</p> <p>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)。</p> <p>5. 景觀綠化部分：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(3) 請以原生樹種規劃景規設施。</p> <p>6. 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。</p> <p>7. 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。另請說明涉公有土地之處理方式。</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) 特別安全梯安全門至避難層部分請往避難方向開啓，通達地面層以下樓層不得直通。</p> <p>(9) 提案單內容有誤，請釐清本案掛號時間得否申請開挖率獎勵。</p> <p>(10) 本案基地上方現存之高壓電纜請說明處理方式。</p> <p>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。</p> <p>9. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(二) 本案設計單位於 108 年 4 月 1 日檢送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 108 年 5 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(書面)：</p> <p>(一) 仍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。</p>

(二)基地地下一層至四層平面圖中，設於坡道旁之停車格位於視線死角，請補充安全改善設施。

(三)請將汽車、機車及自行車車位逐一編號標示，以利檢視。

二、本府工務局(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)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)建築線指示圖顯示基地內高壓電線經過，請依規定檢討電纜退縮距離。

(四)西側退縮 5 公尺人行道高底差部分請檢討。

(五)外牆裝飾物(裝飾柱)、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。

(六)屋脊裝飾物透空遮牆檢討應自屋突面起算，請釐清。

(七)地上 1 層上方陽台投影處請依內政部 106 年 7 月 4 日台內授營建管字第 1060809063 號函釋及本市建照業務工作手冊 5-36、14-4 規定檢討。

(八)地上層管委會空間名稱及實質區隔請檢討。

三、本府城鄉發展局都市計畫科：本案其設計容積率上限不含容移應為  $225\% \times 1.2 = 270\%$ ，爰請設計單位修正第貳章法規檢討乙節及面積計算表。

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，續提小組討論。

一、山坡地建築物高度放寬，請依以下意見修正，續提小組討論：

(一) 本次調降建築物高度 4.2 公尺，目前規劃仍有和諧性不佳，仍請依前次決議以最近山脊線檢討建築物高度並予調降建築物絕對高度。

(二) 放寬斷面檢討請以小坪頂最近山脊線高度檢討，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，另以比例法計算限高，目前檢討錯誤請修正。

(三) 有關退縮 5 公尺及其後留設 10% 法定空地部分，考量 5 公尺退縮範圍內有 5 級坡無法整地使人行步道無法串聯，請調整退縮及開放空間位置，並依都市設計審議原則開放空間規定檢討留設深度，不得做為過道使用，且目前範圍內設有擋土牆，請修正。

(四) 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。

決議

(五) 供公眾使用法定空地部分多為階梯串連動線，且擋土設施高差極高，擾動性過大，請依建築技術規則及都市設計審議原則規定之廣場式開放空間規劃並與友善方案開放空間整併考量行人活動整體設計。

二、本案申請容積移轉 30%(3,308 平方公尺)，申請單位提出友善方案之開放空間為 1,598.41 平方公尺及協助開闢 8 公尺計畫道路，請依下列意見修正，續提小組討論：

(一) 本案留設開放空間過深且無法鄰接開放空間，可及性不佳，請修正或調降容積移轉量。

(二) 有關協助未開闢計畫道路開闢部分，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，並於核備前取得所有權人同意書。

(三) 容積移轉協助開闢道路部分多為本開發案之必要事項，又友善廣場與西側供公眾使用空地高差極大，且以階梯方式連接東西開放空間，友善性不佳，請以東側較平整範圍並配合協助開闢道路部分集中留設。

三、申請屋脊裝飾物部分，請依新北市都市設計審議原則第 5 點規定，採金屬構架，補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架設置，考量鄰接道路寬度僅 8 公尺，屋脊裝飾物請調降為 4 公尺設置，避免街道量體壓迫感過大，原則同意。

四、本案申請裝飾柱部分，請以立面及透視圖說明設置位置詳細標示尺寸，續提小組討論。

五、請說明本案水保及坡審進度。

六、請補充相關資料說明未開闢道路之計畫高程，以利人行步道順接。

七、請依都市設計審議原則規定，為考量安全性，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應為防滑材質，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差，並補充車道剖面圖說明。

八、請依都市設計審議原則規定，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。

九、無障礙專章請補充無障礙寬度及坡度檢討。

十、請於基地排水專章補充說明水土保持設施位置。

十一、夜間照明模擬之建築物與本案規劃不一致，請修正。

十二、景觀綠化：

(一) 報告書專章請以地面層綠化剖面圖標示覆土深度及開放空間、人行步道尺寸。

(二) 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。

(三) 建議地面層供公眾使用開放空間之照明請以景觀高燈為主。

(四) 請補充屋頂層剖面圖說明植栽覆土深度檢討。

- (五) 考量擋土牆過高造成環境壓迫，請以設計手法柔化擋土牆設置。
- (六) 植栽調整後說明部分內文說明不一，請更正。
- 十三、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檢討開放空間管理維護基金，並加註於規約。
- 十四、本案山坡地基地高程及立面格柵設置方式請逕依建管規定檢討。
- 十五、報告書部分：
- (一) 報告書請正本簽印。
- (二) 都市計畫法新北市施行細則第 47 條檢討有誤，請修正。
- (三) 報告書景觀模擬與配置圖不一致，請修正。
- (四) 計畫道路開闢現場會勘會議紀錄請完整檢附。
- 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	味暘建設中和區南山段 487、488 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程	案號	第四案
說明	<p>一、申請位置：中和區南山段 487、488 地號等 2 筆土地。</p> <p>二、設計單位：鍾美惠建築師事務所 建築師：鍾美惠。</p> <p>三、申請單位：味暘建設股份有限公司 負責人：林明豪。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 300%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 22 層、地下 6 層鋼筋混凝土構造，共 141 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,859.24 平方公尺。  設計建築面積：798.24 平方公尺。  設計建蔽率：42.93% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：18,467.14 平方公尺。  設計容積面積：9,412.1 平方公尺。  設計容積率：506.23% ≤ 506.23% (含獎勵容積)</p> <p>(四)危老獎勵面積：2,216.85 平方公尺(40%)  容積移轉面積：1,617.53 平方公尺(29%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至六層：停車空間。  地下一層：防空避難室兼停車空間。  地上一層：一般零售業、門廳、自行車停車空間。  地上二層：集合住宅、防災中心。  地上三至二十一層：集合住宅。  地上二十二層：管委會空間。  屋突一至二層：樓梯間、水箱、機房。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 125 輛，實設 125 輛；  應設機車 141 輛，實設 141 輛；  應設自行車 52 輛，實設 52 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：  依據「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)案」土地使用管制要點第 17 點：「(五)申請容積達基準容積之 1.5 倍以上之建築基地」規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：設計單位於 108 年 4 月 18 日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請 108 年 5 月 10 日專案小組審查。</p>		
相關單位意見	<p>一、本府交通局意見(書面)：</p> <p>(一)本案為第 1 類建築物，規劃 141 戶(3 戶店鋪 138 戶住宅)，設置汽車停車位 125 席、機車停車位 141 席及自行車停車位 52 席，已達提送交評門檻，請依相關規定送審。</p> <p>(二)停車位：</p>		



1. 面積計算表中，請詳述依都設原則檢討汽車停車位應折減設置之倍數公式。
2. 請檢視後修正無障礙汽機車停車位位置之合理性，應鄰近梯廳設置且需避免跨越車道。
3. 停車位請標示總車位數之編號。
4. 自行車停車位編號 50-52 未以自行車色塊標示，該設置位置是否進出安全無虞，請檢視後修正。
5. 各地下層環狀車道中間皆有約 2 席車位設置墩柱間，其位於坡道轉彎處視線死角，請標示其停車軌跡確保進出無虞，另加強相關安全警示設施。

(三)停車場出入口：

1. 請分別清楚圖示本案停車場汽車及機車出入口規劃設計，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。
2. 地面層機車出入口轉彎處過於直角且與汽車動線交織，請再檢視轉彎動線調整路型規劃及寬度之合理性，並請加強相關安全警示設施。
3. 請標示出入口與路口、周邊停車場出入口之距離。

(四)動線：

1. 請以連續線段標示汽車、機車、自行車、行人動線與聯外道路及地下層之串連性。
2. 請補充與基地啣接之聯外道路規劃及細部標誌標線配置。

(五)本案有設置店舖，請說明店舖裝卸貨車停放空間及裝卸貨垂直動線，確保停車需求內部化，不得於路側臨停裝卸貨。

(六)請說明基地左側鄰地通路通行與基地進出之影響，並應加強安全區隔設施。

二、本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：

(一)依都市設計報告書土地使用管制要點檢討第 16 點：「建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%：...」，前開條文設計回應內容為：「本案依危老條例申請容獎；本條不適用。」。

(二)查本局前以 107 年 12 月 20 日新北城都字第 1072435429 號函針對危老條例申請容積獎勵上限是否受都市計畫土地使用管制之規定解釋，依前開函文說明三：「...有關申請危老條例獎勵面積加計容積移轉之總和上限，仍應依都市計畫書規定辦理」(詳附件)，故應請申請人檢討土地使用管制要點第 16 點規定。

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，續提小組討論。

- 一、本案申請屋脊裝飾物審議，因未詳細標示位置請依建管規定檢討後，續提小組討論。

議

## 二、開放空間：

- (一)請於景觀平面圖套繪基地內行道樹與路燈位置，並補充說明開放空間規劃如何與現有設施整併規劃。另請以剖面圖說明開放空間及植栽景觀如何與現有人行道、公有排水溝之介面整合。
- (二)請依都市設計審議原則規定補充說明街角空間之街道家具及植栽配置，街角空間與街道相銜接之處須順平無高差並加大開展式面積。
- (三)本案現有通路材質規劃為人行步道建議以不影響鄰地使用為原則規劃。
- (四)請增加設置景觀高燈，以利公共使用安全。

## 三、交通配置：

- (一)考量景平路現有高架捷運，且交通流量大，且緊鄰現有通路，產生衝突，車道出入口是否應以次要道路設置，請以街道公共安全規劃車道出入口設置位置，並請交通局確認。
- (二)考量車道過長使綠化及開放空間面積過於零碎，請調整基地內車道配置後，集中留設綠化及開放空間串聯景平路與華南路。
- (三)請依都市設計審議原則規定停車位應於地下一層集中設置為原則。
- (四)供住戶內部使用之自行車停放空間請整併規劃並完整區隔後，計入容積檢討。
- (五)考量本案車道規劃過於封閉不易行人察覺，故請妥適規劃鋪面形式設計，或提出其他加強警示之方式。
- (六)請運用剖面圖補充人行步道與車道之高程關係，以利開放空間順接。
- (七)無障礙車位請逕依交通局意見檢討。

## 四、景觀綠化：

- (一)本案臨 15M 華南路請依都審原則規定人行道退縮帶配合現有公共人行道規劃，其合計寬度達 6 公尺以上者，應設計雙排大型本土常綠喬木。故請配合公有人行道後留設 2.5 公尺人行步道，及第二排喬木綠帶，並整併規劃設置街道家具。
- (二)請依相關規定檢討人行空間及沿街綠帶寬度及覆土深度尺寸，並於剖面圖面標示。
- (三)請補充本案街道家具位置。
- (四)沿街綠帶請依土地使用管制要點檢討覆土寬深度應大於 1.5 公尺。
- (五)請依都審原則規定新建建物之屋頂、露台綠化其可綠化面積應分別達其面積之二分之一以上並建議將可食地景納入屋頂綠化規劃。
- (六)考量基地窄巷高樓，日照不易，請調整本案植栽計畫。
- (七)本案綠化面積請依土地使用分區管制要點規定檢討。

## 五、無障礙專章請補充無障礙通路寬度及坡度檢討，建議無障礙車位鄰

- 近垂直服務核設置並不跨越車道。
- 六、考量建築物外觀，建議空調主機設置於陽台內，倘主機設置高度超過陽台欄杆，須以格柵遮蔽美化。
  - 七、請依都市設計審議原則規定垃圾、資源回收空間應於地下一層靠近垂直動線核設置為原則。
  - 八、透水面積範圍並於剖面圖說明依都審原則規定地下室開挖範圍之覆土深度應達 60 公分以上。
  - 九、本案設置游泳池請依建管業務手冊規定補充維護管理方式於規約，並合理規劃使用動線。
  - 十、立面格柵透空率及 22 樓空間標示為屋頂平台部分，請逕依建管規定檢討。
  - 十一、本案請於規約加註屋脊裝飾物、露臺、開放空間面積及管理維護基金金額。
  - 十二、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檢討開放空間管理維護基金，並加註於規約。
  - 十三、報告書部分：
    - (一) 自行車位檢討有誤，請修正。
    - (二) 5-9 頁圍牆高度有誤，請修正。
    - (三) 土管#16 檢討有誤，請修正。
    - (四) 請補充土地使用權同意書。
  - 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並詳細載明放寬事項。
  - 十五、相關單位意見請酌參。