

# 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

日期：108.5.31 星期五 上午 9 時 30 分  
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) 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。

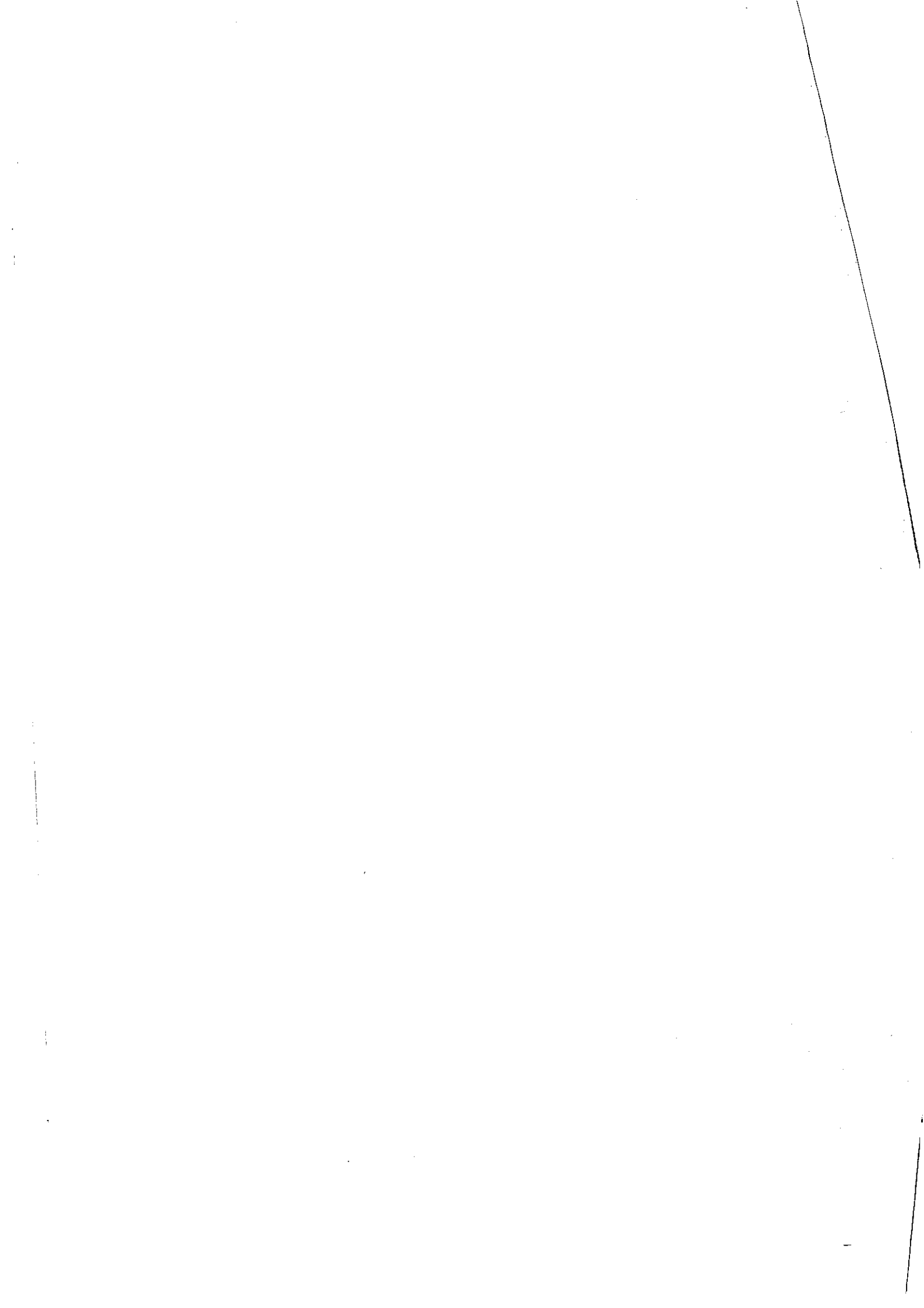
(二) 昱冠建設公司新北市中和區盛昌段 417 地號等 7 筆土地文教大樓新建工程。

(三) 寶德建設公司新北市五股區芳洲段 217 地號等 4 筆土地新建工程(第 1 次變更設計)。

(四) 廣春成建設新北市五股區芳洲段 261 地號店鋪及集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。

三、臨時動議

四、散會



案由	森原建設淡水區馬偕段 271、272 地號等 2 筆土地 集合住宅新建工程案	案號	第一案
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 211 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：1,186.5 平方公尺</p> <p>設計建蔽率：17.75% ≤ 40%</p> <p>（三）總樓地板面積：21,849.56 平方公尺</p> <p>設計容積面積：11,230.51 平方公尺</p> <p>設計容積率：168% ≤ 180%（含獎勵面積）</p> <p>（四）容積移轉面積：1,524.16 平方公尺（19%）</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：管委會使用空間、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 158 輛，實設 178 輛，自設 20 輛；</p> <p>應設機車 211 輛，實設 211 輛；</p> <p>應設自行車 86 輛，實設 86 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</p>		

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 圖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 圍空白處補充。
- 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) 補充山坡地坵塊檢討圈。
    - (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) 建築線指示圍請重新申請。
    - (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 字路相關標誌標線係統倘經本局審查，請提供相關審查同意文件，倘未經審查通過，請依闕道路相關流程送審，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。
- (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。



(7)請以植栽柔化壁面之景觀衝擊。

6. 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。

(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)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。

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。

(四)本案設計單位於 107 年 7 月 13 日檢送都審報告書到府，並錄案提請 107 年 9 月 25 日專案小組審議，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，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。

1. 本府交通局意見(書面)：

(1)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。

(2)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。

2. 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請依建築技術規則及本市規定檢討(GL、複壁、擋土牆等)。

(2)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。

(3)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。

(4)基地內現有通路範圍變更部分，請釐清是否已辦理廢改道。

3. 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。

4. 容積移轉部分：

(1)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%。

- (2) 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。

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。
- (2) 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。
6. 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。
7. 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。
8. 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。
9. 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。
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) 本案設計單位因容積移轉部分仍欲維持 25% 不調降，於 108 年 1 月 7 日檢送都審報告書到府，提請 108 年 2 月 15 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 13 日(108)屬嘉字第 108021301 號函申請撤銷申請內容(維持容積移轉 25% 方案)，請貴所依歷次小組決議內容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。

1. 本府交通局意見(書面): 無意見。

2. 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) 外牆裝飾物(裝飾柱)、透空遮陽板、雨遮外構造物、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) 本案經設計單位說明：「因現行工務局規定不得位於四五級坡，故調

	<p>整車道出入口至基地西北側，原提供容移友善方案 664.96 平方公尺調整為 708.04 平方公尺」，考量本次修正調整車道位置及友善方案面積，提請專案小組審議。</p> <p>八、以上提請 108 年 5 月 31 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，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，並請釐清是否有地下層外牆外露情形。</p> <p>(二)坡度分析圖請依主要出入道路為檢討依據，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，請於圖面標示檢討情形。</p> <p>(三)透空遮陽板、雨遮外構造物、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>二、本府交通局意見(書面):無意見。</p>
決議	<p>本案應依下列意見修正，因容移友善方案不足、高度檢討有誤及開挖範圍變更，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提山坡地暨都市設計聯席小組審議。</p> <p>一、山坡地建築物高度放寬：</p> <p>(一)本案依高程計算大屯山自然天際線 20%高度斷面圖部分，經查報告書圖面之申請基地與山脊線距離未標示，且圖面檢討標示不實，基地至山脊線距離被壓縮，使地形高程與現況不符，故請以建物最高點海拔高度 100.4 公尺規劃建築物高度(含屋突)，並依規定檢討後，以最近山脊線檢討 GoogleEarth 模擬。</p> <p>(二)前院退縮 5 公尺範圍規劃為樓梯部分，請與自行興闢 8 公尺計畫道路整體設計，並補充剖面圖檢討高程關係，另因考量該計畫道路高差過大，未能以車行方式規劃，請與工務局及交通局確認後續處理方式。</p> <p>(三)有關審議原則第 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，以達消防救災可及化。</p> <p>二、本次申請容積移轉(19%，1,524.16 平方公尺)，提供之友善方案開放空間面積請扣除車道及 1.5 公尺人行步道範圍面積後補足原開放空間面積，且人行步道寬度不得低於 2.5 公尺，另考量車道旁出入口涼亭有後續作警衛室使用之疑慮，請扣除此部分之友善方案面積，並依後續調整之配置續提小組。</p> <p>三、本案申請屋脊裝飾物與裝飾柱審議，前經專案小組原則同意，後續提請大會確認。</p> <p>四、請更新道路系統標誌標線圖說，並補附興闢計畫道路核准函，另有關髮夾彎規劃部分，請補附相關圖說並送主管機關核定後辦理。</p> <p>五、請調整 6 公尺通路沿街樹種，以增設常綠式喬木柔化擋土牆介面。</p>

- 六、請補充6公尺通路之維護管理及交代產權持分移轉方式。
- 七、請補充說明基地旁畸零地之產權及處理方式。
- 八、請於人行道及車道旁出入口增設景觀高燈，加強安全性。
- 九、請補充說明本案坡審及水保審查進度，開放空間請配合水保設施位置及擋土牆規劃，以符山坡地建築安全。
- 十、請補充相關資料說明未開闢道路之計劃高程，以利人行步道順接。
- 十一、請於基地排水專章補充說明水土保持設施位置。
- 十二、車道破口倒角請於自車道1.5公尺進深範圍之公共設施帶內留設。
- 十三、考量刺眼及眩光，請取消投射燈設置。
- 十四、本案陽台裝飾柱及挑空部分請逕依建管規定辦理。
- 十五、請釐清「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第3點檢討是否符合規定，並更新消防審查。
- 十六、報告書部分：
  - (一) 請補充車行動線說明。
  - (二) 無障礙專章請補充無障礙寬度及坡度檢討。
  - (三) 報告書請正本簽印。
- 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及放寬內容。
- 十八、相關單位意見請酌參。

案由	昱冠建設中和區盛昌段 417 地號等 7 筆土地文教大樓 新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：中和區盛昌段 417 地號等 7 筆土地。</p> <p>二、設計單位：陳嘉興建築師事務所 建築師：陳嘉興。</p> <p>三、申請單位：昱冠建設股份有限公司 負責人：周家慶。</p> <p>四、土地使用分區：風景區(建蔽率 20%，容積率 60%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 6 層、地下 1 層鋼筋混凝土構造，共 5 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,629.11 平方公尺。 設計建築面積：352.82 平方公尺。 設計建蔽率：13.42% ≤ 20%。</p> <p>(三)總樓地板面積：2,868.97 平方公尺。 設計容積面積：1,571.65 平方公尺。 設計容積率：59.78% ≤ 60%</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：文教設施(梯廳、半戶外空間)。 地上二至五層：文教設施(會議室)。 地上六層：文教設施(研究室)。 屋突一至三層：樓梯間、水箱、機房。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 8 輛，實設 12 輛(自設 4 輛)； 應設機車 8 輛，實設 8 輛； 應設自行車 2 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：「(六)風景區」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 5 月 2 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 31 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 3 類建築物(宗教會議廳 4 戶、自修室 1 戶)，設置汽車停車位 12 席，機車停車位 8 席，未達建築物交通影響評估準則提送交評門檻，倘後續變更配置達提送交評門檻，請依規定辦理。</p> <p>(二)停車位：面積計算表中，請檢視依都設原則、建技規則、土管檢討汽車停車位應設置之席數後修正，另將前述各規定條文對照表及計算過程詳附。</p> <p>(三)停車場出入口：</p> <p>1. 請釐清本案停車場出入口為地面一層還是地下一層進出，並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、</p>		

	<p>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> <p>2. 停車場出入口反射鏡及警示燈規劃於道路中央，請說明設置位置之合理性。</p> <p>(四)請標示基地通路於聯外道路圓通路 367 巷 33 弄之串連性，並補充其標誌標線配置及道路、人行道(淨寬)寬度。</p> <p>(五)本案作為會議廳及自修室使用，其臨停、裝卸貨需求請納入停車位規劃，將停車需求內部化，未來不得要求本局於周邊增設停車位。</p> <p>二、本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面):查「都市計畫法新北市施行細則」已於 107 年 11 月 7 日修正發布，爰請申請單位將法規檢討章節更新為最新條文。</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、本案申請屋脊裝飾物審議部分，請逕依建管規定檢討。</p> <p>二、請補充鄰地鋪面樣式，依建築線圖說標示面前道路範圍及道路屬性是否供鄰房通行使用，並以剖面圖說明現有階梯及人行步道動線之串聯關係。</p> <p>三、請說明本案水保及坡審辦理進度。</p> <p>四、考量通行使用舒適性，沿私設通路側請取消坎地燈規劃，並於人行步道轉折點加強景觀高燈及壁燈規劃。</p> <p>五、本案倘設置圍牆部分請依都市設計審議原則規定檢討高度及透空率。</p> <p>六、交通配置：  (一)請於車道出入口及人行動線處增設警示設施，加強安全性。  (二)請依都市設計審議原則規定檢討自行車位及自行車停車空間。</p> <p>七、景觀綠化：  (一)請補充標示暨有樹種位置及保留計畫。  (二)考量擋土牆過高造成環境壓迫，建議加強壁面綠化設計柔化擋土牆介面。</p> <p>八、本案請於規約加註開放空間面積及管理維護基金金額。</p> <p>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檢討開放空間管理維護基金，並加註於規約。</p> <p>十、有關本案基地高程(G.L)認定、現有駁坎規劃及擋土牆設置請逕依建管規定辦理。</p> <p>十一、報告書部分：  (一)請補充標示人行步道之高程規劃。  (二)請更新都市計畫法新北市施行細則條文。  (三)請以色塊補充標示不可綠化面積位置  (四)報告書請正章簽印。</p>

- (五) 請補充土地使用權同意書。
- (六) 請於植栽表補充喬木米高徑尺寸。
- (七) 綠覆率請以實設空地檢討。
- (八) 保水面積檢討不得扣除無法綠化面積。
- (九) 面積計算表戶數加總有誤，請修正。
- (十) 請檢附完整之建築線指示圖
- (十一) 請補充本案現況模擬圖片。

十二、 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。

十三、 相關單位意見請酌參。

案由	寶德建設五股區芳洲段 217 地號 1 筆土地店鋪、集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)	案號	第三案
說明	<p>一、申請位置：五股區芳洲段 217 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：陳朝雄建築師事務所 建築師：陳朝雄</p> <p>三、申請單位：寶德建設股份有限公司 負責人：范乾進</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：地上 24 層地下 5 層，鋼筋混凝土造。共 416 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：6,435.41 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：1,220.47 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：18.96% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：41,721.79 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：19,305.65 平方公尺。</p> <p>設計容積率：299.99% ≤ 300%</p> <p>(五) 開放空間獎勵：3,494.46 平方公尺。(27.15%)</p> <p>公共服務空間：370.52 平方公尺。(2.88%)</p> <p>規模獎勵面積：1,930.62 平方公尺。(15%)</p> <p>時程獎勵面積：643.54 平方公尺。(5%)</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至五層：停車空間。</p> <p>地上一層：公共服務空間、公共空間、一般零售業。</p> <p>地上二層：一般事務所、集合住宅。</p> <p>地上三至二十四層：集合住宅。</p> <p>屋突一至三層：梯間、水箱、機房。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 416 輛，實設 450 輛(自設 34 輛)。</p> <p>應設機車 416 輛，實設 416 輛。</p> <p>應設自行車 104 輛，實設 104 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「變更五股都市計畫(洲子洋地區)細部計畫(配合市地重劃及調整土地使用分區管制要點)書」第 18 點規定，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案前經本市 103 年 10 月 22 日北府城設字第 1031976315 號函同意備查在案。</p> <p>(二) 本案設計單位於 108 年 5 月 7 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 31 日專案小組審查。</p>		
相關	一、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案前於 103 年 6 月 26		



<p>單位 意見</p>	<p>日新北府城開字第 1031060645 號含初步認定在案，送出基地可移轉之容積為 1,842.11 平方公尺(依申請當期公告現值計算)，申請移入接受基地之容積為 1,842.11 平方公尺，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限(5,148.32 平方公尺，位於整體開發地區)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。</p> <p>二、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：土管尚符合規定。</p> <p>三、本府交通局意見(書面)：</p> <p>(一) 報告書 p.5-1 面積計算表中，變更後汽車格位為 450 席，惟於報告書 p.7-1，汽車格位卻設置 497 席，請在檢視確認本案汽車停車位數量。</p> <p>(二) 報告書 p.7-5 變更後地下一層平面圖，請將機車及自行車為逐一編號標示，以利檢視。</p> <p>(三) 經查旨案基地交通影響評估報告書(定稿本)本局業於 103 年 10 月 28 日北交規字第 1032036039 號函同意備查在案，另查本次所送交通影響評估報告書係變更設計案，且又依建築物交通影響評估準則第 6 條規定略以：「未能依評估報告中既定年期完工或實施者，仍應修正評估報告送審」。爰請貴局轉請開發單位補充說明各項變更差異，並依本局 97 年 10 月 21 日北交規字第 0970788420 號函說明段五，檢視本案係送交評(或差異分析)依規送審，以利後續審查。</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、本次變更申請人考量市場因素，全案重新規劃調整，應視同新案重新審查設計內容；本案自 104 年開工迄今仍未實質開挖建築，本次變更內容皆為申請人自行提請事項，請申請人確實依建管規定建築期限內完成建築，並不得以本次變更事項作為執照期限展延依據</p> <p>二、東南側車道出入口周邊夜間照明，請考量車輛進出及人行安全設置景觀高燈，其餘開放空間亦請依都市設計審議原則考量行人安全調整景觀高燈與矮燈配置。</p> <p>三、本案機車停車位設置大於 100 輛，車道出入口得以 8 公尺設置，考量本案車道口與人行動線交織之安全情形，請加大順接留設。</p> <p>四、本案申請開放空間獎勵 3,494.46 平方公尺(27.15%)及公共服務空間獎勵 370.52 平方公尺(2.88%)，因考量 1 層為商業使用，具有動線串連功能，原核准亦計入獎勵計算，原則同意放寬廣場式開放空間深度超過 10 公尺部分計入獎勵面積，惟請加強開放空間節點性停留空間家具設計，提高商業性串連功能。</p> <p>五、本案提請放寬裝飾柱寬度設計，圖面請確實套色標示裝飾柱範圍，並依建管規定檢討陽台深度範圍，原則同意。</p>

- 六、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，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公尺為原則並專章檢討。原則同意。
- 七、無障礙汽車位請以不低於地下2層，並以鄰近垂直動線設置。
- 八、空調室外機請依都市設計審議原則考量都市景觀，設置適當遮蔽。
- 九、景觀計畫：
  - (一) 綠覆檢討灌木及地被面積未載明於植栽表或檢附計算圖，請補附。
  - (二) 實設綠化面積檢討與計算式面積不一，請釐清。
  - (三) 地面層車道鋪面計畫缺漏，請補檢討。
  - (四) 二層露臺綠化未檢討，請補附。
  - (五) 景觀綠帶及鋪面位置請配合鄰地規劃方案調整順接設計。
- 十、公寓大廈規約開放空間面積與計算圖不一，請更正。
- 十一、報告書部分：
  - (一) 變更設計人請於變更差異表補充說明。
  - (二) 提案單層數、戶數筆誤，請更正。
  - (三) 法規回應部分筆誤、不全及檢討式缺漏，請補附。
  - (四) 建築面積計算圖未載列建築面積計算結果。
  - (五) 全街廓配置圖請補標示沿街綠帶及人行道尺寸、鄰地銜接高程。
  - (六) 無障礙動線計畫請補標示坡度檢討。
  - (七) 景觀平面圖請補標示車道兩側順平高程，開放空間尺寸。
  - (八) 屋頂、露臺綠化面積筆誤，請更正；檢討圖比例尺過小，請調整，並請補附剖面圖標示覆土深度。
  - (九) 建築剖面圖缺向，請補附。
  - (十) 地下層圖面請補車位編號及進出車動線相關尺寸標註。
- 十二、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，不得違反歷次審查決議事項，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。
- 十三、相關單位意見請酌參。

案由	廣春成建設五股區芳洲段 261 地號 1 筆土地一般零售業及集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)	案號	第四案
說明	<p>一、申請位置：五股區芳洲段 261 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：曾聰憲建築師事務所 建築師：曾聰憲</p> <p>三、申請單位：廣春成建設股份有限公司 負責人：王鼎然</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：地上 14 層地下 3 層，鋼筋混凝土造。共 144 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：4,155.96 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：1,631.9 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：39.27% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：21,351.71 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：11,186.4 平方公尺。</p> <p>設計容積率：257.78% ≤ 257.82%</p> <p>(五) 開放空間獎勵：1,571.54 平方公尺。(18.91%)</p> <p>公共服務空間：473.23 平方公尺。(5.69%)</p> <p>規模獎勵面積：831.19 平方公尺。(10%)</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至三層：停車空間。</p> <p>地上一層：公共服務空間、公共空間、一般零售業。</p> <p>地上一層夾層：一般零售業。</p> <p>地上二至十四層：集合住宅。</p> <p>屋突一至三層：梯間、水箱、機房。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 144 輛，實設 175 輛(自設 31 輛)。</p> <p>應設機車 144 輛，實設 164 輛(自設 20 輛)。</p> <p>應設自行車 36 輛，實設 41 輛(自設 5 輛)。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「變更五股都市計畫(洲子洋地區)細部計畫(配合市地重劃及調整土地使用分區管制要點)書」第 18 點規定，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案前經本市 104 年 7 月 29 日新北府城設字第 1041314067 號函同意核備在案。</p> <p>(二) 本案設計單位於 108 年 5 月 6 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 31 日專案小組審查。</p>		
相關單位	<p>一、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請系統所示，無申請容積移轉事宜。</p>		

意見	<p>二、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：土管尚符合規定。</p> <p>三、本府交通局意見(書面)：無意見。</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、本案本次申請變更設計應以圖面圈示內容為準，餘非本次變更項目，內容如下，原則同意：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 規模獎勵開放空間景觀請依審查意見調整修正。</li> <li>(二) 綠化、綠覆及透水面積增加。</li> <li>(三) 1樓公共服務空間隔間、空間名稱調整，獎勵面積不變。</li> <li>(四) 地下室機房空間調整，汽機車數量配合調整增加。</li> <li>(五) 取消屋脊裝飾物及2至14層裝飾柱，地上1層裝飾柱微調，立面風格不變。</li> <li>(六) 考量施工成本水平樑帶微調。</li> <li>(七) 總樓地板面積減少。</li> <li>(八) 屋突2層用途變更。</li> </ul> <p>二、開放空間破口寬度請依土地使用分區管制要點第19條檢討留設。</p> <p>三、交通運輸系統配置事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 車道緩衝空間請自開放空間後退縮留設，並於規模獎勵開放空間界面種植複層植栽作為安全阻隔。</li> <li>(二) 消防救災空間破口倒角尺寸過大及數量偏多，以致於開放空間不完整，請與消防局確認消防法令之檢討方式，以提升西側開放空間設計整體性。</li> </ul> <p>四、空調室外機請考量管理維護設置於陽台內側。</p> <p>五、景觀計畫：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 喬木樹穴寬度不足1.5公尺部分不得計入綠覆率檢討計算。</li> <li>(二) 綠覆率請以實設空地檢討計算。</li> <li>(三) 應植喬木數量未檢討，請補附。</li> <li>(四) 西側消防及規模獎勵開放空間鋪面請依原核准及都市設計審議原則與人行空間整體設計，並保留行人活動節點空間及延續性。</li> <li>(五) 車道側邊請依原核准留設灌木安全阻隔。</li> </ul> <p>六、報告書部分：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 封面案名請更正為「廣春成建設五股區芳洲段261地號1筆土地一般零售業及集合住宅新建工程(第1次變更設計)」，並請釐清申請項目是否含容積移轉(與面積表、提案單不一)。</li> <li>(二) 公共服務空間未計入允建及實設容積檢討，是否符合建管規定，請釐清。</li> <li>(三) 都市計畫法新北市施行細則附表及土管附圖不全，請補附。</li> <li>(四) 全街廓配置圖請補標示鄰地銜接高程及基地內行道樹樹種。</li> </ul>

(五) 夜間照明請依範本時段模擬。

(六) 法定自行車數請以法定機車數檢討計算。

(七) 景觀平面圖請補標示車道及兩側人行道順平高程。

(八) 景觀剖面圖請補標示細部綠帶及人行道尺寸。

(九) 屋頂及露臺綠化檢討請於計算圖補標示各項面積。


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，不得違反歷次審查決議事項，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。

八、相關單位意見請酌參。

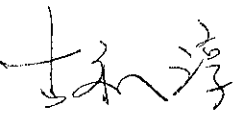


新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議 簽到冊

壹、時間：中華民國 108 年 5 月 31 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 

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		鄭委員晃二	
		古委員禮淳		張委員銀河	
		林委員辰熹		邱委員文傑	
		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			

單位人員	單位	職稱	簽名處
	森原建設股份有限公司		孫宇琦
	李兆嘉建築師事務所		李兆嘉
	昱冠建設股份有限公司		鄭香政
	陳嘉興建築師事務所		陳嘉興
	寶德建設股份有限公司		新浩云
	陳朝雄建築師事務所		何憲三
	廣春成建設有限公司		張純福
	曾聰憲建築師事務所		曾聰憲

# 委託書

本人 陳朝雄 建築師 有關寶德建設五股區芳洲段 217 地號等 4 筆土地大樓新建工程, 於民國 108 年 5 月 31 日辦理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, 適逢外地出差不克前往, 特委託何慶三建築師代為辦理。

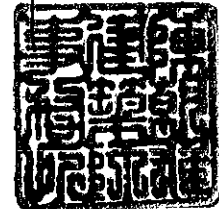
此致

新北市政府城鄉發展局

陳朝雄

委託人: 陳朝雄建築師事務所

建築師: 陳朝雄(北縣建開證字第 H000246 號)



受託人: 何慶三建築師事務所

建築師: 何慶三(新北市建開證字第 H000302 號)

何慶三



中華民國 108 年 5 月 31 日



