

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：108.6.4 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)東泰國際淡水區馬偕段91地號等4筆土地集合住宅新建工程。

(二)寶座建設五股區芳洲段138地號1筆土地一般零售業、一般事務所、集合住宅新建工程(第1次變更設計)。

(三)開晟建設永和區保福段661地號等205筆土地店舖及集合住宅新建工程(第3次變更設計)。

(四)友圓開發淡水區正德段775、776-3地號等2筆土地集合住宅新建工程。

三、臨時動議

四、散會

案由	東泰國際建設股份有限公司淡水區馬偕段 91 地號等 4 筆土地集合住宅新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：淡水區馬偕段 91 地號等 4 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：東泰國際建設股份有限公司 負責人：李瑞珠。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(法定建蔽率 40%、法定容積率 120%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 16 層、地下 4 層鋼筋混凝土構造，共 213 戶。</p> <p>(二)建築基地面積 : 4,543.46 平方公尺。 設計建築面積 : 994.51 平方公尺。 設計建蔽率 : 21.89% ≤ 40%。</p> <p>(三)總樓地板面積 : 17,310.24 平方公尺。 設計容積面積 : 7,905.55 平方公尺。 設計容積率 : 174%(含獎勵面積) ≤ 174%</p> <p>(四)容積移轉面積 : 1,635.65 平方公尺(30%)。 基地保水獎勵 : 817.82 平方公尺(15%)。</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。 地上一層 : 管委會使用空間、入口門廳、水箱。 地上二至十六層 : 集合住宅。 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 142 輛，實設汽車 149 輛，自設汽車 7 輛 應設機車 213 輛，實設機車 213 輛 應設自行車 118 輛，實設自行車 124 輛，自設汽車 6 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 107 年 1 月 4 日檢送都審報告書到府，並錄案提送 107 年 3 月 27 日都審專案小組審議，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</p>		

後，續提小組討論。

1. 本府交通局意見如下：

- (1) P1-2、P3-1，本案規劃設置 213 戶，汽車位現正規劃 142 席，請依都審與該區土管檢討設置合於規定之停車位數。
- (2) P2-13 請說明本案是否協助興闢計畫道路及興闢範圍，另本案請研議調整停車場出入口至次要道路側。
- (3) P4-3-2 緩衝空間請依都審原則規定由汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間處留設至少 6 米平地，請檢視並於圖面上標示。
- (4) 請標示停車場出入口之位置與鄰近停車場出入口位置之相對距離，並應相距達 10 米以上。
- (5) 汽機車坡道坡度請再確認並應符合相關規範。
- (6) 經查本案基地位置路側現正規劃設有公車站牌，為友善鄰里提供便利大眾運輸環境，公車站牌應於原地留設。

2. 坡審委員意見：

- (1) 有關地質鑽探資料部分請釐清內容之正確性。
- (2) 地下水水浮力部分請補充檢討說明對基礎設計影響。
- (3) 請補充說明道路開闢範圍。
- (4) 補充本案 G.L. 之認定及複壁擋土牆設計方式。
- (5) 本案經坡審委員討論後原則同意建築物高度放寬。

3. 山坡地建築物高度放寬：

- (1) 有關視覺模擬部分，因本案經由垂直河岸之觀測點已被前方既有建築物所遮蔽，故請加強建築語彙與周邊環境之協調設計，並符合高度檢討之審議原則。
- (2) 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及確保鄰接道路的足寬開闢，並以每 3 公尺之高程為一個平台，營造易通達、可休憩的空間。
 - c. 考量開放空間開放性，臨接未開闢道路側應依照建築技術規則綜合設計專章檢討。

4. 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) 本案於基地北側及沿 8 公尺計畫道路側提供開放空間作為容積移轉有善方案之回饋，請套繪周邊開放空間現況，並標示高程關係以確保開放空間得以延續。
- (3) 本案申請容積移轉(30%，1635.65 平方公尺)，目前提出環境友善方

案為提供開放空間 1,241.36 平方公尺，因多位於坡地、通路過道等空間，對外的開放與使用性不佳，請配合高度放寬之開放空間整體規劃或調降容移至 20%。

- (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，並標示說明本案開闢範圍補附土地使用同意書。
5. 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)。
6. 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。
 - (2) 請於動線計畫章節中補充標示自行車位置，並確保動線安全。
7. 景觀綠化部分：
 - (1) 沿街人行道上之複壁擋土牆，請以視覺模擬方式檢討是否造成空間壓迫感，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。
 - (4) 景觀植栽部分請採用原生樹種。
 - (5) 開放空間請使用高燈加強空間使用安全性。
8. 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。
9. 申請屋脊裝飾物、裝飾柱部分請以專章檢討。
10. 報告書內容：
 - (1) 報告書相關法令檢討內容為水仙段 434 地號內容，請釐清更正。請以現況照片補充標示說明基地外現況。
 - (2) 請以彩色圖說標示基地 500 公尺之公共設施圖說。
 - (3) 請於圖說中標示檢討無法綠化部分面積。
 - (4) 請補附建築套繪圖說，說明本案基地周邊建築開發情形。
 - (5) 土地使用分區管制要點、都市設計審議原則等，請詳說明案件情形並標示對照頁碼。
 - (6) 請補附基地坵塊圖，詳細說明高程關係。
 - (7) 提案單內容有誤請釐清更正。
 - (8) 相關複壁部分請補充剖面圖。
 - (9) 請補充建築開發後對溪溝之影響，並確保周邊排水順暢。
 - (10) 地下室開窗部分請依建築管理相關法令辦理。
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。

(二)本案設計單位於107年1月3日檢送都審報告書到府，提請108年2月15日都審專案小組審議，會議決議如下：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)屋脊裝飾物透空遮牆檢討應自屋突面起算，請釐清。
- (4)外牆裝飾物(裝飾柱)、雨遮外隔柵等請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。
- (5)地上1層挑空(高)請依建築技術規則第1條及第164-1條規定檢討。
- (6)地上1層上方過梁及出入口構造物建築面積請檢討。
- (7)地上1層上方陽台投影處請依本市規定檢討，陽台欄杆請標示。
- (8)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)：按本局前次意見第2點，臨本案基地之計畫道路係由鄰地開闢，請補充基地周邊計畫道路由臨地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及是否與本案基地開發時程同步辦完成，避免影響未來車輛通行；另本案敘明因次道路坡度較陡且高程及斜率進出困難，故仍將停車場出入口設於12米計畫道路，惟請補充說明其次要道路坡度、高程及斜率設計等，依相關規範詳細說明無法設置停車場出入口於次要道路之原因。

3. 山坡地建築物高度放寬：有關視覺模擬部分，因本案經由垂直河岸之觀測點已被前方既有建築物所遮蔽，故請加強建築語彙與周邊環境之協調設計，並請加強各觀測點之實況模擬。

4. 容積移轉部分：

- (1)本案申請容積移轉(30%，1635.65平方公尺)，目前提出環境友善方案為提供開放空間1,241.36平方公尺，請配合高度放寬之開放空間整體規劃，若無其他友善方案小組建議容積移轉量為20%。
- (2)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，以確保不影響鄰地。
- (3)有關協助開闢未開闢計畫道路部分，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，並標示說明本案開闢範圍及補附土地使用同意書。

5. 人車行動線部分：本案是否需經由它案基地內通路作為進出，請補充說明，並確保人車進出方式為可行。

6. 景觀綠化部分：
- (1) 開放空間請沿建築線配置喬木，並於後方設置寬度至少 2.5 公尺寬人行道，退縮合計達 6 公尺請植雙排喬木。
 - (2) 沿街人行道上之複壁擋土牆，請以視覺模擬方式檢討是否造成空間壓迫感，並說明植栽管理維護方式。
 - (3) 景觀植栽部分請採用原生樹種。
 - (4) 夜間照明部分請配合空間使用情況搭配適合燈具。
 - (5) 為加強使用安全開放空間鋪面請加強摩擦力。
 - (6) 考量極端氣候下的影響，請配合基地周邊地形合理配置治洪設施確保開發後的使用安全。
7. 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。
8. 報告書內容：
- (1) 請補充建築開發後對溪溝之影響，並確保周邊排水順暢。
 - (2) 地下室開窗部分請依建築管理相關法令辦理並依坡審審查結果為準。
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) 本案設計單位於 108 年 5 月 6 日檢送都審報告書到府。
- 八、以上提請 108 年 6 月 4 日都審專案小組審議。

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請依建築技術規則及本市規定檢討(GL、複壁、擋土牆等)。
 - (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) 外牆裝飾物(裝飾柱)、露樑及雨遮外隔柵等請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。
 - (四) 屋脊裝飾物透空遮牆檢討應自屋突面起算。
 - (五) 地上 1 層出入口構造物樓地板面積請檢討，出入口雨遮數量請依工作手冊規定檢討。
 - (六) 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。

(七) 地下層設置無障礙機車位，機車專用道寬度請檢討。

(八) 地下層防災中心避難通路請依建築技術規則規定檢討。

二、本府交通局意見(書面)：

(一) 按本局前次意見第 1 點，本案規劃設置 213 戶，請確實按實際用途，分別依土管、建技及都設原則檢討停車位(汽車、機車、自行車)之設置，另將前述各規定條文對照表及計算過程詳附。

(二) 按本局前次意見第 2 點，查本案由 H 區基地開闢計畫道路範圍因僅開闢部分計畫道路，仍請說明是否協助開闢剩餘計畫道路，另本案停車場出入口現設於竹林路 12 米計畫道路上，仍請研議調整至次要道路。

(三) 按本局前次意見第 4 點，未見補充說明本案停車場出入口位置與鄰近停車場出入口位置相對距離，並應相距達 10 米以上，仍請補充說明。

三、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

(一) 本案其設計容積率上限，應為 $120\% \times 1.5 = 180\%$ ，爰請設計單位修正第貳章法規檢討乙節及面積計算表。

(二) 報告書 1-2 頁所載本案申請移入容積總量為 812.82 平方公尺(15%)，惟查附件四容積移轉核備函、申請移入容積為 627.86 平方公尺+1,007.77 平方公尺=1,635.63 平方公尺，爰請設計單位確認是否誤植。

決議

本案申請單位於 108 年 6 月 3 日申請書申請撤銷專案小組審議，故不予討論，請依照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。

案由	寶座建設五股區芳洲段 138 地號 1 筆土地一般零售業、一般事務所、集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：五股區芳洲段 138 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：廖錦盈建築師事務所 建築師：廖錦盈</p> <p>三、申請單位：寶座建設股份有限公司 負責人：簡文潔</p> <p>四、土地使用分區：商業區(建蔽率 70%，容積率 300%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 19 層地下 4 層，鋼筋混凝土造。共 193 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：2,336.78 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：1,034.12 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：44.25% ≤ 70%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：20,625.77 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：10,500.52 平方公尺。</p> <p>設計容積率：449.36% ≤ 450%</p> <p>(五) 開放空間獎勵：687.3 平方公尺。(9.8%)</p> <p>容積移轉面積：2,804.13 平方公尺。(40%)</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至四層：停車空間。</p> <p>地上一至三層：一般零售業、一般事務所。</p> <p>地上四層：管委會空間、集合住宅。</p> <p>地上五至十九層：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 158 輛，實設 159 輛(自設 1 輛)。</p> <p>應設機車 193 輛，實設 193 輛。</p> <p>應設自行車 84 輛，實設 89 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 103 年 11 月 4 日北府城設字第 1032039293 號函同意備查在案。</p> <p>(二) 本案設計單位於 108 年 5 月 9 日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請 108 年 6 月 4 日專案小組審查。</p>		
相關單位意見	<p>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>本府交通局意見(書面)：本案報告書 p.2-7-2 面積計算表中，本案變更後汽車格位數為 159 席，於報告書 p.5-4-1 中，汽車格位編號 159 係作為裝</p>		

卸車格使用，惟汽車格位與裝卸車為不得併計，請再檢視修正。

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、 本案自 105 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。

二、 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，同意內容如下：

(一) 分戶面積變更為小坪數單元，總戶數增加 36 戶(原核准 157 戶，變更後 193 戶)。

(二) 配合戶數調整汽車位檢討，實設汽車位減少、機車及自行車位增加。

(三) 取消設置屋脊裝飾物，併同調整外觀造型及色彩。

(四) 1 樓樓高減少 0.6 公尺，3 至 19 樓各層減少 0.4 公尺，總樓高減少 7.4 公尺。

(五) 實設建築面積及建蔽率減少。

(六) 總樓地板面積增加，實設容積樓地板及容積率減少。

三、 容積移轉友善方案部分：

(一) 北側容積移轉友善方案串連通道請依原核准寬度留設。

(二) 北側中庭友善開放空間入口請加大至 2.5 公尺以上寬度設置；南側門廳串連入口收束至景觀橋亦形成防衛型設計，建議調整景觀設計增加行人可及性。

(三) 地面層串連門廳內開門出入口請減少數量或調整設置位置，增加開放空間安定性。

(四) 地面層串連門廳鋪面請納入景觀設計整體規劃，以增加友善開放空間延續性及自明性。

(五) 倘地面層門廳旁陽台依建管規定需設置欄杆，將阻隔友善開放空間可及性，請取消設置該處陽台檢討。

四、 交通運輸系統配置事項：

(一) 本案機車設置數量大於 100 輛，地面層車道得以不大於 8 公尺設置，考量現規畫車道收束有汽機車交織疑慮，建議加大寬度留設，並調整開放空間面積。

(二) 車道緩衝空間鋪面請考量人行警示與開放空間之景觀安全區劃設計。

五、 景觀計畫：

(一) 內庭部分花架位於地界 1.5 公尺鄰棟間格範圍內，請依都市設計審議原則淨空設置。

(二) 屋頂層景觀家具與結構體一體施作高於女兒牆高度，請依建管

決議

規定檢討。

- (三) 景觀牆高於 1.2 公尺部分未計入建築面積計算，是否符合建管規定，請釐清。
- (四) 開放空間範圍請依都市設計審議原則避免人行眩光，並取消設置投射燈。

六、請補標示店鋪及一般事務所空調機位置，並確保遮蔽美化。

七、環境保護設施配置事項：

- (一) 垃圾清運計畫戶數計算未計入店鋪及事務所部分，請更正。
- (二) 法定空地透水面積請以不低於原核准面積設置。

八、報告書部分：

- (一) 透水及屋頂綠化變更未載列於變更差異表，請補列。
- (二) 請補附建築面積計算圖，以利審閱。
- (三) 基地分析未涉及變更頁面請檢附原核准圖說。
- (四) 部分變更後頁面變更部位圈示不全，請更正。
- (五) 夜間照明請依範本時段模擬。
- (六) 動線計畫請補標示車道破口尺寸。
- (七) 廣告招牌設計請依範本補附建管規定檢討。
- (八) 景觀剖面圖請補套繪公有人行道位置。
- (九) 門廳裝潢處理建議考量防颱等耐候需求設計。
- (十) 外觀弧形樑施工困難，請依主管機關審查結果調整。
- (十一) 地下層防災中心未具直通樓梯串連，是否符合建管規定，請釐清。

九、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、相關單位意見請酌參。

案由	開晟建設永和區保福段 661 地號等 205 筆土地店舖、集合住宅新建工程(第 3 次變更設計)	案號	第三案
說明	<p>一、申請位置：永和區保福段 661、662、663、664、665、666、667、668、669、670、671、672、673、674、675、676、677、678、679、680、681、682、683、684、685、686、687、688、689、690、691、692、693、694、695、696、697、698、699、700、701、702、703、704、705、706、707、708、709、710、711、712、713、714、715、716、717、718、719、720、721、722、723、724、725、726、727、728、729、730、731、732、733、734、735、736、737、738、739、740、741、742、73、744、745、746、747、748、749、750、751、752、753、754、755、756、757、758、759、760、761、762、763、764、765、766、767、768、769、770、771、772、773、774、775、776、777、778、779、780、781、782、783、784、785、786、787、788、789、790、791、792、793、794、795、796、797、798、799、800、801、802、803、804、805、806、807、808、809、810、811、812、813、814、815、816、817、818、819、820、821、822、823、824、825、826、827、828、829、830、831、832、833、834、835、836、837、838、839、840、841、842、843、844、845、846、847、848、849、850、851、853-2、888、888-1、889、890、891、891-1、892、892-1、893、894、895、896、1460 地號等 205 筆土地。</p> <p>二、設計單位：陳廷杰建築師事務所 建築師：陳廷杰</p> <p>三、申請單位：開晟建設股份有限公司 負責人：鄭阿明</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 29 層地下 6 層，SRC 造。共 703 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：9,189.63 平方公尺。 設計建築面積：3,415.15 平方公尺。 設計建蔽率：37.16% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：110,496.23 平方公尺。 設計容積面積：60,953.58 平方公尺。 設計容積率：663.28% ≤ 663.29%</p> <p>(五) 都市更新獎勵：19,600.29 平方公尺。(71.1%) 都市防災獎勵：1,378.44 平方公尺。(5%) 開挖率獎勵：1,654.13 平方公尺。(6%) 容積移轉面積：10,751.86 平方公尺。(39%)</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下：</p> <p>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、店舖。 地上二層：管委會空間、社區活動中心、集合住宅。</p>		

	<p>地上三至二十九層：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 703 輛，實設 724 輛(自設 21 輛)。 應設機車 703 輛，實設 708 輛(自設 5 輛)。 應設自行車 176 輛，實設 176 輛。 (七) 餘詳報告書。</p> <p>六、 法令依據： 本案依據「變更永和都市計畫(土地使用分區管制要點)案」第 19 點規定，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、 辦理經過： (一) 本案前經本市 103 年 10 月 31 日北府城設字第 1032047063 號函同意備查、104 年 10 月 28 日新北府城設字第 1041975864 號函同意第 1 次變更設計核備、105 年 12 月 12 日新北府城設字第 1052306836 號函同意第 2 次變更設計核備在案。 (二) 本案設計單位於 108 年 5 月 10 日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、 以上提請 108 年 6 月 4 日專案小組審查。</p>
<p>相關單位意見</p>	<p>本市府交通局意見(書面)：本次變更無涉及變更量體或停車位數，故無意見。</p>
<p>決議</p>	<p>本案倘取消變更開放空間管理維護基金之申請，則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；倘仍須變更開放空間管理維護基金，請先洽作業單位釐清後，依程序辦理。</p> <p>一、 本案本次申請變更設計應以圖面圈示內容為準，餘非本次變更項目應以原核准內容為準，另：</p> <p>(一) 原核准容積移轉友善方案整修仁愛公園臨路側之無障礙坡道及機車停車區部分，業經永和區公所先行整建完成，故依永和區公所 108 年 5 月 1 日新北永工字第 1082181360 號函同意變更為繳納代金予本市城鄉發展局，原則同意。</p> <p>(二) 原核准容積移轉方案頂蓋形開放空間管理維護基金原核准為新臺幣 29,394,722 元，擬變更為新臺幣 857,478 元，變更原核准內容係為大會決議事項，如為誤植需申請變更，請先洽作業單位釐清後依程序辦理。</p> <p>二、 本案為都市更新案件，變更內容是否涉及共同負擔調整，請洽本市都更處協助釐清確認。</p> <p>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，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。</p> <p>四、 相關單位意見請酌參。</p>

案由	友圓開發淡水區正德段 775、776-3 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：新北市淡水區正德段 775、776-3 地號等 2 筆土地</p> <p>二、設計單位：曹昌勝建築師事務所 建築師：曹昌勝。</p> <p>三、申請單位：友圓開發股份有限公司 負責人：呂清棋。</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 15 層、地下 3 層鋼筋混凝土造，共 121 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：3,213.41 平方公尺</p> <p>設計建築面積：791.37 平方公尺</p> <p>設計建蔽率：24.63% ≤ 50%</p> <p>(三)總樓地板面積：15,219.49 平方公尺</p> <p>設計容積面積：7,776.45 平方公尺</p> <p>設計容積率：242% ≤ 242%(含獎勵容積)</p> <p>(四)容積移轉面積：1,349.46 平方公尺(21%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至三層：停車空間。</p> <p>地下一層：防空避難室兼停車空間。</p> <p>地上一層：管委會空間及集合住宅。</p> <p>地上二至十五層：集合住宅。</p> <p>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 116 輛，實設 116 輛， 應設機車 121 輛，實設 121 輛， 應設自行車 48 輛，實設 48 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <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 950831 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 106 年 6 月 9 日檢送都審報告書到府，並提請 106 年 7 月 18 日都審專案小組審議，因坡審委員未達法定人數，故設計單位自行撤案，故委員會不予審議。</p> <p>(二)本案續提 106 年 7 月 24 日專案小組會議，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，因本案涉</p>		

及建築物高度放寬，經作業單位確認後，續提大會討論。

1. 交通局意見(書面)：

- (1)請於圖面上以連續線標示汽機車、人行、自行車之行走動線。
- (2)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、5M截角圖弧、60度視距分析、安全警示設施)。
- (3)p2-54 車道破口植栽恐影響視距，建議移設它處。
- (4)停車場出入口處是否涉及路邊停車格，應提供詳細配置圖供檢視，倘有移設路邊停車格之必要，應另向本局申請。
- (5)本案停車場出入口設涉及雙黃線設置，未來應遵循該區之標誌標線號誌行駛，不得要求開設缺口。
- (6)p4-12 地下一層車位 102、103 號恐車輛無法迴轉，建議移設它處。
- (7)本案未達交評審查門檻，無須提交評審查。

2. 都市發展局都市計畫科意見(書面)：

- (1)依土管第 22 點規定設置雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，請依規定確實檢討，另本案位山坡地設有滯洪沉砂池，請說明是否已向主管單位申請。
- (2)本案建造執照申請書戶數為 113 戶，報告書為 111 戶，機車停車位設置 111 輛，請釐清申請戶數及檢討是否符合土管第 8 點汽機車停車位規定。
- (3)市府 106 年 2 月 7 日同意移入容積為 923.05 平方公尺，與本案申請容移量不同，請說明。
- (4)本案請依土管第 20 點規定，詳列綠化檢討內容。
- (5)本案前院深度及退縮空間請清楚標示。

3. 坡審委員意見：

- (1)基礎差異沉陷量較大請補剖面說明並請補充基樁圖說。
- (2)地錨建議不要做為永久性構造。
- (3)請以圖示標示抗挫曲材料。
- (4)請說明滯洪池部分如何運作，並補充施工中及永久性排水對策之規劃。
- (5)建議外牆與排樁結合，以增加對建築物之穩定性。
- (6)報告書封面申請人與起造人名稱不一致
- (7)未檢附容積移轉相關公文
- (8)加強檢附地下室開挖安全措施之剖面至少兩向。
- (9)本案經委員會討論後原則同意高度放寬。

4. 山坡地建築物高度放寬：

- (1)依「新北市淡水(竹圍地區)土地使用分區管制要點專案通盤檢討(第二階段)第 22 點第 1 款第 2 目：應至少保留淡水河對岸視點觀看建築基地後側觀音山之自然天際線 20%高度不受該建築物遮蔽為原則，但放寬前建築物允建高度已高於觀音山自然天際線者，除經

認定不妨害天際線之合諧性外，不得放寬高度。」，本案放寬前之允建高度已超過後方自然天際線，其高度放寬是否與周邊建築物產生合諧天際線部分，設計單位已將周邊量體模擬分析，經小組委員討論後同意規劃方式，惟考量減少對環境的壓迫性請減少屋脊裝飾物之設計，並提請大會委員會確認。

- (2) 高度放寬後應提供建築基地面積 10% 之法定空地開放供公眾使用，且不得小於 500 平方公尺，請配合容移友善空間整併規劃並增加街道家具，以符合公益性。
 - (3) 開放空間指示牌請標示開放空間範圍，其管理維護方式納入規約載明。
 - (4) 請補充整地前後與鄰地及道路之高程關係。
5. 容積移轉環境友善方案部分：
- (1) 本案申請容積移轉(25%，1,606.71 平方公尺)，目前提出環境友善方案為提供開放空間 404.14 平方公尺，考量友善方案不足，建議調降容積移轉量為 21%。
 - (2) 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。
6. 景觀綠化部分：
- (1) 目前沿街退縮開放空間兩側為水保擋牆及圍牆範圍，請以剖面檢討該空間界面，並確保未來與鄰地通行順暢。
 - (2) 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。
 - (3) 地面層供公眾通行使用人行道避免使用投樹燈具，並請加強地面層供公眾使用之景觀照明。
 - (4) 請以植栽及逐層退縮方式加強擋土牆綠化，並以規畫方式減少對鄰地空間壓迫。
 - (5) 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。
 - (6) 車道部分請延續人行道鋪面，並確保順平處理，請檢附剖面圖說。
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。
8. 請標示車道進出入口之安全視距並調整喬木位置。
9. 垃圾集中場建議考量以一處規劃或提其他對策。
10. 有關管委會空間部分建議適度縮小範圍，以加強庭園使用的可及性與空間的完整
11. 報告書內容：
- (1) 開放空間部分請依「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。
 - (2) 請補附基地坵塊圖，並以多向剖面說明高程關係。

(3)請清楚說明滯洪池及雨水回收的運作方式，確保不影響鄰地。另建議評估再增設一座滯洪池的可能性。

(4)有關基地內排水方式，請整合坡審、水保內容整體規劃較佳方案

(5)請以多向剖面說明基地內外的關係。

(6)請確認報告書中書圖一致性，請補充各層平面圖，裝飾柱部分請依照建造執照工作手冊檢討。

12. 相關單位意見請酌參。

(三)設計單位於106年12月1日檢送都審報告書到府，並錄案提請107年3月16日本市107年度第3次大會討論，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，授權續提專案小組審議。

1. 本案放寬前之允建高度已超過後方自然天際線，設計單位已將周邊量體進行模擬分析，經討論後同意其高度。另高度放寬後所留設之開放空間，請依決議二修正。

2. 有關高度放寬所留設之開放空間請以集中留設方式規劃，並配合容積移轉友善方案之開放空間整體規劃。

3. 本案申請容積移轉(21%，1,349.63平方公尺)，目前申請單位提出開放空間364.91平方公尺，因該空間被水池及裝飾柱分割，不具開放性及使用性，請修正。另計入容積之頂蓋型空間淨高請以不低於6公尺規劃。

4. 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，且高度不超過4.5公尺，委員會原則同意。

5. 本案申請裝飾柱審議，請依建管規定檢討並加強結構安全後原則同意。

6. 住宅空間高度部分請依照建築技術規則檢討設置，不同意放寬。

7. 有關鄰地界提請免退縮1.5公尺部分，請依坡審審查結果辦理，並將審查結果配合都市設計審議內容修正後提專案小組審議。

8. 景觀綠化部分請減少草坪燈之設置，並加強複層擋土牆之綠化效果。

9. 開放空間管理維護基金部分請納入管理規約載明。另本案計算基金內容有誤，請修正。

(四)設計單位於107年7月19日檢送都審報告書到府，並錄案提請107年8月21日專案小組會議，決議如下:本案因開放空間之規劃需俟工務局坡審審查結果一併修正，有關山坡地審查部分請儘速辦理，並依107年3月16日107年度第3次大會決議及依下列意見修正，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. 本府交通局意見(書面):

(1)按本局前次意見第2點，地面層停車場出入口及道路破口處應與開放空間及人行道有所區隔外，另相關警示設施應設置於人行道旁明顯處，提醒車輛駕駛者與行人之注意，以維交通安全。

(2)按本局前次意見第3點，車道破口處兩旁植栽恐影響行車視距，仍請移設他處。

(3)按本局前次意見第4點，計畫書未見說明停車場出入口處是否涉及路邊停車格，應提供詳細配置圖供檢視，倘有移設路邊停車格之必要，應另向本局申請，請補充。

(4)按本局前次意見第5點，計畫書未見說明本案停車場出入口涉及雙黃線設置，未來應遵循該區之標誌標線號誌行駛，不得要求開設缺口，請補充並修正。

2. 有關申請免退縮維護距離部分請依坡審審查結果辦理，並將高度放寬所留設之開放空間請以集中留設方式規劃，配合容積移轉友善方案之開放空間整體規劃。

3. 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。

4. 相關單位意見請酌參。

(五)設計單位於107年11月1日檢送都審報告書到府，提請107年11月27日專案小組會議，會議決議如下：本案因開放空間之規劃需俟工務局坡審審查結果一併修正，有關山坡地審查部分，經設計單位說明於107年8月21日專案小組審議後，已提107年10月23日工務局辦理，後續請依山坡地審查及歷次都市設計審議決議修正，如未能符合相關程序，則依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理，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. 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)陽台格柵、雨遮請依建築技術規則及本市規定檢討。

(3)屋脊裝飾物請依規定檢討透空率。

(4)頂蓋型開放空間容積計算方式請釐清。

(5)地上1層住宅空間高度請依建築技術規則規定檢討。

(6)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。

2. 本府交通局意見(書面)：本案本局意見已於107年11月20日小組會意提供。

(六)設計單位於108年5月10日檢送都審報告書到府。

八、以上提請108年6月4日專案小組會議

相關
單位
意見

一、本府工務局意見(書面)：

(一)本案是否申請山坡地建築物高度放寬請釐清並於報告書封面註記。

(二)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)。

- (三)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。
- (四)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。
- (五)屋脊裝飾物請依規定檢討透空率，透空遮牆檢討應自屋突面起算。
- (六)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。

二、本府交通局意見(書面)：

- (一)按本局前次意見第 2 點，地面層停車場出入口及道路破口處應與開放空間及人行道有所區隔外，另相關警示設施應設置於人行道旁明顯處，提醒車輛駕駛者與行人之注意，以維交通安全。
- (二)按本局前次意見第 3 點，車道破口處兩旁植栽恐影響行車視距，仍請移設它處。
- (三)按本局前次意見第 4 點，計畫書未見說明停車場出入口處是否涉及路邊停車格，應提供詳細配置圖供檢視，倘有移設路邊停車格之必要，應另向本局申請，請補充。
- (四)按本局前次意見第 5 點，計畫書未見說明本案停車場出入口涉及雙黃線設置，未來應遵循該區之標誌標線號誌行駛，不得要求開設缺口，請補充並修正。

三、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：經檢視其容積率，不含容積移轉之獎勵後上限應為 $200\% \times 1.2 = 240\%$ ，爰請設計單位修正第貳章法規檢討乙節及面積計算表。

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、本案建築物高度請依 107 年 3 月 16 日大會決議辦理。

二、山坡地建築物高度放寬：

(一)有關退縮 5 公尺及其後留設 10%法定空地部分，依大會決議集中留設，另請依都市設計審議原則規定不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲，及開放空間範圍之橫向坡度不得大於 4%。

(二)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。

三、本案申請容積移轉(21%，1,349.63 平方公尺)，提供之友善方案開放空間面積為 339.46 平方公尺，因開放空間形狀及動線規畫不佳，請調整開放空間整體景觀配置，增加休憩設施，加強連續性與通透性，

並請適當增加面積，且不得低於原大會同意面積設置(364.91 平方公尺)。

- 四、本案申請基地境界線退縮 1.5 公尺範圍設置懸挑版部分，都審同意依工務局坡審審查核可之圖說辦理。
- 五、本案申請安全防護欄杆設置，因基地高程差，且屬臨時性設施，同意於規約加註後設置。
- 六、本案屋脊裝飾物及裝飾柱請依大會決議辦理。
- 七、交通運輸：請依都審原則檢討汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間之停等空間位置。
- 八、景觀綠化：
 - (一)本案於滯洪沉沙池上方設置植栽，請釐清覆土深度是否足夠，並於剖面圖標示尺寸。
 - (二)本案設置雙排喬木部分請統一規劃 2.5 公尺人行步道及 1.5 公尺植栽綠帶。
 - (三)綠覆率請以實設空地檢討。
 - (四)喬木顆數請依土地使用分區管制要點規定其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上方可計入。
 - (五)BB 剖面反樑處請釐清覆土深度是否足夠。
 - (六)考量刺眼及眩光，請取消投射燈規畫。
 - (七)請補充屋頂剖面圖檢討覆土深度。
 - (八)請依都審原則規定檢討露臺綠化面積。
- 九、本案請於規約加註屋脊裝飾物、開放空間面積及管理維護基金金額。
- 十、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，免計入 1.5 公尺範圍。
- 十一、報告書部分：
 - (一)報告書請正本簽印。
 - (二)歷次會議紀錄請按順序編排。
 - (三)法定車位請補充依建築技術規則規定檢討。
 - (四)請補充基地周邊 500 公尺範圍圖說。
- 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及放寬內容。
- 十三、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

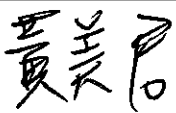

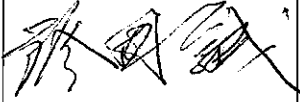

壹、 時間：中華民國 108 年 6 月 4 日(星期二) 上午 09 時 30 分

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：

出席委員	委員	簽名處	委員	簽名處
	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		廖委員國誠	
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			

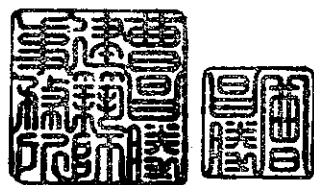
單位	職稱	簽名處
東泰國際股份有限公司		
賴良政建築師事務所		
寶座建設股份有限公司		
廖錦盈建築師事務所		廖錦盈
開晟建設股份有限公司		張子列
陳廷杰建築師事務所		Kwan
友圓開發股份有限公司		
曹昌勝建築師事務所		曹昌勝

單位人員

廖錦盈

委 託 書

本人因為有要事故無法親自出席審查會議，特委託
許義明建築師事務所 許義明建築師代為出席，全權處理
審查會議事宜。



委託人：曹昌勝 建築師事務所

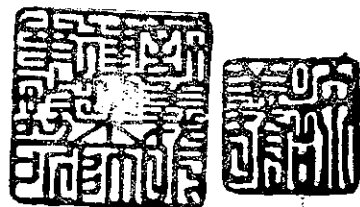
曹昌勝 建築師

Handwritten signature of Cao Changsheng in black ink.

新北市建開證字第 H1241 號

受委託人：許義明建築師事務所

許義明 建築師



新北市建開證字第 H1016 號

Handwritten signature of Xu Yiming in black ink.

中 華 民 國 1 0 8 年 6 月 4 日