

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：108.07.12 星期五 上午 09 時 30 分

會議地點：新北市政府 11 樓東側第 1 會議室(1122)

一、作業單位報告 (09:30-10:00)

二、討論案 (10:00-)

(一)張許雪淡水區海天段 81、81-2 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程。

(二)悅寶實業股份有限公司淡水區水仙段 729-10 地號等 4 筆土地集合住宅新建工程。

(三)味暘建設公司中和區南山段 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


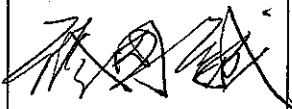
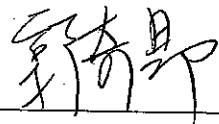
新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議 簽到冊

壹、時間：中華民國 108 年 7 月 12 日(星期五) 上午 09 時 30 分

貳、地點：新北市政府 11 樓東側第 1 會議室(1122)

參、主持人：黃委員志弘

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	領取紀錄
	張許雪			
	郭永增建築師事務所	建築師	郭永增	
單	悅寶實業股份有限 公司			
位	謝政吉建築師事務所	建築師	謝政吉	
人	味暘建設股份有限 公司	總經理	陳德成	
員	鍾美惠建築師事務所	建築師	鍾美惠	鍾美惠

案由	張許雪淡水區海天段 81 地號等 6 筆土地集合住宅新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市淡水區海天段 81 地號等 6 筆土地。</p> <p>二、設計單位：郭永增建築師事務所 建築師：郭永增。</p> <p>三、申請單位：張許雪 負責人：張許雪。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(二)(建蔽率 50%，容積率 225%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地下 1 層、地上 10 層鋼筋混凝土構造，共 10 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,060.08 平方公尺</p> <p>設計建築面積：262.94 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：24.81% ≤ 50.00%</p> <p>(三)總樓地板面積：3,250.07 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：2,428.1 平方公尺。</p> <p>設計容積率：212.07%。</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。</p> <p>地上一至十層：集合住宅。</p> <p>屋突一至三層：樓電梯間、水箱、機房。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 18 輛，實設 18 輛； 應設機車 10 輛，實設 10 輛； 應設自行車 3 輛，實設 4 輛(自設 1 輛)。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 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 17 點及改制前臺北縣政府 95 年 8 月 31 日北府城設字第 09505660011 號函規定，「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：設計單位於 108 年 6 月 19 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 108 年 7 月 12 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請依建築技術規則及本市規定檢討(GL、複壁、擋土牆等)。</p> <p>(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。</p> <p>(三)GL 高程、建築物高度請依建築技術規則及山坡地專章規定檢討。</p>		

- (四) 前院深度請標示並依土管及都市計畫法新北市施行細則規定檢討。
- (五) 綠化範圍與建築面積重疊請釐清。
- (六) 陽台外隔柵請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。
- (七) 地下層防空避難室防火區劃請依建築技術規則規定檢討。

二、本府交通局意見(書面):

- (一) 停車場車道為單車道設計，建議設置警示設施，以維出入安全。
- (二) 有關周邊計畫道路開闢：

1. 請釐清基地周邊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. 本案基地南側係有位開闢之計畫道路，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。

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、依都市設計審議原則規定，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬 1.5 公尺以上建築，其退縮範圍內，應以淨空設計，退縮範圍不得有地下停車場下坡道及停車位。

二、本案申請免留設擋土設施維護距離部分，請依工務局坡審審查核可之圖說辦理。

三、交通規劃：

(一)請依都市設計審議原則檢討車道破口寬度不得大於 6 公尺。停車總數 50 部以下須於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 4 公尺平地。

(二)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，並補充車道剖面圖以確保人行道系統之完整性。

四、景觀綠化：

(一)考量都市景觀，請於鄰接人行道側種植植栽，區隔人行與停車空間。

(二)請於開放空間及車道出入口處設置景觀高燈，以利人行安全。

(三)本案地面層與屋頂層種植植栽部分及地面層人行道寬度部分請依土地使用分區管制要點及相關規定檢討喬木規格及覆土寬深度，並補充剖面圖說明本案開放空間高程及標示尺寸。

五、請依都市設計審議原則規定檢討基地保水及透水相關規定。另請以個案人口數配合「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。

決議

- 六、本案陽台設置格柵請逕依建管規定檢討。
- 七、本案請於規約加註開放空間面積及管理維護基金金額。
- 八、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。
- 九、請說明圍牆位置並依都市設計審議原則檢討。
- 十、考量都市景觀，請加強屋頂突出物之立面規劃。
- 十一、報告書部分：請於車行及人行動線專章補充自行車車行動線說明，並依都市設計審議原則檢討。
- 十二、以上內容設計單位得據以修正圖說。
- 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。
- 十四、相關單位意見請酌參。

案由	悅寶實業淡水區水仙段 729-10 地號等 4 筆土地集合住宅新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市淡水區水仙段 729-10 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：悅寶實業股份有限公司 負責人：陳小心。</p> <p>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%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 20 層、地下 3 層鋼筋混凝土構造，共 19 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,176.50 平方公尺。 設計建築面積：340.75 平方公尺。 設計建蔽率：15.65%≤40%。</p> <p>(三)總樓地板面積：7,471.49 平方公尺。 設計容積面積：3689.45 平方公尺。 設計容積率：175.2%≤175.2%(120%*(1+30%+10%+6%))</p> <p>(四)容積移轉面積：783.54 平方公尺(30%)。 基地保水獎勵：261.18 平方公尺(10%)。 綠建築獎勵：156.71 平方公尺(6%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下： 地下一層至三層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：入口門廳。 地上二至二十層：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 31 輛，實設汽車 49 輛，(自設 18 輛)； 應設機車 19 輛，實設機車 20 輛，(自設 1 輛)； 應設自行車 5 輛，實設自行車 5 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)本案設計單位於 105 年 7 月 1 日檢送都審報告書到府，並錄案提送 105 年 7 月 15 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</p>		

討論。

1. 本府工務局書面意見：停車空間涉及技術規則 61 條事項請依規定檢討。

2. 本府交通局書面意見：

- (1) 請補充汽機車出入口之套繪軌跡及警示設施。
- (2) 自行車應垂直升降接平面或 1/10 縱坡道銜接以利行車動線順暢。
- (3) 請補充計畫道路開闢期程。
- (4) 整調停車場出入口至次要道路。
- (5) 請規劃並標示自行車道尺寸。
- (6) 套繪周邊人行設施。
- (7) P2-32 高度放寬後，機車減設 60 輛，請補充停車需求分析，並確認停車需求內部化，承諾未來不得申設路邊或路外停車。
- (8) 請考慮捐贈 YOUBIKE 站及設備，候車亭及智慧型站牌。

3. 坡審委員意見：

- (1) 請說明抗浮力之方式及軟弱土層夯實回填之材質。
- (2) 請於剖面圖補繪岩盤線。
- (3) 邊坡穩定分析之剖面應補充基地中間側與鄰地地形高差較大處，並避免未來開發時造成鄰地既有擋土設施毀損。
- (4) 基地周邊排水系統應清楚標示載明。
- (5) 現況地形圖、鑽孔深度數值不一，請再予釐清正確性。
- (6) 應考量不均勻沉陷之問題。
- (7) 請補充岩心照片及實驗結果。
- (8) 請標示安全梯出入口，並釐清行動不便者樓梯之設置位置。
- (9) 陽台外之雨遮遮陽板及垂直遮陽板請依本府工務局相關規定辦理。
- (10) 本案建築物加高加深之基地承载力足夠，故原則同意。

4. 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，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。
- (2) 有關 GOOGLE EARTH 最鄰近三點應有一點保留後方 20% 最鄰近山脊線部分，請確實以海平面按操作手冊計算。
- (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，並說明申請山坡地高度放寬之理由及對周邊環境之貢獻。
- (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、鄰地開發案及竹圍國小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. 臨路退縮部分請認養既有人行步道系統做整體規劃，並與鄰地人行步道系統串聯。

- c. 應自退縮後留設 10%法定空地供公眾使用(且不得小於 500 平方公尺)部分，因鄰近竹圍國小建議可增加通學路徑、相關遊具設施及停等空間供學童使用。
 - d. 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，其後續之管理維護費用亦請納入考量。
 - (5) 視覺通透率請以 G.L 以上之最大垂直面寬檢討(含頂蓋或雨遮或外牆裝飾物)，且正向面寬應小於側向面寬，並檢附平面索引圖，以利釐清檢討軸線是否正確。
 - (6) 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。
 - (7) 放寬前後之各向建築立面請確實檢附對照。
 - (8) 高度放寬前後之開挖率獎勵應以最大開挖範圍列式詳實計算，且放寬後之開挖率僅減少 0.48%，請說明合理性，另請說明開發前後對周邊環境既有排水設施之影響、開發後之保水設計措施及是否影響前方療養院之排水系統等。
 - (9) 放寬前後之綠建築獎勵檢討請確實檢附分項表並左右對照。
 - (10) 請說明本案開發後對周邊環境之防災對策。
 - (11) 建築技術規則山坡地建築及高層建築請專章逐條檢討，並請檢附坵塊分析圖。
5. 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，目前留設基地南側開放空間部分已大量花臺切割開放空間及設置階梯及景觀庭園步道，其開放性及公益性應再予考量，且花臺植穴寬度不足恐影響生長狀況，另因範圍內最大高差僅 1 公尺，建議皆以順平方式處理，並請標示相關出入口、人行步道及廣場尺寸，另擋土牆外之範圍其無實質開放效益請扣除計算及其後續之管理維護費用亦請納入考量。
6. 請依新北市都市設計審議原則第 1 點第 2 款第 1 目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、階梯及擋土牆等相關阻礙性設施)。
7. 人車行動線部分：
- (1) 本案車道出入口應自法令退縮或沿街式步道後應留設 6 公尺之停等空間，並請加裝警示裝置。
 - (2) 基地東側目前僅退縮 1.5 公尺人行步道，考量舒適之人行環境建議再予加寬並與既有人行道整併規劃設計。
 - (3) 垃圾暫存空間及其垃圾裝卸位請鄰近垂直動線核設置。
 - (4) 請說明本案高層緩衝空間設置位置之行車動線及上方是否有頂蓋設施，且不得封閉使用。
 - (5) 請檢附消防救災之核定圖說文件。
8. 景觀綠化部分：
- (1) 有關地面層綠化及喬木數量檢討請依「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點規定檢討。

- (2)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。
 - (3)請加強說明本案與基地東側既有建築(療養院)之高層關係，其地下室複壁及擋牆部分應以階層退縮方式處理，以減緩鄰地之視覺景觀衝擊。
 - (4)地面層景觀及排水系統部分請標示相關高程(應含鄰地)。
 - (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)請調查本案基地開發前之既有植栽及是否有應保留之樹種。
 - (7)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。
9. 建築物3個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. 依新北市都市設計審議原則第8點第1款規定應納入規約載明部分請確實載明。
11. 報告書內容：
- (1)法令檢討請確實標示頁碼，並檢討說明。
 - (2)建築平面圖說明請放大比例，及其他文件原則以2頁於1張A3為原則。
 - (3)相關地籍套繪圖請統一格式。
 - (4)後續山坡地審查結論應納入報告書內容。
 - (5)植栽種類圖面請確實對照。
- (二)本案設計單位於105年10月20日檢送都審報告書到府，並提送105年11月7日專案小組審議，因前案討論已逾既定安排會議時間，本案將安排下次議程排審再予討論。
- (三)本案設計單位於105年10月20日檢送都審報告書到府，並提送105年11月15日專案小組審議，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. 工務局意見(書面)：
- (1)請補面積計算表。
 - (2)本案原始地形請依本局104年3月9日原始地形認定及執行方式檢討，本案建築物及水保設施等如有無位於平均坡度30%以上，請併同檢討。
 - (3)裝飾柱請依規定檢討。
 - (4)2樓陽台外側構造物為何？請釐清。
2. 交通局意見(書面)：
- (1)請確認停車場出入口與鄰近停車場出入口之距離，其相隔距離應符

合法規規定。

(2) 本案承諾設置 YouBike 站位，其相關設備建置請於本案開闢時一併設置完成，相關費用及設置細節請洽交通局。

(3) 停車場出入口之視距應維持通性。

3. 山坡地建築物高度放寬：

(1) 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(請於中正東路 2 段 161 巷 11 弄之視角進行分析)。

(2) 請釐清本案法令適用日其是否需檢討，建築物量體面對淡水河正向投影面寬度應小於側向投影面寬度為原則。

(3) 有關退縮 5 公尺及其後留設 10% 法定空地部分：

a、臨路退縮部分請認養既有人行步道系統做整體規劃，並與鄰地人行步道系統串聯，並請於圖說中標示認養人行道範圍。

b、退縮之 10% 供公眾使用之法定空地部分，因鄰近竹圍國小建議可增加相關遊具設施供學童使用，並以詳圖說明街道家具之規劃方式。

4. 容積移轉部分：

(1) 本案申請容積移轉(30%，783.54 平方公尺)，目前申請單位提出開放空間 426.38 平方公尺，目前留設基地南側開放空間部分請以剖面圖檢討鋪面之順平處理。

(2) 請補充說明基地周邊計畫道路開闢情形及是否協助開闢，並於平面圖說標示送出基地與接受基地之空間關係，建議儘量以基地鄰接未開闢計畫道路為送出基地。

(3) 有關高度放寬及容積移轉規劃之開放空間，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」檢討提列基金。

(4) 開放空間請設置告示牌，並於平面標示位置。

5. 景觀綠化部分：

(1) 景觀剖面圖請標示原始地形，喬木覆土深度須達 1.5 公尺，另植栽倘遇地下室開挖範圍請以降版處理，並避免反梁位置於樹穴下方。

(2) 請說明本案與基地東側既有建築(療養院)之高層關係，其地下室複壁及擋牆部分應以階層退縮方式處理，並標示擋土牆高度。

(3) 請以多項剖面說明與鄰地關係，並標示高程。

(4) 請檢討投樹燈位置，並避免產生人行空間之眩光。

(5) 為加強開放空間之可及與可視性，沿街土堆請檢討設置之合理性。

(6) 請加強沿街步道喬木植栽遮蔭的連續性，並考量植栽樹種的合理規劃。

6. 為減少對住戶使用之影響，出租自行車位置請於臨 12 公尺計畫道路側設置。

7. 高層緩衝空間上方頂蓋請取消。

8. 夜間照明部分請加強時段區劃避免影響生態。

9. 與鄰地之排水、擋土牆介面請說明規劃方式，並確保不影響鄰地安全。

10. 相關單位意見請酌參。

(四)本案設計單位於106年2月20日檢送都審報告書到府，並提送106年3月1日專案小組審議，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):本案本次審查項目不涉及本局權管，故本局無意見。
2. 本案依建照掛號日期適用新北市「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『山坡地建築不受建築技術規則第二六八條之高度限制』規定」審議原則，為102年10月7日實施版本，惟考量中央法規標準法第18條略以「…如在處理程序終結前，據以准許之法規有變更者，適用新法規…」，故請依103年7月2日實施版本逐條檢討，並確認各幢或連棟水平投影面積最大角線長度不得大於50公尺。另本案申請適用103年7月2日之審議原則，請以此時間作為法令之適用日，並請業務單位協助檢討是否符合相關法令。
3. 擋土牆與後方療養院的介面請補充說明。
4. 如有相關法規檢討無法適用請重提小組討論。
5. 相關單位意見請酌參。

(五)設計單位於106年10月23日檢送都審報告書到府，並提送106年11月24日106年度第11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，送本府依程序辦理核備。

1. 本案建築物高度部分為71.2公尺，檢討符合保留大屯山之自然天際線20%高度不受該建築遮蔽之規定，經委員會討論後同意高度放寬。
2. 本案申請容積移轉(30%，783.54平方公尺)，目前提出開放空間放空間505.43平方公尺作為公眾使用，為加強對外使用的友善性，該空間中景觀規劃應與地面順平之植栽槽設計。另與鄰地界面部分因基地內外高程差關係，應加強截水與導水規劃，並以植栽區劃空間。
3. 為避免申請高度放寬後建築物量體產生壓迫，請就屋突及屋脊裝飾物整體考量降低高度，並為避免量體放大效果請調整建築外牆色彩明度。
4. 有關涉及建築技術規則中停車空間設計及避難逃生部分，請依相關法令檢討。

(六)本案依照「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」核備展期核計超過三個月應再提都設會確認，設計單位於107年11月23日檢送都審報告書到府。提請107年12月28日專案小組審議，決議如下：本案請依前次小組意見修正後通過，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):本局106年11月24日都審第11次大會所提意見均未回復及修正相關內容，請依本局106年11月24日意見逐項回應，以利檢視。

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) 基地內現有通路請依建築現指示圖予以標示。
- (4) 無遮簷人行道退縮線及人行空間寬度請標示。
- (5) 外牆裝飾物(裝飾柱)、陽台、雨遮、透空遮陽板請依建築技術規則及本市規定檢討。
- (6) 陽臺外緣格柵請依新北市建築物陽臺外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則及本局業務工作手冊檢討或提請放寬。
- (7) 地下層防空避難室防火區劃請依建築技術規則規定檢討。

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。

(六)本業依照「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」核備展期核計超過三個月應再提都設會確認，設計單位於 108 年 6 月 21 日檢送都審報告書到府。

八、以上提請 108 年 7 月 12 日專案小組審議。

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)基地內現有通路請依建築現指示圖予以標示。
- (四)綠化範圍與建築面積重疊請釐清。
- (五)地上一層出入口構造物投影部分建築面積及容積樓地板面積請檢討。
- (六)外牆裝飾物(裝飾柱)、陽台外隔柵請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬，地上層陽台外設置透空遮陽板請併入陽台面積檢討。
- (七)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。
- (八)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): 另本局 106 年 11 月 24 日都審第 11 次大會所

相關
單位
意見

提意見均未回復及修正相關內容，請依本局 106 年 11 月 24 日意見逐項回應，以利檢視。

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、本案申請容積移轉(30%，783.54 平方公尺)，提出開放空間 505.43 平方公尺作為公眾使用部分，請依大會決議檢討。
- 二、本案依土地使用分區管制要點第 22 點規定及「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則申請高度放寬，經 106 年 11 月 24 日 106 年度第 11 次大會同意高度放寬，並依「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則規定檢討。
- 三、本案屋脊裝飾物依大會決議辦理降低高度至 4.5 公尺，請依新北市都市設計審議原則第 5 點規定，補充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 4.5 公尺為原則後，原則同意。
- 四、人行空間：請依都市設計審議原則規定，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。
- 五、交通運輸：
 - (一)請依都市設計審議原則規定，汽機車車道寬度及停等空間留設請依都審原則規定檢討於法定退縮或人行步道後標示範圍。
 - (二)請依都市設計審議原則規定，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，並應規劃合理之出入動線。
- 六、景觀綠化：
 - (一)本案地面層與屋頂層種植植栽部分及地面層人行道寬度部分請依土地使用分區管制要點及相關規定檢討喬木規格及各類植栽覆土寬深度並補充剖面圖說明本案開放空間高程及標示尺寸。
 - (二)請於植栽表補充標示喬木米高徑。
 - (三)無法綠化面積請依土地使用分區管制要點檢討。
- 七、本案設置透空遮陽板及涉及裝飾柱部分請逕依建管規定檢討。
- 八、開放空間面積及屋脊裝飾物管理維護部分請於規約載明。
- 九、報告書部分：
 - (一)請補充土地使用權同意書。
 - (二)5-9-1 頁與 5-9-2 頁之透水面積不一致，請修正。
 - (三)附錄 3 若與法規檢討檢附部分重覆，請移除附錄 3。
 - (四)垃圾裝卸車位不得納入法車檢討，請修正面積計算表。
 - (五)請於修正對照表補充相關單位意見說明修正情形。
- 十、以上內容設計單位得據以修正圖說。
- 十一、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，

決議

應以專章載明授權依據及放寬內容。

十二、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	第三案
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(39.74%) 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： (一)設計單位於 108 年 4 月 18 日函送都市設計審議報告書到府。提請 108 年 5 月 10 日專案小組審查，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. 本府交通局意見(書面)： (1)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</p>		

席，已達提送交評門檻，請依相關規定送審。

(2) 停車位：

- (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。

(3) 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。

(4) 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。
- (5) 本案有設置店鋪，請說明店鋪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。
- (6) 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。

2. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：

- (1) 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。」。
- (2) 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。

3. 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。
4. 開放空間：
 - (1) 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。
 - (2) 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。
 - (3) 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。
 - (4) 請增加設置景觀高燈，以利公共使用安全。
5. 交通配置：
 - (1) 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。
 - (2) 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。
 - (3) 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。
 - (4) 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。
 - (5) 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。
 - (6) 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。
 - (7) 無障礙車位請逕依交通局意見檢討。
6. 景觀綠化：
 - (1) 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。
 - (2) 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。
 - (3) 請補充本案街道家具位置。
 - (4) 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。
 - (5) 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。
 - (6) 考量基地窄巷高樓，日照不易，請調整本案植栽計畫。

	<p>(7) 本案綠化面積請依土地使用分區管制要點規定檢討。</p> <p>7. 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。</p> <p>8. 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。</p> <p>9. 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。</p> <p>10. 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。</p> <p>11. 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。</p> <p>12. 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。</p> <p>13. 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。</p> <p>14. 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>15. 報告書部分：</p> <p>(1) 自行車位檢討有誤，請修正。</p> <p>(2) 5-9 頁圍牆高度有誤，請修正。</p> <p>(3) 土管#16 檢討有誤，請修正。</p> <p>(4) 請補充土地使用權同意書。</p> <p>16. 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。</p> <p>17. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(二) 設計單位於 108 年 6 月 27 日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請 108 年 7 月 12 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)：</p> <p>(一) 本案交評請依 108 年 7 月 2 日新北交規字第 1081188610 號函意見修正後續審，節錄與報告書相關意見如下：</p> <p>1. 停車位：</p> <p>(1) 請依土管、建技及都設原則規定檢討停車位(汽車、機車、自行車)之設置，將前述各規定條文對照表及計算過程詳附。</p> <p>(2) 地下層環狀車道中皆有設置停車位，惟位於坡道轉彎處恐與進出車輛有所衝突，請再檢視其設置之安全性及適宜性。</p> <p>2. 停車場出入口：</p> <p>(1) 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、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、行穿線。</p> <p>(2) 地面層機車出入口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，並再加強警示設施。</p>

	<p>3. 動線：</p> <p>(1) 請說明基地停車出入口及基地內道路之細部配置及如何區隔避免動線交織。</p> <p>(2) 請依連續段標示汽車、機車、自行車、行人動線與聯外道路及地下層之串連性。</p> <p>(3) 請補充基地與銜接聯外周邊道路車道配置並依循標誌、標線及基地停車場出入口車道配置行駛，且應避免交織。</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、請說明本案交評進度及交通配置修正說明。</p> <p>二、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 公尺為原則後，原則同意。</p> <p>三、本案垃圾暫存區及垃圾儲藏暫停車位設置於地下 2 層部分，經設計單位說明考量基地形狀特殊，請增加警示設施後，原則同意設置於地下二層。</p> <p>四、請確實依前次決議修正，並補充修正下列事項：</p> <p>(一) 請增加設置景觀高燈，以利公共使用安全。</p> <p>(二) 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。</p> <p>五、景觀綠化：</p> <p>(一) 考量人行使用，建議沿鄰地騎樓側留設緩衝空間，以利鋪面之延續，沿南華路側臨建築線留設 2.5 公尺人行步道後設置景觀植栽，街角廣場增加停等空間。</p> <p>(二) 植栽計畫建請考量日照特性種植。</p> <p>(三) 本案景觀規劃跳石與綠化面積重疊部分，請著實檢討綠化面積。</p> <p>(四) 地面層、露臺及屋頂層綠化面積計算及不可綠化面積請依土地使用分區管制要點及都市設計審議原則規定檢討。</p> <p>六、本案設置裝飾柱及無遮簷人行道上設置露臺部分，請逕依建管規定檢討。</p> <p>七、本案北側基地內現有通路景觀調整部分請依相關規定檢討可否設置景觀花台。</p> <p>八、空調主機建請設置於陽台內側。</p> <p>九、圍牆部分請逕依都市設計審議原則檢討。</p> <p>十、報告書部分：</p> <p>(一) 報告書圖框有誤，請修正。</p> <p>(二) 請補充車道警示燈圖例說明設置位置。</p> <p>(三) 喬木棵數檢討基準值與綠化面積不一致，請修正。</p> <p>十一、以上內容設計單位得據以修正圖說。</p>

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。