

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：蔡翔宇

電話：(02)29603456 分機7250

傳真：(02)29523713

電子信箱：AR9681@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8月1日

發文字號：新北府城設字第1081437298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/](http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)) 下載檔案，共有1個附件，驗證碼：000ZZTBWN）

主旨：檢送108年7月19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7月8日新北城設字第1081265109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，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 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、永雄建設股份有限公司、台北國際聯合建築師事務所、中德建設股份有限公司、呂建勳建築師事務所、甲士林建設股份有限公司、郭秋利建築師事務所、新北市政府城鄉發展局住宅發展科

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、社團法人新北市建築師公會(均含附件)



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：108.7.19 星期五 下午 14 時 00 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 (14:00-14:30)

二、討論案 (14:30-)

(一)永雄建設八里區中山段 547 地號及埤頭段 185 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程。

(二)中德建設五股區芳洲段 203、208、209 地號等 3 筆地號店鋪及集合住宅新建工程(第二次變更設計)。

(三)甲士林建設淡水區海天段 3-6 地號等 15 筆土地集合住宅新建工程。


三、臨時動議

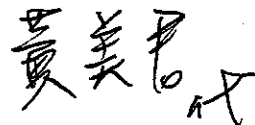
四、散會

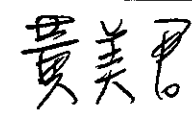
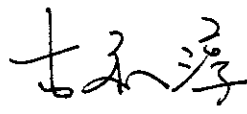
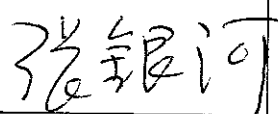
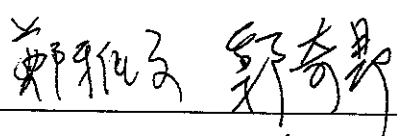
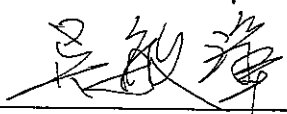
新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議 簽到冊

壹、時間：中華民國 108 年 7 月 19 日(星期五) 下午 14 時 00 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： 黃美君 代

		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			
		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	職稱	簽名處	領取紀錄
永雄建設股份有限公司		林士堯	林士堯
台北國際聯合建築師事務所		許哲暉	許哲暉
中德建設股份有限公司			
呂建勳建築師事務所			
甲士林建設股份有限公司			
郭秋利建築師事務所		陳卓新(代)	陳福文

單位人員

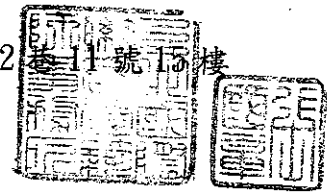
# 委 託 書

立委託書人：張國章建築師，本人因故無法出席 108 年 7 月 19 日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」第 1 案「永雄建設八里區中山段 547 地號及埤頭段 185 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程」，茲委託許哲瑋建築師代理出席，特立本委託書乙份為據。

委 託 人：張國章建築師

地 址：台北市文山區景興路 202 巷 11 號 15 樓

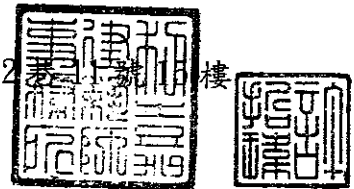
電 話：(02) 86639228



受委託人：許哲瑋建築師

地 址：台北市文山區景興路 202 巷 11 號 15 樓

電 話：(02) 86639228



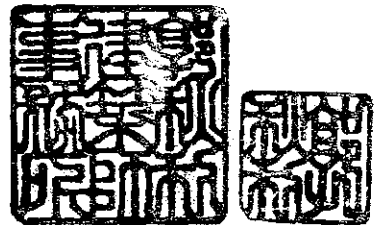
中 華 民 國 1 0 8 年 0 7 月 1 9 日

# 委 託 書

本人 郭秋利建築師 茲因有要事出差，108年7月19日不克參加新北市政府城鄉發展局辦理，起造人：甲士林建設(股)公司 基地座落於新北市淡水區海天段3-6等15筆地號土地案，召開「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。委派 陳宗敬 副總代理出席，特立此說明，以茲證明。

此 致

新北市政府城鄉發展局



建築師：郭秋利建築師

地 址：台北市內湖區港墘路185號11樓

電 話：02-2656-1757

代理人：陳宗敬

地 址：台北市內湖區港墘路185號11樓

電 話：02-2656-1757

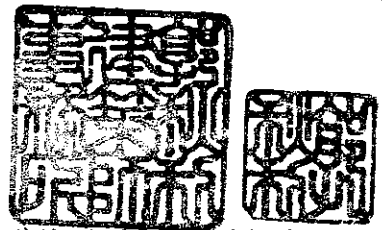
中 華 民 國 一 〇 八 年 七 月 十 八 日

# 委 託 書

本人 郭秋利建築師 茲因有要事出差，108年7月19日不克參加新北市政府城鄉發展局辦理，起造人：甲士林建設(股)公司 基地座落於新北市淡水區海天段3-6等15筆地號土地案，召開「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。委派 陳卓彥 建築師 代理出席，特立此說明，以茲證明。

此 致

新北市政府城鄉發展局



建築師：郭秋利建築師

地 址：台北市內湖區港墘路185號11樓

電 話：02-2656-1757

代理人：陳卓彥

地 址：台北市內湖區港墘路185號11樓

電 話：02-2656-1757

中 華 民 國 一 〇 八 年 七 月 十 八 日



案由	永雄建設八里區中山段 547 地號、埤頭段 185 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市八里區中山段 547 地號及埤頭段 185 地號 2 筆土地。</p> <p>二、設計單位：台北國際聯合建築師事務所 建築師：張國章。</p> <p>三、申請單位：永雄建設股份有限公司 負責人：陳永奇。</p> <p>四、土地使用分區：第一種住宅區(建蔽率 50%，容積率 120%)、 第三種住宅區(建蔽率 50%，容積率 200%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 7 層地下 2 層，鋼筋混凝土構造，共 21 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：971.54 平方公尺。 設計建築面積：485.77 平方公尺。 設計建蔽率：47.31% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：2,803.15 平方公尺。 設計容積面積：1,732.89 平方公尺。 設計容積率：178.37% ≤ 179.70%。</p> <p>(四) 增建建築各層用途如下： 地下二層：倉儲停車空間。 地下一層：機車車停車空間。 地上一層：管委會使用空間、店鋪。 地上二~七層：集合住宅。 屋突一~三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車 21 輛，實設 34 輛。(自設 13 輛) 應設機車 21 輛，實設 21 輛。 應設自行車 6 輛，實設 9 輛。(自設 3 輛)</p> <p>(六) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「變更臺北港特定區計畫細部計畫(配合區段徵收開發修訂土地使用分區管制要點)書」第 20 點規定，本計畫區應先經新北市都市設計審議委員會依『新北市都市設計審議原則』及『臺北港特定區都市設計準則』審議通過後始得發照建築，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過： (一) 本案前於 105 年 2 月 26 日起召開專案小組審議，決議修正後通過，惟審查期間多次未依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」規定於限期內檢送修正報告書到府，經本局已 107 年 5 月 31 日新北城設字第 1070921841 號函終結都市設計審議，並續於 107 年 11 月 7 日重新提送申請，於 107 年 12 月 26 日召開專案小組審議修正後通過，惟本案未依規定期限內辦理核備程序，故本局 108 年 5 月 27 日新北城設字第 1070921841 號函駁回都市設計審議在案。</p>		

	<p>(二)設計單位於 108 年 6 月 6 日重新提送都審報告書到府，並續於本府城鄉發展局 108 年 6 月 18 新北城設字第 1081059936 號函錄案辦理排會事宜。</p> <p>八、以上提請 108 年 7 月 19 日專案小組審議。</p>
<p>相關 單位 意見</p>	<p>一、本府工務局(書面意見)：</p> <p>(一)地下一層安全梯之安全門應朝避難方向開啟。</p> <p>(二)各層空間名稱請填全。</p> <p>(三)請釐清一樓是否有陽台？</p> <p>(四)請釐清無障礙機車位車行動線是否合宜。</p> <p>(五)請補充說明建築面積及容積檢討。</p> <p>(六)無障礙室內、外通路請標示於圖面。</p> <p>(七)雨遮上方是否有構造物？請補詳圖說明。</p> <p>(八)請補四向立面圖並釐清是否有。</p> <p>(九)剖面圖請補標地下層高度。</p> <p>(十)P8-3 一層平面圖與其他頁面不一致，請釐清何者正確。</p> <p>(十一)屋頂層空間名稱請更正為梯間。</p> <p>二、本府交通局(書面意見)：</p> <p>(一)P.5-10 頁，機械車位出入口請留 6 公尺直線等候區，及檢討垃圾車位旁之植栽是否會影響車輛出入視線。另請標註身障及垃圾車格位出入最大型車輛轉彎軌跡、停車場出入口 60 度視距分析以及警示裝置位置。</p> <p>(二)本案設有店舖，請檢討設置裝卸貨格位，另商業行為衍生停車需求應內部化。</p> <p>三、本府城鄉發展局開發管理科(書面)：本案前於 105 年 1 月 30 日新北府城開字第 1050159386 函確認書面要件、可移轉容積量並完成送出基地現地勘查在案，申請移入接受基地之容積為 548.05 平方公尺，其申請容積移轉量未達接受基地(中山段 547 地號土地上限為 30%；埤頭段 185 地號土地位於整體開發地區上限為 40%)基準容積之上限(中山段 547 地號容移上限 390.85 平方公尺；埤頭段 185 地號容移上限為 177.20 平方公尺，共計 568.06 平方公尺)，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>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、請依「新北市都市設計審議原則」規定，退縮 1.5 公尺鄰棟間隔範圍內應以淨空設計為原則，退縮範圍不得有樓板、頂蓋、陽台等構造物，請標示鄰棟間隔範圍。</p> <p>二、考量人行空間之延續性，請於基地東南側調整為人行空間之鋪面形式，並順平無高差，車道破口寬度應小於 6 公尺以下，其停車動線應採內部化設置。</p>

三、停車空間配置系統事項：

(一)應合理考量機械式停車升降機進出動線及迴轉空間，並適度調整機械式停車升降機車道出入口位置及尺寸，且車道鋪面請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。

(二)車道迴轉空間請移離人行道空間範圍，另行規劃。

(三)有關本案垃圾暫存空間，原則勉予同意垃圾車位設置暫停於路邊，

四、有關本案B棟地上2至4層申請外牆裝飾柱部分，原則同意；其餘外牆裝飾柱請依建管規定辦理。

五、環境保護設施部分：

(一)考量夜間人行及行車安全，請於車道出入口處及鄰4公尺計畫道路人行步道側增加高燈規劃，並請取消投射燈。

(二)地面層綠化面積檢討之不可綠化面積項目請依土地使用分區管制要點規定僅可計入無遮簷人行道、車道、裝卸位、現有道路範圍，請修正。

(三)屋頂層綠化之景觀剖面圖確實標示覆土深度及說明排水系統。

(四)垃圾車暫停車位不得編號，並於住戶規約中加註不得銷售轉移。

(五)考量後續管理維護及裝修安全，有關空調主機請擺放於陽台內側。

六、消防救災車位請配合平面配置重新檢討。

七、景觀計畫：

(一)請加強無障礙車位之夜間照明。

(二)請以設計手法、植栽規劃區分人車動線。

(三)目前規劃住宅冷氣室外機於臨4公尺都市計畫人行步道側建築玻璃陽台內，對公共環境衝擊較大，請補充遮蔽美化方式。

(四)請補充本案圍牆與鄰地之關係剖面圖說。

(五)請補充屋頂層排水方向。

八、請檢討「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」，並將圖說納入管理規約中載明。

九、報告書部分：

(一)申請書文件請用正本用印集簽名。

(二)請檢附本案法令適用日。

(三)請補充小比例尺之都市計畫圖，並標示本案基地位置。

(四)請於各平面及剖立面標示正確比例說明、道路名稱及寬度、相關退縮空間尺寸及空間名稱、樹穴寬度及比例。

(五)景觀剖面圖請繪製室外陽台範圍，並請標示人行道、植栽槽及停車空間等相關尺寸。

(六)面積計算表補充自行車數量檢討。

(七)請補充圍牆長度。

(八)請更新本案現況照。

(九) 報告書對照表說明及圖說頁碼有誤繕部分請一併修正，以利審閱。

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及放寬內容。

十一、 相關單位意見請酌參。

十二、 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

案由	中德建設五股芳州段 203、208、209 等 3 筆地號店舖及集合住宅新建工程(第二次變更設計)	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市五股區芳州段 203、208、209 地號等 3 筆土地。</p> <p>二、設計單位：呂建勳建築師事務所            建築師：呂建勳</p> <p>三、申請單位：中德建設股份有限公司            負責人：吳樹泳</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 6 層，鋼筋混凝土造。共 207 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：2,751.64 平方公尺。            設計建築面積：948.61 平方公尺。            設計建蔽率：34.47% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：21,345.78 平方公尺。            設計容積面積：8,254.89 平方公尺。            設計容積率：299.99% ≤ 300%</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至六層：停車空間。            地上一層：店舖、管委會使用空間、公益設施。            地上二至五層：住宅、公益設施。            地上六至十四層：集合住宅。            屋突一至三層：梯間、機房、水箱。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 190 輛，實設 213 輛。            應設機車 207 輛，實設 207 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：            本案依據「變更五股都市計畫(洲子洋地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)書」土地使用分區管制要點第 9 點規定申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案已於 104 年 7 月 6 日新北府城設字第 1041155536 號函核備在案。</p> <p>(二) 本案設計單位於 107 年 8 月 22 日原都審(第一次變更)核備函新北府城設字第 1071619716 號函核備在案。</p> <p>(三) 設計單位於 108 年 6 月 20 日送都市設計審議(第二次變更設計)報告書到府。</p> <p>八、以上提請 108 年 7 月 19 日專案小組審查。</p>		
相關單位	<p>一、本府交通局意見(書面)：</p>		

意見	<p>(一) 本案原核准設置戶數為 185 戶，變更後設置 207 戶(+22)，而汽機車位 177、185 席，變更後汽機車位 213(+36)、207(+22)席，請依「交通影響評估報告審查作業流程採行合併審查及變更設計核備標準」檢視，倘達標準請重新提送。</p> <p>(二) 請依身心障礙者權益保障相關規定檢討本基地無障礙汽機車位之設置數量，並應臨近梯廳避免穿越車道設置。</p> <p>二、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：查本案無容積移轉申請紀錄。</p>
決議	<p>本案事務所前經 108 年 7 月 18 日未具文號申請書說明本案因涉設計尚需調整，修改部分甚多，故同意撤案 108 年 7 月 19 日專案小組審議。</p>

# 案件撤銷申請書

本案起造人：中德建設股份有限公司 負責人：吳樹泳，  
申請基地坐落於五股區芳洲段 203、208、209 地號等 3 筆土地。  
因設計尚須調整，調整圖面修改甚多，故申請撤銷本都市設計審議申請案，原排定於 108 年 7 月 19 日召開都市設計審議小組會議亦申請撤銷，不便之處，祈請見諒。

此致

新北市政府 <sup>城鄉</sup> 局

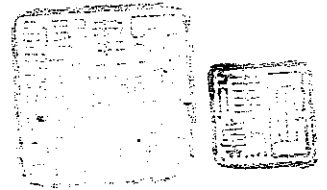


設計人：呂建勳建築師事務所

建築師：呂建勳

電話：8770-5869#335

呂建勳



中華民國 108 年 7 月 18 日

機關收文 108/07/18



1081357128

# 案件撤銷申請書

本案起造人：中德建設股份有限公司 負責人：吳樹泳，  
申請基地坐落於五股區芳洲段 203、208、209 地號等 3 筆土地。  
因設計尚須調整，調整圖面修改甚多，故申請撤銷本都市設計審議申請案，原排定於 108 年 7 月 19 日召開都市設計審議小組會議亦申請撤銷，不便之處，祈請見諒。

此致

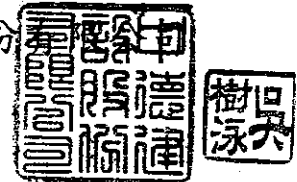
新北市政府城鄉局



申請人：中德建設股份

負責人：吳樹泳

電話：02-22118015



中華民國 1 0 8 年 7 月 18 日





後，續提小組討論。

1. 文化局書面意見: 本案因涉及內政部 93 年台閩地區考古遺址一書中淡水「竿蓁林遺址」，附上相關資料供參，日後若涉及開發行，為請開發單位依文化資產保存法第 57 條規定辦理。
2. 坡審委員意見:
  - (1) 依據航照圖所示其基地可能曾為崩坍地，請加強補充地質調查報告等相關資料，並說明因應方式。
  - (2) 基地西側坡度較大且有崩崖地形，請補充穩定分析之檢討。
  - (3) 基地東側、北側高低落差較大，且地下室開挖深度約 24.5 公尺，為釐清不平衡土壓力之影響，擋土樁宜請補充模擬分析，確保安全性。
  - (4) 請增加西側坡面穩定分析，確保地質穩定。
  - (5) 有關崩崖地形部分請於地質調查報告補充剖面檢討。另請說明基地既有擋土牆之處理方式，確保不影響基地安全。
  - (6) 基地內有明顯水系，請釐清是否為灌溉溝渠，並說明是否對下游土地造成影響。
  - (7) 請增加坡面穩定分析及補繪剖面圖，以瞭解坡面狀況。
  - (8) 地質調查報告分淺層地下水及深層地下水，請說明如何區分及使用。
  - (9) 請說明擋土牆計算如何定義地下水位，另擋土牆展開圖節點請補充標示。
  - (10) 請標示檢討地錨長度，確保不產生越界情形。
3. 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基地高程，另以比例法計算限高。
  - (2) 有關 GOOGLE EARTH 最鄰近 3 點應有 1 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。另請以 5 等分標示地面與山脊關係之檢討。
  - (3) 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，鄰地開發案及公園用地之人行步道等開放空間，並於景觀平面圖標示高程及補充剖面圖說，以利釐清其開放空間之連結性及公益性。
    - b、目前留設範圍部分坡度過陡，為保留原始地形，其開放性及公益性不足，建請再予調整。
    - c、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。
    - d、沿中正東路二段 5 巷之退縮範圍內之部分土地(海天段 70 地號) 非本次申請開發範圍，因景觀已納入整體設計，請說明土地權屬及是否納於後續開發。
  - (4) 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。

#### 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)目前留設基地南側開放空間部分請說明其坡度，其前方亦有他筆土地，且開放空間未提供相關進出動線，開放性及公益性應再予加強。
- (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。

#### 5. 開放空間容積獎勵部分：

- (1)本案提供之廣場式及沿街步道式開放空間多位於地勢傾斜之部分，對於提升周邊現有環境之公益性與可及性較不足，建議量體酌予減少，以降低對周邊低矮房屋及環境之影響。
- (2)請標示高層緩衝空間位置，並依建築技術規則、內政部函釋檢討設置。另請確認是否與申請開放空間容積獎勵範圍重複。

#### 6. 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)。

#### 7. 人車行動線部分：

- (1)本案車道出入口寬度應小於 6 公尺，且自法定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)高層建築緩衝空間請依建築技術規則及本市函釋規定檢討設置。

#### 8. 景觀綠化部分：

- (1)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。
- (2)地面層景觀及排水系統部分請標示相關高程。
- (3)地面層供公眾使用開放空間請避免使用投樹燈具，並請以圖說標示說明開放空間燈具位置。
- (4)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。
- (5)請說明基地排水方式及強降雨情況下對基地內、外可容受之情況分析。

#### 9. 另請補充更正以下內容：

- (1)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。
- (2)屋脊裝飾物建議採金屬構架及高度以不超過 6 公尺為原則，並請依建管規定檢討透空率及耐風、耐震、耐候等結構安全項目。
- (3)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)。
- (4)請加強標示說明整地後基地高程關係，並以多向之全區剖面檢討。

- (5)請依規定提送交通影響評估。
  - (6)基地車道出入口至八勢一街 30 巷是否均足寬 8 公尺，倘有不足請臨基地退縮至 8 公尺。
  - (7)研議捐贈 youbike、公車候車亭或智慧型站牌。
  - (8)承諾滿足停車需求，未來不得申設路邊及路外停車。
- (二)設計單位於 107 年 4 月 30 日提送修正後報告書至府，並錄案提送 107 年 7 月 19 日都審專案小組審議，決議如下:本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提都審及坡審聯席專案小組審查。
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)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。
    - (3)屋脊裝飾物請依規定檢討透空並依規定採輕量之構造。
    - (4)緊急升降機、排煙室、特別安全梯等請依建築技術規則建築設計施工編第 4 章相關規定檢討。
    - (5)地上各層樓地板面積請依建築技術規則相關規定檢討。
  2. 本府交通局意見(書面):
    - (1)停車場出入口：
      - a. 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、轉彎處 5M 截角圓弧、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。
      - b. 地面層停車場出入口車道請以車道磚鋪面設計，並與開放空間及人行道有所區隔。
    - (2)動線：
      - a. 外部動線規劃部分，請以連續線段標示汽車、機車、自行車及人之進/離場動線規劃，應依循周邊道路車道配置、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。
      - b. 內部動線部分，停車場內部各種車輛(包含汽車、機車、自行車)動線規劃應避免交織，請調整配置或加強安全警示設施。
      - c. p. 3-21 及 3-22 圖例部分，請再檢視是否有誤。
    - (3)停車位：
      - a. 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。
      - b. 按土管規定，基地停車位之檢討除須符合建技規則外，尚需滿足本案開發交通量衍生之實際停車需求；故請依土地使用以樓地板面積推估基地汽、機車停車產生率並計算停車需求(並請註明相關參數資料來源)，基地所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求，並予內部化處理；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

c. 請依身心障礙者權益保障相關規定檢討本基地無障礙汽機車位之設置數量，並應臨近梯廳避免穿越車道設置。

(4) 有關周邊計畫道路開闢：

a. 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。

b. 本案基地南側與北側臨 8 公尺未開闢計畫道路僅協助開闢 4 公尺寬，建議協助開闢足 8 公尺寬，以利未來住戶通行使用，並另請說明未開闢道路期程是否配合建案完工時間且未來是否開放供公眾通行。

(5) 請補充基地周邊人行道及自行車道之規劃及寬度，並應與街廓其他基地人行道及自行車道串連、順平；倘採人車共道請依標誌標線號誌設置規則於進入路口處設置遵 22-1(雙面)。

(6) 本基地容移及獎勵合計 5,506.95 平方公尺，為減輕基地開發因增加的容積所衍生之開發衝擊，促進綠色運輸使用，並滿足基地開發後進駐人口對公共自行車之需求，仍請捐設公共自行車(YouBike)，其留設空間請與基地一併規劃設計。

(7) 本案已達交評送審門檻，請依規定送審。

3. 坡審委員意見：

(1) 坡度分析圖請套繪建築申請範圍。

(2) 高壓電纜線是否會影響開挖順序，請補充施工相關資料。

(3) 基地集水章節中內容有誤請更正。

(4) 請補充畸零地設置水保設施之適法性說明，並補充後續維管方式。

(5) 基地北側請加強邊坡穩定分析說明。

(6) 請補充山坡地排水之分析，以確保不影響基地周邊排水。

(7) 請補充基地挖填方之說明資料。

4. 山坡地建築物高度放寬涉及退縮 5 公尺及其後留設 10% 法定空地部分：

(1) 請套繪鄰地既有建築，鄰地開發案及公園用地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。

(2) 目前留設範圍部分坡度過陡，請依照建築技術規則開放空間留設標準及新北市都市設計審議原則檢討，如檢討不符請於他處留設。

(3) 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。

(4) 沿中正東路二段 5 巷之退縮範圍內有部分土地(70 地號)非本次開發範圍，惟申請人說明未來將於取得建造執照後併入該畸零地，請補附土地登記簿第一類謄本及土地供公眾通行、埋設管線之同意書，確保後續使用權利之保障。

5. 容積移轉：

(1) 本案申請容積移轉 30%(5,506.95 平方公尺)，申請單位提出容積移轉環境友善方案於基地西側規劃開放空間 818.13 平方公尺，惟開

空間位於畸零地後方可及性不佳，且坡度陡峭，請調整規劃方案，並建議調降容積移轉量至 20%。

(2) 本案因汽機車數量龐大，為增加通行之路幅，請於基地內退縮 2 公尺作為車輛通行使用，並取消沿街開放空間獎勵作為容積移轉友善方案。

(3) 本案基地臨接都市計畫未開闢之公有人行步道，建議於請領建造執照前承諾一併開闢。

#### 6. 開放空間獎勵：

(1) 本案基地部分之計畫道路未開闢，請依新北市建照業務工作手冊（編號 6-28）不得計入開放空間有效面積計算。另自行興闢計畫道路需連通至已開闢計畫道路範圍。

(2) 請依建築技術規則 284 條標示檢討開放空間高低差範圍。

(3) 請標示沿街及廣場式開放空間深度，並以剖面檢討高差。

#### 7. 人車行動線部分：

(1) 本案車道出入口寬度應小於 6 公尺，請自法定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) 車道鋪面請配合景觀整體設計，請以人行為主的人本設計為考量。

#### 8. 景觀綠化部分：

(1) 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。

(2) 地面層景觀及排水系統部分請標示相關高程。

(3) 地面層供公眾使用開放空間請避免使用投樹燈具，並請以圖說標示說明開放空間燈具位置。

(4) 有關喬木樹量之計算分子請以實設法定空地面積計算。

#### 9. 道路開闢部分：

(1) 因基地北側計畫道路未開闢，請補充說明救災車輛進出動線。

(2) 未開闢計畫道路請依「新北市政府受理民間自行興闢道路及設施處理原則」辦理。

10. 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。

11. 屋脊裝飾物建議採金屬構架及高度以不超過 6 公尺為原則，並請依建管規定檢討透空率及耐風、耐震、耐候等結構安全項目。

12. 圍牆高度請檢討小於 1.2 公尺。

13. 提案單內容有誤(車位檢討部分)，請釐清更正。

14. 有關台電輸電線路遷移事宜請補充說明辦理時程。

15. 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。

16. 相關單位意見請酌參。

(三) 設計單位於 107 年 10 月 19 日提送修正後報告書至府，提請 107 年 12

月 18 日都審暨坡審專案小組審議，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，因基地規模達提送大會門檻，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，未見停車場處入口進出最大型車輛轉彎軌跡分析，請補充，另請標示周邊道路標誌標誌配置並依循行駛。
- (2) 按本局前次意見第 2 點，未詳細標示本案汽車、機車、自行車及人行之內、外部動線規劃，仍請依循周邊道路車道配置、標誌標線及基地停車場出入口車道配置繪設，並應避免交織。
- (3) 按本局前次意見第 6 點，有關捐贈公共自行車(YouBike)部，設計單位回復因本案位於山坡地，建議以提供其他綠色運具為替代方案部分，惟報告書中尚無說明，仍請詳細補充說明相關替代方案。

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) 景觀涼亭建築面積及樓地板面積請依建築技術規則相關規定檢討。
- (4) 地上各層樓地板面積請依建築技術規則相關規定檢討。
- (5) 基地周邊道路高程請依本局 107 年 10 月 11 日新北新工字第 1073738636 號函相關會議記錄檢討辦理。

3. 坡審委員意見:

- (1) 地下室請檢討車汽車出入口之開口數量檢討。
- (2) 請標示檢討地下室共構擋土牆高度。
- (3) 請標示檢討邊坡維護距離及擋土牆排水性。
- (4) 水池部分請檢討設置之適宜性，建議取消設置。
- (5) 請釐清坡審範圍是否包含裡地。
- (6) 請補充施工期間災害防救計畫，以確保安全。
- (7) 本案經坡審委員討論後原則同意高度放寬，後續設及坡審及水保等相關內容仍依目的主管機關審查結果為主

4. 山坡地建築物高度放寬:

- (1) 本案建築高度申請 83.6 公尺，請補充說明基地周邊 500 公尺量體之分布以確認天際線和諧。
- (2) 法令檢討部分請補充山坡地不受建築技術規則 268 條管制之都市設計審議原則。
- (3) 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，鄰地開發案及公園用地之人行 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. 目前留設範圍部分坡度過陡，請依照建築技術規則開放空間留設標準及新北市都市設計審議原則檢討。
- c. 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。

5. 容積移轉部分：

- (1) 本案申請容積移轉 30%(5,506.95 平方公尺)，申請單位提出容積移轉環境友善方案於基地周邊規劃開放空間 2,678.67 平方公尺，惟部分坡度較陡，請依建築技術規則山坡地專章排除平均坡度大於 30% 之空間後，委員會原則同意容移 20%；如欲爭取額外之容積移轉量則請另外提出友善方案。
- (2) 開放空間過陡且作為容積移轉友善方案，可及性不佳請沿路邊坡度較緩處規劃。

6. 開放空間及景觀綠化部分：

- (1) 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。
- (2) 地面層景觀及排水系統部分請標示相關高程。
- (3) 地面層供公眾使用開放空間請避免使用投樹燈具，並請以圖說標示說明開放空間燈具位置。
- (4) 基地東側退縮人行道部分因坡度過陡，請加強鋪面之止滑效果。
- (5) 請減少基地崁地燈及投樹燈，改以景觀高燈規劃。
- (6) 植栽計畫內容有誤請釐清更正
- (7) 建請協助基地周邊未開闢計畫道路開闢，以加強對外動線通達及防救災性能。
- (8) 屋脊裝飾物建議採金屬構架及高度以不超過 6 公尺為原則，並請依建管規定檢討透空率及耐風、耐震、耐候等結構安全項目。

7. 報告書內容：

- (1) 請補充海天段 23-3、27-2 土地權屬，並依畸零地之處理原則辦理。
- (2) 擋土牆因高度過高造成空間壓迫，請以平緩方式處理。
- (3) 本次申請基地納入海天段 70 地號，請補附相關土地權利證明文件。

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。

9. 相關單位意見請酌參。

(四) 設計單位於 108 年 3 月 11 日函送都審報告書到府，提請 108 年 4 月 12 日本市 108 年度第 3 次大會討論，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，並授權專案小組審議確認。

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) 基地周邊道路高程請依本局 107 年 10 月 11 日新北新工字第 1073738636 號函會議記錄檢討辦理並檢附相關資料於報告書。
- (4) 基地內高架電塔地下化時程請確認，或依規定檢討電纜退縮距離。
- (5) 基地內既有擋土牆權屬請釐清。
- (6) 地上層管委會空間實質區隔請檢討。
- (7) 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。
- (8) 屋突層廊道請併入屋突層面積檢討。
- (9) 屋脊裝飾物請依建築技術規則相關規定檢討透空率。
- (10) 高層建築物燃氣設備防火區劃請檢討。

3. 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，規劃建築物總高度(含屋突)為 92.6 公尺(23 層)，考量基地面臨淡水河前側已有現有建築物遮蔽，原則同意以和諧天際線檢討，故請依專案小組決議建築物設計總高度(含屋頂突出物)至 83.6 公尺且不得高於前方台綜院，並配合一併調降各樓層高度。並依下列意見修正後，同意高度放寬。

- (1) 有關該審議原則第 4 條第 1 項，留設 10%法定空地開放供公眾使用，應依建築技術規則廣場式開放空間規定高程差請降低至 7 公尺以下，並於基地內北側增加寬度 2.5 公尺之串聯人行步道。
- (2) 有關該審議原則第 5 條第 5 項，應依內政部「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。

4. 本案申請容積移轉 30% (5,506.96 平方公尺)，申請單位提出友善方案：1. 開放空間 2,985.96 平方公尺、2. 承諾協助開闢基地東南、西北及東北側計畫道路與人行步道、3. 整併都市計畫 4 公尺人行步道規劃、4. 高壓電塔拆除及地下化工程進行等方案。經委員會討論，考量具一定之公益性，請依下列意見修正後，原則同意申請容積移轉 24%：

- (1) 平均坡度大於 30%及車道部分不得計入友善方案面積。
- (2) 考量後續管理維護，東、西側 4 公尺都市計畫人行步道應以區分公私界面規劃。

	<p>(3) 基地內東側友善方案之人行步道退縮達 6 公尺以上，請依都市設計審議原則規定以雙排喬木規劃。</p> <p>(4) 有關協助未開闢計畫道路開闢部分，西南側中正東路二段 5 巷範圍因屬本案開發及串聯友善空間之義務開闢，不得計入友善方案範圍，另協助未開闢計畫道路開闢部分應依「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。</p> <p>(5) 高壓電塔拆除請提供詳細計畫與期程後，逕依程序辦理。</p> <p>5. 倘擬增加容積移轉申請額度，請增加開放空間友善面積，並續提專案小組討論，若仍維持申請容積移轉 30%，建議評估協助開闢西側未開闢公園用地及都市計畫人行步道用地並依「新北市政府受理民間自行興闢道路及設施處理原則」辦理，並於核備前取得所有權人同意書作為友善方案。</p> <p>6. 考量加強都市保水，請將泳池退縮至開挖範圍內。</p> <p>7. 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>8. 申請屋脊裝飾物部分，依新北市都市設計審議原則第 5 點規定，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，原則同意設置。</p> <p>(五) 設計單位於 108 年 7 月 1 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 108 年 7 月 19 日專案小組審議。</p>
<p>相關單位意見</p>	<p>一、本府交通局意見(書面):本局業於 108 年 4 月 12 日會議表示無意見。</p> <p>二、本府城鄉發展局都市計畫科(書面):</p> <p>(一)經檢視其設計容積率上限，不含容積移轉應為 <math>225\% * 1.8 = 405\%</math>，爰請設計單位修正第貳章法規檢討乙節及面積計算表。</p> <p>(二)經檢視報告書第 4-5 頁，本案綠化面積為 4,364.12 平方公尺，惟查報告書法規檢討第 1-5 頁，綠化面積誤植為 34,364.12 平方公尺，請修正。</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 108 年 4 月 12 日 108 年度第 3 次大會同意高度放寬，請依前次大會決議及「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則規定檢討下列事項：</p> <p>(一) 請依前次大會決議於基地西北側留設 10% 法定空地開放供公眾使用面積範圍內於東側再增加寬度 2.5 公尺之串聯人行步道，並降低矮牆高度至 50 公分增加橫向串聯與調整灌木位置，加強開放性與可及性。</p>

- (二) 本案以和諧天際線檢討部分請依該審議原則規定以對岸 6 個視點中有 3 點通過合格，並補充圖說建置鄰近 500 公尺範圍內建築量體於 Google earth 視覺模擬圖說檢核天際線之和諧。
- (三) 本案放寬前後陽台面積請檢討高度放寬後容積總量及總樓地板面積不得超過高度未放寬前可容納之容積總量，且不可增加不計容積之樓地板面積（如：陽台、機房、公共服務空間）。
- 二、 本案申請容積移轉 24% (5,506.96 平方公尺)，友善方案請依 108 年 4 月 12 日 108 年度第 3 次大會決議修正下列事項：
- (一) 請依大會決議除扣除車道出入口面積外，應保留友善方案之面積，請修正。
- (二) 請依大會決議取消整併人行步道規劃，建議調整排水溝位置設置於道路兩側，並依新闢計畫書內容為準。
- (三) 有關道路及人行步道開闢之高程、與已開闢道路界面銜接及道路排水等涉及道路開闢部分，請逕依道路開闢相關規定辦理，並於核備前檢附土地使用權同意書。
- (四) 有關容積移轉友善方案協助高壓電塔拆除及地下化工程部分，請於使用執照前完成。
- (五) 東北側 8 公尺計畫道路側圍牆請取消並退縮至建築物牆面線，且開放空間須順平處理。
- 三、 本案設置屋脊裝飾物部分請依 108 年 4 月 12 日 108 年度第 3 次大會決議辦理，另本案屋頂設置造型結構部分不屬屋脊裝飾物規定，請逕依建管規定檢討。
- 四、 本案機車位、自行車位及垃圾暫存區設置於地下 5 層部分，因本案車道由地下 5 層進出，專案小組原則同意。
- 五、 有關設計單位納入鄰地 70 地號僅供景觀及水保設施規劃部分，經查面積計算表之面積與建照申請書面積不一致，請於申請地號及面積計算表移除 70 地號面積。
- 六、 請說明本案坡審、水保及交評審查進度。
- 七、 開放空間：
- (一) 考量後續管理維護，西側 4 公尺都市計畫人行步道應以區分公私界面規劃，請修正。
- (二) 本次新增案名牆與大會審議圖面不一致部分請依都市設計審議原則規定人行空間內（含植栽帶）原則不得申請設置私人廣告物及招牌，請取消案名牆及直立式招牌設置。另不得於變更與新增原大會審議通過之圖面。
- (三) 請加強開放空間使用特性增加街道家具及安全照明景觀高燈。
- 八、 交通運輸：
- 九、 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 6 公尺停等範圍，並補充說明主要出入口與地下室各層警示設施設置位置並區隔人行與車行鋪面及取消阻礙視覺之喬木。

十、請修正車道主要出入口停等深度，以利車道停等不影響人行動線。

十一、景觀綠化：

(一)另請請依大會決議及都市設計審議原則規定人行道退縮帶合計寬度達 6 公尺以上者，應設計雙排大型本土常綠喬木。

(二)請依審議原則規定人行及開放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)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。

(四)友善方案東南開放空間請改為小型常綠喬木。

十二、本案 1 樓樓層高度、泳池規劃、設置格柵之透空率檢討及女兒牆上設置花台部分請逕依建管規定檢討。

十三、本案請於規約加註開放空間面積及屋脊裝飾物維護管理方式。

十四、報告書部分：

(一) 3-25 頁車道位置圖面有誤，請修正。

(二) 3-42 頁圖例請放大。

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。

十七、以上內容申請單位得先據以修正圖說。