

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7月31日

發文字號：新北府城設字第1081395657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/) 下載檔案，共有1個附件，驗證碼：000FRMDUD）

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：

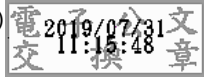
- 一、依本府城鄉發展局108年7月8日新北城設字第1081265109號開會通知單續辦。
- 二、請申請單位依決議修正後，於文到翌日起30天內檢附修正報告書送府辦理續審或核備。相關作業規定依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理。未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 三、倘對於審議結果有異議者，申請單位應於會議紀錄文到起30天內以書面申請復議。

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、郭委員晉榮、莊委員均緯、劉委員明山、新北市政府工務局、新北市政府交通局、勤樸開發有限公司、富昱建築師事務所、富邦建設股份有限公司、薛昭信建築師事務所、新北市政府財政局

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 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)勤樸開發有限公司八里區龍米段1692地號1筆土地集合住宅新建工程(坡審聯審案)。

(二)富邦建設淡水區海天段361地號等11筆土地集合住宅新建工程(坡審聯審案)。

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) 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	黃美君	鄭委員晃二	
		古委員禮淳	古禮淳	張委員銀河	張銀河
		林委員辰熹		莊委員均緯	莊均緯
		郭委員晉榮	郭晉榮	劉委員明山	劉明山
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		鄭均及 鄭均		
	財政局	科員	鍾若梅		

單位	職稱	簽名處	領取紀錄
勤樸開發有限公司	襄理	李其輝	李其輝
富昱建築師事務所	工程師	胡富仔	胡富仔
富邦建設股份有限公司			
薛昭信建築師事務所	建築師	張峻福	張峻福

單位人員

委託書

本公司(人)為「富邦建設股份有限公司淡水區海天段 361 地號等 11 筆土地集合住宅新建工程」之新北市都市設計及土地使用開發許可審議專案小組會議，今委託本公司(人)李繼文建築師代為前往與會，特立此委託書為據。

此致

新北市政府工務局


委託人：薛昭信建築師事務所 建築師：薛昭信

身分證字號/統一編號/會員編號：76944140

地址：台北市松山區南京東路 4 段 75 號 11 樓

電話：02-2717-3970

受委託人：李繼文

 (簽章)

身分證字號/統一編號/會員編號：A120787698

地址：台北市松山區南京東路 4 段 75 號 11 樓

電話：02-2717-3970 #312

中華民國 1 0 8 年 7 月 1 9 日

委託書

本公司(人)為「富邦建設股份有限公司淡水區海天段 361 地號等 11 筆土地集合住宅新建工程」之新北市都市設計及土地使用開發許可審議專案小組會議，今委託本公司(人)張峻福建築師代為前往與會，特立此委託書為據。

此致

新北市政府工務局

委託人：薛昭信建築師事務所 建築師：薛昭信

身分證字號/統一編號/會員編號：76944140

地址：台北市松山區南京東路 4 段 75 號 11 樓

電話：02-2717-3970

受委託人：張峻福

張峻福 (簽章)

身分證字號/統一編號/會員編號：F125915455

地址：台北市松山區南京東路 4 段 75 號 11 樓

電話：02-2717-3970 #251

中華民國 108 年 7 月 19 日

案由	勤樸開發八里區龍米段 1692 地號 1 筆土地集合住宅新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市八里區龍米段 1692 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：富昱建築師事務所 建築師：胡富傑。</p> <p>三、申請單位：勤樸開發股份有限公司 負責人：萬久陽。</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，鋼筋混凝土構造，共 379 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：8,374.16 平方公尺。 設計建築面積：2,299.42 平方公尺。 設計建蔽率：27.46% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：44,769.54 平方公尺。 設計容積面積：24,111.16 平方公尺。 設計容積率：287.92% ≤ 287.92% (200%*(1+30%+11.07%+2.89%))(容積上限)</p> <p>(四) 容積移轉獎勵：5,024.50 平方公尺(30%)。 開放空間獎勵：1,854.81 平方公尺(11.07%)。 公共服務空間獎勵：483.66 平方公尺(2.89%)。</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下： 地下一~三層：停車空間。 地上一層：梯廳、公共服務空間、住宅空間、公益設施、管委會空間。 地上二~十五層：集合住宅。 屋突一~三層：樓梯間、水箱、機房。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 325 輛，實設 368 輛(自設 43 輛)。 應設機車 383 輛，實設 385 輛(自設 2 輛)。 應設自行車 111 輛，實設 119 輛(自設 8 輛)。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「變更八里(龍形地區)都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」第 17 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) 本案設計單位於 108 年 3 月 13 日函送都審報告書到府，錄案提請 108 年 3 月 22 日都設專案小組審議決議如下：本案本次提會申請山坡地建築物高度放寬、容積移轉提供友善方案、開放空間獎勵內容不符合</p>		

規定，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，續提專案小組審議。

1. 本案申請屋脊裝飾物請依都市設計審議原則規定設置，請檢附結構技師簽證，考量面前道路 8 公尺寬度之視覺壓迫性，屋脊裝飾物規畫高 6 公尺請調降至 4 公尺以下。
2. 本案申請山坡地建築物高度放寬，提請委員討論：
 - (1) 請確實依本區土管要點第 22 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。
 - (2) 本案目前僅視覺模擬對岸 3 個視點，未符合審議原則規定。本案放寬後建築高度以不妨害天際線和諧為原則，請依審議原則規定以視覺模擬對岸 6 個視點之本案建築與周邊 500 公尺範圍建物天際線關係，檢核建築物是否遮蔽「最高山脊線」，並至少通過 3 個視點。請檢附放寬前、後模擬清晰圖說及標示 20% 自然天際線高度範圍線。
 - (3) 另依規定應留設 10% 法定空地開放空間部分：
 - A. 本案留設 10% 法定空地開放空間範圍內，規劃類駁坎設施及社區內通路，其無法整體串連至人行道空間及其他開放空間，不具開放性及可及性，未符合規定，請另行規劃開放空間供公眾使用，並應優先配合以開闢道路或周邊公共設施等寬留設 5 公尺以上步行專用道空間，請標示人行通行動線。另請說明本案基地周邊道路開闢情形。
 - B. 10% 法定空地開放空間應不得與法定退縮、開放空間獎勵或其他獎勵及社區內必要通路重疊。
 - C. 請套繪基地周邊 100 公尺周邊建築一樓平面配置圖(含景觀及車道出入口)，並於景觀平面圖標示高程及補充剖面圖說，說明開放空間與鄰地之連結性及開放性。
3. 本案申請容積移轉(30%)部分：
 - (1) 本案目前除於基地內提供 20 柱(共 40 部)Youbike 腳踏車外，尚無提供基地內友善方案，目前提出容積移轉友善方案為認養八里龍源公園、認養鄰地國有非公共土地(1530、1531、1717-1 地號等 3 筆土地)、開闢基地周邊計畫道路等基地外部項目，不視為友善方案，請依 105 年 10 月 7 日本市 105 年度第 12 次大會決議，以提供基地內友善方案為主。
 - (2) 目前提出友善方案之一為提供 20 柱(共 40 部)Youbike 腳踏車，惟設置車位位置與開放空間獎勵範圍重疊，請另行規劃設置位置。
 - (3) 建議本案提供以下友善方案或降低容積申請量：
 1. 取消部分開放空間獎勵範圍，規劃基地內友善方案開放空

間，並符合公益性及開放性。

2. 於基地內提供公益性設施、空間。

4. 本次申請開放空間容積獎勵部分：

(1) 開放空間應具有公共性、開放性與可及性，本案規劃廣場式開放空間範圍設置坡道、大範圍植栽帶及類駁坎設施，另本案基地東北側臨路依「建築技術規則」及都審原則規定退縮 1.5 公尺人行道範圍，不得計入開放空間獎勵面積，本案申請開放空間獎勵不符相關規定，請修正。

(2) 請確實依「建築技術規則」設計施工編第 15 章、土地使用管制要點及「新北市都市設計審議原則」逐條檢討：

A. 開放空間應具有公共性、開放性、服務性與可及性，並供非特定民眾休憩與使用為原則，不得設置阻隔性之花台、水池、穿廊、植栽（灌木）帶、通排氣墩等阻隔設施，並應考量無障礙環境設計。

B. 建築物一樓為住宅用途使用（住戶單元、公共服務空間等），須於範圍內全長留設 2 公尺寬之緩衝空間，該緩衝空間不得計入開放空間有效面積。

C. 請標示廣場式開放空間有效獎勵深度及淨寬，有效獎勵深度大於 10 公尺範圍，應提都設會討論其使用性及公益性。

D. 開放空間應設置開放空間標示牌及相關指示標誌，日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約中規範。

(3) 請補充以景觀配置圖為底圖之獎勵申請範圍圖，以利檢核。

(4) 考量使用性，本案相關開放空間範圍請增加停留空間及街道家具。

5. 本案申請公共服務空間獎勵空間之進出動線應由公共空間或公共出入口進出且獨立區隔，其使用及日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約中規範。

6. 本案消防車車位救災位置與綠化面積部分重疊，並請確實依相關消防、建管法規檢討。

7. 垃圾儲藏空間動線與車道重疊，考量安全性，應於地下一層靠近垂直動線核設置，並以不跨越車道為原則。

8. 請釐清本案是否與鄰地國有地整體規劃，請確實於圖說標示本案基地範圍。

9. 本案倘申請免依建管規定留設 1.5 公尺人行空間步道部分，應經加強坡審委員會審查同意。

10. 請確實標示本案開放空間及建築物出入口人行動線。

11. 考量人行安全性，請於地面層車道側加強警示設施。

12. 請加強說明排水及景觀排水系統並標示排水流向，請儘量將地面水匯集入筏基中，勿直接排入公共排水溝。

13. 本案基地為山坡地設置類駁坎設施，請於平面配置圖標明規劃位

置，詳細於擋土牆面兩側標示高程，並請釐清類駁坎設施是否位於開放空間、法定退縮範圍內。

14. 請依都審原則第 3 點規定，車道出入口得以 8 公尺以下設置(本案機車數量大於 100 部)，汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍或開放空間獎勵範圍之間應留至少 6 公尺平地，請標示車道破口及緩衝平台寬度尺寸。
15. 人行空間應考量無障礙動線及橫向坡度以不大於 4% 為原則，請於景觀平、剖面圖標示坡度，並詳細清楚標示基地內高程。
16. 請釐清本案是否規劃圍牆。
17. 不可綠化項目請依本區土管要點檢討計算；綠覆率請以綠覆面積與實設空地之百分比計算；綠覆面積檢討之植栽與植栽表不符，請釐清。
18. 公寓大廈管理規約請檢附說明都審原則第 8 點應管理維護事項，並請詳細說明各項管理維護計畫。
19. 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」計算管理維護基金，並於規約載明提撥者、開放空間面積範圍、管理維護基金金額及管理維護計畫，並標示告示牌位置。
20. 請說明本案裝卸位設置位置，並不得與法定、自設、垃圾車位重疊。
21. 請於景觀平面圖說標示法定退縮、人行道空間及植栽槽等相關尺寸。
22. 報告書內容：
 - (1) 報告書申請書、法規檢討簽證及開放空間管理維護執行計畫表請申請及設計單位正本用印及簽名。
 - (2) 封面案名請更正為「勤樸開發八里區龍米段 1692 地號 1 筆土地集合住宅新建工程」，其他獎勵請載明本次申請獎勵項目。
 - (3) 法規檢討請確實逐條檢討說明，並標示回應本文內容頁碼，頁碼不得以章節頁碼標示。
 - (4) 相關圖說請確實框選本案基地位置及標示指北針。
 - (5) 報告書部分檢附圖說、標示空間名稱模糊，請修正。
 - (6) 景觀剖面圖請標示剖線圖名。
 - (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。
23. 相關單位意見請酌參。
 - (1) 本府交通局意見(書面):
 - A. 停車場出入口：
 - (A) 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、行穿線等。

(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。

(C)請補充本案基地周遭各建案之停車場出入口，以利確認是否與本案停車場出入口有所衝突。

B. 停車位：

(A)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。

(B)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。

(C)本案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，故仍請詳實評估基地汽機車停車需求；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. 有關周邊計畫道路開闢：

(A)請釐清基地周邊各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)本案基地西側之未開闢計畫道路，於圖說中規劃為車輛進出動線之一，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。

D. 人行道：請於基地各路口處增設行人與自行車共道標誌（遵 22-1）。

E. 本案已達交評送審門檻，請依規定送審

(2)本府工務局意見(書面)：

A. 請將溫泉池管理維護方式及管理維護基金納入公寓大廈管理規約草案中。

B. 公服空間應留設置少一處無障礙廁所。

C. 請確認管委會空間是否有實質區隔。

D. 本案既經都審會終結後，重新提出申請，請確認法令適用日為何？

E. 細則第 46 條檢討，請確認是否應與本府簽訂綠建築協議書。

F. 停車數量檢討部分請再確認。

G. 山坡地檢討，仍請依加強山坡地審查結果為主。

H. 龍形三街 6 巷是否開闢完成，請依山坡地專章檢討 1.5 公尺人行道。

I. 綠化面積與硬鋪面面積重疊。

- J. 開放空間審查表請確實。
- K. 高度放寬退縮部分，文字檢討細以 8 公尺龍形三街 6 巷作為前面基地線？還是 10 公尺？
- L. 公共服務空間請依規定檢討出入口位置。
- M. 高度放寬部分，未見周遭 100 公尺套繪調查資料。
- N. 小車位長邊不得靠牆。
- O. 建議增加地下室直通樓梯數量以維護公共安全。
- P. 地下室機車道與車位重疊，請問討車道淨寬。
- Q. 無障礙車位建議靠近垂直服務核(樓電梯)
- R. 無障礙留梯應為直通樓梯，各棟是否有設置無障礙樓梯。
- S. 請確認基地內通通路是否已連接各幢建築物出入口並依規定間討通路寬度。
- T. 管委會空間不得間具梯廳之通行性值，請與梯廳實質區隔。
- U. 建築面積請套繪於一樓平面上。
- V. GL 高程為何，請標室於一樓平面上。
- W. 請分幢檢討無障礙設計(通路、廁所及樓梯等)
- X. 3 層建築物請確認是否需設置安全梯。
- Y. 屋突層請依規項寫空間用途。
- Z. 廣場式開放空間及高度放寬之公眾使用空間請檢討高低差是否符合規定。
- AA. 請說明女兒牆外部構造為何。

(3)坡審委員意見：

- A. 請本案釐清雜照併建照之合理性。
- B. 請釐清本案基礎設計高程及開挖深度。
- C. 水土保持章節內容請檢附於附件章節，另請增加坡度分析剖面。
- D. 請釐清一樓排水設施系統是否穿越樓板。
- E. 考量後續管理維護，請釐清本案是否集計畫道路逕流入基地內滯洪池。
- F. 本案開闢計畫道路部分，請說明施工期間之交通管制計畫。
- G. 請檢附基地構造與設施長期管理維護計劃說明書。
- H. 請補充加強說明長期監測系統工程計畫。
- I. 請檢附開挖結構計算，並詳細說明排樁設計及開挖分析。
- J. 請說明基地避免排水入鄰房計畫，並該區域排水系統。
- K. 本案擋土設施請說明安全檢討計算。
- L. 本案倘為地質敏感區，請送相關單位審查。
- M. 請釐清雜照併建照申請核發許可及設計人簽證說明書之平均坡度。
- N. 本案大範圍面積開挖，請補充全斷面結構設計圖，並檢討本案結構系統設計安全性。
- O. 坡審圖說請必免不必要圖例，以利審查。

	<p>P. 本案結構設計及地底沉陷檢討應依地質分區特性檢討，請補充說明。</p> <p>Q. 地質剖面圖面資訊，如屬開發單位自行預估部分應備註說明預估。</p> <p>(二) 本案設計單位於 108 年 6 月 24 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 26 日新北城設字第 1081161160 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、 本府交通局意見(書面)：</p> <p>(一) P. 4-7 頁請標註車道出入口寬段、60 度視距分析及最大型車輛轉彎軌跡。</p> <p>(二) 請依據身心障礙保障法規定檢討身障機車位設置點，應直達梯廳並且避免跨越車道。</p> <p>二、 本府工務局意見(書面)：</p> <p>(一) 前次意見請確實逐項對照說明。</p> <p>(二) 現況構造物說明及處理方式。</p> <p>(三) 剖面補避雷針設備。</p> <p>(四) 公寓大廈缺共專有圖。</p> <p>(五) 戶外安全梯開口距離請依技規確實檢討。</p> <p>(六) 補充步距檢討。</p> <p>(七) 裝飾柱請依手冊規定檢討，倘經都審放寬同意本局無意見。</p> <p>(八) 建築面積、上方投影請確實依規定檢討。</p> <p>(九) 1F 陽台請依函釋規定檢討。</p> <p>(十) 法定退縮範圍請套繪 1F 平面。</p> <p>(十一) 無障礙通路檢討。</p> <p>(十二) 基地內通路請依技規檢討說明。</p> <p>(十三) 管委會空間應實質區隔。</p> <p>(十四) 非必要家具請移除。</p> <p>(十五) 圖說比例過小請修正。</p> <p>(十六) 綠化之不可綠化範圍請標示說明。</p> <p>(十七) 工程造價應併入挖方、水溝計算。</p> <p>(十八) 停車數量請確實依土管及技規檢討。</p> <p>三、 本府財政局意見(書面)：</p> <p>(一) 本局刻循程序辦理本案公益設施調配作業，因本案捐贈之公益設施項目尚未確定，爰報告書已載明作公共托育中心使用部分，請修正。</p> <p>(二) 報告書內住戶管理規約未載明捐贈公益設施管理費負擔，請修正。另報告書未載明捐贈停車空間之樓層及位置，請釐清。</p> <p>四、 本府城鄉發展局開發管理科(書面)：本案前於 106 年 10 月 16 日新北府城開字第 1061979704 函確認書面要件、可移轉容積量並完成</p>

<p>相關單位意見</p>	<p>送出基地現地勘查在案，申請移入接受基地之容積為 5,024.49 平方公尺，其申請容積移轉量未達接受基地容積 30% 之上限(5,024.49 平方公尺，位屬整體開發地區)，為接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。</p> <p>五、坡審委員意見：</p> <p>(一) 有關山坡地水保報告書內容，請依本府工務局相關檢附自主檢核表補充，並依檢核表內容格式編排。</p> <p>(二) 有關前次回應內容，請落實檢討回應。</p> <p>(三) 有關本案擋土牆設施部分，水保設施圖與建築圖說不一致。</p> <p>(四) 請補充說明本案是否涉及地質敏感地區資料查詢。</p> <p>(五) 請確認建築複壁上方設置水溝符合相關規定。</p> <p>(六) 有關高度放寬涉及工程技術之部分，原則同意該坡審報告書提出之方案，後續涉及建築設計規畫部分，仍須經都設會同意後辦理。</p>
<p>決議</p>	<p>有關本次送審報告書內容因法令檢討未能符合規定，請確實檢討相關法令後再提出申請，並依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理。</p> <p>一、本案 108 年 3 月 22 日專案小組決議，涉及修正對照圖說之圖面均不清楚且未明確框出修正範圍及說明，以致無法辨別是否確實修正，請依下列意見修正，再請重新檢討：</p> <p>(一) 前次小組決議三部分，有關容移友善方案並未依決議內容確實回應及修正。</p> <p>(二) 前次小組決議四(四)部分，有關開放空間範圍之停等空間並未框出修正範圍。</p> <p>(三) 前次小組決議八：「請釐清本案是否與鄰地國有地整體規劃，請確實於圖說標示本案基地範圍。」部分，並未標示本案基地範圍。</p> <p>(四) 前次小組決議十二：「請加強說明排水及景觀排水系統並標示排水流向，請儘量將將地面水匯集入筏基中，勿直接排入公共排水溝。」部分，圖例標示及圖說呈現方式標示不清，請修正。</p> <p>(五) 前次小組決議十三，本案基地與駁炭設施關係並未於圖面明確標示範圍。</p> <p>(六) 前次小組決議十四，車道破口及緩衝平地空間並未依決議於圖面標示。</p> <p>(七) 前次小組決議十五，人行空間之無障礙動線坡度不大於 4% 部分，相關平面、剖面並未標示。</p> <p>(八) 前次小組決議十七，涉及綠化檢討及綠覆率檢討部分，並未檢附不可綠化之相關檢討計算及範圍；另綠覆率檢並未檢附檢討圖說，請修正。</p> <p>(九) 前次小組決議十八，有關涉及「新北市都市設計審議原則」內</p>

容及相關容積獎勵事項並未配合前次小組相關決議內容併同修正。

二、本案申請山坡地建築物高度放寬部分：

(一) 坡審委員意見：

1. 有關山坡地水保報告書內容，請依本府工務局相關檢附自主檢核表補充，並依檢核表內容格式編排。
2. 有關前次回應內容，請落實檢討回應。
3. 有關本案擋土牆設施部分，水保設施圖與建築圖說不一致。
4. 請補充說明本案是否涉及地質敏感地區資料查詢。
5. 請確認建築複壁上方設置水溝符合相關規定。
6. 有關高度放寬涉及工程技術之部分，原則同意該坡審報告書提出之方案，後續涉及建築設計規畫部分，仍須經都設會同意後辦理。

(二) 目前高度檢討仍未符合以 google earth 之高度模擬，請確實依規定檢討。另檢討高度放寬前之建築設計部分，本案放寬前申請開放空間獎勵，其留設廣場式開放空間應依都市設計審議原則檢討，深度超過 10 公尺部分，不得計入有效係數。

(三) 有關視覺模擬方式，請確實標示檢討與山脊線關係。

三、容積移轉：

(一) 本案申請容積移轉 30%(5,024.50 平方公尺)，考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，申請單位提出提供於龍形三街設置公共自行車(共 40 席)及捐贈公共托育設施空間(室內 669.15 平方公尺，室外活動空間 125 平方公尺)、認養八里龍源公園、開闢基地周圍計畫道路及認養鄰地國有土地美化(1530、1531、1717-1 地號等 3 筆土地)作為友善方案部分，請依下列意見修正，續提下次討論：

1. 惟本次所提之部分方案涉及前次小組決議第 3 點：「本案目前除於基地內提供 20 柱(共 40 部)Youbike 腳踏車外，尚無提供基地內友善方案，目前提出容積移轉友善方案為認養八里龍源公園、認養鄰地國有非公共土地(1530、1531、1717-1 地號等 3 筆土地)、開闢基地周邊計畫道路等基地外部項目，不視為友善方案，請依 105 年 10 月 7 日本市 105 年度第 12 次大會決議，以提供基地內友善方案為主」部分，不予作為友善方案之項目，請確實依前次意見修正。
2. 本次新增提供捐贈公益設施部分，請依本府財政局確認調配設施內容檢討規畫。
3. 有關友善方案提出開闢基地周邊計畫道路部分，請取得土地同意書再作為友善方案，並詳標面積與範圍。
4. 有關 YOUBIKE 部分，請先取得主管機關同意後設置，如經同意後再與戶外景觀及交通動線整體規劃。

四、開放空間及人行空間動線系統配置事項：

(一) 本案申請開放空獎勵及容積移轉涉有開放空間部分，請再增加補充景觀剖面圖說。

(二) 請補充人行空間夜間照明圖說。

(三) 請補充本案與目前現況道路關係及動線系統配置。

五、本案開放空間管理維護基金計算有誤，請修正。

六、報告書部分：

(一) 有關報告書內容部分，請加強品質其圖面指北請統一方向，內容字體請適當放大，以利審查。

(二) 有關消防審查部分，請確實檢討進出通路之可及性與道路開闢現況。

(三) 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。

(四) 面積計算表補充自行車數量檢討。

(五) 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。

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。

八、相關單位意見請酌參。

九、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

案由	富邦建設股份有限公司淡水區海天段 361 地號等 11 筆土地集合住宅新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：淡水區海天段 361 地號等 11 筆土地。</p> <p>二、設計單位：薛昭信建築師事務所 建築師：薛昭信。</p> <p>三、申請單位：富邦建設股份有限公司 負責人：薛昭信。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(二)(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 27 層、地下 4 層鋼骨鋼筋混凝土構造，共 204 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：4,754.9 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：735.86 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：15.48% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：28,458.94 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：14,758.54 平方公尺。</p> <p>設計容積率：310.39%(含獎勵面積) ≤ 310.4%</p> <p>(四)容積移轉面積：2,828.44 平方公尺(30%)。</p> <p>開放空間獎勵：1,232.25 平方公尺(11.52%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層至四層：防空避難室兼停車空間、停車空間、機電設備空間。</p> <p>地上一層：管委會空間、入口門廳、集合住宅。</p> <p>地上二至二十七層：集合住宅。</p> <p>屋突一至三層：樓梯間、機電設備空間、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 204 輛，實設汽車 225 輛(自設 21 輛)。</p> <p>應設機車 204 輛，實設機車 209 輛(自設 5 輛)。</p> <p>應設自行車 51 輛，實設自行車 57 輛(自設 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：本案設計單位於 108 年 6 月 24 日檢送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 108 年 7 月 19 日都審專案小組審議。</p>		
相關單位	<p>一、本府交通局意見(書面)：</p> <p>(一)停車場出入口：</p>		

意見

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、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、安全警示設施等。
2. 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。
3. 請補充本案基地周遭各建案之停車場出入口是否與本案停車場出入口有所衝突。

(二) 停車位：

1. 報告書 2-P34，都市設計審議原則檢討說明敘明本案設置兩處裝卸車位，惟於報告書 7-P1 僅規劃一席裝卸車位，請再檢視修正。
2. 本案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，故仍請詳實評估基地汽機車停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

(三) 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. 本案基地南側為都市計畫人行步道及東側都市計畫道路，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。
3. 報告書 5-P8，本案基地北側道路為容積移轉回饋空間，請說明是否開放供公眾通行。
4. 基地東側都市計畫道路倘協助開闢應與海天社區前之市計畫道路續接。

(四) 按面積計算表，基地開發後僅作集合住宅使用，實設汽車位 225、機車位 209 席，未達應提送交評門檻；惟後續倘依相關規定檢討停車空後達「建築物交通影響評估準則」應送交評標準，則應依規定送審。

決議

本案高度放寬部分不符土地使用分區管制要點第 22 點及「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、開放空間未依建築技術規則及都市設計審議原則規定，及容積移轉友善方案開放空間面積開放性不佳、面積過於零碎，且範圍內之現有通路已開闢並供鄰地通行使用，有關本次送審報告書內容因法令檢討未能符合規定，請確實檢討相關法令後再提出申請，並依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理，請設計單位核實檢討本次會議決議，並重提專案小組審議。

一、坡審委員意見：

- (一) 請考量北側邊坡穩定情形。
- (二) 請釐清 364-3 地號是否為畸零地。
- (三) 地下室開挖位於受壓水層部分，請評估開挖安全性。
- (四) 請於剖面圖補充相關地質檢討及高程。

- (五)受壓水層部分須考量開挖安全及連續壁施工。
 - (六)請補充基地短中長期分析。
 - (七)請以現況分析檢討邊坡穩定與安全措施。
 - (八)請補充說明支撐形式。
 - (九)請補充長期監測系統規劃。
 - (十)請補充岩盤差異沉陷控制檢討。
 - (十一)有關高度放寬涉及工程技術之部分，原則同意該坡審報告書提出之方案，後續涉及建築設計規畫部分，仍須經都設會同意後辦理
- 二、山坡地建築物高度放寬，不符新北市「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，請依下列意見修正：
- (一)本案依高程計算大屯山自然天際線 20%高度斷面圖部分，請補充標示最高山脊線高程與位置，另查建築物高度已超過最鄰近山脊線之 20%，惟設計單位提請和諧天際線檢討部分，請依「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則規定應先檢討基地與鄰近建物 500 公尺之天際線關係模擬，且 A5 觀測點之建築物高度已超過最高山脊線，不符該審議原則規定。
 - (二)有關本案之建築量體檢討部分（本案之絕對高度達 163 公尺）請確實檢討周邊 500 公尺之建築量體關係並確保整體之天際線和諧。
 - (三)有關該審議原則第 4 條第 1 項，提供建築基地面積 10%之法定空地開放供公眾使用部分，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 公尺以下後，增加硬鋪面面積並以 4 公尺以上之室外樓梯連接加強對外開放性及無障礙使用後增列剖面圖說明規劃內容。
 - (四)請以色塊補充標示本案退縮 5 公尺範圍並請補充相關資料及標示未開闢道路之計劃高程，以利退縮範圍之人行步道順接。
 - (五)請製作放寬前後對照圖表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。
 - (六)考量基地高程差過大、整地範圍過大及擋土牆過高，且高度放寬部分已超出基地容受力範圍，且所提供之開放空間可及性不佳，建議取消高度放寬申請。
- 三、本案申請開放空間獎勵部分，請依都市設計審議原則規定檢討下列事項：
- (一)本案開放空間鄰接未開闢計畫道路部分，不得申請獎勵與計入有效面積。
 - (二)沿街步道式開放空間，並需沿建築線等寬留設且與計畫道路順平無高差，範圍內不得設置擋土牆、花台與樓梯。
 - (三)廣場式開放空間任一邊淨寬應在 6 公尺以上，且深度應在 10 公

尺以下，並鄰近計畫道路設置，增加可及性。

(四)請補充標示開放空間標示牌及相關指示標誌，日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約中規範。

四、本案申請容積移轉(30%，2,828.44平方公尺)，提供之友善方案開放空間面積為611.76平方公尺及增加綠覆率與保水面積，惟友善方案開放空間面積開放性不佳、面積過於零碎，且範圍內之基地內通路已開闢並供鄰地通行使用，故請依下列意見修正後重新檢視設置位置或取消容積移轉量：

(一)南側開放空間設置於鄰近建築物一樓作集合住宅附屬使用位置且與人行步道高差過高，進出動線過於封閉，可及性不高。

(二)基地範圍內之現有通路現況為已開闢並供鄰地通行使用在案，故不得列入本次友善方案，並請先確認道路屬性。

五、西側開放空間面積過於零碎，不得作為友善方案，請依都市設計審議原則規定規劃街角空間、街道家具及植栽配置等，該空間與街道相銜接之處須順平無高差，並增加硬鋪面後與高度放寬開放空間延續規劃。

六、本案申請屋脊裝飾物審議，請依都市設計審議原則及建築技術規則規定檢討後，建議調降屋脊裝飾物高度，續提專案小組討論。

七、本案機車位、自行車位及垃圾暫存區設置於地下4層部分，因本案車道由地下4層進出，續提專案小組討論。

八、請說明本案鄰地364-3地號是否在基地範圍內。

九、請補充說明設置於未開闢計畫道路側之消防車動線如何進入。

十、有關本案倘有協助開闢計畫道路部分，請先逕洽主管機關進行審查並取得土地使用權同意書。

十一、開放空間：

(一)請補充套繪鄰地景觀配置圖，以利開放空間與人行步道整體規劃。

(二)本案退縮達4公尺以上建請留設1.5公尺綠帶及2.5公尺人行步道，退縮達6公尺以上部分請依都市設計審議原則規定設置雙排喬木，並於剖面圖標示尺寸。

(三)請說明南側4公尺都市計畫人行步道形式。

(四)請專章補充說明本案街道家具設置位置及數量，並與開放空間整體規劃。

(五)請於車道出入口及開放空間設置景觀高燈，以利行人安全。

十二、交通運輸：

(一)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，並補充說明出入口處及地下室各層警示設施設置位置。

(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。

(三)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。

十三、景觀綠化：

- (一)綠覆率請以綠化面積為分母檢討。
- (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)本案喬木(大頭茶)部分請補充米高徑尺寸。
- (四)請依土地使用分區管制要點規定檢討無法綠化面積及喬木規格。
- (五)考量刺眼及眩光，請取消開放空間之投射燈規劃。
- (六)景觀剖面圖請標示原始地形，另植栽倘遇水保設施範圍請考量覆土深度是否足夠。

十四、本案1樓樓層高度及陽台設置格柵之透空檢討請逕依建管規定檢討。

十五、開放空間管理維護基金請依開放空間管理維護基金要點檢討。

十六、報告書部分：

- (一)報告書請正本簽印。
- (二)夜間照明三時段有誤，請修正。
- (三)AA剖面圖東側擋土牆進數請釐清是否與平面圖一致。
- (四)請補充基地南北向景觀剖面圖。
- (五)請補充本案室外無障礙通路範圍，並釐清得否從未開闢計畫道路進出檢討。
- (六)請依都市設計審議原則以剖面圖標示冷媒管進出外牆開孔之位置。

十七、以上內容設計單位請據以修正圖說。

十八、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。

十九、相關單位意見請酌參。