

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109年7月1日

發文字號：新北府城設字第1091179157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：000A9DHK8）

主旨：檢送109年6月22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：

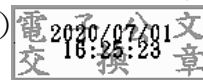
- 一、依本府109年6月15日新北府城設字第1091110180號開會通知單續辦。
- 二、請申請單位依決議修正後，於文到翌日起30天內檢附修正報告書送府辦理續審或核備。相關作業規定依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理。未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 三、倘對於審議結果有異議者，申請單位應於會議紀錄文到起30天內以書面申請復議。

正本：簡委員連貴、湯委員潔新、黃委員美君、林委員辰熹、陳委員信良、林委員秀芬、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府環境保護局、新北市政府新建工程處(討論案第2案)、陽億建設有限公司(討論案第1案)、施振華建築師事務所(討論案第1案)、森原建設股份有限公司(討論案第2案)、李兆嘉建築師事務所(討論案第2案)

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(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:簡委員連貴

會議時間：109.06.22 星期一 下午 14 時 00 分

會議地點：新北市政府 11 樓東側 1101 會議室

一、作業單位報告 (14:00-14:30)

二、討論案 (14:30-)

(一)陽億建設八里區訊塘段 11 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)。

(二)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。


三、臨時動議

四、散會


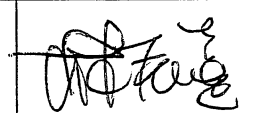
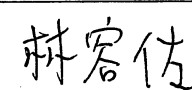

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議 簽到冊

壹、 時間：中華民國 109 年 6 月 22 日(星期一) 下午 14 時 00 分

貳、 地點：新北市政府 11 樓東側 1101 會議室

參、 主持人：簡委員連貴 

肆、 出(列)席單位/人員：

		委員	簽名處	委員	簽名處
出席委員		湯委員潔新		黃委員美君	
		林委員辰熹		陳委員信良	
		林委員秀芬			
		單位	職稱	簽名處	
列席單位人員		本府交通局			
		本府工務局	工能員		
		本府城鄉發展局			

	單位	職稱	簽名處	簽收紀錄
列 席 單 位 人 員	陽億建設有限公司			
	施振華建築師事務所		施振華	施振華
	森原建設股份有限公司		孫宇琦(代)	
	李兆嘉建築師事務所		李兆嘉	李兆嘉

案由	陽億建設八里區訊塘段 11 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第二次變更設計)	案號	第 1 案
說明	<p>一、申請位置：八里區訊塘段 11 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：施振華建築師事務所 建築師：施振華</p> <p>三、申請單位：陽億建設開發股份有限公司 負責人：陳淑媛</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 40%，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 92 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,190.03 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：753.75 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：34.42% ≤ 40%。</p> <p>(三)總樓地板面積：12,134.55 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：6,567.31 平方公尺。</p> <p>設計容積率：299.87% ≤ (200%*(1+6%+6%+25.19%+9.05%+3.70%))。</p> <p>(四)都市保水獎勵：262.8 平方公尺(6.00%)。</p> <p>容積移轉面積：1,103.97 平方公尺(25.19%)。</p> <p>綠建築獎勵面積：262.8 平方公尺(6%)</p> <p>開放空間獎勵：396.23 平方公尺。(9.05%)</p> <p>公共服務空間獎勵：162.15 平方公尺(3.70%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層至三層：停車空間。</p> <p>地上一層：店鋪、公共服務空間。</p> <p>地上二層：飲食店、管委會使用空間。</p> <p>地上三至十四層：集合住宅。</p> <p>屋突一至三層：樓梯間、電梯間、水箱、機械室。</p> <p>(六)停車空間：汽車停車位應設 54 輛，實設 86 輛。(自設 32 輛)</p> <p>機車聽車位應設 92 輛，實設 93 輛。(自設 1 輛)</p> <p>自行車停車位應設 24 輛，實設 24 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>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)書第六節土地使用管制要點」第 20 點：「本計畫地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</p>		

	<p>發照建築。」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 105 年 8 月 30 日新北府城設字第 1051577010 號函同意核備在案，106 年 10 月 16 日新北府城設字第 1061947097 號函第 1 次變更同意核備在案。</p> <p>(二)本案設計單位於 109 年 6 月 3 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 109 年 6 月 22 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>本案第 2 次變更設計無涉停車場出入口與停車位數變更，惟於變更差異表及面積計算表中，基地二層店舖變更為飲食店，請就所設飲食店規模，詳實評估基地汽、機車停車衍生需求，倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。</p> <p>二、本府環境保護局意見(書面)：</p> <p>基地位於本市八里區訊塘段 11 地號等 1 筆土地，基地面積 2,190.03 平方公尺，使用分區為第二種住宅區，興建 1 棟地上 14 層地下 3 層共 92 戶之飲食店、集合住宅，建築物高度 46.7 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。</p> <p>三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：</p> <p>本案前於 107 年 10 月 29 日新北府城開字第 1072022126 號函准予容積移轉在案，捐贈持分面積共計 447.59 平方公尺，得移入接受基地之容積為 1,103.37 平方公尺(未達接受基地容積 40%之上限，1,752.02 平方公尺，位屬整體開發地區)。</p>
<p>決議</p>	<p>本次審議因容積移轉友善方案變更且無專章檢討，報告書內容亦有缺漏，故退回本申請案，請設計單位依下列意見核實修正並綜整報告書內容後，建請重新申請提案。</p> <p>一、本案於 103 年 4 月 29 日申請建造執照，請因現況照片仍為素地，請說明未興建原因。</p> <p>二、本案變更容積移轉友善範圍內增設排風口，因未以專章檢討相關變更圖說，請補充相關內容及取消固定構造物。</p> <p>三、專章檢討部分請完整檢附。</p> <p>四、景觀綠化：</p> <p>(一)屋頂綠化面積第一次變更設計為 267.06 平方公尺，本案變更為 241.4 平方公尺，減少 25.66 平方公尺，考量居住環境品質，請維持原核備內容。</p> <p>(二)綠化面積原核准為 557.49 平方公尺，本次變更為 515.52 平方公尺，減少 41.97 平方公尺，考量居住環境品質，維持原核備內容。</p> <p>(三)三樓露臺綠化原核准為 61.40 平方公尺，本次變更為 57.46 平方</p>

公尺，減少 3.94 平方公尺，考量居住環境品質，請依原核准三樓露臺綠化面積設置，請檢討覆土後使用安全問題。

- 五、本次變更取消部分屋脊裝飾物，請於屋脊裝飾物檢討專章內檢討說明本次變更差異部分，並請檢附技師簽證資料。
- 六、本次立面變更開口及顏色、增設鋁百葉，惟報告書變更後仍使用相同色系瓷磚，請說明顏色差異。另增設鋁百葉請依建管規定辦理，確保符合透空等規定。
- 七、一層店鋪增設欄杆、增設鐵捲門、門及廁所，請依建管規定檢討辦理。
- 八、公共服務空間：
 - (一)部分空間設置於半戶外(戶外兒童遊戲場)，請確實檢討法規，並請確認公共服務空間設置於半戶外空間之適法性，另本次變更增設廁所請依建照業務手冊檢討。
 - (二)公共服務空間隔間牆請依原核准方式施作。
- 九、為確保使用安全，無障礙車位請設置於鄰近梯廳處或依原核准設置。
- 十、報告書部分：
 - (一)請依報告書範本製作編列頁碼。
 - (二)柱位及隔間調整，請依建管相關規定檢討辦理。
 - (三)基地東南側景觀植栽設計，請說明設置原因及與鄰地順接方式及確保使用安全。
 - (四)請補充建築物縱橫剖面圖
- 十一、本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。
- 十二、本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議牴觸。
- 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。
- 十五、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

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	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：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：第一種住宅區(建蔽率 40%，容積率 120%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 10 層、地下 4 層，鋼筋混凝土造，共 189 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：1,331.53 平方公尺</p> <p>設計建蔽率：19.92% ≤ 40%</p> <p>(三)總樓地板面積：22,353.59 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：163.2% ≤ 163.2%(120%*(1+15%+15%+6%))</p> <p>(四)都市保水獎勵：1,203.28 平方公尺(15%)</p> <p>容積移轉：1,203.28 平方公尺(15%)</p> <p>綠建築獎勵：481.31 平方公尺(6%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下四層：防空避難室兼停車空間</p> <p>地下一至三層：停車空間</p> <p>地上一層：管委會使用空間、梯廳</p> <p>地上二至十層：集合住宅</p> <p>屋突一至二層：樓梯間、水箱、機房</p> <p>(六)停車空間：汽車停車位應設 189 輛，實設 189 輛 0</p> <p>機車停車位應設 189 輛，實設 189 輛 0</p> <p>自行車停車位應設 48 輛，實設 48 輛 0</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第 3 點第 4 項規定：「申請人於提出都審案申請前，得列舉設計項目或法規等相關疑義，並檢具書圖申請小組預審或諮詢會議。」規定。爰此，申請辦理都市設計諮詢。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案前經 103 年 8 月 22 日專案小組、106 年 12 月 29 日專案小組、107 年 4 月 18 日專案小組、107 年 9 月 25 日專案小組、108 年 2 月 15 日專案小組及 108 年 5 月 31 日專案小組審議，並經本府城鄉發展局 108 年 8 月 13 日新北城設字第 1081363907 號函因逾作業要點規定駁回在案。後於 108 年 10 月 8 日專案小組諮詢，又因逾作業要點規定本府城鄉發展局於 109 年 2 月 15 日新北城設字第 1090115059 號函駁回在案。</p> <p>(二)本案設計單位於 109 年 3 月 5 日提送都審報告書至府，提請 109</p>		

年4月1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，經作業單位確認後，續提專案小組討論。

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請依建築技術規則及本市規定檢討(GL、複壁、擋土牆等)，地下室外牆外露部分請設置複壁，建築物高度請依建築技術規則規定檢討，另請依建築技術規則第264、265條規定檢討。
- (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，坡度超過30%部分應維持原始地形地貌。
- (3)保水獎勵開挖率計算請套疊建築面積、地下室開挖面積及複壁開挖面積範圍。
- (4)外牆裝飾物(裝飾柱)、透空遮陽板、雨遮外構造物、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，陽台範圍管道間是否納入容積樓地板請檢討。
- (5)屋脊裝飾物是否提請放寬請釐清，並請依規定檢討透空率，透空遮牆檢討應自屋突面起算。
- (6)建築線連接地上1層梯廳通路請檢討標示。

2. 本府交通局意見(書面)：

- (1)本案停車場出入口鄰6米及8米道路交叉口處，設置位置是否合宜，另請說明交通影響及交通安全改善等相關措施。
- (2)停車場出入口汽車及機車進出恐有交織，請說明是否設置交通安全設施，另請詳細標示汽車及機車進離場動線。
- (3)仍請將鄰近基地配置圖至於本案報告書中。

3. 本府新建工程處意見(書面)：經查本案都市計畫道路工程審議報告書，業經本府工務局102年1月15日北工規字第1013225918號函核備在案，相關細部設計書圖該公司依循上述審核報告內容提送本處並刻正辦理審查中，有關住宅區退縮作為道路使用一事，該路段仍應附土地使用同意書且竣工後無條件供公眾通行。

4. 本府環境保護局意見(書面)：第1案「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(坡審聯席審查)」涉及環境影響評估部分，仍請依照本局108年12月4日新北環規字第1082249961號函辦理。

5. 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案查詢管理系統，淡水區馬偕段271地號等2筆土地，本案前於108年3月21日新北府城開字第1080463969號函會勘完成在案，得移轉之之容積為2,022.62平方公尺，申請移入容

積為 2,022.62 平方公尺，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 30% 之上限(2,406.56 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。

6. 本府城鄉發展局都市計畫科：經查本案容積獎勵部分，申請 6% 綠建築容積獎勵，請申請人於建造執照核准前，向新北市政府簽訂綠建築容積獎勵協議書。

7. 坡審委員意見：

(1) 開放空間涉及上舉力部分請注意穩定安全。

(2) 請補充基地東南側邊坡安全說明。

(3) 西北側地錨超出地界線請補充說明。

(4) 請補充開挖流程圖。

(5) 請補充安全監測說明。

(6) 請補充基地與計畫道路開闢之相關時程。

(7) 東南側邊坡穩定設施設置於 4.5 級坡請確認是否符合規定。

(8) 下邊坡排水方式請補充說明。

(9) 施工計畫請釐清周邊計畫道路關係。

(10) 排水計畫請考量個別集水井收集後排水入沉砂池方式。

(11) 擋土牆高度請釐清。

(12) 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劃部分，仍須經都設會同意後辦理。

8. 山坡地建築物高度放寬，請依下列意見修正，續提專案小組審議：

(1) 本案依高程計算大屯山自然天際線 20% 高度斷面圖部分，前經 108 年 5 月 31 日專案小組決議以建物最高點海拔高度 100.4 公尺規劃建築物高度(含屋突)，請依專案小組決議及高度放寬審議原則檢討。

(2) 本案於土地使用分區管制要點第 22 點規定須留設退縮 5 公尺範圍內規劃階梯及 6 公尺基地內通路部分，未依土地使用分區管制要點規定設置適當人行空間，請依土地使用分區管制要點規定以基地內通路側後再退縮 5 公尺，且不得與高度放寬留設至少 500 平方公尺供公眾使用開放空間及友善方案重覆計入。

(3) 本案依本區土管第 22 點留設基地面積 10%(且不得小於 500 平方公尺)之供公眾使用開放空間，請依下列意見修正：

a. 請依建築技術規則規定開放空間與基地地面或臨接道路路面之高低差不得大於 7 公尺，且至少有二處以淨寬 2 公尺以上或一處淨寬 4 公尺以上之室外樓梯或坡道連接至道路檢討，並調整植栽規劃加大開口，加強開放性並與鄰地開放空間連結。

b. 考量區分公私介面，請扣除寬度 1.5 公尺住宅出入口動線並依都市設計審議原則規定建築物一樓為住宅用途

使用（如住戶單元、公共服務空間…等），須自建築物牆面線全長留設 2 公尺寬之緩衝空間，該緩衝空間不得計入開放空間獎勵及有效面積。

c. 請依審議原則規定人行及開放空間內之綠帶請以降板處裡，不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。

(4) 視覺通透檢討圖補充淡水河及最近點位置說明圖例並於檢討圖繪製分析軸線檢討。

(5) 放寬前圖面請補充標示涉及 4.5 級坡不得整地範圍。

(6) 考量本案基地範圍內涉及 4、5 坡且鄰接未開闢計畫道路，建請考量本案基地容受力規劃建築配置。

9. 本次申請容積移轉(19%，1,524.16 平方公尺)，提供之友善方案為協助開闢計畫道路、髮夾彎設置景觀綠帶及提供開放空間面積 526.77 平方公尺，查本案駁回前係提供開放空間 664.96 平方公尺作為友善方案，本次提出之開放空間面積較前次降低，故請依下列意見修正，續提專案小組審議：

(1) 本案協助開闢計畫道路部分屬高度放寬及執照申請之必要條件，且髮夾彎設置景觀綠帶及設置滯洪沉沙池部分位於斜坡無開放性及可及性，故上述 2 項皆不得作為友善方案。

(2) 請依審議原則規定基地面臨兩條道路，應依都市計畫相關規定退縮，並應整體規劃街角空間、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。

(3) 開放空間與住戶使用動線重疊且高程規畫與圖面不符，請扣除出入口處面積完整留設後，重新依高程順平規畫開放空間。

(4) 開放空間之人行步道寬度請以 2.5 公尺設置。

(5) 因友善方案開放空間面積比前次專案小組降低，請提出增加之友善方案，或改以容積移轉評定辦理。倘開放空間面積修正後達 526.77 平方公尺則請降低容積移轉量為 17%，開放空間面積修正後達 664.96 平方公尺則維持容積移轉量為 19%。

10. 有關基地內通路及計畫道路開闢後續處理方式，請說明進度為何，並請於大會前依「新北市政府受理民間自行興闢道路及設施處理原則」送主管機關審查意見辦理。

11. 有關基地內通路規劃設及 4.5 級坡整地部分，請依主管機關規定辦理。

12. 因本案屋脊裝飾物審議未提請審議，請加強屋脊裝飾物規劃或請逕依建管規定檢討。

13. 請依審議原則規定建築物應自基地境界線退縮淨寬 1.5 公尺以上建築，請取消地界線旁樓梯規劃，改以順平處理。

14. 建築物立面夜間照明避免採線型設計，以降低環境視覺衝擊。

15. 本案管委會隔間、格柵透空率及雨遮外設置裝飾物部分請逕依

建管規定檢討。

16. 供公眾使用開放空間原則不得設置欄杆及圍牆，惟本案屬山坡地開放空間順應地形設置故供公眾使用安全需要設置，請補充開放空間欄杆設置方式。
17. 考量消防救災使用，消防救災空間請考量消防車進出動線適度調整留設位置及景觀規劃。
18. 臨8公尺計畫道路側留設人行道設置樓梯部分，請調整植栽配置並補充標誌標線檢討。
19. 考量本案與周邊案件整體開發，請補充鄰地開放空間規畫位置及方式，並將本案與鄰地開放空間串聯。
20. 本案係由基地內通路取代計畫道路通行，考量救災安全，請補充說明本案救災計畫，並考量由次要道路協助救災之可行性。
21. 請考量基地高程適當規劃排水設置，另沉砂池上方設置植栽部分請補充維護管理方式。
22. 本案為山坡地開發，請加強排水及邊坡穩定安全監測規劃。
23. 交通運輸：
 - (1) 請依都市設計審議原則規定檢討汽機車坡道於地面層起點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留至少6公尺平地。
 - (2) 請補充自行車動線並依都市設計審議原則規定檢討。
 - (3) 請補充車道磚樣式及材質檢討。
24. 景觀綠化：
 - (1) 本案沿街景觀部分建請統一規劃1.5公尺植栽綠帶及2.5公尺人行步道。
 - (2) 考量4、5坡坡度過陡，擋土牆規劃及景觀設置請順應地形方式規劃。
 - (3) 考量擋土牆過高造成開放空間壓迫，請適度退縮降低擋土牆高度。
 - (4) 喬、灌木規格及覆土深度請依土地使用分區管制要點及審議原則規定檢討，請依土地使用分區管制要點規定補充喬木離地淨高應大於2.5公尺及D1滯洪沉砂池上方覆土深度檢討。
 - (5) 屋頂層種植灌木部分請補充覆土深度檢討。
 - (6) 保水檢討請依都市設計審議原則檢討覆土深度應達60公分以上，景觀剖面圖保水範圍未標示覆土深度，請修正。
 - (7) 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。
 - (8) 本案排水規畫請補充開放空間排水截水設施、雨水滯洪池設置位置及容量說明，排水截水設施請與邊溝、草溝及植栽帶整體規劃。
25. 請考量住宅單元之通風採光，提升居住品質。
26. 報告書部分：

- (1) 土地使用分區管制要點第 4 點容積率上限檢討有誤，請修正。
- (2) 計算大屯山自然天際線 20% 高度斷面圖山脊高程有誤，請修正。
- (3) 請於公寓大廈規約加註開放空間面積及基地內通路維管計畫。

27. 以上內容設計單位得先據以修正圖說。

28. 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。

29. 相關單位意見請酌參。

(三) 本案設計單位於 109 年 6 月 3 日提送都審報告書至府。

八、以上提請 109 年 6 月 22 日專案小組審議。

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)，地下室外牆外露部分請設置複壁，建築物高度請依建築技術規則規定檢討，另請依建築技術規則第 264、265 條規定檢討。

(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，坡度超過 30% 部分應維持原始地形地貌。

(三) 本案涉及都市保水獎勵，實際開挖率請依本府城鄉發展局新北城設字第 1091116293 號函示，以地下室外牆外皮計算；另請套疊建築面積、地下室開挖面積及複壁開挖面積範圍。

(四) 本案設置透空遮陽板、雨遮外構造物、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。

(五) 地上 1 層上方投影處請依內政部 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 5-27 規定檢討。

二、本府交通局意見(書面)：無意見。

三、本府新建工程處意見(書面)：

(一) 本次討論案二基地周邊道路係屬住宅區退縮作為道路使用之路段，業依本府工務局 102 年 5 月 1 日北工養字第 1023080025 號函同意備查巷道改善方案在案，後因申請單位配合建造執照向本處申請自行興闢道路(案名：「新北市淡水區馬偕段 88-1、89、133(部分)、132-2、135-8(部分)、135-9、229-3、229-4、230、231-1、270、435-4 等 12 筆土地自行興闢計畫道路及附屬設施」興闢計畫書)，惟有關基地面臨退縮通路因其土地使用分區非屬道路用地，故不屬於本處審查範圍，先與敘明。

(二) 查來函所附圖說之道路線型與前揭本府工務局核備函、本處受理審查中之道路興闢計畫書大致相符，惟有關退縮通路部分，

道路興闢計畫書附件所載為 6 米外加 2 米人行道，與來函附件圖號 6-1-1 不一致，請大局釐清。

四、本府環境保護局意見(書面)：仍請依照本局 108 年 12 月 4 日新北環規字第 1082249961 號函辦理。

五、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案前於 108 年 3 月 21 日新北府城開字第 1080463969 號函確認書面要件、可移轉容積移轉量並完成送出基地現地勘查在案，申請移轉之容積為 2,022.62 平方公尺，申請移入接受基地之容積為 2,022.62 平方公尺，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 30% 之上限(2,406.56 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。

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，因本案涉及坡審審查，請檢附坡審審查意見後，續提專案小組審議。

一、山坡地建築物高度放寬，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% 高度斷面圖及視覺模擬部分，屋頂突出物及屋脊裝飾物須檢討大屯山自然天際線 20% 範圍且不得超過海拔高度，請釐清。

(二)本案依土地使用分區管制要點第 22 點規定須留設退縮 5 公尺範圍留設人行空間高程須一致，且橫向坡度以不大於 4% 為原則。有關目前部分作道路使用，請調整為人行空間以符規定。

(三)本案依本區土管第 22 點留設基地面積 10% (且不得小於 500 平方公尺) 之供公眾使用開放空間，考量本案車道與住宅主要出入口位置以高低差區隔供公眾使用開放空間與友善方案之開放空間，請運用設計手法使供公眾使用開放空間與友善方案之開放空間串聯或調整供公眾使用開放空間位置與友善方案開放空間相鄰整體規劃，範圍內不得設有花台及擋土牆，且深度不得大於 10 公尺，請修正。

(四)查本次報告書放寬前建築圖面缺漏過大，請完整檢附並補充容積移轉友善方案規劃、保水獎勵檢討及綠建築獎勵檢討。

(五)放寬前建築平立面圖擋土牆數量不一致，請釐清。

二、本次申請容積移轉，提出提供開放空間面積 488.35 平方公尺，並調降容積移轉量至 15% (1,203.28 平方公尺)，依本案景觀剖面圖所示，開放空間人行步道及街角廣場坡度過陡，建議橫向坡度以不大於 4% 為原則。另查友善方案旁第 1 進擋土牆高度超過 3 公尺部分，請逕依建管規定檢討擋土牆數量，且友善方案內不得設置擋土牆，請釐清後再行確認容積移轉量。

三、友善方案開放空間範圍請考量高程差設置截排水設施規劃。

四、保水獎勵請於專章補充建築面積、地下室最大樓地板面積、複壁開挖面積及設計開挖面積範圍標示及各面積與最大開挖面積檢討。

五、本案檢附之綠建築獎勵銀級指標檢討表非本案之規劃內容，請確實依本案規劃檢附。

六、有關基地內通路及計畫道路開闢後續處理方式，請說明進度為何，並請於大會前依「新北市政府受理民間自行興闢道路及設施處理原則」

決議

送主管機關審查意見辦理。

七、交通運輸：

(一)請依都市設計審議原則規定檢討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至少6公尺平地，請於高度放寬退縮5公尺範圍後留設。

(二)請補充剖面圖說明車道與人行道之高程一致。

八、依都市設計審議原則規定住宅單元內不得設置機房，請取消設備空間規劃。

九、景觀綠化：

(一)請於地面層景觀剖面圖標示覆土深度及開放空間、人行步道尺寸。

(二)經查前次專案小組共設置214棵喬木，本次審議喬木棵數變更為149棵，請補充說明減少理由。

(三)屋頂種植灌木部分請依都市設計審議原則規定檢討覆土深度。

(四)無法綠化面積檢討有誤，請修正並依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函檢討。

(五)本案景觀高程標示與剖面圖斜率不一致，請修正。

(六)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。

(七)本案排水規畫仍請依前次專案小組決議補充開放空間排水截水設施、雨水滯洪池設置位置及容量說明，排水截水設施請與邊溝、草溝及植栽帶整體規劃。

(八)請於開放空間及現有巷沿街增設景觀高燈，以利人行安全。

(九)報告書請補充鄰地高程說明。

十、透水面積檢討專章請依前次專案小組決議套繪地下室開挖範圍，依都市設計審議原則檢討覆土深度應達60公分以上。

十一、本案屋脊裝飾物、管委會使用空間隔間及格柵設置請逕依建管規定檢討。因本案未申請屋脊裝飾物審議，故報告書檢討透空遮牆面積部分請逕依建管規定檢討，請移除計算式。

十二、報告書部分：

(一)建築立面圖地形線絮亂，請修正。

(二)本案平均基準容積率及獎勵容積樓地板面積不得高於基準值，請修正。

(三)垃圾暫存空間及車位位置請清楚標示。

十三、以上內容設計單位得先據以修正圖說。

十四、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。

十五、相關單位意見請酌參。