

新北市政府 函

地址：220242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)29601983
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112年2月13日

發文字號：新北府城設字第1120255377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(https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)
下載檔案，共有1個附件，驗證碼：000ED4XEV）

主旨：檢送112年2月6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。

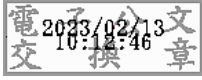
說明：

- 一、依據本府112年1月13日新北府城設字第1120094135號開會
通知單續辦。
- 二、依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」
（下稱作業要點）第5點第1項規定，請申請單位依決議修正
後，於112年2月20日內檢附修正報告書送本府辦理續審或
核備。相關作業規定請依作業要點辦理。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、倘對本次會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯
誤，請於文到5日內提出書面意見，逾期視同無意見。

正本：簡委員連貴、彭委員建文、吳委員杰穎、許委員晉誌、孟委員繁宏、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1案）、新北市政府養護工程處（討論案第1案）、新北市淡水區公所（討
論案第1案）、交通部公路總局西部濱海公路北區臨時工程處（討論案第1案）、華



興聯合建築師事務所(討論案第1案)、新北市政府都市更新處(討論案第2案)、臺
億建築經理股份有限公司(討論案第2案)、周劍平建築師事務所(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、周執行秘書繼祖、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業務主管決行



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：112.2.6 星期一 下午2時整

會議地點：線上視訊

一、作業單位報告 (14:00-14:30)

二、討論案 (14:30-)

(一)交通部公路總局西部濱海公路北區臨時工程處淡水區沙崙段
656-2 地號等 22 筆土地淡江大橋橋梁管理中心新建工程。

(二)臺億建築經理淡水區水仙段 192、195 地號等 2 筆土地集合住宅新
建工程 (第 1 次變更設計)。

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 出席人員名冊

會議時間：112.2.6 星期一 下午 2 時整

會議地點：線上視訊

主持人：簡委員連貴

出席委員：彭委員建文、吳委員杰穎、孟委員繁宏

出/列席單位：新北市政府交通局(胡職務代理人勛耀)、新北市政府新建工程處(黎副工程司硯杰)、新北市淡水區公所(吳技士建忠)、交通部公路總局西部濱海公路北區臨時工程處(詹處長益祥)、華興聯合建築師事務所(張建築師至正)、臺億建築經理股份有限公司(劉總經理崑益)、周劍平建築師事務所(周建築師劍平)、新北市政府城鄉發展局(江股長青澤、陳幫工程司福琴)

案由	交通部公路總局淡水區沙崙段 656-2 地號等 22 筆 土地淡江大橋橋梁管理中心新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市淡水區沙崙段 656-2、658-1、662、663-1、664-2、665、666、667、668、681、682、683、684、685-1、686、687、688、690、756、757、758、759 地號等 22 筆土地。</p> <p>二、設計單位：華興聯合建築師事務所 建築師：張至正。</p> <p>三、申請單位：交通部公路總局西部濱海公路北區臨時工程處 負責人：詹益祥。</p> <p>四、土地使用分區：道路用地(兼供快速道路使用)(建蔽率及容積率都市計畫未訂規範)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 3 層，地下 0 層，鋼筋混凝土構造，共 1 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：16,554.84 平方公尺。 設計建築面積：1,500.79 平方公尺。 設計建蔽率：9.07%。</p> <p>(三)總樓地板面積：3,089.98 平方公尺。 設計容積面積：3,089.98 平方公尺。 設計容積率：18.67%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層：機房、入口大廳、公共使用附屬空間、會議室、多媒體室。</p> <p>地上二層：辦公室、備勤室、會議室、監控室、廁所、公共使用附屬空間。</p> <p>地上三層：景觀眺望平台、戶外露台、機房及廁所。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車 19 輛，實設 19 輛。 應設機車 31 輛，實設 31 輛。 應設自行車 10 輛，實設 50 輛(自設 40 輛)。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>依據都市計畫法新北市施行細則第 45 點第 4 項(略以)：「採地上立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，且建築基地面積在六千平方公尺以上者。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p>		

七、辦理經過：

(一) 本案設計單位於 111 年 11 月 28 日函送都市設計審議報告書到府。提請 111 年 12 月 16 日專案小組審議。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，續提專案小組審議。

1. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，依據所附資料載：基地位於本市淡水區沙崙段 656-2、658、662、663-1、664-2、665-668、681、682、683、684、685-1、686-688、690、756-759 地號等 22 筆土地，基地面積 17,000.87 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 3 無地下層共 1 戶之淡江大橋橋梁管理中心供作商業(營運)、公共集會(展覽)、辦公服務使用，建築物高度 11.5 公尺，樓地板面積 3,089.98 平方公尺，倘場址非位屬山坡地、重要濕地、水庫集水區、自然保護區，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 26、32 條規定，無須實施環境影響評估。另基地位屬「淡江大橋及其連絡道路規劃環境影響說明書」範圍內，倘涉及環說書內容變更，請洽行政院環境保護署辦理。

2. 本府交通局意見(書面)：

- (1) 請補充相關停車空間及進出主要道路之人車行引導規劃及標識。
- (2) 有關中正路 1 段 87 巷 8 弄路型及寬度變更，請將過去相關討論資料請補充於報告中。
- (3) 另現況中正路二段 51 巷有輕軌通行，故中正路 1 段 87 巷 8 弄有分流功能，可降低中正路二段 51 巷之負擔，若寬度縮減將使道路容量減少，建議維持原計畫道路寬度，請說明該道路未來定位。

3. 本府工務局意見(書面)：本案為道路用地非屬建築基地無須向本局申請執照，本局無意見。

4. 本府新建工程處意見(書面)：

- (1) 有關道路之線型調整，建議由開發單位依相關規範辦理，並經本府交通主管機關同意。
- (2) 另有關後續維管權責，建議由開發單位自行協調。

5. 本府養護工程處意見(書面)：涉及「中正路 1 段 87 巷 8 弄計畫道路路型調整及維管問題」，敬請貴局洽本府交通局(線型)及淡水區公所(維管)，本處原則無意見。

6. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查本案前於 110 年 1 月 27 日新北府城開字第 1100194082 號函准予申請多目標作管理中心使用案。
7. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：
 - (1) 本案依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法申請多目標作管理中心使用，業於 110 年 1 月 27 日新北府城開字第 1100194082 號函核定本案多目標使用計畫書，爰本案新建工程案依前開核定多目標使用計畫書辦理。
 - (2) 本案未檢附建照執照申請書影本，請申請人補充說明本案法令適用日，並確實依本案法令適用日或依現行相關法令檢討。
 - (3) 請修正本案部分申請範圍(淡水區沙崙段 658、662、681、682、683、684 地號等 6 筆土地)之土地使用分區為「道路用地」。
 - (4) 請補充說明都市計畫法新北市施行細則第 44 條屋頂應設置 1/2 以上綠能設施或設備之檢討情形。
 - (5) 有關配合淡江大橋及本案調整中正路 1 段 87 巷 8 弄之路型，且規劃其部分道路寬度為 7 公尺，惟原中正路 1 段 87 巷 8 弄之計畫道路寬度為 12 公尺，故其道路寬度及規劃設計是否符合道路使用需求，建議請市府交通局表示意見。
8. 本案變更淡水區中正路 1 段 87 巷 8 弄 12 公尺計畫道路路徑及路寬(P4-2-2 為 7 公尺、P7-1-1 為 11 公尺)，請釐清變更之道路寬度，並補充交通問題討論歷程相關文件，計畫道路變更請依本府都市計畫、交通、道路管理機關意見及相關規定辦理。
9. 本次申請內容與行政院環境保護署 111 年 4 月 14 日環署綜字第 1110028728 號函核定之開發內容不一致請補充說明，倘涉及環境影響說明書內容變更，應洽行政院環境保護署辦理。
10. 本案為多目標作管理中心使用核准案，請補充專章檢討。
11. 交通運輸系統：
 - (1) 本案位於都市計畫區域，依建築技術規則第 59 條附表分類屬第 1 類建築物用途，建築基地大於 1,500 平方公尺，依規定應加倍附設停車空間，本次提送停車空間不符規定。
 - (2) 停車空間分散且部分停車空間設置於本次申請之基地範圍外，請釐清並集中留設及增加停車區自明性。
 - (3) 機車位設置請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」各項規

定檢討。

- (4) 自行車位依「新北市都市設計審議原則」第3點第3項規定，應設置於地面層室內，現設置於戶外不符規定。
- (5) 請釐清本案基地與捷運V26輕軌站距離，倘距離300公尺以內，應依土地使用分區管制要點第7點規定依法定機車位15%計算設置自行車停車位。
- (6) 匝道與連接橋之連結處請以節點方式規劃，保留自行車進入連接橋之暫停緩衝空間，請釐清連接橋行人與自行車使用動線之規劃方式。
- (7) 自匝道引入之自行車流請釐清通行方向之規劃(單向或雙向)，請於圖面標示留設之各坡道淨寬及方向。
- (8) 管理中心每日營運關閉後，進入連接橋之自行車至3樓後無其他可至1樓之路徑，請妥善規劃疏散動線。

12. 公共開放空間及景觀綠化系統：

- (1) 請加強標示人行動線從中正路及8弄進入本案之無障礙通行規劃。
- (2) 改道後之中正路1段87巷8弄道路側未留設連續性之人行道，請規劃延續性之通行人行道，以維人行安全。
- (3) 請加強廣場式開放空間之街道家具，供行人休憩活動使用。
- (4) 有關不可綠化適用項目及原則請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函檢討，未標示不可綠化計算範圍、綠化量及綠覆率檢討計算錯誤，請修正。
- (5) 露台及屋頂平台請依「都市計畫法新北市施行細則」第44條規定，檢討設置1/2面積以上之綠能設施或設備。
- (6) 廣場空間夜間照明不足，請加強設置照明設備供夜間活動使用。

13. 建築計畫：

- (1) 請補充說明本案管理中心使用定位、服務功能、服務量能及對於未來自行車使用者增加之腹地容納量預留規劃說明。
- (2) 請補充基地周邊環境現況，包含停車空間與動線等。
- (3) 本區為易淹水區請加強排水設施及高程規劃。
- (4) 室內自行車坡道以封閉型區隔規劃，與室內空間結合性不足，請加強自行車進入室內觀覽之整體規劃。
- (5) 請考量基地周邊物理環境對外牆面層塗料材質的影響性。

- (6) 請檢視室內圓柱與平面規劃動線之妥適性，避免影響室內之使用性。
- (7) 請補充民生用水供水系統說明。
- (8) 請加強室內廁所以自然通風採光方式規劃，廁所進出口請以設計手法取代以門區隔之規劃方式，另請檢視各層外部使用者可通達入內使用之動線及安全性。
- (9) 本案以觀景服務功能設定，請釐清建物座落之方向性是否配合本服務功能整體規劃，請補充淡江大橋方向(西向)夕陽環境模擬，加強管理中心與周邊淡江大橋環境景觀生態融合與銜接規劃。
- (10) 加強建物節能減碳措施規劃，請說明屋頂設置太陽能光電設置容量。
- (11) 請加強內部及外部間各道路、連接橋、坡道、人行及車行動線銜接之導引告示設施。
- (12) 基地排水及高程系統，請補充 GL±0 與 EL 之高程關係，各立面及剖面圖請補充標示 EL 高程。
- (13) 依透視圖所示連接橋板於廣場式開放空間有結構立柱，請釐清後修正配置圖及 1 樓平面圖。
- (14) 2 樓至 1 樓戶外坡道立柱施做方式，平面圖與透視圖不一致，請釐清後修正。
- (15) 依透視圖所示 1 樓主入口外側應有戶外安全梯之中央結構牆，請釐清後修正配置圖及 1 樓平面圖。
- (16) 本案設置 1 部無障礙電梯僅供 1 樓及 3 樓進出使用，請規劃可供行動不便人士使用通達至各樓層。
- (17) 2 樓公共使用附屬空間與戶外平台之間並未留設通行出入口，為日後救災及逃生考量請留設適當之通行出入口。

14. 報告書內容：

- (1) 法規檢討表格請依本府城鄉發展局公告都審報告書範例表格製作，並補充報告書內各相關檢討對照頁碼，請修正。
- (2) 部分法規檢討內容回應錯誤，請修正。
- (3) P4-8-1 設計建蔽率計算錯誤，請修正。
- (4) 面積計算表停車數量檢討錯誤，請修正。

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並詳細載明放寬事項。

16. 相關單位意見請酌參。

17. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則第 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。

18. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

19. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 111 年 12 月 30 日前辦理續審事宜。

20. 本案設計單位於 111 年 12 月 28 日及 112 年 1 月 7 日函送修正之都審報告書到府。

八、以上提請 112 年 2 月 6 日專案小組審議。

一、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，本局無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。

二、本府交通局意見(書面)：

(一)請規劃單位確實回復各單位意見，俾利報告審查。

(二)查中正路 1 段 87 巷 8 弄留設之 2.5 公尺人行道與車道有交織，建議交織處增設標線以維行人權益。

(三)有關中正路 1 段 87 巷 8 弄寬度留設部分，自 105 年召會審查細部設計至今，周邊區域發展已與當時條件不同，爰本局意見同前次意見，若仍有縮減必要，請規劃單位於報告書中說明寬度縮減之必要性、原路側設施之規畫並分析縮減計畫道路前後道路容量差異，另建議將未來基地臨路側退縮空間無償開放行人及自行車通行納入承諾事項。

(四)有關基地臨路側 2.5 公尺之人行與自行車動線應考量本案南北兩側之串聯與整合。

(五)查本案有提供民眾參觀服務，停車位設置請滿足衍生需求，若無法設足，應提出相關交通配套措施(如：增設公共自行車或共享運具)，倘本案規畫利用周邊公共停車場，請於報告書補充動線規劃。

(六)基地內請無償同意留設 4*20 公尺範圍作為公共自行車設站空間使用，並納入都設承諾事項。

三、新北市淡水區公所(書面)：

本次
審查
相關
單位
意見

(一) 中正路 1 段 87 巷 8 弄道路側之人行道材質建議以新北市人行道磚統一鋪面材質及尺寸設置。

(二) 中正路 1 段 87 巷 8 弄道路側規劃景觀高燈，建議設置一般型式之路燈以利夜間照。

四、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：經檢視申請人未依本科前次意見修正，故請申請人仍依本科前次所供意見修正，並妥予說明本科意見修正情形。

五、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查本案前於 110 年 1 月 27 日新北府城開字第 1100194082 號函准予申請多目標作管理中心使用案，隨文檢附相關資料供參。

本案因涉及都市計畫變更(計畫道路路幅及路徑改變)、都市設計景觀配置及建築物定位等事宜仍未完整說明，依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第 5 點第 2 項規定「…審議以二次小組及一次大會為限」故退回申請後續依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理。

一、本案變更淡水區中正路 1 段 87 巷 8 弄原 12 公尺計畫道路：

(一) 變更路幅寬度及路徑部分，涉及都市計畫道路系統變更，是否已經本府都市計畫主管機關之同意，或應依程序辦理都市計畫變更，請洽本府都市計畫主管機關確認。

(二) 變更路幅及路徑後之道路是否符合本區細部計畫劃設該道路之原意，及保持疏通原有道路交通量及公眾運輸服務水準，請依前次相關單位審查意見，洽本府交通主管機關確認。

二、承上，倘經都市計畫及交通主管機關確認前項變更尚符都市計畫及交通等法令規定，仍請釐清下列事項：

(一) 本案都市計畫道路興闢是否經本府工務局依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」核准，後續興闢之道路及附屬設施是否符合本府道路規定，請洽本府道路主管機關釐清。

(二) 基地內新北市淡水區沙崙段 658、681、682、683、684 地號等 5 筆土地(使用分區為道路用地)管理機關為養護工程處，新北市淡水區沙崙段 656-2、663-1、665、666、667、668 地號等 6 筆土地(使用分區為道路用地)管理機關為本府交通局，其餘 11 筆土地(使用分區為道路用地兼供快速道路使用)管理機關為交通部公路總局，整體規劃及調整路型後，說明本案興闢道路之土地權

決

議

屬，並取得土地權屬單位同意證明文件，並應釐清後續維護管理權責分工。

三、全區整體公共開放空間及景觀配置系統：

- (一)請補充加強本中心定位論述，及其相關具體規劃說明，如道路系統縮減，各車種停車位規劃、建築物內外動線及營運策略搭配等說明，及供工作人員、市民及外來遊客使用量之評估。
- (二)請加強本案與周邊鄰近公共設施(停車場)之串連規劃，另本案與淡江大橋引道及相關設施，應加強整體環境景觀融合規劃。
- (三)本案為多目標作商場及公共使用(管理中心)使用，未來淡江大橋完工後配合開放，關乎提供本市市民及外來遊客使用之便利性及功能性，惟本次規劃對中正路1段道路聯外及人行入口狹小等功能性明顯不足，又因高架道路環繞包覆亦無指標建物之自明性。
- (四)基地北側中正路1段人行入口狹小，不符未來淡江大橋觀景入口意象，請洽基地東北側停車場用地管理機關未來開發停車場用地時以退縮方式留設出入口廣場，以共同營造出淡江大橋觀景及管理中心完整入口意象及自明性，成就本案指標性建物之功能。
- (五)透視圖外部環境與配置圖模擬不一致，應詳實繪製，涵洞北側依6-3景觀剖面圖所示以填土達1層樓高度方式做為RR3匝道基礎，阻礙東南側視覺穿透，建議該側仍採高架橋柱系統可增加本園區自明性，且完成涵洞內外側人行道之串連及增加車位增設之空間。
- (六)考量基地周邊道路用地、公園綠地及停車場用地之整體公共開放空間延續性，本案為最先提出申請之設計單位應提出全區街廓(如自行車道系統、退縮帶人行空間、植栽帶及街道家具型式等)之整體規劃，可作為其他基地開發時之規劃依據。
- (七)露台及屋頂平台應依「都市計畫法新北市施行細則」第44條規定，檢討設置1/2面積以上之綠能設施或設備，請釐清3層平面露台面積是否已計入檢討。
- (八)景觀配置圖請補充基地內外相關高程、人行道、樹穴尺寸標示等，景觀剖面圖請標示人行道寬度、橫向坡度及樹穴等尺寸。

四、交通運輸系統：

- (一)加強引道及基地內部人行、自行車路線系統，及圖示與標示，並

檢討部分自行車道寬度(僅 1.5 公尺寬)之適宜性，以確保人行與自行車安全，請利用圖示說明退縮 2.5 公尺人行與自行車之串聯縫合規劃。

- (二) 本案中正路 1 段 87 巷 8 弄有分流功能，可降低中正路二段 51 巷之負擔，若寬度縮減將使道路容量減少，建議維持原計畫道路寬度之可能性或減少道路寬度之必要性或替代方案。
- (三) 請補充本案預約制對於客群、人車控管、誤入車輛之疏導方式說明，以避免本中心未來開放時造成周邊之交通負擔。
- (四) 汽車車位數量依建築技術規則第 59 條規定應加倍附設停車空間為 38 輛(含供訪客使用)，目前基地內僅設置 19 輛汽車位，設置數量不足法令規定數量，請依法定數量設置。
- (五) 5-9 高程圖與 4-2 全區街廓配置圖標示之道路高程不一致，請統整報告書內各配置圖高程，並以剖面圖釐清涵洞位置道路相關淨高等關係，請修正。
- (六) 匝道與連接橋、連接橋與建築物之連接處，請依前次小組意見連結處以節點方式規劃，保留自行車進入連接橋之暫停緩衝空間。
- (七) 報告書 5-7 章節對於進入連接橋之自行車道由 3 樓至 1 樓行進路徑為雙向或單向通道圖面標示不明確，且部分自行車通道路幅淨寬縮減為 1.5 公尺，倘為雙向通行則應留設 2 公尺以上之通行使用寬度，或依行進方向分流設置通道，加強設置導引及安全警示設施，並妥善規劃人車分流使用動線，以維護使用者通行安全。
- (八) 3 樓自行車進入室內前之坡道請退縮設置，以平面方式規劃進入室內之路徑，請修正。

五、建築計畫：

- (一) 各層平面請補充標示詳細高程，以利檢視當層樓版高差規劃。
- (二) 2 樓至 1 樓戶外坡道立柱施做位置與坡道版面關係，請釐清後修正各配置圖與 1 層及 2 層平面圖。
- (三) 1 樓主入口外側應有戶外安全梯之中央結構牆，請釐清後修正各配置圖。

六、報告書內容：

- (一) 報告書正本應以正章用印於各用印頁面不得以黏貼等方式檢附，請修正。
- (二) 未檢附前次小組會議紀錄函，修正對照表缺漏相關單位意見修正情

形說明，請修正。

(三)報告書內各圖面請標示正確比例，部分圖面標示比例不正確，請修正。

(四)法規檢討、修正對照表及修正對照圖請依前述各修正項目一併修正。

(五)請依歷次會議決議修正圖說。

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並詳細載明放寬事項。

八、相關單位意見請酌參。

九、倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則第 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。

十、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

案由	臺億建築經理淡水區水仙段 192、195 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市淡水區水仙段 192、195 地號等 2 筆土地。</p> <p>二、設計單位：周劍平建築師事務所 建築師：周劍平。</p> <p>三、申請單位：臺億建築經理股份有限公司 負責人：張瀛珠。</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 12 層，地下 3 層，鋼筋混凝土構造，共 51 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,602.79 平方公尺。 設計建築面積：348.67 平方公尺。 設計建蔽率：21.75% ≤ 40%。</p> <p>(三)總樓地板面積：6,354.14 平方公尺。 設計容積面積：3,057.92 平方公尺。 設計容積率：190.79%(含獎勵容積) ≤ 190.8% [120%*(1+25%+6%+8%+20%)](允建上限)。</p> <p>(四)容積移轉面積：480.83 平方公尺(25%)。 開挖率獎勵：115.40 平方公尺(6%)。 綠建築獎勵：153.86 平方公尺(8%)。 簡易都更獎勵：384.66 平方公尺(20%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二層至三層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：管委會空間、集合住宅。 地上二至十七層：集合住宅。 屋突一至三層：樓電梯間、機電空間。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 42 輛，實設 49 輛(自設 7 輛)。 應設機車 51 輛，實設 52 輛(自設 1 輛)。 應設自行車 17 輛，實設 18 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(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 點規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過： (一)本案前經 107 年 1 月 11 日新北府城設字第 1070088549 號函同意核備在案。</p>		

	<p>(二)本案設計單位於112年1月10日檢送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請112年2月6日專案小組審議。</p>
<p>本次 審查 相關 單位 意見</p>	<p>一、本府環境保護局意見(書面):涉及環境影響評估部分,依所附資料載:基地位於本市淡水區水仙段192、195地號等2筆土地,基地面積1,602.79平方公尺,非位屬重要濕地、國家公園、自然保護區範圍內,興建1幢1棟地上12層地下3層共51戶之集合住宅,建築物高度39.25公尺,倘場址非位於自來水水質水量保護區及水庫集水區範圍內,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>二、本府交通局意見(書面):本案停車位數依小坪數折減後仍符合都審原則,其餘變更無涉及基地內、外部動線及出入口配置,故本局無意見。</p> <p>三、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):本次變更設計內容本科無意見。</p> <p>四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查本案前於107年6月21日新北府城開字第1071147858號函准予容積移轉,申請送出基地為本市淡水區水仙段9-1、93、132、195-1、195-2、205-1、240-13、242-1、285地號、海天段554-1地號等10筆道路用地土地,捐贈持分面積共計334.22平方公尺;得移入接受基地本市淡水區水仙段192、195地號等2筆土地(面積共計1,602.79平方公尺,位於山坡地之土地)之容積為480.83平方公尺(超出部分自願無償捐贈),未達接受基地基準容積30%之上限(577平方公尺),隨文檢附相關資料供參。</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、本案為建築物高度放寬案,總樓地板面積本次變更減少29.41平方公尺,1樓樓高減少20公分,變更後建築物(含屋突層)高度降低為45.6公尺(EL89.6),原則同意。</p> <p>二、請釐清道路開闢完成之高程是否與現規劃之人行道合理銜接,請釐清後修正報告書。</p> <p>三、本次變更陽台外格柵部分,因涉及逃生安全,仍請符合「新北市建築物陽臺露臺外緣裝飾性構造物設計原則」規定。</p> <p>四、開放空間變更減少設置街道家具及材質,考量開放空間係供民眾休憩使用,變更後未優於原核准,請依原核准設置。</p> <p>五、本案簡易都更退縮及高度放寬之開放空間,應檢討可及性及空間開放性,西側變更取消設置跳石,考量原規劃係以跳石為開放空間內之行走路徑,取消後開放空間之開放性減少,請依原核准設置或以設計手法加強開放空間之可及性。</p>

- 六、基地東北側臨地界處欄杆請依新北市都市設計審議原則規定退縮 1.5 公尺救災間隔，請修正。
- 七、本次變更外牆裝飾柱及格柵設置，請逕依建管相關規定檢討。
- 八、報告書部分：
 - (一)封面請補充使用分區、法定建蔽率及容積率。
 - (二)上傳至新北市都市設計審議無紙化申請系統檔案與紙本報告書應一致，缺漏處請補正。
 - (三)報告書內涉及允建容積面積檢討式，請依建管規定檢討計算。
 - (四)面積計算表及第 7 章設計圖說變更處請詳實框選並說明變更內容，如未框選則不視為本次變更審議項目，請修正。
- 九、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、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。
- 十一、請依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。
- 十二、相關單位意見請酌參。
- 十三、有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。
- 十四、以上內容申請單位得先據以修正圖說。
- 十五、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」應於 112 年 2 月 20 日前辦理核備事宜。