

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6月1日
發文字號：新北府城設字第1121045115號
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關112年5月29日下午召開「新北市都市設計及土地使用
開發許可審議會」之專案小組會議紀錄，請查照。

說明：

- 一、依據本府112年5月17日新北府城設字第1120928896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6月12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、本次會議紀錄請至本府城鄉發展局網站(<https://www.planning.ntpc.gov.tw>)>熱門服務>各項文件下載>類別
「都設會專案小組會議紀錄」下載。
- 四、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、新北市政府經濟發展局(討論案第1案)、新北市政府文化局(討論案第1案)、康克玻璃實業有限公司(討論案第1案)、佳陽聯合建築師事務所(討論案第1案)、淡江大學學校財團法人淡江大學(討論案第2案)、十禾建築師事務所(討論案第2案)

副本：台灣電力股份有限公司、台灣電力股份有限公司台北西區營業處(討論案第1案)、台灣電力股份有限公司台北北區營業處(討論案第2案)、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



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：112.05.29 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)康克玻璃實業八里區埤頭段 129 地號 1 筆土地廠房新建工程。

(二)淡江大學學校財團法人淡江大學淡水區中興段 129 地號等 35 筆
土地松濤多功能場館新建工程。

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 出席人員名冊

會議時間：112.5.29 星期一 下午 2 時整

會議地點：線上視訊

主持人：彭委員建文代理

出席委員：許委員晉誌、孟委員繁宏

出/列席單位：新北市政府經濟發展局(梁助理員清文)、新北市政府文化局(陳暫僱人員香妃)、康克玻璃實業有限公司(羅董事名宏)、佳陽聯合建築師事務所(許建築師孝存)、十禾建築師事務所(吳建築師聲明)、新北市政府城鄉發展局(江股長青澤、邱工程員筱梅、陳幫工程司福琴)

案由	康克玻璃八里區埤頭段 129 地號 1 筆土地廠房新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：八里區埤頭段 129 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：佳陽聯合建築師事務所 建築師：許孝存</p> <p>三、申請單位：康克玻璃實業有限公司 負責人：林維興</p> <p>四、土地使用分區：第一種產業專用區(建蔽率 60%，容積率 210%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 4 層，鋼構造，共 1 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,240 平方公尺。</p> <p>(三)設計建築面積：741.74 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：59.82% ≤ 60%。</p> <p>(四)總樓地板面積：3,146.32 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：2,420.05 平方公尺。</p> <p>設計容積率：195.17% ≤ 210%</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層：作業廠房、作業廠房(附屬機電空間)、台電配電場所。</p> <p>地上二~四層：作業廠房。</p> <p>屋突一~二層：電梯機房、樓梯間。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 8 輛，實設 8 輛。 應設機車 8 輛，實設 8 輛。 應設自行車 2 輛，實設 2 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(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書第 15 點應先經都設會依「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：</p> <p>(一)本案設計單位於 112 年 3 月 25 日函送都審報告書到府。提請 112 年 4 月 7 日專案小組審查。決議如下：本案建築物使用不符土地使</p>		

用分區管制要點規定，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；倘未依意見修正，將依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」退回本案申請。

1. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市八里區埤頭段 129 地號土地，基地面積 1,240 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 4 層無地下層共 1 戶之作業廠房，建築物高度 36.4 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 3、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。另日後申辦工廠登記或回收業登記時，達上開認定標準第 3、28 條各款情形之一者，仍應實施環境影響評估。
2. 本府交通局意見(書面)：
 - (1)請補充基地車輛外部動線俾利審查。
 - (2)人行動線仍請考量周邊行人設施，說明外部行人動線。
 - (3)請檢討基地出入口 60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡，並於圖面標明出入口與鄰近路口之距離。
 - (4)請檢討基地內迴車空間是否充足，若迴車空間不足請提出替代作為。
 - (5)請說明本案基地進出之警示及輔助設施規劃。
 - (6)車道出入口與人行道交織處建議以不同深淺或不同顏色之鋪面，以為人行安全。
3. 本府工務局意見(書面)：
 - (1)細則第 41 條檢討請依實際規劃設計具體檢討。
 - (2)空間名稱請依建築技術規則標示。
 - (3)第七章建築設計圖說圖名及內容不一致。
 - (4)一層平面圖建築面積範圍、法定空地範圍請清楚標示及上色。
 - (5)停車空間與其他空間應區劃，上色圖例請釐清。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查前開地號土地係屬臺北港特定區計畫之第一種產業專用區，依變更臺北港特定

區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案第三點規定(略以):「...3. 非自行研發或製造產品之一般零售業、餐飲業、一般服務業及金融分支機構,其使用土地面積不得超過第一種產業專用區土地單一建築基地總面積之50%。4. 公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施,不得超過第二種產業專用區總面積20%,併同納入乙種工業區總量管制控管。…」,倘本案之使用項目涉及上開內容者,應依其規定辦理,次查詢工業區總量管制及土地容積申請案查詢管理系統,查無總量管制及容積移轉申請紀錄。

5. 法規檢討:

(1) 本案位於第一種產業專用區,依「土地使用分區管制要點」第3點第一種產業專用區(略以):「...2. 公害較輕微之工業研發、製造或行銷,公害較輕微之工業係指除地方特色產業及文化創意產業外,非屬施行細則第16條限制之建築物及土地之使用。」本案申請作業廠房部分,不符各層面積300平方公尺以下,並不得隔間之規定,請依規定檢討。請於下次審查前完成報告書修改或依市府經濟發展局112年3月9日新北經企字第1120410799號函說明三,檢附文化部、地方文化主管機關提出之文化創意產業之「工藝產業」認定文件。

(2) 本案位於第一種產業專用區請依「新北市各都市計畫產業專用區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」檢討,且機電空間、茶水間、衛生設備等空間,請集中留設於垂直服務核規劃,確保符合上開規定。

6. 交通及運輸計畫:

(1) 本案於一樓規劃8T汽車升降機,請於法定退縮空間後設置4公尺緩衝空間後始得設置汽車升降機,確保人行及車行安全。

(2) 本案於地面室內除設置法定大型裝卸位車位外,又設置大量自設車位,為確保符合作業廠房使用,大型裝卸車位請調整至鄰近建物出入口並留設適當之車輛迴轉空間,並整合車道動線、寬度,其餘車位(含法定)請集中於屋頂層設置,調整

後空間請依「土地使用分區管制要點」第3點合理規劃作業廠房使用。車道寬度請依新北市都市設計審議原則檢討或專章檢討車道寬度。

(3)機車不得以汽車升降機作為上下樓層使用。

(4)考量以人為本之通行空間，車道請與人行道齊平處理，並請以剖面圖說明。

7. 建築計畫：

(1)本案於鄰博物館路側立面規劃鐵捲門設置垂直吊運設施並於地面層規劃吊運空間，該空間請於法定退縮空間後始得設置，並調整建築物位置，以維護人行空間通行安全。

(2)本案設置升降機及客貨梯等垂直動線，請依建築技術規則檢討豎道區劃。

(3)請明確說明人車分道方式，確保人行及車行安全。

(4)一樓規劃停車空間樓層高度為14公尺，請合理規劃。

(5)8T汽車升降機運行至各層，請說明合理性、必要性及適法性。

(6)本案東、西向立面規劃不符「全市輕量型鋼結構建築物(鐵皮屋)審議注意事項」規定，並考量本案鄰近海邊、外牆材質需具耐候、抗風等性質，故請加強與周圍環境之協調性，整合開口與室內機能關係，透過建築立面開口比例、外觀材料、分割、細部等處理，加強建築物立面設計，並補充相關圖說(包括材質及色彩說明)，且透視圖、立面圖開口位置不相符，請一併調整。

(7)考量無障礙人士通行安全，無障礙通路請調整至台電配電場所旁走道進入建築物。

(8)3.5T無障礙客貨梯之梯廳及動線寬度，請依建築物無障礙設施設計規範檢討。

(9)請說明本案空調主機維護計畫，並設置維修空間。

8. 本案申請屋脊裝飾物請依「新北市都市設計審議原則」，其高度以不超過6公尺為原則設置，請檢附結構技師耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證應依建築技術規則檢討1/3以上透空遮牆及2/3以上透空立體構架設置，並依建管規定檢討。惟未檢

附技師簽證用印文件且屋脊裝飾物高度、範圍檢討不符規定。

9. 景觀計畫部分：

- (1) 本案臨建築線退縮約 7 公尺，請依新北市都市設計審議原則第 8 點規劃雙排喬木。
- (2) 沿建築線側基地與鄰地交接處請留設 1.5 公尺硬鋪面，確保人行通行無虞。
- (3) 考量沿街面綠化植栽延續，沿建築線側請規劃設置喬木及灌木，喬木請確認規劃種類，並請參考附近植栽種類設置。
- (4) 綠化及綠覆率檢討有誤，不可綠化部分請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理，請以圖塊分別標示不可綠化範圍。喬木數量請以實際設置綠化面積計算。

10. 環境保護事項部分：

- (1) 本案於屋頂層規劃太陽能光電系統，請加強節能減碳規劃，並說明屋頂太陽能光電設置面積及發電容量。目前於太陽能光電系統下方設置停車空間，不符實際使用需求，請依相關規定檢討設置。
- (2) 本案位於淹水潛勢地區，請說明因應措施。
- (3) 請以多向剖面圖說明人行步道、無障礙室外通路、車道及停車空間等空間高程差，沿建築線側退縮建築 3.52 公尺範圍內橫向斜率符合 2.5% 規定且與現況公共人行道順平連接，路緣石高度為 10~15 公分，倘無公共人行道，以面前道路高程加 15 公分為基準設置，其餘部分橫向斜率為 4%，以維護人行、車行安全。並於圖面標註鄰地與基地內部高程(含絕對高程)，剖面圖請標註斜率及高程。
- (4) 屋頂層規劃太陽能板支撐柱與無障礙動線衝突請修正。
- (5) 考量夜間人行及車行安全，沿建築線請設置景觀高燈，確保夜間照明足夠。
- (6) 請補充鄰地現況高程，確保與基地順平無高差，並於圖面標註高程，剖面圖請標註斜率。另外觀模擬圖及三時段模擬圖請套繪鄰地現況、公共路燈系統及綠化植栽配置。
- (7) 垃圾儲存空間請依廠區人數及廠房面積計算所需空間面積。

(8)本案設置出入口雨遮、格柵等逕依建管規定辦理。

11. 本案報告書法規檢討編排紊亂、對應頁數錯誤、各層平、立、剖面頁面說明未完整，請加強報告書完整度。

12. 報告書部分：

(1)法規檢討部分對應頁碼有誤，檢視後請修正，請檢附前、側院檢討、綠化、綠覆率等計算式，並請於檢討結果欄位勾選。另請檢附附圖及附表。

(2)法規檢討部分請補充「全市輕量型鋼結構建築物(鐵皮屋)審議注意事項」檢討。

(3)提案單之法令依據、辦理依據及裝卸車位數等有誤請修正。

(4)面積計算表請依新北市都市設計審議報告書範本製作。

(5)防救災計畫請檢附圖說審查核定表及一層平面圖，平面圖有誤請修正。

(6)P6-6 鋪面材質及家具配置圖無涉基地透水基準面積檢討，請修正。

13. 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。

14. 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。

15. 相關單位意見請酌參。

16. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

17. 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 112 年 4 月 21 日前辦理續審事宜。

(二)本案設計單位於 112 年 5 月 3 日函送都審報告書到府。

八、以上提請 112 年 5 月 29 日專案小組審查。

一、台灣電力股份有限公司意見(書面):旨揭建案周邊無電桿,故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求。

二、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，請依前次審查意見辦理。。

三、本府交通局意見(書面):大型裝卸貨車位迴車空間不足，為避免倒車進出，仍請檢討增加設置空間。

四、本府文化局意見(書面):

(一)查旨揭土地範圍無位屬古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、文化景觀、考古遺址或史蹟，亦無涉本市列冊追蹤建造物。惟鄰近「國定十三行考古遺址」500公尺範圍內(附件)，雖未直接造成影響，因仍屬敏感區，請開發單位進行該地段施工前應聘請符合《考古遺址發掘資格條件審查辦法》第4條之考古學者專家或第5條之學術或專業機構提送「施工監看計畫」，經主管機關核定後，始得執行。另請於開工前通知主管機關及該考古遺址之監管單位。

(二)倘旨案範圍有興建完竣逾50年之公有建造物及附屬設施群，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾50年者，應請依《文化資產保存法》第15條規定，於處分前函報新北市政府進行文化資產價值評估。

(三)依《文化資產保存法》第34條規定:「營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後，始得為之。」，有以上情事者，請該工程或開發行為人、起造人或申請人，於工程計畫實施或建築執照申領前，應將相關設計書圖(建議包含開發範圍配置圖、平面圖、立面圖、必要之施工安全防護圖說、其他疑涉及鄰近古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群保存措施圖說)送本局審查。

(四)若於施工期間發現文化資產埋藏，應請依《文化資產保存法》第33、57、77條規定，營建工程或其他開發行為進行中，發現疑似考古遺址或具古物價值者，應即停止工程或開發行為之進行，並通知新北市政府。除前項措施外，主管機關應即進行調查，並送審議會審議，以採取相關措施，完成審議程序前，開發單位不得復工。

本次
審查
相關
單位
意見

(五)復依同法第 106 條第 1 項第 4 款規定：「營建工程或其他開發行為，違反第 57 條第 2 項、第 77 條規定者…」及同項第 5 款：「發掘考古遺址、列冊考古遺址或疑似考古遺址，違反第 51 條、第 52 條或第 59 條規定。」，有以上情事之一者，處新臺幣 30 萬元以上 200 萬元以下罰鍰。

(六)為簡化及加速本市開發行為涉及有形文化資產查詢行政作業流程，本局自 112 年 7 月 1 日起不再受理申請查詢相關文化資產敏感區位。

(七)為簡化及加速本市開發行為涉及有形文化資產查詢行政作業流程，「新北市開發行為涉及有形文化資產查詢系統」自 112 年 1 月 1 日起正式上線，爾後若有查詢需求，請貴局盡速向本局申請帳號權限開通，由「新北市政府公務雲」登入後，至常用應用程式—文化資產查詢進入本網站。

五、本府經濟發展局意見(書面)：本局無意見。

六、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢工業區總量管制及土地容積申請案查詢管理系統，查無總量管制及容積申請紀錄。

決議

本案因本次未依前次會議決議出具文創產業之「工藝產業」目的事業主管機關認定之文件，不符土地使用分區管制要點第 3 點規定，且 1 至 2 層樓高分別高達 14 公尺及 10 公尺應加計容積檢討，故本案須重新規劃，爰依「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 1 項第 2 款規定「…審議以二次小組及一次大會為限」，故退回申請，請依現行法規及下列意見重新檢討符合規定後再行送審，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，以下意見供參：

一、本案申請文創產業之「工藝產業」惟仍未具目的事業主管機關認定之文件，未符合都市計畫法土地使用分區管制要點第 3 點規定，請重新調整建築規劃。

二、本案樓高 1 層 14 公尺、2 層 10 公尺，屬挑空樓層高度極高，報告書未說明生產、運輸、裝卸等作業方式，挑空部分應加計容積，以確保無二工疑慮。

三、考量 1 層工廠空間使用完整性，請將無障礙汽車位調整至建築物外側規劃，並與法定退縮空間實質區隔。自行車位請移入建築物內與機車

整體規劃。目前於建築物前側規劃休憩座椅，請調整位置。另汽、機車設置位置請併同無障礙汽車位一併調整至建築物外側設置。

四、交通及運輸計畫：

- (一)依「新北市都市設計審議原則」第4點規定，汽機車車道寬度為6公尺，因本案取消大型裝卸車位設置，故車道寬度以6公尺寬設置。
- (二)考量車輛進出人行及車行安全，請設置圓凸鏡、出車警示燈等警示安全設施，惟不得設置於法定退縮空間內。
- (三)車道高程應與人行步道高程一致，車道出入口截角半徑應小於1.5公尺。

五、建築計畫：

- (一)請於平面圖及景觀配置圖標註基地內外高程，確保與鄰地順平無高差。
- (二)人行及車行動線交織，請說明人車動線規劃方式。
- (三)本案規劃2.5T貨梯，請合理規劃貨物從廠房到貨梯動線。

六、本案申請屋脊裝飾物請依「新北市都市設計審議原則」，其高度以不超過6公尺為原則設置，請檢附結構技師耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證應依建築技術規則檢討1/3以上透空遮牆及2/3以上透空立體構架設置，並依建管規定檢討修正。

七、景觀計畫部分：

- (一)不可綠化部分請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函辦理，請以圖塊分別標示不可綠化範圍。喬木數量請以實設綠化面積計算。
- (二)景觀剖面圖請明確標註建築線或地界線至建築物間留設法定退縮空間橫向斜率4%，以確保符合規定。

八、環境保護部分：

- (一)基地後側退縮7.5公尺部分基地內以斜坡與鄰地順平無高差連接，以確保通行無虞。
- (二)景觀高燈設置位置請調整至植栽槽內確保人行安全。
- (三)本案設置出入口雨遮、格柵等逕依建管規定辦理。

九、報告書部分：

(一)法規請檢附前、側院檢討、綠化、綠覆率等計算式。

(二)提案單之開放空間獎勵本案未申請請刪除，容積率前後不一、空間用途與圖說不符，請修正。

(三)修正對照表請檢附修正前、後對照圖頁數，修正圖說請檢附會議決議項目、修改前後結果說明。

(四)P2-29 柒、開發方式管制事項，無涉本案請移除。

(五)空白頁請加註「本頁空白」。另全街廓配置圖請檢附鄰地配置圖。

十、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，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	淡江大學淡水區中興段 129 地號等 35 筆土地松濤多功能場館新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：淡水區中興段 129、136、137-1、138、139、140、141、142、148、189-1、194、216、217、220、224、227、228、230、233、234、237-1、238、241-1、360-1、361-1、362-1、363、364、365、374、380、382、394、395、413 地號等 35 筆土地</p> <p>二、設計單位：十禾建築師事務所 建築師：吳聲明</p> <p>三、申請單位：淡江大學學校財團法人 負責人：張家宜</p> <p>四、土地使用分區：文教區(建蔽率 50%，容積率 250%)、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 2 層，鋼構造，共 1 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：(全區) 騰本面積 196,109.33 平方公尺。 可建面積 195,805.92 平方公尺。 (本次申請) 2,910.45 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：(全區) 49,317.12 平方公尺。 (本次申請) 1,093.74 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：(全區) 25.19% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：(全區) 212,876.91 平方公尺。 (本次申請) 1,162.32 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：(全區) 212,876.91 平方公尺。 (本次申請) 1,162.32 平方公尺。</p> <p>設計容積率：(全區) 108.72% ≤ 249.64%</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下： 地上一層及二層：宿舍附屬多功能場館。</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車 1 輛，實設 9 輛(自設 8 輛)。 應設機車 1 輛，實設 1 輛。 應設自行車 1 輛，實設 1 輛。</p> <p>(六) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條第 1 項規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案設計單位於 112 年 3 月 14 日及 112 年 3 月 29 日函送都市設計審議報告書到府。提請 112 年 4 月 17 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。</p> <p>1. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資</p>		

料載：基地位於本市淡水區中興段 129、136、137-1、138、139、140、141、142、148、189-1、194、216、217、220、224、227、228、230、233、234、237-1、238、241-1、360-1、361-1、362-1、363、364、365、374、380、382、394、395、413 地號等 35 筆土地，基地面積 196,109.33 平方公尺，位屬山坡地，非位屬重要濕地範圍內，興建 1 幢 1 棟地上 2 層地下 0 層共 1 戶之宿舍附屬多功能場館，建築物高度 7.93 公尺，倘本次申請範圍屬目的事業主管機關原許可之開發範圍內，無擴建工程（擴建(含擴大)係指原已取得目的事業主管機關許可之開發行為，開發單位申請擴增其開發基地範圍），依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 23 條規定，則無須辦理環境影響評估。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。

2. 本府交通局意見(書面)：請說明本案未來是否有辦理活動或其它吸引外部車輛進入之使用需求，並釐清當前設計能否滿足需求。

3. 本府工務局意見(書面)：

(1)面積計算表所載校區內總樓地板面積為 212,876.91m²，請確認細則第 45 條及第 46 條檢討內容是否正確。

(2)4-4-2 地籍套繪圖補充合法建築物位置(藍色)並標示使用號碼

(3)依技規宿舍應為 H1 類，且無附屬多功能場館，請釐清是否應分其他類組。

(4)本案為校區內增建之新建案，汽車停車位檢討請依 82 年 9 月 7 日台內營自第 8204654 號函辦理。

(5)面積計算表請補充無障礙車位檢討。

(6)建築是否涉及一樓外牆兼作擋土牆，請釐清。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

(1)請申請人釐清是否符合本府 111 年 6 月 28 日新北府城都字第 1111191137 號函(略以)：「有關『都市計畫法新北市施行細則』第 46 條規定之一定規模以上之建築基地，倘屬一宗基地且已取得合法建造執照或使用執照之建築基地，其總工程經費未達一定金額之增、改、修建或補辦建築執照及小規模之新建行為(如：風雨操場等)者，無須取得銀級綠建築(總工程經費未達新臺幣 5 千萬元)或銅級智慧建築(總工程經費未達新臺幣 2 億元)。」，如未符合前開函文所述情形，本案應依細則第 46 條規定辦理。

(2)有關本案綠覆率檢討，依細則第 43 條(略以)：「...屬其他建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二

分之一以上種植花草樹木。」，本案坐落於住宅區及文教區應屬其他建築基地，請依前開規定辦理。另依土管第 14 點規定(略以)：「…面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵…。…但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。」，故請依前開規定檢討本案喬木數量。

(3) 本案依細則第 44 條規定屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備，請補充說明本案屋頂設置綠能設施或設備是否符合前開規定。

5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢多目標使用申請案查詢管理系統，尚無多目標使用案件申請紀錄。

6. 台灣電力公司(書面)：經查旨案工程可能涉及本處供電線路(詳附圖)，請建築師事務所協助確認，如有影響會中提及之工程請再邀集本處會勘，以便討論後續遷移或改善之方式。

7. 建築法令檢討部分：

(1) 本案平均坡度應以 1 宗基地檢討，倘平均坡度超過 30% 應依「新北市政府辦理山坡地建築審查要點」規定提送審查，經整地後之擋土牆高度超過 1.5 公尺，請依「新北市政府辦理山坡地建築審查要點」第 5 及 6 點規定檢討維護距離、GL 及樓層認定、擋土牆與境界線或擋土牆間之填土覆蓋等建築管理規定。

(2) 有關本次申請之建築物使用用途為 D2-宿舍附屬多功能場館，請依建築技術規則總則編第 3 條之 3 建築物用途分類之類別及組別定義，釐清本次規劃之使用用途分類，另鄰棟防火間隔請依建築技術規則施工編第 110 條規定檢討規劃。

8. 建築計畫部分：

(1) 基地出入口與周圍既有建物(宿舍)使用空間串連縫合與導引，請利用圖示說明基地出入口、道路步道化與內部(外部)人行、自行車或汽機車動線規劃，及加強無障礙空間規劃。

(2) 本案為新建工程請因應淨零碳排放政策，加強節能減碳規劃與檢核，應於計畫書補充加強水土保持及安全排水、滯洪說明。

(3) 請補充淡江大學校園整體規劃核准內容與本案之相關性，及加強本案空間需求與停車需求分析。

(4) 請釐清周邊現有建物之進出口位置與本次規劃之行動不便者坡道入口是否正確及進出高程順平銜接。

(5) 依開發內容說明本案未來供展演、活動及演講等多功能使用，請檢視設置備品或設備器材等空間需求，另多功能活動是否會導入外來參與人流及車輛停車需求等，請釐清並補充說明服務

標的群及檢討服務機能是否配套設置。

- (6)有關停車位設置係以現有之守謙停車場自設車位數量調整為本案法定停車位，涉及原守謙停車場使用執照之變更申請，故建議仍以新增法定車位位置設置本案法定停車位。
- (7)面積計算表關於建蔽率及容積率請依建管規定計算檢討，汽車停車位設置數量與 P5-7-2 不一致，請釐清後修正。
- (8)建築物外觀夜間照明計畫，請補充 3 時段夜間照明效果模擬圖及燈具種類規格說明，景觀夜間照明計畫，配置圖請以圖示及分色標示各燈具種類說明。
- (9)5-9 節請補充基地東側及西側景觀區詳細排水系統規劃說明。
- (10)5-10 節空調配置請標示進出風方向，出風口應避免行人通行方向，設置格柵部分請依建管規定檢討透空率。
- (11)5-11 節垃圾、廚餘處理空間請補充使用人數及使用量檢討說明，請檢討垃圾外移至垃圾運送車輛間動線之合理性。
- (12)基地西側景觀區與北側及南側地坪達 3 公尺高差，請設置安全措施以維護使用者安全。

9. 景觀計畫部分：

- (1)請加強植栽綠化、移植計畫檢討，以適合當地原生樹種為限，另現有移植樹種及新植喬木選種名稱、相片等誤植，請釐清並補充說明及修正。
- (2)本案綠化量及綠覆率量規劃不足，請依都市計畫法新北市施行細則第 43 及 44 條、土地使用分區管制要點第 14 點及都市設計審議原則第 8 點規定確實檢討，不可綠化適用項目及原則可依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢討，並請補充屋頂 1/2 綠化檢討內容。
- (3)請釐清位於原土層之景觀植栽帶底部設置構造物之必要性，請釐清後修正。
- (4)景觀剖面請補附多向剖面，以說明建物配置關係、綠帶寬度及覆土深度。
- (5)6-6 節鋪面材質規劃部分，請以色塊及圖示說明本案規劃之鋪面材質種類及範圍。

10. 報告書部分：

- (1)封面法定建蔽率及容積率請填允建法定值，請修正。
- (2)1-4 節提案單有關面積部分請分別填列全基地及本次申請基地面積數值，請修正。
- (3)第 2 章法規檢討涉及計算成果者應檢附計算內容，與本案相關

之條文規定請逐項說明並檢附對照頁碼，請修正。

- (4)P4-4-1 地籍圖套繪，住宅區面積數值錯誤，請修正。
- (5)P5-1-2 面積計算圖請移至 4-8 節，另部份數值計算錯誤，請修正。
- (6)6-5 節請補充夜間照明燈具數量，請修正。
- (7)第 7 章設計圖說無涉都審檢討事項請移除，請補充色塊之屬性說明，請修正。
- (8)第 7 章設計圖說平面圖請增加索引位置圖、樓高標示與圖說關係不清楚、請標示原始地形線、剖面圖請標示空間名稱、剖面圖請標示相關設施名稱(如：新設或既有擋土牆、新設或既有排水溝)。

11. 有關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 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。

12. 本案建造執照於 111 年 8 月 17 日掛件申請，依本府 108 年 6 月 17 日新北府工建字第 1081024025 號函說明三(略以)：「... (一) 基於市府一體概念，各平行分會機關宜於建照收件後 120 天(4 個月)內完成所有程序(含容移 3 階公文)及核發審查通過之報告書(核定本)為原則。...」，惟本案都市設計審議於 112 年 3 月 14 日始申請都市設計審議，未符上開號函平行分會時效，故建造執照之辦理期限逕依建管規定辦理，且日後不得因申請都市設計審議作為本案建造執照展延理由。

13. 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。

14. 相關單位意見請酌參。

15. 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 112 年 5 月 1 日前辦理續審事宜。

(二)設計單位於 112 年 5 月 1 日及 112 年 5 月 12 日提送都審報告書到府。
八、以上提請 112 年 5 月 29 日專案小組審議。

本次
審查
相關
單位
意見

- 一、台灣電力股份有限公司(書面)：經查本處有架空線路位於旨述地號內，已於會後提供圖資並請建築師事務所確認線路是否與該工程衝突，若有需要遷移或配合改善，再請事務所邀集本處至現場會勘協調。
- 二、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，請依前次審查意見辦理。

三、本府交通局意見(書面)：仍請實質補充校園內及周邊停車需供情形，並於有新改建時將師生需求內化。依使用情形適時調整各類車格使用。

四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：前述土地屬淡水都市計畫範圍內之文教區，經查尚無申請容積移轉及多目標使用之相關紀錄。

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、建築法令檢討部分：

(一)請依前次小組工務局及決議意見釐清是否涉及一樓外牆兼作擋土牆及倘為高度超過 1.5 公尺之擋土牆則應依「新北市政府辦理山坡地建築審查要點」第 5 及 6 點規定檢討維護距離、GL 及樓層認定、擋土牆與境界線或擋土牆間之填土覆蓋等建築管理及山坡地審查規定，日後倘建築管理及山坡地審查結論涉及都市設計審議內容變更，則應依都市設計審議變更程序辦理。

(二)查本次提送報告書建築物使用用途仍標示為 D-2 宿舍附屬多功能場館，惟依「建築物使用類組及變更使用辦法」涉及不同之防火避難等相關法規，故請釐清建築物使用類組及用途並於報告書載明。

(三)有關停車位設置係以現有之守謙停車場自設車位數量調整為本案法定停車位，並移設松濤 2、3 館之 8 位汽車停車位，有關原守謙停車場及松濤 2、3 館使用執照之變更請依建管規定辦理，本案實際申請之法定汽車停車位應為 1 部，請於 5-1 節及 P5-7-2 相關檢討釐清並修正說明及標示實際設置之位置。

(四)建築技術規則第 1 條第 8 項訂定之 GL±0 應為建築物外牆與地面接觸最低一側水平面，請依規定檢討本案之 GL±0 設定位置，另建築技術規則第 110 條第 3 及 4 項防火間隔及防火門窗，除新建建物外既有建物也應檢討防火時效。

二、建築計畫部分：

(一)新建建築物與既有建物之銜接涉及新建建築物樓層認定，且與既有建物結構體串連是否為既有建物之增建型態，請逕依建管規定檢討辦理。

(二)依建築技術規則設計施工編第 263 條基地內通路邊應退縮設置 1.5 公尺以上人行步道，請修正規劃留設。

(三)請依前次小組意見於 5-9 節補充說明本案規劃之水土保持、安全排水設施及滯洪說明，另採用之排水設施請詳實說明規劃之種類。

(四)未依前次小組意見補充淡江大學校園整體規劃核准內容與本案之相

決
議

關性，及多功能活動是否會導入外來參與人流及車輛停車需求分析。

(五)請依前次小組意見補充建築物整體 3 時段夜間照明效果模擬圖及燈具種類規格說明，P5-5-2 照明配置計畫請移至 6-5 節景觀夜間照明計畫說明。

(六)建築面積加總數值錯誤，面積計算表關於建蔽率計算請釐清後修正。

(七)本案屋頂層因造型設計至室內淨高不同，建築物樓層高度及建築物高度認定逕依建管規定辦理。

三、景觀計畫部分：

(一)6-1-1 黑板樹的植栽說明報告書前後不一致，請釐清後修正。

(二)通行步道橫向坡度請以 2.5% 規劃留設，以利通行之安全性。

(三)6-1-2 節喬木植栽移植計畫說明之喬木位置、移植、保留及移除樹種於圖面所示皆為藍點無法辨視說明之樹種及位置等資訊，請釐清後修正。

(四)請依前次小組意見景觀剖面請補充多向剖面，以說明建物配置關係、綠帶寬度及覆土深度。

(五)屋頂層景觀計畫，請補充與四周既有建物銜接之高程，並檢討銜接通行之規劃合理性。

(六)P6-2 圖面規劃 3 種欄杆型式，請詳實標示於配置圖面中實際施作位置，請修正。

(七)請依前次小組意見釐清 6-6 節鋪面材質規劃部分，請以色塊及圖示說明本案規劃之鋪面材質種類及範圍。

四、報告書部分：

(一)封面法定建蔽率及容積率請填允建法定值，請修正。

(二)1-4 節提案單有關面積部分請分別填列全基地及本次申請基地面積數值，請修正。

(三)對照表及法規檢討請依本次提送內容詳實檢討說明，請修正。

(四)P4-8-2 與 P5-7-2 停車位數量不一致，請修正。

(五)P6-1-2 景觀剖面線位置及方向錯誤，請修正。

(六)景觀配置圖及剖面圖中請詳實標示通行步道淨寬尺寸，請修正。

(七)P6-4-5 綠化檢討計算式列印不全，請修正。

(八)第 7 章剖面圖內部分樓版下方空間未標示空間名稱，請詳實標示空間名稱，另 7-3-1 之 D-D' 剖面圖擋土牆請釐清是退縮設置還是與主體結構相連規劃，請釐清後修正。

五、有關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 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。

- 六、本案建造執照於 111 年 8 月 17 日掛件申請，依本府 108 年 6 月 17 日新北府工建字第 1081024025 號函說明三(略以):「... (一)基於市府一體概念，各平行分會機關宜於建照收件後 120 天(4 個月)內完成所有程序(含容移 3 階公文)及核發審查通過之報告書(核定本)為原則。...」，惟本案都市設計審議於 112 年 3 月 14 日始申請都市設計審議，未符上開號函平行分會時效，故建造執照之辦理期限逕依建管規定辦理，且日後不得因申請都市設計審議作為本案建造執照展延理由。
- 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 112 年 6 月 12 日前辦理核備事宜。