

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113年7月4日
發文字號：新北府城設字第1131310144號
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本府113年6月27日上午召開「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113年6月21日新北府城設字第1131215437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113年7月11日前檢附修正報告書送本府辦理續審。
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：賀委員士庶、彭委員建文、吳委員杰穎、孟委員繁宏、左委員昭德、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、建陞開發股份有限公司、



賴良政建築師事務所

副本：台灣電力股份有限公司、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：賀委員士庶

會議時間：113.6.27 星期四 上午9時30分

會議地點：線上視訊

一、作業單位報告 (9:30-10:00)

二、討論案 (10:00-)

(一)建陞開發淡水區海天段 47-1 地號 1 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：113.6.27 星期四 上午 9 時 30 分

會議地點：線上視訊

主持人：賀委員士庶

出席委員：彭委員建文、孟委員繁宏、左委員昭德

出/列席單位：台灣電力股份有限公司(蘇配電規劃專員子)、建陞開發
股份有限公司(廖協理文賓、莊襄理慧如、柯設計師典
足)、賴良政建築師事務所(賴建築師良政)、新北市政府
城鄉發展局(江股長青澤、陳幫工程司福琴)

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22點規定，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案前經110年3月4日新北府城設字第1100089100號函同意備查在案。

(二)本案設計單位於111年12月27日檢送都審報告書到府。

八、以上提請113年6月27日專案小組審議。

一、本府環境保護局(書面意見)：

(一)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海天段47-1地號土地，基地面積4,900.75平方公尺，場址位屬山坡地、非位屬自來水水質水量保護區及水庫集水區、國家公園範圍內，興建地上15層地下4層共236戶之集合住宅，建築物高度49.92公尺(惟面積計算表載49.97公尺)，倘場址非位屬重要濕地、臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區(一級海岸保護區)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。

(二)承上，本案係屬集合住宅，其位屬山坡地，日後申請開發或累積開發面積1公頃以下，但與毗連土地面積合計逾1公頃而有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

- 1、尚未取得雜項執照，申請開發基地毗連尚未興建完成之山坡地住宅(含申請雜項執照、建造執照中、整地、建築施工中或尚未取得使用執照)，2案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統(公共設施系統，指開發基地內之排水、污水處理系統或連通之地下停車場。)，合計開發面積1公頃以上者，該新申請案應實施環境影響評估。
- 2、尚未取得建造執照，毗連之開發基地於新案申請建造執照之日前1年內取得建造執照，2案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統(公共設施系統，指開發基地內之排水、污水處理系統或連通之地下停車場)，合計開發面積1公頃以上者，該新申請案應實施環境影響評估。
- 3、原屬不同申請人之2案以上，已取得建造執照，但尚未開發，而申請變更為同一申請人，合計開發面積1公頃以上者，應實施環境影響評估。

二、本府交通局(書面意見)：

本次
審查
相關
單位
意見



(一)基地所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求，本案變更後戶數為236戶，汽車位僅212席，應研提改善措施或增加停車供給。

(二)P2-2-3汽機車位請依都審原則重新檢討。

三、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：經查詢容積移轉申請案管理系統，本案前經新北市政府111年2月25日新北府城開字第1110342748號函核准容積移轉在案，本案申請送出基地係位於本市淡水區水仙段3-8、618地號、關渡段343、603、604、625地號、海天段46、50、98、98-9、111、113-3、120-1、121-1、122-1、124-1、125-1、145-1、223-4、224-2、225-2、534-1地號及馬偕段196-1、196-3地號等24筆道路用地、人行步道、部分人行步道部分道路用地土地，捐贈持分面積共計807.39平方公尺；得移入接受基地本市淡水區海天段47-1地號等1筆土地(面積共計4,900.75平方公尺，變更更淡水(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)案之住宅區(二))之容積為1,764.29平方公尺(未達接受基地基準容積30%之上限，3,308平方公尺)，檢送核准函文供參。

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。

一、本次雖為變更設計，惟經檢視全案規劃除外部通行系統外植栽、喬木樹種、休憩設施等規劃均變更，建築物內部柱位、服務核、車位、部分地下室外牆、集合住宅單元等配置規劃均變更，建築物外觀含樓高及色系等規劃均變更，大幅變更內容應不得與歷次會議決議牴觸，且各項變更規劃應以不低於原核准之核准量規劃，涉及前次核准及放寬事項，請依下列意見修正：

(一)本案前次經坡審委員聯席審查，並已取得110淡建字第629號建造執照在案，本次變更設計請檢附坡審核准函、建築師及專業技師簽證檢討未涉及山坡地變更設計審查說明，倘本案涉及山坡地變更設計審查，則應先辦理坡審變更再行辦理都審變更，報告書等高線標示請詳實標示。

(二)本案法令適用日為106年6月27日，有關屋脊裝飾物設置請自行釐清適用之建管法令規定並請依建管規定檢討辦理，為避免行政資源重複浪費，本次申請取消原都審核准放寬之屋脊裝飾物設置，日後不得作為都審變更之申請理由。

(三)有關山坡地建築高度放寬部分，設計建築物高度(含屋突)原核准為56.4公尺，變更設計為55.97公尺，計減少0.43公尺，惟報告書各章節說明及圖面標示之設計建築物高度不一致，請釐清並修正一致。

(四)山坡地建築高度放寬應留設500平方公尺開放空間部分，應以法定空地淨空留設，請詳實檢討留設位置及面積，目前報告書檢討留設位置與建築構造物重疊，請檢討修正。

決
議



二、公共開放空間及景觀綠化系統：

- (一)東側廣場式開放空間，變更後為口袋公園型式，惟原核准係以本基地前後開放空間串行為考量，本次變更開放性未優於原核准，請以原核准型式設置。
- (二)東側沿街景觀，原核准為綠帶臨建築線設置，本次變更為綠帶內退，請依原核准型式規劃沿街步道式開放空間，並確保基地前面進深不小於5公尺範圍均為平面式之沿街步道式開放空間，並補充人行道內側之欄杆位置及型式說明。
- (三)基地東側及西側人行道，於鄰地新建完成時彼此予以連接及延續，臨地界1.5公尺範圍請以鋪面留設供二側基地串連銜接。
- (四)西側沿街步道式開放空間，因本次變更消防車救災活動空間致連續性植栽景觀部分移除，影響沿街景觀，且查救災活動空間與A棟地面層約7公尺以上高差，救援人員平面救災動線未優於原核准，請以原核准之救災活動空間規劃，並恢復西側沿街連續性植栽景觀。
- (五)本案因基地前後地形高差多處擋土措施壁面外露，報告書中僅標示垂直綠化，剖面圖與配置圖對於種植方式不一致，且未說明壁面植栽種類，請釐清後修正。
- (六)景觀剖面圖請補充地界處多向橫向剖面圖，以利釐清與鄰地順平銜接方式。
- (七)喬木數量本次變更雖未減少，樹種大幅變更且樹徑減小，請以不低於原核准之型式規劃。
- (八)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，綠覆率及喬木數量等計算錯誤請修正。
- (九)屋頂平台1/2面積以上之綠能設施或設備檢討，依內政部營建署「建築物欄桿設計原則」屋頂平台維修通道寬度應大於100公分，請標示及修正本案維修通道寬度。
- (十)本次變更開放空間休憩座椅減少，仍應考量開放空間之休憩功能及全齡使用之機能增加座椅數量及椅背式座椅之規劃，請修正。
- (十一)景觀高燈請與植栽帶整體規劃，以利行人通行之安全性。

三、建築計畫：

- (一)依報告書內建築物外觀構想為輕量化之手法減輕對環境的壓迫感，惟變更設計採用之暗黑之主體色系，本案係座落於水岸之城市景觀中，請考量提高明度，報告書請補充建築物外觀含玻璃之



色彩計畫說明。

- (二)有關建築物照明計畫仍請以水岸城市景觀考量並補充說明照明型式，於夜間12點至清晨5點請規劃頂部造型燈光以塑造夜間水岸帶狀視覺景觀。
- (三)外牆格柵、雨遮及遮陽版等建築物裝飾性構造物，請依建管規定檢討辦理。

四、停車空間及動線系統：

- (一)地下室依建管規定僅得設置一處車道出入口，請檢討修正符合規定。
- (二)本次變更戶數增加至236戶，地下室規劃212位汽車位，為避免基地開發造成停車需求外溢，汽車位數量未達規劃戶數者，規劃之汽車位請以法定汽車位設置。
- (三)行動不便者汽車位原核准集中設置於地下二層，現變更為分散設置於地下三層及地下四層，請同原核准設置於地下二層並臨近垂直服務動線。

五、開放空間管理維護基金計算之範圍，為日後維護管理之整體性考量，請計入西側車道、人行道開放供通行範圍及東側行動不便者通道等面積計算。

六、報告書部分：

- (一)變更差異表請加列原專章放寬本次取消申請項目、建築物設計高度變更及起造人變更…等項目及補充詳實變更說明，請修正。
- (二)面積計算表樓高檢討錯誤，車位設置檢討請加強應設及實設車位數量說明，請修正。
- (三)景觀配置圖請補充基地內外相關高程、法定退縮線、人行道及樹穴尺寸標示等，景觀剖面圖請標示排水溝、欄杆、人行道寬度、橫向坡度及樹穴等尺寸及圖示。
- (四)第七章設計圖說請補充柱列線及柱列尺寸，請修正。
- (五)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。

七、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。

八、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。

九、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抵觸。

十、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。

十三、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113年7月11日前辦理續審事宜。

