

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114年1月23日

發文字號：新北府城設字第1140114368號

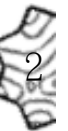
密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府114年1月14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114年1月6日新北府城設字第1140024701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，因逢國定假日，故於114年2月6日前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：賀委員士庶、洪委員迪光、劉委員惠雯、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、新北市政府經濟發展局(討論案第1案)、大新田開發股份有限公司(討論案第1案)、廖錦盈建築師事務所(討論案第1案)、合眾建築經理股份有限公司(討論案第2案)、李兆嘉建築師事務所(討論案第2案)

副本：台灣電力股份有限公司、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計畫審議科、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、社團法人新北市建築師公會、李執行秘書淑鈴



本案依分層負責規定授權業務主管決行

裝

訂

線

63

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：114.1.14 星期二 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)大新田開發八里區臺北港段 68-1 地號 1 筆土地店鋪、一般事務所及
集合住宅新建工程。

(二)合眾建築經理淡水區馬偕段 425 地號等 4 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：114.1.14 星期二 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：洪委員迪光、劉委員惠雯、左委員昭德

出/列席單位：大新田開發股份有限公司(李董事長文斌)、廖錦盈建築師事務所(廖建築師錦盈)、森源建設股份有限公司(劉經理步琦)、李兆嘉建築師事務所(李建築師兆嘉)、新北市政府城鄉發展局(李股長如晴、林幫工程司詣儒、陳副工程司福琴)

六、法令依據：

本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條及「變更臺北港特定區細部計畫(第一次通盤檢討)(第二階段)書」土地使用管制要點第十五點：「本計畫區主要都市景觀軸帶應先經都設會依『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。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：本案設計單位於113年12月11日函送都審報告書到府。

八、以上提請114年1月14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(書面意見)：旨揭建案係屬台北港特定重劃區內已無本處電桿，故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求，惟考量日後路燈用電申請應事先預留綠地、公園或公共設施帶以提供路燈專屬配電場。

二、本府環境保護局(書面意見)：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。

三、本府交通局(書面意見)：

(一)為考量安全性，車道出入口之鋪面需使用車道專用之車道磚，且為防滑材質，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差，請補充剖面說明。

(二)本案停車場進出車輛以小客車為主，請描繪車輛之轉向軌跡線，並套繪於本案基地停車場出入口。

(三)請檢視本案停車場及車輛出入口左右60度安全視距是否充足，並繪製於圖面上。

(四)為確保人行及車行安全，車道出入口行車動線請加強警示設施。

四、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：經查土地容積申請案查詢管理系統，經新北市政府113年10月25日新北府城開字第1132088779號函確認書面要件在案，本案接受基地可移入容積為基準容積之40%【3,173.56平方公尺，(接受基地連接道路寬度20公尺/臨路條件20%+接受基地內部條件13%)*1.3+接受基地外部環境改善項目0%】，其中申請捐贈土地部分為0%，繳納代金部分為40%(繳納代金部分占申請移入容積總量之100%)，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積40%之上限(3,173.56平方公尺，屬整體開發地區，非屬山坡地範圍)。

決
議

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、本案2層至5層規劃作事務所使用，請依下列意見修正：



(一)依「新北市都市設計審議原則」第5點第2款第2目(略以):「...，商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，並應提具相關計畫(如空間使用、設備系統等)，其出入動線、垂直動線及住商門廳應獨立區分且空間大小合理。」，本案2層至5層規劃作事務所使用，與住宅使用樓層之立面形式並無明顯差異，請修正。

(二)依「新北市都市設計審議原則」第5點第2款第3目(略以):「...，商業區供一般事務所使用，應載明空間用途，並依建管主管單位實質審查內容為準。標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。...」，故請取消室內管道間配置，並將陽台集中規劃設置。

(三)請補充說明本案2層至5層中間規劃設置伸縮縫的原因。

二、開放空間配置及景觀綠化部分：

(一)本案規劃沿街退縮空間達10公尺部分，沿街植栽穴請延續設置，以避免汽機車誤闖供公眾使用之人行步道。

(二)植栽樹穴請依規定檢討植栽覆土深度，並詳實於相關圖面標註尺寸，地下室頂版覆土深度不足部分應以降版方式規劃。

(三)基地高程部分，請補充GL±0位置，及GL±0與EL之關係，並補充基地內、基地外周邊鄰地及道路之高程，以利檢視基地內、外規劃高程銜接之合理性。

(四)法定退縮、人行步道空間及鄰地銜接應順平無高差，請於景觀配置圖、景觀剖面圖標示檢討鄰地高程、法定退縮範圍、人行步道寬度、橫向坡度(應以2.5%設置)、樹穴寬及深度、樹冠底離地淨高(並符合規定2.5公尺以上)。

(五)依「臺北港特定區都市設計審議原則」淨零碳規劃規定檢討：

1、請調整景觀配置，沿街喬木優先選用濱海原生種，以米高徑5至8公分，株距以5公尺以下設置，請修正。

2、應檢附建築基地立體綠化總二氧化碳固定量計算

三、交通動線及停車空間配置：

(一)為避免開發案停車需求外溢化，都審案件仍應以滿足一戶一汽車位原則，本案規劃戶數162戶，實設車位數量為125輛(惟自設汽車位33輛)，考量本案實設車位未達一戶一車位，為確保住戶停車使用需求，本案實設車位應全為法定車位取消自設車位，並依相關規定檢討社區使用車位數量。

(二)地下層停車空間請規劃迴車空間，以利車道末端(牆邊)的車位停等使用便利性。

(三)地下層上下樓層車道旁規劃停車位，有安全疑慮，建議調整規劃配



置。

- (四)依「臺北港特定區都市設計審議原則」第7點規劃30%法定車位應作為充電停車位充電停車位，並合理集中設置，本案規劃125輛汽車停車位皆預留充電樁管線，請於圖面標示為充電停車位並補充檢討計算式，請修正。
- (五)機車位及自行車位數量檢討有誤，請修正。
- (六)車道穿越人行空間，其高程應與相鄰人行空間一致，請補充車道縱橫2向剖面說明高程。

四、環境保護事項：

- (一)屋頂平台及露臺請規劃1/2綠化，標註安全維護距離，剖面圖請標註女兒牆、植栽區及安全維護高度或寬度。
- (二)綠化面積計算有誤，請修正。
- (三)請補充透保水計畫及透水面積，並釐清鋪面材質之止滑性。
- (四)排水計畫部分，請補充基地內排水應集中匯流至雨水貯留設施後再溢流至公共排水系統。
- (五)請補充說明地面1層空調主機設置位置，請以陽臺內設置為原則，若涉及立面造型應予以遮蔽美化。
- (六)垃圾儲藏空間請鄰近垂直動線規劃，以利增加使用者便利性，另請考量垃圾車臨停車位停等作業時間，調整垃圾車臨停車位配置位置。

五、建築計畫部分：

- (一)本案兩棟建築僅距離約3公尺，考量風環境，建議加大棟距規劃。
- (二)屋脊裝飾物及出入口雨遮，請逕依建管程序辦理。
- (三)請取消本案1層車道出入口處車道牌樓規劃設計。
- (四)建築物照明計畫，請補充燈具種類及規格說明。
- (五)管委會空間應作管委會辦公室、會議室、管理服務人員執勤室及其必要設施等，請確實依建管規定檢討設置。

六、報告書部分：

- (一)土地使用分區管制要點及臺北港特定區都市設計審議原則相關附圖請標示基地位置，確保符合規定，部分檢討內容及對照頁碼未填寫，請修正。
- (二)部分圖說指北方向錯誤，請修正。



(三)報告書各配置圖及相關剖面請標示路名，建築線以紅色標示，地界線以綠色標示，請修正。

(四)建築計畫圖說，非屬都市設計審議事項部分免檢附，如避雷針、高度限制線等。

- 七、本案於113年9月16日申請建造執照，惟都市設計審議至113年9月18日提送審議，致無法依本府108年6月17日新北府工建字第1081024025號函平行分會時效辦理，並日後不得以辦理都市設計審議作為建造執照展延之理由。
- 八、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。
- 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、相關單位意見請酌參。
- 十一、以上內容申請單位得先據以修正圖說。
- 十二、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114年2月6日前(因連假順延)辦理核備事宜。



應設機車152輛，實設152輛。

應設自行車38輛，實設38輛。

(七)餘詳報告書。

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)都市設計範圍內，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；變更建造執照亦同。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案前經本府110年7月15日新北府城設字第1101190044號函同意核備在案。

(二)本案設計單位於113年12月10日檢送都審報告書到府。

八、以上提請114年1月14日專案小組審議。

一、台灣電力股份有限公司：由本公司北北區處提供：經查旨案地號內無本處電桿，附近亦無地下化需求，故不需於基地內留設配電場所。

二、本府環境保護局意見(書面)：

(一)基地位於本市淡水區馬偕段425、434、434-10、566地號等4筆土地，面積5,031.79平方公尺，場址位於法定山坡地，非位於重要濕地、自來水水質水量保護區、臺灣沿海地區自然環境保護計畫所劃設之自然保護區(一級海岸保護區)，興建地上16層地下6層共152戶之集合住宅，建築物高度50.7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。

(二)本案係屬集合住宅，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，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(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

本次
審查
相關
單位
意見



MQUHRVXAQB

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。

三、本府交通局意見(書面)：無新增意見。

四、本府城鄉發展局都市計畫科(書面)：

(一)經檢視所附建照資料，本案法令適用日為101年6月26日，惟本次變更倘涉及法令適用日之變更，請配合法令適用日之變更重新檢討相關規定。

(二)本案前於110年9月28日新北府城都字第1101800609號函簽訂銀級綠建築標章容積獎勵協議書在案，請申請單位確認本次變更設計是否致使前開協議書內容變更，倘涉及變更請依協議書第4條辦理，於使用執照核准前重新簽訂協議書。

五、本府城鄉發展局開發管理科(書面)：經查土地容積申請案查詢管理系統，本案經新北市政府111年12月29日新北府城開字第1112483390號函准予容積移轉，本案送出基地係位於本市淡水區馬偕段273-1、434-5、649、654地號、水仙段6地號、海天段387-2地號、飛歌段1086地號等7筆道路用地、公園用地土地，捐贈持分面積共計1,210.40平方公尺，得移入接受基地本市淡水區馬偕段425、434、434-10、566地號等4筆土地(面積5,031.79平方公尺)之容積為1,207.65平方公尺(其申請容積移轉量未達接基地基準容積30%之上限1,811.44平方公尺，位屬山坡地範圍)。

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、本次變更於屋脊裝飾物增加外飾材，考量本案臨水岸及大屯山系，屋脊裝飾物易銹蝕，建議減量屋脊裝飾物設置。

二、本案屬申請山坡地建築物高度放寬之案件，本次變更外牆設置透空遮陽板，對建築物量體造成外擴之視覺感，建議減量設置並檢討視覺景觀通透性。

三、本案因應山坡地地形規劃多進擋土牆構造物，惟臨開放空間第1進擋土牆高度達5.5公尺，對開放空間通行及休憩產生壓迫感，請調整各進擋土牆高度，第1進擋土牆高度請降低至60公分，請修正並補充景觀剖面圖說明。

四、有關建築物外牆採用之灰黑色系磁磚與透視圖模擬之色系不一致，透視圖請與後方山系共同模擬，請釐清後修正。

五、建築物照明計畫請補充照明燈具規格及種類說明，請修正。

六、變更後之屋頂綠化面積小於原核准屋頂綠化面積量，請以不低於原核准面積設置。

決
議



七、本次變更透空遮陽板、雨遮、格柵、裝飾柱、屋脊裝飾物等建築物裝飾性構造物設置，請依建管規定檢討及計入容積。

八、報告書部分：

(一)各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。

(二)基地周邊環境現況照片，請補充最新現況照片及工程進度說明，請修正。

(三)面積計算表請刪除工程造價項目，另請補充綠化面積、綠覆率及法定喬木數量檢討，請修正。

(四)5-2-(2)頁開發內容數值錯誤，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抵觸。

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、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。

十三、相關單位意見請酌參。

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」於114年2月6日前辦理續審事宜。

