

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108年12月4日

發文字號：新北府城設字第1082262945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：00038J4WM)

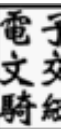
主旨：檢送108年11月29日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議紀錄」1份，請查照。

說明：

- 一、依本府城鄉發展局108年11月18日新北城設字第1082156975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：黃委員志弘、鄭委員晃二、黃委員美君、古委員禮淳、張委員銀河、林委員辰熹、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、耀鑫建設有限公司(討論案第1案)、劉文岱建築師事務所(討論案第1案)、悅寶實業股份有限公司(討論案第2案)、謝政吉建築師事務所(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、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：黃委員志弘

會議時間：108.11.29 星期五 上午 09 時 30 分

會議地點：新北市政府 11 樓東側第 2 會議室(1137)

一、作業單位報告 (09:30-10:00)

二、討論案 (10:00-)

(一)耀鑫建設八里區中庄段 243 地號 1 筆土地集合住宅新建工程。

(二)悅寶實業淡水區水仙段 729-10 地號等 4 筆土地集合住宅新建工程。

三、臨時動議

四、散會

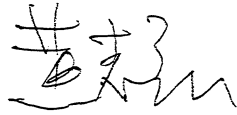
新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議 簽到冊


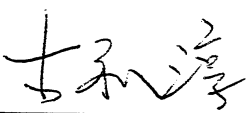
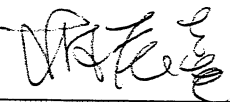
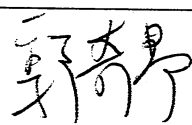
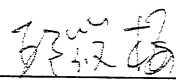
壹、時間：中華民國 108 年 11 月 29 日(星期五) 上午 09 時 30 分

貳、地點：新北市政府 11 樓東側第 2 會議室(1137)

參、主持人：黃委員志弘

肆、出(列)席單位/人員：



出席委員	委員	簽名處	委員	簽名處
	黃委員美君		鄭委員晃二	
	古委員禮淳		張委員銀河	
	林委員辰熹			
單位人員	單位	職稱	簽名處	
	本府交通局			
	本府工務局			
	本府城鄉發展局			

單位	職稱	簽名處	領取紀錄
耀鑫建設有限公司	原任	吳煥煥	
劉文岱建築師事務所	建築師	劉文岱	
悅寶實業股份有限公司		李英鎊	
謝政吉建築師事務所		謝政吉	

單位人員

案由	耀鑫建設八里區中庄段 243 地號 1 筆土地集合住宅新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：八里區中庄段 243 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：劉文岱建築師事務所 建築師：劉文岱</p> <p>三、申請單位：耀鑫建設有限公司 負責人：葉致宏</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>(1)設計內容：地上 7 層，地下 1 層，鋼筋混凝土造，共 20 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積 ： 606.75 平方公尺。 設計建築面積 ： 209.49 平方公尺。 設計建蔽率 ： 36.92% ≤ 40%。</p> <p>(三) 總樓地板面積 ： 1963.34 平方公尺。 設計容積面積 ： 1213.45 平方公尺。 設計容積率 ： 199.99% ≤ 200%。</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層 ： 店鋪、集合住宅(門廳、樓電梯間)。 地上二至七層 ： 集合住宅。 屋突一至三層 ： 樓梯間、機房、水箱。 地下一層 ： 停車空間。</p> <p>(五) 停車空間 ： 應設汽車 16 輛，實設 16 輛。 ： 應設機車 20 輛，實設 20 輛。 ： 應設自行車 9 輛，實設 9 輛。</p> <p>(六) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：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)」規定須經新北市都市設計審議通過始得核發建築執照，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：本案設計單位於 108 年 11 月 7 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 108 年 11 月 29 日專案小組審查。</p>		
相關單位意見	<p>一、本府交通局意見(書面)：</p> <p>(一)請依都設原則一宗基地設置一處停車場出入口。</p> <p>(二)基地開發之停車需求應完全於內部滿足，本案設置店鋪，請評估本案是否應規劃裝卸車位，避免未來裝卸貨物需求外溢，衝擊外部交通。</p> <p>(三)請確認本案停車場出入口 60 度視距分析範圍內無植栽等障礙物確保駕駛通視性。</p> <p>(四)請於圖面標示停車場出入口破口寬度。</p> <p>(五)無障礙停車位數應不包含於法定停車位數裡，請確認(修正)。</p>		

	<p>二、本府環境保護局意見(書面)：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、本府工務局意見(書面)：</p> <p>(一)土管第 20 條第 2 項是否免檢討。</p> <p>(二)一樓戶外安全梯請檢討樓地板面積、開口大小及開口距離，並請釐清是否有設置頂蓋。</p> <p>(三)一樓樓地板面積與示意圖面積不一致。</p> <p>(四)二至七樓陽台超過兩米部分請計入容積樓地板面積檢討。</p> <p>(五)通往地下室之出入口，請設置防水閘門。</p> <p>(六)屋頂突出物之面積檢討有誤。</p> <p>(七)面積計算表數據與圖說不一致。</p> <p>四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查無容積移轉及公共設施用地多目標使用申請紀錄。</p>
決議	<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、本案法令檢討部分請逐條逐項檢討，與都市設計審議無涉法規請刪除。</p> <p>二、請補充建築面積計算圖，以利計算設計建築面積及建蔽率。</p> <p>三、開挖率扣除騎樓檢討請依建築管理規定及都市計畫相關規定辦理。</p> <p>四、交通運輸系統：</p> <p>(一)依新北市都市設計審議簡化程序審議原則第 3 項第 1 款規定新建工程應符合一戶設置一汽車一機車位，並以平面停車設計為原則，請將目前兩處車道破口整合為一處規劃。</p> <p>(二)喬木位置需考量車輛進出安全性，避免影響車行視線。</p> <p>(三)梯廳部分請依建築管理相關規定檢討。</p> <p>(四)地面層設置機車停車區進出動線與汽車升降機汽車進出動線不宜交織，請考量安全性加強區劃。</p> <p>五、建築量體配置高度造型色彩及風格：台電配電場所請內化處理。</p> <p>六、景觀計畫：</p> <p>(一)依新北市都市設計審議原則第八項第 1 款規定樹穴覆土處淨寬度為 1.5m，延續鄰側基地綠地寬度設置綠化。</p> <p>(二)基地鄰文昌五街部分請依騎樓及無遮簷人行步道留設原則，請依「本市騎樓及無遮簷人行道設置標準」留設 1.5m 樹穴、2.5m 人行步道辦理，且人行道需順平處理，並與鄰地順平，並設置街道家具，確保與鄰地開放空間順平。</p> <p>(三)車道出入口部分請設置景觀高燈。</p> <p>(四)排水系統請增設盲溝、陰井等設施以利綠化區排水。</p>

- 七、本案依土地使用分區管制要點需取得綠建築候選證書，請檢附相關文件說明。
- 八、空調配置圖請標示冷媒管位置。
- 九、專章檢討部分請依本局報告書範本製作。
- 十、面積計算表內計算有誤，請確實檢討。
- 十一、有關提請放寬騎樓部分，請依規定檢討設置，無需申請放寬。
- 十二、報告書部分：
 - (一)請依本局報告書製作範本製作。
 - (二)法規檢討部分案名錯誤，請修正。
- 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	悅寶實業淡水區水仙段 729-10 地號等 4 筆土地集合住宅新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市淡水區水仙段 729-10 地號等 4 筆土地。</p> <p>二、設計單位：謝政吉建築師事務所 建築師：謝政吉。</p> <p>三、申請單位：悅寶實業股份有限公司 負責人：陳小心。</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 20 層、地下 3 層鋼筋混凝土構造，共 19 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,176.50 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：235.1 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：10.8%≤40%。</p> <p>(三)總樓地板面積：7,471.49 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：3,689.45 平方公尺。</p> <p>設計容積率：175.2%≤175.2%(120%*(1+30%+10%+6%))</p> <p>(四)容積移轉面積：783.54 平方公尺(30%)。</p> <p>基地保水獎勵：261.18 平方公尺(10%)。</p> <p>綠建築獎勵：156.70 平方公尺(6%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層至三層：防空避難室兼停車空間。</p> <p>地上一層：入口門廳。</p> <p>地上二至二十層：集合住宅。</p> <p>屋突一至三層：樓梯間、機房及水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 29 輛，實設汽車 49 輛，(自設 18 輛)； 應設機車 19 輛，實設機車 20 輛，(自設 1 輛)； 應設自行車 5 輛，實設自行車 5 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>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)都市計畫範圍內，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；變更建造執照時亦同。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：本案前經 105 年 7 月 15 日專案小組、105 年 11 月 15 日專案小組、106 年 3 月 1 日專案小組、106 年 11 月 24 日 106 年度第 11 次大會、107 年 12 月 28 日專案小組及 108 年 7 月 12 日專案小組審議在案，惟本案經本府城鄉發展局 108 年 10 月 25 日新北城設字第 1081591299 號函因逾作業要點規</p>		

定駁回在案，故本次為駁回後第 1 次專案小組審議。設計單位於 108 年 11 月 8 日檢送報告書至府。

八、以上提請 108 年 11 月 29 日專案小組審議。

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)，建築物高度請依建築技術規則規定檢討標示。
- (二)保水獎勵開挖率計算請分別標示建築面積、地下室開挖面積及複壁開挖面積。
- (三)基地內現有通路請依建築現指示圖予以標示，無遮簷人行道 2.5 公尺人行空間請標示。
- (四)陽台遮牆及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 層上方陽台投影處請依內政部 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 5-36、14-4 規定檢討。

二、本府交通局意見(書面): 無意見。

三、本府環保局意見(書面):

- (一)經本局至經濟部水利署之水庫集水區暨自來水水質水量保護區查詢系統查詢旨揭地號土地非位屬自來水水質水量保護區及水庫集水區範圍內。另據所附資料載：基地位於本市淡水區水仙段 729-10、754、752、743-7 地號等 4 筆土地，場址位屬法定山坡地，基地面積 2,176.5 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 20 層地下 3 層共 19 戶之住宅，建築物高度 71.2 公尺(與建造執照申請書所載 1 幢 1 棟地上 20 層地下 3 層共 19 戶之住宅，建築物高度 71 公尺不一致)，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，倘經目的事業主管機關確認非位屬重要濕地、臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區及無說明四情形者，則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)倘集合住宅或社區，位於山坡地，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

相關
單位
意見

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。

四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 本案前於 104 年 12 月 31 日新北府城開字第 1042482377 號函會勘完成在案, 得移入接受基地之容積為容積量為 783.55 平方公尺, 申請移入容積為 783.54 平方公尺, 其申請容積移轉量已達接受基地基準容積 30% 之上限(783.54 平方公尺, 超出部分無償捐贈), 惟接受基地實際移入之容積, 仍應依後續審議結果為準, 隨文檢附相關資料供參。

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, 送作業單位確認。惟本案涉及立面調整部分, 於小組確認後依程序提送大會。

一、本案依土地使用分區管制要點第 22 點規定及「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則申請高度放寬, 經 106 年 11 月 24 日 106 年度第 11 次大會同意高度放寬, 請依「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則規定檢討後, 依下列意見修正:

(一) 提供建築基地面積 10% 之法定空地開放供公眾使用部分, 使用面積不得與建築面積重疊, 且開放空間範圍內鋪面及植栽須整體規劃並增設街道家具, 請修正。

(二) 有關視覺通透檢討請以各幢或連棟檢討建築物量體面對淡水河面正像投影面寬應小於側像投影面寬, 建築物檢討樓層有誤, 請修正。有關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。

二、本案申請容積移轉(30%, 783.54 平方公尺), 提出開放空間 505.43 平方公尺作為公眾使用部分, 請依大會決議及歷次專案小組決議檢討。因東南側街角廣場斜率過大, 有關建築技術規則建築基地應自建築線退縮設置 1.5 公尺人行步道範圍, 請逕依建管規定檢討, 另考量基地高低差過於陡峭, 友善方案範圍請增加緩坡動線銜接以利行人使用。

三、本案屋脊裝飾物前依大會決議辦理降低高度至 4.5 公尺, 本次屋脊裝飾物造型調整部分, 原則同意。

四、人行空間: 考量人行空間暢通, 請調整友善方案範圍內人行步道寬度為 2.5 公尺並增加南側開口寬度至 2.5 公尺串聯人行動線。

五、本案於開放空間設置圍牆及欄杆部分請依都市設計審議原則規定檢討鏤空率須達 70% 以上並補充說明設計形式, 且本案於開放空間設置欄杆部分與景觀模擬圖不一致部分, 請釐清。

六、景觀綠化:

(一) 請配合現有路燈及車道出入口規劃景觀高燈位置。

決議

(二)人行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。

(三)請依都市設計審議原則檢討喬木應以 15~20 公分樹徑之規劃。

(四)開放空間規劃請考量排水截水設施，並與邊溝、草溝及植栽帶整體規劃。

(五)本案地面層與屋頂層種植植栽部分及地面層人行道寬度部分請依土地使用分區管制要點及相關規定檢討喬木規格及各類植栽覆土寬深度並補充剖面圖說明本案開放空間高程及標示尺寸。

(六)請補充剖面圖說明滯洪沉沙池上方植栽覆土深度是否足夠。

七、本案自行車位面積檢討請依建管規定辦理。

八、報告書部分：

(一)請檢附坡度分析檢討圖。

(二)歷次會議紀錄頁面請於附件檢附。

(三)請補充土地使用權同意書。

(四)4-8-2 頁垃圾暫存車位標示位置有誤，請修正。

(五)喬木數量法規檢討與專章不一致，請修正。

(六)建築剖面圖請更新。

(七)景觀剖面圖 01 請於擋土牆補充壁面綠化。

九、以上內容設計單位得據以修正圖說。

十、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。

十一、相關單位意見請酌參。