

新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號1樓

承辦人：吳岳樺

電話：(02)29603456 分機7252

傳真：(02)29601983

電子信箱：am9728@ms.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107年4月16日

發文字號：新北府城設字第1070690263號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(1072817649_2_107D2121295-01.pdf)

主旨：檢送107年3月27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107年3月6日新北城設字第1070411374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。
- 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、江委員坤源、古委員禮淳、張委員銀河、高委員文婷、洪委員迪光、林委員政德、倪委員志寬、新北市政府工務局、新北市政府交通局、東泰國際股份有限公司、賴良政建築師事務所、高淑娟、賴香君、台北國際聯合建築師事務所

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、周副總工程司繼祖、陳副總工程司建吉(均含附件)

2018-04-16
16:17:20
章

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行



1070690263

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：107.3.27 星期二 上午 09 時 30 分

會議地點：11 樓 1137 會議室 (東側)

一、作業單位報告 (09:30-10:00)

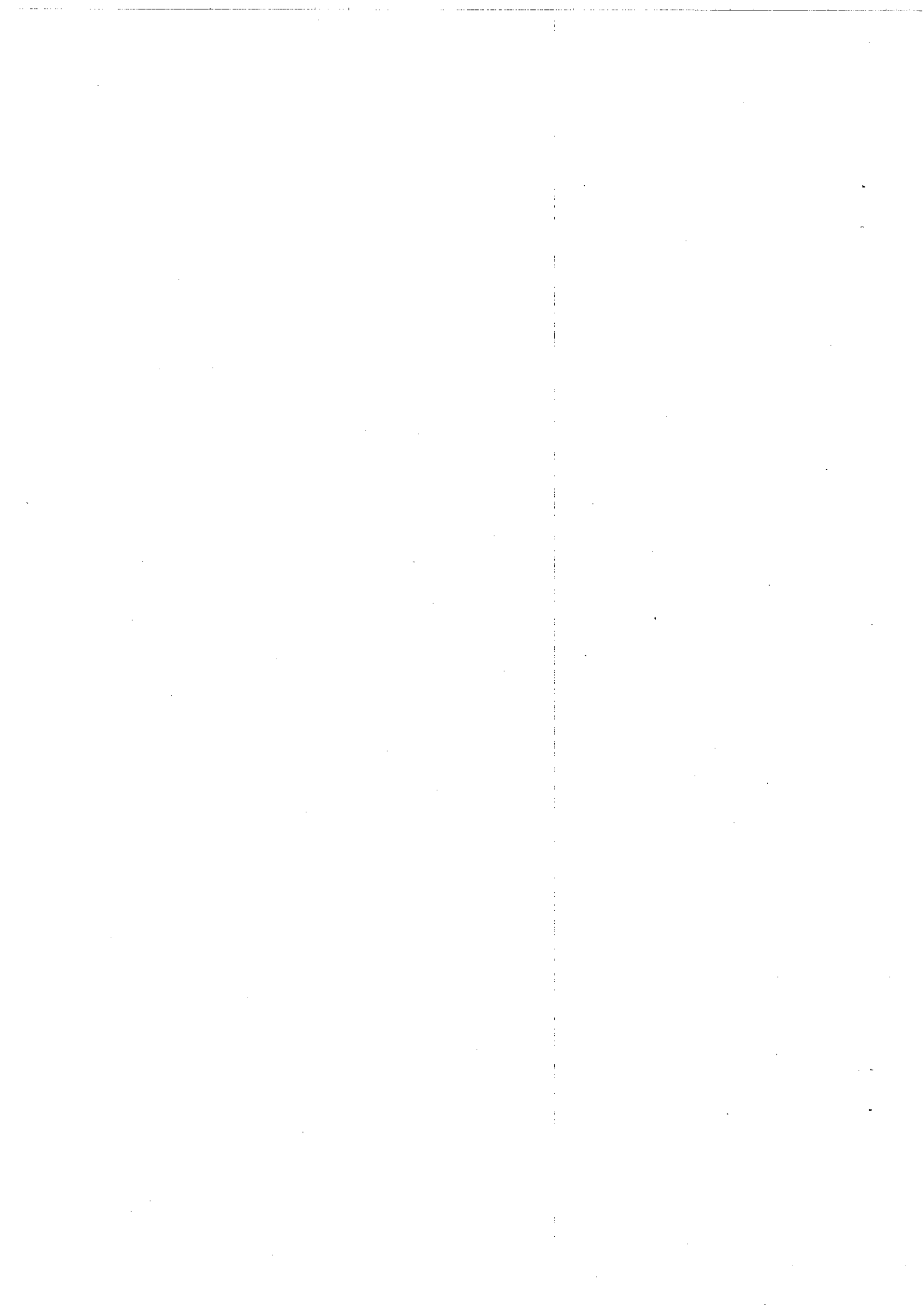
二、討論案 (10:00-)

(一) 東泰國際股份有限公司淡水區馬偕段 91 地號等 4 筆土地集合住宅新建工程。(坡審聯審)

(二) 高淑娟、賴香君八里區米倉段 117-1、118 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



案由	東泰國際建設股份有限公司淡水區馬偕段 91 地號等 4 筆土地集合住宅新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：淡水區馬偕段 91 地號等 4 筆土地。</p> <p>二、設計單位：賴良政建築師事務所 建築師：賴良政。</p> <p>三、申請單位：東泰國際建設股份有限公司 負責人：李瑞珠。</p> <p>四、土地使用分區：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 16 層、地下 4 層鋼筋混凝土構造，共 213 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：4,543.46 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：994.51 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：21.89%≤40%。</p> <p>(三)總樓地板面積：17,310.24 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：7,905.55 平方公尺。</p> <p>設計容積率：174%(含獎勵面積)≤174%</p> <p>(四)容積移轉面積：1,635.65 平方公尺(30%)。</p> <p>基地保水獎勵：817.82 平方公尺(15%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層至四層：防空避難室、停車空間、機房空間。</p> <p>地上一層：管委會使用空間、入口門廳、水箱。</p> <p>地上二至十六層：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 142 輛，實設汽車 149 輛，自設汽車 7 輛 應設機車 213 輛，實設機車 213 輛 應設自行車 118 輛，實設自行車 124 輛，自設汽車 6 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：本案設計單位於 107 年 1 月 4 日檢送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 107 年 3 月 27 日都審暨山坡地審查專案小組審議。</p>		
相關單位	<p>本府交通局意見如下：</p> <p>一、P1-2、P3-1，本案規劃設置 213 戶，汽車位現正規劃 142 席，請依都</p>		

意見	<p>審與該區土管檢討設置合於規定之停車位數。</p> <p>二、P2-13 請說明本案是否協助興闢計畫道路及興闢範圍，另本案請研議調整停車場出入口至次要道路側。</p> <p>三、P4-3-2 緩衝空間請依都審原則規定由汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間處留設至少 6 米平地，請檢視並於圖面上標示。</p> <p>四、請標示停車場出入口之位置與鄰近停車場出入口位置之相對距離，並應相距達 10 米以上。</p> <p>五、汽機車坡道坡度請再確認並應符合相關規範。</p> <p>六、經查本案基地位置路側現正規劃設有公車站牌，為友善鄰里提供便利大眾運輸環境，公車站牌應於原地留設。</p>
決議	<p>請設計單位依下列委員及相關單位意見修正，製作修正報告書送作業單位及委員確認後，續提小組討論。</p> <p>一、坡審委員意見：</p> <p>(一)有關地質鑽探資料部分請釐清內容之正確性。</p> <p>(二)地下水水浮力部分請補充檢討說明對基礎設計影響。</p> <p>(三)請補充說明道路開闢範圍。</p> <p>(四)補充本案 G.L. 之認定及複壁擋土牆設計方式。</p> <p>(五)本案經坡審委員討論後原則同意建築物高度放寬。</p> <p>二、山坡地建築物高度放寬：</p> <p>(一)有關視覺模擬部分，因本案經由垂直河岸之觀測點已被前方既有建築物所遮蔽，故請加強建築語彙與周邊環境之協調設計，並符合高度檢討之審議原則。</p> <p>(二)有關退縮 5 公尺及其後留設 10%法定空地部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請套繪鄰地既有建築，鄰地開發案之人行步道等開放空間，並於景觀平面圖標示相關高程及補充相關剖面圖說，以利釐清其開放空間之連結性及公益性。 2. 退縮 5 公尺範圍請於平面標示人行通道寬度，目前留設至少 500 平方公尺以上之開放空間請補充檢討坡度及確保鄰接道路的足寬開闢，並以每 3 公尺之高程為一個平台，營造易通達、可休憩的空間。 3. 考量開放空間開放性，臨接未開闢道路側應依照建築技術規則綜合設計專章檢討。 <p>三、容積移轉部分：</p> <p>(一)請依新北市都市設計審議原則第 4 點第 1 款規定專章檢討容積移轉，提出對周邊環境之友善方案不得與相關獎勵退縮重複。</p> <p>(二)本案於基地北側及沿 8 公尺計畫道路側提供開放空間作為容積移轉有善方案之回饋，請套繪周邊開放空間現況，並標示高程關係以確保開放空間得以延續。</p> <p>(三)本案申請容積移轉(30%，1635.65 平方公尺)，目前提出環境友善方案為提供開放空間 1,241.36 平方公尺，因多位於坡地、通路過道等</p>

空間，對外的開放與使用性不佳，請配合高度放寬之開放空間整體規劃或調降容移至 20%。

(四)有關協助未開闢計畫道路開闢部分，請標示其面積與範圍，並依「新北市政府受理民間自行興闢道路及設施處理原則」辦理，並標示說明本案開闢範圍補附土地使用同意書。

四、請依本市都審原則規定建築物應自基地境界線退縮 1.5 公尺後建築，請標示相關退縮距離且範圍內不得有相關阻礙性設施(車道、階梯及擋牆等相關阻礙性設施)。

五、人車行動線部分：

(一)本案車道出入口寬度應小於 8 公尺(機車大於 100 輛)，且自法令退縮或沿街式步道後留設 6 公尺之停等空間，並加裝警示裝置。

(二)請於動線計畫章節中補充標示自行車位置，並確保動線安全。

六、景觀綠化部分：

(一)沿街人行道上方之複壁擋土牆，請以視覺模擬方式檢討是否造成空間壓迫感，並說明植栽管理維護方式。

(二)本案透水面積檢討倘遇地下室範圍，其覆土深度須大於 60 公分始得計入，並請補附開挖範圍內之剖面圖說。

(三)供公眾使用之人行空間請加強戶外照明，避免採用投射燈具。

(四)景觀植栽部分請採用原生樹種。

(五)開放空間請使用高燈加強空間使用安全性。

七、建築物三時段夜間照明模擬請擬真處理，並加強地面層供公眾使用開放空間之照明。

八、申請屋脊裝飾物、裝飾柱部分請以專章檢討。

九、報告書內容：

(一)報告書相關法令檢討內容為水仙段 434 地號內容，請釐清更正。請以現況照片補充標示說明基地外現況。

(二)請以彩色圖說標示基地 500 公尺之公共設施圖說。

(三)請於圖說中標示檢討無法綠化部分面積。

(四)請補附建築套繪圖說，說明本案基地周邊建築開發情形。

(五)土地使用分區管制要點、都市設計審議原則等，請詳說明案件情形並標示對照頁碼。

(六)請補附基地坵塊圖，詳細說明高程關係。

(七)提案單內容有誤請釐清更正。

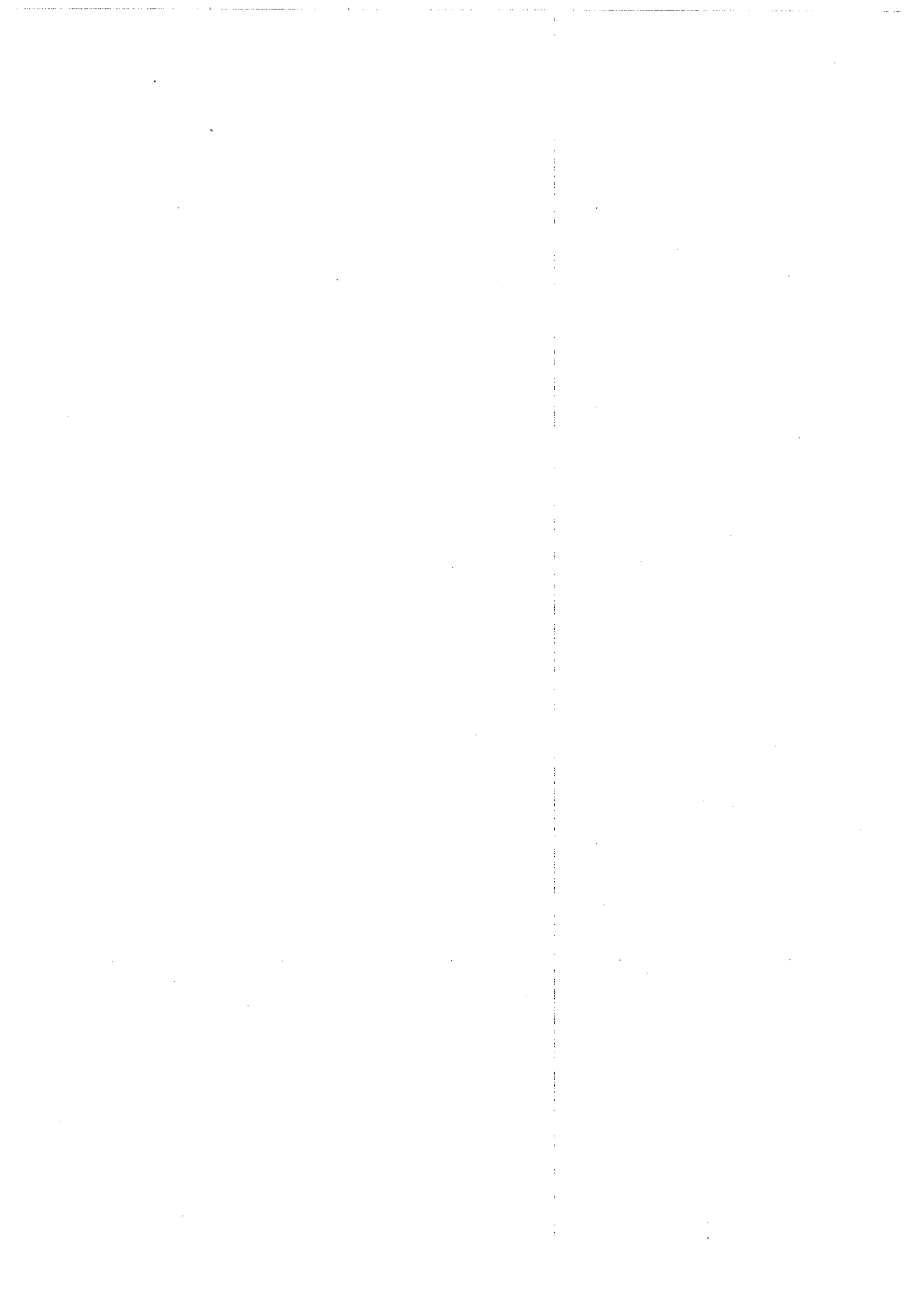
(八)相關複壁部分請補充剖面圖。

(九)請補充建築開發後對溪溝之影響，並確保周邊排水順暢。

(十)地下室開窗部分請依建築管理相關法令辦理。

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。



案由	高淑娟、賴香君八里區米倉段 117-1、118 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：新北市八里區米倉段 117-1、118 地號，共 3 筆土地。</p> <p>二、設計單位：台北國際聯合建築師事務所 建築師：張國章</p> <p>三、申請單位：高淑娟、賴香君 負責人：高淑娟、賴香君</p> <p>四、土地使用分區：第三種住宅區(建蔽率 50%，容積率 200%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 6 層地下 1 層，鋼骨構造，共 3 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：565.45 平方公尺。 設計建築面積：248.76 平方公尺。 設計建蔽率：43.99% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：1,794.5 平方公尺。 設計容積面積：1,380.52 平方公尺。 設計容積率：352.32% ≤ 249.51%。 (200% X (1+24.754%))</p> <p>(四) 容積移轉獎勵：2,842.47 平方公尺。(24.754%)</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下： 地下一層：機房、水箱。 地上一層：住宅梯廳、停車空間。 地上二~六層：集合住宅。 屋突一~二層：樓梯間、水箱。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 10 輛，實設 7 輛。(不足 3 輛，提請放寬) 應設機車 3 輛，實設 3 輛。 應設自行車 1 輛，實設 1 輛。</p> <p>(七) 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)書」第 20 點規定，本計畫區應先經新北市都市設計審議委員會依『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：本案設計單位於 107 年 3 月 15 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 107 年 3 月 27 日專案小組審議。</p>		
相關單位意見	<p>本府交通局意見(書面)：</p> <p>一、p2-6 有關本案之停車位設置除需滿足法規外亦應滿足自身之實際需求，故建議以土管所規定之車位數設置。避免未來停車需求外溢衝擊外部交通。</p> <p>二、本案停車場出入口應依都審原則之規定整併為一處，倘需放寬應提委員會經委員同意；另停車場出入口亦請依都審原則規畫縮小致 6 米</p>		

	<p>以下並於圖面上明確標示。</p> <p>三、本案規劃圖說 p5-14 戶數似與申請表戶數不符，請確認後規劃合理之停車位數。</p> <p>四、P5-2 本案停車場出入口處巷道狹窄，建議停車場出入口與路口呈正交方式設置，避免該區域破口甚多，車輛進出視線受阻。造成交通安全疑慮。</p>
<p>決 議</p>	<p>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>一、容積移轉友善方案部分請依下列意見修正，倘無法依下列意見修正請調降容積申請量：</p> <p>(一)依原核准本案南側應留設與基地北側 10 公尺綠地之串聯通路，現行規劃為機車進出口之動線，本案請依原核准規劃同寬度之連通通路並另行規劃機車出入動線及位置。</p> <p>(二)基地北側變更後友善方案之入口廣場上方為住宅陽台，不符合原核准友善方案之空間品質，請以設計手法降低入口廣場壓迫感及維持原核准空間品質，以整體剖面圖說明，並維持原核准燈具規劃。</p> <p>(三)請說明變更前後友善方案範圍面積並應一致。</p> <p>二、交通運輸系統配置事項：</p> <p>(一)因本案基地位於多向道路交會處，且設置一處以上車道出入口，考量行車及行人安全，請依交通局意見及都市設計審議原則一宗基地以設置一處車道出入口為原則，比照原核准規劃設置 1 處進出動線，及本案設置法定汽車車位數量未符合土管應設 10 部數量規定，請仍依土管規定規劃，以避免停車需求外部化。</p> <p>(二)請依規定設置自行車車位，並請說明標示機車、自行車進出動線。</p> <p>三、環境保護設施部分：</p> <p>(一)法定空地 80%透水面積部分，地下室開挖範圍之覆土深度應達 60 公分以上始得計入，請確實標示檢討。</p> <p>(二)請設置並依相關規定檢討雨水貯留滯洪相關設施。</p> <p>四、請以設計手法設計陽台、遮陽設施增加立面活潑感。</p> <p>五、請釐清本案是否設置屋脊裝飾物，並應依相關建管規定檢討。</p> <p>六、報告書內容：</p> <p>(一)變更後相關綠化檢討請不低於原核准規劃內容。</p> <p>(二)提案單請確認申請單位。</p> <p>七、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。</p> <p>八、相關單位意見請酌參。</p>

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 107 年 3 月 27 日(星期二) 上午 09 時 30 分

貳、 地點：新北市政府 11 樓 1137 會議室

參、 主持人：黃委員志弘

江坤源

肆、 出(列)席單位/人員：

	委員	簽名處	委員	簽名處
出席委員	江委員坤源	江坤源	鄭委員晃二	
	古委員禮淳	古禮淳	張委員銀河	張銀河
	高委員文婷	高文婷	洪委員迪光	洪迪光
	林委員政德	林政德	倪委員至寬	倪至寬
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	副總工程司		
	本府城鄉局都設科			
	本府城鄉局都設科		秦子傑	黃登鈞
			曾山	

	單位	職稱	簽名處
	東泰國際股份有限公司		謝景屹
	賴良政建築師事務所	建築師	賴良政
	高淑娟、賴香君		
	台北國際聯合建築師事務所		康梅莉

單位人員

