

新北市政府 函

地址：220新北市板橋區中山路一段116號11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8月14日

發文字號：新北府城設字第1071543280號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(10721834537_2_107D2273685-01.pdf)

主旨：檢送107年8月7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7月18日新北城設字第1071382142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、張委員力文、林委員政德、郭委員晉榮、新北市政府工務局、新北市政府交通局、甲士林建設股份有限公司、郭秋利建築師事務所、祥富龍實業有限公司、吳非士建築師事務所

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、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



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：107.8.7 星期二 上午 09 時 30 分

會議地點：新北市政府 11 樓東側第二會議室(1137)

一、作業單位報告 (09:30-10:00)

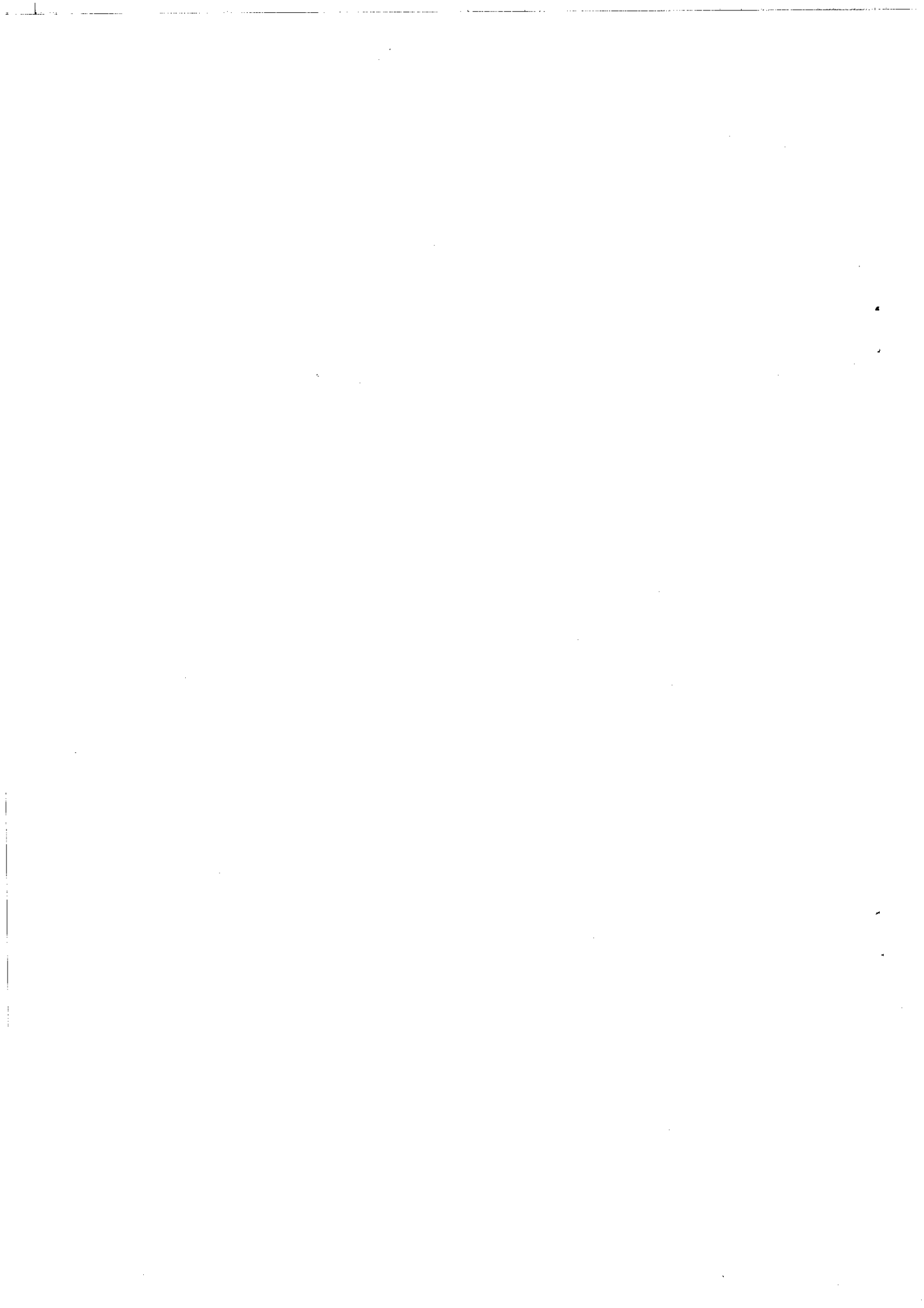
二、討論案 (10:00-)

(一) 甲士林建設淡水區海天段 66 地號等 5 筆土地集合住宅新建工程。(坡
審)

(二) 祥富龍實業三重區富貴段 695、696、697 地號等 3 筆土地店鋪、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 107 年 8 月 7 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

肆、 出(列)席單位/人員：

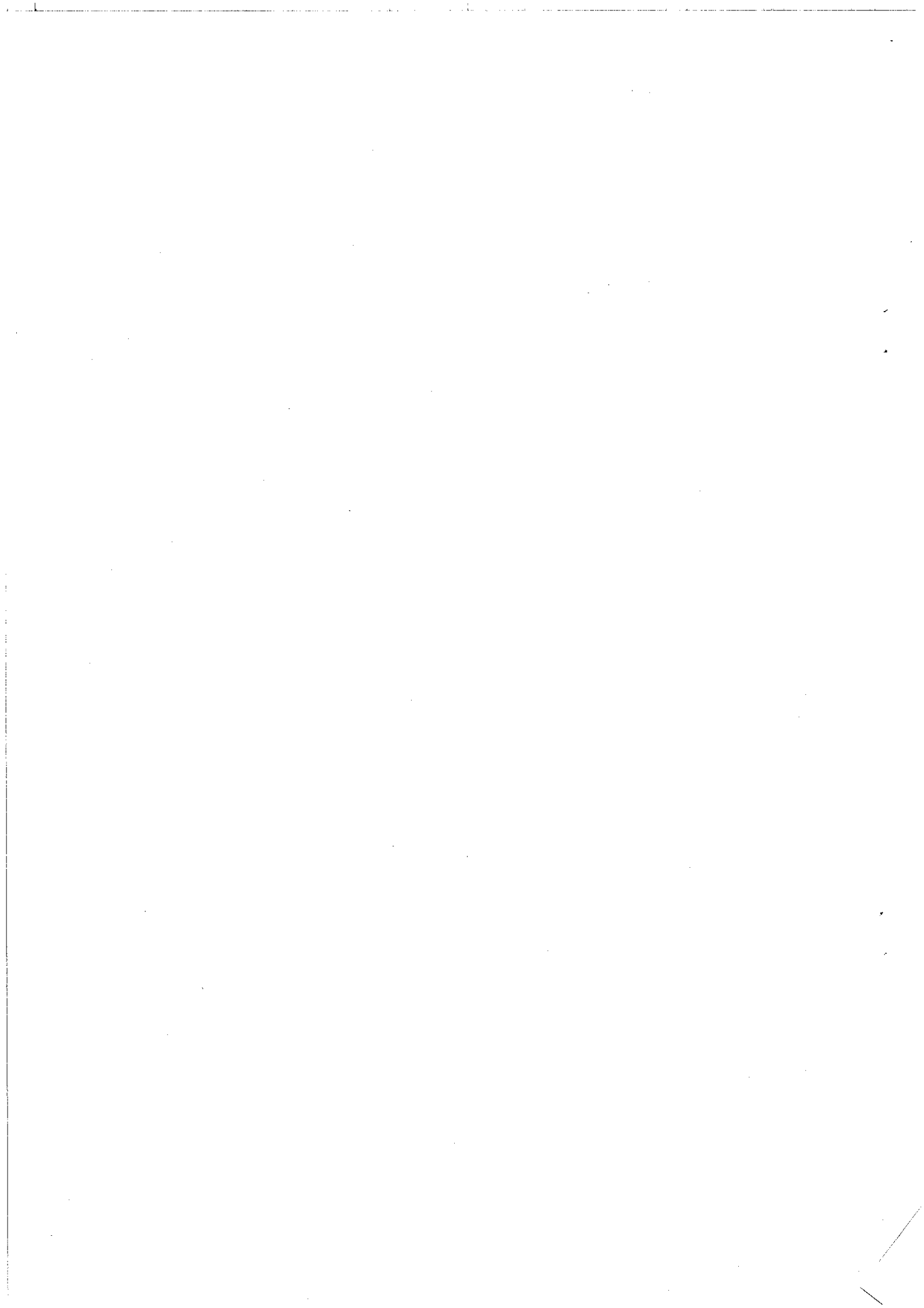
| | 委 員 | 簽 名 處 | 委 員 | 簽 名 處 |
|------|----------|-------|--------|-------|
| 出席委員 | 江委員坤源✓ | 江坤源 | 鄭委員晃二 | |
| | 古委員禮淳✓ | 古不淳 | 張委員銀河✓ | 張銀河 |
| | 高委員文婷 | | 張委員力文✓ | 張力文 |
| | 林委員政德✓ | 林政德 | 郭委員晉榮✓ | 郭晉榮 |
| 單位人員 | 單 位 | 職 稱 | 簽 名 處 | |
| | 本府交通局 | | | |
| | 本府工務局 | | | |
| | 本府城鄉發展局 | 副總工程司 | | |
| | 本府城鄉局都設科 | | 曾志弘 | |
| | 本府城鄉局都設科 | | 秦子偉 | |
| | | | 李婉瑄 | |



| 單位 | 職稱 | 簽名處 |
|-------------|----|-------|
| 甲士林建設股份有限公司 | | 王基翰 |
| 郭秋利建築師事務所 | | 張健強 化 |
| 祥富龍實業有限公司 | | |
| 吳非士建築師事務所 | | AMT |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

單位人員

張健強 化



| 案由 | 甲士林建設開發淡水區海天段 66 地號等 5 筆土地店鋪及集合住宅新建工程 | 案號 | 第一案 |
|----|--|----|-----|
| 說明 | <p>一、申請位置：新北市淡水區海天段 66 地號等 5 筆土地。</p> <p>二、設計單位：郭秋利建築師事務所 建築師：郭秋利。</p> <p>三、申請單位：甲士林建設開發股份有限公司 負責人：張瀛珠。</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 50%，容積率 225%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地下 6 層、地上 21 層鋼筋混凝土構造，共 160 戶</p> <p>(二)建築基地面積：2,858.85 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：629.71 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：22.03% < 50%</p> <p>(三)總樓地板面積：19,165.45 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：9,390.60 平方公尺。</p> <p>設計容積率：328.47% < 328.50%</p> <p>(四)綠建築獎勵：385.94 平方公尺。(6%)</p> <p>基地保水獎勵：385.94 平方公尺。(6%)</p> <p>容積移轉：1,929.72 平方公尺。(30%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至六層：防空避難室兼停車空間。</p> <p>地上一層：管委會空間、門廳、店鋪。</p> <p>地上二至二十一層：集合住宅。</p> <p>屋突一至三層：梯間、水箱、機房。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 160 輛，實設汽車 160 輛。</p> <p>應設機車 160 輛，實設機車 160 輛。</p> <p>應設自行車 40 輛，實設自行車 40 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(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：</p> <p>(一)本案設計單位於 105 年 6 月 2 日函送都審報告書到府，並錄案提請 105 年 6 月 17 日專案小組審議，決議如下：請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後續提專案小組討論。</p> <p>1、本府交通局意見：</p> | | |

- (1)請說明基地周圍計畫道路、人行步道開闢期程俾利提供完善人行空間。
- (2)請於停車場出入口套繪最大型車輛之車行軌距，另車道進出口 60 度安全視角範圍內，應避免設置植栽等固定物，以維視覺的通視性。
- (3)請標示基地周圍可供自行車行走之動線，及規劃自行車道。
- (4)為恐車行動線與人行動線交織致生安全疑慮，人行道破口處建議增繪行穿線。
- (5)請依建築技術規則檢討停車場車道坡度(含汽車、機車、自行車)。

2、本府工務局意見:

- (1)基地內現況通路按建築線指示圖涉退縮或廢止等應依規定辦理，並修正設計配置圖說，本次審查仍無檢據說明或辦理現況。
- (2)本案基地位於山坡地，涉基地高程及山坡地地形等請依技術規則及本市規定檢討(GL、複壁、擋土牆等)，前揭事項本次審查仍未依規定檢討。
- (3)未開闢完成之道路高程應洽詢該主管機關確認並與基地間順平。
- (4)基地鄰接高壓電塔涉及安全維護與擺盪退縮距離等請依電力公司規定檢討並於圖面標示。
- (5)本案配置建築等涉及既有駁坎，如須拆除或修整等應確認其權屬並取得同意。

3、涉及獎勵部分:

- (1)基地保水獎勵部分請以最大開挖範圍檢討(含地下室複壁)。
- (2)綠建築獎勵檢討部分，總表內之分項分數與分項表內不符，請再予釐清。
- (3)有關容積移轉友善方案部分:
 - a. 基地東側鄰未開闢人行步道後退縮 1.5 公尺人行道部分，請說明範圍內是否有高差並補附相關剖面圖，建議應考量行動不便者之使用需求並配合東側 4 公尺未開闢人行步道部分整併規劃，範圍內適度增加照明以維護通行安全，另東側部分是否受高壓電塔阻隔，亦請釐清。
 - b. 基地東側留設廣場式開放空間部分請扣除高壓電塔範圍並標示高程，範圍內妥以增加街道家具等設施，以增加公益性。
 - c. 另倘土地權屬尚無疑義前提下，建議可洽詢相關單位協助開闢東側 4 公尺人行步道及公園用地部分，以增加本案環境友善性。

4、依新北市都市設計審議原則第 1 點第 2 款第 1 目規定應自基地境界線退縮 1.5 公尺且不得有阻礙性構造物，請依規定檢討。

5、基地北側因鄰 8 公尺未開闢計畫道路，請說明協助開闢之範圍及寬度，並再予評估規劃店鋪之實質使用效益；另西側鄰 12 公尺計畫道路部分設置約 11 公尺高之地下室複壁，其造成人行及對側建築之視覺景觀衝擊，建議適度調降西側之 G.L 高程併住宅區之主要出入口調整至基地高程側及店鋪調整至鄰 12 公尺計畫道路側，以減少視覺景

觀衝擊。

- 6、本案請考量實際使用需求合理規劃大小坪數之使用單元空間。
- 7、有關申請屋脊裝飾物部分，請於建築立面標示設置高度，並依建管規定檢討透空及補附結技簽證。

8、人車行動線部分：

- (1)車道出入口之鋪面顏色形式應配合人行道整併規劃，車道應自法定退縮或開放空間獎勵範圍後留設6公尺停等空間。
- (2)請確實於圖面標示自行車及機車留設位置。
- (3)請檢附本府消防局之核定圖說。
- (4)本案基地內既有巷道部分是否涉及申請廢巷。
- (5)有關垃圾儲存空間應考量住戶之使用需求合理設置。

9、景觀綠化部分：

- (1)請於相關地面層景觀標示基地高程及鄰路及鄰地之高程，相關景觀剖面亦應包含鄰地及既有建築物，以利檢視本案基地地形關係。
- (2)有關地面層綠化面積、綠覆率及屋頂綠化檢討請確實依規定檢討計算，另請加強地面層複層式植栽綠化。
- (3)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，請補附開挖範圍內之剖面圖說。
- (4)供公眾使用之人行空間請加強照明並避免採用投射燈具。
- (5)景觀剖面請補充北側及西側剖景觀剖面圖。
- (6)有關地下室複壁部分請以階層方式並適度綠美化。

10、報告書內容：相關平面圖請標示空間名稱、相關模擬圖請擬真處理。

(二)設計單位於107年4月20日提送修正報告書至府。

八、以上提請105年8月7日專案小組審議。

相關
單位
意見

交通局意見(書面)

- 一、承本局前次意見第一點，請補充基地北側8米未開闢計畫道路是否一併開闢供公眾通行使用，另4米未開闢人行步道請補充是否一併配合基地完工時間與開闢完成與相關期程。
- 二、承本局前次意見第二點，請以連續線段標示汽車、機車、自行車及人之進/離場動線規劃，應依循並補充停車場出入口處之12米已開闢計畫道路車道配置、標誌標線及基地停車場出入口車道配置行駛，且應避免交織。
- 三、承本局前次意見第四點，本案基地南側、東側及北側之自行車動線尚未啣接，請補充自行車道之規劃及寬度，並應與街廓其他基地人行道及自行車道串連、順平；倘採人車共道請依標誌標線號誌設置規則於進入路口處設置遵22-1(雙面)。
- 四、承本局前次意見第四點，修正圖說p.0-2-11仍未於人行道與車道破口處繪製行穿線，請補充。
- 五、請確實按實際用途，請補充土管要點檢討停車位(汽車、機車、自行車)之設置，另將條文對照表及計算過程補充於附錄。

旨案前次提案為地上 10 層地下 4 層本次提案為地上 21 層地下 6 層，申請第一次高度放寬之聯席審查，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、坡審委員意見：

- (一)地下室開口部分請依規定檢討。
- (二)地下層防空避難室請區劃檢討。
- (三)請依建築技術規則檢討退縮人行道，並以專章檢討。
- (四)擋土支撐部分請加強安全性之檢討。
- (五)請補充說明基地現況與水路之關係。
- (六)高壓電塔是否地下化請補充說明。
- (七)現有擋土牆銜接關係請補充說明。
- (八)與開挖後與鄰地產生之土堤如何處理請補充說明。
- (九)邊坡穩定分析請補充與鄰房關係。
- (十)安全監測系統請補充說明設置方式。
- (十一)請補充擋土牆拆除的相關說明。
- (十二)有關建築物高度部分原則同意放寬。

二、山坡地建築物高度放寬涉及退縮 5 公尺及其後留設 10%法定空地部分：

- (一)請套繪鄰地既有建築，鄰地開發案及公園用地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。
- (二)目前留設之高程差達 10 公尺，且面積畸零(最窄處未達 6 公尺)請依照建築技術規則開放空間留設標準及新北市都市設計審議原則檢討，如檢討不符請於他處留設。
- (三)請於出入口設置開放空間指示牌並將範圍及管理維護方式納入規約載明。
- (四)請補充說明基地現有擋土牆是否拆除，並確保施工安全及可與鄰地串連。
- (五)請加強開放空間與都市計畫人行道及公園用地之串聯

三、容積移轉：

- (一)本案申請容積移轉 30%(1,929.72 平方公尺)，申請單位提出容積移轉環境友善方案於基地北側規劃開放空間 167.54 平方公尺，且位於高壓電塔旁，可及性不佳請調整規劃方案，並請調降容積移轉量。
- (二)本案基地臨接都市計畫未開闢之公有人行步道，建議於請領建造執照前承諾一併開闢。
- (三)消防車救災空間不得作為容積移轉的友善開放空間。

四、人車行動線部分：

- (一)本案車道出入口寬度應小於 6 公尺，請自法定退縮或沿街式步道後留設 8 公尺之停等空間，並加裝警示裝置。
- (二)車道鋪面請配合景觀整體設計，請以人行為主的人本設計為考量。

五、景觀綠化部分：

- (一)景觀剖面圖請標示原始地形，另植栽倘遇地下室開挖範圍請以降版處理。
- (二)地面層景觀及排水系統部分請標示相關高程。
- (三)地面層供公眾使用開放空間請避免使用投樹燈具，並請以圖說標示說明開放空間燈具位置。
- (四)有關喬木樹量之計算分子請以實設法定空地面積計算。
- (五)請標示檢討不可綠化面積及範圍。

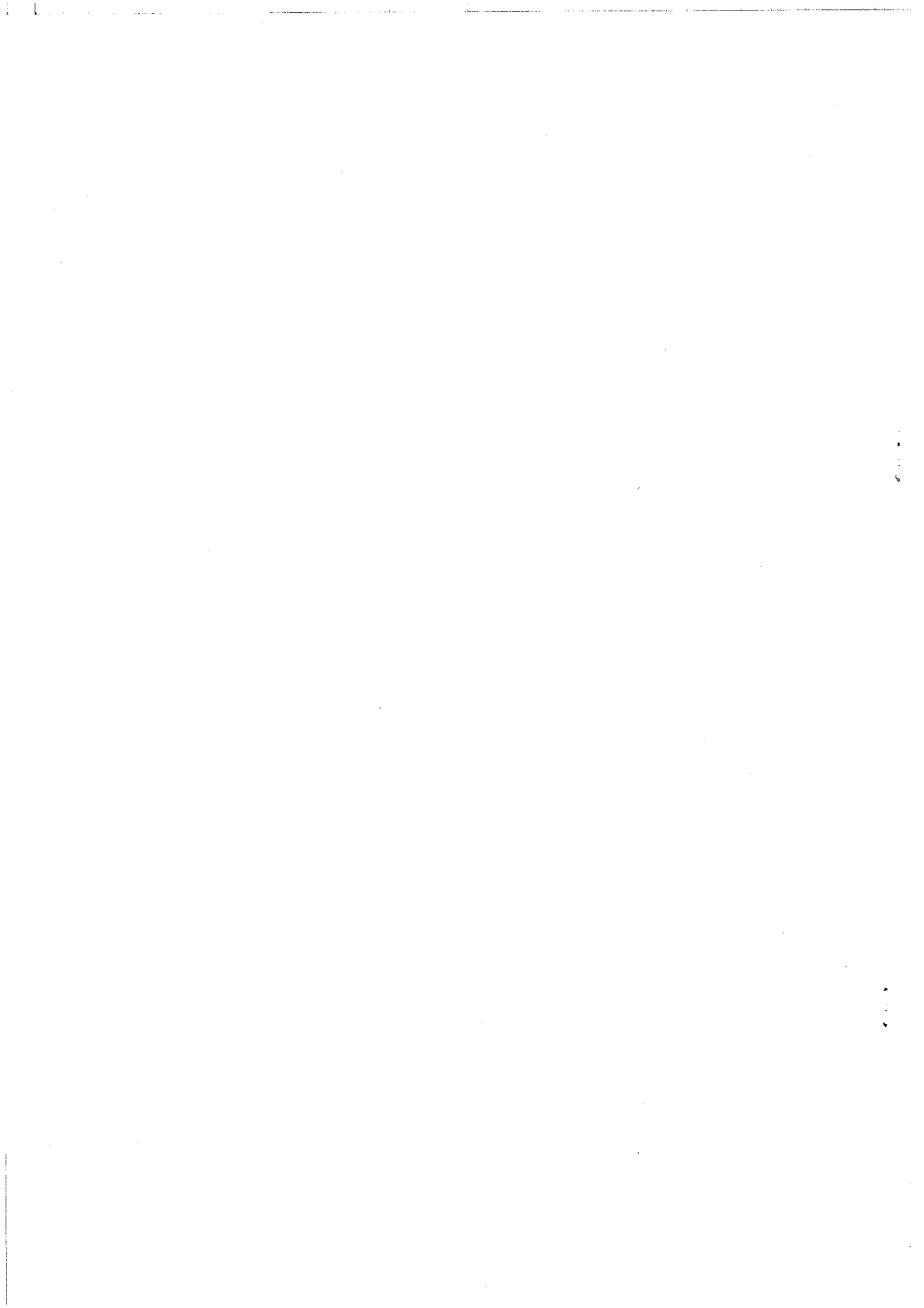
六、道路開闢及退縮部分：

- (一)因基地北側計畫道路未開闢，請補充說明救災車輛進出動線。
- (二)未開闢計畫道路請依「新北市政府受理民間自行興闢道路及設施處理原則」辦理。
- (三)請補充現有巷廢改道之完整會勘紀錄內容。
- (四)請標示說明本案留設擋土牆維護距離。
- (五)請補充本案開闢臨接計畫道路之土地使用權同意書。
- (六)有關防災部分因消防車須經由人行道才可通達 8 公尺計畫道路，請補充坡度檢討說明。
- (七)請補充說明開闢計畫道路對外之連通性，及可否接通至已開闢計畫道路。

七、屋脊裝飾物建議採金屬構架及高度以不超過 6 公尺為原則，並請依建管規定檢討透空率及耐風、耐震、耐候等結構安全項目。

八、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。

九、相關單位意見請酌參。



| 案由 | 祥富龍實業三重區富貴段 695 地號等 3 筆土地店鋪、集合住宅新建工程 | 案號 | 第二案 |
|--------|---|----|-----|
| 說明 | <p>一、申請位置：三重區富貴段 695、696、697 地號等 3 筆土地。</p> <p>二、設計單位：吳非士建築師事務所 建築師：吳非士。</p> <p>三、申請單位：祥富龍實業有限公司 負責人：陳信全。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區（建蔽率 40%，容積率 200%）</p> <p>五、設計概要：</p> <p>（一）設計內容：地上 13 層、地下 4 層鋼筋混凝土構造，共 52 戶。</p> <p>（二）建築基地面積：1,581.26 平方公尺。 設計建築面積：632.22 平方公尺。 設計建蔽率：39.98% ≤ 40%。</p> <p>（三）總樓地板面積：8,778.57 平方公尺。 設計容積面積：4,400.45 平方公尺。 設計容積率：278.29% ≤ 278.3%。</p> <p>（四）開放空間獎勵：161.74 平方公尺(5.11%)。 公服空間獎勵：136.01 平方公尺(4.3%)。 容積移轉面積：940.43 平方公尺(29.74%)。</p> <p>（五）新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至四層：停車空間。 地下一層：法定防空避難室兼停車空間。 地上一層、夾層：店鋪、公共服務空間、梯廳及樓電梯間。 夾層：住宅。 地上二至十三層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>（六）停車空間：應設汽車 52 輛，實設 56 輛(自設 4 輛)。 應設機車 52 輛，實設 52 輛。 應設自行車 13 輛，實設 13 輛。</p> <p>（七）餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「擬定三重都市細部計畫(第一階段)書」 附表二 擬定三重(重陽橋附近地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)細 部計畫土地使用分區管制要點第 10 點規定，本計畫區需經都市設計審 議地區。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 7 月 12 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 107 年 8 月 7 日專案小組審查。</p> | | |
| 相關單位意見 | <p>一、本府交通局(書面意見)：</p> <p>（一）本案為第 1 類建築物，規劃 52 戶，設置汽車停車位 56 席(法 52、自 4)，機車停車位 52 席(法 52)、自行車停車位 13 席，未達提送交評門檻。</p> <p>（二）另請基地外部動線圖標繪與基地停車場出入口相接之道路幾何配置。另集英街設有路邊停車格，請說明是否需配合塗消，倘有需塗</p> | | |

| | |
|-------------------------|--|
| <p>相關 單位 意見</p> | <p>銷，請洽本局(停車營運科)。</p> <p>(三)本案基地停車場車道與鄰地基地車道相鄰，建議與鄰地基地相鄰之人行道空間長度至少留設 2 米，以供行人駐留緩衝停等車輛。</p> <p>二、本府城鄉發展局都市計畫科(書面意見):查本案法規檢討章節所依據新北市施行細則版本適用有誤，細則最新版本為 105 年 12 月 7 日修正版，惟申請人係用 105 年 6 月 1 日版本(並未有這版本之細則條文)，請申請人依 105 年 12 月 7 日修正版之細則條文檢討。</p> <p>三、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見):經查詢土地容積移轉申請案管理系統，該建築基地(建造執照申請人為合新建設股份有限公司)前於 95 年 12 月 5 日北府城更字第 0950853577 號函確認書面要件、可移轉容積量並完成送出基地現地勘查在案，申請移入容積為 1,144.15 平方公尺，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積 40%之上限(整體開發地區)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。</p> |
| <p>決議</p> | <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> <ol style="list-style-type: none"> 一、本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則第 5 點規定，屋脊裝飾物或屋頂框架式構造採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度以不超過 6 公尺為原則，原則同意。 二、本案申請裝飾柱放寬，原則同意設置。 三、本案申請沿街步道式開放空間獎勵，其人行步道請考量公眾通行使用及街道景觀取消植草磚，以植栽規劃為宜，另請銜接鄰地人行步道寬度及順平，重新調整開放空間植栽配置。 四、車道停等平台鋪面建議考量實際使用取消植草磚，以硬鋪面代替。 五、基地排水系統建議將落水頭排水改為透水式陰井規劃。 六、地下室進排風口請繪製於地面層及補充說明。 七、本案車道出入口與鄰地車道出入口過近，請加強警示裝置。 八、都市計畫法新北市施行細則檢討條文缺漏，請補上。 九、有關本案土地使用分區管制要點檢討部分，請補上附圖。 十、檢視本次報告書多處地面層 1/2 綠化檢討計算式錯誤，請修正。 十一、80%透水檢討，倘遇地下室構造其覆土應大於 60 公分始得計入，並請補附多向剖面圖說，請確實檢討並修正法定空地數值。 十二、景觀配置圖請補上公共服務空間家具配置。 十三、請於景觀剖面圖標示法定退縮尺寸及開放空間、鄰地高程及補充說明依「新北市都市設計審議原則」檢討人行步道空間坡度，以不大於 4%為原則。 十四、請於景觀配置圖及剖面圖標示沿街植栽槽 1.5 公尺淨寬。 十五、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。 |

十六、相關單位意見請酌參。

