

檔 號：
保存年限：

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：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9月25日
發文字號：新北府城設字第1071824276號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(10722165398_2_107D2328638-01.pdf)

主旨：檢送107年9月13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9月6日新北城設字第1071731104號開會通知單及107年9月12日新北城設字第1071764371號函續辦。
- 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，都審案視為終結，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、江委員坤源、古委員禮淳、張委員銀河、高委員文婷、新北市政府工務局、新北市政府交通局、麗源建設、李兆嘉建築師事務所
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)

交換戳記
107/09/25 15:37



吳岳樺

城鄉發展局



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：107.9.13 星期四 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)

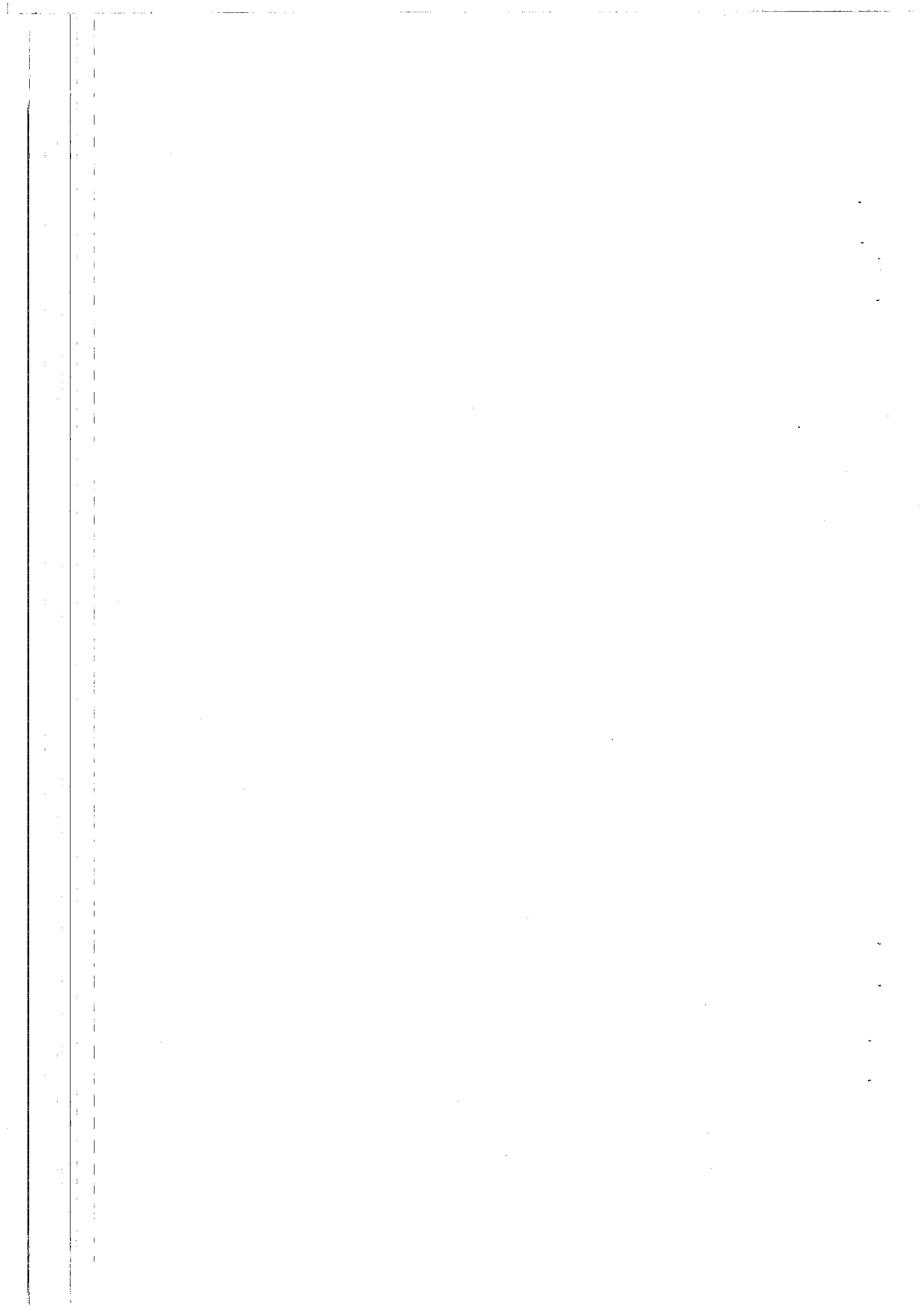
一、作業單位報告 (09:30-10:00)

二、討論案 (10:00-)

(一) 麗源建設淡水區海天段 171 地號等 3 筆土地集合住宅新建工程。

三、臨時動議

四、散會




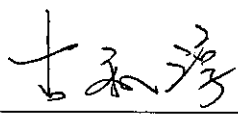
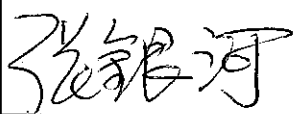
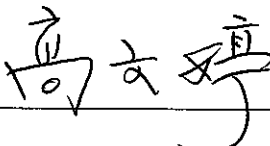
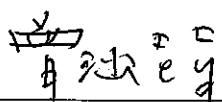
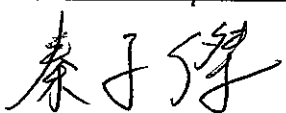
新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議 簽到冊

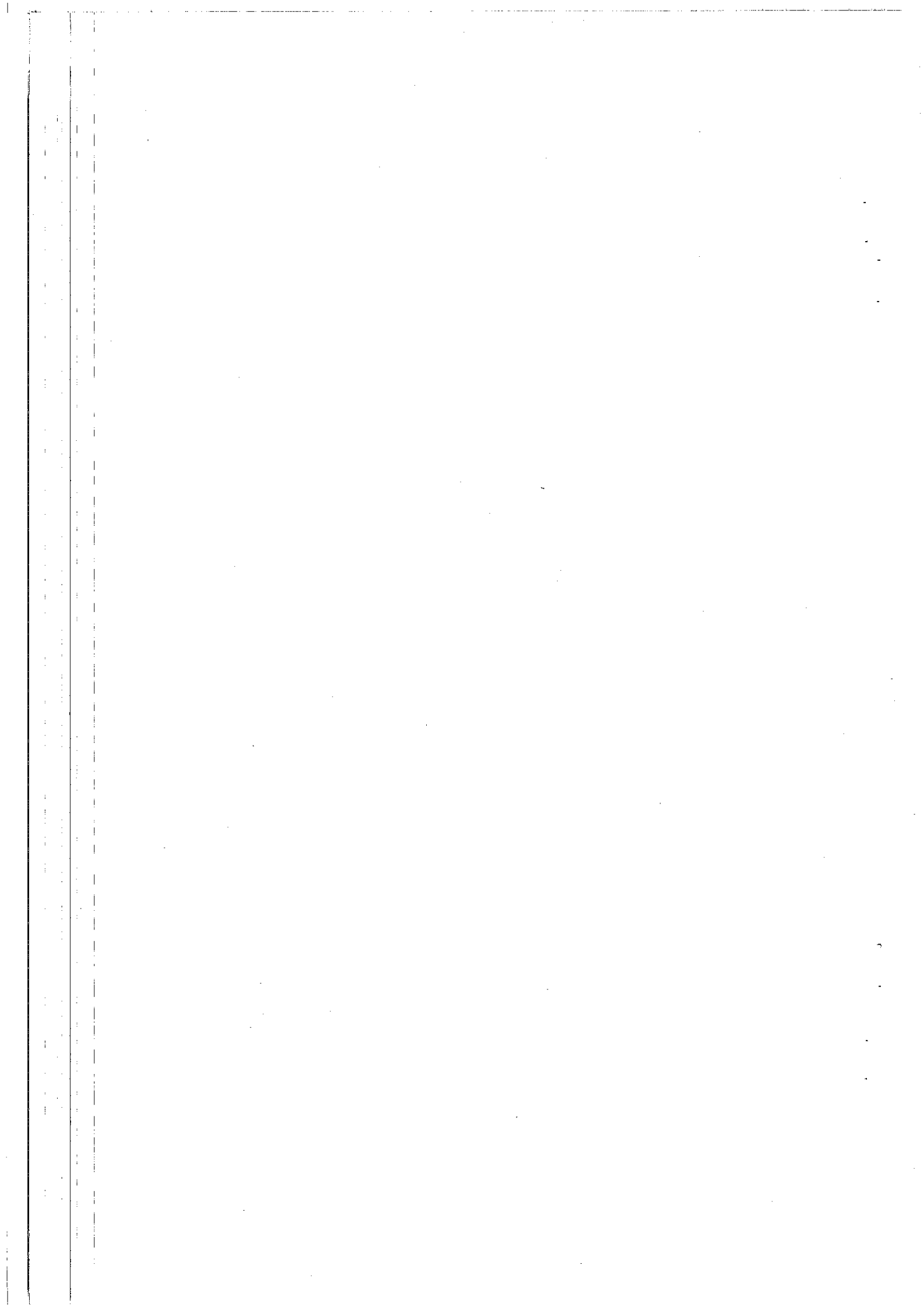
壹、 時間：中華民國 107 年 9 月 13 日(星期四) 上午 09 時 30 分

貳、 地點：新北市政府 11 樓 1137 會議室

參、 主持人：黃老師志弘

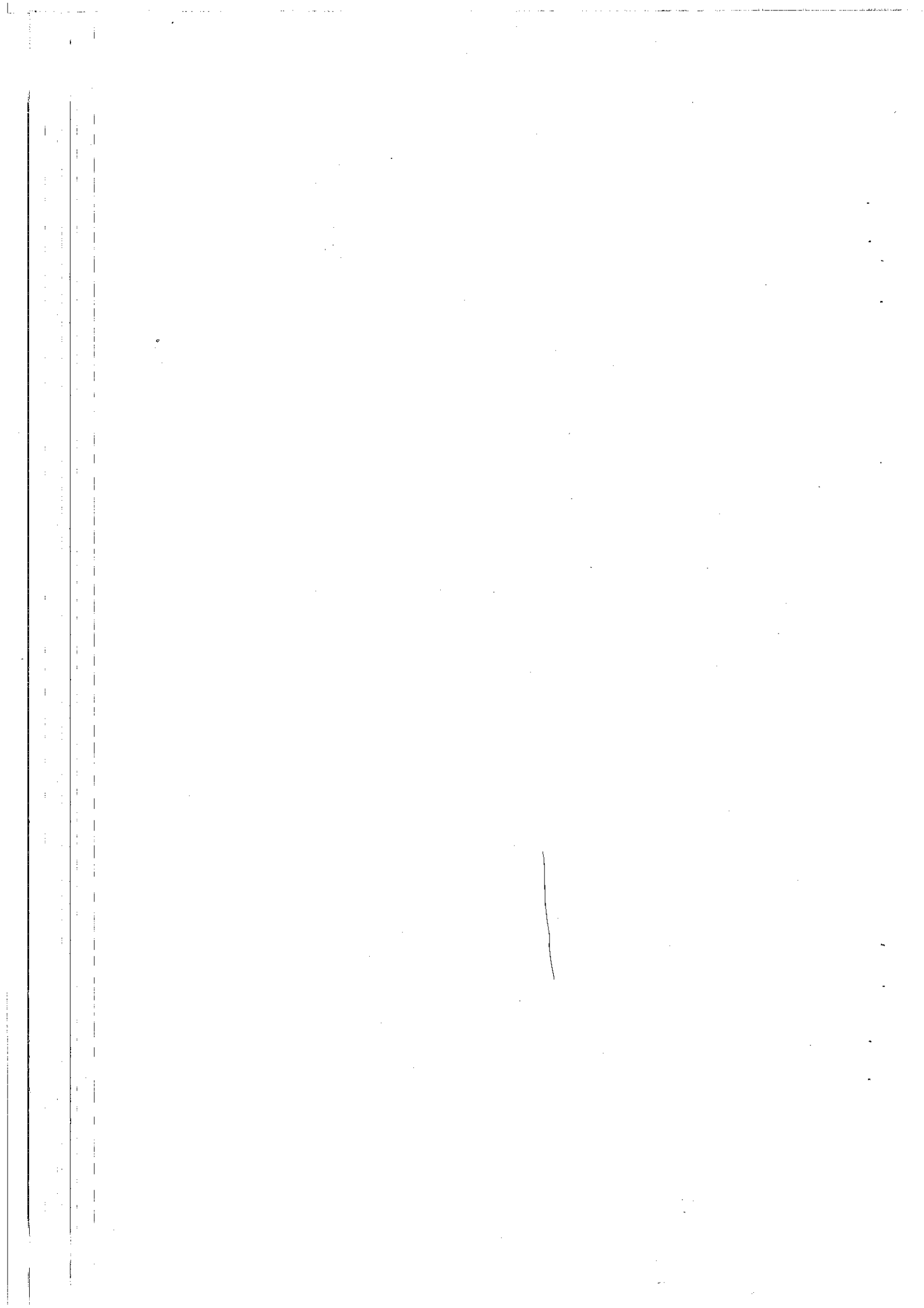
肆、 出(列)席單位/人員：

		委員	簽名處	委員	簽名處
出席委員		江委員坤源		鄭委員晃二	
		古委員禮淳		張委員銀河	
		高委員文婷			
		單位	職稱	簽名處	
單位人員		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			



單位	職稱	簽名處
麗源建設		曹君淇
李兆嘉建築師事務所		李兆嘉

單位人員



案由	新北市淡水區海天段 171 地號等 3 筆地號集合住宅新建工程 (第 1 次變更設計)	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市淡水區海天段 171 地號等 3 筆土地。</p> <p>二、設計單位：李兆嘉建築師事務所 建築師：李兆嘉</p> <p>三、申請單位：麗源建設股份有限公司 負責人：林君紋</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(二)(建蔽率 50%，容積率 225%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 25 層地下 7 層鋼筋混凝土構造，共 276 戶</p> <p>(二)建築基地面積：6,249.73 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：1,911.29 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：30.08% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：41,126.02 平方公尺</p> <p>設計容積面積：21,062.29 平方公尺。</p> <p>設計容積率：337.01% (含獎勵容積) ≤ 337.19%。</p> <p>(四)都市保水獎勵：1,687.43 平方公尺。(12%)</p> <p>容積移轉面積：3,714.07 平方公尺。(26.41%)</p> <p>公共服務空間：1,078.22 平方公尺。(7.67%)</p> <p>開放空間獎勵：531.93 平方公尺。(3.78%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下 7 層：停車空間</p> <p>地下 6 層：防空避難室兼停車空間</p> <p>地下 5 層：停車空間、機車、自行車停車空間</p> <p>地下 2 至 4 層：停車空間</p> <p>地下 1 層：梯廳、管委會使用空間。</p> <p>地上 2 層：梯廳。</p> <p>地上 3 至 25 層：集合住宅。</p> <p>屋突 1 至 3 層：樓梯間、水箱、機房、水箱。</p> <p>(五)停車空間：應設法定汽車位 245 輛，實設 269 輛，自設 24 輛。</p> <p>應設法定機車位 276 輛，實設 276 輛。</p> <p>應設法定自行車位 76 輛，實設 77 輛，自設 1 輛。</p> <p>(六)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十七點及 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：</p> <p>(一)本案前經 105 年 8 月 5 日北府城設字第 1051400699 號函同意備查在案。</p> <p>(二)本案因調整平面、立面、綠化、戶數、車位、屋脊裝飾物等部分辦理變更設計，設計單位於 107 年 8 月 31 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 107 年 9 月 13 日專案小組審議。</p>
<p>相關單位意見</p>	<p>一、本府交通局意見(書面):本案停車空間原核准汽車位 280 輛、機車位 281 輛及自行車位 72 輛，變更後汽車位 269 輛、機車位 276 輛及自行車位 77 輛，仍符合本市都審規定法定汽車位 245 輛、機車 276 輛及自行車位 76 輛，故本案無意見。</p> <p>二、本府工務局意見(書面):</p> <p>(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)。</p> <p>(二)外牆裝飾物(裝飾柱)、陽台、雨遮請依建築技術規則及本市規定檢討。</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、開放空間部分：</p> <p>(一)廣場式開放空間請標示任一邊淨寬度 6 公尺以上。</p> <p>(二)有關公共服務空間之定義為供住戶集會、休閒、文教、交誼等場所本案設置之空間部份位於出入口門廳且游泳池、更衣室之合理性不足，請再調整規劃。</p> <p>(三)半戶外頂蓋型開放空間，目前申請公共服務空間且規劃景觀水池，該部分請詳細標示空間名稱及配置家具後討論其合理性。</p> <p>(四)請加強於人行步道側，進入基地之入口意象。</p> <p>(五)有關高度放寬留設之開放空間，請加強路徑通達的可及性，另有關高程差部分請於建築內部吸收，減少影響外部空間。</p> <p>二、容積移轉部分：</p> <p>(一)本案申請容積移轉(26.41%、3741.07 平方公尺)所提出之友善方案為廣場式開放空間(707.44+66.13=773.57 平方公尺)，請調整基地東側植栽的間距，加強沿街步道對外之開放性。</p> <p>(二)請於開放空間中適當位置設置街道家具，並配合具遮蔭性喬木整體設置。</p> <p>(三)有關友善方案涉及協助人行道開闢部分請依「新北市政府受理民間自行興闢道路及附屬設施處理原則」辦理。</p> <p>三、裝飾柱、雨遮、裝飾物部分：</p> <p>(一)本案部分裝飾柱寬度達 3.57 公尺且位於臥室空間外，經委員會討論不同意放寬。</p> <p>(二)雨遮、裝飾物部分非都市設計審議相關放寬內容，請依建築技術規則檢討其規劃方式。</p>

(三)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。

四、建築景觀部分：

(一)請說明本案是否依建築技術規則檢討山坡地沿建築線退縮1.5公尺人行道，如需放寬請於山坡地審查專章檢討。

(二)請標示人行道淨寬度達2.5公尺以上。

(三)車道鋪面請與人行鋪面材料一致，並確保高程順平。

(四)景觀投射燈部分請改以高燈設計。

五、報告書內容：

(一)請標示說明本案法令適用日期，說明是否適用開放空間管理維護基金規定。

(二)請說明坡審、水保審議進度及內容。

(三)請標示基地主入口並標示無障礙進出動線。

(四)有關樓層高度部分請詳細標示空間用途，並依規定檢討。

六、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。

七、相關單位意見請酌參。

