

# 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：邱委員英浩

會議時間：108.5.2 星期四 下午 14 時 00 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 (14:00-14:30)

二、討論案 (14:30-)

(一)興富發建設金山區五福段 744 地號等 8 筆土地溫泉旅館新建工程  
(第 1 次變更設計)。

(二)達永建設三重區仁信段 39、40 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程。

(三)勝華建設泰山區信華五小段 14 地號 1 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

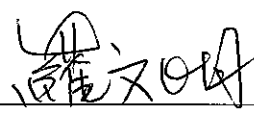
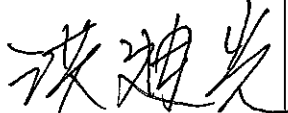
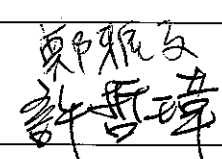
壹、 時間：中華民國 108 年 5 月 2 日(星期四) 下午 14 時 00 分

貳、 地點：新北市政府 11 樓東側第二會議室 1137 會議室

參、 主持人：邱委員英浩



肆、 出(列)席單位/人員：

	委員	簽名處	委員	簽名處
出席委員	羅委員文明		邱委員文傑	
	董委員娟鳴		洪委員迪光	
	蘇委員瑛敏			
列席單位人員	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
列	興富發建設股份有限公司		林孝志
席	陳廷杰建築師事務所	陳廷杰	
單	達永建設股份有限公司		
位	李文勝建築師事務所		
人	勝華建設有限公司		
員	許義明建築師事務所	建築師	許義明

案由	興富發建設金山區五福段 744 地號等 8 土地溫泉旅館 新建工程(第 1 次變更設計)	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市金山區五福段 744、744-1、744-2、745、745-1、745-3、592-1、745-2 地號等 8 筆土地。</p> <p>二、設計單位：陳廷杰建築師事務所 建築師：陳廷杰。</p> <p>三、申請單位：興富發建設股份有限公司 負責人：鄭志隆。</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 20%、容積率 180%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 12、2 層地下 2 層鋼筋混凝土構造，共 3 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：14,117.95 平方公尺。 設計建築面積：7,058.64 平方公尺。 設計建蔽率：49.99%≤64%。</p> <p>(三)總樓地板面積：45,882.20 平方公尺。 設計容積面積：27,931.29 平方公尺。 設計容積率：197.84%≤197.91%(180%*(1+11.80%)(允建上限)。</p> <p>(四)容積移轉：2,528.44 平方公尺(11.8%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二層：停車空間、機電空間、自來水池、車道。</p> <p>地下一層：停車空間、機電空間、車道、旅館設施、管委會使用空間。</p> <p>地上一層：一般旅館、餐廳。</p> <p>地上二層：旅館客房、旅館設施、管委會使用空間、集會堂。</p> <p>地上三至十一層：旅館客房、旅館設施。</p> <p>地上十二層：旅館設施。</p> <p>屋突一層至三層：樓梯間、電梯機房及水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 186 輛，實設 207 輛(自設 21 輛)； 應設機車 186 輛，實設 186 輛； 應設自行車 47 輛，實設 47 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「擬定金山都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點書)」第 34 點第 1 款及「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p>		

	<p>(一)本案業經本府 107 年 5 月 14 日新北府城設字第 1070916666 號函核備在案。為本次變更因擴大基地、整體建築及景觀配置調整，爰此辦理第 1 次變更設計。</p> <p>(二)本案設計單位於 108 年 4 月 8 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 108 年 5 月 2 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):無意見。</p> <p>二、本府城鄉發展局開發管理科:本案前經本府 107 年 12 月 5 日新北府城開字第 1072297221 號函核准容積移轉,得移入接收基地本市金山區五福段 744、744-1、744-2、745、74-1、745-3 地號等 6 筆土地(面積 11,908.17 平方公尺)之容積為 2,528.44 平方公尺(未達接受基地基準容積 30%之上限)。</p>
<p>決 議</p>	<p>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,並依「本市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第 3 點第 1 項第 1 款規定,經作業單位確認後,續提大會討論。</p> <p>一、容積移轉部分:</p> <p>(一)本次變更設計增加基地面積,有關容積移轉並於 107 年 12 月 5 日新北府城開字第 1072297221 號函第 3 階段同意在案,惟本次容積移轉範圍,請先洽本府開發管理科釐清確認。</p> <p>(二)本案申請容積移轉(11.8%,2,528.44 平方公尺),考量本案對周邊環境容受力及建築量體開發之影響,有關本次變更設計提出從東南側鄰 30 米環金路留設里民廣場(292.79 平方公尺)、東側留設 4 公尺寬人行步道至鄰東北側 8 米未開闢道路留設里民廣場(516 平方公尺),共計 1,570.62 平方公尺為友善方案,請依下列方案擇一修正:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 方案一:參依新制評點試算。</li> <li>2. 方案二:於本案鄰地四周留設退縮 4 公尺人行步道,應不低於原核准留設規劃,原則同意申請額度。</li> </ol> <p>(三)相關法規規定義務或申請獎勵部分,不得做為容積移轉環境友善方案,且開放空間範圍應具開放性、公共性,其範圍內不得設置阻隔性設施,請設計單位取消設置,並補充開放空間告示牌設置位置、景觀剖面圖說。</p> <p>二、交通規劃動線:</p> <p>(一)依「新北市都市設計審議原則」第 3 點第 2 款規定,每一宗基地已設置一處為原則。本案設置 2 處,原則尊重 106 年 8 月 29 日第 9 次大會決議留設 2 處破口為 6+8 公尺,惟 2 處車道開口距離請原核准決議設置。</p> <p>(二)本案申請機車數量為 186 部,出入口請縮減至 8 公尺以下設置。</p>

三、建築量體及配置事項部分：

- (一) 本案依「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」規定，於A棟地上1層、2~11層及12層申請非住宅建築樓層高度放寬作旅館餐廳及設施(7公尺)，B棟地上1層及2層申請非住宅建築樓層高度放寬作旅館餐廳及設施(10公尺)、附設公共空間(5.5公尺)及集會堂(8.25公尺)，原則同意。
- (二) 本案A棟G9柱申請裝飾柱審議，原則同意。

四、本案圍牆提請放寬部分：

- (一) 為本案周邊為農業區，有關鄰車道圍牆部分，請增加部分牆面垂直綠化，遮蔽車道等鄰避設施，原則同意不高於2公尺免檢討透空率設置。
- (二) 有關涉及容移環境友善範圍者，應取消圍牆設置後原則同意。

五、請確實檢討及標示免計容積並集中設置；另建築立面設置金屬飾材，應考量日後管理維護。

六、原則同意依都審原則檢討屋脊裝飾物。

七、本案消防檢討請配合建築及景觀配置調整後，重新送消防主管機關審查。

八、報告書部分：

- (一) 面積計算表增減值部分，請用紅字註記。
- (二) 請檢附原核准景觀配置圖說，以利審查。
- (三) 報告書對照表說明及圖說頁碼有誤繕部分請一併修正，以利審閱。
- (四) 相關容積檢討計算部分，請釐清容移範圍後，請一併調整修正。

九、此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、相關單位意見請酌參。

案由	達永建設三重區仁信段 39、40 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市三重區仁信段 39、40 地號等 2 筆土地。</p> <p>二、設計單位：李文勝建築師事務所 建築師：李文勝</p> <p>三、申請單位：達永建設股份有限公司 負責人：莊文欽</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 11 層地下 4 層，鋼筋混凝土造。共 76 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積 : 1,241.80 平方公尺。  設計建築面積 : 618.59 平方公尺。  設計建蔽率 : 49.81% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積 : 8,481.44 平方公尺。  設計容積面積 : 4,158.87 平方公尺。  設計容積率 : 335.99% ≤ 335.99%(240%*(1+20%+20%)(允建上限)</p> <p>(四) 開發時程獎勵 : 596.06 平方公尺(20%)  容積移轉 : 596.06 平方公尺(20%)</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 : 防空避難室兼停車空間。  地上一層 : 台電配電所、管委會空間、梯廳。  地上二至十一層 : 集合住宅。  屋突一層 : 樓梯間。  屋突二層 : 樓梯間、機械室、緊急發電室。  屋突三層 : 電梯機械室、水箱。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 56 輛，實設 57 輛(自設 1 輛)。  應設機車 62 輛，實設 62 輛。  應設自行車 22 輛，實設 22 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：  本案依據「擬定三重都市計畫細部計畫(高速公路北側仁義街附近地區)細部計畫書」土地使用分區管制要點第 8 點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 4 月 9 日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請 108 年 5 月 2 日專案小組審查。</p>		

<p>相關單位意見</p>	<p>一、本府交通局(書面):</p> <p>(一)請說明電動車停車格之相關充電設施。</p> <p>(二)請於平面層增設警示設施，以確保行人安全。</p> <p>二、本府城鄉發展局都市計畫科(書面):</p> <p>(一)查旨案依檢附之件照掛件文件法令適用日期為 106 年 4 月 24 日，為都審報告書封面法令適用日載明 107 年 12 月 28 日，請申請人釐清修正。</p> <p>(二)另查申請人依 103 年 3 月 18 日發布實施「擬定三重都市計畫(高速公路北側仁義街附近地區)細部計畫」案及 106 年 12 月 29 日發布實施「變更三重都市計畫(高速公路北側仁義街附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點第五點停車位設置規定)」案第 8 條規定檢討開發計畫並申請候選綠建築證書，請申請人於建築一樓樓板勘驗審查前取得，並於報告書法規專章載明涉及之頁碼。</p> <p>三、本府城鄉發展局開發管理科(書面):本案前經新北市政府 108 年 2 月 23 日新北府城開字第 1080288243 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 20%(接受基地連接道路寬度 10 公尺/臨路條件 10%+接受基地內部條件 8%+接受基地外部環境改善項目 2%)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限(1,192.12 平方公尺，位於整體開發地區，非屬山坡地範圍)</p>
<p>決議</p>	<p>本案事務所前經 108 年 4 月 24 日(108)勝字第 017 號函說明建築師因故不克出席，故同意撤案 108 年 5 月 2 日專案小組審議。</p>



案由	勝華建設泰山區信華段五小段 14 地號 1 筆土地店鋪、集合住宅新建工程	案號	第三案
說明	<p>一、申請位置：泰山區信華段五小段 14 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：許義明建築師事務所 建築師：許義明</p> <p>三、申請單位：勝華建設有限公司 負責人：林文傑</p> <p>四、土地使用分區：第三種住宅區(建蔽率 50%，容積率 210%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 13 層地下 3 層，鋼筋混凝土造。共 99 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：2,555.8 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：790.92 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：30.95% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：13,508.46 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：7,085.24 平方公尺。</p> <p>設計容積率：276.96% ≤ 278.25%</p> <p>(四) 開放空間獎勵：591.73 平方公尺(11.02%)</p> <p>容積移轉面積：1,127.11 平方公尺(21%)</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至三層：防空避難室兼停車空間、機房。</p> <p>地上一層：門廳、店鋪、管委會空間。</p> <p>地上二至十三層：集合住宅。</p> <p>屋突一至三層：梯間、機房、水箱。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 99 輛，實設 105 輛，自設 6 輛。</p> <p>應設機車 99 輛，實設 99 輛。</p> <p>應設自行車 25 輛，實設 25 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」第 31 點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 108 年 4 月 12 日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請 108 年 5 月 2 日專案小組審查。</p>		
相關單位意見	<p>一、本府交通局(書面)：</p> <p>(一) 請補充 60 度駕駛視距分析。</p> <p>(二) 經初判平面圖中警示設施應為提供給車輛辨識，請另增一組警示設施供行人辨識，並將其靠人行道設置。</p> <p>二、本府城鄉發展局開發管理科(書面)：本案前經本府 107 年 10 月 19 日新北府城開字第 1071969032 號核准容積為 1,127.11 平方公尺(未</p>		

達接受基地基準容積 30%上限)在案。

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、本案申請容移評點 1,127.11 平方公尺(21%)，評點項目未涉及都市設計審議項目內容。
- 二、本案申請沿街步道式開放空間獎勵 591.73 平方公尺(11.02%)，深度超過 10 公尺沿街步道式開放空間通行硬鋪面東側請以寬度不小於 2.5 公尺設置，北側以延續西側鄰地步道寬度設置，以利公眾通行使用，原則同意。
- 三、考量西側鄰地申請人與本案相同，南側地界線退縮 1.5 公尺範圍請配合西側鄰地留設退縮步道穿越街廓，通達西側鄰地之容移友善開放空間。
- 四、交通運輸系統配置事項：
  - (一)車道請依都市設計審議原則與人行道順平無高差設計。
  - (二)無障礙汽車位請以不低於地下 2 層並考量鄰近梯間設置。
- 五、地界線 1.5 公尺範圍請依都市設計審議原則淨空設計。
- 六、排水計畫請依都市設計審議原則優先匯流至筏基儲留。
- 七、車道旁垃圾暫存空間範圍請依內部隔牆位置確實檢討，進出口請考量人員安全設置進出車警示設施。
- 八、景觀計畫：
  - (一)綠化檢討開挖區覆土深度不足 1.5 公尺部分，依本市都委會通案放寬決議，不得計入綠化面積計算。
  - (二)沿街綠帶請自鄰地地界線退縮留設 1.5 公尺硬鋪面空間，以利未來開放空間串聯。
- 九、報告書部分：
  - (一)法規檢討回應筆誤，檢討式請補列。
  - (二)開放空間配置檢討表說明筆誤，請更正。
  - (三)全街廓配置圖請補標示基地內行道樹樹種。
  - (四)地下 1 層動線計畫圖出圖筆誤，請更正。
  - (五)景觀平面圖請補標示車道及兩側人行道順平高程。
  - (六)排水計畫圖重複檢附。
  - (七)公寓大廈規約景觀、開放空間面積、露臺管理維護事項缺漏。
- 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，不得違反歷次審查決議事項，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。

決議