

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：108.6.11 星期二 上午9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) 張德清、林月霞等2人八里區中山段1360、1361地號等2筆土地
店舖及住宅新建工程」(第1次變更設計)。

(二) 興格建設股份有限公司淡水區天生段1342地號等6筆土地店舖集
合住宅新建工程。

三、臨時動議

四、散會

案由	張德清、林月霞等二人八里區中山段 1360、1361 地號等 2 筆土地店舖及集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市八里區中山段 1360、1361 地號等 4 筆土地。</p> <p>二、設計單位：陳文吉建築師事務所 建築師：陳文吉。</p> <p>三、申請單位：張德清、林月霞等二人。</p> <p>四、土地使用分區：第 3 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 3 層鋼筋混凝土構造，共 5 戶。</p> <p>（二）建築基地面積：1,517.06 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：1,011.78 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：43.33% ≤ 50%。</p> <p>（三）總樓地板面積：1,853.81 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：1,536.15 平方公尺。</p> <p>設計容積率：101.30% ≤ 200% (允建上限)</p> <p>（四）新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層：店舖、停車空間。</p> <p>地上二層：住宅。</p> <p>地上三層：住宅。</p> <p>屋突一層：梯廳、機房。</p> <p>屋突二層：機械室、水箱。</p> <p>（五）停車空間：應設汽車 11 輛，實設 11 輛； 應設機車 10 輛，實設 10 輛； 應設自行車 3 輛，實設 3 輛。</p> <p>（六）餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「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：</p> <p>（一）本案業經本府 106 年 9 月 28 日新北府城設字第 1061939003 號函同意核備。</p> <p>（二）本案因基地範圍套繪誤植並重新檢討停車空間配置，爰此提送都市設計審議第 1 次變更設計。</p> <p>（三）本案設計單位於 108 年 5 月 23 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 108 年 6 月 11 日專案小組審議。</p>		

<p>相關 單位 意見</p>	<p>一、本府交通局(書面):本案變更後圖面未依106年4月26日本局意見標註第三點第一則所列之事項,再請更新,以利檢視。</p> <p>二、本府工務局(書面):</p> <p>(一)防火門應向避難方向開啟。</p> <p>(二)報告書5-04頁左側及背立面圖標示有誤。</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> <p>一、有關本次變更設計涉及停車空間配置、景觀調整(含相關細項檢討)、建築空間調整(含相關細項檢討)部分,小組僅針對會上提出變更項目審查,請確實說明並於報告書變更差異表正面表列載明,其餘依相關規定辦理。</p> <p>二、本次配合基地範圍套繪修正,涉及重新檢討停車空間及調整景觀配置部分,爰有關原核准核定之相關圖說,請一併作修正並檢附左右原核准及變更後圖說,並用紅字載明註記。</p> <p>三、交通動線系統及停車空間配置事項:</p> <p>(一)依「新北市都市設計審議原則」規定,建築基地以設置一處車道出入口,請於本案基地南鄰4公尺計畫道路側設置無障礙車位處,增設喬木及灌木植栽帶區隔。</p> <p>(二)為避免汽機車動線系統交織,請依「新北市都市設計審議原則」規定,各別集中並區劃設置汽機車之停車空間。</p> <p>(三)車道出入口及計畫道路處,請依相關規定設置1.5公尺截角。</p> <p>(四)考量行動不便者之使用性,無障礙機車位請鄰接或以靠垂直服務核方式設置。</p> <p>四、本案基地東側鄰4公尺及8公尺計畫道路部分之街角配置,請依現況行穿線位置作整體性規劃。</p> <p>五、考量後續人行空間之使用性,請釐清鄰8公尺計畫道路測是否設置公有人行道,其植栽綠帶應沿建築線起設置,並配合公有人行道做整合規劃。</p> <p>六、報告書部分:</p> <p>(一)此次變更部分請建築師確實檢討簽證並載明回應頁碼,不得與歷次會議決議牴觸。</p> <p>(二)本案設置圍牆部分,請補充標示長度尺寸。</p> <p>(三)景觀燈具請補充數量、差異值及燈具示意圖。</p> <p>(四)植栽規格表請補充數量差異值。</p> <p>(五)面積計算表尚有部分內容未檢具差異值,請修正。</p> <p>(六)法規檢討請確實標示回應頁碼。</p> <p>(七)請檢附建造執照加註事項一覽表文件。</p>

決議	<p>(八)本次圖面若涉及本次變更內容，請於圖說右上文字標明「變更後(第1次變更設計)」。</p> <p>七、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。本案申請放寬事項，應以報告書封面及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> <p>九、報告書圖說有誤繕及缺漏說明變更原因部分，請一併修正。</p>
----	--

案由	興格建設淡水區天生段 1342 地號等 6 筆土地店舖集合住宅新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市淡水區天生段 1342 地號等 6 筆土地。</p> <p>二、設計單位：宸胤建築師事務所 建築師：曾維良。</p> <p>三、申請單位：興格建設股份有限公司 負責人：蔡秋雄。</p> <p>四、土地使用分區：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：地下 3 層、地上 15 層鋼筋混凝土構造，共 66 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,832.21 平方公尺</p> <p>設計建築面積：525.02 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：28.66% ≤ 50.00%</p> <p>(三)總樓地板面積：9,968.28 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：5,424.89 平方公尺。</p> <p>設計容積率：296.07%(含獎勵容積)。 ≤ 296.08% (200%*(1+30%+18.04%)(允建上限)。 ≤ 300% (200%*1.5)(法定上限)。</p> <p>(四)容積移轉：1,099.33 平方公尺。(30%)</p> <p>開放空間獎勵：661.18 平方公尺。(18.04%)</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、停車空間。</p> <p>地上一層：店舖、門廳、集合住宅。</p> <p>地上二層：集合住宅、管委會使用空間。</p> <p>地上三至十五層：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 62 輛，實設 62 輛； 應設機車 66 輛，實設 66 輛； 應設自行車 17 輛，實設 21 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>依據「變更淡水都市計畫(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 19 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 106 年 9 月 28 日函送都審報告書到府，並錄案提送 106 年 11 月 1 日都審專案小組審議，決議如下：本案應依下列意見修</p>		

正，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，續提專案小組審議。

1. 工務局意見(書面):

- (1)請檢附清晰可辨識之圖面，俾利本局檢視。
- (2)開放空間檢討圖說，請補充標示尺寸。
- (3)請依建築技術規則 60 條之 1 補充檢討標示(淨寬 75 公分)。
- (4)車道寬度、坡度及半徑曲線請依規定檢討並補充檢討標示。
- (5)本案汽車停車位檢討方式有誤，請釐清。
- (6)平面圖說請標示名稱、尺寸及步行距離。
- (7)請依「建築技術規則」設計施工編第 164 條規定檢討建築物高度限制線(剖面)及 286 條 10 公尺範圍高度限制線請補充檢討。
- (8)有關建築物立面外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則，請依本局工作手冊規定檢討。
- (9)屋脊裝飾物透空遮牆部分，請依建築技術規則規定檢討；另屋頂女兒牆是否超過 1.5 公尺請於剖面圖說補充標示。
- (10)容積移轉面積請再確認。
- (11)綠化面積範圍與建築面積重疊部分，請修正。
- (12)露臺上方如有過梁請計入容積檢討。

2. 本府交通局意見(書面):

- (1)停車位：本案規劃設有店鋪及住宅，基地停車需求應確實內部化，基地所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求；未來禁止於路邊臨停及裝卸貨物，倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加供給。
- (2)停車場出入口：
 - a. 請補充本案停車場出入口之設計規劃詳細圖說(包含破口寬度、緩衝空間、與人行道於轉彎處設計半徑 5M 之截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施、行穿線等)。
 - b. 為避免影響行車視距，出入口處植栽建議移設。
 - c. 本案出入口處臨 8 米計畫道路，請說明本案是否協助新闢道路並釐清開闢範圍及土地權屬，提供相關標誌標線號誌配置圖說及洽辦本府相關單位文件，並以其核定之開闢計畫為準由業者於使照領取前建置完成。

3. 容積移轉環境友善方案：本案申請容積移轉(30%，1,099.33 平方公尺)，目前申請單位提出的友善方案為提供開放空間 132.58 平方公尺及自行車停車空間，目前所提友善方案不足，請評估以開放基地後院方式串連都市計畫綠帶及增加廣場式開放空間，並再增加友善方案，或調降容積。

4. 景觀綠化部分:

- (1)地面層供公眾通行使用人行道避免使用投樹燈具，並請加強地面

層供公眾使用之景觀照明。

(2)景觀植栽部分請加強開放性，並配合街道傢俱設置具遮蔭性的休憩空間。

(3)為加強店舖及提供公眾使用自行車停車空間的開放性，店舖前方植栽槽請配合沿街面綠化整體設計。

(4)沿街人行空間退縮合計超過6公尺部分請植雙排喬木。

(5)街角處開放空間請配合人行道及景觀整體規劃

(6)植栽規格及尺寸請再確認內容正確性。

5. 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，委員會原則同意。

6. 因本案鄰近國定古蹟滬尾砲台，請洽本府文化局確認有無位於古蹟保護範圍內。

7. 報告書內容：

(1)開放空間管理維護基金計算有誤請更正。

(2)面積計算表部分請標示檢討法定及自設自行車位。

8. 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。

9. 相關單位意見請酌參。

(二)本案設計單位於107年12月26日函送都審報告書到府。提請108年2月12日專案小組審議，決議如下：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則提大會審議。

1. 本府工務局書面意見(書面)：

(1)基地是否位於法定山坡地請釐清。

(2)外牆裝飾物(裝飾柱)、陽台及露樑外隔柵等請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。

(3)屋脊裝飾物透空遮牆檢討應自屋突面起算，請釐清。

(4)請依新北市建築管理規則檢討道路截角。

(5)車道上方有頂蓋部分容積樓地板請檢討。

(6)陽台範圍管道間是否納入容積樓地板請檢討。

2. 本府交通局書面意見(書面)：本案意見同106年11月1日所提意見，請依本局106年11月1日意見逐項回應，以利檢視。

3. 容積移轉環境友善方案：本案申請容積移轉(30%，1,099.33平方公尺)，目前提供基地後院(349.49平方公尺)作為友善方案，請併同開放空間獎勵之空間整體加強動線對外之連結，增加車道旁通道淨寬至2公尺以上，原則同意容積移轉22%。

4. 依照都市設計審議原則，留設廣場式開放空間有效獎勵深度大於10公

	<p>尺原則不予獎勵及計入有效面積，為加強與容積移轉友善方案開放空間及都市計畫綠地之串連，本案如結合友善方案開放空間增加車道旁通道淨寬達2公尺以上，同意計入有效面積。</p> <p>5. 本案申請開放空間獎勵，有關涉及獎勵之計算請依照104年5月1日新北府城都字第1040782039號函檢討獎勵與義務不得重複，故沿街步道式開放空間請扣除法定退縮1.5公尺之獎勵值。</p> <p>6. 無障礙車位請確認與垃圾儲藏空間關係，以確保通路進出順暢。</p> <p>7. 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。</p> <p>8. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(三)本案設計單位於108年5月22日函送都審報告書到府，經查本案業前經本局108年4月22日新北城設字第1080694954號函因逾作業要點規定終結在案，故提請本次專案小組審議。</p> <p>八、以上提請108年6月11日專案小組審議。</p>
<p>相關 單位 意見</p>	<p>一、本府交通局書面意見(書面):本案意見同106年11月1日所提意見，請依本局106年11月1日意見逐項回應，以利檢視。</p>
<p>決 議</p>	<p>申請單位於108年6月10日申請撤銷專案小組審議，故本案不予討論，後續請依「新北市都市設計及土底使用開發許可作業要點」辦理。</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 108 年 6 月 11 日(星期二) 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

黃美君

肆、 出(列)席單位/人員：

	委員	簽名處	委員	簽名處
出席委員	黃委員美君	黃美君	鄭委員晃二	Verry
	古委員禮淳		張委員銀河	
	林委員辰熹	林辰熹	廖委員國誠	林國誠
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		鄭奇昂 鄭雅文	

單位	職稱	簽名處
張德清、林月霞等 2 人		
陳文吉建築師事務所	陳文吉	陳文吉
興格建設股份有限公司		
宸胤建築師事務所		

單位人員