

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：108.6.14 星期五 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)大隱開發建設淡水區水仙段221地號等6筆土地集合住宅新建工程
(第一次變更設計)。

(二)大隱開發建設淡水區水仙段222地號等9筆土地集合住宅新建工程
(第一次變更設計)。

三、臨時動議

四、散會

案由	大隱開發建設淡水區水仙段 221 地號等 6 筆土地集合住宅大樓新建工程(第 1 次變更設計)	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：淡水區水仙段 221 地號等 6 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：大隱開發建設股份有限公司 負責人：張裕能。</p> <p>四、土地使用分區：第一種住宅區(建蔽率 40%，容積率 120%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 11 層、地下 5 層,鋼筋混凝土構造，共 86 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,829.48 平方公尺。 設計建築面積：635.06 平方公尺。 設計建蔽率：22.44% ≤ 40%。</p> <p>(三)總樓地板面積：10,793.35 平方公尺。 設計容積面積：5,025.13 平方公尺。 設計容積率：177.59% ≤ 177.59% (含獎勵容積)</p> <p>(四)容積移轉面積：1,018.61 平方公尺(30%) 基地保水獎勵：407.44 平方公尺(12%) 綠建築獎勵：203.72 平方公尺(6%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下五層：汽車停車空間兼防空避難室。 地下四層：汽機停車空間。 地下三層：汽車停車空間。 地下二層：汽車停車空間。 地下一層：管委會、機房。 地上一層：集合住宅。 地上二至十一層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機電設備空間。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 85 輛，實設 85 輛； 應設機車 86 輛，實設 76 輛； 應設自行車 22 輛，實設 23 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 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 19 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： (一)本案於 108 年 1 月 3 日新北府城設字第 1072484947 號函核備在案。 (二)設計單位於 108 年 5 月 22 日函送第 1 次變更設計都市設計審議報</p>		

	<p>告書到府。</p> <p>八、以上提請 108 年 6 月 14 日專案小組審查。</p>
<p>相關 單位 意見</p>	<p>一、 本府交通局意見(書面)：</p> <p>(一) 報告書 p. 4-2, 本案原核准設置戶數為 85 戶, 變更後設置 86 戶, 而汽車停車位 87 輛, 變更後汽車停車位為 85 輛, 未符合本市都市設計審議原則一戶一車位外, 另於面積計算表中, 請補充說明變更後於都市設計審議原則汽車停車位計算式各數值所代表之意。</p> <p>(二) 另本案原設有垃圾車停車位, 變更後車位各平面圖中未見垃圾車格位規劃, 請補充說明垃圾車位置及本大樓垃圾集中位置。</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) 雨遮欄杆隔柵及雨遮旁構造物等請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。</p> <p>(三) 屋突層空間名稱請依建築技術規則規定檢討。</p> <p>(四) 地上 1 層上方陽台投影處請依內政部 106 年 7 月 4 日台內授營建管字第 1060809063 號函釋及本市建照業務工作手冊 5-36、14-4 規定檢討。</p> <p>(五) 管委會空間設置於地下層請依相關規定檢討。</p> <p>三、 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：</p> <p>(一) 經檢視第 1 案、第 2 案, 其設計容積率上限, 應為 $120\% \times 1.5 = 180\%$, 爰請設計單位修正第貳章法規檢討乙節及面積計算表。</p> <p>(二) 另查第 1 案、第 2 案均為變更設計, 倘已領得建造執照, 其設計內容是否增加原核准之總容積樓地板面積, 涉法令適用時點, 請設計單位依據內政部 87 年 7 月 2 日台內營字第 8772186 號函釋進行檢核。</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、 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。</p> <p>二、 有關本次自行申請變更設計部分, 不得作為申請建造執照展延之理由。</p> <p>三、 本次立面變更取消陽台跳層綠化與屋脊裝飾物, 考量都市景觀, 建議仍於陽台適當加強建築物壁面綠化。</p> <p>四、 有關退縮 5 公尺及其後留設 10%法定空地部分, 本次變更減少停留空間及街角廣場, 請增加廣場平台與人行道之銜接面積, 加強開放性與穿越性, 廣場內人行道寬度不小於 2 公尺並依原核准設置位置以線性規畫加強開放性及友善性, 並於剖面圖標示尺寸。</p>

另請加強水池之自然生態規劃與安全管理。

- 五、有關容移友善方案開放空間面積須扣除裝飾柱、出入口雨遮範圍及2層投影須計入產權之面積並依原核准規劃。
- 六、開放空間：
 - (一)本案臨道路側綠化部分，至建築線退縮1.5公尺人行道部分請依建管規定檢討。
 - (二)考量供公眾使用，沿街人行步道請依原核准寬度設置及增加擋土牆壁面綠美化處理，並於剖面圖標示尺寸與綠化示意。
 - (三)戶外設施請合理規劃動線設置硬鋪面。
- 七、交通運輸：
 - (一)請依都審原則規定檢討法定車位數量。
 - (二)請依都市設計審議原則規定，汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間或開放空間獎勵範圍之間應留至少6公尺平地，請補充標示平地位置與車道寬度檢討。
 - (三)車道破口倒角請於自車道1.5公尺進深範圍之公共設施帶內留設。
- 八、建築物立面夜間照明應避免建築物外緣採線型設計，以降低環境視覺衝擊。
- 九、空調主機放置位置請依原核准設置於陽台內。
- 十、請調整景觀燈具位置，於開放空間及車道出入口處設置景觀高燈，並取消邊界無人行使用需求之高燈照明。
- 十一、景觀綠化：
 - (一)本案喬木變更，請補充說明周邊樹種分析，並選用原生樹種。
 - (二)本案喬木請依土管規定補充檢討離地淨高應達2.5公尺以上。
 - (三)請依審議原則規定人行及開放空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。
 - (四)考量都市保水，本案透水面積不得低於原核准。
 - (五)本案新增植栽覆土深度請依相關規定檢討覆土寬深度，並於5-8頁剖面圖補充喬木尺寸說明覆土寬深度。
- 十二、請補充本案平、立面變更說明並詳細圈選變更範圍，本次如未確實圈選之項目請以原核准辦理。
- 十三、本案新增擋土牆及雨遮設置請逕依建管規定檢討。
- 十四、本案路面高程與原核准高程差異過大，請修正並釐清是否與人行道順平。
- 十五、本案排水設施請檢討排水之合理性。
- 十六、報告書部分：
 - (一)報告書請正本簽印。
 - (二)都審原則附表一檢附有誤，請修正。
 - (三)圖面空白處請標示空間名稱。
 - (四)請於排水計畫補充說明水保設施及雨水滯留池設置位置。
 - (五)無障礙檢討請補充無障礙通路寬度及坡度比檢討。

(六) 本案附件倘未涉及變更得免檢附。

(七) 報告書編排有誤且剖面位置不一致，請修正。

十七、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。

申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。

十八、相關單位意見請酌參。

案由	大隱開發建設淡水區水仙段 222 地號等 9 筆土地集合住宅大樓新建工程(第 1 次變更設計)	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：淡水區水仙段 222 地號等 9 筆土地。</p> <p>二、設計單位：謝政吉建築師事務所 建築師：謝政吉。</p> <p>三、申請單位：大隱開發建設股份有限公司 負責人：張裕能。</p> <p>四、土地使用分區：第一種住宅區(建蔽率 40%，容積率 120%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 7 層、地下 3 層鋼筋混凝土構造，共 64 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,064.57 平方公尺。 設計建築面積：662.53 平方公尺。 設計建蔽率：32.09% ≤ 40%。</p> <p>(三)總樓地板面積：7,020.1 平方公尺。 設計容積面積：3,542.79 平方公尺。 設計容積率：171.6% ≤ 171.6% (含獎勵容積)</p> <p>(四)容積移轉面積：619.37 平方公尺(25%) 基地保水獎勵：297.29 平方公尺(12%) 綠建築獎勵：148.64 平方公尺(6%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三層：防空避難室兼停車空間。 地下二層：停車空間。 地下一層：管委會使用空間、停車空間。 地上一層：梯廳、管委會使用空間、集合住宅。 地上二至七層：集合住宅。 屋突層：樓梯間、機電設備空間。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 43 輛，實設 43 輛； 應設機車 64 輛，實設 64 輛； 應設自行車 37 輛，實設 37 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 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 19 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： (一)設計單位於 108 年 5 月 23 日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請 108 年 6 月 14 日專案小組審查。</p>		
相關單位	<p>一、本府交通局意見(書面)：本案原核准戶數為 48 戶，變更後為 64 戶，變更後單戶樓地板面積大於 66 m² 共計 1 戶，小於 66 m² 共計</p>		

<p>意見</p>	<p>63 戶，故依本市都市設計審議原則規定計算本案汽車停車位共應設置 44 部(1+63*0.66)，惟於報告書 p.1-1-1 面積計算表及 p.5-8-2 汽車停車位數量檢討中，敘明本案汽車停車位共設置 43 部，仍請再檢視修正。</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)雨遮欄杆隔柵及雨遮旁構造物等請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。</p> <p>(三)保水獎勵開挖率計算請分別標示建築面積、地下室開挖面積及複壁開挖面積。</p> <p>(四)地上1層上方陽台投影處請依內政部106年7月4日台內授營建管字第1060809063號函釋及本市建照業務工作手冊5-36、14-4規定檢討。</p> <p>(五)管委會空間設置於地下層請依相關規定檢討。</p> <p>三、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：</p> <p>(一)經檢視第1案、第2案，其設計容積率上限，應為$120\%*1.5=180\%$，爰請設計單位修正第貳章法規檢討乙節及面積計算表。</p> <p>(二)另查第1案、第2案均為變更設計，倘已領得建造執照，其設計內容是否增加原核准之總容積樓地板面積，涉法令適用時點，請設計單位依據內政部87年7月2日台內營字第8772186號函釋進行檢核。</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、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。</p> <p>二、有關本次自行申請變更設計部分，不得作為申請建造執照展延之理由。</p> <p>三、本次立面變更取消陽台跳層綠化與屋脊裝飾物，請加強立面垂直分割元素。</p> <p>四、本案友善方案供公眾使用空間因增加建築面積以致使用範圍縮小且因景觀變更增加擋土牆後使得開放空間過深，降低開放性，請依原核准方式與景觀整體規畫後增加開放性。</p> <p>五、開放空間：</p> <p>(一)人行步道開放空間配置請參考原核准規劃檢討。</p> <p>(二)本案沿街人行步道請依原核准寬度設置及增加擋土牆壁面綠美化處理，並於剖面圖標示尺寸與綠化示意。</p> <p>(三)請依都審原則檢討，開放空間橫向坡度以不大於4%為原則。</p> <p>(四)考量沿街開放空間及人行步道串聯，請標示開放空間、人行步道、車道、鄰地與計畫道路之相對高程及本案室內高程及絕對高程位置。</p> <p>六、請依都市設計審議原則規定，汽機車坡道於地面層起始點至人行通行</p>

空間或開放空間獎勵範圍之間應留至少 6 公尺平地，請補充標示平地位置與車道寬度檢討。

七、空調主機放置位置請依原核准設置於陽台內。

八、請補充說明本案夜間照明變更位置。

九、景觀綠化：

(一) 本案喬木變更，請補充說明周邊樹種分析。

(二) 請依都審原則規定檢討露臺綠化面積。

(三) 考量都市景觀及都市保水，有關喬木數量、綠化面積、屋頂綠化、綠覆面積及保水面積不得低於原核准。

(四) 本案新增植栽覆土深度請依相關規定檢討覆土寬深度，並於剖面圖補充尺寸說明覆土深度。

十、本案地下室做管委會使用空間及建築物 GL 調整請逕依建管規定檢討。

十一、請補充本案平、立面變更說明並詳細圈選變更範圍，本次如未確實圈選之項目請以原核准辦理。

十二、報告書部分：

(一) 報告書對照頁碼絮亂，請重新整理。

(二) 原核准圖面請整頁檢附，不得縮放。

(三) 全區配置圖請套繪鄰地建築。

(四) 5-7-2 頁退縮範圍須淨空設置，請修正。

(五) 5-8-2 頁人行動線有誤，請修正。

(六) 請補充室外無障礙通路檢討。

(七) 請於排水計畫補充說明水保設施及雨水滯留池設置位置。

十三、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並詳細載明放寬事項。

十四、相關單位意見請酌參。

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 14 日(星期五) 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

黃美君代

肆、 出(列)席單位/人員：

出席委員	委員	簽名處	委員	簽名處
	黃委員美君		鄭委員晃二	鄭晃二
	古委員禮淳	古禮淳	張委員銀河	張銀河
	林委員辰熹	林辰熹		
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		秦子淳 鄒奇昇	

單位	職稱	簽名處
大隱開發建設股份有限公司	執行長	張毅
謝政吉建築師事務所	建築師	謝政吉
李兆嘉建築師事務所	建築師	李兆嘉

單位人員