

# 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：108.07.02 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)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。

(二)甲山林建設淡水區海天段67-2地號等7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

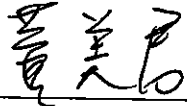

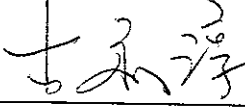
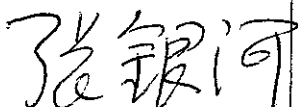
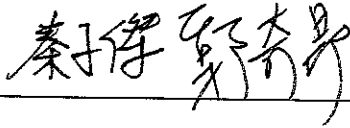
壹、時間：中華民國 108 年 7 月 2 日(星期二) 上午 09 時 30 分

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



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	
	古委員禮淳		張委員銀河	
	林委員辰熹			
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			

	單位	職稱	簽名處
單位 人 員	興格建設股份有限公司	3	
	宸胤建築師事務所	建築師	[Handwritten Signature]
	甲山林建設股份有限公司	襄理	王基翰
	郭秋利建築師事務所	建築師	張建田

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	第一案
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 65 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：468.69 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：25.58% ≤ 50.00%</p> <p>(三)總樓地板面積：10,006.14 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)。</p> <p>≤ 296.08% (200%*(1+30%+18.04%)(允建上限)。</p> <p>≤ 300% (200%*1.5)(法定上限)。</p> <p>(四)容積移轉：1,099.32 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：防空避難室兼停車空間。</p> <p>地上一層：店舖、門廳、梯廳、電梯。</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：樓電梯間、水箱、機械室。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 62 輛，實設 62 輛；</p> <p>應設機車 65 輛，實設 65 輛；</p> <p>應設自行車 20 輛，實設 20 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：經查本案業經本局 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，故設計單位於 108 年 6 月 10 日函送都審報告書到府。</p>		

	<p>八、以上提請 108 年 7 月 2 日專案小組審議。</p>
<p>相關單位意見</p>	<p>一、本府工務局意見(書面):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 基地是否位於法定山坡地請釐清。</li> <li>(二) 請依新北市建築管理規則檢討道路截角。</li> <li>(三) 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。</li> <li>(四) 屋脊裝飾物請依規定檢討透空率，透空遮牆檢討應自屋突面起算。</li> <li>(五) 綠化範圍與建築面積重疊請釐清。</li> <li>(六) 車道上方有頂蓋部分容積樓地板請檢討。</li> <li>(七) 陽台範圍管道間是否納入容積樓地板請檢討。</li> <li>(八) 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。</li> </ul> <p>二、本府交通局意見(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>三、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 本案法令適用日為 106 年 5 月 18 日，應依都市計畫法新北市施行細則進行法規檢討。經檢視其設計容積率上限，不含容積移轉應為 <math>200\% \times 1.2 = 240\%</math>，爰請設計單位修正第貳章法規檢討乙節及面積計算表。</li> <li>(二) 本案申請開放空間乙節，非為施行細則第 48 條所明訂之獎勵者，應依土地使用分區管制要點辦理，爰請依變更淡水都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)第十點規定檢核。</li> </ul>
<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、本案申請容積移轉(30%，1,099.33 平方公尺)，原提 108 年 2 月 12 日專案小組決議原則同意容積移轉 22%，本次增加車道旁通道淨寬至 3 公尺以上(計入容積)及垂直綠化，惟因友善方案未依該專案小組意見修正開放空間配置以致連接性、可及性仍有不足，請設計單位依下列意見修正並增加綠覆率至 150%後，專案小組原則同意容積移轉至 24%，倘欲爭取更高容積移轉則提請大會討論：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 西側人行步道規劃請加強開放空間連結並串聯至現有巷道。</li> <li>(二) 南側友善方案開放空間請以口袋公園規劃並增加等候停留空間。</li> </ul> <p>二、本案申請開放空間獎勵，請依原提 108 年 2 月 12 日專案小組決議及下列意見修正：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 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。</li> <li>(二) 廣場式開放空間請加強與南側友善方案開放空間及沿街式開放空</li> </ul>

間之串聯及增設街道家具，並修正人行步道寬度須不小於2公尺，且須與車道界面區隔。

三、本案申請屋脊裝飾物審議，請標示屋頂版位置並依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公尺為原則後，原則同意。

四、請補充車道剖面圖以確保人行道系統之完整性。

五、景觀綠化：

(一)本案沿街景觀部分請統一規劃2.5公尺人行步道及1.5公尺植栽綠帶。

(二)請依土地使用分區管制要點規定檢討開挖範圍內喬木覆土深度應達1.5公尺，請於剖面圖補充尺寸標示。

(三)請補充屋頂剖面圖檢討覆土深度。

(四)請調整景觀燈具位置，於開放空間設置景觀高燈。

(五)請補充景觀排水圖說明樹穴排水情形。

六、本案設置招牌廣告請依招牌廣告及樹立廣告管理辦法規定檢討。

七、報告書部分：

(一)綠覆率附表請更新。

(二)本案因終結在案，第一次專案小組修正對照圖請作為附件。

(三)綠化檢討車道面積不一致及建築面積與綠化重疊，請修正。

(四)3-2-3頁開放空間範圍標示請修正。

八、以上內容設計單位得據以修正圖說。

九、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、相關單位意見請酌參。

案由	甲山林建設開發淡水區海天段 67-2 地號等 7 筆土地店鋪及集合住宅新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市淡水區海天段 67-2 地號等 7 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：甲山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：地下 3 層、地上 7 層鋼筋混凝土構造，共 44 戶。</p> <p>(二)建築基地面積 : 1,671.79 平方公尺。  設計建築面積 : 417.28 平方公尺。  設計建蔽率 : 27.42%&lt;50%</p> <p>(三)總樓地板面積 : 5,964.95 平方公尺。  設計容積面積 : 2,808.57 平方公尺。  設計容積率 : 168%&lt;168%</p> <p>(四)綠建築獎勵 : 120.37 平方公尺。(6%)  基地保水獎勵 : 60.49 平方公尺。(8%)  容積移轉 : 521.6 平方公尺。(26%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：  地下一至三層 : 防空避難室、停車空間、機房空間。  地上一層 : 管委會空間、入口門廳。  地上二至七層 : 集合住宅。  屋突一至三層 : 樓梯間、水箱、機房、電梯機房。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 44 輛，實設 45 輛(自設 1 輛)。  應設機車 44 輛，實設 45 輛(自設 1 輛)。  應設自行車 11 輛，實設 12 輛(自設 1 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 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：本案業經城鄉發展局 108 年 5 月 13 日新北城設字第 1080825840 號函因逾作業要點規定終結在案，故本次為第 1 次專案小組審議。設計單位於 108 年 6 月 13 日檢送報告書至府。</p> <p>八、以上提請 108 年 7 月 2 日專案小組審議。</p>		
相關	一、本府工務局意見(書面):		

單位 意見	<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)有關原始地形認定及檢討請依本府104年3月9日新北府工建字第1040363847號公告內容辦理，坡度分析圖請套疊原始地形圖(合法地形)與現況地形圖，套疊後從嚴排除不得開發建築範圍，並請依建築技術規則第262條規定檢討。</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)陽台外隔柵等請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。</p> <p>(五)屋脊裝飾物請依規定檢討透空率，透空遮牆檢討應自屋突面起算。</p> <p>(六)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。</p> <p>(七)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>二、本府交通局意見(書面):本案意見同107年6月21日所提意見，請依本局107年6月21日意見逐項回應，以利檢視。</p> <p>三、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):</p> <p>(一)經檢視報告書法規檢討乙節(P1-7頁)，查本案申請容積移轉申請量為26%(詳面積計算表)，惟本頁容移誤植為30%，請修正。</p> <p>(二)經檢視其設計容積率上限，含容積移轉及獎勵應為<math>120\%*1.8=216\%</math>，爰請設計單位修正第貳章法規檢討乙節及面積計算表。</p>
決 議	<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、本案申請容積移轉(26%，521.6平方公尺)，前次專案小組決議原則同意容積移轉友善方案為留設開放空間230平方公尺，本次僅留設188平方公尺且設置滯洪沉沙池設施與原提107年6月2日專案小組決議有落差，故請增加開放空間面積至少230平方公尺並依前次專案小組決議及下列意見修正後，原則同意容積移轉26%：</p> <p>(一)請以剖面圖說明依前次專案小組決議街角處增設扶手。</p> <p>(二)請調整友善方案旁車道上方檔牆位置於友善方案開放空間內留設不小於2公尺人行步道。</p> <p>(三)請取消一半一樓挑空面積改為半戶外開放空間供公眾使用。</p> <p>(四)請調整人行步道及戶外樓梯鋪面為防滑材質，提高安全性。</p> <p>二、本案申請屋脊裝飾物審議，請標示屋頂版位置並依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公尺為原則後，專案小組原則同意。</p>



### 三、交通運輸：

- (一)本案機車位設置於地下2層與都市設計審議原則不符，惟設計單位說明本案車道從地下2層進出，故專案小組原則同意設置於地下2層。
- (二)供住戶使用之自行車位請依都市設計審議原則設置於地面層室內或地下一層。
- (三)汽機車車道寬度及停等空間留設請依都審原則規定檢討於法定退縮或人行步道後標示範圍。
- (四)請依都市設計審議原則規定為考量安全性，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應為防滑材質，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，並補充車道剖面圖以確保人行道系統之完整性。

### 四、景觀綠化：

- (一)請依前次決議於西側增加壁面綠化減緩視覺景觀衝擊。
- (二)沿街喬木覆土寬深度及綠化面積請依土管規定檢討。
- (三)綠覆率請以實設空地檢討。
- (四)本案街道家具配置請與開放空間整併規劃。
- (五)請補充屋頂及露臺剖面圖檢討覆土深度。
- (六)請調整景觀燈具位置，於開放空間、西側人行步道及車道出入口處設置景觀高燈。

五、本案垃圾暫存區設置於地下2層部分故專案小組原則同意設置於地下2層。

### 六、報告書部分：

- (一) 3-28 頁圖面不全，請修正。
- (二) 無遮簷人行道寬度有誤，請修正。
- (三) 投水檢討圖請標示地下室範圍。
- (四) 警示燈標示位置不一致，請修正。
- (五) 法規檢討容積移轉量與各專章標示不一致，請修正。

七、以上內容設計單位得據以修正圖說。

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。