

新北市政府 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161
號11樓
承辦人：蔡翔宇
電話：(02)29603456 分機7250
傳真：(02)29601983
電子信箱：AR9681@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111年6月16日

發文字號：新北府城設字第1111122870號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨（請至附件下載區(https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)
下載檔案，共有1個附件，驗證碼：0009CCCKW)

主旨：檢送111年6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111年6月6日新北府城設字第1111039104號開會通知單續辦。
- 二、依據「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」（下稱作業要點）第5點第1項規定，請申請單位依決議修正後，於111年6月27日內檢附修正報告書送本府辦理續審或核備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 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7天內以書面提出說明。

正本：簡委員連貴、胥委員直強、吳委員杰穎、崔委員懋森、許委員晉誌、郭委員晉榮、莊委員均緯、倪委員至寬、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府環境保護局、新北市政府新建工程處、萬企建設股份有限公司、陳鴻明建築師事務所

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、周執行秘書繼祖、社團法人新北市建築師公會(均含附件)



本案依分層負責規定授權業務主管決行



裝



訂

線

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:簡委員連貴

會議時間：111.06.13 星期一 下午 2 時整

會議地點：線上視訊

一、作業單位報告 (14:00-14:30)

二、討論案 (14:30-)

(一)萬企建設淡水區大義段 923 地號等 4 筆土地店舖及集合住宅新建
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 出席人員名冊

會議時間：111.6.13 星期一 下午 2 時整

會議地點：線上視訊

主持人：簡委員連貴

出席委員：胥委員直強、吳委員杰穎、崔委員懋森、郭委員晉榮、莊委員均緯、倪委員至寬

出/列席單位：萬企建設股份有限公司(林副理芸儀)、陳鴻明建築師事務所(陳建築師鴻明)、新北市政府城鄉發展局(都市設計科-秦股長子傑)

案由	萬企建設淡水區大義段 923 地號等 4 筆土地店舖及集合住宅新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：淡水區大義段 923、924、925、424 地號等 4 筆土地</p> <p>二、設計單位：陳鴻明建築師事務所 建築師：陳鴻明</p> <p>三、申請單位：萬企建設股份有限公司 負責人：吳佳璋</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：地上 14 層、地下 3 層，鋼筋混凝土造，共 83 戶</p> <p>(二)建築基地面積：2,255.19 平方公尺。 設計建築面積：596.94 平方公尺。 設計建蔽率：26.47% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：11,295.09 平方公尺。 設計容積面積：5,585.76 平方公尺。 設計容積率：247.68%(含獎勵容積) ≤ 247.68%[200%*(1+23.84%)](允建上限)</p> <p>(四)容積移轉：1,075.41 平方公尺(23.84%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至三層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：店舖、管委會使用空間。 地上二至十四層：集合住宅。 屋突一層：樓梯間、電梯間。 屋突一至三層：樓梯間、水箱、電梯機房。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 83 輛，實設 83 輛。 應設機車 83 輛，實設 83 輛。 應設自行車 17 輛，實設 17 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「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」土地使用分區管制要點第 19 點、24 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)本案前經 111 年 11 月 26 日駁回申請在案。 (二)設計單位於 111 年 5 月 27 日檢送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 111 年 6 月 13 日坡審及專案小組聯審。</p>		
本次審查相關	<p>一、本府環境保護局意見(書面)：</p> <p>(一)涉及環境影響評估部分，依據所附資料載：基地位於本市淡水區淡水區大義段 923、924、925、424 地號等 4 筆土地，基地面積</p>		

單位
意見

2,255.19 平方公尺，非位屬重要濕地、國家公園、自然保護區、一般保護區範圍內，興建 1 幢 1 棟地上 14 層地下 3 層共 83 戶之店鋪、辦公室、集合住宅，建築物高度 47.2 公尺，倘場址非位屬自來水水質水量保護區及水庫集水區範圍內，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

(二)倘場址位於山坡地範圍內且與毗連土地面積合計逾 1 公頃而有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

1. 尚未取得雜項執照，申請開發基地毗連尚未興建完成之山坡地住宅（含申請雜項執照、建造執照中、整地、建築施工中或尚未取得使用執照），2 案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統（公共設施系統，指開發基地內之排水、污水處理系統或連通之地下停車場。），合計開發面積 1 公頃以上者，該新申請案應實施環境影響評估。
2. 尚未取得建造執照，毗連之開發基地於新案申請建造執照之日前 1 年內取得建造執照，2 案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統（公共設施系統，指開發基地內之排水、污水處理系統或連通之地下停車場），合計開發面積 1 公頃以上者，該新申請案應實施環境影響評估。
3. 原屬不同申請人之 2 案以上，已取得建造執照，但尚未開發，而申請變更為同一申請人，合計開發面積 1 公頃以上者，應實施環境影響評估。

二、本府交通局意見(書面):

- (一) 因本案基地出入口正交於路口處，仍請分別套繪進出最大型車輛轉彎軌跡分析及安全警示設施以確保路口進出安全。
- (二) 請依身心障礙者權益保障相關規定檢討本基地無障礙機車位之設置數量，並應臨近梯廳避免穿越車道設置。
- (三) 因近年網購、外送蔚為盛行，將成未來新型態之購物趨勢，請檢討是否有機會在基地一樓平面設置臨時停放區供物流、外送業者臨停避免影響外部交通。

三、本府新建工程處意見(書面):旨揭會議討論案第 1 案周邊涉及鴻陞建設股份有限公司申請「新北市淡水區大義段 862-2、922 地號等 2 筆土地自行興闢計畫道路及附屬設施」案，查該案道路興闢計畫前經本府工務局 111 年 5 月 2 日新北工新字第 1115306404 號函核准在案，檢附興闢計畫書(定稿本)摘錄 1 份供參。

四、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):

- (一) 經檢視建造掛件日為 106 年 6 月 26 日，惟報告書封面法令適用日為 107 年 8 月 31 日，請釐清本案法令適用日。
- (二) 開挖率之檢討未依都市計畫法新北市施行細則第 37 條規定檢討，請修正。

五、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統,本案前於106年12月14日新北府城開字第1062466170號函確認書面要件、可移轉容積量並完成送出基地現地勘查在案,申請移入容積為1,075.41平方公尺,其申請容積移轉量已達接受基地基準容積30%之上限(1,075.41平方公尺,山坡地),惟接受基地實際之容積,仍應依後續審議結果為準。

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。

一、坡審委員意見:

- (一)請補充完工後長期維護管理監測計畫之相關內容。
- (二)有關鑽探報告等相關內容,請確保內容一致性。
- (三)開挖平面監測系統,請確認規劃位置的適宜性。
- (四)請補充因基地高差,如何處理擋土支撐之相關說明。
- (五)開挖支撐部分為曲面,請再確認規劃方式。
- (六)請確認坡審報告書內相關數值計算、工法之適宜性。
- (七)綜上,有關本案申請高度放寬請確保基地內、外符合安全無虞的前提下,申請高度放寬原則無意見。

二、本案依土地使用分區管制要點第24點規定及「山坡地建築物不受建築技術規則第268條之高度限制」審議原則申請山坡地建築物高度放寬部分,請依下列意見修正:

- (一)依「新北市淡水(竹圍地區)土地使用分區管制要點專案通盤檢討(第二階段)第22點第1款第2目:應至少保留淡水河對岸視點觀看建築基地後側大屯山之自然天際線20%高度不受該建築物遮蔽為原則,但放寬前建築物允建高度已高於大屯山自然天際線者,除經認定不妨害天際線之合諧性外,不得放寬高度。」,本案放寬前之允建高度已超過後方自然天際線,其高度放寬是否與周邊建築物產生合諧天際線部分,專案小組原則同意,續提大會確認。
- (二)退縮5公尺範圍部分,請詳細標示沿街人行道與計畫道路高程,並將住宅主要出入口、車道之鋪面形式與開放空間整體設計。
- (三)有關高度放寬所留設大於500平方公尺之開放空間,請加強對外休憩停留之功能,並整合頂蓋型開放空間整體設計。
- (四)有關退縮5公尺範圍涉及未開闢計畫道路開闢部分,請依「新北市政府受理民間自行興闢道路及設施處理原則」及相關行政程序完成開闢以符規定。
- (五)請依「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則套繪基地周邊100公尺之建築物一樓平面配置圖(含標示周邊建築物、景觀及車道主出入口)。
- (六)為維護淡水河沿岸的都市景觀,建築物朝向淡水河岸之設計應以正立面處理,避免配置附掛空調主機、設備管線。本案朝向淡水河岸之正向投影面有設置空調主機請整合於陽台設置。
- (七)基地供公眾使用公共空間應與頂蓋、非頂蓋友善空間、周邊開放

決議

空間進行整體規劃，並應具可及性、開放性、使用性。

(八)請補充本案建築物高度放寬前、後之對於環境容受力之比較分析。

三、容積移轉：

(一)本案申請容積移轉 1,075.41 平方公尺(23.84%)，提供頂蓋型開放空間 93.32 平方公尺(淨高 6 公尺，計入容積)、非頂蓋型開放空間 164.95 平方公尺等作為環境友善方案，惟道路開闢、建築節能、基地排水等系屬開發之義務不得作為友善方案。

(二)承上，頂蓋型開放空間應加強與沿街面的連結，考量本案位於山坡地，倘依現行評點方式計算可容移量約為 11%，因本案為舊案且提供開放空間(含頂蓋型)作為友善方案，經專案小組討論酌予將容移量放寬至 20%。

四、開放空間：

(一)請補充基地詳細之等高線圖，說明基地內外之高程關係及地形改變的原因，並以多向剖面說明基地內、外之橫向剖面，檢討相對應之空間關係。

(二)有關滯洪池位置請配合排水方向規劃。

(三)請說明基地周邊計畫道路開闢期程及範圍，確保交通系統之串聯。

(四)請補充本基地既有水道分布、權屬及改道箱涵路線，並應取得主管機關同意，並說明後續維護管理方式。

(五)有關開放空間部分請以景觀方式區劃公、私有界面。

(六)請補充套繪基地周邊現況實測圖，詳細說明基地內外界面處理方式。

五、本案申請屋脊裝飾物審議，規劃高度 4.5 公尺，依新北市都市設計審議原則及建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架設置，續提討論。

六、交通運輸：請依新北市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，並與人行步道高埕順平無高差規劃。

七、建築規劃：

(一)本案申請山坡地建築物不受建築技術規則第 268 條之高度限制之高度放寬，考量維護天際線自然景觀，有關立面造型及色系部分，建築立面設計請取消建案文字招牌並請考量基地區位及後續維養調整立面材質及降低彩度。

(二)考量夜間照明維護管理不易，建築物立面夜間照明應避免建築物外緣採線型設計，以利維管及降低環境視覺衝擊。

(三)本案設置廣告招牌部分請逕依建管規定檢討。

(四)為確保各空間的合法合理使用，請取消居室及過樑間之挑空。

八、排水計畫及景觀綠化：

(一)考量開放空間使用，開放空間及車道出入口請以景觀高燈留設。

(二)新北市都市設計審議原則檢討基地透水面積應大於法定空地 80 %檢討，地下室開挖範圍之覆土深度應達 60 公分以上。

九、報告書部分：

(一)本案山坡地專章、裝飾柱請逕依建管規定檢討。

(二)報告書請確實依照本府公告之範本製作相關書圖。

十、倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。

十一、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。

十二、相關單位意見請酌參。

十三、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十四、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 111 年 6 月 27 日前辦理續審事宜。