

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112年9月4日

發文字號：新北府城設字第1121746955號

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府112年8月31日上午召開「新北市都市設計及土地
使用開發許可審議會」之專案小組會議紀錄，請查照。

說明：

- 一、依據本府112年8月25日新北府城設字第1121671970號開會
通知單續辦。
- 二、依「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112年9月14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、本次會議紀錄請至本府城鄉發展局網站(<https://www.planning.ntpc.gov.tw>)>熱門服務>各項文件下載>類別
「都設會專案小組會議紀錄」下載。
- 四、倘對本次會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯
誤，請於文到5日內提出書面意見，逾期視同無意見。



正本：簡委員連貴、彭委員建文、吳委員杰穎、孟委員繁宏、李委員芝瑜、周委員揚國、郭委員晉榮、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、新北市政府養護工程處、新北市淡水區公所、員邦建設開發股份有限公司、李兆嘉建築師事務所

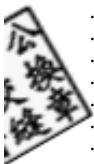
副本：台灣電力股份有限公司、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市政府城鄉發展局政風室、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會、周執行秘書繼祖、社團法人
新北市建築師公會



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：112.8.31 星期四 上午 9 時 30 分

會議地點：線上視訊

一、作業單位報告 (9:30-10:00)

二、討論案 (10:00-)

(一)員邦建設開發淡水區海天段 126 地號等 4 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 出席人員名冊

會議時間：112.8.31 星期四 上午9時30分

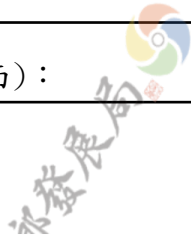
會議地點：線上視訊

主持人：簡委員連貴

出席委員：彭委員建文、孟委員繁宏、周委員揚國、郭委員晉榮、倪委員至寬

出/列席單位：新北市淡水區公所(吳技士建忠)、台灣電力股份有限公司(蘇配電規劃專員子)、員邦建設開發股份有限公司(郭負責人人豪、張經理喜順)、李兆嘉建築師事務所(李建築師兆嘉)、新北市政府城鄉發展局(江股長青澤、陳幫工程師福琴)

| 案由 | 員邦建設開發淡水區海天段126地號等4筆土地集合住宅新建工程 | 案號 | 第一案 |
|----|--|----|-----|
| 說明 | <p>一、申請位置：新北市淡水區海天段126、128、128-3、129-1地號等4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：員邦建設開發股份有限公司 負責人：郭人豪。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(二)(建蔽率50%、容積率225%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上17層，地下4層，鋼筋混凝土構造，共176戶。</p> <p>(二)建築基地面積 : 3,788.3平方公尺。</p> <p>設計建築面積 : 788.5平方公尺。</p> <p>設計建蔽率 : 20.81%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積 : 20,392.27平方公尺。</p> <p>設計容積面積 : 9,881.12平方公尺。</p> <p>設計容積率 : 260.83%≤260.83% [225%*(1+15.92%)] (允建上限)。</p> <p>(四)容積移轉面積 : 1,357.45平方公尺(15.92%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二層至地下四層：停車空間。</p> <p>地下一層 : 防空避難室兼停車空間。</p> <p>地上一層 : 梯廳、管委會使用空間。</p> <p>地上二層至十七層 : 集合住宅。</p> <p>屋突一至三層 : 樓梯間、機房及水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車163輛，實設163輛。</p> <p>應設機車189輛，實設197輛(自設8輛)。</p> <p>應設自行車29輛，實設32輛(自設3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)細部計畫土地使用分區管制要點(配合天際線高度管制)土地使用管制要點第16點規定，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：本案設計單位於112年8月15日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請112年8月31日專案小組審議。</p> | | |
| 本次 | <p>一、本府環境保護局意見(書面)：</p> | | |



審查
相關
單位
意見

- (一)基地位於本市淡水區海天段126、128、128-3、129-1地號等4筆土地，場址位屬法定山坡地，基地面積3,788.3平方公尺，興建1幢1棟地上17層地下4層共176戶之集合住宅，建築物高度56.5公尺，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，倘場址非位屬臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區，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)承上，本案係屬集合住宅，其位屬於山坡地，倘日後申請開發或累積開發面積1公頃以下，但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，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（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)請於地面層配置圖補充圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處5M截角圓弧、60度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施等。
- (二)無障礙停車位其設置位置應鄰近梯廳且避免穿越車道。
- (三)停車場出入口左側植栽建議移至他處，避免影響車輛出入之行車視線。
- (四)汽、機車坡道轉彎及交織處，請加強安全警示設施（如反光鏡）、基地出入口處請補充出車警示燈。
- (五)考量新生活模式民生交通趨勢，基地開發物流、送餐、接送臨停等需求日增，仍請開發單位評估於基地內地面層與車道出入口整併內化設置短時臨停空間之可能，避免臨停車輛影響外部交通。
- (六)本案汽車位數請再檢討依衍生需求設足。
- (七)請標示基地至主要道路及捷運場站之動線，並標示自行興闢道路區段及規劃配置。

三、本府工務局意見(書面)：

- (一)細則第41條檢討說明請釐清是依土管還是須依細則規定後面基地線退縮?公尺建築不得有構造物
- (二)細則第42條檢討請補檢討內容。
- (三)2-2土管檢討請詳述，不要僅寫「依規定檢討」
- (四)B1是為防空避難室兼停車空間，報告書5-3用途有誤。



- (五)技規第144條規定避難設備露出地面露天頂板之鋼筋混凝土厚度不得小於24公分，請修正。
- (六)1樓排煙室防火門應朝避難方向開啟。
- (七)地下層無居室應無梯廳，請修正空間名稱。
- (八)請確認四五級坡是否有設置圍牆。

四、本府新建工程處意見(書面)：有關本案涉及更新單元範圍北側計畫道路開闢，本處已於112年6月12日新北工新字第1125038659號函(詳附件)核定曹來旺君委託禾森工程顧問有限公司辦理新北市淡水區海天段40-5(部分)、126-1、128-1、128-2、129、129-2、130-1、185(部分)地號等8筆土地申請自行興關計畫道路及附屬設施工程」興關計畫書。

五、本府養護工程處意見(書面)：查該案涉及本局辦理自行興關道路案，業於112年6月12日新北工新字第11215038659號函(諒達)核定在案。

六、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查本案經本局112年7月18日新北府城開字第1112445167號函土地容積移轉完成書面審查在案，申請送出基地係位於本市淡水區海天段129-2地號1筆道路用地土地，捐贈持分面積共計0.47平方公尺；接受基地為本市淡水區海天段126、128、128-3、129-1地號等4筆土地，面積共計3,788.30平方公尺，係屬108年10月30日發布實施變更淡水(竹圍地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案之第二種住宅區，基準容積率為225%，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之14%【1,193.31平方公尺，(接受基地連接道路寬度8公尺/臨路條件8%+接受基地內部條件5%)*1+接受基地外部環境改善項目1%】，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積20%之上限(1,704.74平方公尺，屬山坡地範圍)。

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)原始地形圖套繪基地申請範圍之比例尺及位置請再確認正確性。
- (二)基地東南側K-02擋土牆至地界間區域，建議增設截水溝以攔截基地外EA3集水區地表逕流，避免衝擊K-02擋土牆基礎安全。
- (三)基地西北側K-01擋土牆位置緊鄰地界，後續仍應於坡審會議中提出免退縮擋土牆維護管理距離專章申請。
- (四)開挖成果5-3頁請補充地下水位檢討，及標示深挖區與擋土措施相關尺寸，並檢討深挖區對擋土措施穩定度之影響。
- (五)請補充說明預壘樁之施作材質，強度應維持達280kgf/cm²。
- (六)周邊降挖區域請加強防水設施，擋土壁後方設置截水溝，以避免未來施工之危險性。
- (七)地下水位監測，應檢討考量豐水期及枯水期水位變化。
- (八)綜上，有關本案申請高度放寬涉及工程技術部分，原則同意本次坡審報告書提出之方案，後續涉及建築設計規劃部分，仍須經都設會同意後辦理。

二、山坡地高度放寬：

決
議



- (一)依建築線指示圖所示，基地面前8公尺計畫道路(坪頂路72巷)為尚未足寬開闢之計畫道路，請依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」及相關行政程序完成開闢，未足寬開闢部分及附屬設施物土地應於都審核備前取得土地使用權同意書，請於報告書中補充開闢規劃及期程。
- (二)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」審議原則為維護高度放寬後視覺景觀通透性，除視覺通透率達1/2以上，建築物朝向淡水河岸之設計應以正立面處理，土地使用分區管制要點第16點規定，建築物之量體座落面向應以垂直河岸為原則，本案量體以西南向斜角立面朝向淡水河岸，請依規定檢討調整本案量體座落面向，並補充朝向淡水河岸立面之日、夜間透視模擬。
- (三)申請建築物高度放寬，本案臨坪頂路72巷建築線側退縮留設5公尺人行道，基地西北角退縮人行道範圍有擋土牆構造物請配合景觀降至地面層以下，倘與鄰地間需設置安全措施應依工務局相關規定辦理，並於圖面上加註「鄰地開發銜接串通時自行拆除」。沿街植栽帶破口多處且寬度過大，請減少破口數量及寬度，沿街植栽應延續銜接請重新調整及增加喬木種植數量，以原生樹種為限，西側人行道臨地界請預留與鄰地銜接之硬鋪面。
- (四)申請建築物高度放寬，本案留設500.72平方公尺廣場式開放空間，廣場式開放空間面積應扣除欄杆圍設無法使用範圍，廣場式開放空間設置於基地東側日後鄰地開發地形區隔形成圍閉式之小區域且景觀視覺通透性差，供公眾使用之開放性功能受限，請重新檢討東側鄰地依計畫道路高程開發後完成之銜接高程，調整本案廣場式開放空間規劃，以備未來開放空間完整銜接使用之開放性及可及性，請以開放式串通動線規劃，並加強綠化、遮蔭性喬木及街道家具配置，以增加民眾休憩使用之公益性。
- (五)3-7-4頁說明本案設計海拔高度126.5公尺，與設計圖說等章節建築物海拔高度127公尺不一致，請釐清後修正。
- (六)檢討法規名稱錯誤，請修正。
- (七)請補充淡水河視覺檢討，請修正。
- (八)綜上，有關山坡地高度放寬部分，請依上述意見修正後續提討論。

三、容積移轉部分：

- (一)依本府112年7月18日新北府城開字第1112445167號函之容積移轉第1階段核准為基準容積之14%(1,193.31平方公尺)，本案規劃為15.92%(1,357.45平方公尺)，請補充改制前臺北縣政府98年5月25日北府城開字第0980405100號函說明基地原核准之1.92%(164.14平方公尺)容移量，或依本府112年7月18日新北府城開字第1112445167號函核准容移量規劃。
- (二)基地境界線最小退縮3公尺距離範圍應淨空設置不得有構造物，本案因基地地形設置之擋土牆不得突出於地面層以上，人行道側圍牆等構造物請以景觀設計手法規劃，倘與鄰地間需設置安全措施應依工務局相關規定辦理，並於圖面上加註「鄰地開發銜接串通時自行拆除」。

四、屋脊裝飾物設置依「新北市都市設計審議原則」第6點第2款第4目規定高度不超過6公尺，及建築技術規則檢討突出屋面之1/3以上透空遮牆，2/3以上透空立體構架，將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，部分計算數值錯誤，透空立體構架水平投影面積大於建築面積之30%不符規定，未檢附技師結構安全檢討簽證，請修正後續提討論。

五、公共開放空間及景觀綠化系統：



- (一)本案基地內人行道退縮寬度達6公尺以上者，請設置雙排大型常綠喬木，並配合鄰地原生樹種規劃，形塑街道景觀之豐富性。
- (二)請依「新北市都市設計審議原則」人行步道或開放空間高程應與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於4%為原則，現北側建築物入口前人行道坡度大於4%，請調整規劃之高程。
- (三)請補充多向景觀剖面圖說明基地內、外景觀規劃及鄰地相對關係，並標示景觀覆土深度，倘公共開放空間景觀覆土深度不足請以降版方式規劃。
- (四)綠覆率計算請扣除屋突層之植物覆蓋面積，以建築基地地面之植物覆蓋面積檢討計算，請修正。
- (五)請補充露台部分1/2綠能設施或設備面積檢討。

六、交通運輸系統配置事項：

- (一)各車位設置應依建管規定檢討設置。
- (二)車道穿越人行空間，高程應與相鄰人行空間一致，鋪面請延續人行道型式整體規劃。
- (三)依「新北市都市設計審議原則」第4點規定，汽、機車坡道於地面層起始點應留設6公尺平地緩衝空間，車道寬度於人行空間出入口處應縮減為6公尺以下，車道出入口截角半徑應小於1.5公尺，請於圖面補充各項檢討之相關高程及尺寸標註。
- (四)本案機車數量設置197部，依新北市建築物機車停車空間設置要點第3點規定，本案機車使用之車道坡道寬度應增加0.5公尺，報告書5-7-1頁地下一層車道標示為550公尺不符規定，請釐清後於圖面標示車道寬度。
- (五)行動不便者機車位請臨近垂直動線設置，請修正。
- (六)請利用圖示標示汽機車、行人動線，車道出入口應設置警示設施，確保人員與交通安全。

七、本案建築計畫事項：

- (一)請檢討滯洪池與周邊集水設施規劃位置與高程，山坡地基地應加強集水設施等功能。
- (二)5-9-1頁請補充GL±0與EL之基準高程，並加強基地周邊道路、設施物等相關高程標示。
- (三)建築物外牆材質及色彩計畫，玻璃和磚材請標示說明採用之色系，請釐清5-4-1頁正立面及側立面為本案規劃之何向立面，並補充另外2向立面模擬。
- (四)5-10-1頁請補充空調設備位置之格柵透空檢討計算式，請修正。
- (五)5-5-1頁建築物照明計畫請補充設計說明及燈具型式，6-5-1景觀照明計畫供公眾使用之人行步道及綠帶應配合公共路燈擬訂照明計畫，廣場式開放空間應考量夜間活動需求，以設置高燈加強夜間照明規劃，以維人行安全。
- (六)公寓大廈管理規約部分，請依本案規劃項目修正管理維護說明及項次，請修正。



(七)外牆格柵、雨遮及透空遮陽版請依建管規定檢討辦理。

八、報告書內容：

(一)法規檢討表格請依本府城鄉發展局公告都審報告書範例表格製作，請修正。

(二)法規檢討章節應逐條檢討說明，經檢討不適用之法規請說明不適用之理由，請修正。

(三)報告書各章節圖面建築線請以紅色標示，地界線以綠色標示，請修正。

(四)5-1-1頁面積計算表請刪除挖填土方數量及工程造價計算，請修正。

(五)第5章透視圖及立面圖請補充向說明小圖示以利審閱，請修正。

(六)5-3-1頁開發規模檢討數值錯誤，請修正。

(七)景觀配置圖請補充基地內外相關高程、人行道、樹穴尺寸標示及開挖範圍等，景觀剖面圖請標示退縮檢討線、排水溝、圍牆、人行道寬度、橫向坡度及樹穴等尺寸及圖示。

(八)第七章設計圖說，地下室及地上一層平面圖請放大比例排版頁面，南向立面圖尺寸排放錯誤，立面圖部分請柱列線及尺寸，請修正。

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並詳細載明放寬事項。

十、相關單位意見請酌參。

十一、倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第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第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。

十二、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十三、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112年9月14日前辦理續審事宜。

