

新北市政府 函

地址：22001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)29523713
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108年12月30日

發文字號：新北府城設字第1082422202號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

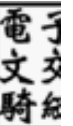
附件：如主旨（請至附件下載區(http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/) 下載檔案，共有1個附件，驗證碼：000E5PD7E)

主旨：檢送108年12月20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、依本府城鄉發展局108年12月11日新北城設字第1082330172號開會通知單續辦。
- 二、請申請單位依決議修正後，於文到翌日起30天內檢附修正報告書送府辦理續審或核備。相關作業規定依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」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30天內以書面申請復議。

正本：賀委員士庶、曾委員漢珍、謝委員旭昇、潘委員一如、廖委員國誠、湯委員潔新、新北市政府交通局、新北市政府工務局、新北市政府環境保護局、新北市政府經濟發展局(討論案第2案)、鈺宇建設股份有限公司(討論案第1案)、何慶三建築師事務所(討論案第1案)、德昇建設股份有限公司(討論案第2案)、大矩聯合建築師事務所(討論案第2案)、家泰眾業開發股份有限公司(討論案第3案)、家悅建設股份有限公司(討論案第3案)、新森峰建築師事務所(討論案第3案)



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、王執行秘書敏治、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城鄉發展局局長決行

裝

訂



線

新北市政府 函

地址：22001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)29523713

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109年1月7日

發文字號：新北府城設字第1082481422號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

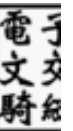
附件：

主旨：修正本府108年12月20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」，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本府108年12月30日新北府城設字第1082422202號函及本府環境保護局108年12月31日新北環規字第1082471547號函續辦。
- 二、旨開會議紀錄，補列本府環境保護局討論案第1案「鈺宇建設新店區安康段1327地號1筆土地透天住宅新建工程」意見如下：

(一)涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市新店區安康段1327地號等1筆土地，基地面積1,704.17平方公尺，場址位屬法定山坡地，興建1幢4棟地上3層地下1層共4戶之住宅，建築物高度14.4公尺(與建造執照申請書所載4幢4棟地上3層地下1層共4戶之住宅)，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，倘經目的事業主管機關確認非位屬自來水水質水量保護區及無說明五情形者，則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)第1案倘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。

三、旨案修正後完整會議紀錄請至本府城鄉發展局各項文件下載區內查詢下載。

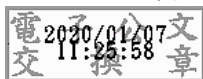
四、請設計單位依決議修正後，於文到翌日起30天內檢附修正

報告書送府辦理續審或核備。相關作業規定依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理。未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，都審案視為終結，應重新提出申請。

五、倘對於審議結果有異議者，申請單位應於會議紀錄文到起30天內以書面申請復議。

正本：賀委員士庶、曾委員漢珍、謝委員旭昇、潘委員一如、廖委員國誠、湯委員潔新、新北市政府交通局、新北市政府工務局、新北市政府環境保護局、鈺宇建設股份有限公司(討論案第1案)、何慶三建築師事務所(討論案第1案)、德昇建設股份有限公司(討論案第2案)、大矩聯合建築師事務所(討論案第2案)、家泰眾業開發股份有限公司(討論案第3案)、家悅建設股份有限公司(討論案第3案)、新森峰建築師事務所(討論案第3案)

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、王執行秘書敏治、社團法人新北市建築師公會



本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

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:賀委員士庶

會議時間：108.12.20 星期五 下午 14 時 00 分

會議地點：新北市政府 13 樓東側 1301 會議室

一、作業單位報告 (14:00-14:30)

二、討論案(14:30-)

(一)鈺宇建設新店區安康段 1327 地號 1 筆土地透天住宅新建工程。

(二)德昇建設新莊區新知段 55 地號等 5 筆土地廠辦新建工程。

(三)家泰眾業開發、家悅建設新莊區副都心一小段 91 地號等 4 筆土地補
習班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 簽到冊

壹、時間：中華民國 108 年 12 月 20 日(星期五) 下午 14 時 00 分

貳、地點：新北市政府 13 樓東側 1301 會議室

參、主持人：賀委員士庶

賀委員士庶

肆、出(列)席單位/人員：

出席委員	委員	簽名處	委員	簽名處
	曾委員漢珍		謝委員旭昇	
	潘委員一如	(潘一如)	湯委員潔新	湯潔新
	廖委員國誠			
列席單位人員	單位	職稱	簽名處	
	本府交通局			
	本府工務局			
	本府城鄉發展局		林元禧 李如晴	
			吳敏瑋	

單位	職稱	簽名處	簽收紀錄
鈺宇建設股份有限公司	經理	連志明	連志明
何慶三建築師事務所	建築師	何慶三	何慶三
德昇建設股份有限公司		王漢治	
大矩聯合建築師事務所	建築師	翁名力	翁名力
家泰眾業開發股份有限公司		邱瓚	
家悅建設股份有限公司			
新森峰建築師事務所	建築師	陳斌	陳斌

案由	鈺宇建設新店區安康段1327地號等1筆土地透天住宅 新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新店區安康段1327地號等1筆土地。</p> <p>二、設計單位：何慶三建築師事務所 建築師：何慶三</p> <p>三、申請單位：鈺宇建設股份有限公司 負責人：李明廣</p> <p>四、土地使用分區：風景區(建蔽率20%，容積率40%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上3層地下1層鋼筋混凝土構造，共4戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,704.17平方公尺。 設計建築面積：335.74平方公尺。 設計建蔽率：19.7% < 20%。</p> <p>(三)總樓地板面積：1,349.82平方公尺。 設計容積面積：681.65平方公尺。 設計建蔽率：40% < 40%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下： 地下一層：停車空間。 地上一至三層：住宅。 屋突一至二層：梯間、機房、水箱。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車4輛，實設汽車9輛；(含自設5輛) 應設機車4輛，實設機車4輛；</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「擬定新店都市計畫碧潭風景區細部計畫(第一次通盤檢討)書」第七點(一)風景區及社區中心專用區。下列地區或建築應先經台北縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照，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108年4月17日函送都市設計審議報告書到府，並於108年5月24日專案小組審議，決議如下：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>1. 本府交通局意見(書面)：</p> <p>(1)本案為第1類建築物，規劃4戶(4戶住宅)，設置汽車停車位10席、機車停車位4席，未達提送交評門檻。</p> <p>(2)停車場出入口：本案出入口為4處，請分別清楚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、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。</p> <p>(3)停車位： A. 本案機車停車位建議與汽車停車位相同設置於地下層。 B. 請說明規劃垃圾清運位置，且需避免阻擋出入口進出。</p> <p>(4)動線：</p>		

- A. 請以連續線段分別標示汽機車進出動線與聯外道路之串連性。
- B. 最右側住戶出入口為於彎道處，請確認出入口視距是否有植栽或設施物阻擋(如圍籬)。
2. 本案提請放寬機車停車位設置於法定空地部分，非屬授權都市設計審議放寬事項，請逕依建管規定辦理。
 3. 本案提請放寬車道出入口大於1處設置部份，請確實檢討地下室停車迴轉空間動線，並補繪停車軌跡後合理安排，續提小組審議。
 4. 本案提請放寬免依都市設計審議原則設置垃圾暫存空間及垃圾車暫停停車位部份，考量本案僅為4戶透天住宅，原則同意於各戶內處理，免依都市設計審議原則設置。
 5. 請配合坡審及水保審查結果一併修正，續提小組審議。
 6. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：
 - (1)深夜時段照明請依都市設計審議原則考量人行安全，配合既有路燈設置景觀高燈照明。
 - (2)透視模擬圖陽台空間與平面圖不一，請釐清並合理配置。
 7. 環境保護設施配置事項：
 - (1)排水計畫排水方向檢討標示不全，請依水保審查結果調整。
 - (2)開挖區覆土深度不足60公分部分不得計入法定空地透水面積計算。
 8. 景觀計畫：
 - (1)沿街開放空間請以先留設1.5公尺綠帶後再留設2.5公尺人行步道方式規畫設置。
 - (2)綠化面積檢討計算與植栽表面積不一，請釐清。
 - (3)綠覆檢討楓香規格不符規定、地被面積與植栽表不一，請更正。
 - (4)景觀平面圖請以彩圖繪製，並請補繪鋪面色系，以利審閱。
 9. 開放空間管理維護基金簽印不全。
 10. 報告書部分：
 - (1)法規檢討部分回應錯誤、檢討式缺漏及附表不全，請更正。
 - (2)內文圖框與書表設計人不一，請更正。
 - (3)屋頂綠化請補標示覆土深度剖面圖。
 - (4)鄰地關係圖請依範本套繪500公尺範圍區域。
 - (5)全街廓配置圖請補標示鄰地銜接高程、基地內行道樹樹種。
 - (6)動線計畫請補標示車道破口寬度。
 - (7)空調配置圖請依都市設計審議原則補標示冷媒管。
 - (8)坵塊分析圖請補充說明是否涉及不可建築、不可作為法空範圍檢討結果。
 - (9)圍牆透空檢討未計算水平橫料部分，請更正。
 11. 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，不得違反歷次審查決議事項，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>12. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(二) 本案設計單位於108年11月28日提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請108年12月20日專案小組討論。</p>
<p>相關單位意見</p>	<p>一、 本府交通局意見(書面): 本案意見同 108 年 5 月 24 日所提意見, 請依本局 108 年 5 月 24 日意見逐項回應, 以利檢視。</p> <p>二、 本府環保局意見(書面):</p> <p>(一) 涉及環境影響評估部分, 據所附資料載: 基地位於本市新店區安康段 1327 地號等 1 筆土地, 基地面積 1,704.17 平方公尺, 場址位屬法定山坡地, 興建 1 幢 4 棟地上 3 層地下 1 層共 4 戶之住宅, 建築物高度 14.4 公尺(與建造執照申請書所載 4 幢 4 棟地上 3 層地下 1 層共 4 戶之住宅), 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, 倘經目的事業主管機關確認非位屬自來水水質水量保護區及無說明五情形者, 則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。</p> <p>(二) 第 1 案倘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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>三、 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, 討論案第 1 案尚無容積移轉紀錄。</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> <ol style="list-style-type: none"> 一、 本案機車位目前設置位置之出入動線與車道出入口 4 公尺緩衝空間及人行道動線交織, 請內化處理。 二、 原則同意本案車道規劃方式。 三、 車行及人行動線檢討請補標示車道口至人行步道之距離, 檢討 4 公

尺車道緩衝空間。

四、沿街人行步道與鄰地交接處請設置硬鋪面連接至面前道路。

五、建築物照明計畫深夜時段請留設人行步道景觀高燈以維護公共人行安全。

六、陽台遮牆請本府工務局新北市建照業務工作手冊規定辦理。

七、透水檢討請補詳細剖面確認人行道及車道之鋪面下方覆土深度大於60公分。

八、排水溝於綠化面積內請補剖面。

九、請補充沿街人行道剖面，確認橫向坡度不大於4%。

十、基地前退縮部分請詳細標註高程，車道與人行步道間高程需順平處理。

十一、為避免陽台二次工程之疑慮，請重新合理規劃，以外突方式處理。

十二、公共開放空間管理維護計畫請納入公寓大廈管理規約中規範。

十三、報告書部分

(一)建築物照明時段標示有誤。

(二)景觀立燈高度請明確標示。

十四、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。

十五、相關單位意見請酌參。

十六、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

案由	德昇建設新莊區新知段55、55-1、56、66、67地號等5筆土地廠房新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市新莊區新知段55、55-1、56、66、67地號5筆土地</p> <p>二、設計單位：大矩聯合建築師事務所 建築師：白榮宗</p> <p>三、申請單位：德昇建設股份有限公司 負責人：洪村林</p> <p>四、土地使用分區：產專區(建蔽率60%，容積率225%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上17層地下3層鋼筋混凝土構造(共124戶)。</p> <p>(二)建築基地面積：8,252.68平方公尺。 設計建築面積：3,391.64平方公尺。 設計建蔽率：41.10%≤60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：51,081.13平方公尺。 設計容積面積：27,850.10平方公尺。 設計容積率：337.48%≤337.5%(315%(225%*(1+15%+10%+25%)))。</p> <p>(四)獎勵容積</p> <p>1. 工業區立體化獎勵 2785.28平方公尺(15%)。 容積：</p> <p>2. 大面積開發獎勵：1856.85平方公尺(10%)。</p> <p>3. 容積移轉面積：4642.13平方公尺(25%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三~一層：防空避難室、停車空間、機電空間。 地上一層：飲食業、一般零售業、作業廠房、裝卸空間、管委會。</p> <p>地上二~五層：作業廠房。 地上四層：管委會使用空間。 地上六~十六層：一般事務所。 地上十七層：作業廠房 屋突一~二層：機電空間。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車189輛，實設320輛(自設131輛)。 應設機車263輛，實設350輛(自設87輛)。 應設自行車40輛，實設自行車66輛(自設26輛)。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依「都市計畫法新北市施行細則」第45條規定:本案屬申請基地面積大於6,000平方公尺，且總樓地板面積大於30,000平方公尺者，應先經新北市都市設計審議委員會審議後方得申請建造執照。爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：本案設計單位於108年12月2日檢送報告書到府。</p> <p>八、以上提請108年12月20日專案小組審議。</p>		

相關
單位
意見

一、本府交通局意見(書面):本案後續依交評意見修正。

二、本府工務局意見(書面):

(一) 建築法令:

1. 建築物外牆材質色彩計畫標示請釐清。
2. 請釐清車道免計面積。
3. 地面層車道寬度、迴轉半徑,請依規定檢討。
4. 空間名稱請依建築技術規則標示。
5. 請釐清無障礙汽、機車出入動線是否符合無障礙設施設計規範規定。
6. 請將開挖範圍套繪至1樓平面。
7. 建築面積如何計算,請於壹層平面圖上色區分範圍。
8. 立面請標示窗台高度(高度不得小於1.1M*)。
9. 立面請標示避雷設備。
10. 建築物高度大於60米,應設航空障礙燈。
11. 高層建築防災中心請併入機電空間檢討。
12. 高層建築物是否設置燃氣設備請依規定檢討。
13. 請檢討停車空間防火區劃,防火時效,阻熱性。
14. 高層落物曲線請補充於平、立面圖檢討。
15. 無障礙升降梯前須留設150CM迴轉空間,請標示釐清。
16. 公寓大廈規約請說明版本並將相關事項(禁止二工、監視系統安全維護裝置及承諾事項等)納入規約。
17. 垃圾車停放之車位空間不得計入法定停車位。
18. 請於圖面檢討建築技術規則第136條,並於車道標示六十度以上範圍無礙視線之空間。
19. 屋脊裝飾物建議採金屬構架,並應檢討耐候性,耐震,耐風等結構安全項目。

(二) 其他:另涉建管法令部份,仍應依建造執照掛號申請時之相關規定辦理,其檢討應由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。

三、本府環境保護局意見(書面):「德昇建設新莊區新知段55、55-1、56、66、67地號等5筆土地廠辦新建工程」涉及環境影響評估部分,據所附資料載:基地位於本市新莊區新知段55、55-1、56、66、67地號等5筆土地,基地面積8,252.68平方公尺,使用分區為產業專用區,興建3棟地上17層地下3層共124戶之飲食業、一般零售業、一般事務所、作業廠房,尚無引進產業類別,建築物高度76.1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3、26規定,倘經目的事業主管機關確認非位屬重要濕地,則無須實施環境影響評估。惟日後申辦工廠登記或回收業登記時,達上開認定標準第3、28條各款情形之一者,仍應實施環境影響評估。

四、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):本案新莊區新知段55、

	<p>55-1、56、66、67地號等5筆土地，因基地面積大於6,000平方公尺且總樓地板面積大於30,000平方公尺，依施行細則第46條規定應取得綠建築及智慧建築候選證書及標章，並與新北市政府簽訂協議書。</p> <p>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，討論案第2案尚無容積移轉案件紀錄。</p>
<p>決議</p>	<p>本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因為達大會討論規模，經作業單位確認後，續提大會討論。</p> <p>一、法規檢討部分:</p> <p>(一) 請檢討「新北市各都市計畫產業專業區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」並符合規定。</p> <p>(二) 相關法規請逐條詳實檢討，土地管制分區使用要點相關附圖請標示基地位置，確保符合規定。</p> <p>(三) 請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥開放空間管理維護基金。</p> <p>二、全街廓規劃:考量都市紋理、全街廓規劃及串聯新莊知識產業園區與新北產業園區，建議基地內留設人行通道以串聯本案南北向人行通道、通道結點處請適度加大寬度，並考量未來鄰地串聯設置硬鋪面及順平無高差設置，相關配置請一併規劃設計。</p> <p>三、開放空間:</p> <p>(一) 基地南側(福慧路)6公尺人行步道部分，請依土地使用分區管制要點及新北市都市設計審議原則規定，沿建築線1.5公尺植栽、2.5公尺人行步道及1.5公尺植栽，雙排喬木設置。</p> <p>(二) 基地北側(新知五路)考量人行通道遮陰及舒適，請依都市設計審議原則，基地內人行道退縮寬度達6公尺以上部分，種植雙排喬木。</p> <p>四、本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則第6點規定檢討，檢附結構技師簽證，且高度以不超過6公尺為原則，並依建管規定檢討透空率，原則同意。</p> <p>五、本案申請裝飾柱審議，寬度以不超過2公尺為原則，原則同意，另超過部分依建管規定檢討，有關申請人會上申請裝飾陽台，非都市設計審議項目，請依建管規定檢討。</p> <p>六、本案位於產業專業區，為避免建築物違反都市計畫使用衍生社會及環境問題，市府政策是以杜絕新增案例，嚴格管理的作法與方式，並加強稽查，可連續罰鍰。為避免此一疑慮，請依下列意見專章檢討修正:</p> <p>(一) 請依土地使用分區管制要點第3點檢討容許使用內容，並依規定申請總量管制。</p> <p>(二) 本案申請飲食業、一般零售業、一般事務所，請依「新北市各都市計畫產業專業區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」第3點:「建築物各層之機電空間、茶水間、管道間、衛生</p>

設備及其他相關空間應集中一處於垂直服務核規劃，且應作為公共使用不得約定專用」規定檢討。

- (三) 請依「新北市各都市計畫產業專業區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」第 4 點：非工廠使用者，各設施單元，除於地下第一層、地上第一層至第二層外，每層計入容積之樓地板面積（不含共同使用部分）不得小於三百平方公尺，且不得隔間，規定檢討。
- (四) 請說明本案廠房主要產業類別，及污水處理設施。
- (五) 有關本案使用項目及用途部分，為避免後續產生糾紛，本案應於銷售廣告及買賣契約載明，並告知受買人，並於使用執照核發時於附表內註記：「本建築物不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞，並轉載於公寓大廈管理規約中，如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任；另辦理產權移轉時，並應將上開內容於建築改良物所有權買賣移轉契約書中清楚載明本建築物不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用。倘後續將依都市計畫及建築管理相關法令裁罰，所有權人不得異議。」。

七、景觀綠化部分：

- (一) 本案 1/2 綠化面積檢討有誤，請依都市計畫法新北市施行細則第 43 條規定檢討。
- (二) 相關剖面圖說(6-7 頁)圖說標示有誤，請修正。
- (三) 景觀配置圖、排水圖請標示人行步道、車道與鄰地之相對高程及本案絕對高程位置，並請順平無高差設置。
- (四) 屋頂花園照明請依實際需求合理性設置。

八、報告書部分：

- (一) 報告書相關申請表格及法規檢討，請親簽。
- (二) 住戶管理規約請依新北市都市設計審議原則規定規約加註事項。
- (三) 請說明本案是否設置圍牆、綠籬。
- (四) 報告書內容請依建議目錄排列，於圖說補附指北針、比例尺、剖立面索引、空間名稱、鄰街道路寬度、建築線、地界線、各項應退縮空間範圍(法定退縮、前院等)及人行空間寬度等，並請適度放大各建築平立面圖說比例。

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。

十一、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

案由	家泰眾業開發/家悅建設新莊區副都心段一小段91、92、93、109地號等4筆補習班及集合住宅新建工程	案號	第三案
說明	<p>一、申請位置：新北市新莊區副都心段一小段91、92、93、109等4筆土地</p> <p>二、設計單位：新森峰建築師事務所 建築師：陳志宏</p> <p>三、申請單位：家泰眾業開發股份有限公司 負責人：王秀玲</p> <p>四、家悅建設股份有限公司 負責人：黃玉雪</p> <p>五、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率50%，容積率350%)</p> <p>六、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上18層地下4層，鋼筋混凝土構造，共184戶。</p> <p>(二)建築基地面積：3,855.59平方公尺。 設計建築面積：1,355.05平方公尺。 設計建蔽率：34%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：27,660.86平方公尺。 設計容積面積：14,196.62平方公尺。 設計容積率：368%(包含獎勵容積)≤371%。</p> <p>(四)開發規模獎勵：674.73平方公尺。(5%)</p> <p>(五)基地綠美化獎勵：134.95平方公尺。(1%)</p> <p>(六)新建建築各層用途如下： 地下一至四層：停車空間、機房。 地上一層：補習班、梯廳、管委會使用空間。 地上二層至十八層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房。</p> <p>(七)停車空間：應設汽車184輛，實設236輛(自設52輛)。 應設機車184輛，實設184輛。 應設自行車46輛，實設46輛。</p> <p>(八)餘詳報告書。</p> <p>七、法令依據： 本案係依據「變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)案」土地使用分區管制要點第16點規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>八、辦理經過： (一)本案設計單位於108年10月15日提送都審報告書到府，提請108年11月15日專案小組審議，決議如下：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。 1. 本府交通局意見(書面)： A. 根據面積計算表本案為第4類建築物(補習班11戶、住宅173戶)，設置汽車停車位236席、機車停車位184席，已逾200席汽車位，請依規定提送交評。</p>		

- B. 第 8 頁建造執照申請書與面積計算表之戶數、停車位數量不一致，請說明。
 - C. 補習班衍生之停車（包括臨停）需求應內部化，避免影響外部交通。
 - D. 請分別清楚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、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析等。
2. 本府環境保護局意見(書面):「家泰眾業開發及家悅建設新莊區副都心一小段 91 地號等 4 筆土地補習班及集合住宅新建工程」涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市新莊區副都心一小段 91、92、93、109 地號等 4 筆土地，基地面積 3,855.59 平方公尺，場址非位屬重要濕地，興建 1 幢 1 棟地上 19 層地下 4 層共 184 戶之補習班及集合住宅，建築物高度 67.55 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，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。
3. 本府城鄉發局開發管理科意見(書面):本案尚無容積移轉案件紀錄。
4. 法規檢討部分:
- A. 各項法規檢討請註明檢討版本，並詳實檢討。
 - B. 都市設計審議原則檢討版本有誤，請以 104 年 10 月 1 日版本檢討。
5. 有關申請大規模獎勵規定留設開放空間部分:
- A. 依規定應留設法定空地 50%之開放空間供公眾使用，並依建築技術規則及新北市都市設計審議原則等規定。目前所留設之開放空間公共性、開放性不足，考量周邊公園及學校等公共設施用地之串聯以符合其開放性及公益性，建議於基地南側留設東西向完整人行步道系統以串接昌平國小、昌平公園及頭前國中，以創造區域性開放空間之整體效益。
 - B. 有關應留設法定空地 50%之開放空間供公眾使用，其計算值請依土地使用分區管制要點第 13 點檢討修正。
 - C. 整體規劃街角空間請提供街道家具及植栽配置等供公眾休憩等候，該空間與街道相銜接之處須順平無高差。高層緩衝空間應配合車道設置並不得設置於開放空間上。
6. 開放空間高程請與鄰地及公有人行道一致，並順平無高程設置。
7. 本案申請屋脊裝飾物審議，請依新北市都市設計審議原則第 5 點規定，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，並應依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

立體構架檢討。

8. 申請裝飾柱部分，1樓轉角2根裝飾柱請縮小尺寸並依建管規定檢討。
9. 1樓空間名稱，前後標示不符，部份章節標示補習班、部份消防章節標示店鋪，請釐清，倘為補習班用途空間使用用途請說明規劃合理性，倘為店鋪請檢討符合都市計畫法新北市施行細則第14條規定檢討。
10. 本案設置店鋪(補習班)，請依新北市都市設計審議原則留設裝卸位，該車位不得計入法定停車數量及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。
11. 景觀計畫：
 - A. 綠化檢討有誤，無法綠化範圍請詳實檢討並符合規定。
 - B. 圍牆請依都市設計審議原則規定1.2公尺應為透空式設計，高度不得高於120公分、牆面鏤空率須達70%以上等規定檢討，報告書7-02頁剖面圖4圍牆設置4.2公尺部分，請修正。
 - C. 景觀配置圖、排水圖請標示人行步道、車道與鄰地之相對高程及本案絕對高程位置，並檢討符合順平無高差設置。
 - D. 透水80%檢討，請補附地下室開挖範圍內覆土深度60公分剖面圖檢討。
 - E. 考量開放空間使用性，請配置景觀高燈。
12. 請依新北市都市設計審議原則第2點第1款第4目：「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，且順平無高差。」規定辦理並檢附車道2向剖面圖。
13. 無障礙停車位請集中設置於地下1樓。
14. 報告書部分：
 - A. 各項法規檢討請註明檢討版本，並詳實檢討。
 - B. 報告書內容請依建議目錄排列，於圖說補附指北針、比例尺、剖立面索引、空間名稱、鄰街道路寬度、建築線、地界線、各項應退縮空間範圍(法定退縮、前院等)及人行空間寬度等，並請適度放大各建築平立面圖說比例，以利審閱。
 - C. 地下室請補充直通戶外梯至地面層平剖面圖。
15. 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。
16. 相關單位意見請酌參。
17. 以上內容申單位得先據以修正圖說。

(二)本案設計單位於108年12月5日提送都審報告書到府。

九、以上提請108年12月20日專案小組審議。

一、本府交通局意見(書面): 本案請依交評意見修正。

二、本府工務局意見(書面):

(一)建築法令:

1. 壹、貳層平面部分挑空部分圖說不合理, 請釐清。
2. 請檢附立、剖面清晰圖說。
3. 挑空部分請依建築技術規則第 164 條之 1 檢討設置建築物外牆材質色彩計畫標示請釐清。
4. 請釐清車道免計面積。
5. 地面層車道寬度、迴轉半徑, 請依規定檢討。
6. 空間名稱、設備名稱請依建築技術規則標示。
7. 請釐清無障礙汽、機車出入動線是否符合無障礙設施設計規範規定。
8. 請將開挖範圍套繪至 1 樓平面。
9. 建築面積如何計算, 請於壹層平面圖上色區分範圍。
18. 立面請標示避雷設備。
19. 建築物高度大於 60 米, 應設航空障礙燈。
20. 高層建築防災中心請併入機電空間檢討。
21. 高層建築物是否設置燃氣設備請依規定檢討。
22. 請檢討停車空間防火區劃, 防火時效, 阻熱性。
23. 高層落物曲線請補充於平、立面圖檢討。
24. 公寓大廈規約請說明版本並將相關事項(禁止二工. 監視系統. 安全維護裝置及承諾事項等)納入規約。
25. 垃圾車停放之車位空間不得計入法定停車位。
26. 屋脊裝飾物建議採金屬構架, 並應檢討耐候性, 耐震, 耐風等結構安全項目。
27. 水箱四周請留設淨寬 $\geq 45\text{cm}$ 。
28. 樓梯底設置廁所請檢討高度。

(二)其他: 另涉建管法令部份, 仍應依建造執照掛號申請時之相關規定辦理, 其檢討應由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。

三、本府環境保護局意見(書面): 家泰眾業開發、家悅建設新莊區副都心一小段 91、92、93、109 地號等 4 筆土地補習班及集合住宅新建工程」涉及環境影響評估部分, 據所附資料載: 基地位於本市新莊區副都心一小段 91、92、93、109 地號等 4 筆土地, 基地面積 3,855.59 平方公尺, 興建 1 幢 2 棟地上 19 層地下 4 層共 183 戶之補習班、集合住宅, 建築物高度 68.1 公尺(與建造執照申請書所載 1 幢 2 棟地上 20 層地下 3 層共 191 戶之住宅, 建築物高度 67.5 公尺不一致), 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。

相關
單位
意見

	<p>四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經新北市政府 108 年 10 月 24 日新北府城開字第 1081779312 號含確認書面要件在案,本案接受基地可移入容積為基準容積之 25%(接受基地連接道路寬度 15 公尺/臨路條件 15%+接受基地內部條件 10%+接受基地外部環境改善項目 0%),其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 30%之上限,惟接受基地實際移入之容積,仍應依後續審議結果為準。</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、有關申請大規模獎勵規定留設開放空間部分:</p> <p>(一)本案申請大面積開發獎勵所留設開放空間,請依建築技術規則及新北市都市設計審議原則等規定檢討。</p> <p>(二)開放空間獎勵範圍面積計算有誤,有關扣除項目請依本案案土地使用分區管制要點第13點規定檢討。</p> <p>(三)開放空間與私人庭園請區非公私界面,水池請設置於私領域,並設置告示牌,另有關由昌學街進入開放空間,植栽範圍過深部分,請設置停留結點、街道家具以達民眾休憩與使用目的,</p> <p>(四)開放空間獎勵範圍,請標示與鄰地及公有人行道相對高程及絕對高程,並順平無高差設置。</p> <p>(五)為考量開放空間與鄰地銜接性,西北基地境界線請設置1.5公尺硬鋪面。</p> <p>(六)開放空間內,是否設置涼亭花架,請釐清,倘設置請設置於私領域。</p> <p>(七)南向人行通道請串通設置,視線請通透,並以雙排喬木林蔭方式設置。</p> <p>二、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。</p> <p>三、相關單位意見請酌參。</p> <p>四、以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p>