

新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號1
1樓

承辦人：吳岳樺

電話：(02)29603456 分機7252

傳真：(02)29601983

電子信箱：am9728@ms.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107年4月18日

發文字號：新北府城設字第1070690288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：0002RU2YU）

主旨：檢送107年3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、依本府城鄉發展局107年3月6日新北城設字第1070412022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。
- 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、邱委員英浩、盛委員筱蓉、劉委員美秀、廖委員國誠、陳委員叡澧、新北市政府交通局、新北市政府工務局、新北市政府捷運工程局、亞新工程顧問股份有限公司

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、周副總工程司繼祖、陳副總工程司建吉(均含附件)

2018-04-19
09:19:49
電子公文
章

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行



1070690288

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、邱委員英浩

會議時間：107.3.13 星期二 下午 14 時 00 分

會議地點：11 樓 1137 會議室

一、作業單位報告 (09:30-10:00)

二、討論案 (10:00-)

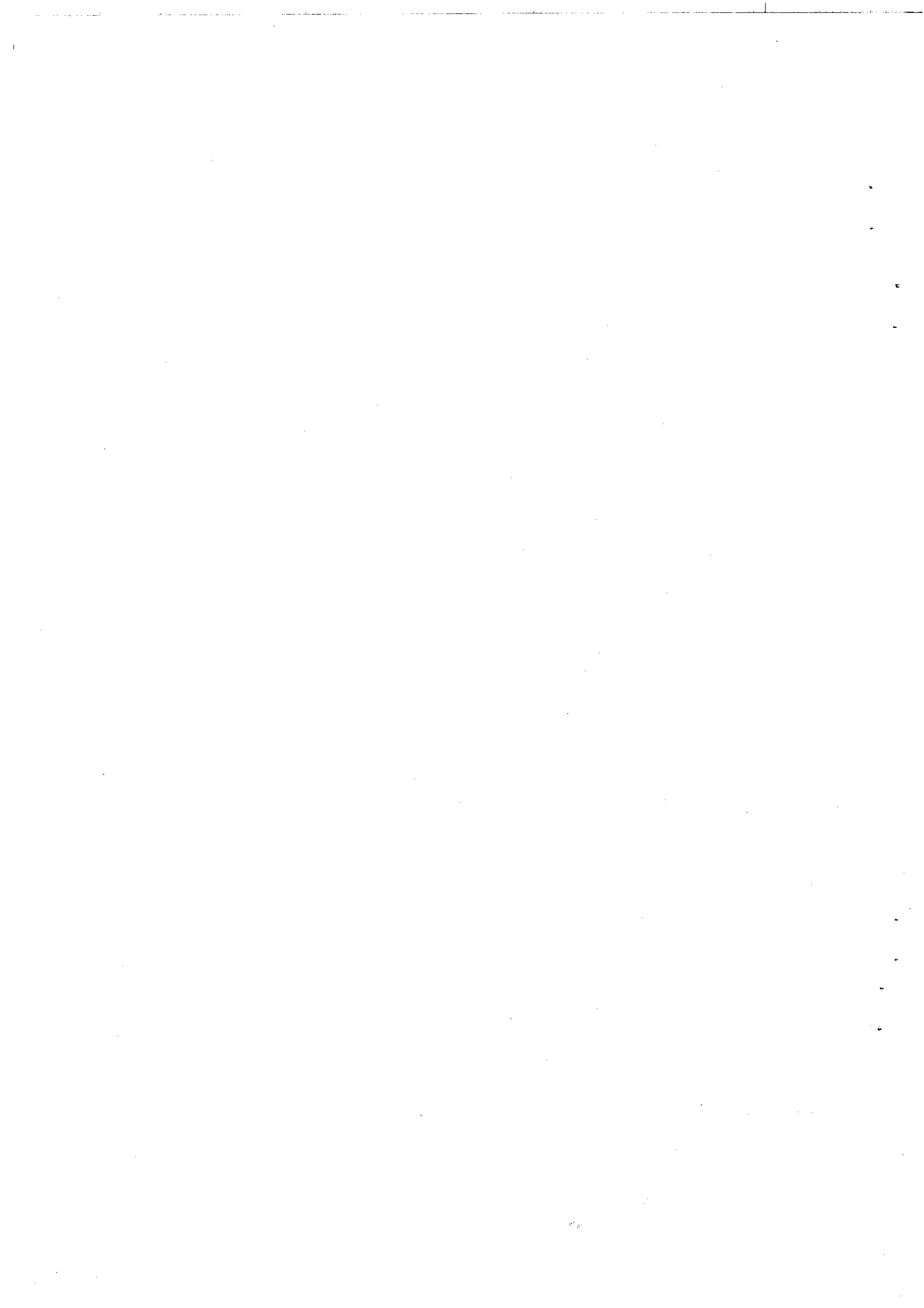
(一) 三鶯線捷運系統計畫統包工程(橋梁、鶯歌車站、三峽車站、土城車站)。

(二) 三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫土地使用分區管制

要點第五點放寬退縮建築規定處理原則草案。

三、臨時動議

四、散會



案由	新北市政府捷運工程局三鶯線捷運系統新建工程 (土城都市計畫範圍-LB01、LB02車站)	案號	第一案 (之二)
說明	<p>一、申請位置：新北市土城區</p> <p>二、設計單位：九典聯合建築師事務所 建築師：張清華 ：陳昆豐建築師事務所 建築師：陳昆豐</p> <p>三、申請單位：新北市政府捷運工程局 負責人：局長 趙紹廉</p> <p>四、土地使用分區：捷運系統用地；捷運開發區。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：捷運車站，共2幢。</p> <p>(二)新建建築各層用途如下： (LB01)</p> <p>地下四層至五層：土開大樓。</p> <p>地下一層至三層：機房、土開大樓。</p> <p>地上一層至二層：入口大廳、機房、土開大樓。</p> <p>地上三層：穿堂層/月臺層、土開大樓。</p> <p>地上四層：穿越層、機房、土開大樓。</p> <p>(LB02)</p> <p>地下一層：設備層。</p> <p>地上一層：入口大廳、機房、土開大樓、設備層。</p> <p>地上二層：轉折平臺。</p> <p>地上三層：穿堂層/月臺層、土開大樓。</p> <p>地上四層：穿越層、機房、土開大樓。</p> <p>(三)停車空間：依規定辦理</p> <p>(四)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「都市計畫法新北市施行細則」第45點規定審議。</p> <p>七、辦理經過：本案設計單位於107年3月7日提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請107年3月13日專案小組審議。</p>		
相關單位意見	<p>本府交通局意見(書面)：</p> <p>一、各案仍請依「新北市捷運系統及設施(備)都市設計審議原則」確實檢討。</p> <p>二、橋梁：</p> <p>(一)橋體造型無意見，惟橋柱宜避開路口10公尺，並考量與橫交道路之路型。</p> <p>(二)橋下空間除綠化外，如有可行建議於臨車站可檢討轉乘停車位及與臨近自行車道串連關係。</p> <p>三、車站通案：</p> <p>(一)轉乘設施除符合都市計畫、綜規報告及相關審議規定數量外，亦應確實檢討進出旅次運具需求，妥為設置，設置位置宜優先設於基地內，請再補充相關標示。</p> <p>(二)既有與新設規劃轉乘設施請區別標示，停車彎不宜設置。</p>		

- (三) 公車候車設施建議一併納入設計
- (四) 捷運開發用地應檢討都市設計審議原則。
- (五) 各站未見轉乘設檢討及公共自行車設置空間檢討規劃。
- (六) 人行道淨寬宜大於2.5公尺，並依進出站動線及鄰近土地使用計算人行流量，加寬設計。
- (七) 內外指標系統請補充。
- (八) 車站周邊人行及自行車道系統請補充檢討。
- (九) LB01：
 - 1. 立面剖面圖請標示轉乘垂直動線，與板南線轉乘是否均為手扶梯，無障礙轉乘動線請標示。
 - 2. 基地面前路段為人車共道，請檢討標示；3號及2號出口街角廣場、公車候車亭及路型受墩柱影響縮減建議再調整。
 - 3. 聯開基地轉乘及預留聯開車位停車場出入口及數量請補充。
- (十) LB02：
 - 1. 聯開基地轉乘及預留聯開車位數量及配置構想請補充。
 - 2. 第2出口之涉及都市計畫辦理情形請說明；穿越層動線請補充。

- 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、請補充本案土地登記謄本及地籍圖謄本；地籍圖上需標示本案及相關設施範圍，並套繪至都市計畫圖。
 - 二、請依據「新北市捷運系統及設施（備）都市設計審議準則」、「都市計畫法新北市施行細則」，及都市計畫個案變更草案確實逐條檢討，並檢附詳細說明圖。
 - 三、若涉及山坡地範圍請檢附區域性水土保持相關說明文件，及交通分析相關說明文件。
 - 四、捷運線分佈地區圖請套繪至地圖上，並補充本案各月臺座落之里程位置、相對高程、距離等說明。
 - 五、鄰地關係套繪圖請縮小比例尺，圖面納入 500 公尺範圍，並全區街廓配置圖需標示基地範圍，或建築物範圍。
 - 六、請於透視圖及平面圖套繪鄰近建築物，並依相關法規檢討鄰棟間距。
 - 七、基地周邊現況說明請標註現況高程、現有植栽、道路寬度、人行道及公共設施；並請留意及檢討法定退縮範圍。
 - 八、面積計算表請先說明本案計畫設計面積，並釐清本案規劃範圍，於報告書中註明之。
 - 九、轉乘設施計畫說明需檢附設計需求計算方式，涉及停車空間請於圖面標示停車格位置及數量。
 - 十、照明計畫請說明設計照明時程，及景觀夜間照明配置圖，並請特別檢討人行動線範圍照明需求，配合不同空間機能之適度照度設計。

決

- 十一、請說明本案雨水利用相關設備及規劃排水計畫之雨水滯洪池位置，補註高程差，並標示集水井形式、位置及數量；排水檢討請依相關規定檢討，適當於基地範圍內設置透水並集水。
- 十二、請檢討站體外牆材質維護保養及排水系統，及站體外牆板顏色色系眩光問題及毗鄰建築光害問題。
- 十三、無障礙設計需標示高程及斜率，缺漏說明無障礙動線之月臺請補充說明。景觀配置圖需標示道路寬度、建築物尺寸，及相對關係尺寸。
- 十四、請補充人行及車行動線圖（外部及內部），涉及毗鄰未納入本次規劃範圍之土開範圍部分應一併檢討出入口動線，動線說明需標示站體之主要及次要出入口位置。
- 十五、鋪面及家具配置圖應標示街道家具位置，及補充鋪面材料示意圖，無設置街道家具之月臺請標註未設置公共家具；街道家具請配合捷運站體整體規劃設計。
- 十六、本案若涉及設置隔音牆設施，則應檢附相關細部說明圖及材料計畫。
- 十七、請檢討站體通風散熱設備及方式。
- 十八、請說明設備層於建築物之位置及相關設施。
- 十九、報告書部分：
 - (一)請就各站分別檢討，並就各站體實際狀況之放寬事項個別專章檢討，另於總線路圖標示站體位置，無需納入全部站體檢討說明。
 - (二)請補充提案單、業主切結書及資訊公開同意書，並其文件需用印。
 - (三)封面案名請更正。
 - (四)請補註缺漏之月臺出入口編號。
 - (五)檢附清晰圖面。
 - (六)報告書中文字訛誤及數據頁碼誤植部份請修正，並需詳實標註相對空間關係尺寸，並剖面圖需標示高度，及剖面位置，並平面圖需標示高程差。
- 二十、相關單位意見請酌參。

議



	<p>七、辦理經過：本案設計單位於107年3月7日提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請107年3月13日專案小組審議。</p>
<p>相關 單位 意見</p>	<p>本府交通局意見（書面）：</p> <p>一、各案仍請依「新北市捷運系統及設施(備)都市設計審議原則」確實檢討。</p> <p>二、橋梁：</p> <p>（一）橋體造型無意見，惟橋柱宜避開路口10公尺，並考量與橫交道路之路型。</p> <p>（二）橋下空間除綠化外，如有可行建議於臨車站可檢討轉乘停車位及與臨近自行車道串連關係。</p> <p>三、車站通案：</p> <p>（一）轉乘設施除符合都市計畫、綜規報告及相關審議規定數量外，亦應確實檢討進出旅次運具需求，妥為設置，設置位置宜優先設於基地內，請再補充相關標示。</p> <p>（二）既有與新設規劃轉乘設施請區別標示，停車彎不宜設置。</p> <p>（三）公車候車設施建議一併納入設計</p> <p>（四）捷運開發用地應檢討都市設計審議原則。</p> <p>（五）各站未見轉乘設檢討及公共自行車設置空間檢討規劃。</p> <p>（六）人行道淨寬宜大於2.5公尺，並依進出站動線及鄰近土地使用計算人行流量，加寬設計。</p> <p>（七）內外指標系統請補充。</p> <p>（八）車站周邊人行及自行車道系統請補充檢討。</p> <p>（九）LB03-LB07：腳踏車高架設計請補充配置及與平面道路或建物之銜接設計。</p> <p>（十）LB03：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 北側站體停車場停放動線似臨巷道進出，建議整合並避開路口，無障礙機車位進出動線穿越道線設計重疊；停車進出與既有巷道之動線關係請補充，必要時基地應於巷道側留設通道供人行使用。 2. 穿越層東側僅一側設計手扶梯，亦無電梯使用較不便；又僅於南側設收費匝門，建議可再檢討。 3. 本站是否有聯開，如有應一併檢討預留車位及進出口。 <p>（十一）LB04:為環島1號線路徑，建議站內可規劃補給設施及檢討是否可供自行車進站搭乘。</p> <p>（十二）LB05:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 轉乘機車及自行車位請集中留設，進出破口整合，型塑較佳之人行廣場設計。 2. 請套繪機場開發、至河濱動線及相關之都市計畫變更案規劃，以確保未來銜接界面合理。 <p>（十三）LB06:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 出口2於南側道路未開闢前規劃應套繪實際狀況，俾檢視鄰接

動線合理性。

2. 出入口2臨三樹路二處機車停車場出入口惟該路段破口較多，建議再檢討，並增加該側人行空間。

(十四) LB07：

1. 轉乘機車停車場出入口請調整至大勇街。
2. 捷運系統開發區預留停車數量及出入口請標示，出入口不設於復興路。
3. 站體與聯開大樓臨復興路應整合基地前方人行及自行車道設計。
4. 校內車站出入口處請補充與學校圍牆及退縮人行道。

決

議

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、請補充本案土地登記謄本及地籍圖謄本；地籍圖上需標示本案及相關設施範圍，並套繪至都市計畫圖。
- 二、請依據「新北市捷運系統及設施（備）都市設計審議準則」、「都市計畫法新北市施行細則」，及都市計畫個案變更草案確實逐條檢討，並檢附詳細說明圖。
- 三、若涉及山坡地範圍請檢附區域性水土保持相關說明文件，及交通分析相關說明文件。
- 四、捷運線分佈地區圖請套繪至地圖上，並補充本案各月臺座落之里程位置、相對高程、距離等說明。
- 五、鄰地關係套繪圖請縮小比例尺，圖面納入 500 公尺範圍，並全區街廓配置圖需標示基地範圍，或建築物範圍。
- 六、請於透視圖及平面圖套繪鄰近建築物，並依相關法規檢討鄰棟間距。
- 七、基地周邊現況說明請標註現況高程、現有植栽、道路寬度、人行道及公共設施；並請留意及檢討法定退縮範圍。
- 八、面積計算表請先說明本案計畫設計面積，並釐清本案規劃範圍，於報告書中註明之。
- 九、轉乘設施計畫說明需檢附設計需求計算方式，涉及停車空間請於圖面標示停車格位置及數量。
- 十、照明計畫請說明設計照明時程，及景觀夜間照明配置圖，並請特別檢討人行動線範圍照明需求，配合不同空間機能之適度照度設計。
- 十一、請說明本案雨水利用相關設備及規劃排水計畫之雨水滯洪池位置，補註高程差，並標示集水井形式、位置及數量；排水檢討請依相關規定檢討，適當於基地範圍內設置透水並集水。
- 十二、請檢討站體外牆材質維護保養及排水系統，及站體外牆板顏色色系眩光問題及毗鄰建築光害問題。
- 十三、無障礙設計需標示高程及斜率，缺漏說明無障礙動線之月臺請補充說明。景觀配置圖需標示道路寬度、建築物尺寸，及相對關係尺寸。

決

議

- 十四、請補充人行及車行動線圖（外部及內部），涉及毗鄰未納入本次規劃範圍之土開範圍部分應一併檢討出入口動線，動線說明需標示站體之主要及次要出入口位置。
- 十五、鋪面及家具配置圖應標示街道家具位置，及補充鋪面材料示意圖，無設置街道家具之月臺請標註未設置公共家具；街道家具請配合捷運站體整體規劃設計。
- 十六、本案若涉及設置隔音牆設施，則應檢附相關細部說明圖及材料計畫。
- 十七、請檢討站體通風散熱設備及方式。
- 十八、請說明設備層於建築物之位置及相關設施。
- 十九、報告書部分：
 - （一）請就各站分別檢討，並就各站體實際狀況之放寬事項個別專章檢討，另於總線路圖標示站體位置，無需納入全部站體檢討說明。
 - （二）請補充提案單、業主切結書及資訊公開同意書，並其文件需用印。
 - （三）封面案名請更正。
 - （四）請補註缺漏之月臺出入口編號。
 - （五）檢附清晰圖面。
 - （六）報告書中文字訛誤及數據頁碼誤植部份請修正，並需詳實標註相對空間關係尺寸，並剖面圖需標示高度，及剖面位置，並平面圖需標示高程差。
- 二十、相關單位意見請酌參。

<p>相關 單位 意見</p>	<p>八、以上提請107年3月13日專案小組審議。</p> <p>本府交通局意見（書面）：</p> <p>一、各案仍請依「新北市捷運系統及設施(備)都市設計審議原則」確實檢討。</p> <p>二、橋梁：</p> <p>（一）橋體造型無意見，惟橋柱宜避開路口10公尺，並考量與橫交道路之路型。</p> <p>（二）橋下空間除綠化外，如有可行建議於臨車站可檢討轉乘停車位及與臨近自行車道串連關係。</p> <p>三、車站通案：</p> <p>（一）轉乘設施除符合都市計畫、綜規報告及相關審議規定數量外，亦應確實檢討進出旅次運具需求，妥為設置，設置位置宜優先設於基地內，請再補充相關標示。</p> <p>（二）既有與新設規劃轉乘設施請區別標示，停車彎不宜設置。</p> <p>（三）公車候車設施建議一併納入設計</p> <p>（四）捷運開發用地應檢討都市設計審議原則。</p> <p>（五）各站未見轉乘設檢討及公共自行車設置空間檢討規劃。</p> <p>（六）人行道淨寬宜大於2.5公尺，並依進出站動線及鄰近土地使用計算人行流量，加寬設計。</p> <p>（七）內外指標系統請補充。</p> <p>（八）車站周邊人行及自行車道系統請補充檢討。</p> <p>（九）LB08-LB11：腳踏車高架設計請補充配置及與平面道路或建物之銜接設計。</p> <p>（十）LB08：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 穿越層天橋是否連接火車站，如未連接其與地面層及周邊步道是否能符轉乘無障礙動線請再標示。 2. 轉乘自行車位建議內化；臨河濱自行車道站內請檢討補給設施及可否供自行車搭乘。 3. 機車停車場與人行通道動線交織建議調整。 <p>（十一）LB09：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請檢討人行由建國路、尖山埔路經公園、停車場至車站出入口之動線，並建議可採直捷穿越，公園及停車場必要時應一併納入設計調整。 2. 本區假日停車供給不足，轉乘車位應考量其假日情境設足。 <p>（十二）LB10：暫無意見。</p> <p>（十三）LB11：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 轉乘機車停車場出入口位於路口位置請再檢討可否往東側調整。 2. 路口穿越設施請檢討規劃。 <p>（十四）LB12：出入口設置位置影響人行道淨寬，請再標示檢核。</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</p>
-------------------------	---

書內容，續提專案小組審議。

決

一、請補充本案土地登記謄本及地籍圖謄本；地籍圖上需標示本案及相關設施範圍，並套繪至都市計畫圖。

二、請依據「新北市捷運系統及設施（備）都市設計審議準則」、「都市計畫法新北市施行細則」，及都市計畫個案變更草案確實逐條檢討，並檢附詳細說明圖。

三、若涉及山坡地範圍請檢附區域性水土保持相關說明文件，及交通分析相關說明文件。

四、捷運線分佈地區圖請套繪至地圖上，並補充本案各月臺座落之里程位置、相對高程、距離等說明。

五、鄰地關係套繪圖請縮小比例尺，圖面納入 500 公尺範圍，並全區街廓配置圖需標示基地範圍，或建築物範圍。

六、請於透視圖及平面圖套繪鄰近建築物，並依相關法規檢討鄰棟間距。

七、基地周邊現況說明請標註現況高程、現有植栽、道路寬度、人行道及公共設施；並請留意及檢討法定退縮範圍。

八、面積計算表請先說明本案計畫設計面積，並釐清本案規劃範圍，於報告書中註明之。

九、轉乘設施計畫說明需檢附設計需求計算方式，涉及停車空間請於圖面標示停車格位置及數量。

十、照明計畫請說明設計照明時程，及景觀夜間照明配置圖，並請特別檢討人行動線範圍照明需求，配合不同空間機能之適度照度設計。

十一、請說明本案雨水利用相關設備及規劃排水計畫之雨水滯洪池位置，補註高程差，並標示集水井形式、位置及數量；排水檢討請依相關規定檢討，適當於基地範圍內設置透水並集水。

十二、請檢討站體外牆材質維護保養及排水系統，及站體外牆板顏色色系眩光問題及毗鄰建築光害問題。

議

十三、無障礙設計需標示高程及斜率，缺漏說明無障礙動線之月臺請補充說明。景觀配置圖需標示道路寬度、建築物尺寸，及相對關係尺寸。

十四、請補充人行及車行動線圖（外部及內部），涉及毗鄰未納入本次規劃範圍之土開範圍部分應一併檢討出入口動線，動線說明需標示站體之主要及次要出入口位置。

十五、鋪面及家具配置圖應標示街道家具位置，及補充鋪面材料示意圖，無設置街道家具之月臺請標註未設置公共家具；街道家具請配合捷運站體整體規劃設計。

十六、本案若涉及設置隔音牆設施，則應檢附相關細部說明圖及材料計畫。

十七、請檢討站體通風散熱設備及方式。

十八、請說明設備層於建築物之位置及相關設施。

十九、報告書部分：

- (一)請就各站分別檢討，並就各站體實際狀況之放寬事項個別專章檢討，另於總線路圖標示站體位置，無需納入全部站體檢討說明。
- (二)請補充提案單、業主切結書及資訊公開同意書，並其文件需用印。
- (三)封面案名請更正。
- (四)請補註缺漏之月臺出入口編號。
- (五)檢附清晰圖面。
- (六)報告書中文字訛誤及數據頁碼誤植部份請修正，並需詳實標註相對空間關係尺寸，並剖面圖需標示高度，及剖面位置，並平面圖需標示高程差。

二十、相關單位意見請酌參。

案由	三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫 土地使用分區管制要點第五點放寬退縮建築規定處 理原則草案	案號	討論案 第二案
說明	<p>一、辦理緣由：</p> <p>「變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)案」自 92 年 1 月 30 日起發布實施迄今，歷經 92 年 2 月 14 日發布實施「擬定三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫案」、99 年 10 月 29 日發布實施「變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(都市計畫圖重製及事業財務計畫調整專案通盤檢討)(第一階段)案」、101 年 8 月 20 日發布實施「變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)」及 103 年 9 月 30 日發布實施「擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)」之細部計畫擬定及通盤檢討歷程。</p> <p>99 年 10 月 29 日發布實施「變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(都市計畫圖重製及事業財務計畫調整專案通盤檢討)(第一階段)案」，依內政部 89 年 11 月 18 日台八九內營字第 8984948 號函發布之「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」行政指導，於土地使用分區管制要點增訂第 5 點各分區及用地退縮建築規定，其中於住宅區及商業區規定：「自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。經「台北縣都市設計審議委員會」審議通過得不受此限。」。</p> <p>二重疏洪道兩側附近地區經市地重劃後之部分土地，依前揭規定退縮 5 公尺後產生建築配置困難之情形。經調查本都市計畫地區住宅區及商業區，合計 734 筆土地中，參考「新北市畸零地使用規則」第 6 條調整基地最小寬(深)度之規定，以扣除退縮後深度未達 8 公尺者，計約 24 筆土地，約佔本計畫地區住宅區及商業區土地之 3.4%。</p> <p>目前都市設計審議案有 1 件因基地深度不足致建築配置困難，經本市都市設計審議委員會審議同意改以 3.52 公尺騎樓設置之案例(105 年 6 月 3 日新北城設字第 1051702037 號函核備)(附件 1)，惟該案有發生鄰地陳情情形。另目前審議中擬申請土地使用分</p>		

區管制要點第 5 點放寬合計有 3 件，因考量都市計畫原意及都市景觀整體一致性，目前於都市設計審議委員會皆尚未同意放寬退縮建築規定。

爰此，為解決本都市計畫區因重劃配地後建築基地深度不足，就申請土地使用分區管制要點第 5 點退縮建築放寬能有通案性處理原則，提大會報告。

二、法令依據：

三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫土地使用分區管制要點第 5 點及第 6 點。

三、建議修訂審議原則與執行內容：

點次	規定內容	說明
原則名稱	三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫土地使用分區管制要點第 5 點放寬退縮建築規定處理原則	於本原則名稱表明適用範圍。
第 1 點	依據三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫土地使用分區管制要點第五點規定，住宅區及商業區應退縮建築部分，經「新北市都市設計審議委員會」(以下簡稱都設會)審議通過，得以放寬，故訂定本原則據以執行。	敘明訂定緣由。
第 2 點	建築基地符合下列所有條件者，得依本原則辦理： (一)建築基地位於本都市計畫地區範圍內之住宅區及商業區。 (二)無法與鄰地協調達成合併使用。 (三)申請容積未超過基準容積。 (四)未有自行分割土地情形。 前項第二款申請單位至少須召開 3 次協調會議作成紀錄(含會議通知送達正書及磋商條件)。	適用本原則條件。
第 3 點	三、建築基地依規定退縮後，其深度未達 8 公尺者，得免退縮 5 公尺建築，並依下列原則辦理： (一)依土地使用分區管制要點第 6 點規定應留設無遮簷人行道之建	1. 參考依據： 「新北市畸零地使用規則」第 6 點：依第 3 條規定之基地寬度，

	<p>築基地，其深度達 11 公尺，未達 13 公尺者，應留設 3.52 公尺無遮簷人行道；建築基地深度未達 11 公尺者，應留設 3.52 公尺騎樓，且於地面層除設置停車空間、樓梯、電梯及必要之管道間外，原則應以淨空方式設置。</p> <p>(二)其餘建築基地應依土地使用分區管制要點第 6 點，於前院深度範圍內，留設淨寬 2.5 公尺以上供公眾通行之人行空間。</p> <p>依前項規定辦理者，應依下列都市景觀管制事項辦理並專章說明：</p> <p>(一)人行空間及景觀配置事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、以無遮簷人行道退縮者應延伸綠帶串聯，並留設適當開口供出入使用。 2、人行空間應順平處理。 3、植栽綠帶採複層植栽綠化。 4、植栽槽、樹穴應自鄰地地界線退縮 1.5 公尺以上設置，作為人行空間接續緩衝空間。 <p>(二)建築物量體及配置事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、天際線輕量化設計，屋脊裝飾物應予減量。 2、突出之側面應以主要立面方式設計並與周圍環境融合。 3、建築物立面色彩原則採用低彩度，高明度色系設計，並檢討與鄰棟建物色彩之關係。 <p>(三)鄰地開發配合事項：申請案應以所在街廓為範圍，提出全街廓開放空間配置建議，作為鄰地案件都市設計審議參考，放寬設置騎樓者應包含鄰地須配合設置遮雨設施之範圍。前述設置雨遮設施以土地使用分區管制要點第 6 點規定得不計建蔽率者為限。</p>	<p>每增加 10 公分，其深度得減少 20 公分，減少後之深度不得小於 8 公尺。應留設前後院地區，其基地深度減前後院深度之差，不得小於 6 公尺。應留設騎樓地區及臨接綠帶應退縮建築之土地，其基地深度減騎樓或退縮地深度之差，不得小於 8 公尺。</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 依據 106 年 3 月 29 日大會決議增訂整體景觀風貌管制事項。
第 4 點	本原則自公告後實施。	實施日期。

四、辦理經過：

(一)105年9月29日新北市都市設計審議委員會大會專案報告，決議如下：請作業單位依照本次大會委員所提建議及下列執行原則修正專案內容，辦理後續事宜：

- 1、退縮建築放寬方案，應整體考量放寬之標準及都市景觀整體風貌，並依基地條件、相關退縮規定，就無法建築或配置之樣態，訂定放寬之原則。
- 2、上述研議本都市計畫區退縮建築放寬處理原則，請作業單位修正後邀集都市設計審議委員討論後，提請都市計畫委員會確認。

(二)105年11月16日新北市都市設計審議委員會專案小組諮詢，委員建議如下：

- 1、建議考量未來各基地開發時間不同，執行上鄰地配合留設騎樓或廊道可能會遭遇的困難。
- 2、配合留設之廊道(透空框架)仍需符合建築管理規定(建蔽率、容積率)，另為避免爭議，建議之配合留設騎樓或廊道(透空框架)方式及街廓範圍圖是否要一併公告請斟酌。

(三)105年11月17日新北市都市計畫委員大會報告，決議如下：洽悉，委員會原則同意授權都市設計審議委員會後續擬訂都市設計審議原則。

(四)106年1月3日新北市政府城鄉發展局法規暨規劃會報報告，決議如下：本案依下列意見修正後提都市設計審議委員會報告，法規小組予以尊重：

- 1、草案第4點，依目前調查結果須放寬設置騎樓者約僅9筆土地，考量各建築基地開發時程的不確定性及配合留設廊道(透空框架)應計入建蔽率，故以此方式維持景觀一致之必要性，建議斟酌考量。
- 2、依草案第3點，須配合留設3.52公尺無遮簷人行道者，未來申請開放空間獎勵時須扣除義務性退縮範圍仍為5公尺。
- 3、草案規定相關名詞定義請釐清。

(五)106年3月29日106年度本市第4次大會專案報告，決議如

下：請依下列意見補充相關資料後，儘速邀本區專案小組及各專案小組召集人及副召集人，召開會議討論：

- 1、放寬退縮建築規定涉及整體景觀風貌管制事項(如沿街面景觀)，經委員會討論，應就放寬義務及鄰地配合等事項，提出更具體未來執行之準則及說明。
- 2、有關建築基地放寬後，應一併納入建築技術規則規定評估(如北向日照檢討)。

附帶決議：為避免重劃區配地後產生建築困難情況，請作業單位轉知本府城鄉發展局都市計畫擬定單位，爾後於擬定都市計畫時，應併同地政局先模擬配地後之建築配置情形，避免產生類似情形。

(六)106年12月29日新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組報告，決議如下：本案依下列意見修正，請作業單位綜整原則內容，續提大會討論：

1、有關本案原則草案第3點第2項第1款人行空間配置事項部分：

(1)考量基地與鄰地植栽樹穴及人行空間串接問題，應增加於鄰地界線退縮適當距離作為接續之緩衝空間配置原則。

(2)有關留設綠帶串聯延伸，請補充留設適當開口(出入口)之原則。

2、有關本案原則草案第3點第2項第2款建築物量體及配置事項部分，為確保都市景觀和諧，於檢討建築物立面色彩時應補充鄰棟色彩說明。

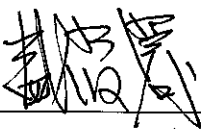
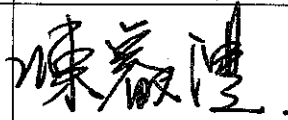

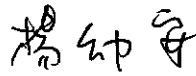

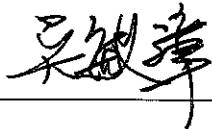
五、依據106年3月29日106年度本市第4次大會及106年12月29日新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組報告決議，上述議題提請107年3月13日新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組討論。

決議

- 本案請作業單位依下列意見修正後，綜整原則內容，續提大會討論：
1. 原則草案第2點應敘明本計畫區因基地狹小而適用本原則之條件。
 2. 原則草案第3點退縮原則部分，建議參考「新北市畸零地使用規則」針對最小基地之深(寬)度分別訂定。
 3. 基地後側鄰棟間隔可配合予以放寬，建議納入條文中。

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 107 年 3 月 13 日(星期二) 下午 14 時 00 分
- 貳、 地點：新北市政府 11 樓 1137 會議室
- 參、 主持人：賀委員士庶、邱委員英浩
賀士庶
邱英浩
- 肆、 出(列)席單位/人員：

出席委員	委員	簽名處	委員	簽名處
	盛委員筱蓉		陳委員叡澧	
	廖委員國誠		劉委員美秀	
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	副總工程司		
	本府城鄉局都設科			
				

23

單位	職稱	簽名處
新北市政府捷運工程局	副局長 副長	李政安 林明品
亞新工程顧問股份有限公司	協理	許世科
	建字號	許清平
		楊之燿
		許品雄
		張中區

24/11

