

檔 號：

保存年限：

新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號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3月28日

發文字號：新北府城設字第1070586032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：00095MDE9）

主旨：檢送107年3月15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8日新北城設字第107044079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：邱委員英浩、盛委員筱蓉、蔡委員麗秋、林委員秀芬、陳委員叡澧、曾委員光宗、新北市政府工務局、新北市政府交通局、漢翔開發有限公司、陳朝雄建築師事務所、新北市政府文化局、陳宣如建築師事務所

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、王執行秘書敏治、周副總工程司繼祖、陳副總工程司建吉、社團法人新北市建築師公會(均含附件)

2018-03-29
09:11:11
文
章

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：邱委員英浩

會議時間：107.3.15 星期四 下午 14 時 00 分

會議地點：本府 11 樓 1137 會議室

一、作業單位報告 (14:00-14:30)

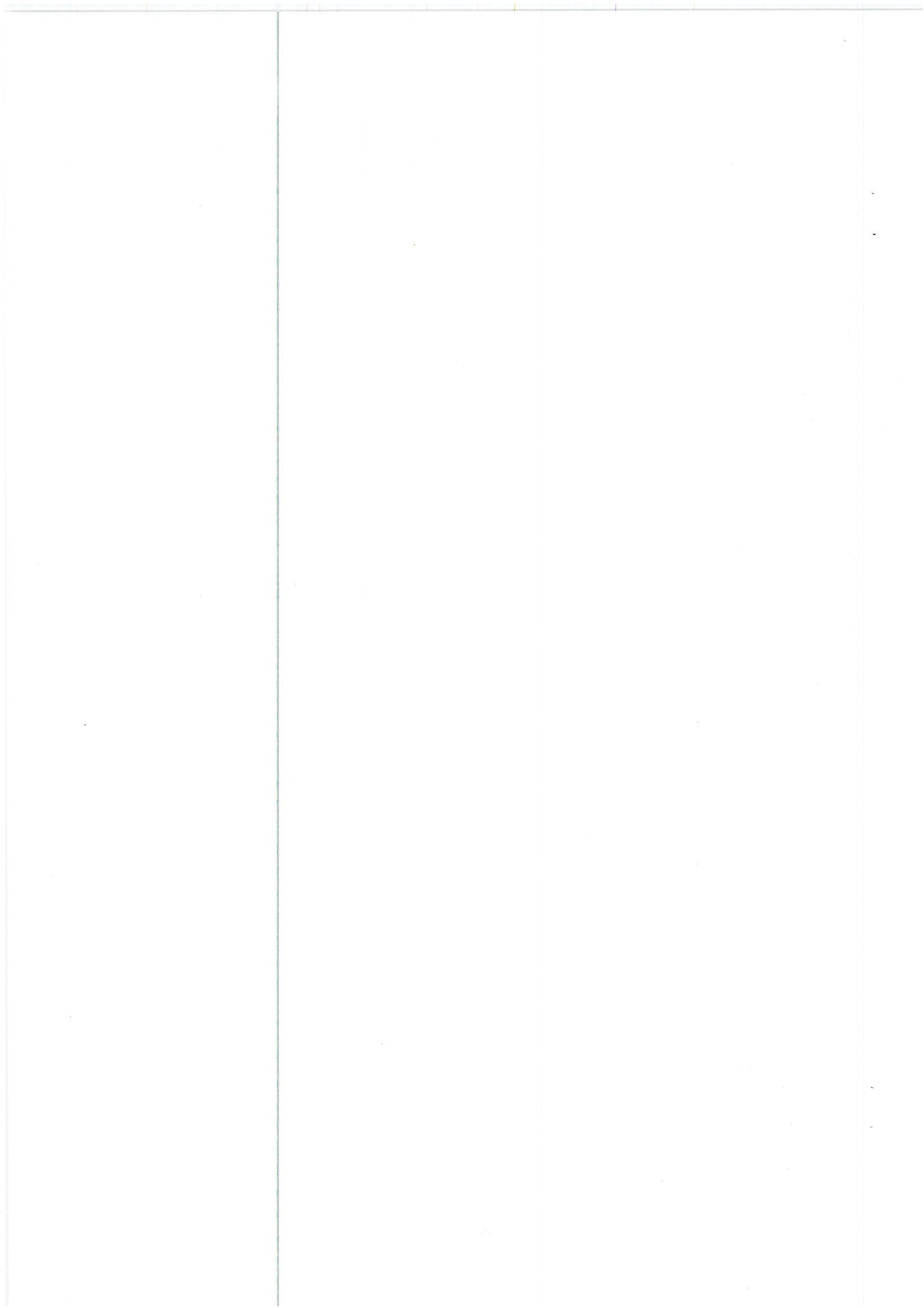
二、討論案 (14:30-)

(一) 漢翔開發新店區安康段 603、605、616、1432 地號等 4 筆土地透天住宅新建工程。

(二) 新北市政府文化局土城區明德段 73-1 地號 1 筆土地公園新建工程。

三、臨時動議

四、散會







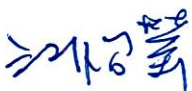
新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議 簽到冊

壹、 時間：中華民國 107 年 3 月 15 日(星期四) 下午 14 時 00 分

貳、 地點：新北市政府 11 樓 1137 會議室

參、 主持人：邱委員英浩 

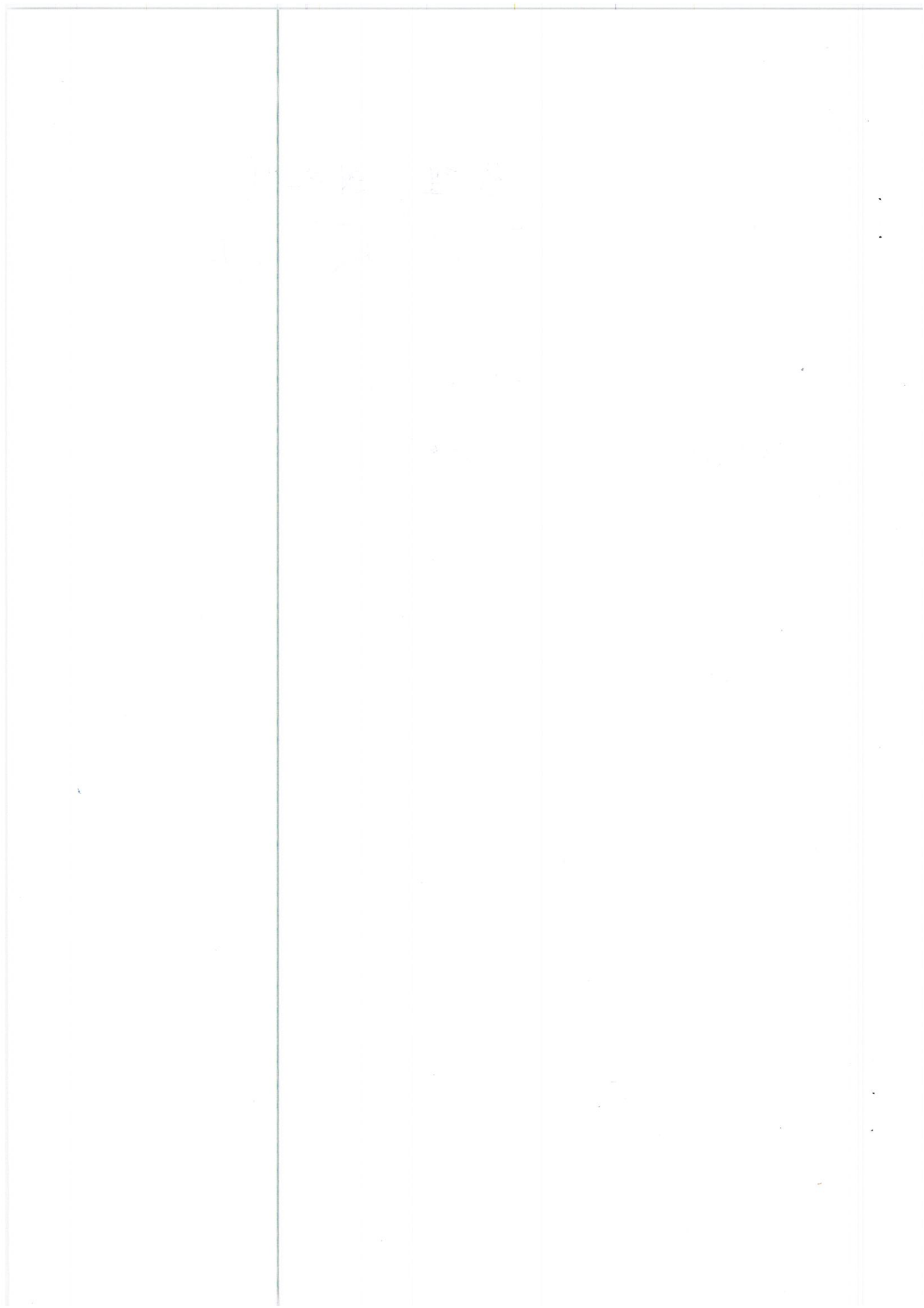
肆、 出(列)席單位/人員：

	委 員	簽 名 處	委 員	簽 名 處
出席委員	盛委員筱蓉		林委員秀芬	
	曾委員光宗		蔡委員麗秋	
	陳委員叡澧			
	單 位	職 稱	簽 名 處	
列席單位人員	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			
				

10/10/10

單位	職稱	簽名處
漢翔開發有限公司	經理	陳志明
陳朝雄建築師事務所	建築師	陳朝雄
新北市政府文化局	技正	吳俊賢
陳宣如建築師事務所	建築師	陳宣如
台大人類學系	助理	溫天賜

列
席
單
位
人
員



案由	漢翔開發新店區安康段 603、605、616、1432 地號等 4 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 603、605、616、1432 地號。</p> <p>二、設計單位：陳朝雄建築師事務所 建築師：陳朝雄。</p> <p>三、申請單位：漢翔開發有限公司 負責人：范乾進。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 20%，容積率 40%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 4 層地下 1 層鋼筋混凝土構造，共 23 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：9,047.46 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：1,771.43 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：19.58% ≤ 20%。</p> <p>(三)總樓地板面積：6,987.71 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：3,980.87 平方公尺。</p> <p>設計容積率：39.99% ≤ 40%</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層：停車空間。</p> <p>地上一層：停車空間、住宅。</p> <p>地上二至四層：住宅。</p> <p>屋突一層至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 23 輛，實設 46 輛(自設 23 輛)；</p> <p>應設機車 23 輛，實設 23 輛；</p> <p>應設自行車 51 輛，實設 51 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「變更新店都市計畫碧潭風景區細部計畫(第 1 次通盤檢討)書」土地使用管制要點第 7 點規定，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 107 年 2 月 27 日函送都審報告書到府</p> <p>八、以上提請 107 年 3 月 15 日專案小組討論。</p>		
相關單位意見	<p>一、本府交通局意見(書面)：</p> <p>(一)本案引用新北市政府山坡地地形建造執造基地地面認定及擋土設施設置審查規定，而設置一戶一車道，請補充說明條文適用條件及本案條件，倘符其規定得設多處，仍建議應避免設於彎道(A21-A23 棟)，及儘可能利用內部通道整合，將其出口整合於東側無尾道路(A1-A7)。</p> <p>(二)東側無尾道路非屬都市計畫道路，請補充其維養及開放管制方式。</p> <p>(三)戶數 23 戶，汽車車位數設置 46 台，請說明必要性。</p> <p>(四)請補充本案停車場出入口之設計規劃(包含破口寬度、車道配置、車</p>		

道寬度/坡度、緩衝空間、與人行道於轉彎處設計半徑 5M 之截角圓弧、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、行穿線等)。

二、本府工務局意見(書面):

- (一)無遮簷人行道 2.5 公尺人行空間範圍內是否有障礙物，請再釐清。
- (二)停車空間尺寸請補充標示。
- (三)車道坡度及半徑曲線請依規定檢討並補充檢討標示。
- (四)雨遮請標註尺寸，並依規定檢討。
- (五)請補充山坡地建築相關規定檢討圖說。
- (六)陽臺面積請依規定檢討說明。
- (七)請依「建築技術規則」設計施工編第 164 條規定檢討建築物高度限制線(剖面)。
- (八)請補充建築面積檢討圖示。
- (九)採光罩之尺寸及屬性請再釐清並依規定檢討。

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，經委員會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。

一、法規檢討:

- (一)本案請依「變更新店都市計畫碧潭風景區細部計畫(第 1 次通盤檢討)案」逐條檢討，本次審議法令未檢討無法檢核。
- (二)依「變更新店都市計畫碧潭風景區細部計畫(第 1 次通盤檢討)案」第 5 條規定:風景區前院深度 10 公尺、側院深度 3 公尺，請檢討。
- (三)依「變更新店都市計畫碧潭風景區細部計畫(第 1 次通盤檢討)案」第 10 條規定(略以):「...應留設 1/2 以上種植花樹木，惟於地下開挖上方植栽綠化之面積不得計入計算...」請檢討。

二、請說明本案坡審及水保辦理情形，請檢附坡審、水保辦理進度及相關資料，並請依建築技術規則山坡地建築專章檢討。

三、請檢附 8 個月內具審查章的建築線指示圖，並請釐清基地內是否有計畫道路穿越。

四、請說明基地範圍內是否造成 604 地號無法單獨建築，並依規定檢討。

五、請說明陽台合理性，並避免陽台二次工程之疑慮，請修正。

六、停車位請標示車行軌跡圖並請實際畫出車格並標示數量。

七、屋突一、二層空間名稱標示為起居室，請更正。

八、建築立面外觀請以都市全貌表示並標示建築線和基地境界線之關係，顏色需考量環境色，透視圖請實景模擬。

九、請依「新北市公共開放空間理維護基金計算管理運用要點」提供開放空間維護管理基金，並於住戶規約中載明。

十、請檢附住戶管理規約。

十一、請檢附消防局核備文件。

十二、報告書部分:

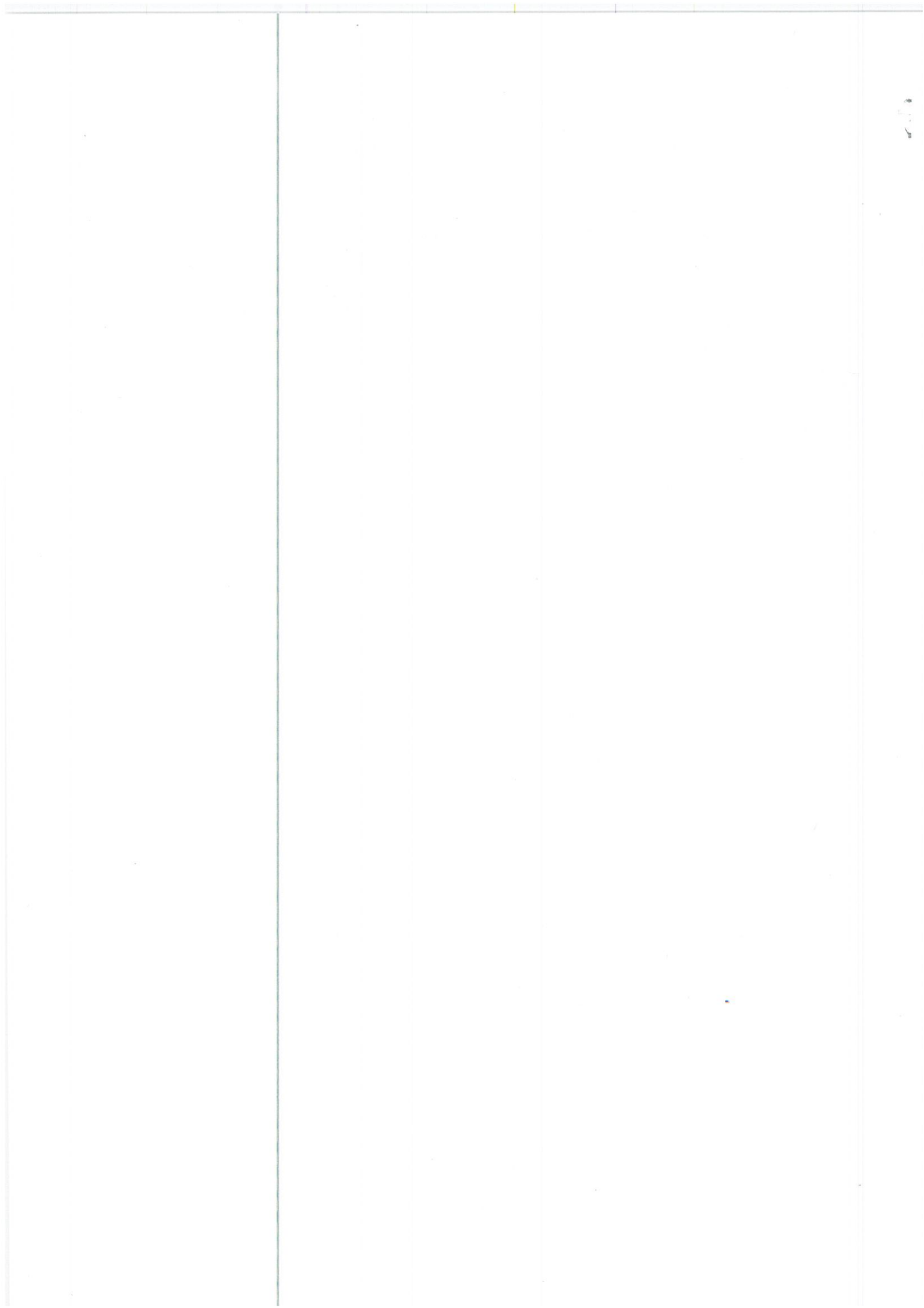
決
議

(一)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。

(二)相關應簽章文件，請正本用印親簽。

十三、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。

十四、相關單位意見請酌參。



案由	新北市政府文化局土城區明德段73-1號1筆土地公園工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市土城區明德段73-1地號1筆土地</p> <p>二、設計單位：陳宣如建築師事務所 建築師：陳宣如</p> <p>三、申請單位：新北市政府文化局 負責人：局長 林寬裕</p> <p>四、土地使用分區：公園用地（建蔽率15%，容積率30%）</p> <p>五、設計概要：</p> <p>（一）設計內容：公園步道廣場休憩棚架及公用廁所，共1戶。</p> <p>（二）建築基地面積：19,591.41平方公尺。</p> <p>設計建築面積：512,78平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：2.62% ≤15%。</p> <p>設計開挖率：-% ≤25%。（公七用地不得開挖）</p> <p>（三）總樓地板面積：512.78平方公尺。</p> <p>設計容積面積：512.78平方公尺。</p> <p>設計容積率：2.62% ≤30%</p> <p>（四）新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層（廁所）：廁所。</p> <p>地上一層（長型棚架）：休憩空間。</p> <p>地上一層（方型棚架）：休憩空間。</p> <p>（五）停車空間：應設汽車1輛，實設0輛。</p> <p>應設機車1輛，實設0輛。</p> <p>應設自行車1輛，實設0輛。</p> <p>（六）餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)(土地使用分區管制要點第十一點停車位設置規定)書」第15點規定審議通過後始得發照建築執照。</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15日專案小組審議。</p>		
相關單位意見	<p>一、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：無本科列管在案多目標案件申請紀錄。</p> <p>二、本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：</p> <p>(一)本案土地使用分區管制要點除第11點依106年12月29日核定實施「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)(土地使用分區管制要點第十一點停車位設置規定)」案檢討外，其餘條文請依103年9月5日發布實施「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)」案內容檢討。</p> <p>(二)本案依土地使用分區管制要點規定第8點，基地南北側應分別留設7公尺公共通行之開放空間，其面臨計畫道路者供設置自行車行空間及街道景觀綠化空間使用為原則，且面臨計畫道路</p>		

之指定設置帶狀式公共開放空間規劃設計原則如下：沿街設置部分至少 1.5 公尺應植栽綠化，並留設至少 3 公尺寬之人行及自行車行空間為原則；建築基地如情況特殊經新北市都市設計審議委員會同意者得依其決議辦理。

(三) 本案是否應設置汽機車停車位應依土地使用分區管制要點第 11 點檢討。

(四) 另查本案土地使用分區管制要點第四點「公園用地」備註：「公七及公八用地為確保遺址之完整保存，以維持原地形地貌為原則，若有需要可進行土石填方，但不可以進行土石挖方，…」一節，其規劃原意係考量斬龍山遺址普查範圍之保存維護需要及避免破壞其完整性，爰依文化局遺址保存規劃構想，針對公七及公八用地增定其他管制事項，以為規範，仍請相關建築行為依上開規定辦理。

三、本府交通局意見（書面）：本案因屬遺址故汽、機車設置受限，惟仍建議應考量需求酌量設置自行車位。

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，經作業單位及審議委員會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。

一、本案位於公七用地，按「變更土城都市計畫（暫緩發展區及附近地區）細部計畫（配合市地重劃開發）（土地使用分區管制要點第十一點停車位設置規定）書」第 4 點規定：「公七及公八用地為確保遺址之完整保存，以維持原地形地貌為原則，若有需要可進行土石填方，但不可以進行土石挖方，於公告遺址範圍內宜符合下列原則：1. 文化層遭破壞之區域：可設置陳列館展示斬龍山遺址出土文物、簡易遊憩設施…等。2. 文化層保留良好之區域：採原地形地貌維護，以植栽、綠美化為主，設置步道及告示解說牌，供民眾作為日常散步遊憩之使用，並兼具文化教育價值。」以上：

(一) 有關都市設計相關就都市設計審議委員會審議程序辦理。

(二) 開挖部分涉及都市計畫內文化遺址保存規定，請目的事業主管機關文化局確認，並依規定辦理。

(三) 請套繪文化局提供之遺址位置圖面，避免地下基礎開挖涉及文化層保護範圍。

(四) 遺址範圍請專章檢討，說明可開發區及不可開發區的影響範圍。

(五) 若涉及山坡地則需專章說明，並納入標示水土保持設施或設備。

二、請釐清本案設計基地範圍，如涉及公八範圍，請取得土地所有人同意後，一併納入公八作檢討。

三、本案屬整體開發區，依「新北市都市設計審議原則」第 2 點第 2 款規定，請補充全區街廓法定退縮部分之整體設計。

四、請依「都市計畫法新北市施行細則」檢討前院及側院深度。

決

議

決

議

- 五、請依「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)(土地使用分區管制要點第十一點停車位設置規定)書」及「新北市都市設計審議原則」之法定退縮空間設置人行道鋪面及綠帶規定，綜整公有人行步道規劃設計，做全街廓整體規劃：
- (一)臨 35 公尺金城路法定退縮 7 公尺空間，綜整公有人行道範圍，應規劃 3 排喬木(樹穴寬度需大於 1.5 公尺)，並避開溝渠(不須加蓋)及遺址區(建議適度做標示牌)。
- (二)臨 15 公尺學士路法定退縮 7 公尺空間，綜整公有人行道範圍，得規劃 2 排或 3 排喬木(樹穴寬度需大於 1.5 公尺)，並避開溝渠(不須加蓋)及遺址區(建議適度做標示牌)。
- 六、為避免影響遺址環境，請取消基地無障礙高架棧道，建議以基地建物屋頂做結合或以外圍人行鋪面做為替代方案。
- 七、請釐清本案申請建照戶數，並依「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)(土地使用分區管制要點第十一點停車位設置規定)書」及「新北市都市設計審議原則」，以及建管規定檢討停車位數，如設置停車位，則得以設置公務停車位方式處理。
- 八、斜屋頂無法綠化及不設置替代綠能設備，同意放寬。
- 九、本案綠覆率及綠化面積請分別檢討；綠覆面積需以實設面積計算；綠化面積應依「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)(土地使用分區管制要點第十一點停車位設置規定)書」第 9 點檢討，並景觀剖面圖涉及大喬木範圍需標註覆土深度大於 150 公分、灌木大於 60 公分，並地被大於 30 公分。
- 十、請補充夜間照明平面圖，並景觀照明平面圖以彩圖表示，並補充照明燈具示意圖，並取消棧道下照燈。
- 十一、請分析垃圾清運路線、迴轉空間及道路寬度，並檢附道路橫剖面圖，避免清運動線造成損壞。
- 十二、外牆材質請指出透視圖上之對應位置。
- 十三、車行及人行動線檢討及無障礙空間檢討，需說明基地高程、設計高程及高架棧道高程，及道路剖面圖，並檢討說明道路順平無高差，並於圖面註明坡道長度及斜率。
- 十四、考量都市紋理，建築物配置方位及形狀幾何建議與公有人行道平行或提供趣味的設計手法，以避免造成基地畸零地及過小的內角，並再考量人行參觀動線，應與整體規劃有所呼應；並請再考量配置適當公共家具，及其使用材質，考慮維護管理便利性，及提高公園休憩功能。
- 十五、建議廣場名稱可反映在鋪面設計或結合其他可凸顯文化特色之物件。
- 十六、公園入口意象招牌及基地說明牌請再考量正反面視覺意象觀感

做修正。

十七、廁所設計需考量通透性，請修正。

十八、報告書部分：

(一)請補註法令適用日期。

(二)請於配置圖上標示高程。

十九、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。

二十、相關單位意見請酌參。

