

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4月30日

發文字號：新北府城設字第1070773790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：000G9GPMW)

主旨：檢送107年4月17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4月12日新北城設字第1070679053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、曾委員漢珍、董委員娟鳴、劉委員美秀、廖委員國誠、李委員麗雪、新北市政府交通局、新北市政府工務局、新北市政府消防局、新北市政府地政局、新北市政府新建工程處、宏匯思源股份有限公司、寶贊開發事業股份有限公司、三門聯合建築師事務所、陳聰亨建築師事務所、冠宸建設有限公司(負責人：黃子芸)、黃翔龍建築師事務所、廣春成建設股份有限公司、曾聰憲建築師事務所、達麗建設股份有限公司、陳廷杰建築師事務所

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)

2018-04-30
16:16:24
章



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：107.4.17 星期二 下午 14 時 00 分

會議地點：15 樓 1502 會議室

一、作業單位報告 (14:00-14:30)

二、討論案 (14:30-)

(一)冠宸建設林口區新林段 588 地號及泰山區新林段十一小段 7 地號等 2 筆土地。

(二)新莊區副都心段一小段 15 地號及 24 地號涉及本區土地使用分區管制要點規定退縮 5 公尺防災通道高程介面處理。

(三)廣春成建設新莊區中原段 112 地號 1 筆土地店鋪及集合住宅新建工程。

(四)達麗建設三重區仁信段 20 地號等 4 筆土地集合住宅新建工程。

三、臨時動議

四、散會

案由	冠宸建設林口區新林段 588 地號及泰山區新林段十一小段 7 地號等 2 筆土地住宅新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：林口區新林段 588 地號及泰山區新林段十一小段 7 地號等 2 筆土地。</p> <p>二、設計單位：黃翔龍建築師事務所 建築師：黃翔龍。</p> <p>三、申請單位：冠宸建設有限公司 負責人：黃子芸。</p> <p>四、土地使用分區：第一種住宅區(建蔽率 40%，容積率 120%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 4 層、地下一層鋼筋混凝土構造，共 3 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：627.75 平方公尺。 設計建築面積：250.68 平方公尺。 設計建蔽率：39.93% ≤ 40%。</p> <p>(三)總樓地板面積：1,044.10 平方公尺。 設計容積面積：752.53 平方公尺。 設計容積率：119.97 ≤ 120%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層：機房空間、樓梯間。 地上一層：住宅、停車空間。 地上二層：住宅 地上三層：住宅 地上四層：住宅</p> <p>(五)停車空間：應設汽車 3 輛，實設 3 輛。 應設機車 3 輛，實設 3 輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「變更林口特定區計畫(土地使用管制要點)(第二次專案通盤檢討)」第 3 點：「本特定區計畫範圍內達一定規模以上或特定地區之建築開發行為，應於核發建築執照前經各市政府都市設計審議委員會審議通過。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過： (一)本案設計單位於 107 年 3 月 26 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 107 年 4 月 17 日專案小組審查。</p>		
相關單位意見	<p>一、本府工務局意見(書面)：</p> <p>(一)本案建築物主要出入口未直接面向道路，請依規定留設基地內通路。</p> <p>(二)建築技術規則第 110 條檢討請再確認。</p> <p>(三)外牆裝飾柱標示有誤，請修正。</p> <p>(四)本案屋頂形式(透空率及屋突面積)是否屬都市設計審議放寬事項，請確認。</p> <p>(五)屋頂透空遮牆面積請再確認。</p> <p>(六)本案請依建築技術規則 263 條留設順平無高低差且淨寬至少 1.5</p>		

公尺之人行步道。

(七)陽台得否標示法定空地，請釐清。

(八)露臺範圍及位置請釐清。

(九)本案是否設置雨遮，請確認。

(十)機車車位是否計入容積檢討，請說明。

(十一)工程造價計算有誤，請修正。

(十二)綠化面積依土管不得扣除不可綠化面積，倘經都審委員會同意則不在此限。

(十三)請補充陽台外緣 1/4 遮牆檢討。

二、本府交通局意見(書面)：

(一)本案停車場出入口請加裝警示設施，另 p4-14 所示圖示，請再明確標示基地停車場出入口之標誌標線號誌，並研議是否需配合調整，倘需調整請提供相關改善方案，並應於請領使照前由開發單位申請建置完成。

(二)本案停車場出入口多達三處，請研議整併，倘須放寬，需經委員會同意。

(三)本案未達交評審查門檻，無須提送交評。

本案臨綠化步道部分依，倘經釐清基地臨綠化步道側免依土地使用分區管制要點 52 條退縮，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，送本府依程序辦理核備；如須配合土地使用分區管制要點 52 條退縮，續提專案小組。

一、本案申請屋脊裝飾物審議，原則同意依新北市都市設計審議原則第 5 點規定，屋脊裝飾物或屋頂框架式構造採金屬構架，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，另屋脊裝飾物設置須符合建管規定之透空率及投影面積檢討，並無授權都設會放寬仍應依建管規定辦理。

二、本案申請裝飾柱位置，原則同意並請檢附立、剖詳圖專章檢討，依建管規定檢討並加強結構安全。

三、本案北側臨綠化道路依據內政部營建署 103 年 1 月 21 日營署都字第 1030820252 號函，綠化步道應為都市計畫道路之範疇，請設計單位釐清是否依「變更林口特定區計畫(土地使用分區管制要點)(第二次專案通盤檢討)案」第 52 條規定留設 4 公尺法令退縮，並沿建築物側留設 2 公尺人行步道。

四、車行及人行部分：

(一)本案為獨戶透天住宅，設置多處車道出入口，考量停車空間為私人用途非公眾使用，車流量不大，請於車道出入口處增設警示安全設施，並繪製剖面圖說明車道與人行步道順平無高差，原則同意。

(二)請依都市設計審議原則開放空間與鄰地需順平無高差及車道與人行步道順平檢討，橫向坡度以不大於 4% 為原則，並補充與鄰房關係套繪圖。

決議

五、景觀綠化部分

- (一)本案沿街綠化配置方式請依土地使用分區管制及建築相關法令辦理。
- (二)本案綠化面積請依「變更林口特定區計畫(土地使用分區管制要點)(第二次專案通盤檢討)案」第53條規定檢討。
- (三)請依都市計畫法新北市施行細則補充檢討基地透水面積應大於法定空地80%檢討。
- (四)請依都市設計審議原則第7點喬、灌木應清楚說明平面及剖面標明樹穴、花台細部尺寸、覆土層與地下室結構，另報告書植栽喬木覆土深度標示錯誤，請設計單位確實檢討。
- (五)基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝；另請於基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力，請專章補充說明。
- (六)屋頂綠化請補充說明剖面圖說，且明確標明樹穴、花台細部尺寸、覆土層，並檢討排水及防水計畫。
- (七)補充與鄰房關係套繪圖。
- (八)燈具部分請避免設置投樹燈。
- (九)植栽部分選擇本土性植栽。

六、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格:

- (一)1樓陽台部分請依建管規定設置欄杆，並補充剖面及透視圖。
- (二)本案設置造型格柵部分請依建管規定辦理。
- (三)空調主機、設備管線及工作陽台勿配置於對公共景觀衝擊較大之立面並應加以遮蔽美化，並應合理規劃設置空調室外機空間並加以遮蔽美化，圖說應標示冷媒管進出外牆開孔之位置。
- (四)建築物之風格、立面、外牆材質及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性等因素，於都市設計審議報告書內詳載說明，本案材質模擬圖無法辨識，請重新檢討。
- (五)建築物後立面部分請加強設計語彙，以正立面處理。

七、開放空間管理維護基金部分請依範本「公共開放空間管理維護執行計畫表」檢討，並納入公寓大廈管理規約。

八、本案地下層作為機房使用請依建照業務工作手冊編號05-15，請建築師或專業技師簽證說明，並於建造執照加註:本案應於查核機電設備後核發使用執照並於使用執照加註:不得擅自拆除機電設備併列入產權移轉交代。

九、屋頂突出物機房請依建築技術規則檢討。

十、報告書部分:

- (一)封面案件名稱請依範本填寫，並確實勾選及載明申請審議事項。
- (二)提案單案由請依封面案名填寫。
- (三)報告書建築師及業主簽證部分，請正本用印不得使用影本，請重新修正。

(四)法規部分檢討有誤請確實重新檢討。

(五)報告書空白頁部分請標示「此頁空白」，實景模擬圖無法與景觀配置圖對應，請重新檢討。

(六)補附簡易水保圖說。

(七)因基地有高低差請補附排水等相關圖說。

(八)停車空間高度依「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」等建築相關規定檢討。

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

案由	新莊區副都心段一小段 15 地號及 24 地號涉及本區土地使用分區管制要點規定退縮 5 公尺防災通道高程介面處理	案號	第二案
說明	<p>一、討論位置：新北市新莊區副都心段一小段 15 地號及 24 地號，2 筆土地。</p> <p>二、背景說明：依 107 年 1 月 5 日召開有關「本市新莊區副都心段一小段 15 地號及 24 地號涉及本區土地使用分區管制要點規定退縮 5 公尺防災通道高程介面處理」之研商會議結論請兩開發案依作業單位意見修正後續提專案小組審議。</p> <p>三、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)書」第 19 點規定：「臨街廓內防災通道指認線之建築基地，應配合進行建築退縮留設防災通道，如附圖二所示(略以)：(一)建築基地應沿指認線退縮留設 5 公尺空地，以共同形成 10 公尺之防災通道。</p> <p>四、辦理經過： (一)106 年 9 月 14 日召開「新北市新莊區副都心地區防災通道高程」研商會議。 (二)107 年 1 月 5 日召開有關「本市新莊區副都心段一小段 15 地號及 24 地號涉及本區土地使用分區管制要點規定退縮 5 公尺防災通道高程介面處理」研商會議。</p> <p>五、有關涉及本區土管規定留設 5 公尺防災通道之高程設計部分，以上提請 107 年 4 月 17 日專案小組審議。</p>		
相關單位意見	<p>交通局意見(會後)：報告書未達且未涉及本局權管，故本局無意見。</p>		
決議	<p>本案兩開發商於專案小組審議會同意配合調整防災通道高程部分，請依下列事項修正，並於 7 日內提供相關基地順接高程圖說，以利作業單位辦理後續核定事宜：</p> <p>一、 本案依都市計畫規定臨街廓指認線之建築基地，應配合進行建築退縮留設防災通道，另依消防局救災工作空間供消防車通行及停留救災使用，其道路坡度以不超過 5% 為原則。</p> <p>二、 本案座落街廓於東西向街廓分配線高程差約為 1.7 公尺及街廓南北向高程差約為 1.7 公尺，道路高程落差較大，為確保消防救災功能，故本案請以東西向街廓分配線之東側昌平街道路中心線高程為基準點(高程為 3.14 公尺)，以道路坡度 5% 向左計算兩案東側基地相接處高程(約 4.39 公尺)，以符合防災通道高程。</p> <p>三、 有關防災通道排水水溝規劃位置，請依本街廓副都心段一小段 433 地號設計於街廓分配線兩側 3 公尺位置處規劃。</p> <p>四、 本案舖面設計請考量色系及紋理之一致性。</p>		

案由	廣春成建設新莊區中原段 112 地號等一筆土地店舖及集合住宅	案號	第三案
說明	<p>一、申請位置：新北市新莊區中原段 112 地號，1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：曾聰憲建築師事務所 建築師：曾聰憲</p> <p>三、申請單位：廣春成建設股份有限公司 負責人：王鼎然</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 50%，容積率 200%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 13 層地下 4 層，鋼筋混凝土構造，61 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：1,667.05 平方公尺。 設計建築面積：468.78 平方公尺。 設計建蔽率：28.12% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：10,038.88 平方公尺。 設計容積面積：4,767.76 平方公尺。 設計容積率：285.99% ≤ 286%。 ((200% X (1+14.63%+5.37%+23%))</p> <p>(四) 開放空間獎勵：487.81 平方公尺。(14.63%) 公共服務空間獎勵：179.01 平方公尺。(5.37%) 容積移轉面積：766.84 平方公尺。(23%)</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下四層：防空避難兼停車空間、停車空間。 地下一~三層：停車空間。 地上一層：店舖、門廳、管委會空間、公共服務空間。 地上二~十三層：集合住宅。 屋突一層：樓梯間。 屋突二層：樓梯間、水箱。 屋突三層：樓梯間、機械房、水箱。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 61 輛，實設 80 輛。(自設 19 輛) 應設機車 61 輛，實設 61 輛。 應設自行車 16 輛，實設 16 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案係依據「變更新莊(頭前地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點及事業及財務計畫)書」第 7 點規定：「本計畫除都市計畫更新地區外，其餘為需經都市設計審議地區。」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 3 月 28 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 107 年 4 月 17 日專案小組審議。</p>		

<p>相關單位意見</p>	<p>交通局意見(會後):</p> <p>一、4-03, 本案停車場出入口處植栽建議移設, 以提升行車視距。</p> <p>二、請標示本案停車場出入口處標線, 倘出入口處為 20 米雙黃線設置處未來請依該區標線行駛, 禁止申設缺口。</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、本案申請純裝飾柱深度為 1.32 公尺大於 1 公尺, 請逐項檢討裝飾柱設置原則並確實標示申請放寬裝飾柱位置, 原則同意。</p> <p>二、開放空間獎勵:</p> <p>(一) 目前開放空間兼做庭園綠化使用, 其功能性及開放性不足, 開放空間應具備開放性及公益性, 以確實供公眾使用, 並加強街角廣場與人行空間人行串連順暢性及增加停等空間, 請調整南北向部分景觀配置增加硬鋪面規劃、街道傢俱, 並考量都市整體人行空間系統完整性。</p> <p>(二) 請依「新北市都市設計審議原則」第 1 點第 1 款, 申請開放空間獎勵範圍不得設置阻隔性之花台、水池、穿廊、植栽(灌木)帶、通排氣墩等阻隔設施, 故請取消街角廣場植栽槽之花台設計。</p> <p>(三) 開放空間獎勵如下方有地下室開挖範圍, 獎勵值以 0.8 倍計算, 並請釐清各開放空間引用之獎勵係數。</p> <p>(四) 開放空間應設置開放空間標示牌及相關指示標誌, 日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約中規範。</p> <p>三、本案依市府 105 年 6 月 15 日新北府城設字第 1051064963 號令公告「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」申請容積移轉量 23%, 請檢附本局開發管理科之核定圖說, 以利檢視。</p> <p>四、公共服務空間與相鄰空間應以實體區隔規劃。</p> <p>五、交通運輸系統配置事項:</p> <p>(一) 本案位於街角廣場請繪製行人穿越線, 說明行人通行動線。</p> <p>(二) 請補充車道與人行空間之剖面圖, 並檢討說明車道與人行空間順平無高差, 並於圖面註明車道緩衝空間平台尺寸及車道斜率。</p> <p>(三) 無障礙汽車位請規劃設置於地下一層平面空間。</p> <p>六、請依「新北市都市設計審議原則」第 6 點第 5 款檢討排風不影響人行空間。</p> <p>七、本案依請檢討「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」。</p> <p>八、設置空調主機陽臺以格柵遮蔽美化, 請考量消防救災功能, 並請檢討相關建管規定, 建議適度減少格柵規劃。</p> <p>九、雨遮及排煙空間、設備請依建管規定檢討。</p> <p>十、環境保護設施配置事項:</p>

(一) 請釐清是否設置圍牆、綠籬，如設置圍牆，請補充圍牆透空檢討。

(二) 喬木規劃請考量合適植栽，並請合理規劃夜間植栽照明設計，以避免影響植栽生長。

(三) 請增加平面及屋頂層多向景觀剖面，並應清楚標示覆土深度及樹穴、人行道寬度。

(四) 本案綠覆率及綠化面積請分別檢討，綠覆率分母以實設空地計算，及綠化面積請依本區土地使用分區管制要點檢討，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 公分及地被大於 30 公分。

(五) 基地透水面積檢討之開挖範圍覆土深度應大於 60 公分始得計入，請補充剖面圖說明。

十一、請依新北市都市設計審議原則規定檢附應納入公寓大廈規約之相關內容。

十二、報告書部分：

(一) 封面請標明申請項目。

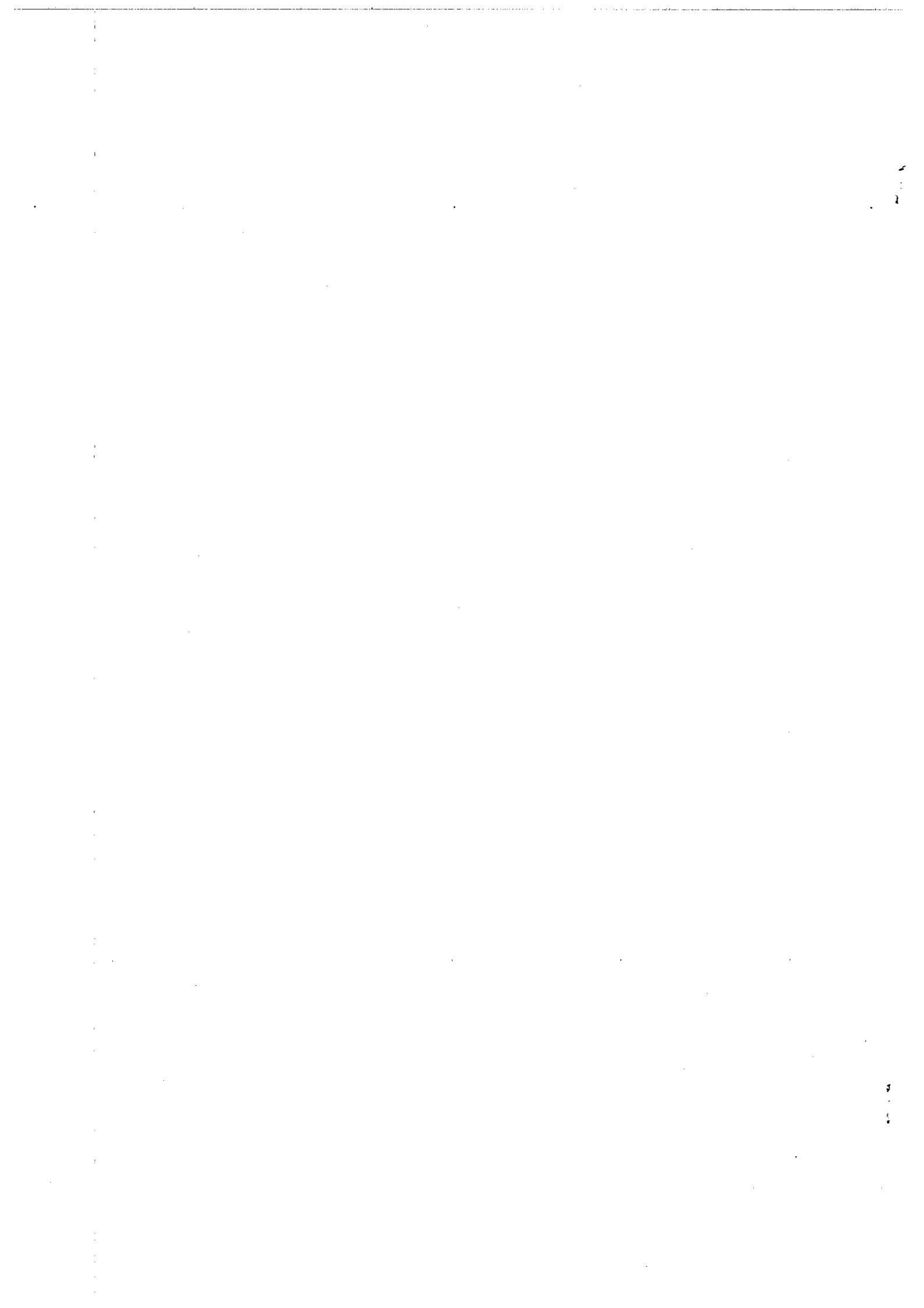
(二) 多處登載之容積率數值未完全相同，請修正。

(三) 立面圖請標註樓高及樓層名稱。

(四) P7-01 請確認地下四樓平面圖圖說正確性。

十三、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。

十四、相關單位意見請酌參。



案由	達麗建設三重區仁信段 20 地號等 4 筆土地集合住宅新建工程	案號	第四案
說明	<p>一、申請位置：三重區仁信段 20、21、22、23 地號等 4 筆土地。</p> <p>二、設計單位：陳廷杰建築師事務所 建築師：陳廷杰。</p> <p>三、申請單位：達麗建設事業股份有限公司 負責人：謝志長。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區 (建蔽率 50%，容積率 240%)</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 162 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：3,435.05 平方公尺。 設計建築面積：1,043.93 平方公尺。 設計建蔽率：30.39% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：23,923.19 平方公尺。 設計容積面積：12,366.1 平方公尺。 設計容積率：359.99% ≤ 360%。</p> <p>(四)開發時程獎勵：824.41 平方公尺。(10%) 開發規模獎勵：824.41 平方公尺。(10%) 容積移轉獎勵：2,473.23 平方公尺。(30%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至四層：停車空間。 地上一層：住宅、管委會空間、梯廳、樓電梯間。 地上二至十七層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、水箱、機房。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車位 162 席，實設汽車位 162 席(含無障礙汽車位 3 席)。 應設機車位 162 席，實設機車位 162 席(含無障礙機車位 3 席)。 應設自行車位 41 席，實設自行車位 41 席。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「變更三重都市計畫(高速公路北側仁義街附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點第五點停車位設置規定)書」第八點規定，本計畫區建築基地及公共設施之開發行為應先經都市設計審議委員會審查同意後，始准依法申請發照建築。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 106 年 12 月 29 日函送都審報告書到府，錄案提請 107 年 2 月 13 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，經作業單位確認後，續提專案小組審議。</p> <p>1. 本府交通局意見(書面)：</p> <p>(1) p4-4 停車場出入口破口請依規定縮小至 8 公尺以下，並應</p>		

於圖面上明確標示。

(2) 請依都審規範留設退縮緩衝空間，並應達 6 公尺。

(3) 出入口處植栽建議移設以提升行車視距。

(4) 本案現僅規劃集合住宅(無店鋪規劃)，車位數設置未達交評審查門檻，惟俟後倘辦理變更達交評提送門檻則仍應提送。

2. 有關裝飾柱放寬部分，原則同意。

3. 本案依 106 年 7 月 1 日公布之「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」辦理，目前核准量為 25%，惟本案申請 30%，請依規定申請補足容積移轉量。

4. 報告書內容：

(1) 本案土地分區管制要點請依法令適用日檢討，應依「擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)」附表七檢討。

(2) 土地使用分區管制要點檢討缺漏指定留設公共開放空間示意圖，請補上。

(3) 考量臨環河北路二段一側綠帶的延續性，自行車停車位置應移位。

(4) 綠覆率請以實設空地重新檢討。

(5) 景觀照明請取消投射燈。

(6) 夜間照明部分考量本案為河岸第一線地標，可考慮以節能方式規劃深夜照明。

(7) 垃圾暫存空間應以不跨越車道設置為原則。

(8) 請設置開放空間告示牌，並於圖面標示。

(9) 請補開放空間管理維護基金計算並將此部分納入公寓大廈規約。

(10) 報告書內容有關誤植永和部分，請修正。

(11) 一樓兩側居住空間的圍牆內綠地，開放性與否應載明於公寓大廈管理規約。

(12) 請補開放空間管理維護基金計算並將此部分納入公寓大廈規約。

(13) p5-5 的 DD 剖面有誤，請修正。

5. 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。

6. 相關單位意見請酌參。

(二) 本案設計單位於 107 年 3 月 31 日函送都審報告書到府。

八、以上提請 107 年 4 月 17 日專案小組審查。

相關
單位
意見

交通局(書面)：

一、p4-42，本局前次意見 1，停車場出入口破口寬度請依都審規縮小至 8 米以下，並應於圖面上明確標示。另車道請以專用磚形式鋪設以利提升人行、車行安全。

二、請標示本案停車場出入口處標線，倘出入口處為 20 米雙黃線設置處，未來請依該區標線行駛，禁止申設缺口。

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，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。

一、申請容積獎勵及容積移轉部分：

(一) 本案依本府 106 年 12 月 29 日發布之「變更三重都市計畫(高速公路北側仁義街附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點第五點停車位設置規定)案」第六點規定申請開發時程容積獎勵 824.41 平方公尺(10%)，應檢附主管機關核准函，請補正。

(二) 本案依本府 105 年 6 月 15 日新北府城設 1051064963 號令發布之「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」申請容積移轉面積 2473.23 平方公尺(30%)，業經都市計畫主管機關函文核准。

二、提請放寬部分：東北側於地下室開挖範圍內之 1 樓花台，其植栽覆土深度經委員會審議原則同意放寬，惟該深度應達 80 公分以上，其餘綠化範圍之覆土深度仍須依本區土地使用分區管制要點檢討。

三、建築量體造型部分：2 樓露台於東北向立面之造型格柵請以層次變化設計，其高度應在 2 公尺以下。

四、報告書內容部分：

(三) 請套繪最新版本都市計畫底圖(P. 3-7、P. 3-9)。

(四) 人行道與車道之銜接面應順平處理，請補充局部剖面說明之。

(五) 請依規定檢討基地保水及透水面積，於地下室開挖範圍內覆土深度未達 60 公分者不得計入透水及保水面積計算。

(六) 請套繪既有行人穿越線之位置，且應與既有人行道及交通號誌之位置、新設無遮簷人行道及景觀植栽等整體規劃，並配合設置無障礙坡道及依規定檢討人行步道坡度。

(七) 請套繪基地與南、北兩側鄰地及道路高程之測量成果，並補充與北側鄰地之景觀局部剖面。

(八) 由於本案為本街廓第一案，請套繪全街廓開放空間規劃圖。

(九) 各樓層包覆空調主機之金屬格柵請取消設置。

五、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。

六、相關單位意見請酌參。

決議



新北市政府城鄉發展局 開會通知單

受文者：

發文日期：中華民國107年4月12日
發文字號：新北城設字第1070679053號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議議程

開會事由：召開「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

開會時間：107年4月17日(星期二)下午2時整

開會地點：新北市政府15樓(西側)1502會議室

主持人：賀委員士庶

聯絡人及電話：吳岳樺 (02)2960-3456分機7252

出席者：曾委員漢珍、董委員娟鳴、劉委員美秀、廖委員國誠、李委員麗雪
列席者：新北市政府交通局、新北市政府工務局、新北市政府消防局、新北市政府地政局、新北市政府新建工程處、宏匯思源股份有限公司、寶贊開發事業股份有限公司、三門聯合建築師事務所、陳聰亨建築師事務所、冠陳建設有限公司(負責人:黃子芸)、黃翔龍建築師事務所、廣春成建設股份有限公司、曾聰憲建築師事務所、達麗建設股份有限公司、陳廷杰建築師事務所
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)

備註：

- 一、本會議開始前30分鐘由作業單位向委員說明初審意見。
- 二、請設計單位依排定審查時間提前15分鐘到場，(每案約40-60分鐘)並依作業單位人員引導至指定地點等候，避免於辦公區域或走道等候，影響機關人員辦公。
- 三、會議審查時請設計單位自備簡報用電腦，由設計建築師親自簡報，簡報時間以10分鐘為限，建築師因故不克出席者，應



出具委託書並委託代理人出席，開發單位應一併出席與會。

- 四、討論案第二案「新莊區副都心段一小段15地號及24地號涉及本區土地使用分區管制要點規定退縮5公尺防災通道高程介面處理」因涉及都市計畫規定留設消防通道及計畫道路高程界面之處理，請本府地政局及本府新建工程處協助提供本都市計畫區計畫道路開闢後之相關高程資料，以利審議。
- 五、為利審查，屆時請相關局處務必出席，倘因故無法出席會議，請以郵件或紙本將書面意見於會議召開前送本府城鄉發展局。
- 六、參與本次會議人員，包括各位委員、民意代表及各相關單位與會人員等，依據本委員會設置要點、公職人員利益衝突迴避法、行政程序法等規定，有利益迴避義務者，應於會議正式開始前自行迴避。若應迴避而未迴避，發生相關法律責任，應自行負責。



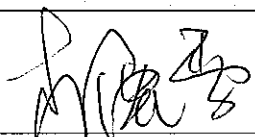
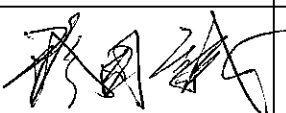
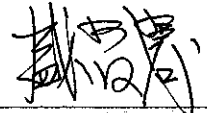
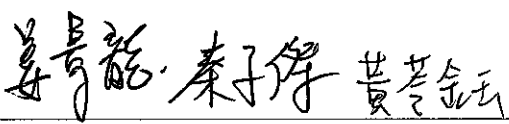
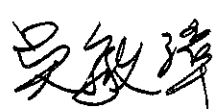
新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議 簽到冊

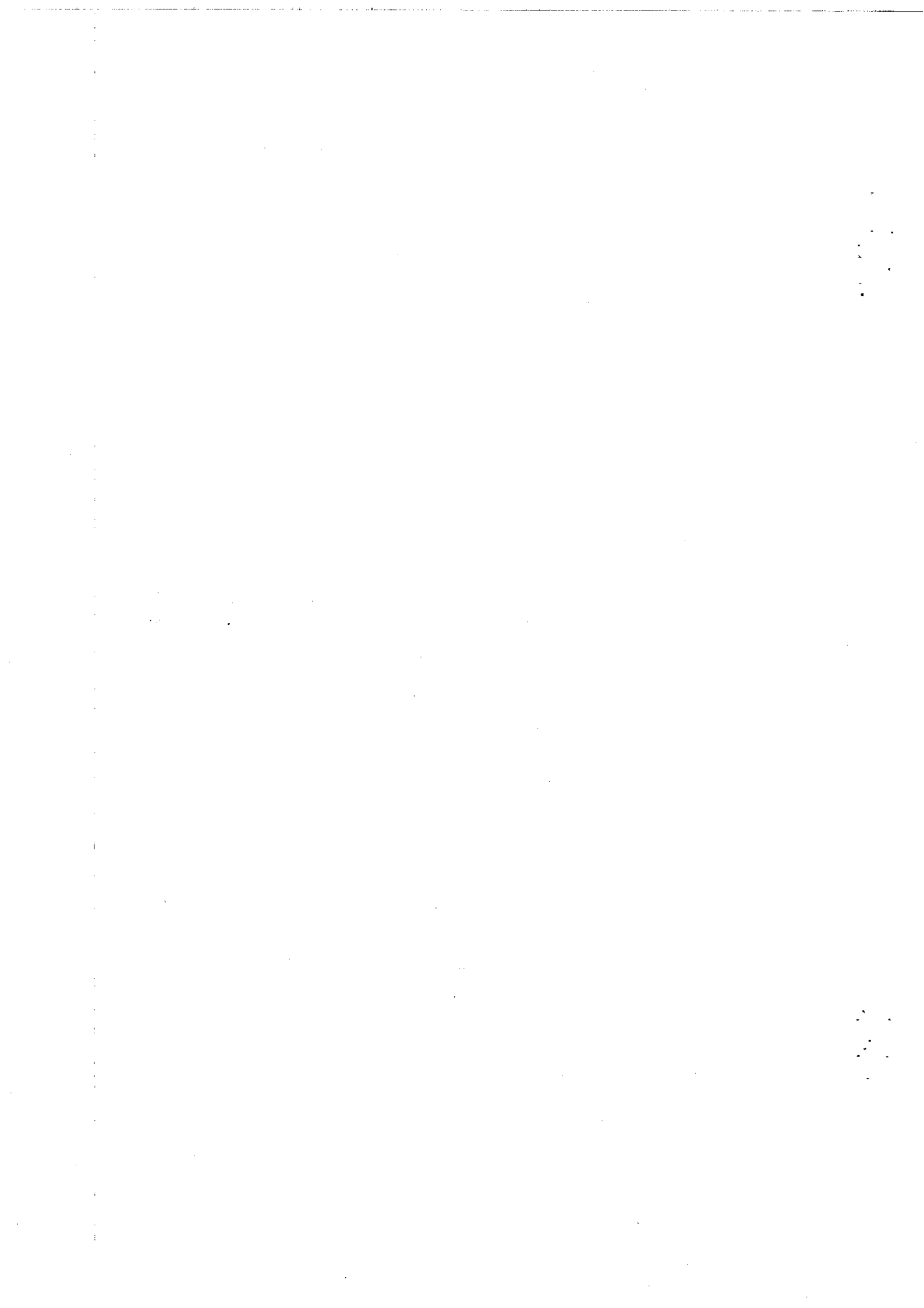
壹、 時間：中華民國 107 年 4 月 17 日(星期二) 下午 14 時 00 分

貳、 地點：新北市政府 15 樓 1502 會議室

參、 主持人：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		李委員麗雪✓	
	劉委員美秀		董委員娟鳴	
	廖委員國誠✓		盛委員筱蓉	
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			
				



單位	職稱	簽名處
冠興建設有限公司(負責人:黃子芸)		楊中仁
黃翔龍建築師事務所	建築師	黃翔龍
宏匯思源股份有限公司 寶贊開發事業股份有限公司		宏匯 周國輝 寶贊: 許中昌
三門聯合建築師事務所 陳聰亨建築師事務所		三門 簡永華 陳聰亨
廣春成建設股份有限公司		郭臣義
曾聰憲建築師事務所		曾聰憲
達麗建設股份有限公司		王美惠
陳廷杰建築師事務所		陳廷杰
新北市政府經濟發展局		呂若榛 (5495) 王美惠

