

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5月2日

發文字號：新北府城設字第1070826846號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(1072976457_2_107D2144695-01.pdf)

主旨：檢送107年4月25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20日新北城設字第1070751137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：黃委員志弘、鄭委員晃二、江委員坤源、古委員禮淳、張委員銀河、高委員文婷、新北市政府工務局、新北市政府交通局、財團法人天主教道明會得鐸省會台灣分會、許家彰建築師事務所、黨永轟、余尹能建築師事務所

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)



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：黃委員志弘

會議時間：107.4.25 星期三 上午 09 時 30 分

會議地點：15 樓 1502 會議室（西側）

一、作業單位報告（09:30-10:00）

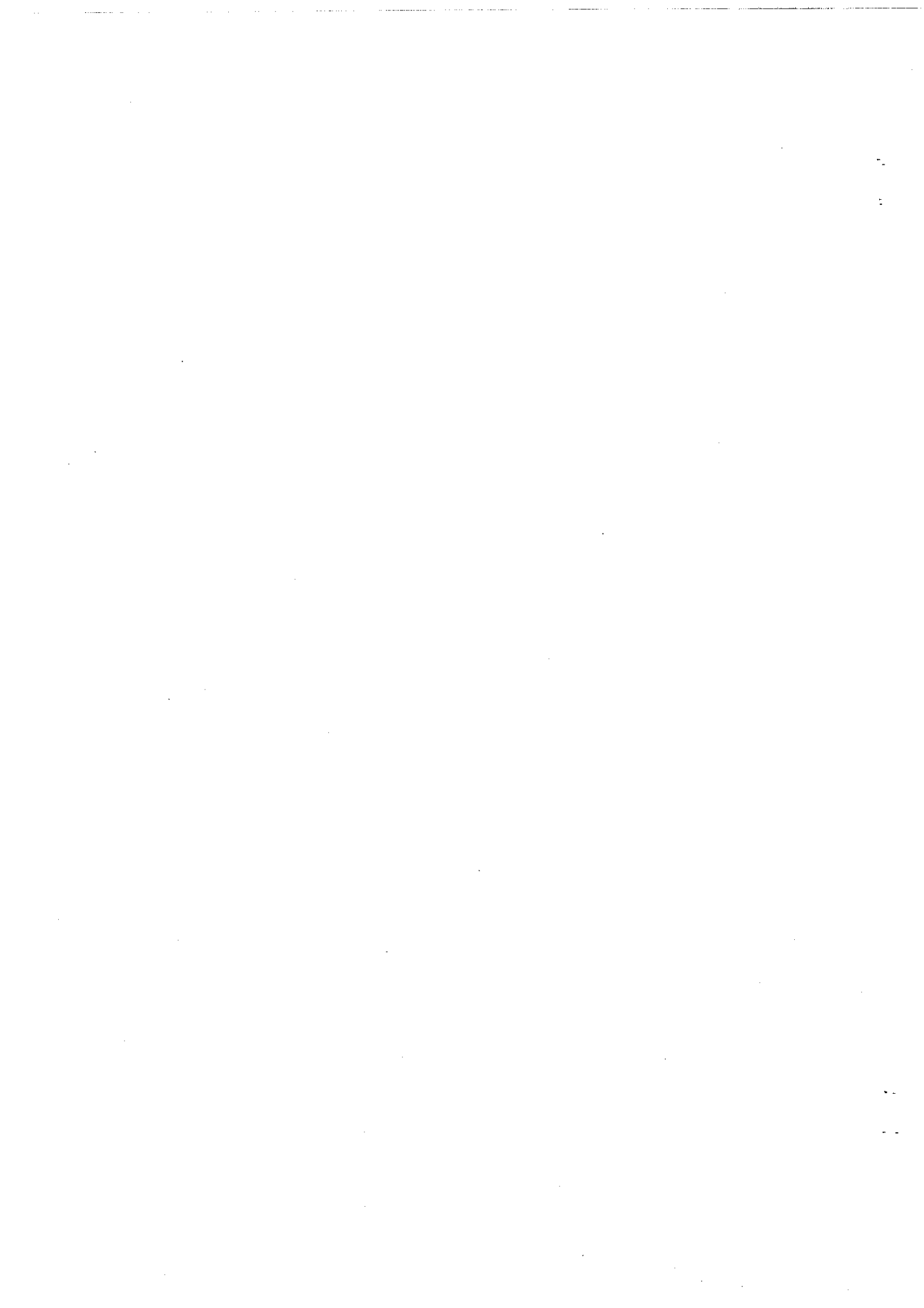
二、討論案（10:00-）

（一）財團法人天主教中華道明會泰山區泰山段三小段 213 地號等 4 筆土地
道明會會院新建工程。

（二）黨永森林口區竹林段 243 地號 1 筆土地幼兒園新建工程（第 1 次變更設計）。

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

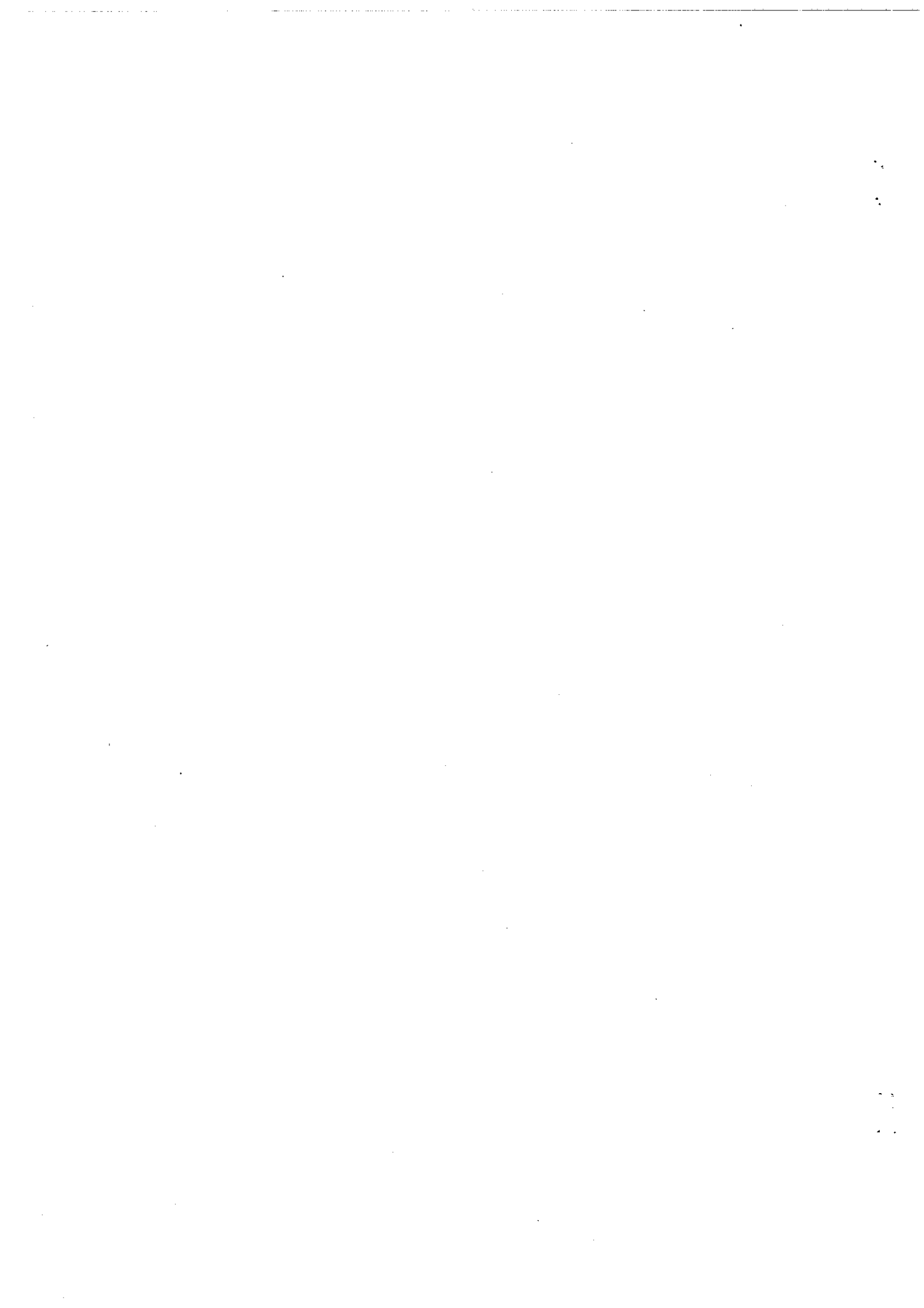
壹、 時間：中華民國 107 年 4 月 25 日(星期三) 上午 09 時 30 分

貳、 地點：新北市政府 15 樓 1502 會議室

參、 主持人：黃委員志弘 江坤源

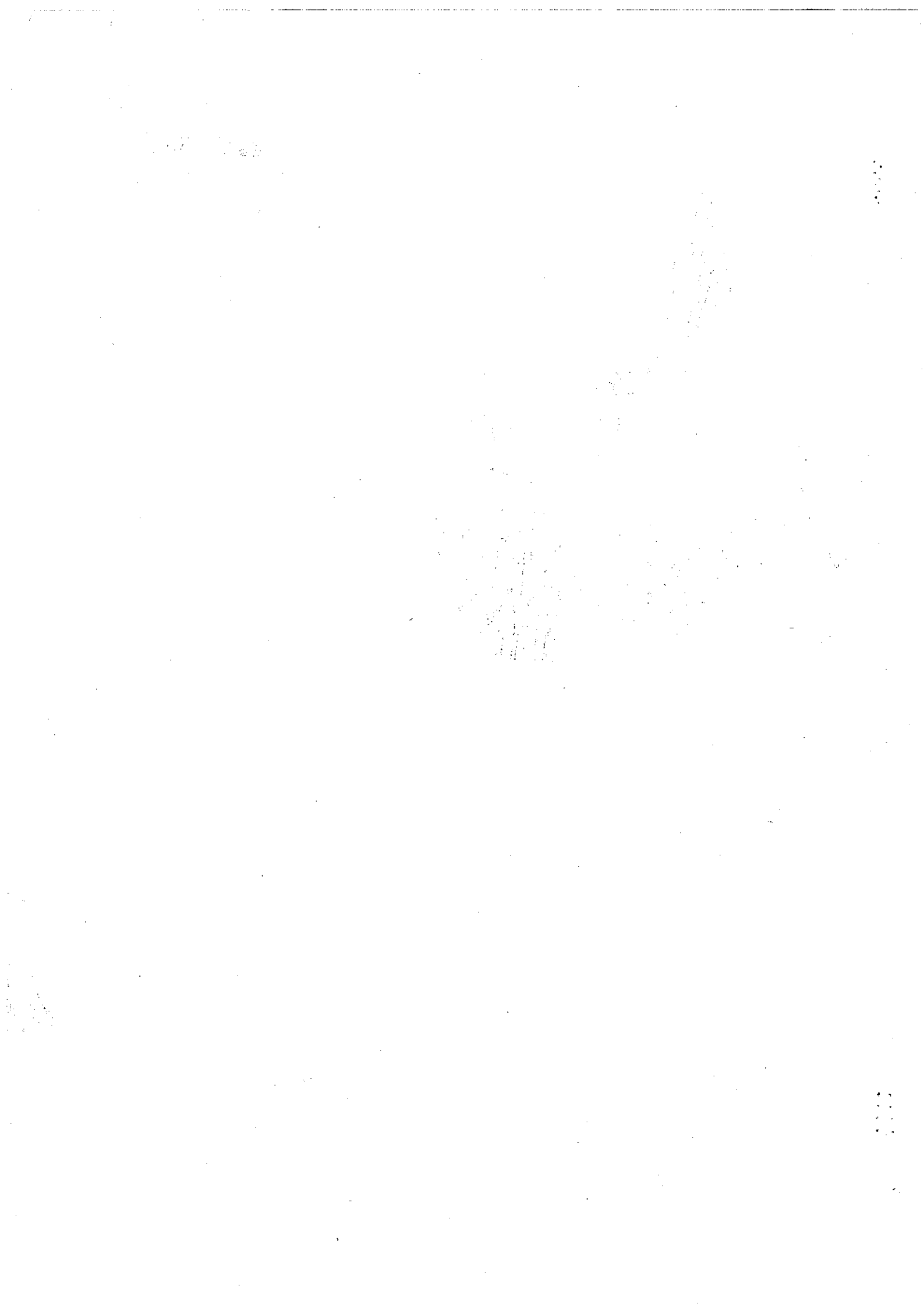
肆、 出(列)席單位/人員：

	委員	簽名處	委員	簽名處
出席委員	江委員坤源 ✓	江坤源	鄭委員晃二	
	古委員禮淳 ✓	古禮淳	張委員銀河 ✓	張銀河
	高委員文婷 ✓	高文婷		
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		姜景龍 吳岳樺	
	本府城鄉局都設科		吳敬瑋	



單位	職稱	簽名處
財團法人天主教道明會得鐸省會台灣分會	神父	神父
許家彰建築師事務所	建築師	許家彰
黨永轟		黨永轟
余尹能建築師事務所	建築師	余尹能

單位人員



案由	財團法人天主教中華道明會泰山區貴和段213地號等4筆土地道明會會院新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：泰山區貴和段 213、214、215、216 地號等 4 筆土地</p> <p>二、設計單位：許家彰建築師事務所 建築師：許家彰</p> <p>三、申請單位：財團法人天主教中華道明會德鐸省會台灣分會</p> <p>四、土地使用分區：宗教專用區 (建蔽率 60%，容積率 160%)</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 1 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：6,935.63 平方公尺。 設計建築面積：2,273.53 平方公尺。 設計建蔽率：32.78% ≤ 60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：4,669.55 平方公尺。 設計容積面積：5,079.31 平方公尺。 設計容積率：73.24% ≤ 160%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層：(C 棟)聖堂、儲藏室。 地上一層：(A 棟)公共空間、宿舍；(B 棟)宿舍、餐廳； (C 棟)外廊、門廊、教室、會客室；(D 棟)招待室、會客室；(E 棟)半戶外走廊。 地上二至四層：(A 棟)宿舍。 屋突層：(A 棟)水塔。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車位 28 席，實設汽車位 28 席(含無障礙汽車位 1 席)。 應設機車位 28 席，實設機車位 28 席(含無障礙機車位 1 席)。 應設自行車位 7 席，實設自行車位 7 席。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「變更泰山都市計畫(塹仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」第 31 點規定，本計畫區之建築基地申請建築執照時應先經本市都市設計審議委員會審議通過後，始得核發建造執照。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 106 年 11 月 2 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. 本府工務局(書面)：</p> <p>(1) 騎樓、無遮簷人行道請依技術規則 57 條及新北市騎樓及無遮簷人行道設置辦法檢討設置。</p> <p>(2) 地面層平面圖建築面積上色及標示無遮簷人行道、無障礙通</p>		

路等，以供檢視相關檢討。

(3) 建築物容積、防火避難等請依建築法規檢討。

2. 本府交通局(書面):

(1) 本案車位除以都審原則規劃外，亦應以實際需求考量(員工、信眾、大型聚會)設置合理之停車位，基地開發停車需求應完全內化，未來禁止申設路邊停車。

(2) 本案是否需設置大型車停車位，以滿足大型活動之停車需求請評估設置。

(3) 基地內機車位建議集中留設，另車輛停放與行人動線交織，請加強管理。

3. 法規請寫明適用版本及日期，並逐一檢討不得簡略，另檢討說明部分有誤請重新修正。

4. 綠化檢討專章依變更泰山都市計畫(塹仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案規定檢討。

5. 室內空間服務機能重新調整其配置，並檢討無障礙設施規劃友善性。屋頂夾層設置空調室外機，請說明其通風規劃。

6. 景觀及環境保護:

(1) 有關屋頂綠化部分，專案小組原則同意本案依據都市設計審議原則第 6 條規定，屋頂綠化應達 1/2 以上，倘斜屋頂投影面積超過總屋頂投影面積四分之三得應喬木加倍設置替代，另斜屋頂材質部分，請配合建築物使用用途整合設計。

(2) 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方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝，請補繪剖立面圖說明，另檢討 4%洩水坡度及樹穴覆土深度。

(3) 景觀照明部分，燈具數量請標示正確。

(4) 請沿道路側留設 1.5 公尺綠化植栽槽，並補繪製退縮範圍人行步道色彩規劃。臨貴子路側前院景觀請重新調整其配置，另臨貴子坑溪請增設景觀植栽。

(5) 街角設置綠化部分建議重新調整，並圍牆後移留設出街角廣場供公眾使用。

(6) 請增設垃圾儲存空間，另自來水設置位置與污水設置位置請分開設置。

7. 停車空間:

(1) 車輛停等空間與建築物之間，請重新規劃配置減緩其視覺衝擊。

(2) 建議停車位設置於地下規劃。

8. 本案設置圍牆 200 公分部分，請依都市設計審議原則第 7 條定檢討，其高度不得超過 120 公分，牆面鏤空率需達 70%以上，牆基高度不得高於 20 公分。

9. 報告書部分:

	<p>(1) 封面涉及相關事項請確實載明。</p> <p>(2) 報告書用印部分，請以正印簽證。</p> <p>(3) 法規請寫明適用版本及日期。</p> <p>(4) 建築圖說部分，立剖圖說解析度不足，請重新修正。</p> <p>(5) 實景模擬圖繪製及都市計畫套繪圖位置套繪有誤，請重新修正。</p> <p>10. 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。</p> <p>11. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(二) 本案設計單位於 107 年 4 月 18 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 107 年 4 月 25 日專案小組審查。</p>
<p>相關 單位 意見</p>	<p>一、本府交通局(書面)：</p> <p>(一) P61，請釐清基地西北側破口之用途，基地開發應依都審原則一宗基地以一處停車場破口設置為原則。</p> <p>(二) 本案依都審原則送審，請依規定標示自行車停車位數。</p> <p>(三) 目前本案停車空間為分散設置，然依新北市都市設計審議原則第 3 點規定，一宗基地應以設置一處車道出入口為原則，請補充說明計畫道路開闢完成後之停車動線。</p> <p>二、本府工務局(書面)：</p> <p>(一) 騎樓、無遮簷人行道請依技術規則 57 條及新北市騎樓及無遮簷人行道設置辦法檢討設置(請檢討標示淨寬 2.5 公尺)。</p> <p>(二) 一層平面圖請依建照圖規定上色以供檢視建築面積。</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，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、本案請依 94 年 12 月 26 日發佈施行「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)分區辦理要點」及 91 年 12 月 31 日發布施行「擬定泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)都市設計準則」檢討，請修正。</p> <p>二、停車及交通部分：</p> <p>(一) 依新北市都市設計審議原則第 3 點規定，裝卸車位不得計入法定停車數量及自設停車數量，請修正。</p> <p>(二) 請依新北市都市設計審議原則第 3 點規定檢討自行車停車位數量。</p> <p>(三) 目前本案停車空間為分散設置，然依新北市都市設計審議原則第 3 點規定，一宗基地應以設置一處車道出入口為原則，應取消西北側圍牆破口，請修正。</p> <p>(四) 餐廳與廚房之裝卸貨、廚餘垃圾等服務動線建議重新規劃。</p> <p>三、景觀計畫及開放空間部分：</p> <p>(一) 有關法定空地 1/2 綠化與基地保水及透水面積計算式有誤，請修</p>

正；另前開綠化規定應以實設空地計算。

(二) 景觀排水系統應以專章檢討，請補正。

(三) 請套繪行人穿越線、公有人行道、街道燈具、電線桿及交通號誌等設施現況及位置，並與本案無遮簷人行道及台電配電場所整體規劃。

(四) 依新北市都市設計審議原則第7點規定，建議沿建築線及地界線等寬留設淨寬1.5公尺以上連續綠帶，並與既有喬木整併設置，再留設淨寬2.5公尺以上人行步道，以利全街廓開放空間整體規劃；另基地東北側圍牆內喬木請配合沿街步道喬木設計雙排喬木，以加強開放空間之串聯。

(五) 請補充開放空間鋪面設計樣式，且車道鋪面應延續人行道之鋪面設計；另車道與人行步道之銜接面應順平處理，並以剖面圖說明。

(六) 關於屋頂1/2綠化放寬事項，加倍設置之喬木數量計算有誤，請修正。

(七) 圍牆高度設計有誤，請依新北市都市設計審議原則第7點規定檢討。

(八) 西南側街角廣場之留設請注意圍牆截角與既有喬木之間距，其尺度需能便於民眾通行無礙；另為型塑友善民眾之休憩空間，建議圍牆截角再予以退讓並增設硬鋪面及街道傢俱。

(九) 建議將與宗教信仰故事相關之植栽品種融入植栽計畫內。

(十) 景觀排水計畫應增設滲透型排水設施。

(十一) 圍牆柱之設計建議納入滴水線或防雨污之設計方案。

四、報告書內容：

(一) 各項申請書表及簽證表應檢附正本，請修正。

(二) 應檢附歷次會議紀錄函文，請補正。

(三) 提案單應詳述本案辦理經過及汽機車、自行車法定停車數量；另容積勘誤，請修正。

(四) 法規檢討章節有部分條文勘誤並補充本區土地使用分區管制要點之街廓編號圖及指定留設開放空間配置圖，請修正。

(五) 實景模擬透視圖套繪勘誤，請修正。

(六) 圍牆之設計立剖面圖與模擬透視圖不同，請修正。

(七) 既有植栽與新設植栽於圖面應以不同的表現方式標註。

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。

案由	黨永森林口區竹林段 243 地號 1 筆土地幼兒園新建工程(第 1 次變更設計)	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：林口區竹林段 243 地號等 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：余尹能建築師事務所 建築師：余尹能。</p> <p>三、申請單位：黨永轟 負責人：黨永轟。</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 3 層鋼筋混凝土構造，共 3 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：320 平方公尺。 設計建築面積：114.243 平方公尺。 設計建蔽率：35.70% ≤ 40%。</p> <p>(三)總樓地板面積：364.73 平方公尺。 設計容積面積：326.33 平方公尺。 設計容積率：101.98% ≤ 120%。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層：室內活動區、停車空間。 地上二層：教室、寢室。 地上三層：居室。 屋突一至二層：屋頂平台、樓梯間、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 1 輛，實設 1 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據民國 94 年 8 月 9 日北府城設字第 0945198421 號函，本案屬林口台地邊坡四周街廓，爰此申請辦理都市審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案設計單位於 107 年 2 月 9 日函送都審報告書到府，錄案提請 107 年 3 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，續提專案小組審議。</p> <p>1. 本府工務局意見(書面)：</p> <p>(1) 請確實依照建築物無障礙設施設計規範檢討。 (2) 面積計算表檢討有誤，請釐清。 (3) 1 樓室外活動空間(後院)因上方有頂蓋且具有出入行為，請納入陽台面積檢討，並依內政部 106 年 7 月 4 日內授營建管字第 1060809063 號函設置欄杆。 (4) 一般居室及浴廁請檢討通風有效面積。 (5) 請檢討陽台外緣裝飾柱。 (6) 屋突一層平面之隔柵與立面圖競合，請釐清。 (7) 屋突面積請再確認。 (8) 本案放寬事項請明確檢討。 (9) 綠化請依土地使用管制要點規定檢討。</p>		

(10) 本案停車場樓層高度請依「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」檢討，建築物因構造或用途特殊，經本府都市設計審議委員會審小組審核通過者，則不受第三點至第六點限制。

(11) 露台上露梁計入容積者，請依規定檢討建築物高度比。

2. 本府交通局意見(書面)：請依 105 年 3 月 31 日新北城設字第 1050551745 號函所敘，於圖示中標示家長臨停接送區，及進出動線，避免未來停車需求外溢，造成外部交通衝擊。
3. 請檢附建照申請書，並釐清法規適用日期及法規版本，逐一檢討不得省略。
4. 本案建築物外牆立面造型調整部分，考量整體建物對鄰里環境視覺景觀之衝擊，建築物色彩部分請配合環境重新調整，並加強建物外觀設計，另請補充建築物立面材質示意圖。
5. 本案涉及建築技術規則第 263 條非都市設計放寬事項，請逕依工務局辦理相關事宜。
6. 本案沿街留設綠化部分，請依變更林口特定區計畫(第三次通盤檢討—內政部都委會第 754 次會議審議通過部分)規定辦理。
7. 鄰道路側留設綠化部分，考量孩童安全性，請增加複層植栽。
8. 夜間照明透視模擬圖說，請分三時段重新檢討照明差異性，並檢附燈具示意圖。
9. 基地內退縮建築範圍留設人行步道，請套繪鄰房關係圖說明與鄰房人行動線之串聯合理性，並標示清楚退縮範圍相關尺寸，另法令退縮範圍內花台請順平設置且不得有建築構造物。
10. 報告書部分：
 - (1) 申請書及法令檢討部分請建築師正印簽證說明，另提案單案由部分請依照案名寫明。
 - (2) 基地區域說明部分，圖面無法辨識其位置，另鄰地 500 公尺套繪圖基地位置有誤，請修正。
 - (3) 報告書部分多處文字及圖面不清晰，請重新修正解析度。
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，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。
12. 相關單位意見請酌參。

(二) 本案設計單位於 107 年 4 月 20 日函送都審報告書到府。

八、以上提請 107 年 4 月 25 日專案小組審查。

相關
單位
意見

一、本府工務局意見(書面)：

(一) 請檢討陽台外緣裝飾物。

(二) 綠化請依土管要點檢討。

(三) 露臺上露梁請依業務手冊檢討，並依規定檢討建築物高度。

二、本府交通局意見(書面)：本案之臨停接送空間規劃與前次圖說一致，未見變更，且規劃於人行步道上，請確實檢討提供合理配置，為避免

	<p>未來車輛進出於人行步道臨停阻礙行人通行權益，並造成安全疑慮，請檢討臨停車輛於人行步道上臨停之合法性，並應提供管理措施。</p>
<p>決議</p>	<p>本案考量整體建物對鄰里環境視覺景觀之衝擊，故對於建築物立面部分續提小組審議，其餘則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1樓設置停車停等空間請依「新北市非住宅進築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」規定檢討。</p> <p>二、本案建築物外牆立面造型、色彩調整部分，考量整體建物對鄰里環境視覺景觀之衝擊及空間使用年齡層，應加強建築物立面、比例之設計，屋突及空調主機造型部分加強其造型環境美觀性，續提小組審議。</p> <p>三、本案綠化調整部分，請於臨計畫道路側人行主要出入口及車道出入口旁增加綠帶，至少留設寬度為1.5公尺，且綠化面積不得低於原設計規劃品質，並設置復層式植栽綠帶。</p> <p>四、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，補充剖面圖說，橫向坡度以不大於4%為原則，並補充與鄰房關係套繪圖，另車道鋪面色彩請與人行步道一致性規劃。</p> <p>五、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」繳納開放空間管理維護基金並納入規約載明。</p> <p>六、報告書部分：</p> <p>(一)會議紀錄修正對照表請逐一說明檢討，並與修正對照圖頁次對應，請修正。</p> <p>(二)提案單格式請比照會議記錄格式填寫相關資料，另辦理經過請更新內容。</p> <p>(三)基地區域說明部分，圖面無法辨識其位置，請重新抽換底圖，請重新修正。</p> <p>(四)報告書部分多處文字及圖面不清晰，請重新修正解析度。</p> <p>七、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。</p> <p>八、相關單位意見請酌參。</p>

