

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5月17日

發文字號：新北府城設字第1070932812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：000F6CZQV）

主旨：檢送107年5月4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1070750813號開會通知單及107年4月25日新北府城設字第1070793011號函續辦。
- 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、台灣穆拉德生物醫藥科技股份有限公司、郭怡良建築師事務所、蔣國川等36人、莊志寬建築師事務所、華悅建設股份有限公司、大矩聯合建築師事務所、中和區大洋自辦市地重劃區重劃會、三群聯合建築師事務所、黃秋香君、賴澤君建築師事務所、新北市政府新建工程處、新北市政府地政局、新北市政府綠美化環境景觀處

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



1070932812



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)

電子公文
2018-05-18
09:33:34

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：107.5.4 星期五 下午 17 時 00 分

會議地點：11 樓 1137 會議室

一、作業單位報告 (17:00-17:30)

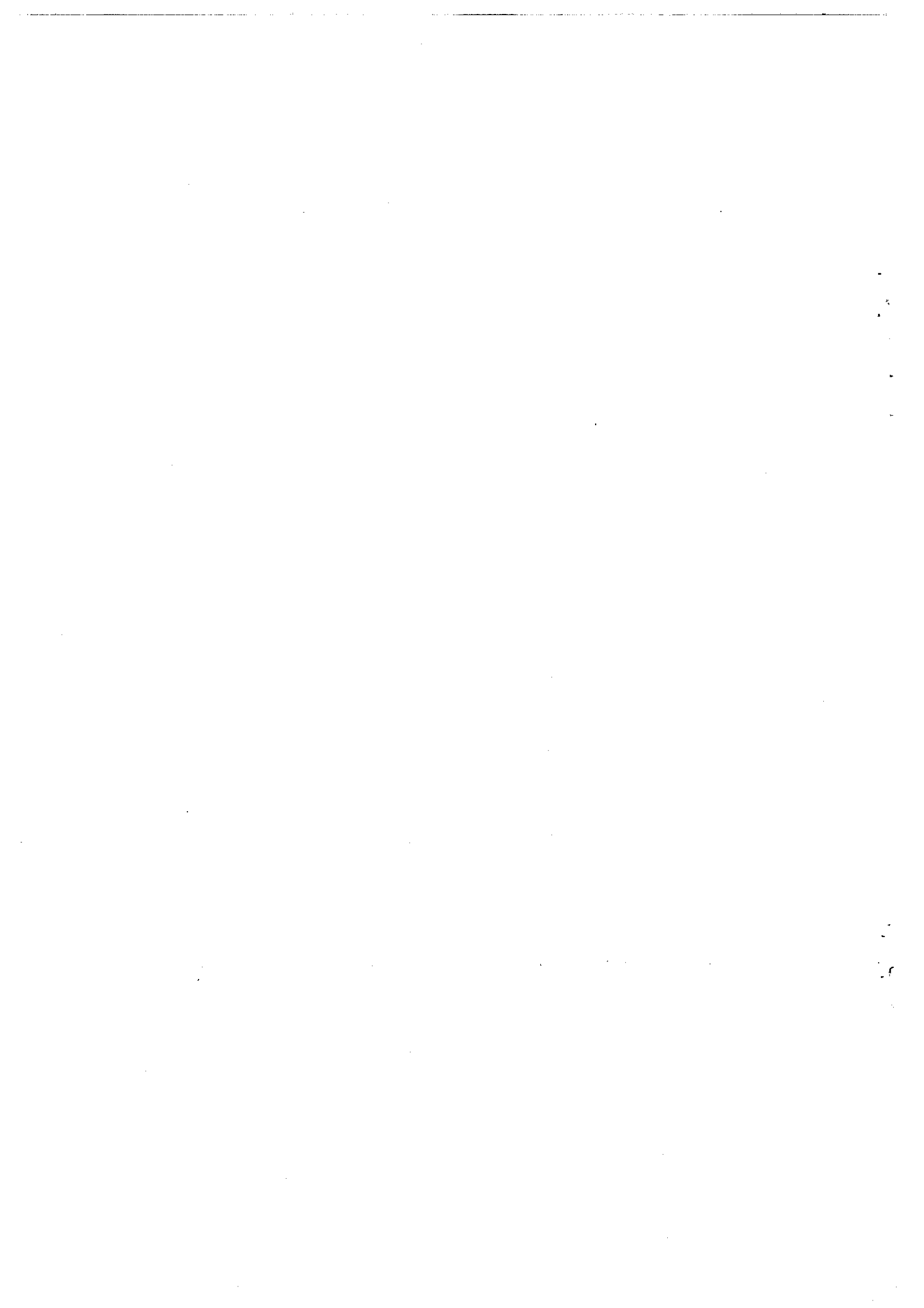
二、討論案 (17:30-)

- (一) 台灣穆拉德生物醫藥科技三重區仁信段 73 地號 1 筆土地店鋪、集合住宅新建工程。
- (二) 新莊新知段 87、88、89 地號等 3 筆土地新建工程。
- (三) 華悅建設中和區健康段 171 地號等 18 筆土地公園等公共設施用地新建工程。
- (四) 大洋自辦市地重劃中和區健康段 158 地號等 41 筆土地公園等公共設施用地景觀設施新建工程。
- (五) 大洋自辦市地重劃中和區健康段 156-1 地號等 5 筆土地廣場用地景觀設施新建工程。

三、臨時動議

- (一) 黃秋香鶯歌區鳳鳴段 127 地號 1 筆土地住宅新建工程。

四、散會



案由	台灣穆拉德生物醫藥科技三重區仁信段73地號1筆土地店舖及住宅新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：三重區仁信段73地號1筆土地</p> <p>二、設計單位：郭怡良建築師事務所 建築師：郭怡良</p> <p>三、申請單位：台灣穆拉德生物醫藥科技股份有限公司 代表人：陳志和</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 2 層、地下 0 層鋼筋混凝土構造，共 5 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,252.53 平方公尺。 設計建築面積：626.91 平方公尺。 設計建蔽率：49.25% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：1,207.37 平方公尺。 設計容積面積：1,065.82 平方公尺。 設計容積率：85.09% ≤ 240%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層：一般零售業、梯廳、咖啡廳、餐廳、停車空間。</p> <p>地上二層：一般零售業、住宅。</p> <p>屋突一層：梯廳、機房。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車位 5 席，實設汽車位 5 席(含無障礙汽車位 1 席)。 應設機車位 5 席，實設機車位 5 席(含無障礙機車位 1 席)。 應設自行車位 2 席，實設自行車位 2 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： (一)本案設計單位於 107 年 4 月 10 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 107 年 5 月 4 日專案小組審查。</p>		
相關單位意見	<p>一、本府交通局(書面)：</p> <p>(一)P.1-2 有關本案依都審原則設置自行車停車位數量請再確認；機車位亦應依規定留設無障礙車位。</p> <p>(二)本案規劃停車位數除應考量法定設置停車位外，亦應考量以實際需求設置，請將(員工、訪客、裝卸貨物需求一併納入規劃)，未來禁止申設路邊或路外臨停裝卸客、貨。</p> <p>(三)P.4-7 停車場出入口處寬度請標示，並應符合都審規範。</p>		

	<p>(四) 出入口處請標示警示設施，另出入口處植栽建議移設以提升行車視距。</p> <p>二、城鄉發展局都市計畫科(書面)：查 103 年 3 月 18 日發布實施「擬定三重都市計畫(高速公路北側仁義街附近地區)細部計畫」案土地使用分區管制要點第 9 點規定，旨揭地號土地位於退縮 4 公尺以上無遮簷人行道，惟本案報告書檢討誤植為退縮 5 公尺，且退縮位置示意圖亦有誤，請申請人修正。</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、請釐清圓形建築屋頂層造型物之使用用途，並依建管規定辦理。</p> <p>二、本案建築物使用類別有申請商業用途，若有設立廣告招牌之需求應依「招牌廣告及樹立廣告管理辦法」及本區土地使用分區管制要點規定檢討。</p> <p>三、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數量。</p> <p>四、景觀計畫及開放空間部分：</p> <p>(一) 景觀計畫應標示地下室、污水處理設施及 1 樓陽台之範圍，若綠化與基地保水及透水計算面積在前開範圍內，應依本區土地使用分區管制要點及新北市都市設計審議原則第 6 點之規定檢討覆土深度，並檢附剖面圖說明。</p> <p>(二) 景觀排水系統應以專章檢討並檢附相關說明圖說，請補正。</p> <p>(三) 請套繪面前道路既有交通標線、公有人行道、街道燈具及傢俱、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整體規劃。</p> <p>(四) 灌木地被計畫應於圖面標示各品種栽種之範圍及植栽表，另植栽示意圖應清晰易辨識，請修正。</p> <p>(五) 車道鋪面應延續人行步道鋪面之式樣且其銜接面應順平處理，並另補充剖面圖說明，請補正。</p> <p>(六) 請取消設置喬木投射燈。</p> <p>五、報告書內容部分：</p> <p>(一) 各項申請書表及簽證表應檢附正本，請修正。</p> <p>(二) P2-14、P3-3、P3-5 等頁基地位置套繪勘誤，請修正。</p> <p>(三) 各章節所檢附之圖說皆應清晰易辨識，請修正。</p> <p>(四) 請於各項圖說標示各空間名稱，請補正。</p> <p>(五) P3-6 現況照片誤植，請修正。</p> <p>(六) 面積計算表多處勘誤，請修正。</p> <p>(七) 模擬透視圖與建築設計圖說不符，請修正。</p> <p>(八) 請依建築技術規則檢討各樓層陽台面積之設置上限。</p> <p>(九) 無障礙設施檢討中建築物使用類別勘誤，請修正。</p> <p>(十) 請依建築技術規則檢討鄰棟防火間隔及防火門窗之設置。</p> <p>(十一) 請將各使用類別之空間合理配置隔間及傢俱於平面圖中，以利</p>

判讀。

六、請依本局提供之範例繕製報告書並加強品質管理。

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。

八、相關單位意見請酌參。



案由	蔣國川等36人新莊區新知段87、88、89地號等3筆土地辦公大樓新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市新莊區新知段87、88、89地號等3筆土地</p> <p>二、設計單位：莊志寬建築師事務所 建築師：莊志寬</p> <p>三、申請單位：蔣國川等36人 負責人：蔣國川</p> <p>四、土地使用分區：產業專用區(建蔽率45%，容積率225%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上16層地下3層鋼筋混凝土構造，共96戶。</p> <p>(二)建築基地面積：5,065.11平方公尺。 設計建築面積：1,965.41平方公尺。 設計建蔽率：38.8%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：30,539.55平方公尺。 設計容積面積：16,513.87平方公尺。 設計容積率：326.03%≤326.25%</p> <p>(四)大規模獎勵：1,709.47平方公尺(15%) 容積移轉面積：3,418.95平方公尺(30%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下： 地下一~三層：防空避難室間停車空間 地上一層：店鋪、社區服務、管理員室。 地上二~十六層：一般事務所。 屋突一~三層：樓梯間、機械室、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車143輛，實設169輛。 應設機車218輛，實設225輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「擬定新莊都市計畫(產業專用區及其周邊)細部計畫書」土地使用分區管制要點第23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4月12日提送都審報告書到府</p> <p>八、以上提請107年5月4日專案小組審議。</p>		
相關單位意見	<p>一、本府交通局意見(書面)：</p> <p>1. P0-9 有關公共自行車租賃站本次調整至基地西南側，為避免與停車場出入口車輛進出產生交織，產生行車安全，擬建議以前次規劃設置於福慧路側並以扣除植栽候 4*40m 或 6*20m 之空間規劃 40 柱 20 台車輛含主機設置之配置。</p> <p>2. 承上，p4-8 本案 8 與左側鄰地為同一開發業者，有關公共自行車租賃站之設置，為避免該處未來相鄰地區自行車租賃站點設置過多，請研議兩宗基地僅規劃設置一處 40 柱，餘請以實體車輛捐贈方式辦理，以提升該區自行車使用之周轉率。</p> <p>3. P4-8 本案停車場出入口之寬度應縮小至 8 米以下，請於圖說上標示。</p>		

	4. 本案設置於產專區，且規劃設置店鋪，有關是否應設置裝卸車位請依該區法令及未來實際需求合理規劃設置。
決議	本案請依現行法規檢討，倘未依規定期限辦理將依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」規定，終結本都審案。

(3) 公園內動線系統請考量無障礙可及性、安全性、維護車輛及緊急救護動線需求設置，街道家具亦請配合調整設置減少阻隔性及降低安全疑慮。

2. 景觀設計：

(1) 有關公園沿街人行步道系統及植栽設置部分，請考量周邊環境及使用機能，加強都市空間整體性及延續性，提出與周遭環境串接之整體景觀設計。

(2) 為中央廣場主題樹落兩松加強視覺焦點及主題性，建議酌予增植。

(3) 於公園西南側街角設置地下雨水貯留設施上方，建議考量植栽種植可行性加強綠化。

3. 機車停車場部分：

(1) 車道出入口維持設置 1 處出入口。

(2) 停車場周邊介面請加強說明。

4. 有關自行車停車停放位置部分，考量東北側廣場塑造及續維管方式與機車停車場不同，建議調整設置於臨道路側並與植栽配置整體設計。

5. 管理維護事項：

(1) 公園內設施物、植栽及鋪面設計，請考量未來將由中和區公所維護管理，請選用易維護管理及較低維管費用方式設置，並園內留設路寬 2.5 公尺以上，可供工作車通行路徑。

(2) 本案於廣場兼停車場用地，考量後續維管問題，建議可採路外停車場方式進行，後續請與相關單位研議。

6. 建議事項：考量機車停車場大面積雨水滲透水、集水之可行性，建議研擬移設地下雨水貯留設施於停車場下方，以及創造廣場兼停車場用地複層活動空間之可行性。

7. 報告書部分：

(1) 請加強本案雨水滯洪量說明。

(2) 平面圖請套匯公共人行道公共設施設置情形(如路燈)、行穿線位置，以釐清環境情況。

(3) 鋪面計畫請補充鋪面大樣圖。

(4) 請補充燈具設計圖。

(5) 依都市設計審議原則植栽槽淨寬度應 1.5 公尺以上。

(6) 請補充檢討無障礙通路及坡道，應以順平為原則設置。

(二) 本案設計單位於 105 年 12 月 29 日函送都審報告書到府，錄案提請 106 年 2 月 18 日第 2 次專案小組審議，決議如下：請設計單位依下列委員意見及相關單位意見修正，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。

1. 本案前經 105 年 9 月 10 日專案小組審查在案，惟因本案與「大洋自辦市地重劃區重劃會中和區健康段 158 地號等 6 筆土地景觀設施新建工程」為公園用地，應一併規劃設計及審議，爰配合共同審查，

故仍請依 105 年 9 月 10 日專案小組決議事項確實修正，並參考本案專案小組第二案「大洋自辦市地重劃區重劃會中和區健康段 158 地號等 6 筆土地景觀設施新建工程」之決議事項併同修正報告書。

2. 相關單位意見請酌參。

(三) 本案與鄰地大洋自辦市地重劃區重劃會合併規劃公園因排水儲留設施調節量需提送水利主管機關審查，依「本市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第 4 點第 1 項第 3 款第 2 目規定，惟展期期間之合計超過 3 個月者，應再提都設會確認。

(四) 本案設計單位於 106 年 10 月 11 日函送都審報告書到府，錄案提請 106 年 2 月 18 日第 2 次專案小組審議，決議如下：請設計單位依下列委員意見及相關單位意見修正，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。

1. 本案應依 106 年 7 月 21 日本市都市設計及土地使用開發許可審議會 106 年度第 8 次大會討論第 2 案決議，就全區整體規劃部分，請檢附決議第 1、2 點修正對照表及圖說。

2. 為避免影響植栽樹種後續生長性，建議本案鄰計畫道路側樹穴型式由點狀式調整成整併 2-3 株喬木為一帶狀式植穴；其綠化、綠覆檢討等一併配合修正。

3. 請標示廣告招牌位置，並請依「新北市招牌廣告及樹立廣告管理辦法」規定辦理。

4. 為避免基地涵養雨水及貯留滲透雨水量集中流向至滯洪池，導致滯洪池不勝負荷；其過多之逕流始可排入外部公共排水溝，並儘量設滲透井或其他保水設計，以減少公共排水溝負擔，另請補充說明並加強排水路徑規劃系統圖說。

5. 報告書部分：

(1) 請檢附 105 年 9 月 10 日專案小組會議紀錄及修正對照表，並確實說明及回應各章節頁碼。

(2) 報告書對照表說明及圖說有誤繕部分請一併修正，以利審閱。

(3) 請檢附公園及廣場兼停車場用地之土地謄本資料。

(4) 請依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。

6. 相關單位意見請酌參。

(五) 本案設計單位於 107 年 4 月 23 日函送都審報告書到府。

八、以上提請 107 年 5 月 4 日專案小組審議。

相關
單位
意見

一、本府交通局（書面）：

(一) 為維持停車場出入車輛視距通透性，出入口建議仍考量車輛視距範圍調整設施物及植栽擺設位置。

(二) 公共自行車租賃站設置：

1. 每柱長 3.5 公尺(含車身)*寬 1.3 公尺，共 20 柱，每柱請補充編號標示，另補充 A3 大小示意圖；主機為 1 公尺*1 公尺。

	<p>2. 站區旁有 12 公尺計畫道路，初評估尚符合設置範圍，惟需經再辦理可行性現勘為準。</p> <p>二、本府新建工程處：無意見。</p> <p>三、本府綠美化環境景觀處（書面）：無意見。</p> <p>四、本府城鄉發展局計畫審議科：有關計畫書內計畫道路之規劃原意一案，本科於 107 年 3 月 26 日道路規劃事項研商會議提出說明，仍請申請人依說明辦理。</p>
<p>決 議</p>	<p>請設計單位依下列委員意見及相關單位意見修正，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、考量後續整體開發涉及車行及都市綠廊系統串連及延續性，有關本案依都市計畫規定之留設人行道、自行車道及景觀配置系統檢討說明，涉及實質計畫道路剖面示意圖一事，請依下列意見修正：</p> <p>(一)有關涉及都市計畫規定檢討事項(包含道路剖面示意圖)部分，請逕依都市計畫規定及意見辦理，並補充 17 公尺綠廊道路及 12 公尺計畫道路之景觀計畫專章圖說(如植栽、燈具照明、鋪面等配置及剖面圖說)。</p> <p>(二)17 公尺計畫道路剖面圖，考量後續管理維護，應詳細補充中央分隔島之細部大樣圖說。</p> <p>(三)本案前經 107 年 3 月 26 日召開「擬定中和都市計畫(健康段 171 地號等 14 筆土地)細部計畫」案及「擬定中和都市計畫(健康段 115 地號等 46 筆土地)細部計畫」案道路規劃事項研商會議決議依都市計畫規定留設中央分隔島，惟分隔島植栽槽目前寬度為 80 公分，申請單位說明恐涉工程技術影響建議改設灌木部分，倘符合都市計畫規劃原意，原則認同設置。</p> <p>二、為確保後續公園供公眾使用便利之可及性，請於基地西北及西南側再增設指標系統。</p> <p>三、報告書內容：</p> <p>(一)請於地籍圖部分，補充標示道路用地範圍及面積。</p> <p>(二)全區街廓圖、設計開發內容、規劃目標及構想部分，圖面勘誤請一併更新。</p> <p>(三)請補充標示審查範圍(P4-1)。</p> <p>四、相關單位意見請酌參。</p>

案由	大洋自辦市地重劃區重劃會中和區健康段 158 地號等 41 筆土地公園等公共設施用地新建工程	案號	第四案
說明	<p>一、申請位置：中和區健康段 158、166、167、168、169、170 地號等 6 筆公園用地及健康段 115、116-1、117、118、120-1、121-1、121-2、122-1、123、124、125-1、126-1、127-1、128、130-1、132-1、133、134、135、136-1、137-1、139-3、140-1、158-1、160-1、160-3、161、162、166-1、167-1、168-1、169-1、170-1、202-1、203-1 土地等 35 筆道路用地。</p> <p>二、設計單位：三群聯合建築師事務所 建築師：邱于川。</p> <p>三、申請單位：新北市中和區大洋自辦市地重劃區重劃會 負責人：鄭有峰。</p> <p>四、土地使用分區：公園用地(建蔽率 15%，容積率 30%)、道路用地。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：公園、道路。</p> <p>(二)建築基地面積：</p> <p>1. 公園用地：4,986.47 平方公尺。</p> <p>2. 道路用地：9,164.58 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：0 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：0%≤15%。</p> <p>(三)總樓地板面積：0 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：0 平方公尺。</p> <p>設計容積率：0%≤30%。</p> <p>(四)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「擬定中和都市計畫(健康段 115 地號等 46 筆土地)細部計畫案」土地使用分區管制要點第 9 點：「本計畫區應依『新北市都市設計審議原則』研提都市設計相關資料，經新北市都市設計審議委員會審議通過後，使得發照建築」規定，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 105 年 12 月 29 日函送都審報告書到府，錄案提請 106 年 2 月 18 日第 1 次專案小組審議，決議如下：請依下列意見修正，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>1. 公有人行道應與自行車道分開設置，以避免人車動線交織產生危險。</p> <p>2. 景觀計畫：</p> <p>(1) 本案應依新北市都市設計審議原則規定，與鄰地應有 60%以上相同植栽樹種及配置方式，已延續雙排喬木綠帶設計。</p> <p>(2) 請以模擬圖說明本案沿人行步道系統、停車空間及植栽設置與周</p>		

邊環境關係及串連性。公園沿 17 公尺道路側景觀規劃應與鄰地開發案之帶狀人行空間一致。

- (3) 請移設街角入口處及行穿線延伸動線上之喬木等植栽，已提高公園入口人行動線流暢性。
 - (4) 為減少鄰地夜間照明干擾，請取消投樹燈設置。
 - (5) 為配合市府政策，請依共融式遊具原則規劃遊戲場域。
 - (6) 請於報告書中補充植栽生長模擬圖說及各項剖面圖，以符原始綠地森林設計概念原意。
 - (7) 植栽樹種請考量耐久性、耐侯性及後續維護管理。
3. 請於報告書補充說明公園鄰地開發案歷次相關審議決議涉及公園規劃意見之書面資料及修正圖說說明。
 4. 請補充說明本案公園設計如何因應都市計畫個案變更要求臨時避難所功能。
 5. 本案基地排水計畫應依都市計畫個案變更排水路徑規劃設計，且應以各宗開發基地進行檢討設計，並補充全街廓滲透、滯留等排水系統平面及多項剖面圖說明。
 6. 請補充說明本案所規劃之景觀滯洪池如何確保個案變更都市計畫排水路徑規劃之功能。
 7. 本案公園提供小孩、老人休閒社交活動與景觀滲透滯洪功能，請將人的活動與滯洪功能相容性，作公園整體定位考量及細部設計。
 8. 本案公園內機房外緣設置欄杆，請依都審原則欄杆規定設置。
 9. 本案機車停車場鋪面避免使用植草磚，並考量其使用彈性。
 10. 本案規劃設計內容涉及維護管理事項，由作業單位洽請中和區公所表示意見。
 11. 本案公園自行車停放位置請就全區整體考量。
 12. 報告書部分：
 - (1) 請依 104 年 10 月 1 日生效之新北市都市設計審議原則檢討。
 - (2) 請補標示公園內動線系統圖之高程。
 - (3) 請於平面圖標示剖面圖位置。
 - (4) 請補充面積計算表。
 13. 相關單位意見請酌參。
- (二) 本案與鄰地華悅建設股份有限公司合併規劃公園因排水儲留設施調節量需提送水利主管機關審查，依「本市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第 4 點第 1 項第 3 款第 2 目規定，惟展期期間之合計超過 3 個月者，應再提都設會確認。
- (三) 本案設計單位於 106 年 10 月 6 日函送都審報告書到府，錄案提請 106 年 10 月 20 日第 2 次專案小組審議，決議如下：請設計單位依下列委員意見及相關單位意見修正，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。
1. 本案應依 106 年 7 月 21 日本市都市設計及土地使用開發許可審議

	<p>會 106 年度第 8 次大會討論第 2 案決議，就全區整體規劃部分，請檢附決議第 1、2 點修正對照表及圖說。</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 為避免影響植栽樹種後續生長性，建議本案鄰計畫道路側樹穴型式由點狀式調整成整併 2-3 株喬木為一帶狀式植穴；其綠化、綠覆檢討等一併配合修正。 3. 請標示廣告招牌位置，並請依「新北市招牌廣告及樹立廣告管理辦法」規定辦理。 4. 為避免基地涵養雨水及貯留滲透雨水量集中流向至滯洪池，導致滯洪池不勝負荷；其過多之逕流始可排入外部公共排水溝，並儘量設滲透井或其他保水設計，以減少公共排水溝負擔，另請補充說明並加強排水路徑規劃系統圖說。 5. 報告書部分： <ol style="list-style-type: none"> (1) 請確實依「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。 (2) 報告書對照表說明及圖說有誤繕部分請一併修正，以利審閱。 (3) 請檢附土地謄本資料。 6. 相關單位意見請酌參。 <p>(四) 本案設計單位於 107 年 4 月 23 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 107 年 5 月 4 日第 3 次專案小組審議。</p>
<p>相關單位意見</p>	<ol style="list-style-type: none"> 一、本府交通局（書面）：無意見。 二、本府新建工程處：無意見。 三、本府綠美化環境景觀處（書面）：無意見。 四、本府城鄉發展局計畫審議科：有關計畫書內計畫道路之規劃原意一案，本科於 107 年 3 月 26 日道路規劃事項研商會議提出說明，仍請申請人依說明辦理。
<p>決議</p>	<p>請設計單位依下列委員意見及相關單位意見修正，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、考量後續整體開發涉及車行及都市綠廊系統串連及延續性，有關本案依都市計畫規定之留設人行道、自行車道及景觀配置系統檢討說明，涉及實質計畫道路剖面示意圖一事，請依下列意見修正： <ol style="list-style-type: none"> (一) 有關涉及都市計畫規定檢討事項(包含道路剖面示意圖)部分，請逕依都市計畫規定及意見辦理，並補充 17 公尺綠廊道路及 12 公尺計畫道路之景觀計畫專章圖說(如植栽、燈具照明、鋪面等配置及剖面圖說)。 (二) 17 公尺計畫道路剖面圖，考量後續管理維護，應詳細補充中央分隔島之細部大樣圖說。 (三) 本案前經 107 年 3 月 26 日召開「擬定中和都市計畫(健康段 171 地號等 14 筆土地)細部計畫」案及「擬定中和都市計畫(健康段 115 地號等 46 筆土地)細部計畫」案道路規劃事項研商會議決議依都

市計畫規定留設中央分隔島，惟分隔島植栽槽目前寬度為 80 公分，申請單位說明恐涉工程技術影響建議改設灌木部分，倘符合都市計畫規劃原意，原則認同設置。

二、為確保後續公園供公眾使用便利之可及性，請於基地西北及西南側再增設指標系統。

三、報告書內容：

(一)請於地籍圖部分，補充標示道路用地範圍及面積。

(二)全區街廓圖、設計開發內容、規劃目標及構想部分，圖面勘誤請一併更新。

(三)請補充標示審查範圍(P4-1)。

四、相關單位意見請酌參。

案由	大洋自辦市地重劃區重劃會中和區健康段 156-1 地號等 5 筆廣場用地景觀設施新建工程	案號	第五案
說明	<p>一、申請位置：中和區健康段 156-1、157、158-3、159、160-2 地號等 5 筆土地。</p> <p>二、設計單位：三群聯合建築師事務所 建築師：邱于川。</p> <p>三、申請單位：新北市中和區大洋自辦市地重劃區重劃會 負責人：鄭有峰。</p> <p>四、土地使用分區：廣場用地(建蔽率 15%，容積率 30%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：廣場。</p> <p>(二)建築基地面積：1,279.36 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：0 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：0%≤15%。</p> <p>(三)總樓地板面積：0 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：0 平方公尺。</p> <p>設計容積率：0%≤30%。</p> <p>(四)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「擬定中和都市計畫(健康段 115 地號等 46 筆土地)細部計畫案」土地使用分區管制要點第 9 點：「本計畫區應依『新北市都市設計審議原則』研提都市設計相關資料，經新北市都市設計審議委員會審議通過後，使得發照建築」規定，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 105 年 12 月 29 日函送都審報告書到府，錄案提請 106 年 2 月 18 日第 1 次專案小組審議，決議如下：請依下列意見修正，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"> 1. 鄰地「冠德建設中和區健康段 139-1 地號等 13 筆土地住商大樓新建工程」辦理都市設計審議時一併整體規劃。 2. 本案廣場用地規劃設計應考量公共與私人產權不同，其維護管理介面請於報告書補充說明。 3. 有關本案規劃設計內容涉及維護管理事項，由作業單位洽請中和區公所表示意見。 4. 為減少鄰地夜間照明干擾，請取消投樹燈設置。 5. 報告書部分： <ol style="list-style-type: none"> (1) 本案屬廣場用地，應依都市計畫法新北市施行細則第 43 條規定檢討，併補充逐條檢討說明於法規檢討表。 (2) 請釐清土地使用分區管制要點法規檢討之頁碼。 (3) 請補充面積計算表。 6. 相關單位意見請酌參。 		

(二) 本案設計單位於 106 年 6 月 28 日函送都審報告書到府，錄案提請 106 年 7 月 21 日 106 年度第 8 次大會討論，決議如下：本案依下列意見修正後，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，授權專案小組審議確認後通過。

1. 考量全區景觀綠軸整體性，有關公園用地面臨 17 公尺計畫道路之綠化退縮，應配合住宅區作整體規劃。
2. 考量整體人行開放空間之串聯及使用性，請於都市計畫規定以綠帶形式留設 10 公尺隔離帶設置串連人行步道空間；法定退縮空間留設街角廣場，供公眾使用及通行。
3. 有關廣場部分，請依下列意見修正：
 - (1) 應就人為活動考量後續維護管理及人行安全性，請補充說明環境清潔維護計畫、噴灌照明及監視系統計畫等圖說。
 - (2) 應考量後續維護管理及使用安全規劃，有關廣場與鄰地間綠地及鋪面處理介面部分，請檢附後續細部處理方式及圖說，以清楚區分權責關係。
 - (3) 為避免影響植栽樹種後續生長性，建議樹穴型式由點狀式調整成整併 2~3 株喬木為一帶狀式植穴；另考量季節交替及色彩搭配互補性，建議增加設置常綠喬木。
 - (4) 專案小組會議一併邀請本府綠美化環境景觀處、新建工程處及本市中和區公所與會討論。

(三) 本案設計單位於 106 年 10 月 6 日函送都審報告書到府，錄案提請 106 年 10 月 20 日第 2 次專案小組審議，決議如下：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。

1. 本案依 106 年 7 月 21 日本市都市設計及土地使用開發許可審議會 106 年度第 8 次大會討論第 2 案決議，就全區整體規劃部分，請檢附決議第 1、2 點修正對照表及圖說。
2. 考量廣場人行步道與計畫道路之順平處理關係，就景觀剖線 B 部分，請補充圖說延伸至計畫道路。
3. 為避免基地涵養雨水及貯留滲透雨水量集中流向至滯洪池，導致滯洪池不勝負荷；其過多之逕流始可排入外部公共排水溝，並儘量設滲透井或其他保水設計，以減少公共排水溝負擔，另請補充說明並加強排水路徑規劃系統圖說。
4. 報告書部分：
 - (1) 有關依「都市計畫法新北市施行細則」第 43、45 條及「新北市都市設計審議原則」第 2 點第 1、2 款規定部分，請確實回應說明及頁碼。
 - (2) 請補充地景草皮與界石收邊之關係剖面圖。
 - (3) 景觀剖面圖請標示高程。
 - (4) 請移除與本案無關之喬木圖例。

	<p>(5) 報告書對照表說明及圖說有誤繕部分請一併修正，以利審閱。</p> <p>(6) 請檢附土地謄本資料。</p> <p>(7) 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>5. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(四) 本案設計單位於 107 年 4 月 23 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 107 年 5 月 4 日第 3 次專案小組審議。</p>
<p>相關 單位 意見</p>	<p>一、本府交通局（書面）：無意見。</p> <p>二、本府新建工程處：無意見。</p> <p>三、本府綠美化環境景觀處（書面）：無意見。</p> <p>四、本府城鄉發展局計畫審議科：有關計畫書內計畫道路之規劃原意一案，本科於 107 年 3 月 26 日道路規劃事項研商會議提出說明，仍請申請人依說明辦理。</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、本案圖說涉及道路用地內容請一併配合本次會議第 3 案「華悅建設中和區健康段 171 地號等 18 筆土地公園等公共設施用地新建工程」及第 4 案「大洋自辦市地重劃區重劃會中和區健康段 158 地號等 41 筆土地公園等公共設施用地新建工程」決議修正辦理。</p> <p>二、相關單位意見請酌參。</p>

案由	黃秋香鶯歌區鳳鳴段127地號1筆土地住宅新建工程	案號	臨時動議
說明	<p>一、申請位置：新北市鶯歌區鳳鳴段127地號1筆土地</p> <p>二、設計單位：賴澤君建築師事務所</p> <p>三、申請單位：黃秋香君</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5層地下0層鋼筋混凝土構造，共1戶。</p> <p>(二)建築基地面積：175.48平方公尺。 設計建築面積：79.2平方公尺。 設計建蔽率：46.57%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：371.80平方公尺。 設計容積面積：372.76平方公尺。 設計容積率：199.51%≤200%。(法定容積)</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層：住宅、室內機車停車車位。 地上二至五層：住宅。 屋突一層：梯間</p> <p>(五)停車空間：</p> <p>應設汽車1輛：實設1輛 應設機車1輛：實設1輛</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點(第一次通盤檢討)」第5章第1部分—市地重劃範圍細部計畫區，第11點本細部計畫區內各項公共設施、公共工程或建築物應先經都市設計審議通過後始得申請建造執照規定，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2月8日提送都審報告書到府，以上提請106年3月10日專案小組審議，會議決議如下：請依下列意見及修正，製作修正，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. 交通局意見(書面)</p> <p>(1)停車位：</p> <p>A. 請分別依土管、都設原則、建技規劃表列檢討汽車、機車、自行車位之設置，並清楚補充圖示。</p> <p>B. 請依身心障礙者權益保障相關規定檢討本案無障礙汽機車位之設置。</p> <p>(2)停車場出入口：停車位(車道)與人行道交織處請增繪行穿線並增設安</p>		<p>建築師：賴澤君 負責人：黃秋香</p>

全警示設施。

- (3)動線：請補充汽車、機車、自行車及人之進離場動線規劃，並應避免交織。
- (4)請補充人行道及自行車道之規劃及寬度，並應與街廓其他基地人行道及自行車道串連順平；倘採人行及自行車共道最小應大於2公尺，人車共道請依標誌標線號誌設置規則於進入路口處設置遵22-1(雙面)；自行車專用道雙向應大於2.5公尺，請以不同鋪面(瀝清或混凝土為宜)設置，並於地面或以標誌標示。
- (5)請補充承諾未來倘本局於基地路側設置公車站位或其他交通設施等需求，應予配合。

2. 工務局意見(書面):

- (1)法定機車位，請依技則第167之6修正為無障礙機車位。
- (2)無遮簷人行道部份，請依工作手冊編號14-14內容辦理。(人行範圍連續且淨寬2.5公尺)。
- (3)其他：另涉建管法令部分，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。

3. 本案後院請依新北市都市設計審議原則規定檢討，側院可依放寬規定留設。

4. 請依「都市計畫法新北市施行細則」第43條檢討修正綠化面積。

5. 依變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點(第一次通盤檢討)案第8點「本區內住宅區之防火間隔應配合鄰地或鄰棟建築整體規劃，其淨寬應在3公尺以上並應接通道路，僅供開放空間及行人通行使用不得設置有礙通行之設施。」

(1)請檢附鄰地建築整體規劃配置圖，於可供人行通行動線系統上配置硬鋪面。

(2)請檢附排水設施剖面圖，並不得高出於地面。

6. 汽車停車位請依「新北市都市設計審議原則」一戶一車位設置。

7. 請套繪本案全街廓規劃配置。

8. 本案5公尺法定退縮請依鳳鳴地區都審原則修正。

9. 請標示本案基地面前寬度，依都審原則一(二)設置鄰棟前隔間距

10. 請取消投樹燈。

11. 相關單位意見請酌參。

(二)本案設計單位於106年6月23日提送都審報告書到府，以上提請106年8月15日專案小組審議，會議決議如下：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。

1. 交通局意見:(書面)

(1)按本局前次意見第2項，請補充本案停車場出入口之設計規劃，車道應與人行道採不同鋪面；另頁19請說明於人行道設置車道炭燈之必要性，並增設安全設施(圓凸鏡)及行穿線。

(2)按本局前次意見第3項，請補充基地周邊人行道及自行車道(共道)之規劃及寬度，並應與街廓其他基地人行道及自行車道串連、順平。

2. 工務局意見:(書面)

(1)建築法令：

- A. 留設有遮或無遮簷人行道，圖說標示不一致，請修正。
- B. 未見無法綠化內容?(P9、P64)
- C. 未見透水面積80%數值計算及標示(P67)
- D. 一樓提車空間高度3.8公尺，是否提放寬?請依「新北市非住宅建築
- E. 物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」規定檢討。
- F. 建築技術規則建築設計施工編第110條檢討。
- G. 一層平面請依規定上色俾利審查。

(2)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。

3. 請檢附鄰地建築整體規劃配置圖，於可供人行通行鄰棟間隔1.5公尺範圍以硬鋪面設置。

4. 由於本區土管規定，本案側立面與正立面請整體設置，並考量冷氣等實際使用遮蔽設置。

5. 請依「都市計畫法新北市施行細則」第43點檢討本案綠化面積。

6. 報告書第63頁，景觀剖面應順平處理避免突出物。

7. 本案汽、機車停放空間需整合，側面出入口與樓梯動線衝突，請調整。

8. 依「都市計畫法新北市施行細則」第56條及「新北市都市設計審議原則」第6點第2款規定，法定空地80%透水面積部分，地下室開挖範圍之覆土深度應達60公分以上，請設計單位修正並補附剖面圖說明。

9. 相關單位意見請酌參。

(三)考量本案基地面積寬度狹窄，本市都市設計及土地使用開發許可審議會106年3月10日第1次專案小組同意依都市設計審議原則規定側院單側留設1.5公尺設置。另本區重劃後部分分配之基地均有類此基地面寬狹小問題，倘依「變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫細部計畫」土地使用分區管制要點第8點：「本區內住宅區之防火間隔應配合鄰地或鄰棟建築整體規劃，其淨寬應在3公尺以上並應接通道路，僅供作開放空間及行人通行使用不得設置有礙通行之設施」規定檢討，有執行難處，經本府城鄉發展局研議後於107年3月31日提請本市都市計畫委員會第85次會議「變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(市地重劃範圍內)細部計畫(土地使用分區管制要點修正)」同意刪除原條文第8條在案。並考量本市都市設計及土地使用開發許可審議會106年3月10日第1次專案小組會議決議第1點及第3點側院留設規定競合衝突，爰此續提專案小組審議，並續辦本案都市設計審議核備事宜。

八、以上提請107年5月4日專案小組審議。

決
議

有關本案 106 年 3 月 10 日第 1 次專案小組會議決議第 1 點及第 3 點涉及側院留設規定說明部分，考量本案基地條件狹小綠化困難且土地使用分區管制要點已刪除第 8 點：「本區內住宅區之防火間隔應配合鄰地或鄰棟建築整體規劃，其淨寬應在 3 公尺以上並應接通道路，僅供開放空間及行人通行使用不得設置有礙通行之設施」規定。故本案同意刪除本市都市設計及土地使用開發許可審議會 106 年 3 月 10 日專案小組會議紀錄決議第 3 點，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。

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 5 月 4 日(星期五) 下午 17 時 00 分

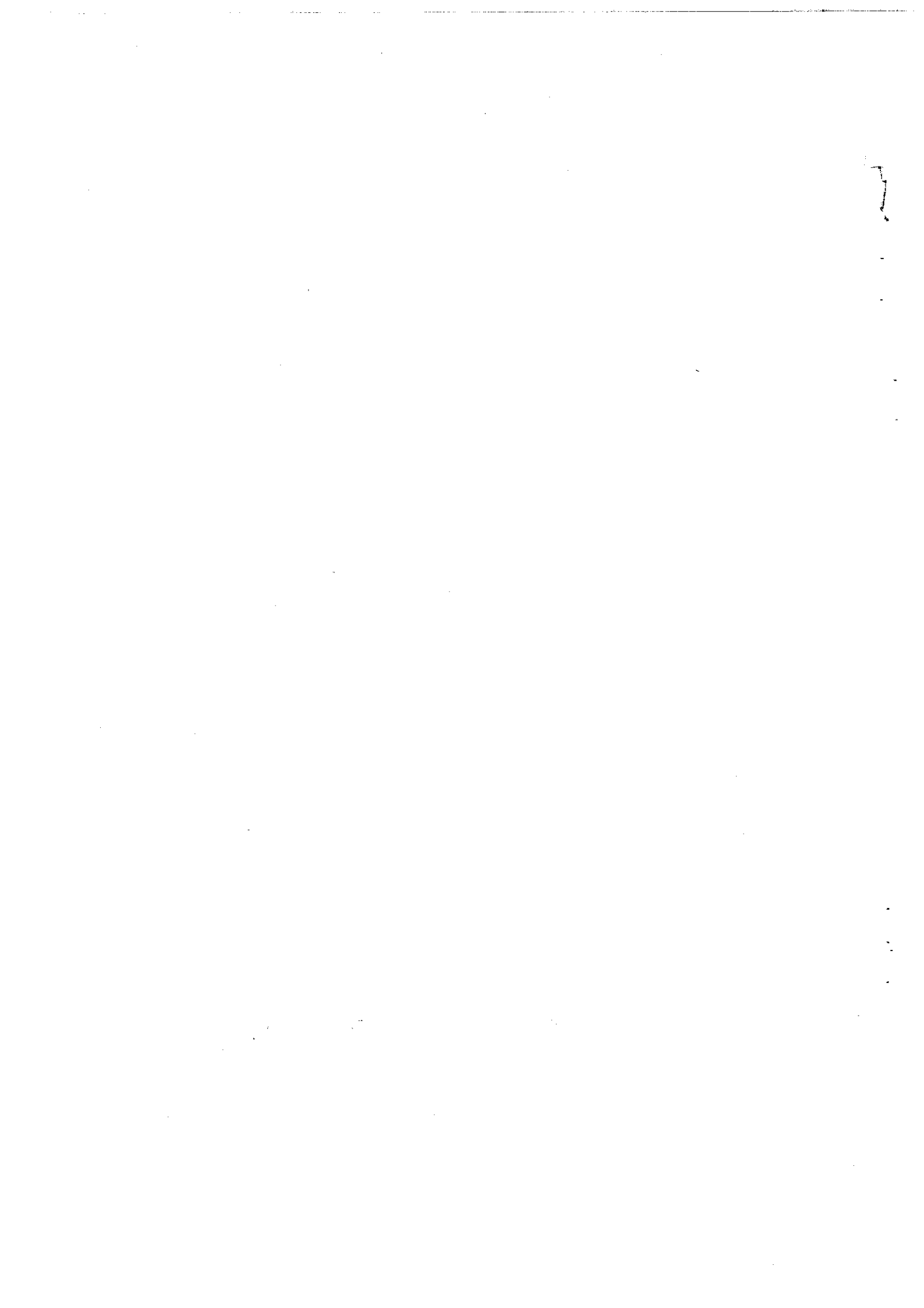
貳、 地點：新北市政府 11 樓 1137 會議室

參、 主持人：賀委員士庶

肆、 出(列)席單位/人員：

賀士庶

出席委員	委員	簽名處	委員	簽名處
	曾委員漢珍		李委員麗雪	<i>李麗雪</i>
	劉委員美秀		董委員娟鳴	<i>董娟鳴</i>
	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	副總工程司		
	本府城鄉局都設科		<i>姜曼龍 許海薇 鄭雅文</i>	
	<i>新建工程處</i>	畫工程師	<i>謝秉敏</i>	



單位	職稱	簽名處
台灣穆拉德生物醫藥科技股份有限公司		
郭怡良建築師事務所	建築師	郭怡良
蔣國川等 36 人	建築師	蔣國川
莊志寬建築師事務所	建築師	莊志寬
華悅建設股份有限公司	建築師	
大矩聯合建築師事務所		
中和區大洋自辦市地重劃區重劃會	陳瑞南	陳瑞南
三群聯合建築師事務所	李弘	李弘

