

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29日

發文字號：新北府城設字第1071010562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：000PDD9WT）

主旨：檢送107年5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5月11日新北城設字第1070880733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、丞石建築開發有限公司、蕭家福聯合建築師事務所、車容坊股份有限公司、蘇木祥建築師事務所、僑馥建築經理股份有限公司、黃翔龍建築師事務所、漢翔開發有限公司、陳朝雄建築師事務所、新北市土城區公所、王桂業建築師事務所

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)

2018-05-30
07:10:24
文
章



1071010562

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：邱委員英浩

會議時間：107.5.17 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)

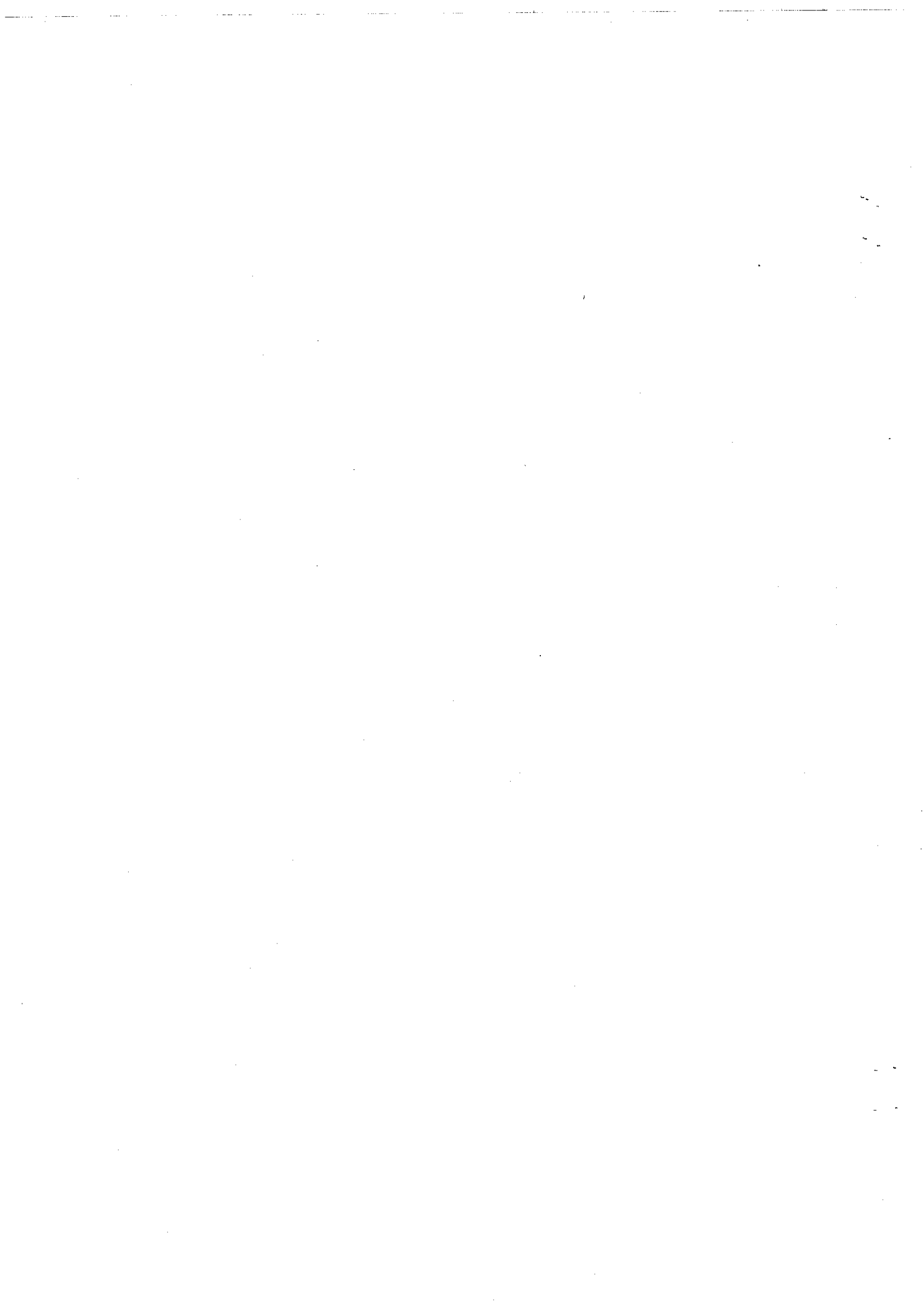
二、討論案 (14:30-)

- (一) 丞石建築開發土城區明德段 335 地號集合住宅新建工程
- (二) 僑馥建經中和區莒光段 629 地號等 16 筆店舖及集合住宅新建工程
(第一次變更設計)
- (三) 車容坊板橋區永翠段 10 地號 1 筆土地加油站新建工程
- (四) 漢翔開發新店區安康段 603 地號等 4 筆土地透天住宅新建工程。

三、臨時動議

- (一) 土城區公所土城區明德段 37 地號 1 筆土地市民活動中心新建工程。

四、散會



案由	丞石建築開發土城區明德段335地號1筆土地集合住宅新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市土城區明德段335地號1筆土地</p> <p>二、設計單位：蕭家福聯合建築師事務所 建築師：蕭家福，何雨蓮</p> <p>三、申請單位：丞石建築開發有限公司 負責人：葉雲豪</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區（建蔽率50%，容積率240%）</p> <p>五、設計概要：</p> <p>（一）設計內容：地上十四層、地下四層鋼筋混凝土構造，共106戶。</p> <p>（二）建築基地面積：2,306.70平方公尺。 設計建築面積：903.66平方公尺。 設計建蔽率：39.18% ≤50%。 設計開挖率：59% ≤60%。</p> <p>（三）總樓地板面積：14,585.30平方公尺。 設計容積面積：6,863.99平方公尺。 設計容積率：297.57% ≤297.60%。（含獎勵容積）</p> <p>（四）容積移轉獎勵：1,328.66平方公尺。（24%）</p> <p>（五）新建建築物各層用途：</p> <p>地下四層至地下二層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層至地上二層：梯廳、供管委會使用空間。 地上三層至地上十四層：梯廳、集合住宅。 屋突一層至屋突三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>（六）停車空間：應設汽車106輛，實設118輛，自設12輛。 應設機車106輛，實設106輛。 應設自行車27輛，實設27輛。</p> <p>（七）餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)」第十五點本計劃區應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」及「土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)生態都市設計準則」審議通過後始得發給建築執照，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30日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請107年5月17日專案小組審議。</p>		
相關單位意見	<p>一、本府交通局意見：</p> <p>（一）（書面）請說明本基地停車場出入口與鄰地出入口距離？</p> <p>（二）（會後意見）：以考量行車安全與視距，避免與週邊出入口過近，另參考交通工程規範停車場之車輛出入口不得臨接自其他路外停車場車輛出入口（含本身停車場之其他車輛出入口）10</p>		

准函數據不一致)。

- 十三、無障礙動線請標示坡度；無障礙汽車位請放置B1層。
- 十四、本案開挖範圍涉及透水面積部分請檢附覆土深度大於60公分之剖面圖。
- 十五、請補充說明本案不可綠化面積範圍。
- 十六、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並詳細載明放寬事項。
- 十七、相關單位意見請酌參。



案由	僑馥建經新北市中和區莒光段 629 地號等 16 筆店鋪及集合住宅新建工程(第一次變更設計)	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：中和區莒光段 629、629-1、630、630-1、631、632、633、634、635、636、641、642、643、644、645、646 地號等 16 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：僑馥建築經理股份有限公司 負責人：彭慶</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 300%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 15 層地下 4 層，鋼筋混凝土構造。共 79 戶</p> <p>(二) 建築基地面積：1,220.13 平方公尺。 設計建築面積：608.3 平方公尺。 設計建蔽率：50%≤50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：10,531.45 平方公尺。 設計容積面積：5,474.73 平方公尺。 設計容積率：450%≤450%</p> <p>(四) 簡易都更獎勵：547.47 平方公尺(15%)。 銀級綠建築獎勵：218.98 平方公尺(6%)。 容積移轉面積：1,061.51 平方公尺(29.08%)。</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下 地下二至四層：停車空間、水箱。 地下一層：防空避難室、停車空間、機房。 地上一層：店鋪、門廳、管委會使用空間。 地上一層夾層：店鋪、管委會使用空間。 地上二至十五層：集合住宅。 屋突層：樓梯間、機房、水箱</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 79 輛，實設 86 輛。 應設機車 79 輛，實設 79 輛。 應設自行車 20 輛，實設 20 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「變更板橋都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用分區管制要點第 17 點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 5 月 3 日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請 107 年 5 月 17 日專案小組審查。</p>		
相關單位	<p>一、本府城鄉發展局開發管理科(書面)： 前經新北市政府 105 年 8 月 15 日新北府城開字第 1051500818 號函核</p>		

意見	<p>准容積移轉，得移入接受基地本市中和區莒光段 629 地號等 16 筆土地(面積 1,220.13 平方公尺)之容積為 1,061.52 平方公尺(未達接受基地基準容積 30%之上限)。</p> <p>二、本府交通局： 請說明戶數減少，停車位數增加之合理性。</p>
決議	<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、此次變更之部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議牴觸，原則同意。</p> <p>二、北向日照檢討方式請依建管規定檢討。</p> <p>三、請補附本次變更後地面層動線及相關尺寸變動說明。</p> <p>四、空調室外機請置於陽台內側。</p> <p>五、請依都審原則避免人行炫光，取消投樹燈設置。</p> <p>六、綠覆率檢討不得扣除無法綠化部分，請更正。</p> <p>七、保水檢討圖請標示車道扣除位置。</p> <p>八、申請獎勵及容積移轉總量不得超過基準容積 50%，請依使用基地面積調降容移量。</p> <p>九、汽機車道鋪面請依都審原則採防滑車道磚，並配合人行道色係及鋪面整體設計。</p> <p>十、2F 露臺變更為出入口雨遮部分，請依建管規定檢討。</p> <p>十一、報告書部分： (一)面積計算表請補附自行車位檢討。 (二)變更差異表、切結書、提案單筆誤請修正。 (三)請檢附容移核准函文；建照申請文件須有本府工務局收文章，並請說明是否涉及法令適用日期更動。 (四)簡易都更南側沿街植栽槽涉及本次變更，請標明。</p> <p>十二、請依都審原則於公寓大廈規約納入開放空間管理維護事項。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>十三、相關單位意見請酌參。</p>

案由	車容坊板橋區永翠段10地號1筆土地加油站新建工程	案號	第三案
說明	<p>一、申請位置：板橋區永翠段10地號，共1筆土地。</p> <p>二、設計單位：蘇木祥建築師事務所 建築師：蘇木祥</p> <p>三、申請單位：車容坊股份有限公司 負責人：溫水欽</p> <p>四、土地使用分區：加油站專用區(建蔽率40%，容積率120%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上2層，營業站屋(含小型車代檢場)鋼筋混凝土構造1棟，加油雨棚鋼骨構造1動，計2棟1戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,634.37平方公尺。 設計建築面積：518.29平方公尺。 設計建蔽率：31.7%≤40%。</p> <p>(三)總樓地板面積：612.24平方公尺。 設計容積面積：604.35平方公尺。 設計容積率：36.98%≤120%</p> <p>(四)新建建築各層用途如下 地上一層：加油雨棚、營業站、小型車代檢場。 地上二層：儲藏室。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車1輛，實設1輛； 應設機車1輛，實設8輛； 應設自行車1輛，實設1輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第二階段)(市地重劃AB單元)書土地使用分區管制要點」第十五點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1月9日函送都市設計審議報告書到府，提請107年2月8日專案小組審查，會議決議如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本府交通局意見(書面): 本局無意見(106.10.13新北交規字第10619912696號函加油站交評通過)。 2. 財政部國有財產署北區分署意見(書面): 車容坊股份有限公司前於106年10月25日向本分署申請本署經營新北市板橋區永翠段10地號國有土地委託經營，刻由本分署審查中；雙方尚未簽訂委託經營契約，取得國有土地合法使用權。 3. 請設計單位依下列意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內 		

容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。

- (1) 本案申請屋脊裝飾物審議，因主要作為水箱使用，請依水箱實際尺寸遮蔽美化為原則規劃，並依建管規定檢討屋突面積。
- (2) 為維護天際線整齊請移除屋頂廣告招牌，後續逕依建管規定辦理。
- (3) 本案因作加油站使用，考量使用性質故委員會原則同意 2 處破口，建議破口尺寸以 8 公尺以下設計，另請增加中島植栽面積。
- (4) 因本案破口過大，請考量行人安全，建議於出入口增設安全警示燈。
- (5) 請釐清營業空間之無障礙車位位置與通路檢討是否恰當，人行道規劃亦同考量無障礙整併使用，應順平無高差。
- (6) 請標示環河西路現有人行道植栽位置，如有因施工移植需再植回。
- (7) 請依都市設計審議原則人行道退縮配合現有人行道整體規劃雙排大型本土常綠喬木。
- (8) 依財政部國有財產署北區分署 107 年 2 月 8 日台財產北改字第 10700038710 號函之意見(略以)：「雙方尚未簽訂委託經營契約，取得國有土地合法使用權。」，故本案須以掛建照日為法令適用日，另請補充財政部國有財產署北區分署同意先辦理前期審查之函文。有關本案國有土地委託經營之相關程序規定逕依財政部國有財產署北區分署規定辦理。
- (9) 請補充洗車機剖面圖說明排水方式與截水溝位置並一併將基地內排水方式請明確說明清楚。
- (10) 請考量行人通行，加強說明現有人行道上透水鋪面與本案規畫之混泥土地坪介面如何銜接與收邊，並於報告書做協調性說明。
- (11) 請釐清側院 3 公尺深度檢討並請依建管規定檢討。
- (12) 考量基地條件及容受力，請檢討除規劃加油站外再設置洗車機與小型車代檢場之合理性。
- (13) 考量都市景觀，灌木鵝掌藤建議選用開花之灌木樹種。
- (14) 臨基地境界線退縮 1.5 公尺範圍內不應設置構造物，二樓投影位置請設計單位修正。
- (15) 本案周邊為環保用地及公園用地，建議於地界設置植栽綠籬。
- (16) 請依建築規畫繪製平面及屋頂層景觀剖面圖並應清楚標示覆土深度及樹穴、人行道寬度，另於平、剖面圖標明樹穴、花台細部尺寸。
- (17) 有關消防救災計畫請依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討，並送消防局審查。
- (18) 空調主機請依審議原則立面請加以遮蔽美化。
- (19) 圍牆規劃請依都審原則規定，基座不得高於 20 公分。

	<p>(20)沿建築線須種植寬0.8公尺連續性灌木，並留設1處寬2.5公尺以下(車道除外)通道供行人出入部分，應係考量未鄰接公有人行步道，故減少穿越破口，確保人行及車行安全。惟考量本案建築線外側倘鄰接公有人行步道部分，為增加開放空間之開放性及可及性，原則同意沿街灌木帶之破口。</p> <p>(21)有關種植花草樹木之覆土深度應達1.5公尺部分，同意依都市設計審議原則植栽覆土深度規定辦理，惟請補充相關檢討圖說及剖面圖。</p> <p>(22)報告書部分：</p> <ul style="list-style-type: none"> i. 請加強報告書完整性，法令檢討請逐條檢討，車位、綠化檢討請詳列檢討式。 ii. 夜間照明請分三時段檢討。 iii. 請補充無障礙坡度比。 iv. 請標示機車位編號，並依土管規定機車車位面積以2平方公尺計。 v. 綠覆率請依實設空地檢討。 vi. 申請文件及法令檢討請確實簽名用印。 vii. 面寬70%請依江翠北側審議原則專章檢討。 <p>(23)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>(24)相關單位意見請酌參。</p> <p>(二)本案設計單位於107年5月1日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請107年5月17日專案小組審查。</p>
<p>相關 單位 意見</p>	<p>一、本局開發管理科(書面)： 尚無申請容積移轉之紀錄。</p> <p>二、本府工務局(書面)：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一)地面層請建築面積及地下室範圍請上色，水箱請依規定檢討面積，地下構造物請虛線標示。 (二)騎樓及無遮簷人行道請依技術規則設計施工篇第57條檢討(留設寬度、淨寬、坡度、材料)。 (三)綠化請確實依細則及土管檢討留設，且不得重複扣除使用。 <p>三、本府交通局： 本案無意見。(本案交評已於106年10月13日新北交規字第10619912696號函經發局加油站交評定稿)</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、3.52公尺無遮簷人行道請依規定留設，鋪面須符合規定，及符合相關</p>

洩水坡度。

- 二、油罐車不得設置於騎樓空間，移位調整方案核定前須經本府經發局及交通局確認，檢附於報告書，並標示軌跡線。
- 三、代檢車道法定需設置之金屬欄杆或混凝土隔牆，應於報告書標示說明。
- 四、車道不得合併設置之法令依據，請檢附於報告書說明。
- 五、人行空間或步道系統動線配置事項：
 - (一)無遮簷人行道請依建管相關規定設置。
 - (二)最小轉向軌跡說明圖請放大清晰呈現，並於圖面標示車道檢討半徑，以利檢視。
 - (三)公共人行道請於車道破口處設置出車警示燈。
 - (四)請配合鄰地5公尺退縮要求留設人行道銜接空間。
- 六、動線計畫圖請補標示自行車動線。
- 七、夜間照明請依都審報告書樣版分3時段模擬。
- 八、景觀計畫：
 - (一)現有行道樹移植應取得主管機關同意。
 - (二)綠化有困難區域計算圖請套繪車道軌跡線及建築面積範圍，以利檢視。
 - (三)後側基地線整地後與鄰地形成高差，請標示整地前後高程並說明合理性。
- 九、報告書部分：
 - (一)請補附建照掛號文件、建築面積計算圖；封面版本請更新。
 - (二)洗車機及加油雨棚是否須計入建築面積，請釐清。
 - (三)本案屬整體開發區範圍，法規請確實檢討並由建築師簽印。

案由	漢翔開發新店區安康段 603 地號等 4 筆土地透天住宅 新建工程	案號	第四案
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。 設計建築面積：1,771.43 平方公尺。 設計建蔽率：19.58% ≤ 20%。</p> <p>(三)總樓地板面積：6,987.71 平方公尺。 設計容積面積：3,980.87 平方公尺。 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。 地上一層：停車空間、住宅。 地上二至四層：住宅。 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)； 應設機車 23 輛，實設 23 輛； 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： 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：</p> <p>(一)本案設計單位於 107 年 2 月 27 日函送都審報告書到府，提請 107 年 3 月 15 日專案小組討論，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。</p> <p>1. 本府交通局意見(書面)：</p> <p>(1) 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</p>		

東側無尾道路 (A1-A7)。

- (2) 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。
- (3) 戶數 23 戶，汽車車位數設置 46 台，請說明必要性。
- (4) 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)。

2. 本府工務局意見(書面):

- (1) 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。
- (2) 停車空間尺寸請補充標示。
- (3) 車道坡度及半徑曲線請依規定檢討並補充檢討標示。
- (4) 雨遮請標註尺寸，並依規定檢討。
- (5) 請補充山坡地建築相關規定檢討圖說。
- (6) 陽臺面積請依規定檢討說明。
- (7) 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)。
- (8) 請補充建築面積檢討圖示。
- (9) 採光罩之尺寸及屬性請再釐清並依規定檢討。

3. 法規檢討:

4. 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。
5. 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。
6. 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。
7. 請說明陽台合理性，並避免陽台二次工程之疑慮，請修正。
8. 停車位請標示車行軌跡圖並請實際畫出車格並標示數量。
9. 屋突一、二層空間名稱標示為起居室，請更正。
10. 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。
11. 請依「新北市公共開放空間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。
12. 請檢附住戶管理規約。
13. 請檢附消防局核備文件。
14. 報告書部分:
 - (1) 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

	<p>請適度放大各建築平立面圖說比例。</p> <p>(2) 相關應簽章文件，請正本用印親簽。</p> <p>15. 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。</p> <p>16. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(二) 本案設計單位於 107 年 5 月 14 日函送都審報告書到府</p> <p>八、以上提請 107 年 5 月 17 日專案小組討論。</p>
<p>相關 單位 意見</p>	<p>一、本府交通局意見(書面):</p> <p>(一) 本局前次意見未回應，請再補充：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案引用新北市政府山坡地地形建造執照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)。 2. 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。 3. 戶數 23 戶，汽車車位數設置 46 台，請說明必要性。 4. 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)。 <p>(二) A21~22 對向請增設反射鏡。</p> <p>二、本府工務局意見(書面):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 綠化檢討請確實檢討。 2. 車位出口之迴轉半徑，請清楚標示。
<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、依前次會議紀錄第 5 點檢核陽台室內零碎空間請確實修正。</p> <p>二、交通規劃:</p> <ol style="list-style-type: none"> (一) 有關本案申請放寬車道出入口設置大於 1 處原則同意。 (二) 請依都市設計審議原則設置規定設置自行車停車位。 (三) 前次會議紀錄市府交通局意見:「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)。」請核定前經交通局確認。 <p>三、綠化檢討請框出地下室開挖範圍確實依土地使用分區管制要點規定檢討。</p>

四、夜間燈光 3 時段模擬，及考量公共安全照明。

五、請補充前院深度檢討圖說。

六、本案位於山坡地範圍，請依建築技術規則「山坡地建築」專章檢討，請檢附坵塊分析圖併請標示排除不可開發範圍；核備前須檢附水保及坡審核准函。

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。

八、相關意見請酌參。

案由	土城區公所土城區明德段37地號1筆土地市民活動中心新建工程	案號	臨時動議 第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市土城區明德段37地號1筆土地</p> <p>二、設計單位：王桂業建築師事務所 建築師：王桂業</p> <p>三、申請單位：新北市土城區公所 區長：楊志宏</p> <p>四、土地使用分區：公園兼兒童遊樂場用地（建蔽率15%，容積率30%）</p> <p>五、設計概要：</p> <p>（一）設計內容：地上一層鋼筋混凝土構造，共1戶。</p> <p>（二）建築基地面積：5,107.42平方公尺。 設計建築面積：337.13平方公尺。 設計建蔽率：6.6% ≤15%。 設計開挖率：0% ≤25%。</p> <p>（三）總樓地板面積：337.13平方公尺。 設計容積面積：337.13平方公尺。 設計容積率：6.6% ≤30%。</p> <p>（四）地上一層：活動中心。</p> <p>（五）停車空間：應設汽車1輛，實設1輛。 應設機車1輛，實設1輛。 應設自行車1輛，實設1輛。</p> <p>（六）餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)」第十五點本計劃區應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」及「土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)生態都市設計準則」審議通過後始得發給建築執照，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107年4月17日函送都市設計審議報告書到府。提請107年4月26日專案小組審議，會議決議如下：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. 本府交通局意見（書面）：本案無意見。</p> <p>2. 本府城鄉發展局計畫審議科意見（書面）：</p> <p>（1）經查本案基地（土城區明德段37地號土地）係屬105年9月1日發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(都市計畫圖重製)」案內之「部分公園兼兒童遊樂場用地部分鄰里公園兼兒童遊樂場用地」，請據以修正報告書內土地使用分區。</p> <p>（2）「都市計畫法新北市施行細則」檢討一節，請於條文第36條中補充附表二供檢討。</p> <p>（3）另本案土地使用分區管制要點除第11點依106年12月</p>		

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，並於檢討表中補充對應頁碼。

(4) 另有關土管條文第6條及第8條請依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)」案內之附圖一、二檢討，並於報告書中補充彩色附圖一、二。

(5) 請依土地使用分區管制要點第8點規定檢討：基地東南側應留設7公尺公共通行之開放空間，其餘3側應留設5.5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。

(6) 又查本案土地使用分區管制要點第15條檢討內容：「本案依相關規定辦理，並於多目標核定送新北市都市設計審議委員會審議，再行申請建造執照及施工。」，請申請人釐清本案申請多目標作活動中心是否業經市府核准。

3. 考量既有現況公園完整性及工程執行便利性，並減少基地過度開發，請重新檢討本案建築配置位置及設計方式。
4. 避免建築物角度形成畸零空間，請再檢討修正。
5. 避免雨水池開挖造成開發面積過大，請與建築物整併規劃。
6. 廣場留設位置與建築出入口前廣場，請整體規劃。
7. 外部空間請增加綠化面積，請修正。
8. 停車空間留設位置與建築活動請整體考量。
9. 戶外樓梯與屋頂平台應說明使用目的，如涉及公共使用應考量無障礙設計。
10. 建築物入口與公園入口請整體考量。
11. 建築物外牆材質與色彩，請配合周邊環境規劃。
12. 燈光設計請酌量於地面層通路做導引規劃，提高建築物自明性及安全規劃。並補充外部空間照明計畫。
13. 無障礙設施及廁所數量依建管規定檢討。
14. 請補充全區套繪圖。
15. 請補充污排水系統圖。

16. 請考量空調主機設置位置並應予美化。
 17. 本案土地使用管制應依「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」檢討，請修正並註明；附圖 1 及附圖 2 請附彩色頁面並標示基地位置。
 18. 本案應依「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」檢討留設法定退縮空間，及依「都市計畫法新北市施行細則」檢討前院及側院，提供正確土地使用管制附圖，依並依規定留設 1.5 公尺植栽綠帶及 3 公尺人車共道。
 19. 車道磚應與人行道磚同色系並順平無高差處理。
 20. 基地綠化及綠覆：
 - (1) 本案基地綠化面積計算圖及綠覆面積計算表，請補充。
 - (2) 請標示基地既有喬木位置，及移植計畫說明。
 - (3) 基地綠覆率與屋頂綠化請分別檢討，屋頂綠化不可加計於基地綠化面積。
 - (4) 請補充景觀剖面圖。
 - (5) 請說明設置公共家具位置。
 21. 按「新北市都市設計審議原則」第 3 點規定，本案應設置 1 輛自行車位於地面層室內或地下 1 樓，請補充說明，並標示自行車動線於動線計畫中。
 22. 請補充基地透水面積計算圖，並標示地下雨水槽開挖範圍，涉及開挖範圍之透水面積，請補充覆土大於 60 公分之剖面圖。
 23. 報告書部分：
 - (1) 法規適用日為第一次都審掛件日期，請註明。
 - (2) 法規檢討條文不可省略，請納入全部內容。
 24. 法規檢討頁面對應錯誤或無標示頁碼，請修正。
 25. 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。
 26. 相關單位意見請酌參。
- (二) 本案設計單位於 107 年 5 月 9 日函送都市設計審議報告書到府。提請 107 年 5 月 10 日專案小組審議，會議決議如下：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，就建築立面設計部分續提專案小組確認。
1. 本府交通局意見（書面）：請說明本案汽機車與自行車進出入動，另因考量與人行動線。
 2. 本府城鄉發展局開發管理科意見（書面）：查有申請多目標

使用之記錄，目前刻辦理書面審查行政程序作業。

3. 本府城鄉發展局計畫審議科意見（書面）：

(1) 經查本案基地（土城區明德段 37 地號土地）係屬 105 年 9 月 1 日發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(都市計畫圖重製)」案內之「部分公園兼兒童遊樂場用地部分鄰里公園兼兒童遊樂場用地」，惟本案土地使用分區管制內容除停車位設置依 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」檢討外，其他內容仍應依「都市計畫法新北市施行細則」（以下簡稱細則）及 103 年 9 月 5 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(以下簡稱本案土管)辦理檢討，請據以修正報告書內容及都市計畫案名，並於檢討表中摘錄相關附表、附圖並補充對應頁碼。

(2) 經查本案依本案土管第 8 點附圖二檢討，基地東南側應設置 7 公尺公共通行之開放空間，基地其他三側應設置 5.5 公尺公共通行之開放空間，惟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。

(3) 又查本案依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請多目標作市民活動中心，符合本案土管第 14 條規定(略以)：「本計畫區內之公共設施用地得依『都市計畫公共設施用地多目標使用辦法』規定做多目標使用。」，惟其餘內容仍應依前開細則及本案土管規定檢討。

4. 本案依「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」應留設之 1.5 公尺綠帶及 3 公尺人行通道部分，考量本案公園已開闢完成，本案請配合留設雙排喬木後，原則同意依配置現況留設。

5. 本案引用之該區土地使用分區管制附圖套繪錯誤，請修正。

6. 考量全街廓之整體性、開放空間、人行通道、景觀植栽之延續性，請設計單位補充套繪周邊環境，包含周遭植栽、鋪面、車道出入口並補充標示基地外人行動線、騎樓線、鄰地既有人行道及人行穿越線等週邊交通環境。

7. 建築物垂直動線請檢討無障礙樓梯。

8. 景觀照明請補充燈具形式數量規格說明表。

9. 車道磚應與人行道磚鋪面同色系並順平無高差，請標示高程差。

10. 請說明本案基地既有樹木及新設樹木位置，並補充移植計

	<p>畫說明。</p> <ol style="list-style-type: none"> 11. 請補充基地綠化面積計算圖，並補充綠覆面積植栽計算表，綠覆面積及綠化面積請分別檢討。 12. 涉及開挖範圍之透水區，請補充剖面圖。 13. 消防檢討圖請更新。 14. 報告書部分： <ol style="list-style-type: none"> (1) 請於圖面標示法定退縮、人行通道、樹穴寬度、車道長度與寬度等相關尺寸。 (2) 報告書請納入歷次會議記錄函文。 (3) 報告書意見回覆，請於說明頁後補充編排修正前後對照圖。 (4) 報告書請逐條修正檢討歷次會議記錄意見，並相關單位意見請補充檢討。 (5) 請於申請書件標註法令適用日。 (6) 法規檢討條文不可省略，請納入全部內容。 15. 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。 16. 相關單位意見請酌參。 <p>八、本案設計單位於107年5月16日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>九、以上提請107年5月17日專案小組審議。</p>
<p>相關 單位 意見</p>	<p>無</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> <ol style="list-style-type: none"> 一、 本案鄰15公尺學士路側應留設1.5公尺綠帶及3公尺人車共道。 二、 鋁包版請結合遮陽規劃；開窗建議規格統一，並請考量開窗位置，建議請以垂直寬度之深開窗韻律調整，外牆不規則水平垂直格柵請刪除，建築物短向開窗請刪除。 三、 空調設備放置陽台。 四、 招牌字型請再考量，並請以深色為主。 五、 考量全街廓之整體性、開放空間、人行通道、景觀植栽之延續性，請設計單位於全區景觀配置圖補充套繪周邊環境，包含周遭植栽、鋪面、車道出入口並補充標示基地外人行動線、騎樓線、鄰地既有人行道及人行穿越線等週邊交通環境。 六、 建築物垂直動線建議內化處理或刪除。 七、 請說明本案基地既有樹木及新設樹木位置，並補充移植計畫說明。 八、 請補充基地綠化面積計算圖，並補充綠覆面積植栽計算表，綠覆

面積及綠化面積請分別檢討。

九、涉及開挖範圍（雨水貯留池）之透水區，請補充剖面圖。

十、消防檢討圖請更新。

十一、報告書部分：

（一）請於景觀配置圖及其相關圖面標示法定退縮、人行通道、樹穴寬度、車道長度與寬度等相關尺寸。

（二）報告書請納入歷次會議記錄函文。

（三）報告書意見回覆，請於說明頁後補充編排修正前後之左右對照圖，編排方式請依「105年度新北市都市設計審議報告書參考範例」辦理。

（四）請於申請書件標註法令適用日。

（五）法規檢討條文及其內容不可省略，請納入全部內容。

（六）法規檢討及小組意見回覆之對應頁碼請再確認。

（七）報告書內錯字請修正。

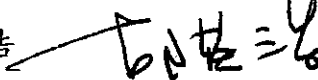
十二、依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。

十三、相關單位意見請酌參。


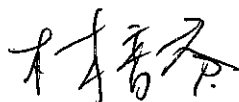
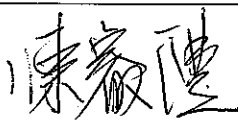
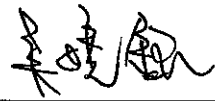
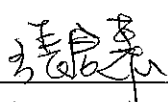
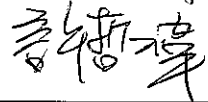
新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議 簽到冊

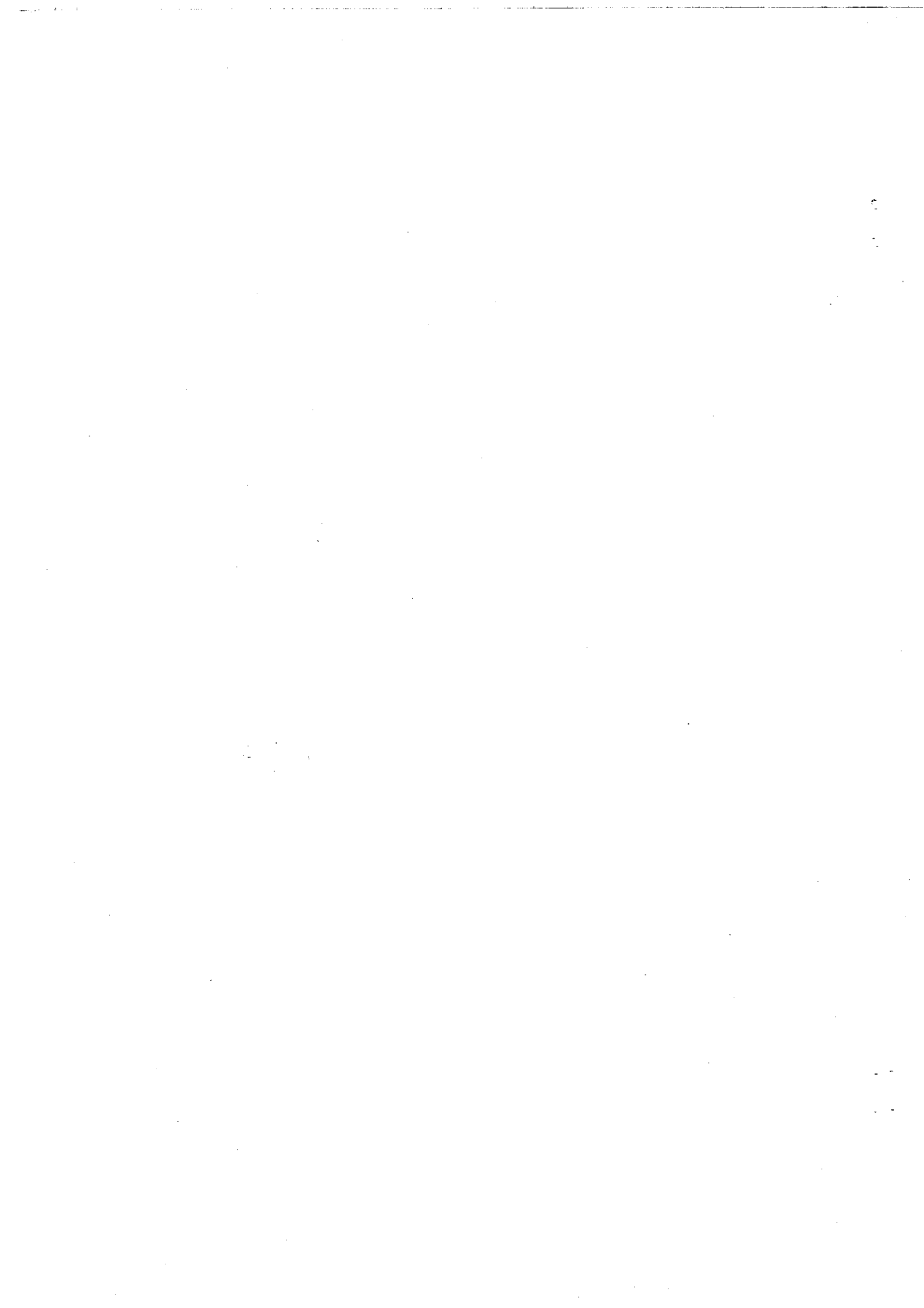
壹、 時間：中華民國 107 年 5 月 17 日(星期四) 下午 14 時 00 分

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：

出席委員	委員	簽名處	委員	簽名處
	盛委員筱蓉		林委員秀芬	
	曾委員光宗		蔡委員麗秋	
	陳委員叡灃			
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			李如晴
				吳淑萍



列 席 單 位 人 員	單 位	職 稱	簽 名 處
	丞石建築開發有限公司		
	蕭家福聯合建築師事務所	建築師	蕭家福
	車容坊股份有限公司		
	蘇木祥建築師事務所		
	僑馥建築經理股份有限公司		
	黃翔龍建築師事務所	建築師	黃翔龍
	漢翔開發有限公司	經理	連兵明
	陳朝雄建築師事務所	建築師	陳朝雄
	新北市土城區公所	課長 技士	李云龍 吳文明
	王桂業建築師事務所		王桂業

