

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28日

發文字號：新北府城設字第1071000713號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(10721184428\_2\_107D2175553-01.pdf)

主旨：檢送107年5月22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17日新北城設字第1070938974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、盛委員筱蓉、新北市政府工務局、新北市政府交通局、建義建設開發股份有限公司、許義明建築師事務所、私立佳辰國際幼兒園暨陳老師文教技藝短期補習班、黃德倫建築師事務所、黨永轟、余尹能建築師事務所、佑翰建設股份有限公司、廖錦盈建築師事務所

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)

2018-05-28  
12:58:50  
章



\*1071000713\*

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：黃委員志弘

會議時間：107.5.22 星期二 上午 09 時 30 分

會議地點：11 樓 1137 會議室 (東側)

## 一、作業單位報告 (09:30-10:00)

## 二、討論案 (10:00-)

(一) 建義建設新北市新莊區副都心段一小段 382 地號住商大樓新建工程  
(第 4 次變更設計)。

(二) 私立佳辰國際幼兒園暨陳老師文教技藝短期補習班三重區富貴段  
428、429、430 地號等 3 筆土地幼兒園新建工程。

(三) 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

(一) 佑翰建設八里區中山段 1098 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次  
變更設計)。

## 四、散會

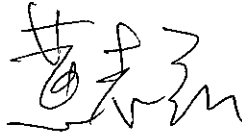


# 新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議 簽到冊

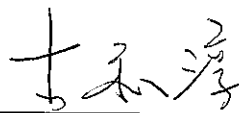

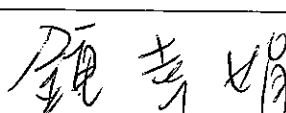
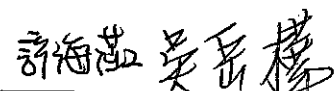

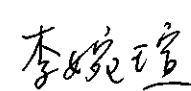
壹、 時間：中華民國 107 年 5 月 22 日(星期二) 上午 09 時 30 分

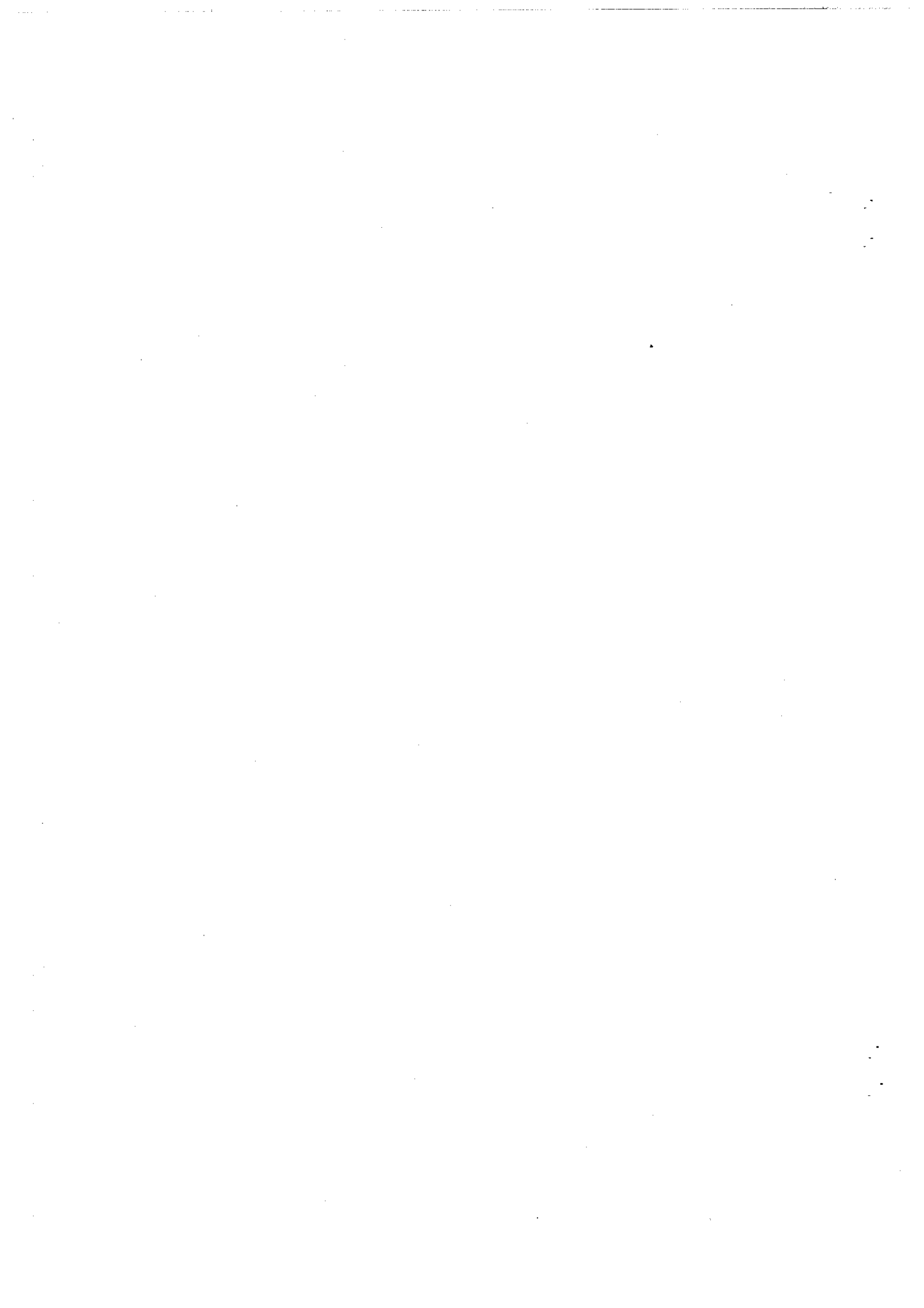
貳、 地點：新北市政府 11 樓 1137 會議室

參、 主持人：黃委員志弘✓



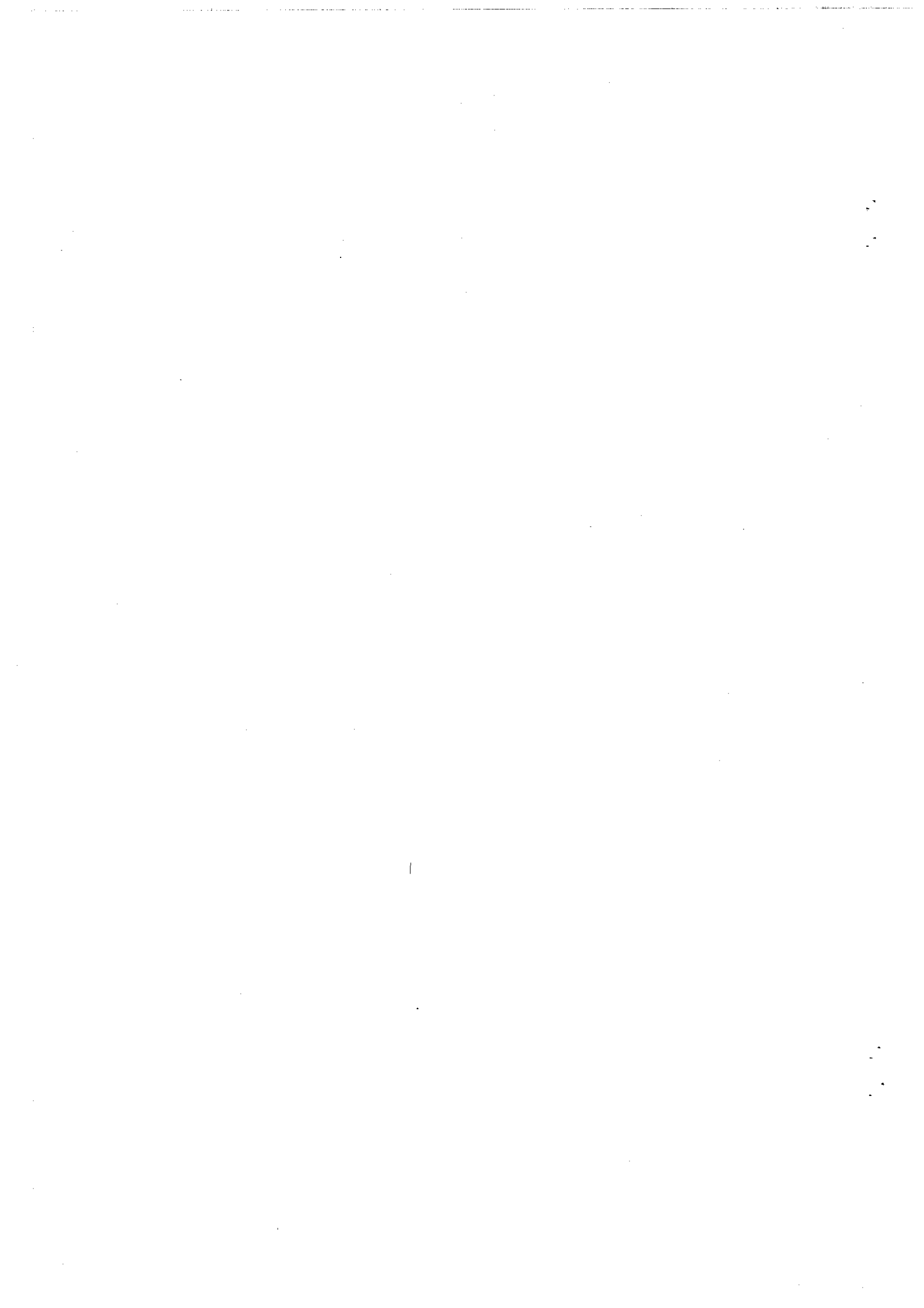
肆、 出(列)席單位/人員：

出席委員	委員	簽名處	委員	簽名處
	江委員坤源		鄭委員晃二	
	古委員禮淳✓		張委員銀河	
	高委員文婷		盛委員筱蓉✓	
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			
	本府城鄉局都設科			
				



單位	職稱	簽名處
私立佳辰國際幼兒園暨陳老師文教技藝短期補習班		
黃德倫建築師事務所	建築師	黃德倫
黨永蠡	黃慧珠	郭應仁
余尹能建築師事務所	建築師	余尹能
佑翰建設		胡秀波代
廖錦星建築師事務所		劉星貝

單位人員







決  
議

本案非屬本小組審查轄區，將擇期另案排會審查。

案由	私立佳辰國際幼兒園暨陳老師文教技藝短期補習班三重區富貴段 428、429、430 地號等 3 筆土地幼兒園新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：三重區富貴段 428、429、430 地號等 3 筆土地。</p> <p>二、設計單位：黃德倫建築師事務所 建築師：黃德倫。</p> <p>三、申請單位：私立佳辰國際幼兒園暨陳老師文教技藝短期補習班 負責人：陳麗珍、李威達。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區（建蔽率 40%，容積率 200%）</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 2 戶。</p> <p>（二）建築基地面積：2,106.8 平方公尺。          設計建築面積：819.12 平方公尺。          設計建蔽率：38.88% ≤ 40%。</p> <p>（三）總樓地板面積：4,318.45 平方公尺。          設計容積面積：3,040.3 平方公尺。          設計容積率：144.31% ≤ 200%</p> <p>（四）新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層：停車空間、機房、台電配電室。          地上一層：門廳、幼兒園、辦公空間。          地上二至三層：幼兒園。          地上四層：補習班。          屋突一層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>（五）停車空間：應設汽車 11 輛，實設 11 輛。          應設機車 2 輛，實設 2 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「擬定三重都市細部計畫(第一階段)書」          附表二 擬定三重(重陽橋附近地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)細部計畫土地使用分區管制要點第 10 點規定，本計畫區需經都市設計審議地區。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 5 月 11 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 107 年 5 月 22 日專案小組審查。</p>		
相關單位意見	<p>本府交通局意見(書面):</p> <p>一、車道出入口臨彎道且與鄰接建築出入口過近，建議再調整，另不得設於三信路。</p> <p>二、基地開發為幼兒園及補習班，下列事項請檢討調整。</p> <p>（一）請以連續線段標示各類學生接送進出基地內外之動線。</p> <p>（二）幼兒園及補習學校家長接送及學校專車接送臨停建議內化為基地</p>		

	<p>圍牆內，家長接送以使用習慣為平面較為適宜，其進出動線與地下停車空間整合。</p> <p>(三)請評估於基地內留設小型巴士停放區，以利載送學童上下課。</p> <p>(四)本案車道出入口與鄰地過近請明確標示相鄰距離並應保持 10 公尺以上之距離避免該區人車動線交織。</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"> <li>一、本案空調配置圖說，請補充陽台欄杆及出入口位置。</li> <li>二、除依土管檢討設置的臨路機車車位外，請依本市都市設計審議原則檢討滿足員工需求規劃數量(同汽車車位數量)，設置於地下一層或同意設置於北側空間。</li> <li>三、綠化檢討計算錯誤，請修正。</li> <li>四、考量行人公共環境，請將建築物向內退縮 2 公尺，並增加綠化。</li> <li>五、圍牆座椅請考量兒童安全，端點部分應妥善規劃。</li> <li>六、請考量孩童人潮動線調整樓梯出入口位置及門廳空間。</li> <li>七、車道出入口考量鄰近路口及幼兒園使用之完整性，位置勉予同意目前設置，請加強警示裝置。</li> <li>八、車道破口鋪面請延續人行道鋪面規劃。</li> <li>九、請設計單位說明平面圖圍牆邊方塊之屬性。</li> <li>十、請於景觀平面圖套繪鄰地現況、行穿線位置，以便整體檢討。</li> <li>十一、依本市都市設計審議原則規定，停車數量 50 部以下者應設置 4 公尺平台，請修正。</li> <li>十二、本案法定退縮範圍應保持淨空，檢討 2.5 公尺淨寬，圍牆結合座椅位置請配合檢討，此部分 5-1 與 6-1 圖面不相符。</li> <li>十三、請取消圍牆上 LOGO 標誌。</li> <li>十四、景觀配置：       <ol style="list-style-type: none"> <li>(一)鄰棟間隔範圍應為順平，5-11 之 D-D' 剖面圖請修正，並於圖面上交代鄰地高程。</li> <li>(二)考量行人通行之安全性，車道停等平台兩側請以植栽綠化適當阻隔。</li> <li>(三)沿街綠帶請以淨寬 1.5 公尺並連續設置為原則，另人行步道淨寬應達 2.5 公尺以上。</li> <li>(四)避免刺眼及眩光，開放空間範圍請取消投樹燈設置。</li> </ol> </li> <li>十五、報告書內容：       <ol style="list-style-type: none"> <li>(一)圖面上多處將三賢街誤植為三賢路，請修正。</li> <li>(二)土管檢討缺漏附圖，請補上。</li> </ol> </li> <li>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及放寬內容。</li> <li>十七、相關單位意見請酌參。</li> </ol>

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	第三案
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，錄案提請 107 年 4 月 25 日專案小組審議決議如下：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。

1. 本府工務局意見(書面)：

- (1) 請檢討陽台外緣裝飾物。

- (2) 綠化請依土管要點檢討。
- (3) 露臺上露梁請依業務手冊檢討，並依規定檢討建築物高度。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 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。
6. 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。
7. 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。
8. 報告書部分：
- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 報告書部分多處文字及圖面不清晰，請重新修正解析度。
9. 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。
10. 相關單位意見請酌參。

(三)本案設計單位於107年5月14日函送都審報告書到府。

八、以上提請107年5月22日專案小組審查。

相關  
單位  
意見

一、本府工務局意見(書面)：

(一)透空格柵請依新北市建築物陽臺外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則檢討。

(二)本案相關都市計畫及土管檢討未檢附，請釐清。

(三)相關圖說未檢附(平、立面圖)，請釐清。

	<p>(四)請提供完整資料後，本局再行協助檢視。</p> <p>二、本府交通局意見(書面)：本次變更為建築立面之調整，不涉及本局權管，故本局無意見。</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、本案建築物外牆立面造型、色彩調整部分，原則同意本案第1次變更設計建築造型規劃，另請增設人行出入口1公尺緩衝空間及考量車道旁柱體受自然環境之影響，色彩請與造型板一致規劃，沿街面請簡化開窗設置。</p> <p>二、本案1樓停等空間樓層高度請依據「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，平面式停車空間樓層高度不得超過3.6公尺。</p> <p>三、本案涉及屋脊裝飾物部分，應採金屬構架高度不超過6公尺為原則，並檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，經由結構技師簽證，標示清楚相關尺寸(高度)、材質等，餘則請依建管規定辦理，原則同意設置。</p> <p>四、綠化部分請增加喬、灌木複層綠化植栽。</p> <p>五、本案設置裝飾板部分，請依建管規定辦理，並增設滴水簷設置。</p> <p>六、本案於屋突格柵範圍內設置LOGO(3*4公尺)部分，原則同意。</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>





	<ol style="list-style-type: none"> <li>2. 本案建築配置為門字形規劃、地面層平面部分挑空作車道使用，以致建築結構強度低，請加強建築結構強度及避震力。</li> <li>3. 考量人行安全，車道請加強安全設施，避免人車動線交織。</li> <li>4. 本案申請屋脊裝飾物審議部分，請標明使用材質，應採金屬構架，其高度以不超過 6 公尺為原則並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，並請重簽結構計師簽證及依相關規定檢討，若符合規定後原則同意。</li> <li>5. 本案申請裝飾柱放寬部分，請標示說明裝飾柱相對平、立面圖位置及尺寸，原則同意。</li> <li>6. 請加強基地與鄰地公園串連性、預留未來通行開口，並請詳細說明圍牆設計及尺寸。</li> <li>7. 為確保住戶居住品質，本案住宅樓層仍請依原核准建築圖說規劃室外陽台。</li> <li>8. 環境保護設施配置事項： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)變更後喬木數量及透水面積範圍請規劃不低於原核准內容。</li> <li>(2)地面層應設綠化面積請以實設空地扣除土管規定無法綠化面積項目計算。</li> </ol> </li> <li>9. 請釐清本案柱距是否涉及變更，相關變更事項請確實逐項標明及說明變更理由。</li> <li>10. 報告書部分： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)切結書文件請立切人簽章負責。</li> <li>(2)報告書內容相關數值請一致及圖說請確認清晰度。</li> </ol> </li> <li>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。</li> <li>12. 相關單位意見請酌參。</li> </ol> <p>(三)因申請人考量當地氣候環境及維護管理因素，無法依前次會議紀錄決議第 6 點修正，故再續提專案小組確認，本案設計單位於 107 年 5 月 22 日函送第 1 次變更設計都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 107 年 5 月 22 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"> <li>一、 本案經設計單位說明因考量當地氣候環境及維護管理問題，故原則同意取消西北側景觀陽台規劃。</li> <li>二、 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</li> </ol>

	<p>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>
--	--

