

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11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：

發文日期：中華民國107年8月31日  
發文字號：新北府城設字第1071653381號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨

■受文者為民眾或附件有實體

主旨：檢送107年8月23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8月9日新北城設字第1071531858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、廖委員國誠、新北市政府工務局、新北市政府交通局、元山興業股份有限公司、張文正建築師事務所、三發地產股份有限公司、賴良政建築師事務所、徐淑華、盧昱宏建築師事務所、潤全建設有限公司、陳朱平建築師事務所

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：107.8.23 星期四 上午 09 時 30 分

會議地點：新北市政府 11 樓東側第二會議室(1137)

## 一、作業單位報告 (09:30-10:00)

## 二、討論案 (10:00-)

(一)元山興業八里區大崁段 243-2、243-3 地號等 2 筆土地廠房新建工程。

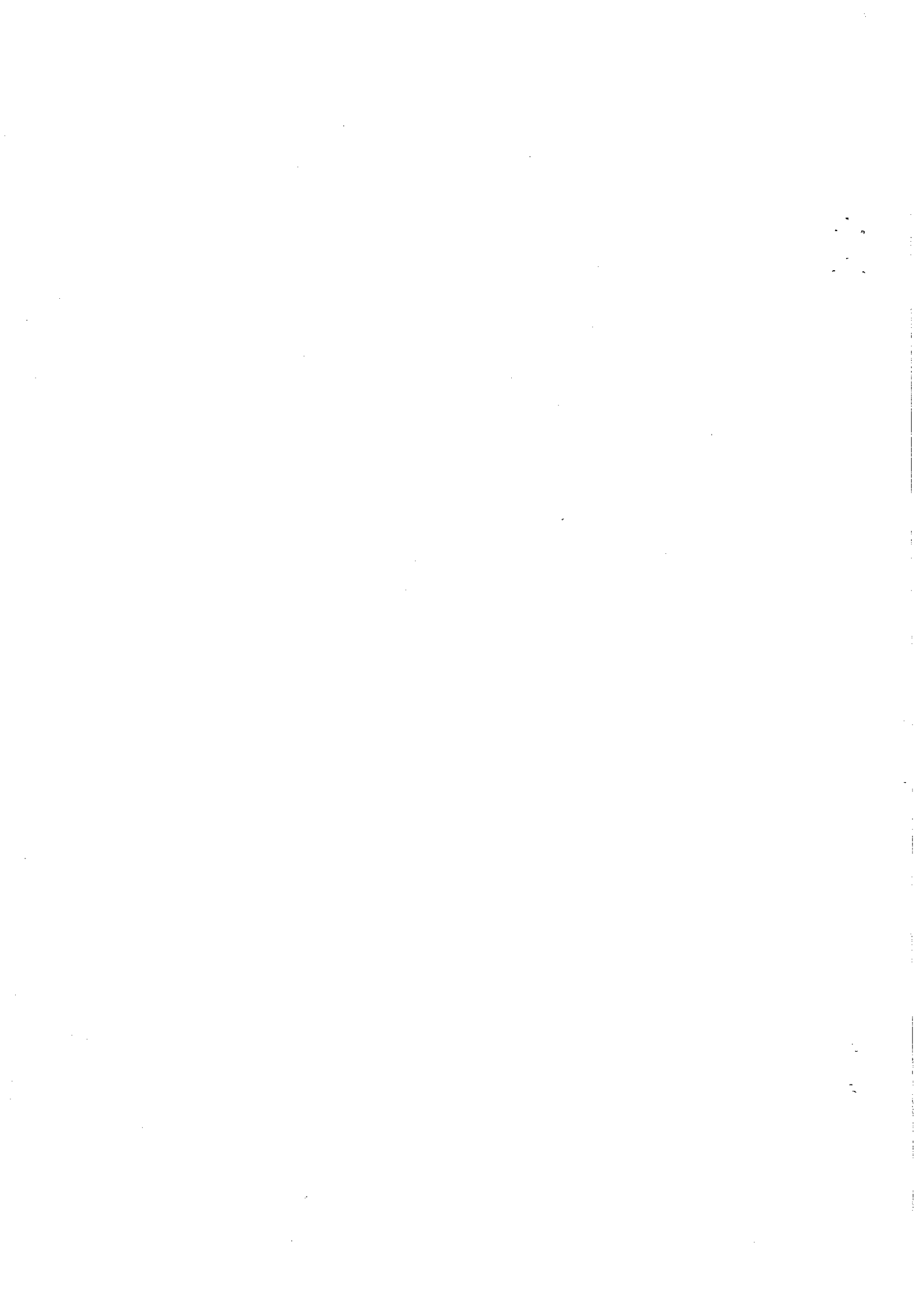
(二)三發地產林口區麗林段 488 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 3 次變更設計)。

(三)徐淑華泰山區信華段五小段 63 地號 1 筆土地店鋪及住宅新建工程。

## 三、臨時動議

(一)潤全建設八里區大嶼段 158 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 8 月 23 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：黃老師志弘

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		張委員銀河	張銀河
	高委員文婷		廖老師國誠	廖國誠
	單位	職稱	簽名處	
單位人員	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		吳岳樺	
	本府城鄉局都設科		黃志弘 姜景龍	
	單位	職稱	簽名處	



單位	職稱	簽名處
元山興業股份有限公司	行政人員	嚴曉穎
張文正建築師事務所	建築師	張文正
三發地產股份有限公司		林如慧
賴良政建築師事務所	建築師	賴良政
徐淑華		
盧昱宏建築師事務所	建築師	盧昱宏
潤全建設有限公司	工程師	陳嘉慶
陳朱平建築師事務所	經理	陳朱平

單位人員





案由	元山興業八里區大崁段 243-2、243-3 地號等 2 筆土地 廠房新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市八里區大崁段 243-2、243-3 地號，共 2 筆土地。</p> <p>二、設計單位：張文正建築師事務所 建築師：張文正</p> <p>三、申請單位：元山興業股份有限公司 負責人：陳春協</p> <p>四、土地使用分區：第一種產業專用區(建蔽率 60%，容積率 210%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 1 層地下 0 層，鋼筋混凝土構造，1 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：2,490.51 平方公尺。 設計建築面積：1,394.8 平方公尺。 設計建蔽率：56% ≤ 60%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：1,394.8 平方公尺。 設計容積面積：1,394.8 平方公尺。 設計容積率：27% ≤ 210%。</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下： 地上一層：設計工作室、停車空間、廁所、機房。</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車 7 輛，實設 7 輛。 應設機車 14 輛，實設 14 輛。 應設自行車 4 輛，實設 4 輛。</p> <p>(六) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「變更臺北港特定區計畫細部計畫(配合區段徵收開發修訂土地使用分區管制要點)書」第 20 點規定，本計畫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『臺北港特定區都市設計準則』審議通過後始得發照建築。爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：設計單位於 107 年 8 月 6 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 107 年 8 月 23 日專案小組審議。</p>		
相關單位意見	<p>本府交通局意見(書面)：</p> <p>一、停車場出入口：</p> <p>(一)仍請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處 5M 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、行穿線與週邊道路現況配置。</p> <p>(二)地面層停車場出入口車道請與開放空間及人行道有所區隔，請補充說明。</p> <p>二、停車位：</p> <p>(一)請確實按實際用途，分別依土管、建技及都設原則檢討停車位(汽車、機車、自行車)之設置，另將前述各規定條文對照表及計算過</p>		

程詳附。

(二)按土管規定，基地停車位之檢討除須符合建技規則外，尚需滿足本案開發交通量衍生之實際停車需求；故請依土地使用以樓地板面積推估基地汽、機車停車產生率並計算停車需求(並請註明相關參數資料來源)，基地所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求，並予內部化處理；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

三、請補充基地周邊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)。

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。

- 一、本案放寬地面層 1/2 綠化，依都市設計審議原則規定以喬木加倍替代，原則同意。
- 二、本案容許使用請確實依本區土管規定設置，倘需設置招牌請依相關建管規定檢討。
- 三、本案請依照 107 年 3 月 26 日本市 107 年度第 4 次大會專案報告第一案「新北市新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)輕量型鋼結構建築物(鐵皮屋)審議注意事項」檢討，請適度增加屋簷或遮陽設施及壁面綠化，豐富立面設計。
- 四、依本區土管退縮 5 公尺範圍請以臨路 1.5 公尺植栽槽、2.5 公尺人行道、1 公尺植栽槽規劃，以區分人車動線，並增加喬木等複層植栽，請補充剖面圖說明。
- 五、請標示車道寬度，於人行道範圍出入口寬度以 6 公尺以下設置，汽車迴轉半徑請依相關建管規定檢討，不得與法定退縮重疊。
- 六、考量夜間人行安全，請於本區土管規定退縮 7.5 公尺範圍內增設景觀高燈。
- 七、消防救災圖說請洽主管機關重新送審，並檢附清晰之圖說。
- 八、本案樓層高度請依「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。
- 九、環境保護設施配置事項：
  - (一) 本案垃圾暫存區設置於室外空間，考量都市景觀及環境整潔，請內化處理規劃。
  - (二) 地面層 1/2 綠化檢討之不可綠化項目請確實依本區土管檢討。
  - (三) 基地排水設施請增加草溝規劃，並說明排水系統。
  - (四) 綠覆率請以綠覆面積與實設空地之百分比計算。
  - (五) 景觀剖面圖與索引圖不符，請修正。
- 十、報告書部分：
  - (一) 法規檢討圖說請排編於法規檢討章節。

決  
議

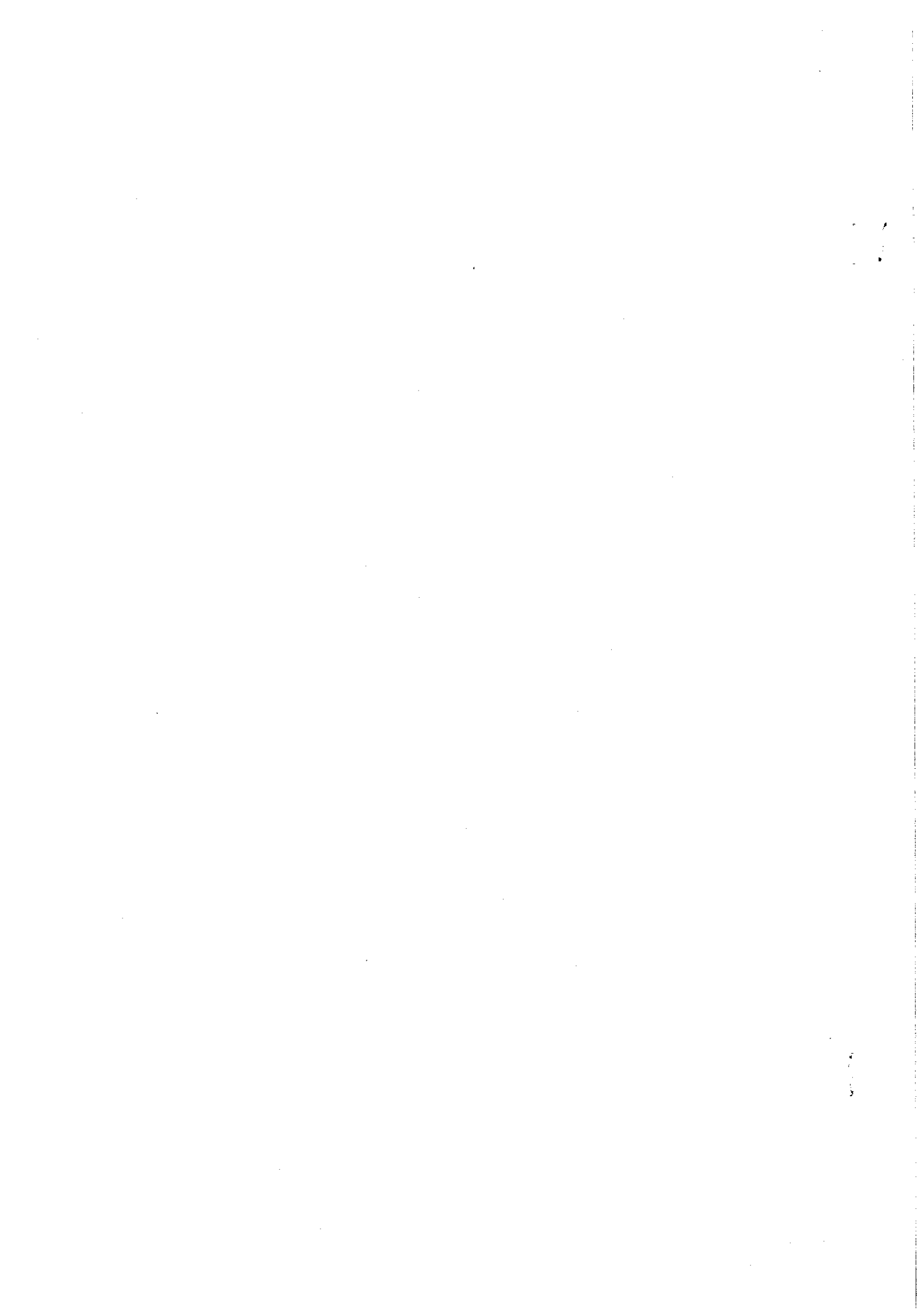
(二) 法規檢討說明、提案單及面積計算表相關檢討法定汽、機車位數量不一致，請修正。

(三) 目錄及報告書內容請確實標示頁碼。

(四) 免指定建築線示意圖請標示本案基地位置。

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	三發地產林口區麗林段 488 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 3 次變更設計)	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：林口區麗林段 488 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：賴良政建築師事務所 建築師：賴良政。</p> <p>三、申請單位：三發地產股份有限公司 負責人：鍾俊榮。</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 50%，容積率 150%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 14 層、地下 2 層鋼筋混凝土構造，共 175 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：3,734.17 平方公尺。  設計建築面積：1,055.93 平方公尺。  設計建蔽率：28.28% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：14,317.38 平方公尺。  設計容積面積：7,228.56 平方公尺。  設計容積率：193.58% ≤ 193.6%(含獎勵容積)。</p> <p>(四)獎勵容積：  開放空間獎勵：1,143.89 平方公尺(20.42%)  規模獎勵：280.06 平方公尺(5%)  公服空間：204.27 平方公尺(3.65%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：  地下二層：停車空間。  地下一層：停車空間  地上一層：一般零售或服務業、公共服務空間。  地上一層夾層：一般零售或服務業。  地上二至十四層：集合住宅  屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 124 輛，實設 161 輛(自設 37 輛)。  應設機車 175 輛，實設 175 輛。</p> <p>(七)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(第三次通盤檢討—內政部都委會第 754 次會議審議通過部分)」第 81 條規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：  (一)本案經 104 年 7 月 29 日新北府城設字 1041356615 號函原核准備查在案。  (二)本案經 105 年 7 月 14 日新北府城設字 1051264663 號函第 1 次變更設計核備在案。  (三)本案經 105 年 12 月 23 日新北府城設字 1052511942 號函第 2 次變更設計核備在案。  (四)本案設計單位於 107 年 8 月 6 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 107 年 8 月 23 日專案小組審查。</p>		

<p>相關單位意見</p>	<p>一、本府工務局意見(書面)：</p> <p>(一) 裝飾柱請補充說明構造種類、大樣圖說。</p> <p>(二) 屋脊裝飾物請補充檢討建築技術規則第 1 條屋頂突出物相關規定。</p> <p>(三) 夾層及挑高部分，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相關規定詳實檢討。</p> <p>(四) 造形透空框架投影至露臺部分請檢討容積樓地板。</p> <p>(五) 本案是否設置游泳池請釐清。</p> <p>(六) 平面圖修正前後對照請補充。</p> <p>(七) 雨遮及陽台外裝飾物請併同檢討。</p> <p>(八) 1 樓上方投影請明確標示。</p> <p>二、本府交通局意見(書面)：</p> <p>(一) 報告書 p3-9a，應設自行車位檢討部份敘明實設 58 輛，惟於報告書 p. 4-1 敘明自行車實設 44 輛，請重新檢視及修正並補充說明。</p> <p>(二) 本基地無障礙汽機車位之設置，建議臨近梯廳避免穿越車道設置。</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、公共開放空間部分：</p> <p>(一) 本案本次變更設計申請總獎勵面積不變，但因外部開放空間及公服空間調整，開放空間獎勵面積增加 0.92 平方公尺(原核准為 1,142.97 平方公尺，變更為 1,143.89 平方公尺)，獎勵值增加 0.01%(原核准 20.41%，變更為 20.42%)，公服空間調整面積減少 0.92 平方公尺(原核准為 205.19 平方公尺，變更為 204.27 平方公尺)，獎勵值減少 0.01%(原核准 3.66%，變更為 3.65%)，原則同意。</p> <p>(二) 本案本次變更設計申請廣場式開放空間因調整戶外空間配置，面積減少 257.09 平方公尺(原核准為 824.27 平方公尺，變更為 567.18 平方公尺)，考量調整後開放性不足，廣場式開放空間應具有公共性、開放性與可及性，請設計單位增加景觀步道及街道傢俱設施，供非特定民眾休憩與使用，並補充開放空間告示牌設置位置、景觀剖面圖說，另於圖面標示清楚區分公私領域之位置。</p> <p>(三) 本案本次變更設計申請沿街步道式開放空間因調整戶外空間配置，面積增加 258.63 平方公尺(原核准為 1,080.68 平方公尺，變更為 1,339.31 平方公尺)，考量本案鄰接公有人行步道及鄰地後續法定退縮須順平無高差之配置，請設計單位沿建築線留設 1.5 公尺複層綠化植栽帶後留設 2.5 公尺人行步道再留設 1.5 公尺綠化複層植栽帶，爰此，原則同意本案臨 40 公尺文化路及 40 公尺中華路計畫道路側，人行步道配置，並套繪全街廓圖面說明與鄰地之關聯，其餘請依建管規定辦理。</p> <p>(四) 基地臨 8 公尺計畫道路側部分，請加強通道聯通性及開放性，並留 2.5 公尺人行步道供公眾使用。</p>

(五)依「新北市都市設計審議原則」第1點第1款規定，建築物一樓為住宅用途使用（住戶單元、公共服務空間等），須於範圍內全長留設2公尺寬不得計入開放空間有效面積，請設計單位釐清說明，並標示相關尺寸。

(六)本案公共開放空間維護管理基金，請設計單位仍應原核准規定比照「台北市綜合設計公共開放空間設置及管理維護要點」計算繳納維護管理基金，並將1樓管委會留設2公尺緩衝空間一併納入繳納維護管理基金範圍。

(七)請依都市設計審議原則開放空間需順平無高差並檢討橫向坡度以不大於4%為原則。

## 二、建築量體造型部分：

(一)本案1樓設置一般零售業或服務業且設置夾層，樓層高度為6.5公尺，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」規定檢討，原則同意樓層高度調整至6公尺設置，其餘則請逕依建管規定辦理。

(二)本案原則同意設置屋脊裝飾物，並依本市都市設計審議原則規定，構造採金屬架構，經結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度不超過6公尺，請標示清楚材質、高度位置。

(三)本案原則同意設置裝飾柱，仍請逕依建管規定辦理。

(四)地下室考量後續使用者安全性，請增設逃生樓梯。

(五)本案設置造型透空框架部分，請逕依建管規定辦理。

(六)建物夜間照明應以不同時點表達建物夜間視覺景觀，時間有誤請重新說明三個夜間時段照明計畫。

## 三、交通運輸系統配置部分：

(一)本案因戶數調整增加63戶停車空間調整，請設計單位依「林口特定區都市計畫土地使用管制要點」及「新北市都市設計審議原則」規定檢討。

(二)車道出入口應小於8公尺(機車位100輛以上)，請標示清楚寬度尺寸、車行視角等相關尺寸，並標示兩向剖面圖，並與人行步道順平無高差，材質一致規劃。

(三)建築物色彩請以國際色碼標示。

## 四、景觀配置及環境保護設施部分：

(一)本案1樓平面綠化面積，原則同意調整其配置，面積增加159.26平方公尺(原核准為867.75平方公尺，變更為1,027.01平方公尺)；2層露臺部分減少265.83平方公尺(原核准403.48平方公尺，變更為141.65平方公尺)；屋頂綠化部分增加140.89平方公尺(原核准128.88平方公尺，變更為269.77平方公尺)。

(二)本案綠覆率請以實設面積檢討，不得扣除不可綠化，計算有誤請重新修正。

(三)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。

- (四)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。
- (五)本次透水面積減少 87.79 平方公尺(原核准為 1609.85 平方公尺，變更為 1526.02 平方公尺)，此部分不得少於原核准，請設計單位補附原核准面積，並檢附剖面圖說，倘位於開挖範圍內應有 60 公分之覆土深度。
- (六)新北市都市設計審議原則第 6 條規定，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，請補充及說明，並檢附原核准圖面左右頁對照。
- (七)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。
- (八)街道轉角請留設街角廣場空間，並套繪行穿線並配合規劃。
- (九)地下室開挖範圍請配合綠化植栽調整。
- (十)本案設置圍牆部分，不得於法定退縮及開放空間之範圍內，請重新修正。
- (十一)本案基地周圍有現有公有人行道，請標示清楚目前留設人行道寬度尺寸，並於報告書中提出公所認養同意書，以利後續整體審查。

#### 五、報告書部分：

- (一)封面放寬項目有誤，請修正，另提案單開放空間面積有誤，請修正。
- (二)變更差異表數據有誤且有缺漏，請修正。
- (三)法規版本日期有誤，請修正。

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。

七、相關單位意見請酌參。



案由	徐淑華泰山區信華段五小段 63 地號 1 筆土地店舖及住宅新建工程	案號	第三案
說明	<p>一、申請位置：泰山區信華段五小段 63 地號 1 筆土地</p> <p>二、設計單位：盧昱宏建築師事務所 建築師：盧昱宏</p> <p>三、申請單位：徐淑華</p> <p>四、土地使用分區：第三種住宅區 (建蔽率 50%，容積率 210%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 5 層、地下 0 層鋼構造，共 1 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,264.45 平方公尺。  設計建築面積：469.35 平方公尺。  設計建蔽率：37.12% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：2,101.9 平方公尺。  設計容積面積：2,329.88 平方公尺。  設計容積率：184.26% ≤ 210%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層：店舖、設備空間  地上二至五層：住宅  屋突一層：機房</p> <p>(五)停車空間：應設汽車位 15 席，實設汽車位 15 席(含無障礙汽車位 0 席)。  應設機車位 15 席，實設機車位 15 席(含無障礙機車位 0 席)。  應設自行車位 4 席，實設自行車位 4 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(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)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 107 年 6 月 15 日函送都審報告書到府，錄案提請 107 年 7 月 3 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. 本府交通局意見：</p> <p>(1) 請補充本案停車場出入口之設計規劃 (包含破口寬度、緩衝空間、60 度視距分析、人行道於轉彎處設計半徑 5M 之截角圓弧、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施與行穿線等)。</p> <p>(2) 本案現正規劃車道出入口為道路轉彎處，為避免行車視覺受阻造成交通安全疑慮，且停車場出入口設置應應遠離路口、</p>		

轉彎處 5 米以上，故請調整停車場出入口位置。

(3) 本案未達交評審查門檻，無需提交評審查。

(4) 申請放寬事項採用機械停車設備，倘需放寬需經都設審議委員會同意。

2. 本案招牌廣告請依「招牌廣告及樹立廣告管理辦法」規定檢討。

3. 本案汽車停車位請依「新北市都市設計審議原則」第 3 點規定以平面停車設計為原則。

4. 本案挑空設計請依「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工管理要點」檢討。

5. 建築量體部分：

(1) 請補充說明店舖部分之空調主機擺放位置。

(2) 全區配置、空間格局及垂直動線應以合理性為前提進行規劃，以符合所申請建築使用類別。

(3) 自行車停車空間應以設置於室內為原則。

6. 開放空間與景觀計畫部分：

(1) 請增設滲透式排水設施或草溝，以利基地保水透水；另請補充說明雨水貯集設施之位置及雨排水昇位圖。

(2) 基地綠化及透水保水計算圖說請分別說明，並請標註不可綠化面積範圍。

(3) a-a' 剖面圖鋪面標示不清，請修正。

(4) 車道出入口與步道空間鋪面應順平無高差處理。

(5) 公有人行道及法定退縮之步行空間應分別規劃，以利街廓整體景觀之延續。

(6) 車道出入口之位置應往北側移設並距離計畫道路轉彎處至少 5 公尺，以維安全。

(7) 車道系統及步行空間應以不同鋪面規劃處理，以利識別。

(8) 喬木種植選種請以原生樹種為主。

7. 報告書內容：

(1) 請說明一層夾層容積樓地板面積計算方式。

(2) 本案應納入「擬定泰山都市計畫(塹仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)都市設計準則」規定檢討。

(3) 現況照片請提供由基地往外拍攝之角度。

(4) 請於報告書封面書寫申請單位之地址，以利公文送達。

8. 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。

9. 相關單位意見請酌參。

(二) 設計單位於 107 年 8 月 7 日提送修正報告書。

八、以上提請 107 年 8 月 23 日專案小組審查。

相關  
單位  
意見

一、本府城鄉發展局都市計畫科(書面):依 94 年 12 月 26 日發布實施之「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)」案之土地使用分區管制要點第 24

點規定(略):「…建築基地鄰接未達 12 公尺寬之道路或道路未設人行道者,建築基地應自建築線退縮 1.5 公尺以上留設人行專用道,且不得設置圍牆等構造物妨礙行人之通行。」,經查本基地鄰接 10 公尺計畫道路,應依上開規定自建築線退縮至少 1.5 公尺之人行道,而非自建築物側留設,請考量與週邊地區人行空間之順接,重新檢討人行道留設位置。

## 二、本府工務局(書面):

### (一) 建築法令:

1. 建築面積如何計算,請於壹層平面圖上色區分範圍。
2. 騎樓或無遮簷人行道請依「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」檢討。
3. 檢討各樓層梯間與排煙室、梯間與陽台之面積規定。
4. 空間名稱請依建築技術規則標示。
5. 有關基地是否涉及高架橋旁、高鐵、台鐵、捷運等沿線禁限建範圍,請至各目的事業主管機關釐清。
6. 挑空部分請依建築技術規則第 164 條之 1 檢討設置。
7. 壹層挑空部分請依「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。

(二) 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。

## 三、本府交通局(書面):本局前次意見(1)請確實補充說明,並再檢視確認相關規劃皆符合都審規定。

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。

一、有關本案法定退縮留設方式,請作業單位洽詢主管都市計畫機關確認後配合辦理。

### 二、建築量體部分:

- (一) 本案招牌廣告請依「招牌廣告及樹立廣告管理辦法」規定檢討。
- (二) 本案室內挑空部分請依「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工管理要點」檢討。
- (三) 請於各向立面及剖面圖檢討人行步道橫向坡度及鄰地高程。
- (四) 考量優化都市景觀,建議建築物南側退縮距離酌予增加。
- (五) 本案室內空間配置應以合理性為原則進行規劃設計,請修正。
- (六) 5 樓係供住宅使用,有關樓層高度部分應依建管相關規定檢討,請修正。
- (七) 本案非屬工廠類或臨時性建築物,有關屋頂綠化部分請依「新北市都市設計審議原則」第 6 點第 3 項規定檢討設置。
- (八) 住宅用出入口寬度請依實際使用需求調整尺寸,以利使用。

### 三、景觀計畫部分:

- (一) 景觀剖面圖請補充說明本案設計高程與鄰地現況高程關係。
- (二) 有關人行步道橫向坡度檢討部分於景觀剖面圖中部分有誤,請修正。

決議

- (三)請補充說明機車進入室內停放動線之地坪高程設計。
- (四)基地排水系統圖請詳標面前道路、鄰地及本案設計高程，以利審查。
- (五)請標註新設人行步道植栽槽與地界線間留設出入空隙之淨寬度。
- (六)街道傢俱設置位置不得計入綠化面積，請修正。
- (七)車道出入口軌跡線應自植栽槽起始設置，請修正。

四、報告書內容：

- (一)退縮建築部分請依實際退縮距離檢討。
- (二)面積計算表缺漏法定自行車位數量檢討，請補正。
- (三)P2-2-2 請依規定檢討本案基地之街廓編號。
- (四)請於各項法規檢討之附圖標註基地位置。
- (五)本案為本街廓第1案，請依「新北市都市設計審議原則」第2點規定提出全區街廓法定退縮部分之整體設計原則。

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	潤全建設八里區大堀段 158 地號 1 筆土地複合式住宅 新建工程(第 1 次變更設計)	案號	臨時動議
說明	<p>一、申請位置：新北市八里區大堀段 158 地號，1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：陳朱平建築師事務所 建築師：陳朱平</p> <p>三、申請單位：潤全建設有限公司 負責人：陳碧珊</p> <p>四、土地使用分區：第一種商業區(建蔽率 70%，容積率 240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 13 層地下 2 層，鋼筋混凝土構造，共 13 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：633.76 平方公尺。 設計建築面積：251.27 平方公尺。 設計建蔽率：39.65% ≤ 70%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：3,480.5 平方公尺。 設計容積面積：2,281.42 平方公尺。 設計容積率：359.98% ≤ 360%。(240% X (1+40%+10%))</p> <p>(四) 容積移轉獎勵：608.41 平方公尺。(40%) 基地保水獎勵：152.1 平方公尺。(10%)</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一~二層：停車空間、機電設備空間。 地上一層：辦公室、停車空間。 地上二~三層：辦公室。 地上四~十三層：集合住宅。 屋突一層：樓梯間、水箱。 屋突二層：樓梯間、電梯機房、機械室。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 18 輛，實設 19 輛。(自設 1 輛) 應設機車 13 輛，實設 14 輛。(自設 1 輛) 應設自行車 4 輛，實設 7 輛。(自設 3 輛)</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案係依據「變更臺北港特定區計畫細部計畫(配合區段徵收開發修訂土地使用分區管制要點)書」第 20 點規定，本計畫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『臺北港特定區都市設計準則』審議通過後始得發照建築。爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案因調整建築立面外觀、屋脊裝飾物、地面層配置等事項，設計單位於 107 年 7 月 2 日函送第 1 次變更設計都審報告書到府，並錄案提請 107 年 7 月 5 日專案小組審議，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</p>		

依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府交通局意見(書面)：法定無障礙車以繳納代金，請依相關案例及法令規定檢討。
2. 本次變更及調降屋脊裝飾物部分原則同意，請標示立面、平面範圍及申請高度。
3. 本案本次變更涉及開挖率變更，保水獎勵部分請以最大開挖率(結構外牆)計算。
4. 本案原送審圖說無障礙車位與消防車 8x20 消防救災空間重疊部分，請依建管相關規定辦理。
5. 建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬 1.5 公尺以上建築，退縮範圍內，應以淨空設計，退縮範圍不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台等構造物。
6. 本案為商業區，1 至 3 樓作一般事務所使用，不得隔間，其機房、衛生設備、茶水間及管道設備等服務空間應集中留設公共服務核內。
7. 請確實檢討法定機車車位數量，面積計算表請釐清法定汽車車位數量。
8. 冷氣室外機設置位置請依建管相關規定檢討。
9. 本次變更涉及地面層綠化範圍變更，請重新檢討綠覆面積相關規定。
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。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。
11. 相關單位意見請酌參。

(二)本案因無法依前次會議紀錄決議第 5 點修正，故再續提專案小組確認，本案設計單位於 107 年 8 月 21 日函送修正都審報告書到府。

八、以上提請 107 年 8 月 23 日專案小組審議。

相關  
單位  
意見

本府交通局意見(書面)：無意見。

決  
議

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。

- 一、 本案原核備依 102 年 12 月 5 日發布之「新北市都市設計審議原則」第 1 點規定建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬 1.5 公尺以上建築，退縮範圍內，應以淨空設計，考量本案因基地面寬(約 12 公尺)狹小，原則同意依 104 年 9 月 8 日發布之「新北市都市設計審議原則」第 1 點「基地面寬 10 公尺以上未滿 14 公尺，雙側至少留設淨寬 1 公尺」規定留設鄰棟間隔。

- |   |
|---|
| <p>二、請確實依前次會議決議修正，本案1至3樓作一般事務所使用，其機房、衛生設備、茶水間及管道設備等服務空間應集中留設公共服務核內，請移除辦公室空間管道設備。</p> <p>三、請確實依相關法規檢討法定機車車位數量。</p> <p>四、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。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>五、相關單位意見請酌參。</p> |
|---|

