

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1071655483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21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6日新北城設字第1071504821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、友園開發股份有限公司、曹昌勝建築師事務所、長永開發股份有限公司、劉培森建築師事務所、李兆嘉建築師事務所、佳峻建設股份有限公司、拓璞聯合建築師事務所、新北市政府綠美化環境景觀處、新北市政府養護工程處、新北市政府新建工程處、新北市政府殯葬管理處、新北市泰山區公所、合眾建築經理股份有限公司、林弘壹建築師事務所

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：107.8.21 星期二 上午 09 時 30 分

會議地點：新北市政府 15 樓西側第二會議室(1522)

一、作業單位報告 (09:30-10:00)

二、討論案 (10:00-)

(一) 友圓開發淡水區正德段 775、776-3 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程。

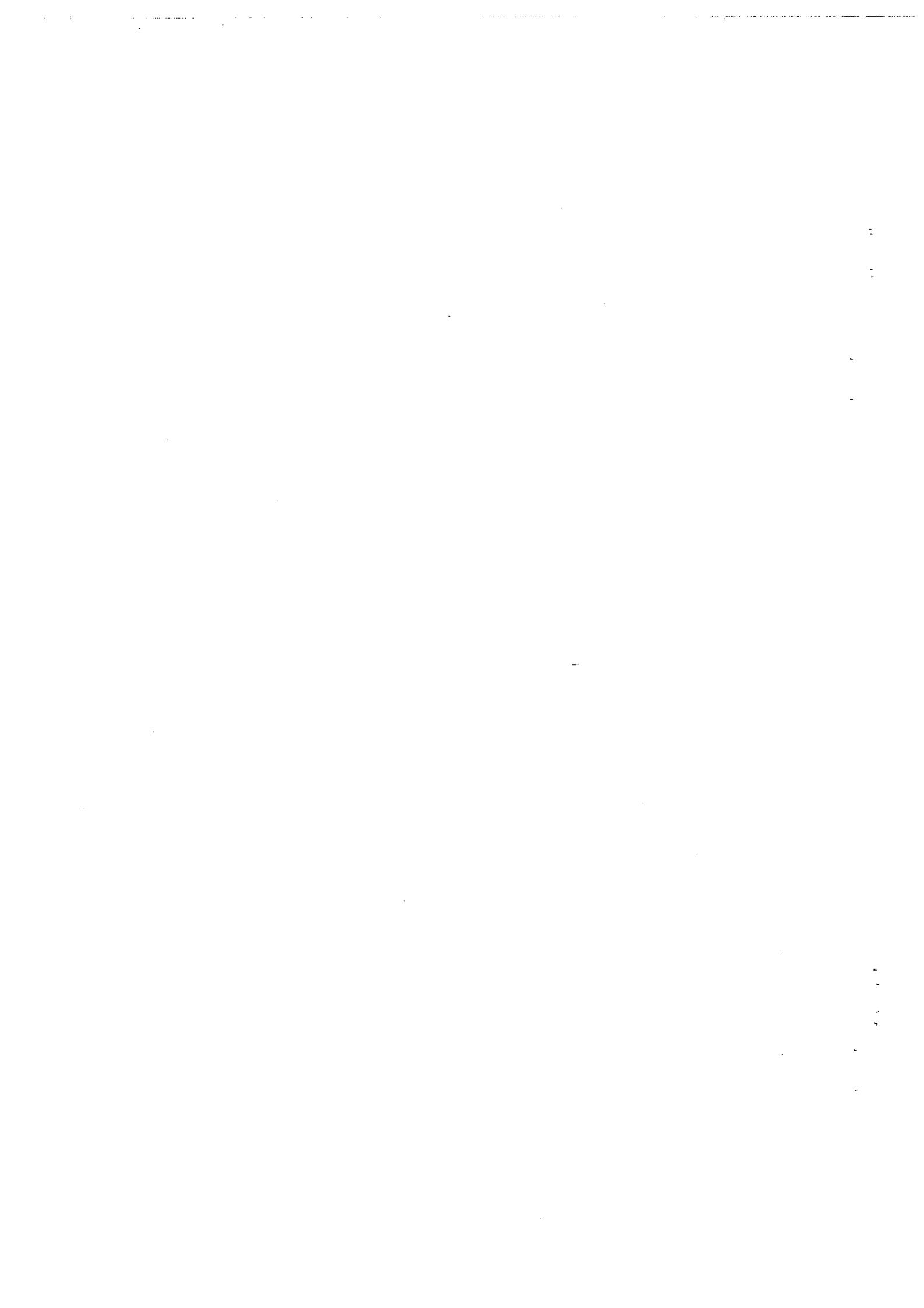
(二) 佳峻建設林口區建林段 763 地號 1 筆土地一般零售業或服務業、集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。

(三) 長永開發泰山區南林段 1 地號等 13 筆土地私立長永紀念福園新建工程。

三、臨時動議

(一) 合眾建築經理三重區五谷王段 46 地號等 11 筆土地集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)。

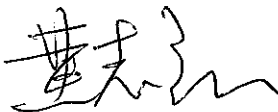
四、散會



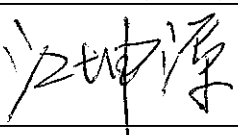
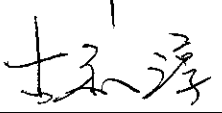
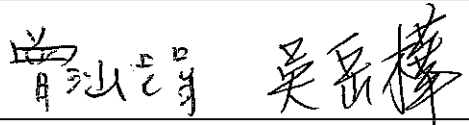

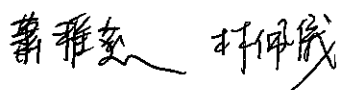
新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議 簽到冊

壹、 時間：中華民國 107 年 8 月 21 日(星期二) 上午 09 時 30 分

貳、 地點：新北市政府 15 樓 1522 會議室

參、 主持人：黃委員志弘 

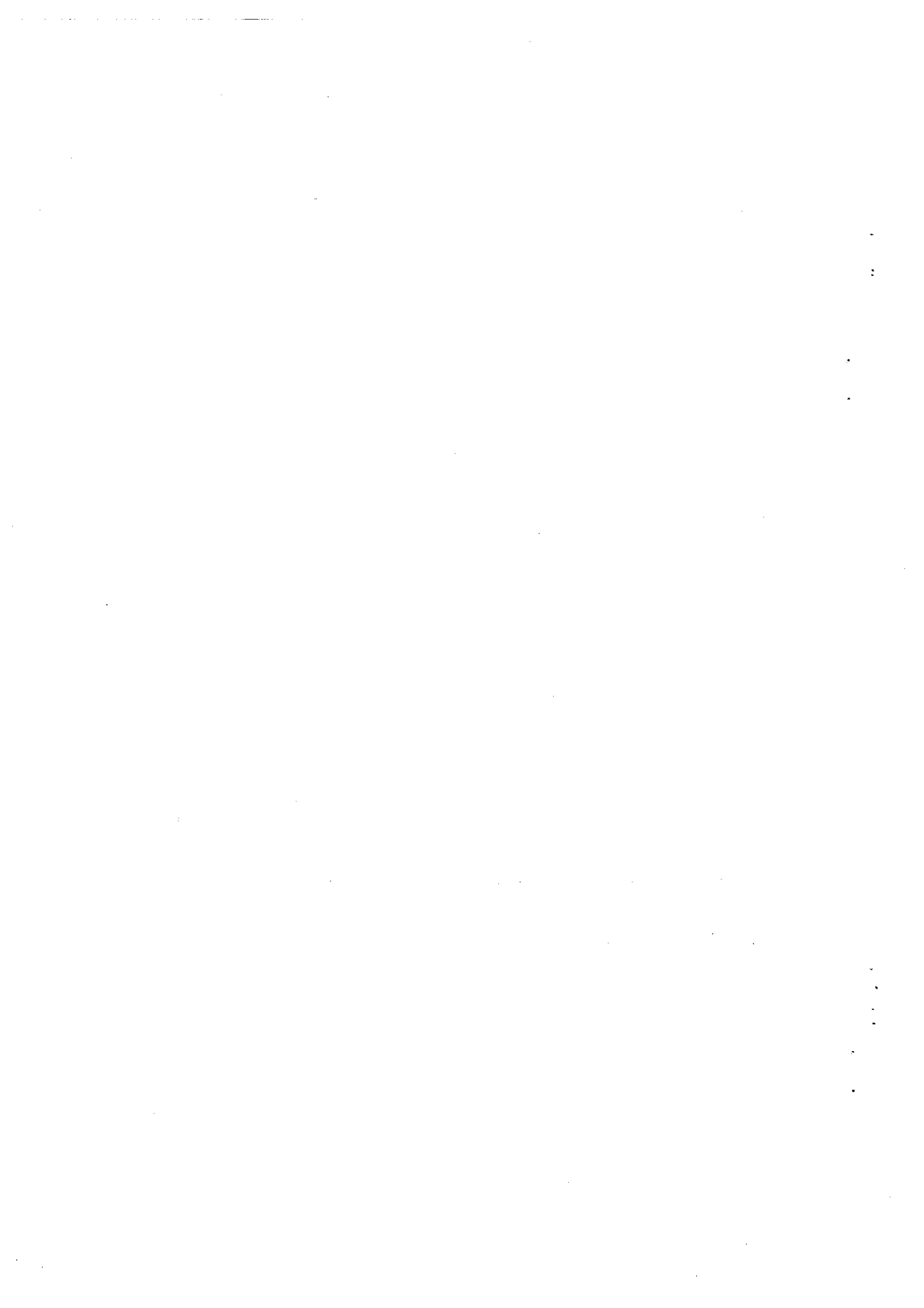
肆、 出(列)席單位/人員：

	委員	簽名處	委員	簽名處
出席委員	江委員坤源		鄭委員晃二	
	古委員禮淳		張委員銀河	
	高委員文婷			
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			
	本府城鄉局都設科			
	都市發展科	警		



單位	職稱	簽名處
友圓開發股份有限公司		
曹昌勝建築師事務所		曹昌勝
長永開發股份有限公司		
劉培森建築師事務所	專案經理	劉培森
李兆嘉建築師事務所		李兆嘉
佳峻建設股份有限公司		
拓璞聯合建築師事務所	建築師	拓璞
合眾建築經理股份有限公司	建築師	
林弘壹建築師事務所	建築師	林弘壹
泰山區公所經建課	課長	張亦軒 呂柏韻
殯葬處墓政課	課員	李安嫻
景觀處	技正	賴韻如

單位人員



案由	友圓開發淡水區正德段 775、776-3 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市淡水區正德段 775、776-3 地號等 2 筆土地</p> <p>二、設計單位：曹昌勝建築師事務所 建築師：曹昌勝。</p> <p>三、申請單位：友圓開發股份有限公司 負責人：呂清棋。</p> <p>四、土地使用分區：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 15 層、地下 3 層鋼筋混凝土造，共 121 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：3,213.41 平方公尺</p> <p>設計建築面積：791.37 平方公尺</p> <p>設計建蔽率：24.63% ≤ 50%</p> <p>(三)總樓地板面積：15,219.49 平方公尺</p> <p>設計容積面積：7,776.45 平方公尺</p> <p>設計容積率：242% ≤ 242%(含獎勵容積)</p> <p>(四)容積移轉面積：1,349.46 平方公尺(21%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至三層：停車空間。</p> <p>地下一層：防空避難室兼停車空間。</p> <p>地上一層：管委會空間及集合住宅。</p> <p>地上二至十五層：集合住宅。</p> <p>屋突一至三層：樓梯間、機房及水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 116 輛，實設 116 輛， 應設機車 121 輛，實設 121 輛， 應設自行車 48 輛，實設 48 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>依據「變更淡水都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用管制要點第 19 點及 950831 北府城設字第 09505660011 號函規定，「淡水、淡水(竹圍地區)都市計畫範圍內，應先經新北市都市設計審議委員會審議通過始得核發建造執照；變更建造執照時亦同。」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 6 月 9 日檢送都審報告書到府，並提請 106 年 7 月 18 日都審專案小組審議，因坡審委員未達法定人數，故設計單位自行撤案，故委員會不予審議。</p> <p>(二)本案設計單位於 106 年 6 月 9 日檢送都審報告書到府，並錄案提請 106 年 7 月 24 日專案小組會議，決議如下：本案依下列意見修正，</p>		

請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因本案涉及建築物高度放寬，經作業單位確認後，續提大會討論。

1. 交通局意見(書面)：

- (1)請於圖面上以連續線標示汽機車、人行、自行車之行走動線。
- (2)請清楚標示基地停車場出入口之設計規劃(包含車道配置、寬度、緩衝空間、等候空間、5M截角圖弧、60度視距分析、安全警示設施)。
- (3)p2-54 車道破口植栽恐影響視距，建議移設它處。
- (4)停車場出入口處是否涉及路邊停車格，應提供詳細配置圖供檢視，倘有移設路邊停車格之必要，應另向本局申請。
- (5)本案停車場出入口設涉及雙黃線設置，未來應遵循該區之標誌標線號誌行駛，不得要求開設缺口。
- (6)p4-12 地下一層車位 102、103 號恐車輛無法迴轉，建議移設它處。
- (7)本案未達交評審查門檻，無須提送交評審查。

2. 都市發展局都市計畫科意見(書面)：

- (1)依土管第 22 點規定設置雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，請依規定確實檢討，另本案位山坡地設有滯洪沉砂池，請說明是否已向主管單位申請。
- (2)本案建造執照申請書戶數為 113 戶，報告書為 111 戶，機車停車位設置 111 輛，請釐清申請戶數及檢討是否符合土管第 8 點汽機車停車位規定。
- (3)市府 106 年 2 月 7 日同意移入容積為 923.05 平方公尺，與本案申請容移量不同，請說明。
- (4)本案請依土管第 20 點規定，詳列綠化檢討內容。
- (5)本案前院深度及退縮空間請清楚標示。

3. 坡審委員意見：

- (1)基礎差異沉陷量較大請補剖面說明並請補充基樁圖說。
- (2)地錨建議不要做為永久性構造。
- (3)請以圖示標示抗挫曲材料。
- (4)請說明滯洪池部分如何運作，並補充施工中及永久性排水對策之規劃。
- (5)建議外牆與排樁結合，以增加對建築物之穩定性。
- (6)報告書封面申請人與起造人名稱不一致
- (7)未檢附容積移轉相關公文
- (8)加強檢附地下室開挖安全措施之剖面至少兩向。
- (9)本案經委員會討論後原則同意高度放寬。

4. 山坡地建築物高度放寬：

- (1)依「新北市淡水(竹圍地區)土地使用分區管制要點專案通盤檢討(第二階段)第 22 點第 1 款第 2 目：應至少保留淡水河對岸視點觀看建築基地後側觀音山之自然天際線 20%高度不受該建築物遮蔽為

原則，但放寬前建築物允建高度已高於觀音山自然天際線者，除經認定不妨害天際線之合諧性外，不得放寬高度。」，本案放寬前之允建高度已超過後方自然天際線，其高度放寬是否與周邊建築物產生合諧天際線部分，設計單位已將周邊量體模擬分析，經小組委員討論後同意規劃方式，惟考量減少對環境的壓迫性請減少屋脊裝飾物之設計，並提請大會委員會確認。

- (2) 高度放寬後應提供建築基地面積 10% 之法定空地開放供公眾使用，且不得小於 500 平方公尺，請配合容移友善空間整併規劃並增加街道家具，以符合公益性。
 - (3) 開放空間指示牌請標示開放空間範圍，其管理維護方式納入規約載明。
 - (4) 請補充整地前後與鄰地及道路之高程關係。
5. 容積移轉環境友善方案部分：
- (1) 本案申請容積移轉(25%，1,606.71 平方公尺)，目前提出環境友善方案為提供開放空間 404.14 平方公尺，考量友善方案不足，建議調降容積移轉量為 21%。
 - (2) 請於平面圖說標示送出基地與接受基地之空間關係，並儘量以基地鄰接未開闢計畫道路為送出基地。
6. 景觀綠化部分：
- (1) 目前沿街退縮開放空間兩側為水保擋牆及圍牆範圍，請以剖面檢討該空間界面，並確保未來與鄰地通行順暢。
 - (2) 透水面積應大於 80% 法空檢討部分倘位於開挖範圍，其覆土深度需大於 60 公分始得計入，並請檢附相關剖面圖說。
 - (3) 地面層供公眾通行使用人行道避免使用投樹燈具，並請加強地面層供公眾使用之景觀照明。
 - (4) 請以植栽及逐層退縮方式加強擋土牆綠化，並以規畫方式減少對鄰地空間壓迫。
 - (5) 景觀剖面圖請標示原始地形，另植栽倘遇地下室開挖範圍請以降版處理。
 - (6) 車道部分請延續人行道鋪面，並確保順平處理，請檢附剖面圖說。
7. 請依新北市都市設計審議原則第一點中有關鄰棟間隔規定，建築物應自基地境界線退縮 1.5 公尺後建築，請標示相關退縮距離且範圍內不得有相關阻礙性設施。
8. 請標示車道進出入口之安全視距並調整喬木位置。
9. 垃圾集中場建議考量以一處規劃或提其他對策。
10. 有關管委會空間部分建議適度縮小範圍，以加強庭園使用的可及性與空間的完整
11. 報告書內容：
- (1) 開放空間部分請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」檢討。

- (2)請補附基地坵塊圖，並以多向剖面說明高程關係。
- (3)請清楚說明滯洪池及雨水回收的運作方式，確保不影響鄰地。另建議評估再增設一座滯洪池的可能性。
- (4)有關基地內排水方式，請整合坡審、水保內容整體規劃較佳方案
- (5)請以多向剖面說明基地內外的關係。
- (6)請確認報告書中書圖一致性，請補充各層平面圖，裝飾柱部分請依照建造執照工作手冊檢討。

12. 相關單位意見請酌參。

(三)設計單位於106年12月1日檢送都審報告書到府，並錄案提請107年3月16日本市107年度第3次大會討論，決議如下: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，授權續提專案小組審議。

1. 本案放寬前之允建高度已超過後方自然天際線，設計單位已將周邊量體進行模擬分析，經討論後同意其高度。另高度放寬後所留設之開放空間，請依決議二修正。
2. 有關高度放寬所留設之開放空間請以集中留設方式規劃，並配合容積移轉友善方案之開放空間整體規劃。
3. 本案申請容積移轉(21%，1,349.63平方公尺)，目前申請單位提出開放空間364.91平方公尺，因該空間被水池及裝飾柱分割，不具開放性及使用性，請修正。另計入容積之頂蓋型空間淨高請以不低於6公尺規劃。
4. 本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則第5點規定，屋脊裝飾物或屋頂框架式構造採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度不超過4.5公尺，委員會原則同意。
5. 本案申請裝飾柱審議，請依建管規定檢討並加強結構安全後原則同意。
6. 住宅空間高度部分請依照建築技術規則檢討設置，不同意放寬。
7. 有關鄰地界提請免退縮1.5公尺部分，請依坡審審查結果辦理，並將審查結果配合都市設計審議內容修正後提專案小組審議。
8. 景觀綠化部分請減少草坪燈之設置，並加強複層擋土牆之綠化效果。
9. 開放空間管理維護基金部分請納入管理規約載明。另本案計算基金內容有誤，請修正。

(四)設計單位於107年7月19日檢送都審報告書到府。

八、以上提請107年8月21日專案小組會議

相關
單位
意見

本府交通局意見(書面):

- 一、按本局前次意見第2點，地面層停車場出入口及道路破口處應與開放空間及人行道有所區隔外，另相關警示設施應設置於人行道旁明顯處，提醒車輛駕駛者與行人之注意，以維交通安全。
- 二、按本局前次意見第3點，車道破口處兩旁植栽恐影響行車視距，仍請移設他處。

	<p>三、按本局前次意見第 4 點，計畫書未見說明停車場出入口處是否涉及路邊停車格，應提供詳細配置圖供檢視，倘有移設路邊停車格之必要，應另向本局申請，請補充。</p> <p>四、按本局前次意見第 5 點，計畫書未見說明本案停車場出入口涉及雙黃線設置，未來應遵循該區之標誌標線號誌行駛，不得要求開設缺口，請補充並修正。</p>
<p>決議</p>	<p>本案因開放空間之規劃需俟工務局坡審審查結果一併修正，有關山坡地審查部分請儘速辦理，並依 107 年 3 月 16 日 107 年度第 3 次大會決議及依下列意見修正，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>一、有關申請免退縮維護距離部分請依坡審審查結果辦理，並將高度放寬所留設之開放空間請以集中留設方式規劃，配合容積移轉友善方案之開放空間整體規劃。</p> <p>二、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>三、相關單位意見請酌參。</p>

案由	佳峻建設林口區建林段 763 地號 1 筆土地住宅大樓新建工程(第 1 次變更設計)	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：林口區建林段 763 地號等 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：拓璞聯合建築師事務所 建築師：聶玉璞。</p> <p>三、申請單位：佳峻建設股份有限公司 負責人：林柏亨。</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：地下 2 層、地上 7 層鋼筋混凝土構造，共 235 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：6,513.8 平方公尺。 設計建築面積：2,849.81 平方公尺。 設計建蔽率：43.75%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：28,564.84 平方公尺。 設計容積面積：15,551.7 平方公尺。 設計容積率：238.75%(含獎勵面積)≤238.75%。</p> <p>(四)開放空間獎勵：1,009.44 平方公尺(10.33%)。 大規模開發獎勵：977.07 平方公尺(10%)。 容積移轉：2,682.52 平方公尺(27.45%)。 公共服務空間：216.32 平方公尺(2.21%)。 開發時程獎勵：895.94 平方公尺(9.17%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至二層：消防幫浦室、蓄水池、汙雨水機房、台電配電場所、垃圾冷藏處理室、電信室、發電機室、梯間、景觀機房、停車空間。</p> <p>地上一層：一般零售業或服務業、管委會空間、公共服務空間、車道、梯廳。</p> <p>地上二層：集合住宅。</p> <p>地上三至七層：集合住宅、梯間。</p> <p>屋突一至二層：樓梯間、水箱、機房。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 235 輛，實設 252 輛(自設 17 輛)。 應設機車 235 輛，實設 241 輛(自設 6 輛)。 應設自行車 59 輛，實設 59 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(第三次通盤檢討案-內都委會第 754 次會議審議通過部分)土地使用管制要點修(增)訂條文第 3 點規定，爰此申請辦理都市審議。</p> <p>七、辦理經過： (一)、本案於 105 年 10 月 11 日新北府城設字第 1051931590 號函原核准核備在案。 (二)、本案涉設計單位於 107 年 8 月 2 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 107 年 8 月 21 日專案小組審查。</p>		

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。
- (四)請提供完整資料後，本局再行協助檢視。
- (五)7樓樓高及建築物總高是否符合技規 268 條，請釐清。
- (六)公服空間不得設置走道形式，另請表示空間用途及傢俱。
- (七)陽台及陽台(法空)請設置欄杆
- (八)土管地 23 點處入口方向認定請釐清。
- (九)工程造價檢討有誤。
- (十)管委會空間高度是否符合規定，請釐清。

二、本府交通局意見(書面)：

(一)停車場出入口：

1. 本案基地車道出入口變更設置於北側 4.1 公尺沿街式開放空間與 8 公尺計畫道路間之截角處，請於圖示加強標明停車場出入口規劃設計，包含所鄰 8 公尺計畫道路標線配置、破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處 5 公尺截角圓弧、8 公尺道路至停車場出入口進出最大型車輛轉彎軌跡分析、行穿線。
2. 地面層停車場出入口車道請以車道磚鋪面設計，並與開放空間及人行道有所區隔。

(二)外部動線規劃部分，請以連續線段標示汽車、機車、自行車及人之進/離場動線規劃，應依循周邊道路車道配置、標誌標線及基地停車場出入口車道配置行駛，且應避免交織。

(三)停車位：

1. 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程詳附。
2. 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。

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、本案原則同意申請開放空間獎勵面積維持原核准面積 1,009.44 平方公尺(10.33%)，沿街步道式開放空間增加 7.12 平方公尺(原核准為 1,121.6 平方公尺，變更為 1,128.72 平方公尺)，廣場式開放空間增加 0.82 平方公尺(原核准為 272.26 平方公尺，變更為 273.08 平方公尺)。

決議

- 二、有關增加容積樓地板面積，是否涉及法規適用日變更部分，請逕依建管規定辦理。
- 三、本案原則同意申請公共服務空間為 216.32 平方公尺(2.21%)部分，面積不變範圍調整，另本案涉及容積移轉面積 2,682.52 平方公尺(27.45%)、開發時程獎勵 895.94 平方公尺(9.17%)、大規模開發獎勵 977.07 平方公尺(10%)等部分，未屬本此變更設計項目，仍應依原核准內容辦理。另請標示清楚公服空間之名稱，並依都市設計審議原則規定。
- 四、本案原則同意設置屋脊裝飾物，請依本市都市設計審議原則規定專章檢討，採金屬構造，並經結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度不超過 6 公尺。另請載明於公寓大廈管理公約內。
- 五、本案原則同意設置裝飾柱申請放寬部分，並請依建管規定檢討。另請載明於公寓大廈管理公約內。
- 六、陽臺外緣設置裝飾格柵及雨遮部分，請逕依建管規定檢討。另請載明於公寓大廈管理公約內。
- 七、景觀配置：
 - (一)廣場式開放空間請考量人行通行及家具間的合理性及使用性，並配合日照陰影調整家具位置，另廣場式開放空間人行步道部分因涉及申請獎勵，主要動線請以硬鋪面步道規則，應具備開放性及公益性，以確實供公眾使用。
 - (二)本案調整綠化景觀配置部分，開放空間之部分須順平無高差處理，請釐清修正。
 - (三)屋頂綠化檢討請補繪剖立面圖並說明排水及保水系統，另覆土深度有誤，請重新修正。
 - (四)本案設置 120 公分圍牆部分，請於圖面標示清楚其設置位置，不得設置於開放空間範圍內，請釐清修正。考量廣場空間住戶後續防災安全進出之使用，請於圍牆增設出入口。
 - (五)車道出入口處請標示清楚寬度、行車視角，並補充車道兩向剖面圖，車道材質、色彩須與人行步道一致規劃，且順平無高差，請重新修正。另考量車道及人行道進出之安全，請重新調整其配置及增設安全設施。
 - (六)本案臨 12 公尺計畫道路(南勢一街)側，因涉及騎樓或無遮簷人行道設置淨寬 2.5 公尺之部分，原則同意其人行步道配置，其餘請逕依建管規定辦理。
 - (七)夜間照明部分，請重新修正檢討至清晨 6 點整。
 - (八)透水面積請以彩圖說明其面積範圍。
 - (九)1 樓景觀排水設施部分，考量基地地形高差之因素，請重新調整配置。
 - (十)考量中庭風的通透性及流暢性，請調整喬木位置配置。
- 八、本案公共開放空間管理維護基金部分，請填寫清楚申請容積獎勵面積及無申請容積獎勵面積，並由建築師及業主簽證，且載明於公寓大廈

管理公約內。

九、報告書部分：

(一)本案第三章基地分析部分，請檢附最新圖說，無須左右頁對照。

(二)封面涉及放寬及審議事項，請確實填寫載明。

(三)變更差異表請載明有變更之項目，逐一填寫，不得省略。

(四)本報告書編排方式請參照新北市都市設計審議報告書範本，重新修正。

十、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。

十一、相關單位意見請酌參。

案由	長永開發泰山區南林段1地號等13筆土地私立長永紀念福園新建工程	案號	第三案
說明	<p>一、申請位置：南林段1、1-4、1-5、1-6地號(殯葬專用區)，1-2、1-3、58-1地號(公園一、二、三)，12-19地號(道路)，12-12、12-13、12-22、12-23地號(廣停)，12-18(綠園道)等13筆土地。</p> <p>二、設計單位：劉培森建築師事務所 建築師：劉培森。 李兆嘉建築師事務所 建築師：李兆嘉。</p> <p>三、申請單位：長永開發股份有限公司 負責人：王文淵</p> <p>四、土地使用分區：殯葬專用區(建蔽率10%，容積率無限制)、公園用地(一、二、三)、道路用地、廣停用地、綠園道用地。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上1層鋼筋混凝土構造，共2棟，一座景觀廊道，景觀壁葬牆。</p> <p>(二)建築基地面積：39,874.02平方公尺。 設計建築面積：690.59平方公尺。 設計建蔽率：1.73 ≤ 10%。</p> <p>(三)總樓地板面積：512.73平方公尺。 設計容積面積：512.73平方公尺。 設計容積率：1.28%。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層：1.A棟：展示廳、圖書館、追思廳、辦公室。 2.B棟：警衛室。 3.景觀廊道。</p> <p>雜項工作物：景觀壁葬牆。</p> <p>(六)停車空間：停車場(廣停)空間實設259輛。 殯葬專用區內應設汽車1輛，實設10輛(自設9輛)。 應設行動不變停車1輛，實設2輛(自設1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(土地使用管制要點)(第三次專案通盤檢討-內政部都委會第754次會議審議通過部分)」第65條規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過： (一)本案設計單位於106年9月28日函送都審報告書到府，錄案提請106年11月8日第1次專案小組審議，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>		

1. 本府工務局意見(書面):
 - (1) 建築法令:
 - A. 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。
 - B. 請依建築技術規則山坡地建築物逐項檢討。
 - C. 停車空間車道請依建築技術規則第 59、60 條規定檢討。
 - D. 請釐清綠園道是否供通行使用。
 - (2) 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。
2. 本府交通局意見(書面):
 - (1) 本案規劃研議捐贈廣停用地,然基地開發之停車需求須於基地內滿足,請確實評估本次墓園開發所須之停車需求,並明確標示位置與數量。
 - (2) 基地開發之停車場出入口請依規定縮小至符合規定寬度並於圖說上標示。
 - (3) 是否須規劃大型車停車空間請再評估。
 - (4) 本案依都審原則送審,請依規定設置機車與自行車停車空間。
 - (5) 建議公有停車空間與私人墓園所需之停車應作區隔。
 - (6) 本案倘捐贈停廣用地開放供公眾做為停車空間,應供非特定民眾使用,若申請人欲以通行證方式做停車管制,則已不符公共使用原則,故建議開放直接供民眾自由停放為宜。
 - (7) 本案基地開發位未達交評送審門檻,無須提送交評審查。
3. 本府新建工程處意見(書面):
 - (1) 公園預定地(公一、公二、公三)之地勢高差過大,山坡地開發涉及水保計畫,尚需經主管機關審核。
 - (2) 公園間串接動線以步道方式串接,則通過之私有綠地是否切結開放通行與未來私有產權移轉後若有阻隔情事,公園間通行處理方式等,請一併說明釐清。
 - (3) 未來整體區域開放公眾通行使用範圍請清楚劃分並說明。
 - (4) 8 公尺計畫道路用地及廣場兼停車場用地開闢後之交通動線,建請洽交通局協助審查確認。
 - (5) 捐贈之公園、道路、廣場等公共設施,其開闢興建內容,請後續管養單位併予確認。

- (6) 公園木棧道涉及後續開發單位維護，為落實申請人辦理公共設施維護管理，請與管理機關簽訂認養契約。
- (7) 相關道路、公園、廣場等公共設施自闢計畫，本處後續將依都市設計審議核定之內容協助工程技術層面之審查。

4. 本府殯葬管理處意見:

- (1) 討論第二案為本市泰山區私立長永紀念福園案，本案於98年3月24日核准設置，長永開發股份有限公司於106年2月23日檢送變更私立長永紀念福園興辦事業計畫書，本處於106年6月3日函請該公司於106年7月7日補正相關資料(工務局、交通局、城鄉局及殯葬管理處審查意見)，惟逾期尚未補正，本府殯葬管理處於106年7月19日函知該公司重新送報。
- (2) 另依殯葬管理條例第18條第2項規定，公墓內應劃定公共綠化空地，綠化空地面積占公墓總面積比例，不得小於十分之三。公墓內墳墓造型採平面草皮式者，其比例不得小於十分之二。於山坡地設置之公墓，應有前項規定面積二倍以上之綠化空地，需依上述規定辦理。

5. 本府城鄉發展局都市計畫科意見:

- (1) 經查本案申請基地係屬100年3月31日發布實施「變更林口特定區計畫(工十二工業區第一期)細部計畫(配合殯葬設施專用區整體規劃)」案(以下簡稱：100年細計)範圍內，按該協議書規定，應捐贈約2.6公頃之公共設施用地(包含公一、公二、公三、部份廣停三用地、B-13道路用地)予市府，並由申請人負責開闢、管理維護及開放公眾使用。
- (2) 為確保都市計畫變更回饋事項能據以執行，參考本市工業區變更案件，建議依以下方式辦理：
 - A. 為確保公共設施用地捐贈面積及開闢範圍，捐贈之公共設施用地應依內政部核定之計畫圖申請辦理分割與鑑界，且其公共設施及用地之規劃設計，應併同殯葬設施專用區之建築基地，經新北市都市設計及土地開發許可審議會審議通過後，始得發照建築。
 - B. 依100年3月31日發布實施之「變更林口特定區計畫(工十二工業區第一期)細部計畫(配合殯葬設施專用區整體規劃)」案協議書規定捐贈之公共設施用地(公一、公二、公三、部份廣停三用地、B-13道路用地)，於核准使用執照前，完成開闢及經市

府同意驗收後之產權移轉登記事宜。

- C. 捐贈之公共設施及用地之設計（包含相關管線設計）應參照「新北市政府受理民間自行興闢道路及附屬設施處理原則」，於施工前提送公共設施相關施工設計圖說經市府（新工處）審核同意，且其施工應符合相關法令規定，俟開闢完成後，提送公共設施竣工圖說辦理驗收事宜。
 - D. 依都市計畫規定，本案應捐贈之公共設施用地由申請人自行興闢、維護管理，基於公共設施用地之管理責任及執行，建議依「新北市市有土地提供綠美化作業要點」規定，俟用地捐贈予市府後，應向用地主管機關簽訂認養契約。
 - E. 因公共設施用地未來將捐贈予市府，基於管理機關有控管之責，建議比照工業區變更回饋案例，由申請人繳納 25 年公共設施維護管理費用，並以每年每平方公尺 200 元計算。
 - F. 捐贈之公共設施用地之土地分割、鑑界、開闢、管理維護及市府同意驗收前之相關稅賦等費用均自行負擔。
6. 本案涉及全區都審請檢附相關圖面說明，並針對全區都審部分、捐贈部分需有初步的規劃設計於圖面呈現，並說明清楚配置介面關聯性。
 7. 請說明清楚公一、二、三等高線，並說明坡向是否符合可供居民使用。
 8. 公園用地及綠地都市計畫用地部分，請釐清都市計畫規劃公園原意及綠地分區之差異性，並說明公園使用者、進出方向等規劃。
 9. 請說明清楚建照申請書適用日期，並釐清法規適用版本，另請補充檢討變更林口特定區計畫(工十二工業區第一期)細部計畫(部分工業區、廣場兼停車場用地、社教用地、道路用地為殯葬設施專用區、公園用地、道路用地、廣場兼停車場用地)案。
 10. 案內公園(公一、公二、公三)、廣停三及道路用地為公共設施用地，應提供公眾使用通行，惟殯葬設施專用區路口設有門禁管制部分應予調整。
 11. 請釐清說明公一、公二、公三為坡度陡峭之原始地形，後續規劃採原始步道之設計，是否涉及休憩平台設置及其規劃方式。
 12. 請釐清本案殯葬專用區建築物屋頂規劃設計為斜屋頂，綠

	<p>化部分是否提請委員會放寬，並專章說明。</p> <p>13. 請補充專章說明後續協議捐贈開闢之殯葬設施專用區、公園用地、道路用地、廣場兼停車場用地開闢期程、管理維護計畫及相關主管機關單位同意書。</p> <p>14. 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>15. 報告書部分： (1) 殯葬專用區建築物夜間立面照明說明，請重新調整圖面亮度。 (2) 基地排水及高程說明章節重複說明，請重新整理一併說明。</p> <p>16. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(二)本案設計單位於107年7月31日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請107年8月21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)： (一)建築法令：前次第1次專案小組意見2.請依建築技術規則山坡地建築物逐項檢討。(未逐項檢討)3.停車空間車道請依建築技術規則第59、60條規定檢討。(未標示是車位編號)4.請釐清綠園道是否供通行使用。(修正說明請釐清未檢附相關資料)。建築線及地界線請標示清楚。 (二)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。</p> <p>二、本府交通局意見(書面)： (一)廣(停)捐贈用地提供民眾停放車輛，建議補充說明停車場維護管理計畫及該停車場之進出動線。 (二)廣停三捐贈範圍與都市計畫協議書不符，請確認或辦理協議書修訂。 (三)管理中心西側車位動線請標示。</p> <p>三、本府新建工程處意見(書面)：本處前次會議已提相關意見，相關道路、公園、廣場等公共設施自闢計畫，本處後續將依都市設計審議核定之內容協助市府城鄉發展局工程技術層面審查，本次小組會議不派員與會。</p> <p>四、新北市政府養護工程處： (一)旨案因該捐贈八米計畫道路未通達到公眾通行之道路(泰山區南林段40-5地號都市計畫道路上目前有管制行為)，案內相關公共設施闢建完成後之公益性尚有疑慮請釐清。 (二)參閱變更林口特地區計畫(工十二工業區第一期)細部計畫(配合</p>

殯葬設施專用區整體規劃)案協議書第二條第一項:「依 97 年 12 月原計畫協議書內容所訂捐贈之同等面積(約 2.6 公頃)公共設施用地【包含公一、公二、公三、部份廣停三用地、B-13 道路用地,詳表一及附件】,應捐贈予甲方,並由乙方負責開闢、管理維護及開放公眾使用」,請釐清後續該捐贈道路管理養護之責。

六、本府城鄉發展局都市計畫科意見:

- (一)本案涉及都市計畫變更回饋事宜,為確保都市計畫變更回饋事項能據以執行,請開發者於建造執照核准前,與市府完成補充協議之簽訂。
- (二)有關公共設施用地維護管理費用,比照工業區變更回饋案例,仍由申請人繳納 25 年公共設施維護管理費用,並以每年每平方公尺 200 元計算。

七、本市泰山公所意見(書面):針對後續管養,希望南亞公司能認養所有協議捐贈的土地及設施(包括公園、計畫道路和停車場等),另認養期限屆滿時,得再續約認養,以利該址長久經營

決議

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。

- 一、請說明清楚建照申請書適用日期,並釐清法規適用版本,另請補充檢討變更林口特定區計畫(工十二工業區第一期)細部計畫(配合殯葬設施專用區整體規劃)案。
- 二、案內公園(公一、公二、公三)、廣停三及道路用地為公共設施用地,應提供公眾使用通行,後續不得設有門禁管制,並於明顯處設置告示牌告知使用者。另請釐清私領域空間之位置。
- 三、本案公一、公二、公三為坡度陡峭之原始地形,規劃採木棧道及木平台之設計方式,保留原始自然景觀風貌減少人為破壞,並連通至黎明路山頂步道公園,請說明步道及山坡地等高線之關聯性,並以原生樹種為主要植栽。另考量夜間步道及平台使用者安全性之疑慮,請於園區增設監視系統及燈具設施。
- 四、請殯葬設施專用區、公園用地、道路用地、廣場兼停車場用地相關主管機關單位對於基地興闢方式給予意見,倘無出示意見視為同意本次規劃方式。
- 五、本案空調主機設置於戶外地面層,原則同意裝飾格柵高度為 1.8 公尺,並依建管規定辦理。另請釐清空調主機是否設置於 1.5 公尺退縮範圍內,請依都市設計審議原則規定 1.5 公尺範圍內不得有任何建築構造物。
- 六、景觀配置:
 - (一)本案綠化面積請依林口都市計畫土地使用管制要點規定檢討,並詳列出計算方式。
 - (二)本案綠覆率請以實設面積檢討,不得扣除不可綠化範圍,並詳列

出計算方式。

(三)本案殯葬專用區建築物屋頂規劃設計為斜屋頂，原則同意綠化部分放寬以地面層喬木加倍設置補足屋頂綠化。

(四)排水設施考量整體環境生態之因素，請重新調整配置方式。

(五)考量環境的整體性及綠化延伸，停車空間部分請增設綠化植栽。

另廣停三停車空間配置部分，請重新調整規劃。

七、考量人行走於計畫道路安全之疑慮，請於計畫道路側留設 2 公尺之人行步道，供人行穿越。另考量管理中心前方街角使用者聚集及進出之安全，請調整街角停車空間位置。

八、建議骨灰壁葬區建造方式，以溫馨之氣氛營造殯葬氛圍。

九、後續涉及都市計畫變更回饋之公共設施用地捐贈及興闢計畫，請於報告書內以專章載明，並依都市計畫科之意見，於建造執照核准前，與市府簽訂補充協議。

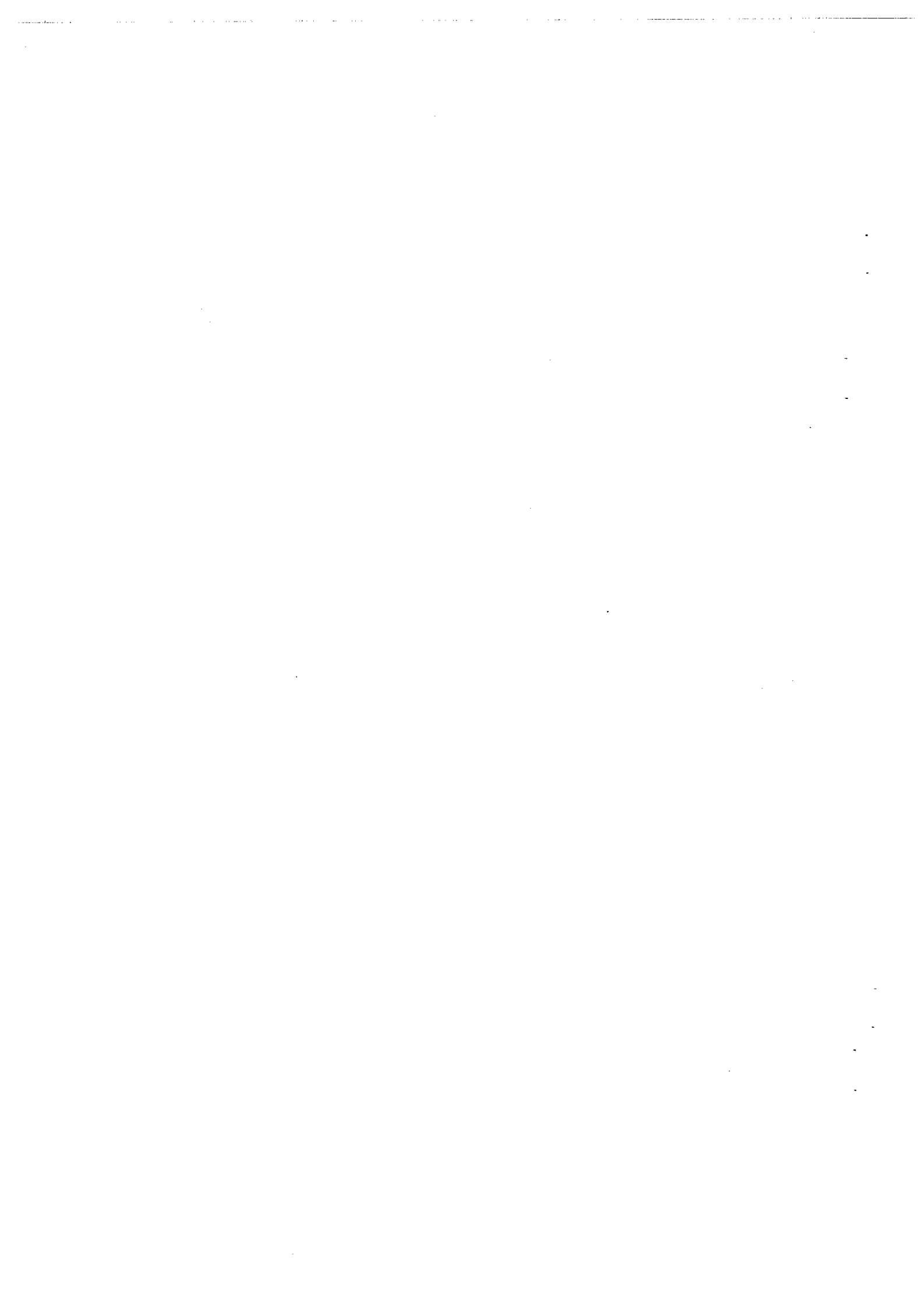
十、請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。

十一、報告書部分：

(一)展延公文未檢附。

(二)放寬事項請載明於封面，故封面格式有誤，請修正。

十二、相關單位意見請酌參。



案由	合眾建築經理三重區五穀王段46地號等11筆土地 集合住宅新建工程(第2次變更設計)	案號	臨時動議
說明	<p>一、申請位置：新北市三重區五穀王段46地號等11筆土地(土地座落：三重區五穀王段46、47、48、49、50、52、53、55、56、57、58地號等11筆土地)</p> <p>二、設計單位：林弘壹建築師事務所 建築師：林弘壹</p> <p>三、申請單位：合眾建築經理股份有限公司 負責人：顏文澤</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率58.87%，容積率240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上23層地下5層鋼筋混凝土構造，共392戶。</p> <p>(二)建築基地面積：6,719.98平方公尺。 設計建築面積：1,504.24平方公尺。 設計建蔽率：22.38% < 58.87%。</p> <p>(三)總樓地板面積：45,548.01平方公尺。 設計容積面積：23,847.54平方公尺。 設計容積率：355.28%</p> <p>(四)開發規模獎勵：2,419.19平方公尺 綠建築獎勵：1,199.11平方公尺 基地保水獎勵：1,716.68平方公尺 開放空間獎勵：2,160.65平方公尺 公共服務空間獎勵：251.19平方公尺</p> <p>(五)新建建築各層用途如下： 地下二至五層：停車空間 地下一層：防空避難室兼停車空間 地上一層：門廳、管委會空間、公共服務空間 地上二至二十三層：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313輛，實設313輛 應設機車396輛，實設396輛 應設自行車182輛，實設182輛</p> <p>(七)餘詳報告書</p> <p>六、法令依據： 本案依據「擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)書附表三『擬定三重(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫土地使用管制要點』」第15點規定：「本計畫地區為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)本案業經本府104年5月28日新北府城設字第1040939273號函核備及106年7月20日新北府城設字第1061378298號函第1次變更設計核備在案。</p>		

	<p>(二)本案於107年6月25日函送第2次變更設計都審報告書到府審議，並錄案提請107年7月5日專案小組審查，決議如下：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> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本府交通局(書面)：原審定交評書停車位數為汽車317輛、機車352輛，本次變更後汽車313輛、機車396輛，差異小於5%，免提送交評差異分析。 2. 本案屋脊裝飾物因申請人異動而變更其立面樣式，原則同意。 3. 80%透水面積檢討，倘遇地下室構造其覆土應大於60公分始得計入，並請補附相關剖面圖說。 4. 有關土地使用分區管制要點法規檢討部分，標題名稱錯誤請修正。 5. P6-20檢附喬木綠覆面積表格錯誤，請修正。 6. 此次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議牴觸。 7. 屋頂綠化方案請依原核准進行設計，並說明管理維護計畫及加強住戶使用舒適性。 8. 車道出入口鋪面應延續步行空間之形式。 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。 10. 相關單位意見請酌參。 <p>(三)本案設計單位於107年8月20日函送都審報告書到府。 八、以上提請107年8月21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，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、本案原核備同意裝飾柱放寬部分，本次變更因配合建築設計調整，原則同意。 二、此次變更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。 三、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。