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：呂佩玲
電話：(02)29603456 分機7250
傳真：(02)29601983
電子信箱：AB6412@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108年3月29日
發文字號：新北府城設字第1080544837號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨（1082694825_2_108D2114255-01.pdf）

主旨：檢送108年3月14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108年3月8日新北城設字第1080412239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。未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，都審案視為終結，應重新提出申請。

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、董委員娟鳴、洪委員 光、邱委員文傑、蘇委員瑛敏、羅委員文明、新北市政府工務局、新北市政府交通局、樂駝規劃設計有限公司、遠雄建設事業股份有限公司、李祖原聯合建築師事務所、精業建設股份有限公司、陳朝雄建築師事務所
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) 電子公文交換章 2019/04/01 09:19:37

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：108.3.14 星期四 晚上 18 時 00 分

會議地點：新北市政府 11 樓東側第 2 會議室(1137)

一、作業單位報告（18:00-18:30）

二、討論案 （18:30-）

金山區中山溫泉公園及其周邊環境整合計畫新建工程（ＡＤ區）。

三、臨時動議:

(一)遠雄建設板橋區江翠段 85 地號等 5 筆土地集合住宅新建工程。

(二)精業建設新北市三重區仁信段 58 地號 1 筆土地大樓新建工程。

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 108 年 3 月 14 日(星期四) 晚上 18 時 00 分

貳、 地點：新北市政府 11 樓第 2 會議室(1137)

參、 主持人：邱委員英浩

肆、 出(列)席單位/人員：

	委　員	簽　名　處	委　員	簽　名　處
出席委員	羅委員文明		邱委員文傑	
	董委員娟鳴		洪委員廸光	
	蘇委員瑛敏			

	單　位	職　稱	簽　名　處
列席單位人員	本府交通局		
	本府工務局		
	本府城鄉發展局		

	單　位	職　稱	簽　名　處
列席單位人員	樂駝規劃設計有限公司		[illegible]
	遠雄建設事業股份有限公司		[illegible]
	李祖原聯合建築師事務所	建築師	[illegible]
	陳朝[illegible]建築師		[illegible]
	潛象建設		[illegible]

<table>
<tr><td>案由</td><td>金山區中興段368地號等25筆土地中山溫泉公園及其周邊環境整合計畫新建工程(A、D區)</td><td>案號</td><td>第一案</td></tr>
<tr><td>說明</td><td colspan="3">一、申請位置：新北市金山區中興段368地號等25筆土地。
二、設計單位：樂駝規劃設計有限公司、南風建築師事務所
建築師：蔣育修
三、申請單位：新北市政府城鄉發展局　　負責人：黃一平
四、土地使用分區：國民旅舍區、停車場用地
五、設計概要：
(一)　設計內容：A區地上1層、地下0層，RC牆面搭配木屋架構造、鋼骨構造。

(二)　建築基地面積　：　A區：14712.7平方公尺。
設計建築面積　：　A區：1159.73平方公尺。
設計建蔽率　：　A區：　國民旅社區13.65%，停車場用地2.62%。
(三)　總樓地板面積　：　A區：1159.73平方公尺。
設計容積面積　：　A區：1159.73平方公尺。
設計容積率　：　A區：　國民旅社區13.65%，停車場用地2.62%。
(四)　新建建築各層用途如下：
A區地上一層　：　透空涼亭、餐飲服務、公共廁所、倉庫機房。
(五)　停車空間：
A區
汽車　：　地上一層23輛(含無障礙停車位4輛)。
機車　：　地上一層17輛(含無障礙停車位1輛)。

六、法令依據：
本案係依據都市計畫法新北市施行細則第45條第3款申請辦理都市設計審議。
七、辦理經過：
(一)本案設計單位於108年2月27日函送都審報告書到府。
八、以上提請108年3月14日專案小組審查。</td></tr>
<tr><td>相關單位意</td><td colspan="3">一、　本府城鄉發展局都市計畫科意見：
(一)經查旨案土地使用分區管制要點係依104年2月13日發布實施「擬定金山都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)案」。
(二)本案未檢附建照掛件文件。
(三)汽機車位檢討：請確實依金山土管第33點檢討機車停車位。</td></tr>
</table>

見	(四)都市計畫法新北市施行細則業於107年11月7日發布實施，請依前開版本檢討，另國民旅社區請依細則第44條規定，檢討綠能設施或設備之規定。 二、 本府城鄉發展局開發管理科意見:前經新北市都市計畫委員會審議通過，得作多目標臨時使用，本案將俟申請單位檢附相關文件後辦理多目標請作業。
決議	本案原則通過，另提供下列意見供參，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。 一、建議縮小停車位破口寬度，並增設步道強化人行空間品質。 二、路燈配置與行車動線衝突，請調整設置位置以利行車安全。 三、既有通行路徑，建議增設車阻強化人行安全品質。 四、公共廁所化糞池請考量維護管理之服務動線。 五、基地內部人車交會之動線，考量相對安全品質，建議調整路徑或增設車阻設施。 六、請補充保留植栽說明圖。 七、D區新設跨橋，請考量無障礙通行坡度與寬度。 八、請考量太陽能地燈之維護管理。 九、報告書部分： (一) 第0章請刪除0-1第2次都審專案小組修正對照表及圖說。 (二) 修正對照圖說請以左右對照編輯，並以紅線標註修正處。 (三) 請依都市計畫法新北市施行細則最新發布版本檢討。 (四) 應設置汽機車數量請釐清。 (五) 請補充建照掛件文件、多目標核備函。 (六) 綠化及綠覆率檢討，涉基地面積內容有誤，請修正。 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	遠雄建設事業板橋區江翠段85地號等5筆土地集合住宅新建工程	案號	臨時動議第一案

說明

一、申請位置：板橋區江翠段85地號等5筆土地。

二、設計單位：李祖原聯合建築師事務所　　建築師：李祖原。

三、申請單位：遠雄建設事業股份有限公司　　負責人：趙文嘉。

四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率50%，容積率240%)

五、設計概要：

(一)設計內容：地上21層、地下4層鋼骨鋼筋混凝土構造，共154戶。

(二)建築基地面積　：　2,950.67平方公尺。
　設計建築面積　：　754.21平方公尺。
　設計建蔽率　　：　25.56% ≦ 50%。

(三)總樓地板面積　：　21,631.16平方公尺。
　設計容積面積　：　11,348.93平方公尺。
　設計容積率　　：　384.62% ≦ 384.62%（含獎勵容積）

(四)容積移轉面積　：　2,556.07平方公尺(32%)
　開放空間獎勵　：　649.01平方公尺(9.16%)
　規模獎勵　　：　1,062.24平方公尺(15%)

(五)新建建築各層用途如下：

地下二至四層　：　停車空間。
地下一層　　：　防空避難室兼停車空間。
地上一層　　：　門廳、公共服務空間、管委會空間、警衛室。
地上二至二十一層：　集合住宅。
屋突一至二層　：　樓梯間、水箱、機電設備空間。

(六)停車空間　：　應設汽車154輛，實設156輛(自設2輛)；
應設機車154輛，實設154輛；
應設自行車39輛，實設39輛。

(七)餘詳報告書。

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)（第四階段)（市地重劃D及E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。

七、辦理經過：

(一)本案設計單位於108年1月11日函送都市設計審議報告書到府，提請108年1月31日專案小組審查。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. 本府交通局意見(書面):本案本次變更規劃為第2類建築物，規劃154戶，設置汽車停車位154席，機車停車位154席，自行車停車

位 39 席，未達提送交評門檻，另倘後續變更配置達提送交評門檻，請依規定提送。餘無意見。

2. 容積移轉友善方案部分:本次新增地號容積移轉樓地板面積不變(36.09%，2556.07 平方公尺)，申請單位提出開放空間(270.01 平方公尺，獎勵值為 0)作為環境友善方案，請依下列意見修正：
   (1) 增加南側硬鋪面寬度至 1.5 公尺。
   (2) 請調整高層緩衝空間位置以增加友善方案與廣場式開放空間之串聯提高開放空間完整性，並增加硬鋪面連接開放空間。
3. 本案申請開放空間獎勵，下列意見修正：
   (1) 請依都市設計審議原則規定車道及住宅主要出入位置應扣除有效獎勵面積。
   (2) 公共服務空間請依建照業務手冊規定，於開放空間及道路不得設置出入口。
   (3) 本案提請廣場式開放空間深度超過 10 公尺放寬，考量該空間屬性不符合廣場式開放空間原則最小邊長不得低於 6 公尺，不同意此項放寬。
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，且高度以不超過 6 公尺為原則，原則同意。
5. 本案設置裝飾柱，請於專章檢附立面圖標示裝飾柱位置及依建管相關規定檢討標示提請放寬之柱位，並修正側立面裝飾柱寬度為 2 公尺以內為原則，正後立面裝飾柱寬度修正為 1.5 公尺以內為原則後，原則同意。
6. 街角喬木樹下淨高以 3 公尺為原則，以利行車視距。
7. 街角廣場高程須順平無高差。
8. 請清楚標示車道寬度並依審議原則規定檢討。
9. 本案申請立面飾板設置，此部分未授權都設會決議事項，請依建管業務手冊規定辦理。
10. 本案公有人行道鋪面變更請先取得板橋區公所同意後再一併規劃。
11. 本案新增基地面積，請釐清法令適用日後於法規檢討涉及之條文分別詳列新舊地號檢討獎勵項目規定，並補充新舊地號獎勵面積說明於面積計算表。
12. 送審基地平均寬度之百分比檢討請納入全部基地面積檢討。
13. 請運用剖面圖、景觀配置圖及全區街廓配置圖標示開放空間、沿街、人行步道、車道之相對高程(含室內外)及絕對高程，以利開放空間順接。
14. 本案挑空挑高經設計單位於報告書說明皆符合建管法令，故該部分逕依建管規定檢討，並移除該章節。
15. 景觀配置：
   (1) 請調整高層緩衝空間破口寬度至 3.5 公尺，可與 1.5 公尺人行

	出入口併計。 (2) 本案經設計單位說明考量華江一路公有人行道寬度不足，故原則同意免沿建築線設置1.5公尺喬木綠帶，華江五路請於沿建築線設置1.5公尺喬木綠帶後留設2.5公尺人行步道後增加景觀綠化。 (3) 考量西側花台過高對於都市環境過於壓迫，建議鄰接友善方案側先設置灌木帶再設置喬木。 (4) 考量提昇夜間照明安全性，建議景觀高燈數量不低於原核准。 (5) 本案2層若新增露臺請依都審原則規定檢討綠化。 (6) 考量本案整併鄰地規劃視可為新案，故綠化面積可免依原核准面積留設。 16. 報告書部分: (1) 修正說明之法令適用日與檢附之版本不一致，請修正。 (2) 土地使用分區管制要點第7條未更新，請修正。 (3) 請依審議原則規定補充空調主機管線位置。 (4) 土地使用分區管制要點第9、13條請分別以新舊地號檢討，請補充說明。 (5) 請補充歷次會議紀錄。 17. 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。 18. 相關單位意見請酌參。 (二)本案設計單位於108年3月13日函送都市設計審議報告書到府。 八、以上提請108年3月14日專案小組審查。
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、 友善方案部分：本案水池規劃請加大範圍後，於水池周邊增設45公分硬鋪面以增加親水性及水景意象，並調整後方高層緩衝空間改為垂直建築物後增加綠化範圍。 二、 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。 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。 四、 相關單位意見請酌參。

案由	精業建設三重區仁信段58地號1筆土地大樓新建工程(第1次變更設計)	案號	臨時動議第二案

說明

一、申請位置：新北市三重區仁信段 58 地號 1 筆土地。

二、設計單位：陳朝雄建築師事務所　　建築師：陳朝雄。

三、申請單位：精業建設股份有限公司　　負責人：李明廣。

四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 240%)

五、設計概要：

(一)設計內容：地上 15 層地下 6 層鋼筋混凝土構造，共 112 戶。

(二)建築基地面積　：　1,526 平方公尺。
　設計建築面積　：　512.96 平方公尺。
　設計建蔽率　：　33.61% ≦ 50 %。

(三)總樓地板面積　：　12,544.33 平方公尺。
　設計容積面積　：　5,493.60 平方公尺。
　設計容積率　：　360% ≦360%（240%X(1+20%+30%)）

(四)時程獎勵面積　：　732.48 平方公尺。(20%)
　容積移轉面積　：　1,098.72 平方公尺。(30%)

(五)新建建築各層用途如下:
　地下一至六層　：　防空避難室、停車空間。
　地上一層　：　管委會空間、門廳、自行車停放空間。
　地上二至十五層　：　集合住宅。
　屋突一至三層　：　樓梯間、機房及水箱。

(六)停車空間　：　應設汽車 112 輛，實設 117 輛(自設 5 輛)。
　應設機車 112 輛，實設 112 輛。
　應設自行車 28 輛，實設 28 輛。

(七)餘詳報告書。

六、法令依據：

本案係依據「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」土地使用分區管制要點第 8 點規定，本計畫區應先經新北市都市設計審議委員會審議通過後始得發照建築，爰此申請辦理都市設計審議。

七、 辦理經過：

(一)本案業經本府 107 年 4 月 17 日新北府城設字第 10740728927 號函同意核備在案。

(二)本次變更設計因涉及建築立面外關增設隔柵，爰此申請辦理第 1 次變更設計。本案設計單位於 108 年 2 月 27 日函送都審報告書到府。

八、以上提請 108 年 3 月 14 日專案小組審查。

相關單位意見

本府工務局（書面）：

(一) 請補檢討通風管道及車道坡道下停車空間淨高。

(二) 請補檢討車道迴轉半徑。

(三) 陽台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。 (四)非居室外不得設置雨遮。
決議 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、有關立面外觀造型增設透空隔柵部分，請緊貼陽臺女兒牆側設置隔柵，並依建管相關規定檢討透空。 二、報告書部分： (一)基地分析之現況照，請檢附最新現況。 (二)報告書內容有誤繕部分請一併修正。 (三)涉及本次變更事項，請檢附左右頁對照，並請用紅字註記。 (四)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。 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。 四、相關單位意見請酌參。