

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：108.7.4 星期四 下午 14 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 (14:00-14:30)

二、討論案 (14:30-)

(一) 愛山林建設及立信建設新北市板橋區江翠段 159 地號等 3 筆土地
店鋪及集合住宅新建工程。

(二) 珍寶事業股份有限公司新北市板橋區環翠段 74 地號等 19 筆土地
集合住宅新建工程。

(三) 財團法人醒吾學校新北市林口區林口段 3 地號 1 筆土地醒吾科技
大學教學大樓新建工程。

三、臨時動議

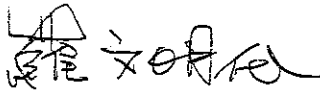
四、散會

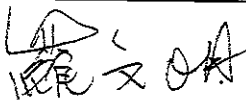

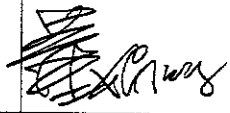
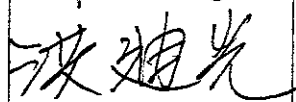
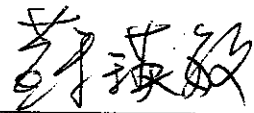
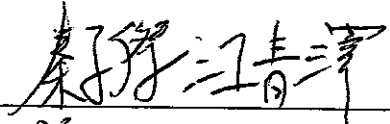

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議 簽到冊

壹、 時間：中華民國 108 年 7 月 4 日(星期四) 下午 14 時 00 分

貳、 地點：新北市政府 11 樓東側第二會議室 1137 會議室

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		洪委員迪光	
		蘇委員瑛敏			
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			
					

	單位	職稱	簽名處	簽收紀錄
列	愛山林建設開發股份有 限公司		王基翰	
席	何慶三建築師事務所		何慶三	
單	珍寶事業股份有限公司		李楊勝	代) 李楊勝
位	李楊勝建築師事務所	建築師	李楊勝	
人	財團法人醒吾學校	組員	張振洋	張振洋
員	陳信旭建築師事務所	建築師	陳信旭	張世瑄

案由	愛山林及立信建設板橋區江翠段 159、159-1、164 地號等 3 筆土地店鋪、集合住宅新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市板橋區環翠段 159、159-1、164 地號等 3 筆土地。</p> <p>二、設計單位：何慶三建築師事務所 建築師：何慶三</p> <p>三、申請單位：愛山林建設開發股份有限公司 負責人：祝文字 立信建設開發股份有限公司 負責人：黃志松</p> <p>四、土地使用分區：商業區(建蔽率 70%，容積率 360%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 21 層地下 4 層，鋼筋混凝土造。共 314 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積 : 3,608.12 平方公尺。 設計建築面積 : 1,563.74 平方公尺。 設計建蔽率 : 43.34% ≤ 70%。</p> <p>(三) 總樓地板面積 : 36,195.07 平方公尺。 設計容積面積 : 19,483.74 平方公尺。 設計容積率 : 539.99% ≤ 540%(360%*(1+5%+15%+30%)(允建上限)</p> <p>(四) 開放空間獎勵 : 649.46 平方公尺(5%) 整體開發規模獎勵 : 1,948.38 平方公尺(15%) 容積移轉 : 3,896.77 平方公尺(30%)</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至四層 : 防空避難室兼停車空間。 地上一層 : 店鋪、門廳、管委會空間。 地上二層 : 集合住宅、一般事務所、管委會空間。 地上三至十九層 : 集合住宅、一般事務所。 地上二十至二十一層 : 集合住宅 屋突一層至三層 : 樓梯間、電梯機房、水箱。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 266 輛，實設 281 輛(自設 15 輛)。 應設機車 314 輛，實設 314 輛。 應設自行車 79 輛，實設 112 輛(自設 33 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(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(土地使用分區管制要點第七點停車位設置規定)案」土地使用分區管制要點第 15 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 108 年 5 月 2 日函送都市設計審議報告書到府。 以上提請 108 年 7 月 4 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)屋脊裝飾物材質請註明。
- (二)工程造价計算有誤請修正。
- (三)不可綠化面積範圍有無重複計算，請釐清並修正。
- (四)停車空間設置請確實依技規第 60 條檢討。
- (五)地上 1 層陽台依函釋規定設置。
- (六)建築面積檢討有誤上方投影請釐清。
- (七)無遮簷人行道請依規定標示，基地請與鄰地順平。
- (八)請檢討無障礙通路及無障礙廁所。
- (九)請標示道路排水坡度。
- (十)空間名稱依規定標示。
- (十一)高層燃氣設備依技規檢討。
- (十二)陽台外緣裝飾物及雨遮請補充檢討，倘經都審同意則本局無意見。
- (十三)屋突層排煙室請依規定檢討設置。
- (十四)剖面請補繪避雷針。
- (十五)請補共專有圖。

二、本府交通局意見(書面)：

- (一)本案為第 1 類建築物，規劃 314 戶(店鋪 9 戶、住宅 305 戶)，設置汽車停車位 281 席、機車停車位 314 席及自行車停車位 112 席，已達提送交評門檻。
- (二)停車位：
 - 1、面積計算表中，請檢視依都設原則、建技規則、土管檢討汽車停車位應設置之席數後修正，另將前述各規定條文對照表及計算過程詳附。
 - 2、本案設置店鋪 9 戶，請說明其消費臨停、裝卸貨停車及物流車臨停車位，並確認其停車需求內部化，未來不得於路側臨停及裝卸。
- (三)停車場出入口：
 - 1、基地停車場出入口與華江八路口正交，請重新檢討出入口設置之適宜性及考量車輛進出是否有安全上疑慮並研提相關改善措施。
 - 2、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、緩衝空間、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(反光鏡、警示燈)等。
 - 3、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。
 - 4、停車場出入口側植栽建議移至他處，避免影響車輛出入之行車視線。
- (四)基地外部動線規劃請以連續線段於地面 1 層平面配置圖中標示汽

車、機車、自行車之進/離場動線規劃，並應標示周邊道路車道配置、依循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。

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、本案屋脊裝飾物部分，住宅棟與商業棟應有所區隔，請修正。

二、開放空間系統配置、人行步道系統、車行動線配置事項事項：

(一)依新北市(江翠北側)都市設計審議原則第4點風管制事項，垂直河岸道路留設之4公尺無遮簷人行道，請依規定修正。

(二)開放空間獎勵部分：

1、獎勵與義務不得重複計列，華江九路依新北市(江翠北側)都市設計審議原則第4點側退縮4公尺無遮簷人行步道，不得計入獎勵，請修正。

2、廣場式開放空間，計算有效獎勵深度應在10公尺以下，請於圖說標示，並請確實依都審原則及建管規定檢討。

3、依新北市都市設計審議原則第1點，開放空間不得設置阻隔性設施，並順平無高差，開放空間請套繪景觀配置檢討，請修正。

4、地下室開挖範圍請詳加標示，以釐清獎勵係數。

(三)請加強與鄰地開放空間之串聯。

(四)地下室停車空間為避免交通安全問題，汽車、機車及自行車停車空間應予適當區隔、調整行車動線並加強警示。

(五)防空避難室，請加強地下室逃生動線之規劃。

(六)機車車道出入口請加強警示設施。

(七)消防救災空間能否與高層緩衝空間重疊，請檢討修正。

(八)基地面前公有人行道請依新北市都市設計審議原則第2點，參考本府養工處之標準鋪面規格復舊。

三、建築物規模、量體配置事項：

(一)本案位於商業區，依都市計畫法新北市施行細則第17條，商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積，補充檢討，申請獎勵容積住宅及商業使用應分別計算。

(二)本案建築基地位於面臨河道之第1街廓，請確實依新北市都市設計審議原則第5點水岸建築設計原則、新北市(江翠北側)都市設計審議原則第4點規定專章檢討：

1、建築立面最大面寬之規定檢討。

2、本案為高層建築，高層建築物，應提出環境風場試驗成果說明。

(三)請確實依新北市都市設計審議原則第4點，逐項檢討商業區規定，並依下列意見修正：

1、商業使用之樓層應自地面層起連續設置。

2、供作商業使用之樓層不得做公共服務空間及管委會空間使用，商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔；倘為住商分

決議

棟設置，作為商業棟應設置於主要道路側或延續鄰地商業空間設置，其出入動線、垂直動線及住商門廳應獨立區分。

3、供一般事務所使用，應載明空間用途，且不隔間為原則，其機房、衛生設備、茶水間、陽台、空調設備等服務空間應集中留設公共服務核內。

(四)依新北市(江翠北側)都市設計審議原則第3點，商業區建築物地面層高度以6公尺、2層至3層以高度大於4公尺規劃，並作商業使用，請修正。

(五)汽車位數量請確實依土地使用分區管制要點第7點、新北市都市設計審議原則檢討。

(六)臨河岸側不得設置工作陽台。

四、景觀配置及環境保護事項：

(一)依新北市都市設計審議原則第7點，檢討樹穴覆土處淨寬不得小於1.5公尺。

(二)有關種植花草樹木之覆土深度應達1.5公尺部分，請依本區土地使用分區管制要點第9點規定檢討，如執行確有困難再提請委員會審議。

(三)開挖率部分請補充檢討圖說。

(四)綠化面積請確實依土地使用分區管制要點第9點檢討，並詳加標示建築面積及綠化範圍，綠化與建築面積重疊部分不計入綠化面積計算，請修正。

(五)透水面積檢討請補充透水鋪面剖面詳圖。

(六)請補充屋頂層綠化平面及剖面圖。

五、報告書部分：

(一)法令檢討請註明名稱、適用日期。

(二)法令應詳實逐項檢討、標示並標註報告書參照頁碼。

(三)請釐清本案適用之土地使用分區管制要點版本。

六、屋脊裝飾物、外牆裝飾柱、裝卸車位不得銷售移轉、公共開放空間範圍及維護管理基金等事項，應納入公寓大廈管理規約。

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、相關單位意見請酌參。

九、以上內容申請單位得據以修正圖說。

案由	珍寶事業市板橋區環翠段 74 地號等 19 筆土地集合住宅新建工程	案號	第 2 案
說明	<p>一、申請位置：新北市板橋區環翠段 74 地號等 19 筆土地。</p> <p>二、設計單位：李楊勝建築師事務所 建築師：李楊勝</p> <p>三、申請單位：珍寶事業股份有限公司 負責人：蔡祥</p> <p>四、土地使用分區：第 2 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 28 層地下 4 層，SRC 造。共 209 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：6,887.54 平方公尺。 設計建築面積：2,176.99 平方公尺。 設計建蔽率：31.61% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：44,480.27 平方公尺。 設計容積面積：24,794.06 平方公尺。 設計容積率：259.98% ≤ 360%(240%*(1+20%+20%)(允建上限)</p> <p>(四) 整體開發規模獎勵：3,306.02 平方公尺(20%) 容積移轉：4,959.03 平方公尺(30%)</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至四層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：門廳、管委會使用空間。 地上二至二十八層：集合住宅。 屋突一層至三層：樓梯間、電梯機房、水箱。。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 209 輛，實設 312 輛(自設 3 輛)。 應設機車 209 輛，實設 210 輛(自設 1 輛)。 應設自行車 53 輛，實設 210 輛(自設 157 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(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(土地使用分區管制要點第七點停車位設置規定)案」土地使用分區管制要點第 15 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 108 年 6 月 5 日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請 108 年 7 月 4 日專案小組審查。</p>		
相關單位意見	<p>一、本府工務局意見(書面)：</p> <p>(一)停車空間檢討請於面積計算表分別計算建築技術規則、土管及審議原則。</p> <p>(二)法規檢討請納入所有附圖，附圖應為彩色版並標示基地位置。</p>		

- (三)屋脊裝飾物透空遮牆請補充檢討透空率，並請依手冊規定檢討；倘經都審同意則本局無意見。
- (四)工程造價計算有誤。
- (五)陽台外設遮陽板請依工作手冊編號 5-38，於規約中載明。
- (六)建築圖請標示尺寸，圖面模糊無法判讀請更換。
- (七)立面圖及剖面圖高度檢討標示道路境界線。
- (八)請釐清是否設置露臺，規約請載明專共有。
- (九)83、98 地號權屬請補充說明。
- (十)無遮簷人行道請依規定標示，基地請與鄰地順平。
- (十一)地上 1 層陽台依函釋規定設置。
- (十二)建築面積請依規定檢討，上方投影請釐清並修正。
- (十三)排煙室特安梯請依技規檢討。
- (十四)請檢討無障礙通路及無障礙廁所。
- (十五)請補註屋突層空間。
- (十六)請補繪避雷針。
- (十七)機車專用坡道高度檢討。

二、本府交通局意見(書面)：

- (一)本案為第 2 類建築物，規劃 209 戶，設置汽車停車位 312 席、機車停車位 210 席及自行車停車位 210 席，已達提交評門檻。
- (二)本案停車位數量請依都設原則、建技規則、土管檢討其設置席數並詳附計算過程，俾利檢視是否正確。
- (三)本案請重新檢討停車場出入口(應為汽機車車道出入口與道路破口處)規劃設計，包含 60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、緩衝空間。
- (四)建議車道進出口 60 度安全視角範圍內，避免設置植栽等固定物以影響車輛出入之行車視線。
- (五)請依身心障礙者權益保障相關規定檢討本基地無障礙汽機車位之設置數量，並應臨近梯廳避免穿越車道或設置於車道轉彎處。
- (六)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。
- (七)基地外部動線規劃請以連續線段於地面 1 層平面配置圖中標示汽車、機車、自行車之進/離場動線規劃，並應標示周邊道路車道配置、依循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。

決議

- 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，本案因達提大會規模，經作業單位確認後，續提大會審議。
- 一、本案屋脊裝飾物，依本市都市設計審議原則規定，構造採金屬架構，並經結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度 6 公尺以下，委員會同意設置。
 - 二、本案申請外牆裝飾柱部分，考量本案放寬之裝飾柱設置有助於整體立面造型塑造，增進市容觀瞻，同意設置。
 - 三、圍牆部分，考量本案全為集合住宅使用，同意設置。
 - 四、依本區土地使用分區管制要點第 9 點規定，有關種植花草樹木之覆土深度應達 1.5 公尺部分，本案委員會同意灌木以覆土深度 0.6 公尺、花草以 0.3 公尺以上設置。
 - 五、本案為基地街廓第 1 案，請依提出全區公共空間之景觀配置建議。
 - 六、風場模擬部分，數值模擬設定及風向設定請再予修正。
 - 七、基地排水部分，本案設置滲透軟管請考量喬木植栽配置，調整設計。
 - 八、大門出入口設施物相關建蔽率、容積檢討方式請依建管規定辦理。
 - 九、遮陽板部分，請逕依建管規定檢討，報告書請刪除此章節。
 - 十、報告書部分：
 - (一)提案單請標明建築物樓層數、戶數、自行車位。
 - (二)法令檢討請註明名稱、適用日期。
 - (三)請釐清本案適用之土地使用分區管制要點版本。
 - (四)江翠北側新北市都市設計審議原則及新北市都市設計審議原則之建築立面最大面寬檢討，請併入風環境專章檢討。
 - (五)公寓大廈管理規約補充開放空間範圍圖及公共開放空間範圍基金。
 - 十一、屋脊裝飾物、外牆裝飾柱、裝卸車位不得銷售移轉、公共開放空間範圍及維護管理基金等事項，應納入公寓大廈管理規約。
 - 十二、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。
 - 十三、相關單位意見請酌參。
 - 十四、以上內容申請單位得據以修正圖說。

案由	財團法人醒吾學校林口區林口段3地號1筆土地醒吾科技大學教學大樓新建工程	案號	第三案
說明	<p>一、申請位置：新北市林口區林口段3地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：陳信旭建築師事務所 建築師：陳信旭。</p> <p>三、申請單位：醒吾學校財團法人 負責人：黃麗芳。</p> <p>四、土地使用分區：學校用地(建蔽率40%，容積率200%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上7層地下1層，鋼筋混凝土構造。</p> <p>(二) 建築基地面積：55,108.86平方公尺。 設計建築面積：14,774.75平方公尺。 本期建築基地面積：1,394.73平方公尺。 設計建蔽率：30.10%≤40%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：69,577.19平方公尺。 本期總樓地板面積：11,150.59平方公尺。 設計容積面積：67,925.50平方公尺。 本期設計容積面積：9,498.90平方公尺。 設計容積率：123.26%≤200%。</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下： 地下一層：防空避難室。 地上一至六層：大學教室。 地上七層：大學教室、國際會議廳。 屋突一層：水箱、樓梯間。</p> <p>(五) 停車空間： 全區：應設汽車261輛，實設261輛(含無障礙車位6輛)； 應設機車77輛，實設281輛(自設204輛)； 應設自行車30輛，實設30輛(自設30輛)。 本期：應設汽車36輛，實設36輛； 應設機車36輛，實設37輛(自設1輛)。</p> <p>(六) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據本府93年4月21日北府城規字第09303968481號公告函及都市計畫法新北市施行細則第45條第3款及「變更林口特定區計畫(土地使用分區管制要點)(第二次專案通盤檢討)書」土地使用分區管制要點第3點規定，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108年6月6日函送都審報告書到府，並依本府城鄉發展局108年6月14日新北城設字第1081059969號函錄辦辦理排會事宜。</p> <p>八、以上提請108年7月4日專案小組審議。</p>		

<p>相關 單位 意見</p>	<p>一、本府交通局(書面)：本案請依本市建築物交通影響評估送審門檻規定檢視是否依規提送交通影響評估。</p> <p>二、本府工務局(書面)：</p> <p>(一)昇降設備請依技術規則第七十九條之二檢討。</p> <p>(二)防火門應向避難方向開啟。</p> <p>(三)甲樓梯請檢討技規第九十七條,窗戶開口距離是否有九十公分以上。</p> <p>(四)陽台欄杆請標高度。</p> <p>(五)1樓東側普通教室旁空間為何,請標註。</p> <p>(六)遮陽板請檢討透空率。</p> <p>(七)是否須設置防空避難室。</p> <p>(八)地下室甲乙梯是否為安全梯請確認。</p> <p>(九)地下室樓地板面積請確認。</p> <p>(十)件竹面積檢討有誤。</p> <p>(十一)出入口雨遮請依規定檢討建築面積、樓地板面積。</p> <p>(十二)請依無障礙設計規範幾討通路、出入口及設備。</p> <p>(十三)走廊寬度請標示。</p> <p>(十四)一樓東側密集橫線為何?</p> <p>(十五)2樓花台、陽台應與1/2遮陽板併同檢討2公尺深度。</p> <p>(十六)是否涉及7樓夾層;演講廳圖說請附全。</p> <p>(十七)演講廳請依技規檢討建築物高度及樓層高度。</p> <p>(十八)演講廳會議廳請確認使用類組。</p> <p>(十九)屋頂突出物用途請依規定檢討。</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、本案依「都市計畫法新北市施行細則」第46條規定,基地規模達6,000平方公尺且總樓地板面積大於30,000平方公尺者,應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估銀級,請逕依本府107年4月20日新北府城審字第1070713848號公告之「新北市政府執行綠建築協議書範本」及公告事項,於建造執照核准前與本府完成協議書簽訂。</p> <p>二、停車空間檢討部分：</p> <p>(一)有關全區停車檢討部分,請於報告書載明相關檢討車位計算,不得重複計列之情形。</p> <p>(二)本期開發屬拆併建工程,惟有關汽機車及自行車檢討部分,請</p>

於面積計算表明確載明相關檢討數量之內容。

(三)有關本期新設教學大樓部分，請確實依「新北市建築物機車停車空間設置要點」及「建築技術規則」相關規定檢討機車及無障礙車位。

三、有關綠化檢討之不可綠化檢討範圍部分，請釐清。

四、屋頂層二分之一綠化部分，請確實依「都市計畫法新北市施行細則」及「新北市都市設計審議原則」規定檢討並附相關檢討計算式。

五、報告書部分：

(一)面積計算表尚有部分內容誤植，請修正；另請補充各樓層使用用途。

(二)建築圖說各層樓使用用途名稱，請統一標示。

(三)報告書圖說有誤繕及缺漏說明部分，請一併修正。

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。本案申請放寬事項，應以報告書封面及專章載明授權依據及放寬內容。

七、有關防空避難室部分，請依建管規定檢討。

八、相關單位意見請酌參。

九、以上內容申請單位得據以修正圖說。