

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：108.07.16 星期二 下午 14 時 00 分

會議地點：新北市政府 13 樓東側 1301 會議室

一、作業單位報告 (14:00-14:30)

二、討論案 (14:30-)

(一)九鴻建設八里區訊塘段 43-1 地號 1 筆土地一般零售業及集合住宅新建工程。

(二)九鴻建設八里區訊塘段 43 地號 1 筆土地一般零售業及集合住宅新建工程。

(三)世紀離岸風電設備股份有限公司八里區下罟子段下罟子小段 557 地號 1 筆土地廠辦新建工程(第 1 次變更設計)。

三、臨時動議

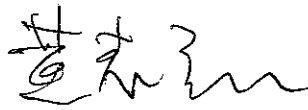
四、散會

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


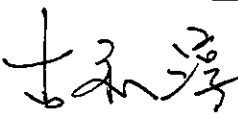
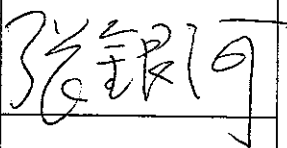
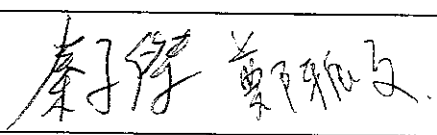
壹、時間：中華民國 108 年 7 月 16 日(星期二) 下午 14 時 00 分

貳、地點：新北市政府 13 樓東側 1301 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		黃委員美君		鄭委員晃二	
		古委員禮淳		張委員銀河	
		林委員辰熹			
		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			

單位	職稱	簽名處	領取紀錄
九鴻建設股份有限公司			
林春龍建築師事務所	建築師	林春龍	林春龍
世紀離岸風電設備股份有限公司		黃國誌	
蔡宜勳建築師事務所	蔡宜勳 建築師	蔡宜勳	蔡宜勳

單位人員

案由	九鴻建設八里區訊塘段 43-1 地號 1 筆土地一般零售業及集合住宅新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市八里區訊塘段 43-1 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：林春龍建築師事務所 建築師：林春龍。</p> <p>三、申請單位：九鴻建設股份有限公司 負責人：秦善明。</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 40%，容積率 200%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 13 層地下 4 層，鋼骨鋼筋混凝土構造，共 126 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,525.89 平方公尺。 設計建築面積：663.59 平方公尺。 設計建蔽率：26.28% ≤ 60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：15,019.56 平方公尺。 設計容積面積：7,324.20 平方公尺。 設計容積率：289.94% ≤ 289.94%(200%(1+7.3%+2%+35.67%))(允建上限)。</p> <p>(四)開放空間獎勵：282.22 平方公尺(5.58%)。 公共服務空間：87.10 平方公尺(1.72%)。 規模獎勵：101.04 平方公尺(2%)。 容積移轉：1,802.15 平方公尺(35.67%)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下： 地下一至四層：停車空間。 地下一層：一般零售業、公共服務空間、門廳。 地上二至十三層：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 126 輛，實設 130 輛(自設 4 輛)。 應設機車 126 輛，實設 126 輛。 應設自行車 32 輛，實設 32 輛。</p> <p>(七)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(第四次通盤檢討)(第一階段)案」土地使用分區管制要點第 20 點規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過： (一)本案前於 105 年 6 月 24 日召開專案小組審議，決議修正後通過，惟審查期間多次未依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議</p>		

作業要點」規定於限期內檢送修正報告書到府，經本局已 107 年 3 月 1 日新北城設字第 1070237740 號、107 年 10 月 2 日新北城設字第 1071836681 號函終結 2 次都市設計審議在案。

(二) 設計單位於 108 年 3 月 5 日提送報告書到府，續於本府城鄉發展局 108 年 3 月 14 日新北城設字第 1080392534 號函於文到翌日起辦理補正程序，惟本案仍未依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第 4 點：「送審圖說及文件不符者，由本府通知申請人限期補正，屆期未補正，或補正仍不完備者，得駁回申請。」規定，故以前開號函駁回本案申請。

(三) 設計單位於 108 年 6 月 24 日重新提送都審報告書到府，並續於本府城鄉發展局 108 年 7 月 4 日新北城設字第 1081177527 號函錄案辦理排會事宜。

八、以上提請 108 年 7 月 16 日專案小組審議。

相關
單位
意見

一、本府交通局意見(書面)：

(一) P.2-2-2 頁中樓地板面積在 66 平方公尺以上的戶數誤植，與汽車停車位計算式中數量不同。

(二) P.7-1-3 頁中機車停車位數計算及所有平面一層之腳踏車車位數與 P1-2 頁中所描述的數量不一致，請更正。

(三) P.5-6 頁請標註停車場出入口寬度、60 度視距分析及最大型車輛轉彎軌跡。

(四) 請套繪停車場各層及出入口之交通安全指示標誌及設備。

(五) 請依身心障礙權益保障法之規定，身障車位應直達梯廳，避免跨越車道，另 P.5-8 所描述的無障礙機車停車位設置樓層有誤，請更正。

(六) 請標註地下一層機車格區域之機車行進動線，以及以色列區隔垃圾車及裝卸車輛停車位。

二、本府城鄉發展局開發管理科(書面)：本府城鄉發展局開發管理科：本案前於 103 年 5 月 30 日北府城開字第 1030983728 函確認書面要件、可移轉容積量並完成送出基地現地勘查在案，申請移入接受基地之容積為 1,802.15 平方公尺，其申請容積移轉量未達接受基地容積 40% 之上限(2,020.71 平方公尺，位屬整體開發地區)，為接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

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、容積移轉：

(一) 本案申請容積移轉 (35.67%，1,802.15 平方公尺)，提出開放空間(57.73 平方公尺)為友善方案。考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，惟本案所提內容方案仍有不足，且所提位置屬

決議

於內庭之空間不具開放性，請依下列意見修正：

1. 請將廣場式獎勵及容積移轉友善方案之開放空間整合於靠東側鄰地訊塘段 22 及 35 地號等 2 筆土地側，以加強開放空間整體之連通性；另有關基地後院側請與鄰地整體考量規劃，相關之調整規劃內容得申請及爭取容積獎勵。
2. 為加強沿街開放空間可供休憩及停留等功能，請於沿街規劃帶狀公園。

(二) 請增加開放空間告示牌及街道傢俱，應明確標示開放空間範圍以及說明設置位置，並將管理維護計畫納入公寓大廈管理規約中。

二、開放空間獎勵事項：

- (一) 公共服務空間請補充家具設施。
- (二) 廣場式開放空間獎勵範圍部分，應具有公共性、開放性與可及性，且供非特定民眾休憩與使用為原則，其範圍內不得設置阻隔性之花台、植栽（灌木）帶、通排氣墩等，請取消設置。
- (三) 開放空間獎勵範圍，請補充開放空間告示牌設置位置、景觀剖面圖說。

三、人行空間及開放空間系統配置事項：

- (一) 依「新北市都市設計審議原則」第 1 點第 2 款規定，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬 1.5 公尺以上建築，其退縮範圍內應以淨空設計，不得有遮陽板及陽台等構造物，請釐清。
- (二) 為考量行人安全請於開放空間適當增加照明設備，以高燈及矮燈設計。

四、依「變更臺北港特定區計畫細部計畫(配合區段徵收開發修定土地使用分區管制要點)書」土地使用分區管制要點第 20 點規定，本案基地範圍係屬區段徵收範圍，請依都市計畫書辦理。

五、停車空間：

- (一) 依「新北市都市設計審議原則」第 3 點第 1 款規定，申請小坪數單元開發，汽車折減數量以增設自行車數量補足之，請於法規檢討及面積計算表補充說明之。
- (二) 依「新北市都市設計審議原則」第 6 點第 1 款規定，垃圾、資源回收空間請修正於地下一層靠近垂直動線核設置，並不跨越車道。
- (三) 建議地下室開挖請盡量減少開挖樓層數。

六、建築外觀造型及量體配置計畫：

- (一) 依「新北市都市設計審議原則」第 5 點第 3 款規定，屋脊裝飾物應採金屬構架，其高度以不超過 6 公尺並以屋頂層樓版起計算，

請確實於立面圖說標示設置範圍，並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並依工務局建管相關規定及審查意見辦理。

(二)本案申請地上 11 至 13 層外牆裝飾柱部分，請依規定檢討並清楚標示相關尺寸，俟規劃方案調整後續提審議。

(三)本案申請建築南北向立面雨遮欄杆放寬部分，請依建管規定檢討。

(四)考量後續管理維護及裝修安全，有關空調主機請擺放於陽台內側，請於空調設備圖說修正部分圖說及敘述內容。

七、景觀計畫：

(一)考量人行空間與鄰地行道樹植栽之延續性，請依「新北市都市設計審議原則」檢討植栽種類達 60%以上一致性。

(二)綠化檢討請依「變更臺北港特定區計畫細部計畫(配合區段徵收開發修定土地使用分區管制要點)書」土地使用分區管制要點第 23 點檢討；另請補充不可綠化檢討計算之範圍圖。

(三)請清楚表達有關沿街步道之材料形式及設計樣式。

(四)請補充車道與人行空間及計畫道路順平處理關係剖面圖說。

(五)請於景觀計畫之灌木種類請以三選一方式標明圖說。

(六)屋頂層景觀剖面圖說，請依都審範本之比例檢附，並標示相關覆土深度、排水方向及高程內容。

(七)補充本案與鄰地介面關係剖面圖。

八、請檢討「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」，並將圖說納入管理規約中載明。

九、報告書部分：

(一)景觀排水計畫請補充圖例說明。

(二)植栽表圖例請確實檢討對應修正。

(三)請於各平面及剖立面標示正確比例說明、道路名稱及寬度、相關退縮空間尺寸及空間名稱、樹穴寬度及比例。

(四)面積計算表補充自行車數量檢討。

(五)開放空間獎勵請套繪彩圖範圍，以利審查。

(六)請更新本案現況照。

(七)報告書對照表說明及圖說頁碼有誤繕部分請一併修正，以利審閱。

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。

十二、以上內容申請單位得據以修正圖說。

案由	九鴻建設八里區訊塘段43地號1筆土地一般零售業及集合住宅新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市八里區訊塘段43地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：林春龍建築師事務所 建築師：林春龍。</p> <p>三、申請單位：九鴻建設股份有限公司 負責人：秦善明。</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率40%，容積率200%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上15層地下4層，鋼骨鋼筋混凝土構造，共265戶。</p> <p>(二)建築基地面積：5,001平方公尺。</p> <p>設計建築面積：1,410.96平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：28.21% ≤ 60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：28,057.30平方公尺。</p> <p>設計容積面積：14,461.33平方公尺。</p> <p>設計容積率：289.17% ≤ 289.17%(200%(1+7.3%+2%+24.53%))(允建上限)。</p> <p>(四)開放空間獎勵：751.62平方公尺(7.51%)。</p> <p>公共服務空間：253.91平方公尺(2.53%)。</p> <p>規模獎勵：1,000.20平方公尺(10%)。</p> <p>容積移轉：2,453.62平方公尺(24.53%)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至四層：停車空間。</p> <p>地下一層：一般零售業、公共服務空間、門廳。</p> <p>地上二至十三層：集合住宅。</p> <p>屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車218輛，實設231輛(自設13輛)。</p> <p>應設機車265輛，實設265輛；</p> <p>應設自行車101輛，實設101輛。</p> <p>(七)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(第四次通盤檢討)(第一階段)案」土地使用分區管制要點第20點規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過： (一)本案前於105年6月24日召開專案小組審議，決議修正後通過，惟審查期間多次未依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議</p>		

	<p>作業要點」規定於限期內檢送修正報告書到府，經本府城鄉發展局已 107 年 3 月 1 日新北城設字第 1070237747 號、107 年 10 月 2 日新北城設字第 1071836673 號函終結 2 次都市設計審議在案。</p> <p>(二) 設計單位於 108 年 3 月 5 日提送報告書到府，續於本府城鄉發展局 108 年 3 月 14 日新北城設字第 1080392546 號函於文到翌日起辦理補正程序，惟本案仍未依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第 4 點：「送審圖說及文件不符者，由本府通知申請人限期補正，屆期未補正，或補正仍不完備者，得駁回申請。」規定，故以前開號函駁回本案申請。</p> <p>(三) 設計單位於 107 年 6 月 24 日提送都審報告書到府，並續於本府城鄉發展局 108 年 7 月 4 日新北城設字第 1081177518 號函錄案辦理排會事宜。</p> <p>八、以上提請 108 年 7 月 16 日專案小組審議。</p>
<p>相關 單位 意見</p>	<p>一、本府交通局意見(書面)：</p> <p>(一) P. 2-2-2 頁中停車位加總算式有誤，請更正。</p> <p>(二) 本案所繪製的停車場出入口設計不一致，經檢視總計有三種不同的設計版本，請釐清最終以何設計為主，並統一各圖面的停車場出入口設計。</p> <p>(三) 請套繪停車場各層及出入口之交通安全指示標誌與設備、停車場出入口寬度、60 度視距分析及最大型車輛轉彎軌跡。</p> <p>(四) 腳踏車車位數與 P1-2 頁中所描述的數量不一致，請更正。</p> <p>(五) 請依身心障礙權益保障法之規定，機車身障車位應直達梯廳，避免跨越車道，請標註地下一層機車格區域之機車行進動線及其他各層之汽車動線，以及以色塊區隔垃圾車及裝卸車輛停車位。</p> <p>(六) 本案停車場出入口面臨訊塘一路及中華路三段交叉口，請提出避免車輛進出時直接橫跨車道之方案，並出具切結書。</p> <p>二、本府城鄉發展局開發管理科：本案前於 103 年 6 月 13 日北府城開字第 1031029960 函確認書面要件、可移轉容積量並完成送出基地現地勘查在案，申請移入接受基地之容積為 2,453.62 平方公尺，其申請容積移轉量未達接受基地容積 40%之上限(4,000.80 平方公尺，位屬整體開發地區)。</p>
<p>決議</p>	<p>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>一、容積移轉：</p> <p>(一) 本案申請容積移轉 (24.53%，2,453.62 平方公尺)，提出開放空間(60.65 平方公尺)為友善方案。考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，惟本案所提內容方案仍有不足，且所提位置屬</p>

內庭之空間不具開放性，請依下列意見修正：

1. 請將廣場式獎勵及容積移轉友善方案之開放空間整合於靠西側鄰地訊塘段 22 及 35 地號等 2 筆土地側，以加強開放空間整體之連通性；另有關基地後院側請與鄰地整體考量規劃，相關之調整規劃內容得申請及爭取容積獎勵。

2. 為加強沿街開放空間可供休憩及停留等功能，請於沿街規劃於帶狀口袋公園。

(二) 請增加開放空間告示牌及街道傢俱，應明確標示開放空間範圍以及說明設置位置，並將管理維護計畫納入公寓大廈管理規約中。

二、開放空間獎勵事項：

(一) 廣場式開放空間獎勵範圍部分，應具有公共性、開放性與可及性，且供非特定民眾休憩與使用為原則。

(二) 開放空間獎勵範圍，請補充開放空間告示牌設置位置、景觀剖面圖說。

三、為考量行人安全請於開放空間適當增加照明設備，以高燈及矮燈設計。

四、依「變更臺北港特定區計畫細部計畫(配合區段徵收開發修定土地使用分區管制要點)書」土地使用分區管制要點第 20 點規定，本案基地範圍係屬區段徵收範圍，請依都市計畫書辦理。

五、停車空間：

(一) 依「新北市都市設計審議原則」第 3 點第 1 款規定，申請小坪數單元開發，汽車折減數量以增設自行車數量補足之，請於法規檢討及面積計算表補充說明之。

(二) 依「新北市都市設計審議原則」第 6 點第 1 款規定，垃圾、資源回收空間請修正於地下一層靠近垂直動線核設置，並不跨越車道。

六、建築外觀照行及量體配置計畫：

(一) 依「新北市都市設計審議原則」第 5 點第 3 款規定，屋脊裝飾物應採金屬構架，其高度以不超過 6 公尺並以屋頂層樓版起計算，請確實於立面圖說標示設置範圍，並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並依工務局建管相關規定及審查意見辦理。

(二) 本案申請地上 11 至 13 層外牆裝飾柱部分，請依規定檢討並清楚標示相關尺寸，俟規劃方案調整後續提審議。

(三) 本案申請建築南北向立面雨遮欄杆放寬部分，請依建管規定檢討。

(四) 考量後續管理維護及裝修安全，有關空調主機請擺放於陽台內

側，請於空調設備圖說修正部分圖說及敘述內容。

七、景觀計畫：

- (一) 考量人行空間與鄰地行道樹植栽之延續性，請依「新北市都市設計審議原則」檢討植栽種類達 60%以上一致性。
- (二) 綠化檢討請依「變更臺北港特定區計畫細部計畫(配合區段徵收開發修定土地使用分區管制要點)書」土地使用分區管制要點第 23 點檢討；另請補充不可綠化檢討計算之範圍圖。
- (三) 請清楚表達有關沿街步道之材料形式及設計樣式。
- (四) 請補充車道與人行空間及計畫道路順平處理關係剖面圖說。
- (五) 請於景觀計畫之灌木種類請以三選一方式標明圖說。
- (六) 屋頂層景觀剖面圖說，請依都審範本之比例檢附，並標示相關覆土深度、排水方向及高程內容。
- (七) 補充本案與鄰地介面關係剖面圖。

八、報告書部分：

- (一) 景觀排水計畫請補充圖例說明。
- (二) 植栽表圖例請確實檢討對應修正。
- (三) 請於各平面及剖立面標示正確比例說明、道路名稱及寬度、相關退縮空間尺寸及空間名稱、樹穴寬度及比例。
- (四) 面積計算表補充自行車數量檢討。
- (五) 開放空間獎勵請套繪彩圖範圍，以利審查。
- (六) 請更新本案現況照。
- (七) 報告書對照表說明及圖說頁碼有誤繕部分請一併修正，以利審閱。

九、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、相關單位意見請酌參。

十一、以上內容申請單位得據以修正圖說。

案由	世紀離岸風電設備八里區下罟子段下罟子小段 557、560 地號等 2 筆土地廠辦新建工程(第 1 次變更設計)	案號	第三案
說明	<p>一、申請位置：新北市八里區下罟子段下罟子小段 557、560 地號等 2 筆土地。</p> <p>二、設計單位：蔡志勳建築師事務所 建築師：蔡志勳。</p> <p>三、申請單位：世紀離岸風電設備股份有限公司。 負責人：賴文祥</p> <p>四、土地使用分區：港埠專用區（建蔽率 70%，容積率 210%）。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>（一）設計內容：鋼骨構造工廠，共 1 戶。</p> <p>（二）建築基地面積：57,702 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：38,009.29 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：65.87% ≤ 70%。</p> <p>（三）總樓地板面積：43,855.73 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：43,885.73 平方公尺。</p> <p>設計容積率：74.60% ≤ 210%(允建上限)</p> <p>（四）新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層：辦公室、作業廠房、警衛室、停車棚。</p> <p>地上二層：辦公室。</p> <p>地上三至四層：儲藏室、機房。</p> <p>屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>（六）停車空間：應設汽車 187 輛，實設 190 輛(自設 3 輛)； 應設機車 211 輛，實設 212 輛(自設 1 輛)； 應設自行車 53 輛，實設 55 輛(自設 2 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）本案業經本府 107 年 10 月 16 日新北府城設字第 1071936886 號函同意核備。</p> <p>（二）本案因涉及建築立面外觀調整，於 108 年 6 月 26 日檢送報告書到府，並續於 108 年 7 月 3 日新北城設字第 1081192353 號函錄案提送都市設計審議第 1 次變更設計。</p> <p>八、以上提請 108 年 7 月 16 日專案小組審議。</p>		
相關單位	一、本府交通局(書面)：無意見。		

意見

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、關本次變更設計涉及停車檢討、建築空間調整(含相關細項檢討)及立面外觀(含相關細項檢討)及綠化檢討部分，小組僅針對會上提出變更項目審查，請確實說明並於報告書變更差異表正面表列載明，其餘依相關規定辦理。

二、報告書部分：

(一)基地分析之現況照，請檢附最新現況。

(二)此次變更部分請建築師確實檢討簽證並載明回應頁碼，不得與歷次會議決議牴觸。

(三)法規檢討請完整檢具騎縫章文件；倘若有涉及本次變更事項，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。

(五)報告書內容有誤繕部分請一併修正。

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。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。

四、相關單位意見請酌參。

五、報告書圖說有誤繕及缺漏說明變更原因部分，請一併修正。

六、以上內容申請單位得據以修正圖說。

決議