

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：蔡翔宇

電話：(02)29603456 分機7250

傳真：(02)29523713

電子信箱：AR9681@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109年6月20日

發文字號：新北府城設字第1091136565號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨（請至附件下載區(http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/) 下載檔案，共有1個附件，驗證碼：000NVJWF4）

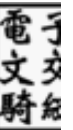
主旨：檢送109年6月16日「新北市都市設計及土地使用開發許可
審議會」專案小組會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府城鄉發展局109年6月4日新北城設字第1091043232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，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 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：張委員銀河、羅委員文明、洪委員 光、潘委員一如、左委員昭德、李委員泰陽、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府環境保護局、林志文君、理俊建築師事務所

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、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



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：張委員銀河

會議時間：109.06.16 星期二 下午 14 時 00 分

會議地點：新北市政府 11 樓西側 1102 會議室

一、作業單位報告 (14:00-14:30)

二、討論案 (14:30-)

(一)林志文等 12 人五股區芳洲段 95 地號 1 筆土地釣蝦場新建工程。


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 109 年 6 月 16 日(星期二) 下午 14 時 00 分

貳、 地點：新北市政府 11 樓西側 1102 會議室

參、 主持人：張委員銀河 

肆、 出(列)席單位/人員：

出席委員	委員	簽名處	委員	簽名處
	羅委員文明		洪委員迪光	
	潘委員一如		左委員昭德	
	李委員泰陽			
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
林志文等 12 人			
理俊建築師事務所	理事	呂理俊	呂理俊

列
席
單
位
人
員

案由	林志文等12人五股區芳洲段95地號1筆土地釣蝦場新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：五股區芳洲段95地號1筆土地</p> <p>二、設計單位：理俊建築師事務所 建築師：呂理俊</p> <p>三、申請單位：林志文等12人 負責人：林志文</p> <p>四、土地使用分區：商業區(建蔽率70%，容積率300%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上1層，共1戶。</p> <p>(二)建築基地面積：758.11平方公尺。 設計建築面積：418.8平方公尺。 設計建蔽率：55.24% < 70%。</p> <p>(三)總樓地板面積：555.75平方公尺。 設計容積面積：469.17平方公尺。 設計容積率：61.89% < 300%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下： 地上一層：室內釣蝦場。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車2輛，實設汽車2輛。 應設機車2輛，實設機車2輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「變更五股都市計畫(洲子洋地區細部計畫)(專案通盤檢討)案」土地使用分區管制第18點規定，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、本案設計單位於109年6月2日提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請109年6月15日專案小組討論。</p>		
相關單位意見	<p>一、本府交通局意見(書面)：</p> <p>(一)停車場出入口：</p> <ol style="list-style-type: none"> 請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含轉彎處截角圓弧、60度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施等。 請補充本案基地周遭各建案之停車場出入口是否與本案停車場出入口有所衝突。 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。 機車動線未規劃在停車場出入口內，請修正。 <p>(二)停車位：</p> <ol style="list-style-type: none"> 頁4-7停車數量檢討說明本案自行車停車位為20席，惟圖說未見車位，請補充說明，另請修正第五點為自行車，非機車。 請考量本案顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；另請依相關規定(建技規則、土管規定…)計算所須之停車位數量；倘有停車 		

	<p>供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。</p> <p>二、本府環保局意見(書面)：基地位於本市五股區芳洲段 95 地號等 1 筆土地，基地面積 758.11 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 1 層共 1 戶之釣蝦場，建築物高度 7.25 公尺，非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定範圍，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。</p> <p>三、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：</p> <p>(一) 有關本案提供停車空間，400~550 平方公尺應設置 3 部汽車及機車停車位，請再予檢核。</p> <p>(二) 有關第 2 章土管檢討請依洲子洋細計土管要點檢討。</p> <p>四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查土地容積移轉申請案管理系統，討論案件尚無容積移轉申請紀錄。</p>
決議	<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、考量本案作釣蝦場使用，為避免造成基地周邊交通衝擊，請預估並合理規劃本案停車空間，以確保未來提供足夠之停車位數量。另考量本基地位於角地，有關車輛進出基地車道、停車位空間等請合理規劃，並加強使用之安全性，避免於計畫道路及人行道迴車。</p> <p>二、有關法定車位檢討樓地板面積計算部分，請確實依建築技術規則第 59 條規定檢討。</p> <p>三、請以專章說明依都市計畫法新北市施行細則第 44 條規定檢討屋頂綠化之內容，倘未能符合上開規定，請以喬木加倍方式設置。</p> <p>四、請釐清並詳細說明本案夾層空間使用用途。</p> <p>五、開放空間：</p> <p>(一) 本案依五股洲子洋都市設計審議要點留設 2.5 公尺寬人行步道應供公眾通行使用，惟經檢視目前建築物開門方向涉及公眾通行之人行步道範圍，請調整開門方向。</p> <p>(二) 依新北市都市設計審議原則規定，建築物應自基地境界線退縮淨寬 1.5 公尺以上建築，請確實依規定留設，並於沿地界線側留設硬鋪面後再留設置植栽帶，以確保未來與鄰地串聯並提供人行動線。</p> <p>六、人行空間及步道系統：</p> <p>(一) 車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質，其高程應與相鄰人行空間一致，請補附剖面圖說明。</p> <p>(二) 請依「新北市都市設計審議原則」第 2 點第 1 款規定檢討，建築線退縮設計人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平無高差處理且應考量無障礙動線及橫向坡度以不大於 4%為原則。</p> <p>(三) 供公眾使用之人行步道及綠帶應配合公共路燈擬訂照明計畫，並以設置高燈為主，不得設置投射燈。</p> <p>七、交通運輸系統：</p>

- (一) 車行動線應避免跨越人行空間，請將機車位移設至基地內部。
 - (二) 請依新北市都市設計審議原則補充檢討車道出入口截角應小於 1.5 公尺，並於圖面標示說明。
 - (三) 汽機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為 6 公尺以下。倘申請機車數量大於 100 部，出入口得以 8 公尺以下設置，本案設置機車位數量達僅 2 輛，依新北市都市設計審議原則本案車道寬度應以 6 公尺以下，請依規定檢討並圖面標示尺寸。
 - (四) 請依新北市都市設計審議原則檢討確實留設自行車位。
- 八、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，以避免季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，請確實依規定檢討設置。
- 九、景觀計畫檢討請補附本案基地多向景觀剖面圖，以利確認與周邊鄰地之高程關係及相關空間尺寸。
- 十、本案目前依新北市都市設計審議原則自基地境界線退縮留淨寬 1.5 公尺以上建築範圍，請淨空設置不得設置固定式構造物，且不得作為無法綠化範圍之檢討。
- 十一、本案仍請依新北市輕量型鋼結構建築物(鐵皮屋)審議注意事項辦理。
- 十二、報告書部分：
- (一) 請勿刪除報告書封面申請事項欄位，倘未涉及申請事項仍予以保留。
 - (二) 申請文件請由建築師及起造人正本用印簽章。
 - (三) 請刪除封面法令適用日標示。
 - (四) 提案單法令依據標示錯誤，請釐清並修正。
 - (五) 法規檢討內容請標示對應報告書內容之頁碼。
 - (六) 法規檢討新北市都市設計審議原則及五股洲子洋地區都市設計審議原則請確實逐項檢討。
 - (七) 請補附全區街廓配置圖，開放空間及植栽帶與鄰地順接，維持都市景觀整體性。
 - (八) 請補附開放空間管理維護基金計算表並由建築師及起造人正本用印簽章。
 - (九) 有關建築物立面設置 LOGO 部分，請取消設置並請依建管規定辦理，報告書內相關圖面請一併修正。
 - (十) 報告書內空白頁請標示為此頁空白。
 - (十一) 請補附基地周邊現況照片。
 - (十二) 建築物照明計畫檢討時段錯誤，請修正。
 - (十三) 請補充標示車道破口寬度。
 - (十四) 請補附第一類土地謄本。
 - (十五) 立面圖請詳細標示退縮範圍及基地內外高程。
- 十三、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並詳細載明放寬事項。

十四、 相關單位意見請酌參。

十五、 以上內容申請單位得先據以修正圖說。