

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7月1日

發文字號：新北府城設字第1091230965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：0005A7GFZ）

主旨：檢送109年6月18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：

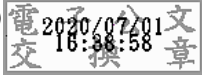
- 一、依本府城鄉發展局109年6月4日新北城設字第1091042401號開會通知單續辦。
- 二、請申請單位依決議修正後，於文到翌日起30天內檢附修正報告書送府辦理續審或核備。相關作業規定依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理。未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 三、倘對於審議結果有異議者，申請單位應於會議紀錄文到起30天內以書面申請復議。

正本：蘇委員瑛敏、鄭委員健志、江委員彥霆、邱委員文傑、楊委員弘志、謝委員旭昇、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、陸江建設股份有限公司(討論案第1案)、劉宇傑建築師事務所(討論案第1案)、嘉得開發有限公司(討論案第2案)、莊志寬建築師事務所(討論案第2案)

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：蘇委員瑛敏

會議時間：109.06.18 星期四 下午 14 時 00 分

會議地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

一、作業單位報告 (14:00-14:30)

二、討論案 (14:30-)

(一)陸江建設新莊區中原段 139、140 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程。

(二)嘉得開發新莊區中原段 208 地號等 5 筆土地店舖及集合住宅新建工程。

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 18 日(星期四) 下午 14 時 00 分

貳、 地點：新北市政府 28 樓會議室

參、 主持人：蘇委員瑛敏

蘇委員瑛敏

肆、 出(列)席單位/人員：

出席委員	委員	簽名處	委員	簽名處
	鄭委員健志	鄭健志	楊委員弘志	楊弘志
	江委員彥霆	江彥霆	謝委員旭昇	
	邱委員文傑			
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		秦子瑋 李如晴	

單位	職稱	簽名處	簽收紀錄
陸江建設股份有限公司		洪健峰	
劉宇傑建築師事務所		劉宇傑	劉宇傑
嘉得開發有限公司		張志韻	
莊志寬建築師事務所		莊志寬	莊志寬

列席單位人員

案由	陸江建設新莊區中原段139、140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：新北市新莊區中原段139、140地號等2筆土地</p> <p>二、設計單位：劉宇傑建築師事務所 建築師：劉宇傑</p> <p>三、申請單位：陸江建設股份有限公司 負責人：黃宇聖</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14層地下3層鋼筋混凝土構造，共77戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,822.66平方公尺。 設計建築面積：556.35平方公尺。 設計建蔽率：30.52%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：10,042.04平方公尺。 設計容積面積：4999.84平方公尺。 設計容積率：274.32%≤274.34%(含獎勵容積) [200%*(1+21%+16.17%)]。</p> <p>(四)容積移轉面積：765.52平方公尺(21%)。</p> <p>(五)開放空間獎勵：589.54平方公尺(16.17%)。</p> <p>(六)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至三層：防空避難室兼停車空間、機房。 地上一層：門廳、公共服務空間、管委會空間。 地上二至十四層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(七)停車空間：應設汽車69輛，實設69輛。 應設機車77輛，實設77輛。 應設自行車20輛，實設20輛。</p> <p>(八)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「變更新莊(頭前地區)(二期疏洪道拆遷戶安置方案)細部計畫」土地使用分區管制要點第7點：「本計畫除都市計畫更新地區外，其餘為需都市設計審議地區。」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109年2月7日提送都審報告書到府，以上提請109年2月25日專案小組審議，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，續提專案小組審議。</p> <p>1. 本府交通局意見(書面)：</p> <p>(1)停車場出入口： A. 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、車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處5M截角</p>		

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、行穿線。

- B. 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。
- C. 停車場出入口兩側植栽建議移至他處，避免影響車輛出入之行車視線。
- D. 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。

(2) 動線：

- A. 外部動線規劃部分，請補充周邊道路車道配置、標誌標線及基地停車場出入口車道配置行駛，另本案停車場出入口車行動線恐與行人動線交織，請再檢視安全性。
- B. 內部動線部分，停車場內部各種車輛(包含汽車、機車、自行車)動線規劃應避免交織，請調整配置或加強安全警示設施。

(3) 停車位：

- A. 本案雖僅作集合住宅使用，其住戶及訪客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；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。
- B. 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設置。

(4) 按面積計算表，基地開發後僅作集合住宅使用，實設汽車位 69 席、機車位 77 席，未達應提交評門檻；惟後續倘依相關規定檢討停車空後達「建築物交通影響評估準則」應送交評標準，則應依規定送審。

2. 本府工務局意見(書面):

(1) 建築法令：

- A. 挑空部分請依建築技術規則第 164 條之 1 檢討設置建築物外牆材質色彩計畫標示請釐清。
- B. 地面層車道寬度、迴轉半徑，請依規定檢討。
- C. 空間名稱、設備名稱請依建築技術規則標示。
- D. 請釐清無障礙汽、機車出入動線是否符合無障礙設施設計規範規定。
- E. 請將開挖範圍套繪至 1 樓平面。
- F. 建築面積如何計算，請於壹層平面圖上色區分範圍。
- G. 立面請標示避雷設備。
- H. 請檢討停車空間防火區劃，防火時效，阻熱性。
- I. 高層落物曲線請補充於平、立面圖檢討。

- J. 公寓大廈規約請說明版本並將相關事項(禁止二工. 監視系統安全維護裝置及承諾事項等)納入規約。
- K. 請補附基地四周地籍套繪圖，以釐清是否有法定空地重複使用問題。
- L. 請檢討無障礙建築物(設施設備)。
- M. 地下室兼防空避難室請於車道口設計小門。

(2) 其他：另涉建管法令部份，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。

3. 本府環境保護局意見(書面):第4案「陸江建設新莊區中原段139、140地號等2筆土地新建工程」環境影響評估部分，依卷據所附資料載：基地位於本市新莊區中原段139、140地號等2筆土地，基地面積1,822.66平方公尺，場址非位屬重要濕地範圍內，興建1幢1棟地上14層地下3層共77戶之集合住宅，建築物高度49.75公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，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。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查詢土地容積移轉案管理系統，本案查有申請紀錄，經新北市政府109年2月4日新北府城開字第1090130497號函確認書面要件在案，本案接受基地可移入容積為基準容積之21%(接受基地連接道路寬度12公尺/臨路條件12%+接受基地內部條件9%+接受基地外部環境改善項目0%)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限(整體開發地區)，惟基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。
5. 法規檢討：法規檢討一章請詳敘檢討內容，且應詳實標註參考頁碼，並請檢附建築師簽章。
6. 公共開放空間部分：
 - (1) 開放空間獎勵值計算，請確實依建築技術規則及新北市都市設計審議原則等相關法令檢討(如廣場式開放空間需符合任一邊之最小淨寬6公尺以上)。
 - (2) 開放空間獎勵範圍，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，請設計單位取消阻隔物設計，並補充開放空間告示牌設置位置、景觀剖面圖說以順平無高差設置，請修正。
 - (3) 開放空間內步道寬度請留設2公尺以上。
 - (4) 人行開放空間：考量全街廓人串聯，人行通道請沿建築線設置1.5公尺植栽帶及2.5公尺人行通道。
 - (5) 考量沿街開放空間及鄰地人行步道串聯，請標示人行步道、車道、公有人行道與鄰地之相對高程及本案絕對高程

位置，並順平無高差設置。

(6) 請依都市設計審議原則規定，基地內退縮達 6 公尺設置雙排喬木。

(7) 全街廓規畫圖請套繪街廓內相關鄰地配置。

7. 交通規劃：

(1) 請依都市設計審議原則規定，汽機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為 6 公尺以下，請修正。

(2) 汽車法車數量檢討有誤，請修正。

8. 申請屋脊裝飾物審議，請依新北市都市設計審議原則第 6 點規定檢討，檢附結構技師簽證，且高度以不超過 6 公尺為原則，並依建管規定檢討透空率，原則同意。

9. 有關申請裝飾柱長度超過 2/5 部分，請逕依建管規定檢討。

10. 報告書部分：

(1) 請依新北市都市設計審議原則建議目錄編排。

(2) 景觀配置圖、排水圖請標示人行步道尺寸、車道與鄰地之相對高程及本案絕對高程位置，鄰棟間隔高程與鄰地順平無高差設置。

(3) 相關補附指北針、比例尺、剖立面索引、空間名稱、鄰街道路寬度、建築線、地界線、各項應退縮空間範圍(法定退縮、前院等)及人行空間寬度等，並請適度放大各建築平立面圖說比例。

11. 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。

12. 相關單位意見請酌參。

13. 以上內容申單位得先據以修正圖說。

(二) 本案設計單位於 109 年 3 月 27 日提送告書到府，以上提請 109 年 4 月 23 日專案小組審議，決議如下：本案應依下列意見確實修正，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。

1. 本府交通局意見(書面)：

(1) 停車場出入口：仍請補充停車場規劃設計，包含 60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、與聯外道路之安全警示設施。

(2) 動線：仍請補充聯外道路車道配置及標誌標線，另臨福德一街人行道及車道出入口旁類停車彎設置請再明確標示且確認是否影響停車場車輛進出。

2. 本府工務局意見(書面)：

(1) 建築法令：

A. 請補附基地四周地籍套繪圖，以釐清是否有法定空地

重複使用問題。

- B. 建築面積如何計算，請於壹層平面圖上色區分範圍。
- C. 請將開挖範圍套繪至1樓平面。
- D. 壹層挑空部分請依「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」檢討。
- E. 本案倘設置雨遮，請依新北市建照業務手冊規定重新檢討。
- F. 請重新檢討建築技術規則第110條規定。

(2) 其他：另涉建管法令部份，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。

3. 本府環境保護局意見(書面):第2案「陸江建設新莊區中原段139、140地號等2筆土地新建工程」涉及環境影響評估部分，依據所附資料載：基地位於本市新莊區中原段139、140地號等2筆土地，場址非位屬重要濕地範圍內，基地面積1,822.66平方公尺，興建1幢1棟地上14層地下3層共77戶之集合住宅，建築物高度49.75公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，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。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，討論案第2案前於109年2月4日新北府城開字第1090130497號函確書面要件在案，本案接受基地可移入容積為基準容積之21%(接受基地連接道路寬度12公尺/臨路條件12%+接受基地內部條件9%+接受基地外部環境改善項目0%)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限(整體開發地區)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準(詳如參考附件)。
5. 開放空間獎勵部分：
 - (1) 本次審議內容開放空間獎勵範圍內，設置階梯、斜坡式花台且深度達9公尺植栽區，開放空間配置均不符合開放空間獎勵應具有之公共性、開放性及可及性，請確實檢討修正，如仍未符合開放空間獎勵之設計，請取消開放空間獎勵申請。
 - (2) 開放空間獎勵範圍內平無高差設置，基地高差請於獎勵範圍外處理。
 - (3) 仍未符合前次決議二(二):「開放空間獎勵範圍，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，請設計單位取消阻隔物設計，並補充開放空間告示牌設置位置、景觀剖面圖說以順平無高差設置，請修正。」請依規定及決議辦理。

(4) 報告書 56 頁景觀剖面圖，仍未符合「新北市都市設計審議原則」規定，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。

(5) 仍未依前次決議二(五):標示人行步道、車道、公有人行道與鄰地之相對高程及絕對高程位置，並順平無高差設置，並請檢附剖面圖說檢討符合規定。

(6) 考量開放空間獎勵範圍，應供非特定民眾休憩與使用為原則，請設置街道家具，相關配置請一併合理調整。

6. 交通規劃:

(1) 考量行車安全及合理性，車道請順直設置。

(2) 依都市設計審議原則規定:車道出入口之應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差，請檢附車道 2 向出入口剖面圖檢討並符合規定。

(3) 請依都市設計審議原則規定留設臨停車位車位不得計入法定停車數量及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。

7. 景觀綠化:

(1) 無法綠化面積請檢討單線圖詳實標示範圍面積。

(2) 屋頂綠化植栽喬木覆土深度需符合 1.5 公尺。

(3) 考量鄰地串聯，人行通道端點請以硬鋪面留設轉折空間。

8. 1樓樓高請以建管規定檢討。

9. 歷次會議決議請逐條詳實修正。

10. 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。

11. 相關單位意見請酌參。

12. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(三) 本案設計單位於 109 年 5 月 19 日提送告書到府。

八、以上提請 109 年 6 月 18 日專案小組審議。

相關單位意見

一、本府交通局意見(書面):無意見。

二、本府工務局意見(書面):

(一)請將開挖範圍套繪至 1 樓平面。

(二)空調主機設置於雨遮上，雨遮上設置柵欄須依新北市建照業務手冊檢討或經都市設計審議通過，始得設置。

(三)梯廳範圍與管委會使用空間並無區隔，請釐清後修正。

(四)屋頂平臺女兒牆高度請標註。

三、本府環境保護局意見(書面):第 1 案「陸江建設新莊區中原段 139、140 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程」涉及環境影響評估部分，據所附資料載:基地位於本市新莊區中原段 139、140 地號等 2 筆土地，

	<p>非位屬重要濕地範圍內，基地面積 1,822.66 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 14 層地下 3 層共 77 戶之集合住宅，建築物高度 49.75 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，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>四、本府城鄉發展局開發管理科(書面):經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案前於 109 年 5 月 14 日新北府城開字第 1090848069 號函確書面要件、可移轉容積量並完成送出基地現勘查在案，申請移入容積為 21%之上限(765.51 平方公尺，超出部分無償捐贈)，惟接受基地實際移入容積，仍應依後續審議結果為準。</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，續提大會討論。</p> <p>一、開放空間審議：</p> <p>(一)開放空間獎勵範圍，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，南向、北向開放空間請集中留設開放空間廣場性鋪面，相關喬木、街道家具一併配合調整，以供公眾休憩與使用。</p> <p>(二)公服空間樓層高度請依建管規定檢討(報告書 64 頁不符合建管規定部分請移除)。</p> <p>二、請依新北市都市設計審議原則第 4 點第 2 款第 4 目:車道緩衝空間兩側以植栽區隔以維護人行安全。</p> <p>三、雨遮上設置柵欄部分，請逕依建管規定檢討。</p> <p>四、歷次會議決議請逐條詳實檢討。</p> <p>五、報告書內容請依建議目錄排列，及書圖製作範本製作。</p> <p>六、以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p>

案由	嘉得開發新北市新莊區中原段208地號等5筆土地店鋪及集合住宅新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市新莊區中原段208、207、209、209-1、210地號等5筆土地</p> <p>二、設計單位：莊志寬建築師事務所 建築師：莊志寬</p> <p>三、申請單位：嘉得開發股份有限公司 負責人：張志頡</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率50%，容積率200%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上12層地下3層 鋼筋混凝土構造，共98。</p> <p>(二)建築基地面積：2,652.64平方公尺。 設計建築面積：1112.25平方公尺。 設計建蔽率：41.93%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：15,393.91平方公尺。 設計容積面積：7,843.72平方公尺。 設計容積率：267.64%(含容積移轉及獎勵容積)≤267.64%〔200% x(1+20%+13.82%)〕</p> <p>(四)容積移轉：1,061.05平方公尺(20%)</p> <p>(五)開放空間獎勵：7,33.59平方公尺(13.82%)</p> <p>(六)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至三層：停車空間 地下一層：防空避難室兼停車空間 地上一層：店鋪、社區服務、管理員室 地上二至十二層：集合住宅 屋突一至二層：梯間 屋突三層：梯間、水箱、機房。</p> <p>(七)停車空間：應設汽車98輛，實設93輛。 應設機車98輛，實設187輛(自設89輛)。 應設自行車25輛，實設50輛(自設25輛)。</p> <p>(八)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「變更新莊(頭前地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)細部計畫(部分住宅區為第一種住宅區、第二種住宅區，部分住宅區、人行步道用地為道路用地及修訂部分土地使用分區管制要點條文)案土地使用分區管制要點第7點規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本府前以108年5月9日新北城設字第1080846606號函、108年8月14日新北城設字第1081527595號函及108年11月4日新北城設字第1082035600號函3次駁回在案。</p> <p>(二)本案設計單位於109年2月24日提送都審報告書到府，以上提請109年3月26日專案小組審議，決議如下:申請單位於109年3月20日申請撤銷專案小組審查，故本次會議不予審議。後續作業程序及期限依新北市</p>		

都市設計及土地使用開發許可審議作業要點辦理。

1. 交通局意見(書面):

(1) 停車場出入口:

- A. 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、車道寬度/坡度、緩衝空間、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。
- B. 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。
- C. 停車場出入口兩側植栽建議移至他處，避免影響車輛出入之行車視線。
- D. 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。

(2) 動線:

- A. 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。
- B. 內部動線部分，停車場內部各種車輛(包含汽車、機車、自行車)動線規劃應避免交織，請調整配置或加強安全警示設施。

(3) 停車位:

- A. 考量本案設有店舖，其顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理，訪客停車位亦同，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。
- B. 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設置。

2. 本府環境保護局意見(書面):嘉得開發新莊區中原段208地號等5筆土地店舖及集合住宅新建工程」涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市新莊區中原段208、207、209、209-1、210地號等5筆土地，基地面積2,652.64平方公尺，興建1幢1棟地上13層地下4層共129戶之店舖、集合住宅，建築物高度46.3公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，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。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):另查本案經新北市政府109年3月5日新北府城開字第1090389286號函申請在案，刻正辦理審查作業中。

(三)本案設計單位於109年5月20日提送都審報告書到府

八、以上提請109年6月18日專案小組審議。

相關
單位
意見

- 一、本府交通局意見(書面): 都設報告內容無意見, 另本案已於 108 年 8 月 8 日新北交規字第 1081452812 號函回復交評審查意見在案, 請於確認修正內容後送審。
- 二、本府工務局意見(書面):
 - (一)請檢討有無騎樓或無遮簷人行道規定。
 - (二)請檢討停車空間防火區劃, 防火時效, 阻熱性。
 - (三)地下室兼防空避難室請於車道口設置防火捲門及小門。
 - (四)空調主機設置於雨遮上須依新北市建照業務手冊檢討或經都市設計審議通過, 始得設置。
 - (五)雨遮設置請依新北市建照業務手冊規定重新檢討。
 - (六)2至10層平面圖部分, 廁所外之雨遮請取消。
 - (七)挑空部分請依建築技術規則第164條之1檢討設置。
 - (八)請檢討建築技術規則第110條規定。
- 三、本府環境保護局意見(書面): 第 2 案「嘉得開發新莊區中原段 208 地號等 5 筆土地店舖及集合住宅新建工程」涉及環境影響評估部分, 據所附資料載: 基地位於本市市新莊區中原段 208、207、209、209-1、210 地號等 5 筆土地, 非位屬重要濕地範圍內, 基地面積 2,652.64 平方公尺, 興建 1 幢 1 棟地上 10 層地下 3 層共 98 戶之集合住宅、店舖, 建築物高度 35.5 公尺, 依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定, 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。
- 四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統, 本案尚無容積移轉紀錄。

初審
意見

- 申請容積移轉辦理都市設計審議需檢附一階容移函, 惟經本府城鄉發展局開發管理科確認本案一階容移函已駁回在案, 本案尚無容積移轉紀錄, 故退回申請, 請確實辦理後再提出申請, 如有申請放寬事項請專章檢討, 並依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理, 以下委員意見及作業單位意見作為修正圖說之參考。
- 一、容積移轉:
 - (一)申請容積移轉辦理都市設計審議需檢附一階容移函, 惟經本府城鄉發展局開發管理科確認本案所檢附106年4月6日一階容移函已駁回在案, 本案尚無容積移轉紀錄, 請檢附。
 - (二)請洽主管機關確認容積移轉申請方式, 倘本案採舊制容積移轉請提出具體環境友善方案, 目前均無檢附。
 - 二、經申請人會上表示本案將申請捐贈公益設施獎勵, 惟本次審議報告書無相關內容及專章檢討, 請依本府申請捐贈公益設施獎勵相關程序申請後再提請審議。
 - 三、開放空間獎勵:
 - (一)本案申請沿街步道式開放空間, 請沿建築線設置1.5公尺植栽帶後再分別設置2.5公尺人行通道及1.5公尺植栽帶, 另考量開放空間內縱向連結, 南北向出入空隙請以大於2公尺內設置。

- (二)建築物一樓為住宅用途使用(住宅、住宅門廳、公共服務空間…等)，須留設2公尺淨寬緩衝空間，該緩衝空間不得計入開放空間有效面積，請檢討並符合規定。
- (三)開放空間獎勵範圍(東北側之花台)請順平無高差設置，另西南向街角廣場請設置街道家具供公眾休憩與使用。
- (四)考量沿街開放空間及鄰地人行步道串聯，請標示人行步道、車道、公有人行道與鄰地之相對高程及本案絕對高程位置，並順平無高差設置。

四、車道出入口：

- (一)請依都市設計審議原則規定：車道出入口之鋪面，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差，請檢附相關剖面圖說檢討。
- (二)車道破口寬度請以公有人行道破口倒角後最寬處寬度檢討，如須設置倒角請於自車道1.5公尺進深範圍之公共設施帶內留設。

五、請取消剖面層複層性樓高(3.6公尺、4.2公尺)設計。

六、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。

七、相關單位意見請酌參。

八、以上內容申請單位得先據以修正圖說。