

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110年6月10日

發文字號：新北府城設字第1101119081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(https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)
下載檔案，共有1個附件，驗證碼：000CUHXXF）

主旨：檢送110年6月7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：

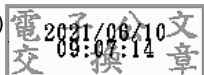
- 一、依本府110年5月12日新北府城設字第1100917797號開會通知單、110年5月17日新北府城設字第1100951346號函及110年6月1日新北府城設字第1101035174號開會通知單續辦。
- 二、本場會議原訂於110年5月24日召開，因全國進入第三級防疫警戒，會議延期至110年6月7日舉行。
- 三、依據「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」（下稱作業要點）第5點第1項規定，請申請單位依決議修正後，於110年6月21日內檢附修正報告書送本府辦理續審或核備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 四、倘對於審議結果有異議者，申請單位應於會議紀錄文到起7



天內以書面申請復議。

正本：簡委員連貴、湯委員潔新、崔委員懋森、林委員辰熹、古委員禮淳、林委員秀芬、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、連淳澄君(討論案第1案)、張明輝建築師事務所(討論案第1案)、張光耀君(討論案第2案)、國煌建築師事務所(討論案第2案)、富域事業有限公司(討論案第3案)、吳文修建築師事務所(討論案第3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、周執行秘書繼祖、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業務主管決行

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

主持人:簡委員連貴

會議時間：110.06.07 星期一 上午 09 時 30 分

會議地點：線上視訊

出席委員及列席單位:湯委員潔新、崔委員懋森、古委員禮淳、林委員秀芬、張明輝建築師事務所(張建築師明輝)、張弘穎等 4 人(張光耀先生代表)、國煌建築師事務所(黃建築師瑞和)、富域事業有限公司(趙總經理子良)、吳文修建築師事務所(吳建築師文修)、新北市政府城鄉發展局(都市設計科-吳正工程司敏漳、秦股長子傑、邱工程員筱梅、陳工程員福琴、陳幫工程司泛齊)

一、作業單位報告 (09:30-10:00)

二、討論案 (10:00-)

(一)連淳滢八里區中山段 1504、1505、1507 地號等 3 筆土地店鋪住宅
新建工程。

(二)張弘穎等四人八里區中山段 1155 地號 1 筆土地店鋪及集合住宅新
建工程。

(三)富域事業三峽區大學段一小段 154 地號 13 筆土地集合住宅增建工
程。

三、臨時動議

四、散會

案由	連淳滢八里區中山段 1504、1505、1507 地號等 3 筆土地店鋪住宅改、增建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：八里區中山段 1504、1505、1507 地號等 3 筆土地。</p> <p>二、設計單位：張明輝建築師事務所 建築師：張明輝</p> <p>三、申請單位：連淳滢 負責人：連淳滢</p> <p>四、土地使用分區：第四種商業區(建蔽率 70.0%，容積率 300.0%) 原有合法房屋建蔽率 79.4%。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 5 層，鋼筋混凝土構造，共 4 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：186.89 平方公尺。</p> <p>(三)設計建築面積：130.77 平方公尺。 設計建蔽率：69.97%\geq70.0%。</p> <p>(四)總樓地板面積：696.94 平方公尺。 設計容積面積：531.0 平方公尺。 設計容積率：284.12%\leq300.0%。(法定上限)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一~三層：店鋪。</p> <p>地上四~五層：住宅。</p> <p>屋突 1 層：昇降機間。</p> <p>屋突 2 層：機械房。</p> <p>屋突 3 層：水箱。</p> <p>(六)停車空間：4 輛汽車停車位擬以採繳納代金方式辦理。 應設機車 5 輛，實設 5 輛。 應設自行車 1 輛，實設 1 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 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)案第 20 點：「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： (一)本案因結構安全及是否符合改、增建相關規定，請洽工務局釐清，並因涉及使用安全、都市計畫、建築管理等內容致本案無法審查，故退回申請，請依現行法規及下列意見重新檢討符合規定後再行送審，後續依「新北市都市設計審議作業要點」辦理。故本府於</p>		

	<p>110年4月15日新北府城設字第1100713174號函駁回在案。</p> <p>(二)本案設計單位於110年4月23日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請110年6月7日專案小組審查。</p>
<p>本 次 審 查 相 關 單 位 意 見</p>	<p>一、本府交通局意見(書面):報告書頁5-1面積計算表於停車空間檢討中,敘明法定汽車位應設置4席、機車停車位應設置5席,汽、機車停車場欲以採繳納代金處理部分,考量本案設有住宅及店舖,其住戶、訪客、員工、顧客及卸貨臨停等需求確實內部化處理,仍請於基地內部規劃停車位,並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。</p> <p>二、本府環境保護局意見(書面):涉及環境影響評估部分,據所附資料載:基地位於本市八里區中山段1504、1505、1507地號等3筆土地,基地面積186.89平方公尺,興建1幢1棟地上5層地下0層共4戶之集合住宅、店舖,建築物高度19.1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>三、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):本案建照申請日為109年7月30日,依101年12月26日發布實施「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)」規定,案內臨中山路二段側應退縮3.52公尺,惟所附圖說過於模糊難以判別是否符合前開規定,爰請申請單位檢討修正。</p> <p>四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):尚無容積移轉相關紀錄。</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、法規檢討:</p> <p>(一)本案僅留設極少合法建物之構造物,拆除既有建物之柱、樑及牆重新建築,有關建築行為請以新建方式申請,並依建管規定檢討相關適法性。</p> <p>(二)本案因基地面積狹小且不規則,申請依都市計畫法新北市施行細則第42條(略以):「…基地情況特殊者,得經都設會審議通過比照新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法規定辦理。」,目前提請汽車4輛、機車5輛以繳納代金方式,為確保停車不外部化,機車部分仍請於基地內化設置,原則同意汽車位4輛以繳納代金方式辦理。</p> <p>(三)有關機車停車空間請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討辦理。</p> <p>(四)依「新北市都市設計審議原則」第3點第1項第1款,基地臨接未達10公尺道路者,應至少留設1.5公尺以上之人行步道,本案沿中山路2段500巷側請依規定設置。</p> <p>(五)依「新北市都市設計審議原則」第2點第1項第2款,基地面寬</p>

10 公尺以上未滿 14 公尺雙側至少留設淨寬 1 公尺，有關目前退縮不足部分申請放寬部分，請依前款內容設置後，原則同意。

二、依「新北市都市設計審議原則」第 6 點第 1 項第 2 款第 4 目規定，屋脊裝飾物高度以不超過 6 公尺，並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，將管理維護方式納入公寓大廈管理規約；請修正及補充說明申請範圍之立面圖說，並依工務局建管相關規定及審查意見辦理。請補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，原則同意。

三、建築計畫：

(一)屋頂突出物因考量位於街角，請再檢討相關機電設備尺寸後酌予縮減量體。

(二)裝飾柱檢討部分請逕依建管規定辦理，專章檢討部分請刪除。

(三)無障礙通路及設施請依「建築物無障礙設施設計規範」檢討。

四、景觀計畫：

(一)請詳細標示各景觀設計圖說，並以剖面圖檢討。

(二)倘 1 樓設置機車位致綠化量不足，請以屋頂綠化補足。

(三)6 公尺現有巷道側人行道請增植灌木。

(四)建築物後側法定空地請配合機車停車位增植喬木。

(五)街角植栽區請以弧角方式柔化設計。

(六)報告書灌木的規格請合理規劃並補充。

(七)景觀燈請取消投樹燈等以減少光害的影響。

(八)請補充基地導排水計畫等相關設計說明及圖說。

(九)綠化及綠覆率檢討，不可綠化部分請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理，請以圖塊分別標示不可綠化範圍。

(十)露臺及屋頂平台設置 1/2 綠化部分請留設至少 30 公分寬維護空間以確保使用安全，並以剖面圖說明。

(十一)依「新北市都市設計審議原則」第 8 點第 1 項第 1 款規定，喬木覆土深度需大於 1.5 公尺、灌木覆土深度需大於 0.6 公尺，草地覆土深度需大於 0.3 公尺，請於圖面說明。

(十二)燈光計畫模擬建議以外部空間及開放空間設置燈具模擬，並加強天際線外牆燈光模擬。

(十三)請於沿路側設置景觀高燈，以維護夜間人行及車行安全。

五、報告書部分：

(一)提案單內容有誤，請釐清。

(二)法規檢討請逐條檢討及回應，並檢附對應頁數。

(三)報告書部分圖面模糊、數字不清晰及文字過小，請更換。

(四)請確認本案檢討之土地使用分區管制要點版本。

(五)防救災計畫請檢附書面圖說審查核定表及一樓平面圖，其餘請刪除。

(六)請檢附本案前次駁回文及會議紀錄於附件。

決議	<p>(七)管理規約請依都市設計審議範本內容製作。</p> <p>六、倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。</p> <p>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。</p> <p>八、相關單位意見請酌參。</p> <p>九、以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>十、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 110 年 6 月 21 日前辦理核備事宜。</p>
----	---

案由	張弘穎等四人八里區中山段 1155 地號 1 筆土地店舖及集合住宅新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：八里區中山段 1155 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：國煌建築師事務所 建築師：黃瑞和</p> <p>三、申請單位：張弘穎等四人</p> <p>四、土地使用分區：第三種住宅區(建蔽率 50.0%，容積率 200.0%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 3 層，鋼筋混凝土構造，共 7 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,905.42 平方公尺。</p> <p>(三)設計建築面積：903.44 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：47.41% ≤ 50.0%。</p> <p>(四)總樓地板面積：1,775.69 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：1,542.34 平方公尺。</p> <p>設計容積率：80.94% ≤ 200.00%。(法定上限)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層：店舖。</p> <p>地上二層：集合住宅。</p> <p>地上三層：集合住宅。</p> <p>屋突一~二層：機械室、樓電梯間。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 11 輛，實設 11 輛。</p> <p>應設機車 7 輛，實設 7 輛。</p> <p>應設自行車 2 輛，實設 2 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「核定「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」書，第 15 點應先經都設會依「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)本案設計單位於 110 年 3 月 26 日函送都審報告書到府，於 110 年 4 月 16 日專案小組審查，會議決議為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：</p>		

- 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、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. 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：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。

2. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市八里區中山段 1155 地號 1 筆土地，基地面積 1,905.42 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 3 層地下 0 層共 7 戶之集合住宅、店舖，建築物高度 12.15 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. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

- (1)經查旨揭報告書檢附之建造執照申請書未蓋收文章，尚無法確認法令適用日，爰請申請人補正以便確認該案法令適用日。
- (2)依都市計畫法新北市施行細則第 43 條(略以)：「…屬其他建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。…」，惟查旨揭報告書有關綠化面積內容(P.5-3)尚不符前開規定，爰請申請人釐清並修正。
- (3)查旨揭報告書有關屋頂綠化面積之內容，未敘明各層屋頂面積，請申請人釐清並修正。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無申請容積移轉紀錄。

5. 法規檢討：

- (1)請說明本案建照掛件日期，以確認法規適用日，並請檢附本府工務局收件之建造執照申請書影本。

- (2)因本案位於住宅區一樓設置店舖樓地板面積合計約為 903.45 平方公尺，是否涉及「都市計畫法新北市施行細則」第 15 條達大型商場規模，請釐清說明。
6. 人行開放空間及鄰棟間隔：請以剖面圖說明室內外高程差，確保人行道斜率皆符合 4%規定且與現況公共人行道順平連接，以維護人行安全。
7. 交通及運輸計畫：
- (1)機車設置請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」規定辦理。
- (2)本案基地位於中山路二段及商港八路轉角空間，一樓規劃設置店舖，請考量店舖實際營業使用之商業行為，設置垃圾儲存空間及裝卸、臨停車位，以避免停車外部化。
- (3)請套繪基地周邊現有行穿線位置並配合景觀整體規劃。
- (4)考量以人為主之通行空間，車道口鋪面改為人行鋪面規劃並確保順平處理。
8. 景觀計畫：
- (1)綠化及綠覆率檢討有誤，不可綠化部分請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理，請以圖塊分別標示不可綠化範圍。
- (2)三樓露臺部分請依規定設置 1/2 綠化並請留設維護安全空間。
- (3)有關街角空間部分，因目前量體以銳角規劃請加強對都市空間的友善設計，並加大且完整街角廣場設計。
- (4)考量都市景觀，沿街店舖請以櫥窗設計方式取代鐵捲門。
- (5)有關廣告物規劃，請依「招牌廣告及樹立廣告管理辦法」辦理，並請取消圖說。
- (6)考量夜間人行及車行安全請於沿街面設置景觀高燈。取消於沿街地面設置之廣告招牌投射燈，以避免造成人行行走時炫光影響安全。
- (7)請補充導排水系統之規劃，以減緩對環境之負荷。
- (8)請補出標示植栽樹種尺寸及規格。
- (9)台電配電場所請於基地內部化處理，不宜鄰近地界線，造成使用之安全疑慮，並予以遮蔽美化。
9. 報告書部分：
- (1)提案單之法令依據、辦理經過等內容有誤，請修正。
- (2)依現況照片於基地內有建物，請說明處理方式。
- (3)P4-7~8 立面圖請取消陰影繪製，以利閱讀。
- (4)請說明本案無障礙通路寬度為何？報告書前後不一。
- (5)防救災計畫請檢附圖說審查核定表及一樓平面圖檢討，其餘

	<p>圖面，請刪除。</p> <p>(6)請標註二樓露臺綠化與女兒牆間距離，以確保維護管理安全。</p> <p>(7)P6-5 正向立面圖請標註與建築線間距離，以確認無遮簷人行步道設置範圍。</p> <p>(8)本案設置 7 戶，請檢附管理規約及開放空間管理維護執行計畫。</p> <p>(9)報告書內錯字部分請修正。</p> <p>(10)土地使用分區管制要點圖例模糊，請更換。</p> <p>10. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。</p> <p>11. 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。</p> <p>12. 相關單位意見請酌參。</p> <p>13. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>14. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」，於 110 年 4 月 30 日前辦理續審事宜。</p> <p>(二)本案設計單位於 110 年 5 月 6 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提送 110 年 6 月 7 日專案小組審查。</p>
<p>本次 審查 相關 單位 意見</p>	<p>一、本府交通局意見(書面)：按本局前次意見第 1 點，有關停車場出入口部分，未見清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、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，並請依循周邊道路車道配置、標誌標線套繪，請再補充說明。</p> <p>二、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。</p> <p>三、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：本案建照申請日為 110 年 4 月 8 日，應依 109 年 11 月 20 日發布實施「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案」辦理，又經檢視案內涉及土地使用分區管制事項均符合規定。</p> <p>四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無申請容積移轉紀錄。</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、交通及運輸計畫：</p> <p>(一)請說明住戶出入動線不受台電配電室影響。另台電配電場所周邊規劃步道部分，確保安全區劃請以綠化方式處理。</p>

(二)考量以人為本之通行空間，車道鋪面請與人行道齊平處理，另車道破口之圓弧請以內徑 1.5 公尺設計，並留設緩衝空間及景觀高燈。

(三)考量以人為本的通行空間，請以設計手法加強人行通行安全性。

(四)機車設置請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」規定辦理。

二、景觀計畫：

(一)目前規劃透水磚耐壓性不足，請檢討修正車道通過處之材料尺寸。

(二)喬木植栽部分確保尺寸之合理性。

(三)基地內高程變化請補充圖說，並依規定檢討室外無障礙通路。

(四)請補充人行道與鄰地高程圖說，以確保順平處理。

(五)建築物立面請補充夜間照明計畫。

(六)1 樓植栽綠化，請修正銳角植草磚或草坪，另於他處整體規劃設計。

(七)請以設計手法加強住商立面之區隔。

(八)綠化及綠覆率檢討有誤，不可綠化部分請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理，請以圖塊分別標示不可綠化範圍。

(九)本案露臺部分設置 1/2 薄層綠化請與女兒牆間留設至少 30 公分寬之維護空間，以確保使用安全。

(十)請以剖面圖說明室內外高程差，確保人行道斜率皆符合 4% 規定且與現況公共人行道順平連接，以維護人行安全。

三、報告書部分：

(一)報告書檢附會議紀錄內容有漏，請更正。

(二)請補充核章版建築線指示圖。

(三)面積計算表之工程造價部分請刪除。

(四)請補充三時段模擬圖之模擬時間。

(五)請確認本案喬木種類及種植位置，報告書內容不一。

(六)P5-5 請增列實設法定空地面積。

(七)土地使用權同意書、地籍圖及謄本，請刪除。

(八)開放空間管理維護執行計畫內容及計算方式有誤，請釐清。

(九)報告書內錯字部分請修正。

四、倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。

決議	<p>五、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。</p> <p>六、相關單位意見請酌參。</p> <p>七、以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>八、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於110年6月21日前辦理核備事宜。</p>
----	---

案由	富域事業有限公司三峽區大學段一小段 154 地號等 13 筆土地店鋪集合住宅增建工程	案號	第三案
說明	<p>一、申請位置：三峽區大學段一小段154地號等13筆土地</p> <p>二、設計單位：吳文修建築師事務所 建築師：吳文修</p> <p>三、申請單位：富域事業有限公司 負責人：趙子良</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率50%，容積率210%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上11層地下3層，鋼筋混凝土構造，共40戶。</p> <p>(二)建築基地面積：3,654.15公尺。 設計建築面積：315.04平方公尺。 設計建蔽率：49.99%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：4,337.10平方公尺。 設計容積面積：2,364.4平方公尺。 設計容積率：230.99(含容積獎勵)%≤231%。 〔210%*(1+10%)〕(允建上限)</p> <p>(四)大街廓獎勵面積：767.37平方公尺(10%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下： 地下一層至四層：防災避難室兼停車空間。 地上一層：店鋪、門廳。 地上二層：餐廳。 地上三層至十一層：集合住宅。 屋突一層至三層：樓電梯間、機械室，水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車22輛，實設22輛。 應設機車40輛，實設40輛。 應設自行車10輛，實設10輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「台北大學社區特定區計畫土地使用分區管制要點」第2點：「本計畫區內公私建築開發行為及公共工程有關其建築物設計、開放空間暨都市景觀設計、交通動線系統設計等有關事項、應符合本要點之各項規定，並經台北縣都市設計審議委員會審查通過後，始得申請發照或施工。」，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過： (一)本案設計單位於109年9月1日函送都審報告書到府。109年9月28日召開第1次專案小組審查。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. 本府環境保護局意見(書面)：基地位於本市三峽區大學段一小段154、154-1、154-9、154-10、155、155-1、155-2、155-3、155-4、155-5、155-6、155-7、155-8地號等13筆土地，基地面積3,654.15平方公尺，興建1幢1棟地上11層地下4層共40戶之集合住宅、一般零售場所，建築物高度35.8公尺，依「開發行為應實施環境</p>		

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。

2. 本府交通局意見(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、緩衝空間、轉彎處截角圓弧、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施及與臨近路口距離。
- B. 建議於基地內部道路鄰接外部道路之車輛出入口處設置安全警示設施，並畫設最大型車輛轉彎軌跡分析。

(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. 內部動線規劃部分，請以連續線段補充標示地下 1 樓之汽車、機車之進/離場動線規劃，另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。
- C. 基地未來將作一般零售及集合住宅使用，請於停車場出入口及裝卸貨停車位處補充以進出基地最大型車輛套繪進離場車行軌跡。
- D. 基地東南側無設自行車專用道或人車共道空間，請釐清自行車通行動線。

(3) 停車位:

- A. 本案未來有部分將作為一般零售及集合住宅使用，其員工停車、裝卸貨、洽公、訪客與臨時停車位等停車需求應確實內部化處理，故請補說明分析上開各項停車需供比，基地之停車供給應滿足停車需求；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. 基地停車需求均應內部化處理，請補充承諾未來禁止申請設置路邊或路外停車。
- C. 請補充依據都設原則、建技規則、土管、身障保障相關法規檢討停車空間之計算過程。
- D. 無障礙汽、機車停車位請調整至臨近人行出入口處。
- E. 旨案報告書第 2-19 頁中所述裝卸車位為與垃圾車停車位兼併使用，並不列入法定及自設之停車位數量，惟報告書第 5-17 頁之垃圾車暫停車位位置為法定之無障礙汽車格位，請釐清。另請標示出裝卸車位及建議另設置垃圾車臨停車位。

(4) 另查基地前方道路為大德路，與報告書第 4-1 頁之道路說明不符，請釐清，其餘道路系統亦請一併檢視。

3. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面):

(1) 本案係屬台北大學社區特定區計畫範圍內之住宅區，應依 92 年

8月8日發布實施「變更台北大學社區特定區計畫(土地使用分區管制要點修正)案」案之土地使用分區管制要點檢討之，並釐清各檢討項目之本案基地全區檢討情形。

(2)請釐清本次申請容積獎勵之項目，並依相關規定檢討。

(3)另依都市計畫法新北市施行細則第14條，住宅區得作商場(店)部分限於使用建築物之第一層及地下一層，惟本案於第二層申請作為一般零售場所一節，請再釐清確認檢討內容。

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，本案尚無容積移轉案件紀錄。

5. 專章檢討部分:

(1)本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則第6點第2項第4款第1目規定，以不超過6公尺設置，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證後，續提小組討論。

(2)本案設置裝飾柱部分，請依新北市政府工務局建造執照預審委員會第105次審查會議紀錄辦理，免於報告書檢附。

6. 公共開放空間系統配置事項:

(1)請依「新北市都市設計審議原則」第2點第1款規定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。

(2)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。

7. 交通運輸系統配置事項:

(1)本案因申請戶數40戶，停車空間檢討請依「新北市都市設計審議原則」、土地使用分區管制要點及建管規定檢討。

(2)本案地下停車行動線規劃係與既有建築物車道合併使用，請說明汽車停車數量是否大於50部，倘大於50部請依建規定檢討雙車道寬度，另地上一層無障礙通路與車行動線交織其相關寬度檢討及住戶用路安全請一併依建管規定修正。

(3)本案停車動線涉及原建築物車道地下結構構造物範圍變更，是否需原建物所有權人同意，請補充相關圖說並釐清說明。

(4)本案地下一層車道規劃及迴轉半徑部分，請依建管規定檢討。

(5)請依「新北市都市設計審議原則」檢討留設訪客車位，並配合服務動線規劃。該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。

(6)因停車總數量大於50部，考量人行動線使用安全，汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應設置6公尺緩衝空間，其兩側請以植栽或設施區隔。

(7)請設計單位依新北市都市設計審議原則檢討本案停車場出入口之設計規劃(與人行道於轉彎處設計半徑1.5公尺截角弧度、車道緩衝空間、安全區劃、行穿線、人行道植栽之設置、車道破口)。

(8) 車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質，其高程與鋪面型式應與相鄰人行空間一致。

8. 景觀計畫：

- (1) 相關圖說請套繪既有建築物，及說明界面處理方式。
- (2) 請補充景觀剖面圖與周邊既有建築物景觀之整體設置方式。
- (3) 本案景觀計畫章節，請檢附剖面圖說並標註覆土深度，確認覆土深度喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺。
- (4) 請增加鄰建築物側雙排喬木數量。
- (5) 請詳細說明沿街面降板植栽穴之排水方式。
- (6) 請補充說明屋頂地被植物覆土深度達 60 公分之原因，確保結構安全。
- (7) 請以一宗基地範圍檢討綠化面積。
- (8) 沿街設置喬木部分，請套繪公有人行道、喬木、鄰地及行穿線配置，確保開放空間人行動線使用暢通。
- (9) 本案請標示進排風口位置並依新北市都市設計審議原則檢討。
- (10) 本案空調主機設置格柵部分，請逕依建管規定檢討。
- (11) 夜間照明計畫請確實依時段區劃及模擬。

9. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格：

- (1) 請剖面圖補充地下一層淨高確認符合建管規定。
- (2) 請詳細說明本案容積之計算方式，涉及既有建築物之容積及相關所有權人同意部分，請依建管規定檢討。
- (3) 地上一層無障礙廁設置部份請依建管規定及空間用途設置。
- (4) 消防救災空間配置請依消防主管機關規定檢討，並提送審查。
- (5) 請釐清說明本案基地面積，以利審核。
- (6) 本案地面 2 層設置一般零售場所部分，請確實依都市計畫法新北市施行細則第 14 條規定檢討，並詳實說明未來規劃。

10. 報告書部分：

- (1) 請補充土地所有權人同意書。
- (2) 本案基地線範圍各層配置不同，請釐清後修正。
- (3) 請補充法規檢討之附表。
- (4) 請依新北市公共開放空間管理基金計算管理運用要點，製作公共開放空間管理維護執行計畫表。
- (5) 景觀計畫配置圖之線型清晰標示。
- (6) 報告書各章節版面配置及頁數，請依本局範本製作。
- (7) 請依新北市公共開放空間管理基金計算管理運用要點，製作公共開放空間管理維護執行計畫表。

11. 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. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(二)本案設計單位於109年12月14日函送都審報告書到府。110年1月18日召開第2次專案小組審查。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。

1. 本府環境保護局意見(書面):涉及環境影響評估部分，本案無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。
2. 本府交通局意見(書面):
 - (1)本案汽車停車位，惟基地停車位之檢討除須符合建技規則外，尚需滿足本案開發衍生之實際停車需求(住宅與餐廳)，故請補充說明並詳實評估所設停車位是否滿足所衍生停車需求(包含臨停空間規劃)，倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。
 - (2)請套繪地下1~3層臨近上下樓坡道處旁車位，進出入轉彎軌跡，另請重新檢討設置規劃是否適妥。
3. 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查詢管理系統，尚無申請容積移轉紀錄。
4. 專章檢討部分:本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則第6點第2項第4款第1目規定，以不超過6公尺設置，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證後，原則同意。
5. 本案停車動線(含基地內通路)涉及原建築物車道地下結構構造物範圍變更，本次申請單位提出建築地下室共用車道同意書，請清楚提出相關權利證明文件(含一、二期基地內通路所有權人通行同意文件)。
6. 交通運輸系統配置事項:
 - (1)既有車道通路與本案車道與人行出入口交織，請加強人行與車輛動線區隔，並補充剖面圖加強說明。
 - (2)本案因申請戶數40戶，停車空間檢討請依「新北市都市設計審議原則」、土地使用分區管制要點及建管規定檢討，汽車及自行車數量仍有錯誤(包含提案單)，請修正。
 - (3)請依「新北市都市設計審議原則」第4點第1款第2目汽車折減數量以增設自行車數量補足之。
 - (4)汽、機車共用車道請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」規定檢討，並先與工務局釐清本要點第10點之適用。
 - (5)為考量行動不便使用者之安全，請調整地下層無障礙車位且集中設置並臨靠垂直服務核及地面層為原則。
7. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格:
 - (1)設計單位說明本案地面2層申請餐廳使用，部分2樓空間仍標示一般零售場所，請再釐清確認檢討內容，並依都市計畫法新北市施行細則第14條規定檢討建築物及土地之使用。
 - (2)地下通風口請退足地界線距離。
8. 景觀計畫:
 - (1)建請整併車道與開放空間人行道之照明，並套繪既有路燈位置

後，整體規劃檢討夜間照明系統，以提升建築外觀門面，並補足車道旁人行道之高燈，以利人行安全。

- (2)綠化檢討有誤，請修正。
- (3)前次決議事項相關圖說請套繪既有建築物，及說明界面處理方式，未於修正對照表回復。
- (4)前次決議事項請補充景觀剖面圖與周邊既有建築物景觀之整體設置方式，未於修正對照表回復。

9. 報告書部分：

- (1)修正對照表內容有誤，請修正。
- (2)反光鏡圖示有誤，請修正。
- (3)消防救災空間配置請依消防主管機關規定檢討，並於核備前檢附相關核准圖說。
- (4)相關圖說請補附比例尺，以利審閱。
- (5)空白頁請標示本頁空白。

10. 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110年2月20日函送都審報告書到府。110年3月22日召開第3次專案小組審查。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. 本府環境保護局意見(書面):涉及環境影響評估部分，本案無新增意見，請依本局歷次審查意見辦理。
2. 本府交通局意見(書面):仍請補充說明並詳實評估所設汽車停車位是否滿足所衍生停車需求，倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。
3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):尚無容積移轉案件紀錄。
4. 交通運輸系統配置事項：

- (1)查建造執照掛號日期為109年6月30日，依「新北市都市設計審議原則」應為108年9月18日版本檢討一戶設置一汽車，建築師於會上說明本案設置法定汽車位29輛已符合審議原則，請依上開規定調整並修正報告書相關圖面。
- (2)汽車車位編碼為23輛，實設為22輛，請修正。
- (3)裝卸車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。
- (4)本次檢附基地內通路所有權人通行使用同意書及建物地下室共用車道同意書，逕依建管規定辦理。

5. 景觀設計：

- (1)請檢討樹穴配置及排水，並釐清下方台電配電室是否符合設置

	<p>相關規定。</p> <p>(2)燈具設備於外觀模擬圖說，請確保內容一致性及正確性。</p> <p>(3)A及C棟因共用車道，請設置警示設施，確保行車安全。</p> <p>6. 報告書部分：</p> <p>(1)面積計算表內容有誤，如本期新增之停車空間檢討：汽車1戶1車位，4戶應設4位等字眼，請修正。</p> <p>(2)汽機車停車與動線計畫之本期本次增建與第一期共用車道汽車共30位有誤，請修正。</p> <p>(3)消防救災空間配置請依消防主管機關規定檢討，並於核備前檢附相關核准圖說。</p> <p>(4)請刪除面積計算表內容涉及工程造价金額部分。</p> <p>7. 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並詳細載明放寬事項。</p> <p>8. 相關單位意見請酌參。</p> <p>9. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>10. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於110年4月5日前辦理核備事宜。</p> <p>(四)設計單位於110年5月13日檢送報告書至府。</p> <p>八、以上提請110年6月7日專案小組審議。</p>
<p>本次 審查 相關 單位 意見</p>	<p>一、本府交通局意見(書面): 前次審查意見仍未說明，仍請補充說明並詳實評估所設汽車停車位是否滿足所衍生停車需求，倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。</p> <p>二、本府環境保護局意見(書面): 涉及環境影響評估部分，無新增意見，請依本局歷次審查意見辦理。</p> <p>三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 本案尚無容積移轉申請相關紀錄。</p>
<p>決議</p>	<p>本案請作業單位協助洽都市計畫主管機關確認是否符合土管獎勵規定配合修正後，除涉及整體配置調整，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、法規檢討：</p> <p>(一)申請土地使用分區管制要點規模獎勵部分：</p> <p>1. 經查原都審報告書係以全街廓之整體規劃，經改制前臺北縣政府以92年11月17日北府城規字第0920680916號函備查在案，並辦理4次變更都市設計審議在案，後續經市府工務局分別核准93峽建字00172號(94年8月23日94峽使字00389號使用執照)及95峽建字第00868號建造執照(98年3月3日98峽使字00145號使用執照)，且查本案前未有申請建造執照之記錄，按中央法規標準法第18條處理程序已終結。</p> <p>2. 另程序法規係依「程序從新」原則適用之，依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第5點第3項及第4項規定，都</p>

審申請案經本府核備後，申請人應自收受核備函之日起一年內申請建築執照。未依前項規定申請建築執照者，本府之核備函自前項所定期間屆滿之次日起失其效力。

3. 綜上，申請單位於 109 年 6 月 30 日始就剩餘基地面積(315.04 平方公尺)申請新建建造執照(為本案法令適用日)，併重新提送都市設計審議，惟本案係納入(包含 94 峽使字 00389 號及 98 峽使字 00145 號使用執照)處理程序以終結之使用範圍再依「台北大學社區特定區計畫土地使用分區管制要點」第 7 條申請大街廓獎勵部分，是否符合土地使用分區管制要點規模獎勵部分，請作業單位洽都市計畫主管機關確認是否符合獎勵規定後，配合修正。(除申請單位可提出其他經本府同意本案採分期分區開發及符合其有效開發時效之證明文件。)

(二)本案基地範圍係包含 94 峽使字 00389 號及 98 峽使字 00145 號使用執照於同一宗基地內申請新建建造執照，將未使用完之容積樓地板面積納入本案檢討使用是否符合相關規定(如建管法規檢討、土地使用權同意書等)，請逕洽本府工務局確認。

- 二、請依前次會議紀錄結論加強車道與開放空間周邊安全與照明。
- 三、地下室停車空間車道軌跡請依建管規定檢討。
- 四、倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。
- 五、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並詳細載明放寬事項。
- 六、相關單位意見請酌參。
- 七、以上內容申請單位得先據以修正圖說。
- 八、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 110 年 6 月 21 日前辦理核備事宜。