

新北市政府 函

地址：220242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)29601983
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111年6月10日

發文字號：新北府城設字第1111072728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：000443EUC)

主旨：檢送111年6月2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：

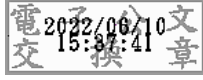
- 一、依本府111年5月25日新北府城設字第1110975099號開會通知單續辦。
- 二、依據「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」（下稱作業要點）第5點第1項規定，請申請單位依決議修正後，於111年6月16日內檢附修正報告書送本府辦理續審或核備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 三、倘對於審議結果有異議者，申請單位應於會議紀錄文到起7天內以書面提出說明。

正本：鄭委員晃二、周委員繼祖、高委員文婷、李委員泰陽、汪委員俊男、張委員銀河、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、新北市政府



府都市更新處(討論案第1案)、富景開發股份有限公司(討論案第1案)、沈伯卿建築師事務所(討論案第1案)、森築開發股份有限公司(討論案第2案)、廖錦盈建築師事務所(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、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

召集人：鄭委員晃二

會議時間：111.06.02 星期四 下午 2 時整

會議地點：線上視訊

一、作業單位報告 (14:00-14:30)

二、討論案 (14:30-)

(一)富景開發土城區運校段 12 地號等 7 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。

(二)森築開發林口區建林段 80 地號 1 筆土地一般零售業、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 出席人員名冊

會議時間：111.6.2 星期四 下午 2 時整

會議地點：線上視訊

主持人：鄭委員晃二

出席委員：周委員繼祖、高委員文婷、張委員銀河

出/列席單位：沈伯卿建築師事務所(沈建築師伯卿)、廖錦盈建築師事務所(廖建築師錦盈)、新北市政府城鄉發展局(都市設計科-秦股長子傑、黃助理工程員品翔、黃幫工程司建順)

案由	富景開發土城區運校段12地號等7筆土地集合住宅新建工程(第1次變更設計)	案號	討論案 第1案
說明	<p>一、申請位置：新北市土城區運校段7、11、12、16、57、58、沛波段754-3地號等5筆土地。</p> <p>二、設計單位：沈伯卿建築師事務所 建築師：沈伯卿</p> <p>三、申請單位：富景開發股份有限公司 負責人：張彥淇</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15層，地下4層，鋼骨及鋼筋混凝土構造，共96戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,047.28平方公尺。 設計建築面積：663.12平方公尺。 設計建蔽率：32.41%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：13,003.44平方公尺。 設計容積面積：6,407.22平方公尺。 設計容積率：312.96%≤313.9% [200%(1+30%+26.95%)]允建上限</p> <p>(四)容積移轉面積：1,228.36平方公尺。(30%) 都更容積獎勵面積：1,103.48平方公尺。(26.95%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下： 地下二至地下四層：停車空間、設備空間。 地下一層：設備空間、防空避難室兼停車空間。 地上一層：一般零售業、管委會使用空間、門廳。 一層夾層：一般零售業。 地上二層：集合住宅、管委會使用空間。 地上三層至十五層：集合住宅。 屋突一層至三層：樓梯間、水箱、消防水箱、機房。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車96輛，實設96輛。 應設機車96輛，實設96輛。 應設自行車39輛，實設47輛(自設8輛)。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「變更土城(頂埔地區)都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」第17條規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過： (一)本案前經本府於106年8月21日新北府城設字第1061563114函同意核備在案。 (二)設計單位已於111年5月6日送報告書到府。</p> <p>八、以上提請111年6月2日專案小組審查。</p>		
本次 審查 相關	<p>一、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：基地位於本市土城區運校段7、11、12、16、57、58、沛波段754-3地號等7筆土地，基地面積2,047.28平方公尺，興建1幢1棟地上15層</p>		

<p>單位建議</p>	<p>地下4層共96戶之一般零售業、集合住宅，建築物高度49.99公尺，倘場址非位屬重要濕地，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。</p> <p>二、本府交通局意見(書面)：本次變更本局原則同意。</p> <p>三、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1案於108年3月19日新北府城開字第1080432376號函核准容積移轉，得移入接受基地本市土城區運校段7、11、12、16、57、58地號、沛陂段754-3地號等7筆土地(面積共計2,047.28平方公尺)之容積為1,228.36平方公尺，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限(1,637.82平方公尺，位於都市更新地區)。</p> <p>四、本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：經查該案報告內容無涉本科應提請修正部分，另是日會議擬不派員與會。</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、地上1層平面鋪面變更部份，因目前設計鋪面之型式語彙區分內外空間，請維持鋪面的統一性。另考量以人為本的通行空間，請維持人行道鋪面空間的齊一性，並請加強開放空間安全警示。</p> <p>二、請以剖面圖標示車道與人行道高程以順平方式處理。</p> <p>三、屋頂層避雷針部分，請逕依建管及建築技術規則規定辦理。</p> <p>四、屋頂層透空框架，請刪除。</p> <p>五、報告書部分：</p> <p>(一)請補充第一階段容移核准函。</p> <p>(二)地上1層鋪面圖例名稱部份標示不清，請修正。</p> <p>(三)地上1層景觀立燈設置數量與圖面不符，請修正。</p> <p>(四)地上15層剖面位置不詳，請標示。</p> <p>(五)屋頂層植栽類型圖例及數量缺漏，請標示。</p> <p>(六)屋頂層剖面圖(a-a'向及b-b'向)與圖面不符，請修正。</p> <p>六、本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。</p> <p>七、本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。</p> <p>八、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>九、相關單位意見請酌參。</p> <p>十、以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>十一、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111年6月16日前辦理核備事宜。</p>

案由	森築開發林口區建林段 80 地號 1 筆土地一般零售業、集合住宅新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市林口區建林段 80 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：廖錦盈建築師事務所 建築師：廖錦盈</p> <p>三、申請單位：森築開發股份有限公司 負責人：魏夢麟</p> <p>四、土地使用分區：第五種住宅區(建蔽率 50%，容積率 300%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 24 層，地下 4 層，鋼筋混凝土構造，共 510 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：7,013.94 平方公尺。 設計建築面積：3,329.3 平方公尺。 設計建蔽率：47.47% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：59,909.81 平方公尺。 設計容積面積：33,456.05 平方公尺。 設計容積率：476.99%(含獎勵容積) ≤ 477% [300%*(1+39+%10%+10%)](允建上限)</p> <p>容積移轉面積：8,206.3 平方公尺(39%) 開放空間獎勵：2,104.18 平方公尺(10%) 大規模獎勵：2,104.18 平方公尺(10%)</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。 地上一層：一般零售業、公共服務空間、樓電梯間、 、防災中心、警衛室、管委會使用空間。 地上夾層：一般零售業、管委會使用空間。 地上二層：集合住宅、管委會使用空間。 地上三層至二十四層：集合住宅。 屋突一至三層：樓電梯間、機房、機械室、水箱。</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車 349 輛，實設 398 輛(自設 49 輛)。 應設機車 510 輛，實設 510 輛。 應設自行車 77 輛，實設 77 輛。</p> <p>(六) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條及「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)書」第 63 條(略以)：「為鼓勵大規模整體開發，經各市政府都市設計審議通過者，得予容積獎勵……。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：設計單位於 111 年 5 月 18 日提送報告書至府。</p> <p>八、以上提請 111 年 6 月 2 日專案小組審議。</p>		

一、本府交通局意見(書面):

- (一) 仍請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含轉彎處 5M 截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析。
- (二) 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。
- (三) 外部動線規劃部分，請自基地為圓心方圓 500 公尺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。
- (四) 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，請敘明本案停車場內機車與汽車停車空間是否有所區隔，倘無是否可能會有交織行為，另請以連續線段標示機車場內行車動線。
- (五) 本案戶數共 510 戶，汽車位實設 398 席、機車位實設 510 席，按土管規定，基地停車位之檢討除須符合建技規則外，尚需滿足本案開發交通量衍生之實際停車需求；故請依土地使用以樓地板面積推估基地汽、機車停車產生率並計算停車需求(並請註明相關參數資料來源)，基地所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求，並予內部化處理；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。
- (六) 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。另因網購及外送盛行，請於基地內平面層檢討是否有可設置臨時停放空間供外送、送貨臨停使用。
- (七) 請補充基地周邊人行道及自行車道之規劃及寬度，並應與街廓其他基地人行道及自行車道串連、順平
- (八) 本案交評請依本局審查意見修正後續審。

二、本府工務局意見(書面):

- (一) 1.2 米緩衝空間與建築物結構柱重疊。
- (二) 公服空間獎勵面積應不含管道間。
- (三) 廣場式開放空間無停留性。
- (四) 車道出入口上方版為何，請標示深度。
- (五) 陽台格柵請依「陽露台外緣裝飾性構造物設計原則」檢討 1.2 公尺以上淨空
- (六) 2 樓露台上方裝飾性構造物應計一次容積
- (七) 請補充檢討技規 16、164 條。

三、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：基地位於本市林口區建林段 80 地號土地，基地面積 7,013.94 平方公尺，興建 2 幢 4 棟地上 24 層

地下4層共510戶之一般零售業、集合住宅，建築物高度85.3公尺，場址非位屬重要濕地，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。

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件管理系統，本案前經新北市政府111年5月4日新北府城開字第1110510846號函確認書面要件在案，接受基地可移入容積為基容積之39%(扣除本府103年6月17日新北府城開字第1031057202號函已核准之容積移轉量，餘量7,221.62平方公尺，接受基地連接道路寬度20公尺/臨路條件20%+接受基地內部條件12%)*1.2+接受基地外部環境改善項目3%)，其中申請捐贈土地部分為0%，繳納代金部分為35%(繳納代金部分占申請移入容積總量之88%)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限(7,432.04平方公尺，屬整體開發地區，非屬法定山坡地範圍)。

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，經作業單位確認後，續提大會討論。

一、建築基地綜合設計:

- (一)本案閱覽室(公服空間)應避免零碎空間設計，請修正。
- (二)本案基地街角廣場設置草皮部分，考量民眾停等及休憩使用，請以留設硬鋪面為主，並配合街道家具設置。

二、公共開放空間系統配置事項:

- (一)考量本案容積獎勵達59%，應增加公共開放空間，請於臨西側基地境界線請退縮4公尺公共開放空間，留設至少2.5公尺以上作人行步道使用，請增加高燈設置以保障通行安全，前開範圍應計入公共開放空間管理維護執行計畫表。
- (二)承上，請加強開放空間之景觀設計及照明設備能提供足夠之照度，確保通行使用的安全性。
- (三)廣場式開放空間，臨西側基地境界線不計獎勵部分，請納入檢討並完整留設，另應計入公共開放空間管理維護執行計畫表。
- (四)依「新北市都市設計審議原則」第2點規定，開放空間範圍不得設置構造物，請刪除基地西側臨基地境界線構造物，另與鄰地順平無高差處理。

三、交通運輸系統部分，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，請檢附相關圖說並標示相鄰高程。

四、建築配置部分:

- (一)本案申請屋脊裝飾物部分:依「新北市都市設計審議原則」規定，高度以不超過6公尺為原則，並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架設置，三分之一以上透空遮牆請自屋突一層樓版面檢討，造成天際線略嫌突兀，請修正後續提大會討論。
- (二)陽臺露臺外緣設置裝飾性構造物，似無必要性，請取消設置或逕依建管規規定辦理。
- (三)請補充標示本案地下室排風管道設置位置，且其排風方向不得面

決
議

對人行空間。

五、景觀部分：

- (一)本案臨忠孝路 256 巷沿街喬木綠帶，請採連續式樹穴方式設計，臨民族路、忠孝路雙排喬木綠帶，請減少貫穿阻斷連續樹穴方式設計，提供沿街步道良好遮蔽性及灌木生長環境。
- (二)有關本案規劃無遮簷人行道部分，除依相關法令規定之外，請依「新北市都市設計審議原則」人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於百分之四為原則。
- (三)依「新北市都市設計審議原則」第 8 點規定：植栽設計覆土深度部分，喬木應大於 1.5 公尺，請修正。
- (四)請補充本案與鄰地基地境界線之剖面圖，確認整體景觀高程及植栽覆土，並採順平處理。
- (五)請補充鄰忠孝路側立面剖面，以確認上方淨空無構造物。
- (六)請補充本案廣場式開放空間及沿街式開放空間範圍與地下室重疊處之覆土深度，以利審閱。
- (七)廣場式開放空間不具休憩功能，請增加廣場式開放空間硬鋪面範圍以提供可產生活動之開放空間使用，並配合景觀整體規劃調整街道家具配置。

六、報告書部分：

- (一)露臺上方造型框架及陽台設置遮蔽空調之格柵，請逕依建管規定辦理。
- (二)請補充全區街廓配置圖說。
- (三)公共開放空間管理維護執行計畫表，請配合開放空間範圍調整修正。
- (四)「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)書」條文序號有誤，請修正。
- (五)報告書封面請參閱公告版報告書製作。

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並詳細載明放寬事項。

八、相關單位意見請酌參。

九、本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。

十、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十一、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 111 年 6 月 16 日前辦理續提大會討論事宜。