

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112年8月29日

發文字號：新北府城設字第1121703516號

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府112年8月21日下午召開「新北市都市設計及土地
使用開發許可審議會」之專案小組會議紀錄，請查照。

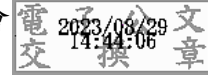
說明：

- 一、依據本府112年8月17日新北府城設字第1121575772號開會
通知單續辦。
- 二、依「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112年9月4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、本次會議紀錄請至本府城鄉發展局網站(<https://www.planning.ntpc.gov.tw>)>熱門服務>各項文件下載>類別
「都設會專案小組會議紀錄」下載。
- 四、倘對本次會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯
誤，請於文到5日內提出書面意見，逾期視同無意見。



正本：簡委員連貴、彭委員建文、吳委員杰穎、孟委員繁宏、李委員芝瑜、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、三永建設股份有限公司、曹書生建築師事務所

副本：台灣電力股份有限公司、台灣電力股份有限公司基隆區營業處、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



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：簡委員連貴

會議時間：112.8.21 星期一 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)三永建設三芝區埔頭段 1029 地號 1 筆土地住宅新建工程。

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：112.8.21 星期一 下午 2 時整

會議地點：線上視訊

主持人：彭委員建文代理

出席委員：吳委員杰穎、孟委員繁宏、李委員芝瑜

出/列席單位：曹書生建築師事務所(曹建築師書生)、新北市政府城鄉
發展局(宋股長忠業、林工程員詣儒)

案由	三永建設三芝區埔頭段1029地號1筆土地住宅新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市三芝區埔頭段1029地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：曹書生建築師事務所 建築師：曹書生</p> <p>三、申請單位：三永建設股份有限公司 負責人：廖文紀</p> <p>四、土地使用分區：農業區(建蔽率60%，容積率180%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上4層，鋼筋混凝土構造，共16戶。</p> <p>(二)建築基地面積 : 1,898平方公尺。</p> <p>設計建築面積 : 935.15平方公尺。</p> <p>設計建蔽率 : 49.27% ≤ 60.0%。</p> <p>(三)總樓地板面積 : 3,740.37平方公尺。</p> <p>設計容積面積 : 3,377.69平方公尺。</p> <p>設計容積率 : 177.96% ≤ 180.0%(法定上限)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層 : 管委會、停車空間。</p> <p>地上二至四層 : 住宅。</p> <p>屋突一層 : 樓梯間。</p> <p>屋突二層 : 水箱。</p> <p>(五)停車空間 : 應設汽車16輛，實設16輛。</p> <p>應設機車16輛，實設16輛。</p> <p>應設自行車3輛，實設3輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「變更三芝細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」書(土地使用分區管制要點)第11點，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：本案設計單位於112年7月31日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請112年8月21日專案小組審議。</p>		
本次審查相關	<p>一、台灣電力股份有限公司(書面)：</p> <p>經檢視三永建設於三芝區埔頭段1029地號1筆土地住宅新建工程案，該用電範圍附近目前無電纜地下化計畫，未來用電需求仍請依本公司營業規章相關規定配</p>		



單位
意見

合辦理申請用電事宜。

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：基地位於本市三芝區埔頭段1029地號1筆土地，基地面積1,898平方公尺，興建地上4層無地下層共16戶之集合住宅，建築物高度13公尺(惟面積計算表載13.3公尺)，經查前揭地號土地非位於自來水水質水量保護區範圍，且場址非位屬法定山坡地，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；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。

三、本府交通局意見(書面)：

(一)既有公車候車亭請標示，並採原址保留；車輛進出應採右進右出，不得要求開設缺口；基地內既有鋪設水泥之通路，未來是否仍供鄰地通行請說明。

(二)請圖示本案停車場出入口60度視距分析。

(三)汽車、機車、自行車停車位請分不同顏色標示。

(四)地面層停車場出入口車道請以車道磚鋪面設計，並與人行道有所區隔。

四、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

(一)經查旨揭地號土地最初係屬62年12月29日發布實施「三芝都市計畫」案劃設之「農業區」，迄今土地使用分區未變更，先予敘明。

(二)依檢送之都市設計審議報告書「都市計畫法新北市施行細則」檢討表所示，本案依施行細則第33條申請「集合住宅」使用一節，因該報告書所附之相關文件未能協助檢視是否屬「都市計畫發布前已為建地目」、「編定為可供興建住宅使用之建築用地」或「經本府建築主管機關認定已建築供居住使用之合法建築物基地」，爰請申請人逕向該地區地政事務所或新北市政府地政局查詢確認符合規定後，再依本案適用之細則及土管規定核實檢討。

五、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：

經查前開地號土地係屬三芝都市計畫之農業區，其土地及建物之使用應依都市計畫法新北市施行細則第30、31、33條規定辦理，另查本案無涉容積移轉、總量管制事項。

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、建築計畫：

決
議

(一)本案坐落農業區，依都市計畫法新北市施行細則第33條規定檢討申請住宅使用，惟報告書所附相關文件未見本案是否屬都市計畫發布前「已為建地目」、「編定為可供興建住宅使用之建築用地」等規定，爰請申請人併本府城鄉發展局都市計畫科意見釐清後補充說明，倘無法提出符合前開規定證明文件，請重新規劃本案。

(二)P5-13基地現況圖於基地東北側之既存溝渠，考量權屬及後續維管事宜，請釐清該溝渠之權管單位及屬性，並確認溝渠是否應保留排水功能及溝渠範圍可否興建造物或退縮建築；另基地西側之基地現有通路有無申請廢改道程序，請補充說明。



- (三)本案規劃地上4層、總樓地板面積3,740.37平方公尺，以基地內通路為進出道路之建築物，涉及基地內通路寬度，請依建築技術規則建築設計施工編檢討；另C1至C5之門廳大門不得與基地內通路重疊，請修正。
- (四)地面層規劃停車空間供自行車停放設置，請依建管規定計入容積檢討，另停車空間車道不得規劃牆面妨礙通行使用，請取消。
- (五)本案裝卸及垃圾車位及資源回收空間設置於地面層室內空間，考量社區合理使用，不得設置牆面或大門阻隔及計入法定汽車位檢討數量；另考量停車合理使用，於各戶汽機車停車位應獨立區劃。
- (六)本案無障礙車位於C5、C6戶地上1層規劃停車及資源回收空間，有否符合建築技術規則規定，請釐清；另是否應設置迴車道，請併同確認。
- (七)本案公車候車亭與社區車道出入口交疊，請修正。
- (八)本案無障礙停車位、陽臺外設置格柵，請依建管規定檢討。
- (九)屋突2層規劃結構框架，考量本案位於都市計畫指定之重要都市廊道，避免違規二工，請取消結構框架設計。
- (十)各戶屋突1層女兒牆高度超過1.5公尺，請依新北市都市設計審議原則規定提請審議或取消設置。
- (十一)基地北側現況既存建築物相鄰本案境界線，請加強相關施工安全措施，避免影響鄰地安全。

二、交通及運輸計畫：

- (一)考量以人為本之通行空間，車道鋪面請與人行道齊平處理，車道出入口之圓弧請以內徑1.5公尺設計。為確保人行及車行安全，請加強警示設施，惟不得於法定空地範圍內設置。
- (二)車道出入口汽機車道於地面層起始點至人行通行空間應留設6公尺緩衝空間。

三、景觀計畫：

- (一)本案境界線請依新北市都市設計審議原則規定留設1.5公尺寬鄰棟間隔，不得有圍籬、階梯及花臺等構造物；另基地東側基地範圍涵蓋既存溝渠部分，請自溝渠側檢討1.5公尺鄰棟間隔。
- (二)基地自建築線退縮範圍，請臨建築線側規劃1.5公尺寬度植栽綠帶；另於車道兩側臨建築線側植栽槽，請自車道處以連續綠帶規劃，並適度留設2處開口設置。
- (三)本案相關規定無法綠化之面積後留設 1/2 以上種植花草樹木覆土深度部分，請確實依土地使用分區管制要點檢討花草樹木應大於 1.5 公尺，且樹穴直徑不得小於 1.5 公尺，並於圖面標示相關尺寸，以利審閱。
- (四)本案各戶至垃圾、資源回收空間之清運動線，請整體考量人行系統設置，避免人車共線或跨越車道設計。
- (五)請以多向剖面圖說明人行步道、無障礙室外通路、基地內通路及鄰地通路等空間高程差，路緣石高度為10~15公分，倘無公共人行道，以面前道路高程加15公分為基準設置，橫向斜率為4%，以維護人行、車行安全。並於圖面標註鄰地與基地內部高程(含絕對高程)。



(六)本案基地位於中正路3段為重要都市軸帶，考量都市景觀及建築物風格，請加強周圍環境景觀生態融合設計。

(七)本案立面色彩請配合周邊環境規劃。

四、照明計畫部分：

(一)景觀夜間照明請依「新北市都市設計審議原則」第3點規定檢討，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，現於人行空間之夜間照明不足，請加強於人行步道範圍設置高燈，並補充建築物夜間照明採用之燈具數量說明。

(二)補充22:00~24:00、24:00~05:00三時段之模擬圖；另請將景觀高燈、公有路燈系統一併規劃模擬。

(三)垃圾回收空間之出車及夜間照明應加強。

五、報告書部分：

(一)P2-1條文法規檢討汽車設置說明有誤，請修正。

(二)P2-3條文檢討裝卸車位於地下1層設置與平面圖檢討位置未合，請釐清修正。

(三)P6-3之D-D景觀剖面圖之高程標示有誤，請修正。

(四)土地使用權同意文件，非都市審議審議事項，請移除。

(五)P5-11為地下1層平面圖有誤，請修正。

(六)報告書誤植濛濛谷，請綜整一併修正。

六、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。

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。

九、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112年9月4日前辦理續審事宜。

