

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



22001

新北市板橋區中山路一段293-1號6樓

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國111年11月16日

發文字號：新北府城設字第1112191133號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送111年11月11日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」111年度第17次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府111年11月7日新北府城設字第1112098429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111年11月25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：黃主任委員國峰、邱副主任委員信智、簡委員連貴、蘇委員瑛敏、鄭委員晃二、張委員銀河、胥委員直強、吳委員杰穎、崔委員懋森、許委員晉誌、洪委員迪光、江委員彥霆、董委員娟鳴、廖委員國誠、周委員繼祖、高委員文婷、李委員泰陽、汪委員俊男、湯委員潔新、古委員禮淳、林委員秀芬、郭委員俊傑、金委員肇安、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、新北市政府水利局(討論案第2、3案)、新北市政府捷運工程局(討論案第2、3、4案)、新北市政府都市更新處(討論案第1案)、新北市政府新建工程處(討論案第2、3案)、新北市新店區公所(討論案第4案)、資信建設股份有限公司(討論案第1案)、黃翔龍建築師事務所(討論案第1案、報告案第4案)、國家住宅及都市更新中心(討論案第2、3案)、蕭力仁建築師事務所(討論案第2、3案)、臺北市政府捷運工程局(討論案第4案)、啟昇建設事業股份有限公司(討論案第4案)、龔書鳳君(討論案第4案)、黃秀莊建築師事務所(討論案第4案)、台灣餘弦建築師事務所(報告案第1案)、台北國際聯合建築師



事務所(報告案第2案)、陳聰亨建築師事務所(報告案第3案)、林大俊建築師事務所(報告案第5案)

副本：社團法人新北市建築師公會、新北市不動產開發商業同業公會、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計畫審議科、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會、新北市政府城鄉發展局政風室(均含附件)

市長 侯友宜 請假
副市長 陳純敬 代行



本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會

111 年度第 17 次大會會議紀錄

一、時間：111 年 11 月 11 日(星期五)上午 9 時 30 分。

二、地點：線上視訊(Cisco Webex Meetings)。

三、主持人：邱副主任委員信智代。

四、紀錄彙整：蔡翔宇。

五、出席委員及列席單位：

簡委員連貴、蘇委員瑛敏、鄭委員晃二、張委員銀河、胥委員直強、吳委員杰穎、崔委員懋森、許委員晉誌、洪委員迪光、江委員彥霆、董委員娟鳴、廖委員國誠、周委員繼祖、高委員文婷、李委員泰陽、汪委員俊男、湯委員潔新、古委員禮淳、林委員秀芬、郭委員俊傑(柯工程員懿芳代理)、金委員肇安(李專員淑惠代理)、新北市政府捷運工程局(土木建築科-莊幫工程司雅竹、鄭工程員柏舜；土地開發科-洪股長國智、林辦事員展慶)、新北市政府都市更新處(黃股長茹偵、謝暫僱人員家馨)、資信建設股份有限公司(林總經理錦福)、黃翔龍建築師事務所(黃建築師翔龍)、國家住宅及都市更新中心(鄭資深規畫師慶豐)、蕭力仁建築師事務所(蕭建築師力仁)、臺北市政府捷運工程局(孫正工程司文瑜、吳課長一大、駱幫工程司芙宜)、啟昇建設事業股份有限公司(林總經理鼎城)、龔書鳳君、黃秀莊建築師事務所(黃建築師秀莊、鄭執行長增亨、李主任文靖、林特助翠瑜)、新北市政府城鄉發展局(李科長淑鈴、吳正工程司敏漳、江股長青澤、李副工程司如晴、黃助理工程員品翔、陳幫工程司泛齊、陳幫工程司福琴、林幫工程司天權、黃幫工程司建順、李工程員曉萍)

六、主席致詞。

七、宣讀上次會議紀錄。

決議：確認通過。

八、作業單位工作報告。

九、審議事項：

(一)報告案：

1. 元智大學林口區麗林段 217 地號 1 筆土地元智大學新北分部新建工程(第 1 次變更設計)。

管委會使用空間。

屋突一層至三層：樓梯間、機房、水箱。

(七)停車空間：應設汽車151輛，實設335輛(自設184輛)。

應設機車152輛，實設265輛(自設113輛)。

應設自行車23輛，實設23輛。

(八)餘詳報告書。

六、法令依據：本案係依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條第1項第1款：「申請基地面積大於六千平方公尺，且總樓地板面積大於三萬平方公尺者。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案設計單位函送都審報告書到府，提請110年8月31日第1次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審查，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. 交通運輸系統之設計：

(1)本案屬都市更新案件，目前於35公尺中華路及8公尺中央路3段76巷一共規劃3處車道破口，依「新北市都市設計審議原則」規定(略以)：「...每一宗基地以設置一處車道出入口為原則。停車位數量超過500部、基地面積超過一萬平方公尺或有本點第五款第2目情形者，不在此限。...」每宗基地應以設置一處車道出入口為原則，惟更新後規劃新增2處車道破口供大型裝卸車位進出，其35公尺中華路側設置2處車道入口部分，因中華路係屬該區位主要交通幹道並擁有大量車流，不宜設置多處車道進出，另西北側未足寬開闢8公尺之現有巷道(中央路3段76巷)，規劃車道易造成人行通行危險，故請申設單位先提送交通影響評估審查，並確認審議意見後，依實際使用及意見續提討論。

(2)本案依「新北市都市設計審議原則」規定(略以)「...距離捷運車站500公尺範圍內之建築基地，除滿足法定停

車位外，停車數量應以一戶一汽車位為上限...」，目前依土管規定檢討為150台法定停車位，有關目前自設車位為74台，總計224台車位部分，請申設單位提送交通影響評估審查確認使用之供需比後，續提討論。

(3)本案沿35公尺中華路設置2處車道破口，且無障礙室外通路與車道重疊交織，請考量使用安全性，確實區劃人車動線。

(4)本案基地內通路檢討達8公尺，請詳實依建築技術規則建築設計施工編第162條檢討後評估與車道破口整併為一處規劃。

(5)為考量人行動線之無障礙通行順暢，有關基地旁高壓電塔設有圍牆阻擋沿街開放空間通行部分，應考量沿街人行通行之延續，請申設單位洽高壓電塔之主管單位評估將圍牆調整移設。

(6)承上，本案與電塔界面之人行空間設有喬木，請併前開意見將喬木沿建築線設置。

2. 公共開放空間系統：

(1)本案於沿街退縮4公尺與鄰地交界處請規劃為硬鋪面，以利人行空間延續。

(2)目前將高壓電塔周圍布設大量喬木部分，建議以設計手法作地景結合，以美化都市景觀。

(3)本案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，橫向坡度不得大於百分之4。

(4)車道穿越人行空間部分，其鋪面應為防滑材質，其高程應與相鄰人行空間一致，請修正。

(5)開放空間範圍，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、水池、植栽(灌木)帶、通排氣墩等構造物。

(6)人、車行動線應配合公有人行道配置，整體規劃設計。

(7)鄰棟間隔範圍內不得設置車輛進出動線，請修正。

3. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項：

(1)本案於地上2層設置餐飲業空間，請補充說明未來使用方式，倘為對外使用之餐廳應就進出動線部分妥善規劃，以避免大型裝卸車位與人行空間交織。

(2)查基地現況圖中目前設有排水溝，為確保本案開發後雨水及汗水系統之排水通暢，請詳細說明導排水計畫。

(3)本案未檢附消防局核定之新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間書圖說審查核定表，請修正，並建議於建築物長向增加雲梯車位及救災動線。

(4)本案提請裝飾柱審議部分，請新北市政府工務局建造執照預審委員會第105次審查會內容辦理，超過部分應計入建築樓地板面積，請檢討修正。

(5)本案作廠房使用樓層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置，並依建管規定檢討。

(6)本案設置裝飾格柵部分，請逕依建管規定辦理。

(7)本案請補充依建築技術規則建築設計施工編檢討高層建築及落物曲線等相關規定。

(8)有關本案位於高壓電塔旁，請與台電確認電纜線之擺盪距離，以確建築物使用安全。

4. 提請放寬事項:本案申請屋脊裝飾物設置部分，請依新北市都市設計審議原則規定以6公尺以下設置，並請補充結構耐候、耐震、耐風等結構計算及結構技師簽證，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檢討請補充各向立面單線圖之檢討，續提討論。

5. 景觀計畫：

(1)本案綠化檢討有誤，請修正無法綠化面積範圍及計算，並以單線圖補充說明。

(2)有關屋頂綠化規劃喬木部分，請依新北市都市設計審議

原則規定喬木深度應達1.5公尺，請修正。

(3)本案沿街喬木設置樹穴寬度及深度請設置1.5公尺以上，並於建築線起布設喬木。

(4)本案沿地界線兩側皆大量種植喬木部分，請考量日照及生長距離，確保植栽生長適當調整種植位置及密度。

(5)本案屋頂綠化檢討有誤，請修正。

6. 報告書部分：

(1)本案配置圖及剖面圖請詳細繪製(如:標示各區高程、公有人行道、植栽配置位置、容積移轉範圍、周邊鄰地及路緣石)，以利確認本案人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致、基地排水系統。

(2)請補附容移評點核准函及相關申請文件表格。

(3)請補附本府消防局核定之消防車輛救災活動空間書圖說審查核定表。

(4)本案請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」計算管理維護基金，並檢附公共開放空間管理維護執行計畫表且簽證。另將檢討後金額請納入公寓大廈管理規約載明。

(5)請移除各層配置圖相關家具配置。

(6)公寓大廈管理規約應包括下列管理維護事項：基地內鄰棟間隔、法定退縮、開放空間、建築物夜間照明、圍牆、景觀植栽及垃圾車暫停位等管理維護方式，請補充檢討，並以紅字載明。

7. 有關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。

8. 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

6. 有關本案各層作業廠房附設辦公室設置面積，應依建管規定合理性檢討。
7. 有關地面層設置於戶外之自行車位，除依規定檢討計入容積外，並請合理化配置。
8. 地面層設置裝卸車位涉及容積檢討部分，請依建管規定辦理。
9. 景觀計畫：
 - (1) 有關本案屋頂設置喬木部分，依「新北市都市設計審議原則」規定(略以)：「植栽設計部分之覆土深度，喬木應大於1.5公尺，...。」，惟屋頂設置之喬木其覆土深度不足1.5公尺，請修正。
 - (2) 有關本案1層、11層及屋頂層實設綠化面積，請以單線圖補充說明。
10. 報告書部分：
 - (1) 本案配置圖、剖面圖仍未依前次決議詳細繪製(如：標示各區高程、容積移轉範圍、)等，請修正。
 - (2) 前次會議紀錄有關依報告書範本修正公共開放空間管理維護執行計畫表及公寓大廈管理規約草案部分，草案中基地內鄰棟間隔、法定退縮、開放空間、建築物夜間照明、圍牆、景觀植栽及垃圾車暫停位等管理維護方式，請補充並以紅字載明於第五章第24條。
11. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第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。
12. 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。
13. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

	<p>(四)本案設計單位已於111年10月6日送報告書到府。</p> <p>八、以上提請111年11月11日本市111年第17次大會討論。</p>
<p>提請 確認 及討 論事 項</p>	<p>一、本案依「新北市都市設計審議及土地使用開發許可審議作業要點」第3點第1項第1款(略以)：「基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，...。」規定，爰此提送大會審議。</p> <p>二、提請大會討論事項：</p> <p>(一)車道出入口。</p> <p>(二)屋脊裝飾物。</p>
<p>本 次 審 查 相 關 單 位 意 見</p>	<p>一、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，依據所附資料載：基地位於本市土城區員仁段466、467、479、510、511、513、514、515、515-1地號等9筆土地，基地面積15,548.42平方公尺，基地非位屬重要濕地範圍，興建1幢1棟地上14層地下4層共114戶之作業廠房、餐飲業、一般事務所，建築物高度65.9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、27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>二、本府交通局意見(書面)：交通部分本局原則同意。</p> <p>三、本府工務局意見(書面)：</p> <p>(一)屋頂層女兒牆扣除綠化覆土後有效高度是否足120公分。</p> <p>(二)基地相鄰排水路有無涉及排水路退縮規定請確認。</p> <p>四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：</p> <p>(一)經查詢土地容積移轉申請案管理系統，經新北市政府110年5月26日新北府城開字第1100810178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35.1%(接受基地連接道路寬度35公尺/臨路條件20%+接受基地內部條件7%)*1.3+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(5,183.70平方公尺，位於捷運站500公尺範圍、實施都市更新地區，非法定山坡地)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。</p> <p>(二)另查工業區總量管制系統，本案經新北市政府111年11月2日</p>

	<p>新北府城開字第 1112070994 號函同意核備在案，申請都市計畫法新北市施行細則第 18 條第 2 項第 4 款第 1 目餐飲業及第 18 條第 2 項第 4 款第 2 目一般事務所(序號：1100036；餐飲業，登錄土地面積：214.42 平方公尺；一般事務所，登錄土地面積：257.11 平方公尺)。</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送本府依程序辦理核備。</p> <p>一、臨中華路二段車道出入口部分，申設單位業依前次第 3 次都市更新暨都市設計專案小組審議修正，採方案一調整車道配置移於基地北側，原則同意規劃內容。</p> <p>二、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 1/3 以上透空遮牆及 2/3 以上透空立體構架設置，原則同意。</p> <p>三、景觀配置部分：</p> <p>(一)景觀配置應加強與鄰近環境景觀融合規劃。</p> <p>(二)景觀照明應配合公有人行道路燈整併規劃，並請加強基地內使用照明。</p> <p>(三)基地西側機車出入口應考量機車使用安全調整植栽配置。</p> <p>(四)喬木請考量增設常綠樹種。</p> <p>四、「新北市都市設計審議原則」規定部分：</p> <p>(一)距離捷運站 500 公尺範圍內，停車數量應以 1 戶 1 車位為上限部分，因本案基地使用包含廠房、一般事務所及餐廳之員工、訪客與顧客之使用需求，經交通影響評估審查確認後，原則同意。</p> <p>(二)地界應退縮淨寬 1.5 公尺部分，請補充多項剖面圖說，以確保淨空設置。</p> <p>五、報告書部分：</p> <p>(一)屋頂應設綠化面積數值資料前後不一致，請修正。</p> <p>(二)燈具數量表缺漏，請修正。</p> <p>(三)景觀剖面圖與平面圖相關標示及方向錯誤，請修正。</p>

(四)屋頂女兒牆高度請依規定檢討淨高應達 120 公分。

(五)基地內排水溝部分請依規定檢討。

六、現有巷道納入更新單元範圍部分，請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥公共開放空間管理維護基金。

七、各樓層高度及挑空部分請依「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」檢討辦理。

八、本案係屬都市更新案件，後續依都市更新程序併同都市更新事業計畫書核定。

六、法令依據：本案係依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條第1項第1款：「申請基地面積大於六千平方公尺，且總樓地板面積大於三萬平方公尺者。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一) 本案設計單位於111年7月21日送報告書到府，提請111年8月18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。

1. 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頂新段247、248、278、280、285、287地號等6筆土地，基地面積13,037.27平方公尺，興建1幢4棟地上13層地下3層共824戶之店鋪、長照、集合住宅，建築物高度44公尺，場址非位屬重要濕地、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24、25、26條規定，無須實施環境影響評估。

2. 本府交通局意見(書面)：

(1) 本案為第1類建築物，規劃824戶(含店鋪、集合住宅)，設置汽車停車位377席、機車877席，已達建築物交通影響評估準則提送交評門檻。

(2) 停車規劃：

A. 本案設824戶，僅規劃設置377席汽車停車位，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，故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。

B. 另依目前已開發社宅居民多有停放於外部特性，建議應以社宅汽車持有率及使用特性，重新再檢視規劃社宅汽車位，並停車應內部化處理；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

C. 請說明店鋪及公共托老中心、身心障礙者日間照顧中心臨停空間規劃，包括臨停車輛(汽機車)規劃(包括動

線、停靠區)，另請確實將基地臨停內部化處理，減少對周邊道路衝擊。

(3)本案基地現做為公共停車場使用，仍建議條件允許下，於基地內增設車位，並開放供公眾使用。

(4)所臨中央路四段尚未開闢道路用地、東側及南側8公尺及12公尺計畫道路開闢期程及規劃請補充。

(5)請以連續線條明確標示基地車輛進出至主要聯絡道路之動線。

(6)5-4E剖面請再補充至與中央路車道，以檢視與道路界面之規劃。

(7)二處基地請併車道規劃短時臨停區。

3. 本府工務局意見(書面)：

(1)一樓平面請標示建築線地界線位置及退縮尺寸。

(2)補充基地內通路檢討。

(3)補充陽台外緣裝飾物檢討。

(4)補充檢討車道寬度。

(5)補充技規164條檢討。

(6)土管第七條汽機車位數量請列式檢討。

4. 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，無容積移轉紀錄。

5. 建築規劃部分：

(1)有關鄰近土城區中央路四段之基地北側較南側高差約2.6公尺部分，本案設計單位規劃後致基地南側地面1層離地約3.6公尺且B1層露出面臨道路，並以土丘及圍牆方式規劃B1層外觀，請設計單位應考量全區平均高程後及配合計畫道路未來興闢高程。

(2)有關基地南側私有地部分，本案申請單位以租用鄰地70年方式規劃建築配置，於B1層設置人行動線出入口及室外階梯供通達至12公尺計畫道路，考量永久通行權益應規劃直通計畫道路之路徑。

(3)有關沿基地東側8公尺計畫道路涉及建築線載示未開闢計畫道路後續開闢部分，請依「新北市政府受理民間自行興闢道路及設施處理原則」及相關行政程序完成開闢以符規定。

(4)有關沿基地南側12公尺計畫道路涉及建築線載示未開闢計畫道路後續開闢部分，請洽本府新建工程處確認開發時程及道路高程配合基地調整整體規劃。

(5)有關基地南側建物請適度往國美社區方向偏移，以加強臨8公尺計畫道路側人行空間完整性，並配合種植雙排喬木。

(6)有關基地地面認定，請依建管規定檢討。

6. 交通運輸系統部分：

(1)有關「新北市都市設計審議原則」第4條第2項第1款規定(略以)：「…。汽機車車道寬度於人行空間出入口處應縮減為六公尺以下；申請機車數量大於一百部，出入口得以八公尺以下設置。…。」，惟本案配置不符上開規定，請重新檢討。

(2)有關「新北市都市設計審議原則」第4條第2項第3款規定(略以)：「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、…之間應留至少6公尺平地緩衝空間，…。」，惟本案配置不符上開規定，請重新檢討，並請於車道出入口適當配置植栽以維行人安全。

(3)有關「新北市社會住宅都市設計審議原則」第5條第2項第1款規定：「除一般車行動線外，應考量社會住宅、個案特殊需求之救護車、復康巴士等路線規劃。」，惟本案未考量上開規定，請重新檢討復康巴士於地下層之行車動線及救護車於地面層通行之救護路線。

(4)有關消防車救災位置現皆規劃於基地外側，為提高救災效率，請檢討消防車於基地內救災路線。

(5)有關地上1層車道出入口，請補充縱向剖面，以確保符合

「新北市都市設計審議原則」第3條第1項第3款規定：「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。」

- (6)有關車道下坡道位置請向基地內部退縮，加大人車緩衝距離以確保人行空間的完整性。
- (7)有關地上1層車道出入口旁設置車位部分，其未納入車位計算且有違停疑慮，請移除。
- (8)有關「新北市都市設計審議原則」第4條第3項第2款規定（略以）：「…單層停放設置…」，爰有關地上1層自行車位部分，請移至B1層統一放置。
- (9)有關B1層汽車車位37及B2層汽車車位115、116及B3層汽車車位269、270、271、288、289部分，其車位配置易影響車行動線，請修正。
- (10)有關B1層機車停車區動線部分，請考量南側機車出入動線作合理規劃。
- (11)有關B1層無障礙機車停車區配置部分，請考量出入動線合理性規劃於臨近垂直服務核。
- (12)有關地下層車道寬度部分，請做合理規劃並明確標示。
- (13)有關社福空間部分，請說明接送、臨停空間之動線規劃方式。

7. 景觀計畫部分：

- (1)有關法定退縮空間其人行空間與綠帶部分，請以小於2.5%斜率規劃。
- (2)有關基地東側街角植栽配置部分，建議調整增加硬鋪面範圍，並配合基地周邊開放空間規劃街角廣場。
- (3)有關基地南側地界退縮部分，請移除土坵以順平方式處理。
- (4)有關街道傢俱部分，請加強標示與長度以利審閱。
- (5)有關中庭景觀規劃部分，請取消以斜角方式之鋪面地景規劃，並配合街道家具周邊設置具遮蔭之植栽。

(6)有關沿中央路側之開放空間請創造具廣場特性之休憩環境。

(7)基地內開放空間請配合外部環境整體規劃(例如:臨停、行道樹、行穿線等)。

8. 有關「新北市都市設計審議原則」第6條第2項第3款第3目規定(略以):「…標示冷媒管進出外牆開口位置。」,惟本案未考量上開規定,請重新檢討。

9. 有關開放空間管理維護表,請以單線圖詳細表示法定退縮面積。

10. 報告書部分:

(1)有關法定退縮距離部分,請以顏色詳細標示以利審閱。

(2)有關地籍套繪圖及現況計劃圖部分,請檢附清晰版本以利審閱。

(3)有關面積計算表實設總容積面積部分,其數值加總錯誤,請修正。

(4)有關面積計算表停車數部分,未說明法定及實設自行車數量,請修正。

(5)有關地下層法停及自設車位標編號部分,請以適當方式呈現以利審閱。

(6)有關設計圖說各幢平面圖部分,因比例關係致圖面不易判讀,請以分幢方式表現以利審閱。

(7)有關報告書內使用之比例尺部分,請確實檢視圖面一致性。

11. 有關本案涉及「都市計畫法新北市施行細則」第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」第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。

12. 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。

13. 相關單位意見請酌參。

14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

15. 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9月1日前辦理續審事宜。

(二) 設計單位於111年8月29日函送都審報告書到府，因未依前次決議修正，本府城鄉發展局以111年9月8日新北城設字第1111665005號函請設計單位於111年9月15日前檢送修正報告書，設計單位於111年9月13日函送都審報告書到府，提請111年9月27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，因已達大會規模，經作業單位確認後，續提大會討論。

1. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，查本局前已於111年8月16日以新北環規字第1111544391號函覆在案，又查所附資料，本局前次審查意見有誤植之狀況，請更正。本次申請內容本局無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。

2. 本府交通局意見(書面)：

(1) 請依規定提送交評。

(2) 前次審查意見(二)、(三)停車規劃部分，請重新再檢視規劃社宅汽車位，應研提改善措施或增加停車供給。

(3) 臨停區設置於南側一樓12m計畫道路側有人車交織問題不妥，請重新再檢視規劃。

3. 本府工務局意見(書面)：

(1) 請於圖面標明退縮尺寸、人行道、綠化尺寸等與退縮依據。

(2) 請於圖面標明車道寬度。

4. 本府水利局意見(書面)：

(1) 本開發案請參考出流管制相關規定釐清是否應辦理出流管制設施。若經釐清後無需辦理，請另洽本局取得同意免辦理，以利後續相關作業。

(2)請開發單位依本局污水納管程序，於建照階段檢附相關資料申請辦理。

(3)請開發單位於建照階段提送計畫書至本局審查辦理雨水下水道相關事宜。

5. 本府捷運工程局意見(書面)：本案基地範圍座落捷運三鶯線禁限建範圍，請申請單位依大捷法相關規定送審。

6. 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，查無容積移轉申請紀錄。

7. 前次會議決議一、(二)(略以)：「...基地南側私有地部分，...以租用臨地70年規劃配置，...考量永久通行權益應規劃直通計畫道路之路徑。」部分，請於基地南側之社福空間東側增設人行空間串連至東側8米計畫道路。

8. 承上，並請補充租用鄰地70年地上使用權同意書。

9. 前次會議決議一、(六)(略以)：「有關基地地面認定，請逕依建管規定檢討。」部分，請於平面圖、剖面圖詳細標示GL線位置。

10. 前次會議決議二、(十三)(略以)：「有關社福空間，請說明接送、臨停空間之動線規劃方式。」部分，惟考量南側私有地申設單位規劃為人行步道，故接送、臨停空間請以下地方式規劃。

11. 有關基地南側私有地採大面積硬鋪面部分，請適度增加植栽綠化。

12. 報告書部分：

(1)併同本府環境保護局書面意見說明誤植部分，係因本案前次111年8月19日第1次都設會專案小組會議紀錄誤植為他案，請修正。

(2)修正對照表回應及公寓大廈規約筆誤部分，請修正。

(3)修正對照表及法規檢討頁碼回應部分，請依都市設計審議範本製作。

(4)修正對照表之修正前與修正後頁面部分，應採左右對照

	<p>形式編排，請修正。</p> <p>(5)有關提案單內容部分，相關數值與建築面積表不相符，請修正。</p> <p>(6)鄰12公尺計畫道路南側建築物規劃為地上1層，請補充基地地面檢討圖並修正相關圖說。</p> <p>(7)建築平面圖部分，請移除室裝圖示以利判讀。</p> <p>(8)立面圖與建物方向及標示不一致，請修正。</p> <p>(9)空間管理維護計畫部分，請補充申設單位簽章。</p> <p>13. 有關本案涉及「都市計畫法新北市施行細則」第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」第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。</p> <p>14. 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>15. 相關單位意見請酌參。</p> <p>16. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>17. 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10月11日前辦理續審事宜。</p> <p>(三)本案設計單位已於111年10月11日函送報告書到府。</p> <p>八、以上提請111年11月11日本市111年第17次大會討論。</p>
<p>提請 確認 及討 論事 項</p>	<p>一、本案依「新北市都市設計審議及土地使用開發許可審議作業要點」第3點第1項第1款(略以)：「基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，...。」規定，爰此提送大會審議。</p> <p>二、提請大會討論事項：</p> <p>(一)開放空間串聯。</p> <p>(二)機車停車位空間規劃。</p>
<p>本次 審查</p>	<p>一、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，依據所附資料載：基地位於本市土城區頂新段 247、248、278、280、285、287</p>

<p>相關 單位 意見</p>	<p>地號等 6 筆土地，基地面積 13,037.27 平方公尺，興建 1 幢 4 棟地上 13 層地下 3 層共 824 戶之店鋪、長照、集合住宅，建築物高度 44 公尺，場址非位屬重要濕地範圍，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 24、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>二、本府交通局意見(書面):前次審查意見(二)停車規劃部分，請在重新檢視規劃社宅汽車位，應研提改善措施或增加汽車供給。</p> <p>三、本府工務局意見(書面):</p> <p>(一)基地之主要出入口及車道出入口至已開闢道路之通路，需於建照辦理放樣勘驗前自行與地主協調開闢 4M 通路以供公眾通行。</p> <p>(二)屋頂女兒牆建議參照內政部新頒布欄杆設計原則設計。</p> <p>(三)請依本局 111 年 6 月 13 日會議紀錄按實設停車位數量全數留設電動車。</p> <p>四、本府水利局意見(書面):查本案係並同道路興闢及土城區頂新段 287-2 地號等 11 筆土地頂福安居社會住宅一同開發，依「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」第 2 條第 3 項「土地開發利用屬分期分區開發或有分次、累積開發情形者，應將其分期分區開發或分次、累積面積納入計算。」後續請以總體開發面積依相關規定提報出流管制計畫書，並於開工前取得核定函。</p> <p>五、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，無容積移轉申請紀錄。</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送本府依程序辦理核備。</p> <p>一、機車停車空間規劃部分，本案於中央路 271 巷側部分室內規劃為一樓，導致未符合「新北市建築物機車停車空間設置要點」第 7 點：機車停車位應設置於地下層規定部分：</p> <p>(一)本案南側部分地下層停車空間規劃為一樓，考量停車場空間使用品質，建議調整機電空間，增加該側外牆開口面積，以利通風及採光。</p>

(二)該側規劃一樓門廳部分，應依規定檢討無障礙及逃生動線至計畫道路。

二、承上，開放空間串聯部分，前次小組考量南側為私有地，雖採租用鄰地方式整體規劃，為確保永久通行權益仍應規劃直通計畫道路之路徑部分，請依建管規定檢討設置。

三、請補充說明基地與南側公園開放空間及人行空間之連接性。

四、本案周邊 12 公尺及 8 公尺計畫道路尚未開闢，請說明開闢期程及規劃並整合規劃。

五、開放空間請加強夜間安全照明，增設高燈。

六、基地南側規劃室外避難平台部分，考量可提供托老中心等使用請加強遮陰遮陽規劃，並增設通路連通至地面層，以加強逃生垂直避難。

七、喬木規格規劃部分，植栽設計高度尺寸應配合米高徑合理規劃。

八、基地南側租用土地部分，請增設大型常綠喬木。

九、基地 A 棟北側地下室停車場進排氣設施不得影響開放空間之使用，請修正。

十、報告書部分：

(一)開放空間管理維護計畫部分，應補充起造人及建築師簽章，請修正。

(二)綠化面積檢討，請套繪建築面積，請修正。

(三)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，請修正。

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 11 月 25 日前辦理核備事宜。

於三萬平方公尺者。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一) 本案設計單位於111年7月21日送報告書到府，提請111年8月18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。

1. 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頂新段287-2、289、292、293、311、312、313、322、409、410、288地號等11筆土地，基地面積7,929.52平方公尺，興建地上14層地下3層共488戶之店鋪、辦公室、集合住宅，建築物高度48.35公尺，場址非位屬重要濕地、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。

2. 本府交通局意見(書面)：

(1) 本案為第1類建築物，規劃489戶(含店鋪、集合住宅)，設置汽車停車位203席、機車489席，已達建築物交通影響評估準則提送交評門檻。

(2) 停車規劃：

A. 本案設489戶，僅規劃設置203席汽車停車位，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，故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。

B. 另依目前已開發社宅居民多有停放於外部特性，建議應以社宅汽車持有率及使用特性，重新再檢視規劃社宅汽車位，並停車應內部化處理；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

(3) 本案基地現做為公共停車場使用，仍建議條件允許下，於基地內增設車位，並開放供公眾使用。

(4) 所臨中央路四段尚未開闢道路用地、東側及南側8公尺

及12公尺計畫道路開闢期程及規劃請補充。

(5)請以連續線條明確標示基地車輛進出至主要聯絡道路之動線。

(6)二處基地請併車道規劃短時臨停區。

3. 本府工務局意見(書面)：

(1)一樓平面請標示建築線地界線位置及退縮尺寸。

(2)補充陽台外緣裝飾物檢討。

(3)補充檢討車道寬度。

(4)補充技規164條檢討。

(5)土管第七條汽機車位數量請列式檢討。

4. 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，無容積移轉紀錄。

5. 建築規劃部分：

(1)有關鄰近頂埔國小之基地西北側較東南側高差約1公尺部分，本案設計單位規劃後其基地東南側鄰12公尺計畫道路，其人行空間設置階梯致無法有效串連法定退縮空間，且綠帶部分應依法規予以順平，請設計單位應考量全區平均高程後作建築配置合理規劃。

(2)有關基地內空間開放性部分，考量相鄰頂埔國小側設置圍籬及民宅側之連通性(含中央路四段185巷30弄)，請設計單位應考量基地周圍環境問題後作開放性合理規劃並沿東北向地界側留設4公尺硬鋪面以利住戶與當地居民使用。

(3)有關沿基地東側8公尺計畫道路涉及建築線載示未開闢計畫道路後續開闢部分，請依「新北市政府受理民間自行興闢道路及設施處理原則」及相關行政程序完成開闢以符規定。

(4)有關沿基地南側12公尺計畫道路涉及建築線載示未開闢計畫道路後續開闢部分，請洽市府新建工程處確認開發時程及道路高程是否可配合基地調整。

(5)考量沿街人行空間完整性，請增加沿街退縮距離至少6公尺以上，建築物量體請配合開放空間、校園使用、基地高程、街角廣場等因素再行調整。

(6)請補充本基地與頂埔國小及鄰地住宅的界面關係(圍牆、景觀等)，並說明開放空間與周邊公共設施整體規劃之關係。

6. 交通運輸系統部分：

(1)有關「新北市都市設計審議原則」第4條第2項第1款規定(略以)：「...。汽機車車道寬度於人行空間出入口處應縮減為六公尺以下；申請機車數量大於一百部，出入口得以八公尺以下設置。...。」，惟本案配置不符上開規定，請重新檢討。

(2)有關「新北市都市設計審議原則」第4條第2項第3款規定(略以)：「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、...之間應留至少6公尺平地緩衝空間，...。」，惟本案配置不符上開規定，請重新檢討。

(3)有關「新北市社會住宅都市設計審議原則」第5條第2項第1款規定：「除一般車行動線外，應考量社會住宅、個案特殊需求之救護車、復康巴士等路線規劃。」，惟本案未考量上開規定，請重新檢討復康巴士於地下層之行車動線及救護車於地面層通行之救護路線。

(4)有關地上1層車道出入口縱向E剖部分，請補充車道與人行空間距離，以利判讀高程是否一致。

(5)有關「新北市都市設計審議原則」第4條第3項第2款規定(略以)：「...單層停放設置...。」，爰有關地上1層自行車位部分，請移至B1層統一放置。

(6)有關B1層機車管制口部分，其管制口未實際區隔且離場停等空間動線不良，請作合理規劃。

(7)有關B1層機車停車區鄰近停管中心動線部分，請考量機車出入動線合理性作合理規劃。

(8)有關B1層機車停車區車道寬度部分，請作合理規劃並明確標示。

(9)有關B1層汽車停車區與機車停車區、自行車停車區部分，請作合理區隔以避免誤闖汽車車道。

7. 景觀計畫部分：

(1)有關法定退縮空間其人行空間與綠帶部分，請以小於2.5%斜率規劃。

(2)有關街道傢俱部分，請與夜間照明景觀植栽整體設計，並詳細標示尺寸。

8. 有關「新北市都市設計審議原則」第6條第2項第3款第3目規定(略以)：「…標示冷媒管進出外牆開口位置。」，惟本案未考量上開規定，請重新檢討。

9. 有關開放空間管理維護計畫法定退縮面積部分，請順接兩側1.5公尺與3.52公尺法退距離，並請以單線圖詳細表示法定退縮面積。

10. 報告書部分：

(1)有關法定退縮距離部分，請以顏色詳細標示以利審閱。

(2)有關面積計算表停車數部分，未說明法定及實設自行車數量，請修正。

(3)有關基地高程部分，請確實標示基地及鄰地高程以利審閱。

(4)相關圖說請清楚標示各空間、尺寸並固定比例，以利審閱。

11. 有關本案涉及「都市計畫法新北市施行細則」第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」第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。

12. 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。

13. 相關單位意見請酌參。

14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

15. 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9月1日前辦理續審事宜。

(二) 設計單位於111年8月29日函送都審報告書到府，因未依前次決議修正，本府城鄉發展局以111年9月8日新北城設字第1111734849號函請設計單位於111年9月15日前檢送修正報告書，設計單位於111年9月13日函送都審報告書到府，提請111年9月27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，因已達大會規模，經作業單位確認後，續提大會討論。

1. 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頂新段287-2、289、292、293、311、312、313、322、409、410、288地號等11筆土地，基地面積7,929.52平方公尺，興建地上14層地下3層共490戶之店鋪、辦公室、集合住宅，建築物高度47.75公尺，場址非位屬重要濕地、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。

2. 本府交通局意見(書面)：

(1) 請依規定提送交評。

(2) 前次審查意見(二)、(三)停車規劃部分，請重新再檢視規劃社宅汽車位，應研提改善措施或增加停車供給。

(3) 前次審查意見(七)請考量現況物流宅配與外送平台車輛短時臨停需求，請於一樓地面層規劃短時臨停車位或停放區。

3. 本府工務局意見(書面)：

(1) 報告書內案名、地號錯誤請更正。

(2) 請於圖面標明退縮尺寸、人行道、綠化尺寸等與退縮依

據。

4. 本府水利局意見(書面)：

(1)本開發案請參考出流管制相關規定釐清是否應辦理出流管制設施。若經釐清後無需辦理，請另洽本局取得同意免辦理，以利後續相關作業。

(2)請開發單位依本局污水納管程序，於建照階段檢附相關資料申請辦理。

(3)請開發單位於建照階段提送計畫書至本局審查辦理雨水下水道相關事宜。

5. 本府捷運工程局意見(書面)：本案基地範圍非屬捷運三鶯線禁限建範圍，本局無其他意見。

6. 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，查無容積移轉申請紀錄。

7. 前次會議決議一、(六)(略以)：「請補充本基地與頂埔國小及鄰地住宅的介面關係...。」部分，經查本案基地與相鄰頂埔國小間設置之綠籬及電動門係為開發單位協助頂埔國小於學校側設置，爰有關管制設施、鋪面設置等部分，請申設單位逕洽學校辦理。

8. 前次會議決議二、(五)(略以)：「有關『新北市都市設計審議原則』：...單層放置...，爰有關地上1層自行車位部分，請移至B1層統一放置。」部分，申設單位回復考量動線合理性及管理便利性統一將自行車停車區設置於地面層，原則同意。

9. 有關「新北市社會住宅都市設計審議原則」第6條第1項規定(略以)：「...應至少5%房型採通用(無障礙)設計。」，惟本案設置24戶不足5%，請修正。

10. 有關基地南側地面一層至法定退縮鄰12公尺計畫道路部分，前次小組申設單位以階梯方式規劃，本次以斜坡道設計取代階梯，請補充標示斜坡道坡度。

11. 有關機車道部分採無頂蓋設計，於雨天易有打滑情形，請

評估增加雨遮可能性並依建管規定檢討。

12. 有關本案基地與學校、民宅間之開放性主從關係，請再調整配置。

13. 報告書部分：

(1)報告書部分，圖面及文字模糊不易判讀，請修正。

(2)修正對照表回應及公寓大廈規約筆誤部分，請修正。

(3)修正對照表及法規檢討頁碼回應部分，請依都市設計審議範本製作。

(4)修正對照表之修正前與修正後頁面部分，應採左右對照形式編排，請修正。

(5)提案單內容部分，相關數值與建築面積表不相符，請修正。

(6)防救災計畫部分，請依最新配置抽換底圖。

(7)建築平面圖部分，請移除室裝圖示以利判讀。

(8)建築立面圖部分，南北向圖面不相符，請修正。

(9)建築剖面圖部分，請補充空間用途。

(10)空間管理維護計畫部分，請補充申設單位簽章。

14. 有關本案涉及「都市計畫法新北市施行細則」第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」第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。

15. 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。

16. 相關單位意見請酌參。

17. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

18. 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10月11日前辦理續審事宜。

(三)本案設計單位已於111年10月11日函送報告書到府。

<p>提請 確認 及討 論事 項</p>	<p>八、以上提請111年11月11日本市111年第17次大會討論。</p> <p>一、本案依「新北市都市設計審議及土地使用開發許可審議作業要點」第3點第1項第1款(略以):「基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺者, ...。」規定,爰此提送大會審議。</p> <p>二、提請大會討論事項:開放空間串聯。</p>
<p>本 次 審 查 相 關 單 位 意 見</p>	<p>一、本府環境保護局意見(書面):涉及環境影響評估部分,依據所附資料載:基地位於本市土城區頂新段287-2、289、292、293、311、312、313、322、409、410、288地號等11筆土地,基地面積7,929.52平方公尺,興建地上14層地下3層共490戶之店鋪、辦公室、集合住宅,建築物高度48.35公尺,場址非位屬重要濕地範圍,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>二、本府交通局意見(書面):前次審查意見(二)停車規劃部分,請在重新檢視規劃社宅汽車位,應研提改善措施或增加汽車供給。</p> <p>三、本府工務局意見(書面):</p> <p>(一)基地之主要出入口及車道出入口至已開闢道路之通路,需於建照辦理放樣勘驗前自行與地主協調開闢4M通路以供公眾通行。</p> <p>(二)屋頂女兒牆建議參照內政部新頒布欄杆設計原則設計。</p> <p>(三)請依本局111年6月13日會議紀錄按實設停車位數量全數留設電動車。</p> <p>四、本府水利局意見(書面):查本案係並同道路興闢及土城區頂新段247地等6筆土地頂福安居社會住宅一同開發,依「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」第2條第3項「土地開發利用屬分期分區開發或有分次、累積開發情形者,應將其分期分區開發或分次、累積面積納入計算。」後續請以總體開發面積依相關規定提報出流管制計畫書,並於開工前取得核定函。</p> <p>五、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</p>

案查詢管理系統，無容積移轉申請紀錄。

決議

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送本府依程序辦理核備。

- 一、開放空間串聯部分，申設單位規劃北側與東側設置節點空間串聯頂埔國小校園與鄰近住宅社區，提供學童就學與社區居民利用開放空間，以及透過街角及南側建物提供 2 處穿廊頂新公園，已依歷次會議決議結論修正(鋪面順平、景觀配置增加開放性等)。
- 二、有關協助頂埔國小於校內側設置電動門與綠籬等管制設施部分，請逕洽校方辦理，另基地北側設置管制門部分，應檢討操場活動使用設置合理之緩衝空間。
- 三、請補充說明基地與南側公園開放空間及人行空間之連接性。
- 四、本案周邊 12 公尺及 8 公尺計畫道路尚未開闢，請說明開闢期程並整合規劃。
- 五、喬木規格規劃部分，植栽設計高度尺寸應配合米高徑合理規劃。
- 六、開放空間部分應增設大型常綠喬木。
- 七、植栽喬木應考量植栽規格調整樹距。
- 八、報告書部分：
 - (一)綠化面積檢討應詳實，並套繪建築面積，請修正。
 - (二)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，請修正。
 - (三)實設汽車位數部分，應不含社區使用車位，請修正。
- 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 111 年 11 月 25 日前辦理核備事宜。

案由	啟昇建設新店區行政段 545 地號等 5 筆土地(捷 23)聯合開發新建工程	案號	討論案 第四案
說明	<p>一、申請位置：新店區行政段 545 地號等 5 筆土地。</p> <p>二、設計單位：黃秀莊建築師事務所 建築師：黃秀莊</p> <p>三、申請單位：啟昇建設事業股份有限公司 負責人：林鼎城</p> <p>四、土地使用分區：捷運系統用地(建蔽率 80%，容積率 610%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 15 層，地下 4 層，鋼筋混凝土構造，共 128 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：866.88 平方公尺(騎樓面積 47.21 平方公尺，其他面積 819.67 平方公尺)。</p> <p>設計建築面積：586.17 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：71.51% ≤ 80%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：11,083.01 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：6,674.76 平方公尺。</p> <p>設計容積率：769.98%(含獎勵容積) ≤ 770% (允建上限)</p> <p>(四) 捷運獎勵面積：1,387.01 平方公尺(160%)(經目的事業主關機關同意)。</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下四層：停車空間。</p> <p>地下三層：停車空間、捷運設施(A-2)。</p> <p>地下一至二層：防空避難室兼停車空間、捷運設施(A-2)。</p> <p>地上一層：店鋪、梯廳、停車空間、捷運設施(A-2)。</p> <p>地上二層：店鋪、辦公室、捷運設施(A-2)、管委會使用空間。</p> <p>地上三至四層：辦公室。</p> <p>地上五至十五層：集合住宅。</p>		

屋突一層：排煙室、電梯間。

屋突二層：機房。

屋突三層：電梯機房、水箱。

(六) 停車空間：應設汽車 52 輛，實設 52 輛。

應設機車 128 輛，實設 99 輛(不足 29 輛)。

應設自行車 20 輛，實設 20 輛。

(七) 餘詳報告書。

六、法令依據：依據「變更新店都市計畫(捷運系統新店區公所站捷運系統用地(捷 23))(範圍調整及土地使用分區管制規定修正)細部計畫案」土地使用分區管制要點第 5 點規定，申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案設計單位於 111 年 4 月 28 日函送修正都審報告書到府。

提請 111 年 5 月 10 日專案小組審議，決議如下：本案因涉及獎勵容積計算內容仍有錯誤，且未檢附目的事業主關機關核准函，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 2 項規定：「…審議以二次小組及一次大會為限」故退回申請後續依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理。

(二)本案本府前以 111 年 5 月 17 日新北府城設字第 1110912322 號函駁回申請。

(三)本案設計單位於 111 年 9 月 8 日函送都審報告書到府，提請 111 年 9 月 29 日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因未能設置足額法定停車位數量涉及繳納代金部分，經作業單位確認後，續提大會審議。

1. 本府環境保護局意見(書面):涉及環境影響評估部分，經本局至經濟部水利署之水庫集水區暨自來水水質水量保護區查詢系統查詢旨揭地號土地非位於自來水水質水量保護區、水庫集水區範圍。據所附資料載：基地位於本市新店區行政段 545、546、546-1、546-2、546-3 地號等 5 筆土地，基地面

積 866.88 平方公尺(騰本面積)，興建 1 幢 1 棟地上 15 層地下 4 層共 128 戶之集合住宅、店舖、辦公室、捷運設施，建築物高度 49.95 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。

2. 本府交通局意見：

(1)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；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。本案共 128 戶，設有汽車 53 席、機車 105 席，自行車 20 席停車位。倘仍有停車供給不足情況，應研提改善措施(如：利用基地本身鄰近捷運站優勢提出吸引搭乘大眾運輸之手段)。

(2)平面汽、機車升降機出入口交織部分建議設置相關安全警示設施並標示於圖面上。

3. 本府城鄉發展局開發管理科(書面)：前經本科 111 年 4 月 8 日便簽提供書面意見在案，本次無新增意見。

4. 依土地使用分區管制要點第 4 點規定申請「大眾捷運法」及「大眾捷運系統土地開發辦法」予以獎勵，應檢附「大眾捷運系統土地開發辦法」目的事業主關機關核准函，請於下次送件前確實依規定檢討並檢附核准函確認捷運最大投影面積及圖說，而非僅提供參考，請修正。

5. 專章檢討(申請放寬事項)：依本府工務局 111 年 4 月 7 日新北工建字第 1110593189 號函(略以)：「……如經與會單位現場確認因基地內捷運設施佔用致無法設置足額法定停車位(依都市設計審議原則、都市計畫土地使用分區管制要點、建築技術規則……等相關法令規定應附設之停車位數量)，對於停車位設置數量折減部分，本局原則同意停車位數減量，惟本案停車位數總量仍須經新北市都市設計審議委員會審議通過及交通主管機關同意。」及本府交通局 111 年 5 月

14日新北交規字第1110830372號函(略以):「……本案周邊停車需供比達1.121,需供差140,顯示周遭確實有停車需求,故建議機車仍須滿足一戶一機車位之要求。另倘捷運開發案因受限制無法滿足衍生停車需求,其處理除依相關法令及土管檢討外,建議捷運開發案主辦機關於開發招商文件應要求提出配套措施,並優先以基地內外替代停車補足,避免停車需求外部化。」。有關停車位部分,倘經本府交通局同意所提之相關改善措施後,未能設置足額法定停車位數量涉及繳納代金部分,經作業單位確認後,續提大會審議。

6. 交通運輸系統:

(1)依「新北市都市設計審議原則」第4點第2款第1目規定檢討,每一宗基地以設置一處車道出入口為原則,本案於地面層設置6輛機車停車位,請修正機車停車位應於地下一層集中設置。

(2)本案無障礙機車位以客貨升降機作為連結停車空間於地下一層,未符合建管規定。另依「新北市都市設計審議原則」第4點第4款規定設置社區使用車位(裝卸、臨停、垃圾車暫停車位),同步檢討停車空間設置。

7. 人行空間及步道系統:

(1)依「新北市都市設計審議原則」第3點規定檢討人行空間及步道系統,目前臨北新路一段留設騎樓仍不符合「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」及「新北市捷運系統及其設施設備都市設計審議原則」規定,地面層人行步道系統應配合周邊人行步道留設2.5公尺以上寬度,故請自現況公共排水溝後留設等寬人行步道,並於相關圖面清楚標示範圍及納入公共開放空間管理維護執行計畫表。

(2)有關本案規劃騎樓,短向部分請依相關法令規定以1/40設置,其餘應依「新北市都市設計審議原則」人行空間、都市景觀及防災間隔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,長向部分坡度以

不大於4%為原則，景觀配置圖、排水圖請標示人行步道、車道與鄰地之相對高程及本案絕對高程位置，檢討並符合規定。

(3)有關基地部分範圍目前為中華電信車輛進出通路，請申請單位說明本案開發後人行空間與鄰地車道之處理方式。

8. 建築計畫及設計圖說：

(1)有關防救災計畫請檢附正式送審核章之消防救災圖面，並以1-2頁載明核定表及配置圖，請確實修正。

(2)有關基地內現有通路現況鋪設柏油及公共排水溝部分，請逕依相關主管機關規定辦理。

(3)有關機械停車位、騎樓及管理委員會使用空間，請逕依建管規定辦理。

(4)有關提案單、建築面積計算、面積計算表及屋突面積數值不一致，請釐清確認。

9. 景觀計畫：

(1)依「都市計畫法新北市施行細則」第43條規定檢討及依照都市設計審議範本製作報告書，不可綠化部分請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函之規定列舉項目扣除並清楚標示色塊區分範圍，本次綠化檢討有誤，請修正。

(2)景觀剖面圖請確實標註鄰地高程、坡度及景觀植栽，以利檢視。

10. 報告書部分：請刪除與都審無關之法令檢討(設計圖說)，請確實修正。

11. 倘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。

12. 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

	<p>明放寬事項。</p> <p>13. 相關單位意見請酌參。</p> <p>14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>15. 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10月13日前辦理續審事宜。</p> <p>(四)本案設計單位於111年10月24日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請111年11月11日本市111年度第17次大會討論。</p>
提請 確認 及討 論事 項	<p>一、本案依「新北市都市設計審議及土地使用開發許可審議作業要點」第3點第2項規定，因基地條件特殊等事項，經小組認定有必要者，得提送大會審議。</p> <p>二、提請大會討論事項：法定停車位設置數量。</p>
本次 審查 相關 單位 意見	<p>一、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，經本局至經濟部水利署之水庫集水區暨自來水水質水量保護區查詢系統查詢旨揭地號土地非位於自來水水質水量保護區、水庫集水區範圍。據所附資料載：基地位於本市新店區行政段545、546、546-1、546-2、546-3地號等5筆土地，基地面積866.88平方公尺(謄本面積)，興建1幢1棟地上15層地下4層共128戶之集合住宅、店舖、辦公室、捷運設施，建築物高度49.95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>二、本府交通局意見(書面)：</p> <p>(一)該開發單位所提機車停車位設置不足之改善配套措施，以提供無機車位之單元(29戶)1年份悠遊卡定期票(新臺幣1,280元/月)吸引搭乘大眾運輸一節，本局原則同意。</p> <p>(二)另未能設置足額法定車位數量涉及繳納代金部分，請依111年9月29日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會專案小組」會議結論，經作業單位確認後，續提大會審議。</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，無容積移轉申請紀錄。</p>
決	<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</p>

議

報告書內容，送本府依程序辦理核備。

一、本案經調整設計修正後，汽車及自行車停車空間符合規定數量，機車停車位部分，應設置 128 輛，目前設置 99 輛，不足 29 輛(含 2 輛無障礙機車)部分，經本府交通局同意所提之相關改善措施，故同意不足部分比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」辦理。

二、請重新合理規劃 2 樓管理委員會使用空間，依建管及消防規定調整設置。

三、考量捷運出入人潮等候及商業串聯，沿北新路一段側應自現況公共排水溝後留設等寬 2.5 公尺以上頂蓋型人行步道，目前部分範圍標示捷運設施(維修空間)，請補充相關剖、立面確保人行通行淨寬。

四、報告書：

(一)依規定設置 2 輛社區使用停車位，應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。

(二)露台綠化面積應分別達其面積之 1/2 以上，請修正。

五、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 11 月 25 日前辦理核備事宜。

案由	元智大學林口區麗林段 217 地號 1 筆土地元智大學 新北分部新建工程 (第 1 次變更設計)	案號	報告案 第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市林口區麗林段 217 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：台灣餘弦建築師事務所 建築師：陳宇進</p> <p>三、申請單位：元智大學 申請人：廖慶榮</p> <p>四、土地使用分區：文教區(建蔽率 50%、容積率 250%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地下 1 層，地上 9 層，鋼筋混凝土構造，共 10 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：25,193.56 平方公尺。 設計建築面積：4,505.03 平方公尺。 設計建蔽率：17.88% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：23,430.48 平方公尺。 設計容積面積：16,722.92 平方公尺。 設計容積率：66.38% ≤ 250%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層：講堂、停車空間、機房。 地上一層：學生餐廳、研究室、圖書室、合作社、 研究室、警衛室、梯間、機房。 地上二至九層：研究室、職員室、宿舍、機電空間。 屋突一層：梯間、機房。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車 77 輛，實設 91 輛(自設 14 輛)。 應設機車 77 輛，實設 80 輛(自設 3 輛)。 應設自行車 12 輛，實設自行車 14 輛(自設 2 輛)。</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)本案前經本府 111 年 6 月 24 日新北府城設字第 1110637051 號函同意核備在案。</p> <p>(二)本案設計單位前於 111 年 7 月 27 日提送都審報告書到府，提請 111 年 8 月 4 日專案小組審議，決議如下：本案依下列意</p>		

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)：基地位於本市林口區麗林段217地號土地，基地面積25,193.56平方公尺，興建護理館、階梯教室、宿舍、警衛室，建築物高度分別為35.75公尺、6.3公尺、29.25公尺、3.6公尺，基地非位屬山坡地，倘本次申請範圍屬目的事業主管機關原許可之開發範圍內，無擴建工程(擴建(含擴大)係指原已取得目的事業主管機關許可之開發行為，開發單位申請擴增其開發基地範圍)，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第23條規定，則無須辦理環境影響評估。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)承前次意見2，請標示校內接駁車設置位置並請繪出中型巴士相關出入口軌跡及動線圖。

(2)承前次意見5，60度視距分析錯誤，請修正；另請套繪進出最大型車輛轉彎軌跡分析並補上安全警示設施。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢多目標請案件列管表，查無多目標使用申請紀錄。

4. 景觀計畫：

(1)屋頂原設置太陽能集熱板未符合規定，本次變更為地被植物，應不得低於原核備面積且應符合「都市計畫法新北市施行細則」第44條規定，屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。

(2)屋頂綠化請補充剖面圖說並標示覆土深度。

5. 報告書部分：

(1)有關「變更差異表」文字內容請釐清確認。

(2)提案單與面積計算表內容不一致，請修正。

(3)面積計算表請參閱公告版報告書標示變更前後差異值及增列戶數，另P5-1-3誤繕原核定部分，請刪除。

	<p>(4)立面圖及剖面圖標示基地境界線及補充索引圖說，以利審查，請修正。</p> <p>(5)本案變更後總戶數計 10 戶，請補充公寓大廈規約，另公共開放空間範圍及維護管理基金等事項，應納入公寓大廈管理規約，請修正。</p> <p>6. 倘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。</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 111 年 8 月 18 日前辦理核備事宜。</p> <p>(三)本案業經設計單位於 111 年 8 月 18 日、111 年 8 月 30 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 111 年 10 月 5 日新北府城設字第 1111426173 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 111 年 11 月 17 日本市 111 年度第 17 次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	翔譽國際建設板橋區公館段 1169 地號等 10 筆土地及江子翠段新埔小段 22-2 地號等 4 筆土地集合住宅新建工程 (第 1 次變更設計)	案號	報告案 第二案
說明	<p>一、申請位置：板橋區公館段 1169、1170、1172、1172-1、1173、1173-1、1173-2、1173-3、2063、2063-1 及江子翠段新埔小段 22-2、22-4、54-8、54-17 地號等 14 筆土地。</p> <p>二、設計單位：台北國際聯合建築師事務所 建築師：張國章、楊嘉輝</p> <p>三、申請單位：翔譽國際建設股份有限公司 負責人：楊修清</p> <p>四、土地使用分區：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：地下 5 層，地上 24 層，鋼筋混凝土造，共 138 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積 : 1,601 平方公尺。 設計建築面積 : 498.65 平方公尺。 設計建蔽率 : 31.15% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積 : 16,551.33 平方公尺。 設計容積面積 : 8,652.53 平方公尺。 設計容積率 : 540.45%(含獎勵容積) ≤ 540.45 [300*(1+32.15%+8%+40%)] (允建上限)</p> <p>(四) 都市更新獎勵 : 1,544.09 平方公尺(32.15%) 增設停車獎勵 : 384.24 平方公尺(8%) 容積移轉面積 : 1,921.20 平方公尺(40%)</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下： 地下一層至地下五層：防空避難室兼停車空間。 地上一層 : 店鋪、入口門廳。 地上二層至二十四層：集合住宅。 屋突一至三層 : 樓電梯間、水箱、機房</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 111 輛，實設 111 輛。 應設機車 138 輛，實設 138 輛。 應設自行車 62 輛，實設 62 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p>		

六、法令依據：

本案依據「變更板橋都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用分區管制要點第 17 點規定規定，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案設計單位前於 110 年 7 月提送都審報告書至都市更新處，提請 110 年 8 月 5 日都市更新暨都市設計聯審專案小組會議，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。

1. 專章檢討部分：

(1)開放空間部分，請依原核准方式淨空設置，變更規劃之自行車位、裝飾柱、雨遮及陽台等構造物請退出開放空間範圍。

(2)請補附原核准之友善方案專章。

(3)屋脊裝飾物部分，依「新北市都市設計審議原則」第 6 點及建築技術規則檢討突出屋面之三之一以上透空遮牆，三分之二以上透空立體構架，將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，請補三分之二以上透空立體構架檢討，規劃以 6 公尺以下設置，原則同意。

(4)外牆裝飾柱部分，請依 109 年工務局建照科業務工作手冊規定檢討，含結構之裝飾柱以寬度 2 公尺以下設置、純裝飾柱以 1.5 公尺以下設置，並逕依建管規定辦理。

2. 建築計畫部分：

(1)地下 1 層與地下 2 至 5 層開挖範圍不同，涉及施工等問題，請合理規劃並補充說明。

(2)依建築技術規則設置之高層緩衝空間，係供人員出入、上下車輛及裝卸貨物等使用，請將安全梯開門軌跡範圍退出高層緩衝空間區域。

(3)自行車停車位及高層緩衝空間上方挑空請檢討設置之合理性。

(4)外牆材質變更部分，請考量以建築物輕量化之方式規劃色系，並標示採用之色系於圖面上。

(5)請補充空調主機遮蔽美化格柵之透空率檢討。

(6)請補充本案垃圾產生量及垃圾儲存空間等檢討。

(7)各層陽台外牆側不得設置妨礙逃生之構造物，請補充剖面圖說明，並請依建管規定辦理。

(8)本案廣告招牌及外牆格柵設置、2層樓版挑空及1、2樓挑空後之樓高部分，請逕依建管規定檢討辦理。

3. 交通運輸系統部分：

(1)一層汽車與機車車道緩衝空間交織，請合理規劃留設機車車道緩衝空間以維使用者安全。

(2)依「新北市都市設計審議原則」第3點規定小坪數單元開發案，其小坪數定義為實際室內數地板為66平方公尺以下，其每一單元附設0.8車位為原則，請檢討各單元樓地板面積並據以計算法定應設之停車位數。

(3)本案自行車停車位規畫於地面層，依「新北市都市設計審議原則」規定，應設置於地面層室內或地下一層，請縮小門廳集中規劃設置，或設置頂蓋並依技術規則檢討計入容積。

(4)地下一層機車道出入口請加強安全警示措施，以維使用者安全。

(5)無障礙汽、機車位設置請依建管規定檢討辦理。

4. 景觀計畫部分：

(1)地面層之綠化面積、綠覆率、喬木數量及規格請以不低於原核准設置。

(2)屋頂綠化面積請以不低於原核准之綠化面積比例設置。

(3)車道穿越人行空間，鋪面規劃及高程請與相鄰人行道空間一致，以延續人行空間景觀。

(4)景觀高燈請以不低於原核准數量設置。

(5)景觀配置圖請補充相關高程、人行道、樹穴尺寸標示、開挖範圍、退縮法線、高程緩衝空間等，景觀剖面圖請

標示退縮檢討線、人行道寬度及樹穴等尺寸。

5. 請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」檢討修正公寓大廈規約，並檢附起造人及建築師簽章之公共開放空間管理維護執行計畫表。

6. 報告書部分：

(1) 報告書請參考本局公告範本(變更案)章節及格式編排制作。

(2) ”變更設計”字樣及變更說明請統一置於報告面右上角處，變更說明項目應個別編號，編號置於變更範圍框之右上角處，另更換底圖頁面請加註”底圖更換詳 X-X 圖，餘同原核准”字樣，請修正。

(3) 各章節一層平面圖示及圖例多處列印缺漏錯誤，請修正。

(4) 請補充基地分析章節內容。

(5) 面積計算表屋突層、開挖面積等數值缺漏不全，請修正。

(6) 建築面積、開挖率…等計算多處數值不一致，請修正。

(7) 3-22、6-2 圖面色塊位置錯誤，請修正。

(8) 消防救災圖請檢附變更後核准之審查核定表及一層消防救災平面圖。

(9) 變更差異表、5-28、6-4 說明文字或計算值錯誤，請修正。

(10) 6-30、6-32 避雷針無涉都審事項，請移除。

7. 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。

8. 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。

(二) 本案設計單位前於 111 年 2 月提送都審報告書至都市更新處，提請 111 年 3 月 2 日都市更新暨都市設計聯審專案小組會議，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。

1. 專章檢討部分：

- (1)取得獎勵之開放空間部分應淨空設置，變更規劃之自行車位、裝飾柱、雨遮及陽台等構造物請於開放空間範圍外設置。
- (2)屋脊裝飾物部分，依前次聯審專案小組決議辦理。
- (3)外牆裝飾柱部分，請依 109 年工務局建照科業務工作手冊規定檢討，含結構之裝飾柱以寬度 2 公尺以下設置、純裝飾柱以 1.5 公尺以下設置，請移除專章並逕依建管規定辦理。

2. 建築計畫部分：

- (1)自行車停車位及高層緩衝空間上方現以挑空規劃，仍請依原核准樓版不挑空方式規劃。
- (2)漢生西路 195 巷人行道應考量以人為本，留設與鄰地未來人行道銜接之空間，且車道出入口於人行道範圍高程應平整並延續人行道鋪面。
- (3)車道出入口 1.5 公尺截角請於基地內規劃，不得跨越地界線設計，車道出入口設置。
- (4)開放空間獎勵範圍內設置 2 處之公共藝術品，請移除。
- (5)本案外牆格柵設置、2 層樓版挑空及 1、2 樓挑空後之樓高部分，請逕依建管規定檢討辦理。
- (6)建築照明計畫請加強主入口夜間指向性照明。

3. 景觀計畫部分：

- (1)開放空間獎勵範圍應具公眾使用之公益性，東側設置大片植栽區未規劃步道未具公眾使用功能，請規劃步道及座椅提供公眾休憩使用。
- (2)開放空間綠帶應與人行道鋪面順平，現以土丘方式規劃未順平人行道且部分覆土深度不足，請同原核准以降版方式順平綠帶與人行道高程，並依「新北市都市設計審議原則」第 7 點規定修正覆土深度。
- (3)屋頂綠化面積請以不低於原核准之綠化面積比例設

	<p>置。</p> <p>4. 報告書部分：</p> <p>(1) 報告書請依比例列印圖面俾利審閱，請修正。</p> <p>(2) 報告書變更處請詳實框選並說明變更內容，如未框選則不視為本次變更審議項目，請修正。</p> <p>(3) 請補充原核備都審會議紀錄影本，請修正。</p> <p>(4) PA-17 與縱、橫向剖面圖屋突高程不一致，請釐清。</p> <p>(5) 3-33 與 3-11 開放空間範圍圖示不一致，請釐清。</p> <p>(6) 請補充目前基地最新現況照片及工程進度。</p> <p>(7) 請說明淺色系磁磚及石材之色系，請修正。</p> <p>(8) 2 樓防災中心陽台空間名稱缺漏，請修正。</p> <p>(9) 設計圖說步行距離無涉都審事項，請移除。</p> <p>5. 倘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。</p> <p>6. 請依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>(三) 本案經設計單位於 111 年 7 月 6 日、111 年 8 月 18 日及 111 年 9 月 15 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 111 年 10 月 12 日新北府城設字第 1111272072 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、 以上提請 111 年 11 月 11 日本市 111 年度第 17 次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

屋突二層：樓梯間、水箱。

屋突三層：樓梯間、機房。

(六)停車空間：應設汽車位 274 輛，實設 310 輛(自設 36 輛)。

應設機車位 274 輛，實設 291 輛(自設 17 輛)。

應設自行車位 73 輛，實設 73 輛。

(七)餘詳報告書。

六、法令依據：

本案依據「變更板橋都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書土地使用分區管制要點」第 17 點規定，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案於本府 107 年 4 月 27 日新北府城設字第 1070777407 號函同意核備在案。

(二)本案設計單位前於 111 年 7 月 21 日提送都審報告書到府，提請 111 年 8 月 9 日專案小組審議，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，據所附資料載：基地位於本市板橋區民族段 1372 地號土地，基地面積 4,308 平方公尺，興建 1 幢 2 棟地上 29 層地下 6 層共 274 戶之店鋪、集合住宅，建築物高度 96.45 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。

2. 本府交通局意見(書面)：本案本次變更內容無涉及停車空間、出入口動線及停車位數變動，爰本次交通變更部分本局原則無意見。

3. 本府工務局意見(書面)：

(1)請檢討緊急進口位置。

(2)露梁上、陽台外等隔柵請依手冊檢討，並請釐清陽台深度應從最外緣計。

(3)其他位置格柵的檢討依據為何?

(4)室內隔間變動是否設防火綜評變更。

(5)地上3層管委會空間(3)(4)屬性請依函釋檢討。

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，尚無容積移轉案件紀錄。
5. 本次變更倘涉及「新北市都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後申請變更處理原則」部分，仍請依都市更新變更程序辦理。
6. 2樓公益設施空間取消前室、變更淋浴及廁所等空間，請依接管單位(新北市政府警察局板橋分局)使用需求辦理。
7. 本次變更陽台外構造物部分，應依建管規定檢討開口、建蔽率及容積樓地板等面積。
8. 本次變更外牆增厚部分，請依建管規定檢討辦理。
9. 街道傢具請依開放空間遮蔭性及垂直通道活動動線，調整傢具設置位置。
10. 人行範圍之景觀造景石請做適度之安排，以維人行通行之順暢。
11. 夜間照明規劃請依各時段實際照明需求調整。
12. 部分綠化面積計算值錯誤，6-4-4 與 6-4-34 灌木及地被數量不一致，綠覆率不得低於原核准。
13. 基地排水及高程系統圖，請補充本次變更詳細之基地內外周邊高程。
14. 基地透保水檢討，透水鋪面覆土深度應達 60 公分以上，本次變更部分覆土深度不足應扣除面積，變更後之透保水面積不得低於原核准。
15. 報告書部分：
 - (1)報告書變更處請詳實框選並說明變更內容，如未框選則不視為本次變更審議項目，變更設計報告書請以左、右頁對照方式製作，請修正。
 - (2)基地周邊環境現況照片，請補充本次變更現況照片及工程進度說明，請修正。

	<p>(3)面積計算表數字重疊，請修正。</p> <p>(4)部分變更說明內容及參照頁碼錯誤，請修正。</p> <p>16. 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>17. 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抵觸。</p> <p>18. 倘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。</p> <p>19. 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>20. 相關單位意見請酌參。</p> <p>21. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>22. 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 8 月 23 日前辦理核備事宜。</p> <p>(三)本案經設計單位申請核備展延至 111 年 9 月 6 日，申請單位於 111 年 9 月 2 日及 111 年 10 月 3 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 111 年 10 月 18 日新北府城設字第 1111382420 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 111 年 11 月 11 日本市 111 年度第 17 次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

- 地上五層 : 集合住宅、供公寓大廈管理委員會使用空間。
- 地上六至十六層 : 集合住宅。
- 地上十七層 : 集合住宅、中繼機房。
- 地上十八至二十九層 : 集合住宅。
- 屋突一至三層 : 樓電梯間、水箱、機房。

- (六) 停車空間：應設汽車 323 輛，實設 323 輛。
應設機車 356 輛，實設 356 輛。
應設自行車 122 輛，實設 122 輛。

(七) 餘詳報告書。

六、法令依據：

本案依據「變更板橋都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用分區管制要點第 17 點規定規定，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一) 本案設計單位前於 103 年 9 月提送都審報告書至都市更新處，提請 103 年 10 月 1 日都市更新暨都市設計聯審專案小組會議，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。

1. 本案為諮詢案，僅提供原則性意見，請設計單位依下列委員及作業單位意見修正，製作處理對照表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組討論。
2. 有關消防計畫部分，消防車如何進出 4 公尺道路(民治街 134 巷)，請逕洽消防局確認合理性並檢附相關函文。
3. 有關容積移轉部分，請依新北市都市設計審議原則第 4 條第 1 款規定專章檢討並提出環境友善方案。
4. 本案設置屋脊裝飾物部分，考量建築物造型之整體性與美觀，委員會原則同意目前規劃，惟超過 6 公尺部分，請配合整體造型調降高度，另請補附耐風、耐震、耐候等結構安全項目簽證，並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約。

5. 本案申請外牆裝飾柱審議部分，續提下次專案小組審議。
6. 建物應自境界線退縮 1.5 公尺以上建築，退縮範圍內應以淨空設計，不得設置構造物，請標示尺寸並檢討。
7. 依新北市都市設計審議原則第 3 條第 2 款規定，汽機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為 6 公尺以下。倘申請機車數量大於 100 部，出入口得以 8 公尺以下設置，請標示尺寸並檢討。
8. 依新北市都市設計審議原則第 3 條第 5 款規定，新建工程除依土地使用分區管制要點與建築技術規則規定外，應考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸空間配合服務動線供裝卸服務使用。
9. 請依基地現況留設轉角廣場空間，轉角與街道相銜接之處須順平無高差。
10. 有關沿街式開放空間部分，需沿建築線全長等寬留設。
11. 報告書土管第 11 點之檢討說明，敘明申請土管銀級綠建築獎勵，是否有誤，請釐清。
12. 請於都設報告書專章說明，所申請相關容積獎勵項目並檢討上限規定，另以地面層圖說標示相關容積獎勵項目之範圍。
13. 請說明有無設置圍牆，另請以剖面說明邊界及公私領域之處理方式。
14. 人行空間內樹穴直徑應 1.5 公尺以上，請設計單位檢討修正。
15. 基地透水面積應大於法定空地百分之八十，請詳列計算式及圖說檢討。
16. 露台及屋頂應 1/2 面積綠化，請詳列計算式檢討，並以剖面圖檢討覆土深度與結構關係。
17. 基地內實設空地應 1/2 面積綠化，其喬灌木及草皮不得重複計算，請詳列計算式檢討，並以剖面圖檢討覆土深度與結構關係。
18. 全區配置圖、景觀計畫部分，請套繪現況圖，包含鄰地

植栽、鋪面、高程及公有人行道等現況。

19. 地下室通風系統，應於地面層標示進排風塔之平面位置、剖面及尺寸，並檢討排風不干擾景觀、人行與公共活動之關係。
20. 公寓大廈管理規約應包括下列管理維護事項：基地內鄰棟間隔、法定退縮、開放空間、建築物夜間照明、圍牆、景觀植栽及垃圾車暫停位等管理維護方式。
21. 請修正植栽表（喬木之覆土深度 1.5 公尺以上、樹徑 15~20 公分、樹冠底離地淨高 2.5 公尺以上、樹穴直徑 1.5 公尺以上）。
22. 本案是否需要辦理環境影響評估及交通影響評估，請檢討或說明其目前辦理進度。

(二) 本案設計單位前於 105 年 1 月提送都審報告書至都市更新處，提請 105 年 1 月 29 日都市更新暨都市設計聯審專案小組會議，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。

1. 有關容積移轉部分，請依新北市都市設計審議原則第 4 點第 1 款規定專章檢討並提出環境友善方案，本案提出之友善方案多處與都更獎勵內容重複請再研議。
2. 本案所捐贈之公益設施開放性不足，請調整外部空間讓公益設施與人行開放空間以及街角廣場直接串連，且公益設施應設置獨立對外出入口並依規定留設汽、機車位以及管理維護基金。
3. 量體造型部分：
 - (1) 本案設置屋脊裝飾物部分，考量建築物造型之整體性與美觀，委員會於前次會議原則同意目前規劃，惟請將屋脊裝飾物高度調整至 6 公尺以下。
 - (2) 本案申請外牆裝飾柱審議，需提請放寬部分須與工務局共同審查後始得放寬。
4. 外部空間部分：
 - (1) 建物應自境界線退縮 1.5 公尺以上建築，退縮範圍內

應以淨空設計且不得設置構造物，請清楚標示退縮距離。

- (2)請依基地現況留設轉角廣場空間，轉角與街道相銜接之處須順平無高差，請檢附剖面圖說檢討。
- (3)考量未來與鄰地的人行空間串聯，建請取消西北側部分草皮設置。
- (4)請補充人行道寬度以及人行空間淨寬度且寬度應符合相關規定且人行空間應盡量採用高燈照明減少投射燈設置。
- (5)請增加本案外部空間以及人行空間之街道家具設置，並人行空間以及街角廣場增設可供人行駐足使用之空間。
- (6)請加強基地東側人行空間之平整以及完整性。

5. 景觀綠化部分：

- (1)基地透水面積應大於法定空地 80%，請詳列計算式及圖說檢討，並請檢附剖面詳圖且透水鋪面下方應有 60 公分覆土。
- (2)基地內實設空地應 1/2 面積綠化，請詳列計算式檢討，並以剖面圖檢討覆土深度與結構關係。
- (3)全區配置圖、景觀計畫部分，請套繪現況圖，包含鄰地植栽、鋪面、高程及公有人行道等現況以及鄰房圖說。
- (4)3 樓露臺屋頂綠化面積亦應達 1/2 以上。

6. 交通系統部分：

- (1)依新北市都市設計審議原則第 3 點第 2 款規定，汽機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為 6 公尺以下。倘申請機車數量大於 100 部，出入口得以 8 公尺以下設置，請標示車道出入口尺。
- (2)車道出入口以及車道與鄰房之間應留設適當之緩衝空間，且車道出入口容易與現有道路產生衝突請洽交通主管機關確認。

(3)本案開挖地下 7 層，請考量實際使用求以及環境容受力後設置。

7. 請說明基地西北側之坡道(樓梯)使用性質為何。

8. 本案位屬商業區，一至三樓應以商業使用為原則，且商業使用樓層建築立面應與住宅有所區隔。

9. 本案是否需要辦理環境影響評估，請檢討或說明其目前辦理進度。

10. 請取消垃圾車暫停車位編號且垃圾儲存空間以設置於地下一層為原則，並請於垃圾儲存空間與垃圾車之間留設適當活動空間。

11. 使用新版封面。

(三)本案設計單位前於 105 年 8 月提送都審報告書至都市更新處，提請 105 年 9 月 19 日都市更新暨都市設計聯審專案小組會議，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。

1. 環境友善方案：

(1)申請單位提出以捐贈提供公益設施空間作為環境友善方案，友善方案方面略有不足，且以公益設施作為環境友善方案應依程序確定受贈單位後始得成立，並須於報告書中說明公益設施空間樓地板面積、容積計算方式，並提供公益設施空間所需之汽、機車及自行車位並繳納公益設施空間管理維護費用。

(2)倘申請單位後續提出以其他外部空間改善或公共設施認養作為環境友善方案，應明確標示範圍、規劃設計內容、維管年限等，並須經主管機關同意。

2. 本案位屬商業區，1 至 3 樓應做商業空間使用，本案於 2 樓設置社區使用空間與新北市都市設計審議原則規定不符請修正，並請取消辦公室內之管道間。

3. 請說明本案是否須辦理環境影響評估以及交通影響評估，倘須辦理者請說明相關進度。

4. 外部空間部分：

(1)請將基地東側街角公共藝術退縮設置或取消以留設街角廣場空間。

(2)考量本案位屬舊市區，臨境界線退縮 1.5 公尺範圍應可供人通行逃生請於 1.5 公尺範圍留設可供通行之鋪面且不應為植栽阻隔，以提供基地內動線通行串聯。

(3)高層緩衝空間位置請依建築管理相關規定檢討。

(4)請於圖面標繪行穿線以及通學步道位置。

5. 量體造型：

(1)前次委員會審查已同意本案設置屋脊裝飾物，惟請明確標示屋脊裝飾物範圍及高度，且高度不得超過 6 公尺並請依建築管理相關規定檢投影面積以及透空率。

(2)請明確標示各層樓申請放寬之裝飾柱範圍、尺寸，且裝飾柱放寬須經工務局同意後始得放寬。

6. 交通部分：

(1)本次規劃車道長度過長建請修正，另考量人車分道原則，進入辦公室門廳之人行動線應與車道有所區隔。

(2)請檢附車道出入口與人行空間剖面圖說並應順平設置。

(3)考量通行便利四周人行空間建議留設至少 2.5 公尺寬人行通道。

(4)為避免車輛動線交織建請調整車道入口位置以遠離道路交叉路口設置為原則。

(5)本案汽車、機車以及高層緩衝空間動線交錯建請調整。

7. 景觀設施：

(1)請明確標示街道家具座椅數量。

(2)無法綠化面積範圍請依本地區土地使用分區管制要點規定檢討。

(3)請設計單位考量雙排喬木以錯位方式設置以加大人行空間寬度。

(4)請依新北市都市設計審議原則於 5 樓屋頂設置 1/2 屋頂綠化。

(5)請檢附透水鋪面剖面詳圖。

8.報告書部分：

(1)請檢附法律適用日期證明文件。

(2)請依歷次會議紀錄逐條檢附修正對照圖。

(3)請補充西側公益設施棟人行空間及建築物剖面圖說。

(4)請加強設計說明圖內容，各設計圖說應明確標示設計內容以及設施數量等項目。

(四)本案設計單位前於 107 年 2 月提送都審報告書至都市更新處，提請 107 年 3 月 12 日都市更新暨都市設計聯審專案小組會議，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。

1. 本案申請容積移轉 37%，提出捐贈公益空間及公共自行車 40 輛作為環境友善方案，因受贈單位尚未確定，故此次友善方案於確認後再行討論，目前公益空間入口之自明性尚有不足請修正，公益設施所需車位數量及管理維護費用請以專章檢討，公共自行車捐贈須經主管機關同意。
2. 本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則規定，屋脊裝飾物或屋頂框架式構造採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度以不超過 6 公尺為原則並取消家徽，格柵、格網請依建管規定檢討後，續提小組討論。
3. 本案申請裝飾柱審議，請於立面圖標示裝飾柱位置後，續提小組討論。
4. 有關立面裝飾格柵之部分請依建管規定辦理。
5. 本案因基地狹長，考量排水管若設計過長恐有漏水之疑慮，請將辦公室管道間集中設置於公共空間。
6. 請考量 1 樓店鋪使用之合理性。
7. 請依審議原則規定喬木覆土處淨寬不得小於 1.5 公尺，人行道寬度不得小於 2.5 公尺。
8. 夜間照明請依審議原則規定分 3 時段檢討，目前線性規劃過於強烈，考量後續維護管理請減少線性照明數量。

9. 為考量屋頂防水性能，植栽槽請勿緊貼女兒牆，先以集水溝區隔，以利屋頂排水。

10. 開放空間管理維護基金、屋脊裝飾物及露台使用須寫入規約。

11. 地面層透水面積檢討倘遇地下室結構其覆土深度應大於60公分始得計入，並請補附剖面圖說。

12. 請說明環評進度。

13. 考量無障礙使用安全，無障礙車位設置請靠近服務核並設置於地下一樓。

14. 本案設置約定共用空間請釐清是否符合公寓大廈規定。

15. 本案制震器共設置160處，請說明形式與設置位置。

16. 報告書部分：

(1)請移除未使用之燈具圖例。

(2)綠覆率請依審議原則規定檢討。

(3)請依前次決議逐條檢討。

(4)請於剖面圖標示喬木樹穴寬度。

(5)請於綠化&透水平面圖明確標示地下室位置

(6)請標示汽車道無法綠化面積範圍。

(7)植草磚綠化面積請依建管規定檢討。

(8)請釐清樑下灌木覆土深度是否足夠。

(9)基地保水請以法定空地檢討。

(五)本案設計單位前於108年5月提送都審報告書至都市更新處，提請108年6月14日都市更新暨都市設計聯審專案小組會議，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。

1. 本案申請容積移轉(37.41%、容積移轉面積5830.7平方公尺)，同意容積移轉環境友善方案如下：

(1)捐贈公益設施空間(1樓面積270.24平方公尺、2樓面積270.24平方公尺)，不申請獎勵並計入容積(並包含提供地下1層設汽車位7輛、機車位60輛)、捐贈公共自行車計40輛。

(2)本案公益設施空間經市府財政局 107 年 9 月 5 日新北府財產字第 1071573592 號函調配作為警察局海山分局使用。

(3)為加強公益設施空間入口自明性、開放性，請於 1 層出入口處增加退縮空間，並配合調整入口處景觀配置。

2. 本案於 12 公尺計畫道路側，設置公共自行車數量及設置方式尚未取得交通局同意，請申請單位確認是否仍有設置需求，如仍須設置應避免影響開放空間。
3. 屋脊裝飾物，依本市都市設計審議原則規定，結構採金屬構架，高度為 6 公尺以下，並經結構技師簽證耐候、耐震、耐風等結構安全項目，同意設置。惟請依前次意見補充建築技術規則透空遮牆、透空立體構架及水平投影規定檢討。
4. 本案申請外牆裝飾柱部分，考量本案放寬之裝飾柱設置有助於整體立面造型塑造，增進市容觀瞻同意設置。
5. 公共開放空間系統、人行與交通配置事項：
 - (1) 考量路口人行銜接及停等需求，請加強道路街角開放性，景觀面圖請套繪行穿線位置。
 - (2) 無障礙引導，請補充室外空間引導動線及設置斜坡道位置。
 - (3) 車道出入口之鋪面顏色應與人行空間之鋪面形式連續，且順平無高差。
 - (4) 本案機車數量大於 100 部，車道出入口應以 8 公尺以下設置，請補充。
 - (5) 汽機車坡道於地面層起始點至人行道之間應留至少 6 公尺平地，請補充。
 - (6) 考量人行安全，請於汽機車坡道右側增設綠籬。
6. 為考量集合住宅居住品質，請調整建築物夜間照明設計。
7. 招牌廣告物請逕依建管規定申請。
8. 透水面積檢討，不得扣除車道面積，請修正。
9. 辦公室門廳與住戶大廳，請加強管制措施。

10. 維護管理事項，外牆裝飾柱維護事項、容積移轉環境友善方案範圍及維護管理事項應納入公寓大廈管理規約。

11. 報告書部分：

(1) 都更獎勵說明專章，請檢附獎勵項目說明表、涉及開放空間及建物配置之圖說，餘應予以簡化。

(2) 法規檢討部分，除逐項檢討外，應於相關圖面清楚標示。

(3) 報告書封面請以新範本製作。

(六) 本案設計單位前於 110 年 5 月提送都審報告書至都市更新處，提請 110 年 6 月 23 日都市更新暨都市設計聯審專案小組會議，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。

1. 專章檢討部分：

(1) 容積移轉部分，本案改以容積移轉評點方式辦理，並經本府 110 年 4 月 23 日新北府城開字第 1100599269 號函審查第一階段書審核准（27%，容積移轉面積 4,211.62 平方公尺），並以繳納代金方式辦理。

(2) 汽車數量折減部分，查本案法令適用日為 103 年 2 月 26 日，仍應依 103 年 1 月 1 日公布實施之「新北市都市設計審議原則」第 3 點規定，小坪數單元汽車停車位以每一單元附設 0.8 車位檢討設置。

(3) 屋脊裝飾物部分，依「新北市都市設計審議原則」第 6 點及建築技術規則檢討突出屋面之三之一以上透空遮牆，三分之二以上透空立體構架，將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，依本案第 5 次專案小組會議決議同意設置，屋頂平台之框架式構造物，仍請依建管規定辦理。

(4) 外牆裝飾柱部分，依本案第 5 次專案小組會議決議同意設置，陽台外側翼牆，仍請依建管規定辦理。

2. 人行空間或步道系統動線配置部分：

(1) 民治街 134 巷轉角處請配合車道整體規劃鋪面塑造街

角廣場意象。

(2)人行步道高程應與公有人行道一致，並與鄰地騎樓等順平處理及考量無障礙動線，橫向坡度以不大於 4%為原則。

(3)人行空間若設有設施設備開口應採用與人行空間鋪面一致之化妝蓋板，但不能影響排水等原有功能，且不得使用鍍鋅格柵等開放性溝蓋板影響行人出入。

(4)車道穿越人行空間範圍，鋪面規劃及高程請與相鄰人行道空間一致，請補充檢討人行空間車道橫向剖面，車道出入口半徑應小於 1.5 公尺。

(5)請詳細標示基地內外各處設計高程，另計畫道路請標示絕對高程，以確保基地設計高程銜接外部道路並與鄰地交界處順平處理。

(6)住宅門廳前通道(B1 及 B2 店鋪間)，請釐清通行高程是否需設置坡道，各相關配置圖面不一致，請修正。

3. 交通運輸系統部分：

(1)本案現設置裝卸(含垃圾車)臨停車位 2 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。

(2)1 樓自行車停車空間請以分間牆與大廳區劃並依建管規定檢討容積樓地板面積。

(3)1 樓自行車進出使用動線請依住商自行車分區使用動線規劃。

(4)地下 1 層供商業單位使用之行動不便機車位，請以臨近商業單位垂直動線設置。

(5)地下 1 層自行車車位(編號 71)影響 B 棟梯廳進出之動線，請調整位置。

4. 景觀計畫部分：

(1)民治街 134 巷人行道範圍現規劃雙排喬木，考量店鋪出入及門面視覺可及性，臨店鋪側喬木建議交錯種植及調整。

(2)文聖街與民治街轉角行穿線前種植之喬木影響行人通行，建議取消或調整至適當位置。

(3)西北側設有店鋪並以漫步道供通行，現以植草磚方式規劃步道，人行通行範圍請以鋪面考量規劃。

(4)2樓以上各露台及屋頂平台臨女兒牆設置之景觀，因植栽覆土深度抬高面層高程，考量公共使用之安全性，請調整欄杆設置之高度或留設維修通道。

(5)景觀配置圖請補充基地內外相關高程、人行道、樹穴尺寸標示、開挖範圍、退縮法線、高程緩衝空間等，景觀剖面圖請標示退縮檢討線、人行道寬度及樹穴等尺寸。

(6)公共開放空間請加強設置街道傢具。

5. 請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」檢討基金計算範圍，另於文聖街入口增設開放空間告示牌，並於公寓大廈規約敘明開放空間範圍供住戶知悉。

6. 報告書部分：

(1)封面提請放寬事項未完整填列，請修正。

(2)報告書各配置圖說，地界線請以綠線，建築線請以紅線標示，請修正。

(3)報告書設計圖說，避雷針圖示免檢附，另柱列編號圖示字過小不易審閱，請修正。

(4)3-1 都市更新獎勵，請補充基地退縮 4 公尺範圍圖示。

(5)3-2 容積移轉，請檢附容積移轉評定表。

(6)5-9 空調配置檢討，請補充陽台淨空寬度及格柵透空率檢討，請修正。

(7)5-10 垃圾儲存空間，圖面標註位置錯誤，請修正。

(8)6-2 既有人行道位置與現況圖不符，請修正。

(9)6-1-2~6-1-6 請標示維修走道寬度尺寸，請修正。

(10)10.6-2-1~6-2-3 景觀剖面圖請標示女兒牆高度及維修走道寬度尺寸，請修正。

	<p>(11)6-3-3、6-3-4 植栽數量加總錯誤，請修正。</p> <p>(12)6-3-6、6-3-8 實設空地面積檢討數值與 5-1 不一致，請修正。</p> <p>(13)7-1-5 汽車位編號錯誤，請修正。</p> <p>(14)8-1 公寓大廈規約範本請加註裝卸停車位項目，請修正。</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及放寬內容。</p> <p>(七)本案經設計單位於 111 年 7 月 22 日、111 年 8 月 8 日及 111 年 9 月 16 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 111 年 10 月 19 日新北府城設字第 1111389754 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、 以上提請 111 年 11 月 11 日本市 111 年度第 17 次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)書土地使用分區管制要點」第6、7點及第10點規定規定，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案前於111年7月4日新北府城設字第1111235066號函駁回在案。

(二)本案設計單位前於111年7月29日提送都審報告書到府，提請111年8月9日專案小組審議，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，依卷附地號，經本局至經濟部水利署敏感區位查詢系統代為查詢結果，場址非位於自來水水質水量保護區及水庫集水區範圍內。又據所附資料載：基地位於本市鶯歌區鳳鳴段86地號土地，基地面積2,879.12平方公尺，1幢2棟地上14層地下3層共113戶之店鋪、集合住宅，建築物高度47.2公尺，場址非位屬山坡地，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。

2. 本府交通局意見(書面)：

(1)依新北市都市設計審議原則機車停車位應以每一單元附設一車位為原則(P.27)。

(2)並請考量現況物流宅配與外送平台車輛短時臨停需求，請於一樓地面層規劃短時臨停車位或停放區。

3. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：本案倘未能依土管第6點退縮空間規劃、第7點建築物高度規定辦理，應請申請人檢討並提請都會審議，倘經都設會審議通過，得依其決議辦理。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：前經新北市政府111年7月1日新北府城開字第1111209051號函核准容積移轉，本案接受基地位於本市鶯歌區鳳鳴段86地號1筆土

地，面積共計 2,879.12 平方公尺，係屬鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫之第二種住宅區，基準容積率為 200%，繳納代金部分可移轉之容積量為 2,303.29 平方公尺【已達評定可移入容積為基準容積之 40%(接受連接道路寬度 20 公尺/臨路條件 20%+接受基地內部條件 15%)*1.3+接受基地外部環境改善項目 0%】，其中申請捐贈土地部分為 0%，繳納代金部分為 40%(繳納代金部分占申請移入容積總量之 100%)，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積 40%之上限(2,303.29 平方公尺，屬整體開發地區，非屬山坡地範圍)。

5. 專章檢討部分：

- (1)容積移轉部分，查本案容積移轉核定為基準容積之 40%，檢討計算應為 $2,879.12 \times 200\% \times 40\% = 2,303.29$ 平方公尺，請修正相關檢討計算值。
- (2)建築物高度放寬部分，查本案基地位於土地使用分區管制要點第 7 點建築物高度不得超過 36 公尺之區域，基地面積 2,879.12 平方公尺大於 1,500 平方公尺，建築物高度規劃為 47.2 公尺，經檢討放寬倍數為 1.5 倍，依土地使用分區管制要點第 9 點規定提出供公眾使用之廣場式開放空間 402.44 平方公尺申請高度放寬，原則同意。
- (3)申請臨建築物面免設置 3 公尺有遮簷人行道部分，依土地使用分區管制要點第 6 點規定本案法定退縮 5 公尺範圍依附圖 1-1 及 1-2 所示臨路面應設置 2 公尺無遮簷人行道，臨建築物面應設置 3 公尺有遮簷人行道，考量本案位於住宅區，已依新北市鶯歌區鳳鳴(市地重劃範圍內)都市設計審議原則留設 1.5 公尺綠帶及 3.5 公尺人行步道延續鄰地綠帶，原則同意。
- (4)屋脊裝飾物部分，請依「新北市都市設計審議原則」第 6 點及建築技術規則檢討突出屋面之三之一以上透空遮牆，三分之二以上透空立體構架，將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並檢討耐候、耐震、耐風等結構安

全項目，以 6 公尺設置，原則同意，屋突框架構造物請逕依建管規定檢討辦理。

6. 請取消 1 層管委會廁所上部挑空及部分樓層外牆造型版設置。

7. 1 層管委會出入口雨遮請取消或計入容積樓地板面積檢討。

8. 外牆裝飾柱、雨遮、外牆裝飾性格柵、透空遮陽板及空調設置位置，依建管規定檢討辦理。

9. 人行空間及步道系統：

(1) 車道出入口請加強照明燈具，以維夜間人行安全。

(2) 請取消景觀投射燈具，以維夜間通行之舒適性。

(3) 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。

(4) 車道穿越人行空間範圍請與相鄰人行道高程一致，請修正並補充人行道空間車道橫向剖面。

(5) 現開放空間排水以地面逕流入植栽穴後以高腳落水頭收水，未述明後續排水或保水之規劃，請加強設施之說明及圖示標示。

(6) 請加強廣場式開放空間夜間照明規劃，以供夜間休憩、停等及通行之安全性。

10. 景觀計畫部分：

(1) 請調整廣場式開放空間喬木植栽之配置，並加強垂直通行鋪面及街道傢具之規劃，以供行人停留及休憩遮蔭功能。

(2) 住宅入口前之對稱性草地規劃，已形成大樓內部化之意象，請重新設計，並以設計手法增加開放空間之開放性及遮蔭性。

(3) 本案庭院規劃之休憩平台，請依「新北市合法建築物增設一定規模以下構造物處理要點」無壁體花架之規定檢討，倘不符合相關規定則應併計建蔽及容積等面積檢討

計算。

- (4)基地之地景元素請依「新北市鶯歌區鳳鳴（市地重劃範圍內）都市設計審議原則」第5點規定，考量止滑性並採用陶、磚、瓦等窯燒製品，比例應達實設空地面積之20%以上，請補充說明本案採用之地磚材質及採用之面積範圍，以確保符合規定。
- (5)請依土地使用分區管制要點第8點及「新北市都市設計審議原則」第8點規定檢討植栽覆土深度，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，部分剖面圖所示覆土深度不足。另喬木數量、綠化量及綠覆率檢討錯誤，請修正。
- (6)不可綠化面積計算與建築面積範圍重覆計算，請扣除重覆計算之面積。
- (7)請補充本案1層夾層及2層屋頂平台、2樓露台及屋頂，檢討設置二分之一面積以上綠化量檢討，並補充相關剖面圖。
- (8)景觀配置圖請套繪現有人行穿越線，並補充基地內外相關高程、退縮檢討線、人行道、樹穴尺寸標示及開挖範圍等，景觀剖面圖請標示退縮檢討線、構造物、人行道寬度、橫向坡度及樹穴等尺寸。

11. 報告書部分：

- (1)部分法規檢討說明錯誤，請修正。
- (2)面積計算表，容積移轉面積值、樓地板面積加總及汽車位檢討值錯誤，請修正。
- (3)東南向立面格柵與中庭西北向立面過樑與平面圖說不一致，請修正。

12. 倘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。

13. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點

	<p>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>14. 相關單位意見請酌參。</p> <p>15. 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8月23日前辦理核備事宜。</p> <p>(三) 本案經設計單位於111年8月23日、111年9月2日、111年9月27日及111年10月5日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於111年10月20日新北府城設字第1111432472號函先行同意核備在案。</p> <p>八、 以上提請111年11月11日本市111年度第17次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>