

## 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3月17日  
發文字號：新北府城設字第1110471261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3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5次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府111年3月9日新北府城設字第1110409492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3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、新北市政府社會局(討論案第1案)、新北市政府財政局(討論案第1案)、新北市政府衛生局(討論案第1案)、新北市政府民政局(討論案第1案)、臺北市政府捷運工程局(討論案第2案)、新北市政府捷運工程局(討論案第2案)、國家住宅及都市更新中心(討論案第1案)、陳章安建築師事務所(討論案第1案)、冠德建設股份有限公司(討論案第2案)、周夢龍建築師事務所(討論案第2案)、簡志聰建築師事務所(討論案第2案)、柯智明建築師事務所(討論案第2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

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 5 次大會會議紀錄

一、時間:111 年 3 月 11 日(星期五)上午 11 時整。

二、地點:本府 28 樓都委會會議室。

三、主持人:黃主任委員國峰。

四、紀錄彙整:蔡翔宇。

五、出席委員及列席單位:如簽到簿。

六、主席致詞。

七、審議事項:

### (一)討論案:

1. 國家住宅及都市更新中心泰山區中山段 578-9、579-2 地號等 2 筆土地社會住宅新建工程。
2. 冠德建設中和區國道段 50 地號 1 筆土地臺北都會區大眾捷運系統萬大線第一期中和高中站(LG08)捷運開發區 6 聯開大樓新建工程。

十、散會:下午 12 時 40 分。

都市設計及土地使用開發許可審議會 111 年度第 5 次會議 簽到冊

日期	中華民國 111 年 3 月 11 日 (星期五) 上午 11 時整		
地點	新北市政府 28 樓都委會會議室		
主任委員	[Handwritten Signature]		
副主任委員	[Handwritten Signature]		
出席委員	簡委員連貴		蘇委員瑛敏
	鄭委員晃二	[Handwritten Signature]	張委員銀河 [Handwritten Signature]
	胥委員直強	[Handwritten Signature]	吳委員杰穎 [Handwritten Signature]
	崔委員懋森	[Handwritten Signature]	許委員晉誌 [Handwritten Signature]
	洪委員迪光	[Handwritten Signature]	江委員彥霆 [Handwritten Signature]
	董委員娟鳴		廖委員國誠 [Handwritten Signature]
	周委員繼祖		高委員文婷 [Handwritten Signature]
	李委員泰陽	[Handwritten Signature]	汪委員俊男 [Handwritten Signature]
	湯委員潔新		古委員禮淳 [Handwritten Signature]
	林委員秀芬		郭委員俊傑
	金委員肇安	[Handwritten Signature]	

都市設計及土地使用開發許可審議會 111 年度第 5 次會議

列席單位 簽到冊

壹、時間：中華民國 111 年 3 月 11 日(星期五) 上午 11 時整

貳、地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

參、出席單位/人員：

單位	職稱	簽名處
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		
新北市政府財政局	科長	陳妍如
	科員	葉慈貞
新北市政府社會局		
新北市政府衛生局		
新北市政府民政局	科員	賴齡傑

單位	職稱	簽名處
臺北市政府捷運工程局		王秀雲
新北市政府捷運工程局		黃俊文
新北市政府城鄉發展局		
		李淑純
		吳敏濤
		李曉萍 秦子傑
		李如晴 林文傑 陳福美 蔡翔宇

單位	職稱	簽名處
國家住宅及都市更新中心 (討論案第1案)		楊斐卿
陳章安建築師事務所 (討論案第1案)		陳章安
冠德建設股份有限公司 (討論案第2案)		張嘉
		吳其霖
周夢龍建築師事務所 (討論案第2案)		周夢龍
簡志聰建築師事務所 (討論案第2案)		簡志聰
		簡志聰
柯智明建築師事務所 (討論案第2案)		柯智明

案由	國家住宅及都市更新中心泰山區中山段578-9、579-2地號等2筆土地社會住宅新建工程	案號	討論案 第一案
說明	<p>一、申請位置：泰山區中山段578-9、579-2地號等2筆土地</p> <p>二、設計單位：陳章安建築師事務所 建築師：陳章安</p> <p>三、申請單位：國家住宅及都市更新中心 負責人：花敬群</p> <p>四、土地使用分區：機關及社會福利設施用地(建蔽率50%，容積率400%)</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560戶。</p> <p>(二)建築基地面積：6,525.00平方公尺。 設計建築面積：2,625.61平方公尺。 設計建蔽率：39.20%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：46,667.7平方公尺。 設計容積面積：26,092.91平方公尺。 設計容積率：399.89%≤400%(法定上限)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三至地下一層：停車空間、機房。 地上一層：門廳、店鋪、公共托老中心、社區集會空間、物業管理中心。 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>(五)停車空間：應設汽車200輛，實設222輛(自設22輛)。 應設機車563輛，實設574輛(自設11輛)。 應設自行車85輛，實設92輛(自設7輛)。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依「都市計畫法新北市施行細則」第45條規定：本案屬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，應先經新北市都市設計審議委員會審議後方得申請建造執照。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12月27日提送都審報告書到府，提請111年1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。</p> <p>1. 本府交通局意見(書面)：</p> <p>(1) 本案規劃506戶住宅、店鋪及公共托老、汽車位僅222輛應再檢討滿足1戶1車位或評估衍生需求設足；公共托老及店鋪請分別檢討規劃臨停接送車位及店鋪裝卸貨車位；住宅請考量短時臨停物流停車空間。</p> <p>(2) 地下2層之臨停車位建議配置於地下1層鄰近裝卸車位，方便管理進出之人員。</p> <p>(3) 請重新檢討臨停車位1席是否滿足訪客或額外衍生之臨時停車需求。</p>		



- (4) 交通影響評估請依本局後續審查意見修正。
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: 基地位於本市泰山區中山段578-9、579-2地號等2筆土地, 基地面積6,525平方公尺, 場址非位屬山坡地, 興建1棟地上14層地下3層共560戶之住宅, 建築物高度49.20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. 本府工務局意見(書面):
- (1) 土管第4條請詳述本案涉及住宅法33條內容為何。
  - (2) 公共開放空間管理維護範圍請再確認。
  - (3) 請釐清陽台設置實牆及格柵是否符合建照科業務手冊及相關規定。
  - (4) 請自行確認防火避難、防火間隔規定。
  - (5) 請確認樓地板面積、建築面積、容積樓地板面積等。
4. 本府財政局意見(書面): 依110年4月30日本府財務收支及公有建物聯合審查第14次會議決議本基地(F-泰山-2)擬爭取設置公共托老中心、托嬰中心及活動中心等3項社福設施。嗣依內政部110年10月26日「中央興辦社會住宅提供布建托嬰中心、日間照顧中心研商會議」會議後續相關決議, 本基地將納入公共托老中心需求, 托嬰中心需求則不納入。至活動中心需求部分, 宜再洽住都中心及本府民政局釐清確認是否納入規劃。
5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 本案土地使用分區為機關及社會福利設施用地, 經查無申請多目標使用等相關案件。
6. 報告書圖面模糊、比例尺無法量測、車位未編號, 且剖立面索引、空間名稱、鄰街道寬度及人行空間寬度…等標示不全, 以致無法審閱部分請修正。
7. 全街廓規劃:
- (1) 依「變更泰山(既有發展地區)細部計畫(部分機關用地為機關及社會福利設施用地)書」本計畫地區2萬6,094.47平方公尺全為機關及社會福利設施用地, 並採分期分區開發方式興建社會住宅, 另有關本計畫區變更都市計畫所要求設置日照、托嬰、托幼等公益設施部分, 經申請人說明配合本計畫區分期設置, 故請檢附計畫區全區規劃圖, 標示各分期範圍量體關係、各區車道出口及新舊界面(與西側機關用地)以利確認整體都市人車動線及開放空間系統之關係。
  - (2) 考量全街廓之整體性、開放空間、人行通道、景觀植栽之延續性, 請設計單位應以全區街廓整體考量規劃(包含基地高程、周遭植栽、鋪面、車道出入口並補充標示基地外人行動線、騎樓線、鄰地既有人行道及人行穿越線等週邊交通環境)並配合本案「慢活步道」設計構想綜整規劃。
  - (3) 請說明本案與軍營、北側鄰房及國軍宿舍現況之關係, 及因

應對策。

- (4) 開放空間應考量本計畫區三種社福機構整體系統配置並結合公眾使用、運動健行步道活動，串聯形塑共同良好開放空間。

#### 8. 公共開放空間部分：

- (1) 有關本案臨明志路3段沿街人行開放空間部分，請沿建築線設置1.5公尺植栽帶、2.5公尺人行步道及1.5公尺植栽帶之雙排喬木人行通道，並請延續至基地鄰地西側，本案汽機車坡道應上述沿街人行開放空間部分之間應留至少6公尺平地緩衝空間。
- (2) 考量沿街開放空間及鄰地人行步道串聯，請標示人行步道、車道與鄰地之相對高程及本案絕對高程位置，並以4%順平無高差設置。
- (3) 開放空間應提供街道家具供公眾停等使用，並提供開放空間告示牌。
- (4) 請檢附圍牆綠籬專章說明本案公私界面範圍，另景觀剖面圖圍牆應標示尺寸檢討符合都審原則規定。

#### 9. 交通規劃：

- (1) 「變更泰山（既有發展地區）細部計畫（部分機關用地為機關及社會福利設施用地）書」土地使用分區管制要點第5點第1項第2款(略以)：「...，，考量社會住宅為社會福利設施性質，相較於一般住宅車停車位需求較低，剩餘停車位將會對外開放，讓地區居民能有使用者付費之停車空間。」本案供公眾使用停車空間，請依下列意見修正：
  - A. 供公眾停車使用之獨立出入口地面層位置應調整臨近建築線之公共人行開放空間設置，並請加強公共停車指標系統及自明性。
  - B. 圖說應標示供公眾使用停車範圍，並向本府交通主管機關辦理停車場登記以利管理營運，並於公寓大廈管理規約詳細載明位置、使用管理及應供不特定民眾使用，讓住戶知悉確實執行。
- (2) 依「新北市都市設計審議原則」第4點第2款第1目規定，建築基地以設置一處車道出入口為原則，有關本案3處車道破口及迎賓車道，請修正，並縮減消防救災寬度及增加植栽。
- (3) 依「新北市都市設計審議原則」規定：汽機車車道寬度於人行空間出入口處應縮減為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，請修正。
- (4) 依「新北市都市設計審議原則」規定：社區使用車位(裝卸、臨停、垃圾車暫停車位)；有關法定車位數加計2%設置社區使用車位，不得計入法定及自設停車數量(裝卸、臨停、垃圾車暫停車位)應集中設置於地下1層部分，本案停車位未編號，以致無法檢核，請修正。

(5) 依「新北市都市設計審議原則」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，車道出入口銜接公共人行步道之高程應順平無高差設置，並請檢附 2 向剖面圖檢討符合規定。

10. 公益設施：依「變更泰山（既有發展地區）細部計畫（部分機關用地為機關及社會福利設施用地）書」土地使用分區管制要點第 4 點第 1 項第 3 款：「機關及社會福利設施用地應考量未來社宅人口進駐及地區衍生日照、托嬰、托幼等公益設施需求，未來建築規劃時應配合新北市政府需求，提供前開公益空間所需之樓地板面積。」，請依下列意見修正：

(1) 有關前開土管規定設置日照、托嬰、托幼等公益設施部分，經申請人說明本計畫區分期開發，本案僅設置公共托老中心部分，請說明全計畫區公益設施規劃，以符合土管規定。

(2) 有關本案設置公共托老中心部分，法規檢討、面積表及相關圖說均未敘明公共托老中心面積，請檢附相關圖說並敘明樓地板面積，並經本府主管機關（財政局）確認其提供面積符合本府需求。

(3) 考量公共托老中心公眾使用性，建議設置基地外側（臨明志路側），有關設置位置及確保公共托老中心符合使用機關需求，圖說需經市府衛生局確認，

(4) 公益設施應考量臨停接送車位，以內化方式減少對外部交通之衝擊，該不得設置於地面層。另依「新北市都市設計審議原則」規定一併提供附屬停車空間。並避免基地開放空間成為車道穿越空間。

(5) 本府衛生局：有關本案公共托老中心配置於後方，應考量交通車及家屬接送需求，臨停接送區應鄰近樓電梯服務核。另提供 1 個無障礙車位、1 個一般車位及 1 個臨停車位並標示位置。

11. 景觀計畫部分：

(1) 景觀設計空間尺度應考量民眾休憩與使用、人行步道使用提供植栽及街道家具，考量人行安全，有關人行通道尺寸大於 4 公尺部分請縮小寬度，以避免車輛進入及人車動線交織。

(2) 考量夜間人行安全，人臨明志路 3 段沿街人行開放空間部分請以景觀高燈為規劃原則。

(3) 自基地境界線兩側退縮淨寬 1.5 公尺以上建築，其退縮範圍內應以淨空設計與鄰地順平無高差設計，景觀剖面圖不符部分，請修正。

(4) 本案未依規定檢討綠覆率、屋頂綠化未檢附剖面等，請確實檢附。

12. 本案申請屋脊裝飾物審議高度 4.15 公尺，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，並依建管規定檢討透空率，原則同意。

13. 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」提撥開放空間管理維護基金。
14. 本案陽台、格柵等部分請依建管規定檢討。
15. 屋頂於符合1/2綠化檢討下，請補充本案屋頂使用功能，並考量屋頂使用安全。
16. 報告書部分：
  - (1) 法規檢討一章請詳敘檢討內容，且應詳實標註參考頁碼。
  - (2) 法規檢討、提案單辦理都審依據有誤，請修正。
  - (3) 請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」附表三目錄排列並依範本製作報告書。
  - (4) 平面圖說請取消家配。
17. 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。
18. 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。
19. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。
20. 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2月10日前辦理續審事宜。

(二) 本案設計單位於111年2月10日提送都審報告書到府，提請111年1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，本案達大會討論規模，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，無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。
2. 本府財政局意見(書面)：
  - (1) 全計畫區整體公益設施規劃部分：依案附報告書(第5-15-2頁)，第2期基地(非本次申請)擬規劃公共托育中心及公共化幼兒園，惟查本府前未提報公共化幼兒園需求，請釐清。至原提報活動中心需求，如經申請人評估財務效益不設置活動中心，本局無意見。
  - (2) 公共托老中心需求確認部分：
    - A. 報告書規劃設置公共托老中心及專用臨停車位一個，惟報告書(第5-15-1頁)地下2層平面配置圖似規劃設置2格臨停車位，請釐清停車位數量。
    - B. 另本基地所屬學區已有托老故未能獲中央補助，後續衛生局將持續依財務收支小組聯審會議決議持續爭取中央補助或比照已獲補助基地優惠方式計收租金。
3. 本府衛生局意見(書面)：
  - (1) 停車需求：1樓預留臨停空間，臨停接送區及停車位應鄰近樓

電梯。

(2) 空間需求：毛胚屋含天花板，地坪平順下凹 5 公分預留地板鋪設空間。

4. 本府交通局意見(書面):本案未滿足1戶1汽車位，請再依需求設足或研擬相關補償措施，如:大眾運輸補強、綠能、導入共享運具及共享車位等；另有店舖及托老接送臨停車位請再檢討設足；一、二期基地請於地面一層整合規劃一般接送臨停及短時臨停空間。

5. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):

(1) 有關報告書法規檢討章節 P.2-1-14 頁，本案使用分區係機關及社會福利設施用地，應依「都市計畫法新北市施行細則」(以下簡稱施行細則)第 49 條至 51 條檢討，非依第 36 條、第 37 條及第 39 條檢討，請酌予修正。

(2) 經查本案涉及施行細則第 46 條需取得義務性綠建築及智慧建築標章規定部分，請申請人依相關規定辦理。

(3) 另有報告書 P.2-3-1 土管要點檢討涉及提供新北市政府需求之公益設施部分，請申請人依市府財政局意見辦理。

6. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):查旨案尚無申請容積移轉、多目標使用紀錄。

7. 公益設施:

(1) 本案依「變更泰山(既有發展地區)細部計畫(部分機關用地為機關及社會福利設施用地)書」土地使用分區管制要點第 4 點第 1 項第 3 款:建築規劃時應配合新北市政府需求，提供公益空間所需之樓地板面積，續經 110 年 4 月 30 日本府財務收支及公有建物聯合審查第 14 次會議決議本基地(F-泰山-2)擬爭取設置公共托老中心、托嬰中心及活動中心等 3 項社福設施，另本府財政局於本案 111 年 1 月 18 日第 1 次專案小組所提意見(略以):「...。嗣依內政部 110 年 10 月 26 日『中央興辦社會住宅提供布建托嬰中心、日間照顧中心研商會議』會議後續相關決議，本基地將納入公共托老中心需求，托嬰中心需求則不納入。至活動中心需求部分，宜再洽住都中心及本府民政局釐清確認是否納入規劃。」故仍請依本府財政局意見檢討修正。並請本府主管機關(財政局)確認其提供設施及面積需求，以符合都市計畫規定。有關是否設置活動中心部分及相關公益設施、面積應於本案提送大會審議前洽本府財政局確認。

(2) 有關本府衛生局本次所提意見第 1 點:「停車需求:1 樓預留臨停空間，臨停接送區及停車位應鄰近樓電梯。」，因本案公共托老中心設置於基地後棟，相關配置應一併檢討不得產生超過 1 處車道出入口、迎賓車道及避免基地開放空間成為車道穿越空間。

(3) 依前次決議第 5 點第 5 款:公共托老中心應提供 1 個無障礙車位、1 個一般車位及 1 個臨停車位並標示位置，共計 3 個車

位。本案僅提供 2 個車位且與「新北市都市設計審議原則」要求法定車位加計 2% 的臨停車位重覆計列應分別檢討設置，不符合規定，請修正。

(4) 公共托老中心應再加寬風雨走廊及兩遮半戶外空間。

#### 8. 全街廓開放空間規劃：

(1) 考量本計劃區全街廓之整體性、開放空間、人行通道、景觀植栽之延續性，應以全區街廓整體考量規劃(包含基地高程、周遭植栽、鋪面、車道出入口並補充標示基地外人行動線、騎樓線、鄰地既有人行道及人行穿越線等週邊交通環境)，清楚標示人行開放空間尺寸、樹種及鋪面形式等，以作為後開放基地之準則，作為本區域開放空間系統及計畫依據，請依前次決議修正。

(2) 一、二期規劃：托嬰中心與公共托老中心應提供適當戶外活動機能結合室內空間。

(3) 前次決議第 2 點第 4 款：「開放空間應考量本計畫區三種社福機構整體系統配置並結合公眾使用、運動健行步道活動，串聯形塑共同良好開放空間。」有關報告書所載本案開放空間構想(如療育花園、開放空間之串聯及公共開放空間廣場…等)皆未呈現於建築景觀配置，請依會議決議修正。

(4) 未依前次決議第 8 點檢附「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」，請檢附。

#### 9. 交通規劃：

(1) 依土地使用分區管制要點第 5 點第 1 項第 2 款(略以)：「…，考量社會住宅為社會福利設施性質，相較於一般住宅車停車位需求較低，剩餘停車位將會對外開放，讓地區居民能有使用者付費之停車空間。」仍請依前次決議第 4 點：本案供公眾使用停車空間圖說應標示供公眾使用停車範圍，並向本府交通主管機關辦理停車場登記以利管理營運，並於公寓大廈管理規約詳細載明位置、使用管理及應供不特定民眾使用，讓住戶知悉確實執行，以符合都市計畫原意。

(2) 前次決議第 4 點第 2 款(略以)：「…，建築基地以設置一處車道出入口為原則，有關本案 3 處車道破口及迎賓車道，請修正，……」為避免防災通道及入口通廊成為迎賓車道，明志路三段側植栽破口請以調整樹距連續性喬木設置，以提供良好遮蔭人行步道。

(3) 本案汽機車坡道應上述沿街人行開放空間部分之間應留至少 6 公尺平地緩衝空間。(報告書 5-6-2 頁剖面圖 A) 不符合規定部分，請修正。

(4) 依「新北市都市設計審議原則」規定：社區使用車位(裝卸、臨停、垃圾車暫停車位)：有關法定車位數加計 2% 設置社區使用車位，請集中設置於地下 1 層。

(5) 汽機車出入口應考量車行視距及行人安全，另機車停車動線

	<p>應配合車行軌跡檢討設置。緊急進口及消防救災動線寬度以最小尺寸設置並於規約載明。</p> <p>(6) 地下機車車行動線規劃過長，請考量整體行車動線及人行動線加強規劃。</p> <p>21. 景觀計畫：</p> <p>(1) 仍未依前次決議第 6 點第 1 款：「景觀設計空間尺度應考量民眾休憩與使用、人行步道使用提供植栽及街道家具，考量人行安全，有關人行通道尺寸大於 4 公尺部分請縮小寬度，以避免車輛進入及人車動線交織。」應避免無障礙動線產生人車動線交織且與鄰地關係無聯結性，請修正。</p> <p>(2) 請依前次決議，增加健走人行步道規劃。</p> <p>(3) 有關本案臨明志路三段建築物正立面設立工作陽台部分，應考慮曬衣、空調及地下室進、排風口位置…等對都市景觀影響。</p> <p>22. 立面請以低彩度並考量環境色彩設置。</p> <p>23. 法規檢討及歷次會議紀錄請詳實檢討，另相關圖面仍未依前次審查意修正，請修正。</p> <p>24. 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。</p> <p>25. 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>26. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>27. 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 3 月 11 日前辦理續審事宜。</p> <p>(三) 本案設計單位於 111 年 3 月 3 日提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 111 年 3 月 11 日本市 111 年度第 5 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 點第一項第一款第一目規定，基地面積大於 6,000 平方公尺且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺者，應由都設會專案小組審議後，提都設會大會審議。</p> <p>二、提請大會討論事項：</p> <p>(一) 全街廓開放空間規劃。</p> <p>(二) 都市計畫規定之公益設施規劃。</p> <p>(三) 都市計畫規定提供公眾使用停車位規劃。</p>
<p>本次審查相關單位意見</p>	<p>一、本府交通局意見(書面)：</p> <p>(一) 雖基地附近 150 公尺設有 Youbike 站，本局仍建議於基地前設置 Youbike 站，倘無法設置，請至少留設一部分空間，未來若有設站需求，場站相關設施經費，請由申請單位負責。</p> <p>(二) 請補充說明本案住戶預計使用停車位數量、預計開放多少公共停</p>

車位及相關營運管理計畫。

二、本府財政局意見(書面):依前次專案小組會議決議,經本局函請需求機關再次確認公益設施及面積需求,綜整本府衛生局、民政局、社會局、教育局函復意見如下:

(一) 關於全區計畫區整體公益設施全區規劃部分:

1. 基地第1期:衛生局評估規劃公共托老中心空間尚符合需求。

2. 基地第2期:

(1) 托嬰中心調整區位後,建議微調需求面積為330平方公尺以上。

(2) 本案基地鄰近1公里內本府業已規劃興建非營利幼兒園,且泰山區幼兒園整體公共化比例已達4成,非本市公益捐贈設置公共化幼兒園需求區位,爰請住都中心評估規劃設置公共化幼兒園需求。

(二) 有關本期基地二期公益設施需求,未來可能因當地人口異動、社區發展變遷或本府透過其他空間調配予以滿足而有所變動。

三、本府環境保護局意見(書面):涉及環境影響評估部分,本局無新增意見。

四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):旨案尚無申請容積移轉、多目標使用紀錄。

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,倘無法依大會決議修正,續提大會討論。

本案討論前洪委員迪光已依「新北市政府各城鄉發展審議會」及委員會會議議事要點第5點規定自行離席迴避。

一、有關公益設施部分:

(一) 本案依土地使用分區管制要點第4點第1項第3款:建築規劃時應配合新北市政府需求,提供公益空間所需之樓地板面積,續經110年4月30日本府財務收支及公有建物聯合審查第14次會議決議本基地設置公共托老中心、托嬰中心及活動中心等3項社福設施部分:

1. 依111年1月18日第1次都設會專案小組財政局書面意見(略以):

「...。嗣依內政部110年10月26日『中央興辦社會住宅提供布建托嬰中心、日間照顧中心研商會議』會議後續相關決議,本基地將納入公共托老中心需求,托嬰中心需求則不納入。至活動中心需求部分,宜再洽住都中心及本府民政局釐清確認是否納入規劃。」,不納入托嬰中心。

2. 續經本府財政局於111年3月2日新北財產字第1110373130號函說明二(略以):「...。請本府同意不予設置活動中心一節,經本府民政局評估可由其他活動中心替代供市民使用。另本案社宅未來建築規劃時,建請將本局前函所提報之托嬰中心、公共托老中心設施需求納入規劃並無償提供本府使用。」,同意不予設置活動中心。

3. 未來二期辦理建築規劃前應先向本府財政局確認本府公益設施需求及項目,以利審議。

4. 有關本案二期托嬰中心需求部分,本府衛生局於111年3月7日新

決議



北社秘字第1110394315號函說明二：公共托嬰中心面積需求為淨面積330平方公尺以上，請依意見辦理。

- (二) 考量長者行動停等，公共托老中心應設置兩遮半戶外空間，請於出入口應提供淨寬度2.5公尺遮簷及與樂齡活動區應提至少3公尺寬頂蓋型半戶外空間，供長者休憩使用。
- 二、有關公眾使用停車位部分，請交通局協助提出一定比率或定量之車位規劃，作為後續修正依據。另請於公寓大廈管理規約載明供不特定民眾使用，讓住戶知悉確實執行，以符合都市計畫原意。
- 三、考量使用者之需求，請評估未來增設租賃自行車之停放空間。
- 四、有關全街廓開放空間規劃部分：
  - (一) 考量都市街廓紋理及後續串聯，本案南側與後期開發基地(現為國軍職務宿舍)及計畫區西北側(含一、二期基地)應各自基地境界線退縮設置1.5公尺人行步道及1.5公尺植栽帶種植喬木，連通至明志路三段204巷，植栽帶應設置多處破口，以景觀設計方式縫合空間界面，確保各基地開放空間之串聯。
  - (二) 本計畫區一、二期公益設施應以花園廣場銜接，以提供社福機構串聯形塑共同良好公眾開放空間整體系統配置並結合使用，並提供點陣性樹陣配置喬木(不得設置花台等突出設施)以順平無高差設置。
  - (三) 本案規劃社區廣場、中庭廣場及兒童遊戲場，應以設計手法，結合活動指向性廣場，並搭配樹列軸線串聯，以營造良好開放空間系統。
  - (四) 開放空間請配合人行動線規劃垂直於人行道之街道家具，並配合景觀、使用者整體設計。另請加強車道出入口周邊之植栽佈設，提供遮蔭空間。
- 五、提供公共停車場停車位招牌依「新北市都市設計審議原則」不得設置於人行空間內(含植栽帶)私人廣告物，請修正。
- 六、本案位於山腳斷層地帶，涉及建築物耐震安全部分請併建管程序辦理。
- 七、請考量托老中心行動不便者之使用，加強地面層停車接送使用之便利性與安全性，另於地下層規劃符合老人使用之專屬車位。

案由	冠德建設中和區國道段 50 地號 1 筆土地臺北都會區大眾捷運系統萬大線第一期中和高車站(LG08)捷運開發區 6 聯開大樓新建工程	案號	討論案 第二案
說明	<p>一、申請位置：中和區國道段 50 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：周夢龍、簡志聰、柯智明建築師事務所</p> <p>三、申請單位：冠德建設股份有限公司 負責人：馬志綱</p> <p>四、土地使用分區：捷運開發區 6(建蔽率 60%，容積率 750%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 24 層、地下 5 層，鋼筋混凝土構造，共 246 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：1,894.05 平方公尺。 設計建築面積：1,113.44 平方公尺。 設計建蔽率：59.84%≤60%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：21,790.09 平方公尺。 設計容積面積：14,202.91 平方公尺。 設計容積率：749.87%≤750%(法定上限)</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三至五層：停車空間、機房、捷運設施。 地下一至二層：停車空間兼防空避難室、機房、捷運設施。 地上一層：門廳、管委會空間、捷運設施、店鋪、停車空間。 地上二層：管委會空間、捷運設施、店鋪、停車空間。 地上三層：集合住宅、捷運設施、管委會。 地上四至五層：集合住宅、捷運設施。 地上六至二十四層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、水箱、機房。</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車 111 輛，實設 71 輛(於法不足 40 輛)。 應設機車 240 輛，實設 240 輛。 應設自行車 36 輛，實設 36 輛。</p> <p>(六) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「擬定中和都市計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第一期路線)細部計畫」土地使用分區管制要點第 18 點規定，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 4 月 1 日及 110 年 4 月 21 日函送修正都審報告書到府。提請 110 年 5 月 14 日專案小組審查，決議如下：有關本次送審報告書內容就都市計畫書中法定停車位數量、建管規定、都審原則等內容檢討均有錯誤，且提出非授權由都設會得以放寬事項，因法令重新檢討涉及全案規劃，故退回申請，</p>		

請確實檢討相關法令後再提出申請，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。

(二) 本案業於本府 110 年 5 月 25 日新北府城設字第 1100995732 號函退回申請。

(三) 本案設計單位於 110 年 9 月 11 日函送修正都審報告書到府。提請 110 年 10 月 14 日專案小組審查。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申請放寬部分，經作業單位確認後，續提大會審議。」。

1. 本府交通局意見(書面)：

(1) 本案基地共 246 戶，因受限於捷運聯開宅之限制，故無法設置足夠車位以應付內部需求，經歷次會議檢討後實設汽車位 64 席、機車位 110 席，惟報告書 P150 所提停車供需調查結果顯示該區汽、機車位供需比皆超過 1，周邊車位供給顯已不足；開發單位所提出經分析參考鄰近捷運聯開住宅平均車位數據，以汽車 0.24 輛/戶之數據，並未說明案例位置、住宅單元坪數及住戶所持有汽、機車輛數，爰請再為補充。

(2) 地面一層由捷運站 2 號出口至員山路 77 巷人行動線請增加通透及開放性，員山路 77 巷及囊底路街角植栽請再考量對側行人穿越銜接移設，臨連城路側請一檢討是否須配合捷運轉乘設施之設置。

2. 本府工務局意見(書面)：

(1) 都市計畫法新北市施行細則第 36、37、39、41、48 條請確實檢討說明。

(2) 請釐清自行車停放空間設置、垃圾暫存空間設置位置是否符合新北市都審原則規定。

(3) 技規高層專章第 228 條檢討有誤。

(4) 高層落物曲線請繪圖檢討，對應頁次 7-16 非檢討內容。

(5) 請自行確認防火避難、防火間隔規定。

(6) 第 3-1 頁次，都審原則版本請確認。

(7) 本案請確認無障礙通路。

(8) 請確認技規第 110 條防火間隔。

(9) 排煙室開門方向請確認，且 1 樓開口數量檢討有誤。

(10) 請釐清無障礙通路是否與車道重疊。

(11) 請確認 4 樓特別安全梯外接平台是否符合規定。

(12) 無障礙車位請標明。

(13) 自行車位與汽車位間是否應區劃分隔請釐清。

(14) 請確認樓地板面積、建築面積、容積樓地板面積等。

3. 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：基地位於本市中和區國道段 50 地號 1 筆土地，基地面積 1,894.05 平方公尺，興建地上 23 層地下 5 層共 246 戶之捷運設施、店鋪、集合住宅，建築物高度 89.60 公尺，場址非位屬重要濕地範圍內，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。另基地位屬「萬大-中和-樹林地區捷運系統環境影響說明書」範圍內，倘涉及環說書內容變更，請洽行政院環境保護署辦理。
4. 本府財政局意見(書面)：討論議題未涉及本局業務，本局無意見。
5. 本府城鄉發展局開發管理科(書面)：經查其土地使用分區為捷運開發區，依 105 年 8 月 19 日擬定中和都市計畫(配合捷運萬大-中和-樹林第一期路線)細部計畫土地使用分區管制要點規定不適用容積移轉等規定，本案無涉本科業務。
6. 專章檢討：
  - (1) 申請放寬事項：
    - A. 法定停車位數量部分依本府工務局 110 年 8 月 23 日新北工建字第 1101575440 號函會勘紀錄(略以)：「…因基地內捷運設施佔用無法設置足額法定停車位，本次原則同意停車位數減量，依土地使用分區管制要點規定，本案停車位數總量仍須經新北市都市設計審議委員會通過後及交通主管機關同意。」，惟本次依「新北市都市設計審議原則」檢討法定汽車位應設 190 輛、實設 64 輛(不足 126 輛)，機車位應設 246 輛、實設 110 輛(不足 136 輛)，依交通局意見說明本案周邊車位供需比仍顯不足，請補充說明，倘仍有停車位不足部分，建議如下：
      - (a) 檢討住商比例並依商業區使用管制項目內容設置，依「土地使用分區管制要點」規定非住宅使用樓地板面積部分，其小汽車停車空間留設依「建築技術規則」之 70% 為上限檢討停車位。
      - (b) 請依交通局意見比照「新北市都市設計審議原則」規定設置足額之法定停車位，倘基地內無法提供，請降低量體開發量或於基地周邊規劃永久之停車空間。
    - B. 本案申請消防救災間隔 1.5 公尺範圍內設置機車坡道，請考量都市景觀及防災間隔，應自基地境界線退縮淨寬 1.5 公尺以上建築，其退縮範圍內應以淨空設計，且不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台等構造物，請依規定退縮 1.5 公尺後留設機車坡道，請修正。
    - C. 本案地面層綠化面積不足申請以屋頂綠化面積補足部

分，請重新檢討各層綠化後，續提討論。

D. 本案透水鋪面檢討透水率為 58.03%低於「新北市都市設計審議原則」規定 80%部分，因部分鋪面範圍為捷運設施無法依規定設置透水鋪面且覆土深度達 60 公分，請依上開意見重新檢討後，續提討論。

(2) 有關屋脊裝飾物部分高度以不超過 6 公尺並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，於專章補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，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，惟請補充結構技師檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目簽證確認後，原則同意。

#### 7. 交通運輸系統：

(1) 有關涉及機械停車空間部分，依本府工務局 110 年 8 月 23 日新北工建字第 1101575440 號函會勘會議紀錄（略以）：「…原則同意改以汽車升降機取代汽車坡道。」，本案設置汽車升降機、等候空間及地下 4 至 5 層設置機械式停車設備請依建管規定辦理。

(2) 有關車道緩衝空間，依「新北市都市設計審議原則」第 3 點規定於地面層法定退縮後留設 6 公尺以上車道緩衝空間，請於圖面標示相關尺寸及高程。

(3) 考量本案店鋪及住宅使用需求，請配合服務動線規劃適當之裝卸空間並與垃圾車位分別設置，並不得計為法定或自設車位，請修正。

(4) 考量無障礙動線及人行安全，車道出入口其鋪面應延續兩側人行硬鋪面，高程一致且色系相近，請補充標示高程及車道橫剖面。

(5) 有關地下一層機車位尺寸、坡道平台及坡道寬度請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」規定辦理。

(6) 自行車開口位置與機車動線交織，請調整自行車動線。

#### 8. 人行開放空間：

(1) 於基地東側店鋪外請留設寬度達 2.5 公尺以上人行通路，以利本棟建築通路通達至 24 公尺連城路。

(2) 請加強基地東側及電梯周圍步道串聯至鄰地，人行步道請留設寬 1.5 公尺以上。

(3) 8 公尺囊底路是否協助開闢請補充說明，並請整合人行步道空間。

9. 建築量體及配置：地上一層設置自行車位、垃圾儲藏室不得兼管委會使用空間，自行車停車空間請依規定計入容積。

10. 鄰連城路請加強建築整體外觀立面及露梁、露柱處理。

11. 景觀計畫：

- (1)本案於地上 2、3 層設置露臺請補充檢討屋頂及露臺 1/2 綠化檢討。
- (2)屋頂層植栽覆土喬木應留設覆土深度達 1.5 公尺以上，目前喬木覆土深度不符規定，請修正。
- (3)車道進出口部分請加強警示燈、夜間照明及景觀高燈設置，以利夜間人行安全。

12. 報告書部分：

- (1)報告書比例與圖面資料不一致，請修正。
- (2)景觀剖面圖請補充標示人行步道坡度、高程。
- (3)非都市設計審議事項免檢附，其平面圖建管步行距離檢討請刪除。
- (4)全區街廓配置圖請標示相關法定退縮範圍及尺寸。

13. 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。

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並詳細載明放寬事項。

15. 相關單位意見請酌參。

16. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

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 110 年 10 月 28 日前辦理續審事宜。

(四) 本案設計單位於 110 年 10 月 28 日函送修正都審報告書到府。以上提請 110 年 11 月 12 日都設大會審議。決議如下：本案因涉及法定汽、機車位數量檢討部分提送大會討論，請設計單位依下列意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，送本府續提小組審議。

1. 臺北市政府捷運工程局意見(書面)：本案將興建地上 24 層地下 5 層之建物，開挖深度 22.65 公尺，緊鄰捷運萬大線 LG08 站。依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」第 9 條之規定，申請建築執造時，申請人需備齊相關文件及圖說，由主管建築機關送本局會審。

2. 本府交通局意見(書面)：此案戶數 246 戶僅 63 個汽車停車位及 110 個機車停車位，查此區域汽、機車停車之需供比皆超過 1，建議比照『新北市都市設計審議原則』規定設置足額之法定停車位，倘基地內無法提供，請降低量體開發量或於周邊規劃永久之停車空間。

3. 本府工務局意見(書面)：前次本局意見既經建築師修正且簽證說明，本局無新增意見。

4. 本府城鄉發展局開發管理科(書面):經查無申請容積移轉等相關案件，無本科列管事項。
5. 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。
6. 申請法定汽、機車停車空間設置數量放寬部分：
  - (1) 本案目前規劃汽車位 63 輛，低於「土地使用分區管制要點」、「建築技術規則」法定汽車位 109 輛(不足 46 輛)，及「新北市都市設計審議原則」規定 190 輛(不足 127 輛)之規定；另目前規劃機車位 110 輛，低於「新北市都市設計審議原則」規定 246 輛(不足 136 輛)之規定。
  - (2) 有關「建築技術規則」檢討部分，前經本府工務局 110 年 8 月 23 日新北工建字第 1101575440 號函檢送 110 年 8 月 13 日會勘紀錄，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後及交通主管機關同意。
  - (3) 考量本案規劃容積約達 750%，因均規劃小坪數住宅單元，規劃戶數達 246 戶，依前次會議交通局意見，本案周邊車位供給量不足，故請依前次小組決議，建議如下：
    - A. 檢討住商比例並依商業區使用管制項目內容設置，依「土地使用分區管制要點」規定非住宅使用樓地板面積部分，其小汽車停車空間留設依「建築技術規則」之 70% 為上限檢討停車位。
    - B. 請依交通局意見設置足額之法定停車位，倘基地內無法提供，請降低量體開發量或於基地周邊規劃永久之停車空間。
    - C. 倘仍無法依上開意見辦理，其法定停車位不足部分建議依「都市計畫法新北市施行細則」規定比照「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，並經交通局確認同意。
7. 申請放寬綠化面積部分:請依 104 年 11 月 27 日第 62 次大會決議「1、可綠化部分應全部綠化。2、增加立體綠化，於屋頂、陽臺等水平人工地盤予以綠化(補足面積)。3、綠覆率至少應達 65%。」，檢討辦理，另綠覆率並應以實設空地檢討，惟目前檢討錯誤，請上開大會決議修正後，原則同意。
8. 申請放寬透水面積部分：非授權都設會放寬事項，請依「都市計畫法新北市施行細則」第 56 條規定檢討。
9. 開放空間配置：
  - (1) 考量捷運出入口使用人潮，並提供優質公共人行通行動線，請依專案小組決議，基地一樓店鋪北側應退縮牆面線，至少留設 2.5 公尺以上人行步道，以利通達捷運站及 24

公尺寬連城路。

(2) 基地東北側臨都市計畫道路部分，請依「新北市都市設計審議原則」自建築線至少留設 1.5 公尺之人行步道。

(3) 有關社區進出口部分請配合捷運人流動線退縮門廳，以減少動線瓶頸。

(五) 本案設計單位於 110 年 12 月 10 日函送修正都審報告書到府。提請 110 年 12 月 30 日專案小組審查。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申請放寬部分，經作業單位確認後，續提大會審議。」。

1. 本府交通局意見（書面）：

(1) 請補充「推廣共享的綠色交通概念」以及「提供友善電動汽車使用環境」詳實措施及說明預期效益，並納入都設承諾事項及管理規約載明(含大廈住戶規約)。

(2) 共享車位宜採分時共享方式，僅提供區住戶之不特定對象臨停使用。

(3) 協調租賃車業者提供社區車輛一節是否有具體協調方式請再補充。

(4) 另近來有關捷運開發案都有類此因已完成地下室開挖車位增設空間受限或因受捷運設施限制而無法滿足衍生停車需求，故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，並應優先以基地內、外替代停車空間補足。

2. 本府工務局意見（書面）：

(1) 現已無「平台」，請調整。

(2) 多處陽台文字位於停車空間，請修正。

(3) 都市計畫法新北市施行細則第 36、37、39、41、48 條請確實檢討說明。

(4) 請釐清自行車停放空間設置、垃圾暫存空間設置位置是否符合新北市都審原則規定。

(5) 技規高層專章第 228 條檢討有誤。

(6) 高層落物曲線請繪圖檢討，對應頁次 7-16 非檢討內容。

(7) 請自行確認防火避難、防火間隔規定。

(8) 第 3-1 頁次，都審原則版本請確認。

(9) 本案請確認無障礙通路。

(10) 請確認技規第 110 條防火間隔。

(11) 排煙室開門方向請確認，且 1 樓開口數量檢討有誤。

(12) 請釐清無障礙通路是否與車道重疊。

(13) 請確認 4 樓特別安全梯外接平台是否符合規定。

(14) 無障礙車位請標明。



(15)自行車位與汽車位間是否應區劃分隔請釐清。

(16)請確認樓地板面積、建築面積、容積樓地板面積等。

3. 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:基地位於本市中和區國道段50地號1筆土地,基地面積1,894.05平方公尺,興建地上24層地下5層共240戶之捷運設施、店鋪、集合住宅,建築物高度80.6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。另基地位屬「萬大—中和—樹林地區捷運系統境影響說明書」範圍內,倘涉及環說書內容變更,請洽行政院環境保護署辦理。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查係位於中和都計畫之捷運開發區,依其土地使用分區管制要點,不適用容積移轉規定,爰該地號土地不得作為容積移轉接受基地。

5. 法規檢討:

(1)本次報告書原法令適用日為107年9月19日調整為110年3月26日,請與建管單位確認並依法令適用日檢討相關法令條文規定。另本次依法令適用日檢討「都市計畫法新北市施行細則」、「新北市都市設計審議原則」及「新北市捷運系統及其設施設備都市設計審議原則」,請確實依法令條文檢討並回應說明及檢討下列:

A. 依「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,請於法規檢討詳細標示說明。

B. 依「新北市捷運系統及其設施設備都市設計審議原則」規定,應提出緊急防災避難逃生及疏散動線計畫,請補充檢討。

C. 依「新北市都市設計審議原則」規定,汽、機車位應以平面停車設計為原則,本案於地下層規劃機械停車位,經會上設計單位說明捷運設施已占基地大部分面積且基地狹小,故原則同意目前所提規劃方案。

(2)申請放寬事項:

A. 申請法定汽車停車空間設置數量放寬部分,本案實設停車位71輛依「土地使用分區管制要點」、「建築技術規則」規定檢討不足41輛,本案開發量達240戶並多以小坪數規劃,請考量未來住戶使用需求及此區域停車量,前次大會決議交通局意見於基地內或基地外設置足額法定停車位,本次經交通局及工務局確認同意減設法定停車位,後續請洽捷運主管單位確認並釐清,本案是否適用交通部90年5月9日交路九十字第033014號函釋說明

二(略以):「…是依大眾捷運法第 20 條檢(免)部分,應免再繳納代金。」之情形部分。

B. 境界線及量體退縮:

(a)境界線未退足 1.5 公尺捷運設施部分,基地西北側及東北側消防救災間隔 1.5 公尺範圍內設置捷運設施,依「擬定中和都市計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第一期路線)細部計畫」第 2 點規定:「供設置捷運設施(通風豎井、捷運車站、車站出入口、通風井、冷卻水塔、緊急出口、轉成設施、主變電站、機廠及其相關設施)使用,用地內之捷運設施為特種建築物,不適用「變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討(第二階段)案之規定,並免送新北市都市設計審議委員會審議。」,故請逕依上開規定辦理。

(b)於前次大會決議基地東北側臨都市計畫道路部分請自建建築線至少留設 1.5 公尺之人行步道部分,依報告書說明東北側為已施作之捷運設施電梯出入口,依都市計畫規定免提送都審,故僅能配合既有捷運設施電梯出入口設置。

C. 社區使用車位請依「新北市都市設計審議原則」規定,應考量建築空間使用之需求,規劃適當之裝卸、訪客臨停、垃圾暫停車位並配合服務動線規劃。並請補充社區使用停車位數量檢討,應依法定停車位數加計 2%設置,目前規劃數量不足請修正。

6. 交通運輸系統:

(1)有關汽、機車昇降設備、機械停車設備及停等空間兼迴轉車道部分請依建管規定辦理。

(2)動線計畫請補充無障礙停車位至垂直動線之無障礙通路檢討。

(3)有關依本府交通局意見設置共享停車位請載明產權歸屬及管理規約內容。

7. 建築配置:

(1)地下 2 層規劃垃圾儲藏間並標示機房空間,請確實留設垃圾儲藏間並不得與機房共用。

(2)建築平面地上 15 層之 A6、A12 戶重複步行距離請再檢討釐清。

(3)考量人行通路順暢性請取消 1.5 公尺範圍內裝飾柱,另於東側境界線退縮上方請淨空處理。

8. 報告書部分:

(1)本案未依歷次會議決議修正,請依歷次會議決議內容確實

	<p>修正。</p> <p>(2)目錄頁碼與報告書頁碼不一致，請釐清並修正。</p> <p>(3)屋脊裝飾物結構安全說明檢討錯別字及亂碼請修正。</p> <p>9.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>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。</p> <p>11.相關單位意見請酌參。</p> <p>12.以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>13.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 1 月 13 日前辦理核備事宜。</p> <p>(六)本案設計單位於 111 年 1 月 13 日及 111 年 1 月 28 日函送核備本都審報告書到府。因涉及法定停車位數量檢討部分，業於 111 年 3 月 2 日新北城設字第 1110101118 號函請申請單位依歷次會議決議內容確實修正，並提請都設大會審議確認。</p> <p>(七)本案設計單位於 111 年 3 月 4 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 111 年 3 月 11 日本市 111 年度第 5 次大會討論。</p>
提請確認及討論事項	<p>一、有關本案涉及法定停車位數量檢討部分，依前次大會提供 3 種建議方案，後於第 2 次專案小組會議涉及法定停車位免繳交代金部分仍須洽相關權管單位釐清，經釐清後因涉及內容仍須提都設大會審議。</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、本府交通局意見(書面):有關共享車位設置，請挪至地下一層便於使用。</p> <p>二、本府環境保護局意見(書面):涉及環境影響評估部分，本局無新增意見。</p> <p>三、本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面):報告書 P.2-23 頁之擬定中和都市計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第一期路線)細部計畫-土地使用分區管制要點檢討表中，第 6 點(六)之頁碼應由「詳附件六 P8-35」更正為「詳附件六 P8-30」，請申請人將頁碼修正為正確內容，其餘無涉及土管疑義。</p> <p>四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):查旨案係位於中和都市計畫之捷運開發區，依擬定中和都市計畫(配合捷運萬大-中和樹林線第一期路線)細部計畫土地使用管制計畫第 3 點，尚無適用容積移轉等相關規定。</p>
決議	<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、本案經調整設計修正後，機車及自行車停車空間符合規定數量，汽車</p>

停車位部分，依建築技術規則規定應設置 111 輛，目前設置 71 輛，不足 40 輛部分，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、景觀植栽規劃覆土深度及規格等相關檢討部分，請依「新北市都市設計審議原則」規定檢討修正，其餘請依歷次審議決議辦理。

三、沿街植栽部分請以常綠喬木規劃，並於囊底路周邊設置景觀高燈。