

# 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



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109年12月18日  
發文字號：新北府城設字第1092455774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109年12月11日「新北市都市設計及土地使用開發許可  
審議會109年度第13次大會會議紀錄」1份，請查照。

說明：

- 一、依本府109年12月7日新北府城設字第1092368638號開會通知單續辦。
- 二、請申請單位依決議修正後，於文到翌日起30天內檢附修正報告書送府辦理續審或核備。相關作業規定依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理，申請人未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，得駁回申請，並應由申請人重新提出申請。
- 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30天內以書面申請復議。

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、張委員銀河、湯委員潔新、鄭委員健志、羅委員文明、黃委員美君、林委員辰熹、陳委員信良、林委員秀芬、江委員彥霆、邱委員文傑、謝委員旭昇、楊委員弘志、洪委員迪光、潘委員一如、左委員昭德、李委員泰陽、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、新北市政府都市更新處(討論案第1案)、新北市中區公所(討論案第1案)、新北市政府地政局(討論案第2案)、朝城建設股份有限公司(討論案第1案)、黃翔龍建築師事務所(討論案第1案)、允鵬建設股份有限公司(討論案第2案)



)、李兆嘉建築師事務所(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  
交通局停車管理科、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

109 年度第 13 次大會會議紀錄

一、時間:109 年 12 月 11 日(星期五)下午 12 時 30 分。

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、主席報告。

七、審議事項:

(一)專案報告案:「新北市都市設計審議原則」。

(二)討論案:

1. 朝城建設中和區安平段 912 地號等 21 筆土地(原 14 筆)土地店舖及集合住宅大樓新建工程。

2. 允鵬建設淡水區馬偕段 152、154-4 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)。

八、散會:下午 13 時 30 分。

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 109 年度第 13 次會議 簽到冊

日期	中華民國 109 年 12 月 11 日 (星期五) 下午 12 時 30 分整			
地點	28 樓都委會會議室			
主任委員	黃岡峰			
副主任委員				
出席委員	簡委員連貴		蘇委員瑛敏	蘇瑛敏
	張委員銀河	張銀河	湯委員潔新	
	鄭委員健志	鄭健志	羅委員文明	
	黃委員美君		林委員辰熹	林辰熹
	陳委員信良		林委員秀芬	林秀芬
	江委員彥霆	江彥霆	邱委員文傑	
	謝委員旭昇		楊委員弘志	楊弘志
	洪委員迪光	洪迪光	潘委員一如	潘一如
	左委員昭德	左昭德	李委員泰陽	李泰陽
	唐委員峰正		郭委員俊傑	郭俊傑
	金委員肇安	金肇安		

都市設計及土地使用開發許可審議會 109 年度第 13 次會議

列席單位 簽到冊

壹、時間：中華民國 109 年 12 月 11 日(星期五) 下午 12 時 30 分

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		
新北市政府地政局		
新北市政府都市更新處		黃嘉儀
		陳政均

單位	職稱	簽名處
新北市政府養護工程處	工程員	林建宇
新北市政府城鄉發展局		
		李淑鈴
		蔡翔宇
		李如晴
		謝賢錫
		陳福宏
		秦子琛

單位	職稱	簽名處
朝城建設股份有限公司 (討論案第1案)	董事長	林靜華 總經理 陳隆峰
黃翔龍建築師事務所 (討論案第1案)	建築師	黃翔龍
允鵬建設股份有限公司 (討論案第2案)	協理	林美雲 張嘉祥
李兆嘉建築師事務所 (討論案第2案)	建築師	李兆嘉 黃嘉祥

案由	「新北市都市設計審議原則」修正規定草案	案號	專案報告案
說明	<p>一、辦理緣由： 為提升審議效能，滾動式更新檢討審議原則內容，作業單位就都市設計審議審查範圍及作業流程進行檢討並研擬簡化精進之方案。</p> <p>二、辦理經過： (一) 109年9月29日，邀集都設會正、副召集人、新北市建築師公會、新北市不動產開發商業同業公會及府內相關單位召開修正「新北市都市設計審議原則」草案研商會議。 (二) 109年12月4日，邀集都設會正、副召集人、新北市建築師公會、新北市不動產開發商業同業公會及府內相關單位召開「新北市都市設計審議原則」第4點第1款停車數量與配置研商會議。</p> <p>三、提案內容：本府為使執行都市設計審議，於100年2月1日發布實施「新北市都市設計審議原則」，以利新北市都市設計及土地使用開發許可審議會、申請單位及設計單位依循，嗣於108年9月18日第5次修正發布及實施迄今。現考量法令應與時俱進，並簡政便民，爰擬具本原則條文修正草案，共計修正4點，其修正要點如下： (一) 刪除距離捷運車站500公尺範圍內停車位上限、一戶一汽車位規定回歸建築技術規則、增訂汽車出入口及寬度但書規定及明定社區使用車位之計算方式(修正規定第4點)。 (二) 修正申請容積移轉回歸「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」規定及商業區管道間與隔間規定(修正規定第5點)。 (三) 修正水岸建築量體配置原則規定，明定整體開發及非整體開發地區之檢討方式(修正規定第6點)。 (四) 修正綠化檢討執行規定(修正規定第8點)。</p> <p>四、以上提請109年12月11日本市109年度第13次大會討論。</p>		
作業單位建議	<p>為利簡政便民、增進審議效能，提請大會同意提案內容並由作業單位依程序辦理後續事宜。</p>		
決議	<p>原則同意依作業單位建議方式執行，後續循行政程序辦理。</p>		





(一) 本案設計單位於104年9月10日函送都審報告書到府，提請104年11月9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：本案因出席委員人數未達法定人數故為諮詢案，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，製作處理對照表並整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組討論。

1. 請依新北市都市設計審議原則第4點規定提出，容積移轉環境友善案且不可與都更獎勵項目重複，本次提出供公眾使用開放空間請補充面積值並說明如何供人停等以及與公園之關係，並請結合街角廣場設計以提昇環境友善性，續提委員會討論。
2. 請考量環境友善性，評估降低開挖樓層數之可行性。
3. 請考量區域交通路網及基地人行動線，調整車道出入口配置。
4. 請釐清高層緩衝空間位置位於門廳是否合理，並補充車行動線。
5. 請評估店鋪之卸貨需求。
6. 請依新北市都市設計審議原則第7點規定檢討圍牆設計，並補充材料說明。
7. 請依新北市都市設計審議原則第7點規定，倘人行步道寬度大於6公尺應種植雙排喬木。
8. 無法綠化面積請以色塊標示，並依土管規定檢討綠化面積。
9. 有關屋脊裝飾物請以金屬材料、高度以6公尺以下設計。
10. 排水計畫請說明與雨水儲留設施之關係並補充高程。
11. 報告書部分：
  - (1) 補充套繪都更獎勵相關圖說以釐清容積獎勵法源及範圍。
  - (2) 地面一層平面圖請套繪景觀設計及鄰地現況(如騎樓、人行道、植栽、建築物退縮)。
  - (3) 補充多向景觀剖面圖說並標示覆土深度。
  - (4) 照明計畫請補充燈具數量。
  - (5) 請取消廣告招牌章節。
  - (6) 夜間照明、植栽、裝卸車位、垃圾車暫停車位及容積移轉環境友善方案等請納入公寓大廈規約，其中垃圾車暫停車位請註明不得銷售移轉。

(二) 本案設計單位於106年5月8日函送都審報告書到府，提請106年7月6日第2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，經作業單位確認後，續提專案小組審議。

1. 容積移轉部分：

- (1) 本案申請容積移轉(40%，2,768.40平方公尺)，有關本案基地鄰安樂路8公尺計畫道路是否符合容積移轉申請條件，請

補充說明周邊環境現況照，並先向本府城鄉發展局開發管理科釐清。

- (2) 考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，申請單位目前所提出(基地東北側開放空間 131.11 平方公尺)環境友善方案不足，請再加強友善方案或調降容積移轉額度。
- (3) 請增加開放空間告示牌及街道傢俱，應明確標示開放空間範圍以及說明設置位置，並將管理維護計畫納入公寓大廈管理規約中。

#### 2. 公共開放空間系統配置部分：

- (1) 依「新北市都市設計審議原則」一(二)規定，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬 1.5 公尺以上建築，請釐清。
- (2) 考量基地東北側申請人行步道獎勵，配合人行動線延續之通行性，請於鄰安樂路之 9.52 公尺現有巷道及 6 公尺現有巷道側，應自建築線起設置 1.5 公尺綠帶及 2.5 公尺人行步道。
- (3) 為避免行人車動線之視角安全性，請取消基地南側安樂路道路轉角處之植栽穴。
- (4) 有關本案設置街角廣場部分，請適度調整並以人行動線及空間納入考量。
- (5) 考量地下室排風系統以不干擾景觀、人行與公共活動之下，請調整並不得設置在申請獎勵及環境友善方案範圍內。

#### 3. 交通規劃配置部分：

- (1) 停車位數量計算請依「建築技術規則」、「土地使用分區管制要點」及「新北市都市設計審議原則」分別檢討汽機車法定停車數量及自行車數量並於面積計算表及法規檢討載明清楚。
- (2) 依「新北市都市設計審議原則」三(一)規定，申請小坪數單元開發，汽車折減數量以增設自行車數量補足之。
- (3) 依「新北市都市設計審議原則」三(二)規定，供住戶內部使用之自行車停放空間，以設置於地面層室內或地下一層為原則，並應規劃合理之出入動線。倘若設置於戶外以頂蓋型空間方式設置，並依相關規定應計入容積。
- (4) 依「新北市都市設計審議原則」三(二)規定，本案申請機車數量為 171 部，請於汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間範圍，出入口寬度請縮減至 8 公尺以下設置。
- (5) 考量停車動線安全與順暢性，請妥適調地下一層垃圾車、機車及自行車動線規劃。

#### 4. 建築計畫：

- (1) 面積計算表請再檢討。

(2)有關屋脊裝飾物及裝飾柱部分，請調整並請以輕量簡化、重點式規劃為原則，提下次會議討論。

(3)考量地上 2 層使用空間作集合住宅之環境品質舒適性，請妥適調整配置。

5. 景觀及環境保護設施事項：

(1)考量後續計畫道路開闢，請補充說明本案基地西側（安樂路 217 巷 20 弄）現況與鄰地介面處理之關係圖說。

(2)考量不利於後續維護管理及對本區環境效益不彰，請移除水池設置。

(3)法定空地百分之八十之透水面積請釐清除喬木外其他覆土深度應達 60 公分以上方得列入計算，並補充相關圖說以利檢核覆土深度與地下室結構之關係及透水磚斷面示意圖。

(4)空調主機、設備管線及工作陽台配置，請修正平面於對公共景觀衝擊較小之立面並應加以遮蔽美化。

(5)有關屋頂層綠化補充並請加強防水設施，建議將可食地景納入屋頂綠化規劃。

(6)依「新北市都市設計審議原則」七 一 規定，植栽設計部分之覆土深度請依規定確實檢討。

(7)考量未來鄰案開發與基地間開放及延續性，有關本案基地北側填土抬高部分，請依下列意見修正，併下次會上討論：

A. 請降版規劃設置，如有特殊情形，請詳加說明。

B. 請補充與鄰地界線之高程關係及基地內無障礙斜坡設施檢討等相關圖說。

C. 有關圍牆設置可行性是否涉及安全考量，請釐清並補充標示總長度及剖面關係圖說。

6. 報告書部分：

(1)請於各平面及剖立面標示正確比例說明、指北、道路名稱及寬度、相關退縮空間尺寸及空間名稱、樹穴寬度。

(2)本案停車數量採用小坪數檢討，有關法規檢討部分，請申請單位依 104 年發布之本市都市設計審議原則檢討。

(3)報告書部分圖說有誤繕部分請一併修正，以利審閱。

(三)本案設計單位於 108 年 12 月 5 日函送都審報告書到府，提請 108 年 3 月 19 日第 3 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；倘涉及容積獎勵調整或無法依會議決議修正應再續提專案小組審議。

1. 本案申請容積移轉為 40%(2,527.92 平方公尺)，考量友善方案仍

有不足，故請依下列意見修正後原則同意 23%，倘仍維持容積移轉 40%，則請提出增設之友善方案後，續提專案小組討論：

- (1) 經查本案綠建築為申請都更獎勵項目，且車道進出動線及提供街道座椅為都市設計審議原則規定義務，皆不得作為友善方案。
  - (2) 請依前次決議於北側基地內留設口袋公園，運用鋪面材質變化加強使用性讓人停留，並增加街道家具與植栽整併規劃及開放空間告示牌，加強入口開放性。
  - (3) 有關友善方案提撥代金部分，考量後續住戶維護管理，請比照「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並於友善方案專章檢討。
  - (4) 請設置 UBIKE。
2. 本案申請屋脊裝飾物審議，請清楚標示屋脊裝飾物高度及材質後依新北市都市設計審議原則第 5 點規定，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 公尺為原則後，原則同意。
  3. 本案申請裝飾柱部分，請以立面及透視圖說明設置位置，考量結構安全，請調整裝飾柱材質或改為增柱後，原則同意。
  4. 本案申請陽台外緣裝飾板審議，該部分無涉及審議放寬事項，請逕依建管規定檢討。
  5. 交通運輸系統配置事項：
    - (1) 考量本案規劃之汽、機車動線垂直交織，請修正汽、機車出入口分流動線。
    - (2) 本案請依都市設計審議原則規定，汽機車坡道於地面層起點至人行通行空間或開放空間獎勵範圍之間應留至少 6 公尺平地，故請於 2.5 公尺人行步道後留設。
  6. 人行空間或步道系統動線配置事項：
    - (1) 請依都市設計審議原則規定，開發基地面臨兩條道路並應整體規劃街角空間、街道家具及植栽配置，建議取消南側轉角植栽，以利視覺穿透。
    - (2) 考量無障礙使用，街角規劃請加大開展式面積至植栽綠帶並順平無高差。
    - (3) 請加強車道鋪面規劃應依人行道鋪面整體串聯設計，並依都市設計審議原則規定，為考量安全性，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應為防滑材質，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差，並補充車道剖面圖說明。
  7. 請於無障礙專章補充無障礙通路及無障礙車位位置檢討，考量無

- 障礙使用，請調整無障礙車位位置鄰近梯廳且不跨越車道。
8. 考量住戶使用安全，請調整垃圾暫存區位置鄰近梯廳且不穿越機車停車空間。
  9. 考量都市景觀，建議空調主機統一設置於陽台內。
  10. 景觀配置：
    - (1) 考量綠化面積後續維護管理，請取消北側友善方案及東側建築柱旁畸零之綠化面積。
    - (2) 請補充屋頂綠化之澆灌系統說明。
    - (3) 請依土管規定檢討喬木覆土寬深度需大於 1.5 公尺，並運用剖面圖標示。
    - (4) 請釐清本案建築面積與綠化面積是否重疊。
  11. 請補充都市計畫法新北市施行細則第 56 條保水規定並以剖面詳圖檢討積地透水面積倘遇地下室開挖範圍之覆土深度應達 60 公分以上並補充鋪面材料圖例。
  12. 本案 A 逃生梯逃生動線經過綠地及防災中心隔間請依建管規定檢討。

13. 報告書部分：

- (1) 建築線圖面須清楚檢附，請移除上方色塊。
- (2) 請補充建築面積檢討。
- (3) 屋頂喬木覆土深度不足，請修正。
- (4) 6-01a 頁車道寬度標示不一致，請修正。

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。

(四) 本案設計單位於 108 年 11 月 8 日函送都審報告書到府，提請 108 年 12 月 17 日第 4 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審查，決議如下：

1. 容積移轉部分：

- (1) 本案申請容積移轉為 36%(2,527.92 平方公尺)，本次提出於基地西南側留設開放空間(60m<sup>2</sup>)，考量位於機車道旁及停車場排氣口，不同意作為友善方案，另於 1F 提供社區休閒中心(58.71m<sup>2</sup>)及 2F 提供社區健身房、多功能教室及閱覽室(149.67m<sup>2</sup>)供本社區及本里居民使用，非捐贈公益設施，均不同意作為友善方案，並請依下列意見修正後原則同意 23%：
  - A. 依前次意見本案綠建築為申請都更獎勵項目，且車道進出動線及提供街道座椅為都市設計審議原則規定義務，皆不得作為友善方案。
  - B. 請確實依前次決議於北側留設三角形口袋公園，運用鋪面

材質變化加強使用性讓人停留，並增加街道家具與植栽整併規劃及開放空間告示牌，確實加強入口開放性。

C. 有關友善方案提撥代金部分，考量後續住戶維護管理，比照「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。

D. 設計單位於會議中表示 YouBike 採繳納代金方式辦理，俟交通局回函確認後，原則同意。

(2) 依前次意見考量綠化面積後續維護管理，請確實取消北側友善方案及東側建築柱旁畸零之綠化面積，綠化量如有不足，請於 1 樓立面設置垂直綠化。

2. 人行空間或步道系統動線配置事項：

(1) 依前次意見請依都市設計審議原則規定，開發基地面臨兩條道路並應確實整體規劃街角空間、街道家具及植栽配置，建議取消南側轉角植栽，以利視覺穿透，倘仍有綠化不足，依「新北市都市設計審議委員會第 62 次大會會議紀錄」申請綠化放寬。

(2) 考量無障礙使用，街角規劃請確實加大開展式面積至植栽綠帶並順平無高差。

3. 景觀計畫：

(1) 車道口及街口請調整設置高燈。

(2) 植栽區請確實增設導排水設施。

4. 考量住戶使用安全，請調整垃圾暫存區位置鄰近梯廳且不穿越機車停車空間，且垃圾車暫停車位不得兼裝卸車位。

5. 請說明防災中心使用與可及性。

6. 報告書部分：請確實移除與都審無關之法規檢討。

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。

(五) 本案設計單位於 109 年 9 月 2 日函送都審報告書到府，提請 109 年 10 月 30 日第 5 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，因本案涉及容積移轉環境友善方案，經作業單位確認後，續提大會審議。

1. 有關本案申請容積移轉部分：

(1) 依前次會議紀錄，申請單位提出基地北側留設三角形口袋公園(105.00 平方公尺)、比照「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定，提撥公共開放管理維護基金及捐贈 YouBike 設置費用新臺幣 200 萬元，原則同意容積移

轉 23%。

- (2) 本次申請容積移轉部分，申請單位除前開環境友善方案外，新增基地西南側地上 1 層頂蓋型開放空間(67.25 平方公尺，樓層高度 6 公尺，不申請獎勵且計入容積樓地板面積)、捐贈中和區智慧站牌與候車亭案工程費用新臺幣 600 萬元及捐贈中和公園燈具及景觀更新工程費用新臺幣 500 萬元，擬提高容積移轉至 36%(2,275.16 平方公尺)。
  - (3) 依據新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 105 年度第 12 次大會會議決議第 3 點第 1 款(略以)：「有關提供開放空間、公益設施空間、認養公園及公有人行道作為環境友善方案之執行方式如下：1. 以提供基地內環境友善方案為優先……」，惟本府於 109 年 10 月 19 日新北府城設字第 1092011855 號令修正「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」第 3 點規定(110 年 1 月 1 日生效)，增列相關代金機制，故有關本次申請容積移轉所提供環境友善方案部分，續提大會討論。
  - (4) 有關基地西南側地上 1 層頂蓋型開放空間部分，為加強開放性及可及性，請適度調整西南側植栽配置，並補充該街道家具之相關說明。
2. 有關屋脊裝飾物部分，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分之一以上透空遮牆、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 公尺以下設置，上開內容業經歷次專案小組審查原則同意，惟查本次透空遮牆面積計算有誤，並請於各向立面圖說標示實設透空面積計算式相關數值，請修正。
  3. 有關本案申請綠化放寬部分，考量綠化範圍後續維護管理，請依前次會議紀錄取消基地東側建築柱位旁畸零之綠化面積後，原則同意依「新北市都市設計審議委員會第 62 次大會會議紀錄」，放寬地面層綠化面積不足部分由屋頂平台或立面垂直綠化補足。
  4. 為減少對都市景觀視覺衝擊，本案部分空調主機設置於陽臺外側部分，依前次會議紀錄，請統一設置於陽臺內側。
  5. 人行及開放空間：
    - (1) 有關外部車行及人行動線部分：
      - A. 考量無障礙動線及人行安全，車道穿越人行空間高程應順平無高差且同色系，並請延續人行道硬鋪面，請補充標示高程。



B. 自行車動線有誤，請修正。

C. 請取消高層緩衝空間之車道軌跡線，請修正。

D. 檢討說明之文字重疊部分請修正。

- (2) 考量都市防災規劃，建築物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，請修正。

6. 建築設計：

- (1) 依前次會議紀錄，考量住戶使用安全，請調整垃圾暫存區位置鄰近梯廳且不穿越機車停車空間。
- (2) 無障礙空間檢討部分，請補充開放空間、人行道與鄰地及車道高程，並請釐清該 A-A' 剖面示意圖說高程是否有誤。
- (3) 有關基地高程及排水系統部分，為降低公共排水溝負擔，排水設施請補充以地面水匯集入筏基之方式處理，並請增加標示相關高程，以利檢視排水方向。
- (4) 請補充說明基地範圍內道路截角之鋪面規劃。
- (5) 請評估曬被區於屋頂平台植被範圍內之合理性。

7. 景觀計畫：

- (1) 為加強都市景觀及生態多樣性，地面層植栽部分請增加複層式植栽規劃設計。
- (2) 一層植栽配置圖說部分，圖說與圖例請統一圖示，另喬木單位綠覆面積有誤，請修正。
- (3) 景觀剖面圖說部分，請完整標示覆土深度、橫向坡度不大於 4%、高程、構造物、地界線、法定退縮範圍及空間名稱等圖示及尺寸。
- (4) 無法綠化面積項目與該平面圖說不一致，請修正。
- (5) 有關照明計畫部分，考量夜間人行安全，供公眾通行範圍請以景觀高燈為規劃原則。
- (6) 鋪面材質及家具配置檢討部分，請區分淺灰色石材與透水磚之圖示。
- (7) 基地鋪面透水率檢討部分，請補充透水磚鋪面之剖面示意圖，以確保地下室開挖範圍之覆土深度皆達 60 公分以上。
- (8) 屋頂層景觀配置圖說部分，E-E' 剖面圖說與平面圖說不一致，請修正。
- (9) 露臺層景觀配置圖說部分，地上 2 層綠化面積檢討有誤，另補充地上 3 層及 21 層剖面圖說，以確保覆土深度足夠。

8. 報告書部分：

- (1) 有關報告書內容編排繪製部分請參考最新報告書範本。
- (2) 歷次修正對照部分，修正對照圖說除前次會議外，其餘免檢

	<p>附，另歷次修正對照表部分，請依本次修正版本逐一回應說明及標示其相關頁碼。</p> <p>(3)有關法規檢討部分，請依法規所載內容檢附相關附圖表，另「新北市都市設計審議原則」法規缺漏部分，請逐條檢視後修正。</p> <p>(4)基地周邊交通系統圖說部分，500公尺範圍請更換圖示並補充該圖例，以利審閱。</p> <p>(5)全區街廓配置圖請補充標示法定退縮之尺寸及範圍。</p> <p>(6)請於第4章補充建築面積計算圖說，請修正。</p> <p>(7)請於第5章補充剖面圖說，說明並標明各相關樓層空間使用及樓層高度，請修正。</p> <p>(8)報告書5-09頁碼之鄰棟間隔(都更獎勵)檢討部分，請置於都更獎勵檢討章節，請修正。</p> <p>(9)報告書空白頁部分請標示此頁空白之字樣。</p> <p>(10)建築平面圖說之建管法規等相關檢討請移除。</p> <p>(11)避雷針等建築設備請移除。</p> <p>(12)有關公寓大廈管理規約部分，請補附開放空間管理維護計畫、景觀照明維護計畫、裝卸車位不得銷售移轉等其他應加註事項。</p> <p>9. 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>(六)本案設計單位於109年11月27日函送都審報告書到府，</p> <p>八、以上提請109年12月11日本市109年度第13次大會審議。</p>
<p>提請確認及討論事項</p>	<p>一、本案依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第3點第2項規定，涉及相關規定放寬等事項，經專案小組委員認有必要者，仍應提都設會審議。</p> <p>二、提請大會討論事項：容積移轉環境友善方案提請討論。</p>
<p>本次審查相關單位意見</p>	<p>一、本府交通局意見(書面):無意見。</p> <p>二、本府工務局意見(書面):</p> <p>(一)請依建築技術規則檢討步行距離。</p> <p>(二)依據106年5月8日新北工建字第1060852189號函(略以):「...建築基地不得部分使用原則，本案基地範圍內926、987地號土地，後續應於申請建造執照前完成地籍分割，以符規定。...」，請說明是否已依前開號函辦理。</p> <p>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:基地位於本市中和區安平段912、914、915、916、917、919、920、</p>

	<p>921、922、923、924、926(部分)、928、959、960、961、962、963、964、965、987(部分)地號等 21 筆土地，基地面積 2,106.6 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 21 層地下 5 層共 134 戶之集合住宅、店鋪、辦公室，建築物高度 69.2 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>四、本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面):經查都設報告第 2 章法規檢討有關土地使用分區管制要點之檢討表，部分條文未逐項核實檢討，爰請設計單位再就土管條文內容逐項核實檢討補充，並逐項註明相關檢討說明內容對應之章節頁碼，俾供查考及檢核。</p> <p>五、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):有關朝城建設中和區安平段 912 地號等 21 筆土地(原 14 筆)土地店鋪一案，本案基地位於住宅區，經查土地容積移轉申請案管理系統，並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，送本府依程序辦理核備。</p> <p>有關本案申請容積移轉 36%(2,275.16 平方公尺)提出環境友善方案部分，請依下列意見修正後，原則同意:</p> <p>一、基地北側留設三角形口袋公園(105 平方公尺)，請加強街道家具等景觀規劃，確保無阻隔設施。</p> <p>二、比照「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定，提撥公共開放管理維護基金。</p> <p>三、捐贈 YouBike 設置費用新臺幣 200 萬元。</p> <p>四、基地西南側地上 1 層設置頂蓋型開放空間(67.25 平方公尺，樓層高度 6 公尺，不申請獎勵且計入容積樓地板面積)部分，為確保開放性及可及性，應與人行步道開放空間整體設置，並調整植栽規劃，另有關與住戶出入口使用空間部分，請以設計方式加強公私介面區劃。</p> <p>五、有關捐贈中和區智慧站牌與候車亭案工程費用新臺幣 600 萬元及捐贈中和公園燈具及景觀更新工程費用新臺幣 500 萬元(合計新臺幣 1,100 萬元)部分，考量配合本府 109 年 10 月 19 日新北府城設字第 1092011855 號令修正「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」第 3 點規定，納入捐贈代金機制之精神，故請申請單位捐贈上開費用，共計新臺幣 1,100 萬元整，繳納至本府住宅及都市更新基金提供本府統籌運用作為改善環境使用。</p>

案由	允鵬建設淡水區馬偕段 152、154-4 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)	案號	討論案 第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市淡水區馬偕段 152、154-4 地號等 2 筆土地。</p> <p>二、設計單位：李兆嘉建築師事務所 建築師：李兆嘉。</p> <p>三、申請單位：允鵬建設股份有限公司 負責人：邱福地。</p> <p>四、土地使用分區：第四之一種住宅區(建蔽率 50%，容積率 288%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 29 層地下 5 層鋼筋混凝土構造，共 300 戶</p> <p>(二)建築基地面積：7,528.59 平方公尺。  設計建築面積：2,582.85 平方公尺。  設計建蔽率：34.31% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：6,1949.83 平方公尺  設計容積面積：32,471.39 平方公尺。  設計容積率：431.31%(含獎勵面積) ≤ 431.31%  [288%*(1+49.76%)](允建上限)</p> <p>(四)容積移轉面積：10,789.06 平方公尺。(49.76%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下五至四層：停車空間。  地下三層：防空避難室兼停車空間。  地下二層：停車空間。  地下一層：餐飲業、停車空間。  地上一層：管委會空間、門廳、餐飲業。  地上二層：管委會空間、公設。  地上三層至二九層：集合住宅。  屋突一至三層：機房。</p> <p>(六)供住宅使用停車空間：  應設汽車 411 輛，實設 436 輛，自設 25 輛  應設機車 383 輛，實設 396 輛，自設 13 輛  應設自行車 97 輛，實設 100 輛，自設 3 輛</p> <p>(七)都市計畫變更供公眾使用停車空間：  應設汽車 69 輛，實設 69 輛，自設 0 輛  應設機車 69 輛，實設 82 輛，自設 13 輛</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：  本案依據「擬定淡水(竹圍地區)都市計畫(馬偕段 152 地號等 2 筆土地)細部計畫書」第十一點：本計畫區應先經新北市都市設計審議委員會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)本案前經本府 103 年 02 月 11 日北府城設字第 1030185435 號函同意備查在案。  (二)本案前經本府 108 年 07 月 12 日新北府城設字第 1081273394 號函同意備查在案。  (三)設計單位於 109 年 12 月 2 日函送第二次變更設計都審報告書到府。</p>		

提請  
確認  
及討  
論事  
項

八、以上提請 109 年 12 月 11 日本市 109 年度第 13 次大會討論。

一、本案為都市計畫工業區變更為住宅區之案件，與本府簽訂都市計畫協議書在案，應依協議書第五條規定計算計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求，作為公共停車場使用。

二、本案於 103 年 4 月 23 日核准建造執照，因重新規劃建築配置、平面、立面及車位等內容，於 107 年 5 月 30 日辦理都市設計審議第 1 次變更設計。

三、為確保本案依都市計畫協議書設置之公共停車位確實供公眾使用，提經 107 年度第 13 次大會審議決議第 3 點如下：「本案依都市計畫工業區檢討變更審議規範需提供工業區變更服務人口使用車輛之 0.2 倍公共停車位使用，請於都市計畫協議書中補充以下內容：(一)辦理停車場登記並統一產權管理營運，不得個別車位持分切割出售，並於公寓大廈管理規約及銷售買賣契約中詳細載明位置、使用管理及應供不特定民眾使用，讓買受人知悉確實執行。(二)起造人或所有權人負責管理維護，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代。該停車空間之經營管理方式、收費率須經本府交通局主管單位同意，倘未辦理停車場登記並開放供公眾使用者，將依建築法第 91 條第 1 項第 1 款規定予以裁處。(三)有關後續管理維護基金部分請依都市計畫協議書辦理，並於公寓大廈管理規約載明相關內容。」，經申設單位於大會審議回應配合辦理。

四、本府後續於 108 年 1 月 24 日新北府審字第 1080112939 號公告「都市計畫變更案件公共停車位」補充協議書範本，須將公共停車位所屬建物與土地權屬辦理預告登記，載明供公眾使用，統一產權一次全部移轉，並負有使受讓人同時與市府簽訂協議書之義務，確保公共停車位於所有權人買賣後能維持供公眾使用。

五、本府工務局於 109 年 2 月 3 日新北工建字第 1082387895 號函核准本案建造執照變更設計，業於執照加註於核發使用執照時應予執照上加註 107 年度第 13 次大會決議內容。

六、惟申請單位後於 109 年 8 月 20 日來函說明，因本案係於 103 年 4 月 23 日取得建造執照，不適用市府 108 年 1 月 24 日新北府審字第 1080112939 號公告之情事，無法與本府簽訂補充協議書。

七、本府城鄉發展局於 109 年 11 月 4 日召開研商會議，相關單位意見如下：

(一)申請單位：

1. 因本案原於 103 年 4 月 23 日核准建造執照屬於舊案，目前公共停車位於共專圖標示為共有，故無法辦理預告登記簽訂補充協議書。

2. 公共停車位沒有單獨買賣，應依原有舊案管理方式執行，而非用新的協議書要求。

(二)本府城鄉發展局都市計畫科：經查旨案非屬須依本府 108 年 1 月 24 日新北府審字第 1080112939 號公告簽定補充協議書案件，故本案無須簽訂補充協議書。

	<p>(三)本府地政局：預告登記是對所有權的部分限制登記，倘本案將公共停車位產權設定於共用，則須向整棟區分所有權人辦理預告登記。若將公共停車位產權設定於約定專用登記於單一主建物，則可對單一主建物辦理預告登記。</p> <p>(四)本府工務局：經查 103 淡建字第 162 建造執照第一次變更設計圖說於面積計算總表及地下 1、2 層平面皆已標示公眾使用，故有關前開協議書事宜請貴局自行列管，倘違反都市計畫相關法令建請自行依規定查處。</p> <p>八、本案無法補充簽訂都市計畫協議書及公共停車位管理方式調整，涉及變更原大會決議，提請大會討論。</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)經檢視，報告 53 頁，供公共停車部分，B1 設置 82 機車位、B2 設置 69 小型車位，建議 B2 小型車位集中且與社區車位實體分隔，避免民眾疑慮。</p> <p>(二)B1 層身障機車位儘量靠近梯廳，B2 層公共小型車位未設置身障車位，請修正。</p> <p>(三)倘停車場開放停車收費，請於營運前先行向本局申辦停車場登記證。</p> <p>(四)另公共停車位應包含身心障礙者車位。</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：基地位於本市淡水區馬偕段 152、154-4 地號等 2 筆土地，基地面積 7,528.59 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 29 層地下 5 層共 297 戶之集合住宅、餐飲業、辦公室、商場，建築物高度 99.99 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、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 有關允鵬建設淡水區馬偕段 152、154-4 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)一案，經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，淡水區馬偕段 152、154-4 地號等 2 筆土地，本案前於 103 年 4 月 3 日北府城開字第 1030545864 號函已核准在案，得移入接受基地淡水區馬偕段 152、154-4 地號等 2 筆土地(面積為 7,528.59 平方公尺)之容積為 10,789.06 平方公尺。</p>
<p>決議</p>	<p>本案依下列決議辦理：</p> <p>一、查本案係 103 年 4 月 23 日核准建造執照在案，經本府都市計畫主管機關說明，本案非屬本府 108 年 1 月 24 日新北府審字第 1080112939 號公告「都市計畫變更案件公共停車位」應簽訂補充協議書之案件，爰除簽訂補充協議書外，其餘仍應依 107 年 12 月 21 日第 13 次大會決議辦理。</p> <p>二、銷售買賣契約及住戶管理規約應明確載明公眾使用車位編號及範圍，以利確實供公眾使用。</p> <p>三、有關公共停車位後續控管機制部分，為確保公共停車位確實供公</p>

	<p>眾使用，請本府工務局於使用執照加註，讓買受人知悉，確實供公眾使用，避免後續造成使用管理維護之爭議。</p>
--	--

