

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：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國115年7月21日

發文字號：新北府城設字第1151386543號

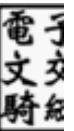
密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府115年7月15日上午召開「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」之115年度第5次大會會議紀錄，請查照。

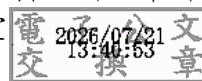
說明：

- 一、依據本府115年7月13日新北府城設字第1151349698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115年7月29日前檢附修正報告書送本府辦理核備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送請本府核備者，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「都設大會歷次會議紀錄」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：黃主任委員國峰、周副主任委員繼祖、賀委員士庶、蘇委員瑛敏、廖委員國誠、洪委員迪光、李委員淑鈴、曾委員光宗、林委員秀芬、古委員禮淳、李委員麗雪、鍾委員九如、董委員娟鳴、林委員欣蘋、湯委員潔新、黃委員宏順、李委員泰陽、高委員文婷、江委員明宜、孟委員繁宏、李委員芝瑜、林委員炳勳、朱委員建全、新北市政府環境保護局、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府民政局(討論案)、新北市政府社會局(討論案)、新北市政府地政局(討論案)、新北市政府養護工程處(討論案)、新北市新莊區公所(討論案)、王正源建築師事務所(討論案)、黃翔龍建築師事務所(報告案第1案)、陳嘉興建築師事務所(報告案第2案)

副本：社團法人新北市建築師公會、新北市不動產建築開發商業同業公會、台灣電力股份有限公司、新北市政府城鄉發展局企劃建築科(討論案)、新北市政府城鄉發展局住宅發展科(討論案)、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計畫審議科、新北市政府城鄉發展局開發管理科、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



本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行



新北市政府 函



220242

新北市板橋區中山路1段161號11樓

受文者：新北市都市設計及土地使用開發
許可審議會

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

發文日期：中華民國115年7月21日

發文字號：新北府城設字第1151386543號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府115年7月15日上午召開「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」之115年度第5次大會會議紀錄，請查照。

說明：

- 一、依據本府115年7月13日新北府城設字第1151349698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115年7月29日前檢附修正報告書送本府辦理核備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送請本府核備者，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「都設大會歷次會議紀錄」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：黃主任委員國峰、周副主任委員繼祖、賀委員士庶、蘇委員瑛敏、廖委員國誠、洪委員廸光、李委員淑鈴、曾委員光宗、林委員秀芬、古委員禮淳、李委員麗雪、鍾委員九如、董委員娟鳴、林委員欣蘋、湯委員潔新、黃委員宏順、李委員泰陽、高委員文婷、江委員明宜、孟委員繁宏、李委員芝瑜、林委員炳勳、朱委員建全、新北市政府環境保護局、新北市政府工務局、新北市政府交

通局、新北市政府民政局(討論案)、新北市政府社會局(討論案)、新北市政府地政局(討論案)、新北市政府養護工程處(討論案)、新北市新莊區公所(討論案)、王正源建築師事務所(討論案)、黃翔龍建築師事務所(報告案第1案)、陳嘉興建築師事務所(報告案第2案)

副本：社團法人新北市建築師公會、新北市不動產建築開發商業同業公會、台灣電力股份有限公司、新北市政府城鄉發展局企劃建築科(討論案)、新北市政府城鄉發展局住宅發展科(討論案)、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計畫審議科、新北市政府城鄉發展局開發管理科、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

111

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

115 年度第 5 次大會會議紀錄

一、時間：115 年 7 月 15 日(星期三)上午 10 時整。

二、地點：本府 28 樓西側都委會會議室。

三、主持人：周副主任委員繼祖代理。

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、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. 呂東霖三芝區茂長段 143、151 地號等 2 筆土地住宅新建工程。
2. 陳博凱開發案板橋區僑中段 800-47 地號 1 筆土地倉庫新建工程。

(二)討論案：

1. 新北市政府城鄉發展局新莊區新輔段 177 地號等 5 筆土地塭仔圳青年社會住宅新建統包工程。

十、散會：下午 12 時 10 分。

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 115 年度第 5 次會議簽到冊

日期		中華民國 115 年 7 月 15 日（星期三）上午 10 時整			
地點		新北市政府 28 樓西側都委會會議室			
主任委員		周志建市代			
副主任委員		周志建市代			
出席委員	賀委員士庶	賀士庶	蘇委員瑛敏	蘇瑛敏	
	廖委員國誠	廖國誠	洪委員迪光	洪迪光	
	李委員淑鈴	李淑鈴	曾委員光宗		
	林委員秀芬	林秀芬	古委員禮淳		
	李委員麗雪		鍾委員九如		
	董委員娟鳴		林委員欣蘋	林欣蘋	
	湯委員潔新	湯潔新	黃委員宏順		
	李委員泰陽	李泰陽	高委員文婷		
	江委員明宜	江明宜	孟委員繁宏	孟繁宏	
	李委員芝瑜		林委員炳勳	林炳勳	
	朱委員建全	朱建全			

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 115 年度第 5 次會議

列席單位 簽到冊

壹、時間：中華民國 115 年 7 月 15 日(星期三) 上午 10 時整

貳、地點：新北市政府 28 樓西側都委會會議室

參、出席單位/人員：

單 位	職稱/科室	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		
新北市政府民政局		
	地方自治科	紀智偉
新北市政府社會局	社政科	楊子東 郭淑娟
	身障科	李俊偉
		李俊豪
新北市政府地政局		許煒 李鍾
新北市新莊區公所	民政課	游芳政
新北市政府養護工程處		
新北市政府城鄉發展局	企劃建築科	陳新平
		朱國彰
		楊士慧

單 位	職稱/科室	簽 名 處
新北市政府城鄉發展局	住宅發展科	
	都市設計科	
		宋忠孝 蔡翔宇
		蔡三益 李如晴 蔡啟天
		何幸祈 吳可 賴淑玲 陳和
		洪其怡 魏富貴 謝煜昆 鄧 麗 劉芷好

單 位	職稱	簽 名 處
王正源建築師事務所 (討論案)	建築師	王正源
		黃翔龍
		陳嘉興
黃翔龍建築師事務所 (報告案第1案)		
陳嘉興建築師事務所 (報告案第2案)		

(五)停車空間：應設汽車547輛、實設547輛。

應設機車947輛、實設947輛。

應設自行車237輛、實設輛237輛。

應設裝卸車位11輛、實設11輛。

(六)餘詳報告書。

六、法令依據：本案依「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6,000平方公尺，且總樓地板面積大於30,000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。

七、辦理經過：

(一)本案設計單位於115年5月13日檢送都審報告書到府，提請115年6月9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，因本案達大會規模，經作業單位確認後，續提大會討論。

1、台灣電力股份有限公司台北西區營業處(書面)：經查旨揭建案位於溫仔圳重劃區範圍內，鄰近皆無電桿，且日後公共用電於重劃區規劃時皆已事先於鄰近綠地、公園或公共設施帶預留專屬配電場，故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求。

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：基地位於本市新莊區新輔段177、178、179、180、181地號等5筆土地，基地面積11,920.32平方公尺，興建地上21層地下4層共946戶之店鋪、身心障礙者日照中心、集合住宅，建築物高度75.4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24、25、26條，倘場址非位於重要濕地，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、新北市新莊區公所：有關本次會議討論事項及相關意見本所均無相關意見。

4、本府民政局(書面)：本局無相關意見。

5、本府社會局社區發展及婦女福利科(書面)：為符未來婦女中心之使用需求，有關停車空間規劃，建請協助確認是否得分配設置汽車及機車停車格各6個。

6、本府社會局兒童少年福利科(書面)：

(1)報告書中的「新北市都市設計審議提案單五、設計概要-
(四)新建建築各層用途如下：」未提及二樓需興建兒少安置機構(類組為F3)。



(2)報告書中第55頁，本案停車數量依建築技術規則檢討如下兒少安置機構類組為(F3)須修正。

7、本府社會局身心障礙福利科(書面)：社會局身心障礙福利科針對「身心障礙者小作所、身心障礙者社區式日間照顧中心、身心障礙者社區居住」等三項設施，提供相關配置規劃意見：

(1)本案報告書及設計圖說等相關申請書件，所載「身心障礙者小作所、身心障礙者社區式日間照顧中心、身心障礙者社區居住」等三項設施名稱，請完整使用全銜，避免簡稱或省略，以符合法規規定及服務用途。

(2)有關本案報告書第6頁所列建築物各層用途，請補充「身心障礙者小作所、身心障礙者社區居住」之使用類組；另請將「身心障礙者日照中心」服務場所名稱，依法規規定修正為「身心障礙者社區式日間照顧中心」。

(3)有關本案報告書第32頁法規檢討內容，「身心障礙者小作所」屬社會福利設施用地之容許使用項目，與「身心障礙者社區式日間照顧中心」均歸納(3)身心障礙者社區式日間照顧服務場所，故不應將「身心障礙者小作所」重複列於(5)其他經本市社會福利主管機關認定之社會福利設施，請予以刪除。

(4)有關本案報告書第34、35、51頁法規檢討內容，請依建築技術規則補正「身心障礙者小作所、身心障礙者社區式日間照顧中心、身心障礙者社區居住」汽、機車位之設置數量。

(5)基於「身心障礙者小作所」與「身心障礙者社區式日間照顧中心」共融規劃，並考量社區式日間照顧中心服務對象之障礙程度，普遍高於小作所服務對象，請將A棟小作所調整至C棟，與社區式日間照顧中心同棟設置，並對調樓層配置，於1樓設置社區式日間照顧中心，2樓設置小作所，以利日後服務接送，提升整體友善環境。

(6)有關「身心障礙者小作所、身心障礙者社區式日間照顧中心、身心障礙者社區居住」內部配置規劃，請另洽本局審閱，以符服務使用需求。

8、本府交通局意見(書面)：

(1)經檢視社會福利設施(身心障礙小作所)預估每日員工25人、收托人數 100人，其停車需求評估10席汽車、16席機車，考量身心障礙者尖峰，建議旨案平面層南側規劃汽車避車彎，友善身心障礙者接送臨停需求(都審報告書4-8頁，交評報告書3-22頁)。

(2)旨案都審為汽車560席、機車946席，交評為汽車554席、機車994席，請釐清。



(3)承上，本案汽車未達一戶一汽車位，另所衍生停車需求應確實內部化處理，不得外溢停放至路邊或路外停車，倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

(4)承上，旨案未來鄰近Y20新北產業園區(285公尺)、既有捷運輔大站 (800公尺)建議引入共享運具或公共自行車，以減緩開發對周邊道路 環境影響及私人運具比例(都審報告書4-1-1頁，交評報告書2-3頁)。

(5)請補充本案自行車位數量，另請提供平面層及地下層自行車動線，另依據《市區道路及附屬工程設計標準》規定，建議雙向人車共道淨寬需達2.5公尺，請檢視。

(6)請檢視無障礙車位之設置位置應臨近梯廳、集中、避免穿越車道。

(7)考量新生活模式、民生交通趨勢，基地內設置物流、外送、接送臨停等需求日增，請劃設短時臨停空間(2.5米*6米)於平面層並與車道共用出入口避免新增破口，另建議劃設於車道出入口東側，勿讓住宅居民穿越車道至短時臨停區(都審報告書4-8頁)。

9、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

(1)經查所附報告書尚未檢附建照申請書影本，尚無法確認法令適用日期，爰依114年11月5日修正之「都市計畫法新北市施行細則」及113年5月30日核定實施「變更新莊都市計畫(塹仔圳地區)細部計畫(配合市地重劃開發)」案之土地使用管制要點檢核。

(2)再查上開土地使用管制要點第六點訂有建築退縮相關規定，惟依報告書第5-2-1頁內容及圖示，尚無法判斷其是否符合前開規定，請補充說明並修正。

(3)另有關上開土地使用管制要點第七點所定建築基地應附設停車空間相關規定涉及社會福利設施用地之停車空間檢討部分，依114年9月19日新北市都市計畫委員會第177次會議紀錄決議(略以)：「一、本案之社會福利設施用地停車位設置數量，原則同意授權都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議。」在案，爰該部分檢討得依前開決議辦理。

10、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，尚無申請容積移轉紀錄。

11、本府養護工程處意見(115年6月25日新北養橋字第1154662842號函)：

(1)查案屬地政局重劃區範圍內，其中涉及計畫道路新闢部分，仍請依本府新工處新闢道路規範辦理設計，後續涉及細部計畫書內容，請依本處「新北市政府養護工程處道路工程設計



說

自主檢核暨審查表(115年4月版)」製作辦理(附件內容為本處網站(<https://www.maintenance.ntpc.gov.tw/>)> 檔案下載> 表單下載> 共通使用類下載)。

- (2)請檢討本案停車場車道出入口前公有人行道範圍之斜坡道設置是否符合「新北市政府辦理橫越人行道斜坡道設置申請要點」之規定。
- (3)請檢討本案公有人行道是否符合「市區道路及附屬工程設計規範」第六章之各項規定。
- (4)請檢討消防車輛救災空間公有人行道範圍之路緣石是否符合「市區道路及附屬工程設計規範」第十五章、15.1之規定。
- (5)有關新莊區新輔段177地號土地申請建造執照一案，請依本處115年4月28日新北養勞字第1154651649號函說明段辦理。

12、法規檢討及相關事項：

- (1)未檢討「新北市塹仔圳重要廊道及軸線都市設計審議原則」，請修正。
- (2)有關社會住宅開發與地方之說明會，請加強與地方居民及民意代表溝通，並將交通衝擊、停車需求、開放空間及社福設施等地方意見納入整體規劃考量，請補充說明。
- (3)報告書內容與簡報內容不一致，請釐清修正，倘涉及放寬事項，應專章檢討，提請討論。

13、全街廓規劃：

- (1)有關本案廣場式開放空間設置於B棟北側部分，考量輔大捷運站位於西南側、住戶人行動線進出及微氣候環境，建議評估廣場式開放空間調整至南側，相關車道出入口請配合調整修正，提大會討論。
- (2)全街廓交通系統請綜整一、二期車道出入口整體規劃，另請補充說明公園定位並評估公園轉乘需求，有關交通整體規劃提大會討論。
- (3)本案為第一期開發，請檢附全區規劃圖，標示一、二期基地範圍及車道出入口，並說明與第二期基地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地之介面與銜接關係，以檢視整體開放空間、人行及人車動線規劃。
- (4)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、鄰地既有人行道及人行穿越線等週邊交通環境)，並配合本案多元使用需求綜整規劃。

明



14、公共開放空間部分：

- (1)開放空間規劃請強化社會福利設施與周邊鄰里公園之串聯，提供友善、安全且連續之步行環境，形塑具共享性之開放空間。另景觀設計請考量空間使用情境，並兼顧整體設計語彙。
- (2)本案入口核心廣場喬木覆土高出地面約80公分形成花台，依新北市都市設計審議原則第8點第1款規定，請取消花台設置，以利雨水入滲，並以覆土緩坡規劃，請修正。
- (3)依新北市都市設計審議原則第3點第1款：「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，沿街式開放空間橫向坡度以不大於百分之二點五為原則，其餘開放空間橫向坡度以不大於百分之四為原則。」，請修正。
- (4)各項退縮、人行空間及開放空間配置，請依都市計畫及土地使用管制規定檢討，並確實核對圖說與文字內容之一致性。

15、交通運輸系統部分：

- (1)有關依土地使用分區管制要點附表一規定，類似住宅應檢討一戶一汽車位，續經114年9月19日新北市都市計畫委員會第177次會議決議一：「本案之社會福利設施用地停車位設置數量，原則同意授權都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議。」辦理；本案尚有停車位放寬需求，請專章檢討並提出申請，請修正。
- (2)地下一層社福臨停接送區建議設置社福接送等候區及專用車位設置，並補充說明後續管理計畫及車位數量。
- (3)依新北市都市設計審議原則第4點第4款規定，請於基地內與車道出入口整併內化設置短時臨停空間，並檢討地面層臨停空間，請修正。
- (4)請依新北市都市設計審議原則留設社區使用車位（含裝卸、訪客臨停及垃圾車暫停車位），並不得計入法定及自設停車位（不得編號），且應納入公寓大廈管理規約載明不得銷售或移轉。
- (5)本案基地三側均臨未開闢道路，請依本府地政局規劃高程，請補充說明基地與周邊道路銜接關係，並檢討符合審議原則規定。
- (6)依新北市都市設計審議原則第4點第2款規定，法定汽車位至少30%應預留電動車充電設施管線及裝置空間，並以鄰近地面層集中設置為原則，請修正。



- (7)依新北市都市設計審議原則第4點第3款規定，自行車數量以法定機車位25%單層設置，並依機車停車空間設置要點以機車位及車道寬度規劃自行車位，請補充標示相關尺寸。

16、社會福利設施規劃：

- (1)本案設置多元社會福利設施，其規劃配置應經社福單位確認。
- (2)有關多功能活動空間及共享空間，請釐清其空間性質、主要使用對象及管理單位，並說明其是否屬公益設施或社區公共空間，於圖說及文字中明確界定其使用屬性。

17、景觀綠化部分：

- (1)依新北市都市設計審議原則第8點第1款規定，基地內退縮人行道寬度達6公尺以上者應設置雙排大型喬木。惟基地西側因設置Youbike預留空間，影響雙排喬木及植栽帶連續性，請併同檢討整體人行及綠化配置。
- (2)請依新北市都市設計審議原則第8點第2款檢討垂直綠化設計原則，請依規定專章檢討及納入管理維護計畫。另為豐富建築立面，3層至5層請評估增設露臺或陽台設置垂直綠化，以柔化緩衝視覺景觀並加強露台環境品質。
- (3)屋頂平台及露台綠化面積部分，應分別達其面積之1/2以上，另請補充剖面圖並應考量女兒牆高度及維修通道。
- (4)景觀配置圖請明確標示鄰地配置、法定退縮範圍、人行步道寬度、排水溝位置及開挖範圍；景觀剖面圖請補充標示法定退縮、人行步道寬度、橫向坡度、高程等相關尺寸。
- (5)實設綠化面積應以地面層為主，本案將屋頂綠化及綠能設施納入計算，請檢討修正。另請套繪建築面積範圍，並於檢討時扣除建築面積投影、排水溝及陰井面積，請修正。
- (6)東南側共融綠園草皮區請加強與二期人行動線之串聯性，地面層植栽設計與2樓露台整體規劃。

18、建築規劃部分：

- (1)本案屬公共建築，請補充特色建築規劃說明，以提升城市景觀。
- (2)為提升公眾安全，入口核心廣場、各棟間南北向串聯戶外空間及道路轉角處請增設景觀高燈及請補充照明計畫之燈具形式。



(3)屋脊裝飾物部分請逕依本府112年8月28日新北府工建字第11216382961號令「新北市建築物裝飾性構造物設置要點」規定檢討，相關圖說及簽證，請以本案設計內容為依據。

(4)出入口雨遮、外牆裝飾柱、格柵、雨遮、屋脊裝飾物等裝飾性構造物及空調裝置位置，請依建管規定檢討辦理。

(5)全區整體夜間照明計畫，請說明燈光控制計畫及使用型態。

(6)全區請增加導引系統及指標系統，以利民眾分辨方向。

(7)西南角戶外樓梯請調整增加自明性。

19、有關本案申請2層及3層公益設施使用樓層高度放寬至4.5公尺部分，考量公益設施需求，原則同意。

20、報告書部分：

(1)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(正本簽章)並依範本製作報告書(露台配置圖、照片、防災、規約及開放空間管理維護計畫表等)，非屬都審審議項目無需檢附。

(2)法規檢討回應部分，應逐條逐項詳實檢討並標示對應頁數，非僅回應遵照辦理或省略計算過程等不明確回應方式，另附圖請標示基地位置。

(3)請依「新北市公共開放空間維護管理基金計算管理運用要點」提撥維護管理基金，並設置開放空間告示牌說明供公眾使用，面積及計算式釐清後併同修正及簽章。

(4)提案單容積面積請釐清及填寫不全，及確實填寫建築各層用途、申請書表另有重複放置情形，請檢視後刪除重複頁面並統一資料內容。

(5)面積計算表請增加綠化面積、工程造價請移除。有關建築線部分請檢附現況計畫圖、地下層請補停車空間數量表，請修正。

(6)二層以上景觀配置圖比例過小不易閱讀，請以範本製作。各空間名稱請統一標示、家具配置請移除，相關圖面模糊及文字過小部分請一併修正並適度放大及標示比例，以利審視。

(7)公寓大廈管理規約請依都審範本製作，並以1至2頁摘要說明；除都審加註事項外，其餘依內政部範本及建管規定辦理，免予檢附。另屋脊裝飾物、外牆裝飾柱、裝卸車位不得銷售移轉及公共開放空間與維護管理基金等事項，應納入規約。



	(8)報告書名稱請修正為「新北市政府城鄉發展局新莊區新輔段177地號等5筆土地塹仔圳青年社會住宅新建統包工程」。 21、本案涉及都市計畫法新北市施行細則第46條部分，後續依本府相關規定辦理。 22、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。 23、相關單位意見請酌參。 24、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115年6月23日前辦理續審事宜。 (二)本案設計單位於115年6月23日檢送都審報告書到府。 八、以上提請115年7月15日本市115年度第5次大會討論。
提請確認及討論事項	一、本案依「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通過始得核發建造執照規定，爰此申請辦理都市設計審議。 二、提請大會討論確認事項： (一)全街廓規劃。 (二)開放空間及景觀計畫審議。 (三)建築及交通動線配置。 (四)土管法定汽車數量放寬事項。 (五)立面垂直綠化設計。
	一、台灣電力股份有限公司台北西區營業處(書面)：經查新莊區新輔段177地號等5筆土地位於塹仔圳重劃區內，鄰近皆無電桿，且日後公共用電於重劃區規劃時皆已事先於鄰近綠地、公園或公共設施帶預留專屬配電場，故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求。 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：基地位於本市新莊區新輔段177、178、179、180及181地號等5筆土地，基地面積11,920.32平方公尺，場地非位於法定山坡地，興建地上21層地下4層共947戶之店鋪、身心障礙者日照中心、集合住宅、市民活動中心、身心障礙者小作所、身心障礙者社區居住、兒少安置機構，建築物高度75.4公



本次 審查 相關 單位 意見	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24、25、26條規定，倘場址非位於重要濕地，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、本府養護工程處意見(書面)：本案議題三涉及本處經管之新莊區新輔段177地號土地，經查其使用分區為社會福利設施用地，位於「新北市新、泰塭仔圳(第一區)市地重劃區」範圍內，依本府地政局114年7月28日府簽說明五、(五)2所示：「本案社會福利設施用地分配完竣後，敬請本府城鄉發展局依說明四及『新北市市有財產產籍管理要點』規定，向本處辦理管理機關變更程序。」，爰後續建請本府城鄉發展局依前揭規定向本處辦理管理機關變更相關程序。 四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：查本案無申請都市計畫公共設施用地多目標使用紀錄。
決 議	本案申請單位為新北市政府城鄉發展局，故討論前周副主任委員繼祖及李委員淑鈴已依「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，由賀委員士庶主持。 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、交通規劃： (一)有關本案申請土管一戶一汽車位放寬部分，前經114年9月19日新北市都市計畫委員會第177次會議決議授權都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議，考量本案戶數925戶，折減後停車位549部，車位數量仍符合「新北市社會住宅都市設計審議原則」及「新北市政府辦理基地開發交通影響評估審查原則」，原則同意依新北市社會住宅審議原則檢討設置。 (二)有關本案設置機車臨停區位，請考量管理委員會空間位置，調整移設至車道左側內化設置。 (三)車道出入口臨道路處，考量行人安全建議加強紅綠燈等警示設施，並經本府交通局確認。 二、開放空間規劃： (一)有關本案基地與二期基地銜接部分，請各自沿基地境界線退縮5.5公尺以上建築，各留設2.5公尺硬鋪面人行步道，以整體規劃方式留設棟距11公尺以上，並共同設置5公尺以上串聯步道。 (二)北側入口廣場請加強活潑錯落及住戶使用設計。 (三)為加強透保水設計，東南側前共融綠園請調整排水方向並加強雨水花園貯存效率規劃。 三、社會福利空間規劃：



(一)室內空間請依本府社會局需求規劃配置。

(二)考量接送臨停空間需求，地面層臨停避車彎之設置長度建議至少可容納2台復康巴士，後續依本府交通局及社會局確認結果調整規劃。

(三)請優化無障礙車位至地面層社福空間之行動不便者通行動線，並於電梯入口處設置雨遮。

(四)建議本府相關主管單位後續依實際需求研析於避車彎設置遮陽設施。

四、建築設計：

(一)建築物地上1層面西側計畫道路，目前以服務設施配置為主，請考量沿街面活力，減少通風百葉面寬，另店鋪及植栽配合調整設計。

(二)南向建築物立面格柵請調整顏色以加強本案意象設計。

(三)除30%垂直綠化規劃於西側短向立面，考量本案為公有建築且鄰接東南側公園綠地，請於南側長向立面1至4樓公共空間及露台加強垂直綠化。另為確保植栽生長，請以詳圖載明規劃位置、尺寸、覆土深度、設置澆灌及排水系統並提出後續管理維護計畫。

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115年7月29日前辦理核備事宜。



案由	呂東霖三芝區茂長段 143、151 地號等 2 筆土地住宅新建工程	案號	報告案 第一案
說明	一、申請位置：三芝區茂長段 143、151 地號等 2 筆土地。 二、設計單位：黃翔龍建築師事務所 建築師：黃翔龍。 三、申請單位：呂東霖 四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 180%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上 4 層，地下 1 層，鋼筋混凝土構造，共 5 戶。 (二)建築基地面積 ： 778.82 平方公尺。 設計建築面積 ： 306.05 平方公尺。 設計建蔽率 ： 39.3%≤50%。 (三)總樓地板面積 ： 1,371.36 平方公尺。 設計容積面積 ： 843.4 平方公尺。 設計容積率 ： 111.07%≤180% (四)新建建築各層用途如下： 地下一層 ：停車空間、機房、水箱。 地上一層 ：門廳、管委會空間、集合住宅(H2)。 地上二至四層 ：集合住宅(H2)。 屋突一至二層 ：樓梯間、機房。 屋突三層 ：樓梯間、水箱。 (五)停車空間： 應設汽車 5 輛，實設 5 輛。 應設機車 5 輛，實設 5 輛。 應設自行車 2 輛，實設 2 輛。 (六)餘詳報告書。 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「變更三芝細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案」第 11 點，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 114 年 12 月 24 日提送都審報告書到府，提請 115 年 1 月 26 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. 台灣電力股份有限公司(書面意見)：經查結果旨揭路段兩側無人行道和綠地等公共設施帶可供設置配電場所，地下化條件不足，爰目前仍先維持架空供電；另，本案呂東霖配電場所預審仍處於圖面修正階段，請以日後台電核章版為準。
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：基地面積 778.82 平方公尺，場址非位於法定山坡地、自來水水質水量保護區及國家公園範圍內，另依內政部 114 年 7 月 17 日內授國計字第 1140809282 號函送自 114 年 6 月 25 日起停止適用「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」，已無臺灣沿海地區自然環境保護計畫所劃設之自然保護區，興建 1 幢 1 棟地上 4 層地下 1 層共 6 戶之集合住宅，建築物高度 15.45 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. 本府交通局意見(書面)：
 - (1)請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度/坡度、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。
 - (2)請於停車場出口處繪設停止線與停標誌。
 - (3)請檢討本案基地汽、機車停放處破口數量。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積申請案查詢管理系統，查無容積移轉申請紀錄。
5. 全區街廓配置圖：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，請套繪本案及鄰地配置圖，以利判讀與周邊環境之關係(包含周遭植栽、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)。
6. 法規檢討部分：
 - (1)「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)案」土地使用分區管制要點(以下簡稱土管)部分條文內容錯誤，請修正。
 - (2)本案鄰裡地 154 地號，請依建管規定檢討留設裡地通行

通道，並加強景觀設計及鋪面規劃，並考量供公眾通行安全應增設景觀高燈，或檢附本府建管相關證明文件。

- (3)相關法規請參考「新北市都市設計審議報告書範例」逐條詳實檢討，涉及計算部分(前、側院檢討、綠化面積、綠覆率、停車空間、開挖率等計算式)請詳實檢核及建築師用印。建築計畫部分：

7. 開放空間配置及景觀綠化部分：

- (1)依「新北市都市設計審議原則」規定建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬1公尺以上建築，應以淨空設計，退縮範圍不得有構造物，請修正並於景觀配置圖清楚標示退縮範圍。
- (2)請依都市計畫法新北市施行細則第41條檢討基地後面境界線1公尺範圍內不得設置固定式構造物及喬木，包含地下層結構，請於圖面標註。
- (3)無遮簷人行步道配置部分，與鄰地銜接應順平無高差，且橫向坡度應以2.5%設置，範圍內不得有樓板、雨庇、陽台、通排氣口等構造物，請於圖說上標示清楚並符合規定。
- (4)沿街植栽樹穴鄰2側地界處請留設1.5公尺硬鋪面，以利人行空間串聯。
- (5)植栽樹穴請依規定檢討植栽覆土深度，並詳實於相關圖面標註尺寸，部分植物規劃位置於地下層開挖範圍內，請補充剖面圖確保植物覆土深度符合規定，地下室頂版覆土深度不足部分應以降版方式規劃。
- (6)喬木請補充標示樹冠底離地淨高應達2.5公尺以上。
- (7)設置圍牆、綠籬請依「新北市都市設計審議原則」規定以高度120公分以下設置，並請檢討牆面鏤空率。
- (8)夜間照明部分：
 - A. 人行步道空間燈具請結合植栽帶配置，請考量夜間通行安全沿街側請增設高燈照明，並補充燈具規格說明。
 - B. 景觀照明計畫及燈具配置圖：左下角景觀高燈在機車動線上，請修正。
- (9)本案臨12公尺忠孝街側應設置4公尺無遮簷人行步道，

請於圖說上標示清楚。報告書部分：

8. 交通動線及停車空間配置：

(1)請於地面一層(車道出入口旁)規劃的短程臨停空間。

(2)車道及汽車停車空間：

A. 依「新北市都市設計審議原則」每一宗基地以設置一處車道出入口為原則，倘開發基地有特殊使用需求，經提送交通影響評估審查同意後，不在此限。本案規劃汽車出入口及機車與自行車出入口，共2處出入口，請將汽機車停車位集中設置，減少車道出入口，併同調整景觀配置。

B. 為確保人行及車行安全，車道出入口請依規定縮減為6公尺以下設置，並以植栽或設計手法區隔人行空間及停車空間範圍，請修正。

C. 基地內迴轉空間與無遮簷人行步道範圍重疊，請調整停車及迴轉空間配置。

D. 車道穿越人行空間，其高程應與相鄰人行空間一致，請補充車道縱橫2向剖面並標示高程，以利檢視高程變化。

E. 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一致，請修正。

F. 車道出入口截角半徑應小於1.5公尺設計，請修正。

(3)請依規定確實檢討及規劃自行車停車位，另供內部使用之自行車停放空間，應設置於地面層室內或地下1層，與機車停車空間整併設置。倘自行車停車空間設置於地面層室內應計入容積檢討，請修正。

(4)為避免基地開發造成停車需求外溢，除應符合1戶設置1機車位外，汽車位數量未達規劃戶數者，規劃之汽車位應計入法定汽車位。本案規劃戶數6戶，汽車車位實設數量達6輛，法定車位數量為2輛(自設車位4輛)，請將本案自設車位納入法定車位數量檢討停車空間(法定汽車車位6輛)，並全數供住戶使用，臨時停車位應另外設置，請修正。

(5)車位檢討請放大圖說編號及文字標示，並請於圖面上標

示說明社區使用車位用途，以利檢視設置數量。

(6)地面層設置機車停車位，應設置 2 公尺高防火牆，請修正。

(7)無障礙車位：

A. 請考量動線避免穿越車道鄰近垂直動線設置。

B. 請補充說明無障礙車位側面緊貼機房(二)、機房(五)門扇係利用無障礙車位下車區作機房進出通路使用，是否涉及技則#60-1 應留設淨寬 75 公分以上規定？

(8)無障礙空間引導設施系統圖：

A. 梯廳高程+45，停車空間鐵捲門處高程+25，請確認是否可供無障礙通行？

B. 電梯前請標示 30 公分 x60 公分引導位置及輪椅迴轉空間。

C. 梯廳與停車空間之橫拉門是否為防火門？

D. 地下室電梯開口是否有防火時效及遮煙性？。

9. 環境保護事項：

(1)本案依「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條檢討建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設 1/2 以上種植花草樹木部分，目前計算有誤，請修正綠化面積，並請依意見修正景觀配置後，無法綠化面積請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢討，確實標示區塊重新計算符合規定。

(2)屋頂平台及露臺應規劃配置 1/2 綠化或綠能設施，且女兒牆至植栽槽退縮距離，請依規定檢討 1/2 綠化並依內政部 111 年 10 月 28 日台內營字第 11110818884 號函檢送之「建築物欄桿設計原則」設置 1 公尺退縮距離。

(3)垃圾、廚餘處理及運送系統：

A. 請補充說明垃圾處理需求，並整體規劃，並留設足量使用空間。

B. 垃圾車停車位請於鄰近垃圾處理空間規劃留設。

(4)外觀模擬圖請套繪周遭重要建築物、鄰地、現況、行穿線及公共路燈照明。

(5)排水計畫部分，請補充基地內排水應集中匯流至雨水貯

留設施後再溢流至公共排水系統，基地高程請清楚標示，請修正。

(6)請補充空調主機遮蔽美化部分，請考量日後維修管理請優先規劃於陽台內，相關遮蔽設計部份，請依建管規定及內政部國土管理署「空調家電安裝與維修空間規劃設計指導原則」辦理。

(7)為考量人行安全性，防滑材質，鋪面形式請整體規劃設計，並請補充材質之止滑性、透水性說明，另選用之材質為石材鋪面，請補充透水方式說明。

10. 建築計畫部分：

(1)本案門廊、管委會空間、樓梯及屋突等規劃多處挑空，請詳實繪出各樓層挑空投影線並檢討合理性，另整體規劃建築量體，各戶外牆請以設置於結構樑上為原則，避免過多挑空設計，以降低建物量體規模，減少對周遭環境之影響。

(2)請合理規劃門廊，本案規劃於地面一層挑空之半戶外空間，請確實依建管規定檢討設置。

(3)本案裝飾柱、入口框架、雨遮、外牆裝飾性格柵、透空遮陽板、夾層挑空及空調設置位置等事項，請依建管規定檢討辦理。

(4)屋突請調整為輕量化設計。

11. 管理維護部分：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」檢討開放空間管理維護基金(計算之餘數應無條件進位)，並將相關管理維護納入公寓大廈管理規約。

12. 報告書部分：

(1)外觀模擬圖、無障礙空間引導設施系統圖、景觀平面配置圖、景觀剖面圖及第7章設計圖說不一致，請釐清並綜整修正。

(2)建築面積計算圖請著色，並標示臨道路名稱。

(3)面積計算表請刪除工程造價相關內容，並增列喬木數量、綠化面積及綠覆率檢討。

(4)報告書所有圖說請清楚標示空間名稱、鄰街道路名稱及

寬度、建築線、地界線、各項應退縮空間範圍(法定退縮、前院等)及人行空間寬度等，另建築線以紅色標示，地界線以綠色標示，請修正。

(5)報告書封面案名請修正為「呂東霖三芝區茂長段 143、151 地號等 2 筆土地住宅新建工程」。

13. 請確實依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」規定及「新北市都市設計審議報告書範例」製作報告書，如報告書請雙面列印，倘為空白頁，請標示「本頁空白」。
 14. 本案於 114 年 9 月 26 日申請建造執照，惟都市設計審議至 114 年 12 月 24 日提送審議，致無法依本府 108 年 6 月 17 日新北府工建字第 1081024025 號函平行分會時效辦理，並日後不得以辦理都市設計審議作為建造執照展延之理由。
 15. 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。
 16. 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。
 17. 相關單位意見請酌參。
 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 115 年 2 月 12 日前辦理續審事宜。。
- (二)本案設計單位於 115 年 2 月 11 日及 115 年 2 月 26 日提送都審報告書到府，提請 115 年 3 月 13 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. 台灣電力股份有限公司(書面意見)：如前次會議提供意見，無新增。
 2. 本府環境保護局意見(書面意見)：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茂長段 143、151 地號

等 2 筆土地，基地面積 778.82 平方公尺，場址非位於國家公園、法定山坡地及自來水水質水量保護區範圍，另依內政部 114 年 7 月 17 日內授國計字第 1140809282 號函送自 114 年 6 月 25 日起停止適用「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」，已無臺灣沿海地區自然環境保護計畫所劃設之自然保護區，興建 1 幢 1 棟地上 4 層地下 1 層共 5 戶之集合住宅，建築物高度為 15.45 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. 本府交通局意見(書面意見)：請於車道出口處(基地內)繪設停止線與停字標誌。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面意見)：經查詢土地容積申請案查尋管理系統，查無容積移轉申請紀錄。
5. 全區街廓配置圖：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，請套繪本案及鄰地配置圖，以利判讀與週邊環境之關係(包含周遭植栽、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)。
6. 法規檢討部分：相關法規請參考「新北市都市設計審議報告書範例」逐條詳實檢討，涉及計算部分(前、側院檢討、綠化面積、綠覆率、停車空間、開挖率等計算式)請詳實檢核及建築師用印，法規附表及附圖請一併排版列出，土地使用分區管制要點相關附圖請標示基地位置，確保符合規定，對照頁碼未填寫，請修正。
7. 開放空間配置及景觀綠化部分：
 - (1) 本案鄰裡地 154 地號，於基地南側依建管規定留設供裡地通行之通道，請增設景觀高燈。
 - (2) 基地高程部分：
 - A. 請補充 GL±0 位置，及 GL±0 與 EL 之關係。
 - B. 法定退縮、人行步道空間及鄰地銜接應順平無高差，且應考量無障礙動線及橫向坡度以不大於 2.5%設置為原則，請於圖說上補充標示。

- (3) 剖面圖部分請詳加標示法定退縮、人行步道寬度及橫向坡度樹穴寬及深度、車道尺寸及高程等尺寸。

8. 交通動線及停車空間配置：

- (1) 考量以人為本之通行空間，車道鋪面請與人行道齊平處理，請修正。
- (2) 汽車數量檢討有誤，請修正。
- (3) 短時臨停機車位與汽車升降機之車行動線重疊，請調整短時臨停機車位配置位置。

9. 環境保護事項：

- (1) 屋頂平台及 2 層、3 層、4 層露臺應規劃配置 1/2 綠化或綠能設施，請核實檢討，且女兒牆至植栽槽退縮距離，請依規定檢討 1/2 綠化並依內政部 111 年 10 月 28 日台內營字第 11110818884 號函檢送之「建築物欄桿設計原則」設置 1 公尺退縮距離，請於圖說上標示清楚，並補充剖面圖。
- (2) 為考量人行安全性，防滑材質，無遮簷人行步道鋪面形式請整體規劃設計，並請補充材質之止滑性、透水性說明。
- (3) 排水計畫部分，請補充基地內排水應集中匯流至雨水貯留設施後再溢流至公共排水系統。

10. 建築計畫部分：

- (1) 本案入口框架、雨遮、外牆裝飾性格柵夾層挑空及空調設置位置等事項，請依建管規定檢討辦理。
- (2) 地面 1 層門廊及上方露臺之建築面積計算，請依建管規定檢討辦理。
- (3) 空調主機遮蔽美化部分，請考量日後維修管理請優先規劃於陽台內，相關遮蔽設計部分，請依建管規定及內政部國土管理署「空調家電安裝與維修空間規劃設計指導原則」辦理。

11. 管理維護部分：臨停車位不得銷售移轉、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，請檢附公寓大廈管理規約。

12. 報告書部分：

(1) 歷次小組修正對照：

A. 歷次小組編排順序由新至舊。

B. 修正後圖說請製作審查意見及修正說明表格。

C. 請將修正前及修正後放置左右，以利檢視對照修正情形，請修正。

(2) 報告書平面圖請標示指北座向、空間名稱、鄰街道路名稱及寬度、建築線、地界線、各項應退縮空間範圍(法定退縮、前院等)及人行空間寬度等。

(3) 報告書各配置圖及相關剖面請標示路名，建築線以紅色標示，地界線以綠色標示，請修正。

(4) 報告書解析度請調整，檢附清晰圖說。(P11)

(5) AA 及 BB 剖面圖筆誤，請修正。(P44)

13. 請確實依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」規定及「新北市都市設計審議報告書範例」製作報告書，如報告書請雙面列印，倘為空白頁，請標示「本頁空白」。

14. 本案於 114 年 9 月 26 日申請建造執照，惟都市設計審議至 114 年 12 月 24 日提送審議，致無法依本府 108 年 6 月 17 日新北府工建字第 1081024025 號函平行分會時效辦理，並日後不得以辦理都市設計審議作為建造執照展延之理由。

15. 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。

16. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46 條或 48 條部分，申請人應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂。

17. 相關單位意見請酌參。

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 115 年 3 月 27 日前辦理核備事宜。

(三) 本案設計單位於 115 年 3 月 26 日、115 年 4 月 17 日及 115 年 5 月 26 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，業經本府 115 年 6 月 23 日新北府城設字第 1142621705 號函先行同

	意核備在案。 八、以上提請 115 年 7 月 15 日本市 115 年度第 5 次大會報告。
作業 單位 意見	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。
決 議	洽悉。

案由	陳博凱開發案板橋區僑中段 800-47 地號 1 筆土地 倉庫新建工程	案號	報告案 第二案
說明	一、申請位置：板橋區僑中段 800-47 地號 1 筆土地。 二、設計單位：陳嘉興建築師事務所 建築師：陳嘉興。 三、申請單位：陳博凱 四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 50%，容積率 240%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上 3 層，鋼骨構造，共 3 戶。 (二)建築基地面積 ： 552.43 平方公尺。 設計建築面積 ： 243.35 平方公尺。 設計建蔽率 ： 43.99%≤50%。 (三)總樓地板面積 ： 702.97 平方公尺。 設計容積面積 ： 599.51 平方公尺。 設計容積率 ： 108.52%≤180% (四)新建建築各層用途如下： 地上一層 ： 倉庫、停車空間。 地上二至三層 ： 倉庫。 屋突一層 ： 安全梯/昇降機道。 (五)停車空間： 應設汽車 1 輛，實設 1 輛。 應設機車 3 輛，實設 3 輛。 應設自行車 1 輛，實設 1 輛。 (六)餘詳報告書。 六、法令依據：本案依據「變更板橋(浮洲地區)細部計畫(配合板橋浮洲榮工廠周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討(第一階段)案」土地使用管制要點第十六點：「本計畫範圍內之建築開發行為，應經都設會審議通過後始得核發建造執照。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案前經本府 115 年 3 月 10 日新北府城設字第 1142506241 號函駁回在案。 (二)本案設計單位於 115 年 3 月 18 日提送都審報告書到府，提請 115 年 4 月 13 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. 台灣電力股份有限公司（書面意見）：

- (1)依開會資料「面積計算表」評估配電場所(總樓地板面積706.86 平方公尺，至少須留設12 平方公尺以上(不含無效面積：淨寬未達3.5 公尺及高度未達2.5 平方公尺)。
- (2)上述案件鄰近區域尚未有相關單位辦理部分電纜地下化會勘作業，倘有電纜地下化需求，可由申請單位提出其需求之範圍及路段，並邀集所有相關單位與會現勘，方能進行評估。

2. 本府環境保護局(書面意見)：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僑中段800-47地號土地，基地面積552.43平方公尺，興建1幢1棟地上3層無地下層共3戶之倉庫，建築物高度11.55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26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續倘需申請工廠登記，應依上開認定標準第3條規定評判。

3. 本府交通局（書面意見）：

- (1)請分別清楚圖示本案進出最大型車型為何，及車輛轉彎軌跡分析。
- (2)本案設3戶冷凍冷藏倉庫，規劃設置1席汽車停車位與3席機車停車位，請補充說明本案預計引進員工數，應考量員工、訪客、裝卸貨車等停車需求，並確保內部化滿足。故仍請補充說明分析所提供汽、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。

4. 本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：經查詢案地係屬第二種土地容積申請案查詢管理系統，查無容積移轉申請紀錄。

5. 開放空間部分：

- (1)開放空間請依相關規定檢討，基地東北側法定退縮部分標示有誤，請修正。

(2)無遮簷人行道應確實淨空設置，基地北側開啟軌跡與法定退縮重疊，請修正。

6. 景觀計畫：

(1)本案設置圍牆、綠籬部分請依「新北市都市設計審議原則」第8點規定檢討，並檢附於報告書。

(2)本案基地內北向及東向建築線至法定退縮部分，請補充景觀剖面。

(3)無法綠化請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函辦理檢討，請依上開號函檢討。

(4)人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並應考量無障礙動線人行步道至建築線坡度以2.5%順平處理，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。

(5)本案為倉庫使用且位於第二種住宅區，建議加強西側植栽緩衝與住宅環境介面處理，以降低倉儲使用對周邊居住環境之影響。

(6)基地內東北角沿車道增加植栽。南側沿街退縮空間應增植遮蔭喬木，綠化界面具連續性，並確保人行淨寬。

(7)車道出入口請與計畫道路調整直角，建議再強化人車交會處之鋪面警示、視距淨空、低矮植栽控制及夜間照明，避免影響住宅區步行安全。

(8)屋頂綠化應以複層植栽，植栽種類應呼應河岸植栽，且具多樣性，成為生態跳島。

(9)請以剖面圖檢討各植栽區有效覆土深度。

7. 交通運輸系統：

(1)請確認3.5公尺車道進出5x6公尺緩衝空間對於5公尺退縮無遮簷人行道實際使用上之影響。

(2)請確認鄰地10公尺計畫道路未開闢狀況下，除了消防車停靠外，相關救災動線與逃生動線之安排合理性，並補充圖面說明。

8. 建築計畫：

(1)本案建築立面應配合平面設備空間，供倉庫通風散熱使用，以通風百頁結合窗戶、緊急進口檢討及考量住宅區

	風格，整合設計。 (2)建築物模擬圖與燈光照明計畫模擬圖不一致，請修正。 (3)法規部分請各點檢討，如「新北市都市設計審議原則」第4點第2款部分，請確實檢討補充。 9. 報告書部分： (1)開放空間管理維護基金請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定檢討。 (2)本案檢附於附件章節公文與報告書名稱不一致，請修正。 (3)基地周邊環境現況照片部分，請標示基地位置、道路寬度及拍攝時間，請修正。 (4)請刪法定工程造价，並增列喬木數量、綠化面積及綠覆率檢討。 (5)請於景觀配置補充地界線退縮1.5公尺標示，請修正。 10. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則46條或48條部分，申請人應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂。 11. 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。 12. 相關單位意見請酌參。 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115年4月27日前辦理核備事宜。 (三)本案設計單位於115年4月27日、115年5月18日及115年6月11日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，業經本府115年6月25日新北府城設字第1150499314號函先行同意核備在案。 八、以上提請115年7月15日本市115年度第5次大會報告。
作業單位意見	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。
決議	洽悉。