

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：李曉萍

電話：(02)29603456 分機7205

傳真：(02)29601983

電子信箱：AT7098@ms.ntpc.gov.tw



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

發文日期：中華民國115年4月10日

發文字號：新北府城設字第1150639884號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府115年4月1日上午召開「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」之專案小組會議紀錄，請查照。

說明：

- 一、依據本府115年3月23日新北府城設字第1150539074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4月15日前檢附修正報告書送本府辦理續審。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 三、本次會議紀錄請至本府城鄉發展局網站(<https://www.planning.ntpc.gov.tw>)>熱門服務>各項文件下載>類別「都設會專案小組會議紀錄」下載。
- 四、倘對本次會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請於文到5日內提出書面意見，逾期視同無意見。

正本：蘇委員瑛敏、李委員麗雪、鍾委員九如、林委員欣蘋、董委員娟鳴、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、新北市政府衛生局、新北市政府高齡長期照顧處、新北市政府新建工程處、新北市政府綠美化環境景觀處、新北市板橋區公所、馥御建設股份有限公司、李祖原聯合建築師事務所

副本：台灣電力股份有限公司、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、新北市政府城鄉發



展局政風室、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會、社團法人新北市建築師公會、李執行秘書淑鈴

本案依分層負責規定授權業務主管決行



新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 專案小組會議議程

召集人：蘇委員瑛敏

會議時間：115.4.1 星期三 上午 9 時 30 分

會議地點：線上視訊

一、作業單位報告（9：30-9：45）

二、討論案（9：45-）

馥御建設板橋區埔墘段 12-21、12-22 地號等 2 筆土地公園暨幼兒身心障礙日照、公共托嬰及公共老人日照設施新建工程

三、臨時動議

四、散會

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議 出席人員名冊

會議時間：115.4.1 星期五 上午 9 時 30 分

會議地點：線上視訊

主持人：蘇委員瑛敏

出席委員：李委員麗雪、林委員欣蘋

出/列席單位：馥御建設股份有限公司(葉協理志峯、吳協理至中、楊經理岳航、吳副課長昕穎)、李祖原聯合建築師事務所(胡建築師濬虔代理、洪協理塏童、高協理進安、張專案經理紘瑋)、新北市政府社會局身心障礙福利科(黃社會工作師胤凱)、新北市政府社會局兒童托育科(何助理員家瑋)、新北市政府高齡長期照顧處(陳約聘人員瑜甄)、新北市板橋區公所(包技士宸誌、吳約僱人員孟芳)、新北市政府城鄉發展局都市設計科(李股長如晴、陳幫工程司韋豪)

案由	馥御建設板橋區埔墘段12-21、12-22地號等2筆土地公園暨幼兒身心障礙日照、公共托嬰及公共老人日照設施新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市板橋區埔墘段12-21地號等2筆土地</p> <p>二、設計單位：李祖原建築師事務所 建築師：黃文旭。</p> <p>三、申請單位：馥御建設股份有限公司 負責人：黃思憲。</p> <p>四、土地使用分區：公園用地(建蔽率20%，容積率60%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上5層，地下3層，鋼筋混凝土構造，共5戶。</p> <p>鋼筋混凝土構造</p> <p>(二)建築基地面積：4,091.01平方公尺。</p> <p>設計建築面積：801.47平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：19.72%≤20%。</p> <p>(三)總樓地板面積：10,469.10平方公尺。</p> <p>設計容積面積：627.19平方公尺。</p> <p>設計容積率：15.33%≤60%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層至三層：機房、停車空間。</p> <p>地上一層：公共梯廳。</p> <p>地上二層：幼兒身心障礙日照設施。</p> <p>地上三層：公共托嬰設施。</p> <p>地上四層至五層：托老日照中心。</p> <p>屋突一層至二層：機房、水箱。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車96輛，實設150輛，自設54輛。</p> <p>應設機車5輛，實設163輛，自設158輛。</p> <p>應設自行車24輛，實設34輛，自設10輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p>		



六、法令依據：本案依據「擬定板橋都市計畫（埔墘段12地號等4筆土地）細部計畫案」土地使用管制要點第14點：「本計畫區應先經都設會審議通過後始得發照建築。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：本案設計單位於115年2月11日提送都審報告書到府。

八、以上提請115年4月1日專案小組討論。

一、台灣電力股份有限公司（書面意見）：

（一）有關電纜地下化議題，現行建築法、電業法、用戶配電場所設置及管理辦法及本公司營業規章，均未規定新建物須配合留設建築範圍外所需之配電設施空間，為避免日後可能衍生糾紛，地下化供電設備目前僅考量設置於經道路主管機關核准之公共設施帶、人行道、綠地等為宜。

（二）初步經查本處圖資旨述地段前道路（板橋區中山路二段443巷）無本處架空線路，應無電纜地下化需求。

二、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埔墘段12-21、12-22地號2筆土地，基地面積4,091.01平方公尺，興建地上5層地下3層共5戶幼兒身心障礙日照中心、公共托嬰設施、托老日照中心，建築物高度23.5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條第1項第2款規定，倘場址非位於重要濕地，則無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

三、本府交通局（書面意見）：

（一）請說明托老日照中心、托嬰、幼兒園、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，不得停放於道路上，俾減少對周邊道路衝擊。

（二）本案為托老日照中心、托嬰、幼兒園，請補充說明並詳實評估所設汽、機車停車位是否滿足員工與家長接送所衍生停車需求及臨停空間規劃，並請內部化處理；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

（三）有關公共自行車租借站部分：

1、本案屬既有站點遷移至私人土地，請建商須提供土地使用同意書及負責場站設備遷移費用。



2、另查本站目前每月租借次數約1,500次，且周邊100公尺內無其他既有場站，倘因工程須暫時遷移場站，請建商尋找施工期間之替代空間，亦須負擔遷移費用，並請於開工前3週通知本局辦理遷站事宜。

五、本府工務局（書面意見）：

(一)依建築法第34條及內政部營建署95年10月3日營署建管字第0950051168號函綜略：「為落實其規定意旨，基於行政與技術分立的原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責...」。暨依內政部營建署101年4月17日營署建管字第1010018351號函（略以）：「有關容積率規定，係屬區域計畫或都市計畫土地使用管制事項，得由主管建築機關會同當地土地使用主管機關依區域計畫及都市計畫有關法令規定審查；惟容積率之計算，應依建築技術規則有關條文規定計算檢討，係屬技術部分，應由建築師設計簽證負責。」，合先敘明。

(二)檢視本次卷附報告書，意見如下：

- 1、1層平面圖、停車空間請依規定上色並套繪地下室開挖範圍。
- 2、基地內通路請檢討。
- 3、停車空間請按「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討，機車請標示編號。

六、本府新建工程處（書面意見）：

- (一)待私部門自關案件提送，依據「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」相關規定受理。
- (二)建請釐清地面層景觀設施後續維護管理權責，以利辦理後續相關設施場域移交接管程序。
- (三)查本案涉屬變更都市計畫案內捐贈及興闢公共設施用地，後續倘涉有公園、計畫道路等公共設施細部設計審查，本處屆時配合辦理協審事宜。

七、本府綠美化環境景觀處（書面意見）：有關115年4月1日專案會議，本處意見如下：依「新北市公園管理辦法」第2條：(略以)本處僅接管本市境內公園(不包括運動公園、河濱公園)、廣場、綠地、兒童遊樂場之已闢建土地，且接管前須經維管單位(區公所)同意維護，本案尚未涉及本處權責。

八、本市板橋區公所（書面意見）：旨揭會議本所意見如下：俟本府綠美化景觀處同意接管開闢後公園，本所配合後續維管。

本次
審查
相關
單位
意見



九、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：經查詢案地係屬113年11月22日核定實施「擬定板橋都市計畫(埔墘段12地號等4筆土地)細部計畫」案之公園用地，應依前開都市計畫說明書相關規定辦理。

十、本府城鄉發展局計畫審議科(書面意見)：

- (一)有關第2章法規檢核，檢討內容涉及都市計畫案部分，請改為依113年11月22日核定實施「擬定板橋都市計畫(埔墘段12地號等4筆土地)細部計畫」案規定辦理；另檢討內容涉及公園區請改為公園用地。
- (二)第2-14頁，請依施行細則第43條第1項前段檢討公園用地綠化面積。
- (三)第2-19頁，細部計畫案名及法規版本有誤，請改為113年11月22日核定實施「擬定板橋都市計畫(埔墘段12地號等4筆土地)細部計畫」案。
- (四)第2-19頁，土管要點第4點檢討內容請改為無涉及。
- (五)第2-22頁，有關土管要點第13點，本案應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第9點第3項之規定，計算計畫區內車輛預估數20%之停車需求，於公園用地規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間，有關本案變更後住宅區車位預估數20%請依土管要點第13點及本案變更都市計畫協議書第6條核實計算車輛預估數及檢附計算式，檢討後應設置車位數量以核定之都市設計審議報告為準。
- (六)本案為工業區變更案件，尚有附帶條件需完成，有關捐贈及興闢公共設施用地與公益性設施，請依本案協議書第5條及補充協議書第3條相關規定辦理，並於細部計畫核定實施5年內完成興闢及移交接管(至118年11月22日止)，請申請人注意辦理時效。

本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

- 一、本案屬都市計畫個案變更案其包含住宅區、公園用地，請依「土地使用分區管制要點」第10點規定，為塑造計畫區主要發展軸線及與週遭環境景觀配合，本計畫區之建築退縮依附圖規定退縮規劃法定退縮外，應考量本案街廓未來整體之延續，故本案請提出全街廓規劃，以考量全區街廓之整體性、開放空間、人行通道、景觀植栽之延續性。
- 二、有關土管第13點(略以)：「…，計算計畫區內車輛預估數20%之停車需求於公園用地規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。」請依下列意見修正：
 - (一)公共停車空間數量部分，請依土管第13點規定，請確實依計畫區內車輛預估數20%之停車需求檢討，請修正。
 - (二)公共停車指標系統自明性，供公眾停車使用之獨立出入口於地面層位置部分，請調整於開放空間設置，以確保增加出入口自明性為原則。



三、本案涉及工業區變更捐建社會福利設施部分，建築面積、容積並無「都市計畫法新北市施行細則」48條免計容積之情事，另本案建築面積容積檢討有誤，請詳實檢討。

四、法規檢討：

- (一)本案法規檢討、車位數量檢討有誤，且無法確認相關數量及檢討，請於申請人逐條說明本案檢討內容、對應頁碼及其計算式。
- (二)本案退縮請依「都市計畫法新北市施行細則」第41條規定及土地使用分區管制要點規定詳實檢討。
- (三)本案綠化面積請依「都市計畫法新北市施行細則」第43條第1項規定，公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木，請修正。
- (四)依本案「土地使用分區管制要點」第13點規定：請補充住宅區停車位數量依據。
- (五)本案公益設施依「擬定板橋都市計畫（埔墘段12地號等4筆土地）細部計畫案」補充協議書第3條應捐建公共托育中心(容積樓地板面積約660平方公尺)、公共托老中心(容積樓地板面積約815平方公尺)及幼兒身心障礙日照設施(容積樓地板面積約660平方公尺)部分，請以實際設置容積樓地板面積計算獎勵，並以建築物專有面積計算，且不包含露臺、雨遮、陽台、公共設施，另請以計算式及色塊標示公益設施面積並放於專章。

五、人行空間及步道系統：

- (一)依「土地使用分區管制要點」第10點規定，為塑造計畫區主要發展軸線及與週遭環境景觀配合，本案基地東側法定退縮5公尺設置Youbike位置，請本府交通局協助確認並與基地內景觀配合調整。
- (二)本案基地北側都市計畫道路尚未開闢，涉及道路高程及公有人行步道接續部分，請與及本府新建工程處確認未來開發之高程。
- (三)基地高程系統請補充GL±0與EL之關係高程，並補充基地內、基地外周邊鄰地與道路高程，以利檢視基地內、外規劃高程銜接之合理性。
- (四)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，請標示人行步道兩端、車道與鄰地之相對高程及本案絕對高程位置。
- (五)法定退縮臨地界處請留設1.5公尺退縮，供人通行於基地外，請修正。
- (六)景觀照明請以高燈為主，供公眾通行部分請增設景觀高燈，以確保夜間通行安全，法定退縮部分請增設高燈。

六、景觀計畫：



- (一) 本案係屬公有建築物，應依「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，請確實依規定檢討及納入管理維護計畫。
- (二) 請依土管規定檢討退縮，並補充於景觀剖面圖。
- (三) 基地內人行道退縮寬度達6公尺以上者，應設計雙排大型喬木，基地內北側請留設雙排大型喬木，臨建築線綠化部分請增植喬木。
- (四) 車道穿越人行空間，其高程應與相鄰人行空間一致，並補充車道縱橫2向剖面於景觀章節說明高程。
- (五) 請依「新北市都市設計審議原則」第8點規定設置垂直綠化設計，並檢討設置垂直綠化設施範圍。另垂直綠化設施：灌木、懸垂或爬藤植物規劃，其覆土寬度及深度不得低於0.6公尺。
- (六) 請加強與周邊綠地系統及步行綠網串聯，強化街角停留節點設計，不宜僅為退縮空地，並增加喬木配置與樹蔭連續性。
- (七) 請強化基地北向未新闢計畫道路界面，建議增加喬木、座椅及等候節點，提升次要公共邊界之可使用性。
- (八) 強化公園主體性，調整景觀空間主次層級，目前空間配置較零碎，建議檢討主空間與次空間關係，並確認活動草坪之實際使用性，避免僅作視覺草地。
- (九) 主要出入口請加強接送、等候與停留空間設計。並回應公益設施實際使用需求，以提升入口前空間之停等與轉換功能。
- (十) 補充不同使用者需求分析。因高齡者、幼兒、托嬰、照顧者需求差異大，建議檢視並說明戶外空間配置及設施之合理性。
- (十一) 請加強夏季熱環境與雨天停等考量，主要座椅區及接送空間應有喬木遮蔭，並補充夏季中午及午後主要停留區之遮蔭說明。
- (十二) 請增加屋頂綠化，並加強使用者休憩之考量，植栽目前以單株喬木及草地地被為主，建議增加喬木、複層及療癒植栽，以提升休憩性與微氣候調節效益。
- (十三) 請補充高齡與幼兒友善照明及設施設計，並避免眩光、直射與過強明暗對比，另座椅設計亦應符合高齡友善原則。
- (十四) 請檢討基地內曲線花台及零碎綠帶配置。避免過度零碎化，以降低後續維護管理難度與成本。
- (十五) 本案公園設計請比照都市計畫法多目標等相關規定，植栽覆土深度應達2公尺，並考量公園公共使用，請順平降板設計。
- (十六) 本案是否需取得綠建築標章，請補充說明。



(十七)本案係於公園內之社會福利設施，建築立面設置大面積玻璃帷幕設計部分，需同時考量托老托幼使用及通風換氣需求及垂直綠化規定，請於北面及東面陽台或露臺等候空間設置垂直綠化，並請補充室內看戶外的可視性分析及維護管理計畫。

七、建築計畫：

(一)基地內地面層外廊部分請考量供眾使用規劃及後續維護管理，請補充說明。

(二)基地內公益設施各層請考量無障礙動線設計，垂直動線停等空間部分，請增加空間及考量電梯使用高峰時段，民眾使用無障礙輪椅車實際使用，並建議配合地面層景觀空間設置。

八、公共開放空間；8-3章節請依「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，請修正。

九、交通運輸系統之設計：

(一)請依「新北市都市設計審議原則」第4點：「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、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留至少六公尺平地緩衝空間，但停車總數量五十部以下者，得設置四公尺，緩衝空間兩側以植栽或設施區隔以維護行人安全」，請檢討汽機車坡道於地面層起始點至法定退縮之緩衝空間，並標示本案緩衝空間。

(二)請依「新北市都市設計審議原則」第4點規定，自行車數量以法定機車數量百分之二十五單層停放設置，自行車位請確實依規定檢討並釐清本案法定機車位及自行車位位置。

(三)社區使用車位檢討有誤，請釐清本案規劃戶數，請修正。

十、報告書：

(一)本次送審圖面指北針標示有誤及比例未標示，請釐清修正。

(二)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。

(三)面積計算表：請刪除總工程造價，並增列喬木數量、綠化面積及綠覆率檢討。

(四)公寓大廈管理規約部分，請依報告書範本以 1~2 頁載明，除都審應加註事項，餘依內政部範本及建管規定辦理，免予檢附。

(五)提案單請依都市設計審議報告書範本製作，並確實建築師簽證。



- 十一、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。
- 十二、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。
- 十三、相關單位意見請酌參。
- 十四、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15日前辦理續審事宜。

