

檔 號：

保存年限：

新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號1樓

承辦人：吳岳樺

電話：(02)29603456 分機7252

傳真：(02)29601983

電子信箱：am9728@ms.ntpc.gov.tw

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107年4月16日

發文字號：新北府城設字第1070710979號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨（請至附件下載區(http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/) 下載檔案，共有1個附件，驗證碼：000AGQZQR）

主旨：檢送107年3月26日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會107年度第4次大會會議紀錄」1份，請查照。

說明：

- 一、依本府107年3月22日新北府城設字第1070532346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，未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，都審案視為終結，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30天內以書面申請復議。

正本：柳主任委員宏典、江副主任委員志成、邱委員英浩、盛委員筱蓉、古委員禮淳、賀委員士庶、李委員麗雪、董委員娟鳴、廖委員國誠、高委員文婷、曾委員漢珍、鄭委員晃二、林委員秀芬、劉委員美秀、蔡委員麗秋、曾委員光宗、黃委員志弘、江委員坤源、陳委員叡澧、張委員銀河、郭委員俊傑、鍾委員鳴時、富昱建築師事務所、崔懋森建築師事務所、曾聰憲建築師事務所、何慶三建築師事務所、三大聯合建築師事務所、閻康聯合建築師事務所、黃翔龍建築師事務所、立志

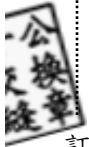


建築師事務所、金以容建築師事務所、新北市政府交通局、新北市政府工務局、茂德建設股份有限公司、陳朝雄建築師事務所、三門聯合建築師事務所、漢來建設股份有限公司、三群聯合建築師事務所、欣寶禾建設股份有限公司、謝明成建築師事務所、林美東(第1案)、李招治(第1案)、寶盛開發股份有限公司(第1案)、財政部國有財產署北區分署、新北市政府教育局、新北市土城區公所、精業建設股份有限公司、秀泰建設開發股份有限公司(第5案)、彭繼賢建築師事務所、張高祥(第5案)、王維聖(第5案)、聿唐建設有限公司(第5案)、林士翔(第5案)、權泰建設開發有限公司(第5案)、原創空間設計股份有限公司(第5案)

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、王執行秘書敏治、陳副總工程司建吉、周副總工程司繼祖、新北市政府都市更新處、新北市政府養護工程處、新北市中和區公所、新北市政府城鄉發展局住宅發展科(均含附件)

2018-04-16
13:13:38
電子公文

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

107 年度第 4 大會會議紀錄

一、時間：107 年 3 月 26 日(星期一)上午 9 時 30 分整。

二、地點：本府 4 樓 401 會議室。

三、主持人：柳主任委員宏典。

四、紀錄彙整：吳岳樺。

五、出席委員及列席單位：如簽到簿。

六、主席報告。

七、宣讀上次會議紀錄。

八、作業單位工作報告。

九、審議事項：

(一)報告案：

1. 勤樸開發八里區中山段 897 地號等 7 筆土地店舖及集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
2. 魏子雲板橋區新都段 84 地號 1 筆土地寺廟建築新建工程。
3. 魏福興板橋區新都段 51、52 地號等 2 筆土地店舖、集合住宅新建工程。
4. 寶贊開發板橋區江翠段 179、180 地號等 2 筆土地一般事務所、店舖及集合住宅新建工程。
5. 中德建設板橋區永翠段 39 地號等 5 筆土地店舖、集合住宅大樓新建工程。
6. 皇翔建設板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地集合住宅新建工程。
7. 合康建設汐止區金龍段 188 地號等 6 筆土地店舖集合住宅大樓新建工程(第 2 次變更設計)。

8. 德林建設汐止區水源段 631、640 及新峰段 579 地號等 3 筆土地集合住宅新建工程（第 3 次變更設計）。
9. 郭飛龍新店區安康段 1601、1610-3 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程。
10. 國泰建設新店區斯馨段 49、57 地號等 2 筆土地集合住宅大樓新建工程。
11. 經本府都市設計簡化審議核准通過之案件共 3 案：
 - (1) 新北市立光復高級中學板橋區埔墘段 262-3 地號等 3 筆土地及中和區光復段 2 地號等 4 筆土地化育樓防水隔熱工程。
 - (2) 新北市立新北高級工業職業學校土城區學林段 245 地號 1 筆土地無障礙電梯新建工程。
 - (3) 新北市三重區集美國民小學三重區重新段壹小段 1-6、1-8 地號等 2 筆土地一期校舍第二階段屋頂防水隔熱改善工程。

(二) 專案報告：

1. 新北市新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)金屬構造建築審議注意事項。
2. 為因應基地情況特殊涉及三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫土地使用分區管制要點授權都設會放寬退縮建築規定處理原則。

(三) 討論案：

1. 茂德建設新店區斯馨段 13、15 地號等 2 筆店鋪、集合住宅大樓新建工程(送件日期: 107 年 3 月 7 日)。
2. 漢來建設永和區中興段 707 地號等 49 筆土地 A 基地及和住宅新建工程(送件日期: 107 年 3 月 9 日)。

3. 欣寶禾建設中和區板南段 619、620 地號等 2 筆土地店鋪集合住宅新建工程(A 基地)(第 1 次變更設計)(送件日期: 107 年 3 月 14 日)。
4. 欣寶禾建設中和區板南段 621、622 地號等 2 筆土地店鋪集合住宅新建工程(B 基地)(第 1 次變更設計)(送件日期: 107 年 3 月 14 日)。
5. 精業建設土城區明德段 23、25、26 地號等 3 筆土地大樓新建工程。



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. 本府交通局意見(書面)：

- (1) 基地所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求，倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。
- (2) 請以 A3 圖例清楚說明本案協助新闢道路之範圍釐清開闢範圍土地權屬，提供相關標誌標線號誌配置圖說。並應由業者於使照領取前建置完成。
- (3) 本案供店鋪使用與供一般住宅使用之車位請明顯區分，並研提管理計畫。
- (4) 有關坡道起始處至人行空間應依都審規定退縮 6 米以上，請確認於相關圖說中標示。
- (5) 請提供本案容移容獎之面積，倘大於 3,000 平方公尺，請於基地內留設 4*40 或 6*20 公尺之面積，應於該區捐贈公共自行車租賃站。
- (6) 本案規劃 12 戶店鋪，僅提供 12 汽車、12 席機車供 12 戶店鋪之員工、顧客、裝卸貨物共同使用，有關停車需求檢討請再以晨昏峰進入最大車量數作為顧客停車需求之檢討，以設置合理之車位數。
- (7) P5-21 本案規劃 10 戶店鋪，與所提送交評戶數不一致，請確認後修正，另為避免裝卸貨物需求外溢，請依都設原則第三項第四款研議於基地內增設裝卸車位。
- (8) P4-1 本案於基地內規劃自行車行走空間，自行車道之設置請依規定辦理。
- (9) 本次變更後停車位數大於 150 輛已達交評報告送審門檻，請依規定提送。

2. 本府工務局意見(書面)：

- (1) 一樓陽臺請依內政部 106 年 7 月 4 日內授營建管字第 1060809063 號函內容檢討修正標示及設置欄杆。
- (2) 一樓無障礙廁所請檢討。
- (3) 一樓平面請標示行動不便通路。
- (4) 法定空地上方過樑應計入建築面積、露臺上方過樑應檢討容積，請釐清。
- (5) 屋脊裝飾物部分倘經都審委員會審議通過，本項無意見。

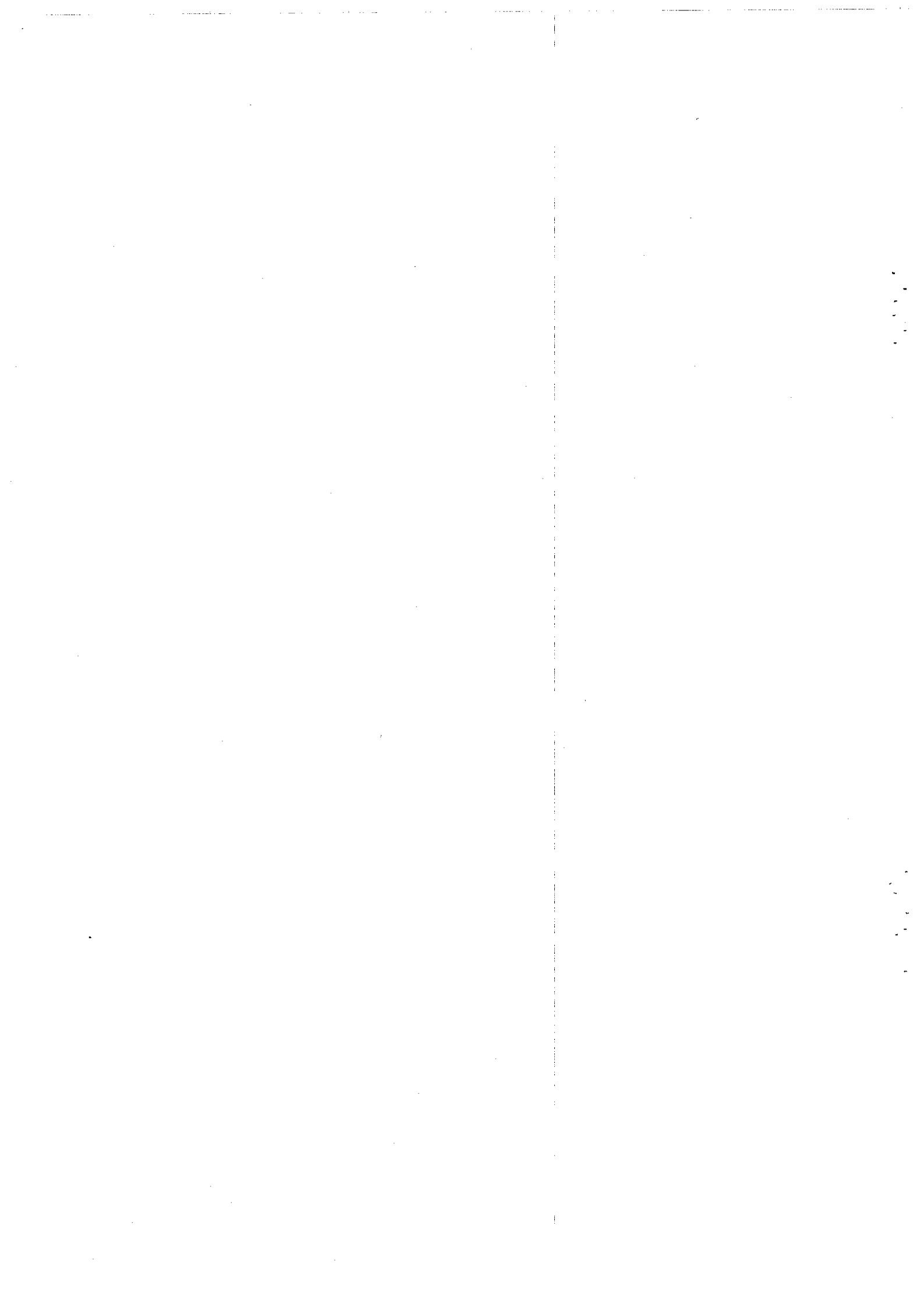
3. 請檢附原核備容積移轉相關證明文件並詳細說明本次變更與原核備環境友善方案範圍及面積總計值，且本次變更範圍與 104 年 5 月 22 日專案小組決議內容不符，因變更後移入容積減少 78.02 平方公尺，請設計單位加強增設相對之環境友善方案內容如下：於臨車道附近植栽改設基地別處增加人行可及性，開放出基地西面開放空間及取消入口阻隔性設施；沿

街面街道友善方案退縮規劃請至少與原核准相同；並加強西南方街角至基地西方開放空間之人行串連性。

4. 請於人行出入口處設置開放空間告示牌說明開放空間範圍，且開放空間範圍不得設置圍牆、大門等阻隔性設施，並重新檢討開放空間管理維護基金並載明於規約中。
5. 依新北市都市設計審議原則第 3 條第 2 款，汽機車坡道於地面層起始點至人行道或沿街步道式開放空間之間應留至少 6 公尺平地緩衝空間，並標明相關尺寸。
6. 本案建築物樓層達十層以上，須檢討基地與鄰近建築物之天際線關係。
7. 環境保護設施事項：
 - (1) 請依「新北市都市計畫規定設置雨水貯留及涵養水分再利用相關設施申請作業規範」檢討雨水滯洪池儲留量並標示保水系統設施位置及剖面。
 - (2) 請依新北市都市設計審議原則第 7 點第 4 款規定檢討圍牆 70%透空率。
 - (3) 請檢附屋頂層景觀剖面圖，說明屋頂承载力，並標示覆土深度。
8. 報告書部分：
 - (1) 請詳細說明此次變更：建築量體配置、景觀規劃配置、地下室配置、友善方案開放空間調整相關檢討等涉及此次變更部分範圍，並說明變更理由。
 - (2) 修正綠覆率檢討算式，請將分母更正為法定空地。
 - (3) 法規檢討章節須檢附原核准法規內容，與變更後條文作左右頁對照表，並於變更後條文標示區別涉及此次變更條文內容。
9. 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。
10. 相關單位意見請酌參。
 - (三) 本案經設計單位於 107 年 1 月 23 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 107 年 2 月 6 日新北府城設字第 1070176696 號函先行同意備查在案。

八、以上提請 107 年 3 月 26 日本市 107 年度第 4 次大會報告。

| | |
|--------|--|
| 作業單位建議 | 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。 |



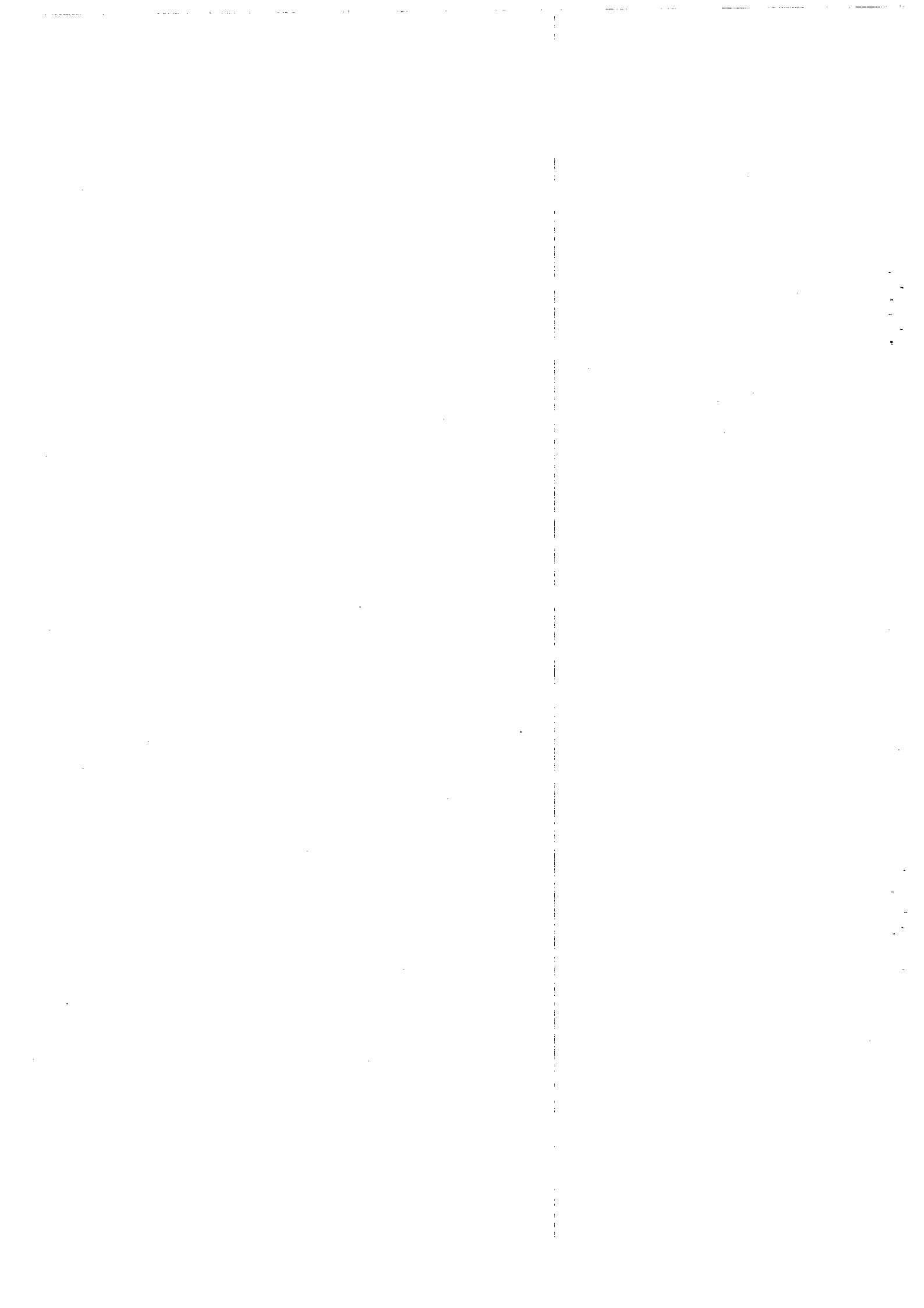
| 案由 | 魏子雲板橋區新都段 84 地號 1 筆土地寺廟新建工程 | 案號 | 報告案 第二案 |
|----|---|----|------------|
| 說明 | <p>一、申請位置：板橋區新都段 84 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：崔懋森建築師事務所 建築師：崔懋森。</p> <p>三、申請單位：魏子雲 負責人：魏子雲。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 5 層、地下 1 層鋼筋混凝土構造，共 1 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：198.35 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：85.73 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：43.22% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：455.23 平方公尺。</p> <p>設計容積率：166.32% ≤ 240%</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層：防空避難室。</p> <p>地上一層至五層：寺廟。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車 1 輛，實設 1 輛； 應設機車 1 輛，實設 1 輛； 應設自行車 1 輛，實設 1 輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第三階段)(市地重劃 C 單元)書土地使用分區管制要點」第十五點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 106 年 9 月 1 日函送都審報告書到府。並錄案提送 106 年 9 月 21 日都審專案小組審議，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。</p> <p>1. 本府工務局意見(書面):</p> <p>(1) 無障礙設施檢討。</p> <p>(2) 騎樓、無遮簷人行道請依技術規則 57 條及新北市騎樓及無遮簷人行道設置辦法檢討設置。</p> <p>(3) 土地使用分區管制規定似有缺漏請釐清。</p> <p>2. 本府交通局意見(書面):</p> <p>(1) 停車位：基地僅設置汽、機車位、自行車位各 1 席，請依工作人員及香客分別評估停車需求，未來倘寺廟辦活動時停車空間明顯不足，停車需求應內部化，基地所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。</p> | | |

| | |
|--------|---|
| | <p>(2) 停車場出入口：請補充本案停車場出入口之設計規劃（包含車道寬度、緩衝空間、與人行道於轉彎處設計半徑 5 公尺之截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施、行穿線等）。</p> <p>(3) 請補充基地周邊人行道及自行車道之規劃及寬度，並應與街廓其他基地人行道及自行車道串連、順平。</p> <p>3. 全街廓之開放空間、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)。</p> <p>4. 依新北市都市設計審議原則第 1 點規定，建築物應自基地境界線側退縮淨寬 1.5 公尺以上建築，其退縮範圍內，應以淨空設計，退縮上方不得有樓板、頂蓋、陽臺等構造物。</p> <p>5. 依都市計畫法新北市施行細則第 44 條規定，新建建物之屋頂、露台綠化其可綠化面積應達屋頂面積之二分之一以上，本案因屋頂形式需求以致無法屋頂綠化，委員會原則同意免依上開規定檢討。</p> <p>6. 沿建築線須種植寬 0.8 公尺連續性灌木，並留設 1 處寬 2.5 公尺以下(車道除外)通道供行人出入部分，應係考量未鄰接公有人行步道，故減少穿越破口，確保人行及車行安全。惟考量本案建築線外側倘鄰接公有人行步道部分，為增加開放空間之開放性及可及性，委員會原則同意灌木植栽帶之破口。</p> <p>7. 有關種植花草樹木之覆土深度應達 1.5 公尺部分，委員會同意依都市設計審議原則植栽覆土深度規定辦理，惟請補充相關檢討圖說及剖面圖。</p> <p>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並詳細載明放寬事項。</p> <p>9. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(二)設計單位於 107 年 1 月 25 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 107 年 2 月 7 日新北府城設字第 1070195364 號函先行同意備查在案。</p> <p>八、以上提請 107 年 3 月 26 日本市 107 年度第 4 次大會報告。</p> |
| 作業單位建議 | 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 | 魏福興板橋區新都段 51 地號等 2 筆土地店舖及集合住宅新建工程 | 案號 | 報告案 第三案 |
|-----------|---|----|------------|
| <p>說明</p> | <p>一、申請位置：板橋區新都段 51、52 地號等 2 筆土地。 二、設計單位：謝明成建築師事務所 建築師：謝明成。 三、申請單位：魏福興 負責人：魏福興。 四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 240%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上 10 層、地下 2 層鋼筋混凝土構造，共 17 戶。 (二)建築基地面積：342.19 平方公尺。 設計建築面積：142.36 平方公尺。 設計建蔽率：41.6% ≤ 50%。 (三)總樓地板面積：1,594.30 平方公尺。 設計容積面積：903.36 平方公尺。 設計容積率：263.99% ≤ 264% (含獎勵容積) 263.99% ≤ 264% (240% * (1+10%)) (允建上限) (四)開發規模獎勵：82.13 平方公尺(10%) (五)新建建築各層用途如下： 地下二層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：大廳、店舖、管委會空間。 地上二至十層：集合住宅 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。 (六)停車空間：應設汽車 17 輛，實設 20 輛(自設 3 輛)； 應設機車 17 輛，實設 17 輛； 應設自行車 5 輛，實設 5 輛。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案依據「變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第三階段)(市地重劃 C 單元)書土地使用分區管制要點」第十五點申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一) 本案設計單位於 106 年 9 月 11 日函送都審報告書到府。並錄案提送 106 年 9 月 22 日都審專案小組審議，決議如下：請依下列意見修正後通過，並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. 本府工務局意見(書面)： (1) 設計圖說印刷不清請改善以供檢視。 (2) 無遮簷人行道請標示 3.52 公尺範圍及 2.5 公尺淨寬人行道，且應與鄰地順平處理，並請一併說明與鄰地之高程關係。</p> | | |

- (3) 地面層平面圖建築面積上色及標示無遮簷人行道、無障礙通路等以供檢視相關檢討。
 - (4) 未見建築面積檢討請補充。
 - (5) 避雷設備請檢討標示。
 - (6) 1樓陽台請依內政部106年7月4日內授營建管字第1060809063號函規定設置欄杆。
 - (7) 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維護管理費用請納入公寓大廈規約辦理。
 - (8) 請確依土管規定檢討設置機車位。
2. 本府交通局意見(書面):
- (1) 停車位:
 - a. 按土管規定同一幢建築物供2種以上用途停車空間之設置標準請分別計算;基地開發後作店舖使用,故請依土管檢討並詳列計算過程。
 - b. 為減少車行進離場動線與人行道交織,地面一層汽、機車位建議調整至地下層集中設置。
 - c. 基地開發後設有店舖,請補充裝卸貨車位規劃,並應視實際使用需求規劃適當的裝卸空間配合服務動線供基地裝卸貨使用。
 - d. 基地停車需求內部化,基地所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求;倘有停車供給不足情況,應研提改善措施或增加停車供給。
 - (2) 停車場出入口:
 - a. 按都設原則停車場出入口汽機車道與人行道交織處請縮減為6公尺以下設置。
 - b. 請補充本案停車場出入口之設計規劃(包含破口寬度、車道配置、車道寬度/坡度、緩衝空間、與人行道於轉彎處設計半徑5公尺之截角圓弧、60度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施、行穿線等)。
 - (3) 動線:
 - a. 外部動線部分,請補充標示周邊道路標誌標線後,以連續線段標明汽車、機車、自行車及人行動線規劃,並應依循行駛。
 - b. 內部動線部,請以連續線段標示地下層機車、自行車動線規劃,並應避免交織。
 - (4) 請補充基地周邊人行道及自行車道之規劃及寬度,並應與街廓其他基地人行道及自行車道串連、順平;倘採人車共道請依標誌標線號誌設置規則於進入路口處設置遵22-1(雙面)。
3. 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(包含法定退縮、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)。
4. 依新北市都市設計審議原則第1點規定,建築物應自基地境界線退

| | |
|--------|---|
| | <p>縮淨寬 1.5 公尺以上建築，其退縮範圍內，應以淨空設計，退縮上方不得有樓板、頂蓋、陽臺等構造物，請修正。</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. 法定退縮部分應以淨空設計，退縮上方不得有樓板、頂蓋、陽臺等構造物，請修正。 6. 汽機車車道寬度於人行道出入口應縮減為 6 公尺以下，考量本案因基地條件限制須採機械式停車，並配合建管規定無障礙車位不得採機械方式規劃故設置於地面，故委員會則同意目前車道破口規劃方式。 7. 本案申請屋脊裝飾物審議，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，委員會則同意。 8. 機車位尺寸面積請依本區土地使用分區管制要點規定以 2 平方公尺規劃。 9. 沿建築線須種植寬 0.8 公尺連續性灌木，並留設 1 處寬 2.5 公尺以下(車道除外)通道供行人出入部分，應係考量未鄰接公有人行步道，故減少穿越破口，確保人行及車行安全。惟考量本案建築線外側倘鄰接公有人行步道部分，為增加開放空間之開放性及可及性，委員會原則同意沿街灌木帶之破口。 10. 有關種植花草樹木之覆土深度應達 1.5 公尺部分，委員會同意依都市設計審議原則植栽覆土深度規定辦理，惟請補充相關檢討圖說及剖面圖。 11. 樹穴寬度請依新北市都市設計審議原則規定檢討。 12. 建築物夜間照明部分，考量節能請於午夜 12 點後取消建築物高樓層之照明設計。 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。 14. 相關單位意見請酌參。 <p>(二) 設計單位於 107 年 1 月 22 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 107 年 2 月 13 日新北府城設字第 1070310988 號函先行同意備查在案。</p> <p>八、以上提請 107 年 3 月 26 日本市 107 年度第 4 次大會報告。</p> |
| 作業單位建議 | 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 | 寶贊開發板橋區江翠段 179、180 地號等 2 筆土地一般事務所、店舖及集合住宅新建工程 | 案號 | 報告案 第四案 |
|----|---|----|------------|
| 說明 | <p>一、申請位置：板橋區江翠段 179、180 地號等 2 筆土地。</p> <p>二、設計單位：曾聰憲建築師事務所 建築師：曾聰憲。</p> <p>三、申請單位：寶贊開發事業股份有限公司 負責人：林美蓮。</p> <p>四、土地使用分區：商業區(建蔽率 70%，容積率 360%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 19 層、地下 5 層鋼筋混凝土構造，共 295 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：3,239.58 平方公尺。 設計建築面積：1,523.91 平方公尺。 設計建蔽率：47.04% ≤ 70%。</p> <p>(三)總樓地板面積：35,734.40 平方公尺。 設計容積面積：17,493.72 平方公尺。 設計容積率：540% ≤ 540% (含獎勵容積) ≤ 540%(360%*(1+35%+15%)(允建上限)</p> <p>(四)容積移轉面積：4,081.87 平方公尺(35%) 開發規模獎勵：1,749.37 平方公尺(15%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至五層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：大廳、店舖、管委會空間。 地上二至十七層：A 棟一般事務所、B 棟集合住宅。 地上十八至十九層：B 棟集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 282 輛，實設 282 輛； 應設機車 295 輛，實設 295 輛； 應設自行車 87 輛，實設 87 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第四階段)(市地重劃 D 及 E 單元)書土地使用分區管制要點」第十五點申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過： (一)本案設計單位於 106 年 2 月 20 日函送都審報告書到府。並錄案提送 106 年 3 月 2 日都審專案小組審議，決議如下：請依下列意見修正後通過，並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。</p> <p>1. 交通局意見(書面)：</p> <p>(1)停車場出入口：車道與人行道交織處請增繪行穿線。 (2)停車位：請依身心障礙者權益保障相關規定，檢討本案無障礙機車</p> | | |

位之設置位置，請臨近梯廳並避免穿越車道設置。

- (3) 動線：請以連續線段標示汽車、機車、自行車之進離場動線規劃。
- (4) 請補充基地周邊人行道及自行車道之規劃及寬度；倘採人行及自行車共道最小應大於 2 公尺，人車共道請依標誌標線號誌設置規則於進入路口處設置遵 22-1(雙面)；自行車專用道雙向應大於 2.5 公尺，請以不同鋪面(瀝清或混凝土為宜)設置，並於地面或以標誌標示。
- (5) 基於環境友善，仍請評估捐贈公共自行車(YouBike)設施，另留設之設置空間請確認並標示扣除植栽之可利用空間尺寸俾利檢視。(*註：本案容積移轉獎勵 4,801.87 平方公尺)
- (6) 請評估預留候車亭與智慧型站牌之空間(4*5 公尺)，承諾未來若有設置公車站位或候車亭需要，不得拒絕。

2. 工務局意見(書面):

- (1) 無遮簷人行道未符技術規則第 57 條及新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準。
- (2) 屋脊裝飾物放寬事項請說明。
- (3) 綠化面積請依土地使用分區檢討，鄰 6 公尺道路側自行退縮部分是否得計入不可綠化請併與釐清。
- (4) 無障礙設備設施請檢討標示。
- (5) 避雷設備請於圖面檢討標示。

3. 新北市板橋區江翠北側都市設計審議原則：

- (1) 建築立面壁面綠化不應僅以設置花盆，請加強壁面綠化及車道側牆綠化。
- (2) 本案量體造型顏色請依本區都市設計審議原則第 5 點第 4 款檢討。

4. 容積移轉：

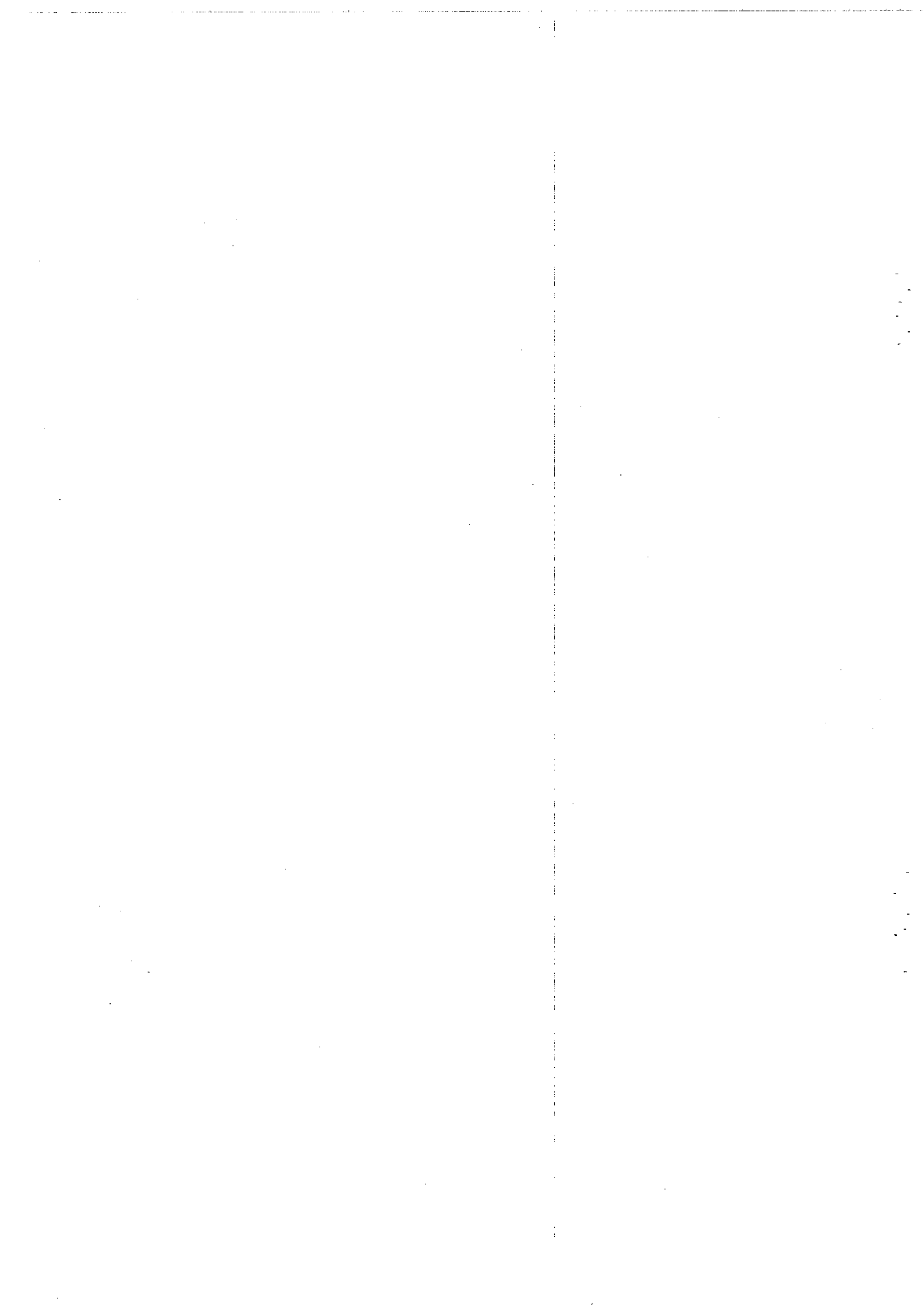
- (1) 本案申請 35%容積移轉量(4081.87 平方公尺)，目前提出於基地西側留設 430.92 平方公尺不申請獎勵之開放空間作為環境友善方案，原則同意本案容積移轉額度。
- (2) 為確保友善方案開放性與可及性，基地西側頂蓋型開放空間請以直通規劃，店鋪 1 位置請配合調整。另增加基地西南側開放空間為環境友善方案並配合 UBIKE 整體規劃。
- (3) 請調整開放空間景觀植栽、增設街道家具及增加基地西側通道寬度，以供公眾休憩停使用。

5. 商業區原則：

- (1) 各樓層住宅使用以及商業使用出入動線門廳應獨立區分。
- (2) 商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔。
- (3) 一般事務所平面應避免類似住宅規劃，另廁所空間量應合理規劃。

6. 本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則五規定，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，委員會原則同意。

| | |
|--------|---|
| | <p>7. 基地南側沿街步道式開放空間請增加植栽綠帶。</p> <p>8. 沿建築線須種植寬 0.8 公尺連續性灌木，並留設 1 處寬 2.5 公尺以下（車道除外）通道供行人出入部分，應係考量未鄰接公有人行步道，故減少穿越破口，確保人行及車行安全，惟考量本案建築線外側倘鄰接公有人行步道部分，為增加開放空間之開放性及可及性，故原則同意沿街灌木帶之破口。</p> <p>9. 有關種植花草樹木之覆土深度應達 1.5 公尺部分，原則同意依都市設計審議原則植栽覆土深度規定辦理，惟請補充相關檢討圖說及剖面圖。</p> <p>10. 高層緩衝空間應位於主要出入口位置與建築線之間，請確實依建管相關規定檢討。</p> <p>11. 請取消公共區域投樹燈規劃。</p> <p>12. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(二)設計單位於 106 年 11 月 27 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 107 年 2 月 13 日新北府城設字第 1070261122 號函先行同意備查在案。</p> <p>八、以上提請 107 年 3 月 26 日本市 107 年度第 4 次大會報告。</p> |
| 作業單位建議 | 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 | 中德建設板橋區永翠段 39、40、41、42、46 地號等 5 筆土地集合住宅新建工程 | 案號 | 報告案 第五案 |
|----|---|----|------------|
| 說明 | <p>一、申請位置：板橋區永翠段 39、40、41、42、46 地號等 5 筆土地。</p> <p>二、設計單位：何慶三建築師事務所 建築師：何慶三。</p> <p>三、申請單位：中德建設股份有限公司 負責人：吳樹泳。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 15 層、地下 6 層鋼筋混凝土構造，共 256 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：3,142.83 平方公尺。 設計建築面積：1,216.74 平方公尺。 設計建蔽率：38.71% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：26,680.11 平方公尺。 設計容積面積：11,313.63 平方公尺。 設計容積率：360% ≤ 360% (含獎勵容積)</p> <p>(四)開放空間獎勵：491.63 平方公尺(6.52%) 公益設施獎勵：1,016.93 平方公尺(13.48%) 容積移轉：2,262.84 平方公尺(30%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至六層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：門廳、店舖、管委會使用空間。 地上二層：公益空間。 地上三至十五層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 256 輛，實設 272 輛； 應設機車 256 輛，實設 256 輛； 應設自行車 64 輛，實設 64 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第二階段)(市地重劃 AB 單元)書土地使用分區管制要點」第十五點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 106 年 11 月 2 日函送都審報告書到府。並錄案提送 106 年 11 月 16 日都審專案小組審議，決議如下：請依下列意見修正後通過，並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。</p> <p>1. 市府交通局意見(書面)：</p> <p>(1)請補充本案停車場出入口之設計規劃詳細圖說(包含破口寬度、緩</p> | | |

衝空間、與人行道於轉彎處設計半徑 5M 之截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施、行穿線等)。

- (2) 另本案出入口臨轉彎處設雙黃線，不宜設缺口，車輛請採右進右出動線，並請納入承諾事項。
- (3) YOUBIKE 設置位置建議集中設置於藝文路與永翠路南側二區。
- (4) 本案開發規模已達交評審查門檻，請於開發量體確認後儘速提交評送本府審查。

2. 考量同一街廓之整體性、開放空間之延續性，應與鄰地街廓(如自行車道系統、退縮帶人行空間、植栽帶及街道家具型式等)整體規劃。
3. 基地東側應退縮 3 公尺與鄰地整體規劃(1.5 公尺硬鋪面 1.5 公尺植栽)與鄰地通道整體規劃。
4. 人行道退縮達 6 公尺以上應以雙排喬木規劃。
5. 本案申請公益設施獎勵依都市計畫法施行細則第 48 條應以捐贈社會住宅為優先。委員會原則同意本案公益設施部分做為社會住宅及幼兒園，惟應依財政局調配結果為準。另車位部分請依相關規定檢討。獎勵面積計算部分以作業單位認定範圍為準。
6. 本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則五規定，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，原則同意。
7. 容積移轉部分本案申請交通改善項目，委員會同意依交通局審查意見。
8. 沿建築線須種植寬 0.8 公尺連續性灌木，並留設 1 處寬 2.5 公尺以下(車道除外)通道供行人出入部分，應係考量未鄰接公有人行步道，故減少穿越破口，確保人行及車行安全，惟考量本案建築線外側倘鄰接公有人行步道部分，為增加開放空間之開放性及可及性，故原則同意沿街灌木帶之破口。
9. 有關種植花草樹木之覆土深度應達 1.5 公尺部分，原則同意依都市設計審議原則植栽覆土深度規定辦理，惟請補充相關檢討圖說及剖面圖。
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。
11. 相關單位意見請酌參。

(二) 設計單位於 106 年 12 月 20 日提交都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 107 年 2 月 14 日新北府城設字第 1070308572 號函先行同意備查在案。

八、以上提請 107 年 3 月 26 日本市 107 年度第 4 次大會報告。

| | |
|----------------|--|
| 作業 單位 建議 | 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 | 皇翔建設板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地住宅大樓 新建工程 | 案號 | 報告案 第六案 |
|----|--|----|------------|
| 說明 | <p>一、申請位置：板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地。</p> <p>二、設計單位：三大建築師事務所 建築師：王裕華。</p> <p>三、申請單位：皇翔建設股份有限公司 負責人：廖年吉。</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：地上 28 層地下 4 層鋼筋混凝土構造，共 173 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：3,692 平方公尺。 設計建築面積：1,275.1 平方公尺。 設計建蔽率：34.81% ≤ 50 %。</p> <p>(三)總樓地板面積：31,371.75 平方公尺。 設計容積面積：16,923.18 平方公尺。 設計容積率：460% ≤ 460 % (含獎勵容積) 都市更新獎勵：5,908.8 平方公尺。(53.35%)</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至四層：停車空間、機房。 地上一層：入口大廳、店鋪、政府機關。 地上二層：管委會使用空間、一般事務所、政府機關。 地上三至二十八層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 173 輛，實設 174 輛，自設 1 輛； 應設機車 322 輛，實設 322 輛。 應設自行車 96 輛，實設 96 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <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)案」土地使用管制要點第十七點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 104 年 10 月 30 日函送都審報告書到府。並錄案提送 105 年 5 月 23 日都市更新暨都市設計聯審專案小組審議，決議如下：請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，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。</p> <p>1. 請依新北市社會住宅都市設計審議原則規定分別檢討本案作為社會住宅及一般住宅單元之汽機車停車數量，倘作為一般住宅使用者倘依新北市都市設計審議原則規定減免汽車位數時，所減免之汽車位應以自行車位補足之。</p> | | |

2. 外部空間：

- (1) 考量人行空間串聯請縮減西北側部分植栽綠地。
- (2) 南側公益設施出入口應加大退縮空間做為人員出入使用，並於該處留設線性人行動線。
- (3) 考量地區人行動線延續請加大西南側開口，並請適度加大人行道空間並應與四周現有道路整體規劃。
- (4) 建請增加基地東西側人行空間之植栽喬木設置，人行空間達 6 公尺以上者應種植雙排本土常綠喬木。
- (5) 考量本案未來部分將做為社會住宅使用且一、二樓設置公益設施，請於地面層增設供公眾使用之街道家具。

3. 景觀植栽部分：

- (1) 樹木保護移植計畫中部分說明與圖說不符請修正。
- (2) 請加強樹木保護移植計畫內容，詳細說明樹木移植計畫以及後續維護管理方式。
- (3) 部分喬木植栽覆土深度未達 150 公分請修正。
- (4) 外部人行空間請增設景觀高燈照明並減少使用投射燈。
- (5) 建議於本案圍牆增加植栽垂直綠化。
- (6) 樓露臺應依新北市都市設計審議原則設置二分之一綠化。

4. 量體造型：

- (1) 請清楚標示屋脊裝飾物高度、範圍，且屋脊裝飾物高度不得超過 6 公尺、材質應為金屬構架。
- (2) 請檢附廣告招牌立面、剖面詳圖並說明一樓店鋪之空調主機設置位置並應適當遮蔽。
- (3) 為減少都市光害請取消深夜時段之屋頂照明並加強深夜時段 5 地面層照明設計。

5. 環保設施：

- (1) 垃圾車暫停車位不應計入法車請取消垃圾車暫停車位編號。
- (2) 請明確標示本案透水鋪面範圍，且基地透水面積應大於法定空地 80%且透水鋪面下方應有 60 公分覆土，請檢附相關圖說。
- (3) 請加強本案排水計畫，詳細說明排水方向以及雨水貯留方式。
- (4) 請於基地內適當位置規劃陰井、草溝、透水孔及滲透側溝等自然儲水方式。

6. 請依都市計畫法新北市施行細則檢討。

7. 考量行人安全車道出入口請增設地坪燈及警示燈。

8. 報告書部分：

- (1) 請說明本案是否需提送交通影響評估以及環境影響評估，倘需提送者請說明辦理進度及審查內容。
- (2) 自行車停車格請以單層集中停放。
- (3) 申請文件請填寫日期並彩色列印。
- (4) 公寓大廈管理規約請依新北市都市設計審議原則規定納入必須內容。

(5)法規檢討請詳實標註對照頁碼，且回應不應僅寫遵照辦理。

(6)景觀剖面圖說應詳實標註尺寸。

(二)本案設計單位於105年11月7日函送都審報告書到府。並錄案提送105年12月7日都市更新暨都市設計聯審專案小組審議，決議如下：請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，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. 請調整基地東南側植栽綠地位置並放大該街角空間以供通行。

2. 量體造型：

(1)量體造型顏色請考量新板地區以及周圍環境整體規劃調整其明度及彩度，並請考量外觀整體性調整一樓公益設施空間顏色。

(2)本次申請單位將屋脊裝飾物高度由9公尺調整為6公尺，屋脊裝飾物部分委員會同意設置，惟仍須符合建築管理之透空率以及投影面積檢討。

(3)委員會未同意本案裝飾柱放寬，裝飾柱位置及尺寸請逕依建築管理相關規定檢討設置。

(4)考量行人動線以及人行視角建議調整一樓廣告招牌設置位置且招牌尺寸不應大於現規劃尺寸，並請於透視圖說表示廣告招牌設置形式及位置。

3. 交通部分：

(1)提供社會住宅使用之汽車位數量請依建築技術規則詳實檢討。

(2)考量人行安全請調整車道出入口旁喬木位置或調整車道出入口位置。

4. 景觀部分：

(1)景觀剖面圖中部分喬木下方覆土深度未達150公分，並請詳實標示各空間尺寸。

(2)綠化面積檢討圖說請依本地區土地使用分區管制要點以及都市計畫法新北市施行細則詳實列舉不可綠化項目，且草皮及灌木不得重複計算。

(3)提醒申請單位應確認本案基地範圍是否有主管機關列管之老樹，倘有者請依相關程序辦理。

(4)請加強喬木植栽移植計畫內容並說明後續維護管理方式。

5. 請以滲透陰井或草溝及滲透側溝等方式加強本案雨水滲透性並加強排水設施規劃。

6. 請標示進排風口位置且不應影響行人，並應適當遮蔽美化。

7. 報告書部分：

(1)請放大各建築圖說之空間名稱。

(2)報告書部分修正前、後圖說不符請綜整修正。

(3)請檢附經審查之建築線指示圖。

(4)封面案名請依初審意見修正。

(三)本案設計單位於106年5月16日函送都審報告書到府。並錄案

| | |
|--------|--|
| | <p>提送106年6月28日都市更新暨都市設計聯審專案小組審議，決議如下：請依下列意見修正後通過，並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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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。 2. 依新北市設設計審議原則第4點公益空間應有獨立動線可連通停車空間。並標示公益設施附屬停車位位置。 3. 汽機車車道寬度於人行道出入口應縮減為6公尺以下，並救護車與復康巴士動線規劃應考量便利性與安全性。 4. 汽機車道出入口之鋪面與行穿線規劃方式應以行人為主。 5. 基地東側人行道寬度以淨寬2.5公尺規劃。並補充說明該側人行道與巷道之介面處理方式及高程等。 6. 依「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」第17條規定，樹穴直徑不得小於1.5公尺，請修正。 7. 請加強屋頂層景觀燈具規劃。 8. 依新北市都市設計審議原則第6條規定，基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝。 <p>八、以上提請107年3月26日本市107年度第4次大會報告。</p> |
| 作業單位建議 | 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 | 合康建設汐止區金龍段188地號等6筆土地集合住宅大樓新建工程(第2次變更設計) | 案號 | 報告案第七案 |
|----|--|----|--------|
| 說明 | <p>一、申請位置：新北市汐止區金龍段188、229、303、1032、1042、1055地號等6筆土地。</p> <p>二、設計單位：閤康聯合建築師事務所 建築師：張康一</p> <p>三、申請單位：合康建設股份有限公司 負責人：陳上賓</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率70%，容積率：282%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上十九層地下四層鋼筋混凝土構造，共287戶。</p> <p>(二)建築基地面積：5,324.82平方公尺。 設計建築面積：1,986.52平方公尺。 設計建蔽率：37.31%。</p> <p>(三)總樓地板面積：44,114.32平方公尺。 設計容積面積：21,021.94平方公尺。 設計容積率：394.79%(含獎勵容積) $\leq 394.8\%(282\% \times (1+40\%))$(允建上限) $\leq 423\%(282\% \times 1.5)$(法定上限)</p> <p>(四)容積移轉面積：6,006.05平方公尺(40%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至四層：防空避難室、停車空間。 地上一層：門廳、防災中心、店鋪。 地上二層：店鋪。 地上三層：一般事務所。 地上四層：管委會使用空間、一般事務所、集合住宅。 地上五至十九層：一般事務所、集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車375輛(法定256輛、供公眾119輛)，實設413輛(法定256輛、公眾112輛、裝卸位5輛) 應設機車256輛，實設392輛(法定256輛、供公眾119輛)(自設17輛)； 應設自行車64輛，實設自行車69輛(自設自行車5輛)。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「擬定汐止都市計畫(部分乙種工業區為第二種住宅區、商業區、公園用地及道路用地)細部計畫書」土使用分區管制要點第5點規定，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> | | |

七、辦理經過：

(一)本案前經103年11月18日北府城設字第1032135742號函同意備查、104年2月9日新北府城設字第1040204472號函第1次變更設計同意備查在案。

(二)本案設計單位於105年12月23日提送第2次變更設計都審報告書到府，並於106年2月23日專案小組審議，決議如下：請依下列意見修正，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%，15,015.99平方公尺)，考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，請提出具體環境友善方案或調降容積移轉量。
- (2)有關容積移轉部分請依新北市都市設計審原則四(一)規定專章檢討，並請區分環境友善方案、申請獎勵範圍及協議書中通學巷之範圍(計畫區從商業區至中興路間之民族六街路段部分)。
- (3)容移友善方案請依「新北市公共開放空間理維護基金計算管理運用要點」提供開放空間維護管理基金，並請設立開放空間告示牌說明空間為供公眾使用，並於住戶規約以及銷售契約中載明。
- (4)由於基地抬高1公尺左右，本案退縮6公尺建築供公眾使用通行部分僅靠2處階梯對外連繫，開放性與公共性不足，請整體規劃以順平方式處理，請修正。
- (5)高層緩衝空間不得位於容移友善方案空間範圍；另高層緩衝空間請依建管相關規定設置。

2. 開放空間部分：

- (1)本案應土地使用分區管制要點十一(五)：商業區鄰接民族六街相交處，應設置一不得低於200平方公尺之開放式廣場，以串聯周邊開放空間系統，並作為本社區出入口之意象。
- (2)西側3公尺退縮部分，人行步道至少2公尺寬，請標示尺寸。
- (3)本次變更設計，基地西南側多處內凹式空間，不宜作為環境友善方案部分。
- (4)由於本案接獲民眾陳情(報告書P6-11-3)部分，有關退縮6公尺建築之景觀剖面圖，請維持原核准；另考量避免造成鄰房積水，請補充與鄰房相對高程及排水處理措施。

3. 交通規劃：

- (1)依「新北市都市設計審議原則」三(二)，建築基地以設置一處車道出入口為原則。
- (2)依「新北市都市設計審議原則」三(二)，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6公尺平地。
- (3)自行車停放空間，應設置於地面層室內或地下一層，另請說明本案

自行車停放之進出動線。

- (4)請於汽、機車道出入口設置警示燈或地坪燈以保障汽、機車進出及夜間行人安全。
 - (5)請說明本次變更設計是否需送交評變更設計。
 - (6)本案涉及都市計畫要求，南側住宅區道路開闢問題，請行政部門協調。
4. 供公眾使用停車空間，請依下列意見修正：
- (1)地下1層供公眾使用之樓電梯距離供公眾使用停車處過遠，且不具自明性(藏在機車道後方)請修正；地下2層供公眾使用、法定停車應各自集中設置；另請加強公共停車指標系統自明性，並以專章說明。
 - (2)本次供公眾使用汽車停車數不足法定規定119輛，請送交評確認。
 - (3)於使用執照後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。
 - (4)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、收費費率須經本府交通主管機關同意，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。
 - (5)請比照都市更新綠建築獎勵維護管理基金計算方式，繳納公共停車場管理維護基金，並納入公寓大廈公共基金專款專用不得挪為他用，由各社區管理委員會維護管理。
5. 商業區規劃請專章檢討：
6. 請提出本次變更設計開挖率增加3.47%之說明。
7. 建築物量體、高度、造型、風格之事項：
- (1)本案申請屋脊裝飾物、裝飾柱審議，請專章檢討。
 - (2)立面設計應符合新北市都市設計審議原則五(一)規定：立面設計應考量使用分區及使用用途合理規劃。
8. 依「新北市都市設計審議原則」六(二)規定，檢討建築基地地面排水設施請沿地界線屋基設置並儘量將地面水滙集入筏基中，並請明標示排水方向及保水設施位置及剖面。
9. 景觀綠化部分：
- (1)植栽選用應多樣化配合複層綠化，並取消投樹燈。
 - (2)本案設計高程應在考量周邊環境，可透過景觀設計順平處理，並補充周邊剖面圖關係。
10. 有關建築基地高程抬高1公尺左右部分：
- (1)環境友善方案開放空間僅靠2處階梯對外連繫，開放性與公共性不足，請整體規劃以順平方式處理。
 - (2)考量避免造成鄰房積水，請補充與鄰房相對高程及排水處理措施。
 - (3)依協議書規定留作通道使用部分，請申請單位調整道路高程，以順

平方式處理。

11. 相關單位意見請酌參。

(二) 本案設計單位於106年5月2日提送都審報告書到府，以上提請106年5月18日專案小組審議，會議決議如下：依下列意見修正，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. 陳情人：住了幾十年，從前道路是平的，現在後側變為地下室的感覺約高了1.5公尺左右，可否最少再降50公分，不要因為鄰地開發後影響原有感覺。

2. 金龍里里長：

(1) 地形地貌改變後，影響旁邊地主。

(2) 因本案周邊為市場，目前道路雖已開闢，但未標線，車輛違停，建議申請單位能協助處理。

3. 工務局意見(書面)：

(1) 一層平面建築圖說標示「私設道路」部分請釐清屬性。

(2) 行動不便設施室外引導通路範圍與「私設道路」重疊部分，建議修正。

(3) 請依建築技術規則建築設計施工編第167條之3規定規定檢討行動不便衛生設施。

(4) 步行距離請依規定補充檢討標示。

(5) 三層設置空橋構造物，請於地面層補充檢討該構造直下方範圍之建築面積及容積樓地板計算情形。

(6) 4層露臺範圍上方有無框架構造請釐清。

(7) 請補充檢討陽台外緣設置欄柵之透空情形。

(8) 請釐清二層梯廳設置衛生設備空間之容積檢討情形。

4. 交通局意見：

(1) 倘本案變更前車位設置大於600席且本次變更後汽機車位置差異大於5%，則應依規定重新提送交評送本府審查。

(2) 本案本次變更調整車位數，應設之公共停車位應依規定一併調整，增設本計畫區全區人口或服務人口使用車輛數之20%供公眾使用。

(3) 本案應依細部計畫案協議內容，至少應於開目前一年提出開幕期間交通維持及監測計畫送本局審查，通過後始得請領使照，並於開幕前完成相關設施。

5. 本局都市計畫科意見：

(1) 有關協議書第6條規定應保留作通道使用部分，因現況開闢道路高程與本局102年8月22核備本案都設審議要點不符，請依該要點所載高程修正。

(2) 有關協議書第7條規定開發單位應認養本案商業區至中興路間之民族六街七巷路段為通學巷道，請申請單位於請領第一張使用執照前將通學巷之規劃書圖送汐止區公所申請同意並確認認養期限，依規劃書圖完成改善維護通行環境。

- (3)本案協議書第11條第1項有關交通改善措施執行一節，因該條內容係交通局以98年7月7日便簽請提供補充加註事項，爰有關條文內載有關使用執照及開幕時間點之認定，請交通局確認。
6. 請說明本次變更設計戶數增加34戶，設計建築面積、建蔽率、總樓地板面積皆增加情況下，設計容積面積減少之理由。
7. 容積移轉部分：
- (1)本案申請容積移轉(40%，15,015.99平方公尺)考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，請調整環境友善方案項目，請於平面清楚標明以利討論。
- (2)提供環境友善方案面積請扣除協議書中通學巷之範圍(計畫區從商業區至中興路間之民族六街路段部分)、住宅主要出入1.5公尺寬度面積。
- (3)請依前次決議「容移友善方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提供開放空間維護管理基金…」以專章計算本案提撥維管基金。
- (4)由於基地抬高1公尺左右，請以清楚平面及剖面圖，說明容移友善方案之開放性與可及性；並西側供公共通行人行步道應與容移友善空間整體考量，避免綠籬、植栽阻擋至入容移友善空間。
8. 開放空間：
- (1)依前次決議二(一)「本案依土地使用分區管制要點十一(五):商業區鄰接民族六街相交處，應設置一不得低於200平方公尺之開放式廣場，以串聯周邊開放空間系統，並作為本社區出入口之意象」請加強本案入口意象，並補充剖面圖以說明高程關係。
- (2)供公共通行人行步道退縮達6公尺部分，請依都審原則設置雙排喬木，並提供至少2.5公尺人行步道，並補充高程剖面圖。
- (3)考量與舊社區串聯，基地內通路至西側供公共通行人行步道系統坡道寬度加大，並避免植栽遮擋，並加大西側串聯舊社區之結點設計。
- (4)考量行動不變，供公眾通行之人行步道，建議以硬鋪面為主，減少使用植草磚。
- (5)本次修正報告書P0-3-13，所補充與鄰房相對高程及排水處理措施設置於本案基地境界線外，請釐清。
9. 通學巷請設置植栽及街道家具，以避免產生車行疑慮。
10. 供公眾使用停車空間，請依下列意見修正：
- (1)申請單位會議簡報表示設置供公眾停車出入口2處，1處設置於通學巷側、1處設置於商業棟內，報告書0-3-9請配合修正；商業棟內之出入口請於計畫道路側設置指標。
- (2)仍請依前次決議:比照都市更新綠建築獎勵維護管理基金計算方式，繳納公共停車場管理維護基金，並納入公寓大廈公共基金專款專用不得挪為他用，由各社區管理委員會維護管理。
11. 商業區立面考量使用分區及使用用途規劃，商業棟立面與住宅使用

之立面應有所區隔。

12. 有關本案涉及都市計畫協議書要求，南側住宅區道路開闢問題：

- (1) 由於本案刻正辦理都審第2次變更設計，建議考量陳情人所提意見，本案個案變更都市計畫與南側住宅區至少調降50公分需求，由本個案變更計畫區範圍依道路坡度順平調整，倘涉及變更都市設計再循程序辦理變更。
- (2) 因涉及都市計畫協議書內容，故請都市計畫科作業單位主政邀集市府工務局、新工處、汐止區公所及都市設計科等相關單位依權責分工辦理本計畫道路後續事。

13. 相關單位意見請酌參。

(三) 本案設計單位於106年6月26日提送都審報告書到府，惟依本局106年7月7日新北城都字第1061322960號說明三：「...惟因道路高程涉及上開都市計畫疑義需提委員會審議確認，爰俟提請新北市都市計畫委員會審議，並辦理都市設計審議變更後，續提道路改善方案修正書圖至局，經市府審查同意核備後，始得施作。」暫緩排會。後依本局106年9月13日新北城都字第1061820803號說明二(略以)：「...本局106年8月3日召開旨案研商會議，經貴公司同意調整計畫區內道路坡度，有關道路高程及道路設計涉及都市設計審議變更，請貴公司辦理都市設計審議變更設計後，續提道路改善方案修正書圖至局，經市府審查同意核備後，始得施作。」。經106年9月19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. 交通局意見(書面)：

- (1) 有關前次會議紀錄提及本案交通改善措施使用執照及開幕時間認定應以商業區開發為其認定點，本局已於106年8月22日新北交規字第1061600561另函覆城鄉局。
- (2) 本案變更設計交評審查本局已於106年9月18日提供審查意見予以相關單位。

2. 法規檢討：

- (1) 請釐清本案法規適用日，並註明法規檢討版本日期，倘本案法規檢討不需檢討都市計畫法新北市施行細則，則請移除；各項法規檢討不得分割適用。
- (2) 擬定汐止都市計畫(部分乙種工業區為第二種住宅區、商業區、公園用地及道路用地)(社后段社后頂小段80-2地號等13筆土地)細部計畫：五(三)2:基地內以私設通路連通建築線及建築物出入口者，應於私設通路兩側設置人行專用步道，且其寬度不得小於1.5公尺，請應規定檢討。
- (3) 有關本區都市設計審議要點：三(二)4:商業區與既有住宅區相鄰處自境界線退縮6公尺部分，應留設至少3公尺寬人行步道...。考量本

案地面綠化檢討困難，委員會原則同意人行步道留設2公尺以上並得以植草磚設置。

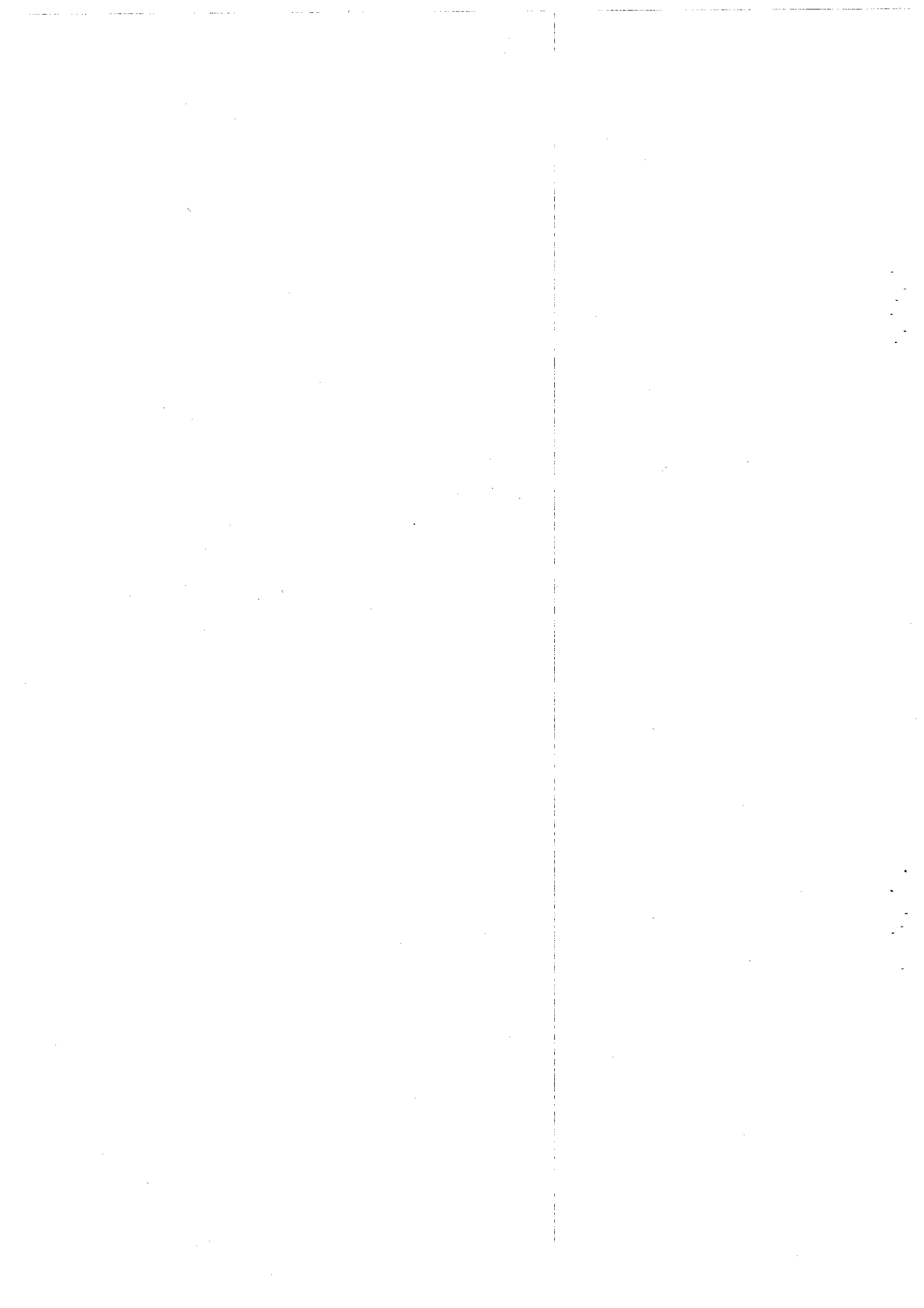
3. 有關本案涉及都市計畫協議書要求，南側住宅區道路開闢問題：道路高程及寬度請依本府城鄉發展局106年8月3日召開「有關「擬定汐止都市計畫(部分乙種工業區為第二種住宅區、商業區、公園用地及道路用地)(社后段后頂小段80-2地號等13筆部計畫」案計畫書及協議書規定與都市計畫委員會決議不符疑義之捐地維管事空研商會)會」會議紀錄結論三辦理。
4. 有關106年2月23日第1次專案小組審議決議四(五)：「請比照都市更新綠建築獎勵維護管理基金計算方式，繳納公共停車場管理維護基金，並納入公寓大廈公共基金專款專用不得挪為他用，由各社區管理委員會維護管理。」考量本案屬變更設計案，建照掛件日100年10月7日，故更正前項會議紀錄，得不提撥供公眾停車場管理維護基金。
5. 本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則第5點規定，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，並應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，委員會原則同意。
6. 本案申請裝飾柱審查，請專章檢討，委員會原則同意。
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。
8. 相關意見請酌參。

(五)設計單位於106年12月29日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於107年2月9日新北府城設字第1070294468號函先行同意備查在案。

(六)107年3月26日本市107年度第4次大會報告。

| | |
|--------|--|
| 作業單位建議 | 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 | 德林建設股份有限公司新北市汐止區水源段 631、640 地號及新峰段 579 地號等 3 筆集合住宅新建工程(第三次變更設計) | 案號 | 報告案第八案 |
|----|---|----|--------|
| 說明 | <p>一、申請位置：新北市汐止區水源段 631、640 地號及新峰段 579 地號等 3 筆集合住宅新建工程</p> <p>二、設計單位：黃翔龍建築師事務所 建築師：黃翔龍。</p> <p>三、申請單位：德林建設股份有限公司 負責人：洪村林。</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 50%，容積率 240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地下 6 層地上 25 層鋼筋混凝土構造，共 212 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：3,193.18 平方公尺。 設計建築面積：1,009.25 平方公尺。 設計建蔽率：31.62% ≤ 50 %。</p> <p>(三)總樓地板面積：25,328.37 平方公尺。 設計容積面積：13,036.63 平方公尺。 設計容積率：408.39%(含獎勵容積)≤408.41%。</p> <p>(四)基地保水獎勵：457 平方公尺。(6%) 容積移轉面積：2,895.45 平方公尺。(37.79%) 開放空間獎勵：1,566.51 平方公尺。(20.45%) 綠建築獎勵：457 平方公尺。(6%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至六層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：公共門廳及梯間、公共服務空間。 地上二層：集合住宅、防災中心。 地上三至二十五層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 175 輛，實設汽車 175 輛。 應設機車 207 輛，實設機車 207 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案係依據「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用管制要點規定，第十七點(略以)：「下列地區或建築應先經新北市都市設計審議委員會依『新北市都市設計審議原則』審議通過後方得申請建造執照：(五)申請容積達基準容積之 1.5 倍以上之建築基地...」，爰此辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> | | |

| | |
|--------|---|
| | <p>(一)本案前經 103 年 5 月 29 日北府城設字第 1030942529 號函同意備查在案、103 年 8 月 20 日北府城設字第 1031501153 號函同意第一次變更設計備查在案、104 年 10 月 29 日北府城設字第 1032005629 號函同意第二次變更設計備查在案。</p> <p>(二)本案因戶數合併減少 4 戶及屋脊裝飾物修改等部分變更，設計單位於 106 年 11 月 16 日函送第三次變更設計都審報告書到府，並錄案提請 106 年 11 月 30 日小組審議，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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、本府交通局意見(書面):請套繪新闢道路仁愛路 164 巷之標誌(線)及車道配置(含車行方向)。 2、本案申請屋脊裝飾物審議，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，委員會原則同意。 3、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。 4、相關單位意見請酌參。 <p>(三)本案經設計單位於 106 年 12 月 26 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 107 年 2 月 9 日新北府城設字第 1070303080 號函先行同意備查在案。</p> <p>八、以上提請 107 年 3 月 26 日本市 107 年度第 4 次大會報告。</p> |
| 作業單位建議 | <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 | 郭飛龍新店區安康段 1601、1610-3 地號等 2 筆土地 集合住宅新建工程 | 案號 | 報告案 第九案 |
|----|---|----|------------|
| 說明 | <p>一、申請位置：新店區安康段 1601、1610-3 等 2 筆土地。</p> <p>二、設計單位：立志建築師事務所 建築師：郭立志</p> <p>三、申請單位：郭飛龍</p> <p>四、土地使用分區：風景區(建蔽率 20%，容積率 40%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 4 層、地下 1 層鋼筋混凝土構造，18 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,666.38 平方公尺。 設計建築面積：404.82 平方公尺。 設計建蔽率：15.18% ≤ 20%。</p> <p>(三)總樓地板面積：1,984.45 平方公尺。 設計容積面積：1,066.18 平方公尺。 設計容積率：39.99 % ≤ 40%</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層：停車空間、機房空間 地上一至四層：住宅 屋突一至二層：樓梯間、水箱空間</p> <p>(五)停車空間：應設汽車 18 輛，實設 18 輛； 應設機車 18 輛，實設 18 輛； 應設自行車 6 輛，實設 6 輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 依據「變更新店都市計畫碧潭風景區細部計畫土地使用分區管制要點規定」，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；變更建造執照時亦同。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過： (一)本案設計單位於 106 年 7 月 11 日函送都審報告書到府，並錄案提請 106 年 8 月 17 日小組審議，決議如下：因本次會議出席委員人數不足，經申請單位同意本案改為諮詢案，請設計單位依下列意見修正，製作處理對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後續提小組討論。</p> <p>1、本府交通局意見(書面)：</p> <p>(1)停車位：</p> <p>a. 為避免停車場內部各種動線交織，地下層汽車、機車、自行車請分別集中設置。</p> <p>b. 基地停車需求內部化，基地所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。</p> <p>(2)停車場出入口：請補充本案停車場出入口之設計規劃詳細圖說(包</p> | | |

含破口寬度、車道配置、車道寬度/坡度、緩衝空間、與人行道於轉彎處設計半徑5公尺之截角圓弧、60度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施、行穿線等)。

(3)動線：

- a. 外部動線部分，請補充青山路車道配置，以連續線段標示汽、機車、自行車及人行進離場動線規劃，並應依循青山路之道路配置、標誌標線行駛。
- b. 內部動線部分，請以連續線段標示汽、機車、自行車於停車場內部之動線規劃，並應避免交織。

(4)請補充基地周邊人行道及自行車道之規劃及寬度，並應與街廓其他基地人行道及自行車道串連、順平；倘採人車共道請依標誌標線標誌設置規則於進入路口處設置遵22-1(雙面)。

2、本府工務局意見(書面):

- (1)地面層陽台請依內政部106年7月4日1060809063號函設置欄杆扶手。
- (2)地下室開挖率是否依地下室外緣計算請釐清。
- (3)綠化困難可扣除面積請釐清是否依土地使用分區管制要點規定檢討。
- (4)應設綠化面積核算有誤，並以實設空地核算檢討。
- (5)陽台外緣裝飾性質之柱、板、透空欄杆檢討請依新北市建築物陽台外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則並於報告書內並載明放寬事項及理由。
- (6)緊急進口設置請依建築技術規則檢討。
- (7)請詳實檢附各層平面圖及面積計算示意圖。
- (8)請詳實標註各空間屬性。

3、人行車行動線：

- (1)基地內通路請加強沿街界面處理，沿街人行道斜率部分請檢討小於4%。
- (2)有關沿建築線留設1.5公尺人行道，因地形關係將配合鄰地一併開闢部分，請列入產權交代事宜。
- (3)為減緩基地對人行空間的壓迫性，請調降擋土牆及人工地盤面之高程，並檢討地下室樓高之合理性。

4、景觀綠化部分：

- (1)關地面層綠化及喬木數量檢討請依「變更新店都市計畫碧潭風景區細部計畫土地使用分區管制要點規定」土地使用管制要點第9點規定檢討。另請標示無法綠化範圍。
- (2)沿街喬木請沿建築線配置，並檢討樹穴寬度達1.5公尺。
- (3)地面層開放空間請避免使用投樹燈具，並請加強地面層供公眾使用之景觀照明。
- (4)透水面積應大於80%法空檢討部分倘位於開挖範圍，其覆土深度需大於60公分始得計入，並請檢附相關剖面圖說。

(5)請詳細標示說明基地周邊高程及現有植栽，喬木綠化部分請植本土原生樹種。

5、報告書內容：

(1)計畫道路開闢部分請依「新北市政府受理民間自行興闢道路及設施處理原則」辦理，並補附相關單位之審查意見及同意函文。

(2)請補充空調主機美化圖說。

(3)請補附立體綠化圖並檢討維管方式。

6、相關單位意見請酌參。

(二)本案設計單位於106年8月28日函送都審報告書到府，並錄案提請106年9月25日小組審議，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、本府交通局意見(書面)：

(1)停車位：

a. 為減少地下層車行動線交織，汽車、機車、自行車位請分別集中設置。

b. 基地停車需求內部化，基地所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

(2)停車場出入口：請補充本案停車場出入口之設計規劃(包含破口寬度、車道配置、車道寬度/坡度、緩衝空間、與人行道於轉彎處設計半徑5公尺之截角圓弧、60度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施、行穿線等)。

(3)動線：

a. 外部動線部分，請以連續線段標明汽車、機車、自行車及人行進離場動線規劃，倘自行車經車道進離場其坡度應為1/10。

b. 內部動線部，請以連續線段標示地下層汽車、機車、自行車動線規劃，並應避免交織。

(4)請補充基地周邊人行道及自行車道之規劃及寬度，並應與街廓其他基地人行道串連、順平。

(5)垃圾車等候車間不得占用青山路，頁57請修正。

2、本府工務局意見(書面)：

(1)地面層陽台請依內政部106年7月4日1060809063號函設置欄杆扶手。

(2)地下室開挖率是否依地下室外緣計算請釐清。

(3)綠化困難可扣除面積請釐清是否依土地使用分區管制要點規定檢討。

(4)應設綠化面積核算有誤，並以實設空地核算檢討。

(5)陽台外緣裝飾性質之柱、板、透空欄杆檢討請依新北市建築物陽台

(6)外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則並於報告書內並載明放寬事項及理由。

(7)緊急進口設置請依建築技術規則檢討。

(8)請詳實檢附各層平面圖及面積計算示意圖。

(9)請詳實標註各空間屬性。

(10)以上為工務局前次意見，請貴事務所確實依照前次會議紀錄修正並表列。

3、人行車行動線：

(1)基地內通路請加強沿街界面處理，沿街人行道斜率部分請檢討小於4%。

(2)有關沿建築線留設1.5公尺人行道，因地形關係將配合鄰地一併開闢部分，請列入產權交代事宜。

(3)為減緩基地對人行空間的壓迫性，請調降擋土牆及人工地盤面之高程，並檢討地下室樓高之合理性。

4、景觀綠化部分：

(1)地面層綠化及喬木數量請依「變更新店都市計畫碧潭風景區細部計畫土地使用分區管制要點規定」土地使用管制要點第9點規定檢討。另請標示無法綠化範圍。

(2)沿街喬木請沿建築線配置，並檢討樹穴寬度達1.5公尺。

(3)地面層開放空間請避免使用投樹燈具，並請加強地面層供公眾使用之景觀照明。

(4)透水面積應大於80%法空，檢討部分倘位於開挖範圍，其覆土深度需大於60公分始得計入，並請檢附相關剖面圖說。

(5)請詳細標示說明基地周邊高程及現有植栽，喬木綠化部分請植本土原生樹種。

5、報告書內容：

(1)計畫道路開闢部分請依「新北市政府受理民間自行興闢道路及設施處理原則」辦理，並補附相關單位之審查意見及同意函文。

(2)請補充空調主機美化圖說。

(3)請補附立體綠化圖，並檢討維護管理方式。

(4)開放空間管理維護基金計算有誤請更正。

6、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。

7、相關單位意見請酌參。

(三)本案經設計單位於106年12月19日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於107年2月22日新北府城設字第1070344020號函先行同意備查在案。

八、以上提請107年3月26日本市107年度第4次大會報告。

作業
單位
建議

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 | 國泰建設新店區斯馨段 49、57 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程 | 案號 | 報告案第十案 |
|----|---|----|--------|
| 說明 | <p>一、申請位置：新店區斯馨段 49、57 地號等 2 筆地號</p> <p>二、設計單位：金以容建築師事務所 建築師：金以容</p> <p>三、申請單位：國泰建設股份有限公司 負責人：張清樾</p> <p>四、土地使用分區：住宅區（建蔽率 50%，容積率 240%）</p> <p>五、設計概要：</p> <p>（一）設計內容：1 幢 2 棟，地下 3 層地上 18 層集合住宅（鋼筋混凝土造）集合住宅 172 戶。</p> <p>（二）建築基地面積：4,770.38 平方公尺。 設計建築面積：1,267.41 平方公尺。 設計建蔽率：26.57% < 50%。</p> <p>（三）總樓地板面積：26,472.56 平方公尺。 設計容積面積：13,811.91 平方公尺。 設計容積率：289.53% (含獎勵容積) ≤ 289.55%</p> <p>（四）整體開發規模勵：1,144.89 平方公尺 (10%)。 綠建築獎勵：343.46 平方公尺 (3%)。 容積移轉：801.42 平方公尺 (7%)。</p> <p>（五）新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三層：停車空間。 地下二層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼汽機車停車空間。 地上一層：入口門廳、管委會使用空間。 地上二至十八層：集合住宅。 屋突一至三層：梯間、機房、水箱。</p> <p>（六）停車空間：應設汽車 172 輛，實設 178 輛，自設 6 輛； 應設機車 172 輛，實設 172 輛； 應設自行車 43 輛，實設 71 輛，自設 28 輛。</p> <p>（七）餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據中華民國 104 年 1 月內政部核定「變更新店中央新村北側附近地區(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫(配合區段徵收開發)書」。</p> <p>七、辦理經過： 本案設計單位於 106 年 09 月 27 日函送都審報告書到府，並錄案提請 106 年 11 月 9 日小組審議，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。</p> | | |

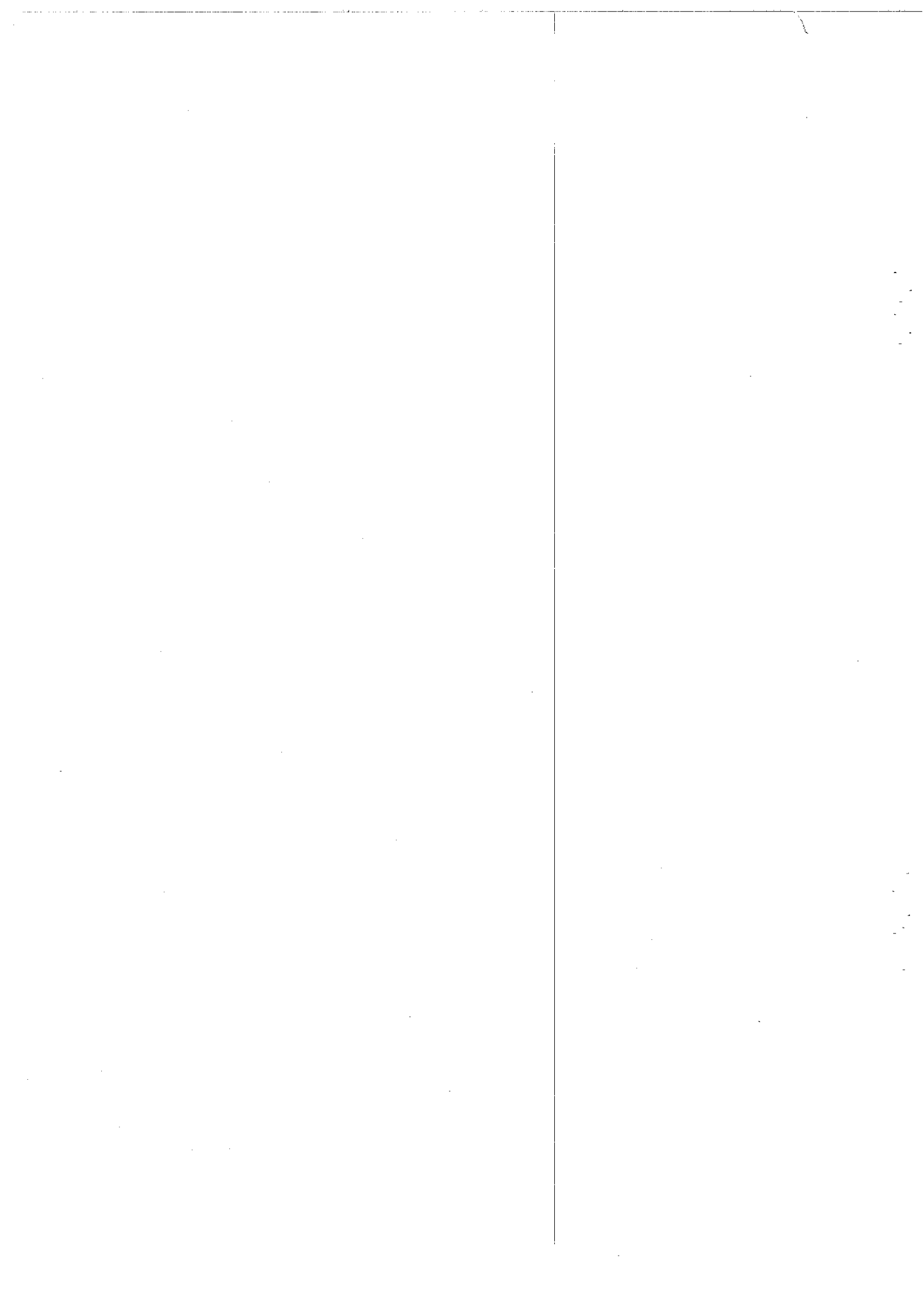
- 1、本府交通局意見(書面):基地中山路側設有自行車專用道，建議於10公尺計畫道路、央北一路2.5公尺人行道規劃人行道及自行車道串連，並依標誌標線號誌設置規則於進入路口處設置遵22-1(雙面)。
- 2、容積移轉環境友善方案：本案申請容積移轉(7.64%，875.25平方公尺)，目前申請單位提出之友善方案為提供無遮簷人行道後方開放空間253.89平方公尺，請增加沿地界線留設各1.5公尺植栽帶及人行道合計寬度3公尺開放空間供公眾通行使用，委員會原則同意。
- 3、景觀綠化保水部分：
 - (1)請檢討土地使用分區管制要點第6條，應種植花草樹木部分其下方任何形式人工構造物不得大於20%。
 - (2)請補附屋頂綠化之剖面圖，檢討覆土深度足夠。
 - (3)露台部分請依規定綠化。
 - (4)請檢討透水面積應大於法定空地面積80%，並於法令檢討部分詳標頁面。
 - (5)基地綠覆率部分請依實設空地作為分母檢討。
 - (6)人工地盤檢討透水部分請標示覆土深度達60公分以上。
- 4、建築、環境保護部分：
 - (1)有關陽台外露樑外緣設置隔柵部分請依工務局業務手冊檢討。
 - (2)建築物夜間照明部分請依時段區劃，並加強深夜時段之地面層照明。
- 5、報告書部分：
 - (1)法令檢討部分請依都市計畫書規定標示退縮範圍。
 - (2)機車停車空間部分請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討。
 - (3)土地使用權同意書請用印。
 - (4)立面圖檢討避雷針高度及涵蓋範圍。
 - (5)車位部分請著色並標示車位前垂直距離。
 - (6)請檢討開放空間管理維護基金並納於規約。
 - (7)請依建築技術規則檢討高層建築物通達地板面高度五十公尺以上或十六層以上樓層之直通樓梯，均應為特別安全梯，且通達地面以上樓層與通達地面以下樓層之梯間不得直通。
- 6、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。
- 7、申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。
- 8、相關單位意見請酌參。
- (三)本案經設計單位於107年1月23日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於107年2月27日新北府城設字第1070353152號函先行同意備查在案。
- 八、以上提請107年3月26日本市107年度第4次大會報告。

作業
單位
建議

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 | 新北市新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)輕量型鋼結構建築物(鐵皮屋)審議注意事項 | 案號 | 專案報告 第一案 |
|----|---|----|-------------|
| 說明 | <p>一、緣由：</p> <p>(一) 新莊知識產業園區為知識密集型產業進駐之特定專用區發展加上捷運機場線及未來捷運環狀線之經過，使得計畫區不論於區位及未來發展條件上，都具極大發展潛力。</p> <p>(二) 由於機場捷運線已開通與捷運環狀線施工中，新北知識產業園區為國際進入新北市的第一個門面，此處提供臨接捷運車站第一線之商業、辦公及服務業等使用強度較高之立體發展使用；然而此區域現況多為農業使用空地，沿化成路有部分民宅，其予為零星之加油站及工廠廠房，主要的建築物大致為一樓鐵皮或磚造等低強度使用的建築型態。</p> <p>(三) 目前大部分使用高彩度的鐵皮型式設置顏色複雜多樣，但考量此區為機場捷運沿線且為國際進入新北市的第一個門面，由高空俯視都市景觀雜亂。</p> <p>(四) 屋頂形態多以各色金屬構造為主，增加都市反射熱能。</p> <p>(五) 此區目前送件案，多為一般事務所或一般零售業之用途，建物設計形式多為鐵皮等低強度使用的建築型態，對於都市景觀造成不良的視覺衝擊。</p> <p>(六) 新莊知識產業園區為重劃區，目前多為臨時性使用之建築物型態，無法滿足都市計畫預期之景觀風貌，故針對建築物立面造型、色彩、屋脊與屋頂應有相當程度的規範原則。</p> <p>二、討論議題輕鋼架構造建築審議注意事項如下：</p> <p>(一)建築立面：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物之立面應考量金屬材質容易增加熱能適度增加隔柵、裝飾柱(板)等材質變化，並避免大量開窗增加室內熱能。 2. 考量節能減碳適度增加屋簷或遮陽設施，減少陽光直射。 3. 考量節能減碳及友善生態適度增加壁面綠化。 <p>(二)色彩：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 考量都市美感，以高明度、低彩度的建材顏色搭配，避免過多色調導致混亂感。 <p>(三)屋頂及屋脊：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 考量機場捷運沿線視覺美觀，屋頂之平台應以綠屋頂(薄層綠化)設計設置綠能設施，以有效達到該平台隔熱降溫之目的，並可截留雨水減緩雨水逕流量。 2. 綠屋頂應以灌木和地被形式設置，覆土深度請依都市設計審議原則辦理。 3. 屋頂設備部分請適度遮蔽美化。 <p>三、以上提請 107 年 3 月 26 日本市 107 年度第 4 次大會討論。</p> | | |

| | |
|----------------|---|
| 作業 單位 建議 | <p>為塑造都市計畫預期之新北門戶景觀風貌意象，故針對建築物立面造型、色彩、屋脊與屋頂訂定審議注意事項，建請同意依提案內容執行本計畫區之輕鋼架構造建築審議。</p> |
| 決議 | <p>都審地區原則即不宜設置臨時鐵皮屋之使用，若有特殊情形再依本注意事項審理，至有關本次提會審議注意事項請參酌下列委員建議修正，並應向建築師公會宣導及蒐集意見後續提小組討論確認文字內容，作為本市輕量型鋼結構建築物(鐵皮屋)審議之參考。</p> <p>一、 本案訂定條文前應先敘明立法目的及說明。</p> <p>二、 立面設計部分：</p> <p> (一) 第1點後段建議回歸建築設計，刪除避免大量開窗增加室內熱能之條文。</p> <p> (二) 增列第4點：考量都市視覺美觀避免大面積單一設計。</p> <p>三、 色彩部分：建議以中明度以下色調為原則。</p> <p>四、 屋頂及屋脊部分：屋頂綠化應於報告書中說明後續維護管理之計畫。</p> <p>五、 立面及屋頂可增加隔熱塗料之處理方式。</p> <p>六、 針對都市不良的視覺景觀可採增加建築退縮及加強植栽配置，以遮擋方式處理。</p> <p>七、 另就本區審議通過尚未核備之案件，依本審議注意事項檢討修正後循程序辦理核備。</p> |

| | | | |
|----|---|----|-------------|
| 案由 | 三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫土地使用分區管制要點第五點放寬退縮建築規定處理原則草案 | 案號 | 專案報告 第二案 |
| 說明 | <p>一、辦理緣由：</p> <p>「變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)案」自 92 年 1 月 30 日起發布實施迄今，歷經 92 年 2 月 14 日發布實施「擬定三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫案」、99 年 10 月 29 日發布實施「變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(都市計畫圖重製及事業財務計畫調整專案通盤檢討)(第一階段)案」、101 年 8 月 20 日發布實施「變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)」及 103 年 9 月 30 日發布實施「擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)」之細部計畫擬定及通盤檢討歷程。</p> <p>99 年 10 月 29 日發布實施「變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(都市計畫圖重製及事業財務計畫調整專案通盤檢討)(第一階段)案」，依內政部 89 年 11 月 18 日台八九內營字第 8984948 號函發布之「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」行政指導，於土地使用分區管制要點增訂第 5 點各分區及用地退縮建築規定，其中於住宅區及商業區規定：「自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。經「台北縣都市設計審議委員會」審議通過得不受此限。」。</p> <p>二重疏洪道兩側附近地區經市地重劃後之部分土地，依前揭規定退縮 5 公尺後產生建築配置困難之情形。經調查本都市計畫地區住宅區及商業區，合計 734 筆土地中，參考「新北市畸零地使用規則」第 6 條調整基地最小寬(深)度之規定，以扣除退縮後深度未達 8 公尺者，計約 24 筆土地，約佔本計畫地區住宅區及商業區土地之 3.4%。</p> <p>目前都市設計審議案有 1 件因基地深度不足致建築配置困難，經本市都市設計審議委員會審議同意改以 3.52 公尺騎樓設置之案例(105 年 6 月 3 日新北城設字第 1051702037 號函核備)(附件 1)，惟該案有發生鄰地陳情情形。另目前審議中擬申請土地使用分</p> | | |

區管制要點第 5 點放寬合計有 3 件，因考量都市計畫原意及都市景觀整體一致性，目前於都市設計審議委員會皆尚未同意放寬退縮建築規定。

爰此，為解決本都市計畫區因重劃配地後建築基地深度不足，就申請土地使用分區管制要點第 5 點退縮建築放寬能有通案性處理原則，提大會報告。

二、法令依據：

三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫土地使用分區管制要點第 5 點及第 6 點。

三、建議修訂審議原則與執行內容：

| 點次 | 規定內容 | 說明 |
|-------|---|--|
| 原則名稱 | 三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫土地使用分區管制要點第 5 點放寬退縮建築規定處理原則 | 於本原則名稱表明適用範圍。 |
| 第 1 點 | 依據三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫土地使用分區管制要點第五點規定，住宅區及商業區應退縮建築部分，經「新北市都市設計審議委員會」(以下簡稱都設會)審議通過，得以放寬，故訂定本原則據以執行。 | 敘明訂定緣由。 |
| 第 2 點 | 建築基地符合下列所有條件者，得依本原則辦理： (一)建築基地位於本都市計畫地區範圍內之住宅區及商業區。 (二)無法與鄰地協調達成合併使用。 (三)申請容積未超過基準容積。 (四)未有自行分割土地情形。 前項第二款申請單位至少須召開 3 次協調會議作成紀錄(含會議通知送達正書及磋商條件)。 | 適用本原則條件。 |
| 第 3 點 | 三、建築基地依規定退縮後，其深度未達 8 公尺者，得免退縮 5 公尺建築，並依下列原則辦理： (一)依土地使用分區管制要點第 6 點規定應留設無遮簷人行道之建 | 1. 參考依據： 「新北市畸零地使用規則」第 6 點：依第 3 條規定之基地寬度， |

築基地，其深度達 11 公尺，未達 13 公尺者，應留設 3.52 公尺無遮簷人行道；建築基地深度未達 11 公尺者，應留設 3.52 公尺騎樓，且於地面層除設置停車空間、樓梯、電梯及必要之管道間外，原則應以淨空方式設置。

(二)其餘建築基地應依土地使用分區管制要點第 6 點，於前院深度範圍內，留設淨寬 2.5 公尺以上供公眾通行之人行空間。

依前項規定辦理者，應依下列都市景觀管制事項辦理並專章說明：

(一)人行空間及景觀配置事項：

1、以無遮簷人行道退縮者應延伸綠帶串聯，並留設適當開口供出入使用。

2、人行空間應順平處理。

3、植栽綠帶採複層植栽綠化。

4、植栽槽、樹穴應自鄰地地界線退縮 1.5 公尺以上設置，作為人行空間接續緩衝空間。

(二)建築物量體及配置事項：

1、天際線輕量化設計，屋脊裝飾物應予減量。

2、突出之側面應以主要立面方式設計並與周圍環境融合。

3、建築物立面色彩原則採用低彩度，高明度色系設計，並檢討與鄰棟建物色彩之關係。

(三)鄰地開發配合事項：申請案應以所在街廓為範圍，提出全街廓開放空間配置建議，作為鄰地案件都市設計審議參考，放寬設置騎樓者應包含鄰地須配合設置遮雨設施之範圍。前述設置雨遮設施以土地使用分區管制要點第 6 點規定得不計建蔽率者為限。

每增加 10 公分，其深度得減少 20 公分，減少後之深度不得小於 8 公尺。應留設前後院地區，其基地深度減前後院深度之差，不得小於 6 公尺。應留設騎樓地區及臨接綠帶應退縮建築之土地，其基地深度減騎樓或退縮地深度之差，不得小於 8 公尺。

2. 依據 106 年 3 月 29 日大會決議增訂整體景觀風貌管制事項。

第 4 點

本原則自公告後實施。

實施日期。

四、辦理經過：

(一)105年9月29日新北市都市設計審議委員會大會專案報告，決議如下：請作業單位依照本次大會委員所提建議及下列執行原則修正專案內容，辦理後續事宜：

1、退縮建築放寬方案，應整體考量放寬之標準及都市景觀整體風貌，並依基地條件、相關退縮規定，就無法建築或配置之樣態，訂定放寬之原則。

2、上述研議本都市計畫區退縮建築放寬處理原則，請作業單位修正後邀集都市設計審議委員討論後，提請都市計畫委員會確認。

(二)105年11月16日新北市都市設計審議委員會專案小組諮詢，委員建議如下：

1、建議考量未來各基地開發時間不同，執行上鄰地配合留設騎樓或廊道可能會遭遇的困難。

2、配合留設之廊道(透空框架)仍需符合建築管理規定(建蔽率、容積率)，另為避免爭議，建議之配合留設騎樓或廊道(透空框架)方式及街廓範圍圖是否要一併公告請斟酌。

(三)105年11月17日新北市都市計畫委員大會報告，決議如下：洽悉，委員會原則同意授權都市設計審議委員會後續擬訂都市設計審議原則。

(四)106年1月3日新北市政府城鄉發展局法規暨規劃會報報告，決議如下：本案依下列意見修正後提都市設計審議委員會報告，法規小組予以尊重：

1、草案第4點，依目前調查結果須放寬設置騎樓者約僅9筆土地，考量各建築基地開發時程的不確定性及配合留設廊道(透空框架)應計入建蔽率，故以此方式維持景觀一致之必要性，建議斟酌考量。

2、依草案第3點，須配合留設3.52公尺無遮簷人行道者，未來申請開放空間獎勵時須扣除義務性退縮範圍仍為5公尺。

3、草案規定相關名詞定義請釐清。

(五)106年3月29日106年度本市第4次大會專案報告，決議如

下：請依下列意見補充相關資料後，儘速邀本區專案小組及各專案小組召集人及副召集人，召開會議討論：

- 1、放寬退縮建築規定涉及整體景觀風貌管制事項(如沿街面景觀)，經委員會討論，應就放寬義務及鄰地配合等事項，提出更具體未來執行之準則及說明。
- 2、有關建築基地放寬後，應一併納入建築技術規則規定評估(如北向日照檢討)。

附帶決議：為避免重劃區配地後產生建築困難情況，請作業單位轉知本府城鄉發展局都市計畫擬定單位，爾後於擬定都市計畫時，應併同地政局先模擬配地後之建築配置情形，避免產生類似情形。

(六)106年12月29日新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組報告，決議如下：本案依下列意見修正，請作業單位綜整原則內容，續提大會討論：

- 1、有關本案原則草案第3點第2項第1款人行空間配置事項部分：

(1)考量基地與鄰地植栽樹穴及人行空間串接問題，應增加於鄰地界線退縮適當距離作為接續之緩衝空間配置原則。

(2)有關留設綠帶串聯延伸，請補充留設適當開口(出入口)之原則。

- 2、有關本案原則草案第3點第2項第2款建築物量體及配置事項部分，為確保都市景觀和諧，於檢討建築物立面色彩時應補充鄰棟色彩說明。

五、107年3月13日新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組報告，決議如下：本案請作業單位依下列意見修正後，綜整原則內容，續提大會討論：

- 1、原則草案第2點應敘明本計畫區因基地狹小而適用本原則之條件。

- 2、原則草案第3點退縮原則部分，建議可參照「新北市畸零地使用規則」之最小基地之深(寬)度訂定。

六、上述議題提請107年3月26日107年度本市第4次大會討論

| | |
|----------------|--|
| 提請 確認 事項 | 本案為三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫土地使用分區管制要點退縮建築規定放寬處理方式能有通案性處理原則，提請大會同意以共同決議方式經大會同意通過後執行。 |
| 決議 | 請業務單位依106年3月29日106年度本市第4次大會專案報告決議，邀本區專案小組及各專案小組召集人及副召集人召開會議討論，以符合行政程序，本次提案予以撤案。 |

| 案由 | 茂德建設新店區斯馨段 13、15 地號 2 筆土地集合住宅 新建工程 | 案號 | 討論案 第一案 |
|----|--|----|------------|
| 說明 | <p>一、申請位置：新店區斯馨段 13、15 地號 2 筆土地</p> <p>二、設計單位：陳朝雄建築師事務所 建築師：陳朝雄</p> <p>三、申請單位：茂德建設股份有限公司 負責人：范乾進</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 15 層地下 5 層鋼筋混凝土構造共 655 戶(含社會住宅 20 戶)。</p> <p>(二) 建築基地面積 : 8,389.05 平方公尺。 設計建築面積 : 3,490 平方公尺。 設計建蔽率 : 41.60% < 50%。 開挖率 : 60% ≤ 60%</p> <p>(三) 總樓地板面積 : 67,103.5 平方公尺。 設計容積面積 : 32,213.94 平方公尺。 設計容積率 : 384%(含獎勵容積)。 ≤ 384% (240%*1.6)(法定上限)。</p> <p>(四) 整體開發規模獎勵面積 : 3,020.06 平方公尺。(15%) 公益設施獎勵面積 : 1006.69 平方公尺。(5%) 容積移轉獎勵面積 : 8,053.49 平方公尺。(40%)</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至五層 : 停車空間。 地下一層 : 防空避難室兼機車停車空間。 地上一層 : 店舖、門廳、管委會空間。 地上二至三層 : 集合住宅、公益設施空間。 地上四~十五層 : 集合住宅。 屋突一至三層 : 樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 655 輛(含社會住宅 7 輛)，實設 670 輛 (自設 15 輛)； 應設機車 655 輛(含社會住宅 20 輛)，實設 655 輛； 應設自行車 164 輛，實設 164 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「擬定新店中央新村北側附近地區(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫」土地使用分區管制要點，第捌點本案應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後始得發照建築，爰此申請辦理都市設計審議。</p> | | |

七、辦理經過：

- (一)本案申請單位於106年2月24日申請「茂德建設新店區斯馨段13地號1筆土地集合住宅新建工程」都市設計審議，經106年5月18日都審專案小組審議及106年8月29日本市106年度第9次大會討論審議決議：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。
- (二)本案申請單位因擴大建築基地併入斯馨段15地號，106年11月17日以新案「茂德建設新店區斯馨段13、15地號2筆土地集合住宅新建工程」重新申請審議。
- (三)本案設計單位於106年12月4日函送都審報告書到府，以上提請106年12月28日專案小組審議，會議決議如下：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，另本案因基地開發規模已達大會審議標準，經作業單位確認後，續提大會討論。

1、本府交通局意見(書面)：

- (1)歷次審查紀錄及回應請補充，其中針對車道出入口設於25公尺計畫道路之緣由及審議過程請詳實補充，停車場出入口臨彎道段，請套繪標誌(線)之配置及本案檢討增設警示設施，另應考量其安全性禁止跨越對向車道，採右進右出之動線。
- (2)停車場出入口：請補充本案停車場出入口之設計規劃(包含破口寬度、車道配置、車道寬度/坡度、緩衝空間、與人行道於轉彎處設計半徑5M之截角圓弧、60度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施、行穿線等)。
- (3)停車位：
 - A.無障礙停車空間建議移至鄰近梯廳處並避免跨越車道。
 - B.裝卸貨車位，應視實際使用需求規劃適當的裝卸空間配合服務動線供基地裝卸貨使用。
 - C.基地停車需求內部化，基地所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求；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)本案申請容積移轉面積8,053.49平方公尺、規模獎勵3,020.06平方公尺(合計增加容積11,073.55平方公尺)，為減輕基地開發因增加的容積所衍生之開發衝擊，促進綠色運輸使用，並滿足基地開發後進駐人口對公共自行車之需求，請於基地範圍內留設公共自行車設置空間(4*40公尺或6*20公尺)並捐贈設施。
- (5)已達交評送審門檻，請依規定提送。

2.新店區中央段442地號所有權人：

- (1)本區重劃前為農業區，中央段442地號土地重劃前為住宅區，待市地重劃公告後發現未被劃入重劃區亦向地政局陳情，惟地政局表示無法將中央段442地號土地納入重劃區。
- (2)願以鄰地重劃區標價賣給茂德建設。

3. 本次申請單位擴大建築基地併入斯馨段15地號並以新案重新申請審議，有關原106年5月18日都審專案小組審議及106年8月29日本市106年度第9次大會討論審議共同性決議事項請設計單位一併檢討修正。

4. 容積移轉部分：

- (1) 本案申請容積移轉(40%，8,053.49平方公尺)，本案容移友善方案為提供開放空間1,131.11平方公尺，考量環境容受力及建築量體對周邊環境影響，請依下列意見修正。
- (2) 有關報告書6-1頁，提供開放空間佔法定空地31%有誤，請修正。
- (3) 開放空間獎勵範圍，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、植栽(灌木)帶，請設計單位增加友善空間開放性並補充開放空間告示牌設置位置、景觀剖面圖說，並請增加廣場及供公眾的停留性，人行通道寬度至少2.5公尺。
- (4) 建築物1樓為住宅用途使用(住戶單元、公共服務空間等)，請扣除範圍內全長留設2公尺寬面積，及住宅主要出入口1.5公尺寬度範圍。
- (5) 2幢之間6公尺公眾通行人行通道請串聯至南北側，考量開放空間供公眾使用性，請避免過多彎折，人行通道寬度至少2.5公尺。
- (6) 車道出入口應自容移友善方案後再行退縮6公尺緩衝空間，車道破口寬度請小於8公尺，並增加植栽綠化。
- (7) 容移友善方案內之景觀構造物，請補平立面詳圖，不影響開放性及可及性，相關容積檢討請依建管規定檢討。

5. 有關捐贈社會住宅部分：

- (1) 請補附新北市社會住宅規劃設計基準需求專章檢討，面積表需詳列社宅汽車計算檢討式。
- (2) 社會住宅汽車位請集中留設。
- (3) 有關放寬社會住宅共用門廳、電梯及出入口部分，原則同意。
- (4) 有關申請社宅樓層高度放寬部分原則同意。
- (5) 有關申請地面層半戶外廣場放寬，原則同意。

6. 請依新北市都市設計審議原則補附本案建築物各幢立面總寬度與基地平均寬度之70%檢討。

7. 依都市計畫法新北市施行細則第46條，本案規模應取得銀級綠建築。

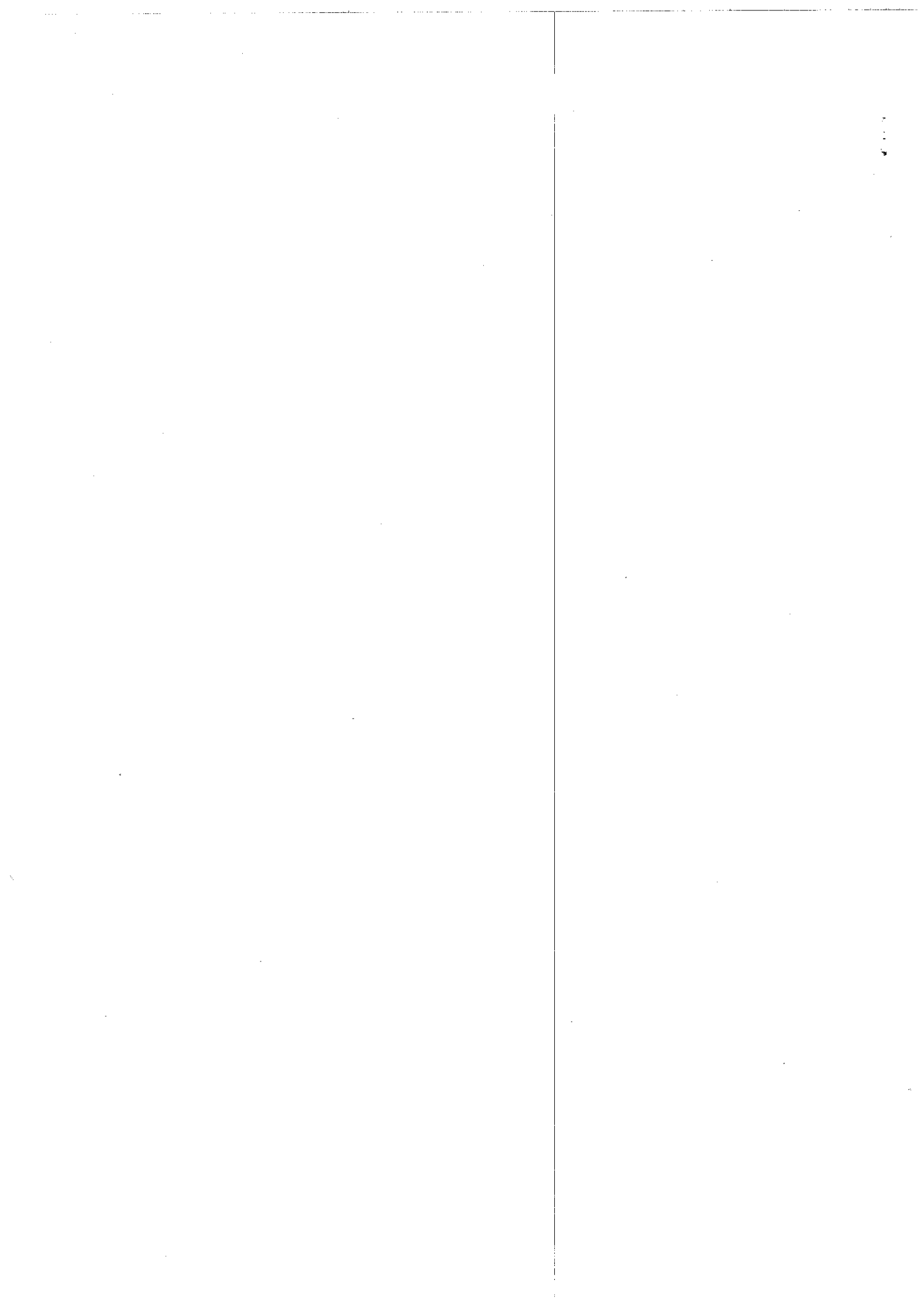
8. 全街廓規劃部分：

- (1) 請以具比例地籍圖為規劃底圖。
- (2) 請套繪行穿線與公有人行道。
- (3) 考量全街廓鄰地延續性及日後鋪面維管，本案鋪面仍請簡約設計。

9. 景觀綠化部分：

| | |
|------------------|---|
| | <p>(1)地面層景觀及排水系統部分請標示相關高程(應含鄰地)。</p> <p>(2)請依都市計畫法新北市施行細則第56條檢討透水面積應大於80%法空檢討部分倘位於開挖範圍，其覆土深度需大於60公分始得計入，並請檢附相關剖面圖說。</p> <p>(3)依新北市都市設計審議原則第7點款規定，人行道退縮達6公尺以上者，應設計雙排大型本土常綠喬木，請依規定設計以界定線性人行通道系統。</p> <p>(4)請補附沿8公尺計畫道路部分景觀剖面圖。</p> <p>(5)基地彎角處請增加景觀綠化，加強彎角指向性。</p> <p>(6)本案廣場破口請配合電箱位置調整，倘電箱日後配合本案移位，電箱需註明日後設置位置。</p> <p>(7)南向鄰地間請增加綠化。</p> <p>(8)請補綠頂綠剖面圖，並說明排水計劃。</p> <p>10. 本案申請屋脊裝飾物審議，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，委原會原則同意。</p> <p>11. 本案申請裝飾柱審議，請確實框選需放寬項目後，原則同意。</p> <p>12. 住戶管理規約請加註捐贈社會住宅部分及開放空間維護管理基金之相關事項，並於住戶規約以及銷售契約中載明。</p> <p>13. 本案一階容移為新店區斯馨段13地號，惟本案基地為13、15地號，請釐清。</p> <p>14. 法規檢討一章請詳敘檢討內容，且應詳實標註參考頁碼(頁碼無法對應)。</p> <p>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。</p> <p>16. 申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>17. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(三)本案設計單位於107年2月26日檢送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請107年3月26日本市107年度第3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，經專案小組審議後，應提大會討論。</p> <p>二、提請大會討論事項：</p> <p>(一)容積移轉友善方案。</p> <p>(二)車道出入口設置位置。</p> <p>(三)捐贈社會住宅。</p> |
| <p>相關單位意見</p> | <p>一、本府工務局建照科意見(書面):基地臨8公尺計劃道路人行步道退縮留設方式，是否符合土地使用管制規定，建請作業單位確認。</p> <p>二、本府城鄉發展局住宅發展科意見(書面):本案已確定捐贈公益設施部分</p> |

| | |
|------|--|
| | <p>作社會住宅使用，依會議決議，倘若後續規劃設計調整，擬依相關程序配合確認住宅單元房型、坪數及規劃設計。</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、容積移轉友善方案：</p> <p>(一)為串聯南側 8 公尺及北側 25 公尺計畫道路，並延續南側店鋪商業行為，中軸開放空間應加寬人行步道硬鋪面至 4 公尺淨寬並以直線串連，以確保開放性、自明性。</p> <p>(二)東側容移友善方案仍請依專案小組決議人行通道寬度至少 2.5 公尺以上，並於基地北側廣場開放空間增加街道家具以利公眾使用。</p> <p>(三)「造型框架」部分，請補附位置圖及平立面詳圖，不影響開放性及可及性，原則同意。</p> <p>(四)容移友善空間請標示高程並於鄰地同高程，並請設置 2 處開放空間告示牌。</p> <p>二、申請捐贈公益設施獎勵(社會住宅)，請比照本市 106 年 12 月 25 日本市 106 年度第 12 次大會討論案「立信建設板橋區江翠段 31 地號等 18 筆土地住商大樓新建工程」，請規劃 3 樓有一般住戶之樓層公共空間讓社會住宅使用場所與一般住戶能有適當的緩衝與區隔。</p> <p>三、植栽部分，目前多規畫棕榕樹，應以遮陰樹種，並增加街道家具以供公眾使用。</p> <p>四、車道出入口設置位置，依交通影響評估審查通過內容辦理。</p> <p>五、有關畸零地部分，請依建管相關規定辦理，於報告書補充鄰地畸零地協調經過。</p> |
| 附帶決議 | <p>爾後審議案件作業單位如有相關補充事項，除有新增事項或設計調整，應基於專案小組委員會審定之方向提具說明，以利會議進行。</p> |



| 案由 | 漢來建設永和區中興段 707 地號等 49 筆土地 A 基地集合住宅新建工程 | 案號 | 討論案 第二案 |
|----|---|----|------------|
| 說明 | <p>一、申請位置：新北市永和區中興段 707~709、712、713、716~718、787~812、844~858 地號等 49 筆土地。</p> <p>二、設計單位：三門聯合建築師事務所 建築師：林秀芬。</p> <p>三、申請單位：漢來建設股份有限公司 負責人：黃志桐。</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：地上 29 層地下 6 層鋼筋混凝土構造，共 250 戶。</p> <p>(二)建築基地面積 : 3,040.19 平方公尺。 設計建築面積 : 856.72 平方公尺。 設計建蔽率 : 28.18% ≤ 50%</p> <p>(三)總樓地板面積 : 34,676.71 平方公尺。 設計容積面積 : 17,785.10 平方公尺。 設計容積率 : 585%(含獎勵容積) ≤ 585%(1+45%+50%)(允建上限)</p> <p>(四)都市更新獎勵 : 4,560.28 平方公尺。(50%) 容積移轉獎勵 : 4,104.25 平方公尺。(45%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至六層 : 停車空間。 地下一層 : 防空避難室兼停車空間。 地上一層 : 大廳、管理維護使用空間。 地上二層 : 防災中心、管理維護使用空間。 地上三層至二十九層 : 集合住宅。 地上十五層至十七層 : 作業廠房。 屋突一至三層 : 機房。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 250 輛，實設 253 輛(自 3 輛)； 應設機車 250 輛，實設 250 輛； 應設自行車 63 輛，實設 65 輛(自設 2 輛)。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「變更永和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」土地使用分區管制要點第 19 點第 4 款：本案屬都市更新單元地區，應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案設計單位錄案提請 104 年 3 月 24 日第 1 次都更暨都設專案小組</p> | | |

審議，決議如下：請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，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. 請考量公益性及環境友善性，另提容積移轉友善方案並續提委員會討論。
2. 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。
3. 本案申請屋脊裝飾物審議，請依規定專章檢討。
4. 本案申請裝飾柱審議，請依規定專章檢討。
5. 依新北市都市設計審議原則第 3 條第 2 款規定，汽機車坡道於地面層起始點至人行道應留設 6 公尺緩衝空間，請標示尺寸並檢討修正。
6. 依新北市都市設計審議原則第 1 條第 2 款規定，建築物應自境界線退縮 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 6 條第 4 款規定，供作商業使用之樓層不得做公共服務空間及管委會空間使用，商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，其出入動線及門廳應獨立區分且空間大小合理。
8. 依新北市都市設計審議原則第 6 條第 4 款規定，商業區申請建築使用從地面層起至少三層以上應為商業使用，平面應以商業使用規劃。
9. 依新北市都市設計審議原則第 6 條第 2 款規定，基地透水面積應大於法定空地 80%，並請以剖面圖檢討位於地下室開挖範圍內透水層深度 60 公分。
10. 依新北市都市設計審議原則第 7 條第 4 款規定，圍牆高度不得高於 120 公分（含牆基高度），牆面鏤空率須達 70% 以上，牆基高度不得高於 20 公分，請配合圖說標示範圍並詳列計算式檢討。
11. 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。
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. 依新北市都市設計審議原則第 6 條第 3 款規定，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。
14. 依土地使用分區管制要點第十八點規定，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。
15. 依新北市都市設計審議原則第 6 條第 3 款規定，請沿地界線設置滲透側溝、滲透井等保水設計，並將地面水匯集筏基中，請補附相關詳圖。

16. 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。
 17. 全區配置圖、景觀計畫部分請套繪現況圖，包含公有人行道、周邊停車空間出入口、鄰地植栽、鋪面及高程等現況。
 18. 本案各項法規之公告實施日期，請於法規檢討章節標示。
 19. 本案法規檢討部分，請逐條詳列數據檢討。
 20. 報告書內容請確實依照「新北市都市設計審議建議目錄」所敘章節與順序編排。
 21. 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。
 22. 有關地面層景觀水池部分，考量使用安全性，請取消。
- (二) 本案設計單位錄案提請 105 年 6 月 15 日第 2 次都更暨都設專案小組審議，決議如下：請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提都市更新暨都市設計專案小組聯席審議。
1. 容積移轉部分：
 - (1) 本案 A 基地申請容積移轉 50% (4,560.28 平方公尺)、B 基地申請容積移轉 40% (2,455.66 平方公尺)，申請人提出環境友善方案為提供公益性開放空間（部分為頂蓋）及協助興闢道路用地。
 - (2) 本案 A 基地容積移轉依據之法令及相關附帶條件請補充檢討說明，另容積可移入上限請先洽城鄉局開發科確認。
 - (3) 有關計畫道路之興闢係屬義務項目應不得納入友善方案。
 - (4) 公益性開放空間應扣除高層緩衝空間面積，其景觀規劃應確實具公益性、可供公眾通行使用並得與周遭環境聯通使用之系統性，另請以剖面補充說明。
 - (5) 本案容積移轉請依「申請移入容積量體評定表」先行檢討試算，並於圖面一併標示都更獎勵範圍。
 2. 公共開放空間部分：
 - (1) 高層緩衝空間應設置於建築物主出入口與建築線間。
 - (2) 消防救災計畫部分，消防車停放空間不得劃設於鄰地現有建物之範圍。
 3. 人行空間與交通運輸部分：
 - (1) 考量本案基地中央 8 公尺未開闢之計畫道路未來陸續亦有其他建案開發，其計畫道路僅 8 公尺是否可舒解未來龐大交通流量請預先納入評估，另建議本案可考量自願退縮協助拓寬計畫道路之可行性。
 - (2) 請於面積計算表補充供住戶使用之自行車位數檢討。
 - (3) 依「變更永和都市計畫」土地使用分區管制要點第 7 點 3 款，為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築物至少應依法定機車停車位數 15% 計算設置供公眾使用之自行車

停車位，並應設置於室外。

- (4)依「新北市都市設計審議原則」第2點第1款，開發基地臨街道轉角應留設街角廣場空間，轉角與街道相銜接之處須順平無高差。
- (5)依「新北市都市設計審議原則」第2點第3款，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，其色系應與人行空間之鋪面形式連續，且順平無高差。
- (6)依「新北市都市設計審議原則」第3點第2款，建築基地以設置一處車道出入口為原則，本案B基地汽機車車道獨立設置2處出入口，可能影響鄰地未來開發時廢巷與整體建物配置設計，是否必須獨立設置機車車道出入口仍請審慎評估。

4. 建築、環境保護部分：

- (1)本案申請人所提「裝飾柱」提請都設會放寬部分，依本市第57次都設大會決議應由工務局建照科與會或提出具體書面意見，及明確提出建照預審案例處理方式標準，以供委員會據以審查，統一本府審查標準，並請設計單位補充檢討說明須提請放寬之項目。
- (2)依「新北市都市設計審議原則」第4點第3款，倘部份基地位於商業區及住宅區，基地僅規劃單幢建築物，從地面層起至少二層以上應為商業使用為原則，商業使用之樓層不得做公共服務空間及管委會空間使用，本案B基地「管理維護使用空間」請取消設計。
- (3)另本案商業區允建容積與設計商業使用之容積的比例請補充說明，俾利釐清本案是否符合商業使用比例原則。
- (4)依「新北市都市設計審議原則」第5點第3款，屋脊裝飾物應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全款目，並建議儘量減少樑構架及高度以減低對鄰地之壓迫感。
- (5)基地周邊建物與景觀現況請確實套繪俾利釐清基地環境。
- (6)標準層平面請儘量避免暗房之設計。
- (7)建築物高度請依技術規則補充檢討。

5. 景觀部分：

- (1)請補充基地內各處景觀剖面詳圖俾利檢視景觀設計。
 - (2)B基地於中正路側景觀綠化請考量鄰地未來開發時留設人行空間之延續性。
 - (3)依「新北市都市設計審議原則」第7點第1款，人行空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。
 - (4)屋頂綠化請補附剖面圖說、屋頂承载力說明及排水、澆灌方式說明。
 - (5)綠覆率計算無可扣除不可綠化面積，請重新檢討。
- (三)本案設計單位錄案提請106年3月3日第3次都更暨都設專案小組審議，決議如下：請依下列意見修正，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. 有關容積移轉部分：

- (1)中興段707地號等49筆土地(A基地)：

A. 本案欲依 87 年 9 月 8 日公告實施之「訂定永和都市計畫(配合瓦礫溝東支流整治計畫)土地使用管制要點案」第 5 點接受基地以不超過 50%為原則辦理，請向本局開發管理科釐清其適法性，是否符合本區都市計畫規定。

B. 本案申請容積移轉 4,560.28 平方公尺(50%)，本次提案環境友善方案為提供公共開放空間(不申請獎勵)，面積為 968.66 平方公尺。惟考量本案基地環境之容受力不足及對周邊環境之影響，及所提供之公共開放空間多為綠化範圍，缺乏開放性及公益性，故建議酌予調降容積移入量並增加環境友善方案，續提小組討論。

C. 本案鄰接計畫道路最寬度僅 8 公尺，且本計畫地區周遭建築物密度較高，是否適合 50%之容積移轉量，請再酌予考量。

(2) 中興段 689 地號等 43 筆土地(B 基地)：

A. 本案申請容積移轉 2,378.27 平方公尺(38.74%)，本次提案環境友善方案為提供公共開放空間(不申請獎勵)，面積為 170.64 平方公尺。惟考量本案基地環境之容受力不足及對周邊環境之影響，故建議酌予調降容積移入量並增加環境友善方案，續提小組討論。

B. 提供頂蓋型公共開放空間作為友善方案部分，請加強其開放性。

C. 興闢計畫道路部分為義務，不得作為環境友善方案。

(3) 請考量住戶生活品質，留設供住戶使用之公共空間。

(4) 請套繪並整體考量周邊環境，調整環境友善方案。

2. 本案面前道路寬度是否符合「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」第 3 點(103.3.16 版)面臨道路寬度 8 公尺之規定，請與本局開發管理科釐清。

3. 屋脊裝飾物審議部分，請於專章圖說上明確標示高度，續提委員會審議。

4. 外牆裝飾柱放寬審議部分，請釐清本案地面 1 至 3 層是否涉及裝飾柱放寬審議，並確實依工務局建照科業務工作手冊規定詳實檢討。

5. 公共開放空間、人行步道及交通動線系統：

(1) 沿街人行步道空間，請補充標示供人通行步道淨寬度，建議其淨寬度於 2.5 公尺以上，B 基地人行步道請加強供公眾通行之設計調整景觀配置。

(2) 無障礙空間引導部分，請補充套繪鄰地關係及基地內景觀配置、無障礙坡道設置位置、標示高程，並請釐清部分室外通路鋪設植草磚是否符合無障礙設計規範，另圖例有誤請修正。

(3) 設置供公眾使用自行車位部分，考量其開放性及可視性，請調整集中設置於臨近道路側明顯處。

(4) B 基地機車出入部分，應避免從鄰地進出。

6. 建築物細分規模及配置事項：

(1) 請確實依都市設計審議原則第 4 點第 3 款及前次會議紀錄請建築使

用從地面層起至少 3 層以上應為商業使用，平面應以商業使用規劃，並不得作為住宅使用。另供作商業使用之樓層不得做公共服務空間及管委會空間使用、立面式應有所區隔，其出入動線及門廳應獨立區分且空間大小合理。

(2)於露臺設置結構框架部分，請逕依本府建築管理相關規定檢討設置。

(3)本案高層緩衝空間設置方式，請依建築技術規則之規定檢討設置。

(4)請補充檢討「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」，以釐清地上 1 層至 2 層建築物高度適法性。

7. 景觀配置及環境保護：

(1)依「新北市都市設計審議原則」第 7 點規定，人行空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。

(2)綠覆率計算請確實依前次會議決議，其計算不得扣除不可綠化範圍。

(3)植栽槽最小寬度應於 1.5 公尺以上，請修正。

(4)考量夜間人行之友善性，供公眾使用空間請加強夜間安全照明，並取消設置投樹燈。

8. 公寓大廈管理草約部分，請補充公共開放空間範圍圖。

9. 報告書部分：

(1)提案單格式及欄位請確實依本局範本填寫，提送都市設計審議之法源依據有誤請修正。

(2)面積表請標明戶數。

(3)地下各層動線圖例中之裝卸車位是否為圖上之垃圾暫存車位，請釐清修正。

(4)景觀植栽計畫圖例有誤植請修正(P6-5)。

(5)建築物梁、柱及挑空繪製及標示有誤，請釐清修正。

(四)本案設計單位錄案提請 106 年 10 月 27 日第 4 次都更暨都設專案小組審議，決議如下：本案永和區中興段 707 地號等 49 筆土地 A 基地集合住宅新建工程，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，因涉及土管瓦礫溝容積移轉量申請 45%，經作業單位確認後，續提大會討論；另本案永和區中興段 689 地號等 43 筆土地 B 基地集合住宅新建工程，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. 有關容積移轉部分：

(1)中興段 707 地號等 49 筆土地(A 基地)：

A. 本案申請容積移轉 4,104.25 平方公尺(45%)，提出之環境友善方案為於基地內提供公共開放空間，面積 927.04 平方公尺(不申請獎勵)，修正意見如下：

(A) 本案申請容積移轉應提環境友善方案，且相關法規規定義務

或申請獎勵部分不得作為容積移轉環境友善方案。

(B) 考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，建議請增加環境友善方案或調降容積移轉量。

(C) 本案鄰接計畫道路最寬度僅為 8 公尺且開放空間面積亦減少，請依前次會議紀錄建議再酌予考量，調降本次申請 45% 容積移轉量。

(2) 中興段 689 地號等 43 筆土地(B 基地):

A. 本案申請容積移轉 2378.27 平方公尺(38.74%)，提出之環境友善方案為於基地內提供公共開放空間，面積 170.97 平方公尺(不申請獎勵)，修正意見如下:

(D) 本案申請容積移轉應提環境友善方案，且相關法規規定義務或申請獎勵部分不得作為容積移轉環境友善方案。

(E) 本案因屬都市更新單元範圍內容積移轉，並協助開闢道路有助於改善環境交通，惟考量環境友善性建議依新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點繳納開放空間管理維護基金。

B. A 基地報告書請釐清兩基地容積移轉申請量數字有誤植。

2. 請設計單位說明交評辦理情形。

3. 請補充地上 1 層至 2 層建物高度是否符合「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工」檢討說明。

4. 人行空間及步道系統動線配置:

(1) A 基地臨車道開放空間配置請重新調整增加其完整性。

(2) 一層人行、車行動線說明平面圖請附正確圖面說明，另補充地下一層車行動線軌跡。

(3) 補充車道出入口緩衝空間尺寸。

(4) 請補充留設人行步道及綠帶設置尺寸，並檢討是否與鄰房串聯，並說明人、車動線與周遭環境的關聯性。

(5) 請增設或調整車道出入口安全警示設施，並增繪車道兩向剖面圖說。

(6) 補充基地內及基地外高程說明。

5. 補充立面外牆材質示意圖。

6. 室內配置梯廳與走道無區分，建議參考防火法規規定重新調整。

7. 基地排水設施已排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表逕流方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝，並標示排水方向及保水設施位置及剖面圖。

8. 景觀計畫:

(1) A 基地車道旁開放空間請設置雙排樹規劃。

(2) 夜間照明的部分請適當增設高燈照明設計。

(3) 喬、灌木應清楚說明平面圖及剖面圖，並明確標明樹穴深度、植栽槽寬度尺寸、覆土層、洩水坡度、人行空間範圍與地下室結構等尺

| | |
|------------------|---|
| | <p>寸清楚標示。</p> <p>(4)屋頂綠化說明剖面圖，明確標示樹穴深度、花台細部尺寸、覆土層，並檢討排水及防水計畫。</p> <p>(5)請補充街道家具示意圖並配合樹蔭調整設置位置。</p> <p>9.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>10.報告書部分：</p> <p>(1)法規請確實檢討，並補充頁次說明。</p> <p>(2)提案單補充自行車數量。</p> <p>(3)空白頁請標示「此頁空白」等文字。</p> <p>(4)模擬圖請實景檢討。</p> <p>(五)本案經設計單位於107年3月9日提送報告書到府。</p> <p>八、以上提請107年3月26日本市107年度第4次大會討論。</p> |
| <p>提請大會確認或討論</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款第3目規定，如因基地條件特殊、內容複雜、具爭議性、涉及獎勵容積及相關規定放寬等事項，或經作業單位或專案小組委員認有必要者，仍應提都設會審議。</p> <p>二、提請討論事項：本案依「訂定永和都市計畫(配合瓦礫溝東側之流整治計畫)土地使用分區管制要點」申請容積移轉量(45%，4,104.25平方公尺，提會討論。</p> |
| <p>相關單位意見</p> | <p>本府交通局(書面)：</p> <p>(一)基地停車場出入口請增繪行穿線，車道與人行道請以不同鋪面設置區隔。</p> <p>(二)另請補充視距分析示意圖，範圍內應避免設置植栽等固定物，以維持駕駛通視性。</p> <p>(三)設置於地下室車道底或靠牆邊之汽車停車位，請於圖面須標示車道軌跡並合理檢討停車迴轉路徑。</p> <p>(四)請評估於基地範圍內留設公共自行車(YouBike)設置空間(4*40公尺或6*20公尺)並捐贈設施。(YouBike設置位置建議不要靠近停車場出入口)。</p> |
| <p>決議</p> | <p>本案就針對申請容積移轉量部分提會討論，依下列意見修正後，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，依「新北市都市更新案件審查作業要點」第5點規定，循都市更新作業程序辦理後續事宜。</p> <p>一、本案依「訂定永和都市計畫(配合瓦礫溝東支流整治計畫)土地使用分區管制要點」申請容積移轉量(45%，4,104.25平方公尺)，提出南北側留設開放空間(1,016.43平方公尺)、協助興闢道路及人行步道串連之公益性作為環境友善方案，經歷次聯審專案小組所提友善方案仍有不足，請併同下列意見修正環境友善方案後，<u>原則同意40%</u>：</p> <p>(一)考量友善方案之開放空間範圍應具公益、開放及友善性，有關抬高</p> |

(22.67 平方公尺)作開放空間部分不具有前述之意向，請取消友善方案設置並適當留設植栽，以確保安全；另請加強基地西北側廣場及人行空間之穿越使用及連續性。

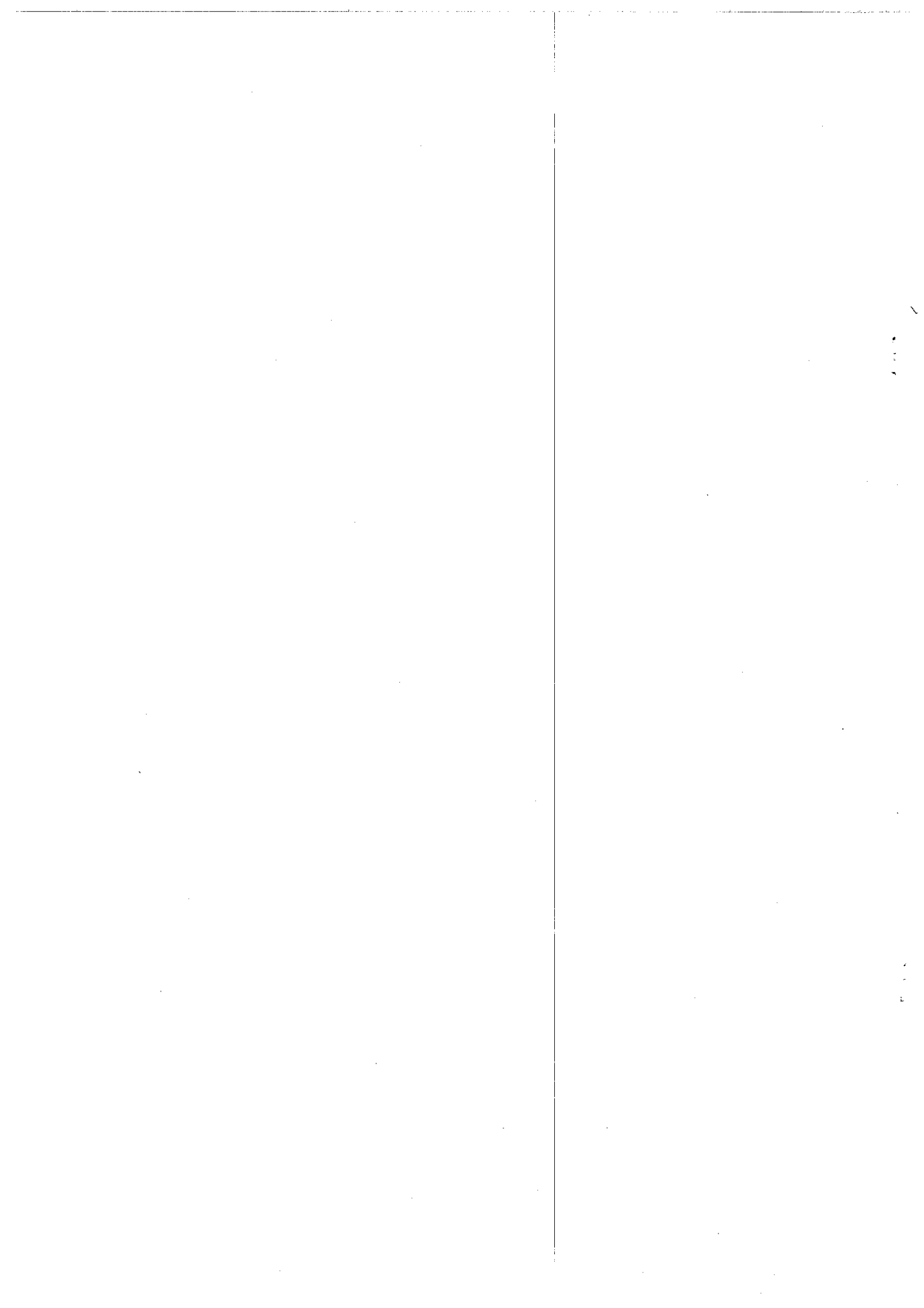
(二)協助興闢道路範圍屬都更單元範圍內，為應盡義務之項目，仍請依歷次意見決議辦理，不得作為友善方案。

(三)有關基地東側頂蓋型開放空間部分，請補充說明與高層緩衝空間範圍之建築景觀剖面圖說及穿越性。

(四)本案位置鄰捷運頂溪站 300 公尺範圍內，請於本案基地與對側 B 基地南側空間留設硬鋪面之人行步道作整體規畫，以連通中正路 702 巷至永和路 2 段 52 巷，提供及改善周邊巷弄通達捷運站之便利環境。

(五)請比照依「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。

二、本案南北兩側開放空間應以遮蔭性或景觀焦點喬木設置，減少灌木植被，以廣場空間設置街道家具提供公眾駐足及穿越為主，作為連通至捷運站捷徑、人行通廊等空間使用，以符合捷運場站周邊之公益性空間活動；倘若配合留設綠化檢討仍有不足，原則同意依 104 年 11 月 27 日第 62 次大會專案報告第 2 案「新北市都市設計審議精進方案」放寬綠化。



| 案由 | 欣寶禾建設中和區板南段 619、620 地號等 2 筆土地店鋪住宅新建工程(A 基地)(第 1 次變更設計) | 案號 | 討論案 第三案 |
|----|--|----|------------|
| 說明 | <p>一、申請位置：新北市中和區板南段 619、620 地號等 2 筆土地(重測前：中和區板南段 7、301、302、303、304、305-1、329-1、330、331 地號等 9 筆土地)。</p> <p>二、設計單位：三群聯合建築師事務所 建築師：陳重傑。</p> <p>三、申請單位：欣寶禾建設股份有限公司 負責人：黃啟煌。</p> <p>四、土地使用分區：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 35 層地下 5 層鋼筋混凝土構造，共 517 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：9,620.48 平方公尺。 設計建築面積：2,464.05 平方公尺。 設計建蔽率：25.61% ≤ 50%</p> <p>(三)總樓地板面積：84,193.65 平方公尺。 設計容積面積：43,222.62 平方公尺。 設計容積率：449.28%(含獎勵容積) ≤ 449.28%(1+40%+16%)(允建上限)</p> <p>(四)都市更新獎勵：4,433.09 平方公尺。(16%) 容積移轉獎勵：11,082.78 平方公尺。(40%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至五層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：店鋪、管委會空間、警衛室、公共停車出入口。 地上二層：店鋪。 地上三層：管委會空間、集合住宅。 地上四至十八層：集合住宅。 地上十九層：集合住宅、中繼機房。 地上二十至三十五層：集合住宅。 屋突一層：梯間、機械室。 屋突二層：水箱、機械室。 屋突三層：梯間、機械室。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 651 輛，實設 692 輛(自設 40 輛)； 應設機車 699 輛，實設 716 輛(自設 17 輛)； 應設自行車 164 輛，實設 166 輛(自設 2 輛)； 以上包含公共汽車位 109 輛、公共機車位 A 區 109 輛、B 區 48 輛、公共自行車位 28 輛。</p> | | |

(七)餘詳報告書。

六、法令依據：

本案依據「擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)(板南段 287-1 地號等 18 筆土地)細部計畫」書土地使用分區管制要點第 8 點規定，本地區應先經臺北縣都市設計審議委員會審議通過後始得發照建築。

七、辦理經過：

(一) 本案業經本府 102 年 5 月 13 日北府城設字第 1021754741 號函同意備查，並於 102 年 8 月 8 日領得建照後，再依「都市更新條例」規定申請都市更新，重新辦理審議，爰此辦理第 1 次變更設計。

(二) 本案設計單位錄案提請 104 年 3 月 19 日第 1 次都更暨都設專案小組審議，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意見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，續提專案小組審議。

1. 有關容積移轉部分，請依新北市都設計審議原則第 4 條第 1 款規定專章檢討並提出環境友善方案。
2. 本案申請屋脊裝飾物審議，請依規定專章檢討。
3. 本案申請裝飾柱審議，請依規定專章檢討。
4. 本案申請設置圍牆部分，請依規定專章檢討。
5. A 基地供公眾使用車道出入口是否過於臨近路口，請檢討。
6. 依新北市都市設計審議原則第 3 條第 4 款規定自行車應設置地面層室內或地下一層為原則。
7. 依新北市都市設計審議原則第 3 條第 2 款規定，機車位應於地下一層集中設置為原則。
8. 有關消防救災計畫部分，請依規定送消防局審定並檢附核定文件於報告書。
9. 依新北市都市設計審議原則第 6 條第 1 款規定，請設置裝卸車位(垃圾車暫停)。
10. 依新北市都市設計審議原則第 6 條第 2 款規定，基地透水面積應大於法定空定 80%，並請以剖面圖檢討位於地下室開挖範圍內透水層深度 60 公分，請檢討。
11. 依新北市都市設計審議原則第 7 條第 4 款規定，圍牆高度不得高於 120 公分(含牆基高度)，牆面透空率須達 70% 以上，牆基高度不得高於 20 公分，請配合圖說標示範圍並檢討。
12. 依新北市都市設計審議原則第 2 條第 2 款規定，開發基地鄰接都市計畫開闢之人行步道，請於領建造執照前承諾協助開闢，若為已開闢為之人行步道，請鋪面整體規劃認養，並與開發案同時施作。
13. 依新北市都市設計審議原則第 3 條第 2 款規定，汽機車坡道於地面

- 層起始點至人行步道應留設 6 公尺緩衝空間，請標示尺寸並檢討。
14. 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。
 15. 依新北市都市設計審議原則第 6 條第 3 款規定，請沿地界線設置滲透側溝、滲透井等保水設計，並將地面水匯集筏基中，請補附相關圖面。
 16. 依土地使用分區管制要點第十八點規定，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，其可扣除無法綠化之面積部分，僅限設置無遮簷人行道 3.52 公尺、裝卸位、現有道路及車道，請詳列計算式檢討。
 17. 請檢附喬木數量並修正植栽表(喬木之覆土深度 1.5 公尺以上、樹徑 15~20 公分、樹冠底離地逕高 2.5 公尺以上、樹穴直徑 1.5 公尺以上及每滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵)。
 18. 依新北市都市設計審議原則第 6 條第 3 款規定，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。
 19. 本案法令適用日期請於報告書載明並檢附佐證文件。
 20. 本案各項法規之公告實施日期，請於法規檢討章節之標題標示。
 21. 公寓大廈管理規約應包刮下列管理維護事項：基地內鄰棟建隔、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車位等管理維護方式。
 22. 全區配置圖、景觀計畫部分，請套繪現況圖、包含公有人行道、周邊停車空間出入口、鄰地植栽、鋪面及高程現況。
 23. 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。
- (三) 本案設計單位錄案提請 104 年 11 月 23 日第 2 次都更暨都設專案小組審議，決議如下：請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，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. 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方案且不可與都更獎勵項目及「擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)(板南段 287-1 地號等 18 筆土地)細部計畫」規範義務重複，其中認養鄰接基地之公有人行道係屬義務，爰請勿納入友善方案並請考量環境友善性及公益性另提方案，續提委員會討論。
 2. 請依 2 宗基地區分檢討容積移轉環境友善方案及規約等。
 3. 有關 2 宗基地間留設之私設通路，請釐清是否留設人行步道並請補充剖面圖說。
 4. 2 宗基地之街角廣場請確實供人停等並敘明如何與西側公園串連。

5. 請補充整體人行動線系統圖說及剖面圖。
 6. 基地 B 之圍牆設計與西側公園動線無法串連，請修正。
 7. 請依新北市都市設計審議原則第 1 點規定檢討 1.5 公尺鄰棟間隔，爰請調整基地 B 之車道規劃。
 8. 請補充「擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)(板南段 287-1 地號等 18 筆土地)細部計畫」相關圖說，並請確實以圖面逐項依其都市設計準則檢討，如公車彎規劃等。
 9. 補充「擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)(板南段 287-1 地號等 18 筆土地)細部計畫」協議書條文內容。
 10. 請依「擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)(板南段 287-1 地號等 18 筆土地)細部計畫」土地使用分區管制要點第 9 點檢討綠化面積。
 11. 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。
 12. 排水計畫請說明與雨水儲留設施之關係並補充高程。
 13. 有關屋脊裝飾物請以金屬材料並補充技師簽證、高度以 6 公尺以下設計。
 14. 請補充高層緩衝空間位置及車行動線。
 15. 請補充供公眾使用車位專章及管理維護計畫。
 16. 請釐清 2 宗基地地下室連通之適法性。
 17. 請區分廣場及車道之鋪面規劃。
 18. 請補充公園規劃圖說及其綠覆率檢討。
 19. 有關裝飾柱申請放寬一節，應由工務局與委員會共同審查，本次工務局並未提供本項目之相關意見，爰請依建管規定檢討。
 20. 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) 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。
- (四) 本案設計單位錄案提請 106 年 5 月 17 日第 3 次都更暨都設專案小組審議，決議如下：依下列意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，依程序續提小組審議。
1. 為避免讀圖不易，有關報告書歷次會議決議及法規檢討專章請確實回應說明修正情形及頁碼；並依規定確實以變更設計報告書左右頁編排及製作。

2. 本案都市設計為變更設計案件，業經 102 年 5 月 13 日北府城設字第 1021754741 號函同意備查，有關後續法規適用執行疑義，請依下列意見修正，並補充說明及檢具相關資料：
 - (1) 本次變更設計有增加容積樓地板面積，請釐清是否應適用新法檢討並確認法規適用日。
 - (2) 本案更新單元為一宗基地，請作業單位釐清是否需以 2 宗基地申請及檢討；倘若以 2 宗基地檢討，請檢附圖說並確實各別檢討法令。
 - (3) 為避免本次變更設計涉及前次原核准決議事項，請檢附原核准歷次小組及大會決議紀錄。
 - (4) 法規檢討部分，請依「擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)(板南段 287-1 地號等 18 筆土地)細部計畫」書內容專章檢討本案配置是否滿足計畫書內各項計畫(如：交通系統、建築配置、動線、防災及開放空間等)。
3. 容積移轉部分：
 - (1) 本案 A 基地申請容積移轉 (40%，11,082.79 平方公尺) 及 B 基地申請容積移轉 (40%，11,082.79 平方公尺)，考量環境容受力及量體對周邊環境之影響，本次變更設計提出基地開放空間範圍，應不低於前次原核准所提出的方案，並確實檢附原核准友善方案，俾利討論。
 - (2) 相關法規規定義務或申請獎勵部分不得做為容積移轉環境友善方案，應另請套繪本案各法規相關退縮之檢討。有關本計畫留設 12 公尺私設道路作開放空間及土管規定退縮 6 公尺建築部分，不得納入環境友善方案。
 - (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。
4. 提供 20% 公共停車位使用部分：
 - (1) 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。
 - (2) 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。
 - (3) 請繳納管理維護基金，並納入公寓大廈公共基金專款專用不得挪為他用，由各社區管理委員會維護管理。
 - (4) 維護基金計算參考都市更新綠建築獎勵維護管理基金計算方式計算。
 - (5) 請加強指標系統自明性並以專章說明。
5. 交通規劃配置部分：
 - (1) 依「擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及公園兼兒童遊

樂場用地)(板南段 287-1 地號等 18 筆土地)細部計畫」書第三章第二節三、區域整合方案 3、公車接駁系統所載，應於 A、B 基地提供各一處候車亭，請設計單位於圖說說明並標示位置，並請本府交通局出示意見後提會討論。

- (2)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載明清楚；另法規檢討說明有誤，請修正。
 - (3)為考量行動不便使用者之安全，請調整地下 1 層東側無障礙車位且集中設置並臨靠垂直服務核為原則。
6. 依「新北市都市設計審議原則」五（三）規定，屋脊裝飾物應採金屬構架，其高度以不超過 6 公尺為原則，補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並依工務局建管相關規定及審查意見辦理。
7. 為考量公園及開放空間使用安全，應加強開放空間之安全照明設備（施），另請於夜間 12 點整過後請取消屋脊及建築立面照明設備。
8. 本案申請裝飾柱審議，請設計單位以專章方式檢附並逐項檢討裝飾柱設置原則並確實標示柱裝飾柱位置，俾利討論。
9. 環境保護設施事項：
- (1)依「新北市都市設計審議原則」六（一）規定，考量本案基地規模較大，垃圾、資源回收空間應合理於各垂直服務核分散設置。
 - (2)考量夜間人行安全，照明設備請取消投樹燈改以景觀高燈方式照明。
10. 景觀計畫：
- (1)有關設置圍牆部分，請確實說明本次變更範圍之差異。
 - (2)景觀剖面圖請標示覆土、高程、樹種、設施物高程、境界線、空間名稱及法定退縮範圍等圖說。
11. 報告書部分：
- (1)請於圖面確實標明 A、B 基地範圍。
 - (2)請於各平面及剖立面標示正確比例說明、道路名稱及寬度、相關退縮空間尺寸及空間名稱、樹穴寬度。
 - (3)請於景觀平面、法定透水檢討、剖面索引圖等圖說套繪地下室開挖範圍。
 - (4)報告書對照表說明及圖說頁碼有誤繕部分請一併修正，以利審閱。
- (五) 本案設計單位錄案提請 106 年 10 月 3 日第 4 次都更暨都設專案小組審議，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，經作業單位確認後，續提專案小組審議。
1. A 基地（中和區板南段 619、620 地號等 2 筆土地）：
- (1)容積移轉部分：
 - A. 本案 A 基地申請容積移轉（40%，11,082.79 平方公尺），前經都審核備及建照取得在案，惟本案再申請都市更新考量對周邊環境

容受力及建築量體開發之影響，有關本次變更設計所提出 12 公尺私設通路增加退縮作人行空間、設置 UBike、智慧候車亭及認養 2 年公園(5,479.27 平方公尺)為友善方案，惟友善方案仍有不足，請除依下列意見修正後，再補充友善方案，提下次小組審議：

- B. 上述配合依「擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)(板南段 287-1 地號等 18 筆土地)細部計畫」(以下簡稱本細部計畫)書需留設候車亭及法定退縮友善方案部分，不得作為友善方案；請套繪本案各法規相關退縮之檢討。
- C. 依本細部計畫書規定，基地內留設 12 公尺寬私設通路部分，請確實標示範圍，其不得納入獎勵及回饋事項等相關檢討，請修正。
- D. 本案提出 12 公尺私設通路增加退縮作人行空間部分，為避免人車交織及考量人行空間之友善性，請調整並取消不必要之破口留設。
- E. 為避免建築量體視覺壓迫感，請適當保留原核准所留設之開放空間。

(2)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. B 基地 (中和區板南段 621、622 地號等 2 筆土地)：

(1)容積移轉部分：

- A. 本案 B 基地申請容積移轉 (40%，9,526.92 平方公尺)，前經都審核備及建照取得在案，惟本案再申請都市更新考量對周邊環境容受力及建築量體開發之影響，有關本次都設變更設計所提出開放空間(312.7 平方公尺)、12 公尺私設通路增加退縮作人行空間、設置 UBike、智慧候車亭為友善方案，惟友善方案仍有不足，請除依下列意見修正後，再補充友善方案，提下次小組審議：
- B. 上述配合本計畫需留設候車亭及法定退縮友善方案部分，不得作為友善方案；請套繪本案各法規相關退縮之檢討。
- C. 依本細部計畫書規定，基地內留設 12 公尺寬私設通路部分，請確實標示範圍，其不得納入獎勵及回饋事項等相關檢討，請修正。
- D. 本案提出 12 公尺私設通路增加退縮作人行空間部分，為避免人車交織及考量人行空間之友善性，請調整並取消不必要之破口留設。
- E. 本案 B 基地開放空間部分，其配合公益空間性質及周邊居民使用需求性，應適當留設臨時停車位及街道傢俱等休憩空間，供不特定人士使用。

(2)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。

3. 申請都市更新公益空間獎勵部分：

- (1)本案捐贈公益空間設置托育中心、圖書館等部分，應考量未來進駐使用性，請依相關規定及使用單位需求合理規劃留設陽臺、機房、

廁所等服務性空間，請修正。另計算獎勵部分，建議應以實際使用面積為準，惟本案係屬更新獎勵，以更新審議內容為準。

- (2)有關地上 5 層設置公共服務空間之游泳池部分設置泳池相關機房、管線等設備，是否影響捐贈地上 3 至 4 層作圖書館後續未來使用上維護管理之疑慮，請使用單位針對配置需求性再作確認。

4. 共同意見：

(1)回饋計畫部分：

A. 提供 20%公共停車位使用：

- (A) 為考量未來計畫區內居住人口或服務人口使用，本市計算 0.2 倍公共停車位，應一併提供汽機車位。
- (B) 有關 B 基地提供 20%公共停車位使用之機車部分，集中於 A 基地（中和區板南段 619、620 地號等 2 筆土地）設置部分，考量 B 基地設置托育中心、活動中心及圖書館等公益空間供公眾使用，建議設置於各基地，並續提下次小組討論。
- (C) 請繳納管理維護基金，並納入公寓大廈公共基金專款專用不得挪為他用，由各社區管理委員會維護管理；維護基金計算參考都市更新綠建築獎勵維護管理基金計算方式：面積（地下室公眾使用面積）*法定工程造价*5 倍*5%。

B. 交通改善措施：依本細部計畫書第 5 章回饋計畫載明，本案應辦理之內、外部交通、交通管理及區域交通部分，請配合本府交通局意見辦理並依交通影響評估審查內容為準。

- (2)依本細部計畫書第四章第五節建築配置計畫所提之空間配置（詳 P21），請洽本府城鄉局計畫審議科釐清，以符合都市計畫。

(3)交通規劃配置部分：

A. 依本細部計畫書第三章第二節三、區域整合方案 3、公車接駁系統所載及土地使用分區管制要點第 5 點第 3 款規定，有關 A、B 基地應提供各一處候車亭，其公車彎及候車空間位置、大小留設部分，請設計單位於圖說說明並標示位置，並依交通主管機關意見辦理。

B. 請於面積計算表確實標示本案所提供之汽機車（包含公共停車、公益設施所捐贈等）及自行車數量。

(4)建築量體及配置事項部分：

A. 依「新北市都市設計審議原則」第 5 點第 3 款規定，屋脊裝飾物應採金屬構架，其高度以不超過 6 公尺為原則，其屋脊裝飾物高度應從屋突樓版起算，並依工務局建管相關規定及審查意見辦理，續提下次討論。

B. 本案申請裝飾柱審議，請依工務局建管相關規定及審查意見辦理，續提下次討論。

C. 本次申請透空遮陽板檢討部分，並未申請放寬依據，請逕依建管相關規定辦理。

D. 本案依「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」規定，請逕依建管規定辦理。

(5) 環境保護設施事項：

- A. 請依「新北市都市設計審議原則」第 6 點規定，檢討法定空地 80% 之透水面積，並補充相關圖說以利檢核覆土深度與地下室結構之關係圖及透水磚斷面示意圖。
- B. 依「新北市都市設計審議原則」第 6 條規定，基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝；圖面請加強及補充基地開挖範圍內之排水系統說明。
- C. 依「新北市都市設計審議原則」第 6 點第 1 款規定，垃圾、資源回收空間請修正於地下一層靠近垂直動線核設置，並不跨越車道為原則；考量本案基地規模較大，垃圾、資源回收空間應合理於各垂直服務核分散設置。

(6) 景觀計畫：

- A. 露臺、屋頂 1/2 綠化請補充平面配置圖並標示景觀高程、排水系統、植栽配置表、鋪面及街道家具等圖說。
- B. 景觀剖面圖請修正並加強與建築間、地下室與臨地之間斷面關係，倘涉及地下室開挖部分請降版規劃，如有特殊情形，請詳加說明；另標示覆土、高程、樹種、設施物高程、境界線、空間名稱及法定退縮範圍等圖說。
- C. 本案綠化檢討部分，因本計畫土地使用分區管制要點未規定不可綠化檢討一事，請依規定檢討。
- D. 燈具應考量行人安全及避免刺眼及炫光，請於開放空間處取消投樹燈；就報告書所載內容，有關配置及說明圖文不符，請釐清及重新檢討照明配置之合理性。
- E. 依「新北市都市設計審議原則」第 7 點第 4 款規定檢討圍牆，並補充與基地之關係剖圖說及標示總長。

(7) 報告書部分：

- A. 有關報告書前次會議多項決議及法規檢討專章回應未確實檢討，請設計單位依規定編排及製作修正對照並述明清楚。
- B. 景觀剖面圖涉及本細部計畫規定留設 12 公尺私設通路部分，請詳加標示範圍並清楚載明。
- C. 申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。
- D. 請於面積計算表載明本案各設施空間戶數。
- E. 請於植栽表補充喬木數量之變更差異值。
- F. 請補充鄰板南路側已拓寬開闢完成之現況照。
- G. 報告書對照表說明及圖說頁碼有誤繕部分請一併修正，以利審閱。

(六) 本案設計單位錄案提請 107 年 2 月 7 日第 5 次都更暨都設專案小組審

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，並依「本市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第2點第1款第3目規定，經作業單位確認後，續提大會討論；倘若依都更意見大幅調整獎勵值再續提小組審議。

1. A 基地（中和區板南段 619、620 地號等 2 筆土地）：

(1) 容積移轉部分：

- A. 本案 A 基地申請容積移轉（40%，11,082.79 平方公尺），前經都審核備及建照取得在案，考量本案申請都市更新對周邊環境容受力及建築量體開發之影響，有關本次變更設計所提出 12 公尺私設通路增加退縮作人行空間（1,883.61 平方公尺）、開放空間 1,676.22 平方公尺，原則同意本次變更方案。
- B. 請增加開放空間告示牌，應明確標示設置位置，並將管理維護計畫納入公寓大廈管理規約中。

(2) 回饋計畫之提供 20% 公共停車位使用：

- A. 有關 B 基地應提供 20% 公共停車位使用，惟 48 輛機車集中於本案 A 基地設置部分，有關後續管理維護計畫於公寓大廈管理規約載明。
- B. 考量行動不便之使用，請於私設通路附近增加獨立出口垂直服務核供公眾使用。

2. B 基地（中和區板南段 621、622 地號等 2 筆土地）：

(1) 容積移轉部分：

- A. 本案 B 基地申請容積移轉（40%，9,526.92 平方公尺），前經都審核備及建照取得在案，考量本案申請都市更新對周邊環境容受力及建築量體開發之影響，有關本次變更設計所提出 12 公尺私設通路增加退縮作人行空間（692.7 平方公尺）、開放空間 1,139.31 平方公尺、捐贈擴大公益設施空間 550.06 平方公尺及額外捐贈擴大面積之 15 年之管理維護基金新臺幣 1,595 萬元整為友善方案，原則同意本次變更方案。
- B. 請增加開放空間告示牌，應明確標示設置位置，並將管理維護計畫納入公寓大廈管理規約中。

(2) 回饋計畫之提供 20% 公共停車位使用：

- A. 有關本案提供 20% 公共停車位使用，其中 48 輛機車位集中於板南段 619、620 地號等 2 筆土地 A 基地設置部分，有關後續管理維護計畫於公寓大廈管理規約載明。
- B. 考量行動不便之使用，請於私設通路附近增加獨立出口垂直服務核供公眾使用。

3. 共同意見：

(1) 建築量體及配置事項部分：

- A. 依「新北市都市設計審議原則」第 5 點第 3 款規定，屋脊裝飾物應採金屬構架，其高度以不超過 6 公尺為原則，其屋脊裝飾物高

度應從屋頂板起算，並依工務局建管相關規定及審查意見修正後，始得設置。另有關屋突旁周邊設置裝飾物超過6公尺部分，請移除設置或應依建管規定檢討。

B. 本案申請裝飾柱審議，為避免二工使用，請調整為實心牆設置後原則同意。

C. 本案建築為超高層建築，有關建築立面材質部分，涉及後續管理維護，請補充說明並於公寓大廈管理規約載明。

(2) 請依「新北市都市設計審議原則」第6點規定，檢討法定空地80%之透水面積，其覆土深度應達60公分以上，請補充標示；若有涉及樹穴設置請降版規劃，如有特殊情形，請詳加說明。

(3) 為避免影響植栽樹種後續生長性，有關基地東北側樹穴型式由點狀式調整成整併2~3株喬木為一帶狀式植穴。

(4) 考量人行空間之延續及自明性，有關法定退縮及友善方案範圍鋪面部分，請妥適修正鋪面配置。

(5) 本案消防檢討請配合建築及景觀配置調整後，重新送消防主管機關審查。

(6) 為避免本案高層緩衝空間設置多處造成不必要破口，就使用之必要性，請妥適整併為2處。

(7) 有關本案配合本府社會局進駐公益設施空間作托育中心之需求，於板南路側之公有人行道設置臨時停車位及調整鋪面部分，得需經交通、道路及管維主管機關同意，並請洽本市區公所辦理現有人行道認養程序；另為避免後續維護管理界線不明，請以設計手法清楚標示公有人行道與基地介面。

(8) 報告書部分：

A. 請於建築圖以色塊補充標示公益設施及所提供車位空間範圍。

B. 綠化檢討請標示檢討計算式。

C. 報告書對照表說明及圖說頁碼有誤繕部分請一併修正，以利審閱。

(七) 本案經設計單位於107年3月14日提送報告書到府。

八、以上提請107年3月26日本市107年度第4次大會討論。

提請
大會
確認
或討
論

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1款第1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，經專案小組審議後，應提大會討論。

二、提請確認事項：

1. 本案A基地申請容積移轉(40%，11,082.79平方公尺)，前經都審核備及建照取得在案，考量本案申請都市更新對周邊環境容受力及建築量體開發之影響，有關本次變更設計所提之環境友善方案提會確認。

2. 提供20%公共停車位。

| | |
|---------------|--|
| <p>相關單位意見</p> | <p>一、本府交通局(書面)： (一)仍請於圖中標示 12 公尺私設通路與立言街、板南路路口之號誌設置。 (二)12 公尺私設通路兩端入口處要縮減。 (三)鄰近板南路車道出入口只需一個出，不需兩個出。 二、本局計畫審議科(書面)：有關公共停車位數檢討是否依照都市計畫書規定辦理部分，仍請申請單位依前次 107 年 2 月 7 日本市都市更新暨都市設計第 5 次專案聯審小組本科所提意見回復相關內容。</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、本案為工業區都市計畫個案變更案，距離捷運場站 250 公尺範圍內，前經都審核備及建照取得在案後再申辦都市更新案件。考量原核准所提供友善方案街角廣場之可及性較大，本次變更為建築物出入口中介空間，喪失開放空間公益性，請維持原街角廣場之功能，並應依「擬訂中和都市計畫（部分乙種工業區為住宅區及公園兼兒童遊樂場用地）（板南段 287-1 地號等 18 筆土地）細部計畫」書圖 4-5 及圖 4-7，留設東側及南側穿越性功能之人行通道及廣場後，本次變更同意依 107 年 2 月 7 日本市都市更新暨都市設計聯審專案小組申請 A 基地容積移轉（40%，11,082.79 平方公尺）。</p> <p>二、有關本案配合本府社會局進駐公益設施空間作托育中心之需求，於板南路側之公有人行道設置臨時停車位及調整鋪面部分，需經交通、道路及管維主管機關同意，並請洽本市區公所辦理現有人行道認養程序。</p> <p>三、本案依都市計畫規定提供公共停車位 20% 部分，請依歷次審議決議辦理，並依下列意見修正： (一)考量獨立出入口應設置梯廳並加強明示性，請妥適以設計手法區分調整基地南側鄰 12 公尺私設通路之警衛室及公眾使用獨立出入口位置。 (二)依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」應提供公共停車 20% 部分，應就出入口設置、周邊交通規劃、產權買賣及長期維護管理等具體執行性事項，請補充本次變更項目於辦理都市計畫協議書載明。</p> <p>四、考量本案為超高層建築物且立面造型採垂直線條設計，有關屋脊裝飾物部分，請就配合建築立面取消拉高及放寬，以避免視覺壓迫且有礙公共安全。</p> <p>五、有關都市計畫規定留設 12 公尺私設通路部分，請依本府交通局意見，於鄰板南路側之出入口處縮減寬度。</p> |

| 案由 | 欣寶禾建設中和區板南段 621、622 地號等 2 筆土地店鋪住宅新建工程(B 基地)(第 1 次變更設計) | 案號 | 討論案第四案 |
|----|--|----|--------|
| 說明 | <p>一、申請位置：新北市中和區板南 621、622 地號等 2 筆土地(重測前：中和區板南段 305、306、307、308、309、320、321、326、328、329 地號等 10 筆土地)。</p> <p>二、設計單位：三群聯合建築師事務所 建築師：陳重傑。</p> <p>三、申請單位：欣寶禾建設股份有限公司 負責人：黃啟煌。</p> <p>四、土地使用分區：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 42、34 層地下 5 層鋼筋混凝土構造，共 415 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：8,269.91 平方公尺。 設計建築面積：2,426.78 平方公尺。 設計建蔽率：29.34% ≤ 50%</p> <p>(三)總樓地板面積：80,772.06 平方公尺。 設計容積面積：40,331.18 平方公尺。 設計容積率：487.69%(含獎勵容積) ≤ 487.69%(1+40%+29.34%)(允建上限)</p> <p>(四)都市更新獎勵：6,986.93 平方公尺。(29.34%) 容積移轉獎勵：9,526.92 平方公尺。(40%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至五層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：管委會空間、門廳、店鋪、市民活動中心。 地上二層：集合住宅、公共托育設施。 地上三至四層：集合住宅、圖書館。 地上五層：集合住宅、管委會空間。 地上六至十八層：集合住宅。 地上十九層：集合住宅、中繼機房。 地上二十至四十二層：集合住宅。 屋突一層：梯間、機械室。 屋突二層：水箱、機械室。 屋突三層：梯間、機械室。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 641 輛，實設 642 輛； 應設機車 593 輛，實設 602 輛(自設 9 輛)； 應設自行車 162 輛，實設 166 輛(自設 4 輛)；</p> | | |

以上包含共共汽車位 107 輛、公共機車位 59 輛、公共自行車位 27 輛；公益設施車位 34 輛(包含公托、圖書館及活動中心需求，共 6 輛)。

(七)餘詳報告書。

六、法令依據：

本案依據「擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)(板南段 287-1 地號等 18 筆土地)細部計畫」書土地使用分區管制要點第 8 點規定，本地區應先經臺北縣都市設計審議委員會審議通過後始得發照建築。

七、辦理經過：

(一) 本案業經本府 102 年 5 月 13 日北府城設字第 1021754741 號函同意備查，並於 102 年 8 月 12 日領得建照後，再依「都市更新條例」規定申請都市更新，重新辦理審議，爰此辦理第 1 次變更設計。

(二) 本案設計單位錄案提請 104 年 3 月 19 日第 1 次都更暨都設專案小組審議，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意見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 條第 1 款規定專章檢討並提出環境友善方案。
2. 本案申請屋脊裝飾物審議，請依規定專章檢討。
3. 本案申請裝飾柱審議，請依規定專章檢討。
4. 本案申請設置圍牆部分，請依規定專章檢討。
5. A 基地供公眾使用車道出入口是否過於臨近路口，請檢討。
6. 依新北市都市設計審議原則第 3 條第 4 款規定自行車應設置地面層室內或地下一層為原則。
7. 依新北市都市設計審議原則第 3 條第 2 款規定，機車位應於地下一層集中設置為原則。
8. 有關消防救災計畫部分，請依規定送消防局審定並檢附核定文件於報告書。
9. 依新北市都市設計審議原則第 6 條第 1 款規定，請設置裝卸車位(垃圾車暫停)。
10. 依新北市都市設計審議原則第 6 條第 2 款規定，基地透水面積應大於法定空定 80%，並請以剖面圖檢討位於地下室開挖範圍內透水層深度 60 公分，請檢討。
11. 依新北市都市設計審議原則第 7 條第 4 款規定，圍牆高度不得高於 120 公分(含牆基高度)，牆面透空率須達 70% 以上，牆基高度不得高於 20 公分，請配合圖說標示範圍並檢討。
12. 依新北市都市設計審議原則第 2 條第 2 款規定，開發基地鄰接都市

計畫開闢之人行步道，請於領建造執照前承諾協助開闢，若為已開闢為之人行步道，請鋪面整體規劃認養，並與開發案同時施作。

13. 依新北市都市設計審議原則第 3 條第 2 款規定，汽機車坡道於地面層起始點至人行步道應留設 6 公尺緩衝空間，請標示尺寸並檢討。
 14. 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。
 15. 依新北市都市設計審議原則第 6 條第 3 款規定，請沿地界線設置滲透側溝、滲透井等保水設計，並將地面水匯集筏基中，請補附相關圖面。
 16. 依土地使用分區管制要點第十八點規定，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，其可扣除無法綠化之面積部分，僅限設置無遮簷人行道 3.52 公尺、裝卸位、現有道路及車道，請詳列計算式檢討。
 17. 請檢附喬木數量並修正植栽表(喬木之覆土深度 1.5 公尺以上、樹徑 15~20 公分、樹冠底離地逕高 2.5 公尺以上、樹穴直徑 1.5 公尺以上及每滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵)。
 18. 依新北市都市設計審議原則第 6 條第 3 款規定，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。
 19. 本案法令適用日期請於報告書載明並檢附佐證文件。
 20. 本案各項法規之公告實施日期，請於法規檢討章節之標題標示。
 21. 公寓大廈管理規約應包刮下列管理維護事項：基地內鄰棟建隔、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車位等管理維護方式。
 22. 全區配置圖、景觀計畫部分，請套繪現況圖、包含公有人行道、周邊停車空間出入口、鄰地植栽、鋪面及高程現況。
 23. 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。
- (三) 本案設計單位錄案提請 104 年 11 月 23 日第 2 次都更暨都設專案小組審議，決議如下：請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，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. 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方案且不可與都更獎勵項目及「擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)(板南段 287-1 地號等 18 筆土地)細部計畫」規範義務重複，其中認養鄰接基地之公有人行道係屬義務，爰請勿納入友善方案並請考量環境友善性及公益性另提方案，續提委員會討論。
 2. 請依 2 宗基地區分檢討容積移轉環境友善方案及規約等。

3. 有關 2 宗基地間留設之私設通路，請釐清是否留設人行步道並請補充剖面圖說。
 4. 2 宗基地之街角廣場請確實供人停等並敘明如何與西側公園串連。
 5. 請補充整體人行動線系統圖說及剖面圖。
 6. 基地 B 之圍牆設計與西側公園動線無法串連，請修正。
 7. 請依新北市都市設計審議原則第 1 點規定檢討 1.5 公尺鄰棟間隔，爰請調整基地 B 之車道規劃。
 8. 請補充「擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)(板南段 287-1 地號等 18 筆土地)細部計畫」相關圖說，並請確實以圖面逐項依其都市設計準則檢討，如公車彎規劃等。
 9. 補充「擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)(板南段 287-1 地號等 18 筆土地)細部計畫」協議書條文內容。
 10. 請依「擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)(板南段 287-1 地號等 18 筆土地)細部計畫」土地使用分區管制要點第 9 點檢討綠化面積。
 11. 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。
 12. 排水計畫請說明與雨水儲留設施之關係並補充高程。
 13. 有關屋脊裝飾物請以金屬材料並補充技師簽證、高度以 6 公尺以下設計。
 14. 請補充高層緩衝空間位置及車行動線。
 15. 請補充供公眾使用車位專章及管理維護計畫。
 16. 請釐清 2 宗基地地下室連通之適法性。
 17. 請區分廣場及車道之鋪面規劃。
 18. 請補充公園規劃圖說及其綠覆率檢討。
 19. 有關裝飾柱申請放寬一節，應由工務局與委員會共同審查，本次工務局並未提供本項目之相關意見，爰請依建管規定檢討。
 20. 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) 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。
- (四) 本案設計單位錄案提請 106 年 5 月 17 日第 3 次都更暨都設專案小組審議，決議如下：依下列意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，依程序續提小組審議。

1. 為避免讀圖不易，有關報告書歷次會議決議及法規檢討專章請確實回應說明修正情形及頁碼；並依規定確實以變更設計報告書左右頁編排及製作。
2. 本案都市設計為變更設計案件，業經 102 年 5 月 13 日北府城設字第 1021754741 號函同意備查，有關後續法規適用執行疑義，請依下列意見修正，並補充說明及檢具相關資料：
 - (1) 本次變更設計有增加容積樓地板面積，請釐清是否應適用新法檢討並確認法規適用日。
 - (2) 本案更新單元為一宗基地，請作業單位釐清是否需以 2 宗基地申請及檢討；倘若以 2 宗基地檢討，請檢附圖說並確實各別檢討法令。
 - (3) 為避免本次變更設計涉及前次原核准決議事項，請檢附原核准歷次小組及大會決議紀錄。
 - (4) 法規檢討部分，請依「擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)(板南段 287-1 地號等 18 筆土地)細部計畫」書內容專章檢討本案配置是否滿足計畫書內各項計畫(如：交通系統、建築配置、動線、防災及開放空間等)。
3. 容積移轉部分：
 - (1) 本案 A 基地申請容積移轉 (40%，11,082.79 平方公尺) 及 B 基地申請容積移轉 (40%，11,082.79 平方公尺)，考量環境容受力及量體對周邊環境之影響，本次變更設計提出基地開放空間範圍，應不低於前次原核准所提出的方案，並確實檢附原核准友善方案，俾利討論。
 - (2) 相關法規規定義務或申請獎勵部分不得做為容積移轉環境友善方案，應另請套繪本案各法規相關退縮之檢討。有關本計畫留設 12 公尺私設道路作開放空間及土管規定退縮 6 公尺建築部分，不得納入環境友善方案。
 - (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。
4. 提供 20% 公共停車位使用部分：
 - (1) 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。
 - (2) 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。
 - (3) 請繳納管理維護基金，並納入公寓大廈公共基金專款專用不得挪為他用，由各社區管理委員會維護管理。
 - (4) 維護基金計算參考都市更新綠建築獎勵維護管理基金計算方式計算。

(5)請加強指標系統自明性並以專章說明。

5. 交通規劃配置部分：

(1)依「擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)(板南段 287-1 地號等 18 筆土地)細部計畫」書第三章第二節三、區域整合方案 3、公車接駁系統所載，應於 A、B 基地提供各一處候車亭，請設計單位於圖說說明並標示位置，並請本府交通局出示意見後提會討論。

(2)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載明清楚；另法規檢討說明有誤，請修正。

(3)為考量行動不便使用者之安全，請調整地下 1 層東側無障礙車位且集中設置並臨靠垂直服務核為原則。

6. 依「新北市都市設計審議原則」五(三)規定，屋脊裝飾物應採金屬構架，其高度以不超過 6 公尺為原則，補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並依工務局建管相關規定及審查意見辦理。

7. 為考量公園及開放空間使用安全，應加強開放空間之安全照明設備(施)，另請於夜間 12 點整過後請取消屋脊及建築立面照明設備。

8. 本案申請裝飾柱審議，請設計單位以專章方式檢附並逐項檢討裝飾柱設置原則並確實標示柱裝飾柱位置，俾利討論。

9. 環境保護設施事項：

(1)依「新北市都市設計審議原則」六(一)規定，考量本案基地規模較大，垃圾、資源回收空間應合理於各垂直服務核分散設置。

(2)考量夜間人行安全，照明設備請取消投樹燈改以景觀高燈方式照明。

10. 景觀計畫：

(1)有關設置圍牆部分，請確實說明本次變更範圍之差異。

(2)景觀剖面圖請標示覆土、高程、樹種、設施物高程、境界線、空間名稱及法定退縮範圍等圖說。

11. 報告書部分：

(1)請於圖面確實標明 A、B 基地範圍。

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

(3)請於景觀平面、法定透水檢討、剖面索引圖等圖說套繪地下室開挖範圍。

(4)報告書對照表說明及圖說頁碼有誤繕部分請一併修正，以利審閱。

(五)本案設計單位錄案提請 106 年 10 月 3 日第 4 次都更暨都設專案小組審議，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，經作業單位確認後，續提專案小組審議。

1. A 基地(中和區板南段 619、620 地號等 2 筆土地)：

(1)容積移轉部分:

- A. 本案 A 基地申請容積移轉 (40%, 11,082.79 平方公尺), 前經都審核備及建照取得在案, 惟本案再申請都市更新考量對周邊環境容受力及建築量體開發之影響, 有關本次變更設計所提出 12 公尺私設通路增加退縮作人行空間、設置 UBike、智慧候車亭及認養 2 年公園(5,479.27 平方公尺)為友善方案, 惟友善方案仍有不足, 請除依下列意見修正後, 再補充友善方案, 提下次小組審議:
- B. 上述配合依「擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)(板南段 287-1 地號等 18 筆土地)細部計畫」(以下簡稱本細部計畫)書需留設候車亭及法定退縮友善方案部分, 不得作為友善方案; 請套繪本案各法規相關退縮之檢討。
- C. 依本細部計畫書規定, 基地內留設 12 公尺寬私設通路部分, 請確實標示範圍, 其不得納入獎勵及回饋事項等相關檢討, 請修正。
- D. 本案提出 12 公尺私設通路增加退縮作人行空間部分, 為避免人車交織及考量人行空間之友善性, 請調整並取消不必要之破口留設。
- E. 為避免建築量體視覺壓迫感, 請適當保留原核准所留設之開放空間。

(2)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. B 基地 (中和區板南段 621、622 地號等 2 筆土地):

(1)容積移轉部分:

- A. 本案 B 基地申請容積移轉 (40%, 9,526.92 平方公尺), 前經都審核備及建照取得在案, 惟本案再申請都市更新考量對周邊環境容受力及建築量體開發之影響, 有關本次都設變更設計所提出開放空間(312.7 平方公尺)、12 公尺私設通路增加退縮作人行空間、設置 UBike、智慧候車亭為友善方案, 惟友善方案仍有不足, 請除依下列意見修正後, 再補充友善方案, 提下次小組審議:
- B. 上述配合本計畫需留設候車亭及法定退縮友善方案部分, 不得作為友善方案; 請套繪本案各法規相關退縮之檢討。
- C. 依本細部計畫書規定, 基地內留設 12 公尺寬私設通路部分, 請確實標示範圍, 其不得納入獎勵及回饋事項等相關檢討, 請修正。
- D. 本案提出 12 公尺私設通路增加退縮作人行空間部分, 為避免人車交織及考量人行空間之友善性, 請調整並取消不必要之破口留設。
- E. 本案 B 基地開放空間部分, 其配合公益空間性質及周邊居民使用需求性, 應適當留設臨時停車位及街道傢俱等休憩空間, 供不特定人士使用。

(2)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。

3. 申請都市更新公益空間獎勵部分：

- (1) 本案捐贈公益空間設置托育中心、圖書館等部分，應考量未來進駐使用性，請依相關規定及使用單位需求合理規劃留設陽臺、機房、廁所等服務性空間，請修正。另計算獎勵部分，建議應以實際使用面積為準，惟本案係屬更新獎勵，以更新審議內容為準。
- (2) 有關地上 5 層設置公共服務空間之游泳池部分設置泳池相關機房、管線等設備，是否影響捐贈地上 3 至 4 層作圖書館後續未來使用上維護管理之疑慮，請使用單位針對配置需求性再作確認。

4. 共同意見：

(1) 回饋計畫部分：

A. 提供 20% 公共停車位使用：

- (A) 為考量未來計畫區內居住人口或服務人口使用，本市計算 0.2 倍公共停車位，應一併提供汽機車位。
- (B) 有關 B 基地提供 20% 公共停車位使用之機車部分，集中於 A 基地（中和區板南段 619、620 地號等 2 筆土地）設置部分，考量 B 基地設置托育中心、活動中心及圖書館等公益空間供公眾使用，建議設置於各基地，並續提下次小組討論。
- (C) 請繳納管理維護基金，並納入公寓大廈公共基金專款專用不得挪為他用，由各社區管理委員會維護管理；維護基金計算參考都市更新綠建築獎勵維護管理基金計算方式： $\text{面積(地下室公眾使用面積)} * \text{法定工程造價} * 5 \text{ 倍} * 5\%$ 。

B. 交通改善措施：依本細部計畫書第 5 章回饋計畫載明，本案應辦理之內、外部交通、交通管理及區域交通部分，請配合本府交通局意見辦理並依交通影響評估審查內容為準。

(2) 依本細部計畫書第四章第五節建築配置計畫所提之空間配置(詳 P21)，請洽本府城鄉局計畫審議科釐清，以符合都市計畫。

(3) 交通規劃配置部分：

A. 依本細部計畫書第三章第二節三、區域整合方案 3、公車接駁系統所載及土地使用分區管制要點第 5 點第 3 款規定，有關 A、B 基地應提供各一處候車亭，其公車彎及候車空間位置、大小留設部分，請設計單位於圖說說明並標示位置，並依交通主管機關意見辦理。

B. 請於面積計算表確實標示本案所提供之汽機車(包含公共停車、公益設施所捐贈等)及自行車數量。

(4) 建築量體及配置事項部分：

A. 依「新北市都市設計審議原則」第 5 點第 3 款規定，屋脊裝飾物應採金屬構架，其高度以不超過 6 公尺為原則，其屋脊裝飾物高度應從屋突樓版起算，並依工務局建管相關規定及審查意見辦理，續提下次討論。

B. 本案申請裝飾柱審議，請依工務局建管相關規定及審查意見辦

理，續提下次討論。

C. 本次申請透空遮陽板檢討部分，並未申請放寬依據，請逕依建管相關規定辦理。

D. 本案依「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」規定，請逕依建管規定辦理。

(5)環境保護設施事項：

A. 請依「新北市都市設計審議原則」第6點規定，檢討法定空地80%之透水面積，並補充相關圖說以利檢核覆土深度與地下室結構之關係圖及透水磚斷面示意圖。

B. 依「新北市都市設計審議原則」第6條規定，基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝；圖面請加強及補充基地開挖範圍內之排水系統說明。

C. 依「新北市都市設計審議原則」第6點第1款規定，垃圾、資源回收空間請修正於地下一層靠近垂直動線核設置，並不跨越車道為原則；考量本案基地規模較大，垃圾、資源回收空間應合理於各垂直服務核分散設置。

(6)景觀計畫：

A. 露臺、屋頂1/2綠化請補充平面配置圖並標示景觀高程、排水系統、植栽配置表、鋪面及街道家具等圖說。

B. 景觀剖面圖請修正並加強與建築間、地下室與臨地之間斷面關係，倘涉及地下室開挖部分請降版規劃，如有特殊情形，請詳加說明；另標示覆土、高程、樹種、設施物高程、境界線、空間名稱及法定退縮範圍等圖說。

C. 本案綠化檢討部分，因本計畫土地使用分區管制要點未規定不可綠化檢討一事，請依規定檢討。

D. 燈具應考量行人安全及避免刺眼及炫光，請於開放空間處取消投樹燈；就報告書所載內容，有關配置及說明圖文不符，請釐清及重新檢討照明配置之合理性。

E. 依「新北市都市設計審議原則」第7點第4款規定檢討圍牆，並補充與基地之關係剖圖說及標示總長。

(7)報告書部分：

A. 有關報告書前次會議多項決議及法規檢討專章回應未確實檢討，請設計單位依規定編排及製作修正對照並述明清楚。

B. 景觀剖面圖涉及本細部計畫規定留設12公尺私設通路部分，請詳加標示範圍並清楚載明。

C. 申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。

D. 請於面積計算表載明本案各設施空間戶數。

E. 請於植栽表補充喬木數量之變更差異值。

F. 請補充鄰板南路側已拓寬開闢完成之現況照。

G. 報告書對照表說明及圖說頁碼有誤繕部分請一併修正，以利審閱。

(六) 本案設計單位錄案提請 107 年 2 月 7 日第 5 次都更暨都設專案小組審議，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，並依「本市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第 2 點第 1 款第 3 目規定，經作業單位確認後，續提大會討論；倘若依都更意見大幅調整獎勵值再續提小組審議。

1. A 基地（中和區板南段 619、620 地號等 2 筆土地）：

(1) 容積移轉部分：

A. 本案 A 基地申請容積移轉（40%，11,082.79 平方公尺），前經都審核備及建照取得在案，考量本案申請都市更新對周邊環境容受力及建築量體開發之影響，有關本次變更設計所提出 12 公尺私設通路增加退縮作人行空間（1,883.61 平方公尺）、開放空間 1,676.22 平方公尺，原則同意本次變更方案。

B. 請增加開放空間告示牌，應明確標示設置位置，並將管理維護計畫納入公寓大廈管理規約中。

(2) 回饋計畫之提供 20% 公共停車位使用：

A. 有關 B 基地應提供 20% 公共停車位使用，惟 48 輛機車集中於本案 A 基地設置部分，有關後續管理維護計畫於公寓大廈管理規約載明。

B. 考量行動不便之使用，請於私設通路附近增加獨立出口垂直服務核供公眾使用。

2. B 基地（中和區板南段 621、622 地號等 2 筆土地）：

(1) 容積移轉部分：

A. 本案 B 基地申請容積移轉（40%，9,526.92 平方公尺），前經都審核備及建照取得在案，考量本案申請都市更新對周邊環境容受力及建築量體開發之影響，有關本次變更設計所提出 12 公尺私設通路增加退縮作人行空間（692.7 平方公尺）、開放空間 1,139.31 平方公尺、捐贈擴大公益設施空間 550.06 平方公尺及額外捐贈擴大面積之 15 年之管理維護基金新臺幣 1,595 萬元整為友善方案，原則同意本次變更方案。

B. 請增加開放空間告示牌，應明確標示設置位置，並將管理維護計畫納入公寓大廈管理規約中。

(2) 回饋計畫之提供 20% 公共停車位使用：

A. 有關本案提供 20% 公共停車位使用，其中 48 輛機車位集中於板南段 619、620 地號等 2 筆土地 A 基地設置部分，有關後續管理維護計畫於公寓大廈管理規約載明。

B. 考量行動不便之使用，請於私設通路附近增加獨立出口垂直服務核供公眾使用。

3. 共同意見：

(1)建築量體及配置事項部分：

- A. 依「新北市都市設計審議原則」第5點第3款規定，屋脊裝飾物應採金屬構架，其高度以不超過6公尺為原則，其屋脊裝飾物高度應從屋頂板起算，並依工務局建管相關規定及審查意見修正後，始得設置。另有關屋突旁周邊設置裝飾物超過6公尺部分，請移除設置或應依建管規定檢討。
- B. 本案申請裝飾柱審議，為避免二工使用，請調整為實心牆設置後原則同意。
- C. 本案建築為超高層建築，有關建築立面材質部分，涉及後續管理維護，請補充說明並於公寓大廈管理規約載明。

(2)請依「新北市都市設計審議原則」第6點規定，檢討法定空地80%之透水面積，其覆土深度應達60公分以上，請補充標示；若有涉及樹穴設置請降版規劃，如有特殊情形，請詳加說明。

(3)為避免影響植栽樹種後續生長性，有關基地東北側樹穴型式由點狀式調整成整併2~3株喬木為一帶狀式植穴。

(4)考量人行空間之延續及自明性，有關法定退縮及友善方案範圍鋪面部分，請妥適修正鋪面配置。

(5)本案消防檢討請配合建築及景觀配置調整後，重新送消防主管機關審查。

(6)為避免本案高層緩衝空間設置多處造成不必要破口，就使用之必要性，請妥適整併為2處。

(7)有關本案配合本府社會局進駐公益設施空間作托育中心之需求，於板南路側之公有人行道設置臨時停車位及調整鋪面部分，得需經交通、道路及管維主管機關同意，並請洽本市區公所辦理現有人行道認養程序；另為避免後續維護管理界線不明，請以設計手法清楚標示公有人行道與基地介面。

(8)報告書部分：

A. 請於建築圖以色塊補充標示公益設施及所提供車位空間範圍。

B. 綠化檢討請標示檢討計算式。

C. 報告書對照表說明及圖說頁碼有誤繕部分請一併修正，以利審閱。

(七)本案經設計單位於107年3月14日提送報告書到府。

八、以上提請107年3月26日本市107年度第4次大會討論。

提請
大會
確認
或討
論

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1款第1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，經專案小組審議後，應提大會討論。

二、提請確認事項：

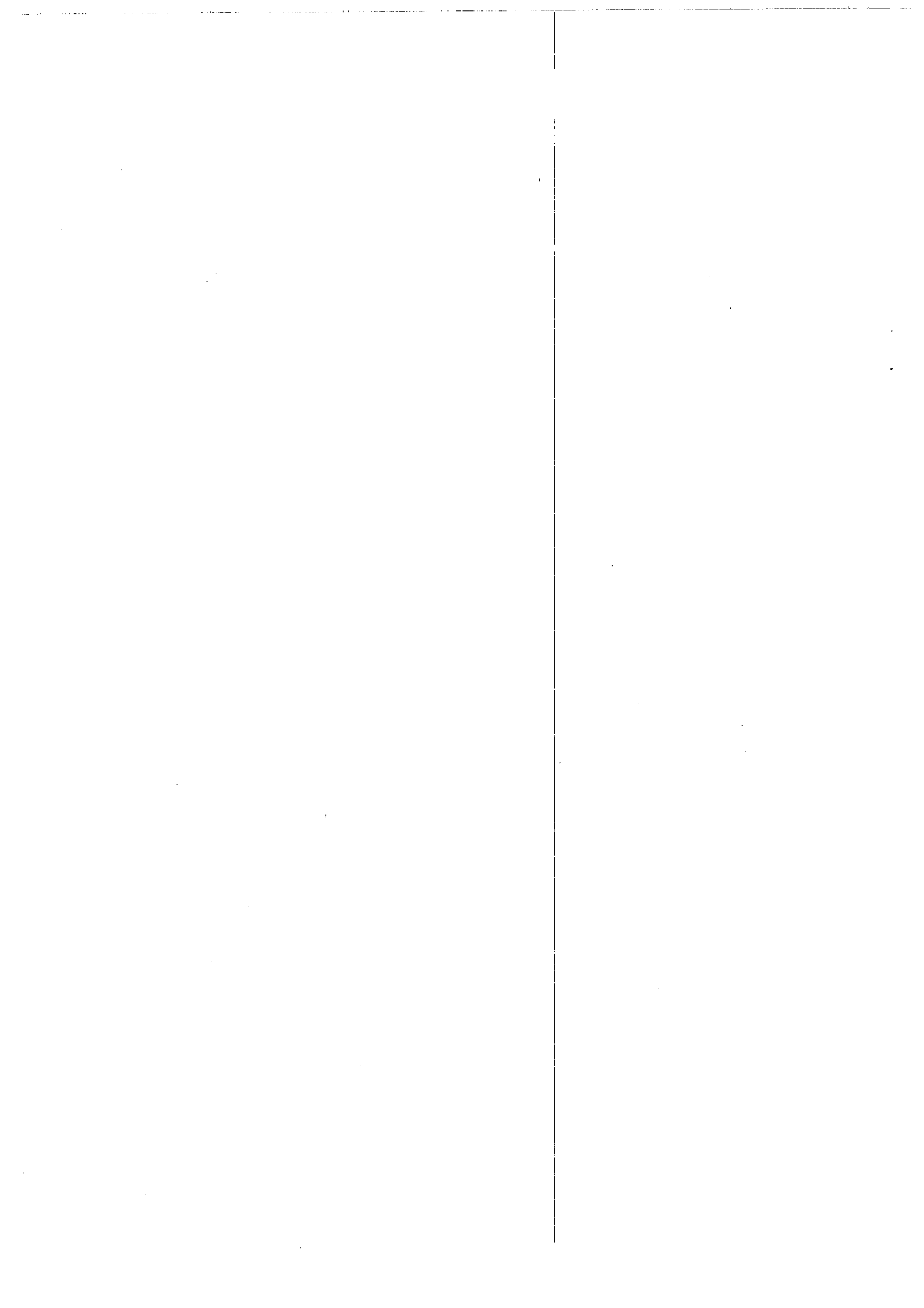
1. 本案B基地申請容積移轉(40%，9,526.92平方公尺)，前經都審核備及建照取得在案，考量本案申請都市更新對周邊環境容受力及建築量體開發之影響，有關本次變更設計所提之環境友善方案提會

| | | |
|--------|--|--|
| | <p>確認。</p> <p>2. 提供 20%公共停車位。</p> | |
| 相關單位意見 | <p>一、本府交通局(書面):</p> <p>(一)仍請於圖中標示 12 公尺私設通路與立言街、板南路路口之號誌設置。</p> <p>(二)12 公尺私設通路兩端入口處要縮減。</p> <p>(三)鄰近板南路車道出入口只需一個出，不需兩個出。</p> <p>二、本局計畫審議科(書面):有關公共停車位數檢討是否依照都市計畫書規定辦理部分，仍請申請單位依前次 107 年 2 月 7 日本市都市更新暨都市設計第 5 次專案聯審小組本科所提意見回復相關內容。</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、本案為都市計畫個案變更案，前經都審核備及建照取得在案後再走都市更新案件，本次變更在下列條件之下修正後，同意依 107 年 2 月 7 日本市都市更新暨都市設計聯審專案小組 B 基地容積移轉 (40%，9,526.92 平方公尺):</p> <p>(一)本案位於距離捷運場站 100 公尺範圍內，有關基地南側東西向貫通公園至立言街部分，應依「擬訂中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)(板南段 287-1 地號等 18 筆土地)細部計畫」書圖 4-5 及圖 4-7，留設穿越性功能之人行通道及廣場，並應提供無障礙設施及增加街道家具，以作為串連捷運場站周邊人行停留及通行路徑，以符合都市計畫規劃原意；倘若配合調整且綠化檢討仍有不足，同意依 104 年 11 月 27 日第 62 次大會專案報告第 2 案「新北市都市設計審議精進方案」大會決議放寬綠化。</p> <p>(二)留設東側及南側穿越性功能之廣場後</p> <p>(三)考量原核准所提供友善方案街角廣場之可及性較大，本次變更為建築物出入口中介空間，喪失開放空間公益性，仍請維持原街角廣場之功能留設。</p> <p>二、有關本案配合本府社會局進駐公益設施空間作托育中心之需求，於板南路側之公有人行道設置臨時停車位及調整鋪面部分，需經交通、道路及管維主管機關同意，並請洽本市區公所辦理現有人行道認養程序。</p> <p>三、本案依都市計畫規定提供公共停車位 20%部分，請依歷次審議決議辦理，並依下列意見修正：</p> <p>(一)就獨立出入口使用之可及性，應設置梯廳並加強明示性，並請妥適以設計手法區分調整基地南側鄰 12 公尺私設通路之警衛室及公眾使用獨立出入口位置。</p> <p>(二)依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」應提供公共停車 20%部分，應就出入口設置、周邊交通規劃、產權買賣及長期維護管理</p> | |

等具體執行性事項，請補充本次變更項目於辦理都市計畫協議書
載明。

四、考量本案為超高層建築物且立面造型採垂直線條設計，有關屋脊裝飾物部分，請就配合建築立面取消拉高及放寬，以避免視覺壓迫且有礙公共安全。

五、有關都市計畫規定留設 12 公尺私設通路部分，請依本府交通局意見，於鄰板南路側之出入口處縮減寬度。



| 案由 | 精業建設土城區明德段 23、25、26 地號等 3 筆土地大樓新建工程 | 案號 | 討論案 第五案 |
|----|---|----|------------|
| 說明 | <p>一、申請位置：新北市土城區明德段 23、25、26 地號等 3 筆土地。</p> <p>二、設計單位：陳朝雄建築師事務所 建築師：陳朝雄</p> <p>三、申請單位：精業建設股份有限公司 負責人：李明廣</p> <p>四、土地使用分區：第二種商業區（建蔽率 60%，容積率 320%）</p> <p>五、設計概要：</p> <p>（一）設計內容：地上十九層地下六層鋼筋混凝土構造，共 608 戶。</p> <p>（二）建築基地面積：5,717.20 平方公尺。 設計建築面積：2,622.55 平方公尺。 設計建蔽率：45.87% ≤ 60%</p> <p>（三）總樓地板面積：64,968.74 平方公尺。 設計容積面積：29,272.05 平方公尺。 設計容積率：512% (含獎勵容積) ≤ 320% (1+20%+40%) (允建上限)</p> <p>（四）公益設施獎勵：3,659.01 平方公尺。(20%) 容積移轉獎勵：7,318.02 平方公尺。(40%)</p> <p>（五）新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至六層：停車空間、防空避難室兼停車空間。 地上一層：店鋪、門廳、公益設施空間。 地上二至十九層：集合住宅、公益設施、一般事務所。 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>（六）停車空間：應設汽車 603 輛，實設 635 輛(自 32 輛)； 應設機車 608 輛，實設 608 輛； 應設自行車 152 輛，實設 152 輛。</p> <p>（七）餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)」第十五點本計劃區應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」及「土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)生態都市設計準則」審議通過後始得發照建築執照。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>（一）本案設計單位於 106 年 12 月 22 日函送都審報告書到府，提請 107 年 2 月 8 日專案小組審議，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，因涉及「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)案」開發基地面積及指定留設退</p> | | |

縮規定，續提請大會討論。

1. 本府交通局意見（書面）：

(1) 停車場出入口距離路口過近，請調整。

(2) 本案增額容積已達 3,000 平方公尺，為減輕因增加的容積所衍生之開發衝擊，促進綠色運輸使用，並滿足基地開發後進駐人口對公共自行車之需求，請於基地範圍內留設公共自行車設置空間（4×40 公尺或 6×20 公尺）並捐贈設施。

2. 本府工務局意見（書面）：

(1) 建築面積及容積樓地板面積請依建築技術規則檢討。

(2) 留設人行道部分請依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準規定檢討，並標示相關尺寸。

(3) 建築面積如何計算，請將建築線、地下室範圍與建築物配置圖併同套繪，標示建築面積範圍並上色。

(4) 請依「新北市建築物開放空間管理維護要點」將開放空間管理維護執行計畫書納入公寓大廈管理規約，俾利後續住戶管理維護。

(5) 本案建築物高度超過 50 公尺請依「新北市政府建造執照特殊結構委託審查原則」規定提送審查。

(6) 管委會使用空間無區隔，請釐清後修正。

(7) 廣告招牌形式及位置，請依招牌廣告及豎立廣告管理辦法檢討。

(8) 梯廳容積計算請依技術規則規定檢討。

(9) 一樓陽台請設置扶手欄杆。

(10) 屋脊裝飾物建議採金屬構架，並應檢討耐候性，耐震，耐風等結構安全項目。

(11) 依建築技術規則公共建築物行動不便者使用設施規定檢討。

(12) 請逐條檢討建築技術規則高層建築物專章。

(13) 請補充說明逃生距離是否足夠。

(14) 容積移轉辦理情形請說明。

(15) 相關平面圖未交代門窗位置，請修正。

(16) 一般事務所公廁數量是否足夠，請說明。

(17) 剖面圖與平面圖空間名稱不同，請釐清。

(18) 1、2 樓公益設施空間防火區劃請確認有無符合規定。

3. 本府社會局意見：

請設計單位再提出，有關西側 2 樓 280 坪公共托老中心空間規劃中，其他相關社會福利得以使用的設施空間規劃作為參考，原則同意設置。

4. 本府教育局意見：

作為幼兒園使用之戶外空間應獨立專有供作幼兒園使用，並依

法規定加汽站及公共危險物品、可燃性的高壓氣體（100 公尺以上），以及殯葬設施（500 公尺以上），應與幼兒園保持適當距離，原則同意設置。

5. 土城區公所意見：

西棟 1 樓屬區公所使用公益空間之活動中心，作為辦公休閒使用部分，原則同意設置。

6. 本府城鄉發展局計畫審議科意見（書面）：

(1) 查土城區明德段 23 地號等 3 筆土地係屬 103 年 9 月 5 日發布實施「變更土城都市計畫（暫緩發展區及附近地區）細部計畫（配合市地重劃開發）案」之「第二種商業區」，應依照前開土地使用分區管制要點規定及都市計畫法新北市施行細則確實檢討辦理。

(2) 又查 103 年 9 月 5 日發布實施「變更土城都市計畫（暫緩發展區及附近地區）細部計畫（配合市地重劃開發）案」之「第二種商業區」土地使用管制規定如下：

(2.1) 第 5 點（略以）：「第一種商業區（鄰里商業區）至少地面一層作商業設施使用；第二種商業區（地區商業區）作商業設施使用樓地板面積不得小於總樓地板面積之 50%，且至少地面一至二層作商業設施使用。商業設施係指符合都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定之使用，且不含住宅及管委會空間使用。」

(2.2) 第 6 點本計畫區內住宅區及商業區之建築基地最小面積應依附圖一及下列之規定（略以）：「商業區：第二種商業區：街廓之六分之一（以街廓內退縮中心線為界），其面臨 IV 之 9 道路側之基地，經新北市都市設計審議委員會審議通過後得整體規劃分期開發建築，惟建築基地最小面積仍不得小於街廓之十二分之一（以街廓內退縮中心線為界）。」

(2.3) 第 8 點學士路計畫道路設置 7 公尺供公眾通行之開放空間、指定第二種商業區街廓設置 4 公尺供公眾通行之開放空間及指定設置廣場式公共開放空間（依指定退縮中心線交點為圓心半徑 12 公尺），旨須符合規劃設計原則且應於圖面標示清楚。經查目前旨案設計圖尚未符合前開土管第 8 點規定，倘建築基地如情況特殊經新北市都市設計審議委員會同意者得依其決議辦理，仍請申請人依前開規定繪製設計圖對照表，俾利配合整體商業區之開發。

7. 本府城鄉發展局開發管理科意見（書面）（略以）：另有關本次新增臨時動議一案，經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，該案係適用「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序」之規定，並前於107年1月25日新北府城開字第1070155076號函確認書面要件、可移轉容積量並完成送出基地現地勘查在案，申請移入容積為7,318.01平方公尺，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積40%之上限（7,318.01平方公尺，整體開發地區，超出部分無償捐贈），惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。
8. 整體規劃分期開發方式：
- (1) 按「變更土城都市計畫（暫緩發展區及附近地區）細部計畫（配合市地重劃開發）案」規定，本案屬第2種商業區之建築基地其最小面積應依附圖一及下列之規定（略以）：「商業區：第二種商業區：街廓之六分之一（以街廓內退縮中心線為界），其面臨IV之9道路側之基地，經新北市都市設計審議委員會審議通過後得整體規劃分期開發建築，惟建築基地最小面積仍不得小於街廓之十二分之一（以街廓內退縮中心線為界）。」辦理，惟本案建築基地並非以街廓6分之1為單元開發，故請確實依規定提出整體規劃分期開發之完整計畫（包含詳細建築規劃、配置、開放空間串連等），以利審議會討論。
 - (2) 依土地使用分區管制要點第8點及其附圖二規定，指定第2種商業區街廓應設置4公尺公共通行之開放空間及指定設置廣場式公共開放空間（依指定退縮中心線交點為圓心半徑12公尺），惟本案因納入明德段27地號，故擬調整土管規定之法定退縮範圍部分，應先請設計單位具體說明無法依法令配合退縮設計之說明，併提出調整法定退縮後優於原規定之方案，以利審議會討論。
 - (3) 有關本案擬調整土地使用分區管制要點規定之開發規模及法定退縮部分，因影響本街廓之整體設計，涉及相關所有權人之權益，故請作業單位提大會討論一併邀請鄰地所有權人參與討論。
9. 容積移轉環境友善方案：本案申請容積移轉（40%，7,318.02平方公尺），目前設計單位提出於基地南側增加退縮80平方公尺之開放空間，及留設520平方公尺廣場式開放空間，另於鄰路側留設公共自行車設置空間（40席）及其設施設備，請併同下列意見修正後，原則同意40%：
- (1) 基地車道平地緩衝空間需退足8公尺。
 - (2) 認養基地周邊公園2年，並其公園面積需不低於本案申請容積移轉面積（7,318.02平方公尺）。

(3) 請併同申請提供公益設施，再無償提供 50 坪（不申請獎勵）或配合整體規劃配置留設 50 坪頂蓋型開放空間（高度 6 公尺，計入容積）。

10. 有關商業區規劃設計原則：

(1) 請依據「變更土城都市計畫（暫緩發展區及附近地區）細部計畫（配合市地重劃開發）案」第 5 點之「第二種商業區」規定，確實檢討作商業設施使用樓地板面積不得小於總樓地板面積之 50%，且至少地面 1 至 2 層作商業設施使用。

(2) 請依「新北市都市設計審議原則」第 5 點確實檢討本案住宅區與商業區之立面設計，商業空間規劃應確實符合商業使用，並反應其立面，其建築立面與住宅使用應確實區隔。

(3) 依「新北市都市設計審議原則」第 4 點茶水間、廁所、管道設施須集中設置於服務核，並配合實際使用檢討廁所空間需求。

11. 本次設計裝飾柱配合建築立面做修正，原則同意。

12. 本案 1 層作為管理委員會使用空間之面積計算部分需依建管規定詳實檢討。

13. 依「新北市都市設計審議原則」檢討本案之人行空間及步道系統之景觀配置平面圖請標示相關尺寸，如法定退縮線及標註尺寸，及高程差，並且人行步道（穿越車道部分）須完整連續。

14. 本案之汽機車停車位數量檢討，請清楚詳列計算式。

15. 請標示地下 6 層設置雨水機房之位置。

16. 停車動線檢討請標示相關尺寸（包含道路寬度、車道寬度、以及停等空間距離等等），並公益設施空間之汽車停車位請集中留設。

17. 請依「新北市都市設計審議原則」第 6 點要求垃圾集中設置空間不可跨越車道，請設計單位再修正。

18. 依據「新北市都市設計審議原則」第 6 點第 5 項說明地下室於地面層之進排風塔之位置。

19. 請說明本案公共空間告示牌放置位置。

20. 請釐清圖面之空調主機位置。

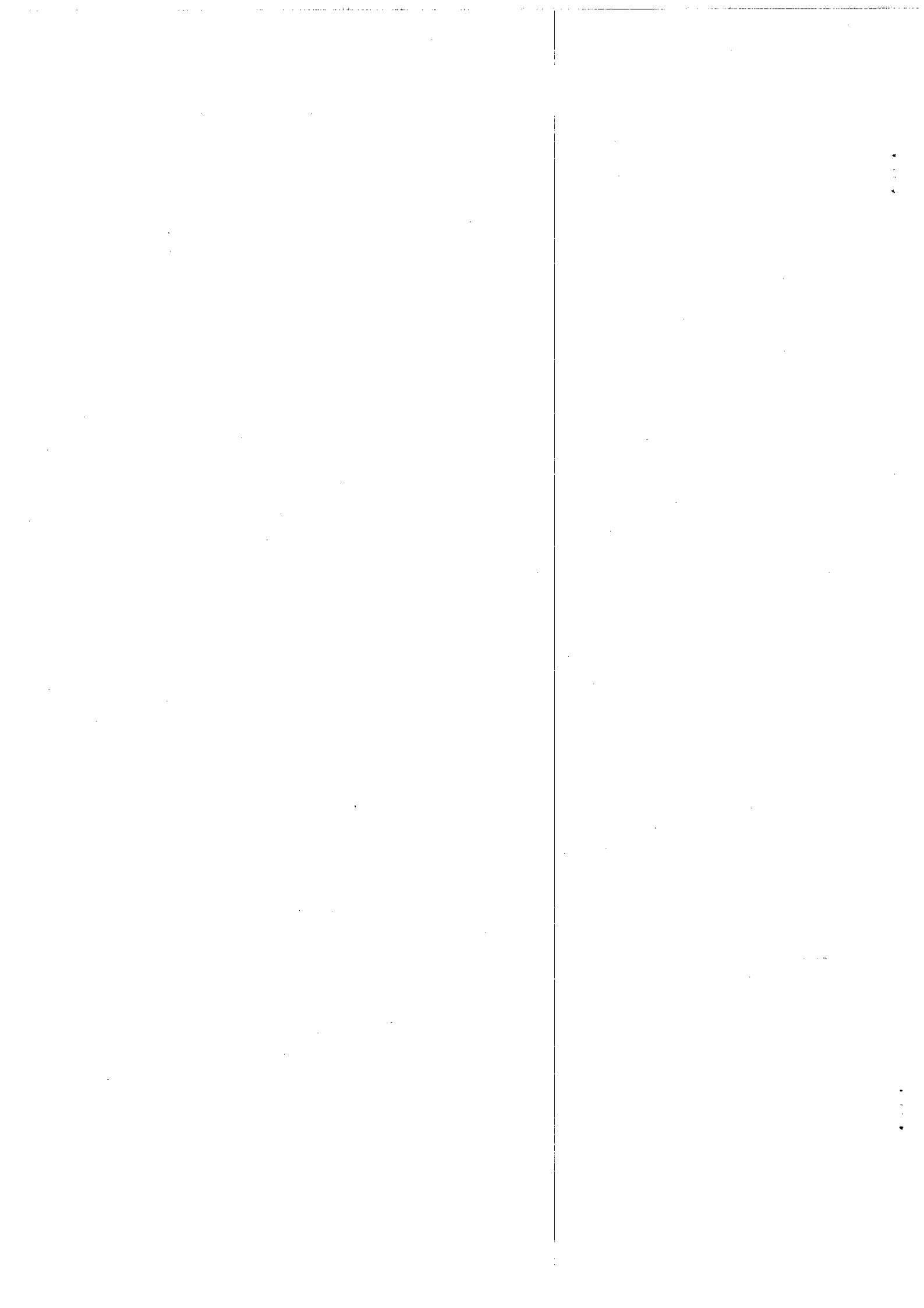
21. 請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定，檢討本案公共開放空間管理維護基金，配合容積移轉環境友善方案修正，分為獎勵部分及非獎勵部分面積需再檢討，並納入公寓大廈管理規約。

22. 請依據「新北市都市設計審議原則」第 8 點第 5 項說明本案之公益空間維護管理計畫。

23. 報告書中法規檢討部分，對應頁碼有誤，請修正。

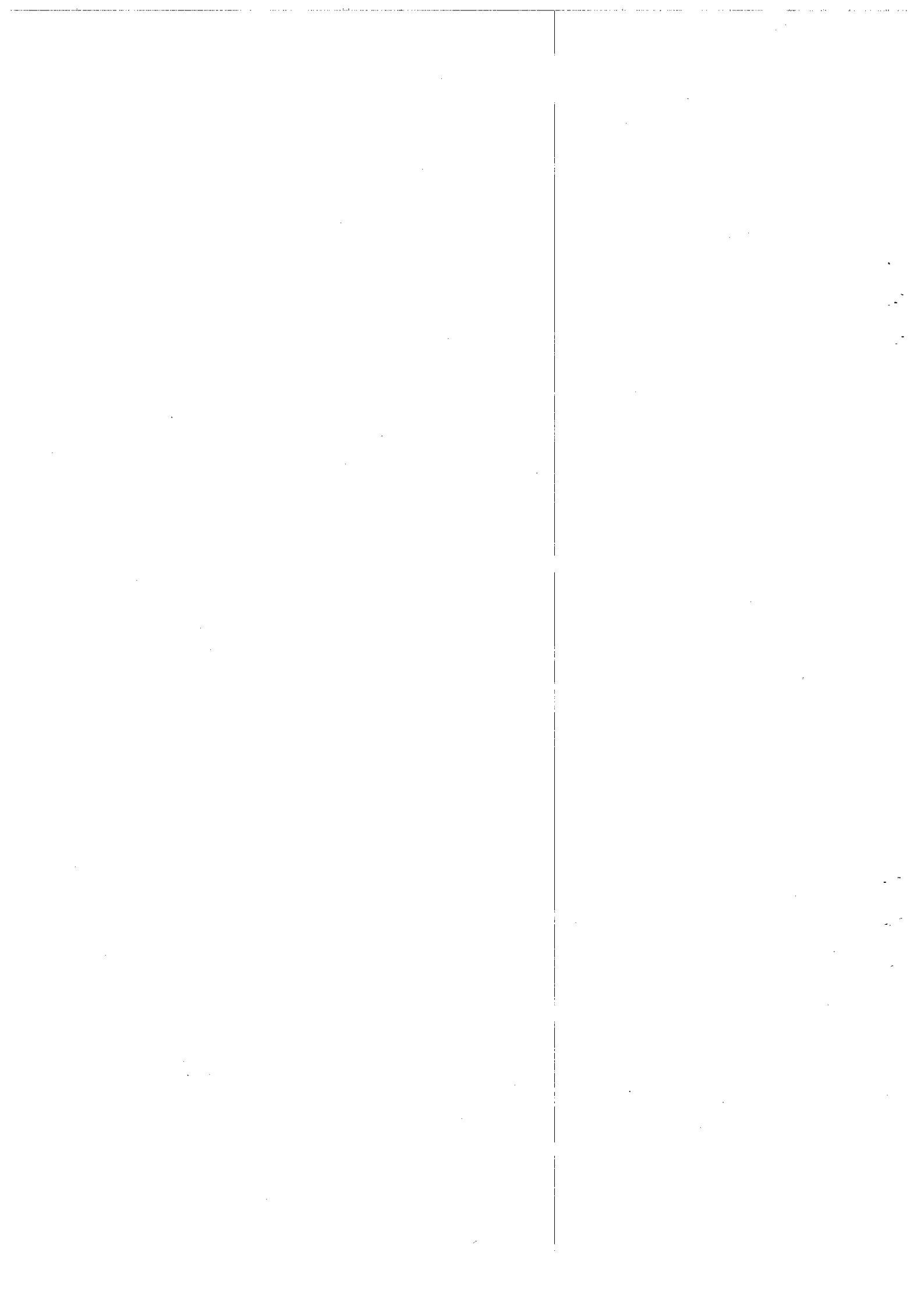
| | |
|------------------|--|
| | <p>24. 依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項</p> <p>25. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(二) 本案經設計單位於 107 年 3 月 22 日提送報告書到府。</p> <p>八、以上提請 107 年 3 月 26 日本市 107 年度第 4 次大會討論。</p> |
| <p>提請大會確認或討論</p> | <p>一、本案依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第 3 點第 2 款第 3 目規定，如因基地條件特殊、內容複雜、具爭議性、涉及獎勵容積及相關規定放寬等事項，或經作業單位或專案小組委員認有必要者，仍應提都設會審議。</p> <p>二、提請討論事項：</p> <p>(一) 涉及「變更土城都市計畫（暫緩發展區及附近地區）細部計畫（配合市地重劃開發）案」整體開發規模，依專案小組意見修正，設計單位修正後提請委員討論。</p> <p>(二) 涉及「變更土城都市計畫（暫緩發展區及附近地區）細部計畫（配合市地重劃開發）案」指定留設退縮規定，依本區土地使用管制規定修正後，提請委員討論。</p> |
| <p>相關單位意見</p> | <p>一、本府交通局意見（書面）：本局無意見（已送交評，尚未審核。）。</p> <p>二、本府工務局意見（書面）：</p> <p>(一) 建築面積及容積樓地板面積請依建築技術規則檢討。</p> <p>(二) 留設人行道部分請依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準規定檢討，並標示相關尺寸。</p> <p>(三) 建築面積如何計算，請將建築線、地下室範圍與建築物配置圖併同套繪，標示建築面積範圍並上色。</p> <p>(四) 請依「新北市建築物開放空間管理維護要點」將開放空間管理維護執行計畫書納入公寓大廈管理規約，俾利後續住戶管理維護。</p> <p>(五) 本案建築物高度超過 50 公尺請依新北市政府建造執照特殊結構委託審查原則規定提送審查。</p> <p>(六) 管委會使用空間無區隔，請釐清後修正。</p> <p>(七) 廣告招牌形式及位置，請依招牌廣告及豎立廣告管理辦法檢討。</p> <p>(八) 梯廳容積計算請依技術規則規定檢討。</p> <p>(九) 1 樓陽台請設置扶手欄杆。</p> <p>(十) 屋脊裝飾物建議採金屬構架，並應檢討耐候性，耐震，耐風等結構安全項目。</p> <p>(十一) 依建築技術規則公共建築物行動不便者使用設施規定檢討。</p> <p>(十二) 請依建築技術規則高層建築專章規定檢討防災中心、專用出入口緩衝空間及落物曲線等設置。</p> <p>(十三) 請補充說明逃生距離是否足夠。</p> <p>(十四) 相關平面圖未交代門窗位置，請修正。</p> <p>(十五) 一般事務所公廁數量是否足夠，請說明。</p> |

| | |
|-----------|--|
| | <p>(十六) 剖面圖與平面圖空間名稱不同，請釐清。</p> <p>(十七) 1、2樓公益設施空間防火區劃請確認有無符合規定。</p> <p>(十八) 商業區作住宅使用，請確實依規定檢討。</p> <p>(十九) 柱 LINE1-F 有無位於退縮範圍，請釐清。</p> <p>(二十) 高層建築物是否設置燃氣設備請依規定檢討。</p> <p>三、本府城鄉發展局住宅發展科意見(書面)：本案已確定捐贈公益設施部分做社會住宅，依會議決議，倘若實施者依土管規定退縮 8 公尺調整建築規劃設計，擬依相關程序配合確認住宅單元房型、坪數及規劃設計。</p> |
| <p>決議</p> | <p>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，授權專案小組審議。</p> <p>一、按「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)案」規定，本案屬第 2 種商業區之建築基地其最小面積應依附圖一及下列之規定(略以)：「商業區：第二種商業區：街廓之六分之一(以街廓內退縮中心線為界)，其面臨 IV 之 9 道路側之基地，經新北市都市設計審議委員會審議通過後得整體規劃分期開發建築，惟建築基地最小面積仍不得小於街廓之十二分之一(以街廓內退縮中心線為界)。」辦理，本案基地除以街廓之六分之一(明德段 23、25 地號)外，另納入街廓十二分之一(明德段 26 地號)，為鼓勵基地大規模開發，且考量鄰地明德段 27 地號所有權人為財政部國有財產署，經申請單位說明，目前該土地面積按國有財產署相關規定未同意讓售，故原則同意本案基地申請範圍。</p> <p>二、依土地使用分區管制要點第 8 點及其附圖二規定，指定第 2 種商業區街廓應設置 4 公尺公共通行之開放空間及指定設置廣場式公共開放空間(依指定退縮中心線交點為圓心半徑 12 公尺)，本案經申請單位說明將依規定檢討，故有關本案建築設計配置部分，續提專案小組審議確認。</p> <p>三、為提升環境品質，依「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)案」規定留設基地範圍內 8 公尺法定退縮中心線，並應規畫人行鋪面及種植大喬木，建造基地內部綠園道。</p> |



都市設計及土地使用開發許可審議會 107 年度第 4 次會議 簽到冊

| | | | | |
|-------|--|-----|---------|-----|
| 日期 | 中華民國 107 年 3 月 26 日 (星期一) 上午 9 時 30 分整 | | | |
| 地點 | 4 樓 401 會議室 | | | |
| 主任委員 | 柳 宏 典 | | | |
| 副主任委員 | 江 志 成 | | | |
| 出席委員 | 邱委員英浩 ✓ | 邱英浩 | 黃委員志弘 ✓ | 黃志弘 |
| | 賀委員士庶 | | 曾委員漢珍 | |
| | 鄭委員晃二 ✓ | | 劉委員美秀 | 劉美秀 |
| | 廖委員國誠 ✓ | 廖國誠 | 江委員坤源 ✓ | 江坤源 |
| | 李委員麗雪 | | 董委員娟鳴 ✓ | 董娟鳴 |
| | 高委員文婷 | | 陳委員叡澧 ✓ | 陳叡澧 |
| | 古委員禮淳 | | 張委員銀河 | 張銀河 |
| | 盛委員筱蓉 ✓ | 盛筱蓉 | 曾委員光宗 | |
| | 林委員秀芬 ✓ | 林秀芬 | 鍾委員鳴時 | 鍾鳴時 |
| | 蔡委員麗秋 ✓ | 蔡麗秋 | 郭委員俊傑 | 郭俊傑 |
| | | | | |



都市設計及土地使用開發許可審議會 107 年度第 3 次會議

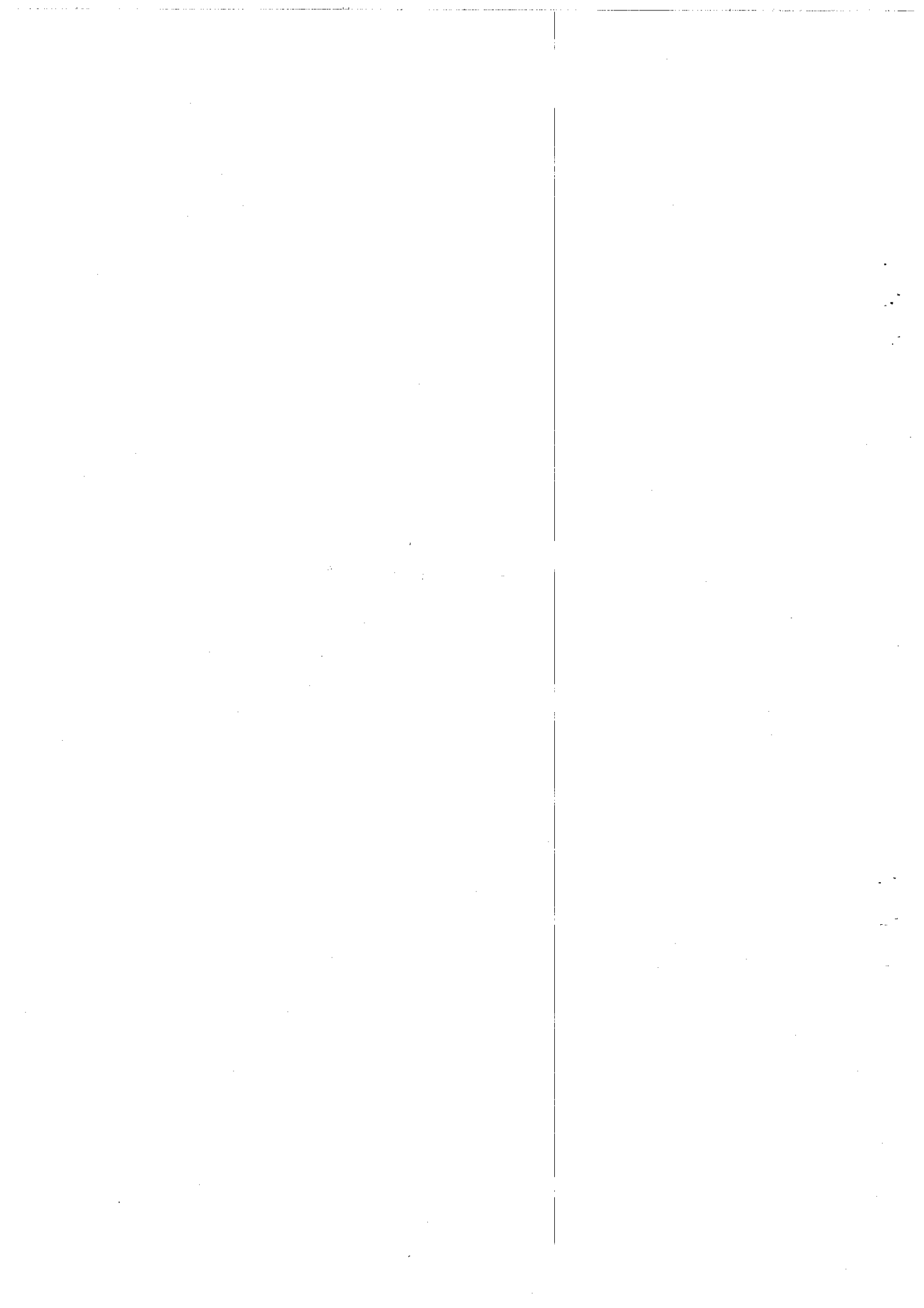
列席單位 簽到冊

壹、時間：中華民國 107 年 3 月 26 日(星期一) 上午 9 時 30 分整

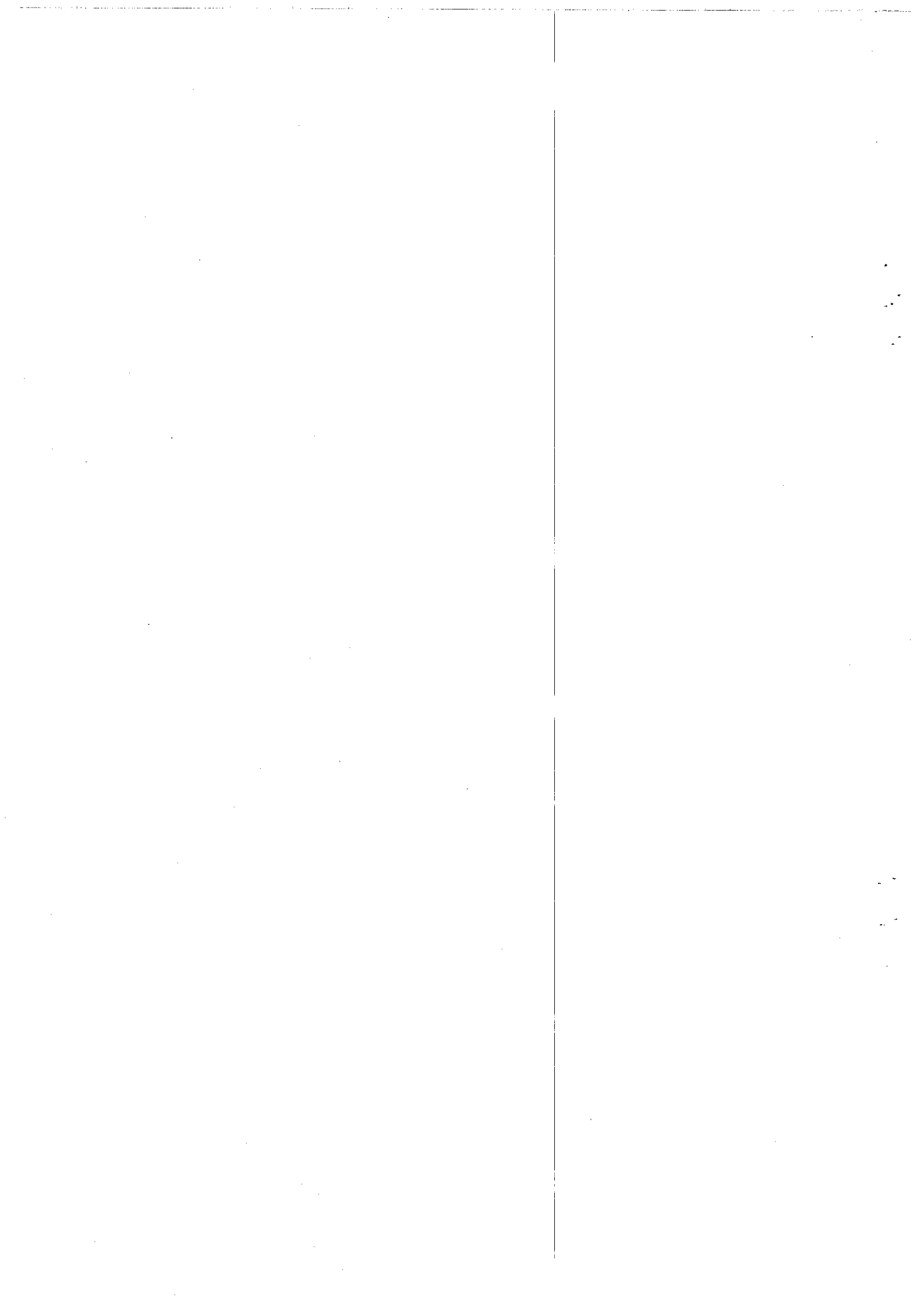
貳、地點：4 樓 401 會議室

參、出席單位/人員：

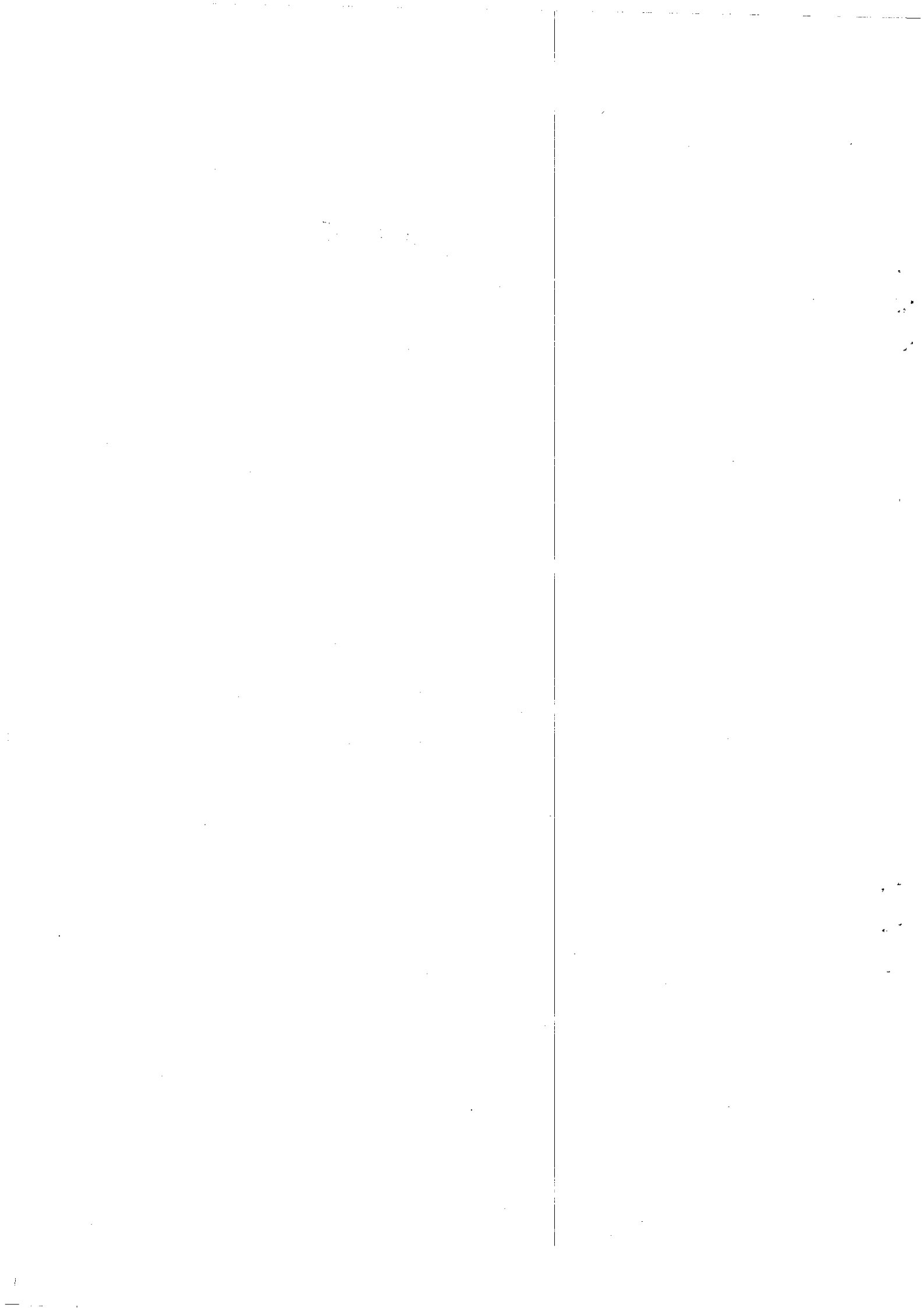
| 單位 | 職稱 | 簽名處 |
|--------------|----|----------|
| 本府交通局 | | |
| | | |
| 本府工務局 | 技士 | 書面意見 林育新 |
| | | |
| 財政部國有財產署北區分署 | 股長 | 陳夏光 |
| 新北市政府教育局 | 簡維 | 段博棋 |
| | 約僱 | 吳庭萱 |
| 新北市土城區公所 | | 李公勳 |



| 單位 | 職稱 | 簽名處 |
|------------|-------|-----------------------|
| 新北市政府城鄉發展局 | | |
| | | |
| | | 張記恩 |
| | | 洪瑞 吳岳樺 |
| | | 江青 許海薇 李婉瑄 |
| | | 李如晴 呂佩玲 秦偉 鄭奇昂 黃岑鈺 |
| | | 張品傑 傅柏揚 鄭敏 吳敏瑋 許勝祥 |
| | 科長 | 楊仁 |
| 都市更新處 | 正工 | 張清婷 |
| | 助理工程師 | 邱品傑 |
| | | |
| | | |
| | | |



| 單位 | 職稱 | 簽名處 |
|-----------------------|----|---------|
| 茂德建設股份有限公司 | | 李招治 |
| 陳朝雄建築師事務所 | | 陳朝雄 |
| 三門聯合建築師事務所 | | 王德華 |
| 漢來建設股份有限公司 | | 董志桐 |
| 三群聯合建築師事務所 | | 黃建波 許文川 |
| 欣寶禾建設股份有限公司 | | 陳重儀 呂明仁 |
| 謝明成建築師事務所 | | |
| 林美東(第1案) | | |
| 李招治(第1案) | | |
| 寶盛開發股份有限公司 (第1案) | | |
| 精業建設股份有限公司 | | 李招治 |
| 秀泰建設開發股份有限公司 (第5案) | | |
| 彭繼賢建築師事務所 | | |
| 張高祥(第5案) | | |
| 王維聖(第5案) | | |
| 聿唐建設有限公司(第5 | | |



| | | |
|-------------------------|--|--|
| 案) | | |
| 林士翔(第 5 案) | | |
| 權泰建設開發有限公司 (第 5 案) | | |
| 原創空間設計股份有限公 司(第 5 案) | | |
| | | |
| | | |
| | | |

