

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
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30日

發文字號：新北府城設字第1070773834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：0002NKXGQ）

主旨：檢送107年4月19日「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紀錄」1份，請查照。

說明：

- 一、依本府城鄉發展局107年4月12日新北城設字第1070679064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。
- 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：邱委員英浩、盛委員筱蓉、蔡委員麗秋、林委員秀芬、陳委員叡澧、曾委員光宗、新北市政府工務局、新北市政府交通局、興富發建設股份有限公司、唐吉生建築師事務所、寶贊開發事業股份有限公司、葉錫銘建築師事務所、聖峰建設經理股份有限公司、李兆嘉建築師事務所、秀泰建設開發股份有限公司、彭繼賢建築師事務所、潤泰創新國際股份有限公司、張倫端建築師事務所、桃園農田水利會(第5案)、精業建設股份有限公司、陳朝雄建築師事務所

副本：新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市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、王執行秘書敏治、周副總工程司繼祖、陳副總工程司建吉、社團法人新北市建築師公會(均含附件)

2018-05-01
09:26:42
交 章



1070773834

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行



裝



訂

91

線

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：邱委員英浩

會議時間：107.4.19 星期四 下午 14 時 00 分

會議地點：本府 11 樓 1137 會議室

一、作業單位報告 (14:00-14:30)

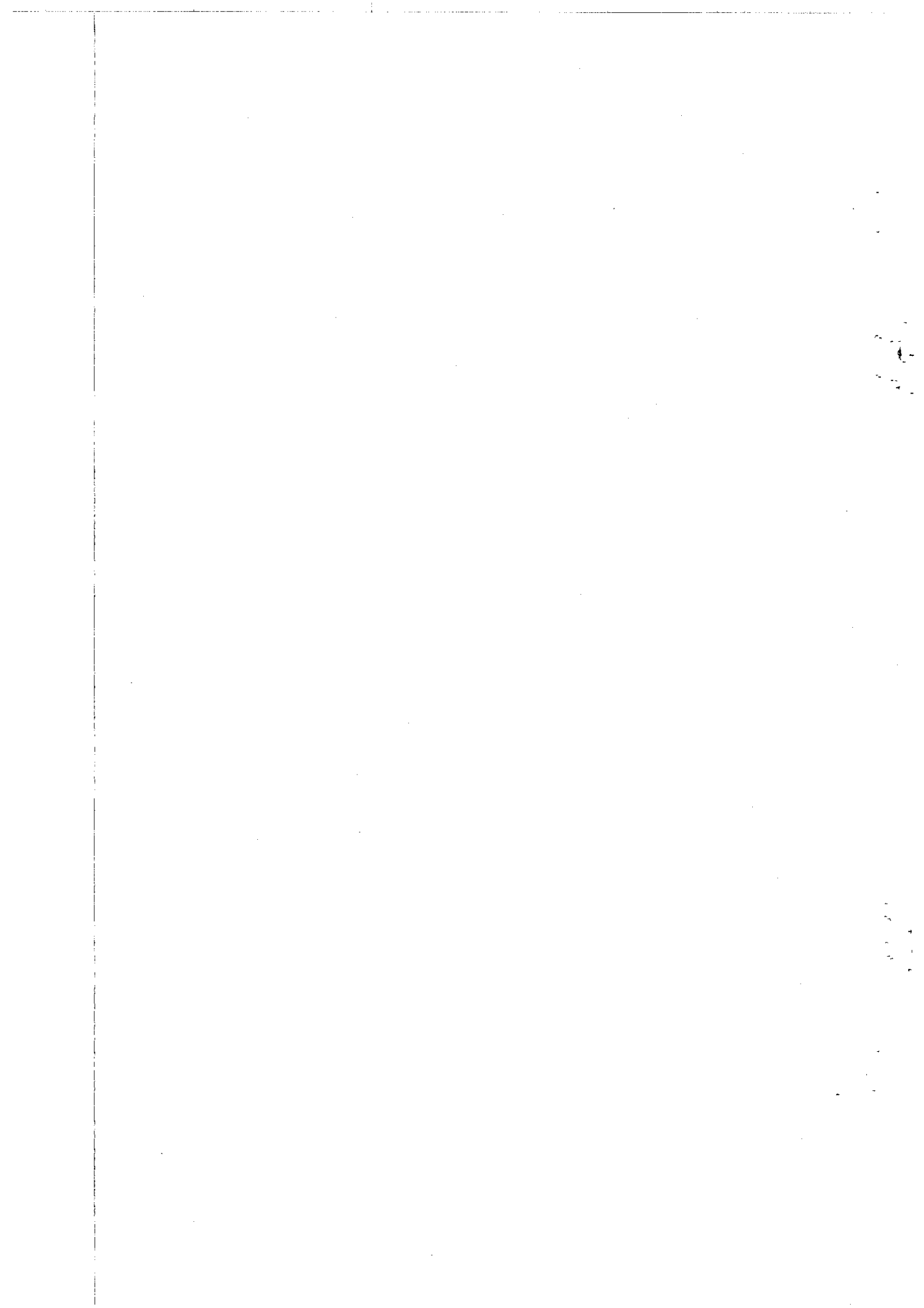
二、討論案 (14:30-)

- (一) 興富發建設板橋區永翠段 103 地號等 7 筆土地店鋪、集合住宅大樓
新建工程。
- (二) 寶贊開發事業板橋區新都段 79.80.81 等 3 筆地號住宅新建工程。
- (三) 潤泰創新國際板橋區文化段 1906 地號等 12 筆土地集合住宅新建工
程。
- (四) 聖峰建設股份有限公司土城區明德段 100、101 等 2 筆地號集合住
宅新建工程。
- (五) 秀泰建設土城區明德段 21 地號 1 筆土地商辦、集合住宅新建工程。

三、臨時動議

- (一) 精業建設土城區明德段 23 地號等 3 筆土地大樓新建工程。

四、散會



案由	興富發板橋區永翠段 103 地號等 7 筆土地店舖集合住宅新建工程(第一次變更設計)	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：板橋區永翠段 103 地號等 7 筆土地。</p> <p>二、設計單位：唐吉生建築師事務所 建築師：唐吉生。</p> <p>三、申請單位：興富發建設股份有限公司 負責人：鄭志隆。</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 18 層、地下 5 層鋼筋混凝土構造，共 244 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：3,838.18 平方公尺。 設計建築面積：1,512.33 平方公尺。 設計建蔽率：39.40% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：29,119.3 平方公尺。 設計容積面積：13,970.04 平方公尺。 設計容積率：359.96% ≤ 360% (含獎勵容積) 359.96% ≤ 360%(240% *(1+36.54%+11.69%+1.77%)(允建上限)</p> <p>(四)開放空間獎勵：1,076.41 平方公尺(11.69%) 公共服務空間：163.49 平方公尺 容積移轉面積：3,365.92 平方公尺(36.54%)</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、店舖。 地上二至十八層：集合住宅。 屋突一至三層：梯廳、水箱、機房。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 244 輛，實設 244 輛； 應設機車 244 輛，實設 244 輛； 應設自行車 61 輛，實設 71 輛。(自設 10 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： (一)本案因調整公共服務空間隔間牆位置，設計單位於 107 年 3 月 27 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 107 年 4 月 19 日專案小組審查。</p>		
相關單位意見	<p>一、交通局意見(書面)：本案變更設計無涉及變更開發量體及停車場出入口，故本局無意見。</p> <p>二、本府工務局意見(書面)：</p>		

	(一) 變更事項說明多處筆誤請修正。 (二) 公共服務空間出入口、傢配及用途請釐清。
決議	本案申請單位於107年4月18日未具文號申請書申請撤銷專案小組審議，故不予討論。



案由	寶贊開發事業板橋區新都段 79、80、81 等 3 筆地號集合住宅新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：板橋區新都段 79、80、81 地號，共 3 筆土地。</p> <p>二、設計單位：葉錫銘建築師事務所 建築師：葉錫銘</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：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：地上 14 層地下 4 層，鋼筋混凝土構造。共 150 戶</p> <p>(二) 建築基地面積：2,696.56 平方公尺。 設計建築面積：1,174.09 平方公尺。 設計建蔽率：43.54% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：19,071.07 平方公尺。 設計容積面積：9,707.27 平方公尺。 設計容積率：359.99% ≤ 360%</p> <p>(四) 開發規模獎勵面積：647.17 平方公尺(10%)。 開放空間面積：647.17 平方公尺(10%)。 容積移轉面積：1,941.52 平方公尺(30%)。</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下</p> <p>地下四層：停車空間、消防機房、發電機房、水箱。 地下三層：停車空間、電信機房。 地下二層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間、台電配店場所。 地上一層：店鋪、梯廳、公共服務空間、自行車停車空間 地上二至十四層：集合住宅 屋突一層：樓電梯間 屋突二層：樓梯間、機房 屋突三層：樓梯間、水箱</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 150 輛，實設 150 輛。 應設機車 150 輛，實設 150 輛。 應設自行車 38 輛，實設 38 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：本案設計單位於 107 年 3 月 29 日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請 107 年 4 月 19 日專案小組審查。</p>		

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">相關單位意見</p>	<p>一、 本府交通局意見(書面):</p> <p>(一) 本案為第一類建築物，規劃 150 戶(住 149、店 1)，設置汽車停車位 150 席、機車停車位 150 席及自行車停車位 38 席，已達建築物交通影響提送門檻，請依規定提送報告至本局審查。</p> <p>(二) 請補充基地周邊聯外道路配置，並補充基地自行車進出動線與與周邊串連性，及標示基地車道出入口與路口距離。</p> <p>(三) 另基地自行車道(進入自行車停車場路段)，因自行車專用道係專用路權，行人不得穿越或使用，故基地範圍內之自行車道是否應與行人共用，建議再檢討(另自行車與行人共道最小寬度為 2M)。</p> <p>(四) 基地 1F 車道出入口設置車道減速墊，因減速墊於雨天易滑，建議說明設置原因或再檢討其設置安全性。</p> <p>(五) 建議再確認檢討無障礙汽機車格位數及說明係引用何法規計算(如建技、土管或施行細則)。</p> <p>(六) 另基地車道出入口與鄰地基地車道出入口相鄰，請標示及說明其中間分隔之行人道寬度為何，其空間是否足供行人駐留停等車輛通行。</p> <p>(七) 請說明或標示一樓店舖裝卸停車位位於何處?並說明裝卸貨物動線。另請一併說明基地車道高度為何?其高度是否可足供垃圾車進出。</p> <p>二、 本府工務局意見(書面):</p> <p>(一) 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>(二) 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建築面積等相關檢討。</p> <p>(三) 公共服務空間、管委會與梯廳區隔方式請釐清;公共服務空間出入口、傢配及用途請釐清。</p> <p>(四) 是否涉及裝飾柱審議請釐清。</p> <p>(五) 開挖率檢討部分請補充面積檢討簡圖並於平面圖標繪相關尺寸以供檢視。</p> <p>(六) 屋脊裝飾物請依技規檢討相關透空規定。</p> <p>三、 本局計劃審議科意見(書面):</p> <p>(一) 有關土地使用分區名稱，請統一名稱為第二種住宅區。</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">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，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>一、 公共開放空間系統配置事項:</p> <p>(一) 本案申請開放空間獎勵(10%，647.17 平方公尺)，依建築技術規則及新北市都市設計審議原則規定檢討。請依下列意見修正經作業單位確認後原則同意。</p>

(二) 公共服務空間及管委會空間請依建管規定設置、詳列空間用途，且不得兼做入口門廳使用。

(三) 各獎勵項目、係數、有效面積及獎勵面積請圖例並表列呈現。

二、 人行空間或步道系統動線配置事項：

(一) 本案臨道路退縮非屬前院及側院，請更正。

(二) 請依本區都審原則於無遮簷人行道兩側留設 1.5 公尺植栽喬木綠化，並考量整體街廓步道及綠化之延續性設置退縮及人行空間(標示尺寸、套繪鄰地)。

三、 交通運輸系統配置事項：

(一) 地面層機車坡道請依建管規定檢討設置專用坡道及出入口 60 度視距轉彎軌跡分析，並請考量自行車道與車道交口安全措施。

(二) 汽機車坡道於地面起始點應與容移友善空間退縮 6 公尺平地留設。

(三) 無障礙汽機車位請依建管相關規定，以鄰近垂直動線設置且不跨越車道為原則設置。

(四) 地下一層車道口下側兩部車位請考量安全疑慮調整設置。

四、 基地細分規模限制事項：

(一) 容積移轉友善方案部分:本案申請容積移轉(30%，1941.52 平方公尺)，目前申請單位提出友善開放空間(275.14 平方公尺，獎勵值為 0)，及加強綠覆與景觀整體規劃，請依都審原則檢討計算。請加強綠覆率至 150%以上，東北側留設 4 公尺步道空間，並以綠帶與車道口做區隔；廣場開放空間周邊友善空間應整合設計，應有 1/3 以上硬鋪面可供停留。

(二) 友善開放空間應以硬鋪面、具通行性及活動性方式留設，出入口通道部分應扣除面積。

五、 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：

(一) 本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則規定，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 公尺為原則並專章檢討。RC 柱與鋼構柱請圖例區分。

(二) 依都審原則規定，水岸建築景觀陽台應以植栽及覆土方式設置綠化設施，且面積應達 3 分之 1 以上。

(三) 水岸建築立面佔比小於平均寬度 70%計算方式請再修正。

(四) 請依本區都審原則規定，面臨河岸之立面不得設置工作陽台；空調配置詳圖與標準平面差異請更正，並依都審原則補標示相關管線及穿孔。

(五) 陽台隔柵請依建管相關規定檢討設置。

(六) 夜間照明計畫 21:00~24:00 開放空間部分仍應考量外部安全照明，並減少屋頂框架燈光。

六、 環境保護設施配置事項：

- (一) 排水圖請標示高程及排水溝詳圖(明溝、暗溝)。
- (二) 請依都審原則規定檢討法定空地 80%之透水面積，並檢附剖面圖說，倘位於開挖範圍內應有 60 公分之覆土深度。
- (三) 依都審原則，新建建物之屋頂、露臺綠化其可綠化面積應分別達其面積之 2 分之 1 以上。

七、 景觀計畫：

- (一) 依本區土管規定有關種植花草樹木之覆土深度應達 1.5 公尺部分，本案申請放寬，本小組原則同意。
- (二) 反樑喬木覆土請依原則檢討淨尺寸設置，各景觀剖面請取舍地下室覆土區部分檢討。

八、 其他相關規定：

- (一) 本案申請 1 樓店舖高度放寬請依建管規定檢討。原則同意 6 公尺設置。
- (二) 無障礙通路請依建管規定檢討坡度，並標示無障礙廁所位置。

九、 報告書部分：

- (一) 本案為集合住宅新建工程，封面請修正
- (二) 提案單請確實填寫。
- (三) 法令請逐條確實檢討對照，綠化車位詳列計算式。
- (四) 建築線指示圖請標示基地位置。
- (五) 請於面積表一併詳列技術規則、土管車位數量，從嚴檢討。
- (六) 屋頂綠化檢討請檢附屋頂面積計算依據。
- (七) 設計圖說文字過小不清部分請調整，內文圖說請勿縮放排版。
- (八) 開放空間管理維護基金請簽印。
- (九) 屋脊裝飾物簽證說明書請以 A4 大小檢附，並請增列耐候簽證事項。
- (十) 屋脊裝飾物、露臺空間、開放空間、公共服務空間之管理維護及基金請於規約加註。

十、 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。

十一、 相關單位意見請酌參。

案由	潤泰創新國際板橋區文化段 1906 地號等 11 筆土地集合住宅新建工程	案號	第三案
說明	<p>一、申請位置：板橋區文化 1906 地號，共 11 筆土地。</p> <p>二、設計單位：張倫端建築師事務所 建築師：張倫端</p> <p>三、申請單位：潤泰創新國際股份有限公司 負責人：簡滄圳</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 27 層地下 4 層鋼筋混凝土構造。共 132 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：2,702 平方公尺。 (鄰房占用面積 13.55 平方公尺， 實際基地面積 2688.45 平方公尺)</p> <p>設計建蔽率：25.17% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：22,167.69 平方公尺。 設計容積面積：12,193.91 平方公尺。 (不含公共服務空間)</p> <p>設計容積率：453.56% (含獎勵容積) ≤ 453.57%</p> <p>(四) 開放空間面積：886.61 平方公尺。 公共服務空間：246.8 平方公尺。 容積移轉面積：3,242.4 平方公尺(40%)。</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下</p> <p>地下二至四層：停車空間、機房。 地下一層：防空避難室兼停車空間、機房、 台電配電室。 地上一層：公共服務空間、門廳、防災中心。 地上二至二十七層：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 137 輛，實設 148 輛(自設 11 輛)； 應設機車 137 輛，實設 137 輛(自設 0 輛)； 應設自行車 35 輛，實設 35 輛(自設 0 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)書」土地使用分區管制要點第 17 點，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 11 月 29 日函送都市設計審議報告書到府。提請 106 年 12 月 14 日專案小組審議，會議決議如下：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</p>		

併綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。

1. 本府交通局意見(書面):

- (1) 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）。
- (2) 停車位：請依身心障礙者權益保障相關規定檢討無障礙汽、機車位之設置數量及位置（臨近梯廳避免穿越車道設置）。
- (3) 動線：
 - a. 外部動線，汽、機車進離場動線請分別以連續線段標示，並應避免交織。
 - b. 內部動線，請補充標示自行車於地下一層進離場動線規劃，並應避免與其他車輛交織。
- (4) 本案容移容獎已達 3,000 平方公尺，為降低大型開發對該區之交通衝擊，鼓勵綠色運具發展，請於基地內留設 4*40m 或 6*20m 之面積並於該地捐贈公共自行車租賃站。

2. 本府工務局意見(書面):

- (1) 地面層平面圖標示無遮簷人行道、無障礙通路以供檢視。
- (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。
- (3) 屋脊裝飾物依技規檢討請補充說明。
- (4) 未見開挖面積檢討。
- (5) 特安梯至屋突一為設置一座故二十七層應獨立繪製。

3. 本局審議科意見(書面):

- (1) 有關本案申請容積移轉 40%，查依都市計畫容積移轉實施辦法第 8 條：「接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為原則。位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。」本案非位前開規定得申請 40% 範圍內，請與開發管理科再行確認本案容積移積上限為何，以茲妥適。
- (2) 另有關申請土管獎勵部分，請寫明依土管第幾條以及依土管名稱載明並統一名稱。
- (3) 本案臨接 80 公尺寬計畫道路，依土管第 6 條第 3 項規定，本案建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。請申請人應依土管規定詳實檢討內容。

4. 本案申請容積移轉 40%，目前申請單位提出開放空間面積 179.62 平方公尺作為容移友善空間。建議申請單位先整併相鄰之畸零地以利都市環境整體塑造作為環境友善方案之基礎，故實際容移與開放

空間獎勵值則下次會議討論。

5. 基地西側機車道過長使開放空間無法連結，建議機車道規畫能考量開放空間連通與串聯性。
6. 基地東側開放空間請增加街道家具供公眾休息等候。
7. 本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則規定，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 公尺為原則並專章檢討後續題小組討論。
8. 沿街步道式開放空間請等寬留設 4~6 公尺，不足部分請扣除。建築物一樓為住宅用途使用(住宅、住宅門廳、公共服務空間...等)，須留設 2 公尺緩衝空間，請於圖面標示尺寸。
9. 全區街廓配置圖請套繪本案配置圖說，以利判讀與週邊環境之關係(包含周遭植栽、鋪面、車道出入口並補充標示基地外人行動線、騎樓線、既有人行道、人行道上植栽及人行穿越線等週邊交通環境)。
10. 依「新北市都市設計審議原則」規定，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬 1.5 公尺以上建築，其退縮範圍內，應以淨空設計，請依規定配合修正機車道位置並標註尺寸。
11. 依「新北市都市設計審議原則」第七條第六款規定，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。
12. 請依新北市都市設計審議原則第二條第三款規定，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，其圖案顏色應與人行空間之鋪面形式連續，且順平無高差，以剖面圖說明。
13. 請補充現況合成模擬圖及基地與鄰近建築物之天際線和諧關係。
14. 請說明自行車進出動線；倘由車道進出，車道坡度應於 1/10 以下。
15. 考量無障礙使用便利性，無障礙停車位距離電梯太遠，建議鄰近電梯口。
16. 請檢討都市計畫法新北市施行細則第五十六條並說明雨水貯留設施位置。
17. 報告書部分：
 - (1) 空白頁請加註。
 - (2) 公共服務空間在面積計算表與開放空間檢討面積不一致，請釐清。
 - (3) 地下室面積、綠化面積與屋頂綠化面積在法令檢討與專章面積不一致，請釐清。
 - (4) 基地因留設無遮簷人行道免留設前院，2-02-2 檢討請修正。
 - (5) 請標示垃圾車暫停車位位置。
 - (6) 空調設備平面圖請標示剖線說明示意圖位置並標示外圍格柵位置。
 - (7) 請確認景觀剖面圖喬木位置與地下室結構關係。
 - (8) 檢附透水面積剖面圖說，倘位於開挖範圍內應有 60 公分之覆土深度。

	<p>18. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>19. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(二) 本案設計單位於 107 年 3 月 31 日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、 以上提請 107 年 4 月 19 日專案小組審查。</p>
<p>相關單位意見</p>	<p>一、 本府交通局意見(書面):</p> <p>(一) 請標示本案基地停車場汽車停車場出入口距離，另因汽車車道出入口與路口過近，建議調整車道位置或研提增設相關警示設施。</p> <p>(二) 另基地設置兩處停車場車道破口過多，建議整併為一處。</p> <p>(三) 請標示基地周邊道路配置及補充基地近出動線與周邊自行車道串連性。另倘基地規劃行人與自行車共道，應考量自行車道串連性，且其寬度最小為 2M。</p> <p>(四) 基地臨民生路側人行道現況設有機車停車位，施工期間可向本局申請塗銷，另完工後予以復舊(倘不予復舊，請另向本局(停車營運科)申請塗銷及評估其可行性)。另民生路自行車道標線，基地完工可不復舊。遵 22-1 標誌設置位置，請再檢示位置合理性。</p> <p>(五) 請說明無障礙汽機車停車位計畫係依何法規(建技、土管或施行細則?)</p> <p>(六) 本案捐贈公共自行車租賃站部分，請標示其空間大小，另其位置應具公共開放性且易於供民眾使用。倘基地無合適地點留置，可改捐贈與設站相同費用之 YouBike 車輛數(約 130 輛)。</p> <p>二、 本府工務局意見(書面):</p> <p>(一) 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>(二) 上方構造物投影請於地面層標示並依技規檢討;一樓如設置陽台請依內政部 106 年 7 月 4 日內授營建管字第 1060809063 號函規定設置欄杆。</p> <p>(三) 開挖率檢討部分請補充面積檢討簡圖並於平面圖標繪相關尺寸以供檢視。</p> <p>(四) 屋脊裝飾物依技規透空立體構架檢討請釐清;是否涉及審議放寬請釐清。</p> <p>三、 本局審議科意見(書面):</p> <p>(一) 有關申請土地使用分區管制獎勵部分，請敘明條文內容。</p> <p>(二) 申請建造執照日為 106 年 6 月 28 日，適用 105 年 12 月 7 日都市計畫法新北市施行細則，請申請單位再行檢視相關內容。</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，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>一、 容積移轉友善方案部分:本案申請容積移轉(40%，3104.4 平方公尺)，</p>

目前申請單位提出開放空間(314.39 平方公尺，獎勵值為 0)捐贈公共自行車，作為環境友善方案，且不得設置排氣墩。公共自行車 YouBike 請依交通局意見辦理，並依下列意見後原則同意申請額度：

(一)考量申請單位依前次決議整併鄰地，另請增加西北側開放空間面積，機車道末端至少留設 1.5 公尺供公眾通行。

(二)人行通道增設至 3 公尺寬度，頂蓋型開放空間建築物樓層高度至少 6 公尺。

(三)東北側臨地界線退縮 1.5 公尺人行步道供公眾通行。

二、本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則規定，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 公尺為原則並專章檢討，屋頂格柵請留設 2 處以上 70 公分*120 公分立面開口供救災使用。

三、有關本案申請開放空間獎勵之部分請依下列意見修正：

(1) 本案臨 8 公尺計畫道路請依都市設計審議原則規定臨接未達 10 公尺計畫道路者，應至少留設 1.5 公尺以上之人行步道後再行規畫沿街式開放空間。

(2) 開放空間有效面積總和在圖面上無法判讀，請修正。

(3) 廣場式開放空間任一邊淨寬應在 6 公尺以上，且其面積住宅區應為 200 平方公尺以上，請補充檢討。

(4) 住宅主要出入位置應扣除 1.5 公尺有效獎勵面積。

(5) 公共服務空間面積與 2-52 頁第 4 點不同，請釐清。

(6) 請移除未使用之紅色虛線。

(7) 請補充建築技術規則第十五章檢討。

四、依「新北市都市設計審議原則」規定，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬 1.5 公尺以上建築，其退縮範圍內，應以淨空設計，本案公共自行車請依交通局意見辦理，請修正位置。

五、依「新北市都市設計審議原則」規定，除土地使用分區管制要點及相關法規另有規定外，每一宗基地以設置一處車道出入口為原則。

六、考量都市景觀，本案鄰接 8 米道路側先設置至少 1.5 公尺植栽槽後再設置至少 2.5 公尺人行步道。

七、請補充基地北側及東側剖面，以利檢視覆土深度。

八、地面層透水面積檢討倘遇地下室結構其覆土深度應大於 60 公分始得計入，請於圖面套繪地下室範圍並請補附剖面圖說。

九、本案公共開放空間管理維護基金請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」檢討。

十、立面裝飾性構造於平面圖與立面圖不符請修正，透空遮陽板請依建管規定辦理。

十一、建築面積、樓地板面積及陽台面積之投影，請依建管規定辦理。

十二、開放空間管理維護基金、露臺及屋脊裝飾物納入公寓大廈管理規約(含圖說)。

- 十三、報告書回應項目請詳實回覆。
- 十四、本案垃圾車暫停車位原則同意原申請位置。
- 十五、有關現有巷道之鋪面請以柏油鋪面鋪設。
- 十六、有關空調設備設置於外露樑位上之部分請改放置於陽台內並於美化。
- 十七、消防審查圖面請更新。
- 十八、報告書部分：
 - (一)空白頁請加註。
 - (二)圍牆剖面高度有誤，請修正。
 - (三)AA剖面圖地下室構造位置有誤，請修正。
 - (四)請於綠化面積檢討標示不可綠化人行道寬度以利發規檢討檢視。
 - (五)綠覆率請依實設空地檢討且不得扣除無法綠化面積。
- 十九、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。
- 二十、相關單位意見請酌參。

案由	聖峰建設土城區明德段100、101地號等2筆土地集合住宅新建工程	案號	第四案
說明	<p>一、申請位置：新北市土城區明德段100、101地號等2筆土地</p> <p>二、設計單位：李兆嘉建築師事務所 建築師：李兆嘉</p> <p>三、申請單位：聖峰建設經理股份有限公司 負責人：王登發</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：地上十四層、地下三層鋼筋混凝土構造，共52戶。</p> <p>（二）建築基地面積：1,050.31平方公尺。 設計建築面積：410.98平方公尺。 設計建蔽率：39.13% ≤50%。 設計開挖率：59.99% ≤60%。</p> <p>（三）總樓地板面積：6,138.44平方公尺。 設計容積面積：3,024.86平方公尺。 設計容積率：287.99% ≤288%（含獎勵容積）</p> <p>（四）容積移轉面積：504.14平方公尺。（20%）</p> <p>（五）新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三層：防空避難室兼停車空間。 地下一層至二層：停車空間。 地上一層：管委會使用空間、入口門廳、停車空間。 地上二層至十四層：集合住宅。 屋突一層至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>（六）停車空間：應設汽車35輛，實設44輛。 應設機車52輛，實設52輛。 應設自行車21輛，實設21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」審議通過後始得發給建築執照。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>（一）本案設計單位於106年11月29日函送都市設計審議報告書到府。提請106年12月14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，經作業單位確認後，續提專案小組審議。</p> <p>1. 本府交通局意見(書面):</p> <p>(1)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</p>		

穿線等)。

(2)停車位：

- (2.1) 按面積計算表實設自行車位13席，惟頁5-10圖示為12席，請確認。
- (2.2) 無障礙汽機車位請臨近人行動線(梯廳)，並應避免穿越車道設置。
- (2.3) 設置於地下室車道底或靠牆邊之汽車停車位(如汽車位編號41、42等)，請於圖面標示車道軌跡並合理檢討停車迴轉路徑，以確保車位可利用。
- (2.4) 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。

(3)動線：

- (3.1) 外部動線部分，請以連續線段標示汽車、機車、自行車及人之進離場動線規劃；車行動線並應依循學海街車道配置及標誌標線行駛。
- (3.2) 內部動線部分，請以連續線段標示汽車、機車於停車場內部之動線規劃，並應避免交織。
- (3.3) 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；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)。

2. 本府工務局意見(書面):

- (1)屋脊裝飾物是否納入審查請說明。
- (2)地面層規劃陽台請設置1.1公尺欄杆扶手。
- (3)請將建築線與建築物配置圖併同套繪，標示建築面積範圍並上色。
- (4)提案單與面積計算表戶數、建築面積、容積計算前後不一，請釐清。
- (5)車位數量請確認是否足夠。
- (6)停車空間高度請依「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」檢討。
- (7)臨道路退縮人行步道距離5.0公尺或是5.5公尺，請釐清。
- (8)污水處理設施及雨水貯留設施請套繪於圖說。
- (9)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。
- (10)建築面積、容積樓地板面積等請依建築技術規則檢討。
- (11)1樓排氣墩高度標示。
- (12)建築物陽台外緣設置裝飾性之柱，版請依「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」檢

討。

(13) 雨遮請依建築技術規則檢討。

(14) 喬木設置位置是否位於地下室範圍並檢討覆土深度。

3. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面):

(1) 查旨案明德段100、101地號等2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「第二種住宅區」,應依照前開土地使用分區管制要點規定及103年5月1日生效都市計畫法新北市施行細則規定確實檢討辦理,請併同修正都市計畫法新北市施行細則生效時間。

(2) 請將旨案基地位置標示於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」之法規檢討內附圖一及附圖二,俾利查考。

(3) 查旨案指定退縮仍應依前開土地使用分區管制要點第8點臨學海街指定設置5.5公尺及臨公兒指定設置4公尺公共通行之開放空間,並須符合規劃設計原則應於圖面標示清楚。

(4) 另旨案開發計畫對捷運設施影響等內容,建議邀集捷運主管機關及相關單位確認。

4. 本案申請容積移轉(20%, 504.14平方公尺), 本案容移友善方案為提供開放空間76.5平方公尺, 考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響, 委員會原則同意容積移轉量20%。

(1) 請扣除住宅主要出入口1.5公尺寬度。

(2) 建議綠覆率100%以上。

(3) 考量公館圳臨水景觀沿續性, 臨公館圳土管4公尺退縮部分, 請再退縮2公尺並設置雙排喬木, 作為友善方案, 且覆土應與路面齊平降版處理。

5. 全街廓規劃部分:

(1) 請請補繪全街廓、鄰地高程置圍牆設置位置, 並說明退縮帶人行空間之植栽種類、位置及鋪面形式與色系之整體設計原則, 公有人行道和基地內鋪面請整合設計。

(2) 考量本案基地位處進入公轉館圳水岸公園入口轉角交接處, 請塑造入口廣場印象。

(3) 請依都市設計審議原則二(一)3: 開放空間高程應與公有人行道一致, 並與鄰地順平無高差處理且應考量無障礙動線及橫向坡度不大於4%為原則。

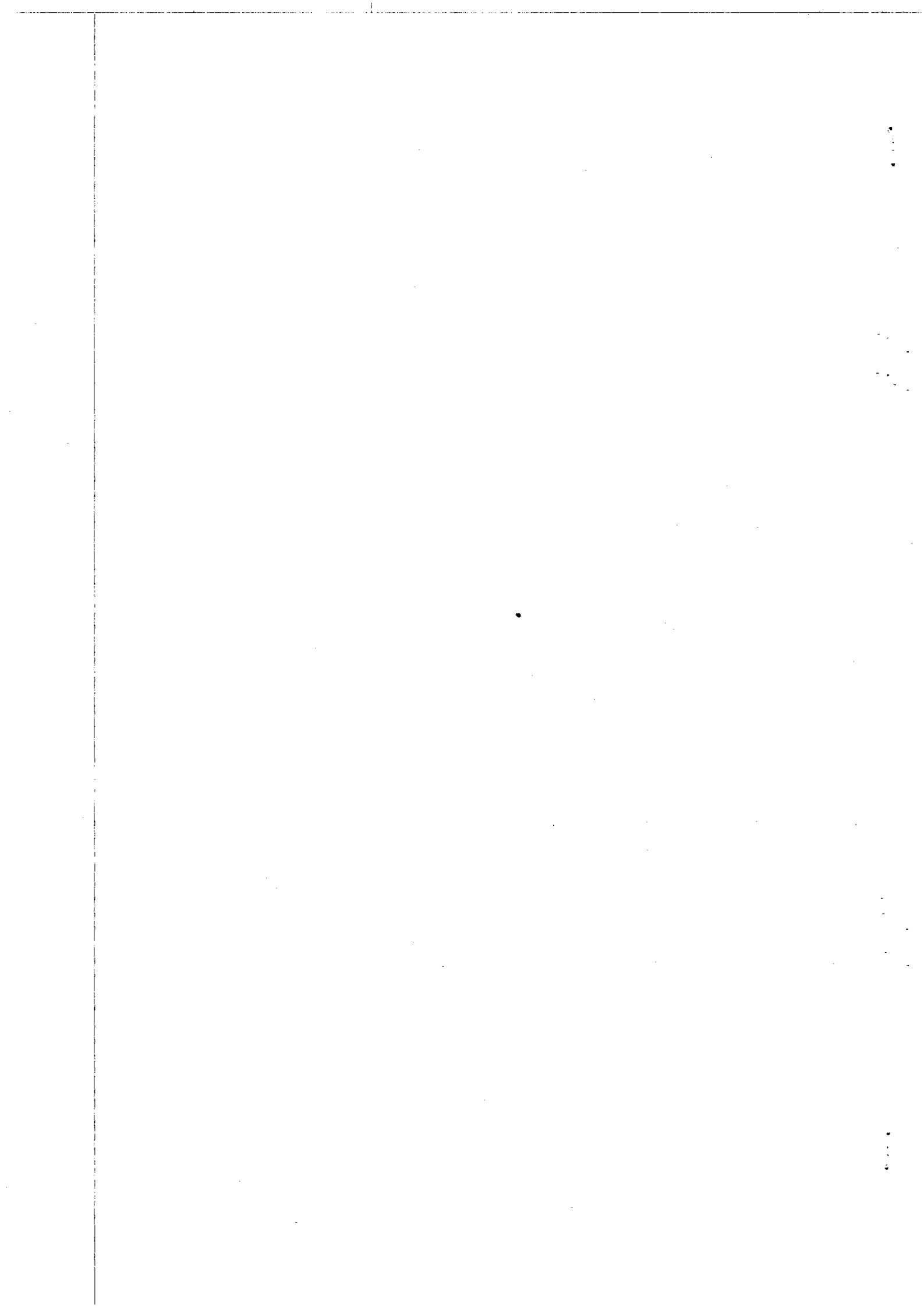
6. 依新北市都市設計審議原則五(五)1: 檢討水岸建築設計原則。

7. 1層停車空間高度請依「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」檢討。

	<p>8. 倘車子置於地面1層，請說明水岸邊至停車空間介面處理，及人行街道氛圍。</p> <p>9. 請補地下室範圍上方植栽剖面圖並依都市設計審議原則檢討覆土深度。</p> <p>10. 報告書部分：法規檢討請確實逐條檢討。</p> <p>11. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(二) 本案設計單位於107年3月16日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請107年4月19日專案小組審議。</p>
<p>相關 單位 意見</p>	<p>一、本府交通局意見（書面）：</p> <p>(一) 請檢視安全警示設施設置位置之合理性。</p> <p>(二) 前次意見1 未見坡度、緩衝空間、與人行道轉彎處設計半徑5M 之截角圓弧、60 度視距分析等停車場出入口設計規劃，請補充。</p> <p>(三) 頁 5-9、5-10：B1F 及 B4F 汽機車停車位標示數量與圖面顯示不符，請再檢視。</p> <p>(四) 未見靠牆及車道底停車位套繪停車軌跡，且未以連續線段標示至聯外道路之汽車停車動線、自行車停車動線、行人動線，請補充。</p> <p>(五) 請標示聯外道路配置。</p> <p>二、本府城鄉發展局計畫審議科意見（書面）：</p> <p>1. 本科前於 106 年 8 月 10 日便簽提供審查意見在案（如附件），先予敘明。</p> <p>2. 請依本科前次審查意見第一點（略以）：「…請併同修正都市計畫法新北市施行細則生效時間(報告書內多誤植為 103 年 4 月 29 日，請修正為 103 年 5 月 1 日)」修正。</p> <p>3. 仍請旨案依前次審查意見第四點就旨案開發計畫對捷運設施影響等內容，邀集捷運主管機關及相關單位確認，以維周延。</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，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>一、容積移轉環境友善方案：本案申請容積移轉(20%，504.14 平方公尺)，目前申請單位提出鄰公館圳沿街退縮 6 公尺人行步道開放空間，並提高綠覆率達 100% (提供開放空間 72.69 平方公尺)，請設計單位再確認本案提供做為容積移轉友善方案面積，不得低於前次小組決議面積。</p> <p>二、本案申請屋脊裝飾物審議，應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應採金屬構架，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</p>

決
議

- 上透空立體構架，請設計單位補充缺漏檢討項目及相關文件。
- 三、本案請確認法規適用日，並依 105 年 12 月 7 日修正之「都市計畫法新北市施行細則」檢討本案。
 - 四、外部環境之車行及人行動線請標示，並請標示自行車動線，另於圖面標示 1.5 公尺綠帶及 3 公尺人車共道尺寸。
 - 五、請補充檢討本案外部空間之無障礙空間動線規劃，並標註基地高程及坡道坡度。
 - 六、停車空間配合一樓樓層高度同意放寬至 4.2 公尺。
 - 七、一樓東側自行車設置於戶外部分，請依都審原則設置於室內或地下室，移設後請以綠化處理。
 - 八、建築物色彩請適度增加明度及亮度。
 - 九、停車數量仍應依規定以一戶一車位檢討。
 - 十、開放空間管理維護基金計算錯誤，並設置圍牆處不需計入開放空間管理維護基金面積，請重新檢討。
 - 十一、開放空間維護管理基金及本案申請屋脊裝飾物和裝飾柱審議項目，請納入規約。
 - 十二、請釐清本案之停車空間數量（提案單、法規檢討及面積表數量請一致），並雙車道寬度請依建管規定檢討。
 - 十三、三時段燈光照明計畫請勿顯示建築物室內燈光（非都市設計審議之室內示意照明），並三時段時間請修正，另請刪除投射燈；景觀照明計畫圖之圖例及設置位置正確性請檢討。
 - 十四、景觀剖面圖請確認圖面正確性。
 - 十五、排水計畫之基地內排水應先匯集至基地內貯留空間，請依「都市計畫法新北市施行細則」檢討。
 - 十六、請確認本案空調設施確實遮蔽。
 - 十七、本案透水面積檢討涉及地下開挖範圍，請附剖面圖表示覆土深度大於 60 公分。
 - 十八、公寓大廈管理規約有關露臺部分文字及圖說應詳述。
 - 十九、本案附錄頁請確認申請容積移轉獎勵量。
 - 二十、報告書部分：
 - （一）封面申請項目請確認。
 - （二）提案單停車空間檢討說明之內容請再確認。
 - （三）請補充缺漏之法規檢討頁碼，頁碼標註錯誤部分請修正。
 - （四）報告書文字誤繕數字誤植部分請修正。
 - 二十一、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。
 - 二十二、相關單位意見請酌參。



案由	秀泰建設土城區明德段21地號1筆土地商辦、集合住宅新建工程	案號	第五案
說明	<p>一、申請位置：新北市土城區明德段21地號1筆土地</p> <p>二、設計單位：彭繼賢建築師事務所 建築師：彭繼賢</p> <p>三、申請單位：秀泰建設開發股份有限公司 負責人：陳秀蘭</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：地上十五層、地下五層鋼筋混凝土構造，共123戶。 （1幢2棟）</p> <p>（二）建築基地面積：1,981.33平方公尺。 設計建築面積：1,125.21平方公尺。 設計建蔽率：56.79% ≤60%。 設計開挖率：70% ≤70%。</p> <p>（三）總樓地板面積：18,348.55平方公尺。 設計容積面積：8,876.11平方公尺。 設計容積率：447.99% ≤448%（含獎勵容積）</p> <p>（四）容積移轉面積：2,536.10平方公尺。（40%）</p> <p>（五）新建建築各層用途如下：</p> <p>地下五層至二層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：店鋪、梯廳、住宅。 地上二層：店鋪、管委會使用空間。 地上三層至十五層：一般事務所、集合住宅。 屋突一層：樓電梯間、機房。 屋突二層：電梯機房、樓梯間。 屋突三層：樓梯間、水箱。</p> <p>（六）停車空間：應設汽車123輛，實設149輛，自設26輛。 應設機車123輛，實設123輛。 應設自行車31輛，實設0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：本案設計單位於107年3月31日提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請107年4月19日專案小組審議。</p>		
相關單位意見	<p>一、本府交通局意見（書面）：</p> <p>（一）停車場：</p> <p>1. 本案未設置自行車停車位，請依都設及土管規定檢討並規劃設置。</p>		

2. 請補充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、與人行道轉彎處設計半徑5M之截角圓弧、60度視距分析、安全警示設施設置合理性、行穿線等)。
3. 停車場汽機車動線請分別標示。
4. 請標示裝卸貨車位位置。
5. 基地所設數量停車位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，確保基地停車需求內部化。

(二) 請補充基地周邊聯外道路配置，並補充人、自行車、汽機車聯外動線與周邊串連性，標示出入口距離路口長度；且聯外車行動線應該配合學士路車道配置標誌標線行駛。

(三) YouBike 站點請設置於開放空間，請標示細部車柱排放位置，並建議以 4*40M 或 2*60M 大小規劃，並調整至臨明德路側。

(四) 整街廓臨路退縮應檢討整合公有人行道之設計，基地先退縮至少 1M，補足公有人行道淨寬至少達 2 公尺後再設植栽；退縮人車共道其臨交叉路口街角請增設人車共道牌面；臨金城路有自行車專用道應予標示及調整設計。

(五) 整街廓為大型商業區，且本案基地設多戶一般事務所，相關接運設施(如計程車、交通車等)及物流車停放需求，請提出方案。

(六) 目前本局推動北土城(清水)交流道增設，未來若須調整動線請予配合。

(七) 本案已達送審交通影響評估報告門檻，後續請依相定辦理。

二、本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面):

(一) 請依「都市計畫法新北市施行細則」及 103 年 9 月 5 日核定實施「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)」案土地使用分區管制要點要點逐條檢討，請詳填「實設檢討」欄位並核實對應頁碼。

(二) 依本案土管第五點(略以):「...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，且不含住宅及管委會空間使用。」，請依「總樓地板面積」檢討作商業設施使用樓地板面積，並檢討確認一樓二樓不含住宅及管委會空間。

(三) 依本案土管第六點(略以):「第二種商業區:...其臨接 IV 之 9 道路側之基地，~~請~~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)。」，爰本案需先經本市都市設計審議委員會審議通過後始得以街廓 1/12 為開發基地。

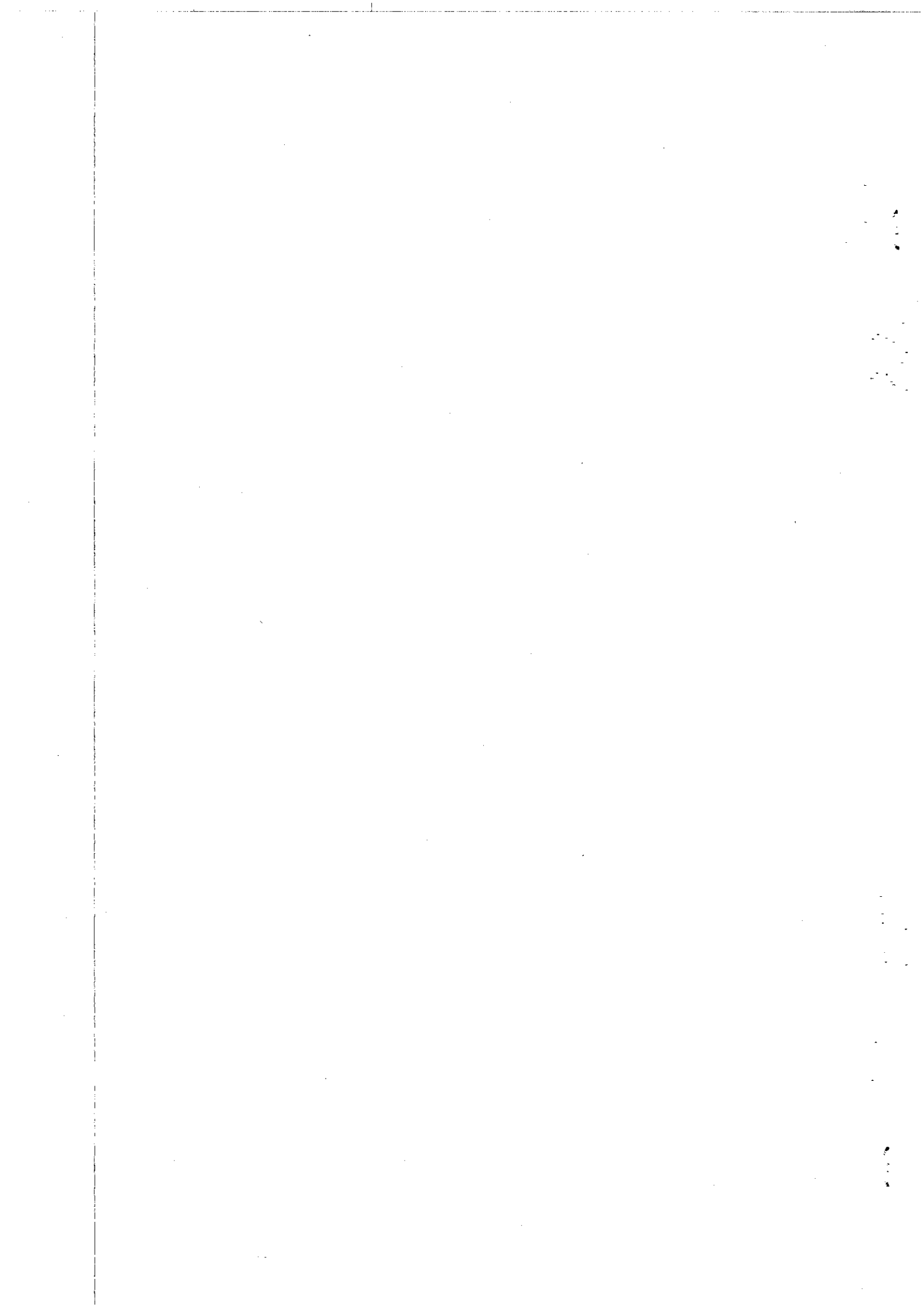
(四) 請依本案土管第八點及附圖二規定逐項檢討，查本案基地臨學

士路、明德路應指定設置 7 公尺公共通行之開放空間，東南側指定設置 4 公尺公共通行之開放空間，請將供公共通行空間留設寬度、植栽綠化寬度等標示於平面配置圖上供檢視。

決
議

本案屬第二種商業區，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）土地使用分區管制要點」最小開發規模應為全街廓之 6 分之 1，並建築基地最小面積仍不得小於街廓之 12 分之 1，本案之整體開發規模，請依規定提送大會討論。倘與鄰地臺灣桃園農田水利會合併開發符合土管規定，續提小組審議。

- 一、容積移轉環境友善方案：本案申請容積移轉（40%，2,536.10 平方公尺），目前申請單位提供設置 Ubike 做為本案之容積移轉友善方案（無提供開放空間），考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，提出環境友善方案或採新制容移評點辦理。
- 二、LOGO 及格柵適量減少或取消。
- 三、請以總樓地板面積計算本案做為商業使用之樓地板面積大於總樓地板面積 50%。本案請套繪土城區明德段 23、25、26 地號之全街廓圖。
- 四、本案廁所請集中留設於一處（目前為分設兩處）。
- 五、車道破口之鋪面形式應與人行道同色系，並順平無高差處理。
- 六、本案停車空間請依本區土地使用管制規則及建管規定檢討；自行車停車空間請依「新北市都市設計審議原則」檢討；車道緩衝空間請自牆面線留設 6 公尺平台。
- 七、本案無障礙空間請說明動線，並標示坡道坡度。
- 八、請依「都市計畫法新北市施行細則」檢討基地排水匯集於基地內儲留空間。
- 九、空調設備設置於雨遮需計容積。
- 十、請補充計算本案綠覆率；景觀剖面圖請標示最淺之覆土深度。
- 十一、本案請依「新北市都市設計審議原則」檢討住宅區及商業區立面設計。
- 十二、建築物剖面圖請標示使用空間名稱。
- 十三、本案之開放空間維護管理基金及屋脊裝飾物請納入規約。
- 十四、報告書部分：
 - （一）封面申請放寬項目請確認。
 - （二）本案「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）土地使用分區管制要點」附圖 1 及附圖 2 之基地位置圖請移動編排之法規檢討部分。
- 十五、報告書內文字誤訛部分請修正。
- 十六、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。
- 十七、相關單位意見請酌參。



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	臨時動議 第一案
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：賴光榮</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607戶。</p> <p>（二）建築基地面積：5,717.20平方公尺。 設計建築面積：2,513.31平方公尺。 設計建蔽率：43.96% ≤60%。 設計開挖率：70% ≤70%。</p> <p>（三）總樓地板面積：65,133.32平方公尺。 設計容積面積：29,272.05平方公尺。 設計容積率：512% ≤512%（含獎勵容積）</p> <p>（四）容積移轉獎勵面積：7,318.01平方公尺。（40%） 公益設施獎勵面積：3,659.01平方公尺。（20%）</p> <p>（五）新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層至六層：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。 地上二層至十九層：集合住宅、公益設施、一般事務所。 屋突一層至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>（六）停車空間：應設汽車607輛，實設628輛，自設21輛。 應設機車607輛，實設607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」審議通過後始得發給建築執照。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>（一）本案設計單位於106年12月22日函送都市設計審議報告書到府。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縮規定，續提請大會討論。</p> <p>1. 本府交通局意見（書面）：</p> <p>（1）停車場出入口距離路口過近，請調整。</p> <p>（2）本案增額容積已達3,000平方公尺，為減輕因增加的容積</p>		

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（4x40公尺或6x20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。
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。
25. 相關單位意見請酌參。

(二) 本案設計單位於107年3月31日函送都市設計審議報告書到府。提請107年3月26日大會審議，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，授權專案小組審議。

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，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。
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)，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。
3. 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。

(三)本案設計單位於107年4月13日函送都市設計審議報告書到府。

八、以上提請107年4月19日專案小組審議。

相關
單位
意見

- 一、本府交通局意見(書面)：請標示停車場出入口距路口距離，並再檢視做有兩側植栽是否影響車輛進出行車視距。
- 二、本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：請依本科107年2月1日便簽提供之本案審查意見及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」決議辦理，本科無新增意見。

決

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。

- 一、容積移轉環境友善方案：本案申請容積移轉(40%，7,318.01平方公尺)，請依前次專案小組會議決議修正，友善方案開放空間請至少留設3分之1應鋪面以增加開放性及使用性，原則同意。
- 二、土管規定應自分配線各退縮4公尺開放空間部分，請延中間留設2.5公尺硬鋪面，外側設置1.5公尺喬木。另考量本案整併基地，退縮8公尺開放空間部分，設置喬木覆土部分，原則同意設置50公分花台。
- 三、辦公室廁所設置數量、管委會空間及排煙室請依建管規定檢討。
- 四、辦公室廁所留設位置，請依都審原則集中於垂直服務核並集中設

議

- 置於一處。
- 五、露臺應詳載於公寓大廈管理規約。
 - 六、社會住宅樓層高度部分，同意配合其他一般住宅樓層高度以 3.2 公尺設計。
 - 七、申請屋脊裝飾物部分，請修正圖說標示，並依都市設計審議原則檢討後原則同意。
 - 八、申請裝飾柱部分，原則同意。
 - 九、本案設計平面、立面及模擬圖面不一致部分，應確實修正。
 - 十、本案之停車空間，商業使用面積請依本區土地使用分區管制規則及建築技術規則分別檢討，並請說明公益設施及社會住宅總面積 3,944.14 平方公尺之計算方式。
 - 十一、設置於雨遮上方之空調主機請確認適當遮蔽。
 - 十二、無障礙空間動線補註坡道坡度及高程差。
 - 十三、外牆材質請補充示意圖。
 - 十四、規約中基金與開放空間管理維護基金檢討數值不一致，請修正。
 - 十五、涉及地下開挖範圍之透水面積檢討請補充剖面圖說明覆土大於 60 公分。
 - 十六、廣告招牌依建管規定檢討。
 - 十七、報告書部分：請納入 107 年 3 月 26 日之會議紀錄，並檢討之。
 - 十八、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。
 - 十九、相關單位意見請酌參。



新北市政府城鄉發展局 開會通知單

受文者：

發文日期：中華民國107年4月12日
發文字號：新北城設字第1070679064號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議議程

開會事由：召開「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

開會時間：107年4月19日(星期四)下午2時整

開會地點：新北市政府11樓(東側)1137會議室

主持人：邱委員英浩

聯絡人及電話：吳岳樺 (02)2960-3456分機7252

出席者：盛委員筱蓉、蔡委員麗秋、林委員秀芬、陳委員叡澧、曾委員光宗
列席者：新北市政府工務局、新北市政府交通局、興富發建設股份有限公司、唐吉生建築師事務所、寶贊開發事業股份有限公司、葉錫銘建築師事務所、聖峰建設經理股份有限公司、李兆嘉建築師事務所、秀泰建設開發股份有限公司、彭繼賢建築師事務所、潤泰創新國際股份有限公司、張倫端建築師事務所、桃園農田水利會(第5案)

副本：新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市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、王執行秘書敏治、周副總工程司繼祖、陳副總工程司建吉、社團法人新北市建築師公會(均含附件)

備註：

- 一、本會議開始前30分鐘由作業單位向委員說明初審意見。
- 二、請設計單位依排定審查時間提前15分鐘到場，(每案約40-60分鐘)並依作業單位人員引導至指定地點等候，避免於辦公區域或走道等候，影響機關人員辦公。
- 三、會議審查時請設計單位自備簡報用電腦，由設計建築師親自簡報，簡報時間以10分鐘為限，建築師因故不克出席者，應



出具委託書並委託代理人出席，開發單位應一併出席與會。

- 四、為利審查，屆時請相關局處務必出席，倘因故無法出席會議，請以郵件或紙本將書面意見於會議召開前送本府城鄉發展局。
- 五、參與本次會議人員，包括各位委員、民意代表及各相關單位與會人員等，依據本委員會設置要點、公職人員利益衝突迴避法、行政程序法等規定，有利益迴避義務者，應於會議正式開始前自行迴避。若應迴避而未迴避，發生相關法律責任，應自行負責。




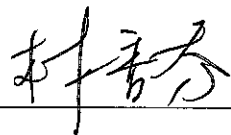
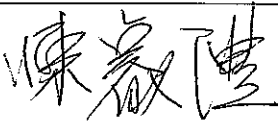
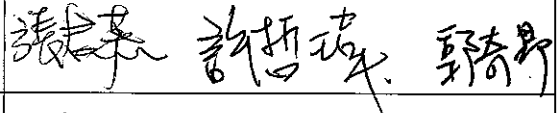

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議 簽到冊

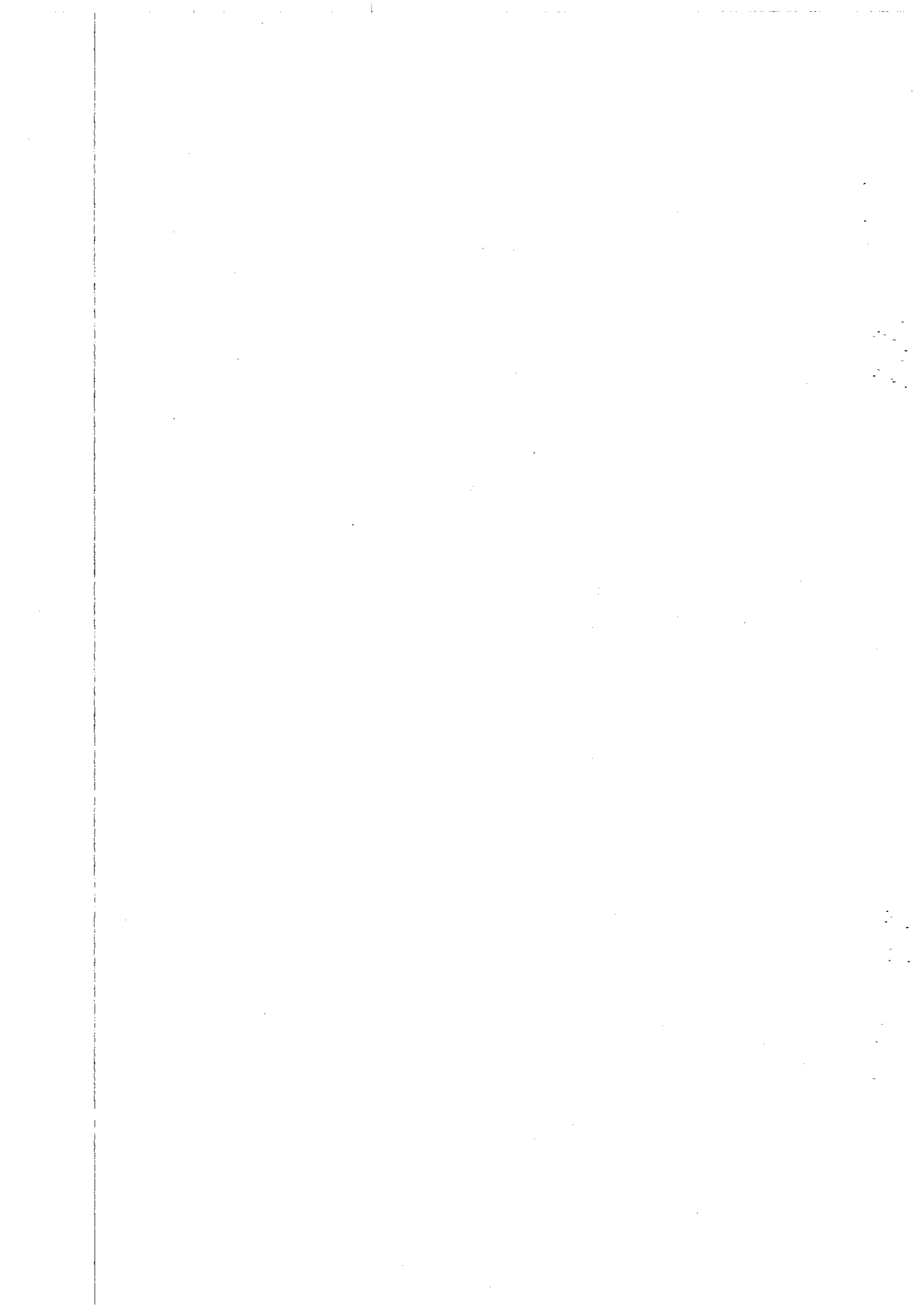
壹、 時間：中華民國 107 年 4 月 19 日(星期四) 下午 14 時 00 分

貳、 地點：新北市政府 11 樓 1137 會議室

參、 主持人：邱委員英浩 

肆、 出(列)席單位/人員：

出席委員	委員	簽名處	委員	簽名處
	盛委員筱蓉✓		林委員秀芬✓	
	曾委員光宗		蔡委員麗秋	
	陳委員歡澧✓			
列席單位人員	單位	職稱	簽名處	
	本府交通局			
	本府工務局			
	本府城鄉發展局	副總工程司		
	本府城鄉局都設科			
	國有財產署北區分署	股長		



	單位	職稱	簽名處
	興富發建設股份有限公司		
	唐吉生建築師事務所		
	寶贊開發事業股份有限公司		
	葉錫銘建築師事務所	建築師	葉錫銘
列	聖峰建設經理股份有限公司		
席	李兆嘉建築師事務所		李兆嘉
單	秀泰建設開發股份有限公司		王維榮
位	彭繼賢建築師事務所		彭繼賢
人	潤泰創新國際股份有限公司		→ 國榮
員	張倫端建築師事務所	建築師	張倫端
	精業建設股份有限公司		李朝雄
	陳朝雄建築師事務所	建築師	陳朝雄

