

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11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5月4日

發文字號：新北府城設字第1070833487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：000S8G4PG)

主旨：檢送107年4月26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13日新北城設字第1070679078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、尚志資產開發股份有限公司、徐維志建築師事務所、新北市政府文化局、陳宣如建築師事務所、精業建設股份有限公司、陳朝雄建築師事務所、徐儒威、大序建築師事務所、新北市土城區公所、王桂業建築師事務所、財政部國有財產署(第3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)

2018-05-07
09:58:49
文
章

電子
文
騎

8



1070833487

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

裝

訂



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：107.4.26 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)尚志資產開發股份有限公司土城區員和段 123-10 地號集合住宅新建工程。

(二)新北市政府文化局土城區明德段 73-1 地號 1 筆土地公園工程。

(三)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)土城區公所土城區明德段 37 地號 1 筆土地市民活動中心新建工程。

(五)徐儒威板橋區江翠段 9 地號 1 筆土地休閒會館新建工程。

三、臨時動議

四、散會

案由	尚志資產開發土城區員和段123-10地號1筆土地集合住宅新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市土城區員和段123-10地號1筆土地</p> <p>二、設計單位：徐維志建築師事務所 建築師：徐維志</p> <p>三、申請單位：尚志資產開發股份有限公司 負責人：林蔚山</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19層地下4層鋼筋混凝土構造，共184戶。</p> <p>(二)建築基地面積：3,771.97平方公尺。 設計建築面積：1,202.88平方公尺。 設計建蔽率：31.89% ≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：24,812.85平方公尺。 設計容積面積：12,492.74平方公尺。 設計容積率：331.20% (含獎勵容積) ≤338.40% 338.40%(240%*(1+38%+3%))(允建上限)</p> <p>(四)容積移轉面積：3,168.455平方公尺(35%)。 綠建築獎勵面積：271.582平方公尺(3%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下： 地下二至四層：停車空間、機電設備。 地下一層：停車空間、機電設備、防空避難室。 地上一層、夾層：店鋪、門廳、管委會空間。 地上二至十九層：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163輛，實設163輛。 應設機車184輛，實設189輛(自設5輛)。 應設自行車63輛，實設63輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「擬定土城都市計畫(員和段54地號等24筆土地及學林段329-1地號1筆土地)細部計畫」書土地使用分區管制要點第7點規定，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9月26日提送都審報告書到府，以上提請106年10月19日專案小組審議，會議決議如下: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. 本府交通局意見(書面): (1)停車場出入口： A. 基地停車場出入口臨近計畫道路路口，請調整配置(宜距路</p>		

口5公尺以上)，或請說明無法調整理由、設置之合理性及安全性。

B. 請補充本案停車場出入口之設計規劃（包含破口寬度、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）。

(2) 停車位：

A. 請依土管、建技規則、都設原則分別檢討汽車、機車、自行車停車位之設置，並檢附條文對照表及詳細計算過程。並請釐清本案是否需按「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定設置公共停車空間。

B. 無障礙汽機車位請臨近梯廳避免穿越車道設置。

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。

(3) 動線：

A. 外部動線，請釐清基地周邊計畫道路開闢情形後確認車輛進離場動線規劃，並請以連續線段標示。

B. 另請補充自行車進離場動線，倘經車道其坡度應為1/10。

(4) 有關周邊計畫道路開闢：

A. 請釐清基地周邊計畫道路開闢情形及新工處道路新闢審議（或定稿）函文、各新闢道路如有不同開闢時程應予敘明，並確認車行進離場動線規劃，包含北側12米計畫道路（是否開闢至學府路二段？）、西側10米計畫道路（南北向，是否整段開闢至中央路一段365巷？）、西側10米計畫道路（東西向，是否自基地開闢至中央路一段？）。

B. 另請檢附相關圖說並以色塊標示基地西側10米計畫道路（南北向）之開闢範圍為何，其於停車場出入口前方與西側10米計畫道路（東西向）之路口是否開闢？俾利基地檢視車輛是否可進離場。

C. 請補充基地周邊計畫道路開闢後車道配置、標誌標線號誌等交通設施規劃。

(5) 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；退縮6公尺空間劃分為自行車及人行道，請整併為3公尺人車共道，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）。

(6) 本案申請容積移轉面積3,440.037平方公尺、獎勵面積271.582平方公尺（增加容積合計3,711.61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，請以大圖標示

俾利檢視)並捐贈設施。

(7) 本案交評請依本局106年10月3日新北交規字第1061924239號函意見修正後續審。

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, 包含梯廳寬度檢討。

(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) 建築物高度請依建築技術規則規定檢討。

(6) 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。

(7) 建築物陽台外緣設置裝飾性之隔柵請依「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

(8) 地下1層兼做防空避難設備請依建築技術規則建築設計施工編第144條規定檢討。

(9) 請檢附容積移轉函文。

(10) 平面圖除廁所、廚房空間繪製傢俱外, 其於請刪除。

(11) 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。

(12) 1樓管委會空間高度請釐清是否符合規定。

(13) 梯廳容積計算請依技術規則規定檢討。

(14) 基於無障礙空間考量, 梯廳1.5公尺直徑請勿與開門路徑重疊。

(15) 1樓排氣墩座與涼亭、廊道請補立面圖說。

3. 本府城鄉發展局計畫審議科:

(1) 查旨案土城區員和段123-10地號土地係屬103年05月09日「擬定土城都市計畫(員和段54地號等24筆土地及學林段329-1地號1筆土地)細部計畫」案之「住宅區」, 應依照前開土地使用分區管制要點規定及105年12月7日生效都市計畫法新北市施行細則規定確實檢討辦理, 請併同修正土地使用分區管制要點之時間。

(2) 請將旨案基地位置標示103年05月09日「擬定土城都市計畫(員和段54地號等24筆土地及學林段329-1地號1筆土地)細部計畫」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點規定辦理, 並須符合規劃設計原則應於圖面標示清楚。另依第8點

(略以)：「(五)依附圖一規定建築以兼作退縮防災通道者，其退縮部分不得設置固定設施物，且應配合建築退縮留設一處寬度8公尺以上、長度20公尺以上空間供雲梯消防車救災使用。」，查報告書P. 4. 29係以計畫道路留設供雲梯消防車救災使用方式辦理，惟依規劃原意應避免留設於計畫道路，請說明後修正。

- (4) 本案申請黃金級綠建築獎勵，請申請人應向本科簽訂綠建築協議書相關事宜。
- (5) 另本案基地前經環境影響評估審議並經104年10月21日環評說明書第2次變更內容核定等內容，建請貴科參辦。
4. 本案申請容積移轉(38%，3, 440. 37平方公尺)，目前申請單位提出開放空間(沿12公尺計畫道路再退縮1. 5公尺)，考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，建議下列3項方案擇一，並提供2處開放空間告示牌。
 - (1) 本案私人庭園供公眾及東向3公尺鄰棟間隔開放供公眾使用，並提供UBIKE設施(備)同意容積移轉量35%。
 - (2) 提供私人庭園一半作及東向3公尺鄰棟間隔開放供公眾使用作為開放空間，並提供UBIKE設施(備)，同意容積移量30%。
 - (3) 倘維持原案設置，10公尺計畫道路上(AA剖)圍牆請往內設置，同意容積移轉量25%。
5. 報告書8. 16頁環評審查會議紀錄：黃金級綠建築2%；提案單及面積表黃金級綠建築3%，請提出環評審議相關說明文件。
6. 全區街廓配置圖請套繪本案配置圖說及一期建築物配置，以利判讀與週邊環境之關係(包含周遭植栽、鋪面、車道出入口並補充標示基地外人行動線、騎樓線、鄰地既有人行道及人行穿越線等週邊交通環境)。
7. 交通規劃：
 - (1) 依本案土地使用分區管制要點第8點第3點：住宅區內建築基地於申請建築時，計算未來計計畫區居住人口服務人口使用之車輛預估數之0. 2倍，供公眾使用停車空間。報告數2. 18頁法規檢討未回應。
 - (2) 依「新北市都市設計審議原則」第2點第2款規定，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整體設計，且順平無高差，並補車道剖面圖。
 - (3) 自行車停車數量檢討，請專章檢討並檢附環評審查意見。
8. 有關本案申請裝飾物審議，依新北市工務局105年建照科業務手冊05-35第2點：「裝飾板」非屬現行法令列舉之項目。故請依建管相關法令檢討，另建議不超過2公尺設置。
9. 本案請應依「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。
10. 景觀規劃：

- (1) 請依「都市計畫法新北市施行細則」第43條檢討綠化面積。
- (2) 請標示透水面積80%檢討範圍，下方有構造物部分覆土深度需大於60公分。
- (3) 請補附景觀照明及燈具圖，公共人行空間內請配置景觀高燈。
- (4) 請補附臨12公尺計畫道路縱向剖面圖，土管退縮及容移友善方案，人行通道高程需順平無高差。

11. 有關城鄉發展局計畫審議科意見：依「擬定土城都市計畫(員和段54地號等24筆土地及學林段329-1地號1筆土地)細部計畫」第8點(略以)：「(五)依附圖一規定建築以兼作退縮防災通道者，其退縮部分不得設置固定設施物，且應配合建築退縮留設一處寬度8公尺以上、長度20公尺以上空間供雲梯消防車救災使用。」，請依都市計畫主管機關解釋辦理。
12. 本案申請屋脊裝飾物審議(9公尺)，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，倘建築師欲維持9公尺則提請大會討論。
13. 有關本案申請工作陽台透空欄杆放寬，於不影響緊急進口逃生下，原則同意。
14. 本案一樓管委會空間、大廳，原則同意高度放寬高度至7.2公尺。
15. 依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。
16. 相關單位意見請酌參。

(二) 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4點第3款第2目，核備展期期間之合計超過三個月者，應再提都設會確認，本案設計單位於107年4月13日提送都審報告書到府。

八、以上提請107年4月26日專案小組審議。

相關
單位
意見

- 一、本府交通局意見(書面):基地停車場前員和段205-1本府養工處所有道路用地，請洽辦該處取得同意納入一併開闢，以確保本案停車場進出無虞，餘無意見(交評已於1/17原則通過過審查)
- 二、本府城鄉發展局計畫審議科(書面):
 - (一) 經查本案申請人於107年3月27日與新北市政府簽定黃金級綠建築設計容積獎勵案協議書在案，請據以修正報告書第0.8頁「新北市都市設計審議專案小組修正對照表」之修正情形，並將核准用印公文及協議書納入修正報告書。
 - (二) 餘請依106年10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」本科意見及決議辦理。

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，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、有關本案容積移轉友善方案供公眾使用廣場空間，請加強開放性及公共性，鋪面形式集中整合並對外整合，增加街道家具供公眾休憩。
- 二、人行通道請延續全街廊鋪面形式設計。
- 三、倘本案應設置供公眾廣場以致綠化面積不足，同意以 104 年度第 62 次大會綠化放寬決議辦理。
- 四、請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。
- 五、相關單位意見請酌參。

案由	新北市政府文化局土城區明德段73-1號1筆土地公園工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市土城區明德段73-1地號1筆土地</p> <p>二、設計單位：陳宣如建築師事務所 建築師：陳宣如</p> <p>三、申請單位：新北市政府文化局 局長：林寬裕</p> <p>四、土地使用分區：公園用地（建蔽率15%，容積率30%）</p> <p>五、設計概要：</p> <p>（一）設計內容：公園步道廣場休憩棚架及公用廁所，共1戶。</p> <p>（二）建築基地面積：19,591.41平方公尺。 設計建築面積：503.37平方公尺。 設計建蔽率：2.57% ≤15%。 設計開挖率：-% ≤25%。（公七用地不得開挖）</p> <p>（三）總樓地板面積：503.37平方公尺。 設計容積面積：503.37平方公尺。 設計容積率：2.57% ≤30%</p> <p>（四）新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層（廁所）：廁所。 地上一層（長型棚架）：休憩空間。 地上一層（方型棚架）：休憩空間。</p> <p>（五）停車空間：應設汽車1輛，實設0輛。 應設機車1輛，實設0輛。 應設自行車1輛，實設0輛。</p> <p>（六）餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「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）（土地使用分區管制要點第十一點停車位設置規定）書」第15點規定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107年3月7日函送都市設計審議報告書到府。提請107年3月15日專案小組審議，會議決議如下：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. 本府城鄉發展局開發管理科意見（書面）：無本科列管在案多目標案件申請紀錄。</p> <p>2. 本府城鄉發展局計畫審議科意見（書面）：</p> <p>（1）本案土地使用分區管制要點除第11點依106年12月29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）（土地使用分區管制要點第十一點停車位設置規定）」案檢討外，其餘條文請依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</p>		

近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)」案內容檢討。

(2)本案依土地使用分區管制要點規定第8點,基地南北側應分別留設7公尺公共通行之開放空間,其面臨計畫道路者供設置自行車行空間及街道景觀綠化空間使用為原則,且面臨計畫道路之指定設置帶狀式公共開放空間規劃設計原則如下:沿街設置部分至少1.5公尺應植栽綠化,並留設至少3公尺寬之人行及自行車行空間為原則;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。

(3)本案是否應設置汽機車停車位應依土地使用分區管制要點第11點檢討。

(4)另查本案土地使用分區管制要點第四點「公園用地」備註:「公七及公八用地為確保遺址之完整保存,以維持原地形地貌為原則,若有需要可進行土石填方,但不可以進行土石挖方,…」一節,其規劃原意係考量斬龍山遺址普查範圍之保存維護需要及避免破壞其完整性,爰依文化局遺址保存規劃構想,針對公七及公八用地增定其他管制事項,以為規範,仍請相關建築行為依上開規定辦理。

3. 本府交通局意見(書面):本案因屬遺址故汽、機車設置受限,惟仍建議應考量需求酌量設置自行車位。

4. 本案位於公七用地,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)(土地使用分區管制要點第十一點停車位設置規定)書」第4點規定:「公七及公八用地為確保遺址之完整保存,以維持原地形地貌為原則,若有需要可進行土石填方,但不可以進行土石挖方,於公告遺址範圍內宜符合下列原則:1.文化層遭破壞之區域:可設置陳列館展示斬龍山遺址出土文物、簡易遊憩設施…等。2.文化層保留良好之區域:採原地形地貌維護,以植栽、綠美化為主,設置步道及告示解說牌,供民眾作為日常散步遊憩之使用,並兼具文化教育價值。」以上:

(1)有關都市設計相關就都市設計審議委員會審議程序辦理。

(2)開挖部分涉及都市計畫內文化遺址保存規定,請目的事業主管機關文化局確認,並依規定辦理。

(3)請套繪文化局提供之遺址位置圖面,避免地下基礎開挖涉及文化層保護範圍。

(4)遺址範圍請專章檢討,說明可開發區及不可開發區的影響範圍。

(5)若涉及山坡地則需專章說明,並納入標示水土保持設施或設備。

(6)請釐清本案設計基地範圍,如涉及公八範圍,請取得土

地所有權人同意後，一併納入公八作檢討。

5. 本案屬整體開發區，依「新北市都市設計審議原則」第2點第2款規定，請補充全區街廓法定退縮部分之整體設計。
6. 請依「都市計畫法新北市施行細則」檢討前院及側院深度。
7. 請依「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第十一點停車位設置規定）書」及「新北市都市設計審議原則」之法定退縮空間設置人行道鋪面及綠帶規定，綜整公有人行道規劃設計，做全街廓整體規劃：
 - (1) 臨35公尺金城路法定退縮7公尺空間，綜整公有人行道範圍，應規劃3排喬木（樹穴寬度需大於1.5公尺），並避開溝渠（不須加蓋）及遺址區（建議適度做標示牌）。
 - (2) 臨15公尺學士路法定退縮7公尺空間，綜整公有人行道範圍，得規劃2排或3排喬木（樹穴寬度需大於1.5公尺），並避開溝渠（不須加蓋）及遺址區（建議適度做標示牌）。
8. 為避免影響遺址環境，請取消基地無障礙架高棧道，建議以基地建物屋頂做結合或以外圍人行鋪面做為替代方案。
9. 請釐清本案申請建照戶數，並依「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第十一點停車位設置規定）書」及「新北市都市設計審議原則」，以及建管規定檢討停車位數，如設置停車位，則得以設置公務停車位方式處理。
10. 斜屋頂無法綠化及不設置替代綠能設備，同意放寬。
11. 本案綠覆率及綠化面積請分別檢討；綠覆面積需以實設面積計算；綠化面積應依「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第十一點停車位設置規定）書」第9點檢討，並景觀剖面圖涉及大喬木範圍需標註覆土深度大於150公分、灌木大於60公分，並地被大於30公分。
12. 請補充夜間照明平面圖，並景觀照明平面圖以彩圖表示，並補充照明燈具示意圖，並取消棧道下照燈。
13. 請分析垃圾清運路線、迴轉空間及道路寬度，並檢附道路橫剖面圖，避免清運動線造成損壞。
14. 外牆材質請指出透視圖上之對應位置。
15. 車行及人行動線檢討及無障礙空間檢討，需說明基地高程、設計高程及高架棧道高程，及道路剖面圖，並檢討說明道路順平無高差，並於圖面註明坡道長度及斜率。
16. 考量都市紋理，建築物配置方位及形狀幾何建議與公有人行道路平行或提供趣味的設計手法，以避免造成基地畸零地及過小的內角，並再考量人行參觀動線，應與整體規劃有所呼應；並請再考量配置適當公共家具，及其使用材質，

	<p>考慮維護管理便利性，及提高公園休憩功能。</p> <p>17. 建議廣場名稱可反映在鋪面設計或結合其他可凸顯文化特色之物件。</p> <p>18. 公園入口意象招牌及基地說明牌請再考量正反面視覺意象觀感做修正。</p> <p>19. 廁所設計需考量通透性，請修正。</p> <p>20. 報告書部分： 20.1 請補註法令適用日期。 20.2 請於配置圖上標示高程。</p> <p>21. 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>22. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(二)本案設計單位於107年4月3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26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):本案無意見。</p> <p>二、本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面): (一)本案依土地使用分區管制要點第8點規定應於建築基地內留設足寬之公共通行之開放空間，爰請申請人釐清本案留設之7公尺及4公尺公共通行開放空間是否皆位於建築基地內，倘建築基地因情況特殊致無法配合留設者，得經新北市都市設計審議委員會同意者得依其決議辦理。 (二)另請釐清本案土地使用分區管制要點第12點及「都市計畫法新北市施行細則」第44條規定涉及綠能屋頂設置之檢討內容之一致性。 (三)餘請依107年3月15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」本科意見及決議辦理。</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，經作業單位及審議委員會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、請說明本案依「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第十一點停車位設置規定)書」第11點規定檢討1戶1車位設置說明本案設計之停車空間數量，並按「新北市都市設計審議原則」第3點規定，每宗基地應以1處車道出入口為原則，請修正。</p> <p>二、請依「新北市都市設計審議原則」檢討自行車位。</p> <p>三、垃圾儲存空間應集中一處留設，檢討垃圾車清運及標示相關動線。</p> <p>四、基地配置圖及車行人行動線圖，應於圖面標示綠帶及人行通路寬度，同意北側15公尺道路側設置2.5公尺以上人行步道；喬木設置仍請依都市設計審議原則檢討。應考量與鄰地銜接處人行步道</p>

及綠帶之延續性。

五、本案人行步道應與西側現有公園步道整體考量並相互銜接。

六、入口意象、入口標示牌及公園配置說明牌請整併設置。

七、本案涉及文化遺址範圍部分，應於核備前經本府文化局確認。

八、報告書部分：

(一)法規適用日為第1次都審掛件日期，請註明。

(二)請補充修正前及修正後對照頁面於第1次小組修正對照表後。

(三)請補充缺漏之圖名。

九、法規檢討頁碼誤植請修正。

十、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。

十一、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筆土地店鋪、一般事務所及集合住宅新建工程	案號	第三案
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。 (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：

- A. 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。」
- B. 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）。」
- C. 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。提請107年4月19日專案小組審議，會議決議如下：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）：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。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 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。
6. 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置於一處。
7. 露臺應詳載於公寓大廈管理規約。
8. 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。

	<p>9. 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。</p> <p>10. 申請裝飾柱部分，原則同意。</p> <p>11. 本案設計平面、立面及模擬圖面不一致部分，應確實修正。</p> <p>12. 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。</p> <p>13. 設置於雨遮上方之空調主機請確認適當遮蔽。</p> <p>14. 無障礙空間動線補註坡道坡度及高程差。</p> <p>15. 外牆材質請補充示意圖。</p> <p>16. 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。</p> <p>17. 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。</p> <p>18. 廣告招牌依建管規定檢討。</p> <p>19. 報告書部分：請納入107年3月26日之會議紀錄，並檢討之。</p> <p>20. 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>21. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(四) 本案設計單位依107年4月19日專案小組修正意見中，無提送報告書申請都市設計審議。</p> <p>八、有關107年4月26日專案小組審議擇日再審。</p>
<p>相關單位意見</p>	<p>無</p>
<p>決議</p>	<p>本案設計單位申請擇日再審，故本次會議不予討論。</p>

案由	新北市土城區公所土城區明德段37地號1筆土地市民活動中心新建工程	案號	第四案
說明	<p>一、申請位置：新北市土城區明德段37地號1筆土地</p> <p>二、設計單位：王桂業建築師事務所 建築師：王桂業</p> <p>三、申請單位：新北市土城區公所 區長：楊志宏</p> <p>四、土地使用分區：公園兼兒童遊樂場用地（建蔽率15%，容積率30%）</p> <p>五、設計概要：</p> <p>（一）設計內容：地上一層鋼筋混凝土構造，共1戶。</p> <p>（二）建築基地面積：5,107.42平方公尺。</p> <p>設計建築面積：352.01平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：6.89% ≤15%。</p> <p>設計開挖率：0% ≤25%。</p> <p>（三）總樓地板面積：352.01平方公尺。</p> <p>設計容積面積：352.01平方公尺。</p> <p>設計容積率：6.89% ≤30%。</p> <p>（四）地上一層：活動中心。</p> <p>（五）停車空間：應設汽車1輛，實設2輛，自設1輛。 應設機車1輛，實設10輛，自設9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： 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，爰此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4月17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26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)：本案無意見。</p> <p>二、本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：</p> <p>(一) 經查本案基地(土城區明德段37地號土地)係屬105年9月1日發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(都市計畫圖重製)」案內之「部分公園兼兒童遊樂場用地部分鄰里公園兼兒童遊樂場用地」，請據以修正報告書內土地使用分區。</p> <p>(二) 「都市計畫法新北市施行細則」檢討一節，請於條文第36條中補充附表二供檢討。</p> <p>(三) 另本案土地使用分區管制要點除第11點依106年12月29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)(土地使用分區管制要點第</p>		

十一點停車位設置規定)」案檢討外，其餘條文請依 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)」案內容檢討，並於檢討表中補充對應頁碼。

- (四) 另有關土管條文第 6 條及第 8 條請依 106 年 12 月 29 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)(土地使用分區管制要點第十一點停車位設置規定)」案內之附圖一、二檢討，並於報告書中補充彩色附圖一、二。
- (五) 請依土地使用分區管制要點第 8 點規定檢討：基地東南側應留設 7 公尺公共通行之開放空間，其餘 3 側應留設 5.5 公尺公共通行之開放空間，其面臨計畫道路者供設置自行車行空間及街道景觀綠化空間使用為原則，且面臨計畫道路之指定設置帶狀式公共開放空間規劃設計原則如下：沿街設置部分至少 1.5 公尺應植栽綠化，並留設至少 3 公尺寬之人行及自行車行空間為原則；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。
- (六) 又查本案土地使用分區管制要點第 15 條檢討內容：「本案依相關規定辦理，並於多目標核定送新北市都市設計審議委員會審議，再行申請建造執照及施工。」，請申請人釐清本案申請多目標作活動中心是否業經市府核准。

決

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

- 一、考量既有現況公園完整性及工程執行便利性，並減少基地過度開發，請重新檢討本案建築配置位置及設計方式。
- 二、避免建築物角度形成畸零空間，請再檢討修正。
- 三、避免雨水池開挖造成開發面積過大，請與建築物整併規劃。
- 四、廣場留設位置與建築出入口前廣場，請整體規劃。
- 五、外部空間請增加綠化面積，請修正。
- 六、停車空間留設位置與建築活動請整體考量。
- 七、戶外樓梯與屋頂平台應說明使用目的，如涉及公共使用應考量無障礙設計。
- 八、建築物入口與公園入口請整體考量。
- 九、建築物外牆材質與色彩，請配合周邊環境規劃。
- 十、燈光設計請酌量於地面層通路做導引規劃，提高建築物自明性及安全規劃。並補充外部空間照明計畫。
- 十一、無障礙設施及廁所數量依建管規定檢討。
- 十二、請補充全區套繪圖。
- 十三、請補充污排水系統圖。
- 十四、請考量空調主機設置位置並應予美化。
- 十五、本案土地使用管制應依「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附

議

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第十一點停車位設置規定)書」檢討,請修正並註明;附圖1及附圖2請附彩色頁面並標示基地位置。

十六、本案應依「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第十一點停車位設置規定)書」檢討留設法定退縮空間,及依「都市計畫法新北市施行細則」檢討前院及側院,提供正確土地使用管制附圖,依並依規定留設1.5公尺植栽綠帶及3公尺人車共道。

十七、車道磚應與人行道磚同色系並順平無高差處理。

十八、基地綠化及綠覆:

(一)本案基地綠化面積計算圖及綠覆面積計算表,請補充。

(二)請標示基地既有喬木位置,及移植計畫說明。

(三)基地綠覆率與屋頂綠化請分別檢討,屋頂綠化不可加計於基地綠化面積。

(四)請補充景觀剖面圖。

(五)請說明設置公共家具位置。

十九、按「新北市都市設計審議原則」第3點規定,本案應設置1輛自行車位於地面層室內或地下1樓,請補充說明,並標示自行車動線於動線計畫中。

二十、請補充基地透水面積計算圖,並標示地下雨水槽開挖範圍,涉及開挖範圍之透水面積,請補充覆土大於60公分之剖面圖。

二十一、報告書部分:

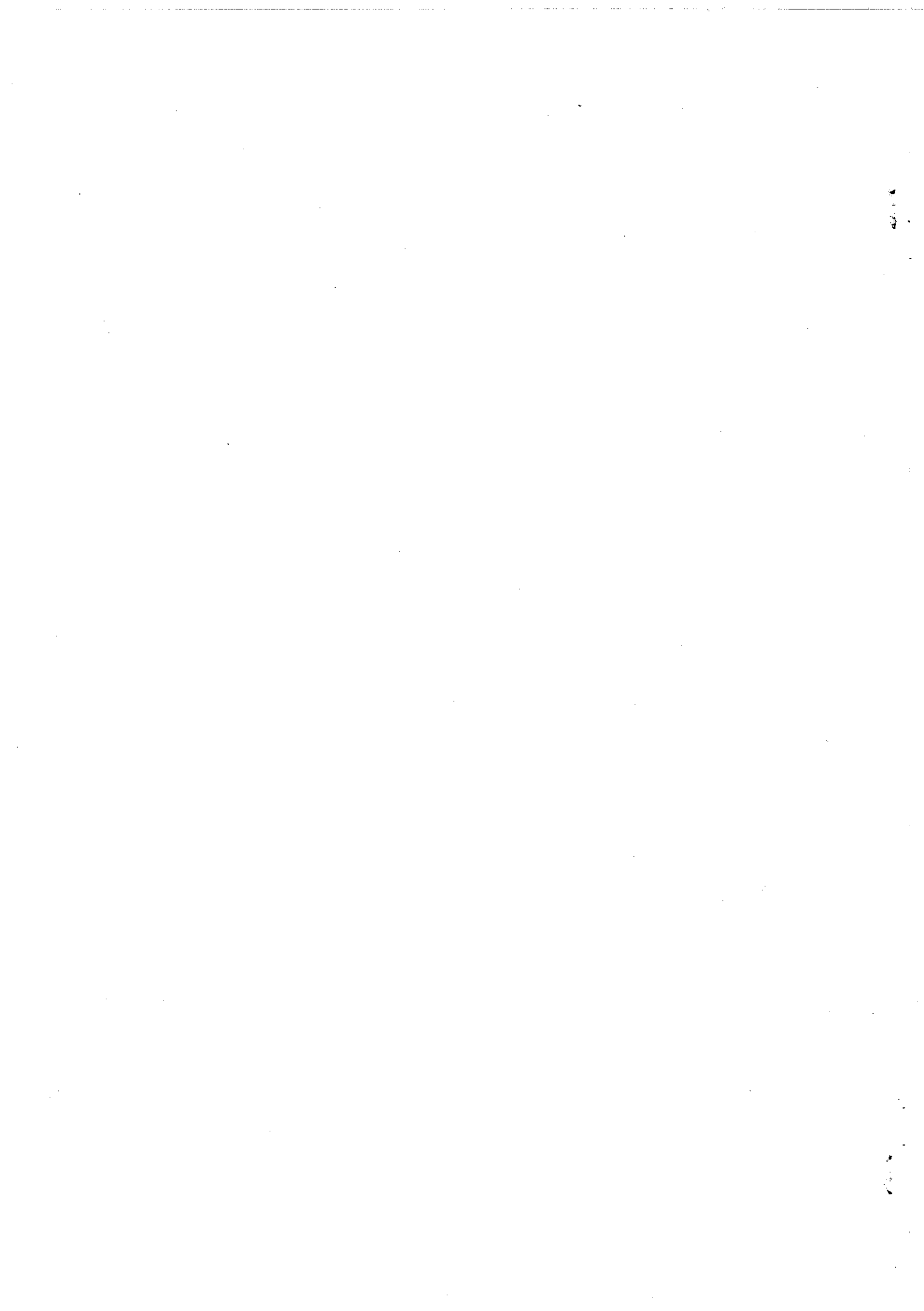
(一)法規適用日為第一次都審掛件日期,請註明。

(二)法規檢討條文不可省略,請納入全部內容。

二十二、法規檢討頁面對應錯誤或無標示頁碼,請修正。

二十三、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。

二十四、相關單位意見請酌參。

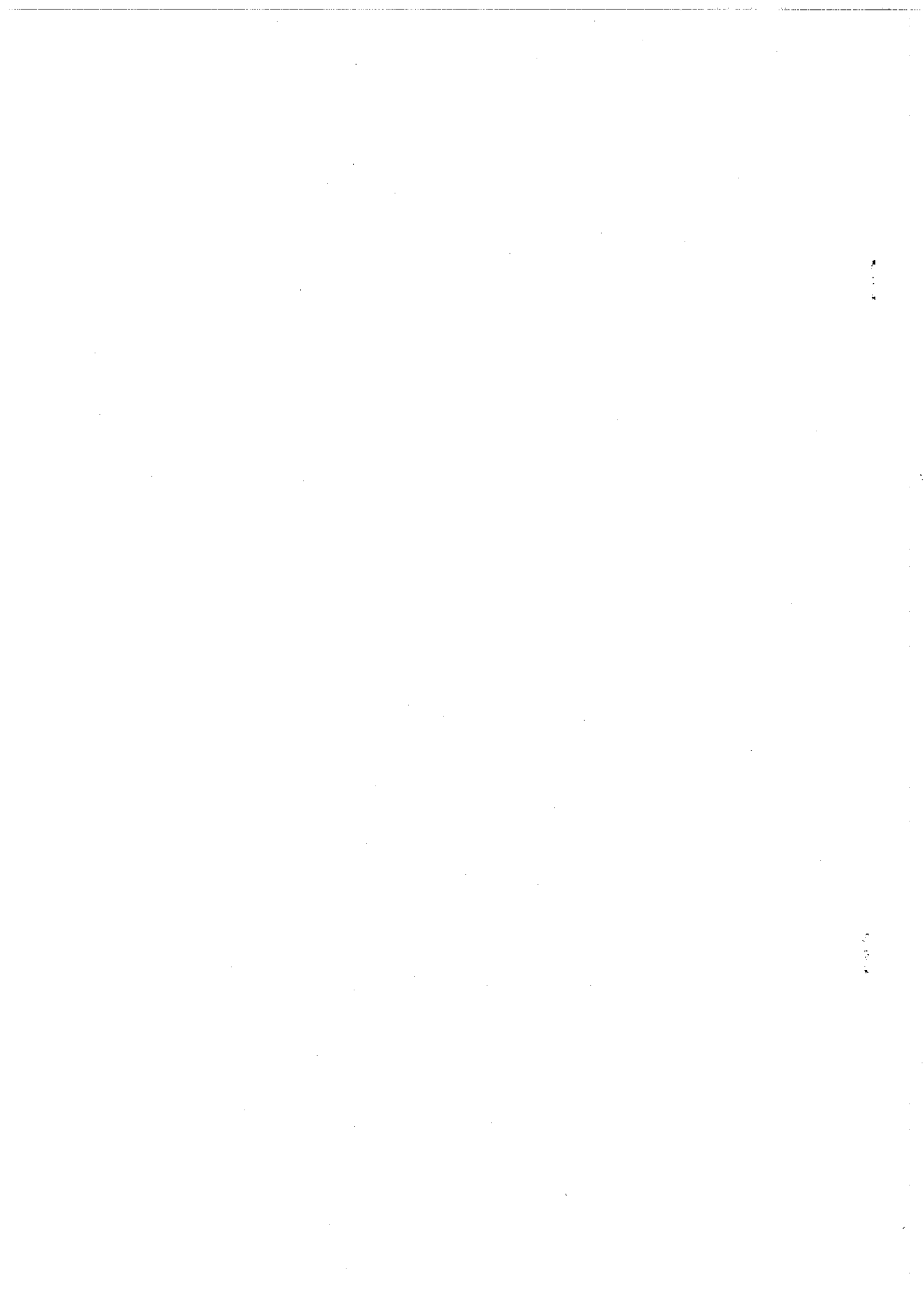


案由	徐儒威板橋區江翠段9地號1筆土地健身休閒場所新建工程	案號	第五案
說明	<p>一、申請位置：板橋區江翠段9地號，共1筆土地。</p> <p>二、設計單位：大序建築師事務所 建築師：李逸仁</p> <p>三、申請單位：徐儒威</p> <p>四、土地使用分區：商業區(建蔽率70%，容積率360%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上1層，鋼骨構造。共1戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：1,308.27平方公尺。 設計建築面積：729.1平方公尺。 設計建蔽率：55.73%≤70%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：716.38平方公尺。 設計容積面積：640.46平方公尺。 設計容積率：48.95%≤360%</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下 地上一層：健身休閒</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車9輛，實設9輛； 應設機車9輛，實設9輛； 應設自行車3輛，實設3輛。</p> <p>(六) 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：</p> <p>(一) 本案設計單位於107年1月26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：請設計單位依下列意見修正，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。</p> <p>1. 本府交通局意見(書面)：</p> <p>(1) 停車場與人行道破口寬度建議縮減為單車道，標示進出最大型車輛軌跡。</p> <p>(2) 無障礙機車位建議調整臨近主要行人出入口。</p> <p>2. 為維持立面整潔，本案建築色彩計畫請依江翠北側都審原則規定檢討並請說明材質，考量建築清潔維護難易度，建議縮小使用白色之部分面積，牆面文字往下移，並考量建築端景設計。</p> <p>3. 依新北市都市設計審議原則第六條第三款規定，新建建物之屋頂、露台綠化其可綠化面積應達屋頂面積之1/2以上，請補充說</p>		

明及檢討本案是否為斜屋頂並檢討綠化比例，如不足則增加喬木數量。

4. 交通規劃：

- (1) 請依審議原則檢討車道破口寬度不得大於 6 公尺。自行車請設置於頂蓋內並說明動線及停車場出入口 60 度視距分析及進出最大型車輛轉彎軌跡分析，範圍內標明植栽等障礙物位置確保駕駛通視性。
 - (2) 請說明因應來客需求所設置之停車位是否足夠。
 - (3) 請修正停車位位置，不可使用無遮簷人行道倒車，設置機械停車之部分請說明維護管理方式。
5. 基地南側種植灌木請移出 1.5 公尺退縮範圍內，人行道綠化建議以複層植栽規劃。
6. 建築機電設備空間須留設硬鋪面維修通道，台電配電室位置一併調整移至前方。
7. 請說明建築物通風排氣方式，不得對供公眾使用空間排放氣氣。
8. 建築物入口框架之量體建議修正尺度或取消。
9. 請依都審原則規定說明垃圾車暫停區位置與垃圾清運計畫。
10. 考量整體景觀請依基地現況作實地模擬。
11. 有關本案樓層高度請依建管規定檢討。
12. 建議增設街道家具供公眾使用，請於圖面上明確標示設置位置並以表格說明名稱與數量。
13. 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，並檢附剖面圖說，倘位於開挖範圍內應有 60 公分之覆土深度。
14. 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，原則同意沿街灌木帶之破口。
15. 有關種植花草樹木之覆土深度應達 1.5 公尺部分，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。
16. 報告書部分：
- (1) 請加強報告書完整性，法令檢討請逐條檢討，車位、綠化檢討請詳列檢討式。
 - (2) 夜間照明請分三時段檢討。
 - (3) 請補充無障礙坡度比。
 - (4) 建築面積未檢討，請補充。
 - (5) 基地周邊環境請以 500 公尺範圍說明。



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 26 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：

	委 員	簽 名 處	委 員	簽 名 處
出席 委員	盛委員筱蓉		林委員秀芬✓	林秀芬
	代理委員 曾委員光宗✓	曾光宗	蔡委員麗秋	
	陳委員歡澧✓	陳歡澧		
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		張素李如晴	郭奇
			吳敏華	

	單位	職稱	簽名處
	尚志資產開發股份有限公司		
	徐維志建築師事務所		徐維志
	新北市政府文化局	技正	吳俊賢
	陳宣如建築師事務所	建築師	陳宣如
列	徐儒威	業主	徐儒威
席	大序建築師事務所	建築師	李逸仁 胡伊芬
單	新北市土城區公所	課長	李元禧 何嘉欣
位	王桂業建築師事務所	建築師	王桂業
人			
員			

