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6月14日
發文字號：新北府城設字第1071126502號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(10721338684_2_107D2197964-01.pdf)

主旨：檢送107年5月31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5月23日新北城設字第1070994511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、宏普建設股份有限公司、元宏聯合建築師事務所、雅居建設股份有限公司、余學禹建築師事務所、新北市政府地政局、中棪工程顧問股份有限公司
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) 電子公文交換章 2018-06-14 12:10:56

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

1071126502

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：107.5.31 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）宏普建設新店區斯馨段 70 地號 1 筆土地集合住宅新建工程。

（二）雅居建設板橋區板翠段 88 地號等更 2 筆土地集合住宅新建工程。

（三）新北市板橋埔墘 4-7 區區段徵收開發工程都市設計審議案。

三、臨時動議

四、散會

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議　簽到冊

壹、 時間：中華民國 107 年 5 月 31 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√	
	曾委員光宗		蔡委員麗秋√	
	陳委員叡澧√			

	單　位	職　稱	簽　名　處
列席單位人員	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		李如晴 許哲瑋
			吳敏瑋

	單　位	職　稱	簽　名　處
列席單位人員	宏普建設股份有限公司	副經	彭[illegible]
	元宏聯合建築師事務所	建築師	鄭[illegible]
	雅居建設股份有限公司		
	余學禹建築師事務所		
	新北市政府地政局		陳怡如　張維振
	新北市交通局		林雅淑

案由	宏普建設新店區斯馨段70地號1筆土地集合住宅新建工程	案號	第一案
說明	一、申請位置：新北市新店區斯馨段70地號1筆土地 二、設計單位：元宏聯合建築師事務所　　建築師：鄭秀玲 三、申請單位：宏普建設股份有限公司　　負責人：段津華 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23層、地下4層鋼筋混凝土構造，共314戶。 (二)建築基地面積　：6,623.56平方公尺。 設計建築面積　：2,133.39平方公尺。 設計建蔽率　：32.21%≦50%。 (三)總樓地板面積　：43,286.61平方公尺。 設計容積面積　：22,523.37平方公尺。 設計容積率　：340.05%（含獎勵容積）≦340.05%。 (四)整體開發規模獎勵面積 ：2384.48平方公尺(15%) 。 綠建築(黃金級)　:476.90平方公尺(3%)。 容積移轉面積　:3,765.53平方公尺(23.69%)。 (五)新建建築各層用途如下： 地下一~四層　：防空避難室兼停車空間、停車空間。 地上一層　：門廳、管委會空間、住宅、店鋪。 地上二~二十三層　：管委會空間、集合住宅。 屋突一至三層　：梯間、機械室、水箱。 (六)停車空間：應設汽車283輛，實設汽車288輛，自設5輛。 應設機車314輛，實設機車314輛。 應設自行車105輛，實設自行車105輛。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案依據「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」土地使用分區管制要點，都市計畫地區應先經都設會審議通過後方得申請建造執照。規定，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過：本案設計單位於107年5月18日函送都審報告書到府。 八、以上提請107年5月31日專案小組審議。		
相關單位意見	一、本府交通局意見(書面): (一)停車場出入口： 1.停車場出入口建議調整與基地南側10公尺計畫道路整合為單一路口，避免過多動線交織。 2.請清楚圖示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)。 (二)停車位: 1.汽車停車位建議以一戶一車位設置。 2.請依身心障礙者權益保障相關規定檢討無礙障汽、機車位之設置數量及位置(應臨近梯廳且避免穿越車道設置)。 3.P4-8請清楚標示圖說樓層,並以色塊請楚標示各種停車位之規劃。 4.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。 5.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,另請補充店鋪顧客及員工停車需求計算;倘有停車供給不足情況,應研提改善措施或增加停車供給。 (三)動線: 1.外部車行動線規劃,請以連續線段分標示汽、機車、自行車進離場動線,並應依循標誌標線行駛。 2.內部車行動線規劃,以連續線段分標示汽車、機車、自行車進離場動線(別墅區請分棟連續線段標示),並應避免交織。 (四)請說明別墅區北側綠地一地下連通道做何用途。 (五)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)。 (六)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)請逐一標示柱位尺寸及1*1公尺主機空間,並捐贈設施;切結書請補充。 (七)本案已達提送交評門檻(314*0.2+288=350>150),請依規定送審。 二、本城鄉發展局都市設計科意見: (一)考量泳池維護管理不易及珍惜水資源,建議取消泳池設置。 (二)本案本案建築規模8拼集合住宅、樓層數達23層並有小坪數,僅設置2部電梯,建議評估本案電梯使用需求。
決議	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,除交通議題應經交通局確認外,餘經作業單位確認後,續提大會討論。 一、景觀綠化部分: (一)請確實依「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 6 點檢討 1/2 綠化面積,其下方之任何形式人工構造物不得大於 20%。 (二)法定空地 80%之透水面積,請標示地下開挖範圍並補附地下室開挖範圍內覆土深度 60 公分剖面圖說。 (三)請增加相關剖面圖說,並標示高程,並依「新北市都市設計審議原則」第 2 點第 1 款第 3 目規定,建築線退縮設計人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致,並與鄰地順平無高差處理且應考量無障礙動線及橫向坡度以不大於 4%為原則檢討

(四)基地須考量鄰地順平，並確實標示高程。

(五)並請補附 A 棟相關剖面圖說。

二、 公共開放空間系統配置部分:

(一)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(包含周遭植栽、鋪面、車道出入口並補充標示基地外人行動線等週邊交通環境)，並請標示植栽樹種、鋪面形式及尺寸。

(二)請依新北市都市設計審議原則第 2 點第 1 款第 2 目:開於基地面臨兩條道路，應依都市計畫相關規定退縮，並應整體規劃街角空間、街道家具及植栽配置等，該空間與街道相銜接之處順平無高差(本案 2 處街角空間請留設)。

(三)臨 20 公尺計畫道路側，6 公尺退縮應設雙排喬木部分，考量配合營造商業活動，同意以 3.5 公尺植栽帶整體規劃雙排喬木。

(四)考量配合本區都市計畫，臨 6 公尺人行步道側，自基地內退縮 4 公尺人行步道，得配合 YouBike 整體規劃設置。

三、 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，退縮上方不得有樓板、頂蓋、陽臺等構造物，請修正。

四、 自行車數量有誤，請修正。

五、 本案申請裝飾柱審議，原則同意。

六、 本案會中提出申請屋脊裝飾物審議，請依都審原則檢討。

七、 有關封面未勾選申請建築物陽台外緣裝物放寬部分，冷氣設備請設置於陽台內，請以建管相關規定辦理。

八、 請依無障礙相關規定檢討。

九、 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」規定檢討開放空間管理維護基金，並檢附於公寓大廈管理規約中，另規約請詳細露台約定專用部分。

十、 建築物燈光照明請以 3 時段檢討，並考量行人安全，燈光設計請考量人行照明與公眾空間照例，並且依都審原則設置部分設置景觀高燈。

十一、 法規檢討請詳列檢討式。

十二、 報告書內容請依建議目錄排列，於圖說補附指北針、比例尺、剖立面索引、空間名稱、鄰街道路寬度、建築線、地界線、各項應退縮空間範圍(法定退縮、前院等)及人行空間寬度等，並請適度放大各建築平立面圖說比例，以利委員會審查。

十三、 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。

十四、 相關單位意見請酌參。

<table>
<tr><td>案由</td><td>雅居建設板橋區板翠段 88、89-1 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程</td><td>案號</td><td>第二案</td></tr>
<tr><td>說明</td><td colspan="3">一、 申請位置：板橋區板翠段 88、89-1 地號等 2 筆土地。
二、 設計單位：余學禹建築師事務所　　建築師：余學禹
三、 申請單位：雅居建設股份有限公司　　負責人：林石龍
四、 土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 50%，容積率 240%)
五、 設計概要：
（一）設計內容：地上 13 層地下 3 層，鋼筋混凝土構造。共 31 戶
（二）建築基地面積　：　904.97 平方公尺。
設計建築面積　：　402.55 平方公尺。
設計建蔽率　：　44.48%≦50%。
（三）總樓地板面積　：　6,125.4 平方公尺。
設計容積面積　：　3,469.36 平方公尺。
設計容積率　：　383.37%≦384%
（四）規模獎勵面積　：　434.39 平方公尺(20%)。
容積移轉面積　：　868.77 平方公尺(40%)。
（五）新建建築各層用途如下
地下二至三層　：　停車空間、機房。
地下一層　：　防空避難室兼停車空間、機房。
地上一層　：　大廳、管委會、自行車停車空間。
地上二至十三層：　集合住宅。
屋突一至三層　：　樓梯間、水箱、機房。
（六）停車空間：應設汽車 31 輛，實設 31 輛。
應設機車 31 輛，實設 31 輛。
應設自行車 8 輛，實設 8 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)(第五階段)(市地重劃 F 及 G 單元)書」土地使用分區管制要點，申請辦理都市設計審議。
七、 辦理經過：本案設計單位於 107 年 5 月 21 日函送都市設計審議報告書到府。
八、 以上提請 107 年 5 月 31 日專案小組審查。</td></tr>
<tr><td>相關單位意見</td><td colspan="3">一、 本府交通局(書面)：
（一）本案為第 2 類建築物，規劃 31 戶(住)，設置汽車停車位 31 席，機車停車位 31 席，未達提送交評門檻。
（二）請補相關圖片補充標示車道出入口臨街道路之道路幾何配置。
（三）申請放寬機械車位請再檢討是否符合都設原則第 4 點第 6 項規</td></tr>
</table>

	定；寬減機車位尺寸，倘經檢討符合新北市建築物機車停車空間設置要點則無意見。 （四）頁 6-1 請確認容積移轉適用時點，倘以接受基地之可移入容積評定表核計，則有關交通問題改善策略仍請補充周邊路段（口）及容移前後之交通影響分析。 二、 本府城鄉發展局： 本案檢討為距離捷運用地 500 公尺內範圍，獎勵容積得突破基準容積 50%上限，經查該用地係為捷運設施排風口，非屬車站使用適用該規定。
決議	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、 夜間燈光計畫請考量人行空間夜間安全性補充設置。 二、 東西向立面應考量居住使用需求性檢討開窗。 三、 B1F 電梯間應檢討防火區劃。 四、 地下室突出連續壁之柱子是否計入開挖率，請依建管規定檢討。 五、 容積移轉友善方案部分: （一）本案申請放寬容積移轉設置機械停車。請依都審原則規定設置平面車位。 （二）如符合前項規定，本案申請容積移轉(40%，868.77 平方公尺)，申請人提出友善開放空間 72.67 平方公尺、加強複層綠化及設置雙排喬木。現提供友善方案不足，請申請人評估再提供友善方案或降低容移申請額度。 （三）車道、住宅出入口 1.5 公尺範圍不得計入容移友善空間。 六、 本案提請放寬 4 分之 1 機車位得依新北市建築物機車停車空間設置要點設置小車位，依規定未授權放寬。 七、 有關土管沿街綠帶破口寬度提請放寬，原則同意。 八、 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項： （一）請依都審原則規定地界退縮 1.5 公尺範圍不得有構造物。 （二）建物面寬小於基地平均寬度 70%檢討錯誤。 九、 請依都審原則規定，車道出入口應與人行空間順平無高差設計；考量人行空間安全，車道口 4 公尺停等空間側面地界綠帶請沿續設置。 十、 基地透水檢討請補附樓電梯外側綠地開挖區剖面，並檢討覆土須有 60 公分以上。 十一、 景觀計劃： （一）基地綠化 1/2 檢討錯誤；屋頂綠化檢討筆誤請修正。 （二）應植喬木樹量請依實設空地檢討。 （三）人行空間綠化帶請於銜接鄰地處自地界退縮留設 1.5 公尺寬硬鋪面空間。 十二、 開放空間管理維護計畫圖請簽印。

	十三、 報告書部分: (一) 建照掛號文件、設計圖說請依目錄頁碼編排。 (二) 提案單容積獎勵項目請換算百分比。 (三) 本案申請土管開發規模獎勵，請於封面補列。 十四、 請依都審原則於公寓大廈規約納入開放空間管理維護事項。 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。 十五、 相關單位意見請酌參。

案由	新北市政府地政局板橋埔墘4-7區區段徵收開發工程	案號	第三案
說明	一、 申請位置：板橋區光復段72等22筆地號、埔墘段204-2等73筆地號及中和區中原段3等20筆地號、新民段62-1等4筆地號，共119筆地號土地。 二、 設計單位：中棪工程顧問股份有限公司　　都市技師：高筱菁 三、 申請單位：新北市政府地政局　　負 責 人：康秋桂 四、 土地使用分區：本申請案基地範圍於完成區段徵收後之土地使用分區為住宅區、公園用地、綠地用地、道路用地 五、 設計概要： （一）設計內容：本計劃區公共設施工程。 （二）餘詳報告書。 六、 法令依據： 本案依據「擬定板橋都市計畫(部分埔墘地區)(配合台北都會區環河快速道路臺北縣側建設計劃)細部計畫(區段徵收第4-7區及工業區範圍)案」土地使用分區管制要點，申請辦理都市設計審議。 七、 辦理經過：本案設計單位於107年5月29日函送都市設計審議報告書到府。 八、 以上提請107年5月31日專案小組審查。		
相關單位意見	一、 本府交通局(書面)： 本案無意見。 二、 本府城鄉發展局： 考量未來發展後全區之人行空間延續性，綠二綠地東側臨7-8m道路及公三公園西南側臨中原二街跨南側已開闢計畫區部分，仍建議自道路留設1.5公尺植栽帶及2.5公尺以上之人行步道空間。		
決議	本案為諮詢案，專案小組提供下列意見供參。 一、 現況分析編排閱讀性不佳(對照圖部分)，施作公園現況呈現不清。 二、 公一公園： (一)街角統一用左上1號廣場方式處理。 (二)建議增加部分階梯式座椅，供家長看護使用。 (三)廁所建議置於中央樹叢區域較具隱蔽性且靠近活動區域。 (四)管線應考量與活動區置連接為重，支援廁所等設施。 (五)YouBike建議分散設置，以免阻斷綠帶過多。 三、 公二公園： (一)6遊戲區鋪面阻斷步道系統串聯性，建議調整位置或範圍。 (二)建議公園功能特色應與周邊現有公園、公共設施全區考量。 (三)1廣場大樹應注意避免形成行車視覺死角。 四、 公三公園： (一)過多帶狀動線無法形成安定停留空間，建議調整留設較完整駐足		

	廣場。 (二) 上方僅留設汙水井設施，綠地不須因其維修而分斷。 (三) 建議紋理、綠帶與介面應與下方既有公園整體設計。 五、 綠二： (一) 中央 6 路徑應有部分路徑停留空間，中間建議可留設部分垂直向階梯，降低帶狀感並增加停留性。 (二) 建議可增加部分樹木及營造入口意象。 (三) 考量人行安全，道路擋土牆邊建議留設植槽區隔車道與人行空間。 (四) 區內土方挖填部分應補充安全處理計畫。 (五) 高程應考量未來全區開發後高程設計規劃。 六、 人行空間或步道系統動線配置事項： (一) 平面圖及剖面圖請標註步道及綠帶尺寸，並依都審原則檢討橫向坡度不大於 4%。 (二) 公一公園環中路側人行道空白部分，請釐清。 (三) 公二公園剖面圖與平面圖不符，請釐清。 (四) 公三公園請沿中元二街及 1-8m 道路依都審原則留設帶狀綠帶及人行空間。 (五) 綠二用地 7-8m 道路側人行步道請以無障礙通路規畫，並請補充說明內外側高差合理性。 七、 道路標準斷面請檢附位置索引圖。 八、 鋪面設計請檢附材料及圖例說明，並依都審原則檢討透水面積應達法定空地 80%以上。 九、 請檢附公園夜間照明規畫圖說及燈具參考示意圖。 十、 綠化及綠覆檢討請補附計算圖說；喬木規格表請補附樹冠徑。 十一、 沿街植栽請補充說明鄰地樹種，並依都審原則以 60%以上同種設計。 十二、 相關單位意見請酌參。