

檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府 函

地址：220新北市板橋區中山路一段116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8月8日

發文字號：新北府城設字第1071506047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/](http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)) 下載檔案，共有1個附件，驗證碼：000TA7SGH）

主旨：檢送107年8月2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7月19日新北城設字第1071386010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、遠揚建設股份有限公司、大矩聯合建築師事務所、立信偉業股份有限公司、葛介南建築師事務所、和峻建設股份有限公司、拓璞聯合建築師事務所、金星國際建設有限公司、黃添盛建築師事務所、徐儒威、大序建築師事務所

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)

2018-08-08  
16:45:35  
章



\*1071506047\*

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：107.8.2 星期四 下午 14 時 00 分

會議地點：新北市政府 11 樓東側第二會議室(1137)

## 一、作業單位報告 (14:00-14:30)

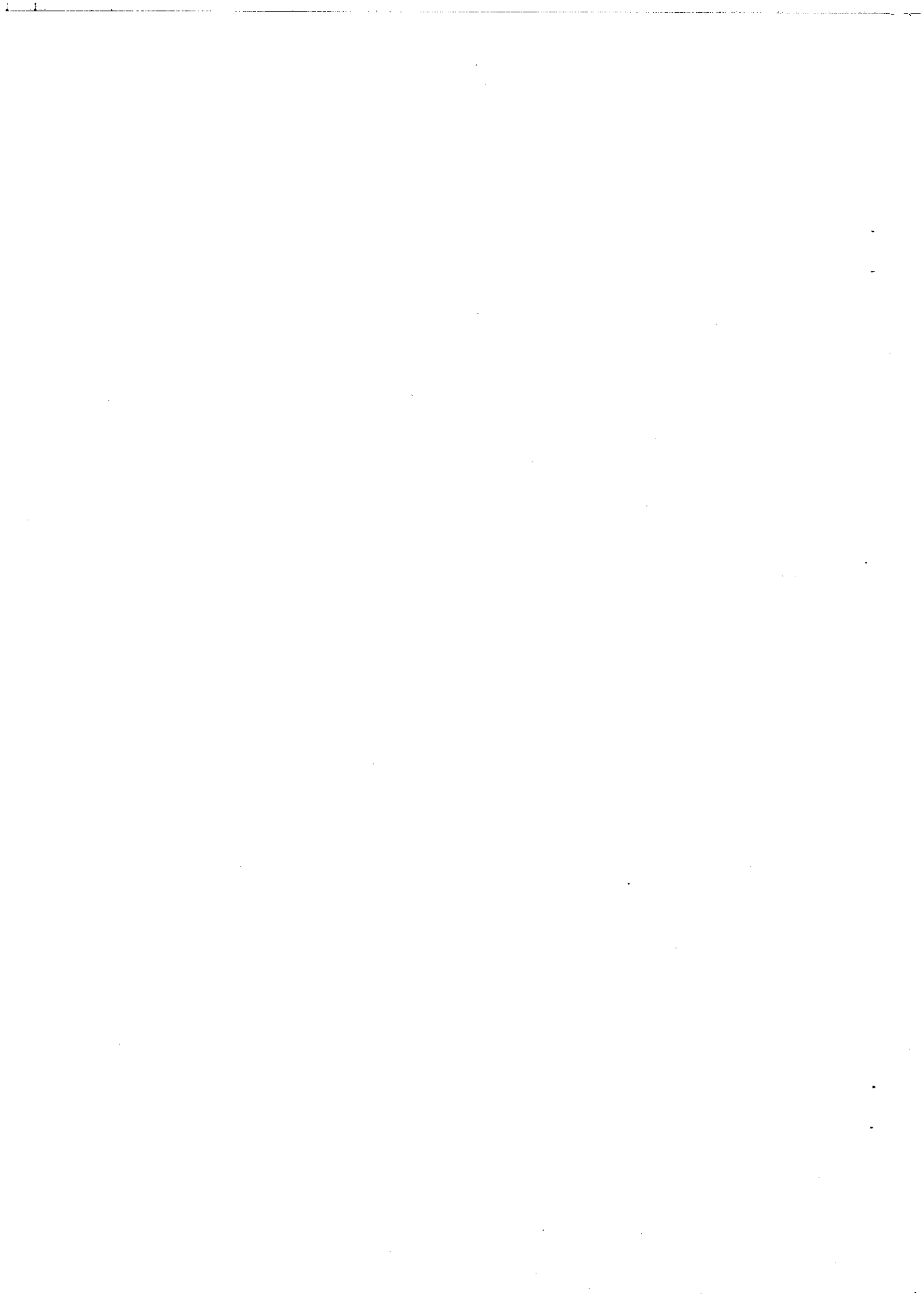
## 二、討論案 (14:30-)

- (一) 遠揚建設板橋區亞東段 982-1 等 10 筆地號 T-PARK 集合住宅 C 區新建工程。
- (二) 立信偉業板橋區板翠段 68-1 地號等 10 筆土地店鋪、集合住宅新建工程。
- (三) 和峻建設板橋區新都段 117 地號 1 筆土地集合住宅新建工程。
- (四) 金星國際建設板橋區新都段 131 地號等 4 筆土地商業大樓新建工程。

## 三、臨時動議

- (一) 徐儒威江翠段 9 地號 1 筆土地休閒會館新建工程。

## 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 8 月 2 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

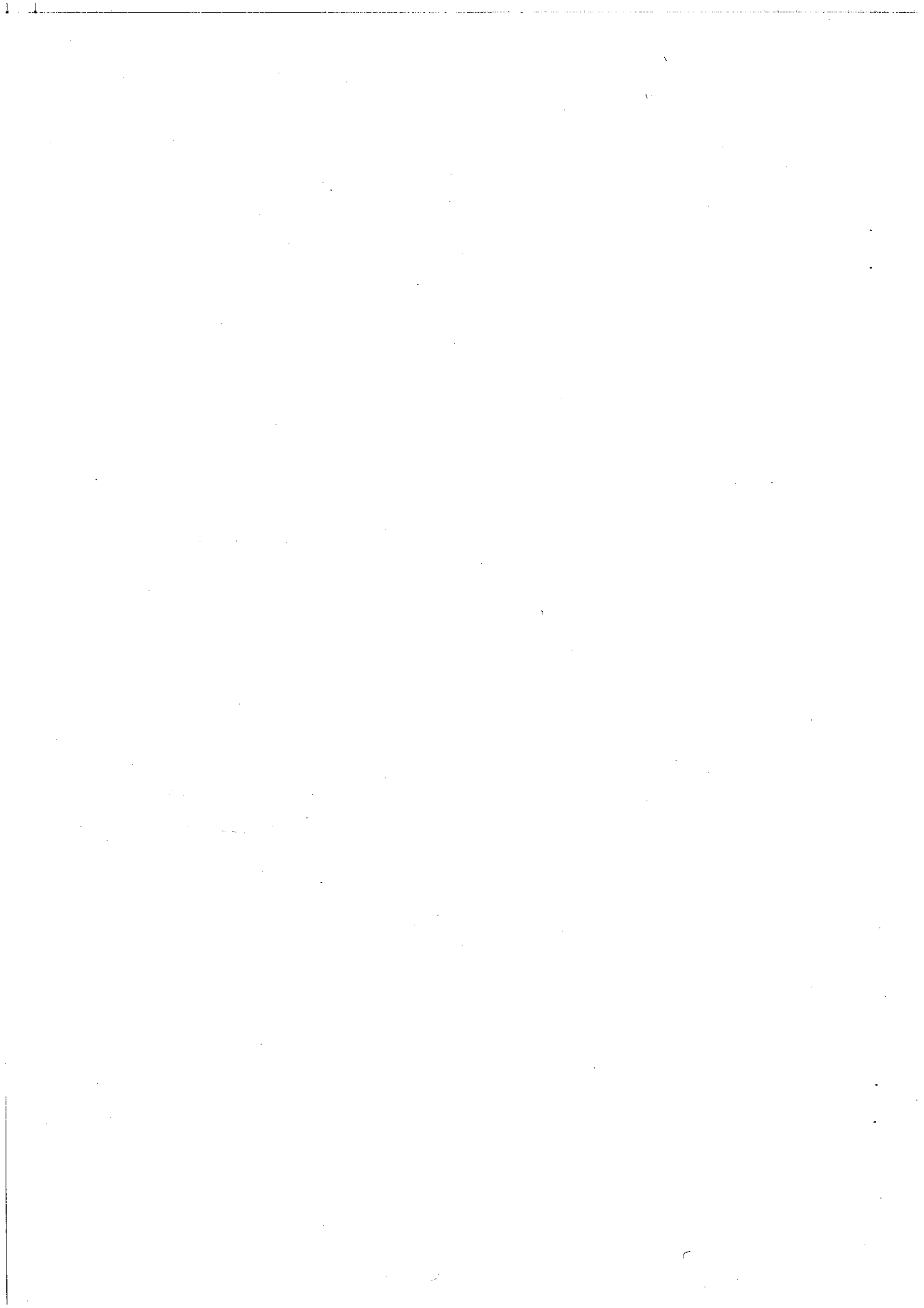
*邱英浩* 代

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	<i>盛筱蓉</i>	林委員秀芬	
	曾委員光宗		蔡委員麗秋	<i>蔡麗秋</i>
	陳委員叡澧	<i>陳叡澧</i>		
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	總工程司		
	本府城鄉局都設科			
			<i>郭奇昂 吳敏萍</i>	



	單 位	職 稱	簽 名 處
	遠揚建設股份有限公司		林廷璋
	大矩聯合建築師事務所		楊遠謙
	立信偉業股份有限公司		
	葛介南建築師事務所		
列	和峻建設股份有限公司		
席	拓璞聯合建築師事務所		莊志輝
單	金星國際建設有限公司		
位	黃添盛建築師事務所		黃添盛
人	徐儒威		
員	大序建築師事務所		趙 宇 胡伊安





案由	遠揚建設板橋區亞東段 981-7 地號等 10 筆土地 T-PARK 集合住宅新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：板橋區亞東段 981-7 地號，共 10 筆土地。</p> <p>二、設計單位：大矩聯合建築師事務所 建築師：許國勝</p> <p>三、申請單位：遠揚建設事業股份有限公司 負責人：王孝一</p> <p>四、土地使用分區：專二 C 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，共 430 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：10,703 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：5,109.25 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：47.74% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：65,671.34 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：32,107.06 平方公尺。</p> <p>設計容積率：299.98% ≤ 300%</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下</p> <p>地下一至四層：機電空間、防空避難室兼停車空間游泳池。</p> <p>地上一層：管委會空間、入口門廳。</p> <p>地上二至二十七層：集合住宅。</p> <p>屋突一至三層：機房、水箱、樓梯間。</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車 430 輛，實設 431 輛(自設 1 輛)； 應設機車 536 輛，實設 569 輛(自設 33 輛)； 應設自行車 216 輛，實設 235 輛(自設 19 輛)。</p> <p>(六) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「擬定板橋都市計畫(部分乙種工業區，捷運系統用地為通訊數位專用區，醫療專用區，變電所用地，停車場用地，公園用地，道路用地)細部計畫書」土地使用分區要點第七點規定，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 7 月 12 日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請 107 年 8 月 2 日專案小組審查。</p>		
相關單位意見	<p>一、本府交通局意見(書面)：</p> <p>(一) 本案為第 2 類建築物，規劃 430 戶，設置汽車停車位 431 席，機車停車位 569 席，自行車停車位 235 席，已達提送交評門檻。</p> <p>(二) 本案基地停車場進出動線，建議再檢討進出動線適宜性(圓環外圍設計造成進出停車場線型凸出、進出方向性不夠明確)。</p> <p>(三) 外部車行動線請以連續線段分標示汽、機車、自行車進離場動線，請</p>		

	<p>標示聯外道路標線規劃並應依循標誌標線行駛。</p> <p>(四) 請檢討出入口行車視距及檢討是否需調整出入口植栽位置。</p> <p>二、城鄉發展局計畫審議科意見(書面):</p> <p>(一) 本案細部計畫書尚包含簽訂協議書部份,請申請單位補充檢討協議書內容。</p> <p>(二) 另有關停車位部分應符合土地使用管制要點、及協議書規定(略以): 「每1分區開發時將依都市計畫書規定標準設置汽機車停車位(且不少於環境影響評估報告書核定之停車位數)……,交通改善措施之執行,應依核定之及交通影響評估報告規定事項詳載。…」,爰請申請單位說明停車位設置情形是否已依前開規定辦理。</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,經作業單位確認後,提請大會討論。</p> <p>一、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,原則同意。</p> <p>二、本案設置裝飾柱,請於專章檢附立面圖標示裝飾柱位置及依建管相關規定檢討標示提請放寬之柱位,原則同意。</p> <p>三、本案申請地下連通道放寬,此部分未授權都市設計審議委員會決議事項,請依規定辦理。</p> <p>四、本案設置垃圾儲存空間及垃圾車暫停車位於地下2層,原則同意,惟設置位置不得跨越主要車道。</p> <p>五、本區細部計畫書附件二都市設計準則之附圖四設置方式請開發單位逕向都市計畫主管機關確認符合規定,提大會討論。</p> <p>六、有關本案設置之石牆形式對於開放空間過於壓迫且不符現今都市環境設計理念,建議此部分依都市設計審議原則圍牆綠籬規定設置。</p> <p>七、請說明本案交評與環評進度。</p> <p>八、人行空間:</p> <p>(一) 各該街廓最先提出申請之案件,請依都審原則應提出全區街廓法定退縮部分(如自行車道系統、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。</p> <p>(二) 18M南雅南路側請依審議原則人行空間內若原已有硬體設施物(如候車亭、自行車道),請配合主管機關意見辦理。</p> <p>(三) 請加強人行空間直線串聯性,標示人行空間範圍寬度且人行空間寬度應達2.5公尺以上為原則。</p> <p>(四) 請檢附四向人行空間剖面詳圖及索引圖,且覆土寬深度、人行空間尺寸以及植栽樹穴設置形式請依相關規定檢討。</p> <p>(五) 本案臨18M南雅南路設置2.5公尺自行車道之部分請圖面標示尺寸確認不可影響2.5公尺之人行空間。</p> <p>(六) 考量開放空間之可及性,建議沿街綠帶與設施可合併施作,並考量</p>

整合設置街道家具、車輛出入口警示燈整體規劃設置。

(七) 為減少刺眼、炫光及影響都市生態，請取消投樹燈設計。

- 九、景觀配置：本案綠化面積請依土管規定檢討並釐清綠化面積與建築面積是否重覆計算。
- 十、交通規劃：考量人行安全性，請增加車道出入口與人行道順接之面積，車道出入口之鋪面其色系須與人行空間之鋪面形式整體設計且順平無高差。
- 十一、基地透水面積倘遇地下室開挖範圍之覆土深度應達 60 公分以上。
- 十二、本案設置游泳池請說明後續維管計畫。
- 十三、本案請於規約加註屋脊裝飾物、露臺、開放空間管理維護基金及泳池使用。
- 十四、遮陽板設置請依建管規定辦理。
- 十五、請說明標準層過道空間之必要性及合理性。
- 十六、本案依「都市計畫法新北市施行細則」第 46 條取得候選綠建築證書部分，應依本府 107 年 4 月 20 日新北府城審字第 1070713848 號公告之「新北市政府執行綠建築協議書範本」及公告事項，於建造執照核准前與本府完成協議書簽訂。
- 十七、出入口高程及截角請依無障礙規範檢討。
- 十八、停車位設置請依建管規定辦理。
- 十九、本案為集合住宅，隔震層圖面規劃、樓高請依建管規定辦理。
- 二十、27 樓平面圖與剖面圖不符，請修正。
- 二十一、屋頂層綠化請與女兒牆脫開，以利維修。
- 二十二、請加強出入口高程之安全性。
- 二十三、建築圖面請依建管規定繪製隔間。
- 二十四、有關本案停車位數量請依環評、交評、土管等相關法規規定檢討。
- 二十五、請於大會討論前釐清環評、交評審查情形。
- 二十六、報告書部分：
  - (一) 請補充說明自行車動線。
  - (二) 剖面圖請標示植栽寬深度尺寸及地下室位置。
  - (三) 請補充屋頂及露臺剖面圖。
- 二十七、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。
- 二十八、相關單位意見請酌參。



案由	立信偉業板橋區板翠段 68-1 地號等 10 筆土地店鋪、集合住宅新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：板橋區板翠段 68-1 地號，共 10 筆土地。</p> <p>二、設計單位：葛介南建築師事務所 建築師：葛介南</p> <p>三、申請單位：立信偉業股份有限公司 負責人：黃志松</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 15 層地下 5 層，共 172 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：3,081.01 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：1,191.58 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：38.68% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：23,042.74 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：10,942.38 平方公尺。</p> <p>設計容積率：355.16% ≤ 355.2%</p> <p>(四) 開發規模獎勵面積：1,478.88 平方公尺(20%)</p> <p>容積移轉面積：2,070.43 平方公尺(28%)</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下</p> <p>地下一至五層：機電空間、停車空間、水箱。</p> <p>地上一層：店鋪、管委會空間、門廳。</p> <p>地上二至十五層：集合住宅。</p> <p>屋突一至二層：機電設備空間、水箱、樓梯間。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 172 輛，實設 206 輛(自設 34 輛)；</p> <p>應設機車 172 輛，實設 181 輛(自設 9 輛)；</p> <p>應設自行車 46 輛，實設 46 輛。</p> <p>(七) 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)(第五階段)(市地重劃 F 及 G 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 7 月 13 日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請 107 年 8 月 2 日專案小組審查。</p>		
相關單位意見	<p>一、本府交通局意見(書面)：</p> <p>(一) 本案為第 1 類建築物，規劃 172 戶，設置汽車停車位 206 席(法 172、自 34)，機車停車位 181 席(法 172、自 9)，自行車停車位 46 席(法 46)，已達提送交評門檻。</p> <p>(二) 外部車行動線請以連續線段分標示汽、機車、自行車進離場動線，請標示聯外道路標線規劃並應依循標誌標線行駛。另請一併標示周邊基</p>		

地停車場出入口位置。

- (三) 請檢討出入口行車視距及檢討是否需調整出入口植栽位置。
- (四) 無障礙車格請再調整，並應臨近梯廳且避免穿越車道設計。

二、城鄉發展局計畫審議科意見(書面):

- (一) 本案土地使用分區為第二種住宅區，請統一名詞。
- (二) 本案有規劃店鋪使用應檢討都市計畫法新北市施行細則第 15 條、另同條第 16 條未檢討、第 45 條檢討應係屬經都市計畫書指定地區，請申請單位再行檢視並修正前開施行細則檢討內容。
- (三) 本案有規劃店鋪使用及住宅使用，停車空間應依土地使用分區管制要點第 7 條說明三檢討；有關該要點第 13 條應檢討前開要點獎勵及移轉總額總合不得超過基準容積 50%，請申請單位再行檢視並修正前開要點檢討內容。
- (四) 有關面積計算表部份數字有亂碼，無法比對，請申請單位再行檢視並於會上說明。

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、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，原則同意。

二、請依江翠北側審議原則規定檢討建築物各幢立面最大寬度（以淨寬度計算）檢討送審基地平均寬度之百分比應不大於百分之七十為原則，本案基地平均寬度之百分比請依規定檢討。

三、請說明本案交評進度。

四、人行空間：

決議

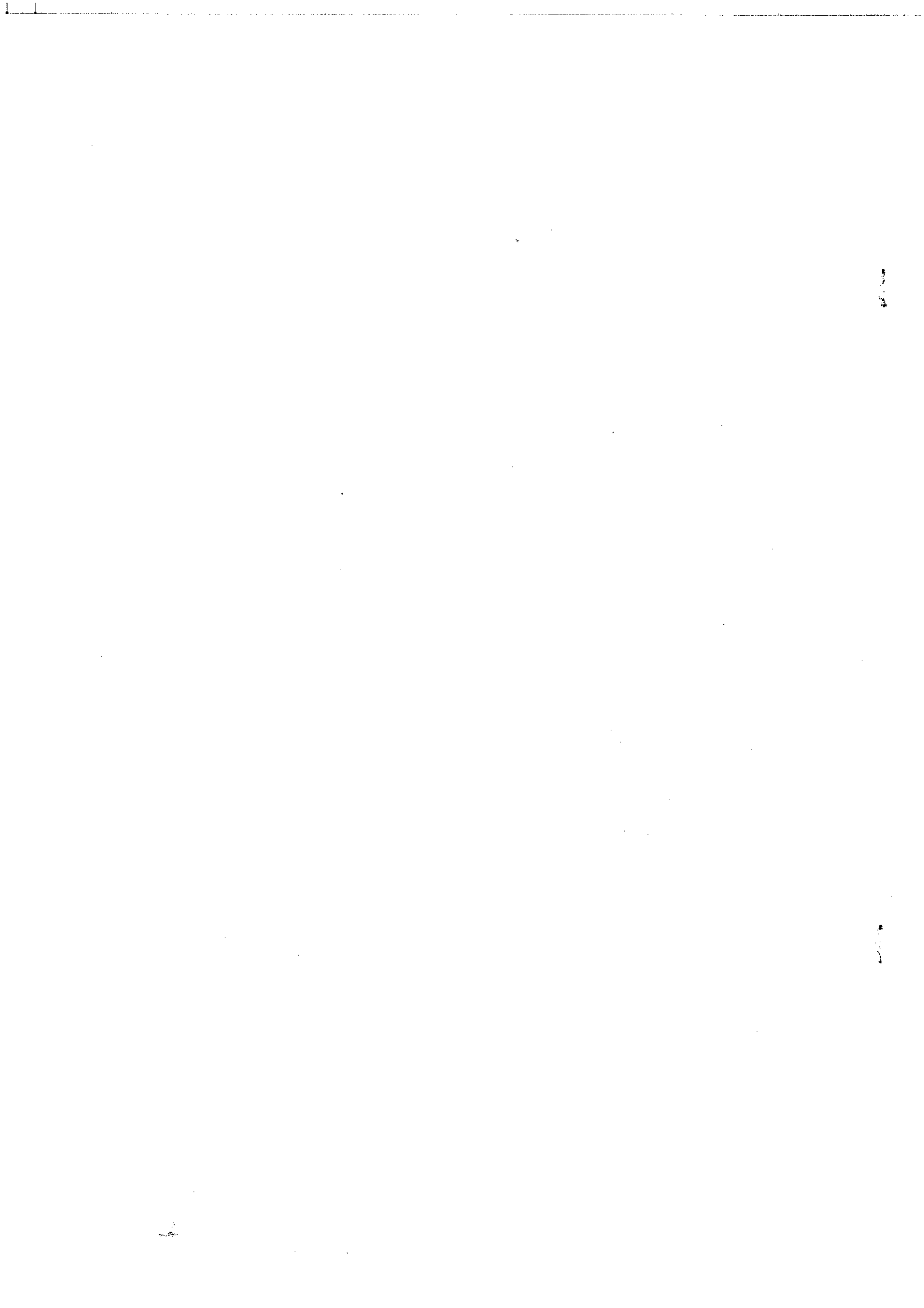
- (一) 本案臨 15M 華江一路設置公共自行車之部分請與都審原則人行道退縮帶配合現有公共人行道規劃，其合計寬度達 6 公尺以上者，應設計雙排大型本土常綠喬木。故請於沿街面設置 1.5 公尺喬木綠帶後留設 2.5 公尺人行步道，公共自行車請與第二排喬木綠帶整併規劃並整合設置街道家具。
- (二) 考量都市整體景觀，本案臨 12M 華江三路請於沿街面設置 1.5 公尺喬木綠帶後留設 2.5 公尺人行步道後增加景觀綠化。
- (三) 請於圖面標示人行空間及沿街綠帶範圍與寬度。
- (四) 為減少刺眼、炫光及影響都市生態，請取消投樹燈設計。

五、景觀配置：

- (一) 本案綠化面積與建築面積重覆計算，請修正。
- (二) 喬木設置部分請依土管規定樹穴直徑不得小於 1.5 公尺，本案西側目前規劃 1.4 公尺，請修正。
- (三) 考量沿街綠帶銜接，15M 華江一路沿建築線設置之綠帶與地界線間

請留設 1.5 公尺硬鋪面。

- 六、本案空調主機請放置陽台內側或逕依建管規定辦理。
- 七、本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檢討空間管理維護基金。
- 八、本案請於規約加註屋脊裝飾物、露臺、開放空間管理維護基金。
- 九、本案裝飾柱、雨遮深度、格柵及空間名稱請依建管規定辦理。
- 十、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。
- 十一、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。
- 十二、無障礙戶外通道請依無障礙規範檢討。
- 十三、2 樓露臺請於公有專有圖面表明，並寫入規約。
- 十四、露臺及頂層綠化請與女兒牆脫開，以利維修。
- 十五、請修正沿街面綠帶高程規劃。
- 十六、報告書部分：
  - (一) 請補充說明自行車動線。
  - (二) 請補充土地使用權同意書。
  - (三) 細則 45 條檢討有誤，請修正。
  - (四) 請檢附都審原則附表。
- 十七、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。
- 十八、相關單位意見請酌參。





案由	和峻建設板橋區新都段 117 地號 1 筆土地集合住宅新建工程	案號	第三案
說明	<p>一、申請位置：板橋區新都段 117 地號，共 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：拓璞聯合建築師事務所 建築師：莊宗樺</p> <p>三、申請單位：和峻建設股份有限公司 負責人：張展溢</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 12 層地下 1 層，共 22 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：521.86 平方公尺。  設計建築面積：235.3 平方公尺。  設計建蔽率：45.09% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：2,381.12 平方公尺。  設計容積面積：1,577.09 平方公尺。  設計容積率：302.21% ≤ 302.4%</p> <p>(四) 開發規模獎勵面積：125.25 平方公尺(10%)  容積移轉面積：200.39 平方公尺(16%)</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下</p> <p>地下一層：防空避難室兼停車空間、消防泵浦室、台電配電場所、發電機房、電信室水箱、梯間。</p> <p>地上一層：停車空間、汽車全自動停車設備空間、車道、機車升降機、垃圾處理室、梯間。</p> <p>地上二至十二層：集合住宅。</p> <p>屋突一至二層：機械室、水箱、梯間。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 22 輛，實設 23 輛(自設 1 輛)；  應設機車 22 輛，實設 23 輛(自設 1 輛)；  應設自行車 6 輛，實設 6 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 7 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 8 月 2 日專案小組審查。</p>		
相關單位	<p>一、本府交通局意見(書面)：</p> <p>(一) 本案為第 2 類建築物，規劃 22 戶，設置汽車停車位 23 席，機車停車</p>		

<p>意見</p>	<p>位 23 席，自行車停車位 6 席，未達提交評門檻。</p> <p>(二) 請說明車道出入口與路口距離；另請標示聯外道路標線規劃並應依循標誌標線行駛(右進右出)。</p> <p>(三) 另基地前方道路公有人行道僅約 0.9 米，且設有公有設施(路燈等)，建議基地留設之退縮人行道盡量保持淨寬 2 米以上。</p> <p>二、城鄉發展局計畫審議科意見(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>(二) 有關土地使用分區要點檢討，請補充說明申請容積獎勵、容積移轉之比例及面積。</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、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。</p> <p>二、本案無障礙車位規劃二處車道破口，因影響沿街人行空間設置，請集中一處破口設置。</p> <p>三、本案設置垃圾儲存空間於地上 1 層且未設置垃圾車暫停車位因無開挖地下室，原則同意。</p> <p>四、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，移除格柵及造型量體請整體考量規劃比例，原則同意。</p> <p>五、請釐清停車塔排氣是否符合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。</p> <p>六、本案請依江翠北側審議原則規定檢討下列事項：</p> <p>(一) 以建築物各幢立面最大寬度(以淨寬度計算)檢討送審基地平均寬度之百分比應不大於百分之七十為原則。</p> <p>(二) 建築物外牆之顏色，應以中高明度、中低彩度為原則，減少太陽輻射吸收，並與鄰近地區及相鄰建築物協調配合。</p> <p>(三) 考量都市整體景觀及降低都市熱島，加強壁面綠化設計。</p> <p>七、交通運輸：</p> <p>(一) 考量人行安全，建議於地下室設置警示設施。</p> <p>(二) 考量後續使用維護管理車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚。</p> <p>八、人行空間：本案為該街廓最先提出申請之案件，依都審原則應提出全區街廓法定退縮部分之整體設計原則，請補充退縮帶人行空間之喬木植栽種類、位置及鋪面形式與色系。</p> <p>九、景觀配置：</p> <p>(一) 請依都審原則人行道退縮帶配合現有公共人行道規劃，其合計寬度</p>

達 6 公尺以上者，應設計雙排大型本土常綠喬木。故於沿街面設置 1.5 公尺喬木綠帶後留設 2.5 公尺人行步道後增加景觀綠化。

(二) 考量沿街綠帶銜接，綠帶與地界線間請留設 1.5 公尺硬鋪面。

(三) 人行空間剖面詳圖請標示地下室構造位置、植栽覆土寬深度、人行空間尺寸以及植栽樹穴設置形式並依相關規定檢討。

十、本案裝飾柱及設置陽台格柵請依建管規定辦理。

十一、本案請於規約加註開放空間管理維護基金。

十二、無障礙通路及高程請依無障礙規範檢討。

十三、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。

十四、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。

十五、報告書部分：

(一) 封面請更新。

(二) 2-10 頁綠化檢討有誤，請修正。

(三) 夜間照明請分三時段(1800~2100、2100~2400、2400~0600)檢討。

(四) 請補充說明雨水貯留設施位置。

(五) 請檢附土地登記第一類謄本。

十六、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。

十七、相關單位意見請酌參。



案由	金星國際板橋區新都段 131 地號等 4 筆土地商業大樓 新建工程	案號	第四案
說明	<p>一、申請位置：板橋區新都段 131 地號，共 4 筆土地。</p> <p>二、設計單位：黃添盛建築師事務所 建築師：黃添盛</p> <p>三、申請單位：金星國際股份有限公司 負責人：林千真</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 11 層地下 4 層，共 10 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：1,314.17 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：704.81 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：53.63% ≤ 70%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：10,573.87 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：5,204.1 平方公尺。</p> <p>設計容積率：396% ≤ 396%</p> <p>(四) 開發規模獎勵面積：473.1 平方公尺(10%)</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、機房空間、水箱。</p> <p>地上一層：一般商業設施。</p> <p>地上二至十層：一般商業設施。</p> <p>地上十一層至十一夾層：一般商業設施、管委會使用空間。</p> <p>屋突一至三層：樓梯間、電梯機房、緊急發電機室水箱。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 59 輛，實設 77 輛(自設 18 輛)； 應設機車 59 輛，實設 73 輛(自設 14 輛)； 應設自行車 19 輛，實設 20 輛(自設 1 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 7 月 18 日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請 107 年 8 月 2 日專案小組審查。</p>		
相關單位意見	<p>一、本府交通局意見(書面)：</p> <p>(一) 本案為第 1 類建築物，規劃 10 戶(商辦)，設置汽車停車位 77 席(法 59，自 18)，機車停車位 73 席(法 59、自 14)，自行車停車位 20(法 19，自 1)，未達提送交評門檻，惟倘後續變更設計達提送交評門檻仍</p>		

	<p>請依規定提送。</p> <p>(二) 本案基地無障礙汽機車停車位位於1樓，其無障礙人行動線與車輛動線交織，建議調整其位置或明說已有相關安全配套措施。</p> <p>二、城鄉發展局計畫審議科意見(書面):</p> <p>(一) 有關都市計畫法施行細則第16條，本案屬應檢討項目，請修正檢討內容。</p> <p>(二) 本案停車空間檢討部分土地使用分區管制要點檢討與面積計算表數字不一致，且未說明機車設置數量，請申請單位再行檢視內容並補充說明。</p> <p>(三) 有關第4章基地分析部分，基地位置圖不一致部分，請再行檢視並修正。</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、經查本案於106年11月15日新北府城開字第1062213561號函申請容積移轉在案，請申請單位說明本次無申請容積移轉之情形。</p> <p>二、本案位於商業區且申請商業大樓使用，請於規約加註後續不得有違反都市計畫使用。</p> <p>三、本案設置裝飾柱，請於專章檢附立面圖標示裝飾柱位置及依江翠北側審議原則檢討，原則同意。</p> <p>四、本案申請1層高度放寬考量目前通案對於辦公室及一般事務所樓層高度皆要求以建管相關規定辦理，故本案停車位之樓層高度及挑空部分請依建管相關規定辦理。</p> <p>五、請依審議原則規定人行空間內(含植栽帶)原則不得申請設置私人廣告物及招牌並依招牌廣告及樹立廣告管理辦法規定辦理。</p> <p>六、本案設置垃圾儲存空間及垃圾車暫停車位於地下4層部分請設置於地面一層。</p> <p>七、本案作商業大樓使用請依都審原則規定考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸空間配合服務動線供裝卸服務使用。該車位不得計入法定停車數量及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。</p> <p>八、本案請依江翠北側審議原則規定檢討下列事項：</p> <p>(一) 以建築物各幢立面最大寬度(以淨寬度計算)檢討送審基地平均寬度之百分比應不大於百分之七十為原則。</p> <p>(二) 建築物外牆之顏色，應以中高明度、中低彩度為原則，減少太陽輻射吸收，並與鄰近地區及與相鄰建築物色系協調融合。</p> <p>(三) 考量都市整體景觀及降低都市熱島，加強壁面綠化設計。</p> <p>九、交通運輸：考量後續使用維護管理車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚。</p>

十、人行空間：

- (一) 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。
- (二) 考量夜間人行安全，照明設備建議以景觀高燈為規劃原則。

十一、景觀配置：

- (一) 考量鄰地順接，請說明本案高程抬高 72 公分與鄰地順接方式。
- (二) 喬木設置部分請依土管規定樹穴直徑不得小於 1.5 公尺，本案基地後方喬木規劃有不足，請修正。
- (三) 綠覆率喬木係數請以 104 年 9 月 8 日都審原則附表一規定檢討。
- (四) 為減少刺眼、炫光及影響都市生態，請取消投樹燈設計。

十二、透水檢討請依都審原則檢討基地透水面積倘遇地下室開挖範圍之覆土深度應達 60 公分以上，請補充剖面並以色塊區分透水鋪面範圍。

十三、本案請於規約加註裝飾柱、露臺、開放空間管理維護基金。

十四、本案空間名稱請依建管規定辦理。

十五、露臺及頂層綠化請與女兒牆脫開，以利維修。

十六、建議取消黃金露花及細葉雪茄花。

十七、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。

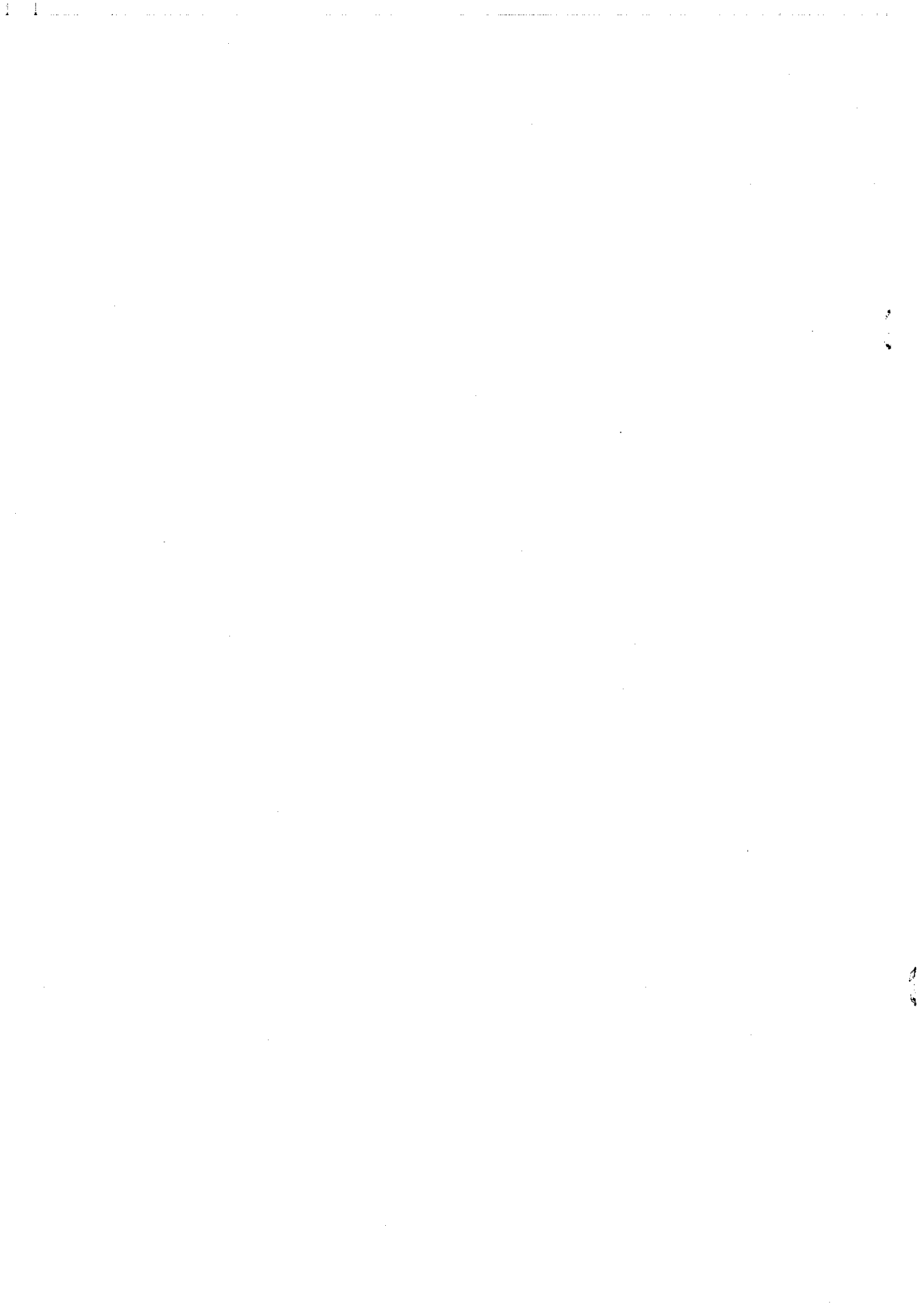
十八、有關種植花草樹木之覆土深度應達 1.5 公尺部分，同意依都市設計審議原則植栽覆土深度規定辦理，惟請補充相關檢討圖說及剖面圖。

十九、報告書部分：

- (一) 提案單有誤，請修正。
- (二) 請更新都市計畫法新北市施行細則。
- (三) 請依都市設計審議原則檢討自行車動線。
- (四) 夜間照明請分三時段檢討。
- (五) 請說明雨水貯留設施設置位置。

二十、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。

二十一、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(第一次變更設計)	案號	臨時動議
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：本案設計單位於 107 年 7 月 25 日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請 107 年 8 月 2 日專案小組審議</p>		
相關單位意見	<p>一、本局計畫審議科意見(書面)：有關停車空間檢討部分，請說明檢討面積 963.07 平方公尺、890.06 平方公尺何者為正確應檢討面積。</p>		
決	<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、本案因留設車道及配合鄰地留設硬鋪面以致綠化面積不足，同意依 104 年 11 月 27 日本市都市設計審議委員會第 62 次大會決議辦理。</p> <p>二、露臺及頂層綠化請與女兒牆脫開，以利排水及維護。</p> <p>三、植草磚綠化檢討請依建管規定辦理。</p> <p>四、綠覆率請依都審原則規定檢討。</p>		

議

五、報告書部分：

- (一) 請補充變更差異表之回應頁次。
- (二) 空白頁請加註。
- (三) 3-09 頁請圈選變更範圍。

六、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。

七、相關單位意見請酌參。