

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10月15日

發文字號：新北府城設字第1071932438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：000XFCKKD)

主旨：檢送107年9月27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9月12日新北城設字第1071764423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：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、寶贊開發事業股份有限公司、葉錫銘建築師事務所、馥達建設股份有限公司、大矩聯合建築師事務所、信義開發股份有限公司、林煒郁建築師事務所、茂德建設股份有限公司、陳朝雄建築師事務所、新北市政府消防局、楊志宏建築師事務所

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)

交換戳記
107/10/15 15:52

吳岳樺

城鄉發展局



1071984678

(2018/10/15)



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 專案小組會議議程

召集人：邱委員英浩

會議時間：107.9.27 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)

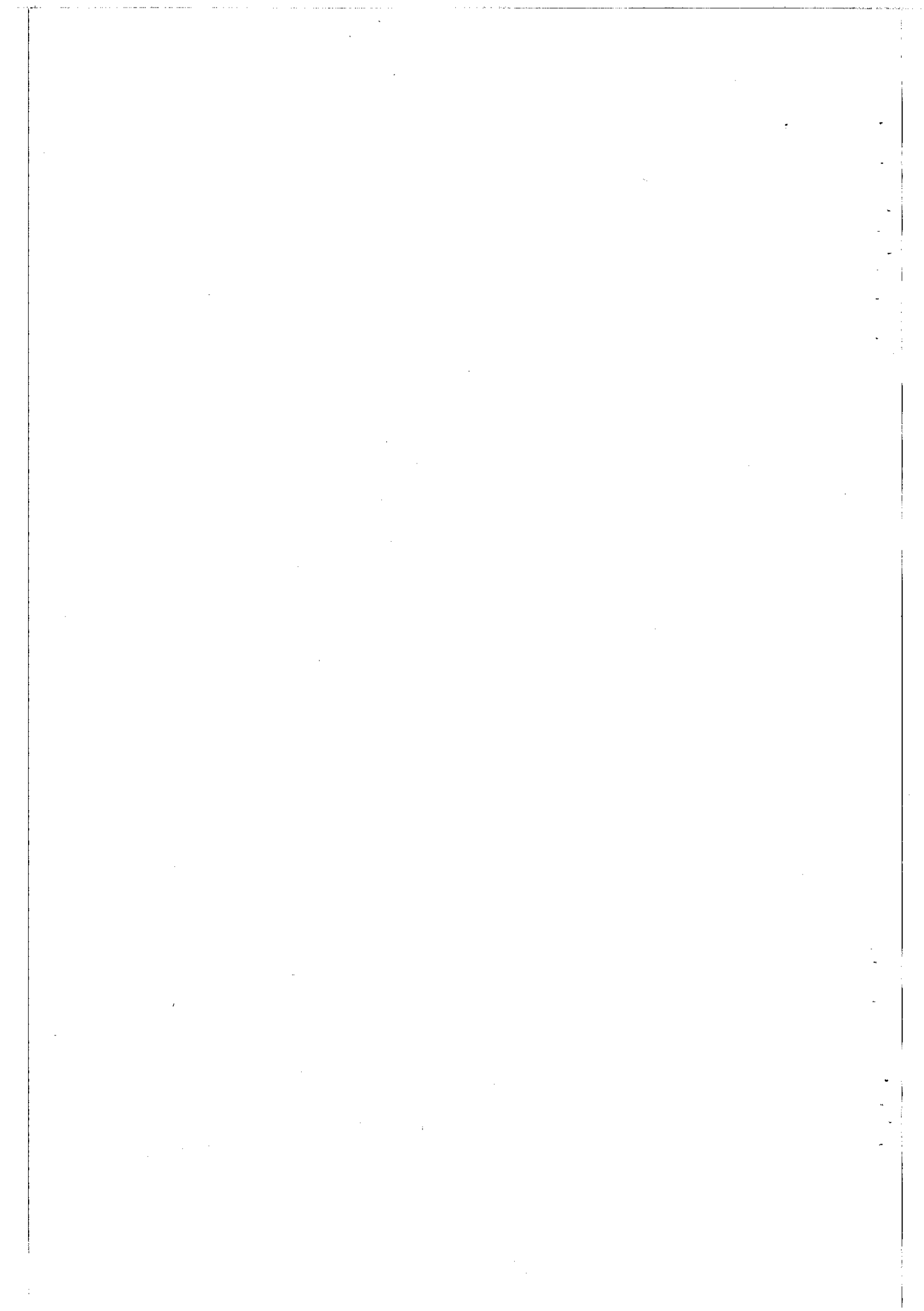
二、討論案 (14:30-)

- (一) 寶贊開發事業板橋區新都段 79、80、81 等 3 筆地號店鋪及集合住宅新建工程。
- (二) 馥達建設土城區明德段 35、36 地號集合住宅新建工程。
- (三) 信義開發板橋區永翠段 4、6 地號等 2 筆集合住宅新建工程。
- (四) 茂德建設土城區明德段 3 地號 1 筆土地大樓新建工程。

三、臨時動議

- (一) 新北市政府消防局中和區自強段 40 地號等 7 筆土地國光分隊暨警察局國光派出所新建工程。

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

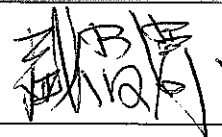
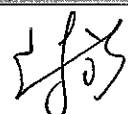

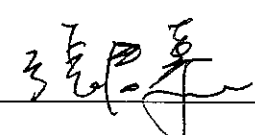
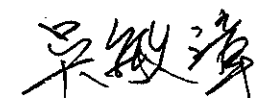
壹、 時間：中華民國 107 年 9 月 27 日(星期五) 下午 14 時 00 分

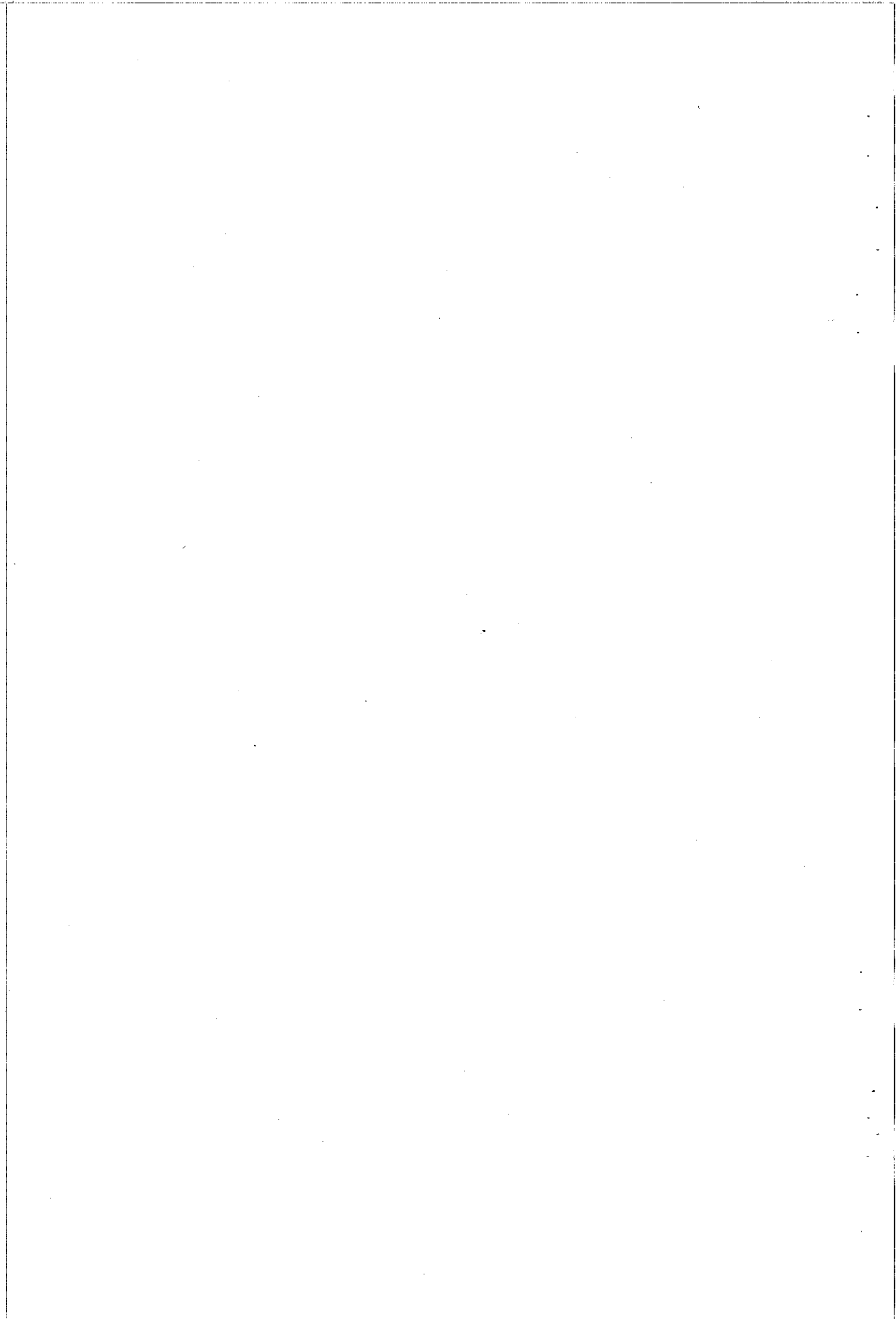
貳、 地點：新北市政府 11 樓 1137 會議室

參、 主持人：邱委員英浩

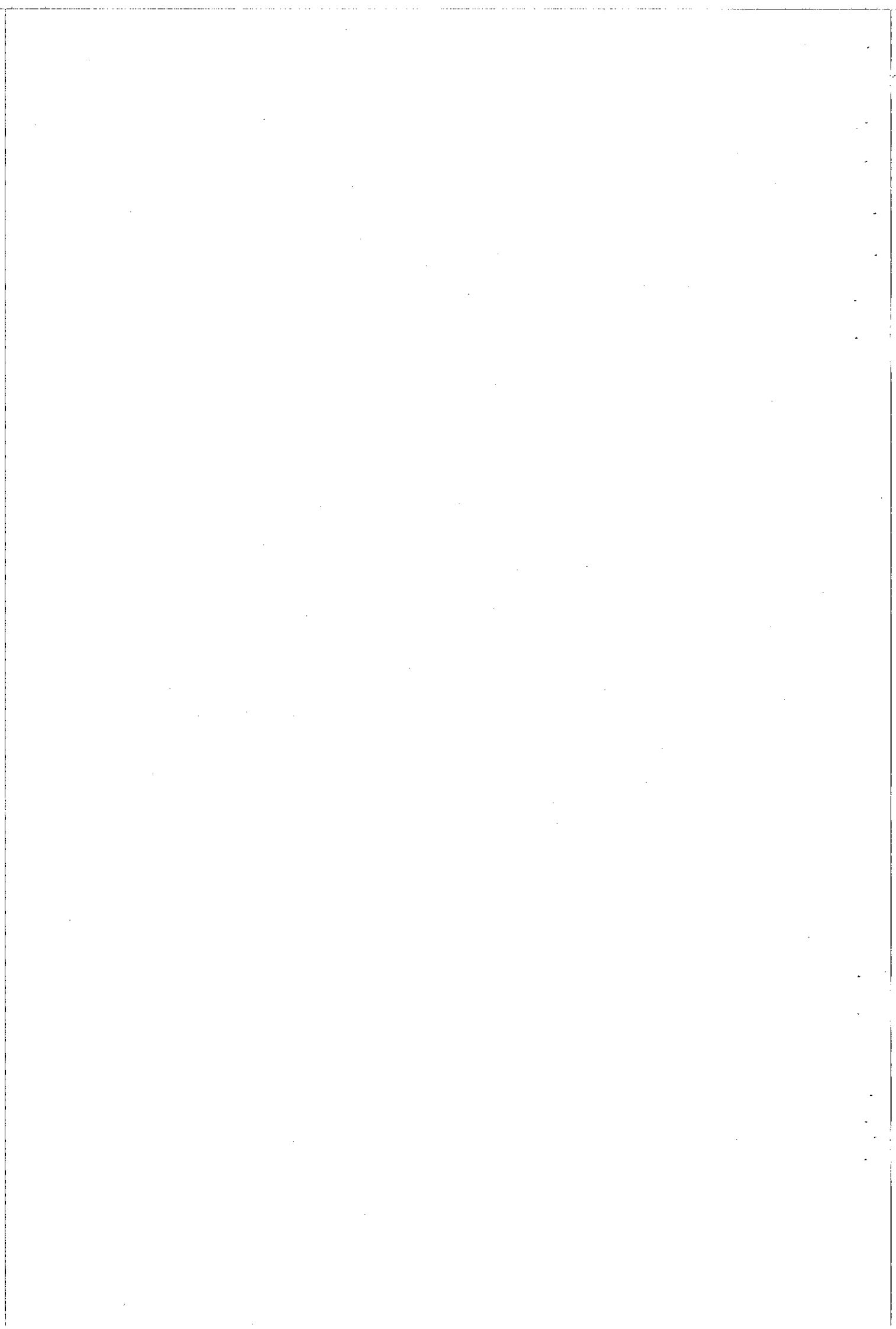


肆、 出(列)席單位/人員：

出席委員	委員	簽名處	委員	簽名處
	盛委員筱蓉		陳委員叡澧	
	曾委員光宗		林委員秀芬	
	蔡委員麗秋			
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			
				



	單位	職稱	簽名處
	寶贊開發事業股份有限公司		
	葉錫銘建築師事務所		
	馥達建設股份有限公司		陳光惠
	大矩聯合建築師事務所	建築師	許國勝
	信義開發股份有限公司	副總	李建坤
列	林煒郁建築師事務所		林煒郁
席	茂德建設股份有限公司		
單	陳朝雄建築師事務所		何德三
位	楊志宏建築師事務所		楊志宏
人			
員			



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	第一案
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。</p> <p>設計建築面積：1,174.09 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：43.54% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：19,071.07 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：9,707.27 平方公尺。</p> <p>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%)。</p> <p>開放空間面積：647.17 平方公尺(10%)。</p> <p>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。</p> <p>地下三層：停車空間、電信機房。</p> <p>地下二層：停車空間。</p> <p>地下一層：防空避難室兼停車空間、台電配店場所。</p> <p>地上一層：店鋪、梯廳、公共服務空間、自行車停車空間</p> <p>地上二至十四層：集合住宅</p> <p>屋突一層：樓電梯間</p> <p>屋突二層：樓梯間、機房</p> <p>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。</p> <p>應設機車 150 輛，實設 150 輛。</p> <p>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：</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 107 年 3 月 29 日函送都市設計審議報告書到府，提請 107 年 4 月 19 日專案小組審查，會議決議如下：本案</p>		

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) 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。
- (2) 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。
- (3) 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)。
- (4) 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。
- (5) 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)。
- (6) 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。
- (7) 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。

2. 本府工務局意見(書面):

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 是否涉及裝飾柱審議請釐清。
- (5) 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。
- (6) 屋脊裝飾物請依技規檢討相關透空規定。

3. 本局計劃審議科意見(書面): 有關土地使用分區名稱，請統一名稱為第二種住宅區。

4. 公共開放空間系統配置事項:

- (1) 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。

(2) 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。

(3) 各獎勵項目、係數、有效面積及獎勵面積請圖例並表列呈現。

5. 人行空間或步道系統動線配置事項：

(1) 本案臨道路退縮非屬前院及側院，請更正。

(2) 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)。

6. 交通運輸系統配置事項：

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 地下一層車道口下側兩部車位請考量安全疑慮調整設置。

7. 基地細分規模限制事項：

(1) 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。

(2) 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。

8. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：

(1) 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。

(2) 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。

(3) 水岸建築立面佔比小於平均寬度 70%計算方式請再修正。

(4) 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。

(5) 陽台隔柵請依建管相關規定檢討設置。

(6) 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。

9. 環境保護設施配置事項：

- (1) 排水圖請標示高程及排水溝詳圖(明溝、暗溝)。
- (2) 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。
- (3) 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。

10. 景觀計畫：

- (1) 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。
- (2) 反樑喬木覆土請依原則檢討淨尺寸設置，各景觀剖面請取含地下室覆土區部分檢討。

11. 其他相關規定：

- (1) 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。
- (2) 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。

12. 報告書部分：

- (1) 本案為集合住宅新建工程，封面請修正
- (2) 提案單請確實填寫。
- (3) 法令請逐條確實檢討對照，綠化車位詳列計算式。
- (4) 建築線指示圖請標示基地位置。
- (5) 請於面積表一併詳列技術規則、土管車位數量，從嚴檢討。
- (6) 屋頂綠化檢討請檢附屋頂面積計算依據。
- (7) 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。
- (8) 開放空間管理維護基金請簽印。
- (9) 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。
- (10) 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。

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及放寬內容。

14. 相關單位意見請酌參。

- (二) 本案因展延超過三個月依新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點規定，應再提都設會確認。設計單位於 107 年 8 月 27 日函送都市設計審議報告書到府

八、 以上提請 107 年 9 月 27 日專案小組審查。

相關
單位
意見

一、 本府交通局意見(書面):

- (一) 本案停車場一樓車道出入口設置減速墊部分，因位於轉彎處雨天易使機車打滑摔車，請規劃單位務必取消，以維持車行安全。另本案交評已原則同意，其交評內容已取消減速墊設置，建議

都設報告書與交評報告書內配置應一致。

(二) 另請開發單位確認修正對照表內容與頁碼正確性。

二、 本局計畫審議科(書面)：

(一) 本案土地使用分區係屬第二種住宅區，請統一土地使用分區名稱。

(二) 有關法令檢討部分，都市計畫法新北市施行細則第 14 條請說明檢討內容，第 15 條為應檢討內容，請補充檢討內容。

(三) 有關停車空間檢討部分，本案有規劃住宅及店舖使用，應依土地使用分區管制要點第 7 條說明 2 分別計算汽機車停車位，另面積計算表檢討內容應設停車位數字誤植，請規劃單位說明檢討內容並修正。

(四) 有關本案依土地使用分區管制要點第 11 點申請公共開放空間獎勵，請說明申請項目、申請量及比例為何，又面積計算表欄位誤植部分請申請單位再行檢視並修正。

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、有關容移友善方案開放空間面積因上次回饋範圍未變更，友善面積請扣除雨遮、陽台投影及裝飾柱後計算，原則同意。

二、請於 10 米計畫道路側之友善方案配置增設街道家具。

三、請依都市設計審議原則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。

四、請依都市設計審議原則規定以實設空地檢討綠覆率。

五、請依都市設計審議原則規定車道出入口之鋪面其色系及分割型式應與人行空間之鋪面形式整體設計。

六、屋頂剖面圖覆土深度請依都市設計審議原則規地被植物應大於 0.3 公尺，並補充露臺剖面圖檢討。

七、有關保水專章之 C6 及 D10 區域請補充剖面圖說明覆土深度。

八、夜間照明請移除各戶內部照明，以利辨別建築物本體照明位置。

九、有關公共服務空間獨立區隔部分，請逕依建管規定檢討。

十、請更新「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討，並由消防局審查。

十一、廣場式開放空間超過 10 公尺部分不得計入獎勵面積，請修正。

十二、報告書部分：

(一)請依土地使用管制要點檢討喬木棵數。

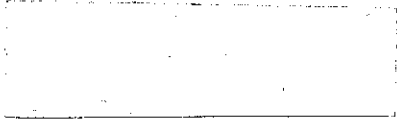
(二)報告書請正本簽印。

(三)請於核備前於報告書檢附交評核准函。

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

決議

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。



案由	馥達建設土城區明德段35、36地號等2筆土地集合住宅新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市土城區明德段35、36地號等2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：馥達建設股份有限公司 負責人：葉志峯</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：地上十八層、地下三層鋼筋混凝土構造，共101戶。</p> <p>（二）建築基地面積：2,512.49平方公尺。 設計建築面積：776.80平方公尺。 設計建蔽率：30.90% ≤50%。 設計開挖率：59.99% ≤60%。</p> <p>（三）總樓地板面積：15,688.85平方公尺。 設計容積面積：8,441.97平方公尺。 設計容積率：336% ≤336%。（含獎勵容積）</p> <p>（四）容積移轉獎勵：2,050.19平方公尺。（34%）</p> <p>（五）新建建築物各層用途：</p> <p>地下二層至地下三層：停車空間、機械室。 地下一層：防空避難室兼停車空間、機械室。 地上一層：店鋪、門廳、管委會空間。 地上二層：集合住宅、管委會空間。 地上三層至十八層：集合住宅。 屋突一層至屋突三層：樓梯間、機械室。</p> <p>（六）停車空間：應設汽車101輛，實設109輛，自設8輛。 應設機車101輛，實設101輛。 應設自行車26輛，實設26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，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9月6日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請107年9月27日專案小組審議。</p>		
相關單位意見	<p>一、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案管理系統，前經新北市政府107年7月20日新北府城開字第1071175121號函確認接受基地可移入之容積在案，接受基地可移入容積為基準容積之34%（接受基地連接道路寬度15公尺/臨路條件15%+接受基地內部條件15%+接受基地外部環境改善項目4</p>		

%)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限（位於整體開發地區）。

二、本府城鄉發展局計畫審議科意見（書面）：

（一）經查本案計畫範圍（土成區明德段 35、36 地號等 2 筆土地）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）」案之第二種住宅區，若本案建造執照法令適用日依設計單位檢送之都市設計審議報告書所示為 107 年 7 月 19 日，則本案應依 105 年 12 月 7 日修正發布「都市計畫法新北市施行細則」（以下簡稱細則）、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及 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）」案辦理檢討。

（一）另查本案申請鑽石級綠建築容積獎勵 6%，請於報告書中補充所申請綠建築等級等內容說明。

三、本府交通局意見（書面）：

（一）本案為第 2 類建築物，規劃 101 戶（住），設置汽車停車位 109 席（法 79），機車停車位 101 席，未達提送交評門檻。

（二）請說明本基地停車場出入口與鄰地停車場出入口相對位置與距離。

（三）請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處 5 公尺截角圓弧、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、行穿線與周邊道路現況配置。

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（請整併編排於同一章節），且高度以不超過 6 公尺為原則，同意設置。

二、本案取消申請裝飾柱審議。

三、空調設備位置請移至陽台內側。

四、主要出入口請依建管規定檢討。

五、法規檢討部分：

（一）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第十一點停車位設置規定）」附圖一及附圖二基地位置標示錯誤。

（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第十一點停車位設置規定)」第11點請分別檢討回應。

(三) 本案未申請開放空間獎勵，並「新北市都市設計審議原則」第1點應為免檢討。

(四) 提案單、法規檢討及面積計算表之總樓地板面積應一致，請修正。

六、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)」留設1.5公尺植栽綠帶及3公尺人車共道(人行及車行動現請於人行道補充標示自行車動線)，並退縮寬度達6公尺以上者請植雙排樹。

七、街道家具非固定設施物，請於其下設排水通路。

八、7公尺法定退縮部分留設帶狀植栽槽，並店鋪位置柱間設置植栽槽或花圃，並留設植栽帶請考量公有人行道植栽槽位置後留設，建議樹種選用紫薇等。

九、基地臨廣場開放空間之灌木樹種請另考量。

十、停車空間部分：

(一) 本案設置車道出入口與鄰地界線應留設5公尺距離，並自行車動線請再修正勿與車道交織，高層緩衝空間及社區主要出入口請配合修正。

(二) 機車停車空間請依建規規定檢討，同意設置地上1層。

(三) 請設計單位檢討本案停車場出入口之設計規劃(包含破口寬度、車道寬度/坡度、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、警示設施凸面鏡、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、行穿線等)。

十一、廣場式開放空間請設置供公眾通行之硬鋪面及街道家具，增加廣場開放性及駐足性。

十二、本案綠覆率檢討請以實設空地計算，並喬木單位綠覆面積請依「新北市都市設計審議原則」檢討。

十三、請補充本案全棟露臺綠化2分之1檢討。

十四、本案全區及鄰地請標示基地高程，並說明道路縱橫斷面坡度不大於4%，法規檢討配合修正回應，並標示頁碼；平面圖示請標示開挖範圍；景觀配置圖繪製錯誤，請修正。

十五、本案建築剖面圖繪製錯誤，請說明夾層空間位置。

十六、街道家具設置位置請勿佔用3公尺人車共道範圍。

十七、本案建築物立面外觀請刪除開發單位廣告招牌。

十八、基金、屋脊裝飾物、裝飾柱及露臺使用管理計畫請納入規約，露臺之公共專用圖說請於規約中說明。

十九、報告書部分：

(一) 本案圖面比例錯誤，請修正。

(二) 本案申請綠建築獎勵，請於報告書封面補充註記。

決

議

(三) 景觀配置圖之植栽綠帶及人行道請標示淨寬尺寸。

(四) 請於景觀配置圖上標示法定退縮、沿街綠化、人行步道淨寬、車道破口、車道停等平地、鄰棟間隔等尺寸及指北針、臨路道路名稱、路寬及高程。

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並詳細載明放寬事項。

二十一、 相關單位意見請酌參。

案由	信義開發板橋區永翠段4、6地號等2筆土地集合住宅 新建工程	案號	第三案
說明	<p>一、申請位置：板橋區永翠段4、6地號等2筆土地。</p> <p>二、設計單位：林煒郁建築師事務所 建築師：林煒郁。</p> <p>三、申請單位：信義開發建設股份有限公司 負責人：周俊吉。</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4層鋼筋混凝土構造，共140戶。</p> <p>(二)建築基地面積：3,041.54平方公尺。 設計建築面積：1,190.39平方公尺。 設計建蔽率：39.13% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：21,295.94平方公尺。 設計容積面積：10,949.62平方公尺。 設計容積率：360% ≤ 360% (含獎勵容積) 360% ≤ 360%(240%*(1+39%+11%))(允建上限)</p> <p>(四)容積移轉面積：2,846.88平方公尺(39%) 開放空間獎勵：803.04平方公尺(11%)</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。 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。 地上二至十五層：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140輛，實設146輛(自設6輛)； 應設機車140輛，實設144輛(自設4輛)； 應設自行車36輛，實設36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9月13日函送都市設計審議報告書到府，提請106年9月27日專案小組審查，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)：</p> <p>(1)停車場出入口：</p>		

- a. 停車場出入口應避免設置於主要道路(15M 藝文一街)且藝文一街臨近商業區，故請調整至次要道路(12M 藝文街)。
 - b. 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)。
- (2) 停車位：
- a. 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)。
 - b. 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。
 - c. 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。
- (3) 動線：
- a. 外部車行動線規劃，請以連續線段分標示汽、機車進離場動線，並應依循標誌標線行駛。
 - b. 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，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)。
- (5) 本案申請容積移轉面積 2919.88 平方公尺、開放空間獎勵 729.97 平方公尺(增加的容積合計 3649.85 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。
- (6) 本案已達提送交評門檻($115*0.2+147=170>150$)，請依規定送審。
2. 本府工務局意見(書面)：
- (1) 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。
 - (2) 空間名稱(如:排煙室、梯廳等)請詳加標示。
 - (3) 地面層平面圖建築面積上色並標示無遮簷人行道、無障礙通路以供檢視。
 - (4) 未見 2 層平面圖請補正。
 - (5) 通達 15 層以上依技規檢討樓梯設置。
 - (6) 露臺上方過樑依技規及工作手冊檢討。

(7) 避雷設備於平、立面檢討標示。

3.容積移轉友善方案:本案申請容積移轉(40%，2919.88 平方公尺)，目前申請單位提出基地西側頂蓋型開放空間(97.56 平方公尺)及基地北側開放空間(114.97 平方公尺)供公眾通行使用為環境友善方案，考量環境容受力委員會同意申請容積移轉 31%或另依下列意見增加友善方案。

(1) 綠覆率規劃 150%以上，且廣場式開放空間深度 10 公尺以上部分之開放空間作為友善空間，委員會同意申請容積移轉 35%

(2) 除前款友善方案外，並增加留設 40 平方公尺頂蓋型開放空間及留設基地西側退縮 1.5 公尺(植草磚)供公眾通行使用，委員會同意申請容積移轉 39%。

4.全街廓配置圖部分請標示植栽帶與人行寬度尺寸、鋪面材質、樹種。

5.本案申請廣場式開放空間獎勵深度超過 10 公尺部分請取消申請。

6.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建議採金屬構架，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，原則同意。

7.圍牆設置位置應以不影響公眾通行為原則，請修正。

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. 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。

11. 消防核准圖說請完整納入都審報告書。

12. 請檢附容積移轉二階核准函。

13. 法規檢討請完整載入。

14. 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。

15. 相關單位意見請酌參。

(二) 本案因於 106 年 11 月 20 日申請展延至 107 年 1 月 23 日迄今未

	<p>再提出申請，已逾展延期限。故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2項規定本案視為終結。設計單位於107年9月7日函送都市設計審議報告書到府</p> <p>八、以上提請107年9月27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)：基地停車場機車車道出入口前與10M開放空間人行道截角處，請修順該處人行道以利機車進出。</p> <p>(二)本局計畫審議科意見(書面)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案土地使用分區為第二種住宅區，都市計畫法新北市施行細則第14條為應檢討項目，請申請人核實檢討。 2. 有關土地使用分區管制要點檢討，應對全部內容進行檢討，有關本案漏列條文跟應檢討內容，請申請單位詳實檢討，另依本案報告書規劃住宅及店舖使用，有關停車位檢討部分應依第7條說明2分別檢討，另有關依第10條規定申請開放空間獎勵，請說明申請內容。 3. 有關本案申請土管獎勵以及容積移轉部分，請於面積計算表補充說明申請比例及計算方式。
<p>決</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> <ol style="list-style-type: none"> 一、 本案友善方案依前次決議應提供 <ol style="list-style-type: none"> 1. 綠覆率提高至150%以上。 2. 廣場式開放空間深度10公尺以上之開放空間作為友善方案。 3. 留設40平方公尺頂蓋型開放空間。 4. 西側退縮1.5公尺植草磚供公眾通行後原則同意容積移轉39%(容積移轉面積2,846.88平方公尺)，本次審議請依下列意見修正： <ol style="list-style-type: none"> (一) 請以實設空地檢討綠覆率。 (二) 考量綠帶串聯，東北側友善方案銜接處請改為硬鋪面，東側臨地界退縮1.5公尺硬鋪面供公眾通行，以利友善方案串聯。 (三) 請依前次決議留設40平方公尺頂蓋型開放空間並計入容積，高度依建築技術規則規定6公尺留設，如無法達到則提大會討論。 二、 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。 三、 本案公有人行道變更鋪面請先取得板橋區公所同意後再一併規劃。 四、 請依江翠北側審議原則檢討下列事項： <ol style="list-style-type: none"> (一) 建築基地平均寬度之百分比檢討有誤，建築物最大面寬應包含裝飾柱，請修正。 (二) 建築物色系請依本區審議原則規定檢討。 五、 停車空間： <ol style="list-style-type: none"> (一) 請依都市設計審議原則規定車道出入口之鋪面其色系及分割型式應與人行空間之鋪面形式整體設計。 (二) 請依都市設計審議原則規定，汽機車車道寬度於人行道出入口

議

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，請於人行空間後檢討。

(三) 請修正本案地下室警示設施位置。

六、建築物樓層達十層以上，需檢討基地與鄰近建築物之天際線和諧關係。

七、植栽景觀：

(一) 請依土地使用管制要點規定檢討綠化面積、無法綠化面積及喬木數量，喬木樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺，請修正。

(二) 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。

(三) 請補充屋頂剖面圖檢討屋頂綠化覆土深度。

(四) 本案露臺面積請依都市設計審議原則規定檢討綠化面積，並以剖面圖檢討屋頂綠化覆土深度，屋頂綠化請與女兒牆脫開，以利維修。

(五) 考量都市生態及景觀，請取消投射燈、插地燈規劃，建議採高燈照明。

(六) 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。

八、排水專章檢討標示高程、排水方向及雨水滯洪池設置位置。

九、空調主機請設置於陽台內側，並請依都市設計審議原則規定檢討及合理規劃設置空調室外機空間並加以遮蔽美化，圖說應標示冷媒管進出外牆開孔之位置。

十、請依都市設計審議原則規定以個案人口數配合「垃圾清運計畫」計算資源回收空間量，並設置符合推估量之設備、空間及清運方法，垃圾車暫停車位請鄰近垃圾儲存空間。

十一、開放空間：

(一) 請依都市設計審議原則規定車道及住宅主要出入位置應扣除有效獎勵面積。

(二) 開放空間圖面柱位有誤，請修正。

(三) 請說明開放空間告示牌位置，日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約中規範。

(四) 獎勵面積合計百分比有誤，請修正。

(五) 開放空間請依審議原則規定留設 2.5 公尺以上之硬鋪面人行步道。

十二、請專章檢討開放空間管理維護基金計算。

十三、開放空間面積及露臺使用請於規約載明，並請補充約定專用之公有專有圖說。

十四、請以剖面圖說明機車車道與 1.5 公尺友善方案之關係。

十五、夜間照明請以建築物本體照明設計為主。

十六、消防車停車範圍請以硬鋪面留設

- 十七、請調整車道出入口縮減至柱內側，並補充車道高程及剖面圖。
- 十八、請標示公有人行道樹穴位置、樹型大小及鋪面高程說明與本案開放空間之關係及植樹位置是否恰當。
- 十九、考量行車視野，請移除車道前方喬木。
- 二十、立面及陽台設置格柵及水平遮陽板深度請逕依建管規定辦理。
- 二十一、 報告書部分：
- (一)申請書表請正本簽印。
 - (二)法規檢討實設車位與面積計算表不符，請修正。
 - (三)請補充說明筏基層雨水滯留設施位置。
 - (四)請加強報告書圖表現法，並標示比例及圖例。
- 二十二、 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。
- 二十三、 相關單位意見請酌參。

案由	茂德建設土城區明德段3地號1筆土地大樓新建工程	案號	第四案
說明	<p>一、申請位置：新北市土城區明德段3地號1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：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：地上十五層、地下六層鋼筋混凝土構造，共112戶。</p> <p>（二）建築基地面積：1,475.49平方公尺。 設計建築面積：737.75平方公尺。 設計建蔽率：35.63% ≤50%。 設計開挖率：60.00% ≤60%。</p> <p>（三）總樓地板面積：13,100.02平方公尺。 設計容積面積：5,665.88平方公尺。 設計容積率：384% ≤384%。（含獎勵容積）</p> <p>（四）容積移轉獎勵：1,416.47平方公尺。（40%） 公益設施獎勵：708.24平方公尺。（20%）</p> <p>（五）新建建築物各層用途： 地下一層至地下六層：停車空間、防空避難室兼停車空間。 地上一層：店鋪、門廳、管委會空間。 地上二層至三層：社會住宅。 地上四層至十五層：集合住宅。 屋突一層至屋突三層：樓梯間、機房、水箱、電梯機房。</p> <p>（六）停車空間：應設汽車104輛，實設104輛。 應設機車104輛，實設104輛。 應設自行車26輛，實設26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，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9月10日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請107年9月27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）本案為第1類建築物，規劃130戶，設置汽車停車位125席，機車停車位130席，自行車停車位38席，已達提送交評門檻。</p> <p>（二）停車場出入口仍請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度、轉彎處5公尺截角圓弧、60</p>		

度視距分析，及檢討停車場車道出入口兩側植栽是否位於 60 度視距範圍。

二、本府城鄉發展局開發管理科意見（書面）：經查詢土地容積移轉申請案管理系統，前經新北市政府 106 年 11 月 21 日新北府城開字第 1062253312 號函通過送出基地現地勘查在案，申請移入接受基地之容積為 1,416.47 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（1,416.47 平方公尺，位於整體開發地區，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。

三、本府城鄉發展局計畫審議科意見（書面）：

（一）本案係屬 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）」案之第二種住宅區，若本案建造執照法令適用日依設計單位檢送之都市設計審議報告書所示為 105 年 12 月 20 日，則本案應依 105 年 12 月 7 日修正發布「都市計畫法新北市施行細則」（以下簡稱細則）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辦理檢討，惟查本案現依 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）」案檢討都市計畫汽機車停車位，應請申請人釐清說明；另本案申請放寬公益性設施（社會住宅）依規定應設置一戶一汽機車等事宜，經查非本案土管要求事項，建洽住宅發展科表示意見，或請貴科研討是否依「新北市社會住宅都市設計審議原則」辦理。

（二）次查有關本案捐贈公益性設施（社會住宅）樓地板面積 721.43 平方公尺一事，應先經市府社會住宅主管機關同意後始得設置，另查因捐贈公益性設施容積獎勵上限為 20%，故本案僅得申請 708.24 平方公尺之獎勵容積樓地板面積，惟該公益性設施之管理維護經費應依實際捐贈面積計算之經費應為 6492,870 元（721.43 平方公尺×50 元×12 個月×15 年），請一併釐清。

四、本府城鄉發展局住宅發展科意見（會後書面）：有關本案申請捐贈 721.43 平方公尺公益性設施作社會住宅一案，原則同意，惟就規劃設計內容意見如下：

- （一）請提供各樓層房型面積表，以利確認房型大小。
- （二）請提供家具配置示意圖，以利確認房型格局是否合理。
- （三）平面圖請標示開窗，以利確認是否有暗房疑慮。
- （四）社會住宅汽車位數量請依「建築技術規則」規定檢討，機車位以一戶一車位為原則，請集中留設並以圖面標明設置位置。

- (五) 至少 5% 房型應採通用（無障礙）設計，請加註其出入口淨寬是否達 80 公分以上，出入口前後是否留設 150x150 公分迴轉空間，另衛浴請改以拉門設計。
- (六) 請協助提供基本設備（衛浴、廚房設備及天花板）。
- (七) 有關住宅規劃請參考「新北市社會住宅規劃設計基準需求」配置。

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%，1,416.47 平方公尺），目前申請單位提出廣場式開放空間共 191.42 平方公尺及社會住宅 13.19 平方公尺（不計入獎勵），請併同下列意見修正，並經社會住宅主管機關同意捐贈後，原則同意 40%：

- (一) 東側請沿建築物側留設 1.5 公尺綠帶，並臨地界線側留設 1.5 公尺人行步道。
- (二) 設置開放式廣場空間請設置街道家具提高廣場駐足及使用性。
- (三) 增加捐贈社會住宅面積不小於 140 平方公尺（不計入獎勵）。

二、公益設施獎勵部分：

- (一) 本案申請公益設施獎勵，請檢附主管機關同意文件，並配合主管機關需求留設供社會住宅使用之公共空間。
- (二) 公益設施空間高度原則同意比照本案住宅單元高度設置；社會住宅專章檢討請一併檢討停車空間設置位置、管理維護基金及面積，並於管理規約載明。
- (三) 社會住宅與集合住宅設置共同出入口，原則同意。

三、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。

四、地上 1 層設置陽台請依建管規定檢討。

五、景觀排水圖請標示鄰地及全區高程。

六、請套繪金城二路側公有人行道及行道樹，並法定退縮綠帶配合調整，本案依土管規定設置綠帶，請修正為帶狀植栽槽。

七、屋頂綠化請於女兒牆側留設排水通道。

八、本案灌木燈請調降亮度。

九、本案現況分析請補充鄰近街廓舊市區現況套繪模擬照片。

十、本案管理委員會空間與梯廳空間請實體區隔。

十一、依「新北市都市設計審議原則」第 2 點第 2 款規定，各街廓最先提出申請之案件，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，並考量全街廓之整體性、開放空間、人行通

決

議

- 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）。
- 十二、本案請依「新北市都市設計審議原則」留設 1.5 公尺植栽綠帶及 3 公尺人車共道。
 - 十三、喬木綠覆面積請依「新北市都市設計審議原則」檢討。
 - 十四、請設計單位檢討本案停車場出入口之設計規劃（包含破口寬度、車道寬度/坡度、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、警示設施凸面鏡、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、行穿線等）；請標示留設車道緩衝平台尺寸，另請說明供社會住宅使用之停車空間設置位置。
 - 十五、無障礙空間請補充說明坡度。
 - 十六、請說明地面 1 層店鋪設置空調主機位置。
 - 十七、透水鋪面檢討涉及地下開挖範圍覆土深度應大於 60 公分，請對照 B-B' 景觀剖面圖修正。
 - 十八、屋脊裝飾物及基金請納入規約。
 - 十九、報告書部分：請於景觀配置圖上標示法定退縮、沿街綠化、人行步道淨寬、車道破口、車道停等平地、鄰棟間隔等尺寸及指北針、臨路道路名稱、路寬及高程。
 - 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並詳細載明放寬事項。
 - 二十一、相關單位意見請酌參。

案由	新北市政府消防局中和區自強段40地號等7筆土地國光分隊暨警察局國光派出所新建工程	案號	臨時動議
說明	<p>一、申請位置：中和區自強段40,41,42,47,48,49,50地號，共7筆土地。</p> <p>二、設計單位：楊志宏建築師事務所 建築師：楊志宏</p> <p>三、申請單位：新北市政府消防局 負責人：黃德清</p> <p>四、土地使用分區：機關用地(建蔽率50%，容積率250%)</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。共2戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,501.36平方公尺。 設計建築面積：920.83平方公尺。 設計建蔽率：36.84%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：4,480.22平方公尺。 設計容積面積：2,744.51平方公尺。 設計容積率：109.81%≤250%</p> <p>(四)新建建築各層用途如下</p> <p>地下一層：機房、垃圾暫存室、停車空間。 地上一層：分隊及派出所門廳、辦公室、值班區、消防車庫及器材室。 地上二至四層：分隊及派出所辦公室、備勤室。 屋突一至三層：機房、水箱、樓梯間。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車32輛，實設32輛； 應設機車27輛，實設38輛(自設11輛)； 應設自行車7輛，實設12輛(自設5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」土地管制要點第十七點第三項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4日函送都市設計審議報告書到府，提請107年2月8日專案小組審查，會議決議如下：本案因刻正辦理都市計畫個案變更，請依下列意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，於個案變更完成後續提專案小組確認。</p> <p>1. 本府交通局意見(書面)：</p> <p>(1)報案臨停車位請標示並避免與消防車進出衝突。 (2)警用車輛及警消通勤自用車輛停放需求請確認是否滿足，避免外溢，改建後路邊警用車位建議納入基地停放。</p>		

- (3) 基地前方道路範圍請於前後人行道銜接設計串連，車道出入口前依消防車進出需要採斜坡道處理；另消防車出車道破口過大，建議利用不同鋪面變化提醒行人當心。
- (4) 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、警示設施、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、行穿線等）。
2. 本案因供國光分隊暨國光派出所使用，考量勤務使用特性原則同意規劃 2 處破口。
3. 自行車位數量請依審議原則以機車位數量 1/4 檢討，自行車若與汽車車道共道，坡道坡度請規劃 1/10 或將自行車位設置於 1 樓。
4. 請增設街道家具於建築後方供公眾使用。
5. 有關本案招牌請依建管規定辦理。
6. 綠化景觀請保留既有植栽並於基地西側綠地加強複層綠化與雙排喬木規劃。
7. 考量建築立面整體性，柱子顏色請配合立面色彩規劃搭配。
8. 考量維護管理，臨路側請勿種植榕樹。
9. 為求安全性車道出入口請規劃警示燈。
10. 請檢討無障礙坡度比，人行道斜度小於 4%。
11. 空調主機請依審議原則規定與屋脊突出物整體設計遮蔽美化。
12. 請補充平面景觀剖面圖說明綠化與預鑄式汗水處理設施之關係，說明覆土深度是否足夠，喬木覆土須大於 150 公分。
13. 報告書部分：
 - (1) 法令檢討法令有缺漏且回應與頁碼有誤。
 - (2) 綠化、車位數量於法令檢討專章之部分請詳列檢討式。
 - (3) 無遮簷人行道之部分不可綠化面積與綠化面積重複計列。
 - (4) 建築線請檢附有測量科核准版本。
 - (5) 報告書申請文件及法令檢討請建築師親簽。
14. 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。
15. 相關單位意見請酌參。

(二) 本案設計單位於 107 年 9 月 20 日函送都市設計審議報告書到府。

八、 以上提請 107 年 9 月 27 日專案小組審查。

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、本案經設計單位說明免提請高度放寬，故1樓高度請逕依建管規定辦理。
- 二、考量植栽生長及雨水入滲，請修正街道家具形式勿使用預鑄非透水材質。
- 三、請說明開放空間、建築規劃及消防車出入動線如何與現有公共設施及交通安全整體規劃，後續行人穿越線及汽機車交通燈號管制請逕依交通局規定辦理。
- 四、建議於施工後將現有人行道原有樹種保留移植。
- 五、請補充屋頂剖面圖檢討屋頂綠化覆土深度。
- 六、請依都市設計審議原則規定以個案人口數配合「垃圾清運計畫」計算資源回收空間量，並設置符合推估量之設備、空間及清運方法，垃圾車暫停車位請鄰近垃圾儲存空間。
- 七、請調整屋頂層植栽規劃。
- 八、報告書部分：
 - (一) 面積計算表基地面積與綠化檢討之基地面積不一致，請釐清。
 - (二) 都市計畫法新北市施行細則年份有誤，請修正。
 - (三) 都審原則交通運輸及停車動線檢討有誤，請修正。
 - (四) 請說明本案雨水儲留設施位置。
- 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。
- 十、相關單位意見請酌參。

