

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：呂佩玲

電話：(02)29603456 分機7250

傳真：(02)29601983

電子信箱：AB6412@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108年3月26日

發文字號：新北府城設字第1080543957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：0005RKSEA）

主旨：檢送108年3月5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108年2月27日新北城設字第1080341817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：賀委員士庶、曾委員漢珍、謝委員旭昇、潘委員一如、廖委員國誠、湯委員潔新、新北市政府交通局、新北市政府工務局、新北市政府文化局、堃達土地開發股份有限公司、三群聯合建築師事務所、豐健建設股份有限公司、吳非士建築師事務所、張耀仁、宸胤建築師事務所、新北市新店十四張斯馨福德正神信眾會、林忠慶建築師事務所、宏景聯合建築師事務所、華固建設股份有限公司

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)



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：賀委員士庶

會議時間：108.3.5 星期二 下午 14 時 00 分

會議地點：新北市政府 11 樓東側第 2 會議室(1137)

一、作業單位報告 (14:00-14:30)

二、討論案 (14:30-)

(一) 堃達土地開發新北市新莊區信華段三小段 4-3 地號店鋪集合住宅新建工程。

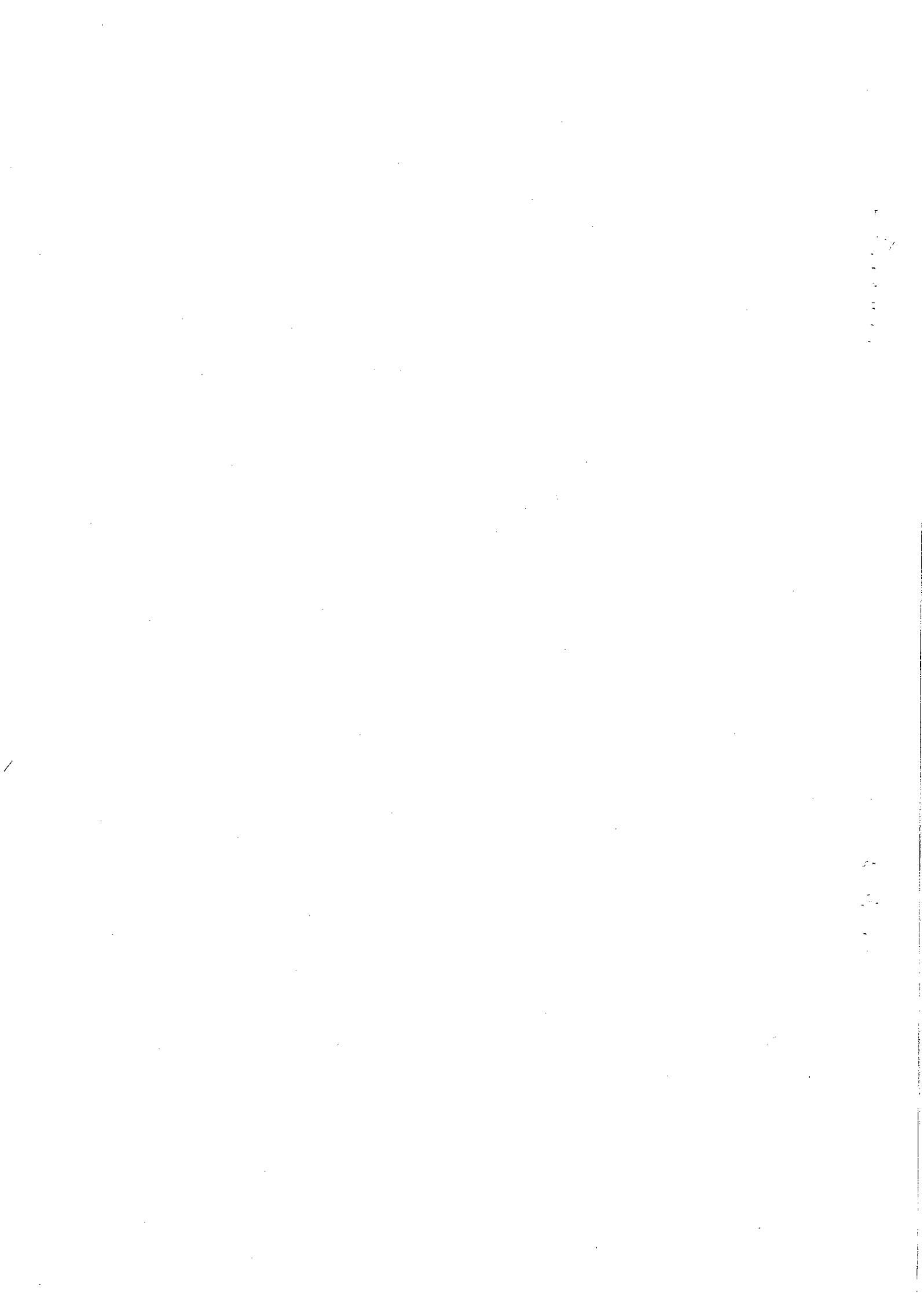
(二) 豐健建設股份有限公司新北市新莊區中原段 343、344 等 2 筆地號集合住宅新建工程。

(三) 張耀仁等 2 人土城區南天母段 754 地號等 2 筆土地 住宅新建工程。

(四) 新北市新店十四張斯馨福德正神信眾會新店區斯馨段 37 地號等 1 筆土地寺廟新建工程。

三、臨時動議：華固建設板橋區新都段 45 地號 1 筆土地集合住宅新建工程。

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 108 年 3 月 5 日(星期二) 下午 14 時 00 分

貳、地點：新北市政府 11 樓中間第 2 會議室(1137)

參、主持人：賀委員士庶

肆、出(列)席單位/人員：

賀士庶

| 出席委員 | 委員 | 簽名處 | 委員 | 簽名處 |
|--------|---------|-----------|-------|-----|
| | 曾委員漢珍 | | 謝委員旭昇 | |
| | 潘委員一如 | | 湯委員潔新 | |
| | 廖委員國誠 | | | |
| 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 | 審議科 科員 | | |
| | 文化局 | | | |
| | | | | |
| | | | | |

| 單位 | 職稱 | 簽名處 |
|-----------------------|-----|---------|
| 堃達土地開發股份有限公司 | 副總 | 陳新緯 |
| 三群聯合建築師事務所 | | 邱子川 林碧群 |
| 豐健建設股份有限公司 | | 連成富 |
| 吳非士建築師事務所 | | AWT |
| 張耀仁 | | 張鑄代 |
| 宸胤建築師事務所 | 建築師 | 黃雅君 |
| 新北市新店十四張斯馨 福德正神信眾會 | | 林文雄 |
| 林忠慶建築師事務所 | 建築師 | 林忠慶 |
| | | |
| | | |
| | | |

| 案由 | 莒達土地開發新北市新莊區信華段三小段4-3地號店鋪集合住宅新建工程 | 案號 | 第一案 |
|--------|---|----|-----|
| 說明 | <p>一、申請位置：新北市新莊區信華段三小段4-3地號1筆土地</p> <p>二、設計單位：三群聯合建築師事務所 建築師：邱于川</p> <p>三、申請單位：莒達土地開發股份有限公司 負責人：柯玉珠</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率210%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上11層地下3層鋼骨混凝土構造，共66戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,806.69平方公尺。 設計建築面積：666.57平方公尺。 設計建蔽率：36.89%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：9,484.51平方公尺。 設計容積面積：4,704.58平方公尺。 設計容積率：260.39%≤260.40%(含獎勵容積)。</p> <p>(四)容積移轉面積：910.57平方公尺。(24%)</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：店鋪、F3類場所、管委會空間、機電空間 地上二層：管委會空間、集合住宅。 地上三層：辦公室。 地上三至十一層：集合住宅。 屋突一至三層：機械室、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車66輛，實設66輛。 應設機車66輛，實設66輛。 應設自行車17輛，實設18輛(自設1輛)。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「變更新莊(塭仔圳地區)(三期防洪折遷安置方案)細部計畫」第31條：「本計畫區之建築基地申請建築執照時應先經台北縣都市設計審議委員會審議通過後始得核發建造執照…」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108年2月1日提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請108年3月5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66戶(店鋪、集合住宅)，設置汽車停車位66席、機車停車位66席及自行車停車位18席，總樓地板面積為9,484.53平方公尺，未達提送交評門檻。</p> <p>(二)本報告書缺漏第一章節內容。</p> <p>(三)地下一層停車場之自行車停車格建議集中設置。</p> | | |

- (四)請釐清地下一層停車場之裝卸位停車格,用途為裝卸貨使用或垃圾車暫停車位?倘為垃圾車使用,請更正名稱。
- (五)請於平面層車道破口處增設警示設施,另於各層迴旋車道增設反射鏡及警示設施。
- (六)請說明平面層車道旁停車格之用途,並調整其位置,避免影響停車場出入口進出動線。
- (七)請移除平面層車道破口左右兩處植栽,並請於平面圖套繪 60 度駕駛視距及依信華八街現況套繪標誌標線。

二、本府工務局意見(書面):

- (一)5-1 面積計算表地下室容積檢討有誤請修正。
- (二)地下層平面圖法定停車與自設停車建議仍請補充標示。並請考量設置垃圾車臨停車位。
- (三)1 層平面建議將戶外景觀線條簡化處理,喬木草皮鋪面可移除。標示容移評點退縮範圍、開放空間,土管院落退縮位置,建築線、地界線,圍牆範圍長度高度,排水設施排水方向,無遮簷人行道、無障礙通路以供檢視。
- (四)無遮簷人行道請依建築技術規則設計施工編第 57 條及新北市騎樓及無遮簷人行道設置要點檢討 250 公分淨空間等規定,並請一併說明與鄰地之高程關係。
- (五)1 層陽臺註記「陽臺」或「陽臺(法定空地)」者,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。
- (六)1 層平面上方投影範圍請依建築技術規則及本局工作手冊規定標示於 1 層平面圖。
- (七)管委會空間請以辦公、會議及儲物等檢討用途並標示空間名稱;並於公寓大廈規約中敘明其公益性及必要性。
- (八)請依建築技術規則檢討步行距離及重覆步行距離。
- (九)綠化面積檢討是否扣除基地內排水設施陰井,請確認檢核。
- (十)請依規定檢討建築物無障礙專章。

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、本案容積移轉經申請單位會上表示將依新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則規定辦理,惟倘評點項目涉及開放空間調整部分應再續提專案小組確認。

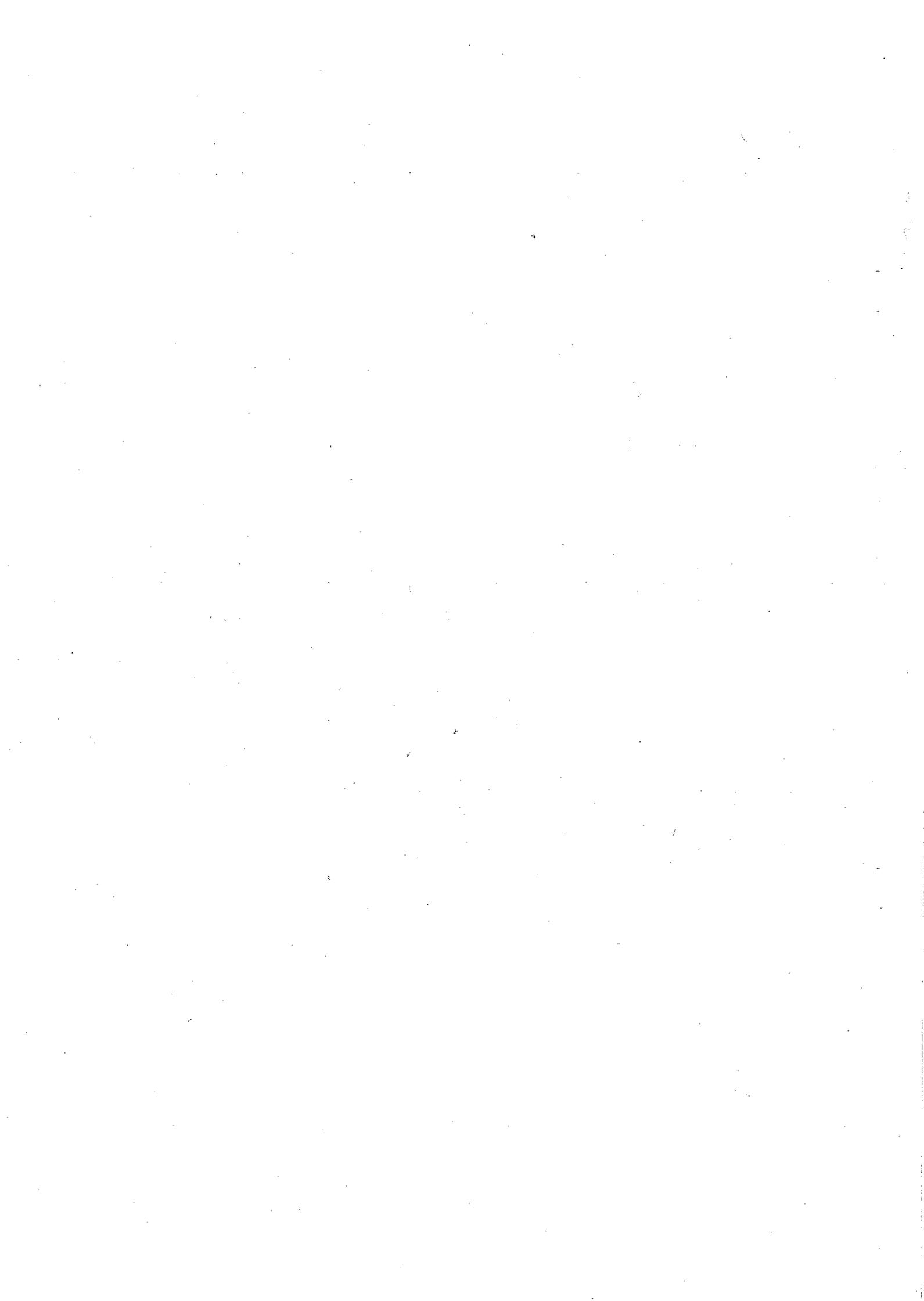
二、法規檢討部分:

- (一)「都市計畫法施北市施實細則」檢討未依規定建築師簽名用印。
- (二)土地使用管制要點相關附圖,請標示基地位置,檢討相關規定,本次未檢附。
- (三)本案申請容積移轉,請檢附新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則評定表。

三、人行空間:

決
議

- (一)人行步道空間請依全市通案沿建築線設置 1.5 公尺植栽帶及 2.5 公尺人行步道。
- (二)考量沿街開放空間及鄰地人行步道串聯，請標示人行步道、車道與鄰地之相對高程及本案絕對高程位置。
- 四、廣告招牌請逕依建管規定檢討，並請取消案名。
- 五、請依都市設計審議原則定設置裝卸位，並考量車行安全，請設置於地下 1 層。
- 六、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，請依規定檢討。
- 七、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，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。
- 八、車道框架，請逕依建管規定檢討。
- 九、有關空間名稱標示 F3 類場所，請明確表示空間名稱，並考量托嬰中心於基地內臨停接送取求。
- 十、植栽規格標示有誤，請修正。
- 十一、本案申請 A1 裝飾柱放寬部分原則同意。
- 十二、車道出入水請補雙向剖面圖，人行空間內請同高程設置。
- 十三、透水 80%檢討，請補附地下室開挖範圍內覆土深度 60 公分剖面圖檢討。
- 十四、考量設備維修及都市景觀，空調冷氣備請設置於陽台。
- 十五、垃圾儲藏空間請不跨越車道設置。
- 十六、考量本案店鋪僅 2 間，裝卸車位原則同意與垃圾暫停車位合併。
- 十七、報告書部分：
 - (一)第 1 章申請書表皆缺件，請檢附。
 - (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。
- 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。



| 案由 | 豐健建設股份有限公司新北市新莊區中原段343、344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：新北市新莊區中原段343、344地號等2筆土地</p> <p>二、設計單位：吳非士建築師事務所 建築師：吳非士</p> <p>三、申請單位：豐健土地開發股份有限公司 負責人：連威霽</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率200%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上12層地下3層鋼骨混凝土構造，共35戶。</p> <p>(二)建築基地面積：792.29平方公尺。 設計建築面積：326.37平方公尺。 設計建蔽率：41.19%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：3,908.54平方公尺。 設計容積面積：1,853.34平方公尺。 設計容積率：233.92%≤234%(含獎勵容積)。</p> <p>(四)容積移轉面積：326.37平方公尺(17%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至三層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：集合住宅、梯廳。 地上二至十一層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機械室、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車24輛，實設24輛。 應設機車35輛，實設35輛。 應設自行車20輛，實設20輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「變更新莊(頭前地區)(二期疏洪道拆遷戶安置方案)細部計畫」土地使用分區管制要點第7點：「本計畫除都市計畫更新地區外，其餘為需都市設計審議地區。」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108年2月11日提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請108年3月5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35戶(店鋪、集合住宅)，設置汽車停車位24席、機車停車位35席及自行車停車位20席，總樓地板面積為3,908.54平方公尺，未達提送交評門檻。</p> <p>(二)無障礙機車格請規劃於鄰近梯廳之位置。</p> <p>(三)請以半徑5公尺圓弧設計平面層車道破口處截角，另請於平面圖套繪60度駕駛視距及依思源路166巷現況套繪標誌標線。</p> <p>二、本府工務局意見(書面)：</p> | | |

(一)地下層車道寬度、車道坡道、迴轉半徑，請依建築技術規則設計施工編第 61 條規定檢討標示。

(二)請依建築技術規則檢討步行距離及重覆步行距離。

(三)1 層平面請標示圍牆範圍長度高度，排水設施排水方向，無障礙通路以供檢視。

(四)2 層平面圖用途店舖(與夾層平面似重複)且面積計算表 2 層用途為集合住宅，請釐清係圖說錯誤或面積計算表有誤。

(五)管委會空間請以辦公、會議及儲物等檢討用途並標示空間名稱並請實質區隔；並於公寓大廈規約中敘明其公益性及必要性。

三、本府城鄉發展局都市設計科意見:有關本案設置寬度達 365 公分裝飾柱且柱與裝飾柱長度合計超過該立面 2/5 部分，建議以牆中心線檢討，倘申請裝飾柱放寬未避免二工疑慮，裝飾柱請填實設置。

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、法規檢討請逐條檢討、不刪減。

二、本案依本府 105 年 6 月 15 日新北府城設 1051064963 號令發布之「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」申請容積移轉 17%。

三、人行空間：

(一)考量本案土地使用分區管制要點綠化檢討規定、以及人行開放空間的開放性，人行步道空間請設置寬度 2 公尺以上。請沿思源路 166 巷設置 2 公尺植栽帶及至少 2 公尺人行步道。

(二)有關人行步道請說明認養依據及標示認養範圍，認養範圍請補充檢討全街廓人行步道系統並請與鄰近建案認養都市計畫公有人行道介面整合，適當考量公私界面。

(三)考量沿街開放空間及鄰地人行步道串聯，請標示人行步道、車道與鄰地之相對高程及本案絕對高程位置。

四、廣告招牌請逕依建管規定檢討。

五、考量本案店舖僅 2 間，裝卸車位原則同意與垃圾暫停車位合併，另垃圾暫停車位請選擇適當安全間置。

六、本案裝飾柱放寬部分，請正確框選出申請放寬裝飾柱，並調整裝飾柱長度至 325 公分以下設置，原則同意。

七、雨遮請建管規定檢討。

八、透水 80%檢討，請補附地下室開挖範圍內覆土深度 60 公分剖面圖檢討。

九、1 樓樓高請依建管規定檢討。

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。

決
議

| 案由 | 張耀仁等 2 人土城區南天母段 754 地號等 2 筆土地住宅新建工程 | 案號 | 第三案 |
|--------|---|----|-----|
| 說明 | <p>一、申請位置：新北市土城區南天母段754、755地號等2筆土地</p> <p>二、設計單位：宸胤建建築師事務所 建築師：曾維良</p> <p>三、申請單位：張耀仁等2人</p> <p>四、土地使用分區：風景區(建蔽率20%，容積率60%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上四層鋼筋混凝土構造，共1戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2310.375平方公尺。 設計建築面積：150.16平方公尺。 設計建蔽率：18.21%≤20%。</p> <p>(三)總樓地板面積：1418.55平方公尺。 設計容積面積：530.49平方公尺。 設計容積率：47.83% (含獎勵容積) ≤60%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下： 地下一層：停車空間 地上一層至四層：住宅 屋突一層：水箱</p> <p>(五)停車空間：應設汽車1輛，實設1輛； 應設機車1輛，實設3輛(自設2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： 本案依據土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫書第十七條規定，「風景區」應先經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照，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108年2月12日提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請108年3月5日專案小組審議。</p> | | |
| 相關單位意見 | <p>一、本府交通局意見：無意見。</p> | | |
| 決議 | <p>請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、景觀照明計畫請於人行出入口範圍增設高燈。</p> <p>二、依「都市計畫法新北市施行細則」第56條及「新北市都市設計審議原則」第6點第2款規定，法定空地80%透水面積部分，地下室開挖範圍之覆土深度應達60公分以上，請設計單位修正並補附剖面圖說明。</p> <p>三、鋪面材質配置計畫圖，圖例應與平面圖請確實對應。</p> | | |

- 四、請檢附擬定土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫書，附圖一。
- 五、報告書請確認提案單。
- 六、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)。
- 七、本案前、側院平均寬度檢討有誤，請補充檢討說明。
- 八、景觀剖面圖請標示覆土深度，請設計單位修正並說明。
- 九、既有建築執照說明多處筆誤，請修正。
- 十、請於駁坎增加爬藤類植物綠化。
- 十一、考量既有地形限制，原則同意免檢討都市設計審議原則人行空間或步道系統動線配置事項退縮3.52公尺以上無遮簷人行道綠帶，惟應依建管其他相關規定檢討。
- 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。
- 十三、相關單位意見請酌參。

職務代理人 謝賢錫

| 案由 | 新北市新店十四張斯馨福德正神信眾會新店區斯馨段 37 地號 1 筆土地寺廟新建工程 | 案號 | 第四案 |
|--------|---|----|-----|
| 說明 | <p>一、申請位置：新店區斯馨段 37 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：林忠慶建築師事務所 建築師：林忠慶。</p> <p>三、申請單位：新北市新店十四張斯馨福德正神信眾會 負責人：劉新強。</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：地上 1 層、地下 1 層鋼筋混凝土構造，共 1 戶。</p> <p>（二）建築基地面積：25,599.39 平方公尺。 設計建築面積：84.92 平方公尺。 設計建蔽率：0.33% ≤ 15%。</p> <p>（三）總樓地板面積：169.84 平方公尺。 設計容積面積：84.92 平方公尺。 設計容積率：0.33% ≤ 30%。</p> <p>（四）新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層：防空避難室。 地上一層：正殿、服務室、儲藏室。</p> <p>（五）停車空間：應設汽車 1 輛，實設 0 輛（不足 1 輛）。 應設機車 1 輛，實設 0 輛（不足 1 輛）。 應設自行車 1 輛，實設 0 輛（不足 1 輛）。</p> <p>（六）餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「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(土地使用分區管制要點修正)書」第 8 點規定，辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過： （一）本案設計單位於 108 年 2 月 12 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 108 年 3 月 5 日專案小組審查。</p> | | |
| 相關單位意見 | <p>一、本府交通局（書面）：無意見。</p> <p>二、本府城鄉發展局計畫審議科：</p> <p>（一）有關新舊斯馨祠及斯馨碑依土管規定得保存設置於公園用地內，故無再申請公共設施用地多目標使用。</p> <p>（二）另依土管規定新舊斯馨祠及斯馨碑未來應配合公園整體造景規劃設計，並應供公眾使用。</p> <p>三、本府文化局：</p> <p>（一）旨案原位於新店南機場捷運用地範圍內斯馨祠之小廟及古碑，因見證新店十四張地區之開發歷史，具保存價值，經本局於 94 年 12 月 9 日認定為紀念性建物(不包括心斯馨祠)，屬建築法第 99 條第 1 款所定紀念性之建築物，無涉文化資產保存法第 3 條所指稱之文化資產。</p> <p>（二）經查本案基地新店區斯馨段 37 地號土地尚無位屬古蹟、考古遺</p> | | |

址、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、史蹟或文化景觀。

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、 本案總樓地板面積部分是否符合 106 年 5 月 23 日新北捷土字第 1060984551 號函核定內容，請協助申請人向相關主管機關釐清。

二、 申請人會上屋脊裝飾物改以計入建築建築物高度計算，取消申請。

三、 景觀計畫：

(一) 景觀配置圖請補套繪北側歷史建物配置或規劃內容(請文化局提供參考)及公園植栽位置，以整體規劃開放空間關係及營造傳統聚落空間組織。

(二) 請依土管規定檢討法定綠化面積。

(三) 綠覆率檢討無不可綠化扣除，請更正。

(四) 景觀動線請延續周邊公園及北側歷史建物保留地規劃。

(五) 廟前喬木現規劃小葉欖仁，請考量台灣傳統廟宇選種種植(建議榕樹、樟樹、茄苳)。

(六) 景觀照明請套繪既有路燈位置規畫，並考量彰顯歷史文物及廟埕活動調整燈具形式及位置。

四、 考量未來民眾使用，請依都市設計審議原則設置垃圾暫存空間。

五、 本案會上提請放寬都市計畫法新北市施行細則檢討屋頂綠能設施、都市設計審議原則 1 戶 1 汽機車位、設置自行車及設置垃圾車暫停車位，考量本案係土管規定於公園用地內保存之寺廟，為避免車輛影響公園之使用，原則同意放寬並依技術規則檢討。

六、 報告書部分：

(一) 同意書內容不全，提案單總樓地板面積筆誤。

(二) 法規檢討部分回應不全、筆誤，檢討表格式請依範本表格檢附；請補附都市計畫法新北市施行細則附表；開挖率檢討錯誤。

(三) 鄰地關係圖請依範本套繪景觀彩圖。

(四) 全街廓配置圖範圍不全，並請補標示鄰地銜接高程。

(五) 面積表請補列戶數及停車檢討。

(六) 夜間照明請依範本時段模擬。

(七) 外牆材料計畫請補標示材料位置。

(八) 請依建管規定檢討無障礙設施及動線，並標示高程。

(九) 排水計畫請補標示景觀高程。

(十) 景觀剖面圖請繪圖至道路範圍，以釐清與公共人行步道關係。

(十一) 報告書頁碼請依範本規則編碼。

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。

八、 相關單位意見請酌參。

決議

| 案由 | 華固建設板橋區新都段 45 地號 1 筆土地集合住宅新建工程 | 案號 | 臨時動議 |
|----|--|----|------|
| 說明 | <p>一、申請位置：板橋區新都段 45 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：宏景聯合建築師事務所 建築師：李金旺</p> <p>三、申請單位：華固建設股份有限公司 負責人：鍾榮昌</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 28 層地下 4 層，鋼骨構造。共 161 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：3,861.13 平方公尺。 設計建築面積：1,032.90 平方公尺。 設計建蔽率：26.75% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：26,804.61 平方公尺。 設計容積面積：13,899.76 平方公尺。 設計容積率：359.99% (含獎勵容積) ≤ 360%</p> <p>(四) 開放空間獎勵面積：926.67 平方公尺(10%)。 容積移轉獎勵面積：2,780.01 平方公尺(30%)。 開發規模獎勵面積：926.67 平方公尺(10%)。</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下 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：門廳、管委會使用空間。 地上二至二十八層：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 161 輛，實設 192 輛(自設 31 輛)； 應設機車 161 輛，實設 161 輛(自設 0 輛)； 應設自行車 41 輛，實設 41 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(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： (一) 本案設計單位於 107 年 11 月 8 日函送都市設計審議報告書到府。提請 107 年 12 月 6 日專案小組審查，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。 1. 本府交通局意見(書面)：</p> | | |

- (1) 本案為第三類建築物，規劃161戶，設置汽車停車位192席(法161，自31)，機車停車位161席(法161)，自行車停車位41席(法41)，未達提送交評門檻，另本案後續倘有變更設計達提送交評門檻，仍請依規定提送交憑至本局審查。
 - (2) 停車場出入口現為汽車、機車、自行車混合進出，建議將其區隔以防動線交織造成危險。
 - (3) 請補充60度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析。
 - (4) 建議評估基地停車場車道出入口設置於次要道路溪頭街可行性。另本案現況規劃於環河西路4段，車輛進出動線為右進右出，應於基地右出設置道路截角，以符合車輛轉彎實際需求，且不得要求環河西路4段開設分隔島缺口。
2. 本案申請開放空間獎勵請依審議原則規定增加開放性與可及性並配合鄰地人行步道動線串聯，以公園形式整體規劃並與住宅主要出入口及車道區隔，提高可及性，且開放空間內不得設置水池、排氣墩等阻礙設施。
 3. 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，透空率檢討請逕依建管規定辦理，並考量逃生之可行性後，原則同意。
 4. 本案因建照尚未掛件，請依新北市政府107年11月7日新北府法規字第1072061444號令修正之「都市計畫法新北市施行細則」檢討。
 5. 請運用剖面圖、景觀配置圖及全區街廓配置圖標示開放空間、沿街、人行步道、車道之相對高程(含室內外)及絕對高程，以利開放空間順接。
 6. 考量不得設置迎賓車道，請於主入口處適當配置植栽，修正之救災空間設置於靠車道側，仍須符合消防救災原則。
 7. 車道出入口建議設置於6公尺道路，若仍需設置於環河西路上，請提送交通評估審查。
 8. 機車道寬度部分，請逕依建管規定辦理。
 9. 考量使用安全性，請於車道轉彎處補充地下車道警示設施。自行車動線請補充設置安全防護措施及樹立警告標誌。
 10. 無障礙檢討請補充無障礙通路寬度及無障礙廁所檢討，並標示坡度比。
 11. 空調主機請放置於陽台內。
 12. 送審基地平均寬度之百分比檢討有誤，請修正。
 13. 景觀綠化：

- (1) 考量都市開放空間銜接，本案西側請沿地界線留設 1.5 公尺人行步道與鄰地銜接，且順平無高差並配合鄰地鋪面形式。
- (2) 請依土地使用管制要點規定於圖面檢討喬木樹穴寬深度。
- (3) 請標示公有人行道上植栽位置。
- (4) 請依江翠北側審議原則規定加強壁面綠化。
14. 有關 1.2 層設置構造物及 2 層雨遮深度超過 2 公尺部分請依建管規定辦理。
15. 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。
16. 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。
17. 請於規約上加註開放空間管理維護基金、屋脊裝飾物、露臺使用管理事項。
18. 地下一層無障礙車位以不跨越車道為原則設置。
19. 本案裝飾柱請逕依建管規定檢討。
20. 報告書部分：
 - (1) 本案透水大樣圖橫向坡度大於 4%，請修正。
 - (2) 喬木冠幅請依都市設計審議原則附表檢討，並於植栽表補充檢討土管規定之樹冠淨高。
 - (3) 人行空間尺寸之景觀剖面與 1 樓平面標示不一致，請修正。
 - (4) 請移除避雷針尺寸圖面。

(二) 本案設計單位於 108 年 1 月 30 日函送都市設計審議報告書到府。提請 107 年 12 月 6 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。

1. 本市交通局意見(書面)：本案本局無意見。
2. 本市城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：
 - (1) 本案土地使用分區管制要點所載名稱有誤。
 - (2) 本案依土地使用分區管制要點第 11 點第 1 項規定申請公共開放空間獎勵，應於法規檢討欄內說明相關內容，另第 13 點法規檢討請補充相關檢討內容。
3. 本案申請沿街式開放空間獎勵部分，請於環河西路側再增

設 2.5 公尺人行步道動線與鄰地開放空間串聯，廣場式開放空間部分請增加廣場面積與停留空間以利提高開放性及可及性。20 米計畫道路側請取消迴圈、連續樹穴與端景後，將開放空間告示牌位置設於廣場前方並續提專案小組確認後，原則同意。

4. 本案於 2-1 頁載明本案掛號日期 107 年 10 月 4 日，請補充建照掛件文件釐清法令適用日。
5. 本案兩側沿地界線留設 1.5 公尺鄰棟間格之範圍高程請與鄰地配合且順平無高差。
6. 車道破口倒角請於自車道 1.5 公尺進深範圍之公共設施帶內留設。
7. 送審基地平均寬度之百分比檢討請依城鄉法規會議紀錄修正。
8. 景觀綠化：
 - (1) 剖面圖 1、2 之喬木覆土深度與植栽表不符，請修正。
 - (2) 部分喬木請補充土地使用分區管制要點檢討喬木樹冠淨高。
 - (3) 請補充標示反樑處覆土深度是否足夠。
 - (4) 本案露臺部分請依都審原則規定檢討綠化。
 - (5) 請標示公有人行道上植栽位置。
 - (6) 本案立面透視圖請補充標示景觀陽台綠化及壁面綠化位置。
9. 有關 2 層設置構造物部分請縮小為柱邊出挑 1.5 公尺，3 層設置構造物部分請縮小為柱邊出挑 2 公尺後並依建管規定檢討。
10. 請於規約上加註開放空間面積。
11. 開放空間管理維護基金檢討請補充沿街式開放空間扣除車道部分。
12. 開放空間檢討請以表格說明各開放空間之面積、有效面積、計入獎勵之面積及總和，並以色塊區分各開放空間位置。
13. 報告書部分：
 - (1) 本案超過 10 層樓，請補充天際線檢討。
 - (2) 法規檢討綠覆率回應頁碼有誤，請修正。
 - (3) 請於車行及人行專章補充車道寬度及 6 公尺平台標示。
 - (4) 本案開放空間面積請於各專章統一面積，以利確認法規檢討面積。
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

| | |
|----------------|---|
| | <p>明放寬事項。</p> <p>15. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(三) 本案設計單位於108年3月5日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、 以上提請108年3月6日專案小組審查。</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、 本案申請開放空間獎勵涉及景觀配置部分，請以消防救災空間前方設置綠地為主要方案，並依下列意見修正後，原則同意：</p> <p>(一)6米計畫道路側之廣場式開放空間請於街道家具處增設人行步道或踏石以利公眾進入使用。</p> <p>(二)20米計畫道路側之廣場式開放空間請加強入口端景設計。</p> <p>二、 報告書部分：請於景觀計畫圖套繪鄰地配置。</p> <p>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並詳細載明放寬事項。</p> |

