

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：108.4.29 星期一 下午 14 時 00 分

會議地點：新北市政府 7 樓中間 0736 會議室

一、作業單位報告 (14:00-14:30)

二、討論案 (14:30-)

(一)楊綺芬泰山區信華段五小段 32 地號 1 筆土地廠房店鋪新建工程。

(二)信義開發板橋區永翠段 27 地號 1 筆土地餐廳及集合住宅新建工程。

(三)金星建設三重區三重段 291 地號 1 筆土地住商混大樓新建工程。

(四)珍寶事業板橋區環翠段 41 地號等 5 筆土地集合住宅新建工程。

三、臨時動議：祐杰建設林口區力行段 946 地號等 6 筆土地集合住宅新建工程(第 3 次變更設計)。

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 4 月 29 日(星期一) 下午 14 時 00 分

貳、地點：新北市政府 7 樓 0736 會議室

參、主持人：邱委員英浩 *邱英浩*

肆、出(列)席單位/人員：

		委員	簽名處	委員	簽名處
出席委員	羅委員文明			邱委員文傑	
	董委員娟鳴			洪委員迺光	<i>洪迺光</i>
	蘇委員瑛敏			湯委員潔新	<i>湯潔新</i>
	廖委員國誠	<i>廖國誠</i>			
列席單位人員	單位	姓名	簽名處	姓名	簽名處
	本府交通局				
	本府工務局				
	本府城鄉發展局		<i>許國城</i>	<i>秦子輝</i>	

	單位	職稱	簽名
列 席 單 位 人 員	楊綺芬	業主	詹勝意代
	馬瑞聰建築師事務所	建築師	馬瑞聰
	信義開發股份有限公司	副總經理	[Signature]
	吳非士建築師事務所		吳非士
	金星建設股份有限公司		[Signature]
	常得群建築師事務所		常得群
	珍寶事業股份有限公司		李楊勝
	李楊勝建築師事務所		李楊勝
	祐杰建設股份有限公司		張士Le
	林永發建築師事務所	建築師	[Signature]

案由	楊綺芬泰山區信華段五小段 32 地號 1 筆土地店鋪、廠房新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：泰山區信華段五小段 32 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：馬瑞聰建築師事務所 建築師：馬瑞聰</p> <p>三、申請單位：楊綺芬</p> <p>四、土地使用分區：第四種住宅區(建蔽率 50%，容積率 210%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 1 層地下 0 層，輕型鋼架構造。共 2 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：875.27 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：419.3 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：47.91% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：419.3 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：980.18 平方公尺。</p> <p>設計容積率：35.33% ≤ 210%</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層：停車空間、店鋪、廠房</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車 4 輛，實設 4 輛。</p> <p>應設機車 4 輛，實設 4 輛。</p> <p>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：</p> <p>本案依據「變更泰山都市計畫(塋仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)書」第 31 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 108 年 3 月 29 日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請 108 年 4 月 29 日專案小組審查。</p>		
相關單位意見	<p>一、本府工務局(書面)：</p> <p>(一) 無法綠化面積請確認。</p> <p>(二) 是否需設置基地內通路。</p>		
決議	<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，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、本案屬都審地區申請鐵皮構造建築物案件，請依本市 107 年 3 月 26 日本市 107 年度第 4 次大會專案報告第 1 案決議檢討外觀設計，原則同意。</p> <p>二、本案申請放寬都市計畫法新北市施行細則屋頂綠化規定依都市設計審議原則斜屋頂規定檢討部分，原則同意。</p>		

- 三、店舖及廠房平面配置請考量營業使用合理調整。
- 四、廠房面積依都市計畫法新北市施行細則檢討小於 100 平方公尺，是否符合建築技術規則工廠類建築面積規定，請釐清。
- 五、停車位設置請考量動線合理性重新檢討留設。
- 六、垃圾暫存空間動線請考量使用留設硬鋪面空間。
- 七、景觀規劃請套繪既有人行道綠帶、喬木及照明設施，以利審閱。
- 八、報告書部分：
 - (一) 封面案名請更正為「楊綺芬泰山區信華段五小段 32 地號 1 筆土地店舖、廠房新建工程」。
 - (二) 報告書頁碼請依範本編排。
 - (三) 提案單請補列停車檢討項目。
 - (四) 部分法規檢討回應筆誤，請更正。
- 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，不得違反歷次審查決議事項，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。

案由	信義開發板橋區永翠段 27 地號 1 筆土地商業、休閒文教及集合住宅新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：板橋區永翠段 27 地號 1 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：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：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 24 層、地下 6 層鋼骨構造，共 129 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,911.8 平方公尺。 設計建築面積：1,674.37 平方公尺。 設計建蔽率：56.37% ≤ 70%。</p> <p>(三)總樓地板面積：34,262.17 平方公尺。 設計容積面積：15,501.42 平方公尺。 設計容積率：532.37% ≤ 535.40% (含獎勵容積) 360% ≤ 535.52%(240% *(1+39.99%+7.9%)(允建上限)</p> <p>(四)容積移轉面積：4,191.78 平方公尺(39.99%) 開放空間獎勵：828.06 平方公尺(7.9%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至六層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：餐廳、店舖。 地上二至三層：餐廳 地上四層：休閒/運動教室 地上五層：管委會使用空間 地上六至二十四層：集合住宅。 屋突一至三層：梯廳、水箱、機電設備空間。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 173 輛，實設 300 輛(自設 127 輛)； 應設機車 173 輛，實設 173 輛； 應設自行車 44 輛，實設 44 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： (一)設計單位於 107 年 12 月 26 日函送都市設計審議報告書到府，並錄案提請 108 年 1 月 29 日專案小組審查，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</p>		

續提專案小組確認。

1、本府交通局意見(書面)：

- (1)本案為第1類建築物，規劃142戶(含店鋪、餐廳、休閒運動教室與住宅126戶)，設置汽車停車位300席(法185，自115)，機車停車位185席(法185)，自行車停車位47席(法47)，本案請確實估算汽機車停車位需求，且已達提送交評門檻，請依規定辦理。
- (2)無障礙機車停車位建議應避免跨越車道並鄰近電梯。
- (3)請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含機車道寬度、轉彎處5M截角圓弧、60度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施等。
- (4)機車動線與汽車動線於柱間交織且臨近斜坡段，請檢討視距並研議調整動線。
- (5)基地停車場聯外道路請標繪標誌標線號誌配置。
- (6)請檢視破口旁人行道植栽是否影響視距。
- (7)本案基地容移已逾3000M²以上，建議提出綠色運輸友善方案。

2、本局計畫審議科意見(書面)：

- (1)有關土地使用分區管制要點第8點係規定道路用地之規範，本案應為免檢討；同點第11條，本案欲申請開放空間獎勵，應說明申請內容及數量。
- (2)有關停車空間計算，商業部分建請都市設計科與工務局確認可扣除面積。

3、本案申請容積移轉(39.99%、4,191.78平方公尺)，提出沿基地南側地界線留設3公尺退縮供公眾使用、綠覆率150%及增設喬木與增加雨水滯留面積作為容積移轉環境友善方案，因友善方案尚有不足，請依下列建議修正原則同意39.99%：

- (1)請檢討安全梯避難通路動線不得友善方案重疊，並說明本案地下室進排風口位置，不得影響友善方案使用。
- (2)考量增設喬木及增加雨水滯留面積與提升綠覆率屬相同回饋方式。故請將頂蓋型廣場式開放空間留設平行藝文一街之商業空間側留設淨寬1.5公尺不計獎勵部分作為友善方案。
- (3)考量都市開放空間銜接，本案沿地界線留設3公尺人行步道，請沿地界線留設1.5公尺硬鋪面人行步道後留設綠帶，並調整空調主機位置於車道上方。

4、本案為商業區，經設計單位說明考量提供基地周邊人行通行便利及舒緩商業人潮，提請頂蓋型廣場式開放空間放寬，考量地面層商業使用，請與友善方案整體規劃並依建管規定檢討容積後，原則同意。

5、本案申請屋脊裝飾物審議高度超過9公尺部分，請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後，原則同意。

6、本案申請裝飾柱審議，請以立面圖及透視圖補充說明裝飾柱位置

後，原則同意，雨遮欄杆請依建管規定檢討。

- 7、本案提請 1 至 4 樓做商業空間使用及 5 樓作管委會使用樓層高度放寬，該部分請以建管規定檢討，倘 1 至 4 樓做商業空間使用部分仍提請高度放寬則續提專案小組。
- 8、本案經設計單位說明低樓層作商業使用，提請面寬 70% 超過 12 公尺以上放寬檢討，為維護水岸整體景觀，請依規定檢討。倘仍提請放寬則補充風環境模擬及產業使用需求後續提專案小組。
- 9、本案自行車位分別設置地下 1 及 4 層，經設計單位說明分為住商維護管理使用，請說明理由並請交通影響評估確認。
- 10、有關公有人行道舖面變更部分，請先取得板橋區公所同意後再一併規劃。
- 11、建築物外牆之顏色，應參考本區審議原則色彩建議以中高明度、中低彩度為原則，請補充於外牆材質與色彩計畫檢討。
- 12、高層緩衝空間前方適當增加沿街綠帶間距至 3.5 公尺，保持植栽連續性。
- 13、請依都市設計審議原則橫向坡度以不大於 4% 為原則，並補充於剖面圖檢討。
- 14、停車空間：
 - (1)請說明本案是否須辦理交評與辦理進度。
 - (2)本案開挖至地下 6 層，增設停車位 115 席，請補充說明增設原因，並經交通影響評估確認。
 - (3)請於車行及人行動線專章補充說明自行車動線及地下室警示設施位置。
 - (4)請於機車道前方規劃植栽符合都審原則規定汽機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為 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。
- 15、景觀綠化：考量沿街開放空間景觀，剖面圖 B 之人行道寬度請調整為 2.5 公尺留設。
- 16、本案雨遮設置、陽台格柵及裝飾牆部分請逕依建管規定檢討。
- 17、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。
- 18、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。
- 19、報告書部分：
 - (1)請移除廣告招牌專章檢討。
 - (2)報告書請正本簽印。
 - (3)本案法定車位樓地板面積請依建築技術規則檢討，請補充。

	<p>(4)本案機電面積回計容積部分，請補充說明依比例分別計入住商容積。</p> <p>20、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> <p>21、相關單位意見請酌參。</p> <p>(二)設計單位因樓層高度及建築物面寬需提送放寬，於108年3月29日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請108年4月29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):本局無意見，惟車道破口處應以半徑5公尺圓弧截角做設計。</p> <p>二、本府工務局意見(書面):</p> <p>(一)車道高度大於4公尺，機車數>100輛，車道平台部分請依新北市新北市建築物機車停車空間設置要點檢討。</p> <p>(二)陽台、雨遮外緣裝飾物請依新北市建築物陽臺外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則檢討。</p> <p>(三)裝飾柱請依手冊檢討，倘經都審同意本局無意見。</p> <p>(四)高度、夾層、挑空、挑高部分請依新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點檢討，倘經都審同意本局無意見。</p> <p>(五)1F補防水閘門位置。</p> <p>(六)無遮簷人行道請依規定檢討標示。</p> <p>(七)無障礙通路檢討。</p> <p>(八)請補充計規高層建築檢討。</p> <p>(九)管委會空間應為實質區隔。</p> <p>(十)商業層步行距離請補檢討。</p> <p>(十一)住宅層過樑部分請依手冊檢討計入容積。</p> <p>(十二)商業層戶外安全梯開口部分請依計規檢討。</p> <p>(十三)公寓大廈規約共專有圖未檢附，規約內容填寫不全。</p> <p>三、本府城鄉局計畫審議科意見(書面):請於都市計畫法新北市施行細則第16條檢討部分補充說明使用內容。</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、有關依「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」提請本案2至4樓做餐廳空間高度放寬至5公尺部分原則同意。另5樓管委會使用樓層高度因考量需留設管線轉換，原則同意放寬至4.6公尺。</p> <p>二、有關提請放寬裙樓高度24.1公尺以下建築物各幢立面最大寬度與基地平均寬度大於70%部分，因考量風環境、都市景觀之協調等因素不同意放寬；商業空間量體仍請依通案方式檢討符合裙樓高度12公尺(絕對高度)以下免檢討建築物立面最大寬度不得大於70%基地平均面</p>

寬之規定。

- 三、有關公有人行道之鋪面請依養工處規定，依人行道相同材質之材料復原，請於設計圖說檢討修正相關內容。另如有涉及申請認養請依主管單位審查結果辦理。
- 四、報告書請詳細標示空調主機遮蔽方式。
- 五、因考量整體立面造型及確保逃生安全，過樑外格柵請取消設置。
- 六、開放空間獎勵涉及住宅及商業出入口扣除獎勵部分，請依建管規定檢討。
- 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並詳細載明放寬事項。
- 八、相關單位意見請酌參。

案由	金星建設三重區三重段 291 地號 1 筆土地住商混合大樓新建工程	案號	第三案
說明	<p>一、申請位置：三重區三重段 291 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：常得群建築師事務所 建築師：常得群</p> <p>三、申請單位：金星建設股份有限公司 負責人：詹雙發</p> <p>四、土地使用分區：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 14 層地下 3 層，鋼筋混凝土造。共 27 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：447.48 平方公尺。 設計建築面積：147.31 平方公尺。 設計建蔽率：32.92% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：2379.08 平方公尺。 設計容積面積：1431.12 平方公尺。 設計容積率：319.82% ≤ 320%</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至三層：停車空間、機房、防空避難室、水箱。 地上一層：店鋪。 地上二至四層：一般事務所。 地上五至十四層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、電梯機房、水箱。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 19 輛，實設 19 輛。 應設機車 27 輛，實設 27 輛。 應設自行車 15 輛，實設 18 輛，自設 3 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)書附表三擬定三重(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫土地使用分區管制要點」第 15 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 12 月 7 日函送都審報告書到府，並錄案提請 107 年 12 月 27 日專案小組會議，決議如下：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。</p> <p>1. 本府交通局(書面意見)：</p> <p>(1) 本案為第 1 類建築物，規劃共 27 戶(店 1，事務所 8，住 18)，規劃汽車停車位 12 席，機車停車位 18 席，自行車 9 席，未達提送交評門檻。</p> <p>(2) 請檢討基地停車場車道出入口 5M 截角圓弧及標示基地臨接道路幾何配置(請確認基地停車場出入口是否未於路口</p>		

範圍或雙黃線範圍內)。

- (3) 本案基地所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求，並予內部化處理，故仍請詳實評估基地汽機車停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。
- (4) 本案建議增設3處行穿線，請確認有無人行通行需求與行人駐足空間。另基地北側倘若要設置行穿線，應設置於近路口處，縮小路口範圍以利交通安全，另鄰基地側斜坡道應依營建署規定採扇形設置。停止線應距行穿線1-3公尺。

2. 本府文化局(書面意見)：

經查基地範圍無位屬古蹟、考古遺址、歷史建築、聚落建築群、文化景觀、紀念建築或史蹟，惟若於施工期間發現文化資產埋藏，應請依文化資產保存法第57、77條規定，營建工程或其他開發行為進行中，發見疑似考古遺址或具古物價值者，應即停止工程或開發行為之進行，並通知新北市政府。

3. 本案基地面積較小且多面臨路，有關土管法定退縮部分請檢討是否符合107年5月16日107年度本市第6次大會專業報告第2案授權放寬內容。
4. 建議無障礙汽機車部分依建管規定以繳納代金方式檢討後，調整車道破口及門廳分設規定。
5. 本案提請放寬都市設計審議原則第3點停車位規定，依小坪數折減後仍不足設置，建議請降低戶數以降低本案法定停車需求。
6. 本案提請放寬都市設計審議原則第3點車道破口尺寸及數量規定，車道破口數考量本基地位屬五處道路交叉口，不宜將車道進出需求外部化，請調整依都審原則規定設置。
7. 本案提請放寬都市設計審議原則第4點商業區作住宅使用，住商門廳應獨立區分規定，建議簡化使用項目或調整設計方案以符合規定分別設置。
8. 本案提請放寬都市設計審議原則第6點應留設垃圾車暫停車位規定，考量本案戶數及基地條件，勉予同意免予設置暫停車位，並納入規約依清潔隊清運時間地點清運。
9. 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。案名招牌請取消設置，並請依審查意見調整量體方案後續提小組確認。
10. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：
 - (1) 立面外觀請依都市設計審議原則規定區分住商樓層設計。
 - (2) 空調室外機請設置於陽台內側。
11. 景觀計畫：

	<p>(1) 景觀平面請套繪鄰地三重段 291 地號核備中規畫圖面，以利審閱開放空間沿續性。</p> <p>(2) 沿街開放空間請確實依 2.5 公尺綠帶及 2.5 公尺人行道設置，並自鄰地地界線退縮留設 1.5 公尺硬鋪面，以利未來開放空間銜接。</p> <p>(3) 車道鋪面請依都市設計審議原則規定配合人行道色系留設。</p> <p>12. 垃圾暫存空間不得設置於地界線 1.5 公尺範圍，併應考量衛生清潔規劃留設。</p> <p>13. 公寓大廈規約請確實納入都市設計審議原則管理維護事項。</p> <p>14. 報告書部分：</p> <p>(1) 提案單用途、停車筆誤，請更正；法規檢討筆誤、頁碼錯誤，請更正。</p> <p>(2) 全街廓套繪圖請補標示沿街綠帶及人行道尺寸、道路及景觀高程、行道樹樹種。</p> <p>(3) 北向日照檢討請套繪標準層平面圖。</p> <p>(4) 景觀平面圖請補標示車道及兩側人行道順平高程。</p> <p>(5) 不可綠化範圍檢討錯誤、喬木規格不符綠覆率規定，請更正。</p> <p>(6) 屋頂綠化請補附剖面圖檢討覆土深度。</p> <p>(7) 鋪面示意圖標示筆誤，請更正。</p> <p>(8) 屋頂綠化及開挖區覆土不足部分不得計入法定空地透水面積檢討。</p> <p>(9) 開放空間管理維護基金建築師未簽名，另本案未申請相關獎勵，得免設開放空間告示牌。</p> <p>15. 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。</p> <p>16. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(二) 本案設計單位於 108 年 4 月 8 日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請 108 年 4 月 29 日專案小組審查。</p>
<p>相關 單位 意見</p>	<p>一、 本府工務局(書面意見)：</p> <p>(一) 請於圖面標示開挖範圍。</p> <p>(二) 開挖範圍內樹穴深度請補附剖面圖釐清。</p> <p>(三) 停車繳納代金請於建照階段辦理。</p> <p>二、 本府交通局(書面意見)：</p> <p>(一) 本案建議設置 3 處行穿線位置，仍請開發單位確認人行通行需求與行人駐足空間，另相關規劃應就鄰近路口併同考量，請重新檢討需求後規劃。</p> <p>(二) 商業出入口處(基地北側)倘若設置，應設置於近路口處並檢討</p>

其空間是否足夠，且應縮小路口範圍。另請標示基地臨路周邊道路幾何配置(依實際比例標繪標誌標線號誌)。

(三) 本局前次意見，請開發單位確實回復。另所建議增設交通改善工程而衍生費用，如經評估可行，請開發單位自行負擔。

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，且高度不超過6公尺為原則並專章討論，原則同意。

二、 本案為於商業區，商業使用與住宅使用門廳合併部分，考量基地小於500平方公尺，請依下列意見修正後，同意以門禁管制管理。

(一) 請依新北市都市設計審議原則檢討使用分區及使用用途合理設計立面。

(二) 商業區供一般事務所、辦公室使用，其機房、衛生設備、茶水間等服務空間請依新北市都市設計審議原則檢討應集中留設於公共服務核內檢討，供一般事務所辦公室以一層一戶設置。

(三) 並於規約詳細載明2至4層樓僅供一般事務所使用。

三、 垃圾、廚餘處理請於報告書內補充說明清運計畫、清潔隊清運點位置、距離及時間資料。

四、 因本案基地面積較小，無障礙車位(汽、機車)部分依建管規定以繳納代金方式檢討，原則同意。

五、 建築物立面設計請依新北市都市設計審議原則檢討使用分區規劃。

六、 車輛動線考量與鄰地及人行之安全，請依新北市都市設計審議原則檢討設置警示系統。

七、 景觀計畫：

(一) 請依新北市都市設計審議原則檢討喬木數量。

(二) 灌木樹種(水黃皮、月橘)數量請釐清。

(三) 請於景觀圖面補標示高程，並補附屋頂綠化多向剖面圖。

(四) 平面圖請套繪地下室開挖範圍及高程，並請補附索引。

(五) 綠化面積檢討圖示、文字標示不清，以利審閱。

八、 公寓大廈規約請依新北市都市設計審議原則檢討管理維護事項。

九、 報告書部分：

(一) 封面案名請將空白鍵刪除，請修正於「金星建設三重區三重段291地號1筆土地住商混合大樓新建工程」。

(二) 目錄專章檢討文字說明錯誤，請修正。

(三) 全區街廓請補標示行穿線、鄰地銜接高程、尺寸及行道樹種。

(四) 無障礙空間引導章節說明內容筆誤請修正。

決議

- (五) 屋脊裝飾物章節筆誤及側立面圖說屋突處請釐清說明。
- (六) 請於公寓大廈管理規約補附公共開放空間管理維護基金計算式及範圍圖說。
- (七) 提案單及平面圖說一般事務所設置樓層不一致，請釐清確認。
- (八) 車道出入口與鄰地介面請設置深度 1.5 公尺綠帶。
- (九) 基地內無障礙坡道(一般事務所進出口)請考量人行穿越位置安全，建議刪除設置。
- 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。
- 十一、相關單位意見請酌參。

案由	珍寶事業股份有限公司板橋區環翠段 40-1 地號等 5 筆土地集合住宅新建工程	案號	第四案
說明	<p>一、申請位置：板橋區環翠段 40-1 地號 5 筆土地。</p> <p>二、設計單位：李楊勝建築師事務所 建築師：李楊勝。</p> <p>三、申請單位：珍寶事業股份有限公司 負責人：蔡祥。</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 18 層、地下 3 層鋼筋混凝土構造，共 62 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,581.94 平方公尺。 設計建築面積：619.83 平方公尺。 設計建蔽率：39.18% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：10,465.31 平方公尺。 設計容積面積：5,694.34 平方公尺。 設計容積率：360% ≤ 360% (含獎勵容積) 240% ≤ 360% (含獎勵容積) 240% ≤ 360%(240%*(1+20%+30%)) (允建上限)</p> <p>(四)規模獎勵面積：759.33 平方公尺(20%) 容積移轉：1,139 平方公尺(30%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層至三層：停車空間、防空避難室。 地上一層：入口大廳、店鋪。 地上二至十八層：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 62 輛，實設 64 輛(自設 2 輛)； 應設機車 62 輛，實設 66 輛(自設 4 輛)； 應設自行車 15 輛，實設 16 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)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 108 年 4 月 10 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 108 年 4 月 29 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 62 戶(含店 1)，設置汽車停車位 62 席，機車停車位 66 席，未達提送交評門檻。</p> <p>(二)本案有 3 席汽車停車位設置於 1 樓平面，其進出動線與基地地下停車場車輛進出動線交織，建議移入地下層，否則請加強改善其相關警示設施，以維行車安全。</p>		

- (三)無障礙汽機車停車位建議應鄰近電梯。
- (四)請補充基地臨接道路之幾何配置，並請確認環河西路 4 段 799 巷臨基地側之路邊停車格位是否影響基地停車場出入口進出。另基地施工期間與開發完成後如需取消路邊停車格，請洽本局（停車營運科）。
- (五)另請再補充環河西路 4 段 799 巷最近 1 個月之道路現況照片。

二、本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：

(一)本案基地土地使用分區為第二種住宅區，報告書內容名稱請統一。

(二)都市計畫法新北市施行細則：

- 1. 本案用途包括店舖及住宅，請修正第十四條檢討說明。
- 2. 第三十七條檢討說明內容有誤，另開挖率依土管要點應小於 60%，爰請修正本案設計開挖率。
- 3. 本案基地非屬公有土地，請修正第三十九條之一之檢討說明。
- 4. 第四十七條檢討說明引用之計畫名稱錯誤，另請修正錯別字。

(三)土地使用分區管制要點：

- 1. 請補充第四點有關建蔽率及容積率檢討說明。
- 2. 本案用途包括住宅及店舖，第七點檢討說明應就該點說明（三）將住宅及店舖分別計算停車空間。
- 3. 本案基地未含道路用地，免檢討第八點規定。
- 4. 請補充第九點有關開挖率檢討說明。
- 5. 本案"未申請"第十一點容積獎勵，非檢討說明所示：「…免檢討…」，請修正。
- 6. 本案整體開發規模獎勵檢討說明建議修正為：「本案基地座落市地重劃 F 及 G 範圍內，符合十二-(一)-2 規定，申請獎勵增加樓地板面積為基準容積之 20%。」，另不符合時程獎勵故"未申請"，請修正第十二點檢討說明。

三、本府工務局意見(書面)：

- (一)建築面積請套繪於 1F 圖面並上色。
- (二)公有人行步道有無認養。
- (三)無遮簷人行道請依規定檢討標示。
- (四)綠化面積之無法綠化範圍請釐清，倘經都審同意本局無意見。
- (五)遮陽板透空請依規定檢討，超過 2M 部分計入容積。
- (六)管委會空間無實質區隔。
- (七)1F 特安梯請依規定檢討排煙室。
- (八)無障礙通路檢討。
- (九)1F 陽台請依規定及依函釋檢討。
- (十)補防水閘門位置及詳圖。
- (十一)R1F 屋突層排煙室、至 R2 未設有轉梯。
- (十二)避雷針位置。
- (十三)規約填寫不全、共專有圖名稱有誤、上色不全。
- (十四)陽台外緣裝飾物請依手冊及新北市建築物陽臺外緣裝飾。
- (十五)性質之柱、版、透空欄柵審查原則檢討，倘經都審同意，本局無

意見。

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、公共開放空間系統配置事項：

- (一)請標示檢討鄰地廣場式開放空間位置，加強動線的橫向連結。
- (二)請以剖面檢討與鄰地高程關係，確保人行空間之順平處理。

二、交通運輸系統配置事項：

- (一)請以剖面檢討本案車道出入口與現有人行道之關係，確保順平處理。
- (二)請補充說明本案自行車位進出方式，如以車道進出須設置 1:10 坡道。

三、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：

- (一)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。經討論後同意。
- (二)有關臨河面之景觀陽台請設置綠化設施。另請依審議原則加強立體綠化。
- (三)本案(A1 及 B1 戶)陽台外遮陽板合計深度已超過 2 公尺，請依建管規定檢討。
- (四)有關一樓室內停車空間及店鋪樓高部分，請依「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」及相關法規檢討。
- (五)地下室開挖率計算請檢討符合土地使用分區管制內容。
- (六)車道上方構造物請說明其形式，並依建築相關法令檢討面積計算方式。

四、景觀計畫：

- (一)綠化面積請以二分之一實設空地面積檢討，並詳實標註綠化面積及綠化困難之計算範圍。綠化困難部分請依土管列舉項目扣除並標示(本案車道及無遮簷人行道範圍請分開標示)。
- (二)請補附屋頂、露台綠化之剖面圖，檢討覆土深度足夠。
- (三)有關土地使用分區管制要點第 6 點沿建築線須種植寬 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，為加強與公有人行道之動線串聯，並加強開放空間可及性，同意沿街灌木帶之破口。
- (四)有關種植花草樹木之覆土深度應達 1.5 公尺部分，提請同意除喬木應達 1.5 公尺，其餘植栽覆土深度以 60 公分辦理，請補充相關檢討圖說及剖面圖後，同意覆土深度。
- (五)有關夜間照明部分，請加強沿街高燈之設置確保通行安全，並配合景觀設置街道家具。

五、報告書內容：

決議

- (一)報告書目錄請依本府範本製作。
 - (二)請補充檢討「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」並將提撥基金納入管理規約。
 - (三)有關基地平均寬度計算方式請依通案計算方式檢討。
 - (四)有關停車位計算方式因本案使用用途包含住宅及商業使用空間(店鋪)，請依土地使用分區管制要點第7點分項拆算(店鋪空間以總樓地板面積達100平方公尺或其零數應附設1汽車停車位)。
- 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。
 - 七、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。

	<p>次變更設計同意核備在案。</p> <p>(三)本案業經本府 106 年 8 月 9 日新北府城設字第 1061562240 號函第 2 次變更設計同意核備在案。本次變更設計擬變更取消繳交開放空間管理維護基金，爰此提請第 3 次變更設計。</p> <p>(四)本案設計單位於 108 年 4 月 9 日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請 108 年 4 月 29 日專案小組審查。</p>
決議	<p>本案經事務所於 108 年 5 月 2 日未據文號申請書說明，本案仍維持原核定審議內容，故申請都市設計審議撤銷一案，經本府城鄉發展局 108 年 5 月 13 日新北城設字第 1080811455 號函原則同意所請。</p>