

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：108.5.23 星期四 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)龍巖股份有限公司新北市板橋區新都段 130-1、130-2 地號等 2 筆土地商業大樓新建工程。
- (二)立信建設股份有限公司新北市板橋區新都段 15 地號等 12 筆土地住宅新建工程。
- (三)新北市政府衛生局新北市金山區中興段 764、747、745-2、725-1 地號等 4 筆土地新建工程。
- (四)新北市政府城鄉發展局泰山區中山段 1035-3 地號等 1 筆土地青年社會住宅新建工程。(諮詢案)

三、臨時動議

- (一)遠東資源開發板橋區仁愛段 1159-3 地號等 14 筆土地 TPKE 大樓新建工程。
- (二)茂德建設板橋區新都段 32 地號等 8 筆土地大樓新建工程。

四、散會

案由	龍巖板橋區新都段 130-1、130-2 地號等 2 筆土地商業大樓新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：板橋區新都段 130-1、130-2 地號等 2 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：龍巖股份有限公司 負責人：劉偉龍。</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 5 層、地下 2 層鋼筋混凝土構造，共 1 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：346.6 平方公尺。 設計建築面積：147.31 平方公尺。 設計建蔽率：42.5% ≤ 70%。</p> <p>(三)總樓地板面積：1,200.65 平方公尺。 設計容積面積：783.21 平方公尺。 設計容積率：225.97% ≤ 360%</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二層：停車空間、機房。 地下一層：機房。 地上一層：門廳、停車空間。 地上二至五層：辦公室、倉儲室、機房。 屋突一至二層：機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 6 輛，實設 6 輛； 應設機車 6 輛，實設 6 輛； 應設自行車 2 輛，實設 2 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：</p> <p>(一)本案設計單位於 107 年 10 月 31 日函送都審報告書到府，提請 107 年 11 月 29 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。</p> <p>1. 本市交通局意見(書面)：</p> <p>(1)本案為第 1 類建築物，規劃 1 戶辦公處，設置汽車停車位 6 席，機車停車位 6 席及自行車停車位 2 席，未達提送交評門檻。</p> <p>(2)汽機車進出動線之鋪面型式請與人行道作區隔，以利人車辨識加強通行安全。</p> <p>(3)另基地行人與車輛交織，請增設相關警示設施，以維行人</p>		

通行安全。

(4) 本案停車供需請確實評估，且停車需求應內部化，未來不得要求於基地臨路側要求劃設汽機車停車位。

2. 經查本次申請土地自鄰地 130 地號分割而來，申請單位於分割完成後先辦理 130 地號之都市設計審議並核備在案後，再提請本案都市設計審議。考量都市環境因土地分割，使開放空間破碎且增加車道破口，請說明 2 案分開申請建築執照之合理性。
3. 本案位於商業區且申請辦公大樓使用，請於規約加註後續不得有違反都市計畫使用。
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. 本案申請一樓高度放寬供貨車裝卸貨使用，該部分請依建管規定檢討，且裝卸貨停車空間不得與機車、自行車位共用。
6. 本案因基地規模狹小經建築師說明無法設置無障礙車位，考量鄰地建照申請為同一所有權人，建議無障礙車位可與鄰地建照合併檢討，並補充套繪 1 樓配置圖說明整體配置規劃。
7. 請依審議原則檢討下列事項：
 - (1) 車道請設置一處出入口，寬度不得大於 6 公尺。自行車請設置於頂蓋內並說明動線及停車場出入口 60 度視距分析及進出最大型車輛轉彎軌跡分析，範圍內標明植栽等障礙物位置確保駕駛通視性。
 - (2) 汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留至少 6 公尺平地，但停車總數量 50 部以下者，得以設置 4 公尺為原則。
 - (3) 請標示基地高程及檢討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。
 - (4) 請依都市設計審議原則檢討垃圾車暫停區位置。
8. 請補充說明本案空調主機位置及廣告招牌範圍。
9. 1 層梯廳與停車空間請完整區劃，人行與車行動線不得交織，並依法規補充無障礙動線檢討。
10. 本案為 1 棟 1 戶，是否得檢討梯廳面積請逕依建管規定辦理。
11. 請依建管規定補充格柵透空面積檢討。
12. 請依本區都市設計審議原則加強壁面綠化。
13. 請專章檢討建築物各幢立面最大寬度與送審基地平均寬度之百分比應不大於百分之七十為原則。
14. 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。

15. 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。

16. 報告書部分：

(1) 放寬項目請加註於封面。

(2) 請依基地現況做實地模擬。

(3) 土地使用管制要點條文有誤，請更新。

(4) A 剖面圖尺寸有誤，請修正。

(5) 請補充綠覆率檢討。

(6) 請檢附消防審查核定表。

(7) 透視圖比例有誤，請修正。

17. 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。

18. 相關單位意見請酌參。

(二) 本案設計單位於 108 年 1 月 23 日函送都審報告書到府，提請 108 年 2 月 14 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)：建議說明基地停車需求改由鄰地建照合併檢討，其適法性為何？另倘後續兩宗基地分別變更使用(或處分)後，其停車需求如何處理。

2. 經設計單位說明本案因基地規模狹小無設置垃圾車暫停車位，改由電梯進出，都設會原則同意免設置垃圾車暫停車位。

3. 屋頂綠化請與女兒牆脫開 30 公分以利維修。

4. 考量車道對於人行空間過於壓迫，請取消鐵捲門規劃並依都審原則規定汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留設平地。

5. 請調整鋪面分割位置與車道寬度一致。

6. 車道破口寬度請以公有人行道破口倒角後最寬處寬度檢討，如須設置倒角請於自車道 1.5 公尺進深範圍之公共設施帶內留設。

7. 本案無障礙通路及設置空調格柵請逕依建管規定檢討。

8. 基地平均寬度之百分比檢討有誤，請修正。

9. 請檢討設置於鄰地之無障礙車位動線如何通達至本案基地之合理性。

10. 請將各層機電空間面積一併計入容積及法定車位核實檢討。

11. 本案車位與鄰地合併檢討部分，請於各自建造執照與使用執照加註。

	<p>12. 報告書請納入前次提會內容及鄰地相關平面、立面及透視圖說，說明 2 案使用規劃之內容。</p> <p>13. 報告書部分：</p> <p>(1) 空白頁請加註。</p> <p>(2) 修正對照圖請補充修正回應說明。</p> <p>(3) 請依土管規定補充喬木棵數檢討。</p> <p>(4) 請更新現況照片。</p> <p>(5) 開放空間管理維護基金圖面與本文圖面不一致，請修正。</p> <p>(6) 綠化固定量檢討非屬都審審議事項，請移除。</p> <p>(7) 北向日照檢討請逕依建管規定辦理。</p> <p>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。</p> <p>15. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(三) 本案設計單位因增加機車位、無障礙機車位及自行車位車位一併與鄰地建照合併檢討，於 108 年 4 月 19 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 108 年 5 月 23 日專案小組審查。</p>
<p>相關 單位 意見</p>	<p>本府工務局：</p> <p>一、 同段 130 地號已領得建照，本案尚未領得建照，不符技規 59-1 條，請依規定檢討停車空間。</p> <p>二、 請標示防水閘門位置。</p> <p>三、 請檢討技規 79-2 條昇降設備遮煙性。</p> <p>四、 安全梯寬度請依技規 33 條檢討。</p> <p>五、 無遮簷人行道請依規定檢討標示。</p> <p>六、 無障礙通路請檢討。</p> <p>七、 建築面積請套繪於 1F 圖面並上色。</p> <p>八、 裝飾性透空格柵請依手冊及陽臺外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則檢討透空率；並請離清 LINE B~LINEC 之間辦公室位於梁前方之構造物為何物。</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、 本案前經 107 年 11 月 29 日專案小組決議無障礙車位檢討建議與鄰地建照合併檢討，本次增加機車位、無障礙機車位及自行車位車位一併與鄰地建照合併檢討部分，原則同意與鄰地(200 地號)建造執照合併檢討。並請於各自建造執照與使用執照加註。</p> <p>二、 60 度視距分析繪製位置有誤，請修正。</p> <p>三、 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。</p> <p>四、 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>

	五、相關單位意見請酌參。
--	--------------

案由	立信建設板橋區新都段 15 地號等 12 筆土地集合住宅 新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：板橋區新都段 15 地號，共 12 筆土地。</p> <p>二、設計單位：鄧培華建築師事務所 建築師：鄧培華</p> <p>三、申請單位：立信建設股份有限公司 負責人：黃志松</p> <p>四、土地使用分區：第 2 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 32 層地下 1 層，鋼骨鋼筋混凝土構造共 226 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：4,721.28 平方公尺。 設計建築面積：1,962.87 平方公尺。 設計建蔽率：41.57% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：34,118.17 平方公尺。 設計容積面積：16,811.84 平方公尺。 設計容積率：356.09% ≤ 356.09%</p> <p>(四) 開放空間獎勵：835.12 平方公尺(7.37%) 開發規模獎勵面積：1,133.11 平方公尺(10%) 容積移轉面積：3,512.63 平方公尺(31%)</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：入口門廳、停車空間。 地上二至六層：停車空間。 地上七層：管理委員會空間。 地上八至三十三層：集合住宅。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 235 輛，實設 265 輛(自設 30 輛)。 應設機車 235 輛，實設 265 輛(自設 30 輛)。 應設自行車 59 輛，實設 67 輛(自設 8 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 8 月 24 日函送都市設計審議報告書到府，提請 107 年 9 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。</p> <p>1. 本府交通局意見(書面):</p>		

- (1) 本案為第 2 類建築物，規劃 235 戶(住)，設置汽車停車位 241 席(法 235)，機車停車位 235 席(法 235)，未達提送交評門檻，惟後續倘變更設計或配置達提送交評門檻，請依規定提送。
 - (2) 另本案基地申請容移容獎值已逾 3,000M²，為減輕基地開發因增加容積所衍生之衝擊，建請研提相關交通改善措施(如於基地範圍內留設公共自行車(YouBike)設置空間(4*40 公尺或 6*20 公尺))。
 - (3) 請檢討停車場車道出入口兩側植栽是否位於 60 度視距範圍，避免影響車輛進出視距。另請檢討基地進出最大型車輛轉彎軌跡分析。
 - (4) 基地停車場車道出入口鄰近路口，請檢討設置位置移至道路上游可行性。
2. 城鄉發展局計畫審議科意見(書面):
- (1) 本案土地使用分區為第二種住宅區，請申請單位統一名稱。
 - (2) 停車空間檢討部分，土地使用分區管制要點第 7 條請說明檢討內容，面積計算表檢討法規請再行檢視。
3. 城鄉發展局都市設計科初審意見(書面): 考量都市景觀、結構安全及坡道邊停車之交通合理性，建議停車空間設置於地下室規劃。
4. 容積移轉友善方案部分: 本案申請容積移轉(35%，3,965.89 平方公尺)，提出留設 4 公尺沿街式開放空間及設置 YouBike 作為環境友善方案，有關留設 YouBike 之部分請逕洽交通局確認，因友善方案尚有不足，請增加綠覆率至 150% 及保留原提供之方案面積後，原則同意容積移轉 29%。且開放空間應以公園形式增設街道家具與休憩座椅整體規劃並與住宅主要出入口及車道區隔，提高可及性。
5. 本案於地面 1 至 5 樓規劃停車空間，請補充交通噪音及空氣污染等環境影響改善說明並加強建築結構之連續性、車道樓板厚度與壁面綠化。
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。
7. 本案停車場部分設置裝飾柱，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。
8. 垃圾、資源回收空間請依都市設計審議原則規定優先於地下一層設置，考量車道未下至地下一層，請設置於地上一

- 層。
9. 請依江翠北側審議原則規定檢討基地平均寬度之百分比。
 10. 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。
 11. 1.5 公尺主要出入口請依都市設計審議原則規定應扣除有效獎勵面積。
 12. 人行空間：本案全區街廓配置圖設置自行車道請確認是否為現有人行道之形式。
 13. 景觀配置：
 - (1) 請補充南側剖面詳圖說明植栽覆土寬深度依規定檢討。
 - (2) 綠化檢討請以平面圖清楚標示綠化面積及無法綠化面積範圍。
 14. 本案空調主機請放置陽台內側。
 15. 本案設置游泳池請說明後續維管計畫及說明更衣室及附屬設施位置。
 16. 本案於屋突層室內放置家具，請依建管規定合理使用。
 17. 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。
 18. 本案請於規約加註屋脊裝飾物、露臺、開放空間面積及管理維護基金金額。
 19. 本案雨遮深度、格柵、造型版請依建管規定辦理。
 20. 有關本區土管規定沿建築線須種植寬 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、喬木樹穴直徑與深度不得小於 1.5 公尺及種植花草樹木之覆土深度應達 1.5 公尺部分，請依實際需求規劃檢討，原則同意放寬。
 21. 本案基地內通路請依建管規定檢討。
 22. 屋頂綠化請與女兒牆脫開，以利維修。
 23. 請於平面圖標示高程並於圖面標示清楚。
 24. 本案樓層高度請依建管規定辦理。
 25. 報告書部分：
 - (1) 本案 1 層編號 3-1 之車位於其他專章有缺漏，請補充。
 - (2) 專章圖面陰影請移除。
 - (3) 請於機車位標明尺寸。
 - (4) 綠覆率請依實設空地檢討。
 - (5) 1 層平面圖停車空間容積檢討有誤，請修正。
 - (6) 請於圖面標示隔震設施。
 26. 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。

27. 相關單位意見請酌參。

(二) 本案設計單位於 107 年 4 月 9 日函送都市設計審議報告書到府，提請 107 年 4 月 26 日專案小組審查。會議決議如下：

1. 本府交通局意見(書面):

(1) 本案停車場出入口因為於路口範圍內，請提出路口交通改善措施。

(2) 無障礙汽機車應臨近梯廳避免穿越車道設置。

2. 本府工務局意見(書面):

(1) 依建築法第 34 條及內政部營建署 95 年 10 月 3 日營署建管字第 0950051168 號函規定，基於行政與技術分立原則，建管人員就行政審查項目予以審查，其餘項目由建築師或建築師及專業工程技師依建築法規定簽證負責，合先敘明。

(2) 另依建造執照及雜項執照規定項目之審查，按內政部營建署 101 年 4 月 17 日營署建管字第 1010018351 號函(略以):「有關容積率規定，係屬區域計畫或都市計畫土地使用管制事項，得由主管建築機關會同當地土地使用主管機關依區域計畫及都市計畫有關法令規定審查；惟容積率之計算，應依建築技術規則有關條文規定計算檢討，係屬技術部分，應由建築師設計簽證負責。」併予敘明。

(3) 經檢閱報告書本局意見如後下：

a、停車空間出汽車出入口緩衝空間範圍請標示，依建築技術規則設計施工篇第 136 條檢討。

b、高層建築請依建築技術規則(禁止二工、監視系統、安全維護裝置及承諾事項等)納入規約。

c、建築面積檢討請依本局工作手冊檢討。

d、管委會設置於 7 樓，樓層高度依 99 年 7 月 16 日營署建管字第 0992913574 號函規定，本局無意見。

e、無障礙通路請依規定檢討。

f、無法綠化面積範圍請釐清。

g、平面圖說比例過小，無法判讀，請修正。

h、屋脊裝飾物請、裝飾柱依規定檢討，若經都審同意者本局無意見。

i、雨遮外設有裝飾板請依本局工作手冊檢討。

j、部分造型飾條未計入樓地板面積請釐清。

k、屋突層未設置樓梯請修正。

l、屋頂突出物檢討請釐清。

(4) 另有關建管法令部分，仍應依相關法令規定辦理，其檢

討建築技術規則部分，應由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。餘涉及都市設計審議事宜，案請貴局逕依相關規定辦理。

3. 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) 容積移轉部分：申請單位依本府 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，後續請檢附本局開發管理科核定之評定表並依核准量辦理。
 - (2) 本案申請沿街式開放空間獎勵，請修正中央喬木端景位置，增加樹蔭停留空間。考量加強沿街步道式開放空間橫向穿越之功能，請增加北側綠籬 2.5 公尺寬之動線，並於車道處增設警示設施，提高開放性及可及性。
 - (3) 本次提請放寬 7 樓管委會高度至 5.2 公尺，因基地緊臨大漢橋，1 至 6 樓做停車空間使用，考量住宅使用皆設置於樓上層，且中和華中地區也有案例因地面層做停車空間使用，故地上層非住宅使用高度至 6 公尺，另依工務局意見：管委會設置於 7 樓，樓層高度依 99 年 7 月 16 日營署建管字第 0992913574 號函規定，本局無意見。故本案管委會空間高度 5.2 公尺部分，原則同意。
 - (4) 本案申請屋脊裝飾物審議，前次專案小組原則同意，請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。
 - (5) 本案停車場部分設置裝飾柱，前次專案小組原則同意。
 - (6) 考量無障礙通行，請補充室外無障礙通路檢討。
 - (7) 景觀配置：
 - a、考量都市整體景觀，請於沿街面設置寬 1.5 公尺喬木綠帶後留設 2.5 公尺人行步道。
 - b、本案沿街喬木樹穴寬深度請依土地使用管制要點規定樹穴原土層直徑不小於 1.5 公尺檢討並於平面圖標示。
 - (8) 本案雨遮深度、格柵、造型版及停車位前方空間請依建管規定辦理。
 - (9) 報告書部分：
 - a、本案申請沿街式開放空間，請於土地使用分區管制

要點第 11 條第一項及面積計算表補充獎勵容積比例檢討。

b、請依標準目錄檢附歷次會議紀錄並製作修正對照表。

c、5-3-1 頁喬木數量加總後與報告書內容不一致，請修正。

d、請於面積計算表補充都市設計審議原則之停車位檢討。

e、請補充說明地面層公共開放空間及人行空間之安全照明設計及景觀燈具及街道家具數量。

f、空調圖說應標示冷媒管進出外牆開孔之位置。

g、1 層平面圖人行道寬度標示位置有誤，並補充沿街喬木綠帶位置。

(10)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。

(11)相關單位意見請酌參。

(三) 本案經 108 年 1 月 31 日專案小組審查，決議修正後通過，惟設計單位未依「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 1 項第 2 款規定於 30 日內辦理核備，依要點規定都審程序應視為終結，本案設計單位於 108 年 4 月 16 日重新提送都審報告書到府。

八、 以上提請 108 年 5 月 23 日專案小組審查。

相關
單位
意見

一、 新北市政府工務局(書面)：

(一)屋脊裝飾物請確實依規定檢討，倘經都審同意本局無意見。

(二)部分汽車停車位角度超過 60 度並與柱位衝突未達深度 6 公尺。

(三)綠化面積之無法綠化範圍請於圖面標示，並請依規定扣除無法綠化範圍。

(四)雨遮外遮陽板請依技規及手冊檢討。

(五)公共開放空間管理維護基金計算有誤，另有無重複計算獎勵值，請釐清。

(六)請補充高層建築物檢討。

(七)面積計算表開放空間獎勵與專章不符，請釐清。

(八)工程造價缺水溝、挖方請修正。

(九)無遮簷人行道請依規定檢討標示。

(十)雨遮設置欄杆請依手冊規定確實檢討。

(十一)建築面積請上色並套繪於 1F 平面。

(十二)請說明 1F 機車車道旁空間為何？

(十三)陽台外緣裝飾物請依手冊及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，倘經都審同意，本局無意見。

(十四)屋突1層請依規定檢討排煙室、上屋突2層未設有轉梯及排煙室請釐清。

(十五)各項立面、剖面圖高度不符請修正。

(十六)公寓大廈未附共專有圖說。

(十七)前次意見(三)(五)(六)(八)(九)(十)(十二)請確實檢討修正。

二、新北市政府交通局(書面)：

(一)本案交通改善措施部分，請補充現況正確的道路幾何配置。另未來環狀線通車後，大漢橋下迴轉車輛將會利用基地前方迴轉道進行迴轉，且該迴轉道係可供雙向迴轉使用，請在確認該迴轉道交通量。

(二)另長江路2段測溪頭街已改道，且民生路3段12米側車道中間有捷運墩柱分隔島，請確認其該路段是否有分隔島阻隔。

(三)請說明基地停車場出入口前增設燈號號誌型式?閃燈或號誌運作?若為增設號誌，請再檢視路口設置號誌完整性(迴轉道及民生路3段(往文化路方向)之近遠燈)。

三、新北市政府城鄉發展局開發管理科(書面)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案前於108年5月14日新北府城設字第1080814444號函核准容積為3,512.63平方公尺在案。

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、屋脊裝飾物、7樓管委會空間高度放寬事項，依前108年1月31日專案小組審查原則同意設置。

二、土地使用分區管制要點第6點第2項植栽帶留設方式、停車場外牆裝飾柱放寬，於107年9月6日專案小組審查決議原則同意設置。

三、請設計單位依歷次會議紀錄檢討確實檢討。

四、報告書部分，本案會議記錄及修正對照圖表請依標準目錄依序編排。

五、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。

六、相關單位意見請酌參。

決議

案由	新北市政府衛生局金山區中興段 764、747、745-2、725-1 地號等 4 筆土地金山區衛生所新建工程	案號	第三案
說明	<p>一、申請位置：新北市金山區中興段 764、747、745-2、725-1 地號等 4 筆土地。</p> <p>二、設計單位：連宏基建築師事務所 建築師：連宏基。</p> <p>三、申請單位：新北市政府衛生局 負責人：陳潤秋。</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 1 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：904.01 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：413.06 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：45.69%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：2,017.14 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：1,708.96 平方公尺。</p> <p>設計容積率：189.02%≤250%(允建上限)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層：停車空間、機房。</p> <p>地上一層：衛生所。</p> <p>地上二層：衛生所。</p> <p>地上三層：衛生所。</p> <p>地上四層：長照空間。</p> <p>屋突一層：樓梯間、機房。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 7 輛，實設 7 輛； 應設機車 7 輛，實設 7 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「擬定金山都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)書」第 34 點第 1 款及「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條規定，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 4 月 25 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 108 年 5 月 23 日專案小組審議。</p>		
相關單位意見	<p>本府交通局意見(書面)：本案停車需求請確實檢討，並考輻當地民眾習性，建議可再予以增設機車停車位，餘無意見。</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，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>		

一、人行及開放空間等配置系統部分：

- (一) 查建築線指示圖基地北側為現有通路，有關鄰車道部分，請改由基地內既有通路後留設 2.5 公尺人行步道，再留設 4 公尺車道平地緩衝空間。
- (二) 除涉及既有通路範圍，其餘應自建築線先以 1.5 公尺留設綠帶後，再設置 2.5 公尺之人行步道。
- (三) 若後續涉有更改現有鋪面、路形等，請洽主管機關並依規定辦理。

二、本案基地涉鄰房佔用部分，請釐清是否須納入本次基地範圍檢討。

三、有關本案建築立面設置裝飾性質之透空隔板，請確實依建管工作手冊檢討辦理。

四、停車空間及交通動線配置事項：

- (一) 有關本案停車檢討部分，請依「擬定金山都市計畫細部計畫書(土地使用分區管制要點)書」土地使用分區管制要點第 33 點規定，確實依「建築技術規則」檢討汽、機車位及依「新北市都市設計審議原則」自行車位，並於面積計算表載明相關計算內容。
- (二) 請依「新北市都市設計審議原則」規定，本案汽車數量為 7 部，汽機車坡道於地面層起始點至法定退縮範圍之間應留至少 4 公尺平地緩衝，請修正。
- (三) 請依「新北市都市設計審議原則」規定，自行車數量以法定機車數量四分之一單層停放設置，請補充檢討。
- (四) 請釐清法定機械車位之淨寬。
- (五) 車位間距請依建築技術規則確實檢討。
- (六) 本案機車停車空間設置於地面層部分，請依「新北市都市設計審議原則」規定，留設於地下一層，請調整修正。

五、屋脊裝飾物請依建管規定辦理。

六、考量後續管理維護及裝修安全，有關空調主機請擺放於陽台或露臺內側。

七、景觀及環境保護設施事項：

- (一) 請補充基地內排水系統與公共排水之關係圖說，並請標示重點高程。
- (二) 法定空地百分之八十之透水面積部分，請明確標示透水面積範圍。
- (三) 屋頂層請補充剖面並標示高程、覆土深度及排水方向等圖說。
- (四) 綠化檢討請詳實標註綠化面積及綠化困難之計算範圍。
- (五) 本案圍牆設置請依「新北市都市設計審議原則」規定，圍牆應為透空式設計，並確實檢討牆面鏤空率須達 70% 以上，請修正。

(六) 請補充車道與人行空間及計畫道路之順平關係剖面圖說。

(七) 屋頂層配置規劃請考量後續管理維護安全，請補充說明；另請確實依本區土管及「新北市都市設計審議原則」規定檢討二分之一綠化。因本案係屬公共工程，綠建築部分，請依相關規定辦理。

八、報告書部分：

(一) 報告書多項圖說不清晰，請加強報告書製作品質。

(二) 請於各平面及剖立面標示正確比例說明、道路名稱及寬度、相關退縮空間尺寸及空間名稱、樹穴寬度及指北。

(三) 景觀索引圖請檢具植栽位置。

(四) 面積計算表補充自行車數量檢討。

(五) 有關各檢討內容，請確實補充圖例，以利審查。

(六) 報告書對照表說明及圖說頁碼有誤繕部分請一併修正，以利審閱。

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。本案申請放寬事項，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。

決
議

案由	新北市政府城鄉發展局泰山區中山段 1035-3 地號 1 筆土地青年社會住宅新建工程先期規劃案(諮詢案)	案號	第四案
說明	<p>一、申請位置：泰山區中山段 1035-3 地號 1 筆土地。</p> <p>二、先期規劃：喻台生建築師事務所 建築師：喻台生</p> <p>三、申請單位：新北市政府城鄉發展局 負責人：黃一平</p> <p>四、土地使用分區：商業區（建蔽率 60%，容積率 282%）</p> <p>五、設計概要：</p> <p>（一）設計內容：地上 19 層、地下 3 層鋼筋混凝土造，220 戶以上。</p> <p>（二）建築基地面積：3,648 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：1,698.38 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：46.36% ≤ 60%。</p> <p>（三）總樓地板面積：26,500.57 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：15,403.27 平方公尺。</p> <p>設計容積率：422.24% ≤ 423%。</p> <p>（四）公有地做社宅：5,143.68 平方公尺(50%)</p> <p>（五）新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至三層：防空避難室兼停車空間。</p> <p>地上一至二層：非營利幼兒園、公共托育、公共托老。</p> <p>地上三至十九層：社會住宅。</p> <p>屋突一至二層：</p> <p>（五）停車空間：應設汽車 122 輛，實設 122 輛。</p> <p>應設機車 227 輛，實設 227 輛。</p> <p>應設自行車 57 輛，實設 輛。</p> <p>（六）餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「擬定泰山都市計畫(中山段 1004 地號等 3 筆土地)細部計畫案」土地使用分區管制要點第 10 點規定，辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：本案設計單位於 108 年 5 月 8 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 108 年 5 月 23 日專案小組審查。</p>		
相關單位意見	<p>一、本府交通局（書面）：</p> <p>（一）有關停車場出入口設置位置為減低對周遭道路衝擊及對行人之干擾，仍應設置於次要道路上；另有關提出停車場出入口設置三方案可行性，本局建議以 C 方案為最佳，倘無法設置請敘明理由後再經本局評估採次佳方案 B。</p> <p>（二）本案基地內部設有幼兒園，考量家長接送需求及物流車臨時停車需求，應留設於基地範圍內之平面層臨停空間，並建議以設置至少 2 席供短時間停車之臨停格位為原則，並妥善規劃車輛進出動線；另未來進駐單位應對基地內留設之停車位善盡維護管理責任。</p> <p>（三）後續請補充各層停車場平面圖，以利審查。</p> <p>二、本府城鄉發展局：</p>		

	<p>(一) 本案商業區容許使用檢討，請依土管第 4 條規定檢討，且倘作為社會住宅，係屬公益性設施，爰無須依新北施行細則第 17 條之檢討。</p> <p>(二) 土管綠覆率及 0.2 倍公共停車位檢討未符規定，且細則條文及土管要點未逐條檢討。</p>
決議	<p>一、 本案係為增進後續委託設計服務招標及履約程序效率，故於先期規劃階段就本案交通動線及外部環境關係先行提請專案小組諮詢，納入規畫及招標文件參考，後續仍應依都市設計審議作業要點正式提請審議。考量基地形狀較為狹長及人車分道完整、安全性，請依以下意見修正，原則同意車道出入口設置於主要道路(15 公尺)。</p> <p>(一) 地面層停車位請調整留設至地下層。</p> <p>(二) 請依交通局意見考量幼兒園需求設置臨停位(8 公尺道路側)，停車空間設置形式請再與交通局確認(標示位置及接送方式)。</p> <p>二、 請釐清本案設置停車位數量部份是否已包含工業區變更之 20%供公眾使用公共停車空間。</p> <p>三、 法定退縮範圍是否與高程緩衝空間重疊，請依建管規定調整留設。</p> <p>四、 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>五、 相關單位意見請酌參。</p>

案由	遠東資源開發股份有限公司板橋區仁愛段1159-3地號等14筆土地 TPKE 大樓新建工程	案號	臨時提案 第一案
說明	<p>一、申請位置：板橋區仁愛段1159-3地號等14筆土地。</p> <p>二、設計單位：劉培森建築師事務所 建築師：劉培森。</p> <p>三、申請單位：遠東資源開發股份有限公司 負責人：徐旭東。</p> <p>四、土地使用分區：通訊數位專用區一(法定建蔽率60%、法定容積率300%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上13層、地下3層鋼構造，共6戶。</p> <p>(二)建築基地面積：21,893平方公尺。 設計建築面積：9,242.4平方公尺。 設計建蔽率：42.22%≤60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：120,670.39平方公尺。 設計容積面積：65,650.75平方公尺。 設計容積率：299.87%≤300%</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層至四層：防空避難室、停車空間、機房空間。 地上一層：梯廳、辦公室。 地上二至十三層：辦公室、員工餐廳。 屋突一至三層：樓梯間、機房及、水箱。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車499輛，實設汽車746輛(自設247輛)。 應設機車375輛，實設機車605輛(自設330輛)。 應設自行車94輛，實設自行車115輛(自設21輛)。</p> <p>(六)餘詳報告書</p> <p>六、法令依據：</p> <p>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」土地使用分區管制要點第七點：「本計畫區之建築均應先經過新北市都市設計審議委員會審議通過後始得申請建照，並應本計畫附件二都市設計準則規定辦理」，爰此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12日檢送都審報告書到府，並錄案提請108年4月11日專案小組審議，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，續提專案小組審議。</p> <p>1、本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：</p> <p>(1)有關土地使用分區管制要點檢討部份，通訊數位專用區一部分允許</p>		

使用組別訂有總量管制，請申請單位於法規檢討詳細說明。另有關於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，並補充協議書相關檢討內容。

(2)另有關於面積計算表內說明本案戶數為6戶，請說明6戶計算方式及使用項目及範圍，俾利檢核相關法令。

2、本府交通局意見(書面)：

- (1)本案為第1類建築物，規劃辦公室及員工餐廳，設置汽車停車位746席與機車停車位605席，已達提交評門檻，請依規定提交。
- (2)報告書90頁，汽機車進出動線，請依實際道路配置規劃(右進右出)，另自行車動線請調整避免與汽機車動線交織。
- (3)無障礙汽機車格位數量請依相關規定檢討設足，另前述無障礙車格請避免跨越車道與鄰近電梯。
- (4)基地停車場出入口2側，請再檢討行車視距及植栽位置，以保持行車視距通透。

3、公共開放空間系統配置及都市計畫事項：

- (1)有關遠東路綠帶及人行道設置方式請依都市計畫書內容檢討(4公尺為人行道、4公尺為綠帶)，因目前剖面圖B-1無法確認其設置方式，請以多向剖面說明空間關係。
- (2)建築線部分仍缺現況套繪圖，請補充標示說明建築線位置，另文華街目前已變更為都市計畫綠地，請說明現存乙種工業區之開發方式。
- (3)基地現有建築物(板橋區仁愛段31建號)申請拆除執照本府工務局已於107年11月28日核准在案，請說明目前是否已申請開工拆除並解套繪。
- (4)有關涉及都市計畫變更協議書內容部分，請於報告書補充說明目前辦理及檢討內容(如規劃通訊數位專用區一小客車及機車數、自願回饋項目等)。
- (5)本案十三層部分申請管委會使用空間及員工餐廳，請依建管規定檢討空間區劃及使用合理性。
- (6)管委會空間之高度、及屋頂透空框架部分請依建築技術規則檢討。
- (7)考量本案部分使用組別有總量之規定(如一般事務所等)，請依使用細目規定檢討及標示使用空間名稱。

4、人行空間或步道系統動線配置事項：

- (1)請補充說明沿四川路及遠東路公有人行道設置情形，如涉及認養請參考經本府養工處之標準鋪面規格。
- (2)本案沿四川路之開放空間中設置達2.7公尺高之隔音牆，依審議原則供公眾使用建築原則上不得設置圍牆，請再整體檢討設置區位、開

放性、通透性與避車彎關係後再予審議。

- (3)請檢討標示街角廣場位置面積及範圍(400 平方公尺以上、最小寬度 15 公尺)，並說明與周邊開放空間串聯關係，確保可供停留休憩功能。
- (4)請加強沿四川路之雙排喬木配置，並確保植栽樹種的延續。
- (5)有關公車避車彎位置請依交通主管機關審查結果辦理，並配合街道家具整體設計。
- (6)開放空間請套繪周邊公園與專一區之圖說，並確保動線串聯與設計語彙之協調，並以剖面說明空間關係。
- (7)請補充說明基地與現有建築物(NCIC)之空間關係，確保空間的安全區劃。

5、交通運輸系統配置事項：

- (1)考量本案為大型之辦公空間，請補充說明對於公車招呼站停等區、計乘車招呼站、排班停等區等設置方式，以內化之方式減少對外部交通之衝擊。
- (2)請加強交通動線及停車空間圖說之標示(以彩色圖說標示汽車、機車、自行車運行動線)，並確保進出動線安全與順暢。

6、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：

- (1)有關樓層高度放寬部分依「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」因建築物跨度已達 21 公尺原則同意，考量空間採光及尺度關係，原則同意 1 樓樓高 5.4 公尺、2 至 13 樓樓高 4.35 公尺規劃。
- (2)本案建築物樓層已達 10 層以上，請檢討基地與鄰近建築物之天際線和諧關係。

7、景觀計畫：

- (1)請檢討土地使用分區管制要點第 9 條，地下開挖上方植栽面積不得計入計算綠化面積。
- (2)請補附屋頂、露台綠化之剖面圖，檢討覆土深度足夠並於女兒牆周邊留設維修通道。
- (3)請檢討透水面積應大於法定空地面積 80%，並以剖面標示覆土深度達 60 公分以上。

8、報告書內容：

- (1)報告書請檢附建造執照掛號申請書，以釐清法令適用日期。
- (2)有關都市計畫法施行細則請依 107 年 11 月 7 修正內容檢討(本案檢討內容仍有疏漏)，並詳細標示回應頁面。
- (3)土地使用分區管制要點內容請逐條回應對照之頁面。
- (4)都市設計審議原則請依 104 年 9 月 8 修正內容檢討，其檢討內容如與土管要點、施行細則重複之規定(如喬木數量等)請取其嚴格確實檢討。
- (5)相關法令檢討(如綠覆率、喬木數量)之計算母數請以實設法定空地

	<p>計算。</p> <p>(6)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。</p> <p>(7)土地使用權同意書請用印。</p> <p>(8)車位部分請依大車位、小車位著色並編號。</p> <p>(9)請於立面圖部分標示檢討緊急進口位置</p> <p>(10)請依建築技術規則檢討高層建築物通達地板面高度 50 公尺以上或 16 層以上樓層之直通樓梯，均應為特別安全梯，且通達地面以上樓層與通達地面以下樓層之梯間不得直通，並加大圖說。</p> <p>(11)屋頂層部分請補充檢討 2/3 立體透空框架。</p> <p>(12)因考量建築量體多為玻璃帷幕請依建築技術規則檢討玻璃之反射率。</p> <p>(13)因本案設置多處挑空請依規定檢討防火之區劃。</p> <p>(14)請補充說明本案交評、環評辦理情形。</p> <p>(15)報告書頁碼請依範本編碼方式編列。</p> <p>(16)既有建物容積檢討請補附建管認定函文。</p> <p>(17)景觀圖部分周邊環境說明筆誤，請更正。</p> <p>(18)車輛進出迴轉倒角空間請設置於法定開放空間範圍外。</p> <p>9、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。</p> <p>10、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>11、相關單位意見請酌參。</p> <p>(二)本案設計單位於 108 年 5 月 13 日檢送都審報告書到府</p> <p>八、以上提請 108 年 5 月 23 日專案小組審議。</p>
<p>相關單位意見</p>	<p>無</p>
<p>決議</p>	<p>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，因開發規模已大提送大會門檻，請經作業單位確認後，續提大會討論。</p> <p>一、公共開放空間系統配置及都市計畫事項：</p> <p>(一)有關遠東路綠帶及人行道設置方式請依都市計畫書內容檢討，並於圖說中詳細標示各部尺寸，確保各處植栽穴寬度達 1.5 公尺以上。</p> <p>(二)沿基地北側既有建築 NCIC 之主要出入口部分，請評估延續本次工程之人行道規劃，並建議將現有圍牆開放以增加人行動線串連，如因光纖或設施規畫上考量無法開放，則請納於後續開發處理。</p> <p>二、人行空間或步道系統動線配置事項：</p> <p>(一)本案沿四川路之開放空間中設置達 2.1 公尺高之隔音牆，惟設計單位提出需阻隔噪音之需求，且該位置已於法定退縮空間範圍外，經</p>

小組委員會討論原則同意設置高度 1.8 公尺之景觀牆，並提請大會確認。

(二)請檢討標示街角廣場位置面積及範圍(400 平方公尺以上、最小寬度 15 公尺)，其設置位置應於基地內，請於圖說標示建築線位置，以確保留設範圍足夠。另有關廣場鋪面設計語彙請再加強整體之統一性。

(三)開放空間請套繪周邊公園與專一區之圖說，因目前圖說仍較為封閉，請加強與公園現有路徑之串聯，確保留設該界面四處破口維持至少 2.5 公尺之淨寬度。

(四)為考量以人為本的步行空間，車道鋪面應與人行道一致，並設有足夠的出車警示設施及確保鋪面順平處理。

三、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：

(一)前次小組會議中有關樓層高度放寬部分依「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」因建築物跨度已達 21 公尺原則同意，考量空間採光及尺度關係，原則同意 1 樓樓高 5.4 公尺、2 至 13 樓樓高 4.35 公尺規劃。惟本次有關 13 層部分因考量未來安置大型研發設備及規劃為餐廳等空間，樓高設計 5.9 公尺請套繪機電、空調等圖說，並說明使用需求後提請大會討論。

(二)本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則五規定，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。

四、景觀計畫：

(一)請檢討土地使用分區管制要點第 9 條，地下開挖上方植栽面積不得計入計算綠化面積。另查建築法第 9 條，建築基地為供建築物本身所占之地面及其所應留之法定空地，故綠化之計算仍應回歸建管法令檢討。

(二)有關綠化面積計算涉及地下開挖上方植栽面積不得計入計算綠化面積部分，如執行仍有疑義請作業單位依過去案例提送都市計畫委會釐清。

(三)有關喬木數量計算請分別依土地使用分區管制要點及都市設計審議原則分別檢討，並取其大值。

五、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。

六、相關單位意見請酌參。

案由	茂德建設板橋區新都段 32 地號等 8 筆集合住宅新建工程	案號	臨時動議 第二案
說明	<p>一、申請位置：板橋區新都段 32 地號等 8 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 2 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 6 層鋼骨鋼筋混凝土構造，共 284 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：3,548.75 平方公尺。 設計建築面積：1,431.57 平方公尺。 設計建蔽率：40.34% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：29,056.44 平方公尺。 設計容積面積：12,775.48 平方公尺。 設計容積率：360% ≤ 360%</p> <p>(四) 開放空間獎勵：680.62 平方公尺(7.99%) 開發規模獎勵面積：851.7 平方公尺(10%) 容積移轉面積：2726.18 平方公尺(32.01%)</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下 地下一層至六層：停車空間。 地上一層：店鋪、門廳、管委會空間。 地上二至十五層：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 284 輛，實設 315 輛(自設 32 輛)； 應設機車 284 輛，實設 284 輛； 應設自行車 71 輛，實設 71 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 108 年 3 月 12 日函送都市設計審議報告書到府，提請 108 年 3 月 28 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): (1) 請依前次(106 年 2 月 23 日)都設小組之本局意見檢</p>		

討，並製作修正回覆表。

- (2) 請移除平面層車道破口處兩側植栽，避免影響駕駛視距離。
- (3) 請重新繪製外部人車動線規劃圖說(動線套繪有誤)，並請將警示設施調整至人行道旁，以利行人注意及增加辨識度。

2. 本府城鄉發展局計畫審議科(書面)：

- (1) 本案法令適用日於封面標示為 105 年 12 月 29 日，但與 1-5 頁的建照申請日不符，請釐清本案法令適用日。
- (2) 第 2-2-4 頁，土管第 7 點檢討說明，請釐清每戶是否超過 200 平方公尺，據以評估是否應設停車空間。
- (3) 第 2-2-5 頁，土管第 11 點檢討說明(二)：「本案未申請。」，請釐清未申請之項目為何。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：前經新北市政府 106 年 5 月 25 日新北府城開字第 1060989349 號函核准容積移轉，得移入接受基地 2,726.18 平方公尺。

4. 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。

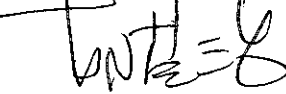
- (1) 本案前於 106 年 2 月 23 日專案小組同意設置本案屋脊裝飾物變更設計，依本市都市設計審議原則規定，構造採金屬架構，並經結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度不超過 6 公尺後，原則同意。
- (2) 本案原核准報告書申請放寬及獎勵事項專章請補充納入報告書。
- (3) 有關本次申請 YouBike 移位，請檢附市府交通局同意設置之相關證明文件，並確保不影響人、車動線。
- (4) 報告書請刪除本次公有人行道認養承諾書，納入原核准之公有人行道認養切結書，另本次申請變更公有人行道認養承諾書內容請取得公所同意後施作。
- (5) 基地現況照片請更新。
- (6) 本次申請文件請全數更新並用印正本，報告書請刪除前次小組修正前後對照表。
- (7) 變更圖請精確標示變更位置，並詳述變更原因。
- (8) 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用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。
- (9) 相關單位意見請酌參。

	<p>(二) 本案經 108 年 3 月 28 日專案小組審查，決議修正後通過，惟本案因開發單位(茂德建設股份有限公司)先前具承諾書承諾認養面前道路，後經新北市板橋區公所 107 年 12 月 28 日新北板工字第 1072089829 號函回復開發單位，表示不同意開發單位之認養計畫，並請開發單位依本府養工處相關規定以高壓磚進行復舊一事，因涉開發單位承諾事項執行方式，本案設計單位於 108 年 4 月 22 日提送都審報告書到府，申請變更。</p> <p>八、 以上提請 108 年 5 月 23 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、 查新北市都市設計審議原則第 2 點第 2 款規定：「…若為已開闢之人行步道，應與基地退縮鋪面整體規劃或於完工前基地周邊範圍公有人行步道全部復原，且與開發案同時施作。」，依前項規定並無要求開發單位必須完成認養程序，請依板橋區公所 107 年 12 月 28 日新北板工字第 1072089829 號函以復舊方式處理。</p> <p>二、 其餘事項請依 108 年 3 月 28 日專案小組決議辦理。</p>


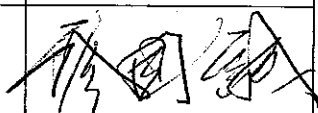
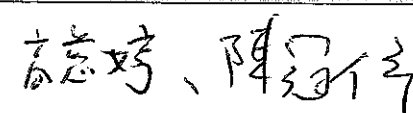
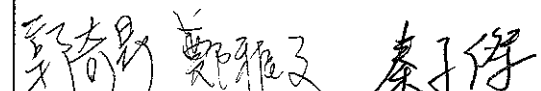
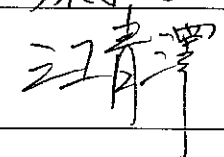
新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議 簽到冊

壹、 時間：中華民國 108 年 5 月 23 日(星期四) 下午 17 時 00 分

貳、 地點：新北市政府 11 樓東側第二會議室 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
	羅委員文明		邱委員文傑	
	董委員娟鳴		洪委員迪光	
	蘇委員瑛敏		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			
				

	單位	職稱	簽名處
列 席 單 位 人 員	龍巖股份有限公司		
	宏景聯合建築師事務所	建築師	李金旺
	立信建設股份有限公司	建築設計	張道宏
	鄧培華建築師事務所	建築師	鄧培華
	新北市政府衛生局	主任 金旺衛生所主任	林素惠 潘恒嘉
	連宏基建築師事務所	建築師	李金基
	新北市政府城鄉發展局 企劃建築科	股長 許錫勳	許錫勳 李進元
	喻台生建築師事務所	建築師	喻台生
	遠東資源開發股份有限 公司		謝明和 李紫之
	劉培森建築師事務所		曹光強
	茂德建設股份有限公司	經理	莊瑞
	陳朝雄建築師事務所	建築師	陳朝雄

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：郭奇昂
電話：(02)29603456 分機7253
傳真：(02)29601983
電子信箱：AS9688@ntpc.gov.tw

220

新北市板橋區中山路1段161號11樓

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6月28日
發文字號：新北府城設字第1081135587號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：旨案會議紀錄

主旨：檢送修正本府108年5月23日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組第1案」決議第1點一事，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依貴事務所108年6月18日所一0八發字第一0八0六一八號函及本府108年6月12日新北府城設字第1081057025號會議紀錄函續辦。
- 二、有關本府108年5月23日專案小組會議紀錄第1案「龍巖板橋區新都段130-1、130-2地號等2筆土地商業大樓新建工程」決議第1點原為「本案前經107年11月29日專案小組決議無障礙車位檢討建議與鄰地建照合併檢討，本次增加機車位、無障礙機車位及自行車位車位一併與鄰地建照合併檢討部分，原則同意與鄰地(200地號)建造執照合併檢討。並請於各自建造執照與使用執照加註。」，修正為「本案前經107年11月29日專案小組決議無障礙車位檢討建議與鄰地建照合併檢討，本次增加機車位、無障礙機車位及自行車位車位一併與鄰地建照合併檢討部分，原則同意與鄰地(130地號)建造執照合併檢討。並請於各自建造執照與使用執照加註。」，故檢送修正後會議紀錄。

三、旨案修正後完整會議紀錄請至本府城鄉發展局各項文件下載區內查詢下載。

四、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。

五、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：宏景聯合建築師事務所

副本：龍巖股份有限公司、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(均含附件)



市長侯友宜

本案依分層負責規定授權業務主管決行

案由	龍巖板橋區新都段 130-1、130-2 地號等 2 筆土地商業大樓新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：板橋區新都段 130-1、130-2 地號等 2 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：龍巖股份有限公司 負責人：劉偉龍。</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 5 層、地下 2 層鋼筋混凝土構造，共 1 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：346.6 平方公尺。 設計建築面積：147.31 平方公尺。 設計建蔽率：42.5% ≤ 70%。</p> <p>(三)總樓地板面積：1,200.65 平方公尺。 設計容積面積：783.21 平方公尺。 設計容積率：225.97% ≤ 360%</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二層：停車空間、機房。 地下一層：機房。 地上一層：門廳、停車空間。 地上二至五層：辦公室、倉儲室、機房。 屋突一至二層：機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 6 輛，實設 6 輛； 應設機車 6 輛，實設 6 輛； 應設自行車 2 輛，實設 2 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：</p> <p>(一)本案設計單位於 107 年 10 月 31 日函送都審報告書到府，提請 107 年 11 月 29 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。</p> <p>1. 本市交通局意見(書面)：</p> <p>(1)本案為第 1 類建築物，規劃 1 戶辦公處，設置汽車停車位 6 席，機車停車位 6 席及自行車停車位 2 席，未達提送交評門檻。</p> <p>(2)汽機車進出動線之鋪面型式請與人行道作區隔，以利人車辨識加強通行安全。</p> <p>(3)另基地行人與車輛交織，請增設相關警示設施，以維行人</p>		

通行安全。

(4) 本案停車供需請確實評估，且停車需求應內部化，未來不得要求於基地臨路側要求劃設汽機車停車位。

2. 經查本次申請土地自鄰地 130 地號分割而來，申請單位於分割完成後先辦理 130 地號之都市設計審議並核備在案後，再提請本案都市設計審議。考量都市環境因土地分割，使開放空間破碎且增加車道破口，請說明 2 案分開申請建築執照之合理性。
3. 本案位於商業區且申請辦公大樓使用，請於規約加註後續不得有違反都市計畫使用。
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. 本案申請一樓高度放寬供貨車裝卸貨使用，該部分請依建管規定檢討，且裝卸貨停車空間不得與機車、自行車位共用。
6. 本案因基地規模狹小經建築師說明無法設置無障礙車位，考量鄰地建照申請為同一所有權人，建議無障礙車位可與鄰地建照合併檢討，並補充套繪 1 樓配置圖說明整體配置規劃。
7. 請依審議原則檢討下列事項：
 - (1) 車道請設置一處出入口，寬度不得大於 6 公尺。自行車請設置於頂蓋內並說明動線及停車場出入口 60 度視距分析及進出最大型車輛轉彎軌跡分析，範圍內標明植栽等障礙物位置確保駕駛通視性。
 - (2) 汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留至少 6 公尺平地，但停車總數量 50 部以下者，得以設置 4 公尺為原則。
 - (3) 請標示基地高程及檢討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。
 - (4) 請依都市設計審議原則檢討垃圾車暫停區位置。
8. 請補充說明本案空調主機位置及廣告招牌範圍。
9. 1 層梯廳與停車空間請完整區劃，人行與車行動線不得交織，並依法規補充無障礙動線檢討。
10. 本案為 1 棟 1 戶，是否得檢討梯廳面積請逕依建管規定辦理。
11. 請依建管規定補充格柵透空面積檢討。
12. 請依本區都市設計審議原則加強壁面綠化。
13. 請專章檢討建築物各幢立面最大寬度與送審基地平均寬度之百分比應不大於百分之七十為原則。
14. 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。

15. 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。

16. 報告書部分：

(1) 放寬項目請加註於封面。

(2) 請依基地現況做實地模擬。

(3) 土地使用管制要點條文有誤，請更新。

(4) A 剖面圖尺寸有誤，請修正。

(5) 請補充綠覆率檢討。

(6) 請檢附消防審查核定表。

(7) 透視圖比例有誤，請修正。

17. 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。

18. 相關單位意見請酌參。

(二) 本案設計單位於 108 年 1 月 23 日函送都審報告書到府，提請 108 年 2 月 14 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)：建議說明基地停車需求改由鄰地建照合併檢討，其適法性為何？另倘後續兩宗基地分別變更使用(或處分)後，其停車需求如何處理。

2. 經設計單位說明本案因基地規模狹小無設置垃圾車暫停車位，改由電梯進出，都設會原則同意免設置垃圾車暫停車位。

3. 屋頂綠化請與女兒牆脫開 30 公分以利維修。

4. 考量車道對於人行空間過於壓迫，請取消鐵捲門規劃並依都審原則規定汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留設平地。

5. 請調整鋪面分割位置與車道寬度一致。

6. 車道破口寬度請以公有人行道破口倒角後最寬處寬度檢討，如須設置倒角請於自車道 1.5 公尺進深範圍之公共設施帶內留設。

7. 本案無障礙通路及設置空調格柵請逕依建管規定檢討。

8. 基地平均寬度之百分比檢討有誤，請修正。

9. 請檢討設置於鄰地之無障礙車位動線如何通達至本案基地之合理性。

10. 請將各層機電空間面積一併計入容積及法定車位核實檢討。

11. 本案車位與鄰地合併檢討部分，請於各自建造執照與使用執照加註。

	<p>12. 報告書請納入前次提會內容及鄰地相關平面、立面及透視圖說，說明 2 案使用規劃之內容。</p> <p>13. 報告書部分：</p> <p>(1) 空白頁請加註。</p> <p>(2) 修正對照圖請補充修正回應說明。</p> <p>(3) 請依土管規定補充喬木棵數檢討。</p> <p>(4) 請更新現況照片。</p> <p>(5) 開放空間管理維護基金圖面與本文圖面不一致，請修正。</p> <p>(6) 綠化固定量檢討非屬都審審議事項，請移除。</p> <p>(7) 北向日照檢討請逕依建管規定辦理。</p> <p>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。</p> <p>15. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(三) 本案設計單位因增加機車位、無障礙機車位及自行車位車位一併與鄰地建照合併檢討，於 108 年 4 月 19 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 108 年 5 月 23 日專案小組審查。</p>
<p>相關 單位 意見</p>	<p>本府工務局：</p> <p>一、同段 130 地號已領得建照，本案尚未領得建照，不符技規 59-1 條，請依規定檢討停車空間。</p> <p>二、請標示防水閘門位置。</p> <p>三、請檢討技規 79-2 條昇降設備遮煙性。</p> <p>四、安全梯寬度請依技規 33 條檢討。</p> <p>五、無遮簷人行道請依規定檢討標示。</p> <p>六、無障礙通路請檢討。</p> <p>七、建築面積請套繪於 1F 圖面並上色。</p> <p>八、裝飾性透空格柵請依手冊及陽臺外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則檢討透空率；並請離清 LINE B~LINEC 之間辦公室位於梁前方之構造物為何物。</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、本案前經 107 年 11 月 29 日專案小組決議無障礙車位檢討建議與鄰地建照合併檢討，本次增加機車位、無障礙機車位及自行車位車位一併與鄰地建照合併檢討部分，原則同意與鄰地(130 地號)建造執照合併檢討。並請於各自建造執照與使用執照加註。</p> <p>二、60 度視距分析繪製位置有誤，請修正。</p> <p>三、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。</p> <p>四、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>

五、相關單位意見請酌參。