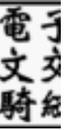


新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161
號11樓
承辦人：蔡翔宇
電話：(02)29603456 分機7250
傳真：(02)29523713
電子信箱：AR9681@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109年6月22日

發文字號：新北府城設字第1091172225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：000RS9KQQ）

主旨：檢送109年6月9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109年5月28日新北城設字第1090980562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，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 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：張委員銀河、羅委員文明、洪委員 光、潘委員一如、左委員昭德、李委員泰陽、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府環境保護局、新北市政府綠美化環境景觀處、新北市泰山區公所、德碩建設股份有限公司、大矩聯合建築師事務所

副本：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住宅發展科、新北市政府城鄉發展局企劃建築科、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、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：張委員銀河

會議時間：109.06.09 星期二 下午 14 時 00 分

會議地點：新北市政府 11 樓中間 1122 會議室

一、作業單位報告 (14:00-14:30)

二、討論案 (14:30-)

(一)德碩建設泰山區中山段 1004-3、1034、1035-2 地號等 3 筆土地辦公大樓及集合住宅新建工程。

(二)德碩建設泰山區中山段 1004、1004-1、1004-2 地號等 3 筆土地公園等公共設施新建工程。

(三)德碩建設泰山區中山段 1035、1035-1 地號等 2 筆土地廣場等公共設施新建工程。

三、臨時動議

四、散會

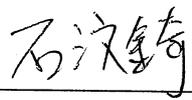
新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議 簽到冊

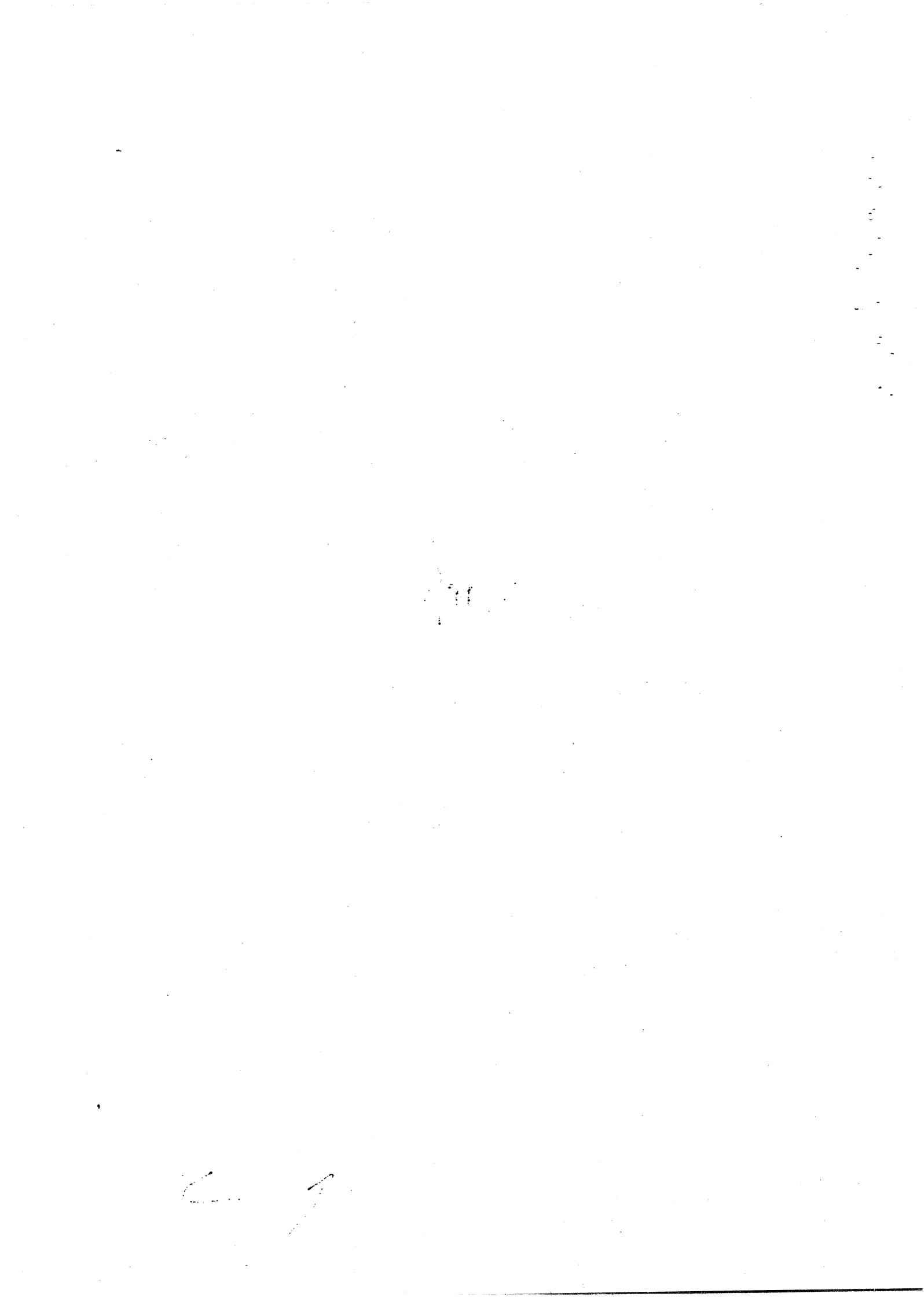
壹、 時間：中華民國 109 年 6 月 9 日(星期二) 下午 14 時 00 分

貳、 地點：新北市政府 11 樓中間 1122 會議室

參、 主持人：張委員銀河 

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		洪委員迪光	
	潘委員一如		左委員昭德	
	李委員泰陽			
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			
	新北市泰山區公所	技士		
				



案由	德碩建設泰山區中山段 1004-3、1034、1035 地號等 3 筆土地辦公大樓及集合住宅新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：泰山區中山段 1004-3、1034、1035 地號</p> <p>二、設計單位：大矩聯合建築師事務所 建築師：楊逸詠</p> <p>三、申請單位：德碩建設股份有限公司 負責人：蘇進陽</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>設計內容：一幢三棟，一幢一棟地上 22 層，二棟地上 21 層，地下 5 層，鋼筋混凝土造，共 572 戶；一幢一棟地上 2 層，鋼筋混凝土造</p> <p>(一) 建築基地面積：14,469.01 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：4,004.07 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：27.72% ≤ 60%。</p> <p>(二) 總樓地板面積：80,648.20 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：40,802.55 平方公尺。</p> <p>設計容積率：282% ≤ 282%</p> <p>(三) 新建建築各層用途如下：</p> <p>1. 一幢三棟(住宅 AB 棟)：</p> <p>地下一至五層：停車空間、機械室。</p> <p>地上一層：門廳、管委會空間。</p> <p>地上二至二十一層：集合住宅。</p> <p>屋突一至三層：樓電梯間、機房、水箱。</p> <p>2. 一幢三棟(辦公棟)：</p> <p>地下二至五層：停車空間、機械室。</p> <p>地下一層：防空避難室兼停車空間、機械室。</p> <p>地上一層：門廳、店鋪、管委會空間。</p> <p>地上二至二十二層：辦公室。</p> <p>屋突一至三層：樓電梯間、機房、水箱。</p> <p>3. 一幢一棟(管委會棟)：</p> <p>地上一至二層：管委會空間。</p> <p>(四) 停車空間：應設汽車位 419 輛，實設汽車位 499 輛(自設 80 輛)</p> <p>應設機車位 397 輛，實設機車位 625 輛(自設 228 輛)</p> <p>應設自行車位 126 輛，實設自行車位 126 輛。</p> <p>公共停車位：應設汽車位 103 輛，實設汽車位 109 輛。</p> <p>應設機車位 125 輛，實設機車位 125 輛。</p> <p>應設自行車位 26 輛，實設自行車位 26 輛。</p> <p>(五) 餘詳報告書。</p> <p>六、本案依據「擬定泰山都市計畫(中山段 1004 地號等 3 筆土地)細部計畫案」第 10 點規定，申請辦理都市設計審議。</p>		

七、辦理經過：

(一) 本案設計單位於 108 年 10 月 31 日檢送報告書到府，提請 108 年 11 月 29 日專案小組審查決議如下：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，並就本次決議事項續提專案小組審議：

1. 本府交通局意見(書面)：

- (1) 本案為第 1 類建築物(住宅 284 戶、辦公室 281 戶、店鋪 7 戶)，設置汽車停車位 529 席，機車停車位 674 席，自行車停車位 219 席，已達建築物交通影響評估準則提送交評門檻，請依規定辦理。
- (2) 動線：請以連續線段說明行人、汽車、機車及自行車位於地面一層進離場停車動線，另自行車動線請規劃於人行道通行範圍。
- (3) 停車場出入口：
 - A. 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、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。
 - B. 請標示出入口距離路口長度，並補充周邊道路標誌標線規劃。
- (4) 請說明店鋪臨停空間規劃，包括臨停車輛(汽機車)規劃(包括動線、停靠區)，另請確實將基地臨停內部化處理，減少對周邊道路衝擊。

2. 本府工務局意見(書面)：

- (1) 泰山區應無需設置防空避難室。
- (2) 是否需依都市計畫法新北市施行細則第 17 條檢討，請確認。
- (3) 面積計算表之地下五層無空間用途。
- (4) 請於全區配置圖明顯標示基地內通路位置及範圍。
- (5) 圖面 5-10.2，請說明公共設施地下室垂直動線，有無供特定使用對象之設定，倘有將會影響地下室安全逃生。
- (6) 辦公棟一樓平面圖，特安梯二請依建築技術規則設計施工編第 94 條檢討步行距離(管委會空間不得作為通行使用)；請依規定設置無障礙廁所；門廳樓梯請依規定檢討級高級深與扶手。
- (7) 辦公棟二樓平面圖，左下角安全梯請依規定設置；左側服務核當層無電梯，請確認梯廳屬性；左下角計容積之居室空間名稱為何，並請檢討出入行為。
- (8) 辦公棟三樓以上平面圖，請檢討梯廳淨寬及門扇開啟後寬度(A1 與 A14)；請注意陽台與露臺是否無法通達，且 A7、14 請留意天井扶手安全。
- (9) 住宅棟一樓平面圖，請說明特安梯一之排煙室或陽台位於何

處；A2、B2住宅單元之空間名稱請標齊；請留意緊急昇降機之排煙室開口數量。

- (10)住宅棟二樓以上平面圖，A4、B4廚房陽台未設置門窗。
 - (11)管委會棟平面圖，管委會空間應為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作所留設之空間，非供游泳池使用；管委會空間為居室空間，請依規定檢討防火避難，且管委會空間不得作為通行使用。
 - (12)管委會空間不得做為健身房、KTV、媽媽教室、交誼廳、閱讀空間。
 - (13)無障礙廁所請按幢分別檢討。
 - (14)機車專用坡道請依機車設置要點檢討中間平台。
 - (15)請說明辦公棟及住宅棟之屋頂突出物空間使用之合理性。
3. 本府環保局意見(書面)：第1案「德碩建設泰山區中山段1004-3、1034、1035-2地號等3筆土地辦公大樓及集合住宅新建工程」、第2案「德碩建設泰山區中山段1004、1004-1、1004-2地號等3筆土地公園等公共設施用地新建工程」及第3案「德碩建設泰山區中山段1035、1035-1地號等2筆土地廣場等公共設施用地新建工程」涉及環境影響評估部分，據所附資料載：第1案基地位於本市泰山區中山段1004-3、1034、1035-2地號等3筆土地，基地面積14,469.01平方公尺，興建住宅A棟地上21層地下5層(建築物高度73.2公尺)、住宅B棟地上21層地下5層(建築物高度73.2公尺)、辦公棟地上22層地下5層(建築物高度79.2公尺)共572戶之店鋪、辦公室、住宅，(與建造執照申請書所載1幢2棟地上28層地下4層共633戶之住宅、辦公、服務類，建築物高度97.35公尺不一致)，查上述地號均屬「新北市泰山區中山段商業區開發案環境影響說明書」範圍內，審查結論前經新北市政府102年12月12日北府環規字第10232504401號公告在案。後經本局108年3月12日新北環規字第10804289801號增列公告審查結論，自公告日起開發單位免依原環境影響說明書所載內容及改制前新北市政府102年12月12日北府環規字第10232504401號公告審查結論執行。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查土地容積移轉申請案查尋管理系統，討論案第1案尚無容積移轉案件紀錄。
5. 都市計畫管制內容：
- (1)請以專章說明「擬定泰山都市計畫(中山段1004地號等3筆土地)細部計畫案」內協議書規定0.2倍供公眾使用公共停車空間及前開都市計畫內土地使用分區管制商業區容許項目之檢討。
 - (2)公共停車空間應集中設置並鄰近地面層，規劃專用樓、電梯，其出入口應鄰接開放空間或人行道。

- (3) 公共停車位應規劃與住戶使用分離之獨立車道。
 - (4) 辦公棟及住宅棟之停車空間應分別檢討設置。
 - (5) 請詳細檢討細部計畫內規定商業用途對於公共開放空間之影響關係。
 - (6) 請檢討並加強與鄰地建築用地介面之開放性。
 - (7) 請加強自地界線退縮 4 公尺供公眾通行步道與商業區車道之安全性，並維持與廣場及公園之可及性及串聯性。
 - (8) 請取消迴車道設置並整合廣場植栽設置。
 - (9) 請以剖面標示商業使用及住宅使用之比例。
 - (10) 請於 5.5 公尺計畫道路設置人行步道以利與商業區之串聯。
 - (11) 請以剖面說明基地內外關係。
 - (12) 請詳細標示基地內及周邊排水系統。
6. 考量各棟建築間使用之合理性，請明確區隔辦公棟及住宅棟，並設置住宅棟之獨立出入口並加強其可視性及可及性。
 7. 請詳細說明基地西側公園用地內 5.5 公尺計畫道路與鄰房、商業區之關係及使用方式。
 8. 為提高本案基地西側公園與東側廣場間之可及性、開放性及鄰地居民使用之便利性，請調整基地西側沿地界線喬木並改善既有水溝對於鄰地阻隔之問題，另加強本案與廣場及公園人行步道系統串聯方式。
 9. 考量辦公棟地上三至二十二層使用用途之合理性，請各單元管道間設置，並適當加大使用單元之面積，另建議陽台應集中設置。
 10. 屋脊裝飾物應採金屬構架，其高度以不超過 6 公尺為原則並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並由都市設計審議委員會審議後依決議內容進行調整，原則同意。
 11. 有關本案申請裝飾柱放寬部分，續提小組討論。
 12. 請標示基地位置詳細說明本案基地周邊因應防災之關聯性及規劃。
 13. 人行空間或步道系統動線配置事項：
 - (1) 為考量安全性，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應為防滑材質，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差。
 - (2) 人行空間內應具備有完整之燈光照明計畫，為減少刺眼及炫光，於人行空間處植栽投射燈設置位置應以鄰近建築側為主，或以高燈取代投射燈設置，並應考量地區與環境之狀況統一設置。
 - (3) 人行空間留設應以整街廓統整考量，視需要應留設自行車道及自行車停車空間。
 - (4) 人行空間內綠帶與設施帶可合併施作，並考量整合設置自行車

停車位或街道家具、指示標誌、指標系統(如開放空間標示牌、車輛出入口警示燈、地圖、公車站牌等)整體規劃設置。

14. 交通運輸系統：

- (1) 本案申請機車數量為 568 部，出入口請以 8 公尺以下設置，並於圖面標示。
- (2) 裝卸車位：新建工程除依土地使用分區管制要點與建築技術規則規定外，應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。
- (3) 依「新北市都市設計審議原則」第 3 點第 2 款第 1 目規定，建築基地以設置一處車道出入口為原則。
- (4) 車道出入口半徑應小於 1.5 公尺。
- (5) 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 公尺平地緩衝空間，該緩衝空間兩側以植栽或設施區隔以維護行人安全。
- (6) 無障礙車位請設置於鄰近梯廳處。

15. 環境保護設施配置事項：

- (1) 垃圾車暫停車位請修正不得計入法定停車數量及自設停車數量，且於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。
- (2) 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。
- (3) 地下室通風系統，應於地面層標示進排風塔之平面位置、剖面及尺寸，並檢討排風不干擾景觀、人行與公共活動之關係。

16. 景觀計畫：

- (1) 依「新北市都市設計審議原則」第 7 點第 1 款規定，植栽設計部分之覆土深度請依規定確實檢討。
- (2) 加強開放空間的串聯，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。
- (3) 本案圍牆應為透空式設計，高度不得高於 120 公分，牆面鏤空率須達 70% 以上，牆基高度不得高於 20 公分。

17. 管理維護計畫：

(1) 公寓大廈管理規約：

- A. 公寓大廈管理規約應包括下列管理維護事項：
- B. 基地內之鄰棟間隔、法定退縮、防災通道。
- C. 開放空間(包含管理維護、夜間照明)。

- D. 建築物夜間照明。
- E. 圍牆、綠籬。
- F. 景觀植栽。
- G. 垃圾及資源回收空間。
- H. 垃圾車暫停車位及裝卸車位。

18. 開放空間管理維護執行計畫應依下列規定辦理：

- (1) 應說明建築物安全管制之方式並標示警衛室位置、開放空間內外分區界線以及各樓層垂直動線管制方法等。
- (2) 開放空間之範圍應明確標示，並於顯眼處設立開放空間告示牌。
- (3) 應說明開放空間之管理維護經費之財務計畫，並納入公寓大廈管理規約中。

19. 報告書部分：

- (1) 請刪除封面法令適用日。
- (2) 請以較易分辨之圖形標示燈種並補附各燈種數量。
- (3) 請刪除 P2-32、2-33、6-17、6-18、9-13、9-14 頁面。
- (4) 請補附土地所有權人同意書。
- (5) 請補附開放空間管理維護基金計算檢討。
- (6) 請逐條載明並檢討都市計畫內容。
- (7) 請補標示車道及車道緩衝空間尺寸。
- (8) P5-15、5-16 底圖模糊，請抽換較清晰圖面，以利審閱。

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。

21. 相關單位意見請酌參。

22. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(二) 本案設計單位於 109 年 1 月 21 日檢送修正後報告書到府，提請 109 年 3 月 3 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，續提專案小組審議。

1. 本府工務局建照科意見(書面)：

- (1) 請於全區配置圖明顯標示基地內通路位置及範圍。
- (2) 住宅棟是否有使用燃氣設備。
- (3) 請確認游泳池附屬空間為何，是否有計入容積。
- (4) 辦公棟 1 樓梯廳請檢討 2 公尺淨寬。
- (5) 辦公棟 1 樓右下角有替代柱請檢討面積。
- (6) 外廊連接不得視為一幢建築物，請依規定設置基地內通路。
- (7) 管委會大樓 2 樓安全梯無頂版，請確認。

2. 本府環保局意見(書面)：基地位於本市泰山區中山段 1004-3、

1034、1035-2 地號等 3 筆土地，基地面積 14,469.01 平方公尺，興建住宅 A 棟地上 22 層地下 5 層（建築物高度 76.65 公尺）、住宅 B 棟地上 22 層地下 5 層（建築物高度 76.65 公尺）、辦公棟地上 21 層地下 5 層（建築物高度 75.75 公尺）共 570 戶之店鋪、辦公室、住宅及 1 幢 1 棟地上 2 層公共設施（建築物高度 9.9 公尺），查上述地號均屬「新北市泰山區中山段商業區開發案環境影響說明書」範圍內，審查結論前經新北市政府 102 年 12 月 12 日北府環規字第 10232504401 號公告在案。後經本局 108 年 3 月 12 日新北環規字第 10804289801 號增列公告審查結論，自公告日起開發單位免依原環境影響說明書所載內容及新北市政府 102 年 12 月 12 日北府環規字第 10232504401 號公告審查結論執行。但開發單位事後變更開發計畫致開發行為又符合應實施環境影響評估之規定者，仍應依原環境影響說明書所載內容及上述公告之審查結論執行，並依法申請變更。

3. 本府交通局意見(書面)：

- (1) 本案基地店鋪臨停空間規劃，現已規劃於地下 1 樓，惟考量基地短時物流配送臨停需求，建議於基地 1 樓平面層規劃短時臨停車位。
- (2) 本案基地臨 8 米計畫道路部分，建議先行規劃配置其道路幾何配置。另因明志路狹小且尖峰時段服務水準較差，建議後續基地臨地之社宅停車場出入口亦設置於本 8 米計畫道路，已降低對明志路衝擊。

4. 本府綠美化環境景觀處意見(書面)：本市 108 年度「公園特色共融或全齡化改善計畫」府內第 2 次工作小組會議第 8 點：「請貴局審議民間開發、都市計畫個案變更及都市更新案，倘涉及興闢公園案件，應要求納入公園特色、共榮獲全齡化遊戲場之評估及規劃。」；第 6 次工作小組會議報告事項一決定第 3 點：「請貴局於都審階段邀請區公所參與已提出相關意見」。

5. 新北市泰山區公所意見：請於圖面詳細標示公園設置路燈位置及設置共融式遊具。

6. 本府城鄉發展局住宅發展科意見(書面)：本案線規劃於明志路 3 段二處車道破口，惟後續社宅開發亦將於明志路 3 段設置車道出入口，爰建請本案統整惟一處破口，減少對交通影響。

7. 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查詢管理系統，本案尚無容積移轉案件紀錄，另查本科多目標審查程序辦理中案件進度表，本案尚無多目標申請案。

8. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

- (1) 有關本案提供公共停車空間，為計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之 0.2 倍，惟實設汽車位、機車位

請再予檢核。

(2) 有關本案回饋部分請依與本府簽訂之協議書辦理。

(3) 另本案已達綠建築義務之規模，請依細則規定與本府簽訂綠建築協議書。

9. 本府城鄉發展局企劃建築科意見：目前社宅用地地面層規劃公托等公益性設施，易與本案車道出入口產生衝突，請再加強安全措施。

10. 本府城鄉發展局都市設計科意見：

(1) 有關依「擬定泰山都市計畫(中山段 1004 地號等 3 筆土地)細部計畫案」內協議書規定留設 0.2 倍供公眾使用公共停車空間，應與住戶停車空間實質區劃。

(2) 都市計畫書中開放空間構想章節之示意圖內，有關帶狀開放空間部份應將動線以直通方式串聯廣場與公園，目前動線過多曲折蜿蜒之規劃，請修正。

(3) 都市計畫書中交通系統計畫章節之示意圖內，有關汽車動線示意規劃車輛由明志路及德安街雙向進出，目前規劃僅於明志路單向進出，是否符合都市計畫原意及交通局審查意見，請釐清。

(4) 都市計畫書中都市防災計畫章節之示意圖內，明志路通達基地為規劃之完整，且路幅寬度一致之動線，目前該基地由明志路通達商業區基地內僅規劃 4 公尺通路，且無規劃由明志路直通德安街之人行逃生動線，請修正。

(5) 有關廣場用地仍請維持原廣場用地使用性質，不宜改作車輛通路及停車彎使用。

11. 都市計畫管制內容：

(1) 公共停車空間請評估集中設置並鄰近於地面層規劃。

(2) 公共停車位垂直動線請規劃公共專用樓、電梯，其獨立出入口應鄰接開放空間或人行道

(3) 考量後續鄰地作為社宅使用，為加強串聯公園及廣場，提高可及性，另避免因路行曲折造成治安死角，請將基地西側及北側臨地界線側 4 公尺寬人行步道直通及加強植栽佈設方式處理，並加大基地西側與鄰地預留退縮廣場面積。

(4) 請詳細說明鄰廣場側 4 公尺通路使用方式之合理性及動線。

12. 辦公棟：

(1) 本案商業棟地上 1 層應加強商業動線串聯，請調整客梯位置。另考量辦公棟梯廳過大，請留設必要梯廳，其餘應規劃作為商業使用。

(2) 考量辦公棟地上 3 至 22 層使用用途之合理性，請各單元取消管道間設置，並適當加大使用單元之面積。

13. 涉及辦公棟及社宅使用之動線規畫部分：

(1) 為提供未來社會住宅用地車輛臨時進出之整體規劃，同意目前

4 公尺人行道及 4 公尺單向車道規劃方式，並以設計方式確保人車區劃。

(2) 有關商業區臨地界側退縮 4 公尺範圍部分作為車行使用，是否符合都市計畫內容，請業務單位協助確認，並同前項就全區交通動線開放空間配置及商業使用範圍臨停車位使用，於下次會議就路寬及人行系統討論。另有關全區道路車行系統規劃，應依交評審查結果辦理。

(3) 倘廣場用地部分因使用需求部分作為車輛通路或停車彎使用，請業務單位協助洽後續相關單位確認。

14. 有關本案申請裝飾柱放寬部分，原則同意。

(1) 垃圾車暫停車位請修正不得計入法定停車數量及自設停車數量，且於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。

(2) 新建工程除依土地使用分區管制要點與建築技術規則規定外，應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。

15. 報告書部分：

(1) 請於規約內加註開放空間管理維護基金金額及面積。

(2) 請取消垃圾車及裝卸車位編號。

(3) 請以較易分辨之圖形標示燈種並補附各燈種數量。

16. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點確實檢討，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。

17. 相關單位意見請酌參。

18. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(三) 本案設計單位於 109 年 4 月 1 日函送都市設計審議報告書到府，提請 109 年 4 月 10 日本市 109 年度第 4 次大會討論，會議決議如下：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，送本府續提小組審議並授權小組確認。

1. 提請確認及討論事項：

(1) 本案前經二次專案小組審議皆未審竣，並依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第 3 點第 1 款第 1 目規定，基地面積大於 6,000 平方公尺且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺者，經專案小組審議後，應提大會討論。

(2) 提請大會討論事項：

A. 全區人行動線規劃。

B. 全區汽車動線及車道出入口規劃。

C. 地下層停車動線及空間規劃。

2. 本府交通局意見(書面):依前次審查意見，建議規劃短時臨停車

位，及配合社宅預定地交通需求皆以重新規劃，本次無意見。

3. 本府環境保護局意見(書面): 第3案「德碩建設泰山區中山段1004-3、1034、1035-2地號等3筆土地辦公大樓及集合住宅新建工程」、第4案「德碩建設泰山區中山段1035、1035-1地號等2筆土地廣場等公共設施新建工程」及第5案「德碩建設泰山區中山段1004、1004-1、1004-2地號等3筆土地公園等公共設施新建工程」，本局無新增意見，仍請依本局109年2月18日新北環規字第1090270559號函辦理。
4. 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查詢管理系統，討論案第3、4、5案尚無容積移轉案件紀錄，另查本科多目標審查程序辦理中案件進度表，討論案第4、5案尚無多目標申請紀錄。
5. 本案全區交通動線，請考量本案開發、公共停車動線及鄰地車道出入動線，依交通影響評估審查意見修正，並加邀交通委員參加小組審議會。
6. 公共停車空間部分：
 - (1) 本案規劃公共停車場或設置供公眾使用停車空間，考量後續使用管理，應以集中於地下一層設置或實質區劃，續提小組審議。
 - (2) 公共停車空間應設置獨立垂直樓電梯動線，其出入口應設置明顯指標，並鄰近開放空間或人行道。
7. 商業使用規劃：
 - (1) 依土地使用分區管制要點第4點規定，本計畫區作商業使用應不得小於允建總「容積樓地板面積」之50%，相關免計容積空間(如陽臺、機電設備、梯廳及安全梯之梯間等)不得計入，請以專章檢討說明。
 - (2) 請依歷次專案小組決議，辦公棟地上3至21層陽台，請以符合辦公室用途規劃合理設置，避免違規使用。
 - (3) 本案辦公棟梯廳過大，請確實依專案小組決議修正，除必要梯廳範圍外，其餘應以商業使用為主，以加強地上1層之商業活動。
8. 開放空間部分：
 - (1) 本案基地景觀配置應考量住宅及商業使用行為，請以地景設計手法，分別形塑區分公私及住商活動使用空間。
 - (2) 基地東北側基地內通路兩側，為利人行使用，請以人行步道設置。
9. 防救災動線：請不低於都市計畫之都市防災計畫示意圖標準，調整基地內景觀及建築物地面配置，留設行人逃生動線連通至廣場及公園用地。另於商業區南北兩側退縮4公尺範圍，預留計畫區內消防救災動線。

	<p>(四) 本案設計單位於 109 年 5 月 19 日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請 109 年 6 月 9 日專案小組審議。</p>
<p>相關 單位 意見</p>	<p>一、本府環保局意見(書面)：第 1 案基地位於本市泰山區中山段 1004-3、1034、1035-2 地號等 3 筆土地，基地面積 14,469.01 平方公尺，興建住宅 A 棟地上 22 層地下 5 層(建築物高度 76.65 公尺)、住宅 B 棟地上 22 層地下 5 層(建築物高度 76.65 公尺)、辦公棟地上 21 層地下 5 層(建築物高度 75.75 公尺)共 570 戶之店鋪、辦公室、住宅及 1 幢 1 棟地上 2 層公共設施(建築物高度 9.9 公尺)，查上述地號均屬「新北市泰山區中山段商業區開發案環境影響說明書」範圍內，審查結論前經新北市政府 102 年 12 月 12 日北府環規字第 10232504401 號公告在案。後經本局 108 年 3 月 12 日新北環規字第 10804289801 號增列公告審查結論，自公告日起開發單位免依原環境影響說明書所載內容及新北市政府 102 年 12 月 12 日北府環規字第 10232504401 號公告審查結論執行。但開發單位事後變更開發計畫致開發行為又符合應實施環境影響評估之規定者，仍應依原環境影響說明書所載內容及上述公告之審查結論執行，並依法申請變更。</p> <p>二、本府交通局意見(書面)：本案交評原則同意，於 109 年 5 月 19 日函復開發單位，倘都審決議事項涉交通事宜，需於定稿本內一併修正。</p> <p>三、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件查詢管理系統，尚無容積移轉案件紀錄。</p> <p>四、本府城鄉發展局都市設計科意見：經查都市計畫書中避難場所示意圖部分，沿明志路三段部分是以等寬之通路連結至商業區，因目前商業區店鋪前方僅留設 4 公尺通路，為配合基地內交通系統整體規劃及確保救災安全，建議請將建築物位置適度向基地西側移設，並於都市計畫規定臨明志路退縮 4 公尺範圍後再增設 4 公尺車行動線，增加路幅至 8 公尺(不含人行道 4 公尺)，以利串聯 8 公尺基地內通路及 8 公尺計畫道路車行動線。</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，續提專案小組審議。</p> <p>一、全區交通系統部分：</p> <p>(一)目前申請基地沿 15 公尺明志路三段部分規劃以 8 公尺計畫道路及 8 公尺通路連結，惟目前將廣場用地部分以劃設車道方式作為車輛進出，未能符合都市計畫相關內容，請取消後並將區內 8 公尺計畫道路改為雙向進出，以確保本都市計畫劃設南側 8 公尺計畫道路提供周邊基地通行之意旨。</p> <p>(二)有關設置迴轉道部分，目前設於 8 公尺計畫道路側及廣場用地，考量該車道影響廣場用地之通行空間，請內化於商業區內部處理，並妥善規劃槽化線將不同進出方向、使用者的車輛分流處理，避免產生基地外交通衝擊。</p> <p>(三)本案請確實規劃公共停車空間及社區使用動線，倘仍無法滿足交通</p>

需求，請考量增加基地內鄰接廣場用地退縮道路之留設寬度，因涉及全區交通系統及公共停車場之動線整體規劃設置，於下次會議併同確認留設寬度。

二、工業區變更提供公共停車空間部分：

- (一) 本案依都市計畫內回饋計畫規定，劃設公共停車場或設置供公眾使用停車空間部分，依前次大會決議應以集中於地下一層設置或實質區劃，查本次規劃地下層相關動線仍無法實質區劃且相關動線仍與住戶共用，應集中於地下一層設置，以利確保未來確實供公眾使用及維護管理。本次會中有關汽車公共停車空間採以獨立車道進出，故原則同意汽車公共停車空間，集中併實體區劃設置於地下二層。另地下一層機車公共停車空間部分，應實體區劃，社區相關裝卸、臨時停車等使用動線不得穿越。另倘與社區使用機車動線共用車道，應於匯集處調整機車位並增加安全警示設施。
- (二) 因目前規劃公共車停車空間車道仍與住戶共同使用，考量後續維管便利及減少車流量造成 8 公尺計畫道路之負荷，建議南側 8 公尺計畫道路作為公共停車空間出入口，本案社區住戶由基地北側 8 公尺通路作為車道進出動線，請併同全區交通系統動線檢討後下次會議確認。
- (三) 公共停車空間應規劃獨立使用之樓電梯垂直動線，經檢視目前規劃之公共停車空間垂直動線，設置於大樓棟內，自明性不佳，請確實依大會及專案小組決議於明顯處設置獨立供公眾使用之樓電梯垂直動線。

三、商業使用部分：

- (一) 有關土地使用分區管制要點第 4 點本計畫區作商業使用應不得小於允建總容積樓地板面積之 50%，仍請依大會決議確實依建築技術規則檢討相關免計容積空間(如陽臺、機電設備、梯廳及安全梯之梯間及管委會使用空間等)，且不得計入商業使用比例，其專章檢討部分請檢附各層平面圖並詳細標示容積檢討方式與住商比例。
- (二) 辦公棟地上 3 至 21 層設置陽台部分，經討論陽台請以集中方式為原則，以避免違規使用，並請於公寓大廈管理規約內加註後續不得違規使用。

四、防救災動線：請確實依大會決議修正，以不低於都市計畫之都市防災計畫示意圖標準，調整基地內景觀及建築物地面配置，留設行人逃生動線連通至廣場及公園用地。另於商業區南北兩側退縮 4 公尺範圍，預留計畫區內消防救災動線。

五、公共空間棟周邊設置水池部分，請強化水池之安全性說明。

六、有關本案設置外牆裝飾柱部分請逕依建管規定辦理。

七、其餘事項仍應依歷次會議決議事項確實檢討修正。

八、請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點確實檢討，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。

九、相關單位意見請酌參。

十、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

案由	德碩建設泰山區中山段 1035、1035-1 地號等 2 筆土地廣場等公共設施用地新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：泰山區中山段 1035、1035-1 地號</p> <p>二、設計單位：大矩聯合建築師事務所 建築師：楊逸詠</p> <p>三、申請單位：德碩建設股份有限公司 負責人：蘇進陽</p> <p>四、土地使用分區：廣場用地(建蔽率 15%；容積率：30%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：廣場</p> <p>(二) 建築基地面積 : 3,484.19 平方公尺。</p> <p>設計建築面積 : 0 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率 : 0%≤15%。</p> <p>(三) 總樓地板面積 : 0 平方公尺。</p> <p>設計容積面積 : 0 平方公尺。</p> <p>設計容積率 : 0%≤30%</p> <p>(四) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「擬定泰山都市計畫(中山段 1004 地號等 3 筆土地)細部計畫案」第 10 點規定，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 10 月 31 日檢送報告書到府，提請 108 年 11 月 29 日專案小組審查決議如下：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，並就本次決議事項續提專案小組審議。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本府交通局意(書面)：無意見。 2. 本府環保局意見(書面)：第 3 案基地位於本市泰山區中山段 1035、1035-1 地號等 2 筆土地，基地面積 3,484.19 平方公尺，興建廣場，查上述地號均屬「新北市泰山區中山段商業區開發案環境影響說明書」範圍內，審查結論前經新北市政府 102 年 12 月 12 日北府環規字第 10232504401 號公告在案。後經本局 108 年 3 月 12 日新北環規字第 10804289801 號增列公告審查結論，自公告日起開發單位免依原環境影響說明書所載內容及改制前新北市政府 102 年 12 月 12 日北府環規字第 10232504401 號公告審查結論執行。 3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查土地容積移轉申請案查尋管理系統，討論案第 3 案尚無容積移轉案件紀錄。 4. 本案作為廣場應以供公眾使用為主規劃，以符合開放性及公眾性，不應以配合商業區內動線之需求設置，請修正。 5. 請詳細說明基地內 8 公尺計畫道路與商業區之關係及使用方式。 6. 為提高本案可及性、開放性及鄰地居民使用之便利性，請取消臨鄰地側沿地界線喬木改以硬鋪面設置，另加強本案與公園及商業區人 		

行步道系統串聯方式。

7. 除該地區都市計畫另有規定外，基地臨接 10 公尺以上計畫道路者，若未留設騎樓時，其臨該計畫道路側應至少退縮寬 3.52 公尺以上無遮簷人行道綠帶。基地臨接未達 10 公尺計畫道路者，應至少留設 1.5 公尺以上之人行步道。
8. 人行空間或步道系統動線配置事項：
 - (1) 人行空間內應具備有完整之燈光照明計畫，為減少刺眼及炫光，於人行空間處植栽投射燈設置位置應以鄰近建築側為主，或以高燈取代投射燈設置，並應考量地區與環境之狀況統一設置。
 - (2) 人行空間留設應以整街廓統整考量，視需要應留設自行車道及自行車停車空間。
9. 請調整廣場用地綠化植栽植集中並搭配街道家具配置，以利周邊未來周邊社宅使用。
10. 請一併檢討未來鄰地社宅居民對於廣場之使用。
11. 報告書部分：
 - (1) 請完整檢附相關法規檢討。
 - (2) 請補標示各空間之尺寸。
 - (3) 空白頁請標示為此頁空白。
 - (4) 請以較易分辨之圖形標示燈種並補附各燈種數量。
 - (5) 請逐條載明並檢討都市計畫內容。
 - (6) 請標示並檢討景觀多項剖面。
12. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點確實檢討，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。
13. 相關單位意見請酌參。
14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(二) 本案設計單位於 109 年 1 月 21 日檢送修正後報告書到府，提請 109 年 3 月 3 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，續提專案小組審議。

1. 本府環保局意見(書面)：第 3 案基地位於本市泰山區中山段 1004、1004-1、1004-2 地號等 3 筆土地，基地面積 2,719.63 平方公尺，興建公園。查上述地號均屬「新北市泰山區中山段商業區開發案環境影響說明書」範圍內，審查結論前經新北市政府 102 年 12 月 12 日北府環規字第 10232504401 號公告在案。後經本局 108 年 3 月 12 日新北環規字第 10804289801 號增列公告審查結論，自公告日起開發單位免依原環境影響說明書所載內容及新北市政府 102 年 12 月 12 日北府環規字第 10232504401 號公告審查結論執行。但開發單位事後變更開發計畫致開發行為又符合應實施環境影響評估之規定者，仍應依原環境影響說明書所載內容及上述公告之審查結論執

行，並依法申請變更。

2. 本府交通局意見(書面):無意見。
3. 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查詢管理系統,本案尚無容積移轉案件紀錄,另查本科多目標審查程序辦理中案件進度表,本案尚無多目標申請案。
4. 考量廣場串聯暢通及開放性,請於臨8公尺通路側設置硬鋪面。
5. 為提供順暢之無障礙動線,臨明志路側街角無障礙坡道請與鄰路順平處理,並以扇形開展式設坡道設置。
6. 請於沿明志路側種連續植雙排喬木,於街角廣場設置街道家具。另為加強廣場空間對外使用可及性,同意以植草磚方式留設廣場活動空間。
7. 倘廣場用地部分因商業區與社宅交通使用需求,需部分作為車輛通路或停車彎使用,請業務單位協助洽後續相關單位確認。
8. 考量公益性請取消臨4公尺通路側無障礙坡道設置。
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。
10. 相關單位意見請酌參。
11. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(三) 本案設計單位於109年4月1日函送都市設計審議報告書到府,提請109年4月10日本市109年度第4次大會討論,會議決議如下: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,送本府續提小組審議並授權小組確認。

1. 本府交通局意見(書面):無意見。
2. 本府環境保護局意見(書面):第3案「德碩建設泰山區中山段1004-3、1034、1035-2地號等3筆土地辦公大樓及集合住宅新建工程」、第4案「德碩建設泰山區中山段1035、1035-1地號等2筆土地廣場等公共設施新建工程」及第5案「德碩建設泰山區中山段1004、1004-1、1004-2地號等3筆土地公園等公共設施新建工程」,本局無新增意見,仍請依本局109年2月18日新北環規字第1090270559號函辦理。
3. 本府綠美化環境景觀處意見(書面):本市108年度「公園特色共融或全齡化改善計畫」府內第2次工作小組會議結論第8點:「請貴局審議民間開發、都市計畫個案變更及都市更新案,倘涉及興闢公園案件,應要求納入公園特色、共融或全齡化遊戲場之評估及規劃。」,故有關德碩建設泰山區中山段1004、1004-1、1004-2地號等3筆土地公園等公共設施新建工程審議報告書第5章景觀計畫P5-14,原開發商僅保留兒童遊戲空間,建請要求其併同完成評估及規劃並建置符合CNS國家標準之遊戲場,以符公眾利益。
4. 本市泰山區公所意見(書面):

	<p>(1) 有關旨揭案件植栽配置，為後續管理方便，建議將黑板樹、麵包樹與落羽松更換為其它樹種並增加開花喬、灌木之比例。</p> <p>(2) 另有關公園內預設兒童遊戲空間，建議於公園完工前設置特色或共融性遊具。</p> <p>5. 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查詢管理系統，討論案第 3、4、5 案尚無容積移轉案件紀錄，另查本科多目標審查程序辦理中案件進度表，討論案第 4、5 案尚無多目標申請紀錄。</p> <p>6. 本案廣場用地南側以人行步道規劃，使南側 8 公尺計畫道路得足寬作為道路使用，以紓解本區交通。</p> <p>7. 請增設遮蔭性喬木及街道家具，提供遮蔭休憩場所。請以設計手法結合景觀植栽帶修飾台電變電箱。</p> <p>(四) 本案設計單位於 109 年 5 月 19 日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請 109 年 6 月 9 日專案小組審議。</p>
<p>相關 單位 意見</p>	<p>一、 本府環保局意見(書面)：第 2 案基地位於本市泰山區中山段 1035、1035-1 地號等 2 筆土地，基地面積 3,484.19 平方公尺，興建廣場，查上述地號均屬「新北市泰山區中山段商業區開發案環境影響說明書」範圍內，審查結論前經新北市政府 102 年 12 月 12 日北府環規字第 10232504401 號公告在案。後經本局 108 年 3 月 12 日新北環規字第 10804289801 號增列公告審查結論，自公告日起開發單位免依原環境影響說明書所載內容及新北市政府 102 年 12 月 12 日北府環規字第 10232504401 號公告審查結論執行。但開發單位事後變更開發計畫致開發行為又符合應實施環境影響評估之規定者，仍應依原環境影響說明書所載內容及上述公告之審查結論執行，並依法申請變更。</p> <p>二、 本府交通局意見(書面)：本局無意見。</p> <p>三、 本府綠美化景觀處意見(書面)：廣場區的夜間燈具照明略顯不足。</p> <p>四、 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件查詢管理系統，尚無容積移轉案件紀錄。另查本科多目標審查程序辦理中案件進度表，尚無多目標申請紀錄。</p> <p>五、 本市泰山區公所：</p> <p>(一) 請增設公共設施用地之告示牌</p> <p>(二) 於基地內預留工程車進出之動線。</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、 請依前次大會決議本案廣場用地南側以人行步道規劃，使南側 8 公尺計畫道路得足寬作為道路使用，以紓解本區交通，廣場用地仍應符合都市計畫規定廣場用地之使用用途，不得作為車行動線使用。</p> <p>二、 考量人行通行安全性，請沿南側地界線延續種植 1.5 公尺寬喬木樹穴，</p>

以避免車行與人行動線產生交織。

- 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。
- 四、相關單位意見請酌參。
- 五、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

案由	德碩建設泰山區中山段 1004、1004-1、1004-2 地號等 3 筆土地公園等公共設施用地新建工程	案號	第三案
說明	<p>一、申請位置：泰山區中山段 1004、1004-1、1004-2 地號</p> <p>二、設計單位：大矩聯合建築師事務所 建築師：楊逸詠</p> <p>三、申請單位：德碩建設股份有限公司 負責人：蘇進陽</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：公園</p> <p>(二) 建築基地面積：2,719.63 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：0 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：0%≤15%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：0 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：0 平方公尺。</p> <p>設計容積率：0%≤30%</p> <p>(四) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「擬定泰山都市計畫(中山段 1004 地號等 3 筆土地)細部計畫案」第 10 點規定，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 10 月 31 日檢送報告書到府，提請 108 年 11 月 29 日專案小組審查決議如下：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，並就本次決議事項續提專案小組審議。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本府交通局意見(書面)：無意見。 2. 本府環保局意見(書面)：第 2 案基地位於本市泰山區中山段 1004、1004-1、1004-2 地號等 3 筆土地，基地面積 2,719.63 平方公尺，興建公園，查上述地號均屬「新北市泰山區中山段商業區開發案環境影響說明書」範圍內，審查結論前經新北市政府 102 年 12 月 12 日北府環規字第 10232504401 號公告在案。後經本局 108 年 3 月 12 日新北環規字第 10804289801 號增列公告審查結論，自公告日起開發單位免依原環境影響說明書所載內容及改制前新北市政府 102 年 12 月 12 日北府環規字第 10232504401 號公告審查結論執行。 3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查土地容積移轉申請案查尋管理系統，討論案第 2 案尚無容積移轉案件紀錄。 4. 人行空間或步道系統動線配置事項： <ol style="list-style-type: none"> (1) 人行空間內應具備有完整之燈光照明計畫，為減少刺眼及炫光，於人行空間處植栽投射燈設置位置應以鄰近建築側為主，或以高燈取代投射燈設置，並應考量地區與環境之狀況統一設置。 (2) 人行空間留設應以整街廓統整考量，視需要應留設自行車道及自行車停車空間。 5. 景觀計畫： <ol style="list-style-type: none"> (1) 依「新北市都市設計審議原則」第 7 點第 1 款規定，植栽設計 		

部分之覆土深度請依規定確實檢討。

(2) 本案圍牆應為透空式設計，高度不得高於 120 公分，牆面鏤空率須達 70% 以上，牆基高度不得高於 20 公分。

6. 報告書部分：

(1) 請完整檢附相關法規檢討。

(2) 請補標示各空間之尺寸。

(3) 空白頁請標示為此頁空白。

(4) 請以較易分辨之圖形標示燈種並補附各燈種數量。

(5) 請逐條載明並檢討都市計畫內容。

(6) 請標示並檢討景觀多項剖面。

7. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點確實檢討，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。

8. 相關單位意見請酌參。

9. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(二) 本案設計單位於 109 年 1 月 21 日檢送修正後報告書到府，提請 109 年 3 月 3 日專案小組審查，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。

1. 本府環保局意見(書面)：基地位於本市泰山區中山段 1035、1035-1 地號等 2 筆土地，基地面積 3,484.19 平方公尺，興建廣場。查上述地號均屬「新北市泰山區中山段商業區開發案環境影響說明書」範圍內，審查結論前經新北市政府 102 年 12 月 12 日北府環規字第 10232504401 號公告在案。後經本局 108 年 3 月 12 日新北環規字第 10804289801 號增列公告審查結論，自公告日起開發單位免依原環境影響說明書所載內容及新北市政府 102 年 12 月 12 日北府環規字第 10232504401 號公告審查結論執行。但開發單位事後變更開發計畫致開發行為又符合應實施環境影響評估之規定者，仍應依原環境影響說明書所載內容及上述公告之審查結論執行，並依法申請變更。

2. 本府交通局意見(書面)：無意見。

3. 本府綠美化環境景觀處意見(書面)：本市 108 年度「公園特色共融或全齡化改善計畫」府內第 2 次工作小組會議第 8 點：「請貴局審議民間開發、都市計畫個案變更及都市更新案，倘涉及興闢公園案件，應要求納入公園特色、共融或全齡化遊戲場之評估及規劃。」；第 6 次工作小組會議報告事項一決定第 3 點：「請貴局於都審階段邀請區公所參與已提出相關意見」。

4. 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查詢管理系統，本案尚無容積移轉案件紀錄，另查本科多目標審查程序辦理中案件進度表，本案尚無多目標申請案。

5. 考量公共安全性及合理性，請延伸 5.5 公尺計畫道路迴車空間移設至商業區基地北側，並請將 5.5 公尺計畫道路延續等寬設置。

6. 考量後續鄰地擬作社宅使用，並提供周邊居民良好之休憩空間，應提高公園可及性，請取消公園周邊臨地界線綠籬設置，並於 5.5 公

尺計畫道路西側設置人行步道，預留與臨地串聯之人行通道，取消目前綠化設置。

7. 有關留設 1.5 公尺人行步道部分，請於臨路側先種植喬木再設置硬鋪面。
8. 為提高公園可視性及可及性，請於公園對外出入口處增加硬鋪面設置。
9. 請以設計手法加強公園用地整體對外可及性。
10. 請減少高低差設計，並加強視覺穿透性及夜間照明。
11. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點確實檢討，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。
12. 相關單位意見請酌參。
13. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(三) 本案設計單位於 109 年 4 月 1 日函送都市設計審議報告書到府，提請 109 年 4 月 10 日本市 109 年度第 4 次大會討論，會議決議如下：本案公園用地係供非特定對象使用之公共空間，為利未來鄰地開發整體規劃，提高公園可及性及開放性，請取消沿地界線側灌木設置，並沿地界線設置硬鋪面，確保與鄰地之串聯性。請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，送本府續提小組審議並授權小組確認。

1. 本府交通局意見(書面):無意見。
2. 本府環境保護局意見(書面): 第 3 案「德碩建設泰山區中山段 1004-3、1034、1035-2 地號等 3 筆土地辦公大樓及集合住宅新建工程」、第 4 案「德碩建設泰山區中山段 1035、1035-1 地號等 2 筆土地廣場等公共設施新建工程」及第 5 案「德碩建設泰山區中山段 1004、1004-1、1004-2 地號等 3 筆土地公園等公共設施新建工程」，本局無新增意見，仍請依本局 109 年 2 月 18 日新北環規字第 1090270559 號函辦理。
3. 本市泰山區公所意見(書面):
 - (1) 有關旨揭案件植栽配置，為後續管理方便，建議將黑板樹、麵包樹與落羽松更換為其它樹種並增加開花喬、灌木之比例。
 - (2) 另有關公園內預設兒童遊戲空間，建議於公園完工前設置特色或共融性遊具。
4. 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查詢管理系統，討論案第 3、4、5 案尚無容積移轉案件紀錄，另查本科多目標審查程序辦理中案件進度表，討論案第 4、5 案尚無多目標申請紀錄。

(四) 本案設計單位於 109 年 5 月 19 日函送都市設計審議報告書到府。
八、以上提請 109 年 6 月 9 日專案小組審議。

相關
單位
意見

一、本府環保局意見(書面): 第 3 案基地位於本市泰山區中山段 1004、1004-1、1004-2 地號等 3 筆土地，基地面積 2,719.63 平方公尺，興建公園。查上述地號均屬「新北市泰山區中山段商業區開發案環境影響說明書」範圍內，審查結論前經新北市政府 102 年 12 月 12 日北府環規字第 10232504401 號公告在案。後經本局 108 年 3 月 12 日新北環規字第

10804289801 號增列公告審查結論，自公告日起開發單位免依原環境影響說明書所載內容及新北市政府 102 年 12 月 12 日北府環規字第 10232504401 號公告審查結論執行。但開發單位事後變更開發計畫致開發行為又符合應實施環境影響評估之規定者，仍應依原環境影響說明書所載內容及上述公告之審查結論執行，並依法申請變更。

二、本府交通局意見(書面)：本局無意見。

三、本府綠美化景觀處意見(書面)：

(一) 考量喬木枝葉生長後可能遮蔽燈具，建議調整緊臨喬木之景觀高燈位置，並增加景觀燈數量。

(二) 請考量步道寬度及硬度能否提供工程車進入，以利日後設施修繕及喬木修剪。

(三) 鳥巢鞦韆與遊戲區動線不連貫，建議重新考量遊具空間配置及遊戲動線，並建議設置洗手台設施，供兒童遊戲後清洗。

四、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件查詢管理系統，尚無容積移轉案件紀錄。另查本科多目標審查程序辦理中案件進度表，尚無多目標申請紀錄。

五、本市泰山區公所：

(一) 請增設公共設施用地之告示牌。

(二) 於基地內預留工程車進出之動線。

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、有關西側 5.5 公尺計畫道路迴車道空間規畫部分，經討論考量後續維管及責任區分，故仍請依計畫道路鋪面設置。

二、為塑造明確之入口意象且避免喬木阻隔外部行人視覺而降低公園開放性，公園內鄰近入口處草坪高程應考量提高公園對外可及性及開放性，以利後續提供公眾使用。

三、考量公園後續主管單位之維管，請併同考量工程車維修之使用動線。

四、請依區公所意見於基地內增加全齡共融性遊具，後續相關內容請依興闢計畫書內容為準。

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。

六、相關單位意見請酌參。

七、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

決議