

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110年6月7日

發文字號：新北府城設字第1101089453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(https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)
下載檔案，共有1個附件，驗證碼：000V8JQQA）

主旨：檢送110年6月2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：

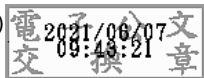
- 一、依本府110年5月7日新北府城設字第1100884660號開會通知單、110年5月17日新北府城設字第1100951243號函及110年5月27日新北府城設字第1101021365號開會通知單續辦。
- 二、本場會議原訂於110年5月20日召開，因全國進入第三級防疫警戒，會議延期至110年6月2日舉行。
- 三、依據「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」（下稱作業要點）第5點第1項規定，請申請單位依決議修正後，於110年6月16日內檢附修正報告書送本府辦理續審或核備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 四、倘對於審議結果有異議者，申請單位應於會議紀錄文到起7



天內以書面申請復議。

正本：鄭委員晃二、羅委員文明、洪委員 光、高委員文婷、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、新北市政府教育局(討論案第1案)、新北市政府社會局(討論案第1案)、國家住宅及都市更新中心(討論案第1案)、奚茂恩建築師事務所(討論案第1案)、立信建設股份有限公司(討論案第2案)、富昱建築師事務所(討論案第2案)

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、周執行秘書繼祖、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業務主管決行

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

主持人：鄭委員晃二

會議時間：110.06.02 星期三 上午 09 時 30 分

會議地點：線上視訊

出席委員及列席單位：洪委員迪光、高委員文婷、李委員泰陽、新北市政府教育局(幼兒教育科-莊科員怡珍)、新北市政府社會局(兒童托育科-葉股長明岱)、國家住宅及都市更新中心(王資深規劃師勝彥)、奚茂恩建築師事務所(委託尹德明建築師事務所 尹建築師德明代理)、新亞建設開發股份有限公司(施專案經理擎正)、富昱建築師事務所(胡建築師富傑)、新北市政府城鄉發展局(都市設計科-秦股長子傑、林工程員天權、陳工程員福琴)

一、作業單位報告 (09:30-10:00)

二、討論案 (10:00-)

(一)國家住宅及都市更新中心三重區富貴段 324、331 地號等 2 筆土地
社會住宅新建工程。

(二)立信建設板橋區新都段 100 地號等 9 筆土地店鋪及集合住宅新建
工程。

三、臨時動議

四、散會

案由	國家住宅及都市更新中心三重區富貴段 324、331 地號等 2 筆土地社會住宅新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：三重區富貴段 324、331 地號等 2 筆土地。</p> <p>二、設計單位：奚茂恩建築師事務所 建築師：奚茂恩。</p> <p>三、申請單位：國家住宅及都市更新中心 負責人：花敬群。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區（建蔽率 40%，容積率 200%）</p> <p>五、設計概要：</p> <p>（一）設計內容：地上 14 層、地下 3 層鋼筋混凝土構造，共 144 戶。</p> <p>（二）建築基地面積：2,574.00 平方公尺。 設計建築面積：791.51 平方公尺。 設計建蔽率：30.75% ≤ 40%。</p> <p>（三）總樓地板面積：13,639.04 平方公尺。 設計容積面積：7,715.06 平方公尺。 設計容積率：299.73%（依施行細則第 39-1 條提高 1.5 倍）≤ 300% [200% (1+50%)]（法定上限）。</p> <p>（四）新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至三層：停車空間、機房。 地下一層：停車空間、機房、防空避難室。 地上一層：梯廳、幼兒園、管委會使用空間、自行車停車空間 地上二層：幼兒園、托嬰中心。 地上三層：集合住宅、管委會使用空間。 地上四至十層：集合住宅。 屋突一層：梯間。 屋突二層：梯間、水箱。 屋突三層：梯間、電梯機房</p> <p>（五）停車空間：應設汽車 60 輛，實設 67 輛。 應設機車 144 輛，實設 144 輛。 應設自行車 36 輛，實設 36 輛。</p> <p>（六）餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「變更三重(重陽橋引道附近地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)細部計畫(配合臺北捷運系統環狀線第二階段)」案土地使用分區管制要點第 10 點規定，本計畫區需經都市設計審議地區。爰此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 110 年 3 月 12 日第 1 次提送都審報告書到府，提請 110 年 3 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，續提專案小組審議。</p> <p>1. 本府社會局意見：托嬰中心部分須符合兒童及少年福利機構設</p>		

置標準等相關規定辦理。

2. 本府教育局意見：幼兒園部分請依據「幼兒園及其分班基本設施設備標準」等相關規定辦理。
3. 本府環境保護局意見(書面意見)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市三重區富貴段 324、331 地號等 2 筆土地，基地面積 2,574 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 14 層地下 3 層共 144 戶之集合住宅、幼兒園、托嬰中心，建築物高度 49.76 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
4. 本府交通局意見(書面意見)：
 - (1) 本案為第 4 類建築物，規劃 144 戶(含社宅、幼兒園及托嬰中心)，設置汽車停車位 67 席及機車停車位 144 席，未達提送交評門檻，另基地停車需求請確實計算。另自行車停車位數請依社宅都設原則檢討。
 - (2) 請說明基地幼兒園、托嬰中心收托及照顧員人數，另建議設置家長接送區，且相關衍生停車需求(含接送區)亦請內化於基地內。
 - (3) 基地停車場車道出入口位置建議遠離路口。另請補充基地臨接街道路幾何配置，另查吉祥路道路西側設置有路邊停車格位，未來若申請取消車格，請洽本局停車營運科辦理相關事宜。
 - (4) 考量基地住宅物流配送需求，請於基地 1 樓地面層設置短時物流臨停車位。
5. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面意見)：
 - (1) 查旨案未檢附建造執照掛件文件，無法釐清法令適用日期，請申請單位檢附。
 - (2) 查旨案停車空間檢討有誤，請申請單位依土地使用分區管制要點第 5 點規定核實檢討停車位設置數量。
 - (3) 查旨案住宅區法定容積率為 200%，請申請單位修正相關法定容積率及基準面積檢討說明，另有關都市計畫法新北市施行細則第 14、37、39-1 條規定，請申請單位詳實檢討並再行檢核說明內容。
6. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面意見)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，查無容積移轉申請紀錄。
7. 依據「擬定三重都市細部計畫(第一階段)書」附表二 擬定三重(重陽橋附近地區)(二重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 5 點規定，建物均須留設停車空間，停車位不得少於建物容納總戶數並依建築法相關規定辦理，請修正。
8. 人行空間或步道系統動線配置事項：

- (1) 本案車道出入口設置於 T 字路口，請依本府交通局意見辦理。
- (2) 請考量沿街人行步道之延續，確認交叉路口之行穿線位置後，規劃本案車道及消防救災空間，增加植栽穴以加強人行道延續，並請沿建築線留設 1.5 公尺綠帶後，再留設至少 2.5 公尺以上人行道方式規劃沿街人行道。
- (3) 車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質，延續人行道鋪面設置，且其高程應與相鄰人行道一致。
- (4) 依「新北市都市設計審議原則」規定，人行空間寬度達 6 公尺以上，請以雙排大型本土常綠喬木設計，開發基地臨街道轉角應依基地現況留設轉角空間，並以街角廣場方式規劃。
- (5) 建築線退縮設計人行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，請補充相關景觀剖面圖並標註。
- (6) 依「新北市都市設計審議原則」規定，人行空間原則不得設置招牌廣告及樹立廣告，另立面招牌部分請逕依建管規定辦理。

9. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格：

- (1) 申請屋脊裝飾物部分，其高度以不超過 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設置，將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，本次提請討論方案超過 6 公尺且透空方式計算有誤，請修正。
- (2) 本案裝飾柱部分，純裝飾柱寬深度不得大於 1.5 公尺，含結構之裝飾柱寬深度不得大於 2 公尺，請刪除專章檢討頁面，逕依建管規定辦理。
- (3) 立面工作陽台部分請一併檢討空調室外機及曬衣空間之遮蔽整體規劃，並請考量室外機散熱空間之規劃。
- (4) 建築立面色彩計畫請依「新北市都市設計審議原則」規定辦理

10. 交通運輸系統配置事項：

- (1) 依「新北市社會住宅都市設計審議原則」停車動線設計原則規定，除一般車行動線外，應考量社會住宅、個案特殊之救護車、復康巴士等路線規劃。以內化方式減少對外部交通之衝擊。
- (2) 社區使用車輛請依「新北市都市設計審議原則」，依法定停車位數加計百分之二設置（小數點尾數無條件進位）。

11. 景觀計畫：

- (1) 請確認屋頂綠化灌木部分覆土深度達 60 公分，剖面圖部分有誤請修正。

(2) 地面層地下室開挖部分之覆土深度，請依「新北市都市設計審議原則」檢討，並請確認原有地下構造物之深度符合規定。

(3) 考量居民夜間使用安全，請酌予增加兒童遊戲區景觀高燈設置。

(4) 請取消基地內立式招牌設置。

12. 請說明透保水計畫中原設計滯洪池之範圍，請依建管規定計算開挖率，若與都市設計審議無關圖面請刪除。

13. 報告書部分：

(1) 法規檢討請完正檢附各法規附圖附表，並依報告書範本確實檢討說明並對應頁面。

(2) 全街廓配置圖請套繪鄰地配置圖以利審閱。

(3) 現況照片請補充建築線及地界線側與鄰地交接之各處現況。

(4) 面積計算表請註明法定容積率及依法提高之社會住宅容積率，挖方檢討及總工程造价欄位請刪除。

(5) 景觀平面高程標註有誤，請修正。

(6) 進排風塔剖面圖示有誤。

(7) 地面層及屋頂層部分，請確實檢討及補充多處斷面剖面圖(以比例 1/100 呈現)，並包含建築間、地下室與鄰地之間關係，另標示覆土、高程、樹種、設施物高程、境界線、空間名稱及法定退縮範圍等圖說。

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。

16. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

17. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發要點」於 110 年 4 月 12 日前辦理後續事宜。

(二) 本案設計單位於 110 年 4 月 9 日申請展延至 110 年 4 月 26 日函送都審報告書到府。

八、以上提請 110 年 6 月 2 日專案小組審查。

本次
審查
相關
單位
意見

一、本府交通局意見(書面意見):

(一) 依照建築物交通影響評估準則規定第 2 條規定略以：「建築物如有二類以上用途，其停車位數或樓地板面積應合併計算，並適用較高之基準。」，本基地包含第二類及第四類建築物，其中第四類提送交評標準較高，故本案適用第四類建築物提送交評門檻。

(二) 請再確認托嬰中心照顧員人數是否符合相關法規，且托嬰中心及幼兒園無其他相關行政人員?如護士或清潔人員等?請一併計算托嬰中心及幼兒園內員工相關運具分配比。

(三) 另基地內設置 7 席汽車臨停車位，建議應再包含機車臨停車位，

供家長接送嬰幼童。

(四) 仍請規劃單位將道路幾何配置標繪再基地進出動線圖面，後續於後續施工及永久取消路邊停車位，建議提前洽本局停車營運科。

二、本府環保局意見(書面意見): 涉及環境影響評估部分，無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。

三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面意見): 經查土地容積移轉申請案管理系統，尚無申請容積移轉紀錄。另本案基地亦非屬公共設施多目標使用適用土地。

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、依據「變更三重(重陽橋引道附近地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)細部計畫(配合台北捷運系統環狀線第二階段)」案土地使用分區管制要點第5點(略以):「…五、住宅區之建築及土地使用應依左列規定:…(二)建物均需留設停車空間，停車位不得少於建物容納總戶數並依建築法相關規定辦理。…」檢討，有關停車位意見如下:

(一) 有關車戶比部分經本府110年4月16日新北市都市計畫委員會第128次會議研議案決議，若為需經都市設計審議之案件，汽車位設置數量授權本市都市設計及土地使用開發許可審議會同意者，得酌予折減或比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」辦理。

(二) 查本案基地距離捷運車站500公尺範圍外，請以設置1/2附設電力插座之法定機車停車位以供電動機車使用，作為交通改善配套措施。

(三) 本案提請折減車位故實設汽車位均應為法定車位。

(四) 汽車位設置數量折減部分，現規劃社會住宅單元144戶，依「新北市社會住宅都市設計審議原則」第5點規定，以建築技術規則規定檢討設置汽車車位，本案依上開原則申請停車位數量折減，原則同意。

二、人行空間或步道系統動線配置事項: 消防救災空間及車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質，延續人行道鋪面設置，且其高程應與相鄰人行道一致齊平處理，並請增加植栽穴以加強人行道延續，入口開放空間不得劃設停車位。

三、申請屋脊裝飾物部分，其高度以不超過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設置，請以實體框架範圍檢討，原則同意。

四、交通運輸系統配置事項:

(一) 本案依本府交通局意見以內化方式減少對外部交通之衝擊，臨停車位不得於地面一層設置，請於地下一層規劃7輛汽車位作為供家長臨時停車。

(二) 社區使用車輛請依「新北市都市設計審議原則」，依法定停車位

決議

數加計百分之二設置（小數點尾數無條件進位），該車位不得計入法定及自設停車數量。

五、景觀部分：

- (一) 請確認沿地界線 1.5 公尺範圍內不得設置花台等構造物。
- (二) 本案沿地界線設置綠籬範圍不得位於鄰地沿街退縮範圍內。
- (三) 沿街人行道及植栽穴請於地界線處確認與鄰地順接且高程順平。
- (四) 請依「新北市都市設計審議原則」規定，喬木米高徑最低應達 5 公分以上規劃。
- (五) 沿街景觀植栽配置請套繪行穿線位置，並調整設置。
- (六) 請增加基地西北側原設置範圍增加喬木及減少花台佈設，以確保遮蔭效果並增加使用性。
- (七) 為確保通行順暢，住宅大廳前方植栽槽請配合通行寬度調整設計。
- (八) 靠街角廣場之沿街植栽穴兩側請適度設置可供穿越之硬鋪面及街道家具。
- (九) 幼兒園之兒童遊戲區建議增加半戶外空間。

六、地面一層樓層高度請依建管規定檢討。

七、本案建造執照尚未掛件，後續仍應以建造執照掛件日為法令適用日。

八、報告書部分：

- (一) 本案車位折減部分請於封面提請放寬事項註明補充專章檢討頁面。
- (二) 會議紀錄修正對照表對照圖說頁面請完整檢附。
- (三) 修正對照表修正內容有誤，請修正。
- (四) 請依報告書範本編排目錄章節。
- (五) 本案水岸建築檢討有誤，請修正。
- (六) 都市計畫圖用地標示有誤，請修正。
- (七) 面積表請加大字體清晰檢附。
- (八) 建築面積表容積率部分請敘明法令依據並請確認表格內數值正確。
- (九) 建築面積表車位計算請標明計算式內容。
- (十) 綠化檢討請詳列算式加總並對應至圖面之計算範圍。
- (十一) 景觀剖面圖請標註人行道橫向坡度。
- (十二) 景觀燈具請詳標燈具圖例。
- (十三) 法規檢討部分應由建築師簽章完成。
- (十四) 空白頁請標註本頁空白。

九、倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。

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。

十二、 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十三、 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發要點」於110年6月16日前辦理核備事宜。

案由	立信建設板橋區新都段 100 地號 9 筆土地店舖及集合住宅新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：板橋區新都段 100、108、109、109-1、110、110-1、111、111-1、112 地號 9 筆土地。</p> <p>二、設計單位：富昱建築師事務所 建築師：胡富傑。</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 5 層，鋼筋混凝土造，共 197 戶。</p> <p>(二)建築基地面積 : 2,898.72 平方公尺。 設計建築面積 : 1,293.3 平方公尺。 設計建蔽率 : 44.62% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積 : 22,199.51 平方公尺。 設計容積面積 : 10,156.93 平方公尺。 設計容積率 : 350.39% (含獎勵容積) ≤ 350.4% [240%(1+10%+6%+30%)] (允建上限)。</p> <p>(四)規模獎勵面積 : 695.69 平方公尺(10%)。 開放空間獎勵面積 : 417.63 平方公尺(6%)。 容積移轉面積 : 2,087.08 平方公尺(30%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下： 地下五層至地下二層 : 停車空間。 地下一層 : 防空避難室兼停車空間。 地上一層 : 店舖、管委會使用空間。 地上一層夾層 : 店舖。 地上二層至十四層 : 集合住宅。 屋突一至三層 : 樓電梯間、水箱、機房。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車位 190 輛，實設 190 輛。 應設機車位 197 輛，實設 199 輛 (自設 2 輛)。 應設自行車位 37 輛，實設 38 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「變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(土地使用分區管制要點第七點停車位設置規定)書土地使用分區管制要點」第 15 點規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：設計單位於 110 年 4 月 29 日提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 110 年 5 月 20 日專案小組審議。</p>		
	<p>一、本府交通局意見(書面)：</p>		

<p>本次 審查 相關 單位 意見</p>	<p>(一)本案為第1類建築物，規劃197戶(住185及店12)，設置汽車停車位190席，機車停車位199席，已達建築物交通影響評估準則提送交評門檻，請依規定提送。另請停車需求請確實內部化。</p> <p>(二)基地停車場內無障礙汽車停車位，請避免跨越車道及鄰近電梯。本基地設置之店鋪眾多，請於基地內設置裝卸停車位。</p> <p>(三)另考量住宅物流宅配需求，建議於基地一樓地面層規劃設置短時物流停車位。</p> <p>二、本府環保局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市板橋區新都段100、108、109、109-1、110、110-1、111、111-1、112地號等9筆土地，基地面積2,898.72平方公尺，興建1幢1棟地上14層地下5層共197戶之集合住宅、店鋪，建築物高度48.2公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。</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管理系統，經新北市政府110年4月12日新北府城開字第1100643917號函確認書面要件在案，本案接受基地可移入容積為基準容積之30%(接受基地連接道路寬度20公尺/臨路條件20%+接受基地內部條件10%+接受基地外部環境改善項目0%)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限(整體開發地區)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。</p> <p>四、本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：</p> <p>(一)第2-1-15頁，開挖率計算有誤，請依土管要點第9點第3項規定，地下開挖率不得超過建蔽率加基地面積10%檢討。</p> <p>(二)第2-2-6頁，有關公共開放空間獎勵係5.79%或6%，請釐清後修正。</p> <p>(三)有關都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點等相關法令規定應退縮範圍不得與申請容積獎勵或容積移轉範圍重複計列，請申請人載明法定退縮範圍，以利檢核。</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、法令檢討部分：</p> <p>(一)依「土地使用分區管制要點」第9點，開挖率不得超過建蔽率加基地面積10%，經檢視本案開挖範圍大於規定之開挖率，不符都市計畫規定，請檢討修正。</p> <p>(二)依新北市板橋(江翠北側地區)都市設計審議原則第5點第4項規</p>

定，建築物外牆之顏色，應以中高明度、中低彩度為原則，請依前開規定檢討修正。

二、公共開放空間系統及申請開放空間獎勵部分：

(一)沿街步道式開放空間，範圍內應淨空設計，現設計之屋脊裝飾物、裝飾柱、雨遮及構造物投影等規劃於開放空間範圍內，請取消範圍重疊之獎勵面積。

(二)沿街步道式開放空間或開放式綠帶(廊)須延續鄰地之樹型及樹穴位置設計，請自建築線留設 1.5 公尺綠帶及 2.5 公尺人行寬度，另依「土地使用分區管制要點」第 6 點規定，沿建築線種植連續性灌木，並留設 1 處寬 2.5 尺以下通道供行人出入，請修正。

(三)請標示車道及主要出入口相關尺寸，並檢討不計入獎勵面積。

三、專章檢討部分：

(一)汽車位設置數量折減部分，查本案基地距離捷運車站 500 公尺範圍外，依「土地使用分區管制要點」應提交通改善配套措施，現規劃店舖及集合住宅共 197 戶，另依都市設計審議原則規定檢討設置汽車車位(應設汽車位 197 輛實設 190 輛)折減 7 輛，請設置 1/2 附設電力插座之法定機車停車位以供電動機車使用及規劃適當之訪客及裝卸臨停車位，作為交通改善配套措施，原則同意。

(二)屋脊裝飾物部分，請依新北市都市設計審議原則第 6 點及建築技術規則檢討突出屋面之三之一以上透空遮牆，三分之二以上透空立體構架，將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，請補充三分之二以上透空立體構架計算、東南向裝飾物透空計算及結構技師簽證正本，現以 6 公尺高度規劃，原則同意。

(三)容積移轉部分，基地境界線退縮 3 公尺範圍內，應淨空設計不得有固定式構造物位於容移評點退縮範圍內，請修正。

(四)水岸建築量體配置原則部分，請依都市設計審議原則第 6 點規定，以 12 公尺以上最大平面總寬度與基地平均寬度之百分比檢討，並移除景觀等圖示。

(五)依「土地使用分區管制要點」第 9 點規定，種植花草樹木部分之覆土深度應大於 1.5 公尺，現報告書中未檢附地下室開挖範圍之植栽剖面圖，請修正。

四、建築計畫部分：

(一)東北側立面臨 30 公尺計畫道路請以正立面方式進行檢討，周邊人行道請配置街道傢俱。

(二)人行步道應與公有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於 4%為原則。

- (三)配合鄰地共同規劃，臨地界 1.5 公尺防災通道請以鋪面方式留設，並以絕對高程(EL.)詳細檢討與鄰地高程順平方式處理，倘地面景觀綠化面積不足請加計屋頂綠化面積補足。
- (四)供公眾使用之人行步道及綠帶應配合公共路燈擬訂照明計畫，並以設置高燈為主。
- (五)請補充 1 樓空調放置位置，並予以適當遮蔽美化。
- (六)外牆裝飾柱、裝飾性格柵、雨遮、管委會使用空間區隔、樓層夾層及挑空設計請依建管規定檢討辦理。

五、交通系統：

- (一)無障礙車位，請鄰近地面層樓層及垂直服務動線設置。
- (二)車道穿越人行空間，鋪面規劃及高程請與相鄰人行道空間一致，請補充檢討人行空間車道橫向剖面，車道出入口截角半徑應小於 1.5 公尺。
- (三)地下 1 層往 1 樓車道起點以擴口方式規劃與當層平面車道軌跡重疊，請考量行車安全修正規劃方式。
- (四)電動機車位請集中規劃留設，方便設施安置及使用者區別。
- (五)垃圾暫存空間含暫停車位，請鄰近垂直服務動線設置。

六、景觀計畫部分：

- (一)行道樹種類及型式，請與鄰地整體規劃設置。
- (二)街角廣場之景觀植栽請配合現有行穿線位置規劃，形成視覺焦點及強化停留休憩等功能性。
- (三)車道鋪面延續人行道範圍材質並採齊平設計。
- (四)景觀配置圖請套繪現有人行道及人行穿越線，並補充基地內外相關高程、退縮檢討線、人行道、樹穴尺寸標示及開挖範圍等，景觀剖面圖請標示退縮檢討線、圍牆、人行道寬度、橫向坡度及樹穴等尺寸。
- (五)沿街人行步道考量未來與鄰地法定退縮空間銜接，請取消東南向臨地界處植栽帶，退縮 1.5 公尺銜接空間。
- (六)請補充本案 2 樓露台及屋頂設置二分之一面積以上綠化檢討，並應配合公共使用調整欄杆設置之高度或留設維修通道，請考量公眾使用之安全性並補充相關剖面圖。

七、管理維護部分，有關住戶管理公約加註事項，請參考本府城鄉發展局公告範本，並補充屋脊裝飾物、夜間照明、暫停車位…等之相關管理事項，暫停車位應加註不得銷售轉移。

八、報告書部分：

- (一)報告書內依據之細部計畫案名各處不一，請檢視修正。
- (二)2-1-15~2-1-19、2-2-2、2-2-4、2-2-5、2-4-6 檢討說明錯誤，請修正。

- (三)3-2 章頁碼編排錯誤，汽車位折減說明請簡化，請修正。
 - (四)3-6 章請檢附容移核准函、評定表及核准圖說，餘請刪除。
 - (五)4-4 無涉都審事項，請刪除。
 - (六)4-8 全區街廓配置圖請套繪現有人行道，及基地周邊外圍高程，請修正。
 - (七)5-1 面積計算表，容積率、開挖率及停車位數量計算錯誤，請修正。
 - (八)5-4 外觀透視模擬，請補充天際線檢討，請修正。
 - (九)5-5 請補充色系說明。
 - (十)5-9 未標示室內引導通路及行動不便者電梯，請修正。
 - (十一)5-10 為基地排水及高程系統圖，請修正圖名及套繪基地內外高程。
 - (十二)5-11 空調配置平、立、剖面圖請參考本府城鄉發展局公告範本，補充空調放置位置及遮蔽格柵透空檢討計算等圖面。
 - (十三)5-13 章防災計畫請參考本府城鄉發展局公告範本。
 - (十四)6-2 景觀剖面圖，請補充車道橫向及地下室頂版範圍景觀剖面圖，尺寸文字過小請修正。
 - (十五)6-4-1、6-5 綠化計算數值錯誤，請修正。
 - (十六)6-7-1 景觀鋪面請模擬色系於圖面中，請修正。
 - (十七)第 7 章設計圖說請依比例編排出圖，立面圖請標示相關退縮法線。
 - (十八)8-4-2 公共開放空間管理維護執行計畫表，面積計算數值錯誤，另應檢附申請人及建築師正式用印文件。
- 九、倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。
- 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。
- 十二、以上內容申請單位得先據以修正圖說。
- 十三、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 110 年 6 月 16 日前辦理續審事宜。