

## 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29日

發文字號：新北府城設字第1101213806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/](https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/))  
下載檔案，共有1個附件，驗證碼：000E5HSAD)

主旨：檢送110年6月21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：

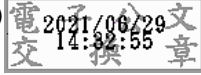
- 一、依本府110年6月15日新北府城設字第1101134982號開會通知單續辦。
- 二、依據「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」（下稱作業要點）第5點第1項規定，請申請單位依決議修正後，於110年7月5日內檢附修正報告書送本府辦理續審或核備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 三、倘對於審議結果有異議者，申請單位應於會議紀錄文到起7天內以書面申請復議。

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、新北市政府衛生局(討論案第2案)、新北市政府社會局(討論案第2案)、新北市住宅及都市更新中心(討論案第2案)、華鼎建設開發股份有限公司(討論案第1案)、吳成榮建



築師事務所(討論案第1案)、群姓聯合建築師事務所(討論案第2案)、森寶開發股份有限公司(臨時動議案)、廖錦盈建築師事務所(臨時動議案)

副本：新北市政府城鄉發展局企劃建築科(討論案第2案)、新北市政府城鄉發展局住宅發展科(討論案第2案)、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

召集人：鄭委員晃二

會議時間：110.06.21 星期一 上午 09 時 30 分

會議地點：線上視訊

一、作業單位報告 (09:30-10:00)

二、討論案 (10:00-)

(一)華鼎建設三重區仁信段 25、26 地號等 2 筆土地店鋪集合住宅新建工程 (第 1 次變更設計)。

(二)新北市政府城鄉發展局板橋區江翠段 96 地號 1 筆土地社會住宅新建工程。

三、臨時動議

森寶開發林口區力行段 437 地號 1 筆土地住商大樓新建工程。

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 出席人員名冊

會議時間：110.6.21 星期一 上午9時30分

會議地點：線上視訊

主持人：鄭委員晃二

出席委員：羅委員文明、洪委員迪光、李委員泰陽

出/列席單位：新北市政府衛生局(邱技士柏誠)、新北市政府社會局(楊專員貴閔)、新北市住宅及都市更新中心(簡資深規劃師惠玲)、華鼎建設開發股份有限公司(陳副總文良)、吳成榮建築師事務所(吳建築師成榮)、群姓聯合建築師事務所(柯建築師俊成)、大一聯合建築師事務所(郭設計師靜宜及許設計師登偉)、森寶開發股份有限公司(簡副總經理文潔)、廖錦盈建築師事務所(鄭資深專案琇云代理)、新北市政府城鄉發展局(企劃建築科-李約聘人員筱玫；住宅發展科-楊股長穎顛；都市設計科-秦股長子傑、林工程員天權、陳工程員福琴)

案由	華鼎建設開發三重區仁信段 25、26 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：三重區仁信段 25、26 地號等 2 筆土地。</p> <p>二、設計單位：吳成榮建築師事務所 建築師：吳成榮</p> <p>三、申請單位：華鼎建設開發股份有限公司 負責人：賴茂松</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 17 層地下 4 層，鋼筋混凝土造。共 76 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：1,652.11 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：647.86 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：39.21% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：11,571.21 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：5,947.17 平方公尺。</p> <p>設計容積率：359.97% ≤ 360%</p> <p>(四) 時程獎勵面積：793.01 平方公尺(20%)。</p> <p>容積移轉面積：1,189.51 平方公尺(30%)。</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</p> <p>地下一層：防空避難室兼停車空間。</p> <p>地上一層：大廳、管委會空間、店鋪、自行車停車空間。</p> <p>地上二至十七層：集合住宅。</p> <p>屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 85 輛，實設 75 輛，(不足 10 輛)。</p> <p>應設機車 85 輛，實設 85 輛。</p> <p>應設自行車 22 輛，實設 32 輛，自設 10 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「擬定三重都市計畫(高速公路北側仁義街附近地區)細部計畫書」土地使用分區管制要點第 8 點申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案前經本府 108 年 7 月 4 日新北府城設字第 1081244713 號函同意備查在案。</p> <p>(二) 本案設計單位於 110 年 5 月 19 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 110 年 6 月 21 日專案小組審查。</p>		
本次 審查 相關 單位	<p>一、本府交通局意見(書面)：本案為第 1 類建築物，本次微調開發量體由 76 戶(店 3、住 73)變更為 85 戶(店 3、住 82)(+9)，汽車停車位由 72 席調整為 75 席(+3)，機車停車位則 76 席增加為 85 席(+9)，故本局同意其前述規劃。</p>		

意見	<p>二、本府環境保護局意見(書面): 涉及環境影響評估部分, 據所附資料載: 基地位於本市三重區仁信段 25、26 地號等 2 筆土地, 基地面積 1,652.11 平方公尺, 興建 1 幢 1 棟地上 16 層地下 4 層共 85 戶之店鋪、集合住宅, 建築物高度 55.8 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、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):</p> <p>(一) 查本案建蔽率及容積率檢討 P1-01、P2-16、P4-03、P5-01 前後數值不一致, 請申請單位核實檢討並釐清修正。</p> <p>(二) 另有關本案汽車位提請放寬事宜, 請依規定檢討。</p> <p>四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 查有容積移轉申請紀錄, 經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統, 前經新北市政府 108 年 1 月 3 日新北府城開字第 1072475916 號函核准容積移轉, 申請移入容積為 1,189.51 平方公尺, 其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40% 之上限(位於整體開發地區, 超出部分無償捐贈), 檢附相關資料供參。另本案基地亦非屬公共設施多目標使用適用土地。</p>
決議	<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、法規檢討部分:</p> <p>(一) 本案法規適用日為 106 年 12 月 19 日, 依本區都市計畫土地使用分區管制要點第 5 點規定(略以):「...惟仍應滿足一戶一汽車、機車停車位為原則...」, 本案原核准 76 戶本次變更為 85 戶, 應設汽車位 85 輛, 實設汽車位 75 輛目前不符上開規定, 請修正。</p> <p>(二) 承上, 本案目前汽車位檢討部分為依據 106 年 12 月 29 日起實施之「變更三重都市計畫(高速公路北側仁義街附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點第五點停車位設置規定)」(略以):「...為引導大眾運疏導向發展, 基地距離捷運車站 500 公尺範圍內者, 經新北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」等規定辦理...」, 其新舊法規已割裂適用, 不符中央法規標準法, 請申請單位依土管規定檢討後再辦理都市設計審議。</p> <p>二、人行空間或步道系統動線配置事項:</p> <p>(一) 沿 10 公尺計畫道路容移退縮部分之人行空間綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等構造物, 查本次檢附景觀剖面圖於 1.5 公尺申請容積移轉評點積分之退縮空間上有構造物, 請修正。</p> <p>(二) 本案原核准沿 20 公尺計畫道路退縮 7.68 公尺, 本次因增加一層平面店鋪範圍, 退縮寬度變更較原核准少, 考量開放空間對外之公益性及使用性, 請維持原核准方式設計。</p> <p>(三) 臨地界線 1.5 公尺防災間隔應淨空設置, 目前汽機車坡道上方樓版皆抬高 1.2 公尺, 將原順平沿街式開放空間部分變更為產生阻</p>

隔性構造，故請維持原核准方式設計。

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，平面圖範圍與透視圖不符，請檢附示意圖說，平面透空計算方式請以實體框架範圍計算透空率，請修正，並請將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，原則同意。

四、交通運輸系統配置事項：

(一) 垃圾車暫停車位請規劃操作空間並鄰近垃圾、資源回收空間設置，本次變更規劃空間及停車位無法使用且動線無法到達，請修正，並說明使用動線及操作方式。

(二) 請檢討無障礙機車位及汽車位之人行動線，留設至少 150 公分人行通道供無障礙使用，並請比照原核准鄰近垂直動線設置，使用方便性不得低於原核准。

五、景觀部分：

(一) 綠化面積不得低於原核准。

(二) 本案喬木數量及喬木規格不得低於原核准。

(三) 沿街人行步道樹種請確認同街廓延續以相同樹種設置。

(四) P6-02 頁 A-A' 剖面圖，容積移轉退縮部分喬木覆土深度未達 1.5 公尺，請修正。

(五) 景觀照明部分，沿街人行步道景觀高燈設置數量不得少於原核准。

(六) 東側喬木樹穴深度及寬度請確認達 1.5 公尺，並補充剖面。

(七) 為加強基地南側留設空間與基地西側綠帶風環境之貫通性，建議以設計手法加強基地南側風廊及開放空間品質與效益。

(八) 一層店鋪空調主機請補充剖面說明設置方式，並遮蔽美化避免排風影響鄰房，標準層請補充立面圖說明空調主機遮蔽方式。

六、報告書部分：

(一) 變更差異表綠化面積差異值有誤，請修正。

(二) 各圖面請詳細標註變更位置並對應說明。

(三) 原核准圖面請加標示原核准。

(四) 法規檢討車位數量檢討有誤，請修正。

(五) 建築面積表請新增欄位對照變更前後及差異值。

(六) P5-03a 變更後圖面檢附錯誤，請修正。

(七) P5-6 頁請將景觀矮燈照明、行人照明及地面照明圖示刪除。

(八) P5-07 請詳細標註變更前後差異並說明，三時段模擬背景有誤，請修正。

(九) P5-16 立面植栽位置請清楚標示。

(十) P5-26 頁剖面有誤請修正。

(十一) 各圖面標示位置錯誤請自行檢核正確對應。

(十二) 綠化檢討請將詳列算式加總並對應至圖面之計算範圍。

(十三)景觀剖面圖請標註人行道橫向坡度。

(十四)空白頁請標註本頁空白。

七、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。

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。

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。

十一、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 7 月 5 日前辦理續審事宜。



案由	新北市政府城鄉發展局板橋區江翠段 96 地號 1 筆土地 社會住宅新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：板橋區江翠段 96 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：群蛙聯合建築師事務所 建築師：汪裕成、柯俊成。</p> <p>三、申請單位：新北市政府城鄉發展局 局長：黃國峰。</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 11 層，地下 3 層，鋼筋混凝土造，共 133 戶。</p> <p>(二)建築基地面積 : 2,339.97 平方公尺。  設計建築面積 : 1,121.44 平方公尺。  設計建蔽率 : 47.93% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積 : 13,780.01 平方公尺。  設計容積面積 : 8,301.90 平方公尺。  設計容積率 : 354.79% (含獎勵容積) ≤ 360%  [240%(1+50%)] (允建上限)。</p> <p>(四)容積提高面積 : 2,807.96 平方公尺(50%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三層至地下二層 : 停車空間、機房、水箱。  地下一層 : 防空避難室兼停車空間。  地上一層 : 梯廳、店鋪、身障日照中心、住宅管理空間。  地上二層 : 店鋪、公共托老中心  地上三層至十一層 : 集合住宅。  屋突一至二層 : 樓電梯間、水箱、機房。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車位 61 輛，實設 61 輛。  應設機車位 134 輛，實設 133 輛 (自設 1 輛)。  應設自行車位 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「變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)書土地使用分區管制要點」第 8 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 6 月 4 日提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 110 年 6 月 21 日專案小組審議。</p>		
	<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 133 戶(店鋪 1、身障日照 1、托老 1 及住宅 130)，設置汽車停車位 63 席(法 61、自 2)、機車停車位 134 席(法 133、自 1)，未達提送交評門檻。另本案停車需求請確實內部化，若有不足情形，應研提交通改善措施或增加停車供給。</p> <p>(二)請補充說明基地身障日照及托老收托人數及照護員數。另建議基</p>		

地設置身障托老接送區，並請說明是否有復康巴士進出基地停車場需求，若有復康巴士進出基地內停車場之需求，請留意車道及停車場內淨高，避免復康巴士無法進出。

- (三) 另因基地內設置身障日照及托老中心，建議再酌予增設無障礙停車位，以符合實際使用需求。
- (四) 考量基地住宅物流配送短時臨停需求，建議於地面層 1 樓規劃設置短時物流臨停車位。

二、本府環境保護局意見(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江翠段 96 地號 1 筆土地，基地面積 2,339.97 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 11 層地下 3 層共 130 戶之集合住宅、身障日照中心、店鋪、公共托老中心，建築物高度 39.55 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。

三、本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面):

- (一) 第 2-1-15 頁，有關都市計畫法新北市施行細則第 45 條查對結果「本案未涉及」有誤，本案應經都設會審議，請修正。
- (二) 第 4-2 頁，適用都市計畫之日期改為 108 年 12 月 2 日；都市計畫圖應使用 108 年 9 月 2 日核定實施「變更板橋細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」圖。

四、本府城鄉發展局住宅發展科意見(書面):

- (一) 屋脊裝飾物審議 (3-3-2)，屋脊設有間隔欄杆，欄杆宜採用耐鏽蝕之材質，減少因鏽蝕造成外牆髒汙及人員墜落之風險，並列入定期巡檢及長期修繕計畫。
- (二) 地面層平面圖 (5-3-1)，社宅廁所並無開放公共使用，請預留 1 間無障礙廁所供管理中心使用即可；另管理櫃台請與監控、防災設備整併規劃。另受信總機與監控主機皆易受室溫影響而當機，集中設置有利能源管控。
- (三) 地面層平面圖 (5-3-1)，地下室開挖範圍上方規劃種植樟樹，樟樹、肉桂皆為深根植物，宜重新檢視是否有影響地下室之疑慮。
- (四) 建築物照明計畫(5-5)，本案為 11 層樓，在屋脊裝飾物的夜間照明與鄰棟(依據圖 5-3-2 顯示兩側鄰棟皆為 15 層樓)是否有光害擾鄰影響之疑慮，請再檢視與確認。另景觀矮燈及立面投射燈損壞率較高，維護管理不易，建議調整。
- (五) 車行與人行動線計畫(外部空間) (5-6)，機車在 1 樓出入口皆無法直行，須轉 90 度至汽車道匯流，在車行安全與避免碰撞風險的考量上，建議再評估是否將機車道與臨路口一併接通。
- (六) B1F 汽機車停車與動線計畫(建築物內部) (5-7-1)，目前垃圾車臨停車位如正常使用時，恐導致機車進出動線受阻(特別是身心障礙機車)。
- (七) B2、B3F 汽機車停車與動線計畫(建築物內部) (5-7-2、5-7-3)，

D Line 柱位現況恐導致駐車開門受阻，目前可能的影響車位數為 13 個。此外圖名誤植請更正。

- (八) 5-8 無障礙空間引導設施系統圖，2 樓預留住戶會議室，請確認住都中心後續使用需求，或與店舖整併規劃。
- (九) 5-11 垃圾、廚餘處理及運送系統，請先與住都中心確認後續垃圾運送方式，並檢討垃圾子車尺寸與電梯寬度之適用性。
- (十) 住戶管理公約(8-1)，社會住宅的管理公約設計邏輯與一般區分所有權模式的公寓大廈完全不同，許多內容不適用，請依據本市住宅住戶管理規則再重新檢視與規劃。

五、本府城鄉發展局企劃建築科意見(書面)：有關 1、2 樓商場(店舖)空間將於本建物落成後委由新北住都中心進行招商，目前無法確認隔間數量、隔間面積，爰是否應循「都市計畫法新北市施行細則」第 15 條大型商場(店)或樓地板面積超過 600 平方公尺飲食店規定報本府工務局核准仍須釐清。

六、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，查無容積移轉申請紀錄。另本案亦非屬公共設施多目標使用適用土地。

七、新北市住宅及都市更新中心意見(書面)：

(一) 地面層平面圖 (5-3)：

1. 社區大廳空間留設過大；日後恐提升管理維護成本及空調費用增加，請合理檢討櫃台、包裹儲藏室及管理/監控室、自行車之空間留設，將餘裕空間供店舖使用。
2. 為利日後管理請將監視系統 CCTV 整合於管理櫃台。
3. 店舖外側 E 梯請評估調整至店舖與汽車坡道間位置。
4. 身障日照設施位於基地南側之底端，考量該空間及 2 樓為公共托老中心，相關無障礙及緊急救護等通道留設請妥為規劃，並請考量西側通道之植栽喬木配置議題，避免影響通行。
5. 考量安全議題，汽、機車道請設置硬底鋪面，柵欄機應避免設置於斜坡轉折處。
6. 請釐清機車道有無設置柵欄機，機車道上方請設置頂蓋阻絕雨潑入車道。
7. 為維持社宅空間基本品質，減少後續維護管理成本，C 梯直通樓梯間及電梯間請設於建築物主體內，避免附掛主體設計，影響一樓戶外通廊採光通風。且戶外梯廳間(及電梯間)恐有造成滲漏水之疑慮。
8. 為維持社宅住戶及長照、托老使用者之入口動線順暢性及友善度，請調整一樓店舖旁側樓梯，設計銜接華江一路無遮簷人行道之入口通廊。

(二) 建築外牆材質與色彩計畫(5-4)，為利日後維護管理，請妥為評估外牆所採用之仿石塗料所可能涉及耐候、防水、髒污及後續修補維護等議題。

(三) 汽機車停車與動線計畫(5-7)：

1. 目前本市社宅之垃圾清運，多採人力藉由電梯輔助將垃圾子母車推至地面層，交由新北市清潔隊進行清運，請有關垃圾清運間之出入動線、垃圾間門寬、電梯車廂門寬..等，請妥為考量以利使用。為保持日後管理彈性，所設置垃圾車臨停區得保留，惟車行動線(迴轉)等應確實檢討。
2. 為利垃圾清運作業，請評估垃圾間設置鐵捲門之可行性，並保留一處出入門供非垃圾間開放時間，管理單位清潔人員入內清掃通行。

(四) 空調配置平、立、剖面圖(5-10)，請於平面詳加表示冷媒管路徑及室內機位置。

(五) 景觀配置圖(6-1)：

1. 三層景觀配置圖，植栽槽之設置建議取消，倘仍需依法規設置應就未來執行維護作業，進入該空間之動線及安全等因素預為考量，並詳圖說明澆灌系統及防水排水措施。
2. 屋頂一層約 75%面積為草皮，因社宅住戶仍有曬衣等需求，建請評估取消部分草皮更改為隔熱磚。為利日後維護管理，請避免於屋頂層種植喬木類植栽以避免產生竄根影響建物結構(含樓板及牆面)及防水之情形。
3. 屋頂一層之草皮下方覆土，應確實檢討排水及防水層等議題，以避免造成下方住戶平頂滲漏之情形。

(六) 各層平面圖(7-1)：

1. 二層住戶會議室單元請設置空調。
2. 考量建築物節能及管理維護成本，社宅各層梯廳、走道兩處底端建議要有自然採光。

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、法規檢討部分：

- (一) 本案建造執照尚未掛件，後續應依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第 5 點第 4 項及第 5 項規定，於都審核備後自收受核備函之日起一年內申請建築執照，如期限屆滿未申請自之次日起失其效力。
- (二) 1 樓及 2 樓各規劃店鋪(使用類組 G-3)1 間共 2 間，合計樓地板面積為 680.31 平方公尺，依「都市計畫法新北市施行細則」第 15 條規定，大型商場(店)或樓地板面積超過 600 平方公尺之飲食店，應經本府建築主管機關審查無礙居住安寧、公共安全與衛生，請檢附本府建築主管機關審查核准函。
- (三) 1 樓規劃身障日照中心(使用類組 F-2)，2 樓規劃公共托老中心(使用類組 H-1)，1 樓樓層高度請依「建築技術規則」建築設計施工編第 27 條規定不得超過 4.2 公尺，2 樓樓層高度請依「新北市非住宅建築物樓層高度與夾層或挑空設計施工及管理要點」

議

第3點第1項規定不得超過4.2公尺，並請檢附身障日照中心及公共托老中心主管機關核准函。

(四)自建建築物共同出入口連結至建築線之基地內通路寬度，請依建管規定檢討辦理。

## 二、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公尺範圍內，現規劃社會住宅單元133戶，以「新北市社會住宅都市設計審議原則」第5點規定依建築技術規則規定檢討設置汽車車位，應設汽車位61輛實設61輛，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，現透空等檢討計算錯誤及未檢附結構技師簽證等修正後，原則同意。

(三)風環境管制事項部分，依當區「土地使用分區管制要點」第12點規定建築基地平均寬度大於15公尺以上者，建築物各幢立面最大總和寬度(以淨寬度計算)應不大於送審基地平均寬度之70%，現部分計算值有誤，請修正。

## 三、建築計畫部分：

(一)南側1樓及2樓立面請以正向立面考量設計。

(二)為日後救災需求，請考量調整救災陽台的設置位置，建議標準層將中央走廊調整至北側，以利救災進出，另梯間設計圖說與消防局核准圖說不一致，請修正。

(三)地下室開挖範圍請考量增加使用開發效益減少閒置空間。

(四)無障礙使用房型尺寸請依規範檢討設計。

(五)依6-2屋頂景觀剖面A所示，女兒牆高度為1.65公尺，請依建管規定檢討並修正建築物高度。

(六)請詳細標示基地內外各處設計高程，另華江一路及長江路三段一巷計畫道路請標示絕對高程，並確保基地設計高程銜接外部道路及鄰地順平處理。

(七)人行步道高程應與公有人行道順接，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。

(八)有關建築物夜間照明計畫請依「新北市都市設計審議原則」相關規定辦理，並於圖面標註燈具圖示及列表燈具規格及數量。

(九)第5-10節空調配置位置搭配格柵遮蔽部分，請以標準層依「新北市建築物陽臺露臺外緣裝飾性構造物設計原則」檢討，另請補充1樓及2樓空調配置位置檢討圖說。

(十)外牆裝飾柱及裝飾性格柵請依建管規定檢討辦理。

## 四、交通運輸系統部分：

(一)地下一層機車道進入機車停放區之進出口請加強警示設施，編號7號及8號機車位前方牆面請改以矮牆設置，以利進出者視線穿

決

議

透保障使用者安全。

- (二) 本案規劃戶數共計 133 戶，現依「新北市都市設計審議原則」第 4 點規定設置 2 位社區使用車位(裝卸、臨停、垃圾車暫停車位)，該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移，圖面“身障臨停及托老臨停”字樣請移除。
- (三) 垃圾車臨停車位，請考量社區垃圾收集作業動線整體規劃，調整至適當位置。

#### 五、景觀計畫部分：

- (一) 東側植栽請考量對行人遮蔭之功能性，酌予調整景觀規劃。
- (二) 請考量日照中心行動不便者輪椅通行交錯的寬度，請調整植栽設置尺寸。
- (三) 實設空地請依「新北市施行細則」第 43 條規定扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。
- (四) 2 樓以上露台及屋頂(屋突頂版除外)請依「新北市施行細則」第 44 條規定，應檢討設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。
- (五) 3 樓露台景觀鄰女兒牆設置，請考量公共使用之安全性，調整欄杆設置之高度或留設維修通道。
- (六) 屋突一層平台全區景觀採覆土 1.2 公尺深度之花台設置，無提供居民進入休憩及使用之功能性，請予以適度調整。
- (七) 法定退縮人行道，臨建築線應留設 1.5 公尺寬綠帶 2.5 公尺人行道，以延續全區街廓人行道規劃。
- (八) 基地臨地界請留設寬度 1.5 公尺以上之串連步道，並與鄰地順平銜接以利人行通行。
- (九) 車道 6 公尺緩衝空間兩側及機車道緩衝空間前方請以植栽規劃區隔，以維行人安全。
- (十) 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，並補充檢討人行空間車道橫向剖面，車道出入口半徑應小於 1.5 公尺。
- (十一) 景觀配置圖請補充基地內外相關高程、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、人行道寬度、橫向坡度及樹穴等尺寸。
- (十二) 公共開放空間請加強設置街道傢具。

六、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補充暫停車位…等之相關管理事項，暫停車位應加註不得銷售轉移。

#### 七、報告書部分：

- (一) 封面提請放寬事項未填列，請修正。
- (二) 報告書各配置圖說，地界線請以綠線，建築線請以紅線標示，請修正。
- (三) 報告書各平面圖說，步行距離檢討等無涉都審圖示免檢討，空間名稱及尺寸標示字小不易審閱，

決

議

- (四) 報告書各剖面及立面圖說，避雷針圖示免檢討，另空間名稱及尺寸標示字小不易審閱，請修正。
- (五) 1-2 提案單戶數及汽車自設停車位數量錯誤，請修正。
- (六) 法規檢討各節內容建築師未簽章，請修正。
- (七) 2-2-2、2-2-3、2-3-1、2-3-2、2-3-3、2-3-4、2-3-5、2-4-2、2-5-2 對照頁碼及檢討回應內容錯誤，請修正。
- (八) 4-4、4-5 基地套繪錯誤，請修正。
- (九) 4-8 建築面積計算錯誤，請修正。
- (十) 5-1 容積樓地板計算錯誤，停車位檢討內容缺漏，屋突層樓地板面積與圖面不符，請修正。
- (十一) 5-7-2、5-7-3 樓層標示錯誤，請修正。
- (十二) 5-11 垃圾儲存空間面積不一致，請修正。
- (十三) 第 5-12 節請保留 5-12-1 及 5-12-4 餘無涉都審事項免檢討。
- (十四) 第 6 章景觀配置圖說各相關尺寸及通道寬度等前後標示不一致，請修正。
- (十五) 6-2 請補充 1 樓南向景觀剖面圖及車道於人行道範圍橫向剖面圖。
- (十六) 7-1-4~7-1-12B 梯空間名稱錯誤、露台及屋頂位置待釐清，請修正。
- (十七) 第 8 章請檢附土地所有權人同意書。

八、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。

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。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。

十一、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十二、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 7 月 5 日前辦理核備事宜。

案由	森寶開發林口區力行段 437 地號一般零售業及集合住宅新建工程	案號	臨時提案
說明	<p>一、申請位置：新北市林口區力行段 437 地號 1 筆土地</p> <p>二、設計單位：廖錦盈建築師事務所 建築師：廖錦盈</p> <p>三、申請單位：森寶開發股份有限公司 負責人：簡正德</p> <p>四、土地使用分區：鄰里商業區(建蔽率 70%，容積率 280%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(1) 設計內容：地上 24 層地下 3 層，鋼筋混凝土構造，共 226 戶。</p> <p>(2) 建築基地面積：3,357.37 公尺。  設計建築面積：1,478.35 平方公尺。  設計建蔽率：44.03% ≤ 60%。</p> <p>(3) 總樓地板面積：25,846.87 平方公尺。  設計容積面積：13,442.63 平方公尺。  設計容積率：400.39%(含獎勵容積) ≤ 400.4%  [280%*(1+10%+28%+5%)](允建上限)</p> <p>綜合設計：940.06 平方公尺(10%)  容積移轉面積：2,632.17 平方公尺(28%)  規模獎勵：470.03 平方公尺(5%)</p> <p>(4) 新建建築各層用途如下：  地下一至五層：停車空間。  地上一層：一般零售業、梯廳。  地上二層：管委會、集合住宅  地上三層至二十四層：集合住宅。  屋突一層：樓電梯間。  屋突二至三層：梯間、機房、水箱。</p> <p>(5) 停車空間：應設汽車 180 輛，實設 191 輛(自設 11 輛)。  應設機車 226 輛，實設 226 輛。  應設自行車 80 輛，實設 80 輛。</p> <p>(6) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：  本案依據「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)書」第 63 條(略以)：「為鼓勵大規模整體開發，經各市政府都市設計審議通過者，得予容積獎勵……。」規定，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 4 月 7 日函送都審報告書到府，提請 110 年 5 月 3 日專案小組審議，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. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市林口區力行段 437 地號 1 筆土地，基地</p>		



面積 3,357.37 平方公尺，興建 1 幢 2 棟地上 24 層地下 3 層共 226 戶之集合住宅、一般零售業，建築物高度 84.5 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。

2. 本府交通局意見(書面):

(1) 開發單位於 110 年 4 月 8 日提送本案交通影響評估報告書至本局辦理第 1 次審查，本局已於 110 年 4 月 12 日函復本局意見，請開發單位儘速修正後提送。

(2) 考量本案設有店舖，其顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理，訪客停車位亦同，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

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，本案前於 110 年 1 月 29 日新北府城開字第 1092584589 號函確認書面要件，經書面審查結果本案接受基地可移入容積為基準容積之 28%(2,632.17 平方公尺，接受基地連接道路寬 20 公尺/臨路條件 20%+接受基地內部條件 8%+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(3,760.25 平方公尺，位於整體開發地區內，非法定山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準，檢附相關資料供參。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):為貴科簽詢森寶開發有限公司辦理林口區力行段 437 地號之一般零售業、集合住宅之都市設計審議案，涉及住宅使用容積率及綠化步道是否為道路一案，本科意見如下:

(1) 依都市計畫法新北市施行細則第 17 條規定:「商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積」。林口特定計畫為主要計畫兼具細部計畫性質，故以主要計畫之整體開發區範圍內住宅區較高基準容積作認定，爰該鄰里商業區作住宅使用之基準容積應比照「第五種住宅區」容積率 300%為上限；惟鄰里商業區之容積率不得超過 280%。倘其他法令有相關規定者，仍應依其規定辦理。另檢附新北市政府 107 年 3 月 13 日新北府城都字第 1070483872 號函，有關都市計畫法新北市施行細則第 17 條執行方式，爾後相關案件請依該函釋辦理。

(2) 案 106 年 4 月 13 日發布實施之「林口特定區(土地使用分區管制要點)(第二次專案通盤檢討)」案之土地使用管制要點第 52 點規定(略以):「本特定區各分區及公共設施內建築基地，申請建築時應自道路境界線退縮 4 公尺建築…」，再依據內政部營建署 103 年 1 月 21 日營署都字第 1030820252 號函釋(略以):「…綠化步道規劃係綠地(帶)與人行步道之合

併使用，…，細部計畫圖應表明之道路系統包含：(一)主要計畫所訂定之主要及次要道路、(二)出入道路及(三)人行步道，故人行步道應屬道路系統之一，總此，綠化步道應為都市計畫道路之範疇，爰有關基地鄰接綠化步道應依前開土管規定退縮建築。另申請開放空間獎勵依「建築技術規則建築設計編」應鄰接都市計畫公布之道路，其所認定之道路範疇仍應請權管單位妥處。

5. 依都市計畫法新北市施行細則第17條第1項規定：「商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。」，惟本案目前僅一樓及夾層規劃商業使用空間，請補充專章檢討商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積，於平面圖上色塊區分住、商行為面積，且併同下列意見辦理。

(1) 依新北市都市設計審議原則，本案商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，並應提具相關計畫（如空間使用、設備系統等），請釐清。

(2) 除土地使用分區管制要點另有規定外，商業使用之樓層應自地面起連續設置；倘為住商分棟設置，作為商業棟應設置於主要道路側或延續鄰地商業空間設置。

6. 建築基地綜合設計：

(1) 本案申請沿街式開放空間獎勵項目，依「建築技術規則建築設計施工編」應臨接都市計畫公布之道路，惟查本案基地兩側皆臨「綠化步道」部分，請依都市計畫及建管規定檢討是否符合規定。

(2) 本案依「建築技術規則建築設計施工編」第15章第287條檢討建築物留設之開放空間有效面積之總和，不得少於法定空地面積之60%部分，請確認前開意見後重新核算修正。

(3) 本案申請沿街式開放空間獎勵範圍，應考量沿街開放性及與鄰地之串聯，請於49公尺寬計畫道路及12公尺寬計畫道路側沿建築線先留設2公尺綠帶2.5公尺硬鋪面再1.5公尺綠帶2公尺硬鋪面。

(4) 本案東北側及車道左側申請開放空間獎勵部分：

(a) 目前規劃大面積綠帶，不具沿街式開放空間之可及性、串連性及開放性，車道左側申請獎勵範圍請規劃為淨寬3.5公尺硬鋪面及增設街道傢俱。

(b) 東北側原留設2公尺寬人行道加寬至3公尺，目前規劃大面積綠帶處再增加2公尺寬硬鋪面及增加與綠化步道銜接口，加強沿街串連，並補充剖面圖說確認與鄰地順平無高差。

(5) 本案西南側留設開放空間部分，請與4公尺綠化步道整體規劃，並增加與綠化步道銜接口。另景觀配置圖繪製綠化步道部分與現況不符，請以實際現況繪製。

- (6) 申請沿街式開放空間部分，請依新北市都市設計審議原則第1點第1項檢討，沿街步道式開放空間應具有專用步道之功能，並不得設置圍牆、花台等阻礙性設施。
- (7) 申請沿街式開放空間獎勵範圍上方不得設置構造物，請移除修正。

7. 公共開放空間系統配置事項：

- (1) 本案請依新北市都市設計審議原則第1點第1項檢討，開放空間應具有公共性、開放性、服務性與可及性，並供非特定民眾休憩與使用為原則，不得設置阻隔性之花台、水池、穿廊、植栽（灌木）帶、通排氣墩等阻隔設施，並應考量無障礙環境設計。
- (2) 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，請增設高燈，且不得設置投射燈及線燈。
- (3) 空調主機、設備管線及工作陽台勿配置於對公共景觀衝擊較大之立面並應加以遮蔽美化，並應合理規劃設置空調室外機空間並加以遮蔽美化，圖說應標示冷媒管進出外牆開孔之位置。
- (4) 本案請標示依新北市都市設計審議原則規定檢討，鄰棟間隔退縮淨寬 1.5 公尺部分。
- (5) 請依「新北市都市設計審議原則」第2點第1款規定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。

8. 景觀計畫：

- (1) 本案景觀計畫章節，剖面圖說標註覆土檢討不符合規定，請修正覆土深度喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺。
- (2) 有關沿街植栽部分，請考量其遮陰性及沿街傢俱使用需求整體規劃。
- (3) 本案基地內綠化面積應符合「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條及都市計畫書管制事項，惟設計單位表示有設置困難處，原則同意以增加立體綠化，於屋頂、露臺等水平人工地盤予以綠化（補足面積）。
- (4) 沿街設置喬木部分，應增加開放性及考量公有人行道之喬木及行穿線配置，街角請以廣場形式配置。
- (5) 本案二樓設置露台部分，請依都市計畫法新北市施行細則第 44 條規定檢討綠化設計。
- (6) 本案檢討綠化及無法綠化面積部分，檢討有誤請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理，並於圖說上以單線圖明確標示綠化及無法綠化範圍。
- (7) 本案為附近住宅區唯一之鄰里商業區，目前社區進出位置及車道破口影響可規劃為店面之空間，請評估增加商業使用強度。

9. 交通運輸系統配置事項:

- (1) 因停車總數量大於 50 部，考量人行動線使用安全，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設置 6 公尺緩衝空間，其兩側請以植栽或設施區隔，請補充標示其範圍。
- (2) 車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質及考量抗壓性，其高程與鋪面型式應與相鄰人行空間一致，請標示車道周邊高程及剖面圖說，以利確認順平無高差。
- (3) 本案無障礙機車停車位設置位置部分，考量地下室坡道車輛行駛易造成動線及視線死角之危險，請移至它處設置，並考量設置鄰近垂直動線服務核。另考量本案機車數量較多建議設置機車專用道。
- (4) 請補充說明自行車停放動線，另請考量自行車臨停需求。

10. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：

- (1) 本案申請屋脊裝飾物設置部分，請依新北市都市設計審議原則檢討，並請補充結構耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證，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後，原則同意。
- (2) 本案提請裝飾柱審議部分，請新北市政府工務局建造執照預審委員會第 105 次審查會內容辦理。
- (3) 本案於建築物地上二層樓設置戶外泳池部分，請考量使用安全及耗水部分，請依建管規定辦理。
- (4) 本案目前檢討陽台開口部分，檢討有誤，請釐清後修正。
- (5) 本案設置裝飾柱及陽台格柵部分，請逕依建管規定辦理。
- (6) 請補充說明目前設置裝飾柱之檢討是否影響高層緩衝空間使用便利性，並依建管規定檢討。
- (7) 管委會空間使用設定健身房、瑜珈室……等部分請移除。
- (8) 本案地上一層規劃地下室排風管道部分，其排風方向不得面對人行空間，請修正。
- (9) 本案管委會樓層高度設置 5.2 公尺高部分，請逕依建管規定辦理。

11. 報告書部分:

- (1) 公寓大廈管理規約應包括下列管理維護事項：法定退縮、開放空間、建築物夜間照明、圍牆、景觀植栽及垃圾、暫停車位等管理維護方式，並以紅字載明於報告書內以利確認。
- (2) 法規檢討部分，請完整檢附法條文字及附圖以利審議。
- (3) 法規檢討及報告書內容，請移除相關建管法令檢討內容。
- (4) 報告書各章節版面配置及頁數，請依本局範本製作。
- (5) 請依新北市公共開放空間管理基金計算管理運用要點，製作公共開放空間管理維護執行計畫表，並請申請人正本用印及簽章。

	<p>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>13. 相關單位意見請酌參。</p> <p>14. 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。</p> <p>15. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>16. 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 5 月 17 日前辦理核備事宜。</p> <p>(二) 本案設計單位於 110 年 6 月 18 日提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 110 年 6 月 21 日專案小組審議。</p>
<p>本次 審查 相關 單位 意見</p>	<p>本府城鄉發展局都市設計科意見：有關類此案件通案處理方式，建議本府工務局應作使用合理性檢討修正。</p>
<p>決 議</p>	<p>本案依 110 年 5 月 14 日新北城設字第 1100893603 號函都市設計及土地開發許可審議會專案小組討論案第 1 案決議：「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，送本府依程序辦理核備。」及下列意見，修正後通過。</p> <p>依本府工務局「新北市建築物陽臺露臺外緣裝飾性構造物設計原則」第 2 點規定(略以)：「…陽臺及露臺外緣應留設二分之一以上淨空，且不…。」及第 4 點：「建築物陽臺及露臺外緣裝飾性構造物之設計經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會或建造執照預審委員會審查通過者，得不受第二點規定之限制。」。</p> <p>一、本案陽台正面請依規定修正開口應達淨寬 1.2 公尺以上。另有陽台側牆部分，考量本案陽台採外凸設計，深度僅 80 至 160 公分，均小於 2 公尺，尚屬合理，原則同意。</p> <p>二、2 樓露臺部分，請依本府工務局規定採透空設置，並依建管規定計入建築高度、建築面積及容積，另考量逃生救災機能，請於透空格柵正面留設開口達淨寬 1.2 公尺以上鄰近消防雲梯車救災範圍，原則同意。</p> <p>三、3 樓 A5 戶露臺部分，請依規定修正開口應達淨寬 1.2 公尺以上後，原則同意。</p>