

新北市政府 函

地址：220242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)29601983
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112年2月10日

發文字號：新北府城設字第1120239917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：000JZZ9UQ）



主旨：檢送112年2月6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、依據本府112年1月31日新北府城設字第1120145233號開會
通知單續辦。
- 二、依「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112年2月20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、倘對本次會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯
誤，請於文到5日內提出書面意見，逾期視同無意見。

正本：鄭委員晃二、周委員繼祖、李委員泰陽、曾委員光宗、林委員秀芬、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、新北市政府水利局(討論
案第1案)、新北市政府財政局(討論案第1案)、新北市政府文化局(討論案第1
案)、愛山林建設開發股份有限公司(討論案第1案)、乾富建設股份有限公司(討

論案第1案)、何慶三建築師事務所(討論案第1案)、榮群建設股份有限公司(討論案第2案)、嶧霖建設有限公司(討論案第2案)、陳朝雄建築師事務所(討論案第2案)

副本：新北市政府城鄉發展局住宅發展科(討論案第1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、社團法人新北市建築師公會(均含附件)

2023/02/10
15:28:24
電子公文
交換

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：112.2.6 星期一 上午9時30分

會議地點：線上視訊

一、作業單位報告 (9:30-10:00)

二、討論案 (10:00-)

(一)愛山林建設開發及乾富建設三重區五谷王段 310 地號等 11 筆土地店舖及集合住宅新建工程。

(二)榮群建設及崙霖建設板橋區江翠段 51、52、54 地號等 3 筆土地大樓新建工程(第 1 次變更設計)。

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 出席人員名冊

會議時間：112.2.6 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：周委員繼祖、李委員泰陽、林委員秀芬

出/列席單位：新北市政府文化局(陳科員敏慧)、愛山林建設開發股份有限公司(鄭專案經理竣中)、乾富建設股份有限公司(梁專案經理懷升)、何慶三建築師事務所(何建築師慶三)、陳朝雄建築師事務所(何建築師慶三代理)、新北市政府城鄉發展局(江股長青澤、林幫工程師天權)

案由	愛山林建設、乾富建設三重區五谷王段 310 地號等 11 筆土地店舖及集合住宅新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：三重區五谷王段310、311、312、313、314、315、316、317、318、319及321地號等11筆土地</p> <p>二、設計單位：何慶三建築師事務所 建築師：何慶三</p> <p>三、申請單位：愛山林建設股份有限公司 負責人：祝文字 乾富建設股份有限公司 負責人：李乾龍</p> <p>四、土地使用分區：住宅區（重劃）（建蔽率50%，容積率240%）</p> <p>五、設計概要：</p> <p>（一）設計內容：地上20層，地下5層，鋼筋混凝土構造，共345戶。</p> <p>（二）建築基地面積 ： 4,608.5公尺。 設計建築面積 ： 1,474.78平方公尺。 設計建蔽率 ： 32%≤50%。</p> <p>（三）總樓地板面積 ： 38,191.7平方公尺。 設計容積面積 ： 19,322.51平方公尺。 設計容積率 ： 419.28%(含獎勵容積)≤419.28% [240*(1+20%+40%+10%+3%+1.7%)] (允建上限)。</p> <p>（四）TOD增額容積面積 ： 2,212.08平方公尺。(20%) 容積移轉面積 ： 4,424.16平方公尺。(40%) 大面積開發獎勵 ： 1,106.04平方公尺。(10%) 無障礙住宅標章獎勵 ： 331.81平方公尺。(3%) 公益設施獎勵 ： 188.02平方公尺。(1.69%)</p> <p>（五）新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二層至五層 ： 停車空間。 地下一層 ： 防空避難室兼停車空間。 地上一層 ： 梯廳、管委會使用空間、店舖。 地上一層夾層 ： 店舖。 地上二至二十層 ： 集合住宅。 屋突一至三層 ： 樓梯間、消防機房、電梯機房、水箱。</p>		

(六)停車空間：應設汽車345輛，實設347輛。(自設2輛)

應設機車345輛，實設345輛。

應設自行車52輛，實設52輛。

(七)餘詳報告書。

六、法令依據：

本案係依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條規定，申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地，應經都設會審議通過。爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案設計單位於111年12月8日函送都審報告書到府，提請111年12月26日專案小組討論，決議為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)：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五谷王段310、311、312、313、314、315、316、317、318、319、321地號等11筆土地，基地面積4,608.5平方公尺，興建2幢2棟地上20層地下5層共346戶之店鋪、集合住宅，建築物高度71.2公尺，場址非位屬重要濕地，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)本案設有多戶店鋪並考量住宅多有物流配送車輛、外送短時臨停需求，請研議於地面層增設短時臨時停車區。

(2)請於報告書標明員工、顧客、社區使用(含裝卸、訪客臨停；垃圾車位共4席)並補充使用區隔管理方式。

(3)請補充出入口車輛60度視距、緩衝空間並套匯本案最大型車輛轉彎軌跡半徑、裝卸車輛作業軌跡及迴轉半徑。

(4)無障礙汽車位應鄰近梯廳且避免穿越車道，倘無法避免，請提出相關安全改善措施。

(5)請補充基地500公尺內大眾運輸資訊、停車供需情形等交通

分析資料。

(6) 五谷王北街及五谷王北街 75 巷路口之行穿線，請檢討調整至人行道弧角後。

(7) 請補充鄰近建案出入口位置，並檢討是否與本案出入口車流動線交織。

3. 本府財政局意見(書面)：本案捐贈公益設施經本府 111 年 7 月 12 日新北府財產字第 1111229030 號簽准及本府第 29 次聯審會議決議改採代金方式辦理，請依前述決議續辦，尚無補充意見。

4. 本府水利局意見(書面)：

(1) 開發基地如涉「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」部分，請於建照及使照申請階段提送相關資料。

(2) 於 111 年 6 月 22 日新北府水河計字第 1111073282 號簽「新北市土地開發利用面積 0.1 公頃以上至未達 1 公頃致增加逕流量之出流管制檢核事項審查方式」後續辦理原則說明如下：

A. 開發基地面積介於 0.1 公頃以上至未達 1 公頃之經濟部水利署「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」所規定 21 種開發樣態中，屬於第 1 類「開發可建築用地」須申請建照者，依透水保水相關規定辦理，免辦理出流管制檢核。

B. 屬於「出流管制檢核」第 1 類以外之開發樣態，如開發基地內涉及建築行為且建照內之「基地面積」含括實際開發範圍，則可經本局認定後免辦理出流管制檢核，改以透水保水規定進行管制，其餘則依原審查方式辦理。

C. 開發基地面積介於 0.1 公頃以上至未達 1 公頃之水利署所規定 21 種開發樣態中，屬於公園及停車場等 2 類開發樣態，依透水保水相關規定辦理，免辦理出流管制檢核。

(3) 本案基地面積合計 0.46085 公頃，屬開發可建築用地開發樣態，僅需依透水保水相關規定辦理，免辦理出流管制檢核。

5. 本府文化局意見(書面)：

- (1) 本案範圍無位屬古蹟、考古遺址、歷史建築、聚落建築群、文化景觀、紀念建築、史蹟，惟倘本案範圍有興建完竣逾 50 年之公有建造物及附屬設施群，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾 50 年者，應請依《文化資產保存法》第 15 條規定，於處分前函報新北市政府進行文化資產價值評估。
- (2) 本案範圍鄰近市定古蹟「三重先嗇宮」，依《文化資產保存法》第 34 條規定：「營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後，始得為之。」，有以上情事者，請該工程或開發行為人、起造人或申請人，於工程計畫實施或建築執照申領前，應將相關設計書圖(建議包含開發範圍配置圖、平面圖、立面圖、必要之施工安全防護圖說、其他疑涉及鄰近古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群保存措施圖說)送本局審查。
- (3) 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 33、57、77 條規定，營建工程或其他開發行為進行中，發現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。
- (4) 復依同法第 106 條第 1 項第 4 款規定：「營建工程或其他開發行為，違反第 57 條第 2 項、第 77 條規定者…」及同項第 5 款：「發掘考古遺址、列冊考古遺址或疑似考古遺址，違反第 51 條、第 52 條或第 59 條規定。」，有以上情事之一者，處新臺幣三十萬元以上二百萬元以下罰鍰。

6. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

- (1) 本案涉及依土地使用分區管制要點第 8 點申請無障礙住宅建築標章容積獎勵 3% 部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂事宜。
- (2) 本案申請公益性設施獎勵部分，業經 111 年 10 月 26 日本府

財務收支及公有建物聯合審查第 29 次會議決議改採代金，後續申請人應檢具計算成果向本局提出申請，本局將於申請人完成繳納代金後核發容積獎勵核定函，以供申領建造執照時查核使用；惟實際申請獎勵額度，仍應以後續核定之代金計算成果為準，且獎勵面積應計算至小數點以下 2 位後無條件捨去，故有關公益性設施獎勵之計算請申請人再予釐清。

7. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：

(1) 本案併行申請增額容積及容積移轉，基地位於本市三重區五谷王段 310、311、312、313、314、315、316、317、318、319、321 地號等 11 筆土地，面積共計 4,608.50 平方公尺，係屬「變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫案」之住宅區係屬「變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫案」之住宅區，基準容積率為 240%。

(2) 增額容積部分：本案距離捷運先嗇宮站(產業轉軌型、產業複合/升級型)150 公尺至 500 公尺範圍內，基準容積率為 240%，經書面審查結果，建築基地申請之增額容積為基準容積之 20%，其申請增額容積量已達該基地基準容積 20%之上限，經市府 111 年 9 月 23 日新北府城開字第 1111531993 號函書面要件審查在案。

(3) 容積移轉部分：經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之 40%[(接受基地連接道路寬度 15 公尺/(臨路條件 15%+接受基地內部條件 16%)*1.3+接受基地外部環境改善項目 0%)]，其中申請捐贈土地部分為 0%，繳納代金部分為 40% (繳納代金部分占申請移入容積總量之 100%)，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積 40%之上限(4,424.16 平方公尺，屬整體開發地區，非屬山坡地範圍)，經市府 111 年 9 月 26 日新北府城開字第 1111532307 號函書面要件審查在案。

8. 有關本案鄰近市定古蹟先嗇宮，請設計單位以專章檢討補充說明規劃設計方式。本案依都市計畫規定申請大面積開發獎勵，周邊為興穀國小、公園綠地及先嗇宮古蹟保存區，本案所在街

廓南北向達 100 公尺以上，考量周邊社區行人動線系統，請依下列意見修正：

(1)本案依「新北市都市設計審議原則」沿地界線留設 1.5 公尺退縮部分以硬鋪面設置，目前規劃車道頂版高程不符圍牆設置規定(如景觀剖面圖 E)，請修正，並請沿本案地界線全段配合增加退縮 1.5 公尺，沿地界線整體退縮以 3 公尺留設搭配設置植栽帶，並考量人行尺度適當規劃停留休憩節點增加使用性，植栽穴與人行道高程應順平設置不得設置花台，並請依下列意見修正：

A. 地下室通風系統應結合建築物設計，倘有設置於建築物外部之必要者，排風方向不得面對人行空間，請修正 A 棟東南側排氣墩規劃。

B. 請配合取消本案地界線側設置之圍牆，以確保公眾之使用性。

(2)承上，請將前述沿地界線退縮 3 公尺範圍及本案兩處街角延伸至店鋪前方之廣場開放供公眾通行，依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定提撥管理維護基金，並將管理維護計畫納入公寓大廈管理規約，增設景觀高燈以確保夜間通行安全。

9. 人行空間或步道系統動線配置事項：

(1)五谷王北街 45 巷側依土地使用分區管制要點第 6 點規定退縮 5 公尺部分，請確實依附圖配置沿街植栽穴及人行道。

(2)本案於五谷王北街 75 巷側，沿街人行步道旁設置之構造物，為友善沿街人行步道及周遭環境，請取消該處構造物以景觀庭園設置或確實計入建蔽率及容積率，倘需設置圍牆、綠籬請依「新北市都市設計審議原則」規定以高度 120 公分以下設置。查立面圖、景觀剖面圖皆與平面圖不相符，圖面嚴重錯誤，請確實修正綜整圖面。

(3)法定退縮人行步道橫向坡度請依建管規定以 2.5%設置。

10. 本案申請「都市計畫法新北市施行細則」第 41 條規定後院不得種植喬木放寬部分，原因係本府水利局為留設污水下水道系統

作為納管之空間所修訂，因新建建物均會配合污水下水道系統納管點規劃，倘未建置污水下水道區域，實務係於臨街面規劃未來納管接通點，故施行細則第 41 條後院應退縮 1 公尺建築，且不得種植喬木之規定，對於新建案應無實際效益，另考量都市整體環境景觀，本案沿建築線依土地使用分區管制要點第 6 點及附圖規定退縮 5 公尺設置，原則同意。

11. 景觀部分：

- (1) 本案依「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條檢討建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設 1/2 以上種植花草樹木部分，不得將露臺及屋頂綠化面積計入，目前計算有誤且綠化嚴重不足，故請取消泳池規劃修正綠化面積，並請依意見修正景觀配置後，無法綠化面積請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢討，車道屬地下室範圍不得計入無法綠化面積，確實標示區塊重新計算符合規定。
- (2) 基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝；另請於基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力，本案排水溝設置於退縮植栽綠帶內側，不利雨水入滲，請修正。
- (3) 綠覆率請確實計算數值不得扣除無法綠化面積，喬木請補充標示樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上。
- (4) 屋頂及露臺請考量植栽維護留設通道。
- (5) 全案植栽規劃之規格與配置合理性請檢討調整。
- (6) 景觀燈具部分請配合現有路燈規劃，並請取消公共區域之線燈及地坪導引燈設置。

12. 交通運輸系統部分：

- (1) 本案目前自設汽車位數量達 192 輛，實設車位數量為 348 輛，戶數為 346 戶，仍請以滿足住戶需求數量為優先，取消自設車位將本案法定車位數量以實際設置戶數數量計算，請修正，並請依「新北市都市設計審議原則」規定，應依法定

車位數加計 2%設置社區使用車位。並請考量車道出入口安全性修改規劃方式並增加警示。

(2)裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位應考量建築空間使用之需求並配合服務動線分棟集中規劃，鄰近垂直動線設置。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，請修正。

(3)無障礙車位亦請考量動線避免穿越車道鄰近垂直動線設置。

(4)汽車坡道旁之車位請考量安全修正並增加警示設施。

13.屋脊裝飾物：屋脊裝飾物高度以不超過 6 公尺並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，補充檢附技師簽證，補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，依建築技術規則檢討 1/3 以上透空遮牆部分有誤，請以實際裝飾物設置範圍檢討，請修正。

14. 建築規劃部分：

(1)裝飾柱部分請依建管規定辦理。

(2)本案地上 1 層夾層及內凹陽台規劃面積無實際使用效益，應整併為室內計入容積，且地上 1 層廁所上方平台設置不合理，造成相關面積計算認定及後續恐造成使用管理之疑慮，請以地上 1 層夾層符合建管規定最大室內面積設置或取消地上一樓夾層及挑空設置以地上 2 層規劃，請修正。

15. 法規檢討部分：

(1)有關本案依土地使用分區管制要點第 10 點檢討，距捷運車站用地或火車站周邊 500 公尺外之建築基地，獎勵面積及容積移轉之總和，不得超過基準容積之 50%，建築基地地跨前開規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限，請依規定檢討其計算內容請補充檢附簽證由建築師自行負責。目前總申請獎勵面積超過獎勵上限，請修正。

(2)本案涉及無障礙住宅標章獎勵 3%部分，請申請人於核發建造執照前與新北市政府簽訂協議書。

16. 報告書部分：

	<p>(1)案名標示有誤請修正。</p> <p>(2)本案公益設施獎勵額度 1.7%，獎勵面積應為 188.02 平方公尺，請修正。</p> <p>(3)報告書應確實正本簽印。</p> <p>(4)應檢附清晰全街廓配置圖及都市計畫圖，請修正。</p> <p>(5)建築物量體模擬請補充周遭重要建築物。</p> <p>(6)現況照片請補充周遭街廓與本案基地相互關係內容。</p> <p>(7)請確認基地分析章節相關圖面內容與專章獎勵上限檢討圖面相符。</p> <p>(8)自行車位請確實編號計算數量。</p> <p>(9)報告書平面圖請標示指北座向並統一以北向朝上檢附。</p> <p>(10)報告書各章節建築及景觀檢討圖面容多不相符，請確實檢核確認圖面一致性。</p> <p>17. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則第 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。</p> <p>18. 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>19. 相關單位意見請酌參。</p> <p>20. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>21. 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 112 年 1 月 9 日前辦理續審事宜。</p> <p>(二)本案設計單位於 112 年 1 月 9 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 112 年 2 月 6 日專案小組討論。</p>
<p>本次 審查 相關 單位</p>	<p>一、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：基地位於本市三重區五谷王段 310、311、312、313、314、315、316、317、318、319、321 地號等 11 筆土地，基地面積 4,608.5 平方公尺(謄本面積)，興建 2 幢 2 棟地上 20 層地下 5 層共 345 戶之集合住宅、店</p>

意見

鋪，建築物高度 70.95 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。

二、本府交通局意見(書面)：

- (一)本案設有多戶店鋪並考量住宅多有物流配送車輛、外送短時臨停需求，請研議於地面層增設短時臨時停車區。
- (二)請於報告書標明員工、顧客、社區使用(含裝卸、訪客臨停;垃圾車位共 4 席)並補充使用區隔管理方式。
- (三)請補充出入口車輛 60 度視距、緩衝空間並套繪本案最大型車輛轉彎軌跡半徑、裝卸車輛作業軌跡及迴轉半徑。無障礙汽車位應鄰近梯廳且避免穿越車道，倘無法避免，請提出相關安全改善措施。
- (四)請補充基地 500 公尺內大眾運輸資訊、停車供需情形等交通分析資料。
- (五)五谷王北街及五谷王北街 75 巷路口之行穿線，請檢討調整至人行道弧角後。
- (六)請補充鄰近建案出入口位置，並檢討是否與本案出入口車流動線交織。
- (七)本案交評請儘速依本局新北交規字第 1111782263 號函審查意見修正後送審。

三、本府財政局意見(書面)：有關公益設施部分，本局已於前次會議提供意見在案，尚無補充意見。

四、本府水利局意見(書面)：查有關透水保水及出流管制部分本局業已於 111 年 12 月 22 日新北水河計字第 1112479820 號函覆在案，經查前開號函本局所提供之意見已紀錄於「新北市三重區五谷王 310 等 11 筆地號都審續審報告書」當中，爰本局本次無新增意見。

五、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：

- (一)經查詢增額容積列管表，本案前於 111 年 9 月 23 日新北府城開字第 1111531993 號函確認書面要件，經書面審查結果，建築基地申請之增額容積為基準容積之 20%，其申請增額容積量已達該基地基準容積 20%之上限(距離捷運先嗇宮站(產業轉軌型、產業複合/升級型)150 公尺至 500 公尺範圍內)，惟接受基地實際移入之容積，

仍應依後續審議結果為準。

(二)另查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案前於 111 年 9 月 26 日新北府城開字第 1111532307 號函確認書面要件，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之 40% [(接受基地連接道路寬度 15 公尺 / (臨路條件 15% + 接受基地內部條件 16%) * 1.3 + 接受基地外部環境改善項目 0%)]，其中申請捐贈土地部分為 0%，繳納代金部分為 40% (繳納代金部分占申請移入容積總量之 100%)，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積 40% 之上限 (4,424.16 平方公尺，屬整體開發地區，非屬山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

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、屋脊裝飾物高度部分，考量本案鄰近興穀國小、公園綠地及先嗇宮古蹟保存區，應降低高度避免對周遭影響，請前次小組提送方案，高度以 4.5 公尺以下設置，補附透視示意圖說，依建築技術規則檢討 1/3 以上透空遮牆部分有誤，請以實際裝飾物設置範圍檢討，配合修正後，原則同意。

二、本案依前次會議決議沿地界線整體退縮以 3 公尺供公眾通行部分，請依下列意見修正：

(一)沿地界轉角停留空間，請完整納入「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定提撥管理維護基金範圍，以確保後續使用性。

(二)汽機車坡道上方增設頂蓋部分：

1. 坡道側牆高度請以不超出鄰近人行步道高程 120 公分設置。

2. 承上，汽機車坡道上方頂蓋不得高於坡道側牆高度，種植灌木部分應再降版規劃覆土深度應達 60 公分，請修正，為確保後續植栽生長及維護管理，考量供公眾通行範圍空間品質，非車道範圍請降低植栽槽高度避免以花台方式設置。

三、人行空間或步道系統動線配置事項：

決議

(一)鄰五谷王北街 75 巷側 A、B 棟間自行留設供公眾使用之公共開放空間，硬鋪面寬度請以 4 公尺以上設置，與私院及建築物範圍間請以 2 公尺植栽帶區隔，並請增設一處開放空間告示牌，以確保公共性及使用性。臨沿街人行道部分配合增設人行道寬度達 3 公尺以上。

(二)沿街植栽穴設置部分：

1. 為確保完整人行空間，請將雲梯車操作空間以平行五谷王北街行車方向設置，沿街植栽穴請以延續設置，以避免汽機車誤闖供公眾使用之人行步道，並請於鄰地界線處留設 1.5 公尺硬鋪面以利沿街植栽穴及人行空間接續。配合調整後植栽穴增加喬木種植數量。
2. 本案 2 處街角廣場之沿街植栽穴設置位置，為因應未來道路行穿線調整劃設於道路截角範圍外預留硬鋪面，並增加街角空間之喬木布設。
3. 五谷王北街 45 巷部分請增設沿街植栽穴人行穿越硬鋪面。
4. 五谷王北街請配合對側興穀國小沿街喬木規劃方式設置。

(三)車道穿越人行空間，其高程應與相鄰人行空間一致，請以設計手法區隔車道範圍，請修正。並請補充車道縱橫 2 向剖面說明高程。

四、景觀部分：

(一)地下室開挖範圍之地下室頂版請確實降版設置，灌木植栽穴覆土深度應符合「新北市都市設計審議原則」規定，以大於 60 公分設置，五谷王北街及五谷王北街 75 巷側不符規定請修正。

(二)景觀排水部分建議增設陰井以利後續維管。

(三)本案依「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條檢討建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設 1/2 以上種植花草樹木部分，並請依意見修正景觀配置後，無法綠化面積請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢討，確實標示區塊重新計算符合規定。

五、交通運輸系統部分：

(一)垃圾車暫停車位請避免設置於車道出入口，請修改垃圾儲藏空間及暫停車位規劃方式。

(二)請考量裝卸及訪客臨停暫停車位之人車動線分棟集中規劃，鄰近垂直動線及地面層設置，以增加使用性。

六、地上1層夾層及陽台設置部分：查地上1層夾層陽台仍未依前次會議決議整併至室內計入容積，故為避免相關面積計算認定及後續恐造成使用管理之疑慮，請取消地上1層夾層內凹陽台設置，並將地上1層夾層面積整併廁所上方平台設置於各戶內院側，將樓板挑空部分設置於面向道路側，請修正。另僅得於S6、S7、S8、S9及S10店鋪內院側配合地上1層夾層樓板位置設置外凸陽台。

七、游泳池設置與屋頂層部分，建議取消設置，倘需設置應取得自來水公司同意函文。

八、報告書部分：

(一)無紙化系統防救災計畫部分上傳章節有誤，請修正。

(二)本案於五谷王北街75巷側，自行留設供公眾使用開放空間旁設置圍牆請以1處設置。請修正圖面標示。

(三)全案植栽規劃確實區分標示灌木及植被種類。

九、倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則第48條部分，請申請人於核發建造執照前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並詳細載明放寬事項。

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112年2月20日前辦理核備事宜。

案由	榮群建設、崙霖建設板橋區江翠段 51、52、54 地號等 3 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市板橋區江翠段 51、52、54 地號等 3 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：榮群建設股份有限公司 負責人：葉穎羣 崙霖建設有限公司 負責人：葉政崙</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 50%，平均容積率 240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 26 層，地下 4 層，鋼骨構造，共 98 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積 ： 3,022.9 平方公尺。 設計建築面積 ： 1,003.59 平方公尺。 設計建蔽率 ： 33.2% ≤ 70%。</p> <p>(三) 總樓地板面積 ： 20,932.58 平方公尺。 設計容積面積 ： 10,882.41 平方公尺。 設計容積率 ： 360% ≤ 360% [240% * (1 + 7.35% + 15% + 27.65%)] (允建上限)</p> <p>(四) 開放空間獎勵 ： 533.26 平方公尺 (7.35%)。 整體開發規模獎勵 ： 1,088.24 平方公尺 (15%)。 容積移轉面積 ： 2,005.98 平方公尺 (27.65%)。</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下四層 ： 防空避難室兼停車空間。 地下一至三層 ： 防災中心、停車空間。 地上一層 ： 管委會使用空間、入口門廳。 地上二至二十六層 ： 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 98 輛，實設 152 輛 (自設 54 輛)。 應設機車 98 輛，實設 98 輛。 應設自行車 25 輛，實設 25 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>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)(第四階段)(市地重劃 D 及 E 單元)書」土地使用分區管制要點第 10 點規定，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p>		

	<p>(一)本案業經本府107年5月24日新北府城設字第1070980017號函同意核備。</p> <p>(二)本次因喬木數量、綠化面積增加、戶數、汽車、機車減少、景觀配置、建築立面、停車空間配置、室內隔間調整，爰此辦理第1次變更設計，本案設計單位於112年1月18日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請112年2月6日專案小組審查。</p>
<p>相關單位意見</p>	<p>一、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 51、52、54 地號等 3 筆土地,基地面積 3,022.9 平方公尺(謄本面積),興建 2 幢 2 棟地上 26 層地下 4 層共 98 戶之店舖、集合住宅,建築物高度 89.75 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>二、本府交通局意見(書面):本案本次變更戶數減少 1 戶,機車減少 1 席,汽車位數及車道出入口均未變動,爰本次變更本局原則無意見。</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查詢管理系統,前經新北市政府 108 年 1 月 22 日新北府城開字第 1080099285 號函核准容積移轉,得移入接受基地本市板橋區江翠段 51、52、54 地號等 3 筆土地(面積共計 3,022.9 平方公尺)之容積為 2,005.98 平方公尺(超出部分無償捐贈),其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限(2,901.98 平方公尺,位於整體開發地區)。</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、景觀配置調整及喬木樹種變更部分:</p> <p>(一)景觀配置圖及綠化面積檢討,請詳實框選並說明變更原因,喬木規格應包括樹高、樹冠寬度、米高徑等,不同喬木樹種及規格請分別標示,請修正。</p> <p>(二)植栽說明章節應補充修正對照圖說。</p> <p>(三)本次變更喬木新增黑松 2 株,樹穴寬度及覆土深度應達 1.5 公尺</p>

以上，並補充景觀剖面圖修正對照圖，請修正。

(四)北側開放空間廣場，橫向坡度檢討應符合都市設計審議原則之規定，並請補充景觀剖面修正對照圖。

(五)開放空間部分喬木改以黃花風鈴木部分，考量北臺灣環境條件，請設計單位檢討其適宜性。

二、地下1層停車空間配置調整部分，於柱4至柱5間之機車停車空間，應依原核准維持留設通道，以利通行，請修正。

三、建築立面變更部分：

(一)北向建築立面變更原因及差異未確實說明，請補充。

(二)南向建築立面變更，取消角隅廁所開窗部分，是否影響室內廁所通風採光，請補充說明。

(三)東向及西向建築立面變更，於屋突層增加小梁部分涉及屋脊裝飾物專章檢討，惟本次專章檢討內容均未變更，故請依原核准設置。

四、報告書部分：

(一)提案單請依範本補充自行車設置數量，請修正。

(二)「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第3點附表1、附表2檢討部分免檢附於報告書內。

(三)報告書各章節涉及變更事項之變更請確實檢討檢附製作對照圖說，如屋脊裝飾物建築物專章、造型及量體計畫、建築物外牆材質及色彩計畫、汽機車停車動線計畫、植栽樹種說明等內容與補充。

(四)變更設計圖說應確實匡列變更範圍，並加註說明變更原因及項目，請修正。

(五)建築南向立面圖誤植為東向立面圖，請修正。

五、本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請設設計審議作為本案工期展延之理由。

六、本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議牴觸。

七、屋脊裝飾物、外牆裝飾柱、裝卸車位不得銷售移轉、公共開放空間範圍及維護管理基金等事項，應納入公寓大廈管理規約。

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許可審議作業要點」於 111 年 2 月 20 日前辦理核備事宜。