

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5月24日
發文字號：新北府城設字第1120975737號
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關112年5月15日上午召開「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」之專案小組會議紀錄，請查照。

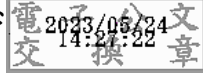
說明：

- 一、依據本府112年5月9日新北府城設字第1120866290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5月29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、本次會議紀錄請至本府城鄉發展局網站(<https://www.planning.ntpc.gov.tw>)>熱門服務>各項文件下載>類別「都設會專案小組會議紀錄」下載。
- 四、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、大陸建設股份有限公司、陳傳宗建築師事務所

副本：台灣電力股份有限公司、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、財團法人台灣建築中心



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：112.5.15 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)大陸建設板橋區新雅段 1175、1154-1、1154-5 地號等 3 筆土地集
合住宅新建工程。

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 出席人員名冊

會議時間：112.5.15 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、曾委員光宗

出/列席單位：大陸建設股份有限公司(衛經理家麒)、陳傳宗建築師事務所(陳建築師傳宗)、新北市政府城鄉發展局(江股長青澤、陳幫工程司福琴、林工程員詣儒)

案由	大陸工程板橋區新雅段1154-1、1154-5、1175地號等3筆土地集合住宅新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市板橋區新雅段1154-1、1154-5、1175地號等3筆土地。</p> <p>二、設計單位：陳傳宗建築師事務所 建築師：陳傳宗</p> <p>三、申請單位：大陸建設股份有限公司 負責人：欣陸投資控股股份有限公司</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率300%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上24層，地下5層，鋼筋混凝土構造，共158戶</p> <p>(二) 建築基地面積 : 2,174.0 平方公尺。 設計建築面積 : 824.47 平方公尺。 設計建蔽率 : 37.92% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積 : 22,976.7 平方公尺。 設計容積面積 : 11,932.45 平方公尺。 設計容積率 : 548.87% ≤ 549% [300%*(1+50%+30%+3%)](允建上限)。</p> <p>(四) 增額容積面積 : 3,261.0 平方公尺(50%)。 容積移轉面積 : 1,956.6 平方公尺(30%)。 智慧建築銀級獎勵面積 : 195.66 平方公尺(3%)。</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至五層 : 停車空間、機房。 地下一至三層 : 防空避難室兼停車空間、機房。 地上一層 : 大廳、管委會使用空間。 地上二層至三層 : 集合住宅(社會住宅)。 地上四層至二十四層 : 集合住宅。 屋突一層至三層 : 樓梯間、梯廳、機房、水箱。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車103輛，實設137輛(自設34輛)。 應設機車158輛，實設158輛。 應設自行車24輛，實設24輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條第3款規定，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：本案設計單位於112年4月28日函送都市設計審議報告書到</p>		

府。

八、以上提請112年5月15日專案小組審查。

相關
單位
意見

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新雅段 1175、1154-1、1154-5 地號等 3 筆土地，基地面積 2,174 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 24 層地下 5 層共 158 戶之集合住宅，建築物高度 82.4 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。

二、本府交通局意見(書面)：

(一)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、轉彎處 5M 截角圓弧、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、行穿線。

(二)請遵循現況道路標誌標線規範，以連續線段標示汽機車進離場動線，並於圖說補充現況道路既有標誌標線。

(三)車道出入口與公車站位、停靠區衝突，以於基地內保留為原則，並請洽本局確認可否調整及位置。

(四)考量外送、物流配送等需求，建議可於地面層結合車道出入口規劃短時臨停區。

(五)請補充基地 500 公尺內停車供需情形、大眾運輸資訊(含公車、Youbike)，並確保本案停車需求內部化滿足。

(六)請說明租入口植栽是否影響車輛視距，倘影響建議移置他處。

三、本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：第 2-2-2 頁，有關本案擬依都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第 48 條申請智慧建築獎勵，依 110 年 4 月 7 日核定實施「變更板橋細部計畫土地使用分區管制要點(配合全市土地使用管制一致性原則)」案土地使用分區管制要點第 11 點規定，本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築獎勵，惟未規定得申請智慧建築獎勵，請依本計畫區土管要點規定容獎項目申請獎勵。

四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：

(一)經查詢土地容積移轉申請案管理系統，本案前經本府 112 年 3 月 27 日新北府城開字第 1120560831 號函容積移轉書面要件審查在案，

並訂於112年5月10日辦理送出基地會勘，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18公尺/臨路條件18%+接受基地內部條件10%+接受基地外部環境改善項目2%），其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限（2,608.8平方公尺，位於捷運站500公尺範圍、內，非法定山坡地），惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準（詳如參考附件）。

(二)另本案前經本府112年2月20日新北府城開字第1112519882號函大眾運輸發展導向增額容積之書面要件審查在案，本案建築基地申請之增額容積為基準容積之50%，其申請增額容積量已達該基地基準容積50%之上限，惟建築基地實際增額容積，仍應依後續審議結果為準（詳如參考附件）。

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。

一、法規檢討部分：

(一)本案尚未申請建造執照，其相關法規應依申請時規定檢討。查本案都市計畫法新北市施行細則版本錯誤，請以111年3月16日公告實施版本檢討。捐贈公益性設施應一併捐贈附屬汽、機車停車空間部分請確實依建築技術規則及都市計畫相關規定檢討設置。

(二)本案申請增額容積3,261平方公尺(50%)，報告書未檢附增額容積核准函，請補充說明本案捐贈公益設施及公共停車空間設置方式，並請補充專章檢討，本案規劃2層至3層社會住宅部分相關規劃應與主管機關確認。

(三)本案容積移轉申請容積移入為1,956.6平方公尺(30%)，其中評定項目以臨南雅東路2段留設20%以上未達30%法定空地面積作為廣場式開放空間，惟目前留設之廣場式開放空間面積不足，請降低容積移轉量或依規定留設足夠面積之廣場式開放空間。

(四)請確實依都市計畫法新北市施行細則第41條，檢討建築基地應自後面基地線退縮1公尺建築不得設置構造物（包含地上及地下）及種植喬木，本案地下室外牆及地面層圍欄均未退縮建築，不符規定請修正。

二、專章檢討申請屋脊裝飾物部分，高度5.8公尺，並依建築技術規則檢

討檢討透空遮牆、透空立體構架、水平投影規定，請補充結構技師簽證檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，續提討論。

三、開放空間及景觀配置：

- (一)全區街廓配置圖請套繪鄰地配置圖，以利審閱基地與鄰地關係及動線，請修正。
- (二)景觀配置圖應套繪公有人行道、行穿越線、候車亭等設施、基地周邊高程及基地內設計高程，並詳加標示法定退縮、樹穴尺寸及開挖範圍等。景觀剖面圖部分亦請詳加標示法定退縮、人行步道寬度、橫向坡度及樹穴等尺寸。
- (三)無遮簷人行步道請考量周邊人行環境請自建築線起配置留設1.5公尺連續性複層植栽樹穴、2.5公尺人行步道空間，另與鄰地銜接應順平無高差，且橫向坡度應以2.5%設置。
- (四)廣場式開放空間部分，除依規定應留設足量面積外，查本案廣場式開放空間以植栽帶及街道傢俱圍閉及阻隔方式規劃，且兼自行車車道穿越使用，未符供公眾使用之開放性及安全性，請以供民眾休憩使用之開放性、服務性及無障礙環境考量整體規劃。街道傢具請以簇群式設計並與景觀整體規劃，並增加背靠設計，以利高齡者使用。
- (五)基地內人行道退縮寬度達6公尺以上者，應設計雙排大型常綠喬木，第2排植栽帶請配合廣場式開放空間規劃留設。
- (六)開放空間及基地境界線退縮之景觀及救災間隔，不得設置水池、階梯等構造物，上方亦應淨空設置，請修正。
- (七)人行步道及廣場式開放空間植栽樹穴鄰2側地界處請留設1.5公尺硬鋪面，以利人行空間串聯。
- (八)植栽計畫請補充說明基地內既有植栽移植、新植及等規劃內容，並依本府新北市樹木保護自治條例規定辦理。
- (九)基地周邊與鄰地銜接處高程應順平處理，請於景觀剖面圖詳加檢討標示。
- (十)夜間照明部分，人行步道空間燈具請結合植栽帶配置，請考量夜間通行安全沿街側請增設高燈照明，並補充燈具規格說明。
- (十一)本案喬木、灌木及地被植栽表與植栽配置圖示不一致，請詳實標

示選用樹種、規格及數量，並據以繪製景觀配置圖與剖面圖，另應依「新北市都市設計審議原則」第8點規定檢討各植栽覆土深度，並詳實於相關圖面標註尺寸，地下室頂版覆土深度不足部分應以降版方式規劃。

(十二)景觀剖面圖部分，相關建築物、植栽樹穴深度、開放空間上方淨空設置應核實檢討。

四、交通動線及停車空間配置：

(一)依新北市都市設計審議原則第4點規定，汽、機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮及獎勵空間應留設6公尺平地緩衝空間，緩衝空間兩側以植栽區隔，請與廣場式開放空間整體考量修正規劃，另車道破口應以8公尺以下設置，請修正。

(二)車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質並延續人行道鋪面色系，高程應與相鄰人行空間一致，車道出入口請增加警示設施。

(三)本案機車158輛設置於地下1層，依「新北市建築物機車停車空間設置要點」規定車道坡度應不得超過1/8，請修正。

(四)有關汽車位數量設置部分，為滿足停車需求請確實內部化處理，除小坪數單元規劃得依「新北市都市設計審議原則」折減計算外，仍請以1戶1車位以法定車位設置。

(五)自行車數量計算除一般集合住宅依「新北市都市設計審議原則」規定以法定機車數量15%設置外，社會住宅部分依「新北市社會住宅都市設計審議原則」規定以法定機車數量25%設置，另自行車停放空間應設置於地面層室內或地下1層，本案現規劃於地面層室外且設置數量不足且不符規定。

(六)社區使用車位不得計入法定及自設停車位數量，請移除車位編號並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。

(七)垃圾車停車位請於鄰近垃圾處理空間規劃留設。

五、建築物計畫：

(一)本案各平面圖說未詳實填寫空間名稱，致無法確認使用用途，請確實補充。相關樓層高度部分請依「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」規定及建築技術規則相關規定檢討辦理。

- (二)本案主要出入口以基地內通路為進出，請依建築技術規則建築設計施工編第163條規定檢討，現設置之通路寬度不符規定。
- (三)建築物量體計畫有關建築物高度應加計屋頂層女兒牆高度超過150公分之部分，另部分外牆位置以格柵圍塑空間，涉及牆心認定及面積檢討等，應依建管規定檢討辦理。
- (四)建築物外牆材質及色彩計畫，請補充說明建築物外牆各部分材質及選用色系計畫。
- (五)建築物照明計畫，請補充3時段夜間照明之燈具種類及規格說明。
- (六)無障礙通道於地面層與自行車車道重疊設置，於地下室自無障礙車位通行至梯廳通道寬度不足，請考量行動不便者使用之安全性調整規劃。
- (七)基地高程系統請補充GL±0與EL之關係高程，並補充基地內、基地外周邊鄰地與道路高程，以利檢視基地內、外規劃高程銜接之合理性。
- (八)公寓大廈管理規約部分，請依本案規劃項目補充社區使用車位、廣場式開放空間管理及管理維護基金計算等說明，另管理維護基金計算之範圍請釐清廣場式開放空間規劃範圍後據以修正計算，另管理維護基金計算之餘數應無條件進位。
- (九)圍牆部分，考量現況鄰地已設有圍牆，請改以綠籬設置。
- (十)建築立面過於一致請增加立面變化降低立面壓迫感。
- (十一)建築屋身照明形式是否影響住戶部分，請加強說明。
- (十二)空調主機設置部分，請以陽臺內設置為原則，若涉及立面造型應予以遮蔽美化，並依建管規定檢討辦理。

六、環境保護事項：

- (一)排水計畫部分，基地內排水應集中匯流至雨水貯留設施後再溢流至公共排水系統，基地高程請清楚標示，請修正。
- (二)請依都市計畫法新北市施行細則第43及44條、土地使用分區管制要點第14點及都市設計審議原則第8點規定確實檢討地面層綠化量及綠覆率，不可綠化適用項目及原則可依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函檢討扣除。
- (三)屋頂平台綠化部分，女兒牆至植栽槽退縮距離，請依內政部111年

10月28日台內營字第11110818884號函檢送之「建築物欄桿設計原則」設置1公尺退縮距離。

(四)有關透保水計畫部分選用之材質為石材鋪面，請釐清材質之止滑性並補充透水方式說明。

七、報告書部分：

(一)報告書封面案名請修正為「大陸工程板橋區新雅段1154-1、1154-5、1175地號等3筆土地集合住宅新建工程」，並請詳實填寫本案之獎勵及放寬事項，請修正。

(二)報告書各配置圖及相關剖面請標示路名，建築線以紅色標示，地界線以綠色標示，請修正。

(三)提案單部分數值填寫錯誤，請修正。

(四)容積移轉核准文件，除第一階段核准函、容積評定表及開放空間核准圖說外，餘請免檢附。

(五)法規檢討請參考本府城鄉發展局公告之報告書範本表格製作，涉及檢討計算部分請詳實檢核，法規附表及附圖請一併排版列出，部分檢討內容及對照頁碼錯誤，請修正。

(六)建築面積計算式與計算圖數值不一致，請修正。

(七)防災計畫請檢附審查核定表及1層平面核准圖，餘免檢附。

(八)第7章請補充各空間名稱、檢討法線，無涉都審之檢討說明請移除，平面圖請依比例放大以利審閱。

(九)申請智慧建築獎勵部分請補充專章檢討說明，包括申請項目、檢討總表及扼要說明。

八、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。

九、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1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。

十、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>十一、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>十二、相關單位意見請酌參。</p> <p>十三、以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>十四、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 5 月 29 日前辦理續審事宜。</p> |
|--|