

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

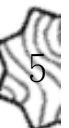
受文者：新北市都市設計及土地使用開發許可審議會

發文日期：中華民國112年6月28日
發文字號：新北府城設字第1121233568號
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關112年6月19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。

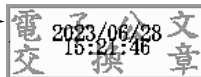
說明：

- 一、依據本府112年6月14日新北府城設字第1121145286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7月3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、財團法人台灣建築中心、遠雄建設事業股份有限公司(討論案第1案)、李祖原聯合建築師事務所(討論案第1案)、台信建設有限公司(討論案第2案)、李立夫建築師事務所(討論案第2案)

副本：台灣電力股份有限公司、台灣電力股份有限公司台北南區營業處、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



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：112.6.19 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)遠雄建設事業板橋區信義段 217 地號 1 筆土地一般零售業、廠房
及一般事務所新建工程。

(二)台信建設土城區明德段 11-1 地號等 5 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：112.6.19 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：李委員泰陽、林委員秀芬

出/列席單位：新北市政府交通局(許科員博智)、遠雄建設事業股份有限公司(林雪嬌經理、王治國副理、劉專案副理岳七)、李祖原聯合建築師事務所(許建築師敬賢代理、廖經理述權、莊專案經理雲竹)、台信建設有限公司(王經理志揚)、李立夫建築師事務所(李建築師立夫)、新北市果菜運銷股份有限公司(陳經理文得)、新北市政府城鄉發展局(李副總工程師淑鈴、江股長青澤、黃助理工程師品翔)

案由	遠雄建設事業新北市板橋區信義段 217 地號 1 筆土地 一般零售業、廠房及一般事務所新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市板橋區信義段217地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：李祖原聯合建築師事務所 建築師：黃文旭</p> <p>三、申請單位：遠雄建設事業股份有限公司 負責人：趙文嘉</p> <p>四、土地使用分區：乙種工業區(建蔽率60%，容積率210%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 11 層，地下 3 層，鋼筋混凝土構造，共 40 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：3,397 平方公尺。 設計建築面積：1,172 平方公尺。 設計建蔽率：34.5% ≤ 60%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：19,216.97 平方公尺。 設計容積面積：9,390.66 平方公尺。 設計容積率：276.44% ≤ 277.2% [210%*(1+3%+29%)](允建上限)。</p> <p>(四) 綠建築獎勵(黃金級) 214.01 平方公尺(3%)。 容積移轉面積：2,068.77 平方公尺(29%)。</p> <p>(五) 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：防空避難室兼停車空間。 地上一層：管委會使用空間、門廳、一般零售業。 地上二層至十層：廠房。 地上十一層：一般事務所。 屋突一層至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 53 輛，實設 156 輛(自設 103 輛)。 應設機車 53 輛，實設 197 輛(自設 144 輛)。 應設自行車 8 輛，實設 18 輛(自設 10 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5款及「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」第5點規定，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6月1日函送都市設計審議報告書到</p>		

	<p>府。</p> <p>八、以上提請112年6月19日專案小組審議。</p>
<p>相關 單位 意見</p>	<p>一、台灣電力股份有限公司(書面)：板橋區信義段 217 地號已電纜地下化完成。</p> <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：基地位於本市板橋區信義段 217 地號等 1 筆土地，基地面積 3,397 平方公尺(謄本面積)，興建 1 幢 1 棟地上 11 層地下 3 層共 40 戶之一般零售業、廠房及一般事務所，建築物高度 58.7 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 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、本府交通局意見(書面)：</p> <p>(一)本案設有多戶廠房、辦公室及店鋪，請敘明預計引入員工數，並何時評估員工需求，以確保停車需求內部化滿足。</p> <p>(二)請補充本案大型貨車進出動線、轉彎半徑、作業軌跡及進出時段，並請提出作業時相關安全配套措施，以降低與一般車輛進出動線之干擾。</p> <p>(三)本案設有店鋪，仍須考量店鋪裝卸需求，請補充一般裝卸車位規劃位置。</p> <p>(四)本案出入口現況設有YouBike、電箱等設施，建議規劃單位先行邀集相關單位辦理現勘研討遷移之可行性，倘已辦理會勘，請檢附相關會勘紀錄供參。</p> <p>四、本府工務局意見(書面)：</p> <p>(一)空間名稱缺漏請補標示。</p> <p>(二)車位請上色，車道淨寬請標示。</p> <p>(三)車位前方留設6公尺x5公尺之空間請釐清可否設置在斜坡道上。</p> <p>(四)請重新檢討建築技術規則第110條規定。</p> <p>五、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：</p> <p>(一)經查詢土地容積移轉申請管理系統，本案前經本府112年5月17日新北府城開字第1120682187號函完成書面要件審查在案，接受基地為板橋區信義段217地號等1筆土地，經書面審查結果，可移入容</p>

積為基準容積之29%(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8%+接受基地外部環境改善項目1%)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積30%之上限(2,140.11平方公尺，非位於法定山坡地範圍)。

(二)另工業區總量管制系統，本案前經112年5月19日新北府城開字第1120772954號函同意暫予登錄一般零售業及一般事務所(一般零售業登錄土地面積：194.97平方公尺；一般事務所登錄土地面積：288.12平方公尺)在案。

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、屋脊裝飾物部分，本案設置高度5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，請補充與建築整體立面關係，欄杆高度1.5公尺部分應於圖面詳加標示，不符規定之圖面應移除，原則同意。

二、地上11層設置一般事務所樓層高度請依「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」第3點規定以4.2公尺以下設置。

三、開放空間及景觀配置：

(一)景觀配置圖應套繪公有人行步道配置(含植栽、路燈等)，倘涉公有人行道相關之調整應向交通及道路主管機關確認。

(二)本案法定退縮及容積移轉評點提供之沿街步道式開放空間退縮達6公尺，應設置雙排喬木，上方應淨空不得有構造物，沿街植栽帶請以線性規劃，先設置寬1.5公尺複層植栽帶(臨地界處退縮1.5公尺後設置供人行空間串聯)、2.5公尺人行步道，第2排喬木請配合建築物出入口整併規劃、設置街道傢具，並詳加標示開放空間範圍並套繪上方投影檢討。

(三)景觀剖面圖部分，人行空間請以橫向坡度2.5%規劃，並於圖說詳加標示法定退縮、人行步道寬度、橫向坡度及樹穴等尺寸。

(四)景觀剖面圖應包含鄰地高程、公有人行道範圍、車道出入口坡道設

決議

置情形等，並請補充基地與右側鄰地及車道處雙向剖面圖，以確保與鄰地高程順街、車道與人行步道高程一致。

(五)本案車道採人造石鋪面、排水溝蓋板磨擦力、載重等需求請納入考量。

(六)大型車輛裝卸空間部分，請增加夜間安全照明，另裝卸空間至卸貨平台動線留設應納入考量。

四、交通動線及停車空間配置：

(一)本案機車數量大於156部，車道出入口寬度得以8公尺以下設置，請於確實檢討，並調整沿街植栽帶予以區隔。

(二)汽機車坡道於地面層起始正位於大型裝卸車迴轉空間，考量進出車輛安全，請檢核大型裝卸車輛迴轉空間需求，增加斜坡道退縮距離增加平地緩衝空間，基地後側臨迴轉空間之喬木請移設，避免影響大型車輛迴轉。

(三)地下1層裝卸、臨停、垃圾車暫停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。另旁走道寬度不足，請調整寬度以1.2公尺以上設置。

(四)開放空間範圍不得設置圍牆，請修正。

五、建築計畫：

(一)依申請設置於工業區設置一般零售業及一般事務所部分，設置容積樓地板面積不得大於申請值，並請於平面圖標示容積樓地板面積檢核。

(二)招牌廣告物請依建築管理相關規定辦理。

(三)空調主機設置部分屋頂層空調主機、冷卻塔等設備及各層室外機應予遮蔽美化，應補充立面說明圖。

(四)屋頂層設備空間與綠化間是否留設維修空間，請補充說明。

(五)地面1層入口大廳及管委會空間應予以區隔，避免後續違規使用。

(六)其他各層管道間開口應整合設置於公共空間。

六、環境保護事項：

(一)喬木設置依新北市都市設計審議原則規定，其樹冠底離地淨高應達2.5公尺以上，且樹穴覆土處淨寬不得小於1.5公尺，沿街喬木請檢討修正。

(二)屋脊裝飾物管理事項應納入規約，請修正。

(三)公共開放空間管理維護基金請依本府112年6月1日新北府城設字第1121049725號令修正「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」檢討，請修正。

七、報告書部分：

(一)報告書封面案名請修正為「遠雄建設事業板橋區信義段217地號1筆土地一般零售業、廠房及一般事務所新建工程」。

(二)建築線指示圖應檢附本府核准之完整圖說。

(三)面積計算表、提案單容積樓地板面積、總樓地板面積不一致，請修正。

(四)綠覆率請計至小數點第2位。

(五)第5-7-1頁，自行停車檢討數量有誤請修正。

(六)第7章建築圖，立面圖、剖面圖與平面圖不一致，請詳實繪製。

八、本案位於乙種工業區，為避免建築物違反都市計畫使用衍生社會及環境問題，本府政策是以杜絕新增案例，嚴格管理的作法與方式，為避免此一疑慮，請依下列意見辦理：

(一)依「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」第4點規定，各棟建築物各層之機電空間、茶水間、管道間及衛生設備等空間應集中1處於垂直服務核規劃且應作為公共使用，不得約定專用。

(二)有關本案使用項目及用途部分，為避免後續產生糾紛，本案應於銷售廣告及買賣契約載明，並告知受買人，並於使用執照核發時於附表內註記：「本建築物不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞，並轉載於公寓大廈管理規約中，如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任；另辦理產權移轉時，並應將上開內容於建築改良物所有權買賣移轉契約書中清楚載明本建築物不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用。倘後續將依都市計畫及建築管理相關法令裁罰，所有權人不得異議。」。

(三)本案設置各設施單元部分，請依「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設

施土地使用審查要點」附表專章檢討使用面積，確保符合工業區總量管制相關規定，並檢附相關核准函文及內容。

- 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、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。
- 十一、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。
- 十二、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，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。
- 十三、相關單位意見請酌參。
- 十四、以上內容申請單位得先據以修正圖說。
- 十五、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7月3日前辦理核備事宜。

應設自行車20輛，實設20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條第3款：「申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。但依都市更新法令實施都市更新事業之地區，為一點八倍以上。」規定，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112年3月31日送報告書到府，提請112年4月17日專案小組審議，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. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，經本局至經濟部水利署之水庫集水區暨自來水水質水量保護區查詢系統查詢旨揭地號土地非位於自來水水質水量保護區、水庫集水區範圍。據所附資料載：基地位於本市土城區明德段11-1、12、12-1、13、13-1地號等5筆土地，基地面積2,332.26平方公尺，興建地上19層地下5層共128戶之店舖、集合住宅，建築物高度69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) 本案車行及人行動線計畫請補充套匯周邊道路車道配置，並依循標誌標線、人行道、自行車道及基地停車場出入口車道配置行駛，且應避免交織，爰請將周邊道路幾何配置一併清楚圖示。

(2) 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、緩衝空間、轉彎處截角圓弧、60度視距分析、進出最大型車輛車種及轉彎軌跡分析。

(3) 請補充基地出入口與明德路二段之距離，並研議是否將出入口向東調整，以減少對金城路二段右轉車輛之影響。

(4) 地下一層零星機車位分散建議整併設置。

(5) 汽車、機車、自行車位請依序編號。

3. 本府工務局意見(書面)：

- (1)土管第七條請逐項詳實檢討。
- (2)提醒本案距離地界小於1公尺部分應依本局1102290394號函辦理。
- (3)陽露臺範圍標示清楚，陽台超出2公尺部分是否須回計樓地板請釐清。
- (4)樓梯設置請依技術規則97、241條檢討。
- (5)補充技術規則39-1條檢討。

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，經本府107年2月5日新北府城開字第1070203787號函准予容積移轉，得移入接受基地本市土城區明德段11-1、12、13地號等3筆土地(面積2,312.27平方公尺，整體開發地區)之容積為2,219.77平方公尺(超出部份自願無償捐贈，已達接受基地基準容積40%之上限)。

5. 經查本案前於107年8月10日新北府城設字第1071551351號函及108年8月12日新北府城設字第1081286335號函第1次變更設計同意核備在案，次查開發單位前於110年8月18日向本府工務局申請土城區明德段11-1地號等5筆(108土建字第428號)作廢建造執照，後於112年1月6日向市府工務局再辦理建造執照申請事宜，故有關本案都市設計審議原核備及第1次變更設計核備部分，應依程序辦理撤銷。

6. 專章檢討部分，設置屋脊裝飾物應依「新北市都市設計審議原則」第6點第2款第4目規定，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附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並依「建築技術規則設計施工編」第1條第1項第10款第5目規定(略以)：「突出屋面之3分之1以上透空遮牆，3分之2以上透空立體構架供景觀造型、…屋頂突出物水平投影面積之和，以不超過建築面積百分之30為限。」檢討，續提討論。

7. 基地高程部分，查本案全區近已開發完畢，惟查本案景觀剖面圖鄰近地界線規劃之高程與鄰地間高程差不一，故地界部分之高程應以順平為原則，並補充全街廓含計畫道路高程及本基地與鄰地間之高

程以利審閱，請修正。

8. 本案鄰特別安全梯規劃陽台及挑空部分，因位處建築物中心位置，應確實考量消防安全問題予以適當規劃以維整體安全，請修正。

9. 建築計畫：

(1)各層A2、A6及A7單元規劃之不合理挑空及內凹式陽台部分，為避免挑空位置有二次施工疑慮，應再予適當規劃，請修正。

(2)各層A1、A3、A5及A8單元規劃之陽台外緣設有露樑部分，其規劃合理性欠佳，請調整至陽台下方或自最外緣檢討計入容積，請修正。

(3)承上(一)、(二)，有關空調設置部分，應以規劃於陽台內並以適當遮蔽為原則，請修正。

(4)法定退縮、境界線退縮及開放空間範圍部分，應詳實檢視其直上方不可有構造物(包括結構柱、雨遮及陽臺等構造)，請修正。

(5)裝飾柱鄰近陽台部分，空間過小有影響維修疑慮，請修正。

10. 交通計畫：

(1)地面層車道前6公尺緩衝空間部分，應設置植栽區隔以避免行人誤闖致生安全問題，請修正。

(2)地下層機車停車位部分，其配置過於零散應以集中設置為原則，請修正。

(3)自行車停車位設置於地面層室內部分，為避免違規使用仍請規劃於地下1層且鄰近垂直服務核，請修正。

(4)地下層無障礙汽車、機車停車位部分，以設置於鄰近垂直服務核且集中設置為原則，請修正。

11. 景觀計畫：

(1)基地前院開放空間部分，應考量鄰地植栽及人行通道配置後合併規劃以串聯鄰地人行空間提高友善性，請修正。

(2)基地後院規劃設置喬木青楓部分，其樹種規格為高度6公尺、冠幅3公尺、樹穴寬深度1.5公尺，查管委會空間緊鄰喬木樹穴，爰考量實際情況應適度退縮管委會空間以利植栽生長，請修正。

(3)後院喬木規格部分須考量生長性，請重新評估樹種適宜性，請修

正。

- (4)地面層設立獨立棟管委會空間部分，應一併檢討屋頂綠化，請修正。
- (5)本案申請黃金級綠建築，相關喬木間距請依規定檢討修正。
- (6)基地內通路寬度部分，其後院人行寬度規劃為60公分硬鋪面、側院(基地西側)人行寬度規劃為65公分碎石面，惟考量通行友善性應規劃至少1.5公尺寬硬鋪面，請修正。
- (7)本案規劃空間用途為露臺部分，須確實分別檢討有2分之1以上綠化面積，請修正。
- (8)本案規劃設置草叢燈部分，惟為避免影響植栽生長應避免設置，請修正。
- (9)因法定退縮及規劃沿街式及廣場式開放空間致前院深度約10公尺部分，其植栽、街道傢俱與景觀高燈設置數量不合理規劃，請修正。

12. 下列事項應依建管規定辦理，如不符建管規定部分，請取消設置或自最外緣檢討計入容積：

- (1)建築物設置過(露)樑。
- (2)建築物規劃過(露)樑上方及屋突層設置格柵。
- (3)建築物外緣設置裝飾柱及規劃設置於露樑上。
- (4)陽台深度自最外緣向內檢討超過2公尺。
- (5)建築物規劃欄杆高度及露臺、屋頂平台走道寬度。
- (6)地面1層A2及A3單元規劃挑空及夾層。
- (7)地面層集合住宅出入口及商業設施設置雨遮。
- (8)建築物主體以外設置管委會空間及其過道設置頂蓋。

13. 報告書內容：

- (1)開放空間匡列範圍及數值部分，報告書內容前不一致，請修正。
- (2)地面層平面圖部分，報告書內容前不一致，請修正。
- (3)報告書各空間使用用途詳實標示，請修正。
- (4)模擬圖部分，應補附建築物對角四向模擬圖以利審閱，請修正。
- (5)模擬圖上陽台標示植栽部分，查平面圖無設置相應植栽槽，請修

正。

(6)建築照明計畫部分，報告書內容未確實呈現夜間燈光變化，請修正。

(7)車位檢討數量部分，報告書內容前後不一致，請修正。

(8)地下各層各式停車位編號及數量部分，應詳實標示並表列以利審閱，請修正。

(9)本案開放空間、公有人行道及道路高程及斜率部分，應詳實標示於圖面上以利審閱，請修正。

(10)地面層車道上人行空間高程變化部分，應補充橫向及縱向剖面以利審閱，請修正。

(11)景觀剖面圖C剖向建築物至計畫道路部分，應詳實標示空間高程及斜率以利審閱，請修正。

(12)圖面標註錯位及圖上非必要線條部分，應詳實檢視並修正。

14. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第48條申請3%綠建築容積獎勵、6%智慧建築容積獎勵、1%性能設計部分，請申請人於建造執照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。

15. 本案建造執照於112年1月6日掛件申請，依本府108年6月17日新北府工建字第1081024025號函說明三(略以):「...(一)基於市府一體概念，各平行分會機關宜於建照收件後120天(4個月)內完成所有程序(含容移3階公文)及核發審查通過之報告書(核定本)為原則。...」，惟本案都市設計審議於112年3月31日始申請都市設計審議，未符上開號函平行分會時效，故建造執照之辦理期限逕依建管規定辦理，且日後不得因申請都市設計審議作為本案建造執照展延理由。

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。

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。

19. 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1日前辦理續審事宜。

(二) 本案設計單位於112年5月16日送報告書到府，提請112年5月31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。

1. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，本局無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。

2. 本府交通局意見(書面)：

(1) 交通部分本局無新增意見。

(2) 本案交通影響評估報告書請依本局112年5月3日新北交規字第1120800105號函意見修正後送府續審。

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，經本府107年2月5日新北府城開字第1070203787號函准予容積移轉，得移入接受基地本市土城區明德段11-1、12、13地號等3筆土地(面積2,312.27平方公尺，整體開發地區)之容積為2,219.77平方公尺(超出部份自願無償捐贈，已達接受基地基準容積40%之上限)。

4. 經查本案本府前於107年8月10日新北府城設字第1071551351號函及108年8月12日新北府城設字第1081286335號函第1次變更設計同意核備在案，次查開發單位前於110年8月18日向本府工務局申請土城區明德段11-1地號等5筆(108土建字第428號)作廢建造執照，後於112年1月6日向本府工務局再辦理建造執照申請事宜，故有關本案都市設計審議原核備及第1次變更設計核備部分，應依程序辦理撤銷。

5. 專章檢討部分，設置屋脊裝飾物應依「新北市都市設計審議原則」第6點第2款第4目規定，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附示意圖說並將管理維護方式納

入公寓大廈管理規約，並依「建築技術規則建築設計施工編」第1條第1項第10款第5目規定(略以)：「突出屋面之3分之1以上透空遮牆，3分之2以上透空立體構架供景觀造型、…屋頂突出物水平投影面積之和，以不超過建築面積百分之30為限。」檢討，原則同意。

6. 有關本案基地鄰近地界規劃之高程與相鄰基地間高程無順平部分，除鄰地已設置有圍牆者及為符合無障礙坡度者外，本案基地之地界高程仍應配合相鄰基地高程以順平為原則。另本案基地後院與相鄰基地環境友善方案相接之部分，請將相接處改以硬鋪面設置供公眾通行，相關綠化植栽(含喬木)請移設至容積移轉地界線退縮3公尺以外設置。
7. 有關地面層設立獨立棟管委會空間部分，應確實檢討屋頂2分之1綠化，請修正。
8. 本案規劃沿街式與廣場式開放空間，加強與周圍開放空間友善環境之人行步道系統串連規劃，廣場式開放空間，請加強休憩傢俱規劃。
9. 請加強本計畫基地內部，人行、自行車動線規劃與標示。
10. 為減少本計畫汽機車出入口對金城路二段右轉車輛之影響請將出入口移至東側設置。
11. 地面1樓為一般零售使用，應考量卸貨需求。
12. 建築計畫：
 - (1) 臨車道出入口旁之室內空間，應詳實標示使用用途，請修正。
 - (2) 臨車道出入口旁之半戶外空間，應補充跨花臺之剖面圖以利審閱，請修正。
13. 景觀計畫：
 - (1) 基地綠化有關土地使用管制要點規定樹冠底離地淨高2.5公尺以上及樹穴穴深不得小於1.5公尺部分，應補充說明於喬木植栽表，請修正。
 - (2) 植栽覆土深度部分，應考量防水層厚度且不可計入覆土深度，請修正。
14. 報告書內容：
 - (1) 有關修正對照表會議紀錄內容與本府112年4月21日新北府城設

字第1120744691號函檢送之會議紀錄內容不一致部分，請詳實檢視並逐點回復，請修正。

(2)修正對照部分：

A. 對照圖說應以左右對照方式呈現以利審閱，請修正。

B. 對照圖說圖面應標明回應事項項次以利審閱，請修正。

(3)提案單內容部分，與面積計算表不一致，請修正。

(4)都市計畫圖、地籍套繪圖及建築線指示圖，應補充建築師簽章，請修正。

(5)本案申請綠建築、智慧建築、無障礙住宅性能獎勵置於3-10其他事項章節部分，應置於3-1土管相關容積獎勵章節，請修正。

(6)透保水計畫說明為報告書景觀計畫之章節，應補充說明，請修正。

(7)地面2層景觀配置圖剖面圖A-A' 部分，與平面圖位置不相符，請修正。

(8)地下3層平面圖連續壁牆面線漏線，請修正。

(9)地下1層平面圖機車停車位部分，報告書內容不一致，請修正。

(10)地面1層平面圖誤植為前次內容，請修正。

(11)立面圖之索引圖示編碼與圖面編碼不一致，請修正。

(12)公寓大廈規約部分，應調整為與本案相符之內容，請修正。

(13)開放空間管理維護計畫表面積數字誤植，請修正。

15. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第48條申請3%綠建築容積獎勵、6%智慧建築容積獎勵、1%性能設計部分，請申請人於建造執照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。

16. 本案建造執照於112年1月6日掛件申請，依本府108年6月17日新北府工建字第1081024025號函說明三(略以)：「...(一)基於市府一體概念，各平行分會機關宜於建照收件後120天(4個月)內完成所有程序(含容移3階公文)及核發審查通過之報告書(核定本)為原則。...」，惟本案都市設計審議於112年3月31日始申請都市設計審議，未符上開號函平行分會時效，故建造執照之辦理期限逕依

	<p>建管規定辦理，且日後不得因申請都市設計審議作為本案建造執照展延理由。</p> <p>17. 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>18. 相關單位意見請酌參。</p> <p>19. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>20. 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6月14日前辦理核備事宜。</p> <p>(三) 本案設計單位於112年6月14日送報告書到府。</p> <p>八、以上提請112年6月19日專案小組審查。</p>
<p>本次 審查 相關 單位 意見</p>	<p>一、台灣電力股份有限公司(書面)：經查討論案土城區明德段 11-1 地號等 5 筆已電纜地下化完成。</p> <p>二、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，經本局至經濟部水利署之水庫集水區暨自來水水質水量保護區查詢系統查詢旨揭地號土地非位於自來水水質水量保護區、水庫集水區範圍。據所附資料載：基地位於本市土城區明德段 11-1、12、12-1、13、13-1 地號等 5 筆土地，基地面積 2,332.26 平方公尺，興建地上 19 層地下 5 層共 128 戶之店舖、集合住宅，建築物高度 69 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、本府交通局意見(書面)：交通部分本局無意見，另後續車道口涉及塗銷機車及自行車位請依相關規定向本局申請；自行車道部分請順平處理。</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管理系統，本案前經新北市政府 107 年 2 月 5 日新北府城開字第 1070203787 號函核准容積移轉，得移入接受基地本市土城區明德段 11-1、12、13 地號等 3 筆土地(面積 2,312.27 平方公尺，整體開發地區)之容積為 2,219.77 平方公尺(依評定原則評定結果，可移入容積為 2,219.77 平方公尺，超出部分自願無償捐贈)(已達接受基地基準容積 40%之上限，2,219.77 平方公尺)。</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。

- 一、專章檢討部分，設置屋脊裝飾物應依「新北市都市設計審議原則」第6點第2款第4目規定，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附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並依「建築技術規則建築設計施工編」第1條第1項第10款第5目規定(略以)：「突出屋面之3分之1以上透空遮牆，3分之2以上透空立體構架供景觀造型、…屋頂突出物水平投影面積之和，以不超過建築面積百分之30為限。」檢討，原則同意。
- 二、本次車道出入口設置於西側部分，後續依交通影響評估結果辦理。
- 三、有關通學巷部分，請增加可視性、安全性、開放性於前院通學巷出入口及後院通學巷轉角處增加告示牌，出入口植栽喬木應調整位置，通學路徑上增設高燈照明，請修正。
- 四、承上，目前廣場式開放空間與人行道植栽配置造成開放性不足應再調整。
- 五、街道傢具部分，請改以橫向靠背式設置。
- 六、基地後院景觀剖面圖D-D'剖向部分，其硬鋪面橫向斜率應以小於2.5%為原則，請修正。
- 七、車道剖面圖A-A'剖向車道穿越人行空間部分，其高程應與相鄰人行空間一致，請修正。
- 八、地下5層車道迴轉半徑由5.5公尺縮減為3.5公尺，考量行車安全應說明規劃合理性，請修正。
- 九、報告書立面圖及剖面圖部分，應確實從屋頂層樓板起標示屋脊裝飾物高度，請修正。
- 十、本次審議查無開放空間管理維護計畫表，請補充。
- 十一、報告書內容：
 - (一)前次之修正前標示決議及回應內容部分，應置於空白處以利審閱，請修正。
 - (二)法規檢討部分，其數值前後不一致，請修正。

決議

(三)報告書平面圖與剖面圖不一致，請修正。

十二、有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 48 條申請 3%綠建築容積獎勵、6%智慧建築容積獎勵、1%性能設計部分，請申請人於建造執照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 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。

十三、本案建造執照於 112 年 1 月 6 日掛件申請，依本府 108 年 6 月 17 日新北府工建字第 1081024025 號函說明三（略以）：「...(一)基於市府一體概念，各平行分會機關宜於建照收件後 120 天（4 個月）內完成所有程序（含容移 3 階公文）及核發審查通過之報告書（核定本）為原則。...」，惟本案都市設計審議於 112 年 3 月 31 日始申請都市設計審議，未符上開號函平行分會時效，故建造執照之辦理期限逕依建管規定辦理，且日後不得因申請都市設計審議作為本案建造執照展延理由。

十四、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。

十五、相關單位意見請酌參。

十六、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十七、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 7 月 3 日前辦理核備事宜。