

## 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8月1日  
發文字號：新北府城設字第1121495523號  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關本府112年7月24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7月13日新北府城設字第1121356278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8月7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、新濠建設事業股份有限公司(討論案第1案)、林弘壹建築師事務所(討論案第1案)、大陸建設股份有限公司(討論案第2案)、陳傳宗建築師事務所(討論案第2案)

副本：台灣電力股份有限公司、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、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：112.7.24 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)新濠建設事業土城區永福段 99 地號等 4 筆土地集合住宅新建工程。

(二)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：112.7.24 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、曾委員光宗

出/列席單位：財團法人台灣建築中心(陳工程師怡安)、新濠建設事業  
股份有限公司(謝總經理學周)、林弘壹建築師事務所(林  
建築師弘壹)、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(蔡正工程司至展、江股長青澤、黃助理工程員品翔)



	<p>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291輛，實設467輛(自設176輛)。 應設機車693輛，實設693輛。 應設自行車104輛，實設104輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>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1項第1款：「申請基地面積大於六千平方公尺，且總樓地板面積大於三萬平方公尺者。」規定，爰此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7月4日送報告書到府。</p> <p>八、以上提請112年7月24日專案小組審查。</p>
<p>本次 審查 相關 單位 意見</p>	<p>一、財團法人台灣建築中心(書面)：</p> <p>(一) 本案依法令適用日 111 年 11 月 16 日，採 2019 年版住宿類，應搭配 2019 年版基本型(二刷)檢討，惟建照核發後法令適用日若有更動應依規定修正。</p> <p>(二) 本報告書僅檢附綠建築評估總表，無各指標相關檢討內容及書圖文件，請補充檢討，並確認是否符合申請等級，後續正式送件申請綠建築審查時，請依本中心最新申請表之自檢申請表，檢附各指標項目完整之佐證與評估書圖文件。</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：基地位於本市土城區永福段 99、100、101、102 地號等 4 筆土地，基地面積 8,255.06 平方公尺，興建 3 幢 3 棟地上 18 層地下 4 層共 693 戶之集合住宅，建築物高度 67.4 公尺，倘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。</p> <p>三、本府交通局意見(書面)：</p> <p>(一) 基地所設停車位數量仍須滿足基地衍生需求，亦須考量訪客臨停車位等確實內部化處理；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。</p> <p>(二) 地下一層充電車位設於無障礙汽車位處，是否影響無障礙使用者</p>

權益請再檢討調整，無障礙車位之設置位置應臨近梯廳避免穿越車道；另請補充標示自行車停車位。

(三) 請加強本案出入口安全警示設施，並補充與鄰近路口之距離；另車輛進出基地應依出入口面前標線採右進右出，未來應不得要求開設缺口。

(四) 因近年網購、外送盛行，請檢討於基地內地面層與車道出入口整併內化設置短時臨停空間避免影響外部交通。

#### 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查詢管理系統，本案經新北市政府 112 年 3 月 21 日新北府城開字第 1112538299 號函完成書面要件審查在案。

(1) 接受基地可移入容積為基準容積之 37% (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 17%+接受基地外部環境改善項目 5%)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限 (6,604.04 平方公尺，位於整體開發地區，非屬法定山坡地範圍)。

(2) 本案可移入容積上限為 6,604.04 平方公尺，前經本府 111 年 10 月 14 日新北府城開字第 1111917953 函准予容積移轉量為 (1,574.95 平方公尺)，接受基地土城區永福段 99 地號等 1 筆土地已移入之容積為 1,574.95 平方公尺，故本次剩餘可移入移入之容積上限為 5,029.09 平方公尺 (6,604.04 平方公尺-1,574.95 平方公尺)。

(二) 另本案經新北市政府 112 年 3 月 21 日新北府城開字第 1112538111 號函完成大眾運輸發展導向增額容積書面要件審查在案。經書面審查結果，建築基地可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。

#### 五、本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：

(一) P2-1-11，有關都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第 41 條第 2 項規定，依新北市政府 112 年 5 月 17 日新北府城都字第 1120925734 號函，上開規定立法原意係為配合市區廢污水排水系

	<p>統建置而訂定，惟各基地內外部條件實有差異，故為兼顧法令精神及便民施政目標，屬已設置專用下水道、已納管、位於已公告污水下水道使用地區及整體開發地區者或經建築師簽證並檢附相關證明文件不影響後續廢污水排水系統建置者，於申請建造執照時，檢附相關證明文件並經本府水利局確認無影響廢污水排水系統建置，得不受施行細則第 41 條第 2 項之限制。</p> <p>(二) P3-1-1，有關本案依土管要點第 7 點申請建築設計容積獎勵一節，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。</p> <p>(三) P5-1，有關檢討開挖率之基地面積誤植，請修正。</p> <p>(四) P5-1，依土管第 6 點及建技規則第 59 條規定之法定車位免額外加 1。</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、本案依「都市計畫法新北市施行細則」第48條及「變更土城(頂埔地區)都市計畫(運輸兵學校鄰近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)書」第8點規定申請公益性設施容積獎勵(折繳代金3%)部分，應補充相關申請函文說明，請修正。</p> <p>二、本案規劃戶數為693戶，目前實設汽車停車位數量467輛(法定車位數291輛)，為滿足住戶停車需求，請合理提高法定車位之數量，請修正。</p> <p>三、承上，有關社區車位數量部分，應依規定詳實檢討，請修正。</p> <p>四、訪客臨停空間依112年7月6日「都市設計審議涉基地外臨時停車位及基地內臨停空間」研商會議紀錄：</p> <p>(一) 為因應地區交通、停車需求，如有調整道路配置(含公有人行道範圍)之考量，請洽本府交通局確認。</p> <p>(二) 配合本府交通局建議，考量新生活模式民生交通趨勢，基地開發物流、送餐、接送臨停等需求日增，請申請單位於基地內地面層與車道出入口整併內化設置短時臨停空間，並請本府交通局表示意見。</p> <p>五、地下層西側規劃一處垃圾儲存空間部分，考量基地配置與量體規模，</p>



應再於東側規劃一處垃圾儲存空間，請修正。

六、本案空調設置於外露樑部分，考量安全與美觀應仍設置於陽台內並遮蔽美化為原則，請修正。

七、本案基地高程變化，應詳實說明基地內通廊連通之方式(如階梯或斜坡)，請釐清。

八、本案基地排水部分，考量規劃陰井數量部分稍嫌不足，應適當增加數量，請修正。

九、本案樓層達18層，惟基地北側行人空間僅5公尺，應增設行人停等空間以減少壓迫感，請修正。

十、本案車道出入口非設置於基地西側福城街8公尺計畫道路部分，應說明設置於基地北側12公尺計畫道路之理由，請釐清。

十一、本案基地西側開放空間與私有庭院相鄰，應適當調整人行空間距離以利使用，請修正。

十二、建築計畫：

(一) 面積計算表：

1. 容積檢討數值部分，應計至小數點後第2位止，第3位無條件捨去，請修正。

2. 請補充喬木數量、綠化面積、綠覆率等項目，請修正。

(二) 平面圖：

1. 地面1層平面圖部分，應套繪建築面積並標示計入容積檢討位置以利審閱，請修正。

2. 承上，規劃頂蓋式通廊及未標示空間用途部分，應計入容積檢討並詳實標示，請修正。

3. 各層平面圖部分，應套繪基地範圍並確實標示法定及相關退縮距離以利審閱，請修正。

4. 建物外觀與各層平面圖不一致部分，應詳實檢視正確性，請修正。

(三) 屋頂層：

1. 設置矮牆、格柵部分，應依建管規定檢討透空率，請修正。

2. 請增加橫向與縱向屋突剖面以利審閱，請修正。

3. 欄杆高度及走道寬度部分，應依內政部營建署「建築物欄桿設計原則」規定辦理。

(四) 地下層垃圾儲存空間與各棟垂直服務核間之動線，應詳實標示以利審閱，請修正。

(五) 各層空間用途部分，應詳實標示，請修正。

(六) 建物外觀標示建案名稱部分，請取消。

(七) 建物外牆設置格柵與擺放空調部分，查平面圖與立面圖、模擬圖不一致，請修正。

(八) 剖面圖部分，本案為1幢3棟規劃，應確實表現各棟橫向與縱向剖面以利審閱，請修正。

(九) 剖面圖於各棟連通間規劃有頂蓋部分，應詳實標示於平面圖上，並依建管規定檢討容積，請修正。

(十) 本案高程部分，應補充周邊道路高程以利審閱，請修正。

### 十三、景觀計畫：

(一) 覆土深度、樹穴淨寬、枝下高等植栽規格部分，應依規定標示及設置，請修正。

(二) 喬木設置部分，皆應檢討實設數量及綠覆率，請修正。

(三) 本案申請黃金級綠建築部分，相關喬木間距請依規定檢討修正。

(四) 屋頂層規劃空間外連通部分，應以硬鋪面規劃，請修正。

(五) 基地北側臨福寧街設置圍牆部分，應依相關規定檢討，請修正。

(六) 圍牆設置門扇部分，其開啟方向不可與開放空間重疊，請修正。

(七) 承上，且其連外通路部分，應以硬鋪面規劃

(八) 照樹燈部分，為避免影響生態環境應避免設置，請修正。

(九) 街道傢俱部分，本案僅規劃於基地南側設置，惟考量基地規模應於基地另三側增設街道傢俱，又考量全齡使用，傢俱應以背靠式設計規劃，請修正。

(十) 車道鋪面部分，應與開放空間鋪面規劃風格一致，請修正。

(十一) 為確保車道出入口與相鄰人行道高程一致，應補充橫向與縱向剖面圖以利審閱，請修正。

(十二) 本案基地開放空間地面部分應予順平，其橫向斜率部分請以

2.5%以下規劃，並請於福寧街、福城街方向增加剖面以利審閱，請修正。

(十三) 綠化面積檢討於地面層及屋頂層部分，如上方投影有遮蔽物則不可計入綠化面積，請修正。

(十四) 空間用途為露臺部分，應分別檢討有2分之1以上綠化面積，請修正。

#### 十四、交通計畫：

(一) 地上層動線計畫部分，應詳實標示單、雙向車行動線，請修正。

(二) 地下層動線計畫部分，應詳實標示汽機車動線及補充自行車動線，請修正。

(三) 地下層無障礙車輛部分，應以規劃鄰近於垂直服務核為原則並標示與垂直服務核間之動線，請修正。

十五、本案設置地面層陽台(露臺)、共同出入口雨遮、外露樑裝飾物、裝飾柱、格柵、外牆未標示名稱及其他用途不明之構造物部分，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。

#### 十六、報告書：

(一) 透保水計畫章節部分，應補充說明，請修正。

(二) 提案單部分：

1. 數值標示有誤，應詳實檢視，請修正。

2. 獎勵面積部分，應以分項說明，請修正。

3. 各層用途部分，應以分棟方式說明，請修正。

4. 停車空間部分，應增加自行車位數說明，請修正。

(三) 報告書圖面模糊不清及漏繪線條部分，應再詳實檢視並修正。

十七、有關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，另有關涉及都市計畫法新北市施行細則第48條申請6%綠建築容積獎勵、6%智慧建築容積獎勵、3%耐震容積獎勵及2%無障礙容積獎勵部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。

十八、本案建造執照於111年12月1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7月4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。

二十、相關單位意見請酌參。

二十一、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

二十二、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112年8月7日前辦理續審事宜。

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	第二案
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 : 898.51 平方公尺。 設計建蔽率 : 41.33% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積 : 23,023.88 平方公尺。 設計容積面積 : 11,934.58 平方公尺。 設計容積率 : 548.97% ≤ 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： 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 131 輛，實設 135 輛(自設 4 輛)。 應設機車 158 輛，實設 158 輛。 應設自行車 26 輛，實設 26 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：</p>		

(一)本案設計單位於112年4月28日函送都審報告書到府，錄案提請112年5月15日專案小組審議，會議決議如下：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，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。

2、本府交通局意見(書面)：

(1)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。

(2)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。

(3)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。

(4)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。

(5)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。

(6)請說明出入口植栽是否影響車輛視距，倘影響建議移置他處。

3、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。

4、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：

(1) 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)。

(2) 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)。

5、法規檢討部分：

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

6、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。

7、開放空間及景觀配置：

(1)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。

(2)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。

(3)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。

(4)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。

(5)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。

(6)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。

(7)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。

(8)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。

- (9) 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。
- (10) 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。
- (11) 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畫。
- (12) 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。

#### 8、交通動線及停車空間配置：

- (1) 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畫，另車道破口應以8公尺以下設置，請修正。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 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，除小坪數單元規畫得依「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。
- (5) 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。

(6) 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。

(7) 垃圾車停車位請於鄰近垃圾處理空間規劃留設。

#### 9、建築物計畫：

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 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。

(9) 圍牆部分，考量現況鄰地已設有圍牆，請改以綠籬設置。

- (10)建築立面過於一致請增加立面變化降低立面壓迫感。
- (11)建築屋身照明形式是否影響住戶部分，請加強說明。
- (12)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。

10、環境保護事項：

- (1)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。
- (2)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。
- (3)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。
- (4)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。

11、報告書部分：

- (1)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。
- (2)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。
- (3)提案單部分數值填寫錯誤，請修正。
- (4)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。
- (5)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。
- (6)建築面積計算式與計算圖數值不一致，請修正。
- (7)防災計畫請檢附審查核定表及1層平面核准圖，餘免檢附。

(8)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。

(9)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。

12、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。

13、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。

14、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。

15、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。

16、相關單位意見請酌參。

17、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

18、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。

(二)設計單位於112年5月29日申請續審展延，本府城鄉發展局業以112年6月5日新北城設字第1121023323號函同意展延至112年6月12日，本案設計單位於112年6月12日函送都市設計審議報告書到府。

八、以上提請112年7月24日專案小組審查。

相關  
單位  
意見

一、財團法人台灣建築中心(書面)：

(一)本案採2019年版住宿類檢討，請確認採2019年版基本型或2019年版基本型(二刷)版本評估，惟建照核發後法定適用日若有更動依法定適用日採對應版本評估。報告書僅檢附綠建築評估總表、簡要文字設計說明，後續正式送件申請綠建築審查時，請依本中心最新申請表之自檢申請表，檢附各指標項目完整之佐證與評估書圖文件。

(二)本次依所送書面資料之意見：

1、綠化量指標：

(1)評估表填寫未完整，請與文字說明檢討一致。

(2)請附植栽配置、覆土深度圖說、樹穴面積檢討及植栽查核表，以利喬木樹種分類。

(3)請補充生態綠化優待係數及各植栽項目檢討計算。

2、基地保水指標：

(1)評估表填寫未完整，請與文字說明檢討一致。

(2)未檢附鑽探，無法確認土壤分類。

(3)請附保水設計配置圖說，並補充各保水項目檢討計算。

3、日常節能指標：評估表填寫未完整，請與文字說明檢討一致。

(1)外殼、照明及固定耗能節能部分：僅簡易文字說明，請依檢討項目補充相關圖說及計算。

(2)空調節能部分：簡易文字說明採中央空調，請依檢討項目補充相關圖說及計算。

4、二氧化碳減量指標及室內環境指標：請依檢討項目補充相關圖說。

5、水資源指標：

(1)請依檢討項目補充相關圖說。

(2)雨水貯集槽未列標準值及設計值計算，雨水貯集槽設計容積計算方式之認定，已於近日於網站公告，請參照計算方式，確認是否符合基準容積。

6、污水垃圾改善指標：污水指標項目勾選請與設計說明一致，請依檢討項目補充相關圖說。

二、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。

三、本府交通局意見(書面)：交通部分本局原則無意見，另公車停靠區移設位置本局初步檢視無意見，惟公車站牌及候車亭請於基地內留設空間，並於施工前通知本局辦理會勘，且依本局決議為主。

四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：

(一)本案前經新北市政府112年5月18日新北府城開字第1120914480號

函啟動增額容積價金估價作業，增額容積建築基地位於本是板橋區新雅段1154-1、1154-5、1175地號等3筆土地，經書面審查結果，建築基地申請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。本案申請公益設施(社會住宅)以實質捐建辦理，捐建容積樓地板面積為668.78平方公尺。

- (二)另本案前經新北市政府112年5月24日新北府城開字第1120990539號函完成送出基地現地勘查在案，得移入接受基地容積為基準容積之30%(1,956.60平方公尺，接受基地連接道路寬度18公尺/鈴鹿條件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，距捷運亞東醫院1號出口500公尺範圍內)。

五、本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：

- (一)第0-1-3-4頁及第2-1-11頁，有關都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第41條第2項規定，依新北市政府112年5月17日新北府城都字第1120925734號函，上開規定立法原意係為配合市區廢污水排水系統建置而訂定，惟各基地內外部條件實有差異，故為兼顧法令精神及便民施政目標，屬已設置專用下水道、已納管、位於已公告污水下水道使用地區及整體開發地區者或經建築師簽證並檢附相關證明文件不影響後續廢污水排水系統建置者，於申請建造執照時，檢附相關證明文件並經本府水利局確認無影響廢污水排水系統建置，得不受施行細則第41條第2項之限制。
- (二)第2-2-2頁，有關本案依土管要點第11點申請黃金級綠建築容積獎勵，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。
- (三)第2-2-3頁，請補附土管要點第16點及第17點，並補充檢討內容。

六、本府城鄉發展局住宅發展科意見(書面)：

- (一)本次報告書涉及社會住宅機車位與原同意位置不符，請捐贈單位洽本科確認。
- (二)請於報告書專章檢討中載明公益設施管理維護經費(每年每平方公尺新臺幣250元，計算30年)，並於核准使用執照前繳納予本局。
- (三)請捐贈單位於建造執照核准前，與本局簽訂「容積獎勵捐贈社會住宅協議書」。

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，高度 6 公尺以下，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，原則同意。

二、開放空間及景觀配置：

(一)依前次決議，基地高程系統應補充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，本次景觀配置圖、排水計畫章節仍未標示GL位置、及鄰地高程，請修正。

(二)廣場式開放空間及無遮簷人行步道部分請依前次決議，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，並請配合公車停靠站及主出入口留設破口，且橫向坡度2.5%規劃，景觀配置圖、剖面圖請詳加標示尺寸。

(三)廣場式開放空間街道傢具請依前次決議，採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。

(四)鋪面計畫部分，廣場空間鋪面請整體規劃，車道鋪面色系應延續開放空間之鋪面規劃。

(五)公車停靠站移設請依交通主管意見辦理。

(六)車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質，其高程應與相鄰人行空間一致。

(七)本案基地高程與鄰地順接，不應造成高程落差，請修正。

(八)車道斜坡道上方覆土部分，請補充景觀剖面圖並確實檢討車道淨高及其上方喬、灌木、植被覆土深度。

(九)請加強地面層住戶外部空間空間之使用性。

三、交通動線及停車空間配置：

(一)5-7章節說明汽、機車內部動線部分請包括地下室規劃，請修正。

(二)地面層車道緩衝空間請以目前人行空間及植栽樹穴範圍檢討退縮6公尺，斜坡車道請退縮，地下1層供社宅使用之機車停車位進出動

線鄰近斜坡道部分，請調整與其他機車停車空間集中設置，自設汽車位請配合調整取消設置。

(三)自行車停車位檢討部分應於圖面明確標示，請修正。

(四)地面層臨停空間不得與廣場式開放空間重疊，請修正。

(五)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。

(六)垃圾處理空間進出門寬度請將設備寬度納入考量。

(七)防救災空間設置於公有人行步道請洽道路主管機關確認。

#### 四、建築計畫：

(一)室內自行車停車空間請計入容積檢討。

(二)圍牆部分請依新北市都市設計審議原則檢討設置。

(三)空調主機設置部分，請依前次決議以陽臺內設置為原則，於陽臺外另設置欄杆擺放空調主機部分，應自最外緣檢討陽臺深度，涉及立面造型應予以遮蔽美化，並依建管規定檢討辦理，報告書圖面比例請依審議報告書範本加大比例。

(四)地上2層作社宅使用單元陽台空間規劃請考量符合實際空間使用需求加大設置。

(五)建築物外牆格柵圍塑空間、出挑飾板部分，涉及牆心認定及容積檢討等，應依建管規定納入檢討或取消設置。

#### 五、環境保護事項：

(一)屋頂綠化檢討，無不可綠化面積可扣除，請修正。

(二)公共開放空間管理維護基金請依112年6月1日「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。

六、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。

七、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。

八、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。

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、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 112 年 8 月 7 日前辦理核備事宜。