

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10月24日

發文字號：新北府城設字第1122102911號

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府112年10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：

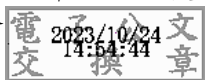
- 一、依據本府112年10月4日新北府城設字第1121970645號開會通知單續辦。
- 二、依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」（下稱作業要點）第5點第1項規定，請申請單位依決議修正後，於112年11月2日內檢附修正報告書送本府辦理續審或核備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 三、本次會議紀錄請至本府城鄉發展局網站(<https://www.planning.ntpc.gov.tw>)>熱門服務>各項文件下載>類別「都設會專案小組會議紀錄」下載。
- 四、倘對本次會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯



誤，請於文到5日內提出書面意見，逾期視同無意見。

正本：張委員銀河、古委員禮淳、游委員雅婷、鍾委員九如、吳委員杰穎、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(討論案第2案)、和耀建設股份有限公司(討論案第1案)、閻康聯合建築師事務所(討論案第1案)、仕院建設股份有限公司(討論案第2案)、簡俊卿建築師事務所(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



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：張委員銀河

會議時間：112.10.19 星期四 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)和耀建設三峽區大學段一小段 181 地號 1 筆土地店舖、集合住宅
新建工程。

(二)仕院建設林口區力行段 266 地號等 15 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：112.10.19 星期四 上午 9 時 30 分

會議地點：線上視訊

主持人：張委員銀河

出席委員：游委員雅婷、吳委員杰穎

出/列席單位：財團法人台灣建築中心(陳副工程師怡安)、和耀建設股份有限公司(曾襄理昱誠、蔡主任明勳)、閻康聯合建築師事務所(張建築師康一)、仕院建設股份有限公司(林苡臻小姐)、簡俊卿建築師事務所(簡建築師俊卿)、新北市政府城鄉發展局(江股長青澤、林幫工程司天權)

案由	和耀建設三峽區大學段一小段181地號1筆店舖、集合住宅大樓新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市三峽區大學段一小段181地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：閣康聯合建築師事務所 建築師：張康一</p> <p>三、申請單位：和耀建設股份有限公司 負責人：邊宜威</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率210%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上18層，地下5層，鋼筋混凝土構造，共144戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,465平方公尺。</p> <p>設計建築面積：609.88平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：24.74%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：17,649.06平方公尺。</p> <p>設計容積面積：8,023.57平方公尺。</p> <p>設計容積率：325.5%≤325.5% [210%*(1+50%+5%)](允建上限)。</p> <p>(四)增額容積獎勵面積：2,588.25平方公尺(50%)。</p> <p>大街廓獎勵面積：258.82平方公尺(5%)。</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、消防泵浦室、機房、水箱。</p> <p>地下一層：防空避難室兼停車空間、台電配電場所、發電機室。</p> <p>地上一層：店舖、管委會使用空間。</p> <p>地上二層至十八層：集合住宅。</p> <p>屋突一層至三層：樓梯間、消防機房、電梯機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車144輛，實設158輛(自設14輛)。</p> <p>應設機車144輛，實設144輛。</p> <p>應設自行車22輛，實設22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「變更臺北大學社區特定區計畫(『停二』停車場用地暨修訂土地使用分區管制要點)」第2點規定，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p>		



(一)設計單位於112年7月27日檢送都審報告書到府，提請112年8月24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、台灣電力股份有限公司(書面)：經查旨揭建案鄰近皆無電桿，故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求，惟考量日後路燈用電申請應事先預留綠地、公園或公共設施帶以提供路燈專屬配電場。

2、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：基地位於本市三峽區大學段一小段181地號1筆土地，基地面積2,465平方公尺，興建1幢1棟地上18層地下5層共144戶之店鋪、集合住宅，建築物高度60.9公尺，經查前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，且場址非位屬法定山坡地，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。

3、本府工務局意見(書面)：

(1)面積計算表雜項工作物項目是否涉及挖填方、設置圍牆、廣告物招牌等，請釐清。

(2)一樓平面配置圖應標明建築面積及法定空地範圍並分色套繪，俾利審查。

(3)空間名稱請依法規規定標示，平面圖空調設備請移除。

(4)請補樓地板面積、建築面積、容積樓地板面積等檢討。

(5)一樓及一樓夾層部分請補建築技術規則建築設計施工編第164-1條檢討。

(6)請補建築技術規則建築設計施工編第90條檢討。

(7)請補建築技術規則建築設計施工編第110條檢討。

(8)一層及一樓夾層請補建築技術規則建築設計施工編第164-1條規定檢討。

(9)請補建築技術規則建築設計施工編第93、95條逃生步距相關檢討。

(10)請補建築技術規則建築設計施工編第96、97條檢討，特別安全梯是否設置排煙室請釐清。

(11)請補建築技術規則建築設計施工編第16、164條建築物高度相關檢討。

(12)請補建築技術規則建築設計施工編第六章防空避難設備檢討。

(13)請補建築技術規則建築設計施工編第十二章高層建築物檢討。

(14)裝飾柱部分請依新北市建照業務工作手冊(111年版)編號第05-01規定標示檢討。

(15)地下室停車空間請補「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討。

(16)提醒本案達結構外審標準，後續請提送外審單位辦理審查。



4、本府交通局意見(書面)：

- (1)請補充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。
- (2)請說明基地出入口與國慶路/學成路口、鄰案基地停車場出入口之距離，並加強設置安全警示設施。
- (3)車行動線圖層請套匯基地周邊標線，車輛進出應依面前標線採右進右出，不得要求開設缺口，請修正車行動線。
- (4)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，仍請開發單位評估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之可能，避免臨停車輛影響外部交通。
- (5)基地前方公有人行道公共自行車租賃站應原址保留，施工期間若有影響，應另行辦理會勘確認調整事宜，並應有替代空間，相關設施費用應由開發單位負擔。
- (6)另案址屬捷運復舊路段，未來若有配合施工事項及行穿線斜坡道調整事宜，應配合辦理。

5、本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：

- (1)P. 2-1-1：適用法規版本有誤，本案已建築執照申請日112年1月30日為法令適用日，爰應依111年3月16日新北府法規字第1110419026號令修正「都市計畫法新北市施行細則」辦理。
- (2)P. 2-1-9、2-1-12：本案涉及地號土地係屬台北大學社區特定區計畫之「住宅區」，應依111年6月15日核定實施之「變更臺北大學社區特定區計畫(『停二』停車場用地暨修訂土地使用分區管制要點)」案及都市計畫新北市施行細則檢討，非依「擬定臺北大學社區特定區計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)」規定，請修正相關文字。
- (3)P. 7-1-6：防災空間留設位置與車道位置重疊，考量其規劃原意，防災空間應保持暢通，俾供救災使用。爰車道動線配置應予修正，以維持5公尺防災空間之暢通。

6、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：查土地容積移轉申請案查詢管理系統，尚無容積移轉申請紀錄，另再查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案查有申請增額容積紀錄，前經本府112年3月29日新北府城開字第1120591730號函核准增額容積，建築基地可增額容積為基準容積之50%(2,558.25平方公尺)。

7、專章檢討申請屋脊裝飾物部分，設置高度6公尺以下，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，並由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。

8、開放空間及景觀配置：

- (1)本案鄰三鶯捷運線捷運站並因此申請增額容積獎勵，相關獎勵、義務，以及因應之景觀配置規劃應加強說明。

- (2)景觀配置圖應套繪鄰地配置圖、公有人行道、行穿越線、基地周邊



高程、鄰地防災空間及車道套繪及基地內設計高程，並詳加標示法定退縮、樹穴尺寸、建築物投影、開挖範圍及空間名稱等，請修正。

- (3)(3) 景觀剖面圖應包含鄰地高程、公有人行道、車道出入口坡道設置情形等，並應詳加標示法定退縮、人行步道寬度、橫向坡度及樹穴等尺寸，並請補充北側鄰地及車道於人行步道空間之縱向及橫向剖面圖，以確保與鄰地高程順接、車道與人行步道高程一致，請修正。
- (4) 都市計畫法新北市施行細則第41條第2項後面基地線退縮1公尺檢討部分請確實依條文及本府城鄉發展局112年5月17日新北府城都字第1120925734號會議紀錄辦理，設置圍牆部分請一併檢討。
- (5) 本案車道規劃與5公尺防災空間重疊部分，請調整車道左移並維持與道路垂直方式進出，5公尺防災空間配置部分請自建築側設置1.5公尺植栽帶再設置3.5公尺硬鋪面。
- (6) 本案2側臨路法定退縮皆大於6公尺，應設置雙排大型常綠喬木，景觀配置部分，請先設置寬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，退縮大於5公尺部分，請配合建築物出入口規劃增加綠化植栽、喬木，並增加背靠設計之街道傢具，另與鄰地銜接應順平無高差。
- (7) 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。
- (8) 人行空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲，為確保植栽覆土深度地下室頂版請以降版方式處理，請修正。
- (9) 車道位於人行空間之車道磚應延續人行空間鋪面色系紋理，請修正。
- (10) 夜間照明部分，人行步道空間燈請考量夜間通行安全應設置景觀高燈。

9、交通動線及停車空間配置：

- (1) 請配合車道規劃於法定退縮後設置地面層短時臨停車位及動線規劃。
- (2) 車道出入口寬度應以6公尺以下設置，汽、機車坡道起始點至法定退縮範圍應留設6公尺平地緩衝空間，請於確實檢討於圖說標註檢討，並請調整沿街植栽帶以界定車道破口寬度。
- (3) 防救災動線計畫涉及公有人行道配置調整部分，後續應洽管理機關確認。

10、建築計畫：

- (1) 空調配置部分，考量維護性及降低建物立面影響，住宅單元部分請調整於陽臺內設置。
- (2) 中庭景觀設置具頂蓋之設施應計入容積檢討。
- (3) 建築色彩計畫與周邊環境融合關係應加強說明，建築立面材質色彩



應於報告書清楚說明，並調整整體明度。

11、環境保護事項：

- (1) 新北市都市設計審議原則檢討綠覆率(無可扣除項目)及喬木數量檢討有誤，請修正。
- (2) 露臺綠化目前僅設置台北草，請增加景觀植栽多樣性並增加覆土深度。
- (3) 透保水計畫部分應補充透保水設計及面積檢討說明。
- (4) 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，基地高程未標示請修正，並加強排水匯流設計說明。

12、報告書部分：

- (1) 報告書封面案名請修正為「和耀建設三峽區大學段一小段181地號1筆土地店舖、集合住宅新建工程」，請修正。
- (2) 電子報告書相關申請書件、法規檢討、公共開放空管理維護基金檢討等涉及簽章部分應上傳系統。
- (3) 提案單大規模獎勵數值有誤，並請補充自行車停車數量。
- (4) 面積計算表大規模獎勵數值有誤，並請補充自行車停車數量、綠化面積、綠覆率、喬木數量檢討，法定工程造價檢討部分免檢附。
- (5) 法規檢討條文內容應逐項檢討不得任意刪減，請修正。
- (6) 景觀配置、剖面圖、建築圖說平面圖、立面圖標註之空間名稱及各種尺寸標註字體大小應依範本製作，並應補充圖說比例、方位等訊息，並確保其正確性。
- (7) 依新北市都市設計審議原則第4點第4款檢討社區使用車位數應依法定車位數加計2%設置(小數點尾數無條件進位)，請修正。
- (8) 建築圖說非屬都市設計審議事項檢討請免檢附(如容積計算圖、施工說明、避雷針檢討)。

13、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。

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、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9月7日前辦理續審事宜。

(二)本案經本府城鄉發展局以112年9月1日新北城設字第1121722375號函同意續審展延至112年9月21日，設計單位於112年9月21函提送都審報告書到府。

八、以上提請112年10月19日專案小組審議。

本次
審查
相關
單位
意見

一、台灣電力股份有限公司(書面)：經查旨揭建案鄰近皆無電桿，故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求，惟考量日後路燈用電申請應事先預留綠地、公園或公共設施帶以提供路燈專屬配電場。

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，另本案交通影響評估報告書已於112年9月28日新北交規字第1121902388號函原則同意。

四、本府城鄉發展局開發管理科(書面)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案尚無容積移轉申請紀錄，另本案查有申請增額容積紀錄，前經新北市政府112年3月29日新北府城開字第1120591730號函核准增額容積，建築基地可增額容積為基準容積之50%(2,588.25平方公尺)。

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，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、專章檢討申請屋脊裝飾物部分，設置高度6公尺以下，請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，並由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後，原則同意。

二、開放空間、景觀配置及環境保護事項：

(一)本案依本區土地使用分區管制要點第10點於學成路側退縮7公尺設置綠軸範圍上方應淨空設置且不得設置阻隔設施，排氣墩座請移設，請修正。

(二)依前次決議景觀配置圖應套繪基地周邊高程及基地內設計高程部分，請確實補充與鄰地銜接處之高程關係確保順平處理，以及車道位於人行空間部分之高程與行空間高程一致部分亦應詳加標示，請修正。

(三)承上，請確實標示基地北側鄰地人行步道及地下坡道範圍，為確保人行空間串聯，景觀樹穴請配合調整。

(四)人行空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲，本次仍未依決議修正街道傢具B之形式，仍結合抬高式樹穴設計，不符規定，請確實依規定檢討修正，其餘設施應一併檢討修正。

(五)街道傢具，請考量老齡者使用增加背靠式設計。

(六)綠帶退縮植栽配置部分，請於店鋪7前請增設喬木遮蔭。

(七)後續配合公有人行道規劃調整基地植栽配置部分，喬木不得低於本次提送審查之數量。

(八)景觀剖面圖未依決議修正部分：

1、D剖面應依前次決議補充車道於人行道位置，以確認高程一致，請修正。



2、A剖面高程未符合橫向坡度2.5%，請修正。

3、植栽樹穴請以降版方式處理。

(九)景觀照明部分，退縮綠軸及防災空間範圍應設置景觀高燈，燈具應標示數量，圖標與圖面表達應一致且應可清楚閱讀，請修正。

(十)排水計畫部分，本次修正後基地排水系統未確實繪製，請依本次透保水計畫說明章節之排水規劃併同景觀配置呈現，併請補充排水匯流設計。

(十一)透保水計畫部分未依決議補充透保水設計及面積檢討說明。

三、交通動線及停車空間配置：

(一)前次決議因車道規劃與5公尺防災空間重疊之修正，應調整車道左移並維持與道路垂直方式進出部分，請確實依決議修正。

(二)地下2層至5層停車空間請考量使用性設置設迴轉車道，請修正。

四、建築計畫：1層店鋪立面應包含開門開窗設計，不應僅以鐵捲門規劃，另夾層設計部分請依前次工務局意見檢討高度及容積檢討，請修正。

五、報告書部分：

(一)會議紀錄修正對照表相關單位意見應於確實回應說明，另會議紀錄修正對照表應補充修正對照圖說頁次。

(二)面積計算表停車空間檢討說明有誤，請修正。

(三)景觀配置圖請比照喬木計畫章節以1/300以上比例呈現。

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、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。

八、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。

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112年11月2日前辦理核備事宜。



集合住宅(H-2)、管委會使用空間。

地上四層至二十四層：集合住宅。

屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。

(六)停車空間：應設汽車427輛，實設791輛(自設364輛)。

應設機車427輛，實設427輛。

應設自行車65輛，實設65輛。

(七)餘詳報告書。

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1款規定，申請基地面積大於6,000平方公尺，且總樓地板面積大於30,000平方公尺者，應經都設會審議通過，及「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案」土地使用分區管制要點第63點：「為鼓勵整體開發及加速開發時程獎勵規定如下：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。

七、辦理經過：申請單位於112年9月21日提送報告書至府。

八、以上提請112年10月19日專案小組審議。

一、台灣電力股份公司意見(書面)：經查旨揭建案鄰近皆無電桿，故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求，惟考量日後路燈用電申請應事先預留綠地、公園或公共設施帶以提供路燈專屬配電場。

二、台灣建築中心意見：

(一)綠建築標章(黃金級)：

- 1、本報告書P2-1-17內僅書名本案申請黃金級綠建築，無檢附相關書圖文件，請補充。
- 2、本案檢討版本請依法令適用日、建造執照申請日或現行最新版本進行初步評估，後續正式送件申請綠建築審查時，依本中心最新評定表，檢附各指標項目完整之佐證與書圖文件。

(二)智慧建築標章(銅級)：

- 1、相關法源依據依報告書P.2-1-15「都市計畫法新北市施行細則」第46條檢討，申請銅級候選智慧建築證書。
- 2、依報告書內容查無智慧建築相關規劃內容，建議補充依評估手冊版本(現行版本2016年版)規劃之本案各指標規劃說明書、各指標評估表級規畫內容等，建請依照智慧建築標章8大指標分別敘述其相關內容。
- 3、相關送審資料及書圖文件請於申請候選證書階段提送本中心評定。

(三)低碳(低蘊含碳)建築：

- 1、本案為地下6層，地上24層鋼筋混凝土構造建築物，地上層結構與地上層結構之軀體工程，包括柱樑、樓版、樓梯、內外結構牆、基礎假設等工程皆為減碳項目評估要項，建議保留設計階段、施工期間相關建築材料型式、數量等數據。

本
次
審
查
相
關
單
位
意
見



- 2、鋼骨外牆主結構上如有施作貼磁磚、板材、塗料粉刷等外裝工程，皆會影響建築物整體減碳量。
- 3、玻璃與窗框構件，玻璃採用的規格及窗框材質請留意其減碳效力。
- 4、隔間牆之設計應考量是否採用輕隔間設計。
- 5、室內地坪工程-水泥粉刷、貼磁磚、木質地板等請留意其減碳效力。
- 6、戶外地坪工程-車道、步道、廣場、停車場等如前所述選用之建材請留意其減碳效力。

三、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266地號等15筆土地，基地面積8,681.91平方公尺，興建1幢6棟地上24層地下7層共391戶之集合住宅，建築物高度83.5公尺，場址非位屬法定山坡地及臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區及一般保護區範圍內，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。

四、本府交通局意見(書面)：

- (一)本案已達交通影響評估書提送門檻，請依規定提送。
- (二)基地停車位檢討須符合土管、建技及都市審議規則外，尚需滿足本案開發交通量衍生之實際停車需求，並予內部化處理；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。
- (三)本案規劃有金融保險業、事務所、零售業及住宅，考量商業營運顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理，另有關金融保險業部分應併同考慮民眾洽公臨停需求，並於地面層留設短程臨停空間(應考量平均停留時間及實際接送特性規劃)。
- (四)請補充本案出入口與鄰近建案出入口距離，並應加強區隔、導引標誌及相關安全警示設施，另基地人行道應與周邊街廓基地人行道串聯、順平。
- (五)設置於汽機車道坡道旁停車位有坡度及車道轉彎處視距不佳等交通安全疑慮，請套繪行車軌跡(編號社區使用車位1)，倘若設置空間無法有效被利用或有安全上疑慮，則請調整設位置或加強安全措施。

五、本府工務局(書面)：

- (一)請補附面積計算表。
- (二)請檢討高程建築。
- (三)請依新北市建築物裝飾性構造物設置要點檢討。
- (四)公服空間勿與管委會共用。
- (五)1樓陽台應依建築設計施工編第38條規定設置欄杆扶手。
- (六)B1車道請設置捲門及逃生小門。
- (七)請確認樓地板面積、建築面積、容積樓地板面積及建築規模，避免於建造執照審查階段與核准內容不一致情形。

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



，經新北市政府112年9月1日新北府城開字第1121722654號函確認書面要件在案，本案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20公尺/(臨路條件20%+接受基地內部條件14%)*1.3+接受基地外部環境改善項目0%)]，其申請容積移轉量已達接受基地基準容基40%之上限(整體開發地區)，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、本案申請實施都市計畫區建築基地綜合設計開放空間獎勵及大規模開發獎勵部分：

(一)本案申請沿街步道式開放空間部分，因沿文化三路及中山路側鄰地僅留設4公尺法定退縮，考量開放空間串連性，沿街步道式開放空間請以深度6公尺以下設置，深度超過6公尺部分請取消沿街步道式開放空間申請，請規劃單位調整整體開放空間申請範圍續提討論。

(二)本案外牆立面設置1/2透空框架應依建管規定檢討辦理，惟申請開放空間範圍上方應淨空設置，請取消外牆立面裝飾物或調整縮減開放空間獎勵申請範圍。

(三)本案申請大規模開發獎勵，沿文化三路2段211巷側，請配合鄰地力行段293地號案件留設之開放空間修正意見如下：

1、考量與鄰地開放空間串連及車行人行動線安全，請調整車道出入口位置，設置於鄰力行段263地號側。

2、鄰力行段293地號側請配合留設開放空間深度延續至力行段263地號側之法定退縮，集中規劃開放空間，並請取消警衛室及配合設置之景觀框架。

(四)因本案申請大規模獎勵，請考量周邊社區穿越動線，評估留設自30公尺計畫道路(中山路、文化三路)由基地內穿越至10公尺計畫道路(文化三路2段211巷)之可能性。

(五)公共服務空間部分：

1、公共服務空間應獨立區隔並詳列空間用途，檢附該空間之傢俱、服務設施配置等圖說，各空間請確實標示。

2、具穿越性質之走道及儲藏等空間，不得計入公共服務空間，本案標示公服C之範圍為另設置管委會使用空間之通道不符規定，請將標示公服C部分扣除計算範圍。另請確認室內應考量無障礙空間不得設置高程差。

3、公共服務空間至少設置1處無障礙廁所請整併至公共服務空間範圍設置，請修正。

4、公共服務空間之使用及日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約中規範，請修正。

5、綜上，本案公共服務空間規劃過於零碎且未符合相關規定，為提升文化三路2段211巷人行空間品質，請取消本案公共服務空間獎勵，以提供公眾通行之外部化開放空間申請獎勵。

(六)申請開放空間範圍景觀配置部分：

1、請依「新北市都市設計審議原則」設置雙排大型常綠喬木，本案沿建築線請設置1.5公尺植栽穴後再設置2.5公尺人行步道，第二排喬木植栽帶寬度請配合街道家具使用空間調整後再設置人行步道。請設置延續喬木植

決
議



栽以增加遮蔭性。

2、文化三路及中山路街角廣場，為考量人行安全請配合行人穿越線後續調整於道路截角範圍外預留硬鋪面銜接人行動線，並適度於道路截角範圍增設沿街植栽穴，增設喬木確保遮蔭性，引導人行動線確保人行安全。

3、中山路沿街植栽穴，請考量文林一街行穿線調整植栽穴位置，留設硬鋪面供人行動線串連。

4、請配合設置街道家具及停留空間避免影響人行通行。

(七)請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算運用要點」規定提撥管理維護基金，沿文化三路2段211巷側請一併檢討，請修正。

二、車道出入口及交通動線配置事項：

(一)本案法定車位檢討依土地使用分區管制要點規定設置427輛，實設車位達791輛，地下室開挖深度達地下7層，請考量避免深開挖造成結構安全疑慮及對周邊建物及環境之影響，請縮減自設車位數量，至少減少地下開挖層數1層以地下6層以下設置。

(二)本案汽車車道由地下一層至地面層出入口之坡道及車道多處轉折，且與機車車道動線交織，另機車坡道於地下一層起始點距離牆面過近、蜿蜒轉折且多向動線交織，請確實修正汽機車動線及坡道規劃方式，避免動線蜿蜒交織並於各樓層汽機車坡道起始點規劃緩衝空間。

(三)垃圾儲藏空間設置於汽車坡道中段，且與機車停車空間相連，後續造成垃圾車占停車位操作空間與機車停車空間、動線及汽車坡道動線交疊，易造成危險，請確實區分汽機車動線，並考量垃圾車操作空間及動線規劃，請修正。

三、景觀部分：

(一)本案鄰文化三路及中山路側與車道出入口文化三路2段211巷側，高差達2.8公尺，請依建管規定檢討GL、建築物高度及樓層數，並應確實檢討周邊鄰地及與面前道路之相對高程，於鄰地界線及人行步道處應順平設置，請確實套繪圖面檢討說明。

(二)本案建築面積檢討及綠化面積檢討部分有誤，A、B、C棟地上1層4~5line及8~9line設置之中庭戶外空間，於地上2層設置挑空並於地上3層為屋頂平台及露臺，規劃內容皆不相符且結構顯不合理，請建築師確實檢討圖面正確性。

(三)綠化面積設置於天井部分，考量後續植栽生長及維護管理，請調整設置位置，並請確認與建築面積計算範圍不得重複計算，並依意見修正後一併檢討符合綠化規定。

(四)請確認開挖範圍喬木植栽穴寬深度皆達1.5公尺以上。

(五)露臺及屋頂平台請依「都市計畫法新北市施行細則」第41條規定檢討1/2綠化，建築圖面並請確認各層露臺及屋頂平台設置範圍，設置游泳池部分結構顯不合理且造成都市周邊景觀壓迫，請取消設置。

(六)景觀照明請以高燈為主，平均分布增設景觀高燈，以確保夜間通行安全。

四、本案申請設置屋脊裝飾物，依「新北市都市設計審議原則」第6點規定，高度不超過6公尺，並依建築技術規則檢討1/3以上透空遮牆及2/3以上透空立體構架設置，請自屋頂平台樓版面計算，目前檢討計算內容有誤，並請補充結構技師耐候、



耐風、耐震等結構計算及簽證，並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，請修正後續提討論。

五、建築規劃部分：

- (一)本案於各戶外牆及陽台外側設置之挑空(如D2戶)，易衍生後續建築管理問題，請確實整併空間規劃，取消挑空部分並確實依建管規定檢討容積。陽台請自裝飾板最外緣計算深度超過2公尺部分，請依建管規定計入容積。
- (二)本案各樓層高度、立面格柵及外牆裝飾物，請確實依建管規定檢討。
- (三)住宅出入口僅留設於文化三路2段211巷側，請考量住戶生活便利性調整規劃。
- (四)建築立面請考量整體都市環境景觀，以輕量化設計調整立面造型。
- (五)本案達大會規模請補充有關「低碳建築」相關規劃內容並說明回應。

六、報告書部分：

- (一)面積表及報告書內容開放空間獎勵數值請計算至小數點下第2位，小數點下第3未無條件捨去，請修正。
- (二)提案單內容有誤，請自行檢核數值一致，請修正。並請補充自設車位數量。
- (三)面積表車位檢討數字有誤請修正。
- (四)報告書圖面及說明字體請依報告書範本放大檢附。
- (五)建築圖面非都市設計審議事項部分免檢附。建築圖面請刪除削線及逃生距離檢討。
- (六)各建築圖面規劃內容請確認一致檢附。
- (七)社區使用車位不得計入法定及自設車位，請取消編號，並於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉讓。

七、本案涉及都市計畫法新北市施行細則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。

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並詳細載明放寬事項。

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112年11月2日前辦理續審事宜。

