

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12月4日
發文字號：新北府城設字第1122403468號
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本府112年11月24日下午召開「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：

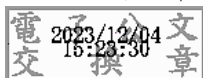
- 一、依據本府112年11月20日新北府城設字第1122264060號開會
通知單續辦。
- 二、依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」
(下稱作業要點)第5點第1項及第2項規定，請討論案第1、2
案申請單位依決議修正後，重新提送都市設計審議申請。
- 三、另依作業要點第5點第1項規定，請討論案第3案申請單位依
決議修正後，於112年12月8日內檢附修正報告書送本府辦
理核備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限
送請本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 四、本次會議紀錄請至本府城鄉發展局網站(<https://www.planning.ntpc.gov.tw>)>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。



五、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：廖委員國誠、李委員麗雪、江委員彥霆、董委員娟鳴、賴委員宏嘉、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1、2案)、國家住宅及都市更新中心(討論案第1、2案)、王正源建築師事務所(討論案第1、2案)、築悅開發建設股份有限公司(討論案第3案)、呂建勳建築師事務所(討論案第3案)

副本：台灣電力股份有限公司、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

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：廖委員國誠

會議時間：112.11.24 星期五 下午 2 時整

會議地點：線上視訊

一、作業單位報告 (14:00-14:30)

二、討論案 (14:30-)

(一)國家住宅及都市更新中心樹林區樹德段 1002 地號等 6 筆土地「樹德安居」(A 基地)社會住宅新建統包工程。

(二)國家住宅及都市更新中心樹林區樹德段 1046 地號等 8 筆土地「樹德安居」(B 基地)社會住宅新建統包工程。

(三)築悅開發建設新莊區和平段 565 地號等 8 筆土地集合住宅新建工程
(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：112.11.24 星期五 下午2時整

會議地點：線上視訊

主持人：廖委員國誠

出席委員：江委員彥霆、董委員娟鳴

出/列席單位：新北市政府交通局(張技士燁)、國家住宅及都市更新中心(陳資深規劃師哲鴻)、王正源建築師事務所(王建築師正源)、築悅開發建設股份有限公司(劉規劃專員斌傑)、呂建勳建築師事務所(呂建築師建勳)、新北市政府城鄉發展局(江股長青澤、李副工程司如晴)

案由	國家住宅及都市更新中心樹林區樹德段1002地號等6筆土地「樹德安居」(A基地)社會住宅新建統包工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市樹林區樹德段1002、1003、1003-4、1008、1009、1009-4地號等6筆土地。</p> <p>二、設計單位：王正源建築師事務所 建築師：王正源</p> <p>三、申請單位：國家住宅及都市更新中心 負責人：花敬群</p> <p>四、土地使用分區：第1種住宅區(建蔽率50%，容積率240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上14層，地下3層，鋼筋混凝土構造，共240戶。</p> <p>(二)建築基地面積：3,424.6平方公尺。</p> <p>設計建築面積：1,693.08平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：48.78%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：22,609.34平方公尺。</p> <p>設計容積面積：13,240.54平方公尺。</p> <p>設計容積率：386.63%≤390%[240%*(1+50%)](允建上限)</p> <p>(依都市計畫法新北市施行細則第39-1條提高基準容積1.5倍)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至三層：防空避難室兼停車空間、停管中心。</p> <p>地上一層：店鋪、入口門廳、公共托育中心。</p> <p>地上二層至三層：公共托育中心、社會住宅。</p> <p>地上四層至十五層：社會住宅。</p> <p>屋突一層至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車98輛，實設98輛。</p> <p>應設機車240輛，實設240輛。</p> <p>應設自行車60輛，實設60輛。</p> <p>(六)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1款規定，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)設計單位於112年9月5日(112年9月12日補正)檢送都審報告書到府，提請112年10月6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。</p>		



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、台灣建築中心：

(1)綠建築基本資料：

甲、本案設計規劃尚在調整及修定，故評估手冊版本請依法令適用日或現行最新採用版本綠建築評估手冊進行初步評估。

乙、本案依前揭條例需檢討評估綠建築，後續請設計單位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。

(2)智慧建築標章(合格級)：

甲、依報告書內容本案申請合格級候選智慧建築證書，唯依審議會議說明應申請銅級，建議配合修正。

乙、依報告書內容查無智慧建築相關規劃內容，建議補充評估手冊版本(現行版本為2016年版)、各指標規劃說明書、各指標評估表及規劃內容等。

(3)低碳(低蘊含碳)建築：

甲、本案為RC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。

乙、RC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。

丙、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。

丁、隔間牆之設計應考量是否採用輕隔間設計。

戊、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。

己、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。

3、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：基地面積3,424.6平方公尺，興建1幢1棟地上14層地下3層共240戶之公共托育中心、社會住宅及店舖，建築物高度49.95公尺，場址非位屬重要濕地、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。

4、本府交通局意見(書面)：

(1)本案規劃店舖、社宅、托育中心，計240戶，汽車位僅98席，仍請依需求設足，並請研議增設汽車停車位，並研提公共運輸補充配套，如：交通月票補貼、共享運具及設置公共自行車Youbike站等。



- (2) 本案其員工停車、裝卸貨、垃圾車位、訪客與接送臨停及臨時停車位等停車需求應確實內部化處理，其中短時臨停及托育接送請規劃於地面一層，相關規劃圖面、動線、空間尺寸請補充標示清楚，另目前所規劃托育接送區於大安路側及臨公車停靠區進出，請再審酌是否改設於次要道路或既有巷道側。
- (3) 基地各車種之停車位請以色塊分別清楚標示，並補充不同類別使用停車位區隔管理方式（如掛牌或以不同顏色標示位置）。
- (4) 停車場出入口與既有文化街112巷相鄰、前方為既有公車站、停靠區及候車亭，請檢討增加臨接巷道與出入口之視距、緩衝空間，並不得設置植栽及降低牆面增加視距通透；公車站及候車亭請依112年8月17日樹德安居社會住宅新建統包工程基地範圍內既有設施遷移及後續處置會勘紀錄，本局意見與當地里辦公處取得共識後，請住都中心辦理會勘確認再納入本案辦理，如無法取得共識仍以原址保留為宜，涉及候車亭遷移應由開發單位負擔費用及施作。
- (5) 出入口緩衝空間及60度視距分析請於圖面標示、請補充進出最大型車輛轉彎軌跡分析。
- (6) 請標示基地至萬大樹林線LG16站之人行動線，並補充可否藉由動線設計（如經文化路79巷）縮短步行搭乘距離。
- (7) 公設人行道上（如機車、自行車及公共自行車等）等交通設施未影響基地進出者請原址保留，如有影響再依規定申請塗銷，並負擔其費用。

5、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

- (1) 經查本案未檢附建造執照申請書，爰請申請人補建造執照申請書，俾利核判法令適用日。
- (2) 本案未檢附建造執照申請書，倘近期送建造執照申請，則細則及土地使用分區管制要點適用分別為109年11月10日核定實施「變更樹林都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案、111年3月16日修正之都市計畫法新北市施行細則，請妥予釐清。
- (3) 本案目前建蔽率、容積率、開挖率檢討係以基地實測面積計算，建議仍應以基地謄本面積計算，請釐清修正。
- (4) 本案綠覆率檢討一節，查p. 2-1-17與p. 6-4-2所載之實設綠化面積不一致部分請釐清修正。

6、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：查無容積移轉申請紀錄。

7、地現場為公園綠地使用，本案興辦社會住宅，相關建築計畫及交通規劃內容應與地方充分說明溝通。

8、容積率、建蔽率及開挖率檢討部分，請依本府工務局109年9月份建築管理法規研討會議紀錄決議，基地面積以土地登記謄本登載之面積為依據，請修正。

9、專章檢討：

- (1) 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透空遮牆、透空立體構架、水平投影規定，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。

- (2)陽台外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵及外牆裝飾柱部分非屬授權放寬事項，請依本府工務局112年8月28日公發布「新北市建築物裝飾性構造物設置要點」檢討辦理，封面相關標註請取消。

10、開放空間及景觀配置：

- (1)查基地北側(鄰大安路側)三峽區樹德段1009-4地號1筆土地未納入建築基地範圍請補充說明原因。
- (2)沿街人行步道景觀配置部分，請調整沿街依序留設1.5公尺植栽帶及2.5公尺人行步道空間，寬度4公尺人行步道空間。
- (3)為基地南側及東側臨現有巷道及現有通路請考量學童通行安全加寬設置人行步道，建議規劃寬度4公尺人行步道(沿街依序留設1.5公尺植栽帶及2.5公尺人行步道空間)。
- (4)承上，基地東及北側通學步道規劃與周邊關係請補充說明，並轉角空間請加大設置。
- (5)景觀配置圖請套繪建築線(含現有巷)、鄰地騎樓，以及公有人行道、停車位、候車亭等公共設施，並搭配基地內植栽配置規劃檢討，以確認人行空間之合理性，以釐清本案開發與周邊環境關係，涉及公有人行道、路邊停車、公車候車亭及youbike等公共設施配置調整，應洽交通及道路管理機關確認。
- (6)承上，景觀配置圖應詳加標示基地周邊高程及基地內設計高程，並詳加標示法定退縮、人行空間寬度、樹穴尺寸、建築物投影、開挖範圍及空間名稱等，請修正。
- (7)景觀剖面圖，請補充南側現有巷、東側現有通路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。
- (8)鋪面設計部分，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。

11、交通動線及停車空間配置：

- (1)目前規劃240戶，汽車位數量規劃98輛，車戶比僅0.4，是否滿足停車需求，請補充規劃說明，並依交通局意見檢討修正。
- (2)考量本案實設車位未達1戶1車位，為確保住戶停車使用需求，本案實設車位應全為法定車位取消自設車位，並依相關規定檢討社區使用車位數量。
- (3)自行車停車空間請依新北市社會住宅都市設計審議原則法定機車數量4分之1設置，請修正。
- (4)地面層車道寬度縮減破口規劃，機車道出口須轉向至汽車車道部分，考量行車安全請增加相關警示設施及視覺通透設計。
- (5)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。



(6)請考量外送及快遞臨停需求，配合車道出入動線規劃地面層臨停空間。

(7)幼兒園家長接送區請配合現有巷道依實際需求規劃以減少對大安路之交通影響。

12、建築計畫：

(1)建物北側2層外牆設置格柵，應避免影響開窗及避難逃生，請修正。

(2)招牌廣告物部分，請依「招牌廣告及樹立廣告管理辦法」及建管相關規定辦理，免檢附。

(3)建議招牌廣告CIS設計應予統一。

13、環境保護事項：

(1)都市計畫法施行細則第43條綠化面積檢討，基地面積及法定值檢討錯誤，且綠化面積低於法定值，請修正。另都審原則綠覆率檢討亦請修正。

(2)本案依都市計畫法新北市施行細則第46條規定，應取得銀級綠建築及銅級智慧建築，請補充專章。

(3)因應推動淨零碳政策，相關低碳建築規劃相關內容請於報告書補充說明。

(4)基地排水計畫部分，請加強雨水匯集與基地高程關係於報告書檢討說明，並加強雨水貯留及透保水規劃說明。

14、報告書部分：

(1)報告書封面案名請修正為「國家住宅及都市更新中心樹林區樹德段1002地號等6筆土地「樹德安居」(A基地)社會住宅新建統包工程」、另容積率標示錯誤、獎勵欄位應補充依都市計畫法新北市施行細則39-1提高基準容積1.5倍，請修正。

(2)建築面積計算表請套繪基地範圍並予著色，並補充建蔽率檢討。

(3)屋脊裝飾物由結構技師簽證檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目內容說明過小難以閱讀，請修正。

(4)提案單請停車空間請補充自設車輛標示，並補充自行車數量說明。

(5)面積計算表請補充綠化面積、綠覆率、喬木檢討，法定工程造價部分免列，請修正。

(6)建築圖說非屬都市設計審議事項檢討請免檢附(如避雷針檢討等)。

15、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。

16、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。

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10月20日前辦理續審事宜。

(三)本案設計單位於112年10月20日(112年10月25日補正)檢送都市設計審議報告書到府。

八、以上提請112年11月24日專案小組審議。

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、台灣建築中心(書面):

(一)綠建築(銀級):

1、報告書僅檢附綠建築評估總表、各指標評估表及簡易設計說明,所有指標仍請於正式送綠建築審查時檢附相關設計說明計算與書圖文件。

2、本次針對所送書面內容提出下列建議:

(1)本案綠建築適用版本原則上依事業計畫報核日當下認定版本,若建照核發法定適用日有更動,請依法定適用日適用版本調整計算內容。

(2)本次因報告書僅檢附部分指標評估表(未見綠化量及基地保水指標內容),故依此內容提出相關意見:

甲、綠建築標章評估總表未勾選廢棄物減量指標,合計共申請7項指標,請修正。

乙、日常節能指標:本案1F及2F空間用途為公共托育中心及店鋪,請確認樓地板面積加總是否超過1,000m²,應納入外殼檢討。

丙、二氧化碳減量指標:評估表及計算說明中,輕量化係數隔間牆評估得分及非金屬再生建材使用率R,申請項目欄位數值皆筆誤及錯誤,請確認(不影響得分)。

丁、廢棄物減量指標:

(甲)評估表中,拆除廢棄物比例使用率未填,且計算結果與設計說明不一致,另單項計算請統一計算小數點第2位。

(乙)提醒本案申請施工空氣污染防治措施比例得分,應檢附核備之施工計畫書(內文應有申請得分之防治措施內容)。

戊、水資源指標:評估表中,大便器得分與計算說明得分不一致,且供公眾使用水栓計算得分有誤,請確認。

3、請依前述意見修正後,重新計算得分,並確認是否符合申請綠建築等級。

(二)智慧建築標章(銅級):本案規劃申請銅級智慧建築標章,目前提列概略設計

本次
審查
相關
單位
意見



TCGWJWSJKR

說明，建議後續於建築及機電設計階段依智慧建築評估手冊各指標評估內容進行規劃設計，相關送審資料及書圖文件仍請於正式申請候選智慧建築證書階段時提送本中心評定。

三、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。

四、本府交通局意見(書面)：

(一)因本案汽車戶數比較低，請開發單位研提其他公共運輸配套(如補貼交通月票)，以鼓勵住戶使用大眾運輸。

(二)有關公車站位調整與當地里辦公處取得共識後，應檢附相關協調紀錄文件並簽章，另後續請住都中心辦理會勘確認再納入本案辦理。

(三)有關家長接送及臨停接送區應再檢討，以避免與公車及既有巷道人車動線交織，其中臨文化路側近路口，車道出入口及公車停靠區以黃線做為臨停接送恐影響文化路服務水準，故請再調整。

五、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：查無容積移轉申請紀錄。

本案考量整體開放空間的串聯及學童通行安全，尚須調整景觀、建築物及車道配置，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1項第2款規定「…審議以二次小組及一次大會為限」故退回申請，後續依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理。

一、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，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。

二、建築線指示圖請檢附完整核准圖說。

三、有關111年9月12日地方說明會民眾意見及回應部分意見如下：

(一)有關民眾建議縮小建蔽率擴大人行或廣場空間供民眾休憩使用及保持鄰棟間距部分，請依下列開放空間及景觀配置意見修正。

(二)汽機車停車空間規劃除滿足法定停車位最低需求外，應滿足本案AB基地汽機車位未來提供周邊居民租用車位及本案住戶、店鋪、托育中心等需求設置，請併同前次交通局意見研議增設汽機車停車位，並研提公共運輸補充配套，以緩解車位數量不足情形。

決
議

四、開放空間及景觀配置：

(一)沿街人行步道景觀配置部分，前次決議請調整沿街依序留設1.5公尺植栽帶及2.5公尺人行步道空間，設置寬度4公尺人行步道空間，本次未修正仍維持配合弱電管溝留設1.2公尺人行步道規劃，爰請於1.2公尺再退縮留設4公尺人行步道(1.5公尺植栽帶、2.5公尺人行步道)，併同檢討汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間留設至少6公尺平地緩衝空間，請修正。

(二)有關為基地南側及東側臨現有巷道及現有通路請考量學童通行安全加寬設置人行步道，建議規劃寬度4公尺人行步道(沿街依序留設1.5公尺植栽帶及2.5公尺人行步道空間)部分，考量里民反應擴大人行空間之需求，仍請依前次決議規劃留設，另依市府「新北市建築物機車停車空間設置要點」第4點規定，本案機車數量未達400輛，機車車道得與汽車車道整併配置，以利規劃沿街人行步道。



(三)景觀E-E剖面圖，車道剖面高程與平面圖標示高程不一致，請修正，並確保與鄰地高程順接、車道與人行步道高程一致。

(四)東側現有通路部分建議維持現況車輛可通行之規劃。

五、外送及快遞臨停區規劃請明確標示位置避免與人行空間重疊，請修正。

六、環境保護事項：

(一)因應推動淨零碳政策，相關低碳建築規劃相關內容請於報告書補充說明。

(二)應種植喬木數量檢討部分，請依依新北市都市設計審議原則以綠化範圍核算修正，面積計表、法規檢討回應數量不一致部分請一併修正。

(三)開放空間管理維護基金請依112年6月1日修正之「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。

(四)透保水計畫部分，請增加植栽帶雨水入滲設計。

七、報告書部分：

(一)線上系統案名請確實依前次決議予以修正。

(二)8-3開放空間管理維護計畫表請簽章上傳系統，請修正。

(三)說明會紀錄及回應內容請納入第8章其他內容。

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、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。



案由	國家住宅及都市更新中心樹林區樹德段1046地號等8筆土地「樹德安居」(B基地)社會住宅新建統包工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市樹林區樹德段1046、1046-1、1047、1047-1、1050、1051、1059、1059-1地號等8筆土地。</p> <p>二、設計單位：王正源建築師事務所 建築師：王正源</p> <p>三、申請單位：國家住宅及都市更新中心 負責人：花敬群</p> <p>四、土地使用分區：第1種住宅區(建蔽率50%，容積率260%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上14層，地下3層，鋼筋混凝土構造，共349戶。</p> <p>(二)建築基地面積：5,044平方公尺。</p> <p>設計建築面積：2,323.63平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：48.22%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：31,890.81平方公尺。</p> <p>設計容積面積：19,404.19平方公尺。</p> <p>設計容積率：384.93%≤390%$[240%*(1+50%)]$(允建上限)</p> <p>(依都市計畫法新北市施行細則第39-1條提高基準容積1.5倍)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至三層：防空避難室兼停車空間。</p> <p>地上一層：店鋪、入口門廳、公共托育中心。</p> <p>地上二層至三層：社會住宅。</p> <p>地上四層至十四層：社會住宅。</p> <p>屋突一層至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車140輛，實設140輛。</p> <p>應設機車349輛，實設349輛。</p> <p>應設自行車88輛，實設88輛。</p> <p>(六)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1款規定，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)設計單位於112年9月5日(112年9月12日補正)檢送都審報告書到府，提請112年10月6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。</p>		



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、台灣建築中心：

(1)綠建築基本資料：

甲、本案設計規劃尚在調整及修定，故評估手冊版本請依法令適用日或現行最新採用版本綠建築評估手冊進行初步評估。

乙、本案依前揭條例需檢討評估綠建築，後續請設計單位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。

(2)智慧建築標章(合格級)：

甲、依報告書內容本案申請合格級候選智慧建築證書，唯依審議會議說明應申請銅級，建議配合修正。

乙、依報告書內容查無智慧建築相關規劃內容，建議補充評估手冊版本(現行版本為2016年版)、各指標規劃說明書、各指標評估表及規劃內容等。

(3)低碳(低蘊含碳)建築：

甲、本案為RC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。

乙、RC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。

丙、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。

丁、隔間牆之設計應考量是否採用輕隔間設計。

戊、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。

己、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。

3、本府環境保護局意見(書面)：據所附資料載：基地面積5,044平方公尺，興建1幢1棟地上14層地下3層共349戶之公共托育中心、社會住宅及店舖，建築物高度49.95公尺，場址非位屬重要濕地、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。

4、本府交通局意見(書面)：

(1)本案規劃店舖、社宅、托育中心，計349戶，汽車位僅140席，仍請依需求設足，並請研議增設汽車停車位，並研提公共運輸補充配套，如：交通月票補貼、共享運具及設置公共自行車Youbike站等



- (2) 本案其員工停車、裝卸貨、垃圾車位、訪客與接送臨停及臨時停車位等停車需求應確實內部化處理，其中短時臨停及托嬰接送請規劃於地面一層，相關規劃圖面、動線、空間尺寸請補充標示清楚。
- (3) 基地各車種之停車位請以色塊分別清楚標示，並補充不同類別使用停車位區隔管理方式（如掛牌或以不同顏色標示位置）。
- (4) 停車場出入口與文化街112巷網狀線請與出入口同寬。
- (5) 出入口緩衝空間及60度視距分析請於圖面標示、請補充進出最大型車輛轉彎軌跡分析。
- (6) 請標示基地至萬大樹林線LG16站之人行動線，並補充可否藉由動線設計（如經文化路79巷）縮短步行搭乘距離。
- (7) 公設人行道上（如機車、自行車及公共自行車等）等交通設施未影響基地進出者請原址保留，如有影響再依規定申請塗銷，並負擔其費用。

5、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

- (1) 經查本案未檢附建造執照申請書，爰請申請人補建造執照申請書，俾利核判法令適用日。
- (2) 本案未檢附建造執照申請書，倘近期送建造執照申請，則細則及土地使用分區管制要點適用分別為109年11月10日核定實施「變更樹林都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案、111年3月16日修正之都市計畫法新北市施行細則，請妥予釐清。

6、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：查無容積移轉申請紀錄。

7、基地現場為公園綠地使用，本案興辦社會住宅，相關建築計畫及交通規劃內容應與地方充分說明溝通。

8、專章檢討：

- (1) 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，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，並請增加高低變化，續提討論。
- (2) 陽台外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵及外牆裝飾柱部分非屬授權放寬事項，請依本府工務局112年8月28日公發布「新北市建築物裝飾性構造物設置要點」檢討辦理，封面相關標註請取消。

9、開放空間及景觀配置：

- (1) 沿街人行步道景觀配置部分，請調整沿街依序留設1.5公尺植栽帶及2.5公尺人行步道空間，寬度4公尺人行步道空間。
- (2) 為增加社會住宅地面層公共空間友善性，請於南側及西側規劃至少4公尺人行步道空間(包含2.5公尺硬鋪面)，開放供周邊居民使用。
- (3) 景觀配置圖請套繪建築線(含現有巷)、鄰地騎樓，以及公有人行道



、停車位、候車亭等公共設施，以釐清本案開發與周邊環境關係，並搭配基地內植栽配置規劃檢討，以確認人行空間之合理性，涉及公有人行道、路邊停車、公車候車亭及youbike等公共設施配置調整，應洽交通及道路管理機關確認。

(4)承上，景觀配置圖應詳加標示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、建築物投影、開挖範圍及空間名稱等，請修正。

(5)景觀剖面圖，請補充南側及東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。

(6)鋪面設計部分，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。

10、交通動線及停車空間配置：

(1)目前規劃349戶，汽車位數量規劃140輛，車戶比僅0.4，是否滿足停車需求，請補充規劃說明，並依交通局意見檢討修正。

(2)考量本案實設車位未達1戶1車位，為確保住戶停車使用需求，本案實設車位應全為法定車位取消自設車位，並依相關規定檢討社區使用車位數量。

(3)自行車停車空間請依新北市社會住宅都市設計審議原則法定機車數量4分之1設置，請修正。

(4)地面層車道寬度縮減破口規劃，機車道出口須轉向至汽車車道部分，考量行車安全請增加相關警示設施及視覺通透設計。

(5)車道破口部分請配合調整沿街栽樹穴界定車道破口寬度。

(6)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。

(7)請考量外送及快遞臨停需求，配合車道出入動線規劃地面層臨停空間。

11、建築計畫：

(1)空調配置裝飾柱部分應依規定檢討計入容積。

(2)招牌廣告物部分，請依「招牌廣告及樹立廣告管理辦法」及建管相關規定辦理，免檢附。

(3)建議招牌廣告CIS設計應與統一。

12、環境保護事項：

(1)都市計畫法施行細則第43條綠化面積檢討，基地面積及法定值檢討錯誤，且綠化面積低於法定值，請修正。另都審原則綠覆率檢討亦請修正。

(2)本案依都市計畫法新北市施行細則第46條規定，應取得銀級綠建築及銅級智慧建築，請補充專章。

(3)因應推動淨零碳政策，相關低碳建築規劃相關內容請於報告書補充



新北市政府城發局

說明。

(4)基地排水計畫部分，請加強雨水匯集與基地高程關係、以及雨水貯留設施及透保水規劃說明。

13、報告書部分：

(1)報告書封面案名請修正為「國家住宅及都市更新中心樹林區樹德段1046地號等8筆土地「樹德安居」(B基地)社會住宅新建統包工程」、另容積率、建蔽率標示錯誤，請修正。

(2)建蔽率、容積率檢討數值有誤，請檢討修正。

(3)建築面積計算表請套繪基地範圍並予著色，並補充建蔽率檢討。

(4)屋脊裝飾物由結構技師簽證檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目內容說明過小難以閱讀，請修正。

(5)提案單請停車空間請補充自設車輛標示，並補充自行車數量說明。

(6)面積計算表請補充綠化面積、綠覆率、喬木檢討，法定工程造價部分免列，請修正。

(7)建築圖說非屬都市設計審議事項檢討請免檢附(如避雷針檢討等)。

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、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10月20日前辦理續審事宜。

(二)本案設計單位於112年10月20日(112年10月25日補正)檢送都市設計審議報告書到府。

八、以上提請112年11月24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、台灣建築中心(書面)：

(一)綠建築(銀級)：

1、報告書僅檢附綠建築評估總表、各指標評估表及簡易設計說明，所有指標仍請於正式送綠建築審查時檢附相關設計說明計算與書圖文件。

2、本次針對所送書面內容提出下列建議：

城發局



新北市政府城發局

(1) 本案綠建築適用版本原則上依事業計畫報核日當下認定版本，若按照核發法定適用日有更動，請依法定適用日適用版本調整計算內容。

(2) 本次因報告書僅檢附部分指標評估表(未見水資源指標)，故依此內容提出相關意見：

甲、綠建築標章評估總表未勾選廢棄物減量指標，合計共申請7項指標，請修正。

乙、各指標基地面積登載數值與面積計算表不一致，請確認，並依更新之數值重新檢討。

丙、日常節能指標：本案1F空間用途為公共托育中心及店舖，請確認樓地板面積加總是否超過1,000m²，應納入外殼檢討。

丁、二氧化碳減量指標：評估表及計算說明中，輕量化係數隔間牆評估得分及非金屬再生建材使用率R，申請項目欄位數值皆筆誤及錯誤，請確認(不影響得分)。

戊、廢棄物減量指標：

(甲) 評估表中，拆除廢棄物比例使用率未填，且計算結果與設計說明不一致，另單項計算請統一計算小數點第2位。

(乙) 提醒本案申請施工空氣污染防治措施比例得分，應檢附核備之施工計畫書(並內文應有申請得分之防治措施內容)。

3、請依前述意見修正後，重新計算得分，並確認是否符合申請綠建築等級。

(二) 智慧建築標章(銅級)：本案規劃申請銅級智慧建築標章，目前提列概略設計說明，建議後續於建築及機電設計階段依智慧建築評估手冊各指標評估內容進行規劃設計，相關送審資料及書圖文件仍請於正式申請候選智慧建築證書階段時提送本中心評定。

三、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。

四、本府交通局意見(書面)：因本案汽車戶數比較低，請開發單位研提其他公共運輸配套，以鼓勵住戶使用大眾運輸。

五、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：查無容積移轉申請紀錄。

決議

本案考量整體開放空間的串聯及鄰棟間距退縮，尚須調整景觀、建築物及車道配置，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1項第2款規定「…審議以二次小組及一次大會為限」故退回申請，後續依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理。

一、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，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。

二、建築線指示圖請檢附完整核准圖說，基地南側鄰地占用部分請依建管規定納入容積及建築面積檢討。

城發局



XEMJFROEXO

新北市政府

三、有關111年9月12日地方說明會民眾意見及回應部分意見如下：

- (一)有關民眾建議縮小建蔽率擴大人行或廣場空間供民眾休憩使用及保持鄰棟間距部分，請依下列開放空間及景觀配置意見修正。
- (二)汽機車停車空間規劃除滿足法定停車位最低需求外，應滿足本案AB基地汽機車位未來提供周邊居民租用車位及本案住戶、店鋪、托育中心等需求設置，請併同前次交通局意見研議增設汽機停車位車位，並研提公共運輸補充配套，以緩解車位數量不足情形。

四、開放空間及景觀配置：

- (一)沿街人行步道景觀配置部分，前次決議請調整沿街依序留設1.5公尺植栽帶及2.5公尺人行步道空間，設置寬度4公尺人行步道空間，本次未修正仍維持配合弱電管溝留設1.2公尺人行步道規劃，爰請於1.2公尺再退縮留設4公尺人行步道(1.5公尺植栽帶、2.5公尺人行步道)，併同檢討汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間留設至少6公尺平地緩衝空間，請修正。
- (二)有關里民反社宅應保持良好鄰棟間距部分，本次未依前次決議修正建築物配置於西側規劃至少4公尺人行步道空間(包含2.5公尺硬鋪面)，距離鄰地最小距離僅留設1.5公尺退縮，為增加社會住宅與鄰地棟距及友善性，仍請依前次決議於西側規劃至少4公尺人行步道空間(包含2.5公尺硬鋪面)，開放供周邊居民使用。
- (三)車道旁景觀配置植栽帶請配合增設街道傢具規劃休憩空間。
- (四)景觀剖面圖F-F，車道於人行步道空間高程規劃應與人行步道高程一致，請修正。

五、交通動線及停車空間配置：

- (一)車道破口部分請依前次決議配合調整沿街栽樹穴界定車道破口寬度。
- (二)外送及快遞臨停區規劃請明確標示位置避免與人行空間重疊，請修正。

六、空調配置裝飾柱部分請依前次意見依規定檢討計入容積。

七、因應推動淨零碳政策，相關低碳建築規劃相關內容請於報告書補充說明。

八、報告書部分：

- (一)線上系統案名請確實依前次決議予以修正。
- (二)8-3開放空間管理維護計畫表請簽章上傳系統，請修正。

九、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、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。

十一、相關單位意見請酌參。

	<p>本案係依「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1.5倍以上之建築基地者，應先經新北市都市設計審議委員會審議後方得申請建造執照。爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案前經本府111年5月27日新北府城設字第1110652002號函同意核備在案。</p> <p>(二)本案設計單位於112年11月9日提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請112年11月24日專案小組審議。</p>
<p>本次 審 查 相 關 單 位 意 見</p>	<p>一、台灣電力股份公司意見(書面)：經查旨揭建築鄰近皆無電桿，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。</p> <p>二、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：基地位於本市新莊區和平段565、566、566-1、567、568、569、570、583地號等8筆土地，基地面積2,166.42平方公尺，興建1幢2棟地上24層地下4層共202戶之集合住宅、店舖，建築物高度84.9公尺，經查前揭地號場址非位屬重要濕地、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。</p> <p>三、本府交通局意見(書面)：無新增意見。</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件管理系統，新莊區和平段565地號查有申請紀錄，前經新北市政府108年4月19日新北府城開字第1080661326號函核准容積移轉，可移入之容積為1,812.82平方公尺，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積40%之上限(1,812.82平方公尺，距捷運系統用地500公尺範圍內，超出部分無償捐贈)。</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、依「新北市都市設計審議原則」第4點第2款第1目規定，建築基地以設置一處車道出入口為原則，本次變更福壽街99巷5弄沿街步道景觀植栽部分，恐有2處車道出入口疑慮，請增植植栽；另考量人行道空間品質，該沿街步道喬木數量請依原核准設置4株。</p> <p>二、景觀綠化：</p> <p>(一)有關本次地面綠化面積減少部分，申請單位說明係為配合本案辦理建照執照抽查意見高層緩衝空間應增加開放性以避免封閉違規使用，面昌盛街景觀規劃應一併配合調整增加開放性，惟應符合法規綠化規定，另配合本案建築面積變更，請檢討綠化面積比率不得低於原核准比率。</p> <p>(二)本次變更設計「無法綠化面積」扣除檢討有誤，請依請依都市計畫法新北市施行細則第43條及本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函釋列舉項目扣除。</p> <p>(三)本案申請危老獎勵及容積移轉，為避免建築量體過大，有關本案於車道上方設置景觀造景部分，設置面積及高度不得高於原核准，並請檢附剖面圖說以利檢核。</p> <p>(四)有關屋頂綠化面積減少7.77平方公尺部分，請以不低於原核准設置。</p>



(五)依「新北市都市設計審議原則」第3點規定及本案111年1月26日專案小組決議第7點：「公眾使用之人行步道及綠帶請設置高燈，不得設置投射燈。」，故請於沿街步道式高放空間設置景觀高燈。

三、本次變更設計申請屋脊裝飾物審議，本次新增案名部分，請依原核准取消設置，並請依「新北市都市設計審議原則」第6點規定檢討，檢附結構技師簽證，且高度以不超過6公尺為原則，原則同意。

四、請補充昌盛街現況並釐清倒角問題。

五、有關本案都市設計審議容積移轉量內容(2,048.88平方公尺)與本府城鄉發展局開發管理科申請量(1,812.82平方公尺)不符部分，請釐清修正。

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抵觸。

七、報告書部分：

(一)報告書圖文字過於模糊無法審閱，請修正。

(二)面積表相關數值標示有誤，另機車車輛應依一戶一車位檢討數量，本次變更設計檢討說明有誤，請修正。

(三)請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」附表三目錄排列並依範本製作報告書。

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、倘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。

十一、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12月8日前辦理核備事宜。

