

## 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

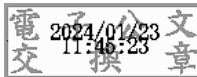
受文者：新北市都市設計及土地使用開發許可審議會

發文日期：中華民國113年1月23日  
發文字號：新北府城設字第1130152250號  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨 (1132206117\_113D2039690-01.pdf)

主旨：檢送財團法人台灣建築中心為113年1月10日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」專案小組會議討論案第1案「誼盛國際新店區斯馨段61、68、69地號等3筆土地店舖及集合住宅新建工程」會後所提意見(詳如附件)，請依意見檢討併同納入報告書回應說明，請查照。

說明：依據本府113年1月18日新北府城設字第1130130479號函及財團法人台灣建築中心113年1月19日以電子郵件提供書面意見續辦。

正本：誼盛國際股份有限公司、李祖原聯合建築師事務所  
副本：張委員銀河、湯委員潔新、鍾委員九如、游委員雅婷、李委員芝瑜、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、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(均含附件)



本案依分層負責規定授權業務主管決行

113年1月10日上午「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」專案小組會議討論案「誼盛國際新店區斯馨段61、68、69地號等3筆土地店舖及集合住宅新建工程」財團法人台灣建築中心會後意見(書面)：

一、申請綠建築黃金級審查意見：

(一)目前採現行綠建築評估手冊2023年住宿類檢討綠建築各項指標，若後續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。

(二)本次針對所送書面資料(第三章專章檢討，綠建築檢討)提出下列通案建議事項：

1. 綠化量指標：請確認植栽栽種間距是否符合手冊規範。

2. 基地保水指標：

(1)請檢附本案鑽探資料報告以利確認兩米內土壤分類。

(2)請確認本案是否有申請Q5保水手法，因設計論述與評估表不一致。

3. 水資源指標：

(1)本案各指標均以2023年版進行檢討，故水資源需以此版本評估表為主。

(2)本案各指標均以2023年版進行檢討，但在設計說明論述中卻有參照2019年版等文字論述，請再釐清確認。

4. 污水垃圾改善指標：請確認本案是否有專用洗衣雜排水接管至污水處理設施或污水下水道，其設計說明論述與評估表不一致。

(三)後續正式送件申請綠建築審查時，請依本中心規定檢附各指標項目完整之檢討書圖文件。

二、申請智慧建築銀級審查意見：

(一)內文第三章，專章檢討，智慧建築評估指標規劃，第二段第二句，「化被動為主動…」前方空格誤植，建請修正。

(二)內文第三章，專章檢討，三、系統整合，基本規定，第3點和第4點內容重覆，建請修正。

(三)內文第三章，專章檢討，六、節能管理，基本規定，第4點空調與照明智慧化節能應為鼓勵項目，建請修正。

(四) 內文第三章，專章檢討，智慧建築評估指標規劃，各指標列表中健康舒適指標應增加「在居室設置室內溫度、濕度偵測與資訊顯示裝置並與空調設備連動」和「具數位化生活服務平台，提供使用者方便快捷的生活資訊查詢」等兩項內容(於後續七、健康舒適中提及)。

### 三、申請低碳(低蘊含碳)建築審查意見：

(一) 本案為地下5層，地上14層鋼筋混凝土構造建築物(共642戶)，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。

(二) 本案採用金屬外牆，主結構上如有施作板材、塗料粉刷等外裝工程，皆會影響建築物整體減碳量。

(三) 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。

(四) 隔間牆之設計應考量是否採用輕隔間設計。

(五) 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。

(六) 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。

(七) 建議本案可參考112年9月出版-內政部建築研究所低碳(低蘊含碳)建築評估手冊2023年版。

## 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113年1月18日

發文字號：新北府城設字第1130130479號

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府113年1月10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113年1月5日新北府城設字第1130035984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113年1月24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、湯委員潔新、鍾委員九如、游委員雅婷、李委員芝瑜、董委員娟鳴、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案)、誼盛國際股份有限公司(討論案第1案)、李祖原聯合建築師事務所(討論案第1案)、和耀建設股份有限公司(討論案第2案)、閻康聯合建築師事務所(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：113.1.10 星期三 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) 誼盛國際新店區斯馨段 61、68、69 地號等 3 筆土地店舖及集合住宅新建工程。

(二) 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。

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：113.1.10 星期三 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：湯委員潔新、董委員娟鳴

出/列席單位：誼盛國際股份有限公司(王協理基翰)、李祖原聯合建築師事務所(黃建築師文旭)、和耀建設股份有限公司(蔡工地主任明勳)、閻康聯合建築師事務所(張建築師康一)、新北市政府城鄉發展局(江股長青澤、林工程員詣儒、陳工程員韋豪)

案由	誼盛國際新店區斯馨段61、68、69地號等3筆土地店舖及集合住宅新建工程案	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市新店區斯馨路61、68、69地號等3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：誼盛國際股份有限公司 代表人：趙子超</p> <p>四、土地使用分區：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5層，鋼筋混凝土構造，共642戶。</p> <p>(二)建築基地面積：7,002.32平方公尺。 設計建築面積：3,499.87平方公尺。 設計建蔽率：49.98%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：60,400.82平方公尺。 設計容積面積：30,244.44平方公尺。</p> <p>設計容積率：432% (含獎勵容積) ≤432% [240%*(1+15%+3%+2%+40%+20%)](允建上限)</p> <p>(四)大規模整體發展獎勵：2,520.84平方公尺(15%)。 綠建築(黃金級)：504.16平方公尺(3%)。 智慧建築(銀級)：336.11平方公尺(2%)。 容積移轉：6,722.23平方公尺(40%)。 TOD增額獎勵：3,361.11平方公尺(20%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下： 地下一至五層：防空避難室兼停車空間、機房。 地上一層：入口門廳、店舖、管委會空間、集合住宅。 地上二至十四層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、水箱、機房。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車462輛，實設580輛(自設118輛)。 應設機車642輛，實設646輛(自設4輛)。 應設自行車97輛，實設218輛(自設121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條及「109年變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書」第13點，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12月19日提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請113年1月10日專案小組審議。</p>		
本次審查相關單位意見	<p>一、本府環境保護局(書面意見)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市新店區斯馨段61、68、69地號等3筆土地，基地面積7,002.32平方公尺，興建1幢2棟地上14層地下4層共642戶之店舖及集合住宅，建築物高度49.6公尺，經查前揭地號土地非位於法定山坡地、自來水水質水量保護區及水庫集水區，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>二、本府交通局(書面意見)：</p>		





(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、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，另本案車道處入口因鄰近周邊建案，請補安全警示設施及管制措施避免影響行人及造成車輛交織。

(二)考量本案設有店舖，其顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理，訪客停車位亦同，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；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)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，請開發單位就基地規模、形狀及臨路等許可條件，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。

(四)本案已達交評送審門檻，請依規定送審。

(五)本案申請TOD增額容積，為提供未來公共運輸服務，請於十四張路側（扣除路口10公尺範圍）留設長3.5公尺寬2.5公尺之公車停靠站設施及公車候車亭空間。

(六)請套繪完整街廓人行退縮空間，延續街廓人設計。

### 三、本府工務局(書面意見)：

(一)停車空間相關尺寸請依建築技術規則檢討標明，例：車道坡度、車道寬度、迴轉半徑、車前距離等。

(二)請補檢討設置防空避難室，並依建築技術規則建築設計施工編第六章防空避難設備檢討。

(三)機車停車空間請補「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討，汽機車請標示編號。

(四)一樓平面配置圖應標明建築面積及套繪地下室開挖範圍，並補標示基地高程，俾利審查。

(五)汽車出入應設置緩衝空間請依建築技術規則建築設計施工編第136條補充檢討。

(六)各層請補樓地板面積、建築面積、容積樓地板面積等檢討，是否設置陽、露台請補標示。

(七)安全梯未面臨建築線，請補標示避難通路。

(八)請依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。

(九)請補建築技術規則建築設計施工編第96、97條檢討。

(十)建築物外牆裝飾柱請依新北市建照業務工作手冊檢討。

(十一)請於立、剖面圖補標示陽台、欄杆高度。

(十二)提醒本案達交通影響評估標準，後續請提送交通主管辦理審查。

(十三)提醒本案達結構外審標準，後續請提送外審單位辦理審查。

### 四、本府城鄉發展局計畫審議科(書面意見)：

(一)本案基地係屬新店央北細部計畫案內之「住宅區」，其土地使用管制規定應



依108年11月27日核定實施「變更新店都市計畫(新店中央新村北側附近地區配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)」案之土地使用分區管制要點及都市計畫法新北市施行細則規定辦理。

- (二)報告書第2章涉及前揭都市計畫檢討部分，第2-2-16頁有關細則第39條檢討之允建容積面積30,283.35m<sup>2</sup>與第5-1-1頁面積計算表之允建容積面積30,250.02m<sup>2</sup>不符，請再行檢核並修正。另請補充細則第47條有關本案容積上限之計算說明。

五、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：

- (一)經查詢土地容積移轉申請案管理系統，經新北市政府112年12月1日新北府城開字第1122121471號函辦理確認書面要件在案，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之40%((6,722.22平方公尺，接受基地連接道路寬度8公尺/臨路條件20%+接受基地內部條件13%)\*1.3+接受基地外部環境改善項目0%)，其中申請捐贈土地部分為0%，繳交代金部分為40%(繳納代金部分占申請移入容積總量之100%)，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積40%之上限(6,722.22平方公尺，屬整體開發地區，非屬法定山坡地範圍)。
- (二)經查詢增額容積列管表，本案前於112年12月1日新北府城開字第1122121197號函確認書面要件，基準容積率為240%，經書面審查結果，建築基地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。

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TOD增額容積獎勵未專章檢討致無法確認相關檢討內容，相關公益設施空間捐贈及其停車空間等規劃，以及是否涉及捐贈公共停車位部分應於專章檢討敘明，並請一併修正法規檢討章節內容。依建築圖說本案捐贈公益設施為社會住宅使用，請與本府城鄉局確認配置是否符合需求。
- 二、細則容積上限規定未詳實檢討，申請綠建築獎勵及容積移轉額度逾上限，請修正。
- 三、基地分析鄰地關係套繪圖請套繪鄰地建築景觀配置圖(含西南側人行步道側之建築)，請修正。
- 四、防救災空間留設部分非屬專章放寬事項，為確保完整人行空間，請將雲梯車操作空間以符合消防局規定前提調整設置於十四張路，並平行於行車方向，沿街植栽穴請以延續設置，以避免汽機車誤闖供公眾使用之人行步道，並請配合調整後植栽穴增加喬木種植數量。
- 五、法規檢討部分：

- (一)相關法規請逐條詳實檢討，涉及計算部分請詳實檢核並列檢核算式(例如:遮蔽率、容積率、開挖率、前/側院、綠化面積、綠覆率、停車空間等)，另相關圖說應填寫頁次，法規附表及附圖請一併排版列出，並標示基地位置，請修正。

- (二)依「變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書」第12點檢討，距捷運車站用地或火車站周邊500公尺外之建築基地，建築基地跨前開規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。請依規定檢討其計算內容請補充檢附簽證由建築師自行負責。本案獎勵上限建築基地1.2倍之基準容積(施行細則第47條)，目前總申請獎勵面積銀級智慧建築3%+黃金級綠建築3%+規模獎

決  
議



勵15%超過獎勵上限，請修正。

- (三)建築物樓層達10層以上，需檢討基地與鄰近建築物之天際線和諧關係。請以圖說並標示鄰近建築物高度檢討。
- (四)容積移轉，請依本市都市設計審議原則第5點第1項第1款檢核移入基地條件，並以專章詳細說明。
- (五)增額容積獎勵，依據本府112年12月1日新北府城開字第1122121197號函，本案應捐建之公益性設施容積樓地板面積為672.23平方公尺，請以專章詳細檢討捐建之公益性設施、所在位置、容積樓地板面積及相關法規檢討等。
- (六)鄰地關係套繪圖：應包含基地中心500公尺範圍，並標註文化資產、古蹟、歷史建築物、公共設施、保護區及保安林地範圍等，開發影響所及範圍說明，請修正。
- (七)建築面積計算圖請明確標示本案建築物位置、臨道路名稱、每棟建築物棟別及使用用途，另計算數值有誤，請修正。
- (八)請補充住宅單元面積，以利檢視汽車及機車車位檢討正確性。
- (九)地面層原則不得設置迎賓車道，請修正。

#### 六、開放空間配置及景觀綠化部分：

- (一)利記街與啟文路交接處及順德路轉彎處請增加景觀設計，規劃人行停留節點。
- (二)臨利記街(4公尺人行步道)與順德路無遮簷人行步道配置部分，請增加植栽規劃，沿街植栽穴請以延續設置。
- (三)啟文路與十四張路之街角廣場請加強規劃植栽遮蔭或街道家具，以增加行人舒適性。
- (四)基地(東側)境界線退縮淨寬1.5公尺之景觀及救災間隔，考量街廓南北人行系統串連，請自北側起留設1.5公尺寬之人行步道空間，轉折處請以直線延續設置人行步道，調整景觀配置，除景觀植栽及街道家具外，不得有地下停車場坡道、樓板、雨庇、陽台、通排氣口等構造物，請修正。
- (五)請考量行人感受取消街角廣場處之地面層陽臺及欄杆規劃，且沿街植栽樹種請延續周邊鄰地樹種設置。
- (六)臨啟文路及十四張路退縮6公尺部分，考量周邊人行通道遮蔭及舒適，請自建線起配置1.5公尺連續性複層植栽帶，並界定住宅入口及車道出入口寬度，以避免汽機車誤闖供公眾使用之人行步道，並依調整後植栽穴增加喬木種植數量。
- (七)景觀配置圖及景觀剖面圖請詳加標示公有人行道、法定退縮、樹穴尺寸、人行步道寬度、車道破口寬度、開挖範圍及陽台投影範圍等。
- (八)基地高程系統請補充GL±0位置，及GL±0與EL之關係高程、基地內、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。
- (九)一層管委會空間高程+90及+120，中庭+15，落差105，請合理規劃，降低管委會高程設置，並請補充說明室內防救災疏散及無障礙通道的作法。
- (十)景觀配置有高程差，土坡恐有雨水沖刷、排水問題，請補充說明。



- (十一)無遮簷人行道及基地周邊與鄰地銜接應順平無高差，上方淨空設置且洩水坡度應以2.5%設置。
- (十二)景觀配置圖與剖面圖之高程不一致，請修正。
- (十三)請依都市計畫法新北市施行細則第43條檢討綠化面積(請依性質著色檢討)，不可綠化適用項目請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函檢討扣除。

#### 七、交通動線及停車空間配置：

- (一)請補充說明店鋪裝卸貨動線，並評估規劃一層的短程臨停空間。
- (二)臨啟文路之大廳是否提供人行、無障礙動線，請補充相關圖說與標示。
- (三)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，請修正規劃。
- (四)本案機車645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，且坡道寬度應增加0.5公尺，請於圖面標示車道於人行道出入口寬度、各層車道坡度比及寬度，並依建管相關規定檢討辦理。
- (五)本案目前自設汽車位數量達118輛，實設車位數量為580輛，戶數為642戶，請以滿足住戶需求數量為優先，請將本案自設車位納入法定車位數量檢討停車空間有關規定(如社區使用車位數)，請修正。另車位檢討請編號，以利檢視設置數量。
- (六)請依「新北市都市設計審議原則」規定，應依法定車位數加計2%設置社區使用車位，並請於圖面上標示說明社區使用車位用途。
- (七)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型式，高程應與相鄰人行空間一致，車道出入口請增加警示設施，惟不得於法定空地範圍內設置。
- (八)車道出入口請以內徑1.5公尺圓弧設計。

#### 八、環境保護事項：

- (一)請補充6-7透保水計畫及透水面積，並釐清人行步道鋪面材質之止滑性。
- (二)請補充基地內雨水收集水溝(明溝-化妝型溝蓋)經植栽槽時之水溝設置方式及雨水收集後貯集方式。
- (三)屋頂平台及露臺(含管委會空間)請規劃1/2綠化，考量使用區增加景觀配置，並於圖面上標註安全維護距離、薄層綠化高度及導排水計畫。剖面圖請標註女兒牆、植栽區及安全維護高度或寬度。
- (四)請依都市計畫法新北市施行細則第43條檢討建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設1/2以上種植花草樹木部分(請依性質著色檢討)，不可綠化適用項目請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函檢討扣除，目前計算有誤，請修正。

#### 九、建築計畫部分：

- (一)建築物照明計畫，請修正3時段(18:00-20:00、20:00-24:00及24:00-06:00)夜間照明模擬，並補充燈具種類及規格說明。



(二)請加強啟文路及十四張路側人行空間照明，並考量使用時段的照明規劃。

(三)配合整區建築色彩，請將彩度降低。

(四)管委會空間應作管委會辦公室、會議室、管理服務人員執勤室及其必要設施等，與入口門廳走廊空間應予區別，請確實依建管規定檢討設置。

(五)外牆裝飾性構造物依本府「新北市建築物裝飾性構造物設置要點」檢討辦理。

(六)空調室外機遮蔽美化部分考量日後維護安全，應優先於陽臺內規劃設置，倘困難於外露梁等構造設置，其遮蔽美化構造物應符合「新北市建築物裝飾性構造物設置要點」及內政部「空調家電安裝與維修空間規劃設計指導原則」等規定，請修正。另報告書內容不一致情形請一併修正。

(七)本案申請設置廣告招牌，請依建管規定檢討。

(八)建築物造型及量體計畫相關圖說柱心線未繪製於柱上，請修正。

#### 十、管理維護部分：

(一)請於街角及開放空間出入動線明顯處增設開放空間告示牌，以確保公共性及使用性。

(二)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(無條件進位至整數)，另基地西南側配合都市計畫人行步道退縮4公尺部分非法定退縮，請修正。

#### 十一、報告書部分：

(一)相關法規請依範本標示法規版本日期。

(二)提案單、面積表部分數值不符，提案單獎勵值應詳列，請修正。

(三)地籍圖套繪請補充說明謄本面積及實測面積。

(四)土地使用分區管制要點相關附圖請標示基地位置，確保符合規定。

(五)面積計算請補充綠化面積、綠覆率及喬木檢討，並刪除總工程造价，另部分數值計算有誤，請修正。

(六)立面圖與平面配置圖不一致，請修正。

(七)法規檢討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，部分對照頁碼未填寫，請修正。

十二、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。

十三、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。

十四、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113年1月24日前辦理續審事宜。



案由	和耀建設三峽區大學段一小段181地號等1筆土地店舖、集合住宅新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：三峽區大學段一小段181地號1筆土地</p> <p>二、設計單位：閻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。 設計建築面積：617.68平方公尺。 設計建蔽率：25.06% &lt; 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：17,695.43平方公尺。 設計容積面積：8,023.57平方公尺。 設計容積率：210% (含獎勵容積) ≤ 210%。</p> <p>(四)增額容積面積：2,588.25平方公尺(50%)。 大街廓獎勵：258.82平方公尺(5%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至三層：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>地上一層及夾層：店舖、管委會使用空間、防災中心。</p> <p>地上二至十八層：集合住宅。</p> <p>屋突一至三層：樓梯間、消防機房、電梯機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車66輛，實設汽車158輛(自設92輛)； 應設機車144輛，實設機車144輛； 應設自行車22輛，實設自行車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> <p>(一)本案前經112年10月19日專案小組審議決議通過，並限期於112年11月2日前辦理核備，惟因故未依期限辦理，本府於112年11月9日駁回在案。</p>		



(二) 本案設計單位於112年12月26日函送都審報告書到府。

八、以上提請113年1月10日專案小組審議。

本次  
審查  
相關  
單位  
意見

- 一、本府環境保護局(書面意見)：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地號等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戶之店舖及集合住宅，建築物高度60.9公尺，經查前揭地號土地非位於法定山坡地、自來水水質水量保護區及水庫集水區，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。
- 二、本府交通局(書面意見)：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，本局原則無新增意見。
- 三、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：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、法規檢討部分應完整檢附附圖(如防災空間留設位置示意圖)，請修正。
  - 二、景觀配置請補充鄰地套繪圖，以確認人行空間及防災空間相關景觀配置、高程銜接情形。
  - 三、景觀配置部分，有關地面層留設短時臨停空間部分，請於後院留設出入動線，以利使用，並加強後續管理維護事項。
  - 四、防救災空間景觀配置部分，請配合救災需求調整景觀配置，另涉及公有人行道配置部分請洽管理機關確認。
  - 五、請補充沿街景觀配置透視圖說明。
  - 六、屋頂綠化檢討錯誤，無不可綠化面積可扣除，請修正。
  - 七、停車空間檢討部分，本案設置144戶，汽車車位設置158輛，為確保住戶停車使用需求，本案實設車位其中144輛請納入法定車位並依相關規定檢討社區使用車位數量。
  - 八、機車停車空間應設置人行動線至服務核，避免與車道混用交織，請修正。
  - 九、本案位於主要街角處沿街1層立面請加強自明性設計，調整色彩及造型等。
  - 十、報告書部分：
    - (一)法規檢討頁碼有誤，請修正。
    - (二)P5-5頁，夜間照明設計時段有誤，請修正。
    - (三)P6-3-4 景觀剖面圖G請增加破折線並確認圖說正確性，請修正。
    - (四)P1-4頁與P5-1停車空間檢討，實設汽車位不一致，請修正。
    - (五)P6-4-2頁，依新北市都市設計審議原則檢討綠覆率、綠覆面積有誤，請修正





。

(六)P6-7頁與P 5-1頁，地下室開挖範圍不一致，請修正。

(七)第8-5章，請補充駁回前會議紀錄供參。

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。

十三、相關單位意見請酌參。

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113年1月24日前辦核備事宜。

