

## 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31日  
發文字號：新北府城設字第1130221259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22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113年1月16日新北府城設字第1130110618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」  
第5點第1項及第2項規定，請申請單位依決議修正後，重新  
提送都市設計審議申請。
- 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：蘇委員瑛敏、周委員繼祖、賴委員宏嘉、盛委員筱蓉、李委員麗雪、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)、群禾建設股份有限公司(討論案第1案)、黃翔龍建築師事務所  
(討論案第1案)、國軍退除役官兵輔導委員會板橋榮譽國民之家(討論案第2案)、  
趙文弘建築師事務所(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、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



61

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：蘇委員瑛敏

會議時間：113.1.22 星期一 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)群禾建設三重區三重段 103、104、105 地號等 3 筆土地集合住宅  
新建工程。

(二)國軍退除役官兵輔導委員會板橋榮譽國民之家板橋區龍安段  
112-2 地號等 7 筆土地板橋榮民之家失智專區新建工程。

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：113.1.22 星期一 下午 2 時整

會議地點：線上視訊

主持人：蘇委員瑛敏

出席委員：周委員繼祖、賴委員宏嘉、李委員麗雪

出/列席單位：財團法人台灣建築中心(郭工程師霖)、群禾建設股份有限公司(邵負責人逸能)、黃翔龍建築師事務所(黃建築師翔龍)、國軍退除役官兵輔導委員會板橋榮譽國民之家(洪副主任龍華)、趙文弘建築師事務所(趙建築師文弘)、新北市政府城鄉發展局(江股長青澤、林幫工程司天權、陳幫工程司泛齊、黃助理工程員品翔、陳工程員韋豪)



應設自行車7輛，實設7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條及「變更三重都市計畫（二重疏洪道附近兩側地區）細部計畫（土地使用分區管制要點通盤檢討）書」土地使用分區管制要點第6點，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：本案設計單位於111年12月22日函送都審報告書到府

八、以上提請113年1月22日專案小組審議。

一、台灣電力股份有限公司(書面意見)：旨揭建案鄰近已無電桿，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(書面意見)：環境影響評估部分，據所附資料載：基地面積920.67平方公尺，場址非位屬重要濕地範圍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範圍內，興建地上13層地下3層共42戶之店鋪、集合住宅，建築物高度48.3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。

三、本府交通局(書面意見)：

(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。

(二)請標示鄰案基地停車場出入口與本基地其距離，另因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。

(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)本案設42戶，僅規劃設置30席汽車停車位，基地作住宅使用仍應滿足一戶一汽車位，惟基地停車位之檢討除須符合建技規則外，尚需滿足本案開發衍生之實際停車需求，故請補充說明並詳實評估所設汽車停車位是否滿足所衍生停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車給。

(五)本案設有店鋪，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。

本次  
審查  
相關  
單位  
意見



(六)基地臨頂崁街210巷28弄請將現有行穿線配合調整至轉彎處截角圓弧後。

四、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：有關討論案第1案群禾建設三重區三重段103、104、105地號等3筆土地，經查詢土地容積移轉申請案件管理系統，前經新北市政府112年3月23日新北府城開字第1120541192號函核准容積移轉，可移入容積為574.49平方公尺[已達接受基地可移入容積為基準容積之26% (574.49平方公尺，接受基地連接道路寬度22公尺/臨路條件20%+接受基地內部條件受基地外部環境改善項目1%)，超出部分自願無償捐贈]，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限 (883.84平方公尺，位於整體開發地區，非屬山坡地範)，隨文檢附相關資料供參。

本案申請放寬土地使用分區管制要點第6點退縮建築5公尺，因不符通案原則之適用條件 (申請容積未超過基準容積)，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、本案申請放寬土地使用分區管制要點第6點退縮建築5公尺部分(鄰大有街及頂崁街210巷28弄側)：

(一)請依107年5月16日107年度第6次大會專案報告第2案決議辦理：

1、通案性處理原則適用條件如下：

- (1)建築基地位於本都市計畫地區範圍內之住宅區及商業區。
- (2)申請容積未超過基準容積。
- (3)重劃後之建築基地依細部計畫土地使用分區管制要點第5點 (現為第6點) 退縮之後，其基地深度8公尺以下者。
- (4)建築基地符合前項第1款及第2款，因基地情況條件特殊，經專案小組同意確有配置困難情形，適用本原則。

2、符合前述適用條件者，得依下列規定辦理：

- (1)建築基地應沿建築線退縮3.52公尺留設騎樓或無遮簷人行道。
- (2)建築基地有2側以上面臨計畫道路者，應先考量維持最寬計畫道路側退縮5公尺建築，以次要道路作為優先放寬對象；除最寬計畫道路側基地深度不足，非經放寬則無法合理配置者除外。

(二)經查鄰地「璟銳建設三重區三重段106地號1筆土地集合住宅新建工程」，以低於基準容積240%之開發量體規劃，並僅於8公尺大有街側放寬以3.52公尺退縮。

(三)本案位於住宅區，惟容積樓地板面積超過基準容積不符合前開原

決  
議





則適用條件，故仍請依細部計畫土地使用分區管制要點第6點規定辦理，自道路境界線至少退縮5公尺建築。

二、沿水漾路側沿道路境界線退縮5公尺部分，請依附表及附圖規定作為開放空間並應以淨空設置，目前標準層平面規劃突出於退縮範圍，未淨空設置不符規定。

三、屋脊裝飾物部分請依112年9月1日「新北市建築物裝飾性構造物設置要點」辦理。

四、本案依「新北市都市設計審議原則」規定檢討水岸建築量體配置原則部分，請標示平均寬度檢討數值量測位置依通案原則檢討建築物立面總寬度，由建築師簽證負責符合規定。

五、景觀規劃：

(一)車道於人行道範圍請延續人行道鋪面，另請以設計手法適度顯示車道範圍之邊界，並加強安全警示設施以確保人行安全，並請標示高程並補充剖面，確保其高程應與相鄰人行道一致。

(二)沿街植栽穴請以1.5公尺寬設置，並應延續喬木植栽確保人行步道遮蔭性。

(三)露臺部分請依「都市計畫法新北市施行細則」第44條補充檢討應設置面積1/2以上綠化。考量整體綠化延續整體規劃。

(四)水漾路側鄰地界退縮範圍請以口袋公園規劃增加行人休憩空間。

(五)大有街及頂崁街210巷28弄轉角，請考量連接公園及活動中心之停等需求規劃街角廣場。

(六)車道緩衝空間請以最短距離量測，並應於法定退縮後以深度大於4公尺設置。

(七)基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高程等遲滯地表雨水逕流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝；另請於基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力，本案排水系統圖例及圖面標示不清，且未確實標示基地內及基地外各處高程，請確實補充詳細資料並修正規劃內容。

六、建築規劃部分：

(一)立面企業標誌圖樣及字招請刪除，並請確認透視圖與立面圖規劃內容相符，請修正。

(二)建築物立面照明屋頂設置投射燈部分，請取消改以避免眩光燈具設置，以避免影響周遭。深夜時段請取消屋突燈光。





(三)空調室外機請考量後續維護管理規劃設置位置，建議設置於陽台內側，請修正。

(四)柱樑相關結構之延續性及地下室連續壁之施工性，建議建築師考量結構安全多加留意。

七、報告書部分：

(一)土地使用分區管制要點請檢附相關附圖，以利檢核。

(二)消防救災計劃圖說缺漏請修正。

八、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，另有關涉及都市計畫法新北市施行細則第48條及都市計畫土地使用分區管制要點申請1%無障礙環境設計獎勵及3%智慧建築容積獎勵部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。

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並詳細載明放寬事項。

十、相關單位意見請酌參。





(五)停車空間：應設汽車38輛，實設75輛(自設37輛)。

應設機車38輛，實設40輛(自設2輛)。

應設自行車6輛，實設6輛。

(六)餘詳報告書。

六、法令依據：本案依據「變更板橋(浮洲地區)細部計畫(配合板橋浮洲榮工廠周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討(第1階段)」土地使用分區管制要點第16點規定，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12月18日函送都市設計審議報告書到府。提請112年12月29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)：本案鄰近區域尚未有相關單位辦理部分路段電纜地下化，倘需電纜地下化須請相關辦理現場會勘。

2、本府交通局意見(書面)：

(1)請補充本案基地人行動線及榮民之家整體人行動線銜接規劃。

(2)請補充區內整體停車數量及位置(含各棟)。

(3)考量大觀路為主要道路、車流量較多，建議車道出入口優先以榮譽國民之家既有出入口進出，請再檢討可行性。

(4)本案出入口前設有路邊車格及閃光號誌，請一併檢討與進出車輛動線交織情形及移設之可行性，並請敘明路邊車格塗銷數量，塗銷數量暫以影響出入口兩側3公尺之範圍為原則，並事先邀集當地里長及相關單位辦理會勘協調。

(5)本案為長照機構，考量有長時間臨停接送需求，請於基地內地面層規劃臨停接送區，以避免違規停等於道路上。

(6)車道出入口前設有閃光號誌，考量本案規劃為長照機構，服務對象多為高齡行動不便者，請檢討本案衍生人旅次及行人動線評估該路口設置三色號誌之可行性及必要性。

3、本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：



(1)有關都市設計審議報告書第二章法規檢討之土地使用分區管制要點檢討部分，應依新北市政府112年12月21日核定實施「變更板橋(浮洲地區)細部計畫(配合板橋浮洲榮工廠周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討(第一階段)」案之土地使用分區管制要點檢討之。

(2)另第四章基地分析之都市計畫適用案名及建蔽率等內容亦應依上開計畫內容修正之。又該章節所附都市計畫細部計畫圖係屬通盤檢討案內審議中之草案圖，爰仍請修正為上開112年12月21日核定實施之現行細部計畫圖。

4、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查該地屬板橋(浮洲地區)都市計畫案內之社會福利設施用地，尚無涉本科業務。

5、考量整體都市景觀，本區大觀路為主要都市計畫道路，故請依土地使用分區管制要點規定調整規劃，臨建築線依規定退縮5公尺。

6、相關法令檢討部分：

(1)本案為板橋榮民之家園區內新建工程請以園區內前一次核准之建造執照或使用執照數據為基準，以累加方式進行全區及本案各建築相關法令值(建蔽率、容積率、各樓地板面積、停車數量…等)檢討，目前檢討之相關數值請釐清後據以修正報告書各相關章節檢討內容，並於第8章檢附前一次核准之執照影本。

(2)本案尚未申請建造執照故尚無定著之法令適用日，所有法令檢討應以最新實施日之版本檢討，請以111年3月16日公告實施之都市計畫法新北市施行細則及112年12月21日公告實施之土地使用分區管制要點進行本案及全園區檢討，本次規劃之建蔽率及法定退縮留設之開放空間等請依土地使用分區管制要點規定檢討修正。

(3)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點規定，都審申請案應自核備日起一年內申請建築執照，未依規定申請於屆滿之次日起失其效力。

(4)全區基地謄本面積為29,805.77平方公尺，實測面積為29,798.73平方公尺，故全區基地面積應以實測面積進行各項檢討。另本案基地範圍報告書不同章節內有不同之框選範圍，請釐清後修正。

7、本案裝飾柱及屋脊裝飾物設置，請依本府「新北市建築物裝飾性構造物設置要點」檢討，逕依建管規定辦理，請移除專章。





8、開放空間及景觀部分：

- (1) 本案大觀路2段側依土地使用分區管制要點附圖1-1應自道路境界線退縮5公尺建築，依附圖1-2以1.5公尺樹穴及大於2.5公尺人行道通行動線規劃，並設置部分人行道座椅整體規劃人行開放空間。
- (2) 請補充2樓露台部分1/2綠能設施或設備面積檢討，屋頂平台1/2綠化檢討錯誤，露台及屋頂平台臨女兒牆留設之維修通道及女兒牆欄杆，請依內政部國土管理署「建築物欄桿設計原則」之規定留設，屋頂平台柱編號Y3之X3至X6間之花台不符規定，請補充剖面說明。
- (3) 基地綠化除依施行細則第43條規定辦理外，應依土地使用分區管制要點第13點及都市設計審議原則第8點規定檢討，本案樹穴直徑不足1.5公尺，請修正，另法定喬木數量、綠覆面積及綠覆率等請依規定檢討。
- (4) 有關不可綠化適用項目及原則請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函檢討計算。
- (5) 依「新北市都市設計審議原則」第4點規定，車道寬度於人行空間出入口處應縮減為6公尺以下，車道出入口截角半徑應小於1.5公尺，請於圖面補充各項檢討之相關高程及尺寸標註，車道穿越人行空間，高程應與相鄰人行空間一致，鋪面請延續人行道型式整體規劃，並請補充車道入口之縱、橫向剖面圖。
- (6) 車道穿越人行空間，高程應與相鄰人行空間一致，鋪面請延續人行道型式整體規劃。

9、建築計畫部分：

- (1) 大觀路側1樓高低差以坡道及階梯通行，請考量本案主要服務性質調整主要入口規劃，請調整1樓高程以無障礙方式進出並標示坡道之坡度比，以確認規劃符合相關法令規定及實際使用需求。
- (2) 本案為全園區內增建案請說明全園區人行及車行動線，目前車道規劃以大觀路車流量大方向進入，且車道以迴轉方式規劃安全性不足，請整體考量本案進入地下室之車道規劃方式，以增進使用者安全。
- (3) 本案依都市設計審議原則第4點第3項應設置自行車停放空間，圖面未見規劃位置，請修正。
- (4) 建築物外牆材質及色彩計畫請於立面標示各材質施作位置，請修正。



(5)5-5-1頁建築物照明計畫請補充燈具型式表，6-5-1景觀照明計畫供公眾使用之人行步道及綠帶應配合公共路燈擬訂照明計畫，開放空間通行動線應考量夜間活動需求，以設置高燈加強夜間照明規劃，以維人行安全。

(6)基地排水及高程系統圖請補充GL±0與EL之基準高程及基地內外各相關高程，基地內排水設施規劃內容，依新北市都市設計審議原則第7點規定基地排水設施應避免降水直接排入地區公共排水溝，目前規劃不符規定。

(7)請補充消防局核備之核定表及配置圖，請修正。

(8)空調設置位置、屋脊裝飾物、外牆裝飾柱、裝飾板、格柵及雨遮等裝飾性構造物等請依建管規定檢討辦理。

10、報告書部分：

(1)報告書內各章節建築量體之排版方向不一致，請以同一方向性排版以利審閱，請修正。

(2)1-4提案單設計概要請分列全區及本案之設計值，停車空間及法令依據填寫錯誤，請修正。

(3)P5-1-1面積計算表請核實列出前依照各相關數值，開挖率計算錯誤，另請刪除無涉都審事項，請修正。

(4)景觀配置圖請補充基地內外相關高程、人行道、樹穴尺寸標示及開挖範圍等，景觀剖面圖請標示退縮檢討線、排水溝、圍牆、人行道寬度、橫向坡度及樹穴等尺寸及圖示。

(5)第7章設計圖說無涉都審事項，請刪除。

11、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。

12、相關單位意見請酌參。

13、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。

14、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

15、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12日前辦理續審事宜。



(二)本案設計單位於113年1月12日提送都審報告書到府。

八、以上提請113年1月22日專案小組審議。

一、台灣電力股份有限公司(書面意見)：經查本案鄰近區域尚未有相關單位辦理部分電纜地下化會勘作業，倘有電纜地下化需求，可由申請單位提出其需求之範圍及路段，並邀集所有相關單位與會現勘，本處方能進行評估。

二、台灣建築中心(書面意見)：

(一)綠建築標章-銀級：

- 1、依都市計畫法新北市施行細則第46條，檢討說明本案申請銀級綠建築。
- 2、惟本案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。

(二)智慧建築標章-銅級：

- 1、本案無檢附相關智慧建築檢討評估資訊，請補充本案智慧建築標章初步規劃內容、各指標項目檢討及各指標評估表，請依照智慧建築標章八大指標分別敘述其相關內容。
- 2、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2層，地上6層鋼筋混凝土構造建築物(共1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。
- 2、本案採用RC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。
- 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

本次  
審查  
相關  
單位  
意見





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。

7、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。

三、本府環境保護局(書面意見)：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(書面意見)：

(一)請詳細套繪本案出入口前與現有相關道路設施(如：號誌、停車格位與燈桿等)區位，並以圖示詳細說明未來開發後所需調整或取消相關道路設施，另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、行車視距分析。

(二)考量長照機構多為高齡行動不便者使用特性，仍建議於基地內地面層規劃臨停接送區；停車空間如供公共使用，其費率請依新北市公有停車場管理自治條例及參酌周邊公有停車場行情訂定。

(三)請再詳實檢討本案衍生人旅次及行人動線評估該路口設置三色號誌之可行性及必要性，倘經評估需設置三色號誌，請以圖示詳細補充說明該路口相關標誌標線號誌等相關交通設施規劃，如設置號誌則無須網狀線，另有關於路口交通設施調整由開發單位納入開發設置及負擔經費。

五、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：係屬板橋(浮洲地區)都市計畫案內之社會福利設施用地，尚無涉本科業務。

決議

本案因涉及主要服務性質調整大觀路側人行出入動線高程及車道入口規劃仍未依前次決議確實修正，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2項規定「…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、法規檢討部分本次仍未確實依決議修正，本案為板橋榮民之家園區內增建工程，請以建築基地範圍全區納入檢討(包括建蔽率、容積率、各樓地板面積、停車數量、綠化及綠覆率…等)，並表明檢討相關建造執照、使用執照依據。

二、建築計畫部分：

(一)依前次決議本案為全園區內增建案，車輛進出動線應整體考量規劃，目前本案仍維持於大觀路增設1處車道破口規劃，且車道以迴轉方式規劃安全性不足，請依前次交通局意見及決議事項，考量大觀路車流量，規劃車道出入動線整併由榮譽國民之家園區既有



出入口進出管制(並無申請人會上說明交通影響評估報告書無相關審查意見)，減少車道破口降低對沿街人行步道空間之影響，並於基地內地面層規劃充足空間臨停接送區(目前基地內通路為6公尺)。另請補充全區人行步道系統及周邊環境動線關係。

(二)有關大觀路側1樓高低差以坡道及階梯通行部分，未依前次意見修正，請考量本案主要服務性質調整主要入口規劃，請調整1樓高程以無障礙方式進出並標示坡道之坡度比，並加大坡道寬度，以確認規劃符合相關法令規定及鋪面規劃應考量本案使用者實際使用及可辨識需求。

(三)自行車停放空間應設置於地面層室內或地下1層，並以平面方式規劃，本次設置於戶外且採雙層自行車架設置不符規定，請修正。

### 三、開放空間及景觀部分：

(一)本案大觀路2段側依土地使用分區管制要點附圖1-1應自道路境界線退縮5公尺建築，依附圖1-2以1.5公尺樹穴及大於2.5公尺(本案應大於3.5公尺)人行道通行動線規劃，並設置部分人行道座椅整體規劃人行開放空間，惟本次仍未設置人行道不同高度座椅整體規劃。

(二)依內政部國土管理署「建築物欄桿設計原則」之規定留設，請補充剖面說明，惟本次仍未清楚標示水平安全距離。

(三)有關不可綠化適用項目及原則請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函檢討計算，本次檢討仍有錯，請確實修正。另原有植草磚綠覆面以鋪設植草磚面積1/2計算。

(四)植栽設計應依當地生態氣候等條件選擇適當之樹種，並以複層植栽規劃，惟本案新建範圍(P6-4-1)皆未以複層植栽規劃設計。另地面層確實標示喬木名稱、規格、位置，且應以大型開展遮蔭樹為主。

(五)本案規劃屋頂層高齡農趣空間，應符合高齡友善(使用輪椅及輔具)之不同高矮高架菜園，規劃灌溉水龍頭，座椅、遮蔭區、鋪面、安全、工具間及療癒植物等。

(六)有關本案規劃無遮簷人行道部分，短向部分請依相關法令規定以1/40設置，其餘應依「新北市都市設計審議原則」人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，長向部分坡度以不大於4%為原則，景觀配置圖及剖面圖、排水圖請標示人行步道、車道與鄰地之相對高程及本案絕對高程位置，檢討坡度並符合規定，惟本次皆未補充標示，請依照都市設計審議範本製作報告書。

(七)車道穿越人行空間，高程應與相鄰人行空間一致，鋪面請延續人行道型式整體規劃，請補充剖面圖說，以利檢視。



四、報告書部分：

- (一)本案報告書於各圖面比例未標示或錯誤、字體模糊、平面圖面隔間標示不清，且輕重線條無法辨識為隔間、外牆、或標示線條，圖面粗糙線段不連續且線條堆疊以致難以審閱，請整理圖面內容確實依建管規定標示建築物外牆相關構造物，以確認是否計入建築面積及容積樓地板面積，並確實區分圖面內容，並檢討相關面積確保符合建管規定，請修正。
- (二)圖面請以可量測比例詳實標示，空間名稱請依規定標示，無需檢附家配圖。
- (三)設計圖說前後不一致，請釐清。
- (四)考量整體都市景觀，本區大觀路為主要都市計畫道路，故請依土地使用分區管制要點規定調整規劃，臨建築線依規定退縮5公尺(1.5公尺喬木複層綠化及大於3.5公尺人行道硬鋪面)，惟本次多處圖面仍標示4公尺，請修正(如6-1-1、6-2-1報告書內容等)。
- (五)地下室通風系統應結合建築物設計。倘有設置於建築物外部之必要者，排風方向不得面對人行空間。
- (六)空調設置位置、屋脊裝飾物、外牆裝飾柱、裝飾板、格柵及雨遮等裝飾性構造物等請依建管規定檢討辦理。
- (七)請刪除立面LOGO，逕依建管規定檢討辦理。
- (八)防救災計畫請檢附正式送審核章之消防救災圖面，並以1-2頁載明核定表及配置圖。
- (九)P5-1-1面積計算表請核實列出前一照各相關數值，另請刪除無涉都審事項，請確實修正。

五、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。

六、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「新北市都市設計審議原則」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。

七、相關單位意見請酌參。

八、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

