

# 新北市政府 函

地址：22001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)29523713

電子信箱：AR9681@ntpc.gov.tw



22001

新北市板橋區中山路一段293-1號6樓

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國109年2月19日

發文字號：新北府城設字第1090266238號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送109年2月14日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會109年度第2次大會會議紀錄」1份，請查照。

說明：

- 一、依本府109年2月7日新北府城設字第1090179306號開會通知單續辦。
- 二、請申請單位依決議修正後，於文到翌日起30天內檢附修正報告書送府辦理續審或核備。相關作業規定依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理，申請人未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，得駁回申請，並應由申請人重新提出申請。
- 三、倘對於審議結果有異議者，申請單位應於會議紀錄文到起30天內以書面申請復議。

正本：黃主任委員一平、江副主任委員志成、簡委員連貴、蘇委員瑛敏、張委員銀河、湯委員潔新、鄭委員健志、羅委員文明、黃委員美君、林委員辰熹、陳委員信良、林委員秀芬、江委員彥霆、邱委員文傑、謝委員旭昇、楊委員弘志、洪委員迪光、潘委員一如、左委員昭德、李委員泰陽、唐委員峰正、江委員南志、金委員肇安、新大房建設股份有限公司(討論案第1案)、劉同誠建築師事務所(討論案第1案)、拓璞聯合建築師事務所(報告案第1案)、彭繼賢建築師事務所(報告案第2案)、黃翔龍建築師事務所(報告案第3、16案)、陳朝雄建築師事務所(報告案第4案)、陳世翔建築師事務所(報告案第5案)、李兆嘉建築師事務所(報告案第6案)、亞新工程顧問股份有限公司(報告案第7案)、台北國際聯合建築師事務所(報告案第8案)、富昱建築師事務所(報告案第9案)、大哲聯合建築師事務所(報告案第10案)、宏景聯合建築師事務所(報告案第11案)、瓏山林聯合建築師事務所(報告案第12、13案)、李浩原建築師事務所(報告案第14、15案)、張文耀建築師事務所(報告案第17案)、陳金水建



築師事務所(報告案第18案)、凌啟豪建築師事務所(報告案第19案)、新北市政府交通局、新北市政府環境保護局、新北市政府文化局(討論案第1案)、新北市政府觀光旅遊局(討論案第1案)、新北市政府工務局(討論案第1案)、新北市政府城鄉發展局都市計畫科(討論案第1案)

副本：社團法人新北市建築師公會、新北市不動產開發商業同業公會、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、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會、新北市政府城鄉發展局政風室、王執行秘書敏治(均含附件)

# 市長侯友宜



本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

## 新北市都市設計及土地使用開發許可審議會

### 109 年度第 2 次大會會議紀錄

一、時間:109 年 2 月 14 日(星期五)上午 9 時 30 分整。

二、地點:本府 28 樓都委會會議室。

三、主持人:黃主任委員一平。

四、紀錄彙整:蔡翔宇。

五、出席委員及列席單位:如簽到簿。

六、主席報告。

七、宣讀上次會議紀錄。

八、作業單位工作報告。

九、審議事項:

#### (一) 報告案:

1. 和竣建設板橋區新都段 115、116、117 地號等 3 筆土地店舖及集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
2. 秀泰建設土城區明德段 21 地號 1 筆土地商辦集合住宅新建工程。
3. 三輝建設板橋區江子翠段第三崁小段 353-19 地號等 5 筆土地及溪頭小段 135-5 地號等 9 筆土地住商大樓新建工程(第 1 次變更設計)。
4. 中德建設新莊區新豐段 4、5、6 地號等 3 筆土地大豐造紙廠舊址商業大樓及集合住宅新建工程(商業區 B 區)(第 2 次變更設計)。
5. 蔡詹水雲三重區仁信段 126 地號 1 筆土地集合住宅新建工程。
6. 泰鼎建設新莊區副都心段一小段 351-1 地號等 6 筆土地集合住宅新建工程。
7. 新北市政府捷運工程局三峽區大學段一小段 187 地號等 9 筆土地三鶯線捷運系統新建工程 LB06(三峽)站。
8. 翔譽建設板橋區公館段 1169 地號等 10 筆(原 7 筆)、江子翠段新埔小段 22-2 地號等 4 筆土地集合住宅新建工程。
9. 統一工商及築億建設泰山區信華段五小段 12、13 地號等 2 筆土地店舖集合住宅新建工程。

10. 江陵建設新店區斯馨段 25 地號 1 筆土地集合住宅新建工程。
11. 龍巖建設板橋區新都段 130-1、130-2 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
12. 鴻邦建設新莊區副都心段一小段 97、105 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程。
13. 鴻邦建設新莊區副都心段一小段 68 地號 1 筆土地集合住宅新建工程。
14. 成盛發建設五股區芳洲段 263、263-1 地號等 2 筆土地店舖集合住宅新建工程。
15. 興樹建設三重區仁信段 118、119 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程。
16. 三雋建設新店區斯馨段 73 地號 1 筆土地集合住宅新建工程。
17. 冠瑩投資八里區埤頭段 135 地號 1 筆土地文創產業及廠房新建工程。
18. 福喜建設中和區復興段 268 地號等 16 筆土地店舖集合住宅新建工程。
19. 鋁祥發實業林口區工二段 183 地號等 4 筆土地廠房增建工程。
20. 經本府都市設計簡化審議核准通過之案件共 1 案：碧瑤開發泰山區同興段 50、53-1、54-1 地號等 3 筆土地集合住宅大樓新建工程(第 4 次變更設計)。

(二) 專案報告：

1. 新北市都市設計審議原則第 6 點屋脊裝飾物新舊規定執行方式。
2. 新北市都市設計審議原則第 6 點第 3 款第 1 目水岸建築量體配置原則第一街廓執行方式。

(三) 討論案：新大房建設新莊區文德段 235 地號等 6 筆土地旅館及集合住宅新建工程。

都市設計及土地使用開發許可審議會 109 年度第 2 次會議 簽到冊

|       |   |     |       |     |
|-------|---|-----|-------|-----|
| 日期    | 中華民國 109 年 2 月 14 日 (星期五) 上午 09 時 30 分整 |     |       |     |
| 地點    | 28 樓都委會會議室                              |     |       |     |
| 主任委員  | 蕭一平                                     |     |       |     |
| 副主任委員 | 江志成                                     |     |       |     |
| 出席委員  | 簡委員連貴                                   | 翁廷忠 | 蘇委員瑛敏 | 蘇瑛敏 |
|       | 張委員銀河                                   | 張銀河 | 湯委員潔新 | 湯潔新 |
|       | 鄭委員健志                                   | 鄭健志 | 羅委員文明 | 羅文明 |
|       | 黃委員美君                                   |     | 林委員辰熹 | 林辰熹 |
|       | 陳委員信良                                   |     | 林委員秀芬 | 林秀芬 |
|       | 江委員彥霆                                   | 江彥霆 | 邱委員文傑 |     |
|       | 謝委員旭昇                                   |     | 楊委員弘志 | 楊弘志 |
|       | 洪委員迪光                                   | 洪迪光 | 潘委員一如 | 潘一如 |
|       | 左委員昭德                                   | 左昭德 | 李委員泰陽 | 李泰陽 |
|       | 唐委員峰正                                   | 唐峰正 | 江委員南志 | 江南志 |
|       | 金委員肇安                                   | 金肇安 |       |     |

都市設計及土地使用開發許可審議會 109 年度第 2 次會議

列席單位 簽到冊

壹、時間：中華民國 109 年 2 月 14 日(星期五) 上午 9 時 30 分

貳、地點：28 樓都委會會議室

參、出席單位/人員：

| 單位         | 科室/<br>職稱 | 簽名處                     |
|------------|-----------|-------------------------|
| 新北市政府交通局   |           |                         |
|            | 股長        | [Handwritten Signature] |
| 新北市政府工務局   |           |                         |
|            |           |                         |
| 新北市政府環境保護局 |           |                         |
|            |           |                         |
| 新北市政府城鄉發展局 | 計畫科       |                         |
|            |           |                         |
|            |           |                         |
|            |           |                         |

| 單位         | 科室/<br>職稱 | 簽名處                          |
|------------|-----------|------------------------------|
| 新北市政府城鄉發展局 | 都設科       |                              |
|            |           |                              |
|            |           |                              |
|            |           | 曾淑晶                          |
|            |           |                              |
|            |           | 蔡翔宇                          |
|            |           | 吳淑瑋                          |
|            |           | 謝賢勳 陳煥 邱淑梅<br>蔡子傑 石蘭 李如晴 林安潔 |
| 新北市政府文化局   | 文資研       | 謝代所                          |
|            |           |                              |
| 新北市政府觀光旅遊局 | 股長        | 邱乃及                          |
|            | 副股長       | 黃七恆                          |

| 單位                            | 職稱     | 簽名處 |
|-------------------------------|--------|-----|
| 新大房建設股份有限公司<br>(討論案第 1 案)     | 總經理    | 賴奇廷 |
| 劉同誠建築師事務所<br>(討論案第 1 案)       | 劉同誠建築師 | 劉同誠 |
| 拓璞聯合建築師事務所<br>(報告案第 1 案)      |        |     |
| 彭繼賢建築師事務所<br>(報告案第 2 案)       |        |     |
| 黃翔龍建築師事務所<br>(報告案第 3、16 案)    |        |     |
| 陳朝雄建築師事務所<br>(報告案第 4 案)       |        |     |
| 陳世翔建築師事務所<br>(報告案第 5 案)       |        |     |
| 李兆嘉建築師事務所<br>(報告案第 6 案)       |        |     |
| 亞新工程顧問股份有限公司<br>(報告案第 7 案)    |        |     |
| 台北國際聯合建築師事務所<br>(報告案第 8 案)    |        |     |
| 富昱建築師事務所<br>(報告案第 9 案)        |        |     |
| 大哲聯合建築師事務所<br>(報告案第 10 案)     |        |     |
| 宏景聯合建築師事務所<br>(報告案第 11 案)     |        |     |
| 瓏山林聯合建築師事務所<br>(報告案第 12、13 案) |        |     |
| 李浩原建築師事務所<br>(報告案第 14、15 案)   |        |     |
| 張文耀建築師事務所<br>(報告案第 17 案)      |        |     |
| 陳金水建築師事務所<br>(報告案第 18 案)      |        |     |
| 凌啟豪建築師事務所<br>(報告案第 19 案)      |        |     |



| 案由 | 新北市都市設計審議原則第6點屋脊裝飾物新舊規定執行方式   | 案號 | 專案報告<br>第一案 |
|----|---|----|-------------|
| 說明 | <p>一、法令依據：依據108年9月18日實施之「新北市都市設計審議原則」第6點第2款第4目(1)規定：「屋脊裝飾物高度以不超過6公尺並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約。」及104年10月1日實施之「新北市都市設計審議原則」第5點第3款第2目規定：「屋脊裝飾物或屋頂框架式構造建議採金屬構架，並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並由都市設計審議委員會審議後依決議內容進行調整。」</p> <p>二、辦理過程：</p> <p>(一)有關建築物設置屋脊裝飾物之高度計算，依內政部85年6月19日台內營字第8572857號函說明(略以)：「…在可增進市容觀瞻、無礙公共安全，且經地方主管之都市設計審議委員會或建造執照預審小組審議通過者，…，依建築技術規則建築設計施工編第一條第七款第三目規定不計入建築物高度，…」，得經「都市設計審議委員會」或「建造執照預審小組」審議通過者不計入建築物高度。</p> <p>(二)另依改制前臺北縣95年6月14日「建造執照預審委員會」第186次會議決議：「屋脊裝飾物建議採金屬構架，並應檢討耐候性、耐震、耐風等結構安全項目，並將屋脊裝飾物之管理維護方式納入公寓大廈規約草約中，規定該構造不得擅加建造頂蓋及對外營業使用。」，故本市都市設計審議原則配合訂定相關審查執行規定。</p> <p>(三)後依本府工務局108年12月2日第104次「建照預審委員會」已將屋脊裝飾物建議採金屬構架文字刪除，考量本府相關單位審查之一致性，故配合本府工務局，於108年9月18日修正發布實施之「新北市都市設計審議原則」刪除屋脊裝飾物相關材質規定。</p> <p>三、討論議題：</p> <p>(一)有關適用108年9月18日「新北市都市設計審議原則」發布實施之都市設計案，申請屋脊裝飾物配合本府工務局修正相關規定，其構造得不受金屬構造之限制。</p> <p>(二)適用原104年10月1日前發布實施之「新北市都市設計審議原則」審議中之案件，目前執行考量法規之一致性，除相關法規適用日配合調整至108年9月18日者，仍應依原該審議原則應採金屬構造設計。</p> <p>(三)惟經新北市建築師公會建議，考量屋脊裝飾物採金屬構造設計，後續之耐候性管理維護不易，且部分臨海地區易受鏽蝕影響，造成公安危險(如淡海新市鎮)，故建議配合本工務局規定修正，屋脊裝飾物構造得適個案需求調整設計。</p> |    |             |

|                         |  |
|-------------------------|--|
|                         | <p>(四)故依 104 年 10 月 1 日實施之「新北市都市設計審議原則」第 5 點第 3 款第 2 目後段規定：「屋脊裝飾物或屋頂框架式構造建議採金屬構架，並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並由都市設計審議委員會審議後依決議內容進行調整。」，提本次大會討論。</p> <p>四、以上提請 109 年 2 月 14 日本市 109 年度第 2 次大會專案報告。</p> |
| <p>作業<br/>單位<br/>建議</p> | <p>一、 考量配合本府工務局修正屋脊裝飾物相關規定，有關審查中之申請案件擬同意屋脊裝飾物得不以金屬構造為限。</p> <p>二、 另已核備之案件，倘申請變更屋脊裝飾物構造形式(如鋼構造變更為鋼筋混凝土)，其高度、尺寸、造型等均未變更，擬依「新北市都市設計審議及土地使用開發許可作業要點」第 3 點第 1 項第 5 款規定，逕由本府工務局依建管程序辦理。</p>                                  |
| <p>決<br/>議</p>          | <p>本案原則同意作業單位提案之執行內容，作為新北市都市設計審議原則屋脊裝飾物之後續執行依據。</p>  |

| 案由 | 新北市都市設計審議原則第 6 點第 3 款第 1 目水岸<br>建築量體配置原則第一街廓執行方式   | 案號 | 專案報告<br>第二案 |
|----|--|----|-------------|
| 說明 | <p>一、法令依據：</p> <p>108 年 9 月 18 日修正發布新北市都市設計審議原則第 6 點第 3 款第 1 目：「建築基地面臨淡水河、大漢溪、新店溪、基隆河、景美溪、三峽河、二重疏洪道之第一街廓申請案件，應依本款規定檢討。」(104 年 9 月 8 日修正發布新北市都市設計審議原則第 5 點第 5 款第 1 目：「建築基地面臨河道、水圳及港區之第一街廓申請案件，應依本款規定檢討。」)。</p> <p>二、討論議題：建築基地面臨淡水河、大漢溪、新店溪、基隆河、景美溪、三峽河、二重疏洪道之第一街廓執行方式。</p> <p>(一)自 104 年修訂「本市都市設計審議原則」新增「水岸建築量體配置原則」執行迄今，有關水岸建築「第一街廓」執行方式，目前執行係依都市計畫法規定，以都市計畫範圍內四週被都市計畫道路圍成之土地認定。</p> <p>(二)然因各區都市計畫使用分區街廓及基地條件不一，經彙整歷年相關審議案例說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 舊都市計畫街廓範圍大：相對整體開發地區都市計畫道路較為完整，舊市區都市計畫道路系統較為不足，多採現有巷道作為通行及開發建築，導致各都市計畫街廓範圍較大，部分街廓深度可達 200 公尺。(如案例 1)。</li> <li>2. 都市計畫街廓形狀不完整：部分都市計畫道路系統配合地形環境調整，導致雖認定為第一街廓範圍內，實際空間位置應位於後排之街廓(如案例 2)。</li> </ol> <p>三、辦理經過及建築師公會建議：</p> <p>(一)為考量實務執行之合理性，分別多次與新北市建築師公會於城鄉法規研討定期會議「108 年 2 月 26 日(第 2 次定期會議)、108 年 5 月 28 日(第 4 次定期會議)、108 年 6 月 26 日(第 6 次定期會議)、108 年 11 月 26 日(第 9 次定期會議)」討論在案。</p> <p>(二)建築師公會水岸建築第一街廓認定，建議比照新北市路線型商業區之深度 30 公尺範圍內檢討方式如下(詳附圖 1)：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築基地直接臨河川區者，自河川區界線起 30 公尺範圍內之建築基地檢討。</li> </ol> |    |             |

|                         |  |
|-------------------------|--|
|                         | <p>2. 建築基地與河川區間有計畫道路者，自建築線起 30 公尺範圍內之建築基地檢討。</p> <p>3. 建築量體設置於前開 30 公尺範圍內，且基地平均寬度大於 15 公尺以上者，須檢討建築物各幢立面總寬度與基地平均寬度之百分比應小於 70 % (詳附圖 2)。</p> <p>四、以上提請 109 年 2 月 14 日本市 109 年度第 2 次大會專案報告。</p>   |
| <p>作業<br/>單位<br/>建議</p> | <p>參採本市建築師公會應就旨案第一街廓執行範圍作明確之定義，經查以三重二重疏洪道兩側及板橋江翠北側地區為例，臨接主要河道之相關整體開發區及目前執行案件住宅區、商業區等第一街廓之深度約為 60 公尺，建議補充旨案認定執行方式如下 (詳附圖 3)：</p> <p>一、以建築基地面臨淡水河、大漢溪、新店溪、基隆河、景美溪、三峽河、二重疏洪道側 60 公尺範圍內檢討。</p> <p>二、前項建築基地臨水岸側有計畫道路者，自建築線起 60 公尺範圍內檢討。</p> |
| <p>決議</p>               | <p>請作業單位邀集專案小組各組正副召集人及相關公會召開研商會議討論相關執行方式後，再續提大會報告。</p>   |

| 案由 | 新大房建設新莊區文德段 235 地號等 6 筆土地集合住宅新建工程  | 案號 | 討論案<br>第一案 |
|----|--|----|------------|
| 說明 | <p>一、申請位置：新北市新莊區文德段 235 地號，共 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：劉同誠建築師事務所 建築師：劉同誠</p> <p>三、申請單位：新大房建設股份有限公司 負責人：賴瑞昌</p> <p>四、土地使用分區：商業區(建蔽率 70%，容積率 320%)<br/>住宅區(建蔽率 50%，容積率 200%)<br/>商業區+住宅區(建蔽率 55.46%，容積率 232.76%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 14 層，地下 2 層，鋼筋混凝土構造，共 24 戶(新建 23 戶、修建 1 戶)。</p> <p>(二)建築基地面積 : 1,053.13 平方公尺。<br/>設計建築面積 : 577.58 平方公尺。<br/>設計建蔽率 : 53.84% ≤ 55.46%。</p> <p>(三)總樓地板面積 : 4,534.54 平方公尺。<br/>設計容積面積 : 2901.32 平方公尺。<br/>設計容積率 : 269.74%(含獎勵容積) ≤ 232.76%*(1+8%+8%)=270%</p> <p>(四)綠建築獎勵 : 196.10 平方公尺。(8%)<br/>保水獎勵 : 196.1 平方公尺。(8%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至一層 : 防空避難室兼停車空間。<br/>地上一層 : 大廳、管委會使用空間、停車空間。<br/>地上二至四層 : 旅館。<br/>地上五至十四層 : 集合住宅。<br/>屋突一至三層 : 樓梯間、機械室、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 24 輛，實設 28 輛；<br/>應設機車 24 輛，實設 26 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：<br/>本案依據「擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫」土地使用分區管制要點第 18 條：「下列地區或建築應先經臺北縣都市設計審議委員會依「臺北縣都市設計審議原則」審議通過方得申請建造執照：……(九)古蹟保存區及其毗鄰地區……。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：<br/>(一)本案設計單位於 108 年 7 月 5 日函送都市設計審議報告書到府，提請 108 年 7 月 30 日專案小組審查，決議如下：因本次會議出席</p> |    |            |

委員人數不足，經申請單位同意本案改為諮詢案，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後續提小組討論。

1. 本府交通局意見(書面):

- (1) 本案為第3類建築物，規劃72戶(旅館、住宅及店鋪)，設置汽車停車位28席、機車停車位19席及自行車停車位？席，未達提交評門檻，仍請完整檢附基地相關資訊(包括停車位數計算方式及依據)。
- (2) 請說明本案設置停車位數量，是否可滿足旅館、住宅及店鋪之衍生停車需求？
- (3) 請補充基地車道及破口寬度、60度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、6Mx6M緩衝等候空間及警示設施。

2. 本府城鄉發展局意見(書面):

- (1) 旨案提案單及卷附報告書內頁未檢討申請容積移轉，惟封面報告書提及申請容積移轉及容積獎勵項目不一致，請申請人釐清。
- (2) 依102年4月18日發布實施「變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(新莊廟街周邊地區部分住宅區為廣場用地及道路用地、部分廣場用地為廣場用地兼供道路使用、部分溝渠用地為溝渠用地兼供道路使用及增訂土地使用分區管制要點)」案土地使用分區管制要點規定檢討(略以):「二十四、為塑造新莊路廟街風貌，新莊路兩側地區應檢討符合下列規定:(一)面臨新莊路(自新莊路152巷及思明街至5-1號道路)利濟街之建築基地(附圖一)，其重建與新建等建築行為，應依下列規定辦理:...4. 旨揭土地面臨新莊路基地開發應自建築線退縮留設寬度2.5公尺人行道後，再設置寬度至少3.52公尺之騎樓。」，爰請申請人釐清本案新建工程案是否屬於重建與新建等建築行為，需依上開規定檢討。

3. 法規檢討:

- (1) 本案請檢討擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫及變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(新莊廟街周邊地區部分住宅區為廣場用地及道路用地、部分廣場用地為廣場用地兼供道路使用、部分溝渠用地為溝渠用地兼供道路使用及增訂土地使用分區管制要點)，旨揭土地面積鄰新莊路基地開發應自建築線退縮留設寬度2.5公尺人行道後，再設置寬度至少3.52公尺之騎樓，倘有執行調整，上開都市計畫經101年12月27日新北市都委會第28次決議，得經都市更新審議委員會審議，本案涉及基地保有原建築物，是否涉及土地使用分區管制要點退縮建築放寬事項，俟與本府工務局、本府都市更新處釐清後依程序辦理。

(2) 有關本案依「擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫」土地使用分區管制要點第6條規定，前院應退縮3公尺建築部分，請檢討。

(3) 請依104年都市設計審議原則版本檢討都審原則。

(4) 本案涉及舊有建築議題，請釐清本案建管相關法令。

4. 專章檢討部分：

(1) 獎勵專章檢討，請檢附。

(2) 本案臨新莊路舊有建築物建築面積應計入開挖面積，請檢討保水獎勵是否符合規定。

(3) 請新北市都市設計審議原則第4點第3款規定商業區專章檢討，例住宅區、商業區請分別設置獨立廳梯及住商比例…等檢討。

(4) 依「新北市都市設計審議原則」第4點第3款第2目規定，供作商業使用之樓層不得做管委會空間使用，其出入動線、垂直動線及住商門廳應獨立區分，請設計單位修正。

5. 舊有建築物天井的視角應避免受新大樓的干擾，新大樓面對文昌祠立面，請考量本案作為文昌祠側牆都市景觀，並請補充從文昌祠為主體本案建築立面實景模擬圖。

6. 請依都市設計審議原則第5點第5款第4目檢討臨水岸建築面寬70%檢討。

7. 請補充說明舊有建築物保留方式及新舊建築物界面處理方式。

8. 全街廓部分：人行通道與景觀植栽應以全街廓整體考量規劃。另全街廓配置圖請套繪鄰近街廓及週邊環境(包含周遭植栽、鋪面、車道出入口並補充標示基地外人行動線、騎樓線、鄰地既有人行道及人行穿越線等週邊交通環境)，以利確認整體都市人車動線及開放空間系統之關係。

9. 依新北市都市設計審議原則第1點規定，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬1.5公尺以上建築，其退縮範圍內，應以淨空設計，請修正。

10. 交通部分：

(1) 停車位數計算請分別依土管要點、都市設計審議則及建築技術規則詳實檢討，並於面積表中註明。

(2) 汽機車車道寬度於人行道出入口應縮減為6公尺以下。

11. 報告書部分：

(1) 封面請釐清申請審議項目(是否申請容積移轉)。

(2) 面積法需詳加記錄車輛計算檢討(汽車、機車、自行車)。

(3) 提案單於面積表不符，請釐清；另面積表請註明自行車停車位。

(4) 請檢附消防核准圖說。

(5) 請依新北市都市設計審議原則規定檢附應納入公寓大廈規

約之相關內容(含開放空間圖說)。

12. 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。

13. 相關單位意見請酌參。

(二) 本案設計單位於108年10月18日函送都市設計審議報告書到府，提請108年11月15日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，本案由於緊鄰市定古蹟文昌祠及申請多項審議事項放寬，經作業單位確認後，續提大會討論。

1. 本府交通局意見(書面)：請補充基地車道及破口及車道寬度、緩衝空間、60度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、警示設施等。

2. 本府文化局意見(書面)：旨揭會議討論案第3案新莊區文德段235地號等6筆土地鄰近市定古蹟「新莊文昌祠」，其設計書圖業經107年10月29日市府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會審查通過，107年11月29日通知建築師依核定本辦理，並於108年1月15日通知市府工務局及貴局。

3. 本府環境保護局意見(書面)：新大房建設新莊區文德段235地號等6筆土地旅館及住宅新建工程」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文德段235、236、237、238、241、242地號土地，基地面積1,053.13平方公尺，場址非位屬重要濕地，土地使用分區屬商業區、住宅區，興建1幢1棟地上14層地下2層共23戶之旅館、集合住宅，建築物高度45.05公尺(與建造執照申請書所載1幢1棟地上11層地下3層共1戶之旅館，建築物高度45.93公尺不一致)，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第20、25及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. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案尚無容積移轉案件紀錄。

5. 法規檢討：

(1) 法定退縮部份：依本案土地使用分區管制要點：旨揭土地面積鄰新莊路基地開發應自建築線退縮留設寬度2.5公尺人行道後，再設置寬度至少3.52公尺之騎樓，有關本案擬以一宗建造執照2種建築行為(新建部分、修建部分)檢討各自退縮規定，經本府工務局確認後依程序辦理。

(2) 有關本案建築基地跨越住宅區、商業區部分：請依營署都計0351號函釋：「查建築技術規則第29條規定，建築基地、跨越二個以上使用分區時，應保留空地面積、建築物高度，應



依照各分區使用之規定分別計算，但空地之配置不予限制。是本案自得依上開規定合併建築，至其土地使用仍應分別依各使用分區管制規定辦理。」檢討並符合規定。

(3) 本案法規適用日為103年4月29日，經查本府城鄉發展局以107年7月25日新北城設字第1071371384號函終結本都市設計審議並請重新申請(本案市府以107年10月29日107年度第11次新北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史文化景觀審議會審議通過)，有關建造執照是否有效請依本府工務局規定辦理。

6. 有關本案緊鄰市定古蹟文昌祠部分：

(1) 新大樓面對文昌祠立面，請以成為文昌祠背景為原則設計。

(2) 本案車道出入口為文昌祠入口山門，請調整配置以確保文昌祠入公眾人行安全及入口意象，並請補充透視模擬圖。

(3) 仍請依前次意見：「舊有建築物天井的視角應避免受新大樓的干擾，新大樓面對文昌祠立面，請考量本案作為文昌祠側牆都市景觀，並請補充從文昌祠為主體本案建築立面實景模擬圖。」檢討，並請補充多向立面圖以表達與文昌祠之關係。

(4) 考量本案涉及跨住、商使用分區將商業區容積移至住宅區並申請獎勵，以致容積提高導致文昌祠緊鄰14層高樓，對文昌祠產生壓迫感，請酌予調降容積量。

(5) 考量建築物立面與文昌祠協調性，建議立面以水平線條為主及補充建築物文昌祠高度部分色調、立面設計相關圖說。

7. 保水獎勵部分：本案將修建部分範圍(商業區)納入檢討並申請獎勵，考量降低開挖率基地保水精神，建請申請保水獎勵計算範圍以建築物新建行為為範圍檢討。

8. 本案申請放寬事項部分：考量多項申請放寬事項涉及整體配置檢討，及本案增加獎勵容積，以致申請多項審議放寬部分，請調降容積量並檢討符合規定。

(1) 請依新北市都市設計審議原則第4點第3款規定商業區專章檢討，例住宅區、商業區請分別設置獨立廳梯及住商比例…等檢討。

(2) 請依都市設計審議原則第5點第5款第4目檢討臨水岸建築面寬70%檢討。

(3) 依「新北市都市設計審議原則」第3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。

(4) 汽機車車道寬度於人行道出入口應縮減為6公尺以下。

9. 平面空間名稱請統一並依建管規定標示。

10. 108年7月30日會議紀錄請檢附於附錄並詳實檢討，相關配置應一併配合調整修正。

11. 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

|               |  |
|---------------|--|
|               | <p>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。</p> <p>12. 以上內容申單位得先據以修正圖說。</p> <p>(三) 本案設計單位於 109 年 1 月 10 日檢送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 109 年 2 月 14 日本市 109 年度第 2 次大會討論。</p>   |
| <p>作業單位建議</p> | <p>一、本案依 108 年 11 月 15 日專案小組決議:由於緊鄰市定古蹟文昌祠及申請多項審議事項放寬，經作業單位確認後，續提大會討論。</p> <p>二、提請大會討論事項：</p> <p>(一) 緊鄰市定古蹟文昌祠，本案與文昌祠關係審議。</p> <p>(二) 申請放寬事項審議:考量多項申請放寬事項涉及整體配置檢討，及本案增加獎勵容積，以致申請多項審議放寬部分，請調降容積量並檢討符合規定。</p> <p>1. 依都市設計審議原則第5點第5款第4目檢討臨水岸建築放寬。</p> <p>2. 依新北市都市設計審議原則第4點第3款規定商業區專章檢討放寬。</p> <p>3. 依都市設計審議原則第3點第2款規定，建築基地以設置一處車道出入口為原則之放寬。</p>  |
| <p>相關單位意見</p> | <p>一、本府交通局意見(書面): 本案意見同 108 年 7 月 30 日及 11 月 15 日所提意見，請依本局 108 年 7 月 30 日及 11 月 15 日意見逐項回應，以利檢視。</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:基地位於本市新莊區文德段 235、236、237、238、241 及 242 地號等 6 筆土地，基地面積 1,053.13 平方公尺，場址非位屬重要濕地範圍內，興建 1 幢 1 棟地上 14 層地下 3 層共 17 戶之旅館、集合住宅，建築物高度 45.45 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 20、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，本案尚無容積移轉案件紀錄。</p> |
| <p>決議</p>     | <p>本案申請水岸建築面寬 70%檢討放寬部分，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，送本府續提小組審議。</p> <p>一、有關本案申請水岸建築檢討放寬部分：</p> <p>(一) 考量本案北側基地係屬舊有建築物修建行為，故同意以基地南側新建範圍檢討建築物立面總寬度百分比應小於基地平均寬度之 70%。</p> <p>(二) 考量本案西側緊鄰直轄市定古蹟文昌祠(古蹟用地)，本案南側開放空間及景觀應配合文昌祠入口整體規劃，建築退縮範圍應盡量留設於西側，以增加與文昌祠環境空間之緩衝及友善性。</p> <p>(三) 考量配合文昌祠開放空間集中留設於西側，原則同意放寬基地東側地界線應留設 1.5 公尺之規定。</p>   |

- |  |
|--|
| <p>二、有關本案設置旅館，應依「新北市政府都市計畫住宅區設置一般旅館處理要點」檢討，並經目的事業主管機關審查核准設置。</p> <p>三、請依建管規定詳實檢討面臨道路寬度及建築高度。</p> <p>四、其餘事項配合建築設計調整，授權專案小組審議後提大會報告。</p> |
|--|

| 案由 | 和峻建設板橋區新都段 115、116、117 地號等 3 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)   | 案號 | 報告案<br>第一案 |
|----|---|----|------------|
| 說明 | <p>一、申請位置：板橋區新都段 117、115、116 地號等 3 筆土地。</p> <p>二、設計單位：拓璞聯合建築師事務所 建築師：莊宗樺</p> <p>三、申請單位：和峻建設股份有限公司 負責人：張展溢</p> <p>四、土地使用分區：第 2 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 11 層地下 4 層，鋼筋混凝土造。共 60 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積 : 982.75 平方公尺。<br/> 設計建築面積 : 408.87 平方公尺。<br/> 設計建蔽率 : 41.3% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積 : 6,021.37 平方公尺。<br/> 設計容積面積 : 2971.14 平方公尺。<br/> 設計容積率 : 302.33% ≤ 302.4%(240%*(1+10%+16%)(允建上限)</p> <p>(四) 整體開發規模獎勵 : 235.86 平方公尺(10%)；<br/> 容積移轉 : 377.37 平方公尺(16%)。</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下四層 : 停車空間、蓄水池、消防泵浦室。</p> <p>地下二至三層 : 停車空間、蓄水池。</p> <p>地下一層 : 防空避難室兼停車空間、機電設備空間、台電配電場所。</p> <p>地上一層 : 店鋪、自行車停車空間。</p> <p>地上二層 : 管委會空間、集合住宅。</p> <p>地上三至十一層 : 集合住宅。</p> <p>屋突一層 : 梯間。</p> <p>屋突二層 : 機械室、水箱、梯間。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 43 輛，實設 43 輛。<br/> 應設機車 61 輛，實設 61 輛。<br/> 應設自行車 28 輛，實設 28 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：<br/> 本案依據「變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(土地使用分區管制要點第七點停車位設置規定)案」土地使用分區管制要點第 15 點，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> |    |            |

(一)本案業經 107 年 11 月 13 日新北府城設字第 1072088318 號函同意核備在案。惟本案基地範圍增加新都段 115、116 地號等 2 筆土地，基地面積、建築面積、容積樓地板面積、樓層高度、停車空間、綠化面積、喬木數量增加、景觀配置、立面、調整，爰此辦理第 1 次變更設計。

(二)本案設計單位於 108 年 7 月 5 日函送都審報告書到府，錄案提請 108 年 8 月 1 日專案小組審議決議如下：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。

- 1、本案容積移轉部分，同意依市府核定容積量辦理，如涉及建築容積調整，續提小組審議。
- 2、屋脊裝飾物，本案結構採金屬構架，高度為 6 公尺以下，並經結構技師簽證耐候、耐震、耐風等結構安全項目，並經建築師檢討符合依建築技術規則規定，原則同意。
- 3、外牆裝飾柱，本案申請放寬 1 樓門柱，原則同意。
- 4、本案依土地使用分區管制要點第 7 點規定申請停車數折減部分，請依 106 年 1 月 26 日第 1 次大會決議一戶一汽車位折減原則辦理。
- 5、請於基地後側法定空地適度增加喬木。
- 6、有關種植花草樹木之覆土深度應達 1.5 公尺部分，同意依都市設計審議原則植栽覆土深度規定辦理。
- 7、圍牆部分，本案 2 樓以上為集合住宅使用，圍牆設置高 1.2 公尺、鏤空率達 70%以上，同意設置。
- 8、垃圾儲藏空間申請放寬設置於 1 層部分，考量本次變更增加基地面積，垃圾、資源回收空間請依新北市都市設計審議原則規定，以地下一層靠近垂直動線核設置為原則。
- 9、報告書部分：
  - (1)案名請修正如提案單。
  - (2)提案單請補充本案申請之獎勵面積及容積移轉面積。
  - (3)目錄部分，相同章節內容請合併。
- 10、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管理維護事項，應納入公寓大廈管理規約。
- 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：

(1)本府工務局意見(書面)：

- A、停車位檢討請依相關規定檢討設置。
- B、地下室車道寬度及迴轉半徑請標示。
- C、無遮簷人行道檢討標示。
- D、夾層依新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點檢討。
- E、1F自行車停車空間有無計入容積，建築面積請依規定檢討。
- F、建築物高度超過10層樓請依技規第55條檢討緊急升降機及設置排煙室。
- G、未檢附共專有圖。
- H、屋脊裝飾物請依手冊規定檢討，倘經都審同意本局無意見。

(2)本府交通局意見(書面)：

- A、請依本市都市設計審議原則檢討自行車停車位數，其計算基數應為法定機車位數。
- B、P.5-7b頁請套繪最大型車輛轉彎軌跡及自行車至停車位動線。
- C、P.5-8-2b頁請套繪機車動線，並以色塊標註裝卸車位，及檢討停車場內死角處裝設圓凸鏡與警示裝置。
- D、請依無障礙設備設施設計原則檢討身障汽機車位位置，應直達梯廳，且避免跨越車道。
- E、請規劃垃圾車及裝卸貨專用車位，不得讓車輛停放於鄰接道路或車道出入口。另設有店鋪設置2戶，請說明其顧客、員工臨停車位等相關衍生停車需求是否可滿足？並確認其停車需求內部化，以避免影響車行順暢。

(3)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系統，本案前於108年7月10日新北府城開字第1081249200號函確認書面要件在案，接受基地可移入容積為基準容積之15%(353.79平方公尺)(接受基地連接道路寬度12公尺/臨路條件12%+接受基地內部條件3%+接受基地條件3%+接受基地外部環境改善項目0%)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%上限

(943.44 平方公尺，位於整體開發地區非屬山坡地範圍)，  
惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

13、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(三)本案因改採適用本府 108 年 9 月 18 日公告之新北市都市設計審議原則檢討，設計單位於 108 年 10 月 29 日函送都市設計審議報告書到府，錄案提請 108 年 11 月 22 日專案小組審議決議如下：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。

- 1、本案因採適用 108 年 9 月 18 日公告之新北市都市設計審議原則，相關法規應一併採新法檢討，如都市計畫法新北市施行細則等，請修正。
- 2、本案依土地使用分區管制要點第 7 點規定申請停車數折減部分於前次專案小組同意停車數量比照都審原則折減，請依 107 年 5 月 4 日第 5 次大會決議提供 1/2 法定機車位附設電力插座供電動機車使用。
- 3、本案申請放寬項目應於報告書封面標明並製作專章檢討說明，本案綠化覆土深度放寬部分請補充。
- 4、車道鋪面鋪面色彩請延續人行道色系。
- 5、報告書部分：
  - (1) 前次會議紀錄及修正對照表、圖為檢附，請補充。
  - (2) 法規檢討部分條文文字有誤，請一併檢討修正。
- 6、本次變更為申請單位自行辦理，不得作為建造執照展理由。
- 7、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管理維護事項，應納入公寓大廈管理規約。
- 8、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。
- 9、相關單位意見請酌參：
  - (1) 本府交通局意見(書面)：無障礙機車停車位建議鄰近電梯與避免跨越車道。餘無意見。
  - (2) 本府環境保護局意見(書面)：據所附資料載：基地位於本市板橋區新都段 117、115、116 地號等 3 筆土地，基地面積 982.75 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 11 層地下 4 層共 61 戶之住宅，建築物高度 38.4 公尺(與建造執照申請書

所載 2 幢 2 棟地上 11 層地下 1 層共 21 戶之店鋪、住宅，建築物高度 34.8 公尺不一致)，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，倘經目的事業主管機關確認非位屬重要濕地，則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)本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案前經新北市政府 108 年 9 月 25 日新北城開字第 1081746420 號函核准容積移轉在案，得移入接受基地容積為 377.37 平方公尺(已達接受基地基準容積之 16%；接受基地連接道路寬度 12 公尺/臨路條件 12%+接受基地內部條件 4%+就受基地外部環境改善項目 0%，超出部分自願無償捐贈)(未達接受基地基準容積 40%上限，943.44 平方公尺，位於整體開發地區，非屬法定山坡地範圍)。

(4)本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：

A、有關土地使用分區管制要點檢討第 7 點停車位檢討內容，計畫書內住宅戶數及停車位數量不一致，請申請單位再行確認正確數字，另有關本案依說明(一)申請減設汽車停車位，應依都設會審議結果辦理。

B、有關前開要點第 13 點檢討內容，查本案申請整體開發規模獎勵(10%)及容積移轉(16%)，與檢討內容不一致，請申請單位重新確認並修正檢討內容。

10、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(四)本案經設計單位於 108 年 12 月 11 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 1 月 2 日新北府城設字第 1082365750 號函先行同意核備在案。

八、以上提請 109 年 2 月 14 日本市 109 年度第 2 次大會報告。

作業單位建議 本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。

決議 洽悉。



| 案由 | 秀泰建設土城區明德段21地號1筆土地商辦、集合住宅新建工程  | 案號 | 報告案<br>第二案 |
|----|--|----|------------|
| 說明 | <p>一、申請位置：新北市土城區明德段21地號1筆土地</p> <p>二、設計單位：彭繼賢建築師事務所 建築師：彭繼賢</p> <p>三、申請單位：秀泰建設開發股份有限公司 負責人：陳秀蘭</p> <p>四、土地使用分區：第二種商業區（建蔽率60%，容積率320%）</p> <p>五、設計概要：</p> <p>（一）設計內容：地上十五層、地下五層鋼筋混凝土構造，共137。<br/>（1幢2棟）</p> <p>（二）建築基地面積：1,981.33平方公尺。<br/>設計建築面積：1,090.66平方公尺。<br/>設計建蔽率：55.05% ≤60%。<br/>設計開挖率：69% ≤70%。</p> <p>（三）總樓地板面積：17,903.71平方公尺。<br/>設計容積面積：8,558.9平方公尺。<br/>設計容積率：431.98% ≤432%（含容積移轉）</p> <p>（四）容積移轉面積：2,028.88平方公尺。（32%）<br/>綠建築獎勵（黃金級）：190.21平方公尺。（3%）</p> <p>（五）新建建築各層用途如下：</p> <p>地下五層至一層：停車空間。<br/>地上一層：店鋪、梯廳。<br/>地上二層：店鋪、管委會使用空間。<br/>地上三層至十三層：一般事務所、集合住宅。<br/>地上十四層至十五層：集合住宅。<br/>屋突一層：樓電梯間。<br/>屋突二層：電梯機房、樓梯間。<br/>屋突三層：樓梯間、水箱。</p> <p>（六）停車空間：應設汽車137輛，實設141輛，自設4輛。<br/>應設機車137輛，實設137輛。<br/>應設自行車35輛，實設35輛。</p> <p>（七）餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：<br/>本案係依據「土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)」第十五點本計劃區應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」及「土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)生態都市設計準則」審議通過後始得發給建築執照。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>（一）本案經本局108年2月27日新北城設字第1080371653號，依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」，其都審案視為駁回，本案屬重新提出之申請案。</p> <p>（二）本案設計單位於108年7月24日函送都市設計審議報告書到府，錄案提請108年8月6日專案小組審議，決議如下：本案應依下列意</p> |    |            |

見，本案位屬第二種商業區，依「土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)土地使用分區管制要點」最小開發規模應為全街廓之 $\frac{6}{1}$ ，本案因建築基地為街廓之 $\frac{12}{1}$ ，應先就開發規模範圍依程序提送大會討論確認。

1. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面):

- (1) 本案土管為103年9月5日核定實施「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)」案土地使用分區管制要點及106年12月29日核定實施「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)(土地使用分區管制要點第十一點停車位設置規定)」案辦理檢討，請配合修正報告書中案名文字。
- (2) 有關「都市計畫法新北市施行細則」及都市計畫土地使用分區管制要點請逐條檢討，且皆應於檢討內容中敘明是否符合規定或無須檢討。
- (3) 有關土地使用分區管制要點第6條檢討內容請於附圖一上清楚框示基地位置，並依該條文規定檢討建築基地最小面積：「第二種商業區：街廓之 $\frac{6}{1}$ ，其面臨IV之9道路側之基地，經新北市都市設計審議委員會審議通過後得整體規劃分期開發建築，惟建築基地最小面積仍不得小於街廓之 $\frac{12}{1}$ 。」，請貴科詳實檢討。
- (4) 有關「秀泰建設土城區明德段21地號土地商辦、集合住宅新建工程」案申請綠建築容積獎勵一節，應於都市設計審議決議及核備函註明「於建造執照核准前與市府完成協議書簽訂」。

2. 建築量體配置、高度、色彩及風格事項:

- (1) 請以專章檢討說明，總樓地板面積計算本案作為商業使用之樓地板面積大於總樓地板面積50%，並於平面圖上色塊區分住商行為，以利審議。
- (2) 本案面積計算表容積移轉申請額度表格修正，請修正後並說明。
- (3) 商業區：
  - A. 依新北市都市設計審議原則，本案目前設計不符合商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，並應提具相關計畫(如空間使用、設備系統等)，請修正。
  - B. 依新北市都市設計審議原則，本案目前設計不符合出入動線、垂直動線及住商門廳應獨立區分且空間大小合理，請修正。
- (4) 本案屬第二種商業區供一般事務所使用，應載明空間用途，且不隔間為原則，其管道間、衛生設備、茶水間等服務空間應集中留設公共服務核內，請修正管道間，應

集中留設公共服務核內，及考量空間使用請規劃設置茶水間。

- (5) 除土地使用分區管制要點另有規定外，商業使用之樓層應自地面起連續設置；倘為住商分棟設置，作為商業棟應設置於主要道路側或延續鄰地商業空間設置。
  - (6) 本案應比照建築技術規則住宅區標準 檢討日照、冬至日造成之日照陰影等。
  - (7) 本案申請屋脊裝飾物部分，請依新北市都市設計審議原則第5點規定，採金屬構架，補充檢附結構技師耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架設置，續提大會討論。
  - (8) 本案廣告招牌設置，逕依建管規定辦理。
3. 請設計單位依新北市都市設計審議原則檢討本案停車場出入口之設計規劃（與人行道於轉彎處設計半徑 1.5 公尺截角弧度、車道緩衝空間、安全區劃、行穿線、人行道植栽之設置、車道破口）。
  4. 請考量開放空間人行使用請增設街道家具(如:座椅)。
  5. 燈具配置請詳實標註。
  6. 請補充計算本案綠覆率；景觀剖面圖請標示最淺之覆土深度。
  7. 報告書部分：
    - (1) 請依新北市公共開放空間管理基金計算管理運用要點，製作公共開放空間管理維護執行計畫表。
    - (2) 本案法規檢討附圖部分請檢附彩圖，以利審議。
    - (3) 基地周邊環境現況照片，請依現況檢附。
  8. 本案面積計算表請完整檢附相關資料，以利審查。
  9. 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。
  10. 相關單位意見請酌參。
  11. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。
- (三)本案設計單位於108年9月16日函送都審報告書到府，提請108年10月4日108年度第9次大會審議，決議如下：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，送本府依程序辦理核備。
1. 本府城鄉發展局開發管理科(書面): 府城鄉發展局開發管理科(書面):次查討論案第4案「秀泰建設土城區明德段21地號1筆土地商辦及集合住宅新建工程」所涉容積移轉申請案，前經市府108年8月22日新北府城開字第1081548320號函告完成送出基地現地勘查在案，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之32%(2,028.88平方公尺，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 11%+接受基地外部環境改善項目 3%)，書面試算送出基地可移轉之容積量為 2,030.03 平方公尺，申請移入容積為 2,028.88 平方公尺(已達接受基地基準容積 32%，超出部分無償捐贈)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限(位於整體開發地區，非位於法定山坡地範圍)。

2. 本府交通局意見(書面): 本案前經 108 年 8 月 6 日經專案小組審查後，決議應先就開發規模範圍依程序提送大會討論確認，有關交評部分請依本局 108 年 9 月 2 日意見修正。
3. 有關本案涉及土地使用分區管制要點第 6 點建築基地最小面積部分，經詢申請單位表示無共同開發意願，且申請單位與鄰地所有權人(桃園農田水利會)已擬具各別開發計畫，分別提送都市設計審議，且開放空間配合全區街廓整體規劃配置，同意本案以全街廓 12 分之 1 面積開發建築。
4. 本案依土地使用分區管制要點及申請容積移轉評點留設之開放空間應配合鄰地全區街廓退縮配置圖留設，含自行車道系統、人行空間、植栽系統、位置及鋪面形式與色彩。高程及排水系統應與鄰地整體規劃順接，請補充相關剖面圖說說明。
5. 本案立面設計圖請套繪本街廓相鄰申請案件，作為專案小組風貌審議參考。
6. 本案涉及建築配置、商業使用規劃及屋脊裝飾物等審議事項，請依專案小組初審意見修正後，續提專案小組審議。

(四)本案設計單位於 108 年 9 月 16 日函送都審報告書到府，提請 108 年 10 月 4 日 108 年度第 9 次大會審議，決議如下：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，送本府依程序辦理核備。

1. 本府交通局意見(書面): 本案請依本局 108 年 11 月 4 日交評意見修正。
2. 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：基地位於本市土城區明德段 21 地號 1 筆土地，基地面積 1,981.33 平方公尺(謄本面積)，場址非位屬重要濕地、山坡地，興建 1 幢 2 棟地上 15 層地下 5 層共 138 戶之商辦、集合住宅，建築物高度 49.75 公尺(與建造執照申請書所載 1 幢 1 棟地上 15 層地 4 層共 130 戶之商辦、集合住宅，建築物高度 49.95 公尺不一致)，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管理系統，前經新北市政府 108 年 11 月 6 日新北府城開字第 1082043529 號函核准容積移轉，得移入接受基地容積為 2,028.88 平方公尺。
4. 土地使用管制要點第 5 點第 1 項規定：「第一種商業區(鄰里

商業區)至少地面一層作為商業使用;第二種商業區(地區商業區)作商業設施使用樓地板面積不得小於總樓地板面積之50%,且至少地面一至二層作商業設施使用。」總樓地板面積計算本案作為商業使用之樓地板面積大於總樓地板面積50%,請於平面圖上色塊區分住商行為總樓地板面積計算本案作為商業使用之樓地板面積大於總樓地板面積50%,並於平面圖上色塊區分住、商設施,另有關目前檢討方式有誤,請洽都市計畫主管機關確認。

5. 新北市都市設計審議原則第4點第3款商業區規定:
  - (1) 商業使用與住宅使用出入動線及門廳應獨立區分且應合理規劃其空間,本案目前住宅使用門廳較商業棟小,請補充說明使用之合理性。
  - (2) 依「新北市都市設計審議原則」第4點,商業區供一般事務所使用,應載明空間用途,且不隔間為原則,其機房、衛生設備、茶水間等服務空間應集中留設公共服務核內,本案各戶皆為內開門且設有陽台請補說明合理性及適法性,令衛生設備(含無障礙空間)請依規定檢討。
  - (3) 有關設置住、商動線分離部分,請評估由共同使用之大廳進入後分別設置獨立之梯廳及垂直動線。另有關於住宅棟之梯廳請保留直接通達戶外之出口。
  - (4) 本案商業棟B2、B3、B4、B5之陽台位置請設置於同一牆面線上,以加強立面語彙之一致性。
  - (5) 本案商業使用與住宅使用空間規劃相似,請以實際使用需求合理規劃。
  - (6) 本案B-B剖面圖降板植栽穴部分請皆以1.5公尺覆土深度設置。
  - (7) 本案景觀配置圖,請套繪行穿線位置並配合人行動線調整街角廣場之植栽配置。
6. 有關於屋頂透空框架部分,經申請人於會上說明後,請逕依建管規定辦理。
7. 本案商業棟設置裝飾柱部分,逕依建管規定辦理。
8. 本案開挖率請依土地使用分區管制要點檢討設置。
9. 本案喬木設置請確認樹穴淨寬及覆土深度達1.5公尺。
10. 報告書部分:
  - (1) 請依新北市公共開放空間管理基金計算管理運用要點,製作公共開放空間管理維護執行計畫表。
  - (2) 報告書封面請修正。
  - (3) 請說明本案公共空間告示牌放置位置。
  - (4) 本案專章檢討部分請依新北市都市設計及土地使用開發許可審議報告書範例參考,修正報告書編排目錄。
  - (5) 報告書第七章節建築圖說部分,依工務局檢討相關法令及面積計算等部分,免於檢附報告書內說明。

|        |  |
|--------|--|
|        | <p>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並詳細載明放寬事項。</p> <p>12. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(五) 本案經設計單位於108年12月12日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於109年1月3日新北府城設字第1082365750號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請109年2月14日本市109年度第2次大會報告。</p> |
| 作業單位建議 | <p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>  |
| 決議     | <p>洽悉。</p>   |

| 案由 | 三輝建設板橋區江子翠段第三崁小段 353-19 地號等 14 筆土地住商大樓新建工程(第 1 次變更設計)   | 案號 | 報告案<br>第三案 |
|----|---|----|------------|
| 說明 | <p>一、申請位置：板橋區江子翠段第三崁小段 353-19、353-32、353-36、354-6、354-7、溪頭小段 135-5、135-8、135-9、135-10、135-11、135-12、135-13、135-14、135-16 地號等 14 筆土地。</p> <p>二、設計單位：黃翔龍建築師事務所 建築師：黃翔龍</p> <p>三、申請單位：三輝建設股份有限公司 負責人：廖美雲</p> <p>四、土地使用分區：商業區(建蔽率 80%，容積率 460%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 32 層地下 8 層，鋼筋混凝土造。共 173 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積 : 1,844 平方公尺。<br/> 設計建築面積 : 1,120.15 平方公尺。<br/> 設計建蔽率 : 60.75% ≤ 80%。</p> <p>(三) 總樓地板面積 : 36,986.75 平方公尺。<br/> 設計容積面積 : 20,533.89 平方公尺。<br/> 設計容積率 : 1,112.95% ≤ 1,112.99%(460%*(1+41.95%+100%)) (允建上限)</p> <p>(四) 都市更新獎勵 : 235.86 平方公尺(41.95%)；<br/> 容積移轉 : 8,482.4 平方公尺(100%)。</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層 : 辦公室、停車空間、機電空間。<br/> 地下二層 : 停車空間。<br/> 地下三層 : 防空避難室兼停車空間。<br/> 地下四至八層 : 停車空間。<br/> 地上一層 : 金融機構。<br/> 地上一樓夾層 : 辦公室。<br/> 地上二至三層 : 辦公室。<br/> 地上四層 : 管委會空間。<br/> 地上五至三十二層 : 集合住宅。<br/> 屋突一至三層 : 樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 173 輛，實設 174 輛(自設 1 輛)。<br/> 應設機車 173 輛，實設 173 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：<br/> 本案依據「台北縣板橋市都市計畫土地使用分區管制要點」第 13 點，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：<br/> (一) 本案業經 98 年 9 月 15 日新北府城設字第 0980760052 號函同意</p> |    |            |

核備在案。

(二)本案設計單位於107年11月函送都審報告書到府，錄案提請107年12月3日都市更新暨都市設計聯審專案小組審議決議如下：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，有關建築物立面修正情形須經作業單位及委員會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。

- 1、此次變更部分，請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議牴觸。
- 2、本次報告書中現況照片得知本案正在施工中，有關本次變更是否涉及建管程序，請洽工務局釐清。
- 3、本案申請屋脊裝飾物審議，檢討透空率及投影面積皆不符建管規定，比照新北市都市設計審議原則第5點規定，屋脊裝飾物或屋頂框架式構造採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度以不超過6公尺為原則，並依建築技術規則規定檢討後，原則同意。
- 4、本案申請外牆裝飾格柵放寬部分，請依原核准專案小組會議決議，因避免日後違規使用，並依建管規定檢討透空率等相關規定。
- 5、本案原核准立面規劃為四向皆以正立面處裡，本次變更面向捷運站之立面僅以隔柵修飾，與面向道路之立面規劃差異過大，考量捷運站出口之視覺景觀，請修正各向立面之建築語彙，並進行整體規劃。
- 6、本案規劃裝飾柱尺寸過大，考量本案因申請都市更新及容積移轉後之設計造成量體過於壓迫，東南側裝飾柱含結構柱部分請調整深度未於1.5公尺後，原則同意。
- 7、本案景觀規劃變更部分因涉及都更獎勵請先逕洽捷運工程局確認，倘變更幅度過大，則續提聯審專案小組確認。
- 8、本案公有人行道鋪面變更請先取得捷運工程局及板橋區公所同意後再一併規劃。
- 9、本案變更地下一層出入口位置請補充說明變更理由。
- 10、本次人行廣場景觀變更，請加強植栽範圍，並確保人行步道動線流暢，本案入口廣場留設寬度不得超過5公尺。
- 11、本案植栽調整部分請依原核准決議，植樹間距應於5公尺範圍，並於基地前後規劃雙排植栽。
- 12、考量都市生態及景觀，請取消投射燈規劃。
- 13、本案於樑上規劃植栽，請補充檢討覆土深度是否足夠。
- 14、請檢附四向人行空間剖面詳圖及索引圖，且覆土寬深度、人



行空間尺寸以及植栽樹穴設置形式請依相關規定檢討。

- 15、請運用剖面圖標示開放空間、沿街、人行步道、車道之相對高程(含室內外)及絕對高程，以利開放空間順接。
- 16、廣告招牌部分請依內政部「招牌廣告及樹立廣告管理辦法」規定檢討。
- 17、本次變更圖面請釐清是否涉及主結構變更，並詳細圈選及說明變更理由。
- 18、本次變更露臺面積請依都市設計審議原則規定補充檢討綠化面積。
- 19、本案4樓做管委會空間使用，樓層高度請逕依建管規定檢討。
- 20、報告書部分：
  - (1)請更新消防審查核定表及圖說。
  - (2)請檢附建造執照影本。
  - (3)封面請更新。

(三)本案設計單位於108年4月函送都審報告書到府，錄案提請108年5月23日都市更新暨都市設計聯審專案小組審議決議如下：本案因基地周邊景觀配置、Youbike設置位置尚未釐清，影響本案整體設計，請依下列意見修正，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、屋脊裝飾物部分，本案結構採金屬構架，申請高度為6公尺並具結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，惟經建築師檢討透空率及投影面積仍不符建管規定，請依前次意見修正。
- 2、外牆裝飾柱部分，考量立面整體造型及結構體尺寸，委員會同意角隅處裝飾柱放寬。
- 3、4樓管委會空間樓層高度，考量該層為管道轉換層扣除結構體、設備空間後之淨高，委員會同意樓層高度以4.5公尺設置，請於公寓大廈管理規約載明不得違規使用，並於報告書補充剖面圖說明。
- 4、本案景觀變更部分：
  - (1)基地周邊景觀設計，請依前次審查意見，經捷運局及道路主管機關同意後一併規劃，請加強行政協調作業。
  - (2)本案基地東側申請都更人行步道獎勵，於本次變更由可供通行之鋪面改以綠地設置，是否仍符合獎勵規定，請釐清後修正。
  - (3)考量公眾通行，基地外南側人行廣場間建議參考新北市都市設計審議原則留設淨寬1.5公尺以上之人行步道空間，以串連捷運動線。

(4)基地周邊北側人行道，經設計單位表示因地下管線，致無法種植喬木，請加強其他方式綠化，並配合周邊景觀整體設計。

(5)考量日後公、私維管問題，樹穴及鋪面設計應區分辨識管理範圍。

(6)請補充基地予周邊人行道、廣場之景觀剖面圖。

5、Youbike 僅設置單 1 出入口，考量使用性、合理性予以修正。

6、請配合整體景觀設計調整，加強夜間照明設計。

7、廣告招牌部分，請依前次意見依「招牌廣告及樹立廣告管理辦法」之規定辦理，報告書內容請刪除。

8、土地使用管制要點第 15 點綠化面積計算有誤，請釐清後調整，請市府協助釐清不可綠化部分面積未規定者，綠化面積執行方式。

9、本次變更部分，不得與歷次會議決議抵觸。

10、報告書部分：

(1)請補充都市更新獎勵專章扼要說明申請項目及相關配置圖，以利審查。

(2)景觀鋪面標示不清，請修正。

(3)本案陽台外透空欄格柵請依建築管理規定檢討並符合其規定，報告書封面加註請刪除。

(四)本案設計單位於 108 年 7 月函送都審報告書到府，錄案提請 108 年 8 月 20 日都市更新暨都市設計聯審專案小組審議決議如下：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。

1、屋脊裝飾物部分，本案結構採金屬構架，申請高度為 6 公尺並具結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，經建築師檢討透空率及投影面積符合建管規定，同意設置。

2、外牆裝飾柱部分，考量立面整體造型及結構體尺寸，同意角隅處及轉換層斜柱部分外牆裝飾柱放寬。

3、4 樓管委會空間樓層高度，考量該層為管道轉換層扣除結構體、設備空間後之淨高，委員會同意高度以 4.5 公尺設置(非扣除結構體、設備空間後之淨高)，請於公寓大廈管理規約載明不得違規使用，並於報告書補充剖面圖說明。

4、本次申請陽台外透空欄格柵放寬 2/3 透空一事，請依 107 年 12 月 17 日第 1 次專案小組意見，請以符合建管規定方式設置。

5、有關基地北側公有人行道因地下管線無法綠化，請補充相關

|        |  |
|--------|--|
|        | <p>資料說明。建議可配合街道傢俱設置植栽槽予以綠化。</p> <p>6、車道出入口導角尺寸請修正於 1.5 公尺以下設置，以利人行空間串接，另本案位於捷運站主要出入口處，考量公眾利益請補充設置街道傢俱。</p> <p>7、有關設置 LOGO 部分，不得有案名及建設公司名稱並補充 LOGO 相關尺寸原則同意設置。</p> <p>8、夜間照明部分，燈具 L5 單向水銀燈，考量照明日常節能，光源請改以 LED 燈設置。</p> <p>9、有關日後公、私維管分界問題，建議以鋪面材料及排水溝設計區分辨識管理範圍。</p> <p>10、報告書部分：</p> <p>(1)都市更新獎勵專章部分，請檢附都更獎勵總表、人行步道獎勵面積計算圖，其餘免檢附，請修正。</p> <p>(2)本案係申請都市更新綠建築獎勵，都審報告書免檢附綠建築檢討專章，請刪除。</p> <p>(3)建築圖說相關樓地板面積、容積設計、安全梯及步行距離檢討等事項，非都市設計審議項目，請刪除。</p> <p>11、本次變更部分，不得與歷次會議決議牴觸。</p> <p>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。</p> <p>13、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。</p> <p>(五)本案經設計單位於 108 年 12 月 31 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 1 月 6 日新北府城設字第 1082346039 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 109 年 2 月 14 日本市 109 年度第 2 次大會報告。</p> |
| 作業單位建議 | <p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>  |
| 決議     | <p>洽悉。</p>   |

|    |  |    |            |
|----|--|----|------------|
| 案由 | 中德建設新莊區新豐段 4、5、6 地號 3 筆土地大豐造紙廠舊址商業大樓及集合住宅新建工程(商業區 B 區)(第 2 次變更設計)  | 案號 | 報告案<br>第四案 |
| 說明 | <p>一、申請位置：新北市新莊區新豐段 4、5、6 地號等 3 筆土地。</p> <p>二、設計單位：陳朝雄建築師事務所 建築師：陳朝雄。</p> <p>三、申請單位：中德建設股份有限公司 負責人：吳樹泳。</p> <p>四、土地使用分區：商業區(建蔽率 70%，容積率 320%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 15 層地下 5 層鋼筋混凝土構造，共 384 戶。</p> <p>(二)建築基地面積 : 5,454.45 平方公尺。<br/> 設計建築面積 : 2,117.06 平方公尺。<br/> 設計建蔽率 : 38.81% ≤ 70 %。</p> <p>(三)總樓地板面積 : 46,105.81 平方公尺。<br/> 設計容積面積 : 22,689.84 平方公尺。<br/> 設計容積率 : 415.99% ≤ 416%(320%*(1+9.82%+20.18%))(允建上限)</p> <p>(四)開放空間獎勵 : 1,714.71 平方公尺(9.82%)<br/> 公益設施獎勵 : 3,521.56 平方公尺(20.18%)</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。<br/> 地下一層 : 防空避難室兼停車空間。<br/> 地上一至二層 : 店鋪、公共空間。<br/> 地上二層 : 機電設備空間、停車空間。<br/> 地上三至八層 : 一般事務所。<br/> 地上九至十五層 : 集合住宅。<br/> 屋突一至三層 : 樓梯間、電梯機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 338 輛，實設 448 輛<br/> (含公共車位 68 輛(商 B)+37 輛(住 A)=105 輛)；<br/> 應設機車 384 輛，實設 384 輛；<br/> 應設自行車 225 輛，實設 158 輛(自設 225 輛)。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：<br/> 本案依據「變更樹林(三多里地區)都市計畫(第二次通盤檢討變更內容明細表第 14 案)(部分乙種工業區為住宅區及商業區)細部計畫案第 10 點申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案業經本府 104 年 1 月 7 日北府城設字第 1032492466 號函同意備查。</p> <p>(二)本案業經本府 107 年 4 月 3 日新北府城設字第 1070644845 號函第 1</p> |    |            |

次變更設計同意核備在案。

(三)本案設計單位於108年7月3日檢送修正報告書到府，惟本次變更設計因涉及建築立面外觀調整，並續於本府城鄉發展局108年7月15日新北城設字第1081264860號函錄案辦理排會事宜，提請108年7月30日專案小組審議，決議如下：因本次會議出席委員人數不足，經申請單位同意本案改為諮詢案，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後續提小組討論。

1. 本案使用分區係屬商業區，就報告書內容說明本次變更事項涉及整體立面調整，惟查報告書另有增加變更各層室內調整，且額外增設衛生設備及廚房，未符合「新北市都市設計審議原則」及未明確框選變更內容，以致無法確認本次變次實際變更內容，請釐清更正。

2. 本次變更立面外觀部分，未符合商業使用之立面形式設計，請維持原核准設置。

3. 本次變更新增地上3至15層A6、A7戶及D6、D7戶之雨遮設置，考量後續使用及避免違規，請維持原核准設置。

4. 有關本案外牆裝飾柱部分，請重新考量並再簡化設計。

5. 本次變更設計請確實框出變更範圍及說明事項，並依變更設計報告書內容製作及編排。

6. 報告書部分：

(1) 基地分析之現況照，請檢附最新現況，並說明工程進度。

(2) 此次變更部分請建築師確實檢討簽證並載明回應頁碼，不得與歷次會議決議牴觸。

(3) 有關本案原核准法令檢討請確實檢具齊全。

(4) 法規檢討請完整檢具騎縫章文件；倘若有涉及本次變更事項，請檢附左右頁對照，並請用紅字註記。

(5) 此次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議牴觸。

(6) 報告書內容有誤繕部分請一併修正。

1. 請依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。本案申請放寬事項，應以報告書封面及專章載明授權依據及放寬內容。

2. 相關單位意見請酌參。

3. 報告書圖說有誤繕及缺漏說明變更原因部分，請一併修正。

4. 相關單位意見請酌參。

(四)本案因前次小組人數不足改為諮詢案，故以上提請108年8月13日專案小組審議，決議如下：因設計單位並未檢具完整專章及報告書說明，以致無法於會上審查，故請依108年7月30日專案小組意見，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後續

提專案小組討論。

(五)設計單位於108年8月27日提送都審報告書到府，並續於本府城鄉發展局108年9月5日新北城設字第1081620174號函錄案辦理排會事宜，決議如下：因本次會議出席委員人數不足，經申請單位同意本案改為諮詢案，有關下列意見做為下次審議之參考依據，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. 歷次小組決議內容未確實修正事項：

- (1) 本案未檢附108年8月13日專案小組會議紀錄，請補附及回應說明。
- (2) 108年7月30日專案小組決議一，涉及商業使用之室內空間增設衛生設備及廚房部分，惟修正對照圖說所載為裝飾柱檢討內容，以致無法辨別修正差異，請修正並確實說明。
- (3) 108年7月30日專案小組決議四，涉及裝飾柱部分，經報告書所載依建管規定檢討，故修正對照所標示內容，請確實回應並補充說明；倘無涉及放寬事項，請移除專章檢討。
- (4) 修正對照圖說內容，請放大比例圖說標示。
- (5) 本案仍未依108年7月30日檢附本案最新現況照片，請補充。

2. 本次變更立面外觀部分，請加強商業空間立面設計處理，續提審議。

3. 本案變更屋脊裝飾物部分，請依「新北市都市設計審議原則」第5點規定，採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，建議配合立面垂直線條簡化設計，並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架設置，倘後續法令如有修正，得依該規定一體適用後辦理。

4. 有關本次變更地上3至15層A3、B3、A7、A6、A5、B5、B6、B7、C7、C6、C3、D3、C5、D5、D6、D7戶之陽台外側範圍設置裝飾柱，應考量機能其設置規劃之合理性，建議適度加大裝飾柱間距，以利陽台通風、採光及救災。

5. 報告書部分：

- (1) 請釐清本案停車數量是否增加，請於法規檢討及面積計算表明確載明原因。
- (2) 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牴觸。

6. 請依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。本案申請放寬事項，應以報告書封面及專章載明授權依據及放寬內容。

7. 以上內容申請單位得先據以修正圖說

(六)設計單位於108年8月27日提送都審報告書到府，並續於本府城鄉發展局108年9月5日新北城設字第1081620174號函錄案辦理排會事宜，提請108年9月27日專案小組審查，決議如下：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。

1. 本府交通局意見(書面): 旨案變更無涉及本局權管，故原則無意見。
2. 本府工務局意見(書面):
  - (1) 建築法令：
    - A. 裝飾柱請依規定標示尺寸並檢討。
    - B. 請檢討逃生之步行距離及重複步行距離。
  - (2) 其他：另涉建管法令部份，仍應依建造執照掛號申請時之相關規定辦理，其檢討應由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。
3. 歷次小組決議內容未確實修正事項：
  - (1) 本案未檢附108年8月13日專案小組會議紀錄，請補附及回應說明。
  - (2) 108年7月30日專案小組決議一，涉及商業使用之室內空間增設衛生設備及廚房部分，惟修正對照圖說所載為裝飾柱檢討內容，以致無法辨別修正差異，請修正並確實說明。
  - (3) 108年7月30日專案小組決議四，涉及裝飾柱部分，經報告書所載依建管規定檢討，故修正對照所標示內容，請確實回應並補充說明；倘無涉及放寬事項，請移除專章檢討。
  - (4) 修正對照圖說內容，請放大比例圖說標示。
  - (5) 本案仍未依108年7月30日檢附本案最新現況照片，請補充。
4. 本次變更立面外觀部分，請加強商業空間立面設計處理，續提審議。
5. 本案變更屋脊裝飾物部分，請依「新北市都市設計審議原則」第5點規定，採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，建議配合立面垂直線條簡化設計，並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架設置，原則同意。
6. 廚房側請增加裝飾柱間距，並適度縮減裝飾柱尺寸至廚房側牆，以增加採光、通風。
7. 有關本次變更地上3至15層A3、B3、A7、A6、A5、B5、B6、B7、C7、C6、C3、D3、C5、D5、D6、D7戶之陽台外側範圍設置裝飾柱，應考量機能其設置規劃之合理性，建議適度加大裝飾柱間距，以

|        |  |
|--------|--|
| 說明     | <p>利陽台通風、採光及救災。</p> <p>8. 報告書部分：</p> <p>(1) 請釐清本案停車數量是否增加，請於法規檢討及面積計算表明確載明原因。</p> <p>(2) 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牴觸。</p> <p>9. 請依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。本案申請放寬事項，應以報告書封面及專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>10. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>(七) 本案經設計單位於 108 年 11 月 28 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 1 月 6 日新北府城設字第 1082253854 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 109 年 2 月 14 日本市 109 年度第 2 次大會報告。</p> |
| 作業單位意見 | <p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>  |
| 決議     | <p>洽悉。</p>   |



| 案由     | 蔡詹水雲三重區仁信段 126 地號 1 筆土地店舖及集合住宅新建工程  | 案號 | 報告案第五案 |
|--------|---|----|--------|
| 說<br>明 | <p>一、申請位置：新北市三重區仁信段 126 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：陳世翔建築師事務所 建築師：陳世翔。</p> <p>三、申請單位：蔡詹水雲。</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 12 層地下 4 層鋼筋混凝土構造，共 46 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,064.01 平方公尺。<br/> 設計建築面積：412.59 平方公尺。<br/> 設計建蔽率：38.78% ≤ 50 %。</p> <p>(三)總樓地板面積：6,283.13 平方公尺。<br/> 設計容積面積：3,064.25 平方公尺。<br/> 設計容積率：287.99% ≤ 288% (240% × (1+20%)) (允建上限)</p> <p>(四)時程獎勵面積：510.72 平方公尺。(20%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：<br/> 地下二至四層：停車空間、機房。<br/> 地下一層：防空避難室兼停車空間。<br/> 地上一層：店舖、門廳、管委會空間。<br/> 地上一夾層：店舖。<br/> 地上二至十二層：集合住宅。<br/> 屋突一至三層：樓梯間、機房及水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 46 輛，實設 54 輛(自設 8 輛)；<br/> 應設機車 46 輛，實設 49 輛(自設 3 輛)；<br/> 應設自行車 12 輛，實設 12 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：<br/> 本案係依據「擬定三重都市計畫(高速公路北側仁義街附近地區)細部計畫」土地使用分區管制要點第 8 點規定，本計畫區應先經新北市都市設計審議委員會審議通過後始得發照建築，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：<br/> (一)本案設計單位於 108 年 8 月 13 日函送都審報告書到府，並續於本府城鄉發展局 108 年 8 月 21 日新北城設字第 1081202264 號函錄案辦理排會事宜，提請 108 年 9 月 12 日專案小組審查，決議如下：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>1. 本府交通局意見(書面)：<br/> (1)本案為第 1 類建築物，規劃 46 戶，設置汽車停車位 54 席，</p> |    |        |

- 機車停車位 54 席，未達提送交評門檻。提案單、仁義段土管檢討及面積計算表之汽機車停車位數不同，請再確認；面積計算表停車位檢討請註明汽車或機車檢討。
- (2) 基地停車場車道出入口兩旁截角請修順，以符合車輛轉向軌跡；另請再檢討及確認車道兩旁植栽是否影響行車視距。
  - (3) 車道出入口鄰近路口行人穿越道線，請確認基地停車場出入口進出動線之合理性，且現況元信二街 176 巷路段為雙黃線分向限制線，基地出入口請依循右進右出方向設計，另基地臨路道路名稱有誤請修正。
  - (4) 請補充標線基地周邊道路幾何配置於基地外部動線圖，以利檢視基地進出動線合理性。
  - (5) 基地汽機車停車位建議請依身障法規定設置基地停車場總數 2% 的無障礙停車位數。
2. 本府城鄉發展局都市計畫科意見（書面）：
- (1) 查申請人依 103 年 3 月 18 日發布實施「擬定三重都市計畫（高速公路北側仁義街附近地區）細部計畫」案及 106 年 12 月 29 日發布實施「變更三重都市計畫（高速公路北側仁義街附近地區）細部計畫（土地使用分區管制要點第五點停車位設置規定）」案第 8 條規定檢討開發計畫並申請候選綠建築證書，請申請人於建築一樓樓板勘驗審查前取得，並於報告書法規專章載明涉及之頁碼。
  - (2) 查報告書封面土地使用分區載記：商業區，惟查仁信段 126 地號土地分區為「住宅區」，請申請人釐清修正。
  - (3) 有關本案退縮一節，請申請人於本案土地使用分區管制法規退縮示意圖上標示基地位置及應退縮之寬度，俾利後續檢核。
3. 人行空間及開放空間系統配置事項：
- (1) 有關景觀留設尺寸規劃，沿街開放空間自建建築線以 1.5 公尺綠帶及 2.5 公尺人行步道設置，以利未來開放空間延續。
  - (2) 考量未來鄰案開發及人行步道之延續性，有關基地東南側及西側之與鄰地界面部分，請先行退縮 1.5 公尺硬鋪面後再留設綠帶。
  - (3) 建築線退縮設計人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平無高差處理且應考量無障礙動線及橫向坡度以不大於 4% 為原則，請調整基地高程並修正景觀剖面圖說。
4. 考量人車安全，請於車道旁設置植栽矮灌及地被。
5. 依「新北市都市設計審議原則」第 5 點第 3 款規定，屋脊裝飾物應採金屬構架，其高度以不超過 6 公尺並以屋頂層樓版起計算，請確實於立面圖說標示設置範圍，並將管理維護方

|              |   |
|--------------|---|
| <p>說明</p>    | <p>式納入公寓大廈管理規約，並依工務局建管相關規定及審查意見辦理，原則同意</p> <p>6. 景觀及環境保護設施事項：</p> <p>(1) 請依「新北市都市設計審議原則」規定檢討法定百分之八十透水。</p> <p>(2) 考量後續植栽生長性，有關景觀喬木涉及於地下室開挖範圍部分，請以降版方式規畫設置，其覆土深度應達150公分以上。</p> <p>(3) 請補充車道與人行空間及計畫道路之順平關係剖面圖說。</p> <p>(4) 考量實際使用性，請合理規劃路燈位置。</p> <p>(5) 屋頂層請確實補充景觀相關圖說檢討。</p> <p>7. 請確實依「新北市都市設計審議原則」規定，標示檢討範圍及金額，並納於住戶管理維護規約。</p> <p>8. 報告書部分：</p> <p>(1) 報告書封面案名請更正為「蔡詹水雲三重區仁信段126地號1筆土地集合住宅新建工程」。</p> <p>(2) 報告書請加強標示頁碼。</p> <p>(3) 法規檢討之「都市計畫法新北市施行細則」、「本區土地使用分區管制要點」及「新北市都市設計審議原則」，請確實逐條逐項檢討(函附圖及附表)及回應說明。</p> <p>(4) 景觀剖面圖涉及建築空間部分，請補標示空間內容。</p> <p>(5) 全區街廓配置套圖及高程標示不全，並請補標示綠帶及人行道尺寸。</p> <p>(6) 請於景觀配置圖上標示法定退縮、沿街綠化、人行步道淨寬、車道破口之緩衝空間、鄰棟間隔等尺寸。</p> <p>(7) 報告書對照表說明及圖說頁碼有誤繕部分請一併修正，以利審閱。</p> <p>9. 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。</p> <p>10. 相關單位意見請酌參。</p> <p>11. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>(二) 本案經設計單位於108年10月18日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於109年1月7日新北府城設字第1081966159號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請109年2月14日本市109年度第2次大會報告。</p> |
| <p>業單位意見</p> | <p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>   |
| <p>決議</p>    | <p>洽悉。</p>  |

| 案由 | 泰鼎建設新莊區副都心段一小段351-1地號等6筆土地<br>集合住宅新建工程   | 案號 | 報告案<br>第六案 |
|----|--|----|------------|
| 說明 | <p>一、申請位置：新北市新莊區副都心段一小段351-1、352、353、354、355、356等6筆土地</p> <p>二、設計單位：李兆嘉建築師事務所 建築師：李兆嘉</p> <p>三、申請單位：泰鼎建設股份有限公司 負責人：陳政義</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率50%，容積率350%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上18層地下4層，鋼筋混凝土構造，共174戶。</p> <p>(二)建築基地面積：3,515.82平方公尺。<br/>設計建築面積：1,426.7平方公尺。<br/>設計建蔽率：35.46%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：25,545.92平方公尺。<br/>設計容積面積：12,920.07平方公尺。<br/>設計容積率：367.5%(包含獎勵容積)≤367.5%。<br/>(350%(1+5%))</p> <p>(四)開發規模獎勵：615.27平方公尺。(5%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下四層：防空避難室兼停車空間。<br/>地下一至三層：停車空間。<br/>地上一層：店鋪、梯廳、管委會使用空間。<br/>地上二層至十八層：集合住宅。<br/>屋突一至三層：樓梯間、機房。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車174輛，實設174輛。<br/>應設機車174輛，實設174輛。<br/>應設自行車45輛，實設46輛(自設1輛)。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：<br/>本案係依據「變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)案」土地使用分區管制要點第16點規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：<br/>(一)本案設計單位於108年4月18日提送都審報告書到府，錄案提請108年5月17日專案小組審議，決議如下：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> |    |            |

1. 本府交通局(書面意見):

- (1)請補充各層停車場坡道及車道寬度(包括地下一層機車坡道前空間大小)。
- (2)請將無障礙車位調整至鄰近梯廳之位置,另無障礙車位應以靠近地面層之樓層為設置原則。
- (3)請將機車坡道線型拉順及將其寬度拉大,以利機車安全行駛。
- (4)請於汽車及機車坡道轉彎處增設反射鏡,並於坡道口處增設警示設施(包括地下一層機車坡道口前)
- (5)請於平面層車道破口處規劃半徑5M之截角圓弧,並套繪60度駕駛示距分析,另補充破口寬度。
- (6)請移除地面層車道破口左右處之植栽。

2. 都市計畫科意見(書面):

- (1)本案有申請大面積開發獎勵(P.2-2-3),報告書封面並無標明;另請申請人補正面積計算表。
- (2)本案基地面積3,515.82平方公尺,依計畫書土管要點第26點規定第二種住宅區建築基地內為基地法定空地\*50%綠化面積且並無規定可扣除無法綠化之面積一節,將提本市都市計畫委員會108年5月24日大會報告。

3. 法規檢討部分:

- (1)相關法規請逐條詳實檢討,並標示法令適用版本及日期,並請檢討基地位置土地管制分區使用要點相關附圖,確保符合規定。
- (2)請依新北市新莊區(副都心中心地區)審議要點第6點規定:鄰棟間隔2公尺。

4. 有關申請大規模獎勵規定留設開放空間部分:

- (1)考量開放空間延續性,大門構造物(6m\*12m高層緩衝空間)請至建築線退後3.5公尺後設置。另車道坡道請由法定退縮3.5公尺後再留設6公尺緩衝空間,以確保通行安全。
- (2)請沿建築線設置1.5公尺人行道植栽帶、設置寬度2公尺以上人行通道,街道家具請配合人體工學尺寸修正。
- (3)開放空間退縮達6公尺以上,請依都市設計審議原則設置雙排喬木。
- (4)考量與鄰地銜接,人行通道端點請留設轉折節點空間。
- (5)考量南側留設空間開放性不足,請扣除獎勵面積計算。
- (6)依新莊副都心土地使用管制規則第18點規定退縮2公尺人行步道應全部提供作為人行通廊使用且不得設置任何阻礙通行之設施物部分,考量本案配合申請大規模獎勵留設開放空

間，原則同意沿建築線1.5公尺設置植栽帶。

5. 本案申請屋脊裝飾物審議，請依新北市都市設計審議原則第5點規定，採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度以不超過6公尺為原則，並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架檢討，另屋脊裝飾物超出建築物外牆部分，請依建管規定檢討後原則同意。
6. 申請裝飾柱審議部分請標示柱心線及詳細標示尺寸、材料，原則同意建築物南北向裝飾柱。
7. 本案設置店鋪，請依新北市都市設計審議原則留設裝卸位。
8. 依新北市都市設計審議原則第6點第1款第2目：「垃圾、資源回收空間應於地下一層靠近垂直動線核設置為原則，並以不跨越車道為原則。
9. 景觀計畫：
  - (1)申請單位會上補申請綠化放寬，原則同意綠化調整配合公共人行道及街道家具使用後，依本市都市設計審議會104年第62次大會綠化放寬通案性決議辦理。
  - (2)平面圖無法清楚交待植栽帶喬木、灌木之配置，請修正。另地下室開挖範圍外東北側請以複層植栽取代植草磚。
  - (3)景觀配置圖、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。
  - (4)燈光照明圖例不清，請修正。
10. 請依新北市都市設計審議原則第2點第1款第4目：「車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應為防滑材質，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差。」規定辦理並檢附車道2向剖面圖。
11. 申請單位會上申請1層樓高放寬，請取消挑空過樑及符合新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計及管理要點。
12. 考量無障礙通達便利，無障礙車位請規劃於地下1、2樓(現況配置於地下3、4樓)。
13. 報告書部分：
  - (1)報告書內容請依建議目錄排列，於圖說補附指北針、比例尺、剖立面索引、空間名稱、鄰街道路寬度、建築線、地界線、各項應退縮空間範圍(法定退縮、前院等)及人行空間寬度等，並請適度放大各建築平立面圖說比例，以利審閱。
  - (2)地下室請補充直通戶外梯至地面層平剖面圖。
14. 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。

15. 相關單位意見請酌參。

(二)本案設計單位於108年9月25日提送都審報告書到府，提請108年9月27日專案小組審議決議如下：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。

1. 有關申請1層樓高放寬，請取消挑空過樑及符合新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計及管理要點後，原則同意。

2. 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。

3. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(三)本案設計單位於108年12月2日提送都審報告書到府，本案因辦理核備申請大規模獎勵規定留設開放空間部分，與原小組審議範圍不符，故提提請108年12月13日專案小組審議決議如下：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大會討論。

1. 本府交通局意見(書面)：無意見。

2. 本府工務局意見(書面)：

(1) 建築法令：

A. 建築面積如何計算，請於壹層平面圖上色區分範圍。

B. 騎樓或無遮簷人行道請依「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」檢討。

C. 空間名稱請依建築技術規則標示。

D. 請檢討逃生之步行距離及重複步行距離。

E. 壹層挑空部分請依「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」檢討。

F. 垃圾處理設置於地下樓層，需規劃設置沖刷設備及車輛裝卸，迴轉空間，以維環境衛生品質。

G. 請合理規劃垃圾車停放之車位空間，並不得計入法定停車位，請檢討釐清。

H. 應為供住戶作集會，休閒，文教及交誼等服務性之公共

空間, 是否符合規定請說明。

- I. 公共服務空間請依規定設置地面層(不得設於1樓夾層)。
  - J. 建築物高度大於60米, 應設航空障礙燈。
  - K. 應設置防災中心且 $\geq 40$ 平方公尺。
  - L. 高層落物曲線請於補充於平、立面圖檢討。
  - M. 高層建築防災中心請併入機電空間檢討。
  - N. 無障礙升降梯前須留設150CM迴轉空間。
  - O. 請檢討無障礙建築物(設施設備)。
  - P. 立面請標示窗台高度(高度不得小於1.1M)。
  - Q. 立面請標示避雷設備。
  - R. 公寓大廈規約請說明版本並將相關事項(禁止二工, 監視系統, 安全維護裝置及承諾事項等)納入規約。
  - S. 車道坡度、寬度請依規定檢討。
  - T. 停車空間汽車出入口緩衝空間範圍請標示, 並依建築技術規則第136條檢討相關規定。
  - U. 請檢討停車空間防火區劃, 防火時效, 阻熱性。
  - V. 沿街步道式開放空間面積標示不清, 並請等寬(4m)留設。
  - W. 水箱四周請留設淨寬 $\geq 45$ cm, 請確認釐清
- (2) 其他: 另涉建管法令部份, 仍應依建造執照掛號申請時之相關規定辦理, 其檢討應由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。
3. 本府環境保護局意見(書面): 第3案「泰鼎建設新莊區副都心段一小段351-1地號等6筆土地集合住宅新建工程」, 基地位於本市新莊區副都心段一小段351-1、352、353、354、355、356地號等6筆土地, 基地面積3,515.82平方公尺, 場址非位屬重要濕地, 興建1幢1棟地上18層地下4層共174戶之店鋪、集合住宅, 建築物高度65.45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。
  4. 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系統, 尚無容積移轉案件紀錄。
  5. 有關申請大規模獎勵規定留設開放空間部分:
    - (1) 本案申請大面積開發獎勵所留設開放空間, 仍請依建築技術規則及新北市都市設計審議原則等規定檢討。
    - (2) 臨中智街留設開放空間, 建築物側植栽帶過深以致該開放



|        |  |
|--------|--|
|        | <p>空間供公眾使用性不足，建築物側植栽帶請以深度 2 公尺以內設置、調整景觀配置及增加街道家具。</p> <p>(3) 開放空間獎勵範圍，請標示與鄰地及公有人行道相對高程及絕對高程，並順平無高差設置。</p> <p>6. 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。</p> <p>7. 相關單位意見請酌參。</p> <p>8. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>(四) 本案經設計單位於 108 年 12 月 24 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 1 月 9 日新北府城設字第 1082436578 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 109 年 2 月 14 日本市 109 年度第 2 次大會報告。</p> |
| 作業單位建議 | <p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>  |
| 決議     | <p>洽悉。</p>   |

| 案由 | 新北市政府捷運工程局三峽區大學段一小段187地號等9筆土地三鶯線捷運系統新建工程LB06(三峽)站  | 案號 | 報告案第七案 |
|----|--|----|--------|
| 說明 | <p>一、申請位置：新北市三峽區大學段一小段187地號1筆土地及國光段12-3、13、13-2、14、14-2、15、16、17地號等8筆土地(共計9筆土地)。</p> <p>二、設計單位：九典聯合建築師事務所 建築師：張清華</p> <p>三、申請單位：新北市政府捷運工程局 局長：李政安</p> <p>四、土地使用分區：捷運開發區。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：(出入口一及出入口二)地上3層，地下2層；(車站月台)地上4層；鋼筋混凝土及鋼構造；共0戶。</p> <p>(二)建築基地面積：13,454.81平方公尺。(騰本面積)11,878.63平方公尺。(劃定範圍)(本案依細部計畫劃定範圍計算)</p> <p>設計建築面積(含通道)：(出入口一)697.01平方公尺。(出入口二)476.4平方公尺。(車站月台)1,775.14平方公尺。</p> <p>設計建蔽率(含通道)：(出入口一)11.43%≤80%。(出入口二)8.37%≤80%。</p> <p>設計開挖率：(出入口一)83.09%≤90%。(出入口二)70.74%≤90%。</p> <p>(三)總樓地板面積：5,492.71平方公尺。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層至二層：設備層。</p> <p>地上一層：入口大廳。</p> <p>地上二層：轉折平臺。</p> <p>地上三層：穿堂層/月臺層、機房、付費區、站務人員空間。</p> <p>地上四層：穿越層。</p> <p>(五)停車空間：供不特定人使用自行車位實設93輛。供不特定人使用機車車位實設231輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>擬定三峽都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)細部計畫書及擬定台北大學社區特定區計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)細部計畫規定審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案設計單位於107年12月11日提送修正報告書到府，並錄案提請107年12月25日第1次都市設計審議專案小組決議如下：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</p> |    |        |

修正應再續提專案小組確認。

1. 本府交通局意見（書面）：

- (1) 本案設計單基地周邊環境現況照片請以實際拍攝照片，勿使用 google 截圖。
- (2) 請說明三樹路/國慶路口軌道轉彎處於人行道上落墩後人行道淨寬，確保行人通行無虞。
- (3) 國慶路 2 側捷運出入口旁轉乘停車場配置似有部分停車場位於土開大樓範圍，請說明停車場開放與捷運站開通是否有期程上落差導致轉乘停車供給不足。
- (4) 請以圖說說明捷運三鶯線綜規報告內 LB06 站應設置之所有機車轉乘車位位置。
- (5) 請說明 LB06 站所需之公車站位、臨停區、計程車排班區等轉乘設施規劃。
- (6) 請說明國慶路南側捷運出入口旁人行通道寬度。
- (7) 基地內設置 Youbike 應至少設置 20 柱、40 輛（留設 4x40 公尺或 6x20 公尺，及 1x1 公尺主機空間）。
- (8) 垃圾車暫停及裝卸貨位置請內部化設置，勿占用道路空間。
- (9) 國慶路新闢側及已開闢側均規劃 2 車道（共 4 車道）往三樹路，惟往臺北大學方向僅規劃 1 車道，請確認此規劃方式符合當地行車需求，另兩側均規劃有左、右轉車道，未來是否可能造成車流壅塞，亦請檢討說明。
- (10) 捷運三鶯沿線完工後復舊之道路配置、標線、標誌仍依後續復舊細設審查確認版本為準。

2. 新北市三峽區公所意見：

- (1) 請洽主管機關補充說明並確認增設公車設站位置。
- (2) 避免捷運行經轉彎處干擾居住品質，請補充說明隔音及震動設備設置方式。

3. 新北市政府城鄉發展局計畫審議科意見：

- (1) 報告書法令檢討部分請重新檢視修正並說明免檢討原因。
- (2) 捷運出入口 2 周邊計畫道路請依現行都市計畫檢討修正。

4. 本案送審範圍請於平面圖標示並註明。

5. 法規檢討部分：

- (1) 本案法規檢討缺漏條文請補充，並請設計單位說明本案法規條文免檢討原因，餘請逐條詳實檢討。
- (2) 法規檢討請確實對應報告書內文標示頁碼。
- (3) 「都市計畫法新北市施行細則」請用 107 年發布版本。
- (4) 請補充檢討現行細部計畫，包含三峽都市計畫第二次通盤檢討及 92 年台北大學社區特定區計畫。

6. 本案請補充消防局送審核准文件。
7. 全區街廓套繪圖請套繪鄰地已開發案，並補充現況照片。
8. 供公眾通行道路設置部分：
  - (1) 本案請於土地使用分區管制要點回應說明退縮及開放空間（標示退縮及開放範圍尺寸距離等）設置方式。
  - (2) 基地配置圖請補充說明公有人行道植栽樹種及公共設施位置。
  - (3) 請說明本案自行車道與外部環境既有自行車道串接動線規劃方式。
  - (4) 本案基地與鄰地整體人行動線串接規畫方式請說明。
  - (5) 車道磚應與人行道鋪面同色系無高差處理。
  - (6) 無障礙戶外坡度及通路淨寬等通路請依「建築物無障礙設施設計規範」檢討，並整體戶外空間串連系統請補充說明。
  - (7) 供公眾通行人行通道淨寬請大於 2.5 公尺設置。
  - (8) 考量捷運站輸入動線及人流動線，捷運出口一及二內部空間垂直動線規劃請退縮設置，增加供公眾使用之開放空間面積，另建議捷運出口一及二面計畫道路外部空間請退縮 1 公尺以上設置，增加開放空間開放性。
  - (9) 請設計單位檢討本案停車場出入口之設計規劃（包含破口寬度、車道寬度/坡度、與人行道於轉彎處設計半徑 5 公尺之截角圓弧、60 度視距分析、警示設施凸面鏡、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、行穿線等）。
9. 停車空間設置：
  - (1) 本案供公眾自行車停車空間過於隱蔽，並機車停放空間設置不合理性請重新規劃，另請說明未來聯開大樓規畫後基地設置臨停空間處理及規畫方式。
  - (2) 本案設置 Youbike 部分請洽主管機關確認，並報告書請補充主管機關同意設置文件。
  - (3) 本案垃圾車停放空間設置位置合理性請補充說明。
10. 景觀綠化：
  - (1) 本案綠覆率及綠化檢討請以實設面積計算。
  - (2) 景觀剖面圖請提供基地四向剖面圖，並說明鄰地高程。
  - (3) 屋頂綠化放寬同意設置。
  - (4) 報告書人行道計畫專章檢討請於平面索引圖標示設置位置，並本案植穴之淨寬及淨深應不小於 1.5 公尺，並綠帶請設置連續複層植栽帶，請修正。
11. 請釐清本案是否設置車站招牌，並請補充檢討指標系統專章。
12. 報告書部分：
  - (1) 請於景觀配置圖上標示法定退縮、沿街綠化、人行步道淨寬、車道破口、車道停等平地、鄰棟間隔等尺寸

及指北針、臨路道路名稱、路寬及高程。

(2) 空白頁面請標示本頁空白。

13. 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。

14. 相關單位意見請酌參。

(二) 本案設計單位於108年7月23日提送修正報告書到府，並錄案提請108年8月20日第2次都市設計審議專案小組決議如下：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。

1. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：

有關法規檢討請依108年7月3日發布之都市計畫法新北市施行細則、108年4月25日核定實施「擬定三峽都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)細部計畫案」、108年5月13日核定實施「擬定臺北大學社區特定區計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)細部計畫案」辦理。另有關於下列土管建請修正：

- (1) 建請釐清本次都審內容是否包含道路用地(其上方之站體)，倘包括道路用地則應補充相關規定檢討情形。
- (2) 部分檢討內容誤植為「捷運專用區」，請修正。(如 P. 2-22、2-30) p. 2-21 開挖率計算有誤，請修正。P. 2-45 土管第四點之檢討誤植「經檢討規劃配置.. 留設九點五公尺，符合規定。」一段，請修正。
- (3) P. 2-43、P. 2-49 退縮空間檢討，為避免誤會，公有人行道寬度4公尺建議不納入檢討。
- (4) P. 2-49 土管第十之一點之檢討，p. 6-7 未標示5公尺防災空間，請釐清。
- (5) P. 4-2 都市計畫圖請依108年4月1日發布實施「變更三峽都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)(部分住宅區、體育場用地為捷運開發區)案」及108年5月13日發布實施「變更臺北大學社區特定區計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)(部分住宅區為捷運開發區)案」最新發布都市計畫修正。
- (6) P. 4-3 有關學成路、大學路、三樹路路寬誤植部分，請依都市計畫書規定修正。另圖例標示人行道2公尺與圖面標示4公尺不符，建請釐清。
- (7) 有關 A-34 車行及人行動線計畫(外部空間)一節，建請釐清並補充說明機車行動線是否涉及防災空間。

2. 本府交通局意見(書面)：

- (1) 5-6、5-9 頁捷運土開說明裝卸車位將規劃於地面層，

規劃位置並請內部化設置，不得設於路側。

- (2) 站體內轉乘機車及自行車停車位設置位置較靠基地內部，請規劃相關導引牌面供民眾前往停放。
- (3) 出入口 2 後方機車及自行車停車區無進出缺口，請說明其進出動線於人行道上行駛至鄰三樹路處之合理性及正確性。
- (4) 出入口 1 站體內自行車位似阻擋垃圾集中區及垃圾運送動線，且恐與無障礙停車動線交織，建議檢視後修正。
- (5) 轉乘規劃(含公車停靠區、轉乘臨停、計程車排班區等)仍請說明出口 1 之公車停靠區細部規劃、接轉乘車位之用途及規劃長度、計程車排班區位置。
- (6) 國慶路往三樹路方向之 4 車道規劃仍請確認其合理性，並於道路復舊審查中修正。

### 3. 法規檢討部分：

(1) 本案留設防災空間部分請依土地使用管制要點劃定留設位置留設，並將機車動線與防災空間作實質區隔，防災空間之規劃請配合周遭基地沿地界線先留設 3 公尺硬鋪面後，再規劃 2 公尺寬植栽帶。

(2) 請依都市計畫法新北市施行細則確實檢討開挖率。

### 4. 交通運輸系統配置事項：

(1) 本案車道破口請依新北市都市設計審議原則檢討，除土地使用分區管制要點及相關法規另有規定外，每一宗基地以設置一處車道出入口為原則。

(2) 本案設置機車車道出入口之截角半徑請以 1.5 公尺規劃。

(3) 有關本案裝卸車位部分，申請單位同意移設於土開大樓申請範圍，並確保以內化方式處理。

(4) 自行車位置請合理設置，避免影響車站主要出入口及人行動線進出。

5. 有關垃圾暫存車位部分請避免設置於防災空間上，請規劃單位補充垃圾清運計畫。

6. 考量捷運站輸入動線及人流動線，捷運出口一部份請於建築物東北側設置人行通道，以串聯基地後方開放空間。

### 7. 景觀計畫：

(1) 本案綠覆率及綠化檢討請以實設面積計算。

(2) 6-9 頁景觀剖面圖請確認本案植穴之淨寬及淨深應不小於 1.5 公尺。

(3) 請以設計手法加強基地保水與滯洪效果。

### 8. 報告書部分：

(1) 修正對照表請確實對應報告書內文標示頁碼。

(2) 請補充標示機車、自行車位位置，檢討不因設置車位

|        |   |
|--------|---|
|        | <p>影響人行道通行寬度。</p> <p>(3) 本案平面圖請套繪基地周邊之計畫道路範圍，並詳細說明人車動線。</p> <p>(4) 請於景觀配置圖上標示法定退縮、沿街綠化、人行步道淨寬、車道破口、車道停等平地、鄰棟間隔等尺寸及指北針、臨路道路名稱、路寬及高程。</p> <p>9. 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。</p> <p>10. 相關單位意見請酌參。</p> <p>11. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>(三) 本案經設計單位於108年12月20日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於109年1月10日新北府城設字第1082265027號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請109年2月14日本市109年度第2次大會報告。</p> |
| 作業單位建議 | <p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>   |
| 決議     | <p>洽悉。</p>  |

| 案由 | 翔譽建設板橋區公館段 1169 地號等 10 筆(原 7 筆)、板橋區江子翠段新埔小段 22-2 地號等 4 筆土地集合住宅新建工程  | 案號 | 報告案第八案 |
|----|---|----|--------|
| 說明 | <p>一、申請位置：新北市板橋區公館段 1169、1170、1172、1172-1、1173、1173-1、1173-2、1173-3、2063、2063-1 地號等 10 筆土地及江子翠段新埔小段 22-2、22-4、54-8、54-17 地號等 4 筆土地。</p> <p>二、設計單位：台北國際聯合建築師事務所 建築師：張國章</p> <p>三、申請單位：翔譽國際股份有限公司 負責人：張修清</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 6 層，鋼筋混凝土構造。共 161 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,601.00 平方公尺。<br/> 設計建築面積：498.65 平方公尺。<br/> 設計建蔽率：31.14% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：17,508.13 平方公尺。<br/> 設計容積面積：8,652.53 平方公尺。<br/> 設計容積率：540.45%(含獎勵容積) ≤ 540.45%(300%*(1+32.15%+8%+40%)) (允建上限)</p> <p>(四)都市更新獎勵：1,544.09 平方公尺(32.15%)<br/> 土地使用分區管制：384.24 平方公尺(8.00%)<br/> 容積移轉：1,921.20 平方公尺(40.00%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：<br/> 地下一至六層：防空避難室兼停車空間。<br/> 地上一層：店鋪、入口門廳。<br/> 地上二至二十四層：集合住宅。<br/> 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 130 輛，實設 132 輛(自設 2 輛)；<br/> 應設機車 161 輛，實設 161 輛；<br/> 應設自行車 70 輛，實設 70 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「變更板橋都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用分區管制要點第 17 點，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：<br/> (一)本案設計單位於 101 年 6 月函送都審報告書到府，錄案提請 101 年 7 月 18 日都市更新暨都市設計聯審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、有關土地產權，請釐清，另說明本案是否符合建築法一宗土地之規定。
- 2、都市更新之設計建蔽率、立體綠化率獎勵與土管要點之開挖率、綠建築獎勵有重覆性質，請擇一申請。另基地內原有道路因改道或廢道為基地內通路，是否有違申請基地內通路獎勵意旨，請說明。
- 3、本案容積移轉量過大，造成過高建築量體與大量交通出入，對當地環境及交通系統等衝擊如何解決，請檢討。另說明容移後對該區貢獻與回饋為何，如無必要，建請以不容積移轉為考量。
- 4、請專章說明送出基地之位置、使用分區、面積大小及與本案之距離，另檢附容積移轉相關文件。
- 5、依規定機車車道與境界線間需留設1.5公尺淨寬，另外基地南側開放空間臨接六米巷道部分應留設步道供行人使用，請檢討。
- 6、高層建築專用出入口緩衝空間應供人員出入、上下車輛、裝卸貨物等使用功能，本案植栽與柱位設置已阻礙專用出入口緩衝空間，請檢討說明。
- 7、汽、機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為8公尺以下，另汽、機車坡道於地面層起始點至四米人行道(退縮獎勵)之間應留設6公尺緩衝平地，請修正。
- 8、請符合一戶設置一汽車、一機車位之規定，並將機車位設置於地下一層為原則。
- 9、自行車位應設置地面層室內或地下一層為原則，並以機車位1/4數量單層停放設置，其車位大小以0.5公尺乘2公尺設計，請修正。
- 10、人行步道臨接車道、街道等轉角處應相銜接並順平無高差處理，請以平、剖面詳圖表示。
- 11、垃圾資源回收空間請設置於垂直動線核旁，以不跨越車道為原則，並於臨近處設置垃圾車暫停車位，且不得計入法定停車數量及銷售轉移，另將使用管理方式納入規約中。
- 12、請以全區剖面圖檢討植栽覆土深度與車道、地下室構造及高度之關係，並於報告書內統一繪製。
- 13、請沿地界線設置滲透井、草溝等其他保水設計，並將地面水匯集筏基中，另詳圖說明中水系統儲存量與管路配置。
- 14、本案特別安全梯皆集中設置一處，恐有危害生命安全，請重新檢討核心配置，增加逃生動線。
- 15、屋脊裝飾部分請以平面、剖面圖重新檢討，並另繪局部透視圖說明。
- 16、請以剖面、平面圖檢討照明設備與行人及植栽關係。
- 17、各層平面圖應繪製立面外牆造型部分，並說明有無計入容積，請修正。

18、日、夜景透視圖請依現況環境及真實燈光模擬。

19、報告書 2-6 頁基地位置與現況不符，請修正。

(二)本案設計單位於 102 年 7 月函送都審報告書到府，錄案提請 102 年 8 月 14 日都市更新暨都市設計聯審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、本案申請容積移轉部分，請依規定對週遭環境提出友善方案，另補附容積移轉第一階段申請證明。
- 2、本案地下開挖深度達地下 6 層，且設置機械停車位，已造成環境負擔，請開發單位考量是否需要大量容積移入。
- 3、有關漢生西路廢道改道問題，請釐清相關規定後，再行規劃設計。
- 4、依土管規定臨接文德路部分應設 3.52 公尺無遮簷人行道，另請於漢生西路 195 巷等寬留設 2 公尺人行道，以保持與鄰地通行串聯。
- 5、本案陽明街與文德路轉角處之植栽，已阻礙計畫道路人行道通行，請修正。
- 6、建議縮減本案車道破口寬度，以利行人通行，並調整機車道以開放西側廣場促使南北向通行串聯。
- 7、請增加南側廣場街道傢俱，並與土地公廟作整體規劃，以促進鄰里之友善度。
- 8、為避免建築物吸收過多的熱輻射，建議調整外觀材質色調，金屬材質部分應採用防眩光材料，避免造成環境光害。
- 9、請補充夜間三種時段照明，其中應包含投射燈角度、防眩光設計，以避免對周遭環境造成光害，另將維護辦法納入公寓大廈規約規範。
- 10、自行車停車區請增設燈具，以避免造成空間死角。
- 11、請以剖面圖檢討機車停車位與上方坡道之淨高，是否符合相關規定。
- 12、垃圾資源回收空間過於接近汽車坡道處，且需跨越車道到達，仍有安全疑慮請設計單位檢討；垃圾車暫停車位不得計入法定停車數量及銷售轉移，另將使用管理方式納入規約中。
- 13、本府工務局已加強取締新板特區開放空間違規使用，有關有頂蓋高層建築緩衝空間，開發單位應告知住戶，該空間屬半戶外空間不得封閉使用，並納入規約註明，以免日後紛爭。
- 14、請以綠化面積計算圖檢討土管法定綠化面積及屋頂 1/2 綠化面積，並以剖面圖檢討屋頂植栽覆土深度。
- 15、請重新檢討綠建築之計算，以符合黃金級認證標準。
- 16、本案未申請屋脊裝飾物審議，該部份請依相關建管法規規定檢討。

17、陽臺格柵請部分透空設計，以確保消防安全逃生。

(三)本案設計單位於102年12月函送都審報告書到府，錄案提請102

年12月31日都市更新暨都市設計聯審專案小組審議決議如下：

請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，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備查，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。

- 1、依「新北市都市設計審議原則」第4條第1款規定，所提出環境友善方案，請專章說明並詳述數量、範圍、維護方式及時間。
- 2、依「新北市都市設計審議原則」第3條第2款規定，汽機車坡道於地面層起始點至人行道應留設6公尺緩衝空間，請修正圖說標示尺寸並檢討。
- 3、依「新北市都市設計審議原則」第1條第2款規定，建築物應自境界線退縮1.5公尺以上建築，退縮範圍內應以淨空設計，不得設置構造物，請修正。
- 4、有關屋脊裝飾物部分，構架高度不得超過6公尺，請修正。
- 5、依「新北市都市設計審議原則」第3條第4款規定，自行車位應設置地面層室內或地下一層為原則，並以機車位1/4數量單層停放設置，不得於汽車道處進出，以避免發生危險。
- 6、西側廣場請留設適當寬度之人行步道，以串聯南北無遮簷人行道，建議延續無遮簷人行道之鋪面，使人行空間之鋪面型式連續，且順平無高差。
- 7、依土管規定臨接文德路部分應設3.52公尺無遮簷人行道，另請於漢生西路195巷等寬留設2公尺人行道，以保持與西側鄰地人行串聯。
- 8、依「新北市都市設計審議原則」第7條第1款規定，喬木覆土深度應大於150公分以上；灌木覆土深度應大於60公分以上；地被植物覆土深度應大於30公分以上，請設計單位修正屋頂植栽覆土深度，並於圖說標示尺寸檢討。
- 9、依「新北市都市設計審議原則」第6條第3款規定，屋頂應1/2面積以上綠化設計，請配合圖說標示範圍並詳列計算式檢討。
- 10、西側植栽區地下室進排風塔，不得影響行人通行。
- 11、有關地面層緩衝空間前行道樹位置，請調整以利通行。
- 12、有關漢生西路廢道改道問題，請補附本府函文。
- 13、有關南側廣場街道傢俱與自行車停車區燈具，請補附詳圖。
- 14、請檢討建築技術規則之高層建築物專章規定。

(四)本案設計單位於108年2月函送都市設計審議報告書到府，錄案

提請108年3月7日專案小組審查，審議決議如下：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>1、本案申請基地面積數據不一，請釐清基地面積並修正面積表、提案單及法規檢討等專章內容。</p> <p>2、請於平面圖標示並確認各項獎勵申請範圍及友善方案項目，並請於報告書條列式載明認養友善方案範圍、位置、金額及項目等相關事項，原則同意容積移轉 40%；另申請綠建築獎勵 8%請於面積計算表補充說明。</p> <p>3、本案報告書歷次回應修正對照表請詳列審查意見並詳實回應說明，修正回應對照圖請檢附市府 102 年 12 月 31 日都更暨都設聯審專案小組及 104 年 4 月 30 日都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議決議修正後通過版本，其餘請刪除。</p> <p>4、修正對照圖請框選修正範圍，並說明修正原因。</p> <p>5、查本次提送都審報告書之喬木數量、綠化檢討及綠覆率等檢討不得低於原核准量，並基地配置請依原核准報告書修正。</p> <p>6、汽車位小坪數折減應以自行車位補足，請於面積計算表說明自行車設置數量。</p> <p>7、請明確檢討並標示基地距捷運 300 公尺範圍。</p> <p>8、車道磚應與人行道磚同色系無高差處理，請修正。</p> <p>9、其請補充多項基地剖面圖，基地配置圖、車行及人行通道檢討及排水高程檢討請標示基地全區高程及鄰地高程。</p> <p>10、本案請補充說明開放空間範圍，並檢附公共開放空間管理維護執行計畫表，標示開放空間告示牌設置位置。</p> <p>11、規約請加註圍牆設置位置及範圍。</p> <p>12、報告書空白頁面請標示本頁空白。</p> <p>13、請依都市計畫法新北市實行細則、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。</p> <p>14、相關單位意見請參酌。</p> <p>(五)本案經設計單位於 109 年 1 月 6 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 1 月 14 日新北府城設字第 1081967144 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 109 年 2 月 14 日本市 109 年度第 2 次大會報告。</p> |
| 作業單位建議 | <p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>  |
| 決議     | <p>洽悉。</p>   |

| 案由 | 統一工商及築億建設泰山區信華段五小段 12 地號等 2 筆土地店鋪、公益設施(幼兒園)、集合住宅新建工程   | 案號 | 報告案第九案 |
|----|--|----|--------|
| 說明 | <p>一、申請位置：泰山區信華段五小段 12、13 地號等 2 筆土地</p> <p>二、設計單位：富昱建築師事務所 建築師：胡富傑</p> <p>三、申請單位：</p> <p>(一)統一工商綜合區開發股份有限公司 負責人：賴光榮</p> <p>(二)築億建設股份有限公司 負責人：何冠霖</p> <p>四、土地使用分區：第三種住宅區(建蔽率 50%，容積率 210%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 12 層、地下 4 層鋼筋混凝土造，共 62 戶</p> <p>(二)建築基地面積：1,198.62 平方公尺</p> <p>設計建築面積：599.3 平方公尺</p> <p>設計建蔽率：49.99% ≤ 50%</p> <p>(三)總樓地板面積：7,942.09 平方公尺</p> <p>設計容積面積：3,448.41 平方公尺</p> <p>設計容積率：287.7% ≤ 287.7%[210%*(1+17%+20%)]</p> <p>(四)容積移轉：427.9 平方公尺(17%)</p> <p>捐建公益設施獎勵：503.42 平方公尺(20%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至四層：停車空間</p> <p>地上一層至夾層：店鋪、管委會空間、門廳、公益設施(幼兒園)</p> <p>地上二層：公益設施(幼兒園)</p> <p>地上三至十二層：集合住宅</p> <p>屋突一至三層：樓梯間、水箱、機電空間</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 65 輛，實設 69 輛(自設 4 輛)</p> <p>應設機車 62 輛，實設 62 輛</p> <p>應設自行車 10 輛，實設 10 輛</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案係依據「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」第 31 點規定，本計畫區之建築基地申請建築執照時應先經本市都市設計審議委員會審議通過後，始得核發建造執照。爰此，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案設計單位於 108 年 10 月 2 日函送都審報告書到府，提請 108 年 10 月 18 日專案小組審議決議如下：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>1. 本府交通局意見(書面)：</p> |    |        |

- (1) 本案為第1類建築物，共規劃62戶（住宅、店鋪及幼兒園），設置汽車停車位69席，機車停車位62席，自行車停車位10席，未達交評門檻。
- (2) 請說明店鋪衍生之停車需求（包括卸貨）是否納入考量？另幼兒園是否考量規劃家長接送區域？基地衍生之停車（包括臨停）需求應內部化，避免影響外部交通。
- (3) 平面層車道兩旁植栽綠帶，不建議種植喬木，避免影響駕駛視距。
- (4) 請分別清楚圖示本案停車場出入口之破口寬度、車道寬度、進出最大型車輛轉彎軌跡分析。

2. 本府工務局意見(書面)：

- (1) 細則第37條檢討是否有誤，第48條第33項獎勵優先順續部分請確認。
- (2) 土管第4、5、17條內容請確認。
- (3) 1樓綠化面積請確認。
- (4) 露臺空間名稱請確認。
- (5) 圍牆位置與高度請於一樓平面圖標註。
- (6) 立面請標示避雷設備。
- (7) 無障礙升降梯前須留設150CM迴轉空間。
- (8) 請檢討逃生之步行距離及重複步行距離。
- (9) 地下室車位10、28、51請繪車軌跡線。
- (10) 編號4小車位，長邊不得臨牆。
- (11) 一樓請檢討無障礙廁所、通路及出入口平台(並標室內外高程)。
- (12) 管委會空請作實體區隔(如欄杆)。
- (13) 戶外安全梯請檢討當層單一開口面積，且開口2公尺半徑內不得有其他開口。
- (14) 一樓防火門請往避難方向開啟。
- (15) 請檢討79-2豎道區劃及遮煙。
- (16) 11樓陽台無頂版，請確認。
- (17) 12樓陽台請說明合理性。
- (18) 平立剖不一致。

3. 本府環境保護局意見(書面)：

- (1) 基地位於本市泰山區信華段五小段12、13地號等2筆土地，基地面積1,198.62平方公尺，場址非位屬重要濕地，興建1幢1棟地上12層地下4層共62戶之店鋪、公益設施、住宅，建築物高度41.1公尺(建造執照所載40.65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。
- (2) 行政指導事項：
  - A. 需申報營建工程空污費，請於工程開工前申報繳交。

- B. 地號未位於土壤及地下水污染控制及整治場址及其管制區範圍內。
- C. 非屬土壤及地下水污染整治法第 8、9 條公告事業。
- D. 位於淡水河系水污染管制區，於設立或營運過程中，不得有污染水源水質之行為。
- E. 所附地圖經本局比對結果基地位置未位於飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區，有關該地圖所標示位置若與實際位置不符，申請人應自行負責涉及之相關責任。
- F. 若屬從事依環境影響評估法相關規定應實施環境影響評估之開發行為或屬空氣污染防治法第 1 級營建工程之建築工程、道路、隧道工程、管線工程、橋樑工程、區域開發工程之事業，應於施工前提報營建工地逕流廢水污染削減計畫經核備。
- G. 後續若有拆除工程符合下列條件之一，則應由該營造業或該建築拆除業檢具事業廢棄物清理計畫書送審，並以網路傳輸方式申報廢棄物流向：
  - i. 營造業承攬。
  - ii. 建築拆除業承攬且領有拆除執照，並繳交空氣污染防制費。
- H. 各案後續若有營建工程係由營造業承攬統包、單獨承攬並繳交空氣污染防制費，且其興建工程面積達 500 平方公尺以上或工程合約經費為新臺幣 500 萬元以上，則應由該營造業檢具事業廢棄物清理計畫書送審，並以網路傳輸方式申報廢棄物流向。

4. 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管系統本案經本府 108 年 10 月 8 日新北府城開字第 1081861558 號函通知會勘在案，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之 17%(427.90 平方公尺，接受基地連接道路寬度 10 公尺/臨路條件 10%+接受基地內部條件 7%+接受基地外部環境改善項目 0%)，書面試算送出基地可移轉之容積 290.03 平方公尺，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限(1,006.84 平方公尺，位於整體開發地區，非位於法定山坡地範圍，超出部分無償捐贈)。另本案接受基地太山區信華段五小段 13 地號，前經本府 107 年 11 月 15 日新北府城開字第 1072149493 號函准予容積移轉量為 137.87 平方公尺，連同本次申請容積移轉量合計 427.90 平方公尺，已達接受基地基準容積 17%之上限，超出部分無償捐贈。
5. 本府城鄉發展局都市計畫科(書面)：有關綠化及綠覆率檢討應依都市計畫法新北市施行細則第 43 條規定(略以)：「各該都市計畫區已訂定建築基地綠覆標準者，從其規定；未規定者，屬公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，應留設用地總面積二

分之一以上種植花草樹木；屬其他建築基地內實設空地，應扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。…」，似未符合前開規定。

6. 捐建公益性設施(幼兒園)部分：

- (1) 本案捐建公益性設施(幼兒園)依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」第2點規定計算應繳納之維護管理經費有誤，應依捐建設施空間實設面積(含設室內面積505.08平方公尺、室外活動空間範圍實設面積88.49平方公尺及附屬建物(露臺)實設面積159.86平方公尺等設施空間之合計實設面積)核實計算，請修正。
- (2) 本案捐建公益性設施(幼兒園)計算附屬法定汽車停車位設置數量之法令引用有誤，請修正。

7. 建築量體部分：

- (1) 本案捐建公益性設施(幼兒園)應依「新北市都市設計審議原則」第5點-(三)-3規定於地下1層至地上2層設立獨立連通樓、電梯可供通行；倘接管單位確無設立獨立連通樓梯需求，則煩請接管單位提供說明文件以供佐證，原則同意接管單位之決定。
- (2) 裝飾柱構造範圍標示不清，請修正。
- (3) 有關本案地上1層至1層夾層設計樓層高度部分請逕依建管相關規定檢討。
- (4) 請補充說明景觀剖面圖A-A'及C-C'有關結構樑搭接設計之合理性。
- (5) 請於屋突層平面圖補充標註屋頂平台範圍。

8. 景觀及開放空間部分：

- (1) 景觀剖面圖B-B'人行道空間之橫向坡度大於4%，應依「新北市都市設計審議原則」第3點-(一)-2規定橫向坡度以不大於4%設置為原則，請修正。
- (2) 本案沿街式開放空間與車道出入口洩水方向不同，請修正。
- (3) 請於車道剖面圖D-D'標註6公尺緩衝平地及法定退縮範圍之尺寸。
- (4) 本案實設綠化面積小於法定綠化面積不符本區土管第28點規定，請重新規劃並核實檢討。
- (5) 請補充標註喬木規格表之尺寸單位。
- (6) 請於本案各章節圖面於沿街步道式開放空間與鄰地銜接處補充標註「與鄰地順平」。

9. 本案屋脊裝飾物應依「新北市都市設計審議原則」第6點-(二)-4規定高度以不超過6公尺並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，原則同意。

10. 公寓大廈管理規約部分：請於規約敘明本案捐建公益性設施(幼兒



|        |  |
|--------|--|
|        | <p>園)之各類附屬停車位(汽車、機車及自行車)編號。</p> <p>11. 報告書部分：</p> <p>(1) 請於法規檢討章節各式附表標註本案適用之條文；另請於附表標註本案基地位置。</p> <p>(2) 面積計算表中公益性設施附屬法定汽車停車數量計算之法令引用有誤；另有關捐建公益性設施(幼兒園)之附屬自行車停車位數量應與店舖、集合住宅各別檢討計算，請修正。</p> <p>(3) 本案消防局核准文件圖說與各章節圖說不符，請修正。</p> <p>(4) 北向立面圖 1 至 2 層開窗部分與平面圖不符，請修正。</p> <p>(5) 請於縱向剖面圖補充繪製開放空間配置方案並標註關鍵尺寸；另請補充橫向剖面圖。</p> <p>12. 以上內容設計單位得先據以修正。</p> <p>13. 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。</p> <p>14. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(二) 本案經設計單位於 108 年 12 月 18 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 1 月 16 日新北府城設字第 1082406611 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 109 年 2 月 14 日本市 109 年度第 2 次大會報告。</p> |
| 作業單位建議 | <p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>  |
| 決議     | <p>洽悉。</p>   |

| 案由 | 江陵建設新店區斯馨段 25 地號 1 筆土地集合住宅新建工程  | 案號 | 報告案第十案 |
|----|---|----|--------|
| 說明 | <p>一、申請位置：新店區斯馨段 25 地號</p> <p>二、設計單位：大哲聯合建築師事務所 建築師：蔡俊堯</p> <p>三、申請單位：江陵建設股份有限公司 負責人：林美東</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：地下 5 層，地上 24 層，鋼筋混凝土造。共 90 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：3,000 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：1,000.34 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：33.34% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：21,604.77 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：10,170.1 平方公尺。</p> <p>設計容積率：339% ≤ 339.096%<br/>[240%*(1+28.29%+10%+3%)]</p> <p>(四) 容積獎勵：容積移轉：28.29%<br/>開發規模獎勵：10%<br/>黃金級綠建築獎勵：3%</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。</p> <p>地下一層：防空避難室兼停車空間。</p> <p>地上一層：門廳、管委會空間、一般零售業。</p> <p>地上二層：管委會空間。</p> <p>地上三至二十四層：集合住宅。</p> <p>屋突一層至二層：樓梯間、機房及水箱。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 90 輛，實設汽車 203 輛(自設 113 輛)<br/>應設機車 96 輛，實設 98 輛(自設 2 輛)。<br/>應設自行車 24 輛，實設 24 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：<br/>本案依據「變更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修正)案」第 8 點規定，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案設計單位於 108 年 8 月 15 日檢送報告書到府。提請 108 年 9 月 5 日專案小組審查決議如下：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</p> |    |        |

小組確認。

1. 本府交通局意見(書面)：

(1) 本案為第 1 類建築物(店舖 2 戶、住宅 88 戶)，設置汽車停車位 203 席(法 90 自設 113)，機車停車位 98 席(法 96 自設 2)，自行車停車位未檢討，已達建築物交通影響評估準則提送交評門檻，請依規定辦理。

(2) 停車位：

- A. 面積計算表中，請檢視依都設原則、建技規則、土管檢討汽車、機車及自行車停車位應設置之席數確認，另將前述各規定條文對照表及計算過程詳附。
- B. 無障礙停車位設置檢討請依相關規定檢討設置數量。
- C. 地下 2-5 層停車空間請以平面圖表示，並以不同色塊標示店舖使用車位。
- D. 請檢視裝卸車位設置數量需滿足零售業、住宅之裝卸及物流需求，未來不得於路側臨停裝卸貨。
- E. 請標示地下層之安全警示設施。

(3) 停車場出入口：

- A. 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、緩衝空間、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施。
- B. 請標示出入口距離路口長度，並補充周邊道路標誌標線規劃。
- C. 請說明與鄰近出入口距離，並加強安全警示設施。

(4) 動線：

- A. 請以連續線段說明汽車、機車及自行車位位於地面一層、地下各層之停車動線。
- B. 請標示行人動線與周邊道路之串連性，並標示人行道淨寬。

2. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案業經市府 107 年 7 月 26 日新北府城開字第 1071379915 號函准容積移轉在案，得移入之容積為 2,037.42 平方公尺(未達接受基地基準容積 40% 之上限)。

3. 本案管委會空間挑高三層且有過樑穿越，請說明適法性，並依建管規定檢討樓層高度。

4. 請依「新北市都市設計審議原則」第 2 點第 1 款規定，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差。

5. 汽機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為 6 公尺以下。倘申請機車數量大於 100 部，出入口得以 8 公尺以下設置，請標示破口寬度。

6. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：
  - (1) 空調主機、設備管線及工作陽台配置，請修正平面於對公共景觀衝擊較小之立面並應加以遮蔽美化。
7. 申請屋脊裝飾物部分，依新北市都市設計審議原則第5點規定檢討，採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構安全計算及簽證後，同意6公尺以下設置。
8. 圍牆應為透空式設計，高度不得高於120公分，牆面鏤空率須達70%以上，牆基高度不得高於20公分。
9. 請補充檢討開放空間管理維護基金，並納入公寓大廈管理規約中。
10. 人行空間內應具備有完整之燈光照明計畫，為減少照明過度設計，請再檢討高燈間距。另沿街人行道部分以高燈取代投射燈設置。
11. 裝飾柱審議部分，請依下列意見檢討：
  - (1) 一至三層主要鋼構外包尺寸，請檢討是否達審議標準。
  - (2) 一至二十層結構中間鋼柱外包尺寸，請檢討是否達審議標準。
  - (3) 二十一至二十四層中間鋼柱轉換成純裝飾柱，請檢討是否達審議標準。
12. 人行空間請自建築線留設1.5公尺綠帶及2.5公尺人行道。
13. 車道頂蓋部分地下開挖率檢討計算有誤，請檢討更正。
14. 請說明車道出入口及高層緩衝空間實際使用狀況，並請標示破口寬度，並於基地臨10公尺計畫道路請側增長沿街植栽槽及種植雙排喬木。
15. 請補附人行系統周邊現況，包含行穿線等。
16. 本案景觀綠化部分，請加強街角空間及面向公園之空地景觀設計。
17. 請以剖面標示檢討本案基地現況與北側和平社區景觀及高程界面處理方式。
18. 請依規定檢討臨斯馨路三樓立體構架之淨高，並釐清是否計入容積。
19. 請加強基地內路徑通達性。
20. 報告書部分：
  - (1) 請註明封面案名地號。
  - (2) 請依範本製作目錄。
  - (3) 報告書內空白頁請標示為此頁空白。
  - (4) 請補都市設計審議原則條文內容之檢討結果。
  - (5) 基地現況照片請以紅框標示基地位置。
  - (6) 屋脊裝飾物結構技師簽證頁面請放置於屋脊裝飾物檢討專章內。

|        |   |
|--------|---|
|        | <p>(7) 高層緩衝空間依建管規定檢討，請取消專章。</p> <p>(8) 請補附 A-A 剖面圖高程。</p> <p>(9) 請補附基地西北側剖面圖。</p> <p>(10) 景觀照明計畫庭園矮燈數量圖面與索引。</p> <p>(11) P. 5-3 請釐清圍牆高度，補標示高程及覆土深度尺寸並檢討 40% 橫向坡度。</p> <p>(12) P. 5-8 綠化植栽計畫表應改為「綠化植栽計算表」。</p> <p>(13) P. 6-11 請刪除汽機車檢討頁面。</p> <p>(14) 請刪除高程緩衝空間檢討。</p> <p>(15) 請刪除第七章平面配置法規檢討。</p> <p>(16) 請刪除立面高度比標示。</p> <p>(17) 修正土管第六點條文內容筆誤及檢討內容。</p> <p>(18) P. 7-6 平面圖補標示雙排喬木。</p> <p>21. 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。</p> <p>22. 相關單位意見請酌參。</p> <p>23. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>(二) 本案經設計單位於 108 年 12 月 26 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 1 月 17 日新北府城設字第 1082165127 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、 以上提請 109 年 2 月 14 日本市 109 年度第 2 次大會報告。</p> |
| 作業單位建議 | <p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>   |
| 決議     | <p>洽悉。</p>  |

| 案由 | 龍巖板橋區新都段 130-1、130-2 地號等 2 筆土地商業大樓新建工程(第一次變更設計)  | 案號 | 報告案<br>第十一案 |
|----|--|----|-------------|
| 說明 | <p>一、申請位置：新北市板橋區新都段 130-1、130-2 地號等 2 筆土地。</p> <p>二、設計單位：宏景聯合建築師事務所 建築師：李金旺</p> <p>三、申請單位：龍巖股份有限公司 負責人：劉偉龍</p> <p>四、土地使用分區：商業區(建蔽率 70%，容積率 360%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 7 層地下 2 層，鋼筋混凝土構造。共 1 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：346.6 平方公尺。<br/>設計建築面積：134.74 平方公尺。<br/>設計建蔽率：38.87% ≤ 70%。</p> <p>(三)總樓地板面積：1,119.75 平方公尺。<br/>設計容積面積：846.95 平方公尺。<br/>設計容積率：244.4% ≤ 360%(允建上限)</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二層：停車空間、機房。<br/>地下一層：機房。<br/>地上一層：門廳。<br/>地上二至五層：辦公室、倉儲室、機房。<br/>地上六至七層：機房、水箱。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車 7 輛，實設 7 輛。<br/>應設機車 7 輛，實設 7 輛。<br/>應設自行車 2 輛，實設 2 輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第三階段)(市地重劃 C 單元)書」土地使用分區管制要點第 15 點，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案業經 107 年 7 月 30 日新北府城設字第 1081293213 號函同意核備在案。惟本次因配合法令檢討，樓層數、建築面積、建蔽率、總樓地板面積、容積面積增加、建築物及樓層高度減少，爰此辦理第 1 次變更設計。</p> <p>(二)本案設計單位於 108 年 10 月 29 日函送都市設計審議報告書到府，錄案提請 108 年 11 月 22 日專案小組審查，審議決議如下：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>1、有關屋頂綠化檢討部分，本案因配合法令檢討增設 6、7 層，請依都市計畫法新北市施行細則第 44 條、新北市都市設計審議原則第 6 點檢討設置。</p> <p>2、報告書部分：</p> |    |             |

- (1) 變更差異表之辦理經過請詳列都審歷程。
- (2) 提案單請詳列汽、機車、自行車數量，汽車數量與面積表所載不符請釐清修正，並依範本列項。
- (3) 法規檢討部分，如有修正請製作修正對照，餘檢附原核准。
- (4) 報告書請依範本編排，歷次會議紀錄請置於原核備函後。
- (5) 報告書未變更圖說免檢附，請修正。
- (6) 變更圖說修正部分應框選位置，並避免全圖面框選。
- (7) 部分原核准之法規檢討、圖說為標示請修正。
- (8) 變更設計圖說部分，如僅抽換底圖，請標明主要變更圖說頁面。
- (9) 建築計畫圖說，非屬都市設計審議內容之法令檢討及圖面免檢附，如步行距離等。

3、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。

4、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。

5、相關單位意見請酌參：

(1) 本府交通局意見(書面)：本案本次變更無涉及量體變更，故本局無意見。

(2) 本府環境保護局意見(書面)：據所附資料載：基地位於本市板橋區新都段 130-1 及 130-2 地號等 2 筆土地，基地面積 346.6 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 7 層地下 2 層共 1 戶之商業大樓，建築物高度 24 公尺(與建造執照申請書所載 1 幢 1 棟地上 5 層地下 2 層共 1 戶之商談、接洽、處理一般事務之場所，建築物高度 20.1 公尺不一致)，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 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) 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚查無容積移轉申請紀錄或公共設施用地多目標使用申請紀錄。

(4) 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：本案尚符合土地使用分區管制要點規定。

6、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(三) 本案經設計單位於 108 年 12 月 27 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 1 月 20 日新北府城設字第 1082466715 號函先行同意核備在案。

八、以上提請 109 年 2 月 14 日本市 109 年度第 2 次大會報告。

作業  
單位  
建議

本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。

決  
議

洽悉。

| 案由 | 鴻邦建設新莊區副都心段一小段97、105地號等2筆土地集合住宅新建工程  | 案號 | 報告案第十二案 |
|----|--|----|---------|
| 說明 | <p>一、申請位置：新北市新莊區副都心段一小段97、105地號1筆土地</p> <p>二、設計單位：瓏山林聯合建築師事務所 建築師：林冠名<br/>台北國際聯合建築師事務所 建築師：張國章</p> <p>三、申請單位：鴻邦建設企業有限公司 負責人：林賜勇</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率50%，容積率350%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：2幢2棟 地上14層地下4層鋼筋混凝土構造，共40戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,008.74平方公尺。<br/>設計建築面積：504.32平方公尺。<br/>設計建蔽率：50%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：6,292.46平方公尺。<br/>設計容積面積：3,530.45平方公尺。<br/>設計容積率：349.99%≤350%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：<br/>地下四至地下二層：停車空間。<br/>地下一層：防空避難室兼停車空間<br/>地上一層：梯廳、管委會使用空間。<br/>地上二層至十四層：住宅。<br/>屋突一至三層：樓梯間、機房。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車40輛，實設40輛。<br/>應設機車40輛，實設40輛。<br/>應設自行車10輛，實設10輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：<br/>本案係依據「變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)案」土地使用分區管制要點第16點規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：<br/>(一)本案設計單位於108年6月5日提送都審報告書到府，提請108年8月23日專案小組審議，決議如下：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>1. 本府交通局意見(書面)：<br/>(1)本案為第2類建築物，規劃40戶，設置汽車停車位40席、機</p> |    |         |



車停車位42席及自行車停車位11席，未達提交評門檻。

- (2)請清楚標示破口處位置，以1處破口處為原則，另補充破口及車道寬度、破口半徑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、垃圾車位…等，並以連續線段表示人行、汽機車行及無障礙動線。
- (3)請檢視地面層無障礙汽車位是否可容易進出，另請說明地面層無障礙機車位如何進出？
- (4)車道鋪面及顏色應與人行道區隔，以利行人辨識。

2. 本府工務局意見(書面):

(1)建築法令:

- A. 本案法令適用日期請釐清。
- B. 基地現況照片請標示拍攝方向
- C. 出入口連接建築線留設之通道，請依建築技術規則規定檢討
- D. 騎樓或無遮簷人行道請依「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」檢討
- E. 請將開挖範圍套繪至1樓平面
- F. 請檢討建築技術規則第110條規定
- G. 請檢討逃生之步行距離及重複步行距離
- H. 請釐清是否涉及建築物陽台外緣設置裝飾性之柱檢討(9-14層)。
- I. 請於圖面檢討建築技術規則第136條，並於車道標示六十度以上範圍無礙視線之空間
- J. 屋脊裝飾物是否納入審查請說明
- K. 建築物高度 $\geq 20m$ ，應設置避雷設備
- L. 無障礙升降梯前須留設150CM迴轉空間
- M. 圍牆高度請標示並說明是否符合土管第30點規定
- N. 請釐清無障礙汽、機車出入動線是否符合無障礙設施設計規範規定。
- O. 土管要點第10點請補充說明是否符合規定
- P. 土管檢討請詳細說明是否符合規定
- Q. 9-14層陽台有誤，請修正。

- (2)其他：另涉建管法令部份，仍應依建造執照掛號申請時之相關規定辦理，其檢討應由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。

3. 法規檢討部分:

- (1)相關法規如新北市都市設計審議原則請逐條詳實檢討及標示，並標示法令適用版本及日期，並請檢討基地位置土

地管制分區使用要點相關附圖，確保符合規定。

(2)請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥開放空間管理維護基金。

4. 依新北市都市設計審議原則鄰棟間隔及新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議要點第6點規定，應於鄰地地界線淨空退縮至少2公尺建築。
5. 考量本案基地前後臨路及基地狹窄，原則同意本案設置2處車道出入口。
6. 景觀規劃:
  - (1)景觀配置圖、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。
  - (2)屋頂植栽覆土請依都市設計審議原則檢討。
  - (3)考量人行安全，公共人行步道請增設景觀高燈。
  - (4)景觀圖說如覆土、街道家具、夜間照明及排水請詳細設計。
  - (5)建築物夜間照明請以臨建築線設置。
7. 考量都市景觀及主機維修，空調主機請設置於陽台內，並請檢附圖說。
8. 本案申請屋脊裝飾物審議，請依新北市都市設計審議原則第5點規定，採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度以不超過6公尺為原則，並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架檢討，原則同意。
9. 報告書部分:
  - (1)請檢附都市設計審議原則檢討。
  - (2)請依申請表項目編排目錄，於圖說補附指北針、比例尺、剖立面索引、空間名稱、鄰街道路寬度、建築線、地界線、各項應退縮空間範圍(法定退縮、前院等)及人行空間寬度等，並請適度放大各建築平立面圖說比例，以利審閱。
  - (3)提案單於面積表不符，請釐清；另面積表請註明自行車停車位。
  - (4)透視圖請實景模擬並確保相關書圖內容一致。
  - (5)請檢附消防核准圖說。
  - (6)請依新北市都市設計審議原則規定檢附應納入公寓大廈規約之相關內容(含開放空間圖說)。
10. 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。

|        |   |
|--------|---|
|        | <p>11. 相關單位意見請酌參。</p> <p>12. 以上內容申請單位得據以修正圖說。</p> <p>(二)本案經設計單位於108年12月24日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於109年1月20日新北府城設字第1082233054號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請109年2月14日本市109年度第2次大會報告。</p> |
| 作業單位建議 | <p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>   |
| 決議     | <p>洽悉。</p>  |

| 案由 | 鴻邦建設新莊區副都心段一小段68地號1筆土地住商大樓新建工程   | 案號 | 報告案第十三案 |
|----|--|----|---------|
| 說明 | <p>一、申請位置：新北市新莊區副都心段一小段68地號1筆土地</p> <p>二、設計單位：瓏山林聯合建築師事務所 建築師：林冠名<br/>台北國際聯合建築師事務所 建築師：張國章</p> <p>三、申請單位：鴻邦建設企業有限公司 負責人：林賜勇</p> <p>四、土地使用分區：第一種商業區(建蔽率60%，容積率425%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：1幢1棟 地上13層地下3層鋼筋混凝土構造，共71戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,204.50平方公尺。<br/>設計建築面積：476.68平方公尺。<br/>設計建蔽率：39.57%≤60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：8,911.59平方公尺。<br/>設計容積面積：5,119.13平方公尺。<br/>設計容積率：425%≤425% (425%*1)</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：<br/>地下三至地下二層：停車空間。<br/>地下一層：防空避難室兼停車空間<br/>地上一層：梯廳、管委會使用空間、店鋪。<br/>地上二層至十三層：住宅、辦公室。<br/>屋突一至三層：樓梯間、機房。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車74輛，實設75輛(自設1輛)。<br/>應設機車74輛，實設75輛(自設1輛)。<br/>應設自行車19輛，實設19輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：<br/>本案係依據「變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)案」土地使用分區管制要點第16點規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：<br/>(一)本案設計單位於108年6月27日提送都審報告書到府，提請108年7月23日專案小組審議，決議如下：有關本次送審報告書內容因未檢附相關法令(新北市都市設計審議原則...等)及基本圖說內容不全，難以完整檢視設計內容，故退回申請，請確實檢討相關法令後再提出申請，如有申請放寬事項請專章檢討，並依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理，以下委員意見及作業單位意見作為修正圖說之參考。</p> <p>1. 本府交通局(書面意見)：<br/>2. 法規檢討部分：</p> |    |         |

(1)相關法規請逐條詳實檢討，並標示法令適用版本及日期，並請檢討基地位置土地管制分區使用要點相關附圖，確保符合規定。

(2)請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥開放空間管理維護基金。

3. 交通規劃:

(1)依「新北市都市設計審議原則」第3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。

(2)依新北市都市設計審議原則規定，汽機車車道寬度於人行道出入口應縮減為6公尺以下，請修正。

4. 商業區規劃:

(1)請依新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議原則第4點商業區規劃原則，及新北市都市設計審議原則第4點第3款規定專章檢討。

(2)依土地用分區管制要點第6點規定商業區供住宅使用之樓地板面積不得大於「基準容積」之50%，請檢討。

(3)依新北市都市設計審議原則第4點第3目規定:商業區作為一般事務所使用，以不隔間為原則，其機房、衛生設備、茶水間等服務空間應集中留設公共服務核內，並住宅區、商業區請分別設置獨立廳梯，請修正。

(4)商業使用與住宅使用之立面形式應考量使用用途合理規劃。

(5)1至3層樓層高度部分:依「新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議要點」第4點規定:商業區地面一層以高度6公尺，地面2至3層高度以大於4公尺規劃，一至三層總樓高以15公尺為原則，請修正。

(6)面積表標示使用用途有誤，請修正。

5. 考量基地條件，住宅平面請考量採光。

6. 鄰棟間隔請淨空設置，汽車位請移除。

7. 有關防災通道設置方式:考量整體街廓環境之發展，請自地界線退縮三公尺硬鋪面後再配置2公尺植栽帶，排水系統請配合全街廓設置，並請依消防規定檢討救災動線和高程及斜率。

8. 景觀規劃:

(1)依計畫書土管要點第26點規定綠化檢討為基地法定空地\*50%綠化面積且並無規定可扣除無法綠化之面積一節，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號辦理。

(2)透水鋪面剖面有誤，請修正。

(3)植栽表樹種請詳實檢討。

(4)街道家具請合理配置。

9. 考量都市景觀及主機維修，空調主機請設置於陽台內，並請

檢附圖說。

10. 報告書部分：

- (1)請依申請表項目編排目錄檢討，於圖說補附指北針、比例尺、剖立面索引、空間名稱、鄰街道路寬度、建築線、地界線、各項應退縮空間範圍(法定退縮、前院等)及周邊人行系統如人行空間寬度、行穿線、及基地周遭環境等說明，並請適度放大各建築平立面圖說比例，以利審閱。
- (2)平、立面圖無法對應，無法審議，請詳實繪製以利審議。
- (3)提案單於面積表不符，請釐清；另面積表請註明自行車停車位。
- (4)請檢附消防核准圖說。
- (5)請依新北市都市設計審議原則規定檢附應納入公寓大廈規約之相關內容(含開放空間圖說)。
- (6)透視圖請實景模擬並確保相關書圖內容一致。
- (7)涉及屋脊裝物及裝飾柱審議請專章檢討。
- (8)面積計算表請詳實檢討。

11. 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。

12. 相關單位意見請酌參。

13. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(二)本案設計單位於108年10月8日提送都審報告書到府，提請108年11月5日專案小組審議，決議如下：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。

1. 本府交通局意見(書面)：

- (1)根據面積計算表本案為第1類建築物(店鋪10戶、辦公室16戶、住宅40戶)，設置汽車停車位86席、機車停車位77席及自行車停車位19席，尚未達建築物交通影響評估準則提送交評門檻，倘後續變更配置達提送交評門檻，請依規定辦理。
- (2)第7頁、第35頁之總戶數與面積計算表之戶數數量不一致，請說明。
- (3)請說明本案設置停車位數量，是否可滿足辦公室人員通勤及店鋪之衍生停車需求？基地衍生之停車(包括臨停)需求應內部化，避免影響外部交通。
- (4)請以連續線段說明行人、汽車、機車及自行車進離場停車動線。

2. 本府環境保護局意見(書面)：鴻邦建設新莊區副都心段一小

段 68 地號住商大樓新建工程」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副都心段一小段 68 地號，基地面積 1,204.50 平方公尺，場址非位屬重要濕地，興建 1 幢 1 棟地上 13 層地下 3 層共 66 戶之店鋪、辦公室、住宅，建築物高度 48 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。

3. 本局城鄉發展局開發管理科意見(書面):本案尚無容積移轉案件紀錄。
4. 請依新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議要點第 6 規定:鄰地地界線退縮 2 公尺建築，有關無障礙車位請依建管規定檢討並符合都市設計審原則 1.5 公尺淨空設置。
5. 景觀配置圖、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，檢討符合順平無高差設置，並檢附現況測量圖說。
6. 本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則第 5 點規定，屋脊裝飾物或屋頂框架式構造採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度以不超過 6 公尺為原則，請專章檢討，並依建管規定檢討透空率，原則同意。
7. 商業區規劃:
  - (1)請依新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議原則第 4 點商業區規劃原則，及新北市都市設計審議原則第 4 點第 3 款規定專章檢討。
  - (2)依土地用分區管制要點第 6 點規定商業區供住宅使用之樓地板面積不得大於「基準容積」之 50%。
  - (3)依新北市都市設計審議原則第 4 點第 3 目規定:商業區作為一般事務所使用，以不隔間為原則，其機房、衛生設備、茶水間等服務空間應集中留設公共服務核內，並住宅區、商業區請分別設置獨立廳梯，另考量商業區一般事務所設置，建議陽台集中設置。
  - (4)商業使用與住宅使用之立面形式應考量使用用途合理規劃。
  - (5)1 至 3 層樓層高度部分:依「新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議要點」第 4 點規定:商業區地面一層以高度 6 公尺，地面 2 至 3 層高度以大於 4 公尺規劃，一至三層總樓高以 15 公尺為原則，原則同意。
  - (6)請檢討商業活動合理性並加寬通道寬度尺寸。
8. 車道破口請標示尺寸，檢討並符合審議原則及建管規定。
9. 全街廓配置，請套繪鄰地建案，並考量鄰地銜接整體配置。
10. 考量人行安全，人行通道請配置景觀高燈。
11. 有關防災通道設置方式:考量整體街廓環境之發展，請自地界

|        |   |
|--------|---|
|        | <p>線退縮 3 公尺硬鋪面後再配置 2 公尺植栽帶，排水系統請配合全街廓設置，並請依消防規定檢討救災動線和高程及斜率。</p> <p>12. 景觀平、剖面有誤植，例景觀鋪面示意圖與圖面無法對應，請修正。</p> <p>13. 為確保人行動線安全，請檢討車行軌跡、人行動線，符合相關規定。</p> <p>14. 108 年 7 月 23 日會議紀錄請檢附於附錄並詳實檢討，相關配置應一併配合調整修正。</p> <p>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。</p> <p>16. 相關單位意見請酌參。</p> <p>17. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>(三)本案經設計單位於 108 年 12 月 18 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 1 月 20 日新北府城設字第 1082406616 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 109 年 2 月 14 日本市 109 年度第 2 次大會報告。</p> |
| 作業單位建議 | <p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>   |
| 決議     | <p>洽悉。</p>  |



| 案由 | 成盛發建設五股區芳洲段 263、263-1 地號等 2 筆土地<br>集合住宅新建工程  | 案號 | 報告案<br>第十四案 |
|----|--|----|-------------|
| 說明 | <p>一、申請位置：五股區芳洲段 263、263-1 地號</p> <p>二、設計單位：李浩原建築師事務所 建築師：李浩原</p> <p>三、申請單位：成盛發建設股份有限公司 負責人：林志銘</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%；容積率：200%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地下 3 層，地上 12 層，鋼筋混凝土造，共 106 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：2,623.03 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：937.9 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：35.76% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：12,550.89 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：6,118 平方公尺。</p> <p>設計容積率：233.24%(含容積獎勵) ≤ 242.76%[200%*(1+12.52%+8.86%)]</p> <p>(四) 開放空間獎勵面積：656.97 平方公尺(12.52%)</p> <p>(五) 公服空間獎勵面積：202.55 平方公尺(8.86%)</p> <p>(六) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至三層：停車空間。</p> <p>地下一層：防空避難室兼停車空間。</p> <p>地上一層：店鋪、公服空間。</p> <p>地上二層：店鋪、管委會空間。</p> <p>地上三至十二層：集合住宅。</p> <p>屋突一至三層：樓電梯間、機房、水箱。</p> <p>(七) 停車空間：應設汽車位 106 輛，實設汽車位 108 輛(自設 2 輛)<br/>應設機車位 106 輛，實設機車位 106 輛<br/>應設自行車位 16 輛，實設自行車位 16 輛。</p> <p>(八) 餘詳報告書。</p> <p>六、本案依據「變更五股都市計畫(洲子洋地區細部計畫)(專案通盤檢討)案」第 18 點規定，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案設計單位於 108 年 11 月 1 日檢送報告書到府，提請 108 年 11 月 22 日專案小組審查決議如下：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>1. 本府交通局意見(書面)：</p> <p>(1) 停車場出入口：</p> <p>A. 仍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、安全警示設施等。</p> |    |             |

- B. 地面層停車場出入口車道請以車道磚鋪面設計，並與開放空間及人行道有所區隔。
- C. 請補充本案基地周遭各建案之停車場出入口是否與本案停車場出入口有所衝突及相關交通影響分析。
- D. 本案停車場出入口處設於新城一路，惟新城一路上現設有路邊停車格，將與基地停車場出入口有所衝突，請說明交通改善措施。

(2) 動線：

- A. 外部動線規劃部分，請以連續線段標示汽車、機車、自行車及人之進/離場動線規劃，應依循周邊道路車道配置、標誌標線及基地停車場出入口車道配置行駛，且應避免交織。
- B. 內部動線部分，停車場內部各種車輛(包含汽車、機車、自行車)動線規劃應避免交織，請調整配置或加強安全警示設施。

(3) 停車位：

- A. 報告書 p.5-11 地下一層平面圖說中，本案無障礙機車停車位與汽車編號 1 及 2，離車道進出動線過近，請再檢視其安全性。
- B. 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。
- C. 本案基地所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求，並予內部化處理，故仍請詳實評估基地汽機車停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

2. 本府環保局意見(書面)：第 3 案「成盛發建設五股區芳州段 263、263-1 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程」涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市五股區芳州段 263、263-1 地號等 2 筆土地，基地面積 2,623.03 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 12 層地下 3 層共 106 戶之店舖、住宅，建築物高度 39.8 公尺(與建造執照申請書所載 1 幢 1 棟地上 12 層地下 2 層共 96 戶之住宅，建築物高度 39.7 公尺不一致)，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，倘經目的事業主管機關確認非位屬重要濕地，則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系統所示，無申請容積移轉事宜。
4. 本案建造執照掛件日期為 108 年 6 月 28 日，倘以本府 108 年 9 月 18 日發布之「新北市都市設計審議原則」檢討，請以該日期作為本案之法令適用日，相關規定請一併檢討，以符合法令

一體適用之原則。

5. 申請屋脊裝飾物部分，依新北市都市設計審議原則第5點規定，高度以不超過6公尺並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構安全計算及簽證後，補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，原則同意。
6. 有關本案地上1層作為店鋪使用之樓層高度請依建管規定確實檢討，另地上2層之使用用途請依都市計畫法新北市施行細則檢討。
7. 開放空間獎勵：
  - (1) 依「新北市都市設計審議原則」有關本案申請開放空間獎勵範圍，應具有公共性、開放性與可及性，且供非特定民眾休憩與使用為原則，其範圍內不得設置阻隔性之花台、水池、植栽(灌木)帶等，請設計單位取消阻隔物性設計，廣場式開放空間應留設以不特定民眾使用，目前以綠化設計不符規定，另沿街步道式開放空間不得設置阻隔性綠帶，請修正或調整開放空間獎勵範圍。
  - (2) 依「新北市都市設計審議原則」第1點第2款規定，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬1.5公尺以上建築，並於圖面標示。
  - (3) 考量人行動線延續，開放空間綠帶請延續鄰地設計。
8. 景觀計畫：
  - (1) 有關綠覆率檢討計算有誤，請釐清並修正。
  - (2) 基地西側臨15公尺計畫道路(新城一路)人行道退縮6公尺以上者，應設計雙排大型常綠喬木。
  - (3) 沿街步道式開放空間或開放綠帶(廊)需延續鄰地之樹型及樹穴位置設計。
  - (4) 法定退縮部分請沿建築線留1.5公尺綠帶，2.5公尺人行步道設計。
  - (5) 考量與臨地之暢通性，請取消圍牆設置。
  - (6) 基地臨二側計畫道路樹種建議配合鄰地樹種種植。
  - (7) 請詳細說明並依洲子洋都審原則檢討壁面綠化，並考量後續管理維護。
  - (8) 配合公有人行道植栽槽位置及燈具，請調整基地內植栽槽及高燈位置。
9. 交通運輸系統：
  - (1) 裝卸車位及臨停車位：應考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸車位、訪客及郵務臨停車位並配合服務動線規劃。該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。
  - (2) 本案申請機車數量為106部，出入口請以8公尺以下設置，並於圖面標示。
  - (3) 汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留至少6公尺平地緩

|        |   |
|--------|---|
|        | <p>衝空間，該緩衝空間兩側以植栽或設施區隔以維護行人安全。</p> <p>(4) 車道出入口半徑應小於 1.5 公尺。</p> <p>(5) 本案地下 1 層無障礙車位動線應避免跨越車道，設置於鄰近梯廳處。</p> <p>10. 有關本案西側臨鄰地側人行步道請先以硬鋪面設置，再種植植栽帶，東側鄰地側以硬鋪面留設。</p> <p>11. 空調主機、設備管線及工作陽台配置，請修正平面於對公共景觀衝擊較小之立面並應加以遮蔽美化。</p> <p>12. 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。</p> <p>13. 請詳細說明基地排水及高程檢討。</p> <p>14. 報告書部分：</p> <p>(1) 請刪除封面法令適用日。</p> <p>(2) 空白頁請標示為此頁空白。</p> <p>(3) 提案單設計容積率、獎勵面積百分比計算錯誤，請釐清並修正。</p> <p>(4) 請完整檢附土管內容之附圖。</p> <p>(5) P. 2-16 倘本案有移植基地內既有喬木之情形，請檢附相關說明。</p> <p>(6) 請於開放空間兩側標示其尺寸。</p> <p>(7) P. 6-8 景觀剖面檢討請補附多項景觀剖面。</p> <p>(8) 請刪除冬至日照檢討章節。</p> <p>(9) 請取消立面案名設置。</p> <p>(10) 請刪除立面避雷針之檢討。</p> <p>(11) 請於公寓大廈管理規約詳細說明開放空間管理維護基金之面積及金額。</p> <p>15. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點確實檢討，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。</p> <p>16. 相關單位意見請酌參。</p> <p>17. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>(二) 本案經設計單位於 108 年 12 月 30 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 1 月 22 日新北府城設字第 1082476180 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 109 年 2 月 14 日本市 109 年度第 2 次大會報告。</p> |
| 作業單位建議 | 本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。  |
| 決議     | 洽悉。   |

| 案由 | 興樹建設三重區仁信段 118、119 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程   | 案號 | 報告案第十五案 |
|----|--|----|---------|
| 說明 | <p>一、申請位置：新北市三重區仁信段 118、119 地號等 2 筆土地。</p> <p>二、設計單位：李浩原建築師事務所 建築師：李浩原。</p> <p>三、申請單位：興樹建設股份有限公司 負責人：李淑芬。</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 15 層地下 3 層鋼筋混凝土構造，共 112 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,874.50 平方公尺。<br/> 設計建築面積：1,081.38 平方公尺。<br/> 設計建蔽率：37.61% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：17,409.34 平方公尺。<br/> 設計容積面積：9,209.49 平方公尺。<br/> 設計容積率：320.38% ≤ 320.38%<br/> (240%*(1+20%+13.49%))(允建上限)</p> <p>(四)時程獎勵面積：722.40 平方公尺。(20%)。<br/> 開放空間獎勵：587.37 平方公尺。(8.51%)。<br/> 公共服務空間獎勵：343.56 平方公尺。(4.98%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：<br/> 地下二至三層：停車空間。<br/> 地下一層：防空避難室兼停車空間。<br/> 地上一層：店鋪、社區公共服務空間、管委會空間。<br/> 地下二至十五層：集合住宅。<br/> 屋突一至三層：樓梯間、機房及水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 112 輛，實設 119 輛(自設 7 輛)。<br/> 應設機車 110 輛，實設 112 輛(自設 2 輛)。<br/> 應設自行車 28 輛，實設 28 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：<br/> 本案係依據「擬定三重都市計畫(高速公路北側仁義街附近地區)細部計畫」土地使用分區管制要點第 8 點規定，本計畫區應先經新北市都市設計審議委員會審議通過後始得發照建築，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：<br/> (一)本案設計單位於 108 年 6 月 27 日函送都市設計審議報告書到府，錄案提請 108 年 7 月 18 日專案小組審議決議如下：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>1. 本府交通局(書面)：</p> |    |         |

(1) 本案為第 1 類建築物，規劃 112 戶，設置汽車停車位 119 席，機車停車位 112 席，未達提送交評門檻。另本案提案單敘明本案規劃設置店鋪，惟面積計算表內並無店鋪面積資料，請再確認一樓有無設置店鋪。

(2) 請於人車動線圖上標繪元信一街與元信二街道幾何配置。另請再修順停車場車道出入口與元信一街兩旁截角，以利車行轉向。

2. 本府城鄉發展局都市計畫科（書面）：

(1) 申請人依 103 年 3 月 18 日發布實施「擬定三重都市計畫（高速公路北側仁義街附近地區）細部計畫」案及 106 年 12 月 29 日發布實施「變更三重都市計畫（高速公路北側仁義街附近地區）細部計畫（土地使用分區管制要點第五點停車位設置規定）」案第 8 條規定檢討開發計畫並申請候選綠建築證書，請申請人於建築一樓樓板勘驗審查前取得，並於報告書法規專章載明涉及之頁碼。

(2) 查都市計畫法新北市施行細則第 47 條規定：「個土地使用分區除一度是計畫書訂定之增額容積、文化資產保存法第四十一條與第五十條、水利法八十二條及依本法第八十三條之依規定可移入容積外，於基準容積增加建築容積後，不得超過下列規定：一、依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地一點五被之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積。二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之基準容積。…」，為查本案土管獎勵上限業超過施行細則第 47-4 條規定，請申請人修正。

3. 開放空間獎勵事項：

(1) 公共服務空間請確實依建築技術規則及新北市都市設計審議原則等相關規定檢討，其使用項目為供住戶作集會、休閒、文教及交誼等服務性質明確標示，請修正。

(2) 請增加開放空間告示牌及街道傢俱，應明確標示開放空間範圍以及說明設置位置，並將管理維護計畫納入公寓大廈管理規約中。

4. 人行空間及開放空間系統配置事項：

(1) 建築線退縮設計人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平無高差處理且應考量無障礙動線及橫向坡度以不大於 4% 為原則，請調整基地高程並修正景觀剖面圖說。

(2) 為配合元信二街公有人行道之整體規劃，請沿建築線設置 2.5 公尺寬之人行步道後再設置植栽帶。另退縮深度合計達 6 公尺以上，請設置雙排喬木。

5. 停車空間及動線配置檢討事項：

(1) 本案建築規劃 112 戶，依「新北市都市設計審議原則」規定，應以一戶一機車位檢討。

(2) 為避免造成破口過大，車道截角半徑請改採 1.5 公尺設置，以維安全。

(3) 依「新北市都市設計審議原則」規定，本案申請機車數量為 112 部，出入口應縮減至 8 公尺以下設置，並適當增加綠帶。

6. 建築量體及配置事項：

(1) 依「新北市都市設計審議原則」第 5 點第 3 款規定，屋脊裝飾物應採金屬構架，其高度以不超過 6 公尺並以屋頂層樓版起計算，請確實於立面圖說標示設置範圍，並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並依工務局建管相關規定及審查意見辦理，模擬圖請確實依實際比例繪製後，原則同意。

(2) 本案於建築北側及西側申請地上 1 至 2 層外牆裝飾柱部分，原則同意。

(3) 考量景觀之美化與遮蔽，空調主機請擺放於陽台內側。

(4) 廣告招牌形式請依「變更三重都市計畫(高速公路北側仁義街附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點第五點停車位設置規定)書」土地使用分區管制要點第 8 點第 3 款規定檢討辦理。

7. 景觀及環境保護設施事項：

(1) 有關樹穴降版範圍請考量排水設施。

(2) 依「變更三重都市計畫(高速公路北側仁義街附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點第五點停車位設置規定)書」土地使用分區管制要點規定，有關種植花草樹木之覆土深度，原則同意緊鄰開挖範圍部分之覆土依「新北市都市設計審議原則」規定設置。

(3) 考量後續植栽生長性，有關景觀喬木涉及於地下室開挖範圍部分，請以降版方式規畫設置，其覆土深度應達 150 公分以上。

(4) 請補充車道與人行空間及計畫道路之順平及鄰地公園用地廣場介面關係剖面圖說。

- (5) 街道家具設置位置應合理規劃，請調整臨靠於喬木旁或轉向設置為考量。
  - (6) 為考量喬木植栽之後續生長性，有關臨元信二街涉公有人行道以現有種植喬木，有關本案基地於建築線側置喬木位置，請妥適調整位置及間距。
8. 請確實依「新北市都市設計審議原則」規定，標示檢討範圍及金額，並納於住戶管理維護規約。
9. 報告書部分：
- (1) 法令檢討部分，請確實回應頁碼。
  - (2) 開放空間獎勵內容數值勘誤及圖例標示不清部分，請修正及調整。
  - (3) 有關依「都市計畫法新北市施行細則」第 36 條開挖綠檢討有誤，請修正。
  - (4) 景觀剖面圖涉及建築空間部分，請補標示空間內容。
  - (5) 全區街廓配置套圖及高程標示不全，並請補標示綠帶及人行道尺寸。
  - (6) 請於景觀配置圖上標示法定退縮、沿街綠化、人行步道淨寬、車道破口之緩衝空間、鄰棟間隔等尺寸。
  - (7) 報告書對照表說明及圖說頁碼有誤繕部分請一併修正，以利審閱。
10. 相關單位意見請酌參。
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. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。
- (二) 本案因涉及裝飾柱審議部分，設計單位於 108 年 12 月 5 日函送都審報告書到府，並錄案提請 108 年 12 月 6 日專案小組審查，會議決議如下：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。
1. 本案於建築南、北側及西側申請地上 1 至 1 層夾層外牆裝飾柱部分(柱編號為 B1、C1、D1、E1、F1、G1、G2、D3、E3、G3 及 G2 與 G3 之間，共 11 處)，原則同意。
  2. 其餘修正意見依歷次會議紀錄修正。
  3. 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



|                         |  |
|-------------------------|--|
| <p>說<br/>明</p>          | <p>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。</p> <p>4. 相關單位意見請酌參。</p> <p>5. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>(三) 本案經設計單位於109年1月2日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於109年1月22日新北府城設字第1090019148號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請109年2月14日本市109年度第2次大會報告。</p> |
| <p>作業<br/>單位<br/>意見</p> | <p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>  |
| <p>決<br/>議</p>          | <p>洽悉。</p>   |

| 案由 | 三雋建設新店區斯馨段 73 地號集合住宅新建工程   | 案號 | 報告案<br>第十六案 |
|----|--|----|-------------|
| 說明 | <p>一、申請位置：新店區斯馨段 73 地號</p> <p>二、設計單位：黃翔龍建築師事務所 建築師：黃翔龍</p> <p>三、申請單位：三雋建設股份有限公司 負責人：廖美雲</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：地下 3 層，地上 14 層，鋼筋混凝土造，共 65 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：1,760.95 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：575.43 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：32.68% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：10,119.96 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：5,315.74 平方公尺。</p> <p>設計容積率：301.87%(含容移獎勵) ≤ 301.872%[240%*(1+25.78%)]</p> <p>(四) 容積獎勵：容移面積：1,089.46 平方公尺 (25.78%)</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。</p> <p>地下一層：防空避難室兼停車空間。</p> <p>地上一層：梯廳、管委會使用空間。</p> <p>地上一層夾層：管委會使用空間。</p> <p>地上二層：集合住宅</p> <p>地上三層至十四層：集合住宅</p> <p>屋突一層至三層：樓電梯間、水箱</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 61 輛，實設汽車 63 輛(自設 2 輛)<br/>應設機車 65 輛，實設機車 69 輛(自設 4 輛)，<br/>應設自行車 19 輛，實設自行車 19 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「變更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修正)案」第 16 點規定，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案設計單位於 108 年 9 月 19 日檢送報告書到府，提請 108 年 10 月 24 日專案小組審查決議如下：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</p> |    |             |

案小組確認。

1. 本府交通局意見(書面)：

(1) 本案為第2類建築物(住宅65戶)，設置汽車停車位63席，機車停車位69席(法65)，自行車停車位19席，未達建築物交通影響評估準則提交評門檻，倘後續變更配置達提交評門檻，請依規定辦理。

(2) 停車位：

A. 面積計算表中，請檢視依都設原則、建技規則、土管檢討汽車、機車及自行車停車位應設置之席數確認，另將前述各規定條文對照表及計算過程詳附。

B. 汽車及機車無障礙停車位設置檢討請依相關規定檢討設置數量，另車位應鄰近梯廳且需避免跨越車道。

C. 請標示地下層之安全警示設施。

(3) 停車場出入口：

A. 請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施。

B. 請說明與鄰近出入口距離，並加強安全警示設施，倘周邊有其他開發案，需避免與車道對側開發案出入口衝突。

(4) 動線：

A. 請以連續線段說明汽車、機車及自行車位位於地面一層、地下各層之停車動線；另自行車動線不建議於機車通道進出。

B. 請標示行人動線與周邊道路之串連性。

2. 本府環保局意見(書面)：本案涉及環境影響評估部分，經本局至經濟部水利署之水庫集水區暨自來水水質水量保護區查詢系統查詢旨揭地號土地非位屬自來水水質水量保護區及水庫集水區範圍內。另所附資料載：基地位於本市新店區斯馨段73地號等1筆土地，基地面積1,760.95平方公尺，興建1幢1棟地上14層地下3層共65戶之住宅，建築物高度48.1公尺(與建造執照申請書所載1幢1棟地上15層地下3層共71戶之店鋪、住宅，建築物高度49.3公尺不一致)，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. 本案未申請屋及裝飾物審議，有關本案屋脊裝飾物設置，請逕依建管規定檢討。

4. 有關本案申請一樓東側裝飾柱放寬，原則同意。

5. 本案人行空間寬度達 6 公尺以上，請以雙排大型本土常綠喬木設計。
6. 植栽規劃部分：
  - (1) 開放空間部分，請依都市設計審議原則不得設置阻隔性之花台等阻隔性設施，植栽帶應以順平處理，以利雨水滲入。
  - (2) 植栽設計部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；且其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴覆土處淨寬不得小於 1.5 公尺。
7. 本案開放空間全區街廓配置圖，請以鄰地建案核備版本套繪，並配合整體規劃留設。基地北側臨 6 公尺人行步道側請設置硬鋪面與鄰地人行步道順接。另基地東側申請容積移轉評點留設廣場部分，應增加硬鋪面及街道家具，以增加開放性、可及性及公眾使用性。
8. 依「都市計畫法新北市施行細則」第 56 條及「新北市都市設計審議原則」第 6 點第 2 款規定，法定空地 80% 透水面積部分，地下室開挖範圍之覆土深度應達 60 公分以上，請設計單位於附剖面圖標示覆土深度。
9. 請檢討土地使用分區管制要點第 6 條，應種植花草樹木部分其下方任何形式人工構造物不得大於百分之二十。
10. 建築基地地面排水設施請沿地界線屋基設置並儘量將地面水匯集入筏基中，過多之逕流始可排入外部公共排水溝，並請儘量設滲透井或其他保水設計，以減少公共排水溝負擔，並請明標示排水方向及保水設施位置及剖面。
11. 空調主機、設備管線及工作陽台勿配置於對公共景觀衝擊較大之立面並應加以遮蔽美化，並應合理規劃設置空調室外機空間並加以遮蔽美化，圖說應標示冷媒管進出外牆開孔之位置。
12. 照明部分應考量公眾使用增加高燈照明。
13. 地下二層無障礙車位請設置於鄰近梯廳處。
14. 有關外廊無障礙坡道設置請重新檢討。
15. 有關地上 1 層設置外廊部分，請依建管規定檢討。
16. 有關建物立面檢討請簡要標示說明。
17. 有關涉建築技術規則(排煙室)請依規定檢討。
18. 請於公寓大廈規約加註開放空間管理維護基金金額及面積。
19. 車道出入口截角請以 1.5 公尺設置。
20. 管委會空間與梯廳空間規畫，請依建管規定檢討。
21. 報告書部分：

|        |   |
|--------|---|
|        | <p>(1) 空白頁請標示為此頁空白。</p> <p>(2) 請補標示車道破口寬度。</p> <p>(3) 請補標式空調檢討索引。</p> <p>(4) 請刪除公寓大廈規約屋脊裝飾物加註事項。</p> <p>(5) 空間名稱請詳實檢討。</p> <p>22. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點確實檢討，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。</p> <p>23. 相關單位意見請酌參。</p> <p>24. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>(二) 本案經設計單位於 108 年 12 月 6 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 1 月 30 日新北府城設字第 1082326115 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 109 年 2 月 14 日本市 109 年度第 2 次大會報告。</p> |
| 作業單位建議 | <p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>   |
| 決議     | <p>洽悉。</p>  |

| 案由 | 冠瑩投資八里區埤頭段 135 地號 1 筆土地廠辦新建工程  | 案號 | 報告案第十七案 |
|----|--|----|---------|
| 說明 | <p>一、申請位置：新北市八里區埤頭段 135 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：張文耀建築師事務所 建築師：張文耀。</p> <p>三、申請單位：冠瑩投資股份有限公司 負責人：宋偉銘。</p> <p>四、土地使用分區：第一種產業專用區(建蔽率 60%，容積率 210%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 5 層地下 1 層，鋼骨構造，共 1 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：1,553.46 平方公尺。<br/> 設計建築面積：856.19 平方公尺。<br/> 設計建蔽率：55.12% ≤ 60%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：5,404.62 平方公尺。<br/> 設計容積面積：3,238.98 平方公尺。<br/> 設計容積率：208.50% ≤ 210%。</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下：<br/> 地下一層：停車空間。<br/> 地上一至五層：文創產業、廠房。<br/> 屋突一至三層：樓梯、機電。</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車 14 輛，實設 21 輛(自設 7 輛)。<br/> 應設機車 14 輛，實設 14 輛。<br/> 應設自行車 7 輛，實設 7 輛。</p> <p>(六) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：<br/> 本案係依據「變更臺北港特定區計畫細部計畫(配合區段徵收開發修訂土地使用分區管制要點)書」第 20 點規定，本計畫區應先經新北市都市設計審議委員會依『新北市都市設計審議原則』及『臺北港特定區都市設計準則』審議通過後始得發照建築。爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：<br/> (一) 本案設計單位於 108 年 9 月 18 日函送都審報告書到府，並續於本府城鄉發展局 108 年 9 月 27 日新北城設字第 1081202264 號函錄案辦理排會事宜於 108 年 10 月 8 日專案小組審議決議：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。<br/> 1. 本案基地位於第一種產業專用區，有關涉及本區都市計畫容許使用項目，意見如下：<br/> (1) 本案目前作 C-2 文創產業規劃且另有劃設作業廠房，其作業廠房單元面積執行方式依本府 106 年 6 月 29 日新北府城都字第 1061229490 號函說明在案，有關本案作業廠房涉及本區土地使</p> |    |         |

說

明

用分區管制要點之第 1 種產業專用區容許使用及建築技術規則規定辦理。

(2)另請依本府城鄉發展局 108 年 1 月 10 日新北都字第 1080028534 號函檢附本案用途經文化創業產業主管機關認屬文化創意產業相關文件。

2. 本案依 105 年 8 月 29 日 105 年本市第 9 次都市設計審議委員會大會討論「都市計畫產業專用區及工商綜合專用區等審議原則」會議決議規定檢討機電設備、衛生設備、茶水間等服務空間應集中留設公共服務核內，並說明使用方式及合理性。

3. 人行空間動線系統配置事項：

(1)請於鄰 12 公尺博物館路側請沿建築線設置 1.5 公尺植栽帶後再留設 2.5 公尺寬之人行步道。另退縮深度合計達 6 公尺以上，請設置雙排喬木。

(2)請補充人行空間與計畫道路及車道順平關係圖說。

4. 交通動線配置系統事項：

(1)避免動線交織，有關機車出入口位置部分，請配合汽車道平地緩衝空間 4 公尺後再行規劃。

(2)請確實標示車道寬度，並依都審原則規定，為考量安全性，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應為防滑材質，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差。

5. 建築配置計畫：

(1)請確實依相關建管規定檢討各樓層、夾層高度規定及梯廳動線。

(2)屋脊裝飾物部分，本案目前設置 3 公尺高女兒牆，應依「新北市都市設計審議原則」第 5 點第 3 款規定，屋脊裝飾物應採金屬構架，其高度以不超過 6 公尺並以屋頂層樓版起計算，請確實於立面圖說標示設置範圍，並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並依工務局建管相關規定及審查意見辦理，並專章檢討，續提討論。

(3)建請加強立面設計並呼應本案做文創產業用途使用。

(4)請於屋頂層女兒牆側設置緩衝空間，使女兒牆有足夠淨高確保使用安全。

6. 景觀及環境保護設施事項：

(1)請依「新北市都市設計審議原則」第 6 點規定，垃圾、資源回收空間請修正於地下一層靠近垂直動線核設置，並不跨越車道。

(2)請詳細標示基地相關高程，加強排水系統，並請標示排水方向及保水設施剖面。

(3)本案與鄰地高程差部分，請標示本案與鄰地高程關係。

7. 報告書部分：

說  
明

- (1)報告書封面請釐清建築使用項目後，案名請更正為「冠瑩投資八里區埤頭段135地號1筆土地○○新建工程」。
- (2)法規檢討之「都市計畫法新北市施行細則」、「本區土地使用分區管制要點」及「新北市都市設計審議原則」，請確實逐條逐項檢討(函附圖及附表)及回應說明。
- (3)平面配置圖說多處內容不一致，請修正。
- (4)本案基地位置範圍跑掉，請修正。
- (5)請於景觀配置圖上標示法定退縮、沿街綠化、人行步道淨寬、車道破口之緩衝空間、鄰棟間隔等尺寸。
- (6)報告書對照表說明及圖說頁碼有誤繕部分請一併修正，以利審閱。

8. 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。

9. 相關單位意見請酌參。

10. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(二)本案設計單位於108年10月21日函送都審報告書到府，並續於本府城鄉發展局108年11月22日新北城設字第1082197093號函錄案辦理排會，提請108年12月10日專案小組審議。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。

#### 1. 法規檢討部分

(1)本案設計地上5層樓地下1層建築物，提案單與面積計算表內容不符請釐清，並請檢討公寓大廈管理規約，及新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點。

(2)請補充屋脊裝飾物專章檢討，經專案小組審查原則同意。

#### 2. 交通動線配置系統事項：

(1)車行動線剖面圖說標示內容有誤，請修正，並請於平面圖標示剖面線。

(2)車道與基地周邊人行道需順平設置，請補充剖面圖說明高程差。

#### 3. 建築配置計畫：

(1)請依新北市都市設計審議原則檢討空調設備及冷媒管設置位置。

(2)建築物造型模擬圖及外觀透視模擬圖地坪鋪面及植栽配置，請依平面圖繪製。

#### 4. 景觀及環境保護設施事項：

(1)屋頂層女兒牆高度請以剖面圖說明。

(2)垃圾資源回收空間不得計算法定停車位請修改，汽機車及自行車位檢討請一併確認。

(3)排水系統設置位置請確認，與平面圖法規檢討重疊部分仍須繪



|        |   |
|--------|---|
|        | <p>製。</p> <p>(4)屋頂綠化面積檢討計算式數值有誤，請確認。</p> <p>(5)景觀配置平面圖部分汽車車道寬度，請標示清楚。</p> <p>5. 報告書部分</p> <p>(1)法規檢討請本案設計建築師核大小章。</p> <p>(2)提案單戶數有誤請確認。</p> <p>(3)修正對照表有關屋脊裝飾物部分對應頁數有誤請確認。</p> <p>(4)報告書對照表說明及圖說頁碼有誤繕，請確實檢討及修正，以利審閱。</p> <p>(5)基地周圍環境現況照片請標示基地位置。</p> <p>(6)各向剖面圖請補充平面索引圖說明。</p> <p>6. 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。</p> <p>7. 相關單位意見請酌參。</p> <p>八、以上提請 109 年 2 月 14 日本市 109 年度第 2 次大會報告。</p> |
| 作業單位建議 | <p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>   |
| 決議     | <p>洽悉。</p>  |

| 案由 | 福喜建設中和區復興段 268 地號等 16 筆土地店鋪集合住宅新建工程   | 案號 | 報告案第十八案 |
|----|---|----|---------|
| 說明 | <p>一、申請位置：新北市中和區復興段 268 地號等 16 筆土地。</p> <p>二、設計單位：陳金水建築師事務所 建築師：陳金水。</p> <p>三、申請單位：福喜建設股份有限公司 負責人：林瑞燦。</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 20 層地下 5 層鋼筋混凝土(91 戶)。</p> <p>(二)建築基地面積 : 1,595.53 平方公尺。<br/> 設計建築面積 : 619.22 平方公尺。<br/> 設計建蔽率 : 38.81% ≤ 50 %。</p> <p>(三)總樓地板面積 : 15,212.77 平方公尺。<br/> 設計容積面積 : 8,228.79 平方公尺。<br/> 設計容積率 : 515.74% ≤ 515.76% (300*(1+36.4%+35.52%))(允建上限)</p> <p>(四)容積移轉面積 : 1,742.32 平方公尺(36.4%)<br/> 都市更新獎勵 : 1,700.17 平方公尺(35.52%)</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。<br/> 地下一層 : 防空避難室兼停車空間。<br/> 地上一層 : 店鋪、金融證券、樓梯間、大廳。<br/> 地上二層 : 金融證券。<br/> 地上三層 : 管委會空間、集合住宅。<br/> 地上四層 : 集合住宅。<br/> 地上五至二十層 : 集合住宅。<br/> 屋突一層 : 樓梯間。<br/> 屋突二層 : 樓梯間、水箱。<br/> 屋突三層 : 樓梯間、機械室。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 91 輛，實設 91 輛；<br/> 應設機車 95 輛，實設 95 輛；<br/> 應設自行車 24 輛，實設 24 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：<br/> 本案依據「變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案第 17 點申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：<br/> (一)本案設計單位於 104 年 11 月 6 日函送都審報告書到府，提請 104 年 12 月 2 日都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審查，決議如下：請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，製作修</p> |    |         |

正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。

1. 請設計單位說明容積移轉環境友善方案是否與都更獎勵項目重複，並考量可及性及公益性另提方案，續提委員會討論。
2. 請考量留設街角廣場以增加環境友善性，一併調整車道出入口及高層緩衝空間位置，並補充高層緩衝空間位置及車行動線。
3. 請依新北市都市設計審議原則第 3 點規定於汽機車坡道與人行道間應留設至少 6 公尺平地。
4. 請依新北市都市設計審議原則第 3 點規定檢討地下一層機車位並集中留設。
5. 倘本案距離捷運站 300 公尺範圍內，應依「變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用分區管制要點第 7 點規定檢討供公眾使用自行車位。
6. 請依新北市都市設計審議原則第 3 點規定檢討自行車位，並集中設置。
7. 請依新北市都市設計審議原則第 6 點規定檢討垃圾儲存空間及垃圾車暫停車位。
8. 地面一層之人行動線請整體規劃，以增加人行友善性及連通性。
9. 請依新北市都市設計審議原則第 2 點規定認養公有人行步道並一併規劃認養施作，圖說請補充公有人行道植栽規劃及人行動線圖說。
10. 請依新北市都市設計審議原則第 7 點規定，倘人行步道寬度大於 6 公尺應種植雙排喬木。
11. 鋪面計畫請補充圖例，公有人行道鋪面請依本府規定型式辦理。
12. 有關屋脊裝飾物請以金屬材料、高度以 6 公尺以下設計並補充技師簽證。
13. 無法綠化面積請以色塊標示，並依土管規定檢討綠化面積。
14. 本案申請都更開挖率獎勵，排水計畫請說明與雨水儲留設施之關係並補充高程。
15. 報告書部分：
  - (1) 補充套繪都更獎勵相關圖說以釐清容積獎勵法源及範圍。
  - (2) 地面一層平面圖請套繪景觀設計及鄰地現況(如騎樓、人行道、植栽、建築物退縮)。
  - (3) 補充多向景觀剖面圖說並標示覆土深度。
  - (4) 照明計畫請補充燈具數量。
  - (5) 補充消防救災核准圖說。
  - (6) 補充屋頂剖面圖說。
  - (7) 夜間照明、植栽、裝卸車位、垃圾車暫停車位及容積移轉環境友善方案等請納入公寓大廈規約，其中垃圾車暫停車位請註明不得銷售移轉。

(二)本案設計單位於 106 年 6 月 8 日函送都審報告書到府，提請 106 年

6月13日都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審查，決議如下：依下列意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位核備後，逕提大會報告；倘開放空間配合與周邊使用性及延續性，調整增加容積移轉環境友善方案，再續提小組審議。

1. 本案申請容積移轉（40%，1,914.63 平方公尺），提出認養中正路側及中興街側之公有人行道、鄰基地東側配合人行步道系統留設2處節點之開放空間，目前開放性及公益性不足，請依下列意見修正容積移轉環境友善方案後，原則同意：

(1) 考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，申請單位所提出認養中正路側及中興街側之公有人行道，不具有開放性及公益性，經小組討論，因申請單位無法於會議上確認方案，請擇一方案設置如下：

a. 請採用新制容積移轉評點檢討。

b. 依目前所提出的友善方案同意設置27%之容移量。

(2) 請增設告示牌，應明確標示開放空間範圍以及說明設置位置（包含街道傢俱等），並將管理維護計畫納入公寓大廈管理規約中。

2. 考量人行安全及可行性，有關本案高層緩衝空間及車道出入口設置，就配合相關法令之下，請再調整設置。

3. 依「新北市都市設計審議原則」三（二）規定，供住戶內部使用之自行車停放空間，以設置於地面層室內或地下一層為原則，並應規劃合理之出入動線。倘若設置於戶外以頂蓋型空間方式設置，並依相關規定應計入容積。

4. 依「新北市都市設計審議原則」五（三）規定，屋脊裝飾物應採金屬構架，其高度以不超過6公尺為原則，另補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，依工務局建管相關規定及審查意見辦理，原則同意設置。

5. 依新北市都市設計審議原則六規定，基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度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，請補充及說明。

6. 景觀部分：

(1) 公有人行道鋪面應參考經本府養工處之標準鋪面規格設置。

(2) 有關本案配合依「新北市都市設計審議原則」規定，併公有人行道設置雙排喬木，經討論，考量植栽生長可行性及無遮簷人行步道相關檢討，請取消目前併排之規劃方式，於建築線起設置綠帶，喬木並以錯列方式規劃；另有關公有人行道設置喬木部分，應需經權責主管機關同意，請申請單位補充說明（包含現況及未來規劃之喬木數量、移植範圍等），並檢附相關文件。

(3) 請釐清本案景觀高燈是否設置於基地內，另請標示說明基地現

說明

況高燈之位置。

(4) 綠化面積檢討有誤，請修正。

(5) 本案依「新北市都市設計審議原則」七(三)規定之綠覆檢討與都更獎勵項目設計建蔽率之綠覆率檢討有落差，請釐清。

7. 報告書部分：

(1) 請修正量體剖面圖說(P5-2-2)及模擬圖(P5-4)，並補充說明基地周邊環境(包含鄰案、高架橋)之關係。

(2) 請釐清說明本案及周邊附近之行穿線是否正確。

(3) 請補充基地周邊現況圖。

(4) 請於各平面及剖立面標示正確比例說明、道路名稱及寬度、相關退縮空間尺寸及空間名稱、樹穴寬度。

(5) 報告書內容有誤繕部分請一併修正。

(三) 本案設計單位於 107 年 12 月 19 日函送都審報告書到府，提請 107 年 12 月 25 日都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審查，決議如下：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。

1. 本案申請容積移轉部分，經前次 106 年 6 月 13 日都更聯審專案小組審議，申請單位同意係依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」檢討辦理。

2. 考量後續公私介面之管理維護，有關公有人行道上設置地面嵌燈部分，請移除設置。

3. 為避免人車動線交織及考量安全性，有關基地東南側請妥適調整為街角廣場，並補充與周邊交通及道路介面處理說明。

4. 有關前次 106 年 6 月 13 日都更聯審小組仍未修正事項：

(1) 依都設意見(四)部分，屋脊裝飾物應依「新北市都市設計審議原則」規定，高度應不得超過 6 公尺，請確實修正並補充說明。

(2) 依都設意見(六)2. 部分，公有人行道調整範圍部分，應經主管機關同意。

5. 裝飾柱申請放寬部分，請依建管規定檢討及專章說明，原則同意設置。

6. 景觀計畫：

(1) 考量夜間人行安全，有關人行空間部分，照明設備請取消投樹燈改以景觀高燈方式照明。

(2) 有關基地西側人行空間部分，請妥適調整綠帶之樹穴寬度並結合街道家具，予以整體規劃設計為考量，請補充圖說。

(3) 本案於地面層除供人行通行之步道、街角廣場空間之外應儘量設置綠化；倘若配合前述留設綠化檢討仍有不足，原則同意依 104 年 11 月 27 日第 62 次大會專案報告第 2 案「新北市都市設計審議精進方案」放寬綠化。

(4) 請於鋪面材質及街道傢俱配置系統圖說部分，移除植栽配置。

|        |   |
|--------|---|
| 說明     | <p>7. 消防救災審查圖說內容與目前圖說配置不一，請重新檢討。</p> <p>(四) 本案經設計單位於108年12月27日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於109年1月30日新北府城設字第1082466726號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請109年2月14日本市109年度第2次大會報告。</p> |
| 作業單位意見 | <p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>   |
| 決議     | <p>洽悉。</p>  |

| 案由 | 鈺祥發實業林口區工二段 183 地號等 4 筆土地廠房增建工程   | 案號 | 報告案第十九案 |
|----|---|----|---------|
| 說明 | <p>一、申請位置：新北市林口區林口段 183、184、184-1、185 地號等 4 筆土地。</p> <p>二、設計單位：凌啟豪建築師事務所 建築師：凌啟豪。</p> <p>三、申請單位：鈺祥發實業有限公司 負責人：王國慶。</p> <p>四、土地使用分區：乙種工業區(建蔽率 60%，容積率 140%，申請提高容積率達 210%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 4 層地下 5 層，鋼骨鋼筋混凝土構造，共 5 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：5,136.65 平方公尺。<br/> 設計建築面積：2,889.37 平方公尺。<br/> 設計建蔽率：56.25% ≤ 60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：17,304.43 平方公尺。<br/> 設計容積面積：10,180.7 平方公尺。<br/> 設計容積率：198.2% ≤ 210%(申請提高容積率)(允建上限)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層至四層：作業廠房。<br/> 地下一層：停車空間、大廳。<br/> 地下二層至五層：停車空間。<br/> 屋突一至二層：梯間、機房。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車 31 輛，實設 108 輛(自設 77 輛)。<br/> 應設機車 31 輛，實設 64 輛(自設 33 輛)。<br/> 應設自行車 8 輛，實設 10 輛(自設 2 輛)。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：<br/> 本案依據本府 93 年 4 月 21 日北府城規字第 09303968481 號公告函、都市計畫法新北市施行細則第 45 條第 3 款及「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案」土地使用分區管制要點第 20 點規定，爰此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 107 年 8 月 15 日提送都審報告書到府，於 108 年 9 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> <p>1. 本案依「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案」土地使用分區管制要點第 20 點規定，有關提高基準容積達 210% 部分，請依規定檢送水土保持計畫、用水及用電計畫經目的事業主管機關(構)核准。</p> <p>2. 本案依「新北市林口特定區都市計畫內工業區土地申請提高容</p> |    |         |

說

積率都市設計審議原則」第2點：「…除依土地使用分區管制要點規定、及其他法令規定退縮外，應增加建築退縮。」部分，應不得與法定退縮重複計列，請修正；另請依本府104年5月1日新北府成都字第1040782039號函獎勵與義務執行方式辦理。

3. 本案申請提高基準容積達210%部分，就原使用執照建築配置與依「新北市林口特定區都市計畫內工業區土地申請提高容積率都市設計審議原則」規定，僅能退縮再退2公尺，故請重新考量基準容積提高上限之比例。另考量基地位於山坡地且過於狹長，建議不宜再提高基準容積。

4. 本案屬於增建之作業廠房，請補充本案設廠計畫。

5. 停車空間：

(1) 應考量交通動線規劃，並以內化方式減少對外部交通之衝擊。

(2) 考量本案申請提高基準容積且基地位於山坡地範圍，建請評估取消機械式停車空間。

(3) 有關停車空間請合理設置規劃，請取消立體車道中心之車位。

(4) 有關裝卸車位請說明使用合理性，請修正並請標示裝卸車位之軌跡線。

6. 考量未來鄰案開發及人行步道之延續性，有關基地西側鄰地界線之綠帶，請先行退縮1.5公尺硬鋪面後再留設。

7. 有關本次增建部分，請加強立面設計。

8. 請確實檢討建築夜間照明3時段設置(18:00~22:00、22:00~24:00、00:00~6:00)。

9. 景觀計畫：

(1) 綠化檢討請依變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案「土地使用分區管制要點第54點規定檢討；另請補充不可綠化檢討計算之範圍。

(2) 請補充本案與鄰地廠房、保護區介面關係剖面圖(含擋土牆位置、介面高程)。

(3) 透水檢討請確實檢附檢討範圍及說明。

(4) 請加強景觀夜間照明設置。

(5) 有關本案高程落差約10公尺部分，請以設計方式減少對環境之衝擊。

10. 本案依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定金額計算及範圍檢討有誤，請修正。

11. 報告書部分：

(1) 本案法令適用日請釐清並確實檢討法規。

(2) 法規檢討請確實針對本案涉及之規定確實回應及標示頁碼。

明



說

明

(3)請於各平面及剖面標示正確比例說明、道路名稱及寬度、相關退縮空間尺寸及空間名稱、樹穴寬度及比例。

(4)本案現況既有鐵皮部分，請釐清並應依建管相關規定計入檢討。

(5)面積計算表補充自行車數量檢討、明確標示本案總樓地板及容積樓地板面積。

(6)本案涉及山坡地範圍，請補充方格坵塊圖及相關水保審查內容；另補充內部車道通路與保護區關係說明。

(7)請再補充周邊現況照。

(8)案名請修正為「鋁祥發實業林口區工二段 183 地號等 4 筆土地廠房增建工程」。

(9)報告書對照表說明及圖說頁碼有誤繕部分請一併修正，以利審閱。

12. 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。

13. 相關單位意見請酌參。

14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(二)本案設計單位於 108 年 10 月 23 日提送都市審議報告書到府，提請 108 年 11 月 22 日專案小組審議，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。

1. 本府交通局意見(書面)：

(1)按本局前次意見第 1 點，本案係於原基地後方增建作業廠房，重新檢討後新建新增建廠房設置汽車位 108 席、機車位 64 席與裝卸車位 2 席(汽車位 142 席、機車位 126 席與裝卸車位 3 席)，仍未補充說明本案原有員工人數與未來預計增加員工人數，及原設汽、機車格位與新增汽、機車格位數量，並詳實評估基地汽、機車停車需求，基地所設停車格位數量應須滿足基地衍生需求，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。

(2)另本案為作業廠房使用，仍未說明並詳實評估所設裝卸車位 2 席是否能滿足貨車停放需求，倘有不足情況，應研議增加裝卸車位並內部化。

2. 本府環保局意見(書面)：

(1)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工二段 183、184、184-1、185 地號等 4 筆土地，使用分區位屬都市計畫乙種工業區，基地面積 5,136.65 平方公尺，場址位屬法定山坡地，原領有 92 使字第 132 號使用執照，本次

擬增建1棟地上4層地下5層共5戶之作業廠房，建築物高度17公尺(與建造執照申請書所載1幢1棟地上5層地下5層共5戶之作業廠房，建築物高度36.5公尺不一致)，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第3、26規定，倘經目的事業主管機關確認無申請開發或累積開發面積1公頃以上及無說明七情形者，則無須實施環境影響評估。惟日後申辦工廠登記或回收業登記時，達上開認定標準第3、28條各款情形之一者，仍應實施環境影響評估。

(2)工廠興建倘為上開認定標準之附表一工業類別(如附件)而有下列情形者，應實施環境影響評估：

a. 興建或增加生產線者。

b. 擴建或擴增產能者，擴增產能百分之十以上。

3. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

(1)涉及都市計畫法新北市施行細則第46條規定，請貴科於都審核備時，於都審核備函加註與本府簽訂協議書，以資查考。

(2)因本案建照掛件日期為108年1月9日，故請依106年4月13日發布實施「變更林口特定區計畫(土地使用分區管制要點)(第二次通盤檢討)」案內容檢討。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容移轉申請案查詢管理系統，本案尚無容積移轉申請紀錄。

5. 本府經濟發展局意見：有關擴廠計畫部分，請申請單位確實補充說明。

6. 本案申請提高基準容積達210%部分，已依「新北市林口特定區都市計畫內工業區土地申請提高容積率都市設計審議原則」規定，除依土地使用分區管制規定、及其他法令規定退縮外，應增加退縮6公尺建築距離，其退縮範圍應設1.5公尺綠帶，考量未來鄰案開發及人行步道之延續性，有關基地西側鄰地界線之綠帶，請先行退縮1.5公尺硬鋪面後再留設，請補充圖說，原則同意。

7. 依「都市設計審議原則」規定，退縮範圍內，應以淨空設計，退縮範圍不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台等構造物，有關既有建物出入口高差部分，應配合前項退縮6公尺建築調整配置，並補充平面、立面、剖面圖補充說明。並明確說明改變出入口方向。

8. 增建部分，請依都審原則設置1.5公尺鄰棟間隔。

9. 請依都市設計審議原則設置垃圾儲存空間及垃圾車臨停車位。

10. 請依前次專案小組委員會決議內容，補充本案設廠計畫，並請經發局協助確認。

11. 景觀計畫：

請依前次專案小組委員會決議內容，檢討「變更林口特定區計畫(土地使用分區管制要點)(第二次通盤檢討)」土地使用分區管制要點第53點規定檢討；並符合建築相關法規。另本次提送報告書內容不可綠化檢討計算之範圍，請框選範圍及放大圖

說，請修正。

12. 本次提送報告書內容，與鄰地廠房、保護區介面關係剖面圖(含擋土牆位置、介面高程)，無法審查介面關係，請修正。
13. 有關本案高程落差約 10 公尺部分，以設計方式減少對環境之衝擊，請補充圖說。
14. 法規檢討部分：查建造執照掛號日期為 108 年 1 月 9 日，故請依 106 年 4 月 13 日發布實施「變更林口特定區計畫(土地使用分區管制要點)(第二次通盤檢討)」案內容檢討。
15. 依「變更林口特定區計畫(土地使用分區管制要點)(第二次通盤檢討)」，本案應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，並沿建築物側至少留設 2 公尺以上供作人行步道使用，且不得設置汽、機車停車位及圍牆，其建築物之建築垂直投影不得突出該退縮空間。
16. 有關「都市設計審議原則」第 8 點第六款第 1 目應依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定，請配合本次圖說修正重新提送。
17. 報告書部分：
  - (1)請依前次專案小組委員會決議內容，檢討法令適用日並確實檢討法規。
  - (2)請依前次專案小組委員會決議內容，請修正各平面及剖立面標示正確比例說明、道路名稱及寬度、相關退縮空間尺寸及空間名稱、樹穴寬度及比例。
  - (3)請依前次專案小組委員會決議內容，涉及山坡地範圍，請補充方格坵塊圖；另請修正內部車道通路與保護區關係說明。
  - (4)法規檢討部分，請補充檢討「新北市林口特定區都市計畫內工業區土地申請提高容積率都市設計審議原則」並以專章檢討。
18. 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。
19. 相關單位意見請酌參。
20. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

八、以上提請 109 年 2 月 14 日本市 109 年度第 2 次大會報告。

|        |  |
|--------|--|
| 作業單位建議 | 本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。 |
| 決議     | 洽悉。  |