

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1月17日
發文字號：新北府城設字第1090073699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1月10日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會109年度第1次大會會議紀錄」1份，請查照。

說明：

- 一、依本府109年1月7日新北府城設字第1090019961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、悅寶實業股份有限公司(討論案第1案)、謝政吉建築師事務所(討論案第1案、報告案第12案)、中德建設股份有限公司(討論案第2案)、陳朝雄建築師事務所(討論案第2案、報告案第15案)、陳章安建築師事務所(報告案第1案)、閻康聯合建築師事務所(報告案第2案)、陳文龍建築師事務所(報告案第3案)、鍾美惠建築師事務所(報告案第4案)、宏景聯合建築師事務所(報告案第5案)、何慶三建築師事務所(報告案第6、11案)、呂建勳建築師事務所(報告案第7案)、戴嘉惠建築師事務所(報告案第8案)、陳麗珍建築師事務所(報告案第9案)、九騰建築師事務所(報告案第10案)、錢宏洋建築師事務所(報告案第13案)、郭秋利建築師事務所(報告案第14案)、蔡孟哲



建築師事務所(報告案第16案)、許義明建築師事務所(報告案第17案)、新北市政府教育局(討論案第2案)、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府環境保護局

副本：新北市政府城鄉發展局住宅發展科(討論案第2案)、新北市政府城鄉發展局計畫審議科(討論案第2案)、社團法人新北市建築師公會(含附件)、新北市不動產開發商業同業公會(含附件)、新北市政府城鄉發展局開發管理科(含附件)、新北市政府城鄉發展局都市計畫科(含附件)、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(含附件)、新北市政府城鄉發展局政風室(含附件)、王執行秘書敏治(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 1 次大會會議紀錄

- 一、時間:109 年 1 月 10 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. 新北市政府城鄉發展局土城區員和段 64-1、123-1、123-9 地號等 3 筆土地青年社會住宅新建統包工程(第 2 次變更設計)。
2. 興築建設八里區中山段 3、4-1 地號及埤頭段 93-2 地號等 3 筆土地店舖及集合住宅新建工程。
3. 黃林發八里區中庄段 83 地號 1 筆土地店舖及集合住宅新建工程。
4. 味暘建設中和區南山段 487、488 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
5. 華固建設板橋區新都段 45 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
6. 李子揚八里區大崁段 153、154、154-2 地號等 3 筆土地店舖集合住宅新建工程。
7. 中德建設五股區芳洲段 203 地號 1 筆土地店舖、社會住宅、集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)。
8. 新北市政府交通局金山區金山三段 2 地號 1 筆土地金山立體停車場新建統包工程。

9. 璞園建設三重區五谷王段 106 地號等 4 筆土地店舖及集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
10. 築億建設新莊區副都心段一小段 124 地號 1 筆土地店舖集合住宅新建工程。
11. 愛山林建設開發及立信建設板橋區江翠段 145、145-1 地號等 2 筆土地店舖及集合住宅新建工程。
12. 大隱開發淡水區水仙段 222 地號等 9 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
13. 連美建設三重區五谷王段 3 地號 1 筆土地集合住宅新建工程。
14. 立信建設板橋區新都段 22 地號等 11 筆土地集合住宅新建工程。
15. 中德建設三重區三重段 309 地號等 9 筆土地集合住宅新建工程。
16. 中華郵政樹林區大學段二小段 1、2 地號等 2 筆土地郵局新建工程。
17. 佳鋹建設泰山區信華段五小段 21 地號等 4 筆土地店舖集合住宅新建工程。
18. 經本府都市設計簡化審議核准通過之案件 1 案:麗達建設事業三重區仁信段 62 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。

(二)討論案：

1. 悅寶實業淡水區水仙段 729-10 地號等 4 筆土地集合住宅新建工程。
2. 中德建設土城區員和段 123-4 地號等 4 筆土地集合住宅新建工程。

都市設計及土地使用開發許可審議會 109 年度第 1 次會議 簽到冊

日期	中華民國 109 年 1 月 10 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	黃一平			
副主任委員	江志成			
出席委員	簡委員連貴		蘇委員瑛敏	蘇瑛敏
	張委員銀河	張銀河	湯委員潔新	
	鄭委員健志	鄭健志	羅委員文明	
	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	
	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 1 次會議

列席單位 簽到冊

壹、時間：中華民國 109 年 1 月 10 日(星期五) 上午 09 時 30 分

貳、地點：28 樓都委會會議室

參、出席單位/人員：

單位	職稱/科室	簽名處
新北市政府交通局		
新北市政府工務局		張
新北市政府城鄉發展局		
		曾
		江青澤
		秦子傑 吳敏濤
	畫設科	張維茹

單位	職稱/科室	簽名處
新北市政府城鄉發展局		
		謝賢勤
		李如晴 董連順 蔡清
新北市政府教育局	科員	印巧如
新北市政府環境保護局		

單位	職稱	簽名處
悅寶實業股份有限公司(討論案第 1 案)		
謝政吉建築師事務所(討論案第 1 案、報告案第 12 案)		謝政吉
中德建設股份有限公司(討論案第 2 案)		
陳朝雄建築師事務所(討論案第 2 案、報告案第 15 案)		陳朝雄
陳章安建築師事務所(報告案第 1 案)		
閻康聯合建築師事務所(報告案第 2 案)		
陳文龍建築師事務所(報告案第 3 案)		
鍾美惠建築師事務所(報告案第 4 案)		
宏景聯合建築師事務所(報告案第 5 案)		
何慶三建築師事務所(報告案第 6、11 案)		
呂建勳建築師事務所(報告案第 7 案)		
戴嘉惠建築師事務所(報告案第 8 案)		
陳麗珍建築師事務所(報告案第 9 案)		
九騰建築師事務所(報告案第 10 案)		
錢宏洋建築師事務所(報告案第 13 案)		
郭秋利建築師事務所(報告案第 14 案)		
蔡孟哲建築師事務所(報告案第 16 案)		
許義明建築師事務所(報告案第 17 案)		

案由	悅寶實業淡水區水仙段 729-10 地號等 4 筆土地集合住宅新建工程	案號	討論案 第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市淡水區水仙段 729-10 地號等 4 筆土地。</p> <p>二、設計單位：謝政吉建築師事務所 建築師：謝政吉。</p> <p>三、申請單位：悅寶實業股份有限公司 負責人：陳小心。</p> <p>四、土地使用分區：第一種住宅區(法定建蔽率 40%、法定容積率 120%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 20 層、地下 3 層鋼筋混凝土構造，共 19 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,176.50 平方公尺。 設計建築面積：235.1 平方公尺。 設計建蔽率：10.8%≤40%。</p> <p>(三)總樓地板面積：7,471.49 平方公尺。 設計容積面積：3689.45 平方公尺。 設計容積率：175.2%≤175.2%〔120%*(1+30%+10%+6%)〕</p> <p>(四)容積移轉面積：783.54 平方公尺(30%)。 基地保水獎勵：261.18 平方公尺(10%)。 綠建築獎勵：156.70 平方公尺(6%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層至三層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：入口門廳。 地上二至二十層：集合住宅。 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 29 輛，實設汽車 49 輛，(自設 20 輛)； 應設機車 19 輛，實設機車 20 輛，(自設 1 輛)； 應設自行車 5 輛，實設自行車 5 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 依據「變更淡水(竹圍地區)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」土地使用管制要點第 17 點及 95 年 8 月 31 日北府城設字第 09505660011 號函規定，「淡水、淡水(竹圍地區)都市計畫範圍內，應先經新北市都市設計審議委員會審議通過始得核發建造執照；變更建造執照時亦同。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過： (一)本案前經 105 年 7 月 15 日專案小組、105 年 11 月 15 日專案小組、</p>		

106年3月1日專案小組、106年11月24日106年度第11次大會、107年12月28日專案小組及108年7月12日專案小組審議在案，惟本案經本府城鄉發展局108年10月25日新北城設字第1081591299號函因逾作業要點規定駁回在案，故本次為駁回後第1次專案小組審議。設計單位於108年11月8日檢送報告書至府。提請108年11月29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，送作業單位確認。惟本案涉及立面調整部分，於小組確認後依程序提送大會。

1. 本府工務局意見(書面):

- (1) 基地位於山坡地，涉及基地高程及山坡地地形等請依建築技術規則及本市規定檢討(GL、複壁、擋土牆等)，建築物高度請依建築技術規則規定檢討標示。
- (2) 保水獎勵開挖率計算請分別標示建築面積、地下室開挖面積及複壁開挖面積。
- (3) 基地內現有通路請依建築現指圖予以標示，無遮簷人行道2.5公尺人行空間請標示。
- (4) 陽台遮牆及隔柵請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。
- (5) 地上1層上方陽台投影處請依內政部106年7月4日台內授營建管字第1060809063號函釋及本市建照業務工作手冊5-36、14-4規定檢討。

2. 本府交通局意見(書面): 無意見。

3. 本府環保局意見(書面):

- (1) 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。另據所附資料載：基地位於本市淡水區水仙段729-10、754、752、743-7地號等4筆土地，場址位屬法定山坡地，基地面積2,176.5平方公尺，興建1幢1棟地上20層地下3層共19戶之住宅，建築物高度71.2公尺(與建造執照申請書所載1幢1棟地上20層地下3層共19戶之住宅，建築物高度71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、臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區及無說明四情形者，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。
- (2) 倘集合住宅或社區，位於山坡地，與毗連土地面積合計逾1公頃而有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

- a. 尚未取得雜項執照，申請開發基地毗連尚未興建完成之山坡地住宅（含申請雜項執照、建造執照中、整地、建築施工中或尚未取得使用執照），2案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統（公共設施系統，指開發基地內之排水、污水處理系統或連通之地下停車場。），合計開發面積1公頃以上者，該新申請案應實施環境影響評估。
 - b. 尚未取得建造執照，毗連之開發基地於新案申請建造執照之日前1年內取得建造執照，2案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統（公共設施系統，指開發基地內之排水、污水處理系統或連通之地下停車場。），合計開發面積1公頃以上者，該新申請案應實施環境影響評估。
 - c. 原屬不同申請人之2案以上，已取得建造執照，但尚未開發，而申請變更為同一申請人，合計開發面積1公頃以上者，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):本案前於104年12月31日新北府城開字第1042482377號函會勘完成在案，得移入接受基地之容積為容積量為783.55平方公尺，申請移入容積為783.54平方公尺，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積30%之上限(783.54平方公尺，超出部分無償捐贈)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準，隨文檢附相關資料供參。
5. 本案依土地使用分區管制要點第22點規定及「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則申請高度放寬，經106年11月24日106年度第11次大會同意高度放寬，請依「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則規定檢討後，依下列意見修正：
- (1) 提供建築基地面積10%之法定空地開放供公眾使用部分，使用面積不得與建築面積重疊，且開放空間範圍內鋪面及植栽須整體規劃並增設街道家具，請修正。
 - (2) 有關視覺通透檢討請以各幢或連棟檢討建築物量體面對淡水河面正像投影面寬應小於側像投影面寬，建築物檢討樓層有誤，請修正。有關視覺通透檢討圖補充淡水河及最近點位置說明圖例並於檢討圖繪製分析軸線檢討。
6. 本案申請容積移轉(30%,783.54平方公尺)，提出開放空間505.43平方公尺作為公眾使用部分，請依大會決議及歷次專案小組決議檢討。因東南側街角廣場斜率過大，有關建築技術規則建築基地應自建築線退縮設置1.5公尺人行步道範圍，請逕依建管規定檢討，另考量基地高低差過於陡峭，友善方案範圍請增加緩坡動線銜接以利行人使用。

7. 本案屋脊裝飾物前依大會決議辦理降低高度至 4.5 公尺，本次屋脊裝飾物造型調整部分，原則同意。
 8. 人行空間：考量人行空間暢通，請調整友善方案範圍內人行步道寬度為 2.5 公尺並增加南側開口寬度至 2.5 公尺串聯人行動線。
 9. 本案於開放空間設置圍牆及欄杆部分請依都市設計審議原則規定檢討鏤空率須達 70% 以上並補充說明設計形式，且本案於開放空間設置欄杆部分與景觀模擬圖不一致部分，請釐清。
 10. 景觀綠化：
 - (1) 請配合現有路燈及車道出入口規劃景觀高燈位置。
 - (2) 人行空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。
 - (3) 請依都市設計審議原則檢討喬木應以 15~20 公分樹徑之規劃。
 - (4) 開放空間規畫請考量排水截水設施，並與邊溝、草溝及植栽帶整體規劃。
 - (5) 本案地面層與屋頂層種植植栽部分及地面層人行道寬度部分請依土地使用分區管制要點及相關規定檢討喬木規格及各類植栽覆土寬深度並補充剖面圖說明本案開放空間高程及標示尺寸。
 - (6) 請補充剖面圖說明滯洪沉沙池上方植栽覆土深度是否足夠。
 11. 本案自行車位面積檢討請依建管規定辦理。
 12. 報告書部分：
 - (1) 請檢附坡度分析檢討圖。
 - (2) 歷次會議紀錄頁面請於附件檢附。
 - (3) 請補充土地使用權同意書。
 - (4) 4-8-2 頁垃圾暫存車位標示位置有誤，請修正。
 - (5) 喬木數量法規檢討與專章不一致，請修正。
 - (6) 建築剖面圖請更新。
 - (7) 景觀剖面圖 01 請於擋土牆補充壁面綠化。
 13. 以上內容設計單位得據以修正圖說。
 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及放寬內容。
 15. 相關單位意見請酌參。
- (二) 設計單位於 108 年 12 月 2 日檢送報告書至府，提請 108 年 12 月 3 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，送作業單位確認。惟本案涉及高度放寬部分，經作業單位確認後依程序提送大會。

	<p>1. 本案立面調整涉及視覺通透檢討請以各幢或連棟檢討建築物量體面對淡水河面正向投影面寬應小於側向投影面寬。</p> <p>2. 坡審委員：有關高度放寬涉及工程技術之部分，原則同意該坡審報告書提出之方案，後續涉及建築設計規畫部分，仍須經都設會同意後辦理。</p> <p>(三)本案設計單位於108年12月27日檢送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請109年1月10日本市109年度第1次大會討論。</p>
<p>提請 確認 及討 論事 項</p>	<p>一、本案依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第3點第3款規定，涉及相關規定放寬等事項，經專案小組委員認有必要者，仍應提都設會審議。</p> <p>二、提請大會討論事項：</p> <p>(一)山坡地建築物高度放寬。</p> <p>(二)容積移轉之友善方案。</p>
<p>相關 單位 意見</p>	<p>一、本府工務局意見(書面)：</p> <p>(一)基地位於山坡地，涉及基地高程及山坡地地形等請依建築技術規則及本市規定檢討(GL、複壁、擋土牆等)，建築物高度請依建築技術規則規定檢討標示。</p> <p>(二)有關原始地形認定及檢討請依本府104年3月9日新北府工建字第1040363847號公告內容辦理，坡度分析圖請套疊原始地形圖(合法地形)與現況地形圖，套疊後從嚴排除不得開發建築範圍，並請依建築技術規則第262條規定檢討，坡度超過30%部分應維持原始地形地貌。</p> <p>(三)保水獎勵開挖率計算請分別標示建築面積、地下室開挖面積及複壁開挖面積。</p> <p>(四)基地內現有通路請依建築現指示圖予以標示。</p> <p>(五)陽台遮牆及隔柵請依建築技術規則及本市規定檢討。</p> <p>(六)地上1層上方投影處請依內政部106年7月4日台內授營建管字第1060809063號函釋及本市建照業務工作手冊5-36、14-4規定檢討。</p> <p>二、本府環保局意見(書面)：基地位於本市淡水區水仙段729-10、754、752、743-7地號等4筆土地，基地面積2,176.50平方公尺，場址非位屬重要濕地，興建1幢1棟地上20層地下3層共19戶之集合住宅，建築物高度71.20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。</p> <p>三、本府交通局意見(書面)：無意見。</p> <p>四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，淡水區水仙段729-10地號等4筆土地，本案前於104年12月31日新北府城開字第1042482377號函會勘完成在案，申請移入容</p>

	<p>積為 783.55 平方公尺，申請移入容積為 783.54 平方公尺，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積 30% 之上限(783.54 平方公尺，超出部分無償捐贈)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。</p>
決議	<p>本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，送本府依程序辦理核備。</p> <p>一、 本案前經 106 年 11 月 24 日本市 106 年度第 11 次大會討論本案山坡地建築物高度放寬檢討建築物高度 71.2 公尺在案，惟本次調整平、立面部分經檢討，符合建築物量體面對淡水河面正向投影面寬應小於側向投影面寬比例，及淡水河對岸視點觀看建築基地後側大屯山之自然天際線 20% 高度不受該建築遮蔽，經建築師檢討簽證符合規定後同意高度放寬。</p> <p>二、 本案供公眾使用開放空間面積減少部分應不得低於歷次審議面積，請於容積移轉友善方案面積補足。</p>

案由	中德建設土城區員和段 123-4 地號 4 筆土地公益設施、店鋪及集合住宅新建工程	案號	討論案 第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市土城區員和段123-4地號4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：第二種住宅區(建蔽率50%，容積率240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上24層地下5層鋼筋混凝土構造，共1,844戶。 (含社會住宅10戶)</p> <p>(二)建築基地面積：20,099.04公尺。 設計建築面積：7,890.79平方公尺。 設計建蔽率：39.26%≤50%。 開挖率：60%≤60%</p> <p>(三)總樓地板面積：169,767.47平方公尺。 設計容積面積：72,356.54平方公尺。 設計容積率：360%(含獎勵容積)≤360%。(240%*(1+20%+30%))</p> <p>(四)公益設施獎勵面積：9,647.54平方公尺。(20%)</p> <p>(五)容積移轉獎勵面積：14,471.31平方公尺。(30%)</p> <p>(六)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層至地下五層：停車空間、防空避難室兼停車空間 地上一層：店鋪、管委會使用空間、門廳、公設空間(公幼)。 地上二層：集合住宅、公益設施住宅(公幼)。 地上三層至十七層：集合住宅、公益設施空間(社宅)。 地上十八層至二十四層：集合住宅。 屋突一層至三層：樓梯間、電梯機房、水箱</p> <p>(七)停車空間：應設汽車1,495輛(含社會住宅65輛及公共停車219輛)，實設1,714輛。 應設機車1,663輛(含社會住宅136輛公共停車141輛)，實設1,811輛。 應設自行車419輛，實設327輛(社會住宅92輛)。</p> <p>(八)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案係依據「擬定土城都市計畫(員和段54地號等24筆土地及學林段329-1地號1筆土地)細部計畫(土地使用分區管制要點)」第七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」審議通過後始得發給建築執照，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9月27日函送都審報告書到府，以上提請108年10月22日專案小組審議，會議決議如下：本案應依下列意</p>		

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. 本府交通局意見(書面):

(1) 本案為第1類建築物(店鋪、住宅共1844戶)，設置汽車停車位1776席，機車停車位1844席，自行車停車位277席，已達交評門檻。

(2) 本案開發規模較大，請具體提出相關可行交通改善措施。

2. 本府城鄉發展局住宅發展科意見:

(1) 住宅單元(社1、社5、社10)有暗房之疑慮、住宅單元(社3)重新調整，及住宅單元(社8)廚房隔間未考量放置冰箱空間，考量未來實質使用，請協助調整規劃設計。

(2) 住宅單元(社7)房型因設計為無障礙空間，其廚房、陽台似過小，未保留半徑150公分迴轉空間，考量未來實質使用，建議調整隔間，以符合建築技術規則及建築物無障礙設計規範。

(3) 請檢討各房型陽台配置合理性(須包含冷氣室外機、熱水器、散一架容納空間等)。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見:經查詢土地容積移轉申請案管理系統，本案經新北市政府108年9月2日新北府城開字第1081540765號函書面審查在案，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之26%【接受基地連接道路寬度20公尺/臨路條件20%+接受基地內部條件6%+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%之上限(1,347.80平方公尺，位於整體開發地區，非屬法定山坡地)。

4. 本府環保局意見(書面):

(1) 第3案「中德建設土城區員和段123-4、123-11、127、128地號等4筆地號店鋪/集合住宅新工程」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員和段123-4、123-11、127、128地號等4筆地號土地，基地面積20,099.04平方公尺，場址非位屬重要濕地、山坡地，土地使用分區屬住宅區，興建3幢6棟地上24層地下5層共1,844戶之住宅，建築物高度79.55公尺(與建造執照申請書所載7幢7棟地上24層地下6層共1,763戶之住宅，建築物高度79.6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。

(2) 行政指導事項：

A. 請於開工前，申報繳交營建工程空氣污染防制費。

B. 請於施工期間依照「營建工程空氣污染防制設施管理辦法」規定設置各種污染防制設施等設施並確實做好各項污染防制工作。

C. 施工期間機具請使用合法油品並經常維護，避免冒黑煙情況。

- D. 施工緊鄰交通要道，應多注意工區出入口髒污狀況及避免揚塵產生情形。另工區內易產生噪音振動等機具應確實妥善規劃施工時間及放置位置，以減少對周圍民眾影響。
- (3) 工程土石方運送請針對物料運輸砂石車輛運輸時間路線應盡量避開尖峰時間及學校、社區等路線，另規範車輛於運輸過程使用防塵布或其他不透氣覆蓋物緊密覆蓋且捆紮牢靠，邊緣應延伸覆蓋至車斗上緣以下至少十五公分。
- (4) 本市自108年2月13日公告修正「新北市噪音管制區內禁止行為及管制區域與時間」。於本市第一類、第二類或第三類噪音管制區內晚上十時至翌日上午八時及例假日或國定假日中午十二時至下午二時，不得使用動力機械從事營建工程之行為，致妨害他人生活環境安寧。但有情形之一者，不在此限。
- (5) 緊急危難救助行為。
- (6) 有危及公共安全、環境污染及影響民生用水、用電、用氣或通訊之搶救、搶修工程。
- (7) 屬連續性或必要工程，並經目的事業主管機關核准施工者。第三款經核准施工者，應符合下列規定：
- A. 施工日前三個日曆天(含)通知所在地里長協助告知民眾。
- B. 於施工現場設置告示牌(告示牌內容應載明營建業主名稱、夜間或例假日午間施工核准文件字號、施工單位名稱、工地負責人姓名、工地現場聯絡人姓名及電話號碼、監造單位名稱及電話號碼、本府一九九九市政服務專線)。
- C. 於施工現場備妥核准文件備查並應採行適當之噪音防制措施(例如隔音布、消音屋、防振襯墊、隔音罩等設施或其他具有減音功能之措施)。
- (8) 各案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制法第1級營建工程之建築工程、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，報本局核准，並據以實施。
- (9) 各案後續新增建物如委託營造業興建工程，該工程有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500萬元以上者，應請營造業者辦理下列事項：
- (10) 向本局申請管制編號並提送事業廢棄物清理計畫書核准後始得施工(營運)。
- (11) 以網路傳輸方式申報廢棄物流向。
5. 本案請說明有關土地使用管制要點第8點第3款部分，未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之0.2倍，及本計畫區環境影響評估要求之車位數量上限。

6. 本案採用108年最新之都市設計審議原則，相關都市計畫法令應一體適用法規適用日。
7. 本案申請容移評點基地境界線最小退縮距離3公尺以內部分，不得與法定退縮(防災通道6及8公尺)重疊檢討。
8. 本案請提出全區開放空間整體規劃願景設計。
9. 本案申請屋脊裝飾物部分，請以專章檢討後，續提專案小討論確認。
10. 公益設施獎勵部分：
 - (1) 考量居住品質與管道間設置，建議調整房型配置與樓上盡量一致，平面配置向城鄉發展局住宅發展科確認。
 - (2) 社會住宅專章檢討請一併檢討停車空間設置位置、管理維護基金及面積，並於管理規約載明。
 - (3) 本案幼兒園設置部分應依相關設置幼兒園辦法，並經主管機關確認。
 - (4) 公益設施管理維護經費檢討有誤，請依「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」確實檢討。
 - (5) 考量地上一層幼兒園及社會住宅規劃(含出入口及頂蓋型開放空間等)，請洽主管機關使用確認後，續提小組討論。
11. 人行空間與交通運輸部分：
 - (1) 車道緩衝空間兩側請加強安全區劃以利人行動線。
 - (2) 景觀配置圖請考量全區街廓，將基地南側防災通道與土城員和段123-10地號作人行動線串聯設計。
 - (3) 本案依土地使用管制要點第8點第5款規定，留設之防救災通道者，其退縮部分不得設置設施物，請配合鄰地取消設置喬木。
 - (4) 本案依土管於東側留設10公尺開放空間部分，留設硬鋪面應加寬設置，以利人行使用。
12. 交通運輸系統配置事項：
 - (1) 請清楚圖示本案停車場出入口之設計規劃(包含60度視距分析、車道寬度/坡度、轉彎處1.5公尺截角圓弧、安全警示設施、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、行穿線等)。
 - (2) 本案捐建公益設施及停車數量檢討有誤，扣除免計部分應按公益設施與本案開發比例檢討扣除，請修正。
13. 有關本案規劃景觀水池及游泳池設置位置，應與地下開挖範圍整體配置，並請詳實標示及補充相關剖面圖說。
14. 本案喬木設置請考量實際大小，詳實於平面圖標示並說明。
15. 本案基地排水計畫請依實際設置需求檢討、標示高程，並檢討與鄰地是否順接。本案排水及逕流部分，請依相關法令檢討，請以零逕流方式設計。
16. 本案車道寬度請依都審原則檢討。
17. 本案設置YOUBIKE部分，應考量人行使用及景觀植栽整體規劃。

18. 本案無法綠化面積檢討部分，不得重疊計算，請依都市計畫法新北市施行細則第43條檢討。
 19. 考量本案基地規模條件佳，部分房型採狹長規畫易採光不足，請加強室內採光品質規劃。
 20. 本案空調冷氣設置位置，前後圖說不一致，請取消設置於兩遮過樑部分。
 21. 本案申請容積移轉部分，應依本區土地使用分區管制原則(六)檢討，送出基地應考量其權屬完整性為原則。
 22. 本案應屬都市計畫個案，請依都市計畫相關規定、義務及協議書簽訂內容詳實檢討。
 23. 報告書部分：
 - (1) 申請書表及相關用印部分，請正本簽證用印。
 - (2) 建築平面圖比例過小以致無法閱讀，請放大平面圖後，標註空間使用用途。
 - (3) 本案請依都市計畫法新北市施行細則第46條檢討說明。
 24. 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。
 25. 相關單位意見請酌參。
 26. 以上內容設計單位得先據以修正圖說。
- (二) 本案設計單位於108年9月27日函送都審報告書到府，以上提請108年10月22日專案小組審議，會議決議如下：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. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):
 - (1) 經查本案申請容積移轉案件業經市府108年11月14日新北府城開字第1082099449號函書面審查在案，依書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之29% (13,988.93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13%+接受基地外部環境改善項目4%)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限 (19,295.07平方公尺，距離海山捷運站500公尺內，非位於法定山坡地範圍)。
 - (2) 另申請人依「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」申請評定接受基地內部條件—「接受基地內部條件—送出基地地號為全持分之已開闢道路，並應達送出基地總面積百分之五十以上」，查現已取得已開闢證明土地占總面積54.72%，其中土城區安和段607-2地號土地尚須於現地指界會勘時並予確認是否為已開闢道路，爰本項目暫經評定為0%，後續俟送出基地現地勘查並請道路管養單位確認是否開闢後再行評定分數。
 2. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面):
 - (1) 經查本案適用108年9月18日頒布之「新北市都市設計審議

原則」，故法令適用為108年9月18日，爰本市土城區員和段123-4、123-11、127、128地號等4筆土地係屬103年5月9日「擬定土城都市計畫(員和段54地號等24筆土地及學林段329-1地號1筆土地)細部計畫」案之「住宅區」，應依照前開土地使用分區管制要點規定及108年7月3日修正生效「都市計畫法新北市施行細則」(以下簡稱細則)規定確實檢討辦理。

(2) 請依108年7月3日修正生效之細則修正條文第14、17、37、39-2、40、45及47條條文及檢討內容。

(3) 請補充土管檢討表第8條建築退縮檢討說明、第10條及第11條對應頁數、並於附圖一及附圖三框示基地範圍以供檢核。

(4) 本案依土管規定應捐贈0.2倍公共停車位一節，經查本案配合開發量體應再捐贈汽車位220席、機車位177席尚符都市計畫書規定，惟仍應依市府108年1月24日新北府城審字第1080112939號公告內容，與市府簽訂「都市計畫變更案件公共停車位」補充協議書(如附件)。

3. 本府環境保護局意見(書面):

(1) 涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市土城區員和段123-4、123-11、127、128地號等4筆，基地面積20,099.04平方公尺，場址非位屬重要濕地範圍內，土地使用分區為住宅區，興建3幢6棟地上24層地下5層共1,843戶之集合住宅、店鋪、公益設施空間(公幼、社宅)，建築物高度79.55公尺，經查旨案係屬「新北市土城市員和段及學林段住宅區開發案環境影響說明書」範圍內，其審查結論前經新北市政府102年7月10日北府環規字第10221846271號公告在案。後經本局107年9月17日新環規字第10717753671號公告增列審查結論，自公告日起開發單位免依原環境影響說明書所載內容及新北市政府102年7月10日北府環規字第10221846271號公告審查結論執行。但開發單位事後變更開發計畫致開發行為又符合應實施環境影響評估之規定者，仍應依原環境影響說明書所載內容及上述公告之審查結論執行，並依法申請變更。

(2) 若符合下水道法應設置社區專用污水下水道系統之新開發社區，應於營運前取得水污染防治許可，使得排放廢(污)水於地面水體。

4. 本府交通局意見(書面):

(1) 社會住宅停車位之檢討除須符合建技規則外，尚需滿足本案開發交通量衍生之實際停車需求；故請依土地使用以樓地板面積或參考其他案例推估基地汽車停車產生率並計算停車需求(並請註明相關參數資料來源)，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；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) 請說公益設施幼兒園臨停空間規劃，包括臨停車輛(汽機車)

規劃(包括動線、停靠區)，另請確實將基地臨停內部化處理，減少對周邊道路衝擊。

(3) 本案開發規模龐大，且周邊未來已約有2千多戶住宅，請具體提出相關可行交通改善措施。

(4) 請說明本案未來公共停車位停車場管理計畫。

5. 本府城鄉發展局住宅發展科意見(書面):

(1) 二房型(社1、社5、社10)臥室大小不同，考量未來社會住宅承租使用需求，請重新規劃設計。

(2) 請捐贈單位依「新北市社會住宅規劃設計基準需求」規定提供相關設施與設備。

(3) 另請該公司於申請使用執照前與本局簽定協議書，並提供相關平面圖(機電、照明管線及家具平面圖)與設備型錄清單供本科審查，以利後續室內裝修及營運事宜。

6. 本府城鄉發展局都市設計科意見(書面):

(1) 有關土地使用管制要點第8點第3款檢討未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之0.2倍作公眾使用停車部分，經查市府105年12月8日新北城設字第1052306315號函(尚志資產開發土城區員和段54地號等39筆土地及學林段329-1地號等5筆土地公園地下停車場、兒童遊樂場、道路新建工程案)說明三:「本案依『擬定土城都市計畫(員和段54地號等24筆土地及學林段329-1地號1筆土地)細部計畫』土地使用分區管制要點第8條規定設置未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之0.2倍，本案目前規劃供公眾使用停車汽車位321輛、機車位459輛，故『(擬定土城都市計畫(員和段54地號等24筆土地及學林段329-1地號1筆土地)』案未來居住人口或服務人口使用之車輛總數不得高於汽車位1605輛，機車位2295輛。」本計畫區未來居住人口或服務人口使用之車輛總數不得高於汽車位1605輛，機車位2295輛。

(2) 有關土地使用管制要點第8點第3款檢討未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之0.2倍部分，應設置供公眾使用獨立出入口，並設立獨立連通樓、電梯可供通行。應考量與本區前三期開發，將公眾使用停車位另併同捐贈予市府，以利確保供公眾使用及管理。

7. 有關土地使用管制要點第8點第3款部分，經查市府105年12月8日新北城設字第1052306315號函說明三:「本案依『擬定土城都市計畫(員和段54地號等24筆土地及學林段329-1地號1筆土地)細部計畫』土地使用分區管制要點第8條規定設置未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之0.2倍，本案目前規劃供公眾使停車汽車位321輛、機車位459輛，故『(擬定土城都市計畫(員和段54地號等24筆土地及學林段329-1地號1筆土地)』案未來居住人口或服務人口使用之車輛總數不得高於汽車位1605輛，機車位2295輛。」，本計畫區內分4期開發案，前3

期(「尚志資產開發土城區員和段79地號1筆土地集合住宅新建工程」、「尚志資產開發土城區員和段123-10地號1筆土地集合住宅新建工程」、「尚志資產開發土城區員和段123地號1筆土地集合住宅新建工程」都市設計審議核備在案)已分別規劃設置435、163、605輛共計1,203輛法定汽車位及490、189、648輛共計1,327輛法定機車位。本案規劃目前已超過原規劃於公園用地所應留設之公共停車位數。目前本案將應留設之公共停車位設置於基地內部分，應符合土管及都市計畫協議書等相關規定辦理。

8. 目前於基地內規劃公共停車位部分，請補專章檢討，設置供公眾使用人行獨立動線、獨立連通樓、電梯，並應檢討與社區獨立使用之空間及動線規劃，請釐清是否應併同捐贈產權，續提專案小組討論。
9. 公益設施獎勵部分：
 - (1) 考量地上一層幼兒園及社會住宅規劃(含出入口及頂蓋型開放空間等)，請洽主管機關使用確認後，原則同意。
 - (2) 有關捐建社會住宅部分，請依「新北市社會住宅都市設計審議原則」地面層局部以留設半戶外活動廣場之通透設計。
 - (3) 本案請加強捐建公共停車出入口之自明性及停車告示系統。
 - (4) 本案基地內開放空間、人行步道、植栽、照明及街道家具，請再行整體規劃。
 - (5) 本案提供幼兒園外部空間，請依教育局相關規定及未來幼兒園使用設置。
 - (6) 本案捐建社會住宅一節，請考慮未來陽台實際使用及管理維護。
10. 公共開放空間系統配置事項：
 - (1) 請補充標註全區無障礙動線空間坡度，並配合景觀圖加強說明。
 - (2) 本案基地鄰二期住宅基地側，請整合本案與二期住宅之開放性、易達性，並整合鄰接鋪面界面順平無高差處理。
 - (3) 本案留設人行步道淨寬應不低於2.5公尺。
11. 交通運輸系統配置事項：
 - (1) 本案無障礙車位設置，建議設置鄰垂直動線服務核，另請勿跨越車道設置。
 - (2) 本案鄰Ubike停車空間設置接送區部分，請不影響人行動線設計後，洽交通主管機關確認後設置。
12. 景觀計畫：
 - (1) 本案露台綠化量2分之1面積檢討，請分層檢討。
 - (2) 本案依都市計畫法新北市施行細則檢討之綠化量，請說明計入無法綠化面積之項目後修正。
 - (3) 本案請標示進排風口位置並依新北市都市設計審議原則檢討。

(4) 本案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；且應綠化範圍其面積每滿36平方公尺應種植喬木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。

(5) 本案景觀剖面圖部分，請詳實檢討。

13. 本案申請屋脊裝飾物審議，水平投影面積檢討請依建管規定辦理後，依新北市都市設計審議原則第6點第2項第4款第1目規定，高度以不超過6公尺設置，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證後，原則同意。

14. 消防檢討文件係屬舊版，本案請修正後重送消防局核准。

15. 涉及相關計畫內容，請配合管理。

16. 報告書部分：

(1) 有關提請放寬事項請於報告書封面補註放寬項目(如：設置半戶外活動廣場)。

(2) 本案景觀平面配置圖，應套繪周圍平面配置以利審議。

(3) 本案應屬都市計畫個案，請依都市計畫相關規定、義務及協議書簽訂內容詳實檢討。

17. 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。

18. 相關單位意見請酌參。

19. 以上內容設計單位得先據以修正圖說。

(三) 本案設計單位於108年12月13日函送都審報告書到府，以上提請108年12月27日專案小組審議，會議決議如下：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，因基地開發達大會規模，經作業單位確認後，續提大會討論。

1. 本府交通局意見(書面)：

(1) 公共車位與法停車位未有所區隔，建議採公共車位集中配置或獨立出入口之方式。

(2) 公共車位如採捐贈應先確認受贈機關，並建議公部門不另負擔管理費用。

(3) 公共汽、機車位數分別為222席及160席，應檢討規劃公共停車場進出之獨立車道。

2. 本府環境保護局意見(書面)：基地位於本市土城區員和段123-4、123-11、127、128地號等4筆土地，基地面積20,099.04平方公尺，場址非位屬重要濕地，興建1幢1棟地上24層地下5層共1,844戶之店鋪、集合住宅(含社會住宅10戶)，經查旨案係屬「新北市土城區員和段及學林段住宅區開發案環境影響說明書」範圍內，其審查結論前經新北市政府102年7月10日北府環規字第10221846271號公告在案。後經本局107年9月17日新北環規字第10717753671號公告增列審查結論，自公告日起開發單位免依原環境影響說明書所載內容及新北市政府102年7月10日北府環規字第10221846271號公告審查結論執行。但開發

單位事後變更開發計畫致開發行為又符合應實施環境影響評估之規定者，仍應依原環境影響說明書所載內容及上述公告之審查結論執行，並依法申請變更。

3. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面):次查本次所送修正後報告書查無都市計畫相關法令檢核表及本科審查意見之回應內容，請申請人應在修正補充。
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管理系統，經新北市政府108年11月14日新北府城開字第1082099449號函確認書面要件在案，本案接受基地可移入容積為基準容積之，29%（13,988.93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13%+接受基地外部環境改善項目4%），其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限（19,295.07平方公尺，距離海山捷運站500公尺內，非位於法定山坡地範圍），惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準（如附件）。
5. 本府城鄉發展局都市設計科意見:
 - (1)為確保本案公共汽、機車停車空間確實供公眾使用，公共汽、機車停車空間規劃應與住戶使用棟實體區隔，並建議與捐贈本府社會住宅棟停車空間一同整體設計，後續由新北市政府一併營運管理。
 - (2)承上車道出入口規劃應與社會住宅棟一同整體設計，且社會住宅及公共停車位應分別設置獨立連通樓、電梯可供通行。
 - (3)公共停車空間應集中設置並鄰近地面層，其人行出入口應鄰接開放空間或人行道。
6. 本府城鄉發展局住宅發展科意見(書面):本案捐贈社會住宅依建築技術規則應設置65席法定停車位，建議同工業區變更提供之20%公共停車位一起考量出入口動線，以利市府統一管理。
7. 有關土地使用管制要點第8點第3款檢討未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之0.2倍作公眾使用停車部分:
 - (1)為確保本案公共汽、機車停車空間確實供公眾使用，公共汽、機車停車空間規劃應與住戶使用棟實體區隔，並設置於地下一、二樓，請與社會住宅棟停車空間一同整體設計後，說明合理經營管理之空間規劃。
 - (2)車道出入口規劃應與社會住宅棟一同整體設計，且社會住宅及公共停車位應分別設置獨立連通樓、電梯可供通行。
 - (3)公共停車空間應集中設置並鄰近地面層，其人行出入口應鄰接開放空間或人行道。
 - (4)本案開發規模及數量，請申請單位檢送符合環境影響評估審查內容。
 - (5)請合理規劃無障礙停車位動線至垂直動線服務核。
8. 本次審查意見請併前次會議決議修正:
 - (1)本案鄰Ubike停車空間設置接送區部分，請不影響人行動線

	<p>設計後，洽交通主管機關確認後設置。</p> <p>(2)考量地上一層幼兒園及社會住宅規劃(含出入口及頂蓋型開放空間等)，請洽主管機關使用確認後設置。</p> <p>(3)有關捐建社會住宅部分，請依「新北市社會住宅都市設計審議原則」地面層局部以留設半戶外活動廣場之通透設計。</p> <p>(4)本案請加強捐建公共停車出入口之自明性及停車告示系統。</p> <p>(5)本案基地內開放空間、人行步道、植栽、照明及街道家具，請再行整體規劃。</p> <p>(6)本案提供幼兒園外部空間，請依教育局相關規定及未來幼兒園使用設置。</p> <p>(7)本案捐建社會住宅一節，請考慮未來陽台實際使用及管理維護。</p> <p>(四) 本案設計單位於109年1月3日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請109年1月10日本市109年度第1次大會討論。</p>
<p>提請 確認 及討 論事 項</p>	<p>一、本案依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第3點第1款第1目規定，基地面積大於6,000平方公尺且總樓地板面積大於30,000平方公尺者，經專案小組審議後，應提大會討論。</p> <p>二、提請大會討論事項：</p> <p>(一) 有關土地使用管制要點第8點第3款檢討未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之0.2倍作公眾使用停車部分及營運管理。</p> <p>(二) 公益設施及變更都市計畫回饋0.2倍作公眾使用停車空間。</p> <p>(三) 公益設施之車道出入口。</p> <p>(四) Youbike停車空間設置位置。</p> <p>(五) 樓地板面積超過五百平方公尺之大型商場(店)或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。</p>
<p>相 關 單 位 意 見</p>	<p>一、本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面):</p> <p>(一) 經查本科業於108年12月4日及24日便簽回復審查意見在案(諒達)，惟查申請人仍未依12月4日審查意見第2、3、4點補充及修正報告，先予敘明。</p> <p>(二) 次查前開審查意見已敘明本次依居住人口或服務人口使用之車輛預估數0.2倍計算之新增公共停車位，係依103年5月9日核定實施「擬定土城都市計畫(員和段54地號等24筆土地及學林段329-1地號1筆土地)細部計畫」案之土地使用分區管制要點第8點檢討之，而非依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」檢討之，請申請人確實檢討修正相關文字。</p> <p>二、本府交通局意見(書面):</p> <p>(一) 本案請依本局108年12月12日交評審查意見修正。</p> <p>(二) 請詳加說明公益設施棟、公共車位後續管理方式(包括分流管理措施、規劃完善標誌系統、行人動線規劃、管理空間規劃)。</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，土城區員和段123-4地號等4筆土地，本案前於108年12</p>

月5日新北府城開字第1082234950號函辦理會勘在案，申請移入容積為14,472.92平方公尺，申請移入容積為13,988.93平方公尺(已達接受基地基準容積之29%，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(19,295.07平方公尺，距離海山捷運站500公尺內，非位於法定山坡地範圍)，另該案申請容積30%部分，刻正於會勘補正階段，後續俟補正完全後續辦。

- 四、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：基地位於本市土城區員和段123-4、123-11、127、128地號等4筆土地，基地面積20,099.04平方公尺，場址非位屬重要濕地範圍內，興建3幢6棟地上24層地下5層共1,663戶之集合住宅、店鋪，建築物高度79.55公尺，經查本案係屬「新北市土城市員和段及學林段住宅區開發案環境影響說明書」範圍內，其審查結論前經新北市政府102年7月10日北府環規字第10221846271號公告在案。後經本局107年9月17日新北環規字第10717753671號公告增列審查結論，自公告日起開發單位免依原環境影響說明書所載內容及新北市政府102年7月10日北府環規字第10221846271號公告審查結論執行。但開發單位事後變更開發計畫致開發行為又符合應實施環境影響評估之規定者，仍應依原環境影響說明書所載內容及上述公告之審查結論執行，並依法申請變更。

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。

- 一、本案土地使用分區管制要點規定應依都市計畫工業區檢討變更審議規範提供公眾使用之停車空間部分：
- (一)本案公共停車空間與公益設施停車空間車道出入口採合併設置，考量後續使用管理維護，汽車停車動線應於地下一層至地下二層採分流設置；另公共機車停車空間及公益設施機車停車空間，應區劃使用範圍，並分別合理規劃通達垂直動線之路徑及防火區劃。
- (二)考量後續公眾使用安全，且機車數量大於100部，車道出入口請以8公尺設置。
- (三)考量後續管理使用維護，請依交通影響評估審查結果修正。
- 二、設置Youbike停車空間部分，考量鄰近幼兒園臨停區使用安全，請調整於本案公共及公益設施車道出入口之西側。
- 三、本案地面層設置店鋪部分，請確實依都市計畫法新北市施行細則第14條規定檢討辦理。

決議

案由	新北市政府城鄉發展局土城區員和段64-1、123-1、123-9地號等3筆土地青年社會住宅新建工程(第2次變更設計)	案號	報告案 第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市土城區員和段64-1、123-1、123-9地號等3筆土地</p> <p>二、設計單位：陳章安建築師事務所 建築師：陳章安</p> <p>三、申請單位：新北市政府城鄉發展局 局長：黃一平</p> <p>四、土地使用分區：住宅區（建蔽率50%，容積率360%；公有土地作社會住宅使用）</p> <p>五、設計概要：</p> <p>（一）設計內容：地上十四層、地下三層鋼筋混凝土構造，共517戶。</p> <p>（二）建築基地面積：8,213.87平方公尺。 設計建築面積：3,481.34平方公尺。 設計建蔽率：42.38% ≤50%。 設計開挖率：59.26% ≤60%。</p> <p>（三）總樓地板面積：51,423.2平方公尺。 設計容積面積：29,515.75平方公尺。</p> <p>（四）設計容積率：359.34% ≤360%。（含獎勵容積）</p> <p>（五）新建建築物各層用途：</p> <p>地下三層：停車空間兼防空避難室、機房。 地下一層至地下二層：停車空間。 地上一層：公共托老中心、托育中心、店鋪。 地上二層：住宅、辦公場所。 地上三層至十四層：住宅。 屋突一層至二層：機房。 屋突三層：水箱。</p> <p>（六）停車空間：應設汽車230輛，實設252輛、自設22輛。 應設機車520輛，實設545輛、自設25輛。 應設自行車130輛，實設136輛、自設6輛。</p> <p>（七）餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「擬定土城都市計畫員和段54地號等24筆土地及學林段329-1地號1筆土地細部計畫土地使用分區管制要點」七點：本計畫區開發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」審議通過後方得申請建造執照，爰此提送都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>（一）本案前經本府107年12月28日新北府城設字第1072475253號函同意核備在案</p> <p>（二）本案前經本府108年6月14日新北府城設字第1081050974號函同意本案第1次變更設計核備在案。惟本次因配合建築法令變更，景觀配置、建築面積、容積面積、總樓地板面積、喬木數量、綠覆率減少，爰此辦理第2次變更設計。</p> <p>（三）設計單位於108年9月27日函送都市設計審議報告書到府，</p>		

提請 108 年 10 月 25 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. 本案綠化量及綠覆率檢討皆不得低於原核准值，請修正。

2. 報告書部分：

(1) 建築圖平立面請詳細圈選變更位置，並說明變更理由。

(2) 變更設計圖說，請載明變更原因並清楚框選變更項目（不得全圖面框選），如僅抽換底圖，請標明主要變更圖說頁面。

(3) 報告書請依新目錄及書圖製件範本製作報告書。

(4) 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。

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。

4. 相關單位意見請酌參。

5. 以上內容設計單位得先據以修正圖說。

(四) 本案經設計單位於 108 年 11 月 12 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 108 年 12 月 3 日新北府城設字第 1082134720 號函先行同意核備在案。

八、以上提請 109 年 1 月 10 日本市 109 年度第 1 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	興築建設八里區中山段 3、4-1 地號及埤頭段 93-2 地號等 3 筆土地店舖及集合住宅新建工程	案號	報告案 第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市八里區八里區中山段 3、4-1 地號及埤頭段 93-2 地號等 3 筆土地。</p> <p>二、設計單位：閣康聯合建築師事務所 建築師：曾仲宇。</p> <p>三、申請單位：興築建設股份有限公司 負責人：陳明生。</p> <p>四、土地使用分區：第一種住宅區（建蔽率 50%，容積率 120%）、 第三種住宅區（建蔽率 50%，容積率 200%）。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>（一）設計內容：地上 14 層地下 3 層鋼筋混凝土構造，共 63 戶。</p> <p>（二）建築基地面積：2,157.82 平方公尺。 設計建築面積：552.90 平方公尺。 設計建蔽率：25.62% ≤ 50%。</p> <p>（三）總樓地板面積：10,295.08 平方公尺。 設計容積面積：5,381.94 平方公尺。 設計容積率：249.41% ≤ 249.42%((185.51%)*(1+18%+14.11%+2.33%))(允建上限)</p> <p>（四）容積移轉：720.55 平方公尺(18%)。 開放空間獎勵：505.06 平方公尺(14.11%)。 公共服務空間：93.36 平方公尺(2.33%)。</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。 地下一層：停車空間、台電配電場所。 地上一層：管委會空間、公共服務空間、店舖。 地上二至十四層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>（六）停車空間：應設汽車 81 輛，實設 83 輛(自設 2 輛)。 應設機車 81 輛，實設 81 輛。 應設自行車 21 輛，實設 21 輛。</p> <p>（七）餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 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： （一）本案前於 106 年 10 月 20 日起召開專案小組審議，決議修正後通過，</p>		

惟審查期間多次未依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」規定於限期內檢送修正報告書到府，其申請單位於107年11月23日申請都市設計審議撤案，本局業於107年12月3日同意所請。

(二)本案設計單位於108年6月27日申請建造執照掛件，故法令適用日更正，續於108年8月1日重新提送都審報告書到府，並續於本府城鄉發展局108年8月13日新北城設字第1081451403號函錄案辦理排會事宜，於108年9月2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；倘若於基地東側爭取申請店鋪及無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1.本次申請容積移轉(18%，720.55平方公尺)，查報告書尚未檢附容移一階許可函文，請說明目前辦理進度，並檢附相關容積移轉評點表及相關圖說，以利審查。

2.開放空間獎勵及人行動線系統配置事項：

(1)有關本案申請設置沿街式開放空間獎勵(鄰4公尺人行步道達10.85公尺寬及鄰8公尺計畫道路達7公尺寬)部分，請取消基地東側店鋪後，原則同意本案申請之獎勵，並請增加街道家具。

(2)開放空間獎勵範圍，請補充開放空間告示牌設置位置、景觀剖面圖說。

(3)考量未來鄰地開發之人行空間延續性，請於基地北側及西側之人行空間景觀改為自建築線退縮1.5公尺綠帶及2.5公尺人行步道。

3.停車空間及動線配置事項：

(1)為避免車道出入口造成破口過大，道路截角請改採半徑1.5公尺設置，以維安全。

(2)考量行人安全性，汽機車道請拉直與人行道規劃。

4.考量後續管理維護及裝修安全，有關空調主機請擺放於陽台內側。

5.景觀計畫：

(1)請補充車道與人行空間及計畫道路順平處理關係剖面圖說。

(2)請補充本案圍牆與鄰地關係剖面圖說。

6.報告書部分：

(1)請補標示圍牆總長度。

(2)申請文件之提案單，請確實補充說明本案之辦理經過。

(3)報告書內容有誤繕部分請一併修正。

7.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。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。

8.相關單位意見請酌參。

(1)本府交通局意見(書面)：

- A. 停車場出入口：本案車道破口臨忠八街處應加裝警示設施，以提醒往來人車留意。
- B. 動線：為避免停車場內部無障礙汽、機車動線交織，請加裝安全警示設施。

(2)本府工務局意見(書面)：

- A. 細則第 47、48 條未說明及細則版本請確認。
- B. 請釐清 1 層戶外管委會空間是否有計入容積、建築面積計算方式(替代柱中心線)及樓地板面積並依實際用途填寫空間名稱。
- C. 土管第 19 條位說明並補附圖三標示基地位置。
- D. 建築面積如何計算，請於壹層平面圖上色區分範圍。
- E. 1 層公共服務空間(一)空間名稱請確認。
- F. 地下層汽車車道(坡道)淨寬，請依建築技術規則第 60 條重新檢討是否符合規定。
- G. 2 層雨遮及上方設置欄杆請依新北市建照業務工作手冊規定檢討
- H. 請釐清 1 層裝卸車位是否依法設置，才得不計無法綠化面積。
- I. 2 座戶外安全梯請檢討 2 公尺開口距離。
- J. 請說明地下室突出物(排風、樓梯等)是否有頂蓋及高度，以利判別檢討。
- K. 1 樓無障礙廁所請留意門扇開啟方向。
- L. 透天棟店舖及住宅請區劃。

(3)本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

- A. 未依最新發布實施之施行細則檢討。
- B. 本案申請開放空間獎勵部分，建請貴科依獎勵與義務不得重複計列之原則再予確認申請範圍。

9.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 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 108 年 12 月 12 日新北府城設字第 1081967394 號函先行同意核備在案。

八、以上提請 109 年 1 月 10 日本市 109 年度第 1 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	黃林發八里區中庄段 83 地號 1 筆土地店鋪及住宅新建工程	案號	報告案 第三案
說明	<p>一、申請位置：新北市八里區中庄段 83 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：陳文龍建築師事務所 建築師：陳文龍。</p> <p>三、申請單位：黃林發。</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區（建蔽率 50%，容積率 200%）。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>（一）設計內容：地上 3 層，鋼筋混凝土構造，共 3 戶。</p> <p>（二）建築基地面積：298.65 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：134.49 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：45.03% ≤ 50%。</p> <p>（三）總樓地板面積：410.54 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：386.51 平方公尺。</p> <p>設計容積率：129.42% ≤ 200%（允建上限）</p> <p>（四）新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至二層：停車空間。</p> <p>地上一層：店鋪、住宅。</p> <p>地上二至三層：住宅。</p> <p>屋突一至二層：樓梯間、屋突頂平台。</p> <p>（六）停車空間：應設汽車 2 輛，實設 2 輛。</p> <p>應設機車 4 輛，實設 4 輛。</p> <p>應設自行車 1 輛，實設 1 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：</p> <p>（一）本案設計單位於 108 年 8 月 1 日提送都審報告書到府，並續於本府城鄉發展局 108 年 8 月 13 日新北城設字第 1081451614 號函錄案排會，108 年 9 月 2 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。</p> <p>1. 有關鄰棟間隔，考量本案基地面寬為 11.4 公尺，原則同意放寬依目前規劃留設 1 公尺鄰棟間隔設置。</p> <p>2. 有關車道破口部分，請依「新北市都市設計審議簡化程序案件審</p>		

	<p>議原則」第3點第2款規定，請修正為6公以下設置，並增加綠帶帶。</p> <p>3.有關基地排水設施請以排入樹穴、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。</p> <p>4.報告書部分：</p> <p>5.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、比例及指北。</p> <p>6.請於景觀配置圖補充周邊及本案重點節點高程。</p> <p>7.報告書內容有誤繕部分請一併修正。</p> <p>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。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>9.相關單位意見請酌參。</p> <p>(1)本府交通局意見(書面)：</p> <p>A.停車場出入口：請補充本案停車場出入口之設計規劃詳細圖說(包含破口寬度、車道配置、車道寬度/坡度、緩衝空間、與人行道於轉彎處設計半徑5M之截角圓弧、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、行穿線等)。</p> <p>B.停車位：</p> <p>a.基地未來倘作店鋪使用，建議留設裝卸貨車位。</p> <p>b.基地停車需求內部化，基地所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。</p> <p>C.動線：</p> <p>a.外部動線部分，請補充文昌一街車道配置，以連續線段分別標示汽、機車、自行車及人行進離場動線規劃，並應依循文昌一街之道路配置、標誌標線行駛。</p> <p>b.內部動線部分，請以連續線段分別標示汽、機車、自行車於停車場內部之動線規劃，並應避免交織。</p> <p>10.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11月4日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於108年12月17日新北府城設字第1082076908號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請109年1月10日本市109年度第1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	味暘建設中和區南山段 487、488 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程(第一次變更設計)	案號	報告案 第四案
說明	<p>一、申請位置：中和區南山段 487、488 地號等 2 筆土地。</p> <p>二、設計單位：鍾美惠建築師事務所 建築師：鍾美惠。</p> <p>三、申請單位：味暘建設股份有限公司 負責人：林明豪。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 60%，容積率 300%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 22 層、地下 5 層鋼筋混凝土構造，共 141 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,858.48 平方公尺。 設計建築面積：798.24 平方公尺。 設計建蔽率：42.84% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：18,591.53 平方公尺。 設計容積面積：9,424.0 平方公尺。 設計容積率：507.08% ≤ 507.08% (含獎勵容積) 〔300%*(1+40%+29%)〕</p> <p>(四)危老獎勵面積：2,231.06 平方公尺(40%) 容積移轉面積：1,617.53 平方公尺(29%)</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。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：一般零售業、門廳、自行車停車空間。 地上二層：集合住宅、防災中心。 地上三至二十一層：集合住宅。 地上二十二層：管委會空間。 屋突一至二層：樓梯間、水箱、機房。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 128 輛，實設 128 輛； 應設機車 141 輛，實設 141 輛； 應設自行車 49 輛，實設 49 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 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」土地使用管制要點第 17 點：「(五)申請容積達基準容積之 1.5 倍以上之建築基地」規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案於 108 年 9 月 16 日新北府城設字第 1081512378 號函同意核備在案。</p> <p>(二) 設計單位於 108 年 9 月 20 日函送都市設計審議報告書到府。提請 108 年 10 月 18 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>		

1. 本府交通局意見(書面):地下一層汽機車停車位建議分別集中設置,避免汽機車動線交織造成危險。
2. 本府環境保護局意見(書面):
 - (1)基地位於本市中和區南山段487、488地號等2筆土地,基地面積1,859.24平方公尺,場址非位屬重要濕地,今辦理變更設計,興建2幢2棟地上22層地下5層共141戶之一般零售業、住宅,建築物高度73.43公尺(與建造執照申請書所載2幢2棟地上22層地下6層共141戶之店鋪、住宅,建築物高度73.3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. 各案若有涉及工程土木施工及粒狀物排放請於開工前申報繳交營建空氣污染防制費。
 - b. 各案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制法第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。
 - c. 各案後續若有興建工程由營造業統包、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,則該營造業應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。
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管理系統,中和區南山段487、488地號等2筆土地,本案前於108年8月28日新北府城開字第1081584769號函會勘完成在案,得移入接受基地之容積為1,617.57平方公尺,申請移入容積為1,617.53平方公尺(已達接受基地基準容積29%,超出部分自願無償捐贈),其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限(2,231.08平方公尺,距捷運車站用地500公尺內,非屬法定山坡地範圍),隨文檢附相關資料供參。
4. 爰有關法規檢討依108年7月3日都市計畫法新北市施行細則規定辦理,請於相關申請書表中加註,以確保法令適用一致性。
5. 有關原建蔽率及開挖率請逕依都市計畫法新北市施行細則及都市更新相關法規檢討。
6. 本次變更調整綠化及綠覆率,原則不得低於原核准,請修正。
7. 本次變更調整基地保水及透水,原則不得低於原核准,請修正。
8. 本案車道出入口及建物主要出入口請增設置高燈,加強夜間通行安全性。
9. 本案建築物主要出入口及庭園側,請加強人行動線連結及庭園

	<p>景觀休憩功能。</p> <p>10. 本案基地鄰車道側部分，請於人行道旁增設小喬木。</p> <p>11. 本案於建築物內凹處新增兩遮並設置格柵部分，請依建管規定辦理。</p> <p>12. 設置裝飾柱部分請逕依建管規定辦理。</p> <p>13. 建築圖平、立面圖請詳細圈選變更位置，並說明變更理由。</p> <p>14. 以上內容設計單位得先據以修正圖說。</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>(三) 本案經設計單位於108年10月29日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於108年12月9日新北府城設字第1082038273號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請109年1月10日本市109年度第1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	華固建設板橋區新都段 45 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第一次變更設計)	案號	報告案第五案
說明	<p>一、申請位置：新北市板橋區新都段 45 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：宏景建築師事務所 建築師：李金旺</p> <p>三、申請單位：華固建設股份有限公司 負責人：鍾榮昌</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 50%，容積率 240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 28 層地下 4 層，鋼筋混凝土構造。共 188 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：3,861.13 平方公尺。 設計建築面積：832 平方公尺。 設計建蔽率：21.55%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：27,099.5 平方公尺。 設計容積面積：13,899.89 平方公尺。 設計容積率：359.99%≤ 360%(240%*(1+30%+10%+10%))(允建上限)</p> <p>(四)容積移轉：2,780.01 平方公尺(30%) 整體開發規模獎勵：926.67 平方公尺(10%) 開放空間獎勵：926.67 平方公尺(10%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至四層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：門廳、管委會使用空間。 地上二至二十八層：集合住宅。 屋突一層至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 188 輛，實設 191 輛(自設 3 輛)。 應設機車 188 輛，實設 188 輛。 應設自行車 47 輛，實設 47 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(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 108 年 5 月 22 日新北府城設字第 1080855019 號函同意核備在案。惟本次因建築面積、建蔽率、總樓地板面積、戶數、開放空間、景觀配置、屋突層景觀配置、車道配置、屋脊裝飾物、立面外觀、室內隔間調整，爰此辦理第 1 次變更設計。</p> <p>(二)本案設計單位於 108 年 9 月 18 日函送都市設計審議報告書到府，並錄案提送 108 年 10 月 16 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>		

- 1、本案變更屋脊裝飾物，依本市都市設計審議原則規定，構造採金屬架構，並經結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度 6 公尺以下，同意設置。
- 2、本案角隅處外牆裝飾柱請修正符合依工務局建照作業手冊之規定。
- 3、開放空間調整部分：為配合鄰地開放空間串聯，南側開放空間請增加通路、廣場等應鋪面設施。
- 4、綠化面積檢討有關「無法綠化之面積」部分，請依 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理。
- 5、報告書部分：
 - (1)變更差異表部分，各項變更原因請敘明。另停車空間，汽、機、自行車數量變更應列明。
 - (2)變更設計圖說，請載明變更原因並清楚框選變更項目(不得全圖面框選)，如僅抽換底圖，請標明主要變更圖說頁面。
 - (3)建築計畫部分，有關容積設計、步行距離、昇降機檢討等非屬都市設計審議項目，請刪除內容。
 - (4)變更對照請依範本製作(左舊右新)。
- 6、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。
- 7、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。
- 8、相關單位意見請酌參：
 - (1)本府交通局意見(書面)：本案本次汽機共用車道變更為汽機車分別為獨立車道部分，本局無意見。
 - (2)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 4 月 24 日新北府城開字第 1080678544 號函核准容積移轉在案，得移入接受基地本市板橋區新都段 45 地號土地(面積 3,861.13 平方公尺)之容積為 2,780.01 平方公尺，已達接受基地基準容積 30%【2,780.01 平方公尺，(接受基地連接道路寬度 20 公尺/臨路條件 20%+接受基地內部條件 10%+接受基地外部環境改善項目 0%)，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(3,706.68 平方公尺，位於整體開發地區)。
- 9、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 11 月 25 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 108 年 12 月 10 日新北府城設字第 1082048374 號函先行同意核備在案。

八、 以上提請 109 年 1 月 10 日本市 109 年度第 1 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	李子揚八里區大崁段 153、154、154-2 地號等 3 筆土地店鋪及集合住宅新建工程	案號	報告案第六案
說明	<p>一、申請位置：新北市八里區大崁段 153、154、154-2 地號，共 3 筆土地。</p> <p>二、設計單位：何慶三建築師事務所 建築師：何慶三</p> <p>三、申請單位：李子揚 負責人：李子揚</p> <p>四、土地使用分區：第一住宅區(建蔽率 50%，容積率 120%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 8 層地下 2 層，鋼筋混凝土構造，共 30 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：1,649.62 平方公尺。 設計建築面積：418.2 平方公尺。 設計建蔽率：25.35% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：5,194.86 平方公尺。 設計容積面積：2,771.31 平方公尺。 設計容積率：168% ≤ 168%。(120% X (1+40%))</p> <p>(四) 容積移轉獎勵：791.82 平方公尺。(40%)</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下： 地下一~二層：停車空間。 地上一層：店鋪、門廳、管委會空間。 地上二~八層：集合住宅。 屋突一~三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 30 輛，實設 31 輛。(自設 1 輛) 應設機車 30 輛，實設 30 輛。 應設自行車 8 輛，實設 8 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 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： (一)設計單位於 108 年 8 月 2 日函送都市設計審議報告書到府，提請 108 年 8 月 30 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。</p> <p>1. 本案放寬外牆裝飾柱部分，原則同意。</p> <p>2. 本案申請屋脊裝飾物請依都審原則規定應採金屬構架，其高度以不超過 6 公尺為原則設置，請確實標示申請範圍、實際高度</p>		

及使用材質，原則同意。

3. 本案申請容積移轉(40%)提供之友善方案為法定退縮後留設沿街式開放空間(362.31m²)，考量友善方案開放空間僅規劃大片綠地及住宅大廳入口廣場，其公共性、使用性、服務性不足，容移申請量請調降至30%，請考量友善方案開放空間之公益性、友善性，基地沿街店舖前請增加廣場式開放空間加強景觀設計、規劃複層式植栽結合街道傢俱、增加停等空間，並請縮小住宅門廳出入口寬度，調整鋪面形式弱化公私空間界線，提供非特定民眾休憩與使用為原則，且車道部分不得計入友善方案範圍。
4. 本案結構體位於1.5公尺鄰棟間隔範圍內，請依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，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，並請於鄰棟間隔處增加草溝規劃。
5. 請依都審原則第3點汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間範圍之間應留至少6公尺平地緩衝空間，車道鋪面請延續人行道鋪面規劃，並請補充車道高程。
6. 地下室坡度請依建管規定設置，並請補充建築物後側逃生梯逃生動線。
7. 建築物立面二樓請增加燈光照明規劃。
8. 景觀剖面圖與配置圖不符，請修正，倘有設置圍牆請依都審原則檢討及繪製圍牆位置並標示人行道、開放空間、植栽槽空間尺寸。
9. 請考量本區氣候條件，北側臨風面請規劃耐風樹種。
10. 地面層1/2綠化之不可綠化項目範圍請確實依本區土管規定無遮簷人行道、現有道路、車道及裝卸位檢討計算，綠覆面積各植栽加權值請依都審原則規定喬木依附表一、灌木加權值為1.5、地被加權值為1計算。
11. 請說明保水設施位置及剖面並詳細標示基地高程。
12. 請以色塊標示透水面積範圍，地下室開挖範圍之覆土深度應達60公分以上始得計入。
13. 請檢討圍牆牆面鏤空率須達70%以上，並確實標示設置位置。
14. 住戶管理規約請檢附說明都審原則第8點及屋脊裝飾物等應管理維護事項，並請詳細說明各項管理維護計畫。
15. 報告書部分：
 - (1) 檢討法規規定有關汽機車車位數量、綠化面積、綠覆率及透水面積檢討請於法規檢討說明欄位詳列計算式。
 - (2) 面積計算表法定、實設空地數值有誤，請修正。
 - (3) 屋脊裝飾物結構技師簽證請檢附於屋脊裝飾物檢討章節。

(4)法定綠化數值有誤，請修正。

(5)相關圖說比例請與標示比例一致。

16. 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。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。

17. 相關單位意見請酌參。

(1)本府交通局意見(書面)：

A. 外部動線規劃部分，汽車、機車、自行車及人之進/離場動線規劃，請套繪周邊道路車道配置、標誌標線及基地停車場出入口車道配置，並依循行駛且應避免交織；另報告書 p. 4-7 龍米路 3 段現況車道為實體分隔，汽車動線之圖示有誤，請修正。

B. 報告書 p. 4-8-2，圖例之無障礙機車停車位與無障礙汽車停車位標示有誤，請修正。

C. 請補充基地周邊人行道及自行車道之規劃及寬度，並應與街廓其他基地人行道及自行車道串連、順平；倘採人車共道請依標誌標線號誌設置規則於進入路口處設置遵 22-1(雙面)。

(2)本府工務局意見(書面)：

A. 建築法令：

a. 空間名稱請依建築技術規則標示。

b. 請補附基地四周地籍套繪圖，以釐清是否有法定空地重複使用問題。

c. 建築面積如何計算，請於壹層平面圖上色區分範圍。

d. 1 樓陽台請加設欄杆並標示材質及高度。

e. 空間名稱請依建築技術規則標示。

f. 請標示面積計算式及各部尺寸。

g. 請詳列各層面積及容積樓地板面積計算式。

h. 請檢討逃生之步行距離及重複步行距離。

i. 水箱四周請留設淨寬 $\geq 45\text{cm}$ 。

j. 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。

k. 車道坡度、寬度請依規定檢討。

l. 地下一層車道、迴轉半徑等是否符合規定。

m. 請釐清建築物高度；另建築物高度 $\geq 20\text{m}$ ，應設置避雷設備、立面請標示避雷設備。

n. 請於防災動線計畫與畫(立面圖)檢討緊急進口位置。

o. 屋脊裝飾物應專章檢討，請補充建築技術規則設計施工編第 1 條第 9、10 款規定檢討(於專章敘明檢討未符規定提請委員會審查：女兒牆高度、透空部份)。

	<p>p. 立面請標示窗台高度(高度不得小於 1.1M*)。</p> <p>B. 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。</p> <p>(3)本府文化局意見(書面)：經查基地範圍無位屬古蹟、考古遺址、歷史建築、聚落建築群、文化景觀、紀念建築或史蹟，惟若於施工期間發現文化資產埋藏，應請依文化資產保存法第 57 條、77 條規定，營建工程或其他開發行為進行中，發見疑似考古遺址或具古物價值者，應即停止工程或開發行為之進行，並通知新北市政府。</p> <p>(二)本案經設計單位於 108 年 11 月 4 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 108 年 12 月 17 日新北府城設字第 1082076908 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 109 年 1 月 10 日本市 109 年度第 1 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	中德建設五股區芳洲段 203 地號等 1 筆土地店鋪、 社會住宅、集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)	案號	報告案 第七案
說明	<p>一、申請位置：新北市五股區芳洲段203、208、209地號等3筆土地</p> <p>二、設計單位：呂建勳建築師事務所 建築師：呂建勳</p> <p>三、申請單位：中德建設股份有限公司 代表人：吳樹泳</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：地上14層，地下6層，鋼筋混凝土構造，共205戶</p> <p>(二)建築基地面積：2,751.64平方公尺</p> <p>設計建築面積：1,020.25平方公尺</p> <p>設計建蔽率：37.08% < 50%</p> <p>(三)總樓地板面積：21,341.53平方公尺</p> <p>設計容積面積：8,254.89平方公尺(含捐贈公益設施(社會住宅)30%+開放空間獎勵19.39%+公共服務空間獎勵0.61%=50%)</p> <p>設計容積率：299.99% ≤ 300%(200%*(1+0.5))</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至六層：停車空間</p> <p>地上一層：店鋪、公共服務空間、管委會空間</p> <p>地上二至三層：集合住宅、公益設施(社會住宅)</p> <p>地上四至十四層：集合住宅</p> <p>屋突一至三層：梯間、水箱、機房</p> <p>(五)停車空間：應設汽車停車位192輛，實設213輛(含自設車位21輛)</p> <p>應設機車停車位205輛，實設205輛</p> <p>應設自行車停車位52輛，實設52輛</p> <p>(六)餘詳報告書</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案係依據「變更五股都市計畫(洲子洋地區)細部計畫(配合市地重劃及調整土地使用分區管制要點)書」第18點第4款規定，申請基地屬重要都市廊道及節點者，應先經本市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照。爰此，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案於108年8月26日函送都審報告書到府審議，提請108年9月10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)：本案報告書p. 3-1面積計算表中，變更後停車位檢討依都審原則檢討合計加總數值有誤，請再檢視修正。</p> <p>2. 經查本案前經本府以104年7月6日新北府城設字第</p>		

1041155536號函同意核備、107年8月22日新北府城設字第1071619716號函同意第1次變更設計核備在案，本次由申請單位(中德建設股份有限公司)自行申請第2次變更設計，惟都審報告書未確實繕製，不得以申辦都審程序作為申請建造執照展延之理由。

3. 經查本案建造執照已於108年1月23日由市府工務局核發(字號：108股建字第42號)，有關法令適用日認定部分應檢附完整建造執照頁面(含加註事項)，以利審查。
4. 建築量體部分：
 - (1) 本案實設社會住宅樓地板面積為1,651.41平方公尺，惟於面積計算表本次變更設計各層樓地板面積計算欄位供社會住宅使用之樓地板面積合計為1,543.16平方公尺，請釐清；另本次變更設計捐贈社會住宅面積與前次核備面積有異，應以專章說明，請修正。
 - (2) P3-2開發內容部分樓層空間種類著色有誤，請修正。
 - (3) 缺漏地下6層變更設計前後對照圖說，請補正。
 - (4) 請補充繪製地下1層機車坡道之位置，以利審查；並請釐清機車坡道有否應計入開挖面積之範圍。
 - (5) 請補充說明沿住宅門廳弧形外牆設置之2只結構柱與地下1層結構系統之關係，以利審查。
 - (6) 請依新北市都市設計審議原則規定補充說明空調主機冷媒管進出外牆開孔位置，以利審查。
 - (7) 請合理配置公共服務空間之位置及動線，強化其公共開放性並與住戶使用之私密空間及動線實質區隔。
5. 屋脊裝飾物審議部分：本次變更設計屋脊裝飾物應依新北市都市設計審議原則規定採金屬構架，其高度以不超過6公尺為原則並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，補附相關檢討圖說並由作業單位確認後，原則同意設置。
6. 景觀計畫及開放空間部分：
 - (1) 本案開放空間獎勵有效申請範圍請依新北市都市設計審議原則規定與1樓住宅使用空間留設2公尺淨寬之緩衝空間，該緩衝空間不得計入開放空間獎勵有效面積並應標註尺寸。
 - (2) 請於景觀配置圖補充標註鄰棟間隔退縮尺寸、基地內外及周邊主要高程、景觀設施主要尺寸等，以利審查。
 - (3) 請於本案沿街步道式開放空間鄰近地界線處之植栽槽留設至少淨寬1.5公尺以上硬鋪面步道空間並與鄰地開放空間平整順接，以利都市景觀。
 - (4) 請於景觀剖面圖補充標註基地內外及計畫道路高程，並依新北市都市設計審議原則規定檢討人行步道橫向坡度，以利審查。
 - (5) 請於景觀剖面圖檢討地下室結構範圍上方人行步道之覆

土深度，以釐清基地保水可計入面積；並釐清P4-3景觀剖面圖C及E地下結構體之合理性，以利審查。

- (6) 請補充無法綠化面積計算圖，以利審查。
- (7) 未檢討4樓露台1/2綠化面積，請修正。
- (8) 請於西側步道端點及轉角處酌增景觀高燈；另有關前庭景觀部分，建議增設夜間照明，以提升景觀照明品質。

7. 交通運輸系統部分：

- (1) 本案捐贈社會住宅依建築技術規則規定計算法定汽車停車位數量之扣除額應以社會住宅容積樓地板面積占總容積樓地板面積之比例計算，請修正。
- (2) 本案機車及自行車法定停車位之數量應採社會住宅與集合住宅分別列式計算後再行加總。
- (3) 應於圖面標註屬本案捐贈社會住宅之自行車停車位數量，請修正。
- (4) 機車坡道用緩衝平地請依本案第1次變更設計核備方案配置，以提升住戶使用安全性。

8. 報告書內容：

- (1) 報告書封面案名請修正為「中德建設五股區芳洲段203、208、209地號等3筆土地店鋪、社會住宅、集合住宅新建工程(第2次變更設計)」。
- (2) 請於報告書封面補充土地使用分區及法定建蔽率/容積率；另請取消註記「免依新北市施行細則檢討(本案法令適用日：102年5月29日)」項目。
- (3) 本市都市設計審議並無裝飾柱獎勵相關規定，請於報告書封面修正；另涉及都市計畫法新北市施行細則檢討部分免另於報告書封面繕寫，請修正。
- (4) 本案有關申請公益設施獎勵部分，應於報告書封面敘明「捐贈社會住宅獎勵」及「設置公共服務空間獎勵」，請修正。
- (5) 請於變更差異表完整敘明本次申請變更設計事項係與原核備或第1次變更設計核備事項之差異及變更內容，並分別於各章節頁面註明該內容係為「原核備」或「第1次變更設計」或「第2次變更設計」，以利審查。
- (6) 請提升各章節圖面清晰度及加強報告書繕製品質，以利審查。
- (7) 請於各章節圖面變更前及後處確實標註及說明變更內容，以利審查。
- (8) 空白頁面請加註「此頁空白」字樣。
- (9) 提案單請敘明捐贈公益設施之類別；另法令依據條次有誤，請修正。
- (10) 申請書件應由申請單位及設計建築師正本簽名用印；另法規檢討章節各項法規均應由設計建築師正本簽名用

	<p>印，請修正。</p> <p>(11)面積計算表各項內容涉及因本次變更設計所致與前次核備內容之差異處均需確實標註並說明事由；另各項增減值均應敘明單位並確實核對各項數值無誤後，請設計建築師正本簽名用印，以利審查。</p> <p>(12)請確實依相關規定顏色標註建築線及地界線，以利審查。</p> <p>(13)經前次變更設計審議核備且本次無變更之圖說免於本次變更設計報告書檢附，請修正。</p> <p>(14)報告書內容章節請依「新北市都市設計審議初步審查查核表」章節排序繕製，以利審查。</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。</p> <p>(16)相關單位意見請酌參。</p> <p>(二)本案經設計單位於108年10月8日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於108年12月19日新北府城設字第1082304886號函先行同意核備在案。</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	新北市金山區金山三段2地號1筆土地金山立體停車場新建統包工程	案號	報告案第八案
說明	<p>一、申請位置：金山區金山三段2地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：戴嘉惠建築師事務所 建築師：戴嘉惠</p> <p>三、申請單位：新北市政府交通局</p> <p>四、土地使用分區：停車場用地(建蔽率80%，容積率180%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(1)設計內容：地上4層，地下1層，鋼筋混凝土造，共1戶。</p> <p>(二)建築基地面積：4182.77平方公尺。 設計建築面積：2665.87平方公尺。 設計建蔽率：63.73%≤80%。</p> <p>(三)總樓地板面積：12413.55平方公尺。 設計容積面積：1031.11平方公尺。 設計容積率：24.65%≤180%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層：梯廳/停車空間/管理室/廁所。 地上二層：梯廳/停車空間。 地上三層：梯廳/停車空間。 地上四層：梯廳/停車空間。 地下一層：梯廳/停車空間/機房。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車83輛，實設350輛。(自設267輛) 應設機車1輛，實設100輛。(自設99輛) 應設自行車1輛，實設10輛。(自設9輛)</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>(一)本案係依據新北市設計及土地使用開發許可審議作業要點依第三條第二項所提基地面積小於六千平方公尺或總樓地板面積小於三萬平方公尺，得由小組審議通過及本府核備後提大會報告。</p> <p>(二)擬定金山都市計畫(三處市地重劃)細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)書，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11月8日函送都審報告書到府，108年11月28日專案小組審查，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. 本案提請放寬部分</p> <p>(1)依都市計畫法新北市施行細則第44條及新北市都市設計審議原則第7項第3款規定須設置屋頂綠化、綠能設施或設備，本案考量公共利益及預算樽節，且金山地區臨海鹽份高日照不足，造成日後停車場維護管理成本負擔，請於地面層喬木加倍設置，並適度於屋頂設置綠化後，原則同意。</p>		

(2)依新北市都市設計審議原則第4項第2款規定汽機車車道寬度於人行空間出入口寬度應為6公尺以下，本案係屬地方觀光公共停車場，假日車輛進出流量大且建議汽機車分流，提請放寬車道寬度至9.8m，請依主管機關審查結果辦理，原則同意。

(3)依新北市都市設計審議原則第4項第5款規定機車停車位應於地下一層集中設置，本案係屬地方觀光公共停車場，考量日後維護管理方便性，將公共服務空間及無障礙、婦幼、電動汽車位及機車位集中設置於1樓，原則同意。

2. 本案提請委員會討論部分

依新北市都市設計審議原則第3項第1款第6目地下室通風系統應結合建築物設計，排風方向不得面對人行空間，惟本案設置兩處出風口，一處為主要通風設施於南側人行步道，一處為緊急發電機房通風設施於中興路人行步道，兩座出風口均設置於人行步道，與法規相牴觸，請調整出風口設置位置。

3. 交通運輸系統：

(1)請確實依新北市都市設計審議原則檢討自行車停車數量，並應設置於地面層室內或地下一層，請於圖面標示清楚動線及設置位置。

(2)請檢討無障礙通道出入口與人行步道、戶外廣場等空間高低差處理方式，並以剖面圖說明。

4. 建築量體配置高度造型色彩及風格：

依新北市都市設計審議原則第6項第2款第1日本案位於北觀處風景觀光地區，依規定需向觀光地區主管機關申請審查。

5. 景觀計畫：

(1)依新北市都市設計審議原則第8項第5款規定請檢討圍牆高度、透空率及牆基高度，請於圖面檢討並說明。有關於臨地界部分請修正花台高度以增加綠化方式處理。

(2)圍牆設置位置、高度、型式等，請考量與鄰地接續並且以剖面圖示說明。

(3)建築物照明計畫請檢附燈具數量檢討說明，以確認照明投射方向及位置是否影響樹木生長。

(4)請補充基地排水設置盲溝與地面層關係，並以剖面圖示說明。

(5)不可綠化部分請都市計畫法新北市施行細則第43條及108年1月28日新北府城規字第1080141596號函檢討。

(6)有關都市設計審議原則中，沿建築線規劃植栽帶部分，因基地沿建築線下方設有既有管溝，同意目前人行道規劃方式。另請以設計方式加強與道路之安全區劃，以維護行人步行安全，因人行道下方設有管溝無法植樹。

(7)有關騎樓及無遮簷人行步道留設原則，請依「本市騎樓及無遮簷人行道設置標準」留設1.5m樹穴、2.5m人行步道辦理，且人行道需順平處理，並與鄰地順平連通。另有關入口部分請順平處理。

6. 消防審查文件尚未審核，請說明。

7. 本案申請放寬部分請以專章檢討說明。
 8. 依都市計畫法新北市施行細則第 46 條規定應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書部分，請檢附相關文件說明。
 9. 請檢附申請單位土地使用權同意書。
 10. 入口意象招牌部分(P)請配合整體立面調整適度縮小，並降低明度與彩度。
 11. 報告書部分：
 - (1)請依本局規定報告書製作範本製作。
 - (2)垃圾清運空間請於圖面檢討說明。
 - (3)土地登記謄本請修改為第一類謄本。
 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。
 - (1)本府交通局意見(書面)：
 - A. 停車場出入口破口寬度為 9.8m，倘經委員同意，則無意見。
 - B. 機車停車位應於地下 1 層集中設置，本案機車位設置於 1 樓，倘經委員同意，則無意見。
 - C. 請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含轉彎處截角圓弧、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施(反光鏡、警示燈)、行穿線等。
 - D. 外部動線規劃部分，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。
 - E. 基地周邊是否標示人行道及自行車道之規劃及寬度，且應與街廓其他基地人行道及自行車道串連、順平；另採人車共道是否依標誌標線號誌設置規則於進入路口處設置遵 22-1(雙面)。
 14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。
- (二)本案經設計單位於 108 年 12 月 9 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 108 年 12 月 20 日新北府城設字第 1082326089 號函先行同意核備在案。

八、以上提請 109 年 1 月 10 日本市 109 年度第 1 次大會報告。

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	璞園建設三重區五谷王段 106、107、122、123 地號等 4 筆土地店舖及集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案 第九案
說明	<p>一、申請位置：三重區五谷王段 106、107、122、123 地號等 4 筆土地</p> <p>二、設計單位：陳麗珍建築師事務所 建築師：陳麗珍</p> <p>三、申請單位：璞園建設股份有限公司 負責人：李政哲</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 240%) 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 19 層地下 4 層，鋼筋混凝土造，共 79 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：1,609.30 平方公尺。 設計建築面積：681.80 平方公尺。 設計建蔽率：42.37% ≤ 58.08%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：11,199.50 平方公尺。 設計容積面積：5,255.56 平方公尺。 設計容積率：326.57% ≤ 326.57% (320*(1+7.2%))。</p> <p>(四) 開放空間獎勵：33.08 平方公尺(7.20%)。</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下四層至二層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：店舖、門廳、自行車停車空間、防災中心。 地上二至三層：一般事務所。 地上四至十九層：集合住宅。 屋突一層：梯間。 屋突二層：梯間、消防機房、水箱。 屋突三層：梯間、水箱、機械室。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 79 輛，實設 84 輛(自設 5 輛)。 應設機車 79 輛，實設 79 輛。 應設自行車 20 輛，實設 20 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)書」附表三 擬定三重(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫土地使用分區管制要點第 15 點規定，本計畫區需經都市設計審議地區。爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過： (一) 本案於本府 106 年 9 月 21 日新北府城設字第 1061882931 號函</p>		

同意核備在案。

(二) 設計單位於108年7月1日函送都市設計審議報告書到府，提請108年7月25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，尚無容積移轉案件紀錄。
2. 本府交通局意見(書面)：
 - (1) 報告書頁5-08B，本案實設汽車位79輛，無障礙汽車位2輛，汽車位共計81輛，惟於報告書頁1-01變更差異表中，敘明汽車位實設79輛，請檢視修正。
 - (2) 本基地設有店舖3戶及一般事務所12戶，考量店舖及一般事務所員工與訪客停車需求，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。
3. 建築基地細分規模限制事項：
 - (1) 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)，其出入動線、垂直動線及住商門廳應獨立區分且空間大小合理。
 - (2) 本案商業區供一般事務所使用之樓層，請依新北市都市設計審議原則檢討機房、衛生設備、茶水間等服務空間應集中留設公共服務核內，請取消目前室內衛生設備及管道間，另有關陽台設置部分請規劃於公共服務核內規劃進出動線。
 - (3) 地上一層自行車停車空間請與梯廳實質區隔，並計入容積檢討。
4. 報告書部分：
 - (1) 變更差異表停車空間說明請依實際設置停車數量詳細說明。
 - (2) 目錄基地分析4-3章節文字說明與報告書內容不符，請修正。
 - (3) 報告書內請確實檢附原核備之頁面，法規檢討變更部分請以範本製作修正對照表編製。
 - (4) 提案單建築各層用途與建築計畫(P5-02B)說明不同，請釐清修正。
 - (5) 廣告招牌 LOGO 請刪除。

	<p>(6) 依新北市都市設計審議原則檢討水岸建築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% 檢討錯誤。</p> <p>5. 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>6. 相關單位意見請酌參。</p> <p>7. 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 11 月 27 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 108 年 12 月 26 日新北府城設字第 1082243083 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 109 年 1 月 10 日本市 109 年度第 1 次大會報告。</p>
<p>作業 單位 建議</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	築億建設新莊區副都心段一小段124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：新北市新莊區副都心段一小段124地號1筆土地</p> <p>二、設計單位：黃琬雯建築師事務所 建築師：黃琬雯</p> <p>三、申請單位：築億建設企業有限公司 負責人：何冠霖</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：1幢1棟 地上14層地下4層鋼筋混凝土構造，共108戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,969.19平方公尺。 設計建築面積：870.05平方公尺。 設計建蔽率：44.23%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：13,575.61平方公尺。 設計容積面積：6,891.68平方公尺。 設計容積率：349.19%≤350%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下四至地下一層：停車空間。 地上一層：店鋪、梯廳、管委會使用空間。 地上二層至十四層：住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車108輛，實設108輛。 應設機車108輛，實設108輛。 應設自行車27輛，實設27輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 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：</p> <p>(一)本案設計單位於108年9月5日提送都審報告書到府，錄案提請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。</p> <p>1. 本府交通局(書面意見)：</p> <p>(1)本案為第1類建築物(店鋪4戶、住宅104戶)，設置汽車停車位108席，機車停車位108席，自行車停車位27席，未達交評門檻。</p> <p>(2)請檢視依相關規範檢討無障礙汽車停車位數。</p> <p>(3)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。</p> <p>(4)請補充安全警示設施，並設置反射鏡(包括各層停車場及地面層)。</p>		

- (5) 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、駕駛視距分析。
 - (6) 請依現況補充周邊道路標誌標線規劃。
 - (7) 請移除車道口旁植栽，避免影響駕駛視距，以策安全。
2. 開放空間：
- (1) 本案1層配置圖未標示尺寸，請標示尺寸後以符合，沿榮華路側請沿建築線設置1.5公尺植栽帶及2.5公尺人行步道，並請增植喬木以沿續行道樹系統倘，避免產生多處破口。另人行開放空間達6公尺請依都市設計審議原則設置雙排喬木。
 - (2) 人行開放空間應配合鄰地123地號及124地號串聯。
 - (3) 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，考量配合鄰地、全街廓人行道與景觀植栽之整體規劃，及本區審議慣例。
 - (4) 考量沿街開放空間及鄰地人行步道串聯，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，並請補充剖面圖以符合順平無高差設置。
 - (5) 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，並設置告示牌。
3. 交通規劃：
- (1) 依新北市都市設計審議原則，汽機車坡道於地面層起點至人行道或沿街步道式開放空間之間應留至少6公尺平地，請標示尺寸檢討。
 - (2) 汽機車車道寬度於人行道出入口，倘申請機車數量大於100部，出入口得以8公尺以下設置，請標示尺寸並符合規定檢討。
 - (3) 本案1樓設置店鋪，請依都市設計審議原則設置裝卸位，該車位不得計入法定停車數量及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。
 - (4) 本案裝卸車位與垃圾停車位建議分別設置，惟本案附設店鋪僅有四戶且依土管設置必要法車已無規畫空間，請補充說明未來使用管理計畫後，同意裝卸車位與垃圾停車位合併設置檢討。
 - (5) 本案無障礙車位設置於地下二層，建議設置於地下一層為原則，如有規劃困難始同意設置於地下二層。
 - (6) 本案車道出入口截角圓弧請以1.5公尺設置，並依建築技術規則檢討視角之安全。
 - (7) 請補充車道之材質設計說明，確保與人行道順平處理。
4. 屋脊裝飾物：
- (1) 本次未檢附專章檢討，不符合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之規定，請依建管規定檢討。

(2) 請詳細標示屋脊裝飾物審議範圍，以利審閱。

(3) 本案屋脊裝飾物請符合新北市都市設計審議原則規定 6 公尺以下設置，相關圖說請修正至 6 公尺以下後原則同意。

5. 裝飾柱：

(1) 大廳入口 2 處裝飾柱，因非屬室外裝柱(屬室內空間)，不同意放寬，爰請依建管規定檢討。

(2) 本案電梯核四周共 8 支裝飾柱原則同意，請詳細標示本案申請裝飾柱範圍與尺寸，其餘依建管規定檢討。

6. 景觀規劃：

(1) 二分之一綠化面積檢討，法定空地請以建管規定(基地面積-建築面積)檢討，並詳實標註綠化面積及無法綠化之範圍圖。無法綠化請依土管及施行則規定檢討。

(2) 本案請補充相關書圖，臨建築線退縮四公尺範圍部分請以硬鋪面方式與臨地順接處理。

(3) 請補充現況測量圖說明基地周邊高程之處理方式。

(4) 北向日照檢討請依建築技術規則檢討更正。

(5) 立面色彩計畫部分請以國際色碼標示，並詳細說明使用之材質，確保與周邊環境之協調。

(6) 請依新北市都市設計審議原則定檢討法定空地 80%之透水面積，並檢附剖面圖說，倘位於開挖範圍內應有 60 公分之覆土深度。

7. 依新北市新莊區(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，請標示尺寸檢討。

8. 建築物相關事項：

(1) 提案單、面積表皆未標示防空避難室，請依建管規定檢討。

(2) 有關店鋪和自行車停放處之間室內空間未標示空間名稱，請標示之，並符合建管規定。

9. 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，另開放空間圖說請納入公寓大廈管理規約。

10. 報告書部分：

(1) 請依新北市都市設計審議原則建議目錄編排。

(2) 申請放寬事項，未專章檢討。

(3) 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。

	<p>(4) 非都市設計審議原則建議目錄要求事項，請勿檢附。</p> <p>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。</p> <p>12. 相關單位意見請酌參。</p> <p>13. 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 25 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 108 年 12 月 24 日新北府城設字第 1082018074 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請109年1月10日本市109年度第1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	愛山林建設及立信建設板橋區江翠段 145、145-1 地號等 2 筆土地店舖及集合住宅新建工程	案號	報告案 第十一案
說明	<p>一、申請位置：新北市板橋區江翠段 145、145-1 地號等 2 筆土地。</p> <p>二、設計單位：何慶三建築師事務所 建築師：何慶三</p> <p>三、申請單位：愛山林建設開發股份有限公司 負責人：祝文字 立信建設開發股份有限公司 負責人：黃志松</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 17 層地下 4 層，鋼筋混凝土造。共 99 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積 : 2,008.84 平方公尺。 設計建築面積 : 883.68 平方公尺。 設計建蔽率 : 43.99% ≤ 70%。</p> <p>(三) 總樓地板面積 : 14,204.32 平方公尺。 設計容積面積 : 7,231.79 平方公尺。 設計容積率 : 360% ≤ 360%(240%*(1+5%+15%+30%)(允建上限)</p> <p>(四) 開放空間獎勵 : 241.06 平方公尺(5%) 整體開發規模獎勵 : 723.18 平方公尺(15%) 容積移轉 : 1,446.36 平方公尺(30%)</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下： 地下一至四層 : 防空避難室兼停車空間、停車空間。 地上一層 : 店舖、門廳。 地上二層 : 集合住宅、社區遊憩設施。 地上三至十七層 : 集合住宅。 屋突一層至三層 : 樓梯間、水箱、電梯機房。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 84 輛，實設 98 輛(自設 14 輛)。 應設機車 99 輛，實設 99 輛。 應設自行車 27 輛，實設 27 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(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： (一) 本案設計單位於 105 年 7 月 24 日檢送都審報告書到府，並錄案提送 105 年 8 月 14 日都審專案小組審議，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</p>		

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。另請補充水岸建築高層建築風環境模擬及建築立面面寬之檢討，並經委員會確認。

- 1、本案申請屋脊裝飾物，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，並依建築技術規則規定檢討透空遮牆、水平投影，請補充檢討 2/3 透空立體構架，原則同意。
- 2、本案申請外牆裝飾柱放寬，基地鄰路側之裝飾柱部分，考量整體造型原則同意，其餘基地東側、鄰地界之裝飾柱部分請依建管檢討。
- 3、有關申請小坪數單元汽車停車位數量折減，同意依 106 年 1 月 26 日第 1 次大會決議辦理，小於 66 平方公尺單元以 0.66 倍計算、折減數量以增設自行車數量補足，並設置折減數量之綠能充電停車空間，並修正相關檢討及圖說。
- 4、依本區土地使用分區管制要點第 9 點規定，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。
- 5、開放空間街道家具部分請增加對外之開放性，減少阻隔之設計。
- 6、開放空間街道家具配合景觀高燈整體設計。
- 7、開放空間照明設計，為防止行人炫光，供公眾通行範圍，請避免投光燈設計。
- 8、車道出入口考量安全性，請適度調整綠帶植栽。
- 9、街角廣場請調整景觀綠帶間距，並請適度調整留設以確保與行穿線順接處理。
- 10、開放空間系統配置、人行步道系統、車行動線配置事項事項：
 - (1) 開放空間獎勵部分：
 - a. 依新北市都市設計審議原則第 1 點，住宅主要出入口應扣除有效獎勵面積(寬度 1.5 公尺)。
 - b. 請套繪景觀配置圖，開放空間不得設置阻隔性設施，並順平無高差。
 - c. 請於臨 32 公尺、10 公尺計畫道路側增設空間告示牌。
 - (2) 基地面前公有人行道請依新北市都市設計審議原則第 2 點，參考本府養工處之標準鋪面規格復舊。
- 11、本案建築基地位於面臨河道之第 1 街廓，請確實依新北市都市設計審議原則第 5 點水岸建築設計原則、新北市(江翠北側)都市設計審議原則第 4 點規定專章檢討：
 - (1) 請檢討建築立面最大面寬與基地平均寬度比 70%及風場環境模擬以下請補充，請以專章檢討。
 - (2) 景觀陽台應檢討設置 1/3 綠化，並以植栽槽方式設置，請

修正。

12、景觀配置及環境保護事項：

- (1) 沿建築線請設置 1.5 公尺寬之植栽樹穴。
- (2) 依新北市都市設計審議原則第 7 點，人行空間內之綠帶不得設置高出地面之樹緣石、花台等阻隔物，以利雨水入滲，請修正剖面圖等相關圖說。
- (3) 景觀剖面圖，請標示開放空間範圍。
- (4) 開挖率部分請補充檢討圖說。

13、本案申請招牌廣告物部分，請逕依建管程序申請，免檢附於報告書內。

14、報告書部分：

- (1) 法令檢討請註明名稱、適用日期。
- (2) 案名請配合修正如提案單。
- (3) 提案單法令依據請依適用土地使用分區管制要點版本修正。

15、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。

16、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。

17、相關單位意見請酌參：

(1) 本府交通局意見(書面)：

- a. 本案為第 1 類建築物，規劃 99 戶(住宅、店舖)，設置汽車停車位 99 席(法 101)，機車停車位 99 席(法 99)，未達提送交評門檻。
- b. 另基地申請折減法停部分，建議交通改善措施可再具體及友善，以有效提高未來住戶使用大眾(綠色)運輸系統。

(2) 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：

本案前經本府 108 年 5 月 21 日新北府城開字第 1080861835 號函書面初步認定，接受基地可移入容積為基準容積之 30% (1,446.36 平方公尺，接受基地連接道路寬度 32 公尺/臨路條件 20%+接受基地內部條件 10%+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% 之上限 (1,928.48 平方公尺，位於整體開發地區，非位於法定山坡地範圍)。

18、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(二) 本案依前次會議決議補充水岸建築高層建築風環境模擬及建築立面寬之檢討，提請委員會確認，設計單位於 108 年 8 月 30 日函送都市設計審議報告書到府，並錄案提送 108 年 9 月 20 日專案小

	<p>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> <ol style="list-style-type: none"> 1、陽臺綠化部分，請以固定式之植栽槽與陽臺整體設計。 2、其餘請依 105 年 8 月 14 日都審專案小組審查意見辦理。 3、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。 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： <ol style="list-style-type: none"> (1)本府交通局意見(書面)：本案本次審議議題無涉及交通，故無意見。 (2)本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查土地容積移轉申請案查詢系統，本案前經本府 108 年 5 月 21 日新北府城開字第 1080861835 號函確認容積移轉書面審查要件，並以 108 年 7 月 15 日新北府城開字第 1081251708 號函辦理送出基地在案。經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之 30% (1,446.36 平方公尺，接受基地連接道路寬度 32 公尺/臨路條件 20%+接受基地內部條件 10%+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量為 1,446.36 平方公尺，申請移入容積為 1,446.36 平方公尺(已達接受基地基準容積之 30%，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 (1,928.48 平方公尺，位於整體開發地區，非位於法定山坡地範圍)。 6、以上內容申請單位得先據以修正圖說。 <p>(三)本案經設計單位於 108 年 11 月 25 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 108 年 12 月 10 日新北府城設字第 1082048374 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、 以上提請 109 年 1 月 10 日本市 109 年度第 1 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	大隱開發建設淡水區水仙段 222 地號等 9 筆土地集合住宅大樓新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案第十二案
說明	<p>一、申請位置：淡水區水仙段 222 地號等 9 筆土地。</p> <p>二、設計單位：謝政吉建築師事務所 建築師：謝政吉。</p> <p>三、申請單位：大隱開發建設股份有限公司 負責人：張裕能。</p> <p>四、土地使用分區：第一種住宅區(建蔽率 40%，容積率 120%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 7 層、地下 3 層鋼筋混凝土構造，共 64 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,064.57 平方公尺。 設計建築面積：662.53 平方公尺。 設計建蔽率：32.09% ≤ 40%。</p> <p>(三)總樓地板面積：7,020.1 平方公尺。 設計容積面積：3,542.79 平方公尺。 設計容積率：171.6% ≤ 171.6% (含獎勵容積) 〔120%*(1+25%+12%+6%)〕</p> <p>(四)容積移轉面積：619.37 平方公尺(25%) 基地保水獎勵：297.29 平方公尺(12%) 綠建築獎勵：148.64 平方公尺(6%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三層：防空避難室兼停車空間。 地下二層：停車空間。 地下一層：管委會使用空間、停車空間。 地上一層：梯廳、管委會使用空間、集合住宅。 地上二至七層：集合住宅。 屋突層：樓梯間、機電設備空間。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 43 輛，實設 43 輛； 應設機車 64 輛，實設 64 輛； 應設自行車 37 輛，實設 37 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 依據「變更淡水(竹圍地區)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」土地使用管制要點第 19 點及 95 年 8 月 31 日北府城設字第 09505660011 號函規定，「淡水、淡水(竹圍地區)都市計畫範圍內，應先經新北市都市設計審議委員會審議通過始得核發建造執照；變更建造執照時亦同。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過： (一)設計單位於 108 年 5 月 23 日函送都市設計審議報告書到府，提請 108 年 6 月 14 日專案小組審查。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</p>		

小組審議。

1. 本府交通局意見(書面)：本案原核准戶數為 48 戶，變更後為 64 戶，變更後單戶樓地板面積大於 66 m² 共計 1 戶，小於 66 m² 共計 63 戶，故依本市都市設計審議原則規定計算本案汽車停車位共應設置 44 部(1+63*0.66)，惟於報告書 p. 1-1-1 面積計算表及 p. 5-8-2 汽車停車位數量檢討中，敘明本案汽車停車位共設置 43 部，仍請再檢視修正。
2. 本府工務局意見(書面)：
 - (1) 基地位於山坡地，涉及基地高程及山坡地地形等請依建築技術規則及本市規定檢討(GL、複壁、擋土牆等)。
 - (2) 雨遮欄杆隔柵及雨遮旁構造物等請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。
 - (3) 保水獎勵開挖率計算請分別標示建築面積、地下室開挖面積及複壁開挖面積。
 - (4) 地上 1 層上方陽台投影處請依內政部 106 年 7 月 4 日台內授營建管字第 1060809063 號函釋及本市建照業務工作手冊 5-36、14-4 規定檢討。
 - (5) 管委會空間設置於地下層請依相關規定檢討。
3. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：
 - (1) 經檢視第 1 案、第 2 案，其設計容積率上限，應為 $120\%*1.5=180\%$ ，爰請設計單位修正第貳章法規檢討乙節及面積計算表。
 - (2) 另查第 1 案、第 2 案均為變更設計，倘已領得建造執照，其設計內容是否增加原核准之總容積樓地板面積，涉法令適用時點，請設計單位依據內政部 87 年 7 月 2 日台內營字第 8772186 號函釋進行檢核。
4. 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抵觸。
5. 有關本次自行申請變更設計部分，不得作為申請建造執照展延之理由。
6. 本次立面變更取消陽台跳層綠化與屋脊裝飾物，請加強立面垂直分割元素。
7. 本案友善方案供公眾使用空間因增加建築面積以致使用範圍縮小且因景觀變更增加擋土牆後使得開放空間過深，降低開放性，請依原核准方式與景觀整體規畫後增加開放性。
8. 開放空間：
 - (1) 人行步道開放空間配置請參考原核准規劃檢討。
 - (2) 本案沿街人行步道請依原核准寬度設置及增加擋土牆壁面綠美化處理，並於剖面圖標示尺寸與綠化示意。
 - (3)
 - (4) 考量沿街開放空間及人行步道串聯，請標示開放空間、人

行步道、車道、鄰地與計畫道路之相對高程及本案室內高程及絕對高程位置。

9. 請依都市設計審議原則規定，汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間或開放空間獎勵範圍之間應留至少 6 公尺平地，請補充標示平地位置與車道寬度檢討。
10. 空調主機放置位置請依原核准設置於陽台內。
11. 請補充說明本案夜間照明變更位置。
12. 景觀綠化：
 - (1) 本案喬木變更，請補充說明周邊樹種分析。
 - (2) 請依都審原則規定檢討露臺綠化面積。
 - (3) 考量都市景觀及都市保水，有關喬木數量、綠化面積、屋頂綠化、綠覆面積及保水面積不得低於原核准。
 - (4) 本案新增植栽覆土深度請依相關規定檢討覆土寬深度，並於剖面圖補充尺寸說明覆土深度。
13. 本案地下室做管委會使用空間及建築物 GL 調整請逕依建管規定檢討。
14. 請補充本案平、立面變更說明並詳細圈選變更範圍，本次如未確實圈選之項目請以原核准辦理。
15. 報告書部分：
 - (1) 報告書對照頁碼絮亂，請重新整理。
 - (2) 原核准圖面請整頁檢附，不得縮放。
 - (3) 全區配置圖請套繪鄰地建築。
 - (4) 5-7-2 頁退縮範圍須淨空設置，請修正。
 - (5) 5-8-2 頁人行動線有誤，請修正。
 - (6) 請補充室外無障礙通路檢討。
 - (7) 請於排水計畫補充說明水保設施及雨水滯留池設置位置。
16. 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。
17. 相關單位意見請酌參。

(二)設計單位於 108 年 7 月 1 日函送都市設計審議報告書到府，提請 108 年 7 月 26 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)：無意見。
2. 本府工務局意見(書面)：
 - (1) 前次意見山坡地坡度分析仍請檢討。
 - (2) 前次意見管理委員會設置於地下層仍請檢討。
3. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：
 - (1) 經檢視其設計容積率上限，應為 $120\% \times 1.5 = 180\%$ ，爰請設

計單位修正第貳章法規檢討乙節及面積計算表。

- (2) 另倘本案已領得建造執照，其設計內容是否增加原核准之總容積樓地板面積，涉法令適用時點，請設計單位依據內政部 87 年 7 月 2 日台內營字第 8772186 號函釋進行檢核。
4. 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。
5. 有關本次自行申請變更設計部分，不得作為申請建造執照展延之理由。
6. 本次立面變更增加陽台綠化部分，請補充說明管理維護方式及覆土深度是否足夠。
7. 本案友善方案供公眾使用空間因建築面積調整以致使用範圍變更，請依下列意見修正：
 - (1) 北側友善方案範圍因建築配置調整，可及性降低，請調整管委會牆面位置，以原核准規劃保留原有之開放性。
 - (2) 西側友善方案範圍請留設 4 公尺淨寬之硬鋪面及街道家具供公眾使用，維持原核准之開放性，景觀植栽部分配合開放空間整體佈設。
 - (3) 請依原核准方式設置跳石，以利開放空間動線延續。
8. 開放空間：請依都市設計審議原則規定檢討人行步道及開放空間橫向坡度以不大於 4% 為原則。
9. 請補充基地坡度分析圖。
10. 建築出入口及無障礙車位規劃請加強無障礙使用。
11. 景觀綠化：
 - (1) 考量都市景觀，綠化面積請依原核准方式檢討部分不得低於原核准面積，倘地面層綠化面積不足原核准面積時，請以立體綠化補足，另大型喬木數量亦不得低於原核准。
 - (2) 本案地面層與屋頂層種植植栽部分及地面層人行道寬度部分請依土地使用分區管制要點及相關規定檢討喬木規格，並運用剖面圖說明植栽覆土寬深度及開放空間高程及標示尺寸。
 - (3) 請依都市設計審議原則規定檢討露臺綠化面積，並補充剖面圖檢討覆土深度。
 - (4) 本案於滯洪沉沙池上方設置透水鋪面，請依都市設計審議原則規定覆土深度應達 60 公分以上，並於剖面圖標示尺寸。
12. 本案陽台格柵數量及雨遮設置部分請逕依建管規定檢討。
13. 報告書部分：
 - (1) 報告書請正章簽印。
 - (2) 法規檢討專章未涉及變更部分請檢附原核准。
 - (3) 本案都市設計審議原則版本更新，請圈選變更範圍。
 - (4) 專章未涉及變更部分請移除原核准頁面。

	<p>(5) 請更新現況照片。</p> <p>(6) 請補充燈具數量。</p> <p>(7) 鋪面示意圖請更新。</p> <p>(8) 基金專章請補充正章用印。</p> <p>14. 以上內容設計單位得先據以修正圖說。</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>(三) 設計單位因汽車位檢討部分提請比照依 106 年度第 3 次大會通案性決議辦理，於 108 年 11 月 18 日函送都市設計審議報告書到府，提請 108 年 11 月 19 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. 本案汽車位檢討部分原則同意比照 106 年度第 3 次大會通案性決議以 0.66 部/戶計算檢討法定汽車位。</p> <p>2. 以上內容設計單位得先據以修正圖說。</p> <p>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>4. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(四) 本案經設計單位於 108 年 12 月 5 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 108 年 12 月 24 日新北府城設字第 1082305150 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 109 年 1 月 10 日本市 109 年度第 1 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	連美建設三重區五谷王段3地號1筆土地集合住宅新建工程	案號	報告案第十三案
說 明	<p>一、申請位置：三重區五谷王段3地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：錢宏洋建築師事務所 建築師：錢宏洋</p> <p>三、申請單位：連美建設股份有限公司 負責人：鍾明達</p> <p>四、土地使用分區：乙種工業區(建蔽率50%，容積率240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上二十層地下三層，鋼筋混凝土造，共157戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：3,100.81平方公尺 (使用3,100.8平方公尺)。</p> <p>設計建築面積：877.23平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：28.29% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：15,777.5平方公尺。</p> <p>設計容積面積：9,573平方公尺。</p> <p>設計容積率：308.73% ≤ 311.62% (240*(1+18.99%+10%))</p> <p>(四) 開放空間獎勵面積：1,413.11平方公尺(18.99%)。</p> <p>大規模開發獎勵面積：744.19平方公尺(10%)。</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三至二層：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、公共服務空間、入口門廳。</p> <p>地上一層夾層：店鋪。</p> <p>地上二至二十層：集合住宅。</p> <p>屋突一至三層：樓梯間、機電設備空間、水箱。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車126輛，實設127輛(自設1輛)。 應設機車157輛，實設160輛(自設3輛)。 應設自行車71輛，實設71輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)書」附表三擬定三重(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫土地使用分區管制要點第15點規定，本計畫區需經都市設計審議地區。爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案設計單位因未能於期限檢送修正報告書辦理補正程序，依108年3月11日新北城設字第1080404536號辦理駁回在案。</p> <p>(二) 本案設計單位於108年4月23日函送都市設計審議報告書到</p>		

府。提請 108 年 5 月 9 日專案小組審議，會議決議如下：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. 本府工務局(書面意見)：

- (1) 地下層容積請補檢討式。
- (2) 消防停車位置前後不一致，請修正。
- (3) 無障礙停車空間請依規範通路設於靠近出入口處勿跨越車道。
- (4) 請在檢視建築面積是否為最大水平投影面積，進排氣敦是否計入建築面積請釐清。

2. 本府交通局(書面意見)：

- (1) 請補充 60 度駕駛視距分析、最大車型進出行車軌跡、破口寬度。
- (2) 請說明汽機車停車格位數及無障礙汽機車停車格位數之計算方式。
- (3) 請於地面層汽、機車道匯流處增設反射鏡，以利汽車道及機車道出場車輛使用。

3. 本府城鄉發展局都市計畫科(書面意見)：查旨案檢附之建照掛件文件法令適用日期為 104 年 6 月 15 日，惟都審報告書封面法令適用日期載明 103 年 4 月 29 日，請申請人釐清修正。

4. 本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，查無容積移轉申請記錄。

5. 公共開放空間系統配置事項，請設計單位依下列意見修正調整後，原則同意：

- (1) 廣場式開放空間請依新北市都市設計審議原則檢討任一邊淨寬應在 6 公尺以上，並釐清廣場式開放空間範圍標示 539.8 公分之尺寸。另有效獎勵深度應在 10 公尺以下，超過部分應具有連通性或提供商業活動使用，請留設淨寬 6 公尺以上提供人行串聯東西兩側之開放空間。
- (2) 考量街廓紋理及延續性設計規劃，建築物請延神農路側配置。
- (3) 公共服務空間請依新北市都市設計審議原則檢討補標示空間用途名稱。

6. 請依新北市都市設計審議原則檢討燈光照明計畫，為減少刺眼及炫光，請取消人行空間處植栽投射燈設置(照樹燈)，或以高燈取代投射燈設置。

7. 本案位於二重疏洪道兩側地區，請確實依新北市都市設計審

議原則檢討水岸建築相關事項。

8. 景觀計畫植栽計畫請依新北市都市設計審議原則檢討覆土深度。
9. 報告書部分：
 - (1) 檢送報告書有缺頁及漏章節之狀況，請確認品質以利審閱。
 - (2) 報告書裝訂方式請以不影響文字內容為原則以利審閱，並於報告書最後頁及封底分別印製。
 - (3) 封面建蔽率/容積率書寫錯誤，請修正。
 - (4) 申請表、委託書、簽證表、資訊公開同意書，建築師未簽名。
 - (5) 法令適用日錯誤，請依建造執照掛號日期填寫。
 - (6) 專章檢討廣場式開放空間圖面標示範圍筆誤(P3-1)，請修正。
 - (7) 全區街廓之基地套繪請確實。
 - (8) 報告書 P5-5 透視立面圖請補附文字說明。
 - (9) 面積表機車實際設置數量與提案單不符合，請修正。
 - (10) 請補標示說明自行車至地下一層停車動線及店鋪出入口位置。
 - (11) 無障礙空間引導設施系統檢討請補標示高程及多向剖面圖說明。
 - (12) 請於圖面補標示車道、人行步道之高程。
 - (13) 報告書內容空間名稱文字請標示清楚，於圖說補附比例尺，及標示相關檢討尺寸(如停等空間)並請勿自行縮放各建築平立面圖說比例，以利審閱。
 - (14) 消防核備文件請更新於最新圖面。
 - (15) 第 2 層露臺綠化請補附多向剖面圖說明 D 戶露臺；報告書 P6-3、6-4、6-6 請清楚標示覆土深度；P6-4 景觀剖面請依索引圖標示說明 P6-8 景觀樹種請依索引圖標示說明；P6-9 植栽計畫表筆誤請修正。
 - (16) 建築立面圖說及剖面圖說請補附索引圖示，以利審閱。
 - (17) 公共開放空間管理維護基金計算錯誤及建築師未簽名。
 - (18) 考量後續管理維護及裝修安全，有關空調主機請擺放於陽台內側。
10. 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。

11. 相關單位意見請酌參。

(三) 本案設計單位於108年7月10日函送都審報告書到府，錄案提請108年8月2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)：仍請依本局前次意見第1點(最大車型行車軌跡及破口寬度)及第2點進行檢討。
2. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：查旨案檢附建照掛件文件與報告書所載不一致，無法檢核法令適用日期為何，請申請人釐清修正。
3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：查無容積移轉申請記錄。
4. 屋脊裝飾物依新北市都市設計審議原則檢討高度符合以不超過6公尺為原則並依檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，原則同意。
5. 公共開放空間系統配置事項：
 - (1) 本案留設淨寬6公尺以上提供人行串聯東西兩側之開放空間，廣場式開放空間有效獎勵申度應在10公尺以下，超過部分，依下列意見修正後，並提供開放空間配置圖經委員確認後原則同意開放空間量為10.93%：
 - a. 基地法定退縮5公尺部分請先留設2.5公尺綠帶後留設2.5公尺之人行步道後，再以單排喬木設置。
 - b. 留設淨寬6公尺提供人行串聯東西兩側之開放空間部分請留設硬鋪面3公尺供人行通行。
 - c. 請依新北市都市設計審議原則檢討應具有公共性、開放性之規劃，並供人休憩為原則。
 - d. 廣場式開放空間依新北市都市設計審議原則及建管規定任一邊淨寬應在6公尺以上。
 - (2) 公共服務空間請依新北市都市設計審議原則檢討之使用及日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約中規範。
6. 本案自行車出入動線請依新北市都市設計審議原則檢討車道坡度不得超過一比十，並應設置安全防護措施及樹立警告標誌。
7. 景觀計畫：
 - (1) 景觀植栽計畫請依新北市都市設計審議原則檢討喬木覆土深度應大於1.5公尺，灌木應大於0.6公尺，地被植

物應大於 0.3 公尺。

(2) 請依新北市都市設計審議原則檢討喬木樹量。

8. 報告書部分：

(1) 檢送報告書裝訂方式請以不影響文字內容為原則以利審閱及未設封底，請確認品質以利審閱。

(2) 封面與目錄，封底及報告書檢附最後頁部分請獨立分開輸出。

(3) 法令適用日錯誤，請依建造執照掛號日期填寫。

(4) 請依範本檢附修正前、後對照圖，以利審閱。

(5) 法規檢討回應錯誤，請修正。

(6) 開放空間索引套色請勿以相近色套繪，以利審閱。

(7) 有關依新北市都市設計審議原則檢討水岸建築相關事項計算錯誤，請修正。

(8) 裝飾柱及雨遮欄杆部分如位設及放寬事項，請刪除相關頁面。

(9) 建築物照明時段錯誤，請依範本模擬。

(10) 公共開放空間管理維護基金計算錯誤。

(11) 報告書內容空間名稱文字請標示清楚，於圖說補附比例尺，及標示相關檢討尺寸(如停等空間)並請勿自行縮放各建築平立面圖說比例，以利審閱。

(12) 請於圖面補標示車道、人行步道之高程。

(13) 景觀綠化檢討部分計算式請清楚標示，以利審閱。

(14) 請將公共開放空間管理維護基金及面積部分納入公寓大廈管理規約中規範。

(15) 考量後續管理維護及裝修安全，有關空調主機請擺放於陽台內側。

(16) 廣場式開放空間留設淨寬 6 公尺請清楚標示尺寸，以利審閱。

(17) 報告書高程標示不一致，請修正。

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。

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。

(四) 本案設計單位於 108 年 9 月 10 日函送都審報告書到府，並錄案提請 108 年 9 月 27 日專案小組審查，申請單位已於 108 年 9 月 23 日申請撤銷專案小組審查，故本次會議取消。

(五) 本案於前次專案小組修正後通過，因設計單位檢送報告書開放

空間量與決議不符合，故續提小組確認，設計單位於 108 年 9 月 23 日函送都審報告書到府，故本次為新案重新送審，提請 108 年 10 月 17 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。惟報告書之開放空間獎勵部分仍有部一致情形，請再提送委員確認。

1. 本府交通局意見(書面)：本案為第 1 類建築物，規劃設置 155 戶(住及店)，汽車停車位 127 席與機車停車位 160 席，經換算 $(127+160*0.2)$ 已逾 150 席汽車位，請依規定提送交評。
2. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：查無容積移轉申請記錄。
3. 本府環境保護局意見(書面)：第 1 案「連美建設三重區五谷王段 3 地號 1 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：基地位於本市三重區五谷王段 3 地號 1 筆土地(地籍謄本載重劃前為二重埔段頂炭小段 414-8、414-15 地號)，基地面積 3,100.81 平方公尺，場址非位屬重要濕地，興建 1 幢 1 棟地上 20 層地下 3 層共 157 戶之住宅，建築物高度 66.7 公尺(與建造執照申請書所載 1 幢 1 棟地上 20 層地下 3 層共 158 戶之住宅，建築物高度 66.35 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。
4. 公共開放空間系統配置部分，因設計單位檢送報告書開放空間量與決議不符合，請事務所詳實說明原因後，將開放空間量 10.93%更正為 18.99%，原則同意。
5. 公共開放空間系統配置部分，本案留設淨寬 6 公尺以上提供人行串聯東西兩側之開放空間，廣場式開放空間有效獎勵深度應在 10 公尺以下，超過部分，依 108 年 8 月 2 日專案小組決議意見修正及下列意見：
 - (1) 提供基地東西兩側人行串聯之開放空間部分，請依新北市都市設計審議原則檢討加強人行動線之串聯性及通透性，以開放性之規劃，並供人休憩為原則。
 - (2) 公共服務空間請依新北市都市設計審議原則檢討標示詳列空間用途，檢附該空間之傢俱、服務設施配置等圖說。
 - (3) 開放空間告示牌請設置於明顯處。
 - (4) 提供人行串聯東西兩側之開放空間，考量深夜時段之安

	<p>全性，請增加高燈設置。</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. 開放空間管理維護基金計算錯誤，開放空間獎勵範圍及面積前後不一致，請確認後修正。 7. 喬木檢討請依新北市都市設計審議原則檢討數量，並請標示說明喬木、灌木、地被植物之覆土深度。 8. 報告書部分： <ol style="list-style-type: none"> (1) 檢送報告書有未編頁碼之狀況，請確認品質以利審閱。 (2) 歷次小組章節頁面請確實編碼，並請依報告書範本編製。 (3) 修正對照表對應頁數請確實標示及修正對照圖開放空間獎勵說明錯誤，請修正，以利審閱。 (4) 報告書屋脊裝飾物章節(P3-9)頁面部分，請將檢討範圍以外之線稿刪除。 (5) 相關表單建築師未簽名。 (6) 法規檢討內容文字筆誤及檢討對應頁數錯誤，請修正。 (7) 景觀植栽部分喬木圖示與平面圖不一致，請修正。 (8) 報告書空白頁部分請標示「此頁為空白頁」。 (9) 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。 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。 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。 <p>(六) 本案經設計單位於108年11月13日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於108年12月26日新北府城設字第1082146010號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請109年1月10日本市109年度第1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	立信建設板橋區新都段 22 地號等 11 筆土地集合住宅 新建工程	案號	報告案 第十四案
說明	<p>一、申請位置：新北市板橋區新都段 22、22-1、23、23-1、24、25、26、27、28、29、30 地號等 11 筆土地。</p> <p>二、設計單位：郭秋利建築師事務所 建築師：郭秋利</p> <p>三、申請單位：立信建設股份有限公司 負責人：黃志松</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 33 層地下 3 層，SRC 造。共 191 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積 : 4,628.85 平方公尺。 設計建築面積 : 1,481.52 平方公尺。 設計建蔽率 : 32.01% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積 : 28,828.10 平方公尺。 設計容積面積 : 16,663.58 平方公尺。 設計容積率 : 359.9% ≤ 360%(240%*(1+30%+10%+10%)(允建上限)</p> <p>(四) 開放空間獎勵 : 1,110.92 平方公尺(10%)； 整體開發規模獎勵 : 1,110.92 平方公尺(10%)； 容積移轉 : 3,332.77 平方公尺(30%)。</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至三層 : 防空避難室兼停車空間、機房。 地上一層 : 門廳、管委會使用空間。 地上二至十六層 : 集合住宅。 地上十七層 : 集合住宅、中繼機房。 地上十八至三十三層 : 集合住宅。 屋突一層至三層 : 樓梯間、電梯機房、機房、水箱。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 191 輛，實設 196 輛(自設 5 輛)。 應設機車 191 輛，實設 191 輛。 應設自行車 48 輛，實設 48 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(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)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： (一)設計單位於 108 年 3 月 19 日函送都市設計審議報告書到府，並</p>		

錄案提請 108 年 4 月 18 日專案小組審查，決議如下：本次因委員出席人數不足，故改列為諮詢案，本案請參考下列意見修正，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、公共開放空間系統配置及開放空間獎勵事項：

- (1) 有關申請開放空間獎勵部分，請以顏色區劃屬於義務部分（不計獎勵），並加大尺寸詳細標示獎勵範圍尺寸及地下室開挖範圍。
- (2) 申請開放空間獎勵部分，請扣除住宅主要出入口 1.5 公尺範圍。
- (3) 目前廣場式開放空間圍閉性較高，請加強對外使用的開放性。
- (4) 請取消迴車道設置，並妥善安排消防車救災空間，並將原消防車救災位置改為綠化植栽。
- (5) 依現況照片基地目前已搭建樣品屋，請確保相關程序符合「新北市政府建築工程搭建樣品屋及設置臨時廣告物管理要點」。

2、容積移轉友善方案部分：本案申請容積移轉(30%，1,110.92 平方公尺)，目前申請單位提出之友善方案為增設 U-BIKE 站，其位置已申請開放空間獎勵，請於他處設置或另提其他友善方案。另申請單位目前已評估以評點方式辦理容積移轉，請檢附相關資料後辦理。

3、交通運輸系統配置事項：

- (1) 請補充標示檢討本案設置之裝卸車位位置。
- (2) 請補充說明本案自行車位進出方式，如以車道進出須設置 1:10 坡道。

4、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：

- (1) 本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則五規定，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。
- (2) 有關臨河面之 A2 及 A3 戶請加強工作臺之遮蔽與美化。另請依審議原則加強立體綠化。
- (3) 本案申請裝飾柱放寬，請詳細標示需放寬柱位之位置、尺寸。另考量臥室旁各裝飾柱寬分別達 1.75、2.45 及 2.65 公尺，請再補充說明合理性後提請討論。
- (4) 有關一樓外牆之造型框架部分請依建管規定檢討相關法

規。

5、景觀計畫：

- (1) 綠化面積請以二分之一實設空地面積檢討，並詳實標註綠化面積及綠化困難之計算範圍。綠化困難部分請依土管列舉項目扣除(私設通路不可扣除)。
- (2) 請補附屋頂、露台綠化之剖面圖，檢討覆土深度足夠。
- (3) 請檢討透水面積應大於法定空地面積 80%，並以剖面標示覆土深度達 60 公分以上。
- (4) 照明請以景觀高燈規劃為主，公共區域請取消投樹燈規劃。
- (5) 有關土地使用分區管制要點第 6 點沿建築線須種植寬 0.8 公尺連續性灌木，並留設 1 處寬 2.5 公尺以下(車道除外)通道供行人出入部分，為加強與公有人行道之動線串聯，並加強開放空間可及性，提請同意沿街灌木帶之破口。
- (6) 有關種植花草樹木之覆土深度應達 1.5 公尺部分，提請同意除喬木應達 1.5 公尺，其餘植栽覆土深度以 60 公分辦理，並請補充相關檢討圖說及剖面圖。

6、報告書內容：

- (1) 土地使用分區管制要點、都市計畫法施行細則、都市設計審議原則等內容請逐條回應對照之頁面。
- (2) 請補充檢討「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」並將提撥基金納入管理規約。

7、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。

8、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。

(二)設計單位於 108 年 7 月 3 日函送都市設計審議報告書到府，並錄案提請 108 年 7 月 25 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、開放空間獎勵部分，意見如下：

- (1) 廣場式開放空間應能開放供公眾通行或休憩，本次修正後綠化面積過多，請依前次意見修正加強開放性及可及性。
- (2) 有關於開放空間內設置綠化，為確保與鄰地介面順平處理，請保持臨地界側 1.5 公尺寬之硬鋪面。

- (3) 沿街步道、廣場式開放空間，請增加街道傢俱及停留活動空間。
- (4) 獎勵與義務不得重複，請補充說明本案申請容積移轉是否有地面層開放空間，重複部分應予扣除，並請補充評定表及相關審查配置圖予以釐清。
- 2、有關種植花草樹木之覆土深度應達 1.5 公尺部分，同意除喬木應達 1.5 公尺，其餘植栽覆土深度以 60 公分辦理。
- 3、屋脊裝飾物部分，依本市都市設計審議原則規定，構造採金屬架構，並經結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度 6 公尺以下，同意設置。
- 4、外牆裝飾柱申請放寬部分，同意 A 面(鄰河岸面)角偶處裝飾柱同意放寬設置，並依下列意見修正：
 - (1) B、C 面裝飾柱設置過大且設置於居室單元旁，為避免日後違規使用，請取消裝飾柱放寬。
 - (2) 檢計算式有誤、部分裝飾柱未標示尺寸或標示不請，請修正。
- 5、請套繪周邊已開發都審案件配置圖，確認開放空間關係。
- 6、人行步道、開放空間設置坡度應符合及無障礙通路及無遮簷人行道等相關規定。
- 7、建築北向立面位於 A2、A3 戶外圍橫向飾板請取消設置、陽台外緣分戶牆請取消，僅同意設置符合建築技術規則規定之分隔牆。
- 8、圍牆部分，本案全為集合住宅使用，依新北市都市設計審議原則申請設置圍牆高 1.2 公尺、鏤空率達 70% 以上，同意設置。
- 9、鄰棟間隔 1.5 公尺範圍內，依新北市都市設計審議原則規定，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，請修正。
- 10、本案建築基地為面臨河道、水圳及港區之第一街廓申請案，請依新北市都市設計審議原則第 5 點水岸建築設計原則規定檢討，景觀陽臺應以植栽及覆土方式設置綠化設施，且面積應達 1/3 以上。
- 11、綠化面積檢討，「無法綠化之面積」適用項目，請依市府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理，且不得重複計算、與建築面積重疊部分應與扣除，請修正。
- 12、高層緩衝空間應設置於出入口至建築線間，並請檢討出入軌跡。

- 13、車道旁人行空間應加強行人安全。
- 14、人行步道系統、景觀配置部分，為確保公共人行順平無高差，請於景觀平面圖標示鄰地高層、景觀剖面圖亦請標示。
- 15、請加強未開挖範圍之雨水滲透設施。
- 16、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。
- 17、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。
- 18、相關單位意見請酌參：
 - (1) 本府工務局意見(書面):
 - A、無障礙通路是否與車道重疊請確認。
 - B、管委會空間應實質區隔。
 - C、建築面積、上方投影部分請依規定檢討。
 - D、無遮簷人行道請依規定檢討標示，鄰地順平。
 - E、緩衝空間範圍有無落柱請確認。
 - F、泳池高程請補標。
 - G、雨遮外裝飾物、遮陽板請依技規、手冊規定檢討。
 - H、裝飾柱請依手冊規定檢討，倘經審同意本局無意見。
 - I、地下1層高度>4M，機車部分請依新北市建築物機車停車空間設置要點設置平台。
 - J、剖立面請補避雷針形式。
 - K、圖說模糊不清請修正。
 - L、規約缺共專有圖及管理維護基金計畫。
 - (2) 本府交通局意見(書面):
 - A、本案為第2類建築物，規劃設置191戶，設置汽車停車位196席(法191、自5)，機車停車位191席(法191、自0)，未達提送交評門檻，另後續倘變更設計、使用用途及開發量體達提送交評門檻，則請依規定提送交評。
 - B、承前次意見項次3，請依身心障礙者權益保障相關規定檢討本基地無障礙汽機車位之設置數量，並應臨近梯廳避免穿越車道設置。
 - C、承前次意見項次5，請於相關圖面標繪基地鄰路之道路幾何配置，以利檢核車輛進出動線合理性(現況為雙黃線，出入動線應為右進右出)。

	<p>(3) 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面):</p> <p>A、有關都市計畫法新北市施行細則第 39 條及土地使用分區管制要點第 4 點容積檢討部分，倘欲說明設計容積上限，應補充說明申請土管獎勵及容積移轉情形。</p> <p>B、本案申請開放空間獎勵，土地使用分區管制要點第 11 點請補充檢討情形。</p> <p>19、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 13 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 108 年 12 月 26 日新北府城設字第 1082007396 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、 以上提請 109 年 1 月 10 日本市 109 年度第 1 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	中德建設三重區三重段 309 地號等 9 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：三重區三重段 309、310、311、312、313、314、315、316 及 317 地號等 9 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：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 6 層，鋼骨鋼筋混凝土造，共 168 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：1,927.45 平方公尺。 設計建築面積：731.32 平方公尺。 設計建蔽率：37.94% ≤ 50%。 開挖率：60% ≤ 60%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：17,019.37 平方公尺。 設計容積面積：7,215.88 平方公尺。 設計容積率：374.37% ≤ 374.4% (240*(1+36%+20))。</p> <p>(四) 容積移轉獎勵面積：1,665.32 平方公尺(36%)。 公益設施獎勵面積：925.18 平方公尺(20%)。</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下六層至二層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：門廳、管委會使用空間。 地上二至三層：社會住宅、集合住宅。 地上四至十五層：集合住宅。 屋突一層：樓梯間。 屋突二層：樓梯間、水箱。 屋突三層：樓梯間、水箱。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 120 輛，實設 155 輛(自設 35 輛)。 應設機車 168 輛，實設 168 輛。 應設自行車 55 輛，實設 55 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)書」附表三擬定三重(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫土地使用分區管制要點第 15 點規定，本計畫區需經都市設計審議地區。爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p>		

(一) 本案設計單位於 108 年 6 月 14 日函送都市設計審議報告書到府，錄案提請 108 年 7 月 11 日專案小組審議決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：係於 108 年 6 月 10 日掛件申請容積移轉，刻正辦理審查中。
2. 本府交通局意見(書面)：
 - (1) 本案為第 2 類建築物，規劃 168 戶，設置汽車停車位 155 席、機車停車位 168 席及自行車停車位 55 席，未達提送交評門檻(另本案面積計算表及報告書橫幅皆表示設置店鋪，請釐清本案是否規劃店鋪，倘有店鋪，本案應為第 2 類建築物，即達提送交評門檻，且需規劃裝卸車位)。
 - (2) 自行車及無障礙機車位請集中設置於地下 1 樓鄰近梯廳處，無障礙汽車位亦請調整至同樓層鄰近梯廳處。
 - (3) 請補充機車及自行車停車格編號及各層停車場車道寬度，俾利確認車輛是否能順利停入車位。
 - (4) 請補充車道破口寬度、車道緩衝空間長度、車道寬度、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析。
3. 本府城鄉發展局住宅發展科意見：考量未來使用需求及管理維護，依下列意見修正配置：
 - (1) 捐贈社會住宅浴室空間，請以乾濕分離設置。
 - (2) 捐贈社會住宅廚房空間，請以瓦斯管線為原則規劃。
 - (3) 其餘請依建管規定辦理。
4. 本案申請屋脊裝飾物審議，設置高度之標示與說明不一致，請釐清修正，請適度縮小家徽後原則同意。
5. 本案申請放寬裝飾柱，原則同意。
6. 公共開放空間系統配置事項：
 - (1) 沿街步道式開放空間及廣場式開放空間部分請配合鄰地已核備案件退縮留設沿續串連規劃，並依新北市都市設計審議原則檢討供休憩與使用為原則。
 - (2) 開放空間部分請依新北市都市設計審議原則檢討設有頂蓋時，有效係數為零。
7. 人行空間配置請依新北市都市設計審議原則檢討考量安全性，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，且順平無高差。
8. 供住戶內部使用之自行車停放空間，請依新北市都市設計審議原則檢討以設置地面層室內或地下一層為原則。

9. 本案捐贈公益性設施部分，請依新北市都市設計審議原則檢討：
 - (1) 贈公益性設施應設置獨立出入口。
 - (2) 捐贈公益性設施應一併捐贈附屬停車空間，並設立獨立連通樓、電梯可供通行。
 - (3) 公益性設施樓層高度應部低於 3.6 公尺為原則。
10. 本案捐贈公益性設施部分，請依新北市社會住宅都市設計審議原則檢討：
 - (1) 停車動線設計，除一般車行動線外，應考量社會住宅、個案特殊需求知救護車、復康巴士等路線規劃。
 - (2) 景觀設計應考量日後維修管理及費用，不建議規劃景觀水池或過多的裝飾性構造物設計。
 - (3) 管理維護計畫，考量社會住宅出租之特殊情形或身分者，應提出其特殊需求之整體計畫，如緊急按鈕、醫療服務中心等設計。
11. 報告書部分：
 - (1) 檢送報告書目錄之章節、頁碼與報告書內容不符合及多處圖面輸出錯誤、文字重疊，請確認品質以利審閱。
 - (2) 目錄第四章節名稱說明錯誤，應修正為「基地分析」。
 - (3) 封底及報告書檢附最後頁請獨立分開輸出。
 - (4) 請補附容積移轉申請文件。
 - (5) 提案單之新建建築各層用途說明與面積表(P5-1)及報告書建築物使用計畫(P5-3)皆不相同，請以實際用途規劃說明。
 - (6) 提案單設計內容樓層數與報告書(P5-2)開發內容建築規模說明不相同，請依實際規劃修正。
 - (7) 法規檢討都市計畫法新北市施行細則版本檢討錯誤；法規檢討部分請確實檢附完整條例，請勿自行刪減；且回應錯誤。
 - (8) 請套繪鄰地已核備案件，人行步道高程及綠帶設置請配合鄰地規劃。
 - (9) 地籍套繪圖之建築物面積請釐清確認。
 - (10) 建築面積計算圖錯誤，請釐清確認。
 - (11) 法定車輛檢討及自行車車量錯誤，請修正。
 - (12) 報告書裝飾柱圖面繪製出圖筆誤，請修正。
 - (13) 地上一層無障礙廁所未設置與索引不符合，請修正。
 - (14) 無障礙坡度檢討(5-9)文字請標示清楚，以利審閱。
 - (15) 報告書基地方位標示不一致，請確實依現況修正指北針

圖示，以利審閱。

- (16) 請依新北市都市設計審議原則標示之車道出入口、停等空間等尺寸，以利審閱。
 - (17) 請於圖面標示道路名稱及尺寸，以利審閱。
 - (18) 空調檢討請補標示索引圖示說明。
 - (19) 開放空間告示牌請移設置明顯處。
 - (20) 請補標示人行步道、車道及綠帶之高程。
 - (21) 報告書第七章節圖面文字重疊，請修正。
 - (22) 請補標示依都市設計審議原則檢討汽機車坡道於地面層起至人行通行空間、法定退縮範圍或開放空間獎勵範圍之間應留至少 6 公尺平地。
 - (23) 地上一層平面圖管道間部分於多處設置(車道、梯廳等空間)請確認並修正。
 - (24) 開放空間管理維護基金計算錯誤，請修正。
 - (25) 管理委員會空間與梯廳空間請明確區劃。
 - (26) 圖面請套繪現況植栽，以利審閱。
 - (27) 基地內退縮合計大於 6 公尺，請規劃設置雙排喬木。
 - (28) 景觀剖面圖請標示退縮、開放空間及樹穴覆土處淨寬不得小於 1.5 公尺範圍之尺寸。
 - (29) 本案機車數量大於 100 部，又因地上一層汽、機車車道動線部分交織，請考量使用之安全性及新北市都市設計審議原則檢討出入口 8 公尺以下設置。
 - (30) 有關依新北市都市設計審議原則檢討檢討水岸建築相關規定，請以專章檢討。
 - (31) 容移評點請 U Bike 部分請逕本府交通局確認。
 - (32) 消防局核備文件圖面請更新最新設計。
 - (33) 捐贈社會住宅部分請依本府住宅發展科意見修正，並請提供相關圖面文字說明供本府住宅發展科審查。
 - (34) 建議考量基地鄰 6 公尺計畫道路側，檢討服務性出入口之需求。
 - (35) 相關提請放寬請於專章檢討，並於封面標示說明。
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據以修正圖說。
- (二) 設計單位於 108 年 8 月 2 日函送都市設計審議報告書到府，提請 108 年 8 月 29 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)：本局無意見。
2. 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，經新北市政府 108 年 7 月 25 日新北府城開字第 1081067162 號函確認書面要件在案，本案(申請人：統一工商綜合區開發股份有限公司)接受基地可移入容積為基準容積之 36% (接受基地連接道路寬度 42 公尺/臨路條件 20%+接受基地內部條件 12%+接受基地外部環境改善項目 4%)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40% 之上限 (1,850.35 平方公尺，距離捷運系統用地 500 公尺範圍內，非屬法定山坡地)。
3. 本府城鄉發展局住宅發展科意見(書面)：
 - (1) 住宅單元：
 - a. 室內坪數及規劃設計請參照「新北市社會住宅規劃設計基準需求」規定，另部份房型有暗房之疑慮，請重新調整。
 - b. 考量未來使用安全及設置瓦斯管線，建議 2 房以上房間之廚房規劃隔間，另確保 1 房型可設置瓦斯管線。
 - c. 無障礙房型之室內空間 (含客廳、臥室、浴廁等) 請依建築技術規則檢討直徑 150 公分之迴轉空間。
 - d. 有關室內陽臺淨深，請實施者說明深度不同原因，並考量未來實際使用舒適度及冷氣機主機、洗衣機、熱水器等設備擺放空間，建議調整深度不低於 150 公分，且提供配置圖參考。
 - (2) 地下停車空間：經查汽機車位數量、分配位置等尚符使用需求。
4. 沿街步道式開放空間及廣場式開放空間部分請配合鄰地已核備案件退縮留設沿續串連規劃，並依新北市都市設計審議原則檢討供休憩空間。
5. 為考量人行安全，請於車道出入口緩衝空間設置長 6 公尺之植栽帶以加強安全需劃。
6. 人行空間配置請依新北市都市設計審議原則檢討考量安全性，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，且順平無高差。
7. 供住戶內部使用之自行車停放空間原則同意設置於地下一

層及地下二層。

8. 本案捐贈公益性設施社會住宅部分：

- (1) 依新北市都市設計審議原則檢討公益性設施應設置獨立出入口，同意與住戶使用共同出入口。
 - (2) 依新北市都市設計審議原則檢討捐贈公益性設施應一併捐贈附屬停車空間，並設立獨立連通樓、電梯可供通行，同意與住戶使用共同垂直動線。
 - (3) 本案捐贈公益性設施部分，依新北市都市設計審議原則檢討公益性設施樓層高度應不低於 3.6 公尺為原則，同意與本案規劃住宅單元樓層高度一致。
9. 為加強汽車機車之通行使用安全，請適度調整車道緩衝空間與下坡道位置。另機車車道前方綠帶請以漸變之車道線形方式處理。
10. 請增加地下層人行動線規劃，以確保通行之順暢。
11. 有關植栽選種部分請考量氣候條件確保易於管理維護。
12. 本案捐贈公益性設施部分，請依新北市社會住宅都市設計審議原則檢討：

- (1) 停車動線設計，除一般車行動線外，應考量社會住宅、個案特殊需求知救護車、復康巴士等路線規劃。
 - (2) 景觀設計應考量日後維修管理及費用，不建議規劃景觀水池或過多的裝飾性構造物設計。
 - (3) 管理維護計畫，考量社會住宅出租之特殊情形或身分者，應提出其特殊需求之整體計畫，如緊急按鈕、醫療服務中心等設計。
13. 報告書部分：
- (1) 檢送報告書目錄與報告書內容之頁碼對應錯誤、檢附圖面不完整及多處圖面繪製輸出錯誤，請確認品質以利審閱。
 - (2) 容積移轉申請文件請檢附於附件說明。
 - (3) 修正對照表回應錯誤，請修正。
 - (4) 法規檢討回應錯誤，請修正。
 - (5) 報告書與鄰地關係之套繪請清楚標示基地範圍，以利審查。
 - (6) 水岸建築檢討部分，請補附相關檢討計算式及說明。
 - (7) 照明計畫模擬時段筆誤請修正，並請於深夜時段依行人安全之考量留設人行道照明。
 - (8) 請於報告書補充說明地上一層自行車動線及清楚說明人行動線。

	<p>(9) 自行車停車位置套色標示錯誤，請修正。</p> <p>(10) 空調檢討請補附剖面圖索引，以利審閱。</p> <p>(11) 請清楚標示無遮簷檢討及相關退縮之範圍尺寸。</p> <p>(12) 相關建築圖面之傢俱配置請刪除(除捐贈公益性設施部分)及管委會空間之管道間部分，請釐清修正。</p> <p>(13) 請補標示依都市設計審議原則檢討汽機車坡道於地面層起至人行通行空間、法定退縮範圍或開放空間獎勵範圍之間應留至少 6 公尺平地。</p> <p>(14) 建築物立面圖請標示地界線及南側立面繪製與平面圖不一致，請修正。</p> <p>(15) 請於圖面標示與鄰地連接關係、現有人行道、人行步道及車道高程。</p> <p>(16) 相關提請放寬請於專章檢討，並於封面標示說明。</p> <p>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及放寬內容。</p> <p>15. 相關單位意見請酌參。</p> <p>16. 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 11 月 27 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 108 年 12 月 26 日新北府城設字第 1082243083 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 109 年 1 月 10 日本市 109 年度第 1 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	中華郵政樹林區大學段二小段1、2地號等2筆土地郵局新建工程	案號	報告案第十六案
說明	<p>一、申請位置：樹林區大學段二小段1、2地號等2筆土地</p> <p>二、設計單位：蔡孟哲建築師事務所 建築師：蔡孟哲</p> <p>三、申請單位：中華郵政股份有限公司 負責人：吳宏謀</p> <p>四、土地使用分區：機關用地(建蔽率40%，容積率180%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上6層，地下2層鋼筋混凝土構造，共30戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,200平方公尺。 設計建築面積：870.19平方公尺。 設計建蔽率：39.55%≤40%。 開挖率：49.95%≤50%</p> <p>(三)總樓地板面積：6,734.83平方公尺。 設計容積面積：3,662.64平方公尺。 設計容積率：166.48%≤180%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二層：停車空間 地下一層：停車空間兼具防災避難設備 地上一層：郵局辦公室、店鋪 地上二層至三層：郵局辦公室 地上四層至六層：員工宿舍 屋突一層至三層：樓梯間、機房</p> <p>(五)停車空間：應設汽車25輛，實設26輛(自設1輛)； 應設機車1輛，實設92輛(自設91輛)； 應設自行車1輛，實設3輛(自設2輛)。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「台北大學社區特定區計畫土地使用分區管制要點」第2點：「本計畫區內公私建築開發行為及公共工程有關其建築物設計、開放空間暨都市景觀設計、交通動線系統設計等有關事項、應符合本要點之各項規定，並經台北縣都市設計審議委員會審查通過後，始得申請發照或施工。」，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5月27日提送修正報告書到府，並錄案提請108年7月22日第1次都市設計審議專案小組決議如下：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) 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：</p> <p>1. 第2-1頁，本案尚未申請建照，爰有關法規檢討請依108年7月3日都市計畫法新北市施行細則規定辦理。</p> <p>2. 第2-13頁，有關92年8月8日發布實施「變更台北大學社區特定區計畫(土地使用分區管制要點修正)」案之第5條、第10</p>		

條、第12條土管內容，請完整照錄。第6條有關本基地北側臨V-1(學林路)10米計畫道路應退縮4米退縮綠軸，請規劃單位釐清。

3. 第3-1頁，基地北側學林路為10米計畫道路，圖示誤植為8米計畫道路，請配合修正，其餘後續內容請一併修正。
4. 第3-5頁，依據92年8月8日發布施實「變更台北大學社區特定區計畫(土地使用分區管制要點修正)」案之第10條之1：「為增加防災空間及提昇環境品質，本計畫原則應自基地後側境界線起留設五公尺防災空間，…」，依其規劃原意，防災空間應保持暢通，俾供救災使用，又因涉及防救災議題建議貴科洽消防局表示意見，以維周延。

(2) 本府城鄉發展局住宅發展科意見(書面):

1. 請釐清本案營運主體，若為捐贈公益設施作社會住宅使用之案件，請符合都市計畫法新北市施行細則第48條相關規定，並請於都市設計審議報告書上以專章方式呈現，以利後續審核。
2. 倘為捐贈作社會住宅之範圍內住宅單元房間坪數、房型配比、基本設計需求、汽機車位數等請依「新北市社會住宅規劃設計基準需求表」規定規劃。
3. 另地上5-6層A5戶住宅單元為無障礙戶，請依建築技術規則及建築物無障礙設施設計規範檢討住宅單元室內走道、房間、廚房、客廳等空間應符合保留半徑150公分迴轉空間。
4. 考量未來承租對象多為經濟弱勢家庭，建議廚房採以瓦斯爐方式設置。

(3) 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查詢系統，尚無容積移轉申請紀錄；惟該址已掛建申請多目標作社會住宅、餐飲服務、特產展售及便利商店使用，刻正辦理審議程序。

(4) 本府交通局意見(書面): 本案設有辦公室設置32席汽車位、101席機車位，按土管規定，基地停車位之檢討除須符合建技規則外，尚需滿足本案開發交通量衍生之實際停車需求；故請依土地使用以樓地板面積推估基地汽、機車停車產生率並計算停車需求(並請註明相關參數資料來源)，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；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

(5) 放寬事項討論:

1. 開挖率檢討部分請依都市計畫法新北市施行細則第37條檢討。
2. 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，並補充檢附結構技師耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證，且高度以不超過6公尺為原則，透空率檢討請逕依建管規定辦理，檢討後再討論。
3. 機車停車位，請依建管規定檢討。

4.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。

(6) 公益性設施獎勵部分:

1.社會住宅樓高部分請先經主管機關確認後,再提請討論。

2.平面規劃內容需經主管機關確認。

3.本案有關公益性設施部分應依新北市都市設計審議原則第4條第5項第2款規定,捐贈公益性設施應一併捐贈附屬停車空間,並設立獨立連通樓、電梯可供通行,該停車空間不另計獎勵,其數量依建築技術規則或該都市計畫規定檢討,取其大值,未達整數部分應設置一輛。

(7) 人行空間或步道系統動線配置事項:

1.本案請依都審原則檢討,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,並標示各區高程,以利確認。

2.本案依土管留設防災空間部分請保持暢通,並確保裝卸車位不影響防災動線及不得設置電動門。

3.本案請配合基地座向設置街道家具及街角廣場,並提供可休憩遮陰之空間。

(8) 交通運輸系統配置事項:

1.有關本基地北側臨V-1(學林路)10米計畫道路應退縮4米退縮線軸,請規劃單位釐清,並不得設置無障礙機車停車位於4米退縮線軸上,並修正2-16頁停車動線設計原則及其他相關法規檢討。

2.請依都審原則第3條第2項第4款規定,機車動線應避免與汽車車道重疊或交錯規劃,其停車位應於地下一層集中設置為原則檢討。

3.本案設置裝卸貨停車需求,請以不同色塊表示停車空間,確保停車需求內部化,並不得於防災通道側臨停裝卸貨。

4.臨十米道路側,請確保各使用空間機能使用。

5.請加強西側植栽之規劃,確保充足的遮陰效果。

6.本案請套繪行穿線位置。

7.請補充說明洽公民眾之臨停車位規劃方式。

(9) 請空調設置隔柵部分,依建管規定檢討透空率。

(10) 本案請檢討廣告物與建築物立面之企業識別之整體關係。

(11) 本案圍牆設置部分請依新北市都市設計審議原則,檢討圍牆高度及透空率,並不得影響防災空間進出口。

(12) 本案設置廣告招牌,請依招牌廣告及樹立廣告管理辦法檢討,並建議酌予縮小。

(13) 本案請加強規劃社會住宅入口之空間品質。

(14) 請以設計手法加強自助郵局夜間使用之安全性。

(15)景觀計畫:

1. 考量綠帶植栽之延續，請依新北市都市設計審議原則規定第7條第1項第6款規定，加強開放空間的串聯，人行道退縮帶配合現有公共人行道規劃，其合計寬度達6公尺以上者，應設計雙排大型本土常綠喬木，併確實檢討與鄰地植栽帶之串連。
2. 本案綠化量之無法綠化之面積，應色塊區分後，依都市計畫法新北市施行細則第43條檢討綠化量。
3. 請依新北市都市設計審議原則，補充檢討種植喬木顆樹
4. 基地保水及透水檢討請依新北市都市設計審議原則檢討，計入透水之鋪面覆土深度須達0.6公尺以上，並不可扣除車道透水部分。
5. 本案請標示進排風口位置並依新北市都市設計審議原則檢討。
6. 請說明植栽設計與既有行道樹種之關係。
7. 本案公共通行及車道設置部分請以景觀高燈設置。

(16)報告書部分:

1. 報告書平面圖上請移除家具配置及坪數。
2. 請報告書封面請修正。
3. 自行車格請依建管規定辦理。
4. 請補充多目標使用相關書圖。

(17)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。

(18)相關單位意見請酌參。

(二)本案設計單位於108年5月27日提送修正報告書到府，並錄案提請108年7月22日第1次都市設計審議專案小組決議如下: 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) 本府交通局意見(書面):無意見。

(2) 本府環保局意見(書面):

1. 第2案「中華郵政樹林區大學段二小段1、2地號等2筆土地三峽台北大學郵局新建工程」涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市樹林區大學段二小段1、2地號等2筆土地，基地面積2,200平方公尺(地籍謄本)，場址非位屬重要濕地，興建1幢1棟地上6層地下2層建築物，建築物高度22.6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. 請於開工前，申報繳交營建工程空氣污染防制費。

- B. 請於施工期間依照「營建工程空氣污染防制設施管理辦法」規定設置各種污染防制設施等設施並確實做好各項污染防制工作。
- C. 施工期間機具請使用合法油品並經常維護，避免冒黑煙情況。
- D. 施工緊鄰交通要道，應多注意工區出入口髒污狀況及避免揚塵產生情形。另工區內易產生噪音振動等機具應確實妥善規劃施工時間及放置位置，以減少對周圍民眾影響。
- E. 工程土石方運送請針對物料運輸砂石車輛運輸時間路線應盡量避開尖峰時間及學校、社區等路線，另規範車輛於運輸過程使用防塵布或其他不透氣覆蓋物緊密覆蓋且捆紮牢靠，邊緣應延伸覆蓋至車斗上緣以下至少十五公分。
- F. 本市自108年2月13日公告修正「新北市噪音管制區內禁止行為及管制區域與時間」。於本市第一類、第二類或第三類噪音管制區內晚上十時至翌日上午八時及例假日或國定假日中午十二時至下午二時，不得使用動力機械從事營建工程之行為，致妨害他人生活環境安寧。但有情形之一者，不在此限。
- (a) 緊急危難救助行為。
 - (b) 有危及公共安全、環境污染及影響民生用水、用電、用氣或通訊之搶救、搶修工程。
 - (c) 屬連續性或必要工程，並經目的事業主管機關核准施工者。
 - (d) 第三款經核准施工者，應符合下列規定：
 - (e) 施工日前三個日曆天(含)通知所在地里長協助告知民眾。
 - (f) 於施工現場設置告示牌(告示牌內容應載明營建業主名稱、夜間或例假日午間施工核准文件字號、施工單位名稱、工地負責人姓名、工地現場聯絡人姓名及電話號碼、監造單位名稱及電話號碼、本府一九九九市政服務專線)。
 - (g) 於施工現場備妥核准文件備查並應採行適當之噪音防制措施(例如隔音布、消音屋、防振襯墊、隔音罩等設施或其他具有減音功能之措施)。
- G. 各案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制法第1級營建工程之建築工程、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，報本局核准，並據以實施。
- H. 各案後續新增建物如委託營造業興建工程，該工程有繳

交空氣污染防治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500萬元以上者，應請營造業者辦理下列事項：

(a)向本局申請管制編號並提送事業廢棄物清理計畫書核准後始得施工（營運）。

(b)以網路傳輸方式申報廢棄物流向。

(3) 城鄉發展局開發管理科意見(書面): 經查本案土地係屬臺北大學社區特定區計畫之機關用地，前曾申請多目標作社會福利設施(社會住宅)使用，惟108年9月20日申請撤案，並經市府108年10月2日新北府城開字第1081834849號函同意撤銷申請在案。

(4) 放寬事項討論:

1. 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，並補充檢附結構技師耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證，且高度以不超過6公尺為原則，透空率檢討請逕依建管規定辦理，原則同意。
2. 機車停車位，請依建管規定檢討。
3. 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。

(5) 人行空間或步道系統動線配置事項:

1. 有關防災空間部分，請沿地界線先留設1公尺寬植栽帶後，再規劃4公尺硬鋪面，並以設計手法加強防災空間與裝卸車位通路之區劃，以確保使用安全。
2. 本案申請機車數量為30部，出入口請縮減至6公尺以下設置，考量人行動線使用安全，請於車道出入口之截角圓弧兩側設置植栽帶。
3. 基地鄰公有人行道部分已開闢，本案倘欲更換人行廣場鋪面形式請洽公所確認。
4. 請依「新北市都市設計審議原則」第3點第2款規定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。
5. 有關車道出入口部分，請整體規畫機車位及裝卸車位動線，並請套繪裝卸車位行駛軌跡，以直行方式進入基地設計，以確保人車動線安全。

(6) 交通運輸系統配置事項:

1. 請依都審原則第3條第2項第4款規定，機車動線應避免與汽車車道重疊或交錯規劃，其停車位應於地下一層集中設置為原則檢討。
2. 本案學林路側設置無障礙機車位部分，為確保人行動線使用安全，無障礙車位鄰街角廣場側及甲梯廳處增加安全區劃。

3. 本案設置以一處車道出入口部分規畫，有關封面誤植部分，請釐清更正。

(7) 景觀計畫:

1. 本案計入無法綠化之面積，不可重複計入綠化面積，請依都市計畫法新北市施行細則第43條檢討綠化量，並修正。
2. 基地保水及透水檢討請依新北市都市設計審議原則檢討，計入透水之鋪面覆土深度須達0.6公尺以上，並不可扣除依土管留設之5公尺防災空間部分。
3. 本案請標示進排風口位置並依新北市都市設計審議原則檢討。
4. 有關立面字招部分，建請考量與建築物整體之比例關係，並適度縮小。

(8) 本案夜間照明計畫，請考量夜間人行使用避免造成眩光。

(9) 報告書部分:

1. 報告書封面請更新。
2. 請補充檢討開放空間管理維護執行計畫表。
3. 開放空間管理維護執行計畫基金金額，請納入公寓大廈管理規約中規範。

(10)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。

(11)相關單位意見請酌參。

(12)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108年12月27日新北府城設字第1082253836號函先行同意核備在案。

八、以上提請109年1月10日本市109年度第1次大會報告。

相關單位意見	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	佳鋹建設泰山區信華段五小段 21, 22, 21-1, 22, 23 等 4 筆土地店鋪、集合住宅新建工程	案號	報告案第十七案
說明	<p>一、申請位置：泰山區信華段五小段 21, 22, 21-1, 22, 23 地號 4 筆土地。</p> <p>二、設計單位：許義明建築師事務所 建築師：許義明</p> <p>三、申請單位：佳鋹建設有限公司 負責人：陳柏宏</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 14 層地下 3 層，鋼筋混凝土造。共 81 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：1,880.43 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：625.29 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：33.25% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：9,981.62 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：409.54 平方公尺。</p> <p>設計容積率：269.57%(含容積獎勵) (210*(1+28.41%))</p> <p>(四) 開放空間獎勵面積：411.26 平方公尺(10.41%)</p> <p>容積移轉獎勵面積：710.8 平方公尺(18.0%)</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至三層：停車空間</p> <p>地上一層：入口門廳、店鋪、管委會空間。</p> <p>地上二至十四層：集合住宅。</p> <p>屋突一至二層：梯間、機房、水箱。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 81 輛，實設 81 輛。</p> <p>應設機車 81 輛，實設 81 輛。</p> <p>應設自行車 21 輛，實設 21 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「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」土地使用分區管制要點第 31 點規定，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過本案：</p> <p>(一) 設計單位於 108 年 6 月 20 日函送都市設計審議報告書到府，提請 108 年 7 月 18 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，本案前於 108 年 6 月 13 日新北府城開</p>		

字第 1080909572 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 18%【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 6%+接受基地外部環境改善項目 2%】，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限(1,579.56 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。

2. 本府交通局意見(書面)：

- (1) 本案為第 1 類建築物，規劃 81 戶(住宅 78 戶、店鋪 3 戶)，設置汽車停車位 81 席、機車停車位 81 席及自行車停車位 21 席，未達提送交評門檻。
- (2) 請補充停車場車到破口寬度、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析…等。
- (3) 建議於各層停車場車道口增設警示設施，並於彎道處增設反射鏡。
- (4) 請說明是否將店鋪衍生停車需求納入評估考量？
- (5) 編號 15、27、34、48 停車格是否預留 6 公尺 x 5 公尺之迴車空間？

3. 有關地下室開挖部分原則同意放寬至 62.66%，考量車道部分仍為不透水層，請以設計手法加強基地保水率。

4. 廣場式開放空間超過 10 公尺部分不得計入有效面積，且該開放空間供社區居民使用，應提升其開放性，考量使用安全應加強廣場式開放空間與車道緩衝空間，請重新調整廣場配置。另地下室排風口請調整於開放空間獎勵範圍外。

5. 覆土深度未達 1.5 公尺，不得計入綠化面積，請重新檢討綠化面積部分。

6. 裝飾柱部分於建築物正立面之編號 ABC(純裝飾柱部分)原則同意放寬，其餘請依建管規定檢討。

7. 公共開放空間系統配置事項：

- (1) 開放空間獎勵範圍，請補充開放空間告示牌設置位置。
- (2) 店鋪前方沿街開放空間請適度增加沿街人行道寬度，與廣場式開放空間整體規劃，並增植喬木。

8. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：建築物樓層達十層以上，需檢討基地與鄰近建築物之天際線和諧關係。

9. 環境保護設施配置事項

- (1) 地下室通風系統，應於地面層標示進排風塔之平面位置、剖面及尺寸，並檢討排風不干擾景觀、人行與公共活動之關係，請調整排風口位置。
- (2) 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

	<p>擔，並請明標示排水方向及保水設施位置及剖面。</p> <p>10. 景觀計畫：依「新北市都市設計審議原則」第7點規定確實逐條檢討。</p> <p>11. 報告書部分：</p> <p>(1) 請完整載明申請文件內地號。</p> <p>(2) 請取消封面法令適用日。</p> <p>(3) 請修正封面裝飾「柱」部分。</p> <p>(4) 案名請更正為「佳鋹建設山區信華段五小段 21, 22, 21-1, 22, 23 等 4 筆土地店舖、集合住宅新建工程」</p> <p>(5) 提案單請依範本製作。</p> <p>(6) 提案單使用分區誤植應為「第三種住宅區」。</p> <p>(7) 法規檢討表中建蔽率與提案單、面積計算表不一，請釐清並修正。</p> <p>(8) 都市設計審議原則檢討人行空間硬體設施物頁碼錯誤。</p> <p>(9) 法規檢討請釐清車道出入口方位。</p> <p>(10) 請標示自行車動線。</p> <p>(11) P. 2-24 容移友善方案頁碼錯誤。</p> <p>(12) 基地透水檢討章節頁碼錯誤。</p> <p>(13) P. 6-12 請標註說明事項。</p> <p>(14) P. 7-6 補標圖示說明。</p> <p>(15) 植栽檢討頁碼錯誤。</p> <p>(16) 開放空間法規檢討參考頁碼應加入 P. 8-17。</p> <p>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。</p> <p>13. 相關單位意見請酌參。</p> <p>14. 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25日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於108年12月30日新北府城設字第1082018140號函先行同意核備在案。</p> <p>八、 以上提請109年1月10日本市109年度第1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>