

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1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10月15日
發文字號：新北府城設字第1091943664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10月6日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會109年度第9次大會會議紀錄」1份，請查照。

說明：

- 一、依本府109年9月23日新北府城設字第1091837778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：黃主任委員國峰、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、郭委員俊傑、金委員肇安、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、新北市政府都市更新處(討論案第1案)、新北市政府衛生局(討論案第2案)、京捷建設股份有限公司(討論案第1案)、吳非士建築師事務所(討論案第1案)、陳章安建築師事務所(討論案第2案)、華興聯合建築師事務所(報告案第1案)、林長勳聯合建築師事務所(報告案第2案)、連宏基建築師事務所(報告案第3案)、向度聯合建築師事務所(報告案第4案)、劉宇傑建築師事務所(報告案第5案)、王承熹建築師事務所(報告案第6案)、黃翔龍建築師事務所(報告案第7案)、簡俊卿建築師事務所(報告案第8案)、趙志元建築師事務所(報告案第9案)、陳傳宗建築師事務所(報告案第10案)、大矩聯合建築師事務所(報告案



第11、13、14案)、張仲怡建築師事務所(報告案第12案)、李浩原建築師事務所(報告案第15案)、三門聯合建築師事務所(報告案第16、21案)、理俊建築師事務所(報告案第17案)、李承洋建築師事務所(報告案第18案)、梁正芳建築師事務所(報告案第19案)、鴻明建築師事務所(報告案第20案)、蕭家福聯合建築師事務所(報告案第22案)、張志成建築師事務所(報告案第23案)、光全建設股份有限公司、林忠慶建築師事務所

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企劃建築科(討論案第2案)、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開發管理科、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市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、邱執行秘書信智(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 9 次大會會議紀錄

一、時間:109 年 10 月 6 日(星期五)上午 9 時 33 分。

二、地點:本府 28 樓都委會會議室。

三、主持人:黃主任委員國峰。

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。

決議:有關前次會議討論案第 1 案「光全建設淡水區飛歌段 1045-1 地號等 11 筆土地集合住宅新建工程」,其中決議第 1 點:「高度放寬部分:本案建築物高度依照『山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制』審議原則第 3 條第 1 項第 4 款,依高程計算大屯山之最近山脊線 20%高度規劃海拔高度 65.9 公尺部分,經建築師檢討簽證符合規定後同意高度放寬。」文字誤植,應修正為 69.5 公尺,其餘確認通過。

八、作業單位工作報告。

九、審議事項:

(一)報告案:

1. 新北市政府經濟發展局新店區寶橋段 684 地號等 5 筆土地寶高智慧產業園區統包工程(第 2 次變更設計)。
2. 將捷新店區斯馨段 112 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
3. 新北市政府衛生局金山區中興段 764 地號等 4 筆土地金山區衛生所新建工程(第 1 次變更設計)。
4. 東村建設三重區仁信段 55-1 地號 1 筆土地住宅大樓新建工程(第 1 次變更設計)。

5. 陸江建設新莊區中原段 139、140 地號等 2 筆土地新建工程。
6. 威寶建設板橋區江子翠段溪頭小段 119-47 地號等 17 筆土地集合住宅新建工程。
7. 富鉅鼎建設板橋區中山段 1781 地號等 25 筆土地店鋪集合住宅新建工程。
8. 暉騰建設三重區仁信段 55 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
9. 鼎安能源三重區中興段 950、942 地號等 2 筆土地廠房新建工程(第 1 次變更設計)。
10. 國泰人壽土城區明德段 1 地號 1 筆土地辦公大樓新建工程(第 1 次變更設計)。
11. 遠洋建設板橋區亞東段 982-1 地號等 10 筆土地 T-PARK 集合住宅 C 區新建工程(第 1 次變更設計)。
12. 台灣電力林口區小南灣段下福小段 388 地號等 35 筆土地林口電廠增設 161KV 開關場統包工程。
13. 德碩建設泰山區中山段 1004、1004-1、1004-2 地號等 3 筆土地公園及綠地新建工程。
14. 德碩建設泰山區中山段 1035、1035-1 地號等 2 筆土地廣場新建工程。
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(第 1 次變更設計)。
16. 合眾建築經理新莊區中原段 221、222 地號等 2 筆土地住商大樓新建工程(第 3 次變更設計)。
17. 林志文等 12 人五股區芳洲段 95 地號 1 筆土地釣蝦場新建工程。
18. 加悅建設林口區建林段 1276 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)。

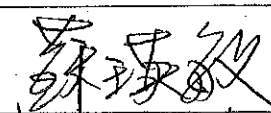
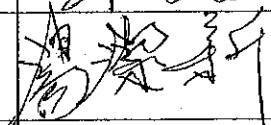
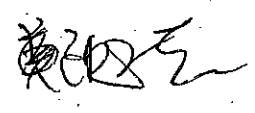

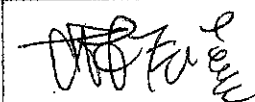
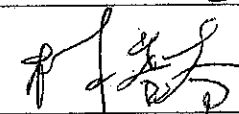
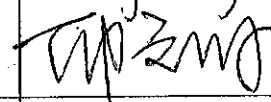
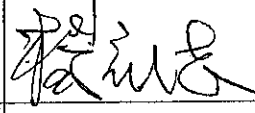

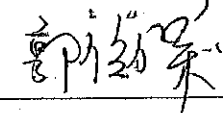
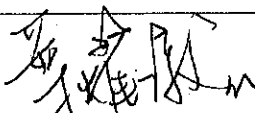
19. 臺億建築經理板橋區永翠段 92 地號等 5 筆土地住宅大樓新建工程(第 1 次變更設計)。
20. 臺億建築經理土城區明德段 198、199 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
21. 達永建設板橋區江子翠段第一崁小段 102-192 地號及第二崁小段 233-4 地號等 5 筆土地集合住宅新建工程。
22. 新世茂資產開發新莊區副都心段一小段 47、48 地號等 2 筆土地商辦大樓新建工程(第 1 次變更設計)。
23. 新北市政府交通局新店區寶橋段 687 地號 1 筆土地綠湖公園改建暨地下停車場工程。
24. 經本府都市設計簡化審議核准通過之案件共 3 案：
 - (1) 合眾建築經理板橋區新興段 137 地號等 4 筆土地住商大樓新建工程。
 - (2) 大新田開發八里區中庄段 161 地號 1 筆土地店鋪辦公室集合住宅新建工程。
 - (3) 臺北市政府捷運工程局板橋區新板段一小段 6、7 地號等 2 筆土地台北都會區捷運系統環狀線第一階段工程(DF113 標)Y15 車站工程(第 2 次變更設計)。

(二) 討論案：

1. 京捷建設板橋區新興段 1151 地號等 24 筆土地店鋪及集合住宅新建工程。
2. 新北市政府城鄉發展局三峽區國光段 96 地號等 25 筆土地青年社會住宅新建統包工程。

十、散會：上午 10 時 35 分。

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 109 年度第 9 次會議 簽到冊

| | | | | |
|-------|---|---|--------------|---|
| 日期 | 中華民國 109 年 10 月 6 日 (星期二) 上午 09 時 30 分整 | | | |
| 地點 | 新北市政府 28 樓都委會會議室 | | | |
| 主任委員 | 黃河軍 | | (討論案第 2 案迴避) | |
| 副主任委員 | | | | |
| 出席委員 | 簡委員連貴 | | 蘇委員瑛敏 |  |
| | 張委員銀河 | 張銀河 | 湯委員潔新 |  |
| | 鄭委員健志 (討論案第 2 案迴避) |  | 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 | 江彥霆 | 邱委員文傑 |  |
| | 謝委員旭昇 | | 楊委員弘志 |  |
| | 洪委員迪光 | 洪迪光 | 潘委員一如 | |
| | 左委員昭德 | | 李委員泰陽 |  |
| | 唐委員峰正 | | 郭委員俊傑 |  |
| 金委員肇安 |  | | | |

都市設計及土地使用開發許可審議會 109 年度第 9 次會議 列席單位 簽到冊

壹、時間：中華民國 109 年 10 月 6 日(星期二) 上午 9 時 30 分

貳、地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

參、出席單位/人員：

| 單 位 | 職 稱 | 簽 名 處 |
|------------|--------------|--------------|
| 新北市政府交通局 | 股長 | 謝潤曉 |
| | | |
| 新北市政府工務局 | | |
| | | |
| 新北市政府環境保護局 | | |
| | | |
| 新北市政府都市更新處 | | 林婉臻 林芷瑤 |
| | | |
| 新北市政府衛生局 | 行政人員 | 李采樺 |
| | | |
| 新北市政府城鄉發展局 | 企劃建築科 | 陳正杰 |
| | | 李志文 |
| | | 傅自宜 |
| | | |
| | 都市設計科 | 李淑鈴 謝賢錫 |
| | | 吳淑萍 秦子傑 |
| | 蔡翔宇 李涵芬 | |

| 單位 | 職稱 | 簽名處 |
|-------------------------------|----|---------|
| 京捷建設股份有限公司 (討論案第1案) | 經理 | 鮑凱行 |
| 吳非士建築師事務所 (討論案第1案) | | 吳非士 |
| 陳章安建築師事務所 (討論案第2案) | | 陳信儒 陳章安 |
| 華興聯合建築師事務所 (報告案第1案) | | |
| 林長勳聯合建築師事務所 (報告案第2案) | | |
| 連宏基建築師事務所 (報告案第3案) | | |
| 向度聯合建築師事務所 (報告案第4案) | | |
| 劉宇傑建築師事務所 (報告案第5案) | | 劉宇傑 |
| 王承熹建築師事務所 (報告案第6案) | | |
| 黃翔龍建築師事務所 (報告案第7案) | | |
| 簡俊卿建築師事務所 (報告案第8案) | | |
| 趙志元建築師事務所 (報告案第9案) | | |
| 陳傳宗建築師事務所 (報告案第10案) | | |
| 大矩聯合建築師事務所 (報告案第11、13、14案) | | |
| 張仲怡建築師事務所 (報告案第12案) | | |
| 李浩原建築師事務所 (報告案第15案) | | |
| 三門聯合建築師事務所 (報告案第16、21案) | | 林樹勳 |

| 單位 | 職稱 | 簽名處 |
|----------------------------|----|-----|
| 理俊建築師事務所 (報告案第 17 案) | | |
| 李承洋建築師事務所 (報告案第 18 案) | | |
| 梁正芳建築師事務所 (報告案第 19 案) | | |
| 鴻明建築師事務所 (報告案第 20 案) | | |
| 蕭家福聯合建築師事務所 (報告案第 22 案) | | |
| 張志成建築師事務所 (報告案第 23 案) | | |

| 案由 | 京捷建設板橋區新興段 1151 地號等 24 筆土地店鋪、集合住宅新建工程 | 案號 | 討論案 第一案 |
|----|--|----|------------|
| 說明 | <p>一、申請位置：板橋區新興段 1136、1137、1139、1139-1、1140、1141、1144、1145、1145-1、1146、1146-2、1147、1148、1151、1151-8、1151-10、1160、1160-1、1166-3、1166-4、1149、1149-1、1159、1159-1 地號等 24 筆土地。</p> <p>二、設計單位：吳非士建築師事務所 建築師：吳非士</p> <p>三、申請單位：京捷建設股份有限公司 負責人：林傳捷</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，鋼筋混凝土造，共 632 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：8,095 平方公尺</p> <p>設計建築面積：3696.78 平方公尺</p> <p>設計建蔽率：45.67% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：87,956.55 平方公尺</p> <p>設計容積面積：44,805.09 平方公尺</p> <p>設計容積率：553.49%(含容積獎勵) ≤ 553.5% [300(1+34.5%+50%)] (允建上限)</p> <p>(四)容積移轉獎勵：8,378.33 平方公尺(34.5%)</p> <p>都市更新獎勵：12,142.5 平方公尺(50%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至地下六層：停車空間、機電設備空間</p> <p>地下一層：防空避難室兼停車空間、機電設備空間</p> <p>地上一層：大廳、店鋪、管委會使用空間</p> <p>地上二層：集合住宅、管委會使用空間</p> <p>地上三至二十四層：集合住宅</p> <p>屋突一至三層：樓梯間、機電設備空間</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 545 輛，實設 686 輛。(自設 141 輛)</p> <p>應設機車 645 輛，實設 664 輛。(自設 19 輛)</p> <p>應設自行車 97 輛，實設 100 輛。(自設 3 輛)</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「都市計畫新北市施行細則」第四十五點規定，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 109 年 6 月 23 日函送都審報告書到府，提請 109 年 7 月 21 日專案小組審查，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，因本案已達大會規模，經作業單位確認後，續提大會審議。</p> <p>1. 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：基地位於本市板橋區新興段 1136、1137、1139、1139-1、1140、1141、1144、1145、1145-1、1146、1146-2、1147、1148、</p> | | |

1151、1151-8、1151-10、1160、1160-1、1166-3、1166-4、1149、1149-1、1159、1159-1 地號等 24 筆土地，基地面積 8,095 平方公尺，場址非位於重要濕地範圍內，興建地上 24 層地下 6 層共 632 戶之店鋪、集合住宅，建築物高度 89.2 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. 本府交通局意見(書面)：

- (1) 本案已達交評送審門檻，請依規定送審。
- (2) 停車場出入口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 5 公尺截角圓弧、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。
- (3) 有關住宅使用之機車動線未見於平面 1 層，請補充於報告書，並釐清是否與小型車動線交織，如有交織請評估相關改善方案。
- (4) 有關住宅使用之機車動線未見於平面 1 層，請補充於報告書，並釐清是否與小型車動線交織，如有交織請評估相關改善方案。
- (5) 停車位：
 - A. 請確實按實際用途，分別依土管、建技及都設原則檢討停車位(汽車、機車、自行車)之設置，另將前述各規定條文對照表及計算過程詳附。
 - B. 考量本案設有店鋪，其顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理，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. 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，並建議臨近梯廳避免穿越車道設置。

3. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：

- (1) 有關開挖率部分請依都市計畫法新北市施行細則規定詳實計算(開挖率及開挖面積)。
- (2) 有關都市計畫法新北市施行細則第 47 條檢討內容：
 - A. 關於檢討內容提及本案基地於 91 年 7 月 30 日北府城更字第 09104585522-1 公告之都市更新地區，請申請單位補附相關資料。
 - B. 關於檢討內容提及「增額容積」，查本案未涉及申請增額容積事宜，請申請人再行檢核檢討內容並修正。
- (3) 有關都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點等相關法令規定應退縮範圍不得與申請容積獎勵或容積移轉範圍重複計列，請申請人載明法定退縮範圍，以利檢核。
- (4) 有關停車位檢討部分，其算式、報告書前後不一致部分，請

申請人重新確認並更正。

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109年7月20日新北府城開字第1091323891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34.5%(8,378.32平方公尺，接受基地連接道路寬度11公尺(臨路條件11%+接受基地內部條件14%)，其申請容積移轉量未達接受基地容積40%上限(9,714平方公尺，距捷運府中站1號出入口500公尺範圍內，實施都市更新地區，非位於法定山坡地範圍))。

5. 專章檢討部分：

(1)外牆裝飾柱部分，因考量建築物整體造型設計，純裝飾柱(3-23層C11戶客廳北側外牆、D1戶客廳東南側外牆、D7戶主臥室北側外牆及D11戶客廳南側外牆計4處)深度大於1.5公尺，同意放寬。

(2)有關於店鋪上方露台外緣設置高度2.7公尺之裝飾性構造物，請以不超過女兒牆高度1.5公尺設置，另高度1FL+390至1FL+720間連接露台外緣之裝飾性構造物請逕依建管規定檢討，非屬本次同意放寬範圍。另倘需設置廣告物，應請另行申設。

(3)關於建築物過(露)樑外緣設置裝飾性之透空欄柵等，請逕依建管規定檢討。

(4)申請屋脊裝飾物部分，依新北市都市設計審議原則第6點及建築技術規則檢討突出屋面之三分之一以上透空遮牆、三分之二以上透空立體構架，將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，同意6公尺以下設置。

6. 都市更新專章檢討部分：

(1)申請容積獎勵項目表請說明本案申請之等級項目及該容積比率。

(2)請於南雅西路及南雅西路1段124巷增加設置開放空間告示牌。

7. 法令檢討部分：

(1)本案依都市計畫法新北市施行細則第46條須取得候選綠建築及智慧建築證書，請洽本府簽訂協議書。

(2)店鋪部分，請檢視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之規定，依建管規定檢討。

(3)高層建築物於基地內設置專用出入口緩衝空間，請逕依建築管理規定檢討。

8. 法令檢討部分：

(1)請依土管要點及審議原則等規定各別檢討總量，依審議原則規定自行車數量應加計汽車折減數量。

(2)考量店鋪地下一層機車位停車安全，請將部分汽車位移至地

下二層。

- (3)為考量一層臨停車位的進出方便性和安全性，並避免店鋪車道破口過大影響行人安全，請內化至地下室停放或以植栽隔離。
- (4)考量地下層停車空間行車動線順暢，請取消囊底路型動線，並增加車道迴路規劃。
- (5)基地西側南雅西路1段位於7公尺未開闢計劃道路，涉及消防防災活動空間及道路開闢部分，請依規定辦理。

9. 景觀計畫部分：

- (1)有關街角廣場部分請配合街道家具景觀整體設計，並注意轉角內輪差之退讓。
- (2)請於車道周邊加強綠化，確保人車界面安全。
- (3)綠化部分，請依施行細則第43條及審議原則第8條規定檢討。
- (4)基地內人行道退縮寬度達6公尺以上者，應設計雙排大型常綠喬木，有關YouBike位置請配合調整。
- (5)基地臨西北側地界退縮2公尺範圍內地坪應順平設計，請刪除水表圖樣。
- (6)請檢討店鋪車道臨路高程，路面、人行道、室內高程齊平(+100)之合理性。
- (7)基地西北角與鄰地地界銜接處，考量後續鄰地都更退縮銜接，建築線退入4公尺範圍內植栽槽請取消，並預留與鄰地地界未來人行道順接之地坪。
- (8)依新北市都市設計審議原則規定，公共開放空間及人行步道坡度應以4%以下設置，請於景觀剖面圖補充檢討。
- (9)請加強店鋪車道入口夜間引導照明。

10. 建築物量體及環境保護設施：

- (1)空調主機部分，依新北市都市設計審議原則，空調室外機得設置於陽臺、雨遮或過樑上，惟應遮蔽美化，請補充立面壁體美化說明，設置格柵部分相關透空率請依建管規定檢討辦理。
- (2)基地排水部分，請標示基地高程並檢討內外排水系統及雨水貯留設施之關係，並以降低公有排水溝洪峰流量負荷原則規劃。
- (3)依審議原則垃圾暫存室及專用車位優先於地下一層設置。
- (4)請考量建築配置產生之不均勻沉陷，並加強結構安全設計。
- (5)有關本案深開挖至地下六層請加強逃生避難安全之設計。

11. 報告書部分：

- (1)新北市都市設計審議原則檢討條文缺漏請補正。
- (2)請補充更正24筆地號之都更掛號文件影本。
- (3)請補充1159及1159-1地號土地登記謄本影本。
- (4)2-11、5-01頁開挖率面積計算不一致請修正。

| | |
|----------------------------|--|
| | <p>(5)4-2 標示之退縮獎勵位置及寬度錯誤。</p> <p>(6)景觀配置圖請套繪地下室開挖範圍及法定退縮線。</p> <p>(7)5-12 消防局核備文件請附彩色報告。</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>(二)設計單位於109年9月14日提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請109年10月6日本市109年度第9次大會討論。</p> |
| 提請 確認 及討 論事 項 | <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項第1款規定，達大會規模，應提大會討論。</p> <p>二、應提請討論事項： (一)沿街式步道開放空間與景觀規劃。 (二)基地內車行動線規劃。</p> |
| 本次 審查 相關 單位 意見 | <p>一、本府環境保護局意見(書面): 涉及環境影響評估部分, 2案皆無新增意見, 請依照本局歷次審查意見辦理。</p> <p>二、本府交通局意見(書面): (一)本案調整之車位配置, 垃圾車位離車道進出口過近, 建議增加警示措施。 (二)場內身障格位集中設置, 建議於未來場內增設告示牌面指引各專用格位之相對位置。</p> <p>三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 本科意見於109年9月17日提供新北市政府都市更新處書面意見, 本次無新增意見。</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、屋脊裝飾物及外牆裝飾柱, 依專案小組決議同意放寬。</p> <p>二、本案申請2樓露臺外緣裝飾性構造物部分, 請逕依建管規定檢討辦理。</p> <p>三、有關社區臨停巴士停車位部分, 請加強動線進出之安全性規劃。</p> <p>四、請補充各棟大樓動線規劃方式, 並加強車道旁人行道空間之完整性。另請取消B棟車道旁進出口之植栽穴, 並加大社區內部人行動線寬度。</p> |

| 案由 | 新北市政府城鄉發展局三峽區國光段 96 地號等 25 筆土地青年社會住宅新建工程 | 案號 | 討論案 第二案 |
|----|---|----|------------|
| 說明 | <p>一、申請位置：三峽區國光段 96 地號等 25 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</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 315%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地下 2 層、地上 14 層鋼筋混凝土構造，共 324 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：6,210.12 平方公尺。 設計建築面積：2,476.57 平方公尺。 設計建蔽率：39.88% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：31,332.88 平方公尺。 設計容積面積：19,560.38 平方公尺。 設計容積率：314.98% ≤ 315%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二層：防空避難室兼停車空間、機房。 地下一層：停車空間、機房。 地上一層：店鋪、社區大廳、公共托老中心。 地上二至十二層：集合住宅。 屋突一至三層：樓電梯間、水箱、機房。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車 136 輛，實設 136 輛。 應設機車 324 輛，實設 324 輛。 應設自行車 49 輛，實設 49 輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「擬訂三峽都市計畫(三峽國光段社會住宅計畫)細部計畫書」規定，爰此申請辦理都市審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案設計單位於 109 年 6 月 23 日函送都審報告書到府，提請 109 年 7 月 21 日專案小組審查，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，因本案已達大會規模，經作業單位確認後，續提大會審議。</p> <p>1. 本府交通局意見:(書面)</p> <p>(1)停車場出入口：</p> <p>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車種及轉彎軌跡分析、道路幾何配置、與鄰近道路距離。另建議於停車場地下室車輛出入口加設安全警示設施。</p> <p>B. 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，及相距之距離。</p> <p>C. 請釐清基地汽車出入口設置是否符合建築技術規則建築設計施工編第 135 條規範，倘無，請修正。</p> | | |

D. 請確認安全警示設施設置位置是否會被周遭建物或植栽等遮擋住，並確認行經停車場出入口之用路人可清楚看到安全警示燈。

E. 汽、機車車道寬度建議依照相關法規設置。

(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，並請將周邊道路幾何配置一併清楚圖示。

B. 內部動線規劃部分，請以連續線段標示汽車、機車、自行車之進/離場動線規劃，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。另經檢視報告書1樓平面圖規劃，本案基地周邊未規劃自行車道，僅設置人行道，故請釐清自行車騎乘動線。

C. 基地未來將作店鋪、托老中心及集合住宅使用，請於停車場出入口、臨停車位、裝卸貨停車位處補充以進出基地最大型車輛套繪進離場車行軌跡。

D. 請釐清位於車道底或牆邊之停車格位，車輛是否可順利進出並請補充套繪車型轉彎軌跡圖及請釐清車道底之停車位之限高，並是否符合相關規定。

E. 請依新北市社會住宅都市設計審議原則說明：

(a) 救護車、復康巴士等路線規劃。

(b) 大眾運具之動線規劃，以內化之方式減少對外部交通之衝擊。

(3) 停車位:

A. 本案未來將作為店鋪、托老中心、集合住宅使用，其員工停車、裝卸貨、洽公、訪客與臨時停車位等停車需求應確實內部化處理，故請補說明分析上開各項停車需供比，基地之停車供給應滿足停車需求；倘有停車供給不足情況：應研提改善措施或增加停車供給。另有關第8-4節之基地開發後衍生停車需求推估，請分別說明店鋪、托老中心及集合住宅之衍生停車需求。

B. 基地停車需求均應內部化處理，請補充承諾未來禁止申請設置路邊或路外停車。

C. 請補充依據都設原則、建技規則、身障保障、土管、新北市社會住宅都市設計審議原則等相關法規檢討停車空間(汽車、機車、自行車)之計算過程，並請釐清目前規劃之停車位數量是否皆符合前述之檢討。

D. 無障礙汽、機車停車位建議設置於臨近人行出入口處，避免穿越車輛動線。

E. 基地各車種之停車位請以色塊分別清楚標示，及相關停車

空間圖說之文字請清楚標示，俾利檢視。

F. 停車場內車道寬度，請釐清是否符合相關法規範(如建技、如新北市建築物機車停車空間設置要點等)，並建議依照法規設置。

G. 報告書第5-10節，停車場平面圖內畫設之停車位數量與文字敘述不符，請釐清。

(4) 請說明第8-4節之基地開發衍生之交通量推估之合理性，及全區開發後對周邊道路服務水準之影響；另交通量之推估請納入該基地設有之店鋪、托老中心、集合住宅等。

(5) 有關旨案青年社會住宅新建統包工程案，請依建築物交通影響評估準則規定，倘開發量體或停車位數達提交評門檻，請依規定送審。

2. 本府環境保護局意見(書面):基地位於本市三峽區國光段96地號等25筆土地，基地面積6,210.12平方公尺，興建地上14層地下2層共324戶之集合住宅、店鋪、托老中心，建築物高度49.9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。

4. 本府城鄉發展局住宅發展科意見(書面):本科意見同109年9月3日及109年9月8日基本設計書圖審查會議，請規劃單位依意見修正。

5. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面):本案係屬三峽都市計畫範圍內之住宅區(供社會住宅使用)，應依106年2月18日發布實施「擬定三峽都市計畫(三峽國光段社會住宅計畫)細部計畫」案之土地使用分區管制要點檢討之。

6. 公共開放空間系統:

(1) 本案地面一層依土地使用分區管制要點留設之無遮簷廣場式開放空間，應具有公共性、開放性、服務性與可及性，並供非特定民眾休憩與使用，不得設置阻隔設施，並應考量無障礙環境設計。

(2) 為確保本案地面層開放空間公共性，請明確標示本案供公眾使用及社區內部使用之範圍，並妥善規劃公私介面，以利未來社區管理。

(3) 本案依土地使用分區管制要點留設之4公尺法定退縮部分，請沿建築線留設1.5公尺植栽綠化後再留設2.5公尺硬鋪面。

(4) 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。

(5) 請依「新北市都市設計審議原則」第2點第1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。

7. 景觀規劃:

- (1) 基地上臨路植栽設置請依「擬訂三峽都市計畫(三峽國光段社會住宅計畫)細部計畫書」土地使用分區管制要點第7點第1款第2目規定檢討。
- (2) 本案空調主機設置應依「新北市都市設計審議原則」檢討設置位置，並遮蔽美化降低對都市景觀衝擊。
- (3) 全區街廓圖請補充標示法定退縮。
- (4) 沿街式開放空間請增設景觀高燈，以確保夜間人行通行使用安全。
- (5) 因本案鄰近捷運車站，有關留設人行通廊請評估以增加寬度或加強動線引導的自明性，並確保可作為鄰里連通空間。

8. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格:

- (1) 有關申請陽台外緣透空欄柵放寬部分，請逕依建管規定檢討。
- (2) 本案建築物高度請逕依建管規定辦理，免於報告書檢附。
- (3) 本案設置裝飾柱部分，請依新北市政府工務局建造執照預審委員會第105次審查會議紀錄辦理，免於報告書檢附。
- (4) 基地內廣告招牌物相關立面圖說請依建管規定辦理申請。

9. 環境保護設施:

- (1) 屋頂綠化部分請補充排水方向。
- (2) 屋頂及露台綠化配置請於女兒牆脫開請留設適當使用安全及維修距離。

10. 交通運輸:

- (1) 因停車總數量大於50部，請考量人行動線使用安全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設置6公尺緩衝空間，且兩側請以植栽或設施區隔，請修正並增加剖面圖說。
- (2) 車行及人行動線計畫請標示清楚車行動線軌跡。
- (3) 設置機車專用道部分，無涉及「新北市建築物機車停車空間設置要點」放寬要件，請逕依建管規定檢討。
- (4) 車道鋪面材質延續人行道材質，並請以色彩區別及補充說明車道兩向剖面圖說。
- (5) 有關公共托老中心之臨停規劃，請依實際需求設置。

11. 報告書部分:

- (1) 法規檢討對應頁次均無法對照，請修正。
- (2) 法規相關附表需檢附。
- (3) 景觀照明檢討部分請補充各燈具數量。
- (4) 請移除綠建築專章之評估總表外其餘檢討。
- (5) 全區配置圖部分請補充標示法定退縮及留設通道之尺寸及範圍。
- (6) 報告書部分請依最新範本製作，有關日照逐時陰影及風環境氣候模擬分析、防救災計畫、廣告招牌、透保水檢討、建築平面圖說之建管法規、共專圖、公寓大廈管理規約、附件等

| | |
|--|---|
| | <p>章節部分，請依範本編排修正或移除非都審事項。</p> <p>(7) 圖面相關圖例位置標示不清。</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並詳細載明放寬事項。</p> <p>13. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(二) 設計單位於109年9月18日提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請109年10月6日本市109年度第9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項第1款規定，達大會規模，應提大會討論。</p> <p>二、應提請討論事項：全區街廓開放空間規劃。</p> |
| <p>本 次 審 查 相 關 單 位 意 見</p> | <p>一、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，2案皆無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。</p> <p>二、本府交通局意見(書面)：</p> <p>(一) 前次意見第2點之第2項，人行道倘提供自行車通行，請依相關規範(如市區道路及附屬工程設計規範等)檢討。</p> <p>(二) 前次意見第2點之第5項，請標示出供緊急使用之救護車及復康巴士停靠站之空間範圍，並請釐清是否會影響4米計畫道路車流通行。</p> <p>(三) 前次意見第3點之第3項，查旨案報告書之提案單表示本案總戶數為329戶，與停車空間檢討之324戶不相符，請釐清後依都設原則、建技規則、身障保障、土管、新北市社會住宅都市設計審議原則等相關法規檢討停車空間(汽車、機車、自行車)，並列出依各法規檢討之計算過程，另請釐清目前規劃之停車位數量是否皆符合前述之檢討。另查旨案日照中心僅設置3格汽車停車位，請說明該停車位為提供員工或是接送臨停使用，倘僅規劃為員工或接送臨停使用，請將員工停車需求及接送臨停需求併同重新檢討規劃。另請釐清並說明旨案停車需求內部化之分析。</p> <p>(四) 前次意見第4點，仍未見旨案全區開發後對周邊道路服務水準之影響分析。</p> <p>(五) 前次意見第5點，建築物交通影響評估準則第2條規定略述如下：…(略以)…。前項各類基地設置停車位數或開發、變更使用樓地板面積以總量計算，不得依分區開發面積不足而省略評估；如屬分期開發者，第二期以後開發時應合併前各期已設置停車位數或開發、變更使用樓地板面積辦理評估，報告中並應針對前一期開發量加以檢討。…(略以)…。爰請釐清旨案青年社會住宅新建統包工程案是否達交評提送門檻，倘開發量體或停車位數達提送交評門檻，請依規定提送。</p> <p>三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案經查容積移轉系統查無</p> |

| | |
|----|---|
| | 容積移轉申請紀錄。 |
| 決議 | <p>本案申請單位為新北市政府城鄉發展局，故討論前黃主任委員國峰及鄭委員健志已依新北市政府各城鄉發展審議會及委員會會議議事要點第5點規定自行離席迴避。</p> <p>本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，送本府依程序辦理核備：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、本案依「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」申請建築物地上一層 4.2 公尺提高至 4.8 公尺(增加 60 公分)，考量店鋪機電管線配置及空間淨高需求請補附剖面大樣、設備圖後，原則同意。 二、請補充 1 樓整體剖面圖，說明整體之樓高及室外高程關係。 三、本案依土地使用分區管制要點留設人行通廊部分，考量基地鄰近捷運車站請加強動線引導的自明性及通行寬度，並確保可作為鄰里連通空間。另請加強外部空間之夜間照明，確保使用之安全。 四、供內部使用之自行車停放空間，應設置於地面層室內(室外需設置於頂蓋下方)或地下一層，如設置坡道連接(通)，其坡度不得超過一比十。 五、查有關報告書車道剖面圖，人行通行空間至車道仍有高低差，為確保人行通行使用安全，請順平無高差處理。 六、請加強無障礙房型動線使用之便利性。 七、考量遮陰效果請加強全齡樂活區旁景觀植栽設計。 |

| 案由 | 新北市經濟發展局新店區寶橋段 684 地號等 5 筆土地 寶高智慧園區新建工程(第 2 次變更設計) | 案號 | 報告案 第一案 |
|----|--|----|------------|
| 說明 | <p>一、申請位置：新店區寶橋段 518、519、520、521、684 地號等 5 筆土地。</p> <p>二、設計單位：華興聯合建築師事務所 建築師：張至正</p> <p>三、申請單位：新北市政府經濟發展局 法定代理人：何怡明</p> <p>四、土地使用分區：乙種工業區(建蔽率 60%，容積率 210%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地下 2 層，地上 9 層，鋼構造，共 1 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：41,397.48 平方公尺。 設計建築面積：10,682.46 平方公尺。 設計建蔽率：27.65% ≤ 60%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：80,759.48 平方公尺。 設計容積面積：59,451.73 平方公尺。 設計容積率：145.69% ≤ 210%。(法定上限)</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至二層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：廠房、店鋪、郵局、托嬰中心。 地上二至九層：廠房。 屋頂層：機房。</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車 241 輛，實設汽車 479 輛(自設 238 輛)。 應設機車 241 輛，實設機車 614 輛(自設 373 輛)。 應設自行車 60 輛，實設自行車 122 輛(自設 62 輛)。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」第 17 點規定，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案業經本府 108 年 6 月 4 日新北府城設字第 1081029361 號函同意核備。</p> <p>(二) 本案業經本府 109 年 4 月 8 日新北府城設字第 1090319512 號函(第 1 次變更設計)同意核備。</p> <p>(三) 本案因平面隔間、建築面積、戶數、景觀樹種、立面調整，設計單位於 109 年 6 月 16 日提送第一次變更設計報告書到府，提請 109 年 7 月 2 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。</p> <p>1. 本府交通局意見(書面)：查本次變更無涉停車場出入口與停車位數變更，故本局無意見。</p> | | |

2. 本府環境保護局意見(書面): 依卷附地號, 場址非位於山坡地、自來水水質水量保護區及水庫集水區範圍內。涉及環境影響評估部分, 據所附資料載: 基地位於本市新店區寶橋段 518、518-3、519、520、684 地號等 5 筆土地, 基地面積 41,397.48 平方公尺, 興建 1 幢 1 棟地上 9 層地下 2 層共 89 戶之廠房、店鋪、郵局、托育中心, 建築物高度 47.3 公尺, 依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 3、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。另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。
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件管理系統尚查無容積移轉申請記錄。另查本案總量管制申請前經新北市政府 109 年 5 月 11 日新北府城開字第 1090684734 號函同意備查在案(序號: 1090028; 社會福利設施登錄土地面積: 364.18 平方公尺、郵局登錄土地面積: 275.05 平方公尺、一般零售業登錄土地面積: 244.4 平方公尺)。
4. 因本次變更設計調整建築面積減少 203.04 平方公尺部分, 請於建築面積計算圖詳細標示變更範圍及計算方式。
5. 建築面積變更請一併修正相關圖面, 綠化面積、綠覆面積、透水面積檢討之建築面積有誤, 法規檢討頁面及相關表格並請一併修正。
6. 公共藝術設置地點相關圖面非都市設計審議內容, 請刪除。
7. 景觀部分:
 - (1) 本案景觀平面設置電子刊板非都市設計審議內容請刪除, 並依建管規定辦理。
 - (2) 報告書地面層景觀植栽設計原核准灌木總數量應為 272 棵, 變更後灌木總數量不變, 種類及數量依據變更後表格及圖面為準, 請詳細標註變更部分。
 - (3) 屋頂平面圖請依照第一次變更核准之屋頂 1/2 綠化檢討圖說修正。
 - (4) 景觀高燈請依原核備沿人行步道全面留設, 以維人行安全。
 - (5) 請確認地界線各鄰地高程, 確保基地內景觀高程與鄰地順平。
 - (6) 滯洪池設置方式變更, 請補充說明。
8. 報告書部分:
 - (1) 都市計畫法新北市施行細則第 37 條檢討開挖率檢討內容筆誤, 請修正。
 - (2) 提案單建築面積與面積計算表不符, 請釐清修正。
 - (3) 「新北市都市設計審議原則」透水及綠覆率檢討, 請補充修

| | |
|--------|---|
| | <p>正前修正後表格左右對照。</p> <p>(4)建築面積計算圖請補充修正前修正後圖面左右對照。</p> <p>(5)報告書 P5-03 頁原核准喬木數量為筆誤，請依原核准正確修正後數量勘誤。</p> <p>9. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。</p> <p>10. 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>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>13. 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 109 年 7 月 13 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 8 月 4 日新北府城設字第 1091325004 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 109 年 10 月 6 日本市 109 年度第 9 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 | 將捷股份有限公司新店區斯馨段 112 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 第二案 |
|----|---|----|------------|
| 說明 | <p>一、申請位置：新店區斯馨段 112 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：林長勳聯合建築師事務所 建築師：林長勳</p> <p>三、申請單位：將捷股份有限公司 負責人：林嵩烈</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 13 層地下 3 層，鋼筋混凝土造。共 120 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：3,000 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：921.17 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：30.71% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：15,837.52 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：8,135.99 平方公尺。</p> <p>設計容積率：271.2%(含獎勵容積) ≤ 271.2% [240%*(1+10%+3%)] (允建上限)</p> <p>(五) 開發規模獎勵：720 平方公尺。(10%)</p> <p>綠建築獎勵：216 平方公尺。(3%)</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至三層：防空避難室兼停車空間。</p> <p>地上一層：大廳、管委會空間。</p> <p>地上二至十三層：一般零售業。</p> <p>屋突一至三層：梯間、水箱、機房。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 116 輛，實設 116 輛。</p> <p>應設機車 120 輛，實設 120 輛。</p> <p>應設自行車 34 輛，實設 34 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>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) 本案業經本府 108 年 8 月 8 日新北府城設字第 1081140744 號函同意核備。</p> <p>(二) 本案因建築面積、總樓地板面積、屋脊裝飾物、立面調整，設計單位於 109 年 4 月 24 日提送第一次變更設計報告書到府，提請 109 年 5 月 22 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。</p> <p>1. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：本案變更設計部分尚無涉及土管疑義。</p> | | |

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件管理系統,本案尚無容積移轉案件紀錄。
3. 本府交通局意見(書面):本案停車場破口寬度由8公尺縮小為7.5公尺,停車位數量未變更,原則無意見。
4. 本府環保局意見(書面):涉及環境影響評估部分,據所附資料載:基地位於本市新店區斯馨段112地號1筆土地,基地面積3,000平方公尺,興建1幢1棟地上13層地下3層共120戶之集合住宅,建築物高度47.85公尺,依「開發行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。
5. 本案屋脊裝飾物水平投影面積數值前後無法對應,請釐清並依建管規定檢討,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,另有關屋脊裝飾物材質部分請逕依109年3月大會決議辦理,原則同意材質及造型變更,原則同意。
6. 公共開放空間系統配置事項: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,其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,請修正。
7. 開放空間及供公眾通行步道不得設置投樹燈,請改以其他燈具設置,並且考量居民夜間行走安全,請於基地沿道路側、開放空間及車道出入口設置景觀高燈。
8. 景觀計畫:請依「新北市都市設計審議原則」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,並請確認圍牆高度含基座不得超過1.2公尺,請修正。
9. 立面透空格柵及透空遮陽板請逕依建管規定檢討。
10. 公共開放空間管理維護基金計算圖與綠化面積檢討之法定退縮面積不符,請修正,另公共開放空間管理維護基金需納入公寓大廈管理規約,請檢附。
11. 報告書部分:
 - (1)未檢附建照申請書影本。
 - (2)變更差異表之屋脊裝飾物面積有誤,屋脊裝飾物請標示計算方式區塊與計算式對應。
12. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請,日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。
13. 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。
14. 依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討,並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項,應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。

| | |
|--------|---|
| | <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109年7月3日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於109年8月6日新北府城設字第1091249229號函先行同意核備在案。</p> <p>八、 以上提請109年10月6日本市109年度第9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> |

1. 本府工務局意見(書面):

(1) 建築法令:

A. 請檢討逃生之步行距離及重複步行距離。

B. 停車空間兼防空避難空間請留設小門。

(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。

2. 本府交通局意見(書面):

(1) 基地汽車、機車及自行車停車位數量及設置位置, 請確實按土管、都設原則及建技規則按用途、類別分別檢討, 並請檢附計算過程於面積計算表, 俾利檢核。

(2) 基地未來將作為衛生所及長照機構使用, 員工停車、民眾洽公或就醫停車、救護車或長照接駁車輛臨停等空間請納入規劃, 未來基地所衍生之停車需求應以內部化為處理原則。

3. 本府環境保護局意見(書面): 涉及環境影響評估部分, 依卷附地號, 經本局至經濟部水利署敏感區位查詢系統代為查詢結果, 場址非位於自來水水質水量保護區範圍內。另據所附資料載: 基地位於本市金山區中興段 725-1、745-2、747、764 地號等 4 筆土地, 基地面積 904.01 平方公尺, 興建 1 幢 1 棟地上 5 層地下 1 層共 2 戶之衛生所、長照空間, 建築物高度 21.3 公尺, 依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 24、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. 本府城鄉局開發管理科意見(書面): 尚無容積移轉、多目標申請紀錄。

5. 本府城鄉局都市計畫科意見(書面): 請釐清本案法令適用日。

6. 法規分析:

(1) 請明確說明本次變更內容, 並以雲形線框變更範圍。

(2) 地下一層平面圖變更前後圖面請清晰列印並說明變更部分。

(3) 請新北市都市設計審議原則、建築技術規則、土地使用分區管制要點檢討汽、機車及自行車停車位數, 並請於各法規檢討說明。

(4) 地下室防空避難室面積說明。

7. 請說明目前工程進度。

8. 現況照片請檢附最新照片。

9. 本案經建築師說明鄰房占用部分將拆除, 請以拆除後圖面設計規劃。

10. 景觀計畫

- (1) 考量景觀計畫優化處理，灌木請維持原核准數量。
 - (2) 請說明人行步道、植栽樹穴及道路順平及高程關係，請以剖面圖說明並加註樹穴深度。
 - (3) 請說明與鄰地人行步道系統接續方式。
11. 本案申請衛生所新建工程係屬公共工程，請確認是否有申請開放空間獎勵，倘無申請則無需製作公共服務空間管理維護基金計算管理運用要點及公共開放空間管理維護計畫表，並請說明未來是否成立管理委員會。
 12. 本次變更設計增設電梯前防煙捲簾，及停車場出入口增設防火鐵捲門，係屬建築設備請依建管辦理變更。
 13. 報告書部分：
 - (1) 請確認設計樓地板面積，並請於報告書內一併檢討說明。
 - (2) 原核准部分需檢附鋼印打洞紀錄(浮水印)頁面。
 - (3) 報告書所有圖面及文字，請清晰列印。
 - (4) 報告書內數值不可以進位計算，且請確認計算式結果是否正確，請修正。
 - (5) 請以剖面圖說明樓層關係，及與周圍鄰地關係。
 14. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。
 15. 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。
 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。
 18. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。
- (三) 本案設計單位於 109 年 6 月 8 日檢送都審報告書到府，於 109 年 7 月 17 日專案小組審議，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. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，仍請依照本局 109 年 5 月 19 日新北環規字第 1090884166 號函辦理。
 2. 本府交通局意見(書面)：無意見。
 3. 本府城鄉局開發管理科意見(書面)：查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，無申請容積移轉事宜。
 4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：請檢附本案法律適用日佐證資料，另機車位請依本案上管 33 條核實檢討。
 5. 請以剖面圖說明車道、無遮簷人行道及現有通路高程，差確

| | |
|--------|--|
| | <p>保界面順平處理。</p> <p>6. 有關於基地開挖方式建請配合地質狀況規劃。</p> <p>7. 請整體考量基地周邊現況規劃人、車動線。</p> <p>8. 景觀綠化部分</p> <p>(1) 灌木面積請維持原核准數量設置。</p> <p>(2) 請檢討說明無法綠化面積，並以圖示標示計算方式。</p> <p>(3) 請以剖面圖說明道路、無遮簷人行道、無障礙通路及建物室內高程差。</p> <p>9. 報告書部分</p> <p>(1) 停車空間請於圖面標註法定車位，自設車位。</p> <p>(2) 計算數值小數點請取 2 位為原則。</p> <p>(3) 提案單內容有誤請修正。</p> <p>(4) 立及剖面圖部分請掃描清晰。</p> <p>(5) 建築物外觀模擬請套繪現況並增加建築物外觀明度。</p> <p>(6) 目錄請依都市設計審議報告書範本製作編排。</p> <p>(7) 修正對照表請確實填寫修正前後頁數對照說明。</p> <p>10. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。</p> <p>11. 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>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>(四) 本案經設計單位於 109 年 7 月 17 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 8 月 7 日新北府城設字第 1091361784 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 109 年 10 月 6 日本市 109 年度第 9 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 | 東村建設三重區仁信段 55-1 地號 1 筆土地住宅大樓新建工程(第 1 次變更設計) | 案號 | 報告案 第四案 |
|----|--|----|------------|
| 說明 | <p>一、申請位置：三重區仁信段 55-1 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：向度聯合建築師事務所 建築師：謝孟樂</p> <p>三、申請單位：東村建設股份有限公司 負責人：張清泉</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 4 層，鋼筋混凝土造。共 58 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：1,500.42 平方公尺。 設計建築面積：461.82 平方公尺。 設計建蔽率：30.7% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：8,853.33 平方公尺。 設計容積面積：4,278.42 平方公尺。 設計容積率：285%(含獎勵容積) ≤ 288%[240*(1+20%)](允建上限)</p> <p>(四) 時程獎勵面積：720.2 平方公尺(20%)。</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下</p> <p>地下四層：停車空間、消防泵浦室</p> <p>地下三層：停車空間</p> <p>地下二層：停車空間、水箱</p> <p>地下一層：防空避難室兼停車空間、台電配電場所、電信室、緊急發電機室、水箱</p> <p>地上一層：店鋪、梯廳、管委會空間</p> <p>地上二至十五層：集合住宅。</p> <p>屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 58 輛，實設 69 輛(自設 11 輛)。 應設機車 58 輛，實設 58 輛。 應設自行車 15 輛，實設 15 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「變更三重都市計畫細部計畫(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地 5 點停車位設置規定)書」第 8 點申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案前於市府 108 年 4 月 3 日新北府城設字第 1080608383 號函同意核備在案。</p> <p>(二) 本案設計單位於 109 年 5 月 5 日函送都審報告書到府，並續於本府城鄉發展局 109 年 5 月 13 日新北城設字第 1090821323 號函錄案辦</p> | | |

理排會事宜。於109年5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、本府城交通局(書面)意見：本案本次變更無涉及開發量體與車道出入口變更，爰本局無意見。
- 2、本府城環保局(書面)意見：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於三重區仁信段55-1地號1筆土地，基地面積1,500.42平方公尺，興建1棟地上15層地下4層共58戶之集合住宅，建築物高度49.4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、本府城鄉發展局開發管理科(書面)：本案尚無容積移轉案件記錄。
- 4、本府城鄉發展局都市計畫科(書面)：
 - (1)查旨案P2-11、P2-21實設容積率之計算與P5-2面積計算表設計容積率之計算不符，請申請單位釐清修正。
 - (2)查旨案P6-12綠化面積檢討之建築面積與P5-2面積計算表之建築面積不符，請申請單位重新檢討法定綠化面積，並就P2-14、P2-27相關面積一併釐清修正。
- 5、本案提請放寬事項：
 - (1)屋脊裝飾物，依新北市都市設計審議原則規定，高度以不超過6公尺為原則，並經結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且，請補充變更後經結構技師計算及簽證，屋脊裝飾物格柵量請減少，原則同意。
 - (2)含結構之裝飾柱申請放寬(編號：I及J原核准90公分*145公分，變更為90公分*297公分)，依市府工務局108年業務工作手冊修訂：含結構之裝飾柱寬深度不得大於2公尺。倘仍因需求設置大於200公分，請納入容積面積計算，並逕依建築管理規定辦理。
- 6、綠化面積、綠覆率面積、屋頂綠化面積，不得低於原核備報告書面積，請修正。
- 7、法定退縮範圍，請補充與鄰地剖面圖說，並標示綠帶、人行道設置尺寸及坡度小於4%。
- 8、依土地管制要點本計畫區建築物須申請候選綠建築證書，請補充檢附相關資料。
- 9、交通運輸系統配置事項：請補充汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間剖面圖說，並標示尺寸，以利檢視。
- 10、景觀計畫：請補充標示，其樹冠底離地淨高應達2.5公尺以上，請修正。
- 11、報告書部分：
 - (1)法規檢討請設計建築師正本簽名，請修正。

| | |
|--------|---|
| | <p>(2)法規檢討頁碼與對照內容不一致，請修正。</p> <p>(3)變更差異表請補充說明變更理由及辦理變更設計依據，請修正。</p> <p>(4)請於面積計算表補充變更前、變更後差異資料，請修正。</p> <p>(5)變更前、後修正對照圖說請參考本局公告範本，請修正。</p> <p>(6)建築物外觀色彩（立面圖與透視圖）不一致，請修正。</p> <p>(7)建築物立面圖與剖面圖不一致，請修正。</p> <p>(8)避雷針數建築設備部分，請取消圖說，另請逕依建管規定辦理。</p> <p>(9)請於修正後一並檢視目錄、頁碼，以符內容一致性。</p> <p>12、餘請依本府108年4月3日新北府城設字第1080608383號函同意核備報告書內容辦理。</p> <p>13、本次辦理變更設計為申請單位主動提出，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。</p> <p>14、本次變更部分請建築師確實檢討，不得與歷次會議決議抵觸。</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及放寬內容。</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109年7月1日提送都市設計審議報告書核定本申請核備、109年7月24日補正報告書，本府於109年8月10日新北府城設字第1091233282號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請109年10月6日本市109年度第9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 | 陸江建設新莊區中原段139、140地號等2筆土地集合住宅新建工程 | 案號 | 報告案第五案 |
|----|---|----|--------|
| 說明 | <p>一、申請位置：新北市新莊區中原段139、140地號等2筆土地</p> <p>二、設計單位：劉宇傑建築師事務所 建築師：劉宇傑</p> <p>三、申請單位：陸江建設股份有限公司 負責人：黃宇聖</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3層鋼筋混凝土構造，共77戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,822.66平方公尺。 設計建築面積：556.35平方公尺。 設計建蔽率：30.52%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：10,042.04平方公尺。 設計容積面積：4999.84平方公尺。 設計容積率：274.32%(含獎勵容積)≤274.34% [200%*(1+21%+16.17%)](允建上限)</p> <p>(四)容積移轉面積：765.52平方公尺(21%)。</p> <p>(五)開放空間獎勵：589.54平方公尺(16.17%)。</p> <p>(六)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、公共服務空間、管委會空間。 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>(七)停車空間：應設汽車69輛，實設69輛。 應設機車77輛，實設77輛。 應設自行車20輛，實設20輛。</p> <p>(八)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「變更新莊(頭前地區)(二期疏洪道拆遷戶安置方案)細部計畫」土地使用分區管制要點第7點：「本計畫除都市計畫更新地區外，其餘為需都市設計審議地區。」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109年2月7日提送都審報告書到府，以上提請109年2月25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. 本府交通局意見(書面)：</p> <p>(1)停車場出入口：</p> <p>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/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</p> | | |

析、安全警示設施、行穿線。

- 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. 停車場出入口兩側植栽建議移至他處，避免影響車輛出入之行車視線。
- D. 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。

(2) 動線：

- A. 外部動線規劃部分，請補充周邊道路車道配置、標誌標線及基地停車場出入口車道配置行駛，另本案停車場出入口車行動線恐與行人動線交織，請再檢視安全性。
- 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. 本案雖僅作集合住宅使用，其住戶及訪客等需求確實內部化處理，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。
- B. 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。

(4) 按面積計算表，基地開發後僅作集合住宅使用，實設汽車位 69 席、機車位 77 席，未達應提送交評門檻；惟後續倘依相關規定檢討停車空後達「建築物交通影響評估準則」應送交評標準，則應依規定送審。

2. 本府工務局意見(書面):

(1) 建築法令：

- A. 挑空部分請依建築技術規則第 164 條之 1 檢討設置建築物外牆材質色彩計畫標示請釐清。
- B. 地面層車道寬度、迴轉半徑，請依規定檢討。
- C. 空間名稱、設備名稱請依建築技術規則標示。
- D. 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。
- E. 請將開挖範圍套繪至 1 樓平面。
- F. 建築面積如何計算，請於壹層平面圖上色區分範圍。
- G. 立面請標示避雷設備。
- H. 請檢討停車空間防火區劃，防火時效，阻熱性。
- I. 高層落物曲線請補充於平、立面圖檢討。
- J. 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。

K. 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。

L. 請檢討無障礙建築物(設施設備)。

M. 地下室兼防空避難室請於車道口設計小門。

(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4案「陸江建設新莊區中原段139、140地號等2筆土地新建工程」環境影響評估部分，依卷據所附資料載：基地位於本市新莊區中原段139、140地號等2筆土地，基地面積1,822.66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77戶之集合住宅，建築物高度49.75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案管理系統，本案查有申請紀錄，經新北市政府109年2月4日新北府城開字第1090130497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21%(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9%+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(整體開發地區)，惟基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。
5. 法規檢討：法規檢討一章請詳敘檢討內容，且應詳實標註參考頁碼，並請檢附建築師簽章。
6. 公共開放空間部分：
 - (1) 開放空間獎勵值計算，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法令檢討(如廣場式開放空間需符合任一邊之最小淨寬6公尺以上)。
 - (2) 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、植栽(灌木)帶、通排氣墩、等，請設計單位取消阻隔物設計，並補充開放空間告示牌設置位置、景觀剖面圖說以順平無高差設置，請修正。
 - (3) 開放空間內步道寬度請留設2公尺以上。
 - (4) 人行開放空間：考量全街廓人串聯，人行通道請沿建築線設置1.5公尺植栽帶及2.5公尺人行通道。
 - (5) 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、公有人行道與鄰地之相對高程及本案絕對高程位置，並順平無高差設置。
 - (6) 請依都市設計審議原則規定，基地內退縮達6公尺設置雙排喬木。

(7) 全街廓規畫圖請套繪街廓內相關鄰地配置。

7. 交通規劃:

(1) 請依都市設計審議原則規定，汽機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為 6 公尺以下，請修正。

(2) 汽車法車數量檢討有誤，請修正。

8. 申請屋脊裝飾物審議，請依新北市都市設計審議原則第 6 點規定檢討，檢附結構技師簽證，且高度以不超過 6 公尺為原則，並依建管規定檢討透空率，原則同意。

9. 有關申請裝飾柱長度超過 2/5 部分，請逕依建管規定檢討。

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) 景觀配置圖、排水圖請標示人行步道尺寸、車道與鄰地之相對高程及本案絕對高程位置，鄰棟間隔高程與鄰地順平無高差設置。

(3) 相關補附指北針、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。

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. 以上內容申單位得先據以修正圖說。

(二) 本案設計單位於 109 年 3 月 27 日提送告書到府，以上提請 109 年 4 月 23 日專案小組審議，決議如下：本案應依下列意見確實修正，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) 停車場出入口:仍請補充停車場規劃設計，包含 60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、與聯外道路之安全警示設施。

(2) 動線:仍請補充聯外道路車道配置及標誌標線，另臨福德一街人行道及車道出入口旁類停車彎設置請再明確標示且確認是否影響停車場車輛進出。

2. 本府工務局意見(書面):

(1) 建築法令:

A. 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。

B. 建築面積如何計算，請於壹層平面圖上色區分範圍。

C. 請將開挖範圍套繪至 1 樓平面。

D. 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。

E. 本案倘設置雨遮，請依新北市建照業務手冊規定重新檢討。

F. 請重新檢討建築技術規則第110條規定。

(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2案「陸江建設新莊區中原段139、140地號等2筆土地新建工程」涉及環境影響評估部分，依據所附資料載：基地位於本市新莊區中原段139、140地號等2筆土地，場址非位屬重要濕地範圍內，基地面積1,822.66平方公尺，興建1幢1棟地上14層地下3層共77戶之集合住宅，建築物高度49.75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管理系統，討論案第2案前於109年2月4日新北府城開字第1090130497號函確書面要件在案，本案接受基地可移入容積為基準容積之21%(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9%+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(整體開發地區)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準(詳如參考附件)。

5. 開放空間獎勵部分：

(1) 本次審議內容開放空間獎勵範圍內，設置階梯、斜坡式花台且深度達9公尺植栽區，開放空間配置均不符合開放空間獎勵應具有之公共性、開放性及可及性，請確實檢討修正，如仍未符合開放空間獎勵之設計，請取消開放空間獎勵申請。

(2) 開放空間獎勵範圍內平無高差設置，基地高差請於獎勵範圍外處理。

(3) 仍未符合前次決議二(二):「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、植栽(灌木)帶、通排氣墩、等，請設計單位取消阻隔物設計，並補充開放空間告示牌設置位置、景觀剖面圖說以順平無高差設置，請修正。」請依規定及決議辦理。

(4) 報告書56頁景觀剖面圖，仍未符合「新北市都市設計審議原則」規定，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。

(5) 仍未依前次決議二(五):標示人行步道、車道、公有人行

道與鄰地之相對高程及絕對高程位置，並順平無高差設置，並請檢附剖面圖說檢討符合規定。

(6) 考量開放空間獎勵範圍，應供非特定民眾休憩與使用為原則，請設置街道家具，相關配置請一併合理調整。

6. 交通規劃:

(1) 考量行車安全及合理性，車道請順直設置。

(2) 依都市設計審議原則規定:車道出入口之應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差，請檢附車道 2 向出入口剖面圖檢討並符合規定。

(3) 請依都市設計審議原則規定留設臨停車位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。

7. 景觀綠化:

(1) 無法綠化面積請檢討單線圖詳實標示範圍面積。

(2) 屋頂綠化植栽喬木覆土深度需符合 1.5 公尺。

(3) 考量鄰地串聯，人行通道端點請以硬鋪面留設轉折空間。

8. 1樓樓高請以建管規定檢討。

9. 歷次會議決議請逐條詳實修正。

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。

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) 本案設計單位於 109 年 5 月 19 日提送告書到府，以上提請 109 年 6 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，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) 請將開挖範圍套繪至 1 樓平面。

(2) 空調主機設置於雨遮上，雨遮上設置柵欄須依新北市建照業務手冊檢討或經都市設計審議通過，始得設置。

(3) 梯廳範圍與管委會使用空間並無區隔，請釐清後修正。

(4) 屋頂平臺女兒牆高度請標註。

3. 本府環境保護局意見(書面):第 1 案「陸江建設新莊區中原段 139、140 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:基地位於本市新莊區中原段 139、140 地號等 2 筆土地，非位屬重要濕地範圍內，基地面積 1,822.66 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 14 層地下 3 層共 77 戶之集合住宅，建築物高度 49.75 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(書面):經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案前於109年5月14日新北府城開字第1090848069號函確書面要件、可移轉容積量並完成送出基地現勘查在案，申請移入容積為21%之上限(765.51平方公尺，超出部分無償捐贈)，惟接受基地實際移入容積，仍應依後續審議結果為準。
 5. 開放空間審議:
 - (1) 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，南向、北向開放空間請集中留設開放空間廣場性鋪面，相關喬木、街道家具一併配合調整，以供公眾休憩與使用。
 - (2) 公服空間樓層高度請依建管規定檢討(報告書64頁不符合建管規定部分請移除)。
 6. 請依新北市都市設計審議原則第4點第2款第4目:車道緩衝空間兩側以植栽區隔以維護人行安全。
 7. 雨遮上設置柵欄部分，請逕依建管規定檢討。
 8. 歷次會議決議請逐條詳實檢討。
 9. 報告書內容請依建議目錄排列，及書圖製作範本製作。
 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。
 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。
- (四)本案經設計單位於109年7月10日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於109年8月11日新北府城設字第1091310491號函先行同意核備在案。
- 八、以上提請109年10月6日本市109年度第9次大會報告。

| | |
|--------|--|
| 作業單位意見 | 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 | 威寶建設板橋區江子翠段溪頭小段 119-47 地號等 17 筆土地集合住宅新建工程 | 案號 | 報告案第六案 |
|----|---|----|--------|
| 說明 | <p>一、申請位置：新北市板橋區江子翠段溪頭小段 119-47、119-48、119-50、119-51、119-52、119-53、119-54、120-6、120-22、120-23、120-24、120-25、122-1、175、176、176-4 地號等 17 筆土地。</p> <p>二、設計單位：王承熹建築師事務所 建築師：王承熹</p> <p>三、申請單位：威堡建設股份有限公司 負責人：李治明</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 5 層，鋼筋混凝土構造，共 140 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：2,031 平方公尺。 設計建築面積：696.15 平方公尺。 設計建蔽率：34.28% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：21,498.83 平方公尺。 設計容積面積：11,637.32 平方公尺。 設計容積率：572.98%(含獎勵容積) ≤ 572.99%[300%*(1+37.86%+40%+10.67%+2.46%)](允建上限)</p> <p>(四) 都更獎勵面積：2,307.34 平方公尺。(37.86%) 容積移轉面積：2,437.2 平方公尺。(40%) 高氣離子獎勵面積：649.85 平方公尺。(10.67%) 公益設施獎勵面積：150 平方公尺。(2.46%)</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下： 地下五層：防空避難室兼停車空間。 地下一至四層：停車空間。 地上一層：門廳、店鋪、市民活動中心。 地上二層：集合住宅、市民活動中心。 地上三層至二十四層：集合住宅。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 140 輛，實設 142 輛(自設 2 輛)。 應設機車 140 輛，實設 140 輛。 應設自行車 35 輛，實設 36 輛(自設 1 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部分通盤檢討)(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： (一) 本案設計單位於 101 年 11 月檢送都市設計審議報告書到府錄案排</p> | | |

審，於101年12月27日第1次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議，審議決議如下：

- 1、依規定申請容積移轉，應對周遭環境提出回饋計畫，另請說明容積移轉送出基地之用地、面積與本案距離，並檢討容移相關文件。
 - 2、基地未來供計畫道路使用部分，建請作為送出基地來源，以避免其他地區容積移入造成本區負荷與衝擊。
 - 3、有關都更退縮獎勵及土管要點防災獎勵，依101年12月20日都更大會決議，如兩者獎勵皆申請者，都市防災獎勵部分應由5%降為3%。
 - 4、有關創意建築獎勵，應提出前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提升深具貢獻，請申請單位考量本案有無申請必要性。
 - 5、本案申請都市保水降低開挖率獎勵部分，不得與綠建築基地保水指標項目重覆申請，請修正。
 - 6、請於都審報告書內詳細說明本案申請獎勵部分，有關基地內通路部分不得計入任何獎勵計算，請扣除。
 - 7、本廢巷部分有無相關使用者同意，請說明。
 - 8、請放大基地周邊都市計畫圖，並套繪現況地籍圖及說明其相關產權，另以剖面圖說明本案與周邊環境處理。
 - 9、高層緩衝空間應設置主出入口附近，戶外自行車位請依本市都審原則規定設於室內，請檢討。
 - 10、設置6公尺以上沿街步道，請以雙排大型原生常綠喬木設計，並依土管規定檢討綠化面積與喬木數量，另以剖面圖說明植栽覆土深度與地下室關係。
 - 11、一樓店鋪高度不得超過4.5公尺，里民活動中心建穎移除夾層，並依規定設置無障礙相關設施及設備。
 - 12、本案屋脊裝飾物部分，請以專章檢討。
 - 13、中繼設備機房請說明設置合理性，並於平面圖繪製機械設備、設施圖。
 - 14、地下一層服務核之動線如何通往垃圾儲存室，請說明。
 - 15、請以真實環境模擬建築外觀透視圖，另請製作環境量體模型，以利檢討本案與周遭環境關係。
 - 16、請設計單位確實逐條檢討土地使用分區管制要點及都審原則。
- (二)本案設計單位於102年8月檢送都市設計審議報告書到府錄案排審，於102年9月24日第2次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議，審議決議如下：
- 1、請依新北市都市設計審議原則第四條規定，提出容積移轉對周遭環境友善方案，其中基地北側人行通道、巷道改道及變寬部分，請於圖面標示範圍，並說明是否與都更獎勵項目重覆申請。

- 2、依新北市都市設計審議原則第一條規定，機車道應於地界線退縮 1.5 公尺後設置，且汽、機車道設置不得妨礙北側人行通道通行。
- 3、請說明基地內通路之鋪面及燈具後續管理維護方式，並以剖面圖說明基地內通路與人行道界面處理方式。
- 4、依新北市都市設計審議原則第 5 條規定，公益設施空間之室內淨高不得小於 3.6 公尺，請修正。
- 5、高層建築緩衝空間設於車道轉彎半徑內，是否符合建管法令規定，請洽工務局釐清。
- 6、供住戶使用之自行車位，請單層停放於地面層室內或地下一層為原則。
- 7、植栽設計不得妨礙行人通行，6 公尺以上沿街步道範圍內請以雙排大型原生常綠喬木設計，並以面積計算圖檢討綠化面積。
- 8、請說明容積獎勵總合有無超過基準容積 50%，另補充說明建築物夜間個時段照明計畫。
- 9、本案屋脊裝飾物僅局部設置透空框架，且建築量體採推縮設計，對環境影響不大，委員會原則同意設置。
- 10、歷次都審會議決議，請綜整修正對照表、圖，經城鄉局(都設科)確認後再行排會審查。

(三)本案設計單位於 103 年 2 月檢送都市設計審議報告書到府錄案排審，於 103 年 3 月 5 日第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議，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，經作業單位確認後，視修正情形續提專案小組或提送大會審議。

- 1、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。
- 2、依新北市都市設計審議原則第 4 條第 1 款規定，請專章具體詳敘環境友善方案內容，包括範圍、時間、數量、方式及內容等，並取得相關權責單位同意。
- 3、請詳敘基地內通路之鋪面及燈具後續管理維護方式，並以剖面圖說明基地內通路與人行道介面處理方式。
- 4、請專章詳敘公益設施內容，包括範圍、動線、設施物、使用及維管方式等，並取得相關權責單位同意設置。
- 5、依都審原則規定，露臺應 1/2 面積以上綠化設計。
- 6、依樓景觀配置方案，原則上認可 B 方案配置。
- 7、基地東南街角請以街角廣場為主，不宜設置景觀噴泉。
- 8、南側沿街植栽樹距不足，請檢討改善。
- 9、基地保側人行道部分，請加入夜間景觀照明，以確保夜間人行安全。

- 10、西側人行通道之植草磚鋪面部分，請檢討並考量無障礙通行，另調整地板陶設燈，避免形成光害。
- 11、基地沿街之人行空間部分，請加強街道傢俱與停車空間的設計。
- 12、地下二至四層東南角空間，請明確標示空間用途。
- 13、建物夜間照明應以不同時點表達建物夜間視覺景觀，請補充說明三個夜間時段照明計畫。
- 14、請以剖面圖說明喬木 1.5 公尺覆土深度與地下室結構關係。
- 15、請依板橋都市計畫土地使用分區管制要點第十八點及新北市都市設計審議原則第 7 條第 1 規定，檢討並修正植栽表尺寸及數量。
- 16、歷次都審決議，請確實綜整修正對照表、圖。

(四)本案設計單位於 104 年 10 月檢送都市設計審議報告書到府錄案排審，於 104 年 11 月 18 日第 4 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議，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 40%容積移轉，提出以北側設置人行通道、東側 4 公尺公共人行步道鋪面鋪設、市民活動中心加裝防滑地板、牆面隔音牆、外牆布告欄、空調設備等、周遭道路兩側增設 10 台監視器、捐贈江翠國民中學監控設備經費 40 萬元作為環境友善方案，以上述項目作為環境友善方案略有不足，請依新北市都市設計審議原則再行研議環境友善方案，且各項友善方案均應取得主管機關或所有權人同意，且容積移轉及環境友善方案請編排於第二章檢討。
- 2、本案於基地一、二樓捐贈市民活動中心並申請公益設施獎勵，惟依財政局還函表示為維護市民活動中心之使用效益。活動中心於同一樓層之使用面積應達 200 平方公尺，請說明本案二樓是否已符合財政局之需求並於圖面標示，另捐贈公益設施部分請調整修正並經受贈單位或所有權人同意後始得申請。
- 3、考量公眾使用，請於基地北側、東側、西南側增設街道家具並於東側增加可供人駐足使用之空間，且東側於剖面圖說規劃遊憩設施與平面圖不符請釐清。
- 4、考量鳳凰木隆起之特性，於基地東側重植的鳳凰木建請移植至植栽區中設置避免破壞行人空間鋪面。
- 5、請標示車道出入口寬度且汽機車出入口合計不應超過 8 公尺，請縮小車道出入口寬度，且車道出入口至人行空間應有 6 公尺緩衝空間，請於圖面清楚標示並於面積計算表檢討自行車位。
- 6、夜間照明不應僅說明個燈具的照明時間，應以建築物夜間三時段照明圖表示，並請於本案各向人行空間增設高燈照明。

- 7、本案申請高氣離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施獎勵，有關本項獎勵之獎勵值請與主管機關確認釐清。
 - 8、本案設置屋脊裝飾物，屋脊裝飾物應為金屬材質且高度不應超過 6 公尺並應檢討耐候、耐風、耐震等項目並經結構技師簽證。
 - 9、本案於基地西側自行留設 5.5 公尺道路供汽、機車使用，考量未來通行，臨該道路之人行道建議抬高 15 公分並留設適當人形通行空間及街角廣場供行人使用，另考量未來基地北側之開發，基地北側之植栽請退縮留設，以作為未來案件開發時人行空間延續。
 - 10、景觀所引圖、剖面圖應標示景觀位置、地下室範圍並以採圖表示。
 - 11、基地綠化二分之一以上且不可綠化範圍有誤，請依本案都市計畫土地使用分區管制要點檢討修正。
 - 12、一樓進排風口不應影響行人並應適當遮蔽，請以平面、剖面圖標示檢討以及店鋪空調主機請適當遮蔽，並檢附剖面詳圖。
 - 13、為減少地表逕流，基地北側境界線請留設草溝或粗礫石滲透側溝。
 - 14、請說明本案是否設有圍牆，倘設置圍牆請明確標示並依新北市都市設計審議原則規定檢討。
 - 15、報告書部分：
 - (1)封面案名請修正與會議紀錄一致並請改用新版本封面。
 - (2)法規檢討部分請逐條檢討並逐條檢附修正對照圖。
 - (3)請檢附都市更新獎勵圖說。
 - (4)請於圖面清楚標示基地西側行動不便坡道順平位置。
- (五)本案設計單位於 106 年 6 月檢送都市設計審議報告書到府錄案排審，於 106 年 7 月 26 日第 5 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議，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、容積移轉部分：本案申請容積移轉(40%，2,437.2 平方公尺)，目前申請單位提出基地北側開放空間(123.78 平方公尺，獎勵值為 0)、基地西側退縮 6 公尺供汽車通行使用、繳交開放空間管理維護基金 4,178,715 元、提供市民活動中心(其中 83.46 平方公尺不申請獎勵)為環境友善方案。
 - (1)西側退縮 6 公尺供汽車通行使用係屬廢改巷道必須維持基地周邊與基地本身交通動線進出需求之道路，故屬義務部分不得納入環境友善方案。
 - (2)請取消公益空間 2.46%獎勵申請為環境友善方案或減少容積移轉量 2.46%。
 - 2、基地西側退縮 6 公尺供汽車通行使用請以柏油鋪面規劃。

3、市民活動中心地面一層部分請增加開窗。

4、依新北市都市設計審議原則公益設施空間高度應不低於 3.6 公尺。

5、本案設置屋脊裝飾物，屋脊裝飾物應為金屬材質且高度應不低於 3 公尺並應檢討耐候、耐風、耐震等項目並經結構技師簽證。

(六)本案設計單位於 101 年 11 月檢送都市設計審議報告書到府錄案排審，於 108 年 5 月 7 日第 6 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議，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、公共開放空間系統配置：

(1)基地右上側(銘傳街 94 巷)請套繪都市計畫 4 公尺人行步道上現有建築物位置，並考量人行空間延續性請至少留設寬度達 1.5 公尺人行道。

(2)考量人行動線的延續，車道鋪面應與人行鋪面一致且順平。

2、人行空間或步道系統動線配置事項：

(1)本案如有涉及基地東側 4 公尺人行道鋪面認養部分，其鋪面形式、材質請洽工務局辦理。另查現況套繪目前人有 T 棚所佔用，請確保取得相關人同意後辦理。

(2)沿街開放空間請考量設置街道家具，並與景觀整體設計。

3、交通運輸系統配置事項：

(1)無障礙車位部分建議以接近地面層部分設置，並確保進出動線安全與順暢。

(2)請確保無障礙機車停車位之車道寬度符合規定。

4、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：

(1)因建築外牆採淺色系，請補充說明易於維護管理。

(2)本案申請裝飾柱審易，請依建管規定檢討並加強結構安全後原則同意。

(3)露臺上方構造物請依建照業物手冊檢討相關法令。

(4)請標示檢討車道上方樓梯之高度關係，以確保車輛進出高度足夠。

5、容積移轉友善方案：

(1)本案申請容積移轉(40%，2,437.2 平方公尺)目前提出之友善方案如下，原則同意以下內容及申請額度：

A. 北側退縮人行空間供公眾通行無申請獎勵面積 121.39 平方公尺。

B. 市民活動中心設置 231.49 平方公尺僅申請獎勵 150 平方公尺，81.49 平方公尺作為友善方案。

C. 南向及東向退縮開放空間 71.98 平方公尺。

| | |
|--------|---|
| | <p>D. 西向提供開放空間 37.62 平方公尺。</p> <p>E. 繳交開放空間管理維護基金 3,854,459 元。</p> <p>(2)因考量改道後現有巷產權仍屬社區共有，該部分亦請提撥開放空間管理維護基金(259.06 平方公尺*1625 元/平方公尺=420,973 元)；故本案併同沿街開放空間等空間須繳交 4,275,432 元(3,854,459+420,973=4,275,432)以利後續管理，並請納入管理規約。</p> <p>(七)本案經設計單位於 109 年 7 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 8 月 12 日新北府城設字第 1091290903 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 109 年 10 月 6 日本市 109 年度第 9 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 | 富鉅鼎建設板橋區中山段 1781 地號等 25 筆土地店鋪集合住宅新建工程(第一次變更設計) | 案號 | 報告案第七案 |
|----|---|----|--------|
| 說明 | <p>一、申請位置：新北市板橋區中山段 1760-4、1781、1782、1783、1783-1、1784、1784-1、1785、1785-1、1786、1786-1、1787、1787-1、1788、1788-1、1788-2、1788-3、1789、1793-13、1793-22、1793-23、1793-24、1793-29、1779 及 1780 地號等 25 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：富鉅鼎建設股份有限公司 負責人：洪村統</p> <p>四、土地使用分區：特專一區(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 5 層，鋼筋混凝土構造。共 176 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積 : 2,006 平方公尺。 設計建築面積 : 724.23 平方公尺。 設計建蔽率 : 36.13% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積 : 21,788.7 平方公尺。 設計容積面積 : 11,969.74 平方公尺。 設計容積率 : 596.7%(含獎勵容積) ≤ 596.73% [300%*(1+42.05%+20%+36.86%)](允建上限)</p> <p>(四) 都更獎勵面積 : 2,530.45 平方公尺。(42.05%) 規模獎勵面積 : 1,203.60 平方公尺。(20%) 容積移轉面積 : 2,218.04 平方公尺。(36.86%)</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 : 店鋪、梯廳、車道、管委會空間、外廊。</p> <p>地上二層至二十二層 : 集合住宅。 地上二十三層 : 集合住宅、管委會空間。 地上二十四層 : 機房、梯廳。 屋突一層至三層 : 樓電梯間、機房、水箱。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 96 輛，實設 131 輛(自設 35 輛)。 應設機車 176 輛，實設 176 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「變更新板橋車站特定專用區細部計畫(土地使用分區管制要點部分通盤檢討)書」土地使用分區管制要點第 12 點申請辦理都市設計審議。</p> | | |

七、辦理經過：

(一)本案業經本府 106 年 6 月 16 日新北府城設字第 1060991298 號函同意核備在案。惟本次因建築面積、總樓地板面積、喬木數量減少、樓層、戶數、停車空間、綠覆地面積、建築物高度增加、建築物立面及景觀配置調整，爰此辦理第 1 次變更設計。

(二)本案設計單位於 109 年 2 月檢送都市設計審議報告書到府錄案排審，於 109 年 3 月 3 日都市更新暨都市設計聯審專案小組審議，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、本案屋脊裝飾物變更部分，請採輕量化設計，依本市都市設計審議原則規定，高度以 6 公尺以下設置，並檢討符合建築技術規則屋頂突出物水平投影面積規定，且經結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，同意設置。另部分構造設置於露臺部分，請依建築管理規定辦理。
- 2、外牆裝飾柱部分，考量建築物立面整體造型，地上 1 層正立面角隅處裝飾柱同意設置，其餘請依本市建照業務工作手冊規定辦理，含結構柱裝飾物寬度以 2 公尺以下設置。
- 3、有關容積移轉檢討章節原認養周邊公有人行道、行道樹部分，請維持原核准內容。
- 4、開放空間、人行及車行動線系統、景觀配置事項：
 - (1)基地周邊植栽樹穴請配合周邊開發案件開放空間留設方式調整景觀配置，現有巷轉角處考量人行及車行安全請調整喬木。
 - (2)基地北側 5 公尺人行步道供通行部分，請以寬度 2.5 公尺以上設置。
 - (3)請加強基地西側提供之鄰里空間可及性、友善性，順平處理。
 - (4)景觀樹種配置方式請補充說明，植栽樹種請明確標示。
 - (5)為利公有人行道與基地內人行步道空間串接，沿街連續植栽槽請留設適當破口、臨車道處請退縮 1.5 公尺以上人行空間。
 - (6)本案基地內現有巷寬度，請依本市建築管理規則規定檢討辦理。
 - (7)景觀剖面圖，相關法定退縮、人行步道寬度、植栽樹穴寬、深度、人行步道坡度等請標明尺寸，另剖面圖與排水配置圖不宜至，請修正。
 - (8)人行步道坡度請以 4% 以下設置。
 - (9)車道破口請維持於 6 公尺以下設置。
 - (10)照明設計部分，請加強安全照明，人行空間請設置高燈，

| | |
|--------|---|
| | <p>踏階部分請增設照明。</p> <p>5、廣告招牌物請依土地使用分區管制要點第 11 點檢討，並補充相關尺、高度標示。</p> <p>6、高層緩衝空間請補充裝卸動線說明。</p> <p>7、入口外廊空間，為避免爾後誤作裝卸空間使用，請調整設計。</p> <p>8、地下室裝卸空間動線請補充說明。</p> <p>9、管委會空間及梯廳之區隔，請依工務局規定辦理。</p> <p>10、綠化面積檢討，法定空地面積檢討有誤，請修正。</p> <p>11、報告書部分：</p> <p>(1)變更差異對照表綠覆地面積請以 1 樓綠化面積檢討。</p> <p>(2)法規檢討部分內容遺漏，請逐項檢核修正。</p> <p>(3)建築線請檢附市府核發之內容。</p> <p>(4)基地分析現況照片請更新。</p> <p>12、本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。</p> <p>13、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>14、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並詳細載明放寬事項。</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 109 年 8 月 7 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 8 月 13 日新北府城設字第 1091296797 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 109 年 10 月 6 日本市 109 年度第 9 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 | 暉騰建設三重區仁信段 55 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計) | 案號 | 報告案第八案 |
|----|---|----|--------|
| 說明 | <p>一、申請位置：新北市三重區仁信段 55 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：簡俊卿建築師事務所 建築師：簡俊卿。</p> <p>三、申請單位：暉騰建設股份有限公司 負責人：林建全。</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 18 層、地下 4 層鋼筋混凝土構造，共 87 戶。</p> <p>（二）建築基地面積：1,766.73 平方公尺。 設計建築面積：757.55 平方公尺。 設計建蔽率：43.78% ≤ 50 %。</p> <p>（三）總樓地板面積：12,617.98 平方公尺。 設計容積面積：6,317.64 平方公尺。 設計容積率：357.59%(含獎勵容積) ≤ 358%[240%*(1+20%+29%)](允建上限)</p> <p>（四）時程獎勵：848.03 平方公尺(20%) 容積移轉面積：1,229.64 平方公尺(29%)</p> <p>（五）新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至四層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：一般零售業、管委會使用空間。 地上二至十八層：集合住宅、梯間。 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>（六）停車空間：應設汽車 87 輛，實設 87 輛。 應設機車 87 輛，實設 87 輛。 應設自行車 22 輛，實設 22 輛。</p> <p>（七）餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「變更三重都市計畫細部計畫(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地 5 點停車位設置規定)書」第 8 點規定，辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>（一）本案前於市府 108 年 10 月 14 日新北府城設字第 1081886204 號函同意核備在案。</p> <p>（二）本案設計單位於 109 年 5 月 15 日函送都審報告書到府，於 109 年 5 月 22 日新北城設字第 1090902549 號函錄案辦理排會事宜。於 109 年 6 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小組確認。</p> | | |

- 1、本府城交通局(書面)意見：本次變更無涉及開發量體與停車場出入口車道位置，爰本局無意見。
 - 2、本府城環保局(書面)意見：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市三重區仁信段55地號1筆土地，場址非屬重要濕地，基地面積1,766.73平方公尺(謄本面積)，興建2幢3棟地上18層地下4層共87戶之集合住宅，建築物高度62.6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、本府城鄉發展局都市計畫科(書面)：
 - (1)查旨案未檢附建造執照掛件文件，請申請人補充檢附。
 - (2)查旨案未檢附法規檢討章節，請申請人依都市計畫法新北市施行細則及土地使用管制要點確實檢討，並補充檢附。
 - 4、P6-10綠覆率檢討不得低於原核備報告書內容，請修正。
 - 5、提案單內容與面積計算表不一致，請修正。
 - 6、基地現況照片請補充最新照片。
 - 7、涉及建築底圖抽換，請加註以第○頁圖說為準，請修正。
 - 8、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，請修正。
 - 9、車道出入口，請考量行車視線安全，並補充相關交通警示安全設備，以維護通行安全，請修正。
 - 10、報告書內容：
 - (1)請補充法規檢討、專章檢討等章節，倘涉及建築師及專業技師簽證負責應正本簽章，請修正。
 - (2)P7-7至P7-24變更說明事項應與框選範圍一致，請一併檢討其他章節圖說，請修正以利檢視。
 - (3)P7-26東向立面涉及格柵與變更說明不一致，請修正，倘屬變更內容應於變更差異表說明，並應符合建築管理相關法規規定。
 - 11、餘請依108年10月14日新北府城設字第1081886204號函同意核備報告書內容辦理。
 - 12、本次辦理變更設計為申請單位主動提出，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。
 - 13、本次變更部分請建築師確實檢討，不得與歷次會議決議抵觸。
 - 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。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。
 - 15、相關單位意見請酌參。
 - 16、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109年7月8日提送都市設計審議報告書核定

| | |
|--------|--|
| | <p>本申請核備、109年7月29日補正報告書，本府於109年8月17日新北府城設字第1091289132號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請109年10月6日本市109年度第9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 | 鼎安能源三重區中興段 950、942 地號等 2 筆土地廠房 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：三重區中興段 950、942 地號等 2 筆土地。</p> <p>二、設計單位：趙志元建築師事務所 建築師：趙志元</p> <p>三、申請單位：鼎安能源股份有限公司 負責人：林豐基</p> <p>四、土地使用分區：乙種工業區(再發展區)(建蔽率 60%，容積率 140%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 2 層、地下 0 層，鋼構架、輕鋼構造。共 1 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：1,757.9 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：412.79 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：23.5% ≤ 60%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：360.5 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：386.56 平方公尺。</p> <p>設計容積率：21.9% ≤ 140%(允建上限)。</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層：附屬辦公室、守衛室、液化石油氣容器儲存室、機房及防空避難室。</p> <p>地上二層：附屬辦公室、員工餐廳。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 5 輛，實設 5 輛。</p> <p>應設機車 5 輛，實設 6 輛(自設 1 輛)。</p> <p>應設自行車 2 輛，實設 2 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「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 點申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案經本府於 108 年 9 月 27 日新北府城設字第 1081617887 號函同意核備在案。</p> <p>(二) 本案設計單位於 109 年 4 月 16 日函送都市設計審議報告書到府，經作業單位審查後，因本次變更項目內容未詳細說明及報告書內容未檢附原核准相關書圖，以至無法審閱，本局於 109 年 4 月 22 日新北城設字第 1090733646 號函請設計單位依意見修正。</p> <p>(三) 設計單位於 109 年 5 月 5 日函送都市設計審議修正報告書到府，本局於 109 年 5 月 11 日新北城設字第 1090692626 號函錄案辦理排會事宜。於 109 年 5 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</p> | | |

議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府城交通局(書面)意見：

- (1) 本案本次變更停車位數與前次實際設置數量相同，惟仍建議確實估算基地停車需求與停車需求內部化。未來不得要求於道路增設路邊停車位。
- (2) 另請基地出入口及內部通道，建議套繪基地可能使用之最大車型軌跡，以確保大貨車進出無虞。

2. 本府城環保局(書面)意見：本案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中興段 942、950 地號等 2 筆土地，基地面積 1,757.9 平方公尺，興建 3 幢 3 棟地上 2 層地下 0 層共 1 戶之辦公室、餐廳、作業廠區，建築物高度 9.34 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 3、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。另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。

3. 本府城鄉發展局開發管理科(書面)：本案尚無容積移轉案件紀錄。

4. 本府消防局危險物品管理科意見：本局建議所設液化石油氣儲存場所之安全距離，應依據「公共危險物品及可燃性高壓氣體製造儲存處理場所設置標準暨安全管理辦法」第 67 條規定，設置防爆牆面相以第一類保護物 11.25 公尺、第二類保護物 7.5 公尺檢討，未設防爆牆面向以第一類保護物 22.5 公尺、第二類保護物 15 公尺檢討。倘儲存場所之安全距離含括廠區外土地時，應考量日後上開土地如與建建築物時，亦能符合管理辦法第 67 條規範，避免日後產生爭議。另請業者於圖示中標明各相對應之安全距離範圍，以利審查。

5. 本次檢送變更設計報告書綠化檢討部分檢討錯誤，設計單位重新檢討本案不可綠化部分，目前不可綠化檢討範圍重複計算，請釐清確認並修正。

6. 本次變更綠覆率因重新檢討不可綠化後，綠覆率及綠覆面積低於原核准，請增加種植綠化規劃，增加綠覆率以不低於原核准為原則。

7. 報告書部分：

- (1) 目前檢送報告書內容有跳頁之情況，報告書內容頁碼請確實編製，以利審閱。
- (2) 本次變更及增加空間用途名稱部分(作業平台、液化石油氣容器儲存室、防空避難室及機房等)，請依相關規定說明並將變更原因列點說明。另防空避難室設置位置，目前規劃為液化石油氣容器儲存室旁，請合理規劃及依相關規定檢討，並補充

文字說明檢討,以利審閱。

(3) 變更差異表內容:

- A. 建築物樓高部分,報告書檢附圖面及說明前後標示不一致,請釐清修正。另本次變更內容涉及建築物樓高部分,請確實於變更差異表內詳細說明及補充對應頁數。
- B. 請補充說明本案基地面積建築面積、建蔽率、總樓地板面積、綠覆面積及透水面積等差異質。
- C. 停車位檢討請確實依本次變更及原核准檢討說明差異質。

(4) 本次檢附報告書內容請確實依本次變更項目內容標示於圖面說明,尚未涉及變更,因底圖配合變更內容更新圖說頁面部分,請於該頁面報告書加註「配合變更內容底圖更新,本次變更內容詳報告書頁數。」。

- A. 本次變更部分,報告書內容請依報告書範本以紅色字體及框選標示,以利審閱。
- B. 地上一層相關通路檢討與原核准不一致,相關檢討(如動線、景觀計畫、鋪面等)請確實檢附變更圖面,以利審閱。
- C. 第七章節建築圖說部分,因各樓層用途變更與原核准不一致,請確實檢附各樓層平面圖說。

(5) 面積表及相關圖面請依報告書範本編製,檢附原核准頁面,以利審閱。

(6) 提案單部分,設計內容、建蔽率容積率檢討書寫方式、各樓層用途內容及法令依據等,請確實填寫,以利審閱。

(7) 現況照片請依報告書範本標示近三個月內拍攝日期。

(8) 建築相關立面圖說避雷針係屬建築設備,請逕依建管相關規定檢討並刪除繪製。

(9) 本案因設置斜屋頂,屋頂綠化部分依新北市都市設計審議原則,檢討以喬木加被設置替代,請於報告書檢附原核准屋頂綠化檢討章節及依前開原則規定檢討,倘斜屋頂投影面積超過總屋頂投影面積四分之三。

(10) 景觀照明部分,目前檢附平面圖說係以深夜時段模擬,請重新檢附原核准圖面,並依最新設計更新底圖。另依本次變更檢附平面圖說部分,請勿以深夜時段模擬,以利審閱。

(11) 本案基地面臨河道之第一街廓申請案件,涉及水岸建築,請檢附原核准相關頁面,並於專章內檢討。

(12) 請補附原核准消防檢討核准文件。

8. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請,日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。

9. 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。

| | |
|--------|---|
| | <p>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> <p>11. 相關單位意見請酌參。</p> <p>12. 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 109 年 7 月 21 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 8 月 18 日新北府城設字第 1091388539 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、 以上提請 109 年 10 月 6 日本市 109 年度第 9 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 | 國泰人壽土城區明德段1地號1筆土地辦公大樓新建工程(第一次變更設計) | 案號 | 報告案第十案 |
|----|--|----|--------|
| 說明 | <p>一、申請位置：土城區明德段1地號1筆土地</p> <p>二、設計單位：陳傳宗建築師事務所 建築師:陳傳宗</p> <p>三、申請單位：國泰人壽保險股份有限公司 負責人:黃調貴</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率60%，容積率240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上7層地下1層，鋼筋混凝土構造，共7戶。</p> <p>(二)建築基地面積：926.83公尺。 設計建築面積：429.6平方公尺。 設計建蔽率：46.35≤60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：3,559.51平方公尺。 設計容積面積：2,224.28平方公尺。 設計容積率：239.99%≤240%(允建上限)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下： 地下一層：防空避難室兼停車空間 地上一層：大廳、店鋪 地上二層至七層：一般事務所</p> <p>(五)停車空間：應設汽車17輛，實設17輛。 應設機車28輛，實設28輛。 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： 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)」書第15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『土城都市計畫生態都市設計準則』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)本案業經本府108年7月31日新北府城設字第1081439102號函同意核備。</p> <p>(二)本案因容積面積、總樓地板面積、開挖率、車道、停車空間、建築配置、立面調整，設計單位於109年6月14日提送第一次變更設計報告書到府，提請109年7月2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。</p> <p>1. 本府環境保護局意見(書面): 基地位於本市土城區明德段1地號1筆土地，基地面積926.83平方公尺，場址非位屬山坡地、重要濕地範圍內，興建1幢1棟地上7層地下1層共13戶之店鋪、一般事務所，建築物高度29.25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</p> | | |

響評估。

2. 本府交通局意見(書面):無意見。
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件管理系統，並無容積移轉紀錄。
4. 公共開放空間系統:
 - (1) 本案依土地使用分區管制要點鄰建築線指定設置 7 公尺公共通行之開放空間，請沿地界線 1.5 公尺範圍內留設硬鋪面。
 - (2) 法定退縮範圍，請補充與鄰地剖面圖說，並標示綠帶、人行道設置尺寸及坡度小於 4%。
5. 停車動線設計原則：
 - (1) 本案應留設置 4 公尺車道緩衝空間與法定退縮範圍重疊檢討請修正，另該緩衝空間兩側以植栽或設施區隔以維護行人安全。
 - (2) 本案汽、機車車道寬度請以合計 6 公尺以下設置，請標示檢討坡道前方留設至少之 4 公尺緩衝空間，並加強出車之相關警示設施。
 - (3) 請補充汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間剖面圖說，並標示尺寸，以利檢視。
 - (4) 有關本次變更設置於地面層之機車位，涉及相關車道寬度及緩衝空間等請依建管規定檢討後辦理。
6. 景觀計畫：
 - (1) 樹穴覆土處淨寬皆不得小於 1.5 公尺，並請增加沿街綠化之複層式植栽設計。
 - (2) 本案喬木數量不得低於原核准值。
 - (3) 請補充標示，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上，請修正。
 - (4) 綠化面積、綠覆率面積、屋頂綠化、透水面積，不得低於原核備報告書面積，請修正。
 - (5) 本案景觀剖面圖應配合景觀變更修正。
 - (6) 照明計畫請依公共開放空間及人行空間之安全照明設置高燈，以減少發生意外。
7. 報告書部分：
 - (1) 請檢附最新現況照片，並說明本案工程進度。
 - (2) 變更圖說請左右對照，無變更圖說無需納入，並請框出變更項目說明變更理由。
 - (3) 法規檢討頁碼與對照內容不一致，請修正。
 - (4) 請於面積計算表補充變更前、變更後差異資料，請修正。
 - (5) 本案景觀剖面圖已變更，請依變更後配置圖繪製剖面圖。
 - (6) 變更前、後修正對照圖說請參考本局公告範本，請修正。
 - (7) 避雷針建築設備部分，請取消圖說，另請逕依建管規定辦理。

| | |
|--------|---|
| | <p>(8)請於修正後一並檢視目錄、頁碼，以符內容一致性。</p> <p>8. 餘請依本府108年7月31日新北府城設字第1081439102號函同意核備報告書內容辦理。</p> <p>9. 本次辦理變更設計為申請單位主動提出，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。</p> <p>10. 本次變更部分請建築師確實檢討，不得與歷次會議決議抵觸。</p> <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及放寬內容。</p> <p>12. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(三)本案經設計單位於109年7月14日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於109年8月19日新北府城設字第1091327652號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請109年10月6日本市109年度第9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 | 遠揚建設板橋區亞東段982-1地號等10筆地號T-PARK 集合住宅C區新建工程(第一次變更設計) | 案號 | 報告案 第十一案 |
|----|---|----|-------------|
| 說明 | <p>一、申請位置：新北市板橋區亞東段982-1、983、985、986、989、990、997、981-7、1007-3地號等10筆土地。</p> <p>二、設計單位：大矩聯合建築師事務所 建築師：白榮宗</p> <p>三、申請單位：遠揚建設股份有限公司 負責人：王校一</p> <p>四、土地使用分區：數位通訊專用區二(建蔽率50%，容積率300%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上27層地下4層，鋼筋混凝土構造。共418戶。</p> <p>(二)建築基地面積：10,740平方公尺。 設計建築面積：4,236.84平方公尺。 設計建蔽率：39.45%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：65,101.81平方公尺。 設計容積面積：32,191.83平方公尺。 設計容積率：299.74%≤300%(允建上限)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至四層：機電空間、防空避難室兼停車空間。 地上一層：管委會空間、入口門廳、戶外游泳池。 地上二層：隔震設備、管委會空間。 地上三層至二十七層：集合住宅 屋突一層至三層：梯間、機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車419輛，實設434輛(自設15輛)。 應設機車553輛，實設554輛(自設1輛)。 應設自行車217輛，實設220輛(自設3輛)。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「擬定板橋都市計畫(部分乙種工業區、捷運系統用地為通訊數位專用區、醫療專用、變電所用地、停車場用地、公園用地、道路用地)細部計畫」土地使用分區管制要點第7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108年8月12日新北府城設字第1081223042號函同意核備在案。惟本次因基地面積(地號不變)、容積面積、機車停車空間、綠化面積、喬木數量增加、建築面積、總樓地板面積、戶數、汽車停車空間數量減少、景觀配置、樹種、屋頂層綠化、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109年1月20日函送都市設計審議報告書到府，於109年3月3日專案小組審議，審議決議如下：本案依下列意</p> | | |

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、變更差異表變更原因及涉及變更調整事項應敘明，本案建築物高度降低、開挖率減少、屋脊裝飾物、屋頂綠化調整應補充於變更差異表。
- 2、本案基地面積增加 37 平方公尺請檢討敘明本案法令適用日期。
- 3、園區模擬透視圖部分，通訊園區部分建物業經都市設計審議通過(如研發辦公室)，建築物配置及量體請更新。
- 4、本案屋脊裝飾物調整部分，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，請清楚標示屋脊裝飾物高度，原則同意。另有關露台上方構造物請依建管規定檢討。
- 5、外牆裝飾柱放寬部分，請依原核准設計。
- 6、請詳細標示基地內外人行進出動線規劃，建議整體考量通行寬度適度加大。另請加強說明與基地周邊環境之關係。
- 7、有關建築外牆材料請在審慎考量耐候性。
- 8、外牆立面遮陽板調整部分，請逕依建築管理相關規定辦理。
- 9、遠東路及南雅南路街角廣場請補充街道傢俱供民眾使用。
- 10、綠化面積、屋頂綠化變更後面積不得低於原核准。
- 11、綠化面積檢討部分，屬建築面積部分綠化應予扣除，有關「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，並於圖說標明，請修正。
- 12、綠覆率法定之空地計算有誤請修正。
- 13、景觀剖面圖，人行步道或開放空間高程應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於 4%，請修正。
- 14、開放空間管理維護基金調整請於圖說敘明變更原因、並標示變更內容。
- 15、報告書部分：
 - (1) 變更設計章節請依都市設計審議書件申請檢核表編排。
 - (2) 請補充都市設計審議原核准函。
 - (3) 原會議紀錄請檢附於核准函之後，且免作修正段照表，請修正。
 - (4) 變更設計應就變更圖說部分製作變更前後對照，其餘第 1 章至第 3 章以外圖說如未變更則免檢附。
 - (5) 本案建築計畫非屬都市計畫、都市設計規定檢討項目免檢附，如容積設計等。
 - (6) 配合圖抽換抽換底圖之圖說應敘明主要變更設計圖說之參照頁碼。

| | |
|--------|---|
| | <p>(7) 面積計算表部分數值有誤，如原核准容積面積等，請修正。</p> <p>16、本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。</p> <p>17、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>18、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>19、相關單位意見請酌參：</p> <p>(1) 本府交通局意見(書面)：本次變更事項為住宅樓層數變少，故停車數量配合調整，本案前次交評已通過審查，惟調整後之配置仍請另送報告書過局備查。</p> <p>(2) 本府環境保護局意見(書面)：基地位於本市板橋區亞東段 982-1、983、984、985、986、989、990、997、981-7、1007-3 地號等 10 筆土地，使用分區位屬都市計畫通訊數位專用區二，基地面積 10,740 平方公尺，興建 2 棟地上 27 層地下 4 層共 418 戶之集合住宅，建築物高度 97.65 公尺，查本案係屬「遠東通訊數位園區(重新辦理環境影響評估)環境影響說明書」範圍內，審查結論前經新北市政府 104 年 1 月 13 日新北府環規字第 1032509991 號公告在案。後經本局 107 年 12 月 22 日新北環規字第 10724459061 號增列公告審查結論，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 104 年 1 月 13 日新北府環規字第 1032509991 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。</p> <p>20、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 6 月 16 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 8 月 27 日新北府城設字第 1090640479 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 109 年 10 月 6 日本市 109 年度第 9 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 | 台灣電力股份有限公司林口區小南灣段下福小段388地號等35筆土地林口電廠增設161KV開關場統包工程案 | 案號 | 報告案第十二案 |
|----|---|----|---------|
| 說明 | <p>一、申請位置：林口區小南灣段下福小段 388 地號等 35 筆土地。</p> <p>二、設計單位：張仲怡建築師事務所 建築師：張仲怡。</p> <p>三、申請單位：台灣電力股份有限公司 負責人(法定代理人)：鍾炳利</p> <p>四、土地使用分區：甲種工業區(建蔽率 60%，容積率 140%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地下 1 層地上 2 層鋼筋混凝土構造。共 1 戶。</p> <p>(二)建築基地面積 : 274,301 平方公尺。 設計建築面積 : 622.92 平方公尺 (含既有建物合計 85,430.75 平方公尺)</p> <p>設計建蔽率 : 31.14% ≤ 60.00%。</p> <p>(三)總樓地板面積 : 1,540.04 平方公尺 (含既有建物合計 230,987.39 平方公尺)</p> <p>設計容積面積 : 887.96 平方公尺 (含既有建物合計 225,474.46 平方公尺)</p> <p>設計容積率 : 82.2% (含既有建物) ≤ 140.00%</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層 : 變電所。 地上二層 : 變電所。 地下 1 層 : 變電所。</p> <p>(五)停車空間 : 應設汽車 0 輛，實設汽車 0 輛。 應設機車 0 輛，實設機車 0 輛。 應設自行車 0 輛，實設自行車 0 輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「變更林口特定區計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點修(增)訂條文」土地使用管制要點第三點規定及「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條，爰此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 109 年 5 月 8 日函送都市設計審議報告書到府，本府於 109 年 5 月 15 日新北城設字第 1090851493 號函錄案排會，提請 109 年 7 月 21 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、本府交通局意見(書面)：考量本案新增設變電所，其員工及卸</p> | | |

貨臨停等需求確實內部化處理，倘有停車供給不足情況，應再研提改善措施或增加停車供給。

- 2、本府環保局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，經查本案係屬「林口電廠更新擴建計畫環境影響說明書」範圍內，審查結論經行政院環境保護署於109年4月14日以環署綜字第1090027590號公告在案，是否涉環境影響評估變更請洽行政院環境保護署辦理。
- 3、本府工務局意見(書面)：
 - (1)土管版本請確認。
 - (2)是否涉及特種建築物。
 - (3)是否涉及變更使用及拆除執照。
- 4、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：經檢核討論第三案「台灣電力股份有限公司林口區小南灣段下福小段388地號等35筆土地林口電廠增設161KV開關廠統包工程」，依卷附資料顯示，業者未說明免檢討退縮之原因，爰請於都審報告書中補充，俾利核判。
- 5、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無容積移轉及工業區總量管制申請紀錄。
- 6、有關綠化面積檢討部分：因廠區內有大量既有必要露天機電設備，以致法定綠化檢討實有困難，請依下列意見修正：
 - (1)無法綠化範圍，仍應依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函詳實檢討。另有關本案目前將機電設施納入無法綠化範圍檢討，得否經目的事業主管機關認列，請洽都市計畫及建築管理相關單位確認後辦理。
 - (2)得否認列屬建築行為之一部分(計入建築面積)，請逕洽目的主管機關認定。
 - (3)請設計單位檢討釐清本次變更設計有無涉及綠化面積變更，並補充說明歷次綠化核准內容。
- 7、請說明本次申請範圍之停車空間，採引用本府100年6月7日新北府城設字第1000617621號函整體都市設計審議停車空間檢討，是否符合土地管制要點規定及建築等相關停車空間規定，請補充說明。
- 8、請補充本次消防防災目的主管機關核備資料文件。
- 9、建築物照明計畫內容，涉及提供人員活動安全照明部分，請於模擬各時段夜間照明計畫加強地面層照明模擬，請修正。
- 10、請補充說明本案因環境影響評估涉及相關規畫設計內容，並確保本案開發內容符合各主管機關之規定。

11、請補充說明本案與周邊環境關係，並以剖面圖說標示說明。

12、景觀計畫：

(1)景觀計畫分區圖範圍與本府 108 年 4 月 25 日新北府城設字第 1080660525 號函都市設計審議同意核備報告書內容不一致，請釐清修正。

(2)請補充屋頂剖面圖說，並標示植栽覆土深度。

(3)植栽示意圖，請放大植栽表，以利檢視，並依都市設計審議原則標示植覆土深度，樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上及樹穴覆土處淨寬不得小於 1.5 公尺，請修正。

13、報告書部分：

(1)報告書封面請採用新版本，請修正。

(2)依土地使用分區管制要點檢討基地開挖率檢討有誤，請釐清修正。

(3)法規檢討說明與頁數內容不一致，請修正。

(4)無法綠化面積，請採單線圍閉標示，以利檢視。

(5)基地分析請標示本案申請位置及範圍，以利檢視。

(6)原核備圖說，請檢附具核備章依據圖說。

(7)有關電廠露天機電設施未檢附現況照片及範圍，難以檢視，請補充檢附，以利檢視。

14、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

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。

16、相關單位意見請酌參。

(二)設計單位於 109 年 6 月 23 日函送都市設計審議報告書到府，本府於 109 年 7 月 1 日新北城設字第 1091186909 號函錄案排會續審。於 109 年 7 月 21 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)：無新增意見。

2、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，本案無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。

3、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

本案雖前經 108 年 4 月 25 日經新北府城設字第 1080660525 號函核備核備在案，仍請申請人於新建案時，依林口土管規

| | |
|--------|---|
| | <p>定，自道路境界線至少退縮4公尺建築，並至少留設2公尺以上供作人行步道使用；另涉及綠覆率之規定亦請申請人就本次新建範圍予以檢討。</p> <p>4、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)： 查無容積移轉申請紀錄。</p> <p>5、汽機車停車與動線規劃章節檢討停車空間與面積計算表內容不一致，請修正。</p> <p>6、倘無涉及新增圍牆，請依原核備內容辦理，相關圖說請刪除。</p> <p>7、報告書部分： (1)消防核備資料文件，資料不齊全，請補充具承辦科室及核備日期簽章等，已利檢視。 (2)P0-09、P0-11、P5-07、P5-09、P5-47及第6章等多處引用原核備內容檢討辦理，請檢附原核備具戳章圖說，請修正。 (3)報告書內容請參考本局公告範本製作。</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。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>9、相關單位意見請酌參。</p> <p>10、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8月13日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於109年9月1日新北府城設字第1091563016號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請109年10月6日本市109年度第9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 | 德碩建設泰山區中山段 1004、1004-1、1004-2 地號等 3 筆土地公園等公共設施用地新建工程 | 案號 | 報告案 第十三案 |
|----|---|----|-------------|
| 說明 | <p>一、泰山區中山段 1004、1004-1、1004-2 地號</p> <p>二、設計單位：大矩聯合建築師事務所 建築師：楊逸詠</p> <p>三、申請單位：德碩建設股份有限公司 負責人：蘇進陽</p> <p>四、土地使用分區：公園用地(建蔽率 15%；容積率：30%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：公園。</p> <p>(二)建築基地面積：2,719.63 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：0 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：0% < 15%。</p> <p>(三)總樓地板面積：0 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：0 平方公尺。</p> <p>設計容積率：0% < 30%。</p> <p>(四)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「擬定泰山都市計畫(中山段 1004 地號等 3 筆土地)細部計畫案」第 10 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 10 月 31 日檢送報告書到府，提請 108 年 11 月 29 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，並就本次決議事項續提專案小組審議。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本府交通局意見(書面)：無意見。 2. 本府環保局意見(書面)：第 2 案基地位於本市泰山區中山段 1004、1004-1、1004-2 地號等 3 筆土地，基地面積 2,719.63 平方公尺，興建公園，查上述地號均屬「新北市泰山區中山段商業區開發案環境影響說明書」範圍內，審查結論前經新北市政府 102 年 12 月 12 日北府環規字第 10232504401 號公告在案。後經本局 108 年 3 月 12 日新北環規字第 10804289801 號增列公告審查結論，自公告日起開發單位免依原環境影響說明書所載內容及改制前新北市政府 102 年 12 月 12 日北府環規字第 10232504401 號公告審查結論執行。 3. 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尋管理系統，討論案第 2 案尚無容積移轉案件紀錄。 4. 人行空間或步道系統動線配置事項： <ol style="list-style-type: none"> (1) 人行空間內應具備有完整之燈光照明計畫，為減少刺眼及炫光，於人行空間處植栽投射燈設置位置應以鄰近建築側為主，或以高燈取代投射燈設置，並應考量地區與環境之狀況統一設 | | |

置。

(2) 人行空間留設應以整街廓統整考量，視需要應留設自行車道及自行車停車空間。

5. 景觀計畫：

(1) 依「新北市都市設計審議原則」第7點第1款規定，植栽設計部分之覆土深度請依規定確實檢討。

(2) 本案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。

6. 報告書部分：

(1) 請完整檢附相關法規檢討。

(2) 請補標示各空間之尺寸。

(3) 空白頁請標示為此頁空白。

(4) 請以較易分辨之圖形標示燈種並補附各燈種數量。

(5) 請逐條載明並檢討都市計畫內容。

(6) 請標示並檢討景觀多項剖面。

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。

8. 相關單位意見請酌參。

9. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(二) 本案設計單位於109年1月21日檢送修正後報告書到府，提請109年3月3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，續提專案小組審議。

1. 本府環保局意見(書面)：基地位於本市泰山區中山段1035、1035-1地號等2筆土地，基地面積3,484.19平方公尺，興建廣場。查上述地號均屬「新北市泰山區中山段商業區開發案環境影響說明書」範圍內，審查結論前經新北市政府102年12月12日北府環規字第10232504401號公告在案。後經本局108年3月12日新北環規字第10804289801號增列公告審查結論，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12月12日北府環規字第10232504401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. 本府交通局意見(書面)：無意見。

3. 本府綠美化環境景觀處意見(書面)：本市108年度「公園特色共融或全齡化改善計畫」府內第2次工作小組會議第8點：「請貴局審議民間開發、都市計畫個案變更及都市更新案，倘涉及興闢

公園案件，應要求納入公園特色、共融或全齡化遊戲場之評估及規劃。」；第6次工作小組會議報告事項一決定第3點：「請貴局於都審階段邀請區公所參與已提出相關意見」。

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管理系統，本案尚無容積移轉案件紀錄，另查本科多目標審查程序辦理中案件進度表，本案尚無多目標申請案。
5. 考量公共安全性及合理性，請延伸5.5公尺計畫道路迴車空間移設至商業區基地北側，並請將5.5公尺計畫道路延續等寬設置。
6. 考量後續鄰地擬作社宅使用，並提供周邊居民良好之休憩空間，應提高公園可及性，請取消公園周邊臨地界線綠籬設置，並於5.5公尺計畫道路西側設置人行步道，預留與臨地串聯之人行通道，取消目前綠化設置。
7. 有關留設1.5公尺人行步道部分，請於臨路側先種植喬木再設置硬鋪面。
8. 為提高公園可視性及可及性，請於公園對外出入口處增加硬鋪面設置。
9. 請以設計手法加強公園用地整體對外可及性。
10. 請減少高低差設計，並加強視覺穿透性及夜間照明。
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。

(三) 本案設計單位於109年4月1日函送都市設計審議報告書到府，提請109年4月10日本市109年度第4次大會討論，會議決議如下：本案公園用地係供非特定對象使用之公共空間，為利未來鄰地開發整體規劃，提高公園可及性及開放性，請取消沿地界線側灌木設置，並沿地界線設置硬鋪面，確保與鄰地之串聯性。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並授權小組確認。

1. 本府交通局意見(書面)：無意見。
2. 本府環境保護局意見(書面)：第3案「德碩建設泰山區中山段1004-3、1034、1035-2地號等3筆土地辦公大樓及集合住宅新建工程」、第4案「德碩建設泰山區中山段1035、1035-1地號等2筆土地廣場等公共設施新建工程」及第5案「德碩建設泰山區中山段1004、1004-1、1004-2地號等3筆土地公園等公共設施新建工程」，本局無新增意見，仍請依本局109年2月18日新北環規字第1090270559號函辦理。
3. 本市泰山區公所意見(書面)：

(1) 有關旨揭案件植栽配置，為後續管理方便，建議將黑板樹、麵包樹與落羽松更換為其它樹種並增加開花喬、灌木之比例。

(2) 另有關公園內預設兒童遊戲空間，建議於公園完工前設置特色或共融性遊具。

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管理系統，討論案第3、4、5案尚無容積移轉案件紀錄，另查本科多目標審查程序辦理中案件進度表，討論案第4、5案尚無多目標申請紀錄。

(四) 本案設計單位於109年5月19日函送都市設計審議報告書到府，提請109年6月9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. 本府環保局意見(書面): 第3案基地位於本市泰山區中山段1004、1004-1、1004-2地號等3筆土地，基地面積2,719.63平方公尺，興建公園。查上述地號均屬「新北市泰山區中山段商業區開發案環境影響說明書」範圍內，審查結論前經新北市政府102年12月12日北府環規字第10232504401號公告在案。後經本局108年3月12日新北環規字第10804289801號增列公告審查結論，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12月12日北府環規字第10232504401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. 本府交通局意見(書面): 本局無意見。

3. 本府綠美化景觀處意見(書面):

(1) 考量喬木枝葉生長後可能遮蔽燈具，建議調整緊臨喬木之景觀高燈位置，並增加景觀燈數量。

(2) 請考量步道寬度及硬度能否提供工程車進入，以利日後設施修繕及喬木修剪。

(3) 鳥巢鞦韆與遊戲區動線不連貫，建議重新考量遊具空間配置及遊戲動線，並建議設置洗手台設施，供兒童遊戲後清洗。

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件查詢管理系統，尚無容積移轉案件紀錄。另查本科多目標審查程序辦理中案件進度表，尚無多目標申請紀錄。

5. 本市泰山區公所:

(1) 請增設公共設施用地之告示牌。

(2) 於基地內預留工程車進出之動線。

| | |
|--------|---|
| | <p>6. 有關西側 5.5 公尺計畫道路迴車道空間規畫部分，經討論考量後續維管及責任區分，故仍請依計畫道路鋪面設置。</p> <p>7. 為塑造明確之入口意象且避免喬木阻隔外部行人視覺而降低公園開放性，公園內鄰近入口處草坪高程應考量提高公園對外可及性及開放性，以利後續提供公眾使用。</p> <p>8. 考量公園後續主管單位之維管，請併同考量工程車維修之使用動線。</p> <p>9. 請依區公所意見於基地內增加全齡共融性遊具，後續相關內容請依興關計畫書內容為準。</p> <p>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>11. 相關單位意見請酌參。</p> <p>12. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>(五) 本案經設計單位於 109 年 7 月 22 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 9 月 3 日新北府城設字第 1091400169 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 109 年 10 月 6 日本市 109 年度第 9 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 | 德碩建設泰山區中山段 1035、1035-1 地號等 2 筆土地廣場等公共設施用地新建工程 | 案號 | 報告案第十四案 |
|----|--|----|---------|
| 說明 | <p>一、申請位置：泰山區中山段 1035、1035-1 地號</p> <p>二、設計單位：大矩聯合建築師事務所 建築師：楊逸詠</p> <p>三、申請單位：德碩建設股份有限公司 負責人：蘇進陽</p> <p>四、土地使用分區：廣場用地(建蔽率 15%；容積率：30%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：廣場</p> <p>(二) 建築基地面積 : 3,484.19 平方公尺。</p> <p>設計建築面積 : 0 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率 : 0% ≤ 15%。</p> <p>(三) 總樓地板面積 : 0 平方公尺。</p> <p>設計容積面積 : 0 平方公尺。</p> <p>設計容積率 : 0% ≤ 30%</p> <p>(四) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「擬定泰山都市計畫(中山段 1004 地號等 3 筆土地)細部計畫案」第 10 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 10 月 31 日檢送報告書到府，提請 108 年 11 月 29 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，並就本次決議事項續提專案小組審議。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本府交通局意(書面)：無意見。 2. 本府環保局意見(書面)：第 3 案基地位於本市泰山區中山段 1035、1035-1 地號等 2 筆土地，基地面積 3,484.19 平方公尺，興建廣場，查上述地號均屬「新北市泰山區中山段商業區開發案環境影響說明書」範圍內，審查結論前經新北市政府 102 年 12 月 12 日北府環規字第 10232504401 號公告在案。後經本局 108 年 3 月 12 日新北環規字第 10804289801 號增列公告審查結論，自公告日起開發單位免依原環境影響說明書所載內容及改制前新北市政府 102 年 12 月 12 日北府環規字第 10232504401 號公告審查結論執行。 3. 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尋管理系統，討論案第 3 案尚無容積移轉案件紀錄。 4. 本案作為廣場應以供公眾使用為主規劃，以符合開放性及公眾性，不應以配合商業區內動線之需求設置，請修正。 5. 請詳細說明基地內 8 公尺計畫道路與商業區之關係及使用方式。 6. 為提高本案可及性、開放性及鄰地居民使用之便利性，請取消臨鄰地側沿地界線喬木改以硬鋪面設置，另加強本案與公園及商業區人 | | |

行步道系統串聯方式。

7. 除該地區都市計畫另有規定外，基地臨接 10 公尺以上計畫道路者，若未留設騎樓時，其臨該計畫道路側應至少退縮寬 3.52 公尺以上無遮簷人行道綠帶。基地臨接未達 10 公尺計畫道路者，應至少留設 1.5 公尺以上之人行步道。
 8. 人行空間或步道系統動線配置事項：
 - (1) 人行空間內應具備有完整之燈光照明計畫，為減少刺眼及炫光，於人行空間處植栽投射燈設置位置應以鄰近建築側為主，或以高燈取代投射燈設置，並應考量地區與環境之狀況統一設置。
 - (2) 人行空間留設應以整街廓統整考量，視需要應留設自行車道及自行車停車空間。
 9. 請調整廣場用地綠化植栽植集中並搭配街道家具配置，以利周邊未來周邊社宅使用。
 10. 請一併檢討未來鄰地社宅居民對於廣場之使用。
 11. 報告書部分：
 - (1) 請完整檢附相關法規檢討。
 - (2) 請補標示各空間之尺寸。
 - (3) 空白頁請標示為此頁空白。
 - (4) 請以較易分辨之圖形標示燈種並補附各燈種數量。
 - (5) 請逐條載明並檢討都市計畫內容。
 - (6) 請標示並檢討景觀多項剖面。
 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。
 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 109 年 1 月 21 日檢送修正後報告書到府，提請 109 年 3 月 3 日專案小組審查，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. 本府環保局意見(書面)：第 3 案基地位於本市泰山區中山段 1004、1004-1、1004-2 地號等 3 筆土地，基地面積 2,719.63 平方公尺，興建公園。查上述地號均屬「新北市泰山區中山段商業區開發案環境影響說明書」範圍內，審查結論前經新北市政府 102 年 12 月 12 日北府環規字第 10232504401 號公告在案。後經本局 108 年 3 月 12 日新北環規字第 10804289801 號增列公告審查結論，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 12 月 12 日北府環規字第 10232504401 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. 本府交通局意見(書面):無意見。
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,本案尚無容積移轉案件紀錄,另查本科多目標審查程序辦理中案件進度表,本案尚無多目標申請案。
4. 考量廣場串聯暢通及開放性,請於臨8公尺通路側設置硬鋪面。
5. 為提供順暢之無障礙動線,臨明志路側街角無障礙坡道請與鄰路順平處理,並以扇形開展式設坡道設置。
6. 請於沿明志路側種連續植雙排喬木,於街角廣場設置街道家具。另為加強廣場空間對外使用可及性,同意以植草磚方式留設廣場活動空間。
7. 倘廣場用地部分因商業區與社宅交通使用需求,需部分作為車輛通路或停車彎使用,請業務單位協助洽後續相關單位確認。
8. 考量公益性請取消臨4公尺通路側無障礙坡道設置。
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109年4月1日函送都市設計審議報告書到府,提請109年4月10日本市109年度第4次大會討論,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,送本府續提小組審議並授權小組確認。

1. 本府交通局意見(書面):無意見。
2. 本府環境保護局意見(書面):第3案「德碩建設泰山區中山段1004-3、1034、1035-2地號等3筆土地辦公大樓及集合住宅新建工程」、第4案「德碩建設泰山區中山段1035、1035-1地號等2筆土地廣場等公共設施新建工程」及第5案「德碩建設泰山區中山段1004、1004-1、1004-2地號等3筆土地公園等公共設施新建工程」,本局無新增意見,仍請依本局109年2月18日新北環規字第1090270559號函辦理。
3. 本府綠美化環境景觀處意見(書面):本市108年度「公園特色共融或全齡化改善計畫」府內第2次工作小組會議結論第8點:「請貴局審議民間開發、都市計畫個案變更及都市更新案,倘涉及興闢公園案件,應要求納入公園特色、共融或全齡化遊戲場之評估及規劃。」,故有關德碩建設泰山區中山段1004、1004-1、1004-2地號等3筆土地公園等公共設施新建工程審議報告書第5章景觀計畫P5-14,原開發商僅保留兒童遊戲空間,建請要求其併同完成評估及規劃並建置符合CNS國家標準之遊戲場,以符公眾利益。
4. 本市泰山區公所意見(書面):

(1) 有關旨揭案件植栽配置，為後續管理方便，建議將黑板樹、麵包樹與落羽松更換為其它樹種並增加開花喬、灌木之比例。

(2) 另有關公園內預設兒童遊戲空間，建議於公園完工前設置特色或共融性遊具。

5. 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，討論案第3、4、5案尚無容積移轉案件紀錄，另查本科多目標審查程序辦理中案件進度表，討論案第4、5案尚無多目標申請紀錄。

6. 本案廣場用地南側以人行步道規劃，使南側8公尺計畫道路得足寬作為道路使用，以紓解本區交通。

7. 請增設遮蔭性喬木及街道家具，提供遮蔭休憩場所。請以設計手法結合景觀植栽帶修飾台電變電箱。

(四) 本案設計單位於109年5月19日函送都市設計審議報告書到府，提請109年6月9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. 本府環保局意見(書面): 第2案基地位於本市泰山區中山段1035、1035-1地號等2筆土地，基地面積3,484.19平方公尺，興建廣場，查上述地號均屬「新北市泰山區中山段商業區開發案環境影響說明書」範圍內，審查結論前經新北市政府102年12月12日北府環規字第10232504401號公告在案。後經本局108年3月12日新北環規字第10804289801號增列公告審查結論，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12月12日北府環規字第10232504401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. 本府交通局意見(書面): 本局無意見。

3. 本府綠美化景觀處意見(書面): 廣場區的夜間燈具照明略顯不足。

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件查詢管理系統，尚無容積移轉案件紀錄。另查本科多目標審查程序辦理中案件進度表，尚無多目標申請紀錄。

5. 本市泰山區公所:

(1) 請增設公共設施用地之告示牌。

(2) 於基地內預留工程車進出之動線。

6. 請依前次大會決議本案廣場用地南側以人行步道規劃，使南側8公尺計畫道路得足寬作為道路使用，以紓解本區交通，廣場用地仍應符合都市計畫規定廣場用地之使用用途，不得作為車行動線使用。

7. 考量人行通行安全性，請沿南側地界線延續種植1.5公尺寬喬木樹

| | |
|--------|--|
| | <p>穴，以避免車行與人行動線產生交織。</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>9. 相關單位意見請酌參。</p> <p>10. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>(五) 本案經設計單位於 109 年 7 月 22 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 9 月 3 日新北府城設字第 1091400182 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 109 年 10 月 6 日本市 109 年度第 9 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 | 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(第 1 次變更設計) | 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 14 層地下 3 層鋼筋混凝土構造，共 106 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,874.50 平方公尺。 設計建築面積：1,081.84 平方公尺。 設計建蔽率：36.49% ≤ 50 %。</p> <p>(三)總樓地板面積：16,229.47 平方公尺。 設計容積面積：8,277.26 平方公尺。 設計容積率：287.95%(含獎勵容積) ≤ 288%[240%*(1+20%)] (允建上限)</p> <p>(四)時程獎勵面積：1,379.76 平方公尺。(20%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下： 地下二至三層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：店鋪、管委會空間、停車空間。 地上一層夾層：店鋪。 地下二至十四層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機械室及水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 106 輛，實設 113 輛(自設 7 輛)。 應設機車 106 輛，實設 214 輛(自設 108 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： (一)本案業經本府 109 年 1 月 22 日新北府城設字第 1090019148 號函同意核備在案。 (二)本案設計單位於 109 年 6 月 10 日函送都審報告書到府，並續於本府城鄉發展局 109 年 6 月 18 日新北城設字第 1091099047 號函錄案辦理排會事宜。於 109 年 7 月 14 日專案小組審查決議如下：本</p> | | |

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(書面)意見：

(1)本案為第一類建築物，規劃106戶(店舖及住宅)，本次變更後汽車停車位由122席減少為114席(-8)，機車停車位由106席增加為214席(+108)，變更後已達交評門檻，請依規定提送交評報告至本局審查。

(2)本案建議於基地地面層設置短時臨時停車位，供物流宅配短時臨停。

2、本府工務局意見(書面)：無意見。

3、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：基地位於本市三重區仁信段118、119地號等2筆土地，基地面積2,874.5平方公尺，興建1幢1棟地上14層地下3層共106戶之集合住宅、店舖，建築物高度49.75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管理系統，尚無積移轉案件紀錄。

5、面積計算表停車空間數量與圖說標示不一致，請修正。

6、綠化面積、綠覆率不得少於原核備，請修正。

7、無法綠化面積之無遮簷人行道檢討有誤，請修正。

8、元信一街行穿線續接法定退縮範圍之人行步道，請調整為硬鋪面材質。

9、報告書部分：

(1)封面案名與提案單內容不一致，請修正。

(2)提案單設計建蔽率數值誤植，請修正。

(3)面積計算表汽車實設數量有誤，請修正。

(4)請提供最新基地周邊環境現況照片，請修正。

(5)請補充標示垃圾暫存室通道大於75公分，請修正。

(6)變更差異表，請參考本局局網公告版本修正。

10、餘請依本府本府109年1月22日新北府城設字第1090019148號函同意核備報告書內容辦理。

11、本次辦理變更設計為申請單位主動提出，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。

12、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。

| | |
|--------|--|
| | <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>15、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8月4日提送都市設計審議報告書核定本申請核備、109年8月20日補正報告書，本府於109年9月3日新北府城設字第1091485602號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請109年10月6日本市109年度第9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 | 合眾建築經理新莊中原段221、222地號等2筆土地住商大樓新建工程(第3次變更設計) | 案號 | 報告案第十六案 |
|----|--|----|---------|
| 說明 | <p>一、申請位置：新北市新莊區中原段221、222地號等2筆土地</p> <p>二、設計單位：三門聯合建築師事務所 建築師：白省三</p> <p>三、申請單位：合眾建築經理股份有限公司 負責人：顏文澤</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：1幢1棟 地上19層地下4層鋼筋混凝土構造，共99戶。</p> <p>(二)建築基地面積 : 2,015.01平方公尺。 設計建築面積 : 1029.61平方公尺。 設計建蔽率 : 51.1%≤70%。</p> <p>(三)總樓地板面積 : 19193.85平方公尺。 設計容積面積 : 9,963.18平方公尺。 設計容積率 : 494.45%(含容積獎勵)≤494.46% [320%*(1+40%+14.52%)](允建上限)</p> <p>(四)容積移轉 : 2,579.21平方公尺(40%)。</p> <p>(五)開放空間獎勵 : 936.22平方公尺(14.52%)。</p> <p>(六)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至四層 : 停車空間、機房。 地下一層 : 停車空間、機房、防空避難室、防災中心 地上一層 : 門廳、店鋪、銀行。 地上二至三層 : 店鋪、銀行、辦公室。 地上五至十九層 : 集合住宅。 屋突一至三層 : 樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(七)停車空間：應設汽車99輛，實設129輛(自設30輛)。 應設機車99輛，實設103輛(自設4輛)。 應設自行車26輛，實設26輛。</p> <p>(八)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「變更新莊(頭前地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點及事業及財務計畫)案」書土地使用分區管制要點第7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)本案經本府於103年7月22日新北府城設字第1031279863號函同意備查在案。</p> <p>(二)本案經本府於105年6月2日新北府城設字第1051029298號函同意第1次變更設計核備在案。</p> <p>(三)本案經本府於107年5月15日新北府城設字第1070867459號函同意第2次變更設計核備在案。</p> <p>(四)本案設計單位於109年6月2日提送都審報告書到府，以上提請109年7月2日專案小組審議，決議如下:本案依下列意見修正後</p> | | |

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): 本案變更無涉及停車位及車道出入口調整，本局無意見。
2. 本府工務局意見(書面):
 - (1) 請檢討停車空間防火區劃，防火時效，阻熱性。
 - (2) 雨遮設置請依新北市建照業務手冊規定檢討。
 - (3) 挑空部分請依建築技術規則第 164 條之 1 或「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」檢討設置。
 - (4) 提醒本案涉及高層建築專章及注意是否須設置中繼水箱。
 - (5) 高層建築物是否設置燃氣設備請依規定檢討。
3. 本府環境保護局意見(書面): 合眾建經新莊區中原段 221、222 地號等 2 筆土地住商大樓新建工程(第 3 次變更設計)」涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市新店區中原段 221、222 地號等 2 筆土地，基地面積 2,015.01 平方公尺，非位屬於重要濕地範圍內，興建地上 19 層地下 4 層共 99 戶之店鋪、銀行、辦公室、集合住宅，建築物高度 69.30 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件管理系統，本案查有申請紀錄，前經新北市政府 103 年 11 月 21 日北府城開字第 1032198881 號函核准容積移轉，得移入接受基地容積為 2,579.21 平方公尺。
5. 有關頂蓋型開放空間(未申請獎勵值)位置調整部分，因申請單位說明該部分已完成建造執照變更，故請依建管規定辦理。惟本案未檢附原核准專章檢討(如容積移轉友善方案等)，請完整檢附且不得涉及專章檢討事項。
6. 有關裝飾柱變更及取消外牆裝飾物部分，原則同意。
7. 本次屋突 2 層新增雨遮及格柵形式、裝飾材質調整，請依建管規定檢討。
8. 沿 12 公尺福美街側人行通道，投樹燈請依都市設計審議原則規定改以景觀高燈設置。
9. 車道前人行通道鋪面請依都市設計審議原則規定顏色、形式請沿續人行通道鋪面並順平無高差設置。
10. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。
11. 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。
12. 報告書部分:

| | |
|--------|---|
| | <p>13. 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>14. 相關單位意見請酌參。</p> <p>15. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>(五)本案經設計單位於109年8月4日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於109年9月4日新北府城設字第1091490868號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請109年10月6日本市109年度第9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 | 林志文等12人五股區芳洲段95地號1筆土地釣蝦場新建工程 | 案號 | 報告案第十七案 |
|----|--|----|---------|
| 說明 | <p>一、申請位置：五股區芳洲段95地號1筆土地</p> <p>二、設計單位：理俊建築師事務所 建築師：呂理俊</p> <p>三、申請單位：林志文等12人 負責人：林志文</p> <p>四、土地使用分區：商業區(建蔽率70%，容積率300%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上1層，共1戶。</p> <p>(二)建築基地面積：758.11平方公尺。 設計建築面積：418.8平方公尺。 設計建蔽率：55.24% < 70%。</p> <p>(三)總樓地板面積：555.75平方公尺。 設計容積面積：469.17平方公尺。 設計容積率：61.89% < 300%(允建上限)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下： 地上一層：室內釣蝦場。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車2輛，實設汽車2輛。 應設機車2輛，實設機車2輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：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」土地使用分區管制第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109年6月2日提送都審報告書到府，提請109年6月15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. 本府交通局意見(書面)：</p> <p>(1)停車場出入口：</p> <p>A. 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、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> <p>B. 請補充本案基地周遭各建築之停車場出入口是否與本案停車場出入口有所衝突。</p> <p>C. 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。</p> <p>D. 機車動線未規劃在停車場出入口內，請修正。</p> <p>(2)停車位：</p> <p>A. 頁4-7停車數量檢討說明本案自行車停車位為20席，惟圖說未見車位，請補充說明，另請修正第五點為自行車，非機車。</p> <p>B. 請考量本案顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；另請依相關規定(建技規則、土管規定…)計算所須之</p> | | |

停車位數量；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)：基地位於本市五股區芳洲段95地號等1筆土地，基地面積758.11平方公尺，興建1幢1棟地上1層共1戶之釣蝦場，建築物高度7.25公尺，非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定範圍，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. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：
 - (1) 有關本案提供停車空間，400~550平方公尺應設置3部汽車及機車停車位，請再予檢核。
 - (2) 有關第2章土管檢討請依洲子洋細計土管要點檢討。
4. 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管理系統，討論案件尚無容積移轉申請紀錄。
5. 考量本案作釣蝦場使用，為避免造成基地周邊交通衝擊，請預估並合理規劃本案停車空間，以確保未來提供足夠之停車位數量。另考量本基地位於角地，有關車輛進出基地車道、停車位空間等請合理規劃，並加強使用之安全性，避免於計畫道路及人行道迴車。
6. 有關法定車位檢討樓地板面積計算部分，請確實依建築技術規則第59條規定檢討。
7. 請以專章說明依都市計畫法新北市施行細則第44條規定檢討屋頂綠化之內容，倘未能符合上開規定，請以喬木加倍方式設置。
8. 請釐清並詳細說明本案夾層空間使用用途。
9. 開放空間：
 - (1) 本案依五股洲子洋都市設計審議要點留設2.5公尺寬人行步道應供公眾通行使用，惟經檢視目前建築物開門方向涉及公眾通行之人行步道範圍，請調整開門方向。
 - (2) 依新北市都市設計審議原則規定，建築物應自基地境界線退縮淨寬1.5公尺以上建築，請確實依規定留設，並於沿地界線側留設硬鋪面後再留設置植栽帶，以確保未來與鄰地串聯並提供人行動線。
10. 人行空間及步道系統：
 - (1) 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，請補附剖面圖說明。
 - (2) 請依「新北市都市設計審議原則」第2點第1款規定檢討，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。
 - (3) 供公眾使用之人行步道及綠帶應配合公共路燈擬訂照明計畫，並以設置高燈為主，不得設置投射燈。

11. 交通運輸系統：

- (1) 車行動線應避免跨越人行空間，請將機車位移設至基地內部。
 - (2) 請依新北市都市設計審議原則補充檢討車道出入口截角應小於1.5公尺，並於圖面標示說明。
 - (3) 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，本案設置機車位數量達僅2輛，依新北市都市設計審議原則本案車道寬度應以6公尺以下，請依規定檢討並圖面標示尺寸。
 - (4) 請依新北市都市設計審議原則檢討確實留設自行車位。
12. 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，以避免季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，請確實依規定檢討設置。
13. 景觀計畫檢討請補附本案基地多向景觀剖面圖，以利確認與周邊鄰地之高程關係及相關空間尺寸。
14. 本案目前依新北市都市設計審議原則自基地境界線退縮留淨寬1.5公尺以上建築範圍，請淨空設置不得設置固定式構造物，且不得作為無法綠化範圍之檢討。
15. 本案仍請依新北市輕量型鋼結構建築物(鐵皮屋)審議注意事項辦理。
16. 報告書部分：
- (1) 請勿刪除報告書封面申請事項欄位，倘未涉及申請事項仍予以保留。
 - (2) 申請文件請由建築師及起造人正本用印簽章。
 - (3) 請刪除封面法令適用日標示。
 - (4) 提案單法令依據標示錯誤，請釐清並修正。
 - (5) 法規檢討內容請標示對應報告書內容之頁碼。
 - (6) 法規檢討新北市都市設計審議原則及五股洲子洋地區都市設計審議原則請確實逐項檢討。
 - (7) 請補附全區街廓配置圖，開放空間及植栽帶與鄰地順接，維持都市景觀整體性。
 - (8) 請補附開放空間管理維護基金計算表並由建築師及起造人正本用印簽章。
 - (9) 有關建築物立面設置LOGO部分，請取消設置並請依建管規定辦理，報告書內相關圖面請一併修正。
 - (10) 報告書內空白頁請標示為此頁空白。
 - (11) 請補附基地周邊現況照片。
 - (12) 建築物照明計畫檢討時段錯誤，請修正。
 - (13) 請補充標示車道破口寬度。
 - (14) 請補附第一類土地謄本。
 - (15) 立面圖請詳細標示退縮範圍及基地內外高程。

17. 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. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(二)本案設計單位於109年7月2日提送都審報告書到府，提請109年7月24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：基地位於本市五股區芳洲段95地號1筆土地，基地面積758.11平方公尺，興建地上1層無地下層共1戶之室內釣蝦場，建築物高度7.25公尺，倘廠址非位屬於重要濕地範圍內，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第17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. 本府交通局意見(書面)：本案汽機車停車位除須符合建技規則外，尚需滿足本案開發衍生之實際停車需求，請補充說明及詳實評估所設停車位是否滿足所衍生停車需求，倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

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，本案尚無容積移轉案件紀錄

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：有關本案提供停車空間，只案土管第25條規定(略以)：「住宅區及商業區附屬停車空間應依下表規定設置，惟如基地情況特殊。經台北縣都市設計委員會同意者得比照建築技術規則規定設置之…。」查本案應設置3部汽車及機車停車位，與土管不符，惟倘經都設會同意得比照建築技術規則規定設置之，本科無意見。

5. 交通運輸系統：

(1) 請依新北市都市設計審議原則補充檢討車道出入口截角應小於1.5公尺，並於圖面標示說明。

(2) 汽機車車道寬度於人行道出入口處請配合車道截角以6公尺以下設置。

(3) 依前次專案小組會議記錄本案應設置法定車位三台，為本次規劃仍不足一台，請釐清更正，並確實依規定檢討。

6. 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，請補附剖面圖說明。

7. 依新北市都市設計審議原則規定，供內部使用之自行車停放空間，應設置於地面層室內或地下一層，經檢視目前自行車位設置於室外，請依規定將自行車位移設。

8. 本案依都市計畫法新北市施行細則第44條規定，因建築構造或

| | |
|---------------|--|
| | <p>用途特殊無法設置屋頂綠化、綠能設施或設備，申請喬木加倍設置部份，原則同意。</p> <p>9. 請詳細說明專章檢討申請放寬事項內容。</p> <p>10. 報告書部分：</p> <p>(1) 報告書內容製作部分請依最新製作範本製作。</p> <p>(2) 目錄第三章章節名稱錯誤，請修正。</p> <p>(3) 修正對照表請標示內容對應頁碼。</p> <p>(4) 景觀照明計畫及燈具配置請標示燈具數量。</p> <p>(5) 建築物剖面圖請標示人行道、植栽帶之寬度尺寸。</p> <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>13. 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8月10日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於109年9月7日新北府城設字第1091530151號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請109年10月6日本市109年度第9次大會報告。</p> |
| <p>相關單位意見</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 | 加悅建設林口區建林段 1276 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 2 次變更設計) | 案號 | 報告案第十八案 |
|----|--|----|---------|
| 說明 | <p>一、申請位置：新北市林口區建林段 1276 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：李承洋建築師事務所 建築師：李承洋。</p> <p>三、申請單位：加悅建設股份有限公司 負責人：黃加佑。</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 50%，容積率 150%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 12 層地下 2 層，鋼筋混凝土造。共 118 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積 : 5,641.80 平方公尺。 設計建築面積 : 1,795 平方公尺。 設計建蔽率 : 31.82% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積 : 20,361.92 平方公尺。 設計容積面積 : 11,660.72 平方公尺。 設計容積率 : 206.68% ≤ 206.70%(150%*(1+16.16%+11.63%+10%))(允建上限)</p> <p>(四) 開放空間獎勵 : 1,367.99 平方公尺(16.16%)。 公共服務空間 : 984.42 平方公尺(11.63%)。 大規模獎勵 : 846.27 平方公尺(10%)。</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下： 地下一至二層 : 停車空間。 地上一層 : 公共服務空間、管委會空間、日用品零售業。 地上二至十二層 : 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 118 輛，實設 138 輛(自設 20 輛)。 應設機車 118 輛，實設 118 輛。 應設自行車 30 輛，實設 30 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「變更林口特定區計畫(第三次通盤檢討案-內都委會第 754 次會議審議通過部分)」土地使用分區管制要點修(增)訂條文第八章第 81 條規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案業經本府 107 年 1 月 8 日新北府城設字第 1070047427 號函同意核備在案。</p> <p>(二) 本案業經本府 108 年 8 月 28 日新北府城設字第 1081452580 號</p> | | |

函（第1次變更設計）同意核備在案。

(三) 本案設計單位於109年6月4日檢送都市設計審議報告書到府，本府於109年6月15日新北城設字第1091046619號函錄案排會。於109年7月7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): 本案變更未涉及停車場出入口及停車位數變更，本局無意見。
- 2、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：基地位於本市林口區建林段1276地號等1筆土地，基地面積5,641.8平方公尺，興建3幢5棟地上12層地下2層共118戶之日用品零售業、集合住宅，建築物高度40.8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，尚無容積移轉紀錄。
- 4、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面): 尚未註明開挖率，爰請申請人釐清修正。
- 5、提請放寬事項：
 - (1) 外牆裝飾柱放寬，倘無涉及變更，依原核備報告書內容辦理。
 - (2) 屋脊裝飾物上方牆面減少50公分，應以專章檢討，高度以不超過6公尺並經結構技師耐候、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，原則同意。
- 6、屋頂突出物立面圖說與透視圖(含封面不一致)，請修正。
- 7、請補充標示垃圾放置室通達走道寬達75公分。
- 8、景觀計畫：P5-8-1及P5-8-2屋頂綠化地被植物覆土深度應大於30公分以上，請修正。
- 9、本次變更設計請取消招牌設置，倘涉及廣告招牌使用需求，請逕依建築管理規定辦理。
- 10、屋脊裝飾物上方牆面減少50公分，應於立面圖說變更說明內容框選加註，請修正。
- 11、報告書部分：

| | |
|--------|---|
| | <p>(1)請參考本局上網公告新版報告書目錄順序修正報告書。</p> <p>(2)基地分析章節，請補充最新現況照片。</p> <p>(3)面積計算表請補充第一次與二次變更設計差異對照資料，以利檢視。</p> <p>(4)請放大 P5-16、P5-18、P5-20、P5-22、P5-24、P5-26 平面圖說，以利檢視。</p> <p>(5)本次報告書涉及變更事項內容，請參考本局上網公告新版報告書製作。</p> <p>12、餘請依本府 107 年 1 月 8 日新北府城設字第 1070047427 號函同意核備報告書及本府 108 年 8 月 28 日新北府城設字第 1081452580 號函(第 1 次變更設計)同意核備報告書內容辦理。</p> <p>13、本次辦理變更設計為申請單位主動提出，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。</p> <p>14、本次變更部分請建築師確實檢討，不得與歷次會議決議牴觸。</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。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>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>(四) 本案經設計單位於 109 年 8 月 14 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備、109 年 9 月 2 日補正報告書，本府於 109 年 9 月 8 日新北府城設字第 1091570891 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、 以上提請 109 年 10 月 6 日本市 109 年度第 9 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 | 台億建經板橋區永翠段 92 地號等 5 筆土地住宅大樓新建工程(第一次變更設計) | 案號 | 報告案第十九案 |
|----|---|----|---------|
| 說明 | <p>一、申請位置：永翠段 92、93、112、113、114 地號等 5 筆土地。</p> <p>二、設計單位：梁正芳建築師事務所 建築師：梁正芳</p> <p>三、申請單位：臺億建築經理股份有限公司 負責人：紀玉枝</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 17 層，地下 5 層，鋼骨鋼筋混凝土造，共 275 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：4,312.46 平方公尺。 設計建築面積：1,520.87 平方公尺。 設計建蔽率：35.27% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：32,707.31 平方公尺。 設計容積面積：15,507.42 平方公尺。 設計容積率：359.59%(含容積獎勵) ≤ 359.61% [240%(1+8%+1.84+40%)] (允建上限)</p> <p>(四) 開放空間獎勵：827.82 平方公尺(8%) 公共服務空間獎勵：190.37 平方公尺(1.84%) 容積移轉獎勵：4,139.95 平方公尺(40%)</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、機電設備空間、水箱。 地下一層：防空避難室兼停車空間、機電設備空間 防災中心。 地上一層：門廳、店鋪、管委會、公共服務空間。 地上二至十七層：集合住宅。 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 276 輛，實設汽車 290 輛。 (自設 14 輛) 應設機車 275 輛，實設機車 277 輛。 (自設 2 輛) 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： 本案係依據「變更板橋都市計畫(江翠北側)細部計畫(第一次通盤檢討)(第二階段)(市地重劃 AB 單元)書」土地使用分區管制要點第 15 點規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> | | |

(一) 本案業經本府於 107 年 3 月 1 日新北府城設字第 1070389463 號函同意核備。

(二) 本案因屋突層色系變更、立面開口變更、開放空間告示牌調整，設計單位於 109 年 7 月 7 日提送第一次變更設計報告書到府，提請 109 年 7 月 24 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. 本府環保局(書面)：基地位於本市板橋區永翠段 92、93、112、113、114 等 5 筆地號，基地面積 4,312.46 平方公尺，興建地上 17 層地下 5 層共 275 戶之集合住宅、店鋪，建築物高度 58.20 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。
2. 本府交通局意見(書面)：本案交通影響評估報告，本局業以 107 年 1 月 2 日新北交規字第 1070006264 號函審查通過在案，經查本次變更未涉及停車場停車數量及開發量體變更，故無意見。
3. 本府城鄉發展局開發管理科(書面)：板橋區永翠段 92 地號等 5 筆土地住宅大樓新建工程，前經新北市政府 107 年 6 月 6 日新北府城開字第 1071056677 號函核准容積移轉，得移入接受基地容積為 2,141.88 平方公尺(位於整體開發地區)。
4. 本次變更屋突層色系部分，採原主量體色系，原則同意。
5. 本次變更設計涉筆誤更正、工程經費更正、格柵設置及色系部分，非都市設計審議授權事項，請逕依建管規定檢討並刪除。
6. 報告書部分：P2-5 補充說明工程進度。
7. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。另有關申請都市設計同意事項請依核准都市設計報告書及本次提送變更內容辦理。
8. 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。
9. 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>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109年8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9月9日新北府城設字第1091541989號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請109年10月6日本市109年度第9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 | 臺億建築經理股份有限公司土城區明德段198、199地號集合住宅新建工程(第一次變更設計) | 案號 | 報告案第二十案 |
|----|--|----|---------|
| 說明 | <p>一、申請位置：新北市土城區明德段198地號等1筆土地</p> <p>二、設計單位：鴻明建築師事務所 建築師：洪聰明</p> <p>三、申請單位：臺億建築經理股份有限公司 負責人：紀玉枝</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15層地下4層鋼筋混凝土構造，共73戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,535.23平方公尺。 設計建築面積：567.71平方公尺。 設計建蔽率：36.98% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：10,174.86平方公尺。 設計容積面積：5,155.81平方公尺。 設計容積率：335.83%(含容積移轉) ≤ 335.93% [240*(1+39.97%)] (允建上限)</p> <p>(四)容積移轉面積：1,472.98平方公尺。(39.97%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至四層：防空避難室兼停車空間 地上一層：門廳、梯廳、店鋪 地上二層至十四層：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73輛，實設汽車73輛。 應設機車73輛，實設機車73輛。 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)」書第15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『土城都市計畫生態都市設計準則』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)本案業經本府107年6月29日新北府城設字第1071259186號函同意核備。</p> <p>(二)本案因容積面積、總樓地板面積減少、開挖率、車道、停車空間、建築配置、立面調整，設計單位於109年6月14日提送第一次變更設計報告書到府，提請109年7月2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</p> | | |

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. 本府環境保護局意見(書面): 基地位於本市土城區明德段198、199地號等2筆土地，基地面積1,535.23平方公尺，興建1幢1棟地上15層地下4層共73戶之集合住宅、店鋪、辦公室，建築物高度49.16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. 本府交通局意見(書面): 無意見。
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件管理系統，前經新北市政府107年12月21日新北府城開字第1072419350號函核准容積移轉，得移入接受基地容積為1,472.98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(1,473.82平方公尺，位於整體開發地區內)。
4. 本案申請屋脊裝飾物部分請依新北市都市設計審議原則檢討高度以不超過6公尺為原則，並請補充結構耐候、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，原則同意。
5. 公共開放空間系統
 - (1) 本案東北側留設之頂蓋型開放空間(友善方案)請維持原核准設置。
 - (2) 本案依土地使用分區管制要點鄰建築線指定設置5.5公尺公共通行之開放空間範圍內不得設置構造物，請修正。
 - (3) 法定退縮範圍，請補充與鄰地剖面圖說，並標示綠帶、人行道設置尺寸及坡度小於4%。
6. 停車動線設計原則：
 - (1) 請補充汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間剖面圖說，並標示尺寸，以利檢視。
 - (2) 車道鋪面請依原核准規劃設置方式。
7. 景觀計畫：
 - (3) 樹穴覆土處淨寬皆不得小於1.5公尺。
 - (4) 本案喬木數量不得低於原核准值。
 - (5) 請補充標示，其樹冠底離地淨高應達2.5公尺以上，請修正。
 - (6) 綠化面積、綠覆率面積、屋頂綠化面積，不得低於原核備報告書面積，請修正。
8. 本案地上一層店鋪變更後新增內凹陽台，考量未來使用管理部分，請依原核准方式規劃。
9. 照明計畫請依公共開放空間及人行空間之安全照明設置高燈，以減少發生意外。
10. 本次變更起造人部分，請於變更差異表補充說明，及檢附相關

文件。

11. 報告書部分：

- (1) 請檢附最新現況照片，並說明本案工程進度。
- (2) 變更圖說請左右對照，無變更圖說無需納入。
- (3) 法規檢討頁碼與對照內容不一致，請修正。
- (4) 請於面積計算表補充變更前、變更後差異資料，請修正。
- (5) 本案景觀剖面圖已變更，請依變更後配置圖繪製剖面圖。
- (6) 建築圖說部分請確認容積移轉獎勵面積與計算式不符，請修正。
- (7) 變更前、後修正對照圖說請參考本局公告範本，請修正。
- (8) 避雷針建築設備部分，請取消圖說，另請逕依建管規定辦理。
- (9) 請於修正後一並檢視目錄、頁碼，以符內容一致性。
- (10) 報告書第七章節建築圖說部分，請移除相關建管法令檢討內容。

12. 餘請依本府108年7月31日新北府城設字第1081439102號函同意核備報告書內容辦理。

13. 十、本次辦理變更設計為申請單位主動提出，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。

14. 本次變更部分請建築師確實檢討，不得與歷次會議決議抵觸。

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及放寬內容。

16. 相關單位意見請酌參。

(三) 本案經設計單位於109年8月4日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於109年9月9日新北府城設字第1091489453號函先行同意核備在案。

八、以上提請109年10月6日本市109年度第9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 | 達永建設板橋區江子翠段第二崁小段 233-4 地號等 4 筆土地及第一崁小段 102-192 地號集合住宅新建工程 | 案號 | 報告案第二十一案 |
|----|--|----|----------|
| 說明 | <p>一、申請位置：板橋區江子翠段第二崁小段 233-4、241-2、258-43、258-44 及第一崁小段 102-192 地號等 5 筆土地。</p> <p>二、設計單位：三門聯合建築師事務所 建築師：王德普</p> <p>三、申請單位：達永建設股份有限公司 負責人：莊文欽</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 23 層，地下 5 層，鋼骨鋼筋混凝土造，共 118 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：1,775 平方公尺。 設計建築面積：743.24 平方公尺。 設計建蔽率：41.87% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：17,232.84 平方公尺。 設計容積面積：9,052.48 平方公尺。 設計容積率：510%(含容積獎勵) ≤ 510% [300%(1+30%+40%)] (允建上限)</p> <p>(四) 容積移轉獎勵：2,130 平方公尺(30%) 危老獎勵：1,597.5 平方公尺(40%)</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下： 地下二至六層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一至二層：店鋪、管委會。 地上三至二十三層：集合住宅。 屋突一層：機房。 屋突二至三層：電梯機房、水箱。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 98 輛，實設汽車 109 輛。(自設 11 輛) 應設機車 118 輛，實設機車 118 輛。 應設自行車 39 輛，實設 39 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條「申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。但依都市更新法令實施都市更新事業之地區，為一點八倍以上」規定，爰此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 109 年 6 月 15 日函送都審報告書到府，提請 109 年 7 月 21 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、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，依據所附資料載：基地位於本市板橋區江子翠段第二崁小段 233-4、</p> | | |

241-2、258-43、258-44 地號、第一崁小段 102-192 地號等 5 筆土地，基地面積 1,775 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 23 層地下 5 層共 118 戶之集合住宅、店鋪，建築物高度 78.20 公尺，倘場址非位屬重要濕地範圍內，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、本府交通局意見(書面)：

(1)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、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析。
- B. 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。

(2)停車位：

- A. 請確實按實際用途，分別依土管、建技及都設原則檢討停車位(汽車、機車、自行車)之設置，另將前述各規定條文對照表及計算過程詳附。
- B. 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. 無障礙汽機車位之設置數量建議臨近梯廳避免穿越車道設置。

3、本府都市更新處意見(書面)：經查本府 109 年 6 月 11 日新北府城更字第 1094704942 號函核准「擬訂新北市板橋區江子翠段第一崁小段 102-192、第二崁小段 233-4、241-2、258-43、258-44 地號等 5 筆土地都市危險及老舊建築物加速重建計畫」案，申請基地面積為 1,775 平方公尺，容積獎勵額度為 40% (2130m²)。

4、本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：

- (1)有關停車位檢討部分，其算式、報告書前後不一致部分，請申請人重新確認並更正。
- (2)有關都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點等相關法令規定應退縮範圍不得與申請容積獎勵或容積移轉範圍重複計列，請申請人載明法定退縮範圍，以利檢核。

5、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 109 年 7 月 3 日新北府城開字第 1091189545 號函請申請人 109 年 7 月 18 日前補正在案，申請人業於 109 年 7 月 13 日檢附補正申請書(府收文日期:109 年 7 月 14 日)，刻正進行書面要件審查中，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

6、1、2 樓外牆(基座)裝飾柱部分，含結構裝飾柱(柱位 X1-Y4、X2-Y4、X4-Y4 計 3 處)深度大於 2 公尺，原則同意。

7、申請屋脊裝飾物部分，依新北市都市設計審議原則第 6 點及建築技術規則檢討突出屋面之三之一以上透空遮牆，三分之二以上透空立體構架，將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並檢討耐

候、耐震、耐風等結構安全項目，另透空遮牆檢討部分請依工務局建照作業手冊以屋突一層樓地板起算檢討，同意6公尺以下設置。

- 8、依新北市施行細則第14條，商場(店)限於使用建築物之第一層及地下一層，請依法令檢討使用用途。
- 9、開放空間、人行及車行動線系統：
 - (1)人行空間及步道系統部分，請依新北市都市設計審議原則檢討，鋪面臨地界銜接處請順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於4%為原則。
 - (2)車道出入口之鋪面顏色應與人行空間之鋪面形式連續，且順平無高差。
 - (3)地下二層行動不便者汽車位使用者移動至梯廳動線過長且穿越車道。
 - (4)依審議原則垃圾暫存室及專用車位優先於地下一層設置，現垃圾車暫停車位與暫存室間要穿越車道，可及性不良，請調整開門方向確保使用安全。
- 10、本案建築部分陽臺外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵部分，請逕依建築管理規定檢討。
- 11、本案建築物樓層達十層以上，請依新北市都市設計審議原則檢討基地與鄰近建築物之天際線和諧關係。
- 12、建築及景觀計畫部分，景觀相關圖面請標示退縮檢討線、樹穴寬度、人行空間坡度、地界等尺寸。
- 13、請於北側臨地界配合危老退縮範圍，留設人行步道串連前後人行道。
- 14、請以設計手法加強基地南側景觀設計，以確保都市紋理之延續性。
- 15、建議簡化大佛寺側之立面設計語彙，並增加建築物立面明度。
- 16、請調整地下一層汽車停車位置將機車停車位集中。
- 17、管理維護部分，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」檢討開放空間管理維護基金，請於基地周邊加設置開放通行空間告示牌。
- 18、招牌廣告物請逕依建管規定申請，並移除P5-25頁面及相關圖示。
- 19、報告書部分：
 - (1)提案單法令依據誤植請修正。
 - (2)法令檢討之參考頁數錯誤。
 - (3)相關綠建築檢討頁面請移除。
 - (4)P2-12與P5-2總容積數地板面積檢討值不一致。
 - (5)P4-11與P5-2設計建築面積和設計建蔽率檢討值不一致。
 - (6)P5-2停車數量檢討請釐清計算式。
 - (7)相關圖面請加註正確之比例，另配置圖請加標高程及套繪地下室開挖範圍。
 - (8)P6-4請釐清透水檢討法源依據。
 - (9)請補附容移評點核准文件。

| | |
|--------|---|
| | <p>20、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>21、相關單位意見請酌參。</p> <p>22、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109年8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9月15日新北府城設字第1091593580號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請109年10月6日本市109年度第9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 | 新世茂資產新莊區副都心段一小段47、48地號等2筆土地商辦大樓新建工程(第1次變更設計) | 案號 | 報告案 第二十二案 |
|----|---|----|--------------|
| 說明 | <p>一、申請位置：新北市新莊區副都心段一小段47、48等2筆土地</p> <p>二、設計單位：蕭家福建築師事務所 建築師：蕭家福、徐惠珍</p> <p>三、申請單位：新世茂資產開發股份有限公司 負責人：鄭志隆</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20層地下5層鋼筋混凝土構造，共70戶。</p> <p>(二)建築基地面積：3,615.41平方公尺。 設計建築面積：1,832.20平方公尺。 設計建蔽率：50.68%≤60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：35,685.14平方公尺。 設計容積面積：17,502.31平方公尺。 設計容積率：484.10%(含獎勵容積)≤484.11% [425%*(1+3.91%+10%)](允建上限)。</p> <p>(四)開放空間獎勵：600.37平方公尺。(3.91%)</p> <p>(五)大面積開發獎勵：1,536.55平方公尺。(10%)</p> <p>(六)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下五至地下二層：停車空間、機房、水箱。 地下一層：防空避難室兼停車空間、機房、水箱 地上一層：一般零售業、餐飲業、管委會空間、門廳。 地上二層至三層：一般零售業、餐飲業。 地上四層至十八層：一般事務所。 地上十九層：會議兼展示廳。 地上二十層：樓梯間。 屋突一至三層：梯間、機房、消防水箱、水箱。</p> <p>(七)停車空間：應設汽車267輛，實設301輛。(自設34輛) 應設機車267輛，實設267輛。 應設自行車67輛，實設67輛。</p> <p>(八)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)本案經本府於108年7月1日新北府城設字第1081196610號函同意核備在案。</p> <p>(二)本次變更設計內容為重新調整建築物配置，涉及內容較為廣泛。本案設計單位於109年4月15日函送都審報告書到府，提請109年5</p> | | |

月 15 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(書面意見)：

- (1) 本次汽車停車位總數增加 27 席、機車停車位總數減少 1 席，請逕行確認前後差異百分比及是否需送交評差異分析報告。
- (2) 地下一層停車位變更後增加汽車停車位，請確認汽機車停車位間是否有區隔，已避免機車誤闖汽車通道造成動線交織。
- (3) 垃圾車停車位及裝卸貨車位應臨近載運物區，其載運動線亦應檢討避免跨越道以維行車安全。

2. 本府工務局(書面意見)：

(1) 建築法令：

A. 綠覆率面積請釐清。

B. 地下 1 層垃圾處理室裝卸車位請勿以虛線標示。

C. 請檢討逃生之步行距離及重複步行距離。

D. 地上 1 層及地上 20 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。

(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(書面意見)：新世茂資產新莊區副都心段一小段 47、48 地號等 2 筆土地商辦大樓新建工程」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 47、48 地號等 2 筆土地，基地面積 3,615.41 平方公尺，場址非位屬重要濕地範圍內，興建 1 幢 1 棟地上 20 層地下 5 層共 70 戶之一般零售業、一般事務所、餐飲業，建築物高度 83.40 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(書面意見)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案尚無容積移轉案件紀錄。

5. 公共開放空間部分：

(1) 本案申請大面積開發獎勵所留設開放空間，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) 考量與未來鄰地銜接，東側請沿基地境界設置 2 公尺以上硬鋪面；另加強北側人行通道及南側防災通道之串聯性以增加都市人行動線系統東西向之連通性。

(3) 西側及南側開放空間應具備開放性及公益性請調整景觀配置並增加街道傢俱，以確實供公眾使用。

(4) 大面積開發獎勵所留設開放空間申請設置排煙管道間部

分，請取消。

(5) 有關本案臨昌仁路申請沿街步道式開放空間獎勵部分，應符合技術規則：建築基地臨接道路全長所留設之規定檢討。

(6) 開放空間獎勵範圍請等寬扣除車道寬度。

(7) 高層緩衝空間請依原核准設置，請修正。

(8) 5 公尺防災通道請依新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議要點第 3 點檢討，並配合大規模獎勵開放空間連接廊道及廣場空間。

(9) 5 公尺防災通道考量人行遮蔭，鄰基地境界線設置 3 公尺鋪面再設置一排植栽喬木。

6. 景觀綠化部分：

(1) 有關本案因建築面積增加 311.6 平方公尺以致變更後綠化面積減少 103.51 平方公尺部分，請補充綠化面積比率計算不得低於原核准。

(2) 變更後綠覆率請不低於原核准。

(3) 屋頂綠化請比照原核准內容覆複層植栽設置，並檢附剖面圖說。

7. 本次變更設計申請取消設置屋脊裝飾物部分，原則同意。

8. 有關申請管道間放寬部分，考量本次重新調整建築物配置，請依都市設計審議原則管道間集中於公共服務核內設置。

9. 考量本案屬商業區辦公大樓，陽台建議不以內凹陽台設置。

10. 有關樓層高度部分：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，本案設置樓層高度 1 層 6 公尺、2 層 3 層 4.5 公尺部分，原則同意。

11. 報告書部分：

(1) 容積獎勵面積請計算到小數第 2 位後無條件捨去。

(2) 本次變更設計變更申請人(原核准興富發建設股份有限公司)請一併於變更差異表中載明。

(3) 變更差異表請載明綠化面積變更項目。

(4) 變更後圖說未清楚框出變更項目；面積表有變更項目請框選。

12. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。

13. 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。

14. 依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。

15. 相關單位意見請酌參。

16. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(三) 本案設計單位於 109 年 7 月 16 日函送都審報告書到府，以上提請 109 年 7 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。

1. 本府交通局意見(書面)：本次變更店舖戶數 71 戶變更為 70 戶，汽車停車位由 264 席增為 267 席，機車停車位不變，且無涉停車場出入口調整，故無意見。
2. 本府工務局意見(書面)：
 - (1) 地下室水箱四周請留設淨寬(柱 \geq 45cm、牆 \geq 60cm)
 - (2) 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。
 - (3) 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。
 - (4) 高層落物曲線請於補充於平、立面圖檢討。
 - (5) 另涉建管法令部分，仍因之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)：「新世茂資產新莊區副都心段一小段 47、48 地號等 2 筆土地商辦大樓新建工程(第 1 次變更設計)」涉及環境影響評估部分，本局無新增意見，餘請依歷次審查意見辦理。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：查土地容積移轉申請案管理系統，尚無容積移轉紀錄。
5. 有關消防管道間放寬部分，請依前次決議調整於公共服務核內，檢附經消防技師簽證消防管道間設置尺寸及排煙容量面積等詳細相關檢討圖說，計容積並為共有方式登記，原則同意。
6. 本次變更設計基地東南側申請大規模獎勵應留設開放空間內設置大面積植栽區，其開放性、公共性與可及性較原核准不足，有關內凹開放空間請將植栽設置於建築物側、開放空間對外留設以界定公私界面，另開放空間請增加硬鋪面，以增加供公眾休憩與使用空間。
7. 報告書圖面請標示清楚相關公共走道範圍圖面請詳實標示。
8. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由，另有關申請都市設計同意事項請依核准都市設計報告書及本次提送變更內容辦理。
9. 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。
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

| | |
|--------|---|
| | <p>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>11. 相關單位意見請酌參。</p> <p>12. 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109年8月16日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於109年9月18日新北府城設字第1091513936號函先行同意核備在案</p> <p>八、以上提請109年10月6日本市109年度第9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 | 新北市政府交通局新店區寶橋段 687 地號 1 筆土地綠湖公園改建暨地下停車場工程 | 案號 | 報告案第二十三案 |
|----|--|----|----------|
| 說明 | <p>一、申請位置：新店區寶橋段 687 地號土地</p> <p>二、設計單位：張志成建築師事務所 建築師：張志成</p> <p>三、申請單位：新北市政府交通局 局長：鍾鳴時</p> <p>四、土地使用分區：公園及兒童遊樂場用地(公(兒)一)(建蔽率 15%；容積率：30%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地下 3 層，地上 1 層，鋼筋混凝土造。</p> <p>(二) 建築基地面積：14,396.21 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：187.17 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：1.29% ≤ 15%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：13,013.39 公尺。</p> <p>設計容積面積：187.17 平方公尺。</p> <p>設計容積率：1.29% ≤ 30%(法定上限)</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三層：梯廳、機房、停車空間。</p> <p>地下二層：梯廳、機房、停車空間。</p> <p>地下一層：梯廳、管理員室、廁所、機房、停車空間。</p> <p>地上一層：梯廳。</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車 1 輛，實設 358 輛(自設 357 輛)。</p> <p>應設機車 1 輛，實設 47 輛(自設 46 輛)。</p> <p>應設自行車 1 輛，實設 1 輛。</p> <p>(六) 餘詳報告書。</p> <p>六、本案係依據「變更新店都市計畫(原部分工七乙種工業區變更為商業區、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及道路用地)細部計畫」案第 11 點規定「本地區應先經新北市政府都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築執照。」爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：本案設計單位於 109 年 5 月 4 日檢送設計報告書到府。</p> <p>(一) 本案設計單位於 109 年 2 月 11 日提送都審報告書到府，提請 109 年 3 月 13 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. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：</p> <p>(1) 經查新店區寶橋段 687 地號土地現行係屬 103 年 6 月 12 日「變更新店都市計畫(原部分工七乙種工業區變更為商業區、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及道</p> | | |

路用地)細部計畫(修訂實質計畫、事業及財務計畫及土地使用分區管制要點)」案內之公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)一)。有關上開公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)一)申請設置地下停車場一節,開發管理科業已排定109年5月27日召開都市計畫公共設施用地多目標使用109年5月審查會議進行審查,爰請逕依其審議結果為準。

(2)另有關審查意見如下:

- A. 仍請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計,包含車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處截角圓弧、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。
 - B. 仍請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計,包含車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處截角圓弧、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。
 - C. 未檢附都市計畫法新北市施行細則第41條及第49條之附表規定(P2-2、P2-4),且請逐條檢核細則條文。
 - D. 主管適用版本有誤,請依103年6月12日發布實施之「變更新店都市計畫(原部分工七乙種工業區變更為商業區、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及道路用地)細部計畫(修訂實質計畫、事業及財務計畫及土地使用分區管制要點)」案之土管規定核實檢討。(P2-5、P2-6)
 - E. 土管第7點係規範公(兒)二申請多目標之規定,惟本案係為公(兒)一,請於該點檢討說明本案係依多目標規定申請公(兒)一立體多目標作地下停車場,以茲完備。
 - F. 土管第12點之參考頁次P4-2未檢附圖說。
 - G. 土管第14點之參考頁次P6-1圖未能表示寶中路之道路交叉口距離20公尺以上,請補充說明。
 - H. 土管第16點之參考頁次P4-25有誤(計畫書無P4-25)。
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管理系統,本案尚無容積移轉案件紀錄,其土地係屬97年10月31日發布實施「變更新店都市計畫(原部分工七乙種工業區變更為商業區、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及道路用地)細部計畫(修訂事業及財務計畫)」案之公園兼兒童遊樂場用地,依新北市都市計畫容積移轉許可審查要點第3點規定,公共設施用地不得作為都市計畫容積移轉接受基地。另查本案前經交通局109年4月8日掛件申請多目標,將於109年6月10日本市都市計畫公共設施用地多目標使用109年6月審查會議進行審查。

3. 本府交通局意見(書面)：

- (1) 請清楚圖示本案停車場出入口之設計規劃(包含與路口距離、破口寬度、車道配置、車道寬度/坡度、緩衝空間、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)。
- (2) 請以連續線段表示停車場內部動線規劃，並應避免交織。
- (3) 請再檢討停車場地面指向線之方向性是否正確(部分左轉應為直左、部分右轉應為直右)。
- (4) 請確認停車場出入口出車警示燈位置是否可供道路車輛注意。
- (5) 報告書請補充說明本案公園無障礙可通行之路線。

4. 本府環保局意見(書面)：係屬「新店都市計畫原部分工七工業區變更為商業區及住宅區(重新辦理環境影響評估)環境影響說明書」範圍內，審查結論前經新北市政府106年3月27日新北府環規字第10605477311號公告在案。後經本局109年3月20日新北環規字第10904979311號增列公告審查結論，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106年3月27日新北府環規字第10605477311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。

5. 開放空間部分及景觀部分：

- (1) 依變更新店都市計畫(原部分工七乙種工業區變更為商業區、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及道路用地)細部計畫土地使用分區管制要點第12點部分，本案臨25公尺寶中路退縮6公尺人行步道，請詳細標註範圍，地下停車場車道出入口之坡道不得位於範圍內。
- (2) 請確實套繪寶橋段689地號等4筆土地商場新建工程周邊現況圖，並詳細標示15公尺品牌路及寶中路至對側學校出入口之行穿線位置，有關車道破口位置後續請依交通影響評估審查結果設置。
- (3) 本案沿22公尺寶中路沿街退縮人行道，請沿建築線留設1.5公尺綠帶後再留設2.5公尺人行步道方式規畫設置。
- (4) 請依土地使用分區管制要點第16點補充檢討，植栽上下方之任何形式人工構造物不得大於20%。
- (5) 請補充說明生態湖區植栽配置計畫。
- (6) 請詳細標註各退縮範圍之尺寸，以確保開放空間之確實留設。

6. 人行空間及步道系統部分：

- (1) 依「新北市都市設計審議原則」規定，車道穿越人行空間

處請以人行道鋪面設置，其鋪面應為防滑材質，其高程應與相鄰人行空間一致，請補平面及剖面並詳細標註尺寸說明車道出入口之高程及鋪面處理方式。

- (2) 沿街植栽帶與鄰地交接處請留設 1.5 公尺硬鋪面，以利後續鄰地延續設置，並依「新北市都市設計審議原則」配置街道家具，確保沿街景觀的整體設計。
 - (3) 請於平面圖詳標高程，並補充詳細剖面圖確認人行步道橫向坡度不大於 4%。
 - (4) 人行步道周邊請設置景觀高燈。
 - (5) 地下室通風系統應結合建築物設計，倘有設置於建築物外部之必要者，排風方向不得面對人行空間，並請遮蔽美化。
 - (6) 地下室採光井於地面層突出部分建請抬高，以利後續管理維護。
7. 交通運輸系統部分：
- (1) 汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間應留設至少 6 公尺平地緩衝空間，汽機車車道寬度於人行道出入口應縮減為 8 公尺以下，請修正。
 - (2) 車道出入口截角半徑應小於 1.5 公尺。
 - (3) 請釐清是否需設置自行車位或有 YouBike 設置需求。
 - (4) 地下室機車出入動線與汽車動線交織，請加強安全警示設施，確保使用安全。
 - (5) 有關停車場出入口之相關設備請補充詳細圖面。
8. 景觀部分：請詳標各現地保留及新植設計樹種，並依「新北市都市設計審議原則」規定，沿街式步道空間需延續鄰地之樹型及樹穴位置設計，配合品牌路對側之植栽，塑造品牌路沿街人行步道延續至公二公園之整體性。
9. 請補充說明本案植栽移植計畫，並依相關主管機關之審查結果辦理。
10. 請依「都市計畫法新北市施行細則」第 44 條規定，檢討屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。
11. 報告書及相關法令部分：
- (1) 各項法令檢討相關尺寸，請以精確圖面檢討並詳細標註。
 - (2) 有關法令檢討部分請完整檢附。
 - (3) 「都市計畫法新北市施行細則」第 41、43、44 條檢討有誤，請修正。
 - (4) 請於提案單內補附汽車、機車、自行車車位規劃設置數量。
 - (5) 請檢附樹件完成之建照執照申請書。
 - (6) 基地分析章節請檢附清晰圖面。
 - (7) 本案一層平面圖圖面標示不清，請修正。
 - (8) 各層平面圖建管相關法令檢討請刪除。

| | |
|--------|--|
| | <p>(9) 空白頁請標本頁空白。</p> <p>(10)P5-11 頁景觀生態池相關圖說非審查範圍，請移除。</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>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 109 年 8 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 9 月 21 日新北府城設字第 1091667116 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 109 年 10 月 6 日本市 109 年度第 9 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> |