

副本

檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號11樓  
承辦人：蔡翔宇  
電話：(02)29603456 分機7250  
傳真：(02)29601983  
電子信箱：AR9681@ntpc.gov.tw



22001

新北市板橋區中山路一段293-1號6樓

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國111年10月21日  
發文字號：新北府城設字第1111980575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111年10月14日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」111年度第15次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府111年10月6日新北府城設字第1111898708號開會通知單及111年10月12日新北府城設字第1111930526號函續辦。
- 二、依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」（下稱作業要點）第5點第1項規定，請申請單位依決議修正後，於111年10月28日內檢附修正報告書送本府辦理續審或核備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 三、依作業要點第5點第5項規定，屬都市更新之案件，請申請單位依「新北市都市更新案件審查作業要點規定」之作業期限辦理。
- 四、倘對於審議結果有異議者，申請單位應於會議紀錄文到起7天內以書面提出說明。

正本：黃主任委員國峰、邱副主任委員信智、簡委員連貴、蘇委員瑛敏、鄭委員晃二、張委員銀河、胥委員直強、吳委員杰穎、崔委員懋森、許委員晉誌、洪委員迪光、江委員彥霆、董委員娟鳴、廖委員國誠、周委員繼祖、高委員文婷、李委員泰陽、汪委員俊男、湯委員潔新、古委員禮淳、林委員秀芬、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、新北市政府經濟發展局(討論案第1案)、新北市政府文化局(討論案第1案)、新北市政府新建工程處(討論案第1案)、新北市淡水區公所(討論案第1案)、新北市政府都市更新處(討論案第3案)、新北市政府警察局三重分局(討論案第3案)、南山人壽保險股份有限公司(討論案第1案)、賀大行建築師事務所(討論案第1案)、富邦建設股份有限公司(討論案第2案)、薛昭信建築師事務所(討論案第2案)、中德建設股份有限公司(討論案第3案)、富昱建築師事務所(討論案第3案)、何慶三建築師事務所(討論案第3案)、宗邁建築師事務所(報告案第1案)、呂建勳建築師事務所(報告案第2案)、元宏聯合建築師事務所(報告案第3案)、蔡宜勳建築師事務所(報告案第4案)、陳朝雄建築師事務所(報告案第5案)、陳昆豐建築師事務所(報告案第6案)、劉同誠建築師事務所(報告案第7案)

副本：新北市政府交通局停車管理科(討論案第1案)、社團法人新北市建築師公會、新北市不動產開發商業同業公會、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市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(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

## 111 年度第 15 次大會會議紀錄

一、時間:111 年 10 月 14 日(星期五)上午 9 時整。

二、地點:線上視訊(Cisco Webex Meetings)。

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:

邱副主任委員信智、蘇委員瑛敏、鄭委員晃二、胥委員直強、吳委員杰穎、崔委員懋森、許委員晉誌、洪委員迪光、江委員彥霆、董委員娟鳴、廖委員國誠、周委員繼祖、高委員文婷、李委員泰陽、汪委員俊男、湯委員潔新、古委員禮淳、林委員秀芬、郭委員俊傑(廖科長瓊華代理)、金委員肇安(葉簡任技正耀墩代理)、新北市政府交通局(宋技佐玟慧)、新北市政府經濟發展局(王代理科長美惠、紀股長馨婷、蔡技士文銘、吳科員豐州)、新北市政府文化局(吳科員佳倫)、新北市淡水區公所(盧暫僱人員建廷)、新北市政府都市更新處(陳職務代理人佩愉)、新北市政府警察局三重分局(盧組長恒隆)、南山人壽保險股份有限公司(林副總定潔、謝副總立元、陳協理志成、葉經理國勝、巫副理昇坤)、賀大行建築師事務所(賀建築師大行)、富邦建設股份有限公司(薛董事長昭信)、薛昭信建築師事務所(張建築師峻福代理)、中德建設股份有限公司(方經理英琪)、富昱建築師事務所(胡建築師富傑)、新北市政府城鄉發展局(都市計畫科-鄭代理股長雅勻;都市設計科-李科長淑鈴、吳正工程司敏漳、江股長青澤、李副工程司如晴、陳幫工程司福琴、邱工程員筱梅、李工程員曉萍、張科員鈺朋、黃助理工程員品翔)

六、主席致詞。

七、宣讀上次會議紀錄。

決議:確認通過。

八、作業單位工作報告。

九、審議事項:

(一)報告案:

1. 南亞科技泰山區自強段 566 地號等 4 筆土地 5A 公用廠房新建工程(第 1 次變更設計)。
2. 國聚開發新莊區中原段 36、45 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程(第 3 次變更設計)。
3. 宏普建設新店區斯馨段 70 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
4. 世紀離岸風電設備八里區下罟子段下罟子小段 562、563 地號等 2 筆土地廠辦增建工程。
5. 茂德建設及眾德建設土城區明德段 327 地號等 5 筆土地店鋪、集合住宅、透天住宅新建工程。
6. 國家住宅及都市更新中心板橋區光環段 3 地號 1 筆土地社會住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
7. 新大房建設新莊區文德段 235 地號等 8 筆土地店鋪及集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。

(二)討論案：

1. 南山人壽保險淡水區望高樓段 540 地號等 19 筆土地淡水沙崙園區停車場用地新建工程。
2. 富邦建設淡水區海天段 361 地號等 11 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
3. 擬訂新北市三重區仁義段 731-2 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案。

十、散會:上午 10 時 50 分。

案由	南山人壽保險淡水區望高樓段 540 地號等 19 筆土地淡水沙崙園區停車場用地新建工程	案號	討論案 第一案
說明	<p>一、申請位置：淡水區望高樓段 540、541、542、543、544、545、546、547、548、549、550-1、559、560、561、562、563、564、565、566 等 19 筆土地</p> <p>二、設計單位：賀大行建築師事務所      建築師：賀大行</p> <p>三、申請單位：南山人壽保險股份有限公司      負責人：陳棠</p> <p>四、土地使用分區：停車場用地(停三)(建蔽率 80%，容積率 600%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 9 層，地下 2 層，鋼筋混凝土構造，共 6 戶。</p> <p>(二)建築基地面積      ： 11,281.09 平方公尺。  設計建築面積      ： 1,062.38 平方公尺。  設計建蔽率      ： 9.42% &lt; 80%。</p> <p>(三)總樓地板面積      ： 14,282.35 平方公尺。  設計容積面積      ： 7,186.05 平方公尺。  設計容積率      ： 63.7% &lt; 600%。(法定上限)</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>    地下二層      ： 設備、機電空間及防空避難室等。      地下一層      ： 設備、機電空間、停車空間及防空避難室等。      地上一層      ： 辦公室、大廳、店舖、機電空間、門廳。      地上二層      ： 餐廳。      地上三至九層    ： 住宿單元。      屋突一至二層    ： 樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車 58 輛，實設 267 輛(自設 209 輛)。      應設機車 60 輛，實設 70 輛(自設 10 輛)。      應設自行車 9 輛，實設 15 輛(自設 6 輛)。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>    本案依據變更淡水都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討案)土地使用分區管制要點第 13 點：「本計畫區內除依施行細則第 45 條規定辦理外，下列地區應先經都設會審議通過：(三)停車場用地(停三)。」規定，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p>		

(一)本案前經 111 年 4 月 28 日及 111 年 6 月 9 日提送專案小組審議，因涉及全區建築量體配置、交通動線系統規劃等仍未完整說明，依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第 5 點第 2 項規定「...審議以二次小組及一次大會為限」故退回申請，本府於 111 年 7 月 11 日駁回在案。

(二)本案設計單位於 111 年 6 月 29 日函送都審報告書到府，提請 111 年 7 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，因本案涉及全區整體開發計畫，經作業單位確認後，續提大會討論。

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：基地位於本市淡水區望高樓段 540、541、542、543、544、545、546、547、548、549、550-1、559、560、561、562、563、564、565、566 地號等 19 筆土地，基地面積 11,281.09 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 9 層地下 1 層共 6 戶之餐飲、辦公室、旅館，建築物高度 42.5 公尺，場址非位屬國家公園、自然保護區，倘場址非位屬重要濕地或開發基地邊界與濕地邊界之直線距離 500 公尺以下、一般保護區、自來水水質水量保護區、山坡地，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 20 條規定，則無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

2. 本府交通局意見(書面)：

(1)本案交通部分本局原則無意見。

(2)另本案交評尚在審查中，請依本局後續發函意見修正後再提送本局續審。

3. 本府新建工程處意見(書面)：

(1)周邊尚有兆美生活創新股份有限公司申請「新北市淡水區望高樓段 534(部分)、608(部分)等 2 筆地號土地自行興闢計畫道路及附屬設施」案，查該案刻正於興闢計畫審查階段。

(2)另倘涉及申請民間自行興闢計畫道路，開發單位得依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」規定向工務局提出申請。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

(1)經發局為招商辦理個案變更，並於 109 年 12 月 30 日核定實施「變更淡水都市計畫(『停三』停車場用地)細部計畫(配合淡海

輕軌運輸系統計畫修訂都市設計管制第三點規定)」案。

(2)本案採分期開發，本次為第1期開發，依上開計畫書規定，作供停車場經營使用以外其餘容許使用項目容積樓地板面積不得大於開發總容積樓地板面積70%，經市府經發局111年5月6日新北經招字第1110849031號函說明係以法定容積率之70%作為控管其餘容許使用項目開發上限及本次所提之停車場用地規劃內容，經檢視後，符合本招商意旨、土管規定及投資契約各項規定，故本科尊重無意見。

5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查無申請容積移轉、多目標紀錄。
6. 全區整體規劃部分：依前次專案小組意見，本案與南側「南山人壽保險淡水區望高樓段520-2地號等13筆土地淡水沙崙園區-文化創意產業特定專用區新建工程」案均屬南山人壽保險股份有限公司申請之開發案件，因涉及全區開放空間系統(含廣場用地、綠地)、停車需求配置、人行動線系統，故應兩案併同審議確認。
7. 全區配置及開放空間系統：本案係屬本府經濟發展局之招商案其容積率達600%，本次開發內容為旅館及店鋪其容積率僅使用50.72%，本基地旁之創專(附)用地亦為本府招商案及鄰接城岸遺跡，有關修正後圖說僅於平面標示二期計畫預定範圍，總容積樓地板面積62,000平方公尺，為評估未來開發後可能的狀態，仍應確實就二期建築量體、人車動線、住商使用空間樓層分布、車位數量等先予模擬預估，以利整體開發計畫進行。
8. 承上，有關未來車位數部分，請先以基地容積使用之最大量檢討後，評估周邊道路的服務水準。
9. 交通運輸系統之設計：
  - (1)本案基地面積為11,281.09平方公尺，依據「新北市都市設計審議原則」(略以)：「每一宗基地以設置一處車道出入口為原則。但停車位數量超過五百部、基地面積超過一萬平方公尺或有本點第五款第二目情形者，不在此限。…」，目前圖說中標示西側534地號(部分)及608地號(部分)由鄰地開闢，本案開闢534地號(部分)，惟查基地南側計畫道路567地號仍有建築物佔用情形未排除，車輛僅能由6公尺計畫道路連通，前次專案小組會議已建議取消該側車道，惟目前修正後圖說仍檢討二期停車需求由8公尺

計畫道路進入，仍未依前次專案小組意見修正，考量全區整體交通系統，及停車場出入口自明性，請併同檢討二期未來開發之總量體及公共停車場應設置之數量，於淡海路側規劃整體車行動線，作為後續開發規劃之依據，請確實修正。

- (2)承上，請補充二期開發與城岸遺跡的關係，並妥善規劃使用界面。
- (3)有關前次審查意見中涉及補充不同使用者管制方式及評估規劃大客車位部分，本次修正後圖說仍未規劃大型車輛位置，仍請就全區停車需求整體留設。
- (4)有關前次審查意見中涉及本次開發之旅館棟位於基地南側，坡道僅服務地下一層5席車位，且一樓車道範圍不符比例原則，考量本案屬停車場用地，停車空間需求請併地面層停車位檢討規劃，並請取消地下室汽車道設計，併入全區整體開發規劃。另本案修正說明係為提供二期內部服務動線連接，避免後場動線與公共停車動線交織，惟目前仍未就二期可能延續之方案說明，請依下列意見修正：
  - A. 為有效加強旅館棟商業使用的可及性，建議將旅館棟量體整合於靠淡海路側之現2層樓高店鋪位置，其旅館服務車輛即無須經由8公尺計畫道路進出，得直接經由35公尺淡海路通達。
  - B. 依照「新北市都市設計審議原則」申請機車數量大於100部，出入口得以8公尺以下設置，本案車道目前沿淡海路採單進單出規劃，破口部分請縮減至8公尺以下，並應前開意見規劃足夠的等候空間，配合停車場使用規劃系統整體規劃。

#### 10. 法規及專章檢討部分：

- (1)有關本案提請放寬機車停車位設置於地面層部分，依據「新北市建築物機車停車空間設置要點」(略以)：「…機車停車位應設置於地下層。但符合下列情形之一者不在此限：(一)公共停車場。(二)公共設施用地…」，有關本案規劃49席具有頂蓋計容積之地面停車部分，原則同意。
- (2)基地東南側標示為城岸遺跡，請依主管機關規定提送文資審查，並補充說明目前審查進度。

#### 11. 建築基地細分規模限制事項：廣告招牌設部分僅百貨商場及企業總部得設置樹立廣告，故報告書中涉及招牌部分請依建管規定申



設，相關圖說請取消。

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。
13. 相關單位意見請酌參。
14. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。
15. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。
16. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 111 年 7 月 27 日前辦理續審事宜。

(三) 本案設計單位於 111 年 7 月 25 日函送都審報告書到府，提請 111 年 7 月 28 日本市 111 年度第 12 次大會討論。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，續提專案小組審議。

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：基地位於本市淡水區望高樓段 540、541、542、543、544、545、546、547、548、549、550-1、559、560、561、562、563、564、565、566 地號等 19 筆土地，基地面積 11,281.09 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 9 層地下 2 層共 2 戶之餐飲、辦公室、旅館，建築物高度 34.5 公尺，場址非位屬國家公園、自然保護區，倘場址非位屬重要濕地或開發基地邊界與濕地邊界之直線距離 500 公尺以下、一般保護區、自來水水質水量保護區、山坡地，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 20 條規定，則無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
2. 本府新建工程處意見(書面)：
  - (1) 查第二停車場西側未開闢之 8 米計畫道路範圍部分與尚有兆美生活創新股份有限公司申請「新北市淡水區望高樓段 534(部分)、608(部分)等 2 筆地號土地自行興闢計畫道路及附屬設施」案重疊，該案刻正於興闢計畫審查階段。
  - (2) 另倘因建築行為涉及申請民間自行興闢計畫道路，請開發單位

依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」規定向工務局提出申請。

3. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：本科意見與前次專案小組意見相同，申請人已依小組決議提出二期建築模擬及交通衍生分析，本科無意見。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢多目標申請案件列管表，查無多目標使用申請紀錄。
5. 法令檢討部分：本案未依「變更淡水都市計畫(「停三」停車場用地)細部計畫(配合淡海輕軌運輸系統計畫修訂都市設計管制第三點規定)」規定檢討，請修正。
6. 全區配置系統：
  - (1) 本案一、二期開發仍應就整體提出規劃，並應與北側文化創意產業特定專用區公共及開放性空間縫合，並與城案遺跡、周邊公共設施(捷運站、停車場)串聯銜接之界面、環境景觀歷史紋理整體融合規劃，以提升都市環境品質。
  - (2) 依歷次專案小組決議應依法定容積率(600%)就全區(含二期)分析總開發量體，整體規劃建築量體配置、開放空間、人車動線、停車數量及車道出入口，惟本次模擬開發容積率僅約320%仍有落差，請詳實補充未來整體計畫。
  - (3) 基地西北鄰接機關用地部分，應配合考量留設街角廣場。
7. 交通系統及建築配置部分：
  - (1) 車道出入口部分，目前分別於35公尺計畫道路(淡海路)及8公尺未開闢計畫道路，共設置3處車道出入口，其中西側計畫道路未能足寬開闢，考量全區整體交通系統及停車場出入口自明性，故前經專案小組審議建議取消該側車道出入口，請併同檢討本案二期未來開發總量體及公共停車場應設置數量，於淡海路側規劃車行動線，惟經申請單位說明配合使用需求維持原規畫設計，請併同整體開發規劃修正後，續提小組審議。
  - (2) 有關旅館棟規劃地下室汽車坡道部分，其設置位置緊鄰全區車道出入口，造成進出車輛動線交織，且僅服務地下一層5席車位，與車道所占範圍不符比例原則，規劃車道寬度及動線亦無法滿足作為未來二期公共地下停車場出入使用，故一期相關停車使用需求應併同地面層停車場整併規劃，請取消地下室坡道

規劃。

- (3)本案屬都市計畫停車場用地(停三)，都市計畫有其劃設之考量，應考量周圍相關公共停車需求分析(含北側文化創意產業特定專用區)，並納入大型遊覽車停車位規劃。
- (4)本案應提出一、二期前後開發興建時，確保公眾停車使用之計畫說明。
- (5)本案於捷運輕軌高架軌道下方新設人行步道穿越淡海路軌道部分，涉及道路系統規劃部分請逕依本府捷運工程局、交通局、養護工程處規定辦理。
- (6)請依土地使用分區管制要點及「新北市都市設計審議原則」規定，分別檢討法定機車停車位15%設置自行車位。

8. 建築配置及開放空間部分：

- (1)有關建築物立面使用白色塗料部分，考量維護海岸線景觀，請確保材料之耐候性。
- (2)有關建築物立面廣告招牌部分請依建管規定辦理。

9. 景觀計畫部分：

- (1)為營造整體性之都市風貌，請套繪南側開發案景觀圖書，並延續植栽、鋪面型式整體規劃。
- (2)考量基地位於濱海地區，相關植栽品種、街道家具、設施設備等請確保易於維護管理。

10. 全區開發量體涉及東南側城岸遺跡文化資產保存部分，請送本府文化局審查確認。

11. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於111年8月11日前辦理續審事宜。

(四)設計單位於111年8月11日檢送都審報告書到府，提請111年9月12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，因本案涉及全區整體開發計畫，經作業單位確認後，續提大會討論。

1. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，依附資料載：基地位於本市淡水區望高樓段540、541、542、、543、544、545、546、547、548、549、550-1、559、560、561、562、563、564、565、566地號19筆土地，基地面積11,281.09平方公尺，申請興建1幢1棟地上9層地下2層共2戶之餐廳、旅館、一般

零售業，建築物高度 42.5 公尺，場址非位屬國家公園、自然保護區，倘場址非位屬重要濕地或開發基地邊界與溼地邊界之直線距離 500 公尺以下、一般保護區、自來水水質水量保護區、山坡地，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 20 條規定，無須實施環境影響評估。惟倘後續變更達上開認定標準，仍應實施環境影響評估。

2. 本府交通局意見(書面)：

(1) 本案交通部分本局原則無意見。

(2) 另本案交評尚在審查中，請依本局後續發函意見修正後再提送本局續審。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：查旨案無申請容積移轉紀錄。

4. 全區配置系統：

(1) 本案一、二期開發部分目前已提出整體規劃，以退縮開放空間留設人行道方式與北側文化創意產業特定專用區公共及開放性空間縫合，續提大會討論。

(2) 有關涉及全區(含二期)分析總開發量體，整體規劃建築量體配置、開放空間、人車動線、停車數量及車道出入口部分，目前已就土地使用分區管制要點之高度限制及文資審查規範淨空區域，進行模擬經試算容積率約 314.73%，續提大會討論。

5. 交通系統及建築配置部分：

(1) 車道出入口於一期開發部分，取消臨 8 公尺計畫道路之出入口，旅館與公共停車場進出口統一設置於淡海路側(8 公尺寬破口)，並於基地內設置分區分流交通動線，以避免動線交織。另為降低對公共停車場車流之影響，於淡海路另設置大客車出入口(10 公尺寬破口)，有寬破口位置及寬度，續提大會討論。

(2) 涉及二期開發之總量體預估部分，申請單位預計停車位數量將超過 500 部(汽機車位一併檢討，機車位以總數/5 換算汽車位)，建議設置 2 組出入口分散車流，為降低對周邊道路之影響，二期出入口數量依循一期規劃，原則不再增設，維持兩處出入口。考量全區主入口廣場之使用安全性，公共停車出入口與大客車出入口整併並遠離入口廣場。旅館停車考量分流分區，出入口調整設置於 8 公尺計畫道路，續提大會討論。

(3) 北側大客車停車場請調整大客車停放位置，增加北側人行道寬度，以提供遊客上、下車停等及通行之緩衝空間。

(4) 大客車出入、人行穿越道與輕軌設施間有使用交織情形，請評估大客車出入規劃避免未來大客車進出時對周邊交通及使用者的通行造成阻礙。

6. 景觀部分：

(1) 請加強東北側城岸遺跡、旅館棟與文創園區之間串連通道規劃，並留設城岸遺跡前的休憩停留空間。

(2) 請加強街角廣場之功能，增加植栽遮蔭性配合街道家具規劃，以提供休憩停留之使用。

(3) 臨 35 公尺淡海路側人行道請調整植栽帶尺寸，以確保植栽帶及 2.5 公尺人行步道自建築線起設置之一致性。

(4) 基地內供人行通行之步道及廣場等請以臨近之車道高程加 10 至 15 公分為基準規劃，確保車道與人行範圍之區分，以保障使用者活動及通行之安全性。

(5) 屋頂平台景觀覆土後致部分女兒牆高度不足，為日後使用之安全性，請留設維修通道寬度。

(6) 景觀照明計畫請套繪公有人行道之現有路燈設施，並加強西南側人行道及北側大客車停車場人行道照明規劃。

7. 報告書部分：

(1) 請補附歷次小組會議紀錄公文函影本，請修正。

(2) 4-4 基地面積計算值與圖面標示尺寸不一致，請修正。

(3) 報告書各配置圖建築線以紅色、地界線以綠化標示，請修正。

(4) 綠化量及綠覆率計算錯誤，請修正。

(5) 景觀配置圖請補充基地內外相關高程、退縮檢討線、人行步道、樹穴尺寸及地下室開挖範圍標示。

(6) 7-1-7 部分空間名稱請調整字高以利審閱，請修正。

8. 本案於捷運輕軌高架軌道下方新設人行步道穿越淡海路軌道部分，涉及道路系統規劃部分請逕依本府捷運工程局、交通局、養護工程處規定辦理。

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

	<p>10. 相關單位意見請酌參。</p> <p>11. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。</p> <p>12. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>13. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 111 年 9 月 26 日前辦理續審事宜。</p> <p>(五) 本案設計單位於 111 年 9 月 26 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 111 年 10 月 14 日本市 111 年度第 15 次大會報告。</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 2 項規定，因基地條件特殊、內容複雜、具爭議性、涉及獎勵容積及相關規定放寬等事項，經小組認定有必要者，得提送大會審議。</p> <p>二、提請大會討論事項：</p> <p>(一) 全區開放空間與人車動線系統。</p> <p>(二) 一、二期開發量體。</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)：本局無新增意見，仍請依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) 基地二期鄰淡海路側公共停車場出入口寬度建議縮減至 10-12 米。</p> <p>(二) 另本案交評尚在審查中，請依本局後續發函意見修正後再提送本局續審。</p> <p>三、本府新建工程處意見(書面)：</p> <p>(一) 經查討論案第一案第二停車場西側未開闢之 8 米計畫道路範圍部分與兆美生活創新股份有限公司申請「新北市淡水區望高樓段 534(部分)、608(部分)等 2 筆地號土地自行興闢計畫道路及附屬設施」案有重疊之處，該案刻正於興闢計畫審查階段。</p> <p>(二) 另倘因建築行為涉及申請民間自行興闢計畫道路，請開發單位依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」規定向工務局提出申請。</p> <p>三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：查旨案無申請容積移轉紀錄。</p>
<p>決 議</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，經作業單位確認後同意先行核備；倘無法依會議決議修正應再續</p>

提專案小組確認。

一、交通系統及建築配置部分：

(一) 本案旅館棟依法檢討機車位及自行車位設置於地面層部分，後續第二期開發應配合一併設置於室內層。

(二) 未來二期鄰淡海路側公共停車場車道出入口部分，除以號誌及人員調度等方式管制車輛進出外，考量公共人行使用安全，建議縮減車道出入口寬度以12公尺以下設置，並依交評審查意見辦理。

(三) 大客車停車場右側人行步道請考量當地氣候適度增設遮蔭設施。

二、景觀計畫部分：

(一) 請依前次小組決議於廣場內配合植栽遮蔭性，加強街道家具之配置規劃，以提供休憩停留之使用。

(二) 喬木植栽，請考量環境適宜性及後續管養，適度調整尺寸及規格。

三、照明計畫部分，基地北側及西側應涵蓋公有人行道及車道出入口，加強夜間安全照明設計。

四、旅館建築棟，請考量淡水當地氣候，於出入口處增設遮雨遮蔭設施。

五、公共停車場規劃大面積硬鋪面部分，請加強透保水設計。

六、本案於捷運輕軌高架軌道下方新設人行步道穿越淡海路軌道部分，涉及捷運及計畫道路系統規劃，請逕依本府捷運工程局、交通局、養護工程處規定辦理。

七、本案涉及未來二期開發模擬部分，仍應依後續都市設計審議通過及核備內容為準。

八、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於111年10月28日前辦理核備事宜。





核發建造執照；變更建造執照時亦同。」規定，申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案前經本府 110 年 12 月 3 日新北府城設字第 1102038674 號函核備在案。

(二)本案設計單位於 111 年 6 月 27 日函送都審報告書到府，提請 111 年 7 月 22 日專案小組審議。決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市淡水區海天段 361、361-8、361-9、362、362-3、362-4、363、380-4、395、396-2、396-3 地號等 11 筆土地，基地面積 4,754.9 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 23 層地下 6 層共 202 戶之集合住宅，建築物高度 82.9 公尺，場址非位屬重要濕地、水庫集水區暨自來水水質水量保護區，倘場址位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25 條規定，應實施環境影響評估。

2. 本府交通局意見(書面)：

(1)請評估無障礙機車位是否可留設於地下一層。

(2)變更交通部分本局原則無意見。

3. 本府工務局意見(書面)：

(1)廣場式開放空間設置階梯，請確認依技規 284 條有效係數檢討是否符合規定。

(2)標準層各戶陽台旁之挑空空間為何？挑空前牆體是否有檢討建蔽容積。

(3)剖面圖請標示防空避難室位置。

(4)公服空間不得設置一般廁所。

(5)屋頂透視頂樓似有喬木，請補充說明其覆土深度及其安全性是否足夠。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查本案前於 107 年 7 月 31 日新北府城開字第 1071416806 號函確認書面要件、可移轉容積量並完成送出基地現地勘查在案，申請容積移轉量未達接受

基地基準容積 30%之上限(3,3031.24 平方公尺，位於山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

5. 本案依土地使用分區管制要點第 24 點規定及「山坡地建築物不受建築技術規則第 268 條之高度限制」審議原則申請山坡地建築物高度放寬部分，請依下列意見修正：

- (1) 依據「變更淡水(竹圍地區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合天際線高度管制)土地使用管制要點第 16 點：(略以)

「位於法定山坡地之建築基地，其為配合整體環境品質之塑造，經專業技師簽證安全無虞並符合下列規定，經都設會會同新北市加強山坡地雜項執照審查小組委員聯席審查通過，得不受建築技術規則第二六八條之高度限制：...」，有關本次變更設計部分經申請單位說明，係配合加強山坡地雜項執照審查要求修正 GL 線，因地下室開挖及檢討高程方式調整涉及山坡地使用安全，請於下次審議時檢送坡審報告書至府辦理坡審聯席審查。

- (2) 有關高層緩衝空間部分，依規定應設於建築物出入口至建築線之間，目前所規劃位置於高度放寬需於前面建築線留設 5 公尺之開放空間，因位於法定退縮空間上，不符合高度放寬規定故請就規劃就配置方案重新檢討，倘設置於開放空間獎勵範圍，不得計入獎勵。

6. 容積移轉：

- (1) 本案申請容積移轉 2,353.6 平方公尺(22%)，提供非頂蓋型開放空間 1,357.55 平方公尺及增加綠覆率至 207.6%作為友善方案，惟變更後基地北側之開放空間取消原核准之人行空間改為植栽槽，應不得計入友善方案，請依比例調降容移或維持原有之設計品質。

- (2) 有關容積移轉友善方案提供之開放空間規劃，請加強開放性及可及性。

- (3) 容積移轉友善方案空間範圍於報告書標示不一致

(如：3-P12、3-P16)，其變更後之開放空間不得減少，請修正。

7. 建築基地綜合設計：

- (1) 本案申請綜合設計獎勵合計為 1,198.57 平方公尺(11.20%，開放空間 583.91 m<sup>2</sup>、公共服務空間 614.66 m<sup>2</sup>)，有關公共服

務空間部分因配合地盤線(GL)調整，故分別規劃於 GL3、GL2、GL1 三處一樓平面，惟變更後減少住宅出入口門廳部分，考量後續使用及緊急避難逃生，住宅出入口門廳請以不低於 3 公尺淨寬度設置。

(2)有關開放空間獎勵涉及「建築技術規則」第 283、284 條廣場式開放空間高差與折減係數部分，請以多向剖面說明其空間關係，以確保對外之開放性，GL 修正變更後請確實調整相關景觀規劃，並說明排水及滯洪之處理方式，確保開放性以不低於原核准設置。

(3)公共服務空間上方挑空高度請依建管規定檢討。

(4)有關本次變更後地下層新增多處挑空空間，請以剖面圖檢討相關空間關係，並就適法性補充說明。

#### 8. 開放空間：

(1)請補充基地詳細之等高線圖，說明基地內外之高程關係，並以多向剖面說明基地內、外之橫向剖面，檢討相對應之空間關係。

(2)請依新北市都市設計審議原則規定為考量安全性，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應為防滑材質，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，並與人行步道高埕順平無高差規劃。

(3)有關本案規劃無遮簷人行道部分，除依相關法令規定之外，請依「新北市都市設計審議原則」人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於百分之四為原則。

#### 9. 建築規劃設計：

(1)本案為山坡地高度放寬案件，因其地形之特殊性應首重使用之安全，有關本次變更後標準層 A2、A3、A4 戶各戶外牆皆未與結構柱連結，建築物結構安全堪慮，另各戶陽台外緣皆以密集之框架圍束，縮減對外逃生之開口寬度，請重新合理規劃，並檢討符合建管規定。

(2)承上，有關陽台旁挑空應以空間名稱定義其屬性，另挑空旁設置框架結構亦有安全疑慮，請取消設置。

(3)查本案旁「紅福投資股份有限公司淡水區海天段 361-4 等 6

筆地號集合住宅新建工程」其外牆設計亦有前述安全疑慮，因設計單位同為薛昭信建築師事務所，請就所涉及建管及公共安全問題，併同處理，倘涉及變更設計請依規定辦理。

(4)有關梯廳寬度未達2公尺部分請依建管規定計入容積。

10. 報告書部分：

(1)報告書請確實依照本府公告之範本製作相關書圖。

(2)報告書封面請加註「第一次變更設計」。

11. 相關配置應一併配合調整修正。

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. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則48條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。

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。

17. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

18. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於111年8月5日前辦理續審事宜。

(三)設計單位於111年8月5日及111年8月19日檢送都審報告書到府，提請111年9月12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，因本案涉及山坡地高度放寬，經作業單位確認後，續提大會討論。

1. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，本局無新增意見，仍請依本局歷次審查意見辦理。

2. 本府交通局意見(書面)：本案交通部分本局原則無意見。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查本案前於107年7月31日新北府城開字第1071416806號函確認書面要件、可移轉容積量並完成送出基地現地勘查在案，申請容積移轉量未達接受

基地基準容積 30%之上限(3,031.24 平方公尺，位屬山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

4. 坡審委員意見：

- (1) 有關基地為岩盤地層採用逆打工法，涉及岩層、壓力水層、湧水量、上浮力等請併後續坡審審查內容辦理。
- (2) 有關監測系統請配合逆打鋼柱整體規劃。
- (3) 請加強標示邊坡穩定分析系統。
- (4) 綜上，有關高度放寬部分原則無意見。

5. 本案依土地使用分區管制要點第 24 點規定及「山坡地建築物不受建築技術規則第 268 條之高度限制審議原則」申請山坡地建築物高度放寬部分，請依下列意見修正：

- (1) 依據「變更淡水(竹圍地區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合天際線高度管制)土地使用管制要點第 16 點(略以)：

「位於法定山坡地之建築基地，其為配合整體環境品質之塑造，經專業技師簽證安全無虞並符合下列規定，經都設會會同新北市加強山坡地雜項執照審查小組委員聯席審查通過，得不受建築技術規則第二六八條之高度限制：...」，有關本次變更設計部分經申請單位說明，係配合加強山坡地雜項執照審查要求修正 GL 線，因地下室開挖及檢討高程方式調整涉及山坡地使用安全，請依坡審報告書說明對於結構安全之規劃方式。

- (2) 有關高層緩衝空間部分，依規定應設於建築物出入口至建築線之間，前次規劃位置於高度放寬需於前面建築線留設 5 公尺之開放空間，因位於法定退縮空間上，不符合高度放寬規定，本次修正後調整於基地西側容積移轉友善空間範圍旁(EL41)，因造成開放空間動線的阻隔，請維持原設計品質，相關調整修正內容續提大會討論。

6. 容積移轉：

- (1) 本案申請容積移轉 2,353.6 平方公尺(22%)，提供非頂蓋型開放空間 1,357.55 平方公尺及增加綠覆率至 202.3%作為友善方案，惟變更後基地北側之開放空間取消原核准之人行空間改為植栽槽，應不得計入友善方案，且高層緩衝空間調整後位置影響友善方案之開放性，請調降容移量至 20%或維持原

有之設計品質，續提大會討論。

- (2) 有關容積移轉友善方案提供之開放空間規劃，景觀植栽部分請配合調整以加強開放性及可及性。

#### 7. 建築基地綜合設計：

- (1) 本案申請綜合設計獎勵合計為 1,198.57 平方公尺(11.20%，開放空間 583.91 m<sup>2</sup>、公共服務空間 614.66 m<sup>2</sup>)，有關公共服務空間部分因配合地盤線(GL)調整，故分別規劃於 GL3、GL2、GL1 三處一樓平面，惟變更後減少住宅出入口門廳部分，考量後續使用及警急避難逃生，住宅出入口門廳請以不低於 3 公尺淨寬度設置，查修正後圖說門廊柱邊淨尺寸仍不足 3 公尺，請修正。
- (2) 有關開放空間獎勵涉及「建築技術規則」第 283、284 條廣場式開放空間高差與折減係數及挑空空間部分，請依建管規定檢討。

#### 8. 開放空間：

- (1) 請補充基地詳細之等高線圖，說明基地內外之高程關係，並以多向剖面說明基地內、外之橫向剖面，檢討相對應之空間關係。
- (2) 有關本案規劃無遮簷人行道部分，除依相關法令規定之外，請依「新北市都市設計審議原則」人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於 4% 為原則。
- (3) 承上，有關目前修正後人行道過陡，請詳標斜率並以符合前開斜率規定檢討。

#### 9. 建築規劃設計：

- (1) 有關本案建築物立面開窗以較不規則形式規劃，目前修正後平面圖仍與立面不一致，因前次規劃戶各戶外牆皆未與結構柱連結，建築物結構安全堪慮，為確保使用的安全性，請重新合理規劃，並檢討符合建管規定。
- (2) 本案為高層建築物且位於山坡地，應加強公共安全之規劃設計，惟查防救災計畫仍檢未具消防局核備之文件，請確實檢討修正。
- (3) 查本案旁「紅福投資股份有限公司淡水區海天段 361-4 等 6

筆地號集合住宅新建工程」其外牆設計亦有前述戶各戶外牆皆未與結構柱連結產生之安全疑慮，因設計單位同為薛昭信建築師事務所，請就所涉及建管及公共安全問題，併同處理，倘涉及變更設計請依規定辦理。

10. 報告書部分：

- (1) 報告書請確實依照本府公告之範本製作相關書圖。
- (2) 報告書相關內容請確實依照歷次會議決議修正。
- (3) 相關配置應一併配合調整修正。

11. 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。

12. 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。

13. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。

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

15. 相關單位意見請酌參。

16. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

17. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 111 年 9 月 26 日前辦理續審事宜。

(四) 本案設計單位於 111 年 9 月 26 日函送都審報告書到府。

八、以上提請 111 年 10 月 14 日本市 111 年度第 15 次大會報告。

提請  
確認  
及討  
論事  
項

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 2 項規定，因基地條件特殊、內容複雜、具爭議性、涉及獎勵容積及相關規定放寬等事項，經小組認定有必要者，得提送大會審議。

二、提請大會討論事項：

- (一) 容積移轉友善方案之開放空間調整。
- (二) 公共服務空間部分配合地盤線(GL)調整。
- (三) 立面變更。

本次

一、本府環境保護局意見(書面)：本局無新增意見，仍請依本局歷次審查

<p>審查 相關 單位 意見</p>	<p>意見辦理。</p> <p>二、本府交通局意見(書面)：交通部分本局原則無意見。</p> <p>三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查本案前於107年7月31日新北府城開字第1071416806號函確認書面要件、可移轉容積量並完成送出基地現地勘查在案，申請移入接受基地之容積為2,828.44平方公尺，申請容積移轉量未達接受基地基準容積30%之上限(3,031.24平方公尺，位屬山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。</p>
<p>決 議</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，經作業單位確認後同意先行核備；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。</p> <p>一、本案因變更GL高程及高層緩衝空間設置位置，經檢討提供非頂蓋型開放空間1,357.55平方公尺同原核准面積，及增加綠覆率至202.7%(原核准200.3%)作為友善方案，申請之容積移轉2,353.6平方公尺(22%)同原核准，原則同意。</p> <p>二、建築基地綜合設計部分，因變更GL高程、景觀及公服空間調整，變更開放空間面積2,059.55平方公尺(原核准2,051.06平方公尺)，及變更公共服務空間面積651.12平方公尺(原核准616.84平方公尺)，公共服務空間面積增加部分，請調整同原核准或計入容積樓地板面積計算，開放空間獎勵仍同原核准1,198.57平方公尺(11.2%)，原則同意。</p> <p>三、開放空間請加強夜間照明設置景觀高燈。</p> <p>四、建築計畫部分：</p> <p>(一)山坡地形之基地內含數個基地地面(GL)之認定、同一層高程平面依GL規劃為不同樓層名及使用用途、高層緩衝空間變更位置等事項，請依建管規定檢討辦理。</p> <p>(二)車道出入口鋪面型式，請延續人行道鋪面型式整體規劃，與周邊人行道順平並補充車道橫向剖面圖。</p> <p>(三)本案建築物立面開窗以不規則形式規劃，目前修正後之平面圖仍與立面不一致，請詳實補充各層平面圖併同立面開窗及開口位置修正。</p> <p>五、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於111年10月28日前辦理核備事宜。</p>



案由	擬定新北市三重區仁義段 731-2 地號 1 筆土地都市更新事業計畫及都市設計審議案	案號	討論案 第三案
說明	<p>一、申請位置：三重區仁義段 731-2 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：富昱建築師事務所 建築師：胡富傑。 何慶三建築師事務所 建築師：何慶三。</p> <p>三、申請單位：中德建設股份有限公司 負責人：吳樹泳。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(法定建蔽率 50%、法定容積率 300%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 27 層，地下 6 層，鋼骨鋼筋混凝土構造，共 1292 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：10,893.00 平方公尺。 設計建築面積：4,260.95 平方公尺。 設計建蔽率：39.12% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：116,613.82 平方公尺。 設計容積面積：62,090.09 平方公尺。 設計容積率：570%(含獎勵容積) ≤ 570% [300%*(1+50%+40%)](允建上限)。</p> <p>(四)都市更新獎勵面積：16,339.5 平方公尺(50%)。 容積移轉獎勵面積：13,071.6 平方公尺(40%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二層至六層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：管委會使用空間、大廳、店鋪、公益設施。 地上一層夾層：店鋪。 地上二層：集合住宅、公益設施。 地上三層：集合住宅、管委會使用空間、公益設施。 地上四層至二十七層：集合住宅。 屋突一層：樓電梯間、機房。 屋突二層：樓梯間、水箱。 屋突三層：樓梯間、水箱、電梯機房。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 509 輛，實設汽車 999 輛(自設 490 輛)； 應設機車 1292 輛，實設機車 1331 輛(自設 39 輛)；</p>		

應設自行車 195 輛，實設自行車 197 輛(自設 2 輛)。

(七)餘詳報告書。

六、法令依據：

本案係依據「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條規定，申請基地面積大於 6,000 平方公尺，且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺者，應經都設會審議通過，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案於 110 年 8 月 17 日第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議。決議如下：請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。

1. 法規檢討部分：

- (1)報告書內容法規檢討章節缺漏，請確實檢附 110 年 1 月 14 日發布實施之「新北市都市設計審議原則」並逐條檢討，以確保符合上開內容。並詳實依審議原則規定檢討及留設(如訪客停車空間、退縮規定、景觀植栽及高程順平等)。
- (2)本案報告書各圖面及表格(含法規附圖)內容過小、字體模糊，部分圖面內容重疊，請放大檢附圖面並清楚標示圖面比例，以清晰線條檢附檢討內容，請修正。

2. 申請都市更新建築容積獎勵部分：

- (1)本案屬都市更新申請案件，屬單一所有權人，並經劃定更新地區，故依照中央版都市更新建築容積獎勵規定，更新單元規模獎勵及時程獎勵，已分別申請基準容積獎勵 30%(9,803.7 m<sup>2</sup>)及 10%(3,267.9 m<sup>2</sup>)，已占總申請獎勵額度 80%。
- (2)考量本案基地形狀狹長，故建議開放空間配置除沿建築線退縮 4 公尺及地界線退縮 2 公尺申請都市更新獎勵外，應配合周邊計畫道路系統，增加留設南北向開放空間，以串連南側公共設施用地，強化本案之公益性。

(3)申請都市更新捐建公益設施部分：

A. 本案於東南側捐建一棟公益設施作為派出所使用部分，為確保區分後續管理維護介面，建議可循實施者新莊大豐案例，將捐建公益設施棟所座落之土地獨立分割一併捐贈於本府，

以增加本案之公益性。

B. 有關公益設施停車位部分，目前沿街設置整排機車位部分，請與汽車空間及公益設施棟西側空間集中整併設計破口為一處，並以 6 公尺以下設置，避免破壞都市沿街開放空間，及確保集中汽機車出入口。

### 3. 交通運輸系統部分：

(1) 本案檢討法定車位僅 509 輛，自設車位達 701 輛，考量開發量體對周遭影響，全案車位請以符合法令之法定車位設置，取消自設車位，縮減地下開挖深度。

#### (2) 汽機車出入口設置部分：

A. 因本案位於舊市區，巷道狹小，除公益設施棟外車道出入口設置請以 1 處為原則。

B. 本案基地 F 棟及 G 棟間設置之車道出入口，與都市計畫道路成正交系統，請往西移設配合基地南北穿越動線留設。

C. 沿東側 12 公尺計畫道路設置汽機車道出入口部分，請依「新北市都市設計審議原則」以 8 公尺以下設置(機車數量大於 100 輛以上者)。

(3) 社區使用車位(裝卸、臨停、垃圾車暫停車位)：應考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位並配合服務動線規劃。該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。社區使用停車位數量，除建築物規劃 10 戶以下，應依法定車位數加計 2% 設置(小數點尾數無條件進位)。

(4) 汽機車車道寬度於人行空間出入口處應縮減為 6 公尺以下；申請機車數量大於 100 部，出入口得以 8 公尺以下設置；另設置汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間(含申請獎勵)應留設至少 6 公尺平地緩衝空間，請標示清楚。

(5) 建議五華街 57 巷 8 公尺計畫道路，留設得通行至仁義街之等寬道路後再留設 5 公尺以上之步行空間。

(6) 車道出入口截角半徑應小於 1.5 公尺。

### 4. 開放空間部分：

(1) 本案屬於舊市區，應補附建築線指(定)示，以利判讀周邊整體

環境。

- (2) 本案 E、F、G 及 H 棟量體樓高達 15 層 (50.8 公尺)，且位於舊市區，周邊巷道狹小，南側臨仁義段 731 地號側，除依照「劃定新北市三重區仁義段 717 地號等 10 筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案」都市更新計畫示意圖，鄰地界線處留設退縮 2 公尺以上 (帶狀開放空間) 外，請加大退縮空間或縮減量體，以減緩量體對周邊環境之壓迫性及加強開放空間品質。
- (3) 請依「劃定新北市三重區仁義段 717 地號等 10 筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案」都市更新計畫示意圖，五華街側應配合鄰地都市計畫個案變更退縮並鋪設 AC 材質地坪。
- (4) 依都市更新計畫延續綠地留設開放空間部分：請考量交叉路口行穿線位置，配合周遭巷道之人行動線延續設置，確保開放空間之開放性及可及性。
- (5) 基地南側沿地界線退縮 2 公尺以上 (帶狀開放空間) 部分：請留設 1.5 公尺以上硬鋪面。
- (6) 沿仁義街西側沿地界線退縮 5 公尺以上 (帶狀開放空間) 部分：請將植栽穴集中設置，並沿地界線留設 2 公尺以上硬鋪面。
- (7) 留設沿街退縮人行步道部分：
  - A. 西側沿 8 公尺計畫道路申請退縮 4 公尺都市更新開放空間獎勵部分，目前均以大面積鋪面設計，請增加沿街綠帶並種植喬木。
  - B. 沿建築線退縮之人行步道，為確保人行步道之延續，請加強沿街植栽穴之設置，請沿建築線先設置 1.5 公尺植栽穴再設置 2.5 公尺寬人行步道，退縮達 6 公尺部分請再設置 1.5 公尺植栽穴以雙排喬木設置。
  - C. 人行道橫向坡度應小於 4% 設置，並請於景觀剖面圖詳細標註人行步道之寬度及高差，並標示橫向坡度。
  - D. 考量以人為本之人行空間，車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質，延續人行道鋪面設置，請勿設置車道磚，且其高程應與相鄰人行道一致，並請增加植栽穴以加強人行道延續。
- (8) 喬木植栽穴請確認寬度及深度皆達到 1.5 公尺，以確保喬木覆

土深度符合規定及適宜之位置，地下室開挖範圍覆土深度未達 1.5 公尺部分地下室頂版請以降版設置。

- (9) 依都市更新計畫留設之退縮及開放空間，應採無障礙環境規劃避免高差為原則，請確實補充基地全區道路及基地內各處景觀高程及剖面圖，且應與鄰地順平處理。敘明其管理維護計畫，並請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定辦理，並納入公寓大廈管理規約。

5. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項：

- (1) 本案因基地面積達 10,893 平方公尺大於 10,000 平方公尺，取得都市更新更新單元規模獎勵，惟本案為單一產權所有，且基地形狀不完整，建物配置無法做適宜之調整，因而拉高建築物之高度，對周遭環境影響甚鉅，規模獎勵部分之適宜性有待考量，故考量對都市環境之影響，請將建物量體縮減，並請增加各棟建築物間棟距。
- (2) 本案位於舊市區，採用深色大面積立面量體設計，造成環境空間壓迫，請調整整體色彩計畫。
- (3) 建築物樓層達 10 層以上，請檢討建築物的高度對於狹窄巷道都市空間的壓迫感。
- (4) 本案未申請屋脊裝飾物放寬，請依建管規定辦理。
- (5) 本案突出外牆之雨遮、裝飾板及平面圖標示之弧形樑部分，非都市設計審議同意事項，請逕依建管規定檢討建蔽率及容積率。
- (6) 請依建管規定檢討於地下層設置防空避難室。
- (7) 挑空夾層部分：
- A. 店鋪 1 層夾層平面設置挑空部分，目前夾層規劃空間使用動線不合理，考量後續使用合理性，請於符合本府工務局規定內，加大夾層使用面積並調整夾層設置位置，以符合實際使用及避免後續違規使用。
- B. 本案除 1 層夾層外，AB 棟 2 樓亦設計大面積挑空，增加建築量體之合理性，提請討論。

6. 景觀部分：

- (1) 法定綠化面積檢討錯誤，西側非法定退縮開放空間，不可扣除

不可綠化面積，無法綠化面積請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢討，請修正。

(2)景觀章節圖面標示不清，圖面、圖例及標示字體過小，無法審閱，請修正，地面層及屋頂層部分，請確實檢討及補充多處斷面剖面圖(以比例 1/100 呈現)，並包含建築間、地下室與鄰地之間關係，另標示覆土、高程、樹種、設施物高程、境界線、空間名稱及法定退縮範圍等圖說。

(3)基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝；另請於基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力，請補充及說明。

#### 7. 報告書部分：

(1)報告書內容請參照本局都市設計審議報告書範本目錄章節檢附相關檢討內容，以利檢閱是否符合「新北市都市設計審議原則」相關規定。

(2)本案報告書圖面缺漏，圖面檢附未完整，請參照都市設計審議報告書補充相關圖面檢討。

(3)消防救災請檢附正式送審圖面。

(4)請檢附建築線指示圖以確認基地周遭道路相互關係。

8. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。

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。

(二)本案於 111 年 6 月 14 日第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議。決議如下：請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。

#### 1. 申請都市更新建築容積獎勵部分：

(1)應完整捐贈公益設施產權：本案於東南側申請容積獎勵捐建一棟公益設施，應作為派出所使用部分，為確保本府後續管理維

護介面，請依前次會議決議，將捐建公益設施棟所座落之土地完整獨立分割全數捐贈於本府，並納入專章檢討及更新事業計畫內容，以強化公益性。

- (2) 本案都市更新計畫規定沿地界線退縮 2 公尺以上（帶狀開放空間）且申請都市更新獎勵部分，為保留鄰地及基地內現有之喬木群，請確認喬木群之個別位置及樹冠生長範圍確保不受本案影響，並經本府農業局確認，因恐影響喬木群樹冠生長，建議沿地界線退縮部分加倍設置（4 公尺）。

## 2. 開發規模及建築物量體部分：

- (1) 開發量體過大部分：本案申請高額獎勵及容積移轉合計達 90%，且周邊除仁義街外僅鄰接未開闢 8 公尺計畫道路及未開闢 4 公尺人行步道，於前次會議決議已請申請單位考量規模獎勵之適宜性，縮減建物量體並增加棟距，惟本次仍未修正，請確實考量縮減開發量體。
- (2) 本次提送方案將建物量體調整至 AB 棟及 CD 棟，造成周邊窄巷高樓，請依下列意見修正，建議調整分散建物量體，改以多棟量體分散配置，並調降樓層高度。
- A. 請取消一樓夾層規劃以降低建築量體，1 層店鋪設置夾層僅作為通道連接前後陽台，且無實際使用功能，考量避免違規使用，且為考量縮減量體，請取消夾層設置。
- B. 大廳挑高部分：AB 棟及 CD 棟之間設置之戲水池及大量之管委會空間及挑空，請取消連結大廳之不必要挑空，並降低樓層高度，以確實縮減量體。
- C. 建物量體部分：AB 棟及 CD 棟標準層每層戶數多達 16 戶，造成多數住宅單元為單面通風採光，且面寬僅約 4 公尺影響生活品質，建議修正為多棟配置，避免過度密集之住宅單元，並增加住宅單元面寬，避免暗房之規劃。
- (3) 車位及開挖範圍部分，本次修正地下開挖深度由地下 7 層縮減為地下 6 層，惟自設汽車位仍多達 495 輛，汽車位合計達 1,012 輛，且為增設自設車位導致地下開挖曲折，請取消部分自設車位以方整範圍開挖，車位數量部分請交通局協助確認周邊負載及需求數量，續提討論。

### 3. 公共人行空間及人車動線系統動線配置事項：

(1) 本案應配合公共設施用地增加橫向串聯，依本案都市更新計畫之防災、救災空間構想，集中留設綠地及退縮開放空間，以提供做為救災及逃生使用之疏散動線請參照更新計畫附圖，規劃穿越動線。本案 AB 棟及 CD 棟整體面寬將近 110 公尺，且樓高達 86.7 公尺，為提高住宅居住品質及周邊街廓與衛生福利特定專用區之聯通，請依下列意見調整建築物量體配置。

- A. 本案沿五華街 57 巷部分，請取消 E、F 棟間裙樓設置，增加周邊街廓與衛生福利特定專用區之串聯通道，以減緩連續距離過長之量體造成周遭環境影響。
- B. 請取消 AB 棟及 CD 棟之間設置之住宅入口大廳過大挑高三層樓之裙樓部分，本案建築物避免裙樓之設置，以提供周邊街廓之串聯通道。
- C. 沿仁義段 731-6 地號地界線處依都市更新獎勵退縮淨空設置部分，考量供公眾通行請以硬鋪面設置，並建議增加退縮距離。
- D. 依都市更新計畫延續綠地留設開放空間部分：本次修正縮減人行步道僅以 2.5 公尺設置，請將整體開放空間範圍以廣場設置，並以點陣式喬木植栽穴規劃，確保整體寬度皆具遮蔭性及供公眾通行之公共性，開放性及使用性。
- E. 依都市更新計畫留設於五華街 57 巷及仁義街之間留設之 5 公尺步行空間請配合緊鄰之 4 公尺人行步道，沿本案建築線留設至少 1.5 公尺之綠帶，配合沿街植栽帶設置相同樹種之本土大型常綠喬木。
- F. 本案沿建築線設置之沿街人行步道植栽帶，除車道破口依「新北市都市設計審議原則」規定設置外，其餘植栽帶請整併設置，植栽帶破口請以 2 公尺以下設置，喬木請以 6~8 公尺設置一株，以確保人行步道之遮蔭性及使用性。

#### (2) 汽機車出入口設置部分：

- A. 本案住宅棟兩處車道出入口部分：依「新北市都市設計審議原則」規定，每一宗基地以設置一處車道出入口為原則。應考量周邊整體交通系統進出基地動線，因自強路 5 段重陽橋



引道僅提供上橋匝道，且五華街 57 巷未開闢完成，請確實回應說明後續處理方式並規劃主要進出動線。

B. 基地北側五華街 57 巷車道出入口部分：車道出入口與都市計畫道路成正交系統，且現況五華街 57 巷道路狹小且後段未完整開闢，且後段未開闢 4 公尺都市計畫人行步道依規定不得作車行使用，故設置該側車道出入口並無實際效益，為避免影響舊市區交通，建議取消五華街 57 巷車道出入口。

C. 東側 12 公尺計畫道路仁義街之車道出入口部分：

a. 因鄰近仁義街 220 巷及通華街之交叉路口，考量避免造成周遭交通負擔，請將車道出入口向南移設，配合本案北側沿建築線留設之 5 公尺步行空間設置街角廣場。

b. 沿東側 12 公尺計畫道路仁義街設置汽機車道出入口，請依「新北市都市設計審議原則」以 8 公尺以下設置(機車數量大於 100 輛以上者)。

D. 捐贈公益設施之停車空間請依本府警察局三重分局意見辦理，出入口鄰接人行通行空間部分，請依「新北市都市設計審議原則」留設緩衝空間並配合警示設施，以確保符合人行安全及緊急出車需求，並請確認車道出入口於人行道範圍以 6 公尺以下設置。

(3) 本案供公眾通行之開放空間請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定辦理，納入公寓大廈管理規約，請補附公共開放空間管理維護執行計畫表並確實簽印。

#### 4. 景觀計畫：

(1) 請依「新北市都市設計審議原則」規定，基地內既有喬木應盡可能保存，需要遷植者應妥適處理，並檢附樹種、移植方式及位置之說明。

(2) 依「都市計畫法新北市施行細則」檢討綠化面積，非法定退縮及超出車道寬度部分不得計入可綠化面積，無法綠化面積請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢討，請修正。

(3) 本案位於舊市區，且基地幅員廣大，請檢附現況實測圖確認基地周邊高程，並請確認建築物地面一層之室內高程，以確保人行道橫向坡度應小於 2.5% 設置，並請於景觀剖面圖詳細標註人

行步道之寬度及高差，並標示橫向坡度。

- (4)屋頂綠化請沿女兒牆設置維修通道，並請以複層植栽設置。
- (5)本案供公眾通行人行步道部分（包含沿建築線、地界線及穿越基地連通周邊街廓部分）請以景觀高燈設置，以確保夜間人行通行安全。
- (6)基地排水系統圖面請確實標註各處高程，基地內排水請確實規劃避免直接排入公共排水系統。
- (7)景觀鋪面部分，車道於人行道範圍請以增加警示之前提下延續人行道鋪面規劃型式，另請以設計手法適度顯示車道範圍之邊界，以確保人行安全。

5. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項：

- (1)本案未申請屋脊裝飾物，後續請依建管規定申請，有關屋脊裝飾物請依「新北市建照業務工作手冊」規定，於屋頂平台範圍內設置。
- (2)建築物樓層達 10 層以上，請檢討建築物的高度對於狹窄巷道都市空間的壓迫感，確實以透視圖模擬檢討基地與鄰近建築物之天際線和諧關係。
- (3)本案突出外牆之雨遮、裝飾板及平面圖標示之弧形樑部分，非都市設計審議同意事項，請逕依建管規定檢討建蔽率及容積率，本次仍未修正，請確實檢討或取消弧形樑之設置。

6. 社區使用車位（裝卸、臨停、垃圾車暫停車位）：

- (1)應考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位並配合服務動線規劃，考量各棟需求平均分配。
- (2)本案設置 1,285 戶，惟垃圾暫存空間面積僅約 30 平方公尺，請確實檢討垃圾暫存空間及垃圾車暫停車位符合需求設置。

7. 報告書部分：

- (1)法規檢討請確實檢討附表附圖。
- (2)本案報告書內各圖面內容請建築師確實檢核內容一致。
- (3)報告書電子檔案內容缺漏請確實檢核。
- (4)都市計畫 4 公尺人行步道僅供人行，目前標示車行動線有誤。

8. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法

新北市施行細則 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。

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。

(三) 本案於 111 年 8 月 16 日第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議。決議如下：本案依下列意見修正，因申請基地面積大於 6,000 平方公尺，且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提大會討論。

1. 申請都市更新建築容積獎勵應完整捐贈公益設施產權部分：本案於東南側申請容積獎勵捐建一棟公益設施，應作為派出所使用部分，為確保本府後續管理維護介面，請依前次會議決議，將捐建公益設施棟所座落之土地完整獨立分割全數捐贈於本府，並納入專章檢討及更新事業計畫內容，以強化公益性。停車空間、室內空間配置及立面規劃部分，請與本府警察局三重分局確認並依該局意見辦理。
2. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項：本案未檢附屋脊裝飾物專章提請屋脊裝飾物審議，請確實依「新北市建照業務工作手冊」規定檢討，於屋頂平台範圍內設置，本案透視圖與立面圖規劃內容不相符，考量本案量體龐大且未依規定檢討辦理，請取消屋脊裝飾物設置。
3. 開發規模及建築物量體部分，本次修正將部分量體調整至 12 公尺計畫道路（仁義街）側並增加南北兩側退縮距離，且於 8 公尺計畫道路（五華街 57 巷）側增加穿越動線，以利周邊街廓串連使用並回應都市更新計畫之防災、救災空間構想，請依下列意見修正：
  - (1) 本案沿五華街 57 巷設置之公共開放空間，請考量鄰地及基地內現有之喬木群，配合喬木群之個別位置規劃人行動線。
  - (2) 請將都市更新計畫示意圖標示延續綠地留設開放空間範圍，考量串連至五華街 57 巷及仁義街 220 巷規劃動線，並規劃喬木遮蔭，以口袋公園方式配合設置街道家具以確保公共性、開放

性及使用性。

(3)依都市更新計畫留設於五華街 57 巷及仁義街之間留設之 5 公尺步行空間請配合緊鄰之 4 公尺人行步道，沿本案建築線留設至少 1.5 公尺之綠帶，兩側銜接五華街 57 巷及仁義街之沿街綠帶，配合沿街植栽帶設置相同樹種之本土大型常綠喬木，增加人行空間遮蔭性並請補充剖面說明與計畫道路之高程差並與都市計畫 4 公尺人行步道順平設置，避免後續車行動線誤入人行道。

(4)因考量鄰近仁義街 220 巷與仁義街交叉路口，依都市計畫內容設置本案北側沿建築線留設之 5 公尺步行空間，並於仁義街側設置街角廣場，請配合植栽及街道家具規劃設置停等空間增加廣場使用性。

#### 4. 公共人行空間及人車動線系統動線配置事項：

(1)請將沿仁義街申請都市更新獎勵退縮 4 公尺人行步道範圍，配置植栽穴寬度達 4 公尺，不應以大範圍植栽綠化降低使用性，請縮減植栽穴範圍，配合增設街道家具種植喬木遮蔭，規劃休憩空間，並考量人行通行整體規劃。

(2)本案汽機車坡道於地面一層縮減寬度轉折部分，為避免汽機車動線未依規劃範圍行駛影響人行步道安全，請確實留設 6 公尺緩衝空間，並依「新北市都市設計審議原則」以植栽或設施區隔以維護人行安全，並應配合沿街人行步道動線延續，修正沿街綠帶規劃。

(3)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道一致，請修正，請補充沿街人行道處車道縱橫向剖面說明高程處理方式。

5. 請將本案供公眾通行之公共開放空間，含 ABCD 棟北側(5 公尺步行空間側)、南側(仁義段 731-6 地號側)及東側(仁義街側)，建築物增加退縮距離後留設之公共開放空間，依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定提撥管理維護基金，納入公寓大廈管理規約。

#### 6. 交通運輸系統部分：

(1)本案 F 棟地下一層機車停車動線需穿越汽車出場主要由地下二

層上至地面層之汽車坡道動線，除導致動線交織外，其車道寬度狹小，又屬行車視線死角，嚴重影響住戶使用安全，且主要動線遭 E 棟人行垂直核隔間阻擋無法通行，請重新檢討修正整體人車動線及垂直動線之系統規劃。

- (2) 本案車位數量部分，請依本府交通局意見確認持有率及避免對周遭交通之影響，後續依交通影響評估結論辦理。
- (3) 本案無障礙車位、自行車位及社區使用車位請考量使用及服務動線規劃，分散於各棟鄰近垂直動線處集中設置，請修正。
- (4) 車道出入口部分：本案捐贈公益設施設置 1 處獨立出入口，住宅棟設置 2 處出入口，機車動線由仁義街進出，汽車動線由仁義街單向進場，由五華街 57 巷單向出場，基地面積 10,893 平方公尺，汽車停車位數超過 500 輛，應取得五華街 57 巷完整開闢之證明文件，並經交通影響評估審查同意，續提大會討論。

#### 7. 景觀計畫：

- (1) 本案基地範圍內各幢建築物間留設之公共開放空間，請增設街道家具配合喬木遮蔭以增加使用性，並請依「新北市都市設計審議原則」規定，確認覆土深度及淨寬度，並標示樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上。
- (2) 本案設置露臺部分請依「都市計畫法新北市施行細則」第 44 條規定檢討應設置 1/2 面積以上之綠能設施或設備。
- (3) 本案地面層景觀照明請主要以景觀高燈規劃，並考量夜間公共人行安全沿人行動線設置。
- (4) 景觀排水系統部分，因本案基地面積達 10,893 平方公尺，請確認排水方向並增設排水陰井，確保避免基地內排水直接排入公共排水系統。

8. 環境保護設施部分：本案垃圾車臨停車位旁之垃圾儲藏空間目前出入口與機車車位衝突，且另兩處垃圾儲藏空間未考量社區使用者及清運操作動線配置，請修正。

#### 9. 報告書部分：

- (1) 修正對照表請確實對應修正前後圖說頁面。
- (2) 修正前後圖說請左右頁對照。
- (3) 本案開發量體調整請確實對應修正前後模擬透視圖說明。

(4)法規檢討公益設施及店鋪法定機車數量請確實依都市計畫土地使用分區管制規則檢討。

(5)法規檢討檢討說明請確認內容正確，確實檢附數據。

(6)景觀剖面請確實檢附索引圖。

(7)綠化面積檢討頁面及建築面積表字體過小且模糊不清，請修正。

(8)景觀燈具圖面標示不清，請修正。

(9)請補充檢附捐贈公益設施棟立面圖說。

(10)請補充鄰地高程並確認順平設置，計畫道路高程請正確標示。

(11)本案仁義街車道出入口 8 公尺以下設置，請確認報告書各圖面一併修正。

(12)機車位請編號確實檢核數量及出入動線符合相關法令規定。

(13)請建築師確實檢核報告書各圖面規劃內容一致。

10. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。

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。

(四)本案設計單位於 111 年 8 月 26 日函送都審報告書到府，提請 111 年 9 月 2 日本市 111 年度第 14 次大會討論，決議為本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容送本府依程序辦理核備。

1. 本府環境保護局意見(書面): 涉及環境影響評估部分，據所附資料載: 基地位於本市 736-1 地號土地，基地面積 10,893.3 平方公尺，興建 4 幢 7 棟地上 27 層地下 6 層共 1292 戶之店鋪、集合住宅、公益設施空間，建築物高度 89.9 公尺，場址非位屬重要濕地，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、27 條規定，無須實施環境影響評估。

2. 本府交通局意見(書面):

(1)交通部分本局原則無意見。

(2)請儘速依本局 110 年 6 月 25 日新北交規字第 1101159291 號函交評審查意見修正後送審。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：前經本府 110 年 4 月 23 日新北府城開字 1100558515 號函確認書面要件，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之 40% [13,071.60 平方公尺，(接受基地連接道路寬度 15 公尺/臨路條件 15%+接受基地內部條件 10%)\*1.6+接受基地外部環境改善項目 0%]，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積 40%之上限(13,071.60 平方公尺，實施都市更新地區，非位於法定山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

4. 申請都市更新建築容積獎勵捐建公益設施作為派出所使用部分：為確保本府後續管理維護介面，請依歷次會議決議，將捐建公益設施棟所座落之土地及建築物產權完整無償捐贈於本府，並納入專章檢討及更新事業計畫內容。

5. 車道出入口部分：

(1)本案配合捐建獨立產權之公益設施設置 1 處獨立車道出入口，原則同意。

(2)有關住宅棟分別於仁義街及五華街 57 巷設置 2 處車道出入口部分，原五華街 57 巷 E 棟車道出入口，因配合地下機車動線重新調整至 F 棟，請送本府交通影響評估審查通過後，原則同意。

6. 整體開放空間景觀規劃部分：

(1)本案剖面相關圖說與都市計畫道路及人行步道高程標示錯誤，應確實修正。另人行步道高程應依規定以高出道路高程 10 至 15 公分設置。

(2)考量夜間公共人行安全，夜間照明規劃景觀高燈部分，應配合供公眾開放空間範圍合理配置。

(3)開放空間景觀植栽系統部分請調整草皮、灌木等合理配置關係，並配合人行道整體規劃。

7. 建築規劃部分：

(1)依歷次小組決議地面 1 層店鋪設置夾層僅作為通道連接前後陽台，且無實際使用功能，為避免二工違規使用，請將陽台

	<p>集中單側設置並依建管規定最大面積合理規劃夾層範圍，或取消夾層設置。</p> <p>(2)請依「新北市都市設計審議原則」補充多向露臺景觀剖面圖說，檢討植栽覆土深度，並確保女兒牆淨高符合使用安全及規定。</p> <p>(3)落物曲線、屋頂透空框架及外牆裝飾性構造物，請逕依建管規定辦理。</p> <p>(4)各層 A11、B11、C11、D11 戶於過樑設置挑空後規劃內凹陽台部分，考量空間使用品質，請完整規劃陽台取消挑空設置。</p> <p>8. 本案係屬都市更新案件，後續依都市更新程序併同都市更新事業計畫書核定。</p> <p>(五)本案設計單位於 111 年 10 月 3 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 111 年 10 月 14 日本市 111 年度第 15 次大會討論。</p>
<p>提請 確認 及討 論事 項</p>	<p>一、本案依「新北市都市設計審議及土地使用開發許可審議作業要點」第 3 點第一項第一款第一目規定，基地面積大於 6,000 平方公尺且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺者，經專案小組審議後，應提大會審議。</p> <p>二、提請大會討論事項：申請都市更新建築容積獎勵捐贈公益設施部分。</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，依據所附資料載：基地面積 10,893 平方公尺，場址非位屬重要濕地範圍，興建 4 幢 7 棟地上 27 層地下 6 層共 1292 戶之集合住宅、店鋪、公益設施(警察局)，建築物高度 89.9 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、27 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。</p> <p>二、本府交通局意見(書面)：</p> <p>(一)交通部分本局原則無意見。</p> <p>(二)請儘速依本局 110 年 6 月 25 日新北交規字第 1101159291 號函交評審查意見修正後送審。</p> <p>三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查三重區仁義段 731-2 地號土地，前於 110 年 4 月 23 日新北府城開字第 1100555815 號函確認書面要件，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積 40%「13,071.60 平方公尺，接受基地連接道路寬度 15 公尺/(臨路條件 15%+接受基地內</p>



	<p>部條件 10%)*1.6+接受基地外部環境改善項目 0%」，其中申請捐贈土地部分為 0%，繳納代金部分為 40%(繳納代金部分占申請移入容積總量之 100%)，其申請容積移轉量已達接受基地基準 40%之上限(13,071.60 平方公尺，實施都市更新地區，非位於法定山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。</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> <ol style="list-style-type: none"><li>一、有關本案捐贈公益設施涉及產權登記部分，因係屬都市更新建築容積獎勵及執行，請逕依新北市都市更新及爭議處理審議會決議辦理。</li><li>二、植栽設計部分，其配置請確實依前次大會決議修正。</li><li>三、本案係屬都市更新案件，後續依都市更新程序併同都市更新事業計畫書核定。</li></ol>

案由	南亞科技泰山區自強段 566 地號等 4 筆土地 5A 公用廠房廠房新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案 第一案
說明	<p>一、申請位置：泰山區自強段 566、552、558、570 地號等 4 筆土地。</p> <p>二、設計單位：宗邁建築師事務所 建築師：費宗澄</p> <p>三、申請單位：南亞科技股份有限公司 負責人：吳嘉昭</p> <p>四、土地使用分區：乙種工業區(建蔽率 60%，容積率 120%)</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 1 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：44,585.7 公尺。  設計建築面積：14,203.65 平方公尺。  設計建蔽率：36.85% ≤ 60%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：70,556.68 平方公尺。  設計容積面積：60,905.23 平方公尺。  設計容積率：155.7% ≤ 160%(120%申請基準容積提高至 160%)(允建上限)</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層：機房、水池。  地上一層：警衛室、機房、水池、機電設備。  地上二至七層：辦公室、機房、機電設備、機械室、水箱。  屋頂層：電梯機房。</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車 1 輛，實設 1 輛。  (移出數量 1 輛:南林段 208 地號 1 部)  應設機車 1 輛，實設 1 輛。  (移出數量 1 輛:南林段 208 地號 1 部)  應設自行車 1 輛，實設 1 輛。</p> <p>(六) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：  本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條第 1 款及「變更林口特定區計畫(土地使用分區管制要點)(第二次專案通盤檢討)書」第 20 點規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案前經本府 111 年 5 月 30 日新北府城設字第 1110370341 號函同意核備在案。</p> <p>(二) 本案設計單位於 111 年 7 月 29 日提送都審報告書到府，提請 111</p>		

年8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、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，經查本案係屬本局環評列管案件「林口特定區工十二工業區第一期第三次開發變更計畫環境影響說明書」範圍內，審查結論前經本局111年5月6日新北環規字第11108552821號公告在案，開發單位(南亞塑膠工業股份有限公司)應依環境影響評估法17條規定切實執行，倘涉及環評變更應依環境影響評估法第16條及其施行細則第36至38條規定辦理。
- 2、本府交通局意見(書面)：本案本次變更內容無涉及交通部分，爰本局無意見。
- 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，尚無容積移轉案件紀錄。
- 4、報告書部分：
  - (1)有關「變更差異表」請設計建築師依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」附表一簽證檢討，請修正。
  - (2)提案單與面積計算表內容不一致，請修正。
  - (3)面積計算表請參閱公告版報告書標示變更前後差異值，請修正。
- 5、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。
- 6、本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議抵觸。
- 7、倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則48條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。
- 8、請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。
- 9、相關單位意見請酌參。

	<p>10、以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>11、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於111年8月23日前辦理核備事宜。</p> <p>(三) 本案案經設計單位於111年7月29日、111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111年9月6日新北府城設字第1111441813號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請111年10月14日本市111年度第15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	國聚開發新莊區中原段36、45地號等2筆集合住宅新建工程(第3次變更設計)	案號	報告案 第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市新莊區中原段36、45地號等2筆土地</p> <p>二、設計單位：呂建勳建築師事務所 建築師：呂建勳</p> <p>三、申請單位：國聚開發股份有限公司 負責人：盧明德</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15層，地下4層，鋼筋混凝土構造，共91戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,103.32平方公尺。</p> <p>設計建築面積：707.28平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：33.63%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：11,703.67平方公尺。</p> <p>設計容積面積：6,002.76平方公尺。</p> <p>設計容積率：285.39%(含獎勵容積)≤288.62%。 [200%*(1+14.31%+30%)](允建上限)</p> <p>(四)開放空間獎勵：534.14平方公尺。(12.69%)</p> <p>容積移轉：1,261.99平方公尺。(30%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至三層：停車空間</p> <p>地下一層：防空避難室、停車空間</p> <p>地上一層：梯廳、公共服務空間、管委會空間、門廳、車道、容移友善空間</p> <p>地上二層：管委會空間</p> <p>地上三至十五層：集合住宅</p> <p>屋突一至三層：梯間、水箱、機房</p> <p>(六)停車空間：</p> <p>應設汽車91輛，實設91輛。</p> <p>應設機車91輛，實設91輛。</p> <p>應設自行車23輛，實設23輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案係依據「變更新莊(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</p>		

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。

七、辦理經過：

(一)本案前經本府107年10月3日新北府城設字第1071906129號函同意核備在案。

(二)本案前經本府110年7月2日新北府城設字第1100996559號函同意第1次變更設計核備在案。

(三)本案前經本府111年9月29日新北府城設字第1101806783號函同意第2次變更設計核備在案。

(四)本案設計單位於111年6月13日提送都審報告書到府，提請111年6月30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. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，本局無新增意見，仍請依本局歷次審查意見辦理。
2. 本府交通局意見(書面)：本次變更無涉及交通部分，爰本局無意見。
3. 本府工務局意見(書面)：本案陽台外設置格柵部分請依新北市建築物陽臺外緣裝飾性構造物設計原則檢討。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案前經新北市政府108年12月7日新北府城開字第1082305317號函核准容積移轉，得移入接受基地容積為1,262.03平方公尺(位於整體開發地區)。
5. 有關本次變更設計涉及公服空間家配部分，原則同意。
6. 有關本次陽台變更、新增未具名版構造及設置格柵部分，A2、A3戶請依原核准內容辦理或自過樑外緣檢討陽臺面積，A7戶請定義外牆版構造名稱，合併檢討陽台面積。
7. 請補充說明本案建築工程進度，另建築物顏色請降低彩度避免色系較深色。
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。

	<p>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> <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>11. 相關單位意見請酌參。</p> <p>12. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則48條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。</p> <p>13. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>14. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於111年7月14日前辦理核備事宜。</p> <p>(五)本案案經設計單位於111年7月21日、111年9月2日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於111年9月7日新北府城設字第1111382372號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請111年10月14日本市111年度第15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	宏普建設新店區斯馨段70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 第三案
說明	<p>一、申請位置：新北市新店區斯馨段70地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：元宏聯合建築師事務所 建築師：鄭秀玲</p> <p>三、申請單位：宏普建設股份有限公司 負責人：段津華</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23層，地下4層，鋼筋混凝土構造，共314戶。</p> <p>(二)建築基地面積：6,623.56平方公尺。  設計建築面積：2,147.25平方公尺。  設計建蔽率：32.42% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：43,290.03平方公尺。  設計容積面積：22,523.19平方公尺。  設計容積率：340.05% (含獎勵容積) ≤ 340.05% [240%*(1+15%+3%+23.69%)] (允建上限)。</p> <p>(四)整體開發規模獎勵面積：2,384.48平方公尺(15%)。  綠建築(黃金級)：476.89平方公尺(3%)。  容積移轉面積：3,765.53平方公尺(23.69%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：  地下一~四層：防空避難室兼停車空間、停車空間。  地上一層：門廳、管委會使用空間、住宅、店鋪。  地上二~二十三層：管委會空間、集合住宅。  屋突一至三層：梯間、機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車283輛，實設汽車287輛，自設4輛。  應設機車314輛，實設機車314輛。  應設自行車105輛，實設自行車105輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「變更新店中央新村北側附近地區(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫(配合區段徵收開發)書」土地使用分區管制要點第8點：「本計畫區建築皆應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p>		



七、辦理經過：

(一)本案前經本府 107 年 12 月 12 日新北府城設字第 1072391208 號函同意核備在案。

(二)本案設計單位於 111 年 6 月 22 日函送都審報告書到府，提請 111 年 7 月 5 日專案小組審議，決議如下：本案討論前林委員秀芬已依「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。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，經本局至經濟部水利署之水庫集水區暨自來水水質水量保護區查詢系統查詢旨揭地號土地非位於自來水水質水量保護區內及水庫集水區範圍內。另據所附資料載：基地位於本市新店區斯馨段 70 地號土地，基地面積 6,623.56 平方公尺，興建 4 幢 4 棟地上 23 層地下 4 層共 314 戶之店鋪、集合住宅，建築物高度 84 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)：本案變更無涉及車道出入口、停車位數量變更，本局無意見。
3. 本府工務局意見(書面)：
  - (1)各層梯廳寬度是否足夠 2 米請補標示。
  - (2)BC 棟 3 樓平面圖露台外側構造物為何?請釐清。
  - (3)請補標示各層雨遮、陽台深度。
  - (4)補技規第 243 條高層建築是否使用燃備說明。
  - (5)補高層專章檢討。
  - (6)立面補標示航空障礙燈位置。
  - (7)平面及立面補標示避雷保護角範圍。
  - (8)何為社區使用空間?空間名稱請依規定填寫。
  - (9)居室或非居室之出入口與停車位間，應留設淨寬 75 公分以上之通道連接車道，請補標示。
  - (10)建築計劃圖面模糊不清(空間名稱、汽機車編漏標)，請修正。
  - (11)游泳池是否計入雜項工作物及工程造價，請釐清。

(12)補建築技術規則第 110 條檢討及標示。

(13)補建築技術規則第 142、144 條防空避難設備檢討。

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管理系統,本案前經市府 107 年 7 月 24 日新北府城開字第 1071352420 號函准予容積移轉在案,得移入接受基地本市新店區斯馨段 70 地號土地(面積 6,623.56 平方公尺,位於整體開發地區)之容積為 3,765.53 平方公尺(未達接受基地基準容積 40%之上限,超出部分無償捐贈),隨文檢附相關資料供參。

5. 法規檢討請確實於頁碼欄位標示相關圖說頁碼。

6. 設計圖說:

(1)本次變更新增 A 棟屋頂平台未具名稱版構造突出於建築物外牆面,請刪除。

(2)本次變更一樓店鋪出入口門扇為鐵捲門,考量市容觀瞻及安全性,請依原核准設置。

(3)本次變更新增 B、C 棟 3 樓露臺未具名稱版構造,請刪除。

(4)本次變更部分管委會使用空間為社區使用空間(計入容積),用途名稱有誤,請修正並依建管規定辦理。

(5)本次變更屋突層設置廁所部分,請依建管規定配合實際使用標示水箱、機械室應有之規劃,並於住戶規約中註明不得作為居室使用。

7. 景觀計畫:

(1)綠化面積、綠覆面積及透水面積不應低於原核准內容,故請維持原核准量。

(2)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考量夜間人行安全,照明設備皆設置景觀矮燈,故請以景觀高燈為規劃原則。

(3)請補充說明 A 棟屋頂層及露臺綠化面積檢討。

8. 報告書部分:

(1)變更差異表之各層空間用途差異說明有誤,請補充說明 2 樓用途新增管委會使用空間之位置。

(2)面積計算表請補充說明原核准與本次變更之差異值欄位,請修正並依建管規定檢討容積樓地板面積。

(3)P2-4-4 法規無變更,請刪除。

	<p>(4)有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條部分，請依本府城鄉發展局 111 年 6 月 8 日新北城審字第 1111063783 號函辦理。</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。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。</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>14. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 111 年 7 月 19 日前辦理核備事宜。</p> <p>(三)本案業經設計單位於 111 年 7 月 20 日、111 年 7 月 29 日、111 年 8 月 17 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 111 年 9 月 12 日新北府城設字第 1111378694 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 111 年 10 月 14 日本市 111 年度第 15 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	世紀離岸風電設備八里區下罟子段下罟子小段 562、563 地號等 2 筆土地廠辦增建工程	案號	報告案 第四案
說明	<p>一、申請位置：八里區下罟子段下罟子小段 562、563 地號等 2 筆土地。</p> <p>二、設計單位：蔡宜勳建築師事務所 建築師：蔡宜勳</p> <p>三、申請單位：世紀離岸風電設備股份有限公司 代表人：賴文祥</p> <p>四、土地使用分區：港埠專用區(建蔽率 70%，容積率 210%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 4 層，鋼骨構造，共 1 戶。</p> <p>(二)建築基地面積： 95,007 平方公尺。</p> <p>(三)設計建築面積： 15,462.46 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率： 16.28% ≤ 70%</p> <p>(四)總樓地板面積： 25,290.08 平方公尺。</p> <p>設計容積面積： 24,948.62 平方公尺。</p> <p>設計容積率： 26.26% ≤ 210%。(法定上限)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層： 作業廠房、噴漆棟、機房、附屬辦公室、停車棚。</p> <p>地上二層： 作業廠房、辦公室。</p> <p>地上三~四層： 辦公室、廁所。</p> <p>屋突一層： 樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間： 應設汽車 96 輛，實設 214 輛(自設 118 輛)。</p> <p>應設機車 96 輛，實設 158 輛(自設 62 輛)。</p> <p>應設自行車 15 輛，實設 24 輛(自設 9 輛)。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」書，第 15 點應先經都設會依「新北市都市設計審議原則」及「臺北港特定區都市設計準則」審議通過後始得發照建築，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p>		

(一)本案於本府 108 年 10 月 29 日新北府城設字第 1081971503 號函同意核備在案、本府 109 年 12 月 11 日新北府城設字第 1092228896 號函第 1 次變更設計在案，並領有 110 八使字第 409 號及 111 八使字第 097 號使用執照在案。

(二)本案設計單位於 111 年 5 月 9 日函送都審報告書到府，提請 111 年 5 月 20 日專案小組審查，會議決議為修正後通過，惟事務所逾期提送核備報告書，於 111 年 6 月 23 日新北府城設字第 1111144212 號函駁回本案。

(三)本案設計單位於 111 年 6 月 23 日函送都審報告書到府。提請 111 年 7 月 1 日專案小組審議，決議如下：

1. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，本局均無新增意見，仍請依據本局歷次審查意見辦理。

2. 本府交通局意見(書面)：

(1)停車場出入口：

A. 按都設原則一宗基地仍以設置一處停車場出入口為原則，請補充說明本案開設三處出入口之必要性，並建議貨車進出的出入口採一進一出設置，以避免車輛衝突。(P77)

B. 請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處 5M 截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施、行穿線。

C. 請依新北市都市設計審議原則規定汽機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為至 6 公尺以下。(P108)

(2)動線：請標示停車場內部各種車輛(包含汽車、機車、自行車)動線規劃且應避免交織並加強安全警示設施。

(3)停車位：P85 規劃的停車位數量與 P6 敘明的數量不符，請釐清後修正。

3. 本府工務局意見(書面)：

(1)報告書所列新北市八里區下罟子段下罟子小段 557、560 等兩筆地號土地，於建造執照申請書所示地號似不一致，倘掛號

申請建築執照後，欲增加基地面積或土地權利證明文件未附齊全等情形影響法令適用日期之適用。

- (2)都市計畫法新北市施行細則第42條、土管使用管制要點檢討第8點開發內容說明及面積計算表標示另設汽機車供一期使用係依「建築技術規則」何種規定？
  - (3)土管使用管制要點檢討第3點開發內容說明詳列本案建築物用途是否符合港埠專用區容許使用內容。
  - (4)報告書所述建築基地應以一宗土地為申請範圍，請釐清。
  - (5)辦公棟安全梯請依建築技術規則建築設計施工編第97條規定檢討。
  - (6)請補充地籍套繪圖，並檢附周邊執照範圍套繪圖。
  - (7)建築面積如何計算，請於平面圖上色區分範圍。
  - (8)本次增建與原核准建築物是否檢討建築技術規則第110條規定。
  - (9)本案前院、側院是否依規定留設，請補充相關檢討。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：查旨案無申請容積移轉紀錄。
5. 交通及運輸計畫部分：
- (1)本案停車空間部分設計單位提出需容納八里區下罟子段下罟子小段557、560地號等2筆土地增建工程案停車空間設置不足之停車位，請依建管規定辦理。
  - (2)本案申請第四類工廠用途建築物，考量貨物進出安全性及可及性，請依「建築技術規則」建築設計施工編第278條合理規劃裝卸車位。
  - (3)出入口調整位置，請說明各類車輛行進軌跡與轉角路口距離是否形成交通衝擊，影響車行安全。另請說明G1出入口寬度是否減小。
6. 本案申請屋脊裝飾物請依「新北市都市設計審議原則」，其高度以不超過6公尺為原則設置，檢附結構技師耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證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，並依建管規定檢討，請補充申請屋脊裝飾物之建築物棟名、計算式及技師簽證等資料，原則同意。

7. 建築及景觀計畫部分：

(1) 本案基地面積為 95,007 平方公尺，總樓地板面積為 54,832.35 平方公尺，請依「都市計畫法新北市施行細則」第 46 條檢討綠建築，並簽訂協議書，以符規定。

(2) 緊急進口檢討請依消防及建築主管機關規定辦理。

(3) 請配合景觀植栽計畫整體規劃街道家具型式及設置位置。

(4) 考量廠區範圍大夜間人行及車行進出安全，請於人行步道旁增設景觀高燈，穿越廠區道路範圍請設置行穿線以維護安全。

8. 報告書部分：

(1) 報告書檢附既有建案建築線指示圖，請補充本次增建案之建築線指示圖。

(2) 屋頂太陽能設備檢討，請加註各棟屋頂面積，確保檢討符合規定。

(3) 垃圾暫存空間請依本次增建樓地板面積及使用人數調整設置空間面積。請補充辦公棟垃圾暫存空間。

(4) 請檢附核准之防救災圖說及核定表。

9. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。

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

11. 相關單位意見請酌參。

12. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

13. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議

	<p>作業要點」於 111 年 7 月 15 日前辦理核備事宜。</p> <p>(四)本案經設計單位申請核備展延至 111 年 7 月 29 日，續於 111 年 7 月 29 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 111 年 9 月 22 日新北府城設字第 1111441752 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 111 年 10 月 14 日本市 111 年度第 15 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	茂德建設及眾德建設土城區明德段 327 地號等 5 筆土地店鋪、集合住宅、透天住宅新建工程	案號	報告案第五案
說明	<p>一、申請位置：土城區明德段327、328、330、331、333地號等5筆土地。</p> <p>二、設計單位：陳朝雄建築師事務所 建築師：陳朝雄</p> <p>三、申請單位：茂德建設股份有限公司 負責人：范乾進 眾德建設股份有限公司 負責人：張峰銘</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(法定建蔽率50%，法定容積率240%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上15層，地下6層，鋼筋混凝土構造，共373戶。</p> <p>(二)建築基地面積：4,412.37公尺。 設計建築面積：1688.1平方公尺。 設計建蔽率：38.26%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：37,671.93平方公尺。 設計容積面積：16,943.47平方公尺。 設計容積率：384%(含獎勵容積)≤384% [240%*(1+40%+10%+6%+3%+1%)](允建上限)。</p> <p>(四)容積移轉面積：4,235.87平方公尺。(40%) 公益設施獎勵：1,058.96平方公尺。(10%) 智慧建築獎勵面積：635.38平方公尺。(6%) 綠建築獎勵面積：317.69平方公尺。(3%) 無障礙住宅獎勵面積：105.89平方公尺。(1%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下(集合住宅)： 地下二至地下六層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：門廳、店鋪、集合住宅、管委會使用空間。 地上一層夾層：店鋪、集合住宅 地上二層至十五層：集合住宅。 屋突一層至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六)新建建築各層用途如下(透天住宅)： 地上一層：店鋪。 地上二層：住宅。</p>		

屋突一層至三層：樓梯間、機房、水箱。

(七)停車空間：應設汽車373輛，實設395輛(自設22輛)。

應設機車373輛，實設373輛。

應設自行車56輛，實設56輛。

(八)餘詳報告書。

六、法令依據：本案係依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條第3點規定，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案設計單位於111年3月9日提送都審報告書到府，錄案提請111年3月31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. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市土城區明德段327、328、330、331、333地號等5筆土地，基地面積4,412.37平方公尺，興建3幢5棟地上15層地下6層共374戶之店鋪、集合住宅、透天住宅，建築物高度49.95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，倘基地非位屬重要濕地範圍內，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)交通影響評估請依本局後續審查意見修正。

(2)考量現況物流宅配與外送平台車輛短時臨停需求，請於一樓地面層規劃短時臨停車位或停放區。

3. 本府工務局意見(書面)：

(1)屋脊裝飾物透空檢討亦不包括欄杆、圍牆等非透空範圍。

(2)地籍套繪圖地籍範圍請確認。

(3)請依建築技術規則檢討各用途空間請以梯廳連接至出入口(管2)。

(4)設置夾層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並請依棟別檢討，另陽台有無出入行為請確認。

(5)建築物外牆設計裝飾依請依原則檢討，設置格請依建照業務工作手冊檢討。

(6)透1、透2之使用用途及空間名稱請標示，另不同使用用途請區劃，挑空部分請依建築技術規則檢討第1條第18項及164-1等規定檢討，另設置屋突部分請依同規則檢討第1條第10項。

(7)戶外安全梯開口間距請依建築技術規則97條檢討(夾層平面圖、A3、A5戶間)、(2處開口內有排煙室開口1F、1MF)、(A1戶外安全梯於1F、2F是否有對外開窗)。

(8)請補充無障礙設施檢討(含通路)，另防空避難室請區劃。

(9)A1、A2、透1、透2外設置植栽綠化是否涉及都審原則第8項第5點之設置之圍牆、綠籬等規定。

(10)陽台外緣請依規定設置格柵而非實牆(B1、B5、B6、B7、B8、B9等)。

(11)A8戶及C2戶之鄰幢間隔是否6米請標示。

(12)防空避難室露出地面應為25公分以上(請於剖面標示)。

4. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面):

(1)查本案適用108年7月3日「都市計畫法新北市施行細則」及108年12月2日「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)(土地使用分區管制要點通盤檢討)」案規定，先行敘明。

(2)都市計畫法新北市施行細則第47條，請確實依照法令檢討容積。

(3)土地使用分區管制要點第11條，請釐清公益設施容積獎勵法令依據。

(4)公益設施容積獎勵：查本案公益設施容積獎勵申請面積為2,117.93平方公尺，經本府教育局110年9月9日新北教幼字第11016745082號函復申請人，依本府財務收支及公有建物聯合審查會議審議結果為不同意受贈，改採繳交代金方式辦理。本府前業於110年11月25日新北府城審字第1102225097號函確認折繳代金金額合計新臺幣2億2,059萬5,671元整，後申請人於111年1月24日茂字第111012401號函表示因規劃設計之

考量，捐贈公益性設施獎勵由20%調整至10%，本案業於111年3月3日新北府城審字1110322730號函確認折繳代金金額為新臺幣1億1,118萬6,500元整，俟申請人繳納代金後再行核發容積獎勵核定函。

(5)綠建築、智慧建築、無障礙住宅容積獎勵：經查土城區明德段327地號等5筆土地尚未有申請紀錄。

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，本案前於111年3月14日新北府城開字第1110456356號函確認書面要件、可移轉容積量並完成估價在案，申請移入容積為4,235.87平方公尺，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積40%之上限(4,235.87平方公尺，位於整體開發地區，非屬法定山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

6. 建築配置部分：

(1)有關於青和路322巷地面1層規劃之部分店鋪與住戶使用同一梯廳進出，請就使用之合理性補充說明。

(2)承上，請以住宅用之梯廳直接開向計畫道路，原規劃基地內通路部分請加強對外人行空間之綠化與串聯。

(3)本案鄰接明德路一段之建築，其地上二層以上空間配置(柱心線編號B、C、D及D至E間)目前規劃不合理之挑空空間，為確保居室日照充足、房型配置之合理性且避免日後二工使用，請取消部分裝飾柱(柱心線編號B、C、D及D至E間)。

(4)本案申請屋脊裝飾物設置部分，請依「新北市都市設計審議原則」規定以6公尺以下設置，應補充結構耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證，請依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架檢討，續提討論。

(5)有關設置夾層部分請依「新北市非住宅建築物樓層高度與夾層或挑空設計施工及管理要點」檢討。

(6)請補充本案透天住宅之立面及剖面圖。

7. 開放空間系統：

(1)本案無障礙通路高程與周邊高程規劃不合理，請修正。

(2)本案於各建築物間所留設人行空間系統穿越全區街廓部分，請增加人行通行寬度至少2公尺，以確保全區空間得有效串連。

(3)本案請加強說明目前鄰棟間隔留設之硬鋪面公共領域及私領域處理介面。

#### 8. 交通運輸系統配置事項：

(1)本案規劃之裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車部份，該車位不得計入法定及自設停車數量，且應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。另請依法定車位數加計百分之2設置，並於面積計算表詳列計算式。

(2)本案停車位角度超過60度，其停車位前方應留設深6公尺，寬5公尺以上之空間，檢討範圍內應不得有上下車坡道，請修正。

#### 9. 景觀計畫：

(1)請確實檢討透天住宅之屋頂綠化設置。

(2)本案鄰接明德路一段之開放空間，沿街路綠化請連續設置，並規劃雙排大型常綠喬木。

(3)建築平面圖應標示詳細基地內、外及道路高程並確保界面順平處理，請修正。

(4)本案無法綠化面積檢討，請於圖說上詳列無法綠化面積之項目及區塊面積計算式。

(5)為確保植栽生長環境，地下室開挖範圍應以降板規劃並檢附剖面圖說確認。

(6)公共開放空間管理維護執行計畫表，檢討計算本案基金金額及面積檢討有誤，請修正。

(7)本案沿街規劃喬木請配合鄰地樹種整體設計。

#### 10. 報告書部分：

(1)住戶管理規約部分，應包括下列管理維護事項：鄰棟間隔、法定退縮、防災通道、開放空間（包含管理維護、夜間照明）、建築物夜間照明、圍牆、綠籬、景觀植栽、垃圾及資源回收空間、垃圾車暫停車位及裝卸車位。

(2)本案請詳細標示室內空間使用用途。

(3)土地所有權同意書及土地登記第一類謄本免於報告書檢附，請移除。

(4)本案涉及建管法令及計算部分請依建管規定檢討，相關圖說請移除。

(5)請釐清本案建築物設計之棟、幢規劃。

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。

12. 相關單位意見請酌參。

13. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第48條申請6%綠建築容積獎勵、6%智慧建築容積獎勵、3%耐震標章、2%性能設計部分，請申請人於建造執照前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則第46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂。

14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

15. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於111年4月14日前辦理續審事宜。

(二) 本案設計單位於111年4月28日提送都審報告書到府，錄案提請111年5月18日專案小組審查，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

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

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，本案於111年3月14日新北府城開字第1110456356號函完成估價程序，本案可移入容積為基準容積之40%，其中申請捐贈土地部分為0%，繳納代金部分為40%(繳納代金部分占申請移入容積總量之100%)，書面試算繳納代金部分可移轉之容積量為4,235.87平方公尺，申請移入容積為4,235.87

平方公尺，其申請容積量已達接受基地基準容積40%之上限(4,235.87平方公尺，位於整體開發地區，非屬法定山坡地範圍)。

4. 前次會議紀錄有關本案申請屋脊裝飾物續提討論部分，請依新北市都市設計審議原則規定以不超過6公尺並應檢附耐候、耐震、耐風等結構安全項目，且依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架檢討，惟本案未依規定檢討三分之二以上透空立體構架及與屋頂突出物水平投影面積之和，以不超過百分之三十為限之規定，原則同意。

5. 開放空間部分：

(1)前次會議紀錄有關本案北側臨接明德路一段之開放空間，沿街綠化請連續設置，請修正。

(2)有關本案規劃無遮簷人行道部分，除依相關法令規定之外，請依「新北市都市設計審議原則」人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於百分之四為原則。

(3)請於法定退縮空間增開放空間告示牌，並於開放空間管理維護執行計畫表標示設置位置。

(4)請檢討本案與鄰近建築物天際線和諧關係。

(5)請加強B棟旁通行路徑連通廣場之景觀與街道傢俱規劃。

6. 景觀計畫部分：

(1)本案東側臨接青雲路之植栽綠帶，請延續鄰地之型式整體規劃。

(2)無法綠化面積加總及喬木數量總計數量錯誤，請重新檢討綠化及綠覆率。

(3)地界相鄰處高程請以順平做無高差處理。

(4)請補充A1、A2、透1、透2設置圍牆剖面圖以確認牆面鏤空率。

7. 報告書部分：

(1)縱向總剖面圖部分空間未明確標示空間用途及牆面，請修正。

(2)報告書圖面比例尺部分不相符，請修正。

(3)建築規模幢棟數字前後不一致，請修正。

	<p>(4)屋頂層景觀剖面方向標示不清，請修正。</p> <p>(5)停車位數量標示錯誤，請修正。</p> <p>(6)景觀剖面圖請詳細標示坡度。</p> <p>8. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第48條申請3%綠建築容積獎勵、6%智慧建築容積獎勵及1%無障礙住宅容積獎勵部分，請申請人於建造執照前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則第46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂。</p> <p>9. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>10. 相關單位意見請酌參。</p> <p>11. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>12. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於111年6月1日前辦理核備事宜。</p> <p>(三) 本案經設計單位於111年6月6日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於111年9月26日新北府城設字第1111053698號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請111年10月14日本市111年度第15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	國家住宅及都市更新中心板橋區光環段3地號1筆土地社會住宅新建工程(第1次變更設計)	案號	報告案第六案
說明	<p>一、申請位置：板橋區光環段3地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：陳昆豐建築師事務所 建築師：陳昆豐。</p> <p>三、申請單位：國家住宅及都市更新中心 負責人：花敬群。</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339戶。</p> <p>(二)建築基地面積：5,248.88平方公尺。  設計建築面積：2150.03平方公尺。  設計建蔽率：40.96% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：32,075.03平方公尺。  設計容積面積：18,894.37平方公尺。  設計容積率：359.97% (含獎勵容積) ≤ 360%  [240%*(1+50%)] (允建上限)。</p> <p>(四)依都市計畫法新北市施行細則第39-1條提高基準容積：6,298.65平方公尺(50%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：  地下三層至地下二層：停車空間、機房、水箱。  地下一層：防空避難室兼停車空間。  地上一層：店鋪、托育中心、日照中心、管委會使用空間。  地上二層至十三層：集合住宅。  屋突一至二層：樓電梯間、水箱、機房。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車位141輛，實設151輛(自設10輛)。  應設機車位339輛，實設340輛(自設1輛)。  應設自行車位85輛，實設85輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：  本案係依據「擬定板橋都市計畫(部分埔墘地區)(配合臺北都會區</p>		

環河快速道路臺北縣側建設計畫)細部計畫書土地使用分區管制要點」第 10 點規定，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案前經本府 111 年 7 月 6 日新北府城設字第 1111011651 號函核備在案。

(二)本案設計單位於 111 年 8 月 12 日函送都審報告書到府，提請 111 年 8 月 30 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光環段 3 地號土地，基地面積 5,248.88 平方公尺，興建 1 幢 2 棟地上 13 層地下 3 層共 339 戶之店鋪、集合住宅、日照中心、托嬰中心，建築物高度 47.9 公尺，場址非位屬重要濕地，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。
2. 本府交通局意見(書面)：本次變更項目無涉及停車位數、車道出入口，爰交通部分本局原則無意見。
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，尚無容積移轉案件紀錄。
4. 請調整街道家具以垂直人行道方式排置，以供使用者休憩使用。
5. 本次變更減少 YouBike 設置位置，依交通局意見辦理。
6. 景觀變更部分，請釐清車道上方植栽帶覆土深度，並補充剖面圖說明。
7. B 棟邊間戶型調整後之陽台格柵設置請依建管規定檢討辦理。
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牴觸。
10. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北

	<p>市施行細則 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。</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>13. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>14. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 111 年 9 月 13 日前辦理核備事宜。</p> <p>(三) 本案案經設計單位於 111 年 9 月 6 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 111 年 9 月 26 日新北府城設字第 1111546902 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 111 年 10 月 14 日本市 111 年度第 15 次大會報告。</p>
<p>作業 單位 意見</p>	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
<p>決議</p>	<p>洽悉。</p>

案由	新大房建設新莊區文德段 235 地號等 6 筆土地店鋪、集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案第七案
說明	<p>一、申請位置：新北市新莊區文德段 235、235-1、236、236-1、237、238、241、242 地號，共 8 筆土地。</p> <p>二、設計單位：劉同誠建築師事務所                      建築師：劉同誠</p> <p>三、申請單位：新大房建設股份有限公司                  負責人：賴瑞昌</p> <p>四、土地使用分區：商業區(建蔽率 70%，容積率 320%) 住宅區(建蔽率 50%，容積率 200%) 商業區+住宅區(建蔽率 55.46%，容積率 232.76%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 13 層，地下 2 層，鋼筋混凝土構造，共 44 戶(新建 43 戶、修建 1 戶)。</p> <p>(二)建築基地面積                      : 1,053.13 平方公尺。 設計建築面積                         : 546.3 平方公尺。 設計建蔽率                             : 50.82% ≤ 55.46%。</p> <p>(三)總樓地板面積                     : 4,378.5 平方公尺。 設計容積面積                         : 2,843.46 平方公尺。 設計容積率                             : 270%(含獎勵容積) ≤ 270%   [232.76%*(1+8%+8%)](允建上限)。</p> <p>(四)綠建築獎勵                       : 196.1 平方公尺。(8%) 保水獎勵                               : 196.1 平方公尺。(8%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三至一層                         : 防空避難室兼停車空間、機電空間。 地上一層                               : 修建棟:騎樓、店鋪、管委會使用空間。   新建棟:門廳、停車空間。 地上二至十三層                       : 集合住宅。 屋突一至三層                         : 樓梯間、機械室、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 31 輛，實設 31 輛；   應設機車 44 輛，實設 44 輛。   自行車 14 輛，實設 14 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p>		

本案依據「擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫」土地使用分區管制要點第 18 條(略以):「下列地區或建築應先經臺北縣都市設計審議委員會依「臺北縣都市設計審議原則」審議通過方得申請建造執照:……(九)古蹟保存區及其毗鄰地區……。」規定,爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過:

- (一)本案前經本府 110 年 1 月 15 日新北府城設字第 1092412160 號函同意核備在案。
- (二)本案設計單位於 110 年 12 月 7 日函送都審報告書到府,提請 110 年 12 月 20 日專案小組討論,本府於 111 年 4 月 12 日新北府城設字第 1110612151 號函同意申請單位撤案。
- (三)本案設計單位於 111 年 6 月 8 日函送都審報告書到府,提請 110 年 6 月 30 日專案小組討論,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,據所附資料載:基地位於本市新莊區文德段 235、235-1、236、236-1、237、238、241、242 地號等 8 筆土地,基地面積 1,053.13 平方公尺,場址非位屬重要濕地範圍內,興建地上 13 層地下 3 層共 43 戶之集合住宅、店鋪,建築物高度 44.8 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。
  2. 本府交通局意見(書面):本次變更無涉及交通部分,爰本局無意見。
  3. 本府工務局意見(書面):
    - (1) 是否變更鄰房共同壁部分請釐清。
    - (2) 管委會空間作展演使用請釐清。
    - (3) 技術規則 45 條排氣水平距離。
    - (4) 露臺是否加窗及外緣做實牆請釐清。
  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，查無容積移申請紀錄。

5. 有關本次變更設計地面層綠化面積減少 79.65 平方公尺（原核准 223 平方公尺、變更後 143.35 平方公尺）部分，請說明戶外空間綠化面積減少範圍及理由，並以不低於原核准內容設置，請修正。
6. 有關第 3 進管委會空間變更及面積增加部分，考量原核准建築型態較符合清代街屋紋理及本次變更以致建築面積增加綠化面積減少，請檢討修正。另第 3 進管委會空間增加夾層是否涉及容積增加以致法令適用日從新部分，請釐清。
7. 有關本案緊鄰市定古蹟文昌祠及本次變更設計涉及立面變更部分：
  - (1) 本次增加雨遮、遮陽板及格柵部分，考量本案緊鄰市定古蹟文昌祠及水岸建築第 1 排，建築物立面應簡約設計，原核准冷氣設置於陽台，本次變更設計不僅新增未具名版構造且冷氣外露影響都市景觀，請修正。
  - (2) 陽台外側牆請依建管規定透空設置。
8. 有關地下 1 層取消避難爬梯部分，請依建管規定檢討。
9. 本案依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」109 年第 11 次大會會議紀錄第 4 點：「本案自建照掛件日（103 年 4 月 29 日）迄今逾 6 年半，提請 5 次專案小組審議、2 次大會審議，為考量審議標準一致性及避免行政資源之浪費，應依審議決議檢討循建管程序辦理後續程序，不得再以提請都市設計審議作為建造執照展延依據。」本案於 110 年 12 月 20 日專案小組審議第 1 次變更設計後，申請單位於 111 年 3 月 31 日申請撤案，故本案應以上開大會決議，不得作為本案工期展延理由。
10. 報告書部分：
  - (1) 本案係屬商業區，案名請修正為「新大房建設新莊區文德段 235 地號等 6 筆土地店鋪、集合住宅新建工程（第 1 次變更設計）」。二分之一綠化面積變更部分，變更差異表內容有誤，請修正。變更差異表請詳列變更項目，變更差異表未列舉之項目，不視為本次申請變更項目。
  - (2) 請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」

附表三及範本製作都市設計審議報告書。

11. 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。
12. 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。
13. 請依土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。
14. 相關單位意見請酌參。
15. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。
16. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。
17. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 111 年 7 月 14 日前辦理核備事宜。

(四) 本案案經設計單位於 111 年 7 月 13 日及 111 年 8 月 26 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 111 年 9 月 21 日新北府城設字第 1111322875 號函先行同意核備在案。

八、以上提請 111 年 10 月 14 日本市 111 年度第 15 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。

