

新北市政府 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161
號11樓

承辦人：蔡翔宇

電話：(02)29603456 分機7250

傳真：(02)29601983

電子信箱：AR9681@ntpc.gov.tw

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國115年6月24日

發文字號：新北府城設字第1151156812號

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府115年6月12日上午召開「新北市都市設計及土地
使用開發許可審議會」之115年度第4次會議紀錄，請查
照。

說明：

- 一、依據本府115年6月10日新北府城設字第1151124180號開會
通知單續辦。
- 二、請討論案申請單位依決議修正後，於115年7月12日前檢附
修正報告書送本府辦理續審。相關作業規定請依「新北市
都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理。未依
規定期限送請都設會審議者，將駁回申請，並應重新提出
申請。
- 三、本次會議紀錄請至本府城鄉發展局網站(<https://www.planning.ntpc.gov.tw>)>熱門服務>各項文件下載>類別
「都設大會歷次會議紀錄」下載。
- 四、倘對本次會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯
誤，請於文到5日內提出書面意見，逾期視同無意見。



正本：黃主任委員國峰、周副主任委員繼祖、賀委員士庶、蘇委員瑛敏、廖委員國誠、洪委員迪光、李委員淑鈴、曾委員光宗、林委員秀芬、古委員禮淳、李委員麗雪、鍾委員九如、董委員娟鳴、林委員欣蘋、湯委員潔新、黃委員宏順、李委員泰陽、高委員文婷、江委員明宜、孟委員繁宏、李委員芝瑜、林委員炳勳、朱委員健全、新北市政府環境保護局、新北市政府工務局、新北市政府交通局、中華民國全國建築師公會、社團法人新北市建築師公會、新北市不動產建築開發商業同業公會、濟盟建設股份有限公司(討論案)、新美齊股份有限公司(討論案)、海悅國際開發股份有限公司(討論案)、呂建勳建築師事務所(討論案)、陳朝雄建築師事務所(報告案第1案)、李兆嘉建築師事務所(報告案第2案)、光口建築師事務所(報告案第3案)

副本：台灣電力股份有限公司、新北市政府城鄉發展局住宅發展科(討論案)、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城鄉發展局開發管理科、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



本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行



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



220242

新北市板橋區中山路1段161號11樓

受文者：新北市都市設計及土地使用開發
許可審議會

發文日期：中華民國115年6月24日

發文字號：新北府城設字第1151156812號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府115年6月12日上午召開「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」之115年度第4次會議紀錄，請查照。

說明：

- 一、依據本府115年6月10日新北府城設字第1151124180號開會通知單續辦。
- 二、請討論案申請單位依決議修正後，於115年7月12日前檢附修正報告書送本府辦理續審。相關作業規定請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會作業要點」辦理。未依規定期限送請都設會審議者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 三、本次會議紀錄請至本府城鄉發展局網站(<https://www.planning.ntpc.gov.tw>)>熱門服務>各項文件下載>類別「都設大會歷次會議紀錄」下載。
- 四、倘對本次會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請於文到5日內提出書面意見，逾期視同無意見。

正本：黃主任委員國峰、周副主任委員繼祖、賀委員士庶、蘇委員瑛敏、廖委員國誠、洪委員迪光、李委員淑鈴、曾委員光宗、林委員秀芬、古委員禮淳、李委員麗雪、鍾委員九如、董委員娟鳴、林委員欣蘋、湯委員潔新、黃委員宏順、李委員泰陽、高委員文婷、江委員明宜、孟委員繁宏、李委員芝瑜、林委員炳勳、朱委員建全、新北市政府環境保護局、新北市政府工務局、新北市政府交

通局、中華民國全國建築師公會、社團法人新北市建築師公會、新北市不動產建築開發商業同業公會、濟盟建設股份有限公司(討論案)、新美齊股份有限公司(討論案)、海悅國際開發股份有限公司(討論案)、呂建勳建築師事務所(討論案)、陳朝雄建築師事務所(報告案第1案)、李兆嘉建築師事務所(報告案第2案)、光口建築師事務所(報告案第3案)

副本：台灣電力股份有限公司、新北市政府城鄉發展局住宅發展科(討論案)、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城鄉發展局開發管理科、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

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 115 年度第 4 次大會會議紀錄

一、時間：115 年 6 月 12 日(星期五)上午 9 時 30 分。

二、地點：本府 28 樓西側都委會會議室。

三、主持人：周副主任委員繼祖代理。

四、紀錄彙整：蔡翔宇。

五、出席委員及列席單位：如簽到簿。

六、主席致詞。

七、宣讀上次會議紀錄。

決議：確認通過。另關於討論案第 3 點第 2 款決議修正提請大會報告一事，洽悉。

八、作業單位工作報告。

九、審議事項：

(一)報告案：

1. 僑蓮建設板橋區忠孝段 808 地號等 29 筆土地店舖及集合住宅新建工程。
2. 臺億建築經理淡水區水仙段 729-10 地號等 4 筆土地集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)。
3. 雨景建設三重區富貴段 607 地號 1 筆土地集合住宅新建工程。

(二)專案報告：

1. 「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」修正草案。

(三)討論案：

1. 濟盟建設、新美齊、海悅國際開發等 3 人新店區寶元段 899 地號等 4 筆土地集合住宅新建工程。

十、散會：上午 11 時 40 分。

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 115 年度第 4 次會議簽到冊

日期	中華民國 115 年 6 月 12 日 (星期五) 上午 9 時 30 分			
地點	新北市政府 28 樓西側都委會會議室			
主任委員	周繼祖			
副主任委員	周繼祖			
出席委員	賀委員士庶	賀士庶	蘇委員瑛敏	
	廖委員國誠	廖國誠	洪委員迪光	洪迪光
	李委員淑鈴	李淑鈴	曾委員光宗	曾光宗
	林委員秀芬	林秀芬	古委員禮淳	古禮淳
	李委員麗雪	李麗雪	鍾委員九如	鍾九如
	董委員娟鳴		林委員欣蘋	林欣蘋
	湯委員潔新		黃委員宏順	黃宏順
	李委員泰陽	李泰陽	高委員文婷	高文婷
	江委員明宜	江明宜	孟委員繁宏	
	李委員芝瑜		林委員炳勳	林炳勳
	朱委員建全	朱建全		

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 115 年度第 4 次會議

列席單位 簽到冊

壹、時間：中華民國 115 年 6 月 12 日(星期五) 上午 9 時 30 分

貳、地點：新北市政府 28 樓西側都委會會議室

參、出席單位/人員：

單位	職稱/科室	簽名處
新北市政府工務局		
新北市政府交通局		
新北市政府環境保護局		
中華民國全國建築師公會 (專案報告)	副主任	張文信
社團法人新北市建築師 公會(專案報告)		
新北市不動產建築開發商 業同業公會(專案報告)		
新北市政府城鄉發展局		吳劍濤
		林詠甄 陳榮輝 蔡至世
		李如晴 洪崇怡 何
		何新 黃品翔 李曉萍
		蔡翔宇 賴有敏 蔡麗珍

單位	職稱	簽名處
濟盟建設股份有限公司 (討論案)	經理	李兆嘉
新美齊股份有限公司 (討論案)	經理	蔡志銘
海悅國際開發股份有限公司 (討論案)		
呂建勳建築師事務所 (討論案)	建築師	呂建勳 蔡志銘
陳朝雄建築師事務所 (報告案第1案)		
李兆嘉建築師事務所 (報告案第2案)		
光口建築師事務所 (報告案第3案)		

案由	「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」修正草案	案號	專案報告
<p>說</p> <p>明</p>	<p>一、辦理緣由：</p> <p>(一)依本府108年6月17日新北府工建字第1081024025號函，建造執照申請本府工務局彙整平行分會清單後，會辦相關權責單位，並開始起算建造執照平行分會至完成平行分會階段期限共120天(含申請人補正)，於109年8月10日起試辦；109年10月1日起全面上線落實執行，本府前經110年8月12日新北府城設字第 11014725631號令修正「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」(以下簡稱本要點)，已配合本府公文系統管控建造執照平行分會案件於120日內完成審議程序。</p> <p>(二)依本市議會檢送「115年度新北市總預算案第三讀會議決文」第20款第001項第2目第1節都市設計委員及相關學者出席費附帶決議：「請城鄉局提出都市設計強化審查會議明確性方案，並加強教育訓練與宣導，以提升都審效率，並視審查案件狀況增加開會次數。」辦理，故就實際業務執行狀況，以作為本要點滾動式檢討，達成控管提送審議之品質及作業時間，以提升本府都審案件推動時效。</p> <p>(三)考量修法至今已超過4年，故就實際業務執行狀況，以作為本要點滾動式檢討，達成控管提送審議之品質及作業時間，以提升本府都審案件推動時效，並於建照平行分會公文時效限制120日內完成核備。</p> <p>二、辦理經過：</p> <p>(一)本府城鄉發展局於115年3月6日邀集委員及相關單位召開第1次研商會議結論：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、有關補正期限縮短之修正草案，考量公會反映業界實務作業期程及品質等因素造成作業困難部分，請公會協助提出具體執行面臨問題並協助提出改善精進建議。 2、承上，請業務單位依公會提出改善精進建議及委員意見調整可行性方案，並與法制單位確認法規格式後，再行召開研商會議。 <p>(二)本府城鄉發展局於115年5月19日邀集委員及相關單位召開第2次研商會議結論：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、因應議會裁示及質詢要求事項，仍維持原作業單位所提修正草案內容，請作業單位依循程序辦理後續事宜。 2、有關都設會專案小組審議會(無涉及都市更新之案件)採視訊或實體會議部分，請公會協助收集實務使用者意見納入後續評估。 <p>三、修正草案說明如下：</p>		



	<p>(一)本要點第3點第1項第5款：針對本要點附表一：應辦理都審程序之變更設計內容項目一覽表，新增倘建造執照變更設計涉及變更法令適用日以致都市計畫或本市都市設計審議原則法令檢討變更者，應依規定變更設計。</p> <p>(二)本要點第4點：針對本要點附表三：新北市都市設計審議申請表（一般流程）及附表四：新北市都市設計審議申請表（簡化流程）項目內容進行滾動式檢討，以控管申請案件品質。</p> <p>(三)本要點第5點第1項第2款：「申請人應自都設會審議之翌日起十四日內依決議事項辦理續審或核備；審議以二次小組及一次大會為限。」規定，將依申請規模區分縮短補正期限，以加速都審效率。另考量案件實際執行情況，審議規定及程序得依大會決議辦理。</p> <p>四、依前開說明修正草案總說明及對照表(詳附件)，以上提請115年6月12日本市115年度第4次大會報告。</p>
作業單位建議	為推動本市都市設計審議程序精進執行方式，提請同意提案內容並由作業單位依程序辦理後續事宜。
相關單位意見	中華民國全國建築師公會：有關現行本要點第5點第1項第2款規定作業期限已是極限，故建議維持現行14日補正期限；改以依規模縮短展延期限。
決議	原則同意作業單位依委員意見修正後，續循程序辦理。



地上二至三層：社會住宅、集合住宅(H2)。

地上四層：中繼機房、集合住宅(H2)。

地上五至三十三層：集合住宅(H2)。

地上三十四層：管委會空間。

屋突一層：樓電梯間。

屋突二層：樓梯間、機房。

屋突三層：樓梯間、電梯機房、水箱。

(六)停車空間：

應設汽車650輛，實設650輛。

應設機車707輛，實設707輛。

應設自行車177輛，實設177輛。

(七)餘詳報告書。

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

七、辦理經過：

(一)本案前經設計單位於115年1月19日函送都審報告書到府，提請115年2月5日專案小組審議。

(二)續經設計單位申請撤銷，經本府115年2月12日新北府城設字第1150278800號函同意撤案。

(三)本案設計單位於115年3月23日函送都審報告書到府，提請115年4月16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，本案因達大會討論案規模，經作業單位確認後，續提大會討論。

1、台灣電力股份有限公司(書面意見)：

(1)經查本案鄰近區域尚未有相關單位辦理電纜地下化會勘作業，倘有電纜地下化需求，可由申請單位提出其需求之範圍及路段，並邀集所有相關單位與會現勘，本處方能進行評估。

(2)另電動車充電設施及配電場所設置部分，初步依開會資料「5-1 面積計算表」評估配電場所(總樓地板面積85,465.07平方公尺須154平方公尺加全數留設電動車充電設施數量650



部須增加25平方公尺)至少須留設179平方公尺以上(不含無效面積：淨寬未達3.5公尺及高度未達2.5公尺)，請依本公司營業規章第六章第六節規定過處辦理配電場所預審、正審及內線圖審等作業，方可詳細檢討供電事宜。

2、本府環境保護局(書面意見)：涉及環境影響評估部分，本局無新增意見，餘請依本局歷次意見辦理。

3、本府交通局(書面意見)：

- (1)於停車場出口處畫設停止線，並設置「遵1」標誌。
- (2)請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度/坡度、轉彎處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。

4、本府工務局(書面意見)：

- (1)請補附清晰之各層平面圖，俾利本局檢視。
- (2)面積計算表及各層平面圖請補列免計容積樓地板面積項目及計算式。
- (3)各層平面圖及樓地板面積檢討單線圖應標示相對應之尺寸，並依建築技術規則建築設計施工編第162條規定檢討。
- (4)請補檢討設置防空避難室，並依建築技術規則建築設計施工編第六章防空避難設備檢討。
- (5)建築配置圖、平面圖請標示空間名稱，圖說內文字並應清晰呈現。
- (6)請檢討建築技術規則建築設計施工編第93、95條逃生步距相關檢討。
- (7)請檢討建築技術規則建築設計施工編第96、97條規定。
- (8)建築物樓層高度請檢討建築技術規則建築設計施工編第16、39-1、164條檢討。
- (9)機車停車空間請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討。
- (10)補充北向日照檢討。
- (11)請補檢討新北市建築物裝飾性構造物設置要點。
- (12)空調版請依手冊5-22檢討。
- (13)淨寬未達2公尺或門扇開啟後不足1.2公尺不得免計容積。

說

明



(14)提醒本案達結構外審標準，後續請提送外審單位辦理審查。

5、本府城鄉發展局計畫審議科(書面意見)：本案基地係屬109年4月9日核定實施「變更新店都市計畫(第三次通盤檢討)(都市計畫圖重製部分)」案內之「第四種住宅區」，其土地使用管制規定應依112年12月26日核定實施「變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點四點)」案、110年11月4日核定實施「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合本市優先推動56處場站大眾運輸發展導向策略)」案之土地使用分區管制要點及都市計畫法新北市施行細則規定辦理，查本案報告書第2-2-1頁，將「變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點四點)」案之公告時間誤植為112年12月21日，爰請修正計畫核定實施日期。

6、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：經查增額容積部分前經新北市政府114年12月10日新北府城開字第1142076213號函完成書面審查，本案距離捷運大坪林站500公尺範圍內，基準容積率為300%，經書面審查結果，建築基地申請之增額容積為基準容積之20%，其申請增額容積量未達該基地基準容積50%之上限；容積移轉部分前經新北市政府114年12月12日新北府城開字第1142076212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40%【8,823.49平方公尺，接受基地連接道路寬度22公尺/(臨路條件20%+接受基地內部條件13%)*1.1+接受基地外部環境改善項目4%】，其中申請捐贈土地部分為16%，繳納代金部分為24%(繳納代金部分占申請移入容積總量之60%)，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積40%之上限(8,823.49平方公尺，捷運場站500公尺範圍內，非位於法定山坡地範圍)。惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準(詳如參考附件)。

7、本府城鄉發展局住宅發展科(書面意見)：本科意見如下：

(1)本案涉及捐贈社會住宅圖面及停車位，本科原則同意。

(2)請捐贈單位於建造執照核准前，依本局公告實施內容辦理社會住宅協議書簽訂。

8、本案申請容積移轉(40%，8,823.49平方公尺)、增額容積獎勵(20%，4,411.75平方公尺)及危老容積獎勵(40%，8,823.49平方公尺)，考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，本案提出對週遭環境友善方案：

(1)沿寶中路增設樹陣廣場式開放空間(不申請獎勵)。

(2)考量跟鄰地開放空間串聯，本案申請2公尺危老獎勵及5公尺容移評點退縮，請留設7公尺人行步道(包含2.5公尺以上硬鋪面)供公眾通行，並請考量自明性、照明設備，提供鄰地整體規劃設計，YouBike站請一併配合修正。另該7公尺退縮空間倘涉及鄰房佔用應依危老及容移評點規定檢討辦理。



(3) 本案規劃於基地東側設置串聯綠湖公園與中興公園通道，種植雙排喬木、照明設備等，並留設串連開放空間，惟規劃配置矮燈，考量夜間通行安全請增設高燈照明，另節點處加強高燈設置。

(4) 供公眾通行串聯通道中央之大型喬木容易造成視線通透阻擋的效果，請調整規劃配置。

(5) 請評估本案增加規劃自行車系統，並於供公眾通行串聯通道增加自行車道的可行性。

(6) 申請相關建築容積獎勵部分，應以小數點下第2位無條件捨去，惟增額容積獎勵計算有誤，請修正。

9、捐贈社會住宅部分：本案社會住宅共18戶，設置6個汽車停車位供社會住宅使用，考量公共性及服務性，已依前次會議紀錄規劃置於地下2層。

10、開放空間配置及景觀綠化部分：

(1) 屋頂平台及露臺應規劃配置1/2綠化或綠能設施，請核實檢討，且女兒牆至植栽槽退縮距離，請依規定檢討1/2綠化並依內政部111年10月28日台內營字第11110818884號函檢送之「建築物欄桿設計原則」設置1公尺退縮距離，請於圖說上標示清楚，並補充剖面圖。

(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兩側退縮淨寬1.5公尺以上建築，應以淨空設計，退縮範圍不得有構造物，惟本案於退縮範圍內規劃配置YouBike站，請修正並於景觀配置圖清楚標示退縮範圍。

(3) 景觀及花台收邊避免以直角設計，請調整。

(4) 危老獎勵2公尺及容積移轉退縮5公尺範圍內不得設置圍牆。

11、交通動線及停車空間配置：依「新北市都市設計審議原則」規定；「……，配合基地條件於基地內與車道出入口整併內化設置短時臨停空間。」，請依規定調整短時臨停車位設置，規劃配置於臨建築物側。

12、建築計畫部分：

(1) 請說明建築物規劃配置形式之合理性。

(2) 請針對大型戶增加空調主機設置位置。

(3) 建築照明建議下午9時後減量，降低對環境影響。



13、本案於114年12月4日申請建造執照，惟都市設計審議至115年3月23日提送審議，致無法依本府108年6月17日新北府工建字第1081024025號函平行分會時效辦理，並日後不得以辦理都市設計審議作為建造執照展延之理由。

14、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，請申請人於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂。

15、相關單位意見請酌參。

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115年4月30日前辦理續審事宜。

(四)本案設計單位於115年4月29日檢送都審報告書到府。

八、以上提請115年6月12日本市115年度第4次大會討論。

提請
確認
及討
論事
項

一、本案依「都市計畫法新北市施行細則」第45條規定：本案屬申請基地面積大於六千平方公尺，且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，應先經新北市都市設計審議委員會審議通過始得核發建造執照規定，爰此申請辦理都市設計審議。

二、提請大會討論確認事項：

(一)建築配置。

(二)開放空間及景觀計畫。

(三)交通動線及停車空間配置。

一、台灣電力股份有限公司(書面意見)：

(一)有關電纜地下化議題，現行建築法、電業法、用戶配電場所設置及管理辦法及本公司營業規章，均未規定新建物須配合留設建築範圍外所需之配電設施空間，為避免日後可能衍生糾紛，地下化供電設備目前僅考量設置於經道路主管機關核准之公共設施帶、人行道、綠地等為宜；建築範圍內用電留設之台電配電場所，請實施者依本公司「營業規章」備妥相關細部工程設計圖說，過處辦理圖面審查手續，留存審查紀錄以避免日後爭議。

(二)初步經查本處圖資本次會議討論地段周遭無本處架空線路，應無電纜地下化需求。



本次
審查
相關
單位
意見

- 二、本府環境保護局(書面意見)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市新店區寶元段899、900、902、912地號等4筆土地，場址非位於法定山坡地、自來水水質水量保護區、水庫集水區，基地面積7,352.91平方公尺，興建地上34層地下6層共707戶之集合住宅，建築物高度119.57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；惟後續變更若建築物高度達120公尺，仍應實施環境影響評估。
- 三、本府工務局(書面意見)：本局前以115年4月8日新北工建字第1150600028號函回復意見在案。
- 四、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：增額容積部分經查詢土地容積移轉申請案管理系統，本案前經新北市政府114年12月10日新北府城開字第1142076213號函增額容積書面審查在案，本案建築基地距離運大坪林站500公尺範圍內，基準容積率為300%，經書面審查結果，建築基地申請之增額容積為基準容積之20%，其申請增額容積量未達該基地基準容積50%之上限；容積移轉部分經查詢土地容積移轉申請案管理系統，本案前經新北市政府115年4月15日新北府城開字第1150679367號函辦理容積移轉折繳代金估價在案，經書面審查結果，本案申請容積移轉可移入容積為基準容積之40%【8,823.49平方公尺，接受基地連接道路寬度22公尺/(臨路條件20%+接受基地內部條件13%)*1.1+接受基地外部環境改善項目4%】，其中申請捐贈土地部分為16%，繳納代金部分為24%(繳納代金部分占申請移入容積總量之60%)，書面試算送出基地可移轉之容積量為3,529.43平方公尺，申請移入容積為3,529.40平方公尺(超出部分無償捐贈)，另繳納代金可移轉之容積量為5,294.09平方公尺，申請移入容積為5,294.09平方公尺，故本案申請移入容積合計為8,823.49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(8,823.49平方公尺，捷運場站500公尺範圍內，非位於法定山坡地範圍)。惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

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。

- 一、本案分別容積移轉40%、增額容積20%及都市危險及老舊建築物容積獎勵40%，合計獎勵100%，規劃3棟34樓建築物部分，提出下列友善方案，原則同意本案規劃：
- (一)配合串聯綠湖公園及中興公園，自地界線退縮7公尺以上開放空間供公眾使用部分，請自地界線先設置2公尺喬木綠帶，再設置3公尺硬鋪面，塑造雙排林蔭步道。基地北側及東側串接中興公園之人行步道應加大，以減少空間封閉及壓迫性，或調整結合西北側開放空間設計。另涉及綠化面積檢討部分，原則同意依新北市都市設計審議原則第8點第3款規定檢討，以立體綠化補足。
- (二)考量未來配合鄰地開發合併留設開放空間，地界線及轉折節點處，請增加硬鋪面寬度。
- (三)鄰寶中路留設2處入口廣場部分，請以直線順平方式留設，並配合調整開放空間面積。



(四)本案留設之法定退縮及入口廣場部分，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(計算之餘數應無條件進位)，並將相關管理維護納入公寓大廈管理規約。

(五)廣場型開放空間應配合全區人行動線系統，強化人行串聯及通行連續性，另規劃行穿線應經本府交通局確認。

二、景觀配置部分：

(一)請補充說明本案開放空間與周邊公園、學校之串聯關係，以及景觀生態規劃、既有植栽調查與保留處理方式。另有關水池設置，倘為生態水池請說明其生態定位及與周邊環境之關聯性，並於主要公共人行動線適當留設休憩節點，以提升開放空間使用品質。

(二)開放空間考量夜間通行安全，請合理設置景觀高燈。

(三)本案申請都市危險及老舊建築物容積獎勵及容積移轉退縮合計7公尺，該範圍內不得設置圍牆，請調整修正。另為確保公私使用介面，請以綠籬區劃。

(四)臨寶中路請補充街道行道樹及規劃方案，建議規劃常綠樹種取代落葉樹種，以減弱環境音影響。

(五)節點或沿街規劃茄冬樹空間不足且容易壓縮封閉空間，建議規劃焦點樹種，以強化空間識別性。

(六)請補充及加強灌木規劃。

(七)基地南側(銜接寶中路及中興公園)與北側(銜接中興公園)應加大廣場節點空間。

決
議

三、交通部分：

(一)應考量住戶實際停車需求，避免交通外溢，停車位數量應經交通影響評估審查為準。

(二)短時臨停車位設置，請依小組會議紀錄修正，規劃配置於臨建築物側。

(三)地下1層機車行動不便停車位，請調整靠近服務核設置。

(四)本案除依交通影響評估審查捐贈設置YouBike代金外，另於基地內捐贈設置YouBike站之位置，應經交通主管機關同意。

四、建築規劃部分：

(一)本案3棟建築採一字型配置，建議評估調整量體配置關係及加大棟距，增加量體錯落與開放空間層次。



(二)本案牆面線長度超過100公尺，請評估地面層風環境對人之影響，並於立面設計適度分段以柔化量體。

(三)請補充各樓層遮陽設施之設置原則，社會住宅部分應併同規劃遮陽設施，並依建管規定檢討容積。

(四)社會住宅無障礙房型之廁所空間，應符合無障礙住宅設計規範相關規定，以滿足住戶使用需求，並經主管機關確認相關配置。

(五)露台涉及34樓管委會規劃部分，請依建管規定檢討。

五、本案於114年12月8日申請建造執照，惟都市設計審議至115年3月23日提送審議，致無法依本府108年6月17日新北府工建字第1081024025號函平行分會時效辦理，並日後不得以辦理都市設計審議作為建造執照展延之理由。

六、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。

七、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，申請人應於都市設計審議核准前一併完成協議書簽訂。

八、以上修正內容請於115年7月12日前辦理續審事宜。



- (八) 停車空間：應設汽車 151 輛，實設 191 輛(自設 40 輛)。
應設機車 313 輛，實設 319 輛(自設 6 輛)。
應設自行車 47 輛，實設 47 輛。

(九) 餘詳報告書。

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

七、辦理經過：

- (一) 本案前經本府 113 年 6 月 5 日新北府城設字第 1130547551 號函、113 年 10 月 28 日新北府城設字第 1131700239 號函及 114 年 6 月 11 日新北府城設字第 1140830943 號函駁回申請在案。
- (二) 本案設計單位於 114 年 9 月 17 日函送都審報告書到府，提請 114 年 10 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. 台灣電力股份有限公司(書面意見)：

- (1) 經查建案周邊僅大華街尚有電桿(建案對面側)，後續如有電桿地下化(或遷移)需求建議仍請邀集相關單位辦理現場會勘，依現場實際環境，評估電桿地下化可行性及設置供電設備空間需求。
- (2) 現行建築法、電業法、用戶配電場所設置及管理辦法及本公司營業規章，均未規定新建物須配合留設建築範圍外所需之配電設施空間，為避免日後可能衍生糾紛，地下化供電設備目前僅考量設置於經道路主管機關核准之公共設施帶、人行道、綠地等為宜。

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：基地位於本市板橋區忠孝段 808 地號等 29 筆土地，基地面積 2,045 平方公尺，興建地上 29 層地下 6 層共 313 戶之集合住宅，建築物高度 97.42 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，倘場址非位屬重要濕地，則無須實施環境影響評估。

3. 本府交通局意見(書面)：

- (1) 本案規劃 313 戶(住宅 302 戶，店舖 11 戶)，僅規劃設置 191 席汽車停車位，顯有不足，仍應確實考量員工、顧客、

住宅等停車需求，請研擬具體可行交通配套措施，以避免停車需求外部化。

(2)交評請依本局 113 年 9 月 13 日新北交規字第 1131794729 號函意見修正。

(3)請於停車場出入口處繪設停止線與停標誌。

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，申請容積量如下，惟接受基地實際增額及移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

(1)增額容積：經新北市政府 114 年 9 月 4 日新北府城開字第 1141121952 號函確認書面要件在案，本案建築基地距離捷運府中站 300 公尺以內，基準容積率為 460%，經書面審查結果，建築基地申請之增額容積為基準容積之 20%，其申請增額容積量未達該基地基準容積 50%之上限。

(2)容積移轉：經新北市政府 114 年 9 月 10 日新北府城開字第 1141121953 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 30%【2,822.10 平方公尺，接受基地連接道路寬度 18 公尺/（臨路條件 18%+接受基地內部條件 9%+接受基地外部環境改善項目 3%）】，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限（3,762.80 平方公尺，位於捷運場站 300 公尺範圍，非屬法定山坡地）。

(3)增額容積申請 20%(1,881.4 平方公尺)部分：

A. 公益設施捐贈依本府 114 年 9 月 4 日新北府城開字第 1141121952 號增額容積核准函說明四不同意受贈改採繳交代金辦理，請檢附本府社會局 114 年 8 月 28 日新北社障字第 1141743180 號函。

B. 依變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合本市優先推動 56 處場站大眾運輸發展導向策略)土管第 2 點規定，本基地位於捷運場站 150 公尺範圍內且申請 20%增額容積，應額外提供法定汽、機車位 20%公共停車位面積，依本府 114 年 9 月 4 日新北府城開字第 1141121952 號增額容積書審函說明三以繳納代金辦理，請檢附本府交通局 112 年 7

月 5 日新北交規字第 1121269497 號函，並於專章內補充檢討及辦理說明。

5. 本案依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請危老重建獎勵 40%(3,768.8 平方公尺)部分，請檢附本府危老重建獎勵核准函，危老獎勵項目自地界淨空 2 公尺，鄰房佔用範圍應自鄰房佔用範圍外起算 2 公尺。
6. 本案獎勵值達基準容積之 1.9 倍，開發造成板橋區忠孝段 819 及 833 地號未來開發困難，依新北市畸零地使用規則向本府工務局申請調處，納入本案基地整體規劃，或附入相關協調資料說明。
7. 本案建築線與地界線未重合，依「都市計畫法新北市施行細則」第 41 條規定建築構造物與建築線最小距離不得小於 1 公尺，請於配置圖套繪地下室開挖範圍，8 公尺計畫道路及現有巷請依規定檢討及退縮開挖範圍。
8. 開放空間及景觀綠化系統：
 - (1) 北側臨現有巷請套繪鄰地現況動線，景觀配合鄰地通行整體規劃，增加 1.5 公尺寬遮蔭喬木植栽帶及 1.5 公尺寬人行步道，南洋含笑改為開花喬木，另加強休憩功能設計建議增加至少二座門型可多人對話座椅。
 - (2) 三層露台及屋頂層景觀加強休憩功能設計，請增加座椅並加強鋪面、照明，植栽多樣性設計。另請減少屋頂層草皮數量，改以多年生灌木地被植物，及補充灌溉系統圖說。
 - (3) 3 處街角廣場請考量柱結構內縮及設置遮蔭喬木，以留設出完整之街角廣場空間。
 - (4) 短時臨停車位區請以植栽帶與人行空間區隔，並留設通行動線至室內公共服務區，請修正。
 - (5) 1 樓開放空間請增設全齡使用之街道家具，供民眾停留及休憩使用，請修正。
 - (6) 屋頂景觀請以開放性設計方式增加可進入景觀區座休憩使用的功能，周邊維修通道動線無法連通請檢視並修正維修動線規劃。
 - (7) 本案取得危老容積獎勵，臨建築線應退縮 4 公尺無遮簷

人行道，請以 1.5 公尺綠帶 2.5 公尺人行道留設，人行步道或開放空間高程應與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於 2.5% 為原則。

(8) 車道穿越人行空間，其鋪面應延續人行道規劃型式，其高程應與相鄰人行空間一致，請補充橫向剖面圖。

(9) 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，臨路側配合植栽帶規劃設置高燈。

(10) 配置圖請套繪人行穿越線及公有設施(備)位置，配合留設沿街人行道停等空間及植栽開口引入通道規劃。

(11) 屋頂或露台規劃之高架花台，規劃灌木植栽其淨寬度及淨深度應達 60 公分以上，喬木之樹穴淨寬度及淨深度應達 150 公分以上。

(12) 綠化及綠覆率檢討錯誤，不可綠化適用項目及原則請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢討，非屬函釋項目仍應計入 1/2 綠化面積檢討，請修正。

(13) 請補充景觀鋪面規劃色系，請修正。

(14) 景觀配置圖及剖面圖請補充基地內外相關高程、人行道、樹穴尺寸、退縮法線、開挖範圍、坡度等圖示及尺寸。

9. 建築計畫部分：

(1) 基地地下室外牆貼近地界及建築線規劃，請預為留設未來施工導溝等設施與地界及建築線之施工距離。

(2) 地下室開挖外牆規劃牆體曲折，建議予以簡化以利後續施工，並加設扶壁以增加結構安全性。

(3) 1 樓大廳等公共空間於 2 樓版挑空結構未過樑，為加強耐震結構安全，建議規劃過樑結構。

(4) 為考量店鋪 2 樓使用之完整性，挑空請以臨路側統一規劃並取消設置陽台，並依「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」檢討辦理。

(5) 屋脊裝飾物可簡化建築量體語彙型式，以利後續維護及管理，並考量附掛材質等載重及未來變形維修問題，應加強結構規劃及維修孔等設施留設。

- (6)請補充本案建築物外觀色系計畫說明，請修正。
- (7)商業區 1 樓店鋪臨路面請以櫥窗式規劃，以營造商業氛圍，另請補充燈具規劃種類。
- (8)基地排水及高程系統圖請補充 GL±0 與 EL 之基準高程及基地內、外及計畫道路等各相關高程。
- (9)本案公共開放空間係危老申請獎勵範圍，依新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點第 2 點及第 3 點規定應以每平方公尺 6,500 元新臺幣計算，另公寓大廈規約社區使用車位等說明錯誤請依本案規劃內容修正。
- (10)本省外牆設置裝飾柱、格柵、水平裝飾物、屋脊裝飾物等裝飾性構造物及外露樑，請逕依建管相關規定檢討及計入容積。

10. 交通系統部分：

- (1)本案規劃戶數 313 戶，為避免停車需求外溢造成外部交通衝擊，規劃之 191 位汽車位請以法定汽車設置。
- (2)短時臨停區請取消車位及尺寸標示，以區塊空間留設，請修正。
- (3)5-6 節車行及人行動線計畫請標示車道寬度、人行道出入口寬度及車道 6 公尺緩衝空間位置，緩衝空間兩側以植栽或設施區隔以維護行人安全。
- (4)地下 1 層車道往地面層處防火區劃牆請以矮牆設置以增加上、下方向汽、機車行進之可視安全性。

11. 報告書部分：

- (1)封面透視圖過小及案名編制錯誤，請修正。
- (2)面積計算表部分數值錯誤，請補充綠化量、綠覆率及法定喬木檢討，請修正。
- (3)報告書各平面及配置圖請標示正確比例，以利審閱，請修正。
- (4)報告書各配置圖請以建築線紅色、地界線綠色區分表示，請修正。
- (5)第 7 章設計圖說請標示柱列編號及尺寸，請修正。
- (6)縱、橫向剖面圖請補充屋脊裝飾構造物，請修正。

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

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。

14. 相關單位意見請酌參。

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 114 年 11 月 5 日前辦理續審事宜。

(三) 本案設計單位於 114 年 11 月 4 日提送都審報告書到府，提請 114 年 12 月 5 日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 台灣電力股份有限公司(書面意見)：

(1) 經查建案周邊僅大華街尚有電桿(建案對面側)，後續如有電桿地下化(或遷移)需求建議仍請邀集相關單位辦理現場會勘，依現場實際環境，評估電桿地下化可行性及設置供電設備空間需求。

(2) 現行建築法、電業法、用戶配電場所設置及管理辦法及本公司營業規章，均未規定新建物須配合留設建築範圍外所需之配電設施空間，為避免日後可能衍生糾紛，地下化供電設備目前僅考量設置於經道路主管機關核准之公共設施帶、人行道、綠地等為宜。

2. 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，請依前次審查意見辦理。

3. 本府交通局意見(書面)：

(1) 本案規劃 313 戶，僅規劃設置 191 席汽車停車位，顯有不足，仍應確實考量員工、顧客、住宅等停車需求，請研擬具體可行交通配套措施，以避免停車需求外部化。

(2) 請於相關審議程序及基地規劃配置與內容確定後，據以

評估本基地開發前後交通影響分析，並提修正送交通影響評估報告書。

(3) 請於停車場出入口處繪設停止線與停標誌。

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 114 年 9 月 10 日新北府城開字第 1141121953 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 30%(2,822.10 平方公尺，接受基地連接道路寬度 18 公尺/臨路條件 18%+接受基地內部條件 9%+接受基地外部環境改善項目 3%)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限(3,762.80 平方公尺，位於捷運廠站 300 公尺範圍，非屬法定山坡地)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。
5. 本案建築開發後應能改善周邊居住環境與景觀，惟有關前次決議：「本案獎勵值達基準容積之 1.9 倍，開發造成板橋區忠孝段 819 及 833 地號未來開發困難，依新北市畸零地使用規則向本府工務局申請調處，納入本案基地整體規劃或附入相關協調資料說明。」部分，請檢附第三方公正單位雙方協調文件(如區公所…等)紀錄。
6. 請依前次審查意見，本案建築線與地界線未重合處，請於配置圖套繪地下室開挖範圍，8 公尺計畫道路及現有巷請依規定檢討及退縮 1 公尺開挖範圍。
7. 開放空間及景觀綠化系統：
 - (1)(一)北側臨現有巷植栽帶，請以現有巷通行至市場動線調整植栽帶開口，以整合北側開放空間與市場動線串連，請修正。
 - (2)東側自行車道寬度不足，請調整至 1.5 公尺寬度，以利雙向自行車通行使用。
 - (3)請依前次審查意見，屋頂平台周邊維修通道動線無法連通請檢視並修正維修動線規劃。
 - (4)請依前次審查意見，本案人行步道或開放空間高程應與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於 2.5%為原則。
 - (5)景觀剖面圖錯誤，請釐清基地周邊現有公共人行道之高

程、寬度、排水系統等，並修正景觀剖面圖示。

- (6) 法定喬木及綠覆率檢討錯誤，請修正。
- (7) 景觀配置圖及剖面圖請補充基地內外相關高程、人行道、樹穴尺寸、退縮法線、開挖範圍、坡度等圖示及尺寸。
- (8) 無法綠化請依 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理檢討，並標示相關尺寸。
- (9) 基地東側喬木植栽部分水黃皮建議改以原生植栽豆梨、流蘇、台灣欒樹、大花紫薇植栽。
- (10) 基地內南向街角部分建議靠牆處設置街道座椅。

8. 建築計畫及交通運輸系統部分：

- (1) 考量本案建築結構承受力，建議地下層設置部分扶壁。
- (2) 2 樓挑空過梁部分附掛裝飾物請斟酌設置，以防止掉落。
- (3) 請依前審查意見，補充本案建築物外觀色系計畫說明，請修正。
- (4) 請依前審查意見，商業區 1 樓店鋪臨路面請以櫥窗式燈光營造商業氛圍，另請補充燈具規劃種類。
- (5) 請釐清北側無障礙樓梯外是否以無障礙通路規劃。
- (6) 請依前審查意見，基地排水及高程系統圖請補充基地內、外及計畫道路等各相關高程。
- (7) 請依前審查意見，短時臨停區請取消車位及尺寸標示，以區塊空間留設，請修正。
- (8) 5-6 節車行及人行動線計畫請標示車道於人行道出入口寬度。
- (9) 車道穿越人行空間部分，其高程應與相鄰人行空間一致，並請補充車道縱橫 2 向剖面說明高程。
- (10) 本案外牆設置裝飾柱、格柵、水平裝飾物、屋脊裝飾物等裝飾性構造物及外露樑，請逕依建管相關規定檢討及計入容積。

9. 報告書部分：

- (1) 2-4-1 及 2-4-2 頁請刪除逾期之增額容積函。
- (2) 面積計算表總樓地板面積加總錯誤，地下開挖率數值錯誤，請補充綠化量、綠覆率及法定喬木檢討，請釐清後修

	<p>正。</p> <p>(3)請依都市設計審議報告書範本製作，對照修正圖請框選修正內容。</p> <p>10.倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條或第 48 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>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 114 年 12 月 19 日前辦理核備事宜。</p> <p>(四)依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 114 年 12 月 19 日前辦理核備事宜，並經申請單位申請核備展延至 115 年 1 月 2 日。</p> <p>(五)本案設計單位於 115 年 1 月 2 日、115 年 1 月 28、115 年 3 月 5 日、115 年 4 月 1 日及 115 年 4 月 22 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，業經本府 115 年 5 月 11 日新北府城設字第 1141900726 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 115 年 6 月 12 日本市 115 年度第 4 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	臺億建築經理淡水區水仙段729-10地號等4筆土地集合住宅新建工程(第2次變更設計)	案號	報告案 第二案
說明	<p>一、申請位置：淡水區水仙段729-10地號等4筆土地。</p> <p>二、設計單位：李兆嘉建築師事務所 建築師：李兆嘉</p> <p>三、申請單位：臺億建築經理股份有限公司 負責人：陳長琪</p> <p>四、土地使用分區：第一種住宅區（建蔽率40%，容積率120%）。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>（一）設計內容：地上6層，地下2層，鋼筋混凝土構造，共32戶。</p> <p>（二）建築基地面積：2,176.50平方公尺。 設計建築面積：843.78平方公尺。 設計建蔽率：38.76%≤40%。</p> <p>（三）總樓地板面積：6,848.28平方公尺。 設計容積面積：3,813.01平方公尺。 設計容積率：175.19%(含獎勵容積)≤175.2% 〔120%*(1+30+6%+10%)〕(允建上限)</p> <p>（四）容積移轉：783.54平方公尺(30%)。</p> <p>（五）綠建築獎勵：156.7平方公尺(6%)。</p> <p>（六）保水獎勵面積：261.18平方公尺(10%)。</p> <p>（七）新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二層：停車空間、水箱、消防機房。 地下一層：防空避難室兼停車空間、台電配電室、機房。 地上一層：管委會使用空間、集合住宅、店鋪、梯廳 地上二至六層：集合住宅。 屋突一層：電梯間。 屋突二層：水箱、機房。</p> <p>（八）停車空間：應設汽車32輛，實設49輛(自設17輛)。 應設機車32輛，實設76輛(自設44輛)。 應設自行車9輛、實設19輛(自設10輛)。</p> <p>（九）餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「變更淡水(竹圍地區)都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)書」第17點規定，應先經新北市都市設計審議委員會審議後方得申請建造執照。爰此申請辦理都市設計審</p>		

議。

七、辦理經過：

(一)本案前經本府 109 年 3 月 31 日新北府城設字第 1090275516 號函同意核備在案。

(二)本案前經本府 114 年 6 月 3 日新北府城設字第 1140309780 號函第 1 次變更設計同意核備在案。

(三)本案設計單位於 114 年 12 月 10 日提送都市設計審議報告書到府。以上提請 115 年 1 月 29 日專案小組討論會議決議：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1. 台灣電力股份有限公司（書面意見）：本處目前無規劃相關地下化工程，若需配合工程辦理遷移或地下化，煩請再邀集相關單位至現場會勘。

2. 本府環境保護局(書面意見)：

(1)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水仙段 729-10、754、752、743-7 地號等 4 筆土地，基地面積 2,176.5 平方公尺，場址位於法定山坡地，非位於自來水水質水量保護區及國家公園範圍內，另依內政部 114 年 7 月 17 日內授國計字第 1140809282 號函送自 114 年 6 月 25 日起停止適用「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」，已無臺灣沿海地區自然環境保護計畫所劃設之自然保護區，興建 1 幢 3 棟地上 6 層地下 2 層共 32 戶之店鋪、集合住宅，建築物高度 21.55 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)承上，本案係屬集合住宅，其位於山坡地，日後申請開發或累積開發面積 1 公頃以下，但與毗連土地面積合計逾 1 公頃而有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

A. 尚未取得雜項執照，申請開發基地毗連尚未興建完成之山坡地住宅(含申請雜項執照、建造執照中、整地、建築施工中或尚未取得使用執照)，2 案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統，合計開發面

積 1 公頃以上者，該新申請案應實施環境影響評估。

B. 尚未取得建造執照，毗連之開發基地於新案申請建造執照之日前 1 年內取得建造執照，2 案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統（指開發基地內之排水、污水處理系統或連通之地下停車場），合計開發面積 1 公頃以上者，該新申請案應實施環境影響評估。

C. 原屬不同申請人之 2 案以上，已取得建造執照，但尚未開發，而申請變更為同一申請人，合計開發面積 1 公頃以上者，應實施環境影響評估。

3. 本府交通局(書面意見)：本局無新增意見。

4. 本府城鄉發展局開發管理科（書面意見）：查本案業經市府 109 年 11 月 5 日新北府城開字第 1092121162 號函准予容積移轉在案。

5. 本府城鄉發展局都市計畫科（書面意見）：

(1)經檢視所附建照資料，本案法令適用日之變更，請配合法令適用日之變更重新檢討相關規定。

(2)本案前於 107 年 1 月 22 日新北府城都字第 1070100712 號函簽訂銀級綠建築標章容積獎勵協議書在案，請申請單位確認本次變更設計是否致使前開協議書內容變更，倘涉及變更請於使用執照執照前重新簽訂協議書。

(3)P2-2-10、6-4-4 有關本案基地喬木數量檢討內容誤植，請併同修正。

6. 本案原核備申請容積移轉、綠建築及保水獎勵，惟本次變更設計增加建築面積及開挖面積減少基地內保水性能，爰變更應對基地內外環境提升降低建築開發衝擊，開挖面積請以不高於原核准面積設置，另建築面積如增加，請增加對外開放使用面積。

7. 交通運輸及人行步道系統：

(1)本次變更後地下層設置機車位動線有人車動線交織情形，配置應不低於原核准規劃，請修正，另考量行動不便使用者之安全及步行友善性，無障礙汽車位請臨近於垂直動線服務核設置。

(2)汽機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為 6 公尺以下，並留設 6 公尺平面式緩衝空間，車行及人行動線計畫請補充標示車道出入寬度、緩衝空間位置及尺寸。

(3)基地北側臨中正東路二段 143 巷 2 弄為 12 公尺計畫道路，請以 1.5 公尺喬木樹穴加 2.5 公尺設置人行步道與北側臨地人行道串聯。

8. 景觀計畫：

(1)植栽樹穴請依規定檢討植栽覆土深度及寬度，地被植物覆土 30 公分、灌木覆土為 60 公分及喬木覆土為 150 公分，屋頂層綠化請確實檢討，另請補充露臺剖面確認覆土深度符合規定。

(2)地下一層平面圖部分裝卸車位下方第一進擋土牆及汽車停車位編號 30 上方設置植栽覆土深度是否足夠 60 公分，請釐清，並於相關剖面標示覆土深度。

(3)中間開放處原為所有使用單位住戶使用，惟本次給單一住戶使用且減少植栽樹木，故請增加植栽及喬木。

9. 建築計畫：

(1)請補充本案地下 1 層及地面層動線規劃，並說明本案地面層住戶單元經過門廳、管委會空間、陽台之動線合理性。

(2)空調主機設置涉及立面造型外觀部分應予以遮蔽美化，請於 5-10 章節立面圖補充位置。

(3)地上一層平面圖部分車道開口處是否地下室外露，請釐清。

(4)本次變更設計涉及地下室外牆變更，倘本案涉及山坡地變更設計審查，應先辦理坡審變更再行辦理都審變更，或請檢附建築師及專業技師簽證檢討未涉及山坡地變更設計審查說明。

10. 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。

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抵觸。
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。
14. 相關單位意見請酌參。
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115年2月12日前辦理續審事宜。

(四)本案設計單位於115年2月12日提送都審報告書到府，提請115年3月13日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 台灣電力股份有限公司（書面意見）：本處目前無規劃相關地下化工程，若需配合工程辦理遷移或地下化，煩請再邀集相關單位至現場會勘。
2. 本府環境保護局（書面意見）：涉及環境影響評估部分，本局無新增意見，餘請依本局歷次意見辦理。
3. 本府交通局（書面意見）：本局無新增意見。
4. 本府城鄉發展局開發管理科（書面意見）：查本案業經市府109年11月5日新北府城開字第1092121162號函准予容積移轉在案。
5. 開放空間：

(1)本案依前次小組決議：原核備申請容積移轉、綠建築及保水獎勵，倘建築面積增加，請增加對外開放使用面積，本次修正後增加南向開放使用面積部分，請補充標示位置，另考量無障礙及開放空間使用性，基地內南向增加開放使用空間與容移回饋開放空間部分請降低高差，另本案綠化面積比率不得低於原核准比率，請修正。

(2)有關本次容積移轉友善方案配置變更部分涉及開放空間

使用性，原則同意。

(3)開放空間管理維護基金請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定檢討，本次增加開放空間部分未計算，請修正。

(4)本次增加開放空間，排風設備請配合開放空間做調整。

6. 請依前次決議確實修正補充圖面：

(1)請依前次決議補充植栽樹穴請依規定檢討植栽覆土深度及寬度，地被植物覆土 30 公分、灌木覆土為 60 公分及喬木覆土為 150 公分，屋頂層綠化部分，請補充於景觀剖面章節。

(2)請補充景觀剖面圖並標示裝卸車位下方第一進擋土牆及汽車停車位編號 30 上方設置植栽覆土深度。

7. 報告書部分：

(1)報告書請確實檢核修正前後意見，並於對照修正圖表回覆說明。

(2)空調主機設置涉及立面造型外觀部分應予以遮蔽美化，剖面圖未標示，請釐清。

8. 本次變更設計涉及地下室外牆變更，倘本案涉及山坡地變更設計審查，應先辦理坡審變更再行辦理都審變更，或請檢附建築師及專業技師簽證檢討未涉及山坡地變更設計審查說明。

9. 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。

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. 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>13. 相關單位意見請酌參。</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115年3月27日前辦理核備事宜。</p> <p>15. 設計單位申請核備於115年3月26日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，業經本府115年5月21日新北府城設字第1142592544號函先行同意核備在案。</p> <p>(五)以上提請115年6月12日本市115年度第4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	兩景建設三重區富貴段607地號1筆土地集合住宅新建工程	案號	報告案 第三案
說明	<p>一、申請位置：三重區富貴段607地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：光口建築師事務所 建築師：蘇冠綸。</p> <p>三、申請單位：兩景建設有限公司 負責人：林信志。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區（建蔽率40%，容積率200%）。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>（一）設計內容：地上5層，鋼筋混凝土構造，共6戶。</p> <p>（二）建築基地面積：216.54平方公尺。 設計建築面積：84.41平方公尺。 設計建蔽率：38.98% ≤ 40%。</p> <p>（三）總樓地板面積：501.97平方公尺。 設計容積面積：424.91平方公尺。 設計容積率：196.23% ≤ 200%</p> <p>（四）新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層：停車空間、H-2集合住宅。 地上二至五層夾層：H-2集合住宅。 屋突一層：樓梯間。 屋突二層：樓梯間、電信機房。 屋突三層：電梯機房、水箱。</p> <p>（五）停車空間：應設汽車6輛，實設4輛。 應設機車6輛，實設0輛。（不足6輛）。 應設自行車2輛，實設2輛。</p> <p>（六）餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據變更三重（重陽橋引道附近地區）（二重疏洪道拆遷戶安置方案）細部計畫（配合臺北捷運系統環狀線第二階段）（捷運開發區容積率調整）書土地使用管制規則第10點：本計畫地區為須經都市設計審議地區。爰此辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>（一）本案前經本府115年1月23日新北府城設字第1142040420號函駁回申請在案。</p> <p>（二）本案設計單位於115年2月2日提送都市設計審議報告書到府。以上提請115年3月11日專案小組討論會議決議：本案</p>		

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(書面意見)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地面積 216.54 平方公尺，依內政部 114 年 7 月 17 日內授國計字第 1140809282 號函送自 114 年 6 月 25 日起停止適用「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」，已無臺灣沿海地區自然環境保護計畫所劃設之自然保護區，興建 1 幢 1 棟地上 5 層無地下層共 6 戶之集合住宅，建築物高度 20.9 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，倘場址非位於重要濕地，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(書面意見)：
 - (1) 本案設 6 戶住宅，僅規劃設置 4 席汽車與 0 席機車停車位，惟基地停車位之檢討除須符合建技規則外，尚需滿足本案開發衍生之實際停車需求，故請補充說明並詳實評估所設汽、機車停車位是否滿足所衍生停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車格。
 - (2) 請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度/坡度、轉彎處 5M 截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析。
3. 本案基地約 200 平方公尺屬重劃區，惟重劃後基地面寬及面積過小，面寬小於 7 公尺，使人行及車行動線造成交織問題，依土管規定一戶一汽車車位部分，經建築師評估檢討 6 部機車位及 2 部汽車位改以折繳代金辦理部分，應說明基地 500 公尺範圍內周邊汽機車臨停車格數及公車站等公共運輸分析是否符合住戶停車需求，以避免交通外溢，原則同意。
4. 本案為多戶數集合住宅，經建築師依前次駁回前小組意見修正調整，於 1 樓後設置管委會及公共使用空間並計入容積樓地板面積，惟考量 1 樓後公共空間使用及居室採光生活品質，請將管委會空間與居室相互調整合理設置。
5. 本案為多戶數集合住宅，經建築師依前次駁回前小組意見修正

調整，於 1 樓後設置管委會及公共使用空間並計入容積樓地板面積，惟考量 1 樓後公共空間使用及居室採光生活品質，請將管委會空間與居室相互調整合理設置。

6. 建築配置：

- (1) 本案無遮簷人行道應套繪鄰地設施，考量人行道串聯，人行通道應不低於 2 公尺為原則，以利公共通行。
- (2) 本案東側面鄰房社區之庭院、西側緊臨鄰房，惟本案東側以背立面設計、開窗於西側部分，應考量都市景觀風貌及住戶居住棟距品質，建議東側立面外觀以正立面或垂直綠化（綠化設施規範應依都審原則規定覆土寬度及深度不得低於 60 公分）設計並評估開窗可行性。

7. 景觀計畫：

- (1) 1 樓前無遮簷人行道請依土管第 4 點規定增加綠化植栽，另無法綠化請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理檢討。
- (2) 基地後側庭院（南向）日照應為充足，請以開花植物木規格加大（建議米徑大於 12CM，高度大於 6M）。
- (3) 屋頂綠化請以複層植栽方式並增加植栽多樣性。
- (4) 楓香請修改為開花喬木（如流蘇、吉野櫻、藍花楹、玉蘭花等）並加大規格。
- (5) 陽台請增植綠化植栽及補充詳圖，並依新北市都市設計審議原則垂直綠化設計原則檢討：「灌木、懸垂或爬藤植物規劃，其覆土寬度及深度不得低於 0.6 公尺、喬木規劃應不得低於 1.2 公尺。」，請修正。

8. 汽機車位折繳代金部分，請依建管規定檢討後辦理。

9. 汽車出入口前應設置緩衝空間部分，請逕依建管規定檢討。

10. 報告書部分：

- (1) 都審提案單五、(四)屋突三層文字誤植，請修正。
- (2) 公共開放空間管理維護執行計畫表法退 3.52 公尺部分未更新修正後尺寸，請修正。

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

	<p>前與本府完成協議書簽訂。</p> <p>12. 依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。</p> <p>13. 相關單位意見請酌參。</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115年3月25日前辦理核備事宜。</p> <p>15. 設計單位申請核備於115年3月26日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，業經本府115年5月25日新北府城設字第1150236699號函先行同意核備在案。</p> <p>(三)以上提請115年6月12日本市115年度第4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>