

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5月12日
發文字號：新北府城設字第1110868819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5月6日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」111年度第8次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府111年4月27日新北府城設字第1110771406號開會通知單續辦。
- 二、依據「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5月20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、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)、新北市政府社會局(討論案第1案)、新北市政府財政局(討論案第1案)、新北市政府都市更新處(討論案第1案)、新北市政府新建工程處(討論案第2案)、新北市政府養護工程處(討論案第2案)、新北市板橋區公所(討論案第2案)、皇翔高更管理委員會(討論案第2案)、世界花園橋峰大樓商場區管理委員會(討論案第2案)、世界花園橋峰大樓住宅區管理委員會(討論案第2案)、中華工程股份有限公司(討論案第1案)、元宏聯合建築師事務所(討論案第1案)、勝輝地產開發股份有限公司(討論案第2案)、許智凱建築師事務所(討論案第2案)、周夢龍建築師事務



所(報告案第1案)、簡志聰建築師事務所(報告案第1案)、柯智明建築師事務所(報告案第1案)、葉錫銘建築師事務所(報告案第2案)、陳朱平建築師事務所(報告案第3案)、陳聰亨建築師事務所(報告案第4案)、李天鐸建築師事務所(報告案第5案)、呂建勳建築師事務所(報告案第6案)、向度聯合建築師事務所(報告案第7案)、九騰建築師事務所(報告案第8案)

副本：社團法人新北市建築師公會、新北市不動產開發商業同業公會、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市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 8 次大會會議紀錄

一、時間:111 年 5 月 6 日(星期五)上午 9 時 30 分。

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:

蘇委員瑛敏、鄭委員晃二、張委員銀河、胥委員直強、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、古委員禮淳、郭委員俊傑、金委員肇安、新北市政府交通局(李專員淑惠、楊技佐幼安)、新北市政府經濟發展局(邱科員事賢)、新北市政府社會局(葉股長明岱)、新北市政府都市更新處(陳工程員軍豪)、新北市政府養護工程處(李工程員兆豐)、皇翔高更管理委員會(李委員榕榕)、中華工程股份有限公司(王副總廷澤及游經理陳二)、元宏聯合建築師事務所(鄭建築師秀玲)、勝輝地產開發股份有限公司(柯協理俊宏)、許智凱建築師事務所(許建築師智凱)、新北市政府城鄉發展局(都市計畫科-丁股長子成;都市設計科-李科長淑鈴、吳正工程司敏漳、秦股長子傑、黃助理工程員品翔、陳幫工程司泛齊、謝暫僱人員賢錫、陳幫工程司福琴)

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. 僑馥建築經理三重區三重段 214 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 4 次變更設計)。
2. 中國建築經理板橋區新都段 79 地號 1 筆土地店舖及集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
3. 左岸會館開發八里區大崁段 81 地號 1 筆土地住宅新建工程。

4. 榮泰開發建設板橋區介壽段 1047 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
5. 麗寶建設新莊區副都心段一小段 19 地號 1 筆土地辦公大樓新建工程(第 3 次變更設計)。
6. 聯上開發新店區斯馨段 63、65、67 地號等 3 筆土地店鋪、集合住宅新建工程(第 3 次變更設計)。
7. 合眾建築經理三重區仁信段 55-1 地號 1 筆土地住宅大樓新建工程(第 2 次變更設計)。
8. 宏瑋基建設鶯歌區鳳鳴段 290-1 地號等 5 筆土地店鋪及集合住宅新建工程。
9. 經本府都市設計簡化審議核准通過之案件 1 案:新北市板橋區後埔國民小學板橋區忠孝段 146 地號等 7 筆土地行政大樓暨實踐樓(南棟)屋頂防水隔熱工程。

(二)專案報告：都市計畫法新北市施行細則第 37 條增訂因建築基地情形特殊者法定開挖率得酌予提高執行原則。

(三)討論案：

1. 中華工程土城區沛陂段 106、106-2 地號等 2 筆土地都市更新新建工程(第 1 次變更設計)。
2. 勝輝地產開發板橋區中山段 598-46 地號等 33 筆土地都市更新案之空橋系統新建工程。

十、散會:上午 11 時 50 分。

案由	都市計畫法新北市施行細則第37條增訂因建築基地情形特殊者法定開挖率得酌予提高執行原則	案號	專案報告
說明	<p>一、辦理緣由： 「都市計畫法新北市施行細則」(以下稱施行細則)增訂第37條經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)得提高法定開挖率為建蔽率加基地面積20%之規定，為利都設會後續執行，研擬通案性執行原則，並累積足夠案例後滾動檢討執行原則之修正。</p> <p>二、法令依據： 依據施行細則第37條第3項第1款：「因建築基地情形特殊者，並經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)審議通過者，其法定開挖率得酌予提高為建蔽率加基地面積百分之二十。」規定辦理。</p> <p>三、本案說明： 原施行細則限縮建蔽率減少開挖以增加保水原意，後經本府水利局發布施行「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」，已完成階段性任務。另相關公、學會實務執行上，常因開挖率限縮後，為滿足法定停車位而增挖一層地下室，導致深開挖造成施工鄰損情形增加，公安意外風險提高，經新北市都市計畫委員會委員、相關公會研商討論支持，在既有架構下，以不超過建蔽率加20%的條件酌予放寬，故於111年3月16日發布修正施行細則部分條文。</p> <p>四、辦理經過： (一)本案於109年8月24日新北市都市計畫委員會第120次洽悉增訂都市計畫法新北市施行細則第37條：「……繳納環境改善回饋金得提高法定開挖率為建蔽率加基地面積百分之二十……」規定，續於110年1月11日本府都市計畫單位邀集相關公、學會召開提高法定開挖率環境改善代金計算研商會議，結論針對環境改善回饋金「公式擬定」均支持採「易懂、明確、合理」之方向。 (二)為利都設會後續配合執行，本案於111年3月7日邀集都設委員、公、學會及相關單位召開提高法定開挖率後續配套機制研商會議，依會上委員及各單位建議意見納入檢討評估後，研擬都市計畫法新北市施行細則第37條訂定因建築基地情形特殊者法定開挖率得酌予提高執行原則。 (三)後於111年4月8日本市111年度第6次大會報告，決議如下：請作業單位依下列委員意見綜整後，再提大會報告。 1. 後續審議應綜合考量基地條件，評估開挖率放寬對於都市防災、環境敏感、基地容受力、高淹水潛勢區等因素，以確保維護公共環境品質。 2. 有關透水保水之環境改善回饋金部分，請作業單位再就其合理性</p>		

	<p>檢討。</p> <p>五、以上提請111年5月6日本市111年度第8次大會報告。</p> <p>為利都設會後續執行，研擬執行原則如下，後續累積足夠案例再滾動檢討執行原則：</p> <p>一、適用範圍：非屬法定山坡地、土壤液化高潛勢及地質敏感地區(活動斷層、山崩與地滑、土石流及地下水補注)之建築基地，並符合下列規定之一者。</p> <p>(一)都更三箭申請案(配合大眾運輸導向策略、都更/防災/危老/簡都案)。</p> <p>(二)大眾捷運系統路線、場、站土地聯合開發案。</p> <p>(三)滿足法定車位致地下開挖超過4層之建築物者。</p> <p>(四)申請容積在基準容積以下者。</p> <p>(五)其他經目的事業主管機關審定確實影響開挖深度情形者。</p> <p>二、執行原則：</p> <p>(一)都設會邀集本府工務局(地質、建築)、水利局(透水、保水)及交通局(停車供給需求)等單位聯席審議提高法定開挖率之必要性。</p> <p>(二)容積總量檢討：</p> <p>1. 申請人應提出提高法定開挖率前後之建築物模擬規劃圖說，並說明建築基地情形特殊者之原因，且地面層建築配置規劃原則應一致。</p> <p>2. 提高法定開挖率後容積總量及總樓地板面積不得超過未放寬前可容納之容積總量，且不可增加不計容積之樓地板面積(如：陽台、機房、公共服務空間)。</p> <p>(三)應以滿足法定車位設置為原則，自設車位數量得以3部以下設置。</p> <p>(四)應繳納補償透水保水之環境改善回饋金，計算如下： 環境改善代金=保水透水回饋金+設備維護管理費</p> <p>1. 保水透水回饋金：$(A-500) \times 0.1 \times H \times 5,000 \text{元/m}^3 \times 0.5$ A：申請基地面積(單位：平方公尺) H：地下開挖深度(實際開挖深度，單位：公尺)</p> <p>2. 設備維護管理費：保水透水回饋金$\times 0.5$</p>
作業單位建議	
決議	洽悉。

六、法令依據：

本案係依據「擬定土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫土地使用分區管制要點」第17點:都市更新單元,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。

七、辦理經過：

(一)本案設計單位於110年6月24日函送都審報告書到府,提請110年6月30日都新更新暨都市設計第1次專案小組聯席審議,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. 提請放寬事項:

- (1) 依「新北市都市設計審議原則」規定基地境界線兩側需退縮1.5公尺之鄰棟間隔部份,本次變更新增甲、乙兩區A棟之間設置空中通廊請計入建蔽率及容積率檢討,請確認符合消防救災使用且經本府消防局確認後,原則同意。
- (2) 本案申請多處樓層高度放寬,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」規定,逐條檢討並標示各空間使用類組及說明需放寬之理由,續提小組討論。
- (3) 有關本次變更車道寬度說明因檢討貨櫃車進出需再提請放寬至14公尺部分,請取消變更依原核准規劃設置。

2. 法規檢討部分:查本案設計總容積樓地板面積增加0.31平方公尺,查旨案已領得建造執照,涉及內政部函87年7月2日台內營字第8772186號函領得建造執照之建築物辦理變更設計法令適用部分,請釐清。

3. 有關本案依都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第48條規定,申請捐建公益性設施(托嬰中心)681.08(1.21%)平方公尺及設置供公眾使用之空橋(空中跑道)1,350.42平方公尺部分:

(1) 托嬰中心部分:

- A. 本次變更涉及公益性設施托嬰中心格局及梯廳空間部分,請申設單位說明變更原因,並請本府社會局確認本次變更是否符合使用需求。
- B. 請本府社會局確認本案提供地下汽車停車空間服務動線是否符合實際使用需求。

(2) 空中跑道部分:

- A. 本案地上一層變更管制鐵門位置,目前變更位置無法維持公眾使用開放性,請依原核准規劃設計或取消設置。
- B. 本次變更涉及部分,請申設單位說明變更原因並請本府經濟發展局確認是否符合使用需求。

4. 公共開放空間系統:

(1) 本案依新北市都市更新建築容積獎勵檢討空地集中留設

於沿街面公共開放空間獎勵部分，本次變更後獎勵空間不再保有開放空間之完整性請修正。

- (2) 本案請於沿街開放空間及中央服務通道增設街道傢俱供行人休憩使用，並取消本次變更街角廣場增設綠化部分，確保民眾於停等紅綠燈時有足夠之停等空間。
- (3) 開放空間範圍，應具有公共性、開放性與可及性，且供非特定民眾休憩與使用為原則，其範圍內不得設置阻隔性之花台、水池、植栽(灌木)帶、通排氣墩等構造物，請修正。

5. 交通運輸系統之設計：

- (1) 有關北側自設通路與基地內小客車出入口規劃動線交織，容易造成汽車行駛危險，雖已設置管制閘門，仍有使用上疑慮，建議以設置植栽帶方式作區隔，以確保人車動線使用安全，並經交通主管機關確認。
- (2) 本案基地西北側規劃車道坡道上方無設置頂蓋採挑空設計部分，請考量使用安全規劃設計並補充說明。
- (3) 請確認本案地面層及地下停車坡道轉彎處是否可供40尺車輛進出補充貨車行駛軌跡。
- (4) 請確認基地中心幹道人行通行規劃及車行使用。

6. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項：

- (1) 本次變更新增一般事務所空間部分，樓層規劃請採集中連續設置，並依建管規定辦理。
- (2) 本案作廠房使用樓層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置，並依建管規定檢討。
- (3) 本次變更取消屋脊裝飾物部分，請取消專章檢討說明，並依建管規定辦理。
- (4) 本次變更涉及屋頂之金屬透空框架部分，因不涉及都審事項請取消專章檢討說明，並依建管規定辦理。
- (5) 本案B棟規劃地上3層管委會空間樓高設計15公尺部分，請逕依建管規定檢討。
- (6) 本案設置裝飾格柵部分，請逕依建管規定辦理。
- (7) 查報告書A棟地上14層樓廠房空間設計與隔壁相鄰之管委會空間大小一致，請說明實際空間使用及大小合理性。
- (8) 有關各層管委會使用空間請與梯廳之區隔方式，請依建管相關規定檢討。
- (9) 建議B棟建築物托嬰中心空間與一般事務所空間室內高程規劃一致。
- (10) 本案B-1屋頂層(空中跑道)景觀照明計畫原核准設置高燈可提供充足照明部分，本次變更為照樹燈易造成眩光請修正回高燈。

7. 景觀計畫：

- (1) 有關屋頂綠化原核准規劃跳層植栽帶設計及多樣性綠化本次變更取消且綠化量低於原核准部份，請修正應不得低於原核准。
- (2) 本案地面一層綠化量變更低於原核准部分，請修正應不得低於原核准。
- (3) 本次基地透水檢討變更低於原核准部分請修正，且不得低於原核准。

8. 報告書部分：

- (1) 報告書剖面圖空間標示與平面配置圖空間標示不一致，請統一修正標示為使用類組。
- (2) 報告書涉及變更部分，請勿大範圍框選，請確實框選變更範圍或紅字說明變更事項。
- (3) 報告書剖面示意圖與剖面圖不一致，請修正。
- (4) 請補充基地周邊環境現況照片之日期。
- (5) 報告書變更部分其變更說明與配置圖檢討不一致，請釐清後修正。
- (6) 面積計算表請依範本編製，說明原核准及本次變更差異值，變更數字部分請以紅色註記，以利審閱。

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。

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抵觸。

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

12. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(二) 本案設計單位於110年10月7日函送都審報告書到府，提請110年10月18日都新更新暨都市設計第2次專案小組聯席審議，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. 本次建築物因申請總量管制於B棟8至13層原廠房使用空間部分變更為一般事務所空間部分，未依前次聯審小組意見修正，以採集中樓層空間且連續設置，當層一般事務所不得與其他使用空間混合規劃，並依建管規定辦理。
2. 本案基地西北側自設通路往返成功街及勝利街路口側新增車道破口部分，違反本府108年8月12日新北府城設字第1081481006號函都市設計及土地使用開發許可審議會108年度第7次大會決議，為避免增加基地破口及車行動線交織造成危險等事項，請以植栽帶規劃方式作區隔，以確保人車動線使用安全。
3. 本案於勝利街及成功街規劃12公尺寬車道破口，為利大型貨

櫃車進出使喇叭口旁之破口寬度達15公尺以上，請考量大型貨櫃車轉彎時後輪易造成過彎死角之問題，加強人行通行使用安全。

4. 全區開放空間規劃：

- (1) 本次變更取消A、B棟建築物間串連人行空間綠廊部分，考量原核備規劃之景觀空間更具有公共性、開放性、服務性與可及性，故請依原核准規劃中央人行空間綠廊。另開放空間規劃請順平處理。
- (2) 建築物西北側8公尺寬自設通路倘有規劃人行動線出入及通行至地界線側人行道之使用部分，請確保其動線可對外連接使用及劃設行穿線。

5. 有關本案提請高度放寬部分：

- (1) 本案A棟地上2層規劃餐飲場所(B-3)、郵局(G-1)、醫療服務設施(F-1)申請放寬至6公尺部分，因空間規劃與放寬高度不合理，請調降空調設備所需深度，並依建管規定辦理。
- (2) 本案B棟地上1層樓層高度，規劃店舖診所(G-3)、金融證券(G-1)申請放寬至6公尺部分，原則同意。
- (3) 本案B棟地上8至13層規劃辦公場所(G-2)申請放寬部分，請逕依建管規定辦理。
- (4) 本案B-1棟地上2層規劃托嬰中心(F-3)請依原核准樓層高度規劃。

6. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項：

- (1) 本案原核准整體園區建築量體採錯落、交疊設計，創造複層平台結合跳層立體綠化及空中跑道，除可提供園區人員活動休憩使用外亦塑造區域之特色建築，惟本次變更後以一般廠房大樓設計，故建議設計單位整體建築設計應採原考量設計要素落實規劃。
- (2) 本次變更後各樓層空間旁新增規劃管委會空間部分，請集中設置且不得兼作過道使用，並依原核准規劃。
- (3) 本案B棟建築物托嬰中心空間與一般事務所空間室內高程規劃一致，請修正。
- (4) 承上，請加強托嬰中心出入口自明性及入口意象。

7. 景觀計畫：

- (1) 本案沿街景觀請配合土城當地特色種植油桐花。
- (2) 本案乙區地上一層綠化不得低於原核准設置，不得以露台綠化補足之，倘有綠化不足部分應於報告書申請放寬並補充專章檢討。

8. 報告書部分：

- (1) 請確實依前次小組意見確認本案地面層及地下停車坡道轉彎處是否可供40尺車輛進出補充貨車行駛軌跡。
- (2) 報告書6-99說明管制設施部分，部分圖示無說明其使

用，請補充說明。

(3) 報告書涉及建管相關法令及標示(如:建築物落物曲線檢討)，請於報告書移除。

(4) 本案變更前與變更後圖面，請以左右對照頁面製作。

(5) 共專圖非都市設計審議事向請於報告書移除。

(6) 報告書住戶規約摘錄部份，請依本府公告範本製作。

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。

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。

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

12. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(三) 本案設計單位於111年1月12日函送都審報告書到府，提請111年1月19日都新更新暨都市設計第3次專案小組聯席審議，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. 本次變更新增甲、乙兩區A棟之間設置空中通廊請計入建蔽率及容積率檢討，請確認符合消防救災使用且檢附本府消防局確認資料。

2. 有關本案提請高度放寬部分：

(1) 本案A棟地上2層規劃餐飲場所(B-3)、郵局(G-1)、醫療服務設施(F-1)申請放寬至5.5公尺部分，仍請依前次小組決議，逕依建管規定辦理。

(2) 本案B棟地上10至13層規劃辦公場所(G-2)申請放寬至4.5公尺部分，仍請依前次小組決議，逕依建管規定辦理。

3. 公共開放空間系統部分：

(1) 本次變更涉及將原地面一層廠房變更為商業使用空間部分，其戶外開放空間應配合空間使用型態重新規劃，增加開放空間之可及性及人行空間寬度。

(2) 前次小組決議所提，本案沿街景觀請配合土城當地特色種植油桐花，惟本次種植於車道旁較無效益，請調整規劃於沿街空間。

4. 交通系統部分：

(1) 基地西北側自設通路往返成功街及勝利街間規劃計程車彎部分，周邊(成功街及勝利街)無人行空間串連且園區內規劃管制閘門，無法與內部動線串連，請重新檢討調整移設。

(2) 有關本案基地自行退縮道路系統，惟道路上規劃幼兒園

臨時停車位及公車站，於道路尖峰時刻易造成園區內部堵塞並回堵至周遭道路，請重新檢討調整移設。

(3) 本次變更後空中跑道取消周邊休憩範圍增加大面積綠帶，請考量使用性增加人可休憩範圍，並確保空中跑道對外使用。

(4) 請釐清本案管制門設置位置，詳細標示其範圍並確保對外開放使用範圍。

5. 景觀計畫：有關本案地面一層標示「此區喬木覆土不足150公分不列入喬木計算」部分，本案基地面積超過6000平方公尺係屬於大基地開發，仍請依「新北市都市設計審議原則」規劃覆土深度達1.5公尺，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. 報告書部分：

(1) 報告書圖面模糊，請清晰列印。

(2) 請更新基地周邊環境現況照片。

(3) 報告書涉及建管相關法令及標示，請於報告書移除。

(4) 本案變更前與變更後圖面，請以左右對照頁面製作。

(5) 共專圖非都市設計審議事向請於報告書移除。

(6) 報告書住戶規約摘錄部份，請依本府公告範本製作。

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

10. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(四) 本案設計單位於111年3月18日函送都審報告書到府，提請111年3月30日都新更新暨都市設計第4次專案小組聯席審議，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，因立面大幅度變更，經作業單位確認後，續提大會討論。

1. 有關報告書說明已取消除地面一層外其餘樓層高度放寬部分，逕依建管規定辦理。

2. 有關本案依都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第48條規定，申請捐建公益性設施(托嬰中心)681.08(1.21%)平方公尺及設置供公眾使用之空橋(空中跑道)1,350.42平方公尺意見如下：

(1) 托嬰中心部分：

A. 請本府社會局確認目前空間規劃可符合未來施工設計。

	<p>B. 請加強托嬰中心自明性，如：加強動線引導、告示牌說明。</p> <p>(2) 空中跑道部分：請確保本案空中跑道對外使用，其開放供公眾使用時間應以申請單位與本府經濟發展局研商時間，由上午6時整至晚上10時整開放使用。</p> <p>3. 本案開放空間其人行道淨寬請以2.5公尺以上設置，確保開放性及使用性。</p> <p>4. 有關本案基地自行退縮道路系統，為避免道路上規劃幼兒園臨時停車位及公車站，於道路尖峰時刻易造成園區內部堵塞並回堵至周遭道路，本案設置臨停彎部分請增加向內退縮規劃，加強外部車輛通行順暢，另為避免設置過深請配合植栽規劃設計加強行人使用安全後，配合交通影響評估審查內容辦理。</p> <p>5. 本次變更後空中跑道取消周邊休憩範圍增加大面積綠帶，請考量使用性增加休憩範圍，並確保空中跑道對外使用。</p> <p>6. 報告書部分： (1) 報告書涉及建管相關法令及標示(如：建築物落物曲線檢討)，請於報告書移除。 (2) 本案變更前與變更後圖面，請以左右對照頁面製作。</p> <p>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。</p> <p>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牴觸。</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. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>(五) 設計單位於111年4月19日檢送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請111年5月6日本市111年度第8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： (一) 建築規劃設計。 (二) 公益空間可及性。</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，本局無新增意見，仍請依本局歷次審查意見辦理。</p> <p>二、本府財政局意見(書面): 本案捐贈公益設施前經本府 108 年 7 月 15 日核定調配予社會局作公共托育中心使用，查本次計畫書所載之室內面積未變動，爰尊重主管機關規劃結果。</p> <p>三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 經查本案申請工業區總量管</p>

	<p>制，已於 109 年 7 月 15 日新北府城開字第 1091106624 號函核准登錄在案(醫療保健設施，登錄土地面積:191.22 平方公尺；一般零售業，登錄土地面積:65.52 平方公尺；餐飲業，登錄土地面積:315.59 平方公尺；一般事務所，登錄土地面積:1,672 平方公尺；銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構，登錄土地面積:230.96 平方公尺；郵局，登錄土地面積:76.96 平方公尺)，並經 111 年 4 月 15 日新北府城開字第 1110654592 號函同意展延工業區總量管制登錄有效期限至 111 年 7 月 16 日。另查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，無容積移轉申請紀錄。</p>
決議	<p>請依下列意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意核備。</p> <ol style="list-style-type: none">一、本次變更後為大樓立面設計部分，請以立體綠化量以不低於原核准設計值規劃，以保留原核准設計要素。二、本案甲、乙區建築物 A 棟設置管委會空間不得兼做過道使用，故請計入容積檢討。三、有關空中跑道周邊之欄杆請配合設置植栽槽，以增加使用上的安全區劃。

案由	勝輝地產開發板橋區中山段 598-46 地號等 33 筆土地 都市更新案之空橋系統新建工程	案號	討論案 第二案
說明	<p>一、申請位置：板橋區新站路及民安街。</p> <p>二、設計單位：許智凱建築師事務所 建築師：許智凱。</p> <p>三、申請單位：勝輝地產開發股份有限公司 負責人：何文勝。</p> <p>四、土地使用分區：特定專用區(一)、特定專用區(六)及道路用地。</p> <p>五、設計概要：新板特區空橋系統，自板橋世界花園橋峰大樓(新北市板橋區中山路一段 166 號 2 樓通廊)跨越新站路連接勝輝地產開發新建工程，再由勝輝地產開發新建工程跨越民安街連接皇翔高更大樓(新北市板橋區中山路一段 160-5 號 2 樓露台)之空橋規劃設計。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「變更新板橋車站特定專用區細部計畫書(第二次通盤檢討)書土地使用分區管制要點」第 14 點及「台北縣新板橋車站特定區都市設計審議要點」規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過： (一)本案於本府 111 年 2 月 9 日新北府城設字第 1110186564 號函駁回申請。 (二)本案設計單位於 111 年 3 月 28 日函送都審報告書到府，提請 111 年 4 月 20 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，因基地條件特殊，經作業單位確認後，續提大會討論。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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，仍請依本局歷次審查意見辦理。 2. 本府交通局意見(書面)：本局意見已於 110 年 12 月 21 日新北交規字第 1102398826 號函復。 3. 本府工務局意見(書面)：建議升降設備及樓梯均以無障礙設計規範設置。 4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查本局都市計畫多目標使用列管案件，尚無申請紀錄。 5. 建築計畫部分： <ol style="list-style-type: none"> (1)請以 RGB 相關色號色票方式補充說明本案色系，另民安街側空橋段建議明度調降，並補充模擬整體空橋色系。 (2)請釐清 1 樓捐贈範圍是否留設進出通道範圍。 (3)空橋扶手燈光及滴水線請依功能考量設置位置並補充說明，另各燈光照明應不超出空橋範圍，以免造成車道眩光並維護 		

道路駕駛人安全。

- (4)空橋達 10 公尺跨距請考量結構之安全性。
- (5)本案高更端採懸臂設計，請減少側邊欄杆及包板構造物凸出至高更端之設計，並請補充高更端地坪伸縮縫蓋板詳圖，以維護通行使用安全。
- (6)考量未來配合活動辦理時附掛物之彈性與美觀，請整體規劃附掛方式。
- (7)空橋系統請套繪管溝與結構物位置，以分段橫向剖面圖說明施工之可行性。
- (8)空橋照明請依本府養護工程處意見設置定時器開關(24 時制)，並補充燈具規格及數量表。
- (9)相關細部設計請申請單位應依程序向本府主管機關提送興關計畫審查確認。
- (10)指標系統請依本府一致性規定規劃。
- (11)有關監視系統管理維護細節請洽本府養護工程處確認後續事宜。

6. 工程計畫部分：

- (1)申請單位於施工前請將施工計畫及期程通知二側大樓管理委員會。
 - (2)二側施工對接界面應與各街廓管理委員會於施工前溝通並於對接後由本案工程負責完成對接界面破壞修復。
 - (3)有關空橋維護管理手冊請依本府養護工程處意見於移交前辦理完成。
 - (4)有關空橋管理維護費用，請補充協議書影本、空橋管理維護及電梯汰換等費用編列及說明。
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。
10. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。
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 5 月 4 日前辦理續審事宜。

	<p>(三)設計單位於 111 年 4 月 26 日提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 111 年 5 月 6 日本市 111 年度第 8 次大會討論。</p>
提請 確認 及討 論事 項	<p>一、本案依「新北市都市設計審議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：涉及空橋周邊整體景觀色系。</p>
本次 審查 相關 單位 意見	<p>一、世界花園橋峰大樓住宅區管理委員會意見(書面):</p> <p>(一)本社區因考量已有原本之連接空橋設計及顏色狀況(詳如附件一內容照片說明)，鑑請貴單位在設計空橋時，應把原始設計及顏色納入整體規劃且要有一致性。</p> <p>(二)請將此次提案內容，納入 111 年 5 月 6 日(五)第 2 次視訊會議內並實施討論。</p> <p>二、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。</p> <p>三、本府新建工程處意見(書面):有關討論案第 2 案涉及跨越以開計畫道路及現有巷道(新站路、民安街)上方設置空橋一節，非屬本處依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」之受理範疇。</p> <p>四、本府養護工程處意見(書面):</p> <p>(三)新板特區空橋係屬都市計畫規定興建之設施，請本府城鄉局依過往模式進行審查，本處不另辦理審查。</p> <p>(四)有關監視系統，為提升管理維護之效率請申請人規畫以網路傳輸方式將影像回傳至本處新板特區中控室另應依警政機關標準配套主機、硬碟供保存影像 30 天，設置細節請建商於設置前洽本處窗口確認，如申請人逕行設置之設備無法與本處現有新板特區監視系統整合，本處將不予接管維護。</p> <p>五、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，無容積移轉申請紀錄。</p>
決 議	<p>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，續提大會討論。</p> <p>一、考量新板特區現有空橋規劃及皇翔高更大樓、板橋世界花園橋峰大樓等現有建物基座色系，以棕色系規劃銜接以融合周邊環境視覺整體性。</p> <p>二、本案於都市計畫道路及現有巷道(新站路及民安街)上方設置空橋連接兩側建築，施作前應提送興闢計畫書至道路主管機關及空橋接管機關確認。</p>

- 三、空橋、二樓平台、一樓通廊及垂直動線服務核(樓、電梯)全天供公眾使用空間，為確保後續使用及管理維護，產權應無償捐贈予本府養護工程處。
- 四、空橋維護管理方式及提撥之管理維護經費運用，請依 103 年 1 月 27 日與本府簽訂協議書內容辦理。
- 五、空橋部分因柱列及量體較厚重，請以設計方式加強整體、頂蓋設計的輕巧穿透性。另穿越 6 公尺民安街天橋之頂蓋，為減緩造成周邊空間的壓迫性，請採量體輕量化方式規劃。另請併同露台整體規劃設計作為本府未來興建鄰地雨遮之依據。
- 六、承上，請評估以植栽綠化方式減緩對於環境的壓迫感。
- 七、請加強深夜時段之夜間照明，以確保通行安全。

第2次變更設計核備在案。

(四) 本案前經本府106年6月19日新北府城設字第1061123188號函，第3次變更設計核備在案。

(五) 本案因地面一層及屋突一層景觀樹種及配置調整，設計單位於111年1月28日函送都審報告書到府，提請111年2月18日專案小組審查，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，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)：本次變更設計無涉停車場出入口與停車位數變更，故本局就交通部分，本局原則同意。
2. 本府環境保護局意見(書面)：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三重段214地號土地，基地面積1,507.5平方公尺，興建1幢1棟地上18層地下4層共85戶之集合住宅，建築物高度12.32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)：本案經查詢土地容積移轉申請案件管理系統，查有申請紀錄，前經新北市政府105年12月23日新北府城開字第1052446528號函核准容積移轉，可移入之容積為1,447.20平方公尺(已達接受基地基準容積40%之上限，位於整體開發地區，非屬法定山坡地)。
4. 容積移轉友善方案部分：垂直綠化部分本次變更灌木樹種，牆面植生牆設置方式及植栽樹種請依原核准設置，並可增加爬藤植物之設置，以確保牆面垂直綠化之短、中期效果。
5. 公共開放空間系統配置事項：
 - (1) 本次變更開放空間喬木樹種部分，喬木設置規格請以不低於原核准設置，請修正。
 - (2) 景觀燈具變更，開放空間範圍請取消照樹燈改以景觀高燈設置，避免造成眩光，車道出入口請增加高燈以維人行安全。
6. 公共服務空間本次未變更，家具配置請依原核准設置，各圖面請一併修正。
7. 裝飾柱部分：本次變更東側裝飾柱設置位置，請確實標示變更位置，依建管規定檢討。
8. 景觀規劃：
 - (1) 綠覆面積及綠覆率請以不低於前次核准設置，喬木綠覆率計算方式請依「新北市都市設計審議原則」附表檢討，目前計算有誤請修正。
 - (2) 建議考量選擇當地氣候適合生長樹種。

	<p>(3) 屋頂層綠化請補充屋頂層剖面圖確認扣除覆土深度後女兒牆高度符合建管規定。</p> <p>9. 公有人行道鋪面變更及認養相關事宜，請逕洽經管單位辦理。</p> <p>10. 報告書部分：</p> <p>(1) 變更差異表及變更原因請依報告書範本檢附。</p> <p>(2) 第3次變更設計核備函檢附有誤，請修正。</p> <p>(3) 歷次專案小組會議紀錄請正確檢附。</p> <p>(4) 法規檢討相關附表附圖請完整檢附。</p> <p>(5) 基地現況照片描述現況文字有誤請修正。</p> <p>(6) 地面一層設置之自行車位位置變更請確實標示。</p> <p>(7) 地面一層車道出入口旁標示設置圍牆有誤，請刪除。</p> <p>(8) 景觀燈具請補充圖例說明。</p> <p>(9) 各平面配置圖仍請以虛線標示上方植生牆位置。</p> <p>(10) 設計圖說地面一層平面圖請調整圖面景觀部分線寬，以利檢核。</p> <p>(11) 各圖面變更請詳細標註變更位置並說明，勿框選整張圖面。</p> <p>11. 相關配置應一併配合調整修正。</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抵觸。</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>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3月4日前辦理核備事宜。</p> <p>(六) 本案經設計單位於111年3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3月25日新北府城設字第1110393433號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請111年5月6日本市111年度第8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	中國建經板橋區新都段 79 地號 1 筆土地店舖及集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案 第二案
說明	<p>一、申請位置：板橋區新都段 79 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：葉錫銘建築師事務所 建築師：葉錫銘。</p> <p>三、申請單位：中國建築經理股份有限公司 負責人：鄭重。</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 14 層，地下 4 層，鋼筋混凝土構造，共 150 戶。</p> <p>（二）建築基地面積：2,696.56 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：1,174.21 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：43.54% ≤ 50%。</p> <p>（三）總樓地板面積：19,139.76 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：9,665.25 平方公尺。</p> <p>設計容積率：359.98% (含獎勵容積) ≤ 360% [240%*(1+30%+10%+10%)] (允建上限)。</p> <p>（四）容積移轉面積：1,941.52 平方公尺(30%)</p> <p>整體開發規模獎勵：647.17 平方公尺(10%)</p> <p>基地綜合設計獎勵：647.17 平方公尺(10%)</p> <p>（五）新建建築各層用途如下：</p> <p>地下四層至地下二層：停車空間、機房。</p> <p>地下一層：防空避難室兼停車空間、台電配電場所。</p> <p>地上一層：店舖、公共服務空間。</p> <p>地上二層至十四層：集合住宅。</p> <p>屋突一層：樓電梯間。</p> <p>屋突二層：樓梯間、機房。</p> <p>屋突三層：機房、水箱。</p> <p>（六）停車空間：應設汽車位 150 輛，實設 150 輛。</p> <p>應設機車位 150 輛，實設 150 輛。</p> <p>應設自行車位 38 輛，實設 38 輛。</p> <p>（七）餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「變更板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫（第一次通盤檢討）（第三階段）（市地重劃 C 單元）書土地使用分區管制要點」第 15 點規定，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 107 年 12 月 12 日新北府城設字第 1072289492 號函同意核備在案。</p> <p>（二）本案經設計單位於 111 年 1 月 14 日提送都審報告書到府，錄案提</p>		

請 111 年 2 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。

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新都段 79 地號土地，基地面積 2,696.56 平方公尺，興建 1 幢 2 棟地上 14 層地下 4 層共 150 戶之集合住宅、店鋪，建築物高度 49.98 公尺，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)：本次變更設計無涉停車場出入口與停車位數變更，交通部分本局原則同意。
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，本案前經 108 年 2 月 21 日新北府城開字第 1080258093 號函核准容積移轉，得移入接受基地為本市板橋區新都段 79、80、81 地號等 3 筆土地(面積共計 2,696.56 平方公尺)之容積為 1,941.52 平方公尺，未達接受基地基準容積 40%之上限 2,588.6 平方公尺，位於整體開發地區)。
4. 本次變更為公共服務空間平面規劃調整並補充傢具配置，公共服務空間應依建管規定獨立區隔實體區劃以符規定。
5. 有關 1 樓電梯間 A 服務核平面調整請於圖面框選變更處，並於變更說明內加註說明。
6. 報告書部分：
 - (1)申請書表請刪除原核准書表，請修正。
 - (2)請補附原都審通過核備函影本，請修正。
 - (3)變更差異表請補充基地地號變更說明於表內，請修正。
 - (4)報告書第 4-7 節請補充工程進度及公服空間現況照片，請修正。
 - (5)面積計算表請表列各項之原核准、本次變更及增減值等檢討數據，請修正。
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。
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. 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。
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

	<p>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. 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3月1日前辦理核備事宜。</p> <p>(三)本案經設計單位於111年3月9日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於111年3月28日新北府城設字第1110371886號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請111年5月6日本市111年度第8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	左岸會館開發八里區大崁段81地號1筆土地住宅新建工程	案號	報告案 第三案
說明	<p>一、申請位置：八里區大崁段81地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：陳朱平建築師事務所 建築師：陳朱平</p> <p>三、申請單位：左岸會館開發股份有限公司 負責人：李三蓮</p> <p>四、土地使用分區：第一種住宅區(建蔽率50.0%，容積率120.0%)</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4戶。</p> <p>(二)建築基地面積：542.72平方公尺。</p> <p>(三)設計建築面積：271.34平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：49.996%≤50.0%。</p> <p>(四)總樓地板面積：1,086.54平方公尺。</p> <p>設計容積面積：715.66平方公尺。</p> <p>設計容積率：131.87%≤132.04%(含獎勵容積) [120*(1+10.04%)](允建上限)</p> <p>容積移轉面積：65.38平方公尺(10.04%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層：停車空間。</p> <p>地上二~五層：住宅。</p> <p>屋突一層：樓電梯間。</p> <p>屋突二層：樓梯間。</p> <p>屋突三層：樓梯間、機械室、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車5輛，實設5輛。 應設機車4輛，實設5輛(自設1輛)。 應設自行車1輛，實設2輛(自設1輛)。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「變更臺北港特定區計畫細部計畫(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> <p>(一)本案設計單位於110年10月25日函送都審報告書到府，錄案提會110年11月11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。</p> <p>(二)本案設計單位於110年11月25日函送都審報告書到府。錄案提</p>		

會 110 年 12 月 9 日專案小組審查，本次提案內容仍有多處未依前次小組決議內容修正回應(如:平面配置之合理性、立面設計處理、開放空間規劃)，故依「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(略以):「…審議以二次小組及一次大會為限」退回申請，後續依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理。

(三)本案經本府 110 年 12 月 27 日新北府城設字第 1102484889 號函駁回在案。

(四)本案設計單位於 111 年 1 月 11 日函送都審報告書到府。提請 110 年 1 月 28 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. 本府工務局意見(書面)：

(1)各層陽台兼走道是否得以標示專有部分，請釐清。

(2)8-3 公共開放空間管理維護範圍，開放空間是否包含車道空間請釐清。

(3)請自行確認防火避難、防火間隔規定。

(4)陽台外裝飾性構造物請依本局工作手冊、新北市建築物陽臺露臺外緣裝飾性構造物設計原則檢討，並請標扶手高度。

(5)請確認樓地板面積、建築面積、容積樓地板面積等。

(6)立、剖面圖屋頂層未繪製女兒牆請標示。

2. 本府交通局意見(書面)：請於圖表中標示停車場車道出入口與龍米路 3 段路口之距離；車輛進出請依道路標誌(線)管制規定行進，採右進右出動線，未來不得要求增加中央缺口。

3. 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：基地位於本市八里區大崁段 81 地號 1 筆土地，基地面積 542.72 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 5 層地下 0 層共 4 戶之住宅，建築物高度 19.3 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 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)：本案前於 110 年 11 月 26 日新北府城開字第 1102272831 號函辦理會勘在案，捐贈持分面積共計 57.56 平方公尺；其接受基地位於本市八里區大崁段 81 地號土地，面積共計 542.72 平方公尺，係屬臺北港特定區計畫之第一種住宅區，基準容積為 120%，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之 15%，(接受基地連接道路寬度 15 公尺/臨路條件 15%)，書面試算送出基地可移轉之容積量為

65.38 平方公尺，申請移入容積為 65.38 平方公尺，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 30% 之上限(195.37 平方公尺，非位於法定山坡地範圍)。

5. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：查有關本案依細則第 44 條規定，應設置 1/2 以上綠能設施或設備，請申請單位於法規檢討專章中核實檢討並敘明。
6. 建築及景觀計畫：
 - (1) 為利通行及確保沿街景觀沿街部分請設置至少寬 1.5 公尺綠帶、2.5 公尺以上人行步道。另不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。
 - (2) 請以多向剖面圖說明人行步道、無障礙室外通路、車道及停車空間等空間高程差，確保人行道斜率皆符合 4% 規定且與現況公共人行道順平連接，以維護人行安全。並於圖面標註鄰地與基地內部高程，剖面圖請標註斜率。另後院空間請與鄰地順接無高差。
 - (3) 沿街面請增加景觀矮燈以維護夜間安全。
 - (4) 車道地坪建議採用耐壓性高之材質，以維護安全。
 - (5) 本案於陽台設置格柵、開窗率檢討、空調設備設置位置逕依建管規定辦理。
7. 交通及運輸計畫：依「新北市都市設計審議原則」規定，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應為防滑材質，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差。車道破口之圓弧請以內徑 1.5 公尺設計。
8. 報告書部分：
 - (1) 提案單容積移轉、允建容積計算有誤、都市計畫法新北市施行細則第 43~45 條檢討有誤、管理規約請依案件規劃內容調整規約條文、管理維護基金計算有誤等，請修正。
 - (2) 基地後側退縮距離應為 1.5 公尺，請修正。
 - (3) 不可綠化及綠化面積請補充計算式，以利檢核。
 - (4) 防救災及逃生避難動線圖請依規畫內容送審。
 - (5) 請於剖面圖及立面圖標註建築物與地界線距離，以確保符合規定。
 - (6) 面積計算表格式請依都市設計審議報告書範本製作。
9. 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。
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

	<p>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. 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2月22日前辦理核備事宜。</p> <p>(五) 本案經設計單位於111年2月22日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於111年4月1日新北府城設字第1110338577號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請111年5月6日本市111年度第8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	榮泰開發建設板橋區介壽段1047地號1筆土地店舖及集合住宅新建工程(第1次變更設計)	案號	報告案 第四案
說明	<p>一、申請位置：板橋區介壽段1047地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：陳聰亨建築師事務所 建築師：陳聰亨。</p> <p>三、申請單位：榮泰開發建設股份有限公司 負責人：陳永奇。</p> <p>四、土地使用分區：商業區（建蔽率70%，容積率460%）。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>（一）設計內容：地上23層地下6層，鋼筋混凝土構造，共213戶。</p> <p>（二）建築基地面積：2,052.39平方公尺。 設計建築面積：1,181.26平方公尺。 設計建蔽率：57.56% ≤ 70%。</p> <p>（三）總樓地板面積：33,099.65平方公尺。 設計容積面積：17,280.04平方公尺。 設計容積率：841.95% (含獎勵容積) ≤ 843% 〔460%(1+26.41%+8%+48.85%)〕 (允建上限)。</p> <p>（四）容積移轉面積：2,493.37平方公尺(26.41%) 綠建築獎勵面積：755.27平方公尺(8%) 都市更新獎勵面積：4,612.27平方公尺(48.85%)</p> <p>（五）新建建築各層用途如下： 地下六層至地下二層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：公服空間、防災中心、店舖。 地上二層：辦公室 地上三層：公益設施空間 地上四層：集合住宅及管委會空間 地上五層至二十三層：集合住宅。 屋突一層：樓梯間。 屋突二層：樓梯間、水箱。 屋突三層：樓梯間、機房。</p> <p>（六）停車空間：應設汽車位218輛，實設218輛。 應設機車位247輛，實設247輛。 應設自行車位63輛，實設63輛。</p> <p>（七）餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「變更板橋都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）書土地使用分區管制要點」第17點規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p>		

(一)本案於本府 106 年 5 月 17 日新北府城設字第 1060906355 號函同意核備在案。

(二)本案經設計單位於 110 年 10 月 5 日提送都審報告書到府，經本府都市更新處 110 年 12 月 27 日新北更事字第 1104664887 號函續辦排會，錄案提請 111 年 1 月 19 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. 本府交通局意見(書面)：本次變更無涉及交通部分，故本局原則同意。
2. 本府環保局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市板橋區介壽段 1047 地號 1 筆土地，基地面積 2,052.39 平方公尺，場址非位屬重要濕地，興建 1 幢 1 棟地上 2 層地下 6 層建築物共 213 戶之店鋪、辦公室、集合住宅，建築物高度 85.40 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。
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管理系統，尚無申請容積移轉紀錄。
4. 本次變更涉及「新北市都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後申請變更處理原則」部分，請依本府都市更新處 110 年 12 月 27 日新北更事字第 1104664887 號函辦理，完成都市更新變更程序。
5. 本次變更涉及都更獎勵部分請以列表對照方式補充說明。
6. 請再補充屋頂及露台綠化相關圖說。
7. 請檢附基地最新現況照片並說明工程進度。
8. 基地透保水檢討，透水鋪面覆土深度應達 60 公分以上，現地下室頂版高程變更部分覆土深度不足應扣除面積，變更後之透保水面積不得低於原核准。
9. 3 樓公益設施空間變更增設淋浴及廁所等空間，請依接管單位(體育處)使用需求辦理。
10. 立面系統框架變更，立面圖與透視圖部分圖示不一致，請釐清並修正。
11. 景觀照明計畫新增之燈具請以減少眩光為原則並補充新增燈具照片。
12. 立面增設格柵、裝飾柱、裝飾版請依建管規定檢討辦理。
13. 報告書部分：
 - (1)報告書變更處請詳實框選並說明變更內容，如未框選則不視為本次變更審議項目，請修正。
 - (2)面積計算表數字重疊，請修正。
 - (3)報告書 7-28 頁圖面缺漏，請修正。

	<p>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。</p> <p>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抵觸。</p> <p>16. 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>17. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>18. 相關單位意見請酌參。</p> <p>19. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>20. 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 2 月 11 日前辦理核備事宜。</p> <p>(三) 本案設計單位於 111 年 1 月 26 日申請展延核備期限，經核准同意展延至 111 年 2 月 25 日前辦理，設計單位於 111 年 2 月 22 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 111 年 4 月 1 日新北府城設字第 1110340459 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 111 年 5 月 6 日本市 111 年度第 8 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	麗寶建設新莊區副都心段一小段19地號1筆土地辦公大樓新建工程(第3次變更設計)	案號	報告案第五案
說明	<p>一、申請位置：新莊區副都心段一小段19地號1筆土地</p> <p>二、設計單位：李天鐸建築師事務所 建築師：李天鐸</p> <p>三、申請單位：麗寶建設股份有限公司 負責人：吳寶田</p> <p>四、土地使用分區：第二種商業區(建蔽率60%，容積率440%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：1幢1棟，地上20層，地下6層，鋼構造，共80戶。</p> <p>(二)建築基地面積：4,290.59平方公尺。 設計建築面積：1,732.23平方公尺。 設計建蔽率：40.38%≤60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：42,760.61平方公尺。 設計容積面積：21,344.30平方公尺。 設計容積率：497.47%(含獎勵容積)≤499.09% [440%*(1+2.73%+0.7%+10%)](允建上限)</p> <p>(四)開放空間獎勵：514.84平方公尺。(2.73%) 綠美化獎勵：132.15平方公尺。(0.7%) 大規模獎勵：1887.85平方公尺。(10%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下六至四層：停車空間。 地下三層：防空避難室兼停車空間。 地下二層：辦公室、停車空間。 地下一層：停車空間。 地上一層：管委會空間、金融證券、辦公室。 地上二層：管委會空間、百貨商場、餐飲場所。 地上三層：百貨商場、餐飲場所。 地上四層至二十層：辦公室。 屋突一至三層：梯間、機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車319輛，實設327輛。(自設8輛) 應設機車319輛，實設322輛。(自設3輛) 應設自行車80輛，實設81輛。(自設1輛)</p> <p>(七)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、辦理情形：</p> <p>(一)本案前經本府106年8月21日新北府城設字第1061644827號函同意核備在案。</p> <p>(二)本案前經本府108年2月15日新北府城設字第1080268937號函</p>		

第 1 次變更設計核備在案。

(三) 本案設計單位於 109 年 3 月 24 日新北府城設字第 1090248718 號函第 2 次變更設計核備在案。

(四) 本案設計單位於 110 年 1 月 10 日提送都審報告書到府，提請 110 年 1 月 26 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): 本案變更無涉及交通部分，爰本局原則同意。

2. 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：基地位於本市副都心段一小段 19 地號土地，基地面積 4,290.59 平方公尺，場址非位屬重要濕地，興建 1 幢 1 棟地上 20 層地下 6 層共 81 戶之辦公室、金融證卷、商場百貨、餐飲場所，建築物高度 86.9 尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

3. 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系統所示，無申請容積移轉事宜。

4. 本案喬木數量不得減少，本次變更中華路三段沿街步道植栽部分，應避免形成車行迎賓車道，人行步道喬木數量應盡量依原核准數量設置並調整樹距以連續喬木。

5. 中央路請考量與鄰地串聯，並減少中央路側植栽破口寬度及調整樹距以連續性設置喬木。

6. 變更設計空間品質不應低於原核准內容，故本次變更中央路及中華路三段街角廣場請依原核准內容辦理。

7. 報告書部分:

(1) 請依「新北市都市設計及土地開發許可審議作業要點」附表三及範本製作報告書。

(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。

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

	<p>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2月18日前辦理核備事宜。</p> <p>(五) 本案經設計單位於111年2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4月6日新北府城設字第1110316086號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請111年5月6日本市111年度第8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	聯上開發新店區斯馨段 63、65、67 號等 3 筆土地店鋪、集合住宅新建工程(第 3 次變更設計)	案號	報告案第六案
說明	<p>一、申請位置：新北市新店區斯馨段 63、65、67 號。</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：聯上開發股份有限公司 負責人：蘇永義</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 33 層、地下 4 層，鋼骨鋼筋混凝土造。共 383 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：11,403.15 平方公尺。 設計建築面積：3,513.22 平方公尺。 設計建蔽率：30.81%。</p> <p>(三)總樓地板面積：63,470.99 平方公尺。 設計容積面積：32,840.29 平方公尺。 設計容積率：287.99%(含獎勵容積)≤288% [240*(1+15%+3%+2%)](允建上限)。</p> <p>(四)大規模獎勵：4,105.13 平方公尺。(15%) 綠建築獎勵：821.02 平方公尺。(3%) 無障礙環境獎勵：547.35 平方公尺。(2%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下 地下二至四層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：門廳、店鋪、管委會使用空間。 地上二層：集合住宅、管委會使用空間。 地上三層至三十三層：集合住宅。 屋突一層：樓梯間、機房。 屋突二至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間： 應設汽車 383 輛，實設 525 輛。(自設 142 輛) 應設機車 383 輛，實設 383 輛。 應設自行車 96 輛，實設 96 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據依據「都市計畫法新北市施行細則」第 45 點規定，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。</p> <p>七、辦理經過： (一)本案前經本府 108 年 12 月 25 日新北府城設字第 1082233073 號函同意核備在案。</p>		

- (二)本案於本府 109 年 7 月 30 日新北府城設字第 1091126652 號函，第 1 次變更設計核備在案。
- (三)本案於本府 110 年 7 月 26 日新北府城設字第 1101349347 號函，第 2 次變更設計核備在案。
- (四)本案因沿街綠帶植栽穴調整及無障礙環境獎勵住宅專有部分調整，設計單位於 110 年 12 月 23 日函送都審報告書到府，提請 111 年 1 月 18 日專案小組審查，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，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)：查本案業於 109 年 6 月 20 日新北交規字第 1091145162 號函復定稿本本局同意核備，另經檢視本次變更未涉及停車場出入口與停車位數變更，故交通部分本局原則同意。
 2. 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 63、65、67 地號等 3 筆土地，基地面積 11,403.15 平方公尺，興建 2 幢 3 棟地上 33 層地下 4 層共 383 戶之店鋪、集合住宅，建築物高度 119.9 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，倘經目的事業主管機關確認非位屬法定山坡地及建築物高度未達 120 公尺，則無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
 3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查土地容積移轉管理模組，本案「聯上開發新店區斯馨段 63、65、67 號等 3 筆土地店鋪、集合住宅新建工程(第 3 次變更設計)」尚無申請容積移轉紀錄。
 4. 沿街人行步道部分：為確保沿街公私人行道串連及遮蔭性並延續綠帶，沿 15 公尺斯馨一路沿街人行道部分，請以段落式植栽槽規劃(2-3 棵喬木納於同一植栽穴內)。
 5. 交通運輸系統：為確保車道出入口以 8 公尺以下設置，並維護與鄰地交接處人車安全，車道出入口與鄰地間之植栽穴請依前次核准圖面設置，請修正，並請於車道出入口設置高燈以維人行安全。
 6. 景觀規劃：
 - (1)綠化面積檢討請詳細標註變更部分，詳實核算符合「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條規定，本案設置生態池部分圖說前後不一致，並請補充剖面圖確保覆土深度達 60

公分，目前設置不符規定，請修正。

- (2)屋突一層沿女兒牆周邊請清楚標示覆土深度，並請確認喬木、灌木樹種，以符合「新北市都市設計審議原則」覆土深度規定，並請確認女兒牆高度符合建管規定。
- (3)屋突一層景觀設置降版，請依建管規定檢討建築物高度。
- (4)建築物照明計畫，本次變更增加立面燈具部分，請依前次核准圖面設置。
- (5)景觀生態池周邊建議減少照度規劃。
- (6)景觀家具數量請清楚標示增減位置，供公眾使用範圍設置數量不得少於前次核准數量。

7. 建築規劃部分：

- (1)為避免後續違規使用，本次變更C棟2樓取消部分陽台設置，請一併取消原陽台位置之裝飾性構造物，各層陽台、露臺上方框架及格柵部分，請逕依建管規定設置。
- (2)C棟管理委員會空間請逕依建管規定檢討。
- (3)地面一層A、B棟南側出入口外設置陽台部分，請合理設置，避免影響行人出入動線。
- (4)C棟一層樓層高度調整，請逕依建管規定檢討。

8. 報告書部分：

- (1)目錄請詳列變更差異表。
- (2)原核准圖面請清晰檢附並清楚標示。
- (3)綠化檢討部分請補充景觀剖面圖說明。
- (4)C棟陽台及外飾變更請補充剖面說明。
- (5)請確認是否涉及圍牆變更，正確檢附圖面。

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。
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抵觸。
11. 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，另有關涉及都市計畫法新北市施行細則第48條申請3%綠建築容積獎勵及2%無障礙容積獎勵部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。
12. 依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。
13. 相關單位意見請酌參。
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2月7日前辦理核備事宜。

	<p>(五)本案經設計單位於111年2月9日提送都市設計審議報告書核定本申請核備,本府於111年4月8日新北府城設字第1110246422號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請111年5月6日本市111年度第8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	合眾建築經理三重區仁信段 55-1 地號 1 筆土地住宅大樓新建工程(第 2 次變更設計)	案號	報告案第七案
說明	<p>一、申請位置：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：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：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。</p> <p>設計建築面積：461.82 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：30.77% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：8,854.78 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：4,320.9 平方公尺。</p> <p>設計容積率：287.97%(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) 本案前經本府 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) 本案前經本府 109 年 8 月 10 日新北府城設字第 1091233282 號函，第 1 次變更設計核備在案。</p> <p>(三) 本案因立面材質變更，設計單位於 111 年 1 月 27 日函送都審報告書到府，提請 111 年 2 月 18 日專案小組審查，決議為本案依下列</p>		

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):本次變更設計無涉停車場出入口與停車位數變更，故本局就交通部分，本局原則同意。
2. 本府環境保護局意見(書面):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仁信段 55-1 地號土地，基地面積 1,500.42 平方公尺，興建 1 幢 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意見(書面):本案經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，查無容積移轉申請紀錄。
4. 本案立面變更標準層及屋突淺色部分，由石材變更為磁磚，屋脊裝飾物及裝飾柱尺寸無變更，請依前次核准內容設置，專章檢討確實檢附原核准頁面並依變更內容檢附變更後頁面，屋脊裝飾物及裝飾柱耐風耐震簽證部分，請依本次變更內容重新檢附結構技師簽證。
5. 有關立面材質變更部分請以接近原石材質感色系之規劃，並提高明度，減少對都市景觀之壓迫性。
6. 本案起造人變更部分，請檢附建造執照影本證明文件。
7. 報告書部分:
 - (1)封面請依報告書範本刪除法令適用日欄位並標示法定建蔽率、容積率。
 - (2)建築面積計算圖檢附有誤請修正。
 - (3)建築面積表請詳細增列表格，檢附本案第 2 次變更數據及變更前後差異值。
 - (4)建築面積表允建容積面積及設計容積率有誤，請修正。
 - (5)法規檢討頁碼與對照內容不一致，請修正。
 - (6)現況照片請確實標示本案位置並以說明工程進度。
8. 相關配置應一併配合調整修正。
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。
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。
11. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。
12. 相關單位意見請酌參。
13. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。
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

	<p>作業要點」於 111 年 3 月 4 日前辦理核備事宜。</p> <p>(四) 本案經設計單位於 111 年 3 月 3 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 111 年 4 月 14 日新北府城設字第 1110404935 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、 以上提請 111 年 5 月 6 日本市 111 年度第 8 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	宏瑋基建設鶯歌區鳳鳴段 290-1 地號等 5 筆土地店鋪及集合住宅新建工程	案號	報告案第八案
說明	<p>一、申請位置：鶯歌區鳳鳴段 290-1、290-2、290-5、290-6、290-7 地號等 5 筆土地。</p> <p>二、設計單位：九騰建築師事務所 建築師：黃琬雯。</p> <p>三、申請單位：宏瑋基建設股份有限公司 負責人：林紀宏。</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 50%，容積率 200%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 11 層，地下 3 層，鋼筋混凝土造，共 116 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,641.4 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：1,093.61 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：41.4% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：14,958 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：7,818.42 平方公尺。</p> <p>設計容積率：296%(含獎勵容積) ≤ 296% [200%*(1+6%+2%+40%)] (允建上限)。</p> <p>(四)智慧建築獎勵面積：316.96 平方公尺(6%)</p> <p>基地規模獎勵面積：105.65 平方公尺(2%)。</p> <p>容積移轉面積：2,113.12 平方公尺(40%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三層至地下二層：停車空間。</p> <p>地下一層：防空避難室兼停車空間。</p> <p>地上一層：門廳、店鋪、管委會使用空間。</p> <p>地上二層：管委會使用空間、集合住宅。</p> <p>地上三層至十一層：集合住宅。</p> <p>屋突一至三層：樓電梯間、水箱、機房。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車位 115 輛，實設 115 輛。</p> <p>應設機車位 117 輛，實設 117 輛。</p> <p>應設自行車位 18 輛，實設 18 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案係依據都市計畫法新北市施行細則第 45 條第 6 款及「變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(市地重劃範圍)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)書土地使用分區管制要點」第 10 點規定，爰申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案經設計單位於 110 年 11 月 29 日提送都審報告書到府，錄案提請 110 年 12 月 24 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>		

1. 本府交通局意見(書面)：請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。
2. 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及水庫集水區範圍內。又據所附資料載：基地位於本市鶯歌區鳳鳴段 291-1、209-2、209-5、209-6、209-7 地號等 5 筆土地，基地面積 2,641.4 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 11 層地下 3 層共 116 戶之店鋪、集合住宅，建築物高度 35.6 公尺，場址非位屬山坡地，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。
3. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：
 - (1)封面載明之地號誤植，請修正。
 - (2)本案設置 9.8 公尺無遮簷人行道，確有與土管規定不相符之疑慮，請申請人檢討並提請都設會審議，倘經都設會審議通過，得依其決議辦理。
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，本案前於 110 年 10 月 21 日新北府城開字第 1101964002 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%(2,113.12 平方公尺，40.7%(接受基地連接道路寬度 10 公尺/臨路條件 10%+接受基地內部條件 19%)*1.3+接受基地外部環境改善項目 3%)，其中申請捐贈土地部分為 0%，繳納代金部分為 40%(2,113.12 平方公尺，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容積 40%之上限(2,113.12 平方公尺，位於整體開發地區，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。
5. 專章檢討：
 - (1)退縮開放空間設計：
 - A. 依土地使用分區管制要點第 6 點規定，應自道路境界線起設置 2 公尺寬無遮簷人行道或自行車道，次設置 3 公尺有遮簷人行道，經都設會審議通過者依其決議辦理。再依本案坐落地區審議原則第 2 點規定，應自道路境界線起設置 1.5 公尺寬植栽帶，次設置 3.5 公尺寬人行道或自行車道，有遮簷人行道部分以商業區配合留設為原則。本案位於住宅區，且南側鄰接土地依規定設置並已完成開發，考量前開審議原則設置規定、鄰地開放空間設置情形、本案地上一層設置店鋪且臨捷運站 500 公尺範圍內尚有自行車通行使用等因素，請依本區審議原則附表 1 設置，餘配合調整設置植栽或人行空間。
 - B. 放寬論述引用之資料非最新土地使用管制要點內容，且本案非街廓內第 1 開發案例，請修正及移除相關內容，並套

繪及修正全街廓開放空間及植栽規劃。

- (2)屋脊裝飾物部分，請依新北市都市設計審議原則第6點及建築技術規則補充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、耐候、耐震、耐風等結構安全項目等，將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，續提討論。

6. 開放空間系統：

- (1)南側鄰地開發案業依規定自基地境界線退縮 1.5 公尺設置硬鋪面並已完成開發，故請依規定自基地境界線退縮 1.5 公尺且不得有構造物，移除南側水景設施並設置硬鋪面，並修正與鄰地連接之圍牆設計。
- (2)車道穿越人行空間部分，除使用防滑材質並與人行空間高程一致外，顏色及風格請統一設計，並應仍可辨識兩者之區別。

7. 建築計畫：

- (1)請詳標基地全區高程，確保與鄰地銜接之界面以無高差方式順平處理。
- (2)外牆裝飾柱、雨遮、格柵、空調設置位置等，請逕依建管規定檢討辦理，另請移除裝飾柱專章檢討。

8. 交通系統：

- (1)請依「新北市都市設計審議原則」第4點規定將自行車停車空間於室內空間規劃。
- (2)汽機車坡道於地面層之起始點至人行通行空間未以設計手法於兩側區隔行人，且未有充足緩衝空間，請修正。
- (3)請調整無障礙車位位置，避免人車動線交織情形。
- (4)請依「新北市都市設計審議原則」第4點規定檢討並補充說明裝卸、訪客臨時、垃圾車服務動線，並將服務性車位位置集中且靠近梯廳調整。

9. 景觀計畫：

- (1)請依「新北市都市設計審議原則」第8點及本案坐落地區審議原則第5點表2規定，以苦楝及表列A型灌木設計複層植栽。
- (2)請補充檢討地坪及街道家具等使用陶、磚、瓦等窯燒製品之比例，應達實設空地面積20%以上。
- (3)街道家具請配合景觀植栽一併規劃。
- (4)與鄰地間整合防災間隔，加強景觀植栽設計。
- (5)住戶管理公約加註事項，請參考本府城鄉發展局公告範本補充開放空間管理維護基金、屋脊裝飾物、訪客及裝卸車位等之相關管理事項，訪客及裝卸車位應加註不得銷售轉移。

10. 報告書部分：

- (1)封面地號誤植，請修正。
- (2)1-2 請修正提案單內容。
- (3)2-4-4 植栽表引用誤植，細5道路應為苦楝，請修正。
- (4)3-2 請補充容移評點景觀配置圖。

- (5)3-5-1 修正及補充退縮空間法線、空間名稱及各範圍寬度。
 - (6)5-1 請依土地使用分區管制要點第 5 點規定檢討各使用類組設置機車數量，釐正相關數字錯誤部分，並移除工程造價等不涉審議事項。
 - (7)5-4 色彩計畫請載明深色石材選用之顏色，另玻璃色彩請確實依選用之顏色(灰色)套繪。
 - (8)5-6 請補充車道寬度、出入口截角半徑、緩衝空間範圍及尺寸、退縮法線、景觀救災間隔範圍及尺寸等。
 - (9)5-9 請補充標註基地地形絕對高程、設計各點之相對高程及坡度等。
 - (10)5-11 請依「新北市都市設計審議原則」第 7 點規定補充垃圾廚餘容量估算、清運方法、車道淨寬、淨高等。
 - (11)5-12 請移除廣告招牌檢討並逕依建管規定辦理。
 - (12)5-13 請補充消防救災核准文件。
 - (13)6-3 請補充退縮範圍等檢討法線、覆土深度尺寸、人行步道、綠帶、樹冠寬、米高徑及枝下淨高等相關尺寸、橫向坡度檢討等，另樹穴應維持淨寬至少 1.5 公尺。
 - (14)6-1-2、6-4 喬木單株綠覆蓋面積誤植及基地綠覆率計算錯誤，另釐正不可綠化面積等相關計算。
 - (15)6-6 移除高壓磚施工大樣示意圖。
 - (16)6-7 屋頂綠化面積檢討請補充檢討露臺綠化面積。
 - (17)7-1-5~7-1-9 請移除非必要法線檢討並釐正水錶劃設正確性。
 - (18)7-2-1~7-4 請補充樓高尺寸、柱列線、建築線、地界線等。
 - (19)8-1-1~8-1-5 已有建照掛號案件請移除土地登記謄本相關資料。
 - (20)8-2 請移除高層緩衝空間並釐正相關文字。
 - (21)8-3 請補充告示牌位置，釐清有無申請容積獎勵範圍面積及管理維護費用。
 - (22)請補充與鄰地相接之剖面圖、人行空間車道之橫向剖面圖。
11. 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 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。
 12. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。
 13. 相關單位意見請酌參。
 14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。
 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 1 月 7 日前辦理續審事宜。

(二)本案設計單位於 111 年 1 月 7 日提送都審報告書到府，錄案提請

111年1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. 本府交通局(書面)：涉及交通部分，本局原則同意。
2. 本府環境保護局(書面)：涉及環境影響評估部分，本局均無新增意見仍請依本局前次審查意見辦理。
3. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：
 - (1) P6-4 綠覆率檢討，請依都市計畫法新北市施行細則第 43 條規定涉及「無法綠化面積」之適用項目及適用原則核實檢討。
 - (2) 另有關旨案土管第 6 點退縮規定，請申請人提請都設會審議，倘經都設會審議通過，得依其決議辦理。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無容積移轉申請紀錄。
5. 專章檢討：
 - (1) 退縮開放空間部分：
 - A. 3.5 公尺自行車道部分請依土地使用分區管制要點修正標註為人行道兼自行車道。
 - B. 所提修正方案雖以車道兩側設置植栽帶方式區隔人行動線，惟降低使用公眾性，請自沿街式步道開放空間法線起留設 1.5 公尺人行通行空間，再留設 6 公尺車輛緩衝空間，建議進行車位折減，修正後原則同意。
 - C. 上開修正如涉及綠化面積檢討及車位折減等放寬事項，請另補充專章檢討。
 - (2) 屋脊裝飾物部分請依新北市都市設計審議原則第 6 點及建築技術規則補充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、耐候、耐震、耐風等結構安全項目等，將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，原則同意。
6. 開放空間及建築計畫：
 - (1) 車道穿越人行空間(含車道起降點)部分，請與人行空間高程一致。
 - (2) 建築物人行與車道出入動線，顏色材質請與人行空間一致。
 - (3) 請補充南側水景剖面圖，水景請與圍牆留有緩衝距離以保持圍牆透空性，或取消水景設計。
 - (4) 臨停及裝卸車位建議調整至地下一層。
 - (5) 有關北側立面格柵設計應有影響採光，建議取消，並依建管規定辦理。
 - (6) 有關裝飾柱、雨遮、露梁設置格柵、空調設置位置等，請逕依建管規定檢討辦理。
7. 報告書部分：
 - (1) 請補充標註沿街車道及人行空間破口寬度。
 - (2) 柱位線 7-E、7-B 處空間用途標示不明，請修正。

	<p>(3)請補充標註基地坐落之街廓周邊道路高程。</p> <p>(4)6-3-1、6-3-2 請補充喬木米高徑及枝下淨高等相關尺寸、橫向坡度檢討等，剖面圖 2 請與鄰地高程順平，剖面圖 4 請修正沿街式步道開放空間之標註。</p> <p>(5)8-2 請補充告示牌位置。</p> <p>8. 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 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>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 2 月 16 日前辦理核備事宜。</p> <p>(三) 本案設計單位於 111 年 2 月 14 日申請展延核備期限，經核准同意展延至 111 年 3 月 2 日前辦理，設計單位於 111 年 3 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 4 月 21 日新北府城設字第 1110391540 號函先行同意核備在案。</p> <p>(四) 以上提請 111 年 5 月 6 日本市 111 年度第 8 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>