

新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：蔡翔宇
電話：(02)29603456 分機7250
傳真：(02)29523713
電子信箱：AR9681@ntpc.gov.tw



22001

新北市板橋區中山路一段293-1號6樓

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國110年3月19日
發文字號：新北府城設字第1100486216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110年3月12日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會110年度第3次大會會議紀錄」1份，請查照。

說明：

- 一、依本府110年3月4日新北府城設字第1100386095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110年3月26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天內以書面申請復議。

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、湯委員潔新、鄭委員健志、羅委員文明、古委員禮淳、崔委員懋森、林委員辰熹、林委員秀芬、江委員彥霆、董委員娟鳴、廖委員國誠、楊委員弘志、洪委員迪光、高委員文婷、左委員昭德、李委員泰陽、許委員晉誌、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)、富邦建設股份有限公司(討論案第1案)、薛昭信建築師事務所(討論案第1案)、林尚毅建築師事務所(報告案第1案)、華興聯合建築師事務所(報告案第2案)、李承洋建築師事務所(報告案第3案)、賴良政建築師事務所(報告案第4案)、蕭家福聯合建築師事務所(報告案第5、10案)、蕭力仁建築師事務所(報告案第6案)、羅柏智建築師事務所(報告案第6案)、創新建築師事務所(報告案第7案)、陳廷杰建築師事務所(報告案第8案)、劉培森建築師事務所(報告案第9案)、王正源建築師事務所(報告案第11案)、盧聖擘建築

師事務所(報告案第12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、周執行秘書繼祖(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

110 年度第 3 次大會會議紀錄

- 一、時間:110 年 3 月 12 日(星期五)上午 9 時 30 分。
- 二、地點:本府 28 樓都委會會議室。
- 三、主持人:黃主任委員國峰。
- 四、紀錄彙整:蔡翔宇。
- 五、出席委員及列席單位:如簽到簿。
- 六、主席報告。
- 七、宣讀上次會議紀錄。

決議:確認通過。

- 八、作業單位工作報告。

- 九、審議事項:

(一)報告案:

1. 富也泰建設板橋區介壽段 634 地號等 31 筆土地集合住宅更新新建工程。
2. 臺北自來水事業處三重區三重段 300 地號等 8 筆土地三重二號配水池暨加壓站及商場與辦公處所新建工程。
3. 加基建設林口區麗林段 557 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 3 次變更設計)。
4. 陞鴻興業淡水區馬偕段 408-3 地號等 8 筆土地集合住宅新建工程。
5. 新潤建設泰山區新泰段 18 地號 1 筆土地商辦大樓及集合住宅新建工程。

6. 欣巴巴事業三重區仁信段 76 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)。
7. 三和市民活動中心三芝區新小基隆段蕃社後小段 59 地號等 5 筆土地風雨遮棚新建工程。
8. 晏京國際開發永和區竹林段 21 地號等 35 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
9. 遠東資源開發板橋區仁愛段 1159-3 地號等 14 筆土地 TPKE 大樓新建工程(第 2 次變更設計)。
10. 合眾建經泰山區新泰段 8 地號 1 筆土地旅館、辦公大樓及集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
11. 新北市政府城鄉發展局中和區安邦段 58 地號等 5 筆土地青年社會住宅新建統包工程(第 1 次變更設計)。
12. 郭芳祥八里區埤頭段 15 地號 1 筆土地文化創意產業新建工程。
13. 經本府都市設計簡化審議核准通過之案件 1 案：皇翔建設板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。

(二)討論案：

1. 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。

十、散會：上午 10 時 05 分。

都市設計及土地使用開發許可審議會 110 年度第 3 次會議 簽到冊

日期	中華民國 110 年 3 月 12 日 (星期五) 上午 09 時 30 分整		
地點	新北市政府 28 樓都委會會議室		
主任委員	[Handwritten Signature]		
副主任委員	[Handwritten Signature]		
出席委員	簡委員連貴	[Handwritten Signature]	蘇委員瑛敏
	鄭委員晃二	[Handwritten Signature]	湯委員潔新
	鄭委員健志		羅委員文明
	古委員禮淳	[Handwritten Signature]	崔委員懋森
	林委員辰熹	[Handwritten Signature]	林委員秀芬
	江委員彥霆	[Handwritten Signature]	董委員娟鳴
	廖委員國誠	[Handwritten Signature]	楊委員弘志
	洪委員迪光	[Handwritten Signature]	高委員文婷
	左委員昭德 (討論案第 1 案迴避)		李委員泰陽
	許委員晉誌	[Handwritten Signature]	郭委員俊傑
	金委員肇安	[Handwritten Signature]	

都市設計及土地使用開發許可審議會 110 年度第 3 次會議 列席單位 簽到冊

壹、時間：中華民國 110 年 3 月 12 日(星期五) 上午 9 時 30 分

貳、地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

參、出席單位/人員：

單 位	職 稱	簽 名 處
新北市政府交通局		
新北市政府工務局		
新北市政府環境保護局		
新北市政府新建工程處		
新北市政府淡水區公所	技士	李北欽
		李淑玲 吳錫華
		蔡翔宇
新北市政府城鄉發展局		
		梁忠華, 蔡奇宇
		秦子偉

單位	職稱	簽名處
富邦建設股份有限公司 (討論案第1案)		潘英明
薛昭信建築師事務所 (討論案第1案)		張俊福
林尚毅建築師事務所 (報告案第1案)		李維文
華興聯合建築師事務所 (報告案第2案)		
李承洋建築師事務所 (報告案第3案)		
賴良政建築師事務所 (報告案第4案)		
蕭家福聯合建築師事務所 (報告案第5、10案)		
蕭力仁建築師事務所 (報告案第6案)		
羅柏智建築師事務所 (報告案第6案)		
創新建築師事務所 (報告案第7案)		
陳廷杰建築師事務所 (報告案第8案)		
劉培森建築師事務所 (報告案第9案)		
王正源建築師事務所 (報告案第11案)		
盧聖擘建築師事務所 (報告案第12案)		

案由	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	案號	討論案 第一案
說明	<p>一、申請位置：淡水區海天段 361、361-8、361-9、362、362-4、363、380-4、395、396-2、396-3 地號等 11 筆土地</p> <p>二、設計單位：薛昭信建築師事務所 建築師：薛昭信</p> <p>三、申請單位：富邦建設股份有限公司 負責人：薛昭信</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(二)(建蔽率 50%，容積率 225%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 27 層、地下 5 層鋼骨鋼筋混凝土造，共 204 戶</p> <p>(二)建築基地面積：4,754.9 平方公尺。 設計建築面積：735.86 平方公尺。 設計建蔽率：15.48% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：28,639 平方公尺。 設計容積面積：14,802.09 平方公尺。 設計容積率：311.3%(含獎勵容積) ≤ 311.39%[225%*(1+11.96%+27.99%)](允建上限)</p> <p>(四)開放空間獎勵：1,279.52 平方公尺(11.96%) 容積移轉：2,828.44 平方公尺(27.99%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三至五層：停車空間、機電空間。 地下二層：防空避難室兼停車空間、機電空間。 地下一層：停車空間、機電空間。 地上一層：管委會空間、門廳。 地上二至二十七層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、水箱、機電空間。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 204 輛，實設 211 輛(自設 7 輛)。 應設機車 204 輛，實設 204 輛。 應設自行車 51 輛，實設 54 輛(自設 3 輛)。</p> <p>(七)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)(第二階段)書」土地使用分區管制要點第 17 點及 95 年 8 月 31 日北府城設字第 09505660011 號函規定：「淡水、淡水(竹圍地區)都市計畫範圍內，應先經新北市都市設計審議委員會審議通過始得核發建造執照；變更建造執照時亦同。」規定。爰此，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過： (一)本案設計單位於 108 年 6 月 24 日提送都審報告書至府，錄案提請 108 年 7 月 19 日專案小組審議決議如下：本案高度放寬部分不符土地使用分區管制要點第 22 點及「山坡地建築物不受建築技術規</p>		

則第二六八條之高度限制」審議原則規定檢討、開放空間未依建築技術規則及都市設計審議原則規定，及容積移轉友善方案開放空間面積開放性不佳、面積過於零碎，且範圍內之現有通路已開闢並供鄰地通行使用，有關本次送審報告書內容因法令檢討未能符合規定，請確實檢討相關法令後再提出申請，並依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理，請設計單位核實檢討本次會議決議，並重提專案小組審議。

1. 本府交通局意見(書面)：

(1)停車場出入口：

- A. 仍請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道坡度、緩衝空間、60度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施等。
- B. 地面層停車場出入口車道請以車道磚鋪面設計，並與開放空間及人行道有所區隔。
- C. 請補充本案基地周遭各建案之停車場出入口是否與本案停車場出入口有所衝突。

(2)停車位：

- A. 報告書 2-P34，都市設計審議原則檢討說明敘明本案設置兩處裝卸車位，惟於報告書 7-P1 僅規劃一席裝卸車位，請再檢視修正。
- B. 本案基地所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求，並予內部化處理，故仍請詳實評估基地汽機車停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

(3)有關周邊計畫道路開闢：

- A. 請釐清基地周邊計畫道路開闢情形及新工處道路新闢審議(或定稿)函文、各新闢道路如有不同開闢時程應予敘明。
- B. 本案基地南側為都市計畫人行步道及東側都市計畫道路，請說明本案是否協助新闢道路並釐清開闢範圍及土地權屬，提供相關標誌標線號誌配置圖說及洽辦本府相關單位文件，並以其核定之開闢計畫為準由業者於使照領取前建置完成，且說明未來是否開放供公眾通行。
- C. 報告書 5-P8，本案基地北側道路為容積移轉回饋空間，請說明是否開放供公眾通行。
- D. 基地東側都市計畫道路倘協助開闢應與海天社區前之市計畫道路續接。

(4)按面積計算表，基地開發後僅作集合住宅使用，實設汽車位 225、機車位 209 席，未達應提交評門檻；惟後續倘依相關規定檢討停車空後達「建築物交通影響評估準則」應送交評標準，則應依規定送審。

2. 坡審委員意見：

- (1)請考量北側邊坡穩定情形。
- (2)請釐清 364-3 地號是否為畸零地。
- (3)地下室開挖位於受壓水層部分，請評估開挖安全性。
- (4)請於剖面圖補充相關地質檢討及高程。
- (5)受壓水層部分須考量開挖安全及連續壁施工。
- (6)請補充基地短中長期分析。
- (7)請以現況分析檢討邊坡穩定與安全措施。
- (8)請補充說明支撐形式。
- (9)請補充長期監測系統規劃。
- (10)請補充岩盤差異沉陷控制檢討。
- (11)有關高度放寬涉及工程技術之部分，原則同意該坡審報告書提出之方案，後續涉及建築設計規畫部分，仍須經都設會同意後辦理。

3. 山坡地建築物高度放寬，不符新北市「淡水、淡水(竹圍地區)、八里(龍形地區)土地使用分區管制要點專案通盤檢討(第二階段)有關『山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制』規定」審議原則規定檢討，請依下列意見修正：

- (1)本案依高程計算大屯山自然天際線 20%高度斷面圖部分，請補充標示最高山脊線高程與位置，另查建築物高度已超過最鄰近山脊線之 20%，惟設計單位提請和諧天際線檢討部分，請依「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則規定應先檢討基地與鄰近建物 500 公尺之天際線關係模擬，且 A5 觀測點之建築物高度已超過最高山脊線，不符該審議原則規定。
- (2)有關本案之建築量體檢討部分（本案之絕對高度達 163 公尺）請確實檢討周邊 500 公尺之建築量體關係並確保整體之天際線和諧。
- (3)有關該審議原則第 4 條第 1 項，提供建築基地面積 10%之法定空地開放供公眾使用部分，應依建築技術規則廣場式開放空間規定高程差請降低至 7 公尺以下後，增加硬鋪面積並以 4 公尺以上之室外樓梯連接加強對外開放性及無障礙使用後增列剖面圖說明規劃內容。
- (4)請以色塊補充標示本案退縮 5 公尺範圍並請補充相關資料及標示未開闢道路之計劃高程，以利退縮範圍之人行步道順接。
- (5)請製作放寬前後對照圖表檢討高度放寬後容積總量及總樓地板面積不得超過高度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。
- (6)考量基地高程差過大、整地範圍過大及擋土牆過高，且高度放寬部分已超出基地容受力範圍，且所提供之開放空間可及性不佳，建議取消高度放寬申請。

4. 本案申請開放空間獎勵部分，請依都市設計審議原則規定檢討下列事項：
 - (1) 本案開放空間鄰接未開闢計畫道路部分，不得申請獎勵與計入有效面積。
 - (2) 沿街步道式開放空間，並需沿建築線等寬留設且與計畫道路順平無高差，範圍內不得設置擋土牆、花台與樓梯。
 - (3) 廣場式開放空間任一邊淨寬應在 6 公尺以上，且深度應在 10 公尺以下，並鄰近計畫道路設置，增加可及性。
 - (4) 請補充標示開放空間標示牌及相關指示標誌，日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約中規範。
5. 本案申請容積移轉(30%，2,828.44 平方公尺)，提供之友善方案開放空間面積為 611.76 平方公尺及增加綠覆率與保水面積，惟友善方案開放空間面積開放性不佳、面積過於零碎，且範圍內之基地內通路已開闢並供鄰地通行使用，故請依下列意見修正後重新檢視設置位置或取消容積移轉量：
 - (1) 南側開放空間設置於鄰近建築物一樓作集合住宅附屬使用位置且與人行步道高差過高，進出動線過於封閉，可及性不高。
 - (2) 基地範圍內之現有通路現況為已開闢並供鄰地通行使用在案，故不得列入本次友善方案，並請先確認道路屬性。
6. 西側開放空間面積過於零碎，不得作為友善方案，請依都市設計審議原則規定規劃街角空間、街道家具及植栽配置等，該空間與街道相銜接之處須順平無高差，並增加硬鋪面後與高度放寬開放空間延續規劃。
7. 本案申請屋脊裝飾物審議，請依都市設計審議原則及建築技術規則規定檢討後，建議調降屋脊裝飾物高度，續提專案小組討論。
8. 本案機車位、自行車位及垃圾暫存區設置於地下 4 層部分，因本案車道由地下 4 層進出，續提專案小組討論。
9. 請說明本案鄰地 364-3 地號是否在基地範圍內。
10. 請補充說明設置於未開闢計畫道路側之消防車動線如何進入。
11. 有關本案倘有協助開闢計畫道路部分，請先逕洽主管機關進行審查並取得土地使用權同意書。
12. 開放空間：
 - (1) 請補充套繪鄰地景觀配置圖，以利開放空間與人行步道整體規劃。
 - (2) 本案退縮達 4 公尺以上建請留設 1.5 公尺綠帶及 2.5 公尺人行步道，退縮達 6 公尺以上部分請依都市設計審議原則規定設置雙排喬木，並於剖面圖標示尺寸。
 - (3) 請說明南側 4 公尺都市計畫人行步道形式。
 - (4) 請專章補充說明本案街道家具設置位置及數量，並與開放空

間整體規劃。

(5)請於車道出入口及開放空間設置景觀高燈，以利行人安全。

13. 交通運輸：

(1)汽機車車道寬度及停等空間留設請依都審原則規定檢討於法定退縮或人行步道後標示 6 公尺停等範圍，並補充說明出入口處及地下室各層警示設施設置位置。

(2)車道破口倒角請於自車道 1.5 公尺進深範圍之公共設施帶內留設。

(3)請依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，且順平無高差。

14. 景觀綠化：

(1)綠覆率請以綠化面積為分母檢討。

(2)請依審議原則規定人行及開放空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。

(3)本案喬木(大頭茶)部分請補充米高徑尺寸。

(4)請依土地使用分區管制要點規定檢討無法綠化面積及喬木規格。

(5)考量刺眼及眩光，請取消開放空間之投射燈規劃。

(6)景觀剖面圖請標示原始地形，另植栽倘遇水保設施範圍請考量覆土深度是否足夠。

15. 本案 1 樓樓層高度及陽台設置格柵之透空檢討請逕依建管規定檢討。

16. 開放空間管理維護基金請依開放空間管理維護基金要點檢討。

17. 報告書部分：

(1)報告書請正本簽印。

(2)夜間照明三時段有誤，請修正。

(3)AA 剖面圖東側擋土牆進數請釐清是否與平面圖一致。

(4)請補充基地南北向景觀剖面圖。

(5)請補充本案室外無障礙通路範圍，並釐清得否從未開闢計畫道路進出檢討。

(6)請依都市設計審議原則以剖面圖標示冷媒管進出外牆開孔之位置。

18. 以上內容設計單位請據以修正圖說。

19. 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。

20. 相關單位意見請酌參。

(二)本案設計單位於 108 年 9 月 12 日函送都審報告書到府，提請 108 年 10 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. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統,淡水區海天段 361 地號等 11 筆土地,本案前於 107 年 7 月 31 日新北府城開字第 1071416806 號函會勘完成在案,得移入接受基地之容積為 2,828.44 平方公尺,申請移入接受基地之容積為 2,828.44 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(3,031.24 平方公尺,屬山坡地範圍),惟接受基地實際移入之容積,仍應依後續審議結果為準。
2. 本府交通局意見(書面):
 - (1) 仍請將 AP-11 圖說放大,並請清楚呈現標示,已利辨識。
 - (2) 仍請說明後續是否協助開闢基地南側人行步道供公眾通行?
3. 本府環境保護局意見(書面):
 - (1) 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,場址位屬法定山坡地,興建 1 幢 2 棟地上 27 層地下 5 層共 204 戶之住宅,建築物高度 98.7 公尺(與建造執照申請書所載 1 幢 1 棟地上 28 層地下 3 層共 190 戶之住宅,建築物高度 98.9 公尺不一致),依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定,倘經目的事業主管機關確認非屬臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區、重要濕地、自來水水質水量保護區,則無須實施環境影響評估。
 - (2) 倘本案與「紅福投資淡水區海天段 361-4 地號等 6 筆土地集合住宅新建工程」案毗連土地面積合計逾 1 公頃而有下列情形之一者,應實施環境影響評估:
 - A. 尚未取得雜項執照,申請開發基地毗連尚未興建完成之山坡地住宅(含申請雜項執照、建造執照中、整地、建築施工中或尚未取得使用執照),2 案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統(公共設施系統,指開發基地內之排水、污水處理系統或連通之地下停車場。),合計開發面積 1 公頃以上者,該新申請案應實施環境影響評估。
 - B. 尚未取得建造執照,毗連之開發基地於新案申請建造執照之日前 1 年內取得建造執照,2 案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統(公共設施系統,指開發基地內之排水、污水處理系統或連通之地下停車場。),合計開發面積 1 公頃以上者,該新申請案應實施環境影響評估。
 - C. 原屬不同申請人之 2 案以上,已取得建造執照,但尚未開發,而申請變更為同一申請人,合計開發面積 1 公頃以上者,應實施環境影響評估。
 - (3) 行政指導事項:
 - A. 各案倘經目的事業主管機關核准後須申報營建空污費並於

工程開工前申報繳交。

B. 各案若屬從事依環境影響評估法相關規定應實施環境影響評估之開發行為或屬空氣污染防治法第1級營建工程之建築工程、道路、隧道工程、管線工程、橋樑工程、區域開發工程之事業，應於施工前提報營建工地逕流廢水污染削減計畫經核備。

C. 各案於設立或營運過程中，不得有污染水源水質之行為。

D. 各案後續若有拆除工程符合下列條件之一，則應由該營造業或該建築拆除業檢具事業廢棄物清理計畫書送審，並以網路傳輸方式申報廢棄物流向：

(a) 營造業承攬。

(b) 建築拆除業承攬且領有拆除執照，並繳交空氣污染防治費。

E. 各案後續若有營建工程係由營造業承攬統包、單獨承攬並繳交空氣污染防治費，且其興建工程面積達500平方公尺以上或工程合約經費為新臺幣500萬元以上，則應由該營造業檢具事業廢棄物清理計畫書送審，並以網路傳輸方式申報廢棄物流向。

4. 本案基地屬法定山坡地，受地形條件限制，應不宜進行高強度開發行為。

5. 山坡地建築物高度放寬部分：

(1) 本案依本區土管第22點留設之5公尺退縮範圍於未開闢計畫道路範圍不得留設，且不得與依建築技術規則第263條規定留設之法定退縮範圍重疊，請修正。

(2) 本案依本區土管第22點留設基地面積10%(且不得小於500平方公尺)之供公眾使用開放空間應以鄰接5公尺退縮範圍方式連續留設，且該範圍目前設計多屬植栽範圍，不具公眾使用性，請修正。

(3) 本案依新北市「淡水、淡水(竹圍地區)、八里(龍形地區)土地使用分區管制要點專案通盤檢討(第二階段)有關『山坡地建築物不受建築技術規則第268條之高度限制』規定」審議原則第3點檢討高度限制斷面圖之建築設計高度標註尺寸有誤，請核實檢討；另目前模擬前方建築物遮蔽本案部分，經查該案尚未興建，應不符以最高山脊線作為高度放寬之檢討，請以最近山脊線重新修正。

(4) 本案檢討申請高度放寬前平面圖不得涵蓋既有巷道範圍，請修正；另請依前開審議原則核實檢討申請高度放寬前後之容積面積檢討表。

6. 開放空間獎勵部分：

(1) 本案申請開放空間獎勵範圍應與申請高度放寬前後容積面積一併核實檢討，請補正；另開放空間規劃鄰接未開闢計畫道

路部分，不得申請獎勵與計入有效面積。

(2) 本案開放空間管理維護基金之繳納金額計算應配合前項併同申請高度放寬開放空間及容移友善方案據以修正。

(3) 本案未申請公共服務空間獎勵，請於各項圖面取消標註。

7. 容積移轉部份：

(1) 本案申請容積移轉 2,828.44 平方公尺(27.99%)，提供開放空間 844.1 平方公尺及增加綠覆率與基地保水等環境友善方案，惟環境友善方案開放空間公益性不佳且留設場域過於零碎，多屬階梯及植栽，應改設以集中留設為原則，請修正。

(2) 本案提供之友善方案多屬本案地下層開挖後之結構剩餘價值及造景使用，供不特定民眾使用之公益性不足。

(3) 考量本案申請容積移轉所提供之環境友善方案不足，建議容積移轉申請量降低且不超過 20% 為原則，或增加容積移轉友善方案，或依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」規定逕向容積移轉主管機關申辦。

8. 建築量體部分：有關本案地上一層設計高度部分，請逕依建管程序及其相關規定檢討。

9. 本案屋脊裝飾物應依新北市都市設計審議原則規定採金屬構架，其高度以不超過 6 公尺設置為原則，並應由技師檢討簽證耐候、耐震、耐風等結構安全項目，原則同意。

10. 請於供公眾通行之場域增設高燈，以維安全。

11. 報告書內容部分：

(1) 修正前後對照圖請確實逐頁標註修正位置，並於修正前頁面敘明審查意見；倘無修正前圖面，亦應製作修正前後左右對照圖面

(2) 面積計算表中容積移轉及容積獎勵值百分比計算有誤，請修正。

(3) 消防局核備文件圖面與修正後都審報告書圖面不符，請修正。

(4) 各項申請書件應以正本簽名用印，請修正。

(5) 請核實標註本案設計高程。

(6) 考量本案為山坡地建築，請增加剖面圖說明，以利審查。

(7) 有關本案計畫道路設計高程部分請取得主管機關確認。

12. 以上內容設計單位得先據以修正。

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。

(三) 本案設計單位於 109 年 1 月 16 日函送都審報告書到府，提請 109 年 2 月 24 日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因涉及山坡地高度放寬，經作業單位確認後，續提大會討論。

1. 本府工務局意見(書面)：

- (1) 基地位於山坡地，涉及基地高程及山坡地地形等請依建築技術規則及本市規定檢討(GL、複壁、擋土牆、建築物高度等)，地下室外牆外露部分請設置複壁，並請釐清是否有建築物外牆兼擋土牆使用之情形。
- (2) 有關原始地形認定及檢討請依本府104年3月9日新北府工建字第1040363847號公告內容辦理，坡度分析圖請套疊原始地形圖(合法地形)與現況地形圖，套疊後從嚴排除不得開發建築範圍，並請依建築技術規則第262條規定檢討，坡度超過30%部分應維持原始地形地貌。
- (3) 高度放寬供公眾使用及容積移轉回饋開放空間是否得併入開放空間有效面積請依建築技術規則第287條規定檢討，倘經都市設計審議通過，本局予以尊重。
- (4) 外牆裝飾物(裝飾柱)、露樑及陽台外隔柵等請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。
- (5) 基地內現有通路請依建築線指示圖標示，應維持現況通行，不得配置建築(含地下室開挖)及綠化。
- (6) 地上1層上方投影處請依內政部106年7月4日台內授營建管字第1060809063號函釋及本市建照業務工作手冊5-36、14-4規定檢討。
- (7) 倘設置游泳池供水部分應取得主管機關同意函。
- (8) 防空避難室、高層建築物防災中心及燃汽設備區劃請依建築技術規則規定檢討。

2. 本府交通局意見(書面)：無意見。

3. 本府環境保護局意見(書面)：

- (1) 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，場址位屬法定山坡地，興建1棟地上24層地下4層共176戶之集合住宅，建築物高度79.6公尺(與建造執照申請書所載1幢1棟地上28層地下3層共190戶之住宅，建築物高度98.9公尺不一致)，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，倘經目的事業主管機關確認非屬臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區、重要濕地、自來水水質水量保護區及無說明四之情形，則無須實施環境影響評估。
- (2) 本案倘與毗連土地面積合計逾1公頃而有下列情形之一者，應實施環境影響評估：
 - A. 尚未取得雜項執照，申請開發基地毗連尚未興建完成之山坡地住宅(含申請雜項執照、建造執照中、整地、建築施工中或尚未取得使用執照)，2案以上建築物規劃連

結或規劃使用相同之公共設施系統(公共設施系統,指開發基地內之排水、污水處理系統或連通之地下停車場。),合計開發面積1公頃以上者,該新申請案應實施環境影響評估。

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

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

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統,淡水區海天段361地號等11筆土地,本案前於107年7月31日新北府城開字第1071416806號函會勘完成在案,得移入接受基地之容積為2,828.44平方公尺,申請移入接受基地之容積為2,828.44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(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。

5. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):依淡水(竹圍地區)都市計畫土地使用分區管制要點第16條規定,倘非屬捷運車站用地或火車站周邊300公尺內或300至500公尺內之建築基地,其獎勵面積及容積移轉之總和,不得超過50%,故本案設計容積率上限,含容移應為 $225\% \times 1.5 = 337.5\%$,爰請設計單位修正1-P3頁提案單及第5-P1頁面積計算表。

6. 山坡地建築物高度放寬部分,請依下列意見修正:

(1) 本案依高程計算大屯山自然天際線20%高度斷面圖部分,請以最近山脊線檢討建物最高點海拔高度123.93公尺規劃建築物高度(含屋突)並補充最近山脊線檢討。

(2) 本案依本區土管第22點留設之5公尺退縮範圍請以請統一規劃2.5公尺人行步道及1.5公尺植栽綠帶。有關涉及未開闢計畫道路開闢部分,請標示其面積與範圍,並依「新北市政府受理民間自行興闢道路及設施處理原則」辦理,並於審議核備前取得所有權人同意書。

(3) 本案依本區土管第22點留設基地面積10%(且不得小於500平方公尺)之供公眾使用開放空間請取消水池規畫並增加休憩空間停留功能(如設置設置街道家具)並依建築技術規則規定開放空間與基地地面或臨接道路路面之高低差不得大於七公尺,且至少有二處以淨寬二公尺以上或一處淨寬四公

尺以上之室外樓梯或坡道連接至道路或其他開放空間及開放空間與基地地面或道路路面之高低差一點五公尺以上者，其應有全周長六分之一以上臨接道路或沿街步道式開放空間。另查本案旁有溝渠部分請補充基地調查說明加強與現有設施及鄰地周邊之關係。

- (4) 高度放寬前後圖說請依相同之獎勵條件檢討對照且獎勵面積應與規劃一致，並依前開審議原則規定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）。
7. 有關本案申請開放空間獎勵部分，請依下列意見修正，提請大會委員會討論：
- (1) 本案因配合開放空間景觀設施及容積移轉友善開放空間整體規劃，提請留設之友善方案廣場式開放空間欲計入開放空間有效面積，專案小組原則同意，另請補充多向剖面圖說確認對外之可及性提請大會確認。
 - (2) 沿街步道式開放空間獎勵係數有誤並依都市設計審議原則沿建築線等寬留設，請修正。
 - (3) 廣場式開放空間範圍不得設置擋土牆，並依建築技術規則規定開放空間與基地地面或道路路面之高低差一點五公尺以上者，其應有全周長六分之一以上臨接道路或沿街步道式開放空間，請修正。
 - (4) 本案申請公共服務空間獎勵，為供住戶作集會、休閒、文教及交誼等服務性之公共空間，目前公共服務空間規畫未詳列空間用途且開口直接通達戶外，請檢附該空間之空間用途、服務設施配置等圖說並調整開口位置，請依前開意見修正後提請大會確認。
 - (5) 請依前次專案小組決議本案申請開放空間及公共服務空間獎勵範圍應與申請高度放寬前後容積面積一併核實檢討，請補正。
8. 容積移轉部分本案申請容積移轉 2,674.63 平方公尺(25%)，提供開放空間面積：989.64 平方公尺、增加綠覆率至 200% 等環境友善方案，惟友善方案應以提供基地內環境友善方案為優先，故建請增加東南側廣場式開放空間作為容積移轉友善開放空間，因環境友善方案不足且開放空間坡度過陡，仍請依前次專案小組決議降低容積移轉申請量並降低建築物高度，業務單位建議本案容移量降為 20%，倘配合開放空間調整增加整體對外可及性後涉及容移量之增減提請大會確認。
9. 本案申請屋脊裝飾物部分依新北市都市設計審議原則第 5 點及 109 年 2 月 14 日 109 年度第 2 次大會決議規定檢討，並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架設置，原則同意。
10. 本案需經由基地內法定空地才能通達計畫道路部分，請逕依相

關單位審查意見辦理並確保該部分通路未來通行權利。

11. 高層緩衝空間請標示範圍，並依建管規定檢討。

12. 交通運輸：

(1) 本案報告書車道出入口不一致，請修正。

(2) 請於圖面標示汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留至少6公尺平地位置及地面層出口警示燈位置。

(3) 車道出入口截角半徑應小於1.5公尺，請修正。

(4) 停車位數量計算請依「建築技術規則」、「土地使用分區管制要點」及「新北市都市設計審議原則」分別檢討汽機車法定停車數量及自行車數量並於面積計算表載明清楚。

13. 開放空間之無障礙動線請補充標示檢討。

14. 消防審查圖面請更新。

15. 景觀綠化：

(1) 本案退縮達4公尺以上建請留設1.5公尺綠帶及2.5公尺人行步道，退縮達6公尺以上部分請依都市設計審議原則規定設置雙排喬木，並於剖面圖標示尺寸。

(2) 本案排水部分請依都市設計審議原則規定以排入樹穴、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。

(3) 請依審議原則規定人行及開放空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。

(4) 喬木覆土深度請依土地使用分區管制要點檢討。

(5) 本案開放空間設置安全欄杆部分請補充設置形式及位置。

(6) 綠覆率請以實設空地檢討。

(7) 請於開放空間轉折處及車道出入口處改設置景觀高燈，以利人行安全。

(8) 考量刺眼及炫光，開放空間請取消設置投射燈。

(9) 本案開放空間設置綠化部分，請取消土丘式設計應順平處理。

16. 游泳池部分請逕依建管規定檢討。

17. 請依建管規定檢討無障礙動線之相關設計。

18. 請補充基地東側承諾開闢計畫道路範圍，以確保符合消防救災之相關規定。

19. 請補充空調主機之標示，並美化外觀以降低對都市景觀之衝擊。

20. 本案垃圾處理空間請鄰近梯廳設置，建議不以跨越車道設計為原則。

21. 請以多向剖面圖標示基地內外高程關係。

22. 請補充說明山坡地審查及水保審查進度及會議紀錄，確保與都

市設計審議內容不產生競合關係。

23. 報告書部分：

- (1) 報告書封面請移除垃圾資源回收空間放寬事項。
- (2) 喬木規格請補充樹冠底離地淨高大於 2.5 公尺。
- (3) 請補充街道家具數量。
- (4) 請補充機車、自行車動線檢討。
- (5) 停車位數量計算請依「建築技術規則」、「土地使用分區管制要點」及「新北市都市設計審議原則」分別檢討汽機車法定停車數量及自行車數量並於面積計算表載明清楚；另法規檢討有誤，請修正並詳述說明。
- (6) 各層面積計算圖請移除。
- (7) 管理維護基金檢討有誤，請修正。
- (8) 屋脊裝飾物請納入規約載明。

24. 以上內容設計單位得先據以修正。

25. 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。

26. 相關單位意見請酌參。

(四) 本案設計單位於 109 年 5 月 22 日函送都審報告書到府。提請 109 年 6 月 12 日本市 109 年度第 6 次大會討論。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，送本府依程序辦理核備。

1. 本案依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第 3 點第 3 款規定，涉及相關規定放寬等事項，經專案小組委員認為有必要者，仍應提都設會審議。

2. 提請大會討論事項：

- (1) 山坡地建築物高度放寬。
- (2) 建築技術規則設計施工編第 15 章開放空間及公共服務空間獎勵。
- (3) 容積移轉友善方案及友善方案留設之開放空間計入開放空間有效面積。
- (4) 屋脊裝飾物審議。

3. 本府工務局意見(書面)：

- (1) 基地位於山坡地，涉及基地高程及山坡地地形等請依建築技術規則及本市規定檢討(GL、複壁、擋土牆、建築物高度等)，地下室外牆外露部分請設置複壁，並請釐清是否有建築物外牆兼擋土牆使用之情形。
- (2) 有關原始地形認定及檢討請依本府 104 年 3 月 9 日新北府工建字第 1040363847 號公告內容辦理，坡度分析圖請套疊原始地形圖(合法地形)與現況地形圖，套疊後從嚴排除不得開發建築範圍，並請依建築技術規則第 262 條規定檢討，坡度超

過30%部分應維持原始地形地貌。

- (3) 公服空間設置請依手冊 6-16 檢討。
 - (4) 廣場式開放空間倘與臨接道路路面有高低差時，有效係數請依建築技術規則第 284 條規定檢討。
 - (5) 外牆裝飾物(裝飾柱)、陽台外飾板、透空遮陽板上構造物等請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。
 - (6) 地上 1 層上方投影處請依內政部 106 年 7 月 4 日台內授營建管字第 1060809063 號函釋及本市建照業務工作手冊 5-27 規定檢討。
4. 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 4,754.90 平方公尺, 場址非位屬重要濕地, 興建 1 幢 1 棟地上 22 層地下 4 層共 198 戶之集合住宅, 建築物高度 75 公尺, 依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定, 無須實施環境影響評估。
 5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 本案前於 107 年 7 月 31 日新北府城開字第 1071416806 號函會勘完成在案, 得移轉之容積量為 2,828.44 平方公尺, 申請移入接受基地之容積為 2,828.44 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(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。
 6. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面): 有關本案設計容積率上限, 經查本科已於前次專案小組會議提供書面意見在案, 爰仍請設計單位依本科書面意見修正。
 7. 本府交通局意見(書面): 無意見。
 8. 申請高度放寬部分:
 - (1) 本案建築物高度依照「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則第 3 條第 1 項第 4 款, 依高程計算大屯山之最近山脊線 20%高度, 規劃海拔高度 123.9 公尺部分, 經建築師檢討簽證符合規定後同意高度放寬。
 - (2) 有關高度放寬需於面前基地線留設深度不小於 5 公尺之開放空間部分, 因目前部分作道路使用, 請套繪都市計畫道路範圍, 並調整為人行空間以符規定。
 9. 申請容積移轉部分: 本案於專案小組提出開放空間 989.64 平方公尺、增加綠覆率至 200%作為環境友善方案, 經專案小組原則同意容積移轉 20%。本次大會申請單位增加環境友善方案開放空間為 1,307.69 平方公尺, 故原則同意容積移轉 22%(2,353.67 平方公尺)。其餘非環境友善方案部分, 請移除相關說明。
 10. 開放空間獎勵部分:
 - (1) 本案申請建築技術規則設計施工編第 15 章綜合設計部分(廣

場式開放空間、公共服務空間合計 11.4%，1,219.62 平方公尺)，目前部分公共服務空間設置於地上二層，請依建管規定檢討。

(2) 考量本案開放空間整體規劃提供公眾使用，請扣除住宅主要出入口使用面積後，原則同意環境友善方案開放空間計入有效面積檢討。

11. 本案申請屋脊裝飾物部分，依專案小組決議同意放寬。

(五) 本案設計單位因未開闢計畫道路開闢部分，無法於審議核備前取得所有權人同意書，提出相關替代方案。於 109 年 11 月 20 日函送都審報告書到府。提請 109 年 12 月 14 日專案小組審議。決議如下：本案基地東側未開闢計畫道路，於須開闢範圍內因未取得土地使用權同意書，倘以繳納代金方式處理，請依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因案涉及高度放寬面前計畫道路開闢方式變更，經作業單位確認後，續提大會確認。

1. 本府工務局意見(書面)：

(1) 基地位於山坡地，涉及基地高程及山坡地地形等請依建築技術規則及本市規定檢討(GL、複壁、擋土牆、建築物高度等)，地下室外牆外露部分請設置複壁，並請釐清是否有建築物外牆兼擋土牆使用之情形。

(2) 有關原始地形認定及檢討請依本府 104 年 3 月 9 日新北府工建字第 1040363847 號公告內容辦理，坡度分析圖請套疊原始地形圖(合法地形)與現況地形圖，套疊後從嚴排除不得開發建築範圍，並請依建築技術規則第 262 條規定檢討，坡度超過 30% 部分應維持原始地形地貌。

(3) 外牆裝飾物(裝飾柱)、陽台外飾板、透空遮陽板上構造物等請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。

(4) 容移回饋供公眾使用開放空間併入開放空間有效面積部分請依建築技術規則第 287 條規定檢討，倘經都市設計審議通過本局予以尊重。

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

3. 本府交通局意見(書面)：無意見。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，淡水區海天段 361 地號等 11 筆土地，本案前於 107 年 7 月 31 日新北府城開字第 1071416806 號函會勘完成在案，書面試算送出基地可移轉之容積量為 2,828.44 平方公尺，申請移入接受基地之容積為 2,828.44 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(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。

5. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：依淡水(竹圍地區)都市計畫土地使用分區管制要點第 16 條規定，倘非屬捷運車站用地或

	<p>火車站周邊 300 公尺內或 300 至 500 公尺內之建築基地，其獎勵面積及容積移轉之總和，不得超過 50%，故本案設計容積率上限，含容移應為 $225\% \times 1.5 = 337.5\%$，爰請設計單位修正第貳章法規檢討乙節及面積計算表。</p> <p>6. 本府新建工程處(書面)：</p> <p>(1) 經查討論案(四)涉本處受理紅福投資股份有限公司申請「淡水區海天段 361-3、396-1、395-2、395-3 地號等 4 筆土地自行興闢人行道路」案，該案本處業於 109 年 1 月 13 日召開興闢計畫書現場審查會勘，其人行步道興闢計畫尚於審查階段。</p> <p>(2) 其餘倘涉民間興闢道路申請事宜，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，檢具興闢計畫書向市府工務局提出申請。</p> <p>7. 本案依土管 22 點規定申請山坡地建築物不受建築技術規則第 268 條檢討高度放寬，經建築師檢討簽證規劃海拔高度 123.9 公尺，以最近山脊線檢討部分，請依 109 年度第 6 次大會及歷次專案小組決議檢討。</p> <p>8. 有關本案依本區土管第 22 點留設之 5 公尺退縮留設於未開闢計畫道路，前經 109 年 2 月 24 日專案小組審議決議：「有關涉及未開闢計畫道路開闢部分，請標示其面積與範圍，並依「新北市政府受理民間自行興闢道路及設施處理原則」辦理，並於審議核備前取得所有權人同意書。」，惟設計單位報告書說明海天段 364-4 地號部分無法取得土地所有權人同意書，提請以繳交代金作為替代方案，有關代金金額可洽本府新建工程處確認。</p> <p>9. 開放空間：考量人行安全，開放空間高程請以面前道路高程加 15 公分為基準設置。</p> <p>10. 以上內容設計單位得先據以修正。</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>(六)設計單位於 110 年 2 月 26 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 110 年 3 月 12 日本市 110 年度第 3 次大會討論。</p>
提請確認及討論事項	<p>一、本案依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第 3 點第 2 項規定，涉及相關規定放寬等事項，經專案小組委員認有必要者，仍應提都設會審議。</p> <p>二、提請大會討論事項：因涉及山坡地建築物高度放寬臨接未開闢計畫道路開闢條件變更，無法於審議核備前取得所有權人同意書，提出相關替代方案，續提大會確認。</p>
本次審查相關	<p>一、本府交通局意見(書面):無意見。</p> <p>二、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。</p>

<p>單位 意見</p>	<p>三、本府工務局意見(書面):</p> <p>(一)基地位於山坡地,涉及基地高程及山坡地地形等請依建築技術規則及本市規定檢討(GL、複壁、擋土牆、建築物高度等)下室外牆外露部分請設置複壁,並請釐清是否有建築物外牆兼擋土牆使用之情形。</p> <p>(二)陽台外緣透空遮陽版構造物是否涉及「建築物外牆設計裝飾柱及免計樓地板面積之設置原則」、「新北市建築物陽臺外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則」專章提審,請檢討。</p> <p>(三)地上1層安全梯之避難通路不得經由管委會空間,請檢討。</p> <p>(四)請依據建築技術規則建築設計施工編第232條設置緩衝空間。</p> <p>(五)容積移轉回饋開放空間是否得併入開放空間有效面積請依建築技術規則第287條及都市計畫法新北市施行細則第48條規定檢討,倘經都市設計審議通過,本局予以尊重。</p> <p>四、本府新建工程處意見(書面):</p> <p>(一)經查討論案一「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」案,其周邊涉及本處受理紅福投資股份有限公司申請「新北市淡水區海天段361-3、396-1、395-2、395-3地號等4筆土地自行興闢道路工程」案,查該案尚於興闢計畫審查階段,前經本處於109年1月13日召開興闢計畫書現場審查會勘,刻正由申請單位依各單位審查意見修正興闢計畫書。</p> <p>(二)另有關該案建築基地東側海天段364-4、380-3、395-1、395-5、361-1地號等土地自行興闢道路計畫,請申請單位後續依「新北市民間自行興闢道路及附屬設施處理辦法」辦理申請。</p>
	<p>五、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):無意見。</p> <p>六、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統,淡水區海天段361地號等11筆土地,本案前於107年7月31日新北府城開字第1071416806號函會勘完成在案,可移轉之容積量為2828.44平方公尺,申請移入接受基地之容積為2828.44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(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>本案討論前左委員昭德已依新北市政府各城鄉發展審議會及委員會會議議事要點第5點規定自行離席迴避。</p> <p>本案依下列意見修正後通過,請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容,送本府依程序辦理核備。</p> <p>本案申請山坡地建築高度放寬依本區土地使用分區管制要點第22點規定須留設5公尺退縮開放空間,涉及申請單位自行開闢計畫道路部分,經申請單位會中說明刻依原大會決議取得計畫道路所有權人同意證明文件中,因疫情因素,部分土地所有權人位於國外,其土地使用權同意書尚再需2至3個月作業時間,請申請人於取得全部土地使用權同意書後,辦理都市設計審議核備事宜。有關計畫道路開闢部分後續請依「新北市政府受</p>

	理民間自行興闢道路及設施處理原則」辦理。
--	----------------------

案由	富也泰建設板橋區介壽段 634 地號等 31 筆土地集合住宅新建工程	案號	報告案 第一案
說	<p>一、申請位置：板橋區介壽段 626-6、626-20、626-29、626-33、627、628、629、630、631、632、633、634、635、636、637、638、639、642、642-1、643、644、645、646、647、648、649、650、651、652、642、669-3 地號等 31 筆土地。</p> <p>二、設計單位：林尚毅建築師事務所 建築師：林尚毅。</p> <p>三、申請單位：富也泰建設股份有限公司 負責人：商巧霖。</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 20 層，地下 5 層，鋼骨鋼筋混凝土造，共 135 戶。</p> <p>(二)建築基地面積 : 2,128 平方公尺。 設計建築面積 : 989.54 平方公尺。 設計建蔽率 : 46.57% ≤ 70%。</p> <p>(三)總樓地板面積 : 24,384.88 平方公尺。 設計容積面積 : 13,737.45 平方公尺。 設計容積率 : 645.56% (含獎勵容積) ≤ 645.74% [460%(1+17.87%+12.51%+10%)] (允建上限)。</p> <p>(四)都市更新獎勵面積 : 1,748.71 平方公尺(17.87%)。 基地保水獎勵面積 : 978.88 平方公尺(10%)。 容積移轉面積 : 1,225 平方公尺(12.51%)。</p>		
明	<p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上五層至地下二層：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 : 梯廳、樓電梯間、管委會使用空間。</p> <p>地上一層 : 門廳、店鋪。</p> <p>地上二層 : 店鋪、月子中心。</p> <p>地上三層至四層 : 月子中心。</p> <p>地上五層至十九層 : 集合住宅。</p> <p>地上二十層 : 管委會空間</p> <p>屋突一層至二層 : 樓電梯間、機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車位 135 輛，實設 137 輛。(自設 2 輛) 應設機車位 135 輛，實設 141 輛。(自設 6 輛) 應設自行車位 34 輛，實設 34 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p>		

本案係依據「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。

七、辦理經過：

(一)本案設計單位於104年5月函送都審報告書到府，錄案提請104年5月21日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. 有關容積移轉部分，請依新北市都市設計審議原則第4點第1款規定專章檢討並提出環境友善方案。
2. 依新北市都市設計審議原則第6點第4款規定，商業區申請建築使用，至少地面層至地面上三層應為商業使用，平面應以商業使用規劃，請檢討。
3. 有關垃圾資源回收空間位置部分，其使用者丟棄動線需跨越車道到達，仍有安全疑慮，請檢討。
4. 依新北市都市設計審議原則第3點第4款規定自行車位應設置地面層室內或地下一層為原則，並以機車位1/4數量單層停放設置，請檢討。
5. 依新北市都市設計審議原則第1點第2款規定，建築物應自境界線退縮1.5公尺以上建築，退縮範圍內應以淨空設計，不得設置構造物，請標示尺寸並檢討。
6. 依新北市都市設計審議原則第3點第2款規定，汽機車坡道於地面層起始點至人行道應留設6公尺緩衝空間，請標示尺寸並檢討修正。
7. 有關機車道部分，其坡度應為1/8，請修正。
8. 有關地下室通風系統部分，應於地面層標示進排風塔之平面位置、剖面及尺寸，並檢討排風不干擾景觀、人行與公共活動之關係。
9. 有關景觀照明計畫設置向上式投樹燈部分，易干擾人行，請改善。
10. 有關人行道部分，請加強雨水入滲與內化處理。
11. 依新北市都市設計審議原則第6點第2款規定，基地透水面積應大於法定空地80%，並請以剖面圖檢討位於地下室開挖範圍內透水層深度60公分，請檢討。
12. 依新北市都市設計審議原則第2點第2款規定，開發基地臨接都市計畫未開闢之公有人行步道時，請於請領建造執照前承諾協助開闢，若為已開闢之人行步道，請鋪面整體規劃認養，並與開發案同時施作。
13. 依土地使用分區管制要點第十八點規定，基地內實設空地應

1/2 面積綠化，其喬灌木及草皮不得重複計算，其可扣除無法綠化之面積部分，僅限設置無遮簷人行道 3.25 公尺、裝卸位、現有道路及車道，請詳列計算式檢討。

14. 依新北市都市設計審議原則第 6 點第 3 款規定，露台及屋頂應 1/2 面積綠化，請詳列計算式檢討，並以剖面圖檢討覆土深度與結構關係。
15. 公寓大廈管理規約應包括下列管理維護事項：基地內鄰棟間隔、法定退縮、開放空間、建築物夜間照明、圍牆、景觀植栽及垃圾車暫停位等管理維護方式。
16. 全區配置圖、景觀計畫部分請套繪現況圖，包含公有人行道、周邊停車空間出入口、鄰地植栽、鋪面及高程等現況。
17. 本案是否需要辦理環境影響評估及交通影響評估，請檢討或說明其目前辦理進度。
18. 有關 22 樓中繼樓層部分，請補附詳圖。

(二) 本案設計單位於 105 年 11 月函送都審報告書到府，錄案提請 105 年 11 月 23 日都市更新暨都市設計聯審專案小組審議決議如下：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，續提專案小組審議。

1. 本案申請 12.51%容積移轉(容積移轉面積 1,225 平方公尺)，提出於基地西側留設 4 公尺人行步道作為容積移轉環境友善方案，相關意見如下：

(1) 該步道業申請都市更新之人行步道獎勵不應重複作為環境友善方案，有關環境友善方案部分請再研議，且以基地內提供不申請獎勵之開放空間為原則。

(2) 建議以加大基地東側退縮距離、作為人行通行使用且不計入獎勵計算作為環境友善方案。

2. 板橋地區土地使用分區管制要點：

(1) 依板橋地區土地使用分區管制要點第 18 點規定，基地內實設空地應 1/2 面積綠化，其喬灌木及草皮不得重複計算，其可扣除無法綠化之面積部分，僅限設置無遮簷人行道 3.52 公尺、裝卸位、現有道路及車道，請詳列計算式檢討。

(2) 汽、機車停車位數量請分別依板橋地區土地使用分區管制要點以及新北市都市設計審議原則規定各別檢討並取其大值規劃。

3. 外部空間：

(1) 依新北市都市設計審議原則第 1 點第 2 款規定，建築物應自境界線退縮 1.5 公尺以上建築，退縮範圍內應以淨空設計，不得設置構造物及停車位、且本案四周鄰接現有巷道，東側退縮空間應以能提供通行為原則。

(2)本案位屬商業區，請依「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」檢討植栽及人行道寬度位置。

4. 景觀設施：

(1)外部人行空間請增設高燈照明且照明計畫應標註燈具數量，並請於外部人行空間增設街道家具。

(2)請檢附 4 向人行空間剖面詳圖並請依新北市都市設計審議原則檢討覆土深度以及人行空間寬度。

5. 環保設施：

(1)請檢討透水鋪面剖面詳圖，且位於地下室開挖範圍內應有 60 公分覆土。

(2)垃圾車暫停車位不得計入法定停車數量且不得銷售移轉，並請將管理使用方式納入公寓大廈管理規約中。

6. 量體造型：

(1)本案未申請屋脊裝飾物以及裝飾柱審查，相關構造位置、形式、尺寸請逕依建管相關規定檢討並取消報告書中章節，且其高度請降到 6 公尺以下。

(2)建築外觀模擬圖說請與基地現況模擬。

(3)本案各樓層高度建議設計單位依實際使用情形合理規劃。

7. 交通部分：

(1)本案車道出入口鄰近西側現有巷道路口，建議考量車輛迴轉半徑以及基地周遭交通現況酌予調整。

(2)機車停車空間請於地下 1 層集中設置，且自行車位應於地面 1 層室內或是地下 1 層集中設置。

(3)考量北側人行空間安全 1 樓車道側牆請以透空方式處理。

8. 商業區：

(1)商業區得否設置月子中心請依都市計畫法台灣省施行細則以及板橋地區土地使用分區管制要點檢討釐清，且其設置應符合主管機關規定檢討。

(2)考量本案係位屬商業區，1 樓應以商業使用為原則，請減少 1 樓住宅使用梯廳面積並增加商業使用。

9. 高層緩衝空間位置是否需依建築管理相關規定留設通行空間請釐清。

10. 建議調整地下室停車格以及機房設置位置合理配置以減少本案開挖深度。

11. 報告書部分

(1)法規檢討請詳列檢討內容不應僅寫依規定辦理。

(2)面積計算表請檢討開挖率。

(3)請於核備前檢附最新消防核准圖說。

(4)各圖說均請標示空間名稱。

(三)本案設計單位於107年5月函送都審報告書到府，錄案提請107年6月6日都市更新暨都市設計聯審專案小組審議決議如下：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，續提專案小組審議。

1. 本案後續商業及公有土地用途與面積將有所調整，故有關商業空間樓層及出入口配置請依都市設計審議原則(以下簡稱都審原則)規定並詳列商業使用戶數，續提專案小組審議。
2. 本案申請容積移轉12.51%，依前次會議修正後提出面積191.68平方公尺之東側退縮4公尺及1.5公尺通學步道供公眾通行作為環境友善方案。友善方案部分請比照「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥公共開放空間管理維護基金並寫入規約後原則同意申請額度。
3. 土地使用分區管制要點保水獎勵面積請依最大投影面積檢討並於封面勾選。
4. 景觀配置：
 - (1)有關土地使用分區管制要點規定應種植之喬木數量請設置於地面，以利開放空間景觀美化。
 - (2)為考量屋頂防水性能，植栽槽請勿緊貼女兒牆，先以集水溝區隔，以利屋頂排水。
 - (3)請依都審原則規定綠化請沿建築線設置，喬木覆土處淨寬深不得小於1.5公尺。
 - (4)請依都審原則規定檢討綠覆率。
 - (5)請依都審原則規定檢附屋頂剖面圖檢討覆土深度。
5. 交通系統配置：
 - (1)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，且順平無高差。
 - (2)考量都市景觀，自行車停放空間須置於頂蓋內並不得使用鐵捲門作空間區劃。
 - (3)有關法定車位數量請依建築技術規則、本區土地使用管制要點及都審原則分別檢討並取最大值，請修正。
6. 有關本案設置招牌廣告部分請逕依招牌廣告及樹立廣告管理辦法規定檢討。
7. 無障礙通路檢討請依建管規定辦理。
8. 自行車停車空間設置於一樓之容積計算及管委會空間之實質區劃請依建管規定辦理。
9. 考量後續使用管理，商業使用空間建議以單戶設置。
10. 約定專用請依規約規定檢討及露台使用須寫入規約。
11. 報告書部分：

- (1)報告書請補充建築師簽名。
- (2)法令檢討有誤，請修正。
- (3)報告書圖說有缺漏、立面圖有誤，請修正。
- (4)請檢討地下室警示燈及安全裝置位置。
- (5)請檢附完整核准建築線圖及更新都市計畫圖。

(四)本案設計單位於109年2月函送都審報告書到府，錄案提請109年3月10日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. 獎勵及專章部分：

- (1)保水獎勵專章請標明計算開挖面積範圍，章節名稱請修正。
- (2)本案申請容積移轉1,225平方公尺(12.51%)，依前次審查原則同意環境友善方案為提供191.68平方公尺之東側退縮4公尺及1.5公尺通學步道供公眾通行，並比照「公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥公共開放空間管理維護基金，請將前述友善方案整併專章說明。
- (3)前項通學步道應扣除鄰房景福路33號占用部分淨寬1.5公尺設置，另基地占用相關法令檢討請配合檢討修正。
- (4)都更獎勵專章，請扼要說明，檢附獎勵總表、申請人行步道獎勵範圍、綠建築評分總表，餘免檢附。
- (5)屋脊裝飾物，依新北市都市設計審議原則規定，高度應為6公尺以下設置，結構部分業經結構技師簽證耐候、耐震、耐風等結構安全項目，同意設置。
- (6)考量建築物配置及住戶動線，原則同意本案目前自行車配置方式。
- (7)為避免地上1層空間挑空過多，請調降一層樓層高度以4.2公尺設計。

2. 開放空間配置、景觀計畫及人車行動線系統事項：

- (1)車道與人行銜接處請依前次意見順平處理。
- (2)景觀剖面圖請標明坡度，並以坡度4%以下設置。
- (3)綠化檢討有誤，有關「無法綠化之面積」適用項目，請依市府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函辦理，並請於檢討圖說標明範圍，請修正。
- (4)垃圾車位及裝卸車位請分別設置。
- (5)植栽覆土深度請依新北市都市設計審議原則檢討設置。
- (6)托嬰中心停車空間動線應規畫安全輸送動線，請補充說明。
- (7)地下3層近坡道處停車空間請考量實際使用性調整設置。
- (8)裝卸車位淨高度應符合停車空間高度相關規定。

3. 建築物規模、量體配置事項：

- (1)建築物立面色彩請輕量化處理。
- (2)商業使用樓層作一般事務所、辦公室之衛生設備、管道間請集中設置於服務核。
- (3)20 層露臺造型框架、陽台裝飾隔柵部分請逕依建管法令檢討。
- (4)本案 20 層管委會空間容許使用項目，請依建管規定辦理，並請取消傢俱配圖，並請刪除公共服務空間章節(本案無申請開放空間獎勵)。
- (5)招牌廣告物部分，請依前次意見後續依「招牌廣告及樹立廣告管理辦法」辦理，免檢附於報告書中。
- (6)自行車設置數量請核實檢討。

4. 報告書部分：

- (1)會議紀錄修正對照請標示都審報告書參照頁碼(非事業計畫頁碼)。
- (2)法規檢討請勿刪減內容並逐項檢討。
- (3)建築面積計算圖，請標明地界、建築線。
- (4)管理規約請刪除共用專有圖。
- (5)建築計畫圖說，除依都市計畫、都市設計審議檢討項目外，於免檢附，如容積設計、步行距離等。

5. 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。

6. 相關單位意見請酌參。

7. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(五)設計單位於 109 年 11 月 4 日提送都審報告書到府，提請 109 年 11 月 24 日新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組討論，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. 本府交通局意見(書面)：本案本局無意見。

2. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市板橋區介壽段 626-6、626-20、626-29、626-33、627、628、629、630、631、632、633、634、635、636、637、638、639、642、642-1、643、644、645、646、647、648、649、650、651、652、654、669-3 地號等 31 筆土地，基地面積 2,128 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 20 層地下 5 層共 135 戶之集合住宅、月子中心、店鋪，建築物高度 65.4 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 24、25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

	<p>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。</p> <p>4. 綠化面積檢討部分，宥於基地四面臨路人行道退縮及友善通學步道留設綠化範圍有限，建議依 105 年新北市都市設計審議委員會第 62 次大會會議紀錄可綠化部分全部綠化後增加立體綠化，於屋頂、陽臺等水平人工地盤予以綠化，計入綠化面積檢討。</p> <p>5. 建築及景觀計畫：</p> <p>(1)地面層請加強綠化。</p> <p>(2)車道前緩衝空間位置請延續人行道材質。</p> <p>(3)1 樓自行車停車區請適度增加開口以加強開放性。</p> <p>(4)景觀配置圖請標示開放空間獎勵範圍、開挖範圍、樹穴及人行道寬度標示。</p> <p>(5)屋頂綠化覆土深度請依新北市都市設計審議原則檢討。</p> <p>6. 報告書部分：</p> <p>(1)P4-2 地籍圖套繪錯誤，請修正。</p> <p>(2)提案單部分內容與面積計算表不一致，請修正。</p> <p>(3)P2-3、P2-5、P2-10、P5-1、P5-10 部分檢討內容錯誤，請修正。</p> <p>(4)都更獎勵專章，請扼要說明，檢附獎勵總表、申請人行步道獎勵範圍、綠建築評分總表，餘免檢附。</p> <p>7. 本次申請請建築師確實檢討簽證，不得與歷次都市更新暨都市設計聯席會議決議牴觸。</p> <p>8. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>9. 相關單位意見請酌參。</p> <p>10. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>(六)本案經設計單位於 109 年 12 月 17 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 110 年 2 月 2 日新北府城設字第 1092481140 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 110 年 3 月 12 日本市 110 年度第 3 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>

表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1. 本府交通局意見(書面)：

- (1) 本案為地1類建築物，規劃汽車停車位24席，機車停車位13席，未達提送交評門檻。建議機車應依身障法相關規定設置無障礙機車停車位。
- (2) 請說明基地開設2處進出入口之必要性與合理性，並請套繪基地可能進出之最大車型轉彎軌跡；另請補充吊裝區行車軌跡。
- (3) 另報告書僅敘明基地做多目標使用，二、三樓空間做辦公室及商場使用，請確實估算基地停車供需，並將停車需求內部化。

2. 本府水利局意見(書面)：

- (1) 經查本案基地面積為4,149.81平方公尺，請依本局109年3月16日公告之「新北市土地開發利用面積0.1公頃以上至未達1公頃致增加逕流量之出流管制檢核事項審查方式」於報告書中載明地理位置、排水系統、出流管制設施滯洪量體、出流管制設施允許放流量、出流管制設施工程計畫、維護及管理，並經由水利、土木、水保工程技師簽證，其計算方式請參閱本局網頁，資訊公開/出流管制專區。
- (2) 另依新北市透水保水自治條例第4條，本案基地應設置透水保水設施，其透水保水設施量體與出流管制設施量體不得重複計算。
- (3) 有關透水保水設施檢核部分，請另案就整體開發面積向本局提送申請並取得核定文件；申請所需資料詳本局網頁，透水保水專區。
- (4) 另經查該址附近無雨水下水道系統，另於開發階段期間，其現況是否有管線及其他排水系統仍以現場會勘、定位或試挖為準，施工時務必小心漸次挖掘，如不慎挖損下水道管線，請立即通知當地區公所或本局。

3. 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300、302、303、304、305、306、306-1、306-2地號等8筆土地，基地面積4,149.81平方公尺，興建1棟地上2層地下2層共4戶之配水池、主業設備空間、附業商業空間、附業辦公空間，建築物高度9.25公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第26條規定，則無須實施環境影響評估。惟倘有上開認定標準第13規定抽、引取地面水、伏流水或抽取地下水者，應補充開發計畫內容，俾利憑判應否實施環境影響評估。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):
 - (1) 查旨案地號與 P4-01 都市計畫圖之基地位置範圍不符，請申請單位釐清修正。
 - (2) 查旨案未檢附建造執照掛件文件，無法釐清法令適用日期，請申請單位檢附。
 - (3) 查旨案基地屬自來水事業用地，非屬乙種工業區或特種工業區，有關「都市計畫法新北市施行細則(108/07/03)」檢核表第 18 條及第 20 條無需檢討，請申請單位釐清修正。
 - (4) 另有關法定開挖率提請大會放寬事宜，請貴科本權責妥處。
5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 有關討論案第 2 案:「臺北市自來水事業處三重區三重段 300 地號等 8 筆土地三重二號配水池暨加壓站新建工程」一案，查上開地號係屬三重都市計畫案內自來水用地，前經臺北自來水事業處申請公共設施用地多目標作為商場及一般辦公室使用，並經本府 109 年 3 月 31 日多目標審查會審查原則同意使用，俟申請人依各單位意見修正報告書及各單位確認無意見後，續行辦理多目標核定事宜。
6. 公共設施用地法定開挖率依都市計畫法新北市施行細則第 50 條規定不得超過建蔽率加基地面積百分之十，為 60%(建蔽率 50%+10%)。目前檢送報告書設計開挖率為 68.4%，未符合前開細則法定開挖率規定，查本案地下室設計開挖率檢討方式與建管規定不一致，請依建管規定檢討，應無涉及提請放寬事項或以設計規劃方式符合都市計畫法新北市施行細則及地使用分區管制要點之規定請設計單位修正。另有關申請單位提出放寬開挖率部分請詳細標示檢討需放寬範圍與尺寸後續提小組討論。
7. 本案自來水事業用地涉及多目標使用申請，地上層申請項目為一般辦公處所及商場使用，本次檢送報告書未依據多目標使用申請作一般辦公處所及商場使用檢討：
 - (1) 多目標使用申請作一般辦公處所及商場使用，其停車空間不得少於建築技術規則所定標準之二倍。
 - (2) 多目標使用申請作一般辦公處所及商場使用面積，不得超過總容積樓地板面積三分之二。
 - (3) 本案多目標使用部分申請作為商場使用，依自然水事業用地土地多目標申請商場檢討為限日常用品零售業、一般零售業(不包括汽車、機車、自行車修理)、日常服務業(不包括洗染)、一般事務所，並請於專章說明使用用途類別。

- (4) 涉及多目標使用部分，請於報告書專章檢討相關規定，並檢附相關圖面說明。
8. 目前土地使用分區管制規定自道路境界退縮 5 公尺部分，未依土地使用分區管制規定以道路境界線留設 2.5 公尺綠帶後再設置 2.5 公尺人行步道，請修正。
9. 建築物自基地境界線退縮淨寬 1.5 公尺，請淨寬設置，不得設置花台等人工構造物及設置停車位。
10. 人行空間及步道系統部分，請依新北市都市設計審議原則檢討，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。
11. 交通運輸系統：
- (1) 目前規劃基地為兩處車道出入口，請依新北市都市設計審議原則檢討，每一宗基地以設置一處車道出入口為原則。
- (2) 本案機車停車數量未大於 100 量，汽車車道寬度於人行空間出入口部分，請依新北市都市設計審議原則檢討出入口應縮減為 6 公尺以下，並於圖面標示尺寸。
- (3) 車道出入口截角半徑請依新北市都市設計審議原則檢討應小於 1.5 公尺。
- (4) 本案停車數量總數 50 部以下，請依新北市都市設計審議原則檢討於人行通行空間、法定退縮範圍等之間應留至少 4 公尺緩衝空間，並於圖面標示尺寸。
- (5) 自行車停放空間，請依新北市都市設計審議原則檢討應設至於地面層室內或地下一層。
- (6) 自行車車位尺寸請依新北市都市設計審議原則檢討，以 0.6 公尺乘以 1.85 公尺設計，並於圖面標示說明。
- (7) 目前規劃車道動線，倘涉及現有人行到喬木樹種及綠帶設置位置，請洽主管機關確認。
12. 資源回收、垃圾暫存空間及垃圾車停車位，請依新北市都市設計審議原則檢討，優先於地下一層設至，並考量可及性、安全性，即清理垃圾之運具所需車道淨寬及淨高。
13. 基地排水設施，請依新北市都市設計審議原則檢討以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式；另請於基地周邊境界線旁側佳設草溝或粗礫石之滲透側溝，並於報告書圖面標示基地內高程及排水方向。
14. 圍牆目前以高度為 180 公分，牆基為 80 公分設置，請依新北市都市設計審議原則檢討高度不得高於 120 公分，牆面鏤空率須達 70% 以上，牆基高度不得高於 20 公分。
15. 考量鄰地開發人行空間沿續性，與鄰地地界應先留設寬 1.5 公尺之硬鋪面再規劃設置綠帶。

16. 報告書部分：

(1) 目前檢附報告書內容圖面文字及尺寸標示過小及不清楚，請修正，以利審閱。

(2) 提案單內容部分：

A. 各層用途說明，請依申請多目標使用申請項目載明空間使用用途。

B. 法令依據錯誤，請確實敘明辦理都市設計審議依據。

(3) 都市計畫圖本次檢送基地範為套繪標示錯誤，請修正。

(4) 目前報告書尚未檢附建造執照申請書件，倘未申請請於報告書提案單內說明。

(5) 法規檢討層級順序錯誤，請修正。

(6) 本案為公共設施用地，依新北市建築物機車停車空間設置要點檢討設置部分，未涉及都市設計審議放寬事項，請刪除頁面。

(7) 本次檢附報告書內容未依範本檢附消防局核備文件。

(8) 法定車輛檢討部分，請依相關規定檢討，並於面積計算表內詳細說明。

(9) 自行車停車位數量請於面積表內補充說明，並請於報告書平面圖標示說明自行車動線。

(10) 本案為為面臨河道之第一街廓申請案件，涉及水岸建築檢討，請於報告書專章檢討說明，另法規檢討說明筆誤，請修正。

(11) 地上層綠化面積及屋頂層綠化檢討錯誤，並請分別套色標示及詳細說明各面積之計算式。

(12) 透水面積檢討錯誤，並請分別套色標示及詳細說明各面積之計算式。

(13) 基地臨計畫道路成功路一側綠帶，請順平設置，不得設置花台，且覆土深度請依新北市都市設計審議原則檢討。

(14) 地上一層景觀剖面請補附多向剖面，說明與鄰地關係及綠帶覆土深度等。

(15) 景觀照明計畫請檢附索引圖示及標示於平面圖說，且勿以深夜時段模擬，並補充說明燈具數量及高燈尺寸。

(16) 鋪面檢討，請補標示索引圖示並於平面圖說套繪標示說明，以利審閱。

(17) 請補充說明街道家具數量。

(18) 裝置藝術請取消設置。

(19) 建築物立面文字請刪除。

(20) 廣告招牌部分未涉及都市設計審議放寬事項，請刪除

頁面，並逕依建管規定辦理。

(21) 全區街廓配置圖範圍不全，並請補標示道路寬度尺寸、行穿線、行道樹樹種、現有燈具、鄰地銜接高程及車道、綠帶、人行步道及現有人行道尺寸及高程。

(22) 請於平面圖說及立面圖說標示地界線、建築線及相關退縮尺寸，以利審閱。

(23) 報告書相關圖面、立面圖說及剖面圖說部分，請依比例檢附，勿自行縮放，並補附索引圖示，以利審閱。

(24) 報告書 3D 模擬部分請確實更新設計模擬，並請考量深夜時段安全性，供公眾通行步道部分請補充文字說明及模擬照明計畫。

(25) 請補充說明現有人行步道及基地內綠帶處理規劃方式。

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

18. 相關單位意見請酌參。

19. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(二) 本案前次專案小組決議修正後通過，惟設計單位無法依前次專案小組決議意見修正，於 109 年 6 月 5 日函送都審報告書到府，續提專案小組討論，錄案提請 109 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. 本府交通局意見(書面)：

(1) 請說明與套繪基地進出之最大車型及轉彎軌跡(含室內吊裝區行車軌跡)。

(2) 請確實估算基地停車供需，並將停車需求內部化。

(3) 本案基地停車場出入口位於成功路，惟查該路段人行道上設有機車停車格，倘如需配合取消，屆時請洽本局辦理相關事宜。

2. 本府水利局意見(書面)：

(1) 請規劃單位依修正情形落實依「新北市土地開發利用面積 0.1 公頃以上至未達 1 公頃致增加逕流量之出流管制檢核事項審查方式」提送完整文件並於開工前取得本局同意文件。

(2) 經檢視出流管制檢核說明未完整，請於後續送審時須檢附完整資料，相關意見如下：

A. 補充滯洪池設施(含集水井、基地內溝)縱剖圖。

- B. 平面總圖僅顯示排水設施即可，勿用景觀配置圖導致不易審閱。
- C. 機械抽排無昇位圖及抽水機性能曲線圖。
- D. 平面總圖應有地表逕流流向、內溝形式、排水方向、滯洪設施名稱及位置標示。
- E. 滯洪設施請以色塊標記。
- F. 滯洪設施排放機制(起停抽水位)、後續維護管理單位請再補充。
- G. 規劃放流部分係銜接道路側溝，有關聯外排水是否會影響下游部分請詳敘計算式。
- H. 請於出流管制計畫內容加蓋水利、水保或土木技師簽章。

3. 本府環境保護局意見(書面)：本案涉及環境影響評估部分，仍請依照本局 109 年 4 月 28 日新北環規字第 1090739330 號函辦理。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案經查本案涉及自來水事業用地土地申請多目標作商場及一般辦公處所使用項目部分，前於本府 109 年 3 月 31 日多目標審查會原則同意申請，俟申請人依各單位意見修正計畫書無誤後，續辦理本案多目標核定事宜。
5. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：有關法定開挖率提請大會放寬事宜，仍請貴科本權責妥處。
6. 有關本案公共設施用地之法定開挖率部分，依都市計畫法

新北市施行細則第 50 條規定不得超過建蔽率加基地面積百分之十，為 60%(建蔽率 50%+10%)，目前因考量新北市三重地區民生用水安全及用水穩定，且本配水池暨加壓站尚需支援新莊地區及蘆洲地區等其他地區工水及用水調配，配水池容量至少須達 24,000 立方公尺以上，且本案平均水深已達 13 公尺，為自來水配水池規範設計水深建議值之 2 倍以上(建議為 3 至 6 公尺)，為確保區域民生用水穩定，降低施工風險及符合節能減碳之綠色工程等因素，請依下列意見修正後，本案開挖率以 65.65%規劃設置，原則同意：

- (1) 因本案目前屋頂綠化檢討錯誤，主業空間屋頂部分未依請依都市計畫法新北市施行細則第 44 條規定檢討，請於主業空間屋頂部分，以超過三分之二面積以上之綠能設施(複層植栽)或設備，附業空間屋頂部分，以符合都市計畫法新北市施行細則第 44 條規定檢討。
- (2) 街角廣場部分及基地臨 20 公尺計畫道路側，本案為面臨河道之第一街廓申請案件，涉及水岸建築檢討，且基地內退縮部分，人行道退縮帶配合現有公共人行道規

劃，其合計寬度達 6 公尺以上，請增加景觀綠帶並配合公有人行道整體規劃雙排喬木。

- (3) 目前規劃車道出入口位於基地成功路側，其基地內退縮部分，因人行道退縮帶配合現有公共人行道規劃，其合計寬度達 6 公尺以上，請增加喬木及綠帶設置。另涉及公有人行道及現有喬木設置移植部分，後續請洽主管機關辦理。
7. 目前綠化面積及綠覆率檢討錯誤，請依請依都市計畫法新北市施行細則第 43 條規定檢討。另有「無法綠化之面積」適用項目，請依市府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理。
8. 基地臨成功路側部分，請依新北市都市設計審議原則檢討：
 - (1) 人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與臨地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不得大於 4% 為原則。
 - (2) 人行空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。
9. 交通運輸系統：
 - (1) 自行車停車位請依新北市都市設計審議原則檢討，應設置於地面層室內或地下 1 層。
 - (2) 自行車停車車為設置數量，請依新北市都市設計審議原則以法定機車數量 15% 單層停放設置。其車位尺寸以 0.6 公尺乘 1.85 公尺設置。
 - (3) 本案涉及多目標用途設置商場使用，請依新北市都市設計審議原則檢討，應考量建築用途使用之需求，規劃適當之裝卸空間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，及不得兼作為垃圾車暫停位。
 - (4) 車道出入口截角半徑，請依新北市審議原則檢討以半徑應小於 1.5 公尺設置。
10. 本案為面臨河道之第一街廓申請案件，涉及水岸建築檢討，且建築裙樓高度超過 12 公尺(目前規劃主業空間建築物高度設置 13 公尺)，請依新北市都市設計審議原則檢討水岸建築量體配置原則。
11. 目前垃圾儲藏空間設置規劃為室外且無頂蓋設計，請考量該空間應具有除臭、沖刷及通風等功能，供維護環境整潔，請設置於室內或規劃頂蓋遮蔽且須計建蔽率及容積率。
12. 本案建築用途屬公有建築物，並涉及多目標用途，相關法定車位檢討及機車設置位置檢討，請於法規回應詳細說明。
13. 目前停車空間及其應留設供汽車進出用之車道過長，請依建築技術規則第 60、61 條檢討，並合理規劃。

14. 裝置藝術非都審內容，請取消設置及相關圖說。
15. 景觀照明設置間距部分，請合理規劃調整間距及數量，確保人行空間照度平均。
16. 報告書部分：
- (1) 報告書目前檢送內容相關文字、表格及圖片重疊，請調整修正，以利審閱。
 - (2) 報告書目前相關文字因裝訂邊影響文字及圖面閱讀，報告書編排請預留報告書裝訂部分，以利審閱。
 - (3) 修正對照圖表部分，未依報告書範本編制以左、右檢附，且頁數錯誤。
 - (4) 法規條文請逐一檢討並確實回應。
 - (5) 全區街廓配置圖範圍不全，並請於平面圖說標示車道寬度、停等空間尺寸、綠帶、人行步道、開放空間、車道、現有人行道及鄰地之高程、現有路燈、套繪行穿線。
 - (6) 地上1層景觀、屋頂綠化部分，請補附多向剖面圖說，說明與標示無障礙橫向坡度、植栽覆土深度、綠帶、人行步道、開放空間、車道、現有人行道及鄰地之高程關係及相關退縮尺寸。
 - (7) 景觀剖面圖說與平面圖說標示尺寸不一致，請修正。
 - (8) 建築圖說章節，立面圖說及剖面圖說請補附索引圖示，並標示相關退縮尺寸及建築線、地界線等。
 - (9) 請補充說明街道家具數量。
 - (10) 廣告招牌部分未涉及都市設計審議放寬事項，請刪除頁面，並逕依建管規定辦理。
 - (11) 報告書3D模擬部分請確實依設計模擬，並請考量深夜時段安全性，供公眾通行步道部分請補充文字說明及模擬照明計畫。
 - (12) 報告書空白頁部分，請標示「此頁為空白頁」。
17. 依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。
18. 相關單位意見請酌參。
19. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。
- (三) 惟因本案涉及都市計畫公共設施用地多目標使用，尚未取得主管機關確認，故申請單位來函說明多目標使用申請計畫書尚在審查中，本局原則同意3次都市設計審議核備展期，並請申請單位於110年2月8日前提送修正報告書至本局並依本市都市設計審議相關程序辦理，逾期未辦理者依規定駁回之。
- (四) 申請單位於109年12月25日函送都市設計審議修正報告書到

府，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3款第2目規定(略以)：「核備案件，……。展期期間之合計超過三個月者，應再提送都設會確認。」，本局於110年1月8日新北城設字第1092536715號函錄案排會，提請110年1月11日專案小組審查，決議本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本案土地使用分區為自來水事業用地，規劃作商場與辦公處所使用，涉及都市計畫公共設施用地多目標使用，經申請單位於本次報告書檢附說明已於109年12月22日新北府城開字第1092457029號函取得主管機關同意，涉及多目標使用部分請依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第5條及第6條規定辦理。
2. 報告書意見，提案單自行車數量檢討筆誤，請修正。
3. 其餘依歷次專案小組審議決議修正。
4. 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。
5. 相關單位意見請酌參。
6. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(五) 本案經設計單位於110年1月22日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於110年2月4日新北府城設字第1100155041號函先行同意核備在案。

八、 以上提請110年3月12日本市110年度第3次大會報告。

作業單位意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	加基建設林口區麗林段 557 地號 1 筆土地住宅新建工程(第 3 次變更設計)	案號	報告案 第三案
說	<p>一、申請位置：林口區麗林段 557 地號 1 筆土地</p> <p>二、設計單位：李承洋建築師事務所 建築師：任信恒</p> <p>三、申請單位：加基建設股份有限公司 負責人：魏遠仁</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 50%、容積率 150%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 12 層地下 2 層鋼筋混凝土構造，共 67 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：3,506.67 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：756.32 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：21.57%≤50%</p> <p>(三)總樓地板面積：13,076.43 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：7,368.8 平方公尺。</p> <p>設計容積率：210.65%(含獎勵容積)≤210.66%$[150\%*(1+24.02\%+5.95\%+5\%+5.47\%)]$(允建上限)。</p> <p>(四)容積移轉面積：1,263.5 平方公尺(24.02%)。</p> <p>公共開放空間面積：311.07 平方公尺(5.95%)。</p> <p>開發規模獎勵面積：263 平方公尺(5%)。</p> <p>容積移轉：287.76 平方公尺(5.47%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層至二層：停車空間。</p> <p>地上一層：公共服務空間、管委會使用空間。</p> <p>地上二層至十二層：集合住宅。</p> <p>屋突一至三層：樓電梯間、機械室、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設法定汽車 73 輛，實設 95 輛(自設 22 輛)。</p> <p>應設法定機車 67 輛，實設 72 輛(自設 5 輛)。</p> <p>應設法定自行車 17 輛，實設 17 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p>		
明	<p>六、法令依據：本案依據變更林口特定區計畫(第三次通盤檢討案-內都委會第 754 次會議審議通過部分)土地使用分區管制要點(增)訂條文第八章第 81 條規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案業經本府 105 年 8 月 11 日新北府城設字第 1051476977 號函同意核備在案。</p> <p>(二)本案業經本府 106 年 1 月 23 日新北府城設字第 1060093929 號函第 1 次變更設計同意核備在案。</p> <p>(三)本案業經本府 106 年 8 月 30 日新北府城設字第 1061723263 號函第 2 次變更設計同意核備在案。惟本次因配合立面變更，爰此辦理第</p>		

3次變更設計。

- (四)本案因景觀配置、平面及立面調整，設計單位於109年12月7日檢送第3次變更設計報告書到府，提請109年12月29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)：基地位於本市林口區麗林段557地號等1筆土地，基地面積3,506.67平方公尺，興建1幢3棟地上12層地下2層共73戶之店鋪及集合住宅，建築物高度40.9公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
 2. 本府交通局意見(書面)：無涉停車場出入口與停車位數變更，故本局無意見。
 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管理系統，前經本府106年5月9日新北府城開字第1060859241號函核准容積移轉在案，本案送出基地係位於本市林口區佳林段115地號道路用地土地，捐贈持分面積共計189.95平方公尺，得移入接受基地本市林口區麗林段557地號土地(面積3,506.67平方公尺，整體開發地區)之容積為287.76平方公尺(未達接受基地基準容積40%之上限，2,104平方公尺)。
 4. 本案高程與原核准不一致且未圈選說明變更，請釐清並依「新北市都市設計審議原則」檢討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，橫向坡度不大於4%。
 5. 有關建築物立面外觀變更部分，查現況照片已施工完竣，故請逕依建管規定檢討辦理。
 6. 有關本次變更設計涉及建築物外觀、夜間照明等檢討事項部分，請檢附原核准及變更後之圖說。
 7. 請套繪基地周邊喬木植栽確保整體之協調性。
 8. 請檢附變更前及變更後面積計算表之對照，以利審閱。
 9. 請摘錄原核准報告書專章檢討部分，以利審閱。
 10. 報告書部分變更內容未標示，請修正。
 11. 請補充基地周邊環境現況照片之日期。
 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，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。
 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。
 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

	<p>放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。</p> <p>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>(五) 本案經設計單位於 110 年 1 月 8 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 110 年 2 月 5 日新北府城設字第 1100057333 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 110 年 3 月 12 日本市 110 年度第 3 次大會報告。</p>
作業單位建議	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

及相關單位意見修正，製作修正報告書送作業單位及委員確認後，因容積移轉友善方案，請續提專案小組審議。

1. 本府交通局意見(書面):

- (1) 本案停車場出入口請縮小至 8 米以下並於圖面上標示。
- (2) 停車場出入口與路面有高低差請順平處理，加強相關警示設施(廣角鏡、警示燈飾等)。
- (3) p6-9-1 車道出入口設置於鄰近道路轉彎截角處，建議調整出入口位置。
- (4) 請完整補充全區道路開關配置圖說，另基地進出動線亦請依其套繪道路開關圖說以連續動線標明。
- (5) 本案與馬階段 132-3 地號等 14 筆(C 區)屬同一街廓且，且開發量體已達交評審查門檻，請合併提送交評審查，並將周圍建案開發量體一併納入評估。

2. 坡審委員意見:

- (1) 有關鑽探報告內容應配合基礎整體設計。
- (2) 請確認是否用可回收地錨，並確保不超過地界線。
- (3) 請補充基地截水溝之相關說明。
- (4) 建議機坑部分適度加深，以加強止滑效果。
- (5) 滯洪池的載重是否影響安全性請再評估。
- (6) 報告書樓層高度部分請統一。
- (7) 邊坡穩定部分請增加臨路側之分析。
- (8) 請補充橋面加寬之結構安全資料。
- (9) 請補充施工順序及防災計畫。

(10) 本案經坡審委員討論後原則同意高度放寬。

3. 山坡地建築物高度放寬:

- (1) 有關竹林路之擋土牆安全、施工過程、後續建築開發，應先洽相關單位(農業、新工、養工、工務、公所等單位)確認使用安全，並檢討符合二階坡審審查後都審再予核備。
- (2) 本案建築物高度為 58.6 公尺(不含屋突 6 公尺)，請依都市設計審議原則確實檢討保留後方 20%最鄰近山脊線之高度後扣除基地高程，提請大會確認。
- (3) 有關退縮 5 公尺及其後留設 10%法定空地部分:
 - a. 本案因臨 12 公尺計畫道路側前後高程差達 20 公尺，且基地臨路側現存既有駁坎擋土牆，有關拆除部分駁坎涉及使用安全性部分請加強說明，並先與道路主管機關確認本案開發後不對相關設施產生安全影響，並由相關技師簽證確認。
 - b. 有關建築物至建築線間設置戶外樓梯部分請依建築技術規則 266 條檢討。另該戶外樓梯與既有擋土牆之界面請加強植栽綠化。
 - c. 退縮之 10%供公眾使用之法定空地面積部分，因有多處高程

差，請依建築技術規則綜合設計檢討開放性。

4. 容積移轉部分：

- (1) 本案申請容積移轉(29%，2,025.34 平方公尺)，目前提出環境友善方案為提供開放空間 510.98 平方公尺，因具有高程差且周邊道路尚未開闢完成，友善性不足請再調整設計方案。
- (2) 請於平面圖說標示送出基地與接受基地之空間關係，並建議儘量以基地鄰接未開闢計畫道路為送出基地。
- (3) 有關協助未開闢計畫道路開闢部分，請標示其面積與範圍，並依「新北市政府受理民間自行興闢道路及設施處理原則」辦理，並於審議核備前取得所有權人同意書。

5. 通路部分：

- (1) 本案因地形因素致使需經由基地內法定空地(基地左上側)才能通達計畫道路，為確保該部分通路未來通行權利，建請依公用地役權設定方式洽相關單位辦理。
- (2) 請詳細說明自行興闢計畫道路之範圍方式，另基地南側與鄰地開發案界面處理方式請補充說明。
- (3) 本案涉及基地內現有通路之廢改道，請確保改道後動線能提供既有房舍進出順暢。

6. 景觀綠化：

- (1) 本案透水面積檢討倘遇地下室範圍，其覆土深度須大於 60 公分始得計入，並請補附開挖範圍內之剖面圖說。
- (2) 供公眾使用之人行空間請加強戶外照明，避免採用投射燈具。
- (3) 請以原生樹種規劃景規設施。
- (4) 人行道旁請加設植栽槽，柔化現有擋土牆加強現有擋土牆步行空間品質。

7. 裝飾柱部分請併同主體結構加強結構安全設計。

8. 建築物三時段夜間照明模擬請擬真處理，並加強地面層供公眾使用放空間之照明。

9. 報告書內容：

- (1) 報告書提案請標示自行車位數、相關容積獎勵內容。
- (2) 請以現況照片補充標示說明基地外現況。
- (3) 請以彩色圖說標示基地 500 公尺之公共設施圖說。
- (4) 請於圖說中標示檢討無法綠化部分面積。
- (5) 本案因臨接一側未開闢計畫道路，請標示說明目前土地產權現況及本案開闢範圍。
- (6) 土地使用分區管制要點、高度不受建築技術規則 268 條之都市設計審議原則等，請詳說明案件檢討情形，並標示對照頁碼。
- (7) 請補附基地坵塊圖，詳細說明高程關係。
- (8) 建築相關圖說請清楚列印。
- (9) 請補充進出基地道路線行之規劃方式。

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。

(二) 本案設計單位於107年7月13日檢送都審報告書到府，並錄案提請107年9月25日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因涉及高度放寬需提送大會，經作業單位確認後，續提大會討論。

1. 本府交通局意見(書面):

(1) 按本局前次意見第2點，反射鏡及警示燈均未於 p. 0-15 修正後圖說標示，請補充。

(2) 按本局前次意見第3點，報告書 p. 0-15 停車場出入口「8m」標示位置有誤，請修正。

(3) 按本局前次意見第4點，P. 0-17，全區道路開闢配置圖說請依案1(A區)所提10點意見修正。

2. 本府工務局意見(書面):

(1) 基地位於山坡地，涉及基地高程及山坡地地形等請依建築技術規則及本市規定檢討(GL、複壁、擋土牆等)。

(2) 有關原始地形認定及檢討請依本府104年3月9日新北府工建字第1040363847號公告內容辦理，坡度分析圖請套疊原始地形圖(合法地形)與現況地形圖，套疊後從嚴排除不得開發建築範圍，並請依建築技術規則第262條規定檢討。

(3) 外牆裝飾物(裝飾柱)、陽台、雨遮請依建築技術規則及本市規定檢討。

(4) 基地內現有通路範圍變更部分，請釐清是否已辦理廢改道。

(5) 高層建築物燃氣設備區劃請依建築技術規則規定檢討。

3. 山坡地建築物高度放寬:

(1) 有關竹林路之擋土牆安全、施工過程、後續建築開發，應先洽相關單位(農業、新工、養工、工務、公所等單位)確認使用安全，並檢討符合二階坡審審查後都審再予核備。

(2) 本案建築物高度由前次86.33公尺下降至64.6公尺(不含屋突6公尺)，目前A3、A4、A5、A6三點被現有建築物所遮擋，故以和諧天際線方式檢討，並提請大會確認。

(3) 請適度調整建築物尺度以減少對竹林路之空間壓迫。

4. 有關退縮5公尺及其後留設10%法定空地部分:

(1) 本案因臨12公尺計畫道路側前後高程差達20公尺，且基地臨路側現存既有駁坎擋土牆，有關拆除部分駁坎涉及使用安全性部分，請加強說明施工方式。

(2) 有關建築物至建築線間設置戶外樓梯部分請依建築技術規則266條檢討，並以多向剖面說明高程關係，並適度增加樓梯寬

度。

5. 容積移轉部分：本案申請容積移轉(29%，2,025.34 平方公尺)，目前提出環境友善方案為提供開放空間 726.13 平方公尺，有關山坡地法定退縮範圍請予以扣除，且本基地地形高差致開放空間可及性不足，請調降容移量至 23%。

6. 通路部分：

(1) 本案因地形因素致使需經由基地內法定空地(基地左上側)才能通達計畫道路，該部分為開發案自行留設之部分，請取消作為容積移轉友善方案，並加註於相關銷售契約中及相關法規辦理，以確保該部分通路未來通行權利。

(2) 本案涉及基地內現有通路之廢改道，請依工務局「新北市政府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點」辦理。

7. 本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則第 5 點規定，屋脊裝飾物或屋頂框架式構造採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度以不超過 6 公尺為原則，委員會原則同意，並請依結構外審審查結果辦理。

8. 有關設置裝飾柱部分，委員會原則同意，並請依結構外審審查結果辦理。

9. 請考慮極端氣候下暴雨對於基地的影響並詳細規劃景觀區之排水規畫，確保不影響鄰地。

10. 有關景觀綠化部分，請確認替代樹種之規劃並加強擋土牆綠化。

11. 報告書內容：

(1) 本案因臨接一側未開闢計畫道路，請標示說明目前土地產權現況及本案開闢範圍，並依規定檢送興闢計畫。

(2) 建築相關圖說請清楚列印，詳標基地高程。

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。

(三) 本案設計單位於 107 年 12 月 24 日檢送都審報告書到府。並錄案提請 108 年 1 月 31 日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因涉及高度放寬需提送大會，經作業單位確認後，續提大會討論。

1. 本府工務局意見(書面)：

(1) 基地位於山坡地，涉及基地高程及山坡地地形等(GL、複壁、擋土牆等)請依建築技術規則及本市規定檢討。

(2) 坡度分析圖請套疊原始地形圖(合法地形)與現況地形圖，套疊後從嚴排除不得開發建築範圍，並請於圖面標示檢討情形。

(3) 外牆裝飾物(裝飾柱)、透空遮陽板、雨遮外構造物、陽台及露樑外隔柵等請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。

- (4) 高層建築物燃氣設備區劃請依建築技術規則規定檢討，是否使用燃氣設備並於圖面標示。
2. 本府交通局意見(書面):無意見。
3. 山坡地建築物高度放寬:
- (1) 有關竹林路之擋土牆安全、施工過程、後續建築開發，應先洽相關單位(農業、新工、養工、工務、公所等單位)確認使用安全，並檢討符合二階坡審審查後都審再予核備，請說明目前辦理進度。
- (2) 本案建築物高度由前次 86.33 公尺下降至 64.6 公尺(不含屋突 6 公尺)，目前 A3、A4、A5、A6 三點被現有建築物所遮擋，故以和諧天際線方式檢討，並提請大會確認。
4. 容積移轉部分:
- (1) 本案申請容積移轉(29%，2,025.34 平方公尺)，目前提出環境友善方案為提供開放空間 1,832.73 平方公尺，惟前次小組因考量部分空間陡峭開放性不佳，係同意容移 23%，本次提送內容經討論仍請維持 23%。
- (2) 友善方案中提出生態教育園區應有相關之配套(維護管理、使用規範)等，以確保後續使用。
5. 請檢討開放空間中階梯、坡道等斜率，確保通行的舒適性與安全。
6. 有關建築物高度認定部分請依建築技術規則檢討。
7. 因基地有多處高差需經由現有巷(大同路)作為主要進出通路，請詳細說明道路規劃方式，且確保 A、B、C、D 四區開發後不造成動線交織，並請與交通局確認動線規劃及相關設施。
8. 開放空間規劃及留設方式請配合等高線整體設計。
9. 本案涉及拆除現有道路擋土牆、拓寬陸橋等涉及公共設施變更部分請先洽主管機關確認如何確保施工及使用安全。
10. 有關道路放寬所留設開放空間配合高程設計，並與退縮 5 公尺人行道整體規劃以加強對外可及性。
11. 替代樹種之配置請以本土樹種規劃。
12. 本案申請基地保水獎勵，相關獎勵值計算請依建管規定辦理。
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。
- (四) 設計單位於 108 年 3 月 25 日函送都審報告書到府。提請 108 年 5 月 3 日本市 108 年度第 4 次大會討論，會議決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，送本府依程序辦理核備。倘因涉及水保或坡審以致調整開放空間配置，則續提專案小組討論。
1. 本府交通局意見(書面):無意見。

2. 本府工務局意見(書面):
 - (1)基地位於山坡地，涉及基地高程及山坡地地形等(GL、複壁、擋土牆等)請依建築技術規則及本市規定檢討。
 - (2)坡度分析圖請套疊原始地形圖(合法地形)與現況地形圖，套疊後從嚴排除不得開發建築範圍，並請於圖面標示檢討情形。
 - (3)兩遮外構造物、透空遮陽板、陽台及露樑外隔柵等請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。
 - (4)自行車位檢討方式請釐清。
3. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):經檢視設計容積率上限，應為 $120\% \times 1.5 = 180\%$ ，爰請設計單位修正第貳章法規檢討乙節及面積計算表。
4. 本案依土地使用分區管制要點第22點規定及「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則申請高度放寬，規劃建築物設計總高度為64.6公尺(18層)，經檢核後A6點超過最高山脊線20%高度檢討，且本案以基地G.L抬高方式設計，請以降低本案建築物至少1.6公尺高程或調降各樓層高度等方式修正後同意高度放寬。並依下列意見調整：
 - (1)有關審議原則第4條第1項，提供建築基地面積10%之法定空地開放供公眾使用部分，請依建築技術規則第283條規定以4公尺以上之室外樓梯連接加強對外開放性及無障礙使用。
 - (2)有關審議原則第4條第1項自基地西側退縮5公尺人行步道部分，因涉及與既有擋土牆間之公有地銜接建議認養將形成介面部分公有地，以地景方式就步道之聯通、既有擋土牆之綠化植栽設計及高程之整地等整併規劃，確保開放空間與步道之公共開放性，並增列剖面圖說明規劃內容。
 - (3)有關審議原則第5條第5項，依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。
5. 本案申請容積移轉(23%，2,025.34平方公尺)，提供之友善方案開放空間面積為679.14平方公尺，基地北側沿街步道式開放空間與道路之高程，請考量順平與無障礙之銜接，並請以剖面圖標示植栽帶及人行空間尺寸，說明東側人行廣場串聯鄰地建物使用規劃方式，以確保開放空間之公共使用。
6. 申請屋脊裝飾物部分，依新北市都市設計審議原則第5點規定，採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度以不超過6公尺為原則，並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架設置，原則同意設置。
7. 本案裝飾柱部分同意設置。
8. 請補充說明本案坡審及水保審查結論併修，另開放空間請配合水保設施位置及擋土牆規劃，以符山坡地建築安全。

9. 本案涉及拆除現有道路擋土牆，施工前請先洽主管機關確認並依相關規定辦理。

10. 「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第3點檢討有誤，請修正後重新提送消防局審查。

11. 本案綠化面積檢討之不可綠化面積範圍僅可扣除法定退縮人行步道及車道，另透水面積檢討不得扣除透水困難面積，請修正。

(五) 本案前於108年5月3日本市108年度第4次大會討論內容皆不符建管規定檢討，故本次調整設計部分，依大會決議涉及水保或坡審以致調整開放空間配置，提請108年12月3日專案小組審議，會議決議如下：本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因本案涉及建築物高度放寬及坡度超過30%部分，經作業單位確認後，續提專案小組討論。

1. 本府交通局意見(書面)：無意見。

2. 本府工務局意見(書面)：

(1) 基地位於山坡地，涉及基地高程及山坡地地形等請依建築技術規則及本市規定檢討(GL、複壁、擋土牆等)。

(2) 有關原始地形認定及檢討請依本府104年3月9日新北府工建字第1040363847號公告內容辦理，坡度分析圖請套疊原始地形圖(合法地形)與現況地形圖，套疊後從嚴排除不得開發建築範圍，並請依建築技術規則第262條規定檢討，坡度超過30%部分應維持原始地形地貌。

(3) 雨遮外構造物、透空遮陽板、陽台及露樑外隔柵等請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。

(4) 保水獎勵開挖率計算請分別標示建築面積、地下室開挖面積及複壁開挖面積於圖面。

(5) 屋脊裝飾物請依規定檢討透空率，透空遮牆檢討應自屋突面起算，女兒牆部分不得計入透空面積。

(6) 既有駁坎保留結構安全部分請釐清。

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，淡水區馬偕段408地號等8筆土地，本案前於106年2月8日新北府城開字第1060179837號函初步認定在案，申請移入容積為2,025.36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(2,095.17平方公尺，位於山坡地地區)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準，隨文檢附相關資料供參。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

(1) 經查本案容積獎勵部分，申請6%綠建築容積獎勵，請申請人於建造執照核准前，向新北市政府簽訂綠建築獎勵容積協議書。

(2) 另有關於本案提請放寬事項(第3-4-5頁)，依據淡水都市計畫土地使用分區管制要點第6條規定：「…(三)住宅區面臨計畫道路

寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。…前項規定因基地情況特殊經新北市都市設計審議委員會審議通過者不在此限，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於 1 公尺。」，故本案得依前開規定辦理。

5. 本府工務局新建工程處：計畫道路開闢請開發單位依據「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」提出申請，另有關住宅區用地自行退縮興闢道路者，請逕依建管規定辦理。
6. 本府工務局養護工程處：有關竹林路既有擋土牆部分因申請範圍及寬度與原核准不一致，請申請單位重新提供詳細施工計畫提送公所審查。

7. 本府環保局意見(書面)：

(1) 基地位於本市淡水區馬偕段 408-3、409-1、409-2、411-1、434-3、434-6、434-8、434-9 地號等 8 筆土地(B 區)，基地面積 5,819.94 平方公尺，場址位屬法定山坡地，興建 2 幢 2 棟地上 18 層地下 4 層共 174 戶之住宅，建築物高度 57 公尺，本案為 B 區，毗連 A、C、D 區之開發規畫，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自來水水質水量保護區及無第 2 點情形者，則無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

(2) 上述二案倘與毗連土地面積合計逾 1 公頃而有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

- a. 尚未取得雜項執照，申請開發基地毗連尚未興建完成之山坡地住宅(含申請雜項執照、建造執照中、整地、建築施工中或尚未取得使用執照)，2 案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統(公共設施系統，指開發基地內之排水、污水處理系統或連通之地下停車場。)，合計開發面積 1 公頃以上者，該新申請案應實施環境影響評估。
- b. 尚未取得建造執照，毗連之開發基地於新案申請建造執照之日前 1 年內取得建造執照，2 案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統(公共設施系統，指開發基地內之排水、污水處理系統或連通之地下停車場。)，合計開發面積 1 公頃以上者，該新申請案應實施環境影響評估。
- c. 原屬不同申請人之 2 案以上，已取得建造執照，但尚未開發，而申請變更為同一申請人，合計開發面積 1 公頃以上者，應實施環境影響評估。

8. 山坡地建築物高度放寬，請依下列意見修正：

(1) 本案依土地使用分區管制要點第 22 點規定及「山坡地建築物不

受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則申請高度放寬，高度斷面圖部分請依 108 年 5 月 3 日 108 年度第 4 次大會決議及「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則規定檢討。

- (2) 有關審議原則第 4 條第 1 項自基地西側退縮 5 公尺人行步道部分，該範圍應供公眾使用，目前該範圍皆綠化，不符山坡地建築物高度放寬規定設置適當人行空間。
 - (3) 有關審議原則第 4 條第 1 項，提供建築基地面積 10% 之法定空地開放供公眾使用部分，因退縮 5 公尺範圍皆綠化，故無開放性及可及性。
 - (4) 有關視覺通透檢討請以各幢或連棟檢討建築物量體面對淡水河面正像投影面寬應小於側像投影面寬，不得以陽台及雨遮計算最大面寬範圍，請修正。有關視覺通透檢討圖補充淡水河及最近點位置說明圖例並於檢討圖繪製分析軸線檢討。
 - (5) 放寬前建築物規劃於四五級坡不符建築技術規則規定，請修正。
 - (6) 考量本案因竹林路現有擋土牆無法設置人行步道不符山坡地建築物高度放寬規定設置適當人行空間供公眾通行，且本案基地範圍過於陡峭，故本案應不得申請建築物高度放寬。有關人行步道後續規劃如經目的事業主管機關審查確認後方得申請高度放寬。
9. 本案申請容積移轉(23%，2,025.34 平方公尺)，請依 108 年 5 月 3 日 108 年度第 4 次大會決議請以剖面圖標示植栽帶及人行空間尺寸，說明東側人行廣場串聯鄰地建物使用規劃方式。
 10. 申請屋脊裝飾物與大會審議形式不一致部分，請依新北市都市設計審議原則第 5 點規定，採金屬構架，補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，依大會決議辦理。
 11. 本案申請裝飾柱部分，考量裝飾柱過深造成視覺景觀破壞，裝飾柱(含結構)寬度不得大於 1.5 公尺、深度不得大於 2 公尺。
 12. 本案因竹林路現有擋土牆須提請免依土地使用分區管制要點留設新北市騎樓及無遮簷人行道部分，請向本府工務局及農業局審查確認後提請大會討論。
 13. 本案汽車位檢討部分原則同意依本府 106 年 3 月 17 日 106 年度第 3 次大會決議以 0.66 部/戶計算並依大會決議檢討。
 14. 請依 108 年 5 月 3 日 108 年度第 4 次大會決議綠化面積檢討之不可綠化面積範圍僅可扣除法定退縮人行步道及車道。
 15. 本區於山坡地範圍分區開發，請洽市府環保局確認是否涉及環境影響評估審查。
 16. 本案 4-5 級坡部分，請釐清屬開發或申請範圍，並確認法令植栽得否納入綠覆率之計算及開挖率獎勵之合理性。
 17. 景觀綠化：
 - (1) 本案開放空間設置圍牆欄杆部分請依都市設計審議原則規定

檢討牆面鏤空率須達70%以上，且本案於開放空間設置欄杆部分與景觀模擬圖不一致部分，請釐清。

(2) 西南側開放空間請增設高燈，以利人行安全，並於圖面補充開放空間面積說明。

(3) 本案地面層與屋頂層種植植栽部分及地面層人行道寬度部分請依土地使用分區管制要點及相關規定檢討喬木規格及各類植栽覆土寬深度並補充剖面圖說明本案開放空間高程及標示尺寸。

(4) 考量使用安全，屋頂綠化請增加安全維護設施。

18. 地下室開挖範圍涉及保水檢討部分請補充剖面圖說明覆土深度應達60公分以上。

19. 報告書部分：請取消草叢投射燈圖例。

20. 以上內容設計單位得先據以修正圖說。

21. 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。

22. 相關單位意見請酌參。

(六) 本案設計單位於109年2月11日檢送都審報告書到府，以上提請109年3月9日專案小組審議，會議決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，送本府依程序辦理核備。倘因涉及水保或坡審以致調整開放空間配置，則續提專案小組討論。

1. 本府交通局意見(書面)：無意見。

2. 本府工務局意見(書面)：

(1) 基地位於山坡地，涉及基地高程及山坡地地形等請依建築技術規則及本市規定檢討(GL、複壁、擋土牆等)，地下室外牆外露部分請設置複壁，建築物高度請依規定檢討。

(2) 坡度分析圖請套疊原始地形圖(合法地形)與現況地形圖，套疊後從嚴排除不得開發建築範圍，並請依建築技術規則第262條規定檢討，坡度超過30%部分應維持原始地形地貌。

(3) 雨遮外構造物、透空遮陽板、陽台及露樑外隔柵等請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。

(4) 屋脊裝飾物請依規定檢討透空率，透空遮牆檢討應自屋突面起算，女兒牆部分不得計入透空面積。

(5) 地上1層上方投影處請依內政部106年7月4日台內授營建管字第1060809063號函釋及本市建照業務工作手冊5-36、14-4規定檢討。

(6) 既有駁坎保留結構安全部分請釐清，請檢附相關資料於報告書內。

3. 本府環保局意見(書面)：旨揭會議案件仍請依照本局108年12月4

日新北環規字第 1082249959 號函辦理。

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查詢管理系統,淡水區馬偕段 408 地號等 8 筆土地,本案前於 106 年 2 月 8 日新北府城開字第 1060179837 號函初步認定在案,申請移入容積為 2,025.36 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(2,095.17 平方公尺,位於山坡地地區),惟接受基地實際移入之容積,仍應依後續審議結果為準。
5. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):
 - (1)經查本案容積獎勵部分,申請 6%綠建築容積獎勵,請申請人於建造執照核准前,向新北市政府簽訂綠建築獎勵容積協議書。
 - (2)本案臨 12 公尺計畫道路,有關土管第 6 點涉及應留設騎樓或無遮簷人行道一節,因情況特殊提請都設會審議通過者不在此限,請逕依前開規定辦理。
6. 本案依土地使用分區管制要點第 22 點規定及「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則申請高度放寬,請依 108 年 5 月 3 日 108 年度第 4 次大會決議及「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則規定檢討並多考量開發後現有擋土牆及鄰地之坡地安全。
7. 竹林路現有擋土牆拆除部分請逕依目的事業主管機關及公所審查意見辦理。
8. 本案申請容積移轉(23%, 2,025.34 平方公尺),請依下列意見修正:
 - (1)大會決議以剖面圖標示植栽帶及人行空間尺寸,請說明東側人行廣場串聯鄰地建物使用規劃方式及植栽規劃,以確保開放空間之公共使用。
 - (2)友善方案範圍內不得設置擋土牆,請修正。
 - (3)友善方案涉及未開闢計畫道路開闢、道路高程、與已開闢道路界面銜接及道路排水等涉及道路開闢部分,請逕依道路開闢相關規定辦理,並於核備前檢附土地使用權同意書。
9. 本案汽車位檢討部分提請比照 106 年度第 3 次大會通案性決議以 0.66 部/戶計算檢討法定汽車位,請將法定汽車位設定為 170 輛,補充充電設備設施說明後,原則同意。
10. 本案屋脊裝飾物審議請依新北市都市設計審議原則第 5 點規定補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算並依大會決議辦理。
11. 本案申請裝飾柱部分,請依前次專案小組決議裝飾柱(含結構)寬度不得大於 1.5 公尺、深度不得大於 2 公尺,並詳細標示各層裝飾柱位置。
12. 建築照明設置照樹燈部分請釐清,並請加強考量夜間照明涉及都市景觀及維護管理。
13. 交通運輸:
 - (1)法定汽車位數量不一致,請修正。

- (2) 車道破口倒角請於自車道 1.5 公尺進深範圍之公共設施帶內留設。
- (3) 請補充地上一層警示燈位置檢討。
14. 請更新消防局審查圖面。
15. 景觀綠化：
- (1) 景觀專章圖面請更新。
- (2) 無法綠化面積檢討有誤，請修正。
- (3) 請於車道出入口處及開放空間轉角處設置景觀高燈，以利人行安全。
- (4) 本案喬木請依都審原則規定應以 15~20 公分樹徑規劃。
- (5) 本案沿街景觀部分請統一規劃 2.5 公尺人行步道及 1.5 公尺植栽綠帶。
- (6) 本案排水規畫請補充開放空間排水截水設施、雨水滯洪池設置位置及容量說明，排水截水設施請與邊溝、草溝及植栽帶整體規劃。
- (7) 景觀模擬圖與景觀配置不一致，請修正。
- (8) 請修正屋頂剖面圖及考量使用安全，屋頂綠化請增加安全維護設施。
16. 請於公寓大廈規約加註開放空間面積及供道路使用面積。
17. 本案 4~5 級坡涉及整地、無遮簷人行道設置方式、陽台裝飾柱及竹林路現有擋土牆拆除部分請逕依建管規定檢討。
18. 本次報告書專章內容圖面不一致，請加強報告書完整度。
19. 報告書部分：
- (1) 法規檢討專章及面積計算表請補充土地使用分區管制要點及建築技術規則停車位檢討。
- (2) 高度放寬法規檢討說明有誤，請修正。
- (3) 0-1-13 頁修正後圖說與本文不一致，請修正。
- (4) 3-4-4 頁專章未涉及都市設計審議事項，請移除。
- (5) 6-4-1、7-2-2 頁平面圖例請更新。
- (6) 景觀剖面圖請補充圖例說明剖面位置。
- (7) 請依標準目錄確實製作修正對照圖表。
- (8) 8-1-5 頁建築圖說與專章內容不一致，請修正。
- (9) 請移除其他區退縮道路土同。
- (10) 請補充高度放寬前配置之保水獎勵。
20. 以上內容設計單位得先據以修正圖說。
21. 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。
22. 相關單位意見請酌參。

(七) 旨案申請核備展期期間之合計已超過 3 個月，故爰依「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1項第3款第2目規定再提都設會確認，設計單位於109年8月17日檢送都審報告書到府。提請109年9月14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)：無意見。

2. 本府工務局意見(書面)：

(1)基地位於山坡地，涉及基地高程及山坡地地形等請依建築技術規則及本市規定檢討(GL、複壁、擋土牆等)，地下室外牆外露部分請設置複壁，建築物高度請依規定檢討，另依「新北市政府山坡地地形建造執照基地地面認定及擋土設施設置審查規定」，基地地面整地後之高程不得高於四周現況(含道路)之最高點，請檢討。

(2)有關原始地形認定及檢討請依本府104年3月9日新北府工建字第1040363847號公告內容辦理，坡度分析圖請套疊原始地形圖(合法地形)與現況地形圖，套疊後從嚴排除不得開發建築範圍，並請依建築技術規則第262條規定檢討，坡度超過30%部分應維持原始地形地貌。(水保設施應經本府農業局核定)

(3)外牆裝飾物(裝飾柱)、雨遮外構造物、透空遮陽板、陽台及露樑外隔柵等請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。

(4)地上1層上方陽台投影處請依內政部106年7月4日台內授營建管字第1060809063號函釋及本市建照業務工作手冊5-27規定檢討。

(5)既有駁坎保留結構安全部分請釐清，請檢附相關資料於報告書內。

3. 本府環境保護局意見(書面)：「陞鴻興業淡水區馬偕段408-3地號等8筆土地集合住宅新建工程」一案，涉及環境影響評估部分，本案無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。

4. 本府新建工程處意見：有關陞鴻興業淡水區馬偕段408-3地號等8筆土地集合住宅新建工程涉及竹林路既有駁坎拆除一事，後續請申請單位檢附駁坎拆除相關資料併入民間自行興闢道路案之監造、施工及品質計畫書，報本處申請開工核准。

5. 本府養護工程處意見：

(1)旨案現有擋土牆開設缺口一事，經申請單位查明表示係依本府103年2月13日北新企字第1033464670號函同意備查在案，故本處原則無意見。

(2)另涉及巷道廢止部分，本處意見如下：

A. 請要求申請人先行將計畫道路及新設巷道開闢完成取代原擬廢止巷道通行功能後，始可封閉原道路，未完成前開新設道路部分擬廢止巷道不得任意更動，並請轉知申請人儘速完成本案計畫道路及新設巷道之開闢。

- B. 本案後續退縮作為道路使用部分，倘規劃點交當地公所供公眾通行，下列事項建請轉知申請人配合辦理：
- a. 申請基地外緣退縮做為道路之後續管理維護部分，請實施者依「市區道路及附屬工程設計規範」施作道路，該道路工程經都市更新處審查通過、實施者施作完成及依「新北市政府受理民間自行興闢道路及附屬設施處理原則」繳納保固保證金後，由都市更新處邀集養護工程處及區公所辦理移交及接管會勘，後續由區公所負責管理維護。
 - b. 移交時應檢附移交總表、竣工書圖及保固切結書。
 - c. 如有移交管線(五大管線)請附 GML 檔，以利日後建檔。
 - d. 退縮供道路使用範圍地下不可有結構物。
 - e. 退縮道路供不特定公眾通行使用部分無法於土地(建物)登記簿中加註，但可於土地參考資訊檔中註明，後續請都市更新處將申請加註事項資料提供，逕向地政機關申請登錄。另該退縮供道路使用範圍如無法辦理地籍分割，則應於土地參考資訊檔中清楚標示應供公眾通行之範圍。
6. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：經查本案容積獎勵部分，申請 6%綠建築容積獎勵，請申請人於建造執照核准前，向新北市政府簽訂綠建築獎勵容積協議書。
7. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，淡水區馬偕段 408 地號等 8 筆土地，本案前於 109 年 7 月 16 日新北府城開字第 1091283364 號函會勘完成在案，送出基地可移轉之容積為 1,606.30 平方公尺，申請移入容積為 1,606.30 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(2,095.17 平方公尺，位於山坡地地區)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。
8. 本府淡水區公所：
- (1) 請多考量既有駁坎拆除後之鄰房安全介面規劃。
 - (2) 既有駁坎旁之現有自來水幹管保留或廢止，請向自來水公司釐清。
 - (3) 考量淡水地區常有強降雨，請於開發時多考量排水規畫。
9. 本府城鄉發展局都市設計科意見：有關決議中涉及相關單位審查部分，係提醒申請人應續依相關主管機關規定辦理。
10. 山坡地建築物高度放寬，請依 108 年 5 月 3 日 108 年度第 4 次大會決議及「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則規定檢討後，並依下列意見修正：
- (1) 依山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制審議原則規定，以申請基地為圓心作一與淡水河對岸龍米路成交點之圓，訂定最近距離可視點之位置後，以龍米路該點與申請基地連線並延伸至大屯山系作一直線，為本案之景觀模擬分析軸線部分，應以龍米路與基地之最近距離檢討。

- (2) 有關審議原則第 4 條第 1 項自基地西側退縮 5 公尺人行步道部分，經查樓梯前方平台深度較大，會審議圖面減少，請加強退縮留設距離，以符大會決議。
- (3) 視覺模擬分析之最近點模擬圖不一致，請釐清。
- (4) 視覺通透檢討請以 G.L 以上之最大垂直面寬檢討，查本案側向面寬尺寸非本案實際規劃，請於平面圖標示圖面比例，以利釐清檢討軸線及面寬尺寸是否正確。
- (5) 請依高度放寬審議原則規定，高度放寬後容積總量及總樓地板面積不得超過高度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，查本案放寬後陽台及機電面積增加，請修正。
- (6) 查放寬前圖面未提出容積移轉友善方案及綠建築檢討，請檢討放寬前可否符合放寬後容積移轉量與綠建築檢討。
- (7) 請依建管相關規定合理檢討高度放寬前圖說。
- (8) 請多考量開發後現有擋土牆及鄰地之坡地安全。

11. 本案申請容積移轉(23%，1,606.30 平方公尺)，前經 108 年 5 月 3 日 108 年度第 4 次大會審議在案，惟本次調整景觀配置與大會審議圖面不一致部分，設計單位說明係因坡審不予同意臨接建築線免退縮設置人行步道，故取消雙排喬木，專案小組原則同意目前規劃，另有關建築技術規則建築基地應自建築線退縮設置 1.5 公尺人行步道範圍，請逕依建管規定檢討。

- (1) 本案配合周邊道路整體開闢計畫，留設退縮通路供公眾使用部分，不屬於友善方案，請移除。
- (2) 北側友善方案開放空間高程與鄰地高差 60 公分且坡度過陡，請補充說明順平方式並降低人行動線斜率，以利供公眾使用。
- (3) 請調整車道旁擋土牆高度，增加北側開放空間視覺開闊感。
- (4) 請依大會審議圖面留設北側友善方案人行步道寬度。
- (5) 沿 8 公尺計畫道路留設之友善方案範圍請標示高程並取消坡道規畫。
- (6) 北側友善方案範圍內不得設置圍牆，請修正。
- (7) 容積移轉樓地板面積與歷次決議不一致，請釐清。

12. 專章檢討部分：

- (1) 本案申請屋脊裝飾物審議部分，請依建築技術則檢討透空率，惟設計單位會議中表示取消屋脊裝飾物審議，故請逕依建管規定檢討。
- (2) 保水獎勵請於專章補充建築面積、地下層面積、複壁開挖面積及設計開挖面積範圍檢討。
- (3) 本案申請裝飾柱審議，請釐清各層裝飾柱放寬位置，且深度超過 2 公尺計入容積檢討及未於專章標示部分，請逕依建管規定檢討。

13. 相關單位審查：

- (1) 竹林路現有擋土牆拆除、拓寬陸橋等涉及公共設施變更部分目前提供 102 年函文，請補充說明目的事業主管機關及公所審查通過意見並檢附相關文件。
- (2) 未開闢計畫道路開闢部分，請依「新北市政府受理民間自行興闢道路及設施處理原則」辦理。
- (3) 本案於四五級坡配合滯洪池設置階梯部分，請逕依水保及坡審審查意見辦理。

14. 開放空間：

- (1) 查本案於大會審議方案規劃人行步道串聯供公眾使用法定空地與北側友善方案，惟本次取消規劃部分請依原大會審議規模規畫增加連通動線。
- (2) 請依都市設計審議原則開放空間規定檢討不得設置花台及擋土牆，請修正。
- (3) 請運用專章詳細交代本案周邊計畫道路開闢期程及與周邊鄰地之介面、樹種整體規劃。
- (4) 供公眾使用開放空間原則不得設置欄杆及圍牆，請補充本案使用安全設置需求並與開放空間整體規劃，專案小組原則同意目前規劃。

15. 交通運輸：

- (1) 汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留至少 6*6 公尺平地，查本案坡道地面層起始點位置有誤，請修正。
- (2) 請加強車道出入口處之圖面標示，包含車道寬度、停等空間位置、車道鋪面形式、車道與人行道之高程關係等相關法規檢討說明。
- (3) 本案汽車位部分請依都市設計審議原則規定汽車折減數量以增設自行車數量補足之，請補充說明本案法定停車位數量。
- (4) 請依都市設計審議原則檢討汽車停車數量達 50 輛以上者，應以雙車道設計，停車數量宜以整層檢討。
- (5) 考量無障礙使用，建議無障礙停車位動線已不跨越車道為原則。

16. 景觀綠化：

- (1) 請於景觀剖面圖說明水保設施沉沙滯洪池設置位置。
- (2) 本案模擬圖說與平面圖不一致，請修正。
- (3) 考量氣候變遷強降雨災害，請加強坡地排水及後續監測管制。
- (4) 請補充沉沙滯洪池規劃方式，並說明鋪面材質方式是否供公眾通行及維修方式。
- (5) 查本案 109 年 3 月 9 日專案小組審議版本喬木 207 棵及綠覆率 139.60%，惟本次審議降低喬木至 162 棵及降低綠覆率至 119.02%，請依 109 年 3 月 9 日專案小組審議數量及面積留設。
- (6) 請運用剖面圖並依土地使用分區管制要點檢討喬木覆土深度。

	<p>(7) 請依都市設計審議原則檢討加強開放空間的串聯，人行道退縮帶配合現有公共人行道規劃，其合計寬度達 6 公尺以上者，應設計雙排大型本土常綠喬木。</p> <p>(8) 請明確標示無法綠化面積範圍，並依土地使用分區管制要點檢討。</p> <p>(9) 本案喬木覆土寬深度請依土地使用分區管制要點檢討。</p> <p>(10) 請於本案綠化範圍加強排水規畫。</p> <p>17. 報告書部分：</p> <p>(1) 報告書文字模糊請放大標示。</p> <p>(2) 屋頂層露天機電設備請設置於屋頂突出物內。</p> <p>(3) 本案地下四層設置捲門區劃、1 樓梯廳區劃方式及透空遮陽板部分請逕依建管規定檢討。</p> <p>(4) 請移除本案建築圖說之廚具規劃說明。</p> <p>(5) 請移除建築圖說地下層容積檢討。</p> <p>(6) 建照申請書請更新。</p> <p>(7) 法規檢討請補充回應頁碼。</p> <p>(8) 12 公尺竹林路側請依都市設計審議原則檢討人行空間配置原則。</p> <p>(9) 請補充標示自行車及機車位尺寸檢討。</p> <p>(10) 全區街廓配置圖請更新。</p> <p>(11) 機車車道寬度不足 150 公分，請修正。</p> <p>(12) 請檢附建築線指示圖之現況地形圖。</p> <p>(13) 請於規約加註建築物夜間照明之日後管理維護計畫。</p> <p>(14) 報告書透視圖與平面圖規畫不一致，請修正。</p> <p>18. 以上內容設計單位得先據以修正圖說。</p> <p>19. 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並詳細載明放寬事項。</p> <p>20. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(八) 本案經設計單位於 109 年 12 月 24 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 110 年 2 月 8 日新北府城設字第 1092528275 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 110 年 3 月 12 日本市 110 年度第 3 次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	新潤建設泰山區新泰段18地號1筆土地商辦大樓及集合住宅新建工程	案號	報告案第五案
說明	<p>一、申請位置：泰山區新泰段18地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：蕭家福聯合建築師事務所 建築師：蕭家福</p> <p>三、申請單位：新潤建設股份有限公司 負責人：劉毅剛</p> <p>四、土地使用分區：第二種商業區(建蔽率60%，容積率330%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上17層，地下5層鋼筋混凝土構造，共242戶。</p> <p>(二)建築基地面積：3,010.91平方公尺。 設計建築面積：1,624.2平方公尺。 設計建蔽率：53.94% < 60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：30,095.5平方公尺。 設計容積面積：15,395.62平方公尺。 設計容積率：511.33%(含獎勵容積) < 511.5%。 [330%(1+35%+20%)] (允建上限)</p> <p>(四)整體規模獎勵：1,987.2平方公尺(20%)</p> <p>(五)容積移轉：3,477.6平方公尺(35%)</p> <p>(六)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至五層：停車空間、機房、水箱、防災避難室。</p> <p>地上一至二層：店鋪、管委會空間。</p> <p>地上三層：集合住宅、一般事務所。</p> <p>地上四至十層：集合住宅、一般事務所。</p> <p>地上十一至十六層：集合住宅。</p> <p>地上十七層：集合住宅。</p> <p>屋突一至三層：樓電梯間、機房、水箱。</p> <p>(七)停車空間：應設汽車181輛，實設汽車255輛(自設74輛)。 應設機車242輛，實設機車242輛。 應設機車37輛，實設機車37輛。</p> <p>(八)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」第31點規定，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案設計單位於109年8月10日提送都審報告書到府，提請109年8月28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。</p> <p>1. 本府環保局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市泰山區新泰段18地號等1筆土地，基地面積3,010.91平方公尺，場址非位屬法定山坡地，興建1幢2棟地上17層地下5層共242戶之集合住宅、店鋪、一般事務所，建築物高</p>		

度57.3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。

2. 本府交通局意見(書面)：本案交通影響評估已於109年8月24日新北交規字第1091571477號函復審查意見在案，請依相關意見修正。
3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案前於新北市政府109年8月4日新北府城開字第1091238541號函書面審查完成在案，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之35%(接受基地連接道路寬度31公尺/臨路條件20%+接受基地內部條件13%+接受基地外部環境改善項目2%)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限(3,974.40平方公尺，位於整體開發地區，非位於法定山坡地範圍)。
4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：
 - (1) P2-2-5 頁退縮規定檢討說明有誤，本案街廓編號為 A30，依土管第 4 點規定於平行二省道及平行 5 號道位置自建築線退縮 6 公尺。
 - (2) P4-1 頁基地面積與地號有誤，請申請人修正。
5. 本府城鄉發展局都市設計科意見：依現行土地使用分區管制要點規定沿新北大道側應自道路境界線退縮10公尺建築，考量未來全區街廓人行步道串聯並提供順暢之人行空間，建議本案於臨新北大道側退縮10公尺，以利維持都市景觀整體性。
6. 商業使用部分：
 - (1) 依「都市計畫法新北市施行細則」第 17 條規定，商業區做住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積之專章檢討部分，請確實標示。
 - (2) 本案作為一般事務所使用，請依「新北市都市設計審議原則」規定集中設置公共廁所及茶水間之空間於公共服務核中。
 - (3) 為確保使用用途之合理性及避免後續違規使用，管道間設置請集中設置。
 - (4) 為避免陽台後續違規使用，請集中設置。
 - (5) 有關本案申請容移評點項目「基地境界線最小退縮距離 3 公尺以上」部分，其退縮範圍應淨空設計，不得有構造物，經檢視目前北側開門方向涉及容移評點退縮範圍，請調整建物開門方向，以確保符合規定。
7. 交通運輸系統：
 - (1) 法定及實設汽車位計算檢討錯誤，請確實依各規定檢討，並取其大值規劃，請釐清並修正。
 - (2) 請補附車道南北向剖面檢討，以確保車道與人行步道順平無高差。
 - (3) 汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範

圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留至少 6 公尺平地，但停車總數量 50 部以下者，得以設置 4 公尺為原則，本案目前規劃停車總數量超過 50 部，故請確實依「新北市都市設計審議原則」，並於報告書圖面詳細標示。

(4) 車道出入口截角半徑應小於 1.5 公尺，請確實檢討並於圖面詳細標示。

(5) 應考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸空間、訪客及郵務臨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，考量本案部分作為商業使用，請依新北市都市設計審議原則留設裝卸車位及訪客車位。

(6) 汽機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為 6 公尺以下。倘申請機車數量大於 100 部，出入口得以 8 公尺以下設置，本案申請機車數量為 242 部，出入口請縮減至 8 公尺以下設置，請於圖面補充標示機車道出入口尺寸。

(7) 地下 1 層無障礙汽車位請設置於臨近梯廳處。

8. 景觀計畫：

(1) 經檢視綠化面積檢討計算中，不可綠化面積與圖例表示之數值不一致，請詳細標示及說明不可綠化範圍之面積並確實核算。

(2) 綠覆面積請確實依「新北市都市設計審議原則」附表一規定之內容檢討。

(3) 景觀剖面圖請確實標示各植栽覆土深度之尺寸。

(4) 請加強沿街喬木及複層植栽之延續性布設，並增加街角廣場之植栽及街道家具規劃。

(5) 請補充說明降版樹穴之排水圖說，確保植栽生長。

9. 請依「新北市都市設計審議原則」第 2 點第 1 款規定檢討，建築線退縮設計人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平無高差處理且應考量無障礙動線及橫向坡度以不大於 4% 為原則，請於景觀剖面圖標示基地內外高程，以確保順平無高差。

10. 本案法定退縮範圍涉及容移評點項目基地境界線最小退縮距離 3 公尺範圍，請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算運用要點」檢討後辦理。

11. 本案申請屋脊裝飾物部分，依新北市都市設計審議原則第 5 點規定，高度以不超過 6 公尺並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構安全計算及簽證後，補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，原則同意。

12. 有關本案申請裝飾柱及樓層高度放寬部分，請依建管規定辦理。另公寓大廈管理規約內請刪除裝飾柱加註內容。

13. 請確保各戶空調室外主機遮蔽與美化設置。

14. 請調整垃圾貯藏空間位置加強住宅棟動線使用之便利性。

15. 防救災檢討章節請補附本府消防局核准地上1層平面圖。

16. 報告書部分：

- (1) 封面請刪除法令適用日加註。
- (2) 封面案名請修正為「新潤建設泰山區新泰段18地號1筆土地商辦大樓及集合住宅新建工程」，另報告書內涉及案名部分請一併修正，確保案名一致。
- (3) 請補附容移一階評點項目表。
- (4) 廣告招牌形式非屬都市設計審議事項，請刪除該章節檢討。
- (5) 開放空間管理維護基金計算，請由建築師及起造人正本用印簽章，並請各別補充標示公共開放空間範圍面積。
- (6) 面積計算表免工程造價說明，請刪除。
- (7) 6-3-1 頁，請加註無法綠化面積之文字於索引圖例，以利審閱。
- (8) 請於立面圖補標示基地內外高程及退縮範圍尺寸，以利審閱。
- (9) 請取消平面配置圖內管委會空間之家配設置。

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

18. 相關單位意見請酌參。

19. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(二) 本案經設計單位於110年1月11日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於110年2月8日新北府城設字第1100063529號函先行同意核備在案。

八、以上提請110年3月12日本市110年度第3次大會報告。

作業
單位
意見

本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。

決
議

洽悉。

案由	欣巴巴事業三重區仁信段 76 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)	案號	報告案 第六案
說明	<p>一、申請位置：三重區仁信段 76 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：蕭力仁建築師事務所 羅柏智建築師事務所 建築師：蕭力仁。 建築師：羅柏智。</p> <p>三、申請單位：欣巴巴事業股份有限公司 負責人：黃炯輝。</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：地下 3 層地上 14 層，鋼筋混凝土構造，及地上 2 層，鋼筋混泥土構造，共兩幢，184 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：3,908.95 平方公尺。 設計建築面積：1,801.4 平方公尺。 設計建蔽率：46.08% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：22,256.83 平方公尺。 設計容積面積：11,257.78 平方公尺。 設計容積率：288.0%(含獎勵容積) ≤ 288.0% (240%*(1+20%)(允建上限)</p> <p>(四) 時程獎勵容積：1,876.3 平方公尺(20%)。</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p>大樓區：地下二至三層：停車空間。 地下一層：防空避難市暨停車空間、台電配電室。 地上一層：店鋪、管委會使用空間、自行車停車空間。 地上一層夾層：店鋪。 地上二至十三層：集合住宅。 地上十四層：管委會使用空間。 屋突一層：樓電梯間。 屋突二層：樓梯間、水錶室。 屋突三層：樓梯間、水箱、電梯機械室。</p> <p>透天區：地上一層：樓梯間、停車空間。 地上二層：集合住宅。 屋突一層：機電設備空間。 屋突二層：機電設備空間。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 184 輛，實設 203 輛(自設 19 輛)。 應設機車 184 輛，實設 184 輛。 應設自行車 46 輛，實設 46 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(高速公路北側仁義街附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點第五點停車位設置規定)書」第 8 點申請</p>		

辦理都市設計審議。

七、 辦理經過：

- (一) 本案市府業已 108 年 7 月 9 日新北府城設字第 1081231532 號函同意核備在案。
- (二) 本案市府業已 109 年 6 月 10 日新北府城設字第 1090833586 號函同意第 1 次變更設計核備在案。
- (三) 本案設計單位於 109 年 9 月 28 日函送都市設計審議報告書到府，經作業單位審查後，本案變更理由、變更後圖說未清楚框出與說明變更項目，及相關圖說尺寸標示與文字說明過小，以致無法審閱，本局於 109 年 10 月 6 日新北城設字第 1091932496 號函請設計單位依意見修正。
- (四) 設計單位於 109 年 10 月 19 日函送都市設計審議修正報告書到府，本局於 109 年 10 月 27 日新北城設字第 1091910015 號函錄案排會，提請 109 年 11 月 20 日專案小組審查決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。
 1. 本府交通局意見(書面)：本案本次變更無涉及開發量體及停車場車道出入口位置變更，爰本局無意見。
 2. 本府工務局意見(書面)：
 - (1) 本案屋突 1 層規劃設置管道間及浴廁空間一節，請逕依內政部 108 年 8 月 15 日台內營字第 1080812309 號令第 2 點規定辦理。
 - (2) 本案涉及樓地板面積增加一節，請釐清法令適用日。
 - (3) 報告書 7-11 頁樓地板面積計算圖有誤，請釐清修正。
 - (4) 查圖說標示無障礙通道圖例，查無標示設置位置一節，請釐清再修正。
 - (5) 直通樓梯性質應以整座樓梯檢討，請釐清本案設置安全梯或戶外安全梯，並依技規重新檢討。
 3. 本府環境保護局意見(書面)：本案「欣巴巴事業三重區仁信段 76 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)」涉及環境影響評估部分，本案無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。
 4. 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尋管理系統，查無容積移轉申請紀錄。另本案基地亦非屬公共設施多目標使用適用土地。
 5. 有關透天區屋突一層規劃設置管道間及浴廁空間部分，請逕依內政部 108 年 8 月 15 日台內營字第 1080812309 號另第 2 點規定辦理，另屋突二層機電設備空間規劃不合理，

請逕依建管規定不得違規作為居室用途使用。

6. 有關大樓區 14 層露臺型式，本次變更調整為空橋平台連接，請於會上說明變更原因，並於報告書內補充結構技師簽證及說明，以確保使用之安全。
7. 本次變更內容，前後標示說明不一致，請確實標示，以利審閱。另機車車道及柱編號 B8 之間綠化範圍與原核准不一致，目前未標示說明本次變更範圍，請釐清修正，並請相關配置及檢討應一併配合調整修正。
8. 本次大樓區屋頂及 14 層露臺調整綠化面積部分，請以不低於原核准設置面積為原則。
9. 有關基地及地上一層配置圖說套繪都市計畫圖說部分誤差，請修正。另請於基地分析及相關平面圖說套繪行穿線，並考量周圍環境加強車道警示系統。
10. 有關本案規劃設置透天區及大樓區，涉及後續使用及維管問題，請釐清，且透天區設置規劃陽台外圍牆部分，請一併於公寓大廈規約加註說明。
11. 報告書部分：
 - (1) 報告書頁數部分未標示清楚，請修正。
 - (2) 法規檢討部分：
 - A. 目前檢附法規有缺漏情形，請確實檢附法規條文，勿自行刪除，以利審閱。
 - B. 建築師未簽名用印。
 - (3) 未涉及本次變更部分，請於報告書刪除檢討頁面，(如 P6-18、P6-19)，倘配合底圖抽換部分，應於報告書加註說明「無涉及本次變更，配合底圖抽換，變更內容詳報告書第 X 頁。」。
 - (4) 目前報告書部分文字說明缺漏及過於小且模糊不清楚 (P5-21、P6-23、P6-29、P6-31、)，請修正，以利審閱。
 - (5) 目前建築線指示檢討章節及基地分析部分圖說部分，未檢附原核准頁面，請確實依報告書範本編製，以利審閱。
 - (6) 建築面積檢討計算錯誤，請修正，並將變更文字部分以紅色字體標示。
 - (7) 本案依土地使用管制要點規定留設退縮範圍標示錯誤，請修正(報告書 P5-7)。
 - (8) 請補充透天區建築物照明計畫，並請配合人行步道及景觀照明模擬說明，以利審閱。
 - (9) 景觀計畫：
 - A. 本次透天區變更建築外牆尺寸，請補附多向剖面，相關剖面圖說請繪製整棟建築物，說明鄰棟間隔尺

	<p>寸、綠帶覆土深度及相關高程。</p> <p>B. 景觀剖面圖說 E-E'、剖面圖 F-F' 及大樓棟 2F 露臺剖面圖 A-A' 繪製錯誤，請修正，並標示綠帶、人行步道及覆土深度等尺寸，以利審閱。</p> <p>C. 圍牆檢討鏤空率錯誤，請修正。</p> <p>(10) 報告書綠覆率計算表(P6-25)，索引圖示與平面圖說套繪顏色不一致，請修正，以利審閱。</p> <p>(11) 因本次變更項目涉及大樓區 14 層露臺之型式，請於建築圖說補充立面圖說及剖面圖說，以利審閱。</p> <p>(12) 報告書相關圖說請檢附比例尺說明，以利審閱。</p> <p>(13) 報告書空白頁部分請標示「此頁為空白頁」。</p> <p>(14) 報告書第七章節建築圖說部分，請移除相關建管法令檢討內容。</p> <p>12. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。</p> <p>13. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議牴觸。</p> <p>14. 依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>15. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(五) 本案經設計單位於 110 年 1 月 21 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 110 年 2 月 9 日新北府城設字第 1100149536 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、 以上提請 110 年 3 月 12 日本市 110 年度第 3 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	三和市民活動中心三芝區新小基隆段蕃社後小段 59、59-9、59-11、59-21、59-24 地號等 5 筆土地風雨遮棚新建工程	案號	報告案第七案
說明	<p>一、申請位置：三芝區新小基隆段蕃社後小段 59、59-9、59-11、59-21、59-24 地號等 5 筆土地。</p> <p>二、設計單位：創新建築師事務所 建築師：林義郎</p> <p>三、申請單位：新北市三芝區公所 區長：王立文</p> <p>四、土地使用分區：公園用地(建蔽率 15%，容積率 30%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 1 層，鋼骨構造，共 1 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：7,546 平方公尺。 設計建築面積：661.86 平方公尺。 設計建蔽率：8.77% ≤ 15%。</p> <p>(三)總樓地板面積：661.86 平方公尺。 設計容積面積：661.86 平方公尺。 設計容積率：8.77% ≤ 30%(法定上限)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層：籃球場風雨遮棚。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車 2 輛，實設 6 輛(自設 4 輛)。 應設機車 2 輛，實設 13 輛(自設 11 輛)。 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：</p> <p>(一)本案係依據 107 年 6 月變更三芝細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)書第 12 條本計畫區內除依施行細則第 45 條規定辦理外，下列地區或建築先經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得核准建造執照，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案設計單位於 109 年 7 月 15 日函送都審報告書到府，提請 109 年 8 月 3 日專案小組審查，會議決議如下：本次法規未詳實檢討、報告書內容疏漏甚多及缺漏，故退回本次申請案，請申設單位依下列意見核實修正並綜整報告書內容後，重新申請。</p> <p>1. 本府工務局意見(書面)：</p> <p>(1)建築物用途請釐清，倘涉及多目標使用請依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」向本府城鄉發展局取得多目標使用許可。</p> <p>(2)前院、側院、綠化等請依土地使用分區管制、都市計畫法新北市施行細則規定檢討。</p> <p>(3)停車空間請依土地使用分區管制及建築技術規則規定檢討。</p>		

(4)基地內現有通路請依建築線指示圖標示，應維持現況通行，不得配置建築及綠化。

(5)基地範圍既有使用執照及違章占用請釐清是否併入建蔽率及容積率檢討。

2. 本府環境保護局意見(書面)：基地位於本市三芝區新小基隆段番社後小段 59、59-9、59-11、59-21、59-24 地號等 5 筆土地，基地面積 7,546 平方公尺，興建地上 1 層無地下層建築物共 1 戶之籃球場風雨遮棚新建工程，建築物高度 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 22 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. 本府交通局意見(書面)：本案無意見，惟有關交通運輸系統配置事項-停車數量與配置(P. 2-53)請確認基地內 2 戶(為汽車 4 位、機車 4 位，或是汽車 4 位、機車 2 位)、籃球場及市民活動中心實際配置之停車空間(汽車、機車、自行車位)，另缺 P 4-11 之資料，請併同補充標示於報告書中。

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，無申請容積移轉事宜。

5. 相關法令：

(1)未確實檢討三芝都市計畫土地使用分區管制要點及全市性輕量鋼結構建築物(鐵皮屋)審議注意事項。

(2)新北市都市設計審議原則版本檢討有誤，請修改為 108.9.18 版本。

(3)未依一宗基地檢討相關法令(現有建築之建蔽及容積率)，請修正。

(4)請確實檢附建築線指示圖及基地分析章節請檢附基地周圍最新照片(三個月內)。

(5)請依規定檢附法定車位(含機車、自行車)。

(6)請檢附消防防救災動線審查核可相關圖說。

6. 專章檢討：本次申設單位所提透視圖設有綠能設施或設備，請依都市計畫法新北市施行細則第 44 條及新北市都市設計審議原則第 7 項第 3 款規定須設置屋頂綠化、綠能設施或設備，本案為籃球場風雨鋼棚，設置拋物線型鋼構屋頂，請補附專章檢討及綠能儲能設備說明以確保符合規定。

7. 人行空間或步道系統動線配置事項：本案係屬公園用地基地面積甚大，請合理規劃說明基地內人行步道及行進路徑。

8. 交通運輸及停車空間檢討：本案未依規定檢討汽、機、自行車輛數及車行動線，請於檢討後於圖面說明。

9. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：鋼棚架柱面樣

式報告書封面與內容不相符，請釐清並請調整圖騰設計與結構整合並符合鋼構輕量語彙。

10. 環境保護設施配置事項：請檢討垃圾儲存空間。

11. 景觀計畫：

(1) 請依都市計畫法新北市施行細則第 43、44 條檢討綠化。

(2) 請檢附排水設施圖面。

12. 報告書部分：

(1) 本案請依新北市都市設計審議報告書範本製作書圖。

(2) 封面、提案單及面積計算表內容有誤，請修正。

(3) 請檢附目錄及對應頁數，並請雙面列印。

(4) 請檢附地籍圖騰本資料及土地所有權同意書。

(5) 相關圖說尺寸標示模糊無法閱讀，請確實修正。

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. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(二) 本案於 109 年 7 月 8 日新北府城設字第 1091108636 號函同意撤回旨案申請，設計單位於 109 年 9 月 23 日檢送報告書至本府，於 109 年 9 月 30 日新北城設字第 1091902882 號函請申請單位依審查意見回復，惟於 109 年 10 月 14 日前逾期未回復修正意見，109 年 10 月 21 日新北府城設字第 1091858123 號函駁回旨案申請，設計單位於 109 年 10 月 15 日函送都審報告書到府。提請 109 年 11 月 2 日專案小組審查，會議決議為本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1. 本府工務局意見(書面)：

(1) 前院、側院請依土地使用分區管制檢討標示完整。

(2) 停車位數量請依土地使用分區管制及建築技術規則第 59 條規定檢討，都市計畫內區域屬第一類或第三類用途之公有建築物，其建築基地達 1500 平方公尺者，應按表列規定加倍附設停車空間。

(3) 番社路倘未指定建築線，汽、機車不得由該處進出請檢討。

(4) 基地內現有通路請依建築線指示圖標示，應維持現況通行，不得配置建築及綠化。

(5) 基地範圍鄰房及違章占用建蔽及容積計算方式請依工作手冊編號 5-19 檢討。

(6) 請依建築技術規則第 110 條檢討防火間隔。

2. 本府交通局意見(書面)：

(1) 本案於提案單表示機車位設置 1 席，惟於法規檢討章節及意見回復對照表中又表示機車位設置 2 席，請釐清確認並修

正。

(2)請補充本基地停車場配置圖。

(3)請明確標示停車場出入口位置，並規劃停車場出入口含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處截角圓弧、60度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施(反光鏡、警示燈)、行穿線等。

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

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無容積移轉的多目標相關紀錄。

5. 依都市計畫法新北市施行細則第 43 條及土地使用分區管制要點第 23 點：(略以)「屬公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木。」，目前計算有誤請釐清更正。

6. 有關涉及都市計畫法新北市施行細則第 44 條設置屋頂綠化或綠能部分，因考量本案為籃球場風雨頂棚，綠覆率已增加，原則同意。

7. 依變更三芝細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)土地使用分區管制要點第 5 點(略以)：「本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地建築物，其設置前院及側院除依施行細則第 41 條(附表二)規定辦理外，……」，依都市計畫法新北市施行細則第 41 條(略以)各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院依都市計畫中所載規定；未載明者，依下列規定設置，…建築物情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前項規定之限制，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於 1 公尺。」，是否涉及院落放寬請設計單位依規定申請。

8. 法規分析：請依法規條文內容詳實檢討，並回復檢討意見及頁數。

9. 建築計畫部份：

(1)本案設置汽、機車及自行車停車位，請於說明車行及人行動線計畫，另自行車位請設置於室內。

(2)無障礙空間檢討圖，請說明基地外側進入基地內動線計畫，另無障礙停車位數部分請依規定檢討。

(3)依建築技術規則第 59 條規定，公有建築物，建築基地 1,500 平方公尺，汽車停車位須加倍設置，請依規定檢討。

(4)考量未來籃球場與周邊環境發展，且依區公所代表說明今年度公園即將開闢，請檢附公園開闢計畫。

10. 景觀計畫部份：

(1)綠化及綠覆率檢討請依新北市都市設計審議原則第 8 點檢討。

- (2)請繪製景觀剖面圖，說明基地與籃球場高差關係。
- (3)請說明景觀照明計畫及燈具配置圖。
- (4)透視圖模擬，請以實景模擬以確認本案與鄰地關係。
- (5)請檢附三時段模擬圖。
- (6)柱頭及屋頂面彩繪部分，請取消。
- (7)球場旁邊請適度增加座椅，供民眾休憩使用。
- (8)請依籃球場之使用需求，檢討風雨遮棚高度，以符合民眾使用安全。

11. 報告書部份：

- (1)相關圖說尺寸標示模糊無法閱讀，請確實修正。
- (2)請檢附歷次專案小組會議紀錄。
- (3)報告書圖面文字請清晰列印。
- (4)面積計算表請詳實檢討，請修正。
- (5)報告書內各章節標題請於對應頁數標註。

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。

(三)設計單位於109年11月17日函送都審報告書到府，提請109年12月14日專案小組審查討論，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. 本府交通局意見(書面)：請對本局前次(109/11/2)意見逐項回應，以利審查。
2. 本府工務局意見(書面)：
 - (1)側院及綠化請依都市計畫土地使用分區管制檢討或經都設會審議通過。
 - (2)基地範圍鄰房及違章占用建蔽及容積計算方式請依工作手冊編號5-19檢討。
 - (3)另涉建管法令部分，仍應依建造執照掛號申請時之相關規定辦理，其檢討應由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。
3. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，本案無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無容積移轉相關紀錄。
5. 依都市計畫法新北市施行細則第43條及土地使用分區管制要點第23點：(略以)「屬公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設

施用地應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木。」，綠化面積經計算已達基地 1/2 綠化面積規定，有關依目前公園既有綠化範圍作為本案綠化面積，並經建築師簽證檢討符合，原則同意。

6. 有關不可綠化部分檢討有誤，請釐清更正。

7. 依變更三芝細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)土地使用分區管制要點第 5 點(略以)：「本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地建築物，其設置前院及側院除依施行細則第 41 條(附表二)規定辦理外，…」，依都市計畫法新北市施行細則第 41 條(略以)各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院依都市計畫中所載規定；未載明者，依下列規定設置，…建築物情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前項規定之限制，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於 1 公尺。」，擬申請側院放寬，考量本案為既有球場增設風雨遮棚，原則同意側院放寬。

8. 法規檢討：

(1) 有關申請放寬事項請以專章檢討，並於報告書封面加註。

(2) 請依法規條文內容詳實檢討，並回復檢討意見及頁數。

(3) 請確認違建拆除範圍，並確認面積計算表內容。

(4) 停車空間前方緩衝空間請檢討與車道之角度關係，確保符合設置規定。

9. 建築計畫部份：

(1) 請說明從基地內通路如何串聯到球場，請一併說明道路寬度。

(2) 請合理規劃球場尺寸、位置及其相關緩衝空間，有關目前規劃之花台、休憩座椅等請評估是否影響使用安全。

(3) 請於剖面圖說明天溝等排水設施，確保洩水部分之細部處理。

(4) 請補充建築設計圖說，並刪除結構圖。

(5) 交通運輸計畫部份：

(6) 本案設置汽、機車停車位，車道位置、寬度，請於說明車行及人行動線計畫，另自行車位請設置於室內。

(7) 請補充球場與公園用地之整體規劃方式確保人、車動線之通順。

10. 景觀計畫部份：

(1) 請以剖面圖說明風雨遮棚天溝、收邊處理方式。

(2) 建築物透視模擬圖綠化部分請依規劃平面圖設置地點繪製。

(3) 垃圾處理及運送系統，請依公所需求設置規劃。

(4) 綠化及綠覆率檢討請依新北市都市設計審議原則第 8 點檢討，綠化面積計算仍有誤，請確認。

	<p>(5)照明燈具計畫，請依現況道路、計畫道路、及實際使用情形設置，另燈具請以景觀高燈設置。</p> <p>(6)請繪製景觀剖面圖，說明基地與球場高差關係，並請說明高程差。</p> <p>(7)三時段模擬圖及外觀模擬圖請取消花台設置，請設置景觀高燈。</p> <p>(8)球場旁邊請適度增加座椅，供民眾休憩使用。</p> <p>11. 報告書部份：</p> <p>(1)請檢附歷次小組會議紀錄。</p> <p>(2)修正對照圖及表頁次請核實填寫。</p> <p>(3)提案單內容有誤，請修正。</p> <p>(4)法規檢討對應頁數請核實填寫。</p> <p>(5)報告書內柱面櫻花圖騰，請刪除。</p> <p>(6)圖面及文字說明模糊部分請更換。</p> <p>12. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>13. 相關單位意見請酌參。</p> <p>14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>(四)本案經設計單位於109年12月21日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於110年2月9日新北府城設字第1092499872號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請110年3月12日本市110年度第3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	晏京國際開發永和區竹林段21地號等35筆土地集合住宅 新建工程(第1次變更設計)	案號	報告案 第八案
說	<p>一、申請位置：永和區竹林段21-25、76-93、94-1、95-1、96-1、96-99、100-1、102-105地號等35筆土地。</p> <p>二、設計單位：陳廷杰建築師事務所 建築師：陳廷杰</p> <p>三、申請單位：晏京國際開發股份有限公司 負責人：林晏弘</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率300%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上25層地下5層鋼筋混凝土構造，共137戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,933.20平方公尺。 設計建築面積：776.96平方公尺。 設計建蔽率：40.19%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：21,426.65平方公尺。 設計容積面積：11,358.74平方公尺。 設計容積率：587.56%(含獎勵容積)≤587.58% 300%*(1+28.68%+67.18%)](允建上限)。</p> <p>(四)都市更新獎勵：1,663.29平方公尺(28.68%) 容積移轉面積：3,896.17平方公尺(67.18%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下： 地下一至五層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：入口門廳、公益設施。 地上二至二十五層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車137輛，實設汽車138輛(自設1輛)。 應設機車137輛，實設機車138輛(自設1輛)。 應設自行車25輛，實設自行車32輛(自設7輛)。</p>		
明	<p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「變更永和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)案」土地使用分區管制要點第19條規定，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案經本府104年12月8日以新北府城設字第1042273631號函同意核備在案。</p> <p>(二)本案因平面、立面、車位數、戶型及戶數調整，設計單位於109年12月1日檢送第1次變更設計報告書到府，提請109年9月29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。</p> <p>1. 專章檢討： (1)本案都市設計審議業經本府104年4月17日新北府城設字第1042273631號函核備在案，申請容積移轉(67.18%，3,896.17平</p>		

方公尺)，提出於基地內設置32輛自行車位供公眾使用、開闢8公尺計畫道路及繳納無障礙設施費用新臺幣2,700萬元(景觀電梯1座、無障礙坡道工程及15年管理維護費用)作為容積移轉環境友善方案，惟本次變更設計之建築物量體及配置等均作調整，請依下列意見修正後原則同意：

A. 本次變更設計自行車設置面積及可及性不得低於原核准，並請於平面圖說標示該空間告示牌位置。

B. 有關協助開闢8公尺計畫道路部分，應確保取得該道路之土地所有權使用同意書後，依「新北市政府受理民間自行興闢道路及設施處理原則」規定辦理，請檢附相關土地證明文件。

(2) 有關屋脊裝飾物部分，高度不得超過6公尺，並檢附結構技師耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證，請確實將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並補充標示高度尺寸及欄柵透空率檢討，另參考頁碼有誤，請修正後原則同意。

(3) 裝飾柱：

A. 本案申請外牆裝飾柱部分，純裝飾柱寬深度未大於1.5公尺，含結構之裝飾柱寬深度未大於2公尺，無涉及放寬事項審議，請逕依建管規定辦理，並取消封面放寬事項。

B. 考量建築物外觀後續維護管理，建議取消設置造型欄柵(沖孔版)。

C. 緊急進口檢討請逕依建管規定辦理。

(4) 建築物挑空設計檢討部分，請逕依建管規定辦理。

(5) 請套繪基地周邊鄰房並說明現況。

2. 有關本次公益設施相關配置變更部分，請依永和區公所意見辦理。

3. 本案設置機車位數量138輛，依本府工務局100年6月28日公告實施之「新北市建築物機車停車空間設置要點」規定，供100輛以上機車出入，應設置機車專用坡道，故有關基地北側之鄰棟間隔原則同意規劃內容，倘本案適用108年9月11日公告實施之上開規定得免設置機車專用道，仍請自基地境界線退縮淨寬1.5公尺。

4. 開放空間：

(1) 有關基地南側街角廣場部分，請以植栽配置、鋪面設計、留設街道家具等方式，加強開放空間之使用性，以供人休憩停留。

(2) 有關沿街式開放空間部分，為加強開放空間串聯及完整性，其退縮範圍內應以淨空設計，並請於沿建築線依序規劃淨寬1.5公尺植栽帶及2.5公尺人行硬鋪面，另底圖不一致部分請修正。

5. 建築設計：

(1) 有關車行及人行動線部分，考量無障礙動線及人行安全，汽機車車道與人行硬鋪面高程應順平無高差且同色系，車道寬度於人行道處應縮減至8公尺以下，並自道路境界線留設法定退縮後設置6公尺以上車道緩衝空間，另車道截角半徑請以1.5公尺以下設置為原則，請補充標示相關尺寸及高程。

- (2) 考量使用者使用性質不同，建築物地上1層之大廳及管理委員會空間部分，請依建管規定檢討區劃。
- (3) 無障礙空間檢討部分，應清楚標示基地及周邊高程，另行動不便使用設施檢討免檢附，請修正。
- (4) 空調配置檢討部分，請依「新北市建築物陽臺露臺外緣裝飾性構造物設計原則」規定補充檢討陽臺欄柵透空率。
- (5) 垃圾處理及運輸系統部分，相關檢討數值與面積計算表不一致，請釐清修正。

6. 景觀計畫:

- (1) 本案喬木數量由34棵變更為29棵，考量都市環境品質，本次變更設計喬木數量不得低於原核准。
- (2) 喬木植栽帶之覆土深度應達1.5公尺以上，請修正。
- (3) 本案設置喬木植栽部分，請考量後續維護管理及排水，並依樹種特性重新評估規劃設置。
- (4) 景觀剖面圖說部分，請放大各向剖面圖說，並補充橫向坡度不大於4%、樹種等圖示，另請補充A-A'剖面圖說於鄰地交界處之鄰地套繪、構造物尺寸，並應與鄰地高程順平為原則。
- (5) 依報告書P6-10-1頁碼之相關檢討，該章節標題「綠覆率檢討」應更正為「綠化面積檢討」，並補充分別標示無法綠化面積項目之範圍，另請檢附綠覆率之檢討計算式。
- (6) 有關景觀照明部分，考量夜間人行空間之安全性，供公眾通行之開放空間請取消照樹燈，改以景觀高燈方式照明為原則，並請分別補充地上1層、地上2層及屋頂層之燈具數量。
- (7) 景觀高程及排水部分，為降低公共排水溝負擔，排水設施請以地面水匯集入筏基之方式處理，並請於圖說補充高程及釐清修正公有排水溝範圍。
- (8) 鋪面材質計畫部分，請補充車道防滑磚、自行車停放範圍等材質圖示及街道家具設置位置，並移除室內示意圖說。
- (9) 基地鋪面透水率檢討部分，請補充透水磚鋪面之剖面示意圖，以確保地下室開挖範圍之覆土深度皆達60公分以上。
- (10) 通風管道計畫部分，地下室通風系統排風方向不得面對人行空間，請於平面及剖面圖說補充排氣墩排氣方向。

7. 報告書部分:

- (1) 報告書內容請依最新報告書範本製作編排。
- (2) 有關變更差異表部分，綠覆地面積、喬木數量、地上1層面積等項目之差異值有誤，請修正。
- (3) 法規檢討部分設計檢討之對應頁碼有誤，並請依法規所載內容檢附相關附圖表，請修正。
- (4) 建築線書圖部分請檢附主管機關核准版本。
- (5) 消防救災檢討部分，請依本次更新圖面向消防主管機關審查確認後檢附於報告書，請修正。
- (6) 報告書相關檢討請套繪基地境界線及地下室開挖範圍，以利審

	<p>閱。</p> <p>(7)自行車數量及設置依據部分，提案單、容積移轉環境友善方案章節及面積計算表不一致，請修正。</p> <p>(8)請移除建築平面圖說之建管法規等相關檢討。</p> <p>(9)有關公寓大廈管理規約部分，請補附屋脊裝飾物、圍牆、垃圾車位不得銷售移轉等其他應加註事項。</p> <p>8. 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。</p> <p>(三)本案經設計單位於109年12月25日及110年1月13日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於110年2月17日新北府城設字第1092541506號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請110年3月12日本市110年度第3次大會報告。</p>
作業單位建議	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	遠東資源開發板橋區仁愛段 1159-3 地號等 14 筆土地 TPKE 大樓新建工程(第 2 次變更設計)	案號	報告案第九案
說	<p>一、申請位置：板橋區仁愛段 1159-3、1166、1176、1176-1、1178、1178-5、1179、1180、1180-2、1180-3、1180-5、1195-1、1196-1、1199-4 地號等 14 筆土地。</p> <p>二、設計單位：劉培森建築師事務所 建築師：劉培森。</p> <p>三、申請單位：遠東資源開發股份有限公司 負責人：徐旭東。</p> <p>四、土地使用分區：通訊數位專用區一(建蔽率 60%，容積率 300%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 13 層地下 3 層，鋼構造，共 29 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：21,893 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：9,234.84 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：42.18% ≤ 60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：107,484.88 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：65,386.52 平方公尺。</p> <p>設計容積率：298.66% ≤ 300% (法定上限)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三層：防空避難室兼停車空間、機房。</p> <p>地下二層：停車空間、機房。</p> <p>地下一層：倉庫、實驗室、訓練室、員工餐廳、停車空間、機房、控制中心、防災中心。</p> <p>地上一層：門廳、辦公室、實驗室、診所、管委會。</p> <p>地上二層至十三層：辦公室、實驗室、員工餐廳、管委會。</p> <p>屋突一層至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車位 479 輛，實設 706 輛。(自設 227 輛) 應設機車位 355 輛，實設 621 輛。(自設 266 輛) 應設自行車位 54 輛，實設 106 輛。(自設 52 輛)</p> <p>(六)餘詳報告書。</p>		
明	<p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「擬定板橋都市計畫(部分乙種工業區、捷運系統用地為通訊數位專用區、醫療專用區、變電所用地、停車場用地、公園用地、道路用地)細部計畫」土地使用分區管制要點第 7 點規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案於本府 108 年 9 月 27 日新北府城設字第 1081600861 號函同意核備。</p> <p>(二)本案於本府 109 年 11 月 16 日新北府城設字第 1091911868 號函(第 1 次變更設計)同意核備在案。</p> <p>(三)設計單位於 109 年 12 月 3 日提送第 2 次變更設計都審報告書到</p>		

府，提請109年12月29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. 本府交通局意見(書面):本案本次變更無涉及開發量體與停車場車道出入口變更，爰本局無意見。。
2. 本府環境保護局意見(書面):涉及環境影響評估部分，本案無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。。
3. 本府城鄉發展局開發管理科(書面):經查詢土地容積申請案查詢管理系統，尚無容積移轉案件紀錄。。
4. 屋脊裝飾物構造變更部分，依新北市都市設計審議原則第6點及建築技術規則檢討突出屋面三分之一以上透空遮牆，三分之二以上透空立體構架，將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，高度請調整為6公尺以下設置，原則同意。
5. 本次變更設置外牆裝飾柱及裝飾樑，請逕依建管規定檢討。
6. 請補充本次變更面積計算表並分列原核准、本次變更及增減值等檢討數據，請修正。
7. 本次變更1層特別安全梯C及D1規劃，請依建管規定檢討各面積變更計算。
8. 報告書部分：
 - (1)P1-8~P1-24 請檢附核准當次會議紀錄，餘請刪除。
 - (2)設計圖說各平、立面變更請詳列變更內容，請修正。
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，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. 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。

(四)設計單位於110年2月5日提送第2次變更設計都審報告書到府，提請110年2月5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. 本次變更出入口雨遮規劃相關建築面積、樓地板面積、容積樓地

	<p>板面積、綠化面積等檢討，請逕依建管規定檢討。</p> <p>2. 補充新增植草磚與既有建物及車道之空間關係，確保界面順平處理。</p> <p>3. 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>4. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議牴觸。</p> <p>5. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>6. 相關單位意見請酌參。</p> <p>7. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>(五) 本案經設計單位於110年2月8日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於110年2月18日新北府城設字第1100051298號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請110年3月12日本市110年度第3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	合眾建經泰山區新泰段8地號1筆土地旅館及辦公大樓、集合住宅新建工程(第1次變更設計)	案號	報告案第十案
說明	<p>一、申請位置：泰山區新泰段8地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：蕭家福建築師事務所 建築師：蕭家福、徐惠珍。</p> <p>三、申請單位：合眾建築經理股份有限公司 負責人：林威宏。</p> <p>四、土地使用分區：第二種商業區(建蔽率60%，容積率330%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上20層地下5層，鋼筋混凝土構造，共321戶。</p> <p>(二)建築基地面積：4,423.17平方公尺。 設計建築面積：2,651.84平方公尺。 設計建蔽率：59.95% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：45,613.86平方公尺。 設計容積面積：23,353.69平方公尺。 設計容積率：527.99% (含獎勵容積) ≤ 528% [330%*(1+20%+40%)] (允建上限)。</p> <p>(四)整體規模獎勵：2,919.29平方公尺(20%) 容積移轉面積：5,838.58平方公尺(40%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下五層至地下一層：停車空間。</p> <p>地上一層：AB棟-管委會使用空間、店鋪。 CD棟-店鋪</p> <p>地上二層：店鋪</p> <p>地上三層：AB棟-管委會使用空間、集合住宅。 C棟一般事務所，D棟旅館。</p> <p>地上四層至十二層：AB棟-集合住宅。 C棟一般事務所，D棟旅館。</p> <p>地上十三層至二十層：AB棟-集合住宅。</p> <p>屋突一層：樓梯間。</p> <p>屋突二層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車位328輛，實設367輛(自設39輛)。 應設機車位321輛，實設321輛。 應設自行車位50輛，實設49輛(自設1輛)。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」第31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109年7月1日新北府城設字第1090919873號函同意核</p>		

備在案。

(二)設計單位於109年11月13日提送第1次變更設計都審報告書到府，提請109年12月18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. 本府工務局意見(書面)：

- (1) B1 升降機 (J) (K) 請檢討豎道區劃。
- (2) B1 臨停車位無法進出請檢討釐清。
- (3) 1 樓 G12 出入口未面臨道路。甲梯是否設置 1.5 米避難通路連接道路。丙梯是否經由花園進出。右上方出入口雨遮請補標示投影線。
- (4) 2F 共專有部分不得經由陽台連接直通樓梯，G22 店鋪上方露臺有無進出行為請釐清。
- (5) 陽台外若有遮陽板，應併計 2 米檢討面積。
- (6) 管委會空間不得做為游泳池及其空間使用
- (7) 請確認高層步行距離是否足夠。

2. 本府交通局意見(書面)：本案交評於109年7月15日新北交規字第1091284637號由本局同意備查，原規劃停車席位數為390席，變更後為431席，變更已達10%以上，請重新提供交通影響評估報告書，俾利本局審查。

3. 本府環境保護局意見(書面)：本案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。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案業經新北市政府109年7月15日新北府城開字第1091276910號函准予容積移轉在案，得移入接受基地本市泰山區新泰段8地號土地(面積共計4,423.17平方公尺)之容積為5,838.58平方公尺(已連接受基地基準容積40%之上限，5,838.58平方公尺，位於整體開發地區，非位於法定山坡地範圍，超出部分自願無償捐贈)。

5. 屋脊裝飾物變更部分，依新北市都市設計審議原則第6點及建築技術規則檢討突出屋面之三之一以上透空遮牆，三分之二以上透空立體構架，將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，原則同意。

6. 商業使用部分：

- (1) 旅館棟及辦公棟立面規劃相近，商業棟色系請調整，以加強立面區隔性。
- (2) 有關店鋪空間請考量貨物進出動線，地下室裝卸車位位置請調整臨近垂直動線。
- (3) 請適度調整植栽以加強中庭店鋪空間入口的可及性。

	<p>(4)店鋪增加隔間及陽台，請補充說明隔間使用用途及陽台欄杆型式，以確保使用合理性。</p> <p>(5)1樓 S2~S11 店鋪前鐵捲門設置請補充說明中庭之開放性及商業活動無障礙通行動線。另請依建管法規檢討梯廳寬度足夠。</p> <p>(6)依新北市都市設計審議原則第5點規定，商業區供一般事務所使用，以不隔間為原則，請修正辦公棟12層一般事務所內部隔間。</p> <p>7.住宅棟部分：</p> <p>(1)3樓管委會使用空間七與梯廳間，請依建管規定實質區隔。</p> <p>(2)3樓露臺請依「新北市都市設計審議原則」第8點檢討，並補附景觀圖及剖面圖。另游泳池設置請依建管規定檢討辦理。</p> <p>8.報告書部分：</p> <p>(1)地下室開挖率檢討面積與地下室各層樓地板面積不同，請確認後檢討修正。</p> <p>(2)變更面積計算表請以對照方式分列原核准、本次變更及增減值等檢討數據。</p> <p>(3)平面及立面圖變更項目請確實填列，請修正。</p> <p>(4)P1-0 都市設計審議核定日期錯誤，請修正。</p> <p>(5)請套繪現有人行道路樹，確保植栽的間距足夠。</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>(三)本案經設計單位於110年2月3日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於110年2月19日新北府城設字第1100062520號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請110年3月12日本市110年度第3次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	新北市政府城鄉發展局中和區安邦段58地號等5筆土地 安邦段青年社會住宅新建統包工程(第1次變更設計)	案號	報告案 第十一案
說	<p>一、申請位置：中和區安邦段58、130、131、132、133地號等5筆土地。</p> <p>二、設計單位：王正源建築師事務所 建築師：王正源</p> <p>三、申請單位：新北市政府城鄉發展局 局長：黃國峰</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率40%，容積率390%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上24層，地下3層鋼筋混凝土構造，共639戶。</p> <p>(二)建築基地面積：9,885.83平方公尺。 設計建築面積：3,216.98平方公尺。 設計建蔽率：32.54%≤40%。</p> <p>(三)總樓地板面積：62,820.98平方公尺。 設計容積面積：38,554.71平方公尺。 設計容積率：390%≤390%(法定上限)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至三層：停車空間、機房。 地上一層：店鋪、身心障礙者日間照顧中心、日照中心、創客中心。 地上二層：飲食店、日照中心、公共托育中心、創客中心。 地上一至二十四層：集合住宅。 屋突一層：機房。 屋突二至三層：水箱、機房。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車278輛，實設汽車278輛 應設機車639輛，實設機車639輛 應設自行車96輛，實設自行車96輛。</p>		
明	<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款規定，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案經本府109年2月15日以新北府城設字第1090121906號函同意核備在案。</p> <p>(二)本案因景觀配置、平面及立面調整，設計單位於109年12月1日檢送第1次變更設計報告書到府，提請109年12月15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。</p> <p>1. 本府交通局意見(書面)：</p> <p>(1)有關自行車位容積放寬一事，查本案交評已於109年3月31日新北交規字第1090551725號函由本局同意設置汽車位278輛、機車位639輛、自行車96輛，且本次變更無涉及開發量</p>		

體變更，爰車位容積放寬一事本局無意見。

(2)報告書P.5-15~5-16停車場地下一層，垃圾車與無障礙車位互換及垃圾集中室空間修正部分本局無意見。

(3)報告書P.5-23~5-24停車場地下一層，無障礙機車位設置數量有誤，請重新修正。

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

3.本府工務局意見(書面):

(1)請依建築技術規則檢討步行距離。

(2)部分空間名稱及性質未標示(陽台、露台?)設計圖說請列印清晰以利判讀。

(3)屋突一層空間名稱梯廳請修正為梯間。

(4)本次提請放寬事項，倘經都審同意，本局無意見。

(5)停車空間請依建築技術規則檢討標示車與車間淨距離。

(6)請補充地籍套繪圖(含周邊執照範圍套繪圖，以釐清是否有法定空地重複使用問題)。

(7)請確認樓地板面積、建築面積、容積樓地板面積及建築規模，避免於建造執照審查階段與核准內容不一致情形。

4.本府城鄉局開發管理科意見(書面):本案基地位於住宅區，經查土地容積移轉申請案管理系統，並無申請容積移轉紀錄。

5.本府城鄉局計畫審議科意見(書面):

(1)經查本案都設審議報告第二章法規檢討有關都市計畫土地使用分區管制要點所檢核條文條屬108年10月24日核定實施之土地使用分區管制要點最新版規定(即「變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案規定)。

(2)次查本案申請規模已達施行細則第46條規定，有關前開要點第9點檢核結果(p.2-26)請再核實檢討，又查本局(企劃建築科)前以108年1月16日簽奉市府核可有關本局興闢社會住宅可免依市府公告「新北市政府執行綠建築協議書範本」辦理簽訂協議書、繳納保證金及繳納綠建築維護費用，爰本案即得據以辦理。惟施行細則第46條有關義務性智慧建築一節，查本案尚未依土管要點第9點與市府簽訂協議書。

6.建築設計:

(1)本案無設置圍牆，請修正及刪除相關章節檢討。

(2)基地東側新增建築物出入口旁設置排氣墩部分，應確保排風方向不面對人行空間，請補充標示。

7.景觀計畫:

(1)本案喬木覆土深度應達1.5公尺以上，請修正。

(2)有關景觀剖面圖說部分，請標示橫向坡度不大於4%、植栽覆土深度、構造物尺寸、高程等圖示及尺寸，另請補充地上2層及3層景觀剖面圖說，以確保符合相關規定。

	<p>(3)本案綠化面積3,140.98平方公尺變更為3,103.02平方公尺，考量都市環境品質，本次變更設計綠化面積不得低於原核准。</p> <p>(4)鋪面材質及配置部分，圖面及圖例不一致，請修正。</p> <p>8.報告書部分：</p> <p>9.報告書多處文字及圖說模糊不清，請修正。</p> <p>(1)報告書內容涉及原核准部分，請檢附本府核准版本。</p> <p>(2)報告書內容涉及本次變更設計部分，文字請以條列式分項說明；圖面有變更部分請確實依該檢討章節標示相關變更內容，並標示該文字說明之項目，倘僅底圖抽換部分，應說明底圖抽換後標示該內容主要圖說頁面之頁碼，以利審閱，請修正。</p> <p>(3)原核准公文及其歷次會議紀錄請依報告書範本置於第1章，並無須檢附修正對照圖表。</p> <p>(4)建築設計圖說之避雷針等建築設備請移除。</p> <p>10.本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。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>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。</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>(三)本案經設計單位於110年1月19日及110年2月5日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於110年2月22日新北府城設字第1100132953號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請110年3月12日本市110年度第3次大會報告。</p>
作業單位建議	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	郭芳祥八里區埤頭段 15 地號 1 筆土地文化創產業新建工程	案號	報告案第十二案
說明	<p>一、申請位置：八里區埤頭段 15 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：盧聖曄建築師事務所 建築師：盧聖曄</p> <p>三、申請單位：郭芳祥 負責人：郭芳祥</p> <p>四、土地使用分區：第一種產業專用區(建蔽率 60.0%，容積率 210.0%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 2 層，鋼骨構造，共 1 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,296.61 平方公尺。</p> <p>(三)設計建築面積：777.13 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：59.94% ≤ 60%。</p> <p>(四)總樓地板面積：945.34 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：899.19 平方公尺。</p> <p>設計容積率：69.35% ≤ 210.0%(法定上限)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層：文化創意產業。</p> <p>地上二層：文化創意產業。</p> <p>屋突一層：水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 2 輛，實設 2 輛。</p> <p>應設機車 2 輛，實設 2 輛。</p> <p>應設自行車 1 輛，實設 1 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案係依據 101 年 12 月 31 日「變更臺北港特定區計畫細部計畫(配合區段徵收開發修訂土地使用分區管制要點)書第二十點本計畫區應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」及「臺北港特定區都市設計準則」審議通過後始得發照建築，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案設計單位於 109 年 9 月 4 日函送都審報告書到府，於 109 年 9 月 14 日新北城設字第 1091780679 號函通知補正，設計單位於 109 年 9 月 25 日函送都審報告書到府，於 109 年 10 月 19 日專案小組會議決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。</p> <p>1. 本府工務局意見(書面)：</p> <p>(1)檢討鋼構建築物作防火披覆。</p> <p>(2)請檢討是否為防火構造，並檢討外牆及開口時效。</p>		

(3)請檢討是否為防火構造，及其相關規定尺寸。

2. 本府交通局意見(書面)：

(1)本案作為文創產業廠房，建議與建管單位釐清建築物用途類別，並依相關規定檢討停車空後達「建築物交通影響評估準則」應送交評標準，則應依規定送審。

(2)停車場出入口：

A. 請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含轉彎處截角圓弧、60度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施等。

B. 地面層停車場出入口車道請以車道磚鋪面設計，並與開放空間及人行道有所區隔。

C. 請補充本案基地周遭各建案之停車場出入口是否與本案停車場出入口有所衝突。

(3)停車位：

A. 請確實按實際用途，分別依土管、建技及都設原則檢討停車位(汽車、機車、自行車)之設置，另將前述各規定條文對照表及計算過程詳附。

B. 考量本案作為文創產業廠房，僅設置汽車位2席、機車位2席，惟未來文創產業廠房所吸引之顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

C. 報告書頁4-11基地設有垃圾、廚餘處理及運送系統，請說明垃圾車停放位置。

3. 本府環境保護局意見(書面)：基地位於本市八里區埤頭段15地號1筆土地，基地面積1,296.61平方公尺，興建1幢1棟地上2層地下0層共1戶之文化創意產業、廠房，建築物高度11.8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3、26條規定，無須實施環境影響評估。惟日後申辦工廠登記或回收業登記時，達上開認定標準第3、28條各款情形之一者，仍應實施環境影響評估。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無容積移轉及多目標相關紀錄。

5. 法規分析：請說明本案使用內容，並依土地使用分區管制要點第28點規定檢討。另本案申請文創產業請補附主管機關認定函，文化創意產業與廠房空間部分因用途不同請區劃，並依都市計畫及建管規定辦理。

6. 建築計畫：

(1)依土地使用分區管制要點規定法定退縮5公尺及1.5公尺鄰棟間隔不得設置構造物，台電配電場請內化處理設置。

(2)請依實際使用人數，合理設置男、女廁所數量。

(3)縱橫剖面圖請檢附平面索引圖。

(4)發電機開口部分調整錯開設置。

7. 停車計畫：

(1)請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點，建築技術規則等條文規定檢討停車，詳列計算式，並請確認申請用途以確認車位檢討方式。

(2)停車位設置請以集中設置為原則，並請繪製行車軌跡線。另無障礙汽車停車位旁設置鋼柱，請說明行車軌跡及停車方式並依建築技術規則檢討迴轉半徑。

(3)停車空間須設置4公尺寬緩衝空間，並以景觀設計方式與人行道有適當之動線區劃。

(4)本案於無遮簷人行道設置停車位，請檢討車道破口寬度及行車軌跡。

8. 景觀計畫：

(1)不可綠化面積請以圖塊方式計算說明。

(2)請依新北市都市設計審議原則計算須種植喬木數量。

(3)廣告物招牌請依「新北市招牌廣告及樹立廣告管理辦法」設置，報告書內廣告物請移除。

(4)請依審議原則說明垃圾儲存空間內垃圾儲存量及儲存方式。

(5)請檢討照明計畫夜間三時段模擬圖。

(6)前院設置7.325公尺，請依「新北市都市設計審議原則」第8點第1項第5目基地內人行道退縮寬度達6公尺以上，應設計雙排喬木。

(7)請以剖面圖說明無遮簷人行道、前院及建築物高程差。

(8)請依使用用途合理設置空調機數量，並於以遮蔽美化，空調主機請設置於屋頂空間範圍內。

(9)透保水計畫請移除。

9. 報告書部分：

(1)報告書法規檢討部分請詳列檢討計算式。

(2)報告書內容錯字部分請修改。

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。

(二)本案設計單位原申請設置屋頂設置太陽能板，業主考量實際需求，擬改為地面喬木加倍設置，故於109年11月24日函送都審報告書到府，辦理審議，提請109年12月21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. 本府工務局意見(書面)：無意見
2. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，本案無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。
3. 本府交通局意見(書面)：考量本案作為文創產業廠房，僅設置汽車位2席、機車位2席，雖於意見回復敘明，本案文化创意產業主要為設計產業項目，非觀光項目吸引顧客，並依法檢討設置汽機車數量，已符合本案停車需求，惟未來文創產業廠房所吸引之員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。
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，無申請容積移轉事宜。
5. 依都市計畫法新北市施行細則第44條及新北市都市設計審議原則第7項第3款規定須設置屋頂綠化、綠能設施或設備，於109年10月19日第1次專案小組會議申請設置太陽能板，惟業主考量實際需求後，改申請於地面層喬木加倍設置，原則同意。
6. 本案位於第一種產業專用區請檢討「新北市各都市計畫產業專用區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」。
7. 請檢討「新北市新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)輕量型鋼結構構造物(鐵皮屋)審議注意事項」。
8. 建築計畫：
 - (1) 本案為文化创意產業，請說明於廁所外設置洗手台原由並請檢討設置數量，以符合使用模式。
 - (2) 請補充設備空間(機房、水箱)之規劃方式，並確保於法定退縮空間外設置，水箱部分請予以遮蔽美化。
 - (3) 依土地使用分區管制要點規定法定退縮5公尺不得設置構造物。
 - (4) 建築物高度請逕依建管規定檢討。
9. 交通停車計畫：
 - (1) 考量停車車行軌跡，無障礙汽車停車空間請避開鋼柱設置，另汽、機車及自行車停車位相鄰，為確保安全，請設置阻車檔或是隔離設施。
 - (2) 汽車及機車動線請予以調整，避免交織以維護安全。
10. 景觀計畫：
 - (1) 無遮簷人行道內喬木植栽槽可計入綠化面積，考量喬木生長，建請整合植栽槽，請採用原生種類及適合當地環境之喬木，另請增加灌木，以維護生物多樣性。
 - (2) 靠近鄰地喬木請調整位置，維護人行步道通暢。

	<p>(3)請依「新北市都市設計審議原則」說明垃圾儲存空間內垃圾儲存量及儲存方式並請檢討使用人數。</p> <p>(4)考量為避免眩光影響人行安全，請調整埋地燈位置。</p> <p>(5)考量夜間人行安全，請合理設置景觀高燈。</p> <p>(6)報告書景觀配置圖繪製喬木 16 棵與表格內數量 19 棵尚有差異，請釐清。</p> <p>(7)空調設備請加強景觀遮蔽美化設計。</p> <p>11. 報告書部分：</p> <p>(1)本案申請文創產業主管機關認定函，請移至第 8 章，並請於目錄說明。</p> <p>(2)防救災計畫請依都市設計審議報告書範本製作。</p> <p>(3)法規檢討結果請核實填寫。</p> <p>12. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>13. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(三)本案經設計單位於 110 年 1 月 8 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 110 年 2 月 23 日新北府城設字第 1100054959 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 110 年 3 月 12 日本市 110 年度第 3 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>

