

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2月24日

發文字號：新北府城設字第1100330014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2月20日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會110年度第2次大會會議紀錄」1份，請查照。

說明：

- 一、依本府110年2月2日新北府城設字第1100110757號開會通知單續辦。
- 二、請申請單位依決議修正後，依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理。未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，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)、祝園實業股份有限公司(討論案第1案)、郭秋利建築師事務所(討論案第1案)、吳非士建築師事務所(報告案第1案)、林長勳聯合建築師事務所(報告案第2案)、余學禹建築師事務所(報告案第3案)、邑相聯合建築師事務所(報告案第4案)、蕭家福聯合建築師事務所(報告案第5案)、李兆嘉建築師事務所(報告案第6案)、蔡智勸建築師事務所(報告案第7案)、許義明建築師事務所(報告案第8案)、謝政吉建築師事務所(報告案第9案)、大哲聯合建築師事務所(報告案第10案)、林永發建築師事務所(報告案第11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 2 次大會會議紀錄

一、時間:110 年 2 月 20 日(星期六)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. 信義開發板橋區永翠段 27 地號 1 筆土地餐廳及集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
2. 將捷建設中和區民富段 30 地號等 15 筆土地廠房及辦公大樓新建工程。
3. 德謙建設板橋區板翠段 88、89-1 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
4. 龍騰學校財團法人林口區新林段 324 地號 1 筆土地校舍新建工程(第 5 次變更設計)。
5. 華潤建設新店區斯馨段 100、102 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。

6. 保立建設汐止區金龍段 2-1、2-13 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
7. 富利興開發泰山區信華段五小段 24 地號等 4 筆土地店鋪及集合住宅新建工程。
8. 佳鉞建設泰山區信華段 21 地號等 4 筆土地店鋪及集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
9. 海中天育樂淡水區水仙段 423-4 地號等 4 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
10. 江陵建設新店區斯馨段 25 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
11. 技佳建設五股區芳洲段 129 地號等 4 筆土地店鋪及集合住宅新建工程(第 4 次變更設計)。
12. 經本府都市設計簡化審議核准通過之案件 1 案:遠東資源開發板橋區仁愛段 904、905、906 地號等 3 筆土地商辦及集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。

(二)討論案：

1. 祝園實業淡水區海天段 272 地號等 10 筆土地集合住宅新建工程。

十、散會:上午 10 時 48 分。

都市設計及土地使用開發許可審議會 110 年度第 2 次會議 簽到冊

日期	中華民國 110 年 2 月 20 日 (星期六) 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	王國軍			
副主任委員	請假			
出席委員	簡委員連貴	翁連貴	蘇委員瑛敏	蘇瑛敏
	鄭委員晃二	鄭晃二	湯委員潔新	湯潔新
	鄭委員健志	鄭健志	羅委員文明	羅文明
	古委員禮淳	古禮淳	崔委員懋森	崔懋森
	林委員辰熹	林辰熹	林委員秀芬	林秀芬
	江委員彥霆	江彥霆	董委員娟鳴	董娟鳴
	廖委員國誠	廖國誠	楊委員弘志	楊弘志
	洪委員迪光	洪迪光	高委員文婷	高文婷
	左委員昭德	左昭德	李委員泰陽	李泰陽
	許委員晉誌	許晉誌	郭委員俊傑	郭俊傑
	金委員肇安	金肇安		

都市設計及土地使用開發許可審議會 110 年度第 2 次會議

列席單位 簽到冊

壹、時間：中華民國 110 年 2 月 20 日(星期六) 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		
新北市政府城鄉發展局		李淑敏 吳麗華
		蔡翔宇 秦子傑 鄧奇昂

單位	職稱	簽名處
祝園實業股份有限公司 (討論案第1案)	協理	王基翰
郭秋利建築師事務所 (討論案第1案)		陳卓彥代
吳非士建築師事務所 (報告案第1案)		
林長勳聯合建築師事務所 (報告案第2案)		
余學禹建築師事務所 (報告案第3案)		
邑相聯合建築師事務所 (報告案第4案)		
蕭家福聯合建築師事務所 (報告案第5案)		
李兆嘉建築師事務所 (報告案第6案)		
蔡智勸建築師事務所 (報告案第7案)		
許義明建築師事務所 (報告案第8案)		
謝政吉建築師事務所 (報告案第9案)		
大哲聯合建築師事務所 (報告案第10案)		
林永發建築師事務所 (報告案第11案)		

委 託 書

本人 郭秋利建築師 茲因有要事出差，110年2月20日不克參加新北市政府城鄉局辦理，起造人：祝園實業股份有限公司 基地座落於新北市淡水區海天段272地號等10筆土地集合住宅新建工程案，召開「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」。委派本事務所 陳卓彥 建築師 代理出席，特立此說明，以茲證明。

此 致

新北市政府城鄉局

建築師：郭秋利建築師

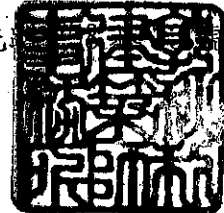
地 址：台北市內湖區瑞光路 9 樓

電 話：02-2656-1757

代理人：陳卓彥

地 址：台北市內湖區瑞光路 258 巷 33 號 9 樓

電 話：02-2656-1757



中 華 民 國 一 一 〇 年 二 月 二 十 日

案由	祝園實業淡水區海天段272地號等10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：新北市淡水區海天段71-12、75、77、268、269、270、271-1、271-3、272、272-15地號等10筆土地。</p> <p>二、設計單位：郭秋利建築師事務所 建築師：郭秋利。</p> <p>三、申請單位：祝園實業股份有限公司 負責人：祝文字。</p> <p>四、土地使用分區：第一種住宅區(建蔽率40%，容積率120%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上18層地下5層、鋼筋混凝土構造，共374戶。</p> <p>(二)建築基地面積：9,497.55平方公尺。 設計建築面積：1,965.01平方公尺。 設計建蔽率：20.69% ≤ 40%。</p> <p>(三)總樓地板面積：37,833.10平方公尺。 設計容積面積：16,297.69平方公尺。 設計容積率：171.6%(含獎勵容積) ≤ 171.6% [120%*(1+6%+15%+22%)] (允建上限)。</p> <p>(四)綠建築獎勵：683.82平方公尺(6%)。 都市保水獎勵：1,709.55平方公尺(15%)。 容積移轉面積：2,507.35平方公尺(22%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下： 地下一至五層：防空避難室、停車空間、機房。 地上一層：門廳、管委會空間、店鋪。 地上二至十八層：住宅、集合住宅。 屋突一至三層：機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車374輛，實設汽車379輛(自設5輛)。 應設機車374輛，實設機車388輛(自設14輛)。 應設自行車94輛，實設自行車94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11日北府城設字第09505660011號函規定，「淡水竹圍及淡水都市計畫地區劃設為本市都審區域，應先經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建照」規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過： (一)本案前經102年7月9日、102年11月1日、103年11月5日、104年9月4日、105年7月15日、106年3月22日專案小組審議在案，惟本案因未於期限內辦理補正，已逾作業要點規定，故本府城鄉發展局於108年5月18日新北府城設字第1080765495號函駁回在案。</p>		

- (二)本案於108年5月31日檢送報告書，因未於期限內提送都市設計審議修正報告書續辦，本局又於108年8月5日新北府城設字第1081443186號函駁回申請。
- (三)本案於駁回後復提108年11月15日及109年2月24日專案小組審議，惟本案又未於期限內辦理補正，已逾作業要點規定，故本府城鄉發展局於109年5月18日新北府城設字第1090889615號函駁回申請。
- (四)設計單位於109年7月29日檢送都審報告書至府。提請109年8月17日都設暨坡審專案小組審議。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週現況(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。
- (3)本案涉及都市保水獎勵，實際開挖率請依本府城鄉發展局新北城設字第1091116293號函示，以地下室外牆外皮計算；另請套疊建築面積、地下室開挖面積及複壁開挖面積範圍。
- (4)外牆裝飾柱、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)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)基地周邊道路高程請依興闢道路主管機關訂定高程辦理並檢附相關資料於報告書，倘涉及道路既有駁坎拆除應經道路管養機關同意。
- (7)基地內現有通路請依建築線指示圖予以標示，基地周遭是否有市有畸零地請釐清。
- (8)基地內通路範圍不得設置社區出入口大門或構造物請檢討。
- (9)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。
- (10)倘設置游泳池供水部分應取得主管機關同意函。
- (11)高層建築物燃氣設備空間防火區劃請檢討。

2. 本府交通局意見(書面)：

- (1)本案規劃設置店舖，其車位數 $382*1+399*0.2=461.8$ 已達交評審查門檻，請依規定提送交評審查。
- (2)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、車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處5M截角圓弧、60度視距分析、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) 動線：

- a. 外部動線規劃部分，請以連續線段標示汽車、機車、自行車及人之進/離場動線規劃，應依循周邊道路車道配置、標誌標線及基地停車場出入口車道配置行駛，且應避免交織。
- b. 內部動線部分，停車場內部各種車輛(包含汽車、機車、自行車)動線規劃應避免交織，請調整配置或加強安全警示設施。

(4) 停車位：

- a. 考量本案設有店舖，其顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理，訪客停車位亦同，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。
 - b. 請依身心障礙者權益保障相關規定檢討本基地無障礙汽機車位之設置數量，並應臨近梯廳避免穿越車道設置。
- (5) 有關周邊計畫道路開闢：基地南側 12 米都市計畫道路建議協助開闢銜接至中正東路二段 25 巷。

3. 本府環保局意見(書面):

- (1) 據所附資料載：基地位於本市板淡水區海天段 71-12、75、77、268、269、270、271-1、271-3、272、272-15 地號等 10 筆土地，基地面積 9,497.55 平方公尺，興建 1 幢 2 棟地上 19 層地下 5 層共 399 戶之集合住宅、店舖，建築物高度 60.5 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) 本案係屬集合住宅，其位屬於山坡地，倘日後申請開發或累積開發面積 1 公頃以下，但與毗連土地面積合計逾 1 公頃而有下列情形之一者，應實施環境影響評估：
- a. 尚未取得雜項執照，申請開發基地毗連尚未興建完成之山坡地住宅(含申請雜項執照、建造執照中、整地、建築施工中或尚未取得使用執照)，2 案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統(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，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. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):

- (1) 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，本案屬捷運車站用地或火車站周邊 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80%，故本案設計容積率上限，含容移應為 $120\% \times 1.8 = 216\%$ ，爰請設計單位修正第貳章法規檢討乙節及面積計算表。

(2) 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。

5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，淡水區海天段272地號等10筆土地，本案前於109年1月17日新北府城開字第1090062914號函會勘完成在案，申請移入接受基地之容積為3,417.29平方公尺，申請移入接受基地之容積為3,417.29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(3,419.11平方公尺)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

6. 坡審委員意見:

(1) 計畫道路及基地內通路留設人行步道部分請於坡審專章檢討。

(2) 請於坡審報告書補充法令適用日檢討。

(3) 無障礙機車位車道寬度請檢討。

(4) 剖面圖請清楚表示共構複壁寬度、覆土深度及結構形式。

(5) 請補充建築技術規則山坡地專章安全維護距離標示。

(6) 可回收式地錨規劃是否超出地界，請釐清。

(7) 監測計畫請區分臨時系統與永久系統。

(8) 邊坡穩定分析請考量氣候變遷之暴雨規劃。

(9) 坡度分析圖現況套繪圖內容有誤，請修正。

(10) 剖面圖岩盤位置請釐清。

(11) 換土回填方式請考量施工安全規劃。

(12) 岩盤地下水位請補充檢討。

(13) 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。

7. 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，本案以小坪頂為最近山脊線檢討建物最高點海拔高度101.1公尺規劃建築物高度(含屋突)部分，屋脊裝飾物請納入保留天際線20%斷面圖檢討，另查報告書山脊線高度不一致，請修正。

(2) 本案留設退縮5公尺部分請運用剖面圖說明規畫方式，請沿建築線設置1.5公尺喬木綠帶後設置2.5公尺寬之人行步道，退縮寬度達6公尺以上者，應設計雙排大型本土常綠喬木。

(3) 提供建築基地面積10%之法定空地開放供公眾使用部分，請依下列意見修正：

a. 請依新北市都市設計審議原則規定檢討廣場式開放空間，任一邊淨寬應在6公尺以上，請修正。

b. 開放空間範圍內不得設置裝飾性質之構造物，且街角廣場須順平無高差，以利加強開放性。

c. 查開放空間人行空間斜率高達1/6，考量安全防滑且適度

增加休憩空間及街道家具供公眾行走休憩停留，並依建築技術規則規定開放空間廣場式開放空間檢討與基地地面或臨接道路路面之高低差不得大於7公尺，且至少有二處以淨寬2公尺以上或一處淨寬4公尺以上之室外樓梯或坡道連接至道路或其他開放空間。

- (4) 有關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部分，請依下列意見修正：
 - a. 查放寬前容積移轉友善方案面積比放寬後低且範圍內多為綠地，請檢討規劃放寬前可否符合放寬後容積移轉量，另有關放寬前保水獎勵請以最大開挖面積檢討。
 - b. 放寬前圖面未檢討台電電纜擺盪退縮距離，請修正樓層數及樓地板面積。
- (5) 考量本案基地高低差相差20公尺以上且有台電電纜經過，請考量基地容受力範圍，先釐清基地放寬前可建築範圍後再行評估高度放寬之可行性。
8. 容積移轉部分：本案申請容積移轉3,419.12平方公尺(30%)，提供開放空間2410.44平方公尺及協助開闢計畫道路(北側：618.72平方公尺、南側785.22平方公尺)，請依下列意見修正：
 - (1) 查開放空間留設面積較前次專案小組降低，且範圍內有現有通路及坡度超過30%部分，請扣除現有通路及坡度超過30%面積後，補足開放空間面積至2410.44平方公尺。
 - (2) 因獎勵義務不得重覆及友善方案應提供基地內環境友善方案，故協助開闢計畫道路不可作為友善方案。
 - (3) 因南側開放空間設置於未開闢計畫道路側及須由基地內通路進入，且使用面積過小，考量開闢時程之不確定性及基地內通路非屬公共空間，開放性及可及性不佳，請移除店鋪規劃並調整開放空間位置於已開闢計畫道路側。
 - (4) 友善方案開放空間多為植栽規劃，請以口袋公園形式規劃，並增設街道家具，提供民眾駐足、停留之空間，加強都市縫合。
 - (5) 北側人行步道寬度請加寬至2.5公尺。
 - (6) 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。
 - (7) 請考量未納入基地之土地是否影響友善方案規劃。
 - (8) 因本案1種住宅區應屬低度開發且開放空間開放性及可及性不佳，故請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。
9. 專章檢討部分：
 - (1) 本案申請屋脊裝飾物審議部分，請依新北市都市設計審議原則第5點及109年度第2次大會規定檢討，屋脊裝飾物透空部分應符合建築技術規則檢討後，續提專案小組討論。
 - (2) 本案裝飾柱審議部分，請明確標示需提請放寬之裝飾柱位置，目前裝飾柱立面規劃寬度不一致，請修正後續提專案小組討論。
10. 開放空間：
 - (1) 請依新北市都市設計審議原則第2點規定開發基地臨街道

轉角應依基地及公有人行道現況留設轉角空間，相接處須順平無高差，請調整東南側開放空間以街角廣場方式規劃加強等候停留之安全性。

- (2) 請運用剖面圖說明開放空間與公有人行道、現有駁坎及計畫道路高程之介面關係。
- (3) 考量後續計畫道路開闢，請於北側開放空間留設人行步道。
- (4) 請套繪周邊都市設計審議案件說明開放空間規劃。
- (5) 南側開放空間及東北側街角廣場請說明與現有邊坡及駁坎之處理方式為何。

11. 相關單位審查：

- (1) 未開闢計畫道路開闢部分，考量後續管理維護，南側計畫道路應以區分公私界面，並請依「新北市政府受理民間自行興闢道路及設施處理原則」辦理，請說明興闢道路辦理情形並釐清南側4公尺人行步道及北側計畫道路連接現有通路範圍是否須開闢，請補充說明。
- (2) 查本案開闢南側計畫道路有部分權屬為國有財產署土地，請確認是否得以取得同意開闢道路。
- (3) 請檢附消防審查核准圖面。

12. 夜間照明：考量大屯山系視覺景觀維護及夜間照明維護管理不易，建築物立面夜間照明應避免建築物外緣採線型設計並減少時段，以降低環境視覺衝擊。

13. 交通運輸：

- (1) 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。
- (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) 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，請於友善方案人行步道後補充檢討。
- (4) 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。
- (5) 請補充剖面圖說明車道與人行道之高程關係等相關法規檢討。
- (6) 請依新北市都市設計審議原則規定地面層原則不得設置迎賓車道，請取消迎賓大道規劃。
- (7) 考量無障礙使用，建請地下停車位規劃無障礙通道通達垂直動線。
- (8) 請補充基地周邊道路現況及未開闢道路規劃方式。

14. 景觀綠化：

- (1) 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。
- (2) 請依都市設計審議原則規定喬木應以15~20公分樹徑之規劃並於植栽表補充樹冠離地高度檢討。
- (3) 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。

- (4) 考量刺眼及眩光，開放空間請取消庭園投射燈規畫。
- (5) 請再補充至少 2 向景觀剖面圖標示沿街植栽寬度、覆土深度、開放空間及人行步道尺寸，並說明鄰地高程關係。

15. 報告書部分：

- (1) 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並以最大開挖面積檢討。
- (2) 查鄰地業已建築完成，請更新現況照片。
- (3) 鄰近關係套繪圖有誤，請修正。
- (4) 建築物量體計畫說明之樓層數有誤，請修正。
- (5) 透水計畫之 BB 剖面圖與平面不一致，請修正。
- (6) 建築設計圖說模糊不清，請修正。
- (7) 請於規約加註屋脊裝飾物及開放空間面積。
- (8) 報告書請依公告範本編排。
- (9) 坡度分析圖內容有誤，請修正。
- (10) 3-61 頁屋突層標示有誤，請修正。
- (11) 建築量體請補充透天建築物規劃。
- (12) 報告書專章申請單位不一致，請釐清。

16. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

17. 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。

18. 相關單位意見請酌參。

(五) 設計單位於 109 年 10 月 7 日檢送都審報告書至府。提請 109 年 10 月 26 日都設暨坡審專案小組審議。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，因本案涉及建築物高度放寬，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、擋土牆等)，建築物高度及複壁設置請依規定檢討，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週現況(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。
- (3) 外牆裝飾柱、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。
- (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) 基地周邊道路高程請依興闢道路主管機關訂定高程辦理並檢附相關資料於報告書，倘涉及道路既有駁坎拆除應經道路管養機關同意。
- (6) 基地內現有通路請依建築線指示圖予以標示，基地周遭是否有市有畸零地請釐清。
- (7) 基地內通路範圍不得設置社區出入口大門或構造物請檢討。
- (8) 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。

(9) 倘設置游泳池供水部分應取得主管機關同意函。

(10) 高層建築物燃氣設備空間防火區劃請檢討。

2. 本府交通局意見(書面): 本案意見同109年8月17日所提意見, 請依本局109年8月17日意見逐項回應, 以利檢視。

3. 本府環保局意見(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. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):

(1) 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, 本案屬捷運車站用地或火車站周邊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80%, 故本案設計容積率上限, 含容移應為 $120\% \times 1.8 = 216\%$, 爰請設計單位修正第貳章法規檢討乙節及面積計算表。

(2) 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。

5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統, 淡水區海天段272地號等10筆土地, 本案前於109年1月17日新北府城開字第1090062914號函會勘完成在案, 書面試算送出基地可移轉之容積為3,417.29平方公尺, 申請移入接受基地之容積為3,417.29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(3,419.11平方公尺), 惟接受基地實際移入之容積, 仍應依後續審議結果為準。

6. 山坡地建築物高度放寬部分, 請依下列意見修正, 續提大會確認:

(1) A4、A5點位模擬大樣圖與模擬圖差距過大, 請釐清。

(2) 退縮5公尺及提供建築基地面積10%之法定空地開放供公眾使用部分, 請依前次專案小組決議考量安全防滑且適度增加休憩空間及街道家具供公眾行走休憩停留。並應依建築技術規則及都市設計審議原則規定開放空間廣場式開放空間檢討。

(3) 視覺通透檢討請依高度放寬審議原則依景觀分析軸線以垂直該軸線之基地總面寬做為視覺通視有效範圍, 建築物配置應留設視覺景觀通透率達1/2以上。

(4) 本案涉及台電電纜安全距離檢討, 查前次審議報告書電纜高度為20.45公尺(EL38.5起算), 惟本次檢討電纜高度為33.45公尺(EL34.2起算), 因內容差異過大, 故有關電塔高度請向主管機關確認後檢討放寬前圖面是否符合規定。

(5) 請依建管、都市設計審議原則及相關規定合理檢討高度放寬前圖說。

(6) 本案地形高低差20公尺且申請高度放寬, 山坡地開發應以坡地安全為首要考量, 請先洽相關單位(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查查後都審再予核備。

7. 容積移轉部分: 本案申請容積移轉2,621.32平方公尺(23%), 提供開放空間2572.55平方公尺, 請依下列意見修正:

- (1) 請依建築技術規則廣場式開放空間規定增加樓梯寬度至 4 公尺，並多考量無障礙使用。
- (2) 考量後續維護管理，友善方案開放空間請取消彈性地墊規劃。
- (3) 北側人行步道斜率過大請修正，建議不得大於 4%。
- (4) 友善方案開放空間請扣除沉沙滯洪池範圍。
- (5) 因友善方案開放空間以樓梯串聯及基地內通路阻隔基地面積 10%之法定空地開放供公眾使用空間，故考量基地容受力及開放性、可及性不佳，請依上開意見修正後建議降低容積移轉申請量至 18%；倘本案調整基地內通路位置與車道整體規劃，並串聯開放空間後容積移轉申請量建議為 20%；若取消游泳池或增加綠覆率至 200%，建議為 22%。申請人得依上開建議方案續提大會討論。

8. 專章檢討部分：

- (1) 本案申請屋脊裝飾物審議部分，請依新北市都市設計審議原則第 5 點及 109 年度第 2 次大會規定檢討，屋脊裝飾物透空部分應符合建築技術規則檢討透空率規定，屋脊裝飾物金屬構架技師簽證應以本案實際規劃檢討後，原則同意。
- (2) 本案裝飾柱審議部分，查提請放寬之裝飾柱尺寸符合建管規定，故請逕依建管規定檢討。

9. 相關單位審查：

- (1) 未開闢計畫道路開闢部分，考量後續管理維護，南側計畫道路請依前次專案小組決議區分公私界面，並請依「新北市政府受理民間自行興闢道路及設施處理原則」辦理，另本案說明駁坎拆除部分，應依主管機關同意意見辦理。
- (2) 基地內現有通路規劃方式請依建管規定檢討。
- (3) 本案設置游泳池及建築面積檢討部分請依本府工務局規定辦理。

10. 開放空間：

- (1) 請於景觀平面圖套繪周邊公有人行道、行人穿越線位置及高程補充說明開放空間規劃方式如何與現有設施整併規劃，並以剖面圖說明開放空間及植栽景觀如何與現有人行道、公有排水溝之介面整合。
- (2) 請補標示道路高程並依都市設計審議原則規定建築線退縮設計人行步道或開放空間高程應與公共人行道一致，並與鄰地順平無高差處理；倘無公共人行道，以面前道路高程加 15 公分為基準設置。
- (3) 請補充排水溝設置形式並依都市設計審議原則規定人行空間若有給排水溝、箱涵、電信管線等設施設備開口，其蓋板鋪面均須使用與人行空間鋪面一致之化妝蓋板，但不能影響排水等原有功能，且不得使用鍍鋅格柵等開放性溝蓋板影響人行出入。
- (4) 考量後續計畫道路開闢，請於北側開放空間留設人行步道。

11. 建築配置：

- (1) 考量基地內通路供消防救災使用之迴轉半徑不足，請調整消防救災空間於車道旁以利消防救災使用，並整併規劃開放空間。
- (2) 綠建築耗水部分未檢討游泳池及景觀水池規劃，請釐清。

- (3) 請增加本案立面明度與周邊建物整體規劃。
- (4) 本案人行動線與高層建築緩衝空間交織，請修正入口意象位置，建議不可跨越緩衝空間。
- (5) 本案游泳池請修正結構體高程不得超過 120 公分並依建管規定檢討。
- (6) 考量擋土牆造成開放空間壓迫，建請降低游泳池旁擋土牆高度或柔化擋土牆介面。
- (7) 查現況擋土牆部分位於基地內與其他專章圖面不一致，請補充剖面圖說明基地內外高程與鄰地之關係。

12. 交通運輸：

- (1) 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，並補充地下 1 層自行車動線檢討。
- (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) 本案汽機車坡道於地面層起始點留設平地部分與友善方案人行步道重疊，請於友善方案後留設。
- (4) 本案設置基地內通路部分請逕依建管規定檢討，不得作為迎賓大道。

13. 景觀綠化：

- (1) 考量人行使用安全，開放空間硬鋪面橫向坡度建議不大於 4% 為原則。
- (2) 請依都市設計審議原則新建建物之屋頂、露台綠化其可綠化面積應達屋頂面積之 1/2 以上，請補充檢討式。
- (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) 請依審議原則規定檢討排水截水設施請與邊溝、草溝及植栽帶整體規劃。請於排水專章標示植栽排水方式。
- (5) 考量都市景觀，請取消 4 公尺高之景觀牆。
- (6) 請依審議原則規定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。本案草地覆土深度不足部分請修正。
- (7) 圍牆欄杆請於地面留設，請修正景觀剖面 H 之座椅欄杆。

14. 消防審查圖說請檢附消防局相關核准文件。

15. 報告書修正前後頁面編排紊亂，請依標準範本編排。

16. 請釐清本案開發是否涉及裡地及畸零地檢討。

17. 本案屋頂突出物機房空間請合理設置。

18. 請於規約加註屋脊裝飾物及開放空間面積。

19. 報告書部分：

- (1) 修正對照表景觀綠化部分未回應，請補充回應。
- (2) 報告書請正本簽印。
- (3) 請補充土地使用權同意書。
- (4) 3-27 頁放寬後樓地板面積有誤，請修正。
- (5) 3-28 頁容積獎勵面積總計有誤，請修正。
- (6) 4-10 頁小汽車車位數量與規劃不一致，請修正。

20. 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

	<p>授權依據並詳細載明放寬事項。</p> <p>21. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(六) 設計單位於 110 年 1 月 7 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 110 年 2 月 20 日本市 110 年度第 2 次大會討論。</p>
提請確認及討論事項	<p>一、本案依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第 3 點第 1 項第 1 款規定，達大會規模，應提大會討論。</p> <p>二、提請大會討論事項：</p> <p>(一) 山坡地建築物高度放寬。</p> <p>(二) 容積移轉友善方案。</p>
本次審查相關單位意見	<p>一、本府交通局意見(書面):</p> <p>(一) 本案交通影響評估(第 2 次送審)開發單位於 110 年 1 月 29 日提送，本局於 110 年 2 月 3 日新北交規字第 1100212089 號函復意見。</p> <p>(二) 本案意見同 109 年 8 月 17 日所提意見，未見依本局 109 年 8 月 17 日意見逐項回應，請再補充說明。</p> <p>1. 停車場出入口：</p> <p>(1) 仍請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處 5M 截角圓弧、60 度視距分析、安全警示設施等。</p> <p>(2) 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。</p> <p>(3) 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。</p> <p>2. 動線：</p> <p>(1) 外部動線規劃部分，請以連續線段標示汽車、機車、自行車及人之進/離場動線規劃，應依循周邊道路車道配置、標誌標線及基地停車場出入口車道配置行駛，且應避免交織。</p> <p>(2) 內部動線部分，停車場內部各種車輛(包含汽車、機車、自行車)動線規劃應避免交織，請調整配置或加強安全警示設施。</p> <p>3. 停車位：</p> <p>(1) 考量本案設有店舖，其顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理，訪客停車位亦同，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。</p> <p>(2) 請依身心障礙者權益保障相關規定檢討本基地無障礙汽機車位之設置數量，並應臨近梯廳避免穿越車道設置。</p> <p>4. 有關周邊計畫道路開闢：基地南側 12 米都市計畫道路建議協助全段開闢銜接至中正東路二段 25 巷。</p> <p>二、本府工務局意見(書面):</p> <p>(一) 基地周邊道路高程請依興闢道路主管機關訂定高程辦理並檢附相關資料於報告書，倘涉及道路既有駁坎拆除應經道路管養機關同意。</p> <p>(二) 管委會空間及高層緩衝空間應設置實體區隔。</p> <p>(三) 基地南側請依據新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準檢討。</p>

(四)請檢討淡水區海天段 76 地號裡地通行事宜。

三、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。

四、本府新建工程處意見(書面):有關討論案第一案部分,本處業已受理自闢道路案(未足寬開闢),刻正於審查階段。

五、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):本案前於 109 年 1 月 17 日新北府城開字第 1090062914 號函會勘完成在案,可移轉之容積為 3,417.29 平方公尺,申請移入接受基地之容積為 3,417.29 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(3,419.11 平方公尺),惟接受基地實際移入之容積,仍應依後續審議結果為準。

六、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):

(一)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,本案屬捷運車站用地或火車站周邊 300 至 500 公尺內之建築基地,期獎勵面積及容積移轉之總和,不得超過 80%,故本案設計容積率上限,含容移應為 $120\% \times 1.8 = 216\%$,爰請設計單位修正第貳章法規檢討乙節及面積計算表。

(二)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。

(三)有關土地使用分區管制檢討中對照頁次有錯漏,請重新檢核修正。

本案於 102 年申請建造執照審查,於 109 年 12 月 17 日始辦理第 1 次坡審,且審查意見對於山坡地邊坡穩定、地質分析及擋土設施等議題尚有疑義,為利審議效率及案件穩定性,故本案應依下列意見修正,並依坡審規定於作業期限內與相關單位釐清確認水保、坡審及現有構造物等事項後 1 個月內,送本府續提專案小組審議。

一、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,經建築師檢討簽證符合,依高程計算大屯山之最近山脊線 20%高度規劃海拔高度 101.1 公尺部分,請依下列意見修正後:

(一)有關留設 10%法定空地供公眾使用部分請配合容積移轉友善方案空間鋪面色系整體規劃。

(二)東側留設 5 公尺沿街開放空間部分,應於沿街植栽適度增加開口,並與現有人行步道順平處理。

二、本案申請容積移轉(22%, 1,207.62 平方公尺),申請單位提出友善方案之開放空間為 2,572.71 平方公尺,請依下列意見修正:

(一)基地南側留設開放空間部分:

1. 基地南側臨接 12 公尺計畫道路(8 公尺計畫道路及 4 公尺人行步道)部分,依規定應留設騎樓或無遮簷人行道,其獎勵及義務不得重覆,故不得計入容積移轉友善方案面積,請修正。

2. 西南側開放空間目前規劃大面積綠化及人行步道寬度縮減部分,考量動線延續串聯並增加開放性及使用性,請延續人行步道寬度並增加廣場使用面積。

(二)基地北側留設開放空間部分:

1. 沿街人行步道請等寬留設，西北側留設不規則開放空間部分，請修正。
2. 有關基地北側容積移轉友善方案因有計畫道路、現有通路及車道交織造成空間零碎，不應計入友善方案。
3. 沿街植栽帶適度增加開口，增加可及性。

(三)開放空間範圍內不得設置裝飾物，請修正。

三、有關申請基地保水獎勵部分，基地西北側現況既有構造物，請說明後續處理方式，並應依建管規定檢討建蔽、容積及開挖率。

四、建築量體與開放空間部分：

(一)基地西北側沿計畫道路側，請依建築技術規則留設 1.5 公尺人行步道。

(二)依「新北市都市設計審議原則」汽機車車道寬度於人行道出入口處應以 8 公尺以下設置，請修正。

(三)本案高層緩衝空間設置建築物內，其規劃位置及動線不合理，且未與管委會空間實質區劃，為避免造成後續使用管理問題，請依建管規定配合社區主要出入口動線設置法定空地。

(四)沿街之植栽樹種請考量其生長狀況，以減少造成人行空間濕滑情況。

五、有關南側未開闢 12 公尺計畫道路(8 公尺計畫道路及 4 公尺人行步道)，目前申請單位將循自行興闢道路程序開闢部分，考量區域交通系統，建議全段足寬開闢以連通紅樹林路及中正東路 2 段 25 巷，後續道路開闢形式及範圍部分請依道路主管機關核定之興闢計畫書內容辦理。

案由	信義開發板橋區永翠段27地號1筆土地餐廳及集合住宅新建工程(第1次變更設計)	案號	報告案 第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市板橋區永翠段27地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：吳非士建築師事務所 建築師：吳非士。</p> <p>三、申請單位：安信建築經理股份有限公司 負責人：周俊吉。</p> <p>四、土地使用分區：商業區(建蔽率70%，容積率360%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上24層，地下6層，鋼骨鋼筋混凝土造，共129戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,911.8平方公尺。 設計建築面積：1,790.8平方公尺。 設計建蔽率：61.5% ≤ 70%。</p> <p>(三)總樓地板面積：34,194.1平方公尺。 設計容積面積：15,478.42平方公尺。 設計容積率：531.58% (含獎勵容積) ≤ 531.58% [360%(1+7.67%+39.99%)] (允建上限)。</p> <p>(四)開放空間獎勵面積：804.41平方公尺(7.67%)。 容積移轉面積：4,191.78平方公尺(39.99%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上六層至地下二層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層至四層：餐廳。 地上五層：管委會使用空間、機電設備空間。 地上六層至二十四層：集合住宅。 屋突一層至三層：樓電梯間、機電設備空間、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車位 172輛，實設290輛。(自設118輛) 應設機車位 172輛，實設172輛。 應設自行車位 44輛，實設44輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案係依據「變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第二階段)(市地重劃AB單元)書」土地使用分區管制要點第15點規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案於本府108年9月12日新北府城設字第1081325612號函同意核備在案。</p> <p>(二)本案設計單位於109年11月2日提送第一次變更設計報告書到府，提請109年11月24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)：本案本次微調開發量體(戶數不變，減少自</p>		

設汽車停車位 10 席)，量體差異不大，故本局無意見。

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永翠段 27 地號 1 筆土地，基地面積 2,911.8 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 24 層地下 6 層共 129 戶之集合住宅、餐廳，建築物高度 89.95 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
 3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案前經新北市政府 108 年 12 月 31 日新北府城開字第 1082425224 函核准容積移轉，得移入接受基地容積為 4,191.78 平方公尺(位於整體開發地區)。
 4. 屋脊裝飾物部分，框架微調後之高度(6 公尺)、型式及面積與原核備相同，原則同意。
 5. 建築及景觀計畫：
 - (1)請補充商業空間隔間及分戶牆調整說明，並請依建築技術規則檢討辦理。
 - (2)本案變更陽台格柵設置位置及尺寸，請逕依建管規定檢討。
 - (3)立面色系建議明亮化及輕量化調整樑帶等量體。
 6. 報告書部分：
 - (1)P5-02 面積計算表請分列原核准、本次變更及增減值等檢討數據，請修正。
 - (2)P5-12 請移除店面招牌。
 - (3)報告書 2 樓平面圖重複請移除。
 - (4)設計圖說請移除傢具、步行距離檢討、面積計算檢討圖及檢討計算式。
 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牴觸。
 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. 相關單位意見請酌參。
 11. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。
- (三)本案經設計單位於 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 1 月 8 日新北府城設字第 1092482201 號函先行同意核備在案。

八、以上提請 110 年 2 月 20 日本市 110 年度第 2 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	將捷建設中和區民富段 30 地號等 15 筆土地廠房及辦公大樓新建工程	案號	報告案 第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市中和區民富段 18、19、21、22、25、25-1、26、26-1、28~33 及 192 地號等 15 筆土地。</p> <p>二、設計單位：林長勳聯合建築師事務所 建築師：林長勳</p> <p>三、申請單位：將捷建設股份有限公司 負責人：林莉婷</p> <p>四、土地使用分區：工業區（建蔽率 60%，容積率 210%）</p> <p>五、設計概要：</p> <p>（一）設計內容：地上 11 層地下 2 層鋼筋混凝土構造，共 49 戶。</p> <p>（二）建築基地面積：3,813.49 平方公尺。 設計建築面積：1,279.48 平方公尺。 設計建蔽率：39.65% ≤ 60%。</p> <p>（三）總樓地板面積：18,614.14 平方公尺。 設計容積面積：10,746.85 平方公尺。 設計容積率：281.81% ≤ 281.83% = 210%(1+29.22%)(允建上限)</p> <p>（四）都市更新獎勵：2,340.00 平方公尺。</p> <p>（五）新建建築各層用途如下：</p> <p>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：入口門廳、管委會空間、G-3 店鋪。 地上二至十層：C-2 一般廠庫。 地上十一層：G-2 辦公場所。 屋突一至二層：樓梯間、機械室。 屋突三層：樓梯間、機械室、水箱。</p> <p>（六）停車空間：應設汽車 60 輛，實設 75 輛。（自設 15 輛） 應設機車 68 輛，實設 75 輛。（自設 7 輛） 應設自行車 11 輛，實設 16 輛。（自設 5 輛）</p> <p>（七）餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」第 5 點第 5 款規定，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>（一）設計單位於 108 年 6 月 10 日函送都審報告書到府，提請 108 年 6 月 18 日專案小組審議，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。</p> <p>1. 本案位於乙種工業區，作一般事務所使用應依據「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施</p>		

公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」請依附表檢討須鄰接 10 公尺計畫道路。

2. 本案位於捷運軌道旁，請釐清是否涉及捷運禁限建範圍。

3. 交通運輸：

(1) 請於全區配置圖套繪周邊公共設施、公有人行道、行人穿越線位置及高程補充說明開放空間規劃方式如何與現有設施整併規劃，並以剖面圖說明開放空間及植栽景觀如何與現有人行道、公有排水溝之介面整合。

(2) 1 樓西側裝卸車位請合理配置避免形成 2 處車道破口，影響人行安全，並套繪車道軌跡線說明周邊道路進出動線及無使用開放空間與綠地迴車。

(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。

4. 開放空間：

(1) 本案目前街角退縮深度僅 2 公尺仍有不足，請依都市設計審議原則規定開發基地面臨兩條道路，應整體規劃街角空間配置街道家具與植栽等，該空間與街道相銜接之處須順平無高差。

(2) 本案臨員山路 611 巷部分路幅實際尺寸皆不足 8 公尺，考量都市景觀與人行安全，請補充說明本案開放空間之整體規劃方案，沿民生路一段部分請建築線設置寬 1.5 公尺綠帶後設置寬 2.5 公尺人行步道。

(3) 本案公園側設置人行步道部分，請參考公園配置規劃開放空間，該空間建議不可與主要出入口動線重覆，並可通達員山路 611 巷 6 弄，以利動線順暢與增加開放性。

(4) 請調整景觀燈具位置，於開放空間及車道出入口處設置景觀高燈，並取消投射燈照明。

(5) 請補充標示進排風口位置，不得影響人行動線。

5. 經檢視三民路一段上方有捷運高架經過，本案於該處設置消防救災空間，請考量救災合理性。

6. 建築外觀：

(1) 建築物立面夜間照明應避免建築物外緣採線型設計，以降低環境視覺衝擊。

(2) 考量都市景觀，建議取消牆面字招。

7. 景觀綠化：

(1) 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。

(2) 綠覆率以實設空地檢討。

(3) 請依土管規定檢討喬木棵數及規格。

(4) 本案立面格柵請逕依建管規定檢討。

(5) 本案請於規約加註開放空間面積及管理維護基金金額。

8. 報告書部分：

(1) 建築線指示圖面模糊不清，請修正。

(2) 4-8 頁基地位置請以基地實際形狀套繪檢討。

(3) 戶外無障礙通路檢討專章標示之動線與建築圖檢討不一致，請修正。

(4) 法定退縮請依開放空間管理維護基金要點檢討。

(二) 設計單位於 108 年 10 月 17 日函送都審報告書到府，提請 108 年 10 月 23 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，經作業單位確認後，續提專案小組審議。

1. 交通運輸系統：

(1) 因基地西側之道路，考量作為本案裝卸車位進、離場及迴轉動線使用過於狹小，請沿西側建築線於基地內先退縮 2 公尺鋪設柏油路，並經本府交通局確認後設置。

(2) 本案因作為一般廠庫使用，設置裝卸車位部分請依規定檢討迴轉半徑後，合理規劃車道出入口設置位置。

(3) 本案因作為一般廠庫使用，有關大型車輛行駛軌跡設置不合理，請合理規劃後修正。

(4) 車道進出動線不得與法定退縮範圍重疊，請釐清並修正。

(5) 有關本案地上 1 層裝卸車位設置及動線合理性，請洽本府交通局審查修正通過後規劃。

(6) 裝卸車位：新建工程除依上地使用分區管制要點與建築技術規則規定外，應考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸空間配合服務動線供裝卸服務使用該車位不得計入法定停車數量及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。

(7) 有關車道出入口寬度部分，考量本案為工廠使用及大貨車行車軌跡，請依交通影響評估審查辦理後，原則同意以公尺以下設置。

2. 人行空間及步道系統：

(1) 考量未來人行動線規劃整體性及便利性，請於沿員山路 611 巷 11 弄與鄰地銜接處設置街角廣場。

(2) 考量本案基地鄰有公園及捷運站，請整併規劃設計整體性、開放空間、人行通道，景親植栽之延續性。

3. 有關本案未申請屋脊裝飾物審議部分，請逕依建管規定檢討辦理。

4. 本案屬乙種工業區基地內現階段因規劃作店舖使用，惟基地條件不符合申請總量管制之條件，請修正。

5. 景觀計畫:

- (1) 請於沿員山路 611 巷 11 弄種植 1.5 公尺喬木後設置 2.5 公尺寬人行道。
- (2) 鋪面設計請整體規劃使色系一致、精簡。
- (3) 請詳細標示各處計入綠化計算之覆上深度, 確認喬木應大於 1.5 公尺, 灌木應大於 0.6 公尺, 地被植物應大於 0.3 公尺。
- (4) 開放空間設置喬木樹穴覆土處淨寬請大於 1.5 公尺。

6. 報告書部分:

- (1) 刪除封法令適用日。
- (2) 請補標示破口尺寸。
- (3) 請於公寓大廈規約內加註開放空間管理維護基金範圍之面積。

7. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點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, 應以專章載名授權依據及放寬內容。

8. 相關單位意見請酌參。

(三) 設計單位於 109 年 2 月 5 日函送都審報告書到府, 提請 109 年 2 月 11 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. 有關基地為捷運限建範圍部分, 逕依大眾捷運系統兩側禁限建辦法及其相關法規辦理, 並於報告書上說明。
2. 屋脊裝飾物部分, 請依前次小組決議, 逕依建管規定辦理並移除專章。
3. 一樓設置之店鋪 C 部分, 請依「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」附表檢討, 並經本局開發管理科確認。

4. 人行空間及步道系統:

- (1) 基地東南向之三角開放空間: 臨員山路 611 巷 11 弄道路側部分, 為明確劃分人車動線, 以利人行安全, 請沿道路設置寬 1.5 公尺綠帶後設置寬 2.5 公尺人行步道。另臨接市有地部分, 請移除角落喬木 1 株並留設適當破口, 以利日後整體人行動線規劃。
- (2) 民生路一段及員山路 611 巷交界處之街角廣場, 考量開放空間安全性, 請設置景觀高燈。
- (3) 本案設置停等空間位置, 請明確標示範圍, 並確實檢討硬鋪面應與臨地銜接順平無高差。

5. 交通運輸系統：基地汽機車車道部分，請依下列意見修正後，原則同意放寬車道分別設置兩處破口：

- (1) 本案南側建築線範圍未連接東南側 6 公尺計畫道路，故不得以該側計畫道路作為車輛動線出口之檢討。本案經實施者說明，未連接部分同為本案基地範圍，為改善本案周邊交通動線系統，承諾將員山路 611 巷 11 弄現有巷道串連至 6 公尺計畫道路，為確保實際供公眾使用，請併同都更程序指定建築線，並於規約中敘明道路範圍無償供公眾通行。
- (2) 有關汽機車車道寬度經前次小組決議同意放寬至 8 公尺，並經本府交通局確認在案，惟本次變更增大為 21.33 公尺，考量大型裝卸車動線過長且曲折，大型裝卸車道(裝卸車位 4 公尺 x 13 公尺)請由員山路 611 巷道路進出，藉此降低對南側住戶之干擾，破口寬度請以 8 公尺以下設置；另配合前開道路串連之動線規劃，其餘汽機車車道得設置於員山路 611 巷 11 弄，破口寬度請以 6 公尺以下設置。
- (3) 請併同上開意見檢討全區(含民生路一段、匝道等)車輛動線進出之合理性，並經交通局確認。

6. 景觀計畫：

- (1) 本案申請獎勵之街角廣場開放空間，不得設置阻隔設施，並應考量無障礙環境設計，植栽穴部分請以降板設計，使喬木覆土深度皆達 1.5 公尺深。
- (2) 有關喬木尺寸規格部分，喬木樹冠離地淨高應達 2.5 公尺以上，樹穴覆土處淨寬不得小於 1.5 公尺，請詳實檢討。

7. 報告書部分：

- (1) 目錄部分章節與頁碼不一致，請修正。
- (2) 歷次審查意見修正對照，應以最新至最舊依次排序，請修正。
- (3) 提案單內容有誤，請修正。
- (4) 請依最新版本之設計圖說申請消防局核備文件。
- (5) 報告書第 5-10 頁，圖說上機車停車位設置與否，請釐清，並應依規定於地下一層集中設置。
- (6) 報告書第 5-11 頁計算式有誤，請修正。
- (7) 報告書第 6-7 頁之 D 向剖面圖說有誤，請修正。
- (8) 剖面圖說部分，請於斜坡位置標示不大於 4% 橫向坡度。
- (9) 立面圖說請移除文字招牌。

8. 屋脊裝飾物、外牆裝飾柱、裝卸車位不得銷售移轉、公共開放空間範圍及維護管理基金等事項，應納入公寓大廈管理規

	<p>約。</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>(四)本案經設計單位於 109 年 11 月 24 日及 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 1 月 11 日新北府城設字第 1092301626 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 110 年 2 月 20 日本市 110 年度第 2 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	德謙建設板橋區板翠段 88、89-1 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程 (第 1 次變更設計)	案號	報告案 第三案
說明	<p>一、申請位置：板橋區板翠段 88、89-1 地號等 2 筆土地。</p> <p>二、設計單位：余學禹建築師事務所 建築師：余學禹。</p> <p>三、申請單位：德謙建設股份有限公司 負責人：洪輝堅。</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 13 層地下 4 層，鋼筋混凝土構造，共 48 戶。</p> <p>(二)建築基地面積 : 904.97 平方公尺。</p> <p>設計建築面積 : 357.94 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率 : 39.55% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積 : 6,140.46 平方公尺。</p> <p>設計容積面積 : 3,059.47 平方公尺。</p> <p>設計容積率 : 338.4% (含獎勵容積) ≤ 338.4% [240%(1+20%+21%)] (允建上限)。</p> <p>(四)整體開發規模獎勵 : 434.38 平方公尺(20%)</p> <p>容積移轉面積 : 456.1 平方公尺(21%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上四層至地下二層 : 停車空間、機房。</p> <p>地下一層 : 防空避難室兼停車空間、機房。</p> <p>地上一層 : 梯廳、門廳、自行車停車空間。</p> <p>地上二層至十三層 : 集合住宅。</p> <p>屋突一至二層 : 樓梯間、機房。</p> <p>屋突三層 : 樓梯間、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車位 43 輛，實設 43 輛。</p> <p>應設機車位 48 輛，實設 48 輛。</p> <p>應設自行車位 17 輛，實設 17 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)(土地使用分區管制要點第七點停車位設置規定)書」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)本案於本府 109 年 3 月 2 日新北府城設字第 1090121853 號函同意核備在案。</p> <p>(二)本案設計單位於 109 年 10 月 13 日提送第一次變更設計報告書到府，提請 109 年 11 月 3 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</p>		

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)：本案本次變更設計無涉及停車場出入口位置、基地戶數與停車位數變更，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，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意見(書面)：本案經本府 108 年 11 月 8 日新北府城開字第 1082055190 號函核准容積移轉，得移入接受基地容積為 456.1 平方公尺(位於整體開發地區)。
4. 專章檢討部分：
 - (1)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，請補附結構技師簽證，原則同意。
 - (2)外牆裝飾柱變更部分，1 層取消純裝飾柱 2 處及含結構裝飾柱 4 處(X3 柱列)尺寸變更，另 2 至 13 層含結構裝飾柱 2 處(X3-Y2、X3-Y5)尺寸變更，原則同意。
5. 交通系統：
 - (1)地下一層無障礙機車停車位變更之停放位置，移動至梯廳間行進動線過長。
 - (2)自行車停車區需由室外經過陽台進入停放，又停放後由室外繞行方能進入門廳，請加強使用動線之便利性，並增加由門廳進出之開口。
6. 建築及景觀計畫：
 - (1)請補充東側景觀剖面圖說，另西向境界線鄰棟間隔 1.5 公尺範圍，請依新北市都市設計審議原則規定檢討範圍內不得設置阻隔性之構造物。
 - (2)基地退縮之人行道綠帶，依新北市都市設計審議原則須延續鄰地之樹型及樹穴位置設計。
 - (3)本次變更設計減少喬木及綠化面積，請維持原核准。
 - (4)自行車停車區室外動線缺少夜間引導照明。
 - (5)本案變更陽台格柵設置位置及尺寸，請逕依建管規定檢討。
7. 報告書部分：
 - (1)提案單法令依據錯誤，請修正。
 - (2)報告書編排內容，多處文字重疊，引用頁碼錯誤及變更說

	<p>明編號請補充標示。</p> <p>(3)6-1 景觀配置圖之植栽圖例選圖相似不易辨認，請修正。</p> <p>(4)P5-3-4 請釐清基座使用之材質色系。</p> <p>(5)請移除設計圖說中門窗編號及簡化變更說明內容，以利審閱。</p> <p>8.本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由，另有關申請都市設計同意事項請依核准都市設計報告書及本次提送變更內容辦理。</p> <p>9.本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議抵觸。</p> <p>10.請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>11.相關單位意見請酌參。</p> <p>12.以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>(三)本案經設計單位於109年12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1月11日新北府城設字第1092438586號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請110年2月20日本市110年度第2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	龍騰學校林口區新林段 324 地號 1 筆土地林口校舍增建工程案(第 5 次變更設計)	案號	報告案 第四案
說明	<p>一、申請位置：新北市林口區新林段 324 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：邑相建築師事務所 建築師：陳順武</p> <p>三、申請單位：龍騰學校財團法人 負責人：李萬吉</p> <p>四、土地使用分區：文教區(建蔽率 40%、容積率 200%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地下 1 層地上 8 層鋼筋混凝土構造，共 1 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：40,187.48 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：16,571.1 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：42.68% ≤ 40%。</p> <p>(三)總樓地板面積：87,473.08 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：77,283.83 平方公尺。</p> <p>設計容積率：199.06% ≤ 250%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層：餐廳。</p> <p>地上一層：室內操練室、辦公室、警衛室。</p> <p>地上二層：教室、辦公室、練習室、會議室、宿舍、機房。</p> <p>地上三層：教室、辦公室、練習室、演藝廳、宿舍、機房。</p> <p>地上四層：看臺。</p> <p>地上六層：室內操練室。</p> <p>地上七層：室內操練室。</p> <p>屋突一至二層：機房、樓梯間、水箱。</p> <p>停車空間：應設汽車 48 輛，實設 48 輛； 應設機車 48 輛，實設 194 輛(自設 154 輛)； 應設自行車 12 輛，實設自行車 24 輛(自設 19 輛)。</p> <p>(五)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 項第 1 點：「申請基地面積大於六千平方公尺，且總樓地板面積大於三萬平方公尺者」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 105 年 9 月 5 日新北府城設字第 1051638381 號函核備在案。</p> <p>(二)本案於本府 106 年 2 月 22 日新北府城設字第 1060321632 號函第</p>		

一次變更設計核備在案。

(三)本案於本府 106 年 12 月 7 日新北府城設字第 1062419066 號函第二次變更設計核備在案。

(四)本案於本府 107 年 2 月 7 日新北府城設字第 1070195759 號函第三次變更設計核備在案。

(五)本案於本府 107 年 6 月 25 日新北府城設字第 1071112340 號函第四次變更設計核備，惟本次因增建警衛室、圍牆、樓地板面積、室內配置、立面調整，爰此辦理都市設計審議。

(六)本案設計單位於 109 年 9 月 3 日提送都審報告書到府，提請 109 年 9 月 28 日專案小組審議，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，本案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): 本次變更無涉及停車場出入口與車位數等交通部分，本局無意見。

2. 本府環境保護局意見(書面): 基地位於本市林口區新林段 324 地號 1 筆土地，基地面積 40,187.48 平方公尺，興建 3 幢 5 棟地上 8 層地下 1 層共 1 戶之學校、餐廳、室內操練場、看臺，建築物高度 30.25 公尺，無擴建行為，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 23 條規定，無須實施環境影響評估；惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

3. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面): 有關 109 年 9 月 28 日「新北市政府都市設計及土地使用開發許可審議會」專案小組會議，經檢核討論第 2 案之原使用執照面積已符合都市計畫法新北市施行細則第 46 條規定，應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築，雖本次新建部份樓地板面積未達三萬平方公尺，仍應符合本市細則第 46 條之規定，爰請於都審核備時，於都審核備函加註與本府簽訂協議書，以資查考。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案尚無容積移轉案件紀錄。

5. 本府城鄉發展局都市設計科意見: 依據本府 108 年 6 月 17 日新北府工建字第 1081024025 號函，說明四: (略以)「非屬建築法規定建築執照應附加事項，回歸至各權責單位自行管控，各機關核備報告書或公文不宜額外要求於建築執照內增列管控內容，以避免疊床架屋...」。另依本府 108 年 10 月 1 日新北府城設字第 1081825197 號函，為落實市府簡政便民原則，減少無涉個案都市設計審議決議加註內容，故有關涉及加註事項，回歸

	<p>各主管機關自行管控。</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. 有關本次審議僅針對新、增建部分，涉及內部隔間及門窗調整等事項，請依變更使用執照規定辦理，無需檢附於報告書內。 7. 建築物新增頂蓋及構造物部分請依建管規定檢討標示計入面積之範圍。 8. 請補充無障礙通路之檢討圖說。 9. 本案警衛室空調設置位置請加強遮蔽美化，避免直接對都市景觀造成衝擊。 10. 本案增建屋頂部分請補充說明雨水回收利用方式。 11. 全區配置圖部分請補充標示法定退縮及留設通道之尺寸及範圍。 12. 報告書提案單請完整說明本案設計概要並修正。 13. 報告書提案單檢討四、土地使用分區：文教區(建蔽率:40%，容積率:200%)，五、設計概要建蔽率為50%，請釐清。 14. 報告書部分請依最新範本製作，封面、防救災計畫、廣告招牌、透保水檢討、建築平面圖說之建管法規、附件等章節部分，請依範本編排修正或移除非都審事項。 15. 請補充說明本案法規檢討適用時間。 16. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。 17. 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。 <p>(七)本案案經設計單位於109年11月26日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於109年1月12日新北府城設字第1092320636號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請110年2月20日本市110年度第2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	華潤建設新店區斯馨段100、102地號等2筆土地新建工程(第1次變更設計)	案號	報告案第五案
說明	<p>一、申請位置：新北市新店區斯馨段100、102地號等2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：華潤建設股份有限公司 負責人：游啟仁</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：地上十五層、地下四層鋼筋混凝土構造，共151戶(含社會住宅12戶)。</p> <p>(二)建築基地面積：2,913.71平方公尺。 設計建築面積：1,159.73平方公尺。 設計建蔽率：39.79%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：20,610.25平方公尺。 設計容積面積：8,384.87平方公尺。 設計容積率：287.77%(含獎勵容積)≤288% [240%*(1+20%)](允建上限)。 公益設施獎勵面積：1,398.58平方公尺(20%)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下四~二層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：商場、梯廳、管委會空間。 地上二至四層：產業培育發展中心、集合住宅。 地上五至七層：社會住宅、集合住宅。 地上八至十五層：集合住宅。 屋突一至三層：梯間、機械室、水箱。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車147輛，實設汽車159輛(自設12輛)。 應設機車151輛，實設機車161輛(自設10輛)。 應設自行車38輛，實設自行車42輛。(自設4輛)。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「變更新店中央新村北側附近地區(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫(配合區段徵收開發)書」土地使用分區管制要點，都市計畫地區應先經都設會審議通過後方得申請建造執照。規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案於本府108年2月1日新北府城設字第1080179513號函同意核備在案。</p> <p>(二)惟本次因立面色彩調整、一層使用用途變更、戶數、景觀樹種、立面調整，本案設計單位於109年9月10日提送第一次變更設計報告書到府，提請109年10月15日專案小組審查，會議決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。</p>		

1. 本府經濟發展局意見(書面)：關於2至4樓產業育成中心之設計變更，本局針對後續使用需求建議如下。
 - (1) 2至4樓走道間門方向之改變，建議仍應將產業培育中心進出之門面設計納入考量。
 - (2) 請確認4樓是否新增設置淋浴間，倘3樓原已有設置則使用需求應已足夠。請依本局使用需求建議規劃設計後，復予本局進行確認。
2. 本府交通局意見(書面)：本次變更無涉及停車場交通等部分，本局無意見。
3. 本府環保局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市新店區斯馨段100、102地號等2筆土地，基地面積2,913.71平方公尺，興建2幢2棟地上15層地下4層共151戶之集合住宅、社會住宅、商場、產業培育發展中心，建築物高度49.9公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
4. 本府工務局意見(會後書面)：有關華潤建設新店區斯馨段100地號等2筆土地集合住宅大樓新建工程一案，查隨函檢附都審報告書內容地上3至12層平面圖說，其陽台外緣緊鄰露樑並於樑上設有格柵部分，是否符合建築技術規則第162條深度限制規定及本局業務工作手冊透空格柵設置規定，請協助轉知申請人釐清。
5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，無申請容積移轉事宜。
6. 專章檢討部分：本案屋脊裝飾物家徽部分變更及配合建物整體立面色彩變更，原則同意。
7. 捐贈公益設施之一層梯廳，請與接收單位確認後續規畫內容。
8. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格：
 - (1) 本案空調室外機位置於空調配置專章及各層平面圖位置不符，請釐清修正。
 - (2) 本案於陽台外側立面設置格柵，及陽台外之露樑及裝飾板部分，請逕依建管規定檢討。
9. 交通運輸系統部分：地下一層裝卸車位前方汽車坡道鐵捲門及自行車車位位置變更，裝卸車位無法使用，請重新檢討裝卸車位進出及操作空間，另請檢討自行車位進出動線寬度，整體考量修改設置方式。
10. 景觀部分：本案鄰央北三路與斯馨段99地號交接處，請確保寬度1.5公尺植栽穴及2.5公尺人行步道位置與鄰地順接。
11. 報告書部分：
 - (1) 請依報告書範本詳列變更差異表必填項目。
 - (2) 提案單請詳列公益設施實際設置面積及計算獎勵面積。
 - (3) 本案地上一層使用項目由店鋪變更為商場，請檢討「都市

	<p>計畫法新北市施行細則」並前後對照。</p> <p>(4) 請釐清一層平面圖有關牆面配置變更及一層平面外側有頂蓋部分，是否增加建築面積，請依建管規定檢討。</p> <p>(5) 本案鄰央北三路側沿建築線請依照土地使用分區管制要點附圖 1-2 留設 1.5 公尺喬木複層綠化，本次變更綠化檢討圖面為 1.3 公尺，請將相關圖面一併配合修正。</p> <p>(6) 面積計算表允建建築面積計算至小數點下第二位，小數點下第三位無條件捨去，請修正。</p> <p>(7) P6-2、P6-3 景觀剖面標註線有誤，各景觀剖面請詳細標註植栽穴及人行步道寬度，請詳細檢討修正。</p> <p>(8) 景觀剖面 C 圍牆下方之排水溝與排水圖面之滲透排水溝不符，請修正。</p> <p>(9) P5-14 空間使用用途有誤，請修正。</p> <p>(10) 設計圖說中一層平面圖圖面有誤，請修正。</p> <p>(11) 空白頁請標示本頁空白。</p> <p>(12) 請檢附本案橫向剖面圖變更前後對照。</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。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>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>(三) 本案經設計單位申請核備展延至110年1月18日，並於109年12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1月19日新北府城設字第1092384584號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請110年2月20日本市110年度第2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	保立建設汐止區金龍段2-1、2-13地號等2筆土地集合住宅新建工程(第1次變更設計)	案號	報告案第六案
說明	<p>一、申請位置：新北市汐止區金龍段2-1、2-13地號等2筆土地</p> <p>二、設計單位：李兆嘉建築師事務所 建築師：李兆嘉</p> <p>三、申請單位：保立建設股份有限公司 負責人：曾福灶</p> <p>四、土地使用分區：風景區(建蔽率20%，容積率60%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上7地下3層鋼筋混凝土構造，1幢1棟，共76戶。</p> <p>(二)建築基地面積：9,167.45平方公尺。 使用基地面積：8,041.19平方公尺。 設計建築面積：827.12平方公尺。 設計建蔽率：10.28%≤20%。</p> <p>(三)總樓地板面積：9,018.81平方公尺。 設計容積面積：4,824.63平方公尺。 設計容積率：59.99%≤60%。(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。 地下一至二層：停車空間。 地上一層：管委會使用空間、門廳、集合住宅。 地上二至七層：集合住宅。 屋突一至三層：梯間、機房、水箱。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車58輛，實設58輛。 應設機車60輛，實設60輛。 應設自行車17輛，實設17輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」案第17點規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案於本府108年8月19日新北府城設字第1081286302號函同意核備在案。</p> <p>(二)本案設計單位於109年7月21日提送第一次變更設計報告書到府，提請109年8月7日專案小組討論，決議如下：經查本案係依土地使用分區管制要點規定，申請放寬前院退縮寬度(10公尺)，前經本府核備都市設計審議在案，惟本次變更事項均未符合原核准放寬前院之條件及開放空間之開放性與可行性，故退回申請，請依原核准內容辦理，或逕依「都市計畫法新北市施行細則」第41條規定前院退縮10公尺等規定建築。其餘以下意見作為參考。</p> <p>1. 本府工務局意見(書面)：</p> <p>(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</p>		

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週現況(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。
- (3) 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。
- (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，地上 1 層梯廳範圍請標示。
- (5) 建築面積請依建築技術規則第 1 條規定檢討，防空避難設備請依建築技術規則第 6 章規定檢討。

2. 本府交通局意見(書面)：

- (1) 本次變更涉及交通議題請清楚表列逐項說明，並標示變更前、後圖說頁碼，俾利檢核。
- (2) 出入口：報告書頁 4-7-1、4-7-1-1 車道入口標示位置明顯不同，是否涉及基地車道出入口變更？並請清楚套繪基地平面層圖說至周邊路網圖，俾利檢視基地車行動線如何聯外。
- (3) 停車位：
 - a. 報告書第貳章、第伍章，請確實按土管、建技規則及都設原則分別檢討汽車、機車及自行車之法定停車位數量，並列條文對照及計算過程。
 - b. 請補充依身心障礙保障相關規定檢討無障礙汽、機車停車位數量並補充計算過程，設置位置則請依規定調整至近人行動線梯廳處。
 - c. 本次變更將無障礙機車位 2 席調整至 B2F 臨近車道處，與汽車動線交織有安全疑慮，請依都設原則規定將機車位集中設置於 B1F。

(4) 動線：

- a. 外部動線：報告書頁 5-7-1、5-7-1-1 變更前後之汽車、機車及自行車之車行動線均未明確標示，請以連續線段分別清楚標示，俾利檢視。
- b. 內部動線：B2F 車道交會處車行動線交織嚴重，請加強安全警示設施。

3. 本府環保局意見(書面)：

- (1) 依卷附地號，經本局至經濟部水利署敏感區位查詢系統代為查詢結果，場址非位於自來水水質水量保護區範圍內。又據所附資料載：基地位於本市汐止區金龍段 2-1、2-13 地號等 2 筆土地，場址位於山坡地範圍，使用基地面積

8,041.19 平方公尺(謄本面積 9,167.45 平方公尺),興建 1 幢 1 棟地上 7 層地下 3 層共 60 戶之集合住宅,建築物高度 21.6 公尺,依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定,倘經目的事業主管機關確認無說明四情形者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) 上述案件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):經查土地容積移轉申請案管理系統,尚查無容積移轉申請紀錄。

5. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):經檢視其報告書 2-2-3-1 頁有關法定停車位計算方式部分尚有疑義,爰請再行確認該計算方式。

6. 專章檢討部分:

(1) 依據 108 年 3 月 4 日本市 108 年度第 2 次大會決議(略以):

「…本案申請放寬前院深度部分,經 107 年 12 月 20 日專案小組考量避免山坡地過度擾動及前院退縮範圍開放供公眾使用,原則同意前院不足之面積以頂蓋型開放空間補足;惟考量頂蓋型開放空間之公益性及可及性,其動線應整合於臨面前道路側,以加強公共使用動線之順暢。另東南側之頂蓋型開放空間,應加大擋土牆左側平台規劃並套繪登山步道入口…」,本次變更若無法依原核准放寬條件設置或提出更完善之變更,請依「都市計畫法新北市施行細則」留設前院,違反原核准部分如下:

a. 需確認頂蓋型開放空間完整性,以原核准配置為架構,頂蓋型開放空間原核准為分段向上且配合設置植栽及街道家具,請詳標各區塊之高程並補剖面詳細說明頂蓋型開放

空間之設置方式。

- b. 本案由湖東街5巷通往頂蓋型開放空間及基地後方登山步道之各階梯，原核准設計為通透之欄杆，且階梯較緩，本次變更請依照108年3月4日本市108年度第2次大會決議及原核准設置。
- c. 本案西向立面圖請確實繪製鄰湖東街5巷人行道高程，確認第一進擋土牆高度設置低於3公尺以下，且擋土牆不得較原核准高，本案開放空間部分擋土牆不得增加高度。
- d. 本案前院開放空間面積檢討，請與原核准標準一致，樓梯上下動線部分不得計入面積，以套圖方式說明變更範圍，並詳列計算方式，且側院退縮3公尺部分有誤。
- e. 頂蓋型開放空間不得設置排氣墩，請修正。

7. 公共開放空間系統：

- (1) 本案人行空間請依107年11月1日專案小組決議留設3公尺以上，各平、立、剖面請詳細標註尺寸。
- (2) 依「新北市都市設計審議原則」規定建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬1.5公尺以上建築，退縮範圍內，應以淨空設計，退縮範圍不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台等構造物，景觀剖面B擋土牆距離地界線位置不足1.5公尺。
- (3) 開放空間管理維護基金計算面積有誤。

8. 人行空間及步道系統：請補剖面說明本案頂蓋型開放空間與基地後側登山步道及原地形之交接面處理方式，並於南向立面圖套繪建物交接處山坡地形，標示步道位置及設置方式，確保登山步道之公益性及可及性。

9. 交通運輸系統部分：

- (1) 汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍之間應留至少6公尺平地緩衝空間，請修正。
- (2) 本案法定汽車位及自行車位檢討部分有誤且汽車停車位未編號，車位折減部分需以自行車位補足，請修正。
- (3) 為考量行動不便使用者之安全，請調整地下層無障礙車位且集中設置並臨靠垂直服務核為原則，無障礙坡道請詳細標註坡度。

10. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格：

- (1) 本案西向立面外牆造型版，因本案依「都市計畫法新北市施行細則」第41條規定，前院應退縮10米，經108年3月4日本市108年度第2次大會決議前院退縮不足部分以頂蓋型開放空間補足，但仍應依照第2條規定，僅有法定陽台或露台突出2公尺範圍內得計入前院深度，其餘裝飾板不得突出於前院範圍。
- (2) 請依「都市設計審議原則」規定，工作陽台及設備管線應遮蔽美化，並標示冷媒管進出外牆開孔之位置。

11. 景觀部分：

- (1) 請確認喬木樹穴覆土處淨寬不得小於1.5公尺。
- (2) 本案建築面積變更，請重新檢討綠化面積及綠覆率。
- (3) 地面層及屋頂層部分，請確實檢討及補充多處斷面剖面圖（以比例1/100呈現），並包含建築間、地下室與鄰地之間關係，另標示覆土、高程、樹種、設施物高程、境界線、空間名稱及法定退縮範圍等圖說。

12. 報告書部分：

- (1) 平、立面圖無法對應，無法審議，請詳實繪製以利審議。
- (2) 面積計算表請詳實檢討。
- (3) 請檢附最新建築線指示圖。
- (4) 報告書請正本簽印。
- (5) 請補充無障礙室外通路寬度檢討。
- (6) 景觀剖面請詳細標註尺寸。
- (7) 防救災計畫請依報告書範本以1~2頁載明，檢附核定表及配置圖。
- (8) 屋脊裝飾物圖面請詳細標註尺寸。
- (9) 請依報告書範本將公寓大廈管理規約以1~2頁載明，除都審應加註事項，於依內政部範本及建管規定辦理，免予檢附。
- (10) 請檢附土地使用權同意書。
- (11) 請檢附清晰土地登記簿謄本。

13. 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。

14. 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。

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

16. 相關單位意見請酌參。

17. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(三) 惟本次因各層平面配置調整、申請放寬前院退縮寬度(10公尺)頂蓋型開放空間及屋脊裝飾物變更，本案設計單位於109年9月9日提送第一次變更設計報告書到府，提請109年9月25日專案小組審查，會議決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府工務局意見(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(請依建照業務工作手冊10-2檢討)，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週現況(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。
- (3) 陽台外構造物及透空遮陽板等請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬，屋脊裝飾物透空遮牆透空率檢討僅得計算屋脊裝飾物範圍。
- (4) 建築面積請依建築技術規則第 1 條規定檢討，防空避難設備請依建築技術規則第 6 章規定檢討。
- (5) 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 號函釋及建照業務工作手冊 5-27 規定檢討。
- (6) 地上 1 層直通樓梯避難通路(梯廳範圍)請標示，管委會使用空間及頂蓋開放外廊傢俱配置請釐清。

2. 本府交通局意見(書面)：

(1) 按本局前次意見第三項：

- A. 經檢視報告書，開發單位仍未補充身心保障法規無障礙汽、機車位檢討之對照表及計算過程，請確實檢討、補充。另無障礙汽、機車位請依法調整設置至臨近人行動線(梯廳)處。
- B. 本次變更將 2 席無障礙機車位調整至 B2F 且臨近汽車坡道處，與汽車動線明顯交織有安全疑慮。請依都設原則規定將機車位集中設置於 B1F，且應避免與汽車車行動線交織。

(2) 按本局前次意見第四項：

- A. 內、外部動線：經檢視報告書，開發單位仍未清楚標示變更前/後汽車、機車、自行車進場/離場動線，請分別依車種以連續線段清楚標示，俾利檢視。
- B. B2F 車道交會處車行動線交織嚴重，請加強安全警示設施。

3. 本府環保局意見(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)：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. 專章檢討部分：

(1) 前院退縮部分：

- A. 本案前院深度不足之面積以頂蓋型開放空間補足，請於面積計算表詳列頂蓋型開放空間之面積計算方式及與原核准範圍之差異以確保數值正確，並於一層平面圖標註計入容積範圍。

- B. 請於專章檢討中補充檢附開放空間範圍圖面，請比照「新北市建築物開放空間管理維護要點」第6點規定設置開放空間告示牌。
- C. 為加強頂蓋型開放空間之可及性，請依「建築技術規則」266條檢討戶外樓梯規定。
- D. 頂蓋型開放空間請參照原核准頂蓋型開放空間配置，增加標高25.7公尺之平台範圍，加強頂蓋型開放空間東南側之公益性及可及性。
- (2) 屋脊裝飾物部分：
- A. 依平面圖及透視模擬圖所示屋頂層C-line北側及I-line南側女兒牆內側設置女兒牆高度水平飾板，與屋頂景觀剖面圖不符，請釐清說明，本案屋脊裝飾物請依建築技術規則檢討三分之二以上透空立體構架及三分之一透空遮牆，原則同意。
- B. 屋頂層女兒牆外裝飾板不計入屋脊裝飾物，請逕依建管規定檢討。
6. 公共開放空間系統：請依「新北市都市設計審議原則」規定檢討，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬1.5公尺以上建築。
7. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格：
- (1) 本案西向立面外牆造型版，因本案依「都市計畫法新北市施行細則」第41條規定，前院應退縮10公尺，經108年3月4日本市108年度第2次大會決議前院退縮不足部分以頂蓋型開放空間補足，但仍應依照第2條規定，僅有法定陽台或露台突出2公尺範圍內得計入前院深度，故請簡化立面設計以符規定。
- (2) 本案二層以上建物量體依「都市計畫法新北市施行細則」第41條規定，側院退縮3公尺部分請依規定檢討平均深度，不符規定者請修正。
- (3) 本次變更修正GL認定檢討方式，請依建管規定辦理。
8. 交通運輸系統部分：
- (1) 汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍之間應留至少6公尺平地緩衝空間，本案通達地下二層及地下三層之坡道交會處緩衝空間範圍請依規定標示檢討，以確保行車安全。
- (2) 本案法定汽車位及自行車位檢討部分，若依「新北市都市設計審議原則」折減汽車位之數量應以自行車位數量補足。
- (3) 地下三層汽車坡道口之車位，應避免與坡道動線交織，以確保使用安全。
- (4) 為考量行動不便使用者之安全，請調整地下層無障礙車位且集中設置並臨靠垂直服務核為原則。
9. 本次變更設計消防救災計畫請以變更後圖面重新送審，並檢附最新核准圖面。
10. 環境保護部分：請補充依「新北市都市設計審議原則」檢討基

地透水面積應大於法定空地 80%，地下室開挖範圍之覆土深度應達60公分以上。

11. 景觀部分：

- (1) 本案設置於東西兩側擋土牆邊之喬木植栽樹穴覆土處淨寬小於 1.5 公尺，且與排水系統交疊，請修正。
- (2) 本案景觀鋪面請補充說明頂蓋型開放空間設置之鋪面型式與範圍。
- (3) 植栽計畫請補充擋土牆立面綠化之植栽設置方式。
- (4) 請補充剖面確認頂蓋型開放空間植栽穴深度足夠，並依規定檢討數量。
- (5) 景觀照明請考慮人行動線設置燈具，並請套繪最新景觀平面。

12. 報告書部分：

- (1) 前次專案小組會議紀錄內容檢附順序有誤。
- (2) 請依工務局意見檢附坡度分析圖。
- (3) 各項法規檢討，請依最新報告書範本法規檢討表格檢討，請詳細說明案件檢討情形、檢討結果，並標示對照頁碼。
- (4) 依「都市計畫法新北市施行細則」檢討開挖率及前側院深度，請於法規檢討詳細說明檢討及放寬內容。
- (5) 本案土地使用分區管制要點第四點關於風景區相關檢討，本次變更設計內容更動各項檢討內容請重新檢視更正。
- (6) 「新北市都市設計審議原則」之景觀計畫中，覆土深度及喬木設置數量請依規定檢討修正。
- (7) 圖面 3-1 施行細則第 41 條前側院檢討(本次報告書 P3-1-1-1)，圖面標示前院面積為 733.85 平方公尺，前院平均退縮檢討 719.58 平方公尺兩者不符，請於圖面詳細標註尺寸並確認數值。
- (8) 前側院放寬檢討專章請依原核准報告書補充 3D 剖面透視圖對照。
- (9) 相關立面、剖面及透視模擬圖說請確保與平面圖一致。
- (10) 法定汽車位檢討有誤，各相關圖面請配合修正。
- (11) 車行人行動線計畫部分中機車實設數量有誤，請修正。
- (12) 「新北市都市設計審議原則」機車位檢討設置於地下三層筆誤，請修正。
- (13) 綠化面積檢討之「綠化困難面積」項目請刪除。
- (14) 請詳列屋頂綠化面積計算方式。
- (15) 建築設計圖說中地下二層與地下一層之沉砂池 TP2 本次變更並未繪製，與基地排水與高程系統圖之圖面不符，請釐清，並補充本案開挖率檢討範圍。
- (16) 平面圖各車位請編號以利檢視。
- (17) 一層平面圖管委會空間及戶外空間無需繪製家具，請修正。
- (18) 二層平面圖 C, D-line 間平面陽台有誤，請修正。
- (19) 南向立面圖戶外樓梯與人行道交接處高程未與人行道順

	<p>接，請修正。</p> <p>(20) 7-3 縱剖面圖請檢附相同位置剖面以利對照。</p> <p>(21) 建築設計圖說請依剖面索引圖補充縱向剖面圖共 5 處，以利審閱。</p> <p>(22) 請檢附清晰土地登記簿謄本。</p> <p>13. 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>14. 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>15. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。</p> <p>16. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(四) 本案經設計單位申請核備展延至110年1月14日，並於109年12月29日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於110年1月20日新北府城設字第1092562352號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請110年2月20日本市110年度第2次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	富利興建設泰山區信華段五小段24地號等4筆土地集合住宅及店鋪新建工程	案號	報告案第七案
說明	<p>一、申請位置：泰山區信華段五小段24、25、26、27地號等4筆土地。</p> <p>二、設計單位：蔡智勸建築師事務所 建築師：蔡智勸</p> <p>三、申請單位：富利興開發股份有限公司 負責人：林志賢</p> <p>四、土地使用分區：第三種住宅區(建蔽率50%，容積率210%)</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130戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,722.6平方公尺。 設計建築面積：981.51平方公尺。 設計建蔽率：36.05% < 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：17,692.89平方公尺。 設計容積面積：8,575.84平方公尺。 設計容積率：314.99%(含獎勵容積) < 315%。 〔210(1+10%+30%+9.64%+0.36%)〕(允建上限)</p> <p>(四)規模獎勵：571.74平方公尺(10%)</p> <p>(五)容積移轉：1,715.24平方公尺(30%)</p> <p>(六)開放空間獎勵：551.27平方公尺(9.64%)</p> <p>(七)公服空間獎勵：20.55平方公尺(0.36%)</p> <p>(八)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至四層：停車空間。</p> <p>地上一層：店鋪、管委會空間、樓電梯間。</p> <p>地上二至十四層：集合住宅。</p> <p>屋突一至三層：梯間、水箱、機械室。</p> <p>(九)停車空間：應設汽車130輛，實設汽車153輛(自設23輛)。 應設機車130輛，實設機車134輛(自設4輛)。 應設自行車22輛，實設機車22輛。</p> <p>(十)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3項規定，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7月28日提送都審報告書到府，提請109年8月21日專案小組審議，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。</p> <p>1. 本府工務局意見(書面)：</p> <p>(1)無障礙車位數量有誤，請釐清。</p> <p>(2)A2戶外安全梯開口是否符合技術規則規定。</p> <p>(3)結構性過樑是否計入建築面積。</p> <p>(4)A1戶外安全梯請確認2公尺開口距離是否足夠(與1樓排氣孔)。</p> <p>(5)住宅出入口雨遮材質請補充。</p>		

2. 本府交通局意見(書面)：本案交通影響評估已於109年6月15日新北交規字第1091075056號函復審查意見在案，請依相關意見修正。
3. 本府環保局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市泰山區信華段五小段24、25、26、27地號等4筆土地，基地面積2,722.6平方公尺，興建1幢2棟地上15層地下4層共140戶之集合住宅、店鋪，建築物高度49.5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. 本府城鄉發展局住宅發展科意見(書面)：有關「富利興建設泰山區信華段五小段24地號等4筆土地集合住宅及店鋪新建工程」申請公益設施一案，本市受贈公益設施應先提送本府財務收支及公有建物聯合審查會議審議通過後始得捐贈。
5. 本府城鄉發展局都市設計科意見(書面)：有關依「都市計畫法新北市施行細則」第48條申請公益設施作社宅使用請先取得受贈機關函發確認函後，再依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理後續審議事宜。
6. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：本案位於B93街廓依土管附表二規定應自建築線退縮6公尺，且依土管第24第規定應沿相鄰道路境界線留設連續性之無遮簷人行道，其寬度至少2.5公尺。P2-2.4檢討有誤，請申請人更正。
7. 法令檢討：
 - (1)有關本案申請容積移轉30%部分，請確實檢附容積移轉一階函文。
 - (2)有關本案依都市計畫法新北市施行細則第48條申請公益設施獎勵作社宅使用部分，請先依本府城鄉發展局住宅發展科意見辦理相關程序，確認本府需求後再提申請獎勵。
 - (3)本案基地三面臨路，查本案位於土地使用分區管制要點內規定之B93街廓，且平行4-2道路，應自建築線退縮6公尺；臨4公尺計畫道路側依新北市都市設計審議原則規定，基地臨接未達10公尺道路者應至少留設1.5公尺以上人行步道；另臨接10公尺計畫道路側依新北市都市設計審議原則規定，基地臨接達10公尺以上道路，若未留設騎樓時，其臨該道路側至少退縮寬3.52公尺以上無遮簷人行道及綠帶，請確實依本府城鄉發展局都市計畫科意見及相關規定留設，法令檢討說明請一併修正。
 - (4)依土地使用分區管制要點規定第8點規定，建築基地指定退縮之帶狀開放空間中應設置植栽帶，栽植喬木行道樹，樹距間不得大於8公尺，並與道路間設置緣石及高差。每個建築基地原則設置出入空隙一處，空隙不得大於2.5公尺，面寬15公尺以上得增設一處，請確實依規定檢討並於報告書內詳

細說明。

8. 開放空間部分：

- (1) 有關本案申請留設沿街步道式開放空間部分不得與法定退縮範圍重疊，請確實依相關規定留設法定退縮範圍後，再留設開放空間。
- (2) 本案目前規劃留設之廣場式開放空間範圍，請依新北市都市設計審議原則及建築技術規則第283條規定之方式留設。
- (3) 依新北市都市設計審議原則規定，開放空間應具有開放性及可及性，並供非特定民眾休憩使用，不得設置阻隔設施，並應考量無障礙環境設計，本案目前規劃臨4公尺計畫道路側沿街步道式開放空間及廣場式開放空間開放性及友善性不佳，請取消沿街步道式開放空間阻隔並合理規劃廣場式開放空間內配置，以符合開放空間之合理性及使用性。

9. 人行空間及步道系統：

- (1) 查本案三面臨路側皆設有既有人行步道，請於平面圖套繪既有人行步道現況配置，以利審閱。
- (2) 有關沿街無遮簷人行道部分請於沿建築線設置1.5公尺植栽槽後規劃2.5公尺寬人行道。
- (3) 請於平面圖詳細標示行穿線。
- (4) 車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質，其高程應與相鄰人行空間一致，請補附剖面圖說明、標示高程關係，以確保順平無高差。
- (5) 依「新北市都市設計審議原則」規定，建築線退縮設計人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平無高差處理且應考量無障礙動線及橫向坡度以不大於4%為原則。
- (6) 為塑造都市景觀整體性，請於本案基地南側臨4公尺計畫道路側配合全區街廓留設街角廣場，並加強使用之可及性。

10. 交通運輸系統：

- (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。
- (2) 車道出入口截角應小於1.5公尺，請確實於圖面標示。
- (3) 請加強車道出入口警示設施設置。
- (4) 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，考量本案部分作為店鋪使用，請依「新北市都市設計審議原則」留設訪客車位。

11. 景觀計畫：

- (1)依「新北市都市設計審議原則」規定，基地內人行道退縮寬度達6公尺以上者，應設計雙排大型常綠喬木，請配合開放空間規劃確實依規定留設。
 - (2)請將沿街步道式開放空間植栽帶移設置沿街面，以提高廣場式開放空間及街角廣場之開放性及可及性。
 - (3)人行步道與車道交接處請延續人行鋪面設置。
 - (4)綠覆率檢討實設空地面積計算錯誤，請釐清並修正。
 - (5)基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝；另請於基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力，請確實依規定檢討設置。
12. 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。
13. 有關本案申請裝飾柱放寬部分，請依建管規定辦理。
14. 報告書部分：
- (1)請依最新都審報告書製作範本製作。
 - (2)請刪除封面法令適用日加註。
 - (3)法規檢討章節請標示對應內容頁碼，請逐項檢核並修正。
 - (4)2-2.3頁，土地使用分區管制要點第8點檢討說明與法規內容不符合，且對應頁碼標示錯誤，請釐清並修正。
 - (5)2-2.5頁，有關實設開挖率檢討部分，請確實標示內容頁碼，以利審閱。
 - (6)2-2.7頁，土地使用分區管制要點第28點檢討請確實標示頁碼。
 - (7)照明計畫檢討圖例請較易辨識之圖示標示。
 - (8)請於景觀剖面圖標示依新北市都市設計審議原則規定自基地境界線退縮淨寬1.5公尺以上建築之尺寸。
 - (9)透水面積檢討非屬都審事項，請取消該章節檢討。
 - (10)防救災計畫檢討章節消防局核備函文請依製作範本內容檢附。
 - (11)公寓大廈管理規約條文請依製作範本加註。
 - (12)高度比非屬都市設計審議事項，請刪除立面圖高度比標示。
15. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。
16. 相關單位意見請酌參。
17. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。
- (二)本案設計單位於109年10月8日提送都審報告書到府，提請109年11月3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)地下停車場請檢討技規60-1條，鄰接居室或非居室之出入口與停車位間，應留設淨寬75公分以上之通道連接車道。

(2)地下室請補標示受水槽之牆壁及平頂應與其他結構物分開，並應保持至少60公分之人員維修空間(與結構柱緊臨時，維護檢查之距離至少為45公分以上)。

(3)陽台外緣構造物應留設1.2公尺淨空。

2. 本府交通局意見(書面)：本案本局無意見。

3. 本府環保局意見(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。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：本案所附建造執照申請書掛件日期為109年6月11日，請申請人釐清法令適用日，倘為109年6月11日，應依94年12月26日發布實施之「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」檢討。

5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案前經新北市政府109年9月14日新北府城開字第1091724952號函書面要件審查完成及試算可移入容積量在案，經書面審查結果，接收基地可移入容積為基準容積之30%(1,715.23平方公尺，接受基地連接道路寬度30公尺/臨路條件20%+接受基地內部條件10%+接受基地外部環境改善項目0%)，書面試算送出基地可移轉之容積為1,715.24平方公尺，申請移入容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限(2,286.98平方公尺，接受基地位於整體開發區，非位於法定山坡地範圍)。

6. 本府城鄉發展局都市設計科意見：有關本案申請公共服務空間獎勵部分，請依新北市建照業務工作手冊內容合理規劃並加大公服空間規模或取消公服空間規劃。

7. 查本案建照掛件日期為109年6月11日，應依94年12月26日發布實施「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」檢討，倘擬依本府109年8月14日發布實施之「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)主要計畫(第一次通盤檢討)」檢討土地使用分區管制規定，請更新法令適用日期，以符合法令一體適用之原則。

8. 請合理規劃公共服務空間規模並於圖面標示家具配置，規劃方式請依新北市建照業務工作手冊內容檢討。

9. 有關本案申請裝飾柱放寬部分，請依建管規定檢討。

10. 請於圖面詳細標示車道緩衝空間範圍尺寸。

11. 報告書部分：

(1)經查提案單與面積表內容不一致，請釐清並修正。

	<p>(2)修正對照表請補充標示內容對應頁碼，以利審閱。</p> <p>(3)面積計算表內工程造价非屬都市設計審議事項，請刪除工程造价加註。</p> <p>(4)面積計算表自行車位應以法定機車位之15%計算，經檢視目前算式錯誤，請修正。</p> <p>(5)A-3-13、A-3-14頁，免檢附修正對照圖說，請於修正對照表詳細說明回應內容。</p> <p>(6)防救災檢討頁面及內容請依照製作範本內容檢附。</p> <p>(7)裝飾柱放寬章節部分，檢討符合建管規定，免檢附相關檢討，請修正。</p> <p>(8)請於平面配置圖、各向立面圖及景觀剖面圖標示基地實際內外高程。</p> <p>(9)開放空間管理維護基金計算圖說申請開放空間獎勵部分請以不同圖例標示，以利審閱。</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109年12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1月21日新北府城設字第1092384518號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請110年2月20日本市110年度第2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	佳鉞建設泰山區信華段 5 小段 21 地號等 4 筆土地店鋪、集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案第八案
說明	<p>一、申請位置：泰山區信華段 5 小段 21、21-1、22、23 地號等 4 筆土地。</p> <p>二、設計單位：許義明建築師事務所 建築師：許義明。</p> <p>三、申請單位：佳鉞建設股份有限公司 負責人：陳柏宏。</p> <p>四、土地使用分區：第三種住宅區(建蔽率 50%，容積率 210%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 14 層地下 3 層，鋼筋混凝土構造，共 81 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,880.43 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：625.29 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：33.25% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：9,981.62 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：409.54 平方公尺。</p> <p>設計容積率：269.67% (含獎勵容積) ≤ 269.67% [210%(1+21.87%+37.8%)] (允建上限)。</p> <p>(四)開放空間獎勵：411.26 平方公尺(21.87%)</p> <p>容積移轉面積：710.8 平方公尺(37.8%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上三層至地下一層：停車空間。</p> <p>地上一層：管委會空間、入口門廳、店鋪。</p> <p>地上二層至十四層：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 81 輛，實設 81 輛。</p> <p>應設機車位 81 輛，實設 81 輛。</p> <p>應設自行車位 21 輛，實設 21 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>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：</p> <p>(一)本案於本府 108 年 12 月 30 日新北府城設字第 1082018140 號函同意核備在案。</p> <p>(二)本案設計單位於 109 年 11 月 9 日提送第一次變更設計報告書到府，提請 109 年 12 月 8 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</p>		

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)請將開挖範圍套繪至1樓平面。

(2)請檢討逃生步距及重複步行距離。

(3)屋突層水箱請與周邊留設淨尺寸60公分空間。

2. 本府交通局意見(書面)：本次變更無涉本局業務，無意見。

3. 本府環境保護局意見(書面)：基地位於本市泰山區信華段五小段21、21-1、22、23地號等4筆土地，基地面積1,880.43平方公尺，興建1幢1棟地上14層地下3層共81戶之集合住宅、店舖，建築物高度46.35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)：本案前經新北市政府108年12月23日新北府城開字第1082368003號函准予容積移轉在案，得移入接受基地本市泰山區信華段五小段21、21-1、22、23地號等4筆土地(面積共計1,880.43平方公尺)之容積為710.80平方公尺。

5. 請釐清建造執照申請書影本是否為建管單位受理最新版文件影本。

6. 專章檢討部分：

(1)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，請補充屋頂突出物水平投影面積檢討，原則同意。

(2)外牆裝飾柱變更部分，1層取消純裝飾柱2處，2至14層調整純裝飾柱寬深度不大於1.5公尺共6處，請逕依建管規定辦理。

7. 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。

8. 報告書部分：

(1)P1-3變更差異表，變更原因請請確實填列，請修正。

(2)P5-21廣告招牌部分，請逕依建管規定檢討辦理，請移除。

(3)防災計畫章節變更部分尚未經消防局審查核定，請移除。

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>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。</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 109 年 12 月 30 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 110 年 1 月 25 日新北府城設字第 1092574116 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 110 年 2 月 20 日本市 110 年度第 2 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	海中天育樂淡水區水仙段423-4地號等4筆土地集合住宅新建工程(第1次變更設計)	案號	報告案第九案
說明	<p>一、申請位置：新北市淡水區水仙段340-2、341-2、423-4、436-1地號等4筆土地。</p> <p>二、設計單位：謝政吉建築師事務所 建築師：謝政吉。</p> <p>三、申請單位：海中天育樂開發股份有限公司 負責人：黃林錦珍。</p> <p>四、土地使用分區：第三種住宅區(建蔽率50%，容積率360%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上24層、地下6層鋼骨鋼筋混凝土構造，共188戶。</p> <p>(二)建築基地面積：3,914.09平方公尺 設計建築面積：1,058.12平方公尺 設計建蔽率：27.03% ≤ 50%</p> <p>(三)總樓地板面積：36,820.25平方公尺 設計容積面積：20,290.62平方公尺 設計容積率：518.39% ≤ 518.4%(含獎勵容積) [360%*(1+30%+8%+6%)](允建上限)。</p> <p>(四)容積移轉面積：4,227.21平方公尺(30%) 基地保水獎勵：1,127.25平方公尺(8%) 綠建築獎勵：845.44平方公尺(6%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下 地下六層：防空避難室兼停車空間。 地下一層至五層：停車空間。 地上一層：管委會空間、集合住宅。 地上二至二十五層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、電梯間、機房及水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車188輛，實設248輛(自設60輛)。 應設機車188輛，實設188輛。 應設自行車47輛，實設47輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：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：</p> <p>(一)本案前經109年2月25日新北府城設字第1082406621號函同意核備在案。</p> <p>(二)本案因申請地號筆數減少1筆，設計單位於109年11月20日函送都審報告書到府。提請109年12月21日專案小組審議。決議如下：本</p>		

案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府工務局意見(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週現況(含道路)之最高點，請檢討。

(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。

2. 本府交通局意見(書面): 本案停車空間原核准汽車位248輛、機車位188輛及自行車位41輛，變更後汽車、機車及自行車位不變，且無涉停車場出入口變更，故本案無意見。

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：基地位於本市淡水區水仙段340-2、341-2、423-4、436-1等4筆土地，基地面積3,914.09平方公尺，興建1幢1棟地上24層地下6層共188戶之集合住宅，建築物高度79.2公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

4. 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 $360\% \times 1.5 = 540\%$ ，爰請設計單位修正第貳章法規檢討乙節及面積計算表。

5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，淡水區水仙段272地號等5筆土地，本案前於109年9月26日新北府城開字第1091827360號函會勘完成在案，書面試算送出基地可移轉之容積為4,377.57平方公尺(扣除占用面積0.88平方公尺，實際計算捐贈面積為2,978.28平方公尺)，申請移入接受基地之容積為4,377.57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(4,377.79平方公尺，位於山坡地之土地)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

6. 山坡地建築物高度放寬，請依以下意見修正：

(1) 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，請依原核准專案小組決議檢討。

(2) 查報告書3-5-23頁放寬前1層配置圖之建築物座落位置與原核准不一致，請釐清是否涉及本次變更。另有關放寬前圖說應符合建管自

建築線留設 1.5 公尺人行步道等相關法令規定檢討，且社區出入口位置有誤，請修正。

7. 開放空間及排水計畫：

- (1) 查基地南側串聯開放空間及友善方案通學步道之通路皆以草地鋪設，請修正供公眾通行之人行步道鋪面形式以硬鋪面設置，並加強人行使用。
- (2) 考量山坡地排水安全，本案地界線與周邊鄰地高程應合理規畫並加強排水設施，後續逕依坡審及水保審查結果辦理，以確保坡地安全性。
- (3) 請於排水高程平面圖說明開放空間及植栽景觀如何與現有人行道、公有排水溝之介面整合，並補充說明開放空間排水方式與方向。
- (4) 請補充排水溝設置形式，並依「新北市都市設計審議原則」規定人行空間若有給排水溝、箱涵、電信管線等設施設備開口，其蓋板鋪面均須使用與人行空間鋪面一致之化妝蓋板，但不能影響排水等原有功能，且不得使用鍍鋅格柵等開放性溝蓋板影響人行出入。
- (5) 鄰地擋土牆與基地之關係請繪製於圖面並補充說明。

8. 景觀綠化：

- (1) 本案因基地面積調整減少綠化面積、綠覆面積及調整喬木位置，考量本案因申請地號減少，以致綠化、綠覆面積調整，請檢討綠化面積、綠覆面積之留設比率不得低於原核准。
- (2) 請補充說明本案與鄰地地界之高程關係。
- (3) 考量地表逕流，請依基地高程規劃本案沉沙滯洪池設置位置。
- (4) 請補充說明本案友善方案與鄰地之關係。
- (5) 本次變更調整基地範圍，請補充北側及南側剖面圖說明本案開放空間與鄰地高程關係。
- (6) 本案為山坡地，依建築物無障礙設施設計規範得免設置室外通路，無障礙通路不得計入無法綠化面積，請修正。
- (7) 請依「新北市都市設計審議原則」檢討排水截水設施請與邊溝、草溝及植栽帶整體規劃。

9. 建築量體：

- (1) 本案陽台與設施設備規劃請合理設置。
- (2) 10 樓立面造型與平面不一致，請修正。
- (3) 本案立面材料選用請多考量淡水地區氣候條件。

10. 相關單位審查：

- (1) 請更新消防審查圖說。
- (2) 綠建築獎勵之綠化量指標喬木棵數及綠化面積與綠化檢討不一致，水資源指標之戶數不一致且設置泳池部分是否符合規定，請釐清並依綠建築規定檢討。
- (3) 本案地下一層計容積公設設置、設置格柵檢討及屋突層機電設備空間隔間請逕依建管規定辦理。

(4) 本次變更減少地下一層計容積之樓地板面積，惟圖面配置未涉及調整僅增加機電空間，有關地下一層計容積公設設置請逕依建管規定辦理。後續不得違反都市計畫及相關法令規定使用。

11. 報告書部分：

- (1) 查報告書本次變更位置缺漏過多，請加強報告書完整度，以利審核。
- (2) 建築圖說及變更對照頁面請以紅字說明並以紅框圈選變更範圍，本次如未確實圈選之項目請以原核准辦理。
- (3) 報告書請正本簽印。
- (4) 變更差異說明請補充地號變更。
- (5) 垃圾裝卸位請依都市設計審議原則規定不得計入法定停車數量，提案單說明有誤，請修正。
- (6) 報告書 3-5-9 頁留設 10%法定空地面積不得與車道前方緩衝平台重疊，請修正。
- (7) 報告書 3-5-15 頁變更未圈選，請修正。
- (8) 報告書 3-5-17 頁戶數有誤，請修正。
- (9) 山坡地建築物高度放寬之放寬前後圖說套疊位置有誤，請修正。
- (10) 本次變更建築物構造部分請於變更差異表補充對照。
- (11) 5-10-2 頁車道與牆面線重疊，請修正。
- (12) 請移除避雷針保護半徑檢討。
- (13) 4-4-4 頁地界線位置有誤，請釐清。

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

15. 相關單位意見請酌參。

(三) 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 1 月 26 日新北府城設字第 1100062620 號函先行同意核備在案。

八、以上提請 110 年 2 月 20 日本市 110 年度第 2 次大會報告。

作業
單位
建議

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	江陵建設新店區斯馨段 25 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案第十案
說明	<p>一、申請位置：新店區斯馨段 25 地號</p> <p>二、設計單位：大哲聯合建築師事務所 建築師：蔡俊堯</p> <p>三、申請單位：江陵建設股份有限公司 負責人：林美東</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 5 層，地上 24 層，鋼筋混凝土造。共 90 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積 : 3,000 平方公尺。</p> <p>設計建築面積 : 994.32 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率 : 33.14% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積 : 21,649.19 平方公尺。</p> <p>設計容積面積 : 10,168.71 平方公尺。</p> <p>設計容積率 : 338.96%(含獎勵容積) ≤ 339% [240%*(1+28.29%+10%+3%)](允建上限)</p> <p>(四) 容積移轉 : 2,037.42 平方公尺 (28.29%)</p> <p>整體開發規模獎勵 : 720 平方公尺 (10%)</p> <p>黃金級綠建築獎勵 : 216 平方公尺 (3%)</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至五層 : 停車空間。</p> <p>地下一層 : 防空避難室兼停車空間。</p> <p>地上一層 : 門廳、管委會空間、一般零售業。</p> <p>地上二層 : 管委會空間。</p> <p>地上三至二十四層 : 集合住宅。</p> <p>屋突一層至二層 : 樓梯間、機房及水箱。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 90 輛，實設汽車 202 輛(自設 112 輛) 應設機車 94 輛，實設 98 輛(自設 4 輛)。 應設自行車 24 輛，實設 24 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「變更新店中央新村北側附近地區(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫(土地使用分區管制要點修正)案」第 8 點規定，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案經本府 109 年 1 月 17 日新北府城設字第 1082165127 號函同意核備在案。</p> <p>(二) 惟本次因建築面積、容積樓地板面積減少，平、立面調整，本案設計單位於 109 年 12 月 4 日提送第一次變更設計報告書到府，提請</p>		

109年12月15日專案小組審查，會議決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府交通局意見(書面)：本案本次變更無涉及開發量體變更及停車場車道出入口變更，爰本局無意見。
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：基地位於本市新店區斯馨段25地號1筆土地，基地面積3,000平方公尺，興建1幢1棟地上24層地下5層共90戶之集合住宅，建築物高度89.9公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26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. 本府城鄉局開發管理科意見(書面)：經查本案基地範圍前經107年7月26日新北府城開字第1071379915號函准予容積移轉在案，得移入接受基地本市新店區斯馨段25地號土地(面積3,000平方公尺，位於整體開發地區)之容積為2,037.42平方公尺(未達接受基地基準容積40%之上限)。
4. 專章檢討部分：
 - (1) 本案屋脊裝飾物其高度以不超過6公尺為原則設置，屋脊裝飾物透空面積請依建管規定檢討，原則同意。
 - (2) 開放空間管理維護計畫請檢附原核准含戳章圖面以利對照。
 - (3) 綠建築檢討若無變更請檢附原核准含戳章頁面。
5. 交通運輸系統：
 - (1) 請確認地下一層垃圾處理機房配置方式，地下一層平面圖與垃圾、廚餘及運送系統圖面不符。
 - (2) 本案地下一層防災中心新增開口位於車道，請確認進出高程並設置安全設施以確保人車安全。
6. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格：本案立面裝飾柱、裝飾板及格柵部分，請逕依建管規定辦理。
7. 景觀部分：露臺綠化面積不得小於原核准面積，請修正。
8. 請調整文記街沿街景觀高燈位置沿建築線側設置，並於車道旁增設景觀高燈，以利人車安全。
9. 報告書部分：
 - (1) 法規檢討無變更部分請檢附原核准含戳章內容，變更部分請將檢討頁面左右對照詳細標示並說明變更內容。
 - (2) 報告書中各圖面無變更但底圖抽換部分，請檢附原核准圖說並說明變更後為底圖抽換。
 - (3) 一層平面圖請檢附原核准以利對照。

	<p>(4) 防救災計畫請依報告書範本以1~2頁載明，檢附核定表及配置圖。</p> <p>(5) 請依報告書範本將公寓大廈管理規約以1~2頁載明，除都審應加註事項，餘依內政部範本及建管規定辦理，免予檢附。</p> <p>10. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議牴觸。</p> <p>11. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。</p> <p>12. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(三) 本案經設計單位於109年12月30日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於110年1月28日新北府城設字第1092570266號函先行同意核備在案。</p> <p>八、 以上提請110年2月20日本市110年度第2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	技佳建設五股區芳洲段 129 地號等 5 筆土地店舖及集合住宅新建工程(第 4 次變更設計)	案號	報告案 第十一案
說明	<p>一、申請位置：新北市五股區芳洲段 129、130、131、132 及 132-2 地號等 5 筆土地。</p> <p>二、設計單位：林永發建築師事務所 建築師：林永發</p> <p>三、申請單位：技佳建設股份有限公司 負責人：許秀鳳</p> <p>四、土地使用分區：商業區（建蔽率 70%，容積率 300%）</p> <p>五、設計概要：</p> <p>（一）設計內容：地上 19 層地下 4 層鋼筋混凝土構造，共 311 戶。</p> <p>（二）建築基地面積：5,356.27 平方公尺。 設計建築面積：1,840.89 平方公尺。 設計建蔽率：34.37% ≤ 70%。</p> <p>（三）總樓地板面積：44,405.74 平方公尺。 設計容積面積：21,863.02 平方公尺。 設計容積率：408.18%(含獎勵面積) ≤ 408.23% 300%*(1+16.076%+15%+5%)](允建上限)</p> <p>（四）開放空間獎勵：2,583.35 平方公尺(16.076% < 30%)。 大規模開發獎勵：2,410.32 平方公尺(15%)。 開發時程獎勵：803.44 平方公尺(5%)。</p> <p>（五）新建建築各層用途如下： 地下一至四層：停車空間。 地上一層：一般零售場所。 地上二至三層：一般事務所。 地上四層：集合住宅、集合住宅附屬管委會使用空間。 地上五至十九層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>（六）停車空間：應設汽車 311 輛，實設 376 輛(自設 65 輛)。 應設機車 311 輛，實設 311 輛。 應設自行車 78 輛，實設 78 輛。</p> <p>（七）餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「變更五股都市計畫(洲子洋地區)細部計畫」土地使用分區管制要點第 18 點規定，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>（一）本案於本府 103 年 7 月 17 日北府城設字第 1031275220 號函同意核備在案。</p> <p>（二）本案於本府 105 年 8 月 2 日新北府城設字第 1051461104 號函同意第 1 次變更設計核備在案。</p> <p>（三）本案於本府 107 年 8 月 9 日新北府城設字第 1071506164 號函同意第 2 次變更設計核備在案。</p> <p>（四）本案於本府 108 年 7 月 10 日新北府城設字第 1081192346 號函同意第 3 次變更設計核備在案。</p> <p>（五）本案因建築物立面材質色系調整，設計單位於 109 年 12 月 14</p>		

日函送都審報告書到府，提請 110 年 1 月 11 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)：本案變更未涉及停車場出入口及停車位數變更，本局無意見。

2. 本府環保局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市五股區芳洲段 129、130、131、132、132-1 地號等 5 筆土地，基地面積 5,356.27 平方公尺，興建地上 19 層地下 4 層共 311 戶之集合住宅、一般零售場所、一般事務所，建築物高度 92.4 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. 本府城鄉局開發管理科意見(書面)：經查土地容積移轉申請案查詢管理系統，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。

4. 有關建築物立面外觀色系變更部分，因建築物彩度調降且已施工完竣，故請逕依建管規定檢討辦理。

5. 報告書立面相關示意照片等變更部分，請依變更內容確實標示並補充說明，請修正。

6. 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。

7. 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。

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

9. 相關單位意見請酌參。

(六)本案經設計單位於 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 1 月 29 日新北府城設字第 1100091262 號函先行同意核備在案。

八、以上提請 110 年 2 月 20 日本市 110 年度第 2 次大會報告。

作業
單位
建議

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。