

新北市政府 函

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



22001

新北市板橋區中山路一段293-1號6樓

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國110年11月18日
發文字號：新北府城設字第1102194370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11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13次大會會議紀錄」1份，請查照。

說明：

- 一、依本府110年11月11日新北府城設字第1102162421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11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、臺北市政府捷運工程局、新北市政府捷運工程局、新北市政府財政局(討論案第3案)、新北市政府秘書處(討論案第1、2案)、新北市政府新建工程處(討論案第1、2案)、新北市政府養護工程處(討論案第1、2案)、新北市政府綠美化環境景觀處(討論案第1、2案)、新北市三重區公所(討論案第1、2案)、國巨投資股份有限公司(討論案第1案)、頂率開發股份有限公司(討論案第2案)、陳朝雄建築師事務所(討論案第1、2案及報告案第3、6案)、冠德建設股份有限公司(討論案第3案)、周夢龍建築師事務所(討論案第3案)、簡志聰建築師事務所(討論案第3案)、柯智明建築師事務所(討論案第3案)



、林秉宏建築師事務所(報告案第1案)、吳成榮建築師事務所(報告案第2案)、
富昱建築師事務所(報告案第4案)、戴嘉惠建築師事務所(報告案第5案)、
簡俊卿建築師事務所(報告案第7案)、夏智弘建築師事務所(報告案第8案)、
姚嘉志建築師事務所(報告案第8案)

副本：新北市政府交通局停車管理科(討論案第3案)、社團法人新北市建築師公會、
新北市不動產開發商業同業公會、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北
市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市
都市設計及土地使用開發許可審議會、新北市政府城鄉發展局政風室、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 13 次大會會議紀錄

- 一、時間:110 年 11 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「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 110 年度第 12 次大會」會議紀錄。

決議:確認通過。

八、審議事項:

(一)報告案:

1. 吳晉瑜等 3 人八里區中庄段 125-1 地號 1 筆土地店鋪集合住宅新建工程。
2. 華鼎建設三重區仁信段 25、26 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
3. 中德建設新莊區新豐段 4、5、6 地號等 3 筆土地大豐造紙廠舊址商業大樓及集合住宅新建工程(商業區 B 區)(第 3 次變更設計)。
4. 漢翔開發板橋區板翠段 105 地號等 6 筆土地大樓新建工程(第 1 次變更設計)。
5. 新北市政府交通局中和區錦和段 535 地號等 12 筆土地錦和運動公園停車場統包工程。

6. 漢翔開發五股區芳洲段 60 地號等 10 筆土地店鋪及集合住宅
新建工程(第 3 次變更設計)。
7. 北碁建設汐止區智興段 281 地號等 17 筆土地店鋪集合住宅
新建工程。
8. 豐邑建設八里區訊塘段 22、35 地號等 2 筆土地集合住宅新
建工程。

(二)討論案：

1. 國巨投資三重區中興段 1442-5 地號等 6 筆土地店鋪、集合
住宅新建工程〔特定專用區(一)-住 A〕。
2. 頂率開發三重區中興段 1442-1 地號 1 筆土地東森大樓新建
工程〔特定專用區(一)〕。
3. 冠德建設中和區國道段 50 地號 1 筆土地臺北都會區大眾捷
運系統萬大線第一期中和高站(LG08)捷運開發區 6 聯開
大樓新建工程。

八、散會:下午 12 時 15 分。

都市設計及土地使用開發許可審議會 110 年度第 13 次會議 簽到冊

日期	中華民國 110 年 11 月 12 日 (星期五) 上午 09 時 30 分		
地點	新北市政府 28 樓都委會會議室		
主任委員	黃國峰		
副主任委員	邱信迪		
出席委員	簡委員連貴		蘇委員瑛敏
	鄭委員晃二	RLU	湯委員潔新
	鄭委員健志		羅委員文明
	古委員禮淳	古不淳	崔委員懋森
	林委員辰熹	林辰熹	林委員秀芬
	江委員彥霆	江彥霆	董委員娟鳴
	廖委員國誠	廖國誠	楊委員弘志
	洪委員迪光	洪迪光	高委員文婷
	左委員昭德		李委員泰陽
	許委員晉誌	許晉誌	郭委員俊傑
	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 13 次會議 列席單位 簽到冊

壹、時間：中華民國 110 年 11 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/科 室	簽 名 處
新北市政府交通局	綜規科	吳 姍 儀
	綜規科	齊 佩 君
新北市政府工務局		請 假
新北市政府環境保護局		
臺北市政府捷運工程局	職開處	魏 國 華
	職開處	古 秀 雲
	工建處	許 慶 玟
新北市政府捷運工程局		蔣 佩 菱
		黃 依 亭
新北市政府財政局	請	假
新北市政府秘書處		

單位	職稱/科室	簽名處
新北市政府新建工程處	請	假
新北市政府養護工程處		
新北市政府綠美化環境 景觀處	請	假
新北市三重區公所	請	假
新北市政府城鄉發展局		
		李淑齡 吳敏瑋
	林天楷	
	蔡翔宇 李曉萍	
	張淑娟 秦子傑	

單位	職稱	簽名處
國巨投資股份有限公司 (討論案第1案)	經理	莊
頂率開發股份有限公司 (討論案第2案)	經理	莊
陳朝雄建築師事務所 (討論案第1、2案及報告案 第3、6案)	建築師	陳朝雄
冠德建設股份有限公司 (討論案第3案)	協理 副理	張怡嘉 吳其特
周夢龍建築師事務所 (討論案第3案)	副理	周夢龍
簡志聰建築師事務所 (討論案第3案)	副理	簡志聰
柯智明建築師事務所 (討論案第3案)	副理	柯智明
林秉宏建築師事務所 (報告案第1案)		
吳成榮建築師事務所 (報告案第2案)		
富昱建築師事務所 (報告案第4案)		
戴嘉惠建築師事務所 (報告案第5案)		
簡俊卿建築師事務所 (報告案第7案)		
夏智弘建築師事務所 (報告案第8案)		
姚嘉志建築師事務所 (報告案第8案)		

案由	國巨投資三重區中興段 1442-5 地號等 6 筆土地店舖、集合住宅新建工程〔特定專用區(一)-住 A〕	案號	討論案 第一案
說明	<p>一、申請位置：三重區中興段 1442-5、1442-6、1442-10、1461、1461-1 及 1462 地號等 6 筆土地。</p> <p>二、設計單位：陳朝雄建築師事務所 建築師：陳朝雄。</p> <p>三、申請單位：國巨投資股份有限公司 負責人：簡士亮。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 70%，容積率 651%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 28 層、地下 6 層，鋼筋混凝土構造，共 2,387 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：15,083.74 平方公尺。 設計建築面積：6,734.34 平方公尺。 設計建蔽率：44.64% ≤ 70%。</p> <p>(三)總樓地板面積：214,666.23 平方公尺。 設計容積面積：115,399.63 平方公尺。 設計容積率：765.06%(含獎勵容積) ≤ 765.57% [651%*(1+17.60%)] (允建上限)。</p> <p>(四)容積移轉：17,282.34 平方公尺(17.60%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至六層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：店舖、管委會。 地上二層：管委會、集合住宅。 地上三至二十七層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、水箱、電梯機房。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 931 輛，實設 1,916 輛。 (自設 985 輛) 應設機車 2,387 輛，實設 2,387 輛。 應設自行車 359 輛，實設 359 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「擬定三重都市計畫細部計畫(中興段 1442 地號等 8 筆土地)」案土地使用分區管制要點第 11 點規定，本計畫區應先經都設會審議通過後方得核准建造執照。及「新北市都市設計審議作業要點」規定，申請辦理都市設計諮詢。</p> <p>七、辦理經過： (一)本案都市計畫尚未核定實施，設計單位於 110 年 6 月 16 日函送都審報告書到府。以上提請 110 年 6 月 29 日專案小組諮詢。本案係屬都市計畫變更之案件，因涉及都市計畫變更相關事項及全區開放空間整體規劃，故先就全區開放空間系統配置提請審議會諮詢，決議如下：</p>		

1. 本府交通局意見(書面)：

(1) 本案為本府第二行政大樓案都市計畫變更案，並併三重區中興段 1442 地號等 8 筆土地整體配置規劃案(含特專一 B、特專住一 A 及特專一東森大樓)。

(2) 停車位設置說明：

A. 第二行政大樓(含公共停車位)共設置汽車停車位 989 輛，機車停車位 2976 輛。

B. 特專(一)住 B，共設置 1650 戶，設置汽車停車位 1416 輛(法 1124 輛，自 292)，機車停車位 1650 輛(法 1650 輛)。

C. 特專(一)住 A，共設置 2342 戶，設置汽車停車位 1993 輛(法 1592 輛，自 401)，機車停車位 2342 輛(法 2342 輛)。

D. 特專(一)東森大樓，設置店鋪及電視台共 61 戶，設置汽車停車位 406 輛(法 380，自 26)，機車停車位 360 輛(法 360)。

(3) 本計畫區內各基地住宅及商業大樓，停車需求請盡量內部化，另本計畫區鄰近先嗇宮站，且市府大樓地下停車場將設置連通道與捷運站聯接，為配合發展 TOD，請一併宣導住戶及員工利用大眾運輸系統。另若基地尚有餘裕空間，建議亦可引進共享運具。

(4) 另行政大樓設置設置停車彎部分，請標示尺寸，另廣場上大車動線亦請標示。

(5) 基地地下停車場，無障礙停車位請盡量避免跨越車道併鄰近電梯。若有設置店鋪，請設置裝卸停車位。

(6) 建議於各基地地面層設置宅配物流短時臨停車位。另東森大樓是否有採訪車停放需求，其停車場車道及地下室淨高請留意是否可供通行。

(7) 本計畫區內道路配置，請詳細標繪道路幾合配置，另若有基地退縮做道路使用部分，亦請標示清楚。另本案基地甚大，請一併說明是否分期施工開發，若為分期開發，請一併說明期程與範圍，並提出相關對應之交通改善措施。

(8) 重新路出入口 B1 坡道建議可考量以沿機車坡道側直下地下二層，較不易受中巴進出干擾及減少車流交織

(9) 市廣汽機車區常被民眾反映悶熱及空氣未流通，建議於空橋立柱及適宜位置增加自然採光通風井之設計

(10) 另本案基地開發量體甚高已達提送交評門檻，屆時請提供交評置本局審查。

2. 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及新北市工業區總量管制資料庫查詢管

理系統，查無容積移轉及工業區總量管制申請紀錄。

3. 本案報告書相關圖面未依規定標註，圖面比例太小無法檢視，且相關設計前後不一致，無法確認，請確實依規定詳實檢討後，再依程序重新辦理。
4. 標示本案申請容積移轉部分，俟都市計畫發布實施後，依規定申請並檢附容積移轉一階核准函。
5. 法規檢討：
 - (1) 依據「新北市都市設計審議原則」申請汽車位折減部分，應全採法定停車位數量設置後，不足部分始得折減。故自設停車位部分，應予刪除修正。
 - (2) 裝飾柱檢討部分，請依建管規定含結構柱之裝飾柱寬深度以 2 公尺以下設置，純裝飾柱以 1.5 公尺以下設置，並刪除專章檢討頁面。
 - (3) 有關本案屋脊裝飾物部分，其高度以不超過 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，請檢附示意圖說，補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，並請將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，另有關 D、E 及 F 棟位於露臺上方之框架，非屋脊裝飾物範圍，請依建管規定檢討。
 - (4) 有關依本案變更都市計畫書(草案)土地分區使用管制要點第 4 點規定，特定專用區(一)容積樓地板面積作為住宅使用者，其比例不得超過 88%，前開住宅使用比例限制以特定專用區(一)全區總容積樓地板面積檢討之，請依專章說明確實檢討。惟 DE 棟地面層臨公園側改為商業使用空間；且全區商業使用面寬應不低於住宅使用面寬，其深度不得小於 6 公尺。
6. 開放空間系統配置：
 - (1) 本案臨重新路 5 段側(22 公尺計畫道路)請配合捷運設施及鄰地「擬訂新北市三重區中興段 1464 地號等 40 筆土地都市更新事業計畫案」人行步道退縮，並加大退縮空間引導行人可沿基地北側通達變更都市計畫草案規定留設之開放空間及公園用地，並請沿道路配合原有行道樹設置綠帶。
 - (2) 依變更都市計畫(草案)土管第 6 點(一)，「計畫區臨工業區、五谷王南街及計畫道路側，應依附圖自計畫區邊界與道路境界線於地面上退縮至少 4 公尺建築，該退縮部分得計入法定空地。」，另依該計畫書開放空間系統示意圖，本案西側鄰接地界線部分，應留設帶狀開放空間，目前配置作為社區使用空間，未符合都市計畫規定，故西側沿地界線部分，請至少留設 4 公尺以上開放空間(以

1.5 公尺植栽帶及 2.5 公尺鋪面配置)，自北側起串聯重新路五段(22 公尺計畫道路)、重新路 5 段 550 輛 2 弄 (8 公尺計畫道路)、中興南街 68 巷 10 弄、中興南街 68 巷至南側五谷王南街，並可提供區域周邊防救災動線及空間。

- (3) 因本案建物細長型南北延伸，阻斷西側民眾連通至公園用地之可及性，請分別於「B 棟及 D 棟」、「E 棟及 F 棟」間留設開放空間連通至本計畫區公園用地及 12 公尺計畫道路，以不低於變更都市計畫(草案) 開放空間系統示意圖之配置品質。
- (4) 與公園用地交界處，考量後續使用管理權責界定，請以設計手法區分公私界面。
- (5) 依細部計畫草案之開放空間系統示意圖，本案留設開放空間部分，不得留設基地內通路，請依規定提撥管理維護基金，並將管理維護計畫納入公寓大廈管理規約。
- (6) 請補充全區高程系統，包含計畫道路、鄰地及各景觀相關高程，以利審視確保開放空間之順平。

7. 人行空間或步道系統動線配置事項：

- (1) 沿五谷王南街人行步道請沿建築線設置 1.5 公尺植栽穴再設置 2.5 公尺人行步道，人行空間寬度達 6 公尺以上部分，請以雙排大型本土常綠喬木設計。
- (2) 沿街開放式綠帶須延續鄰地之樹型及樹穴位置設計，請考量與公園用地之沿街樹種統一設置。
- (3) 考量以人為本之步行空間，車道及建築物人行出入口部分應延續以人行步道鋪面設置，車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質，其高程應與相鄰人行道一致。請縮減退縮空間植栽穴之破口寬度，以加強人行步道之延續性。
- (4) 開放空間人行步道應與相鄰基地高程順平無高差處理且橫向坡度不得大於 4%，請補充剖面說明。
- (5) 供公眾使用之人行步道及開放空間範圍應配合公共路燈擬訂照明計畫，以設置高燈為主，取消喬木照樹燈避免眩光。

8. 交通運輸系統配置事項：

- (1) 本案因基地南北向縱深較長(約 220 公尺)，且設置汽車停車位達 1,993 輛，機車停車位達 2,342 輛，目前汽機車出入口均設置於南側 12 公尺之現有巷道(五谷王南街)，且車道出入口寬超過 20 公尺，請依「新北市都市設計審議原則」車道出入口以 8 公尺以下設置，車道出入口應自法定退縮及開放空間後留設至少 6 公尺平台緩衝空間。
- (2) 考量後續實際使用之合理性，並可分流由不同區域(如往

台北市、板橋區、新莊區及三重區等方向)進出之動線，故建議可考量於本計畫區內 12 公尺計畫道路或重新路，增設一處地下室停車場出入口，以紓解車流，因本案須辦理交通影響評估審查，故請先送本府交通局審查確認地下室車道出入口設置位置及數量。

(3) 本案汽機車車道寬度請依建管規定設置。

(4) 社區使用車輛請依「新北市都市設計審議原則」，依法定停車位數加計百分之二設置(小數點尾數無條件進位)，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移轉，目前檢討錯誤，請補足社區使用車輛。

(5) 請考量操作空間鄰近垃圾儲存空間設置垃圾車暫停車位。

9. 綠化檢討部分：

(1) 依本案土地分區使用管制要點第 6 點退縮 4 公尺建築部分，退縮建築空間除必要人車通道外，應予植栽綠化，請配合整體規劃增加植栽設置。

(2) 前開退縮範圍不得計入無法綠化面積，本次綠化案面積檢討有誤，請修正。

10. 建築規劃部分：

(1) 店鋪 1 層夾層平面設置挑空部分，目前夾層規劃空間使用動線不合理，考量後續使用合理性，請於符合本府工務局規定內，加大夾層使用面積並調整夾層設置位置，以符合實際使用及避免後續違規使用。

(2) 本案設置住宅小坪數單元，部分單元採光面積僅有 4 公尺，建議增加單元面寬以加大採光範圍，避免暗房之規劃，並請確認各空間採光面積依建管規定辦理。

11. 報告書部分：

(1) 請檢附正確建築線指示圖。

(2) 法規檢討請詳細說明檢討內容。

(3) 請依報告書範本建議比例檢附各圖面。

(4) 設計圖說內容請正確檢附，清楚標示挑空位置，以利審閱。

(5) 報告書字體請放大檢附。

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

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

14. 相關單位意見請酌參。

(二) 本案都市計畫尚未核定實施，設計單位於 110 年 8 月 3 日函送都審報告書到府，以上提請 110 年 8 月 18 日專業小組諮詢決議如下：本案係屬都市計畫變更之案件，因涉及都市計畫變更相關事項及全區開放空間整體規劃，故先就全區開放空間系統配置提請審議會諮詢，俟都市計畫發布實施，並檢具完整報告書圖及文件後再依規定辦理都市設計審議程序。

1. 本府工務局意見(書面)：

- (1) 報告書本局意見檢討回應第 1 點未說明，請補充。
- (2) 修正情形仍請事務所補充加強描述修正內容，以利憑判。
- (3) 本局意見第 11 點請針對地下停車空間最小通路淨寬度加強說明。
- (4) 本案設置屋脊裝飾物，報告書封面請確實填寫，專章請補充技師簽證。
- (5) 地下層停車空間請標示停車編號。
- (6) 地面 1 層均請標示陽台欄杆高度。
- (7) 開放空間範圍請釐清，並維護執行計畫表請配合修正。
- (8) 仍請補充各層面積計算圖。

2. 本府交通局意見(書面)：

- (1) 本案基地停車場車道出入口，前次係請顧問公司於交評內評估於 12 米計畫道路及重新路增設車道出入口之影響，惟交評迄今尚未提送修正報告，故本案仍請評估基地車道出入口位置適合方案。
- (2) 基地本次汽機車停車位略有調整，後續交評內容請一併修正。另汽機車數量依小坪數房型檢討折減部分，請確實檢討並一併檢討自行車停車位數。基地停車位數應確實檢討，若有不足部分，應增加供給或研提改善措施。
- (3) 基地停車場無障礙汽機車停車位請避免跨越車道及盡量臨近電梯。另基地若有餘裕空間，建議可一併引進共享運具，降低基地交通衝擊。
- (4) 另前次建議考量基地宅配物流及現行外送平台機車短時停車需求，建議於基地 1 樓地面層增設短時臨停車位。
- (5) 基地停車場車道出入口匝欄管制點，建議設置於地下停車場內。
- (6) 另本案交評建議提出外部交通改善措施-於環漢路開設缺口部分，涉及基地進出動線變更，請一併檢討基地各向進出動線。
- (7) 請於報告書人車動線圖標繪停車場車道出入口與鄰接道路之道路幾何配置。

3. 本府環境保護局意見：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）：

- (1) 本案實設停車數量與 P3-1-2 公共停車位檢討說明表實設停車數量不一致，請確實檢核並釐清修正。另倘全區 4 案均審竣確認停車數量，仍請回歸檢視 20%停車位數量是否符合協議書規定。至有關部分汽車停車位轉換機車位部分，涉及整體地區交通評估，應請交通局協助檢視是否妥適。
- (2) 有關 P2-1-18 細則第 43 條及 P2-2-2 土管第 7 點綠化面積檢討有誤，請修正基地面積並核實檢討。
- (3) 有關 P4-4 建築面積檢討數值有誤，且 P1-4 總戶數與 P5-1 數值不符，請再行檢核釐清修正誤植部分。
- (4) 本案為特定專用區(一)，有關 P2-1-3 細則第 14 條檢討說明，請說明依細部計畫土管第 4 點規定辦理。
- (5) 有關 P2-2-1 土管第 3 點檢討說明涉容積移轉獎勵面積部分，應先說明細部計畫土管容移上限規定，以明確法令適用。
- (6) 本案土管第 4 點有規範特定專用區(一)之住宅使用比例上限，有關 P4-13 住商配比說明之容積樓地板面積檢討有誤，請詳實檢核數值並釐清修正。
- (7) 本案細部計畫名稱為「擬定三重都市計畫細部計畫(中興段 1442 地號等 8 筆土地)」案，有關報告書內容涉細部計畫案名誤植部分，請再予檢視更正，如：細則第 39、41、45、48 條檢討說明。(P2-1-16、P2-1-17、P2-1-19、P2-1-20)
- (8) 本案所涉分區名稱為特定專用區(一)、特定專用區(二)，有關報告書內容涉分區名稱誤植部分請再予檢視更正。

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及新北市工業區總量管制資料庫查詢管理系統，查無容積移轉及工業區總量管制申請紀錄。另本案基地亦非屬公共設施多目標使用適用土地。

6. 本案報告書相關圖面未依規定標註，圖面比例太小無法檢視，字體模糊不清，並請確認圖面規劃內容與檢討表格數據一致性，確保圖面品質，確實依規定詳實檢討後，再依程序重新辦理。

7. 標示本案申請容積移轉部分，俟都市計畫發布實施後，依規定申請並檢附容積移轉一階核准函。

8. 法規檢討：

- (1) 依都市計畫書(草案)規定，本計畫區內為「特定專用區(一)、特定專用區(二)、公園用地、廣場用地及道路用

地」，應依下列規定設置供公眾使用之汽機車公共停車位空間，另依都市計畫書十、交通系統規畫之停車規劃規定(略以)：「前述公共停車位，為使公共停車位管理便利性，本計畫將公共停車場設置於公有土地。」，本案將特定專用區一(東森電視台、住 A 及住 B)之公共停車空間集中設置於特定專用區二(行政大樓)、公園、廣場及道路用地：

- A. 有關「都市計畫工業區檢討變更審議規範」應計算計畫區內車輛預估數 20%之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間，應以實設車位數量予以計算。
 - B. 有關依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」留設之公共停車空間部分，本案將應提供公共汽車停車位部分數量以 1 輛汽車停車位換算 5 輛機車位，轉換數量及依據請依核定都市計畫書內容及前次大會本府城鄉發展局都市計畫科意見辦理。
 - C. 另本計畫區內依「擬定新北市捷運及鐵路場站周邊地區(第二階段)細部計畫土地使用分區管制要點(配合大眾運輸發展導向策略)」申請增額容積須提供 20%公共停車位數量部分，依本府簽訂協議書內容設置。
 - D. 惟本案之汽機車位設置仍請依「新北市都市設計審議原則」檢討，單戶專有部分樓地板面積在 66 平方公尺以下(不含免計容積之陽台)之小坪數單元得以 0.66 倍計算車位需求量，汽車折減數量以增設自行車或機車位數量補足之，且應全採法定停車位數量設置後，不足部分始得折減，目前檢討內容有誤，請修正。
- (2) 裝飾柱檢討部分，請依建管規定含結構柱之裝飾柱寬深度以 2 公尺以下設置，純裝飾柱以 1.5 公尺以下設置，並刪除專章檢討頁面。
 - (3) 有關本案屋脊裝飾物部分，其高度以不超過 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，請檢附示意圖說，補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，並請將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，另有關全區各棟位於露臺上方之框架，非屋脊裝飾物範圍，請依建管規定檢討。
 - (4) 有關依本案變更都市計畫書(草案)土地分區使用管制要點第 4 點規定，特定專用區(一)容積樓地板面積作為住宅使用者，其比例不得超過 88%，前開住宅使用比例限制以特定專用區(一)全區總容積樓地板面積檢討之，請依專章說明確實檢討。

9. 開放空間系統配置：

(1) 本案臨重新路5段側(22公尺計畫道路)都市計畫開放空間部分：

A. 請加大退縮空間以大片硬鋪面廣場引導行人可沿基地北側通達變更都市計畫草案規定留設之開放空間及公園用地，目前規劃以住宅出入口為主體設計，請改以廣場為主體引導人行活動規劃設計。

B. 請沿道路配合原有行道樹設置綠帶。

(2) 西側鄰接地界線都市計畫帶狀開放空間部分：於E棟及F棟間之開放空間請設置植栽穴破口連接以確保開放空間串聯之自明性及可及性，得以直接自周邊社區串連動線至公園用地。

(3) 「B棟及D棟」、「E棟及F棟」間都市計畫開放空間部分：

A. B棟及D棟間請適度增加棟距以增加通行空間之自明性，並於通行節點設置大面積之硬鋪面確保人行動線之可及性。

B. E棟及F棟間請增加人行步道之寬度，並請將人行步道直通連接至西側沿地界之人行步道，增加視覺穿透。

(4) 依細部計畫草案之開放空間系統示意圖，本案留設開放空間部分，不得留設基地內通路，請依規定提撥管理維護基金，並將管理維護計畫納入公寓大廈管理規約，本次仍未納入前述開放空間部分，請修正。

(5) 請補充全區高程系統，包含計畫道路、鄰地及各景觀相關高程，以利審視確保開放空間之順平。

10. 人行空間或步道系統動線配置事項：

(1) 沿五谷王南街人行步道請沿建築線設置1.5公尺植栽穴再設置2.5公尺人行步道，人行空間寬度達6公尺以上部分，請以雙排大型本土常綠喬木設計，本次仍未修正。

(2) 考量以人為本之步行空間，車道及建築物人行出入口部分應延續以人行步道鋪面設置，車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質，其高程應與相鄰人行道一致。請縮減退縮空間植栽穴之破口寬度，以加強人行步道之延續性，本次仍未修正。

(3) 開放空間人行步道應與相鄰基地高程順平無高差處理且橫向坡度不得大於4%，請補充剖面說明。

(4) 請補充「B棟及D棟」、「E棟及F棟」間都市計畫開放空間之景觀高燈照明，以確保供公眾人行安全。

11. 交通運輸系統配置事項：

(1) 本案因基地南北向縱深較長(約220公尺)，且設置汽車停車位達1,993輛，機車停車位達2,342輛，目前汽機車出

入口均設置於南側 12 公尺之現有巷道(五谷王南街)，考量後續實際使用之合理性，並可分流由不同區域(如往台北市、板橋區、新莊區及三重區等方向)進出之動線；且考量地下室疏散動線，故請於本計畫區內 12 公尺計畫道路，增設一處地下室停車場出入口，以紓解車流。另本計畫區內 12 公尺計畫道路周邊車道、人行道及車道出入口請整體考量規劃。

- (2) 依「新北市都市設計審議原則」車道出入口以 8 公尺以下設置，自法定退縮及開放空間後留設至少 6 公尺平台緩衝空間，請清楚標示尺寸，並請以實際規劃手法確實縮減車道寬度，以確保進出車輛確實依車道規劃行駛，以維人行安全。
- (3) 社區使用車輛請依「新北市都市設計審議原則」，依法定停車位數加計百分之二設置(小數點尾數無條件進位)，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移轉，請配合法定車位重新檢討，目前檢討錯誤，請補足社區使用車輛，並請考量建築空間使用需求，配合服務動線設置。
- (4) 請考量操作空間鄰近垃圾儲存空間設置垃圾車暫停車位。
- (5) 無障礙車位請集中於地下一層設置。
- (6) 自行車位請集中設置。

12. 景觀部分：

(1) 綠化檢討部分：

- A. 無法綠化面積請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢討，檢討區塊標示不清無法審閱，並請說明基地內通路之設置依據，本次綠化面積檢討有誤，請修正。
- B. 屋頂綠化請補充剖面說明覆土深度並依「新北市都市設計審議原則」檢討。

- (2) 本次檢附圖面底圖未修正，基地排水檢討部分，請詳細標註基地內各處高程，並補充各處景觀剖面說明全區高程系統，包含計畫道路、鄰地及各景觀相關高程，以利審視確保開放空間之順平。

13. 建築規劃部分：

- (1) 店鋪 1 層夾層平面設置挑空部分，目前夾層規劃空間使用動線不合理，考量後續使用合理性，請於符合本府工務局規定內，加大夾層使用面積並調整夾層設置位置，以符合實際使用及避免後續違規使用，本次仍未修正，請確實修正規劃以符決議內容。
- (2) 本案設置住宅小坪數單元，部分單元採光面積僅有 4 公尺，建議增加單元面寬以加大採光範圍，避免暗房之規

劃，並請確認各空間採光面積依建管規定辦理，本次仍未修正，請確實修正規劃以符決議內容。

(3) 本案突出於建築物外牆之露臺、陽台、結構柱樑及裝飾板，因本案量體龐大，請簡化立面裝飾物，並請將結構柱合理設置於外牆面，以避免後續違規使用管理問題，並請逕依建管規定檢討建蔽率及容積率。

(4) 地面一層設置陽台部分請依建管規定辦理。

14. 報告書部分：

(1) 報告書封面法令適用日欄位請刪除。

(2) 法規檢討請確實回應法規內容。

(3) 車位請詳細編號，以利審閱。

(4) 消防救災請檢附正式送審圖面。

(5) 附錄無檢附內容圖面章節請刪除。

(6) 請依報告書範本建議比例清晰檢附各圖面，文字請以清晰大小檢附，以利審閱。

(7) 沿街開放式綠帶須延續鄰地之樹型及樹穴位置設計，請考量與公園用地之沿街樹種統一設置，請詳細說明。

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

16. 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。

17. 相關單位意見請酌參。

(三) 設計單位於 110 年 9 月 9 日函送都審報告書到府，提請 110 年 9 月 13 日本市 110 年度第 10 次大會諮詢，決議如下：本案與第 9 次大會「國巨投資、緯德建設三重區中興段 1442 地號等 8 筆土地行政大樓新建工程〔特定專用區(二)、公園用地及廣場用地〕」諮詢案，因涉及全區街廓整體開放空間涉及計畫道路系統規劃方式之確認，後續請先送本府新建工程處及本府交通局審查確認道路相關施作規範之可行性，再就實質設計規劃內容及歷次會議決議修正，續提會議討論，後續俟都市計畫發布實施後，依程序辦理後續事宜。

1. 本府工務局意見(書面)：

(1) 停車位請詳實標示並上色，另社區停車位性質為何法定或自設，請確認。

(2) 各層面積計算示意圖及算試請補充。

(3) 地面 1 層陽台請依內政部函釋設置欄杆並標示高度，仍未見修正，請檢討。

(4) 車道寬度及車道破口尺寸情詳實標註尺寸。

- (5) 歷次意見仍未見檢討，請於報告書詳實檢討(不可用舊版圖說)。
 - (6) 本案設置屋脊裝飾物，請於封面詳實填寫，並依規定專章檢討透空率。
 - (7) 無障礙廁所數量請依技規 167-3 條檢討設置及無障礙通路一併檢討。
 - (8) 地下室及地上層防火區劃面積請依技規 79 條檢討。
2. 本府交通局意見(書面):
 - (1) 因本案基地開發量體較大，建議本案基地停車場汽車車道規劃 3 車道，其中一車道為調撥車道，以供尖峰時段進出使用。另停車場車道出入口突限縮 8 公尺，恐影響車道進出，反造成出入口瓶頸，建議再調整出入口線型及寬度，並加強行車通行安全設施或導引動線。
 - (2) 另本案基地配置與停車場車道出入口規劃與城鄉局前幾次整體規劃配置不同，請再確認基地規劃配置。另前新工處及委員建議 12 米計畫道路下地並由地下層進出基地停車場部分，宜在考量道路程度、坡度及路口視距安全，並建議仍應以車行安全為優先考量。
 - (3) 因應現況住宅社區大樓物流宅配及外送平台短時臨停需求甚高，請於基地地面層設置短時臨停車位。
 3. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面): 請申請人依 110 年 8 月 18 日專案小組會議本科意見核實檢討修正。
 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及新北市工業區總量管制資料庫查詢管理系統，查無容積移轉及工業區總量管制申請紀錄。另本案基地亦非屬公共設施多目標使用適用土地。
 5. 開放空間部分應配合歷次意見調整人、車行動線串聯空間節點，為加強使用完整性與對外的開放性，請依下列意見修正:
 - (1) 有關開放空間及綠地系統，應結合建築量體及空間節點整體規劃調配，以提供人行空間自明性、開放性、可行性及優質前瞻的環境品質規劃。
 - (2) 請依歷次會議決議就 12 公尺計畫道路地下化方式提出規劃說明，地面以開放空間串聯重新路五段及捷運站通往公園用地之人潮。
 - (3) 為加強全區開放空間之串聯性(捷運出入口、都市計畫開放空間節點、公園用地及行政大樓等)，請增加建築棟距至少 6 公尺及加大開放空間之配置，或建築物底層 2 至 3 個樓層採挑空方式串聯各區開放空間。
 - (4) 請以設計手法以減緩風環境對開放空間使用之影響。
 - (5) 連接北側重新路五段及南側五谷王南街部分，應加強人行空間、綠帶及遮陰性喬木。

(6) 請加強說明與西側既有工業區建築物界面之縫合處理方式，並以相關剖面圖說明。

6. 景觀部分：為使開放空間後續於使用管理介面明確，請以材料或景觀設計手法區分公私界面，並增加住 A 與公園界面之綠化面積，將過多之硬鋪面改以景觀植栽方式處理。

7. 有關本案建築設計及相關申請放寬事項，請詳實敘明法令依據及放寬說明，續提小組討論。

(四) 設計單位於 110 年 10 月 9 日函送都審報告書到府，提請 110 年 10 月 28 日專案小組審查決議如下，本次出席委員人數不足故採諮詢案辦理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. 臺北市政府捷運工程局意見(書面)：本案將興建地上 28 層地下 6 層之建物，開挖深度 22.6 公尺，緊鄰捷運新莊線先嗇宮站。依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」第 9 條之規定，申請建築執造時，申請人需備齊相關文件及圖說，由主管建築機關送本局會審；又依臺北都會區大眾捷運系統禁建限建範圍內列管案件管理及審核基準，本案基地開挖工程位於「特定範圍」，其開挖對捷運設施之影響評估報告需先送「專業單位」審查後再併前述書圖送本局會審。

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：基地位於本市三重區中興段 1442-5、1442-6、1442-10、1461、1461-1、1462 地號等 6 筆土地，基地面積 15,083.74 平方公尺(謄本面積)，興建 3 幢 8 棟地上 28 層地下 6 層共 2387 戶之集合住宅、店鋪，建築物高度 89.8 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

3. 本府交通局意見(書面)：有關行政大樓周邊路口標誌、標線及標誌(如附件)，本次書面意見如下：

(1) 協助開設環漢路中央分隔島缺口以及設置環漢路口號誌，並依圖說設標誌。

(2) 至少保留 17 公尺以上車道範圍供配置進出停車場與轉向車道。

(3) 重新路往市府須開左轉車道，請評估：

A. 擴大東北側轉角實體人行道、縮減路口範圍，調整行穿線位改善行人穿越。

B. 分隔島上紅綠燈遷移至兩側人行道。

C. 開設分隔島增供設左轉車道。

(4) 橫越計畫道路行穿線要退縮，須配合調整避車彎位置。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

(1) 本案 P5-1 面積計算表之基準容積樓地板面積及容積移轉

獎勵面積檢討有誤，請依謄本面積詳實檢討允建總樓地板面積，並修正細則第 39 條及土管第 3 點檢討說明所涉相關數值。

- (2) 本案土管第 4 點有規範特定專用區(一)之住宅使用比例上限，請依 P5-1 面積計算表之實設容積樓地板面積詳實檢核 P4-12 特定專用區(一)住商配比說明，並請於面積計算表分別補充說明住、商使用容積樓地板面積，以供檢核。
 - (3) 本案 P6-4-1 綠化面積檢討與法規檢討數值不符、細則第 46 條總樓地板面積與面積計算表檢討數值不符，請釐清修正。
5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案前於 110 年 10 月 19 日新北府城設字第 1101890021 號函確認書面要件，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之 17.6% [(接受基地連接道路寬度 24 公尺/鄰路條件 20%+接受基地內部條件 10%) x 1.3+接受基地外部環境改善項目 0%]，其中申請捐贈土地部分為 0%，繳納代金部分為 17.6%(繳納代金部分佔申請移入容積總量之 100%)，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積 17.6%之上限(4,339.21 平方公尺，依都市計畫書規定，非屬山坡地範圍)，為接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。
6. 法令檢討：
- (1) 經查本案仍未依歷次諮詢會議決議修正，報告書相關圖面未依規定標註，圖面比例太小無法檢視，各圖面請統一以北向朝上放大檢附，且全案所有設計及標示前後均不一致，無法協助檢視作完整之審議，請確實依規定詳實檢討修正圖面。
 - (2) 建築面積表各項數據檢討有誤，本案基地面積修正，各項相關檢討數據請一併修正。
 - (3) 申請容積移轉部分，本案未檢附容積移轉一階核准函，請補附相關資料。
 - (4) 請確實依都市計畫相關法令及都市設計審議原則等規定逐條檢討，目前闕漏部分法令檢討，請修正。
7. 全區開放空間部分，前經 2 次專案小組 3 次大會諮詢、4 次開放空間研商會議及 1 次專案小組與 1 次大會審議，應依歷次會議決議及下列意見修正：
- (1) 依前次大會決議部分：
 - A. 依歷次會議決議，西側除法定退縮 4 公尺開放空間部分外，考量與舊社區空間活動使用之縫合，並應提供區域消防救災動線，北自重新路五段起至南側五谷王南街，請自地界線配置 2.5 公尺人行鋪面及 1.5 公尺植栽帶，

以利周邊鄰地未來開放空間串聯，目前西北側未符規定，請調整建築配置確實留設。

- B. 依歷次會議決議，應以不低於變更都市計畫書開放空間系統示意圖之配置品質及寬度，於各棟建築物間留設開放空間連通至本計畫區公園用地及 12 公尺計畫道路。
- a. 鄰 12 公尺計畫道路底鋪設人行鋪面之計畫道路部分，請以供人行通行方式設計，以連接北側都市計畫開放空間、西側連接周邊社區開放空間及公園用地，補充剖面說明界面設置方式，並說明管制車行使用之方式，請本府新建工程處及養護工程處協助表示意見。
 - b. 本案各棟建築間留設串聯周邊社區及公園用地之東西向開放空間，請以直通留設至少 6 公尺以上人行硬鋪面，以加強開放空間自明性，各種不同界面皆須檢附剖面圖說明，並請補充全區高程系統，包含計畫道路、鄰地及各景觀相關高程，以利審視確保開放空間之順平。

(2) 與公園用地交界處，考量後續使用管理權責界定，請以設計手法區分公私界面。

(3) 依細部計畫之開放空間系統示意圖，本案留設開放空間部分。另除法定退縮開放空間外，周邊配合全區供公眾通行之開放空間，請依 104 年 3 月 19 日發布之「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定提撥管理維護基金，並將管理維護計畫納入公寓大廈管理規約。

8. 專章檢討部分：

(1) 申請屋脊裝飾物部分：

- A. 其高度以不超過 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，平面圖說請完整檢附，並請釐清修正屋脊裝飾物範圍，檢附透視圖說明設置範圍，請補充修正後，續提討論。
- B. 另考量全計畫區建築量體規模較大，未避免造成都市空間環境壓迫，屋脊裝飾物應以不突出建築外牆及柱外緣，並檢討適度調降屋脊裝飾物高度。
- C. 有關 D、E 及 F 棟位於露臺上方之框架，非屋脊裝飾物範圍，請依建管規定檢討相關適法性。

(2) 本案地面一層提請裝飾柱放寬部分，考量一層室內通風採光，及影響商業店鋪使用面寬，請依建管規定含結構柱之裝飾柱寬深度以 2 公尺以下設置，純裝飾柱以 1.5 公尺以下設置。

(3) 有關依本案變更都市計畫書土地分區使用管制要點第 4 點

規定，特定專用區(一)容積樓地板面積作為住宅使用者，其比例不得超過88%，前開住宅使用比例限制以特定專用區(一)全區總容積樓地板面積檢討之，請確實檢核數據。

(4) 依都市計畫規定應留設公共停車位部分：

A. 依本府 110 年 10 月 22 日新北府城設字第 1101986332 號函，本案依「擬定三重都市計畫細部計畫(中興段 1442 地號等 8 筆土地)」案土地使用分區管制要點規定，集中設置公共停車空間於特定專用區二(行政大樓)、公園、廣場及道路用地留設汽車位 1,007 輛，機車位 3,005 輛，為確保符合都市計畫書公共停車位規定，本計畫區內特定專用區(一)(東森電視台、住 A 及住 B)後續開發規劃依相關法規及「新北市都市設計審議原則」檢討，其實設汽車位不得超過 3,717 輛，實設機車位不得超過 4,130 輛，請確實檢討以符都市計畫規定。

B. 請檢附依都市計畫捐贈公共停車位專章，確認本案設置車位符合相關數量。

C. 依本市都市設計審議原則規定留設之社區使用車位(裝卸、臨停、垃圾車暫停車位)不得計入法定及自設停車數量，請標示車位數量及編號並於各層平面標示社區使用車位位置，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售移轉，裝卸、臨停、垃圾車暫停車位請考量操作使用性規劃動線，請鄰近垂直動線及地面層設置。

9. 人行空間或步道系統動線配置事項：

(1) 沿五谷王南街人行步道請沿建築線設置 1.5 公尺植栽穴再設置 2.5 公尺人行步道，人行空間寬度達 6 公尺以上部分，請以雙排大型本土常綠喬木設計。

(2) 沿街開放式綠帶須延續鄰地之樹型及樹穴位置設計，請考量與公園用地之沿街樹種統一設置。

(3) 開放空間人行步道應與相鄰基地高程順平無高差處理且橫向坡度不得大於 4%，請補充剖面說明。

(4) 供公眾使用之人行步道及開放空間範圍應配合公共路燈擬訂照明計畫，另請配合公共開放空間增設高燈以維護公共空間人行安全。

10. 交通運輸系統配置事項：

(1) 本案分別規劃汽車道與機車道，惟其出入動線轉折過大，不符合使用行為，且實際破口寬度達 13 公尺，未符合「新北市都市設計審議原則」規定，請以景觀設施實際區隔，以符合實際使用安全及車道出入口寬度應以 8 公尺以下設置之規定，且因本案車位數量達 4 千輛，目前僅依規定留設 6 公尺平台緩衝空間，請將汽機車坡道退縮設置，增加平地緩衝空間供車行轉向，以維護人車安全。

- (2) 承上，請補充剖面確實標註高程說明緩衝空間以平地設置，並確保人行道順平。
- (3) 無障礙車位請集中於地下一層設置。
- (4) 本案自行車位達 300 輛，請考量進出動線建議設置自行車專用進出坡道或加大電梯服務之容量，人行及自行車共道部分請加強牌面標示及安全警示。

11. 建築規劃部分：

- (1) 店鋪 1 層夾層平面設置挑空部分，目前設置夾層僅作為通道不合理，考量後續實際使用合理性，請於符合本府工務局規定內，加大夾層使用面積並完整集中留設與調整夾層設置位置，以符合實際使用及避免後續違規使用，本次仍未修正，請確實修正規劃，或取消夾層設計。
- (2) 本案全區多處規劃不合理之空間，請全案重新檢討修正及繪製圖說，如：GH 棟 2 樓規劃大面積住宅空間，請依實際使用合理配置、1 層夾層挑空外側設置無法使用之陽台。
- (3) 目前 A、B、C 棟一樓規劃大面積社區入口，請依歷次會議決議，沿重新路五段側請配合捷運出入口及周邊商業區，增加商業使用空規劃，請修正。
- (4) 本案設置住宅小坪數單元，多數兩房型單元採光面積僅單面採光，且全戶空間寬度狹小，為提供良好生活空間品質，建議增加單元面寬以加大通風採光範圍，避免暗房之規劃，本次仍未修正，另請依建管規定詳實檢討各空間採光面積，請確實修正規劃以符決議內容。
- (5) 本案突出於建築物外牆之露臺、陽台、結構柱樑及裝飾板，因本案量體龐大，請簡化立面裝飾物，並請將結構柱合理設置於外牆面，以避免後續違規使用管理問題，並請逕依建管規定檢討建蔽率及容積率。
- (6) 地面一層設置陽台部分請依建管規定辦理。

12. 景觀部分：

- (1) 綠化面積檢討部分，請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢討「無法綠化面積」，基地內通路不得計入無法綠化面積範圍，本次綠化面積檢討有誤，請修正。
- (2) 基地排水檢討部分，避免基地排水直接排入公共排水溝，請詳細標註基地內各處高程，排水高程標註與景觀高程不一致，且與景觀剖面圖高程不一致，請釐清修正，並補充各處景觀剖面說明全區高程系統，包含計畫道路、鄰地及各景觀相關高程，以利審視確保開放空間之順平。

13. 報告書部分：

- (1) 本案基地座落地號請將報告書內容一併修正。

- (2) 請檢附歷次會議紀錄正式函文，並依報告書範本製作修正對照表及修正前後對照圖說。
- (3) 法規檢討請確實詳列檢討內容計算式及說明。
- (4) 建築面積表建蔽率容積率檢討數據有誤請修正。
- (5) 防救災計畫請檢附消防局核章圖表。
- (6) 各層平面圖除全區圖面外，請依報告書範本建議比例檢附各棟各層平面圖。
- (7) 請確實檢附各向立面圖，並清楚標示各棟樓層及樓高。
- (8) 剖面圖請依報告書範本檢附全區縱橫向剖面。

14. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。
15. 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。
18. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 110 年 11 月 11 日前辦理續審事宜。

(五) 設計單位於 110 年 11 月 2 日函送都審報告書到府，提請 110 年 11 月 5 日專案小組審查決議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，經作業單位確認後，續提大會討論。

1. 臺北市政府捷運工程局意見(書面)：相關書面意見已於前次會議(10/28)前提供，本次無補充意見。
2. 本府捷運工程局意見(書面)：
 - (1) 本案基地位於捷運先嗇宮站，涉及捷運禁建限建，請依「台北都會區大眾捷運系統禁限建範圍內列管案件協調管理作業要點」提送相關審查文件送主管機關審查。
 - (2) 第二行政中心地下室連通至捷運站，請開發單位依「新北市大眾捷運系統設施移設及連通管理要點」向本局提出申請，並配合「臺北市大眾捷運系統與地下街設施移設及連通申請自治條例」檢送相關文件，以利辦理後續審查。
 - (3) 相關連通位置仍請開發單位提出連通方式及確認位置後，與主管機關確認連通條件及應注意事項。
3. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，本局業於 110 年 10 月 22 日以新北環規字第 1102018290 號函復在案。
4. 本府工務局意見(書面)：
5. 本案歷次修正意見仍請設計單位補充檢附，修正情形仍請事務所補充加強描述修正內容，以利憑判。
 - (1) 地下停車空間最小通路淨寬度加強說明，法車自車請編

號並上色。

- (2) 地下室容積抵扣方式請在面積表中補充計算說明。
- (3) 各層平面圖請標示柱心線及尺寸。
- (4) 配置圖基地內通路請依規定上色，並說明是否依技規檢討計入法空，另地界線與鄰房及基地內通路線段重疊，請明確標示，並說明是否連接至建築線，以利判讀，補充建築面積計算圖。
- (5) 請於圖面標示洩水與鄰地順平（技規#57）。
- (6) 地面1層均請標示陽台欄杆高度，並確實設置欄杆。
- (7) 綠化範圍請勿與建築面積重疊，綠化圖建築面積部分請上色。
- (8) 車道緩衝空間是否退至開放空間及法定退縮後留設，請釐清。
- (9) 無障礙專章檢討不全，圖例及圖說請配合檢討說明。
- (10) 地下停車空間逃生避難防火門開啟方向錯誤，請修正。
- (11) 本案經委員同意設置事項，原則無意見，餘仍請事務所檢討回應並修正歷次意見。

6. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

- (1) 本案 P5-1 面積計算表之基準容積樓地板面積及容積移轉獎勵面積檢討有誤，請依謄本面積詳實檢討允建總樓地板面積，並修正細則第 39 條及土管第 3 點檢討說明所涉相關數值。
- (2) 本案土管第 4 點有規範特定專用區(一)之住宅使用比例上限，請依 P5-1 面積計算表之實設容積樓地板面積詳實檢核 P4-12 特定專用區(一)住商配比說明，並請於面積計算表分別補充說明住、商使用容積樓地板面積，以供檢核。
- (3) 本案細則第 46 條總樓地板面積與面積計算表檢討數值不符，請釐清修正。

7. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案前於 110 年 10 月 19 日新北府城開字第 1101890021 號函確認書面要件，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之 17.6% [(接受基地連接道路寬度 22 公尺/臨路條件 20%+接受基地內部條件 10%) x1.3+接受基地外部環境改善項目 0%]，其中申請捐贈土地部分為 0%，繳納代金部分為 17.6%(繳納代金部分占申請移入容積總量之 100%)，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積 17.6%之上限(17,282.34 平方公尺，依都市計畫書規定，非屬山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準，另查 110 年 10 月 28 日會議紀錄之容移上限為誤植，請以本次意見為準。

8. 全區開放空間部分，前經 2 次專案小組 3 次大會諮詢、4 次開

放空間研商會議及1次專案小組與1次大會審議，應依歷次會議決議及下列意見修正：

(1) 依前次大會決議部分：依歷次會議決議，西側除法定退縮4公尺開放空間部分外，考量與舊社區空間活動使用之縫合，並應提供區域消防救災動線，北自重新路五段起至南側五谷王南街，請自地界線配置2.5公尺人行鋪面及1.5公尺植栽帶，以利周邊鄰地未來開放空間串聯，基地西北側請調整建築配置確實留設自地界線退縮淨寬4公尺，放大圖面確實標註，並補充與巷道串聯處之剖面說明與鄰地交界面處理方式，確保順平設置及人行得以通行。

(2) 依歷次會議決議，應以不低於變更都市計畫書開放空間系統示意圖之配置品質及寬度，於各棟建築物間留設開放空間連通至本計畫區公園用地及12公尺計畫道路。

A. 鄰12公尺計畫道路底鋪設人行鋪面之計畫道路部分，請以供人行通行方式設計，以連接北側都市計畫開放空間、西側連接周邊社區開放空間及公園用地，請考量無障礙動線通行，請加強供人行規劃，補充剖面說明道路界面高程及管制車行使用規劃方式，後續道路興闢計畫書請與本府新建工程處確認。

B. 本案各棟建築間留設串聯周邊社區及公園用地之東西向開放空間，人行步道請以硬鋪面設置，不得設置植草磚，各種不同界面皆須檢附剖面圖說明，並請補充全區高程系統，包含計畫道路、鄰地及各景觀相關高程，以利審視確保開放空間之順平。

(3) 與公園用地交界處，考量後續使用管理權責界定，請以設計手法區分公私界面。

(4) 開放空間管理維護基金部分，除依土地使用分區管制要點退縮4公尺部分外，應將都市計畫開放空間示意圖及依歷次會議決議留設供公眾通行之空間，全數依本府104年3月19日發布之「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定提撥管理維護基金，並將管理維護計畫納入公寓大廈管理規約。

9. 專章檢討部分：

(1) 申請屋脊裝飾物部分：

A. 其高度以不超過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，平面圖說請完整檢附，請補充圖面並修正屋脊裝飾物範圍，檢附透視圖說明設置範圍，原則同意。

B. 另考量全計畫區建築量體規模較大，為避免造成都市

空間環境壓迫，屋脊裝飾物應以不突出建築外牆及柱外緣，請依新北市建照業務工作手冊規定應沿屋頂平台邊界施作。

- C. 有關D、E及F棟位於露臺上方之框架，非屋脊裝飾物範圍，請逕依建管規定檢討，請修正不得列入屋脊裝飾物範圍。

(2) 依都市計畫規定應留設公共停車位部分：

- A. 依本府 110 年 10 月 22 日新北府城設字第 1101986332 號函，本案依「擬定三重都市計畫細部計畫(中興段 1442 地號等 8 筆土地)」案土地使用分區管制要點規定，集中設置公共停車空間於特定專用區二(行政大樓)、公園、廣場及道路用地留設汽車位 1,007 輛，機車位 3,005 輛，為確保符合都市計畫書公共停車位規定，本計畫區內特定專用區(一)(東森電視台、住 A 及住 B)後續開發規劃依相關法規及「新北市都市設計審議原則」檢討，其實設汽車位不得超過 3,717 輛，實設機車位不得超過 4,130 輛，請確實檢討以符都市計畫規定。
- B. 請檢附依都市計畫捐贈公共停車位專章，確認本案設置車位符合相關數量。
- C. 依本市都市設計審議原則規定留設之社區使用車位(裝卸、臨停、垃圾車暫停車位)不得計入法定及自設停車數量，請標示車位數量及編號並於各層平面標示社區使用車位位置，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售移轉，裝卸、臨停、垃圾車暫停車位，考量操作使用性規劃動線，請鄰近垂直動線及地面層，於地下一、二層設置。

10. 人行空間或步道系統動線配置事項：

- (1) 沿五谷王南街人行步道請沿建築線設置 1.5 公尺植栽穴再設置 2.5 公尺人行步道，人行空間寬度達 6 公尺以上部分，請以雙排大型本土常綠喬木設計。
- (2) 沿街開放式綠帶須延續鄰地之樹型及樹穴位置設計，請考量與公園用地之沿街樹種統一設置。
- (3) 開放空間人行步道應與相鄰基地高程順平無高差處理且橫向坡度不得大於 4%，請補充剖面說明。
- (4) 供公眾使用之人行步道及開放空間範圍應配合公共路燈擬訂照明計畫，另請配合公共開放空間增設高燈以維護公共空間人行安全。

11. 交通運輸系統配置事項：

- (1) 車道緩衝空間請補充剖面確實標註高程說明緩衝空間以平地設置，並確保人行道順平。

- (2) 無障礙車位請鄰近垂直服務核設置。
- (3) 本案自行車位達 300 輛，考量地下層南北距離過長，建議自行車位分為 2 處設置於垂直核周邊，以紓解電梯服務之負荷，人行及自行車共道部分請加強牌面標示及安全警示。
- (4) 承上，考量後續安全逃生，臨 12 公尺計畫道路連通地下一層之坡道斜率請以 1:8 設置。

12. 建築規劃部分：

- (1) 店鋪 1 層夾層平面設置挑空部分，目前設置夾層僅作為通道不合理，考量後續實際使用合理性，請於符合本府工務局規定內，加大夾層使用面積並完整集中留設與調整夾層設置位置，以符合實際使用及避免後續違規使用，本次仍未修正，請確實修正規劃，或取消夾層設計。
- (2) 本案全區多處規劃不合理之空間，請全案重新檢討修正及繪製圖說(如：GH 棟 2 樓規劃大面積住宅空間，請依實際使用合理配置、1 層夾層挑空外側設置無法使用之陽台，請確實修改圖面)。
- (3) 目前 A、B、C 棟一樓規劃大面積社區入口大廳，請依歷次會議決議，沿重新路五段側請配合捷運出入口及周邊商業區延續商業活動，請以商業空間設置或以植栽區隔住宅及商業界面。
- (4) 本案設置住宅小坪數單元，多數兩房型單元採光面積僅單面採光，且全戶空間寬度狹小，為提供良好生活空間品質，建議增加單元面寬以加大通風採光範圍，避免暗房之規劃，本次仍未修正，請確實修正規劃以符決議內容。並逕依建管規定詳實檢討各空間採光面積。
- (5) 本案突出於建築物外牆之露臺、陽台、結構柱樑及裝飾板，因本案量體龐大，請簡化立面裝飾物，並請將結構柱合理設置於外牆面，以避免後續違規使用管理問題，並請逕依建管規定檢討建蔽率及容積率。
- (6) 地面一層商業空間出入口外設置陽台影響商業行為，請合理設置並依建管規定檢討符合。
- (7) 消防逃生動線請逕依建管規定辦理。

13. 景觀部分：

- (1) 綠化面積檢討部分，請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢討「無法綠化面積」，基地內通路請依建管規定修正範圍連通至建築物出入口，本次綠化面積檢討有誤，請修正。
- (2) 於臨重新路五段側開放空間設置之光之樹裝置藝術，請取消改以綠化植栽設置。
- (3) 請補充剖面說明樹穴寬深度達 1.5 公尺。

(4) 鋪面設置方向性請配合排水計畫說明設置內容，基地排水計畫請確認基地內排水不得直接排入地區公共排水溝，並說明與全區整體排水系統之整併。

14. 法令檢討：

(1) 經查本案仍未依歷次諮詢會議決議修正，報告書相關圖面未依規定標註，圖面比例太小無法檢視，各圖面請統一以北向朝上放大檢附，且全案所有設計及標示前後均不一致，無法協助檢視作完整之審議，請確實依規定詳實檢討修正圖面。

(2) 建築面積表各項數據檢討有誤，本案基地面積修正，各項相關檢討數據請一併修正，容積移轉數據有務請修正。

(3) 請確實依都市計畫相關法令及都市設計審議原則等規定逐條檢討詳列數據，目前闕漏部分法令檢討，請修正。請補充檢討「擬定新北市捷運及鐵路場站周邊地區（第二階段）細部計畫土地使用分區管制要點（配合大眾運輸發展導向策略）」。

15. 報告書部分：

(1) 請檢附歷次會議紀錄正式函文，並依報告書範本製作修正對照表及及修正前後對照圖說，修正對照表請確實回應修正內容，並補充修正對照圖說。

(2) 法規檢討請確實詳列檢討內容計算式及說明。

(3) 依本案變更都市計畫書土地分區使用管制要點第 4 點規定，特定專用區(一)容積樓地板面積作為住宅使用者，其比例不得超過 88%，前開住宅使用比例限制以特定專用區(一)全區總容積樓地板面積檢討之，請確實檢核數據。

(4) 請檢附全區開放空間說明圖。

(5) 建築面積表建蔽率容積率檢討數據有誤請修正。

(6) 防救災計畫請檢附消防局核章圖表。

(7) 請詳細標註基地內各處高程，並補充各處景觀剖面說明全區高程系統，包含計畫道路、鄰地及各景觀相關高程，以利審視確保開放空間之順平。

(8) 各層平面圖除全區圖面外，請依報告書範本建議比例檢附各棟各層平面圖，建議比例於 1/100 至 1/400 區間。

(9) 請確實檢附各向立面圖，並清楚標示各棟樓層及樓高。

(10) 剖面圖請依報告書範本檢附全區縱橫向剖面。

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

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

	<p>市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。</p> <p>18. 相關單位意見請酌參。</p> <p>19. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>20. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於110年11月19日前辦理續審事宜。</p> <p>(六)設計單位於110年11月9日函送報告書到府。</p> <p>八、以上提請110年11月12日本市110年度第13次大會討論。</p>
<p>提請確認及討論事項</p>	<p>一、本案依「新北市都市設計審議及土地使用開發許可審議作業要點」第3點第一項第一款第一目規定，基地面積大於6,000平方公尺且總樓地板面積大於30,000平方公尺者，經專案小組審議後，應提大會討論。</p> <p>二、提請大會討論事項：</p> <p>(一)全區開放空間及景觀規劃。</p> <p>(二)交通運輸系統配置。</p> <p>(三)建築規劃。</p>
<p>本次審查相關單位意見</p>	<p>一、臺北市政府捷運工程局意見(書面)：本案已提供意見，無其他補充意見。</p> <p>二、本府工務局意見(書面)：</p> <p>(一)本案申請放寬事項倘經委員會同意，原則無意見。</p> <p>(二)歷次檢討回應請再加強描述修正結果，對應頁碼請補充。</p> <p>(三)地面1層面5M基地內通路大廳，請確認室內空間動線可行性；本案管委會空間倘與梯廳實質區隔，請確認動線可行性及適切性。</p> <p>(四)地面層陽台請標示欄杆高度，並確認出入口動線可行性(店鋪出入口是否連接戶外通路)。</p> <p>(五)綠化範圍是否與建築面積重疊，請釐清修正。(5-7)</p> <p>(六)地下1層至地面1層進排風口位置無法對應，請釐清。</p> <p>(七)A6、A7、H1、G1陽台外緣設置裝飾物部分請釐清設置性質。</p> <p>(八)報告書5-11-8確認本案建築樓層數，屋突1層請圖面補充繪製。(梯間機械房等等)</p> <p>(九)6M基地內通路請正確連接建築物出入口。</p> <p>三、本府交通局意見(書面)：涉及交通部分，本局原則同意，另三重第二行政中心交通影響評估報告書(行政大樓部分)本局已於110年11月2日原則審查通過，後續因本案東森總部大樓、住宅A、B部分尚未經都市設計審議明確配置，爰本次僅就行政大樓部分予以同意，後續如東森總部大樓、住宅A、B經審議明確則請依規定提送差異變更，若有相關交通承諾事項調整亦同。</p> <p>四、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：</p> <p>(一)有關本案基準容積樓地板面積請申請人核實檢討，並釐清修正允建總容積樓地板面積上限等相關數值。</p>

(二)另請申請人務必依 110 年 11 月 5 日專案小組會議本科意見核實檢討修正。

五、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案前於 110 年 10 月 19 日新北府城開字第 1101890021 號函確認書面要件，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之 17.6% [(接受基地連接道路寬度 22 公尺/臨路條件 20%+接受基地內部條件 10%) x1.3+接受基地外部環境改善項目 0%]，其中申請捐贈土地部分為 0%，繳納代金部分為 17.6%(繳納代金部分占申請移入容積總量之 100%)，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積 17.6%之上限(17,282.34 平方公尺，依都市計畫書規定，非屬山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

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

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。

一、全區開放空間部分：

(一)本案依歷次會議決議，於基地各棟留設開放空間，串聯西側法定退縮至公園用地部分，為增加視覺穿透性及串聯性，植栽綠化請以喬木及草皮規劃，避免以灌木帶設置。

(二)鄰 12 公尺計畫道路底配合全區開放空間設置人行鋪面部分，相關高程應以順平處理，請補充相關圖說。後續應提送興闢計畫書經本府新建工程處審查確認。

(三)開放空間管理維護基金計算部分，除法定退縮外都市計畫書要求配合捷運出入口留設之法定開放空間及歷次審議會決議留設供公眾通行之空間，依規定均應計算管理維護基金，請修正補足。

二、依都市計畫規定應留設公共停車位部分：依本府 110 年 10 月 22 日新北府城設字第 1101986332 號函，本案依「擬定三重都市計畫細部計畫(中興段 1442 地號等 8 筆土地)」案土地使用分區管制要點規定，集中設置公共停車空間於特定專用區二(行政大樓)、公園、廣場及道路用地留設汽車位 1,007 輛，機車位 3,005 輛，為確保符合都市計畫書公共停車位規定，本計畫區內特定專用區(一)(東森電視台、住 A 及住 B)後續開發規劃依相關法規及「新北市都市設計審議原則」檢討，其實設汽車位不得超過 3,717 輛，實設機車位不得超過 4,130 輛，請確實檢討以符都市計畫規定。

三、交通運輸系統配置事項：本案車位數量達 4 千多輛，考量後續安全逃生，臨 12 公尺計畫道路連通地下一層之坡道斜率請以 1:8 設置。

決議

四、建築規劃部分：

- (一) 店鋪1層夾層平面設置挑空部分，目前設置夾層僅作為通道不合理，考量後續實際使用合理性及避免違規使用，請於符合本府工務局規定內，加大夾層使用面積並配合陽台空間寬度完整集中留設，請確實修正，或取消夾層設計。
- (二) 請依歷次小組決議，沿重新路五段側請配合捷運出入口及周邊商業區延續商業活動，目前A、B、C棟一樓規劃大面積社區入口大廳，請以商業空間設置。
- (三) 本案設置住宅小坪數單元，多數兩房型單元僅單面採光，且面寬狹小，又規劃裝飾柱，影響住宅單元之通風採光效益，為提供良好生活空間品質，請依歷次小組決議增加住宅單元面寬，避免暗房之規劃，並取消住宅單元外之裝飾柱。

五、景觀規劃部分：

- (一) 於臨重新路五段側開放空間設置光之樹裝置藝術，請取消改以綠化植栽設置。
- (二) 請詳實說明及標示全區開放空間之高程及主、次排水幹線之系統設計，加強生態手法設計以減少都市洪峰產生。
- (三) 供公眾使用之人行步道及開放空間範圍，考量夜間使用安全，請增設高燈。
- (四) 請加強景觀鋪面計劃之細部規劃設計，並確保語彙之整體規劃。
- (五) 基地內開放空間景觀配置應以提供人使用活動規劃，避免以灌木帶及線性喬木配置。屋頂綠化請加強複層綠化設計。
- (六) 有關基地西側景觀處理僅沿地界線平行規劃，請適度加強轉角處之開放空間，並應以提供人使用活動空間整體規劃景觀設計。
- (七) 基地西北側鄰接作為消防救災動線及開放空間入口，目前僅退縮4公尺寬，請以入口開放空間規劃，向東側調整建築量體及植栽配置，基地西側臨地界線退縮至少留設8公尺開放空間。

六、有關消防救災規劃部分請確實套繪基地周邊既有紋理及道路系統，並合理規劃進出動線調整植栽帶。另請詳細標示相關規劃尺寸。

七、有關12公尺囊底計劃道路，考量實際使用應設置迴車空間並以景觀手法避免違停，後續請依交通影響評估內容，於自行興闢計畫書中審查確認。

案由	頂率開發三重區中興段 1442-1 地號 1 筆土地東森大樓 新建工程〔特定專用區(一)〕	案號	討論案 第二案
說明	<p>一、申請位置：三重區中興段 1442-1 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：陳朝雄建築師事務所 建築師：陳朝雄。</p> <p>三、申請單位：頂率開發股份有限公司 負責人：簡士亮。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 70%，容積率 651%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 28 層、地下 6 層，鋼筋混凝土構造，共 79 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：3,787.19 平方公尺。 設計建築面積：2,011.79 平方公尺。 設計建蔽率：53.12% ≤ 70%。</p> <p>(三)總樓地板面積：56,147.29 平方公尺。 設計容積面積：28,993.8 平方公尺。 設計容積率：764.66%(含獎勵容積) ≤ 765.57% [651% *(1+17.60%)] (允建上限)。</p> <p>(四)容積移轉：4,339.21 平方公尺(17.60%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至六層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：店鋪、門廳、管委會。 地上二至三層：商場。 地上四至二十八層：攝影場、有線電視及廣播電台。 屋突一至三層：樓梯間、水箱、電梯機房。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 248 輛，實設 400 輛。 (自設 152 輛)。 應設機車 79 輛，實設 79 輛。 應設自行車 12 輛，實設 12 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「擬定三重都市計畫細部計畫(中興段 1442 地號等 8 筆土地)」案土地使用分區管制要點(草案)第 11 點規定，本計畫區應先經都設會審議通過後方得核准建造執照。及「新北市都市設計審議作業要點」規定，申請辦理都市設計諮詢。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)設計單位於 110 年 6 月 16 日函送都審報告書到府。提請 110 年 6 月 29 日專案小組諮詢。本案係屬都市計畫變更之案件，因涉及都市計畫變更相關事項及全區開放空間整體規劃，故先就全區開放空間系統配置提請審議會諮詢，決議如下：</p> <p>1. 本府交通局意見(書面)：</p>		

- (1) 本案為本府第二行政大樓案都市計畫變更案，並併三重區中興段1442地號等8筆土地整體配置規劃案(含特專一B、特專住一A及特專一東森大樓)。
 - (2) 停車位設置說明：
 - A. 第二行政大樓(含公共停車位)共設置汽車停車位 989 輛，機車停車位 2976 輛。
 - B. 特專(一)住 B，共設置 1650 戶，設置汽車停車位 1416 輛(法 1124 輛，自 292)，機車停車位 1650 輛(法 1650 輛)。
 - C. 特專(一)住 A，共設置 2342 戶，設置汽車停車位 1993 輛(法 1592 輛，自 401)，機車停車位 2342 輛(法 2342 輛)。
 - D. 特專(一)東森大樓，設置店舖及電視台共 61 戶，設置汽車停車位 406 輛(法 380，自 26)，機車停車位 360 輛(法 360)。
 - (3) 本計畫區內各基地住宅及商業大樓，停車需求請盡量內部化，另本計畫區鄰近先嗇宮站，且市府大樓地下停車場將設置連通道與捷運站聯接，為配合發展 TOD，請一併宣導住戶及員工利用大眾運輸系統。另若基地尚有餘裕空間，建議亦可引進共享運具。
 - (4) 另行政大樓設置設置停車彎部分，請標示尺寸，另廣場上大車動線亦請標示。
 - (5) 基地地下停車場，無障礙停車位請盡量避免跨越車道併鄰近電梯。若有設置店舖，請設置裝卸停車位。
 - (6) 建議於各基地地面層設置宅配物流短時臨停車位。另東森大樓是否有採訪車停放需求，其停車場車道及地下室淨高請留意是否可供通行。
 - (7) 本計畫區內道路配置，請詳細標繪道路幾合配置，另若有基地退縮做道路使用部分，亦請標示清楚。另本案基地甚大，請一併說明是否分期施工開發，若為分期開發，請一併說明期程與範圍，並提出相關對應之交通改善措施。
 - (8) 重新路出入口B1坡道建議可考量以沿機車坡道側直下地下二層，較不易受中巴進出干擾及減少車流交織
 - (9) 市廣汽機車區常被民眾反映悶熱及空氣未留通，建議於空橋立柱及適宜位置增加自然採光通風井之設計
 - (10) 另本案基地開發量體甚高已達提送交評門檻，屆時請提供交評置本局審查。
2. 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及新北市工業區總量管制資料庫查詢管理系統，查無容積移轉及工業區總量管制申請紀錄。

3. 本案報告書相關圖面未依規定標註，圖面比例太小無法檢視，且相關設計前後不一致，無法確認，請確實依規定詳實檢討後，再依程序重新辦理。
4. 標示本案申請容積移轉部分，俟都市計畫發布實施後，依規定申請並檢附容積移轉一階核准函。
5. 法規檢討：
 - (1) 屋脊裝飾物部分並無專章檢討，請確認本案屋突層以上之帷幕牆是否符合建管規定，並依規定計入建蔽率、容積率。
 - (2) 有關依本案變更都市計畫書(草案)土地分區使用管制要點第4點規定，特定專用區(一)容積樓地板面積作為住宅使用者，其比例不得超過88%，前開住宅使用比例限制以特定專用區(一)全區總容積樓地板面積檢討之，請依專章說明確實檢討。另目前連通至2樓及3樓商場垂直服務動線，僅設置一部電梯是否符合商業使用，請合理檢討設置。
6. 開放空間系統配置：
 - (1) 本案與捷運站出入口相鄰，請配合捷運設施整體規劃人行空間，請確認是否可與捷運用地部分一併規畫修正原有植栽穴位置，並增加植栽及街道家具設置，塑造等候及相關活動之空間。
 - (2) 於24公尺計畫道路側規劃之入口廣場，請增加植栽設置，考量捷運站出入動線，以加強人行空間遮蔭性。
 - (3) 請補充全區高程系統，包含計畫道路、鄰地及各景觀相關高程，以利審視確保開放空間之順平。
 - (4) 臨北側捷運站部分設置植栽帶阻隔未來公共連通使用，請調整規劃。
7. 人行空間或步道系統動線配置事項：
 - (1) 請考量沿街開放式綠帶須延續鄰地之樹型及樹穴位置設計，請考量與公園用地之沿街樹種統一設置。
 - (2) 考量以人為本之步行空間，車道及建築物人行出入口部分應延續以人行步道鋪面設置，車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質，其高程應與相鄰人行道一致。
 - (3) 開放空間人行步道應與相鄰基地高程順平無高差處理且橫向坡度不得大於4%，請補充剖面說明。
 - (4) 供公眾使用之人行步道及開放空間範圍應配合公共路燈擬訂照明計畫，以設置高燈為主，取消喬木照樹燈避免眩光。
8. 交通運輸系統配置事項：
 - (1) 另請依「新北市都市設計審議原則」車道出入口以8公尺

以下設置，車道出入口應自法定退縮及開放空間後留設至少 6 公尺平台緩衝空間。

(2) 因本計畫區開發應提送交通影響評估審查，有關各區之汽、機車停車需求量及車道出入口設置位置，應依交通影響評估審查結果辦理。

(3) 本案汽機車車道寬度請依建管規定設置。

(4) 社區使用車輛請依「新北市都市設計審議原則」，依法定停車位數加計百分之二設置（小數點尾數無條件進位），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移轉，目前檢討錯誤，請補足社區使用車輛。

9. 綠化檢討部分：依本案土地分區使用管制要點第 6 點退縮 4 公尺建築部分，退縮建築空間除必要人車通道外，應予植栽綠化，請配合整體規劃增加植栽設置。退縮範圍不得計入無法綠化面積，本次綠化案面積檢討有誤，請修正。

10. 建築配置部分：

(1) 設置於地面三層平面之出入口雨遮請依建管規定計入建蔽率容積率。

(2) 攝影棚挑高部分報告書並無專章檢討，請依建管規定辦理。

(3) 建築物外觀字樣，請逕依建管規定辦理。

11. 報告書部分：

(1) 提案單法定建蔽率有誤，請修正。

(2) 法規檢討請詳細說明檢討內容。

(3) 請依報告書範本建議比例檢附各圖面。

(4) 捷運設施非本案內容，相關透視及立面模擬請以簡單量體表示。

(5) 車位請詳細編號，以利審閱。

(6) 設計圖說內容請正確檢附，清楚標示挑空位置，以利審閱。

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

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

14. 相關單位意見請酌參。

(二) 本案都市計畫尚未核定實施，設計單位於 110 年 8 月 3 日函送都審報告書到府，以上提請 110 年 8 月 18 日專案小組諮詢：本案係

屬都市計畫變更之案件，因涉及都市計畫變更相關事項及全區開放空間整體規劃，故先就全區開放空間系統配置提請審議會諮詢，俟都市計畫發布實施，並檢具完整報告書圖及文件後再依規定辦理都市設計審議程序。

1. 本府工務局意見(書面)：

- (1) 報告書檢討回應請補充本局意見修正說明。
- (2) 仍請補充各層面積計算圖。
- (3) 屋脊裝飾物請補充專章檢討及技師簽證。
- (4) 垃圾車位不得與裝卸車位共用，請修正。
- (5) 基地內通路是否依技規檢討計入法空面積。
- (6) 設置框架式挑空樓層，挑空部分請釐清是否應技容積樓地板面積。(EX：地上9層及17層)
- (7) 開放空間範圍請釐清，並維護執行計畫表請配合修正。
- (8) 是否設置大型商場請說明。

2. 本府交通局意見(書面)：

- (1) 基地本次汽機車停車位略有調整，後續交評內容請一併修正。另基地停車位數應確實檢討，若有不足部分，應增加供給或研提改善措施。
- (2) 仍請說明基地是否有採訪車停車需求，且採訪車停車區位請一併標示清楚。另若因採訪車特性無法下地，而需置於地面層，亦請說明與標示停車區位。
- (3) 基地停車場無障礙汽機車停車位請避免跨越車道及盡量臨近電梯。另基地若有餘裕空間，建議可一併引進共享運具，降低基地交通衝擊。
- (4) 另前次建議考量基地宅配物流及現行外送平台機車短時停車需求，建議於基地1樓地面層增設短時臨停車位。
- (5) 基地停車場車道出入口匝欄管制點，建議設置於地下停車場內。
- (6) 另本案交評建議提出外部交通改善措施-於環漢路開設缺口部分，涉及基地進出動線變更，請一併檢討基地各向進出動線。
- (7) 請於報告書人車動線圖標繪停車場車道出入口與鄰接道路之道路幾何配置。

3. 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。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

- (1) 有關本案停車位檢討，倘全區4案均審竣確認停車數量，仍請回歸檢視20%停車位數量是否符合協議書規定。至有關部分汽車停車位轉換機車位部分，涉及整體地區交通評估，應請交通局協助檢視是否妥適。

- (2) 有關P1-4設計建築面積、P2-2-1土管第3點實設總容積樓地板面積檢討誤植部分，請釐清修正。
 - (3) 有關P4-4建築面積檢討數值有誤，且P5-1總戶數檢討數值不符，請再行檢核釐清修正誤植部分。
 - (4) 本案為特定專用區(一)，有關P2-1-3細則第14條檢討說明，請說明依細部計畫土管第4點規定辦理。
 - (5) 有關P2-2-1土管第3點檢討說明涉容積移轉獎勵面積部分，應先說明細部計畫土管容移上限規定，以明確法令適用。
 - (6) 本案土管第4點有規範特定專用區(一)之住宅使用比例上限，有關P4-13住商配比說明之容積樓地板面積檢討有誤，請詳實檢核數值並釐清修正。
 - (7) 本案細部計畫名稱為「擬定三重都市計畫細部計畫(中興段1442地號等8筆土地)」案，有關報告書內容涉細部計畫案名誤植部分，請再予檢視更正，如：細則第39、41、45、48條檢討說明。(P2-1-15、P2-1-17、P2-1-18、P2-1-20)
 - (8) 本案所涉分區名稱為特定專用區(一)、特定專用區(二)，有關報告書內容涉分區名稱誤植部分請再予檢視更正。
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及新北市工業區總量管制資料庫查詢管理系統，查無容積移轉及工業區總量管制申請紀錄。另本案基地亦非屬公共設施多目標使用適用土地。
6. 本案報告書相關圖面未依規定標註，圖面比例太小無法檢視，圖面檢討內容重疊，字體模糊不清，建築圖說立面及剖面圖缺漏，並請確認圖面規劃內容與檢討表格數據一致性，確保圖面品質，確實依規定詳實檢討後，再依程序重新辦理。
7. 標示本案申請容積移轉部分，俟都市計畫發布實施後，依規定申請並檢附容積移轉一階核准函。
8. 法規檢討：
- (1) 申請屋脊裝飾物部分，其高度以不超過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，考量後續維管問題請取消玻璃帷幕之設置，補充檢附結構技師耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證，並請將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，本次提送方案未依規定檢討且不得圍蔽設置，請取消屋脊裝飾物。
 - (2) 有關依本案變更都市計畫書(草案)土地分區使用管制要點第4點規定，特定專用區(一)容積樓地板面積作為住宅使用者，其比例不得超過88%，前開住宅使用比例限制以特

定專用區(一)全區總容積樓地板面積檢討之，請以專章說明確實檢討。

9. 開放空間系統配置：

(1) 24 公尺計畫道路側規劃之廣場式開放空間：

A. 本案與捷運站出入口相鄰，請配合捷運設施連接至公園整體規劃人行空間，因本案位於捷運出入口及公園用地之主要通道，除公有人行道範圍外，請將沿建築線供公眾通行步道之淨寬以 4 公尺以上設置。

B. 請縮小植栽穴設置範圍以確保行人通行。

(2) 基地北側臨捷運站出入口之開放空間請再與捷運局協調做整體規劃，含捷運通風口設施、捷運出入口之方向、植栽及人行道相關設施之調整與設置。

(3) 基地西側鄰地界退縮部分，因本計畫區為整體開發，請於基地周遭之地界線處整合鄰地景觀一併規劃，破除基地界線使整體計畫區之開放空間整合為一體，以確保供公眾使用。

10. 人行空間或步道系統動線配置事項：

(1) 考量以人為本之步行空間，車道及建築物人行出入口部分應延續以人行步道鋪面設置，車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質，其高程應與相鄰人行道一致。

(2) 開放空間人行步道應與相鄰基地高程順平無高差處理且橫向坡度不得大於 4%，請補充剖面說明。

(3) 請補充基地北側與捷運出入口連接之人行步道之景觀高燈照明。

11. 景觀部分：

(1) 綠化檢討部分：

A. 無法綠化面積請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢討，車道檢討範圍有誤，並請說明基地內通路之設置依據，本次綠化面積檢討有誤，請修正。

B. 屋頂綠化請補充剖面說明覆土深度並依「新北市都市設計審議原則」檢討。

(2) 基地排水檢討部分，請詳細標註基地內各處高程，排水高程標註與景觀高程不一致，且與景觀剖面圖高程不一致，請釐清修正，並補充各處景觀剖面說明全區高程系統，包含計畫道路、鄰地及各景觀相關高程，以利審視確保開放空間之順平。

12. 交通運輸系統配置事項：

(1) 本案設置車梯部分，請內化於建築物內部處理，不得增加人行道破口。

- (2) 請依「新北市都市設計審議原則」車道出入口以 8 公尺以下設置，請以實際規劃手法確實縮減車道寬度，以確保進出車輛確實依車道規劃行駛，以維人行安全。
- (3) 車道出入口應自法定退縮及開放空間後留設至少 6 公尺平台緩衝空間，平面標示有高差，請補充剖面說明以平地設置。
- (4) 社區使用車位部分：請考量建築空間使用需求，配合服務動線設置裝卸、訪客臨停車位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。
- (5) 汽機車數量仍請依各法規及簽訂協議書內容辦理從嚴檢討，車位數量檢討有誤請修正，並請確認與圖面設置數量一致。
- (6) 無障礙車位請集中於地下一層設置。

13. 建築配置部分：

- (1) 攝影棚請依「建築物使用類組使用項目表」檢討使用類組，樓層高度部分請逕依建管規定辦理，其餘各層樓層高度請依「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」設置，並請刪除樓高提請放寬及攝影棚類型說明專章檢討頁面。本案各層挑空部分無涉都市設計審議放寬，請逕依建管規定檢討消防逃生。
- (2) 本案地上 27 層設置大面積露台請逕依建管規定檢討，玻璃帷幕部分及 28 層以上皆以挑空設置，造成較大建築物量體，且於屋突層設置結構柱及過樑，為避免後續違規使用，請取消屋突層增設之柱及過樑，並取消露台上方之玻璃帷幕外牆設置。
- (3) 有關本案商場規劃設置於 2 樓及 3 樓部分，請考量商業行為合理設置。
- (4) 有關本案地上 8 層消防檢討需有 2 處逃生動線部分，請依建管規定辦理。
- (5) 設置於地面三層平面之出入口雨遮請依建管規定計入建蔽率及容積率。
- (6) 鄰地捷運設施通風口相關透視及立面模擬，應以實際現況表示，請修正。
- (7) 外牆材質目前為玻璃帷幕，造成之光害對鄰房、公園及公共空間影響甚鉅，請修正。

14. 報告書部分：

- (1) 報告書封面法令適用日欄位請刪除。
- (2) 法規檢討請確實回應法規內容。
- (3) 平面圖請刪除無涉都市設計審議之建管相關檢討內容。
- (4) 消防救災請檢附正式送審圖面。

(5) 附錄無檢附內容圖面章節請刪除。

(6) 請依報告書範本建議比例清晰檢附各圖面，文字請以清晰大小檢附，以利審閱。

(7) 各平面圖請清楚標示空間名稱。

15. 設計圖說內容請正確檢附，清楚標示挑空位置，以利審閱。

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

16. 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。

17. 相關單位意見請酌參。

(三) 設計單位於 110 年 9 月 9 日函送都審報告書到府，提請 110 年 9 月 13 日本市 110 年度第 10 次大會諮詢，決議如下：本案與第 9 次大會「國巨投資、緯德建設三重區中興段 1442 地號等 8 筆土地行政大樓新建工程〔特定專用區(二)、公園用地及廣場用地〕」諮詢案，因涉及全區街廓整體開放空間涉及計畫道路系統規劃方式之確認，後續請先送本府新建工程處及本府交通局審查確認道路相關施作規範之可行性，再就實質設計規劃內容及歷次會議決議修正，續提會議討論，後續俟都市計畫發布實施後，依程序辦理後續事宜。

1. 本府工務局意見(書面)：

(1) 停車位請詳實標示並上色，另社區停車位性質為何法定或自設，請確認。

(2) 各層面積計算示意圖及算試請補充。

(3) 歷次意見仍未見檢討，請於報告書詳實檢討(不可用舊版圖說)。

(4) 本案設置屋脊裝飾物，請於封面詳實填寫，並依規定專章檢討透空率。

(5) 自設機車不可扣抵地下層容積，請修正。

(6) 汽車位檢討及扣抵容積與面積表不一致，請修正。

(7) 無障礙廁所數量請依技規 167-3 條檢討設置及無障礙通路一併檢討。

(8) 垃圾車位不得與裝卸車位共用，請修正。

(9) 本案設置屋脊裝飾物，請於封面詳實填寫，並依規定專章檢討透空率。

(10) 報告書內容圖說請修正前後一致。

(11) 空間類組請詳實檢討標示。

(12) 挑空部分設置框架是否為室內裝修之天花板，性質為何請

詳實檢討。(EX：地上9層及17層)

2. 本府交通局意見(書面)：

- (1) 本案基地請確實確認有無衛星採訪車停放於地面層之需求，避免屆時採訪車違規停放於地面層空間或道路。
- (2) 因應現況辦公大樓物流宅配及外送平台短時臨停需求甚高，請於基地地面層設置短時臨停車位。
- (3) 另前新工處及委員建議12米計畫道路下地並由地下層進出基地停車場部分，宜在考量道路程度、坡度及路口視距安全，並建議仍應以車行安全為優先考量。

3. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：請申請人依110年8月18日專案小組會議本科意見核實檢討修正。

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及新北市工業區總量管制資料庫查詢管理系統，查無容積移轉及工業區總量管制申請紀錄。另本案基地亦非屬公共設施多目標使用適用土地。

5. 開放空間部分應配合歷次意見調整人、車行動線串聯空間節點，為加強使用完整性與對外的開放性，請依下列意見修正：

6. 有關開放空間及綠地系統應結合建築量體及空間節點整體規劃調配，以提供人行空間自明性、開放性、可行性及優質前瞻的環境品質。

7. 請依歷次會議決議就12公尺計畫道路地下化方式提出規劃說明，地面以開放空間串聯捷運出入口至公園用地。

8. 請加強全區開放空間之串聯性(捷運出入口、都市計畫開放空間節點、公園用地及行政大樓等)。

9. 請以設計手法以減緩風環境對開放空間使用之影響。

10. 有關本案建築設計及相關申請放寬事項，請詳實敘明法令依據及放寬說明，續提小組討論。

11. 申請屋脊裝飾物部分，請依前次大會決議檢討辦理。

(四) 設計單位於110年10月9日函送都審報告書到府，提請110年10月28日專案小組審查決議如下，本次出席委員人數不足故採諮詢案辦理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. 臺北市政府捷運工程局意見(書面)：本案將興建地上28層地下6層之建物，開挖深度23公尺，緊鄰捷運新莊線先嗇宮站。依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」第9條之規定，申請建築執照時，申請人需備齊相關文件及圖說，由主管建築機關送本局會審；又依臺北都會區大眾捷運系統禁建限建範圍內列管案件管理及審核基準，本案基地開挖工程位於「特定範圍」，其開挖對捷運設施之影響評估報告需先送「專業單位」審查後再併前述書圖送本局會審。

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：基地位於本市三重區中興段 1442-1 土地，基地面積 3,787.19 平方公尺(謄本面積)，興建 1 幢 1 棟地上 28 層地下 6 層共 79 戶之東森電視台大樓/店鋪，建築物高度 116.6 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，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)：有關行政大樓周邊路口標誌、標線及標誌(如附件)，本次書面意見如下：
 - (1) 協助開設環漢路中央方隔島缺口以及設置環漢路口號誌，並依圖說設標誌。
 - (2) 至少保留 17 公尺以上車道範圍供配置進出停車場與轉向車道。
 - (3) 重新路往市府須開左轉車道，請評估：
 - A. 擴大東北側轉角實體人行道、縮減路口範圍，調整行穿線位改善行人穿越。
 - B. 分隔島上紅綠燈遷移至兩側人行道。
 - C. 開設分隔島增供設左轉車道。
 - (4) 橫越計畫道路行穿線要退縮，須配合調整避車彎位置。
4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：
 - (1) 本案為特定專用區(一)，有關 P2-1-3 細則第 14 條檢討說明，請說明依細部計畫土管第 4 點規定辦理。
 - (2) 本案土管第 4 點有規範特定專用區(一)之住宅使用比例上限，請依 P5-1 面積計算表之實設容積樓地板面積詳實檢核 P4-12 特定專用區(一)住商配比說明。
 - (3) 本案綠化面積檢討有誤，請詳實檢討並釐清修正細則第 43 條及土管第 7 點檢討說明。
 - (4) 有關法規檢討內容所涉相關數值，請再行檢核修正誤植部分(如：土管第 3 點、第 8 點)。
 - (5) 本案細部計畫名稱為「擬定三重都市計畫細部計畫(中興段 1442 地號等 8 筆土地)」案，有關報告書內容涉細部計畫案名誤植部分，請再予檢視更正，如：細則第 39、41、45、48 條檢討說明。(P2-1-15、P2-1-17、P2-1-18、P2-1-20)
 - (6) 本案所涉分區名稱為特定專用區(一)，有關報告書內容涉分區名稱誤植部分請再予檢視更正。
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，本案目前刻正辦理書面審查要件。
6. 法規檢討：
 - (1) 經查本案仍未依歷次諮詢會議決議修正，報告書相關圖面未依規定標註，圖面比例太小無法檢視，各圖面請統一以

北向朝上放大檢附，且全案所有設計及標示前後均不一致，無法協助檢視作完整之審議，請確實依規定詳實檢討修正圖面。

(2) 建築面積表各項數據檢討有誤，各項相關檢討數據請一併修正。

(3) 申請容積移轉部分，本案未依規定申請及檢附容積移轉一階核准函，請補附核准函或取消申請。

(4) 請確實依都市計畫相關法令及都市設計審議原則等規定逐條檢討，目前闕漏部分法令檢討，請修正。

7. 全區開放空間部分，前經 2 次專案小組 3 次大會諮詢、4 次開放空間研商會議及 1 次專案小組與 1 次大會審議，應依歷次會議決議及下列意見修正：

(1) 依前次大會決議部分：

A. 東側沿街退縮部分，應依人流量，留設適當之人行步道，串連捷運站至公園用地。本次設置相關植栽穴，阻礙人形通行，請故人行步道請以不低於前次大會留設寬度，並以直線通行串聯捷運站至公園用地配置規劃。

B. 南側 12 公尺計畫道路底端請以人行鋪面設置，有關本案配置方式，請本府新建工程處及養護工程處表示意見，提請討論。

(2) 北側臨捷運用地部分：本案北側設置商業及藝文空間之主要出入口，為該側屬捷運用地，其空間及動線規劃之合理性，請說明提請討論。另涉及捷運用地景觀調整部分，應取得捷運主管機關同意。

(3) 本案除法定退縮開放空間外，周邊配合全區供公眾通行之開放空間，請依 104 年 3 月 19 日發布之「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥管理維護基金，並將管理維護計畫納入公寓大廈管理規約。

8. 專章檢討部分：

(1) 綠化面積提請放寬部分，綠化面積檢討請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢討「無法綠化面積」，基地內通路不得計入無法綠化面積範圍，本次綠化面積檢討有誤，請確實依規定檢討修正，考量本案鄰近捷運出入口，需供大量人行動線通行，並依都市設計審議原則檢討後續提討論。

(2) 建築物樓高放寬部分：

A. 本案地面一層規劃店舖，申請建築樓層高度放寬部分，依「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」考量各戶規劃面積較小，其各戶或各單元使用樓地板面積在 150 平方公尺以下者（不含共同使

用部分，如直通樓梯間），請逕依建築技術規則建築設計施工編第 164-1 條規定辦理。

- B. 地面 2、3 層作展演空間使用，請逕依建管規定檢討。
- C. 本案各層樓陽台旁設置多處挑空部分：部分樓層陽台局部以小面積檢討透空，且以帷幕牆包覆，未符合陽台設置規定，請修正，並取消陽台挑空規劃，其餘請合理規劃挑空位置，依建管規定檢討其適法性。

(3) 本案未申請屋脊裝飾物，請逕依建管規定辦理。另本案地上 27 層設置大面積露台，外側再以 17 公尺高(約 5 層樓)之帷幕牆包覆，考量使用安全、維護管理及後續恐涉及違規二工，請依建管規定逐層計入容積檢討。

(4) 有關依本案變更都市計畫書土地分區使用管制要點第 4 點規定，特定專用區(一)容積樓地板面積作為住宅使用者，其比例不得超過 88%，前開住宅使用比例限制以特定專用區(一)全區總容積樓地板面積檢討之，請確實檢核數據。

(5) 依都市計畫規定應留設公共停車位部分：

A. 依本府 110 年 10 月 22 日新北府城設字第 1101986332 號函，本案依「擬定三重都市計畫細部計畫(中興段 1442 地號等 8 筆土地)」案土地使用分區管制要點規定，集中設置公共停車空間於特定專用區二(行政大樓)、公園、廣場及道路用地留設汽車位 1,007 輛，機車位 3,005 輛，為確保符合都市計畫書公共停車位規定，本計畫區內特定專用區(一)(東森電視台、住 A 及住 B)後續開發規劃依相關法規及「新北市都市設計審議原則」檢討，其實設汽車位不得超過 3,717 輛，實設機車位不得超過 4,130 輛，請確實檢討以符都市計畫規定。

B. 請檢附依都市計畫捐贈公共停車位專章，確認本案設置車位符合相關數量。

C. 依本市都市設計審議原則規定留設之社區使用車位(裝卸、臨停、垃圾車暫停車位)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，裝卸車位淨高及操作空間請確實檢討以符合使用，請修正。

D. 依報告書內容業經交通影響評估審查，請說明辦理情形並檢附相關資料。

9. 交通運輸系統配置事項：

(1) 本案分別規畫汽車道與機車道，惟其出入動線轉折過大，不符合使用行為，且實際破口寬度過大，未符合「新北市都市設計審議原則」規定，請重新調整配置，整併汽、機車道於同一柱距內，以符合實際使用安全及車道出入口寬

度應以 8 公尺以下設置之規定。

(2) 本案於開放空間旁設置 1 座車梯，未符合「新北市都市設計審議原則」1 處破口之規定，且未設置裝卸貨之緩衝空間，占用法定退縮，未符合規定。請內化於建築物內部處理，並應減少對人行空間的影響，續提討論。

(3) 車道出入口應自法定退縮及開放空間後留設至少 6 公尺平台緩衝空間，請補充剖面確實標註高程說明緩衝空間以平地設置，並確保人行道順平。

(4) 無障礙車位請集中於地下一層設置。

10. 人行空間及景觀配置事項：

(1) 考量以人為本之步行空間，車道及建築物人行出入口部分應延續以人行步道鋪面設置，車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質，其高程應與相鄰人行道一致。開放空間人行步道應與相鄰基地高程順平無高差處理且橫向坡度不得大於 4%，請補充鄰捷運站、住 A 及 12 公尺計畫道路側之多向剖面並確實標示說明。

(2) 沿街退縮空間達 6 公尺以上部分，請以雙排喬木設置。

(3) 考量夜間安全照明，基地東、西及北側請增設景觀高燈。

(4) 基地排水檢討部分，避免基地排水直接排入公共排水溝，請詳細標註基地內各處高程，排水高程標註與景觀高程不一致，且與景觀剖面圖高程不一致，請釐清修正，並補充各處景觀剖面說明全區高程系統，包含計畫道路、鄰地及各景觀相關高程，以利審視確保開放空間之順平。

11. 建築配置部分：

(1) 外牆材質全棟以玻璃帷幕設置，考量建築物節能，且對鄰房、公園及公共空間造成環境光害影響甚鉅，請配合本地區氣候及物理環境重新檢討規畫。

(2) 鄰地捷運設施通風口相關透視及立面模擬，已多次要求應以實際現況表示，請確實修正。

(3) 各層樓挑空、陽台及出入口雨遮，請逕依建管規定檢討設置。

12. 報告書部分：

(1) 本案基地座落地號請將報告書內容一併修正。

(2) 請檢附歷次會議紀錄正式函文，並依報告書範本製作修正對照表及修正前後對照圖說。

(3) 法規檢討請確實詳列檢討內容計算式及說明。

(4) 建築面積表建築面積檢討數據有誤請修正。

(5) 防救災計畫請檢附消防局核章圖表。

(6) 屋頂綠化請檢附清晰剖面說明覆土深度，目前圖面無法審閱請修正。

- (7) 第 7 章設計圖說請確實依報告書範本檢附，並確認圖面標示正確。
 - (8) 地下一層空間標示請確實依建管規定標示。
 - (9) 平面圖各層挑空部分請正確標示。
 - (10) 剖面圖請依報告書範本檢附縱橫向剖面。
13. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。
 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。
 15. 相關單位意見請酌參。
 16. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。
 17. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 110 年 11 月 11 日前辦理續審事宜。
- (五) 設計單位於 110 年 11 月 2 日函送都審報告書到府，提請 110 年 11 月 5 日專案小組審查決議如下，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，經作業單位確認後，續提大會討論。
1. 臺北市政府捷運工程局意見(書面)：相關書面意見已於前次會議 10 月 28 日前提供，本次無補充意見。
 2. 本府捷運工程局意見(書面)：
 - (1) 本案基地位於捷運先嗇宮站，涉及捷運禁建限建，請依「台北都會區大眾捷運系統禁限建範圍內列管案件協調管理作業要點」提送相關審查文件送主管機關審查。
 - (2) 第二行政中心地下室連通至捷運站，請開發單位依「新北市大眾捷運系統設施移設及連通管理要點」向本局提出申請，並配合「臺北市大眾捷運系統與地下街設施移設及連通申請自治條例」檢送相關文件，以利辦理後續審查。
 - (3) 相關連通位置仍請開發單位提出連通方式及確認位置後，與主管機關確認連通條件及應注意事項。
 3. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，本局業於 110 年 10 月 22 日以新北環規字第 1102018290 號函復在案。
 4. 本府工務局意見(書面)：
 - (1) 本案歷次修正意見仍請設計單位補充檢附，修正情形仍請事務所補充加強描述修正內容，以利憑判。
 - (2) 垃圾車位不得與裝卸車位共用，請修正。
 - (3) 配置圖基地內通路淨寬及長度請依技規檢討，並請依規定上色，並說明是否依技規檢討計入法空。
 - (4) 開放空間範圍請釐清，並維護執行計畫表請配合修正。

- (5) 地面1層均請標示陽台欄杆高度，並確實設置欄杆。
 - (6) 車道緩衝空間是否退至開放空間及法定退縮後留設，請釐清。
 - (7) 本案請依技規工廠專章規定檢討。
 - (8) 本案經委員同意設置事項，原則無意見，餘仍請事務所檢討回應並修正歷次意見。
5. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):請申請人依110年10月28日專案小組會議本科意見核實檢討修正。
 6. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 本案前於110年10月25日新北府城開字第1101890020號函確認書面要件，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之17.6%[(接受基地連接道路寬度24公尺/鄰路條件20%+接受基地內部條件10%) \times 1.3+接受基地外部環境改善項目0%]，其中申請捐贈土地部分為0%，繳納代金部分為17.6%(繳納代金部分佔申請移入容積總量之100%)，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積17.6%之上限(4,339.21平方公尺，依都市計畫書規定，非屬山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。
 7. 全區開放空間部分，前經2次專案小組3次大會諮詢、4次開放空間研商會議及1次專案小組與1次大會審議，應依歷次會議決議及下列意見修正：
 - (1) 依前次大會決議部分：南側12公尺計畫道路底端請以人行鋪面設置，請考量無障礙動線通行，補充剖面說明道路界面高程及管制車行使用規劃方式，且本案圖面與全區配置圖面不相符，請修正沿街樹穴設置方式，以確保12公尺計畫道路底之開放空間動線通行順暢。
 - (2) 北側臨捷運用地部分：基地西北側與捷運出入口及住A交接處，請確認各圖面規劃內容一致，並說明銜接方式及人行動線之規劃。另涉及捷運用地地景設施及出入口調整部分，請取得捷運主管機關同意後再予規畫設計。
 - (3) 開放空間請配合街道家具整體規劃。
 - (4) 開放空間管理維護基金部分，除依土地使用分區管制要點退縮4公尺部分外，應將都市計畫開放空間示意圖及依歷次會議決議留設供公眾通行之空間，全數依本府104年3月19日發布之「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定提撥管理維護基金，並將管理維護計畫納入公寓大廈管理規約。
 8. 專章檢討部分：
 - (1) 綠化面積提請放寬部分，綠化面積檢討請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函檢討「無法綠

化面積」，基地內通路請依建管規定修正範圍連通至建築物出入口，請確實依規定檢討修正，考量本案鄰近捷運出入口，需供大量人行動線通行，依都市設計審議原則第8點第3項規定綠覆率應達100%，綠覆率計算修正符合規定後，原則同意。

- (2) 本案各層樓陽台旁設置多處挑空部分：部分樓層陽台局部以小面積檢討透空，且以帷幕牆包覆，未符合陽台設置規定，請以陽台及帷幕牆外緣計算面積，計入管道間或納入容積。西側立面設置之陽台部分，請以透視圖說明立面設置方式標明材質，橫向剖面圖請確實繪製陽台部分之外牆，圖面有誤請修正。
- (3) 有關設計單位於會中提出辦公室樓層高度放寬部分，應以提送報告書為準，請設計單位補充空間使用之需求說明後，續提大會討論。
- (4) 本案未申請屋脊裝飾物，請逕依建管規定辦理。另本案地上27層設置大面積露台，外側再以17公尺高(約5層樓)之帷幕牆包覆，考量使用安全、維護管理及後續恐涉及違規二工，請依建管規定逐層計入容積檢討。
- (5) 依都市計畫規定應留設公共停車位部分：
 - A. 依本府110年10月22日新北府城設字第1101986332號函，本案依「擬定三重都市計畫細部計畫(中興段1442地號等8筆土地)」案土地使用分區管制要點規定，集中設置公共停車空間於特定專用區二(行政大樓)、公園、廣場及道路用地留設汽車位1,007輛，機車位3,005輛，為確保符合都市計畫書公共停車位規定，本計畫區內特定專用區(一)(東森電視台、住A及住B)後續開發規劃依相關法規及「新北市都市設計審議原則」檢討，其實設汽車位不得超過3,717輛，實設機車位不得超過4,130輛，請確實檢討以符都市計畫規定。
 - B. 請檢附依都市計畫捐贈公共停車位專章，確認本案設置車位符合相關數量。
 - C. 依本市都市設計審議原則規定留設之社區使用車位(裝卸、臨停、垃圾車暫停車位)不得計入法定及自設停車數量，請刪除編號，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。
 - D. 依報告書內容業經交通影響評估審查，請說明辦理情形並檢附相關資料。

9. 交通運輸系統配置事項：

- (1) 本案分別規劃汽車道與機車道，惟其出入動線轉折過大且於坡道範圍多次轉折，不符合使用行為及行車安全，請考

量車行安全，機車道轉折處不得設置於坡道範圍，將機車坡道以直行方式規劃於 5.5 公尺汽車道旁(同一柱距內)並加強警示設施，以符合實際使用安全，並依「新北市都市設計審議原則」規定，汽機車車道寬度於人行空間出入口應縮減為 6 公尺以下，如經交通影響評估審查機車應設專用車道者，得以 8 公尺以下設置。

- (2) 有關前次申請於地面一層車梯破口部分，本次已取消地面一層之出入口，改由地下室進出，請將沿街人行步道兩側景觀植栽帶延續設置，確保人行動線安全。另地下二層貨梯出入口，請配合規劃裝卸車位及其服務空間。
- (3) 車道出入口應自法定退縮及開放空間後留設至少 6 公尺平台緩衝空間，請補充剖面確實標註高程說明緩衝空間以平地設置，並確保基地內退縮開放空間與公有人行道順平。

10. 人行空間及景觀配置事項：

- (1) 為確保鄰地界線處順平設置，請補充鄰捷運站、住 A 及 12 公尺計畫道路側之多向剖面並確實標示相關高程說明，包含計畫道路、鄰地及各景觀相關高程，以利審視確保開放空間之順平。
- (2) 本案基地範圍內沿街退縮空間達 6 公尺以上部分，請依「新北市都市設計審議原則」規定以雙排喬木設置，沿 24 公尺計畫道路側之沿街人行步道請增設一排喬木。
- (3) 考量夜間安全照明，基地東、西及北側請增設景觀高燈。
- (4) 考量全區整體開發規劃，請補充說明全區整體規劃方案內容。
- (5) 基地排水、開放空間請以全區規劃方式處理，說明與鄰地之相互關係，並且說明都市計畫變更案全案透保水系統，開放空間分期分區及使用管理計畫，應配合都市計畫變更案全案各工程規劃期程確保相關介面整合設置。

11. 建築配置部分：

- (1) 外牆材質全棟以玻璃帷幕設置，考量建築物節能，且對鄰房、公園及公共空間造成環境光害影響甚鉅，請以低反射玻璃設置並增加遮陽。
- (2) 鄰地捷運設施通風口相關透視及立面模擬，已多次要求應以實際現況表示，請確實修正。
- (3) 各層樓挑空、陽台及出入口雨遮，請逕依建管規定檢討設置。
- (4) 地面一層商業空間出入口外設置陽台影響商業行為，請合理設置修正規劃。
- (5) 地下室各層連接至逃生梯之動線請合理設置，避免動線阻隔，並依建管規定辦理。

12. 法規檢討：

- (1) 經查本案仍未依歷次諮詢會議決議修正，報告書相關圖面未依規定標註，各圖面請統一以北向朝上放大檢附，且全案所有設計及標示前後均不一致，無法協助檢視作完整之審議，請確實依規定詳實檢討修正圖面。
- (2) 請確實依都市計畫相關法令及都市設計審議原則等規定逐條檢討，目前闕漏部分法令檢討，請修正。請補充檢討「擬定新北市捷運及鐵路場站周邊地區（第二階段）細部計畫土地使用分區管制要點（配合大眾運輸發展導向策略）」。

13. 報告書部分：

- (1) 請檢附歷次會議紀錄正式函文，並依報告書範本製作修正對照表及修正前後對照圖說，修正對照表請確實回應修正內容，修正前後圖說請左右頁對照。
- (2) 法規檢討請確實詳列檢討內容計算式及說明。
- (3) 有關依本案變更都市計畫書土地分區使用管制要點第4點規定，特定專用區(一)容積樓地板面積作為住宅使用者，其比例不得超過88%，前開住宅使用比例限制以特定專用區(一)全區總容積樓地板面積檢討之，請確實檢核數據。
- (4) 建築面積表各項數據檢討有誤，各項相關檢討數據請一併修正。
- (5) 防救災計畫請檢附消防局核章圖表。
- (6) 屋頂綠化請檢附清晰剖面說明覆土深度，目前圖面無法審閱請修正。
- (7) 第7章設計圖說建築剖面圖、挑空位置等請確實標示，並依報告書範本檢附圖面。

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

15. 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。

18. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於110年11月19日前辦理續審事宜。

(六) 設計單位於110年11月9日函送報告書到府。

八、以上提請110年11月12日本市110年度第13次大會討論。

提請

一、本案因涉及「擬定三重都市計畫細部計畫(中興段1442地號等8筆土

<p>確認及討論事項</p>	<p>地)」案，全區街廓整體開放空間及計畫道路系統規劃方式之整體規劃，故經小組審議後，續提大會討論。</p> <p>二、提請大會討論事項：</p> <p>(一)全區開放空間。</p> <p>(二)建築物量體及樓層高度。</p> <p>(三)交通運輸系統配置。</p> <p>(四)建築規劃。</p>
<p>本次審查相關單位意見</p>	<p>一、臺北市政府捷運工程局意見(書面)：本案已提供意見，無其他補充意見。</p> <p>二、本府工務局意見(書面)：</p> <p>(一)本案申請放寬事項倘經委員會同意，原則無意見。</p> <p>(二)未見歷次檢討回應請補充。</p> <p>(三)走廊淨寬請依技規補充檢討標示。</p> <p>(四)6-2-1 頁 A 剖喬木覆土深度請依土管及細則規定確實檢討。</p> <p>(五)地面層陽台請標示欄杆高度，並確認出入口動線可行性(店鋪出入口是否連接戶外通路)。</p> <p>(六)出入口雨遮設置請依工作手冊規定檢討。</p> <p>(七)地上 2 層梯廳寬度請依技規檢討，梯廳前構造物倘為活動裝置請於圖面刪除，或說明設置用途。</p> <p>三、本府交通局意見(書面)：涉及交通部分，本局原則同意，另三重第二行政中心交通影響評估報告書(行政大樓部分)本局已於 110 年 11 月 2 日原則審查通過，後續因本案東森總部大樓、住宅 A、B 部分尚未經都市設計審議明確配置，爰本次僅就行政大樓部分予以同意，後續如東森總部大樓、住宅 A、B 經審議明確則請依規定提送差異變更，若有相關交通承諾事項調整亦同。</p> <p>四、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：</p> <p>(一)有關本案基準容積樓地板面積請申請人核實檢討，並釐清修正允建總容積樓地板面積上限等相關數值。</p> <p>(二)另請申請人務必依 110 年 11 月 5 日專案小組會議本科意見核實檢討修正。</p> <p>五、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案前於 110 年 10 月 25 日新北府城開字第 1101890020 號函確認書面要件，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之 17.6% [(接受基地連接道路寬度 24 公尺/鄰路條件 20%+接受基地內部條件 10%) x 1.3+接受基地外部環境改善項目 0%]，其中申請捐贈土地部分為 0%，繳納代金部分為 17.6%(繳納代金部分佔申請移入容積總量之 100%)，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積 17.6% 之上限(4,339.21 平方公尺，依都市計畫書規定，非屬山坡地範圍)，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>六、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，皆無新增意</p>

見，請依照本局歷次審查意見辦理。

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。

一、全區開放空間部分：

- (一) 依全區開放空間配置規劃，為確保捷運出入口廣場開放空間之串聯，基地沿 12 公尺計畫道路部分應避免以帶狀綠帶規劃。
- (二) 鄰 12 公尺計畫道路底配合全區開放空間設置人行鋪面部分，相關高程應以順平處理，請補充相關圖說。後續應提送興闢計畫書經本府新建工程處審查確認。
- (三) 北側臨捷運用地部分：基地西北側與捷運出入口及住 A 交接處，請確認各圖面規劃內容一致，並說明銜接方式及人行動線之規劃。另涉及捷運用地地景設施及出入口調整部分，應取得捷運主管機關同意。
- (四) 開放空間管理維護基金計算部分，除法定退縮外都市計畫書要求配合捷運出入口留設之法定開放空間及歷次審議會決議留設供公眾通行之空間，依規定均應計算管理維護基金，請修正補足。

決議

二、專章檢討部分：

- (一) 本案未申請屋脊裝飾物，請逕依建管規定辦理。本案外牆帷幕部分，22 層設置露臺，屋突一層以挑空設置，露臺外圍設置玻璃帷幕，造成較大建築物量體，且自屋頂平台延伸高度達 9 公尺，考量使用安全、維護管理及後續恐涉及違規二工，請依建管及建築技術規則規定以外牆牆心柱心圍塑範圍，逐層計入容積檢討。
- (二) 本案原係配合攝影棚使用機能，全棟採錯層挑空及挑高規劃，並於各層配合規劃辦公空間，惟本次變更全棟建築使用空間，於 10 樓至 21 樓均以辦公室規劃，並新申請辦公室樓層高度放寬部分，考量並無特殊需求，請逕依建管規定辦理。另依歷次會議決議，考量新北市第二行政大樓公眾建築之自明性，本案建築物高度僅低於第二行政大樓 1 公尺，請配合上開規定降低建築物高度。
- (三) 依都市計畫規定應留設公共停車位部分：依本府 110 年 10 月 22 日新北府城設字第 1101986332 號函，本案依「擬定三重都市計畫細部計畫(中興段 1442 地號等 8 筆土地)」案土地使用分區管制要點規定，集中設置公共停車空間於特定專用區二(行政大

樓)、公園、廣場及道路用地留設汽車位 1,007 輛，機車位 3,005 輛，為確保符合都市計畫書公共停車位規定，本計畫區內特定專用區(一)(東森電視台、住A及住B)後續開發規劃依相關法規及「新北市都市設計審議原則」檢討，其實設汽車位不得超過 3,717 輛，實設機車位不得超過 4,130 輛，請確實檢討以符都市計畫規定。

三、交通運輸系統配置事項：本案機車位僅 79 輛，惟因規劃約 3.2 公尺寬之獨立機車道及 7.55 公尺寬之汽車道，且部分汽車道屬無效之車道，導致一樓面向公園側立面留設寬達 13.5 公尺之破口。故請依小組決議，將機車坡道以直行方式規劃於 5.5 公尺汽車道旁(同一柱距內)並加強警示設施，以符合實際使用安全，並依「新北市都市設計審議原則」規定，汽機車車道寬度於人行空間出入口應縮減為 6 公尺以下，如經交通影響評估審查機車應設專用車道者，得以 8 公尺以下設置。

四、建築規劃部分：

(一) 外牆材質全棟以玻璃帷幕設置，考量建築物節能，且對鄰房、公園及公共空間造成環境光害影響甚鉅，請以低反射玻璃設置並增加遮陽。

(二) 請詳實說明及標示全區開放空間及整體排水系統。

五、景觀規劃部分：請詳實說明及標示全區開放空間之高程及主、次排水幹線之系統設計，加強生態手法設計以減少都市洪峰產生。

六、有關 12 公尺囊底計畫道路，考量實際使用應設置迴車空間並以景觀手法避免違停，後續請依交通影響評估內容，於自行興闢計畫書中審查確認。

七、請加強景觀鋪面計劃之細部規劃設計，並確保覆土深度足夠。屋頂綠化請加強複層綠化設計。

八、考量捷運人流量，基地東北及西南側請加大街角廣場設計配合調整景觀植栽。

九、請於建築物東西兩側周邊劃設至少 3 公尺植栽帶，以柔化使用界面。

案由	冠德建設中和區國道段 50 地號 1 筆土地臺北都會區大眾捷運系統萬大線第一期中和高車站(LG08)捷運開發區 6 聯開大樓新建工程	案號	討論案 第三案
說明	<p>一、申請位置：中和區國道段 50 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：周夢龍、簡志聰、柯智明建築師事務所 建築師：周夢龍 簡志聰、柯智明</p> <p>三、申請單位：冠德建設股份有限公司 負責人：馬志綱</p> <p>四、土地使用分區：捷運開發區 6(建蔽率 60%，容積率 750%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 24 層地下 5 層鋼筋混凝土構造，共 246 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：1,894.05 平方公尺。 設計建築面積：1,113.41 平方公尺。 設計建蔽率：58.78% ≤ 60%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：21,402.56 平方公尺。 設計容積面積：14,204.34 平方公尺。 設計容積率：749.95% ≤ 750%(法定上限)</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三至五層：停車空間、機房、捷運設施。 地下一至二層：停車空間兼防空避難室、機房、捷運設施。 地上一層：門廳、管委會空間、捷運設施、店鋪 地上二層：管委會空間、捷運設施、店鋪。 地上三至五層：集合住宅、捷運設施。 地上六至二十四層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、水箱、機房。</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車 190 輛，實設 63 輛(於法不足 127 輛)。 應設機車 246 輛，實設 110 輛(於法不足 136 輛)。 應設自行車 62 輛，實設 62 輛。</p> <p>(六) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「擬定中和都市計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第一期路線)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) 本案設計單位於 110 年 4 月 1 日及 110 年 4 月 21 日函送修正都審報告書到府。提請 110 年 5 月 14 日專案小組審議，決議因所送審報告書內容就都市計畫書中法定停車位數量、建管規定、都審原則等內容檢討均有錯誤，且提出非授權由都設會得以放寬事項，因法令重新檢討涉及全案規劃，故退回申請，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。經本府 110 年 5 月 25 日新北府城設字第 1100995732 號函退回申請。</p>		

(二) 本案設計單位於110年9月11日函送修正都審報告書到府。提請110年10月14日專案小組審查。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，因未能設置足額法定停車位數量申請放寬部分，經作業單位確認後，續提大會審議。」。

1. 本府交通局意見(書面)：

- (1) 本案基地共246戶，因受限於捷運聯開宅之限制，故無法設置足夠車位以應付內部需求，經歷次會議檢討後實設汽車位64席、機車位110席，惟報告書P150所提停車供需調查結果顯示該區汽、機車位供需比皆超過1，周邊車位供給顯已不足；開發單位所提出經分析參考鄰近捷運聯開住宅平均車位數據，以汽車0.24輛/戶之數據，並未說明案例位置、住宅單元坪數及住戶所持有汽、機車輛數，爰請再為補充。
- (2) 地面一層由捷運站2號出口至員山路77巷人行動線請增加通透及開放性，員山路77巷及囊底路街角植栽請再考量對側行人穿越銜接移設，臨連城路側請一檢討是否須配合捷運轉乘設施之設置。

2. 本府工務局意見(書面)：

- (1) 都市計畫法新北市施行細則第36、37、39、41、48條請確實檢討說明。
- (2) 請釐清自行車停放空間設置、垃圾暫存空間設置位置是否符合新北市都審原則規定。
- (3) 技規高層專章第228條檢討有誤。
- (4) 高層落物曲線請繪圖檢討，對應頁次7-16非檢討內容。
- (5) 請自行確認防火避難、防火間隔規定。
- (6) 第3-1頁次，都審原則版本請確認。
- (7) 本案請確認無障礙通路。
- (8) 請確認技規第110條防火間隔。
- (9) 排煙室開門方向請確認，且1樓開口數量檢討有誤。
- (10) 請釐清無障礙通路是否與車道重疊。
- (11) 請確認4樓特別安全梯外接平台是否符合規定。
- (12) 無障礙車位請標明。
- (13) 自行車位與汽車位間是否應區劃分隔請釐清。
- (14) 請確認樓地板面積、建築面積、容積樓地板面積等。

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：基地位於本市中和區國道段50地號1筆土地，基地面積1,894.05平方公尺，興建地上23層地下5層共246戶之捷運設施、店鋪、集合住宅，建築物高度89.60公尺，場址非位屬重要濕地範圍內，依「開發行為應實施環境影響

評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。另基地位屬「萬大-中和-樹林地區捷運系統環境影響說明書」範圍內，倘涉及環說書內容變更，請洽行政院環境保護署辦理。

4. 本府財政局意見(書面)：討論議題未涉及本局業務，本局無意見。
5. 本府城鄉發展局開發管理科(書面)：經查其土地使用分區為捷運開發區，依 105 年 8 月 19 日擬定中和都市計畫(配合捷運萬大-中和-樹林第一期路線)細部計畫土地使用分區管制要點規定不適用容積移轉等規定，本案無涉本科業務。

6. 專章檢討：

(1) 申請放寬事項：

A. 法定停車位數量部分依本府工務局 110 年 8 月 23 日新北工建字第 1101575440 號函會勘紀錄(略以)：「…因基地內捷運設施佔用無法設置足額法定停車位，本次原則同意停車位數減量，依土地使用分區管制要點規定，本案停車位數總量仍須經新北市都市設計審議委員會通過後及交通主管機關同意。」，惟本次依「新北市都市設計審議原則」檢討法定汽車位應設 190 輛、實設 64 輛(不足 126 輛)，機車位應設 246 輛、實設 110 輛(不足 136 輛)，依交通局意見說明本案周邊車位供需比仍顯不足，請補充說明，倘仍有停車位不足部分，建議如下：

(a) 檢討住商比例並依商業區使用管制項目內容設置，依「土地使用分區管制要點」規定非住宅使用樓地板面積部分，其小汽車停車空間留設依「建築技術規則」之 70% 為上限檢討停車位。

(b) 請依交通局意見比照「新北市都市設計審議原則」規定設置足額之法定停車位，倘基地內無法提供，請降低量體開發量或於基地周邊規劃永久之停車空間。

B. 本案申請消防救災間隔 1.5 公尺範圍內設置機車坡道，請考量都市景觀及防災間隔，應自基地境界線退縮淨寬 1.5 公尺以上建築，其退縮範圍內應以淨空設計，且不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台等構造物，請依規定退縮 1.5 公尺後留設機車坡道，請修正。

C. 本案地面層綠化面積不足申請以屋頂綠化面積補足部分，請重新檢討各層綠化後，續提討論。

D. 本案透水鋪面檢討透水率為 58.03% 低於「新北市都市設計審議原則」規定 80% 部分，因部分鋪面範圍為捷運設施無法依規定設置透水鋪面且覆土深度達 60 公分，請依上開意見重新檢討後，續提討論。

(2)有關屋脊裝飾物部分高度以不超過 6 公尺並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，於專章補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並應依建築技術規則檢討 1/3 以上透空遮牆及 2/3 以上透空立體構架設置，惟請補充結構技師檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目簽證確認後，原則同意。

7. 交通運輸系統：

- (1)有關涉及機械停車空間部分，依本府工務局 110 年 8 月 23 日新北工建字第 1101575440 號函會勘會議紀錄（略以）：「…原則同意改以汽車升降機取代汽車坡道。」，本案設置汽車升降機、等候空間及地下 4 至 5 層設置機械式停車設備請依建管規定辦理。
- (2)有關車道緩衝空間，依「新北市都市設計審議原則」第 3 點規定於地面層法定退縮後留設 6 公尺以上車道緩衝空間，請於圖面標示相關尺寸及高程。
- (3)考量本案店鋪及住宅使用需求，請配合服務動線規劃適當之裝卸空間並與垃圾車位分別設置，並不得計為法定或自設車位，請修正。
- (4)考量無障礙動線及人行安全，車道出入口其鋪面應延續兩側人行硬鋪面，高程一致且色系相近，請補充標示高程及車道橫剖面。
- (5)有關地下一層機車位尺寸、坡道平台及坡道寬度請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」規定辦理。
- (6)自行車開口位置與機車動線交織，請調整自行車動線。

8. 人行開放空間：

- (1)於基地東側店鋪外請留設寬度達 2.5 公尺以上人行通路，以利本棟建築通路通達至 24 公尺連城路。
- (2)請加強基地東側及電梯周圍步道串聯至鄰地，人行步道請留設寬 1.5 公尺以上。
- (3)8 公尺囊底路是否協助開闢請補充說明，並請整合人行步道空間。

9. 建築量體及配置：地上一層設置自行車位、垃圾儲藏室不得兼管委會使用空間，自行車停車空間請依規定計入容積。

10. 鄰連城路請加強建築整體外觀立面及露梁、露柱處理。

11. 景觀計畫：

- (1)本案於地上 2、3 層設置露臺請補充檢討屋頂及露臺 1/2 綠化檢討。
- (2)屋頂層植栽覆土喬木應留設覆土深度達 1.5 公尺以上，目前喬木覆土深度不符規定，請修正。
- (3)車道進出口部分請加強警示燈、夜間照明及景觀高燈設

	<p>置，以利夜間人行安全。</p> <p>12. 報告書部分：</p> <p>(1) 報告書比例與圖面資料不一致，請修正。</p> <p>(2) 景觀剖面圖請補充標示人行步道坡度、高程。</p> <p>(3) 非都市設計審議事項免檢附，其平面圖建管步行距離檢討請刪除。</p> <p>(4) 全區街廓配置圖請標示相關法定退縮範圍及尺寸。</p> <p>13. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。</p> <p>14. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。</p> <p>15. 相關單位意見請酌參。</p> <p>16. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>17. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 110 年 10 月 28 日前辦理續審事宜。</p> <p>(三) 本案設計單位於 110 年 11 月 03 日函送修正都審報告書到府。</p> <p>八、 以上提請 110 年 11 月 12 日本市 110 年度第 13 次大會討論。</p>
<p>提請 確認 及討 論事 項</p>	<p>一、於前次會議交通局意見：「請比照『新北市都市設計審議原則』規定設置足額之法定停車位，倘基地內無法提供，請降低量體開發量或於基地周邊規劃永久之停車空間」，惟本次未能設置足額法定停車位數量部分，續提大會審議。</p> <p>二、提請大會討論事項：</p> <p>(一) 法定汽、機車停車位設置數量。</p> <p>(二) 退縮都市防災鄰棟間隔。</p> <p>(三) 法定綠化面積及透水面積檢討。</p> <p>(四) 一樓開放空間配置。</p>
<p>本次 審查 相關 單位 意見</p>	<p>一、臺北市政府捷運工程局意見(書面)：本案將興建地上 24 層地下 5 層之建物，開挖深度 22.65 公尺，緊鄰捷運萬大線 LG08 站。依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」第 9 條之規定，申請建築執造時，申請人需備齊相關文件及圖說，由主管建築機關送本局會審。</p> <p>二、本府交通局意見(書面)：此案戶數 246 戶僅 63 個汽車停車位及 110 個機車停車位，查此區域汽、機車停車之需供比皆超過 1，建議比照『新北市都市設計審議原則』規定設置足額之法定停車位，倘基地內無法提供，請降低量體開發量或於周邊規劃永久之停車空間。</p> <p>三、本府工務局意見(書面)：前次本局意見既經建築師修正且簽證說明，本局無新增意見。</p> <p>四、本府城鄉發展局開發管理科(書面)：經查無申請容積移轉等相關案</p>

件，無本科列管事項。

五、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。

本案因涉及法定汽、機車位數量檢討部分提送大會討論，請設計單位依下列意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，送本府續提小組審議。

一、申請法定汽、機車停車空間設置數量放寬部分：

(一)本案目前規劃汽車位 63 輛，低於「土地使用分區管制要點」、「建築技術規則」法定汽車位 109 輛(不足 46 輛)，及「新北市都市設計審議原則」規定 190 輛(不足 127 輛)之規定；另目前規劃機車位 110 輛，低於「新北市都市設計審議原則」規定 246 輛(不足 136 輛)之規定。

(二)有關「建築技術規則」檢討部分，前經本府工務局 110 年 8 月 23 日新北工建字第 1101575440 號函檢送 110 年 8 月 13 日會勘紀錄，原則同意停車位數減量，惟本案停車位數總量仍須經新北市都市設計審議委員會審議通過後及交通主管機關同意。

(三)考量本案規劃容積約達 750%，因均規劃小坪數住宅單元，規劃戶數達 246 戶，依前次會議交通局意見，本案周邊車位供給量不足，故請依前次小組決議，建議如下：

1. 檢討住商比例並依商業區使用管制項目內容設置，依「土地使用分區管制要點」規定非住宅使用樓地板面積部分，其小汽車停車空間留設依「建築技術規則」之 70% 為上限檢討停車位。
2. 請依交通局意見設置足額之法定停車位，倘基地內無法提供，請降低量體開發量或於基地周邊規劃永久之停車空間。
3. 倘仍無法依上開意見辦理，其法定停車位不足部分建議依「都市計畫法新北市施行細則」規定比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」辦理，並經交通局確認同意。

二、申請放寬綠化面積部分：請依 104 年 11 月 27 日第 62 次大會決議「1、可綠化部分應全部綠化。2、增加立體綠化，於屋頂、陽臺等水平人工地盤予以綠化(補足面積)。3、綠覆率至少應達 65%。」，檢討辦理，另綠覆率並應以實設空地檢討，惟目前檢討錯誤，請依上開大會決議修正後，原則同意。

三、申請放寬透水面積部分：非授權都設會放寬事項，請依「都市計畫法新北市施行細則」第 56 條規定檢討。

四、開放空間配置：

(一)考量捷運出入口使用人潮，並提供優質公共人行通行動線，請依專

決議

案小組決議，基地一樓店鋪北側應退縮牆面線，至少留設 2.5 公尺以上人行步道，以利通達捷運站及 24 公尺寬連城路。

(二)基地東北側臨都市計畫道路部分，請依「新北市都市設計審議原則」自建築線至少留設 1.5 公尺之人行步道。

(三)有關社區進出口部分請配合捷運人流動線退縮門廳，以減少動線瓶頸。

案由	吳晉瑜等3人八里區中庄段125-1地號1筆土地店舖、 住宿型精神復健機構新建工程	案號	報告案 第一案
說明	<p>一、申請位置：八里區中庄段125-1地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：林秉宏建築師事務所 建築師：林秉宏</p> <p>三、申請單位：吳晉瑜等3人 負責人：吳晉瑜</p> <p>四、土地使用分區：第2種住宅區(建蔽率40%，容積率200%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上7層，地下1層，鋼筋混凝土造，共8戶。</p> <p>(二)建築基地面積：729.95平方公尺。</p> <p>(三)設計建築面積：256.89平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：38.56%≤40%。</p> <p>(四)總樓地板面積：2,449.79平方公尺。</p> <p>設計容積面積：1,459.88平方公尺。</p> <p>設計容積率：199.99%≤200.0%。(法定上限)</p> <p>開挖率：52.48%≤54.49%</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層：停車空間。</p> <p>地上一層：店舖。</p> <p>地上一層夾層：店舖。</p> <p>地上二至七層：住宿型精神復健機構。</p> <p>屋突一至三層：發電機室、梯間、電梯機、屋頂水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車12輛，實設12輛。</p> <p>應設機車12輛，實設12輛。</p> <p>應設自行車2輛，實設2輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」書，第15點應先經都設會依「新北市都市設計審議原則」及「臺北港特定區都市設計準則」審議通過後始得發照建築，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案設計單位於110年6月18日提送都審報告書到府。於110年7月8日專案小組討論決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。</p> <p>1. 本府環境保護局意見(書面):涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市八里區中庄段125-1地號1筆土地，基地面積729.95平方公尺，興建1幢1棟地上7層地下1層共8戶之店舖、住宿型精神復健機構，建築物高度28公尺，依「開發</p>		

行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 24、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):

(1) 停車場出入口:

- A. 按都設原則一宗基地仍以設置一處停車場出入口為則，說補充說明本案開設二處出入口之必要性。
- B. 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、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、安全警示設施等。
- C. 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。
- D. 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. 報告書頁 42，地面一層規劃共 7 席機車位，請說明是否符合相關法規規範。
- B. 考量本案作為住宿型精神復健機構及店舖使用，其患者、患者家屬、訪客、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。

3. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):

(1) 經檢視本案報告書第 56 頁，業經都市計畫法新北市施行細則第 43 條規定覈實檢討綠覆率，至核算機制是否符合前開細則規定，請貴科詳實檢視確認。

(2) 餘均依前開細則規定覈實檢討，故本科無意見。

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. 本府城鄉發展局都市設計科意見:

(1) 有關申請單位於會上所陳立面設計大量之裝飾性構造物係為符合土地使用分區管制要點取得綠建築候選證書規定，惟查本府 109 年 2 月 10 日新北府城都字第 109142466 號函已回歸建築技術規則。

(2) 本案裝飾性構造物防火區劃應依建管規定檢討其適法性，以確保公共安全。

6. 法規檢討:

(1) 依建築技術規則第 99-1 條(略以):「…各樓層應以具 1 小時以上防火時效之牆壁及防火設備分隔 2 個以上之區劃，各區劃均應以走廊連接安全梯，或分別連接不同安全梯。」本

案2~7層為H-1組住宿型精神復健機構，以共用之梯廳連通安全梯，未符上開規定中以走廊連接，考量公共安全及防火避難，請將安全梯布設於建築物兩翼並連接防火區劃範圍，以符上開規定或提出相關適法性之說明。

(2)依建築技術規則第90條(略以):「...6層以上...及H-1組用途使用之樓地板面積合計超過500平方公尺者，除直通樓梯於避難層之出入口直接開向道路或避難用通路外，應再避難層之適當位置，開設2處以上不同方向之出入口。...」，請依上開規定檢討。

7. 建築計畫：

- (1)基地所屬街廓之建築物，大多以設置無遮簷人行步道方式規劃建築，考量延續沿街面人行步道空間之完整及降低人行空間尺度之壓迫，建議評估以退縮建築方式規畫設計。
- (2)本案於標準層平面外牆部分設置大量裝飾柱、翼牆、遮陽板、格柵，因多與室內樓板齊平設置恐有二次施工之疑慮，惟申請單位說明係為考量綠建築之規劃，請補充相關適法性說明後，並依下列意見修正：
 - A. 考量基地北側日照效果，請取消陽台外裝飾性構造物。
 - B. 樑Y3與柱X1、X2、X3設置裝飾柱，其寬度及深度，請予以縮小設計。
 - C. 建築物各層設置之外牆框架、透空遮陽板，避免日後違規情事，請取消或配合空調設備重新檢討符合建管法令後配置。
 - D. 屋突一至三層之柱X3~X4與樑Y1~Y2間之空間請調整到柱X3~X4與樑Y2~Y3間設置，並請取消該空間之外牆框架規劃。
 - E. 屋突層請與結構系統結合一併規劃，減少二次違規情事。
- (3)請補充說明住宿型精神復健機構須設置必要設施及活動空間，並洽主管機關確認。
- (4)本案一層設置店鋪及夾層，請依「新北市非住宅建築物樓層高度與夾層或挑空設計施工及管理要點」檢討。
- (5)有關無障礙設施請依「建築物無障礙設施及設計規範」檢討。
- (6)平面圖與立面圖開口型式不相符，請修正。

8. 交通運輸計畫：

- (1)依「新北市都市設計審議原則」第4點第1項第2款第4目規定機車停車位請設置於地下一層集中設置，人車動線應整體考量，減少交織。

- (2)一宗基地以設置一處車道出入口為原則，本案分別設置汽車及機車車道，請合併於一處設置，以確保通行安全。
- (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應留設4公尺緩衝空間，兩側以植栽或設置區隔以維護行人安全。
- (4)本案一樓規劃設置店舖，請考量店舖實際營業使用之商業行為，設置垃圾儲存空間及裝卸、臨停車位，以避免停車外部化。
- (5)為考量行動不便使用者之安全，請調整地下層無障礙汽、機車位，不跨越車道、集中設置並臨近垂直服務核設置。
- (6)考量以人為主之通行空間，車道口鋪面材質與人行道鋪面材質一致規劃並確保順平處理。
- (7)停車位計算請以「新北市都市設計審議原則」、「土地使用分區管制要點」及「建築技術規則」等規定檢討設置。

9. 景觀計畫：

- (1)6樓露臺及屋頂平台請依「都市計畫法新北市施行細則」第44條檢討1/2綠化，請檢附計算式。
- (2)人行步道應與公有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於4%為原則。
- (3)依「新北市都市設計審議原則」第7點，本案垃圾處理暫存空間請於地下一層設置，並說明垃圾處理計畫。
- (4)考量都市景觀，沿街店舖請以櫥窗設計方式取代鐵捲門。
- (5)本案基地空間較小，車道牆設置請依車行方向以弧形規劃，其餘地面空間請規劃為綠化空間，藉此增加綠化面積。
- (6)本案設置圍牆，考量環境友善性，請改以綠籬規劃設計，另於法定退縮範圍之人行步道不得設置圍牆。
- (7)綠化空間請以複層式規劃，採用原生種類及適合當地環境之喬木以維護生物多樣性。喬木覆土深度應大於150公分，灌木覆土深度應大於60公分，地被植物覆土深度應大於30公分，並請檢附剖面圖說明。
- (8)綠化及綠覆率檢討有誤，不可綠化部分請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函辦理，請以圖塊分別標示不可綠化範圍。
- (9)外觀模擬圖及三時段模擬圖請套繪鄰地、現況、行穿線及公共路燈照明。
- (10)車道出入口兩旁及沿街面請增設景觀高燈以確保夜間通行安全。
- (11)有關景觀綠化部分喬木因生長空間限制請考量直立小型喬

木，並確保生長空間。

(12)請於平面圖套繪公有人行道、路燈、植栽位置。

(13)請加強基地後院側之景觀設計，並增加綠化效果。

(14)地坪鋪面請說明種類及材質並且檢附示意圖片說明。

10. 報告書部份：

(1)提案單內容有疏漏，請修正。

(2)法規部分請逐條檢討，有關綠化、停車位等檢討請檢附計算式，俾利檢核。

(3)請補充「都市計畫法新北市施行細則」及「土地使用分區管制要點」檢附之附表及附圖。

(4)請取消廣告招牌形式文字及圖說說明。

(5)透保水計畫非屬都審範圍，請移除透保水計畫說明。

(6)防救災計畫請檢附書面圖說審查核定表及一層平面圖，其餘內容請刪除。

(7)報告書內避雷針部分係屬建築設備，非屬都審範圍，請移除。

(8)本案設置8戶，請檢附住戶管理規約，規約內容、報告書頁碼編排、面積計算表等格式，請參閱都市設計審議報告書範本製作。

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

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

13. 相關單位意見請酌參。

14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

15. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」，於110年7月22日前辦理續審事宜。

(二)本案設計單位於110年7月21日提送都審報告書到府。於110年8月9日專案小組討論決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

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

2. 本府交通局意見(書面)：

(1)停車場出入口：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。

(2)停車位：考量本案作為住宿型精神復健機構及店舖使用，其

患者、患者家屬、訪客、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。

3. 本府工務局意見(書面):

- (1)請依建築技術規則第 99-1 條規定檢討，是否各區劃均以走廊連接安全梯，或分別連接不同安全梯。
- (2)請依建築技術規則第 1 條規定檢討走廊之非居室性質。
- (3)請依建築技術規則第 95 條定檢討。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):本案位於 A18-3 街廓，依土地使用分區管制要點第 16 點規定，建築基地面積不得小於 100 平方公尺，且所臨道路面寬不得小於 5 公尺，爰本案業達最小建築基地規模規定，該法規檢討請配合修正。

5. 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。

6. 建築計畫:

- (1)有關本案作精神復健機構涉及消防安全、防火區劃、逃生動線等涉及防火、逃生安全檢討請逕依消防及建築技術規則等相關規定辦理，相關無涉都審專章檢討頁面請移除。
- (2)走廊兼做活動室使用，請應依建管規定維持單一使用性質，圖面說明部分請修正標示。
- (3)本案 1 層夾層於陽台旁設置透空遮陽板、7 層及 R1F 層設置雨遮、線板等量體擴大設施，除必要機能空間外，如陽台，其餘請取消。
- (4)有關立面設置裝飾性構造部分請依建管規定檢討，並將空調主機集中於陽台設置。
- (5)有關騎樓過樑淨高請評估取消或提高淨高至少 3.5 公尺以上之可行性，以減少空間壓迫。
- (6)一層及夾層高度請逕依建管規定檢討。

7. 交通運輸計畫:考量人行與車行安全，汽、機車坡道範圍(含緩衝空間)內不得設置開門且其軌跡線不得與汽、機車坡道交織。

8. 景觀計畫:

- (1)有關店舖設置鐵捲門部分仍請依前次會議決議沿街先設置櫥窗為原則。
- (2)請依前次會議決議於車道出入口兩旁及沿街面請增設景觀高燈以確保夜間通行安全。
- (3)本案沿地界線設置綠籬，請說明綠籬植栽種類、規格。
- (4)外觀透視圖及三時段模擬圖請套繪植栽及景觀高燈。

9. 報告書部分:

	<p>(1)土地使用分區管制要點第16條檢討有誤，請釐清。</p> <p>(2)本案設置店舖請依規定檢討機車位，請以「新北市都市設計審議原則」、「土地使用分區管制要點」及「建築技術規則」等規定分別檢討。</p> <p>(3)報告書內圖面尺寸與標示尺寸不相符，請確認修改，另P7-3尺寸標示模糊請一併修正。</p> <p>(4)防救災計畫底圖請與規劃內容一致。</p> <p>(5)停車位計算請以「新北市都市設計審議原則」、「土地使用分區管制要點」及「建築技術規則」等規定分別檢討說明。</p> <p>(6)報告書內平面圖含景觀平面圖請標註高程。</p> <p>(7)車道與人行道需順平，並以剖面圖說明。</p> <p>(8)公寓大廈規約範本內容請依本案規劃內容修正。</p> <p>(9)開放空間管理維護執行計畫之基金金額計算有誤請修正。</p> <p>10.倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第46、48條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。</p> <p>11.請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>12.相關單位意見請酌參。</p> <p>13.以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>14.以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於110年8月23日前辦理核備事宜。</p> <p>(三)本案經設計單位於110年8月20日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於110年10月1日新北府城設字第1101585548號先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請110年11月12日本市110年度第13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	華鼎建設開發三重區仁信段 25、26 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程	案號	報告案 第二案
說明	<p>一、申請位置：三重區仁信段 25、26 地號等 2 筆土地。</p> <p>二、設計單位：吳成榮建築師事務所 建築師：吳成榮</p> <p>三、申請單位：華鼎建設開發股份有限公司 負責人：賴茂松</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 16 層地下 4 層，鋼筋混凝土造。共 75 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：1,652.11 平方公尺。 設計建築面積：584.94 平方公尺。 設計建蔽率：35.41% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：11,668.8 平方公尺。 設計容積面積：5,946.73 平方公尺。 設計容積率：359.95% ≤ 360%</p> <p>(四) 時程獎勵面積：793.01 平方公尺(20%)。 容積移轉面積：1,189.51 平方公尺(30%)。</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至四層：停車空間 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：大廳、管委會空間、店鋪、自行車停車空間。 地上二至十六層：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 75 輛，實設 75 輛。 應設機車 75 輛，實設 75 輛。 應設自行車 19 輛，實設 19 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「擬定三重都市計畫(高速公路北側仁義街附近地區)細部計畫書」土地使用分區管制要點第 8 點申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案前經本府 108 年 7 月 4 日新北府城設字第 1081244713 號函同意核備在案。</p> <p>(二) 本案設計單位前於 110 年 5 月 19 日函送都審報告書到府，業經 110 年 6 月 21 日專案小組審查，決議為本案應依意見修正，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. 本府交通局意見(書面)：本案為第 1 類建築物，本次微調開發量體由 76 戶(店 3、住 73)變更為 85 戶(店 3、住 82)(+9)，</p>		

汽車停車位由 72 席調整為 75 席(+3)，機車停車位則 76 席增加為 85 席(+9)，故本局同意其前述規劃。

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: 基地位於本市三重區仁信段 25、26 地號等 2 筆土地, 基地面積 1,652.11 平方公尺, 興建 1 幢 1 棟地上 16 層地下 4 層共 85 戶之店鋪、集合住宅, 建築物高度 55.8 公尺, 依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定, 無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定, 仍應實施環境影響評估。
3. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):
 - (1) 查本案建蔽率及容積率檢討 P1-01、P2-16、P4-03、P5-01 前後數值不一致, 請申請單位核實檢討並釐清修正。
 - (2) 另有關於本案汽車位提請放寬事宜, 請依規定檢討。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 查有容積移轉申請紀錄, 經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統, 前經新北市政府 108 年 1 月 3 日新北府城開字第 1072475916 號函核准容積移轉, 申請移入容積為 1,189.51 平方公尺, 其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40% 之上限(位於整體開發地區, 超出部分無償捐贈), 檢附相關資料供參。另本案基地亦非屬公共設施多目標使用適用土地。
5. 法規檢討部分:
 - (1) 本案法規適用日為 106 年 12 月 19 日, 依本區都市計畫土地使用分區管制要點第 5 點規定(略以):「...惟仍應滿足一戶一車、機車停車位為原則...」, 本案原核准 76 戶本次變更為 85 戶, 應設汽車位 85 輛, 實設汽車位 75 輛目前不符上開規定, 請修正。
 - (2) 承上, 本案目前汽車位檢討部分為依據 106 年 12 月 29 日起實施之「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)」(略以):「...為引導大眾運疏導向發展, 基地距離捷運車站 500 公尺範圍內者, 經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會同意者, 得酌予折減或比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理...」, 其新舊法規已割裂適用, 不符中央法規標準法, 請申請單位依土管規定檢討後再辦理都市設計審議。
6. 人行空間或步道系統動線配置事項:
 - (1) 沿 10 公尺計畫道路容移退縮部分之人行空間綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等構造物, 查本次檢附景觀剖面圖於 1.5 公尺申請容積移轉評點積分之退縮空間上有構造物, 請修正。

(2) 本案原核准沿 20 公尺計畫道路退縮 7.68 公尺，本次因增加一層平面店鋪範圍，退縮寬度變更較原核准少，考量開放空間對外之公益性及使用性，請維持原核准方式設計。

(3) 臨地界線 1.5 公尺防災間隔應淨空設置，目前汽機車坡道上方樓版皆抬高 1.2 公尺，將原順平沿街式開放空間部分變更為產生阻隔性構造，故請維持原核准方式設計。

7. 申請屋脊裝飾物部分，其高度以不超過 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，請以實體框架範圍檢討，平面圖範圍與透視圖不符，請檢附示意圖說，平面透空計算方式請以實體框架範圍計算透空率，請修正，並請將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，原則同意。

8. 交通運輸系統配置事項：

(1) 垃圾車暫停車位請規劃操作空間並鄰近垃圾、資源回收空間設置，本次變更規劃空間及停車位無法使用且動線無法到達，請修正，並說明使用動線及操作方式。

(2) 請檢討無障礙機車位及汽車位之人行動線，留設至少 150 公分人行通道供無障礙使用，並請比照原核准鄰近垂直動線設置，使用方便性不得低於原核准。

9. 景觀部分：

(1) 綠化面積不得低於原核准。

(2) 本案喬木數量及喬木規格不得低於原核准。

(3) 沿街人行步道樹種請確認同街廓延續以相同樹種設置。

(4) P6-02 頁 A-A' 剖面圖，容積移轉退縮部分喬木覆土深度未達 1.5 公尺，請修正。

(5) 景觀照明部分，沿街人行步道景觀高燈設置數量不得少於原核准。

(6) 東側喬木樹穴深度及寬度請確認達 1.5 公尺，並補充剖面。

(7) 為加強基地南側留設空間與基地西側綠帶風環境之貫通性，建議以設計手法加強基地南側風廊及開放空間品質與效益。

(8) 一層店鋪空調主機請補充剖面說明設置方式，並遮蔽美化避免排風影響鄰房，標準層請補充立面圖說明空調主機遮蔽方式。

10. 報告書部分：

(1) 變更差異表綠化面積差異值有誤，請修正。

(2) 各圖面請詳細標註變更位置並對應說明。

(3) 原核准圖面請加標示原核准。

(4) 法規檢討車位數量檢討有誤，請修正。

- (5) 建築面積表請新增欄位對照變更前後及差異值。
- (6) P5-03a 變更後圖面檢附錯誤，請修正。
- (7) P5-6 頁請將景觀矮燈照明、行人照明及地面照明圖示刪除。
- (8) P5-07 請詳細標註變更前後差異並說明，三時段模擬背景有誤，請修正。
- (9) P5-16 立面植栽位置請清楚標示。
- (10) P5-26 頁剖面有誤請修正。
- (11) 各圖面標示位置錯誤請自行檢核正確對應。
- (12) 綠化檢討請將詳列算式加總並對應至圖面之計算範圍。
- (13) 景觀剖面圖請標註人行道橫向坡度。
- (14) 空白頁請標註本頁空白。

11. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。
12. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。
13. 相關單位意見請酌參。
14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。
15. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 110 年 7 月 5 日前辦理續審事宜。

(三) 本局業以 110 年 7 月 8 日新北城設字第 1101256256 號函同意展延至 110 年 7 月 19 日，本案設計單位於 110 年 7 月 9 日函送都審報告書到府，提請 110 年 8 月 2 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. 本府工務局意見(書面意見):
 - (1) 本案請標示地面 1 層設置管道間、花台、圍牆等高度，並請依技規檢討計入建築面積。
 - (2) 本案屋脊裝飾物透空檢討方式請依工作手冊規定檢討計算。
 - (3) 地面層排風管道請依技規第 45 條規定檢討。
 - (4) 變更後各層平面請補充檢討樓地板面積及計算圖，地下停車空間抵扣容積面積配合修正。
 - (5) 平面圖非必要家具圖塊請刪除。
 - (6) 屋圖 1 層花架構造物請刪除或請依技規規定檢討。
 - (7) 補充檢討新北市建築物陽臺外緣裝飾性構造物設計原則。
2. 本府交通局意見(書面意見): 本案本次變更設計無涉及開發

量體及停車車道出入口位置，故前述配置部分，本局原則同意。為報告書內容前後頁碼法車檢討內容不一致，請再確實核對內容。

3. 本府環保局意見(書面意見): 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(書面意見):
 - (1) 查 P2-16 本案設計建蔽率檢討數值有誤，請申請單位釐清修正。
 - (2) 其餘依本案適用土管檢核項目，請貴科本權責卓處，若有法令檢討疑義建請先行與本科釐清。
5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面意見): 經查詢土地容積移轉申請案件管理系統，前經新北市政府 108 年 1 月 3 日新北府城開字第 1072475916 號函核准容積移轉，申請移入容積為 1,189.51 平方公尺，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40% 之上限(位於整體開發地區，超出部分無償捐贈)。
6. 人行空間或步道系統動線配置事項：
 - (1) 本案原核准沿 20 公尺計畫道路退縮 7.68 公尺，本次變更後人行空間較原核准縮減，以致於喬木生長範圍緊靠結構柱及建物外牆，請合理規劃並改以直立型喬木設置確保植栽生長環境。
 - (2) 車道上方抬高 120 公分部分，請自 1.5 公尺寬沿街式開放空間後，淨深 1.5 公尺部分降低高度順平處理，以確保開放空間之品質。
 - (3) 本案基地南側鄰地界處之出入口框架，為維持都市空間之開放性，請取消或調整設置。
 - (4) 本案基地南側鄰地界處應以沿街人行道鋪面延續設置，請修正。
7. 申請屋脊裝飾物部分，其高度以不超過 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，並請將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，屋頂平台設置之框架不得計入屋脊裝飾物範圍，請修正並逕依建管規定檢討。
8. 景觀部分：
 - (1) P6-01 頁喬木規格請以大於原核准設置。
 - (2) P6-02 頁車道上方頂板位置及標示有誤，請確保喬木覆土深度達 150 公分，請修正。
 - (3) 請補充車道上方植栽穴剖面圖，確保植栽覆土深度符合規定。
 - (4) P6-10 頁透水鋪面檢討標示有誤，剖面請標示檢討覆土達 60 公分以上，請修正。

	<p>(5) 建築物南側通風口請確認出風口位置不影響周邊環境。</p> <p>9. 交通運輸系統配置事項：地下一層編號1號車位，請確認依建築技術規則規定，停車位角度超過60度者，其停車位前方應留設深6公尺，寬5公尺以上之空間，並請增加警示設施以維人車安全。</p> <p>10. 報告書部分：</p> <p>(1) 報告書封面法令適用日欄位請刪除。</p> <p>(2) 請將第1次小組本府工務局會後提供意見納入修正檢討。</p> <p>(3) P2-18、P2-26頁招牌檢討數據有誤，請修正。</p> <p>(4) P5-08頁圖例標示位置有誤，請修正。</p> <p>(5) P5-3頁圖示位置請調整避免圖示重疊。</p> <p>(6) P5-26頁廣告招牌剖面圖請一併修正。</p> <p>(7) 請補充剖面說明屋頂綠化覆土深度符合規定。</p> <p>11. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。</p> <p>12. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議牴觸。</p> <p>13. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則46、48條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。</p> <p>14. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>15. 相關單位意見請酌參。</p> <p>16. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>17. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發要點」於110年8月16日前辦理核備事宜。</p> <p>(四) 本案經設計單位於110年7月2日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於110年10月5日新北府城設字第1101541892號函先行同意核備在案。</p> <p>八、 以上提請110年11月12日本市110年度第13次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	中德建設新莊區新豐段 4、5、6 地號 3 筆土地大豐造紙廠舊址商業大樓及集合住宅新建工程(商業區 B 區)(第 3 次變更設計)	案號	報告案 第三案
說明	<p>一、申請位置：新北市新莊區新豐段 4、5、6 地號等 3 筆土地。</p> <p>二、設計單位：陳朝雄建築師事務所 建築師：陳朝雄。</p> <p>三、申請單位：中德建設股份有限公司 負責人：吳樹泳。</p> <p>四、土地使用分區：商業區(建蔽率 70%，容積率 320%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 15 層地下 5 層鋼筋混凝土構造，共 384 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：5,454.45 平方公尺。 設計建築面積：2,117.06 平方公尺。 設計建蔽率：38.81% ≤ 70%。</p> <p>(三)總樓地板面積：46,105.81 平方公尺。 設計容積面積：22,689.84 平方公尺。 設計容積率：415.99%(含獎勵容積) ≤ 416%(320%*(1+9.82%+20.18%))(允建上限)</p> <p>(四)開放空間獎勵：1,714.71 平方公尺(9.82%) 公益設施獎勵：3,521.56 平方公尺(20.18%)</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。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一至二層：店鋪、公共空間。 地上三至八層：一般事務所。 地上九至十五層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、電梯機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 338 輛，實設 448 輛 (含公共車位 68 輛(商 B)+37 輛(住 A 移入)=105 輛)； 應設機車 384 輛，實設 384 輛； 應設自行車 225 輛，實設 225 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「變更樹林(三多里地區)都市計畫(第二次通盤檢討變更內容明細表第 14 案)(部分乙種工業區為住宅區及商業區)細部計畫案第 10 點申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案前經本府 104 年 1 月 7 日北府城設字第 1032492466 號函同意備查。 (二)本案前經本府 107 年 4 月 3 日新北府城設字第 1070644845 號函第 1 次變更設計同意核備在案。 (三)本案前經本府 109 年 1 月 7 日新北府城設字第 1082253854 號函第 2 次</p>		

變更設計同意核備在案。

(四)本案設計單位於110年7月28日提送都審報告書到府，提請110年8月20日專案小組審議，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府環境保護局意見(書面): 涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市新莊區新豐段4、5、6地號等3筆土地，基地面積5,454.45平方公尺，興建2幢4棟地上15層地下5層共384戶之集合住宅、店鋪、一般事務所，建築物高度48.3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): 本次變更未涉及停車位與出入口等交通部分，本局無意見。
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查詢管理系統，尚無申請容積移轉紀錄。
4. 本次申請單位提請變更鋪面形式及建築底圖依建照圖重新套繪，請清楚標示說明變更內容，以利檢視。
5. 建築南側多處陽台與原核准不一致，因圖說標示不清楚，請說明變更內容。
6. 綠化面積及綠覆率不應低於原核准內容，故請維持原核准綠化。
7. 建築南側多處裝飾柱與原核准不一致，請依建管規定檢討。
8. 報告書部分:
 - (1) 建築圖面不清，請確修正圖面，以利檢視。
 - (2) 請檢附本案最新基地現況照片，請確實修正。
 - (3) 第二次變更都審核備函有誤，請修正。另請一併修正提案單辦理過內容。
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. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第46、48條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。
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

	<p>項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。</p> <p>13. 相關單位意見請酌參。</p> <p>14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>15. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於110年9月3日前辦理核備事宜。</p> <p>(五) 本案案經設計單位於110年9月1日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於110年10月5日新北府城設字第1101673698號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請110年11月12日本市110年度第13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	漢翔開發板橋區板翠段 105 地號等 6 筆土地店舖及集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案 第四案
說明	<p>一、申請位置：板橋區板翠段 105、106、107、108、116、117-2 地號等 6 筆土地。</p> <p>二、設計單位：富昱建築師事務所 建築師：胡富傑。</p> <p>三、申請單位：漢翔開發有限公司 負責人：范乾進。</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 15 層地下 6 層，鋼筋混凝土構造，共 259 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：3,116.9 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：1,208.73 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：38.78% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：25,454.24 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：11,220.83 平方公尺。</p> <p>設計容積率：360% (含獎勵容積) ≤ 360% [240%(1+20%+30%)] (允建上限)。</p> <p>(四)整體開發規模獎勵：1,496.11 平方公尺(20%)</p> <p>容積移轉面積：2,244.16 平方公尺(30%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下六層至地下二層：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：管委會使用空間、門廳、店舖。</p> <p>地上一層夾層：店舖。</p> <p>地上二層至十五層：集合住宅。</p> <p>屋突一層：樓梯間、機房。</p> <p>屋突二層：樓梯間、機房。</p> <p>屋突三層：樓梯間、電梯機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車位 259 輛，實設 263 輛。(自設 4 輛)</p> <p>應設機車位 259 輛，實設 259 輛。</p> <p>應設自行車位 65 輛，實設 65 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第五階段)(市地重劃 F 及 G 單元)書土地使用分區管制要點」第 15 點規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案前經本府 107 年 8 月 3 日新北府城設字第 1071500567 號函同意核備在案。</p> <p>(二)本案設計單位於 110 年 7 月 30 日提送都審報告書到府，提請 110</p>		

年 8 月 26 日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府交通局意見(書面):本次變更設計無涉停車場出入口與停車位數變更，交通部分本局原則同意。
2. 本府環境保護局意見(書面):本案涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市板橋區板翠段 105、106、107、108、116、117-2 地號等 6 筆土地，基地面積 3,116.9 平方公尺，興建 1 幢 2 棟地上 15 層地下 6 層共 259 戶之集合住宅、店鋪，建築物高度 49.95 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，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件管理系統，前經新北市政府 107 年 7 月 17 日新北府城開字第 1071305292 號函核准容積移轉，得移入接受基地容積為 2,244.16 平方公尺(未達接受基地基準容積 40%之上限)。
4. 本案變更規劃之喬木總量及喬木規格不得低於原核准，並請依「新北市都市設計審議原則」附表一重新檢討本案綠覆率不得低於原核准。
5. 沿街人行步道樹種同街廓延續應以相同樹種設置，依「新北市都市設計審議原則」人行道退縮寬度達 6 公尺以上者，應設置雙排大型本土常綠喬木，現變更之樹種不符合規定，請依原核准樹種設置。
6. 喬木及灌木樹種調整，圖面與圖例標示數量不符，請詳實比對後修正變更數量，並標示變更內容及說明。
7. 15 公尺華江一路側出入口鋪面變更後未延續入口左右側人行道鋪面形式，請以街廓統整方式整體規劃。
8. 原規劃之人行廣場(石材鋪面)現變更為休憩平台，於原核准容移評點退縮 3 公尺範圍內之鋪面應平整無高差，請補充標示鋪面材質及高程。
9. 報告書部分：
 - (1)封面請參考本府城鄉發展局公告之設計審議報告書範本製作。
 - (2)5-1 面積計算表屋突二層建築物用途原核准為樓梯間及機房，現第一次變更圖面標示為樓梯間及水箱，請釐清該層建築物用途。
 - (3)5-4 請編排原核准之 5-4 圖面對照，請修正。
 - (4)6-1、6-6 請補標示高程、各退縮法線、人行道、樹穴等尺寸，

說

明

案由	新北市政府交通局中和區錦和段535地號等12筆土地錦和運動公園停車場新建統包工程	案號	報告案第五案
說明	<p>一、申請位置：中和區錦和段535地號等12筆土地。</p> <p>二、設計單位：戴嘉惠建築師事務所 建築師：戴嘉惠。</p> <p>三、申請單位：新北市政府交通局 局長：鐘鳴時。</p> <p>四、土地使用分區：體育場用地(法定建蔽率50%、法定容積率250%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上1層、地下2層鋼筋混凝土構造，共0戶。</p> <p>(二)建築基地面積：57,433.25平方公尺。</p> <p>設計建築面積：1,297.27平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：2.32%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：15,219.39平方公尺。</p> <p>設計容積面積：1,757.98平方公尺。</p> <p>設計容積率：3.13%(含獎勵面積)≤250%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二層至一層：停車空間、梯廳、機房。</p> <p>地上一層：司令台、汽車出入口、管理室、廁所、機房、梯廳。</p> <p>地上二層：司令台。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車4輛，實設汽車541輛(自設537輛)。</p> <p>應設機車4輛，實設機車4輛。</p> <p>應設自行車1輛，實設自行車1輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條規定之建築事項，採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，且建築基地面積在六千平方公尺以上者，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案設計單位於110年6月18日函送都審報告書到府。提請110年7月9日專案小組審議。決議如下：「本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。」</p> <p>1. 本府工務局意見(書面)：經協助檢視本次卷附報告書，工務局建照科意見如下：</p> <p>(1)請補附面積計算表(含停車檢討)。</p> <p>(2)請補附各層樓地板面積(含建築面積)計算示意圖。</p>		

- (3)1樓夾層請依建築技術規則檢討。
 - (4)請補充檢討無障礙設施規範。
 - (5)各向立面請標示材質。
 - (6)請補附建築線指示圖說。
 - (7)樓梯請依建築技術規則檢討並標示階數。
2. 本府交通局意見(書面):
- (1)有關平面機車位5席的位置與停車場出入口衝突,請檢討設置於其他位置。
 - (2)本案交評業以於110年6月10日提送交評審查,後續請依本局審查意見修正。
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:基地位於本市中和區錦和段535、537、553、591、592、593、595、597、598、599、600、601地號等12筆土地,基地面積57,433.25平方公尺,興建1幢1棟地上2層地下2層共0戶之司令台、停車空間,建築物高度12.3公尺,倘未涉及運動場地之興建,僅興建停車場,則非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」範圍,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): 查有多目標申請紀錄,前經市府110年6月9日新北府城開字第1101108985號請各權責機關進行書面審查在案,俟各單位回復意見後辦理。
5. 人行動線及開放空間:
- (1)無遮簷人行道:
 - A. 有關臨15公尺錦和路之公有人行道,於現況設置雙排綠帶樹穴,惟本次規劃為增設停車空間而縮減公有人行步道寬度,其刪減植栽帶,請考量體育場人潮及周邊學校通行使用,以不減損現有人行步道寬度及植栽配置,請修正。
 - B. 臨10公尺和城路一段及15公尺錦和路之轉角處,查基地現況有人行陸橋及高壓電塔,其街角過於壅擠、封閉,請適度調整街角大小,並提供人行駐留停等空間以形塑街角空間。
 - (2)本案基地現況原有設置運動公園之入口意象,本次改以規劃多處人行動線從人行步道串聯至體育場內部,形成多處動線出入口及人、車行動線交織問題,已無明顯之主入口意象,請加強體育場街角兩側之入口空間之形塑,並請依周邊行穿線檢核人行及車行動線交織問題。
 - (3)考量本案為體育場用地,申請立體多目標使用設置地下二層停車場,考量基地雨水滲透及植栽綠化,建議比照「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之公園用地採立體多目標使用地下供停車使用,於地下室開挖範圍之覆土深度應達2公尺以上。

(4)有關人行動線系統，因本基地須供大型活動人潮疏散請補充說明。

(5)地下室停車場出入口 3 位置請配合街角廣場整體規劃，並考量人行動線需求調整服務核及採光井位置。

(6)有關建築量體之廁所外，請考量增設街道家具規劃停留空間。

6. 交通運輸系統：

(1)依「新北市都市設計審議原則」第 4 點第 1 項第 3 款規定，自行車應設置於地面層室內或地下一層，有關本案設置 8 部自行車停車位於地面層，請修正。

(2)有關無障礙停車位考量行動不便者使用，請臨靠服務核及避免穿越車行動線，請修正。另請補充檢討無障礙機車停車位，並考量其無障礙使用性加以留設，請修正。

(3)有關本案現況 YouBike 位置設置於鄰靠出入口側，請補充說明 YouBike 留設位置，並補充標示。

(4)鄰靠體育場之停車位部分，請考量體育場地內部人員及作為跑道緩衝空間使用，請調整停車位。

7. 專章檢討：

(1)申請機車停車位放寬部分，依「新北市都市設計審議原則」第 4 點規定，機車停車位應於地下一層集中設置，人車動線應整體考量以減少交織，有關本案目前設置 5 部機車停車格於車道旁，請移設至地下層，請修正。另有關本案僅留設 5 部機車停車格，是否符合實際使用需求，請補充說明。

(2)有關本案申請屋頂無法設置 1/2 面積以上綠能及設備放寬部分，依「都市計畫法新北市施行細則」第 44 條規定，屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備，依「新北市都市設計審議原則」規定同意以喬木加倍設置。

(3)車道出入口寬度放寬部分，依「新北市都市設計審議原則」第 4 點規定，申請機車數量大於 100 部，出入口得以 8 公尺以下設置，惟本案規劃停車數量為汽車 551 部、機車 5 部，考量車流量大及停車場管制需求，申請車道出入口寬度放寬為 6.5 公尺，請依交通影響評估結論辦理。

8. 有關本案後續維護管理及連通至運動公園之管制方式，請依主管機關意見辦理。

9. 廣告招牌部分請依建管規定辦理。

10. 景觀計畫：

(1)有關不可綠化檢討範圍部分請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函規定檢討，並請檢附其主管機關認定不可綠化面範圍函文。

(2)依「新北市都市設計審議原則」規定，基地內既有喬木應盡可能保存，需要遷移者應妥適處理，並檢附樹種、移植方式及位

置之說明，請補充說明。

- (3)依「新北市都市設計審議原則」規定，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，請補充標示人行步道空間及車道高程。
- (4)景觀剖面圖既有機車停車區標示有誤，請釐清並修正。另請補充多處剖面圖及街角廣場剖面，以利審閱。
- (5)街角開放空間請加以景觀高燈留設，請修正。
- (6)基地內多處人行步道，請補充標示高程及剖面圖，另請於步道兩側加以留設景觀高燈。

11. 報告書部分：

- (1)請補充法規檢討之各條文附圖、表。
- (2)有關法規檢討「都市計畫法新北市施行細則」第 37 條開挖率，請補充檢討。
- (3)法規檢討部分請依法條內容確實檢討。
- (4)有關二層及屋頂層平面圖之圖面繪製方式及二層是否有停車區，請釐清並修正。
- (5)報告書內容請依都審報告書範本製作。
- (6)本案已檢附土地使用權同意書，請刪除地籍圖謄本。
- (7)停車場請考量遮蔭適當增設植栽喬木。

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

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並詳細載明放寬事項。

14. 相關單位意見請酌參。

15. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

16. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 110 年 7 月 23 日前辦理核備事宜。

(二)本案設計單位於 110 年 7 月 23 日函送都審報告書，經作業單位審查於 110 年 7 月 28 日新北城設字第 1101408551 號函請設計單位補正。

(三)本案設計單位於 110 年 8 月 3 日申請展期，本府於 110 年 8 月 4 日新北城設字第 1101384171 號函同意展期。

(四)本案設計單位於 110 年 8 月 12 日函送修正都審報告書到府，經作業單位審查仍未符合會議決議，於 110 年 8 月 17 日新北城設字第 1101527190 號函請設計單位提送報告書辦理排會審查。

(五)本案設計單位於 110 年 8 月 23 日函送都審報告書。提請 110 年 8 月 27 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): 旨案交評已於 110 年 8 月 25 日新北交規字第 1101558267 號函原則同意。
2. 本府環境保護局意見(書面): 涉及環境影響評估部分, 仍請依本局歷次審查意見辦理。
3. 本府工務局意見(書面):
 - (1) 按建築法第 34 條規定及內政部營建署 95 年 10 月 3 日營署建管字第 意旨, 基於行政與技術分立的原則, 建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查, 其餘項目由建築師或專業技師就其專業技能方面負完全責任, 主管建築機關則處於監督管理之地位, 以明確劃分權責...」, 暨依內政部營建署 101 年 4 月 17 日營署建管字第 1010018351 號函(略以): 「有關容積率規定, 係屬區域計畫或都市計畫土地使用管制事項, 得由主管建築機關會同當地土地使用主管機關依區域計畫及都市計畫有關法令規定審查; 惟容積率之計算, 應依建築技術規則有關條文規定計算檢討, 係屬技術部分, 應由建築師設計簽證負責。」, 合先敘明。
 - (2) 旨案本局協助審查意見如下:
 - A. 面積檢討計算表容積率檢討計算式有誤。
 - B. 無障礙停車位應設於最靠近建築物無障礙出入口或無障礙昇降機之便捷處。
 - C. 請留意地面層之各幢防火間隔及地下層管理員室之防火避難。
 - D. 請留意消防及排風設備檢討。
4. 有關機車位之數量及位置請依交評審查結果辦理。
5. 有關親子廁所及無障礙廁所請避免直接朝向車道, 以確保使用安全。
6. 穿越車道停車場範圍之人行步道請增加警示設施, 並確保夜間人行安全。
7. 請增加街角廣場及地面一層公共廁所周邊之夜間照明, 另請取消投樹燈設置。
8. 請補充說明基地無障礙通路之檢討, 並確保通行順暢。
9. 報告書:
 - (1) 報告書修正對照表為決議意見, 初審意見文字內容請修正。
 - (2) 景觀配置圖請補充標示街道家具位置。
 - (3) 招牌廣告物請逕依建管規定檢討, 請刪除。
 - (4) 景觀高燈請補充標示設置數量及總表。
 - (5) 本案為體育場用地, 考量基地雨水滲透及植栽綠化, 請補充標示覆土深度, 另植栽覆土深度請依「土地使用分區管制要點」

	<p>及「新北市都市設計審議原則」規定設置。</p> <p>(6)透視模擬圖之全區與街角廣場，與本次修正不一致，請修正。</p> <p>10. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。</p> <p>11. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。</p> <p>12. 相關單位意見請酌參。</p> <p>13. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>14. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 110 年 9 月 10 日前辦理核備事宜。</p> <p>八、以上提請 110 年 11 月 12 日本市 110 年第 13 次大會報告。</p>
<p>作業單位意見</p>	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
<p>決議</p>	<p>洽悉。</p>

案由	漢翔開發五股區芳洲段 60 地號等 10 筆土地店鋪、集合住宅大樓新建工程(第 3 次變更設計)	案號	報告案第六案
說明	<p>一、申請位置：五股區芳洲段 60 地號等 10 筆土地。</p> <p>二、設計單位：陳朝雄建築師事務所 建築師：陳朝雄。</p> <p>三、申請單位：漢翔開發有限公司 負責人：范乾進。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(法定建蔽率 50%、法定容積率 200%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 15 層、地下 5 層鋼筋混凝土構造，共 226 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：3,813.59 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：1,597.15 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：41.88%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：27,893.77 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：11,440.49 平方公尺。</p> <p>設計容積率：299.99%(含獎勵面積)≤300%。[200%*(1+10%+14.73%+25.27%)](允建上限)。</p> <p>(四)大規模獎勵面積：762.72 平方公尺(10%)。</p> <p>開放空間獎勵面積：1,123.65 平方公尺(14.73%)。</p> <p>公益設施獎勵面積：1,927.22 平方公尺(25.27%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層至五層：停車空間。</p> <p>地上一層：一般零售業、門廳、公益設施。</p> <p>地上二層：一般事務所、集合住宅、公益設施。</p> <p>地上三層至十五層：集合住宅。</p> <p>屋突一層至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 238 輛，實設汽車 263 輛(自設 25 輛)。</p> <p>應設機車 229 輛，實設機車 229 輛。</p> <p>應設自行車 58 輛，實設自行車 58 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「變更五股都市計畫(洲子洋地區細部計畫)(專案通盤檢討)案」土地使用分區管制要點第 18 點申請基地屬重要都市廊道及節點者，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案前經本府 103 年 5 月 21 日北府城設字第 1030885016 號函同意核備在案。</p> <p>(二)本案前經本府 104 年 9 月 9 日新北府城設字第 1041630075 號函同意核備第 1 次變更設計。</p>		

(三)本案前經本府108年6月11日新北府城設字第1081018885號函同意核備第2次變更設計。

(四)本案設計單位於110年6月21日函送都審報告書到府，因變更平面隔間、立面開口及景觀調整，爰此辦理第3次變更設計。提請110年7月7日專案小組審議。決議如下：「本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。」。

1. 本府環境保護局意見(書面): 涉及環境影響評估部分, 據所附資料載: 基地位於本市五股區芳洲段 60、61、63、64、66、67、68、69、70、71 地號等 10 筆土地, 基地面積 3,813.59 平方公尺, 興建 1 幢 1 棟地上 15 層地下 5 層共 226 戶之集合住宅、一般零售業、一般事務所、公益設施, 建築物高度 49.2 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。
2. 本府工務局意見(書面): 依建築法第 34 條及內政部營建署 95 年 10 月 3 日營署建管字第 0950051168 號函綜略: 「為落實其規定意旨, 基於行政與技術分立的原則, 建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查, 其餘項目由建築師或專業技師就其專業技能方面負完全責任, 主管建築機關則處於監督管理之地位, 以明確劃分權責...」, 本次第 3 次變更設計既經設計建築師簽證說明在案, 本局無意見。
3. 本府交通局意見(書面): 本次變更設計無涉停車場出入口與停車位數變更, 故本局就交通部分, 本局原則同意。
4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面): 經查旨案法令適用日為 102 年 5 月 15 日, 爰請依 99 年 9 月 13 日發布實施之「變更五股都市計畫(洲子洋地區)細部計畫(配合市地重劃及調整土地使用分區管制要點)」案之土地使用分區管制要點核實檢討, 其餘本次變更設計內容本科無意見。
5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 尚查無容積移轉申請紀錄。
6. 報告書多處變更未框選, 本次變更圖說請詳實框選範圍, 並補充說明變更理由, 未框選變更事項視為原核准; 另報告書章節 1 至 4 章請檢附原核准報告書內容。
7. 有關本次變更全案立面、開窗開口及新增欄杆格柵部分, 因未檢附變更各層平面圖及圈選變更項目, 故無法協助檢查, 請確實補正。
8. 開放空間及人行步道:
 - (1) 有關本次變更中庭景觀及鋪面部分, 原核備小組係要求配合周邊綠地、規模獎勵留設之開放空間及併同周邊鄰地合併留設開

放空間串聯使用，為本次修正為景觀植栽綠帶，未符合原核小組決議。請依原核准內容設置，並依歷次會議紀錄不得設圍牆以利鄰地動線串聯。另請取消與綠地界面之跳石，維持原核准硬鋪面設置，請修正。

(2)依「土地使用分區管制要點」第19點規定，帶狀開放空間之植株間距應界於6至8公尺間，且每個建築基地原則設置出入空隙一處且不得大於2.5公尺，惟本案變更沿街步道式開放空間空隙及植栽間距不符法令規定，請確實檢討及修正。

(3)依本府108年3月4日新北府城設字第1080343318號函，決議提及鄰棟間隔1.5公尺範圍請依原決議開放供公眾通行，惟本次鋪面變更為綠地，請維持原核准供公眾通行使用。

9. 建築配置及交通系統：

(1)有關本次變更調整地下一層機車位及無障礙機車位，請補充標示車道寬度，並依「新北市建築物機車停車空間設置要點」規定檢討。

(2)自行車停車空間之車道寬度，考量出入便利性及逃生之安全性，請維持原核准。

(3)屋脊裝飾物檢討與立面圖高度標示不一，C棟建築物屋脊部分於西南向為5公尺高、西北向為4公尺高，請釐清並確實檢討，原則同意以6公尺以下設置。

10. 景觀計畫：

(1)景觀剖面圖其剖面A及B步道下方構造體請刪除，並補充檢討透水鋪面下方其覆土深度須達60公分以上。

(2)本次變更景觀高燈燈具位置其間距不一，景觀高燈請沿地界線等距設置，另北側大規模獎勵開放空間請加以留設高燈。

(3)喬木請補充米高徑並依「新北市都市設計審議原則」規定檢討綠覆面積。

(4)本次變更沿街步道式開放空間灌木配置，原規劃沿地界線綠帶設置灌木鵝掌藤，本次變更為人行步道內側設置，請依原核准與車行動線區隔，請修正。

(5)中庭景觀配置與平面圖不一致，請釐清並修正。

(6)請補充原核准鋪面配置圖，另車道前之人行步道請依「五股洲子洋地區都市設計審議要點」第5點規定車道出入口鋪面、高程請配合人行道延續規劃鋪面材質，請修正。

11. 報告書部分：

(1)有關本次變更建築面積、建蔽率等數值，其法規檢討之內容請一併修正。

(2)屋脊裝飾物檢討及各向立面標示有誤，請釐清並修正。

(3)本案建築面積已變更，建築面積計算圖、屋脊裝飾物檢討及相關圖說請一併修正。

- (4) 建築立面變更請確實框選及詳述變更內容。
- (5) 報告書請依最新都審報告書範本製作，並補充最新現況照片及標示拍攝日期、道路寬度等。
- (6) 報告書封面案名請修正為：「漢翔開發五股區芳洲段 60 地號等 10 筆土地店舖及集合住宅新建工程(第 3 次變更設計)」。
12. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。
13. 相關單位意見請酌參。
14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。
15. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 110 年 7 月 21 日前辦理續審事宜。
16. 附帶決議：有關都市計畫綠地之管理及禁止車輛通行，建請另由業務單位轉知維管單位。

(五) 本案設計單位於 110 年 7 月 19 日及 110 年 7 月 26 日函送都審報告書到府。以上提請 110 年 8 月 26 日專案小組審議。決議如下：「本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。」。

1. 本府交通局意見(書面)：交通部分，本局原則同意。
2. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，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)：依建築法第 34 條及內政部營建署 95 年 10 月 3 日營署建管字第 0950051168 號函綜略：「為落實其規定意旨，基於行政與技術分立的原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責...」，本次第 3 次變更設計既經設計建築師簽證說明在案，本局無意見。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無涉及土地容積移轉事宜。
5. 本案未依前次會議紀錄修正，請確實依前次決議內容修正報告書。
6. 法規檢討：
 - (1) 有關本次調整沿街步道開放空間，依「土地使用分區管制要點」第 19 點規定，帶狀開放空間之植株間距應界於 6 至 8 公尺間，且每個建築基地原則設置出入空隙一處且不得大於 2.5 公尺，惟本次變更沿街步道式開放空間空隙，不符法令規定，請確實依前次會議決議修正。
 - (2) 有關本次調整喬木樹種及縮小米高徑，依「新北市都市設計審

議原則」第7點規定，喬木應以15~20公分樹徑之規劃，本次變更不符規定，請修正。

7. 景觀設計：

- (1) 綠化面積原核准1,047.73平方公尺、變更為965.23平方公尺(減少82.5平方公尺)，其綠化請以不低於原核准設置，請修正，另請補充灌木及地被面積。
- (2) 本次調整大規模開放空間之人行步道寬度原規劃4公尺，本次改為3.5公尺，請以不低於原核准設置，請修正。

8. 報告書部分：

- (1) 建築立面、景觀剖面圖及屋脊裝飾物等變更內容，請確實框選及詳述變更內容，未框選部分視同原核准。
 - (2) 綠化面積檢討圖文字亂碼及標示不清，請修正。
 - (3) 景觀鋪面車道磚標示位置請釐清。
 - (4) 建築基地綜合設計配置圖、公益設施專章與本次變更圖說不一致，請更正。
 - (5) 法規檢討之屋頂綠化面積與報告書前後不一致，請修正。
9. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。
10. 本次辦理變更設計為申請單位主動提出，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。
11. 本次變更部分請建築師確實檢討，不得與歷次會議決議抵觸。
12. 相關單位意見請酌參。
13. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。
14. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於110年9月9日前辦理核備事宜。

八、以上提請110年11月12日本市110年第13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	北基建設汐止區智興段281地號等17筆土地店舖集合住宅新建工程	案號	報告案第七案
說明	<p>一、申請位置：汐止區智興段279、281、281-1、281-2、281-3、282、283、284、285、286、287、288、289-1、313、315、317及320地號等17筆土地</p> <p>二、設計單位：簡俊卿建築師事務所 建築師：簡俊卿</p> <p>三、申請單位：北基建設股份有限公司 負責人：葉曉甄</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上15層地下4層鋼筋混凝土構造，共279戶。</p> <p>(二)建築基地面積：4,436.00平方公尺。 設計建築面積：1,850.82平方公尺。 設計建蔽率：41.89%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：32,508.18平方公尺。 設計容積面積：15,936.08平方公尺。 設計容積率：359.24%(含獎勵容積)≤359.25% 〔240%(1+49.69%)〕(允建上限)。</p> <p>(四)都市更新獎勵：5,289.84平方公尺(49.69%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下四至二層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：一般零售業、門廳、車道。 地上二層至十五層：集合住宅。 屋突一至三層：電梯機房、水箱、梯間。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車240輛，實設240輛。 應設機車279輛，實設279輛。 應設自行車109輛，實設109輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「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條第4項規定，本案屬都市更新單元地區，應先經新北市都市設計審議委員會審議後方得申請建造執照，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109年3月7日提送都審報告書到府，提請109年3月30日專案小組審查，會議決議如下：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. 本案法令適用日為108年4月9日，適用「新北市都市設計審議原則」104年10月1日版本，本案法規檢討有誤，請修正。</p>		

2. 本案公益設施樓高為3.25公尺，請依「新北市都市設計審議原則」公益性設施樓層高度應不低於3.6公尺為原則，請修正。
3. 都市更新捐贈公益設施請補充說明接管單位，併同都市更新事業計畫審查。
4. 請提出大同路二段262巷廢改道計畫，及確認本案周邊建物現況，併同都市更新事業計畫審查。
5. 公共開放空間系統設置：
 - (1) 人行道退縮帶配合現有公共人行道規劃，應先留設1.5公尺綠帶後再留設2.5公尺人行步道方式規畫設置，於青年住宅及車道出入口及與鄰地交接處延續設置，其合計寬度達6公尺以上者，建議設計雙排大型本土常綠喬木。
 - (2) 請加強大同路二段退縮4公尺部分之人行步道與鄰地之串聯，確認交接面順接。
 - (3) 請確認大同路二段272巷與大同路二段296巷交接處之鄰地現況，並確認未來交界面之處理方式，加強都更退縮4公尺部分之人行步道與鄰地之串連，人行道處不得設置圍牆。
 - (4) 鄰地界線退縮於B棟1-A柱處，都更退縮標示為2公尺，院落檢討退縮標示為1.5公尺，兩者圖面不符，請釐清並修正。
 - (5) 本案申請都市更新容積獎勵，建築物應自基地境界線退縮2公尺淨空，請自基地境界線及鄰房占用界線確實檢討，目前兒童遊戲場、排氣墩、景觀相關設施皆位於退縮範圍內，請修正。
 - (6) 請確認本案南側基地境界線與8公尺計畫道路(大同路二段312巷16弄)之距離，預先留設1.5公尺沿街人行道硬鋪面，以利後續人行道串聯。
 - (7) 預先留設大同路二段296巷與大同路二段312巷16弄連接之人行步道。
 - (8) 請確認臨大同路二段車道出入口處之現有人行道聯接處順平，本案無涉及人行道認養。
6. 交通運輸系統配置事項：
 - (1) 請考量基地周邊現有交通狀況，檢討車道出入口之設置位置。
 - (2) 車道出入口請詳細標註尺寸，檢討車道寬度及車道起始點留設之平地緩衝空間，並檢附剖面確認車道及人行道交界順平及與面前道路交接處坡道範圍。
 - (3) 考量人行安全性，車道與開放空間之界面，請妥適以植栽區隔，並補充車道剖面以利檢視車道與人行道介面規劃。
 - (4) 請依「新北市都市設計審議原則」規定，設置規劃適當之裝卸空間配合服務動線供裝卸服務使用。
7. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格：
 - (1) 本案建築物樓層達十層以上，請依「新北市都市設計審議原則」規定，檢討基地與鄰近建築物之天際線和諧關係。

(2) 依「新北市都市設計審議原則」第5點第3款第2目規定，屋脊裝飾物應採金屬構架，其高度以不超過6公尺為原則，請確實於立面圖說標示設置範圍，另平面透空面積2/3檢討有誤，請修正。

(3) 請補剖面標示空調室外機冷媒管進出外牆開孔之位置。

(4) 三層平面圖公益設施電梯之突出物請依建管規定檢討。

8. 景觀計畫：

(1) 地下室開挖範圍內請標示檢討覆土喬木達150公分以上，灌木達60公分以上，請修正。

(2) 供公眾使用之人行空間請加強戶外照明，建議增加景觀高燈。

(3) 請補剖面說明景觀水池及造型牆面高度與鄰地鄰房侵占相對關係，並確認鄰地界2公尺淨空。

(4) 請補充地下室開挖範圍內植栽穴剖面，確認覆土深度。

(5) 地下室通風系統應結合建築物設計，倘有設置於建築物外部之必要者，排風方向不得面對人行空間。

9. 請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」檢討公共開放空間管理維護基金，提出開放空間管理維護計畫，並納入公寓大廈管理規約。

10. 報告書部分：

(1) 現況道路佔有面積計算圖無法辨識，請修正。

(2) 基地與既有巷道之出入需求相互關係，請標示清楚。

(3) 本案建築線指示圖缺位置圖，圖面缺漏且無審查人員核章。

(4) 相關地籍套繪圖與現況不符，請修正。

(5) 基地周邊現況環境照片應標明現有植栽、道路寬度、鄰房占用、人行道等公共設施。

(6) 請依報告書範本檢附全區街廓配置圖說明。

(7) 無障礙空間引導設施系統圖請標示無障礙人行動線。

(8) 請以明顯色塊區分標示機車位及自行車位。

(9) 基地排水及高程系統圖請詳標排水方向。

(10) 無需檢附日照陰影檢討圖。

(11) 本案透視圖與平立面不符，請修正。

(12) 圖說補附指北針、比例尺、剖立面索引、空間名稱、鄰街道寬度、建築線、地界線、各項應退縮空間範圍(法定退縮、前院等)及人行空間寬度等，並請適度放大各建築平立面圖說比例。

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

(二) 本案設計單位於109年12月1日提送都審報告書到府，提請109年12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. 本案申請都市更新容積獎勵，建築物應自基地境界線退縮2公尺淨空，景觀造型牆請確認位於退縮範圍外。

2. 公共開放空間系統設置：

(1) 有關目前沿大同路二段退縮6公尺之人行步道設置喬木部分，因有部分位於基地外，涉及人行道後續維護管理問題，請洽主管機關確認。

(2) 本案沿大同路二段留設4公尺退縮人行步道，於基地西側與鄰地交接處，建築線退縮設計人行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，以利人行通行。另有關鄰地騎樓範圍內構造物，請工務局依權責卓處。

(3) 大同路二段272巷與大同路二段296巷交接處之現有巷道部分，因人車動線複雜，請沿建築線先留設1.5公尺植栽穴再留設2.5公尺人行步道，確認車道破口小於8公尺且汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間(含申請獎勵)應留設至少6公尺平地緩衝空間。

(4) 大同路二段296巷與鄰地交接處，請加強都更退縮4公尺人行步道與鄰地之串連，與鄰地交接處請留設1.5公尺硬鋪面。

(5) 有關基地南側留設之串連南北側之開放廣場及通道，請適度降低本案南側開放式庭園廣場之高程，調整庭園廣場設計增加視覺穿透性，並請增加友善人行通道寬度至4公尺，明確標示整體開放範圍，納入本案開放空間。

(6) 請依104年3月19日發布實施之「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」檢討公共開放空間管理維護基金，提出開放空間管理維護計畫，並納入公寓大廈管理規約。

(7) 請配合周邊道路現況高差詳細標註基地內部各景觀高程，以確認覆土深度及人行道橫向坡度小於4%並與鄰地順平。

3. 交通運輸系統配置事項：

(1) 本案設置8戶店鋪，請依「新北市都市設計審議原則」第3點第4項規定，設置規劃適當之裝卸空間配合服務動線供裝卸服務使用，並請依第6點第1項第4款規定設置垃圾車暫停車位。

(2) 行動不便機車位請移至鄰近垂直動線。

(3) 垃圾、資源回收空間請考量A棟行人需穿越車道到達，請修正規劃或設置安全警示設施。

(4) 有關本案規劃之車道出入口依交通局意見修正至大同路二段272巷，並未依意見將大同路二段272巷退縮至足寬8公尺，後續請依交通局意見辦理。

4. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格：

	<p>(1) 依「新北市都市設計審議原則」第5點第3款第2目規定，其高度以不超過6公尺為原則，並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，原則同意。</p> <p>(2) 請標示空調室外機之位置。</p> <p>5. 景觀計畫：</p> <p>(1) 綠化面積檢討中，無法綠化面積之現況道路面積與4-9現有巷面積計算不符，請釐清計算方式及無遮簷人行道之範圍。</p> <p>(2) 透水檢討部分請補充基地南側地下室開挖部分之景觀剖面圖，以確認植栽及鋪面部分覆土深度達60公分以上，屋頂喬木部分請確認植栽穴深度達150公分。</p> <p>6. 報告書部分：</p> <p>(1) 目錄及專案小組會議紀錄章節請標示會議日期及第幾次會議。</p> <p>(2) 修正對照表之修正情形及法規檢討之檢核結果請詳細說明修改情形及檢討內容。</p> <p>(3) 請檢附清晰建築線指示圖。</p> <p>(4) 面積計算表請刪除工程造价欄位。</p> <p>(5) 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>(6) 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>7. 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>(三) 本案經設計單位於110年9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10月20日新北府城設字第1101756772號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請110年11月12日本市110年度第13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	豐邑建設八里區訊塘段 22、35 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程	案號	報告案第八案
說明	<p>一、申請位置：八里區訊塘段 22、35 地號等 2 筆土地。</p> <p>二、設計單位：夏智弘建築師事務所 建築師：夏智弘 姚嘉志建築師事務所 建築師：姚嘉志</p> <p>三、申請單位：豐邑建設股份有限公司 負責人：黃淑美</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 40.0%，容積率 200.0%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地下 3 層，地上 17 層，鋼筋混凝土構造，共 188 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：5,472.96 平方公尺。 設計建築面積：2,004.77 平方公尺。 設計建蔽率：36.63% ≤ 40.0%。 開挖率：69.99%。</p> <p>(三)總樓地板面積：27,579.47 平方公尺。 設計容積面積：15,313.95 平方公尺。 設計容積率：279.81%(含獎勵容積) ≤ 279.95%(允建上限)。</p> <p>(四)開放空間獎勵：1,406.90 平方公尺(12.85%)。 (綜合獎勵面積) 大基地獎勵面積：1,094.59 平方公尺(10%) 容積移轉面積：1,872.91 平方公尺(17.11%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至三層：停車空間、機械室、水箱。 地上一層：公共服務空間、大廳、樓梯間、機械室、店舖。 地上二層：店舖住宅。 地上三至十七層：住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機械房、水箱。 停車空間：應設汽車 188 輛，實設 188 輛。 應設機車 193 輛，實設 194 輛(自設 1 輛)。 應設自行車 29 輛，實設 30 輛(自設 1 輛)。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「核定「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」書，第 15 點應先經都設會依「新北市都市設計審議原則」及「臺北港特定區都市設計準則」審議通過後始得發照建築，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p>		

(一)本案於本府104年7月31日新北府城設字第1041329435號函同意核備在案及104年10月6日新北府城設字第1041843895號函第1次變更設計同意核備在案，因建造執照作廢重新申請，於110年6月30日辦理原核備及第1次變更設計核備函駁回故本案為新案方式審議。

(二)本案設計單位於110年6月28日函送都審報告書到府，提送110年7月19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)：本局就交通部分，本局原則同意。
2. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市八里區訊塘段22、35地號等2筆土地，基地面積5,472.96平方公尺，興建1幢1棟地上17層地下3層共188戶之住宅、店鋪，建築物高度55.95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. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：補充檢附建造執照申請書件影本，以利確認法令適用時點及綜合設計獎勵適用與否。
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，本案前於105年1月6日新北府城開字第1042497328號函准予容積移轉在案，捐贈持分面積共計789.14平方公尺，得移入接受基地本市八里區訊塘段22、35地號等2筆土地(面積共計5,472.96平方公尺，位於整體開發地區)之容積為1873.91平方公尺(未達接受基地容積量40%之上限，整體開發地區)。
5. 專章檢討：

(1)開放空間獎勵及容積移轉友善方案：

- A. 有關廣場開放空間，請配合訊塘段43及43-1地號加強空間之串聯及引導，以確保整體對外之開放性，倘修正後仍未具有開放公益性則續提小組討論。
- B. 承上，為確保開放空間與都市紋理之整體有效串連與規劃，查基地周邊已完成審議之案件為訊塘段43及43-1地號，請確實套繪其開放空間留設方式，並延續其鋪面形式、步道寬度、植栽種類等，並就公私有界面部分明確區劃，以提供串聯訊塘一路及二路之休憩、停留空間。
- C. 本案目前申請容積移轉17.11%(1,873.91平方公尺)，提出之容積移轉友善方案開放空間為618.94平方公尺，請配合訊塘段43及43-1地號整體規劃，以符合開放空間之開放性

及使用性，創造休憩停留空間，提高整體環境之加值效果。

D. 請增加開放空間告示牌、街道傢俱，應明確標示開放空間範圍以及說明設置位置，並將管理維護計畫納入公寓大廈管理規約中。並依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」檢討。

E. 沿街步道式開放空間，範圍內應淨空設計，現設計之屋脊裝飾物、裝飾柱、雨遮及構造物投影等規劃於開放空間範圍內，請取消範圍重疊之獎勵面積。

(2) 公共服務空間：依 109 年建照業務工作手冊規定，公共服務空間應為供住戶作集會、休閒、文教及交誼等服務性之公共服務空間，並請依下列意見修正：

A. 公共服務空間應獨立區隔，並檢討公益性及必要性，因目前未配置傢俱請詳列空間用途，檢附該空間之傢俱、服務設施配置圖說。

B. 公共服務空間之使用及日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約中規範。

(3) 屋脊裝飾高度以不超過 6 公尺應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，檢附示意圖說及結構技師耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證，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，並將管理維護方式納入公寓大廈管規約，請補附結構技師簽證資料及確保女兒牆淨高足夠，原則同意。

(4) 外牆裝飾柱部分，請依 109 年工務局建照科業務工作手冊規定檢討，含結構之裝飾柱以寬度 2 公尺以下設置、純裝飾柱以 1.5 公尺以下設置，並逕依建管規定辦理。

6. 建築計畫部分：

(1) 依「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書」土地使用分區管制要點第 15 點規定，本案基地範圍係屬區段徵收範圍，有關取得綠建築候選證書一事，查本府 109 年 2 月 10 日新北府城都字第 109142466 號函已回歸建築技術規則，請更正法令檢討之回應。

(2) 請補充進排風口位置，排風風向不得面對人行空間，以確保通行之舒適性。

7. 交通及運輸計畫：

(1) 依「新北市都市設計審議原則」第 4 點請依法定機車輛數檢討自行車輛數，及以法定汽車位加計百分之二設置裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位。

- (2)機車停車位請依「新北市都市設計審議原則」於地下一層集中設置，人車動線應整體考量，減少交織。
- (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，且以不跨越車道為原則。
- (4)考量車行及人行安全，地下停車場請設置車道轉角反光鏡、圓凸鏡、警示燈等警示裝置，設置數量及位置請優於原核准，請於圖面標示。
- (5)北側車道出入口寬度過大，請依規定設置。
- (6)考量基地狹長，垃圾儲存空間請評估於兩棟中間設置並遠離坡道出入口，以加強安全性與便利性。

8. 景觀計畫

- (1)有關消防車之佈設位置請調整於基地東、西兩處，並將植栽以連續設置方式規劃，以確保不造成車輛進出人行空間之疑慮。
- (2)請補充車道出入口周邊之景觀植栽，以確保具有空間緩衝與安全區劃之效果。
- (3)請檢附喬木米高徑、樹冠直徑、綠覆面等規格
- (4)露臺及屋頂部分請依規定設置 1/2 綠化，請檢附計算式以利檢核
- (5)基地植栽配置部分，請補充導排水系統設計圖說。
- (6)綠化及綠覆率檢討有誤，不可綠化部分請以圖塊分別標示不可綠化範圍且車道面積計算有誤，請釐清。
- (7)請以多向剖面圖說明人行步道、無障礙室外通路、出入口兩遮、景觀鋪面、基地地面及梯廳等空間高程差，確保人行道斜率皆符合 4%規定且與現況公共人行道順平連接，以維護人行安全。並於圖面標註鄰地與基地高程。
- (8)為加強基地與周邊空間緩衝效果，請於基地南側增加大型喬木設置。
- (9)請於車道出入口兩側及鄰路側設置景觀高燈，以確保通行安全。
- (10)請套繪鄰地開放空間圖說，並串聯人行步道設置，並確保高程順平規劃
- (11)外觀模擬圖請套繪鄰地、現況、行穿線及公共路燈照明。
- (12)透保水計畫請依新北市透保水自治條例檢討，非涉都審內容，請移除。
- (13)請檢附公寓大廈規約範本及公共開放空間管理維護執行計畫表並請依範本製作。

9. 報告書部分：

- (1)請依土地使用分區管制要點第 4 點檢附街廓圖說明建蔽率比

例、第 7 點檢討臨路退縮。

- (2) 提案單內容法令依據請依案件適用法規檢討說明。
- (3) 高層建築物檢討非涉都審內容，請移除。
- (4) 人行道認養同意書，請移至第八章附件章節。
- (5) 本案檢討之各項法規請完整檢附附表內容及附圖，並請標註基地位置。
- (6) 報告書獎勵部分之計算比例，請以小數點兩位為計算依據，並無條件捨去。
- (7) 建蔽率、容積率、停車空間、開挖率、綠化面積、綠覆率等檢討請於法規相關條文內檢討說明並檢附計算式，請修改。
- (8) 報告書內各圖面請標示比例，俾利閱讀。
- (9) P5-11 及 P 7-3 請確認無障礙車位設置樓層。
- (10) 面積計算表請依都市設計審議報告書範本製作。
- (11) 請確認本案綠籬設置位置，請於圖面標示說明。
- (12) 各層平面圖有關步行距離等建管檢討無涉都審內容請移除。
- (13) 立面圖請補充地界線及建築線位置。且剖面圖請補充平面索引圖及剖線方向。
- (14) 第八章附件請移除鑽探報告、消防救災活動空間-核准函，建築執照掛件申請書請調整至第一章。
- (15) 報告書檢附交通影響差異分析函文仍為第 2 次變更設計，且說明內容與本案不同，請確認正確性。

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

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. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 110 年 8 月 2 日前辦理核備事宜。

(三) 本案設計單位於 110 年 8 月 16 日函送都審報告書到府，因作業單位審查基地內開放空間獎勵及容積移轉友善方案，修正後仍未具有公共性、開放性及可及性，且與鄰地開放空間串聯性不足，故請續提專案小組，設計單位於 110 年 9 月 13 日提送報告書重新辦理都市設計審議，提請 110 年 9 月 17 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>1. 專章檢討:</p> <p>(1) 開放空間獎勵部分:</p> <p>A. 有關涉及與鄰地之開放空間人行動線延續方式部分，為加強與鄰地及建築物之緩衝空間，請加強以景觀設計手法處理與周邊空間界面的融合。</p> <p>B. 承上，有關與鄰地動線交接之空間節點，請以設計手法將鄰地之步道先以收納整合方式處理，再於基地內以步道整合方式(寬度至少 4 公尺以上)處理，其人行動線範圍周邊請設置街道家具等，以活化都市空間。</p> <p>C. 請妥善規劃未申請開放空間獎勵之人行動線，以確保公私有界面。</p> <p>D. 依「建築技術規則設計施工編第 15 章實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定，建築物留設開放空間有效面積之總和，不得少於法定空地面積之 60%，本案申請開放空間獎勵容積 12.85%，本案容積移轉友善方案之廣場式開放空間串聯訊塘段 43 及 43-1 地號提供公眾通行，並串連開放空間，有關容積移轉友善方案計入有效面積 618.94 平方公尺，原則同意。</p> <p>2. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。</p> <p>3. 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>4. 相關單位意見請酌參。</p> <p>5. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>6. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 110 年 10 月 1 日前辦理核備事宜。</p> <p>(四) 本案經設計單位於 110 年 9 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 10 月 22 日新北府城設字第 1101847966 號先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 110 年 11 月 12 日本市 110 年度第 13 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>