

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)29523713

電子信箱：AR9681@ntpc.gov.tw



22001

新北市板橋區中山路一段293-1號6樓

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國110年10月15日

發文字號：新北府城設字第1101942531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10月8日「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」1份，請查照。

說明：

- 一、依本府110年10月7日新北府城設字第1101879817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10月22日內檢附修正報告書送本府辦理續審或核備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 三、倘對於審議結果有異議者，申請單位應於會議紀錄文到起7天內以書面申請復議。

正本：黃主任委員國峰、邱副主任委員信智、簡委員連貴、蘇委員瑛敏、鄭委員晃二、湯委員潔新、鄭委員健志、羅委員文明、古委員禮淳、崔委員懋森、林委員辰熹、林委員秀芬、江委員彥霆、董委員娟鳴、廖委員國誠、楊委員弘志、洪委員迪光、高委員文婷、左委員昭德、李委員泰陽、許委員晉誌、郭委員俊傑、金委員肇安、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府環境保護局、新北市政府新建工程處、臺北市政府捷運工程局(討論案第1案)、新北市政府捷運工程局(討論案第1案)、新北市政府水利局(討論案第1案)、新北市政府秘書處(討論案第1案)、新北市政府養護工程處(討論案第1案)、新北市政府綠美化環境景觀處(討論案第1案)、新北市三重區公所(討論案第1案)、新北市淡水區公所(討論案第2案)、臺北大眾捷運股份有限公司(討論案第1案)、國巨投資股份有限公司(討論案第1案)、緯德建設股份有限公司(討論案第1案)、陳朝雄建築師事務所(討論案第1案、報告案第8案)、富邦建設股份有限公司(討論案第2案)、薛昭信建築師事務所(討論案第2案)、甲



士林建設股份有限公司(討論案第3案)、郭秋利建築師事務所(討論案第3案)
、王承熹建築師事務所(報告案第1案)、簡俊卿建築師事務所(報告案第2案)
、劉東文建築師事務所(報告案第3案)、崔懋森建築師事務所(報告案第4案)
、劉如梅建築師事務所(報告案第5案)、侯銘賢建築師事務所(報告案第5案)
、陳昆豐建築師事務所(報告案第6案)、黃孟偉建築師事務所(報告案第7案)
、富昱建築師事務所(報告案第9案)

副本：社團法人新北市建築師公會、新北市不動產開發商業同業公會、新北市政府
城鄉發展局開發管理科、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城
鄉發展局都市計畫科、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會、新北市政府
城鄉發展局政風室、周執行秘書繼祖(均含附件)

市長侯友宜



本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會

110 年度第 12 次大會會議紀錄

- 一、時間:110 年 10 月 8 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 8 次至第 11 次大會會議決議。

決議:確認通過。

八、審議事項:

(一)報告案:

1. 裕隆汽車製造新店區寶橋段 689 地號等 4 筆土地商場新建工程(第 3 次變更設計)。
2. 新北市新莊區榮富段 563、568 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程。
3. 游韻婷金山區中興段 286-2、286-3、286-4 地號等 3 筆土地工廠及住宅新建工程。
4. 霖勵建設板橋區江子翠段第一崁小段 77 地號 1 筆土地辦公大樓新建工程(第 1 次變更設計)。
5. 寶亞建設、光界實業汐止區新峰段 959-3 地號等 21 筆土地集合住宅新建工程。

6. 新北市政府交通局樹林區復興段 474 地號 1 筆土地長壽公園停車場新建統包工程。
7. 世華商貿發展三峽區大學段一小段 97 地號 1 筆土地店鋪集合住宅新建工程。
8. 漢翔開發、德裕建設五股區芳洲段 19 地號等 7 筆土地店鋪及集合住宅新建工程。
9. 僑駿建設鶯歌區鳳鳴段 3 地號 1 筆土地店鋪及集合住宅新建工程。
10. 經本府都市設計簡化審議核准通過之案件 2 案：
 - (1) 森聯國際鶯歌區鳳鳴段 352 地號 1 筆土地店鋪、集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
 - (2) 國聚開發新莊區中原段 36、45 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)。

(二)討論案：

1. 國巨投資、緯德建設三重區中興段 1442 地號等 8 筆土地整體配置規劃案〔特定專用區(二)、公園用地及廣場用地〕行政大樓新建工程。
2. 富邦建設淡水區海天段 361 地號等 11 筆土地集合住宅新建工程。
3. 甲士林建設淡水區海天段 272 地號等 10 筆土地集合住宅新建工程。

八、散會：下午 12 時 5 分。

都市設計及土地使用開發許可審議會 110 年度第 12 次會議 簽到冊

日期	中華民國 110 年 10 月 8 日 (星期五) 上午 9 時 30 分			
地點	新北市政府 28 樓都委會會議室			
主任委員	黃國平			
副主任委員	邱俊傑			
出席委員	簡委員連貴	翁達忠	蘇委員瑛敏	蘇瑛敏
	鄭委員晃二	WU	湯委員潔新	湯潔新
	鄭委員健志	鄭健志	羅委員文明	
	古委員禮淳	古和淳	崔委員懋森	崔懋森
	林委員辰熹	林辰熹	林委員秀芬	林秀芬
	江委員彥霆	江彥霆	董委員娟鳴	
	廖委員國誠	廖國誠	楊委員弘志	楊弘志
	洪委員迪光	洪迪光	高委員文婷	高文婷
	左委員昭德		李委員泰陽	李泰陽
	許委員晉誌	許晉誌	郭委員俊傑	郭俊傑
	金委員肇安	金肇安		

都市設計及土地使用開發許可審議會 110 年度第 12 次會議

列席單位 簽到冊

壹、時間：中華民國 110 年 10 月 8 日(星期五) 上午 9 時 30 分

貳、地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

參、出席單位/人員：

單 位	職 稱	簽 名 處
新北市政府交通局	專員	李淑惠
新北市政府工務局		
新北市政府環境保護局		
臺北市政府捷運工程局	副工程師	呂詩倫
新北市政府捷運工程局	股長	張碧貞
新北市政府水利局		
新北市政府秘書處	專員	林明
	技正	賴韻蘋
新北市政府新建工程處	正工	魏 99 斌
		吳 斌 陳 斌

單位	職稱	簽名處
新北市政府養護工程處		
新北市政府綠美化環境 景觀處		
新北市三重區公所	複美	陳祖華
新北市淡水區公所		
臺北大眾捷運股份有限 公司		
新北市政府城鄉發展局		
	都市計畫科	黃厚仁 鄭雅勻
	都市設計科	李淑鈴 吳敏華
		秦子傑 蔡正世
		郭奇昂 陳福英
	林文龍 李鏡萍	
		蔡翔宇 張淑梅 謝寶錫

單位	職稱	簽名處
國巨投資股份有限公司 (討論案第1案)		張琪
緯德建設股份有限公司 (討論案第1案)		張琪
陳朝雄建築師事務所(討論案 第1案、報告案第8案)		陳朝雄
富邦建設股份有限公司 (討論案第2案)		
薛昭信建築師事務所 (討論案第2案)		張俊福
甲士林建設股份有限公司 (討論案第3案)		傅育呈 王明學
郭秋利建築師事務所 (討論案第3案)		張健
王承熹建築師事務所 (報告案第1案)		
簡俊卿建築師事務所 (報告案第2案)		
劉東文建築師事務所 (報告案第3案)		
崔懋森建築師事務所 (報告案第4案)		
劉如梅建築師事務所 (報告案第5案)		
侯銘賢建築師事務所 (報告案第5案)		
陳昆豐建築師事務所 (報告案第6案)		
黃孟偉建築師事務所 (報告案第7案)		
富昱建築師事務所 (報告案第9案)		

案由	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〕	案號	討論案 第一案
說明	<p>一、申請位置：三重區中興段1291、1441、1441-1、1442、1442-1、1461、1461-1及1462地號等8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。 緯德建設股份有限公司 負責人：嚴文遠。</p> <p>四、土地使用分區：特定專用區(二)(建蔽率70%，容積率727%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上26層、地下4層，鋼骨構造，共27戶。</p> <p>(二)建築基地面積：9,668.82平方公尺(特定專用區二)、8,500.54平方公尺(公園用地)、2,969.52平方公尺(廣場用地)及(道路用地)。</p> <p>設計建築面積：4,148.13平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：41.62% ≤ 70%。</p> <p>(三)總樓地板面積：111,430.24平方公尺。</p> <p>設計容積面積：70,292.32平方公尺。</p> <p>設計容積率：727% ≤ 727% (允建上限)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至四層：停車空間。</p> <p>地下一層：防空避難室兼停車空間、服務區。</p> <p>地上一層：大廳、辦公空間(行政單位)。</p> <p>地上二層：幼兒園、辦公空間(行政單位)。</p> <p>地上三層：衛生所、辦公空間(行政單位)。</p> <p>地上四層：會議室。</p> <p>地上五層：會議室、郵局、銀行。</p> <p>地上六層：餐廳。</p> <p>地上七至十四層：辦公空間(行政單位)。</p> <p>地上十五層：辦公空間(行政單位)、中繼機房。</p> <p>地上十六至二十四層：辦公空間(行政單位)。</p> <p>地上二十五層：城市願景館、辦公空間(行政單位)。</p> <p>地上二十六層：城市願景館。</p> <p>屋突一至三層：樓梯間、機電設備空間、水箱。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車525輛，實設525輛。 應設機車27輛，實設27輛。 應設自行車5輛，實設0輛。 公共停車位： 實設汽車1,011輛。 實設機車2,989輛。</p>		

(六)餘詳報告書。

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。

七、辦理經過：

(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，決議為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，故提請審議會諮詢，請申請單位依下列意見修正後，於 110 年 7 月 13 日續提諮詢討論。

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：基地位於本市三重區中興段 1291、1441、1441-1、1442、1442-1、1461、1461-1、1462 地號等 8 筆土地，基地面積：特定專用區(二)為 9,668.82 平方公尺、廣場用地為 2,969.52 平方公尺、公園用地為 8,200.54，共計 20,838.88 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 26 層地下 4 層共 27 戶之幼兒園、衛生所、會議室、郵局、銀行、餐廳、城市願景館、辦公空間、停車空間，建築物高度 117.6 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 24、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更高度若達 120 公尺以上，仍應實施環境影響評估。

2. 本府工務局意見(書面):

- (1) 設置天橋部分，請釐清是否申請獎勵或認為道路附屬設施，並請於報告書內容及封面詳實載明。
- (2) 本案坐落於公園用地及廣場用地，後續請依多目標審查規定辦理。
- (3) 本案鄰近捷運站，施行細則第 40 條回應說明請修正。
- (4) 是否需申請裝飾柱審議請於報告書檢討載明。
- (5) 建築面積計算圖及各層面積計算圖請補充。
- (6) 各層平面非必要家具請移除。
- (7) 室內空間用途名稱請依土管及相關規定標示。
- (8) 地下層停車空間編號請標示。

3. 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。
4. 本府新建工程處意見(書面)：
- (1) 有關 24 公尺道路之公共管線配置規劃，涉及地下室開挖深度及結構問題，建議開發單位先行取得管線單位及後續維管單位共識，並將協調結果納入報告書載明，另道路設計及施工部分後續請依市府頒定之民間自行新闢辦法，送交新工處審理，現階段如需與相關單位協調，可洽市府新工處協助辦理。
 - (2) 有關 Skypark 空間部分，目前配置於路口區位，初步審視整體設施，恐影響路口視距及動線，請開發單位調整以確保人行通暢及行車安全。

- (3) 本案因地下停車場範圍較大，規劃多處地下室停車場出入口，為避免未來 24 公尺道路中央分向線破口及車行穿越交織問題，建議開發單位儘可能以地下層做車流轉換，並考量分區管理需求，避免影響行車安全。
- (4) 考量公園中央區位規畫設置車道出入口，除影響視覺景觀外，亦造成公園分區切割，建議評估調整車道位置，或增加立體化景觀設施或調整地形漸變收容，以強化公園整體性。另就公園內容，請按區位劃分，加強型塑分區主題，考量動靜需求及多元族群使用性。
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。
6. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：
 - (1) 有關法令檢核部分，倘屬細部計畫規定事項部分，請載明依細部計畫第幾點規定辦理，以供查考及核對。
 - (2) 本案依循都市計畫工業區檢討變更審議規範及 TOD 規定增設之 20% 停車空間，因涉及到本區內各宗土地未來規劃興建之實設停車數量計算基準，請詳細說明。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。
 - (3) 請更正 P1-4-1、P2-2-1 建蔽率誤植部分。
 - (4) 本案公園用地依細則規定建蔽率為 15%、容積率為 30%，請修正 P1-4-2、P5-1-2 相關數值，並請核實檢討允建容積。
 - (5) 請核實檢討 P2-1-21 細則第 49 條至第 51 條，並說明檢討結果。
 - (6) 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。
 - (7) 本案為特定專用區(二)，有關 P2-1-3 細則第 14~16 條檢討說明，請說明依細部計畫土管第 4 點規定辦理。
 - (8) 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：P2-1-16 細則第 39 條檢討說明。
 - (9) 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。
7. 本案未來將興建作為新北市第二行政大樓使用，前經本府邀集未來各使用及維管相關機關，召開 11 次工作小組及 1 次推動小組會議討論在案。

8. 車位檢討部分：

(1) 依本計畫區之都市計畫書(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. 「都市計畫工業區檢討變更審議規範」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，並以都市設計及土地使用開發許可審議核備之停車位數為準，不含依其他相關法令規範捐贈之公共停車位數。
- B. 「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)」，由申請人額外提供特定專用區(一)內法定汽、機車車輛預估數 20%公共停車面積，供公眾汽、機車或共享運具使用。如經目的事業主管同意，得將部分停車位以捐贈其他公益性設施或繳納代金替代。

(2) 有關依前開規定計算車輛預估數 20%部分，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」執行通案，係以基地內實設車位數量予以計算 20%。惟依「擬定新北市捷運場站周邊地區(第二階段)細部計畫土地使用分區管制要點(配合大眾運輸導向策略)」案，係都市設計審議申請之第一案，考量執行之一致，是否應以基地內實設車位數量予以計算 20%車位，如以實設汽、機車停車位檢討，公共使用汽車位數量不足合計 160 輛，因涉及全案停車空間配置請洽都市計畫主管單位確認。

(3) 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(301 輛)(以 1 輛汽車停車位換算 5 輛機車位)，改為 $301 \text{ 輛} \times 5 = 1,505 \text{ 輛}$ 機車位，是否符合都市計畫規定，請都市計畫主管單位確認。

(4) 有關依「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)」留設之公共停車空間部分：

- A. 提供公共使用之機車停車位 594 輛檢討數量有誤，合計不足 277 輛如下：

- a. 東森電視台機車位數量為 360 輛，故計算 20% 應為 72 輛，目前檢討 50 輛，不足 22 輛，請修正。
 - b. 住 A 機車位數量為 2,342 輛，故計算 20% 應為 469 輛，目前檢討 319 輛，不足 150 輛，請修正。
 - c. 住 B 機車位數量為 1,650 輛，故計算 20% 應為 330 輛，目前檢討 225 輛，不足 105 輛，請修正。
- B. 本案將部分應提供「公共汽車停車位 165 輛」及「公共機車停車位 594 輛」部分，分別以每輛汽車位 40 平方公尺、機車位換算 4 平方公尺，分別改提供 6,600 平方公尺作為行政大樓樓地板面積及 2,376 平方公尺地下層面積部分，因本案容積率已達上限，有關折算轉換之樓地板面積計算方式，請說明是否符合都市計畫規定，及改提供樓地板面積之位置，並經都市計畫主管機關及目的事業主管機關確認。
- (5) 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(含汽、機車換算部分)，請本府交通局協助確認。
 - (6) 另有關本計畫區內各案(東森大樓、住 A 及住 B) 依據「新北市都市設計審議原則」申請汽車位折減部分，因涉及提供公眾使用之汽、機車位數量檢討，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。
 - (7) 自行車位設置：依「新北市都市設計審議原則」請以法定機車位數量 15% 單層停放設置，其車位尺寸以 0.6 公尺乘 1.85 公尺設計，目前並未檢討設置。
9. 開放空間系統配置：
- (1) 特定專用區(二)部分：
 - A. 整體配置問題：
 - a. 北側設置基地內道路阻隔行政大樓與廣場用地之連接。
 - b. 東北側規劃大型裝卸車位，又緊鄰幼兒園使用空間。
 - c. 南側開放空間規劃，都市計畫書(草案)係以開放廣場式設計，目前改以大面積綠化及水景配置，且配置經地下室車道出入口阻隔，大樓空間亦未配合結合使用，未符合行政大樓使用之開放設計型態。
 - B. 為確實符合行政大樓使用行為，且不應低於變更都市計畫書空間配置品質，請依下列意見修正：
 - a. 東南側開放空間應以服務支援行政大樓使用為設計，並考量後續使用管理維護成本，請依變更都市計畫書(草案)以廣場硬鋪面設計，可作為本府

舉辦相關活動使用，並請後續管理單位本府秘書處協助提供意見。

b. 請將地下室車道出入口向南側地界線配置，以利開放空間與行政大樓空間結合使用，並請加強行政大樓室內外使用之連結性及可及性。

c. 原地面層設置大型裝卸停車空間及動線部分，以移設於地下室為原則。

d. 與特定專用區(一)住B部分交界地界線處，考量後續使用管理維護權責，請依變更都市計畫書(草案)開放空間系統示意圖，沿地界線設置雙排喬木界定空間區別。

C. 為創造行政大樓開放空間與廣場用地活動使用之效益，並串聯天橋及公園使用，檢討建築配置需向東南側調整，建築物北側需與西側12公尺計畫道路之南側界線切齊。另公私介面可採密植帶界定空間，避免公共人朝進入私人住宅空間。

D. 依細部計畫草案之道路系統剖面示意圖，24公尺計畫道路範圍內兩側應各留設4.5公尺人行步道，並請依附圖於沿道路側設置喬木植栽。另計畫道路範圍設置避車彎部分，請依道路主管機關意見辦理。

(2) 廣場用地部分：

A. 廣場用地東北側設置車道出入口部分位於捷運用地，請確認取得管理機關同意，整體規劃修改植栽配置，並考量車道破口對鄰地騎樓及公有人行道之安全，規劃安全警示設施。

B. 北側經現有捷運用地植栽穴阻隔，請確認得否配合廣場用地整體規劃開放空間配置，增加廣場之開放性及使用性，並提供及舒緩捷運出入口使用人潮。

C. 考量廣場用地須符合使用及行穿之需求，不宜設置過多植栽及水景。

D. 請釐清廣場用地與鄰地地界線處確實依細部計畫草案規定退縮4公尺。

E. 後續請申請單位提送興闢計畫書經主管機關審查確認。

(3) 公園用地部分：

A. 與特定專用區(一)住A部分交界地界線處，考量後續使用管理維護權責，請沿地界線設置雙排喬木界定空間區別，並提供公眾使用動線。

B. 為確保公園用地開放空間及人行空間之使用性，請適度縮小車道出入口寬度，如有特殊使用需求，應提送交通影響評估審查並經本府交通局確認。

C. 公園目前採兩個使用屬性設計，請考慮兩種屬性之串聯性，並作良好之植栽及景觀規劃。

D. 有關公園用地景觀配置，目前設置大面積水池部分，考量後續維護使用管理，請本府環境景觀處提供意見，後續請申請單位提送興闢計畫書經景觀處審查確認。

(4) 全區景觀規劃部分：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以雙排喬木設置，請考量與 24 公尺計畫道路兩側沿街樹種統一設置，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%。

(5) 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。

(6) 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。

10. 建築立面規劃部分：

(1) 本案建築外觀目前採大面積玻璃帷幕牆方式設計，造成空調耗能量大，為降低行政大樓後續使用管理成本，請說明改善方式，並避免使用玻璃帷幕造成耗能問題。

(2) 另考量室內空間環境品質，應併同納入外氣通風系統及全熱交換系統等相關設施，請補充說明。

11. 立體連通系統(天橋)部分：

(1) 有關立體連通系統(天橋)後續細部圖說，請依規定檢送興闢計畫書經本府新建工程處審查確認。

(2) 請考量沿街人行步道穿越，避免天橋落柱及樓電梯影響人行動線，設置足夠淨高。

(3) 請確認後續接收管理單位，並檢附相關同意函文。

(4) 為確保符合分流人容量及廣場寬度，設置之垂直動線及電梯應有合理之比例。

(5) 涉及立體連通系統下方使用單位之門廳意象應再行協商。

(6) 有關都市設計審議部分，本次僅檢附 3D 透視圖面，無法確認尺度大小、材質、色系、動線、植栽、高程…等相關配置內容，包含與建物及公園之交接介面設計，植栽與行穿線一併考量，請檢附詳細圖面，以利審閱。

12. 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，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，目前設置 9 公尺，未符合審議原則，請修正。

13. 開挖率檢討部分：

(1) 本案公園配合變更都市計畫書(草案)規定集中設置地下公共停車場，申請開挖率放寬部分，建議參照「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」公園地下室作停車場使用開挖率不大於公園面積之 50%，併同公園用地地下室開挖範圍植栽作良好配置後，續提討論。

(2) 廣場用地開挖率部分，其建蔽率、容積率及廣場用地開挖率於變更都市計畫書(草案)並無載明，請說明檢討方式。

14. 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，不得計入無法綠化面積，本次綠化案面積檢討有誤，請修正。

(2) 廣場之綠化面積檢討依「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條，綠化面積未達應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木部分，考量本府大型活動舉辦之需求，請申請單位以專章說明，續提討論。

(3) 廣場部分喬木數量並未詳列，請補充並依規定檢討。

15. 公園整體配置部分仍請與本府綠美化景觀工程處確認。

16. 車道出入口設置部分仍請依交通影響評估並與本府交通局確認。

17. 報告書部分：

(1) 公園及廣場經費概估無涉都市設計審議，請刪除。

(2) 面積計算表公園用地及廣場用地之建蔽率容積率檢討，請釐清修正。

(3) 捷運設施非本案內容，相關透視及立面模擬請以實際現況表示。

18. 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。

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

20. 相關單位意見請酌參。

(二) 本案設計單位於 110 年 7 月 28 日函送都審報告書到府。提請 110 年 8 月 13 日本市 110 年度第 7 次大會諮詢，決議如下：本案係屬都市計畫個案變更之案件，因涉及全區開放空間整體規

劃，故提請審議會諮詢，後續俟都市計畫發布實施後，依程序辦理後續事宜。

1. 本府環境保局意見(書面)：涉及環境影響評估部分皆無新增意見，請依本局歷次審查意見辦理。
2. 本府工務局意見(書面)：
 - (1) 本案提請裝飾柱放寬，請於報告書封面確實填寫。
 - (2) 本案基地配置設置花架廊道部分，請依技規補充檢討透空率及設置高度請標示及是否應計建築面積及容積請釐清。
施行細則第 43 條及土管第 7 點檢討說明行政大樓建築面積(報告書數據請統一)數據請釐清並修正。
 - (3) 公園用地排氣墩高度大於 1.2 公尺部分均請依技規檢討計入建築面積。
 - (4) 垃圾車位不得與裝卸車位共用，報告書各章節檢討名稱不一致，請修正。
 - (5) 屋突層空間名稱依技規標示，請刪除梯廳並釐清及檢討容積計算方式。
 - (6) 地上 1 層平面圖請刪除綠化圖塊。
 - (7) 建築面積計算圖及各層面積計算圖請補充。
 - (8) 屋脊裝飾物專章檢討透空率請補充。
 - (9) 露臺設置非必要構造物請刪除，或標示構造物高度。
 - (10) 各層空間名稱仍請依技規土管規定標示，以利釐清是否應容積。
 - (11) 地上 9 層東側構造物請補充說明。
3. 本府交通局意見(書面)：
 - (1) 經檢視簡報 P5-8 及 P7-1 至 P7-4，依前次本局意見：
 - A. 重新路出入口 B1 坡道建議沿機車坡道側直下地下 2 樓，減少一般車輛與中巴出入干擾及車流交織。
 - B. 地下停車場常有悶熱及空氣未流通問題，建議於空橋立柱及適宜位置增加自然採光通風井設計。
 - (2) 有關前次建議引進共享運具部分，仍建請於基地餘裕空間設置共享運具，以減輕基地交通衝擊。
 - (3) 有關公共停車空間地下一樓，衛生局大中巴士停放區，建議集中一處，以避免巴士倒車時與前往地下 2 樓汽車停車場之車輛交織，反造成回堵。
 - (4) 請說明行政大樓短時外送臨停車位(可供外送平台停車使用)位於何處？若與其他空間共用，則請一併說明。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無容積移轉及總量管制申請紀錄。
5. 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 P4-4 建築面積檢討數值有誤，請再行檢核釐清修正誤植部分。
 - (3) 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。
 - (4) 本案為特定專用區(二)，有關 P2-1-3 細則第 14~16 條檢討說明，請說明依細部計畫土管第 4 點規定辦理。
 - (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：P2-1-16 細則第 39 條檢討說明。
 - (6) 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。
6. 全區開放空間系統，應以全區開放空間系統重新整體規劃設計，續提小組討論。
7. 車位檢討部分：
- (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：
 - (2) 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。
 - (3) 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。
8. 特定專用區(二)部分：
- (1) 本次配合小組決議調整建築配置，有關行政大樓南側開放空間，請增加開放空間硬鋪面比例，以提供公眾使用性，另考量本府後續之維護管理，請本府秘書處協助提供意見。

- (2) 配合本府行政大樓空間使用，屋脊裝飾物部分考量日後維護管理安全性，不宜採用玻璃材質，請修正，有關樓層高度、屋脊裝飾物及裝飾柱部分，原則同意。

9. 立體連通系統 (SkyPark) 部分：

- (1) 請依前次小組決議，考量 SkyPark 廣場寬度並確保符合分流人容量，垂直動線及電梯規劃設置應有合理比例，樓梯應配合公園及活動整體規劃設置(如：結合地景設計方式等)，強化及引導人潮使用 SkyPark，以實質串聯公園及行政大樓。
- (2) 承上，為加強公眾人潮使用舒適性，除規劃景觀植栽外，請設置遮蔭性喬木，並設置街道家具，以塑造休憩停留空間。
- (3) 本案立體連通系統部分，依土地使用分區管制要點規定，經接管機關同意接收管理及新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，其所增加之建築面積、樓地板面積，得免計建蔽率及容積率，本案請配合前開意見修正後，原則同意。
- (4) 有關立體連通系統後續細部圖說，請依規定檢送興關計畫書經本府新建工程處審查確認。

10. 公園用地部分：

- (1) 本次配合地下室車道出入口，於坡道結構上方新增兒童遊戲區(溜滑梯)部分，因依「新北市都市設計審議原則」設足平地緩衝空間。另考量後續兒童遊戲及車輛進出使用安全(如：防止兒童跌落或異物掉落至車道等)，請配合興關計畫書審查依本府新建工程處及維管單位意見修正辦理。
- (2) 本次修正立體連通系統(天橋)位置，公園用地於東北側請以街角廣場方式設計，以引導人行動線進入公園及 SkyPark。
- (3) 申請開挖率放寬部分：公園用地地下作停車場使用，參照「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」同意開挖率不大於公園面積之 50%。
- (4) 地下室停車場請導入自然通風採光之設計。
- (5) 地下室車道出入口寬度部分，考量地下汽、機車停車數量達 4 千輛以上，請配合使用需求，經交通影響評估審查同意後，原則同意。
- (6) 有關公園用地景觀配置，目前設置大面積水池部分，考量後續維護使用管理，後續請申請單位提送興關計畫書，經本府環境景觀處審查確認。

11. 廣場用地部分：

- (1) 北側臨重新路五段設置地下室車道出入口部分：

A. 車道出入口東側規劃平面場內臨時車輛動線，應以鋪面樣式或高程區劃等手法，避免產生汽、機車出入動線識別干擾，產生危險，並請加強規劃安全警示設施。

B. 部分土地位於捷運用地，應取得土地所有權人通行之同意。

(2) 申請「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條綠化面積檢討放寬部分，依都市計畫細部計畫書劃設廣場用地係為創造捷運站出入口及本府第 2 行政大樓入口意象，並可作為藝文展覽表演等活動使用，原則同意。

(3) 廣場用地設置大面積應鋪面部分，除符合活動使用需求外，應納入遮陰性規劃。

12. 有關都市防災、植栽計畫及建築減碳能源規劃部分應加強其規劃設計說明。

13. 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。

14. 請加強地下停車場通達捷運站動線之自明性，並加強標示與引導，確保人行使用及避難逃生安全。

(三) 設計單位於 110 年 8 月 17 日函送都審報告書到府，提請 110 年 8 月 18 日專案小組諮詢決議如下：本案係屬都市計畫個案變更之案件，因涉及全區開放空間整體規劃，故提請審議會諮詢，後續俟都市計畫發布實施後，依程序辦理後續事宜。

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：

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

2. 全區開放空間系統，應以全區開放空間系統重新整體規劃設計，續提小組討論，請以專章檢討全區整體開放空間人行動線、車行動線、景觀規劃等相關內容，製作全區 1/200 實體模型以利審查。
3. 特定專用區(二)部分：
 - (1) 本次配合小組決議調整建築配置，有關行政大樓南側開放空間，請增加開放空間硬鋪面比例，將硬鋪面集中設置，以提供公眾使用性，有關綠化面積檢討部分，考量市府使用需求，建議比照廣場用地放寬，另考量本府後續之維護管理，請本府秘書處協助提供意見。
 - (2) 行政大樓前廣場與南側景觀需加強設計。
 - (3) 配合本府行政大樓空間使用，屋脊裝飾物部分考量日後維護管理安全性，不宜採用玻璃材質，請修正。
4. 立體連通系統部分：
 - (1) 本案建築計畫將供大眾使用的行政服務空間規劃在三樓，內部固已增加垂直動線，外部欲透過大型戶外平台跨越道路與公園銜接，原意為創造開放空間平台、公園銜接之複層都市空間；可考慮與北側商業空間及捷運銜接之設計方案。然目前之提案並未回應人流之垂直動線需求，反因 20 公尺寬之平台無遮蔭且不易進行喬木綠化而增設雨遮且將平台切割為多塊灌木花台，剩餘的空間面對快速道路已無景觀之品質。同時，與公園之銜接處設置之金字塔狀表演台，不具備”表演-觀賞”之空間特質，反而成為都市空間的累贅。必須重新思考設計的合理性以及都市空間品質的基本，並兼顧安全及管理之課題。
 - (2) 請依前次小組決議，考量立體連通系統平台廣場寬度並確保符合分流人容量，垂直動線及電梯規劃設置應有合理比例，請考量各種人流量(例如：辦公、洽公及舉辦各種活動之人流量)確實檢討，增加樓電梯之設置數量，樓梯應配合公園及活動整體規劃設置(如：結合地景設計方式等)，強化及引導人潮使用立體連通系統，以實質串聯公園及行政大樓，請確實配合修正，並加強整合規劃設計，檢討設置之合理性。
5. 公園用地部分：
 - (1) 本次配合地下室車道出入口，於坡道結構上方新增兒童遊戲區(溜滑梯)部分，請說明設置之原意，因依「新北市都市設計審議原則」設足平地緩衝空間。另考量後續兒童遊戲及車輛進出使用安全(如：防止兒童

跌落或異物掉落至車道等)，請配合興闢計畫書審查依本府新建工程處及維管單位意見修正辦理。

- (2) 公園人行步道及植栽穴配置部分請重新考量詳細規劃。
 - (3) 本次修正立體連通系統（天橋）位置，公園用地於東北側請以街角廣場方式設計，以引導人行動線進入公園及立體連通系統。
 - (4) 地下室停車場請導入自然通風採光之設計，請與本府交通局確認。
6. 廣場用地部分：北側臨重新路五段設置地下室車道出入口部分：車道出入口東側規劃平面場內臨時車輛動線，應以鋪面樣式或高程區劃等手法，避免產生汽、機車出入動線識別干擾，產生危險，並請加強規劃安全警示設施。
 7. 有關都市防災、植栽計畫及建築減碳能源規劃部分應加強其規劃設計說明。
 8. 外觀部分針對南側再增加水平遮陽設計，並配合屋脊裝飾物材質修正，整體考量立面規劃。
 9. 請考量停車場使用者到達垂直動線之自明性，以確保公眾使用之方便性。
- (四) 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9次大會諮詢決議如下：本案因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. 本府交通局意見(書面):
 - (1) 倘規劃採車行地下車道，則建議：
 - A. 9%坡道太大對機車不友善，應儘量淺挖。
 - B. 地下道匯進入停車場應考量緩衝/視距安全及通風，可參考東京都廳地下道採地塹工法。
 - C. 停車場出入口避免採直角進出，請參考基隆路地下道停車場採類匝道式。
 - D. 穿越性車道及進入停車場車道須予以提前分道指引。
 - (2) 本案本次已將公共停車場地下1樓之大型巴士停車位與往地下2樓小汽車停車場之動線區分化。惟其設計緩衝及迴轉半徑不足，仍請確實檢討，並請再確實考量進出大客（貨）車車道坡道、坡道淨高，轉彎半徑與地下1樓停車場淨高設計，以確實可供使用。
 - (3) 前次本局意見提醒公共停車場須注意通風採光部分，仍請規劃單位納入設置。

- (4) 另 SKYPARK 淨高約 7.6 公尺，若有於該陸橋設置光雕等裝置，請留意光雕炫光勿影響道路車流通行。
 - (5) 公共停車場內部除設置相關各車道出入口導引標誌外，建議一併提供外部道路車流資訊。
 - (6) 考量行政大樓仍有裝卸貨與物流、外送臨停需求，建議於基地內設置短時臨停車位。
2. 本府工務局意見(書面)：
- (1) 地下室及地上層防火區劃面積請依技規 79 條檢討。(P7-1~4)
 - (2) 4 樓會議室夾層繪製椅子收納區?請釐清該空間是平的還是斜的，請檢討繪製高程。(P7-8)
 - (3) 4 樓設置遮陽板部分請檢討技規小於兩米及透空率。(P7-8)
 - (4) 6 樓露臺設備是否為建築物主要設備，請標示檢討。(P7-10)
 - (5) 各空間名稱、外牆裝飾性構造物、建築物主要設備請標示相關名稱。
 - (6) 各室內電扶梯、樓梯及升降機屬性請標示檢討。
 - (7) 各層平面空間名稱均請標示。
 - (8) 是否涉及屋頂必難平台之設置，請依技規 99 條檢討。
 - (9) 挑空請標示檢討。
 - (10) 無障礙設施設備請依相關規定檢討。
3. 本府水利局意見(書面)：
- (1) 三重區中興段 1442 號等 8 筆土地基地面積為 5.6891 公頃，惟此次諮詢案僅申請部分用地面積為 2.0838 公頃，建議以整體開發面積，依「新北市政府辦理出流管制計畫書與規劃書審核及監督作業要點」規定提出出流管制計畫書，並請於申請開工前取得水利主管機關核定函。
 - (2) 為增進本市土地透水保水能力，除「新北市透水保水自治條例」第 4 條規定情形外，皆應設置透水保水設施，爰請依「新北市透水保水技術規則」第 4 條規定於建照及使照申請階段辦理透水保水設施審查。
4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：請申請人依 110 年度第 7 次大會本科意見核實檢討修正。
5. 全區開放空間系統規劃部分：
- (1) 除歷次會議請設計單位應整體考量以劃設最大化之開放空間，採人車動線分離手法提供以人為本之都市環境，完整提出整體規劃構想外，另請檢討評估區內 24 公尺計畫道路地下化之可行性。惟本次設計單位仍未確實就高程、設備、道路工程及各相關因素就各方案開發方式作綜合可行性評估說明。

- (2) 因道路系統設計方案涉及全區開放空間之規劃，請設計單位依前開意見確實檢具完整可行性及優劣分析，提送權管單位確認方案。
 - (3) 整體開放空間部分依歷次決議均要求，應以全計畫區提出空間規劃，惟目前仍未具體提出系統性之規劃設計，請設計單位補充歷次修正回應方案及優劣分析。
6. 空橋系統部分：
- (1) 請設計單位補充未來市府使用人數、來訪洽公及其他駐留使用人數，就地面、地下或空橋連通系統，分析人流通行之主次動線後，就容量及空間品質予以規劃設計。
 - (2) 另仍請確實依歷次會議決議，以全區整體景觀結合地景式設計，引導活動使用行為，並降低垂直動線對景觀影響。
7. 地下室捷運連通部分：
- (1) 本案地下層由捷運連通道至行政大樓垂直動線之人行通道，應以提供優質人行通行使用為前提予以規劃。有關通行動線應儘量以直通便利通行之動線規劃，結合相關服務多元使用空間，以增加通行之引導。並考量人行使用之品質，採實體區劃並納入空調、照明、監視及完整指標系統。
 - (2) 地下室停車空間整體規劃部分，請配合地面一層地景設計導入自然通風採光設計。
8. 建築配置部分：依歷次會議決議，目前鄰地開發案(住B)建築量體與行政大樓平行設置，考量對行政大樓之友善性，減少相互之影響及增加彼此視野之開闊性，請將南側開發案(住B)建築物(I、J)棟分量體自西側縮減兩跨柱距(約12公尺)，以營造行政大樓西側門面之入口意象、增加自明性，並強化南側開放空間節點之串連。
9. 行政大樓建築立面部分：
- (1) 有關建築物立面採用大量玻璃材質，考量行政大樓應作為綠建築節能減廢之典範，立面語彙設計請融合當地之氣候、風土等因素，以形塑具特色的建築語彙。
 - (2) 承上，有關屋脊裝飾物部分請配合建築物立面整體設計，並避免採用玻璃材質，請修正。
10. 廣場用地部分：請以兼顧未來辦理活動使用及人行使用之遮陰性整體設計。
11. 請確實依水利相關規定檢討透保水及出流管制，以避免因滯洪量需求影響整體配置。
12. 車位檢討部分：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：

- (1) 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。
 - (2) 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。
- (五) 設計單位於 110 年 9 月 24 日函送都審報告書到府，提請 110 年 9 月 28 日本市 110 年度第 11 次大會諮詢決議如下：本案請依下列意見修正後，俟都市計畫發布實施後，依程序辦理相關事宜。

1. 本府交通局意見(書面)：

- (1) 有關 24 公尺計畫道路前經討論因工程困難等因素，仍宜維持平面車道設計，另全區街道設計、人車交通動線本局原則同意。
 - (2) SKYPARK 及捷運連通道行人量分析建議以全日使用人次評估合理配置。
2. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：
- (1) 經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，查無容積移轉申請紀錄。
 - (2) 另依「變更大漢溪北都市計畫(三重地區)(部分乙種工業區為特定專用區(一)、特定專用區(二)、公園用地、廣場用地及道路用地)(中興段 1442 地號等 8 筆土地)案」，工業區變更後獎勵容積、移轉容積及其他名目容積之合計，不得大於基準容積(變更後可建築土地面積乘以前項工業區變更後容積率)之零點五倍。但相關法令另有規定者，不在此限。
3. 有關第二行政大樓周邊整體開放空間配置部分，經歷次諮詢及研商會議討論，請依委員意見詳實檢討未來開放空間實際舉辦活動之使用性及串聯性加強規劃及說明。
4. 計畫道路系統規劃部分：經設計單位依市區道路及附屬工程設計標準檢討高程、設備、道路工程及各相關因素，進行各方案之綜效分析，考量積水、救災、管線維修等因素，並經本府工務局及新建工程處就技術上說明，故以平面方式規劃。

5. 立體連通系統 SKYPARK 部分：

- (1) 立體連通系統係作為公園空間場域之立體延伸，請增設遮蔭性喬木，以確實提供公共人行活動之使用性。
- (2) 西側與公園用地連通部分，應配合公園用地景觀，以整體地景設計結合活動使用手法處理重新規劃。請補充標示公園等高線、地景設施的完整設計圖說，並就該連通系統串聯都市空間可提供良好的步行環境，加強設計。

6. 地下室捷運連通道系統部分：

- (1) 本案依變更都市計畫書內容需「設置捷運連通道系統連結公有地下停車場、公園、廣場及第二行政大樓，增進交通便利性。」，本案地下層由捷運連通至行政大樓之人行通道，縮短行走距離，提供優質人行通行空間，並採實體區劃最小淨寬5公尺以上之通道，並規劃空調、照明、監視及指標系統，結合相關服務多元使用空間，以增加通行之引導。另請補充避難逃生之相關規劃說明。
- (2) 考量未來第二行政大樓上下班尖峰人流量及自明性，地下層應劃設獨立之合理門廳。涉及停車空間調整部分，請併同公園用地、廣場用地及計畫道路用地重新檢討開挖範圍。
- (3) 有關地下室與捷運先嗇宮站聯通部分，請逕洽捷運主管機關同意後施作。

7. 地下室停車空間規劃部分：

- (1) 本案地下室汽機車位數量合計達4千多輛，考量空間使用品質，請配合公園、廣場用地及特定專用區(二)地景設計導入自然通風採光設計，請修正。
- (2) 有關北側臨重新路五段地下汽車坡道規劃部分，目前於地下一層動線曲折，考量公共使用性及安全性，請依本府交通局意見，以直下地下2層設計，請修正。

8. 第二行政大樓建築配置及立面部分：

- (1) 考量第二行政大樓與特定專用區(一)(住B)建築物及開放空間比例，第二行政大樓建築物配置請向東北側移動，結合特定專用區(一)(住B)東南側開放空間，及立體連通系統(SKYPARK)，營造東西向開放空間軸線。
- (2) 建築物立面採用大量玻璃材質部分，應考量行政大樓應作為綠建築節能減廢之典範，立面語彙設計請融合當地之氣候、風土等因素，以形塑具特色的建築語彙。
- (3) 有關屋脊裝飾物部分請配合建築物立面整體設計，並避免採用玻璃材質，請修正。

(六) 設計單位於110年10月1日函送都審報告書到府，提請110年10月6日專案小組決議如下：本案屬都市計畫工業區變更，業提經2次小組及110年度第7次、第9次及第11次大會諮詢在案。本區都市計畫細部計畫書續於110年9月29日核定實施，請依下列意見及諮詢會議決議檢討修正後，逕提大會討論。

1. 計畫道路系統規劃部分：依110年9月28日第11次大會諮詢決議，經設計單位依市區道路及附屬工程設計標準檢討高程、設備、道路工程及各相關因素，進行各方案之綜效分析，考量積水、救災、管線維修等因素，並經本府工務局及新建工程處就技術上說明，故以平面方式規劃。
2. 第二行政大樓建築配置部分：
 - (1) 本次依110年9月28日第11次大會諮詢決議向東北側調整建築配置，以提供北側完整之廣場用地並加大西側入口廣場，請申請單位補充全區配置方案說明，提大會討論。
 - (2) 請補充說明本案高樓層吊裝空間及管理維護方式。
 - (3) 為確保行政大樓外部空間品質，有關特定專用區(一)住B部分請整體考量加強空間品質。
3. 立體連通系統 SKYPARK 部分：
 - (1) 立體連通系統係作為公園空間場域之立體延伸，本次依歷次諮詢決議配合公園規劃草坡結合地景式規劃，以提供休憩活動及使用機能，請加大連接地下停車空間之通風採光整體範圍。
 - (2) 另應詳實標示各部高程，並依活動及通行使用行為規劃合理動線系統及場域大小及寬度。
 - (3) 請補充 SKYPARK 植栽覆土深度及各項建築規劃之尺寸、連結至地下層避難逃生及管理維護等內容。
4. 地下室捷運連通道系統部分：
 - (1) 本案依變更都市計畫書內容「設置捷運連通道系統連結公有地下停車場、公園、廣場及第二行政大樓，增進交通便利性。」，於地下層規劃由捷運連通至行政大樓之人行通道，本次調整配置留設10公尺寬以上之完整門廳，以縮短捷運出入口至行政大樓之動線，請依歷次決議規劃補充空調、照明、監視、指標及避難逃生系統，結合相關服務多元使用空間，以增加通行之引導。
 - (2) 有關地下室與捷運先嗇宮站聯通及各種介面(緩衝空間、逃生、防洪、防火、管制開口及收費區)部分，請逕洽捷運主管機關，依相關規定辦理。
 - (3) 地下二層行政大樓梯廳請加大留設。
 - (4) 有關安全門開口請確認往逃生方向開啟。

- (5) 有關連通至捷運車站之管制門請評估移設至通道寬度較寬位置。
5. 地下室停車空間規劃部分：本案地下室汽機車位數量合計達4千多輛，本次結合 SKYPARK 垂直動線新增規劃自然採光及通風之設計，惟考量地下室使用面積，請配合公園、廣場用地及特定專用區(二)地景設計增設導入自然通風採光設計。
6. 第二行政大樓建築立面部分：
- (1) 建築物立面採用大量玻璃材質部分，應考量行政大樓應作為綠建築節能減廢之典範，立面語彙設計請融合當地之氣候、風土等因素，以形塑具特色的建築語彙。
- (2) 有關屋脊裝飾物部分請配合建築物立面整體設計，並避免採用玻璃材質，請修正。
7. 公園景觀部分：
- (1) 目前公園南側規畫景觀水池及兒童遊具部分，考量公園用地南側為未開挖之原土層，為結合滯洪需求及創造使用活動空間，請取消景觀水池並減少設施規劃，改以下沉式地景草地設置，並可設置沙坑增加多樣性活動，配合草坡、沙坑、沖洗設備、休憩停留空間等規劃，以達兼具保水滯洪與遊憩使用的空間效果。
- (2) 請補充並確實加強全區景觀設計(植栽規劃、空間配置、功能分區及設計概念等部分)，並請確實加強書圖之內容品質。
- (3) 有關與舊社區之介面請以景觀設計手法加強新舊介面之縫合。
8. 請確實依水利相關規定檢討透保水及出流管制，以避免因滯洪量需求影響整體配置。
9. 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：
- (1) 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。

	<p>(2) 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。</p> <p>(3) 本案規劃汽、機車位數量不足，請確實依都市計畫書、協議書及新北市都市設計審議原則規定檢討設置，並可利用計畫道路下方增加開挖範圍調整地下層車位配置，不影響停車位之設置。</p> <p>(4) 依都市計畫書、協議書及新北市都市設計審議原則檢討，本案規劃汽、機車位數量未符規定，請確實檢討補足設置。</p> <p>(七) 設計單位於 110 年 10 月 7 日函送報告書到府。</p> <p>八、以上提請 110 年 10 月 8 日本市 110 年度第 12 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) 全區開放空間配置。</p> <p>(二) 立體連通系統 SKYPARK 部分。</p> <p>(三) 地下室捷運連通道系統部分。</p> <p>(四) 地下室停車空間規劃部分。</p> <p>(五) 第二行政大樓建築配置及立面部分。</p>
<p>本 次 審 查 相 關 單 位 意 見</p>	<p>一、本府交通局意見(書面)：</p> <p>(一) 有關 24 米計畫道路前經討論因工程困難等因素，仍宜維持平面車道設計，另全區街道設計、人車交通動線本局原則同意，交通影響評估書請依本局意見修正提送。</p> <p>(二) 廣場側如可行建議增加自然採光通風井設計。</p> <p>二、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。</p> <p>三、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：</p> <p>(一) 查本案細部計畫「擬定三重都市計畫細部計畫(中興段 1442 地號等 8 筆土地)」案業於 110 年 9 月 29 日核定實施，爰本案應依前開計畫之土地使用分區管制要點核實檢討。</p> <p>(二) 查本案面積計算表之謄本面積數值有誤，請詳實依謄本面積數值檢討本案建蔽率、容積率等相關數值，並詳實檢核修正所涉法規檢討說明內容。</p> <p>(三) 本案公共機車車位依協議書/細部計畫書檢討合計之公共車位數值有誤，請修正誤植部分。</p> <p>(四) 本案 P4-4 建築面積檢討數值、P4-13 特定專用區(一)住商配比說明數值，請再行詳實檢核數值並釐清修正。</p> <p>四、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</p>

案查詢系統，查無容積移轉申請紀錄。

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、有關本案工業區都市計畫變更範圍整體開放空間配置部分〔特定專用區(一)住A、住B及東森大樓〕，請依下列意見修正後，依程序另案申請都審。

(一)為加強南側廣場入口意象，特定專用區(一)(住B)北側請減少大面積綠帶、取消水景設計，並增加硬鋪面規劃範圍。

(二)特定專用區(一)住B：

1.為加強特定專用區(二)南側廣場入口意象，特定專用區(一)(住B)北側大面積綠帶，請增加硬鋪面規劃，並取消水景設計。

2.西北側自地界線應退縮4公尺法定開放空間外，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。

(三)特定專用區(一)住A：

1.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。

2.西側沿地界線開放空間，依歷次諮詢會議決議，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。

(四)特定專用區(一)-東森大樓：

1.本案東側沿街退縮部分請依人流量，留設適當之人行步道，以串連捷運站至公園用地。

2.12公尺計畫道路底端請以人行道鋪面設置，並增加住A與東森大樓間之開放空間棟距寬度，以容納由捷運站通達公園用地之人潮。

二、計畫道路系統規劃部分：經設計單位依市區道路及附屬工程設計標準檢討高程、設備、道路工程及各相關因素，進行各方案之綜效分析，考量積水、救災、管線維修等因素，並經本府工務局及新建工程處就技術上說明，故以平面方式規劃。

三、立體連通系統 SKYPARK 部分：

(一)本次提出 SKYPARK 與公園垂直連通設計方案部分，所提以樓梯環繞電梯垂直核之方案一，因北側腹地較小，應避免增加樓梯量體，且未具景觀焦點或停留之目的，請以方案二規劃。

(二)SKYPARK 係作為公園空間場域之立體延伸，考量公共活動使用空間及設置綠化植栽，SKYPARK 寬度應不低於諮詢會議設計方案(15至18公尺寬)。另依歷次決議應配合公園規劃草坡結合地景式規劃，以提供休憩活動及使用機能，請結合地下室車道

決議

頂蓋延伸土丘範圍，並可減緩坡度，以利活動之使用及動線串聯。

- (三) 另 SKYPARK 垂直動線及結合地下停車場人行出入動線部分，應考量併同結合可用及親近之活動使用空間機能。
- (四) 應詳實標示各部高程，並依活動及通行使用行為規劃合理動線系統及場域大小及寬度。
- (五) 地下室停車空間規劃部分：本案地下室汽機車位數量合計達 4 千多輛，考量空間使用品質，請配合公園、廣場用地及特定專用區(二)地景設計增設導入自然通風採光設計，請修正。
- (六) SKYPARK 電梯請以設備規劃方式，降低電梯量體。
- (七) 另為加強特定專用區(二)南側開放空間串聯，避免造成開放空間瓶頸，南側特定專用區(一)(住 B)地面層請配合開放空間以頂蓋型開放空間規畫，並可結合店鋪引導商業活動及人流。

四、地下室停車場部分，除結合 SKYPARK 設置通風採光空間外，為確保通風對流之效果，應增設多處地下通風採光井，並連通至地下各層，及增加空間的趣味與豐富性，以提升地下空間使用品質。

五、行政大樓建築配置部分：有關建築基本平面座向及室內辦公空間配置部分，前經本府邀集未來各使用及維管相關機關，召開 11 次工作小組及 1 次推動小組會議討論，依現有行政大樓後續維護管理之實務說明，考量行政大樓空間使用配置、洽公民眾使用之合理性及大樓空調節能效率，並確保提供行政大樓主次廣場配置，經綜合評估以長軸東西向配置規劃尚屬合理。另請再評估行政大樓旁臨停區及行穿線的規劃方式，以確保使用安全。

六、行政大樓建築立面部分：

- (一) 建築物立面採用大量玻璃材質部分，應考量行政大樓應作為綠建築節能減廢之典範，立面語彙設計請融合當地之氣候、風土等因素，以形塑具特色的建築語彙。
- (二) 有關屋脊裝飾物部分請配合建築物立面整體設計，並避免採用玻璃材質，請修正。

七、地下室捷運連通道系統部分：

- (一) 本案依變更都市計畫書內容「設置捷運連通道系統連結公有地下停車場、公園、廣場及第二行政大樓，增進交通便利性。」，於地下層規劃由捷運連通至行政大樓之人行通道，本次調整配置留設 10 公尺寬以上之完整門廳，以縮短捷運出入口至行政大樓之動線，惟捷運出入口北側寬度考量捷運人流，請加寬人行通道。另連通至行政大樓梯廳部分請加大留設。
- (二) 請依歷次決議規劃補充空調、照明、監視、指標及避難逃生系統，結合相關服務多元使用空間，以增加通行之引導。
- (三) 有關地下室與捷運先嗇宮站連通及各種介面(緩衝空間、逃生、防洪、防火、管制閘口及收費區)部分，請逕洽捷運主管機關依相關規定辦理。另連通至捷運車站之管制門，請評估移設至

通道寬度較寬位置。

(四)有關安全門開口請確認往逃生方向開啟。

八、公園景觀部分：

(一)目前公園南側規畫景觀水池及兒童遊具部分，考量公園用地南側為未開挖之原土層，為結合滯洪需求及創造使用活動空間，請取消景觀水池並減少設施規劃，改以下沉式地景草地設置，並可設置沙坑增加多樣性活動，配合草坡、沙坑、沖洗設備、休憩停留空間等規劃，以達兼具保水滯洪與遊憩使用的空間效果。

(二)請依都市計畫書剖面示意圖，沿街(含公有人行步道範圍)應設置雙排喬木。

(三)植栽計畫及選種應配合區域及生長覆土條件重新檢討規劃。

九、有關公園及廣場用地興闢計畫書部分，請本府新建工程處邀集本府環境景觀總顧問一併協助審查確認。

十、供公眾使用車位檢討部分，依都市計畫書規定，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：

(一)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。

(二)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。

(三)依都市計畫書、協議書及新北市都市設計審議原則檢討，本案規劃汽、機車位數量未符規定，請確實檢討補足設置。

十一、請確實依水利相關規定檢討透保水及出流管制，以避免因滯洪量需求影響整體配置。

十二、報告書內容部分：

(一)報告書景觀、建築等相關圖面，未更新為最新修後圖面，請修正。

(二)報告書各圖面檢附錯誤，難以完整檢視設計內容請重新檢視、編排目錄、圖說及報告書內容，以利審閱，建築平面各章節內容不相符，景觀圖面未標示尺寸，且景觀剖面檢附錯誤。

十三、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。

案由	富邦建設淡水區海天段 361 地號等 11 筆土地集合住宅 新建工程	案號	討論案 第二案
說明	<p>一、申請位置：淡水區海天段 361、361-8、361-9、362、362-4、363、380-4、395、396-2、396-3 地號等 11 筆土地</p> <p>二、設計單位：薛昭信建築師事務所 建築師：薛昭信</p> <p>三、申請單位：富邦建設股份有限公司 負責人：薛昭信</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(二)(建蔽率 50%，容積率 225%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 22 層、地下 5 層鋼骨鋼筋混凝土造，共 198 戶</p> <p>(二)建築基地面積：4,754.9 平方公尺。 設計建築面積：816.86 平方公尺。 設計建蔽率：17.18% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：26,953.05 平方公尺。 設計容積面積：14,251.22 平方公尺。 設計容積率：299.72%(含獎勵容積) ≤ 300.15%[225%*(1+11.4%+22%)](允建上限)</p> <p>(四)開放空間獎勵：1,219.62 平方公尺(11.4%) 容積移轉：2,353.6 平方公尺(22%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至五層：防空避難室兼停車空間、停車空間、機電設備空間。</p> <p>地上一至二層：公共服務空間、管委會使用空間、機電設備空間。</p> <p>地上三至二十二層：集合住宅、管委會使用空間。</p> <p>屋突一至三層：樓梯間、水箱、機電設備空間。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 198 輛，實設 207 輛(自設 9 輛)。 應設機車 198 輛，實設 207 輛(自設 9 輛)。 應設自行車 50 輛，實設 61 輛(自設 11 輛)。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「變更淡水(竹圍地區)都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用分區管制要點第 17 點及 95 年 8 月 31 日北府城設字第 09505660011 號函規定：「淡水、淡水(竹圍地區)都市計畫範圍內，應先經新北市都市設計審議委員會審議通過始得核發建造執照；變更建造執照時亦同。」規定。爰此，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過： (一)本案前經 108 年 7 月 19 日、108 年 10 月 15 日、109 年 2 月 24 日、109 年 6 月 12 日 109 年度第 6 次大會、109 年 12 月 14 日專案小組及 110 年 3 月 12 日 110 年度第 3 次大會審議在案，惟本案因未符合 110 年度第 3 次大會決議，故本府城鄉發展局於 110 年</p>		

6月30日新北府城設字第1101198061號函退回本案都市設計審議申請在案。

(二)設計單位於110年8月2日檢送都審報告書到府，提請110年8月30日專案小組審議。決議如下：本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因涉及山坡地高度放寬，經作業單位確認後，續提大會討論。

1. 本府交通局意見(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，據所附資料載：基地位於本市淡水區海天段361、361-8、361-9、362、362-3、362-4、363、380-4、395、396-2、396-3地號等11筆土地，基地面積4,754.9平方公尺，興建1幢1棟地上22層地下5層共198戶之集合住宅，建築物高度75公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估。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. 本府新建工程處意見(書面):本案周邊涉及紅福投資股份有限公司申請「新北市淡水區海天段361-3、396-1、395-2、395-3地號等4筆土地自行興闢人行計畫道路」案，該案業於109年1月13日召開興闢計畫現場審查會勘，申請單位(紅福投資股份有限公司)刻正依各相關單位審查意見修正興闢計畫書。
4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):經檢視本案尚無違土地使用分區管制要點規定，惟有關開放空間獎勵請依建築基地綜合設計規範及都市設計開放空間審議原則等規定本權責核處。
5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):本案前於新北市政府107年7月31日新北府城開字第1071416806號函確認書面要件、可移轉容積量並完成送出基地現地勘查在案，申請接受基地位於本市淡水區海天段361、362、363、380-4、395、396-2、396-3地號等7筆土地，面積共計4,490.74平方公尺，係屬淡水(竹圍地區)都市計畫之住宅區(二)，基準容積率為225%，經本府107年6月12日新北府城開字第1071073914號函書面試算送出基地可移轉之容積量為2828.44平方公尺，申請移入接受基地之容積為2828.44平方公尺，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積30%之上限(3,031.24平方公尺，位屬山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。
6. 坡審委員意見：
 - (1) 本案請補充說明地質鑽探涉及壓力水層檢討。
 - (2) C-C剖面圖請補充地質說明。
 - (3) 請補充湧水量說明。
 - (4) 請補充逆打工法之轉換平台規劃。
 - (5) 請補充逆打工法之鋼柱、基樁檢討。

- (6) 報告書圖面請補充施工檢討。
 - (7) 請補充加強本案針對受壓水層之監測系統檢討。
 - (8) 地下室結構規劃請考量地下室防水。
 - (9) 請說明基地與周邊道路開發時程關係。
 - (10) 請考量地層條件配設監測儀器。
 - (11) 請補充擋土排樁分析。
 - (12) 請於東側臨界側增設土中傾度管監測系統並補充設施規畫說明。
 - (13) 請補充本案基樁規劃檢討。
 - (14) 有關高度放寬涉及工程技術之部分，原則同意該坡審報告書提出之方案，後續涉及建築設計規畫部分，仍須經都設會同意後辦理。
7. 山坡地建築物高度放寬部分，請依下列意見修正，有關開放空間規畫續提大會討論：
- (1) 本案依高程計算大屯山自然天際線 20% 高度斷面圖部分，經建築師檢討簽證符合最近點高度規定，以最近山脊線檢討建物最高點海拔高度 123.9 公尺規劃建築物高度(含屋突)，續提大會確認。
 - (2) 請依「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則套繪基地周邊 100 公尺之建築物一樓平面配置圖(含標示周邊建築物、景觀及車道主出入口)，說明基地與對外交通之連結。
 - (3) 本案依本區土管第 22 點留設基地面積 10%(且不得小於 500 平方公尺)之供公眾使用開放空間部分，請依下列意見修正：
 - A. 依建築線指示圖標示範圍內有現有駁坎，請說明現有駁坎之規劃方式並扣除現有駁坎範圍並調整開放空間設置位置。
 - B. 該範圍目前設計多屬植栽範圍，請考量公眾使用性以緩坡步行方式改善步行之友善性，並順應地形增加休憩停等平台空間及整合周邊溝渠，加強整體環境融合規劃。
 - C. 考量都市景觀，請沿建築線設置 1.5 公尺喬木綠帶後設置 2.5 公尺寬之人行步道並增加範圍內人行步道串連。
 - D. 請依新北市都市設計審議原則規定開放空間橫向坡度不大於 4% 為原則。
 - (4) 為維護淡水河沿岸的都市景觀，建築物朝向淡水河岸之設計應以正立面處理，避免配置附掛空調主機、設備管線及工作陽台。本案朝向淡水河岸之正向投影面有設置空調主機及工作陽台，請修正。
 - (5) 查本案放寬前建築物車道高程與地下層平面圖配置不一致，請修正放寬前建築物配置圖說並符合土地使用分區管

制要點、新北市都市設計審議原則及建管相關法令檢討。

(6) 本案放寬前圖說請補充繪製公共服務空間設置位置及標準層各空間名稱。

8. 本案申請開放空間獎勵部分，請依下列意見修正，續提大會討論。

(1) 查東南側廣場式開放空間高低差超過7公尺，目前範圍內規劃樓梯及綠帶，請補充設置街道家具並考量無障礙使用設置坡道、取消階梯設置或降低階梯寬度以增加使用空間，加強廣場使用之合理性。

(2) 本案於廣場式開放空間設置階梯部分請依建管規定檢討欄杆扶手規劃。

(3) 本案申請公共服務空間獎勵：

A. 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空間，儲藏室及管道間不得計入公共服務空間，請修正。

B. 目前公共服務空間規劃因基地地面(G.L)分為2處，請依建管規定檢討並多考量無障礙使用。

C. 考量避免後續違規使用，請取消公共服務空間設置挑空。

D. 公共服務空間面積請依建管規定計入容積樓地板面積檢討。

9. 容積移轉部分本案申請容積移轉2,353.6平方公尺(22%)，提供開放空間面積：1,339.31平方公尺、增加綠覆率至200%作為環境友善方案，請依下列意見修正，續提大會討論。

(1) 沿現有通路側開放空間與街角廣場請加強使用行為增加休憩停留空間及街道家具供公眾使用，提升使用性。

(2) 友善方案開放空間範圍內不得設置擋土牆，請修正。

(3) 本案提請留設之友善方案開放空間計入開放空間有效面積部分，續提大會討論。

10. 本案申請屋脊裝飾物部分依新北市都市設計審議原則第5點及109年2月14日109年度第2次大會決議規定檢討，並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架設置，原則同意。

11. 相關單位審查：

(1) 考量山坡地安全，本案應多考量鄰地安全及規劃排水設施，後續逕依坡審及水保審查結果辦理，以確保坡地安全性。

(2) 有關涉及未開闢計畫道路開闢部分，請標示其面積與範圍，並依「新北市政府受理民間自行興闢道路及設施處理原則」辦理。

(3) 請更新消防審查圖說。

12. 開放空間：考量防滑及後續維護管理，開放空間鋪面材質請取

消石材改為防滑材質，確保防滑與易於維護。

13. 交通運輸：

- (1) 請考量基地內現有通路廢巷之可行性或調整基地內現有通路鋪面材質以利開放空間串聯。
- (2) 請依新北市都市設計審議原則規定為考量安全性，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應為防滑材質，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差。
- (3) 考量無障礙使用，無障礙汽、機車位請鄰近梯間設置。
- (4) 請補充自行車動線檢討，並依新北市都市設計審議原則規定自行車停放空間如設置於地下一層，應以垂直升降機或坡道連接道（通）路，其坡度不得超過一比十，並應設置安全防護措施及樹立警告標誌。

14. 建築規劃：

- (1) 本案申請山坡地建築物不受建築技術規則第 268 條之高度限制之高度放寬，有關立面色系及夜間照明部分，立面色系請加強與周邊環境之融合性。另考量維護天際線自然景觀，建築立面設計應取消水平、垂直裝飾物。
- (2) 考量後續管理維護，汽車位與機房出入口請留設淨寬 75 公分以上之進出通道。
- (3) 考量本案高度放寬後應降低對大屯山視覺景觀之衝擊及後方既有建物之景觀影響，故建築立面設計應取消裝飾物及立面造型遮陽板規劃。
- (4) 本案規劃不同樓層之梯廳與管委會空間相鄰使用且未實質區隔，請考量後續住宅使用行為，重新檢討各層梯廳與管委會空間設置位置。
- (5) 本案於車道及自行車停車位上方設置挑空部分，為避免造成後續使用管理問題，請取消挑空設置。
- (6) 本案 GL 規劃請逕依建管規定檢討。

15. 排水計畫及景觀綠化：

- (1) 請補充開放空間範圍內排水溝設置形式並考量人行出入，建議人行空間若有給排水溝、箱涵、電信管線等設施設備開口，應使用與人行空間鋪面一致之蓋板規劃，且不得影響排水等原有功能，請補充說明規劃形式。
- (2) 考量陽台下方植栽生長不易，陽台下方綠化不得計入綠化面積檢討。
- (3) 考量都市景觀，本案擋土牆立面造型部分請設置壁面綠化。
- (4) 請確認沉沙池上方是否涉及植栽等覆土深度檢討。

16. 報告書部分：

- (1) 都市計畫法新北市施行細則第 39、41 及 47 條檢討說明有誤，請修正。

	<p>(2) 土地使用分區管制要點第7點實設汽車數量有誤，請修正。</p> <p>(3) 請檢附興闢道路之土地謄本，以利確認土地使用同意書所有權人是否一致。</p> <p>(4) 建築圖說線段模糊不清，請修正。</p> <p>17. 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>18. 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>19. 相關單位意見請酌參。</p> <p>20. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>21. 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13日前辦理續審事宜。</p> <p>(三)設計單位於110年9月13日檢送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請110年10月8日本市110年度第12次大會討論。</p>
<p>提請 確認 及討 論事 項</p>	<p>一、本案依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第3點第2項規定，因基地條件特殊、內容複雜、具爭議性、涉及獎勵容積及相關規定放寬等事項，經小組認定有必要者，得提送大會審議。</p> <p>二、提請大會討論事項：</p> <p>(一) 山坡地建築物不受建築技術規則第268條之高度限制。</p> <p>(二) 建築技術規則設計施工編第15章開放空間及公共服務空間獎勵。</p> <p>(三) 容積移轉友善方案及友善方案留設之開放空間計入開放空間有效面積。</p> <p>(四) 屋脊裝飾物審議。</p>
<p>本次 審查 相關 單位 意見</p>	<p>一、本府交通局意見(書面):本案涉及交通部分，本局原則同意。</p> <p>二、本府環境保護局意見(書面):涉及環境影響評估部分，無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。</p> <p>三、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，前於107年7月31日新北府城開字第1071416806號函會勘完成在案，申請移入接受基地之容積為2,828.44平方公尺，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積30%之上限(3,031.24平方公尺，位屬山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。</p>
<p>決 議</p>	<p>本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，送本府依程序辦理核備。</p> <p>一、本案建築物高度依照「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則第3條第1項第4款，經建築師檢討簽證符合，依高程計算大屯山之最近山脊線20%高度規劃海拔高度123.9公尺部分，請依下列意見修正後，同意高度放寬。</p> <p>(一) 有關高度放寬留設基地面積10%(且不得小於500平方公尺)之供</p>

公眾使用開放空間部分，考量都市景觀，沿現有通路側請設置 1.5 公尺喬木綠帶後設置 2.5 公尺寬之人行步道。

(二) 有關建築色系部分，考量目前以大量白色系作為立面之規劃，請增加環境色系以確保整體環境之協調性。

二、本案申請建築技術規則設計施工編第 15 章開放空間獎勵之廣場式開放空間 718.29 平方公尺及公共服務空間 616.84 平方公尺，請依下列意見修正：

(一) 東南側廣場式開放空間順應地形規劃階梯及綠帶部分，請考量廣場使用合理性及無障礙使用加強廣場式開放空間規劃。

(二) 有關公共服務空間設置於地面層認定請依建管規定檢討並多考量無障礙使用規劃通達動線。

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

(四) 有關開放空間獎勵之計算請依建築技術規則檢討。

三、本案申請容積移轉 22%(2,353.67 平方公尺)，提出開放空間 1,357.55 平方公尺及增加綠覆率至 200%，考量友善方案開放空間配合人行步道與鄰地開放空間整體規劃，原則同意友善方案內容。

四、本案基地地面(G.L.)規劃請依建管規定檢討。

案由	甲士林建設淡水區海天段272地號等10筆土地集合住宅新建工程	案號	討論案 第三案
說明	<p>一、申請位置：新北市淡水區海天段 71-12、75、77、268、269、270、271-1、271-3、272、272-15 地號等 10 筆土地。</p> <p>二、設計單位：郭秋利建築師事務所 建築師：郭秋利。</p> <p>三、申請單位：甲士林建設 股份有限公司 負責人：謝秉翰。</p> <p>四、土地使用分區：第一種住宅區(建蔽率 40%，容積率 120%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 18 層地下 5 層、鋼筋混凝土構造，共 374 戶。</p> <p>(二)建築基地面積 : 9,497.55 平方公尺。 設計建築面積 : 1,303.01 平方公尺。 設計建蔽率 : 13.72% ≤40%。</p> <p>(三)總樓地板面積 : 37,536.2 平方公尺。 設計容積面積 : 16,297.69 平方公尺。 設計容積率 : 171.6%(含獎勵容積)≤171.6% [120%*(1+6%+15%+22%)] (允建上限)。</p> <p>(四)綠建築獎勵 : 683.82 平方公尺(6%)。 都市保水獎勵 : 1,709.55 平方公尺(15%)。 容積移轉面積 : 2,507.35 平方公尺(22%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下： 地下一至五層 : 防空避難室、停車空間、機房。 地上一層 : 門廳、管委會空間。 地上二至十八層 : 集合住宅。 屋突一至三層 : 機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 374 輛，實設汽車 381 輛(自設 7 輛)。 應設機車 374 輛，實設機車 388 輛(自設 14 輛)。 應設自行車 94 輛，實設自行車 94 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「變更淡水(竹圍地區)都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用分區管制要點第 17 點及 95 年 8 月 11 日北府城設字第 09505660011 號函規定，「淡水竹圍及淡水都市計畫地區劃設為本市都審區域，應先經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建照」規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過： (一)本案前經 102 年 7 月 9 日、102 年 11 月 1 日、103 年 11 月 5 日、104 年 9 月 4 日、105 年 7 月 15 日、106 年 3 月 22 日專案小組審議在案，惟本案因未於期限內辦理補正，已逾作業要點規定，故本府城鄉發展局於 108 年 5 月 18 日新北府城設字第 1080765495 號函駁回在案。</p>		

- (二)本案於108年5月31日檢送報告書，因未於期限內提送都市設計審議修正報告書續辦，本府又於108年8月5日新北府城設字第1081443186號函駁回申請。
- (三)本案於駁回後復提108年11月15日及109年2月24日專案小組審議，惟本案又未於期限內辦理補正，已逾作業要點規定，故本府城鄉發展局於109年5月18日新北府城設字第1090889615號函駁回申請。
- (四)設計單位於109年7月29日檢送都審報告書至府。提請109年8月17日都設暨坡審專案小組審議。決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1. 本府工務局意見(書面)：

- (1)基地位於山坡地，涉及基地高程及山坡地地形等請依建築技術規則及本市規定檢討(GL、複壁、擋土牆等)，地下室外牆外露部分請設置複壁，建築物高度請依規定檢討，另依「新北市政府山坡地地形建造執照基地地面認定及擋土設施設置審查規定」，基地地面整地後之高程不得高於四週現況(含道路)之最高點，請檢討。
- (2)有關原始地形認定及檢討請依本府104年3月9日新北府工建字第1040363847號公告內容辦理，坡度分析圖請套疊原始地形圖(合法地形)與現況地形圖，套疊後從嚴排除不得開發建築範圍，並請依建築技術規則第262條規定檢討，坡度超過30%部分應維持原始地形地貌。
- (3)本案涉及都市保水獎勵，實際開挖率請依本府城鄉發展局新北城設字第1091116293號函示，以地下室外牆外皮計算；另請套疊建築面積、地下室開挖面積及複壁開挖面積範圍。
- (4)外牆裝飾柱、陽台外隔柵等請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。
- (5)屋脊裝飾物請依規定檢討透空率，透空遮牆檢討應自屋突面起算，女兒牆部分不得計入透空面積。
- (6)基地周邊道路高程請依興闢道路主管機關訂定高程辦理並檢附相關資料於報告書，倘涉及道路既有駁坎拆除應經道路管養機關同意。
- (7)基地內現有通路請依建築線指示圖予以標示，基地周遭是否有市有畸零地請釐清。
- (8)基地內通路範圍不得設置社區出入口大門或構造物請檢討。
- (9)地上1層上方陽台投影處請依內政部106年7月4日台內授營建管字第1060809063號函釋及本市建照業務工作手冊5-27規定檢討。
- (10)倘設置游泳池供水部分應取得主管機關同意函。
- (11)高層建築物燃氣設備空間防火區劃請檢討。

2. 本府交通局意見(書面)：

- (1)本案規劃設置店舖，其車位數 $382 \times 1 + 399 \times 0.2 = 461.8$ 已達交評審查門檻，請依規定提送交評審查。
- (2)停車場出入口：
 - A. 仍請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處5M截角圓弧、60度視距分析、安全警示設施等。

- B. 地面層停車場出入口車道請以車道磚鋪面設計，並與開放空間及人行道有所區隔。
- C. 請補充本案基地周遭各建案之停車場出入口是否與本案停車場出入口有所衝突。

(3) 動線：

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

(4) 停車位：

- A. 考量本案設有店舖，其顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理，訪客停車位亦同，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。
- B. 請依身心障礙者權益保障相關規定檢討本基地無障礙汽機車位之設置數量，並應臨近梯廳避免穿越車道設置。

(5) 有關周邊計畫道路開闢：基地南側 12 米都市計畫道路建議協助開闢銜接至中正東路二段 25 巷。

3. 本府環保局意見(書面):

(1) 據所附資料載：基地位於本市板淡水區海天段 71-12、75、77、268、269、270、271-1、271-3、272、272-15 地號等 10 筆土地，基地面積 9,497.55 平方公尺，興建 1 幢 2 棟地上 19 層地下 5 層共 399 戶之集合住宅、店舖，建築物高度 60.5 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

(2) 本案係屬集合住宅，其位屬於山坡地，倘日後申請開發或累積開發面積 1 公頃以下，但與毗連土地面積合計逾 1 公頃而有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

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

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):

(1) 依淡水(竹圍地區)都市計畫土地使用分區管制要點第 16 條規定，本案屬捷運車站用地或火車站周邊 300 至 500 公尺內

之建築基地，其獎勵面積及容積移轉之總和，不得超過80%，故本案設計容積率上限，含容移應為 $120\% \times 1.8 = 216\%$ ，爰請設計單位修正第貳章法規檢討乙節及面積計算表。

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

5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，淡水區海天段272地號等10筆土地，本案前於109年1月17日新北府城開字第1090062914號函會勘完成在案，申請移入接受基地之容積為3,417.29平方公尺，申請移入接受基地之容積為3,417.29平方公尺，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積30%之上限(3,419.11平方公尺)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

6. 坡審委員意見:

(1) 計畫道路及基地內通路留設人行步道部分請於坡審專章檢討。

(2) 請於坡審報告書補充法令適用日檢討。

(3) 無障礙機車位車道寬度請檢討。

(4) 剖面圖請清楚表示共構複壁寬度、覆土深度及結構形式。

(5) 請補充建築技術規則山坡地專章安全維護距離標示。

(6) 可回收式地錨規劃是否超出地界，請釐清。

(7) 監測計畫請區分臨時系統與永久系統。

(8) 邊坡穩定分析請考量氣候變遷之暴雨規劃。

(9) 坡度分析圖現況套繪圖內容有誤，請修正。

(10) 剖面圖岩盤位置請釐清。

(11) 換土回填方式請考量施工安全規劃。

(12) 岩盤地下水位請補充檢討。

(13) 有關高度放寬涉及工程技術之部分，原則同意該坡審報告書提出之方案，後續涉及建築設計規劃部分，仍須經都設會同意後辦理。

7. 山坡地建築物高度放寬部分，請依下列意見修正：

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

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

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

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

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

C. 查開放空間人行空間斜率高達1/6，考量安全防滑且適度

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

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

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

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

11. 相關單位審查：

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

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

13. 交通運輸：

- (1) 本案汽車位部分請依都市設計審議原則規定汽車折減數量以增設自行車數量補足之。
- (2) 請加強車道出入口處之圖面標示，包含車道寬度、停等空間位置、車道鋪面形式、車道與人行道之高程關係等相關法規檢討說明。
- (3) 汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留至少6*6公尺平地，請於友善方案人行步道後補充檢討。
- (4) 請依都市設計審議原則規定為考量安全性，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應為防滑材質，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差。
- (5) 請補充剖面圖說明車道與人行道之高程關係等相關法規檢討。
- (6) 請依新北市都市設計審議原則規定地面層原則不得設置迎賓車道，請取消迎賓大道規劃。
- (7) 考量無障礙使用，建請地下停車位規劃無障礙通道通達垂直動線。
- (8) 請補充基地周邊道路現況及未開闢道路規劃方式。

14. 景觀綠化：

- (1) 本案排水規劃請補充開放空間排水截水設施、雨水滯洪池設置位置及容量說明，排水截水設施請與邊溝、草溝及植栽帶整體規劃。
- (2) 請依都市設計審議原則規定喬木應以15~20公分樹徑之規劃並於植栽表補充樹冠離地高度檢討。
- (3) 請明確標示無法綠化面積範圍，並依土地使用分區管制要點檢討。

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

15. 報告書部分：

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

16. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

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

18. 相關單位意見請酌參。

(五) 設計單位於 109 年 10 月 7 日檢送都審報告書至府。提請 109 年 10 月 26 日都設暨坡審專案小組審議。決議如下：本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因本案涉及建築物高度放寬，經作業單位確認後，續提大會討論。

1. 本府工務局意見(書面)：

- (1) 基地位於山坡地，涉及基地高程及山坡地地形等請依建築技術規則及本市規定檢討(GL、複壁、擋土牆等)，建築物高度及複壁設置請依規定檢討，另依「新北市政府山坡地地形建造執照基地地面認定及擋土設施設置審查規定」基地地面整地後之高程不得高於四週現況(含道路)之最高點，請檢討。
- (2) 有關原始地形認定及檢討請依本府 104 年 3 月 9 日新北府工建字第 1040363847 號公告內容辦理，坡度分析圖請套疊原始地形圖(合法地形)與現況地形圖，套疊後從嚴排除不得開發建築範圍，並請依建築技術規則第 262 條規定檢討，坡度超過 30% 部分應維持原始地形地貌。
- (3) 外牆裝飾柱、陽台外隔柵等請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。
- (4) 屋脊裝飾物請依規定檢討透空率，透空遮牆檢討應自屋突面起算，女兒牆部分不得計入透空面積。
- (5) 基地周邊道路高程請依興闢道路主管機關訂定高程辦理並檢附相關資料於報告書，倘涉及道路既有駁坎拆除應經道路管養機關同意。
- (6) 基地內現有通路請依建築線指示圖予以標示，基地周遭是否有市有畸零地請釐清。
- (7) 基地內通路範圍不得設置社區出入口大門或構造物請檢討。
- (8) 地上 1 層上方陽台投影處請依內政部 106 年 7 月 4 日台內授

營建管字第 1060809063 號函釋及本市建照業務工作手冊 5-27 規定檢討。

(9) 倘設置游泳池供水部分應取得主管機關同意函。

(10) 高層建築物燃氣設備空間防火區劃請檢討。

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

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

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):

(1) 依淡水(竹圍地區)都市計畫土地使用分區管制要點第 16 條規定, 本案屬捷運車站用地或火車站周邊 300 至 500 公尺內之建築基地, 其獎勵面積及容積移轉之總和, 不得超過 80%, 故本案設計容積率上限, 含容移應為 $120\% \times 1.8 = 216\%$, 爰請設計單位修正第貳章法規檢討乙節及面積計算表。

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

5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統, 淡水區海天段 272 地號等 10 筆土地, 本案前於 109 年 1 月 17 日新北府城開字第 1090062914 號函會勘完成在案, 書面試算送出基地可移轉之容積為 3,417.29 平方公尺, 申請移入接受基地之容積為 3,417.29 平方公尺, 其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 30% 之上限(3,419.11 平方公尺), 惟接受基地實際移入之容積, 仍應依後續審議結果為準。

6. 山坡地建築物高度放寬部分, 請依下列意見修正, 續提大會確認:

(1) A4、A5 點位模擬大樣圖與模擬圖差距過大, 請釐清。

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

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

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

(5) 請依建管、都市設計審議原則及相關規定合理檢討高度放寬前圖說。

(6) 本案地形高低差 20 公尺且申請高度放寬, 山坡地開發應以坡地安全為首要考量, 請先洽相關單位(農業、新工、養工、工務、公所等單位)確認使用安全, 並檢討符合二階坡審審查後都審再予核備。

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

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

8. 專章檢討部分：

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

9. 相關單位審查：

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

10. 開放空間：

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

11. 建築配置：

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

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

12. 交通運輸：

- (1) 本案汽車位部分請依都市設計審議原則規定汽車折減數量以增設自行車數量補足之，並補充地下 1 層自行車動線檢討。
- (2) 請加強車道出入口處之圖面標示，包含車道寬度、停等空間位置、車道鋪面形式、車道與人行道之高程關係等相關法規檢討說明。
- (3) 本案汽機車坡道於地面層起始點留設平地部分與友善方案人行步道重疊，請於友善方案後留設。
- (4) 本案設置基地內通路部分請逕依建管規定檢討，不得作為迎賓大道。

13. 景觀綠化：

- (1) 考量人行使用安全，開放空間硬鋪面橫向坡度建議不大於 4% 為原則。
- (2) 請依都市設計審議原則新建建物之屋頂、露台綠化其可綠化面積應達屋頂面積之 1/2 以上，請補充檢討式。
- (3) 請依審議原則規定人行及開放空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。
- (4) 請依審議原則規定檢討排水截水設施請與邊溝、草溝及植栽帶整體規劃。請於排水專章標示植栽排水方式。
- (5) 考量都市景觀，請取消 4 公尺高之景觀牆。
- (6) 請依審議原則規定本案透水面積檢討倘遇地下室範圍，其覆土深度須大於 60 公分始得計入。本案草地覆土深度不足部分請修正。
- (7) 圍牆欄杆請於地面留設，請修正景觀剖面 H 之座椅欄杆。

14. 消防審查圖說請檢附消防局相關核准文件。

15. 報告書修正前後頁面編排絮亂，請依標準範本編排。

16. 請釐清本案開發是否涉及裡地及畸零地檢討。

17. 本案屋頂突出物機房空間請合理設置。

18. 請於規約加註屋脊裝飾物及開放空間面積。

19. 報告書部分：

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

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

授權依據並詳細載明放寬事項。

21. 相關單位意見請酌參。

(六) 本案依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第3點第1項第1款規定，達大會規模，應提大會討論。提請大會討論事項：(一) 山坡地建築物高度放寬。(二) 容積移轉友善方案。設計單位於110年1月7日函送都審報告書到府。提請110年2月20日本市110年度第2次大會討論。決議如下：本案於102年申請建造執照審查，於109年12月17日始辦理第1次坡審，且審查意見對於山坡地邊坡穩定、地質分析及擋土設施等議題尚有疑義，為利審議效率及案件穩定性，故本案應依下列意見修正，並依坡審規定於作業期限內與相關單位釐清確認水保、坡審及現有構造物等事項後1個月內，送本府續提專案小組審議。

1. 本府交通局意見(書面):

(1) 本案交通影響評估(第2次送審)開發單位於110年1月29日提送，本局於110年2月3日新北交規字第1100212089號函復意見。

(2) 本案意見同109年8月17日所提意見，未見依本局109年8月17日意見逐項回應，請再補充說明。

A. 停車場出入口：

a. 仍請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處5M截角圓弧、60度視距分析、安全警示設施等。

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

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

B. 動線：

a. 外部動線規劃部分，請以連續線段標示汽車、機車、自行車及人之進/離場動線規劃，應依循周邊道路車道配置、標誌標線及基地停車場出入口車道配置行駛，且應避免交織。

b. 內部動線部分，停車場內部各種車輛(包含汽車、機車、自行車)動線規劃應避免交織，請調整配置或加強安全警示設施。

C. 停車位：

a. 考量本案設有店舖，其顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理，訪客停車位亦同，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

b. 請依身心障礙者權益保障相關規定檢討本基地無障礙汽機車位之設置數量，並應臨近梯廳避免穿越車道設置。

D. 有關周邊計畫道路開闢：基地南側12米都市計畫道路建議協助全段開闢銜接至中正東路二段25巷。

2. 本府工務局意見(書面):

(1) 基地周邊道路高程請依興闢道路主管機關訂定高程辦理並檢附相關資料於報告書，倘涉及道路既有駁坎拆除應經道路管養機關同意。

- (2) 管委會空間及高層緩衝空間應設置實體區隔。
- (3) 基地南側請依據新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準檢討。
- (4) 請檢討淡水區海天段 76 地號裡地通行事宜。
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. 本府新建工程處意見(書面): 有關討論案第一案部分, 本處業已受理自闢道路案(未足寬開闢), 刻正於審查階段。
5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 本案前於 109 年 1 月 17 日新北府城開字第 1090062914 號函會勘完成在案, 可移轉之容積為 3,417.29 平方公尺, 申請移入接受基地之容積為 3,417.29 平方公尺, 其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 30% 之上限(3,419.11 平方公尺), 惟接受基地實際移入之容積, 仍應依後續審議結果為準。
6. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):
- (1) 依淡水(竹圍地區)都市計畫土地使用分區管制要點第 16 條規定, 本案屬捷運車站用地或火車站周邊 300 至 500 公尺內之建築基地, 期獎勵面積及容積移轉之總和, 不得超過 80%, 故本案設計容積率上限, 含容移應為 $120\% \times 1.8 = 216\%$, 爰請設計單位修正第貳章法規檢討乙節及面積計算表。
- (2) 經查本案容積獎勵部分, 申請 6% 綠建築容積獎勵, 請申請人於建造執照核准前, 向新北市政府簽訂綠建築獎勵容積協議書。
- (3) 有關土地使用分區管制檢討中對照頁次有錯漏, 請重新檢核修正。
7. 本案建築物高度依照「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則第 3 條第 1 項第 4 款, 經建築師檢討簽證符合, 依高程計算大屯山之最近山脊線 20% 高度規劃海拔高度 101.1 公尺部分, 請依下列意見修正後:
- (1) 有關留設 10% 法定空地供公眾使用部分請配合容積移轉友善方案空間鋪面色系整體規劃。
- (2) 東側留設 5 公尺沿街開放空間部分, 應於沿街植栽適度增加開口, 並與現有人行步道順平處理。
8. 本案申請容積移轉(22%, 1,207.62 平方公尺), 申請單位提出友善方案之開放空間為 2,572.71 平方公尺, 請依下列意見修正:
- (1) 基地南側留設開放空間部分:
- A. 基地南側臨接 12 公尺計畫道路(8 公尺計畫道路及 4 公尺人行步道)部分, 依規定應留設騎樓或無遮簷人行道, 其獎勵及義務不得重覆, 故不得計入容積移轉友善方案面積, 請修正。
- B. 西南側開放空間目前規劃大面積綠化及人行步道寬度縮減部分, 考量動線延續串聯並增加開放性及使用性, 請延續人行步道寬度並增加廣場使用面積。
- (2) 基地北側留設開放空間部分:
- A. 沿街人行步道請等寬留設, 西北側留設不規則開放空間部分, 請修正。
- B. 有關基地北側容積移轉友善方案因有計畫道路、現有通

路及車道交織造成空間零碎，不應計入友善方案。

C. 沿街植栽帶適度增加開口，增加可及性。

(3) 開放空間範圍內不得設置裝飾物，請修正。

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

10. 建築量體與開放空間部分：

(1) 基地西北側沿計畫道路側，請依建築技術規則留設 1.5 公尺人行步道。

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

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

(4) 沿街之植栽樹種請考量其生長狀況，以減少造成人行空間濕滑情況。

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

(七) 設計單位於 110 年 4 月 20 日函送都審報告書到府，提請 110 年 5 月 10 日專案小組討論。決議如下：有關本次申請單位檢送審議報告書仍未依 110 年度第 2 次大會決議釐清確認水保、坡審及現有構造物等事項，且報告書相關專章及景觀圖說皆未修正圖說，故本案應依下列意見修正，請設計單位確實於作業期限內與相關單位釐清確認水保、坡審及現有構造物等事項後製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

I. 本府交通局意見(書面)：

(1) 本案交通影響評估(第 2 次送審)開發單位於 110 年 1 月 29 日提送，本局於 110 年 2 月 3 日新北交規字第 1100212089 號函復意見。

(2) 本案意見同 109 年 8 月 17 日所提意見，未見依本局 109 年 8 月 17 日意見逐項回應，請再補充說明。

A. 停車場出入口：

a. 仍請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處 5M 截角圓弧、60 度視距分析、安全警示設施等。

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

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

B. 動線：

a. 外部動線規劃部分，請以連續線段標示汽車、機車、自行車及人之進/離場動線規劃，應依循周邊道路車道配置、標誌標線及基地停車場出入口車道配置行駛，且應避免交織。

b. 內部動線部分，停車場內部各種車輛(包含汽車、機

車、自行車)動線規劃應避免交織，請調整配置或加強安全警示設施。

C. 停車位：

- a. 考量本案設有店舖，其顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理，訪客停車位亦同，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。
- b. 請依身心障礙者權益保障相關規定檢討本基地無障礙汽機車位之設置數量，並應臨近梯廳避免穿越車道設置。

D. 有關周邊計畫道路開闢：基地南側 12 米都市計畫道路建議協助全段開闢銜接至中正東路二段 25 巷。

2. 本府工務局意見(書面)：

- (1) 坵塊圖分析應平行建築案，且相關檢討說圖說應與水土保持計畫書一致。
- (2) 各 1F 平面配置圖 4M 人行道圖面應一致。
- (3) 汽機車數量檢討應一致。

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. 本府新建工程處意見(書面)：

- (1) 涉及民眾申請「新北市淡水區海天段 68-13、68-14、71-1(部分使用)、71-7(部分使用)、72-1、72-2、72-3、73-2、75-1(部分使用)、271、272-1(部分使用)、272-2 及 272-13 地號等 13 筆土地申請自行興闢都市計畫道路」案，該案經市府工務局 104 年 7 月 20 日新北工新字第 1043508490 號函核定在案。
- (2) 另查本案周邊涉及華疆國際開發股份有限公司申請「淡水區海天段 272-11(部分使用)、477-2、478-1、262(部分使用)、268-1、266-1(部分使用)地號等 6 筆土地申請自行興闢都市計畫道路」案，該案尚於興闢計畫書審查階段，申請單位刻正依各單位審查意見修正興闢計畫書。

5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案前於 109 年 1 月 17 日新北府城開字第 1090062914 號函會勘完成在案，捐贈持分面積共計 2,579.15 平方公尺，經本府 108 年 10 月 28 日新北府城開字第 1081957744 號函書面試算送出基地可移轉之容積為 3,417.29 平方公尺，申請移入接受基地之容積為 3,417.29 平方公尺，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 30% 之上限(3,419.11 平方公尺)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

6. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

- (1) 經查本案容積獎勵部分，申請 6% 綠建築容積獎勵，請申請人於建造執照核准前，並依 110 年 3 月 16 日新北府城審字第 11004534031 號公告實施修訂「綠建築標章」、「智慧建築標章」、「耐震標章」、「無障礙住宅建築標章」及「住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之無障礙環境」等容積獎勵協議書範本與新北市政府簽訂容積獎勵協議書。
- (2) 土地使用分區管制要點檢討中對照頁次有錯漏(如 22 點)，請重新檢核修正。

7. 本案前因山坡地邊坡穩定、地質分析及擋土設施等議題尚有疑義，於110年2月20日第二次大會決議於作業期限內與相關單位釐清確認水保、坡審及現有構造物等事項後1個月內，送本府續提專案小組審議。惟迄今仍未進行第2次坡審審查，仍請依大會決議補充相關單位審查規定函文辦理，倘後續仍未進行第2次坡審審查，將依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」駁回本案。
 8. 有關本次事務所檢送都市設計審議報告書部分，經查建築計畫及景觀專章圖說皆未修正，請加強報告書完整度，避免類此情事影響審議程序及效率。
 9. 本案容積移轉(22%，2,507.35平方公尺)，申請單位提出友善方案之開放空間為2,572.71平方公尺，開放空間部分請依前次大會決議及下列意見修正：
 - (1) 請依前次大會決議增加西南側開放空間廣場使用面積，加強使用性與可及性。
 - (2) 北側留設開放空間部分目前規劃大面積綠化，請增加人行步道或廣場使用面積供公眾使用。
 10. 請依前次大會決議修正依「新北市都市設計審議原則」汽機車車道寬度於人行道出入口處應以8公尺以下設置。
 11. 請依前次大會決議修正沿街之植栽樹種請考量其生長狀況，以減少造成人行空間濕滑情況並補充修正對照圖說明。
 12. 考量都市景觀及提升開放空間品質，建請修正開放空間旁擋土牆規劃高度及設置型式或減少停車位調整擋土牆數量。
 13. 請釐清本案各戶陽台空間規劃是否足夠。
 14. 為利車輛及消防進出順暢，建請調整車道規劃轉彎軌跡。
 15. 本案東南側街角廣場請增加平台面積，提升使用性。
 16. 建築物高度放寬部分：有關視覺通透檢討請以最大建築實際量體核實檢討本案正面及側面寬度，請修正平台結構體高程不得超過120公分。
 17. 本案涉及該區都市計畫土地使用分區管制要點第11點綠建築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。
 18. 請依土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。
 19. 相關單位意見請酌參。
 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5月24日前辦理。
- (八) 本案申請單位由祝園實業股份有限公司調整為甲士林建設股份有限公司。
- (九) 設計單位於110年5月24日及110年6月2日函送都審報告書到府，提請110年6月25日專案小組討論，決議如下：本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因本案涉及建築物高度放寬，經作業單位確認後，續提大會討論。
1. 本府交通局意見(書面):
 - (1) 按本局前次意見第1點，本案交通影響評估(第2次送審)開發單位於110年1月29日提送，本局於110年2月3日新北交規字第1100212089號函復意見，請開發單位依意見

修後送本局續審。

- (2) 按本局前次意見第5點，有關周邊計畫道路開闢基地南側12米都市計畫道路建議協助全段開闢銜接至中正東路二段25巷，未見相關說明請再詳細補充。
2. 本府環境保護局意見(書面):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):有關旨揭都審本局無意見。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):前經本府109年1月17日新北府城開字第1090062914號函會勘完成在案，經本府108年10月28日新北府城開字第1081957744號函書面試算送出基地可移轉之容積為3,417.29平方公尺，申請移入接受基地之容積為3,417.29平方公尺，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積30%之上限(3,419.11平方公尺)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。
5. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):
 - (1) 經查本案6%綠建築容積獎勵，請申請人於建造執照核准前與新北市政府簽訂容積獎勵協議書。
 - (2) 有關第2章土地使用分區管制檢討內容或對照頁次有錯漏(如第4、7、19、22點)，請再重新檢核修正土地使用分區管制檢討內容。
6. 本案依土地使用分區管制要點第22點規定及「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則申請高度放寬，請依下列意見修正，續提大會討論：
 - (1) 基地關係平面配置圖高程單位標示不一致，請釐清。
 - (2) 請依「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則套繪基地周邊100公尺之建築物一樓平面配置圖(含標示周邊建築物、景觀及車道主出入口)。
 - (3) 有關建築物配置應留設視覺景觀通透率達1/2以上及建築物量體面對淡水河面正向投影面寬應以小於側向投影面寬部分，請以最大建築實際量體核實檢討本案正面及側面寬度，請補充標準層面寬檢討。
 - (4) 為維護淡水河沿岸的都市景觀，建築物朝向淡水河岸之設計應以正立面處理，避免配置附掛空調主機、設備管線及工作陽台。本案朝向淡水河岸之正向投影面有設置空調主機及工作陽台，請修正。
 - (5) 本案於放寬前建築圖說規劃2處車道破口，不符合都市設計審議原則規定，請修正放寬前建築圖說規劃並符合建管、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則規定，倘不符合上開規定，應不得申請山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制之高度放寬。
 - (6) 請依前次專案小組決議平台結構體高程不得超過120公分，請修正建築面積專章檢討。
 - (7) 考量都市景觀，本案退縮5公尺部分，請統一留設沿建築線設置1.5公尺喬木綠帶後設置2.5公尺寬之人行步道，退縮寬度達6公尺以上者，應設計雙排大型本土常綠喬木。
7. 容積移轉部分：本案容積移轉(22%，2,507.35平方公尺)，申請單位提出友善方案之開放空間為2,723.23平方公尺，開放空間部分請依大會決議及下列意見修正，續提大會討論：

- (1) 本次新增北側容積移轉友善方案部分，考量容積移轉友善方案應有開放性與可及性，故請修正開放空間留設之最小面積為 200 平方公尺以上、任一邊之最小淨寬度在 6 公尺以上、開放空間深度應在十公尺以下，並調整景觀設置方式增加駐足停留空間。
- (2) 東北側友善方案開放空間範圍內不得設置構造物且留設範圍較 110 年度第 2 次大會更為零碎，請修正友善方案開放空間留設範圍集中設置並以綠籬規劃區劃公私介面。
- (3) 考量無障礙使用，東北側開放空間請取消階梯規劃以順平處理。
- (4) 仍請依 110 年度第 2 次大會及前次專案小組決議增加西南側開放空間廣場使用面積，請整併規劃開放空間留設方式、修正擋土牆設置型式及運用景觀透視圖說明修正情形，加強使用性、可及性及都市景觀美化。
- (5) 本次修正後友善方案面積應不得低於原大會審議面積。
- (6) 3-3 頁容積移轉友善方案規劃說明有誤，請修正。

8. 專章檢討部分：

- (1) 本案申請屋脊裝飾物審議部分，應依建築技術規則檢討突出屋面之三分之一以上透空遮牆、三分之二以上透空立體構架，請以屋脊裝飾物設置範圍確實檢討，並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約。
- (2) 本案裝飾柱專章部分，查報告書封面提請放寬未加註裝飾柱審議，且申請裝飾柱含結構柱深度已超過 2 公尺，故有關裝飾柱部分請逕依建管規定檢討。
- (3) 本案高度放寬前後規劃對照檢附之綠建築獎勵銀級指標檢討非本案之規劃內容，請確實依本案規劃檢附。
- (4) 請依都市設計審議原則規定依據土地使用分區管制要點申請基地保水獎勵（開挖率降低）者，應加強基地透水，並盡量以透水鋪面設計。
- (5) 本案獎勵容積樓地板面積不得高於基準值，保水獎勵檢討請修正。

9. 相關單位審查：

- (1) 有關南側未開闢 12 公尺計畫道路(8 公尺計畫道路及 4 公尺人行步道)，建議請依本府交通局意見及 110 年度第 2 次大會決議全段足寬開闢以連通紅樹林路及中正東路 2 段 25 巷，查報告書內容 8 公尺計畫道路未全部開闢，請釐清開闢範圍。
- (2) 經查報告書南側未開闢 12 公尺計畫道路規劃方案與道路主管機關審查內容不一致，請加強報告書內容，以利各單位審查。
- (3) 有關後續道路開闢部分請依道路主管機關核定之興闢計畫書內容辦理。
- (4) 未開闢 12 公尺計畫道路請加強說明開闢範圍及景觀規劃，有關景觀及樹種部分請配合開放空間景觀整體規劃。

10. 與周邊鄰地關係：

- (1) 有關鄰地海天段 478 地號未納入本案基地範圍，不應納入整體景觀規劃。
- (2) 有關海天段 76 地號可能形成裡地涉及通行部分，應依民法

及建管規定檢討辦理，涉及私權部分由申請單位自行負責。

11. 開放空間：

- (1) 考量無障礙及人行通行使用，請取消東南側之街角廣場之階梯後運用景觀植栽規劃加強無障礙使用及避免車輛進出。
- (2) 考量開放空間應有開放性及可及性，請取消街角廣場之階梯及跳石，調整設置硬鋪面人行步道並以順平處理。
- (3) 請調整本案沿街植栽破口寬度及植栽位置規劃，避免開放空間及內院作為迎賓車道使用。
- (4) 請加強臨紅樹林路人行道動線、鋪面及環境景觀融合整體規劃。
- (5) 請調整南側沿街樹種與開放空間整體規劃。
- (6) 請運用剖面圖檢討標示依都市設計審議原則規定建築線退縮設計人行步道或開放空間高程應與公共人行道一致，並與鄰地順平無高差處理。倘無公共人行道，以面前道路高程加 15 公分為基準設置。請修正北側人行步道高程。
- (7) 地下室通風系統，應於地面層標示進排風塔之平面位置、剖面及尺寸，並檢討排風不干擾景觀、人行與公共活動之關係。
- (8) 請釐清南側 12 公尺未開闢計畫道路可否設置景觀綠帶。

12. 建築配置：

- (1) 本次變更立面色系及夜間照明方式與大會審議不一致部分，請柔化夜間照明之線性燈規劃，以利居住品質。
- (2) 請依建管規定於垃圾、資源回收空間與裝卸車位間留設淨寬 75 公分以上之進出通道。
- (3) 本案於防災中心及機車停車位上方設置挑空部分，為避免造成後續使用管理問題，請合理規劃並依建管規定檢討。
- (4) 1 樓管委會樓層高度請逕依建管規定檢討。
- (5) 考量山坡地安全，本案應多考量鄰地安全及規劃排水設施，後續逕依坡審及水保審查結果辦理，以確保坡地安全性。
- (6) 本案基地排水部分，請依都市設計審議原則、坡審及水保審查結果辦理。

13. 交通運輸：

- (1) 請依前次大會決議修正汽機車車道寬度於人行道出入口處應以 8 公尺以下設置，請於人行步道與車道銜接處檢討車道寬度。
- (2) 請依都市設計審議原則規定車道磚之圖案顏色需與人行空間之鋪面形式連續，且順平無高差，請修正車道磚色系。
- (3) 本案自行車位尺寸請依都市設計審議原則規定以 0.5 公尺乘 2 公尺設計，請補充尺寸標示。

14. 景觀綠化：

- (1) 本案喬木種類、數量及綠覆率面積不得低於 110 年度第 2 次大會審議數量及面積，請修正。
- (2) 本案於友善方案開放空間旁設置圍牆部分請依新北市都市設計審議原則規定住宅或在管理上有明訂範圍需求之建築，應盡量以綠籬規劃，並應考量後續維護管理計畫納入住戶管理公約。

- (3) 請依都市設計審議原則規定人行及開放空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。請修正西南側開放空間花台及東南側開放空間街道家具設置方式。
 - (4) 考量本案開放空間範圍過大，請於南側增設開放空間告示牌，另請補充街道家具數量及尺寸說明。
 - (5) 本案現有巷道檢討無法綠化面積部分，請依市府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理。
 15. 消防審查圖說請檢附消防局相關核准文件。
 16. 本案申請單位由祝園實業股份有限公司調整為甲士林建設股份有限公司，後續涉及建造執照申請書部分請依建管規定辦理確認。
 17. 報告書部分：
 - (1) 報告書各專章順序、公寓大廈管理規約及附件請依標準範本編排。
 - (2) 報告書封面請更新並依標準範本檢附正立面模擬圖含景觀。
 - (3) 建築設計圖說請標示柱位線。
 - (4) 土地使用分區管制要點版本有誤，請修正。
 - (5) 變更申請人說明書非都市設計審議規定檢附文件，請修正。
 - (6) 相關單位意見之交通局意見缺漏，請補充說明。
 - (7) 法規檢討之說明頁碼對應有誤、實際開挖率與專章檢討不一致及自行車法定數量有誤，請修正。
 - (8) 夜間照明之日後管理維護計畫請於規約載明。
 - (9) 車行動線專章請補充汽機車坡道前緩衝 6 公尺平地檢討。
 - (10) 山坡地法規檢討應逕依建管規定辦理。
 - (11) 3-4 頁建築面積與保水檢討無關，請修正頁面內容。
 - (12) 3-46、3-47 頁檢討內容無放寬前途說對照，請修正。
 - (13) 放寬前、後建築圖說之平面圖例請更新。
 - (14) 報告書專章請標示指北針。
 - (15) 報告書 6-14 頁屋頂綠化面積檢討未更新圖面，請修正。
 - (16) 基地位置航照圖請更新。
 - (17) G-G' 景觀剖面圖之建築剖面與建築平面圖不符且圖面尺寸與標示比例不一致，請修正。
 18. 本案涉及該區都市計畫土地使用分區管制要點第 11 點綠建築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。
 19. 請依土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。
 20. 相關單位意見請酌參。
 21. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。
 22. 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 9 日前辦理續審事宜。
- (十) 設計單位因容積移轉友善方案無法依專案小組決議修正，於 110 年 7 月 22 日函送都審報告書到府。決議如下：本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因本案涉及建築物高度放寬，經作業單位確認後，續提大會討論。

1. 本府交通局意見(書面): 本案交通影響評估本局於110年2月3日新北交規字第1100212089號函復意見,請開發單位依意見修後送本局續審。
2. 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。
3. 本府新建工程處意見(書面): 本案周邊涉有華疆國際開發股份有限公司申請「淡水區海天段272-11(部分使用)、477-2、478-1、262(部分使用)、268-1、266-1(部分使用)地號等6筆土地申請自行興闢都市計畫道路」案,該案尚於興闢計畫書審查階段。
4. 本府工務局意見(書面): 本局無意見。
5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 本案前於109年1月17日新北府城開字第1090062914號函會勘完成在案,捐贈持分面積共計2,579.15平方公尺;其接受基地位於本市淡水區海天段71-12、75、77、268、269、270、271-1、271-3、272、272-15地號等10筆土地,面積共計9,497.55平方公尺,係屬「淡水(竹圍地區)都市計畫」之住宅區(一),基準容積率為120%,經本府108年10月28日新北府城開字第1081957744號函書面試算送出基地可移轉之容積為3,417.29平方公尺,申請移入接受基地之容積為3,417.29平方公尺,其申請容積移轉量未達接受基地基準容積30%之上限(3,419.11平方公尺),惟接受基地實際移入之容積,仍應依後續審議結果為準。
6. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面): 經查本案申請6%綠建築容積獎勵,請申請人於建造執照核准前與新北市政府簽訂容積獎勵協議書。
7. 本案依土地使用分區管制要點第22點規定及「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則申請高度放寬,請依下列意見修正:
 - (1) 有關留設退縮5公尺部分,請依前次專案小組決議統一留設沿建築線設置1.5公尺喬木綠帶後設置2.5公尺寬之人行步道。
 - (2) 考量無障礙使用,有關留設10%開放空間供公眾使用部分請修正休閒步道斜率並加大範圍內人行步道寬度,增加可及性。另考量防滑及後續維護管理,人行步道材質請取消石材改為防滑材質,確保防滑與易於維護。
 - (3) 放寬前容積移轉友善方案請扣除法定退縮範圍後設置。
8. 本案容積移轉(22%, 2,507.35平方公尺),申請單位提出友善方案之開放空間為2,682.12平方公尺,請依下列意見修正:
 - (1) 本案西北側容積移轉友善方案經前次專案小組決議請修正開放空間留設之最小面積為200平方公尺以上、任一邊之最小淨寬度在6公尺以上、開放空間深度應在十公尺以下,並調整景觀設置方式增加駐足停留空間在案。惟本次提送內容西北側開放空間深度超過十公尺,請依下列建議方案之一規劃:
 - A. 請調整住宅主要出入口動線及東北側車道旁友善方案銳角規劃後,留設西北側開放空間之最小面積為200平方公尺以上、任一邊之最小淨寬度在6公尺以上、開放空間深度應在十公尺以下,並調整景觀設置方式增加駐足

停留空間。

B. 請取消西北側開放空間整併於東側開放空間，並取消機房挑空改設置頂蓋型開放空間後整體規劃。

(2) 請於剖面圖標示友善方案開放空間範圍，檢討東北側友善方案開放空間範圍內不得設置構造物。

9. 專章檢討部分：

(1) 請依都市設計審議原則規定依據土地使用分區管制要點申請基地保水獎勵（開挖率降低）者，應加強基地透水，並盡量以透水鋪面設計。建請將開放空間無涉及地下室開挖範圍之鋪面改為透水鋪面設計。

(2) 有關本案涉及該區都市計畫土地使用分區管制要點第 11 點綠建築獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，請依主管機關之行政程序辦理。

10. 相關單位審查：

(1) 道路開闢部分請依道路主管機關核定之興闢計畫書內容辦理。

(2) 本案西北側沿地界線設置擋土牆部分請逕依建管規定檢討。

11. 開放空間：

(1) 有關前次專案小組決議請釐清南側 12 公尺未開闢計畫道路可否設置景觀綠帶部分，請補充說明沿街樹種與開放空間整體規劃方式及本府新工處審查進度。

(2) 考量開放空間品質，開放空間範圍內應以順平無高差設置，請修正開放空間植栽帶高程。

12. 建築配置：

(1) 請依前次專案小組決議柔化夜間照明之線性燈規劃，以利居住品質。

(2) 請依前次專案小組決議及建管規定於垃圾、資源回收空間與裝卸車位間留設淨寬 75 公分以上之進出通道。

(3) 本案於機房及機車停車位上方設置挑空部分，查報告書立面圖所示，機車停車位上方設置挑空位置之牆面為大面落地窗及實體牆面設置，無通風換氣之功能性，且機房空間應無設置挑空之需求，為避免造成後續使用管理問題，請取消挑空規劃。

(4) 本案西南側第 1 進擋土牆超過 6 公尺、設置立體花架及車位前方設置汽車坡道部分請逕依建管規定檢討。

(5) 本案於屋頂突出物二層設置廁所不符規定，請修正並合理規劃屋頂突出物各層之隔間及取消大面開窗形式。

13. 交通運輸：

(1) 請依大會決議修正汽機車車道寬度於人行道出入口處應以 8 公尺以下設置請修正尺寸標示位置，查本案車道寬度檢討仍未於人行步道與車道銜接處標示，請修正。

(2) 請依都市設計審議原則規定汽、機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留至少 6 公尺平地，查 1 樓車道出入口平面圖該空間高程與剖面圖不一致，請釐清並以平地設置。

(3) 本案交通相關規劃請依交通影響評估審查內容辦理。

14. 景觀綠化：

	<p>(1) 考量都市景觀，本案擋土牆立面造型部分請加強壁面綠化。</p> <p>(2) 請依新北市都市設計審議原則規定住宅或在管理上有明訂範圍需求之建築，應盡量以綠籬規劃，並應考量後續維護管理計畫納入住戶管理公約。</p> <p>(3) 考量都市景觀，本案樟樹及苦楝規格不得低於 110 年度第 2 次大會審議數量及面積，請修正樹徑尺寸。</p> <p>(4) 請依土地使用分區管制要點檢討植栽下方設置沉砂滯洪池之覆土深度並補充剖面圖說明。</p> <p>(5) 本案西北側設置圍牆部分請依都市設計審議原則規定應為透空式設計，高度不得高於 120 公分，牆面鏤空率須達 70 % 以上，牆基高度不得高於 20 公分檢討。</p> <p>15. 報告書部分：</p> <p>(1) 報告書封面請依標準範本編排。</p> <p>(2) 新北市都市設計審議原則條文內容有誤，請依 101 年 2 月 1 日公告實施版本檢討。</p> <p>(3) 山坡地法規檢討應逕依建管規定辦理。</p> <p>(4) 3-35 頁放寬前圖面與其他專章頁面不一致，請修正。</p> <p>(5) 西北向立面圖未繪製車道開口，請修正。</p> <p>(6) 報告書各專章順序、公寓大廈管理規約及附件請依標準範本編排。</p> <p>(7) 6-7 頁標題標示有誤，請修正。</p> <p>(8) 土地使用分區管制要點及都市設計審議原則附圖、附表請完整檢附。</p> <p>(9) 請於公寓大廈管理規約納入屋脊裝飾物管理維護方式。</p> <p>16. 請依土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。</p> <p>17. 相關單位意見請酌參。</p> <p>18. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>19. 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 日前辦理續審事宜。</p> <p>(十一) 設計單位於 110 年 8 月 23 日及 110 年 8 月 30 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 110 年 10 月 8 日本市 110 年度第 12 次大會討論。</p>
<p>提請 確認 及 討論 事項</p>	<p>一、本案依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第 3 點第 1 項第 1 款規定，達大會規模，應提大會討論。</p> <p>二、提請大會討論事項：</p> <p>(一) 山坡地建築物不受建築技術規則第 268 條之高度限制。</p> <p>(二) 容積移轉友善方案。</p> <p>(三) 屋脊裝飾物審議。</p>
<p>本 次 審 查 相 關 單 位 意 見</p>	<p>一、本府交通局意見(書面): 本案交通影響評估本局於 110 年 2 月 3 日新北交規字第 1100212089 號函復意見，請開發單位依意見修正後送本局續審。</p> <p>二、本府環境保護局意見(書面): 涉及環境影響評估部分，無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。</p> <p>三、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</p>

詢管理系統，前於109年1月17日新北府城開字第1090062914號函會勘完成在案，申請移入接受基地之容積為3,417.29平方公尺，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積30%之上限(3,419.11平方公尺)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

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、本案建築物高度依照「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則第3條第1項第4款，經建築師檢討簽證符合依高程計算大屯山之最近山脊線20%高度規劃海拔高度101.1公尺部分，請依下列意見修正後同意高度放寬：

(一)有關留設10%開放空間供公眾使用部分前於110年02月20日第1次大會提出開放空間供公眾使用面積950.53平方公尺，惟本次修正提出高度放寬留10%開放空間供公眾使用面積950.14平方公尺，考量審議一致性，本案開放空間面積不得低於大會審議面積。

(二)考量開放空間使用可及性，請加大街角廣場停等空間及調整休閒步道斜率比照以不大於4%為原則，增加無障礙使用安全。

二、本案申請容積移轉(22%，2,507.35平方公尺)，申請單位提出友善方案之開放空間為2,654.87平方公尺，請依下列意見修正後原則同意友善方案內容：

(一)本案前於110年5月10日專案小組審議提出友善方案之開放空間為2,723.23平方公尺，惟本次修正提出容積移轉友善方案開放空間面積2,654.87平方公尺，考量審議一致性，本案開放空間面積不得低於專案小組審議面積。

(二)開放空間範圍內不得設置花台等阻隔物，應以順平無高差設置，請修正開放空間植栽帶高程。

三、建築量體與開放空間部分：

(一)有關車道旁設置挑空部分為避免造成後續使用管理問題及排風方向不得面對友善方案開放空間，請取消挑空規劃。

(二)本案防災中心設置於車道下方之室內高度僅190公分。考量防災中心應妥善配置防災、警報、通報、滅火、消防及其他必要之監控系統設備，故請調整防災中心設置位置，以利消防救災使用。

(三)請依前次專案小組決議柔化夜間照明之線性燈規劃並於深夜時段僅留設地面照明，以利居住品質。

四、本案自建照掛件日(102年5月1日)迄今逾8年半，共計提請13次專案小組審議、3次大會審議，為考量審議標準一致性及避免行政資源之浪費，應依審議決議檢討循建管程序辦理後續程序，不得再以提請都市設計審議作為建造執照展延依據。

決議

案由	裕隆汽車新店區寶橋段 689 地號等 4 筆土地商場新建工程(第 3 次變更設計)	案號	報告案 第一案
說明	<p>一、申請位置：新店區寶橋段 689、689-3、690、690-1 地號等 4 筆土地</p> <p>二、設計單位：王承熹建築師事務所 建築師：王承熹</p> <p>三、申請單位：裕隆汽車製造股份有限公司 負責人：嚴陳莉蓮</p> <p>四、土地使用分區：商業區(建蔽率 70%；容積率：400%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地下 3 層，地上 8 層，鋼筋混凝土造，共 8 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積 : 22,425.13 平方公尺。</p> <p>設計建築面積 : 13,814.9 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率 : 61.6% ≤ 70%。</p> <p>(三) 總樓地板面積 : 144,146.36 公尺。</p> <p>設計容積面積 : 98,584.57 平方公尺。</p> <p>設計容積率 : 439.62%(含獎勵容積) ≤ 516.6% [400%*(1+17%)] (允建上限)</p> <p>(四) 容積移轉獎勵面積 : 17,178.56 平方公尺(17%)</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三層 : 防空避難室兼停車空間。</p> <p>地下二層 : 停車空間、辦公室。</p> <p>地下一層 : 商場百貨、餐飲場所、停車空間。</p> <p>地上一至二層 : 商場百貨、餐飲場所。</p> <p>地上三層 : 商場百貨、餐飲場所。</p> <p>、健身休閒空間、集會表演場所。</p> <p>地上四至六層 : 商場百貨、餐飲場所。</p> <p>地上七層 : 電影院、商場百貨、餐飲場所。</p> <p>地上八層 : 樓電梯間、機械室。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車位 825 輛，實設汽車位 825 輛。</p> <p>應設機車位 896 輛，實設機車位 896 輛。</p> <p>應設自行車位 224 輛，實設自行車位 300 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、本案係依據「變更新店都市計畫(原部分工七乙種工業區變更為商業區、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及道路用地)細部計畫」案第 11 點規定「本地區應先經新北市政府都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築執照。」爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案前於本府 106 年 5 月 25 日新北府城設字第 1060988254 號函核備在案。</p> <p>(二) 本案前於本府 108 年 3 月 8 日新北府城設字第 1080313052 號函，第 1 次變更設計核備在案。</p>		

(三) 本案前於本府 109 年 5 月 13 日新北府城設字第 1090651855 號函，第 2 次變更設計核備在案。

(四) 本次因本案商場增加餐飲業用途、景觀及立面修正，爰此辦理變更設計。本案設計單位於 109 年 6 月 10 日檢送第 3 次變更設計報告書到府，提請 109 年 7 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. 本府工務局意見(書面)：

(1) 本案建築物用途請依建築技術規則總則編第 3 條之 3 規定之用途類組項目填寫。

(2) 請確認樓地板面積、建築面積、容積樓地板面積及建築規模，避免於建造執照審查階段與都市設計審議核准內容不一致情形。

2. 本府交通局意見(書面)：本次變更未涉及樓地板面積，停車位數，停車場出入口與行車動線，故有關交通部分本局原則同意。

3. 本府環保局意見(書面)：

(1) 經查本案屬「新店都市計畫原部份工七工業區變更為商業區及住宅區(重新辦理環境影響評估)環境影響說明書」範圍內，審查結論前經新北市政府 106 年 3 月 27 日新北府環規字第 10605477311 號公告在案。後經本局 109 年 3 月 20 日新北環規字第 10904979311 號公告增列審查結論，自公告日起開發單位免依原環境影響說明書所載內容及本府 106 年 3 月 27 日新北府環規字第 10605477311 號公告審查結論執行。

(2) 據所附資料載：基地位於本市新店區寶橋段 689、689-3、690、690-1 地號等 4 筆土地，基地面積 22,425.13 平方公尺，本次申請第 3 次變更設計，興建 1 幢 1 棟地上 8 層地下 3 層共 8 戶之商場百貨、建身休閒中心、多功能展演空間、電影院、餐飲業，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 26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查本案前經新北市政府 105 年 10 月 17 日新北府城開字第 1051973359 號函准予古蹟容積移轉在案，申請移入之容積為 17,178.56 平方公尺；另前開容積量體於使用前，於都市計畫變更審議通過後，是否限制移入容積，建請貴科會辦計畫審議科提供意見。

5. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：

- (1) 有關「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討內政部都市計畫委員會決議『暫予保留,另案辦理』編號第十九案)(部分乙種工業區變更為商業區、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及道路用地)(修訂實施進度)」案,業經內政部都市計畫委員會110年5月11日第990次審議通過,合先敘明。
 - (2) 依該計畫變更理由所示,本案商業區在103年原規劃為住商混合大樓(地下5層、地上40層),現變更設計調整為純商場(地下3層、地上8層)。
6. 有關法定退縮及依古蹟容移協議書應留設10公尺法定開放空間之植栽穴原核備為依「新北市都市設計審議原則」以順平設置,惟本次變更為花台不符合「新北市都市設計審議原則」規定,且查報告書檢附之現況照片一樓版已完成施作,以致地下室開挖範圍內喬木設置樹穴無法與地面順平,其未按圖施作部分,非都市設計審議同意事項,有關本案未按圖施作部分,涉及未變更設計先行動工及簽證不實之行為,將移送本府工務局依建管規定辦理。
 7. 基地排水及高程部分:依「新北市都市設計審議原則」規定,基地排水設施以排入樹穴、草溝等延遲地表雨水逕流之方式,以避免降水直接排入地區公共排水溝,原核准為設置碎石溝,本次變更植栽穴為花台設置並變更雨水排入樹穴方式,不符規定請修正。
 8. 景觀部分:
 - (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) 景觀鋪面材質考量耐久性請以花崗石設置。
 9. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格:本次變更將立面LOGO由藍色變為紅色,因色彩對比強烈,考量與基地環境協調,請降低彩度設置。
 10. 報告書及相關法令部分:
 - (1) 請依最新報告書範本刪除封面法令適用日欄位。
 - (2) 請補充原核准之專章檢討章節。
 - (3) 面積計算表請刪除工程造价欄位。
 - (4) 建築物透視模擬圖請依標示顏色正確模擬。
 - (5) 景觀喬木配置圖請增列表格欄位說明喬木數量並無變更,並詳列增加及減少之樹種,示意圖片請一併修正。
 - (6) 景觀鋪面請詳細標註變更部分。
 - (7) 景觀剖面圖請詳細繪製並標示排水溝化妝蓋板。
 - (8) 地上二層平面圖變更部分請詳細標註說明。

	<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抵觸。</p> <p>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。</p> <p>14. 相關單位意見請酌參。</p> <p>15. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>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。</p> <p>(五) 本案經設計單位於110年7月23日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於110年9月3日新北府城設字第1101382482號先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請110年10月8日本市110年度第12次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	新北市新莊區榮富段 563、568 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：新莊區榮富段 563、568 地號等 2 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：新北市新莊區榮富段 563、568 地號等 2 筆土地都市更新會 負責人：黃秀玉</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 300%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 27 層，地下 5 層，鋼筋混凝土造，共 323 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：3,485.13 平方公尺。 設計建築面積：1,393.61 平方公尺。 設計蔽率：39.99% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：41,687.80 平方公尺。 設計容積面積：20,909.83 平方公尺。 設計容積率：599.97%(含容積獎勵) ≤ 600% [300%(1+20%+50%+30%)](允建上限)</p> <p>(四) 容積移轉獎勵：2,091.09 平方公尺(20%) 都更獎勵：5,227.69 平方公尺(50.00%) 高氯離子混凝土建築物獎勵：2,091.09 平方公尺(30%)</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下： 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、管委會空間、大廳。 地上二至二十七層：集合住宅。 屋突一至三層：樓電梯間、電梯機房、水箱。</p> <p>(六) 停車空間 應設汽車 323 輛，實設 324 輛(自設 1 輛)。 應設機車 323 輛，實設 323 輛。 應設自行車 81 輛，實設 81 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)土地使用分區管制要點」第 18 點規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過： (一) 本案設計單位於 102 年 10 月提送都審報告書到府，並於 102 年 11 月 5 日都新更新暨都市設計第 1 次專案小組聯席審議，決議如下：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. 本案基地形狀不規則且周邊道路僅 8 公尺，請考量基地條件限制檢討容積移轉與獎勵量之適宜性，並提出環境補償相關</p>		

措施，以降低開發量對周邊環境之衝擊。

2. 本案位於街廓轉角，為考量該區域人行空間尺度，請加強本案各轉角空間之設計，並說明全街廓之自行車動線系統。另請加強本案基地 6 公尺退縮空間之景觀設計，並配合人行空間及自行車道系統整併設計且順平。
 3. 本案於地面一層設置管委會空間，請考量整體環境與實際使用需求調整其使用用途。另請說明本案基地東北側地面一層之店舖使用出入動線是否合理。
 4. 本案為地上 22 層之集合住宅，為考量住戶實際使用需求，請依規定檢討昇降機數量，並於一樓店舖設置衛生設備。
 5. 本案汽機車車道出入口與坡道動線動線迂迴，請考量住戶實際使用之便利性並加以改善。
 6. 高層緩衝空間之位置應於專用出入口及建築線之間，實際供人員上下車輛、裝卸貨物使用，應避免與其他動線衝突。本案為高層建築物，請說明高層緩衝空間之設置。
 7. 本案垃圾、資源回收空間應於地下一層靠近服務動線核設置並以不跨越車道為原則，請依相關規定檢討設置。另請檢討地下一層機車停車出入動線及車道寬度是否合理。
 8. 請補充圖說說明地下室開挖範圍與植栽槽之關係，為確保覆土深度足以供喬木生長，重疊部分請以降版設計。另喬木種植於基地境界線及緊鄰圍牆部分應考量其生長空間往基地內側調整。
 9. 考量本案量體對環境之影響，屋脊裝飾物部分請簡化並降低至高度 6 公尺以下，以減輕周邊環境之壓迫感。
 10. 報告書內容：
 - (1) 綠覆率檢討請依新北市都市設計審議原則之相關規定計算。
 - (2) 請於平面配置圖說中詳細標示基地周邊道路寬度；另請標示滲透側溝之位置於排水圖說中。
 - (3) 景觀剖面圖之人行道退縮寬度與明面圖說標示不符，請釐清修正。
 - (4) 請補充本案招牌及空調室外機之平、立、剖面詳圖。
 - (5) 請於規約中加註建築物外側之過樑部分不得二次施工違規使用。
 - (6) 消防動線檢討請補消防局騎縫章；屋脊裝飾物檢討請補結構技師簽證。
- (二) 本案設計單位於 104 年 6 月提送都審報告書到府，並於 104 年 6 月 25 日都新更新暨都市設計第 2 次專案小組聯席審議，決議如下：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. 請專章檢討各項獎勵申請內容，並檢附相關圖說。

2. 請釐清環境友善方案是否與法規規定義務或申請都更獎勵部分重複，通學道部分應考量其開放性及可及性，並與周邊道路系統整體規劃，請修正。
3. 請依新北市都市設計審議原則第3點規定檢討自行車位數量，並以設置地面層室內或地下一層為原則。
4. 考量機車動線之安全性，請調整地面一層裝飾柱位置。
5. 考量為使災害發生時地下室車輛得以出入，請與消防局釐清得否調整雲梯車操作空間位置。
6. 垃圾存放空間請依垂直服務核分散設置，並取消垃圾車位編號。
7. 無法綠化面積請標註其計算範圍。
8. 請檢討高層緩衝空間之合理性。
9. 請釐清是否需辦理環境影響評估之審查。

(三) 本案設計單位於109年8月提送都審報告書到府，並於109年8月19日都新更新暨都市設計第3次專案小組聯席審議，決議如下：本案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. 法規檢討：

- (1) 報告書法規檢討條文經刪減修改，與公告內容不符部分請修正。
- (2) 法規檢討一章請詳敘檢討內容，且應詳實標註參考頁碼。
- (3) 法令檢討請一體適用檢討，該法規不得分割適用。

2. 開放空間部分：

- (1) 請標示開放空間人行步道、車道與鄰地之相對高程及本案絕對高程位置，該空間與街道相銜接之處須順平無高差設置。
- (2) 街廓轉角處應以街角廣場方式規劃，營造街角廣場空間並提供街道家具及植栽供人等候休憩，另植栽槽不得突出於平面。

3. 交通規劃：

- (1) 有關本案汽車位檢討請依本案法令適用日之都市設計審議原則檢討。
- (2) 有關自行車位數量檢討及尺寸依108年9月18日都市設計審議原則檢討部分，法規檢討須一體適用不得分割適用，自行車位數量檢討及尺寸請依本案法令適用日之都市設計審議原則檢討。
- (3) 有關本案申請「新北市建築物機車停車空間設置要點」第3點：「建築物內機車停車位總數量超過二百輛及四百輛以下時，該坡道寬度應增加一公尺」非屬授權都市設計審議放寬項目，請依規定檢討。

(4)汽車法車數量檢討有誤，請修正。

(5)車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差設置，並請增設車道警示設備及檢附車道出入口雙向剖面檢討圖。

(6)請依都市設計審議原則設置裝卸車位及垃圾車位，該車位不得計入法定停車數量及自設停車數量且於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。

4. 景觀綠化：

(1)應留設二分之一綠化面積檢討，無法綠化面積扣除範圍檢討有誤(申請獎勵範圍不為無法綠化扣除項目)。

(2)請依土地使用分區管制要點規定喬木樹穴直徑不得小於1.5公尺，請標示並符合規定。

(3)屋頂綠化植栽覆土深度請依都市設計審議原則規定檢討(喬木覆土深度1.5公尺)。

5. 鄰棟間隔:依「新北市都市設計審議原則」第1點第2款規定，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬1.5公尺以上建築，其退縮範圍內應以淨空設計，退縮範圍不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台等構造物，請設計單位修正。

6. 本案申請容積移轉(20%)部分:請申請單位依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」辦理，並檢附1階新制容移評點函。

7. 申請屋脊裝飾物審議，請依新北市都市設計審議原則第6點規定檢討，檢附結構技師簽證，且高度以不超過6公尺為原則，並依建管規定檢討透空率，原則同意。

8. 全區街廓配置圖請套繪本案配置圖說，以利判讀與週邊環境之關係(包含周遭植栽、鋪面、車道出入口並補充標示基地外人行動線、騎樓線、鄰地既有人行道及人行穿越線等週邊交通環境)，並請標示都市更新範圍。

9. 歷次會議決議事項，請詳實檢討修正。

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

(四) 本案設計單位於109年12月提送都審報告書到府，並於109年12月21日都新更新暨都市設計第4次專案小組聯席審議，決議如下：本案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. 交通規劃：

(1)本案法令適用日(101年12月28日)為103年5月1日都市計畫法新北市施行細則實施前之申辦案件其開挖率為70%及申請容積移轉，基於法令檢討不得分裂適用，本案汽車位檢討仍請依前次專案小組決議，依本案法令適

	<p>用日之「新北市都市設計審議原則」檢討。</p> <p>(2)依「新北市都市設計審議原則」第3點第4款第3目:「自行車數量以機車數量1/4單層停放設置,其車位大小宜以0.5公尺乘2公尺設計」請修正檢討符合規定。</p> <p>(3)考量住戶使用安全,請說明本案自行車、機車進出動線,通路出入口請標示尺寸。</p> <p>2.開放空間及綠化部分:</p> <p>(1)放空間部分仍未依109年8月18日會議紀錄第2點檢討,請依會議決議逐條檢附左右頁修正對照圖,並以雲形線詳標修正範圍。</p> <p>(2)有關綠化檢討部分,無法綠化面積扣除範圍仍有誤,請依108年1月28日新北府城規字第1080141596號函檢討。另申請獎勵範圍不為無法綠化扣除項目,請檢討修正。</p> <p>3.垃圾暫存空間請說明住戶進出動線並考量住戶使用安全。</p> <p>4.歷次會議決議事項及相關法規檢討均未修正完竣,請詳實檢討修正。</p> <p>5.依土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討,並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項,應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。</p> <p>(五)本案經設計單位於110年8月4日提送都市設計審議報告書核定本申請核備,本府於110年9月8日新北府城設字第1101318136號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請110年10月8日本市110年度第12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	游韻婷金山區中興段 286-2、286-3、286-4 地號等 3 筆土地住宅新建工程	案號	報告案 第三案
說明	<p>一、申請位置：金山區中興段 286-2、286-3、286-4 地號等 3 筆土地。</p> <p>二、設計單位：劉東文建築師事務所 建築師：劉東文</p> <p>三、申請單位：游韻婷</p> <p>四、土地使用分區：第一種住宅區(建蔽率 50.0%，容積率 150.0%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 4 層，鋼筋混凝土構造，共 5 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：395.78 平方公尺。</p> <p>(三)設計建築面積：165.34 平方公尺。 設計建蔽率：41.78% < 50.0%。</p> <p>(四)總樓地板面積：839.83 平方公尺。 設計容積面積：580.15 平方公尺。 設計容積率：146.58% < 150.0%。(允建上限)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層：台電配電室、電信室、停車空間。</p> <p>地上一層：工廠。</p> <p>地上二~四層：集合住宅。</p> <p>屋突一層：樓梯間。</p> <p>屋突二層：水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 1 輛，實設 2 輛(自設 1 輛)。 應設機車 5 輛，實設 5 輛。 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： 本案係依據「變更金山細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)書」第 12 點規定，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案前經 110 年 3 月 8 日專案小組審議在案，惟本案因未於期限內檢送修正報告書送本府辦理續審，已逾作業要點規定，故本府城鄉發展局於 110 年 5 月 13 日新北府城設字第 1100914213 號函駁回在案。</p> <p>(二)本案設計單位於 110 年 6 月 9 日函送都審報告書到府。110 年 7 月 2 日專案小組審查，決議如下：本案應依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖並綜整報告書內容，經作業單位確認後先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組審議。</p>		

1. 本府工務局意見(書面):

- (1) 停車檢討請依技術規則第 59 條，不同用途分別檢討。
- (2) 請依建築技術規則、無障設計規範檢討(含無障礙電梯、無障礙廁所…)。
- (3) 停車場出入口上方不得標註為「出入口雨遮」。
- (4) 1 樓工廠外緣與綠化間之空間為何，請標註。
- (5) 基地係邊坡擋土牆與建築物外緣請依「新北市建造業務工作手冊」相關規定辦理。
- (6) 請於一層平面圖主入口至建築線之間，檢討人員出入動線路徑，並標示通路寬度。
- (7) 有關新北市政府山坡地地形建造執照基地地面認定及擋土設施設置審查規定，地下層除車道出入口(車道不可人車兼用)，其餘應規劃 60 公分寬共構複壁擋土牆。

2. 本府交通局意見(書面):

- (1) 停車位：旨案設住宅 3 戶及作業廠房 2 戶，汽車位設 2 席、機車位 5 席，除依建技規則設置外，仍請評估及說明基地所設停車格位數量是否滿足基地衍生需求，且考量需求確實內部化處理；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。
- (2) 動線：
 - A. 請重新檢視車行動線圖，車行動線圖請分為外部動線規劃(一層平面)及內部動線規劃(地下一層停車場)。
 - B. 地下一層停車場內部動線規劃圖請標明電梯位置(無障礙車位應鄰近梯廳，避免穿越車道)。
- (3) 停車場出入口：
 - A. 請標示停車場出入口至鄰近路口之距離。
 - B. 請明確標示停車場出入口位置，並規劃停車場出入口含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處截角圓弧、60 度視距分析、進/出最大型車輛轉彎軌跡分析、行穿線等。
- (4) 是否釐清基地周邊計畫道路開闢情形及詳附新工處道路新闢審議(或定稿)函文。
- (5) 是否說明協助新闢道路並釐清開闢範圍、土地權屬，及提供相關標誌標線號誌配置圖說及洽辦本府相關單位文件，並以其核定之開闢計畫為準由業者於使照領取前建置完成，且說明未來是否開放供公眾通行。

3. 本府環境保護局意見(書面): 據所附資料載：基地位於本市中興段 286-2、286-3、286-4 地號等 3 筆土地，基地面積 395.78 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 4 層地下 1 層共 5 戶之集合住宅、工廠，建築物高度 15.3 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 3、25、26 條規定，無須實施環境

影響評估。惟日後申辦工廠登記或回收業登記時，達上開認定標準第3、28條各款情形之一者，仍應實施環境影響評估。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):尚無容積移轉相關紀錄。

5. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):

(1) 旨案位於第一種住宅區，建物一層設置作業廠房，請依都市計畫法新北市施行細則第14條住宅區相關規定核實檢討。

(2) 次查本案「變更金山細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」書第4點第一種住宅區規定:「屬山崩與地滑地質敏感區範圍，除原有合法房屋得修建、增建、改建外，禁止其他建築使用。」，倘本案非屬山崩地與地滑地質敏感區，請檢附相關證明文件。

(3) 另本案汽車為提請放寬事宜，請貴科本權責卓處。

6. 法令檢討:

(1) 本案位於第一種住宅區依土地使用分區管制要點第4點第1項(略以):「住宅區(第一種住宅區)屬山崩與地滑地質敏感區範圍，除原有合法房屋得修建、增建、改建外，禁止其他建築使用。」請釐清本案是否屬山崩與地滑地質敏感區範圍，除原有合法房屋得修建、增建、改建外，禁止其他建築使用。

(2) 本案部分境界線鄰接磺港路(6公尺未開闢計畫道路)，並鄰接中興段264地號，請說明計畫道路開闢情形、土地權屬、地籍分割，及本案開闢後是否造成上開地號無法建築之情形。

(3) 依「新北市都市設計審議簡化程序案件審議原則」第1點第1項(略以):「…(一)鄰棟間隔:除都市計畫…建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬1.5公尺以上建築…。(四)…退縮範圍內，應以淨空設計，退縮上方不得有樓板、頂蓋、陽台等構造物。」本案基地面寬應以平均寬度為法令檢討標準，考量與鄰地建築物之安全性，須留設退縮1.5公尺鄰棟間隔，且退縮上方不得有樓板、頂蓋、陽台等構造物。本案目前設置之擋土牆位於救災間隔範圍內，本案因目前基地高差設置擋土牆，故有關擋土牆規劃方式為減緩對環境之壓迫，建議取得漁業處同意後將駁坎高度降低(維持高於路面40公分)，使基地內高程配合外部空間降低並整體規劃後，始得同意。

(4) 考量整體環境之優化，建議申請人取得道路土地所有權人

同意後，足寬開闢道路。

- (5)依「新北市都市設計審議簡化程序案件審議原則」第3點第1項第1款第1目(略以)：「新建工程開挖地下層者應符合一戶一汽車一機車之原則…」本案目前規劃5戶僅設置2台汽車位，未符上開規定，經申請單位會上說明將依建管規定重新檢討樓層認定方式，請於修正後相關圖說一併標示說明。
- (6)承上，本案建築物主要進出門廳未直接面向計畫道路，請併前開審查意見重新檢討樓層認定及室外通路。
- (7)基地地面層部分請依建築技術規則檢討認定，並於各相關圖說標示高程位置及樓層數。
- (8)因本基地內有高程差，請釐清本基地是否為法定山坡地，並依相關規定檢討符合。惟本案擋土牆高差超過1.5公尺請確認是否需依「新北市政府辦理山坡地建築審查要點」檢討。
- (9)本案位於第一種住宅區，設置作業廠房，請說明使用現況，避免影響周圍住戶安寧，並確保符合都市計畫法新北市施行細則第14條住宅區使用規定。
- (10)依「都市計畫法新北市施行細則」第44條及「新北市都市設計審議簡化程序案件審議原則」第6項第3款規定屋頂綠化依都市計畫及相關法令檢討。本案為斜屋頂建築物請依上開規定檢討符合，原則同意以喬木加倍設置方式施作。

7. 交通運輸系統：

- (1)車道至人行通行空間須設置2~6公尺緩衝空間，請依規定設置並於圖面標註說明。
- (2)人行及汽、機車動線請分別標示，避免人車動線交織，且增設安全警示設施以維護安全。

8. 景觀計畫：

- (1)綠化及綠覆率計算有誤，且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，植栽部分採用當地原生樹種種植。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。
- (2)請說明本案地界線與既有擋土牆關係，於剖面圖標註基地原始地形說明與地界關係。請說明基地內外高程差、設置

擋土設施、圍牆原由。

- (3)外觀透視模擬圖標註燈具計畫、人行步道、植栽計畫。戶外壁燈請於外觀模擬圖標示。
- (4)考量夜間人行安全，沿街面入口兩側請設置景觀高燈，並請套繪公共設施路燈系統。
- (5)本案基地有高差，請補充基地排水及雨水系統圖說，確保不造成公共設施及鄰地之衝擊。
- (6)請檢附消防審查核准圖說(一層平面圖)，並依規定留設消防車輛通行之道路或通路，寬度至少 3.5 公尺以上。
- (7)屋頂綠化部分，請於女兒牆周邊留設管理維護空間，以確保使用安全。
- (8)有關屋頂空間設置設備設施部分，逕依建管規定。
- (9)請加強基地臨磺港路側立面設計語彙，並加強周邊擋土牆之綠化效果。
- (10)地下一樓停車空間部分請於車道側增設植栽槽、喬木等綠化空間。
- (11)請補充剖面圖說明基地東北側空間、既有駁坎與磺港路高程關係。

9. 報告書部分：

- (1)報告書封面提請放寬標註汽車停車位數量，與報告書內容不一，請說明。
 - (2)P4-1 總工程造價非屬都審範圍，請刪除。
 - (3)本案於地下一層設置停車空間及設備空間，考量人員安全請於消防救災計畫檢附地下一層平面圖。
 - (4)請補充基地內外高程，並於圖面標註。
 - (5)住戶管理規約及開放空間管理維護基金內容請依都市設計審議報告書範本製作。
 - (6)剖面圖部分請於平面索引圖標註剖線說明。
 - (7)請說明及補充開挖率計算方式。
 - (8)請補充本案駁回文及最後一次會議紀錄於附件章節。
 - (9)請於平面圖檢討說明前院 3 公尺設置位置。
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。

	<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7月16日前辦理核備事宜。</p> <p>(三) 本案案經設計單位於110年7月21日新北城設字第1101348495號核備展期至110年7月30日，110年7月30日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於110年9月9日新北府城設字第1101434297號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請110年10月8日本市110年第12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	霖勵建設板橋區江子翠段第一崁小段 77 地號 1 筆土地辦公大樓新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案 第四案
說明	<p>一、申請位置：板橋區江子翠段第一崁小段 77 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：崔懋森建築師事務所 建築師：崔懋森。</p> <p>三、申請單位：霖勵建設股份有限公司 負責人：郭建文。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區（建蔽率 50%，容積率 300%）。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>（一）設計內容：地上 18 層地下 5 層，鋼骨鋼筋混凝土構造，共 96 戶。</p> <p>（二）建築基地面積：1,505 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：679.57 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：45.15% ≤ 50%。</p> <p>（三）總樓地板面積：14,865.69 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：7,380.44 平方公尺。</p> <p>設計容積率：490.48%(含獎勵容積) ≤ 490.52% [300% (1+12.31%+8%+3.2%+40%)] (允建上限)。</p> <p>（四）開放空間獎勵：555.88 平方公尺(12.31%)</p> <p>綠建築獎勵：361.2 平方公尺(8%)</p> <p>公共服務面積：144.3 平方公尺(3.2%)</p> <p>容積移轉面積：1,806 平方公尺(40%)</p> <p>（五）新建建築各層用途如下：</p> <p>地下五層至地下一層：防空避難室兼停車空間。</p> <p>地上一層：補習班、金融業機構、公共服務空間。</p> <p>地上二層：補習班、金融業分支機構。</p> <p>地上三層至十八層：辦公室。</p> <p>屋突一層至屋突三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>（六）停車空間：應設汽車位 96 輛，實設 106 輛(自設 10 輛)。</p> <p>應設機車位 96 輛，實設 98 輛(自設 2 輛)。</p> <p>應設自行車位 25 輛，實設 25 輛。</p> <p>（七）餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「變更板橋都市計畫（土地使用分區管制點專案通盤檢討）（第一階段）書土地使用分區管制要點」第 17 點規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>（一）本案前於本府 105 年 7 月 26 日新北府城設字第 1051410597 號函同意核備在案。</p> <p>（二）本案設計單位於 110 年 6 月 29 日提送都審報告書到府，提請 110 年 7 月 20 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. 本府交通局意見(書面)：本次變更無涉停車空間及停車場出入口設計規劃，交通部分本局原則同意。</p>		

2. 本府環保局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市板橋區江子翠段第一崁小段 77 地號 1 筆土地，基地面積 1,505 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 18 層地下 5 層共 96 戶之補習班、金融業分支機構、公共服務空間，建築物高度 66.06 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 26 條規定，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. 本府新建工程處意見(書面)：後續請開發單位將都審核定圖說摘錄檢附於本案興闢計畫書附錄，並提送本處續辦其興闢計畫審查及核定程序。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案件管理系統，該案前經新北市政府 106 年 5 月 17 日新北府城開字第 1060893556 號函，得移入接受基地容積為 1,806 平方公尺(距捷運車站 500 公尺範圍內)。
5. 本案申請變更容積移轉所提環境友善方案計畫一部分：
 - (1) 原承諾協助新闢中山公園南側萬板路與莊敬路公園街角景觀及認養 2 年部分，請申請單位說明無法依原核准計畫執行之緣由，建議依原核備內容辦理。倘無法依原核准計畫執行改以繳納代金方式辦理，建議應將原新闢及認養費用一併改採代金辦理，避免採不同方式處理。
 - (2) 經設計單位說明公園已由區公所完成改善，前有本府相關會議決議以繳納代金方式辦理，請檢附其會議紀錄。另有關代金金額部分，請城鄉發展局依相關規定計算，並將區公所先行改善建置費用納入考量，繳納金額依法依規決定之，並同意繳納至「新北市住宅及都市更新基金專戶」。
 - (3) 承上，目前申請單位所提之公園興建費用為 1,151,917 元，查目前公園興闢費用之執行通案新闢範圍每平方公尺 5,000 元為計算，認養 2 年費用之參考以本府原容積移轉評定原則之「認養公園等公共設施」原則，認養面積小於 2,250 平方公尺以下，以新台幣 90 萬元計算。
6. 有關變更友善方案計畫二部分，原核准開闢基地南側三角公園用地之景觀規劃，由本府工務局辦理本案新闢公園計畫書審查(110 年 6 月 21 日新北工新字第 1105153830 號函)，彙整各單位意見後減少部分植栽改為鋪面，以利日後人行道串連，原則尊重主管機關審查結果
7. 綠化範圍變更部分，請維持原核准之綠化面積量。
8. 請檢附容積移轉第三階段核准函。
9. 空間用途請釐清是否符合土管要點規定。
10. 報告書部分：
 - (1) ”變更後”字樣及變更說明請統一置於報告面右上角處，不同之變更說明項目應個別編號，並置於變更範圍框之右上角處，另更換底圖頁面請加註”底圖更換詳 X-X 圖，餘同原核准”字

	<p>樣，請修正。</p> <p>(2)封面請移除法令適用日，請修正。</p> <p>(3)1-11 至 1-22 頁會議紀錄免檢附，請移除。</p> <p>(4)1-23 請檢附建造執照影本及載有法令適用日之建照存根影本。</p> <p>(5)3-6 請補充認養範圍面積計算式。</p> <p>(6)3-12 請依決議補充繳納代金計算式及總金額。</p> <p>(7)4-7 請補充說明目前工程進度。</p> <p>(8)5-1 請增編第 1 次變更設計面積計算表，分列原核准、本次變更及增減值等檢討數據，請修正。</p> <p>(9)6-12 臨建築線樹穴未計綠化面積，請修正。</p> <p>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。</p> <p>12. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由，另有關於申請都市設計同意事項請依核准都市設計報告書及本次提送變更內容辦理。</p> <p>13. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議抵觸。</p> <p>14. 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許可審議作業要點」於 110 年 8 月 3 日前辦理核備事宜。</p> <p>(三)本案經設計單位於 110 年 8 月 17 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 110 年 9 月 10 日新北府城設字第 1101558281 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 110 年 10 月 8 日本市 110 年度第 12 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	寶亞建設、光界實業汐止區新峰段959-3地號等21筆土地集合住宅新建工程	案號	報告案第五案
說明	<p>一、申請位置：新北市汐止區新峰段959-3、959-4、959-5、963-2、963-3、963-4、963-5、1045、1046、1047、1048、1049、1050、1051、1091、1092、1093、1094、1095、1096及1097地號等21筆土地。</p> <p>二、設計單位：劉如梅建築師事務所 建築師：劉如梅 侯明賢建築師事務所 建築師：侯明賢</p> <p>三、申請單位：寶亞建設股份有限公司 負責人：方宗明 光界實業股份有限公司 負責人：陳錫湧</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地下4層鋼筋混凝土構造，1幢1棟，共102戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,686.00平方公尺。 設計建築面積：683.67平方公尺。 設計建蔽率：40.69%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：13,273.10平方公尺。 設計容積面積：6,793.73平方公尺。 設計容積率：403.18%(含獎勵容積)≤403.19%〔240%(1+40%+28%)〕(允建上限)。</p> <p>(四)危老獎勵面積：1,618.56平方公尺(40%)。 容積移轉面積：1,132.99平方公尺(28%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下： 地下一至四層：停車空間。 地上一至二層：店鋪、管委會使用空間。 地上三至十五層：集合住宅。 屋突一至三層：樓電梯間、機械室、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車85輛，實設85輛。 應設機車100輛，實設100輛。 應設自行車30輛，實設30輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「都市計畫法新北市施行細則」案第45條規定申請容積達基準容積之1.5倍以上之建築基地，應經都設會審議通過，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過： (一)本案設計單位於110年5月19日提送報告書到府，提請109年6月18日專案小組討論決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。</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：基地位於本市汐止區新峰段959-3、959-4、959-5、</p>		

963-2、963-3、963-4、963-5、1045、1046、1047、1048、1049、1050、1051、1091、1092、1093、1094、1095、1096、1097地號等19筆土地，基地面積1,686平方公尺，興建1幢1棟地上15層地下4層共102戶之集合住宅、店舖，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)：

- (1) 空間名稱請補齊。
- (2) 違章占用部分之容積率請依本局109年版建照業務工作手冊5-18檢討樓層數。
- (3) 挑空部分請依建築技術規則設計施工編第164條之1檢討設置。
- (4) 請檢討逃生之步行距離及重複步行距離。
- (5) 地面層車道60度視角重複請釐清(P5-3)。
- (6) 請補檢討室外無障礙通路坡度。
- (7) 請確認新北市機車設置要點版本及法定空地設置一般機車之適法性。
- (8) 請確認1樓戶外安全梯是否設置開口。

3. 本府交通局意見(書面)：

- (1) 停車場出入口：請規劃停車場出入口含車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處截角圓弧、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、行穿線等。
- (2) 停車位：
 - A. 請將平面層無障礙車位調整至地下層。
 - B. 機車停車位應於地下一層集中設置，人車動線應整體考量，減少交織。
 - C. 無障礙車位設置位置請靠近梯廳，避免穿越車道。
 - D. 基地所設停車格位數量須滿足基地衍生需求，且應考量顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理；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) 動線：有關內部動線規劃部分，地下二層靠近車道坡道處之三席汽車位位置初判應使駕駛人難以進出，建議調整位置，或分析進出軌跡及加強安全警示設施。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案前於新北市政府110年5月28日新北府城開字第1101033517號函會勘完成在案，經書面試算送出基地可移轉之容積量為1,122.84平方公尺，申請移入容積為1,122.84平方公尺(未達接受基地基準容積之28%)，其請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限(1,618.56平方公尺，位於汐止火車站500公尺範圍，非屬法定山坡地範圍)。

5. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

- (1) 依貴科檢送之都市設計審議報告書內建照掛件文件上無法確認本案建造執照法令適用日(第1-4頁),故本案亦無法確認適用之土管條文規定,爰仍請申請人檢附建照掛件文件(需有市府工務局掛件日期及文號)。
- (2) 有關本案涉及各項獎勵總和上限等規定一節,請申請人依本案適用之細則及土管規定核實檢討。
- (3) 又依檢送之都市設計審議報告書內都市計畫危險及老舊建築物加速重建計畫核准函所示(第9-9頁),本案已依危老條例簽定協議書,本案是否涉及該協議書規定相關回饋計畫、開發期程等規定,請向市府都市更新處釐清。

6. 法令檢討:

- (1) 本案係屬危老案件,惟本案基地申請範圍部分,依土地使用分區管制要點第4點(略以):「...依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達8公尺者,其住宅區容積率不得大於200%;但依指定現有巷道建築者,該現有巷道可連通8公尺以上已開闢計畫道路者,且該現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達8公尺以上者,得不受此限...」,將導致鄰地1052、1053、1054及1055地號此4筆土地無法鄰接計畫道路,造成鄰地基準容積降低及裏地等部分,是否影響鄰地權益,請先洽本府都市更新處確認,並依建管相關規定釐清。
- (2) 承上,造成鄰地為裏地部分,依民法第787條第1項:「土地因與公路無適宜之聯絡,致不能為通常使用者,土地所有人得通行周圍地以至公路。但對於通行地因此所受之損害,應支付償金。」及同條第2項:「前項情形,有通行權人,應於通行必要之範圍內,擇其周圍地損害最少之處所及方法為之。」,有關裏地通行應考量穿越之空間寬度達2公尺及高度比照「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」淨高不得小於3公尺,通行範圍不得有任何阻礙物,並請依建管規定辦理。
- (3) 查本次開發範圍之建物套繪圖,含括60建01297、61建00211、62建00168及61建01237建號,是否涉及法定空地分割,請先洽本府工務局釐清確認。
- (4) 有關鄰地占用部分請依建管工作手冊規定計入建蔽率及容積率。
- (5) 請釐清本案法令適用日,檢附法定之證明文件,並依適用法規內容檢討容積總和上限,查本次報告書之土地使用分區管制要點及新北市都市設計審議原則檢附版本錯誤以致無法審議,請確實檢討相關書圖內容。

7. 人行空間或步道系統動線配置事項:

- (1) 本案基地中原有現有通路,依建築線指示圖所載已循程序辦理廢改道,惟考量鄰地使用通行之便利,本案基地東側請自改道後之現有通路留設寬度至少1.5公尺人行步道,以串聯秀峰路81巷15弄通往新台五路,並確保廢巷改道後對周邊避難逃生之串聯性與合理性。

- (2) 承上，基地西側亦請自基地地界線，留設寬度至少1.5公尺之人行步道，以串聯秀峰路81巷15弄通往新台五路，並確保廢巷改道後對周邊避難逃生之串聯性與合理性。
 - (3) 退縮範圍請補充剖面確保基地內人行道高程設置與現有巷道區隔，以維人行安全。
 - (4) 請依都市設計審議原則規定建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬1.5公尺以上建築，退縮範圍內應以淨空設計，不得有構造物，請修正。
 - (5) 為確保人行步道銜接，沿建築線設置之植栽穴請自建築線以寬度1.5公尺設置，並請標示套繪現有人行道植栽位置，整體考量設置本案植栽穴，與鄰地銜接位置確保1.5公尺通行寬度，並請補充剖面說明。
 - (6) 本案沿30公尺計畫道路側人行道橫向坡度不得大於4%，請修正，並請說明與兩側騎樓之高程差處理方式，以符合建管規定，確保人行安全，退縮5.5公尺帶狀開放空間，請確實套繪鄰房騎樓，以利檢視銜接處設計，並請確保左、右側鄰房騎樓洩水坡度足夠。
 - (7) 車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質，延續人行道鋪面設置，且其高程應與相鄰人行道一致齊平處理。
 - (8) 基地西側面臨30公尺道路人行道，建議配合鄰房店面柱間，以不妨礙他人進出，增加行道樹3棵，形成連續式植栽。
 - (9) 請加強南側人行步道空間之街道家具設置。
8. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格：
- (1) 申請屋脊裝飾物審議部分，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，與屋頂突出物共構部分不得計入，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。
 - (2) 裝飾柱部分及廣告招牌部分請逕依建管規定檢討，請刪除專章檢討內容。
 - (3) 請考量本案建築與周邊都市紋理融合，強化立面與周邊之協調設計。
 - (4) 請補充原連棟式建築物部分拆除後對建築結構之影響。
 - (5) 梯廳及管委會空間請實質區劃，管委會空間勿做為走道使用，並依建管規定檢討。另一樓設置無障礙廁所目前以坡道連接通行，請考量無障礙使用之便利性，重新檢討設置位置及高程之合理性。
 - (6) 開放空間告示牌請依建管規定，於街角、廣場等明顯位置分別設置開放空間告示牌，本案設置於圍牆內不符規定，請修正。
 - (7) 一層平面南側標註機械室部分及與車道間之空間，請補充剖面說明設置方式，另標示機械室部分，請依實際使用依建管規定檢討管委會空間或警衛室等使用，修正空間標示。

(8) 冷氣吊掛下方RC版，請依建管手冊檢討。

9. 交通運輸系統配置事項：

- (1) 有關汽車位數量設置部分，為滿足停車需求請確實內部化處理，除小坪數單元規劃得依審議原則折減計算，仍請以一戶一車位設置，汽車位折減數量請以增設自行車或機車數量補足，倘若有折減計算請將自設車位6輛全數以法定車位設置。
- (2) 機車位及無障礙機車位不得設置於地面層，請與自行車位整合於地下一層集中設置，請修正並詳細標註。
- (3) 無障礙車位請鄰近垂直動線設置，請修正。
- (4) 車道出入口6公尺緩衝空間請以平地設置，並補充剖面圖說明。

10. 景觀部分：

- (1) 本案綠化面積因機車停車位不得設置於地面一層，無法綠化面積不得扣除，不符應留設二分之一以上種植花草樹木規定，請重新檢討計算。
- (2) 本案設置喬木植栽穴請確認寬度及深度皆達到1.5公尺，以確保喬木覆土深度符合規定及適宜之位置，及植栽生長，基地內部植栽穴請加強底部排水，避免花台、步道、立牆阻擋排水。
- (3) 請考量周邊現有巷道通行設置景觀高燈，以維人車安全。
- (4) 請依「新北市都市設計審議原則」將於基地周邊境界線旁側排水溝以滲透側溝方式設置，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力，並請以剖面說明設置方式。

11. 報告書部分：

- (1) 報告書封面請刪除法令適用日欄位，裝飾柱部分無申請放寬無須標示。
- (2) 請依報告書範本編排頁面，空白頁請標示本頁空白。
- (3) 本案依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法申請綠建築獎勵及智慧建築獎勵，第七章綠建築計畫及智慧建築計畫無須檢附，請逕依相關規定辦理。
- (4) 請確認法規檢討適用版本，並正確檢附內容。
- (5) 法規檢討表格請依報告書範本篇幅檢附，免檢討部分請於檢討欄位敘明原因。
- (6) 裝飾柱無申請放寬請刪除專章檢討章節。
- (7) 請檢附最新現況照片，並清晰顯示基地與周邊鄰地關係，及建築線測之周邊狀況，並詳細標註基地位置。
- (8) 建築面積表設計容積率數值前後不符，請確認實際數值計算至小數點下第二位無條件捨去。
- (9) 依「新北市都市設計審議原則」規定，建築物樓層達十層以上，需檢討基地與鄰近建築物之天際線和諧關係，請補充說明。
- (10) 一樓店鋪室內設備圖面請刪除。
- (11) 地下層車位設置法定及自設車位數與面積表不符，請釐清

	<p>後修正。</p> <p>(12)設計圖說請檢附正確圖面，請刪除圖說以建照核准為準字樣。</p> <p>(13)剖面圖請檢附完整圖面，詳細標註內容。</p> <p>(14)B2車位編號78重複請釐清修正。</p> <p>(15)門廳標示高程各圖面不一致，請修正。</p> <p>(16)報告書立面色彩標示不一致，請修正。</p> <p>(17)地下層結構部分請檢討相關尺寸合理性。</p> <p>12. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>13. 相關單位意見請酌參。</p> <p>14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>15. 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7月2日前辦理核備事宜。</p> <p>(二)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9月17日新北府城設字第1101249310號先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請110年10月8日本市110年度第12次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	新北市政府交通局樹林區復興段 474 地號 1 筆土地長壽公園停車場新建統包工程	案號	報告案第六案
說明	<p>一、申請位置：樹林區復興段474地號1筆土地</p> <p>二、設計單位：陳昆豐建築師事務所 建築師：陳昆豐</p> <p>三、申請單位：新北市政府交通局 負責人：鍾鳴時</p> <p>四、土地使用分區：鄰里公園兼兒童遊樂場用地(建蔽率15%，容積率30%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上1層地下3層，鋼筋混凝土構造，共2戶。</p> <p>(二)建築基地面積：9,840公尺。 設計建築面積：495.76平方公尺。 設計建蔽率：5.96%≤15%。</p> <p>(三)總樓地板面積：9,633.53平方公尺。 設計容積面積：519.25平方公尺。 設計容積率：6.20%≤30%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層至三層：停車空間。 地上一層：民眾活動中心、南向人行出入口、車道出入口。 屋突一層：樓梯間、水箱室。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車0輛，實設225輛。 應設機2輛，實設105輛。 應設自行車1輛，實設1輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「擬定樹林都市計畫(原中國化學製藥股份有限公司樹林廠址)細部計畫案」第7點：「本地區應先經台北縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建照」及依都市設計法新北市施行細則第45條規定：「……五、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7月30日函送都審報告書到府。110年8月20日召開專案小組審議，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. 本府交通局意見(書面)：本案交評請依本局110年7月4日(應為110年8月4日)審查意見修正。</p> <p>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：基地位於本市樹林區復興段474地號1筆土地，基地面積9,840平方公尺，興建3幢3棟地上1層地下3層共2戶之民眾活動中心、停車場，建築物高度5.5公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第26條規定，無須實施環</p>		

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. 本府工務局意見(書面):

- (1)土管第5條請詳實檢討。
- (2)設計容積樓地板519.25如何計算，請檢討。
- (3)鄰房占用應於全區一層配置圖上色標示。
- (4)裝卸車位不應計入技規59條車位數量檢討。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):業經新北市政府交通局110年8月12日掛件申請多目標作地下停車場及民眾活動中心，刻正辦理書面審查。

5. 本府城鄉發展都市計畫科意見(書面):

(1)有關綠化面積部分，依細則第43條第1項規定(略以):「...公園、...、兒童遊樂場等公共設施用地，應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木...」;另細則第43條第2項規定(略以):「前項公共設施用地或實設空地，因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致未達應種植花草樹木面積者，得於剩餘空地內種植花草樹木，並依建築基地綠化設計技術規範之立體綠化規定，於屋頂、陽臺等水平人工地盤予以綠化。」，惟申請人於報告書中檢討綠化面積(p. 2-24)係以扣除無遮簷人行道及車道面積後總面積二分之一計算，尚不符前開規定，爰請依規定檢討之。

(2)另有關本案涉及細計土管要點都市設計管制事項，請貴科依權責審核。

6. 有關汽機車車道寬度及車道設置位置，考量本案為本府交通局主辦及開發基地有特殊使用需求，爰請依交通局意見及交通影響評估結論辦理，另依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定申請辦理多目標使用審查會議結論辦理。

7. 車行及人行計畫:

(1)依都審原則第3點第1款第2目:「人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於4%為原則。」規定，請確實補充相關剖面圖不大於4%標示說明，並以人為本規劃。另請考量使用安全，補充P5-2車行斜坡道側牆剖面說明，並加強車道之安全照明。

(2)依都審原則第4點第2款第3目:「汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留至少六公尺平地緩衝空間...」規定，請修正並標示範圍。

(3)目前地下停車進場空間寬度過小，建議適度增加寬度。

(4)公共停車場除符合本府交通局規範，建議增加入口處車道淨高，以利垃圾車及救援車輛通行。另請補充車輛進出之動線處理方式，確保通行順暢。

8. 建築設計：

- (1) 建築平面建議增加採光面積及室內外空間之結合，將活動延伸至室外平台。
- (2) 建請評估整併既有及本次新建活動中心廁所之可行性。
- (3) 建議調降活動中心高程，以減緩道路與建築室內高程差。

9. 景觀設計：

- (1) 本案屬鄰里公園兼兒童遊樂場公共設施用地，故依都市計畫法新北市施行細則第 43 條：「各該都市計畫區已訂定建築基地綠覆標準者，從其規定；未規定者，屬公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木…」規定，故依土地使用分區管制要點第 8 點：「建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木…」規定檢討，並依建築法第 11 條規定之法定空地檢討，請確實修正。
- (2) 屋頂綠化檢討有誤，應包含車道出入口屋頂面積，請修正。
- (3) 依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定，公園用地作地下停車場使用，覆土深度應在 2 公尺以上，故請修正「本案平均覆土深度於 2 公尺」說明及圖面，建議涉及樹穴設置請降版規劃，以利基地保水及雨水滲入，請補充說明相關透保水設施及導排水計畫，並確保樹木生長。
- (4) 依都審原則第 8 點第 2 款：「基地內既有喬木應盡可能保存，需要遷植者應妥適處理，並檢附樹種、移植方式及位置之說明，並依本府景觀處審查結果辦理；符合新北市樹木保護自治條例之樹木應依該條例規定辦理」。
- (5) 目前街道家具計畫集中於內部設置，檢討是否於沿街面設置，以利行人使用。
- (6) 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，並應以遮蔽。建議採光井集中留設，以利地下進排風通風性及景觀規劃完整性。

10. 報告書部分：

- (1) 請補充說明無障礙室內、外通路是否符合建築物無障礙設施設計規範，建議取消活動中心旁階梯設置，以利無障礙通行。
- (2) 請標示工程範圍及施工時人行空間範圍，確保使用及安全。
- (3) 請補充標示電動車位及垂直動線防水閘門設置位置。
- (4) 景觀剖面圖有誤，並請補充說明天井採光防墜設施。

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。

	<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>(二) 本案案經設計單位於110年9月3日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於110年9月22日新北府城設字第1101690616號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請110年10月8日本市110年第12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	世華商貿發展三峽區大學段一小段97地號等1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：三峽區大學段一小段97地號1筆土地</p> <p>二、設計單位：黃孟偉建築師事務所 建築師：黃孟偉</p> <p>三、申請單位：世華商貿發展股份有限公司 負責人：謝士滄</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率210%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上12層，地下2層鋼筋混凝土構造，共21戶。</p> <p>(二)建築基地面積：600.01平方公尺。 設計建築面積：262.86平方公尺。 設計建蔽率：43.81%$<$50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：2493.94平方公尺。 設計容積面積：1260.02平方公尺。 設計容積率：210%$<$210%(法定上限)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下： 地下一至二層：防空避難室兼停車空間、停車空間。 地上一層：店鋪。 地上二至十二層：集合住宅。 屋突一層至二層：機房、升降機間、水箱。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車15輛，實設汽車15輛。 應設機車21輛，實設機車21輛。 應設自行車10輛，實設自行車10輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案係依據「台北大學社區特定區計畫土地使用分區管制要點」第2點：「本計畫區內公私建築開發行為及公共工程有關其建築物設計、開放空間暨都市景觀設計、交通動線系統設計等有關事項、應符合本要點之各項規定，並經台北縣都市設計審議委員會審查通過後，始得申請發照或施工。」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2月18日提送都審報告書到府。提請110年3月8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. 本府交通局意見(書面)：</p> <p>(1)本案設有住宅21戶，僅規劃設置15席汽車停車位，惟基地停車位之檢討除須符合建技規則外，尚需滿足本案開發衍生之實際停車需求，故請補充說明並詳實評估所設汽車停車位是否滿足所衍生停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。</p> <p>(2)停車場出入口請增設警示設施。</p> <p>2. 本府環保局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料</p>		

載：基地位於本市三峽區大學段一小段97地號1筆土地，基地面積600.01平方公尺，興建1幢1棟地上12層地下2層共21戶之集合住宅、店鋪，建築物高度46.3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。

3. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

- (1) 建照頁無掛件時間用印，請確認建照實際掛件時間。
- (2) 第2-1-5頁，檢討部分請正確引用法條項目，店鋪使用之面積規定應為「不適用前條第14項」。
- (3) 第2-2-3頁，退縮綠軸之相關條文表格有缺漏，請羅列清楚。
- (4) 第5-2頁，本案基地之法定建蔽率請依108年7月3日發布之都市計畫法新北市施行細則為準。

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. 專章檢討：

- (1) 本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則第6點第2項第4款第1目規定，以不超過6公尺設置，原則同意，並於封面勾選屋脊裝飾物審議申請項目。
- (2) 有關屋突層面積計算有誤，未計算屋突層樓梯面積，逕依建管規定檢討。

6. 交通運輸系統之設計：

- (1) 汽機車車道寬度於人行空間出入口處應縮減為6公尺以下，並於車道破口兩側規劃警示設施，以景觀方式明確界定車道範圍。
- (2) 無障礙汽機車車位逕依建築技術規則檢討。
- (3) 機車停車位應於地下一層集中設置。

7. 景觀計畫：

- (1) 留設5公尺防災空間範圍內，不得設置圍牆，並調整喬木位置臨建築側設置，且於景觀剖面標示覆土深度1.5公尺以上。
- (2) 景觀及救災間隔不得有固定式構造物設置，請修正。
- (3) 設計圖說：緩衝空間及汽車升降機範圍設置高度高於120公分之格柵，影響消防車操作救災，請依消防及建管規定檢討。

8. 報告書部分：

- (1) 法定建蔽率部分誤植60%，請修正。
- (2) 台北大學社區特定區計畫土地使用分區管制要點第10點條文內容有缺漏，請修正。
- (3) 請依新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點規定辦理，並於附件補充公共開放空間管理維護執行計畫。
- (4) 請刪除鄰地圍牆相關圖面、非必要線條及結構虛線。
- (5) 住戶管理規約多處有誤，請確實修正，並刪除經都市設計審查同意字眼。

(6)請刪除面積計算表內容涉及金額部分。

(7)請刪除土地登記簿謄本及地籍圖謄本。

(8)申請文件、法令檢討、開放空間管理維護基金請由起造人及建築師正本簽章用印。

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。

10.相關單位意見請酌參。

11.以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(二)有關本案涉及汽車升降機供汽、機車停奢共同使用部分，未符合建管規定，設計單位於110年5月21日檢送報告書至府。提請110年6月11日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1.本府交通局意見(書面)：

(1)本案設有住宅21戶，僅規劃設置16席汽車停車位，惟基地停車位之檢討除須符合建技規則外，尚需滿足本案開發衍生之實際停車需求，故請補充說明並詳實評估所設汽車停車位是否滿足所衍生停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

(2)因本基地面寬限制，無法設置機車停車位(一戶一機車位，共21戶，應設機車位21席，實設0席)，惟三峽區機車持有每戶約1.35輛，且本案基地面積600平方公尺，大於「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」第1項第1款「…建築基地面積在三百五十平方公尺以下」之條件，故仍宜於基地自設滿足，倘經檢討仍欲申請放寬則應確實檢討符合「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」第1項各款條之1。

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

3.本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查土地容積移轉申請管理系統，無申請容積移轉紀錄。

4.專章檢討：

(1)本案因基地面寬限制，申請依都市計畫法新北市施行細則第42條(略以)：「…基地情況特殊者，得經都設會審議通過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規定辦理。」，目前於會上提請以無障礙汽車位繳納代金方式，為確保人本及環境友善性，仍請合理檢討於基地設置。

(2)屋脊裝飾物部分，請確實檢附結構技師耐候、耐震、耐風等結構計算簽證。

5.景觀計畫：請清楚標示燈具設置樣式與位置，請再檢討修正，以確保照度足夠。

6. 屋頂突出物水平投影面積之合檢討有誤，請確實依建築技術規則第1條第9款及第10款檢討。
 7. 交通運輸系統之設計：依「新北市都市設計審議原則」第4點第1款第2目規定確實檢討，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，機車停車位以每一單元附設一車位為原則，汽車折減後數量仍應符合土地使用分區管制要點及建築技術規則規定。汽車折減數量以增設自行車數量補足之。惟面積計算表11至12層單戶專有部分樓地板面積在大於66平方公尺，請重新檢討。
 8. 報告書部分：本案立面格柵、汽車升降機緩衝空間上方之格柵請依建管規定檢討。
 9. 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。
 10. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。
 11. 相關單位意見請酌參。
 12. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。
 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6月25日前辦理核備事宜。
- (三)有關本案車行及人行動線交織，仍未確實依會議紀錄及補正意見內容修正，本案設計單位於110年7月29日函送都審報告書到府。提請110年8月24日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。
1. 本府交通局意見(書面)：本案設有住宅21戶，僅規劃設置15席汽車停車位，惟基地停車位之檢討除須符合建技規則外，尚需滿足本案開發衍生之實際停車需求，故請補充說明並詳實評估所設汽車停車位是否滿足所衍生停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。
 2. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。
 3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無容積移轉相關紀錄。
 4. 景觀計畫：
 - (1) 考量夜間人行空間之安全性，照明設備請調整南側庭園燈為景觀高燈方式照明，並調整部分投射燈設置。
 - (2) 請確實標示不可綠化範圍，應扣除非車道使用範圍，請修正。
 - (3) 有關鋪面計畫部分，請以設計手法區分人車動線。

	<p>(4)請補充說明防災空間與周邊景觀縫合之說明。</p> <p>5.報告書部分：</p> <p>(1)提案單內容與面積計算表不一致，另建築面積計算圖仍與一層平面圖不一致，請確實修正。</p> <p>(2)P3-1-2屋突層面積計算圖編碼有誤，請修正。</p> <p>(3)立面陽台及過樑設置格柵、汽車升降機緩衝空間上方之格柵(申設單位於會上說明相關格柵已計入建築面積，惟請補充結構安全性等問題)及屋頂框架請依建管規定檢討。</p> <p>(4)消防核准圖說與報告書圖說內容不一致，並應符合消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表之規定，目前圖面消防救災作業區域淨寬不足，請修正。</p> <p>(5)部分圖面為前次配置圖，請重新檢視報告書一併修正。</p> <p>(6)空白頁請標示本頁空白。</p> <p>6.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>7.請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>8.相關單位意見請酌參。</p> <p>9.以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>10.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7日前辦理核備事宜。</p> <p>(四)本案案經設計單位於110年9月7日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於110年9月24日新北府城設字第1101717947號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請110年10月8日本市110年第12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、德裕建設五股區芳洲段19地號等7筆土地店鋪、集合住宅大樓新建工程	案號	報告案第八案
說明	<p>一、申請位置：五股區芳洲段19等7筆地號。</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。 德裕建設股份有限公司 負責人：賴光榮。</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274戶。</p> <p>(二)建築基地面積：3,647.14平方公尺。 設計建築面積：1,268.75平方公尺。 設計建蔽率：34.79%≤60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：25,769.69平方公尺。 設計容積面積：11,670.84平方公尺。 設計容積率：320%(含獎勵面積)≤320%。 [200%*(1+10%+10%+40%)](允建上限)。</p> <p>(四)基地規模獎勵面積：729.42平方公尺(10%)。 開放空間獎勵面積：729.42平方公尺(10%)。 容積移轉獎勵面積：2,917.71平方公尺(40%)。</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。 地上一層：店鋪、門廳、管委會使用空間。 地上二層：儲藏室。 地上三層至十五層：集合住宅。 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274輛，實設汽車277輛(自設3輛)。 應設機車274輛，實設機車274輛。 應設自行車42輛，實設自行車42輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條之建築事項，申請容積達基準容積之1.5倍以上之建築基地，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過： (一)本案設計單位於110年5月11日函送都審報告書到府。提請110年6月16日專案小組審議。決議如下：「本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組</p>		

審議。」。

1. 本府交通局意見(書面):

(1)按面積計算表，本案為第 1 類建築物，規劃 231 戶(含店鋪、集合住宅)，設置汽車停車位 277 席、機車 274 席及自行車停車位 42 席，已達建築物交通影響評估準則提送交評門檻。

(2)停車場出入口：請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含緩衝空間、轉彎處截角圓弧、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施及與臨近路口距離。

(3)動線：

A. 外部動線規劃部分，請以連續線段標示汽車、機車、自行車及人之進/離場動線規劃，應依循周邊道路車道配置、標誌標線及基地停車場出入口車道配置行駛，且應避免交織。

B. 內部動線規劃部分，請以連續線段標示汽車、機車、自行車之進/離場動線規劃，停車場內部各種車輛(包含汽車、機車、自行車)動線規劃應避免交織，請調整配置或加強安全警示設施。

(4)基地未來將作店鋪使用，請於停車場出入口及裝卸貨停車位處補充以進出基地最大型車輛套繪進離場車行軌跡。

(5)停車位：

A. 本案未來有部分將作為店鋪，其員工停車、裝卸貨、洽公與臨時停車位等停車需求應確實內部化處理，故請補說明分析上開各項停車需供比，基地之停車供給應滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

B. 基地停車需求均應內部化處理，請補充承諾未來禁止申請設置路邊或路外停車。

C. 無障礙汽、機車停車位請調整至臨近人行出入口處。

D. 請補充說明各層樓停車位，如 1 號停車格之車輛如何停進去並標示其車輛軌道軌跡。

(6)基地機車及自行車停車位請以色塊分別清楚標示，俾利檢視。

(7)圖面中電梯處離自行車位距離較遠，且停放動線須經過機車停車位，恐有安全疑慮，建議機車位與自行車位置對調。

2. 本府環保局意見(書面): 涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市五股區芳洲段 19、20-3、20-4、20-5、20-6、21、25 地號等 7 筆土地，基地面積 3,647.14 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 15 層地下 5 層共 274 戶之集合住宅，建築物高度 49.45 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:

- (1)請補附面積計算示意圖。
- (2)人行道與鄰地是否順接請確認。
- (3)停車空間與 1F 應設置防火區劃。
- (4)A/C 非主要設備請移除。
- (5)請依建築技術規則檢討步行距離。
- (6)請依建築技術規則檢討梯廳寬度是否大於 2 米以上。
- (7)陽台外緣裝飾物請依新北市建築物陽臺外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則檢討。
- (8)請確認樓地板面積、建築面積、容積樓地板面積及建築規模，避免於建造執照審查階段與核准內容不一致情形。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):

- (1)法令適用依報告書 P.1-4 說明為 109 年 10 月 19 日，惟申請人為適用 109 年 12 月 11 日頒布之「變更五股都市計畫(洲子洋地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案之土管規定，爰自將法令適用日訂為 109 年 12 月 11 日，爰前開說明是否符合相關法令規定及所附建造執照申請書影本之法令適用日部分，請申請單位應先予釐清說明。
- (2)倘前開法令適用日經確認得為 109 年 12 月 11 日，則請申請人依前開土管要點核實檢討。

5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):有關旨案查有容積移轉申請紀錄，前經新北市政府 110 年 5 月 3 日新北府城開字第 1100821611 號函確認書面要件在案，接受基地可移入容積為基準容積之 40%((接受基地連接道路寬度 15 公尺/臨路條件 15%+接受基地內部條件 19%)*1.3+接受基地外部環境改善項目 0%)，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積 40%之上限(位於整體開發地區，非位於法定山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果準(詳如參考附件)。另本案基地亦非屬公共設施多目標使用適用土地。

6. 本府城鄉發展局都市設計科意見:有關本案申請單位於會上說明，基地申請規模容積獎勵依土地使用分區管制要點於車道右側留設一處面積 350 平方公尺以上集中大型開放空間，請確實檢討其開放性、可及性並串聯兩側 15 公尺計畫道路，符合土地使用分區管制要點原意。

7. 法令檢討:

- (1)依「土地使用分區管制要點」規定，本計畫區不適宜作高強度土地使用發展，並訂定實施緩衝期限 110 年 7 月 1 日起不得作為容積移轉之接受基地，於緩衝期限前應依原條文規定，各

項獎勵面積及容積移轉之總和，不得超過基地面積乘以容積率之百分之五十，本案目前檢討已達百分之六十，未符合土地使用分區管制要點規定，請併都市計畫科意見釐清修正。

- (2) 本案申請開放空間獎勵10%，惟目前將有效獎勵深度大於10公尺部分計入廣場式開放空間200平方公尺，不符都市設計審議原則及建築技術規則內容，故請取消開放空間獎勵之申請，以符合前開土地使用分區管制要點容積上限規定。

8. 建築量體及配置：

- (1) 依「新北市都市設計審議原則」規定，屋脊裝飾物高度以不超過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，其透空面積檢討有誤，請以實體框架範圍及各向立面分別檢討，另透空格柵面積與計算式不一致，請修正。
- (2) 一樓店鋪外設置陽台請補充標示欄杆位置，另平面圖與立面圖及外觀模擬圖不一致，請修正。
- (3) 依「都市計畫法新北市施行細則」第14條規定，商店限於使用建築物之1層及地下1層，本案店鋪2層設置挑空及儲藏室，請依使用合理性設置，並依「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」規定檢討，請修正。
- (4) 建築外觀立面之廣告招牌請刪除，並依建管規定辦理。

9. 交通系統：

- (1) 本案機車設置274輛，依「新北市都市設計審議原則」倘申請機車數量大於100部，出入口得以8公尺以下設置，本案車道出入口寬度僅設置6.5公尺，請補充說明並確保機車與汽車使用之安全性。
- (2) 有關本案無障礙停車位設置於地下二至四層，請考量無障礙友善環境及服務動線過長，請修正無障礙停車位位置。
- (3) 無障礙機車停車位請鄰靠垂直服務動線並留設無障礙通路。

10. 景觀配置：

- (1) 廣場式開放空間應具有公共性、開放性、服務性與可及性，並供非特定民眾休憩與使用，不得設置阻隔設施，並應考量無障礙環境設計，惟目前規劃過於封閉且鋪面示意不明，請修正並適度擴大街角廣場處。
- (2) 依「新北市都市設計審議原則」規定，沿街人行道退縮寬度達6公尺以上，應設計雙排大型常綠喬木，基地東南及東北向沿街人行步道綠帶，請修正。
- (3) 綠覆率請依「新北市都市設計審議原則」規定檢討，其綠覆面積檢討錯誤且喬木總數不一致，請修正，另請補充喬木米高徑。

- (4) 無法綠化面積有誤數字不一，請釐清並更正，請補充植栽灌木面積。
 - (5) 景觀配置草地留設花架構造物，請逕依建管規定辦理。
 - (6) 汽、機車車道出入口鋪面請延續人行步道高程及材質，請修正並補充剖面圖。
 - (7) 景觀鋪面請補充標示車道鋪面材質，並應標明形式、鋪面詳圖及街道傢俱詳圖。
11. 公寓大廈規約：請補充屋脊裝飾物、裝卸車位不得銷售移轉、公共開放空間範圍（含管委會空間）及維護管理基金等事項，並請納入開放空間圖說之相關內容。
12. 報告書部分：
- (1) 法規檢討之條文內容請補充附圖表，另法規檢討之對照頁碼不符，請詳實核對並修正。
 - (2) 景觀剖面人行步道部分請補充標示高程、坡度，並請補充東南向人行道剖面圖，另剖面D標示錯誤請修正。
 - (3) 屋頂層景觀綠化請補充剖面圖，並標示覆土深度達 60 公分以上。
 - (4) P4-2 全區街廓配置圖與景觀樹種不一致，請修正，並請補充圖面比例。
 - (5) 動線計畫應標明汽機車出入口、高程、自行車動線、道路名稱、道路寬度及行穿線等，請修正。
 - (6) 報告書內容請詳實依都審報告書範本製作，另目錄頁碼、現況照片高程、建築面積計算圖標示法退等，請依範本詳實製作。
 - (7) 面積計算表請補充建築物用途類別。
 - (8) 平面圖之圖面模糊、樓梯繪製及陽台欄杆標示不明，請釐清並修正。
 - (9) 報告書文字過小及數值誤植、誤繕部分請一併修正。
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。
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。
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 6 月 30 日前辦理續審事宜。
- (二) 本案設計單位於 110 年 6 月 30 日函送都審報告書到府。提請 110 年 7 月 20 日專案小組審議。決議如下：「本案依下列意見修正後通

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

1. 本府交通局意見(書面)：

(1) 停車場出入口：仍請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含緩衝空間、轉彎處截角圓弧、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施及與臨近路口距離。

(2) 動線：

A. 外部動線規劃部分，請以連續線段標示汽車、機車、自行車及人之進/離場動線規劃，應依循周邊道路車道配置、標誌標線及基地停車場出入口車道配置行駛，且應避免交織。

B. 內部動線規劃部分，請以連續線段標示汽車、機車、自行車之進/離場動線規劃，停車場內部各種車輛(包含汽車、機車、自行車)動線規劃應避免交織，請調整配置或加強安全警示設施。

C. 基地未來將作店鋪使用，請於停車場出入口及裝卸貨停車位處補充以進出基地最大型車輛套繪進離場車行軌跡。

(3) 停車位：

A. 本案未來有部分將作為店鋪，其員工停車、裝卸貨、洽公與臨時停車位等停車需求應確實內部化處理，故請補說明分析上開各項停車需供比，基地之停車供給應滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

B. 基地停車需求均應內部化處理，請補充承諾未來禁止申請設置路邊或路外停車。

C. 無障礙汽、機車停車位請調整至臨近人行出入口處。

D. 仍請補充說明各層樓停車位，如1號停車格之車輛如何停進去並標示其車輛軌道軌跡。

E. 基地機車及自行車停車位請以色塊分別清楚標示，俾利檢視。

(4) 圖面中電梯處離自行車位距離較遠，且停放動線須經過機車停車位，恐有安全疑慮，建議機車位與自行車位置對調。

2. 本府工務局意見(書面)：

(1) 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...」。

- (2)經查卷附報告書本局前次已提供意見在案，既經設計建築師簽證說明在案，後續仍請申請人依建築法及建築管理規則相關規定辦理。
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(書面)：
- (1)法令適用日依報告書 p. 1-10 經市府工務局核准以 109 年 12 月 12 日為法令適用日，故本案依 109 年 12 月 11 日頒布之「變更五股都市計畫(洲子洋地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案之土管規定檢討，本科無意見。
- (2)另有關本案涉及容積移轉部分，請依本局 110 年 6 月 29 日新北城都字第 1101198076 號函辦理。
- (3)其餘依本案適用土管檢核項目內容，請貴科本權責卓處，若有法令檢討疑義建請先與本科討論釐清後，再依法要求申請人。
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件管理系統，該案前於 110 年 5 月 3 日新北府城開字第 1100821611 號函書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之 24% (1,750.62 平方公尺，接受基地連接道路寬度 15 公尺/臨路條件 15%+接受基地內部條件 9%+接受基地外部環境改善項目 0%)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限 (2,971.17 平方公尺，位於整體開發地區，非位於法定山坡地範圍)。
6. 法令檢討：
- (1)本案申請開放空間獎勵 10%，廣場式開放空間請依建築技術規則第 283 條規定，任一邊之最小淨寬度應達 6 公尺以上，不符規定請修正，另廣場式開放空間請以完整範圍規劃，請修正。
- (2)依本府城鄉發展局都市計畫科 110 年 6 月 29 日新北城都字第 1101198076 號函說明：「109 年 12 月 11 日發布實施「變更五股都市計畫(洲子洋地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案其並無容積獎勵上限特殊規定，故容積獎勵及容積移轉上限應分別依施行細則規定及相關法令規定辦理。又個別基地建築開發仍應以所涉及適用時點之法令進行檢討。」，故請依其土地使用分區管制要點檢討並補充上開函文。
- (3)依「五股洲子洋地區都市設計審議要點」規定，考量人本環境塑造，車道出入口鋪面、高程請配合人行道延續規劃，延續人行步道高程及材質，請修正。
- (4)有關前次會議中設計單位提及於車道旁留設 350 平方公尺之大

型開放空間，以串聯東南側及西北側之無遮簷人行步道，並提供公眾使用之開放空間，請於景觀配置圖補充標示，並於規約加註以確保對外開放使用。

(5)申請容積獎勵面積計算應以小數點2位數後無條件捨去，以符獎勵規定，請修正。

7. 建築量體及配置：

(1)依「新北市都市設計審議原則」規定，屋脊裝飾物高度以不超過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，惟其檢討未依前次會議修正，其透空面積檢討有誤，請以實體框架範圍及各向立面分別檢討，另透空格柵面積與計算式不一致，請修正並依建管規定檢討。

(2)本案於2樓規劃住宅、陽台及挑空，請依住宅使用需求並依基本居住水準留設衛浴等住宅使用空間，另住宅挑空請依建築技術規則第164條之1檢討，挑空部分每住宅單位限設一處，應設於客廳或客餐廳之上方，並限於建築物面向道路、公園、綠地等深度達6公尺以上之法定空地或其他永久性空地之方向設置處，請修正。

8. 景觀配置：

(1)東南側無遮簷人行道請延續1.5公尺喬木綠帶規劃，並於鄰近車道出入口側延續喬木留設，請修正。

(2)有關綠覆面積計算有誤，其灌木面積合計錯誤，請修正。

(3)1樓及屋頂層綠化面積合計與灌木及地被面積不一致，請釐清並修正。

(4)景觀燈具數量與配置圖規劃數量不一，請修正。

(5)景觀配置請套繪行穿線位置並整體規劃開放空間景觀。

(6)廣場式開放空間請沿地界線留設1.5公尺人行步道，並將硬鋪面集中留設於沿街側，並加強開放空間可及性，請修正。

9. 報告書部分：

(1)報告書修正對照頁面圖面模糊，請檢附清晰之圖說。

(2)報告書封面案名請修正為：「漢翔開發、德裕建設五股區芳洲段19地號等7筆土地店鋪及集合住宅新建工程」。

(3)法規檢討條文文字錯字，請修正。

(4)景觀剖面圖請依規劃之高程差確實標示坡度。

(5)報告書請依報告書範本製作，動線計畫請補充標明自行車動線、高程等內容、建築面積計算圖請補充標示法退。

(6)面積計算表工程造價計算有誤，請釐清。

(7)消防核准文件請以1~2頁載明並檢附核定表及配置圖，其餘部分請刪除。

	<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8月3日前辦理核備事宜。</p> <p>(三) 本案經設計單位於110年7月29日申請核備展期。業於110年8月2日新北城設字第1101424707號函原則同意展期14日，請申請單位110年8月17日前提送修正報告書。</p> <p>(四) 本案案經設計單位於110年8月16日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於110年9月29日新北府城設字第1101541878號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請110年10月8日本市110年第12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	僑駿建設鶯歌區鳳鳴段3地號1筆土地店舖、集合住宅新建工程	案號	報告案第九案
說明	<p>一、申請位置：鶯歌區鳳鳴段3地號1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：僑駿建設股份有限公司 負責人：郭明德。</p> <p>四、土地使用分區：第一種住宅區(建蔽率50%，容積率200%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上15層，地下3層，鋼筋混凝土造，共72戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,051.27平方公尺。</p> <p>設計建築面積：506.15平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：24.67% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：10,424.98平方公尺。</p> <p>設計容積面積：5,169.17平方公尺。</p> <p>設計容積率：252%(含獎勵容積) ≤ 252% [200%*(1+2%+24%)] (允建上限)。</p> <p>(四)基地規模獎勵面積：82.05平方公尺(2%)。</p> <p>容積移轉面積：984.6平方公尺(24%)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三層至地下二層：停車空間。</p> <p>地下一層：防空避難室兼停車空間。</p> <p>地上一層：門廳、店舖、管委會使用空間。</p> <p>地上二層至十五層：集合住宅。</p> <p>屋突一至三層：樓電梯間、水箱、機房。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車位 72輛，實設75輛。(自設3輛)</p> <p>應設機車位 72輛，實設72輛。</p> <p>應設自行車位 11輛，實設11輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案係依據「變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(市地重劃範圍)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)書土地使用分區管制要點」第10點規定，爰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16日提送都審報告書到府，錄案提請110年7月7日專案小組審查，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。</p> <p>1. 本府交通局(書面)：交通部分，本局原則同意。</p>		

說

2. 本府城鄉發展局都市計畫科(書面):查旨案涉及本科所提之前次意見皆已修正,故本科尚無意見。另有關旨案土管第6點退縮規定及第7點建築物高度規定,請申請人提請都設會審議,倘經都設會審議通過,得依其決議辦理。
3. 本府城鄉發展局開發管理科(書面):本案前於新北市政府110年6月9日新北府城開字第1101098250號函訂於110年7月6日現地勘查、新北市政府110年1月8日新北府城開字第1100014727號函書面審查完成在案,經書面審查結果,接受基地可移入容積為基準容積之24%(984.60平方公尺,接受基地連接道路寬度10公尺/臨路條件10%+接受基地內部條件11%+接受基地外部環境改善項目3%),書面試算送出基地可移轉之容積量為984.63平方公尺,申請移入容積為984.60平方公尺(超出部分自願無償捐贈),其申請容積移轉量未達接受基地容積40%之上限(1,641.01平方公尺,位於整體開發地區,非屬山坡地範圍)。

4. 專章檢討:

- (1)依土地使用分區管制要點第7點提請高度放寬審議部分,查本案設計建築物高度為49.5公尺,經檢討為面前道路加退縮深度之1.98倍,依「新北市鶯歌區鳳鳴(市地重劃範圍內)都市設計審議原則」第4點規定設置廣場式開放空間207.52平方公尺,後院留設3公尺退縮空間及設計立面最大寬度小於基地平均寬度百分之七十。惟查目前廣場式開放空間抬高未與地面順平,未符合都市設計審議原則規定,另地下室車道淨高不足,請整體檢討後修正。
- (2)承上,查本案基地後院退縮合計6公尺(高度放寬3公尺+容移評點積分3公尺),重新檢討車道位置後,其車道坡道不得位於其義務退縮範圍內,請併前開審查意見整體檢討修正。
- (3)依土地使用分區管制要點第6點應設3公尺有遮簷人行道部分,考量本案位於住宅區,續提小組討論。
- (4)屋脊裝飾物部分,請依新北市都市設計審議原則第6點及建築技術規則檢討突出屋面之三分之一以上透空遮牆,三分之二以上透空立體構架,將管理維護方式納入公寓大廈管理規約,並檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目,請補三分之二以上透空立體構架檢討及結構技師檢討簽證,同意以6公尺以下高度設置。

明

(5)容積移轉部分，容移退縮範圍應淨空設計，故不得有建築物量體、花台、車道側牆、造型牆體及警示設施等構造物位於容移退縮範圍內，依 5-6 及 6-3-2 圖面所示不符規定。

5. 建築計畫：

(1)請依現地地形釐訂基地地面高程並標示絕對高程，合理規劃基地銜接計畫道路及 1 樓樓版室內外之高程，另與鄰地地界銜接應順平處理。

(2)建築線退縮設計人行步道或開放空間高程應與公共人行道一致，並與鄰地順平無高差處理；倘無公共人行道，以面前道路高程加 15 公分為基準設置。

(3)管委會 2 及管委會 3 設置於梯廳未以實質區隔，請依建管規定檢討辦理。

(4)外牆裝飾柱、雨遮、格柵等設置，請依建管規定檢討辦理。

(5)本案機車數量小於 100 部，採汽、機車共用車道規劃，車道坡度應以 1/8 規劃，報告書各章節配置及平面圖車道坡度及起始點高程標示不一致，另請補充車道剖面圖以釐清車道使用淨高是否符合規定，請修正。

6. 景觀計畫：

(1)2 樓露台及屋突 1 層屋頂平台請依「都市計畫法新北市施行細則」第 44 條規定，應檢討設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。

(2)請依本案土地使用分區管制要點第 8 點及「新北市都市設計審議原則」第 8 點規定檢討綠覆率計算及覆土深度，本案喬木及灌木綠覆率計算錯誤，另部分喬木覆土深度不足，請修正。

(3)景觀覆土深度不足部分，請以降版方式規劃，人行空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，或以隆起之土丘設置。

(4)景觀配置圖請補充基地內外相關高程、行穿線、樹穴尺寸標示及開挖範圍等，景觀剖面圖請標示退縮檢討線、人行道寬度、橫向坡度及樹穴等尺寸。

(5)請依「新北市都市設計審議原則」第 3 點規定檢討人行步道應與鄰地順平處理，橫向坡度以不大於 4% 為原則，車道穿越人行空間，鋪面規劃及高程請與相鄰人行道空間一致，並補充檢討人行空間車道橫向剖面。

(6)公共開放空間請加強設置街道傢具。

說

明

說

明

7. 住戶管理公約加註事項，請參考本府城鄉發展局公告範本補充開放空間管理維護基金、屋脊裝飾物、訪客及裝卸車位等之相關管理事項，訪客及裝卸車位應加註不得銷售轉移。
 8. 報告書部分：
 - (1) 報告書封面申請項目，提請放寬事項請補充屋脊裝飾物。
 - (2) 1-3 提案單設計容積率請依本案設計值更正。
 - (3) 2-1-14、2-1-15、2-2-2、2-2-4、2-2-5、2-3-6、2-4-1~2-4-6 檢討說明及對照頁碼錯誤，請修正。
 - (4) 3-4-4 高度放寬檢討值錯誤，請修正。
 - (5) 5-1 工程造價等不涉審議事項請移除。
 - (6) 5-3-1 與其他配置圖不一致，請修正。
 - (7) 5-4 外牆色彩計畫，請標示各材質色系，請修正。
 - (8) 5-9 基地排水及高程系統圖，請補充章節標題、絕對高程及基地內外詳細之相對高程。
 - (9) 6-3-1~6-3-2 請補充退縮及放寬等檢討法線、覆土深度尺寸、人行步道及綠帶相關尺寸，請修正。
 - (10) 6-4 補 2F 露台檢討圖及計算式，另請補充相關景觀剖面圖，請修正。
 - (11) 6-5 車道面積與建築面積重覆扣附、無障礙通路範圍、喬木及灌木等計算值錯誤，請修正。
 - (12) 7-3 剖面圖室內外高程差圖示錯誤，請修正。
 9. 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。
 10. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。
 11. 相關單位意見請酌參。
 12. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。
 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 7 月 21 日前辦理續審事宜。
- (二) 本案設計單位於 110 年 7 月 21 日及 110 年 7 月 26 日提送修正都審報告書到府，錄案提請 110 年 8 月 9 日專案小組審查，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府交通局(書面): 交通部分, 本局原則同意。
2. 本府環保局(書面): 涉及環境影響評估部分, 無新增意見, 請依照本局歷次審查意見辦理。
3. 本府城鄉發展局都市計畫科(書面): 查本次係變更建蔽率、綠覆率及建築高度等項目, 其變更項目皆符合都市計畫法新北市施行細則及細部計畫土地使用分區管制要點, 故本科尚無意見。
4. 本府城鄉發展局開發管理科(書面): 經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統, 鶯歌區工藝段 243 地號等 18 筆土地, 本案前於 110.年 6 月 9 日新北府城開字第 1101098250 號函會勘通知在案, 經書面審查結果, 接受基地可移入容積為基準容積之 24% (984.60 平方公尺, 接受基地連接道路寬度 10 公尺/臨路條件 10%+接受基地內部條件 11%+接受基地外部環境改善項目 3%), 書面試算送出基地可移轉之容積量為 984.63 平方公尺, 申請移入容積為 984.60 平方公尺(超出部分自願無償捐贈), 其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限 (1,641.01 平方公尺, 於整體開發地區, 非屬山坡地範圍), 惟接受基地實際移之容積, 仍應依後續審議結果為準。
5. 專章檢討:
 - (1) 依土地使用分區管制要點第 7 點提請高度放寬審議部分, 查本案設計建築物高度為 49.5 公尺, 經檢討為面前道路加退縮深度之 1.98 倍, 依「新北市鶯歌區鳳鳴(市地重劃範圍內)都市設計審議原則」第 4 點規定, 除設置環境友善開放空間 291.69 平方公尺, 另設置廣場式開放空間 207.52 平方公尺, 後院留設 3 公尺退縮空間及設計立面最大寬度小於基地平均寬度百分之七十, 現廣場式開放空間規劃為本案大樓之主要進出口意象設計, 必須調整景觀鋪面、植栽等設施, 以加強整體對外開放性。
 - (2) 承上, 修正後書圖達此要求則高度放寬事宜, 原則同意; 倘未具整體對外之開放性, 則依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」, 續提專案小組。
 - (3) 有關申請免依土地使用分區管制要點第 6 點設置 3 公尺有遮簷人行道部分, 考量本案位於住宅區, 原則同意。
 - (4) 屋脊裝飾物部分, 請依新北市都市設計審議原則第 6 點及建築技術規則檢討突出屋面之三之一以上透空遮牆, 三分之二以上透空立體構架, 將管理維護方式納入公寓大廈管

理規約，並檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，同意以 6 公尺以下高度設置。另請依第 1 次小組意見補充三分之二以上透空立體構架檢討及結構技師檢討簽證。

6. 建築計畫：

- (1) 有關消防車救災空間，放置至對向農業區土地，請考量合理性應調整為平行置放於計劃道路方式設置，另消防核准底圖與現規劃圖不一致請修正。
- (2) 請依現規劃之 1 樓樓版主要高程，修訂報告書正確之建築物高度及 1 樓層高度，請修正。
- (3) 請依第 1 次小組意見，建築線退縮設計人行步道或開放空間高程應與鄰地順平無高差處理；倘無公共人行道，以面前道路高程加 15 公分為基準設置。
- (4) 地下 1 層車道口之訪客及裝卸停車位，設置於行車軌跡線內，請依法令規定合理規劃設置。
- (5) 本案報告書補充之車道剖面圖錯誤，請修正。
- (6) 外牆裝飾柱、雨遮、格柵等設置，請依建管規定檢討辦理。

7. 景觀計畫：

- (1) 請加強開放空間景觀高燈之設置。
- (2) 請依本案土地使用分區管制要點第 8 點及「新北市都市設計審議原則」第 8 點規定檢討綠化量、綠覆率計算及覆土深度，請修正。
- (3) 請依第 1 次小組意見，景觀覆土深度不足部分，請以降版方式規劃，人行空間內之綠帶不得以隆起之土丘設置。
- (4) 景觀配置圖請補充基地內外相關高程、行穿線、樹穴尺寸標示及開挖範圍等，景觀剖面圖請標示退縮檢討線、人行道寬度、橫向坡度及樹穴等尺寸。
- (5) 請依第 1 次小組意見，車道穿越人行空間，鋪面規劃及高程請與相鄰人行道空間一致，現補充之人行空間車道橫向剖面不符規定，請修正。
- (6) 1 層基地內側自行車停車位及南側庭園走道，基地外側車道及店鋪前人行道夜間照明不足，請增加適當之導引照明。

8. 報告書部分：

- (1) 報告書內對於建築物高度之數據請修正一致。
- (2) 報告書內對於基地內外各高程之數據請修正一致。
- (3) 6-3-1、6-3-2 景觀剖面圖請補充正確高程、退縮等法線、樹穴及人行道尺寸及增加店鋪前樹穴剖面圖，臨地界處請

	<p>標註”與鄰地順平”，車道橫向剖面圖錯誤及圖面模糊不清晰，請修正。</p> <p>(4)6-2-2、6-5-1 植栽數量不一致，請修正。</p> <p>(5)6-6 燈具圖例與平面內標註之圖示不一致，無法辨視，請修正。</p> <p>(6)6-1、7-1-4 車道剖面示意圖錯誤，請修正。</p> <p>(7)7-1-4、7-1-5 戶外安全梯，梯踏數不一致，請修正。</p> <p>(8)7-2-1、7-2-2 各向立面圖請補退縮等法線，建築物高度請釐清後修正。</p> <p>(9)7-3-1 各向剖面圖請補退縮等法線，建築物高度請釐清，地下室頂版與景觀圖高程不符，縱向剖面圖屋突 2 層與平面圖不符，請修正。</p> <p>(10)8-3-1 與都審項目無涉，免檢附。</p> <p>9. 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>10. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>11. 相關單位意見請酌參。</p> <p>12. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>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 23 日前辦理核備事宜。</p> <p>(三)本案經設計單位於 110 年 8 月 30 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 110 年 9 月 29 日新北府城設字第 1101646239 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 110 年 10 月 8 日本市 110 年度第 12 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>