

新北市市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號11樓

承辦人：蔡翔宇

電話：(02)29603456 分機7250

傳真：(02)29523713

電子信箱：AR9681@ntpc.gov.tw

22001

新北市板橋區中山路一段293-1號6樓

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國109年4月20日

發文字號：新北府城設字第1090652110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109年4月10日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會109年度第4次大會會議紀錄」1份，請查照。

說明：

- 一、依本府109年4月7日新北府城設字第1090598710號開會通知單續辦。
- 二、請申請單位依決議修正後，於文到翌日起30天內檢附修正報告書送府辦理續審或核備。相關作業規定依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理，申請人未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，得駁回申請，並應由申請人重新提出申請。
- 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30天內以書面申請復議。

正本：黃主任委員一平、江副主任委員志成、簡委員連貴、蘇委員瑛敏、張委員銀河、湯委員潔新、鄭委員健志、羅委員文明、黃委員美君、林委員辰熹、陳委員信良、林委員秀芬、江委員彥霆、邱委員文傑、謝委員旭昇、楊委員弘志、洪委員迪光、潘委員一如、左委員昭德、李委員泰陽、唐委員峰正、江委員南志、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、新北市政府財政局(討論案第1案)、新北市政府教育局(討論案第1案)、新北市政府都市更新處(討論案第1案)、新北市政府綠美化環境景觀處(討論案第3~5案)、新北市泰山區公所(討論案第3~5案)、皇翔建設股份有限公司(討論案第1案)、三門聯合建築師事務所(討論案第1案、報告案第27案)、雄建股份有限公司(討論案第2案)、李兆嘉建築師事務所(討論案第2案、報告案第2案)、德碩建設股份有限公司(討論案第3~5案)、大矩聯合建築師事務所(討論案第3~5案)、瓏山林聯合建築師事務所(報告案第1案)、台北國際聯合建築師事務所(報告案第1案)、余學禹建築師事務所(報告案第3案)、

沈國皓建築師事務所(報告案第4案)、許偉鈞建築師事務所(報告案第5案)、恆生建築師事務所(報告案第5案)、謝政吉建築師事務所(報告案第6案)、新森峰建築師事務所(報告案第7案)、陳麗珍建築師事務所(報告案第8案)、吳興宇建築師事務所(報告案第9案)、拓璞聯合建築師事務所(報告案第10、18案)、許澄榮建築師事務所(報告案第11案)、林春龍建築師事務所(報告案第12、13案)、李俊賢建築師事務所(報告案第14案)、宸胤建築師事務所(報告案第15案)、王木樹建築師事務所(報告案第16案)、簡俊卿建築師事務所(報告案第17案)、王成維建築師事務所(報告案第19案)、李天鐸建築師事務所(報告案第20案)、陳朝雄建築師事務所(報告案第21案)、富昱建築師事務所(報告案第22案)、上圓聯合建築師事務所(報告案第23案)、劉書文建築師事務所(報告案第24案)、姚永和建築師事務所(報告案第25案)、施振華建築師事務所(報告案第26案)、廖錦盈建築師事務所(報告案第28案)

副本：新北市政府城鄉發展局都市計畫科(討論案第3~5案)、新北市政府城鄉發展局住宅發展科(討論案第3~5案)、新北市政府城鄉發展局企劃建築科(討論案第3~5案)、社團法人新北市建築師公會、新北市不動產開發商業同業公會、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市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、王執行秘書敏治(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

109 年度第 4 次大會會議紀錄

一、時間:109 年 4 月 10 日(星期五)上午 9 時 32 分。

二、地點:本府 28 樓都委會會議室。

三、主持人:黃主任委員一平。

四、紀錄彙整:蔡翔宇。

五、出席委員及列席單位:如簽到簿。

六、主席報告。

七、宣讀上次會議紀錄。

八、作業單位工作報告。

九、審議事項:

(一)報告案:

1. 鴻邦建設新莊區副都心段一小段 393 地號 1 筆土地集合住宅大樓新建工程。
2. 忠泰建設板橋區江翠段 125 地號等 5 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
3. 德謙建設板橋區板翠段 88、89-1 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程。
4. 綠意開發汐止區新峰段 1611 地號等 18 筆土地集合住宅新建工程。
5. 甲豪建設三重區五谷王段 371 地號等 12 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
6. 德鄰建設板橋區江翠段 61、61-2 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)。
7. 家泰眾業開發、家悅建設新莊區副都心段一小段 91 地號等 4 筆土地補習班及集合住宅新建工程。
8. 仙都建設五股區芳洲段 27 地號 1 筆土地一般零售業集合住宅大樓新建工程(第 1 次變更設計)。

9. 展曜建設新莊區副都心段一小段 71 地號 1 筆土地吉的堡幼兒園新建工程(第 1 次變更設計)。
10. 弘峻建設三重區三重段 141 地號等 5 筆土地店舖及集合住宅新建工程。
11. 新北市政府警察局三芝區埔頭段 1312 地號 1 筆土地淡水分局三芝分駐所新建工程(第 1 次變更設計)。
12. 九鴻建設八里區訊塘段 43-1 地號 1 筆土地一般零售業及集合住宅新建工程。
13. 九鴻建設八里區訊塘段 43 地號 1 筆土地一般零售業及集合住宅新建工程。
14. 及福建設三重區仁信段 114 地號等 4 筆土地集合住宅新建工程。
15. 張耀仁、張憶蘋等 2 人土城區南天母段 754、755 地號等 2 筆土地住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
16. 鼎加誠建設新莊區中原段 169、170 地號等 2 筆土地商業及集合住宅大樓新建工程(第 1 次變更設計)。
17. 欣聯建設開發三重區仁信段 95、96 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程。
18. 寶國建築經理林口區建林段 763 地號 1 筆土地住宅大樓新建工程(第 2 次變更設計)。
19. 張紘瑋、張瀚文八里區中庄段 60-3 地號 1 筆土地店舖新建工程。
20. 麗寶建設新莊區副都心段一小段 435 地號等 3 筆土地辦公大樓新建工程(第 2 次變更設計)。
21. 寶德建設五股區芳洲段 217 地號等 4 筆土地店舖及集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
22. 中德建設三重區仁信段 1、2 地號等 2 筆土地店舖及集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。

23. 民間全民電視林口區力行段 1297、1298、1299 等 3 筆土地一般零售及攝影場新建工程(第 2 次變更設計)。
24. 帝洋建設五股區成州段 45 地號等 7 筆土地店舖及集合住宅新建工程。
25. 洪圓建設板橋區港子嘴段 204-5 地號等 10 筆土地集合住宅新建工程。
26. 陳瓊芬等 7 人新莊區中原段 269 地號 1 筆土地幼兒園新建工程。
27. 松新股份有限公司深坑區永安段 256 地號等 8 筆土地廠庫新建工程。
28. 富棠建設林口區力行段 924 地號等 8 筆土地一般零售業、日用品零售業、事務所及工商服務業、集合住宅新建工程。
29. 經本府都市設計簡化審議核准通過之案件共 2 案：
 - (1) 景信實業樹林區樹德段 743 地號等 14 筆土地店舖集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
 - (2) 合新建設淡水區米蘭段 482 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。

(二)討論案：

1. 皇翔建設土城區運校段 7-2 地號及沛陂段 754-4 地號等 61 筆土地住商大樓新建工程。
2. 雄建淡水區海天段 47 地號 1 筆土地集合住宅新建工程。
3. 德碩建設泰山區中山段 1004-3、1034、1035-2 地號等 3 筆土地辦公大樓及集合住宅新建工程。
4. 德碩建設泰山區中山段 1035、1035-1 地號等 2 筆土地廣場等公共設施新建工程。
5. 德碩建設泰山區中山段 1004、1004-1、1004-2 地號等 3 筆土地公園等公共設施新建工程。

十、散會:中午 12 時 53 分。

都市設計及土地使用開發許可審議會 109 年度第 4 次會議 簽到冊

日期	中華民國 109 年 4 月 10 日 (星期五) 上午 09 時 30 分整			
地點	28 樓都委會會議室			
主任委員		黃一平		
副主任委員		江志成		
出席委員	簡委員連貴	簡連貴	蘇委員瑛敏	蘇瑛敏
	張委員銀河	張銀河	湯委員潔新	湯潔新
	鄭委員健志	鄭健志	羅委員文明	羅文明
	黃委員美君		林委員辰熹	林辰熹
	陳委員信良		林委員秀芬	
	江委員彥霆	江彥霆	邱委員文傑	
	謝委員旭昇		楊委員弘志	楊弘志
	洪委員迪光	洪迪光	潘委員一如	
	左委員昭德	左昭德	李委員泰陽	李泰陽
	唐委員峰正		江委員南志	江南志
	金委員肇安	金肇安		

都市設計及土地使用開發許可審議會 109 年度第 4 次會議

列席單位 簽到冊

壹、時間：中華民國 109 年 4 月 10 日(星期五) 上午 9 時 30 分

貳、地點：28 樓都委會會議室

參、出席單位/人員：

單 位	科 室/職 稱	簽 名 處
新北市政府交通局	蔡安	黃新雅
新北市政府工務局		
新北市政府環境保護局		
新北市政府財政局		魏信祥
		梁曉雲 林松怡
新北市政府教育局		
		邱以和
新北市政府都市更新處		林瑛瑋
		林芷瑤
新北市泰山區公所		呂振
		鄭元慶
新北市政府綠美化環境 景觀處		請 假

單 位	科 室/職 稱	簽 名 處
新北市政府城鄉發展局	都市計畫科	
		何繼昌
	住宅發展科	
	企劃建築科	林厚億
		王敏賢
	都市設計科	曾淑萍
		吳敏華
		江青萍
		蔡翔宇
		謝懷錫
		李如晴
		石永鈞 陳上賓
		邱淑娟 郭新 田榮

單 位	職 稱	簽 名 處
皇翔建設股份有限公司 (討論案第 1 案)		
三門聯合建築師事務所 (討論案第 1 案、報告案第 27 案)	建築師	王漢普
雄建股份有限公司 (討論案第 2 案)		莊碧如
李兆嘉建築師事務所 (討論案第 2 案、報告案第 2 案)	建築師	李兆嘉
德碩建設股份有限公司 (討論案第 3~5 案)	經理	蘇建忠 石順平
大矩聯合建築師事務所 (討論案第 3~5 案)	建築師	楊建林
璦山林聯合建築師事務所 (報告案第 1 案)		邱
台北國際聯合建築師事務所 (報告案第 1 案)		
余學禹建築師事務所 (報告案第 3 案)		
沈國皓建築師事務所 (報告案第 4 案)		
許偉鈞建築師事務所 (報告案第 5 案)		
恆生建築師事務所 (報告案第 5 案)		
謝政吉建築師事務所 (報告案第 6 案)		
新森峰建築師事務所 (報告案第 7 案)		
陳麗珍建築師事務所 (報告案第 8 案)		
吳興宇建築師事務所 (報告案第 9 案)		
拓璞聯合建築師事務所 (報告案第 10、18 案)		

單 位	職 稱	簽 名 處
許澄榮建築師事務所 (報告案第 11 案)		
林春龍建築師事務所 (報告案第 12、13 案)		
李俊賢建築師事務所 (報告案第 14 案)		
宸胤建築師事務所 (報告案第 15 案)		
王木樹建築師事務所 (報告案第 16 案)		
簡俊卿建築師事務所 (報告案第 17 案)		
王成維建築師事務所 (報告案第 19 案)		
李天鐸建築師事務所 (報告案第 20 案)		
陳朝雄建築師事務所 (報告案第 21 案)		
富昱建築師事務所 (報告案第 22 案)		
上圓聯合建築師事務所 (報告案第 23 案)		
劉書文建築師事務所 (報告案第 24 案)		
姚永和建築師事務所 (報告案第 25 案)		
施振華建築師事務所 (報告案第 26 案)		
廖錦盈建築師事務所 (報告案第 28 案)		

案由	皇翔建設新北市土城區運校段 7-2 地號等 59 筆筆土地及沛陂段 754-4、754-7 地號等 2 筆土地，共 61 筆土地 住商大樓新建工程	案號	討論案 第一案
說明	一、申請位置：皇翔建設新北市土城區運校段 7-2 地號等 59 筆筆土地及沛陂段 754-4、754-7 地號等 2 筆土地，共 61 筆土地 二、設計單位：三門聯合建築師事務所 建築師：白省三、王德普 三、申請單位：皇翔建設股份有限公司 負責人：廖年吉 四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 50%，容積率 200%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上 20 層(A棟)、12 層(B棟)、14 層(C棟)、地下 3 層鋼筋混凝土構造，共 279 戶。(含社會住宅 10 戶) (二)建築基地面積：11,517.74 公尺。 設計建築面積：9,400.32 平方公尺。 設計建蔽率：38.32% ≤ 50%。 開挖率：59.99% ≤ 60% (三)總樓地板面積：57,488.19 平方公尺。 設計容積面積：28,948.99 平方公尺。 設計容積率：307.96%(含獎勵容積) ≤ 308.10%。(200%*(1+47.63%+6.41%)) (四)都市更新獎勵面積：8,956.09 平方公尺。(47.63%) (五)區內道路容移：1,205.78 平方公尺。(6.41%) (六)新建建築各層用途如下： 地下二層至三層：停車空間、機電空間 防空避難室兼停車空間 地下一層：防空避難室兼停車空間、機電空間 地上一層：社區及辦公室入口門廳、公共服務空間、自行車停車空間管委會使用空間、防災中心。 地上二層：集合住宅、辦公室。 地上三層至二十層：集合住宅、辦公室。 屋突一層至三層：樓梯間、機房、水箱 (七)停車空間：應設汽車 320 輛，實設 343 輛(自設 23 輛)。 應設機車 385 輛，實設 387 輛(自設 2 輛)。 應設自行車 419 輛，實設 327 輛。 (八)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案係依據「擬定土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫」第十七點下列地區或建築應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後始得發給建築執照，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一) 本案設計單位於 107 年 8 月 30 日函送都審報告書到府，提請 107		

年11月13日都新更新暨都市設計第1次專案小組聯席審議，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1. 提請討論及放寬事項：

(1) 本案申請屋脊裝飾物，依新北市都市設計審議原則第5點規定，屋脊裝飾物或屋頂框架式構造採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度以不超過6公尺為原則，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框架，續提專案小組審議。

(2) 空調設備請放置於陽台，並規劃方式請依建管規定檢討。

2. 公益設施部分：

(1) 本案設置社會住宅，請依「新北市社會住宅都市設計審議原則」檢討，並納入法規檢討專章。

(2) 本案地上1層設置公益設施空間，請釐清使用對象、補充空間使用規劃方式，並檢附主管機關同意設置之相關文件。

(3) 本案有關公益設施獎勵應依「都市計畫法新北市施行細則」及本區土地使用管制要點之規定，請於法規檢討及面積計算表分別檢討。

3. 請釐清基地範圍，並釐清地界線及地籍套繪圖範圍。

4. 本案請釐清法定開挖率並依規定檢討。

5. 本案請釐清是否設置圍牆，並設置圍牆請專章依規定檢討。

6. 景觀部分：

(1) 本案綠覆率請以實設面積計算。

(2) 本案開放空間設置土丘式綠化範圍，其坡度不得大於4%，請修正。

(3) 考量安全性、環境舒適性、生物多樣化及大安圳未來整治開發，建議適度綜整大安圳側河岸散步道直接聯通開放空間，增加駐足空間，並建議種植誘鳥誘蝶植栽樹種。

(4) 覆土深度喬木樹穴淨寬及淨深請依「新北市都市設計審議原則」檢討。

(5) 露臺及屋頂平台景觀綠化設置，請於圍牆及女兒牆側留設排水道及維修空間。

(6) 喬木移植計畫應評估實際喬木實際喬木存活率及移植效益，請修正。

(7) 本案不可綠化面積不可扣除自行退縮設置之供公眾通行之硬鋪面，請修正。

7. 基地配置部份：

(1) 考量全街廓之整體性、開放空間、人行通道、景觀植栽之延續性，請設計單位應以全區街廓整體考量規劃(包含現況周遭植栽、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)。

(2) 本案開放空間供公眾通行道路淨寬不得小於2.5公尺，請修正。

(3) 考量未來與鄰地道路順接，本案開放空間臨地界線開放空間部份請留設供公眾通行之硬鋪面。

(4) 為呼應及調和室內外環境共榮發展，基地外西南側公園至本案C棟室內 公益性設施空間請整併規劃；另請補充說明C棟公益設施空間服務對象，並店鋪空間配合整併規劃。

8. 車行及人行動線：

(1) 車道磚應與人行道磚鋪面同色系無高差處理。

(2) 本案設置槽化線方式請洽主管機關評估設置可行性。

(3) 請設計單位檢討本案停車場出入口之設計規劃(包含破口寬度、車道寬度/坡度、與人行道於轉彎處設計半徑5公尺之截角圓弧、60度視距分析、警示設施凸面鏡、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、行穿線等)；車道緩衝平台請於供公眾通行範圍後退縮設置。

(4) 外部自行車動線請確實說明動線方向，並法定自行車停車空間及其動線規劃方式請考量合理性及便利性調整。

(5) 地下層垂直動線出入口請釐清服務對象，並補充說明集合住宅、社會住宅及辦公空間人員進出管制方式。

(6) 無障礙動線規劃方式請依「建築物無障礙設施設計規範檢討，並標示相關尺寸、高程及坡度。

9. 請配合整體環境更新，梳理基地動線，增加建築各項立面表情之豐富性。

10. 本案請於景觀配置圖及基地高程排水圖標示全區高程及鄰地高程，另加強補充說明本案排水系統、設施設備規劃方式。

11. 80%透水鋪面檢討請於平面圖標示開挖範圍，並於平面圖標示剖面線；剖面圖繪製請詳實。

12. 本案照明計畫之燈具數量與圖面不符，請修正；投樹燈請刪除。

13. 垃圾車停車空間與垃圾儲藏空間應留設淨寬75公分距離，請修正。

14. 進排風口專章檢討請局部放大設置位置，並釐清平面圖之標示點位置。

15. 本案請補充專共有圖說。

16. 報告書相關：

(1) 報告書比例過小，請適當調整可閱讀圖面比例，並專章檢討部份建議局部放大圖面說明。

(2) 請於景觀配置圖上標示法定退縮、沿綠化、人行步道淨寬、車道破口、車道停等平地、鄰棟間隔等尺寸及指北針、臨路道路名稱、路寬及高程。

17. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。

申請放寬事項,應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。

(二) 本案設計單位於108年5月22日函送都審報告書到府,提請108年7月9日都新更新暨都市設計第2次專案小組聯席審議,決議如下:本案依下列意見修正,請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容,經作業單位確認後,續提大會討論。

1. 交通運輸系統配置事項:

(1) 本案設置槽化線方式請洽主管機關評估設置可行性,並經交通主管機關同意後設置。

(2) 請補充說明 5-54 頁 A 棟消防救災動線之回轉半徑。

(3) 本案停車場出入口與人行道於轉彎處設計請以半徑 1.5 公尺之截角圓弧設置。

2. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項:

(1) 申請屋脊裝飾物部分,請依新北市都市設計審議原則第5點規定,採金屬構架,補充檢附結構技師耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證,並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架設置,原則同意。

(2) 空調設備請放至陽台,並規劃方式請依建管規定檢討。

3. 景觀計畫:

(1) 請釐清 0-82、6-8、6-9 頁景觀剖面圖之綠帶設置。

(2) 本案開放空間設置土丘式綠化範圍,其坡度不得大於4%請釐清。

(3) 6-19頁景觀高程及排水平面圖請標示各區之高程並局部放大,以利確認排水方向。

(4) 景觀照明計畫考量夜間人行安全,廣場人行道及東側車道部分請設置景觀高燈。

(5) 請配合整體環境更新,增加建築物各項立面語彙。

(6) 進排風口專章檢討部分,請確認排風之方向不影響無障礙及開放空間人行動線,並放大圖說比例以利確認。

(7) 覆土深度及樹穴覆土處淨寬請依新北市都市設計審議原則規定檢討。

(8) 本案樹木移植計畫,請補充說明現行設置位置是否影響周邊基地。

(9) 請補充全區周邊之高程,另6-10頁景觀剖面圖J之基地內與基地外之高程應合理處理,避免對鄰地造成影響。

4. 考量未來捐贈公益設施為幼兒園補習班,故請補充說明並詳實評估所設汽、機車停車位是否滿足員工與家長接送所衍生停車需求及臨停空間規劃。

5. 設置無障礙汽車停車位部分應於設置於垂直動線臨近處為原則。

6. 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。 (三) 本案設計單位於109年3月13日函送都市設計審議報告書到府。 八、以上提請109年4月10日本市109年度第4次大會討論。
提請確認及討論事項	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款第1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。
相關單位意見	一、本府交通局意見(書面): 本案交評已於109年1月16日審查通過，本局無意見。 二、本府環境保護局意見(書面): 第1案「皇翔建設土城區運校段7-2地號及沛陂段754-4地號等61筆土地住商大樓新建工程」涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市土城區運校段7-2、23、24、25、26、27、27-1、27-2、27-3、27-4、27-5、27-6、27-7、27-8、27-9、27-10、33、34、35、36、37、38、39、41、42、43、44、45-2、70-1、491、492、493、494、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、506、507、508、510、511-1、512、513、514、515、524、525、572-1、669、670、671-1地號及土城區沛陂段754-4、754-7地號等61筆土地，基地面積11,591.74平方公尺，興建1幢3棟地上20層地下3層共279戶之辦公室、集合住宅，建築物高度69.45公尺，倘場址非位屬重要濕地或山坡地範圍內，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。 三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 土城區運校段7-2地號及土城區沛陂段754-4地號等61筆土地，經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，討論案第1案尚無容積移轉案件紀錄。
決議	本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，送本府依程序辦理核備。 一、本案未申請建築技術規則建築設計施工編開放空間獎勵，依該規定不得設置免計容積之公共服務空間，請依法令檢討容積。 二、本案申請都市更新提供公益設施之容積獎勵，請一併考量捐贈附屬汽、機車停車空間，後續請依都市更新事業計畫核定內容為準。 三、本案綠化面積檢討部分，因配合公益設施留設室外開放空間作硬鋪面，導致綠化量設置不足部分，同意依104年11月27日第62次大會決議綠化放寬原則辦理，地面層綠化不足部分由屋頂補足。 四、交通運輸系統： (一) 本次地上1層幼兒園設置臨時停車位部分，請依交通影響評估審查內容辦理；另考量配合地檢署其獨立使用需求原則同意。 (二) 經本府財政局說明本案公有辦公空間未來提供地檢署使用，主要係員工辦公使用，非以公眾使用為主，請本府財政局洽地檢署提出說明後，原則同意免依建築技術規則建築設計施工編第

59 條加倍附設停車空間。

(三) 本次地下 1 層自行車停車位，應集中一處設置。

- 五、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為原則，本案街角廣場設置通排氣墩影響人行空間請調整設置。另喬木覆土深度應達 1.5 公尺，植栽槽位於地下室開挖範圍請以降版設計。
- 六、本案申請屋脊裝飾物部分，因重新調整建築立面，請依新北市都市設計審議原則第 5 點規定，補充檢附結構技師耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證，並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架設置，原則同意。
- 七、基地北側與鄰地高差達 1 公尺部分，考量與鄰地之連結性及公益性請適度調整高差。

- (1)請補充坵塊檢討圖說，原始地形請依本局 104 年 3 月 9 日認定及執行方式檢討（現況及原始）。
 - (2)有關高度放寬所留設之供公眾使用空間範圍內坡度有無超過 55% 以上及本案建築物及水保設施等有無位於平均坡度 30% 以上請再確認。
 - (3)本案基地位於山坡地，涉基地高程及山坡地地形、1.5 公尺人行步道（技術規則 263 條建築基地應自建築線或基地內通路邊退縮設置人行步道，其退縮距離不得小於一點五公尺），請依技術規則及本市規定檢討（GL、複壁等）。依圖說載示有部分道路側未留設 1.5 米人行步道。
 - (4)屋脊裝飾物請依建築技術規則規定檢討。
 - (5)梯廳不足 2 公尺部分，請計入容積檢討。
 - (6)柱與裝飾柱長度應合併計算檢討立面長度 2/5，請修正檢討內容。
2. 本府交通局意見(書面):
- (1)本案容移容獎已達 3,000 平方公尺，請於基地內留設 4*40 或 6*20m 之面積，並於該區規劃捐贈公共自行車租賃站，倘有坡度之限制，應另尋基地周圍之公有地並取得權管機關之同意，規劃捐贈設置事宜。
 - (2)本案停車場出入口臨 8 米未開闢計畫道路，請提供開闢道路相關斷面圖說，並規劃標誌標線號誌。
 - (3)請說明人行、車行動線，並請補充本案停車場出入口之設計規劃詳細圖說（包含破口寬度、緩衝空間、與人行道於轉彎處設計半徑 5 公尺之截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施、行穿線等）。
 - (4)P2-6-2 為減少行車視線受阻，本案停車場出入口處植栽建議移設。
 - (5)無障礙停車空間建議移至鄰近梯廳處並避免跨越車道。
 - (6)本案規劃 352 戶，汽車規劃設置 293 輛，車位設置應符合都審一戶一汽車機車位，請檢討相關設置規定，並說明車位設置之合理性。
 - (7)已達交評送審門檻，請依規定提送。
 - (8)請以地圖及連續線段標示周邊道路至基地動線，道路如有社區管制情形亦請一併說明。
3. 坡審委員意見：
- (1)請以多處剖面圖檢討擋土牆與坡度關係。
 - (2)請釐清基地坡度與設置擋土牆關係。
 - (3)邊坡穩定分析部分請檢討六級坡等部分。
 - (4)填方部分是否對北側建築擋土牆產生影響，請檢討邊坡安全穩定之分析。
 - (5)請補充排水系統對建築物安全之相關說明。
 - (6)請檢討本案開發後對鄰房安全之影響。

(7)本案經委員會討論後原則同意高度放寬。

4. 山坡地建築物高度放寬：

(1)有關本案以最高山脊線檢討建築物高度部分，需檢討基地面臨淡水河前側或兩側之現有建築物高度已超過申請高度，並與鄰近周邊建築物產生和諧天際線，請加強補充基地周邊 500 公尺範圍之量體模擬。

(2)請說明本案高度放寬前後對後方既有建築物之視覺景觀影響。

(3)有關退縮 5 公尺及其後留設 10%法定空地部分：

a. 請套繪鄰地既有建築，鄰地開發案及公有人行步道等開放空間，並於景觀平面圖標示相關高程及補充相關剖面圖說，以利釐清其開放空間之連結性及公益性。

b. 請標示高度放寬所留設 500 平方公尺開放空間範圍及高程，目前僅留設少部分開口對外連通，請加強對外使用之開放性。另開放空間中有多處高差，請參照建築技術規則開放空間獎勵留設標準檢討。

c. 請於出入口設置開放空間指示牌並將範圍及管理維護方式納入規約載明。

5. 容積移轉環境友善方案：

(1)本案申請容積移轉(30%，4,838.79 平方公尺)，目前申請單位提出之友善方案為協助開闢計畫道路(1615.75 平方公尺)、留設開放空間 1,542.94 平方公尺等，惟考量提供之開放空間位於陡坡且以多處擋土牆區隔，開放性不佳請調降容積或於他處規劃。

(2)請補充基地周邊照片與環境說明，以利評估開放空間之公益性與動線串連。

(3)請於平面圖說標示送出基地與接受基地之空間關係，並建議儘量以基地鄰接未開闢計畫道路為送出基地。

(4)請檢討開發義務部分不得作為容積移轉友善方案。

(5)請評估基地周邊水路對 8 公尺計畫道路開闢及建築開發之影響。

6. 開放空間容積獎勵部分：

(1)因本案之開放空間部分位於原始地形上，請依照建築技術規則 283 條部分逐項檢討，並檢討符合該內容。

(2)公共服務空間不得兼作入口門廳使用，並請依都市設計審議原則詳列該空間用途檢附該空間傢具、服務設施配置等圖說。

7. 人車行動線部分：

(1)本案車道出入口寬度應小於 8 公尺，且自法令退縮或沿街式步道後留設 6 公尺之停等空間，並加裝警示裝置。

(2)本案汽車與機車車道規劃兩處破口，請補充說明其必要性，並以規劃一處為原則。

8. 景觀綠化部分：

(1)景觀剖面圖請標示原始地形，另植栽倘遇地下室開挖範圍請以降版

處理。

- (2)地面層景觀及排水系統部分請標示相關高程。
- (3)地面層供公眾使用開放空間請避免使用投樹燈具，並請以圖說標示說明開放空間燈具位置。
- (4)透水面積應大於 80%法空檢討部分倘位於開挖範圍，其覆土深度需大於 60 公分始得計入，並請檢附相關剖面圖說。
- (5)建築物三時段夜間照明模擬請擬真處理，並加強地面層供公眾使用開放空間之照明。
- (6)屋脊裝飾物建議採金屬構架及高度以不超過 6 公尺為原則，並請依建管規定檢討透空率及耐風、耐震、耐候等結構安全項目。
- (7)請以剖面圖標示與鄰地空間關係，說明是否設置圍牆。

9. 報告書內容：

- (1)本案申請計畫道路開闢請依「新北市政府受理民間自行興闢道路及附屬設施處理原則」。
- (2)報告書請詳細標示基地高程，並補附平均坡度檢討圖。
- (3)裝飾柱部分請放大圖說標示需提送都審放寬之部分。

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

11. 相關單位意見請酌參。

(二)本案設計單位於 107 年 10 月 18 日檢送都審報告書到府，並錄案提請 107 年 11 月 6 日專案小組會議，決議如下：本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因本案涉及建築物高度放寬，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)本案建築物及水保設施等有無位於平均坡度 30%以上範圍，請釐清。
- (2)高層建築物緩衝空間位置是否位於 1.5 公尺人行步道範圍，請釐清。
- (3)屋脊裝飾物透空遮牆檢討應自屋突面起算，請釐清。

2. 本府交通局意見(書面)：本案意見同 106 年 9 月 13 日所提意見，請依本局 106 年 9 月 13 日意見逐項回應，以利檢視。

3. 山坡地建築物高度放寬：

- (1)本案依照「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則中，第 3 條第 1 項第 6 款第 1 目，以和諧天際線高度檢討，目前規劃建築物高度較前次調降 4.4 公尺至 70.2 公尺(21 層)，尚符合天際線之和諧性，並提請大會確認。
- (2)有關退縮 5 公尺及其方後留設 10%法定空地部分，請調整景觀規劃提供鄰近居民停等、休憩空間。另請於合計退縮達 6 公尺處種植雙排喬木以提供舒適的人行空間。

4. 景觀植栽部分：

- (1) 有關開放空間中景觀平台設計，請減少原始地貌之擾動並以減量設計手法確保生態及坡地安全。
- (2) 考量極端氣候下因素，請妥善規劃滯洪設計，以減緩建築開發後對於山坡地環境的衝擊。

5. 動線部分：

- (1) 考量基地周邊多屬未開闢計畫道路，故請清楚標示本案之人、車行道路系統及對外連通狀況。
- (2) 戶外階梯設計請考量止滑、夜間照明等以確保人行安全。
- (3) 考量逃生安全，地下室坡道建議再降低斜率或增設通達地下層之安全梯。
- (4) 開放空間請規劃休憩座椅並連接周邊步道系統，以提供鄰近居民停等休憩空間。
- (5) 地下層停車空間，請考量動線順暢性以提升使用效率及品質。

6. 容積移轉環境友善方案：

- (1) 本案申請容積移轉(30%，4,838.79 平方公尺)，目前申請單位提出之友善方案為協助開闢計畫道路(1,620.85 平方公尺)、留設開放空間 2,060.81 平方公尺等，請檢附需開闢計畫道路之土地通行同意書，並將法定退縮範圍扣除容積移轉友善開放空間，原則同意該友善方案。
- (2) 本案所提供之開放空間請套繪坵塊圖，說明該開放空間對應之坡形關係，並依建築技術規則 283 條，檢討對外使用的可及與完整性。

7. 有關申請裝飾柱部分，請依建管規定檢討後，並確保結構安全後原則同意。

8. 目前沿 8 公尺計畫道路側之人行道設置於擋土牆上，有關涉及結構安全等內容請依主管單位審查結果辦理。

9. 報告書內容：

- (1) 本案申請計畫道路開闢請依「新北市政府受理民間自行興闢道路及附屬設施處理原則」辦理，並請補充說明海天段 105-2 及 103-1 地號開闢狀況(標示本案開闢及周邊開闢範圍)確認人、車得以通行。
- (2) 人行道斜率請依市區道路及附屬工程規範設計，並於圖說中詳細標示檢討。
- (3) 本案地下室外牆併擋土牆整體設計部分，請確保結構安全性，並依主管機關審查結果為準。
- (4) 請補充原始地形資料，並依規定檢討平均坡度，標示可配置建築範圍。

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。

(三) 本案設計單位於 108 年 1 月 8 日檢送都審報告書到府，提請 108 年 3 月 4 日本市 108 年度第 2 次大會討論，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，送本府依程序辦理核備。

1. 本案依照「山坡地建築物不受建築技術規則第 268 條之高度限制」審議原則第 3 條第 1 項第 6 款第 1 目，以和諧天際線高度檢討，目前規劃建築物高度為 70.2 公尺(21 層)，經檢討淡水河對案視點觀看建築基地後側大屯山之自然天際線 20% 高度不受該建築遮蔽，且經套繪與周邊建築物之和諧性，經討論後同意申請設計高度。
2. 本案申請容積移轉(30%，4,838.79 平方公尺)，申請單位提出友善方案如下，原則同意友善方案：
3. 取消開放空間獎勵(20%)，留設開放空間 2,060.81 平方公尺，作為友善方案。
4. 協助 8 公尺計畫道路開闢 1,615.75 平方公尺，並請依規定檢附土地同意證明文件。
5. 前項之友善方案提供之開放空間，請加大入口處空間，於東西向增設人行動線及告示牌，以加強可及性與開放性。
6. 有關植栽部分考量淡水風較大，小葉欖仁樹型易受影響，請改以本案規劃之樟樹、櫻花、青楓或其他適宜之喬木規劃。
7. 申請屋脊裝飾物部分，依新北市都市設計審議原則第 5 點規定，採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度以不超過 6 公尺為原則，並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架設置，原則同意設置。
8. 申請裝飾柱部分原則同意設置。
9. 請套繪並以剖面標示南北基地與鄰地現況高程，並檢討基地內外高程關係確保沿道路側人行空間與鄰地的延續與順平。
10. 請以剖面圖標示檢討戶外水池與開放空間關係，並將後續管理維護方式納入住戶管理規約。
11. 建築物色彩計畫部分建議調整黑白色系比例，以增加視覺上建築量體與環境融合效果。

(四) 旨案申請核備展期期間之合計已超過 3 個月，故爰依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第 5 點第 1 項第 3 款第 2 目規定再提都設會確認，設計單位於 108 年 10 月 9 日檢送都審報告書到府，提請 108 年 11 月 15 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)：本案意見同 106 年 9 月 13 日所提意見，請依本局 106 年 9 月 13 日意見逐項回應，以利檢視。

2. 本府工務局意見(書面):

- (1) 基地位於山坡地，涉及基地高程及山坡地地形等請依建築技術規則及本市規定檢討(GL、複壁、擋土牆等)，建築物高度請檢討，地下室外牆外露部分請依規定檢討設置複壁。
- (2) 有關原始地形認定及檢討請依本府 104 年 3 月 9 日新北府工建字第 1040363847 號公告內容辦理，坡度分析圖請套疊原始地形圖(合法地形)與現況地形圖，套疊後從嚴排除不得開發建築範圍，並請依建築技術規則第 262 條規定檢討。
- (3) 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。
- (4) 外牆裝飾柱等請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。
- (5) 地上 1 層上方投影處請依內政部 106 年 7 月 4 日台內授營建管字第 1060809063 號函釋及本市建照業務工作手冊 5-36、14-4 規定檢討。
- (6) 游泳池供水部分應取得主管機關同意函。
- (7) 山坡地 1.5 公尺人行步道請標示。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，淡水區海天段 47 地號等 1 筆土地，本案前於 107 年 1 月 24 日新北府城開字第 1070126015 號函會勘完成在案，得移入接受基地之容積為 4,838.79 平方公尺，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積 30%之上限(4,838.79 平方公尺，超出部分無償捐贈)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

4. 本府環保局意見(書面):「雄建股份有限公司淡水區海天段 47 地號 1 筆土地集合住宅新建工程」涉及環境影響評估部分，經本局至經濟部水利署之水庫集水區暨自來水水質水量保護區查詢系統查詢旨揭地號土地非位屬自來水水質水量保護區及水庫集水區範圍內。另據所附資料載：基地位於本市淡水區海天段 47 地號等 1 筆土地，場址位屬法定山坡地，基地面積 7,168.58 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 21 層地下 5 層共 326 戶之住宅，建築物高度 71.4 公尺(與建造執照申請書所載 1 幢 1 棟地上 23 層地下 4 層共 25 戶之住宅，建築物高度 50 公尺不一致)，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，倘經目的事業主管機關確認非位屬重要濕地、臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區及無說明四情形者，則無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

5. 山坡地建築物高度放寬部分：

- (1) 本案依土地使用分區管制要點第 22 點規定及「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則申請高度放寬，經 108 年 3 月 4 日 108 年度第 2 次大會同意高度放寬建築物高度為 70.2 公尺(21 層)，惟本次建築物高度調整為 71.4 公

尺不符合大會決議，經建築師說明調整建築物高度標註方式，考量海拔高度與大會審議內容一致，故請依大會審議之海拔高度 140.2 公尺檢討。

(2) 放寬前建築物規劃於不得建築位置，請修正圖面。

(3) 有關該審議原則第 4 條第 1 項，提供建築基地面積 10% 之法定空地開放供公眾使用部分，不得設置圍牆，請修正。

(4) 請依該審議原則規定各幢或連棟水平投影面積之最大對角線長度不得大於 50 公尺。

6. 本案申請容積移轉(30%，4,838.79 平方公尺)，提出開放空間共 2,060.81 平方公尺作為公眾使用部分，請依大會決議辦理，並移除項目三、四。

7. 請加強友善方案之開放空間範圍平台高程界面規劃。

8. 有關協助未開闢計畫道路開闢部分，應依「新北市政府受理民間自行興闢道路及設施處理原則」辦理。

9. 請依大會決議套繪並以剖面標示南北基地與鄰地現況高程。

10. 請依都市設計審議原則規定為考量安全性，車道出入口之鋪面色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，並以剖面圖說明與人行步道順平無高差。

11. 景觀綠化：

(1) 請於開放空間人行步道及車道出入口處設置景觀高燈，以利人行安全。

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

(3) 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。

(4) 請於擋土牆上增加壁面綠化減緩視覺景觀衝擊並補充擋土牆上植栽之管理維護方式。

(5) 請補充圖說說明開放空間圍牆或欄杆之形式。

(6) 請於剖面圖標示尺寸檢討植栽覆土深度。

(7) 請依都市設計審議原則規定檢討屋頂及露臺綠化面積，並補充剖面圖檢討覆土深度。

(8) 請補充街道家具檢討並明確標示。

12. 本案東側人行步道設置懸挑版部分請逕依建管規定檢討。

13. 消防審查圖面請更新。

14. 請說明本案坡審及水保審查進度。

15. 開放空間管理維護基金請正章簽印並於規約加註。

16. 4-3-2 頁模擬圖說現況模擬有誤，請修正。

17. 報告書部分：

(1) 報告書請正本簽印。

(2) 請補充說明法規版本。

(3) 都市設計審議原則名稱有誤，請修正。

(4) 請移除建築技術規則法檢討。

18. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

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

20. 相關單位意見請酌參。

(五) 有關設計單位檢送核備報告書部分，經查檢送報告書之山坡地建築物高度放寬視覺模擬檢討鄰近周邊建築物產生和諧天際線圖面與本市 108 年度第 2 次大會審議內容差距甚大，因與大會決議事項不符，故設計單位於 109 年 1 月 3 日檢送都審報告書到府。提請 109 年 2 月 17 日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因涉及高度放寬視覺景觀模擬圖說調整需提送大會，經作業單位確認後，續提大會討論。

1. 本府交通局意見(書面)：本案意見同 106 年 9 月 13 日所提意見，請依本局 106 年 9 月 13 日意見逐項回應，以利檢視。

2. 本府工務局意見(書面)：

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

(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) 外牆裝飾柱等請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。

(4) 山坡地 1.5 公尺人行步道請標示。

(5) 游泳池供水部分應取得主管機關同意函。

(6) 地上層陽台範圍管道間是否納入容積樓地板請檢討。

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

(8) 高層建築物緩衝空間及燃氣設備防火區劃請依建築技術規則規定檢討。

3. 本府環保局意見(書面)：

(1) 據所附資料載：基地位於本市淡水區海天段 47 地號等 1 筆土地，場址位屬法定山坡地、非位於重要濕地，基地面積 7,168.58 平方公尺(謄本面積)，興建 1 幢 2 棟地上 21 層地下 5 層共 326 戶之集合住宅，建築物高度 80.4 公尺(與建造執照申請書載興建 1 幢 1 棟地上 23 層地下 4 層共 25 戶之集合住宅，建築物高度 50 公尺不一致)。經本局至經濟部水利署之水庫集水區暨自來水水質水量保護區查詢系統查詢，旨揭地號土地非位屬水庫集水區及

自來水水質水量保護區範圍內，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定及無說明四情形者，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

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

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

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，淡水區海天段 47 地號土地，本案前於 107 年 1 月 24 日新北府城開字第 1070126015 號函會勘完成在案，得移入接受基地之容積為 4,838.79 平方公尺，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積 30%之上限(4,838.79 平方公尺，超出部分無償捐贈)，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設計科意見：經查本案依「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則第 3 條第 6 款規定，基地面臨淡水河前側或兩側之現有建築物高度已超過申請高度，並檢討與鄰近周邊建築物產生和諧天際線 6 點過 3 點檢討視覺模擬部分，經本市 108 年度第 2 次大會審議同意申請設計高度在案，惟設計單位檢送核備報告書部分，經查山坡地建築物高度放寬視覺模擬檢討鄰近周邊建築物和諧天際線圖面與本市 108 年度第 2 次大會審議內容差距甚大，已影響高度放寬審議決議事項，故提請本次專案小組討論，另有關都市設計審議報告書檢討及簽證不實涉及建築法與建築法部分，逕依建管規定辦理。

6. 山坡地建築物高度放寬部分：

- (1) 本案依「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則第 3 條第 6 款規定，基地面臨淡水河前側或兩側之現有建築物高度已超過申請高度，並檢討與鄰近周邊建築物產生

和諧天際線 6 點過 3 點檢討視覺模擬部分，經本市 108 年度第 2 次大會審議同意申請設計高度在案。

(2) 有關設計單位檢送核備報告書部分，經查檢送報告書之山坡地建築物高度放寬視覺模擬檢討鄰近周邊建築物產生和諧天際線圖面與本市 108 年度第 2 次大會審議內容差距甚大，與大會決議事項不符，請加強視覺景觀模擬說明後，因建築高度及模擬圖說涉及大會審議內容調整，提請大會討論。

(3) A3 點及 A4 點視覺模擬差距請釐清是否符合規定。

(4) 航照圖請標示山坡地等高線說明大屯山系海拔高程。

(5) 請於放寬前後差異表說明陽台及機房面積是否增加並依相同之獎勵條件檢討對照且獎勵面積應與規劃一致。

(6) 視覺通透檢討之分析軸線請釐清是否於山脊線高程檢討軸線一致。

(7) 有關本次事務所檢送審議報告書，涉及山坡地建築物高度放寬視覺模擬檢討不實部分，請作業單位加強報告書專章檢討，避免類此情事，影響審議程序及效率。

7. 本案申請容積移轉(30%，4,838.79 平方公尺)，提出開放空間共 2,060.81 平方公尺作為公眾使用及開闢計畫道路部分，請依大會決議辦理。

8. 請依都市計畫法新北市施行細則第 46 條檢討申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估銀級以上。

9. 考量沿街綠帶銜接，綠帶與地界線間請留設 1.5 公尺硬鋪面。

10. 本案申請屋脊裝飾物部分，請依大會決議標示金屬構架及補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算。

11. 景觀綠化：

(1) 請補充圖說說明開放空間欄杆、圍牆之形式及設置位置。

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

(3) 請補充屋頂剖面圖覆土深度檢討。

(4) 綠覆率檢討有誤，請修正。

(5) 本案排水規畫請補充開放空間排水截水設施、雨水滯洪池設置位置、規劃方式及容量說明，排水截水設施請與邊溝、草溝及植栽帶整體規劃。

(6) 依「都市計畫法新北市施行細則」第 56 條及「新北市都市設計審議原則」第 6 點第 2 款規定，法定空地 80%透水面積部分，地下室開挖範圍之覆土深度應達 60 公分以上，請設計單位修正並補附剖面圖說明。

(7) 本案於坡度大於 30%範圍依建築技術規則山坡地設置 1.5 公尺人行步道設置懸挑版及養生池部分，請逕依建管規定檢討。

	12. 報告書部分： (1) 修正對照表請補充相關單位意見檢討。 (2) 報告書請正本簽印。 (3) 都市計畫法新北市施行細則第 45 條檢討有誤，請修正。 (4) 土地使用分區管制要點第 5、16、17 條檢討有誤，請修正。 (5) 車位折減由自行車補足數量檢討有誤，請修正。 (6) 都市設計審議原則第 2 點檢討錯誤，請修正。 (7) 請補充自行車動線檢討。 (8) 開放空間管理維護基金請正章簽印。 13. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 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。 (六) 本案設計單位於 109 年 3 月 13 日檢送都審報告書到府。 八、以上提請 109 年 4 月 10 日本市 109 年度第 4 次大會討論。
提請 確認 及討 論事 項	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 3 款規定，涉及相關規定放寬等事項，經專案小組委員認有必要者，仍應提都設會審議。 二、提請大會討論事項：山坡地建築物高度放寬。
相關 單位 意見	一、本府工務局意見(書面)： (一) 基地位於山坡地，涉及基地高程及山坡地地形等請依建築技術規則及本市規定檢討(GL、複壁、擋土牆等)，建築物高度請檢討，地下室外牆外露部分請依規定檢討設置複壁。 (二) 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。 (三) 外牆裝飾柱等請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。 (四) 地上 1 層水池名稱請釐清，倘為游泳池供水部分應取得主管機關同意函。 (五) 地上 1 層上方投影處請依內政部 106 年 7 月 4 日台內授營建管字第 1060809063 號函釋及本市建照業務工作手冊 5-27 規定檢討。 (六) 地上層陽台範圍管道間是否納入容積樓地板請檢討。 (七) 高層建築物緩衝空間及燃氣設備防火區劃請依建築技術規則規定檢討。 二、本府交通局意見(書面)： (一) 按本局前次意見第 1 點，本規劃捐贈公共自行車租賃站回復以捐

	贈代金辦理，請檢附主管機關同意等相關文件。 (二) 按本局前次意見第 2 點，基地出入口處臨 8 米計畫道路，請說明本案是否協助新闢道路並釐清開闢範圍及土地權屬，提供相關標誌標線號誌配置圖說及洽辦本府相關單位文件，並以其核定之開闢計畫為準由業者於使照領取前建置完成，且說明未來是否開放供公眾通行。 (三) 按本局前次意見第 3 點，未見停車場出入口進出最大型車輛轉彎軌跡分析，請再補充說明；另停車場出入口兩側請確認植栽或路樹勿影響行車視距。 三、本府環境保護局意見(書面):第 2 案「雄建淡水區海天段 47 地號 1 筆土地集合住宅新建工程」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 47 地號土地，基地面積 7,168.58 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 20 層地下 5 層共 326 戶之集合住宅，建築物高度 80.4 公尺，倘場址非位屬重要濕地範圍內，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。 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案查詢管理系統，淡水區海天段 47 地號等 1 筆土地，本案前於 107 年 1 月 24 日新北府城開字第 1070126015 號函會勘完成在案，可移轉之容積量為 4,838.80 平方公尺，申請移入容積為 4,838.79 平方公尺，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積 30% 之上限(4,838.79 平方公尺，超出部分無償捐贈)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。
決議	本案申請建築物高度放寬部分，前經本市 108 年度第 2 次大會審議同意在案。有關本次變更建築物高度放寬和諧天際線模擬圖說仍應依原大會通過內容為準。

案由	德碩建設泰山區中山段 1004-3、1034、1035 地號等 3 筆土地辦公大樓及集合住宅新建工程	案號	討論案 第三案
說明	一、申請位置：泰山區中山段 1004-3、1034、1035 地號 二、設計單位：大矩聯合建築師事務所 建築師：楊逸詠 三、申請單位：德碩建設股份有限公司 負責人：蘇進陽 四、土地使用分區：商業區(建蔽率 60%；容積率：282%) 五、設計概要： 設計內容：一幢三棟，一幢一棟地上 22 層，二棟地上 21 層，地下 5 層，鋼筋混凝土造，共 572 戶；一幢一棟地上 2 層，鋼筋混凝土造 (一) 建築基地面積：14,469.01 平方公尺。 設計建築面積：4,004.07 平方公尺。 設計建蔽率：27.72%≤60%。 (二) 總樓地板面積：80,648.20 平方公尺。 設計容積面積：40,802.55 平方公尺。 設計容積率：282%≤282% (三) 新建建築各層用途如下： 1. 一幢三棟(住宅 AB 棟)： 地下一至五層：停車空間、機械室。 地上一層：門廳、管委會空間。 地上二至二十一層：集合住宅。 屋突一至三層：樓電梯間、機房、水箱。 2. 一幢三棟(辦公棟)： 地下二至五層：停車空間、機械室。 地下一層：防空避難室兼停車空間、機械室。 地上一層：門廳、店鋪、管委會空間。 地上二至二十二層：辦公室。 屋突一至三層：樓電梯間、機房、水箱。 3. 一幢一棟(管委會棟)： 地上一至二層：管委會空間。 (四) 停車空間：應設汽車位 419 輛，實設汽車位 499 輛(自設 80 輛) 應設機車位 397 輛，實設機車位 625 輛(自設 228 輛) 應設自行車位 126 輛，實設自行車位 126 輛。 公共停車位：應設汽車位 103 輛，實設汽車位 109 輛。 應設機車位 125 輛，實設機車位 125 輛。 應設自行車位 26 輛，實設自行車位 26 輛。 (五) 餘詳報告書。 六、本案依據「擬定泰山都市計畫(中山段 1004 地號等 3 筆土地)細部計畫案」第 10 點規定，申請辦理都市設計審議。		

七、辦理經過：

(一) 本案設計單位於 108 年 10 月 31 日檢送報告書到府，提請 108 年 11 月 29 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，並就本次決議事項續提專案小組審議：

1. 本府交通局意見(書面)：

- (1) 本案為第 1 類建築物(住宅 284 戶、辦公室 281 戶、店鋪 7 戶)，設置汽車停車位 529 席，機車停車位 674 席，自行車停車位 219 席，已達建築物交通影響評估準則提送交評門檻，請依規定辦理。
- (2) 動線：請以連續線段說明行人、汽車、機車及自行車位於地面一層進離場停車動線，另自行車動線請規劃於人行道通行範圍。
- (3) 停車場出入口：
 - A. 請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施等。
 - B. 請標示出入口距離路口長度，並補充周邊道路標誌標線規劃。
- (4) 請說明店鋪臨停空間規劃，包括臨停車輛(汽機車)規劃(包括動線、停靠區)，另請確實將基地臨停內部化處理，減少對周邊道路衝擊。

2. 本府工務局意見(書面)：

- (1) 泰山區應無需設置防空避難室。
- (2) 是否需依都市計畫法新北市施行細則第 17 條檢討，請確認。
- (3) 面積計算表之地下五層無空間用途。
- (4) 請於全區配置圖明顯標示基地內通路位置及範圍。
- (5) 圖面 5-10.2，請說明公共設施地下室垂直動線，有無供特定使用對象之設定，倘有將會影響地下室安全逃生。
- (6) 辦公棟一樓平面圖，特安梯二請依建築技術規則設計施工編第 94 條檢討步行距離(管委會空間不得作為通行使用)；請依規定設置無障礙廁所；門廳樓梯請依規定檢討級高級深與扶手。
- (7) 辦公棟二樓平面圖，左下角安全梯請依規定設置；左側服務核當層無電梯，請確認梯廳屬性；左下角計容積之居室空間名稱為何，並請檢討出入行為。
- (8) 辦公棟三樓以上平面圖，請檢討梯廳淨寬及門扇開啟後寬度(A1 與 A14)；請注意陽台與露臺是否無法通達，且 A7、14 請留意天井扶手安全。
- (9) 住宅棟一樓平面圖，請說明特安梯一之排煙室或陽台位於何

處；A2、B2 住宅單元之空間名稱請標齊；請留意緊急昇降機之排煙室開口數量。

(10) 住宅棟二樓以上平面圖，A4、B4 廚房陽台未設置門窗。

(11) 管委會棟平面圖，管委會空間應為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作所留設之空間，非供游泳池使用；管委會空間為居室空間，請依規定檢討防火避難，且管委會空間不得作為通行使用。

(12) 管委會空間不得做為健身房、KTV、媽媽教室、交誼廳、閱讀空間。

(13) 無障礙廁所請按幢分別檢討。

(14) 機車專用坡道請依機車設置要點檢討中間平台。

(15) 請說明辦公棟及住宅棟之屋頂突出物空間使用之合理性。

3. 本府環保局意見(書面)：第 1 案「德碩建設泰山區中山段 1004-3、1034、1035-2 地號等 3 筆土地辦公大樓及集合住宅新建工程」、第 2 案「德碩建設泰山區中山段 1004、1004-1、1004-2 地號等 3 筆土地公園等公共設施用地新建工程」及第 3 案「德碩建設泰山區中山段 1035、1035-1 地號等 2 筆土地廣場等公共設施用地新建工程」涉及環境影響評估部分，據所附資料載：第 1 案基地位於本市泰山區中山段 1004-3、1034、1035-2 地號等 3 筆土地，基地面積 14,469.01 平方公尺，興建住宅 A 棟地上 21 層地下 5 層（建築物高度 73.2 公尺）、住宅 B 棟地上 21 層地下 5 層（建築物高度 73.2 公尺）、辦公棟地上 22 層地下 5 層（建築物高度 79.2 公尺）共 572 戶之店鋪、辦公室、住宅，（與建造執照申請書所載 1 幢 2 棟地上 28 層地下 4 層共 633 戶之住宅、辦公、服務類，建築物高度 97.35 公尺不一致），查上述地號均屬「新北市泰山區中山段商業區開發案環境影響說明書」範圍內，審查結論前經新北市政府 102 年 12 月 12 日北府環規字第 10232504401 號公告在案。後經本局 108 年 3 月 12 日新北環規字第 10804289801 號增列公告審查結論，自公告日起開發單位免依原環境影響說明書所載內容及改制前新北市政府 102 年 12 月 12 日北府環規字第 10232504401 號公告審查結論執行。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查土地容積移轉申請案查尋管理系統，討論案第 1 案尚無容積移轉案件紀錄。

5. 都市計畫管制內容：

(1) 請以專章說明「擬定泰山都市計畫(中山段 1004 地號等 3 筆土地)細部計畫案」內協議書規定 0.2 倍供公眾使用公共停車空間及前開都市計畫內土地使用分區管制商業區容許項目之檢討。

(2) 公共停車空間應集中設置並鄰近地面層，規劃專用樓、電梯，其出入口應鄰接開放空間或人行道。

- (3) 公共停車位應規劃與住戶使用分離之獨立車道。
 - (4) 辦公棟及住宅棟之停車空間應分別檢討設置。
 - (5) 請詳細檢討細部計畫內規定商業用途對於公共開放空間之影響關係。
 - (6) 請檢討並加強與鄰地建築用地介面之開放性。
 - (7) 請加強自地界線退縮4公尺供公眾通行步道與商業區車道之安全性，並維持與廣場及公園之可及性及串聯性。
 - (8) 請取消迴車道設置並整合廣場植栽設置。
 - (9) 請以剖面標示商業使用及住宅使用之比例。
 - (10) 請於5.5公尺計畫道路設置人行步道以利與商業區之串聯。
 - (11) 請以剖面說明基地內外關係。
 - (12) 請詳細標示基地內及周邊排水系統。
6. 考量各棟建築間使用之合理性，請明確區隔辦公棟及住宅棟，並設置住宅棟之獨立出入口並加強其可視性及可及性。
 7. 請詳細說明基地西側公園用地內5.5公尺計畫道路與鄰房、商業區之關係及使用方式。
 8. 為提高本案基地西側公園與東側廣場間之可及性、開放性及鄰地居民使用之便利性，請調整基地西側沿地界線喬木並改善既有水溝對於鄰地阻隔之問題，另加強本案與廣場及公園人行步道系統串聯方式。
 9. 考量辦公棟地上三至二十二層使用用途之合理性，請各單元管道間設置，並適當加大使用單元之面積，另建議陽台應集中設置。
 10. 屋脊裝飾物應採金屬構架，其高度以不超過6公尺為原則並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並由都市設計審議委員會審議後依決議內容進行調整，原則同意。
 11. 有關本案申請裝飾柱放寬部分，續提小組討論。
 12. 請標示基地位置詳細說明本案基地周邊因應防災之關聯性及規劃。
 13. 人行空間或步道系統動線配置事項：
 - (1) 為考量安全性，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應為防滑材質，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差。
 - (2) 人行空間內應具備有完整之燈光照明計畫，為減少刺眼及炫光，於人行空間處植栽投射燈設置位置應以鄰近建築側為主，或以高燈取代投射燈設置，並應考量地區與環境之狀況統一設置。
 - (3) 人行空間留設應以整街廓統整考量，視需要應留設自行車道及自行車停車空間。
 - (4) 人行空間內綠帶與設施帶可合併施作，並考量整合設置自行車

停車位或街道家具、指示標誌、指標系統(如開放空間標示牌、車輛出入口警示燈、地圖、公車站牌等)整體規劃設置。

14. 交通運輸系統：

- (1) 本案申請機車數量為 568 部，出入口請以 8 公尺以下設置，並於圖面標示。
- (2) 裝卸車位：新建工程除依土地使用分區管制要點與建築技術規則規定外，應考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸空間配合服務動線供裝卸服務使用。該車位不得計入法定停車數量及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。
- (3) 依「新北市都市設計審議原則」第 3 點第 2 款第 1 目規定，建築基地以設置一處車道出入口為原則。
- (4) 車道出入口半徑應小於 1.5 公尺。
- (5) 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 公尺平地緩衝空間，該緩衝空間兩側以植栽或設施區隔以維護行人安全。
- (6) 無障礙車位請設置於鄰近梯廳處。

15. 環境保護設施配置事項：

- (1) 垃圾車暫停車位請修正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。
- (2) 依「都市計畫法新北市施行細則」第 56 條及「新北市都市設計審議原則」第 6 點第 2 款規定，法定空地 80% 透水面積部分，地下室開挖範圍之覆土深度應達 60 公分以上，請設計單位修正並補附剖面圖說明。
- (3) 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。

16. 景觀計畫：

- (1) 依「新北市都市設計審議原則」第 7 點第 1 款規定，植栽設計部分之覆土深度請依規定確實檢討。
- (2) 加強開放空間的串聯，人行道退縮帶配合現有公共人行道規劃，其合計寬度達 6 公尺以上者，應設計雙排大型本土常綠喬木。
- (3) 本案圍牆應為透空式設計，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。

17. 管理維護計畫：

- (1) 公寓大廈管理規約：
 - A. 公寓大廈管理規約應包括下列管理維護事項：
 - B. 基地內之鄰棟間隔、法定退縮、防災通道。
 - C. 開放空間(包含管理維護、夜間照明)。

- D. 建築物夜間照明。
- E. 圍牆、綠籬。
- F. 景觀植栽。
- G. 垃圾及資源回收空間。
- H. 垃圾車暫停車位及裝卸車位。

18. 開放空間管理維護執行計畫應依下列規定辦理：

- (1) 應說明建築物安全管制之方式並標示警衛室位置、開放空間內外分區界線以及各樓層垂直動線管制方法等。
- (2) 開放空間之範圍應明確標示，並於顯眼處設立開放空間告示牌。
- (3) 應說明開放空間之管理維護經費之財務計畫，並納入公寓大廈管理規約中。

19. 報告書部分：

- (1) 請刪除封面法令適用日。
- (2) 請以較易分辨之圖形標示燈種並補附各燈種數量。
- (3) 請刪除 P2-32、2-33、6-17、6-18、9-13、9-14 頁面。
- (4) 請補附土地所有權人同意書。
- (5) 請補附開放空間管理維護基金計算檢討。
- (6) 請逐條載明並檢討都市計畫內容。
- (7) 請補標示車道及車道緩衝空間尺寸。
- (8) P5-15、5-16 底圖模糊，請抽換較清晰圖面，以利審閱。

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

21. 相關單位意見請酌參。

22. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(二) 本案設計單位於 109 年 1 月 21 日檢送修正後報告書到府，提請 109 年 3 月 3 日專案小組審查會議決議如下：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. 本府工務局建照科意見(書面)：

- (1) 請於全區配置圖明顯標示基地內通路位置及範圍。
- (2) 住宅棟是否有使用燃氣設備。
- (3) 請確認游泳池附屬空間為何，是否有計入容積。
- (4) 辦公棟 1 樓梯廳請檢討 2 公尺淨寬。
- (5) 辦公棟 1 樓右下角有替代柱請檢討面積。
- (6) 外廊連接不得視為一幢建築物，請依規定設置基地內通路。
- (7) 管委會大樓 2 樓安全梯無頂版，請確認。

2. 本府環保局意見(書面)：基地位於本市泰山區中山段 1004-3、

1034、1035-2 地號等 3 筆土地，基地面積 14,469.01 平方公尺，興建住宅 A 棟地上 22 層地下 5 層（建築物高度 76.65 公尺）、住宅 B 棟地上 22 層地下 5 層（建築物高度 76.65 公尺）、辦公棟地上 21 層地下 5 層（建築物高度 75.75 公尺）共 570 戶之店鋪、辦公室、住宅及 1 幢 1 棟地上 2 層公共設施（建築物高度 9.9 公尺），查上述地號均屬「新北市泰山區中山段商業區開發案環境影響說明書」範圍內，審查結論前經新北市政府 102 年 12 月 12 日北府環規字第 10232504401 號公告在案。後經本局 108 年 3 月 12 日新北環規字第 10804289801 號增列公告審查結論，自公告日起開發單位免依原環境影響說明書所載內容及新北市政府 102 年 12 月 12 日北府環規字第 10232504401 號公告審查結論執行。但開發單位事後變更開發計畫致開發行為又符合應實施環境影響評估之規定者，仍應依原環境影響說明書所載內容及上述公告之審查結論執行，並依法申請變更。

3. 本府交通局意見(書面)：

(1) 本案基地店鋪臨停空間規劃，現已規劃於地下 1 樓，惟考量基地短時物流配送臨停需求，建議於基地 1 樓平面層規劃短時臨停車位。

(2) 本案基地臨 8 米計畫道路部分，建議先行規劃配置其道路幾何配置。另因明志路狹小且尖峰時段服務水準較差，建議後續基地臨地之社宅停車場出入口亦設置於本 8 米計畫道路，已降低對明志路衝擊。

4. 本府綠美化環境景觀處意見(書面)：本市 108 年度「公園特色共融或全齡化改善計畫」府內第 2 次工作小組會議第 8 點：「請貴局審議民間開發、都市計畫個案變更及都市更新案，倘涉及興闢公園案件，應要求納入公園特色、共榮獲全齡化遊戲場之評估及規劃。」；第 6 次工作小組會議報告事項一決定第 3 點：「請貴局於都審階段邀請區公所參與已提出相關意見」。

5. 新北市泰山區公所意見：請於圖面詳細標示公園設置路燈位置及設置共融式遊具。

6. 本府城鄉發展局住宅發展科意見(書面)：本案線規劃於明志路 3 段二處車道破口，惟後續社宅開發亦將於明志路 3 段設置車道出入口，爰建請本案統整惟一處破口，減少對交通影響。

7. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案尚無容積移轉案件紀錄，另查本科多目標審查程序辦理中案件進度表，本案尚無多目標申請案。

8. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

(1) 有關本案提供公共停車空間，為計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之 0.2 倍，惟實設汽車位、機車位

請再予檢核。

(2) 有關本案回饋部分請依與本府簽訂之協議書辦理。

(3) 另本案已達綠建築義務之規模，請依細則規定與本府簽訂綠建築協議書。

9. 本府城鄉發展局企劃建築科意見：目前社宅用地地面層規劃公托等公益性設施，易與本案車道出入口產生衝突，請再加強安全措施。

10. 本府城鄉發展局都市設計科意見：

(1) 有關依「擬定泰山都市計畫(中山段 1004 地號等 3 筆土地)細部計畫案」內協議書規定留設 0.2 倍供公眾使用公共停車空間，應與住戶停車空間實質區劃。

(2) 都市計畫書中開放空間構想章節之示意圖內，有關帶狀開放空間部份應將動線以直通方式串聯廣場與公園，目前動線過多曲折蜿蜒之規劃，請修正。

(3) 都市計畫書中交通系統計畫章節之示意圖內，有關汽車動線示意規劃車輛由明志路及德安街雙向進出，目前規劃僅於明志路單向進出，是否符合都市計畫原意及交通局審查意見，請釐清。

(4) 都市計畫書中都市防災計畫章節之示意圖內，明志路通達基地為規劃之完整，且路幅寬度一致之動線，目前該基地由明志路通達商業區基地內僅規劃 4 公尺通路，且無規劃由明志路直通德安街之人行逃生動線，請修正。

(5) 有關廣場用地仍請維持原廣場用地使用性質，不宜改作車輛通路及停車彎使用。

11. 都市計畫管制內容：

(1) 公共停車空間請評估集中設置並鄰近於地面層規劃。

(2) 公共停車位垂直動線請規劃公共專用樓、電梯，其獨立出入口應鄰接開放空間或人行道

(3) 考量後續鄰地作為社宅使用，為加強串聯公園及廣場，提高可及性，另避免因路行曲折造成治安死角，請將基地西側及北側臨地界線側 4 公尺寬人行步道直通及加強植栽佈設方式處理，並加大基地西側與鄰地預留退縮廣場面積。

(4) 請詳細說明鄰廣場側 4 公尺通路使用方式之合理性及動線。

12. 辦公棟：

(1) 本案商業棟地上 1 層應加強商業動線串聯，請調整客梯位置。另考量辦公棟梯廳過大，請留設必要梯廳，其餘應規劃作為商業使用。

(2) 考量辦公棟地上 3 至 22 層使用用途之合理性，請各單元取消管道間設置，並適當加大使用單元之面積。

13. 涉及辦公棟及社宅使用之動線規畫部分：

(1) 為提供未來社會住宅用地車輛臨時進出之整體規劃，同意目前

	4 公尺人行道及 4 公尺單向車道規劃方式，並以設計方式確保人車區劃。 (2) 有關商業區臨地界側退縮 4 公尺範圍部分作為車行使用，是否符合都市計畫內容，請業務單位協助確認，並同前項就全區交通動線開放空間配置及商業使用範圍臨停車位使用，於下次會議就路寬及人行系統討論。另有關全區道路車行系統規劃，應依交評審查結果辦理。 (3) 倘廣場用地部分因使用需求部分作為車輛通路或停車彎使用，請業務單位協助洽後續相關單位確認。 14. 有關本案申請裝飾柱放寬部分，原則同意。 (1) 垃圾車暫停車位請修正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。 (2) 新建工程除依土地使用分區管制要點與建築技術規則規定外，應考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸空間配合服務動線供裝卸服務使用。該車位不得計入法定停車數量及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。 15. 報告書部分： (1) 請於規約內加註開放空間管理維護基金金額及面積。 (2) 請取消垃圾車及裝卸車位編號。 (3) 請以較易分辨之圖形標示燈種並補附各燈種數量。 16. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。 17. 相關單位意見請酌參。 18. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (三) 本案設計單位於 109 年 4 月 1 日函送都市設計審議報告書到府。 八、以上提請 109 年 4 月 10 日本市 109 年度第 4 次大會討論。
提請確認及討論事項	一、本案前經二次專案小組審議皆未審竣，並依「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 款第 1 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。 二、提請大會討論事項： (一) 全區人行動線規劃。 (二) 全區汽車動線及車道出入口規劃。 (三) 地下層停車動線及空間規劃。
相關單位意見	一、本府交通局意見(書面):依前次審查意見，建議規劃短時臨停車位，及配合社宅預定地交通需求皆以重新規劃，本次無意見。 二、本府環境保護局意見(書面): 第 3 案「德碩建設泰山區中山段 1004-3、1034、1035-2 地號等 3 筆土地辦公大樓及集合住宅新建工程」、第 4 案「德碩建設泰山區中山段 1035、1035-1 地號等 2 筆土

	地廣場等公共設施新建工程」及第5案「德碩建設泰山區中山段1004、1004-1、1004-2地號等3筆土地公園等公共設施新建工程」，本局無新增意見，仍請依本局109年2月18日新北環規字第1090270559號函辦理。 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，討論案第3、4、5案尚無容積移轉案件紀錄，另查本科多目標審查程序辦理中案件進度表，討論案第4、5案尚無多目標申請紀錄。
決議	本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，送本府續提小組審議並授權小組確認。 一、本案全區交通動線，請考量本案開發、公共停車動線及鄰地車道出入動線，依交通影響評估審查意見修正，並加邀交通委員參加小組審議會。 二、公共停車空間部分： (一)本案規劃公共停車場或設置供公眾使用停車空間，考量後續使用管理，應以集中於地下一層設置或實質區劃，續提小組審議。 (二)公共停車空間應設置獨立垂直樓電梯動線，其出入口應設置明顯指標，並鄰近開放空間或人行道。 三、商業使用規劃： (一)依土地使用分區管制要點第4點規定，本計畫區作商業使用應不得小於允建總「容積樓地板面積」之50%，相關免計容積空間(如陽臺、機電設備、梯廳及安全梯之梯間等)不得計入，請以專章檢討說明。 (二)請依歷次專案小組決議，辦公棟地上3至21層陽台，請以符合辦公室用途規劃合理設置，避免違規使用。 (三)本案辦公棟梯廳過大，請確實依專案小組決議修正，除必要梯廳範圍外，其餘應以商業使用為主，以加強地上1層之商業活動。 四、開放空間部分： (一)本案基地景觀配置應考量住宅及商業使用行為，請以地景設計手法，分別形塑區分公私及住商活動使用空間。 (二)基地東北側基地內通路兩側，為利人行使用，請以人行步道設置。 五、防救災動線：請不低於都市計畫之都市防災計畫示意圖標準，調整基地內景觀及建築物地面配置，留設行人逃生動線連通至廣場及公園用地。另於商業區南北兩側退縮4公尺範圍，預留計畫區內消防救災動線。

案由	德碩建設泰山區中山段 1035、1035-1 地號等 2 筆土地廣場等公共設施用地新建工程	案號	討論案 第四案
說明	一、申請位置：泰山區中山段 1035、1035-1 地號 二、設計單位：大矩聯合建築師事務所 建築師：楊逸詠 三、申請單位：德碩建設股份有限公司 負責人：蘇進陽 四、土地使用分區：廣場用地(建蔽率 15%；容積率：30%) 五、設計概要： (一) 設計內容：廣場 (二) 建築基地面積：3,484.19 平方公尺。 設計建築面積：0 平方公尺。 設計建蔽率：0%≤15%。 (三) 總樓地板面積：0 平方公尺。 設計容積面積：0 平方公尺。 設計容積率：0%≤30% (四) 餘詳報告書。 六、法令依據：本案依據「擬定泰山都市計畫(中山段 1004 地號等 3 筆土地)細部計畫案」第 10 點規定，申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一) 本案設計單位於 108 年 10 月 31 日檢送報告書到府，提請 108 年 11 月 29 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，並就本次決議事項續提專案小組審議。 1. 本府交通局意(書面)：無意見。 2. 本府環保局意見(書面)：第 3 案基地位於本市泰山區中山段 1035、1035-1 地號等 2 筆土地，基地面積 3,484.19 平方公尺，興建廣場，查上述地號均屬「新北市泰山區中山段商業區開發案環境影響說明書」範圍內，審查結論前經新北市政府 102 年 12 月 12 日北府環規字第 10232504401 號公告在案。後經本局 108 年 3 月 12 日新北環規字第 10804289801 號增列公告審查結論，自公告日起開發單位免依原環境影響說明書所載內容及改制前新北市政府 102 年 12 月 12 日北府環規字第 10232504401 號公告審查結論執行。 3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查土地容積移轉申請案查尋管理系統，討論案第 3 案尚無容積移轉案件紀錄。 4. 本案作為廣場應以供公眾使用為主規劃，以符合開放性及公眾性，不應以配合商業區內動線之需求設置，請修正。 5. 請詳細說明基地內 8 公尺計畫道路與商業區之關係及使用方式。 6. 為提高本案可及性、開放性及鄰地居民使用之便利性，請取消臨鄰地側沿地界線喬木改以硬鋪面設置，另加強本案與公園及商業區人		

行步道系統串聯方式。

7. 除該地區都市計畫另有規定外，基地臨接 10 公尺以上計畫道路者，若未留設騎樓時，其臨該計畫道路側應至少退縮寬 3.52 公尺以上無遮簷人行道綠帶。基地臨接未達 10 公尺計畫道路者，應至少留設 1.5 公尺以上之人行步道。

8. 人行空間或步道系統動線配置事項：

(1) 人行空間內應具備有完整之燈光照明計畫，為減少刺眼及炫光，於人行空間處植栽投射燈設置位置應以鄰近建築側為主，或以高燈取代投射燈設置，並應考量地區與環境之狀況統一設置。

(2) 人行空間留設應以整街廓統整考量，視需要應留設自行車道及自行車停車空間。

9. 請調整廣場用地綠化植栽植集中並搭配街道家具配置，以利周邊未來周邊社宅使用。

10. 請一併檢討未來鄰地社宅居民對於廣場之使用。

11. 報告書部分：

(1) 請完整檢附相關法規檢討。

(2) 請補標示各空間之尺寸。

(3) 空白頁請標示為此頁空白。

(4) 請以較易分辨之圖形標示燈種並補附各燈種數量。

(5) 請逐條載明並檢討都市計畫內容。

(6) 請標示並檢討景觀多項剖面。

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。

(二) 本案設計單位於 109 年 1 月 21 日檢送修正後報告書到府，提請 109 年 3 月 3 日專案小組審查，會議決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1. 本府環保局意見(書面)：第 3 案基地位於本市泰山區中山段 1004、1004-1、1004-2 地號等 3 筆土地，基地面積 2,719.63 平方公尺，興建公園。查上述地號均屬「新北市泰山區中山段商業區開發案環境影響說明書」範圍內，審查結論前經新北市政府 102 年 12 月 12 日北府環規字第 10232504401 號公告在案。後經本局 108 年 3 月 12 日新北環規字第 10804289801 號增列公告審查結論，自公告日起開發單位免依原環境影響說明書所載內容及新北市政府 102 年 12 月 12 日北府環規字第 10232504401 號公告審查結論執行。但開發單位事後變更開發計畫致開發行為又符合應實施環境影響評估之規定者，仍應依原環境影響說明書所載內容及上述公告之審查結論執

	行，並依法申請變更。 2. 本府交通局意見(書面)：無意見。 3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案尚無容積移轉案件紀錄，另查本科多目標審查程序辦理中案件進度表，本案尚無多目標申請案。 4. 考量廣場串聯暢通及開放性，請於臨8公尺通路側設置硬鋪面。 5. 為提供順暢之無障礙動線，臨明志路側街角無障礙坡道請與鄰路順平處理，並以扇形開展式設坡道設置。 6. 請於沿明志路側種連續植雙排喬木，於街角廣場設置街道家具。另為加強廣場空間對外使用可及性，同意以植草磚方式留設廣場活動空間。 7. 倘廣場用地部分因商業區與社宅交通使用需求，需部分作為車輛通路或停車彎使用，請業務單位協助洽後續相關單位確認。 8. 考量公益性請取消臨4公尺通路側無障礙坡道設置。 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確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。 10. 相關單位意見請酌參。 11. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (三) 本案設計單位於109年4月1日函送都市設計審議報告書到府。 八、以上提請109年4月10日本市109年度第4次大會討論。
提請 確認 及討 論事 項	一、本案前經二次專案小組審議皆未審竣，故提送本次大會審議。 二、提請大會討論事項：廣場內部規劃及使用合理性。
相 關 單 位 意 見	一、本府交通局意見(書面)：無意見。 二、本府環境保護局意見(書面)：第3案「德碩建設泰山區中山段1004-3、1034、1035-2地號等3筆土地辦公大樓及集合住宅新建工程」、第4案「德碩建設泰山區中山段1035、1035-1地號等2筆土地廣場等公共設施新建工程」及第5案「德碩建設泰山區中山段1004、1004-1、1004-2地號等3筆土地公園等公共設施新建工程」，本局無新增意見，仍請依本局109年2月18日新北環規字第1090270559號函辦理。 三、本府綠美化環境景觀處意見(書面)：本市108年度「公園特色共融或全齡化改善計畫」府內第2次工作小組會議結論第8點：「請貴局審議民間開發、都市計畫個案變更及都市更新案，倘涉及興關公園案件，應要求納入公園特色、共融或全齡化遊戲場之評估及規劃。」，故有關德碩建設泰山區中山段1004、1004-1、1004-2地號等3筆土地公園等公共設施新建工程審議報告書第5章景觀計畫P5-14，原開發商僅保留兒童遊戲空間，建請要求其併同完成評估及規劃並建置符合CNS國家

	標準之遊戲場，以符公眾利益。 四、本市泰山區公所意見(書面): (一) 有關旨揭案件植栽配置，為後續管理方便，建議將黑板樹、麵包樹與落羽松更換為其它樹種並增加開花喬、灌木之比例。 (二) 另有關公園內預設兒童遊戲空間，建議於公園完工前設置特色或共融性遊具。 五、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，討論案第3、4、5案尚無容積移轉案件紀錄，另查本科多目標審查程序辦理中案件進度表，討論案第4、5案尚無多目標申請紀錄。
決議	本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，送本府續提小組審議並授權小組確認。 一、本案廣場用地南側以人行步道規劃，使南側8公尺計畫道路得足寬作為道路使用，以紓解本區交通。 二、請增設遮蔭性喬木及街道家具，提供遮蔭休憩場所。請以設計手法結合景觀植栽帶修飾台電變電箱。

案由	德碩建設泰山區中山段 1004、1004-1、1004-2 地號等 3 筆土地公園等公共設施用地新建工程	案號	討論案 第五案
說明	一、申請位置：泰山區中山段 1004、1004-1、1004-2 地號 二、設計單位：大矩聯合建築師事務所 建築師：楊逸詠 三、申請單位：德碩建設股份有限公司 負責人：蘇進陽 四、土地使用分區：公園用地(建蔽率 15%；容積率：30%) 五、設計概要： (一) 設計內容：公園 (二) 建築基地面積：2,719.63 平方公尺。 設計建築面積：0 平方公尺。 設計建蔽率：0%≤15%。 (三) 總樓地板面積：0 平方公尺。 設計容積面積：0 平方公尺。 設計容積率：0%≤30% (四) 餘詳報告書。 六、法令依據：本案依據「擬定泰山都市計畫(中山段 1004 地號等 3 筆土地)細部計畫案」第 10 點規定，申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一) 本案設計單位於 108 年 10 月 31 日檢送報告書到府，提請 108 年 11 月 29 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，並就本次決議事項續提專案小組審議。 1. 本府交通局意見(書面)：無意見。 2. 本府環保局意見(書面)：第 2 案基地位於本市泰山區中山段 1004、1004-1、1004-2 地號等 3 筆土地，基地面積 2,719.63 平方公尺，興建公園，查上述地號均屬「新北市泰山區中山段商業區開發案環境影響說明書」範圍內，審查結論前經新北市政府 102 年 12 月 12 日北府環規字第 10232504401 號公告在案。後經本局 108 年 3 月 12 日新北環規字第 10804289801 號增列公告審查結論，自公告日起開發單位免依原環境影響說明書所載內容及改制前新北市政府 102 年 12 月 12 日北府環規字第 10232504401 號公告審查結論執行。 3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查土地容積移轉申請案查尋管理系統，討論案第 2 案尚無容積移轉案件紀錄。 4. 人行空間或步道系統動線配置事項： (1) 人行空間內應具備有完整之燈光照明計畫，為減少刺眼及炫光，於人行空間處植栽投射燈設置位置應以鄰近建築側為主，或以高燈取代投射燈設置，並應考量地區與環境之狀況統一設置。 (2) 人行空間留設應以整街廓統整考量，視需要應留設自行車道及自行車停車空間。 5. 景觀計畫： (1) 依「新北市都市設計審議原則」第 7 點第 1 款規定，植栽設計		

部分之覆土深度請依規定確實檢討。

- (2) 本案圍牆應為透空式設計，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。

6. 報告書部分：

- (1) 請完整檢附相關法規檢討。
- (2) 請補標示各空間之尺寸。
- (3) 空白頁請標示為此頁空白。
- (4) 請以較易分辨之圖形標示燈種並補附各燈種數量。
- (5) 請逐條載明並檢討都市計畫內容。
- (6) 請標示並檢討景觀多項剖面。

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。

8. 相關單位意見請酌參。

9. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(二) 本案設計單位於 109 年 1 月 21 日檢送修正後報告書到府，提請 109 年 3 月 3 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。

1. 本府環保局意見(書面)：基地位於本市泰山區中山段 1035、1035-1 地號等 2 筆土地，基地面積 3,484.19 平方公尺，興建廣場。查上述地號均屬「新北市泰山區中山段商業區開發案環境影響說明書」範圍內，審查結論前經新北市政府 102 年 12 月 12 日北府環規字第 10232504401 號公告在案。後經本局 108 年 3 月 12 日新北環規字第 10804289801 號增列公告審查結論，自公告日起開發單位免依原環境影響說明書所載內容及新北市政府 102 年 12 月 12 日北府環規字第 10232504401 號公告審查結論執行。但開發單位事後變更開發計畫致開發行為又符合應實施環境影響評估之規定者，仍應依原環境影響說明書所載內容及上述公告之審查結論執行，並依法申請變更。
2. 本府交通局意見(書面)：無意見。
3. 本府綠美化環境景觀處意見(書面)：本市 108 年度「公園特色共融或全齡化改善計畫」府內第 2 次工作小組會議第 8 點：「請貴局審議民間開發、都市計畫個案變更及都市更新案，倘涉及興闢公園案件，應要求納入公園特色、共榮獲全齡化遊戲場之評估及規劃。」；第 6 次工作小組會議報告事項一決定第 3 點：「請貴局於都審階段邀請區公所參與已提出相關意見」。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案尚無容積移轉案件紀錄，另查本科多目標審查程序辦理中案件進度表，本案尚無多目標申請案。
5. 考量公共安全性及合理性，請延伸 5.5 公尺計畫道路迴車空間移設至商業區基地北側，並請將 5.5 公尺計畫道路延續等寬設置。
6. 考量後續鄰地擬作社宅使用，並提供周邊居民良好之休憩空間，應提高公園可及性，請取消公園周邊臨地界線綠籬設置，並於 5.5 公

	尺計畫道路西側設置人行步道，預留與臨地串聯之人行通道，取消目前綠化設置。 7. 有關留設 1.5 公尺人行步道部分，請於臨路側先種植喬木再設置硬鋪面。 8. 為提高公園可視性及可及性，請於公園對外出入口處增加硬鋪面設置。 9. 請以設計手法加強公園用地整體對外可及性。 10. 請減少高低差設計，並加強視覺穿透性及夜間照明。 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。 12. 相關單位意見請酌參。 13. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (三) 本案設計單位於 109 年 4 月 1 日函送都市設計審議報告書到府。 八、以上提請 109 年 4 月 10 日本市 109 年度第 4 次大會討論。
提請 確認 及討 論事 項	一、本案前經二次專案小組審議皆未審竣，故提送本次大會審議。 二、提請大會討論事項：公園全區整體景觀配置之開放性、使用性及周邊未來串連性。
相關 單位 意見	一、本府交通局意見(書面):無意見。 二、本府環境保護局意見(書面):第 3 案「德碩建設泰山區中山段 1004-3、1034、1035-2 地號等 3 筆土地辦公大樓及集合住宅新建工程」、第 4 案「德碩建設泰山區中山段 1035、1035-1 地號等 2 筆土地廣場等公共設施新建工程」及第 5 案「德碩建設泰山區中山段 1004、1004-1、1004-2 地號等 3 筆土地公園等公共設施新建工程」，本局無新增意見，仍請依本局 109 年 2 月 18 日新北環規字第 1090270559 號函辦理。 三、本市泰山區公所意見(書面): (一) 有關旨揭案件植栽配置，為後續管理方便，建議將黑板樹、麵包樹與落羽松更換為其它樹種並增加開花喬、灌木之比例。 (二) 另有關公園內預設兒童遊戲空間，建議於公園完工前設置特色或共融性遊具。 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案查詢管理系統，討論案第 3、4、5 案尚無容積移轉案件紀錄，另查本科多目標審查程序辦理中案件進度表，討論案第 4、5 案尚無多目標申請紀錄。
決議	本案公園用地係供非特定對象使用之公共空間，為利未來鄰地開發整體規劃，提高公園可及性及開放性，請取消沿地界線側灌木設置，並沿地界線設置硬鋪面，確保與鄰地之串聯性。請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，送本府續提小組審議並授權小組確認。

案由	鴻邦建設新莊區副都心段一小段393地號1筆土地住商大樓新建工程	案號	報告案 第一案
說明	一、申請位置：新北市新莊區副都心段一小段393地號1筆土地 二、設計單位：瓏山林聯合建築師事務所 建築師：林冠名 台北國際聯合建築師事務所 建築師：張國章 三、申請單位：鴻邦建設企業有限公司 負責人：林賜勇 四、土地使用分區：第二種商業區(建蔽率60%，容積率440%) 五、設計概要： (一)設計內容：1幢2棟 地上14層地下5層鋼筋混凝土構造，共117戶。 (二)建築基地面積：1,960.86平方公尺。 設計建築面積：859.76平方公尺。 設計建蔽率：43.85%≤50%。 (三)總樓地板面積：5,384.02平方公尺。 設計容積面積：17,023.43平方公尺。 設計容積率：439.97%≤440%。 (四)新建建築各層用途如下： 地下五至地下三層：停車空間。 地下二層：防空避難室兼停車空間 地下一層：停車空間。 地上一層：梯廳、管委會使用空間、店鋪。 地上二層至十四層：住宅、辦公室。 屋突一至三層：樓梯間、機房。 (五)停車空間：應設汽車104輛，實設116輛(自設12輛)。 應設機車104輛，實設128輛(自設24輛)。 應設自行車26輛，實設64輛(自設38輛)。 (六)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案係依據「變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)案」土地使用分區管制要點第16點規定，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案設計單位於108年6月17日提送都審報告書到府，錄案提請108年7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，續提小組審議。 1. 本府交通局(書面意見)： (1)本案為第1類建築物，規劃137戶(住宅77戶、店鋪10戶及辦公室50戶)，設置汽車停車位116席、機車停車位128席及自行車停車位64席，已達提送交評門檻。 (2)請調整無障礙機車格置鄰近梯廳位置(以不跨越車道規畫為原則)。 (3)請移除或調整停車場出入口旁喬木，避免影響行車視距。 (4)請補充平面車道警示設施，另建議於各層停車場車道口增設		

警示設施，坡道（彎道）處增設反射鏡，以保障安全。

- (5)請補充本案停車場出入口規劃設計，包括破口寬度、破口處 5M 截角圓弧、60 度駕駛視距分析、人行車行連續外部動線、進出最大型車輛轉彎軌跡分析…等。

2. 法規檢討部分：

- (1) 相關法規請逐條詳實檢討，並標示法令適用版本及日期，並請檢討基地位置土地管制分區使用要點相關附圖，確保符合規定。
- (2)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」提撥開放空間管理維護基金。

3. 商業區規劃：

- (1)請依新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議原則第 4 點商業區規劃原則，及新北市都市設計審議原則第 4 點第 3 款規定專章檢討。
- (2)依土地用分區管制要點第 6 點規定商業區供住宅使用之樓地板面積不得大於「基準容積」之 50%，請檢討。
- (3)依新北市都市設計審議原則第 4 點第 3 目規定：商業區作為一般事務所使用，以不隔間為原則，其機房、衛生設備、茶水間等服務空間應集中留設公共服務核內，請修正。
- (4)商業使用與住宅使用之立面形式應考量使用用途合理規劃。
- (5)1 至 3 層樓層高度部分：依「新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議要點」第 4 點規定：商業區地面一層以高度 6 公尺，地面 2 至 3 層高度以大於 4 公尺規劃，一至三層總樓高以 15 公尺為原則，本案請以樓層高度 1 層 6 公尺，地面 2 至 3 層高度以 4.5 公尺設置，請修正。

4. 依新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議要點第 6 點規定，面臨一、二號道路基地，須沿退縮帶後規劃 5 公尺頂蓋型沿街式開放空間，請配合沿街道路延續性設置。
5. 有關防災通道設置方式：考量整體街廓環境之發展，請自地界線退縮三公尺硬鋪面後再配置 2 公尺植栽帶，排水系統請配合全街廓設置，並請依消防規定檢討救災動線和高程及斜率。
6. 本案供機車數量大於 100 輛，應設置機車專用坡道，並請依都市設計審議原則檢討車道出入口寬度。
7. 車道出入口請補充警示設備。
8. 考量配合商業使用，於地面一層北側頂蓋空間與法定空地，請設置街道家具，並與車道適當區隔規劃。
9. 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現況留設轉角空間並順平，請檢討。
10. 垃圾儲藏空間及垃圾車停車位請合理檢討。
11. 景觀計畫：

- (1)考量都市景觀沿街植栽延續性，沿中信街 1.5 公尺植栽帶大廳入口請增植植栽。
- (2)依計畫書土管要點第 26 點規定綠化檢討為基地法定空地

*50%綠化面積且並無規定可扣除無法綠化之面積一節，經本市都市計畫委員會 108 年 5 月 24 日大會報告，俟公告後可比照都市計畫法施行細則第 43 條檢討。

(3) 中信街請增設景觀高燈，人行開放空間內照樹燈設置應避免炫光。

12. 本案會上申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則第 5 點規定，屋脊裝飾物或屋頂框架式構造採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度以不超過 6 公尺為原則，請專章檢討，並依建管規定檢討透空率，原則同意

13. 申請設置裝飾柱 A4、A5、A8 北側、C4、C5、C8 北側，請專章檢討原則同意

14. 考量都市景觀及主機維修，空調主機請設置於陽台內，並請檢附圖說

15. 報告書部分：

(1) 請檢附都市設計審議原則檢討。

(2) 請依申請表項目編排目錄檢討，於圖說補附指北針、比例尺、剖立面索引、空間名稱、鄰街道路寬度、建築線、地界線、各項應退縮空間範圍(法定退縮、前院等)及人行空間寬度等，並請適度放大各建築平立面圖說比例，以利審閱。

(3) 提案單於面積表不符，請釐清；另面積表請註明自行車停車位。

(4) 請檢附消防核准圖說。

(5) 請依新北市都市設計審議原則規定檢附應納入公寓大廈規約之相關內容(含開放空間圖說)。

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

17. 相關單位意見請酌參。

18. 以上內容申請單位得據以修正圖說。

(二) 本案設計單位於 108 年 9 月 18 日提送都審報告書到府，錄案提請 108 年 10 月 18 日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府交通局(書面意見)：

(1) 本案為第 1 類建築物，變更規劃為 126 戶(住宅 66 戶、店鋪 10 戶及辦公室 50 戶)，設置汽車停車位 123 席、機車停車位 99 席及自行車停車位 48 席，尚未達建築物交通影響評估準則提送交評門檻，倘後續變更配置達提送交評門檻，請依規定辦理。

(2) 請說明辦公室及店鋪衍生之停車需求(包括卸貨)是否納入考量？基地衍生之停車(包括臨停)需求應內部化，避免影響外部交通。

	2. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案尚無容積移轉案件紀錄。 3. 本府環境保護局意見(書面)：「鴻邦建設新莊區副都心段一小段393地號等1筆土地住商大樓新建工程」涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市新莊區副都心段一小段393地號等1筆土地，基地面積1,960.86平方公尺，場址非位屬重要濕地，興建1幢2棟地上14層地下5層共117戶之店鋪、辦公場所、住宅，建築物高度49.7公尺(與建造執照申請書載1幢1棟地上12層地下2層共22戶之住宅，建築物高度39.55公尺不一致)，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，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. 裝飾柱1-3層A1a、C1、C2、C3、C7、A8a，及A4、A5、A8北側、C4、C5、C8北側及B4、B5，原則同意設置。 5. 車道出入口寬度請依市設計審議原則規定6公尺設置，請適度種植植栽。 6. 有關本案商業區作為一般事務所使用，管道間請集中留設公共服務核內。 7. 有關本案申請機車位折減，請符合新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議要點第7點專章檢討後，原則同意。 8. 5公尺防災通道部分，配合全街規劃加強綠化。 9. 依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。 10. 相關單位意見請酌參。 11. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (三)本案經設計單位於109年1月16日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於109年3月2日新北府城設字第1082326071號函先行同意核備在案。 八、以上提請109年4月10日本市109年度第4次大會報告。
作業單位建議	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	忠泰建設板橋區江翠段 125 地號等 5 筆土地集合住宅 新建工程(第一次變更設計)	案號	報告案 第二案
說明	一、申請位置：新北市板橋區江翠段 125、125-1、126、127、128 地號等 5 筆土地。 二、設計單位：李兆嘉建築師事務所 建築師：李兆嘉 三、申請單位：忠泰建設股份有限公司 負責人：李忠義 四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 50%，容積率 240%) 五、設計概要： (一) 設計內容：地上 22 層地下 4 層，鋼筋混凝土構造。共 162 戶。 (二) 建築基地面積：4,277.87 平方公尺。 設計建築面積：1284.49 平方公尺。 設計建蔽率：30.02%≤50%。 (三) 總樓地板面積：31,162.3 平方公尺。 設計容積面積：16,427 平方公尺。 設計容積率：384%≤ 384%(240%*(1+40%+15%+5%)(允建上限) (四) 容積移轉：4,106.75 平方公尺(40%) 整體開發規模獎勵：1,540.03 平方公尺(15%) 開放空間獎勵：513.34 平方公尺(5%) (五) 新建建築各層用途如下： 地下二至四層：停車空間、機房。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：梯廳、管委會空間、公共服務空間。 地上二至二十二層：集合住宅。 屋突一層至三層：樓梯間、機房、水箱。 (六) 停車空間：應設汽車 162 輛，實設 239 輛(自設 77 輛)。 應設機車 162 輛，實設 165 輛(自設 3 輛)。 應設自行車 41 輛，實設 41 輛。 (七) 餘詳報告書。 六、法令依據： 本案依據「變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)」土地使用分區管制要點第 15 點申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一) 本案業經 107 年 7 月 19 日新北府城設字第 1071368046 號函同意核備。 (二) 設計單位於 108 年 10 月 4 日函送都審報告書到府，因建築物高度增加、建築面積、建蔽率、總樓地板面積、立面外觀、外牆裝飾		

柱、室內隔間、景觀配置、公共服務空間配置(獎勵值未變更)、停車空間調整、取消屋脊裝飾物，爰此辦理第 1 次變更設計，提請 108 年 10 月 30 日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 外牆裝飾柱變更部分，同意放寬。
2. 建築物外牆部分請加強細部設計，並確保與周邊環境協調。
3. 戶外景觀水池部分請取消欄杆改為喬木或灌木作為安全區劃之設計。
4. 機車車道出入口請以圓弧順接方式與景觀植栽帶作為介面之處理。
5. 景觀配置調整部分，請維持開放空間(含容積移轉友善方案)之開放性，並設置街道家具。
6. 地面層進排風不得干擾景觀、人行與公共活動，請修正。
7. 空調主機請設置於陽臺內。
8. 建築計畫部分：
 - (1)側立面設置隔柵部分請依建管規定檢討。
 - (2)平面圖請補充標示空間名稱。
9. 報告書部分：
 - (1)涉及變更項目請於變更原因載明。
 - (2)變更設計圖說，請載明變更原因並清楚框選變更項目(不得全圖面框選)，如僅抽換底圖，請標明主要變更圖說頁面。
 - (3)專章檢討請依範本移至第 3 章。
10. 本案為自行申請第 1 次變更設計，後續不得以辦理都市設計審議作為建照展延之理由。
11. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議牴觸。
12. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。
13. 相關單位意見請酌參：
 - (1)本府環境保護局意見(書面)：基地位於本市板橋區江翠段 125、125-1、126、127、128 地號等 5 筆土地，基地面積 4,277.87 平方公尺，興建 1 幢 2 棟地上 22 層地下 4 層共 162 戶之住宅，建築物高度 79.2 公尺(與建造執照申請書所載 1 幢 2 棟地上 22 層地下 4 層共 195 戶之住宅，建築物高度 74.5 公尺不一致)，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，倘經目的事業主管機關確認非位屬重要濕地，則無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標

	準規定，仍應實施環境影響評估。 (2)本府交通局意見(書面)：本案微調開發量體，本局無意見。。 (3)本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案前經新北市政府 108 年 8 月 26 日新北府城開字第 1081548396 號函告完成容積移轉送出基地現地勘查在案，經新北市政府 108 年 3 月 29 日新北府城開字第 1080524432 號函書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之 32%(4,156.55 平方公尺，接受基地連接道路寬度 32 公尺/臨路條件 20%+接受基地內部條件 12%+接受外部環境改善項目 0%)，送出基地可移轉容積為 3,896.79 平方公尺，申請移入量為 3,896.79 平方公尺，其申請容積移入量未達接受基地基準容積 40%之上限(5195.69 平方公尺，位於整體開發地區，非位於法定山坡地範圍)。 14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (三)本案經設計單位於 109 年 2 月 20 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 3 月 2 日新北府城設字第 1082406595 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 109 年 4 月 10 日本市 109 年度第 4 次大會報告。
作業單位意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	德謙建設板橋區板翠段 88、89-1 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程	案號	報告案 第三案
說明	一、申請位置：板橋區板翠段 88、89-1 地號等 2 筆土地。 二、設計單位：余學禹建築師事務所 建築師：余學禹 三、申請單位：雅居建設股份有限公司 負責人：林石龍 四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 50%，容積率 240%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上 13 層地下 4 層，鋼筋混凝土造。共 48 戶。 (二)建築基地面積：904.97 平方公尺。 設計建築面積：374.75 平方公尺。 設計建蔽率：41.41%≤50%。 (三)總樓地板面積：6,159.35 平方公尺。 設計容積面積：3,062.41 平方公尺。 設計容積率：338.4%≤338.4%(240%*(1+20%+21%)(允建上限) (四)整體開發規模獎勵：434.39 平方公尺(20%)； 容積移轉：456.1 平方公尺(21%)。 (五)新建建築各層用途如下： 地下二至四層：停車空間、機房。 地下一層：防空避難室兼停車空間、機房。 地上一層：門廳、管委會、自行車停車空間、停車空間。 地上二至十三層：集合住宅。 屋突一層：樓梯間。 屋突二層：樓梯間、水箱。 屋突三層：樓梯間、機房。 (六)停車空間：應設汽車 43 輛，實設 43 輛。 應設機車 48 輛，實設 48 輛。 應設自行車 17 輛，實設 17 輛。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案依據「變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第五階段)(市地重劃 F 及 G 單元)案」土地使用分區管制要點第 15 點，申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案設計單位於 108 年 7 月 10 日函送都市設計審議報告書到府，錄案提請 108 年 8 月 8 日專案小組審議，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。		

1. 本案申請容積移轉(21%、456.1 平方公尺)，依新北市都市設計審議原則提出容積移轉環境友善方案為於法定退縮後再留設 1.5 公尺寬人行步道(面積 39.92 平方公尺)供公眾通行，意見如下：
 - (1) 為考量基地容受力及對周遭環境影響，請調降 1%容積移入量或提供銜接後側基地 1.5 公尺寬之人行步道供公眾通行。
 - (2) 請補充專章檢討。
2. 本案屋脊裝飾物，應結構採金屬構架，高度為 6 公尺以下，並經結構技師簽證耐候、耐震、耐風等結構安全項目，及依建築技術規則規定檢討符合透空遮牆、透空立體構架、水平投影，請修正。
3. 請套繪鄰地配置，以釐清開放空間之延續性。
4. 本案申請外牆裝飾柱放寬部分，續提小組討論。
5. 陽台雨遮外裝飾板部分，請逕依建管規定檢討，並刪除本章節。
6. 有關種植花草樹木之覆土深度應達 1.5 公尺部分，同意依都市設計審議原則植栽覆土深度規定辦理。
7. 基地前公有人行道請依本府人行道鋪面標準復舊。
8. 開放空間系統配置及景觀計畫：
 - (1) 為確認與鄰地、車道順平無高差，請補充景觀、車道剖面圖，並於景觀配置圖補充標示鄰地高程。
 - (2) 景觀平面圖請補充標示開挖範圍，以釐清植栽覆土深度。
 - (3) 基地西側植栽樹穴請配合鄰地高程順平處理，覆土深度達 1.5 公尺。
9. 自行車停車空間與 1 層陽臺重疊請調整配置。
10. 空調請設置於陽臺內部。
11. 停車空間檢討部分，應符合土地使用分區管制要點 1 戶 1 汽車位之規定調整配置，請修正。
12. 夜間照明部分，公共人行空間，請取消投樹燈。
13. 屋脊裝飾物、外牆裝飾柱、裝卸車位不得銷售移轉、公共開放空間範圍及維護管理基金等管理維護事項，應納入公寓大廈管理規約。
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。
15. 相關單位意見請酌參：

本府交通局意見(書面)：

 - A、本案為第 2 類建築物，規劃 48 戶，設置汽車停車位 46 席，機車停車位 48 席，未達提交評門檻。
 - B、有關基地一樓行人動線與車行動線衝突，且一樓停車位不易進出，亦與行人動線衝突範圍大，建議檢討調整基地一樓停車位至地下層。
 - C、請補充基地臨路道路幾何配置於車行及人行動線圖面，且請再修順車道與道路截角。

16. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(二) 本案設計單位於 108 年 9 月 9 日函送都市設計審議報告書到府，錄案提請 108 年 10 月 16 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. 本案依「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」申請容積移轉面積 456.1 平方公尺(21%)。
2. 本案屋脊裝飾物，依本市都市設計審議原則規定，構造採金屬架構，並經結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度 6 公尺以下，同意設置。
3. 外牆裝飾柱部分請依下列意見，同意設置：
 - (1) 請確實依工務局規定檢討裝飾柱寬度。
 - (2) 申請放寬 1 層正面及車道、梯廳兩側裝飾柱部分，考量無影響立面整體造型及與立面圖說不一致，請取消或以計入容積方式檢討設置。
4. 本案欲依 106 年 12 月 29 日變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(土地使用分區管制要點第七點停車位設置規定)案土地使用分區管制要點申請汽車數量折減，請依下列意見修正：
 - (1) 法令檢討應一體適用，請於法令適用日章節敘明本案法令檢討日期依據，相關法令檢討試用版本亦請敘明。
 - (2) 本案距離捷運站超過 500 公尺範圍，應提相關交通改善配套措施，請依 107 年 5 月 4 日第 5 次大會專案報告第 1 案決議辦理。
5. 基地西側植栽樹穴請確實依前次會議意見配合鄰地高程順平處理，調降樹穴完成面高層(景觀剖面 B)。
6. 請依前次意見，補充車道橫向剖面圖。
7. 地面層停車空間請調整集中設置於地下層。
8. 自行車設置請調整配置於後側。
9. 建築物外牆透空隔柵部分請減量設計，並依建管規定檢討。
10. 汽機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為 6 公尺以下，請於詳標尺寸。
11. 報告書部分：
 - (1) 建築計畫部分，有關容積設計、防空避難室等非屬都市設計審議項目，請刪除內容。
 - (2) 土地使用分區管制要點名稱有誤，請修正。
12. 屋脊裝飾物、外牆裝飾柱、裝卸車位不得銷售移轉、公共開放空間範圍及維護管理基金等管理維護事項，應納入公寓大廈管理規約。
13. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申

請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。

14. 相關單位意見請酌參：

(1) 本府交通局意見(書面)：本案一樓設置汽車停車位部分，請再加強車輛進出視距檢討與與警示設施(出車警示燈與反射鏡)，避免1樓汽車進出與地下室車輛進出衝突。另建議無障礙停車位置調整至地下室，避免無障礙進出行走於車道間。

(2) 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查本案所涉容積移轉申請案前經新北市政府108年9月17日新北府城開字第1081720849號函告完成送出基地現地勘查在案，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之21%【456.10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6%+接受基地外部環境改善項目0%】，經書面試算送出基地可移轉之容積量為456.3平方公尺，申請移入容積為456.1平方公尺(已達接受基地基準容積21%，超出部分自願無償捐贈)，其中申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限(868.77平方公尺，非屬法定山坡地範圍，位於整體開發地區)。

15. 另有關本案依評定原則申請接受基地內部條件—「沿街步道式開放空間/單側臨路留設一點五公尺以上，未達四公尺」項目部分，不得與開放空間獎勵、法定退縮範圍重複計算。

16. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(三) 本案設計單位於108年11月22日函送都市設計審議報告書到府，錄案提請108年12月6日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 有關停車空間部分，依前2次決議地面層停車空間應調整集中設置於地下層，如仍需於1層設置臨停汽、機車位，則續提大會討論。

2. 外牆裝飾物部分請依前次會議決議辦理，同意設置。

3. 本案依土地使用分區管制要點第7點申請汽車停車空間折減部分，本案距離捷運站超過500公尺範圍，應提相關交通改善配套措施，並請請依107年5月4日第5次大會決議，比照都審原則計算停車空間數量，並提供1/2法定機車位附設電力插座供電動機車使用，並以專章說明。

4. 開挖率逾土地使用分區管制要點規定上限，請修正。

5. 自行車空間請與梯廳、大廳空間予以區隔。

6. 鄰地界樹穴請確實依前次紀錄順平處理。

7. 餘修正意見請依108年10月16日專案小組紀錄辦理。

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

9. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市

設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。

10. 相關單位意見請酌參：

- (1) 本府環境保護局意見(書面)：第 2 案「雅居建設板橋區板翠段 88、89-1 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程報告書」涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市板橋區板翠段 88、89-1 地號等 2 筆土地，基地面積 904.97 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 13 層地下 4 層共 48 戶之住宅，建築物高度 46.74 公尺(與建造執照申請書所載 1 幢 1 棟地上 12 層地下 4 層共 34 戶之住宅，建築物高度 33 公尺不一致)，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，倘經目的事業主管機關確認非位屬重要濕地，則無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
- (2) 本府交通局意見(書面)：本案基地停車場車道出入口與 1 樓停車位有進出視距疑慮，建議增設相關警示設施(警示燈(聲)或反射鏡)，以提升行車安全。
- (3) 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查土地容積移轉申請案管理系統，經新北市政府 108 年 7 月 25 日新北府城開字第 1081067162 號函確認書面要件在案，本案接受基地得移入接受基地之容積為 456.1 平方公尺。
- (4) 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：
 - A、本案申請獎勵項目為整體開發規模獎勵，請統一名詞。
 - B、有關本案汽車為、機車為為依土地使用分區管制要點第 7 點規定檢討，請一前開要點規定詳實檢討修正數量。
 - C、有關本案開挖率依土地使用分區管制要點第 9 點第 2 項：「建築基地地下開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%」，請申請人修正相關檢討內容。

11. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

- (四) 本案經設計單位於 109 年 2 月 14 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 3 月 2 日新北府城設字第 1090121853 號函先行同意核備在案。

八、 以上提請 109 年 4 月 10 日本市 109 年度第 4 次大會報告。

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

案由	綠意開發汐止區新峰段1611地號等18筆土地集合住宅 新建工程	案號	報告案 第四案
說明	一、申請位置：汐止區新峰段1611地號等18筆土地 二、設計單位：沈國皓建築師事務所 建築師：沈國皓 三、申請單位：綠意開發股份有限公司 負責人：許燈城 四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率50%，容積率240%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上15層地下24層鋼筋混凝土構造，共116戶。 (二)建築基地面積：2,535.00平方公尺。 設計建築面積：948.74平方公尺。 設計建蔽率：37.43%≤50%。 (三)總樓地板面積：18,121.45平方公尺。 設計容積面積：9,845.13平方公尺。 設計容積率：388.37%(包含獎勵容積)≤388.58% [240%(1+19.33%+6%+3.57%+3%)] (四)都市更新獎勵：1,941.32平方公尺(31.91%) (五)容積移轉面積：1,825.20平方公尺(30.00%) (六)新建建築各層用途如下： 地下四至二層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：一般零售業、門廳、車道。 地上二層至十五層：集合住宅。 屋突一至三層：電梯機房、水箱、梯間。 (七)停車空間：應設汽車109輛，實設111輛(自設2輛)。 應設機車116輛，實設117輛(自設1輛)。 應設自行車36輛，實設50輛(自設14輛)。 (八)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案依據「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」第17條第4項規定，本案屬都市更新單元地區，應先經新北市都市設計審議委員會審議後方得申請建造執照，申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案設計單位於105年4月7日提送都審報告書到府，提請105年4月20日專案小組審查，會議決議如下：請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。 1. 本案擴大更新範圍南側建築物下方供通行部分，請向本府申請建築線指示時，釐清有無義務性之規定。 2. 擴大更新範圍之南側6、7樓建築物請一併釐清建築物發照年限。		

3. 有關容積移轉友善方案，請將友善回饋方案以圖例說明標示清楚並補標繪地界線，另提及東側留設開放型空間，其開放性及公益性不足，請另行提出容移友善方案。
4. 依新北市都市設計審議原則第4點以專章補充容積移轉友善方案相關說明。
5. 建築物裝飾物請說明高度及構造材質，其結構部分請技師簽證，於下次會議提出討論。
6. 請補附申請都市更新事業計畫之報核日期相關文件。
7. 有關土地使用分區管制點第7點檢討，請補充檢討車位之算式，並依規定類組計算。
8. 依土地使用分區管制要點第16點檢討，請於相關圖說補標註車站位置及相對距離。
9. 依新北市都市設計審議原則第1點都市防災部分，請於相關圖說標註上方投影線。
10. 依新北市都市設計審議原則第2點人行空間配置原則，請說明基地是否未開闢之公有人行道，並建議協助開闢及認養。
11. 依新北市都市設計審議原則第2點人行鋪面，車道出入口須使用車道專用之車道磚，其圖案及顏色應與人行空間鋪面之連續，且順平無高差，請補充修正。
12. 依新北市都市設計審議原則第3點停車數量及配置，並請補充車位之檢討算式。
13. 依新北市都市設計審議原則第3點停車動線設置原則，請於相關圖面補繪車道出入口之寬度及平台深度。
14. 依新北市都市設計審議原則第3點停車自行車道及自行車位數量之規劃，請將汽車折減數量補足，後續請依建管規定納入容積檢討。
15. 依新北市都市設計審議原則第5點建築物高度設計原則請補充建築物天際線檢討。
16. 垃圾、資源回收空間建議於地下一層靠近垂直動線核設置，並以不跨越車道為原則。
17. 請補充垃圾清運計畫及推估設備、空間及清運方法，並將未來使用管理方式納入公寓大廈管理規約中規範。
18. 新建工程地下室設有筏式基礎者，應利用其筏基水箱作為雨水貯留滯洪池，請補充於相關圖面。
19. 請依都市計畫法新北市施行細則逐條檢討。
20. 有關院落檢討圖面請套繪景觀配置圖，並補充上方投影線。
21. 有關屬建管檢討圖面之部分，建議刪除。
22. 有關汽車位以小坪數折減部分，請補充相關戶數之面積。
23. 有關境界線退縮1.5公尺上方有裝飾物請釐清修正。
24. 有關街角及車道出入口部分，請註明順平無高差及補繪局部剖面圖說。
25. 景觀剖面示意圖請刪除格柵部分，並請標註植栽覆土深度。

26. 喬木數量請加總檢討，其羅漢松單位綠覆面積有誤請釐清。
27. 綠覆率檢討部分，灌木及地被標示混亂，請另以圖面說明，並分開計算補充檢討。
28. 綠化檢討部分，請套繪建築物配置圖，另無法綠化面積部分，不可計入基地內通路、排水溝及消防救災空間；其無遮簷人行道請標註 3.52 公尺之範圍；另植栽部分涉及地下室開挖範圍請補繪結構與植栽之局部剖面圖說。
29. 基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力。
30. 屋頂綠化部分請補框列屋頂範圍。
31. 透水率之檢討，透水面積請將現有巷道刪除，並套繪建築物配置圖。
32. 地下室無障礙車位部分，應避免跨越車道，機車車位應於地下一層集中設置為原則。
33. 自行車位部分請補充說明進出動線。
34. 依新北市都市設計審議原則第8點補充管理維護計畫，並於公寓大廈管理規約載明管理維護相關事項。以上提請109年4月10日本市109年度第4次大會報告。

(二) 本案設計單位於 106 年 3 月 22 日提送都審報告書到府，提請 106 年 4 月 7 日專案小組審查，會議決議如下：請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議

1. 容積移轉部分：

(1) 本案申請容積移轉(35%，2129.40 平方公尺)，申請人提出環境友善方案為開闢南側 6 公尺通路、設置 18 席公用自行車停放空間、美化新台五路人行陸橋。

A. 基地內南側 6 公尺通路現況為既有通路，重建後為本案交通動線需求，不得視為友善方案。

B. 有善方案應提供基地內友善方案，基地外新台五路人行陸橋不得視為容移友善方案。

C. 供公眾自行車停放空間建議移至靠近火車站側。

(2) 本案法令適用日為 103 年 12 月 19 日，建議可依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」計算繳納，公共開放空間維護管理基金。

2. 開放空間部分：

(1) 依「新北市都市設計審議原則」二(一)：整體規劃街角空間、街道家具及植栽配置等，該空間與街道相銜接之處須順平無高差；請加強街角廣場設計；另天橋出入口處請放大空間。

(2) 道路截角請應工務局規定辦理，並考量公有人行道和街角空間配置。

(3) 人行空間，通道寬度 2.5 公尺，並多種植喬木。

(4) 東側基地內溝渠，地下室距離溝渠退縮建築，請依水利局相關

規定辦理。

3. 交通規劃：

- (1) 汽機車車道寬度於人行道出入口處應以 8 公尺以下設置。
- (2) 車道出入口請依最新建築線指示圖規劃。
- (3) 前次審查意見十一、十三請檢附修正前後對照圖，詳實標註。

4. 景觀綠化部分：

- (1) 請依「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條檢討綠化面積：請釐清 南側通路是否為「現有道路」。
- (2) 本案倘增加開放空間人行鋪面以致綠化面積檢討困難，同意依都設會 104 年 11 月 27 日第 62 次大會共同決議辦理。
- (3) 法定空地 80%透水面積檢討，請檢附覆土深度剖面圖。
- (4) 臨 8 公尺秀峰路，倘人行道退縮配合現有公共人行道規劃，其合計寬度達 6 公尺以上者，應設置雙排喬木。
- (5) 公共人行道空間，請取消投樹燈。

5. 本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則第 5 點規定，屋脊裝飾物或屋頂框架式構造採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度以不超過 6 公尺為原則，並依建管規定檢討後，經委員會原則同意後即可設置。

6. B 棟工作陽台為面 8 公尺秀峰路立面，請考量設置格柵遮蔽工作陽台 加強立面美化。

7. 請檢附本案圍牆範圍及設置圖說，圍牆高度不高於 1.2 公尺。

8. 報告書部分：

- (1) 請檢附會議紀錄逐條修正前後對照圖說。
- (2) 報告書內容請依建議目錄排列，檢附比例尺正確圖說，空間名稱、鄰街道路寬度、建築線、地界線、各項應退縮空間範圍(法定退縮、前院等)及人行空間寬度等，請標示清楚以利審閱。

(三) 本案設計單位於 107 年 3 月 1 日提送都審報告書到府，提請 107 年 3 月 13 日專案小組審查，會議決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 容積移轉部分：

- (1) 本案申請容積移轉(30%，1,825.20平方公尺)目前提出之友善方案為繳交開放空間管理維護基金3,426,850元，並請加強沿街面開放空間街道家具及休憩空間之整體規劃。
- (2) 於西側沿街步道式開放空間後方留設供停留、休憩之街道家具，並標示範圍納入友善方案。

2. 開放空間及景觀綠化部分：

- (1) 請配合秀峰路之行穿線調整沿街之植栽槽位置，並適度加大該街角空間。
- (2) 基地內通路請以硬鋪面規劃。

	(3) 複層植栽請以耐蔭性植物配置。 (4) 請取消沿街面投樹燈之規劃。 3. 建築物立面之色彩請考量與周邊建物協調，並確保不易汙損。 4. 垃圾車裝卸位因使用需跨越車道，請加強安全警示規劃。 5. 本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則第5點規定，屋脊裝飾物或屋頂框架式構造採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度以不超過6公尺為原則，委員會原則同意。另請取消屋突與屋脊裝飾物之過樑。 6. 目前空調主機規劃於陽台及雨遮，有關隔柵之設置請依建管規定檢討辦理。 7. 梯廳及排煙室之區劃方式請依建管規定檢討辦理。 8. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。 (四) 本案經設計單位於108年12月4日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於109年3月3日新北府城設字第1082305051號函先行同意核備在案。 八、以上提請109年4月10日本市109年度第4次大會報告。
作業單位意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	甲豪建設三重區五谷王段371地號等12筆土地集合住宅新建工程(第1次變更設計)	案號	報告案 第五案
說明	一、申請位置：三重區五谷王段371、372、374、375、376、377、378、379、380、382、383及384地號等12筆土地。 二、設計單位：許偉鈞、恆生建築師事務所 建築師：許偉鈞、李建賢 三、申請單位：甲豪建設股份有限公司 負責人：陳淑娟 四、土地使用分區：住宅區(建蔽率60%，容積率240%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上二十一層地下四層，鋼筋混凝土造，共232戶。 (二)建築基地面積：5,007.79平方公尺。 設計建築面積：2,364.39平方公尺。 設計建蔽率：47.21%≤60%。 (三)總樓地板面積：38,054.71平方公尺。 設計容積面積：20,649.26平方公尺。 設計容積率：412.34%≤412.34% (240%*(1+40%+4.81%+6%+6%+15%))(允建上限)。 (四)容積移轉面積：4807.47平方公尺(40%)。 公共服務空間獎勵：578.25平方公尺(4.81%)。 保水獎勵面積：721.12平方公尺(6%)。 綠建築獎勵面積：721.12平方公尺(6%)。 規模獎勵面積：1802.80平方公尺(15%)。 (五)新建建築各層用途如下： 地下二至四層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：店鋪、防災中心、公共服務空間、管理委員會使用空間。 地上二層：辦公室、集合住宅、管理委員會使用空間。 地上三至二十一層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機械房、水箱。 (六)停車空間：應設汽車251輛，實設251輛(自設23輛)。 應設機車232輛，實設232輛。 應設自行車62輛，實設62輛。 (七)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(第一階段)書」附表三擬定三重(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫土地使用分區管制要點第15點規定，本計畫區需經都市設計審議地區。爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過：		

- (一) 本案於市府 105 年 8 月 12 日新北府城設字第 1051488694 號函核備在案。
- (二) 設計單位因基地範圍縮小，相關設計配合調整，於 108 年 11 月 21 日函送第 1 次變更設計都審報告書到府，錄案提請 108 年 12 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)：本案本次開發量體差異甚微，爰本局無意見。
 2. 本府環境保護局意見(書面)：基地位於本市 371、372、374、375、376、377、378、379、380、382、383、384 地號等 12 筆土地，基地面積 5,007.79 平方公尺，領有 107 重建字第 00142 號建造執照，今擬辦理變更設計，興建 1 幢 3 棟地上 21 層地下 4 層共 232 戶之店鋪、辦公室、集合住宅，建築物高度 74.1 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，倘經目的事業主管機關確認非位屬重要濕地，則無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
 3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案件管理系統，前經新北市政府 107 年 5 月 8 日新北府城開字第 1070816879 號函核准容積移轉在案，得移入接受基地本市三重區五谷王段 371、372、374、375、376、377、378、379、380、382、383、384 地號等 12 筆土地(面積共計 5,274.04 平方公尺)之容積為 5,063.07 平方公尺，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積 40%之上限(5,063.07 平方公尺，位於整體開發地區，超出部分無償捐贈)。
 4. 本案容積移轉友善方案為開放空間獎勵範圍，其中廣場式開放空間請依建築技術規則任一邊之最小淨寬度在 6 公尺以上，並不得設置阻隔性之花台，考量供公眾使用及開放性，警衛室請於申請開放空間範圍外設置。
 5. 因變更設計主要因素為基地範圍面積縮小，故原核准容積移轉友善方案提供基地南側供公眾使用通道部分，本次變更後不具開放性，請等寬留設淨寬 2.5 公尺以上供人通行為原則設計，並加強動線之引導，及增加公共服務空間之視覺穿透性規劃。
 6. 本次屋脊裝飾物調整修改部分，請確實標示 RIF 線及相關尺寸，並補附經結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證後，依建管規定辦理。
 7. 本案鄰棟間隔請依新北市都市設計審議原則檢討留設 1.5 公尺。
 8. 供人行通行空間及友善方案通道部分，請依新北市都市設計

	審議原則檢討須具有完整之燈光照明計畫，確保人行安全，請增設景觀高燈，並補充說明規格及尺寸。 9. 依土地使用分區管制規定自道路境界退縮 5 公尺部分，依本區整體配置，請以道路境界線留設 2.5 公尺綠帶後再設置 2.5 公尺人行步道。 10. 景觀計畫： (1) 植栽覆土深度請依新北市都市設計審議原則檢討喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺。 (2) 本案人行道退縮帶及現有公共人行道規劃合計寬度達 6 公尺以上，請依新北市都市設計審議原則檢討應設計雙排大型常綠喬木。 11. 公寓大廈管理規約請確實依新北市都市設計審議原則檢討基地內之鄰棟間隔、法定退縮、開放空間(包含管理維護、夜間照明)、建築物夜間照明、圍牆、景觀植栽及屋脊裝飾物之管理維護方式。 12. 報告書部分： (1) 本案允建容積率計算錯誤，請修正。 (2) 請於報告書內補充標示說明自行車動線。 (3) 景觀剖面圖請標示相關範圍尺寸。 (4) 建築物立面尺寸標示錯誤，請修正。 (5) 報告書空白頁部分請標示「此頁為空白頁」。 (6) 報告書第七章節建築圖說部分，依工務局檢討相關法令及面積計算等部分，免於檢附報告書內說明。 (7) 考量鄰地開發人行空間沿續性，與鄰地地界應先留設寬 1.5 公尺之硬鋪面再規劃設置綠帶。 13. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。 14. 相關單位意見請酌參。 15. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (三) 本案經設計單位於 109 年 1 月 16 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 108 年 12 月 5 日新北府城設字第 1090112849 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 109 年 4 月 10 日本市 109 年度第 4 次大會報告。
作業單位建議	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	德鄰建設板橋區江翠段 61、62-2 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)	案號	報告案第六案
說明	一、申請位置：板橋區江翠段 61、62-2 地號等 2 筆土地。 二、設計單位：謝政吉建築師事務所 建築師：謝政吉 三、申請單位：德鄰建設股份有限公司 負責人：張展溢 四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 50%，容積率 240%) 五、設計概要： (一) 設計內容：地上 18 層地下 4 層，鋼筋混凝土造。共 88 戶。 (二) 建築基地面積：1,889.64 平方公尺。 設計建築面積：695.11 平方公尺。 設計建蔽率：36.78%≤50%。 (三) 總樓地板面積：13,396.07 平方公尺。 設計容積面積：7,001.71 平方公尺。 設計容積率：370.53%≤370.54%(240%*(1+15%+5%+34.39%))(允建上限) (四) 整體開發規模獎勵：680.27 平方公尺(15%)； 開放空間獎勵：226.76 平方公尺(5%)。 容積移轉：1,559.63 平方公尺(34.39%)。 (五) 新建建築各層用途如下： 地下二至四層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：管委會空間、集合住宅。 地上二至十八層：集合住宅。 屋突一層：梯間。 屋突二層：水表室、機械室。 屋突三層：水箱、機房。 (六) 停車空間：應設汽車 88 輛，實設 88 輛。 應設機車 88 輛，實設 88 輛。 應設自行車 22 輛，實設 22 輛。 (七) 餘詳報告書。 六、法令依據： 本案依據「變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第四階段)(市地重劃 DE)案」土地使用分區管制要點第 15 點，申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過：		

(一)本案業經 107 年 9 月 3 日新北府城設字第 1071700471 號函同意核備。

(二)108 年 3 月 29 日新北府城設字第 1080567930 號函同意第 1 次變更設計在案。

(三)設計單位於 108 年 11 月 22 日函送都審報告書到府，因本案建築面積增加、建築立面、室內隔間、景觀配置、屋脊裝飾物調整，爰此辦理第 2 次變更設計，提請 108 年 12 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. 景觀配置調整部分，基地北側為容積移轉環境友善方案及申請獎勵留設之開放空間，為維持開放空間之開放性、可及性、友善性，請維持原核准之鋪面及開放空間空間形式。

2. 屋脊裝飾物調整部分，原則同意。

3. 車道鋪面請延續人行空間鋪面形式。

4. 報告書部分：

5. 土地使用分區管制要點停車空間檢討部分，請補充機車數量檢討。

6. 土地使用分區管制要點容積上限檢討部分請詳述。

7. 本次變更為申請單位自行辦理，不得作為建造執照展理由。

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

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

10. 相關單位意見請酌參：

(1)本府交通局意見(書面)：本案本次無涉及開發量體及停車場車道出入口位置變更，故無意見。

(2)本府環境保護局(書面)：基地位於本市板橋區江翠段 61、61-2 地號等 2 筆土地，基地面積 1,889.64 平方公尺，原領有 107 板建字第 00562 號建造執照，今辦理變更設計，興建 1 幢 4 棟地上 18 層地下 4 層共 88 戶之店鋪、集合住宅，建築物高度 63.3 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，倘經目的事業主管機關確認非位屬重要濕地，則無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

	(3)本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):前經本府 108 年 1 月 15 日新北府城開字第 1080059313 號函核准容積為 1,559.63 平方公尺(超出都市設計審議核 11. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (四)本案經設計單位於 109 年 2 月 6 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備,本府於 109 年 3 月 6 日新北府城設字第 1090135802 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 109 年 4 月 10 日本市 109 年度第 4 次大會報告。
作業 單位 意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討,並依審議決議調整修正,並經作業單位確認,本府同意核備在案,爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決 議	洽悉。

案由	家泰眾業開發/家悅建設新莊區副都心段一小段91、92、93、109地號等4筆土地補習班及集合住宅新建工程	案號	報告案第七案
說明	一、申請位置：新北市新莊區副都心段一小段91、92、93、109等4筆土地 二、設計單位：新森峰建築師事務所 建築師：陳志宏 三、申請單位：家泰眾業開發股份有限公司 負責人：王秀玲 家悅建設股份有限公司 負責人：黃玉雪 四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率50%，容積率350%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上18層地下4層，鋼筋混凝土構造，共184戶。 (二)建築基地面積：3,855.59平方公尺。 設計建築面積：1,355.05平方公尺。 設計建蔽率：34%≤50%。 (三)總樓地板面積：27,660.86平方公尺。 設計容積面積：14,196.62平方公尺。 設計容積率：368%(包含獎勵容積)≤371%。 (四)開發規模獎勵：674.73平方公尺。(5%) (五)基地綠美化獎勵：134.95平方公尺。(1%) (六)新建建築各層用途如下： 地下一至四層：停車空間、機房。 地上一層：補習班、梯廳、管委會使用空間。 地上二層至十八層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房。 (七)停車空間：應設汽車184輛，實設236輛(自設52輛)。 應設機車184輛，實設184輛。 應設自行車46輛，實設46輛。 (八)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案係依據「變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)案」土地使用分區管制要點第16點規定，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案設計單位於108年10月15日提送都審報告書到府，提請108年11月15日專案小組審議，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。 1. 本府交通局意見(書面)： (1)根據面積計算表本案為第4類建築物(補習班11戶、住宅173戶)，設置汽車停車位236席、機車停車位184席，已逾200席汽車位，請依規定提送交評。 (2)第8頁建造執照申請書與面積計算表之戶數、停車位數數		

量不一致，請說明。

(3) 補習班衍生之停車（包括臨停）需求應內部化，避免影響外部交通。

(4) 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、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析等。

2. 本府環境保護局意見(書面):「家泰眾業開發及家悅建設新莊區副都心一小段 91 地號等 4 筆土地補習班及集合住宅新建工程」涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市新莊區副都心一小段 91、92、93、109 地號等 4 筆土地，基地面積 3,855.59 平方公尺，場址非位屬重要濕地，興建 1 幢 1 棟地上 19 層地下 4 層共 184 戶之補習班及集合住宅，建築物高度 67.55 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. 本府城鄉發局開發管理科意見(書面):本案尚無容積移轉案件紀錄。

4. 法規檢討部分:

(1) 各項法規檢討請註明檢討版本，並詳實檢討。

(2) 都市設計審議原則檢討版本有誤，請以 104 年 10 月 1 日版本檢討。

5. 有關申請大規模獎勵規定留設開放空間部分:

(1) 依規定應留設法定空地 50%之開放空間供公眾使用，並依建築技術規則及新北市都市設計審議原則等規定。目前所留設之開放空間公共性、開放性不足，考量周邊公園及學校等公共設施用地之串聯以符合其開放性及公益性，建議於基地南側留設東西向完整人行步道系統以串接昌平國小、昌平公園及頭前國中，以創造區域性開放空間之整體效益。

(2) 有關應留設法定空地 50%之開放空間公供眾使用，其計算值請依土地使用分區管制要點第 13 點檢討修正。

(3) 整體規劃街角空間請提供街道家具及植栽配置等供公眾休憩等候，該空間與街道相銜接之處須順平無高差。高層緩衝空間應配合車道設置並不得設置於開放空間上。

6. 開放空間高程請與鄰地及公有人行道一致，並順平無高程設置。

7. 本案申請屋脊裝飾物審議，請依新北市都市設計審議原則第 5 點規定，採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度以不超過 6 公尺為原則，並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架檢討。

8. 申請裝飾柱部分，1 樓轉角 2 根裝飾柱請縮小尺寸並依建管規

定檢討。

9.1 樓空間名稱，前後標示不符，部份章節標示補習班、部份消防章節標示店鋪，請釐清，倘為補習班用途空間使用用途請說明規劃合理性，倘為店鋪請檢討符合都市計畫法新北市施行細則第 14 條規定檢討。

10. 本案設置店鋪(補習班)，請依新北市都市設計審議原則留設裝卸位，該車位不得計入法定停車數量及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。

11. 景觀計畫：

(1) 綠化檢討有誤，無法綠化範圍請詳實檢討並符合規定。

(2) 圍牆請依都市設計審議原則規定 1.2 公尺應為透空式設計，高度不得高於 120 公分、牆面鏤空率須達 70% 以上等規定檢討，報告書 7-02 頁剖面圖 4 圍牆設置 4.2 公尺部分，請修正。

(3) 景觀配置圖、排水圖請標示人行步道、車道與鄰地之相對高程及本案絕對高程位置，並檢討符合順平無高差設置。

(4) 透水 80%檢討，請補附地下室開挖範圍內覆土深度 60 公分剖面圖檢討。

(5) 考量開放空間使用性，請配置景觀高燈。

12. 請依新北市都市設計審議原則第 2 點第 1 款第 4 目：「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。」規定辦理並檢附車道 2 向剖面圖。

13. 無障礙停車位請集中設置於地下 1 樓。

14. 報告書部分：

(1) 各項法規檢討請註明檢討版本，並詳實檢討。

(2) 報告書內容請依建議目錄排列，於圖說補附指北針、比例尺、剖立面索引、空間名稱、鄰街道路寬度、建築線、地界線、各項應退縮空間範圍(法定退縮、前院等)及人行空間寬度等，並請適度放大各建築平立面圖說比例，以利審閱。

(3) 地下室請補充直通戶外梯至地面層平剖面圖。

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

16. 相關單位意見請酌參。

17. 以上內容申單位得先據以修正圖說。

(二) 本案設計單位於 108 年 12 月 5 日提送都審報告書到府，提請 108 年 12 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): 本案請依交評意見修正。

2. 本府工務局意見(書面):

(1) 建築法令:

- A. 貳層平面部分挑空部分圖說不合理, 請釐清。
- B. 請檢附立、剖面清晰圖說。
- C. 挑空部分請依建築技術規則第 164 條之 1 檢討設置建築物外牆材質色彩計畫標示請釐清。
- D. 請釐清車道免計面積。
- E. 地面層車道寬度、迴轉半徑, 請依規定檢討。
- F. 空間名稱、設備名稱請依建築技術規則標示。
- G. 請釐清無障礙汽、機車出入動線是否符合無障礙設施設計規範規定。
- H. 請將開挖範圍套繪至 1 樓平面。
- I. 建築面積如何計算, 請於壹層平面圖上色區分範圍。
- J. 立面請標示避雷設備。
- K. 建築物高度大於 60 米, 應設航空障礙燈。
- L. 高層建築防災中心請併入機電空間檢討。
- M. 高層建築物是否設置燃氣設備請依規定檢討。
- N. 請檢討停車空間防火區劃, 防火時效, 阻熱性。
- O. 高層落物曲線請補充於平、立面圖檢討。
- P. 公寓大廈規約請說明版本並將相關事項(禁止二工, 監視系統, 安全維護裝置及承諾事項等)納入規約。
- Q. 垃圾車停放之車位空間不得計入法定停車位。
- R. 屋脊裝飾物建議採金屬構架, 並應檢討耐候性, 耐震, 耐風等結構安全項目。
- S. 水箱四周請留設淨寬 $\geq 45\text{cm}$ 。
- T. 樓梯底設置廁所請檢討高度。

(2) 其他: 另涉建管法令部份, 仍應依建造執照掛號申請時之相關規定辦理, 其檢討應由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。

3. 本府環境保護局意見(書面): 家泰眾業開發、家悅建設新莊區副都心一小段 91、92、93、109 地號等 4 筆土地補習班及集合住宅新建工程」涉及環境影響評估部分, 據所附資料載: 基地位於本市新莊區副都心一小段 91、92、93、109 地號等 4 筆土地, 基地面積 3,855.59 平方公尺, 興建 1 幢 2 棟地上 19 層地下 4 層共 183 戶之補習班、集合住宅, 建築物高度 68.1 公尺(與建造執照申請書所載 1 幢 2 棟地上 20 層地下 3 層共 191 戶之住宅, 建築物高度 67.5 公尺不一致), 依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定, 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. 有關申請大規模獎勵規定留設開放空間部分： (1) 本案申請大面積開發獎勵所留設開放空間，請依建築技術規則及新北市都市設計審議原則等規定檢討。 (2) 開放空間獎勵範圍面積計算有誤，有關扣除項目請依本案案土地使用分區管制要點第 13 點規定檢討。 (3) 開放空間與私人庭園請區非公私界面，水池請設置於私領域，並設置告示牌，另有關由昌學街進入開放空間，植栽範圍過深部分，請設置停留結點、街道家具以達民眾休憩與使用目的， (4) 開放空間獎勵範圍，請標示與鄰地及公有人行道相對高程及絕對高程，並順平無高差設置。 (5) 為考量開放空間與鄰地銜接性，西北基地境界線請設置 1.5 公尺硬鋪面。 (6) 開放空間內，是否設置涼亭花架，請釐清，倘設置請設置於私領域。 (7) 南向人行通道請串通設置，視線請通透，並以雙排喬木林蔭方式設置。 5. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。 6. 相關單位意見請酌參。 7. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (三) 本案經設計單位於 109 年 1 月 10 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 3 月 9 日新北府城設字第 1090066364 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 109 年 4 月 10 日本市 109 年度第 4 次大會報告。
作業單位建議	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	仙都建設五股區芳洲段 27 地號 1 筆土地店舖及集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案第八案
說明	一、申請位置：五股區芳洲段 27 地號 二、設計單位：陳麗珍建築師事務所 建築師：陳麗珍 三、申請單位：仙都建設有限公司 負責人：李政哲 四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%；容積率：200%) 五、設計概要： (一) 設計內容：地下 3 層，地上 15 層，鋼筋混凝土造，共 70 戶。 (二) 建築基地面積：1,783.27 平方公尺。 設計建築面積：578.25 平方公尺。 設計建蔽率：32.43%≤50%。 (三) 總樓地板面積：8,843.44 平方公尺。 設計容積面積：4,490.58 平方公尺。 設計容積率：251.82%(含容積獎勵)≤251.82%(200%*(1+0.2591)) (四) 開放空間獎勵面積：647.68 平方公尺(18.16%) (五) 公服空間獎勵面積：85.28 平方公尺(2.39%) (六) 容積移轉獎勵面積：191.19 平方公尺(5.36%) (七) 新建建築各層用途如下： 地下一至三層：停車空間。 地上一層：門廳、公服空間、一般零售業、防災中心。 地上二層：一般事務所、樓電梯間。 地上三至十五層：集合住宅。 屋突一至三層：樓電梯間、機房、水箱。 (八) 停車空間：應設汽車位 70 輛，實設汽車位 73 輛(自設 3 輛) 應設機車位 70 輛，實設機車位 70 輛 應設自行車位 18 輛，實設自行車位 18 輛。 (九) 餘詳報告書。 六、本案依據「變更五股都市計畫(洲子洋地區細部計畫)(專案通盤檢討)案」第 18 點規定，申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一) 本案於市府 106 年 12 月 13 日新北府城設字第 1062395999 號函核備在案。 (二) 本案設計單位於 108 年 12 月 2 日檢送第 1 次變更設計報告書到府，提請 108 年 12 月 26 日專案小組審查，會議決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報		

告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府交通局意見(書面)：無意見。
2. 本府環保局意見(書面)：第4案「仙都建設五股區芳洲段27地號1筆土地店鋪及集合住宅新建工程」環境影響評估部分，依卷附地號，經本局至內政部營建署城鄉發展署國土規劃地理資訊圖台系統代為查詢結果，場址非位於重要濕地範圍內。又據所附資料載：基地面積1,783.27平方公尺，興建1幢1棟地上15層地下3層共70戶之集合住宅、店鋪，建築物高度49.90公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，五股區芳洲段27地號1筆土地，本案前於107年6月12日新北府城開字第1071073161號函以核准在案，得移入接受基地本市五工區芳洲段27地號土地(面積1,783.27平方公尺，位於整體開發地區)之容積為191.19平方公尺(未達接受基地基準容積40%之上限)。
4. 查本案前經本府106年12月13日新北府城設字第1062395999號函同意核備，本案不得以辦理都審程序作為申請建造執照展延之理由。
5. 申請屋脊裝飾物部分，依新北市都市設計審議原則第5點規定檢討，採金屬構架，高度以6公尺下，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構安全計算及簽證後，補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並由都市設計審議委員會審議後依決議內容進行調整，原則同意。
6. 考量未來住戶通行，請於基地西側留設硬鋪面，與鄰地串聯供公眾通行使用。
7. 請於建築物出入口二側增植喬木，並適度調整容積移轉友善方案口袋公園喬木位置，以加強對外開放性。
8. 基地東南側沿街人行步道植栽穴請以1.5公尺寬設置，並加強廣場式開放空間開放性。
9. 請於車道出入口二側設置景觀高燈。
10. 請調整進排風口位置，減少對人行空間影響。
11. 本案基地透水請以滲透陰井、草溝方式處理，以利後續維管便利。
12. 空調主機、設備管線及工作陽台配置，請修正平面於對公共景觀衝擊較小之立面並應加以遮蔽美化。
13. 地下3層無障礙車位請集中設置於鄰近梯廳處。
14. 有關裝卸車位部分倘以法定車位規劃請加註於公寓大廈管理規約不得銷售，僅作為社區公設使用。

	15. 報告書部分： (1) 變更差異表應由建築師親簽用印。 (2) 6-9 頁索引圖例應與平面圖內圖例對應，請修正。 (3) 請刪除第 7 章平面圖說建管法令檢討。 (4) 請標示完整地段地號。 (5) 請套繪與臨地建案之全區街廓套繪圖。 16. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。 17. 相關單位意見請酌參。 18. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (三) 本案經設計單位於 109 年 2 月 11 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 3 月 9 日新北府城設字第 1090235658 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 109 年 4 月 10 日本市 109 年度第 4 次大會報告。
作業單位意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	展曜新莊區副都心段一小段71地號1筆土地幼兒園新建工程 (第1次變更設計)	案號	報告案 第九案
說明	一、申請位置：新莊區副都心段一小段70地號1筆土地 二、設計單位：吳興宇建築師事務所 建築師：吳興宇 三、申請單位：展曜建設股份有限公司 負責人：何金龍 四、土地使用分區：第一種商業區(建蔽率60%，容積率425%) 五、設計概要： (一)設計內容：1幢1棟 地上5層地下1層鋼筋混凝土構造，共7戶。 (二)建築基地面積：1,827.37平方公尺。 設計建築面積：679.61平方公尺。 設計建蔽率：37.19%≤60%。 (三)總樓地板面積：4,487.91平方公尺。 設計容積面積：3,087.03平方公尺。 設計容積率：186.90%(含容積獎勵) (四)新建建築各層用途如下： 地下一層：防空避難室兼停車場 地上一至三層：幼兒園。 地上四至五層：補習班 屋突一至三層：梯間、機房、水箱。 (五)停車空間：應設汽車32輛，實設32輛。 應設機車32輛，實設32輛。 應設自行車8輛，實設8輛。 (六)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案係依據「變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)案」土地使用分區管制要點第16點規定，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理情形： (一)本府於108年5月14日新北府城設字第1080965856號函同意核備在案。 (二)本案設計單位於108年11月15日提送報告書到府，以上提請108年12月6日專案小組討論，提請108年12月6日專案小組討論，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)：未見依前次意見一至四修正內容及詳列修正對照表，請補充說明。 2. 本府工務局意見(書面)：		

- (1) 建築面積如何計算，請於壹層平面圖上色區分範圍。
- (2) 請檢附清晰可辨之建築圖說。
- (3) 請釐清車道出入口與車行模擬線。
- (4) 請將建築線與建築物配置圖併同套繪，標示建築面積範圍並上色。
- (5) 請釐清無障礙汽、機車出入動線是否符合無障礙設施設計規範規定。
- (6) 停車空間汽車出入口緩衝空間範圍請標示，並依建築技術規則第 136 條檢討相關規定。
- (7) 立面請標示窗台高度(高度不得小於 1.1M*)。
- (8) 請檢討無障礙建築物(設施設備)。
- (9) 立面請標示材質。
- (10) 請釐清車道免計面積。
- (11) 請標示防災通道與人行道相對高層，請檢討是否順平。
- (12) 建築物高度請依「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」檢討。
- (13) 屋脊裝飾物建議採金屬構架，並應檢討耐候性，耐震，耐風等結構安全項目。
- (14) 車道坡度、寬度請依規定檢討。
- (15) 請檢討逃生之步行距離及重複步行距離。
- (16) 綠化面積請依規定檢討。
- (17) 圍牆高度請標示。
- (18) 無障礙室內外通路請順平設計。

3. 本府環境保護局意見(書面): 第 2 案「展曜建設新莊區副都心段一小段 71 地號 1 筆土地吉的堡幼兒園新建工程(第 1 次變更設計)」涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市新莊區副都心段一小段 71 地 1 筆土地，基地面積 1,827.37 平方公尺，場址非位屬重要濕地範圍內，興建 1 幢 1 棟地上 5 層地下 1 層建築物共 7 戶之補習班、幼兒園，建築物高度 16.73 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): 經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案尚無容積移轉申請記錄。

5. 本案不涉及申請屋脊裝飾物審議放寬，請逕依建管規定檢討。

6. 有關綠化面積減少 6.84 平方公尺部分，變更設計案件應不得低於原核准，倘係為筆誤，請以圖說詳實標註範圍及原因。

7. 報告書部分:

	(1) 請依書件查核表項目製作都審報告書。 (2) 變更圖說請左右對照，無變更圖說無需納入，並請框出變更項目說明變更理由，未框選變更事項不同意變更。 8. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。 9. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (三) 本案經設計單位於109年1月14日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於109年3月10日新北府城設字第1090092746號函先行同意核備在案。 八、 以上提請109年4月10日本市109年度第4次大會報告。
作業單位建議	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	弘峻建設三重區三重段 141 地號等 5 筆土地集合住宅 新建工程	案號	報告案 第十案
說明	一、申請位置：三重區三重段 141、142、143、144 及 145 地號等 5 筆土地。 二、設計單位：拓璞聯合建築師事務所 建築師：聶玉璞 三、申請單位：弘峻建設股份有限公司 負責人：林鴻楷 四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 240%) 五、設計概要： (一) 設計內容：地上 15 層地下 5 層，鋼筋混凝土造，共 245 戶。 (二) 建築基地面積：3,751.02 平方公尺。 設計建築面積：1,196.31 平方公尺。 設計建蔽率：31.89%≤50%。 (三) 總樓地板面積：27,927.96 平方公尺。 設計容積面積：13,395.54 平方公尺。 設計容積率：357.12%≤360% (240%*(1+8.81%+10%+30%))(允建上限)。 (四) 開放空間獎勵面積：793.22 平方公尺(8.81%)。 大規模開發獎勵：900.24 平方公尺(10%)。 容積移轉面積：2,700.73 平方公尺(30%)。 (五) 新建建築各層用途如下： 地下五層：停車空間、雨水機房、消防幫浦室、蓄水池、梯間。 地下二層至四層：停車空間、蓄水池、梯間。 地下一層：停車空間、電信室、台電配電場索、發電機室、垃圾處理室、蓄水池、梯間。 地上一層：管委會使用空間、店鋪、梯間。 地上一層夾層：店鋪、梯間。 地上二層：管委會使用空間、集合住宅、梯間。 地上三至十五層：集合住宅、梯間。 屋突一至三層：機房、水箱、梯間。 (六) 停車空間：應設汽車 245 輛，實設 245 輛。 應設機車 245 輛，實設 245 輛。 應設自行車 62 輛，實設 62 輛。 (七) 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(第一階段)書」附表三 擬定三重(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫土地使用分區管制要點第 15 點規定，本計畫區需經都市設計審議地區。爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過：		

(一) 本案設計單位於 108 年 7 月 26 日函送都市設計審議報告書到府，錄案提請 108 年 8 月 29 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) 本案為第 1 類建築物，規劃 245 戶，設置汽車停車位 245 席，機車停車位 245 席，已達提送交評門檻，請依規定提送交評。

(2) 於一樓平面層車道出入口往道路方向請順平處理，勿以直角束縮。

(3) 無障礙汽機車停車位請盡量避免跨越車道與鄰近電梯。

(4) 本案設有店鋪卻無設置裝卸格位，請說明未來基地店鋪有無裝卸需求，另衍生停車需求請於於基地內滿足。

(5) 基地停車場車道出入口兩旁植栽，請檢討是否影響行車視距，並請檢討車道兩旁截角，以利車輛轉向。

2. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案管理系統，經新北市政府 108 年 7 月 18 日新北府城開字第 1081300605 號函確認書面要件在案，本案接受基地可移入容積為基準容積之 30%【接受基地連接道路寬度 23.5 公尺/臨路條件 20%+接受基地內部條件 10%+接受基地外部環境改善項目 0%】，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限(3,600.97 平方公尺，位於整體開發地區，非屬法定山坡地範圍)。

3. 廣場式開放空間有效獎勵深度應在 10 公尺以下，超過部分不予獎勵。另本案申請開放空間部分請適度調整植栽間距，以加強對外使用的可及性，並請配合街道家具、景觀植栽營造可供停留的休憩空間。

4. 有關本案申請裝飾柱部分請依建管規定檢討。

5. 本案屋脊裝飾物，依本市都市設計審議原則規定，構造採金屬架構，並經結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度不超過 6 公尺，請標示 RIF 線，並請適度縮小家徽(直徑 3 公尺以內)，並整體調整與建築物比例關係後原則同意。

6. 為加強使用安全請調整車道前方緩衝空間距離，並以漸變之車道線形方式加強動線進出的順暢。

7. 請套繪基地周邊行穿線，檢討基地內外動線的有效連結。

8. 有關景觀植栽圖說有誤部分請釐清更正。另請加強說明整體植栽計畫確保景觀之協調性。

9. 照明計畫請依公共開放空間及人行空間之安全照明設置

高燈，以減少發生意外。

10. 基地保水請依新北市都市設計審議原則檢討將地面水匯集入筏基中，以減少公共排水負擔，並說明保水設施位置及剖面。

11. 報告書部分：

(1) 檢送報告書目錄與報告書內容之頁碼對應錯誤、頁碼標示不清楚及檢附圖面不完整，請確認品質以利審閱。

(2) 提案單設計容積書寫錯誤，請修正。

(3) 開放空間專章檢討部分，請套繪景觀配置，以利審閱。

(4) 水岸建築相關檢討面積錯誤，請修正。

(5) 請於圖面標示自行車動線檢討。

(6) 地上1層圍牆處門扇部分，請合理繪製。

(7) 景觀植栽索引圖示請統一。

(8) 景觀剖面部分請補附多向剖面及補附索引，以利審閱。

(9) 報告書第七章節建築圖說部分，依工務局檢討相關法令及面積計算等部分，免於檢附報告書內說明。

(10) 請補標示人行步道、車道及綠帶之高程。

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

13. 相關單位意見請酌參。

14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(二) 設計單位因申請廣場式開放空間獎勵，景觀配置依前次專案小組意見修正後，於108年11月4日函送都審報告書到府，錄案提請108年11月29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)：本案基地設置店鋪，仍建議其停車需求內部化。另請留意基地車道與裝卸停車位高度，避免店鋪物流貨車無法進入地下停車場，造成停車需求外部化。

2. 本府環境保護局意見(書面)：

(1) 「弘峻建設股份有限公司三重區三重段141等5筆地號店鋪及集合住宅新建工程」涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市三重區三重段141、142、143、144、145地號等5筆土地，基地面積3,751.02平方公尺，興建2幢2棟地上15層地下5層共245戶之店鋪、住宅，建築物高度49.4公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，

倘經目的事業主管機關確認非位屬重要濕地，則無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

(2) 行政指導事項：

- A. 非屬固定污染源公告列管範圍，惟仍需符合空氣污染防制法第 32 條之相關規定。
- B. 應繳交營建空氣污染防制費，請於合約（建照）開工日前申報。
- C. 施工期間應督導承包商依照「營建工程空氣污染防制設施管理辦法」設置各種污染防制設施，並確實做好各項污染防制工作。
- D. 施工機具請使用合法油品並經常維護，避免冒黑煙情況。
- E. 若施工緊鄰交通要道，應多注意工區出入口髒污狀況及避免揚塵產生情形。另工區內易產生噪音振動等機具應確實妥善規劃施工時間及放置位置，以減少對周圍民眾影響。
- F. 工程土石方運送請針對物料運輸砂石車輛運輸時間路線應盡量避開尖峰時間及學校、社區等路線，另規範車輛於運輸過程使用防塵布或其他不透氣覆蓋物緊密覆蓋且捆紮牢靠，邊緣應延伸覆蓋至車斗上緣以下至少 15 公分。
- G. 107 年起，禁止使用出廠日期為 92 年 10 月以前之施工機具，且排放標準不透光率 2.8m^{-1} 以下；工程未能檢具施工機具出廠日期者，則以最新排放標準要求。
- H. 施工及營運期間須符合各類噪音管制標準，及本市自 108 年 2 月 13 日公告修正「新北市噪音管制區內禁止行為及管制區域與時間」。
- I. 使用低噪音機具，且音量須符合該區噪音管制標準；必要時，需加裝隔音吸音牆、布或屏。
- J. 於設立或營運過程中，不得有污染水源水質之行為。
- K. 若屬從事依環境影響評估法相關規定應實施環境影響評估之開發行為或屬空氣污染防制法第 1 級營建工程之建築工程、道路、隧道工程、管線工程、橋樑工程、區域開發工程之事業，應於施工前提報營建工地逕流廢水污染削減計畫經核備。
- L. 第 4 案若符合下水道法應設置社區專用污水下水道系統之新開發社區，應於營運前取得水污染防治許可，使得排放廢(污)水於地面水體。
- M. 待審議通過後，新增建物後續如委託營造業興建工程，該工程有繳交空氣污染防制費 且其興建工程

	面積達 500 平方公尺以上或工程合約經費為新臺幣 500 萬元以上者，應請營造業者辦理下列事項： a. 向本局申請管制編號並提送事業廢棄物清理計畫書核准後始得施工（營運）。 b. 以網路傳輸方式申報廢棄物流向。 3. 本府城鄉發展局開發管理科意見（書面）：前經新北市政府 108 年 10 月 24 日新北府城開字第 1081945676 號函確認書面要件在案，本案接受基地可移入容積為基準容積之 30%【接受基地連接道路寬度 23.5 公尺／臨路條件 20%+接受基地內部條件 10%+接受基地外部環境改善項目 0%】，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限（位於整體開發地區），惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。 4. 本案申請開放空間部分未確實依前次意見修正，請適度調整植栽間距，以加強對外使用的可及性，並請配合街道家具、景觀植栽營造可供停留的休憩空間，鄰道路側廣場式開放空間之人行通道寬度請加寬至最少 3 公尺，內部串聯步道寬度請增加至最少 2.5 公尺，其餘請依歷次專案小組會議決議修正報告書。 5. 有關本次申請裝飾柱部分，設置於地上一層大廳之管委會空間（一）及店鋪（S1），共兩處，請於平面圖清楚標示後，原則同意。 6. 不可綠化扣除部分，請依本府 108 年 1 月 28 日新北府程規字第 1080141596 號函檢討。 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。 8. 相關單位意見請酌參。 9. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 （三）本案經設計單位於 109 年 3 月 2 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 3 月 10 日新北府城設字第 1090370169 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 109 年 4 月 10 日本市 109 年度第 4 次大會報告。
作業單位建議	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	新北市政府警察局三芝區埔頭段 1312 地號 1 筆土地淡水分局三芝分駐所新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案 第十一案
說明	一、申請位置：新北市三芝區埔頭段 1312 地號 1 筆地號。		
	二、設計單位：許澄榮建築師事務所 建築師：許澄榮		
	三、申請單位：新北市政府警察局淡水分局 負責人：劉炯炫		
	四、土地使用分區：機關用地(建蔽率 50%，容積率 200%)		
	五、設計概要：		
	(一)設計內容：地上 3 層、地下 1 層，鋼筋混凝土構造，共 1 戶。		
	(二)建築基地面積：1,230.83 平方公尺。		
	設計建築面積：312.33 平方公尺。		
	設計建蔽率：25.38≤50%。		
	(三)總樓地板面積：1,141.52 平方公尺。		
明	(四)設計容積面積：751.01 平方公尺。		
	(五)設計容積率：61.02%≤200%。		
	(六)新建建築各層用途如下：		
	地下一層：停車場		
	地上一層：辦公室、槍械彈藥室、裝備室、台電配電場所		
	地上二層：辦公室、備勤室、廚房、餐廳		
	地上三層：文康室、備勤室		
	屋突一層：發電機室、屋頂平台		
	屋突二層：蓄水池、水箱		
	(七)停車空間：		
	汽車：地上一層 6 輛(含無障礙停車位 1 輛)、地下一層 10 輛。		
	機車：地上一層 10 輛(含無障礙停車位 1 輛)。		
	自行車：地上一層 2 輛。		
	六、法令依據：		
	本案係依據都市計畫法新北市施行細則第 45 條第 3 款申請辦理都市設計審議。		
	七、辦理經過：		
	(一)本案業經 108 年 1 月 23 日新北府城設字第 1080057390 號函同意核備在案。惟本次變更項目主要為機車停車位數不變，變更機車設置於地面層、總樓地板面積增加、建蔽率增加、容積率減少。		
	(二)本案設計單位於 108 年 12 月 19 日提送都審報告書到府。提請 109 年 1 月 17 日專案小組審議，會議決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，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)：機車停車空間請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」規定檢討。		

	2. 本府交通局意見(書面): (1)請補充評估汽車、機車、自行車位之停車需求評估,執勤車輛、員工通勤車輛、洽公臨停車輛等停車需求均應內部化處理,避免產生外部交通衝擊。 (2)面積計算表部分,請補充自行車位、無障礙車位檢討內容。 (3)無障礙汽機車位建議請調整設置於臨近人行出入口處。 3. 本府城鄉局開發管理科意見(書面):經查詢土地容積移轉申請系統所示,無申請容積移轉事宜。 4. 交通運輸系統配置事項: (1)有關本案設置機車位部分,經主辦機關說明本案為警察分駐所使用,後續為因應警察出勤緊急需求,以平面停車為主,請於報告書中明確補充實際需求後,原則同意原核備機車位設置。 (2)地下一層停車動線請補充安全警示設施(備)。 (3)請檢討地界線 1.5 公尺範圍內不得設置停車位。 (4)請合理檢討無障礙機車位動線。 5. 現況照片請檢附最新照片。 6. 報告書部分: (1)案名請標示第一次變更設計。 (2)請依新北市城鄉局都審報告書範本製作目錄及詳編頁碼。 (3)各圖面請清晰檢附。 (4)變更對照圖說請整頁檢附,左右對照。 (5)申請表、委託書及簽證表及各項資料請確實用印簽章。 (6)提案單請確實詳列相關資料。 (7)本案容積率為 61.02%,法規檢討表誤植為 61.20%,請修正。 (8)面積計算表無需檢附與本次變更無關之數據。 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。 8. 相關單位意見請酌參。 9. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (三)本案經設計單位於 109 年 2 月 7 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備,本府於 109 年 3 月 12 日新北府城設字第 1090214996 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 109 年 4 月 10 日本市 109 年度第 4 次大會報告。
作業單位意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討,並依審議決議調整修正,並經作業單位確認,本府同意核備在案,爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	九鴻建設八里區訊塘段 43-1 地號 1 筆土地一般零售業及集合住宅新建工程	案號	報告案第十二案
說明	一、申請位置：新北市八里區訊塘段 43-1 地號 1 筆土地。 二、設計單位：林春龍建築師事務所 建築師：林春龍。 三、申請單位：九鴻建設股份有限公司 負責人：秦善明。 四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 40%，容積率 200%)。 五、設計概要： (一)設計內容：地上 12 層地下 3 層，鋼骨鋼筋混凝土構造，共 116 戶。 (二)建築基地面積：2,525.89 平方公尺。 設計建築面積：663.59 平方公尺。 設計建蔽率：26.28% ≤ 40%。 (三)總樓地板面積：13,330.60 平方公尺。 設計容積面積：7,324.20 平方公尺。 設計容積率：289.94%(含獎勵容積) < 289.94%。 (四)開放空間獎勵：282.22 平方公尺(5.58%)。 公共服務空間：87.10 平方公尺(1.72%)。 規模獎勵：101.04 平方公尺(2%)。 容積移轉：1,802.15 平方公尺(35.67%)。 (四)新建建築各層用途如下： 地下一至三層：停車空間。 地下一層：一般零售業、公共服務空間、門廳。 地上二至十三層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。 (六)停車空間：應設汽車 94 輛，實設 94 輛。 應設機車 126 輛，實設 126 輛。 應設自行車 64 輛，實設 64 輛。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案係依據「變更臺北港特定區計畫細部計畫(配合區段徵收開發修訂土地使用分區管制要點)書」第 20 點規定，本計畫區應先經新北市都市設計審議委員會依『新北市都市設計審議原則』及『臺北港特定區都市設計準則』審議通過後始得發照建築。爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案前於 105 年 6 月 24 日召開專案小組審議，決議修正後通過，惟審查期間多次未依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」規定於限期內檢送修正報告書到府，經本局已 107 年 3 月 1 日新北城設字第 1070237740 號、107 年 10 月 2 日新北城設字第 1071836681 號函終結 2 次都市設計審議在案。		

說

明

(二)設計單位於108年3月5日提送報告書到府，續於本府城鄉發展局108年3月14日新北城設字第1080392534號函於文到翌日起辦理補正程序，惟本案仍未依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第4點：「送審圖說及文件不符者，由本府通知申請人限期補正，屆期未補正，或補正仍不完備者，得駁回申請。」規定，故以前開號函駁回本案申請。

(三)設計單位於108年6月24日重新提送都審報告書到府，並續於本府城鄉發展局108年7月4日新北城設字第1081177527號函錄案辦理排會事宜，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. 容積移轉：

(1)本案申請容積移轉(35.67%，1,802.15平方公尺)，提出開放空間(57.73平方公尺)為友善方案。考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，惟本案所提內容方案仍有不足，且所提位置屬於內庭之空間不具開放性，請依下列意見修正：

A. 請將廣場式獎勵及容積移轉友善方案之開放空間整合於靠東側鄰地訊塘段22及35地號等2筆土地側，以加強開放空間整體之連通性；另有關基地後院側請與鄰地整體考量規劃，相關之調整規劃內容得申請及爭取容積獎勵。

B. 為加強沿街開放空間可供休憩及停留等功能，請於沿街規劃帶狀公園。

(2)請增加開放空間告示牌及街道傢俱，應明確標示開放空間範圍以及說明設置位置，並將管理維護計畫納入公寓大廈管理規約中。

2. 開放空間獎勵事項：

(1)公共服務空間請補充家具設施。

(2)廣場式開放空間獎勵範圍部分，應具有公共性、開放性與可及性，且供非特定民眾休憩與使用為原則，其範圍內不得設置阻隔性之花台、植栽(灌木)帶、通排氣墩等，請取消設置。

(3)開放空間獎勵範圍，請補充開放空間告示牌設置位置、景觀剖面圖說。

3. 人行空間及開放空間系統配置事項：

(1)依「新北市都市設計審議原則」第1點第2款規定，建築物應自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，不得有遮陽板及陽台等構造物，請釐清。

(2)為考量行人安全請於開放空間適當增加照明設備，以高燈及矮燈設計。

說

明

4. 依「變更臺北港特定區計畫細部計畫(配合區段徵收開發修定土地使用分區管制要點)書」土地使用分區管制要點第 20 點規定，本案基地範圍係屬區段徵收範圍，請依都市計畫書辦理。

5. 停車空間：

(1) 依「新北市都市設計審議原則」第 3 點第 1 款規定，申請小坪數單元開發，汽車折減數量以增設自行車數量補足之，請於法規檢討及面積計算表補充說明之。

(2) 依「新北市都市設計審議原則」第 6 點第 1 款規定，垃圾、資源回收空間請修正於地下一層靠近垂直動線核設置，並不跨越車道。

(3) 建議地下室開挖請盡量減少開挖樓層數。

6. 建築外觀造型及量體配置計畫：

(1) 依「新北市都市設計審議原則」第 5 點第 3 款規定，屋脊裝飾物應採金屬構架，其高度以不超過 6 公尺並以屋頂層樓版起計算，請確實於立面圖說標示設置範圍，並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並依工務局建管相關規定及審查意見辦理。

(2) 本案申請地上 11 至 13 層外牆裝飾柱部分，請依規定檢討並清楚標示相關尺寸，俟規劃方案調整後續提審議。

(3) 本案申請建築南北向立面雨遮欄杆放寬部分，請依建管規定檢討。

(4) 考量後續管理維護及裝修安全，有關空調主機請擺放於陽台內側，請於空調設備圖說修正部分圖說及敘述內容。

7. 景觀計畫：

(1) 考量人行空間與鄰地行道樹植栽之延續性，請依「新北市都市設計審議原則」檢討植栽種類達 60% 以上一致性。

(2) 綠化檢討請依「變更臺北港特定區計畫細部計畫(配合區段徵收開發修定土地使用分區管制要點)書」土地使用分區管制要點第 23 點檢討；另請補充不可綠化檢討計算之範圍圖。

(3) 請清楚表達有關沿街步道之材料形式及設計樣式。

(4) 請補充車道與人行空間及計畫道路順平處理關係剖面圖說。

(5) 請於景觀計畫之灌木種類請以三選一方式標明圖說。

(6) 屋頂層景觀剖面圖說，請依都審範本之比例檢附，並標示相關覆土深度、排水方向及高程內容。

(7) 補充本案與鄰地介面關係剖面圖。

8. 請檢討「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」，並將圖說納入管理規約中載明。

9. 報告書部分：

說明	(1)景觀排水計畫請補充圖例說明。 (2)植栽表圖例請確實檢討對應修正。 (3)請於各平面及剖立面標示正確比例說明、道路名稱及寬度、相關退縮空間尺寸及空間名稱、樹穴寬度及比例。 (4)面積計算表補充自行車數量檢討。 (5)開放空間獎勵請套繪彩圖範圍，以利審查。 (6)請更新本案現況照。 (7)報告書對照表說明及圖說頁碼有誤繕部分請一併修正，以利審閱。 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據以修正圖說。 (四)設計單位於 108 年 8 月 27 日提送都審報告書到府，並續於本府城鄉發展局 108 年 9 月 4 日新北城設字第 1081620187 號函錄案辦理排會，於 108 年 9 月 10 日專案小組審議，會議結論如下： 1. 本府交通局意見(書面)：本案未見 108 年 7 月 16 日專案小組會議本局意見之相關修正(對照表)，請補充。 2. 本府工務局意見(書面)： (1)法令適用日請確認。 (2)公共服務空間請配置傢俱。 (3)施行細則未檢討。 (4)P3-5 建築物挑空設計檢討請確認一樓用途及樓高。 (5)請於圖面檢討建築技術規則第 136 條，並於車道標示六十度以上範圍無礙視線之空間。 (6)停車角度 30 度以下，請依建築技術規則 60 條檢討。 (7)汽機車位數量是否符合土管規定。 (8)土管 22 條規定退縮範圍(5M)，其地下室覆土深度是否符合規定。 (9)建築物高度前後圖表不一致。 (10)外牆之雨遮、遮陽板等構造物請依手冊檢討。 (11)戶外安全梯開口距離有誤。 3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案前於 103 年 5 月 30 日北府城開字第 1030983728 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，申請移入接受基地之容積為 1,802.15 平方公尺，其申請容積移轉量未達接受基地容積 40%之上限(2,020.71 平方公尺，位屬整體開發地區)。
-----------	--

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

(1)綠化檢討部分未載明不可綠化之面積、實設空地計算方式有誤。

(2)停車位檢討部分計算方式有誤。

(3)報告書封面法令適用日與建造執照申請書所載不符。

5. 本案申請建造執照掛件為 102 年 1 月 17 日，前經 105 年 6 月 24 日召開專案小組審議，決議修正後通過，惟審查期間申請單位多次未依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」規定，於限期內檢送修正報告書到府，故經本府城鄉發展局依程序駁回在案，請本府工務局協助積極辦理，後續不得以都市設計審議作為申請建照執照展延為由。

6. 本案 108 年 7 月 16 日專案小組決議，涉及決議內容修正不確實且未回應，請依下列意見修正，再請重新檢討：

(1)前次小組決議一(二)部分，並未說明街道家具配置系統，請補充說明。

(2)前次小組決議二(二)部分，廣場式開放空間獎勵範圍部分，仍未以相關剖面圖說補充，請確實修正及說明。

(3)前次小組決議二(三)部分，開放空間未補充多處景觀剖面圖說，請修正。

(4)前次小組決議三(二)部分，為考量行人安全請於開放空間適當增加照明設備，其中高燈部分，請配合與植栽規劃合理燈具位置，請修正。

(5)前次小組決議七(五)部分，並未補充車道與人行空間及計畫道路順平處理關係剖面圖說。

(6)前次小組決議七(五)部分，景觀計畫之灌木種類請以三選一方式標明圖說，屋頂層及地面層灌木配置圖說仍未修正。

(7)前次小組決議七(七)部分，並未補充本案與鄰地介面關係剖面圖。

(8)前次小組決議一(一)：「2. 為加強沿街開放空間可供休憩及停留等功能，請於沿街規劃於帶狀口袋公園。」部分，並未修正及說明。

7. 容積移轉：

(1)本案申請容積移轉(35.67%，1,802.15 平方公尺)，提出基地東北側開放空間(249.04 平方公尺)為友善方案。考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，請依下列意見修正，原則同意：

A. 目前廣場式開放空間面積未符合「新北市都市設計審議原則」及「建築技術規則」規定，任一邊淨寬應在 6 公

尺以上，面積應為 200 平方公尺以上，於修正鄰地訊塘段 43 地號之車道改至基地東北側後，並配合調整及增加開放空間後，原則同意計入有效面積（不計獎勵）作為容移環境友善方案。

B. 比照依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」繳交開放空間管理維護基金。

C. 請補充景觀剖面圖說(含開放空間與鄰地串聯之介面關係)。

8. 開放空間獎勵事項：

(1) 基地中心之廣場式開放空間部分，所提位置屬於內庭之空間不具開放性，請取消獎勵申請。

(2) 考量使用合理性，有關街道家具請配合人行使用性做調整設置。

9. 請加強安全警示設施。

10. 建築外觀造型及量體配置計畫：

(1) 依「新北市都市設計審議原則」第 5 點第 3 款規定，屋脊裝飾物應採金屬構架，其高度以不超過 6 公尺並以屋頂層樓版起計算，請確實於立面圖說標示設置範圍，並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並依工務局建管相關規定及審查意見辦理，原則同意。

(2) 本案申請地上 11 至 13 層外牆裝飾柱部分，原則同意。

(3) 本案申請建築南北向立面雨遮欄杆放寬部分，經報告書內容說明涉及外觀立面整體部分應合乎法令規定之下，請逕依建管規定檢討辦理。

11. 本案於地面層除供人行通行之步道、廣場空間之外應儘量設置綠化；倘若配合前述留設綠化檢討仍有不足，原則同意依 104 年 11 月 27 日第 62 次大會專案報告第 2 案「新北市都市設計審議精進方案」放寬綠化。

12. 有關消防救災配置計畫，請確實送消防主管機關送審。

13. 請再補充多處現況照。

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。

15. 相關單位意見請酌參。

16. 以上內容申請單位得據以修正圖說。

(五) 設計單位於 108 年 10 月 28 日提送都審報告書核備本到府，經作業單位審查因原提送審議裝飾柱與原小組決議內容不一致，於 108 年 12 月 9 日新北城設字第 1082028770 號函錄案辦理排會事

	宜，提請108年12月16日專案小組審議。本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。 1. 本府城鄉發展局開發管理科：103年5月30日北府城開字第1030983728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，申請移入接受基地之容積為1802.15平方公尺，其申請容積移轉量未接受基地基準容積40%之上限(2020.71平方公尺，屬整體開發地區)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。 2. 108年9月10日新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議紀錄-決議事項六、建築外觀造型及量體配置計畫(略以)：(二)「本案申請地上11至13層外牆裝飾柱部分，原則同意。」惟申請人提出本案配合都審決議，修正調整廣場式開放空間計入有效面積(不計獎勵)作為容移環境友善方案，另增設裝卸車位後，建築物規模降為地上12層、地下3層，故應修改為「本案申請地上10至12層外牆裝飾柱部分，原則同意。」 3. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。 4. 相關單位意見請酌參。 5. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (六)本案經設計單位於109年1月21日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於109年3月16日新北府城設字第1090135540號函先行同意核備在案。 八、以上提請109年4月10日本市109年度第4次大會報告。
作業單位意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	九鴻建設八里區訊塘段 43 地號 1 筆土地一般零售業及集合住宅新建工程	案號	報告案第十三案
說明	一、申請位置：新北市八里區訊塘段 43 地號 1 筆土地。 二、設計單位：林春龍建築師事務所 建築師：林春龍。 三、申請單位：九鴻建設股份有限公司 負責人：秦善明。 四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 40%，容積率 200%)。 五、設計概要： (一)設計內容：地上 15 層地下 4 層，鋼骨鋼筋混凝土構造，共 265 戶。 (二)建築基地面積：5,001 平方公尺。 設計建築面積：1,410.96 平方公尺。 設計建蔽率：28.21% ≤ 60%。 (三)總樓地板面積：28,057.30 平方公尺。 設計容積面積：14,461.33 平方公尺。 設計容積率：289.18% ≤ 289.18%(200%(1+7.51%+2.53%+10%+24.53%))(允建上限)。 (四)開放空間獎勵：751.62 平方公尺(7.51%)。 公共服務空間：253.91 平方公尺(2.53%)。 規模獎勵：1,000.20 平方公尺(10%)。 容積移轉：2,453.62 平方公尺(24.53%)。 (四)新建建築各層用途如下： 地下一至四層：停車空間。 地下一層：一般零售業、公共服務空間、門廳。 地上二至十三層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。 (六)停車空間：應設汽車 218 輛，實設 231 輛(自設 13 輛)。 應設機車 265 輛，實設 265 輛； 應設自行車 101 輛，實設 101 輛。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案係依據「變更臺北港特定區計畫細部計畫(配合區段徵收開發修訂土地使用分區管制要點)書」第 20 點規定，本計畫區應先經新北市都市設計審議委員會依『新北市都市設計審議原則』及『臺北港特定區都市設計準則』審議通過後始得發照建築。爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案前於 105 年 6 月 24 日召開專案小組審議，決議修正後通過，		

惟審查期間多次未依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」規定於限期內檢送修正報告書到府，經本府城鄉發展局已107年3月1日新北城設字第1070237747號、107年10月2日新北城設字第1071836673號函終結2次都市設計審議在案。

(二)設計單位於108年3月5日提送報告書到府，續於本府城鄉發展局108年3月14日新北城設字第1080392546號函於文到翌日起辦理補正程序，惟本案仍未依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第4點：「送審圖說及文件不符者，由本府通知申請人限期補正，屆期未補正，或補正仍不完備者，得駁回申請。」規定，故以前開號函駁回本案申請。

(三)設計單位於107年6月24日提送都審報告書到府，並續於本府城鄉發展局108年7月4日新北城設字第1081177518號函錄案辦理排會事宜，108年7月16日專案小組審議，決議如下：

1. 本府交通局意見(書面)：

(1)P.2-2-2頁中停車位加總算式有誤，請更正。

(2)本案所繪製的停車場出入口設計不一致，經檢視總計有三種不同的設計版本，請釐清最終以何設計為主，並統一各圖面的停車場出入口設計。

(3)請套繪停車場各層及出入口之交通安全指示標誌與設備、停車場出入口寬度、60度視距分析及最大型車輛轉彎軌跡。

(4)腳踏車車位數與P1-2頁中所描述的數量不一致，請更正。

(5)請依身心障礙權益保障法之規定，機車身障車位應直達梯廳，避免跨越車道，請標註地下一層機車格區域之機車行進動線及其他各層之汽車動線，以及以色塊區隔垃圾車及裝卸車輛停車位。

(6)本案停車場出入口面臨訊塘一路及中華路三段交叉口，請提出避免車輛進出時直接橫跨車道之方案，並出具切結書。

2. 本府城鄉發展局開發管理科：本案前於103年6月13日北府城開字第1031029960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，申請移入接受基地之容積為2,453.62平方公尺，其申請容積移轉量未達接受基地容積40%之上限(4,000.80平方公尺，位屬整體開發地區)。

3. 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)容積移轉：

A. 本案申請容積移轉(24.53%，2,453.62平方公尺)，提出開

放空間(60.65 平方公尺)為友善方案。考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，惟本案所提內容方案仍有不足，且所提位置屬內庭之空間不具開放性，請依下列意見修正：

(A)請將廣場式獎勵及容積移轉友善方案之開放空間整合於靠西側鄰地訊塘段 22 及 35 地號等 2 筆土地側，以加強開放空間整體之連通性；另有關基地後院側請與鄰地整體考量規劃，相關之調整規劃內容得申請及爭取容積獎勵。

(B)為加強沿街開放空間可供休憩及停留等功能，請於沿街規劃於帶狀口袋公園。

(2)請增加開放空間告示牌及街道傢俱，應明確標示開放空間範圍以及說明設置位置，並將管理維護計畫納入公寓大廈管理規約中。

(3)開放空間獎勵事項：

A. 廣場式開放空間獎勵範圍部分，應具有公共性、開放性與可及性，且供非特定民眾休憩與使用為原則。

B. 開放空間獎勵範圍，請補充開放空間告示牌設置位置、景觀剖面圖說。

(4)為考量行人安全請於開放空間適當增加照明設備，以高燈及矮燈設計。

(5)依「變更臺北港特定區計畫細部計畫(配合區段徵收開發修定土地使用分區管制要點)書」土地使用分區管制要點第 20 點規定，本案基地範圍係屬區段徵收範圍，請依都市計畫書辦理。

(6)停車空間：

A. 依「新北市都市設計審議原則」第 3 點第 1 款規定，申請小坪數單元開發，汽車折減數量以增設自行車數量補足之，請於法規檢討及面積計算表補充說明之。

B. 依「新北市都市設計審議原則」第 6 點第 1 款規定，垃圾、資源回收空間請修正於地下一層靠近垂直動線核設置，並不跨越車道。

(7)建築外觀照行及量體配置計畫：

A. 依「新北市都市設計審議原則」第 5 點第 3 款規定，屋脊裝飾物應採金屬構架，其高度以不超過 6 公尺並以屋頂層樓版起計算，請確實於立面圖說標示設置範圍，並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並依工務局建管相關規

定及審查意見辦理。

B. 本案申請地上 11 至 13 層外牆裝飾柱部分，請依規定檢討並清楚標示相關尺寸，俟規劃方案調整後續提審議。

C. 本案申請建築南北向立面雨遮欄杆放寬部分，請依建管規定檢討。

D. 考量後續管理維護及裝修安全，有關空調主機請擺放於陽台內側，請於空調設備圖說修正部分圖說及敘述內容。

(8) 景觀計畫：

A. 考量人行空間與鄰地行道樹植栽之延續性，請依「新北市都市設計審議原則」檢討植栽種類達 60% 以上一致性。

B. 綠化檢討請依「變更臺北港特定區計畫細部計畫(配合區段徵收開發修定土地使用分區管制要點)書」土地使用分區管制要點第 23 點檢討；另請補充不可綠化檢討計算之範圍圖。

C. 請清楚表達有關沿街步道之材料形式及設計樣式。

D. 請補充車道與人行空間及計畫道路順平處理關係剖面圖說。

E. 請於景觀計畫之灌木種類請以三選一方式標明圖說。

F. 屋頂層景觀剖面圖說，請依都審範本之比例檢附，並標示相關覆土深度、排水方向及高程內容。

G. 補充本案與鄰地介面關係剖面圖。

(9) 報告書部分：

A. 景觀排水計畫請補充圖例說明。

B. 植栽表圖例請確實檢討對應修正。

C. 請於各平面及剖立面標示正確比例說明、道路名稱及寬度、相關退縮空間尺寸及空間名稱、樹穴寬度及比例。

D. 面積計算表補充自行車數量檢討。

E. 開放空間獎勵請套繪彩圖範圍，以利審查。

F. 請更新本案現況照。

G. 報告書對照表說明及圖說頁碼有誤繕部分請一併修正，以利審閱。

(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據以修正圖說。

(四)設計單位於108年8月27日提送都審報告書到府，並續於本府城鄉發展局108年9月4日新北城設字第1081620144號函錄案辦理排會事宜。108年9月10日專案小組審查，決議如下：

1. 本府交通局意見(書面)：本案未見108年7月16日專案小組會議本局意見之相關修正(對照表)，請補充。

2. 本府工務局意見(書面)：

(1)法令適用日請確認。

(2)門廳傢俱請移除。

(3)公共服務空間請配置傢俱。

(4)施行細則未檢討。

(5)P3-5建築物挑空設計檢討請確認一樓用途及樓高。

(6)裝飾柱檢討有誤。

(7)請於圖面檢討建築技術規則第136條，並於車道標示六十度以上範圍無礙視線之空間。

(8)報告書建築面積不一致，請確認。

(9)停車角度30度以下，請依建築技術規則60條檢討。

(10)汽機車位數量是否符合土管規定。

(11)公服空間依技規應作為集會、休閒、文教及交誼使用，本案作自行車停放處是否符合規定，請確認。

(12)依土管退縮部分，其地下室覆土深度是否足夠。

(13)建築物高度前後不一致。

(14)外牆之雨遮、遮陽板等構造物請依手冊檢討。

3. 本府城鄉發展局開發管理科：本案前於103年6月13日北府城開字第1031029960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，申請移入接受基地之容積為2,453.62平方公尺，其申請容積移轉量未達接受基地容積40%之上限(4,000.80平方公尺，位屬整體開發地區)。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

(1)綠化檢討部分未載明不可綠化之面積、實設空地計算方式有誤。

(2)停車位檢討部分價算方式有誤。

(3)報告書封面法令適用日與建造執照申請書所載不符。

5. 本案申請建造執照掛件為102年1月17日，前經105年6月24日召開專案小組審議，決議修正後通過，惟審查期間多次未依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」規定，於限期內檢送修正報告書到府並依程序駁回在案，請本府

工務局協助積極辦理，後續不得以都市設計審議作為申請建照執照展延為由。

6. 本案 108 年 7 月 16 日專案小組決議，涉及決議內容修正不確實且未回應，請依下列意見修正，再請重新檢討：

- (1) 前次小組決議一(二)部分，並未說明街道家具配置系統，請補充說明。
- (2) 前次小組決議二(二)部分，廣場式開放空間獎勵範圍部分，仍未以相關剖面圖說補充，請確實修正及說明。
- (3) 前次小組決議二(三)部分，開放空間未補充多處景觀剖面圖說，請修正。
- (4) 前次小組決議三(二)部分，為考量行人安全請於開放空間適當增加照明設備，其中高燈部分，請配合與植栽規劃合理燈具位置，請修正。
- (5) 前次小組決議七(五)部分，並未補充車道與人行空間及計畫道路順平處理關係剖面圖說。
- (6) 前次小組決議七(五)部分，景觀計畫之灌木種類請以三選一方式標明圖說，屋頂層及地面層灌木配置圖說仍未修正。
- (7) 前次小組決議七(七)部分，並未補充本案與鄰地介面關係剖面圖。
- (8) 前次小組決議一(一)：「2. 為加強沿街開放空間可供休憩及停留等功能，請於沿街規劃於帶狀口袋公園。」部分，並未修正及說明。

7. 容積移轉：

- (1) 本案申請容積移轉 (24.53%，2,453.62 平方公尺)，提出基地西側開放空間 (85.72 平方公尺) 為友善方案。考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，請依下列意見修正，原則同意：

A. 目前廣場式開放空間面積未符合「新北市都市設計審議原則」及「建築技術規則」規定，任一邊淨寬應在 6 公尺以上，面積應 200 平方公尺以上，請修正車道改至於基地東北側，並於基地西側再增加開放空間後，原則同意計入有效面積 (不計獎勵) 作為容移環境友善方案。

B. 請補充景觀剖面圖說 (含開放空間與鄰地串聯之介面關係)。

- (1) 開放空間獎勵部分，基地中心之廣場式開放空間部分，所提位置屬於內庭之空間不具開放性，請取消獎勵申請。

8. 請依「新北市都市設計審議原則」第3點第1款第1目規定，新建工程應符合一戶設置一汽車一機車，並以平面停車設計為原則，請修正機車數量。

9. 請加強安全警示設施。

10. 建築外觀造型及量體配置計畫：

(1) 依「新北市都市設計審議原則」第5點第3款規定，屋脊裝飾物應採金屬構架，其高度以不超過6公尺並以屋頂層樓版起計算，請確實於立面圖說標示設置範圍，並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並依工務局建管相關規定及審查意見辦理，原則同意。

(2) 本案申請地上11至13層外牆裝飾柱部分，原則同意。

(3) 本案申請建築南北向立面雨遮欄杆放寬部分，經報告書內容說明涉及外觀立面整體部分應合乎法令規定之下，請逕依建管規定檢討。

11. 本案於地面層除供人行通行之步道、廣場空間之外應儘量設置綠化；倘若配合前述留設綠化檢討仍有不足，原則同意一104年11月27日第62次大會專案報告第2案「新北市都市設計審議精進方案」放寬綠化。

12. 有關消防救災配置計畫，請確實送消防主管機關送審。

13. 請再補充多處現況照

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。

15. 相關單位意見請酌參。

16. 以上內容申請單位得據以修正圖說。

(五) 設計單位於108年10月28日提送都審報告書核備本到府，經作業單位審查因原提送審議裝飾柱與前次會議決議核備內容不一致，於108年12月9日新北城設字第1082028772號函錄案辦理排會事宜，提請108年12月16日專案小組審議，本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認，會議決議如下：

1. 本府城鄉發展局開發管理科：103年6月13日北府城開字第1031029960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，申請移入接受基地之容積為2,453.62平方公尺，其申請容積移轉量未接受基地基準容積40%之上限

	(4,000.80 平方公尺，屬整體開發地區)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。 2. 108 年 9 月 10 日新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議紀錄-決議事項七、建築外觀造型及量體配置計畫(略以)：(二)「本案申請地上 11 至 13 層外牆裝飾柱部分，原則同意。」部分，配合本案設計修正為「本案申請地上 13 至 15 層外牆裝飾柱，原則同意。」 3. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。 4. 相關單位意見請酌參。 5. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (六)本案經設計單位於 109 年 1 月 21 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 3 月 16 日新北府城設字第 1090135563 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 109 年 4 月 10 日本市 109 年度第 4 次大會報告。
相關單位意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	及福建設三重區仁信段 114 地號等 4 筆土地店舖及集合住宅新建工程	案號	報告案 第十四案
說明	一、申請位置：新北市三重區仁信段 114、115、116、117 地號等 4 筆土地。 二、設計單位：李俊賢建築師事務所 建築師：李俊賢。 三、申請單位：及福建設股份有限公司 負責人：林絃維。 四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 240%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上 20 層地下 3 層鋼筋混凝土構造，共 209 戶。 (二)建築基地面積：3,612.42 平方公尺。 設計建築面積：1,753.06 平方公尺。 設計建蔽率：48.52% ≤ 50 %。 (三)總樓地板面積：26,591.45 平方公尺。 設計容積面積：12,654.04 平方公尺。 設計容積率：350.29% ≤ 350.40% (240%×(1+20%+26%)) (允建上限) (四)時程獎勵面積：1,733.96 平方公尺。(20%)。 容積移轉：2,254.15 平方公尺。(26%)。 (五)新建建築各層用途如下： 地下二至三層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間 地上一層：店舖。 地上二至三層：停車空間。 地上四至二十層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。 (六)停車空間：應設汽車 209 輛，實設 209 輛。 應設機車 209 輛，實設 209 輛。 應設自行車 58 輛，實設 58 輛。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案係依據「擬定三重都市計畫(高速公路北側仁義街附近地區)細部計畫」土地使用分區管制要點第 8 點規定，本計畫區應先經新北市都市設計審議委員會審議通過後始得發照建築，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案設計單位於 108 年 9 月 12 日函送都審報告書到府，於 108 年 9 月 27 日專案小組審議決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。 1. 本案前經市府 108 年 6 月 20 日新北府城開字第 1081115431 號函申請容積移轉(26%)涉「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」檢討部分，惟本案並未檢附相關內容，仍請依下列事項應補充並專章說明。

(1) 有關申請接受基地內部條件之開放空間部分，請補充套繪彩圖範圍及面積並請依規定設置街道傢俱系統，以提供公眾使用。

(2) 請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」檢討專章說明

(3) 有關廣場式開放空間以不影響人行通行之下，請適度增加綠化並增加街道家具

(4) 全區街廓圖及景觀配置圖部分，請確實套繪鄰案(仁信段 118、119 地號 2 筆土地)圖說，包含公園用地、公有人行道、周邊停車空間出入口、鄰地植栽、鋪面及高程等現況

2. 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，不得設置突出設施物，請移除景觀花台及調整車道設計

3. 有關本案基地西側車道設計部分，惟考量本街廓之仁信段 118、119 地號 2 筆土地先前小組審議後通過，且車道設計設置於本案基地西側，避免 2 案車道過近，請於鄰地界退縮 1.5 公尺後再行留設，以確保考量人車安全。

4. 有關共開放空間及人行系統配置涉及景觀留設尺寸規劃部分，請於建築線先以留設 1.5 公尺綠帶及再行留設 2.5 公尺人行步道設置，以利未來開放空間延續。

5. 停車空間配置計畫：

(1) 有關申請接受基地內部條件之開放空間部分，請補充套繪彩圖範圍及面積並請依規定設置街道傢俱系統，以提供公眾使用。

(2) 地面層自行車空間動線請改以側邊進出，並加強後方公園用地之連結。

(3) 有關本案經申請單位說明本案局部設置小坪數規劃(惟目前仍滿足一戶一車位設置)，有關擬爭取車位折減放寬部分，請依本區土地使用分區管制要點第 5 點及 107 年 5 月 4 日本市都市設計及土地使用開發許可會 108 年度第 5 次大會專案報告第 1 案「土地使用分區管制要點涉及停車數量折減之交通改善配套措施審議注意事項」規定辦理，續提小組討論。

6. 景觀及環境保護設施事項：

(1) 有關排水系統請補充周邊高程及公共排水溝關係。

(2) 垃圾、資源回收空間出入動線請依建管規定檢討。

(3) 考量後續管理維護及裝修安全，有關空調主機請擺放於陽台內側。

(4) 依「變更三重都市計畫(高速公路北側仁義街附近地區)細部

計畫(土地使用分區管制要點第五點停車位設置規定)書」土地使用分區管制要點規定，有關種植花草樹木之覆土深度部分，同意依「新北市都市設計審議原則」規定設置；倘有涉及開挖範圍部分，請降版規劃並與周邊高程作順平處理。

(5) 考量本案景觀喬木選種合理性，請重新考量並取消瓊瑤海棠樹種，並以複層綠化方式規劃。

(6) 請補充多處陽台之剖面圖說。

(7) 請補充車道與人行空間及計畫道路之順平介面關係剖面圖說。

(8) 有關綠化檢討之不可綠化部分，請補充列舉扣除項目，並明確標示範圍。

7. 建築設計：

(1) 有關建築南北側之地上 2 至 3 層停車空間旁設置陽台之合理性，請集中設置，其空間配置完整規畫並依建管規定檢討。

(2) 建築地下 1 層停車空間部分，汽機車請合理規劃並各別集中設置。

(3) 考量後續管理使用，除主要結構外，請取消不必要之過樑。另請減少不必要之結構框架。

(4) 建議標準層設有內凹式挑空範圍，請合理規劃並建議深度不超過開口寬度。

(5) 高層緩衝空間範圍不得與容積移轉評定項目範圍重疊。

8. 請確實依「新北市都市設計審議原則」規定，於住戶規約載明相關管理維護事項。

9. 報告書部分：

(1) 圖說內容請統一指北方向。

(2) 面積計算表樓層項目有誤，請修正。

(3) 請於全區街廓圖及景觀配置圖捕標示本案基地內外重點節點高程。

(4) 請於景觀配置圖上標示法定退縮、沿街綠化、人行步道淨寬、車道破口之緩衝空間、鄰棟間隔等尺寸。

(5) 請補充提案單辦理經過。

(6) 報告書內容及圖說頁碼有誤繕部分請一併修正，以利審閱。

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。

(二) 本案設計單位於 108 年 12 月 3 日提送都市審議報告書到府，並續於本府城鄉發展局 108 年 12 月 11 日新北城設字第 1082284731 號函錄案辦理排會事宜，於 108 年 12 月 27 日專案小組審查決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖

表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府交通局意見(書面)：

(1) 本案為第 1 類建築物，本次規劃 209 戶，設置汽車停車位 209 席，機車停車位 209 席，已達建築物交通影響評估準則交評送審門檻，請依規定提送。另提案單與面積計算表內戶數、汽機車停車位數均不同，請再確認數量。

(2) 本案基地停車場車道出入口建議整併，以避免車輛進出視距不佳，及降低潛在風險事故機率。

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：基地位於本市三重區仁信段 114、115、116、117 地號等 4 筆土地，基地面積 3,612.42 平方公尺，興建 1 幢 2 棟地上 20 層地下 3 層共 209 戶(圖說載 224 戶，前後不一致)之店鋪、集合住宅，建築物高度 70.3 公尺(與建造執照申請書所載 1 幢 1 棟地上 14 層地下 3 層共 172 戶之集合住宅，建築物高度 47.6 公尺)，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，倘經目的事業主管機關確認非位屬重要濕地，則無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案前經新北市政府 108 年 11 月 19 日新北府城開字第 1082164842 號函核准容積移轉在案，得移入容積為 2,254.15 平方公尺(已達評定可移入容積量接受基地基準容積之 26%：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 16%+接受基地外部環境改善項目 0%，2,254.15 平方公尺，超出部分無償捐贈)(未達接受基地基準容積 40%之上限，3,467.92 平方公尺，位於整體開發地區)。

4. 本案局部設置小坪數規劃車位折減放寬部分，依本區土地使用分區管制要點第 5 點及 107 年 5 月 4 日本市都市設計及土地使用開發許可會 108 年度第 5 次大會專案報告第 1 案「土地使用分區管制要點涉及停車數量折減之交通改善配套措施審議注意事項」規定辦理，並請確實檢討標繪供電動機車電力插座數量及位置後，同意設置。

5. 圍牆設置，依都市設計審議原則第 7 點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。

6. 公共開放空間系統：依都市設計審議原則第 1 點規定退縮範圍

	內，應淨空設計，退縮範圍不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台等構造物，請釐清修正建築設計圖說車道範圍。 7. 基地東北向臨地界側退縮5公尺範圍請先留設1.5公尺硬鋪面再設置植栽樹穴，請修正。 8. 廣告招牌型式，除依土地使用分區管制要點第8點規定外，圖說請參閱本局網站範例，並整合立面外觀整體設計；另應依「招牌廣告及樹立廣告管理辦法」，經主管機關之核准。 9. 「公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」專章檢討圖說請參閱本局網站範例說明。 10. 地面層自行車空間動線請留設至少 2 公尺寬步道連接南側公園，並加強基地南側景觀綠化，請修正。 11. 請檢討景觀剖面圖說 C-C 剖面樹木之覆土深度部分；倘有涉及開挖範圍部分不足，請降版規劃並與周邊高程作順平處理。 12. 綠化檢討之不可綠化部分：開放空間非屬不可綠化部分，請重新檢討及補充列舉扣除項目，並明確標示範圍。 13. 餘修正意見請依 108 年 9 月 27 日專案小組紀錄辦理。 14. 無障礙空間，請補充本案無障礙停車位之引導動線。 15. 依都市審議原則第 2 點規定，裝卸車位，應考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸空間配合服務動線供裝卸服務使用。該車位不得計入法定停車數量及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。 16. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。 17. 相關單位意見請酌參。 18. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (三) 本案經設計單位於 109 年 2 月 12 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備、109 年 3 月 11 日補正報告書，本府於 109 年 3 月 18 日新北府城設字第 1090250930 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 109 年 4 月 10 日本市年度第 4 次大會報告。
作業單位意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	張耀仁等 2 人土城區南天母段 754 地號等 2 筆土地住宅新建工程(第一次變更設計)	案號	報告案 第十五案
說明	一、申請位置：新北市土城區南天母段754、755地號等2筆土地 二、設計單位：宸胤建建築師事務所 建築師：曾維良 三、申請單位：張耀仁等2人 四、土地使用分區：風景區(建蔽率20%，容積率60%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上四層鋼筋混凝土構造，共1戶。 (二)建築基地面積：2310.375平方公尺。 設計建築面積：420.62平方公尺。 設計建蔽率：18.21%≤20%。 (三)總樓地板面積：1408.89平方公尺。 設計容積面積：514.83平方公尺。 設計容積率：47.16%≤60%。 (四)新建建築各層用途如下： 地下一層：停車空間 地上一層至三層：住宅 地上四層：機械室 屋突一層：屋頂水箱 (五)停車空間：應設汽車3輛，實設3輛； 應設機車1輛，實設3輛(自設2輛)； 應設自行車1輛，實設1輛。 (六)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案依據土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫書第十七條規定，「風景區」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造執照，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一) 本案業經 108 年 9 月 6 日新北府城設字第 1081386450 號函同意核備在案。惟本次因配合法令檢討，總樓地板面積、容積面積增加、停車數量及樓層高度減少，爰此辦理第 1 次變更設計。 (二) 本案設計單位於 109 年 1 月 9 日函送都市設計審議報告書到府。提請 109 年 2 月 6 日專案小組審議，會議決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，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. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):另查第三案土地屬 101 年 10 月 18 日發布實施「擬定土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)」案之風景區，依新北市都市計畫容積移轉許可審查要點第 3 點規定，風景區不得作為都市計畫容積移轉接受基地。 2. 本府環境保護局意見(書面):據所附資料載：基地位於本		

	市土城區南天母段 754、755 地號等 2 筆土地，基地面積 2,312.09 平方公尺，場址非位屬重要濕地範圍內，興建 1 幢 1 棟地上 4 層地下 1 層共 1 戶之住宅，建築物高度 15.45 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 26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。 3. 本府交通局意見（書面）：無意見 4. 本案停車空間及樓層高度檢討，請逕依建管規定辦理。 5. 報告書請補充第 4 章基地分析，以利審核。 6. 基地周邊環境現況照片，請依變更後現況檢討。 7. 報告書部分： (1) 變更設計圖說部分，如僅抽換底圖，請標明主要變更圖說頁面。 (2) 報告書請依範本編排，歷次會議紀錄請置於原核備函後。 (3) 報告書圖說有誤繕及缺漏說明變更原因部分，請一併修正。 8. 本次為申請單位自行申請變更設計，後續不得作為建造執照展延之理由。 9. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議牴觸。 10. 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。 11. 相關單位意見請酌參。 12. 以上內容設計單位得先據以修正圖說。 （三）本案經設計單位於 109 年 3 月 2 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 3 月 19 日新北府城設字第 1090369027 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 109 年 4 月 10 日本市 109 年度第 4 次大會報告。
作業單位意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	鼎加誠建設新莊區中原段169、170地號等2筆土地商業及集合住宅大樓新建工程(第1次變更設計)	案號	報告案第十六案
說明	一、申請位置：新北市新莊區中原段169、170地號等2筆土地 二、設計單位：王木樹建築師事務所 建築師：王木樹 三、申請單位：鼎加誠建設有限公司 負責人：蔡清源 四、土地使用分區：商業區(建蔽率70%，容積率320%) 五、設計概要： (一)設計內容：1幢1棟 地上17層地下4層鋼筋混凝土構造，共222戶。 (二)建築基地面積：3,435.1平方公尺。 設計建築面積：1604.20平方公尺。 設計建蔽率：46.70%≤70%。 (三)總樓地板面積：27,800.22平方公尺。 設計容積面積：12,915.68平方公尺。 設計容積率：374.99%(含獎勵容積)。 (四)容積移轉：1270.71平方公尺(11.55%)。 (五)開放空間獎勵：652.83平方公尺(5.93%)。 (六)新建建築各層用途如下： 地下一至四層：停車空間。 地上一至夾層：店鋪、門廳。 地上二至五層：一般事務所。 地上六至十七層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。 (七)停車空間：應設汽車222輛，實設254輛(自設32輛)。 應設機車222輛，實設246輛(自設24輛)。 應設自行車56輛，實設56輛。 (八)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案係依據「變更新莊(頭前地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點及事業及財務計畫)案」書土地使用分區管制要點第7點規定，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案設計單位於108年8月21日新北府城設字第1081264950號函同意核備在案。 (二)本案設計單位於108年12月25日提送都審報告書到府，提請109年1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):無意見。

2. 本府工務局意見(書面):

(1) 建築法令:

(1) 挑空部分請依建築技術規則第 164 條之 1 檢討設置。

(2) 請於面積檢討表標示各樓層高度。

(3) 請檢討逃生之步行距離及重複步行距離。

(2) 其他:另涉建管法令部份,仍應依建造執照掛號申請時之相關規定辦理,其檢討應由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):本案前經新北市政府 108 年 7 月 16 日新北府城開字第 1081266767 號函核准容積移轉,得移戊接受基地容積為 1,270.71 平方公尺。

4. 本府環境保護局意見(書面):環境影響評估部分,據所附資料載:基地位於本市新莊區中原段 169、170 地號等 2 筆土地,基地面積 3,435.10 平方公尺,場址非位屬重要濕地範圍內,興建 1 幢 1 棟地上 17 層地下 3 層共 222 戶之集合住宅、店鋪、一般事務所,建築物高度 63.60 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。

5. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):

(1) 報告書 P.1-1 載明原核准總樓地板面積為 27,892 平方公尺,本次變更設計調整為 27,8000 平方公尺,請補充 P.1-17 建造執照申請書收文日,俾釐清法令適用日。

(2) 報告書 P.2-1 都市計畫法新北市施行細則法規檢討缺漏不完整,請予補正。

6. 有關開放空間獎勵部分:

7. 本次變更設計涉及屋脊裝飾物變更部分,請依新北市都市設計審議原則第 5 點規定,採金屬構架,並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證,且高度以不超過 6 公尺為原則,並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架檢討,另屋脊裝飾物超出建築物外牆部分逕依建管規定檢討後,原則同意。

8. 本次變更設計涉及屋脊裝飾物變更部分,請依新北市都市設計審議原則第 5 點規定,採金屬構架,並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證,且高度以不超過 6 公尺為原則,並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以

	上透空立體構架檢討，另屋脊裝飾物超出建築物外牆部分逕依建管規定檢討後，原則同意。 9. 有關喬木數量減少 6 棵，倘係為筆誤誤植，請檢附變更前後左右對照圖。 10. 本次變更設計涉及陽台、雨遮調整及挑空變更部分，請逕依建管規定檢討。 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。 12. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議牴觸。 13. 報告書部分： (1) 變更圖說請左右對照，無變更圖說無需納入，並請框出變更項目說明變更理由。 (2) 現況照片請檢附最新照片。 (3) 透視圖有誤部分，請修正。 14. 依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。 15. 相關單位意見請酌參。 16. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (三) 本案經設計單位於 109 年 2 月 11 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 3 月 19 日新北府城設字第 1090236518 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 109 年 4 月 10 日本市 109 年度第 4 次大會報告。
作業單位建議	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	欣聯建設三重區仁信段 95 及 96 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程	案號	報告案第十七案
說明	一、申請位置：三重區仁信段 95 及 96 地號等 2 筆土地。 二、設計單位：簡俊卿建築師事務所 建築師：簡俊卿 三、申請單位：欣聯建設開發股份有限公司 四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 50%，容積率 240%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上 12 層，地下 4 層，鋼筋混凝土構造，共 67 戶。 (二)建築基地面積：1,347.11 平方公尺。 設計建築面積：648.22 平方公尺。 設計建蔽率：48.12%≤50%。 (三)總樓地板面積：8,383.02 平方公尺。 設計容積面積：3,878.97 平方公尺。 設計容積率：288.00%(含獎勵容積)。 (四)時程獎勵：646.61 平方公尺(20%) (五)新建建築各層用途如下： 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地下二至地下四層：停車空間。 地上一層：一般零售業、管委會使用空間。 地上二層至十二層：集合住宅、梯間。 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。 (六)停車空間：應設汽車 67 輛，實設 67 輛。 應設機車 67 輛，實設 67 輛。 應設自行車 17 輛，實設自行車 17 輛。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案係依據「變更三重都市計畫(高速公路北側仁義街附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點第八點、「本計畫建築基地及公共建設之開發行為(如建築物設計、景觀設計、廣告招牌之設置、人行道鋪面及綠化等有關事項)，應先經新北市都市設計審議委員會審查同意後，始准依法申請發照建築。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)設計單位於 108 年 11 月 22 日函送都審報告書到府，並續於本府城鄉發展局 108 年 12 月 2 日新北城設字第 1082215865 號函錄案辦理排會事宜，於 108 年 12 月 20 日專案小組審查決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。		

說

明

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仁信段95、96地號等2筆土地，基地面積1,347.11平方公尺，興建1幢1棟地上12層地下4層共67戶之一般零售業、集合住宅，建築物高度41.9公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，倘經目的事業主管機關確認非位屬重要濕地，則無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
2. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：依103年3月18日發布實施「擬定三重都市計畫(高速公路北側仁義街附近地區)細部計畫」案及106年12月29日發布實施「變更三重都市計畫(高速公路北側仁義街附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點第5點停車位設置規定)」案第8條規定檢討開發計畫並申請候選綠建築證書，請申請人於建築依樓地板勘驗審查前取得，並於報告書法規專章載明涉及之頁碼。
3. 本府交通局意見(書面)：
 - (1) 本案為第1類建築物，規劃67戶，設計汽車停車位67席、機車停車位67席，未達提送交評門檻。
 - (2) 本案建議考量零售業及住戶物流車宅配裝卸需求，於基地地面層增設短時臨停車位，以符合實際需求。
4. 提請放寬事項：
 - (1) 屋脊裝飾物依建築技術規則檢討結果，框架面積不超過建築面積15%，透空水平框架檢討符合1/3以上透空遮牆，透空水平框架面積<30%等規定，且高度不超過6公尺，並經結構技師簽證，同意放寬屋脊裝飾物。
 - (2) 法定空地綠化檢討依土地使用管制規則第十二點規定，建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設1/2以上種植花草樹木，檢討內容符合規定，無需放寬。
 - (3) 另有關覆土深度，同意放寬依都市設計審議原則喬木覆土深度150cm以上，灌木覆土深度60cm以上，草地覆土深度30cm以上。
5. 法規檢討部分：
 - (1) 請補附建造執照，作為法規適用日依據。
 - (2) 依土地使用分區管制規定自綠地用地境界線起退縮5公尺部分，依本區整體配置沿綠地用地留設1.5公尺人行步道及3.5公尺綠地規劃。
 - (3) 沿道路退縮4公尺及沿綠地用地退縮5公尺範圍，應於地界側留設1.5公尺硬鋪面作為與臨地銜接面。
6. 交通動線配置系統：
 - (1) 車道出入口請補充剖面圖說明高差。
 - (2) 有關商業空間設置裝卸車位部分，考量僅規畫1戶，同意併法定

說明	停車位設置，惟車道高度至少 230cm。 7. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格計畫： (1) 空調部分請依新北市都市設計審議原則檢討空調室外機位置並請繪製冷媒管線進出牆面位置，並請繪製剖面圖說明。 (2) 立面圖部分請依平面圖配置繪製，並請說明格柵設置位置。 8. 景觀及環境保護設施： (1) 景觀配置圖說與一層平面圖說不符，請修正。 (2) 請補充標示景觀配置高程圖說及與臨地高程剖面圖說。 (3) 景觀照明計畫請加註各類景觀燈具數，另為減少刺延及眩光請避免設置照樹燈。 (4) 花台、地坪鋪面及建築物地面層高差關係請以剖面圖說明，且於公共開放空間不得設置具有阻隔性設施。 (5) 屋頂景觀剖面圖請確認剖面方向及剖面圖內容是否吻合。 9. 依土地使用管制要點第八點第二項，請檢附候選綠建築證書說明。 10. 請檢附公共開放空間管理維護執行計畫表及請依案件送日期提送公寓大廈管理規約版本。 11. 報告書： (1) 植栽覆土深度，請補附剖面圖說標示。 (2) 報告書有誤植部分，請一併釐清修正。 (3) 垃圾車位、裝卸車位不得計入法定停車數量及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。 12. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。 13. 相關單位意見請酌參。 14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (二) 本案經設計單位於 109 年 2 月 13 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備、109 年 3 月 9 日補正報告書，本府於 109 年 3 月 18 日新北府城設字第 1090255338 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 109 年 4 月 10 日本市 109 年度第 4 次大會報告。
作業單位意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	寶國建築林口區建林段763地號1筆土地住宅大樓新建工程(第2次變更設計)	案號	報告案第十八案
說明	一、申請位置：新北市林口區建林段763地號1筆土地 二、設計單位：拓璞聯合建築師事務所 建築師：聶玉璞 三、申請單位：寶國建築經理股份有限公司 負責人：陳正林 四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率50%，容積率150%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上7層地下2層鋼筋混凝土構造，共235戶。 (二)建築基地面積：6,513.8平方公尺。 設計建築面積：2,855.12平方公尺。 設計建蔽率：48.83%≤50%。 (三)總樓地板面積：28,569.4平方公尺。 設計容積面積：15,550.38平方公尺。 設計容積率：238.73%(包含獎勵容積)≤238.74% [150%(1+10.33%+2.21%+9.17%+10%+27.45%)] (四)開放空間獎勵：1,009.44平方公尺(10.33%) (五)公共服務空間獎勵：216.32平方公尺(2.21%) (六)開發時程獎勵：895.94平方公尺(9.17%) (七)大規模開發獎勵：977.07平方公尺(10%) (八)容積移轉面積：2,682.52平方公尺(27.45%) (九)新建建築各層用途如下： 地下一至二層：消防幫浦、蓄水池、雨水機房、台電配電場所、垃圾冷藏處理室、電信室、發電機室、停車空間、梯間、景觀機房。 地上一層：梯間、管委會空間、一般零售或服務業、公共服務空間、車道。 地上二層：集合住宅。 地上三層至七層：集合住宅、梯間。 屋突一至二層：機械室、水箱、梯間。 (十)停車空間：應設汽車235輛，實設252輛(自設17輛)。 應設機車235輛，實設241輛(自設6輛)。 應設自行車59輛，實設59輛。 (十一)餘詳報告書。 六、法令依據： 七、辦理經過： (一)本案前經本府108年1月23日新北府城設字第1080169304號函同		

意核備在案。

(二)本案設計單位第2次變更設計於108年12月10日提送都審報告書到府，並續於本府城鄉發展局108年12月12日新北城設字第1082345871號函錄案辦理排會事宜，於108年12月27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：基地位於本市林口區建林段763地號等1筆土地，基地面積6,513.8平方公尺，領有106林建字第00006號建造執照，今申請第2次變更設計，興建4幢4棟地上7層地下2層共235戶之一般零售或服務業、集合住宅，建築物高度21.6公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
2. 本府交通局意見(書面)：本次變更無涉停車場出入口與停車位數變更，故本局無意見。
3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：前經本府105年11月14日新北府城開字第1052145970號函准容積移轉在案，得移入接受機受基地本市林口區建林段763地號等1筆土地(面積共計6,513.80平方公尺，係屬「林口特定區計畫」之第二種住宅區)之容積為2,907.10平方公尺(未達接受基地基準容積40%之上限，位於整體開發地區)。
4. 有關屋脊裝飾物部分調整，原則同意。
5. 裝卸車位：依都市審議原則第2點規定，應考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸空間配合服務動線供裝卸服務使用。該車位不得計入法定停車數量及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。
6. 報告書內容：
 - (1)請採原核備本書表檢附，以利變更前、後對應審查。
 - (2)有關垃圾車位、裝卸車位不得計入法定停車數量及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。
7. 其餘仍應依108年1月23日新北府城字第1080169304號都市設計審議(第1次變更設計)核備內容辦理。
8. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。
9. 依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放

	寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。 10. 相關單位意見請酌參。 11. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (三)本案經設計單位於 109 年 2 月 6 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備、109 年 3 月 12 日補正報告書，本府於 109 年 3 月 20 日新北府城設字第 1090207611 號函先行同意核備在案。 八、以上提請109年4月10日本市109年度第4次大會報告。
作業 單位 意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	張紘璋、張瀚文八里區中庄段 60-3 地號 1 筆土地店鋪 新建工程	案號	報告案 第十九案
說明	一、申請位置：八里區中庄段 60-3 地號等 1 筆土地。 二、設計單位：王成維建築師事務所 建築師：王成維 三、申請單位：張紘璋、張瀚文 四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 40%，容積率 200%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上 1 層，鋼骨構造，共 2 戶。 (二)建築基地面積 ： 730.72 平方公尺。 設計建築面積 ： 277.78 平方公尺。 設計建蔽率 ： 38.01%≤40%。 (三)總樓地板面積 ： 277.78 平方公尺。 設計容積面積 ： 555.56 平方公尺。 設計容積率 ： 76.03%≤200%。 (四)新建建築各層用途如下： 地上一層 ： 店鋪。 (五)停車空間 ： 應設汽車 2 輛，自設 1 輛，實設 3 輛。 應設機車 2 輛，實設 5 輛。 應設自行車 1 輛，實設自行車 2 輛。 (六)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案係依據「變更臺北港特定區計畫細部計畫(配合區段徵收開發修訂土地使用分區管制要點)」第二十點「本計畫區應先新北市都市設計審議委員會依新北市都市設計審議原則及臺北港特定區都市設計準則審議通過後始得發照建築」規定，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： 1. 本案設計單位於 108 年 11 月 13 日函送都審報告書到府，提請 108 年 12 月 10 日專案小組審查。本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。 1. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市八里區中庄段 60-3 地號等 1 筆土地，基地面積 730.72 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 1 層共 2 戶之店鋪，建築物高度 9.5 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. 本府交通局意見(書面)：		

(1)請補充停車場出入口規劃以下設計：破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施(反光鏡、警示燈)、行穿線等。

(2)並請一併確認視距範圍內無植栽等障礙物影響駕駛者視距。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：無容積移轉申請紀錄。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

(1)本案法定停車位請依土管規定檢討。

(2)屋頂綠化提請都設會放寬部分，尊重都設會決議。

5. 提請放寬事項：

(1)本案因設計鋼構斜屋頂，考量設置屋頂綠化確有困難，依「都市計畫法新北市施行細則」第 44 條、「變更臺北港特定區計畫計部計畫(配合區段徵收開發修訂土地使用分區管制要點)書土地使用分區管制要點」檢討第 26 條規定及新北市都市設計審議原則第六條第三項屋頂綠化，原則同意，以地面層喬木加倍設置方式補足。

(2)本案為區段徵收土地，依變更臺北港特定區計畫計部計畫(配合區段徵收開發修訂土地使用分區管制要點)書土地使用分區管制要點檢討第 20 條規定：本次新訂都市計畫指定以區段徵收方式辦理地區內新建建物須取得候選綠建築證書始得核發建造執照，考量基地並無特殊情況，仍請依規定辦理。

6. 法規檢討部分

(1)報告書封面及公共開放空間管理維護執行計畫表，有關土地所有權人資料請確認一致性。

(2)公寓大廈管理條例部分請增列公共開放空間管理維護執行計畫表說明。

(3)本案法規檢討請依都市計畫法施行細則(108 年 7 月 3 日)檢討。

7. 交通動線配置系統：

(1)車道寬度請依新北市都市設計審議原則檢討並標示尺寸。

(2)自行車位請依新北市都市設計審議原則檢討。

(3)機車停車區前方增設植栽維護人行安全。

8. 建築配置計畫：

(1)建築物高度部分請依建築技術規則檢討。

(2)空調部分請檢討空調設備及繪製冷煤管位置。

9. 景觀及環境保護設施：

(1)夜間照明模擬圖請依都市設計審議報告書範本製作。

(2)排水方向請說明與公共排水溝匯流方式，請以圖示說明。

(3)排水溝建議做草溝。

10. 報告書：

	(1)基地周遭環境照片請標示基地位置。 (2)第三章專章檢討請依都市設計審議報告書範本製作。 (3)公共開放空間檢討請確認尺寸及內容。 (4)景觀剖面圖部分請說明與無障礙通路高差。 (5)建築設計圖說部分請依都市設計審議報告書範本製作。 11. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。 12. 相關單位意見請酌參。 13. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (二)本案經設計單位於109年1月16日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於109年3月24日新北府城設字第1090121733號函先行同意核備在案。 八、以上提請109年4月10日本市109年度第4次大會報告。
作業 單位 意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決 議	洽悉。

案由	麗寶建設新莊區副都心段一小段435、19、20地號等3筆土地辦公大樓新建工程(第2次變更設計)	案號	報告案 第二十案
說明	一、申請位置：新北市新莊區副都心段一小段435、19、20等3筆土地 二、設計單位：李天鐸建築師事務所 建築師：李天鐸 三、申請單位：麗寶建設股份有限公司 負責人：吳寶田 四、土地使用分區：第二種商業區(建蔽率60%，容積率440%) 五、設計概要： (一)設計內容：1幢1棟 地上20層地下6層鋼構造，共78戶。 (二)建築基地面積：4,290.59平方公尺。 設計建築面積：1,732.23平方公尺。 設計建蔽率：40%≤60%。 (三)總樓地板面積：43,796.56平方公尺。 設計容積面積：21,413.45平方公尺。 設計容積率：499.08%(含容積獎勵)≤499.09%(440%(1+2.73%+0.7%+10%))。 (四)開放空間獎勵：514.84平方公尺。(2.73%) 綠美化獎勵：132.15平方公尺。(0.7%) 大規模獎勵：1887.86平方公尺。(10%) (五)新建建築各層用途如下： 地下六至四層：停車空間。 地下三層：防空避難室兼停車空間。 地下二層：辦公室、停車空間。 地下一層：停車空間。 地上一層：管委會空間、金融證卷、辦公室。 地上二層：管委會空間、百貨商場、餐飲場所。 地上三層：百貨商場、餐飲場所。 地上四層至二十層：辦公室。 屋突一至三層：梯間、機房、水箱。 (六)停車空間：應設汽車322輛，實設327輛。(自設5輛) 應設機車322輛，實設322輛。 應設自行車81輛，實設81輛。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案係依據「變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)案」土地使用分區管制要點第16點規定，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理情形： (一)本案設計單位於106年8月21日新北府城設字第1061644827號函同意核備在案。 (二)本案設計單位於108年2月15日新北府城設字第1080268937號函同意核備在案 (三)本案設計單位於107年12月20日提送都審報告書到府，提請108		

年12月27日專案小組審議，決議如下：

1. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市新莊區副都心一小段435、19、20地號等3筆土地，基地面積4,290.59平方公尺，興建1棟地上20層地下6層共78戶之辦公室、金融證券、商場百貨、餐飲場所，建築物高度86.9公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第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. 本府城鄉發展局開發管理科(書面)：經查詢土地容積移轉申請系統所示，無申請容積移轉事宜。
3. 有關申請大規模獎勵規定留設開放空間部分：
 - (1) 依「新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議要點」開放空間範圍依建築技術規則及新北市都市設計審議原則等規定檢討，請標示與鄰地及公有人行道相對高程及絕對高程，並順平無高差設置。另本次開放空間範圍檢討不符合規定，請修正。
 - (2) 依新北市都市設計審議原則第1點：「開放空間獎勵範圍，應具有公共性、開放性與可及性，且供非特定民眾休憩與使用為原則，其範圍內不得設置阻隔性之花台、水池、植栽(灌木)帶、通排氣墩等阻隔設置，…。」故，請取消設置。
 - (3) 有關排氣墩等設置，本案辦理第1次變更設計107年12月14日第1次專案小組決議一(六)：「案內廣場式開放空間，任一邊淨寬應在6公尺以上，且其面積在商業區應為100平方公尺，廣場式開放空間範圍不得與頂蓋型通廊重疊，排氣墩等障礙物請調整位置，請補充檢討與標示。」，故本次辦理變更設計，仍請依原核備本、第1次變更設計核備本及歷次會議決議檢討，開放空間上不得設置排氣墩。
 - (4) 有關車道後方開放空間範圍過於破碎(報告書P6-9)不得視為開放空間，請原持原核准。
 - (5) 綜上，請依原核准辦理。
4. 本次申請變更屋脊裝飾物審議部分請依下列意見修正，原則同意：
 - (1) 本案辦理第1次變更設計107年12月28日第2次專案小組決議一(一)專案小組決議「本案申請屋脊裝飾物部分，請依都市設計審議原則檢討並補充技師簽證，原則同意以6公尺以下設置；另會中設計單位表示，將依建管規定，部分採計入建築樓層高度，涉及建築面積、容積及建築高度等相關檢討部分，請逕依建管規定辦理。」，故請依會議決議詳實檢討、標示建築物高度。
 - (2) 屋脊裝飾物請以建築技術規第1條第10款第5目檢討水平投影面積。

	5. 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。 6. 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。 7. 報告書部分： (1) 面積表內容數值有誤(如法定空地檢討式等)，請釐清。 (2) 法規檢討有變更部分，均需左右對照。 (3) 未檢附 106 年 8 月 21 日新北府城設字第 1061644827 號函核備函及相關會議紀錄，請檢附。 (4) 變更圖說請左右對照，無變更圖說無需納入，並請框出變更項目說明變更理由。 8. 依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。 9. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (四) 本案經設計單位於 109 年 2 月 11 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 3 月 24 日新北府城設字第 1090248718 號函先行同意核備在案。 八、 以上提請 109 年 4 月 10 日本市 109 年度第 4 次大會報告。
作業單位建議	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	寶德建設五股區芳洲段 217 地號等 4 筆土地店鋪、集合住宅大樓新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案 第二十一案
說明	一、申請位置：五股區芳洲段 217、218、219、220 地號等 4 筆土地 二、設計單位：陳朝雄建築師事務所 建築師：陳朝雄 三、申請單位：寶德建設股份有限公司 負責人：范乾進 四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 200%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上 24 層地下 5 層，鋼筋混凝土造。共 458 戶。 (二)建築基地面積：6,435.41 平方公尺。 設計建築面積：1,212.48 平方公尺。 設計建蔽率：18.84%≤50%。 (三)總樓地板面積：41,902.181 平方公尺。 設計容積面積：19,305.64 平方公尺。 設計容積率：299.99%≤300%(含容積獎勵) (五)開放空間獎勵：3,494.46 平方公尺。(27.15%) 公共服務空間：370.52 平方公尺。(2.88%) 規模獎勵面積：1,930.62 平方公尺。(15%) 時程獎勵面積：643.54 平方公尺。(5%) (四)新建建築各層用途如下： 地下一至五層：停車空間。 地上一層：公共服務空間、公共空間、一般零售業。 地上二層：一般事務所、集合住宅。 地上三至二十四層：集合住宅。 屋突一至三層：梯間、水箱、機房。 (六)停車空間：應設汽車 458 輛，實設 484 輛(自設 26 輛)。 應設機車 458 輛，實設 458 輛。 應設自行車 115 輛，實設 115 輛。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案依據「變更五股都市計畫(洲子洋地區)細部計畫(配合市地重劃及調整土地使用分區管制要點)書」第 18 點規定，申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案前經本市 103 年 10 月 22 日北府城設字第 1031976315 號函同意備查在案。 (二)本案設計單位於 108 年 5 月 7 日函送都市設計審議報告書到府，提請 108 年 5 月 31 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，		

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

1. 本府交通局意見(書面)：無意見。

2. 本府環保局意見(書面)：

(1) 第3案「寶德建設公司新北市五股區芳洲段217等4筆地號店鋪、集合住宅新建工程(第1次變更設計)」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217、218、219、220地號等4筆土地，基地面積6,435.41平方公尺，領有103股建字第00674號建造執照，今擬辦理第1次變更設計，興建1幢2棟地上24層地下5層共458戶之一般零售業、一般事務所、住宅，建築物高度78.9公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，倘經目的事業主管機關確認非位屬重要濕地，則無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

(2) 本局業於107年12月17日核准本案之營建工地逕流廢污水削減計畫，若本次變更涉及原核准之削減計畫內容，請依規定辦理變更。

3. 本府城鄉發展局開發管理科(書面)：討論案第3案「寶德建設五股區芳洲段217、218、219、220地號等4筆土地店鋪、集合住宅大樓新建工程(第1次變更設計)」前經新北市政府103年6月26日新北府城開字第1031060645號函初步認定在案，送出基地可移轉之容積為1,842.11平方公尺，申請移入接受基地之容積為1,842.11平方公尺，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限(5,148.32平方公尺，位於整體開發地區)。

4. 因本案展期日數已逾3個月，依新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點第5點第1項第3款第2目規定(略以)：「展期期間之合計超過三個月者，應再提都設會確認。」規定，本局業以108年11月19日新北城設字第1082095491號函駁回在案，故本案提請本次專案小組確認。

5. 本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則規定，屋脊裝飾物或屋頂框架式構造採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度以不超過6公尺為原則並專章檢討，提請確認。

6. 本案提請放寬裝飾柱寬深度設計，提請討論。

7. 本案機車停車位設置大於100輛，車道出入口得以8公尺設置，考量本案車道口與人行動線交織之安全情形，請加大順接留設。

8. 報告書部分：

(1) 請修正目錄前次專案小組會議紀錄日期。

	(2) 空白頁請標示為此頁空白。 (3) 請標示車道出入口寬度。 9. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。 10. 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。 (四) 本案經設計單位於109年2月11日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於109年3月25日新北府城設字第1090235560號函先行同意核備在案。 八、 以上提請109年4月10日本市109年度第4次大會報告。
作業單位意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	中德建設三重區仁信段 1、2 地號等 2 筆土地店鋪及集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案 第二十二案
說明	一、申請位置：三重區仁信段 1、2 地號等 2 筆土地。 二、設計單位：富昱建築師事務所 建築師：胡富傑 三、申請單位：中德建設股份有限公司 負責人：吳樹泳 四、土地使用分區：住宅區（建蔽率 50%，容積率 240%） 五、設計概要： （一）設計內容：地上 15 層地下 6 層，鋼筋混凝土構造。共 112 戶。 （二）建築基地面積：1,505 平方公尺。 設計建築面積：501.79 平方公尺。 設計建蔽率：33.34% ≤ 50%。 （三）總樓地板面積：12,343.03 平方公尺 設計容積面積：5,417.66 平方公尺。 設計容積率：359.98% ≤ 359.98% [240*(1+20%+29.99%)] 允建上限 （四）時程獎勵面積：722.4 平方公尺(20%)。 容積移轉面積：1,083.27 平方公尺(29.99%)。 （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：管委會、店鋪。 地上一層夾層：店鋪。 地上二層：集合住宅。 地上三層至十五層：集合住宅。 屋突一至三層：樓電梯間、電梯機房、水箱。 （六）停車空間：應設汽車 112 輛，實設 118 輛(自設 6 輛)。 應設機車 112 輛，實設 112 輛。 應設自行車 28 輛，實設 28 輛(機車數量 1/4)。 （七）餘詳報告書。 六、法令依據：本案依據「變更三重都市計畫(高速公路北側仁義街附近地區)細部計畫」土地使用分區管制要點第 8 點規定，爰申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： （一）本案前於 108 年 7 月 29 日新北府城設字第 1081177502 號核備在案。 （二）設計單位於 108 年 12 月 13 日函送都審報告書(第 1 次變更設計)到府，並續於本府城鄉發展局 109 年 2 月 3 日新北城設字第 1090121950 號函錄案辦理排會，於 109 年 2 月 7 日專案小組審查決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對		

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

1. 本府交通局意見(書面)：本案本次無涉及開發量體與停車場車道出入口變更，爰本局無意見。
2. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市三重區仁信段1、2地號等2筆土地，場址非屬重要濕地，基地面積1,505平方公尺(謄本面積)，興建1幢1棟地上15層地下6層共112戶之店鋪及集合住宅，建築物高度49.9公尺。依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
3. 本府工務局意見(書面)：無。
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，前經新北市政府108年10月5日新北府城開字第1081841448號函准容積移轉，得宜入接受基地容積為1,083.27平方公尺。
5. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：依103年3月18日發布實施「擬定三重都市計畫(高速公路北側仁義街附近地區)細部計畫」案及106年12月29日發布實施「變更三重都市計畫(高速公路北側仁義街附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點第5點停車位設置規定)」案第8條規定檢討開發計畫並申請候選綠建築證書，請申請人於建築依樓地板勘驗審查前取得，並於報告書法規專章載明涉及之頁碼。
6. 依都市設計審議原則規定，屋脊裝飾物應採金屬構架，其高度以不超過6公尺為原則，並應經結構技師檢討簽證耐候、耐震、耐風等結構安全項目，考量整體造型建議部分調降高度，同意設置。
7. 裝飾柱尺寸變更，申請裝飾柱審議放寬一節，原則同意。另含結構之裝飾柱寬深度請修正至200公分以下。
8. 報告書部分：
 - (1)變更差異表與面積計算表不一致，請修正。
 - (2)提案單內容與面積計算表不一致，請修正。
 - (3)屋脊裝飾物，請補充建築技術規定相關檢討。
 - (4)圖說右上角備註變更項目內容，請重新檢視釐清修正。
 - (5)法規檢討部分請確認容積移轉獎勵面積與計算式不符，請修正。
 - (6)報告書錯別字請修正。
9. 餘請依108年7月29日新北府城設字第1081177502號核備報告書內容辦理。
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。 (三) 本案經設計單位於 109 年 3 月 2 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 3 月 25 日新北府城設字第 1090364393 號函先行同意核備在案。 八、 以上提請 109 年 4 月 10 日本市 109 年度第 4 次大會報告。
作業單位意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	民間全民電視股份有限公司林口區力行段 1297、1298、1299 地號等 3 筆土地一般零售及攝影場新建工程案(第 2 次變更設計)	案號	報告案 第二十三案
說明	一、申請位置：林口區產業專用區力行段 1297、1298、1299 地號等 3 筆土地。 二、設計單位：上圓聯合建築師事務所 建築師：鍾九如 三、申請單位：民間全民電視股份有限公司 負責人：王明玉 四、土地使用分區：第四種產業專用區(建蔽率 60%，容積率 210%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上 3 層，地下 2 層，鋼筋混凝土構造。共 8 戶。 (二)建築基地面積：8739.6 平方公尺。 設計建築面積：2174.17 平方公尺。 設計建蔽率：24.88%≤60%。 (三)總樓地板面積：14215.66 平方公尺。 設計容積面積：4121.86 平方公尺。 設計容積率：47.16%≤210% (四)新建建築各層用途如下： 地下二層：機房、停車空間。 地下一層：儲藏室(道具)、停車空間。 地上一層：攝影場、一般零售。 地上二層：攝影場。 地上三層：攝影場。 屋頂層：。 (六)停車空間：應設汽車 25 輛，自設汽車 213 輛，實設汽車 238 輛 應設機車 25 輛，自設機車 132 輛、實設機車 157 輛 應設自行車 4 輛，自設自行車 1 台，實設自行車 8 台 (七)餘詳報告書。 六、法令依據：本案依據「變更林口特定區計畫(部分住宅區、產業專用區為綠地及第四種產業專用區)」書三、土地使用分區(五)規定「本計畫區內之開發建築應於發照前，送經『新北市政府都市設計審議委員會』審議通過後為之。」及「變更林口特定計畫範圍內達一定規模以上或特定區之建築開發行為，應於核發建築執照前經新北市政府都市設計審議委員會審議通過。」爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案經本府 106 年 8 月 16 日新北城設字第 1061612812 號函都市		

審議同意核備。

(二)及本府 108 年 1 月 7 日新北城設字第 1080036541 號函都市審議(第 1 次變更設計)同意核備，設計單位於 109 年 1 月 17 日提送都審報告書到府，並續於本府城鄉發展局 109 年 2 月 3 日新北城設字第 1090121950 號函錄案辦理排會，於 108 年 12 月 27 日專案小組審查決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府交通局意見(書面)：本次變更事項無涉停車場出入口、停車位數量及基地進離場動線調整，故本局無意見。
2. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，依據所附資料載：基地位於本市林口區力行段 1297、1298、1299 地號等 3 筆土地，騰本面積 8,739.6 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 3 層地下 2 層共 8 戶之零售業、攝影棚，倘建築物高度未達 120 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：無容積移轉申請紀錄。
4. 依變更林口特定區計畫(部分住宅區、產業專用區為綠地及第四種產業專用區)書土地管制條例第 3 點第 3 項規定須基地須整體開發，依 106 年 5 月 19 日都市設計及土地使用許可審議會 106 年度第 6 次會議決議，本案經締約單位(經濟發展局及民間全民電視股份有限公司)說明原 2 期需求已移設民視總部大樓營運，鑑於產業刻正轉型，第 2 期尚無需再評估整體開發定位在案。有關本次基地變更調整部分仍依大會決議由締約雙方(經濟發展局及民間全民電視股份有限公司)協商後辦理。
5. 請說明土地分割目前辦理狀況，請檢附相關文件。
6. 申請書件-資訊公開同意書請修改至最新版本。
7. 景觀照明計畫及燈具配置說明圖請以白色圖底說明。
8. 透水檢討部分請補充透水部分覆土深度與地下層開挖關係。
9. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。
10. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議抵觸。
11. 審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。

	12. 相關單位意見請酌參。 13. 以上內容申請單位得據以修正圖說。 (三) 本案經設計單位於 109 年 3 月 2 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備、109 年 3 月 16 日補正報告書，本府於 109 年 3 月 24 日新北府城設字第 1090367468 號函先行同意核備在案。 八、 以上提請 109 年 4 月 10 日本市 109 年度第 4 次大會報告。
作業 單位 意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決 議	洽悉。

案由	帝洋建設五股區成州段 45 地號等 7 筆土地店舖及集合住宅新建工程	案號	報告案 第二十四案
說明	一、申請位置：五股區成州段 45、47、48、49、50、51 地號及五股區成福段 93 地號等 7 筆土地。 二、設計單位：劉書文建築師事務所 建築師：劉書文 三、申請單位：帝洋建設股份有限公司 負責人：顏玉梅 建洋建設股份有限公司 負責人：林忠村 四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 200%) 五、設計概要： (一) 設計內容：地上 15 層地下 3 層，鋼筋混凝土造。共 184 戶。 (二) 建築基地面積 ： 4,962.75 平方公尺。 設計建築面積 ： 1,620.15 平方公尺。 設計建蔽率 ： 32.65%≤50%。 (三) 總樓地板面積 ： 22,285.76 平方公尺。 設計容積面積 ： 11,910.17 平方公尺。 設計容積率 ： 239.99%≤240% (四) 開放空間獎勵 ： 643.67 平方公尺(6.48%)。 公共服務空間 ： 348.98 平方公尺(3.52%)。 開發規模獎勵 ： 992.55 平方公尺(10%)。 (五) 新建建築各層用途如下： 地下一至三層 ：停車空間、機房。 地上一層 ：管委會空間、公服空間、門廳、一般零售業。 地上二層 ：一般事務所。 地上三至十五層 ：集合住宅 屋突一至三層 ：樓梯間、機房、水箱 (六) 停車空間：應設汽車 184 輛，實設 185 輛(自設 1 輛)。 應設機車 184 輛，實設 185 輛(自設 1 輛)。 應設自行車 46 輛，實設 46 輛。 (七) 餘詳報告書。 六、法令依據： 本案依據「變更五股都市計畫(洲子洋地區細部計畫)(專案通盤檢討)案」土地使用分區管制要點第 18 點申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一) 本案設計單位於 107 年 5 月 4 日函送都審報告書到府，並錄案提請 107 年 5 月 18 日專案小組審議，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。 1. 本府交通局意見(書面)：		

- (1) 本案規劃車位未達 400 席，依 p2-8 所示車道出入口似規劃為兩處，請研議將車道出入口整併為一處進出。P2-35 該區增設一汽車位應等同增設機車停車空間，請檢核 P1-02 申請表之車位數設置並檢討修正。
- (2) 本案規劃住宅、事務所、店鋪(17 戶)停車供需應包含顧客、員工、訪客、裝卸貨物，設置合理之車位數，避免基地開發後於路邊臨停、裝卸貨物造成該區之交通衝擊，停車需求應於基地內完全內化，並以色塊標明不同使用用途車位及說明管理方式。
- (3) 車道破口請標示尺寸，並應符合都審原則留設。
- (4) 本案基地內留設供商業使用之車位應於報告書中標示數量與位置。
- (5) 本案停車場規劃於防汛道路側又臨匝道出入口，有動線交織顧慮，請再檢視至成洲三路是否已可通行汽車，並應將停車場移至南側請檢視該道路是否可供汽車進出。
- (6) 本案已達交評審查門檻，請依規定停送交評送府審查。

2. 本府工務局意見(書面):

- (1) 屋脊裝飾物透空檢討應由 R1F 樓版起算。
 - (2) 免建築線公告範圍請標示建築基地位置。
 - (3) 建築面積請確實檢討並列式建蔽率。
 - (4) 1F~3F 店鋪、事務所之樓梯平台設置斜踏必要性，請檢討並依技規 33 條第 1 項第 1 款檢討。
 - (5) 陽台外緣裝飾性質之柱、板、透空欄杆檢討請依新北市建築物陽台外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則檢討並於報告書內並載明。
 - (6) 請詳實檢附各層面積檢討圖及計算式於報告書內。
 - (7) 立、剖面圖請依 CNS 規範繪製。
 - (8) 挑空請依新北市建照業務工作手冊 106 年版-編號 5-35 規定檢討。
 - (9) 管委會與梯廳應實質區隔。
3. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面): 依洲子洋土管第 19 點第 4 款規定(略):「依本要點第 12 點規定獲得獎勵容積之建築基第，應依下列集中留設大型開放空間: 1. 住宅區應至少留設一處土地面積 350 平方公尺以上之集中大型開放空間。…」，經查本案業依本要點第 12 點取得開發規模獎勵 10%，依前開規

定應留設 350 平方公尺之開放空間，惟查本案計畫書內容未載明其開放空間位置及面積，請補充敘明並重新檢核開放空間獎勵之有效面積。

4. 法規檢討：

- (1) 請詳實逐條檢討，並敘明檢討式及詳圖索引。
- (2) 都市計畫法新北市施行細則第 43 條錯誤，本案土地使用分區管制要點，需檢附土管附圖並標示基地位置確實檢討。

5. 公共開放空間部份：

- (1) 請確實依土管第 19 點開放空間規定專章檢討。
 - (2) 本案封面勾選申請開放空間獎勵請以專章說明補充本案申請開放空間獎勵、大規模獎勵與土管規定法定退縮範圍之關係獎勵範圍不得重覆；並依「都市計畫法新北市施行細則」第 48 條第 1 款，依土地使用分區管制要點規定應盡之義務應與獎勵加以區分，且不得重複計列，本案開放空間獎勵應扣除土管所定法定退縮 3 公尺帶狀開放空間範圍。
 - (3) 依「五股都市計畫(洲子洋地區)土地使用分區管制要點」第 19 點第 4 款，住宅區應至少留設 1 處土地面積 350 平方公尺以上之集中大型開放空間，目前提供位置公共性、開放性與可及性不足，且供非特定民眾休憩與使用為原則，其範圍內不得設置阻隔性設施，水池設計在地下室開挖範圍內且公眾性不佳請設計單位檢討，350 平方公尺以上之集中大型開放空間應設置在成泰路側與商業區、學校及綠地結合並附開放空間告示牌設置位置及相關景觀剖面圖說。
 - (4) 兒童遊戲場部分請考量實際使用可及性，建議以共融性設置。
 - (5) 開放空間獎勵臨成泰路部分，需考量鄰地 46 地號是否可配合獎勵。並請提出與對側和學校有利的開放空間。
6. 全街廊規劃請套繪鄰地規劃，另下次開會請鄰地 46 地號土地所有權人與會。
7. 交通規劃：
- (1) 考量車道出入口設置於防汛道路和台 64 線快速道路及跨橋連外道路關係，建議洽本局交通局確認。
 - (2) 車道緩衝空間須從獎勵範圍後退縮 6 公尺停等空間。

8. 景觀綠化部分：

- (1) 綠化面積請以二分之一實設空地面積檢討，並詳實標註綠化面積及綠化困難之計算範圍。綠化困難部分請依土管列舉項目扣除。
- (2) 依五股洲子洋地區都市設計審議要點第 6 點，新建建物應規劃壁面立體綠化，並納入公寓大廈管理規約內管理維護。
- (3) 人行步道系統請依土管規定及五股洲子洋地區審議要點規定留設方式辦理，並適度放大尺寸以利檢核，照明計畫請考量公共安全照明圖並設置景觀高燈。
- (4) 請檢討法定空第 80% 之透水面積，並檢附剖面圖說，躺位於開挖範圍內應有 60 公分之覆土深度。
- (5) 人行道應與鄰地順平處理，並請一併說明與鄰地之高程關係。
- (6) 人行空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。
- (7) 基地地下室未開挖範圍內目前設置兒童遊戲場，請調整以綠化為主。

9. 本案申請建築物一層樓層高度放寬請補充說明。

10. 屋脊裝飾物需配合建築物立面設計，且依都市審議原則及建管規定檢討。立面照明再酌予考量，避免影響都市景觀。
11. 招牌高度 1.4 公尺是否協調建築物立面，請再考量招牌尺寸。
12. 垃圾回收室，請依都市設計審議原則規定辦理。
13. 管委會空間、公服空間和梯廳須實質區隔。
14. 本案封面未勾選申請裝飾柱審議，請釐清。
15. 依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。

16. 相關單位意見請酌參。

(二) 本案設計單位於 107 年 12 月 7 日函送都審報告書到府，提請 107 年 12 月 25 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。

1. 本府交通局（書面）：

- (1) 按本局前次意見第 3 點，本案汽機車車道寬度於人行道出入口縮減為 6 公尺，惟於修正圖說上仍標示不清，請再補充修正。
 - (2) 按本局前次意見第 4 點，本案所規劃事務所及店舖除原一戶一汽車機位外，仍請補充說明訪客所需臨停車位之規劃，並以色塊標明不同使用用途車位及說明管理方式。
 - (3) 按本局前次意見第 5 點，本案停車場出入口規劃因臨匝道出入口，請補充說明本案基地車輛於停車場進出動線與行駛至匝道車輛動線交織狀況並圖示，另提及搭配相關設施改善部分，亦請詳細補充相關規劃及設置經費等內容。
 - (4) 按本局前次意見第 6 點，本案交評本局業於 105 年 10 月 14 日新北交規字第 1051943388 號函復在案，仍請開發單位依本局意見修正後儘速提送。
2. 公共開放空間系統配置事項：
- (1) 申請規模獎勵應留設之 350 平方公尺以上開放空間規畫配置部分，請補附相關捷運都市計畫圖說明，續提討論，原則建議仍依前次會議紀錄設置於成泰路三段方向，與兒童遊樂場及學校用地集中開放空間設計；或採以串聯東西兩側道路開放空間規畫，成泰路三段側入口應調整店舖位置放大入口意象，並取消水池設置，以利兩側開放空間串聯。
 - (2) 有關鄰地 46 地號未來開放空間應如何銜接部分，經 107 年 12 月 25 日土地所有權人電話聯絡本日不克與會出席，考量本重劃區開放空間留設之整體性，請再與土地所有權人協商。
 - (3) 考量成泰路三段作為成州國小通學道路，請於該側開放空間設置適當街道傢俱及停留空間。
 - (4) 公共服務空間請補繪家配規畫，以利審閱。
 - (5) 開放空間告示牌請於成泰路三段側增設 1 處。
3. 本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則規定，屋脊裝飾物或屋頂框架式構造採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度以不超過 6 公尺為原則並專章檢討。原則同意。
4. 交通運輸系統配置事項：
- (1) 垃圾車暫停車位請與裝卸車位分設，斜坡道側邊車位考量人車安全，請另行移設。
 - (2) 車道出入口警示安全設施，請依交通局審定方案標示於動線計畫。

5. 空調室外機請調整設置於陽台內側。

6. 景觀計畫：

(1) 沿街開放空間請確實依 1.5 公尺綠帶及 2.5 公尺人行道設置，並自鄰地地界線退縮留設 1.5 公尺硬鋪面，以利未來開放空間銜接。

(2) 規模獎勵開放空間內不得設置花臺阻隔。

(3) 開放空間景觀剖面圖請依都市設計審議原則檢討人行道橫向坡度不大於 4% 設計繪製。

(4) 景觀照明請依使用及設計內容合理規畫。

(5) 車道鋪面請依都市設計審議原則與人行道鋪面整體設計。

(6) 前次紀錄請調整內院遊具規劃部分請補繪調整後遊具位置，並請補標示是否有設置圍牆、綠籬等區隔設施及住戶進出動線。

(7) 樹下跳石動線請考量樹根影響設置。

7. 排水計畫請依都市設計審議原則請沿地界線屋基設置排水設施，並優先將地面水匯入筏基儲流。

8. 公寓大廈規約請確實納如都市設計審議原則、露臺、屋脊裝飾物、開放空間管理維護事項。

9. 報告書部分：

(1) 修正對照表請依會議紀錄編號排序，並分列各單位名稱；修正對照圖出圖不清、缺漏、與對照表不一，請調整；筆誤、排版錯誤意見免付修正對照圖。

(2) 目錄、會議紀錄排序錯誤；申請表簽印不全，提案單獎勵項目填寫不全及戶數錯誤；面積計算表獎勵請補列百分比，允建容積率檢討筆誤，請更正。

(3) 法規檢討請補列檢討式，部分回應檢討及頁碼筆誤請更正。

(4) 全街廓配置圖請補標示道路及景觀高程、行道樹樹種。

(5) 動線計畫請依前次小組決議標示車道破口及緩衝空間尺寸、商用車位位置。

(6) 無障礙設施計畫請補標示廁所及車位。

(7) 管委會空間如無涉及高度放寬，請移除相關頁面。

(8) 開放空間檢討圖尺寸標示不清，並請補標示公共服務空間及規模獎勵開放空間圖例，開放空間計算圖請依配置圖例套色。

(9) 夜間照明模擬圖顏色過深無法審閱，請調整。

(10) 開放空間管理維護基金請依範本檢附於規約，並請補列面積計算。

(11) 屋脊裝飾物結構技師簽證請補列案件基本資料。

(12) 景觀平面圖請補標示沿街綠帶及人行道尺寸、車道及兩側人行道順平高程；景觀剖面圖頁面排序錯誤且尺寸標示不清、筆誤，請更正，覆土深度請標示最淺處及反梁部分(含露臺、屋頂)。

(13) 無法綠化範圍、地面層、露臺及屋頂綠化檢討錯誤，建築面積範圍不得計入法定空地綠化及透水面積計算；應植喬木樹量未檢討。

(14) 植栽表請補列草地面積，露臺及屋頂喬木覆土筆誤。

(15) 鋪面配置圖請補附平面圖例。

(16) 法定空地透水檢討請補標示計算範圍及算式。

(17) 請補附學校大門周邊開放空間照片，以利審閱動線規劃。

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。

(三) 本案設計單位於 108 年 5 月 13 日函送都審報告書到府，提請 108 年 6 月 28 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)：

(1) 本案交評本局業於 105 年 10 月 14 日新北交規字第 1051943388 號函復在案，請開發單位儘速依本局意見修正後提送。

(2) 本案汽機車車道寬度於人行道出入口應縮減為 6 公尺，惟於修正圖說上仍標示不清，請再重新補充修正。

(3) 停車場出入口規劃於臨匝道出入口，請補充說明出入口並圖示車輛進出動線及車輛行駛至匝道車輛動線交織情形如何改善，另請補充週邊聯外道路之細部配置(包括標誌標線規劃)。

(4) 停車場出入口側植栽建議移至他處，避免影響車輛出入之行車視線。

(5) 本案規劃設置店鋪 15 戶，須考量貨物裝卸、垃圾車及快遞臨停等需求，僅規劃 1 席裝卸車位是否足夠請再檢討；另基地所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求，同時考量顧客停車需

求等確實內部化處理；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

(6) 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。

2. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：經檢核其土管尚符合規定。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無容積移轉案件紀錄。

4. 公共開放空間系統配置事項：

(1) 申請規模獎勵應留設之 350 平方公尺以上開放空間規劃配置部分，為加強使用性，目前以通道串聯東西兩側道路開放空間，成泰路三段側入口已調整店鋪位置，放大入口寬度至 10.5 公尺，請取消具阻隔性之水池，以利兩側開放空間串聯，並加強地面層鋪面設計的延續設計，確保東西向步道串連。

(2) 為加強東西向動線之串聯與引導，加強開放空間告示牌的可視性。

(3) 申請規模獎勵應留設之 350 平方公尺以上開放空間部分，請配合景觀設置街道家具，加強開放性並配合東西向通道留設 4 公尺以上之鋪面。

(4) 開放空間景觀剖面圖請依都市設計審議原則檢討人行道橫向坡度不大於 4% 設計繪製。

(5) 請標示檢討是否有設置圍牆、綠籬等區隔設施。

5. 景觀計畫：

(1) 申請規模獎勵之開放空間內不得設置花臺阻隔，並標示檢討面積範圍及加強供使用之休憩功能。

(2) 沿街(疏洪北路)退縮寬度合計達 6 公尺以上請植雙排喬木並加強植栽綠化相關綠化植栽應考量實際管理使用情形修正。

(3) 沿疏洪北路側因考量車流量大，請加強車輛進出的停等空間設計。

6. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則五規定，屋脊裝飾物或屋頂框架式構造採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度以不超過 6 公尺為原則，原則同意。

7. 本案機車停車數量設置大於 100 部，車道出入口請依新北市都市設計審議原則第三條第二項第二款檢討，出入口應以 8 公尺以下設置，請詳細標示車道寬度。

8. 有關公共服務空間高度達 7.2 公尺部分，請依建管規定檢討。

9. 無障礙車位部分請以鄰近梯廳設計。

10. 二樓規劃為一般零售業部分，請依都市計畫法新北市施行細則檢討適法性。

11. 報告書部分：

- (1) 歷次小組會議紀錄修正對照表部分請依範本由新至舊編制，並檢附相關單位意見。
- (2) 目錄頁碼與報告書不符，請修正。
- (3) 請依前次決議(二)說明，補附相關協商紀錄。
- (4) 面積計算表獎勵請補列百分比。
- (5) 請補標示道路名稱尺寸。
- (6) 請於圖面標示人行步道、車道、綠帶之高程及尺寸。
- (7) P. 0-26 回應文字重疊，請修正。
- (8) 公共服務空間名稱請標示清楚，以利審閱
- (9) 景觀照明計畫請補說明設置數量。
- (10) 請補說明街道家具數量。
- (11) 廣告招牌 LOGO 請依建管規定檢討。
- (12) 開放空間管理維護基金計算錯誤，請修正。
- (13) 公寓大廈規約請確實納入都市設計審議原則、露臺、屋脊裝飾物、開放空間管理維護事項。

12. 以上內容申請設計單位得先據以修正圖說。

(四) 本案未依前次專案小組會議紀錄文到翌日起 30 日內檢附修正報告書送府辦理核備，故本局業以 108 年 8 月 22 日新北城設字第 1081542558 號函駁回在案，後設計單位於 108 年 10 月 22 日檢送報告書到府，提請 108 年 11 月 22 日專案小組審查，會議決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府交通局意見(書面)：另本局 108 年 6 月 28 日所提意見均未回復及修正相關內容，請依本局 108 年 6 月 28 日意見逐項回應，以利檢視。
2. 本府環保局意見(書面)：第 2 案「帝洋建設五股區成州段 45 地號等 7 筆土地店鋪集合住宅新建工程」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成州段 45、47、48、49、50、51 地號及成福段 93 地號等 7 筆土地，基地面積 4,962.75 平方公尺，興建 1 幢 2 棟地上 15 層地下 3 層共 184 戶之一般零售業、一般事務所、住宅，建築物高度 49.6 公尺(與建造執照申請書所載 1 幢 4 棟地上 15 層地下 3 層共 173 戶之一般零售業、一般事務所、住宅，建築物高度 49.95 公尺不一致)，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，倘經目的事業主管機關確認非位屬重要濕地，則無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
3. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：
 - (1) 查報告書 P. 3-3 所示基地規模獎勵留設面積、建築基地綜合設

計面積，尚無法由圖面判斷留設公共開放空間面積，請明確標示面積及對應位置。

- (2) 基地規模獎勵留設面積及建築基地綜合設計面積應個別計算，請確認是否有重複計算情形。
4. 本府城鄉發展局開發管理科(書面):經查詢土地容積移轉系統所示，無申請容積移轉事宜。
5. 本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則五規定，屋脊裝飾物或屋頂框架式構造採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度以不超過6公尺為原則，原則同意。
6. 申請規模獎勵應留設之350平方公尺以上開放空間部分：
 - (1) 為加強使用性，目前以通道串聯東西兩側道路開放空間，成泰路三段側入口已調整店鋪位置，放大入口寬度至10.5公尺，惟仍請取消其阻隔性之水池，以利兩側開放空間串聯。
 - (2) 設置街道家具，加強開放性及供公眾休憩，並配合東西向通道留設淨寬6公尺以上寬度設置。
 - (3) 開放空間面積範圍應符合建築技術規則十五章及新北市都市設計審議原則規定檢討。
 - (4) 考量供公眾使用，集中式大型放空間請設置三分之二以上硬鋪面與人行步道串接，並加強開放空間之可視性、可及性、可用性。
7. 基地北側鄰地界人行步道請以硬鋪面設計取消跳石設計，以利行人通行。
8. 車道出入口請依都審原則第4點規定，自人行空間退縮6公尺緩衝空間。
9. 考量人行安全性，請配合交通局意見修正車道進出口位置及路型。
10. 請於基地東、西側植栽槽適當留設破口，以利行人穿越。
11. 人行空間植栽帶臨地界處請退縮1.5公尺後設置。
12. 照明計畫部分，請配合開放空間及人行步道空間，設置高燈以提供安全照明，並取消人行步道地嵌燈設計。
13. 西側人行道坡度應符合都審原則坡度4%規定，請修正。
14. 基地西南側(成泰路側)請加強人行空間綠化。
15. 本案機車停車數量設置大於100部，車道出入口請依新北市都市設計審議原則第3條第2項第2款檢討，出入口應以8公尺以下設置，請詳細標示車道寬度。
16. 綠覆率檢討計算錯誤，請釐清並修正。
17. 有關公共服務空間高度達7.2公尺部分，請依建管規定檢討。
18. 請於公寓大廈管理規約內加註開放空間管理維護基金金額及面積。

	19. 報告書部分： (1)請刪除封面法令適用日。 (2)P. 5-6、5-12、5-13、5-20 請取消建築物立面模擬圖招牌設置。 (3)請補標示車道破口尺寸。 (4)P. 6-7 景觀剖面方向錯誤，請釐清並修正。 (5)請刪除第 7 章建管面積檢討。 (6)請製作封底。 20. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。 21. 相關單位意見請酌參。 22. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (五)本案經設計單位於 109 年 3 月 20 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 3 月 25 日新北府城設字第 1090512580 號函先行同意核備在案。 八、 以上提請 109 年 4 月 10 日本市 109 年度第 4 次大會報告。
作業單位意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	洪圓建設板橋區港子嘴段 204-5 地號等 10 筆土地集合住宅新建工程	案號	報告案 第二十五案
說明	一、申請位置：板橋區港子嘴段 204-5、204-6、205-33、205-35、205-48、205-51、205-52、205-53、205-54 地號等 10 筆土地。 二、設計單位：姚永和建築師事務所 建築師：姚永和 三、申請單位：洪圓建設股份有限公司 負責人：洪村鵬 四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 300%) 五、設計概要： (一) 設計內容：地上 14 層地下 4 層，鋼筋混凝土造。共 57 戶。 (二) 建築基地面積：1,205 平方公尺。 設計建築面積：509.7 平方公尺。 設計建蔽率：42.3%≤50%。 (三) 總樓地板面積：9,377.78 平方公尺。 設計容積面積：5,172.73 平方公尺。 設計容積率：429.27% ≤ 429.28%(300%*(1+22.43%+20.66%))(允建上限) (四) 都更獎勵：746.97 平方公尺(20.66%)； 容積移轉：810.84 平方公尺(22.43%)。 (五) 新建建築各層用途如下： 地下四層：防空避難室兼停車空間、機房。 地下一至三層：停車空間。 地上一層：店鋪、頂蓋活動空間、台電配電場所。 地上二層：集合住宅、管委會空間。 地上三至十四層：集合住宅。 屋突一層：樓梯間。 屋突二層：發電機室、機械室。 屋突三層：機械室、水箱。 (六) 停車空間：應設汽車 54 輛，實設 55 輛(自設 1 輛)。 應設機車 57 輛，實設 57 輛。 應設自行車 18 輛，實設 18 輛。 (七) 餘詳報告書。 六、法令依據： 本案依據「變更板橋都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」土地使用分區管制要點第 15 點，申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過：		

(一)本案設計單位於 106 年 3 月 10 日函送都市設計審議報告書到府，錄案提請 106 年 3 月 22 日都市更新暨都市設計聯審專案小組審議，決議如下：請依下列意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。

1. 容積轉移部分：

(1) 考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，請提出具體環境友善方案或調降容積移轉量。

(2) 相關法規規定義務或申請獎勵部分不得做為容積移轉環境友善方案。

(3) 本案以機械車位方式規劃不得申請容積移轉。

2. 考量人車行安全，請調整機車與自行車停放空間，以避免動線交織。

3. 自行車以停放地面一層室內或地下一層為原則。

4. 機車停車位應以集中設置於地下一層為原則。

5. 每宗基地以一處車道出入口為原則，並於人行空間留設 6 公尺平地緩衝空間，且車道於人行道寬度應小於 6 公尺。

6. 請增加平面及屋頂層景觀剖面圖，並應清楚標示覆土深度及樹穴、人行道寬度。

7. 綠化面積請以實設空地二分之一檢討，綠化困難部分請依土管列舉項目扣除。

8. 請依新北市都市設計審議原則第 6 點規定檢討法定空地 80%之透水面積，並檢附剖面圖說，倘位於開挖範圍內應有 60 公分之覆土深度。

9. 請取消公共區域投樹燈規劃。

10. 基地地界線與規劃圖面範圍不符，請釐清。

(二)本案設計單位於 107 年 2 月 20 日函送都市設計審議報告書到府，錄案提請 107 年 3 月 9 日都市更新暨都市設計聯審專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本案申請容積移轉量為 22.43%，提出留設頂蓋行開放空間。環境友善方案請一下列意見修正後，原則同意：

(1) 請將台電配電室與自行車停車空間位置靠後側規劃並與環境友善方案提供之頂蓋型開放空間實牆區隔。

(2) 頂蓋型開放空間高度 6 公尺以上並與基地西側綠化面積及北側人行道整體規劃。

(3) 比照新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點捐贈開放空間管理維護基金。

(4) 綠覆率提升至 150%。

2. 請檢討開放空間之開放性及公益性，運用鋪面材質變化加強使用

	性讓人停留，並增加街道家具與植栽整併規劃、開放空間告示牌加強入口開放性。 3. 請依審議原則規定喬木覆土處淨寬不得小於 1.5 公尺，人行道不得小於 2.5 公尺。 4. 本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市審議原則規定，屋脊裝飾物需採金屬構架後，原則同意。 5. 考量人行安全，建築物開門方向請勿影響無障礙通行，另無障礙通路之尺寸及高低差請依建管規定檢討。 6. 考量人行安全性，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型式整體設計，且順平無高差，請補充車道兩向剖面，另車道與開放空間之介面請妥適以植栽區隔。 7. 一樓設置陽台及無障礙車位通路寬度之部分，請依建管規定檢討。 8. 本案無申請裝飾柱放寬審議，請依建管規定檢討。 9. 有關交通局意見建議依委員意見回應。 10. 一樓空調主機請加以遮蔽美化。 11. 本案地面層因提供開放空間使綠化面積不足，同意依 104 年 11 月 27 日本市都市設計設計審議委員會第 62 次大會決議辦理。 12. 報告書部分： (1) 報告書請依標準目錄編排，以利委員檢視。 (2) 綠化面積、綠覆率請依實設空地檢討，請修正。 (3) 請補充人行步道坡度比是否不大於 4%。 (4) 請於排水專章標示各區高程。 (5) 法令請逐條檢討。 (6) 本案提請綠化放寬，請於封面加註。 (三) 本案經設計單位於 109 年 3 月 16 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 3 月 26 日新北府城設字第 1090226473 號函先行同意核備在案。 八、 以上提請 109 年 4 月 10 日本市 109 年度第 4 次大會報告。
作業單位意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	陳瓊芬等7人新莊區中原段269地號1筆土地幼兒園新建工程	案號	報告案 第二十六案
說明	一、申請位置：新北市新莊區中原段269地號1筆土地 二、設計單位：施振華建築師事務所 建築師：施振華 三、申請單位：陳瓊芬 負責人：陳瓊芬 四、土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率200%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上3層鋼筋混凝土構造，共1戶。 (二)建築基地面積：1,319.6平方公尺。 設計建築面積：531.74平方公尺。 設計建蔽率：41.19%≤50%。 (三)總樓地板面積：1,633.25平方公尺。 設計容積面積：1,377.44平方公尺。 設計容積率：104.38%≤200%。 (四)新建建築各層用途如下： 地上一層：幼兒園、辦公室、停車空間。 地上二層：幼兒園、廚房、配膳室。 地上三層：幼兒園。 屋突一層：樓梯間。 (五)停車空間：應設汽車9輛，實設9輛。 應設機車9輛，實設9輛。 應設自行車2輛，實設2輛。 (六)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案係依據「變更新莊(頭前地區)(二期疏洪道拆遷戶安置方案)細部計畫」土地使用分區管制要點第7點：「本計畫除都市計畫更新地區外，其餘為需都市設計審議地區。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案設計單位於108年11月21日提送都審報告書到府，提請108年12月13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)本案為第1類建築物，設置汽車停車位9席，機車停車位9席，未達建築物交通影響評估準則提送交評門檻，倘後續變更配置達提送交評門檻，請依規定辦理。		

(2)面積計算表汽車位設置數量(9位)與圖說數量(4位)不符請檢討修正。

(3)停車場出入口：

- A. 請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、60度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施等。
- B. 請標示出入口距離路口長度，並補充周邊道路標誌標線規劃。
- C. 請說明與鄰近出入口距離，並加強安全警示設施。

2. 本府工務局意見(書面)：

(1)建築法令：

- A. 建築面積如何計算，請於壹層平面圖上色區分範圍。
- B. 無障礙停車位迴轉半徑是否足夠，請標示釐清。
- C. 無障礙電梯請標示。
- D. 空間名稱請依建築技術規則標示。
- E. 請詳列各層面積及容積樓地板面積計算式。
- F. 請檢討逃生之步行距離及重複步行距離。
- G. 請將建築線與建築物配置圖併同套繪，標示建築面積範圍並上色。
- H. 請將開挖範圍套繪至1樓平面。
- I. 請合理規劃垃圾車停放之車位空間及垃圾儲存空間，並不得計入法定停車位。
- J. 立面請標示窗台高度(高度不得小於1.1M)。
- K. 剖面請標示樓層淨高。
- L. 剖面請標示雨遮降板詳圖。
- M. 樓梯底設置受水池請檢討高度。
- N. 沿街步道式開放空間建議設置街道家具。

(2)其他：另涉建管法令部份，仍應依建造執照掛號申請時之相關規定辦理，其檢討應由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。

3. 本府環境保護局意見(書面)：第2案「陳瓊芬等7人新莊區中原段269地號1筆土地幼兒園新建工程」，據所附資料載：基地位於本市新莊區中原段269地號1筆土地，基地面積1,319.6平方公尺，場址非位屬重要濕地，興建1幢1棟地上3層無地下層共1戶之幼兒園、辦公室，建築物高度11.60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): 經查詢土地容積移轉申請案查詢系統, 尚無容積移轉案件紀錄。

5. 人行開放空間:

(1) 考量全街廓人串聯, 行通道請沿建築線設置 1.5 公尺植栽帶及 2.5 公尺人行通道, 另本案 2 處與鄰地串聯空間請留設轉角結點空間以利串聯, 有關臨 12 公尺計畫道路與鄰地銜接植栽請調整喬木並增加硬鋪面, 以利串聯。

(2) 考量 4 公尺人行通道景觀, 圍牆請都市設計審議原則規定檢討設置、本案台電配電場所請移至內院設置。

(3) 考量沿街開放空間及鄰地人行步道串聯, 請標示人行步道、車道、公有人行道與鄰地之相對高程及本案絕對高程位置, 並順平無高差設置。

(4) 考量都市景觀沿街植栽延續性, 思源路請補植喬木。

6. 交通規劃:

(1) 停車數量與法規檢討不符, 請釐清。

(2) 請依都市設計審議原則規定, 汽機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為 6 公尺以下。

7. 考量都市景觀, 圍牆請依都市設計審議原則規定: 高度不得高於 120 公分, 牆面鏤空率須達 70% 以上透空式設計, 牆基高度不得高於 20 公分設置, 本案倘內院設置高牆仍應透空式設計不得以實牆設置。

8. 思源路轉角立面實牆面積太多, 考量視覺景觀建議立面輕量化設計。

9. 考量微氣候, 建議評估兒童遊戲場移至西南方。

10. 本案申請屋脊裝飾部分, 請依都市設計審議原則檢討、透空率符合建管規定經結構技師簽證後 6 公尺以下設置, 原則同意。

11. 建築物之風格、立面、色彩設計應考量基地環境協調, 請以環境色評估色彩計畫並請適度降低建築物立面顏色彩度, 另西向立面顏色種類稍多, 建議評估主從色適度減化。

12. 考量夜間照明及安全, 遊戲場請增加高燈。

13. 無障礙檢討請配合公有人行道及廣場空間檢討。

14. 請考量幼兒園家長臨停接送, 及實際使用合理性檢討幼兒園進出動線方式。

15. 有關申請單位會上補充廣告招牌資料一節, 請逕依建管規定檢討。

16. 報告書部分:

(1) 請釐清法規適用日期。

	(2)景觀配置圖、排水圖請標示人行步道、車道與鄰地之相對高程及本案絕對高程位置，鄰棟間隔高層應與鄰地順平無高差設置。 (3)法規檢討一章請詳敘檢討內容及計算式，且應詳實標註參考頁碼。 (4)報告書內容請依建議目錄排列，於圖說補附指北針、比例尺、剖立面索引、空間名稱、鄰街道路寬度、建築線、地界線、各項應退縮空間範圍(法定退縮、前院等)及人行空間寬度等，並請適度放大各建築平立面圖說比例，平、立面相關圖說請標示清楚。 17. 依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。 18. 相關單位意見請酌參。 19. 以上內容設計單位得先據以修正圖說。 (二)本案經設計單位於109年2月11日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於109年3月16日新北府城設字第1090235686號函先行同意核備在案。 八、以上提請109年4月10日本市109年度第4次大會報告。
作業單位建議	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	松新股份有限公司深坑區永安段 256 等 8 筆地號廠庫 新建工程	案號	報告案 第二十七案
說明	一、申請位置：新北市深坑區永安段 256、257、260、269、279、283、284、285 地號等 8 筆土地。 二、設計單位：三門聯合建築師事務所 建築師：高山青 三、申請單位：新松股份有限公司 負責人：張斌堂 四、土地使用分區：乙種工業區（建蔽率 60%，容積率 210%） 五、設計概要： （一）設計內容：地上 2 層地下 0 層，鋼構造。共 2 戶。 （二）建築基地面積：7,812.99 平方公尺。 設計建築面積：1,800.37 平方公尺。 設計建蔽率：25.29%≤60%。 （三）總樓地板面積：3,900.99 平方公尺 設計容積面積：3,139.68 平方公尺。 設計容積率：44.09%≤210% （四）新建建築各層用途如下： 一層：廠房、倉庫。 二層：廠房、倉庫。 屋突一層：機電空間。 屋突二層：機電空間。 （五）停車空間：應設汽車 12 輛，實設 33 輛（自設 21 輛）。 應設機車 12 輛，實設 16 輛（自設 4 輛）。 應設自行車 4 輛，實設 4 輛。 （六）餘詳報告書。 六、法令依據：本案依據「變更深坑都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」土地使用分區管制要點第 11 點，申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： （一）本案設計單位於 108 年 10 月 18 日函送都審報告書到府，提請 108 年 11 月 15 日專案小組審查，會議決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。 1. 本府交通局意見(書面)： (1) 本案為第 4 類建築物(廠房、倉庫)，設置汽車停車位 34 席、機車停車位 16 席及自行車停車位 4 席，尚未達建築物交通影響評估準則提送交評門檻，倘後續變更配置達提送交評門檻，請依規定辦理。 (2) 請清楚圖示本案基地出入口規劃設計，包含破口寬度、車道		

寬度/坡度、緩衝空間、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施等。

(3)請以連續線段說明汽車、機車車位之停車動線，並清楚標明停車格、車道等配置尺寸。

2. 本府環境保護局意見(書面)：本案涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市深坑區永安段 256、257、260、269、279、283、284、285 地號等 8 筆土地，基地面積 7,120.28 平方公尺(謄本面積為 7812.99 平方公尺)，場址非位屬重要濕地、山坡地，土地使用分區屬乙種工業區，興建 1 幢 1 棟地上 2 層地下 0 層共 2 戶之倉儲空間，建築物高度 12.2 公尺。經本局至經濟部水利署之水庫集水區暨自來水水質水量保護區查詢系統查詢，旨揭地號土地非位屬自來水水質水量保護區、水庫集水區範圍內，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 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審議科意見(書面)：

(1)請附建照以確定法令適用日。

(2)有關基地面積，查報告書內容載明 7,120.28、7,812.81、7,812.99 平方公尺等，請釐清。

(3)法規檢討：

A. 細則版本非現行版本，請釐清。

B. 土管第三條，檢討欄位中載”永和土管”內容，請釐清。

C. 有關檢討結果，查有本案實際有檢討，卻勾選”免檢討”之情形，請釐清。

4. 法令檢討部分，請依最新頒布之都市計畫法新北市施行細則、本計畫土地使用管制要點及新北市都市設計審議原則，確實逐項檢討，不得刪減條文。

5. 有關基地範圍部分，查占用本案基地之建物領有 67 建 2869 建築執照，請釐清是否有法定空地重複使用之問題。

6. 本案位於乙種工業區，請依都市計畫法新北市施行細則第 41 條規定側院深度。

7. 本案申請機車數量為 16 部，車道出入口請縮減至 6 公尺以下設置。

8. 人車動線部分，基地內通路請留設 1.5 公尺以上之人行步道予以區分，以利行人安全。

9. 請依新北市都市設計審議原則檢討自行車停車數量與自行車停放空間，以設置於地面層室內或地下一層為原則，並規劃合理之出入動線，請修正。

10. 請依本案停車空間數量檢討無障礙停車位數量。

11. 請依新北市都市設計審議原則規定，與鄰地順平無高差處理且

應考量無障礙動線及橫向坡度以不大於 4% 為原則。

12. 景觀部分，請加強景觀及友善人行空間設計，建議臨景美溪側設置街道家具供休憩使用。
13. 基地保水部分，請加強臨景美溪側之保水設計及排水設計。
14. 照明設計部分，臨景美溪側應避免影響生態原則設計。
15. 建築物至占用建物至少留設 1.5 公尺以上退縮距離。
16. 本案位於面臨景美溪之第一街廓，請依新北市都市設計審議原則之水岸建築量體配置原則檢討。
17. 請釐清有關廣告招牌部分，請依新北市都市設計審議原則之廣告招牌設計規定辦理。
18. 資源回收、垃圾暫存及操作空間，依都市設計審議原則，設置於一樓應妥善圍蔽並考量環境維護，請補充說明。
19. 基地排水設施請依新北市都市設計審議原則檢討基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力。
20. 請補充多向與鄰地及計畫道路關係之景觀剖面圖，詳標建築結構與法定退縮、人行步道、綠帶、覆土深度等尺寸，以利檢討基地周邊關係。
21. 綠化面積部分，無法綠化面積之車道範圍應合理規劃，請重新檢討計算。
22. 本案為 2 戶，請於附錄補充住戶管理公約、開放空間管理維護基金。
23. 報告書部分：
 - (1) 目錄請確實依報告書範本編制。
 - (2) 請依報告書範本檢附建照申請書、市府核准之建築線指示圖、消防局核准文件。
 - (3) 提案單請標明戶數。
 - (4) 面積計算表之各層用途請詳實註明。
 - (5) 法令應詳實逐項檢討並標註參照頁碼，請修正。
 - (6) 法規檢討部分，除逐項檢討外，應於相關圖面清楚標示。
 - (7) 非屬都市設計內容免檢附於報告書內(如無障礙升降梯平面圖等)。
 - (8) 請依土地使用管制要點劃定之行水區範圍，標示河川退縮線尺寸與基地關係。
 - (9) 請確實修正報告書內容之文字、數字筆誤部分。
 - (10) 空調設備位置請依實際數量，完整標示於圖面。
 - (11) 報告書第 7-1 頁至第 7-6 頁平面圖、立面圖及剖面圖說不一致，請修正。
 - (12) 請補充植栽喬木之米高徑、樹冠直徑規格。
24. 屋脊裝飾物、外牆裝飾柱、裝卸車位不得銷售移轉、公共開放

	空間範圍及維護管理基金等事項，應納入公寓大廈管理規約。 25. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。 26. 相關單位意見請酌參。 27. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (二) 本案經設計單位於 109 年 1 月 13 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 3 月 27 日新北府城設字第 1090080835 號函先行同意核備在案。 八、 以上提請 109 年 4 月 10 日本市 109 年度第 4 次大會報告。
作業單位意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	富崇建設新北市林口區力行段 924 地號等 8 筆土地一般零售業、日用品零售業、事務所及工商服務業、集合住宅新建工程	案號	報告案 第二十八案
說明	一、申請位置：林口區力行段 924、925、925-1、926、927、931、934、935 地號等 8 筆土地。 二、設計單位：廖錦盈建築師事務所 建築師：廖錦盈 三、申請單位：富崇建設有限公司 負責人：孫福忠 四、土地使用分區：第五種住宅區(建蔽率 50%，容積率 300%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上 15 層地下 3 層，鋼筋混凝土構造。共 221 戶。 (二)建築基地面積：4,783.73 平方公尺。 設計建築面積：1,972.22 平方公尺。 設計建蔽率：41.23%≤50%。 (三)總樓地板面積：29,547.95 平方公尺。 設計容積面積：16,406.70 平方公尺。 設計容積率：342.97%≤342.97% [300%*(1+9.32%+5%)](允建上限) (四)開放空間獎勵：1,337.95 平方公尺(9.32%) 大規模開發獎勵：717.56 平方公尺(5%) (五)新建建築各層用途如下： 地下一至三層：停車空間、機電設備空間。 地上一層：一般零售業、日用品零售業、梯廳、樓電梯間、公共服務空間。 地上二層：事務所、工商服務業、集合住宅。 地上三至十五層：集合住宅。 屋突一層至三層：樓電梯間、機械室、水箱。 (六)停車空間：應設汽車 202 輛，實設 202 輛(自設 0 輛)。 應設機車 221 輛，實設 221 輛。 應設自行車 53 輛，實設 53 輛。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據：本案依據「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)書」土地使用分區管制要點第 62 點，申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)設計單位於 108 年 12 月 24 日提送都審報告書到府，並續於本府城鄉發展局 109 年 1 月 6 日新北城設字第 1082476060 號函錄案辦理排會事宜，提請 109 年 2 月 7 日專案小組審查。 1. 本府交通局意見(書面)： (1)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、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。

(3)停車位：

- A. 本案未來有部分將作為零售業、事務所及工商服務業使用，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. 請補充依據建技規則檢討停車空間之計算過程。
 - D. 請補充無障礙汽、機車停車空間設置數量檢討之計算過程；另無障礙汽、機車停車位請依相關規定調整至臨近梯廳處。
- (4)按面積計算表，基地開發後將作為零售業、事務所及工商服務業、集合住宅使用，實設汽車位 202 席、機車位 221 席，已達應提送交評門檻，請應依規定送審。

2. 本府環境保護局意見(書面)：

涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市林口區力行段 924、925、925-1、926、927、931、934、935 地號等 8 筆土地，基地面積 4,783.73 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 15 層地下 3 層共 221 戶之一般零售業、日用品零售業、事務所及工商服務業及集合住宅，建築物高度 49.9 公尺。依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):尚無容積移轉案件紀錄。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):

- (1)一般零售業設於地上 2 層，惟依都市計畫法新北市施行細則之規定，商場僅能設於一樓及地下一樓，爰請業者依都市計畫法新北市施行細則之規定修正設計。
- (2)涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條規定，請貴科於都審核備時，於都審核備函加註與本府簽訂協議書，以資查考。

5. 本府工務局意見(書面)：

- (1)2 樓梯廳設置門扇請釐清。
- (2)1 樓梯廳 2 米連續性。

6. 本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並

綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

(1) 本案提請放寬事項：

A. 依都市設計審議原則規定，屋脊裝飾物應採金屬構架，其高度以不超過 6 公尺為原則，並應經結構技師檢討簽證耐候、耐震、耐風等結構安全項目，放寬事項，原則同意。

B. 外牆裝飾柱：

A、B 棟(1-2 樓)，C 棟(1 樓)，申請裝飾柱審議放寬一節，原則同意。另含結構之裝飾柱寬深度須為 200 公分以下，超過部分請修正，並請清楚標示裝飾柱寬深度。

(2) 開放空間獎勵：

A. 廣場式開放空間有效獎勵深度應在 10 公尺以下，超過部分原則不予獎勵，建築技術規則第 283 條規定留設最小面積於住宅區用地為 200 平方公尺以上，請檢討修正。

B. 車道及住宅主要出入位置應扣除有效獎勵面積，請檢討修正。

C. 開放空間獎勵部分，請依新北市都市設計審議原則檢討。

D. 沿街式步道空間之景觀應具有延續性，並與鄰地開放空間串聯。

(3) 供公眾使用之人行步道及綠帶應配合公共路燈擬訂照明計畫，並以設置高燈為主，請檢討修正。

(4) 交通運輸系統：

A. 自行車停放空間，設置於地下一層，如設置坡道連接（通），其坡度不得超過一比十，請檢討修正。

B. 應考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸車位、空間並配合服務動線規劃，該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。請修正。

C. 有關文化三路與民族路因道路縮減，請補充說明車流量及車輛進出關係，以確保基地內外通行安全。另有關車道破口請加強安全警示。

D. 本案請依規定提送交通影響評估，相關動線之規劃以交評審查內容為準。

(5) 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格：

A. 各向立面圖放電式避雷針檢討部分，請刪除。

B. 立面造型顏色中高明度及中低彩度方式規劃。

(6) 請於基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，請補充修正。

(7) 景觀計畫：

A. 自道路境界線退縮 4 公尺建築，請先留設 1.5 公尺綠帶及 2.5 公尺人行步道，請修正。

B. 喬木樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上，請補充標示。

C. 地面層設置植栽部分若位於地下室開挖範圍內，依新北市都市設計審議原則，綠化覆土深度檢討。

	D. 基地兩側 2 公尺步道請加強景觀及使用安全規劃。 E. 留設開放空間者含範圍、開放空間告示牌位置、管理維護基金之金額，應敘明其管理維護計畫，請補充修正。 (8)報告書部分： A. 建築師及專業技師簽證部分，請簽章補充修正。 B. 法規檢討頁碼與對應內容不符，另未檢附附件(表)，請補充修正。 C. 屋脊裝飾物、外牆裝飾柱、裝卸及臨停車位不得銷售移轉、公共開放空間範圍及維護管理基金等事項，應納入公寓大廈管理規約，另內容誤植八里區公所等用詞，請一併釐清修正。 (9)請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。 (10)相關單位意見請酌參。 (11)以上內容申請單位得據以修正圖說。 (二)設計單位於 109 年 2 月 7 日提送都審報告書到府，提請 109 年 2 月 7 日專案小組臨動審查。 1. 本案開放空間獎勵部分，請依下列意見修正後通過，同意設置： (1)前次決議中涉及廣場式開放空間可及性部分，本次於基地東北側沿民族路 290 巷提出供公眾使用之友善空間(無申請獎勵)，作為調整方案，仍請於基地西南側(申請開放空間獎勵範圍)加大沿地界側之通行寬度(至少 4 公尺以上)，以作為串連仁愛路及文化三路之路徑，並於一樓編號 514、515 一般零售業商業之營業空間須向開放空間留設開口，作為整體之規劃，並請業務單位檢視通案性審議原則及案例，倘無違背原則則通過。 (2)如經檢討與通案性審議原則有競合提大會討論。 2. 相關單位意見請酌參。 3. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。 4. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (三)本案經設計單位於 109 年 3 月 9 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備、109 年 3 月 24 日補正報告書，本府於 109 年 3 月 27 日新北府城設字第 1090422718 號函先行同意核備在案。 八、 以上提請 109 年 4 月 10 日本市 109 年度第 4 次大會報告。
作業單位意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。