

新北市政府 函

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



22001

新北市板橋區中山路一段293-1號6樓

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國109年7月17日
發文字號：新北府城設字第1091311999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7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7次大會會議紀錄」1份，請查照。

說明：

- 一、依本府109年7月3日新北府城設字第1091233823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、財政部國有財產署北區分署(討論案第2案)、新北市政府財政局(討論案第2案)、新北市政府養護工程處(討論案第2案)、新北市政府都市更新處(討論案第2案)、新北市中和區公所(討論案第2案)、宏普建設股份有限公司(討論案第1案)、吳非士建築師事務所(討論案第1案)、東基開發建設股份有限公司(討論案第2案)、許偉鈞建築師事務所(討論案第2案)、宏達建築師事務所(討論案第2案)、陳逸軒建築師事務所(報告案第1案)、任信恒建築師事務所(報告案第2案)、洪英哲建築師事務所(報告案第3案)、三門聯合建築師事務所(報告案第4案)、呂建勳建築師事務所(報告案第5案)、蕭力仁

建築師事務所(報告案第6案)、羅柏智建築師事務所(報告案第6案)、巫錫琪
建築師事務所(報告案第7案)、謝錦文建築師事務所(報告案第8案)、蔡宜勳
建築師事務所(報告案第9案)、張弘鼎建築師事務所(報告案第10案)、鄒永廉
建築師事務所(報告案第11案)、李安憲建築師事務所(報告案第12案)、林辰
熹建築師事務所(報告案第13案)、黃潘宗建築師事務所(報告案第14案)、陳
朝雄建築師事務所(報告案第15案)、黃孟偉建築師事務所(報告案第16案)、
郭秋利建築師事務所(報告案第17案)

副本：社團法人新北市建築師公會、新北市不動產開發商業同業公會、新北市政府
城鄉發展局開發管理科、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城
鄉發展局都市計畫科、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會、新北市政府
城鄉發展局政風室、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 7 次大會會議紀錄

一、時間:109 年 7 月 10 日(星期五)上午 9 時 34 分。

二、地點:本府 28 樓都委會會議室。

三、主持人:江副主任委員志成。

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. 大將開發新莊區中原段 343-1 地號 1 筆土地店鋪及集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
2. 富邦建築經理土城區土城段 559、559-1、571 地號等 3 筆土地店鋪集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)。
3. 明宗投資三重區頂崁段 848 地號等 7 筆土地台明賓士 AH800 展示中心暨服務廠新建工程(第 3 次變更設計)。
4. 鑫怡建設、捷洋開發新店區斯馨段 46、46-1 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
5. 臺億建築經理板橋區江翠段 111 地號等 7 筆土地店鋪集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)。
6. 欣巴巴事業三重區仁信段 76 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
7. 僑馥建築經理樹林區文林段 1757 地號等 22 筆土地超市集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。

8. 但以誠科技新店區直潭段塗潭小段 4-6 地號 1 筆土地住宅增建工程。
9. 世紀離岸風電八里區下罟子段下罟子小段 556、559 地號等 2 筆土地場辦新建工程。
10. 新北市政府交通局蘆洲區光華段 582 地號 1 筆土地地下停車場(第 1 次變更設計)。
11. 新北市板橋區公所板橋區江子翠段第一崁小段 59 地號等 4 筆土地八德公園籃球場風雨鋼棚新建工程。
12. 潤泰創新國際三重區五谷王段 200 地號等 7 筆土地集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)。
13. 全聯實業八里區大堀段 41 地號 1 筆土地一般零售場所新建工程。
14. 全坤建設八里區臺北港段 72 地號 1 筆土地店鋪集合住宅新建工程(第 3 次變更設計)。
15. 樸遠建設八里區中庄段 9 地號等 4 筆土地店鋪集合住宅新建工程。
16. 新北市政府城鄉發展局土城區永和段 207-5、207-6 地號等 2 筆土地青年社會住宅新建統包工程。
17. 誼盛國際中和區灰磘段 179 地號等 18 筆土地集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)。

(二) 討論案：

1. 宏普建設新店區斯馨段 28 地號 1 筆土地集合住宅新建工程。
2. 東基開發建設中和區大智段 808 地號等 74 筆土地住商大樓新建工程。

十、散會：上午 10 時 53 分。

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 109 年度第 7 次會議 簽到冊

日期		中華民國 109 年 7 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				
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	
	鄭委員健志	鄭健志	羅委員文明	
	黃委員美君		林委員辰熹	林辰熹
	陳委員信良		林委員秀芬	林秀芬
	江委員彥霆	江彥霆	邱委員文傑	邱文傑
	謝委員旭昇		楊委員弘志	楊弘志
	洪委員廸光	洪廸光	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	唐峰正	江委員南志	江南志
	金委員肇安	金肇安		

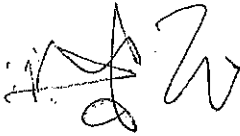

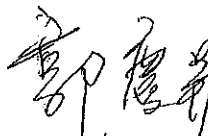
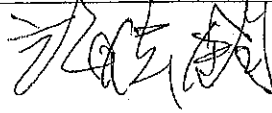
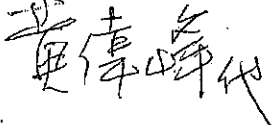
都市設計及土地使用開發許可審議會 109 年度第 7 次會議

列席單位 簽到冊

- 壹、時間：中華民國 109 年 7 月 10 日(星期五) 上午 9 時 30 分
- 貳、地點：新北市政府 28 樓都委會會議室
- 參、出席單位/人員：

單位	職稱	簽名處
財政部國有財產署北區 分署		請 假
新北市政府交通局	股長	謝潤堯
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	科員	尤安柔

單位	職稱	簽名處
新北市政府都市更新處		黃如儀
	工程師	黃詣迪
新北市中和區公所		
	里幹事	張乃中
新北市政府 養護工程處		劉穎敏
新北市政府城鄉發展局		
		曾淑芬
		吳銀崙
		蔡翔宇
		陳娟
		林振權 秦子淳

單位	職稱	簽名處
宏普建設股份有限公司 (討論案第1案)		
吳非士建築師事務所 (討論案第1案)		
東基開發建設股份有限公司 (討論案第2案)		
許偉鈞建築師事務所 (討論案第2案)		
宏達建築師事務所 (討論案第2案)		
陳逸軒建築師事務所 (報告案第1案)		
任信恒建築師事務所 (報告案第2案)		
洪英哲建築師事務所 (報告案第3案)		
三門聯合建築師事務所 (報告案第4案)		
呂建勳建築師事務所 (報告案第5案)		

單位	職稱	簽名處
蕭力仁建築師事務所 (報告案第 6 案)		
羅柏智建築師事務所 (報告案第 6 案)		
巫錫琪建築師事務所 (報告案第 7 案)		
謝錦文建築師事務所 (報告案第 8 案)		
蔡宜勳建築師事務所 (報告案第 9 案)		
張弘鼎建築師事務所 (報告案第 10 案)		
鄒永廉建築師事務所 (報告案第 11 案)		
李安憲建築師事務所 (報告案第 12 案)		
林辰熹建築師事務所 (報告案第 13 案)		
黃潘宗建築師事務所 (報告案第 14 案)		

單 位	職 稱	簽 名 處
陳朝雄建築師事務所 (報告案第 15 案)		
黃孟偉建築師事務所 (報告案第 16 案)		
郭秋利建築師事務所 (報告案第 17 案)		
蕭家福聯合建築師事務所 (報告案第 18 案)		

案由	宏普建設新店區斯馨段28地號1筆土地集合住宅新建工程	案號	討論案第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市新店區斯馨段28地號1筆土地</p> <p>二、設計單位：吳非士建築師事務所 建築師：吳非士</p> <p>三、申請單位：宏普建設股份有限公司 負責人：段津華</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上二十四層、地下三層鋼筋混凝土構造，共314戶。</p> <p>(二)建築基地面積：6,405.41平方公尺。 設計建築面積：2,094.49平方公尺。 設計建蔽率：32.70% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：36,834.95平方公尺。 設計容積面積：19,458.43平方公尺。 設計容積率：303.78% (含獎勵容積) ≤ 303.79% [240*(1+15%+3%+2%+6.58%)](允建上限)</p> <p>(四)整體開發規模獎勵面積：2,305.94平方公尺(15%)。 綠建築(黃金級)：461.18平方公尺(3%)。 智慧建築(銀級)：307.45平方公尺(2%)。 容積移轉面積：1011.46平方公尺(6.58%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下： 地下二~三層：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：大廳、店鋪、管委會使用空間。 地上二~二十四層：集合住宅。 屋突一至三層：梯間、機械室。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車227輛，實設汽車257輛(自設汽車30輛)。 應設機車295輛，實設機車295輛。 應設自行車164輛，實設自行車164輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第四十五條第一項第一款：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，應經都設會審議通過，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過： (一)本案設計單位於109年4月10日提送都審報告書到府，錄案提請109年5月14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，因達大會規模，經作業單位確認後，續提大會討論。</p> <p>1. 本府交通局意見(書面)： (1)請清楚圖示本案停車場出入口之設計規劃(包含破口寬度、車道配置、車道寬度/坡度、緩衝空間等)。 (2)請確認停車場出入口之出車警示燈設置位置可供道路經過</p>		

車輛檢視。

(3) 請依本局 109 年 4 月 20 日新北交規字第 1090649809 號函交評審查意見修正後，送府續審。

2. 本府環保局意見：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本案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：基地位於本市新店區斯馨段 28 地號等 1 筆土地，基地面積 6,405.41 平方公尺，興建地上 24 層地下 3 層共 314 戶之店鋪、集合住宅，建築物高度 87.55 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. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：查土地容積移轉申請案查詢管理系統，討論案第二案前經新北市政府 109 年 4 月 24 日新北府城開字第 1090684735 號函核准容積移轉，得移入接受基地容積為 1,011.46 平方公尺(位於整體開發地區，非屬法定山坡地範圍)。
4. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：敬請申請人依新北市都市計畫法施行細則第 46 條及第 48 條規定，應於建造執照核准前與新北市政府簽定義務性及獎勵性綠建築協議書以及義務性及獎勵性智慧型建築協議書。
5. 公共開放空間系統：
 - (1) 請套繪基地周邊建築物及公共設施現況，以確保界面處理。
 - (2) 為利人行空間之串連，請評估於基地內留設由南側 10 公尺計畫道路通達北側和平社區之動線(至少 4 公尺以上)，續提大會討論。
 - (3) 請補充本案東側鄰地界線處景觀剖面，並請依都市設計審議原則規定建築物應自基地境界線退縮淨寬 1.5 公尺以上建築，退縮範圍內應以淨空設計。
 - (4) 本案鄰和平社區退縮 4 公尺無遮簷人行道，請沿地界線留設 1.5 公尺綠帶後再留設 2.5 公尺人行步道方式規畫設置，並請補剖面說明和平社區交接面設置方式。
 - (5) 本案鄰和平社區退縮 4 公尺無遮簷人行道，內側設置之植栽穴請與無遮簷人行道順平設置，且設置之圍牆高度不得超過 1.2 公尺牆基高度不得高於 0.2 公尺。
6. 人行空間及步道系統：
 - (1) 10 公尺計畫道路沿街植栽帶與鄰地交接處請留設 1.5 公尺應鋪面，以利後續鄰地延續設置。
 - (2) 本案請依「新北市都市設計審議原則」規定，人行空間應就綠帶、設施帶及街道家具等規劃配置，以維持整體景觀風貌，10 公尺計畫道路及中山路街角廣場請增設植栽及街道家具。
 - (3) 依「新北市都市設計審議原則」規定，地面層原則不得設

- 置迎賓車道，植栽帶破口請縮減至與住宅棟出入口同寬。
- (4) 沿 10 公尺計畫道路沿街植栽帶請配合道路行穿線設置。
- (5) 車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質，其高程應與相鄰人行空間一致，請於平面標註高程並補充詳細剖面檢討。
7. 交通運輸系統：請規劃適當之裝卸空間配合服務動線供裝卸服務使用，於地下室設置裝卸車位。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，請修正。
8. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格：
- (1) 依「新北市都市設計審議原則」第 5 點第 2 款第 2 目規定，建築物樓層達十層以上，需檢討基地與鄰近建築物之天際線和諧關係，請補充說明。
- (2) 建築物立面申請單位案名字招請取消。
- (3) 各樓層水平飾板請依建管規定辦理。
- (4) 本案設置屋脊裝飾物，請依「新北市都市設計審議原則」第 5 點第 3 款規定，屋脊裝飾物其高度以不超過 6 公尺，並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，原則同意。
- (5) 本案設置裝飾柱（含結構柱）請 2 公尺以下設置，並依建管規定檢討。
9. 景觀計畫：
- (1) 本案地面層綠化面積檢討部分，考量後續管理維護問題，請扣除店鋪私院綠化面積，並依「都市計畫法新北市施行細則」規定綠化面積達實設空地 1/2，若不足者請依「新北市都市設計審議原則」相關規定補足。
- (2) 本案沿 32 公尺計畫道路側留設第二排植栽請以連續性植栽帶設置，並配合原公有人行道植栽設置。
- (3) 本案沿 10 公尺計畫道路退縮寬度達 6 公尺以上者，請依「新北市都市設計審議原則」規定，應設計雙排大型本土常綠喬木，且開放式綠帶需沿續鄰地之樹型及樹穴位置設計。
- (4) 本案地下室開挖範圍之植栽，請補詳細剖面檢討覆土深度喬木需大於 1.5 公尺、灌木需大於 0.6 公尺及地被植物需大於 0.3 公尺。
- (5) 地面層花架部分請依建管規定檢討建蔽率。
- (6) 本案屋頂綠化與女兒牆界面請留設緩衝空間，並補剖面依「新北市都市設計審議原則」規定檢討覆土深度。
- (7) 請依「都市計畫法新北市施行細則」檢討屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備，店鋪屋頂部分未檢討，請修正。
10. 報告書部分：
- (1) 申請書請確實用印。
- (2) 容積移轉核准文件請完整檢附。
- (3) 車道出入口及車道與人行步道緩衝空間請於圖面上詳細標

	<p>註寬深度。</p> <p>11. 依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。</p> <p>12. 相關單位意見請酌參。</p> <p>13. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>(二) 本案設計單位於109年6月8日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請109年7月10日本市109年度第7次大會討論。</p>
<p>提請 確認 及 討論 事項</p>	<p>一、本案依「新北市都市設計審議及土地使用開發許可審議作業要點」第3點第一項第一款第一目規定，基地面積大於6,000平方公尺且總樓地板面積大於30,000平方公尺者，經專案小組審議後，應提大會討論。</p> <p>二、提請大會討論事項：</p> <p>(一) 為利人行空間之串連，請評估於基地內留設由南側10公尺計畫道路通達北側和平社區之動線(至少4公尺以上)。</p> <p>(二) 供公眾通行人行道樹種及鋪面材質。</p> <p>(三) 屋脊裝飾物及裝飾柱審議。</p>
<p>相關 單位 意見</p>	<p>一、本府交通局意見(書面)：本案交評業於109年7月6日新北交規字第1091230723號函原則同意，請於相關審議程序及開發量體確定後製作定稿本送府備查，餘無意見。</p> <p>二、本府環境保護局意見(書面)：本案涉及環境影響評估部分，本案無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。</p> <p>三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案前經新北市政府109年4月24日新北府城開字第1090684735號函核准容積移轉，得移入接受基地容積為1,011.46平方公尺(位於整體開發地區，非屬法定山坡地範圍)。</p>
<p>決 議</p>	<p>本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，送本府依程序辦理核備。</p> <p>一、考量未來鄰地開發後之動線串連，依本計畫區土地使用分區管制要點第6點規定沿和平社區退縮4公尺留設無遮簷人行道部分，沿地界線植栽槽請調整位置，增加設計之趣味及豐富性，並配合人行步道設置部分節點開放空間，以增加開放性及使用性。</p> <p>二、基地東側留設4公尺開放空間(1.5公尺植栽穴及2.5公尺人行步道)，植栽留設請沿鄰地界種植，以利植栽生長，另植栽帶請預留未來鄰地開發後之連通破口，並配合設置街道家具、景觀高燈，以確保開放性及可及性。</p> <p>三、依據「新北市都市設計審議原則」第8點第1項第1款第6目規定，沿街及基地周圍人行步道須延續鄰地之樹型及樹穴位置設計，本案法定退縮喬木部分，請配合東側鄰地設置樟樹。</p> <p>四、有關D棟(透天連棟式店鋪)屋頂突出物設置廁所及空間規劃部分，應依內政部營建署函示檢討，並依建管規定配合實際使用標示水箱、機械室應有之規劃，並於住戶規約中註明不得作為居室、店鋪等使用。</p>

案由	東基開發建設股份有限公司中和區大智段 808 地號等 74 筆土地集合住宅新建工程	案號	討論案 第二案
說明	<p>一、申請位置：中和區大智段 808 地號等 74 筆土地。</p> <p>二、設計單位：許偉鈞建築師事務所 建築師：許瑋鈞。 宏 達建築師事務所 建築師：康益利。</p> <p>三、申請單位：東基開發建設股份有限公司 負責人：陳宜廷。</p> <p>四、土地使用分區：第四種住宅區(建蔽率 50%，容積率 300%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 38 層地下 4 層鋼構鋼筋混凝土構造(440 戶)。</p> <p>(二)建築基地面積 : 7,059.61 平方公尺。 設計建築面積 : 2,928.35 平方公尺。 設計建蔽率 : 41.48% ≤ 50 %。</p> <p>(三)總樓地板面積 : 67,629.42 平方公尺。 設計容積面積 : 37,196.85 平方公尺。 設計容積率 : 526.90% ≤ 526.96% (300* (1+40.00%+35.65%))(允建上限)</p> <p>(四)容積移轉面積 : 8,471.53 平方公尺(40.00%) 都市更新獎勵 : 7,551.07 平方公尺(35.65%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下四至二層 : 停車空間。 地下一層 : 防空避難室兼停車空間、公益設施空間。 地上一層 : 店鋪、公益設施空間、管委會空間(含防災中心)。 地上二層 : 辦公室、公益設施空間。 地上三層 : 集合住宅、約定共用空間。 地上四至十六層 : 集合住宅。 地上十七層 : 集合住宅、中繼層。 地上十八至三十三層 : 集合住宅。 地上三十四層 : 集合住宅、中繼層。 地上三十五至三十八層 : 集合住宅。 屋突一至三層 : 梯間、水箱、機械室。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 413 輛，實設 413 輛； 應設機車 440 輛，實設 453 輛(自設 13 輛)； 應設自行車 141 輛，實設 172 輛(自設 31 輛)。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p>		

六、法令依據：

本案依據「變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」土地使用分區管制要點第 17 點，申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一) 本案設計單位於 104 年 6 月 12 日函送都審報告書到府，提請 103 年 7 月 2 日都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審查，決議如下：請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。

1. 請依新北市都市設計審議原則第 4 條第 1 款規定，請對基地及周遭環境研擬合理可行之環境友善方案並專章檢討，以減少開發沖擊。目前欲申請 40%容積移轉部分，對於周遭環境沖突甚大，建議設計單位再行評估分析，酌於減少容積移轉量。
2. 本案屋脊裝飾物超過 6 公尺部分，請修正。另請檢討耐風、耐震、耐候等結構安全項目，並由結構技師簽證，其管理維護方式請納入公寓大廈管理規約。
3. 本案緊臨捷運站是否涉及捷運局相關規定，請設計單位逕洽捷運局確認。
4. 有關開放空間配置部分，以集中留設、可用性及開放性為原則調整設計。
5. 有關基地西側境界線未指定為建築線部分，請設計單位逕洽工務局確認，檢討高層落物曲線退縮距離。
6. 有關地下一層之樓層高度 45 公尺部分，請設計單位逕洽工務局確認並檢討。
7. 有關基地西側自立路 58 巷 25 弄道路部分，未來如何通行請說明。
8. 請專章說明各項容積獎勵項目並檢討相關規定。
9. 依新北市都市設計審議原則第 1 條第 2 款規定，建築物應自境界線退縮 15 公尺以上建築，退縮範圍內應以淨空設計，不得設置構造物，請檢討。
10. 依新北市都市設計審議原則第 2 條第 1 款規定，請依基地現況留設轉角空間，轉角與街道相銜接之處須順平無高差，並適當增加街道傢俱，以利使用者停等與休憩使用。
11. 考量人行系統完整性，請配置連貫性人行步道系統，調整店鋪與人行步道之高差，並考量無障礙動線規劃。
12. 依新北市都市設計審議原則第 3 條第 2 款規定，車道起始點與人行步道之間，應留設 6 公尺緩衝空間；汽機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為 6 公尺以下，請標示尺寸檢討。

說明

13. 依新北市都市設計審議原則第 6 條第 1 款規定,請設置垃圾、資源回收空間及卸貨空間,並依人口數配合「垃圾清運計畫」計算資源回收空間量,並設置足量設備、空間及清運方法。
14. 依新北市都市設計審議原則第 6 條第 2 款規定,基地透水面積應大於法定空地百分之八十,請套繪建築平面檢討。
15. 依土地使用分區管制要點第十八點規定,基地內實設空地應 1/2 面積綠化,請套繪建築平面檢討。
16. 依新北市都市設計審議原則第 6 條第 3 款,屋頂及露台應 1/2 面積綠化,請套繪建築平面檢討。
17. 高層建築物專用出入口之緩衝空間位置是否符合建管規定,請洽工務局確認。另該空間不得封閉使用或設置阻隔性門、牆等構造。
18. 有關建築物三樓露台之使用方式、動線及公私權屬部分,請詳敘說明。
19. 有關自行車車位部分,過度集中設置,請修正。
20. 請以剖面圖檢討喬木 15 公尺覆土深度與地下室、屋頂及露台結構關係,倘位於地下室開挖範圍內,請以降版方式處理。
21. 請沿地界線設置滲透井、草溝等其他保水設計,並將地面水匯集筏基中,並請補附雨水儲留設施詳圖。
22. 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。
23. 報告書部份:
 - (1) 報告書內容請依照「新北市都市設計審議建議目錄」所敘章節檢附與編排。
 - (2) 平面配置圖請套繪公有人行道及捷運站平面配置。
 - (3) 請增加地面一層景觀剖面圖,鄰接道路處應補附剖面圖及剖面索引,以利確認開挖、植栽及高程關係。
 - (4) 請說明有無設置圍牆、招牌。
 - (5) 錯字請修正(委託書、簽證表)
- (二) 本案設計單位於 104 年 6 月 30 日函送都審報告書到府,提請 104 年 8 月 25 日都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審查,決議如下:請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正,製作修正對照圖表並綜整報告書內容,經作業單位確認後,續提專案小組審議。
1. 有關容積移轉環境友善方案請勿與都更獎勵項目重複,考量本案移入容積量對環境之開發衝擊過大,請另提方案續提委員會討論,其中:
 - (1) 認養鄰接基地公有人行道為義務項目,不可作為友善方案項

目。

(2) 留設之街角廣場不完整,請說明各處面積值以及如何供人停等。

(3) 南側街道傢俱規劃請留意排水問題。

2. 有關本案汽車位數量高達 500 輛以上,車行出入口及動線規劃於基地西側 6 公尺巷道,請調整規劃並考量降低開挖樓層數以降低交通衝擊。

3. 有關人行動線部分:

(1) 西南側人行步道請考量整體規劃可行性。

(2) 東側僅留設 2 公尺淨寬之人行步道,考量已申請都市更新人行步道獎勵以及串連至捷運站便利性,請增加人行道淨寬。

4. 請釐清基地距離捷運站是否 300 公尺範圍內,並依「變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用分區管制要點第 7 點規定設置法定機車停車位數 15% 之供公眾使用自行車位。

5. 有關地下一層無障礙汽車位請考量使用者之動線安全性,以鄰近垂直核為原則設計並請釐清是否規劃無障礙機車位。

6. 請釐清高層緩衝空間合理性並補充車行動線。

7. 有關人車動線計畫請補充自行車動線進出方式。

8. 本案申請都更獎勵捐贈公益設施空間,請釐清留設入口位置之可及性與辨識度,並補充人行動線。

9. 有關垃圾計畫請考量使用者安全性,動線規劃請勿跨越車道,並請釐清垃圾儲存空間是否足夠。

10. 請釐清商業空間是否規劃衛生設備。

11. 十排水計畫請說明與雨水儲留設施之關係並補充高程。

12. 請說明高層落物曲線距離範圍內,人行空間之防護措施。

13. 有關屋脊裝飾物專章請補充材料說明。

14. 裝飾柱請依建管規定檢討。

15. 報告書部分:

(1) 補充套繪都更獎勵相關圖說以釐清容積獎勵法源及範圍。

(2) 地面一層平面圖請套繪景觀設計及鄰地現況(如騎樓、人行道、植栽、建築物退縮)。

(3) 無法綠化面積有誤,請修正。

(4) 景觀剖面圖說請補充索引圖並標示樓層。

(5) 夜間照明、植栽、裝卸車位及垃圾車暫停車位等請納入公寓大廈規約,其中垃圾車暫停車位請註明不得銷售移轉。

(三) 本案設計單位於 105 年 11 月 1 日函送都審報告書到府,提請 105 年 12 月 22 日都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審查,決議

說明

如下：請依下列意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。

1. 本案申請容積移轉 40% (8471.53 平方公尺)，環境友善方案提供基地內公共開放空間(544.17 平方公尺)、提供公益性設施空間(約 660.59 平方公尺)及認養公有人行道部分，請依下列意見修正：
 - (1) 公共開放空間作為環境友善方案部分，目前僅以綠化部分規劃，請整併街角廣場空間並以口袋公園方式規劃，另增加街道傢俱，以增加其開放性及公益性。
 - (2) 認養公有人行道部分，應經管理單位同意，倘為屬義務性質則不得納入環境友善方案。
 - (3) 提供地面 2 層公益性設施(活動中心)部分，請比照本府公益性設施調配程序辦理，目前地面層出入口自明性不足，請與入口兩側植栽整併規劃並設置相關指示牌，另地上 2 層僅設置兩處出入口且有結構柱位通過，請考量未來消防疏散安全及家具配置需求合理設置並再予調整，並請於公寓大廈管理草約中明確敘明權屬範圍及相關約定事項，另請說明是否提供專用車位供後續進駐單位使用，其車位數不得小於依建築技術規則以提供之樓地板面積檢討停車位數。
 - (4) 前述開放空間範圍請設置開放空間指示牌，其範圍及後續管理維護方式納入規約載明，並依規定提撥管理維護基金。
2. 有關人、車行動線部分：
 - (1) 基地四周臨路側之人行步道建議至少留設淨寬 2.5 公尺以上，且人行鋪面應考量人行使用需求合理規劃，街角部分皆應以展開順平設計。
 - (2) 有關車道出入口設置於基地西側 6 公尺巷道部分，請說明未來開闢至 8 公尺之期程。
 - (3) 車道出入口之鋪面應延續人行道鋪面整併規劃，並加設車道警示裝置。
 - (4) 依本區土管第 7 點規定設置法定機車位數之 15%供公眾使用自行車位置，建請調整至鄰近捷運系統用地，以利後續公眾使用，另請釐清是否得與環評要求應設置二分之一汽車位數之自行車位重複計算。
 - (5) 高層緩衝空間請補繪行車軌跡線，並考量實際使用需求合理規劃。
 - (6) 垃圾車暫停車位不得與裝卸車位併用，另請釐清是否於車行動線上，請再予調整。
 - (7) 排水計畫仍請說明與雨水儲留設施之關係。

- (8) 地下一層自行車及機車車位請區分標示，其目前動線交織，請考量實際使用需求合理設置。
- (9) 本案為高層建築，戶數為 104 戶僅設置 3 部電梯，請考量上下班時間之使用需求檢討目前電梯設置數量是否足夠。
- (10) 本案設置小汽車位尺寸請依建管規定檢討。
- (11) 本案因申請都更防災獎勵部分需留設基地內通路部分，其於人行道出入口部分請整併汽機車車道出入口為一處規劃，以減緩交通衝擊，或取消防災獎勵提供地面層開放空間供住戶或公眾使用。

3. 景觀計畫部分：

- (1) 本案地面層除必要之消防救災範圍外，請盡量加強綠美化。
- (2) 地面層公共人行空間請避免採用投射燈具，另景觀照面應新增燈具圖例說明。
- (3) 基地南側人行步道及植栽樹種部分請延續鄰地捷運系統用地設置。
- (4) 本案地面層店舖僅設置 1.5 公尺出入口，請依實際使用需求合理規劃。

4. 本案為超高層建築，其平面結構系統應考量工程預算妥予合理規劃。

5. 本案屋脊裝飾物及外牆裝飾柱委員原則無意見提請委員會及工務局共同審議，倘本次工務局未表示意見，則請依相關規定檢討不得放寬。

6. 請補充本案環境影響評估及交通影響評估相關會議紀錄供參。

(四) 本案設計單位於 107 年 6 月 7 日函送都審報告書到府，提請 107 年 6 月 15 日都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審查，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，經作業單位確認後，續提專案小組審議。

1. 本案申請容積移轉 (40%，8,471.53)，考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，本次提出地上 1 至 2 層設置做社區公益設施空間 (650.23 平方公尺) 作為友善方案，惟考量本案緊鄰捷運站體，仍應依前次 105 年 12 月 22 日本市都市更新暨都市設計第 3 次專案聯審專案小組意見(一)1 及下列意見修正，再增加外部環境之友善，續提下次小組審議：

- (1) 就公益設施配置之使用及動線合理性，應明確補充公益設施空間出入口垂直動線核並加強指標意象，與街角廣場做整體考量。
- (2) 原現有巷道因配合都市更新辦理廢改巷道部分，應考量提供基地西側住戶穿越至捷運站體之動線，並增加人行退縮寬度等作

為改善措施，以增進環境公益性。

2. 有關本次公益設施配置目前做為活動中心部分，請針對在地居民之使用需求性，做合理之規劃。

3. 人行空間及配置：

(1) 補充車道與人行空間及現有道路之關係順平剖面圖。

(2) 考量公眾行走之可及性，請於鄰計畫道路側設置之植草磚部分，請修正為硬鋪面。

(3) 本案位置鄰捷運環狀線 Y8 秀朗橋站 100 公尺內，考量本市捷運周邊服務腹地不足，為配合鼓勵推動 TOD，並提供高密度都市環境之中界緩衝空間，建議臨捷運 Y8 站側之開放空間（基地北至東兩側）留設穿越性功能之人行通道及廣場，並應提供無障礙設施及增加街道家具、轉乘設施空間，以作為串連捷運場站周邊人行停留及通行路徑；倘若配合調整且綠化檢討仍有不足，原則擬依 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。

4. 交通規劃配置系統事項：

(1) 自行車位檢討：

A. 本案設置自行車位涉及土管及環評規定部分，請依本局 106 年 9 月 30 日新北城審字第 1061897725 號函辦理。

B. 依「新北市都市設計審議原則」第 3 點第 3 款應設置自行車部分，請設置於地面層室內或地下一層為原則，並應規劃合理之出入動線；若自行車另設置於頂蓋型空間則依相關規定應計入容積。

(2) 汽車位檢討部分，本案前經本府 106 年 8 月 23 日新北府環規字第 1061644957 號函檢送本案之環境影響評估審查之會議紀錄，其中委員意見第 36 點「本案基地緊鄰捷運站，但涉及自設車位多達 94 席，請將綠色運輸納入規劃考量酌減自設車位」部分，就車位設置必要性，於前述紀錄及歷次審議提及多次，惟本次規劃仍未依環評意見修正，請設計單位補充說明。

5. 有關消防救災空間配置之合理性，請再重新檢討。

6. 建築量體及配置事項：

(1) 考量本案為超高層建築，有關本次申請屋脊裝飾物部分，請降低屋脊裝飾物高度，以避免視覺壓迫且有礙公共安全。另請補附模擬圖並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並依建管規定及意見辦理，續提下次小組審議。

(2) 本案申請裝飾柱放寬部分，請依建管規定及意見辦理，續提下次小組審議

7. 景觀及環境保護設施事項：

- (1) 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，基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝，並請明標高程、排水方向及剖面圖。
 - (2) 「新北市都市設計審議原則」第 6 點第 5 款規定，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。
 - (3) 基地植栽槽穴部分，喬木覆土深度應大於 150 公分以上，若有地下室開挖範圍內涉及樹穴設置請降版規劃，並補充地下室停車空間範圍，請詳加說明。
 - (4) 有關地上 2 層露臺與公益設施出入口位置之合理性，請再修正。
 - (5) 考量使用安全，有關屋頂層之景觀配置，就女兒牆高度、規劃動線及使用管理，請再補充。
8. 請依「新北市都市設計審議原則」第 8 點規定，檢附應納入公寓大廈規約之相關內容。
9. 報告書部分：
- (1) 請於各平面及剖立面標示正確比例說明、指北、都更單元範圍、建築線、道路名稱及寬度、相關退縮空間尺寸及空間名稱、樹穴寬度。
 - (2) 綠化檢討內容數字尚有勘誤，請修正。
 - (3) 請補充本案基地與捷運環狀線 Y8 站之模擬圖說。
 - (4) 報告書法規檢討及修正對照回應頁有誤，且書圖內容勘誤部分請一併修正，以利審閱。
10. 請依土地使用分區管制要點、都市設計審議原則及擬定都市更新計畫確實檢討說明，由建築師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。
- (五) 本案設計單位於 108 年 8 月 20 日函送都審報告書到府，提請 108 年 8 月 26 日都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審查，決議如下：本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因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，經作業單位確認後，續提大會討論。
1. 本案申請容積移轉為 40%(2,372.72 平方公尺)，目前提出友善方案為捐贈公益設施 660.59 平方公尺與露臺 103.84 平方公尺、西側退縮 8 公尺供公眾通行面積 504.1 平方公尺、喬木加倍檢討及退縮街角廣場部分，請依歷次專案小組及下列意見修正後，原則同意容積移轉額度。
 - (1) 請依前次專案小組決議調整公益設施地面層及二樓出入口面

積以強化自明性並設置開放空間指示牌，另補充說明出入口管理維護方式並依中和區公所意見辦理。

- (2) 原現有巷道退縮 8 公尺供公眾通行為配合都市更新辦理廢改巷道，退縮街角廣場部分與都更獎勵重覆且屬都市設計審議原則規定事項，不得計入友善方案。
2. 本案申請屋脊裝飾物審議，建議請依前次專案小組決議降低高度後，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 公尺為原則後，續提大會討論。
3. 本案申請裝飾柱部分，考量本案為超高層建築，建議裝飾柱部分請逕依建管規定檢討。
4. 人行空間部分：
 - (1) 街角廣場及開放空間請增設街道家具。
 - (2) 請取消植草磚規劃以利公益設施及人行通行動線順暢。
 - (3) 延續前次專案小組決議提供基地西側住戶穿越至捷運站之動線使用便利及考量中庭通風，建請打通部分上方作露臺使用東側梯廳，增加通行動線及植栽綠化。
 - (4) 請整合開放空間、公共自行車及公益空間告示牌。
5. 請補充說明交評進度，並依交通局意見於自立路 64 巷請退縮基地至車道淨寬足 8 公尺。
6. 本案公有人行道鋪面變更請先取得中和區公所同意後再一併規劃，或以復舊處理。
7. 本案臨計畫道路及現有通路側請依都市設計審議原則規定，開發基地面臨兩條道路並應整體規劃街角空間、街道家具及植栽配置，該空間與街道相銜接之處須順平無高差，以利供公眾使用。
8. 交通配置：
 - (1) 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。倘申請機車數量大於 100 部，出入口得以 8 公尺以下設置，目前圖面檢視已超過 8 公尺，請修正並標示尺寸。
 - (2) 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，請於圖面標示範圍。
 - (3) 請依前次專案小組決議依都市設計審議原則規定修正自行車設置於地面層室內或地下一層為原則。
 - (4) 請運用剖面圖、景觀配置圖及全區街廓配置圖標示開放空間、沿街、人行步道、車道之相對高程(含室內外)及絕對高程，以

利開放空間順接。

- (5) 考量無障礙使用便利及安全，請調整公益設施無障礙車位位置。
 - (6) 考量本案汽車停車數量高達 413 台，請加強車道出入口警示方式。
 9. 考量都市景觀，建議空調主機統一設置於陽台內。
 10. 請補充室外無障礙通路寬度及坡度比檢討。
 11. 景觀配置：
 - (1) 考量都市整體景觀，請依都審原則人行道退縮合計寬度達 6 公尺以上者，應設計雙排大型本土常綠喬木。並請於沿街面統一設置寬 1.5 公尺喬木及灌木綠帶後留設寬 2.5 公尺人行步道後增加景觀綠化。
 - (2) 綠覆率請以實設空地檢討。
 - (3) 本案喬木請於植栽表補充米高徑尺寸，並依都審原則規定應以 15~20 公分樹徑規劃。
 - (4) 本案透水面積地下室開挖範圍之覆土深度應達 60 公分以上，請於剖面圖補充反樑處尺寸標註。
 - (5) 為減少刺眼及炫光，請取消開放空間之投射燈設置。
 - (6) 請補充街道家具專章檢討。
 - (7) 請於景觀平面圖標示開放空間高程規劃。
 - (8) 三樓 D 剖面花台規劃請加強安全維護管理。
 12. 本案請於規約加註屋脊裝飾物、露臺、開放空間面積。
 13. (本案基地範圍違建部分請檢討釐清。
 14. 報告書部分：
 - (1) 法規檢討頁碼有誤，請修正。
 - (2) 請移除高層建築專章法規檢討。
 - (3) 8-9-2 至 8-9-5 頁非都市設計審議事項，請移除。
 - (4) 建築圖說之面積計算表請移除。
 - (5) 報告書頁面模糊不清，請修正。
 - (6) 請依歷次專案小組決議修正。
 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及放寬內容。
- (六) 本案設計單位於 108 年 12 月 12 日函送都審報告書到府，提請 108 年 12 月 17 日都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審查，決議如下：本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因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，經作業單位確認後，續提大會討論。

1. 屋脊裝飾物部分，本案結構採金屬構架，高度為 6 公尺，並經結構技師簽證耐候、耐震、耐風等結構安全項目，請依建築技術規則規定檢討透空遮牆、透空立體構架、水平投影等規定，原則同意。
2. 外牆裝飾柱部分，作業單位建請純裝飾柱部分請以符合工務局建照作業手冊規範設置。
3. 本案申請容積移轉(40%、容積移轉面積 8,471.53 平方公尺)，前次會議同意容積移轉環境友善方案為捐贈公益設施空間 660.59 平方公尺(含汽機車各 4 輛且不申請獎勵)與露臺 103.84 平方公尺、西側退縮 8 公尺供公眾通行面積 504.1 平方公尺、喬木加倍檢討及退縮街角廣場(扣除與都更獎勵重疊部分)，有關本次調減少贈公益設施空間為 650.23 平方公尺，請維持原同意面積留設。
4. 延續前次專案小組決議提供基地西側住戶穿越至捷運站之動線使用便利及考量中庭通風並符合都市紋理，請打通部分上方作露臺使用之東側梯廳，增加通行動線及植栽綠化。
5. 有關前次決議基地西側人行步道考量人行動線順暢，因環境影響評及其他相關法令規定檢討，致應增加綠化面積，故請於符合法令規定條件下，儘量增設硬鋪面及取消設置植草磚部分。
6. 自行車設置部分，請依前次決議依新北市都市設計審議原則規定修正自行車設置於地面層室內或地下室 1 層。
7. 基地人行步道空間退縮達 6 公尺以上，請依前次決議設置雙排大型本土常綠喬木，並請於沿街面統一設置寬 1.5 公尺喬木及灌木綠帶。
8. 請補充說明街道家具設置位置及數量。
9. 植栽區請確實增設導排水設施。
10. 防救災計畫部分請補充消防局核准圖說。
11. 報告書部分：
 - (1) 會議紀錄修正對照請逐項詳實說明，並標示報告書頁碼。
 - (2) 目錄及法規檢討、獎勵值等章節說明參照頁碼有誤，請一並修正。
 - (3) 建蔽率、容積率計算有誤，請修正。
 - (4) 查無建築面積計算圖，請補充。
 - (5) 會議紀錄請補充紀錄原檔。
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

	<p>請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>(七) 本案設計單位於 109 年 6 月 8 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 109 年 7 月 10 日本市 109 年度第 7 次大會討論。</p>
提請 確認 及討 論事 項	<p>一、本案依「新北市都市設計審議及土地使用開發許可審議作業要點」第 3 點第一項第一款第一目規定，基地面積大於 6,000 平方公尺且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺者，經專案小組審議後，應提大會討論。</p> <p>二、提請大會討論確認事項：</p> <p>(一) 容積移轉友善方案審議。</p> <p>(二) 外牆裝飾柱確認。</p>
相關 單位 意見	<p>一、本府交通局意見(書面)：</p> <p>(一) 本次修正無涉停車場出入口、動線及停車位數量，故無意見。</p> <p>(二) 本案交評請修正後送府續審。</p> <p>二、本府環境保護局意見(書面)：本案涉及環境影響評估部分，經查係屬本局審查中之「新北市中和區大智段 808 地號 74 筆土地集合住宅大樓新建工程都市更新案環境影響說明書」範圍內，於 109 年 6 月 4 日新北環規字第 1091029893 號函，同意補正期限至 109 年 11 月 30 日在案。</p> <p>三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案尚未申請容積移轉。</p>
決 議	<p>本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，送本府依程序辦理核備。</p> <p>一、本案申請容積移轉 8,471.53 平方公尺(40%)部分，本次提出捐贈中和區公所作為社區活動中心使用之公益設施(室內面積 660.59 平方公尺、露臺面積 103.84 平方公尺及汽機車位各 4 輛)、基地西側退縮為 8 公尺公眾通行及喬木加倍設置檢討，請依下列意見修正後原則同意：</p> <p>(一) 有關基地西側配合都市更新退縮為 8 公尺公眾通行部分，不列為容積移轉環境友善方案。</p> <p>(二) 有關喬木加倍設置部分，請依專案小組決議，補足不足之喬木 17 棵，並請考量結構及後續維護管理，設置於中庭或地上 3 層露臺，以立體綠化塑造休憩環境。</p> <p>(三) 有關捐贈公益設施設置內容及動線部分，業經中和區公所確認，同意設置。</p> <p>二、請依現況周邊行穿線及捷運系統補充於基地分析及相關圖面。</p> <p>三、本案申請外牆裝飾柱及屋脊裝飾物審議部分，同意依專案小組決議修正後放寬，並請詳細標示位置。</p> <p>四、有關報告書模擬圖說，請以實際建築物量體詳實模擬。</p>

案由	大將開發新莊區中原段343-1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 第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市新莊區中原段343-1地號1筆土地</p> <p>二、設計單位：陳逸軒建築師事務所 建築師：陳逸軒</p> <p>三、申請單位：大將開發股份有限公司 負責人：葉義雄</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率50%，容積率200%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上10層地下2層鋼筋混凝土構造，共19戶。</p> <p>(二)建築基地面積：631.40平方公尺。 設計建築面積：216.10平方公尺。 設計建蔽率：40%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：2,369.65平方公尺。 設計容積面積：1,259.48.平方公尺。 設計容積率：199.47%≤200%</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至二層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：店舖、門廳、管委會使用空間。 地上二至十層：集合住宅。 屋突一至三層：梯間、機房、水箱。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車19輛，實設25輛。(自設6輛) 應設機車19輛，實設19輛。 應設自行車5輛，實設5輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>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。</p> <p>七、辦理情形：</p> <p>(一)本案設計單位於108年1月25日新北府城設字第1080185684號函同意核備在案。</p> <p>(二)本案設計單位於109年3月27日提送都審報告書到府，提請109年4月23日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。</p> <p>1. 本府交通局意見(書面)：本案地下二層車位變更為機械車位，車位數不變，請以連續線段說明機械車位進出動線，並建議設置相關安全警示設施。</p> <p>2. 本府工務局意見(書面)：</p> <p>(1) 建築法令：</p> <p>A. 地下壹層停車空間請檢討機車車道寬度規定。 B. 地下壹層請重新檢討迴轉半徑是否符合規定。</p>		

C. 請依建築技術規則公共建築物行動不便者使用設施規定檢討。

(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3案「大將開發新莊區中原段343-1地號1筆土地店舖及集合住宅新建工程(第1次變更設計)」涉及環境影響評估部分，依據所附資料載：基地位於本市新莊區中原段343-1地號1筆土地，基地面積631.40平方公尺，場址非位屬重要濕地範圍內，興建1幢1棟地上10層地下2層共19戶之集合住宅、店舖，建築物高度33.25公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，討論案第3案查無容積移轉申請紀錄。

5. 本次取消南北兩側石材裝飾牆，惟考量臨建築線(思源路128巷)仍應以正立面設計，請維持為核准。

6. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。

7. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議抵觸。

8. 報告書部分：

(1) 請檢附最新現況照片，並說明本案工程進。

(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。

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5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6月2日新北府城設字第1090894807號函先行同意核備在案。

八、 以上提請109年7月10日本市109年度第7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	富邦建築經理土城區土城段 559、559-1、571 地號等 3 筆土地店舖集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)	案號	報告案 第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市土城區土城段 559、559-1、571 地號等 3 筆土地。</p> <p>二、設計單位：任信恒建築師事務所 建築師：任信恒</p> <p>三、申請單位：富邦建築經理股份有限公司 負責人：薛昭信</p> <p>四、土地使用分區：第一種住宅區(建蔽率 50%、容積率 180%) 第二種住宅區(建蔽率 50%、容積率 240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 14 層地下 4 層鋼筋混凝土構造，共 125 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,612.64 平方公尺。 設計建築面積：925.9 平方公尺。 設計建蔽率：35.44% ≤ 50%</p> <p>(三)總樓地板面積：16,856.66 平方公尺。 設計容積面積：8,403.6 平方公尺。 設計容積率：321.65% ≤ 322.3%[238.737*(1+35%)](允建上限)。</p> <p>(四)容積移轉面積：2,183.06 平方公尺(35%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層至四層：防空避難室、停車空間、機房。 地上一層：店舖、入口門廳。 地上二層：梯間、集合住宅、一般事務所。 地上三層至十四層夾層：梯間、集合住宅。 屋突一至三層：樓電梯間、機械室、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設法定汽車 99 輛，實設 119 輛(自設 20 輛)； 應設法定機車 125 輛，實設 150 輛(自設 25 輛)； 應設法定自行車 58 輛，實設 58 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「擬定土城都市計畫(第二種住宅區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地及道路用地)細部計畫案」土地使用分區管制要點第 8 點：「本基地開發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方得申請建照。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案前經 106 年 6 月 27 日新北府城設字第 1081386450 號函同意核備在案、107 年 6 月 7 日新北府城設字第 10710864712 號函同意備查第 1 次變更設計。惟本次因配合立面變更、平面圖調整，爰此辦理第 2 次變更設計。</p> <p>(二)本案設計單位於 109 年 3 月 6 日提送都審報告書到府，提請 109 年</p>		

4月9日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府交通局意見(書面)：自行開闢由中央路二段至慶利街1巷，過慶利街1巷後車道縮減，請再加強相關交通設施引導用路人。
2. 本府環保局意見(書面)：基地位於本市土城區土城段559、559-1及571等3筆土地，場址非屬重要濕地範圍內，基地面積2,612.64平方公尺，興建1幢3棟地上14層地下4層共125戶之店鋪、一般事務所、集合住宅，建築物高度46.30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)：經查本案業經市府106年12月7日新北府城開字第1062397678號函核准容積移轉在案，得移入之容積為2,183.17平方公尺(未達接受基準容積40%之上限，距離捷運車站500公尺)
4. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：有關109年4月9日召開「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」專案小組會議討論案第1案，經查本案未檢附變更設計之建造執照申請書，故查無建築執照法令適用日期，請申請人逕釐清法令適用日後，依法令適用日前最新公告之都市計畫法新北市施行細則及103年11月20日核定實施「擬定土城都市計畫(第二種住宅區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地及道路用地)」案土地使用分區規定辦理務實檢討。
5. 本案配合道路興闢主管機關及交通主管機關意見修正計畫道路配置部分，原則予以尊重。
6. 報告書請完整檢附第三章專章檢討及建造執照掛件資料，以利審核。
7. 基地周邊環境現況照片，請依變更後現況檢討。
8. 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。
9. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，自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。
11. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議抵觸。
12. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。
13. 相關單位意見請酌參。

	<p>14. 以上內容設計單位得先據以修正圖說。</p> <p>(三) 本案經設計單位於109年5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6月3日新北府城設字第1090833624號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請109年7月10日本市109年度第7次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	明宗投資三重區頂崁段 848 地號等 7 筆土地台明賓士 AH800 展示中心暨服務廠新建工程(第 3 次變更設計)	案號	報告案 第三案
說明	<p>一、申請位置：新北市三重區頂崁段 848、850、851、852、854、855、856 等 7 筆地號。</p> <p>二、設計單位：洪英哲建築師事務所 建築師：洪英哲</p> <p>三、申請單位：明宗投資有限公司 負責人：陳宗仁</p> <p>四、土地使用分區：乙種工業區(建蔽率 60%，容積率 140%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 6 層地下 3 層，鋼筋混凝土造。共 2 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：7,051.17 平方公尺。 設計建築面積：3,759.62 平方公尺。 設計建蔽率：53.32% ≤ 60%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：29,238.57 平方公尺。 設計容積面積：11,211.85 平方公尺。 設計容積率：159.01% ≤ 161% [140x(1+15%)] (允建上限)</p> <p>(四) 大規模獎勵：1,480.75 平方公尺(15%)。</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至三層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：工業產品展示服務業(A棟)、作業廠房(B棟)、作業廠房附屬空間、停車空間。 地上二層：工業產品展示服務業(A棟)、作業廠房附屬空間、停車空間、停車空間。 地上三層至五層：作業廠房(A棟)、停車空間、作業廠房附屬空間(B棟)。 地上六層：作業廠房附屬空間、作業廠房。 屋突一至二層：樓梯間、機房。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 55 輛，實設 278 輛，自設 223 輛。 應設機車 55 輛，實設 70 輛，自設 15 輛。 應設自行車 14 輛，實設 20 輛，自設 6 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「擬定三重都市計畫細部計畫(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。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案經本府於 107 年 3 月 2 日新北府城設字第 1070339359 號函同意核備在案。</p> <p>(二) 本案經本府於 107 年 6 月 4 日新北府城設字第 1070970789 號函同意第 1 次變更設計核備在案。</p> <p>(三) 本案經本府於 108 年 8 月 14 日新北府城設字第 1081244795 號函</p>		

同意第 2 次變更設計核備在案。

(四) 本案設計單位於 108 年 12 月 31 日函送都審報告書到府，錄案提請 109 年 2 月 14 日專案小組審議決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府交通局意見(書面)：本案本次微調開發量體(原規劃汽車停車位 291 席，機車停車位 80 席，本次變更為汽車停車位 278 席(-13)，機車停車位為 70 席(-10)；原規劃機車停車位)，無變更停車場出入口位置，故本局無意見。
2. 本府經濟發展局意見(書面)：
 - (1) 本案係因申請人(賓士)辦理原處分之變更設計，爰需再依「新北市政府經濟發展局辦理新北市都市計畫甲乙種工業區設置工業產品展示服務業企業營運總部及相關設施認定列管及輔導作業要點」第二點及第三點規定，由申請人檢送相關變更後文件及協議書予本局，以供本局修正原核准之處分及更新列管資料後，續行都審及件照之申請。
 - (2) 承上，依本局認定列管要點之訂定原意，係針對企業營運總部及工業展示空間之設置範疇予以認定後，免依城鄉局規定繳交保證金，且後續需由權管單位不定期查核，爰取得建照或使照前，倘有涉變更設計之情形，仍需由申請人檢送相關變更文件予本局辦理列管之資料異動。
3. 本府環境保護局意見(書面)：本案涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市三重區頂崁段 848、850、851、852、854、855、856 地號等 7 筆土地，場址非屬重要濕地，使用分區為乙種工業區，基地面積 7,051.17 平方公尺，興建 2 幢 2 棟(A 棟地上 6 層地下 3 層、B 棟地上 3 層)共 2 戶之工業產品展示服務業、作業廠房，建築物高度 A 棟 30.95 公尺、B 棟 8.7 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 3、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟日後申辦工廠登記或回收業登記時，達上開認定標準第 3、28 條各款情形之一者，仍應實施環境影響評估。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案無容積移轉案件紀錄。
5. 本案地上二層使用用途原核准為 B2 類(展售或商業交易)，本次變更為 C1 類(修理工業物品)，目前該樓層配置與原核准相同且設置直通樓梯一層，考量空間使用方式及合理性，請取消地上一層展售空間直通樓梯之規劃或調整直通樓梯及垂直動線規劃方式，與作業廠房(倉庫)空間實質(體)區隔。
6. 本次景觀植栽喬木樹種變更為大王椰子及龍眼樹，考量該植

物生長情況樹葉、果實掉落影響人行空間及鄰地，確保人行空間安全，請調整大王椰子設置位置。

7. 有關原核准建築物構造或用途特殊樓層高度放寬部分，因地上二層本次變更為C1類使用用途，無須提請討論，請於報告書專章檢討清楚說明。
8. 有關本案涉及「新北市政府經濟發展局辦理新北市都市計畫甲乙種工業區設置工業產品展示服務業企業營運總部及相關設施認定列管及輔導作業要點」檢討部分，請逕依市府經濟發展局意見辦理。
9. 報告書部分：
 - (1) 封面未依報告書範本編製，請修正。
 - (2) 未檢附建造執照，請修正。
 - (3) 法規檢討版本請釐清修正。
 - (4) 有關本案法規檢討「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」第6點規定部分，請詳細說明辦理情形及辦理經過。
 - (5) 報告書之圖說線稿部分請清楚檢附，以利審閱。
10. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。
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。
14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(五) 本案變更前次專案小組決議修正後通過，惟設計單位未依前次專案小組決議意見修正，於109年3月16日函送都審報告書到府，故續提提請109年4月7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)：本案本次為第三次變更，開發量體僅減少7席機車停車位，請開發單位確實檢討基地機車停車位供需情況，未來不得要求於基地周邊道路增設路邊停車位。餘無意見。
2. 本府環境保護局意見(書面)：本次專案小組仍請申請單位依前次意見辦理。本案涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市三重區頂崁段848、850、851、852、854、855、856地號等7筆土地，場址非屬重要濕地，使用分區為乙種工業區，基地面積7,051.17平方公尺，興建2幢2棟(A棟

地上6層地下3層、B棟地上3層)共2戶之工業產品展示服務業、作業廠房，建築物高度A棟30.95公尺、B棟8.7公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第3、26條規定，無須實施環境影響評估。惟日後申辦工廠登記或回收業登記時，達上開認定標準第3、28條各款情形之一者，仍應實施環境影響評估。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案無容積移轉案件紀錄。
4. 有關本案地上二層變更使用用途部分：
 - (1) 原核准為B2類(展售或商業交易)，本案變更為C1類(修理工業物品)，前經109年2月14日第1次專案小組決議考量空間使用方式及合理性，請申請單位取消地上一層展售空間直通樓梯之規劃或調整直通樓梯及垂直動線規劃方式，與作業廠房(倉庫)空間實質(體)區隔。
 - (2) 惟本次檢送修正報告書內容雖將地上二層使用用途變更回原核准B2類(展售或商業交易)使用用途，但本次規劃增加留設梯廳空間，且面積過大，地上一層展售空間直通樓梯使用方式不合理，仍請依前次小組意見考量空間使用方式及合理性，請於該樓層B2類空間(展售或商業交易)與梯廳空間合理規劃使用方式，有關地上一層、二層B類及C類不同使用用途之空間部分，請符合建管規定區劃，並請申請單位於相關執照申請資料中檢附切結書確保二樓梯廳部分符合申請使用用途。
5. 有關本案涉及「新北市政府經濟發展局辦理新北市都市計畫甲乙種工業區設置工業產品展示服務業企業營運總部及相關設施認定列管及輔導作業要點」檢討部分，依市府經濟發展局認定列管要點之訂定原意，係針對企業營運總部及工業展示空間之設置範疇予以認定後，免依城鄉局規定繳交保證金。惟本次變更工業展示空間面積部分，請申請人檢送相關變更文件予向主管機關辦理列管之資料異動。
6. 報告書部分：
 - (1) 依前次專案小組決議修正內容之修正對照表對應頁數錯誤，請修正。
 - (2) 報告書原核准頁面部分文字不清楚，請掃描重新檢附，以利審閱。
 - (3) 本案法定汽、機車停車位目前檢討錯誤，請釐清修正。
7. 其餘部分請依歷次專案小組決議修正。
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. 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。
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

	<p>都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>11. 相關單位意見請酌參。</p> <p>12. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>(六) 本案經設計單位於 109 年 5 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 6 月 8 日新北府城設字第 1090888407 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 109 年 7 月 10 日本市 109 年度第 7 次大會報告。</p>
作業單位建議	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	鑫怡建設、捷洋開發新店區斯馨段46、46-1地號等2筆土地集合住宅新建工程(第一次變更設計)	案號	報告案第四案
說明	<p>一、申請位置：新北市新店區斯馨段46、46-1地號共2筆土地</p> <p>二、設計單位：三門聯合建築師事務所 建築師：白省三</p> <p>三、申請單位：鑫怡建設事業股份有限公司 負責人：許慶鐘 ：捷洋開發股份有限公司 負責人：張鑫豐</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上二十二層、地下四層鋼筋混凝土構造，共244戶。</p> <p>(二)建築基地面積：5,000平方公尺。 設計建築面積：964.96平方公尺。 設計建蔽率：19.30%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：29,374.1平方公尺。 設計容積面積：14,399.76平方公尺。 設計容積率：288%(含獎勵容積)≤288%〔240%(1+15%+5%)〕(允建上限)。</p> <p>(四)整體開發規模獎勵面積：1,800平方公尺(15%)。 綠建築(鑽石級)：600平方公尺(5%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二~四層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：大廳、管委會空間。 地上二~二十二層：集合住宅。 二十二層夾層：集合住宅。 屋突一至三層：梯間、機械室、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車189輛，實設汽車232輛(自設汽車43輛)。 應設機車242輛，實設機車247輛(自設機車5輛)。 應設自行車114輛，實設自行車114輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「變更新店中央新村北側附近地區(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫(配合區段徵收開發)書」土地使用分區管制要點，都市計畫地區應先經都設會審議通過後方得申請建造執照。規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案設計單位於107年9月28日函送都審報告書到府，並錄案提請107年10月25日專案小組審議，決議修正後通過，並於108年2月18日新北府城設字第1080291235號函同意核備在案。</p> <p>(二)本案設計單位於109年2月27日提送都審報告書到府，提請109年3月20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</p>		

議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府交通局意見(書面)：查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。
2. 本府環保局意見：本案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無本案 46-1 地號土地，另據所附資料載：基地位於本市新店區斯馨段 46、46-1 地號等 2 筆土地，基地面積 5,000 平方公尺，興建 2 棟地上 22 層地下 4 層共 242 戶之集合住宅，建築物高度 79.3 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自來水水質水量保護區，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。
4. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：本案尚無涉及土管疑義。
5. 因配合高層緩衝空間變更景觀，造成人行道多兩處破口，且依新北市都市設計審議原則規定，一宗基地以設置一處車道出入口為限，且不得設置迎賓車道，此案變更有設置迎賓車道疑慮，請修正減少破口，或將破口彙整至車道處，關於破口部分請依照原核准設置，有關銜接高層緩衝空間之方式，請與建管單位確認後修正。
6. 請將 1-0 變更差異表及 7-0 變更說明整合，並請依本局報告書範本清楚說明變更原因，並將變更項目詳列於變更差異表。
7. 本案屋脊裝飾物檢討專章中檢討僅為抽換立面底圖，但 B 棟西北向立面圖與透視圖不符，且於第五章建築物外牆材質及色彩中之西北、東南向立面圖及第七章設計圖說中 A 棟東南向立面圖中皆有標示屋脊立面格柵減少，請釐清屋脊裝飾物是否變更，若無變更請於相關不符圖面註明為誤植。
8. 本次變更地下一層車道增設人行出入口，請逕依建管規定檢討。
9. 有關景觀照明部分請修改照樹燈為景觀高燈。
10. 景觀計畫：
 - (1) 綠化面積檢討請詳細標註各變更區塊之變更部位及變更數值差異，說明增減數值相符，致使綠化面積與原核准數值一致。
 - (2) 一樓及屋頂層之綠化，請依新北市都市設計審議原則第七點第一款規定，植栽設計部分之覆土深度，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，並請確認地下室開挖範圍喬木覆土深度。
11. 報告書部分：
 - (1) 請檢附原建照掛件文件。
 - (2) 變更差異表建蔽率、實設機車位有誤。

	<p>(3) 綠化面積變更後檢討圖請比照原核准標註變更位置。</p> <p>(4) P7-34 頁，一樓增設排氣墩於平面圖修正前後皆有設置，請釐清。</p> <p>(5) P7-12 頁，車道旁排氣墩標示有誤。</p> <p>(6) 一層西北向及東南向立面取消之排氣墩，於一樓平面皆無標示，請釐清修正。</p> <p>12. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。</p> <p>13. 依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。</p> <p>14. 相關單位意見請酌參。</p> <p>15. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>(三) 本案經設計單位於 109 年 5 月 1 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 6 月 8 日新北府城設字第 1090800113 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 109 年 7 月 10 日本市 109 年度第 7 次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	臺億建築經理板橋區江翠段 111 地號等 7 筆土地店鋪、集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)	案號	報告案第五案
說明	<p>一、申請位置：新北市板橋區江翠段 111、115、116、117、118、119、120 地號等 7 筆土地。</p> <p>二、設計單位：呂建勳建築師事務所 建築師：呂建勳</p> <p>三、申請單位：臺億建築經理股份有限公司 負責人：紀玉枝</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 50%，容積率 240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 15 層地下 5 層，鋼筋混凝土構造。共 185 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,748.16 平方公尺。 設計建築面積：1,191.03 平方公尺。 設計建蔽率：43.34% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：21,909.09 平方公尺。 設計容積面積：10,847.05 平方公尺。 設計容積率：394.7%(含獎勵容積) ≤ 394.72%[240%*(1+9.47%+15%+40%)](允建上限)</p> <p>(四)容積移轉：2,638.23 平方公尺(40%) 開放空間獎勵：624.4 平方公尺(9.47%) 整體開發獎勵：989.34 平方公尺(15%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下： 地下三至五層：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：店鋪、梯廳、管委會使用空間、公共服務空間。 地上二至十五層：集合住宅。 屋突一層至三層：梯間、機械式、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 185 輛，實設 185 輛。 應設機車 185 輛，實設 185 輛。 應設自行車 47 輛，實設 47 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 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。</p> <p>七、辦理經過： (一)本案業經 106 年 7 月 2 日新北府城設字第 1060606002 號函同意核備、108 年 7 月 18 日新北府城設字第 1081293050 號函同意第 1 次變更設計在案。 (二)本案設計單位於 109 年 3 月 2 日函送都市設計審議報告書到府，惟本次因綠化面積增加、公共服務空間配置(獎勵值未變更)、景觀</p>		

配置調整，爰此辦理第 2 次變更設計，錄案提請 109 年 3 月 31 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、變更後綠化面積不得低於原核准值。
- 2、第 6-9 頁綠化面積檢討部分圖例標示不清，請修正。
- 3、變更差異表所列綠覆地面積請以面積表示，請修正。
- 4、公共服務空間家具配置部分，除開放空間獎勵專章說明外，其餘報告書章節免繪製。
- 5、本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請設計審議作為本案工期展延之理由。
- 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、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：
 - (1) 本府環境保護局意見(書面)：基地位於本市板橋區江翠段 111、115、116、117、118、119、120 地號等 7 筆土地，基地面積 2,748.16 平方公尺，領有 106 板建字第 356 號建造執照，今申請第 2 次變更設計，興建 1 棟地上 15 層地下 5 層共 185 戶之店鋪、集合住宅，建築物高度 49.93 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) 本府交通局意見(書面)：本次變更為綠地面積、庭園景觀及公服空間變更，無涉停車場與交通事項，故無意見。
 - (3) 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：有關停車空間檢討部分，土管第 7 點檢討部分漏載機車停車位數量，P5-1(變更後)，停車檢討依據誤植為第 6 點，請申請單位修正。
 - (4) 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案前經新北市政府 106 年 11 月 9 日新北府城開字第 1062166595 號函核准容積移轉在案，得移入接受基地本市板橋區江翠段 111、115、116、117、118、119、120 地號等 7 筆土地(面積 2,748.16 平方公尺)之容積為 2,638.23 平方公尺(已達接受基地基準容積 40%之上限，2,638.23 平方公尺，整體開發地區，超出部分自願無償捐贈)。
- 9、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

	<p>(三)本案經設計單位於 109 年 6 月 3 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 6 月 10 日新北府城設字第 1090791201 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 109 年 7 月 10 日本市 109 年度第 7 次大會報告。</p>
作業單位意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	欣巴巴事業三重區仁信段 76 地號等 1 筆土地集合住宅 新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案 第六案
說明	<p>一、申請位置：新北市三重區仁信段 76 地號等 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：蕭力仁建築師事務所 建築師：蕭力仁。 羅柏智建築師事務所 建築師：羅柏智。</p> <p>三、申請單位：欣巴巴事業股份有限公司 負責人：黃炯輝。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 14 層地下 3 層，鋼筋混凝土造及地上兩層， 混凝土造。共 184 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：3,908.95 平方公尺。 設計建築面積：1,802.14 平方公尺。 設計建蔽率：46.1% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：22,284.29 平方公尺。 設計容積面積：11,257.78 平方公尺。 設計容積率：288%(含獎勵容積) ≤ 288%[240%*(1+20%)](允建上限)</p> <p>(四) 時程獎勵面積：1,876.30 平方公尺(20%)。</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p>大樓區</p> <p>地下二至三層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間、台電配電室。 地上一層：G3 店鋪(<500m²)、管委會使用空間、自行車 停車空間。</p> <p>地上一層夾層：G3 店鋪(<500m²) 地上二至十三層：H2 集合住宅。 地上十四層：管委會使用空間。 屋突一層：樓電梯間。 屋突二層：樓梯間、水錶室。 屋突三層：樓梯間、水箱、電梯機械室。</p> <p>透天區</p> <p>地上一層：樓梯間、停車空間。 地上二層：H2 集合住宅。 屋突一層：機械室。 屋突二層：機械室。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 184 輛，實設 203 輛(自設 19 輛)。 應設機車 184 輛，實設 184 輛(自設 0 輛)。 應設自行車 46 輛，實設 46 輛(自設 0 輛)。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p>		

六、法令依據：

本案依據「變更三重都市計畫(高速公路北側仁義街附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點第五點停車位設置規定)書」第8點申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)108年7月9日北府城設字第1081231532號函同意核備。

(二)本案設計單位於109年2月4日函送都審報告書到府，並續於本府城鄉發展局109年2月10日新北城設字第1090186919號函錄案辦理排會事宜，於109年3月6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)：本案本次無涉開發量體變更，爰本局無意見。
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，尚無容積移轉案件紀錄。
3. 本府環保局(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76地號等1筆土地，基地面積3,908.95平方公尺，興建2棟地上14層地下3層共184戶之店鋪、集合住宅，建築物高度49.15公尺(與建造執照申請書所載1幢2棟地上14層地下3層共178戶之住宅，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，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. 本次提請放寬裝飾柱(編號G)深度為180 cm，經設計單位說明為增加外牆材料厚度，請補充相關設計圖說後，原則同意。
5. 綠化面積及綠覆率，不得低於原核備報告書面積，請檢討修正。
6. 依都市設計審議原則規定，僅百貨商場及企業總部得設置樹立廣告，請取消立面字體廣告招牌。
7. 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，不得設置投射燈，請修正。
8. 通學人行步道請補充說明。
9. 報告書部分：
 - (1) 原都審核備函檢附不完整，請補充修正。
 - (2) 變更設計對照圖說，請參考本局網址範本匡列標註，請修正。
 - (3) 沿道路退縮範圍，應於地界側留設1.5公尺硬鋪面作為與臨地接續，請補標示尺寸。
 - (4) 沿道路境界線退縮5公尺範圍，請先以留設1.5公尺綠帶及2.5公尺人行步道設置，請修正。
 - (5) 變更設計涉及建管規法，請加註依據法令，請修正。

	<p>10. 餘請依 108 年 7 月 9 日北府城設字第 1081231532 號函同意核備報告書內容辦理。</p> <p>11. 本次辦理變更設計為申請單位主動提出，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。</p> <p>12. 本次變更部分請建築師確實檢討，不得與歷次會議決議抵觸。</p> <p>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。</p> <p>14. 相關單位意見請酌參。</p> <p>15. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>(三)本案經設計單位於 109 年 5 月 6 日提送都市設計審議報告書(第 1 次變更設計)核定本申請核備、109 年 5 月 26 日補正報告書，本府於 109 年 6 月 10 日新北府城設字第 1090833586 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 109 年 7 月 10 日本市 109 年度第 7 次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	僑馥建築經理樹林區文林段 1757 地號等 22 筆土地超 市集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案 第七案
說明	<p>一、申請位置：樹林區文林段 1757 地號等 22 筆土地。</p> <p>二、設計單位：巫錫琪建築師事務所 建築師：巫錫琪</p> <p>三、申請單位：僑馥建築經理股份有限公司 負責人：彭慶</p> <p>四、土地使用分區：市場用地(建蔽率 50%，容積率 240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 15 層，地下 5 層，鋼筋混凝土構造，共 96 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積 : 2,017.86 平方公尺。 設計建築面積 : 936.42 平方公尺。 設計建蔽率 : 46.41% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積 : 16,702.22 平方公尺。 設計容積面積 : 8,057.58 平方公尺。 設計容積率 : 399.31%(含獎勵容積) ≤ 399.31% [240% (1+28.38%+38%)] (允建上限)。</p> <p>(四) 都市更新獎勵 : 1,374.44 平方公尺(28.38%)。 容積移轉面積 : 1,840.28 平方公尺(38%)。</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至地下五層 : 防空避難室兼停車空間。</p> <p>地上一層 : 住宅門廳、超級市場、公益性空間樓梯間、車道。</p> <p>地上二層 : 超級市場、住宅樓梯間、公益性空間樓梯間。</p> <p>地上三層 : 管委會使用空間、公益性空間。</p> <p>地上四層至十五層 : 集合住宅。</p> <p>屋突一至三層 : 樓梯間、電梯、機房、水箱。</p> <p>(六) 停車空間 : 應設汽車 98 輛，實設 120 輛(自設 22 輛)。 應設機車 102 輛，實設 112 輛(自設 10 輛)。 應設自行車輛 26 輛，實設 26 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案係依據「變更樹林都市計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)(第二階段)書」土地使用分區管制要點第十八點規定，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。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案前經本府 108 年 3 月 22 日新北府城設字第 1080522903 號函</p>		

都市設計審議核備在案。

(二)本案設計單位於109年3月4日函送都審報告書(第1次變更設計)到府，本府於109年3月10日新北城設字第1090387056號函錄案排會，於109年3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，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：基地位於本市樹林區文林段1757、1758、1759、1760、1761、1762、1763、1764、1765、1766、1767、1768、1769、1770、1774-1、1775-1、1760-2、1768-1、1770-2、1771、1774-2、1775地號等22筆土地，場址非位於重要濕地範圍內，基地面積2,017.86平方公尺，興建1幢1棟地上15層地下5層共98戶之集合住宅，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。
2. 本府交通局意見(書面)：本次變更無涉本局業務部分無意見。
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)：本案法令適用日為103年1月27日，是時因都市計畫法新北市施行細則尚未發布實施，應以103年1月3日起至105年4月25日止適用之都市計畫法臺灣省施行細則檢討。前開都市計畫法臺灣省施行細則未有規定者，應回歸都市計畫土地使用分區管制要點檢討。請敘明引用之都市計畫土地使用分區管制要點條文。依102年12月31日發布實施「變更樹林都市計畫(土地使用分區管制要點第十一點)」案，該次通檢未指明變更部分，均以100年1月17日發布實施之「變更樹林計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二次階段)」案為準。
本案報告書目錄與內容部分頁碼無法對照，需請業者修正。
5. 變更設計若涉及屋脊裝飾物等變更，應檢附專章檢討，請釐清修正。
6. 變更設計之綠化面積及綠覆率不得小於原核備面積、數量，請修正。
7. 報告書：
 - (1)面積計算表戶數檢討與停車位檢討不一致，請釐清修正。
 - (2)法規檢討部分，請設計建築師正本簽章。
 - (3)請檢附格柵調整檢討規定，並逕依建築管理規定辦理。
 - (4)變更前、後對照表，未說明變更內容，請參閱本局公告範本

	<p>補正修正，以利審閱。</p> <p>(5)一層植栽表，米徑及栽植密度與都市設計審議原則附表一不符，請釐請修正。</p> <p>(6)請補充基地透水檢討剖面圖說並標示尺寸。</p> <p>(7)請檢視植栽覆土深度，並請依都市設計審議原則設置，請修正。</p> <p>(8)請取消避雷針圖說，另逕依建築管理規定辦理。</p> <p>8.請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>9.以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>(三)本案經設計單位於109年5月8日提送都市設計審議報告書(第1次變更設計)核定本申請核備、109年5月27日補正報告書，本府於109年6月10日新北府城設字第1090851480號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請109年7月10日本市109年度第7次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	但以誠科技新店區直潭段塗潭小段 4-6 地號 1 筆土地住宅增建工程	案號	報告案第八案
說明	<p>一、申請位置：新北市新店區直潭段塗潭小段 4-6 地號。</p> <p>二、設計單位：謝錦文建築師事務所 建築師：謝錦文</p> <p>三、申請單位：但以誠科技股份有限公司 負責人：林木富</p> <p>四、土地使用分區：甲種風景區(建蔽率 20%，容積率 40%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 2 層、地下 1 層，鋼筋混凝土造。共 1 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,659.39 平方公尺(坡度 55%以上基地面積為 14.61 平方公尺)。</p> <p>設計建築面積：149.71 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：9.02%。</p> <p>(三)總樓地板面積：434.39 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：344.85 平方公尺。</p> <p>設計容積率：20.78%。</p> <p>(四)增建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層：停車空間。</p> <p>地上一層：客廳、起居室、餐廳、廚房。</p> <p>地上二層：客廳、臥室、起居室。</p> <p>屋突一層：樓梯間。</p> <p>屋突一層：水箱。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車 1 輛，實設 1 輛。</p> <p>應設機車 1 輛，實設 1 輛。</p> <p>應設自行車 1 輛，實設 1 輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案係依據「變更新店水源特定區(碧潭風景區細部計畫)(第一次通盤檢討)書」及「變更新店水源特定區計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)書」，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。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案設計單位於 109 年 2 月 4 日函送都審報告書到府，提請 109 年 3 月 12 日專案小組審查，會議決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。</p> <p>1. 本府交通局意見(書面)：無意見。</p> <p>2. 本府環保局意見：第 2 案「但以誠科技新店區直潭段塗潭小段 4-6 地號 1 筆土地住宅新建工程」涉及環境影響評估部分，據</p>		

所附資料載：基地位於本市新店區直潭段塗潭小段4-6地號等1筆土地，基地面積1,674平方公尺，場址位屬法定山坡地，興建1棟地上2層地下1層共1戶之集合住宅，建築物高度7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(書面)：

(1)經查土地容積移轉申請案查尋管理系統，但以誠科技新店區直潭段塗潭小段4-6地號一筆土地住宅增建工程一案尚無容積移轉案件紀錄。

(2)次查前開案件係屬97年12月18日變更新店水源特定區計畫(碧潭風景區細部計畫)(第一次通盤檢討)案之甲種風景區，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。

4. 本府工務局已於108年4月22日新北工建字第1080686935號函認定本案為增建行為，有關「變更新店水源特定區(碧潭風景區細部計畫)(第一次通盤檢討)書」第七點第一條第七項所規定之甲種風景區建築總面積限制，有關建築總面積之定義，請洽都市計畫主管機關確認。

5. 建築面積數值不一致，請釐清修正，請補建築面積計算圖。

6. 請檢附與本次設計內容相符之消防局核備文件。

7. 汽車停車位實設數輛及自行車位實設大小，請釐清修正。

8. 報告書部分：

(1)目前檢附報告書封面聯絡地址有誤，請修正。

(2)封面、目錄編排及頁次，請依報告書範本編製。

(3)檢附原核准及本次變更之標示，請依報告書範本編製。

(4)法規檢討的對應頁面有誤，請逐項確認。

(5)P3-1都市計畫圖、地籍圖套繪，請依報告書範本編製應表明事項。

(6)P3-6鄰地關係套繪圖、區域發展及交通系統、P3-7基地周邊環境現況照片，請依報告書範本編製應表明事項。

(7)P5-4建築物外牆材質及色彩計畫，請確認圖面完整性。

(8)P1-5, P4-1, P5-1, P6-10建築面積數值不一致，請釐清修正。

(9)P6-2, 4景觀配置圖，請標示樹種位置，並依報告書範本編製應表明事項。

(10)P6-21透水檢討請標示開挖範圍線，並詳列計算方式。

(11)非報告書範本要求之內容請移至附件，以利審閱。

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。

	<p>申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>10. 相關單位意見請酌參。</p> <p>11. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>(二) 本案經設計單位於109年4月17日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於109年6月16日新北府城設字第1090704207號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請109年7月10日本市109年度第7次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	世紀離岸風電設備股份有限公司八里區下罟子段下罟子小段 556、559 地號等 2 筆土地廠辦新建工程	案號	報告案 第九案
說明	<p>一、申請位置：八里區下罟子段下罟子小段 556、559 地號 2 筆土地。</p> <p>二、設計單位：蔡宜勳建築師事務所 建築師：蔡宜勳</p> <p>三、申請單位：世紀離岸風電設備股份有限公司 負責人：賴文祥</p> <p>四、土地使用分區：港埠專用區(建蔽率 70.0%，容積率 210.0%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 1 層，鋼構造，共 1 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：57,701.0 平方公尺。</p> <p>(三)設計建築面積：20,772.93 平方公尺。 設計建蔽率：36.0% ≤ 70.0%。</p> <p>(四)總樓地板面積：20772.93 平方公尺。 設計容積面積：20246.28 平方公尺。 設計容積率：35.09% ≤ 210.0%。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下</p> <p>地上一層：車棚、餐廳、機房、工廠。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 81 輛，實設 83 輛(自設車位 2 輛) 應設機車 81 輛，實設 84 輛(自設車位 3 輛) 應設機車 12 輛，實設 14 輛(自設車位 2 輛)</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 依據「變更臺北港特定區計畫細部計畫(修訂土地管制要點第六點)第 20 點本計畫地區皆應先經新北市都市設計審議通過後方得申請建築執照，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過： (一)本案設計單位於 109 年 4 月 17 日函送都審報告書到府。提請 109 年 4 月 27 日專案小組審查，會決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。</p> <p>1. 本府交通局意見(書面)：</p> <p>(1)停車場出入口：</p> <p>a. 按都設原則一宗基地仍以設置一處停車場出入口為原則，請補充說明本案開設三處出入口之必要性。</p> <p>b. 仍請分別清楚圖示本按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、安全警示設施、行穿線及出入口車輛行駛軌跡等。</p> <p>c. 請補充本案基地周邊各建築之停車場出入口是否與本案停</p>		

車場出入口有所衝突。

(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，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)考量本案做為工廠使用，其員工、卸貨臨停及訪客等需求確實內部化處理，仍請補充說明分析所提汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

2. 本府環境保護局意見(書面)：基地位於本是下罟子段下罟子小段 556、559 地號等 2 筆土地，基地謄本面積 57,799 平方公尺，使用分區為港埠專用區，興建 1 棟地上 1 層共 1 戶之車棚、餐廳、機房、工廠，本案係屬行政院環境保護署環評範圍內，請逕洽行政院環境保護署辦理。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無容積移轉紀錄。

4. 法規分析：

- (1)停車位檢討請依都市計畫法新北市施行細則、建築技術規則、新北市都市設計審原則等法規檢討說明。
- (2)法規檢討土地使用管制要點請確認使用版本及名稱。
- (3)請補充說明本案建造執照辦理情形與相關法令適用日期。
- (4)請補充說明本案是否涉及環境影響評估。
- (5)請補充說明基地內人行道設置現況，請加大街角空間規劃提供休憩停留空間。

5. 景觀計畫

- (1)請刪除 LOGO 設置，設置廣告招牌請依建管規定辦理。
- (2)請依各棟廠房、餐廳、停車場等空間使用性質及人數，且廠房面積大，請檢討並合理設置衛生設備。
- (3)建築物立面色系範圍，仍請維持原提送都審報告書內容。
- (4)夜間照明部分為投射出申請公司文字，考量本案為廠區使用請取消投射燈，請改為加強航空夜間警示燈方式處理。
- (5)請調整沿街第一排喬木間距及加大與人行道空間距離，確保喬木生長範圍不影響人行使用。
- (6)基地破口轉角處請以灌木取代喬木，加強視覺穿透性。
- (7)停車空間請評估以防滑透水耐壓地坪材質取代透水磚。
- (8)餐廳棟旁請加強灌木佈設。
- (9)請補充一、二期建物工程配置狀況，確保動線串聯順暢。

	<p>另請補充廠房大型風機輸送動線。</p> <p>(10)植栽請以耐風耐候性品種規劃設置。</p> <p>(11)本案位於沿海地區，請加強結構耐候性。</p> <p>6. 報告書部分</p> <p>(1)平面圖請刪除法規檢討。</p> <p>(2)本案地界應為地籍分割線，非地界線請更正。</p> <p>7. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>8. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>9. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(二)本案經設計單位於109年5月28日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於109年6月16日新北府城設字第1090992506號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請109年7月10日本市109年度第7次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	新北市政府交通局蘆洲區光華段582地號1筆土地永康公園地下停車場新建工程(第1次變更設計)	案號	報告案第十案
說明	<p>一、申請位置：蘆洲區光華段582地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：張弘鼎建築師事務所 建築師：張弘鼎</p> <p>三、申請單位：新北市政府交通局 負責人：鍾鳴時</p> <p>四、土地使用分區：公園用地(建蔽率15%，容積率30%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上1層地下3層，鋼筋混凝土構造。</p> <p>(二)建築基地面積：3,039平方公尺。 設計建築面積：52.68平方公尺。 設計建蔽率：1.73%≤30%。</p> <p>(三)總樓地板面積：4,462.68平方公尺。 設計容積面積：83.32平方公尺。 設計容積率：2.74%≤30%</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三層：停車空間。 地下二層：停車空間。 地下一層：停車空間。 地上一層：樓梯間、電梯間。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車0輛，實設120輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「變更蘆洲都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤(第二階段))土地使用分區管制要點第18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。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案於107年5月4日新北府城設字第1070840952號函都市設計審議同意核備在案。</p> <p>(二)本案設計單位於109年3月30日提送都審報告書(第1次變更設計)及109年4月16日補正報告書到府，並續於本府城鄉發展局109年4月22日新北城設字第1082456701號函錄案辦理排會事宜，於109年5月5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。</p> <p>1.本府工務局意見(書面)：</p> <p>(1)建築法令：本局尚無意見。</p>		

(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。

2. 本府交通局意見（書面）：本案本次變更，無意見。
3. 本府環境保護局意見（書面）：第3案「新北市政府交通局蘆洲區光華段582地號1筆土地永康公園地下停車場新建工程(第1次變更設計)」涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市蘆洲區光華段582地號等1筆土地，基地面積3,039平方公尺，今申請第1次變更設計，興建地上1層地下3層之停車空間，非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定範圍，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
4. 本府城鄉發展局開發管理科書面（書面）：經查詢土地容積移轉申請案查詢系統，前經新北市政府107年5月21日新北府城開字第1070898850號函原則同意多目標作為停車場使用在案。
5. 報告書內容：
 - (1)提案單及面積計算表內容（含設計建築面積、設計建蔽率、總樓地板面積、設計容積面積、設計容積率、新建建築各層用途、停車空間等）與107年2月1日專案小組決議內容不一致，且未於本次變更設計提出變更，請釐清修正。
 - (2)變更差異表請確實登載變更項目、差異面積等說明，並請設計建築師正本簽章。
 - (3)面積計算表請載明變更前、後差異說明以利檢視，請修正。
 - (4)不涉及本次變更設計內容（如P77配電箱美化計畫），請設計單位檢討後刪除。
 - (5)法規檢討請確實依變更內容，逐項檢討相關法令，並請設計建築師正本簽章，請修正。
 - (6)涉及建築管理，仍應依建管相關規定辦理。
 - (7)封面涉及項目未載明項目部分，請修正。
 - (8)請於修正後一並檢視目錄、頁碼，以符內容一致性。
 - (9)請參閱本局公告範本製作。
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並詳細載明放寬事項。
7. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。
8. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議牴觸。

	<p>9. 相關單位意見請酌參。</p> <p>10. 以上內容申請單位得據以修正圖說。</p> <p>(三) 本案經設計單位於109年5月29日提送都市設計審議報告書(第1次變更設計)核定本申請核備，本府於109年6月16日新北府城設字第1091004264號函先行同意核備在案。</p> <p>八、 以上提請109年7月10日本市109年度第7次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	新北市板橋區江子翠段第一坵小段59地號等4筆土地 八德公園籃球場新建風雨鋼棚計畫	案號	報告案 第十一案
說明	<p>一、申請位置：江子翠段第一坵小段59、59-7、64、64-8地號等4筆土地。</p> <p>二、設計單位：鄒永廉建築師事務所 建築師：鄒永廉</p> <p>三、申請單位：新北市板橋區公所 負責人：林耀長</p> <p>四、土地使用分區：公園用地(建蔽率15%，容積率30%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上1層，鋼構造，共1戶。</p> <p>(二)建築基地面積：16,509平方公尺。 設計建築面積：754.01平方公尺。 設計建蔽率：5.99%≤15%。</p> <p>(三)總樓地板面積：931.28平方公尺。 設計容積面積：988.7平方公尺。 設計容積率：5.99%≤30%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下： 地上一層：籃球場。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車2輛，實設2輛。 應設機車2輛，實設2輛。 應設自行車2輛，實設2輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案設計單位於109年3月30日函送都市設計審議報告書到府，錄案提請109年4月28日專案小組審議決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。</p> <p>1、本案申請建築之基地範圍請以整宗基地檢討，相關建蔽率、容積率、綠化面積等檢討事項應將基地內已領得使用執照建物及占用建物一併納入檢討，建築面積計算圖、面積計算表請一併修正。</p> <p>2、前、側院退縮檢討部分，請於平面圖補充檢討標示。</p> <p>3、本案依都市設計審議原則第3點檢討人行步道系統部分請以基地範圍內檢討。另本案位於公園用地，請依「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」檢討設置。</p> <p>4、停車空間部分，請依土地使用分區管制要點第8點、建築技術規則及新北市都市設計審議原則檢討汽車、機車、自行車停車數量，並提供停車空間供公務使用。另本案依建築技術規則設計施工編第59條規定是否屬第3類體育設施，請洽建築主管機關釐</p>		

清。

- 5、本案建築物高度請依「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」檢討設置。
- 6、建築物照明計畫，請補充分時分段計畫說明，籃球場照明配置、照度水準請補充說明。
- 7、請補充景觀剖面圖以釐清與道路、鄰地關係，並法定退縮、人行步道寬度；坡度、及覆土寬、深度等請詳加標示。
- 8、基地排水部分，請加強說明基地內、外排水與雨水貯留設施關係及排水方向。
- 9、請考量實際使用設置垃圾儲存空間。
- 10、報告書部分：
 - (1)景觀配置圖請標示法定退縮範圍，以利檢視。
 - (2)面積計算表樓地板面積計算有誤請修正。
 - (3)非屬都市設計審議事項及都市計畫規定之法規檢討免檢附。
- 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：
 - (1)本府交通局意見(書面)：本案屬八德公園籃球場風雨鋼棚建置，尚無變更原使用且案址為公園基地內部，對周邊交通動線尚無明顯重大之影響，故本局無意見。
 - (2)本府環境保護局意見(書面)：基地位於本市板橋區江子翠段第一段小段 59、59-7、64、64-8 地號等 4 筆土地，基地面積 16,509 平方公尺，使用分區為公園用地，興建地上 1 層共 1 戶之籃球場風雨鋼棚，建築物高度 7.69 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 22 條規定，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)：本案尚無申請容積移轉及多目標使用紀錄。
- 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 6 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 6 月 16 日新北府城設字第 1091015499 號函先行同意核備在案。

八、以上提請 109 年 7 月 10 日本市 109 年度第 7 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	潤泰創新國際建設三重區五谷王段 200 地號等 7 筆土地集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)	案號	報告案第十二案
說明	<p>一、申請位置：三重區五谷王段 200、201、202、203、204、210、21 地號等 7 筆土地。</p> <p>二、設計單位：李安憲建築師事務所 建築師：李安憲</p> <p>三、申請單位：潤泰創新國際股份有限公司 負責人：簡滄圳</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 18 層地下 3 層，鋼筋混凝土造，共 135 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：3,516.82 平方公尺。 設計建築面積：1,229.10 平方公尺。 設計建蔽率：34.95%≤50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：21,610.64 平方公尺。 設計容積面積：12,040.67 平方公尺。 設計容積率：342.37%(含獎勵容積)≤342.37%[240x(1+7.26%+4.36%+10%+3%+18.4%)](允建上限)。</p> <p>(四) 開放空間獎勵：612.89 平方公尺(7.26%)。 公共服務空間獎勵：367.51 平方公尺(4.36%)。 大規模獎勵：844.04 平方公尺(10%)。 綠建築獎勵：253.21 平方公尺(3%)。 容積移轉：1,522.65 平方公尺(18.04%)。</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二層至三層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：入口門廳、管委會空間、公共服務空間。 地上二至十八層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 135 輛，實設 137 輛(自設 2 輛)。 應設機車 135 輛，實設 135 輛。 應設自行車 34 輛，實設 34 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「擬定三重都市計畫細部計畫(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。</p> <p>七、辦理經過： (一) 本案經本府於 107 年 7 月 9 日新北府城設字第 1071291835 號函同意核備在案。</p>		

(二) 本案經本府於 107 年 10 月 22 日新北府城設字第 1072032271 號函同意第 1 次變更設計核備在案。

(三) 本案設計單位於 109 年 1 月 9 日提送都審報告書到府，提請 109 年 2 月 21 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 2 類建築物，本次由規劃 120 戶變更為 135 戶(+15)，設置汽車停車位 124 席變更為 137 席(+13)，機車停車位 120 席變更為 135 席，未達提送交評門檻，惟倘後續變更設計與開發量體達提送交評門檻，請依規定提送。

(2) 另其他配置僅微調且無涉本局權管，爰無意見。

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：基地位於本市三重區五谷王段 200、201、202、203、204、210、211 地號等 7 筆土地，基地面積 3,516.82 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 18 層地下 3 層共 135 戶之集合住宅，建築物高度 64.95 公尺(與建造執照申請書載興建 1 幢 1 棟地上 16 層地下 3 層共 135 戶之集合住宅，建築物高度 57.2 公尺不一致)，倘經目的事業主管機關確認非位屬重要濕地，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)：經新北市政府 108 年 5 月 14 日新北府城開字第 1080813590 號函核准容積移轉在案，得移入接受基地之容積為 1,522.65 平方公尺(未達接受基地基準容積 40%之上限，3,376.14 平方公尺，整體開發地區)。

4. 本案原核准申請開放空間獎勵部分，本次變更調整開放空間實際留設面積縮小，其實際留設面積不得小於原核准面積，且文字說明及開放空間獎勵檢討計算式不一致有誤，另開放空間鋪面依新北市都市設計審議原則檢討應具有可及性使用，請修正調整。

5. 本案涉及屋脊裝飾物審議，原核備高度為 5 公尺，本次變更調整為 4.1 公尺，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，原則同意。

6. 本次變更涉及裝飾柱放寬審議部分，請確實於圖面標示放寬位置後，原則同意。

7. 本次變更地上 1 樓樓層高度、建築物高度及變更增加樓層數部分，逕依建管規定辦理。

8. 景觀植栽既有樹種(榕樹)部分，考量植物生長之情形及後續維管，請調整樹穴寬度。
 9. 報告書部分：
 - (1) 報告書頁碼編製錯誤，請修正。
 - (2) 車道出入口截角考量人行通行安全，請以 1.5 公尺設置。
 - (3) 屋脊裝飾物檢討章節結構技師未簽證，請修正。
 - (4) 變更差異表請增加透水面積檢討、綠化面積及開挖率檢討。
 - (5) 本次變更地下室開挖範圍，請補附圖面說明於專章檢討。
 - (6) 報告書 P7-04-4 汽車車位檢討筆誤，請修正。
 - (7) 模擬周圍環境部分請更新。
 10. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。
 11. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議抵觸。
 12. 依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。
 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。
- (四) 本案經設計單位於 109 年 6 月 9 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 6 月 17 日新北府城設字第 1091079250 號函先行同意核備在案。

八、以上提請 109 年 7 月 10 日本市 109 年度第 7 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	全聯實業股份有限公司八里區大嶼段 41 地號 1 筆土地 一般零售場所新建工程	案號	報告案 第十三案
說明	<p>一、申請位置：八里區大嶼段 41 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：林辰熹建築師事務所 建築師：林辰熹</p> <p>三、申請單位：全聯實業股份有限公司 負責人：林敏雄</p> <p>四、土地使用分區：第一種住宅區(建蔽率 50%，容積率 120%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 2 層，鋼構造，共 3 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,937.87 平方公尺。 設計建築面積：855.14 平方公尺。 設計建蔽率：44.13%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：1,148.48 平方公尺。 設計容積面積：1,148.48 平方公尺。 設計容積率：59.26%≤120%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層：一般零售業、梯廳。 地上二層：辦公室。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車 7 輛，實設汽車 11 輛。(自設汽車 4 輛) 應設機車 7 輛，實設機車 11 輛。(自設機車 4 輛) 應設自行車 1 輛，實設自行車 2 輛。(自設機車 1 輛)</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「10111226 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)」土地使用管制要點第 20 點：「本計畫地區應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」及「臺北港特定區都市設計準則」審議通過後始得發照建築，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案設計單位於 109 年 2 月 15 日函送都審報告書到府，提請 109 年 3 月 20 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。</p> <p>1. 本府交通局意見(書面)：考量本案作一般零售業使用，其顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理，訪客停車位亦同，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；</p>		

倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

2. 本府環境保護局意見(書面):基地位於本市八里區大堀段41地號等1筆土地，基地面積1,937.87平方公尺，興建1棟地上2層共3戶之一般零售場所、辦公室，建築物高度7.4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26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
3. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):未檢附建照掛件資料，無法確認法令適用日，請檢附建造掛件資料。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):尚查無容積移轉、多目標申請紀錄。
5. 法規檢討：
 - (1)法規檢討結果請於備註欄位說明。
 - (2)本案檢討倘若屬於大型商場需依都市計畫法新北市施行細則第15條檢討，且需經本府建築主管機關審查合格。
 - (3)請確認本案是否為大型商場，並請配合檢討相關法規，含建築物與相鄰建築基地保留4公尺以上空地。
 - (4)請依「新北市新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)輕量型鋼結構建築物(鐵皮屋)審議注意事項」檢討。
 - (5)停車位檢討請依建築技術規則、新北市都市設計審議原則及土地使用分區管制要點檢討說明，並請分列法定應設車位、自設車位、實設車位。
 - (6)綠化檢討請依各項法規規定檢討，並請詳述檢討結果。
 - (7)土地使用管制則第26條屋頂綠化未檢討，請釐清。
 - (8)留設3.52公尺無遮簷人行道請以圖示說明。
 - (9)請依新北市都市設計審議原則鄰接10公尺以上道路需退縮3.52公尺，鄰接未達10公尺道路者需退縮1.5公尺人行步道。
 - (10)請依107年3月26日本市107年度第4次大會專案報告第1案檢討輕量型鋼結構建築物(鐵皮屋)審議注意事項。
 - (11)本案分3戶考量民眾使用習慣請於一般零售業B合理配置衛生設備及數量，請說明入口位置。
 - (12)專章檢討請依新北市都市設計審議報告書範本製作。
 - (13)本案為一般零售業請說明一樓平面空間區隔原因。
 - (14)廣告招牌形式非屬專章檢討範圍請移置建築計畫章節檢討，並其他圖面請修正刪除廣告招牌，請依廣告物招牌設置辦法檢討說明。
6. 車行及人車動線計畫：
 - (1)汽車動線與人行步道動線交織請修正，並請考量人行動線安全設置景觀設施隔離，並請內化處理。

- (2) 車道破口需維持6公尺。並請維護行人於人行步道行走安全。
 - (3) 機車停車位設置位置與人行動線交織，應明確作區隔，且為避免人行動線影響機車動線建議於進風除室前旁邊設置隔離綠帶。
 - (4) 自行車設置位置請考量勿與人行動線交織，請修正。
 - (5) 請以剖面圖說明無障礙坡道與人行步道順平原則。
 - (6) 本案為一般零售業垃圾停車位，裝卸車位與汽車車位設置於同一排，動線交織，請考慮動線調整設置。
 - (7) 考量一般零售業使用需求，有關裝卸服務動線，請補充說明。
7. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格部分：
- (1) 請依新北市都市設計審議原則第6條逐項檢討，並請說明頁數。
8. 景觀計畫：
- (1) 建築立面部分請增加格柵、裝飾柱(板)，增加屋簷或遮陽設施減少太陽直射，並考量節能減碳及友善生態請增加壁面綠化。
 - (2) 色彩部分請以中明度、低彩度的建材顏色搭配，避免過多色調導致混亂感，請避免大面積單一設計。
 - (3) 立面及屋頂請增加隔熱塗料之處理方式。
 - (4) 依都市計畫法新北市施行細則第44條規定需說明屋頂無法綠化或設置太陽光電設備原因及處理方式。
 - (5) 請繪製景觀平面圖說明無遮簷人行步道設置位置、及基地四周退縮綠地空間及寬度。
 - (6) 請說明喬木加倍設置檢討方式及喬木米高徑。
 - (7) 請說明樹穴施作防水必要性。
 - (8) 建築物照明計畫請以白底圖示說明燈具設置方式及數量，並請以部分高燈及景觀燈方式配置燈具。
 - (9) 基地排水系統圖請分別說明排水溝、草溝設置位置。
 - (10) 景觀鋪面及街道家具設置位置請分別於平面圖說明清楚。
 - (11) 請以剖面圖說明建築物室內與人行步道及景觀鋪面高程關係。
 - (12) 各層平面圖請刪除面積及法規檢討。
9. 報告書部分：
- (1) 地籍圖謄本請檢附於附件章節。
 - (2) 請檢附第一類地籍謄本資料。
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109年4月14日函送都審報告書到府，提請109年4月27日專案小組審查。

1. 本府交通局意見(書面)：按本局前次意見，本案僅依法規設置汽、機車及裝卸貨停車位，惟考量本案作一般零售業，其顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理，訪客停車位亦同，仍請再詳細補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。
2. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，仍請依照本局109年3月10日新北環規字第1090397915號函辦理。
3. 本府工務局意見(書面)：
 - (1)商場面積大於500平方公尺，不符細則第14條14點。
 - (2)建築面積請套繪1樓平面圖以利查核。
 - (3)請檢附周邊執照版為套繪圖。
 - (4)請檢討技規建築設備篇衛生設備。
4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：無檢附建造執照，以及屋頂綠化數據報告書第20頁及第80頁所敘不相符，請申請人再次檢核釐清。
5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚查無容積移轉、多目標申請紀錄。
6. 法規檢討：
 - (1)本案未檢附建造執照資料，請補充說明法令適用日期。
 - (2)本案分3戶一般零售業場所(B)請合理檢討配置衛生設備；另請設置衛生設備時靠近垂直動線俾利民眾使用。
 - (3)法規檢討請詳實說明對應頁數。
 - (4)土地使用分區管制要點，請以最新版本檢討。
 - (5)請說明本案汽機車停車位檢討方式及結果，請依都市計畫法新北市施行細則、建築技術規則、新北市都市設計審議原則等法規檢討，並請於各法規詳細說明檢討結果。
 - (6)都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點請逐點說明檢討結果。
 - (7)新北市都市設計審議原則第九、十點未檢討，請釐清。
 - (8)本案於住宅區做商場使用，請依都市計畫法新北市施行細則第14條規定檢討。
7. 車行及人車動線計畫：
 - (1)考量本案為角地，為避免日後機車動線混亂影響人行動線，於基地轉角請以景觀手法處理加強人車動線區劃，並請於8公尺道路側設置景觀高燈，以維護夜間行走安全。
 - (2)考量車道破口距離街角較近，請評估向東移設，增加車輛進出緩衝空間。
 - (3)請加強街角廣場之開放空間設計，提供休憩停留空間。

- (4) 考量人車動線區劃及通行安全，沿 8 公尺計畫道路側請先設置植栽帶後再規劃 1.5 公尺寬人行道。
 - (5) 請依會議記錄詳實檢討停車空間、車道、裝卸車位及垃圾停車位。
 - (6) 本案為商場，每日進出貨量大，請說明車輛停放卸貨空間活動行為，是否影響進出商場人行動線及安全。
 - (7) 考量商場入口進出民眾多，自行車位設置位置容易影響人行進出賣場安全，請調整至其他位置停放。
8. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格部分：
- (1) 立面設置格柵請以平、立面圖及詳細圖說明設置方式及材質，與建築物接連接方式，並請於景觀計畫章節說明，並於法規檢討章節說明。
 - (2) 廣告物招牌不得有 LOGO 及廣告帆布等物件繪製於圖面，請刪除，另設置規定請依建管規定辦理。
 - (3) 外觀模擬圖請依街道家具及燈具位置繪製。
 - (4) 考量日後基地西北方基地開發與本案人行步道連接，臨地界線部分以硬鋪面設置，以串接鄰地人行步道。
9. 請說明基地現況，並請檢附基地現況照片。
10. 本案位於免指定建築線範圍內需請標示基地位置。
11. 考量通用設計概念，請合理檢討於一樓設置無障礙廁所。
12. 消防送審圖說請更新。
13. 請補充基地四周現況照片，以說明目前基地現況。
14. 景觀計畫：
- (1) 建築物照明部分模擬圖請依燈具配置方式說明，並請刪除廣告物 LOGO。
 - (2) 請以剖面圖說明景觀設施與人行道高程、洩水坡度關係，並請加註覆土深度。
 - (3) 無障礙坡道部分請以剖面圖說明與人行步道及建築物入口高程差並以順平處理，依新北市都市設計審議原則規定坡度須於 4% 以內。
 - (4) 依新北市都市設計審議原則不需檢討基地保水及透水，請刪除。
15. 各層平面圖及立面圖刪除面積及法規檢討請以頁數說明修正前後差異。
16. 有關樓層高度請依「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」規定檢討。另請說明二樓地板面降版原由。
17. 報告書部分：
- (1) 地籍圖請放置於附件章節說明。
 - (2) 會議紀錄修正前後對應說明，請於報告書左右頁說明。

	<p>18. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>19. 相關單位意見請酌參。</p> <p>20. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>(三) 本案設計單位於 109 年 5 月 26 日函送修正都審報告書到府。提請 109 年 6 月 5 日專案小組審查，會議決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。</p> <p>1. 提請放寬部分</p> <p>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)」書土地使用管制要點」第 26 點及新北市都市設計審議原則第 7 項第 3 款屋頂綠化，原則同意，以地面層喬木加倍設置補足。</p> <p>2. 有關本案申設招牌廣告物部分，請依建管相關規定辦理。</p> <p>3. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>4. 相關單位意見請酌參。</p> <p>5. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>(四) 本案經設計單位於 109 年 5 月 26 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備及 109 年 6 月 15 日，本府於 109 年 6 月 23 日新北府城設字第 1090967734 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、提請 109 年 7 月 10 日本市 109 年度第 7 次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	全坤建設開發八里區台北港段 72 地號 1 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	<p>一、申請位置：八里區台北港段 72 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：黃潘宗建築師事務所 建築師：黃潘宗</p> <p>三、申請單位：全坤建設開發股份有限公司 負責人：李勇毅</p> <p>四、土地使用分區：第三種商業區(建蔽率 50%，容積率 300%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 15 層，地下 3 層，鋼筋混凝土造，共 152 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積 : 2,622.15 平方公尺。 設計建築面積 : 1,040.95 平方公尺。 設計建蔽率 : 39.7% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積 : 20,246.59 平方公尺。 設計容積面積 : 10,861.78 平方公尺。 設計容積率 : 414.23%(含獎勵容積) ≤ 414.26% [300*(1+15.73%+8%+8%+2%+4.38%)] (允建上限)。</p> <p>(四)開放空間獎勵面積 : 1,237.56 平方公尺。(15.73%)</p> <p>(五)基地保水獎勵 : 629.32 平方公尺。(8%)</p> <p>(六)綠建築黃金級獎勵 : 629.32 平方公尺。(8%)</p> <p>(七)大規模整體開發獎勵 : 157.32 平方公尺。(2%)</p> <p>(八)容積移轉獎勵面積 : 344.20 平方公尺。(4.38%)</p> <p>(九)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三層至地下二層 : 汽車停車空間及機房。 地下一層 : 汽車停車空間及機房。 地上一層 : 店舖、入口門廳、梯廳、自行車停車空間。 地上二層 : 店舖、管委會空間。 地上三至十五層 : 住宅。 屋突一至突三層 : 樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(十)停車空間 : 應設汽車 152 輛，實設汽車 152 輛。 應設機車 152 輛，實設機車 152 輛。 應設自行車 38 輛，實設 39 輛。(自設車位 1 輛)。</p> <p>(十一)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>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</p>		

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：

- (一)本案前經 104 年 6 月 10 日新北城設字第 1041010478 號函同意核備。
- (二)本案前經 105 年 11 月 4 日新北城設字第 1052057110 號函第 1 次變更設計同意核備在案。
- (三)本案前經 108 年 4 月 23 日新北城設字第 1080695042 號函終結在案。續於 108 年 5 月 23 日重新提送第 2 次變更設計都審報告書，於 108 年 7 月 30 日新北城設字第 1081161257 號函核備第 2 次變更設計同意核備在案。
- (四)本案設計單位於 109 年 4 月 14 日函送第 3 次變更設計都審報告書到府。提請 109 年 4 月 27 日專案小組審查，會議決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。
 1. 本府交通局意見(書面)：本局業於 109 年 4 月 12 日新北交規字第 1090615282 號函復本案經交通影響評估本局意見，請申請單位修正後儘速提送續審。
 2. 本府工務局意見(書面)：容積增加法令適用日為何？
 3. 本府環境保護局意見(書面)：基地位於本市八里區台北港段 72 地號 1 筆土地，使用分區為第三種商業區，基地面積 2,622.15 平方公尺，興建 1 棟地上 15 層地下 3 層共 152 戶之店鋪、集合住宅，建築物高度 49.55 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。
 4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案前於 106 年 1 月 23 日新北府城開字第 1060096439 號函會勘完成在案，得移入接受基地之容積為容積量為 722.31 平方公尺，申請移入容積為 722.31 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(3,146.58 平方公尺，位於整體開發地區)，為接受基地實際移入之容積，仍應依後續審以結果為準。
 5. 請檢附第二次變更設計報告書核備版影本作為本次變更設計差異分析依據。
 6. 法規部分：
 - (1)檢討變更前後差異時請說明對應頁數。
 - (2)請說明目前建築物興建及建造執照辦理情形，並請補三個月內之基地現況照片。
 7. 基地位置於 P4-12 標示錯誤請修正。

8. 地下室通風系統於一層庭園設置排風設備，請說明前一次變更設計差異部分，另排風方向請說明是否可避免影響人行與公共活動及說明遮蔽美化方式。
9. 面積計算表請增列變更總說明。
10. 景觀部分：
 - (1) 喬木植栽配置部分不計入綠覆率植栽共 5 顆樹，第三次變更設計須繼續維持種植惟可調整位置。
 - (2) 綠覆地面積須維持原核准面積。另綠覆率須維持原核准百分比。
 - (3) 考量夜間照明亮度請酌量增設景觀高燈，於圖面標示燈具形式、位置及數量。
 - (4) 考量樹木生長請減少投樹燈設置，建議採用其他燈具，以維護樹木生長良好的環境。
 - (5) 陽台設置格柵請依建管規定辦理。
 - (6) 考量後續管理及裝修安全，空調主機請擺放於陽台內側。
 - (7) P6-10-1 樹穴與連續壁過近，請調整移設。
11. 請檢附第二次變更設計報告書核備版影本作為本次變更設計差異分析依據。
12. 法規部分：
 - (1) 檢討變更前後差異時請說明對應頁數。
 - (2) 請說明目前建築物興建及建造執照辦理情形，並請補三個月內之基地現況照片。
13. 基地位置於 P4-12 標示錯誤請修正。
14. 地下室通風系統於一層庭園設置排風設備，請說明前一次變更設計差異部分，另排風方向請說明是否可避免影響人行與公共活動及說明遮蔽美化方式。
15. 面積計算表請增列變更總說明。
16. 景觀部分：
 - (1) 喬木植栽配置部分不計入綠覆率植栽共 5 顆樹，第三次變更設計須繼續維持種植惟可調整位置。
 - (2) 綠覆地面積須維持原核准面積。另綠覆率須維持原核准百分比。
 - (3) 考量夜間照明亮度請酌量增設景觀高燈，於圖面標示燈具形式、位置及數量。
 - (4) 考量樹木生長請減少投樹燈設置，建議採用其他燈具，以維護樹木生長良好的環境。
 - (5) 陽台設置格柵請依建管規定辦理。
 - (6) 考量後續管理及裝修安全，空調主機請擺放於陽台內側。
 - (7) P6-10-1 樹穴與連續壁過近，請調整移設。

	<p>17. 請詳細說明基地周邊綠帶開發現況，確保開放空間整體設計及鋪面順平處理。</p> <p>18. 請詳細標示變更項目及範圍，並以雲形線框出。</p> <p>19. 請說明自行車停放動線，與居民使用庭園空間動線是否有影響。</p> <p>20. 立面圖、透視圖、剖面圖有關招牌部分設置請依建管規定辦理，另牆面上不得設置 LOGO，請刪除。</p> <p>21. 平面圖部分請刪除法規檢討。</p> <p>22. 本案申請本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。</p> <p>23. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>24. 相關單位意見請酌參。</p> <p>25. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>(五) 本案經設計單位於 109 年 5 月 20 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備及 109 年 6 月 10 日修正報告書，本府於 109 年 6 月 24 日新北府城設字第 1090934090 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 109 年 7 月 10 日本市 109 年度第 7 次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	樸遠建設八里區中庄段 9、10、11、21 地號 4 筆店舖及集合住宅新建工程	案號	報告案第十五案
說明	<p>一、申請位置：八里區中庄段 9、10、11、21 地號 4 筆土地。</p> <p>二、設計單位：陳朝雄建築師事務所 建築師：陳朝雄</p> <p>三、申請單位：樸遠建設股份有限公司 負責人：廖思寧</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 40%，容積率 200%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 11 層，地下 3 層，鋼筋混凝土造，共 101 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積 : 2,855.83 平方公尺。 設計建築面積 : 1,139.79 平方公尺。 設計建蔽率 : 39.91% ≤ 40%。 開挖率 : 51.75% ≤ 51.75%。</p> <p>(三) 總樓地板面積 : 12,655.93 平方公尺。 設計容積面積 : 6,496.7 平方公尺。 設計容積率 : 200%(含獎勵容積) ≤ 227.49%[200*(1+2%+9.09%+2.66%)](允建上限)。</p> <p>(四)基地規模獎勵面積 : 114.23 平方公尺。(2%)</p> <p>(五)開放空間獎勵面積 : 519.02 平方公尺。(9.09%)</p> <p>(六)容積移轉獎勵面積 : 151.85 平方公尺。(2.66%)</p> <p>(七)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至三層 : 停車空間。 地上一層 : 店舖、門廳、管委會使用空間。 地上二層 : 集合住宅。 地上三至十層 : 集合住宅。 地上十一層 : 集合住宅。 屋突一層 : 樓電梯間、機房。 屋突二層 : 樓梯間、機房。 屋突三層 : 樓梯間、電梯機房、水箱。</p> <p>(八)停車空間 : 應設汽車 101 輛，實設汽車 103 輛。 (自設車位 2 輛) 應設機車 101 輛，實設機車 101 輛。 應設自行車 16 輛，實設 16 輛。</p> <p>(九)餘詳報告書。</p> <p>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</p>		

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：

(一)本案設計單位於109年2月26日函送都審報告書到府。提請109年3月27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)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、緩衝空間、60度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析等。
- b. 地面層停車場出入口車道請以車道磚鋪面設計，並與開放空間及人行道有所區隔。
- c. 請補充本案基地周遭各建案之停車場出入口是否與本案停車場出入口有所衝突。

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

(3)按面積計算表，基地開發後僅作店舖及集合住宅使用，實設汽車位103席、機車位101席，未達應提交評門檻；惟後續倘依相關規定檢討停車空後達「建築物交通影響評估準則」應提交評標準，則應依規定送審。

2. 本府環境保護局意見(書面)：基地位於本市八里區中庄段9、10、11、21地號等4筆土地，基地面積2,855.83平方公尺，興建1幢2棟地上11層地下3層共101戶之店舖、集合住宅，建築物高度36.1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，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)：八里區中庄段9、10、11、21地號等4筆土地，本案前於109年2月4日新北府城開字第1082479262號函書面審查在案，得移入接受基地之容積為基準容積之15%(856.74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0%+接受基地外部環境改善項目0%)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限(2,284.66平方公尺，位於整體開發地區，非屬法定山坡地)。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：無意見。

(1) 法規部分：

- a. 土地使用分區使用管制條例請檢附圖例。
- b. 依土地使用分區管制要點及新北市都市設計審議原則，檢討綠化及植栽設置數量，請詳列檢討方式。
- c. 設計容積率及停車輛數檢討前後數值差異請釐清。
- d. 依新北市都市設計審議原則規定須設置裝卸車位或訪客停車位。
設置裝飾柱部分請逕依建管規定辦理。

(2) 開放空間檢討部分：

- a. 本案於沿街式開放空間設置多處人行步道，請釐清需不計入有效及獎勵面積之人行步道。
- b. 沿街式開放空間需考量與鄰地開放空間連接，基地內綠化部份須設置與鄰地串接空間並以硬鋪面設置。
- c. 請檢討基地全區高程繪製於圖面說明。

(3) 請確認本案總戶數及停車位數量，報告書內容前後差異請釐清。

(4) 景觀部分：

- a. 景觀剖面圖植穴綠化寬度與平面圖標示寬度差異請釐清修改。
- b. 依新北市都市設計審議原則規定喬木覆土深度 1.5 公尺，請於景觀剖面圖說明。
- c. 露台種植喬木部分覆土深度須為 1.5 公尺，請修改釐清。
- d. 於露台設置植栽請考量日後易於維護保養，請於女兒牆邊留設保養維護通道。
- e. 請調整矮柱燈位置確保開放空間可及性。
- f. 步道燈請確實設置於草地內。

(5) 請詳實檢討空調主機設置地點及數量，建議於陽台內化處理。

(6) 無障礙機車停車位置，請調整於靠梯廳處。

(7) 依新北市都市設計審議原則規定人行步道及開放空間應與鄰地順平，橫向坡度不大於 4%，請以剖面圖說明人行步道及開放空間與鄰地關係。

(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。

(9) 相關單位意見請酌參。

(10) 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 6 月 2 日提送都市設計審議報告書核定

	<p>本申請核備，本府於109年6月24日新北府城設字第1091026516號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請109年6月12日本市109年度第6次大會報告。</p> <p>八、以上提請109年7月10日本市109年度第7次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	新北市政府城鄉發展局土城區永和段 207-5、207-6 地號等 2 筆土地土城永和段青年社會住宅新建統包工程	案號	報告案第十六案
說明	<p>一、申請位置：土城區永和段207-5、207-6地號等2土地</p> <p>二、申請單位：新北市政府城鄉發展局 局長：黃一平</p> <p>三、設計單位：黃孟偉建築師事務所 負責人：黃孟偉</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率50%，容積率240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上12層地下3層，鋼筋混凝土構造，共67戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,161.16公尺。 設計建築面積：476.93平方公尺。 設計建蔽率：41.07%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：6,876.37平方公尺。 設計容積面積：4,025.93平方公尺。 設計容積率：346.72%≤360%(240*1.5)(允建上限)</p> <p>(四)都市計畫法新北市施行細則39-1條:4180.18平方公尺。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二層至三層：停車空間、機械室 地下一層：防災避難室兼停車空間、機械室 地上一層：店鋪、梯廳、管委會空間 地上二層：社會住宅 地上三層至十二層：社會住宅 屋突一層至二層：樓電梯間、機械室 屋突三層：樓梯間、水箱、機械室</p> <p>(六)停車空間：應設汽車26輛，實設28輛(自設2輛)。 應設機車66輛，實設68輛(自設2輛)。 應設自行車10輛，實設10輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「擬定土城都市計畫(永和段207地號等4筆土地)細部計畫書」第10點：「本計畫區開發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』，審議通過後方得申請建造執照及施工，變更建造執照時亦同。」爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案設計單位於109年2月24日函送都審報告書到府重新辦理都市設計審議程序，錄案提請109年3月19日專案小組審議決議如下：請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。</p> <p>(1)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永和段 207-5、207-6 地號等 2 筆土地，場址非未屬重要濕地範圍內，基地面積 1,161.16 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 12 層地下 3 層共 66 戶之多戶住宅，建築物高度 40.90 公尺，依「開</p>		

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. 報告書中表 5-1 各樓層社會住宅戶數加總與本案說明 66 戶不合，請再重新確認。
2. 請補充說明基地臨近其他停車場出入口位置，及周邊道路(如北側承天路 4 巷與東側計畫道路)未來開發後道路完整標誌標線號誌、路口幾何配置等相關交通設施規劃。
3. 請說明本基地開發後東側計畫道路與南端住宅區未來開發後銜接規劃。
4. 本案汽機車停車位除須符合建技規則外，尚需滿足本案開發衍生之實際停車需求，故請補充說明及詳實評估所設停車位是否滿足所衍生停車需求，倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。
5. 停車場出入口：
 - (a) 仍請清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處 5M 截角圓弧、60 度視距分析、安全警示設施等，請再補充。
 - (b) 本案停車場出入口處裝卸貨車與人行動線有交織問題請再重新檢討規劃。

(3) 本府城鄉發展局住宅發展科意見(書面):

1. 本市社宅住戶停車需求經統計約為法車之 30%~50%，加計 20%之公共車位，尚未達法車數量，故社宅部分停車數量以法車計算。
2. 本科其餘意見同 109 年 3 月 16 日基本設計書圖審查會議，請規劃單位依意見修正。

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

(5) 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面):

1. 依通知單所附報告書所示，本案基地(土城區永和段 207-5、207-6 地號等 2 筆土地)係屬土城都市計畫內之住宅區，且尚未申請建造執照，故應依 108 年 7 月 3 日修正發布「都市計畫法新北市施行細則」(以下簡稱細則)及 105 年 7 月 6 日核定實施「擬定土城都市計畫(永和段 207 地號等 4 筆土地)細部計畫」案土地使用分區管制要點(以下簡稱土管)規定辦理。
2. 經查細則第 42 條、土管第 7 條及報告書第 3-8 頁內容，應依本局 106 年 12 月 13 日召開「都市計畫區工業區檢討變更設置公共停車空間研商會議」結論檢討，本案社宅用地仍應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定設置車輛預估數 20%之公共停車空間，惟倘社宅設置之法定停

車位數量即可滿足住戶之停車需求及其 20%公共停車需求，則無需額外增設停車空間(會議紀錄詳附件 1)，請據以修正。

3. 次查本案基地無違細則第 14 條及第 39 條之 2 規定，惟仍請配合修正檢討內容(例如本案非屬都市更新事業地區、經本府核准之危險及老舊建築物或高氣離子鋼筋混凝土建築物，故不適用本條文)，以符檢討結果。
4. 另查本案基地尚符細則第 41 條及土管第 6 條規定，另補充說明依前開細部計畫圖 13 開放空間系統示意圖(詳附件 2)所示，本案基地依土管規定僅北側(臨 8 公尺計畫道路側)須退縮 4 公尺及東側(臨承天路四巷)須結合既有巷道寬度退縮合計 8 公尺外，西側(臨公園用地側)及南側(臨住宅區側)無須另退縮作帶狀開放空間，惟倘係依都設會委員決議或周邊基地整體空間留設，本科尊重貴科及委員會專業及權責。

(6) 公共開放空間系統配置事項：

1. 本案未配合土地使用管制要點六(三)「為配合整體人行步道空間系統，基地內之住宅區及公園用地應自基地境界線退縮 4 公尺建築…」留設退縮部分，請向都市計畫主管機關確認後留設。
2. 本案開放空間應具有公共性、開放性、服務性與可及性，且並供非特定民眾休憩與使用為原則，且範圍內不得設置阻隔性之花台、植栽(灌木)帶、通排氣墩等，請修正。
3. 本案請補充全區街廓圖後，與鄰地開放空間整體規劃人行動線串聯設計。
4. 為考量安全性，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應為防滑材質，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差。
5. 本案車道出入口種植喬木部分，請套匯全區街廓圖後移設位置。
6. 請釐清鄰都市計畫四米人行步道轉角處是否需要依新北市建築管理規則留設截角。
7. 本案依土地使用管制要點留設退縮建築請沿建築線先留設 1.5 公尺植栽帶後留設 2.5 公尺硬鋪面。
8. 請依「新北市都市設計審議原則」規定並與鄰地順平無高差處理且應考量無障礙動線及橫向坡度以不大於 4%為原則。
9. 公有人行步道應配合道路截角一併調整規劃。
10. 本案退縮建築部分應配合公有人行步道延續設置。

(7) 交通運輸系統配置事項：

1. 地下一層機車停車緩衝空間出入口緊鄰上下車行坡道，考量行車視距造成使用安全，請調整緩衝出入口及上下車行

坡道之關係並以安全區劃設置。

2. 自行車數量以法定機車數量15%單層停放設置。
3. 裝卸車位請修正不得計入法定停車數量及自設停車數量。
4. 本案自行車及汽車停車動線交織設計，易造成使用上危險，汽車空車位應集中設置於地下停車空間，另機車停車位應於地下一層集中設置。
5. 車道破口寬度請依「新北市都市設計審議原則」檢討留設之，另本案設置管制柵欄桿請改設置於汽機車坡道於地面層起始點至車道緩衝範圍後。
6. 請設計單位依新北市都市設計審議原則檢討本案停車場出入口之設計規劃（與人行道於轉彎處設計半徑1.5公尺截角弧度、車道緩衝空間、安全區劃、行穿線、人行道植栽之設置、車道破口）。
7. 本案請依「新北市都市設計審議原則」檢討車道出入口之車道緩衝空間4公尺，以利開放空間人行。

(8) 景觀計畫:

1. 都市計畫法新北市施行細則第43點綠化面積檢討部分，法定空地請依建築技術規則規定計算，另「無法綠化之面積」適用項目，請依市府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函辦理，並於圖說上明確標示，倘綠化量設置不足部分請依「新北市都市設計審議原則」第8點第1項第3款規定檢討之。
2. 本案景觀計畫章節，請檢附剖面圖說並標註覆土深度，確認覆土深度喬木應大於1.5公尺，灌木應大於0.6公尺，地被植物應大於0.3公尺。
3. 本案請標示進排風口位置並依新北市都市設計審議原則檢討。
4. 目前空調主機設置位置易造成室內採光不足，請調整空調主機擺設位置。
5. 建築立面設計採大量丁掛磚及鋁格柵設計部分，應考量後續使用管理維護事項，並加強立面語彙及材質設計。
6. 本案透水檢討部分因市府水利局已訂定新北市透水保水自治條例，故免於檢附報告書內檢討。

(9) 報告書部分:

1. 報告書檢附地上一層平面配置圖不一致，請釐清後修正。
2. 本案免檢討依新北市公共開放空間管理基金計算管理運用要點，及製作公共開放空間管理維護執行計畫表。
3. 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。
4. 新北市都市設計審議申請表，免於檢附報告書內說明。

(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。

	<p>申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。</p> <p>(11)相關單位意見請酌參。</p> <p>(12)以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>(二)本案經設計單位於109年5月27日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於109年6月29日新北府城設字第1090977986號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請109年7月10日本市109年度第7次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	誼盛國際中和區灰磘段179地號等18筆土地集合住宅 新建工程(第2次變更設計)	案號	報告案 第十七案														
說明	<p>一、申請位置：新北市中和區灰磘段179、180、185、186、187、188、203、204、205、207、208、219、221、256、257、262地號等16筆風景區土地及190、191地號等2筆農業區作為通路使用，共計18筆土地。</p> <p>二、設計單位：郭秋利建築師事務所 建築師：郭秋利。</p> <p>三、申請單位：誼盛國際股份有限公司 負責人：張瑜庭。</p> <p>四、土地使用分區：農業區(作為通路使用) 風景區(建蔽率20%、容積率60%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地下2層地上7層鋼筋混凝土構造，共224戶。</p> <p>(二)建築基地面積：26,287.75平方公尺。 可開發面積：22,400.02平方公尺。 設計建築面積：2,502.35平方公尺。 設計建蔽率：11.17%\leq20%。</p> <p>(三)總樓地板面積：21,942.94平方公尺。 設計容積面積：12,803.09平方公尺。 設計容積率：57.16%\leq60%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <table border="0" data-bbox="399 1120 1388 1478"> <tr> <td>地下二層</td> <td>： 停車空間。</td> </tr> <tr> <td>地下一層</td> <td>： 防空避難室兼停車空間。</td> </tr> <tr> <td>地上一層</td> <td>： 停車空間、管委會、集合住宅。</td> </tr> <tr> <td>地上二層至七層</td> <td>： 集合住宅。</td> </tr> <tr> <td>屋突一層</td> <td>： 梯間。</td> </tr> <tr> <td>屋突二層</td> <td>： 機械室。</td> </tr> <tr> <td>屋突三層</td> <td>： 蓄水池。</td> </tr> </table> <p>停車空間：應設汽車224輛，實設155輛(折減69輛)； 應設機車224輛，實設224輛； 應設自行車125輛，實設125輛。</p> <p>(五)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」第17點：「(六)風景區。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案前經本府城鄉發展局107年1月31日新北城設字第1070195693號函終結在案。</p> <p>(二)本案設計單位於109年1月3日函送都審報告書到府重新辦理都市設計審議程序，錄案提請109年2月6日專案小組審議決議如</p>			地下二層	： 停車空間。	地下一層	： 防空避難室兼停車空間。	地上一層	： 停車空間、管委會、集合住宅。	地上二層至七層	： 集合住宅。	屋突一層	： 梯間。	屋突二層	： 機械室。	屋突三層	： 蓄水池。
地下二層	： 停車空間。																
地下一層	： 防空避難室兼停車空間。																
地上一層	： 停車空間、管委會、集合住宅。																
地上二層至七層	： 集合住宅。																
屋突一層	： 梯間。																
屋突二層	： 機械室。																
屋突三層	： 蓄水池。																

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. 本府交通局意見(書面):

- (1) 請說明報告書內所述停車位數量是否含垃圾車位，垃圾車及裝卸車位不得計入法定及自設停車位數量。另本基地B、C、DE棟並未標示垃圾車停車位，請補充說明。
- (2) 請補充圖示本案停車場出入口之設計規劃(包含破口寬度、車道配置、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、行穿線等)。
- (3) P4-7與P5-6車行動線不符，請修正。
- (4) 請依「新北市都市設計審議原則」停車動線設計原則，再檢討A棟地上一層停車位配置。汽車、機車、自行車停車位請分別集中設置，避免交織。每一基地以設置一處車道出入口為原則，機車停車位建議應集中於地下一層設置，且地面層原則不得設迎賓車道，為顧及行人安全，請再檢討地面層設置汽機車停車位之適當性。
- (5) 請再檢討各棟汽、機車停車位數量是否正確，建議停車位應分別集中設置，不同類別停車位請分別用不同顏色及編號標示清楚，以利檢視。
- (6) 請標示無障礙車位數量及位置，其位置應鄰近梯廳及避免穿越車道。
- (7) 請說明提供汽、機車位是否能滿足停車需求，且應確實內部化處理；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。
- (8) 停車場出入口應避免設置於彎道處。

2. 本府環保局意見(書面):經查本案係屬「新北市中和區灰磘段179地號等18筆土地山坡地住宅社區新建工程案環境影響說明書」範圍內，審查結論前經新北市政府102年2月9日北府環規字第10212456491號公告在案，開發單位應依環境影響評估法17條規定切實執行，倘涉及環評變更應依環境影響評估法第16條及其施行細則第36至38條規定辦理。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):尚無容積移轉案件紀錄。

4. 本案涉及坡審及坡度分析檢討部分，請逕依建管規定檢討辦理，並由工務局審查確認。

5. 有關申請屋脊裝飾物審議部分，經檢視本次報告書內容無屋脊裝飾物專章檢討，故本案涉及屋脊裝飾物部分請逕依建管規定辦理。

6. 交通運輸系統:

- (1) 本案原核備係以1戶1汽車位設置，本次變更設計增加126戶，汽車位檢討部分又擬提請比照106年度第3次大會通案性決議以0.66部/戶計算檢討法定汽車位，請依下列意見修正：
 - A. 惟考量本案周邊整體環境條件，各戶仍應有交通運輸及停車

需求，且本案原前次小組及環境影響評估審查委員會均對於本案停車應滿足日後住戶使用需求，故建議仍應設置1戶1汽車位。

B. 本案目前停車位空間規劃相關汽機車動線交織，且機車位應集中設置。

C. 另倘依本案原核備都市設計審議原則小坪數折減，係以0.8部/戶檢討。

D. 綜上，因本案停車位動線規劃交織，倘擬申請停車位折減部分，請確實考量周邊環境及住戶需求設置並合理檢討停車空間規劃後，續提專案小組討論。

(2) 機車停車位應於地下一層集中設置，並於圖面上標示編號，請修正。

7. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格：景觀照明部分，請補充景觀高燈示意圖，並請於車道破口處增設景觀高燈，以利使用安全。

8. 環境保護設施：依新北市都市設計審議原則規定，請補充各棟屋頂綠化面積檢討。

9. 景觀計畫：

(1) 本案出入口增設警衛室部分，申請單位說明配合環境影響評估意見設置，惟環境影響評估審查並無表示相關意見，故請依原核備取消警衛室設置，避免影響原始登山步道對外開放使用性。

(2) 考量人行使用安全，本案臨接圓通路側請至少留設1.5公尺寬之人行步道供公眾通行，並補充圖面檢討。

(3) 本案喬木數量、綠化面積及綠覆率本次變更設計大幅減少部分，考量都市環境品質及審議通例，有關喬木數量、綠化面積及綠覆率請補充相關規劃合理性說明後，續提專案小組討論。

10. 報告書部分：

(1) 報告書頁碼、目錄與法規檢討之參照頁次部分不一致，請修正。

(2) 有關新北市都市設計審議原則檢討部分，請檢附原核准之版本，以利對照檢核。

(3) 山坡地建築法規檢討章節建議刪除。

(4) 基地地面認定及擋土設施設置審查規定章節建議刪除。

(5) 冬至日照檢討圖章節建議刪除。

(6) 請取消報告書封面之屋脊裝飾物審議。

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抵觸。

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)本案設計單位於109年2月17日函送都審報告書到府，錄案提請109年3月26日專案小組審查，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) 本次變更汽車停車位數量由98增加至155，戶數為224戶，請說明提供汽、機車位是否能滿足停車需求，且應確實內部化處理；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。
- (2) 停車場出入口應避免設置於轉彎處。
- (3) 汽機車停車位請分別集中設置。
- (4) 請說明報告書內標明停車位數量及裝卸或垃圾車位數量，垃圾車及裝卸車位不得計入法定及自設停車位數量。另本基地B、C、DE棟並未標示垃圾車停車位，請補充說明。
- (5) 請分別清楚圖示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、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。

2. 本府環保局意見(書面)：經查本案係屬「新北市中和區灰磘段179地號等18筆土地山坡地住宅社區新建工程案環境影響說明書」範圍內，審查結論前經新北市政府102年2月9日北府環規字第10212456491號公告在案，開發單位應依環境影響評估法17條規定切實執行，倘涉及環評變更應依環境影響評估法第16條及其施行細則第36至38條規定辦理。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案管理系統，尚無申請容積移轉之紀錄。

4. 交通運輸系統：

- (1) 本案原核備係以1戶1汽車位設置，本次變更設計增加126戶，汽車位檢討部分擬提請比照106年度第3次大會通案性決議以0.66部/戶計算檢討法定汽車位，原則同意。
- (2) 本案因地形關係部分人行動線與車輛共道，有關人行及車行動線請以設計方式加強安全與動線區劃。
- (3) 有關於機車停車位設置部分，考量本案屬山坡地，停車空間配合地形調整，A、DE棟機車停車位分別分散設置於地下一、二及地面層，原則同意。
- (4) 有關自行車設置部分，考量本案僅設置法定自行車供基地內住戶使用，請確實依各棟戶數合理分配設置位置。另有關A棟自行車設置部分，動線上跨越車道，且臨登山步道入口處，請審慎評估該設置位置之使用需求，以利安全性及便利性。自行車設置於室外部分，請以內化方式處理。

5. 景觀計畫：

- (1) 本案喬木數量由526棵變更為441棵及綠覆率由137.73%變更為132.21%，考量都市環境品質及審議通例，本次變更設計喬木數量及綠覆率部分，不得低於原核准。

	<p>(2)依前次意見考量人行使用安全，本案臨接圓通路側請至少留設1.5公尺寬之人行步道供公眾通行，請補充相關剖面圖說，以利檢討基地周邊關係。</p> <p>6.報告書部分：</p> <p>(1)有關前次交通局意見，請確實回復修正情形。</p> <p>(2)提案單內容有誤，請修正。</p> <p>(3)本次綠化面積檢討部分，請詳實檢討無法綠化面積，並補充相關計算式。</p> <p>(4)鋪面配置圖部分，請明確標示車道、人行道、景觀等鋪面圖例，並標示範圍，請修正。</p> <p>(5)消防局核准文件請更新至最新版本。</p> <p>7.本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。</p> <p>8.本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議抵觸。</p> <p>9.請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>10.相關單位意見請酌參。</p> <p>11.以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>(四)本案經設計單位於109年4月16日提送都市設計審議報告書核定本申請核備及，惟設計單位於109年5月6日申請本案都市設計審議核備展延，本府於109年5月7日新北城設字第1090693501號函同意核備展延至109年6月29日在案。</p> <p>(五)本案經設計單位於109年5月22日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於109年6月30日新北府城設字第1090992597號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請109年7月10日本市109年度第7次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>