

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5月18日

發文字號：新北府城設字第1090854025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5月8日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會109年度第5次大會會議紀錄」1份，請查照。

說明：

- 一、依本府109年4月30日新北府城設字第1090774346號開會通知單及本府城鄉發展局109年5月6日新北城設字第1090831385號函續辦。
- 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、臺北市政府捷運工程局(諮詢案第1案)、新北市政府捷運工程局(諮詢案第1案)、新北市政府社會局(諮詢案第1案)、新北市政府新建工程處(諮詢案第1案)、新北市政府都市更新處(諮詢案第1案)、新北市政府綠美化環境景觀處(諮詢案第1案)、新北市新店區公所(諮詢案第1案)、紅福投資股份有限公司(討論案第1案)、薛昭信建築師事務所(討論案第1案)、瑞益建設股份有限公司(討論案第2案)、賴良政建築師事務所(討論案第2案)、總行

營造興業股份有限公司(諮詢案第1案)、簡俊卿建築師事務所(諮詢案第1案)、張倫端建築師事務所(報告案第1案)、陳嘉興建築師事務所(報告案第2、7案)、蕭家福聯合建築師事務所(報告案第3、12案)、李浩原建築師事務所(報告案第4案)、宏達建築師事務所(報告案第5案)、華興聯合建築師事務所(報告案第6案)、鄭復綱建築師事務所(報告案第8案)、林木村建築師事務所(報告案第9案)、李兆嘉建築師事務所(報告案第10案)、林智灝建築師事務所(報告案第11案)、陳柏壽建築師事務所(報告案第13案)、戴嘉惠建築師事務所(報告案第14案)、田玉昶建築師事務所(報告案第15案)、九典聯合建築師事務所(報告案第16案)、三大聯合建築師事務所(報告案第17案)、立志建築師事務所(報告案第18案)、呂建勳建築師事務所(報告案第19案)、蔡明勳建築師事務所(報告案第20案)、周文斌建築師事務所(報告案第21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、新北市政府城鄉發展局政風室、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會、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 5 次大會會議紀錄

一、時間:109 年 5 月 8 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. 潤泰創新國際新店區斯馨段 108 地號等 4 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
2. 富士康建設新莊區副都心段一小段 357、357-1 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
3. 興富發建設板橋區永翠段 38 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)。
4. 嘉通建設新莊區副都心段一小段 86 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
5. 福隆建設新店區文山段 57 地號及光明段 677 地號等 31 筆土地集合住宅新建工程(第 4 次變更設計)。
6. 新北市政府經濟發展局新店區寶橋段 684 地號等 5 筆土地寶高智慧園區新建工程(第 1 次變更設計)。
7. 南亞科技泰山區南林段 266 地號 1 筆土地大樓新建工程。
8. 永邑豐建設永和區信義段 435 地號等 39 筆土地住商大樓新建工程。

9. 東亞建經淡水區中興段 80 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
10. 拱北土地開發汐止區新峰段 1295 地號等 8 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
11. 交通部航港局八里區下罟子段下罟子小段 553、554、555 地號等 3 筆土地台北港南碼頭地區管制站新建工程。
12. 大將建設汐止區崇德段 602-2 地號及新豐段 114 地號等 19 筆土地集合住宅新建工程。
13. 家信建設樹林區大學段二小段 40、41 地號等 2 筆土地店鋪集合住宅新建工程。
14. 新北市政府交通局新莊區復興段 87 地號等 4 筆土地新莊運動公園地下停車場新建統包工程。
15. 劉諺承、劉正廉、吳晉渝五股區成州段 21 地號等 3 筆土地住宿型精神復健機構新建工程。
16. 國家發展委員會檔案管理局林口區國宅段 20 地號 1 筆土地國家檔案館新建工程(第 1 次變更設計)。
17. 森寶開發鶯歌區鳳鳴段 77 第號 1 筆土地住宅大樓新建工程(第 1 次變更設計)。
18. 銘益建設新店區莊敬段 30-2 地號等 36 筆土地都市更新辦公住宅大樓新建工程。
19. 聯上開發三重區三重段 46 地號等 11 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
20. 京格建設鶯歌區鳳福段 1060、1061、1062 地號等 3 筆土地店鋪及集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
21. 太子建設八里區中庄段 211-1、222 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程。

22. 經本府都市設計簡化審議核准通過之案件共 2 案：

- (1) 新北市立瑞芳高級工業職業學校瑞芳區瑞芳段 292 地號等 41 筆土地本校鑄造工廠防水隔熱工程。
- (2) 新北市立中正國民中學土城區板院段 362 地號等 7 筆土地至真至美樓房水隔熱改善工程(第 1 次變更設計)。

(二)討論案：

1. 紅福投資淡水區海天段 361-4 地號等 6 筆土地集合住宅新建工程。
2. 瑞益建設淡水區海天段 47-1 地號 1 筆土地集合住宅新建工程。

(三)諮詢案：總行營造新店區寶元段 26 地號等 23 筆土地都市更新工程。

十、散會：中午 12 時 18 分。

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 109 年度第 5 次會議 簽到冊

日期		中華民國 109 年 5 月 8 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		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		
	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	邱文傑	
	謝委員旭昇		楊委員弘志	楊弘志	
	洪委員迪光		潘委員一如		
	左委員昭德		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			

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 109 年度第 5 次會議

列席單位 簽到冊

壹、時間：中華民國 109 年 5 月 8 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	股長	謝明曉
新北市政府工務局		
新北市政府環境保護局		
臺北市政府捷運工程局	王 祿	王 祿
		洪瑞勝 潘永白
新北市政府捷運工程局		莊雅訓
		李永權
新北市政府社會局	蕭淑珍 邱 芳	葉明倫

單 位	科 室/職 稱	簽 名 處
新北市政府都市更新處	科長	鄧耀英
	承辦	李宗倫
新北市政府新建工程處		周承慶
新北市政府綠美化環境 景觀處		
新北市新店區公所	課長	廖新云
新北市政府城鄉發展局		
	都市設計科	曾世鴻
		林天權
	都市計畫審議科	張維茹
		高嘉敏
	都市設計科	吳銀璋
		蔡翔宇 蔡子傑 郭奇即

單 位	職 稱	簽 名 處
紅福投資股份有限公司 (討論案第1案)		
薛昭信建築師事務所 (討論案第1案)	建築師	張峻福
瑞益建設股份有限公司 (討論案第2案)		
賴良政建築師事務所 (討論案第2案)	建築師	賴良政
總行營造興業股份有限公司 (討論案第3案)		鄭裕祥
簡俊卿建築師事務所 (討論案第3案)	建築師	簡俊卿
張倫端建築師事務所 (報告案第1案)		
陳嘉興建築師事務所 (報告案第2、7案)		
蕭家福聯合建築師事務所 (報告案第3、12案)		
李浩原建築師事務所 (報告案第4案)		
宏達建築師事務所 (報告案第5案)		
華興聯合建築師事務所 (報告案第6案)		
鄭復綱建築師事務所 (報告案第8案)		
林木村建築師事務所 (報告案第9案)		
李兆嘉建築師事務所 (報告案第10案)		
林智灝建築師事務所 (報告案第11案)		
陳柏壽建築師事務所 (報告案第13案)		

單 位	職 稱	簽 名 處
戴嘉惠建築師事務所 (報告案第 14 案)		
田玉昶建築師事務所 (報告案第 15 案)		
九典聯合建築師事務所 (報告案第 16 案)		
三大聯合建築師事務所 (報告案第 17 案)		
立志建築師事務所 (報告案第 18 案)		
呂建勳建築師事務所 (報告案第 19 案)		
蔡明勳建築師事務所 (報告案第 20 案)		
周文斌建築師事務所 (報告案第 21 案)		

委託書

本公司(人)為「紅福投資淡水區海天段 361-4 地號等 6 筆土地集合住宅新建工程」之新北市都市設計及土地使用開發許可審議，今委託本公司(人)張峻福建築師代為前往與會，特立此委託書為據。

此致

新北市政府工務局

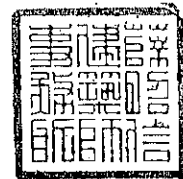
委託人：薛昭信建築師事務所 建築師：薛昭信



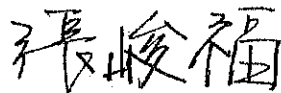
身分證字號/統一編號/會員編號：

地址：台北市松山區南京東路 4 段 75 號 11 樓

電話：02-2717-3970



受委託人：張峻福



(簽章)

身分證字號/統一編號/會員編號：

地址：台北市松山區南京東路 4 段 75 號 11 樓

電話：02-2717-3970 #251

中 華 民 國 1 0 9 年 0 5 月 0 8 日

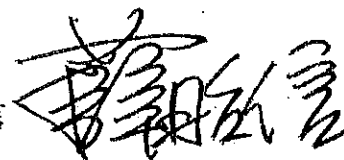
委託書

本公司(人)為「紅福投資淡水區海天段 361-4 地號等 6 筆土地集合住宅新建工程」之新北市都市設計及土地使用開發許可審議，今委託本公司(人) 李繼文建築師代為前往與會，特立此委託書為據。

此致

新北市政府工務局

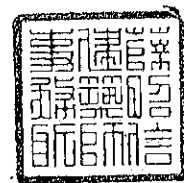
委託人：薛昭信建築師事務所 建築師：薛昭信



身分證字號/統一編號/會員編號：

地址：台北市松山區南京東路 4 段 75 號 11 樓

電話：02-2717-3970



受委託人：李繼文



(簽章)

身分證字號/統一編號/會員編號：

地址：台北市松山區南京東路 4 段 75 號 11 樓

電話：02-2717-3970 #312

中華民國 109 年 05 月 08 日

案由	紅福投資淡水區海天段 361-4 地號等 6 筆土地集合住宅新建工程	案號	討論案 第一案
說明	一、申請位置：淡水區海天段 361-4、395-4、396、397、398、399 地號等 6 筆土地 二、設計單位：薛昭信建築師事務所 建築師：薛昭信 三、申請單位：紅福投資股份有限公司 負責人：蔡明純 四、土地使用分區：住宅區(二)(建蔽率 50%，容積率 225%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上 22 層、地下 4 層；地上 24 層、地下 4 層鋼骨鋼筋混凝土造，共 201 戶 (二)建築基地面積：5,564.06 平方公尺 設計建築面積：1,018.44 平方公尺 設計建蔽率：18.30% ≤ 50 % (三)總樓地板面積：32,803.06 平方公尺 設計容積面積：16,592.03 平方公尺 設計容積率：298.2% ≤ 298.23%(225%*(1+10.55%+22%)) (四)開放空間獎勵：1,320.53 平方公尺(10.55%) 容積移轉：2,754.21 平方公尺(22%) (五)新建建築各層用途如下： 地下一至四層：防空避難室兼停車空間、防災中心 停車空間、機電空間 地上一至三層：管委會空間、門廳、集合住宅 地上二至二十四層：集合住宅 屋突一至三層：樓梯間、水箱、機電空間 (六)停車空間：應設汽車 201 輛，實設 256 輛(自設 55 輛)； 應設機車 201 輛，實設 220 輛(自設 19 輛)； 應設自行車 51 輛，實設 53 輛(自設 2 輛)。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案依據「變更淡水(竹圍地區)都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用分區管制要點第 17 點及 95 年 8 月 31 日北府城設字第 09505660011 號函規定：「淡水、淡水(竹圍地區)都市計畫範圍內，應先經新北市都市設計審議委員會審議通過始得核發建造執照；變更建造執照時亦同。」規定。爰此，申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案設計單位於 108 年 5 月 6 日提送都審報告書至府，錄案提請 108 年 6 月 21 日專案小組審議決議如下：請設計單位依下列委員及相關單位意見修正，製作修正報告書送作業單位及委員確認後，續提專案小組討論。		

1. 本府工務局意見(書面)：

- (1)基地位於山坡地，涉及基地高程及山坡地地形等請依建築技術規則及本市規定檢討(GL、複壁、擋土牆等)，建築物高度計算方式請釐清，複壁設置請依工作手冊檢討。
- (2)有關原始地形認定及檢討請依本府104年3月9日新北府工建字第1040363847號公告內容辦理，坡度分析圖請套疊原始地形圖(合法地形)與現況地形圖，套疊後從嚴排除不得開發建築範圍，並請依建築技術規則第262條規定檢討。
- (3)外牆裝飾物(裝飾柱)、露樑及陽台外隔柵等請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。
- (4)屋脊裝飾物請依規定檢討透空率，透空遮牆檢討應自屋突面起算。
- (5)基地內現有通路請依建築線指示圖標示，應維持現況通行，不得配置建築(含地下室開挖)及綠化。
- (6)建築物未直接面臨道路，基地內通路請依建築技術規則規定檢討。
- (7)地上1層上方陽台投影處請依內政部106年7月4日台內授營建管字第1060809063號函釋及本市建照業務工作手冊5-36、14-4規定檢討。
- (8)地上1層上方過樑應計入建築面積請檢討。
- (9)地下層機車專用道請檢討。
- (10)高層建築物燃氣設備區劃請依建築技術規則規定檢討。

2. 本府交通局意見(書面)：

(1)停車場出入口：

- A. 仍請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道坡度、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. 請補充本案基地出入口與八勢一街距離及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)請以連續線段標示自行車及行人內、外部進/離場動線規劃，應避免交織。

(3)停車位：本案基地所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求，並予內部化處理，故仍請詳實評估基地汽機車停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

(4)有關周邊計畫道路開闢：

- A. 請釐清基地周邊計畫道路開闢情形及新工處道路新闢審議(或定稿)函文、各新闢道路如有不同開闢時程應予敘明。
- B. 本案出入口處臨八勢一街63巷旁之未開闢8米計畫道路及未開闢人行步道，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。

(5)按面積計算表，基地開發後僅作集合住宅使用，實設汽車位 304 席、機車位 295 席，已達交評送審門檻，請依規定送審。

3. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：本案法令適用日為 106 年 5 月 11 日，應依都市計畫法新北市施行細則進行法規檢討。經檢視其容積率上限，不含容積移轉應為 $225\% \times 1.2 = 270\%$ ，爰請設計單位修正第貳章法規檢討乙節及面積計算表。

4. 坡審委員意見：

(1)坐落非岩盤之施工說明請補充說明。

(2)開挖後基礎荷重說明有誤請修正，並考量安全性。

(3)請釐清本案施工動線可否施作連續壁。

(4)監測系統請補充鄰房監測說明。

(5)邊坡開挖支撐請以基地地形考量。

(6)請補充建築線指示圖及未開闢道路之現況照片。

(7)東側請補充人行步道設置說明。

(8)請補充說明本案車道寬度放寬檢討。

(9)剖面圖複壁空間請補充說明。

(10)請補充強降雨施工說明。

5. 山坡地建築物高度放寬：

(1)本案依高程計算大屯山自然天際線 20% 高度斷面圖部分，經查建築物高度已超過最鄰近山脊線之 20%，惟設計單位提請和諧天際線檢討部分，請依新北市「淡水、淡水(竹圍地區)、八里(龍形地區)土地使用分區管制要點專案通盤檢討(第二階段)有關『山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制』規定」審議原則規定檢討，並標示基地周邊 500 公尺範圍及以最高山脊線檢討 GoogleEarth 模擬之 20% 高度範圍後再討論合諧性。

(2)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，本次規劃位置設置於未開闢計畫道路側且形狀狹長及鄰近建築物主要出入口側，考量開放性及可及性不足，故請修正開放空間位置設置於已開闢計畫道路側。

(3)請依建築技術規則廣場式開放空間規定檢討留設方式，不得做為私設通路及主要出入口過道使用，且不得計入開放空間有效面積，範圍內不得設有花台及擋土牆。

(4)請以色塊補充標示本案退縮 5 公尺範圍並請補充相關資料及標示未開闢道路之計劃高程，以利退縮範圍之人行步道順接。

6. 本案申請容積移轉(29.3%，3,667.74 平方公尺)，提供之友善方案開放空間面積為 293.48 平方公尺及增加綠覆率，惟開放空間設置皆鄰近建築物一樓作集合住宅附屬使用位置且進出動線過於封閉，可及性不高，故請配合前開申請放寬建築物高度之意見，重新檢視設置位置或取消容積移轉量。

7. 本案申請開放空間獎勵部分，廣場式開放空間設置位置之深度距離

計畫道路皆大於 10 公尺範圍，且不見商業使用之連續性，故不得計入有效面積，亦不符合建築技術規則規定，故請依都市設計審議原則規定檢討下列事項：

- (1)沿街步道式開放空間，並需沿建築線等寬留設，且範圍內不得設置擋土牆。
 - (2)廣場式開放空間任一邊淨寬應在 6 公尺以上，且深度應在 10 公尺以下，並鄰近計畫道路設置，增加可及性。
 - (3)請補充標示開放空間標示牌及相關指示標誌，日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約中規範。
8. 本案申請屋脊裝飾物審議，請依建築技術規則規定檢討透空率後，因基地皆鄰接 8 公尺計畫道路，建議調降屋脊裝飾物高度後，續提專案小組審議。
9. 本案垃圾暫存區設置於地下 5 層部分請依都市設計審議原則以個案人口數配合「垃圾清運計畫」計算資源回收空間量，並設置符合推估量之設備、空間及清運方法後，續提專案小組審議。
10. 請說明本案現有通路是否涉及巷道廢止及改道，且說明是否取得未開闢計畫道路之土地使用權同意書。
11. 請加強現有通路與鄰地之使用性，以利供公眾使用。
12. 請確認消防車動線淨高是否足夠。
13. 開放空間：
- (1)本案退縮達 4 公尺以上請留設 1.5 公尺綠帶及 2.5 公尺人行步道，退縮達 6 公尺以上部分請依都市設計審議原則規定設置雙排喬木，並於剖面圖標示尺寸。
 - (2)考量後續管理維護，北側 4 公尺都市計畫人行步道應以區分公私界面，並建議協助開闢。
 - (3)請專章補充說明本案街道家具設置位置及數量，並與開放空間整體規劃。
 - (4)請於車道出入口及開放空間設置景觀高燈，以利行人安全。
14. 交通運輸：
- (1)汽機車車道寬度及停等空間留設請依都審原則規定檢討於法定退縮或人行步道後標示 6 公尺停等範圍，並補充說明警示設施設置位置。
 - (2)車道破口倒角請於自車道 1.5 公尺進深範圍之公共設施帶內留設。
 - (3)請依都市設計審議原則規定為考量安全性，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應為防滑材質，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差。
15. 景觀綠化：
- (1)綠覆率請以綠化面積為分母檢討。
 - (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)本案喬木(大頭茶)部分請補充米高徑尺寸。
- (4)請補充屋頂剖面圖檢討覆土深度。
- (5)請依土地使用分區管制要點規定檢討無法綠化面積及喬木規格。
- (6)考量刺眼及眩光，請取消開放空間之投射燈規劃。
- (7)景觀剖面圖請標示原始地形，另植栽倘遇水保設施範圍請考量覆土深度是否足夠。

16. 本案 1 樓樓層高度請逕依建管規定檢討。

17. 開放空間管理維護基金檢討請將法定退縮及友善方案納入檢討。

18. 報告書部分：

- (1)報告書請正本簽印。
- (2)高度放寬斷面圖基地至鄰近山脊線距離標示不一致，請釐清。
- (3)夜間照明三時段有誤，請修正。
- (4)AA 剖面圖擋土牆進數與平面不一致，請釐清。
- (5)請補充本案室外無障礙通路範圍，並釐清得否從未開闢計畫道路進出檢討。
- (6)請依都市設計審議原則以剖面圖標示冷媒管進出外牆開孔之位置。
- (7)報告書封面請更新。
- (8)都市計畫圖基地位置套繪有誤，請修正。

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。

(二)本案設計單位於 108 年 9 月 19 日函送都審報告書到府，提請 108 年 10 月 15 日專案小組審議，審議如下：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 361-4 地號等 6 筆土地，本案前於 106 年 9 月 25 日新北府城開字第 1061852215 號函會勘完成在案，得移入接受基地之容積為 3,667.74 平方公尺，申請移入接受基地之容積為 3,667.74 平方公尺，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 30%之上限(3,775.74 平方公尺，屬山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

2. 本府交通局意見(書面)：

- (1)仍請將 AP-25 圖說放大，並請清楚呈現標示，已利辨識。
- (2)自行車動線及行人動線請分別標示。
- (3)仍請說明本案基地車道與八勢一街距離。

3. 本府環境保護局意見(書面)：

- (1)基地位於本市淡水區海天段 361-4、395-4、396、397、398、

399 地號等 6 筆土地，基地面積 5,564.06 平方公尺，場址位屬法定山坡地，興建 1 幢 2 棟地上 27 層地下 5 層共 225 戶之住宅，建築物高度 98.7 公尺(與建造執照申請書所載 1 幢 2 棟地上 21 層地下 3 層共 161 戶之住宅，建築物高度 74.4 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屬臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區、重要濕地、自來水水質水量保護區，則無須實施環境影響評估。

(2) 倘本案與「富邦建設淡水區海天段 361 地號等 11 筆土地集合住宅新建工程」案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。

(3) 行政指導事項：

- a. 各案倘經目的事業主管機關核准後須申報營建空污費並於工程開工前申報繳交。
- b. 各案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治法第 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。
- c. 各案於設立或營運過程中，不得有污染水源水質之行為。
- d. 各案後續若有拆除工程符合下列條件之一，則應由該營造業或該建築拆除業檢具事業廢棄物清理計畫書送審，並以網路傳輸方式申報廢棄物流向：

(a) 營造業承攬。

(b) 建築拆除業承攬且領有拆除執照，並繳交空氣污染防治費。

e. 各案後續若有營建工程係由營造業承攬統包、單獨承攬並繳交空氣污染防治費，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，則應由該營造業檢具事業廢棄物清理計畫書送審，並以網路傳輸方式申報廢棄物流向。

4. 坡審委員意見部分：

- (1) 請加強本案基礎開挖分析安全及穩定性說明。
- (2) 請加強本案基地東北及西南側邊坡穩定分析檢核及說明。
- (3) 水土保持設施之雜項執照開挖深度誤植，請修正。
- (4) 請開發單位依實際建築荷重檢討基礎承載能力。
- (5) 請考量本案基地地質涉及差異沉陷之相關疑慮。
- (6) 請加強檢討建築覆土側向作用力影響。
- (7) 部分圖說說明未詳盡，請修正。
- (8) 請加強檢討本案基地排水及截水溝設置計畫。
- (9) 請細化本案擋土支撐型式說明。
- (10) 請適度增加邊坡監測設備配置。

5. 本案基地屬法定山坡地，受地形條件限制，應不宜進行高強度開發行為。

6. 山坡地建築物高度放寬部分：

- (1) 本案依本區土管第 22 點留設之 5 公尺退縮範圍，目前係屬未開闢計畫道路，應改留設於沿基地西北側已開闢計畫道路規劃，並不得與依建築技術規則第 263 條規定留設之法定退縮範圍重疊，請修正。
- (2) 本案依本區土管第 22 點留設基地面積 10%(且不得小於 500 平方公尺)之供公眾使用開放空間，目前規畫範圍多未臨接道路，屬社區使用空間性質，應不符合供公眾使用開放空間之規定，請以基地內東北及西北側開放空間連續留設。
- (3) 本案依新北市「淡水、淡水(竹圍地區)、八里(龍形地區)土地使用分區管制要點專案通盤檢討(第二階段)有關『山坡地建築物不受建築技術規則第 268 條之高度限制』規定」審議原則第 3 點檢討高度限制斷面圖之建築設計高度標註尺寸有誤，請核實檢討；本案建築設計高度請以最近山脊線檢討。
- (4) 請依前開審議原則核實檢討申請高度放寬前後之容積面積檢討表。
- (5) 有關本案視覺景觀模擬分析圖部分，本案周邊建築案名標註有誤，請修正。

7. 開放空間獎勵部分：

- (1) 本案申請開放空間獎勵範圍應依建築技術規則第 283 條規

定設置，請修正；另開放空間規劃鄰接未開闢計畫道路部分，不得申請獎勵與計入有效面積。

(2) 本案開放空間管理維護基金之繳納金額計算應配合前項併同申請高度放寬開放空間及容移友善方案據以修正。

(3) 本案未申請公共服務空間獎勵，請於各項圖面取消標註。

8. 容積移轉部分：

(1) 本案申請容積移轉 3,667.74 平方公尺(29.3%)，提供沿街步道式開放空間 182.28 平方公尺、自然生態公園 715.05 平方公尺及增加綠覆率與基地保水等環境友善方案，審查意見如下：

a. 沿基地北側 4 公尺計畫道路(未開闢)設置沿街步道式開放空間 182.28 平方公尺，不符容移友善方案之精神及建築技術規則第 283 條規定，請取消或評估先行協助開闢計畫道路。

b. 於基地西南側留設自然生態公園 715.05 平方公尺，惟其留設範圍係屬 4 級坡本屬於不得開發建築之範圍，且供不特定民眾使用之公益性較低，請取消或移至基地西北側與依本區土管第 22 點留設之供公眾使用開放空間合併設置。

(2) 本案提供之友善方案多屬本案地下層開挖後之結構剩餘價值及造景使用，供不特定民眾使用之公益性不足。

(3) 考量本案申請容積移轉所提供之環境友善方案不足，建議容積移轉申請量降低且不超過 20% 為原則，或增加容積移轉友善方案，或依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」規定逕向容積移轉主管機關申辦。

9. 建築量體部分：有關本案地上一層設計高度部分，請逕依建管程序及其相關規定檢討。

10. 請於供公眾通行之場域增設高燈，以維安全。

11. 本案屋脊裝飾物應依新北市都市設計審議原則規定採金屬構架，其高度以不超過 6 公尺設置為原則，並應由技師檢討簽證耐候、耐震、耐風等結構安全項目，原則同意。

12. 報告書內容部分：

(1) 修正前後對照圖請確實逐頁標註修正位置，並於修正前頁面敘明審查意見；倘無修正前圖面，亦應製作修正前後左右對照圖面。

(2) 消防局核備文件圖面與修正後都審報告書圖面不符，請修正。

(3) 有關本案依本府工務局書面審查意見修正之內容，請逕依建管程序向該局確認。

(4) 各項申請書件應以正本簽名用印，請修正。

(5) 請確實檢核地下三至四層平面圖之正確性。

(6) 請核實標註本案設計高程。

(7) 考量本案為山坡地建築，請增加剖面圖說明，以利審查。

(8) 有關本案計畫道路設計高程部分請取得主管機關確認。

13. 以上內容設計單位得先據以修正。

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。

(三) 本案設計單位於 108 年 11 月 22 日函送都審報告書到府，提請 108 年 12 月 31 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，因本案涉及建築物高度放寬，經作業單位確認後，續提大會討論。

1. 本府工務局意見(書面)：

(1) 基地位於山坡地，涉及基地高程及山坡地地形等請依建築技術規則及本市規定檢討(GL、複壁、擋土牆、建築物高度等)，地下室外牆外露部分請設置複壁，並請釐清是否有建築物外牆兼擋土牆使用之情形。

(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) 高度放寬供公眾使用開放空間是否得併入開放空間有效面積請依建築技術規則第 287 條規定檢討，倘經都市設計審議通過，本局予以尊重。

(4) 廣場式開放空間請依建築技術規則第 15 章檢討，任一邊淨寬應大於 6 公尺。

(5) 外牆裝飾物(裝飾柱)、露樑及陽台外隔柵等請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。

(6) 基地內現有通路請依建築線指示圖標示，應維持現況通行，不得配置建築(含地下室開挖)及綠化。

(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 5-36、14-4 規定檢討。

(8) 地上層游泳池設置供水部分應取得主管機關同意函。

(9) 防空避難室、高層建築物防災中心請依建築技術規則規定檢討。

2. 本府交通局意見(書面)：

(1) 按本局前次意見第 2 點，仍未見自行車及行人動線，請再補充說明。

(2) 按本局前次意見第 3 點，仍未見說明本案基地與八勢一街距

離及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；另請於基地平面一層標示停車場出路口鄰接道路標誌、標線及號誌等圖說，以利檢視。

3. 本府環境保護局意見(書面)：

(1) 據所附資料載：基地位於本市淡水區海天段 361-4、395-4、396、397、398、399 地號等 6 筆土地，基地面積 5,564.06 平方公尺，場址位屬法定山坡地，興建 1 棟地上 22 層地下 4 層(建築物高度 82 公尺)、1 棟地上 24 層地下 4 層共 201 戶之住宅(建築物高度 89.6 公尺)(與建造執照申請書所載 1 幢 2 棟地上 21 層地下 3 層共 161 戶之住宅，建築物高度 74.4 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屬臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區、重要濕地、自來水水質水量保護區及無說明四之情形，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 361-4 地號等 12 筆土地，本案前於 106 年 9 月 25 日新北府城開字第 1061852215 號函會勘完成在案，得移入接受基地之容積為 3,667.74 平方公尺，申請移入接受基地之容積為 3,667.74 平方公尺，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 30%之上限(3,775.74 平方公尺，位屬山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為

準。

5. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):經檢視其設計容積率上限,不含容移上限,應為 $225\% \times 1.2 = 270\%$,爰請設計單位修正第貳章法規檢討乙節及面積計算表。

6. 坡審委員意見部分:

(1) 地質分層說明與剖面圖不一致,請修正。

(2) 地質分層說明請依鑽探報告修正。

(3) 鑽探報告請檢附彩色圖說。

(4) 地質剖面圖分界不一致,請釐清。

(5) 建物地質剖面圖與地質分析不一致,請釐清是否有差異沉陷或側向土壓力。

(6) 排樁規劃請補充說明。

(7) 區域地質圖請以原比例檢附。

(8) EL 規劃不一致,請修正。

(9) 開挖擋土支撐請檢討開挖安全穩定。

(10) 水保圖說與建築圖面不一致,請修正。

(11) 排水系統請釐清是否過樑。

(12) 地下室開挖方式請釐清與地界之關係。

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

7. 山坡地建築物高度放寬部分,請依下列意見修正後,續提大會討論:

(1) 本案依高程計算大屯山自然天際線 20%高度斷面圖部分,請以最近山脊線檢討建物最高點海拔高度 125.23 公尺規劃建築物高度(含屋突)。

(2) 本案依本區土管第 22 點留設之 5 公尺退縮範圍,請依前次專案小組決議,改留設於沿基地西北側已開闢計畫道路規劃,並不得與依建築技術規則第 263 條規定留設之法定退縮範圍重疊。

(3) 本案依本區土管第 22 點留設基地面積 10%(且不得小於 500 平方公尺)之供公眾使用開放空間請依下列意見修正:

a. 請依新北市「淡水、淡水(竹圍地區)、八里(龍形地區)土地使用分區管制要點專案通盤檢討(第二階段)有關『山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制』規定」審議原則規定應於前面基地線起算進深 5 公尺後留設,且目前位置高差過大,請調整設置位置於基地西北側,降低開放空間高程符合無障礙規範。

b. 請依新北市「淡水、淡水(竹圍地區)、八里(龍形地區)土地使用分區管制要點專案通盤檢討(第二階段)有關『山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限

制』規定」審議原則規定，該開放空間留設不得與開放空間獎勵重複計算，請修正。

- (4) 視覺景觀通透性檢討請已建築物最大面寬檢討，且基地如設置二幢或二棟以上建築物，其二幢或二棟建築物間之距離應達 6 公尺以上，依建造執照申請書所示，本案為 1 幢 2 棟，請修正。
- (5) 高度放寬前後圖說請依相同之獎勵條件檢討對照且獎勵面積應與規劃一致，並依前開審議原則規定不可增加不計容積之樓地板面積（如：陽台、機房、公共服務空間）。
- 8. 有關本案申請開放空間獎勵部分，因高度放寬留設之 5 公尺退縮範圍及基地面積 10%（且不得小於 500 平方公尺）之供公眾使用開放空間須依前次專案小組決議設置於基地西北側，故本案請取消開放空間獎勵，下列意見供參：
 - (1) 開放空間範圍內不得設置高層緩衝空間且不得計入有效獎勵面積，請修正。
 - (2) 廣場式開放空間請依建築技術規則規定高程不得超過 7 公尺，並請依都市設計審議原則規定任一邊淨寬應在 6 公尺以上，且其面積在住宅區應為 200 平方公尺以上，請取消車道旁不足之空間。
 - (3) 請依都市設計審議原則規定住宅主要出入位置應扣除有效獎勵面積。
- 9. 容積移轉部分本案申請容積移轉 2,754.21 平方公尺(22%)，提供增加綠覆率與協助開闢計畫道路等環境友善方案，惟友善方案應以提供基地內環境友善方案為優先，請增加提出基地北側空間作為串聯基地面積 10%之供公眾使用開放空間使用，並修正景觀配置圍塑口袋空間、加強與鄰地之橫向串聯及區隔公私介面後原則同意容積移轉 22%。
- 10. 請降低西北側開放空間高程規劃須符合無障礙規範。
- 11. 請調整開放空間規畫加強公私介面關係，例如游泳池。
- 12. 開放空間規畫請考量排水截水設施整併規畫。
- 13. 請加強開挖安全規劃防止施工災害。
- 14. 請於配置圖明確標示空間名稱。
- 15. 本案屋脊裝飾物請依前次專案小組決議辦理，透空率及投影面積則逕依建築技術規則規定檢討。
- 16. 請依前次專案小組決議說明本案現有通路是否涉及巷道廢止及改道，且是否取得未開闢計畫道路之土地使用權同意書及考量加強現有通路與鄰地之使用性，以利供公眾使用。
- 17. 考量後續管理維護，北側 4 公尺都市計畫人行步道應以區分公私界面，並依道路開闢主管機關規定辦理。
- 18. 請更新消防審查圖說。
- 19. 交通運輸：

	(1) 請於車道旁之人行步道與車道間延伸植栽綠帶加強人車分道，以利人行安全。 (2) 請依都審原則檢討汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間之停等空間位置。 (3) 車道出入口截角半徑應小於 1.5 公尺，請修正。 20. 請於開放空間人行步道與轉折節點處及車道出入口 2 側設置景觀高燈，以利人行安全。 21. 請於擋土牆上增加壁面綠化減緩視覺景觀衝擊。 22. 請補充圖說說明開放空間圍牆或欄杆之形式。 23. 請補充說明街道家具形式與數量。 24. 公寓大廈管理維護規約請依規定完整檢附。 25. 地下室開挖範圍涉及保水檢討部分請補充剖面圖說明覆土深度應達 60 公分以上。 26. 報告書部分： (1) 景觀剖面圖請標示植栽及人行步道寬度。 (2) 請檢附歷次專案小組決議之修正對照表。 (3) 請移除面積計算檢討頁面。 (4) 本案垃圾暫存區請釐清是否需提請放寬。 (5) 報告書請正本簽印。 (6) 高度斷面圖請以海拔高度檢討。 27. 以上內容設計單位得先據以修正圖說。 28. 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。 29. 相關單位意見請酌參。 (四) 本案設計單位於 109 年 4 月 6 日函送都審報告書到府。 八、以上提請 109 年 5 月 8 日本市 109 年度第 5 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： (一) 山坡地建築物高度放寬。 (二) 建築技術規則設計施工編第 15 章開放空間及公共服務空間獎勵。 (三) 容積移轉友善方案及友善方案留設之開放空間計入開放空間有效面積。 (四) 屋脊裝飾物審議。
相關單位意見	一、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 108 年 12 月 4 日新北環規字第 1082249961 號函辦理。 二、本府交通局意見(書面)：按本局前次意見第 2 點，仍未見說明本案基地與八勢一街距離及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；另請於基地平面一層標示停車場出路口鄰接道路標誌、

	標線及號誌等圖說，以利檢視。 三、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、建築物高度等)，地下室外牆外露部分請設置複壁，並請釐清是否有建築物外牆兼擋土牆使用之情形。 (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)容移回饋及高度放寬等供公眾使用開放空間是否得併入開放空間有效面積請依建築技術規則第 287 條規定檢討，倘經都市設計審議通過，本局予以尊重。 (四)廣場式開放空間請依建築技術規則第 15 章檢討，任一邊淨寬應大於 6 公尺。 (五)外牆裝飾物(裝飾柱)及陽台外隔柵等請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。 (六)基地內現有通路請依建築線指示圖標示，應維持現況通行，不得配置建築(含地下室開挖)及綠化。 (七)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。 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 361-4 地號等 6 筆土地，本案前於 106 年 9 月 25 日新北府城開字第 1061852215 號函會勘完成在案，可移轉之容積為 3,667.74 平方公尺，申請移入接受基地之容積為 3,667.74 平方公尺，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 30% 之上限(3,755.74 平方公尺，位屬山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。 五、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):經檢視本案設計內容，尚符土管規定。
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、本案建築物高度依照「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 4 款，依高程計算大屯山之最近山脊線 20% 高度規劃海拔高度 123 公尺(B 棟)及 125 公尺(A 棟)部分，經建築師檢討簽證符合規定後同意高度放寬。 二、本案申請容積移轉 2,754.21 平方公尺(22%)，提供開放空間 1,391.23 平方公尺、增加綠覆率至 200% 等作為環境友善方案，原則同意依專案小組決議容積移轉 22%。

- | | |
|--|---|
| | <p>三、本案申請建築技術規則設計施工編第 15 章開放空間獎勵(廣場式開放空間、公共服務空間合計 5.9%，781.37 平方公尺)，有關開放空間有效面積檢討部分，考量本案開放空間配合整體規劃提供公眾使用，請扣除西側 2 棟住宅主要出入口使用面積及依建管規定檢討有效係數後原則同意友善方案開放空間計入有效面積檢討。</p> <p>四、留設開放空間部分請加強休憩空間街道家具設計。</p> <p>五、公共服務空間設置位置請依建管規定檢討夾層設置，並規劃親子或無障礙廁所。</p> |
|--|---|

案由	瑞益建設股份有限公司淡水區海天段47-1地號1筆土地集合住宅新建工程	案號	討論案 第二案
說明	一、申請位置：淡水區海天段47-1地號1筆土地。 二、設計單位：賴良政建築師事務所 建築師：賴良政。 三、申請單位：瑞益建設股份有限公司 負責人：林韋美貞。 四、土地使用分區：第二種住宅區(法定建蔽率50%、法定容積率225%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上17層、地下4層鋼筋混凝土構造，共164戶 (二)建築基地面積：4,900.75平方公尺。 設計建築面積：1,252.39平方公尺。 設計建蔽率：25.55%≤50%。 (三)總樓地板面積：26,416.87平方公尺。 設計容積面積：13,011.48平方公尺。 設計容積率：265.49%(含獎勵面積)≤265.5%(225%*(1+18%))(允建上限) (四)容積移轉面積：1,984.8平方公尺(18%)。 (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。 地下三層：停車空間。 地下二層：停車空間、機車、自行車停車空間。 地下一層：停車空間。 地上一層：管委會使用空間、梯廳、集合住宅。 地上二至十七層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、消防機房、水箱、機械室。 (六)停車空間：應設汽車137輛，實設217輛(自設80輛)。 應設機車164輛，實設207輛(自設43輛)。 應設自行車41輛，實設41輛。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據： 依據「變更淡水(竹圍地區)都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用管制要點第17點及95年8月31日北府城設字第09505660011號函規定，「淡水、淡水(竹圍地區)都市計畫範圍內，應先經新北市都市設計審議委員會審議通過始得核發建造執照；變更建造執照時亦同。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案設計單位於107年2月22日檢送都審報告書到府。提請107		

年3月20日都審暨山坡地審查專案小組審議。會議決議如下：
請設計單位依下列委員及相關單位意見修正，製作修正報告書送
作業單位及委員確認後，續提小組討論。

1. 坡審委員意見：

- (1) 請補充本次申請範圍周邊水路與基地內之關係與處理方式。
- (2) 請補充說明地質鑽探、地下水位與基礎設計的關係。
- (3) 有關湧水的處理方並提出具體方案，另排樁設計方式請補充說明。
- (4) 請說明本案基礎設計對水浮力及水壓力之處理方式。
- (5) 四級坡以上的開發方式請釐清說明。
- (6) 坵塊圖檢討請依照工務局規定辦理。
- (7) 請補充施工期間的防災計畫。
- (8) 本案經坡審委員審查原則同意高度放寬。
- (9) 山坡地應以排水為主要之設計考量，請加強相關設施之排水性能。

2. 山坡地建築物高度放寬：

- (1) 本案以最高山脊線檢討建築物高度，經討論本案與周邊建築物之和諧性不佳，請以最近山脊線檢討建築物高度並予調降。
- (2) 放寬斷面檢討請以申請基地重心點至對岸龍米路最近點之連線繪製高度斷面圖，並請釐清本案基地重心點為至及對岸龍米路最近距離位置之正確性(請標示確認小坪頂山脊線高度)，其建築高度限高以海平面起計算保留後方20%最鄰近山脊線之高度後扣除地高程，另以比例法計算限高。
- (3) 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。
- (4) 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，鄰地開發案之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. 退縮5公尺範圍請於平面標示人行通道寬度，目前留設至少500平方公尺以上之開放空間請補充檢討坡度，並與目前留設容積移轉友善方案、開放空間獎勵之空間整體調整對外使用的可及性。

3. 容積移轉部分：

- (1) 請依新北市都市設計審議原則第4點第1款規定專章檢討容積移轉，提出對周邊環境之友善方案不得與相關獎勵退縮重複。
- (2) 本案申請容積移轉(30%，2,228.82平方公尺)，目前提出環境友善方案為提供開放空間615.48平方公尺，因具有高程

差且周邊道路尚未開闢完成，友善性不足請再調整設計方案，並增加環境友善方案或調降容積移轉量。

(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) 有關協助未開闢計畫道路開闢部分，請標示其面積與範圍，並依「新北市政府受理民間自行興闢道路及設施處理原則」辦理，並於審議核備前取得所有權人同意書。

4. 請依本市都審原則規定建築物應自基地境界線退縮 1.5 公尺後建築，請標示相關退縮距離且範圍內不得有相關阻礙性設施（車道、階梯及擋牆等相關阻礙性設施）。

5. 景觀綠化部分：

(1) 本案透水面積檢討倘遇地下室範圍，其覆土深度須大於 60 公分始得計入，並請補附開挖範圍內之剖面圖說。

(2) 供公眾使用之人行空間請加強戶外照明，避免採用投射燈具。

(3) 請以原生樹種規劃景規設施。

6. 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。

7. 報告書內容：

(1) 報告書提案請標示自行車位數、相關容積獎勵內容。

(2) 請以現況照片補充標示說明基地外現況。

(3) 請以彩色圖說標示基地 500 公尺之公共設施圖說。

(4) 請於圖說中標示檢討無法綠化部分面積。

(5) 本案因臨接二側未開闢計畫道路，請標示說明目前土地產權現況及本案開闢範圍。另請說明涉公有土地之處理方式。

(6) 土地使用分區管制要點、高度不受建築技術規則 268 條之都市設計審議原則等，請詳說明案件檢討情形，並標示對照頁碼。

(7) 請補附基地坵塊圖，詳細說明高程關係。

(8) 特別安全梯安全門至避難層部分請往避難方向開啓，通達地面層以下樓層不得直通。

(9) 提案單內容有誤，請釐清本案掛號時間得否申請開挖率獎勵。

(10) 本案基地上方現存之高壓電纜請說明處理方式。

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。

(二) 本案設計單位於 108 年 4 月 1 日檢送都審報告書到府。提請 108 年 5 月 10 日專案小組審議。會議決議如下：請設計單位依下列

委員及相關單位意見修正，製作修正報告書送作業單位及委員確認後，續提小組討論。

1. 本府交通局(書面)：

- (1) 仍請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、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) 基地地下一層至四層平面圖中，設於坡道旁之停車格位於視線死角，請補充安全改善設施。
- (3) 請將汽車、機車及自行車車位逐一編號標示，以利檢視。

2. 本府工務局(書面)：

- (1) 基地位於山坡地，涉及基地高程及山坡地地形等(GL、複壁、擋土牆等)請依建築技術規則及本市規定檢討。
- (2) 有關原始地形認定及檢討請依本府 104 年 3 月 9 日新北府工建字第 1040363847 號公告內容辦理，坡度分析圖請套疊原始地形圖(合法地形)與現況地形圖，套疊後從嚴排除不得開發建築範圍，並請依建築技術規則第 262 條規定檢討。
- (3) 建築線指示圖顯示基地內高壓電線經過，請依規定檢討電纜退縮距離。
- (4) 西側退縮 5 公尺人行道高底差部分請檢討。
- (5) 外牆裝飾物(裝飾柱)、陽台及露樑外隔柵等請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。
- (6) 屋脊裝飾物透空遮牆檢討應自屋突面起算，請釐清。
- (7) 地上 1 層上方陽台投影處請依內政部 106 年 7 月 4 日台內授營建管字第 1060809063 號函釋及本市建照業務工作手冊 5-36、14-4 規定檢討。
- (8) 地上層管委會空間名稱及實質區隔請檢討。

3. 本府城鄉發展局都市計畫科：本案其設計容積率上限不含容移應為 $225\% \times 1.2 = 270\%$ ，爰請設計單位修正第貳章法規檢討乙節及面積計算表。

4. 山坡地建築物高度放寬，請依以下意見修正，續提小組討論：

- (1) 本次調降建築物高度 4.2 公尺，目前規劃仍有和諧性不佳，仍請依前次決議以最近山脊線檢討建築物高度並予調降建築物絕對高度。
- (2) 放寬斷面檢討請以小坪頂最近山脊線高度檢討，其建築高度限高以海平面起計算保留後方 20%最鄰近山脊線之高度後扣除地高程，另以比例法計算限高，目前檢討錯誤請修正。
- (3) 有關退縮 5 公尺及其後留設 10%法定空地部分，考量 5 公尺退縮範圍內有 5 級坡無法整地使人行步道無法串聯，請調整退縮及開放空間位置，並依都市設計審議原則開放空

間規定檢討留設深度，不得做為過道使用，且目前範圍內設有擋土牆，請修正。

(4) 請依「山坡地建築物不受建築技術規則 268 條之高度限制」第 5 條第 5 項依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內檢討。

(5) 供公眾使用法定空地部分多為階梯串連動線，且擋土設施高差極高，擾動性過大，請依建築技術規則及都市設計審議原則規定之廣場式開放空間規劃並與友善方案開放空間整併考量行人活動整體設計。

5. 本案申請容積移轉 30%(3,308 平方公尺)，申請單位提出友善方案之開放空間為 1,598.41 平方公尺及協助開闢 8 公尺計畫道路，請依下列意見修正，續提小組討論：

(1) 本案留設開放空間過深且無法鄰接開放空間，可及性不佳，請修正或調降容積移轉量。

(2) 有關協助未開闢計畫道路開闢部分，請依「新北市政府受理民間自行興闢道路及設施處理原則」辦理，並於核備前取得所有權人同意書。

(3) 容積移轉協助開闢道路部分多為本開發案之必要事項，又友善廣場與西側供公眾使用空地高差極大，且以階梯方式連接東西開放空間，友善性不佳，請以東側較平整範圍並配合協助開闢道路部分集中留設。

6. 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，補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，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，考量鄰接道路寬度僅 8 公尺，屋脊裝飾物請調降為 4 公尺設置，避免街道量體壓迫感過大，原則同意。

7. 本案申請裝飾柱部分，請以立面及透視圖說明設置位置詳細標示尺寸，續提小組討論。

8. 請說明本案水保及坡審進度。

9. 請補充相關資料說明未開闢道路之計畫高程，以利人行步道順接。

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，並補充車道剖面圖說明。

11. 請依都市設計審議原則規定，垃圾、資源回收空間應於地下一層靠近垂直動線核設置為原則。

12. 無障礙專章請補充無障礙寬度及坡度檢討。

13. 請於基地排水專章補充說明水土保持設施位置。

14. 夜間照明模擬之建築物與本案規劃不一致，請修正。

15. 景觀綠化：

(1) 報告書專章請以地面層綠化剖面圖標示覆土深度及開放空間、人行步道尺寸。

(2) 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。

(3) 建議地面層供公眾使用開放空間之照明請以景觀高燈為主。

(4) 請補充屋頂層剖面圖說明植栽覆土深度檢討。

(5) 考量擋土牆過高造成環境壓迫，請以設計手法柔化擋土牆設置。

(6) 植栽調整後說明部分內文說明不一，請更正。

16. 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開放空間管理維護基金，並加註於規約。

17. 本案山坡地基地高程及立面格柵設置方式請逕依建管規定檢討。

18. 報告書部分：

(1) 報告書請正本簽印。

(2) 都市計畫法新北市施行細則第 47 條檢討有誤，請修正。

(3) 報告書景觀模擬與配置圖不一致，請修正。

(4) 計畫道路開闢現場會勘會議紀錄請完整檢附。

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及放寬內容。

20. 相關單位意見請酌參。

(三) 本案設計單位於 108 年 7 月 2 日檢送都審報告書到府。提請 108 年 7 月 26 日專案小組審議。會議決議如下：

1. 有關本次事務所檢送審議報告書因修正對照書圖製作不實(容積移轉友善方案之開放空間前次專案小組決議 1,598.41 平方公尺，本次審議改為 980.25 平方公尺)，已影響審議討論標準及衡量之依據，故本次會議不予審議，請依程序釐清修正圖說後重提專案小組審議，並依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理。

2. 有關本次事務所檢送審議報告書，製作不實之修正對照書圖部分，請作業單位依相關規定辦理，並應請公會加強宣導，避免類此情事，影響審議程序及效率。

3. 本府交通局(書面)：本案意見同 108 年 5 月 10 日所提意見，請依本局 108 年 5 月 10 日意見逐項回應，以利檢視。

4. 本府工務局(書面)：

(1) 前次意見山坡地坡度分析仍請檢討。

(2) 電纜退縮未檢討請釐清。

(3) 上方陽臺部份請依前次意見於圖說修正。

5. 本府城鄉發展局都市計畫科：經檢視其設計容積率上限，不含容移應為 $225\% \times 1.2 = 270\%$ ，爰請設計單位修正第貳章法規檢討乙節及面積計算表。

(四) 本案設計單位於 108 年 9 月 2 日檢送都審報告書到府，提請 108 年 9 月 24 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(書面)：本案意見同 108 年 5 月 10 日所提意見，請依本局 108 年 5 月 10 日意見逐項回應，以利檢視。

2. 本府工務局(書面)：

(1) 基地位於山坡地，涉及基地高程及山坡地地形等(GL、複壁、擋土牆等)請依建築技術規則及本市規定檢討。

(2) 有關原始地形認定及檢討請依本府 104 年 3 月 9 日新北府工建字第 1040363847 號公告內容辦理，坡度分析圖請套疊原始地形圖(合法地形)與現況地形圖，套疊後從嚴排除不得開發建築範圍，並請依建築技術規則第 262 條規定檢討。

(3) 建築線指示圖顯示基地內高壓電線經過，請依規定檢討電纜退縮距離。

(4) 西側退縮 5 公尺人行道高底差部分請檢討。

(5) 外牆裝飾物(裝飾柱)等請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。

(6) 屋脊裝飾物透空遮牆檢討應自屋突面起算，請釐清。

(7) 地上 1 層上方陽台投影處請依內政部 106 年 7 月 4 日台內授營建管字第 1060809063 號函釋及本市建照業務工作手冊 5-36、14-4 規定檢討。

3. 本府城鄉發展局都市計畫科：

(1) 經檢視其設計容積率上限，不含容移應為 $225\% \times 1.2 = 270\%$ ，爰請設計單位修正第貳章法規檢討乙節及面積計算表。

(2) 經檢視都審報告書第貳章法規檢討乙節，其土地使用分區管制要點名稱細微誤植，請將土地使用分區管制要點名稱修正為 100 年 1 月實施「變更淡水(竹圍地區)都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」。

4. 山坡地建築物高度放寬，請依以下意見修正：

(1) 本案依高程計算大屯山自然天際線 20% 高度斷面圖部分，經最近點檢視基地面臨淡水河前側或兩側之現有建築物高度未超過申請高度，且考量山形綠意意象延續，請以最近山脊線檢討建物最高點海拔高度 108.19 公尺規劃建築物高度(含屋突)。

- (2)另有關本案檢討和諧天際線與鄰地建築物關係部分，經查鄰地規劃 EL 高程為 61 公尺，本案規劃 EL 高程為 67 公尺，鄰地建案模擬應低於本案規劃，故視覺模擬檢討鄰地套繪位置有誤，且與鄰地實際規劃高程不一致，以致無法判斷天際線和諧性，請調查周邊案件並確實修正圖面檢討與周邊建築物之關係後，提請大會討論。
- (3)有關退縮 5 公尺及其後留設 10%法定空地(留設面積 500.31 平方公尺)部分，請依都市設計審議原則開放空間規定檢討，並於沿街設置硬鋪面串聯退縮 5 公尺範圍並順平無高差，請修正。
- (4)視覺景觀通透性檢討請已建築物最大面寬檢討，且基地如設置二幢或二棟以上建築物，其二幢或二棟建築物間之距離應達 6 公尺以上。
- (5)高度放寬前建築物配置於坡度 30%以上位置，不符合建築技術規則規定，請依相關規定檢討高度放寬前建築物配置圖。
- (6)請於放寬前後差異表說明陽台及機房面積是否增加。
- (7)航照圖請標示山坡地等高線。
5. 本案申請容積移轉 30%(3,308 平方公尺)，前次專案小組審議過程，申請單位提出友善方案之開放空間為 1,598.41 平方公尺及協助開闢 8 公尺計畫道路，本次審議提出友善方案之開放空間為 980.25 平方公尺及協助開闢 8 公尺計畫道路，考量協助開闢道路部分為成就高度放寬之必要事項，且目前開放空間規畫僅已階梯方式連接東西開放空間，友善性不佳，故建議調降容積移轉量至 18%並降低建築物高度，提請大會討論。
6. 涉及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，並於核備前取得所有權人同意書。
7. 本案申請裝飾柱部分，查本案裝飾柱有部分符合建管規定，故請標示需放寬之裝飾柱位置。
8. 本案申請屋脊裝飾物部分已依前次專案小組決議修正，請補充說明屋脊裝飾物應採金屬構架。
9. 本案機車位、自行車位及垃圾暫存區設置於地下 2 層部分，考量本案車道由地下二層進出，原則同意設置於地下二層。
10. 請說明本案坡審及水保審查進度。
11. 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。
12. 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。
13. 消防審查圖面請更新。
14. 西側擋土牆請考量現況高程差、施工安全性及人行視覺景觀銜

擊。

15. 景觀綠化：

- (1) 請於擋土牆上增加壁面綠化減緩視覺景觀衝擊。
- (2) 請補充圖說說明開放空間圍牆或欄杆之形式。
- (3) 請依審議原則規定人行及開放空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。
- (4) 請補充地面層 4 向剖面圖並於圖面標示尺寸、高程及排水規畫，依土地使用分區管制要點檢討喬木規格與人行步道寬度及相關規定。
- (5) 請依都市設計審議原則規定檢討露臺綠化面積，並補充剖面圖檢討覆土深度。
- (6) 屋頂種植白水木部分請於屋頂景觀剖面圖檢討覆土深度。
- (7) 檢討喬木覆土深度並標示尺寸。

16. 本案坡度大於 30% 部分涉及整地與設置水保設施部分，請逕依主管機關規定檢討。

17. 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開放空間管理維護基金並補充正章簽印。

18. 報告書部分：

- (1) 相關單位意見請於修正對照表補充檢討並確實修正。
- (2) 請加強報告書完整度，確實檢討修正對照圖表。
- (3) 第一次專案小組修正對照圖請回應於本文。
- (4) 報告書請正章簽印。
- (5) 都市計畫法新北市施行細則版本有誤，並請確實檢討該施行細則之住宅區規定。
- (6) 請補充說明街道家具形式與數量。
- (7) 開放空間面積請於規約加註。
- (8) 請於景觀剖面圖繪製水保設施設置位置。
- (9) 請移除建築技術規則山坡地專章及高層建築專章檢討。
- (10) 面積計算表請補充依建築技術規則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則個別檢討後取大值作為法定車位。

19. 以上內容設計單位得先據以修正圖說。

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。

21. 相關單位意見請酌參。

(五) 本案設計單位說明因高度放寬提請和諧天際線部分，申請專案小組討論，於 108 年 12 月 27 日檢送都審報告書到府，決議如下：本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因涉及高度放寬需提送大會，經作業單位確認後，續提大會討論。

1. 本府工務局意見(書面)：

- (1) 基地位於山坡地，涉及基地高程及山坡地地形等(GL、複壁、擋土牆等)請依建築技術規則及本市規定檢討。
- (2) 有關原始地形認定及檢討請依本府 104 年 3 月 9 日新北府工建字第 1040363847 號公告內容辦理，坡度分析圖請套疊原始地形圖(合法地形)與現況地形圖，套疊後從嚴排除不得開發建築範圍，並請依建築技術規則第 262 條規定檢討，坡度超過 30% 部分應維持原始地形地貌。
- (3) 外牆裝飾柱等請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。
- (4) 西側退縮 1.5 公尺人行道高底差部分請檢討。
- (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 5-27 規定檢討。
- (6) 高層建築物防災中心請依建築技術規則規定檢討。

2. 本府交通局意見(書面)：仍未見基地一層明面圖中標示本案停車場出入口之破口寬度、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、安全警示設施等，請再補充說明。

3. 本府環境保護局意見(書面)：

- (1) 據所附資料載：基地位於本市淡水區海天段 47-1 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 4,900.75 平方公尺(謄本面積)，興建 1 幢 2 棟地上 21 層地下 4 層共 164 戶之集合住宅，建築物高度 63.0 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47-1地號土地，本案前於106年4月24日新北府城開字第1070715467號函會勘完成在案，得移入接受基地之容積為3,308.02平方公尺，申請移入容積為3,308.00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(3,308.00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，並函告本案因接受基地面臨道路尚未開闢，應先辦理聯合審查會議審查，隨文檢附相關資料供參。

5. 本案依土地使用分區管制要點第22點提請山坡地建築物高度放寬和諧天際線部分，經查鄰地47地號以和諧天際線檢討，並於108年3月4日108年度第2次大會同意放寬建築物高度為70.2公尺(21層)，海拔高度140.2公尺在案。本案提請建築物高度為63公尺(17層)，海拔高度130公尺部分，考量審議一致性及本案容積移轉業依前次專案小組意見修正，故請加強和諧天際線說明後，並提請大會確認，並請依以下意見修正：

- (1) 本案修正後之放寬後最近點視覺模擬圖說之樓層數及位置與報告書專章模擬差異過大，請釐清。
- (2) 本案依視覺分析軸線及高程計算大屯山自然天際線20%高度斷面圖部分，請補充標示A棟位置及依前次專案小組決議航照圖請標示山坡地等高線說明大屯山系海拔高程。
- (3) 有關退縮5公尺及其後留設10%法定空地(留設面積500.31平方公尺)部分，請依前次專案小組決議及都市設計審議原則開放空間規定檢討最短邊長與高程並於B棟進出動線區隔。開放空間與退縮5公尺部分有40至80公分之高差，請加強高程規劃須順平無高差並以止滑材料處理，以利人行使用安全。
- (4) 有關退縮5公尺涉及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，請於報告書載明並於核備前取得所有權人同意書。
- (5) 本案退縮5公尺人行步道設置懸挑版部分請逕依建管規定檢討。

(6) 請依前次專案小組決議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放寬前友善方案面積及獎勵面積應與放寬後規劃一致。

(7) 視覺通透檢討圖補充淡水河及最近點位置說明圖例並於檢討圖繪製分析軸線檢討。

6. 本案申請容積移轉 18%(1,984.8 平方公尺)，依歷次專案小組決議提出友善方案之開放空間為 980.25 平方公尺並調降容積移轉量至 18%及降低建築物高度，考量視覺景觀壓迫，請調整友善方案範圍內之擋土牆以階梯式設置，加強可及性後。提請大會確認。

7. 本案申請屋脊裝飾物部分，經查結構簽證說明書檢附錯誤，請依新北市都市設計審議原則第 5 點及 109 年 2 月 14 日 109 年度第 2 次大會決議規定檢討，請補充結構技師耐候、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後，專案小組原則同意。

8. 本案申請裝飾柱部分，查本案裝飾柱物未依前次專案小組決議取消符合建管規定之裝飾柱審議，請補充立面圖明確標示需放寬之裝飾柱位置後，專案小組原則同意。

9. 空調主機設置位置請明確標示，並補充立面圖說明空調主機遮蔽美化方式。

10. 本案汽機車動線規劃請補充汽機車動線說明。

11. 景觀綠化：

(1) 請補充北側剖面圖說明基地與鄰地之高程關係及圍牆設置位置。

(2) 考量屋頂施工及防水，屋頂種植喬木部分建請改為種植灌木。

(3) 請補充圖說說明開放空間欄杆、圍牆之形式及設置位置。

(4) 本案設置露臺部分請依都市設計審議原則規定新建建物之屋頂、露台綠化其可綠化面積應分別達其面積之二分之一以上，並補充剖面圖檢討覆土深度。

(5) 綠化面積涉及植草磚部分檢討有誤，請修正。

(6) 綠覆率檢討有誤，請修正。

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

(8) 請於開放空間人行步道與轉折節點處及車道出入口 2 側改為設置景觀高燈，以利人行安全。

12. 本案坡度大於 30%部分涉及整地、設置水保設施及建築技術規則山坡地設置 1.5 公尺人行步道部分，請逕依主管機關規定檢

	討。 13. 本案 2 樓露臺過樑請逕依建管規定檢討。 14. 報告書部分： (1) 報告書請正章簽印。 (2) 提案單設計容積有誤，請修正。 (3) 提案單請補充自行車設置數量。 (4) 涉及放寬事項請於封面載明。 (5) 2 樓平面圖繪製有誤，請修正。 (6) 南向立面圖缺漏線，請修正。 (7) 請於空調專章補充 A4 戶空調主機設置位置。 (8) 4-6 頁人行動線檢討有誤，請修正。 (9) 4-4-1 頁透視圖及景觀剖面圖請補充擋土牆綠化位置。 (10) 面積計算表樓高有誤，請修正。 (11) 修正對照圖建築物總高度標示有誤，請修正。 15. 以上內容設計單位得先據以修正圖說。 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。 (六) 本案設計單位於 109 年 4 月 24 日函送都審報告書到府。 八、以上提請 109 年 5 月 8 日本市 109 年度第 5 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： (一) 山坡地建築物高度放寬。 (二) 容積移轉友善方案。 (三) 屋脊裝飾物及裝飾柱審議。
相關 單位 意見	一、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 2 月 4 日新北環規字第 1090147021 號函辦理。 二、本府交通局意見(書面)：無意見。 三、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(GL、複壁、擋土牆等)請依建築技術規則及本市規定檢討。 (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) 西側退縮 1.5 公尺人行道部分位於坡度超過 30% 範圍，高底差部分請檢討。 (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。 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 47-1 地號 1 筆土地，本案前經 107 年 4 月 24 日新北府城開字第 1070715467 號函會勘完成在案，得移轉之容積為 3308.00 平方公尺，申請移入容積為 3308.00 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(3308.00 平方公尺，超出部分自願無償捐贈)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。 五、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面): 經檢視本案設計內容，尚符土管規定。
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確認。 一、山坡地建築物高度放寬，請依以下意見修正： (一) 本案目前規劃絕對高度 130 公尺，提請依「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則第 3 條第 1 項第 6 款，因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，擬以最高山脊線檢討部分，同意放寬本案視覺模擬高度以不超過前方建築物為原則，請併同修正相關內容。 (二) 有關退縮 5 公尺及留設 10% 法定空地(留設面積 500.31 平方公尺)部分，請依都市設計審議原則開放空間規定檢討扣除 B 棟住宅進出口及基地內通路之使用面積。 二、本案申請容積移轉 18%(1,984.8 平方公尺)，提出友善方案之開放空間為 980.25 平方公尺，考量本案友善方案開放空間多以階梯方式規劃使用動線，且平台空間與住宅使用動線交織，開放性及友善性不佳，請調整比照廣場式開放空間於西側沿 8 公尺計畫道路留設深度 10 公尺以內，減少面積部分請降低容積移轉量，並配合建築物高度調整；或以調整開放空間可及性及開放性設計。 三、本案申請屋脊裝飾物及裝飾柱部分，依專案小組決議同意放寬。

案由	總行營造新店區寶元段 26 地號等 23 筆土地都市更新工程	案號	諮詢案 第一案
說明	一、申請位置：新店區寶元段 26、31、32、33、34、35、35-1、36、37、38、39、40、41、42、66、67、68、69、70、71、72、73、109-1 地號等 23 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：總行營造興業有限公司 負責人：吳金燕 四、土地使用分區：特（專一）（建蔽率 55%；容積率：300%） 特（專三）（建蔽率 55%；容積率：288%） 公園用地（建蔽率 15%；容積率：45%） 五、設計概要： （一）設計內容： 特（專一）地下 5 層，地上 24 層，SC 造，共 35 戶。 特（專三）地下 5 層，地上 31 層，SC 造，共 337 戶。 公園用地 地下 3 層，地上 1 層，RC 造。 （二）建築基地面積 特（專一）：4,403.0 平方公尺。 設計建築面積：1,415.5 平方公尺。 設計建蔽率：32.15%≤55%。 建築基地面積 特（專三）：4,403.0 平方公尺。 設計建築面積：1,263.24 平方公尺。 設計建蔽率：28.69%≤55%。 建築基地面積 公園用地：3,189.0 平方公尺。 設計建築面積：107.8 平方公尺。 設計建蔽率：3.38%≤15%。 （三）總樓地板面積 特（專一）：46,713.02 公尺。 設計容積面積：24,277.54 平方公尺。 設計容積率：551.39%（含容積獎勵）≤551.4% [300%*(1+47%+3%+33.8%)] 總樓地板面積 特（專三）：47,094.81 公尺。 設計容積面積：23,306.55 平方公尺。 設計容積率：529.33%（含容積獎勵）≤529.34% [288%*(1+47%+3%+33.8%)] 總樓地板面積 公園用地：4,364.48 公尺。 設計容積面積：107.8 平方公尺。 設計容積率：3.38%≤45% [400%*(1+17%)] （四）都市更新獎勵面積 特（專一）：6,206.23 平方公尺(47%)		

土管綠建築獎勵面積 : 396.27 平方公尺(3%)
容積移轉面積 : 4,464.64 平方公尺(33.8%)

都市更新獎勵面積 特(專三): 5,959.90 平方公尺(47%)
土管綠建築獎勵面積 : 380.41 平方公尺(3%)
容積移轉面積 : 4,286.05 平方公尺(33.8%)

(五) 新建建築各層用途如下:

特(專一)

地下二至五層 : 停車空間。
地下一層 : 防空避難室兼停車空間。
地上一層 : 門廳、管委會使用空間、車道。
地上二層 : 社區公益設施。
地上三至九層 : 作業廠房。
地上十至二十二層 : 作業廠房、服務辦公室。
地上二十三至二十四層 : 服務辦公室。

特(專三)

地下五層 : 防空避難室兼停車空間。
地下一至四層 : 停車空間。
地上一層 : 門廳、管委會使用空間、警衛室、自行車停車空間。
地上二層 : 捐贈公益設施(公托)
地上三層 : 社區公益設施
地上四至三十一層 : 集合住宅

公園

地下一至四層 : 停車空間。
地上一層 : 梯廳。

(六) 停車空間:

特(專一)

應設汽車位 179 輛, 實設汽車位 265 輛(自設 86 輛)
應設機車位 316 輛, 實設機車位 316 輛
應設自行車位 79 輛, 實設自行車位 79 輛。

特(專三)

應設汽車位 302 輛, 實設汽車位 306 輛(自設 4 輛)
應設機車位 339 輛, 實設機車位 339 輛
應設自行車位 116 輛, 實設自行車位 116 輛。

公園用地

應設汽車位 115 輛, 實設汽車位 115 輛
應設機車位 131 輛, 實設機車位 131 輛

應設自行車位 39 輛，實設自行車位 39 輛。

(七) 餘詳報告書。

六、本案係依據「擬訂新店都市計畫（配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫）（更新單元 5）細部計畫」，應先經新北市政府都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築執照，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一) 本案設計單位於 108 年 12 月 20 日檢送報告書到府，提請 108 年 12 月 30 日第 1 次都市更新暨都市設計聯審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. 法規檢討：

(1) 各項都市計畫及細部計畫請確認最新版本詳實檢討。

(2) 請補充都市計畫法新北市施行細則法規檢討。

(3) 各項法規檢討請詳編頁碼對照圖說說明。

2. 本案特定專用區(三)獎勵容積超過都市計畫法新北市施行細則獎勵上限，請修正。

3. 本案申請容積移轉請依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」辦理，並請檢附相關文件。

4. 本案特定專用區之容許使用：

(1) 本案特定專用區(一)依「新北市各都市計畫產業專用區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」，各設施單元面積需大於 300 平方公尺。

(2) 本案特定專用區(三)為專供集合住宅使用，請釐清公益設施之使用類型。

5. 都市防災管制請依細部計畫內容檢討，並加強建築基地法定空地以集中留設與開放空間相連貫為原則，並強制留設中央防火巷，以整體街廓考量臨地界線留設。

6. 本案建築執照一宗基地之範圍請確認，依「新北市都市設計審議原則」，一宗基地以設置一處車道出入口為原則。

7. 請依都市計畫書檢討建築物二、三樓宜留設架空走廊，跨越道路串連水岸建物，並依附圖於公園用地設置水岸架空位置。

8. 露臺空間依細部計畫規定需親水，創造水景資源，並請考量無障礙動線及設施(無障礙電梯)，另依活動需要設置日遮及雨遮，目前並未符合，請依細部計畫詳實規劃。

9. 有關細部計畫公共開放空間系統設置：

(1) 公園綠地應搭配捷運出入口、景美溪河道轉彎處設置，考量人行動線串連。

(2) 基地內請以廣場式開放空間創造都市活動空間並符合細部計畫開放空間設置原則。

(3) 自行車道請考量人行步道之人行安全，並留設自行車停放空

間。

(4) 留設水岸架空走廊，並可銜接周邊公共設施。

10. 交通運輸系統配置事項：

(1) 公園用地停車數量以預估數 20% 設置，機車及自行車停車數量未依相同規定檢討。

(2) 公園用地地下停車請汽機車分道。

(3) 本案特專(三)汽車停車位檢討折減係數有誤，請修正。

(4) 機車位請設置於地下一層。

(5) 車道出入口請詳細標註尺寸，檢討車道寬度及車道起始點留設之平地緩衝空間，並檢附剖面確認車道及人行道交界順平。

(6) 公共托育設施之臨時停車空間不可設置於開放空間內。

(7) 設置供公眾使用之自行車位，請考量設置位置以方便公眾使用。

11. 無障礙空間請檢討由基地外至建築物主入口之動線。

12. 特定專用區(三)之迴廊範圍不可計算為無法綠化面積，請依照 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函釋釐清並詳實檢討。

13. 人行及步道系統：

(1) 請補充開放空間人行及車行動線之檢討。

(2) 人行步道及公園設置投樹燈易造成眩光，建請以景觀高燈設置。

(3) 地面層景觀平面請詳細標註高程，並檢附剖面標註距離及高差，以確認人行步道橫向坡度小於 4%。

14. 特專(一)之垃圾處理人行動線與車行動線交錯且與坡道起始點相近，請考量人行安全設置。

15. 建築物造型：

(1) 建築設計及附屬設施請依細部計畫詳細檢討，臨水立面應以立體綠化為主，並依規定檢討水岸建築面寬。

(2) 屋頂綠化喬木覆土深度需達 1.5 公尺。

(3) 建築物色彩請以國際色碼標示。

16. 建築物立面造型飾板，請依建管規定辦理。

17. 裝飾柱請依建管規定辦理，若涉及裝飾柱放寬，請專章檢討提請討論。

18. 屋脊裝飾物請詳細標註尺寸及計算方式並專章檢討提請討論。

19. 依據「新北市都市設計審議原則」空調設備請設置於陽台內部，並標示冷媒管進出外牆開口將管線遮蔽美化。

20. 報告書部分：

(1) 目錄與報告書內容請正確對照。

(2) 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。

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

(二) 本案設計單位於109年2月5日檢送報告書到府,提請109年2月11日第2次都市更新暨都市設計聯審專案小組審查決議如下:本案已達大會規模,請依下列意見修正,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. 有關本次提送報告書內容都市計畫法新北市施行細則法規版本錯誤,請釐清並確實逐項檢討相關法規,並詳細說明檢討目前都市計畫辦理進度、申請獎勵內容、提請都市設計審議放寬事項、建造執照申請範圍等內容。
2. 涉及都市計畫部分及相關許可申請內容:
 - (1) 本案都市計畫尚未發布實施,前經內政部營建署100年8月9日內政部都委會761次大會審議決議,本案都市計畫土地使用分區管制要點內容,應俟細部計畫及本案更新事業計畫審定後併同發布實施。有關本案涉及都市計畫土地使用分區管制要點使用用途、綠建築獎勵、公益設施、開挖率等事項,後續仍請依都市計畫發布實施內容為準。
 - (2) 有關報告書第6章及第9章涉及細部計畫內容檢討部分,請確認內容一致性,並就相關法令(都市計畫法新北市施行細則、都市設計審議原則等),詳細檢討並標示回應之頁面。
 - (3) 本案申請容積移轉請補附一階許可文件及容移評點附表,以確保不與相關獎勵重複申請,依程序申請容移,倘涉及容移友善方案再另提會審查。
3. 公園部分:
 - (1) 本案公園用地地下層依都市計畫設置公眾停車位部分,擬依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定辦理,有關申請放寬開挖率部分,俟新北市都市計畫委員會審議決議後,原則同意。
 - (2) 請以專章檢討關土地使用分區管制規定計畫區內車輛預估數20%之停車需求(汽車機車等車為數),規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。
 - (3) 依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」公園用地地下層作為停車空間使用,其准許條件需符合面臨寬度八公尺以上之道路,並設專用出入口及通道,有關本案臨路條件等內容請依規定檢討。

- (4) 為考量開放空間之整體規劃及減少因車道造成之動線阻隔，請將機車坡道採向北移設方式，以利南側留設開放空間，並與特專(三)防災通道串聯之動線。
- (5) 為達供公眾使用之目的，請於公園臨地界線側(含南側)適度預留硬鋪面以利未來鄰地連接至公園內人行步道，提供周邊民眾使用及通行便利。
- (6) 請參考共融式遊具整體規劃遊憩設施與景觀。

4. 天橋系統：

- (1) 有關本案依規定設置之架空走廊、水岸平台等設施物，請加強特專(三)垂直動線之布設。另有關水岸平台請確保與建築物界面之順平無障礙處理，請將水岸平台設置階梯銜接建物處及花臺向建築物內移設後，以利公眾使用，依都市計畫土地使用分區管制要點免計建蔽率及容積率部分，原則同意。
- (2) 依細部計畫規定應於二、三樓設置人行通廊，目前僅設置於三樓，請詳細說明規劃方式，另考量空橋使用之公益性及使用性，應配合公益設施(公托)位置設置空橋於地上2層，請補附剖面圖詳細說明後原則同意目前規劃方式。
- (3) 依都市計畫土地使用分區管制要點規定請預留與鄰近更新單元以空橋串聯之方式。
- (4) 請詳細說明天橋系統後續管理維護單位權責，並應提撥後續管理維護及電梯設備一次汰換等費用予管理機關。
- (5) 請加強水岸平台綠化。

5. 特（專一）區：

- (1) 為避免車道破口過大，請於車道二側延續人行步道雙排喬木設置。
- (2) 地下1層無障礙車位請設置於鄰近梯廳處。
- (3) 直通樓梯間距相關規範，請依建管規定檢討。

6. 特（專三）區：

- (1) 考量整體步道系統串聯及開放性，特專一、三人行步道應串聯至特專三開放空間，請取消特專一及特專三間部分阻隔性綠帶及車道旁構造物設置；另特專三頂蓋下開放空間，請取消捐贈公益性設施前方植栽帶設置，並請依「新北市都市設計審議原則」第2點第1款規定，各區車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差。將全區(特專一、三及公園用地)開放空間整體規劃，提供良好之開放空間品質，確保開放性、方便性及使用性。
- (2) 考量未來公眾使用，西側防火巷請比照南側防火巷以3公尺等寬設置並串聯至公園，於不影響救災之前提下，適

	度設置街道家具。 (3) 設置供公眾使用之自行車位，目前規劃於地面層室內，可及性不佳，請調整景觀及建築牆面配置，增加開放性或於西南側於南側防火巷及臨地界線預留人行通道配合串聯至公園，以達供公眾使用之目的。 7. 依新北市都市設計審議原則規定，臨水岸基地平均寬度大於15公尺以上者，建築物各幢立面總寬度與基地平均寬度之百分比應小於70%，惟本案目前僅就住宅棟檢討，請補充一併檢討商業棟。 8. 空調主機、設備管線及工作陽台勿配置於對公共景觀衝擊較大之立面並應加以遮蔽美化，並應合理規劃設置空調室外機空間並加以遮蔽美化，圖說應標示冷媒管進出外牆開孔之位置。 9. 申請屋脊裝飾物部分，依新北市都市設計審議原則第5點規定，高度以不超過6公尺並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構安全計算及簽證後，補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，原則同意。 10. 本案申請裝飾柱放寬，請於專章檢討詳實標示裝飾柱，原則同意。 11. 相關景觀剖面標示檢討有誤，請釐清並修正。 12. 報告書部分： (1) 請於特(專一)平面圖標示排風口位置。 (2) 12-7頁請補以北向立面標示，以利檢視特專一及特專三間高程關係。 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。 (三) 本案設計單位於109年4月24日檢送都審報告書到府。 八、以上提請109年5月8日本市109年度第5次大會諮詢。
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1項第1款規定，基地規模達6,000平方公尺且樓地板面積大於30,000平方公尺者，惟本案都市計畫主要及細部計畫尚未完成公告程序，故提大會諮詢。 二、提請諮詢事項： (一)開放空間與景觀規劃。 (二)水岸架空走廊動線系統。 (三)公園開挖率放寬。 (四)頂蓋下自行車空間免計容積。

一、本府環境保護局意見(書面): 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: 基地位於本市新店區寶元段 26、31、32、33、34、35、35-1、36、37、38、39、40、41、42、66、67、68、69、70、71、72、73、109-1 地號等 23 筆土地, 基地面積 4,215.01 平方公尺, 使用分區為第一種特定專用區、第三種特定專用區、公園用地、道路用地, 第一種特定專用區面積 4,403 平方公尺, 興建 1 幢 1 棟地上 24 層地下 5 層共 35 戶之社區公益設施、作業廠房、服務辦公室, 建築物高度 108.5 公尺, 第三種特定專用區面積 4,403 平方公尺, 興建 1 幢 2 棟地上 31 層地下 5 層共 337 戶之捐贈公益設施(公托)、社區公益設施、集合住宅, 建築物高度 108.5 公尺, 公園用地面積 3,189 平方公尺, 興建地上 1 層地下 3 層之停車空間, 共計 11,995 平方公尺, 依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 3、25、26 條規定, 倘經目的事業主管機關確認非位屬法定山坡地, 則無須實施環境影響評估。惟後續變更或日後申辦工廠登記時若達上開認定標準規定, 仍應實施環境影響評估。

二、本府交通局意見(書面):

- (一) 本案於 109 年 4 月 30 日提送交通影響評估報告書(第 3 次修正)審查, 後續請依本局審查意見修正。
- (二) 公園停車場與空橋、電梯連接無意見。惟後續維管分工請再釐清。
- (三) 車道出入口不得鄰接主要道路不合理, 可分散車流。

三、本府新建工程處意見(書面):

- (一) 因現況都市計畫尚未將防汛道路變更計畫道路, 故其基地範圍內退縮之道路非屬民間自行興闢計畫道路範疇, 本處無法受理。
- (二) 另 10 米都市計畫道路劃設之必要性及需求性不明確, 如本案依未來都市計畫於基地內退縮做道路使用, 將造成車輛行經基地範圍外係為 6 米道路, 行經至基地範圍前為 10 米道路, 產生危險路段, 尚不符實際道路使用情形。
- (三) 如未來都市計畫核准將本路段變更為 10 米計畫道路, 為免全段拓寬為 10 米道路期程與本案開發期程有落差, 造成用路人交通不便, 建議其退縮之 4 米道路短期以劃設槽化線或停車空間等替代方案, 維持原 6 米通行空間, 俟未來全段開闢為 10 米再一併供車道使用。
- (四) 並請注意退縮部分如有地上物或地下設施將與未來劃設計畫道路有扞格問題。

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, 新店區寶元段 26 地號等 23 筆土地, 本案前於 109 年 4 月 28 日新北府城開字第 1090419736 號函已駁回在案, 旨揭容積移轉申請案業已發生不再係屬於本府及其相關行政程序已終結之事實。

	五、本府城鄉發展局計畫審議科意見：關於本案作業單位所提相關意見，若為涉及細部計畫土地使用分區管制要點之部分，仍須符合相關規定；都市計畫書分為主要計畫及細部計畫兩個部分，本案主要計畫為配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫，針對六個更新單元提出，其中相關都市設計規範內容，作為後續執行更新事業計畫及細部計畫之構想，實際內容仍須視實際審議情形調整，納入細部計畫土地使用分區管制要點內，本案細部計畫調整為依循此原則並經過市都委會討論修正通過，故本案後續請依循細部計畫土地使用分區管制要點內容檢討。
決議	本案依下列意見修正後原則通過，惟本案都市計畫主要及細部計畫尚未完成公告程序，俟都市計畫發布實施後，授權專案小組審議確認。 本案屬都市更新計畫，仍請依相關規定辦理，倘本案開發需求未能符合目前都市計畫(草案)及都市更新計畫(草案)內容，請依程序提都市計畫及都市更新作業，並請相關單位協助加速完成法制程序。 一、 本案請依都市計畫及土地使用分區管制要點規定確實檢討並依下列意見修正： (一) 有關都市計畫規定之牆面線、架空走廊、露臺位置及計程車排班空間等相關事項請確實依規定檢討。 (二) 面臨兩條以上道路之建築基地，其地下停車場出入口不得由主要道路進出為原則，地下停車場出入口請整併設置於次要道路進出。倘經交通影響評估審查同意，得依交通主管機關審查內容辦理。 (三) 基地開發應設置離街裝卸場，並以景觀綠化遮蔽處理，本案裝卸車位沿北側 15 公尺計畫道路側，除 8 公尺車道出入口外，請延續植栽帶設置。 (四) 本案立體綠化請以固定式花台設置，於相關圖說及模擬圖確實繪製，並將管理維護計畫納入公寓大廈管理規約。 (五) 本案公園用地請依照都市計畫公園用地編定使用，不得退縮供道路使用。 (六) 公園用地作地下停車場使用部分，覆土深度須達 2 公尺，請修正。 二、 申請放寬事項： (一) 特(專三)用地於地面層室內設置供公眾使用之自行車位，依專案小組意見修正後，同意免計樓地板面積。 (二) 公園用地部分應配合都市計畫規定設置地下停車場，同意開挖率以不超過建築基地之百分之五十檢討。 三、 開放空間及景觀部分： (一) 特(專一)基地北側沿工業區地界線留設 1.5 公尺植栽帶及 2.5 公尺人行步道部分，請取消阻隔性植栽帶並以直線串連特(專三)之開放空間整體規劃。 (二) 請標示廢氣排風口風向，不得影響開放空間人行使用。 (三) 考量配合未來捷運人行通行，請依專案小組決議加大南側人行步

道寬度。

四、 水岸架空走廊部分：

- (一) 請將建物與架空走廊間之無障礙坡道調整至建築物範圍內，並縮減植栽槽寬度，確保人行空間完整性。
- (二) 架空走廊設置於特（專一）用地之垂直動線與機車車道交接處，請確實以植栽或設計手法區隔，並加強與供公眾人行步道及自行車道之連結。
- (三) 架空走廊請以全段等寬 4 公尺設置，並於端點垂直動線處設置休憩停留空間。
- (四) 考量後續使用及管理維護事項，建議將水岸架空電梯與公園地下停車場垂直動線整併設置，並應提撥後續管理維護及電梯設備一次汰換等費用予管理機關。若無法整併請依小組決議確認天橋系統後續管理維護單位權責。

五、 公園用地部分：

- (一) 本案公園設計請增加遮陰性喬木設計，以提供使用性。
- (二) 地下停車場地面層之人行出口建築物，請檢討鄰棟間隔 1.5 公尺以上。

六、 有關捷運設施及相關出入口位置請於相關圖說補充說明。

案由	潤泰創新國際新店區斯馨段 108 地號等 4 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案 第一案
說明	一、申請位置：新店區斯馨段 108、109、110、111 地號等 4 筆土地。 二、設計單位：張倫端建築師事務所 建築師：張倫端 三、申請單位：潤泰創新國際股份有限公司 負責人：簡滄圳 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，鋼筋混凝土造。共 187 戶。 (二) 建築基地面積：5,547.56 平方公尺。 設計建築面積：1,725.39 平方公尺。 設計建蔽率：31.10%≤50%。 (三) 總樓地板面積：29,751.53 平方公尺。 設計容積面積：15,710.45 平方公尺。 設計容積率：283.2%≤ 283.2%(240%*(1+15%+3%))(允建上限) (五) 開發規模獎勵：1,997.12 平方公尺。(15%) 綠建築獎勵：399.42 平方公尺。(3%) (四) 新建建築各層用途如下： 地下一至三層：防空避難室兼停車空間、防災中心。 地上一層：一般零售業、大廳、管委會空間。 地上二層：一般零售業。 地上三層：集合住宅、管委會空間。 地上四至二十層：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 185 輛，實設 232 輛(自設 47 輛)。 應設機車 190 輛，實設 190 輛。 應設自行車 48 輛，實設 48 輛。 (七) 餘詳報告書。 六、法令依據： 本案依據「變更新店中央新村北側附近地區(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫(土地使用分區管制要點修正)案」第 8 點規定，申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一) 本案設計單位於 108 年 4 月 8 日函送都市設計審議報告書到府，錄案提請 108 年 5 月 14 日專案小組審查，本案經設計單位於 108 年 9 月 10 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 108 年 10 月 9 日新北城設字第 1081916453 號函先行同意核備在案。 (二) 本案設計單位於 109 年 1 月 6 日提送都審報告書到府，提請 109 年 2 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. 本府交通局意見(書面)：頁 5-20 右下角機車停車區進出動線請補充說明。
 2. 本府環保局意見：基地位於本市新店區斯馨段 108、109、110、111 地號等 4 筆土地，基地面積 5,547.56 平方公尺(謄本面積)，興建 1 幢 1 棟地上 20 層地下 3 層共 185 戶之住宅，建築物高度 71.0 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，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
 3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案尚無容積移轉案件紀錄。
 4. 本次變更屋脊裝飾物部分原則同意。
 5. 基地綠化面積、綠覆面積、透水面積不得較原核准減少。
 6. 景觀計畫：
 - (1) 喬、灌木應清楚說明平面及剖面標明樹穴、花台細部尺寸、覆土層(喬木 150 公分、灌木 60 公分)與地下室結構，請修正。另有關三樓露台部分請確認植栽覆土深度足夠。
 - (2) 地下室開挖範圍透水鋪面剖面請標示檢討覆土達 60 公分以上，請修正。
 - (3) 新增圍牆範圍、綠籬及圍牆之設置形式，請依規定檢討透空率後同意變更。
 7. 報告書部分：
 - (1) 提案單內容有誤，請修正。
 - (2) 變更差異表請詳列對照圖說頁次。
 - (3) 北向一樓裝飾住變更請於立面標示修改位置。
 8. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。
 9. 相關單位意見請酌參。
 10. 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 26 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 4 月 1 日新北府城設字第 1090348851 號函先行同意核備在案。

八、 以上提請 109 年 5 月 8 日本市 109 年度第 5 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	富士康新莊區副都心段一小段357、357-1地號等2筆土地新建工程(第1次變更設計)	案號	報告案 第二案
說明	一、申請位置：新北市新莊區副都心段一小段357、357-1地號等2筆土地 二、設計單位：陳嘉興建築師事務所 建築師：陳嘉興 三、申請單位：富士康建設股份有限公司 負責人：蔡明言 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15層地下4層，鋼筋混凝土構造，共49戶。 (二)建築基地面積：1,089.78平方公尺。 設計建築面積：455.50平方公尺。 設計建蔽率：41.80%≤50%。 (三)總樓地板面積：7,418.25平方公尺。 設計容積面積：3,814.15平方公尺。 設計容積率：349.99%(包含獎勵容積)≤350%。 (四)新建建築各層用途如下 地下二至四層：停車空間、機電設備空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：店鋪、入口門廳。 地上二層至十五層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。 (五)停車空間：應設汽車49輛，實設49輛。 應設機車49輛，實設49輛。 應設自行車13輛，實設13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11月5日新北府城設字第1081840428號函同意核備在案。 (二)本案設計單位於109年1月14日提送都審報告書到府，提請109年2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)：無涉停車場出入口與停車位數變更，故本局無意見。 2. 本府工務局意見(書面)： 3. 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：基地位於本市新莊區副都心段一小段357、357-1地號等2筆土地，基地面積1,089.78平方公尺，場址非位屬重要濕		

	地範圍內，興建1幢1棟地上15層地下4層共49戶之集合住宅、店鋪，建築物高度49.20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系統，本案尚無容積移轉案件紀錄。 5. 法規檢討部分，無變更頁面請附原核准章頁面，有變更之頁面左、右頁對照；本案未檢附原核准章頁面，請修正。 6. 有關本次變更設計申請屋脊裝飾物審議，請依新北市都市設計審議原則第6點規定檢討，檢附結構技師簽證，且高度以不超過6公尺為原則，並依建管規定檢討透空率，原則同意。 7. 本次變更設計涉及於陽台設置管道間部分，請依建管規定檢討樓地板面積跟建築面積等相關規定，變更差異表請一併詳實檢討。 8. 本次變更設計相關綠化檢討，不能低於原核准。 9. 本次審議僅就變更差異表申請項目，其餘未申請項目請依原核備報告書辦理， 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. 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)有變更項目請檢附原核准章頁面並左、右頁對照，請依規定辦理。 13. 依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。 14. 相關單位意見請酌參。 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3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4月1日新北府城設字第1090390150號函先行同意核備在案。 八、以上提請109年5月8日本市109年度第5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	興富發建設板橋區永翠段 38 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第二次變更設計)	案號	報告案 第三案
說明	一、申請位置：新北市板橋區永翠段 38 地號 1 筆土地。 二、設計單位：蕭家福建築師事務所 建築師：蕭家福 三、申請單位：興富發建設股份有限公司 負責人：鄭志隆 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 19 層地下 5 層，鋼筋混凝土構造。共 250 戶。 (二)建築基地面積：3,886.73 平方公尺。 設計建築面積：1,440.65 平方公尺。 設計建蔽率：37.07%≤50%。 (三)總樓地板面積：29,692.8 平方公尺。 設計容積面積：13,992.03 平方公尺。 設計容積率：359.99%≤ 359.99%(240%*(1+6.72%+3.34%+39.93%)(允建上限) (四)容積移轉：3,725.06 平方公尺(39.93%) 開放空間獎勵：627.44 平方公尺(6.72%) 公共服務空間獎勵：311.57 平方公尺(3.34%) (五)新建建築各層用途如下： 地下二至五層：停車空間、機房、水箱。 地下一層：防空避難室兼停車空間、機房、防災中心。 地上一層：公共服務空間、管委會空間、店鋪。 地上二至十九層：集合住宅。 屋突一層至三層：梯間、機房、水箱。 (六)停車空間：應設汽車 252 輛，實設 264 輛(自設 12 輛)。 應設機車 252 輛，實設 252 輛。 應設自行車 63 輛，實設 63 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)本案業經本府 106 年 9 月 5 日新北府城設字第 1061710356 號函同意核備及 107 年 11 月 6 日新北府城設字第 1072132878 號函同意第 1 次變更設計在案。惟本次因公共服務空間配置(獎勵值未變更)、1 層梯廳管道間調整，爰此辦理第 2 次變更設計。 (二)本案設計單位於 109 年 1 月 6 日提送都審報告書到府，提請 109 年 2 月 21 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、公共服務空間調整部分，原更衣室空間請考量實際使用調整隔間牆。 2、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。 3、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。 4、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。 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及放寬內容。 6、相關單位意見請酌參： (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：基地位於本市板橋區永翠段 38 地號等 1 筆土地，基地面積 3,886.73 平方公尺，興建 1 幢 2 棟地上 19 層地下 5 層共 250 戶之集合住宅，建築物高度 63.0 公尺(與建造執照申請書載興建 1 幢 1 棟地上 19 層地下 4 層共 216 戶之集合住宅，建築物高度 62.1 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。 (2) 本府交通局意見(書面)：本案後續請依交評規定提送交通影響評估報告過局審查。 (3) 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案經新北市政府 106 年 11 月 22 日新北府城開字第 1062263717 號函核准容積移轉在案，得移入接受基地之容積為 3,725.06 平方公尺(未達接受基地基準容積 40%之上限，3,731.26 平方公尺，整體開發地區)。 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 3 月 30 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 4 月 1 日新北府城設字第 1090422651 號函先行同意核備在案。 八、 以上提請 109 年 5 月 8 日本市 109 年度第 5 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	嘉通建設新莊區副都心段一小段86地號1筆土地集合住宅新建工程(第1次變更設計)	案號	報告案 第四案
說明	一、申請位置：新北市新莊區副都心段一小段86地號1筆土地 二、設計單位：李浩原建築師事務所 建築師：李浩原 三、申請單位：嘉通建設有限公司 負責人：張淑美 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13層地下3層，鋼筋混凝土構造，共49戶。 (二)建築基地面積：844.18平方公尺。 設計建築面積：416.65.50平方公尺。 設計建蔽率：49.36%≤60%。(細則之前案子) (三)總樓地板面積：5,706.68平方公尺。 設計容積面積：2,953.77平方公尺。 設計容積率：349.99%(包含獎勵容積)≤350%。 (四)新建建築各層用途如下 地下二至四層：停車空間、機電設備空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：管委會空間、入口門廳。 地上二層至十五層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。 (五)停車空間：應設汽車49輛，實設49輛。 應設機車49輛，實設49輛。 應設自行車13輛，實設13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105年8月23日新北府城設字第1051618522號函同意核備在案。 (二)本案設計單位於109年1月16日提送都審報告書到府，提請109年2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)：無涉停車場出入口與停車位數變更，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：基地位於本市新莊區副都心段一小段86地號土地，基地面積844.18平方公尺，場址非位屬重要濕地範圍內，興建1幢1棟地上13層地下3層共49戶之集合住宅、店鋪，		

	建築物高度 47.80 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): (1) 建築法令: A. 請於面積檢討表標示各樓層高度。 B. 建築面積如何計算，請於壹層平面圖上色區分範圍。 (2) 其他:另涉建管法令部分，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。 4. 本次變更設計涉及陽台外設置格柵部分，非都市設計審議授權事項，故依建管規定檢討，並經工務局會上表示緊急進口依建築技術規則檢討。 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. 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。 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4月6日新北府城設字第1090443127號函先行同意核備在案。 八、以上提請109年5月8日本市109年度第5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	福隆建設新店區文山段 57 地號及光明段 677 地號等 31 筆土地店鋪及集合住宅新建工程(第 4 次變更設計)	案號	報告案 第五案
說明	一、申請位置：新店區文山段 57、58、59、60、61、62、63、64、65、66、67、68、69、70、71、72、73、74、75、76、77、78 地號及光明段 677、678、679、680、681、682、683、684、685 地號等 31 筆土地。 二、設計單位：宏達建築師事務所 建築師：康益利 三、申請單位：福隆建設股份有限公司 負責人：趙希江 四、土地使用分區：第四種住宅區(建蔽率 50%，容積率 300%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上 15 層地下 4 層，鋼筋混凝土造。共 67 戶。 (二)建築基地面積：1,299.31 平方公尺。 設計建築面積：649.37 平方公尺。 設計建蔽率：49.98%≤70%。 (三)總樓地板面積：11,259.4 平方公尺。 設計容積面積：5,848.74 平方公尺。 設計容積率：450.14%≤450.46% (300*(1+37.21%+12.95%)) (五)都市更新獎勵：1,450.34 平方公尺。(37.21%) 容積移轉面積：504.6 平方公尺。(12.95%) (四)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。 地上二至三層：集合住宅、管委會空間。 地上四至十五層：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 67 輛，實設 68 輛(自設 1 輛)。 應設機車 67 輛，實設 67 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「變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」第 17 點規定，申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案前經本市 103 年 11 月 4 日北府城設字第 1032040754 號函同意備查、104 年 4 月 1 日新北府城設字第 1040524318 號函同意備查第 1 次變更設計、104 年 6 月 12 日新北府城設字第 1041019794 號函同意備查第 2 次變更設計在案及 108 年 7 月 18 日新北府城設		

字第 1081170233 號函同意備查第三次變更設計在案。

(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 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):經查詢土地容積移轉申請系統所示，無申請容積移轉案件紀錄。
2. 本府交通局意見(書面):無意見。
3. 本府環境保護局意見(書面):環境影響評估部分，依卷附地號，經本局至經濟部水利署敏感區位查詢系統代為查詢結果，場址非位於自來水水質水量保護區及水庫集水區範圍內。又據所附資料載：基地位於本市文山段 57、58、59、60、61、62、63、64、65、66、67、68、69、70、71、72、73、74、75、76、77、78 地號及新店區光明段 677、678、679、680、681、682、683、684、685 地號等 31 筆土地，騰本面積 1,299.31 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 15 層地下 4 層共 67 戶之集合住宅、店鋪，建築物高度 49.95 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
4. 建築立面部分：
 - (1) 建築物立面申請單位名稱字樣不得設置，立面案名招牌請依建管規定辦理。
 - (2) 二層以上挑空部分增設格柵請考量消防救災，請修改間距或設置範圍，增設格柵部分請逕依建管規定辦理。
5. 景觀計畫部分：
 - (1) 基地綠化面積不得較原核准綠化面積減少。
 - (2) 屋頂綠化面積並不得較原核准減少。
 - (3) 景觀照明計畫建議避免投樹燈造成眩光。
 - (4) 喬木設置間距請詳細檢討。
 - (5) 補充說明車道出口植栽槽設置之植栽，以不影響車道進出動線為原則。
6. 地下一層內部車行及人行動線請補標註自行車動線，盡量避免動線交織，另請增加警示設施(備)，並詳細標註，包含車行、人行安全確認，加強進出安全性。
7. 報告書部分：
 - (1) 各項變更請詳細標註變更位置並詳細說明。
 - (2) 變更前後比較請標註原核准及變更後，無變更內容標註同原核准。
 - (3) P2-21 人行道認養範圍請標示清楚。

	(4) 外部車行與人行動線標註錯誤，請修正。 (5) 報告書請檢附正確比例圖面。 (6) P7-8 地下一層平面圖自行車車道請確認。 (7) 請確認自基地境界線退縮 1.5 公尺建築。 (8) 有關都更獎勵值請釐清。 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牴觸。 10. 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 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 4 月 7 日新北府城設字第 1090266149 號函先行同意核備在案。 八、 以上提請 109 年 5 月 8 日本市 109 年度第 5 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	新北市經濟發展局新店區寶橋段 684 地號等 5 筆土地 寶高智慧園區新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案 第六案
說明	一、申請位置：新店區寶橋段 518、519、520、521、684 地號等 5 筆土地。 二、設計單位：華興聯合建築師事務所 建 築 師：張至正 三、申請單位：新北市政府經濟發展局 法定代理人：何怡明 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：地下 2 層，地上 9 層，鋼構造，共 1 戶。 (二) 建築基地面積 ： 41,397.48 平方公尺。 設計建築面積 ： 10,885.50 平方公尺。 設計建蔽率 ： 28.14%≤60%。 (三) 總樓地板面積 ： 80,759.48 平方公尺。 設計容積面積 ： 59,451.73 平方公尺。 設計容積率 ： 145.69%≤210%。 (四) 新建建築各層用途如下： 地下一至二層 ： 防空避難室兼停車空間。 地上一層 ： 廠房、店鋪、郵局、托嬰中心。 地上二至九層 ： 廠房。 屋頂層 ： 機房。 (五) 停車空間：應設汽車 239 輛，實設汽車 479 輛(自設 240 輛)。 應設機車 239 輛，實設機車 594 輛(自設 355 輛)。 應設自行車 60 輛，實設自行車 122 輛(自設 62 輛)。 六、法令依據： 本案係依據「變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」第 17 點規定，申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一) 本案前經 108 年 3 月 15 日專案小組諮詢，108 年 4 月 16 日專案小組審議，本案因達大會規模應續提 108 年 5 月 3 日本市 108 年度第 4 次大會討論，決議修正後通過，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. 本案北側主要道路出入口動線請依交評意見檢討，並配合現有巷道整體順接規劃，避免危險之銳角動線。 2. 請取消西南側預留道路破口，俟後鄰接基地之都市計畫變更案內容確認後，再由園區配合留設。 3. 地下停車系統請考量貨車卸貨區、臨時停車區及垂直動線位置關係，分區規劃停車位，以利管理。 4. 本案經本府經發局會上說明本案目前無二期規劃，故原則同意東		

側空地綠化及地景規劃方式。

5. 景觀照明東側景觀綠地內應以行人活動安全為主設計高燈照明。

6. 公共藝術設置位置應避免留設於人行動線之街角空間影響動線，建議可考量留設於東側景觀綠帶空間內。

並於108年6月4日新北府城設字第1081029361號函同意核備在案。

(二) 本案設計單位於108年12月27日提送第一次變更設計報告書到府，提請109年2月6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)：原一樓廠辦改為托嬰中心，提醒注意開發後產生之臨停需求基地內部化，避免造成外部交通衝擊，餘無意見。

2. 本府環保局意見(書面)：

(1) 涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市新店區寶橋段518、518-3、519、520、684地號等5筆土地，使用分區位屬都市計畫乙種工業區，基地面積41,397.48平方公尺，興建1幢3棟地上9層地下2層共128戶之廠房、店鋪、郵局及托嬰中心，建築物高度47.3公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第3、26規定，無須實施環境影響評估。惟後續申請開發行為符合上開認定標準第2條第1項第8款之圍區定義，其累積開發面積達5公頃以上則應實施環境影響評估。

(2) 承上，日後申辦工廠登記或回收業登記時，應依上開認定標準第3、28條規定憑判是否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)：第1案土地屬90年9月14日發布實施「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)」案之乙種工業區，尚無總量管制案件紀錄。

4. 因本次變更設計增加滯洪池3,578.63平方公尺，報告書綠化面積亦增加1,395.08平方公尺，請釐清並詳細檢附計算內容。倘因相關規定須設置滯洪池致綠化面積減少，請補充相關文件說明。

5. 本案新增托嬰中心請確認是否依都市計畫法新北市施行細則第18條檢討辦理。

6. 報告書部分：

(1) 目錄頁碼請與內容頁碼對應。

(2) 法規檢討章節法規名稱缺漏，請修正。

(3) 新北市都市設計審議原則法規檢討，機車實設數量筆誤請修正。

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。 (三) 本案經設計單位於 109 年 2 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 4 月 8 日新北府城設字第 1090319512 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 109 年 5 月 8 日本市 109 年度第 5 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	南亞科技泰山區南林段 266 地號等 1 筆土地新建工程	案號	報告案 第七案
說明	一、申請位置：新北市泰山區南林段 266 地號等 1 筆土地。 二、設計單位：陳嘉興建築師事務所 建築師：陳嘉興。 三、申請單位：南亞科技股份有限公司 負責人：吳嘉昭。 四、土地使用分區：乙種工業區(建蔽率 60%，容積率 140%，申請提高容積率達 210%)。 五、設計概要： (一)設計內容：地上 7 層，鋼筋混凝土構造。 (二)建築基地面積：1,532.59 平方公尺。 設計建築面積：804.24 平方公尺。 設計建蔽率：52.48% ≤ 60%。 (三)總樓地板面積：5,565.56 平方公尺。 設計容積面積：3,800.57 平方公尺。 設計容積率：248%(含獎勵容積) ≤ 252%(含申請提高容積率+申請工業區立體化方案)。(210%*(1+15%+5%)) (四)新建建築各層用途如下： 地上一層：機房、停車空間。 地上二至五層：研發作業、機房。 地上六至七層：測試、研發作業、機房。 屋突一層：樓梯間、機房。 屋突二層：水箱、機房。 (五)停車空間：應設汽車 16 輛，實設 11 輛(5 部車車位使用相鄰街廓自設車位辦理變更使用。 應設機車 16 輛，實設 16 輛。 應設裝卸車位 1 輛，實設 1 輛。 應設自行車位 3 輛，實設 3 輛。 (六)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案依據本府 93 年 5 月 28 日北府城規字第 09303968481 號公告函及都市計畫法新北市施行細則第 45 條第 5 款及 108 年 1 月 28 日發布實施「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案」土地使用分區管制要點第 20 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 11 月 8 日提送都審報告書到府，於 108 年 11 月 29 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、申請提高基準容積：

本案依「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案」土地使用分區管制要點第20點規定，申請提高基準容積達210%修正意見如下，原則同意。

- (1)後續請依規定檢送水土保持計畫、用水及用電計畫，應經目的事業主管機關(構)核准。
- (2)另依「新北市林口特定區都市計畫內工業區土地申請提高容積率都市設計審議原則」第2點規定，應其他法令規定退縮外，增加退縮建築距離6公尺。
- (3)另依本府104年5月1日新北府成都字第1040782039號函獎勵與義務執行方式辦理。

2、本案工業區立體化發展獎勵部分與都市計畫法施行細則規定，請目的事業主管機關(本府經濟發展局)確認。

3、法規檢討部分：

- (1)查建造執照掛號日期為108年2月26日，「新北市都市設計審議原則」應依104年9月8日檢討。
- (2)有關本區土地使用分區管制要點部分，請依本局城鄉發展局都市計畫科意見辦理。

4、交通運輸系統：

- (1)每一宗基地以設置1處車道出入口為原則，請修正。
- (2)應考量建築空間使用需求，規劃適當之裝卸空間，該車位不得計入法定停車及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。
- (3)另外部車位(含裝卸車位及機車位)請內化設置，請修正。

5、開放空間及景觀計畫：

- (1)涉及山坡地範圍，請補附方格坵塊圖，作為配置及法空檢討。
- (2)人行道合計退縮建築達10公尺，請依「新北市都市設計審議原則」設置雙排大型本土常綠喬木，於街廓角地規劃街角廣場、加強週圍環境綠化，並設置街道傢俱，供民眾使用，亦避免車外來車輛違停發生。

6、環境保護設施及管理維護：

- (1)依土地使用分區管制要點第57點規定：「…避免開發行為造成下游衝擊，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪相關設施，請依建築技術規則及新北市透水保水自治條例…等規定檢討設置。
- (2)請修正垃圾車暫停車位，不得計入法定停車數量及自設停車數量且於公寓大廈管理規約，加註不得銷售轉移。
- (3)請檢附「公寓大廈管理規約」。
- (4)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。

7、報告書部分：

- (1)法規檢討請詳實逐項檢討，並補充相關報告書頁碼。
- (2)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。

(3)相關申請書表用印及簽名請採正本及親簽，請修正。

(4)消防核備文件，請配合本次書圖修正重新送審。

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、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

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。

11、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。

(二)本案設計單位於 108 年 12 月 17 日提送都市設計審議報告書到府，並續於本府城鄉發展局 108 年 12 月 23 日辦理排會事宜，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、本府環保局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市泰山區南林段 266 地號等 1 筆土地，基地面積 1,532.59 平方公尺，場址位屬法定山坡地，屬「林口特定區工十二工業區第一期第二次開發變更計畫環境影響說明書」範圍，開發單位應依環境影響評估法 17 條規定切實執行，今擬興建 1 幢 1 棟地上 7 層共 1 戶之測試、研發作業區，建築物高度 32.6 公尺(建造執照載興建 1 幢 1 棟地上 5 層地下 1 層共 1 戶之工廠，建築物高度 25 公尺不一致)，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。

2、本府工務局(書面)：

- (1)不可綠化面積之人行道面積檢討請釐清。
- (2)停車數量請依土管檢討。
- (3)2 樓部分構造為於 4 米退縮帶上，請釐清。
- (4)防火門應朝避難方向開啟。

3、本府交通局意見(書面)：

- (1)建議本案應確實評估基地停車供需，且停車需求應以內部化為原則。
- (2)基地地面層大貨車裝卸停車位，建議套匯進出軌跡，並請說明是否一併規劃理貨空間及貨物進出貨梯動線。

4、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

(1)依卷附資料顯示，應依 108 年 1 月 28 日發布實施「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)」案)土地使用分區管制要點修(增)訂條文檢討，該次通檢未指明變更部分，均以 106 年 4 月 13 日發布實施「變更林口特定區計畫(土地使用分區管制要點)(第二次專案通盤檢討)」為準，並需同時符合都市計畫法新北市施行細則之規定，請業者於報告書中敘明法規之適用日期。

(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、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無容積移轉案件紀錄。

6、依都市設計審議原則規定，退縮範圍內，應以淨空設計，退縮範圍不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台等構造物，請修正二層平面圖說退縮 6 公尺範圍，並補繪剖面圖說。

7、停車空間應設汽車 16 輛，於基地內實設 11 輛，不足 5 部車車位使用相鄰街廓自設車位辦理變更使用，請洽工務局確認符合相關適用法規規定，後續請補充相關說明資料，以確保符合規定。

8、裝卸車位設置位置請繪製軌跡線說明，確保大型車輛進出不影響通行安全。

9、景觀計畫部分有關人行步道設置除依土地使用分區管制要點設置，並請依新北市都市設計審議原則規定設置 2.5 公尺人行道及 1.5 公尺寬樹穴。

10、基地轉角位置順平部分請考量大型車運行時內輪差對人行空間安全的影響，請調整街角設計以維護人行安全。

11、請於排水配置圖加註沉砂滯洪池位置。

12、本案立體化各項獎勵部分請於提案單內說明。

13、有關報告書檢附經發局函文中，涉及法定山坡地建築物高度部分，非都市設計審議內容，請依都市計畫、建築管理及營建署之相關法令及函釋內容檢討。

14、108 年 11 月 27 日專案小組審議決議未修正部分：

(1)請依規定檢送水土保持計畫，應經目的事業主管機關(構)核准，請補充相關資料說明。

(2)垃圾車位請刪除序號框、並加註垃圾車位，不得計入法定停車數量及自設停車數量且於公寓大廈管理規約，加註不得銷售轉移。請修正。

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。

	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4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4月10日新北府城設字第1090597695號函先行同意核備在案。 八、以上提請109年5月8日本市109年度第5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	永邑豐建設永和區信義段435地號等39筆土地住商大樓新建工程	案號	報告案第八案
說明	一、申請位置：永和區信義段435地號等39筆土地。 二、設計單位：鄭復綱建築師事務所 建築師：鄭復綱。 三、申請單位：永邑豐建設股份有限公司 負責人：翁永沂。 四、土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率300%) 商業區(建蔽率70%，容積率440%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上24層地下6層鋼骨(282戶)。 (二)建築基地面積：3,187.27平方公尺。 設計建築面積：1,341.85平方公尺。 設計建蔽率：42.16% ≤ 43.02%。 (三)總樓地板面積：35,643.81平方公尺。 設計容積面積：18,709.27平方公尺。 設計容積率：587.00% ≤ 587.00% (321.27* (1+33.8%+48.90%))(允建上限) (四)容積移轉面積：3,461.06平方公尺(33.80%) 都市更新獎勵：5,008.39平方公尺(48.90%) (五)新建建築各層用途如下： 地下二至六層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：店鋪、門廳。 地上一層夾層：店鋪。 地上二至三層：辦公室、集合住宅。 地上四至二十四層：集合住宅。 屋突一層至二層：梯間、機械室。 屋突三層：水箱、機械室。 (六)停車空間：應設汽車273輛，實設273輛； 應設機車282輛，實設282輛； 應設自行車123輛，實設123輛。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案依據「變更永和都市計畫(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19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3月24日函送都審報告書到府，提請103年4月1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. 法規檢討：

- (1) 請補充建築技術規則高層建築物專章法規檢討。
- (2) 請逐條確實檢討新北市都市設計審議原則。
- (3) 請依建管相關規定於地下層設置排煙室。

2. 人行空間或步道系統動線設置事項：

- (1) 依新北市都市設計審議原則第一條第二款規定，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬 1.5 公尺以上建築，其退縮範圍內，應以淨空設計，退縮上方不得有樓板、頂蓋、陽臺等構造物，請配合修正並補檢討圖。
- (2) 依新北市都市設計審議原則第二條第三款人行空間若有給排水溝、箱涵、電信管線等設施設備開口、其蓋板鋪面均須使用與人行空間鋪面一致之化妝蓋板，但不能影響排水等原有功能，且不得使用鍍鋅格柵等開放性溝蓋板影攀人行出入，請補充說明及示意圖說。
- (3) 依新北市都市設計審議原則第二條第三款規定，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，其圖案顏色應與人行空間之鋪面形式連續，且順平無高差，請釐清報告書第 6-7-1 頁是否符合前述規定。

3. 交通運輸系統配置事項：

- (1) 依新北市都市設計審議原則第三條第一款規定，小坪數單元開發案，其汽車停車位以每一單元附設 0.8 車位為原則，機車停車位以每一單元附設一車位為原則，汽車折減後數量仍應符合建第技術規則規定，汽車折減數量以增設自行車數量補足之，請依前述規定修正。
- (2) 依新北市都市設計審議原則第三條第二款第三目規定，汽機車坡道於地面層起始點至人行道或沿街步道式開放空間之間應留至少 6 公尺平地，請依前述規定留設 6 公尺平臺。
- (3) 依新北市都市設計審議原則第三條第四款規定，供住戶內部使用之自行車停放空間，以設置於地面層室內或地下一層為原則，並應規劃合理之出入動線，其數量以機車數量 1/4 單層停放設置，大小宜以 0.5 公尺乘 2 公尺設計，請將自行車移置室內、補充動線圖並依建管規定檢討容積。
- (4) 請套繪周遭植栽現況圖、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。

4. 建第基地細分規模限制事項：

- (1) 請依新北市都市設計審議原則第四條第一款第一至六目容積移轉規定專章檢討，並提出對周遭環境之友善方案，另本案基地面臨非延續性道路，請評估基地能容納之容積，建議酌予調降容積移轉量。

- (2) 依新北市都市設計審議原則規定商業區建築物，倘部分基地位於住宅區，從地面層起至少二層以上應為商業使用為原則，且供作商業使用之樓層不得做管委會空間使用，商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，其出入動線及門廳應獨立區分且空間大小合理，請配合修正。
 - (3) 立面照明計畫建議採晚間三時段檢討，並以能節省電力、減少炫光為原則，燈泡宜採 LED 或省電燈泡。
5. 環境保護設施配置事項：
- (1) 本案未設置地下室進排風系統，請補充說明地下室如何通風。
 - (2) 考量後續住戶使用，請調整地下一層機車與汽車坡道間機車停車位及地下二至五層鄰近汽車坡道下方之汽車停車位。
 - (3) 依新北市都市設計審議原則第六條第一款規定，垃圾、資源回收空間建議於地下一層靠近垂直動線核設置為原則，並以不跨越車道為原則，並於鄰近垃圾空間設置垃圾車暫停車位，其車位不得計入法定及自設車位，請配合修正。
 - (4) 依新北市都市設計審議原則第六條第二款規定，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；另請於基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力，請補充說明。
6. 景觀計畫：
- (1) 依新北市都市設計審議原則第七條第一款第六目規定，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，請配合修正。
 - (2) 依新北市都市設計審議原則第七條第一款第三目規定，喬木應以 15 至 20 公分樹徑之規劃，請釐清確認。
 - (3) 本案露臺請依新北市都市設計審議原則規定增加綠化。
 - (4) 依新北市都市設計審議原則第七條第一款第五目規定，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，請取消阻隔物等設置。
 - (5) 請釐清 RF 層喬木覆土深度是否充足。
7. 其他事項：
- (1) 考量基地西北側 8 公尺計畫道路尚未開闢完成且主要道路為中山路 1 段，建議商業空間移置中山路 1 段 28 巷側。
 - (2) 本案為都市更新案，考量水景後續不易維護管理，請審視評估是否仍有設置之必要性。
 - (3) 請釐清本案店鋪是否設置廣告招牌，倘有規劃招牌設施，請設計單位綜整資料並補充圖面。
 - (4) 本案無申請「變更永和都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）書」獎勵，請移除第 13 及 16 條檢

討，避免有重複申請獎勵疑慮。

- (5) 本案未申請屋脊裝飾物審議，故屋頂突出物部分請設計單位符合建管相關規定並請工務局依權責辦理。
- (6) 無法綠化面積扣除方式有誤，請依「變更永和都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）書」規定檢核。
- (7) 請於都市設計審議報告書套繪都更人行獎勵檢討圖說及補獎勵綜整表於第二章。
- (8) 請將基地內鄰棟間隔、法定退縮、建築物夜間照明（含平立面）、圍牆、景觀植栽、屋脊裝飾物、露臺、高層緩衝空間及垃圾車暫停位等管理維護方式納入公寓大廈管理規約中。

8. 報告書缺失部分：

- (1) 「變更永和都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）書」法規檢討說明請詳列，並補對應頁碼欄位。
- (2) 外部動線圖請套繪鄰地建物及道路圖並詳細分析。
- (3) 鄰棟間隔應檢討本案建築物與地界線及建築線距離。
- (4) 請補建築指示線測量科已核准圖說、開挖率檢討圖、無障礙設施、與「實景」結合透視圖、消防救災核准圖、垃圾處理系統、空調配置（含平立剖面）、比照住宅標準檢討日照、冬至日造成之日照陰影檢討圖及雨水貯留設施平剖面。
- (5) 天際線應為與鄰房合併檢討，請修正。

(二) 本案設計單位於 104 年 7 月 6 日函送都審報告書到府，提請 104 年 9 月 21 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及作業單位意見修正，製作處理對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審查。

1. 本案申請容積移轉應提環境友善方案，且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，請補充說明。
2. 請依變更永和都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）第 18 條規定檢討各項獎勵面積及容積移轉之總和。
3. 本案聯外道路為 6 公尺寬巷道，為避免本案對周邊交通造成外部性影響，請審慎評估本案開發規模之合理性或調降開發規模。
4. 依新北市都市設計審議原則第 1 點規定，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬 1.5 公尺以上建築，其退縮範圍內，應以淨空設計，退縮上方不得有樓板、頂蓋、陽臺等構造物，請修正。
5. 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。
6. 依新北市都市設計審議原則第 6 點規定，新建建物之屋頂、露台綠化其可綠化面積應達屋頂面積之二分之一以上，請補充說明及檢討。
7. 依新北市都市設計審議原則第 7 點規定，人行道退縮達 6 公尺以上者，應設計雙排大型本土常綠喬木，請依規定設計。

8. 依新北市都市設計審議原則第 7 點規定，考量雨水滲入，請取消高出地面之花台等阻隔物。
9. 考量建築節能，請縮短夜間照明時程規劃。
10. 修正對照表請標註頁碼，另缺修正對照圖，請修正。
11. 法規檢討一章請詳敘檢討內容，且應詳實標註參考頁碼。
12. 消防核准圖說請完整納入都審報告書。

(三) 本案設計單位於 106 年 3 月 22 日函送都審報告書到府，提請 106 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：請依下列意見修正，製作處理對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後續提小組討論。

1. 本案申請容積移轉 3928.59 平方公尺(40%)，提出之環境友善方案為於基地內提供開放廣場，面積 408.23 平方公尺(不申請獎勵)，修正意見如下：

- (1) 本案提供容積移轉環境友善方案，是否符合相關法令規定，請釐清說明。
- (2) 本案申請容積移轉應提環境友善方案，且相關法規規定義務或申請獎勵部分不得作為容積移轉環境友善方案，請補充量化說明。
- (3) 考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，建議請增加環境友善方案或調降容積移轉量。

2. 停車動線設計：

- (1) 供住戶內部使用之自行車及機車停放空間，以設置於地面層室內、外或地下一層為原則，並應規劃合理之出入動線。
- (2) 依新北市政府交通局規定或基地特殊經都市委員會要求，應提交交通影響評估報告送交通主管機關審查，請檢附相關審查文件。
- (3) 依據「建築技術規則施工篇」第 241 條高層建築物通達地板面高度五十公尺以上或十六層以上樓層之直通樓梯，均應為特別安全梯，且通達地面以上樓層與通達地面以下樓層之梯間不得直通，請釐清說明。
- (4) 建議高層緩衝空間的位置，就獎勵規定或裝卸方便性作適當調整。
- (5) 防火避難的設施設備，請依相關法令檢討。
- (6) 商業區供一般事務所、辦公空間使用之機房、衛生設備、茶水間等服務空間應集中留設公共服務核內。

3. 建築量體配置：

- (1) 屋脊裝飾物或屋頂框架式構造建議採金屬構架，應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，並檢附示意圖說明。
- (2) 屋頂設置水塔、機電設備應與屋頂突出物整體設計遮掩美化，檢附說明。
- (3) 建築物天際線及模擬透視圖，請實景圖面檢討。

(4) 高樓層建築物立面材質，請考量安全性。

4. 環境保護配置：

- (1) 地下一樓垃圾、資源回收空間，清運動線請補繪說明，建議靠近垂直動線核設置為原則，並以不跨越車道為原則。
- (2) 基地透水面積應大於法定空地 80%檢討，地下室開範圍之覆土深度應達 60 公分以上，請繪製剖面圖說明。
- (3) 基地排水設施已排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表逕流方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝，並標示排水方向及保水設施位置及剖面圖。
- (4) 雨水貯留滯洪池，請依「新北市都市計畫規定設置雨水貯留及涵養水分再利用相關設施作業規範」，檢討雨水貯留量。

5. 景觀計畫：

- (1) 喬、灌木應清楚說明平面圖及剖面圖，並明確標明樹穴、花台細部尺寸、覆土層與地下室結構。
- (2) 屋頂綠化說明剖面圖，明確標明樹穴、花台細部尺寸、覆土層，並檢討排水及防水計畫。
- (3) 加強開放空間得串聯性，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，應設計雙排大型本土常綠喬木。
- (4) 夜間照明，考量夜間人行友善性及安全，公共人行範圍內請取消設置投樹燈。
- (5) 鄰接中山路一段 28 巷景觀配置，請依都市設計審議原則鄰現有巷道需留設人行步道。
- (6) 建議人行道景觀植栽樹種，改換其他樹種。

6. 報告書部分：

- (1) 審議提案單補上都更獎勵說明。
- (2) 審議提案單及面積計算表補充平均建蔽率及容積率。
- (3) 法規檢討請補上正確頁次，以便確認法規對照檢討。
- (4) 建築線指示圖申請書請補簽核章，並申請地號請確認是否有更動。

(四) 本案設計單位於 107 年 11 月 27 日函送都審報告書到府，提請 107 年 12 月 28 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. 本案容積移轉申請單位同意依本府 105 年 6 月 15 日新北府城設字第 1051064963 號令「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」檢討辦理，惟經查本案仍有下列事項應請釐清：

- (1) 有關申請接受基地內部條件之沿街式開放空間部分，不得與都更獎勵重複計列並應設置街道傢俱，請修正。
- (2) 請依前開規定，比照「新北市公共開放空間管理維護基金計算運用要點」繳交管理維護基金。

- (3) 考量本案目現況基地條件不佳，就本案擬申請新制容移評定原則之 YouBike 設置必要及可及性，請應先符合相關法令檢討規劃。

2. 人行空間或步道系統動線配置事項：

- (1) 本案基地北側依「新北市都市設計審議原則」規定，人行空間寬度達 6 公尺以上(含 6 公尺)，請以雙排大型本土常綠喬木設計。
- (2) 考量未來鄰案開發及人行步道之延續性，有關基地西北側鄰地界線之綠帶，請先行退縮 1.5 公尺後再留設。
- (3) 有關基地南側緊鄰公有人行道部分，應依「新北市都市設計審議原則」規定，請補充與基地退縮鋪面之介面處理，並納入整合規劃考量。
- (4) 請補充車道與人行空間及現有道路之關係順平剖面圖。

3. 停車空間及交通動線配置計畫：

- (1) 本案申請小坪數開發，依「新北市都市設計審議原則」規定，汽車折減數量以增設自行車數量補足，目前檢討有誤，請修正。
- (2) 供住戶內部使用及供公眾使用之自行車停放空間，依「變更中和都市計畫(土地使用分區管制專案通盤檢討)(第二階段)」及「新北市都市設計審議原則」規定，以設置於地面層室內或地下一層，並應規劃合理之出入動線。倘若設置於戶外以頂蓋型空間方式設置，並依相關規定應計入容積。
- (3) 本案法令適用日為 102 年 6 月 21 日，申請機車數量為 321 部，依 101 年版之「新北市都市設計審議原則」規定，出入口寬度應縮減至 6 公尺以下設置，請修正。
- (4) 本案於地面層設置店鋪規畫，應考量臨時裝卸貨區及停車位設置檢討。

4. 消防救災審查圖說內容與目前圖說配置不一，請重新檢討。

5. 建築量體及配置事項：

- (1) 屋頂框架式構造部分，未依 106 年 6 月 15 日第 3 次都市更新暨都市設計專案聯審小組意見修正，請補充材質、高度，並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目簽證，將管理維護方式納入公寓大廈管理規約。
- (2) 本次裝飾柱檢討涉及放寬部分，請依建管規定及意見辦理。
- (3) 為降低對周邊環境影響，有關建築立面夜間照明部分，請取消半夜時段夜間照明，以減少耗能。
- (4) 本案為高層建築，考量後續管理維護，有關建築立面材質及燈具照明形式部分，請於在管理規約載明。

6. 景觀及環境保護設施事項：

- (1) 本案南北兩側開放空間應以遮蔭性或景觀焦點喬木設置，減少灌木植被，以廣場空間設置街道家具及增加夜間照明，提供公眾駐足及穿越為主，作為連通至捷運站捷徑、人行通廊等空間

使用，以符合捷運場站周邊之公益性空間活動。

(2) 法定空地百分之八十之透水面積請補充透水磚斷面示意圖。

(3) 露臺、屋頂層請補標示景觀高程、覆土深度及排水方向等圖說。

7. 報告書部分：

(1) 不可綠化範圍檢討有誤，請修正。

(2) 請補充周邊現況路燈位。

(3) 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(含法規附圖補標示本案範圍)並補充發布日期，由建築師簽證負責。

(4) 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 6 月 14 日函送都審報告書到府，提請 108 年 8 月 22 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. 有關本案平面層綠化面積不足，以露臺及屋頂綠化補足申請放寬，原則同意。

2. 因考量商業行為本案依新北市都市設計審議原則申請放寬將 B 棟二層商業空間移設於 A 棟三層，原則同意。

3. 本案未來汽機車數量龐大，考量人行安全請簡化車道出入口鋪面設置，檢討繪製行穿線串聯周邊系統，並於車道出入口設置警示系統。

4. 建議基地西側步道設置植草磚部分改以踏石方式設置，以利居民安全。

5. 基地西北側及東北側人行步道坡度請檢討於 4%以下設置。

6. 基地內供公眾通行夜間照明請取消地嵌燈，改以高燈設置。

7. 基地東側排水系統請以滲透槽溝、滲透陰井設置，減少地表逕流，並取消 PVC 透水管設置，以利排水系統設置。

8. 請調整進排風口設置位置避免影響機車動線。

9. 請確保基地南側臨中正路綠化面積與廣場之開放性。

10. 請於臨中正路側退縮人行步道至 6 公尺並設置街角廣場，以利居民使用。

11. 考量整體規畫請取消基地南側水井設置。

12. 為提供居民友善休憩空間請於基地內綠帶增設節點，並設置街道家具。

13. 考量居民使用安全請檢討自行車車道坡度，並避免自行車與機車動線交織。

14. 為避免無障礙動線與車行動線交織，請調整並檢討無障礙車位設置位置。

15. 報告書部分：

(1) 刪除封面土地使用分區、法令適用日及使用強度。

(2) 修正對照裝卸車位、屋頂框架、管理規約、透水章節參考頁碼登載錯誤。

(3) 審議原則檢討與目錄所載版本不一，請釐清並修正。

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並詳細載明放寬事項。

(六) 本案設計單位於 109 年 1 月 6 日函送都審報告書到府，因涉及放寬屋脊裝飾及裝飾柱提請 109 年 2 月 13 日都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議審查，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): 仍請依照 108/8/22 第 5 次都更暨都設聯審專案小組本局意見逐項回應。

2. 本府環保局意見(書面): 第 3 案「新北市永和區信義段 435 地號等 39 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：基地位於本市永和區信義段 422、423、424、426、427、428、429、430、431、432、433、434、435、436、470-1、470-2、470-4、470-6、487、488、489、490、491、492、493、494、496、497、498、499、500、501、502、503、511、512、512-1、513-1、514-1 地號等 39 筆土地，場址非屬重要濕地，基地面積 3,187.27 平方公尺(謄本面積)，興建 1 幢 2 棟地上 24 層地下 6 層共 282 戶(商用 21 戶、住宅 261 戶)之住商大樓，建築物高度 55.15 公尺。依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

3. 本府城鄉局開發管理科意見(書面): 有關信義段 435 地號等 39 筆土地(面積 3,187.27 平方公尺)，前依本府 108 年 6 月 25 日新北城開字第 1081116978 號函之書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之 35.8%【(臨路條件 20%+接受基地內部條件 9%)*1.3+接受基地外部環境改善項目 2%】，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限(都市更新地區)，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，屋脊裝飾物應採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，其高度以不超過 6 公尺為原則，並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架。請補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，並確實於完整立面圖說標示設置範圍，以檢討整體造型後，原則同意。

5. 1231 外牆裝飾柱部分，本案結構柱含裝飾柱大於 1.5 公尺部分，純裝飾柱寬深度不得大於 1.5 公尺，含結構之裝飾柱寬深度不得

	大於 2 公尺，原則同意。 6. 報告書部分： (1) 喬木規格尺寸部分，喬木之覆土深度應大於 1.5 公尺，請修正。 (2) 報告書第 5-8-1 頁之機車停車位，設計圖說與圖例不一致，請修正，並標示編號。 (3) 消防局核備文件請更新至最新版本。 7. 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。 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。 (七) 本案經設計單位於 109 年 3 月 3 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備及 109 年 4 月 7 日修正報告書，本府於 109 年 4 月 13 日新北府城設字第 1090378856 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 109 年 5 月 8 日本市 109 年度第 5 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	東亞建築經理淡水區中興段 80 地號 1 筆土地店鋪、集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案 第九案
說明	一、申請位置：新北市淡水區中興段 80 地號 1 筆土地。 二、設計單位：林木村建築師事務所 建築師：林木村。 三、申請單位：東亞建築經理股份有限公司 負責人：曹奮平。 四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%、容積率 260%) 五、設計概要： (一)設計內容：地下 2 層地上 9 層鋼筋混凝土構造，共 35 戶。 (二)建築基地面積：1,630.33 平方公尺。 設計建築面積：732.02 平方公尺。 設計建蔽率：45.17%≤50%。 (三)總樓地板面積：6,885.72 平方公尺。 設計容積面積：4,209.54 平方公尺。 設計容積率：259.73%≤260%{200%*(1+30%)}。 (四)容積移轉獎勵：974.3 平方公尺(29.88%)。 (五)新建建築各層用途如下： 地下二層：停車空間、機房、蓄水池、店鋪。 地下一層：防空避難室兼停車空間、機房、配電室。 地上一層：店鋪、住宅。 地上二層至九層：集合住宅。 屋突一至三層：梯間。 停車空間：應設汽車 35 輛，實設 35 輛； 應設機車 35 輛，實設 35 輛； 應設自行車 9 輛，實設 9 輛。 (五)餘詳報告書。 六、法令依據： 依據「變更淡水都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用管制要點第 19 點及 95 年 8 月 31 日北府城設字第 09505660011 號函規定，「淡水、淡水(竹圍地區)都市計畫範圍內，應先經新北市都市設計審議委員會審議通過始得核發建造執照；變更建造執照時亦同。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案前於本府 104 年 11 月 6 日新北府城設字第 1042086683 號函核備在案。 (二)本案設計單位於 109 年 1 月 7 日函送第 1 次變更設計都審報告書到府，提請 109 年 2 月 21 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)：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)，GL 認定及建築物高度請依建築技術規則第 1 條規定檢討。

(2) 建築面積請依建築技術規則第 1 條規定檢討。

(3) 基地內現有通路請依建築線指示圖標示。

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中興段 80 地號等 1 筆土地，場址位屬法定山坡地，基地面積 1,620.71 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 9 層地下 2 層共 35 戶之店鋪、集合住宅，建築物高度 28.8 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 條規定及下列情形者，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，淡水區中興段 80 地號土地，本案前於 105 年 3 月 29 日新北府城開字第 1050520296 號函已核准在案，得移入接受基地本市淡水區中興段 80 地號土地(面積 1,630.33 平方公尺，位於山坡地範圍內)之容積為 974.30 平方公尺(未達接受基地基準容積 30%之上限)，隨文檢附相關資料供參。

5. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

(1) 依淡水都市計畫土地使用分區管制要點第 18 條規定，倘非屬捷運車站用地或火車站周邊 300 公尺內或 300 至 500 公尺內之建築基地，其獎勵面積及容積移轉之總和，不得超過 50%，故本案設計容積率上限應為 $200\% \times 1.5 = 300\%$ ，爰請設計單位修正第貳章法規檢討乙節及面積計算表。

(2) 本案申請 29.88%容積移轉獎勵，惟查報告書提案單及 P2-1 土地使用分區管制檢討乙節，容積移轉申請量誤植為 60%，請修正。

(3) 另倘本案已領得建造執照，其設計內容是否增加原核准之總容積樓地板面積，涉法令適用時點，請設計單位依據內政部 87 年 7 月 2 日台內營字第 8772186 號函釋進行檢核。

6. 本案於口袋公園開放空間(友善方案回饋面積)因配合現況道路高程以致增加花台、台階與坡道，請依下列意見修正：

(1) 請減少沿街花台設置及開放空間階梯數量並請運用剖面圖檢討，維持原核准友善方案之開放性及可及性。

(2) 有關原核准說明友善方案屬半戶外空間使用，惟圖面標示為室內空間，經設計單位說明係提供區公所使用且由管委會維護管理，有關友善方案公共空間部分請明確說明開放使用方式並請洽區公所約定使用方式。

(3) 請確認歷次審查意見之空間用途，確認規劃及維護管理方式納入公寓大廈管理維護規約，並於銷售時納入買賣契約使買受人知悉。

(4) 考量人行安全，友善方案西側人行步道範圍請加強夜間照明。

(5) 查友善方案皆種植喬木及灌木以致無法通行，請修正鄰棟間格供公眾通行部分，加強人行使用。

(6) 友善方案人行步道請確實依標示通行範圍，並請釐清變更後南側新增花台之設置位置。

(7) 請補充開放空間排水設施說明。

7. 景觀綠化：

(1) 考量都市景觀及都市保水，本案綠化面積、綠覆面積及保水面積不得低於原核准。

(2) 請依都市設計審議原則規定喬木應以 15~20 公分樹徑之規劃。

	(3) 本次變更景觀配置部分請依都市設計審議原則檢討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。 8. 法規檢討請完整檢附原核准頁面，涉及本次變更頁面請依標準目錄編排變更對照圖並補充變更說明。 9. 專章檢討涉及本次變更頁面請依標準目錄編排變更對照圖並補充變更說明。 10. 查面積計算表檢討增加容積面積請確認法令適用日是否一併更新。 11. 本案車道與人行步道順平部分，因設計單位說明配合面前道路高程調整，請逕依建管規定檢討。 12. 涉及未開闢計畫道路且申請容積移轉需開闢計畫道路，請釐清並依建管規定辦理。 13. 本案規劃與原核准報告書不符且涉及容積移轉友善方案變更，是否涉及先行動工部分，請工務局確認。 14. 報告書部分： (1) 請檢附法令適用日證明文件。 (2) 原核准頁面請清楚檢附。 (3) 請補充建築面積變更圈選。 (4) 提案單獎勵面積有誤，請修正。 (5) 本次變更編號4之停車位規劃請逕依建管規定檢討。 (6) 容移友善示意照片請取消。 15. 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。 16. 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。 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及放寬內容。 18. 相關單位意見請酌參。 19. 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5日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於109年4月17日新北府城設字第1090400376號函先行同意核備在案。 八、以上提請109年5月8日本市109年度第5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	拱北土地汐止區新峰段1295地號等8筆土地超級市場及集合住宅新建工程(第1次變更設計)	案號	報告案第十案
說明	一、申請位置：汐止區新峰段1295地號等8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：拱北土地開發股份有限公司 負責人：黃昱霖 四、土地使用分區：市場用地(建蔽率50%，容積率240%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上25層地下4層鋼筋混凝土構造，共209戶。 (二)建築基地面積：3,616平方公尺。 設計建築面積：1,362.22平方公尺。 設計建蔽率：37.67%≤50%。 (三)總樓地板面積：27,529.85平方公尺。 設計容積面積：14,523.4平方公尺。 設計容積率：401.64%(包含獎勵容積)≤401.64%。 (240*(1+36.34%+6%+25.02%)) (四)容積移轉面積：3,153.60平方公尺(36.34%)。 (五)綠建築獎勵：520.70平方公尺(6%)。 (六)開放空間獎勵：2,171.25平方公尺(25.02%) (七)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：梯廳、店鋪、管委會使用空間。 地上二層：超級市場 地上三層至二十五層：住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。 (八)停車空間：應設汽車191輛，實設181輛(車位折減提請討論)。 應設機車209輛，實設230輛(自設21輛)。 應設自行車58輛，實設92輛(自設6輛)。 (九)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案係依據「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」規定，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案前經本府103年12月16日新北府城設字第1060340944號函同意核備在案。 (二)本案設計單位於108年10月8日提送都審報告書到府，108年11月5日專案小組決議，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)內部動線規劃部分，停車場內部各種車輛(包含汽車、機車、自行車)動線規劃避免交織。 (2)地下一層無障礙機車位應鄰近梯廳，避免穿越車道設置。 (3)本案因做變更設計，交評報告應重新提送。		

2. 本府環境保護局意見(書面):「拱北土地開發汐止區新峰段 1295 地號等 8 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)」涉及環境影響評估部分,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非位屬自來水水質水量保護區。另據所附資料載:基地位於本市汐止區新峰段 1295、1295-1、1296、1297、1297-1、1302、1303、1304 地號等 8 筆土地,基地面積 3,616 平方公尺,場址非位屬重要濕地,興建 1 幢 1 棟地上 25 層地下 4 層共 213 戶之住宅,建築物高度 84.5 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。
3. 本府工務局意見(書面):
 - (1) 本案變更差異表載示容積樓地板面積增加,法令適用日請依內政部 87 年 7 月 2 日台內營字第 8772186 號函釋辦理。
 - (2) 外牆裝飾物(裝飾柱)、陽台、露樑外隔柵請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。
 - (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) 無遮簷人行道 2.5 公尺淨寬請標示於圖面。
 - (5) 車道上方頂蓋請依建築技術規則規定納入容積樓地板檢討。
 - (6) 屋突層空間名稱請依建築技術規則規定標示。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):本案前經新北市政府 108 年 8 月 23 日新北府城開字第 1081554412 號函核准容積移轉,得移入接受基地汐止區新峰段 1295、1295-1、1297、1297-1、1302、1303、1304 地號等 7 筆土地(面積 3,285 平方公尺)之容積為 3,153.60 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(3,153.60 平方公尺,位於二等火車站 500 公尺內,超過部分自願無償捐贈)。
5. 本案原核備法規適用日為 103 年 4 月 29 日作為法規適用日,各向法規檢討應以同一適用日檢討,都市設計審議原則檢討有誤,請修正。
6. 本案容積樓地板面積增加,有關涉及法規適用日是否從新部分,請釐清。
7. 有關本案戶數增加 31 戶,惟停車位減少 11 輛部分,有關車輛折減部分,請依 102 年審議原則檢討折減,或提請專章檢討申請放寬審議。
8. 1/2 綠化面積及屋頂綠化面積不得低於原核准(報告書 6-29、6-30),請修正。
9. 有關本次新增裝飾柱部分,考量立面形式,柱線 3E 左右 2 根裝飾柱,原則同意。
10. 有關涉及脊裝飾物審議變更部分,原則同意。
11. 本次變更立體綠化部分涉及容移友善方案、原核備函立體綠化加註事項(詳報告書 1-7、1-8 頁)請加強正面部分立體綠化辦

理。

12. 報告書 6-20 頁，剖面圖說喬木變更灌木部分，請修正維持原核准喬木設置。

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

14. 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) 本案設計單位於 108 年 12 月 13 日提送都審報告書到府，108 年 12 月 27 日專案小組決議，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，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) 承前次意見第 1 點，請敘明繳納代金函文文號及本局是否同意之公文文號。

(2) 承前次意見第 2 點，請補充本案停車場出入口之設計規劃詳細圖說，包含進出最大型車輛轉彎軌跡分析。

(3) 承前次意見第 4 點，本案開發量體較大，請依前次委員會意見於水碓街連接忠孝路及仁愛路段增加警示燈及標誌設備，並於圖說上標示，以降低因本案開發所可能招致之交通衝擊。

2. 本府工務局意見(書面)：

(1) 外牆裝飾物(裝飾柱)、陽台、露樑外隔柵請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。

(2) 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。

(3) 突層空間名稱請依建築技術規則規定標示。

3. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市汐止區新峰段 1295、1295-1、1296、1297、1297-1、1302、1303、1304 地號等 8 筆土地，基地面積 3,616 平方公尺，場址非位屬重要濕地，興建 1 幢 1 棟地上 24 層地下 4 層共 209 戶之超級市場、集合住宅，建築物高度 81.4 公尺(與建造執照申請書所載 1 幢 4 棟地上 25 層地下 4 層共 221 戶之超級市場、集合住宅不一致)，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。

4. 本府城鄉發展局開發管理科(書面)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，汐止區新峰段 1295 地號等 8 筆土地，本案前於 108 年 8 月 23 日新北府城開字第 1081554412 號函會勘完成

	在案，得移入接受基地之容積為 3153.60 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(3153.60 平方公尺，位於二等火車站 500 公尺內，超過部分自願無償捐贈)，為接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準，隨文檢附相關資料供參。 5. 有關車輛折減部分，依據 106 年 3 月 17 日第三次大會會議紀錄通案性處理原則，設置自行車位及電動車位，原則同意。 6. 本案環境友善方案留設之開放空間請依原核准以廣場留設，並請將管理維護基金之計算式及金額數量備註於公寓大廈管理規約中。 7. 本案立體綠化部分涉及容移友善方案、原核備函立體綠化加註事項，修正內容提請討論，陽台立體綠化請補陽台剖面確認植栽穴設置方式。 8. 有關裝飾柱部分，標準層部分已依前次專案小組決議修正，另一、二層裝飾柱部分請設置 2 公尺以下，原則同意。 9. 報告書 6-20 頁，剖面圖說喬木變更灌木部分，請修正維持原核准喬木設置。 10. 垃圾儲藏空間及垃圾車暫停車位請設置於地下一層。 11. 綠化檢討請補剖面確認人工地盤及地下室開挖範圍內，覆土深度地被大於 30 公分、灌木大於 60 公分、喬木大於 150 公分。 12. 透水檢討請補剖面確認地下室開挖範圍內，覆土深度大於 60 公分。 13. 報告書部分： (1) 108 年 11 月 5 日專案小組會議紀錄請依順序檢附。 (2) 108 年 11 月 5 日專案小組決議修正對照表，並無修正後通過之決議，請修正。 14. 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。 15. 依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。 16. 相關單位意見請酌參。 17. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (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 4 月 17 日新北府城設字第 1090235721 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 109 年 5 月 8 日本市 109 年度第 5 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	交通部航港局八里區下罟子段下罟子小段 553、554、555 地號等 3 筆土地臺北港南碼頭區管制站新建工程	案號	報告案 第十一案
說明	一、申請位置：八里區下罟子段下罟子小段 553、554、555 地號等 3 筆土地。 二、設計單位：林智灝建築師事務所 建築師：林智灝 三、申請單位：交通部航港局 四、土地使用分區：港埠專用區(建蔽率 70%，容積率 210%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上 2 層，鋼筋混凝土造，共 戶。 (二)建築基地面積：103,553 平方公尺。 (三)設計建築面積：145.44 平方公尺。 設計建蔽率：7.82%≤70%。 (四)總樓地板面積：176.48 平方公尺。 設計容積面積：173.38 平方公尺。 設計容積率：9.32%≤210%。 (五)新建建築各層用途如下： 地上一層：管制站。 地上二層：機房。 (五)停車空間：應設汽車 0 輛，實設 0 輛。 應設機車 0 輛，實設 0 輛。 應設自行車 0 輛，實設 0 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(部分水域為港埠專用區)」細部計畫(配合台北港南碼頭填海造地計畫)暨擬定台北港特定計畫地區細部計畫(第二階段)書土地管制要點，第二十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。 七、辦理經過： (一)本案設計單位於 109 年 1 月 21 日函送都審報告書到府，提請 109 年 3 月 2 日專案小組審查。 (二)本府交通局意見(書面)：無意見。 (三)本府環境保護局意見(書面)：基地位於本市八里區下罟子段下罟子小段 553、554、555 地號等 3 筆土地，場址非屬重要濕地，基地面積 1,860 平方公尺(謄本面積為 103,553 平方公尺)，經查屬行政院環境保護署「臺北港南外堤內側碼頭區設置自由貿易港區開發計畫環境影響說明書」範圍內，開發單位應依環境影響評估法第 17 條規定切實執行。今擬興建 1 幢 1 棟地上 2 層地下 0 層共		

	1 戶之管制站，建築物高度 7.3 公尺，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。 (四)本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：無 (五)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。 (六)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. 依都市計畫法新北市施行細則第 44 條、新北市都市設計審議原則第 8 點、土地管制要點第 23 點規定須設置景觀植栽，因本案位於港埠專用區，用途為管制站，建築物為斜屋頂，無法於屋頂、陽台等水平人工地盤執行立體綠化，及屋頂 1/2 綠化檢討，無法設置綠屋頂(薄層綠化)設計或設置綠能設施，原則同意。 2. 法規檢討部分請依法令適用日檢討。 3. 有關停車位數量、綠化及綠覆率等檢討請以基地面積全區檢討。 4. 停車位檢討部分請依土地管制條例或建築技術規則檢討。 5. 資源回收部分，目前規畫方式無使用垃圾暫存空間需求，同意目前規畫方式。 6. 請說明既有建築與本案環境關係。 7. 請審慎考量建築物使用材料確保結構耐候性及安全性。 8. 景觀計畫： (1)照明計畫及燈具配置圖請用白底圖說明燈具配置。 9. 報告書部分： (1)請檢附消防局核備文件。 (2)請釐清本案管制站是否為非公眾使用建築物。 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。 (七)本案經設計單位於 109 年 3 月 19 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備、109 年 4 月 13 日說明書，本府於 109 年 4 月 17 日新北府城設字第 1090499599 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 109 年 5 月 8 日本市 109 年度第 5 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	大將建設汐止區崇德段602-2地號及新峰段114地號等19筆土地集合住宅新建工程	案號	報告案 第十二案
說明	一、申請位置：汐止區崇德段602-2地號及新峰段114地號等19筆土地 二、設計單位：蕭家福聯合建築師事務所 建築師：蕭家福 三、申請單位：大將開發股份有限公司 負責人：葉義雄 四、土地使用分區：第二種住宅用地(建蔽率50%，容積率240%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上11層地下4層鋼筋混凝土構造，共259戶。 (二)建築基地面積：5,007.65平方公尺。 設計建築面積：2,361.83平方公尺。 設計建蔽率：47.16%≤50%。 (三)總樓地板面積：34,068.52平方公尺。 設計容積面積：14,523.45平方公尺。 設計容積率：346.90%(包含都更獎勵容積)≤346.90%。 (240*(1+4.84%+6%+10.36%+23.34%)) (四)容積移轉面積：2805.65平方公尺(23.34%) (五)新建建築各層用途如下： 地下一至四層：防空避難室兼停車空間、停車空間、機房、水箱。 地上一層：公共門廳、集合住宅、車道、供公寓大廈管理委員會使用空間。 地上二層：集合住宅。 地上三層至十一層：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220輛，實設249輛(自設29輛)。 應設機車259輛，實設259輛。 應設自行車114輛，實設114輛。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據： 七、辦理經過： (一)本案業於103年12月16日第1次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議，因本次會議出席委員未達法定人數故為諮詢案，僅提供原則性意見，請設計單位依下列委員及作業單位意見修正，製作處理對照表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組討論： 1. 有關容積移轉部分，請依新北市都市設計審議原則第4條第1款規定專章檢討並提出環境友善方案。 2. 本案無申請屋脊裝飾物審議，請設計單位逕洽工務局確認並依相關規定檢討。 3. 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1.5公尺以上建築，退縮範圍內應以淨空設計，不得設置構造物，請標示尺寸並檢討(擋土牆)。		

4. 依新北市都市設計審議原則第3條第2款規定，汽機車坡道於地面層起始點至人行道應留設6公尺緩衝空間，請標示尺寸並檢討修正。
5. 依新北市都市設計審議原則第3條第2款規定，每一宗基地以設置一處車道出入口為原則，請檢討。
6. 依都審原則，垃圾、資源回收空間，應設置於地下一層靠近垂直動線核設置為原則，本案設置於地下二層部分，提請委員會討論。
7. 依新北市都市設計審議原則第6條第1款規定，請依人口數計算資源回收空間大小及數量。
8. 南棟住戶丟棄垃圾動線需跨越車道，有安全疑慮，請設計單位檢討；垃圾車暫停車位不得計入法定停車數量及銷售轉移。
9. 地下一層機車、自行車動線應避免與汽車車道重疊或交錯規劃，請檢討修正。
10. 請於都設報告書專章說明，所申請容積獎勵項目並檢討上限規定，另以地面層圖說，標示容積獎勵項目之相對範圍。
11. 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，請詳列計算式並檢討。
12. 依新北市都市設計審議原則第6條第3款規定，露台及屋頂應1/2面積綠化，請詳列計算式檢討，並以剖面圖檢討覆土深度與結構關係。
13. 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，其喬灌木及草皮不得重複計算，請詳列計算式檢討，並以剖面圖檢討覆土深度與結構關係。
14. 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，請補附雨水儲留設施詳圖。
15. 公寓大廈管理規約應包括下列管理維護事項：基地內鄰棟間隔、法定退縮、開放空間、建築物夜間照明、圍牆、景觀植栽及垃圾車暫停位等管理維護方式。
16. 全區配置圖、景觀計畫部分請套繪現況圖，包含公有人行道、周邊停車空間出入口、鄰地植栽、鋪面及高程等現況。
17. 本案臨計劃道路側設置圍牆部分，續提下次會議討論，另請以剖面說明邊界及公私領域之處理方式。
18. 本案法規檢討部分，請逐條詳列數據檢討。
19. 本案法令適用日期請於報告書載明並檢附佐證文件。
20. 本案各項法規之公告實施日期，請於法規檢討章節標示。
21. 本案是否需要辦理環境影響評估及交通影響評估，請檢討或說明其目前辦理進度。
22. 有關基地南側道路改巷部分，其路型不利使用，請修正。
23. 請補附基地各面向擋土牆與建築物之剖面詳圖。

(二) 本案業於105年2月26日第2次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議，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 105 年 2 月 26 日都更聯審小組經委員決議，本案涉及基地內設置 2 條 GL 是否合乎整體規劃之疑義認定及坵塊圖畫法界定，惠請工務局協助釐清，以利後續小組續審事宜。
2. 加強標示基地與鄰地、既有巷道及人行道退縮高程關係，以利瞭解基地整體地面順平之規劃。
3. 請說明本案基地與周邊鄰近建築之間的紋理關係及地區的開放空間系統規劃。
4. 容積移轉部分：
 - (1) 依新北市都市設計審原則第 4 條第 1 點規定，本案申請容積移(21.27%，2,556.10 平方公尺)，考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，請增加環境友善方案(或調整環境友善方案項目)。
 - (2) 容移環境友善方案請加強說明 8 米道路開闢經費，以及開闢道路的頭尾如何處理。
 - (3) 另建議基地東北側私人庭院與基地周邊山坡地作整體規劃，納入容移環境友善方案裡檢討。
5. 交通環境影響部分：
 - (1) 停車數量之空間設置，應考量地下室間挖 5 層必要性合理規劃，是否破壞到基地古井水源之疑慮，建議依 104 年 10 月 1 日公告「新北市都市設計審議原則」第 3 點第 1 款第 2 目：「單戶專有部分樓地板面積在 66 平方公尺以下(不含免計容積之陽台)之小坪數單元，該部分樓地板以 0.8 倍計算車位需求量；倘單戶專有部分樓地板面積在 50 平方公尺以下(不含免計容積之陽台)之小坪數單元，以 0.7 倍計算車位需求量，機車停車位以每一單元附設一車位為原則，汽車折減後數量仍應符合建築技術規則規定。汽車折減數量以增設自行車數量補足之」辦理。
 - (2) 請依「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 7 條第 3 項規定(略以)：「…距離捷運站或火車站 300 公尺內之建築物至少應依法定機車停車位數 15%計算設置自行車停車位…」辦理。
 - (3) 改道後南側路型拓寬為不等寬(約 19 米)道路，對車行順暢及不利於行人之安全疑慮，請設計單位調整，並為整體基地與臨街之銜接計畫及街角開放空間作檢討說明。
 - (4) 請交代並說明臨 13 層及 26 層建築現有巷道交通流量，車行進出是否影響現有巷道(水碓路)人車衝突關係。
 - (5) 請說明基地內靠車道進出旁的人行步道如何串聯巷道關係及考量避免人車衝突的關係。
 - (6) 請於在水碓路、連接忠孝東路及仁愛路段增加警示燈及標誌設備。
6. 請說明並標示本案屋脊裝飾物申請範圍、高度及釐清屋脊裝飾物

部分是否檢討有誤，並檢討耐候、耐震，耐風等結構安全項目簽證，另請依建管相關規定檢討並請本府工務局出席共同審查。

7. 空調機設置請正確標示機組位置、合理大小及合理散熱方式，必要時應加美化之隔柵予以遮蔽。

8. 開放空間配置及建築量體部分：

(1) 本案右側 C、D 棟建築之間棟距請詳述標示，並以都市景觀層面檢討說明 2 棟建築窄巷部分是否影響到內部風場環境，建議不影響內部平面為原則調整建築量體。

(2) 請說明建築各棟距與保護區之間距離並標示清楚。

(3) 本案 8 米計畫道路側建議植栽槽在主要入口處請延續設置以達行人之安全性。

(4) 本案 6~19 米不等寬改道範圍之介面問題，請修正並請加強行人緩衝空間、鋪面及景觀檢討等圖說。

(5) 建議北側地界連結東側空地之階梯強調做為開放性空間，並增加指標、告示牌等指示，與東側古井及山坡地結合來加強容移環境友善使用。

9. 夜間照明燈具設置請注意實用性及安全性，請增加人行道高燈、景觀燈及車道燈等照明上配置加強，以便考量夜間行人之安全問題。

10. 環境保護設施設置部分：

(1) 請釐清並說明本基地開發前後對於此地區整體性延伸保水、減災的作法及貢獻方式為何處理。

(2) 請釐清並標示沉砂池及現有排水溝範圍，另改道之巷道應符合公共排水及公共管線埋設，不宜有私用之設施穿越及埋設。

(3) 有關本案排水及保水系統請以整體開發規模去檢討，坡地與基地之間的排水與保水之流向關係，請說明並標示出來。

(4) 請明確說明滯洪沉砂池與基地內排水及保水關係。

(5) 法定空地百分之八十之透水面積請釐清除喬木外其他覆土深度應達 60 公分以上方得列入計算，並補充相關圖說以利檢核覆土深度與地下室結構之關係及透水磚斷面示意圖。

11. 景觀計畫部分：

(1) 本案 A 棟建築陽台靠臨路退縮 5 公尺側，請考量住宅私密往後退縮建築並延續植栽種類達緩衝綠帶之作法。

(2) 本案臨計畫道路側設置圍牆之建築複壁，請標示複壁高度及厚度並以退縮建築空間做階梯式擋土牆，增加緩衝綠化空間。

(3) 補充說明本案景觀高程規劃，為增加基地之保水能力及雨水入滲，請移除花臺設置，本案樹穴設置位置倘涉及地下室開挖部分請降版規劃，如有特殊情形，請詳加說明。

(4) 屋頂請檢討 1/2 綠化並補充圖例說明植栽種類、鋪面形式及剖面，剖面請標示景觀高程、覆土深度及排水方向等。

12. 報告書部分：

(1) 請釐清並說明本案現有埤塘之後是否填平其標示範圍，並交

代清楚與本基地的關係。

(2) 請補充滯洪沉砂池日後維護管理計畫。

(3) 請補充說明並檢討現況山坡地上坡腳、步道及水文與本基地之間的關係，是否影響到處理介面及安全問題。

(4) 景觀剖面圖說請補充基地整體性長短向圖說並說明與建築之間關係為何及標示各空間範圍。

(三) 本案業於106年9月15日第3次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議，決議修正後通過，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(23.34%，2,805.65平方公尺)，目前申請單位提出開放空間(約1,500平方公尺)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，考量本案為區內容移，委員會勉予同意。

(2) 報告書5-71頁前3項屬義務性質，請刪除。

(3) 本案基地為山坡地，請確實依前次決議一(二)：標示基地與鄰地、既有巷道及人行道退縮高程關係，以利了解基地整體地面順平之規劃。

(4) 考量南側友善空間臨水確路6公尺巷道過近，請適度調整建築物量體配置及調整排氣墩位置(6-03頁E-E'剖面圖)，加大緩衝空間。

(5) A、B棟之間友善方案請保留植栽，人行通道至少2公尺寬。

(6) 考量公眾使用安全性，請說明車道出入口和水確路6公尺現有巷道界面關係，並加強警示措施。

(7) 開放空間應具備開放性及公益性，以確實供公眾使用，目前東側容移友善空間僅靠階梯銜接3公尺高差，不應視為容移友善空間。

(8) 容移友善方案內請取消設置高出地面之樹圍石、花台、排氣墩等阻隔物。

(9) 依新北市都市設計審議原則第7點款規定，人行道退縮達6公尺以上者，應設計雙排大型本土常綠喬木。

(10) 綠覆率請設置150%以上。

2. 法規檢討請詳實逐條檢討，並敘明檢討式及詳圖索引。

3. 有關基地排水部分：

(1) 請提出本案整地後和原始地型地貌對照圖說，並說明改變後安全措施計畫。

(2) 本案屬山坡地基地現況有2處埤塘，應考量區域排水計畫，避免開發後破壞原有排水紋理，造成淹水。

4. 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。

5. 報告書部分：

(1) 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。

(2) 基地範圍線請精確標示。

(3) 歷次會議紀錄請以原尺寸檢附。

(4) 面積表及各相關圖說，字體模糊。

6. 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。

(四) 本案設計單位於 108 年 12 月 16 日提送都審報告書到府，提請 109 年 2 月 6 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) 提案單戶數與面積計算表戶數不一致，請確認，並一併重新檢討法規相關停車位數。

(2) 無障礙車位請靠近梯廳，避免穿越車道。

2. 本府工務局意見(書面)：

(1) 請依建築技術規則第 1 條「一宗土地」之規定檢討基地面積及相關容積、建蔽率等。

(2) 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)。

(3) 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。

(4) 部分機車停車位置於地上 1 層，請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討或提請放寬。

(5) 外牆裝飾物(裝飾柱)請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。

(6) 屋脊裝飾物請依規定檢討透空率，透空遮牆檢討應自屋突面起算，女兒牆部分不得計入透空面積。

(7) 地上層陽台範圍管道間是否納入容積樓地板請檢討。

(8) 山坡地 1.5 公尺人行步道上方構造物及淨高請依內政部 87 年 3 月 25 日台內營字第 8771504 號函釋規定檢討。

3. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市汐止區崇德段 602-2、604、606、646-1、649、653、654、655、656、660、663、664-1、666-1 地號及新

	峰段 114、115、116、117、118、119-2 地號等 19 筆土地，基地面積 5,007.65 平方公尺，場址位屬法定山坡地，興建 3 棟地上 11 層地下 4 層共 259 戶之集合住宅，建築物高度 34.55 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，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及無說明五情形者，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。 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系統所示，無申請容積移轉事宜。 5. 本案機車位為統一管理及平面進出，且計入管委會空間，配置尚屬合理，因涉及本府工務局「新北市建築物機車停車空間設置要點」規定應設置於地下一層，及建管山坡地 GL 認定，請逕依建管建照預審程序辦理，原則尊重。 6. 依第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議決議內容修正部分： (1) 南側友善空間離 6 公尺巷道過近，請確認建築物與現有巷道間留設人行步道距離大於 1.5 公尺。 (2) 本案友善方案部分請依歷次會議決議修正。 7. 報告書部分： (1) 第 2 次及第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議，無須檢附修正對照圖說。 (2) 東側及南側友善空間剖面及平面圖有誤，請修正。 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. 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。 (五) 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 4 月 20 日新北府城設字第 1090209803 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 109 年 5 月 8 日本市 109 年度第 5 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	家信建設樹林區大學段二小段 40、41 地號等 2 筆土地 集合住宅新建工程	案號	報告案 第十三案
說明	一、申請位置：家信建設樹林區大學段二小段40、41地號等2筆土地 二、設計單位：陳柏壽建築師事務所 建築師：陳柏壽 三、申請單位：家信建設有限公司 負責人：石祖華 四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率50%，容積率210%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上13層地下3層，鋼筋混凝土構造，共75戶。 (二)建築基地面積：2,030.58公尺。 設計建築面積：1,015.13平方公尺。 設計建蔽率：49.99%≤50%。 (三)總樓地板面積：9,179.39平方公尺。 設計容積面積：4,477.39平方公尺。 設計容積率：220.50%≤220.50%。 (四)大街廓獎勵面積：213.21平方公尺(5%) (五)新建建築各層用途如下： 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、停車空間 地上二層：集合住宅、梯廳、管委會空間 地上三層至十三層：集合住宅 屋突一層：樓電梯間、機械室 屋突一層：樓梯間 屋突三層：樓梯間、水箱、機械室 (六)停車空間：應設汽車52輛，實設52輛。 應設機車75輛，實設75輛。 應設自行車35輛，實設35輛。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案係依據「台北大學社區特定區計畫土地使用分區管制要點」第2點：「本計畫區內公私建築開發行為及公共工程有關其建築物設計、開放空間暨都市景觀設計、交通動線系統設計等有關事項、應符合本要點之各項規定，並經台北縣都市設計審議委員會審查通過後，始得申請發照或施工。」，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一) 本案設計單位於109年1月16日提送都審報告書到府，提請109年3月2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。

2. 本府環境保護局意見(書面):據所附資料載:基地位於本市樹林區大學段二小段40、41地號等2筆土地,場址非屬重要濕地,基地面積2,030.58平方公尺(謄本面積),興建2幢3棟地上13層地下3層共75戶之店鋪、集合住宅,建築物高度49.3公尺,倘經目的事業主管機管認定非屬山坡地,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) 補面積計算表並請於面積檢討表標示各樓層高度。
- (c) 請檢討逃生之步行距離及重複步行距離。
- (d) 空間名稱請依建築技術規則標示。
- (e) 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。
- (f) 出入口連接建築線留設之通道,請依建築技術規則規定檢討。
- (g) 騎樓或無遮簷人行道請依「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」檢討。
- (h) 請標示防災通道與人行道相對高層,請檢討是否順平。
- (i) 檢討各樓層梯間與排煙室、梯間與陽台之面積規定。
- (j) 水箱四周請留設淨寬 $\geq 60\text{cm}$ 。
- (k) 建築物高度 $\geq 20\text{m}$,應設置避雷設備請補立面圖說。
- (l) 夾層面積請各戶分別羅列計算是否符合規定
- (m) 陽台設欄杆並標示高度
- (n) 有關基地是否涉及高架橋旁、高鐵、台鐵、捷運等沿線禁限建範圍,請至各目的事業主管機關釐清。
- (o) 挑空部分請依建築技術規則第164條之1檢討設置
- (p) 立面請標示避雷設備
- (q) 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。

4. 本府交通局意見(書面):

- (1) 本案為第1類建築物(店鋪11戶、住宅64戶),設置汽車停車位52席,機車停車位75席,自行車停車位35席,未達交評門檻。

(2)停車位：

- (a) 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，建議基地停車位應滿足1戶1汽、機車為原則，並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。
- (b) 請說明店鋪停車輛(汽機車)規劃(包括動線、停靠區)，並請確實將基地臨停內部化處理，減少對周邊道路衝擊，並嚴禁有車輛外溢之情形，且不得申請繪設路邊停車格。

(3)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是否與本案廣場人行動線區隔，請再補充說明。
- (c) 請補充本案基地周遭各建案之停車場出入口與本案停車場出入口之距離及是否設置相關警示設施。

5. 本案申請屋脊裝飾物審議，水平投影面積檢討請依建管規定辦理後，依新北市都市設計審議原則第6點第2項第4款第1目規定，以不超過6公尺設置(屋脊裝飾物高度適度降低於4.35公尺)，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證後，原則同意。

6. 設置裝飾柱部分，除一樓及一樓夾層外其餘請逕依建管規定辦理。

7. 公共開放空間系統配置事項：

- (1) 為考量全區街廓之5公尺消防救災空間人行動線使用，請勿設置圍牆阻礙通行。
- (2) 為考量全區街廓之5公尺消防救災空間人行動線使用，基地40地號留設消防救災空間部分請沿地線留設3.5公尺硬鋪面後再留設1.5公尺植栽帶。
- (3) 考量人行動線使用自明性，本案基地40地號應依規定留設之5公尺消防救災空間，範圍內花台請移除。
- (4) 請依「新北市都市設計審議原則」第2點第1款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。
- (5) 本案街角設置單一棵喬木部分，考量有阻礙人車視線之疑慮，請取消設置。

8. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：

- (1) 基地41地號地上一層住宅大廳設置後門部分，請考

量人行使用安全及設置合理性規劃。

(2) 本案垃圾車位及垃圾暫存空間之間距，請逕依建管規定辦理。

(3) 本案建築物高度請逕依建管規定檢討。

9. 交通運輸系統配置事項：

(1) 車道出入口旁設置樓梯開口並面向車道，請因考量垂直動線使用請合理規劃設置。

(2) 地上一層設置汽車及無障礙汽、機車位空間部分，因考量無障礙人士使用安全及車行動線，請加強車行及人行動線區劃確保人行動線使用安全後逕依建管規定辦理，另無障礙汽、機車位空間請規劃鄰近垂直動線服務核處。

(3) 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）。

(4) 本案車道出入口種植喬木部分考量有阻礙人車視線之疑慮，建議取消或移植設置。

(5) 請加強地下室防災設計，增設逃生警示標誌或逃生路徑距離。

10. 景觀計畫：

(1) 本案請依都市計畫法新北市施行細則第 43 條檢討無法綠化面積。

(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) 本案圍牆設置，請依新北市都市設計審議原則規定檢討綠籬高度及透空率。

(4) 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。

(5) 本案基地 41 地號鄰棟間隔 1.5 公尺部份，設置圍牆及綠帶請增加剖面圖說明確認整體開放性。

(6) 本案空調主設置部分，應遮蔽美化降低對都市景觀衝擊。

(7) 屋頂花台及女兒牆請留設安全及維修距離。

11. 本案地面層設置店鋪部分，請確實依都市計畫法新北市施行細則第 14 條規定檢討辦理。

12. 請依新北市公共開放空間管理基金計算管理運用要點，製作公共開放空間管理維護執行計畫表。

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

	詳細載明放寬事項。 14. 相關單位意見請酌參。 15. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (二) 本案經設計單位於108年12月18日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於109年1月20日新北府城設字第1082406616號函先行同意核備在案。 八、以上提請109年5月8日本市109年度第5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	新北市政府交通局新莊區復興段87、98、520、538地號等4筆土地新莊運動公園地下停車場新建統包工程	案號	報告案第十四案
說明	一、申請位置：新北市新莊區復興段87、98、520、538等4筆土地 一、設計單位：戴嘉惠建築師事務所 建築師：戴嘉惠 二、申請單位：新北市政府交通局 負責人：鍾鳴時 三、土地使用分區：綜合體育場用地(建蔽率50%，容積率不予規定) 四、設計概要： (一)設計內容：地上4層地下3層鋼筋混凝土構造，共1戶。 (二)建築基地面積：110,979.87平方公尺。 設計建築面積：1,379.70平方公尺。 設計建蔽率：15.06%≤50%。 (三)總樓地板面積：25,107.8平方公尺。 設計容積面積：17,22.5平方公尺。 設計容積率：15.66%≤容積率不予規定 (四)新建建築各層用途如下： 地下一-三層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：梯廳、停車空間、機房、空橋。 地上二層：梯廳、空橋。 (五)停車空間：應設汽車4輛，實設636輛(自設632輛)。 應設機車4輛，實設140輛(自設136輛)。 應設自行車1輛，實設輛20輛(自設19輛)。 (六)餘詳報告書。 五、法令依據：本案依「擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫土地使用分區管制要點」第18條規定:工程預算3,000萬元以上之公有建築物及工程預算5,000萬元以上之公共設計，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，爰此申請辦理都市設計審議。 六、辦理經過： (一)本案設計單位於109年1月17日提送都審報告書到府，提請109年2月25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)：本案本局已於109年2月17日新北交規字第1090231763號函復開發單位本案交通影響評估第1次審查意見，請開發單位修正後儘速送審。 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. 補面積計算表並請於面積檢討表標示各樓層高度。 C. 建築面積如何計算，請於壹層平面圖上色區分範圍。 D. 空間名稱請依建築技術規則標示。		

- E. 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。
 - F. 出入口連接建築線留設之通道，請依建築技術規則規定檢討。
 - G. 基地現況照片請標示拍攝方向。
 - H. 請將開挖範圍套繪至1樓平面。
 - I. 車道坡度、寬度請依規定檢討。
 - J. 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。
 - K. 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。
 - L. 請檢討停車空間防火區劃、防火時效、阻熱性。
 - M. 地下室停車位請檢討迴轉半徑是否符合規定。
- (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「新北市政府交通局新莊區復興段87地號等4筆土地新莊運動公園地下停車場新建統包工程」環境影響評估部分，依據所附資料載：基地位於本市新莊區復興段87、98、520、538地等4筆土地，基地面積110,979.87平方公尺，興建地上4層地下2層之地下停車場，非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」範圍，無須實施環境影響評估。
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. 法規檢討部分：
6. 公共開放空間部分：
7. 有關本案申請放寬屋頂綠化設置，請介定坡道和屋頂範圍，以屋頂範圍檢討，倘屋頂綠化不足部分，原則同意依都市設計審議原則第7點第1項第3款規定以地面層喬木加倍設置做為替代方案。
8. 請確認本次申請基地範圍，及現有建築物涉及建蔽、容積及有關土地使用分區管制要點前後院檢討等相關法規檢討。
9. 依都審原則第3點第1款第6目：「地下室通風系統應結合建築物設計。倘有設置於建築物外部之必要者，排風方向不得面對人行空間。」，請檢討符合規定。
10. 有關廣告招牌形式(P4-13頁)請說明市府交通局是否制式樣式及相關指標系統標示規定。請依主管機關(交通局)審查結果辦理。
11. 自行車位置請標示清楚。
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。 (二) 本案經設計單位於109年3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4月1日新北府城設字第1090390150號函先行同意核備在案。 七、以上提請109年5月8日本市109年度第5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	劉諺承、劉正廉、吳晉瑜新北市五股區成洲段 21、21-1、21-2 等 3 筆地號住宿型精神復健機構新建工程案	案號	報告案第十五案
說明	一、申請位置：新北市五股區成洲段 21、21-1、21-2 地號等 3 筆地號土地。 二、設計單位：田玉昶建築師事務所 建築師：田玉昶 三、申請單位：劉諺承、劉正廉、吳晉瑜 負責人：吳晉瑜 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 5 層地下 0 層，鋼骨造。共 2 戶。 （二）建築基地面積：363.65 平方公尺。 設計建築面積：181.80 平方公尺。 設計建蔽率：49.99%≤50%。 （三）總樓地板面積：983.08 平方公尺 設計容積面積：726.93 平方公尺。 設計容積率：199.89%≤200% （四）新建建築各層用途如下： 地上一層至五層：住宿型精神復健機構(H1)。 屋突一層至三層：樓梯間、電梯間、機房、水箱。 （五）停車空間：應設汽車 2 輛，實設 2 輛。 應設機車 2 輛，實設 3 輛(自設 1 輛)。 應設自行車 1 輛，實設 0 輛。 （六）餘詳報告書。 六、法令依據：本案依據「變更五股都市計畫(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 18 點，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 18 日函送都審報告書到府，提請 108 年 12 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. 本府交通局意見(書面)： （1）本案停車位出入口前設有公車站位，請說明交通影響分析。 （2）本案僅設置汽車位 2 席、機車位 3 席，惟考量基地係作為住宿型精神復健機構，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。

2. 本府環保局意見(書面)：「劉諺承、劉正廉、吳晉瑜五股區成州段 21、21-1、21-2 地號等 3 筆土地住宿型精神復健機構新建工程」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 21、21-1、21-2 地號等 3 筆土地，使用分區位屬都市計畫乙種工業區，基地面積 363.65 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 5 層地下 4 層共 2 戶之住宿型精神復健機構，建築物高度 20.95 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 24 條第 1 項第 2 款規定，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. 法規檢討部分，建照執照尚未掛號，並請依最新頒布之都市計畫法新北市施行細則與本計畫土地使用管制要點，確實逐項檢討，不得刪減條文。
4. 有關申請屋脊裝飾物審議部分，專章與內容圖說不一致，且位於露臺層，故請依工務局規定辦理。
5. 有關停車位放寬部分申請單位於會上說明取消申請，將以調整設計方式於基地內滿足法定車位規劃，為確保停車空間不影響通行安全，請妥善規劃人車動線，加強使用介面區劃。
6. 有關沿街無遮簷人行道部分請於沿建築線設置 1.5 公尺植栽槽後規劃 2.5 公尺寬人行道。
7. 請依新北市都市設計審議原則，本案應設置 1 自行車位，請修正。
8. 依新北市都市設計審議原則規定，本案基地面寬 10 公尺以上未滿 14 公尺，雙側至少留設淨寬 1 公尺，且不得設置固定式構造物。
9. 依新北市都市設計審議原則規定，汽機車車道破口寬度應縮減為 6 公尺以下，並配合車道、人行道整體規劃留設喬木及綠化部分。
10. 請依新北市都市設計審議原則檢討照明計畫，供公眾通行範圍，以設置高燈為主，不得設置投射燈。
11. 依五股洲子洋地區都市設計審議要點規定，本案為本市推廣綠屋頂之重點示範區域，新建建物應規劃壁面立體綠化。
12. 有關 1 層停車空間及夾層高度部分，請依「新北市非住宅建築物樓層高度與夾層或挑空設計施工管理要點」檢討。
13. 有關本案規劃內容請先洽本府衛生局，確認符合主管機關之相關規定。

	14. 請補充標示基地內外之現況確保介面順平處理。 15. 報告書部分： (1) 建築面積計算圖與面積計算表數字不一致，請修正。 (2) 部分圖說與比例尺不一致，請修正。 (3) 非屬都市設計內容免檢附於報告書內(如無障礙電梯平面圖等)。 (4) 請依新北市都市設計審議原則規定，請依實際需求設置合理之資源回收、垃圾暫存及所需之操作空間並說明清運方式。 (5) 空調配置圖部分，請依新北市都市設計審議原則規定，空調室外機應適當遮蔽美化，請修正。 (6) 請補充基地四周與鄰地關係之景觀剖面圖，詳標建築結構與法定退縮、人行步道、綠帶、覆土深度等尺寸關係。 (7) 依新北市都市設計審議原則規定，喬木之覆土深度應大於 1.5 公尺，灌木之覆土深度應大於 0.6 公尺，地被植物之覆土深度應大於 0.3 公尺，樹穴覆土處淨寬不得小於 1.5 公尺，請修正。 (8) 檢討綠化面積之計算式有誤，請修正。 16. 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。 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及放寬內容。 18. 相關單位意見請酌參。 19. 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 3 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 4 月 23 日新北府城設字第 1090379089 號函先行同意核備在案。 八、 以上提請 109 年 5 月 8 日本市 109 年度第 5 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	國家發展委員會檔案管理局林口區國宅段 20 地號 1 筆土地國家檔案館新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案第十六案
說明	一、申請位置：林口區國宅段 20 地號 1 筆土地。 二、設計單位：九典聯合建築師事務所 建築師：郭英釗。 三、申請單位：國家發展委員會檔案管理局 負責人：林秋燕。 四、土地使用分區：機關用地(建蔽率 50%，容積率 250%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上 10 層、地下 2 層鋼筋混凝土構造，共 1 戶。 (二)建築基地面積：25,686 平方公尺。 設計建築面積：6,292.82 平方公尺。 設計建蔽率：24.50% ≤ 50%。 (三)總樓地板面積：48,731.50 平方公尺。 設計容積面積：30,568.32 平方公尺。 設計容積率：119.01% ≤ 250%。 (四)新建建築各層用途如下： 地下二層：停車場。 地下一層：停車場。 地上一至十層：辦公廳。 屋突一層：機房。 (五)停車空間：應設汽車 226 輛，實設 252 輛(自設 26 輛)。 應設機車 226 輛，實設 235 輛(自設 9 輛)。 應設自行車 58 輛，實設 60 輛(自設 2 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(土地使用分區管制要點)(第二次專案通盤檢討)案」第 3 點規定，爰此申請辦理都市審議。 七、辦理經過： (一)本案前於本府 108 年 3 月 25 日新北府城設字第 1080536215 號核備在案。 (二)本案設計單位於 109 年 2 月 13 日函送都審報告書到府，並續於本府城鄉發展局 109 年 2 月 19 日新北城設字第 1090256367 號函錄案辦理排會事宜，於 109 年 3 月 17 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)面積計算表，請補充無障礙汽、機車停車空間檢討計算過程；另無障礙汽、機車停車空間請依規定調整至臨近梯廳。 (2)查本次變更內容空間用途項目由刪減餐廳使用空間，惟刪減餐廳用途之空間是否改為辦公室或其他用途，請補充說明。倘變更用途將增加基地交通衍生量，則應確實檢討並擬具因應措施。		

- (3) 旨案交通影響評估報告書(定稿本)本局業於 108 年 4 月 30 日新北交規字第 1080752511 號函同意備查在案，倘本次變更建築不增加交通衍生量，則依開發單位來文所敘明變更前總停車位數量未達 600 輛，且變更前後停車位數量調整未達 5%，爰依本局 97 年 10 月 21 日北交規字第 0970788420 號函，得採向目的事業主管機關報備方式核備，免再修正交通影響評估報告至局審查。
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：基地位於本市林口區國宅段 20 地號等 1 筆土地，基地面積 25,686 平方公尺，場址位屬法定山坡地，使用分區為機關用地，興建 1 棟地上 10 層地下 2 層之辦公廳，建築物高度 45.7 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 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. 本府城鄉發展局計畫科意見(書面)：本案前已於 108 年 3 月 25 日經貴科同意核備，另本次報告書亦檢附變更差異表，應為變更設計，請更正本案報告書之案名；另請檢附建造執照申請日期，俾利本科核判土地使用管制要點適用版本。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無容積移轉審件紀錄。
5. 景觀計畫：
- (1)不得因變更設計減少綠覆率等面積，請修正。
- (2)灌木覆土深度不足 60cm，請修正。
- (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，請檢討照度是符合符合相關規定。
6. 建議維持原布展空間之空間量，並合理說明提供居民開放使用方式。
7. 請補充草溝及鋪面高程介面之圖說，確保後續易於維護管理。
8. 考量整體街廓協調性，外觀用色建議再檢視適宜性。
9. 報告書部分：
- (1)封面案名請加註(第 1 次變更設計)，請修正。
- (2)提案單內容與面積計算表內容不一致，請修正。
- (3)申請書表本案建築師未正本簽章，請修正。
- (4)法規部分檢討、檢討結果、頁碼未載明並請本案建築師正本簽章，請修正。
- (5)變更差異表請載明基本資料及變更原因並請本案建築師正本簽章，請修正。
- (6)面積計算表請載明變更前、後差異說明，請修正。
- (7)變更前、後修正對照圖說請參考本局公告範本，請修正。
- (8)變更前相關書圖，應檢附具核備章之書圖，請修正。
- (9)涉及建築管理，仍應依建管相關規定辦理。
- (10)請於修正後一並檢視目錄、頁碼，以符內容一致性。

	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. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 13. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。 14. 相關單位意見請酌參。 (三) 本案經設計單位於 109 年 3 月 27 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 4 月 10 日補正報告書，本府於 109 年 4 月 22 日新北府城設字第 1090566772 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 109 年 5 月 8 日本市 109 年度第 5 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	森寶開發鶯歌區鳳鳴段 77 地號 1 筆土地住宅大樓新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案 第十七案
說明	一、申請位置：鶯歌區鳳鳴段 77 地號 二、設計單位：三大聯合建築師事務所 建築師：陳茂雄 三、申請單位：森寶開發股份有限公司 負責人：簡正德 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：地下 3 層，地上 13 層，鋼筋混凝土造，共 201 戶。 (二) 建築基地面積：4,329.23 平方公尺。 設計建築面積：1,559.44 平方公尺。 設計建蔽率：36.02%≤50%。 (三) 總樓地板面積：23,660.25 平方公尺。 設計容積面積：12,381.42 平方公尺。 設計容積率：286%≤286%(含容積獎勵) (200%*(1+0.03+0.4)) (四) 大規模開發獎勵面積：259.75 平方公尺(3%) (五) 容積移轉獎勵面積：3,463.38 平方公尺(40%) (六) 新建建築各層用途如下： 地下一至三層：防空難室兼停車空間。 地上一層：門廳、管委會空間、店鋪。 地上二層：管委會空間、集合住宅。 地上三至十三層：集合住宅。 屋突一至三層：樓電梯間、機房、水箱。 (七) 停車空間： 應設汽車位 201 輛，實設汽車位 202 輛(自設 1 輛) 應設機車位 201 輛，實設機車位 216 輛(自設 15 輛) 應設自行車位 54 輛，實設自行車位 54 輛。 (八) 餘詳報告書。 六、本案依據「變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點(第一次通盤檢討)」第 11 點規定，申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一) 本案於本府 106 年 4 月 7 日新北府城設字第 1060648413 號函核備在案。 (二) 本案設計單位於 108 年 12 月 25 日檢送第 1 次變更設計報告書到府，提請 109 年 2 月 25 日專案小組審查決議如下：本案依下列意見修正後原則同意，惟本次出席委員人數不足，故採諮詢案辦理，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案		

小組確認。

1. 本府工務局意見(書面)：

(1) 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，建築面積請依建築技術規則第1條規定檢討。

(2) 入口雨遮及雨遮位置、形式及範圍請依建築技術規則及本市建照業務工作手冊5-16規定檢討。

(3) 地上1層安全梯#1避難路徑及管委會空間屬性請檢討。

2. 本府交通局意見(書面)：無涉停車場出入口與停車位數變更，故本局無意見。

3. 本府環保局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市鶯歌區鳳鳴段77地號等1筆土地，基地面積4,329.23平方公尺，興建1幢1棟地上13層地下3層共201戶之辦公大樓，建築物高度49.2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，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11月3日新北府城開字第1062132999號函已核准在案，得移入接受基地本是鶯歌區鳳鳴段77地號土地(面積4,329.23平方公尺)之容積為3,463.38平方公尺。

5. 查本案前經本府106年11月3日新北府城開字第1062132999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。

6. 本次變更案更設計因調整建築面積符合「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」附表一第一項：「配置原則不變，建築面積較原核備增減超過百分之五或二十五平方公尺」規定，故提本次小組會議審查，請詳細說明本案調整事項。

7. 請詳細說明立面調整部分。

8. 報告書部分：

(1) 請依範本編排報告書目錄順序。

(2) A-1內頁標題案名錯誤，請釐清並修正。

(3) 提案單請補充自行車停車位數量。

(4) 報告書內空白頁請標示為此頁空白。

(5) 請刪除第七章立面高度比標示。

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) 本案因前次小組委員人數不足改為諮詢案，故續提 109 年 3 月 17 日專案小組討論，並錄案提請 109 年 3 月 17 日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府工務局意見(書面)：

(1) 地上 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，建築面積請依建築技術規則第 1 條規定檢討。

(2) 入口雨遮及雨遮位置、形式及範圍請依建築技術規則及本市建照業務工作手冊 5-16 規定檢討。

(3) 地上 1 層安全梯#1 避難路徑及管委會空間屬性請檢討。

2. 本府交通局意見(書面)：無涉停車場出入口與停車位數變更，故本局無意見。

3. 本府環保局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，依卷附地號，經本局至經濟部水利署敏感區位查詢系統代為查詢結果，場址非位於自來水水質水量保護區及水庫集水區範圍內。又據所附資料載：基地位於本市鶯歌區鳳鳴段 77 地號 1 筆土地，基地面積 1,559.44 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 13 層地下 3 層共 201 戶之集合住宅，建築物高度 49.20 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 11 月 3 日新北府城開字第 1062132999 號函已核准在案，得移入接受基地本市鶯歌區鳳鳴段 77 地號土地(面積 4,329.23 平方公尺)之容積為 3,463.38 平方公尺。

5. 查本案前經本府 106 年 11 月 3 日新北府城設字第 1062132999 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。

6. 有關沿街人行道花台請釐清標示之名稱，確保符合建管規定，並與人行空間順平處理。

7. 請詳細說明立面調整部分。

8. 報告書部分：

(1) 請依範本編排報告書目錄順序。

(2) A-1 內頁標題案名錯誤，請釐清並修正。

	(3)提案單請補充自行車停車位數量。 (4)報告書內空白頁請標示為此頁空白。 (5)請刪除第七章立面高度比標示。 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. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (四) 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4月24日新北府城設字第1090513406號函先行同意核備在案。 八、以上提請109年5月8日本市109年度第5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	銘益建設新店區莊敬段 30-2 地號等 36 筆土地都市更新辦公住宅大樓新建工程	案號	報告案第十八案
說明	一、申請位置：新店區莊敬段 30-2 地號等 36 筆土地 二、設計單位：立志建築師事務所 建築師：郭立志 三、申請單位：銘益建設股份有限公司 負責人：陳一郎 四、土地使用分區：第四種住宅區(建蔽率 50%；容積率：300%) 五、設計概要： (一) 設計內容：地下 5 層，地上 19 層，鋼筋混凝土造，共 182 戶。 (二) 建築基地面積：3,263.75 平方公尺。 設計建築面積：1,139.58 平方公尺。 設計建蔽率：34.92%≤50%。 (三) 總樓地板面積：16,488.42 平方公尺。 設計容積面積：16,469.34 平方公尺。 設計容積率：504.61%(含容積獎勵)≤505.2% (四) 都更獎勵面積：3,818.54 平方公尺(38.98%) (五) 容積移轉獎勵面積：2,878.63 平方公尺(29.4%) (六) 新建建築各層用途如下： 地下一至五層：停車空間。 地上一層：辦公室、管委會、梯間、管理員室 地上二至七層：集合住宅、辦公室。 地上八至十九層：集合住宅。 屋突一至三層：樓電梯間、機房、水箱。 (七) 停車空間：應設汽車位 143 輛，實設汽車位 147 輛(自設 4 輛) 應設機車位 182 輛，實設機車位 182 輛 應設自行車位 71 輛，實設自行車位 71 輛。 (八) 餘詳報告書。 六、本案依據「變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」第 18 點規定，申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一) 本案於 106 年 8 月 29 日「擬訂新北市新店區莊敬段 30-2 地號等 36 筆土地都市更新事業計畫案」第一次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議決議：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. 人行車行動線： (1) 本案因申請容積移轉，依規定不得適用都審原則放寬之情形，故請取消機械車位。 (2) 本案汽車總停車位達 193 輛，請於法定退縮空間後留設 6 公尺平地，並標示人行道出口處不得大於 8 公尺。		

- (3) 請補充說明基地內現有巷道改道後對周邊交通動線之影響。
- (4) 社區出入口部分請加強沿街開放空間綠化，避免造成迴車道意象。
- (5) 機車車道部分請避免於鄰地退縮 1.5 公尺範圍內劃設。

2. 景觀綠化部分：

- (1) 社區入口部分請增加綠化空間，並說明鄰地人行道規劃方式確保界面順平處理。
- (2) 請加強廟前廣場設計，提供可休憩空間，並適度降低花臺高度增加空間穿透性。
- (3) 有關地面層綠化及喬木數量檢討請依土地使用分區管制要點規定第 18 點規定檢討，並於圖說中標示不可綠化範圍。
- (4) 地面層景觀及排水系統部分請標示相關高程(應含鄰地)。
- (5) 地面層開放空間請避免使用投樹燈具，並請加強地面層供公眾使用之景觀照明。
- (6) 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。
- (7) 有關圍牆部分請依都市設計準則檢討高度小於 120 公分。
- (8) 沿街開放空間請套繪公有人行道範圍，合計退縮達 6 公尺以上請植雙排喬木並取消水池，另請依土地使用分區管制原則檢討人行道、綠化範圍寬度。
- (9) 報告書請補附事業計畫報核日公文，並釐清更正適用都市設計審議原則版本。
- (10) 本案為住辦混合之複合性大樓，其樓層數為 25 樓(83.8 公尺)，請以景觀方式減緩高樓風對人行空間影響。

3. 容積移轉環境友善方案：本案申請容積移轉(40%，3,916.50 平方公尺)，目前於報告書中並未提出友善方案，請補充該部分說明或釐清該法令適用日期得否依評點方式申辦。

4. 報告書內容：

- (1) 基地內部分土地為排水溝加蓋，請補充洽水利單位改道之相關說明。
- (2) 請補充說明基地與軍營、農業區鄰接界面關係，並請釐清軍營(機關用地)周邊建築房舍有無特殊禁限建管制內容。
- (3) 本案申請屋脊裝飾物請以專章檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目。
- (4) 請依規定檢討地下室與溝渠間之退縮空間。

(二) 本案於 108 年 2 月 23 日「擬訂新北市新店區莊敬段 30-2 地號等 36 筆土地都市更新事業計畫案」第二次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議決議：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. 法規檢討：

- (1) 本案設置社會住宅請檢討社會住宅審議原則，倘設及需申請放寬項目請申請放寬。
- (2) 捐贈公益設施部分請依都市計畫法新北市施行細則第 48 條第 4 款第 1 目設置獨立出入口及 4 目提撥管理維護經費。

2. 容積移轉部分：

- (1) 依都市計畫法新北市施行細則第 48 條第 1 款第 2 目規定：依土地使用分區管制要點或其他規定應盡之義務與獎勵加以區分，且獎勵不得重覆計列。請以專章補充說明本案申請都市更新獎勵、土地使用分區管制要點規定法定退縮範圍及容積移轉友善方案之關係。
- (2) 本案申請容積移轉(26.31%，2,576.08 平方公尺)提出環境友善方案為提供土地公廟部分應非屬友善方案，惟目前執行方式為提供公共開放空間作為友善方案，請提供基地內開放空間部分作為友善方案標示出範圍及面積，並納入開放空間管理維護基金中檢討(報告書 8-20 頁)以利評估是否可作為容移友善方案。
- (3) 高層緩衝空間面積不得計入友善方案面積及各獎勵面積範圍內，故請於專章檢討圖標示高層緩衝空間。

3. 有關基地內下水道下方設置停車位部分：

- (1) 考量下水道維管及避免日後下水道漏水產生住糾紛，仍建議其下方不設置停車位。
- (2) 依新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 106 年 3 月 17 日年度第 3 次大會專案報告第 1 案：單戶專有部分樓地板面積在 66 平方公尺以下之小坪數單元，以 0.66 倍計算停車位需求量(惟都市設計審議原則應以最新版本，並考量水岸建築檢討)，另本案申請容積移轉以致增加停車需求，故請依上開審議原則以及容積移轉量綜合檢討停車位後再予討論。

4. 全街廓規劃：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，請全街廓配置圖(報告書 3-4 頁)標示周遭植栽、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。

5. 開放空間部分：

- (1) 人行步道系統請依全市通案沿建築線配 1.5 公尺植栽帶再留設 2.5 公尺人行步道。
- (2) 人行空間：考量沿街開放空間及鄰地人行步道串聯，請標示人行步道、車道與鄰地之相對高程及本案絕對高程位置。
- (3) 請依新北市都市設計審議原則第 2 點第 4 款規定：車道出入口之鋪面須其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差，並檢附車道 2 向剖面圖。

(4) 請補充廟埕活動說明。

6. 鄰棟間隔:依新北市都市設計審議原則第1點第2款規定,建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬1.5公尺以上建築,其退縮範圍內,應以淨空設計,退縮上方不得有樓板、頂蓋、陽臺等構造物,請修正。

7. 有關廢改道部分:請依都市設計審議原則規定留設6公尺車行動線再留設1.5公尺人行步道,6公尺道路高程應於基地高程一致,另圍牆應符合都市設計審議原則規定。

8. 交通規劃:

(1) 考量復興路口尖峰時間塞車,停車場出入口位置於尖峰時間恐不易進出,請詳加評估。

(2) 汽機車停車位數計算請依相關法規詳實檢討,汽車停車位數量折減以自行車位補足檢討錯誤,請更正(戶數-法車數量=補足數量)。

(3) 社會住宅停車數量檢討有誤,請修正。

9. 景觀綠化:

(1) 綠化面積檢討有誤,請依都市計畫法新北市施行細則及土地使用分區管制要點規定檢討。

(2) 依新北市都市設計審議原則第6點規定,新建建物之屋頂、露台綠化其可綠化面積應達屋頂面積之二分之一以上,請檢討。

(3) 法定空地80%之透水面積,位於開挖範圍內應有60公分之覆土深度,檢附剖面圖說。

(4) 排水請依審議原則規定:建築基地地面排水設施請地面水匯集入筏基中,過多之逕流始可排入外部公共排水溝,並請儘量設滲透井或其他保水設計,以減少公共排水溝負擔。

(5) 景觀配置圖(報告書5-2頁)請說明環境關係及植栽位置,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及補充景觀剖面圖說。

10. 有關本案申請1樓樓層高度放寬部分:

(1) 專章檢討資料不全,請補充平面圖及放寬理由,報告書申請放寬事項,應以專章載明授權依據及放寬事項。

(2) A棟建築物高度請依建管規定辦理。

(3) B棟消防署請補充平面圖及剖面圖說明實際需求檢討及放寬理由。

11. 本案申請供公眾建築物設置圍牆部分,考量開放空間的開放及公共性,仍建議圍牆僅設置於私人建築部分。

12. 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，俟設計調整後下次審議再一併確認。

13. 依「新北市都市設計審議原則」第5點第2款第2目：建築物樓層達10層以上，需檢討基地與鄰近建築物之天際線關係，請檢討。

14. 報告書部分：

(1) 法規檢討請詳實逐條檢討，並敘明檢討式及詳圖索引，並請建築師簽章。

(2) 都市設計審議原則請依第1次審議日期適用版本。

(3) 前次會議紀錄請逐條詳實檢討。

(4) 請依新封面及目錄範本編排報告書。

(5) 報告書文字無法閱讀，請修正。

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。

(三) 本案於108年11月4日「擬訂新北市新店區莊敬段30-2地號等36筆土地都市更新事業計畫案」第三次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議決議：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，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. 依前次會議決議內容，本案申請屋脊裝飾物審議部分，應調整設計後，續提本次會議確認，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，原則同意。

2. 本案屋突物上之裝飾物請依建管規定檢討。

3. 本案為符合消防署特搜隊勤務使用需求，申請B棟地上1層樓層高度放寬至6公尺部分，原則同意。另A棟地上1層樓層高度以6公尺設置部分，請逕依建管規定檢討。

4. 有關本案申請陽台外裝飾性構造物放寬部分，非都市設計審議授權項目，請逕依建管規定檢討辦理。

5. 依本府財政局於會中表示：「本案於104年優先評估部分作為社會住宅使用，惟考量本案迄今尚於審議階段，應俟本案建物完工後視當下政策之需求調整使用用途，目前則規劃本案B棟地上8、9層作為一般住宅使用。」故有關本案申請停車位數量放寬部分，請先配合財政局目前所提方案之條件檢討停車位數量，倘仍無法符合都市設計審議原則規定應再提大會討論。

6. 空調主機、設備管線及工作陽台勿配置於對公共景觀衝擊較大之立面並應加以遮蔽美化，並應合理規劃設置空調室外機空間

並加以遮蔽美化，圖說應標示冷媒管進出外牆開孔之位置。

7. 除都市計畫、建築技術規則及相關法令另有規定者外，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬 1.5 公尺以上建築。

8. 請依「新北市都市設計審議原則」第 2 點第 1 款規定，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差。

9. 交通運輸系統配置事項：

(1) 考量無障礙動線便利及安全性，B 棟無障礙車位請設置於鄰近梯廳處。

(2) 考量復興路交通壅塞較為嚴重，請於基地進出轉彎軌跡示意圖套繪交通號誌、機車停等區、路型、車線等，以利說明復興路與基地車輛進出口之關係。

10. 景觀植栽：

(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。另考量照明效能及人行安全，請重新配置燈具種類。

(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。

(3) 請詳細說明並補附榕樹移植計畫。

11. 搜救大隊前方鋪面應與位於現有巷之汽修廠順平處理。

12. 報告書部分：

(1) 開放空間管理維護基金章節請用印親簽。

(2) 請清楚標示空調主機設置方式。

(3) 請補標示喬木覆土深度。

(4) 喬木植栽表請以較易辨識之圖例表示，以利審閱。

(5) P.16-25 植栽與消防動線圖面重疊，請釐清並修正。

(6) 地面層進出動線與復興路路型套繪圖面錯誤，請修正。

(四) 因本案無法依前次會議決議修正，故本案設計單位於 108 年 11 月 21 日檢送報告書到府。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 1 案「銘益建設新店區莊敬段 30-2 地號等 36 筆土地都市更新辦公住宅大樓新建工程案」，基地位於本市新店區莊敬段 30-2、38、39、39-7、39-8、39-9、39-10、39-11、39-12、40、40-1、40-2、41-1、42、42-2、42-3、42-4、

	43、44、44-2、45、46、46-1、47-1、49、49-1、49-3、50、51、53、53-1、53-2、54、73-1、73-2及73-3地號等36筆土地，本次申請提請放寬事項為放寬使用108年9月18日版本都市審議原則第四條停車數與配置，惟所檢附文件資料，經查無本案開發量體資料，本局尚難以判定，爰請提供相關資料，俾利本局判別是否涉及環境影響評估。 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，經新北市政府108年9月9日新北府城開字第1081589988號函書面要件在案，本案接受基地可移入容積為基準容積之31.2%(臨路條件20%+接受基地內部條件4%*1.3+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(實施都市更新地區，非位於法定山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。 4. 本案提請停車位放寬部分同意依新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會106年1月26日106年度第1次大會決議小坪數檢討辦理，法定停車位應留設10%電動機車位。 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。 (五) 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4月27日新北府城設字第1090266083號函先行同意核備在案。 八、以上提請109年5月8日本市109年度第5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	聯上開發三重區三重段 46 地號等 11 筆土地集合住宅 新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案 第十九案
說明	一、申請位置：三重區三重段 46、46-1、46-2、47、49、50、50-1、50-2、51、52、53 地號等 11 筆土地。 二、設計單位：呂建勳建築師事務所 建築師：呂建勳 三、申請單位：聯上開發股份有限公司 負責人：蘇永義 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：地下 5 層地上 24 層，鋼筋混凝土造，共 209 戶。 (二) 建築基地面積：4,077.37 平方公尺。 設計建築面積：1,303.46 平方公尺。 設計建蔽率：31.97%≤50%。 (三) 總樓地板面積：25,121.10 平方公尺。 設計容積面積：12,556.5 平方公尺。 設計容積率：307.96%≤307.96% (240×(1+10.39%+7.92%+10%))(允建上限)。 (四) 開放空間獎勵：1,017.19 平方公尺(10.39%)。 公共服務空間獎勵：775.13 平方公尺(7.92%)。 大規模獎勵：978.56 平方公尺(10%)。 (四) 新建建築各層用途如下： 地下二層至五層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間、防災中心。 地上一層：門廳、梯廳、公共服務空間、店鋪。 地上二層：集合住宅、一般事務所。 地上三至二十四層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。 (五) 停車空間：應設汽車 186 輛，實設 186 輛。 應設機車 209 輛，實設 210 輛(自設 1 輛)。 應設自行車 76 輛，實設 76 輛。 (六) 餘詳報告書。 六、法令依據： 本案係依據「擬定三重都市計畫細部計畫(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 107 年 4 月 18 日新北府城設字第 1070741801 號函核備在案。 (二) 設計單位於 108 年 12 月 26 日函送第 1 次變更設計都審報告書到府，錄案提請 109 年 2 月 11 日專案小組審議決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜		

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

1. 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三重段 46、46-1、46-2、47、49、50、50-1、50-2、51、52、53 地號等 11 筆土地，基地面積 4,077.73 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 24 層地下 5 層共 209 戶之店鋪、一般事務所、集合住宅，建築物高度 49.95 公尺。依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查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. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：
 - (1) 查旨案地號似有誤植情形，請申請人釐清修正。
 - (2) 查旨案未附建造執照掛件文件，請申請人釐清本次變更設計是否涉及建築法令適用日調整並檢附建造執照掛件文件，俾利後續查核。
5. 本次變更裝飾柱審議部分，圖面標示裝飾柱位編碼筆誤，並請於標示於建築立面套色及於平面圖標示柱 Line 線補充說明後，原則同意。
6. 開放空間告示牌變更型式，目前變更為大面積雙層強化玻璃，考量安全及確保使用材料後續易於維護管理。
7. 公共開放空間系統配置事項：
 - (1) 公共服務空間請依新北市都市設計審議原則檢討，該空間出入口進出獨立區隔，並應詳列空間用途名稱，且不得兼作入口門廳使用，並請實質區隔。
 - (2) 本次變更公共服務空間面積計算檢討錯誤，請修正。
8. 景觀照明計畫部分，請依新北市都市設計審議原則檢討人行空間內應具有完整之燈光照明計畫，請增加設置高燈減少發生意外。
9. 景觀計畫：
 - (1) 目前綠化面積檢討部分，變更差異表內容及報告書內容不一至，請釐清變更內容，不得小於原核准綠化面積 1,032 平方公尺。
 - (2) 植栽覆土深度請依新北市都市設計審議原則檢討，並於圖面確實標示尺寸。
 - (3) 報告書 P6-9 頁圍牆檢討部分，目前規劃型式與原核准型式不同，請依新北市都市設計審議原則檢討圍牆應為透空設計，鏤空率須達 70% 以上，牆基高度不得高於 20 公分。

- (4) 開放空間綠帶設置請配合鄰地留設 1.5 公尺硬鋪面，並補充綠帶串連動線規劃圖說。
10. 本次變更店鋪設置出入動線請確實標示，另目前規劃店鋪人行動線、無障礙通路與高層緩衝空間設置重疊交織之情況，請修正。
11. 報告書部分：
- (1) 本次申請為第 1 次專案小組審議，程序尚未核定階段，封面案名筆誤，請修正「聯上開發三重區三重段 46 地號等 11 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)」。
 - (2) 目錄頁碼編製錯誤，與報告書內容不一致，請修正。
 - (3) 變更差異表內容請依本案設置規劃及本次變更內容確實說名差異質(如屋頂綠化面積等)，另變更差異表對應頁碼標示錯誤，請修正。
 - (4) 提案單新建建築各層用途說明請確實依最新規劃標示說明，如管委會空間。
 - (5) 基地分析章節內容請依報告書範本編製檢附原核准頁面，並將現況照片更新目前現況，以變更對照圖編製及標示拍攝日期。
 - (6) 面積計算表汽、機車檢討說明錯誤與提案單內容不一致，請修正，並請變更數值以紅色文字標示。
 - (7) 裝飾柱審議及水岸建築檢討請確實檢附原核准圖面。
 - (8) 廣告招牌文字請刪除。
 - (9) 水岸建築檢討筆誤，請釐清並修正。
 - (10) 綠化面積檢討、不可綠化面積、屋頂綠化面積及透水面積等檢討錯誤，請修正。
 - (11) 垃圾車暫停空間請確實於圖面標示文字說明。
 - (12) 請於平、立、剖圖說標示相關退縮、申請獎勵範圍、人行步道、綠帶、道路等尺寸，並請依比例繪製，以利審閱。
 - (13) 建築圖說地上二層檢附圖面錯誤，請修正。
 - (14) 請於報告書檢附一般事務所樓層圖面，以利審閱。
 - (15) 請於圖面補標示與鄰地連接關係、綠帶、景觀、人行步道、汽機車車道及現有人行道之高程。
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。
13. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議牴觸。
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先據以修正圖說。

	(三) 本案經設計單位於 109 年 3 月 18 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 4 月 27 日新北府城設字第 1090504055 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 109 年 5 月 8 日本市 109 年度第 5 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	京格建設鶯歌區鳳福段 1060、1061、1062 地號等 3 筆土地店舖及集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案第二十案
說明	一、申請位置：鶯歌區鳳福段 1060、1061、1062 地號 二、設計單位：蔡明勳建築師事務所 建築師：蔡明勳 三、申請單位：京格建設股份有限公司 負責人：林郁翔 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 11 層地下 3 層，鋼筋混凝土造。共 121 戶。 (二) 建築基地面積：3,571.3 平方公尺。 設計建築面積：1,782.01 平方公尺。 設計建蔽率：49.90%≤50%。 (三) 總樓地板面積：19,455.68 平方公尺。 設計容積面積：7,139.88 平方公尺。 設計容積率：199.33%≤200% (四) 新建建築各層用途如下： 地下一至三層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：店鋪、管委會使用空間、停車空間 地上二至三層：停車空間。 地上四至十一層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房 (五) 停車空間：應設汽車 122 輛，實設 218 輛。(自設 100 輛) 應設機車 122 輛，實設 160 輛。(自設 38 輛) 應設自行車 31 輛，實設 31 輛。 (六) 餘詳報告書。 六、法令依據： 本案依據「變更鶯歌(鳳鳴地區)住宅區(原齊魯工廠)(再修訂事業及財務計畫)細部計畫書」土地使用分區管制要點第 7 點規定，申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一) 設計單位於 107 年 8 月 23 日提請第 1 次專案小組審議，會議決議修正後續提小組審議。 (二) 設計單位於 108 年 4 月 29 日檢送修正後報告書到府，提請 108 年 5 月 24 日第 2 次專案小組審議，決議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。 (三) 設計單位於 108 年 7 月 8 日檢送修正後報告書到府，提請 108 年 8 月 13 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尋管理系統，討論案第2案尚無容積移轉案件紀錄。
 2. 目前基地西側留設人行通路部分，考量緊急救災動線使用，請配合計畫道路移設置基地西側，沿西側地界側除設置隔離綠帶外，採直線規劃以利緊急救災。
 3. 基地北側規劃1.5公尺人行步道，倘與社區自行車動線同時使用，緩衝空間不足，請整體檢討建議增加人行步道寬度。另與東側公園銜接部分，目前規劃過於曲折，考量夜間使用安全，請依直線順平規劃，公私介面以鋪面區分。
 4. 基地西北側範圍屬桃園都市計畫土地，土地所有權人為本案申請人，承諾併同與基地內人行步道一併整體規劃開闢。
 5. 地面層裝卸車位，請移設於地下層。
 6. 汽車出入口請加強設置相關警示設施設備。
 7. 考量消防安全，請檢討加大梯廳寬度。
 8. 報告書部分：
 - (1) 請刪除封面土地使用分區、使用強度及法令適用日。
 - (2) 申請文件應請申設單位檢附正本。
 - (3) 開放空間管理維護基金申設單位核章親簽。
 - (4) 開放空間管理維護基金開放空間部分請以顏色標示。
 - (5) 空調剖面圖請標示主機位置並補附索引。
 - (6) 基地排水及高程系統檢討請補附筏基索引。
 - (7) 補充無障礙車位檢討。
 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108年9月20日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於108年10月5日新北城設字第1081888072號函先行同意核備在案。
- (五) 本案設計單位於109年2月11日檢送第1次變更設計報告書到府，提請109年3月17日專案小組會議審查，會議決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。
1. 本府工務局意見(書面)：
 - (1) 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，建築面積請依建築技術規則第1條規定檢討。
 - (2) 陽台外隔柵等請依建築技術規則及本市規定檢討。

2. 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，包含轉彎處截角圓弧、進出最大型車輛轉彎軌跡分析。
- (2) 請補充無障礙汽車設置數量檢討之計算過程。
- (3) P5-2 表格及 P5-20 地下一層平面圖中裝卸車位數量不符，請確認。另，本案未來有部分將作為店鋪，其裝卸貨等停車需求應確實內部化處理，故請補說明分析上開停車需供比，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。
- (4) 因自行車動線會穿越汽機車出入口，建議評估其安全性。

3. 本府環保局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，依卷附地號，經本局至經濟部水利署敏感區位查詢系統代為查詢結果，場址非位於自來水水質水量保護區及水庫集水區範圍內。又據所附資料載：基地位於本市鶯歌區鳳福段 1060、1061、1062 地號等 3 筆土地，基地面積 3,571.3 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 11 層地下 3 層共 122 戶之集合住宅，建築物高度 39.20 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)：查本案尚查無容積移轉、多目標申請紀錄。

5. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：有關本案變更設計內容本科無意見，惟涉及都市計畫變更回饋協議書所載事項，仍請申請人依協議書規定事項辦理。

6. 請於平面圖詳細標示陽台外隔柵範圍及淨寬。另有關高度及透空率部分，請逕依建管規定辦理。

7. 建議請加強建築側立面之細部設計。

8. 報告書部分：

- (1) 1-5、1-6 頁原準內容重覆，請釐清並修正。
- (2) 歷次會議記錄請檢附原核准報告書內容。
- (3) 5-1 頁面積計算表涉及本次變更設計部分，請以紅框及紅字標示，以利審閱。

9. 查本案前經本府 108 年 10 月 21 日新北府城設字第 1081786884 號函同意核備，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牴觸。

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。

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。

	(六) 本案經設計單位於 109 年 3 月 31 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 4 月 28 日新北府城設字第 1090586853 號函先行同意核備在案。 八、 以上提請 109 年 5 月 8 日本市 109 年度第 5 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	太子建設八里區中庄段 211-1、222 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程(第二次變更設計)	案號	報告案 第二十一案
說明	一、申請位置：八里區中庄段 211-1、222 地號等 2 筆土地。 二、設計單位：周文斌建築師事務所 建築師：周文斌 三、申請單位：太子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 40%，容積率 200%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上 15 層，地下 4 層，鋼筋混凝土造，共 199 戶。 (二)建築基地面積：5,001.03 平方公尺。 設計建築面積：1,433.63 平方公尺。 開挖率：44.59%$\leq$(40%+10%) 設計建蔽率：28.66%$\leq$40%。 (三)總樓地板面積：26,159.97 平方公尺。 設計容積面積：13,316.19 平方公尺。 設計容積率：266.27%(含獎勵面積)$\leq$300%。 (四)整體開發獎勵：2,013.86 平方公尺。(20.13%) 綠建築獎勵：1,000.21 平方公尺。(10.00%) 容積移轉：300.06 平方公尺。(3.00%) (五)新建建築各層用途如下： 地下一層至四層：停車空間。 地上一層：一般零售業、入口門廳、公共服務空間。 地上二層至十五層：集合住宅(A、B 棟)。 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。 (六)停車空間：應設汽車 199 輛，實設汽車 202 輛，自設汽車 3 輛。 應設機車 199 輛，實設機車 202 輛，自設機車 3 輛。 應設自行車 51 輛，實設自行車 51 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(部分水域為港埠專用區)」細部計畫(配合台北港南碼頭填海造地計畫)暨擬定台北港特定計畫地區細部計畫(第二階段)書土地管制要點，第二十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。 七、辦理經過：		

(一)本案 106 年 10 月 20 日新北府城設字第 1062014622 號函核備在案。

1. 本案設計單位於 109 年 2 月 6 日函送都審報告書到府，提請 109 年 3 月 2 日專案小組審查。

2. 本府交通局意見(書面)：本次無涉停車場出入口與停車位數變更，故無意見。

3. 本府環境保護局意見(書面)：

4. 基地位於本市八里區中庄段 211-1、222 地號等 2 筆土地，場址非屬重要濕地，基地面積 5,001.03 平方公尺(謄本面積)，興建 1 幢 1 棟地上 15 層地下 4 層共 199 戶之集合住宅，建築物高度 49.1 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，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)：無。

6. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：無。

7. 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)同意一及二樓裝飾柱設置，其餘請依原核准設置。

(2)屋脊裝飾物請依照大會通案性決議辦理。

(3)抽查項目請說明清楚內容。

(4)請說明目前工程進度。

(5)法規檢討請逐一檢討說明。

(6)景觀計畫：

A. 景觀剖面圖面請加註覆土深度，斜度高程標示。

B. 喬木配置圖須加註變更原因。

C. 綠化面積、綠覆率檢討，請確認計算方式。

D. 請以剖面圖說明景觀高程變化。

E. 草皮面積請優於原核准面積設計。

F. 地上二層平面圖變更內容說明請於圖面標示。

(7)報告書部分：

A. 請刪除避雷針設置。

B. 各層平面圖部分請刪除檢討計算式

(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)本案經設計單位於109年4月6日提送都市設計審議報告書(第2次變更設計)核定本申請核備，本府於109年4月28日新北府城設字第1090603042號函先行同意核備在案。 八、以上提請109年5月8日本市109年度第5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。